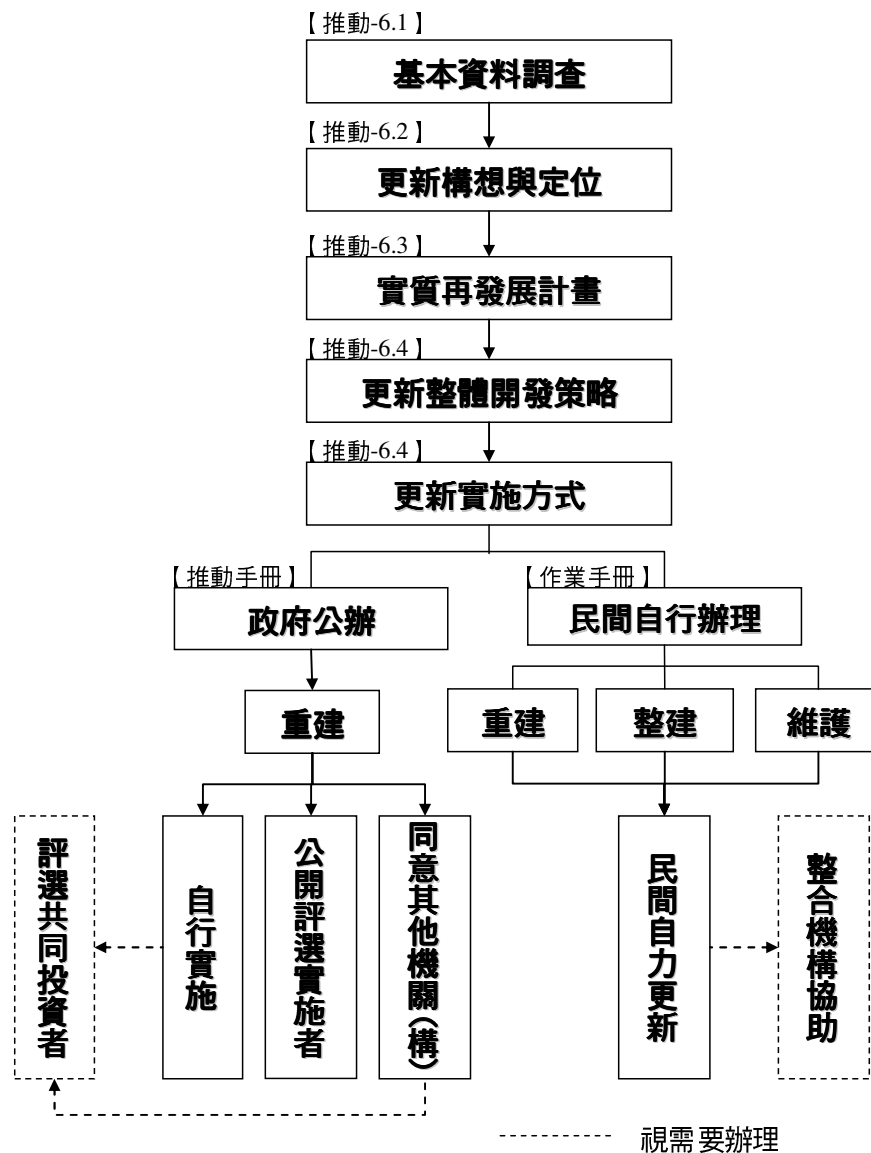


第六章、都市更新先期規劃

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，為一實質性之開發計畫，並期望藉由先期規劃作業確認更新案件之主辦機關與推動模式。擬訂先期規劃目的在作為更新地區內，辦理都市更新事業的指導原則。主要規劃內容大致包含、基本資料調查、更新構想與定位、更新整體開發策略與更新實施流程與期程四部分。



【推動-6.1】：推動手冊第六章第一節

圖 6-1 先期規劃流程示意圖

第一節、基本資料調查

一、土地使用現況

規劃範圍內之土地使用現況包含土地使用型態、建物樓層、結構調查等基本資料。並概述周邊範圍之土地使用現況。

二、交通系統現況

交通系統現況需委託專業交通技師調查規劃範圍之道路系統與服務水準、大眾運輸系統、停車系統等一手資料，作為後續規劃構想之參考。

三、公共設施現況

調查規劃範圍周圍 500 公尺內已開闢與未開闢之公共設施，項目與數量等資料，作為後續都市計畫檢討之依據。

四、都市計畫情形

調查與規劃範圍有關之都市計畫與相關土地使用管制，如都市設計、土地使用管制要點等。

五、土地權屬概況

藉此調查公有土地、建物與私有土地所有權分佈之區位作為後續政府推動都市更新參考依據之一。

六、人文、古蹟、歷史建物與保護樹木調查

先期規劃現況調查階段如規劃範圍內涉及古蹟與歷史建築物保存、地方政府列管之保護樹木或其他特殊人文特色，需詳加調查與提供相關土地使用管制與維護保存資訊，以便後續劃定更新單元參考。

七、社會、經濟調查

應對於規劃範圍區域做一初步社會、經濟調查，初步分析人口組成、家戶經濟條件等資訊，作為後續建築規劃、產品定位之依據。

八、不動產市場調查

分析規劃範圍不動產市場現況、市場供給與需求概況與區域環境之價位。

九、居民意願訪談

為考量地區居民對於更新之想法與意願，應於規劃構想階段訪談地區居民或召開地區說明會，修正調整規劃構想與定位。

第二節、更新構想與定位

一、發展潛力與限制

確認擬劃定更新地區範圍，併同各更新範圍之現況基本資料，彙整出更新範圍之各項課題對策與發展潛力與限制，藉此明瞭擬劃定更新範圍之獨特性與未來可發展之方向。

二、更新地區定位與構想

提出擬劃定都市更新範圍之定位、發展目標與方針，並研擬更新範圍整體開發構想與構想配置方案圖，讓後續推動都市更新事業計畫之規劃設計有所依循，避免未來各事業計畫之規劃設計缺乏整體性都市意象。

三、研選擬劃定更新地區

透過上述對更新規劃範圍之現況調查後，作業單位須提出研選更新地區之原則，如：位居地區重要都市節點、屬於重要門戶地區、具有帶動周遭發展示範性質地區等，確認更新地區範圍，剔除更新規劃範圍內尚未達到更新年限、已有開發計畫等不可行地區，減少後續更新阻力，並作為劃設更新單元之依據。

第三節、實質再發展計畫

實質再發展之內容應依擬劃定更新地區之特性及更新之目標規劃，研擬再發展之構想或實質計畫，並為原則性之說明。一般實質再發展之內容約略如下：

一、土地使用計畫

土地使用實質配置構想與土地使用分區計畫。

二、公共設施改善計畫

擬劃定更新地區之整體公共服務設施檢討改善規劃，如停車場、公園綠地等，可訂定本地區實施者實施都市更新事業時依都市更新條例第44條規定免計入容積之公益設施提供之優先順序，以符地方之需要。

三、交通系統

交通系統除應規劃完善之人行動線、自行車動線、裝卸服務動線、車行動線系統外，更應搭配專業交通技師推估未來都市發展之交通需求、必要時應提出交通影響評估，避免更新後帶來過多交通量，造成都市交通更加紊亂。

四、都市防災計畫

防災所須的逃生動線、救災車輛動線、避難廣場及設施都應在整體計畫中予以考量，才能滿足永續發展的城市願景。

五、都市計畫調整建議

說明因應更新地區未來發展定位與構想，都市計畫需配合調整之項目，例如：使用分區調整、使用項目或組別調整、法定容積調整等，皆須於此階段提出變更建議，如涉及主要計畫變更，則需提出主要計畫變更草案；細部計畫之擬訂則可由後續實施者辦理。

六、整建、維護計畫

如擬劃定更新地區內建築物現況良好且未達更新年限，則應提出相關整建維護實施構想，提供後續開發參考。

第四節、更新整體開發策略

一、更新單元劃設建議

除依各直轄市、縣(市)政府自訂之更新單元劃定基準等規定外，應於先期規劃作業階段擬訂更新單元劃設原則，如：考慮整體公共設施興闢負擔義務、考量地籍與地形因素、現況已申請自行劃定之單元或其他特殊因素等原則，並提出優先推動更新單元之建議。

二、土地處理策略

更新單元初步劃設完成後，需給予不同之開發策略，都市更新雖以拆除重建為主要更新策略，但部分更新單元如無拆除重建之必要，亦可建議做為整建或維護區段，提出相關實施構想，因地制宜給予適當的土地開發策略，避免浪費社會資源，帶來過多之更新阻力。

三、都市設計原則

更新地區應整合都市設計的理想，使個別單元能整合成為完整的都市設計系統，就像是一張大拼圖，由各個小單元一一緊密砌合。不過，先期規劃的都市設計不像傳統都市計畫體系下的僵化管制準則，應當給予各個更新單元有相當大的彈性，因此是引導性的準則，而非管制性的準則。

