



109年版

政府主導都市更新 推動原則及推動手冊



內政部營建署 編

政府主導都市更新推動原則

- 一、政府主導都市更新推動原則係提供主辦機關辦理都市更新事業之參考，主辦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。
- 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，推展都市更新業務若涉及各目的事業主管機關，由推動小組協調之。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」。
- 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；如有涉及前開所提事項，建議主辦機關先行處理完成或擬定處理方案後再辦理公開評選作業，以增加案件穩定性。
- 五、更新單元內涉及私有權屬，建議先針對私有土地及建物所有權人進行意願調查，以順利推動後續更新事業。
- 六、政府主導都市更新案件採「經公開評選」委託都市更新事業機構辦理者，公有土地面積未超過更新單元面積二分之一，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，建議其更新單元土地產權以全數公有土地為原則。
- 八、先期規劃與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或其他政策之需求，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、更新單元內土地管理機關如涉及二個以上，建議主辦機關擬訂開發辦理原則，以利統整協調各管理機關。
- 十一、政府主導都市更新案件如尚未完成劃定更新地區，主管機關應依都市更新條例第 9 條擬具都市更新計畫暨劃定更新地區之草案，並依該條規定準用都市計畫法有關細部計畫規定程序，辦理公開展覽、說明會、提送審議等相關事宜；如涉及都市計畫之擬定或變更，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。

目錄

第一章 總說明	1-1
第二章 成立推動小組	2-1
第一節 成立及執掌	2-1
第二節 推動小組組織架構與成員	2-2
第三節 其他	2-4
第三章 選定都市更新先期規劃範圍	3-1
第一節 政府主導都市更新之目的	3-1
第二節 評估指標說明	3-3
第四章 都市更新先期規劃	4-1
第一節 基本資料調查	4-1
第二節 更新構想與定位	4-3
第三節 實質再發展計畫	4-4
第四節 更新整體開發策略	4-5
第五節 後續作業項目	4-7
第五章 開發主體說明	5-1
第一節 自行實施	5-1
第二節 辦理公開評選委託實施	5-4
第三節 同意其他機關(構)擔任實施者	5-6
第四節 同意其他機關(構)辦理公開評選委託實施	5-8
第六章 推動模式及流程說明	6-1
第一節 各類型推動模式	6-1
第二節 推動流程說明	6-3
第三節 私有地主整合說明	6-16
第四節 推動模式分析	6-20
第七章 更新事業可行性評估	7-1
第一節 基礎資料調查分析	7-2
第二節 市場分析與產品定位	7-4
第三節 更新構想與開發模式	7-6
第四節 財務分析	7-8
第五節 土地取得方式	7-12
第六節 可行性評估分析	7-16
第八章 開發辦理原則	8-1

第一節 辦理機關.....	8-1
第二節 擬訂內容.....	8-2
第九章 都市更新計畫與都市計畫變更.....	9-1
第一節 都市更新計畫.....	9-1
第二節 都市計畫變更程序.....	9-4
第三節 都市計畫變更內容.....	9-4
第十章 財務協助	10-1
第一節 協助政府機關(構).....	10-1
第二節 協助民間都市更新事業機構.....	10-2
第三節 其他財務協助.....	10-3

附錄

附錄一、○○縣(市)都市更新地區推動小組設置要點 (範例)

附錄二、中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點

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

附錄四、都市更新前置作業融資計畫貸款要點

附錄五、都市更新事業優惠貸款要點

圖目錄

圖 1-1 政府主導都市更新整體架構圖	1-2
圖 1-2 推動手冊主要架構示意圖	1-3
圖 2-1 推動小組組織架構圖	2-2
圖 2-2 直轄市、縣(市)政府都市更新推動小組組織架構圖	2-4
圖 4-1 先期規劃流程示意圖	4-8
圖 5-1 主管機關自行實施流程示意圖	5-3
圖 5-2 主管機關委託實施流程示意圖	5-5
圖 5-3 主管機關同意其他機關(構)自行實施流程示意圖	5-7
圖 5-4 主管機關同意其他機關(構)委託實施流程示意圖	5-9
圖 6-1 權利變換(A)推動流程圖	6-8
圖 6-2 設定地上權(B)推動流程圖	6-11
圖 6-3 自行興建(C)推動流程圖	6-15
圖 7-1 可行性評估流程示意圖	7-1

表目錄

表 3-1 評估指標表	3-7
表 6-1 各推動模式比較表	6-20
表 6-2 各辦理單位應辦事項對應表	6-21

第一章 總說明

都市更新為整體都市發展的一部分，主要目的在於改善居住環境，復甦都市機能。自民國 87 年都市更新條例(以下簡稱本條例)公布後，內政部陸續提出都市更新示範計畫、加速推動都市更新方案、都市更新推動計畫及都市更新產業行動計畫等，推動至今，都市更新儼然成為促進經濟景氣及帶動經濟發展之重要政策。

現為配合國家發展計畫，內政部近年提出都市更新發展計畫，致力創造安定社會的力量，積極推動社會住宅與都市更新，主導都市更新與區域再發展，改善國人居住環境品質，營造安心家園，保障民眾居住權益，在此政策理念下，遂訂定出五個總體目標，推動永續都市更新：一、持續檢討都市更新相關法令；二、強化政府主導都市更新機制；三、專責機構協助擴大都市更新量能；四、鼓勵民間自主實施更新；五、厚植都市更新產業人才。

營建署除持續檢討都市更新相關法令規範之內容，為改善都市整體機能，同時引入民間投資活化大面積、低度利用，且未符都市應有機能之公有土地，利用中央都市更新基金能量，主導都市更新或投資地方政府主導都市更新案，帶動地區再發展。目前中央與各地方政府亦以成立專責機構之方式，刻協助擴大都市更新量能與擴散都市更新效應。

營建署前於民國 97 年針對政府主導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，制訂推動階段與公開評選階段之標準化作業流程，並於民國 99 年 12 月研擬完成「政府為主都市更新推動手冊(草案)」(現已改為「政府主導都市更新推動手冊」)及「政府為主都市更新招商手冊(草案)」(現已改為「政府主導都市更新公開評選作業手冊」)，提供各主辦機關參考。現因應本條例

於 108 年 1 月 30 日修正公布，爰重新檢視本推動手冊與公開評選作業手冊相關內容，並配合進行修訂。

有關協助社區推動自主更新部分，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；關於都市更新整建維護，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方政府相關整建維護實施辦法或補助要點進行，本推動手冊與公開評選作業手冊不另行說明。

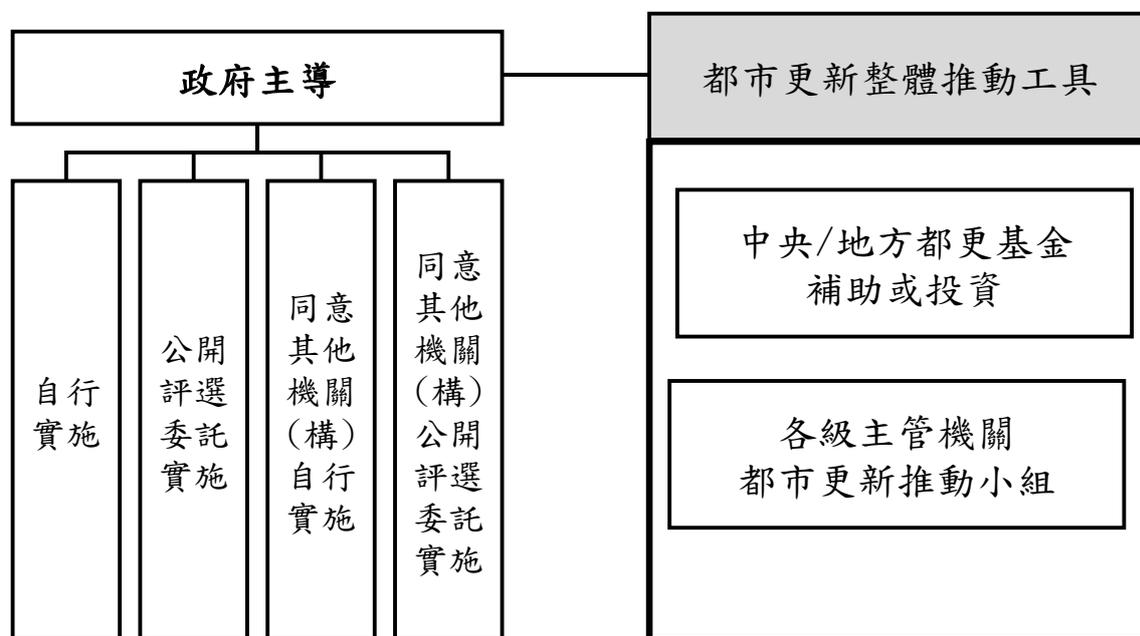


圖 1-1 政府主導都市更新整體架構圖

本推動手冊係供主辦機關辦理都市更新相關作業參考，主辦機關應依都市更新條例及相關法令規定，並視個案特性並配合實際需要，衡酌使用。本推動手冊主要架構及內容如圖 1-2 所示，主辦機關得視個案實際需要調整先後辦理順序。

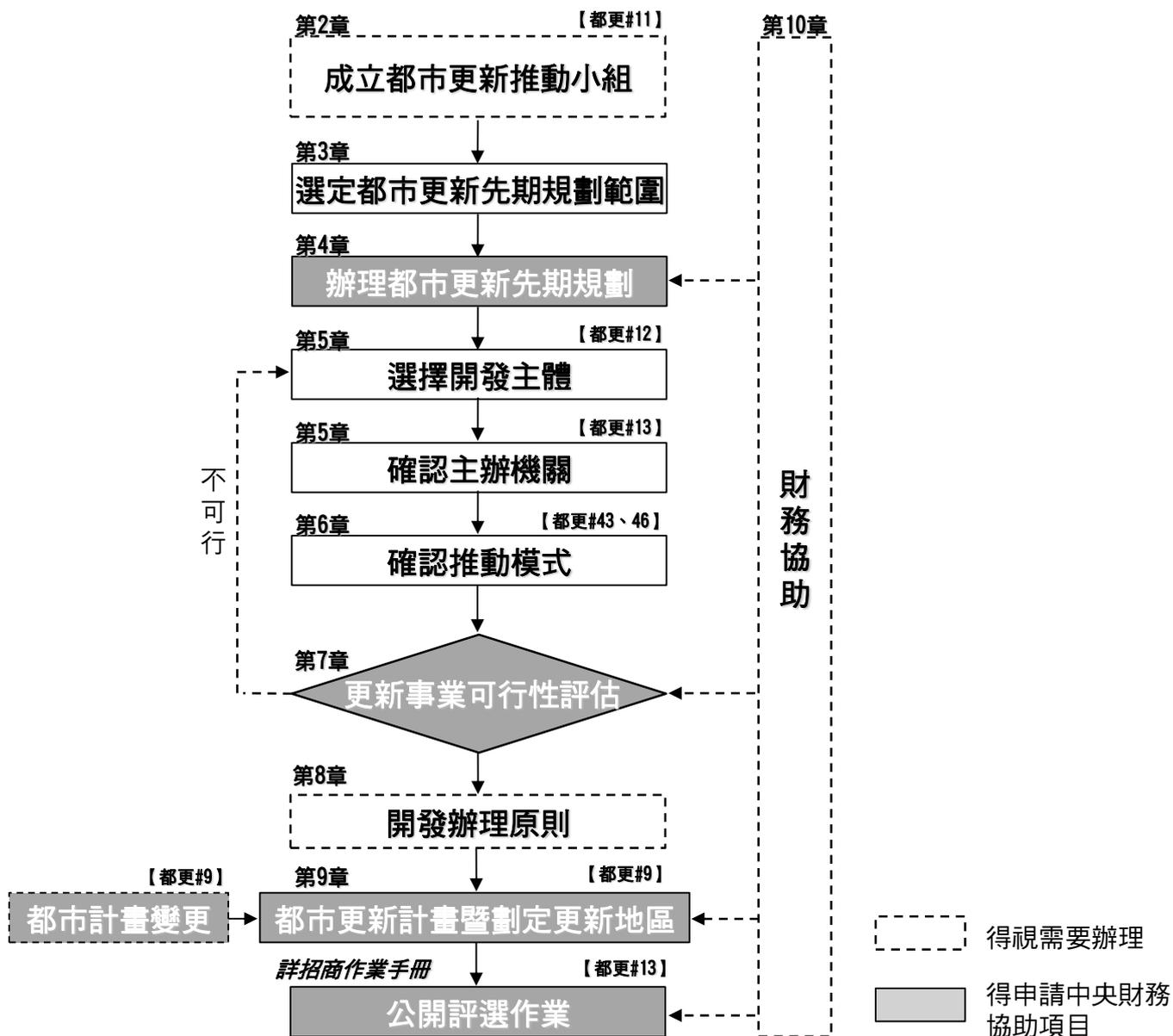


圖 1-2 推動手冊主要架構示意圖

第二章 成立推動小組

為議定全國都市更新執行策略及協調相關推動事宜，內政部業已設立都市更新推動小組。

依本條例第 11 條規定：「各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。」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。另各公營事業機構得依業務需求，得比照本章成立都市更新推動小組或推動平台，推動都市更新業務。

第一節 成立及執掌

一、推動小組成立

為督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務，各級主管機關得成立都市更新推動小組(以下簡稱推動小組)，並訂定推動小組設置要點。

二、推動小組執掌

- (一) 議定都市更新執行策略。
- (二) 協調跨機關都市更新推動事項。
- (三) 控管政府主導都市更新案推動情形與進度。
- (四) 其他有關都市更新協調及推動事項。