先期規劃應研擬全區都市設計及景觀管制規範，例如：建物立面管制、街道招牌管制、建築線退縮原則、開放空間系統、人行動線系統等。

四、財務初評

劃設優先推動更新單元後，應進行初步開發可行性評估，建立相關開發條件，確立基準法定容積、都市更新容積獎勵、和其他為鼓勵更新單元興闢公共設施額外提供之獎勵等，計

算出更新單元可爭取之容積獎勵值，即可進行建築之初步估算。依照建築分析，試算投資經費或更新單元之共同負擔費用，並可估算出更新後房地總價，初步可評估出更新單元中土地所有權人或權利關係人可分回之建物面積，與更新前建物面積比較，評估其開發之可行性。

五、都市更新實施方式

由主管機關或其他機關辦理之都市更新案，如為重建區段實施方式依更新條例第 25 條內容，除權利變換方式外，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施；另依都市計畫法與國有財產法尚有設定地上權與標售之方式。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，初步建議各更新單元之實施方式。

六、地上物/現住戶拆遷安置策略

應提出更新範圍內依更新條例所規定之拆遷安置策略，另亦須考量弱勢戶安置問題與現住戶安置意願調查，擬訂安置計畫，妥善處理現住戶，作為後續更新執行上之依據。

七、更新實施主體

大致說明擬劃定更新地區未來更新實施主體為政府為主辦理或民間為主辦理更新，如以政府為主辦理，應依照更新條例第 9 條初步評估為主管機關自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者等方式辦理。

八、公共設施興闢

如實質再發展計畫牽涉公共設施興闢計畫，除可依更新條例由實施者負責開闢，亦可由政府於整體規劃後先行透過關聯性公共工程補助開闢，以提高後續開發之可行性。

第五節、 後續作業項目

有關先期規劃作業，除上述內容外尚須包含提出變更都市計畫書圖草案、擬訂都市更新計畫與開發辦理原則三項內容。

一、 擬訂都市更新計畫及劃定都市更新地區【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。

更新地區內可能有數個不同實施者所推動之都市更新單元。為避免個別單元零星開發，各單元之間及政府與民間缺乏協調配合，因此主管機關需要擬訂「都市更新計畫」指導各個單元事業之進行。

二、 變更都市計畫【推動-7】

如實質計畫涉及都市計畫之主要計畫變更，應於此階段提出都市計畫變更草案書圖，並提送主管機關進行變更作業程序。

三、 開發辦理原則

針對政府公辦更新案，於確認更新地區開發定位、規劃構想、都市設計等相關開發原則後，擬訂開發辦理原則，規範相關開發構想、方式、內容、分配原則與權責分工，作為後續受託單位開發之依循。

第七章、都市更新計畫與都市計畫變更

因應政府主導辦理之都市更新案多屬重大建設投資、具政策引導等特性，須於辦理更新前訂定都市更新計畫以供後續更新事業計畫規劃設計上有所依循。另如都市更新計畫或更新事業涉及都市計畫變更，應依據更新條例第 8 條、20 條規定辦理，以利加速推動都市更新並達成招商之目的。

第一節、都市更新計畫

都市更新地區之劃定係為各級政府推動都市更新之第一步，亦為施政重點之政策宣示。以往辦理都市更新大多為小規模零星進行，導致都市更新案對於都市整體再發展之助益不大，因此在地區資源有限之限制下，必須選擇對整體都市最重要之重點策略地區，劃定更新地區，作為政府推動都市更新政策之重點地區，俾利後續都市更新事業之實施，達成都市更新之目的。

本章將針對劃定機關之不同說明相關辦理內容。

一、直轄市、縣（市）主管機關劃定更新地區

依照都市更新條例第 5 條至第 7 條，授權直轄市、縣（市）主管機關透過一般劃定、優先劃定與迅行劃定方式劃定更新地區。詳盡之操作流程與內容，請參考營建署所編之「都市更新作業手冊」（97 年修正版）第 2 章節。

（一）一般原則

依都市更新條例第 5 條規定，「直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導...」。

（二）優先劃定

依都市更新條例第 6 條規定，有下列各款情形之一者，直

轄市、縣（市）主管機關得優先劃定為更新地區：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。
4. 建築物未能與重大建設配合。
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

（三）迅行劃定

依都市更新條例第 7 條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

1. 因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
2. 為避免重大災害之發生。
3. 為配合中央或地方之重大建設。

二、中央主管機關劃定更新地區

都市更新雖屬地方自治項目，但中央亦得扮演積極之角色以協助全國更新政策之推展。基於國家資源有限，中央政府應當選擇重大之更新計畫推動，如土地管理機關皆為中央單位或某些特殊具有關鍵性、政策性的都市更新計畫，才能產生示範性帶動效果。上述重大更新推動方式有二：

（一）中央主管機關指定限期為之

依都市更新條例第 7 條第 2 項規定，「前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬訂、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之……」。

（二）中央主管機關逕為劃定

依照都市更新條例第 7 條及第 9 條逕為辦理更新地區之劃定、更新計畫之擬訂與更新事業之實施。賦予中央主管機關指定直轄市、縣（市）主管機關或逕為劃定更新地區並代為公告實施之權力，以加速重大策略地區更新之推動。

第二節、都市計畫變更程序

一、都市更新計畫階段

都市更新計畫內容涉及主要計畫或細部計畫之擬訂或變更者，依更新條例第 8 條得一併辦理擬訂或變更。故如更新計畫涉及主要計畫或細部計畫變更，應於提送更新計畫書時即由主管機關併同辦理主要計畫變更，於公開招商前完成主要計畫審議，後續併同事業計畫(暨權利變換計畫)公告實施。

二、都市更新事業計畫階段

如實施者所提之事業計畫涉及主要計畫與細部計畫變更，主管機關得依實際需求，同意協助實施者依更新條例第 20 條規定辦理都市計畫變更，並由實施者提送細部計畫，辦理都市計畫變更，併同事業計畫(暨權利變換計畫)公告實施。

第三節、都市計畫變更內容

一、土地使用管制調整

部分案件若市場產品定位與現行土地使用管制所規定之使用分區、使用組別不符，主管機關應視實際情形彈性調整土地使用分區管制規則以符都市更新之規劃目標，提高都市更新之可行性。

二、回饋方式

如都市計畫變更涉及回饋，除可依更新條例第 30 條納入共同負擔外，為提高招商誘因，建議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，避免

因回饋容積與代金過大，影響實施者投資意願，導致更新案無法順利推動。

第八章、更新事業可行性評估

都市更新事業之實施往往涉及大量之資金與人力，為降低投資之風險，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，除可提高政府招商成功之機率、降低投資風險，並可確認更新單元開發方向與開發程序。下述各節將分別說明可行性評估之作業內容。

第一節、基礎資料調查分析

更新單元之現況與基本資料調查係為最基本之更新作業內容，調查內容包含土地及建物權屬、土地使用現況、周遭公共設施與交通現況等內容，以下逐一說明各項所需之資料。

一、土地權屬分析

釐清更新單元範圍內土地權利狀態及持有情形，包含各宗土地地段號、面積、所有權人及其持分比例、他項權利設定登記與相關登記事項，應檢附更新單元土地權屬清冊表（詳表 8-1）。

表 8-1 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部		他項權利部	備註
	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	權利種類	
合計				-		-	

二、建物權屬分析

確認合法建物座落位置、樓層數、各戶產權登記面積、所有權人數及其持分比例、他項權利設定登記與相關登記事項，應檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（詳表 8-2）。

表 8-2 更新單元建物權屬清冊

序號	標示部				所有權部		他項權利部	備註
	建號	建號門牌號碼	面積 (m ²)	座落地號	所有權人/管理人	權利範圍	權利種類	
合計					-		-	

三、使用現況分析

更新單元範圍內建物及土地使用現況，包含結構、樓層及其使用現況等，並需檢視計畫道路、公共設施等是否開闢、使用現況是否符合都市計畫相關規定等，並配合土地及建物權屬資料檢視有無違章建築佔用戶、公有土地承租戶等其他地上物。如有上述相關地上物，應檢附清冊說明，是否屬於新、舊或佔有他人土地之舊違章建築戶得俟都市更新事業計畫時再予以詳加查證載明。

除更新單元範圍需調查相關土地使用現況，亦須針對更新單元周邊鄰近地區之土地使用現況作一初步概述，提供主辦機關招商時對於更新事業範圍擴大與否之參考。

表 8-3 更新單元其他土地改良物清冊

序號	門牌號碼	樓層	樓地板面積(m ²)
合計			

四、土地使用等相關法令限制

需載明更新單元的相關都市計畫土地使用分區管制，包含建蔽率、容積率、建築退縮、都市設計管制等與相關公產法規之限制。需檢附土地使用分區面積表（詳表 8-4）、土地使用分區圖。

表 8-4 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
總計					

五、交通現況

更新單元附近之交通系統分析，包含道路系統、大眾運輸系統與停車現況之檢視。

- (一) 道路系統：包含更新單元聯外道路系統、主要道路系統等，檢視其道路寬度、服務水準與開闢情形。
- (二) 大眾運輸系統：更新單元可利用之大眾運輸系統，包含公車路網、捷運路網、站牌位置與轉乘方法等。
- (三) 停車現況：更新單元鄰近地區可提供公眾使用的停車場位置、停車位數等。

六、周遭公共設施

更新單元周遭公共設施開闢與使用情形，包含公園、綠地、廣場、學校、市場等，做為更新事業未來實施時提供地區環境改善之參考。

七、重大建設計畫

鄰近更新單元之重大建設計畫，如交通建設、公共建設、商場開發等計畫對更新事業計畫之影響。

第二節、市場分析與產品定位

政府主導之都市更新可行與否與未來規劃產品之處分方式有直接關連，因此必先進行市場分析，確立市場可行性，依市場發展趨勢找出更新事業之產品方向。市場調查分析資料來源除了二手資料的整理外，應進行一手資料的調查與實地的勘查。市場分析之重點如下：

一、市場供需分析

分析更新單元所屬區域內之總體市場發展與房地產市場供需，如產品類別、個案位置、坪數大小、銷售金額、成交單價等。

分析更新單元所屬區段之房屋市場交易狀況，包括預售市場及成屋市場。

（一）區域人口與經濟能力分析

近五年區域人口成長、家庭結構等人口趨勢分析與區域可支配所得、消費所得等經濟能力狀況等，可判斷市場未來的趨勢。

（二）區域總體市場發展分析

近年來區域內房屋市場發展情況分析，包括規劃坪數、房屋總價、房屋平均單價等。

（三）預售市場分析

更新單元同行政區及周邊 500 公尺範圍內之銷售個案位置、產品類別、公開銷售日期、基地面積、總銷售金額、總銷售戶數、主力坪數、成交行情單價(包括住宅、店鋪、停車場等項目)、銷售率等。

（四）成屋市場分析

更新單元同行政區及周邊 500 公尺範圍中古屋之供需情形分析，包括案例地址、產品類型、坪數大小、產品樓層/樓別、屋齡、成交日期、成交總價及其單價等。

二、發展潛力與限制

藉由前述基地分析，檢討更新單元之未來發展潛力與限制，包括基地條件、土地取得與市場面、財務面之檢討。

三、產品定位

可行性階段產品定位如具特殊產品性質，可藉由區域性問卷調查獲得更新單元附近地區之一手資料，提供未來規劃產品內容與建築設計之參考。

（一）產品內容

包括產品規劃方向、規劃坪數、格局、總價範圍、房屋平均單價、停車位數量、車位平均單價及其他附屬設施規劃等。

（二）主力客層與訴求重點

分析產品之主銷售對象及其需求，包括坪數、建材、產品品質等。

（三）建築設計建議

依據主力客層之需求，提供建築設計原則、允建容積、相關建材配備、庭園景觀、安全管理等建議。

第三節、更新構想與開發模式

為達成政府主導更新案帶動整體都市再發展之目標，參照上述市場分析與產品定位，提出整體發展構想、檢討容積獎勵項目之設計原則，並提出更新開發策略，以作為後續推動更新之開發依據。

一、更新構想

應遵循更新計畫之規劃方向，擬訂更新單元配置構想，必要時適當調整都市計畫之使用分區、道路系統、公共設施等，俾利實施都市更新事業時符合政府與民間之期望。

二、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，除都市更新條例所規定之容積獎勵外，其他法規所允許之建築容積獎勵包含增設停車空間獎勵、開放空間設計獎勵、容積移轉等，各地方政府之規定不盡相同，需參考各縣市政府相關規定。

根據建築計畫所要求的內容，應先請建築師打草圖，提供數個可能的建築配置構想方案，選擇較適當的方案，發展為較明確的建築設計方案。可行性評估之建築設計不必過於詳細，其目的僅在於確認方向作為後續評估財務可行性之基礎。

三、開發模式

依據前述之更新構想與建築規劃方案，並配合推動手冊第五章所建議之推動模式適用時機，歸納出更新單元未來得採用之推動模式，分為權利變換、設定地上權與附款式標售三種方式，以便後續進行財務分析。

四、公有土地更新後資產處分方式

如公有土地參與更新係採權利變換方式進行，則土地管理機關需考量更新後分回資產之處分方式，如分回更新後房地有

經營管理需求，建議得併同未來經營管理預為考量，如採公開甄選實施者之案件，必要時應納入招商文件中敘明。

如更新推動係採設定地上權模式進行，公有土地更新後之房地營運皆以設定地上權方式交由實施者營運管理，故招商文件中需載明實施者應具備相關經營管理不動產之能力。而如為附款式標售方式，則公有土地於實施者交地過戶後，即無更新後分回資產處分問題。

第四節、財務分析

為了評估各方案之可行性需進行財務分析。進行財務可行性分析以下將依三種推動模式分別說明。

一、權利變換

權利變換計畫的擬訂冗長而複雜，實施者如需評估是否投入更新事業，應先針對下列項目作試算模擬：

（一）更新前權利價值比例試擬

為確保以政府為主之更新案件於招商時所提出之共同負擔比例或更新後權利金底標合理，應於本階段提供至少 1 家之鑑價機構查估更新前各宗土地之權利價值、各土地所有權人之權利比例價值及相關權利價值比例，併同更新後鑑價結果出具正式鑑價成果報告。

（二）公共設施用地負擔面積及比例

1. 7 項公共設施用地公有土地抵充

如更新單元內有公共設施項目，應依更新條例第 30 條，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等 7 項用地，以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充。

2. 按其權利價值比例共同負擔

前述 7 項公共設施用地，除以各該原有公共設施用地、

未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

3. 優先指配

未列為上述7項共同負擔之公共設施於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

（三）折價抵付權利變換共同負擔金額比例

共同負擔費用包含用地負擔與費用負擔，應計算前項土地所有權人之公共設施用地負擔比例與需由土地所有權人共同負擔之費用總額後，核算土地所有權人平均共同負擔比例，以更新後之房地折價抵付予實施者。

（四）各所有權人可能分配單元之價值、面積

依鑑價機構所提出更新後分配單元之權利價值與每人應分配價值，初步可計算出各土地所有權人與權利變換關係人可分配之單元面積，藉以確認各土地所有權人是否可分回原先所設定之房地面積，減少更新過程中之阻力。

（五）敏感度分析

針對建築營造成本變動、申請及興建工作時程變動、銷售價格變動、貸款利息變動、更新獎勵容積變動、權利變換折價抵付共同負擔比例變動等項目，應給予不同情境設定試算共同負擔比例與更新後價值，以供未來招商時各主辦機關設定底標之參考。

此部分之模擬分析結果，無論政府或民間擔任實施者，皆可提供作為與私有地主與權利變換關係人談判之依據參考，以免造成後續執行及申請核准上之困擾。

二、設定地上權

關於設定地上權之財務分析，整個財務評估以現金流量為分析基礎，其分析之可靠性在於基本假設及參數運用的合理性，因此，對於評估年期、折現率、物價上漲率、資本結構、貸款利率等參數，皆宜審慎分析選用，並應對重要影響因子進行敏感度分析，以利研判。詳細之財務可行性分析作業可參考「民間參與公共建設財務評估模式規劃」手冊之內容。**本手冊**綜合考量營業收益及成本分析、權利金試算與投資報酬率分析等項目，分別說明如下：

（一）收益及成本分析

包括評估年期、物價上漲率、折現率等假設參數，針對其興建成本、營運收入與營運成本等項目進行計算。此部分之收益如租金水準等亦需經由正式鑑價機構評估定之，並出具成果報告書。

計畫之營運收入一般可分為本業收入及附屬事業收入兩類，原則上，營運收入涉及未來需求預測，其不確定性及風險性較成本估算高，同時，營運收入是用以維持計畫正常營運、償還貸款本息與支應股權報酬之來源，估計確實與否將影響未來民間投資案的成敗。所以主辦機關應在可行性評估階段對計畫之營運收入有專業的預估，俾以瞭解整體計畫案的財務特性，以具體數據作專業判斷，避免在未完成充份規劃之前，在政策上即主觀予以決定計畫案的辦理方式，造成後續規劃、招商及執行上的困擾與爭議。

（二）權利金試算

針對其未來開發權利金與經營權利金進行模擬試算，開發權利金可利用市價法、目標搜尋法進行分析；經營權利金則可依不同情境設定固定百分比、固定金額、遞增百分比、遞增金額等方式，分析合理之經營權利金。

（三）投資效益分析

將整個事業推動期間之各年度(半年期、各季或各月)現金流動分為現金流入、現金流出列出，並計算出各期淨現金流量及累計現金流量製作現金流量表。藉此分析算出自償

率(Self-Liquidating Ratio, SLR)、內部投資報酬率(IRR, Internal Rate of Return)、淨現值(NPV, Net Present Value), 並檢討損益平衡銷售率、最大自有資金需求量、資金需求時間等。

(四) 敏感度分析

針對銷售及成本面之重要指標變動，模擬其未來整體投資報酬率及淨現值的影響程度，供未來個案更新時之參考依據。一般考慮變動的重要因子包括：建設成本、營業收入、營業成本等。

三、附款式標售

以附款式標售方式進行之都市更新，應類似國有非公用不動產標售作業依估價標準及估價程序估定標售底價，且因其附有需完成都市更新事業計畫之條件後才可執行，故建議比照權利變換方式，需由鑑價機構出具正式鑑價報告，提供主辦機關評估更新之財務可行性。

第五節、結論與推動建議

更新事業是否可順利推動，主要面臨之挑戰為實質規劃、市場條件與財務可行性三方面，往往這三者互為因果，牽一髮而動全身。更新事業可行性評估之功能即為在短時間模擬出未來開發之可能性，因此各機關於推動都市更新工作之前，皆需確實評估個案之可行性，以便判斷後續推動之方向。