第二節 推動小組組織架構與成員

一、內政部都市更新推動小組組織架構

內政部業已成立都市更新推動小組，並訂定發布「內政部都市更新推動小組設置要點」，其組織架構如下圖所示，說明如下：

- (一) 召集人一人，由內政部營建署署長兼任。
- (二) 副召集人一人，由內政部營建署副署長兼任
- (三) 執行秘書一人，由內政部營建署都市更新組組長兼任，承召集人之命，綜理小組幕僚業務。
- (四) 小組成員：由內政部、國防部、財政部、交通部、國家發展委員會、六直轄市政府各指派代表一人，並得聘任專家或學者若干人擔任。
- (五) 工作人員：另設工作人員若干人，由承辦機關（內政部營建署都市更新組）人員兼任

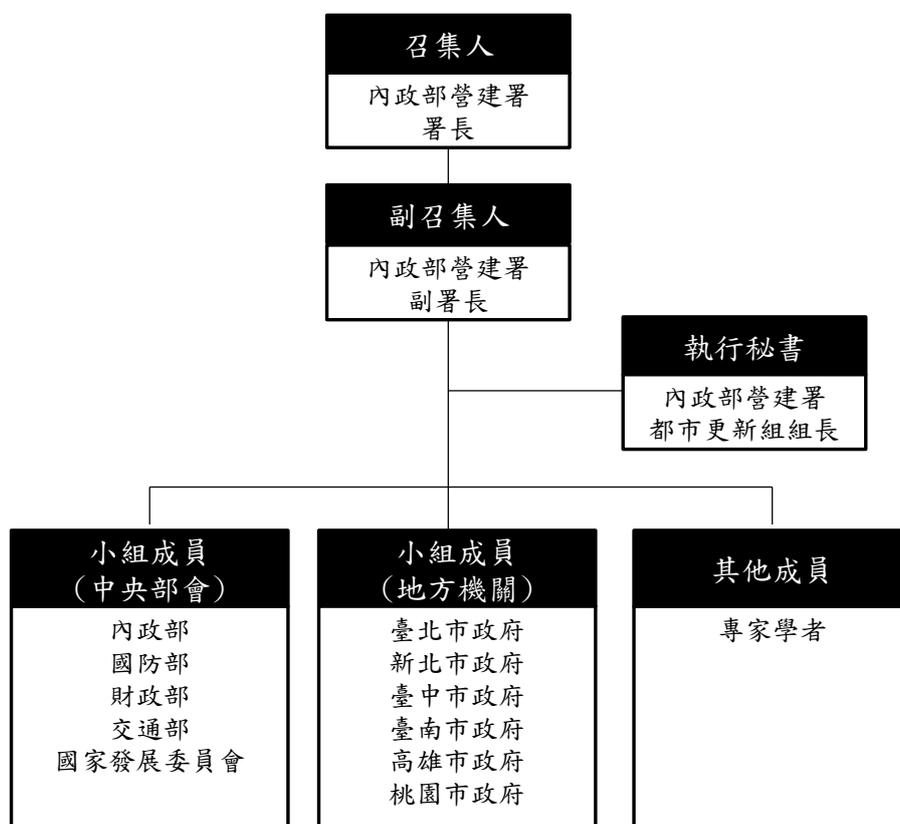


圖 2-1 內政部都市更新推動小組組織架構圖

二、直轄市、縣(市)政府組織架構

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，建議組織架構如下圖所示，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)政府都市更新業務主管機關(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：

1. 中央部會(得視實際需求)

由國家發展委員會、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。

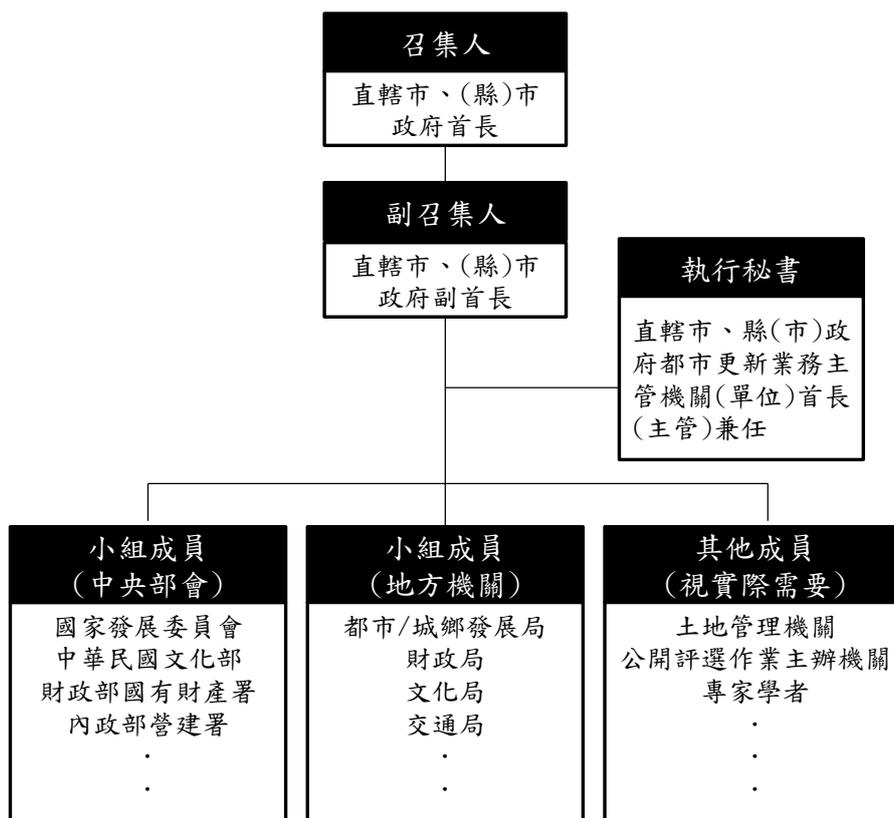
2. 直轄市、縣(市)政府

由直轄市、縣(市)政府主管機關聘派業務及有關機關之代表。

3. 其他相關機關(構)及專家學者

由涉及相關業務機關聘派成員，或邀都市計畫、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。

(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。



註：成員組織架構僅供參考，得視實際需求調整

圖 2-2 直轄市、縣(市)政府都市更新推動小組組織架構圖

第三節 其他

一、會議之召開

依「內政部都市更新推動小組設置要點」第 6 點規定，內政部推動小組會議因應業務需要得隨時召開；直轄市、縣(市)政府之推動小組建議以每 2 個月召開 1 次會議為原則，必要時得隨時召開會議；並得邀請中央及地方有關機關人員或專家、學者列席。

二、協助及協調

直轄市、縣(市)政府之推動小組如遇需請中央協助事項，建議提報內政部都市更新推動小組予以協調；倘涉有執行策略或跨部會爭議，由內政部提報行政院都市更新推動小組協調。

第三章 選定都市更新先期規劃範圍

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，故都市更新不單是都市政策之一環，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與地主參與，創造公私部門合作雙贏局面，達成追求都市更新公共利益之基本精神。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 (Transit Oriented Development, 簡稱 TOD) 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。且透過公開評選程序，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

政府主導辦理都市更新並非為與民爭利，例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，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，與民間申請人成為夥伴關係，一同推動更新事業。

第二節 評估指標說明

為推動都市更新政策，各級主管機關得勘選政府主導都市更新計畫地區，以政策引導方式加速都市更新作業；直轄市、縣(市)政府所擬之相關計畫，如有需求，得依內政部營建署相關規定爭取財務協助(詳本推動手冊第十章)。

有關勘選政府主導都市更新計畫地區建議評估指標分為「政策指標」與「土地特性指標」二大面向，各建議細項指標說明如後(評估指標表請參閱表 3-1)。

有關「政策指標」與「土地特性指標」僅作為輔助參考，主辦機關得依據實際需求訂定其他指標內容，如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公開評選作業之可行性，分析未來整合風險與投資者意願等，並不侷限於本推動手冊所提出之指標。

一、政策指標(指標 1)

有關政策指標建議符合以下條件：

(一) 指標 1-1：位於重要交通服務設施 400 公尺周邊地區者。其評分標準如下：

1. 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，加計 15 分。
2. 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，加計 10 分。
3. 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，加計 5 分。

(二) 指標 1-2：位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。其評分標準如下：

1. 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，加計 15 分。
2. 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，加計 10 分。
3. 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，加計 5 分。

(三) 指標 1-3：配合重大發展建設需要辦理都市更新者。其評分標準如下：

1. 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，加計 15 分。
2. 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，加計 10 分。
3. 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，加計 5 分。

(四) 指標 1-4：振興老舊社區經濟產業者。其評分標準如下：

1. 計畫地區內建築物屬特種工業設施有妨害公共安全之虞者，加計 10 分。
2. 計畫地區內工業區空置率概估平均值 $> 75\%$ ，加計 10 分。
3. $75\% \leq$ 計畫地區內工業區空置率概估平均值 $< 25\%$ ，加計 5 分。
4. 計畫地區內工業區空置率概估平均值 $\leq 25\%$ ，不加減分。

(五) 指標 1-5：重塑都市機能辦理更新者。其評分標準如下：

1. 計畫地區內建物概估平均年期 ≥ 40 年，加計 10 分。
2. 30 年 \leq 計畫地區內建物概估平均年期 < 40 年，加計 5 分。

3. 計畫地區內建物屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數 $\geq 50\%$ ，加計 5 分。
4. 計畫地區內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數 $\geq 50\%$ ，加計 5 分。
5. 計畫地區現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度 $\geq 50\%$ ，加計 5 分。
6. 計畫地區各種構造建築物(土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造)面積 $\geq 50\%$ ，加計 5 分。

(六) 指標 1-6：基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。其評分標準如下：

1. 計畫地區內建物經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞，應限期補強或拆除者 $\geq 50\%$ ，加計 10 分。
2. 計畫地區內建築物經偵檢確定遭受放射性污染之棟數 $\geq 50\%$ ，加計 10 分。
3. 計畫地區內建物經結構安全性能評估結果未達最低等級者 $\geq 50\%$ ，加計 5 分。

二、土地特性指標(指標 2)

有關土地特性指標建議符合以下條件：

(一) 指標 2-1：計畫地區面積達一定規模。其說明及評分標準如下：

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，建議愈優先評選為政府主導都市更新計畫地區。現為配合本條例第 65 條第 1 項規定，調整以 1 公頃以上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。評分標準為：

1. 計畫地區面積 <1 公頃，不加減分。
2. 1 公頃 \leq 計畫地區面積 <2 公頃，加計 5 分。
3. 計畫地區面積 ≥ 2 公頃，加計 10 分。

(二) 指標 2-2：公有(公營)土地參與意願面積比例。其說明及評分標準如下：

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，如公有土地參與意願比例愈高，則建議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。評分標準為：

1. 公有(公營)土地面積參與意願比例 $<1/2$ ，加計 2 分。
2. $1/2 \leq$ 公有(公營)土地面積參與意願比例 $<2/3$ ，加計 4 分。
3. $2/3 \leq$ 公有(公營)土地面積參與意願比例 $<3/4$ ，加計 6 分。
4. $3/4 \leq$ 公有(公營)土地參與意願面積比例 <1 ，加計 8 分。
5. 公有(公營)土地面積全數均有參與意願，加計 10 分。

(三) 指標 2-3：具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。其評分標準如下：

計畫地區內具有內政部及各地地方政府指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、歷史建築及推動保存之歷史街區者，加計 5 分。

表 3-1 評估指標表

指標面向	指標項目	計算基準	評分標準	分數填寫
政策 指標	【指標 1-1】 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 ≤ 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	
	【指標 1-2】 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	
	【指標 1-3】 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	
	【指標 1-4】 符合「振興老舊社區經濟產業」條件	計畫地區內建築物屬特種工業設施有妨害公共安全之虞	+10	
		計畫地區內工業區空置率概估平均值 $> 75\%$	+10	
		$75\% \leq$ 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 $\leq 25\%$	0	
	【指標 1-5】 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 ≥ 40 年	+10	
		30 年 \leq 計畫地區內建物概估平均年期 < 40 年	+5	
		計畫地區內建物屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數 $\geq 50\%$	+5	
		計畫地區內建築物無設置化糞池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數 $\geq 50\%$	+5	
		計畫地區現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度 $\geq 50\%$	+5	
		計畫地區各種構造建築物(土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造)面積 $\geq 50\%$	+5	

指標面向	指標項目	計算基準	評分標準	分數填寫
	【指標 1-6】 符合「都市防災」條件	計畫地區內建物經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者 $\geq 50\%$	+10	
		經偵檢確定遭受放射性污染之建築物	+10	
		計畫地區內建物經結構安全性能評估結果未達最低等級者 $\geq 50\%$	+5	
土地特性指標	【指標 2-1】 計畫地區面積達一定規模	(1) 計畫地區面積 < 1 公頃	0	
		(2) $1 \text{ 公頃} \leq \text{計畫地區面積} < 2$ 公頃	+5	
		(3) 計畫地區面積 ≥ 2 公頃	+10	
	【指標 2-2】 公有土地面積參與意願比例	(1) 公有(公營)土地面積參與意願比例 $< 1/2$	+2	
		(2) $1/2 \leq \text{公有(公營)土地面積參與意願比例} < 2/3$	+4	
		(3) $2/3 \leq \text{公有(公營)土地面積參與意願比例} < 3/4$	+6	
		(4) $3/4 \leq \text{公有(公營)土地面積參與意願比例} < 1$	+8	
		(5) 公有(公營)土地面積全數均有參與意願	+10	
【指標 2-3】 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	計畫地區內具有內政部及各地方政府指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、歷史建築及推動保存之歷史街區者	+5		
總分級距		勸選建議		
總分	<input type="checkbox"/> 總分 < 0	不列為政府主導都市更新計畫地區		
	<input type="checkbox"/> $0 \leq \text{總分} < 20$	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		
	<input type="checkbox"/> 總分 ≥ 20 ，且符合指標 1-1、1-2、1-3、1-6 情形之一	得列為策略性更新地區 ¹		