可行性評估最終即為建議最佳執行方案，及未來更新事業推動方向。其中可能包括：

一、開發方案比較

比較各開發方案優劣分析，包括開發時程、自有資金需求、融資可能性、投資報酬率。

二、風險分析

依據個案個別實質條件評估於申請更新事業過程中可能發生之執行困難與潛在風險，包含人、事、配合事業、法令解釋與執行程序等層面。

三、最佳推動流程

每個個案都有其特殊之處，採用不同的實施方式可能有不同之推動流程，在此提出對本案最佳之推動流程。

第九章、成立推動小組

為推動都市更新政策，行政院業已設立都市更新推動小組，任務包括都市更新目標及策略之決定、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。

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。本章就推動小組之業務執掌、組織架構及成員等事項進行建議，供各直轄市（縣）市政府參考，各直轄市（縣）市政府可視實際推動需求調整之。

第一節、成立及執掌

一、推動小組組織成立

為強化政府為主都市更新案之執行，各縣市政府應設各都市更新地區專案推動小組(以下簡稱專案推動小組)，並訂定專案推動小組設置要點（參照附錄二 ○○縣(市)都市更新地區專案推動小組設置要點（範例））。

考量各都市更新案件之性質不同，所需成員背景亦有所不同，各縣市政府設置專案推動小組，應以每案成立一推動小組為原則，並可視實際情況將性質相同之案件合併成立推動小組。

二、推動小組執掌

- （一）議定開發辦理原則、推動策略、分工、步驟及期程。
- （二）協調推動都市更新工作。
- （三）協調招商投資有關文件。
- （四）協助檢視投資廠商所提投資計畫，並提供諮詢服務。
- （五）控管推動情形與進度。
- （六）其他有關都市更新事項。

第二節、推動小組組織及成員

一、組織架構

專案推動小組係為協調都市更新相關業務而成立，所需委員人數視實際需要而定，建議組織架構如圖 9-1 所示，說明如下：

- (一) 召集人一人，由直轄市、縣(市)首長兼任(或指派適當人員兼任)。
- (二) 副召集人一人，由直轄市、縣(市)副首長兼任(或指派適當人員兼任)
- (三) 執行秘書一人，由直轄市、縣(市)政府都市更新地區專案承辦機關(單位)首長(主管)兼任，承召集人之命，綜理小組幕僚業務。
- (四) 小組成員：相關機關(構)代表及專家學者。
- (五) 工作人員：另設工作人員若干人，由承辦機關(單位)派員兼任。

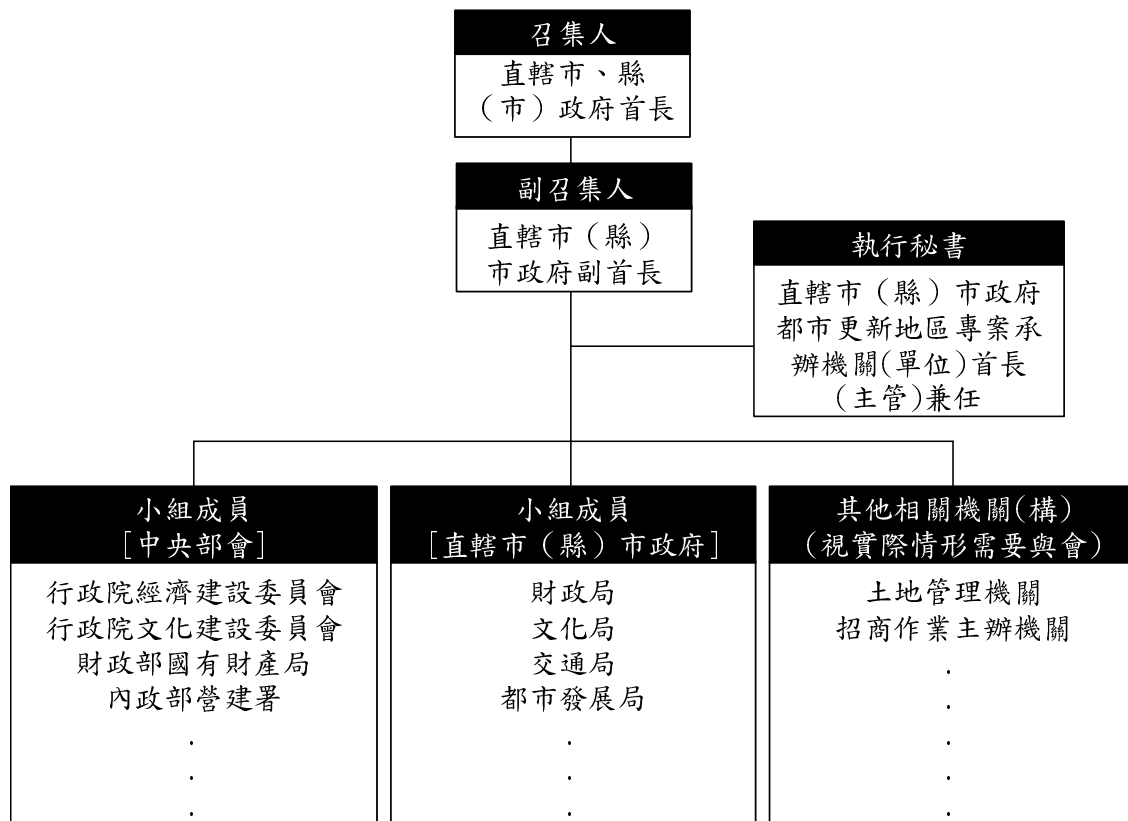


圖 9-1 專案推動小組組織架構圖

二、委員成員

（一）中央部會

由行政院經濟建設委員會、內政部營建署、其他相關機關（構）或團體指派代表各 1 人兼任。

（二）直轄市、縣（市）政府

由直轄市、縣（市）政府主管機關聘派業務及有關機關之代表，及都市計畫、建築、景觀、社會、法律、交通、財經、土地開發、估價或地政等專門學識經驗之專家學者。

（三）其他相關機關（構）

由涉及相關業務機關聘派成員。

第三節、其他

一、會議之召開

- （一）專案推動小組會議以每 2 個月召開 1 次為原則，必要時得隨時召開會議。
- （二）專案推動小組召開會議時，得邀請中央及地方各有關機關人員或專家、學者列席。

二、解散時間

各縣市政府應視個案推動模式或實際情況需要，決定推動小組之解散時間，原則應運作至更新事業完工後再行解散。

三、協助及協調

專案推動小組協調都市更新計畫實施事宜，遇無法處理需中央協助事項，應提報內政部予以協調；涉及跨部會事項則由內政部提報行政院都市更新推動小組協助解決。

第十章、開發辦理原則

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。針對此類政府公辦更新案，應預先擬訂開發辦理原則，規範相關開發構想、方式、內容與分配原則，作為後續受託單位開發之依循。

如政府為主推動之更新案，土地權屬僅為單一管理機關，則主辦機關可視需要擬訂，如土地管理機關涉及二個以上，則主辦機關應擬訂開發辦理原則，以利統整協調各管理機關。

第一節、辦理機關

政府為主辦理都市更新案之開發辦理原則，應由主辦機關擬訂，提主管機關所成立之專案推動小組審查後議定，如需協商則提內政部專案推動小組，協商不成則提行政院都市更新地區專案推動小組協調。

前項所稱主管機關所成立之專案推動小組，在中央為行政院都市更新地區專案推動小組，在直轄市縣（市）政府為直轄市縣（市）政府都市更新地區專案推動小組。

第二節、擬訂內容

一、計畫緣起

計畫緣起應敘明本開發案之重要性及開發目標，載明未來由主管機關自行實施、經公開評選之實施者、同意其他機關（構）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，及本開發辦理原則係提報所屬地方主管機關成立之都市更新地區專案推動小組核定，作為執行本計畫之依據。

二、發展定位及整體發展構想

應載明個案由先期規劃及可行性評估所研擬之發展定位及整體發展構想，並附整體發展構想圖。

三、更新單元範圍與土地權屬

應簡要說明更新單元之範圍，並載明其總面積，應附之附件包含：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。

四、主辦機關

表明主辦機關，並敘明後續由主辦機關依本開發辦理原則辦理招商、公開評選、訂約、簽約，並受理申訴、協調、後續履約管理等有關事宜。

若更新單元內包含多個公有土地管理機關，則應敘明各土地管理機關共同委託主辦機關代為與實施者簽訂招商契約，已設定地上權方式辦理之案件，另應由實施者分別與各土地管理機關簽訂設定地上權契約，或由各土地管理機關共同委由單一機關代為簽訂。

五、招商方式

（一）法令依據

說明本開發案依據之相關法令規定，原則係依都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定辦理，個案可視實際情形增列促進民間參與公共建設法、採購法等相關法令規定。

（二）招商流程

明定個案招商評選方式，政府為主都市更新案件原則依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，採準用促進民間參與公共建設法之申請及審核程序辦理，分為資格審查及綜合評審二階段，其中綜合評審部分原則依民間參與公共建設甄審作業參考手冊之規範，採價格加權法決標或採分段開標方式，另亦可依「政府採購法」辦理公開評選作業，採用異質採購最高標方式決標，詳見招商手冊第二章。

六、土地開發方式

（一）公有土地參與

公有土地部分，原則依都市更新條例第 27 條規定參與都市更新。若有其他情形，如尚須辦理公有變更非公用等作業，亦應敘明於程序完成後配合參與都市更新。

（二）私有土地取得

1. 權利變換模式

依權利變換實施之更新案於私有土地部分並無土地取得問題，無須載明取得方式。

2. 設定地上權模式

更新單元之開發若涉及私有土地之取得作業，應載明私有土地係採徵收、區段徵收或市地重劃方式取得，並載明土地取得費用來源。

3. 附款式標售模式

以附款式標售方式推動都市更新事業者，其前提必須為更新範圍內土地皆屬公有土地方得採行，故無私有土地取得問題。

（三）公共設施用地

1. 回饋及抵充（A1、A2、B、C 模式皆適用）

更新單元內各項公共設施用地，涉及都市計畫回饋部分，應載明回饋方式、應負擔對象及取得公共設施用地產權之機關。另更新單元內原屬公共設施用地者，應依都市更新條例第 30 條之規定優先抵充。

2. 設定地上權（僅適用設定地上權方式）

（1）權利金及租金

更新單元內若有公共設施以設定地上權方式委由實施者進行開發與經營，應明定設定地上權期限及實施者需支付之開發權利金、營運權利金及土地租金等。

（2）所有權登記

以設定地上權方式開發完成之建物（不含代為興闢之

公共設施)得以實施者名義進行建物所有權登記，至設定地上權屆滿或終止契約後，應依開發原則所定之權益分配原則，辦理移轉登記為原土地所有權人所有或指定之第三人。

七、土地開發強度與使用內容

(一) 土地開發強度

更新單元內土地之使用強度應依都市計畫法及都市更新條例相關法規辦理，開發辦理原則中應載明法定建蔽率及法定容積率，並可依法申請都市更新建築容積獎勵。

(二) 土地使用內容

更新單元內土地之使用內容原則應依都市計畫法及各直轄市、(縣)市政府所訂土地使用分區管制規則等相關法規辦理。

八、實施者應辦事項

(一) 辦理事項

實施者需辦理事項一般包括都市更新之整體規劃設計、籌募所需資金、申辦都市更新審議、都市設計審議、交通影響評估、環境影響評估、各項許可與登記、拆除基地上現有建築物、辦理興建及依合約執行等事宜。另若以設定地上權方式實施，並應負責全部建築物（不包含代為興闢之建築物）於地上權存續期間之營運管理與全部費用。

(二) 負擔費用

除開發辦理原則或招標文件另有規定外，實施者應負責自行籌集與負擔依都市更新條例實施都市更新事業所需一切相關與衍生之費用。

(三) 支付之權利金及租金（適用設定地上權方式）

以設定地上權方式實施都市更新時，實施者應支付開發權利金、營運權利金及土地租金予公有土地管理機關，開發辦理原則中應敘明各項權利金、租金之計收方式及付款方式。有關開發權利金、營運權利金及土地租金計收及付款

之建議方式，詳參招商手冊第二章。

（四）公共設施興闢

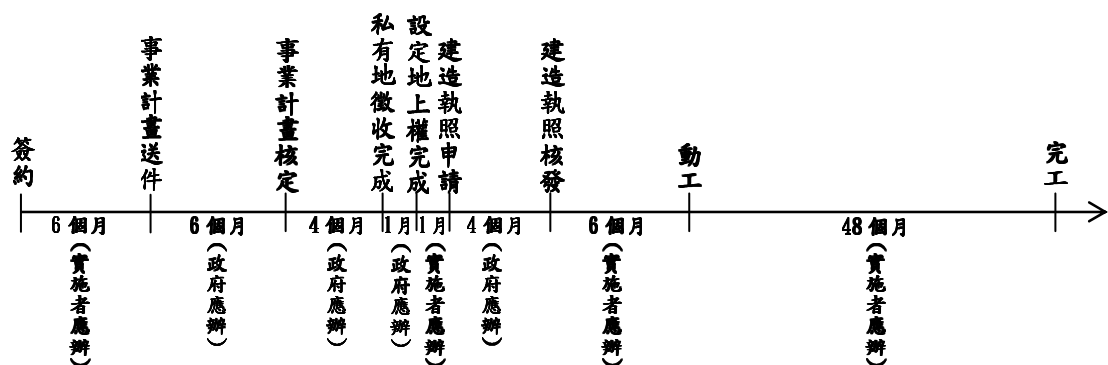
更新單元內若有實施者應代為興闢之公共設施，應明列公共設施項目、規模及及規劃設計方式等。相關規範並應納入招商文件中載明。

（五）辦理時程

開發辦原則應就實施者應辦事項規範其作業時程，但因政府應辦事項未完成或其他原因而無法如期完成時，應予展延。相關作業時程及展延方式原則建議如下，個案並應視實際情況調整。

1. 作業時程

- (1) 簽訂合約後○個月內，提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議。
- (2) 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後○個月內提出建造執照申請。
- (3) 建造執照核發後○個月內動工。
- (4) 動工後○年內取得全部建物之建築使用執照。
- (5) 應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。



註：上圖僅供參考，實際期程視個案調整

2. 展延方式

- (1) 因開發辦理原則所訂政府應辦事項未完成，致延誤

實施者應辦理事項之時程時，其受延誤之時程應相對展延。

- (2) 個案可視情況同意實施者擴大更新單元範圍，實施者如須擴大更新單元範圍並整合相鄰私有土地，致未能如期提出都市更新事業計畫及權利變換計畫申請審議者，得予展延。原則建議展延3個月，並以一次為限。

相關展延方式與期限，得視個案開發需求作適當調整，以符實需。

（六）都市更新事業計畫變更

實施者所提都市更新事業計畫，經核定公告實施後，因政策更迭、建築執照審查或營運需求，在不違反都市計畫、都市更新計畫及原招商文件之原意，得經主辦機關提都市更新地區專案推動小組同意後，依都市更新條例規定，辦理都市更新事業計畫變更。

（七）權利變換計畫之變更

實施者所提都市更新權利變換計畫，經核定公告實施後，因前述事業計畫變更，且經主辦機關提都市更新地區專案推動小組同意後，依都市更新條例規定，辦理都市更新權利變換計畫變更。

（八）其他

個案如有其他要求事項，如：實施者應邀請國際建築師參與規劃興建，或要求具有特定開發經驗等，應於開發辦理原則中載明。

九、廠商應辦事項

廠商除提供實施者資金外，應代理實施者辦理規劃興建階段相關作業事項，故其應辦事項建議比照第八點實施者應辦事項辦理。

十、政府應辦事項

（一）主管機關應辦事項

1. 劃定更新地區（單元）

政府主導都市更新案件之更新地區（單元）作業，原則應由主管機關於公告招商前研擬完成都市更新計畫書圖，並依都市更新條例規定由都市計畫委員會審議通過後公告。

2. 審議及審查作業

都市更新案之更新事業計畫及權利變換計畫、都市設計、都市計畫變更、交通影響評估、環境影響評估、建造執照、使用執照等審查或審議程序，由主管機關辦理審查及審議程序，為加速推動政府主導都市更新案件，可於開發辦理原則中約定各項審議程序之應完成時間。

3. 公共設施之興闢

更新案內如有公共設施須由主管機關興闢，應於開發辦理原則中明定該工程之設計、施工等作業之應完成時間，以保障投資人權益。

（二）公有土地管理機關應辦事項

1. 配合參與都市更新相關作業

公有土地配合參與都市更新涉及都市更新條例第 27 條相關規定，各公有土地管理機關須配合辦理土地變更為非公用或土地撥用等作業，並於開發辦理原則中載明應辦機關及辦理時程。

2. 拆遷作業

地上物若有需公有土地管理機關自行拆遷部分，應於開發辦理原則中規範配合辦理拆遷事宜。

（三）共同辦理事項（適用設定地上權方式）

1. 相關必要程序

全部地權人須同意並配合辦理基地合併、土地鑑界、土地合併登記等事宜，另因實施方式之不同，可能包含設定地上權登記、點交土地或辦理信託等作業，應於共同辦理事項中敘明。

2. 履約管理之費用與行政程序

履約管理作業可由各土地管理機關自行辦理，亦可由土

地管理機關同意並委託主辦機關或土地管理機關之部分辦理，受委託之機關得向全部土地管理機關收取履約管理費用，並應於開發辦理原則中訂定費率。

十一、 地上權設定及租金範圍（適用設定地上權方式）

政府為主都市更新案件若以設定地上權方式實施，則將涉及地上權之設定，租金收取等相關作業，亦應於開發辦理原則中明確約定執行方式，說明如下：

（一） 地上權設定範圍

載明地上權設定範圍之使用分區、地號及面積，並附圖說明。

（二） 地上權存續期間

載明地上權設定登記之存續期間。

（三） 租金範圍

載明租金範圍及面積，並附圖說明。

（四） 地上權消滅後，地上物之處理

載明應依相關約定處理地上建物產權移轉事宜。

十二、 權益分配原則（適用設定地上權方式）

（一） 權利金及租金分配

應明定各公有地權人之開發權利金、營運權利金及租金分配比例，建議方式詳參招商手冊第二章。

（二） 折抵原則

應明定共同負擔可折抵之項目及折抵原則，建議之折抵方式詳參招商手冊第二章。

十三、 抵押權設定

（一） 權利變換

以權利變換進行更新事業者，實施者不得將更新單元土地設定抵押權。

（二）設定地上權

地上權存續期間，主辦機關得同意實施者將地上權或地上建物依規定辦理抵押權設定。

（三）附款式標售

於主辦機關交地過戶前，實施者不得將更新單元土地設定抵押權。

十四、 罰則

（一）實施者/共同投資者如未依開發辦理原則第八點規定之事項期限辦理時，因可歸責於實施者之事由，主辦機關應以書面通知限期改善，期限後如仍未改善者，主辦機關得處實施者/廠商違約罰款，並得連續處罰之，同一事項連續處罰3次以上者，主辦機關得終止契約。