¹ 溫馨小提醒：考量政府主導都市更新案件之策略性更新地區為符合都市更新條例第 65 條第 1 項之獎勵上限規定，建議其面積需達一萬平方公尺以上。

第四章 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。擬訂先期規劃之目的主要係作為更新地區內，辦理都市更新事業的指導原則，主要規劃內容包括：基本資料調查、更新構想與定位、實質再發展計畫及更新整體開發策略等四部分，說明如後。

第一節 基本資料調查

一、土地使用現況

規劃範圍內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

調查規劃範圍周邊 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、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。

七、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，必要時建議函詢相關主管機關，以作為後續劃定更新地區與執行都市更新事業參考。

八、社會、經濟調查

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。

九、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。

十、居民意願訪談

為考量地區居民對於更新之想法與意願，建議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，藉此釐清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，建議依擬劃定更新地區特性及更新目標規劃，研擬再發展之構想或實質計畫，並說明原則性。說明如下：

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

檢討改善劃定更新地區之整體公共服務設施(如停車場、公園綠地)，可訂定實施者實施都市更新事業時，優先提供公共設施之順序，以符地方需要。

三、交通系統

交通系統除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，建議搭配專業交通技師推估未來都市發展之交通需求、必要時提出交通影響評估，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、避難廣場及設施都須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，則建議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，建議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，帶來過多的更新阻力。

三、都市設計原則

更新地區須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。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，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。先期規劃須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，建議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

由主辦機關或其他機關(構)辦理之都市更新案，如為重建區段實施方式依本條例第 43 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；經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以其他方式實施都市更新；另依本條例第 46 條第 3 項，得以設定地上權方式參與或實施。主辦機關應視個案實際情形、財務、時程、整體效益、地上物處理等面向進行分析，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

提出更新範圍內依本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

劃定更新地區未來更新實施主體為政府主導，應依照本條例第 12 條規定，各級主管機關得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、或同意其他機關(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都市更新事業。

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，除可依本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擬訂都市更新計畫、變更都市計畫書圖草案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

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」指導各個單元進行都市更新事業。

二、變更都市計畫

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

針對政府主導辦理都市更新案件，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。

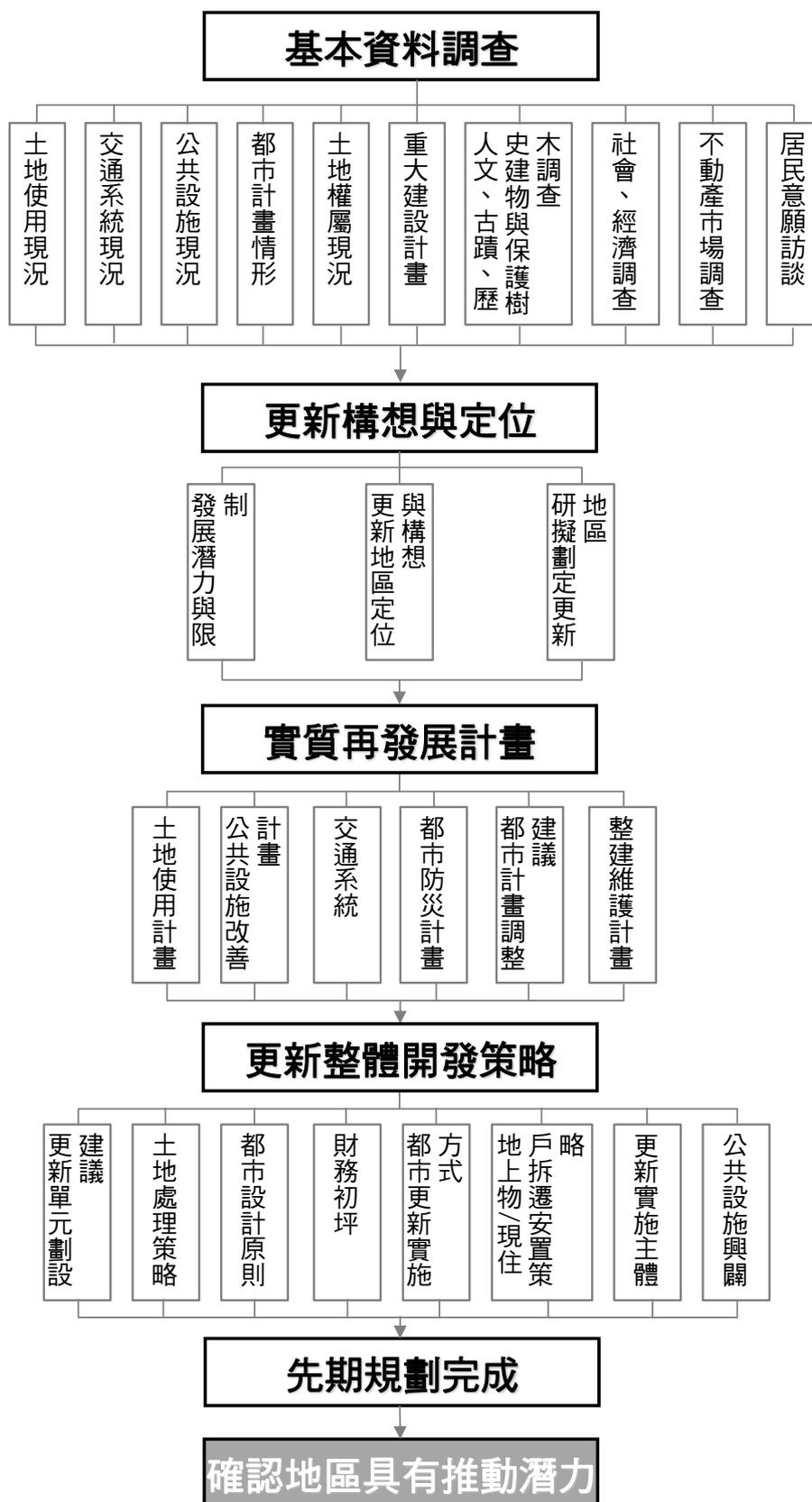


圖 4-1 先期規劃流程示意圖

第五章 開發主體說明

依本條例第 12 條規定，經劃定或變更應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施、或同意其他機關(構)自行實施、或同意其他機關(構)辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

其辦理程序免依本條例第 22 條辦理事業概要，如屬主管機關或其他機關(構)透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達二分之一者，則須依本條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

第一節 自行實施

一、法令依據及辦理程序

依據本條例第 12 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。另依本條例第 7 條第 2 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自行實施都市更新事業，其程序免依本條例第 22 條辦理事業概要，需自行擬定都市更新事業計畫，並應於事業計畫中載明後續實施方式，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、主辦機關之委任

依本條例施行細則第 5 條規定，主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關，辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

三、公開徵求出資者

因實施都市更新事業涉及大量資金與人力，政府主導辦理都市更新案件係由主管機關自行實施時，若有資金需求，得依本條例第 21 條規定，公開徵求出資者參與投資都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議等有關事項，準用本條例第 13 條至第 20 條規定。

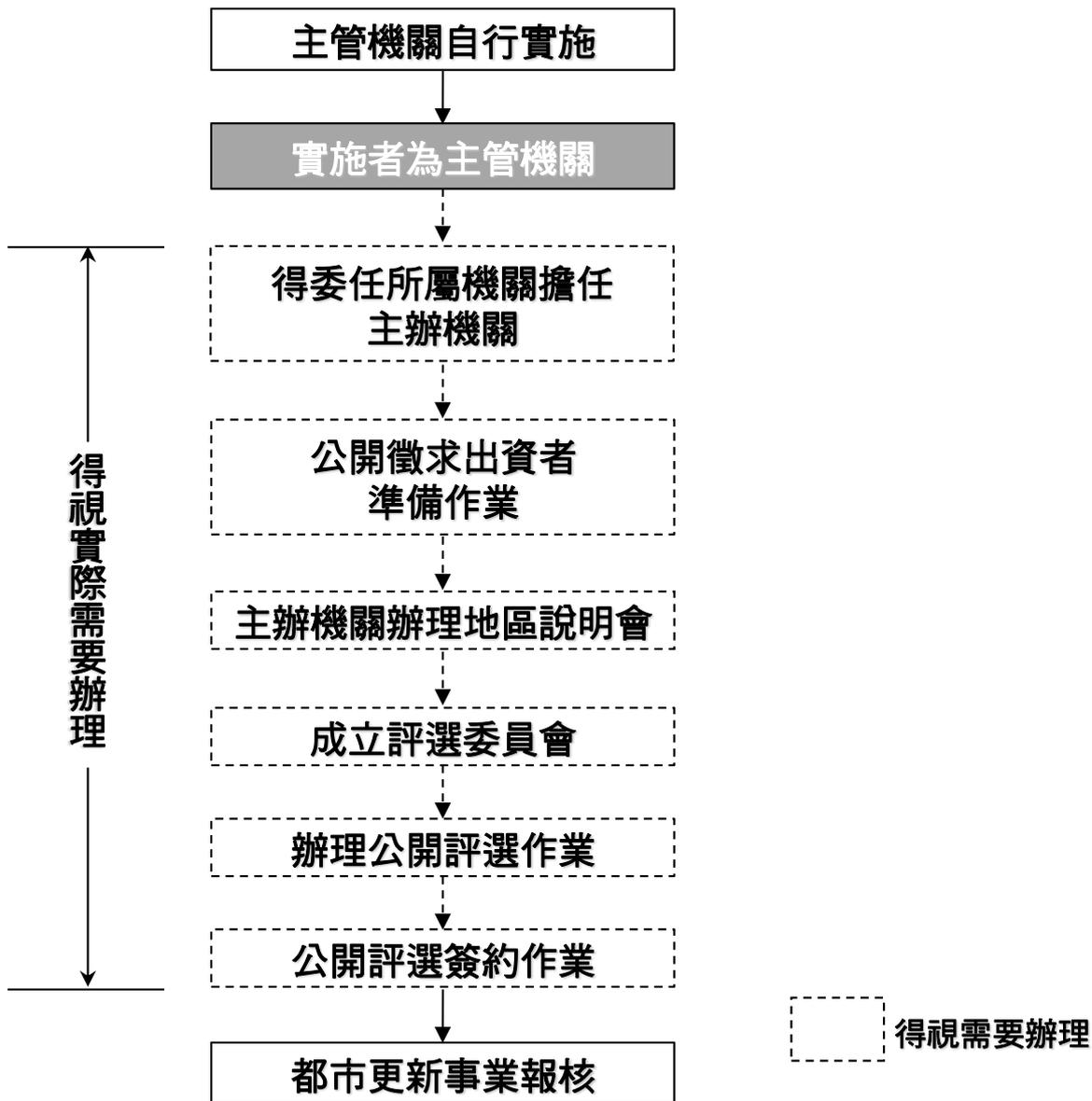


圖 5-1 主管機關自行實施流程示意圖

第二節 辦理公開評選委託實施

一、法令依據及辦理程序

依本條例第 12 條規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

如為主管機關或其他機關(構)透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達二分之一者，則須依本條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、主辦機關之委任

依本條例施行細則第 5 條規定，主管機關得委任所屬機關擔任主辦機關，辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。

三、辦理公開評選實施者作業

有關政府主導都市更新案件辦理公開評選實施者事宜，主辦機關應依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原則、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。

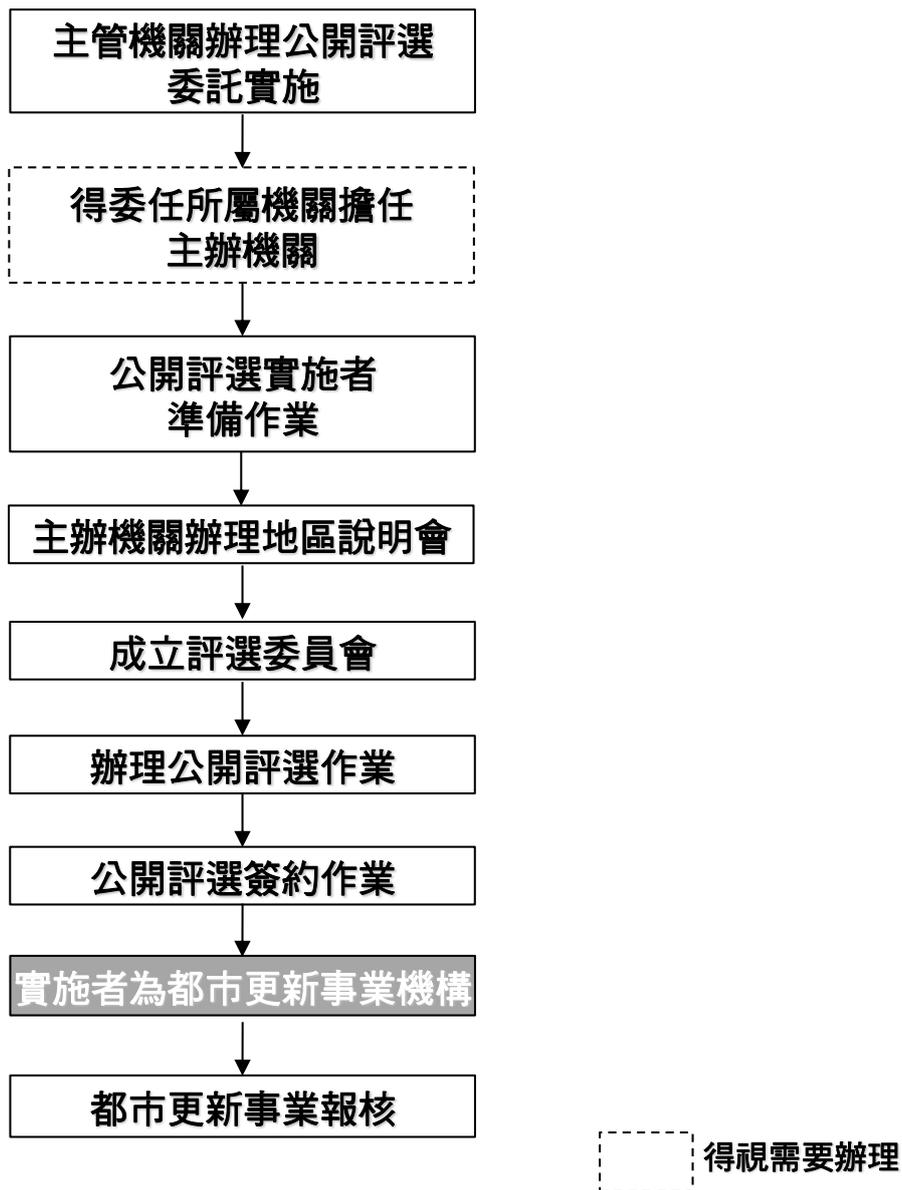


圖 5-2 主管機關委託實施流程示意圖

第三節 同意其他機關(構)擔任實施者

一、法令依據及辦理程序

依本條例第 12 條規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得同意其他機關(構)為實施者。

由主管機關同意其他機關(構)擔任實施者實施都市更新事業，其程序免依本條例第 22 條辦理事業概要，需自行擬定都市更新事業計畫，並應於事業計畫中載明後續實施方式，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、公開徵求出資者