（二）個案以設定地上權方式實施時，相關機關如未依開發辦理原則第九點規定之事項期限辦理時，應以該事項逾期之天數，延長設定地上權期限，補償實施者。

（三）罰則執行疑義受理申訴單位為主辦機關。

以上各點罰則，可視各案實際開發需求由主辦機關自行調整內容。

十五、 其他

本開發辦理原則若涉及重大政策變更及因招商作業需調整時，提報都市更新地區專案推動小組決定後辦理。

檢附附件：

- 附件一、整體發展構想圖
- 附件二、更新範圍及更新單元範圍圖
- 附件三、地籍圖
- 附件四、土地清冊
- 附件五、合法建物清冊
- 附件六、土地使用分區

第十一章、 土地取得方式

本章節將說明各類型都市更新可能遭遇到之土地取得方式。

第一節、 權利變換模式

一、 公有土地部分

（一）依更新條例 27 條實施更新事業

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，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條、國有財產法第 7 條、第 28 條、第 66 條、預算法第 25 條、第 26 條、第 86 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第 33 條至第 35 條及地方政府公產管理法令之相關規定。

另，依該條第 3 項第 4 款規定，以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。因此，公有土地參與權利變換時，除土地管理機關已有報院核定之使用計畫外，皆須參與權利變換分配或領取補償金，實施者於進行更新時無須取得公有土地所有權。

（二）以都市更新基金實施更新事業

若為各級政府及機關（構）設置都市更新基金投入實施更新事業，並自行擔任實施者主導更新案件之推動，為避免公有土地管理單位眾多，影響更新之推動時程，可依土地法第 26 條規定，「各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣（市）政府層請行政院核准撥用」與國有財產法第 38 條規定，非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用，應由申請撥用機關檢

具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意後，層報行政院核定之。將公有土地撥入基金財產，以利後推動執行。

有關公有土地撥入之時機，原則上建議應於實施者評選簽約後或事業計畫及權利變換計畫辦理自辦公聽會後完成撥入，可視個案實際情況需要調整。

二、私有土地部分

依更新條例第 31 條，權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。故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。

第二節、設定地上權模式

因政策需要設定地上權者，政府需取得私有土地，讓更新地區產權單純化、公有化後，方得設定地上權進行開發，促進土地資產之活化利用。以下將說明設定地上權模式公有土地與私有土地取得之方式。

一、公有土地部分

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以其他方式處理者，得報請行政院核定之。故報院核定後即得以設定地上權方式推動更新事業，公有土地依更新條例第 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僅需配合辦理設定地上權作業，實施者於進行更新時無須取得公有土地所有權。

設定地上權時機，事業計畫核定發布實施後始得設定，並需於私有土地取得後一定時間內設定完畢。

二、私有土地部分

設定地上權之都市更新案件，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進行後續處分，依都市計畫法第 68 條規定，辦理更新計畫，對於更新地區範圍內之土地及地上物得依法實施徵收或區段徵收。

另，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。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之。故私有土地部分為配合設定地上權辦理更新，土地得以徵收、區段徵收或市地重劃取得。主管機關需於辦理私有土地取得前完成劃定更新地區程序，方得進行徵收、區段徵收及市地重劃取得私有土地。

（一）徵收

依土地徵收條例第 10 條規定，需用土地人興辦之事業依法

應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。其徵收程序詳參土地徵收條例第二章之相關條文。

（二）區段徵收

依土地徵收條例第 38 條規定，需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行說明會後，報請中央主管機關核准。

內政部申請區段徵收時，準用前項規定報請行政院核准。

（三）市地重劃

依平均地權條例第 56 條第 1 項第 2 款規定，舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃，其辦理之相關程序詳參市地重劃實施辦法。

前述私有土地取得時機皆須於更新計畫公告後開始進行，事業計畫核定後、設定地上權作業前完成土地移轉。

設定地上權模式因屬具有特定公共性質之開發，需全為公有土地方得設定，故其私有土地取得方式相較於權利變換方式較為強烈，各主辦機關應斟酌個案需要辦理。

第三節、附款式標售模式

以附款式標售方式推動都市更新事業者，其前提必須為更新範圍內土地皆屬公有土地方得採行附款式標售方式，故無私有土地取得問題，以下僅說明公有土地部分需配合辦理之事項。

如更新範圍內包含數個土地管理機關，建議應協調各機關（構）共同委託由一機關（構）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。

第十二章、 私有地主整合說明

推動手冊研訂之四類流程中，權利變換模式(A1、A2)將涉及私有地主整合作業，主要包含召開說明會及意見調查作業二項。具體方案形成之前，應先針對居民意見進行初步調查，並於招商完成後，由得標廠商進行整合。

第一節、 办理流程

一、 權利變換(A1)

A1 流程之私地主整合與意見調查作業，應於開發辦理原則初擬後辦理，並將意見調查結果納入招標文件中載明，廠商得標後即依都市更新條例第 19 條規定續辦，詳圖 12-1。

二、 權利變換(A2)

A2 流程之私地主之整合與意見調查作業，應於初步完成開發辦理原則之後辦理，意見調查成果由主辦機關參酌採納，並納入所擬之都市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依都市更新條例第 19 條規定續辦，詳圖 12-2。

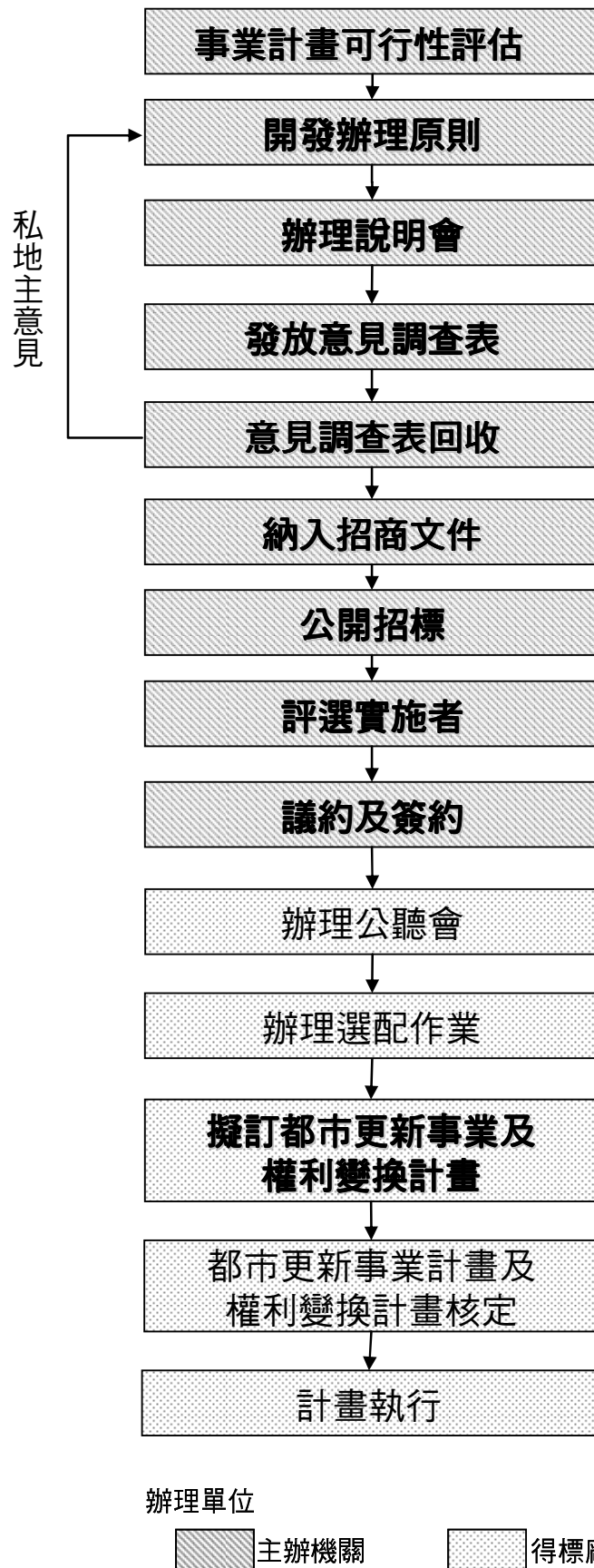


圖 12-1 權利變換（A1）類型私有地主整合流程圖

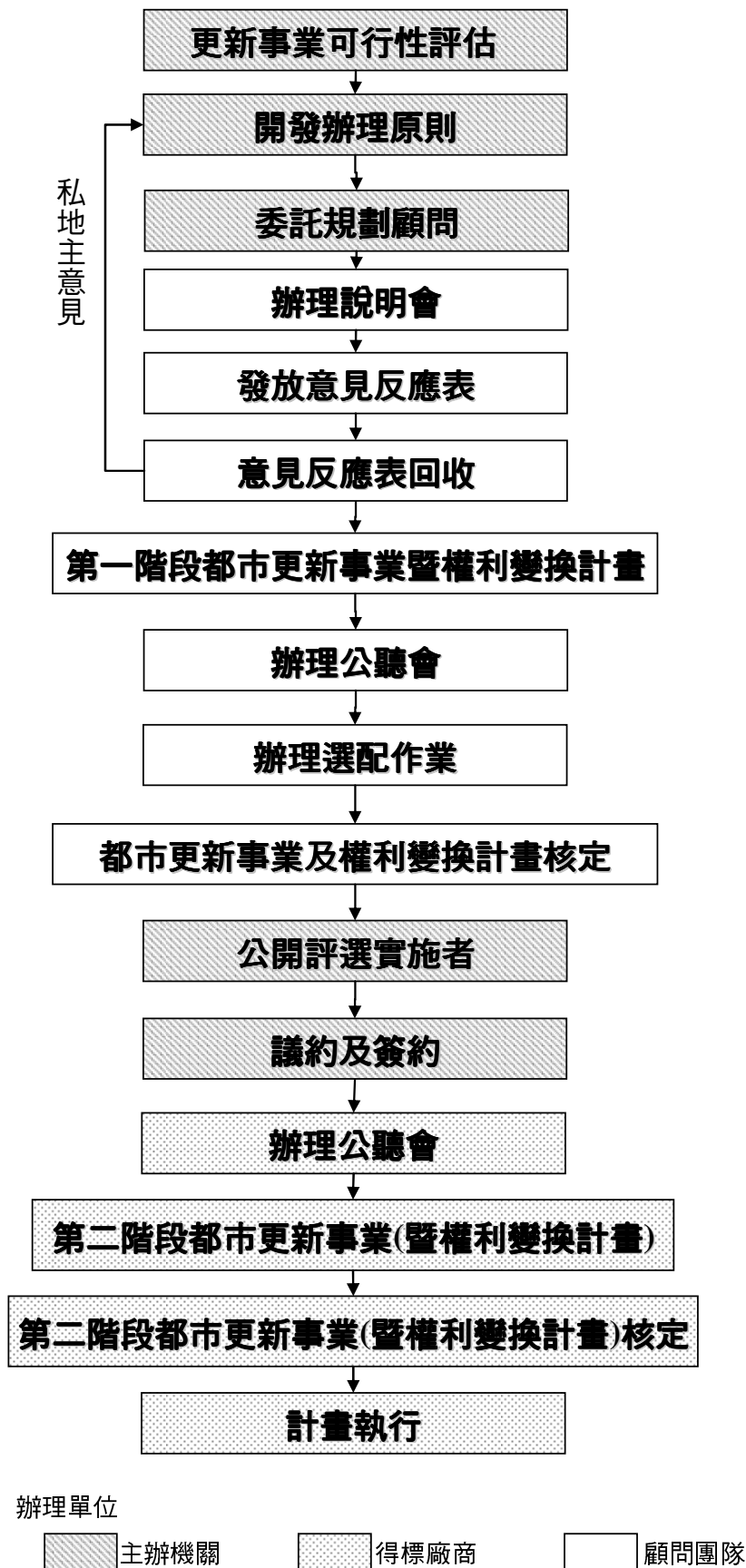


圖 12-2 權利變換（A2）類型私有地主整合流程圖

第二節、 辦理機關及時間

一、 權利變換(A1)

A1 流程係由主辦機關辦理公開招標後，由得標廠商擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，私地主之初步整合，應由主辦機關於初擬開發辦理原則之後，由徵得之實施者辦理整合辦理。

二、 權利變換(A2)

A2 流程係由主辦機關自行擔任實施者，擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，私地主之整合，應於初步完成開發辦理原則之後，由主辦機關或其評選之規劃顧問辦理。

第三節、辦理步驟

有關私有地主整合之召開說明會及意見調查作業辦理步驟，說明如下：

一、前置作業

（一）邀請對象

應邀請更新單元範圍內私有土地、合法建築物所有權人及各公有土地管理機關。

（二）場所與時間

說明會舉辦場地，建議選擇於更新單元附近且可容納多數人之場所。時間則建議於寄發通知後 10 日以上舉辦說明會。

（三）寄發通知

1. 郵務寄送：交由郵政機關以掛號附回執（雙掛號）方式寄送，並應檢附通知證明文件正本送主辦機關備查。
2. 自行寄送：應檢附證明文件。

二、說明會

（一）簽到及資料發放

說明會當天應由辦理單位備齊下列相關資料供到場與會人士取閱，並準備簽到簿簽到用。

1. 計畫內容簡報資料
2. 意見反應表

（二）議程

說明會程序之進行，應以公開以言詞為之。建議議程如下：

1. 說明會開始
2. 主席致詞
3. 計畫內容簡報

4. 意見表示與回應
5. 主席結論
6. 散會

（三）計畫內容應說明事項

前段所述計畫內容簡報，應說明內容如下：

1. 更新地區/單元範圍

明確說明更新地區範圍、更新計畫範圍。

若採 A2 流程辦理，應說明私有地主安置位置與面積等事項。

2. 主辦機關及實施方式

應表明本案主辦機關、相關公有土地管理機關、得標廠商及其規劃顧問，並說明各機關、團隊所負責事項及實施方式。

3. 办理流程及預定推動期程

以推動手冊所擬流程進行簡要說明，並應說明各階段預定辦理期程。

4. 處理方式及分期分區計畫

說明都市更新之處理方式，包含重建、整建及維護等方式。

若採 A2 流程以兩階段都市更新方式辦理，或有其他分期分區計畫，亦應詳細說明各區範圍及辦理時程。

三、後製作業

（一）會議紀錄

於說明會後整理詳實之會議紀錄，宜附上說明會照片，並由主席與紀錄確認無誤後簽名。

（二）意見反應表回收

意見反應表回收後，應彙整分析相關意見情形，併同說明

會議紀錄送主辦機關備查。

第四節、文件項目

一、邀請名單及通知方式

說明會開會通知單需加蓋辦理單位印章，檢附開會通知單，載明邀請名單及通知方式。

二、通知掛號函件執據

（一）交由郵政機關寄送者應檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。

（二）採自行寄送者應檢附證明文件。

三、說明會簽到簿、會議紀錄及照片

說明會簽到簿、說明會記錄及照片，其中照片應顯示該說明會之案名。

四、意見反應表

應提供意見反應表供土地及合法建築物所有權人表示更新意見。

第十三章、財務協助

都市更新之實施涉及大量資金投入，而由政府主導辦理之都市更新案件往往較一般更新案更具規模，且包含相關公共設施之興闢或公共工程之施作，其需投入資金相對更高，擔任實施者之機關(構)可能面臨許多財務面之困難。為協助推動政府主導辦理都市更新案件之推動，本章針對現有財務協助相關法令及規定進行說明，供縣市政府及實施都市更新之機關構參考。

有關開闢公共設施所需之成本，依都市更新條例第 53 條之規定，因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除同條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。本手冊建議將負擔方式納入個案開發辦理原則中，約定相關機關確實辦理。至更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，依都市更新條例第 53 條之規定，各該主管機關應配合更新進度，優先興建，並實施管理。內政部營建署每年度皆有提供關聯性公共工程之補助，詳參本章第一節。

第一節、協助政府機關（構）

內政部為協助各級政府機關(構)推動都市更新事業，對於都市更新過程中之規劃設計、興建工程及相關必要費用進行協助，已訂定「中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點」，以投資之方式提供都市更新事業相關財務協助。此外，都市更新涉及之先期規劃、都市計畫變更或擬訂等，皆有相關辦法提供各縣市政府補助。

一、中央都市更新基金

為協助各級政府機關(構)推動內政部選定之都市更新示範計畫，以投資方式提供更新事業各項財務協助，內政部已訂定「中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點」(內文詳參附錄三)，有關投資對象與投資項目說明如下：

（一）投資對象

以主辦都市更新示範計畫地區都市更新事業之下列政府機關（構）為限：

1. 直轄市、縣（市）政府都市更新主管機關。
2. 直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 17 條第 2 項規定成立之專責機構。
3. 依都市更新條例第 9 條規定同意實施之其他機關（構）。
4. 依都市更新條例施行細則第 5 條之 1 受委託或委任之機關（構）。

（二）參與投資項目及申請程序

1. 參與投資項目

- (1) 都市更新規劃費用：包括都市更新可行性評估費用、都市更新計畫、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等費用。
- (2) 都市計畫變更費用。
- (3) 工程費用：包括公共設施與建築物之規劃設計費、施工費、整地費、材料費、工程管理費、空氣污染防治費及其他必要之工程費用。
- (4) 稅捐及管理費用：指必要之稅捐、人事、行政、信託及其他管理費用。
- (5) 權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第 13 條第 1 項第 4 款規定之費用。
- (6) 其他經中央都市更新基金管理會同意之項目。