因實施都市更新事業涉及大量資金與人力，故政府主導辦理都市更新案件係由主管機關同意其他機關(構)為實施者實施時，若有資金需求，得依本條例第 21 條規定，公開徵求出資者參與投資都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議等有關事項，準用本條例第 13 條至第 20 條規定。

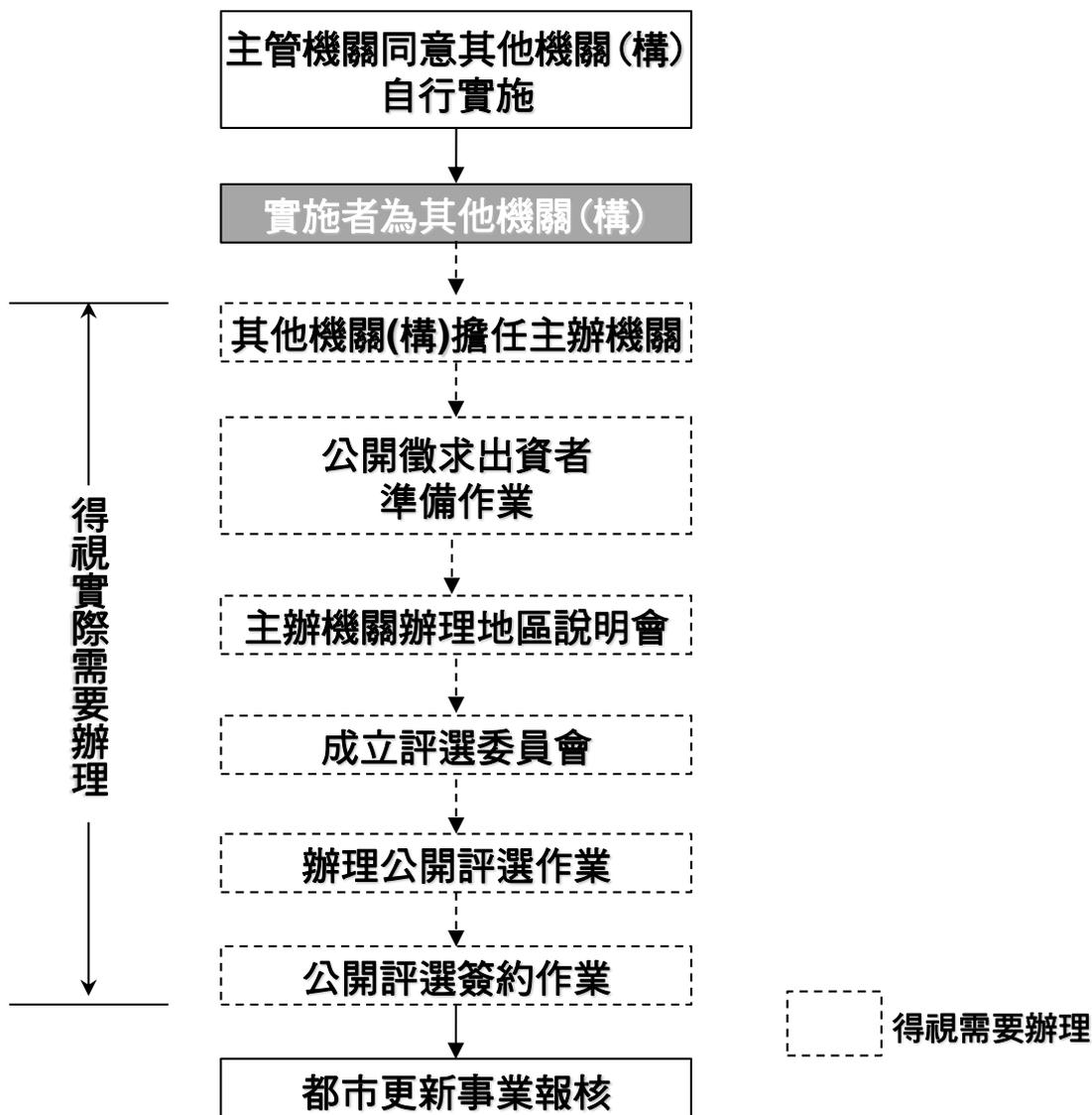


圖 5-3 主管機關同意其他機關(構)自行實施流程示意圖

第四節 同意其他機關(構)辦理公開評選委託 實施

一、法令依據及辦理程序

依本條例第 12 條規定，經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得同意其他機關(構)辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

如為主管機關或其他機關(構)透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達二分之一者，則須依本條例第 37 條規定徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，其他程序同民間申請實施更新事業計畫。

二、辦理公開評選實施者作業

有關政府主導都市更新案件辦理公開評選實施者事宜，主辦機關應依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原則、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。

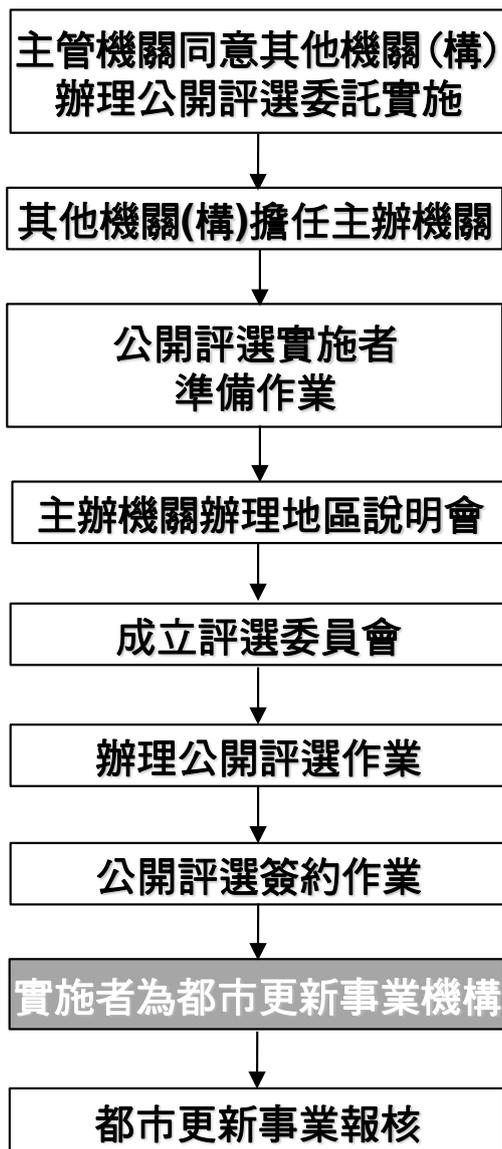


圖 5-4 主管機關同意其他機關(構)委託實施流程示意圖

第六章 推動模式及流程說明

依據前述章節確認適合政府主導辦理之都市更新案與開發主體後，依本條例第 43 條：「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。」規定，都市更新實施方式有權利變換、協議合建、徵收、區段徵收、市地重劃或其他法律另有規定等方式；惟政府主導都市更新案件之實施方式如以徵收、區段徵收等方式進行，其私有土地取得相較於權利變換方式強烈，各主辦機關應審慎評估，依個案需求辦理。

另依本條例第 46 條第 3 項規定，公有財產得以設定地上權方式參與或實施，故公有土地參與都市更新時得以設定地上權方式，收取地上權之權利金作為公有土地利用之收益。

綜上所述，依照更新後不同開發方式說明政府主導更新案件推動模式，分為權利變換(A)、設定地上權(B)、自行興建(C)三種方式，並於下一節針對推動流程詳盡說明。以下將說明各模式及其適用時機，詳細流程說明如後。

第一節 各類型推動模式

一、權利變換（A）

權利變換為政府主導都市更新案件最常採用之推動模式，公地主和其他私地主相同，均須依權利變換相關規定辦理，於都市更新事業計畫實施完成後，土地與合法建築物所有權人、實施者或與實施者協議出資之人，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

二、設定地上權（B）

公有土地若因政策考量需保有公有土地產權或尋求長期土地收益，如政府主導更新案件位於重要都市節點、交通樞紐、重大公共設施、水岸港口、商場、旅館等，可於都市更新事業計畫核定實施後，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。

設定地上權對政府之優勢，因土地仍維持公有狀態，不會喪失對土地控制權，可避免因以權利變換方式參與都市更新將造成公有地減損，且未來如有政策變更，可在設定地上權契約期滿後，配合政策需要調整執行方向；對實施者或出資者而言，地上權可為物權登記，設定地上權期限最長可達70年，可作為抵押、買賣及融資之標的，對投資者較具保障與長期開發之效益，可兼顧土地所有權人(政府)及投資者之權益，並充分發揮公有土地利用之效益。

因設定地上權模式涉及後續營運管理與土地租金收取相關事宜，故土地產權需全數為公有土地為原則，始可進行後續處分，爰更新地區內如有私有土地，各主辦機關應斟酌個案需求或視政策考量，選定設定地上權作為推動模式。

三、自行興建（C）

依本條例第 43 條規定，經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以其他方式實施都市更新；故有關自行興建之推動模式，係由主管機關自行擔任實施者，於都市更新事業計畫核定實施後，再依循一般建管程序申請相關建築執照，相關費用由所有權人自行出資興建或公開徵求出資者協助，以自行興建方式辦理都市更新。

第二節 推動流程說明

政府主導辦理都市更新案件依本條例第 43 條、第 46 條規定，得分為三類推動模式，本節針對三類推動模式办理流程進行說明如後。

一、權利變換

權利變換方式開發之更新案，推動流程詳圖 6-1。

（一）推動階段

1. 都市更新先期規劃

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. 更新事業可行性評估

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，建議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，除可提高公開評選成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

3.開發辦理原則

依據本條例第 12 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。針對此類政府主導辦理都市更新案件，主辦機關(構)得依個案性質決定是否擬訂開發辦理原則，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。

4.都市更新計畫暨劃定更新地區

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，亦是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依本條例第 5 條、第 6 條、第 7 條或第 8 條劃定更新地區。

5.都市計畫變更

如涉及都市計畫變更，應依據本條例第 9 條、第 35 條規定辦理。

6. 委託規劃顧問(視個案需求)

主辦機關得委託規劃顧問辦理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、計畫核定後公開評選作業及擬訂都市計畫細部計畫等。
- D. 公開評選作業：協助主辦機關研擬公開評選相關文件，並辦理說明會及相關宣傳作業，協助主辦單位辦理公開評選及決標等相關作業。

7. 委託專案營建管理顧問(視個案需求)

考量政府主導都市更新案件涉及履約管理、工程管理等專業，建議各縣(市)政府得視個案執行情形，得由主辦機關導入專案營建管理(PCM, Professional Construction Management)輔助機制，考

量前期公開評選作業及後續專案管理之專業不盡相同，爰委託 PCM 廠商的時機點主要有二：

(1) 公開評選實施者前：

主要協助主辦機關撰擬公開評選文件，並辦理公開評選作業、招商說明會、評選、議約、簽約等事項。

(2) 都市更新事業計畫核定實施後：

更新事業計畫執行後，負責執行計畫督導及施工品質控管等專案管理服務，以協助主辦機關辦理履約管理事宜。

(二) 公開評選階段

依本條例「第三章政府主導都市更新」辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，公開評選流程詳見公開評選作業手冊內容。

(三) 規劃興建階段

1. 都市更新事業暨權利變換計畫

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。依本條例第 32 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。

為加速推動公私合作之都市更新案件，建議依本條例第 48 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。