2. 投資申請程序

- (1) 申請單位應檢具投資計畫書及申請書表（格式如附錄三）向內政部營建署提出申請。
- (2) 內政部營建署受理投資申請案件後，得視實際需要邀集相關單位協助評估；並於提請中央都市更新基金管理會審議通過後，通知申請單位向內政部營建署申請撥款。

（三）投資計畫書

投資計畫書應載明下列事項：

1. 計畫地區範圍及現況。
2. 實施者及主辦單位。
3. 計畫目標及整體規劃構想。
4. 實施方式及招商投資方式。
5. 市場分析。
6. 財務計畫及可行性分析。
7. 申請投資用途及額度。
8. 撥款及回收計畫。
9. 實施進度。

（四）投資回收計算方式及回收時機

1. 投資回收計算原則如下：

(1) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：

$$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times \text{公有及國營事業應分配權利價值決標金額}$$

(2) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：

$$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times (\text{權利金決標金額} + \text{土地租金} + \text{土地及建物終值})$$

(3) 以附款式標售土地方式招商投資者，回收資金計算式如下：

$$\text{本基金投資金額} \div (\text{申請當期公有及國營事業土地公告現值} + \text{本基金投資金額}) \times \text{附款式標售價金決標金額}$$

(4) 其他開發方式回收計算原則，報請中央都市更新基金管理會同意後即可由中央都市更新基金投資。

2. 投資回收時機

由申請單位於投資計畫書中自定回收方式及期程，經提報中央都市更新基金管理會同意後即可執行。

二、都市更新推動計畫與關聯性公共工程經費補助

為執行對直轄市及縣（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」（內容詳參附錄四）。補助方式說明如下。

（一）申請補助對象及提案期限

申請補助對象為各直轄市及縣（市）政府，並應於內政部營建署所定之受理申請期限日前，依規定將提案計畫書及相關附件連同正式公文送達內政部營建署。

申請期限由內政部營建署訂定，原則分為二階段，若第一階段提案有未能依進度執行或有剩餘經費者，內政部營建署將函請有關機關限期提報第二階段申請案。。

（二）補助計畫類型及作業程序

1. 補助計畫類型

（1）都市更新推動計畫

補助各直轄市及縣（市）政府提報具示範效果之都市更新地區，補助辦理先期規劃、研提再發展構想、再開發策略及推動流程與時程或都市更新計畫、都市計畫變更擬訂或擬訂招商計畫等委外規劃案件。

（2）都市更新地區關聯性公共工程計畫

依都市更新示範計畫及都市更新推動計畫勘選之政府為主都市更新地區範圍內及周邊之道路、橋樑、綠美化及地上物拆除等工程經費。土地取得及維護費用不予補助。

（3）振興經濟擴大公共建設投資計畫－都市更新關聯性工程計畫

依據「振興經濟擴大公共建設投資計畫－都市更新

關聯性工程計畫」辦理都市更新計畫地區及周邊之公共工程闢建及地上物拆遷，公共工程項目包括道路、橋樑、公共停車場、交通轉運、生態、景觀等其他與都市更新相關之工程規劃、設計、施工及地上物拆遷與安置費用。

（三）優先補助原則

1. 都市更新推動計畫及都市更新地區關聯性公共工程計畫
 - (1) 配合愛臺十二建設都市更新推動計畫之優先推動順序。
 - (2) 已完成都市更新先期規劃，提報行政院都市更新推動小組或內政部確認開發策略之計畫。
 - (3) 地方政府已提出納入次年度預算證明並配合編列配合款者。
2. 振興經濟擴大公共建設投資計畫－都市更新關聯性工程計畫
 - (1) 本計畫特別預算優先支應基隆火車站暨西二西三碼頭都市更新計畫及嘉義市火車站附近地區都市更新計畫關聯性工程。
 - (2) 補助政府為主指標型都市更新計畫及優先推動都市更新計畫。

（四）提案及審查作業程序

由內政部營建署召會審查提報工作計畫書，依前款所列優先補助原則評定補助順序及建議補助額度簽報本部核定，並得視需要提報行政院都市更新推動小組會議備查。

（五）計畫辦理時程、流程及完成時限

1. 受補助機關提送修正工作計畫書報內政部營建署後，應即同步辦理招標先期作業，並於內政部核定函通知一個月內完成招標作業。另為行政作業時效，得先行辦理招標，同時於合約中規定相關經費須俟立法院審議通過後辦理並配合刪修。
 - (1) 都市更新推動計畫受補助機關應於內政部召開經費補助審查會議後三個月內完成招標作業並請撥

第一期經費，第一階段補助之案件應於每年度九月底前請撥第二期補助款；第二階段補助案件應於每年度十二月二十日前請撥第二期補助款。未能達成上開進度者，受補助機關應無條件同意內政部中止補助。

(2) 都市更新關聯性工程計畫受補助機關應於決標簽約十日內請撥第一期經費，第一階段補助之案件應於每年度十月底前請撥第二期及第三期補助款；第二階段補助案件應於每年度十二月二十日前請撥第二期及第三期補助款。未能達成上開進度者，受補助機關應無條件同意本部中止補助。

2. 年度核定補助計畫執行期限至年底為原則，跨年度計畫依核定計畫期程辦理。

(六) 地方配合款

本項補助款應納入地方政府年度預算並專款專用，依地方財政分級編列配合款。依據行政院核定都市更新推動計畫，地方配合款比例為 10%、20%、30%，直轄市及準直轄市編列配合款比例，不得低於 50%，但準直轄市台北縣在業務移撥未完成前，仍依縣市分級補助之；至都市更新地區土地權屬 80% 以上為國有（營）者，則由中央全額補助。辦理「振興經濟擴大公共建設投資計畫—都市更新關聯性工程計畫」指標性或專案性計畫，經專案同意者，地方免配合款。

(七) 經費撥付及核銷

1. 各計畫補助經費以實際發生權責數(即合約總經費)乘以各受補助機關最高補助比率計之，並以核定補助金額為上限。經費撥付方式如下：

項目	期程	額度 (發生權責金額之百分比)	申請時間	應附文件
工程 規劃 設計 類	第一期 補助款項	50%	簽訂契 約後	請款明細表、預定進度表、計畫書合約副本、請款收據以及納入預算證明文件
	第二期 補助款項	50%	進度達 80%	請款明細表、最新進度管考表、請款收據以及納入預算證明文

				件
工程 施作 類	第一期補助款項	50%	發包或 簽約後	請款明細表、預定進度表、工程合約書副本、請款收據以及納入預算證明文件
	第二期補助款項	30%	進度達 50%	請款明細表、最新進度管考表、請款收據以及納入預算證明文件
	第三期補助款項	20%	進度達 100%	請款明細表、工程完工證明、最新進度管考表、請款收據以及納入預算證明文件

2. 計畫於決算後一個月內，應檢送總經費執行情形表及執行成果報告(含工程前、中、後照片)，函送本部營建署備查並繳回餘款，逾期提報或未依限繳回餘款者，列入爾後審核補助之重要參考。
3. 納入預算證明文件：納入預算證明及預算書影本加蓋關防或議會同意墊付函。

(八) 其他

有關計畫執行之管考與輔導方式、獎懲及其他說明事項，詳參附錄三：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。

三、都市更新前置作業融資計畫貸款要點

內政部為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業並提振經濟景氣，已訂定都市更新前置作業融資計畫貸款要點，以協助政府機關構及民間事業機構之都市更新前置作業貸款融資。相關要點內容詳參附錄五。

四、都市更新示範計畫補助

內政部為協助各直轄市及縣（市）政府辦理都市更新先期規劃及更新計畫擬訂等作業項目，於94年度起持續提供補助經費，補助有關辦理先期規劃之案件與各直轄市及縣(市)政府提報具示範效果之都市更新地區。補助類型及方式詳洽內政部營建署。

另，除前述四種方式外，尚可视個案實際開發性質之不同，申請臺灣城鄉風貌整體規劃示範計畫—政策引導型補助，詳情請洽內政部營建署網站查詢。

第二節、協助民間都市更新事業機構

一、前置作業

有關協助民間都市更新事業機構部分，「都市更新前置作業融資計畫貸款要點」除針對政府機關(構)提供財務協助外，亦對民間事業機構辦理都市更新相關作業提供協助，詳參附錄五。

二、優惠利息融資優惠

而內政部為落實推動都市更新，導引民間投資挹注更新重建市場，帶動營建關聯產業，提振經濟景氣，由中長期資金提撥 2,000 億專款支應，低利貸放民間籌措都市更新事業資金，協助都市更新事業之實施者及參與更新分配之都市更新會會員解決推動都市更新事業資金困難問題。

由申請人向承貸金融機構提出申請，由各該承貸金融機構依其審核程序核貸。至貸款相關保證條件、使用監督及輔導措施等相關規定，請參考「都市更新事業優惠貸款要點」，詳參附錄六。

第三節、其他財務協助

除中央都市更新基金外，目前亦有部分直轄市、縣（市）政府成立都市更新基金，包括基隆市、臺北市、臺北縣、桃園縣、新竹市、苗栗縣、臺中市、高雄市等，其用途皆包含協助民間推動都市更新事業經費之支出。