2. 計畫執行

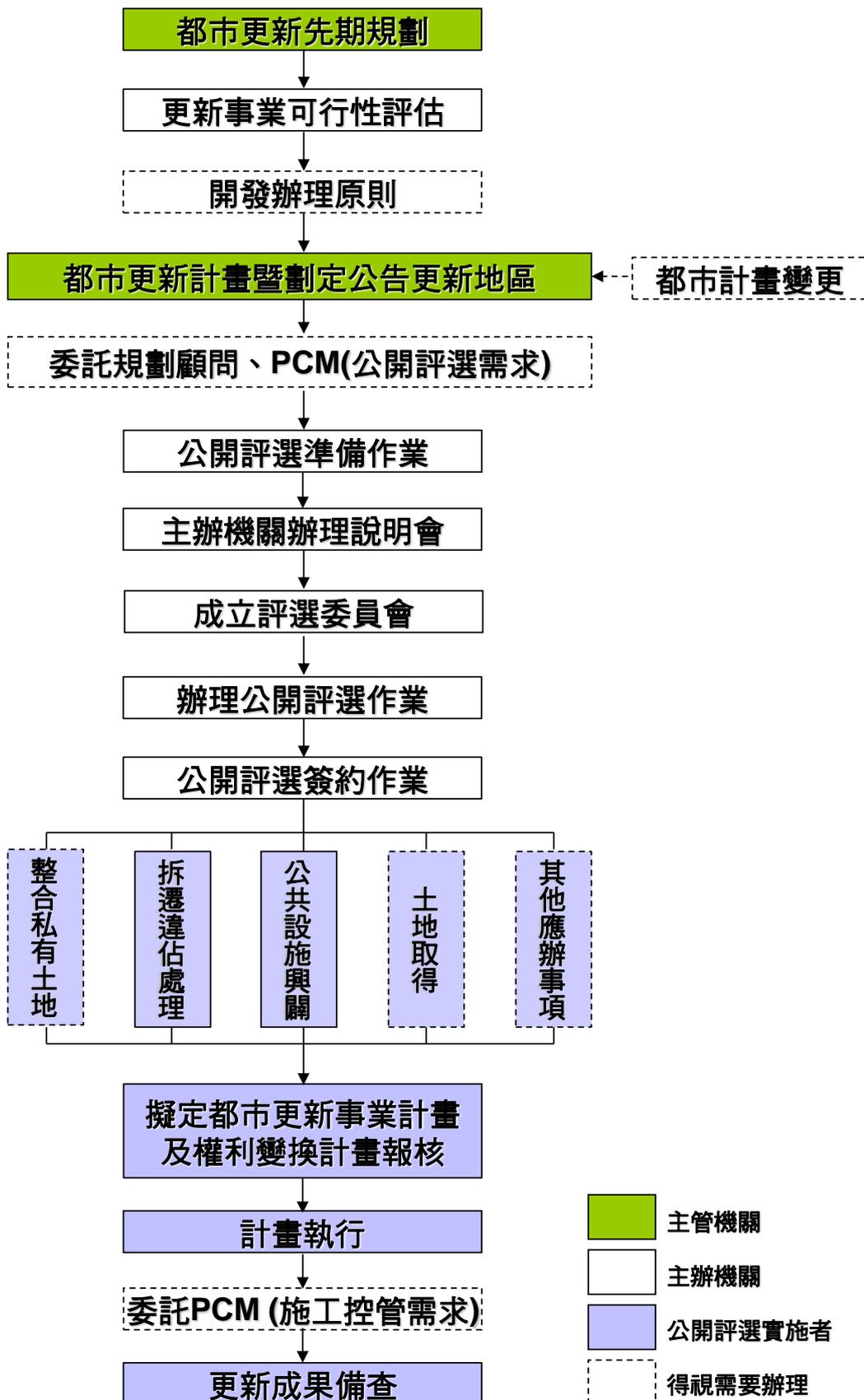
都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定後，即進入計畫執行程序，實施者應依本條例相關規定辦理拆遷公告及通知、發放補償金與拆遷補償費、申請建造執照及工程施工等，作業內容與民間申請都市更新案相同，請參閱都市更新作業手冊。

3. 更新成果備查

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，办理流程及步驟詳都市更新作業手冊。



二、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。

(一) 推動階段

1. 都市更新先期規劃

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. 更新事業可行性評估

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，建議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，除可提高公開評選成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

3. 開發辦理原則

依據本條例第 12 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。針對此類政府主導辦理都市更新案件，主辦機關(構)得依個案性質決定是否擬訂開發辦理原則，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。

4. 都市更新計畫暨劃定更新地區

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，亦是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依本條例第 5 條、第 6 條、第 7 條或第 8 條劃定更新地區。

5. 都市計畫變更

如涉及都市計畫變更，應依據本條例第 9 條、第 35 條規定辦理。

6. 委託規劃顧問(視個案需求)

內容同 P6-5。

7. 委託專案營建管理顧問(視個案需求)

內容同 P6-5、P6-6。

(二) 公開評選階段

依本條例「第三章政府主導都市更新」辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，公開評選流程詳見公開評選作業手冊。

(三) 規劃興建階段

本模式於規劃興建階段，「計畫執行」作業與權利變換模式相同，請參閱前述說明。

1. 都市更新事業計畫

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，實施者需擬訂都市更新事業計畫報核，並經主管機關核定後，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，詳見都市更新作業手冊。

2. 履約管理

應依設定地上權契約及相關法令規定辦理，詳見公開評選作業手冊。

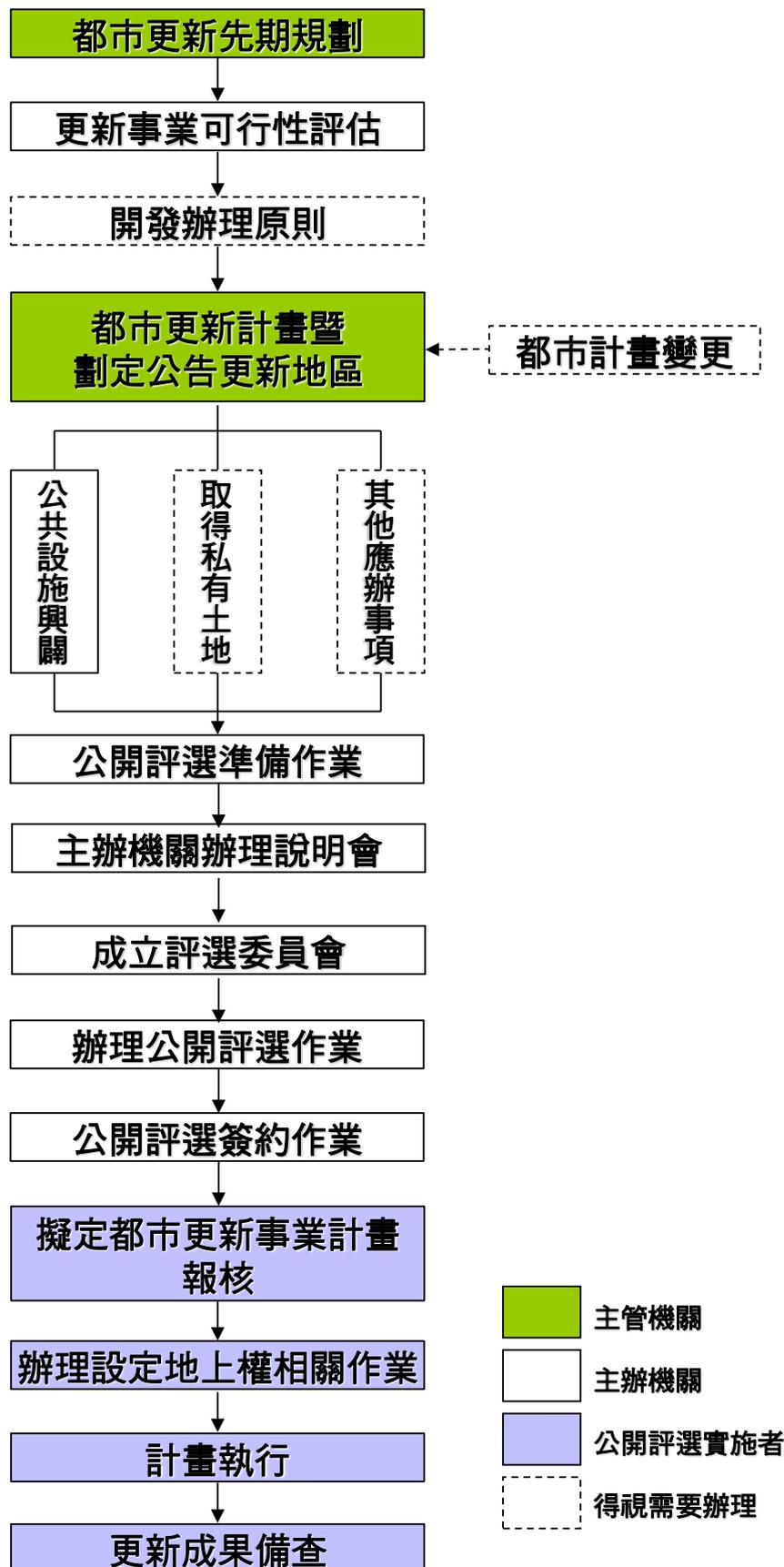


圖 6-2 設定地上權(B)類型推動流程圖

三、自行興建(C)

有關自行興建適用時機，主要係土地及建物均屬公有、具政策指導性之更新案地區，由主管機關自行擔任實施者，得委託規劃顧問擬訂都市更新事業計畫送審核定，建築興建工程發包再依循政府採購程序辦理。

(一) 推動階段

1. 都市更新先期規劃

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. 更新事業可行性評估

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，建議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，除可提高公開評選成功之機率、降低投資風險，並可確認開發方向與開發程序。

3. 開發辦理原則

依據本條例第 12 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。針對此類政府主導辦理都市更新案件，主辦機關(構)得依個案性質決定是否擬訂開發辦理原則，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。

4. 都市更新計畫暨劃定更新地區

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，亦是擬訂都市更新事業概要及更新事業計畫之依據。

為推動政府主導都市更新案件，各級主管機關應配合依本條例第 5 條、第 6 條、第 7 條或第 8 條劃定更新地區。

5. 都市計畫變更

如涉及都市計畫變更，應依據本條例第 9 條、第 35 條規定辦理。

6. 委託規劃顧問(視個案需求)

主辦機關得委託規劃顧問辦理擬訂都市更新事業計畫，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) 規劃顧問辦理事項

A. 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。

B. 都市更新規劃：包含都市更新事業計畫擬訂與執行相關業務、擬訂都市計畫細部計畫等。

7. 委託專案營建管理顧問(視個案需求)

考量政府主導都市更新案件涉及履約管理、工程管理等專業，建議各縣(市)政府得視個案執行情形，得由主辦機關導入專案營建管理(PCM, Professional Construction Management)輔助機制，於都市更新事業計畫核定實施後，負責執行計畫督導及施工品質控管等專案管理服務。

(二) 規劃興建階段

1. 都市更新事業計畫

都市更新事業計畫為真正落實都市更新的執行，依本條例第 32 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。

2. 計畫執行

都市更新事業計畫經主管機關核定後，即進入計畫執行政序，實施者應依本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。

3. 委託營造廠興建

得依政府採購法第 18 條以公開招標方式辦理都市更新案件工程發包，邀不特定營造廠商投標。

4. 更新成果備查

實施者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，送請主管機關備查，办理流程及步驟詳參都市更新作業手冊。

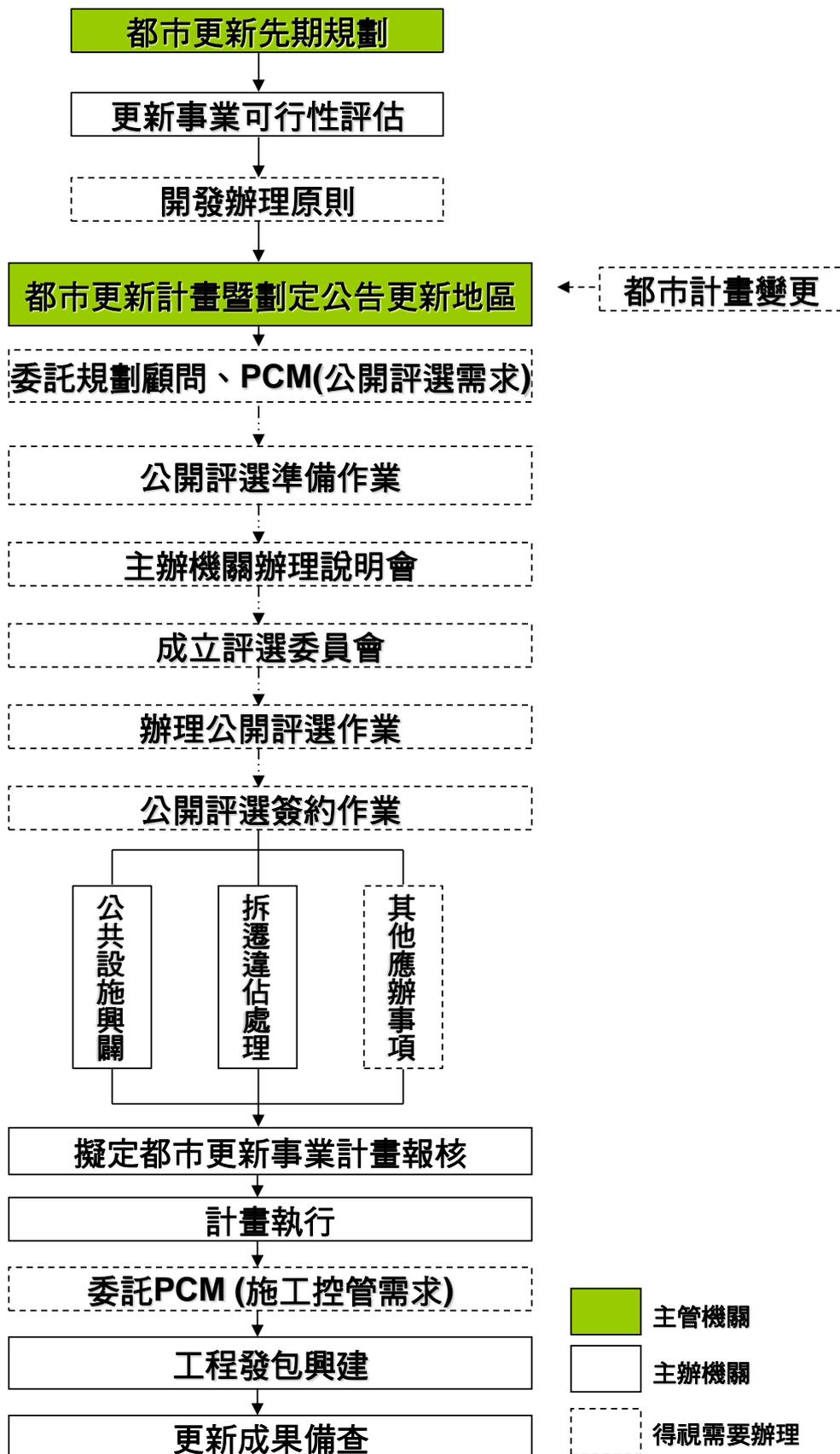


圖 6-3 自行興建(C)類型推動流程圖

第三節 私有地主整合說明

依本條例第 37 條第 1 項第 1 款規定：「…依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。……」，即屬主管機關或其他機關(構)透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之都市更新案件，其更新單元內之公有土地面積未達二分之一，須徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意。

以本推動手冊研訂三類推動模式流程中，權利變換模式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，建議先針對居民意見進行初步調查，由實施者進行整合。

如更新單元內均屬公有土地，其包含數個公有土地管理機關，建議自行協調後推派主辦機關，續依各推動模式流程辦理政府主導更新案件。

一、办理流程

私地主整合與意見調查作業，建議於開發辦理原則初步擬定後辦理，並將意見調查結果納入公開評選文件中載明，申請人得標後即依本條例第 32 條規定續辦；惟公有土地面積未達更新單元 50%之案件，且係透過公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者之政府主導都市更新案件，則須依規定取得私有土地及建物 50%以上同意。

二、辦理機關及時間

主辦機關辦理公開評選後，由最優申請人擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，私地主意願調查與整合，得由主辦機關於初擬開發辦理原則之後，再由公開徵求之實施者(或出資者)協助辦理。

三、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

1. 邀請對象

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。

2. 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。

3. 寄發通知

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

(2) 自行寄送：檢附證明文件。

(二) 說明會²

1. 簽到及資料發放



² 溫馨小提醒：政府主導都市更新案件，即使更新單元內私有地主單純，亦須依本條例第 13 條第 2 項規定辦理說明會

說明會當天由辦理單位備齊「計畫內容簡報資料」、「意見反應表」等相關資料供到場與會人士取閱，並準備簽到簿簽到用。

2. 議程

說明會程序之進行，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

3. 計畫內容說明事項

前段所述計畫內容簡報，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。

(2) 主辦機關及實施方式

表明本案主辦機關、相關公有土地管理機關、實施者(或出資者)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

以本推動手冊所擬流程進行簡要說明，並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。

(三) 後製作業

1. 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。

2. 意見反應表回收

意見反應表回收後，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。

四、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

1. 交由郵政機關寄送者，檢附郵寄執據正本，並有郵戳為憑。
2. 採自行寄送者，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，其中照片建議顯示該說明會之案名。

(四) 意見反應表

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。

(五) 都市更新事業計畫同意書

依本條例第 37 條第 1 項第 1 款規定，如更新單元內之公有土地面積未達二分之一，須由實施者徵求私有土地及私有合法建築物所有權人過半之同意，同意書格式詳都市更新作業手冊。

第四節 推動模式分析

本章第二節已就各類型流程進行簡要說明，如個案基地條件較為特殊，亦得視個案實際情形採混合模式推動。以下主要就三類流程辦理步驟與本推動手冊章節進行索引對照，以供直轄市、縣(市)主管機關或主辦機關參閱，詳如表 6-1 至表 6-2。

表 6-1 各推動模式比較表

-	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"> ● 公私有土地混合。 ● 地主有使用或處分更新後分回房地需求。 ● 權利變換一般產品型態多以住宅和店面居多，處分後回收資金較為快速，較受到實施者的青睞。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 建議土地全數以公有為原則。 ● 具政策考量或特殊公共性、都市機能等。 ● 因設定地上權產品特性，以經營且營利性產品為主(如商辦、商場)，較受市場景氣影響。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 全部皆為公有土地。 ● 具政策考量或其他因素。
優點	<ul style="list-style-type: none"> ● 處理平面土地權利分配和建物等立體權利分配。 ● 以專業估價機制為基礎，可保障公有土地資產權益。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 可保有公有土地產權和取得權利金。 ● 期初有權利金，期間有穩定收益，期末可收回土地。 ● 地上權釋出有期限(最多 70 年)。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 可保有公有土地產權。
缺點	<ul style="list-style-type: none"> ● 更新後無法保有全數公有土地。 ● 因後續執行包含事業計畫及權利變換計畫審議，時程較長。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地全數以公有為原則，如更新地區範圍內有私地主，建議主辦機關於事業計畫報核前取得私有權屬。 ● 投報率與市場需求、實施者開發產品、權利金高低之關聯性高。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須由主管機關自行編列預算執行。
特性	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人可折價抵付取得更新後房地。 ● 地主折價抵付後取得更新後房地。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 申請人只取得經營權利。 ● 地主以收取土地租金及權利金為主。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 地主取得更新後房地。

表 6-2 各辦理單位應辦事項對應表

辦理 單位 辦理 流程	主管機關	主辦機關	最優申請人 (經公開評選程序)
權利變換 A (詳圖 6-1)		<ul style="list-style-type: none"> 更新事業可行性評估 開發辦理原則 委託規劃顧問或 PCM 擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫 公開評選準備作業 公開評選前辦理更新地區範圍說明會 評選作業 簽約作業 	<ul style="list-style-type: none"> 擬訂都市更新事業計畫暨權利變換計畫 計畫執行
設定地上權 B (詳圖 6-2)	<ul style="list-style-type: none"> 成立推動小組 都市更新先期規劃 都市更新計畫(都市計畫變更) 公告更新地區 	<ul style="list-style-type: none"> 更新事業可行性評估 開發辦理原則 委託規劃顧問或 PCM 擬訂都市更新事業計畫 公開評選準備作業 公開評選前辦理更新地區範圍說明會 評選作業 簽約作業 	<ul style="list-style-type: none"> 設定地上權登記 擬訂都市更新事業計畫 計畫執行
自行興建 C (詳圖 6-3)		<ul style="list-style-type: none"> 更新事業可行性評估 開發辦理原則 委託規劃顧問或 PCM 擬訂都市更新事業計畫 計畫執行 工程發包 	—

第七章 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，就相關法令規定、實施時程與方式、市場分析、財務分析、確認機關需求等方面進行個別單元之可行性評估，除可提高政府公開評選成功之機率、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。

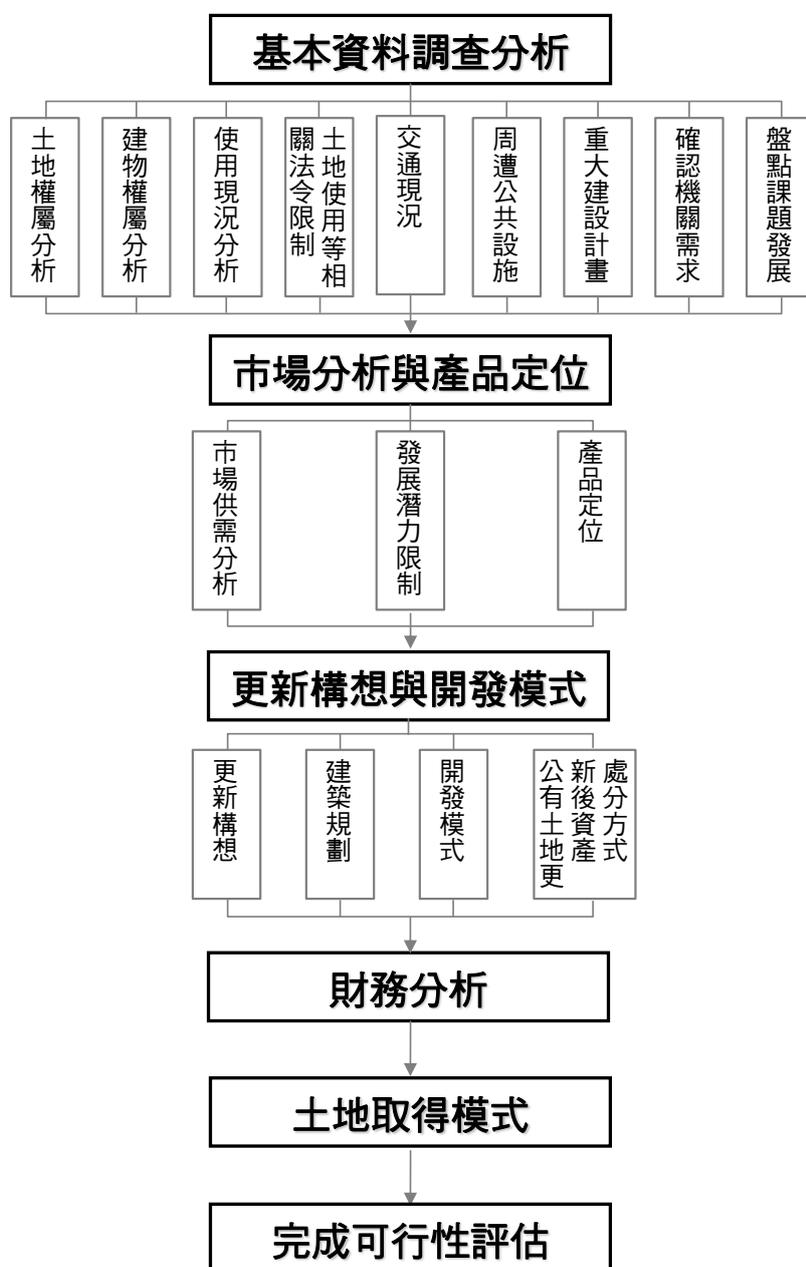


圖 7-1 可行性評估流程示意圖

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，檢附更新單元土地權屬清冊表（表格樣式詳都市更新作業手冊）。

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，檢附更新單元合法建築物權屬清冊表（表格樣式詳都市更新作業手冊）。

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，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，提供主辦機關於公開評選時，對於更新事業範圍擴大與否之參考。

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（表格樣式詳都市更新作業手冊）、土地使用分區圖。

五、交通現況

- （一）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。
- （二）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。
- （三）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。
- （四）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。

八、確認機關需求

未來更新單元內如有行政機關進駐，建議由主辦機關於公開評選前先行整合公務機關需求，並將其訂於公開評選文

件內，以協助降低公開評選申請人財務整合評估之風險，提高參與意願。

九、盤點開發課題

更新單元內若涉及疑似歷史建築、或具文化資產保存潛力之建物、或範圍內有無樹木等情形，建議先向中央或各縣(市)文化主管機關確認，是否須進行相關檢討，以維持政府主導都市更新案件穩定性。

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，須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；以及房屋市場交易狀況，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

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，除本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，建議先請建築師以草圖預為規劃，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，並配合本推動手冊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，主要分為權利變換、設定地上權與自行興建三種模式，或得依個案實際情形採混合模式推動，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，如採公開評選實施者之案件，必要時納入公開評選文件中敘明。

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，主要係以設定地上權方式交由實施者營運管理，故建議公開評選文件中需載明實施者具備相關經營管理不動產之能力。

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，建議針對下列項目作試算模擬：

(一) 更新前權利價值比例試擬

為確保政府主導之更新案件於公開評選時所提出之共同負擔比例或更新後權利金底標合理，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. 七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，應依本條例第 51 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、停車場等七項用地，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

前述七項公共設施用地，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費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內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土地及建築物折價抵付。

3. 優先指配

未列為上述七項共同負擔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，給

予不同情境設定試算共同負擔比例與更新後價值，以供未來公開評選時各主辦機關設定價格之參考。

此部分模擬分析結果，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。本推動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、公開評選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、自行興建

以自行興建方式辦理都市更新，其土地及建物均屬公有，主管機關得依本條例第 43 條規定，經全體土地及合法建築物所有權人同意，採行自行興建方式辦理，實施方式為各縣(市)政府自行出資興建，經費來源及費用分擔方式為各縣(市)政府編列預算支應。

第五節 土地取得方式

一、權利變換模式

(一) 公有土地部分

1. 依本條例第 46 條實施更新事業

依本條例第 46 條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，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 53 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 3 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。

2. 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

依本條例第 52 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。

二、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

依本條例第 46 條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新。另依該條第 3 項第 5 款規定，公有財產得以設定地上權方式參與或實施，故公有土地參與都市更新時得以設定地上權方式，收取地上權之權利金作為公有土地利用之收益。故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，須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、權利金與土地租金收取及分配等事宜，故建議土地以全數公有為原則。

依本條例第 43 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。故為配合以設定地上權方式辦理更新，私有土地得以徵收、區段徵收或市地重劃取得，建議主管機關先完成劃定更新地區程序，後續再以徵收、區段徵收及市地重劃等方式取得私有土地。

有關私有土地取得時機建議於更新計畫公告後開始進行，最佳時機為事業計畫報核前，最晚則建議於事業計畫核定後、辦理設定地上權作業前完成土地移轉。說明如下：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

三、自行興建模式

以自行興建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，方得採行自行興建方式，故無私有土地取得問題。

第六節 可行性評估分析

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

執行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，建議主辦機關於可行性評估階段提出最佳之推動流程。

四、徵詢土地所有權機關意向

為使政府主導更新案件後續推動更為順利，得由主辦機關先行取得土地所有權機關合作意向書，確認各方共同目的與權利義務，達成一致性目標。

五、都市設計準則審議

可行性評估經直轄市、縣（市）政府推動小組確認可行後，得依個案實際需要，先行研擬可行性評估範圍之都市設計準則，並提送都市設計委員會進行審議，待審議通過後將都市設計準則納入公開評選文件內，供公開評選申請人明確依循。

都市設計準則之目的在於確認可行性評估範圍內之人行動線串聯、開放空間規劃、綠帶規劃構想、建築物配置規劃等事項，主辦機關如預為辦理都市設計審議，得使政府主導都市更新案件節省後續行政程序時間，亦可降低實施者對於都市設計審議之不確定性，並依循都市設計準則辦理。

第八章 開發辦理原則

依據本條例第 12 條，經劃定應實施更新之地區，各級主管機關得自行實施、經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施更新事業。針對此類政府主導辦理都市更新案件，主辦機關(構)得依個案性質決定是否擬訂開發辦理原則，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。

如政府主導推動之更新案，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，建議主辦機關擬訂開發辦理原則，以利統整協調各管理機關。以下就開發辦理原則之辦理機關及擬訂內容進行說明，主辦機關得視個案實際情形調整之。

第一節 辦理機關

政府主導辦理都市更新案之開發辦理原則，建議由主辦機關擬訂，擬定後提主管機關所成立之推動小組審查後議定，以茲遵循。倘開發辦理原則涉及跨縣市或中央機關(構)，經討論無具體共識者，建議提報內政部都市更新推動小組予以協調；倘涉有執行策略或跨部會爭議，由內政部提報行政院都市更新推動小組協調。

前項所稱主管機關所成立之推動小組，在中央為內政部都市更新推動小組，在直轄市、縣(市)政府為直轄市、縣(市)政府都市更新推動小組。

第二節 擬訂內容

一、計畫緣起

計畫緣起敘明政府主導都市更新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)自行實施、或其他機關(構)經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，公有地管理機關及主辦機關均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推動小組核定，作為執行計畫依據。

二、發展定位及整體發展構想

簡要敘明個案之發展定位及整體發展構想，建議延續先期規劃與可行性評估之成果辦理，並附整體發展構想圖。

三、更新單元範圍與土地權屬

簡要敘明更新單元之範圍，並載明其總面積，檢附之附件包含：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公開評選作業、訂約、簽約，並受理異議、協調及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實施契約，已設定地上權方式辦理之案件，另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、公開評選方式

說明本開發案依據之相關法令規定，主要係本條例「第三章政府主導都市更新」辦理公開評選程序、議約、簽約、履約執行及其他有關事項，公開評選流程詳見公開評選作業手冊內容。

六、土地開發方式

（一）公有土地參與

公有土地部分，原則依本條例第 46 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者，亦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、市地重劃方式或其他取得，並載明土地取得費用來源。

3. 自行興建模式

以自行興建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 (A、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，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。更新單元內原屬公共設施用地者，應依本條例第 51 條規定優先抵充。

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依都市計畫法及本條例相關法規辦理，開發辦理原則中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

除開發辦理原則或公開評選文件另有規定外，實施者應負責自行籌集與負擔依本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，詳參公開評選作業手冊。

(四) 公共設施興闢

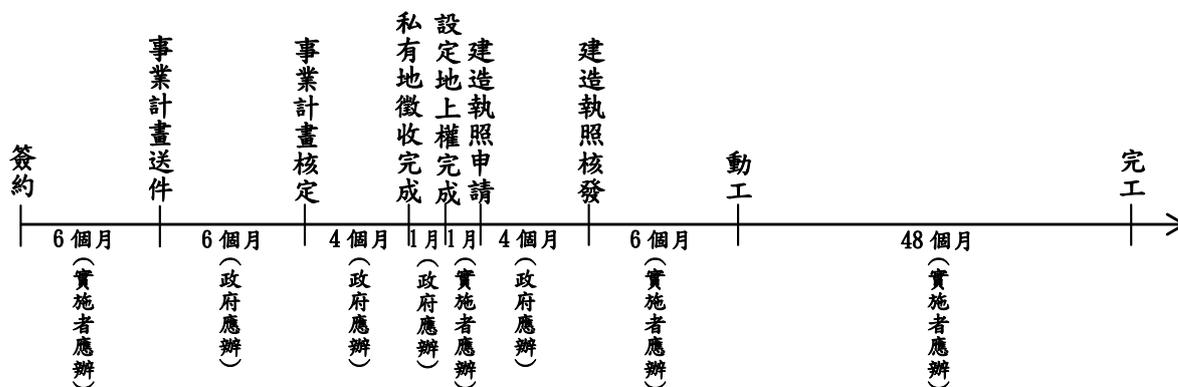
更新單元內若有實施者應代為興闢之公共設施，應明列公共設施項目、規模及及規劃設計方式等，相關規範建議納入公開評選文件中載明。

(五) 辦理時程

開發辦理原則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

相關展延方式與期限，得視個案開發需求作適當調整，以符實際。

- (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。

(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、都市更新計畫及原公開評選文件之原意，得經主辦機關提都市更新地區專案推動小組同意後，依本條例規定，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，依本條例規定，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、出資者應辦事項

出資者除提供資金外，應協助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，原則由主管機關於公告公開評選前研擬完成都市更新計畫書圖，並依本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，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，以保障出資者權益。

(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本條例第 46 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，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，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)

政府主導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，亦須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

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，建議方式詳參公開評選作業手冊。

（二）折抵原則

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公開評選作業手冊。

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。

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/出資者違約罰款，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公開評選作業需調整時，提報各主管機關都市更新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

第九章 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，使後續都市更新事業於規劃設計上有所依循。如更新地區之劃定、都市更新計畫之訂定或都市更新事業計畫涉及都市計畫變更，應依據本條例第 9 條、第 35 條規定辦理。

第一節 都市更新計畫

劃定都市更新地區係為各級政府推動都市更新第一步，亦為施政重點之政策宣示。以往辦理都市更新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有限，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策略地區，劃定更新地區，作為政府推動都市更新政策重點區域，俾利後續都市更新事業之實施，達成都市更新之目的。

依本條例第二章規定，有關更新地區劃定或變更，應併同提出都市更新計畫，並循都市計畫程序辦理；本章將針對劃定機關之不同說明相關內容。

一、直轄市、縣（市）主管機關劃定更新地區

依本條例第 5 條至第 8 條規定，授權直轄市、縣(市)主管機關透過一般劃定、優先劃定、迅行劃定、劃定策略性更新地區等方式，辦理劃定更新地區。有關詳盡之操作流程與內容，請參閱「都市更新作業手冊第一章」。

直轄市、縣(市)主管機關依本條例第 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，並視實際情況

劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。以下茲分別依據本條例第 6、7、8 條規定劃定更新地區及（或）訂定更新計畫之類型說明：

（一）優先劃定

依本條例第 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或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

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。
7. 經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
8. 特種工業設施有妨害公共安全之虞。

（二）迅行劃定

依本條例第 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，迅行劃定或變更更新地區，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. 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

（三）劃定策略性更新地區

依本條例第 8 條規定，有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
2. 位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
3. 基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
4. 其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

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，始能產生示範性帶動效果。上述重大更新推動方式有二：

（一）中央主管機關指定地方政府限期為之或逕為劃定

依本條例第 7 條第 2 項規定：「前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，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。」賦予中央主管機關得指定直轄市、縣(市)主管機關限期辦理劃定更新地區，或逕為劃定更新地區之權力，以加速重大策略地區更新之推動。

（二）中央主管機關劃定策略性更新地區

依據本條例第 8 條規定，中央主管機關亦得劃定或變更策略性更新地區，並訂定其都市更新計畫。

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，依本條例第 9 條得一併辦理擬訂或變更。故更新計畫如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，於公開評選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，同意協助實施者依本條例第 35 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，除可依本條例第 51 條納入共同負擔外，為提高公開評選誘因，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。

第十章 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，依本條例第 73 條規定，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。本推動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，依本條例第 73 條規定，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、中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點

為協助各級政府機關(構)推動都市更新計畫，中央都市更新基金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計畫作業要點」，有關投資對象、參與投資項目、申請程序、投資計畫書撰寫等相關內容，請逕至內政部營建署網站查詢最新內容。

二、內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點

為執行對直轄市、及縣(市)政府及中央機關(構)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，內政部已訂定「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」，有關補助對象、補助計畫類型與項目、申請程序、提案及審查作業程序等相關內容，請逕至內政部營建署網站查詢最新內容。

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，請逕至內政部營建署網站查詢最新內容。

二、優惠利息融資優惠

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，提供低利貸款協助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。有關貸款相關保證條件、使用監督及輔導措施等相關規定，得參考本條例第 72 條規定。

第三節 其他財務協助

一、投資抵減之稅賦優惠

依本條例第 70 條規定，實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構或都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

二、直轄市、縣(市)政府設置都市更新基金

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、新北市、桃園市、新竹市、苗栗縣、臺中市、臺南市、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。

○○縣(市)都市更新地區推動小組設置要點（範例）

- 一、○○縣(市)政府為強化國土利用最佳化，加速經濟發展，建構安全居住環境，並為兼顧城市基能調整及發展，實現居住正義，設各都市更新地區推動小組（以下簡稱推動小組），特訂定本要點。
- 二、推動小組之任務：
 - （一）議定都市更新執行策略。
 - （二）協調跨機關都市更新推動事項。
 - （三）控管政府主導都市更新案推動情形與進度。
 - （四）其他有關都市更新協調及推動事項。
- 三、推動小組協調都市更新計畫實施事宜，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。
- 四、推動小組設置委員 13 人至 19 人，其中一人為召集人，由縣(市)長兼任(或指派適當人員兼任)；副召集人一人由副縣(市)長兼任(或指派適當人員兼任)，其餘委員由縣(市)政府主管機關聘任業務及有關機關之代表或其他相關機關(構)及專家學者。
- 五、推動小組置執行秘書一人，由直轄市、縣(市)政府都市更新業務主管機關(單位)首長(主管)兼任，承召集人之命，綜理本小組幕僚業務。另置工作人員若干人，由承辦機關(單位)派員兼任。
- 六、推動小組會議得因應業務需要得隨時召開會議。會議由召集人召集，並擔任主席；召集人因故不克出席時，由副召集人代理主席；副召集人亦不克出席時，由委員互推一人代理主席。其餘委員未能親自出席時，得指派代表出席。
- 七、推動小組召開會議時，並得視個案討論性質及實際需要，得邀請中央及地方各有關機關(構)人員、民意代表、專家或學者列席提供意見。
- 八、推動小組委員、執行秘書及工作人員均為無給職。

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業要點

內政部 98.10.21 台內營字第 0980809522 號令訂定

內政部 103.12.11 台內營字第 1030814422 號令修正發布名稱及第一點、第二點、第八點，自即日起生效(原名稱：中央都市更新基金投資都市更新示範計畫作業要點)

一、內政部(以下簡稱本部)為執行中央都市更新基金收支保管及運用辦法第三條第三款、第五款、第七款、第四條第一款、第二款、第三款及第十款規定，以協助直轄市、縣(市)主管機關及其他機關(構)推動都市更新計畫，特訂定本作業要點。

中央都市更新基金投資都市更新計畫作業事項，依本要點及中央都市更新基金收支保管及運用辦法規定辦理。

二、投資對象，以主辦都市更新計畫地區都市更新事業之下列政府機關(構)為限：

- (一) 直轄市、縣(市)政府都市更新主管機關。
- (二) 直轄市、縣(市)政府依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十七條第二項成立之專責機構。
- (三) 依本條例第九條同意實施之其他機關(構)。
- (四) 依本條例施行細則第五條之一受委託或委任之機關(構)。

三、參與投資項目如下：

- (一) 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
- (二) 都市計畫變更費用。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。
- (六) 其他經中央都市更新基金管理會(以下簡稱本基金管理會)同意之項目。

四、投資申請程序：

- (一) 申請單位應檢具投資計畫書及申請書表向本部營建署提出申請。
- (二) 本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；並於提請本基金管理會審議通過後，通知申請單位向本部營建署申請撥款。

五、投資計畫書應表明下列事項：

- (一) 計畫地區範圍及現況。
- (二) 實施者及主辦單位。
- (三) 計畫目標及整體規劃構想。
- (四) 實施方式及招商投資方式。
- (五) 市場分析。
- (六) 財務計畫及可行性分析。
- (七) 申請投資用途及額度。
- (八) 撥款及回收計畫。
- (九) 實施進度。

六、投資回收計算原則如下：

- (一) 以權利變換實施更新事業者，回收資金計算式如下：
本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+本
基金投資金額)×公有及國營事業應分配權利價值決標金額
- (二) 以設定地上權方式招商投資者，回收資金計算式如下：
本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+本
基金投資金額)×(權利金決標金額+土地租金+土地及建物終值)
- (三) 以標售土地方式招商投資者，回收資金計算式如下：
本基金投資金額÷(申請當期公有及國營事業土地公告現值+本
基金投資金額)×標售價金決標金額
- (四) 其他開發方式回收計算原則，報請本基金管理會同意。

七、投資回收時機：由申請單位提報本基金管理會同意。

八、資金運用監督：

- (一) 申請單位應於本基金撥款後按季向本部營建署提報。
- (二) 資金運用情形，本部營建署得隨時查核。
- (三) 投資金額之運用應符合第三點規定項目，如有違反並經本部營建署通知限期改善而逾期未改善者，本基金得停止撥款協助，並要求申請單位於本部營建署發文日一個月內返還已撥付之全部金額並加計利息，利息以中華郵政股份有限公司郵政儲金一年期定期儲蓄存款機動利率加計一碼計息。
- (四) 投資案件有下列情事者，本基金得停止投資及撥款；本基金已撥付之金額由申請單位研擬還款計畫，載明還款期間、利率及還款方式等內容提報本基金管理會同意後依該還款計畫還款；屆期未返還者，就未還款部分加計利息。
 1. 投資案件之開發方式因計畫政策調整、天災或事變等不可抗力因素，致開發方式改變與原投資計畫不符。
 2. 因所有權人意見整合困難，致都市更新案終止。
 3. 其他經本基金管理會同意。

附件一

申請中央都市更新基金投資都市更新示範計畫摘要資料表

案名				實施者	<input type="checkbox"/> I. 公開徵選
申請單位			聯絡人：	開發模式	<input type="checkbox"/> II. 自辦
	地址：		聯絡電話：		<input type="checkbox"/> III. 自辦後公開徵選
更新單元範圍	土地面積： M ²	可建築面積： M ²	申請當期公告限額總值(a) 萬元	C. 標售預估決標金額(f) 萬元	<input type="checkbox"/> A1. 權利變換
公有及國營事業土地基本資料	土地面積： M ²				<input type="checkbox"/> A2. 權利變換
財務概要	A. 權利變換 換 預估 決 標 金額(b) 萬元	B. 設定地上 權	預估權利金決標金額(c) 萬元	C. 標售預估決標金額(f) 萬元	<input type="checkbox"/> B. 設定地上權
			預估土地租金(d) 萬元		<input type="checkbox"/> C. 標售
			預估土地及建物終值(e) 萬元		
申請投資	申請項目		申請投資金額(萬元)	申請項目	
	1. 都市更新規劃費用			4. 稅捐及管理費用	
	2. 都市計畫變更費用			5. 權利變換費用	
	3. 工程費用			6. 其他	
	總計(g)				
投資回收	開發方式	計算方式	總回收金額	預估回收時程與金額	
	A. 權利變換	回收資金(h=g/(a+g)×b)	萬元	第一期：預估 年 月，回收 萬元。	
	B. 設定地上權	回收資金(h=g/(a+g)×(c+d+e))	萬元	第二期：預估 年 月，回收 萬元。	
	C. 標售	回收資金(h=g/(a+g)×f)	萬元	第三期：預估 年 月，回收 萬元。	
	投資報酬率	(其餘回收時程與金額詳設計畫書)			

註：本表預估都市更新基金回收金額僅公中央都市更新基金管理會審議參考，實際回收金額依個案簽約金額計算。

附件二之(一)

○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫(預定)查核進度表

填表日期： 年 月 日

縣市別	計畫名稱	基金投資金額	執行日數	發包訂約日期	提送都市更新事業計畫及權利變換計畫(或工程完工)日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告公開展覽(或工程驗收)日期	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施日期	辦理情形說明(含落後原因及因應措施)

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

附件二之(一)填表說明：

一、本表格請依個別計畫逐案分別填列，一案一頁。

二、發包訂約(工程開工)日期、期中簡報日期、期末簡報(工程完工)日期、總結報告(工程驗收)完成日期及結案日期：為實際完成日期。

三、執行日數：確定發包訂約日期至結案日數天數。

修正說明：本附件配合要點名稱修正表名。

附件二之(二)

○○年度「中央都市更新基金」投資都市更新計畫進度管考表

填表日期：年 月 日

資料統計截止日期：年 月 日

編號	計畫名稱	中央都市更新基金核列投資金額	執行累計數(件)/權數(百分比)				執行進度檢討		
			完成發包訂約(工程開工)	提送都市更新事業計畫及權利變換計畫	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告公開展覽	都市更新事業計畫及權利變換計畫公告實施	預定進度	實際進度	比較
			(百分之二十)	(百分之四十)	(百分之五)	(百分之三十五)	(百分比)	(百分比)	(百分比)
總計									

承辦人：

聯絡電話：

單位主管：

附件二之(二)填表說明：

- 一、執行累計：總進度為百分之一百，發包訂約占百分之二十，執行階段占百分之四十五，事業計畫及權利變換計畫核定公告占百分之三十五。
- 二、執行進度檢討：包括預定進度（製表日期時該項計畫應達到進度百分比）、實際進度（製表日期時實際進度加總計算填列）、比較（以實際進度-預定進度）。
- 三、總計列：除金額以總計方式填列外，其餘依各項所佔權重加權後平均計算填列。（進度百分比以整數方式表示，小數點以下四捨五入；權重、權責比、支用比數字，取至小數點二位數，第三位以下四捨五入。）
- 四、工作項目及各階段進度比重，可視該案實際情形訂定。
- 五、每年度一月、四月、七月及十月之五日前填報回復，電子郵件信箱：kuanhua@cpami.gov.tw，傳真：02-8771-9420。

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

內政部 98.12.9 台內營字第 0980811303 號函訂定

內政部 99.3.17 台內營字第 0990802098 號函修正

內政部 101.6.21 台內營字第 10108053461 號函修正

內政部 101.9.13 台內營字第 10108082421 號函修正第二點、第三點及第五點附件

內政部 107.3.5 台內營字第 10708037681 號函修正，自即日生效

一、內政部（以下簡稱本部）為執行對直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）辦理都市更新委外規劃及關聯性公共工程經費之補助、管考事宜，特訂定本要點。

二、計畫補助規定如下：

（一）計畫補助之依據：

1. 行政院九十五年一月二十五日院臺建字第○九五○○八一三二三號函核定實施之加速推動都市更新方案
2. 總統九十八年一月二十三日華總一義字第○九八○○○一八五六一號令制定公布振興經濟擴大公共建設特別條例。
3. 行政院九十九年八月三日院臺建字第○九九○○四一二九五號函核定之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。
4. 行政院核定都市更新中長程計畫與重大都市更新政策及計畫。

（二）申請補助對象為各直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）。

（三）各直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）應於下列受理截止日前（以公文登載日期為準），依規定將提案工作計畫書及相關附件連同正式公文送達本部營建署。

1. 第一階段：前一年度九月底前。
2. 第二階段：第一階段提案有未能依進度執行或有賸餘經費者，本部營建署將函請有關機關限期提報第二階段申請案。

（四）補助計畫類型如下：

1. 都市更新規劃：

補助各直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）提報具示範效果之都市更新地區，辦理先期規劃、都市更新計畫、都市計畫變更、都市更新事業計畫、權利變換計畫及招商計畫等相關都市更新委外規劃案件。

2. 都市更新整體計畫：

補助各直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）提報具示範效果之一或二個以上之主要計畫地區（或至少為一或二個以上鄉鎮市區），辦理都市更新整體計畫。直轄市、縣（市）政府及中央機關（構）辦理都市更新整體計畫，有設立公辦都更專案辦公室需求者，經提報補助計畫並審查通過後，得納入補助款項。其補助範圍包含人力及租賃辦公室等相關需求

3. 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規劃設計及工程施作經費。土地取得及維護費用不予補助。

4. 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關建及地上物拆遷，公共工程項目包括道路、橋樑、公共停車場、交通轉運、生態、景觀等及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。

(五) 優先補助原則如下：

3. 都市更新規劃、都市更新整體計畫及都市更新地區關聯性公共工程計畫。
 - (1) 完成都市更新先期規劃，提報本部都市更新推動小組確認開發策略之計畫。
 - (2) 直轄市、縣(市)政府已提出納入年度預算證明並配合編列配合款者。
 - (3) 政府主導都市更新優先示範計畫。
4. 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
5. 補助政府主導指標性都市更新計畫。

(六) 提案及審查作業程序：由本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。

(七) 提案工作計畫書：

1. 都市更新規劃補助計畫工作計畫書內容包括：案名(延續性或非新提案擇一註明)、計畫緣起、位置及範圍(位置、面積及都市計畫情形)、土地權屬概況、現況使用情形、預定委託辦理項目、預定辦理流程及期程、預期效益、經費概估(計畫總經費、中央補助比率及自籌款比率、契約分期、付款條件及期程規劃)。預定委託辦理項目建議如下：
 - (1) 先期規劃：研提工作計畫書及可行性評估期初、期中、期末報告。
 - (2) 都市更新計畫：研提工作計畫書、計畫書圖草案及協助中央主管機關完成審核。
 - (3) 都市計畫變更：研提工作計畫書、計畫書圖草案及協助地方主管機關完成審核、協助中央主管機關審定或發布實施。
 - (4) 都市更新事業計畫、權利變換計畫：研提工作計畫書、事業計畫及權利變換計畫草案、協助主管機關完成公開展覽及公聽會、協助主管機關完成審核、協助招商完成後民間實施者提出修正計畫報核。
 - (5) 招商計畫：研提工作計畫書、財務分析、權利價值估算、底價分

析、辦理招商說明會、研提招商文件及 3D 模擬圖。

2. 都市更新整體計畫工作計畫書內容包括：案名、計畫緣起、位置及範圍、現況概述、預期成果、預定办理流程及期程、人力資源分配、經費概估（計畫總經費、中央補助比率及自籌款比率、契約分期、付款條件及期程規劃）。
3. 都市更新地區關聯性公共工程工作計畫書內容包括：工程案名（需敘明已辦理都市更新示範計畫規劃案名及本工程與該都市更新示範計畫之關聯性）、位置及範圍（位置、面積及都市計畫情形並套繪於上開都市更新示範計畫範圍圖內）、經費概估（辦理項目及經費估算）、計畫緣起、土地權屬概況、現況使用情形、預定办理流程及期程。
4. 受補助機關應於本部核定函發文日起二週內依審查結論修正工作計畫書報本部營建署備查，並確實依規定編列配合款及協調主計單位辦理納入預算作業或民意機關同意先行墊付執行。

三、計畫辦理時程、流程及完成時限規定如下：

- (一) 受補助機關提送修正工作計畫書報本部營建署後，應即同步辦理招標先期作業，並於本部核定函通知二個月內辦理公告招標、四個月內完成簽約。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。
 5. 都市更新規劃及都市更新整體計畫應於簽約完成一個月內請撥第一期經費補助款項，第二期經費補助款項依工作計畫書請撥。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。
 6. 都市更新地區關聯性公共工程計畫應於簽約完成一個月內請撥第一期經費補助款項，第二期及第三期經費補助款項依工作計畫書請撥。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。
 7. 都市更新規劃之先期規劃補助案，應於結案前提報本部都市更新工作小組報告，並提本部都市更新推動小組備查。
- (二) 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。
 - (三) 核定補助計畫應自撥款年度終了起四年內依計畫期限執行完畢，逾期者賸餘補助款不予補助。
 - (四) 核定補助計畫逾簽約日起四年未結案，受補助機關得敘明理由申請展延計畫期限，展延期限最長不得逾一年，並以二次為限，逾期不予補助。但涉及都市計畫變更審議時程未定者，得報本部營建署專案展延。

四、地方配合款規定如下：

- (一) 本項補助款應納入直轄市、縣（市）政府年度預算並專款專用，依地方財政分級編列配合款。
- (二) 依據中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法，並依各直轄市及縣（市）政府財力級次第一級至第五級，地方配合款比例分別為百分之三十、百分之二十五、百分之二十、百分之十五、百分之十。但都市更新地區土地權屬百分之八十以上為國有（營）者，由中央全額補助。
- (三) 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。

五、經費撥付及核銷規定如下：

- (一) 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。
- (二) 都市更新規劃及都市更新整體計畫補助經費撥款方式如下：
 1. 二期經費請撥：第一期補助款項為實際發生權責數之百分之五十，於核定補助計畫發生權責（簽訂契約）後請款；第二期補助款項為實際發生權責數之百分之五十，原則依核定工作計畫書進度達百分之七十時請款。請款應檢送下列文件報本部營建署申請。
 - (1) 第一期經費：
 - 甲、請款明細表
 - 乙、進度表
 - 丙、計畫書合約副本
 - 丁、請款收據
 - 戊、納入預算證明文
 - (2) 第二期經費：
 - 甲、請款明細表
 - 乙、進度表及足資證明之文件
 - 丙、請款收據
 2. 依個案計畫實際需求，規劃跨年度之撥款款項比例、分期及計畫進度，經提報並審查通過後據以辦理經費請撥。請款應檢送下列文件報本部營建署申請：
 - (1) 請款明細表
 - (2) 計畫書合約副本（僅第一期需檢送）
 - (3) 進度表及足資證明之文件
 - (4) 請款收據
 - (5) 納入預算證明文件
- (三) 都市更新地區關聯性公共工程計畫補助經費撥款方式如下：
 1. 三期經費請撥：第一期補助款項為實際發生權責數之百分之五十，於規劃或工程發包簽約後請款；第二期補助款項為實際發生權責數

之百分之三十，於進度達百分之五十請款；第三期補助款項為實際發生權責數之百分之二十，於進度達百分之一百請款。請款應檢送下列文件報本部營建署申請：

- (1) 第一期經費：
 - 甲、請款明細表
 - 乙、進度表
 - 丙、規劃或工程合約書副本
 - 丁、請款收據
 - 戊、納入預算證明文件
 - (2) 第二期經費：
 - 甲、請款明細表
 - 乙、進度表及足資證明之文件
 - 丙、請款收據
 - 丁、納入預算證明文件
 - (3) 第三期經費：
 - 甲、請款明細表
 - 乙、工程完工證明（規劃設計類免附）
 - 丙、進度表及足資證明之文件
 - 丁、請款收據
 - 戊、納入預算證明文件
2. 依個案計畫實際需求，規劃跨年度之撥款款項比例、分期及計畫進度，經提報並審查通過後據以辦理經費請撥。請款應檢送下列文件報本部營建署申請：
- (1) 請款明細表
 - (2) 規劃或工程合約書副本（僅第一期需檢送）
 - (3) 進度表及足資證明之文件
 - (4) 請款收據
 - (5) 納入預算證明文件
3. 個案計畫因工程計畫龐大，施作項目獲本部以外之機關核定補助者，應依據各機關核列補助年度，規劃撥款之分期及目標工程進度等經費撥付原則，報經本部及其他補助機關同意後，依據實際工程進度及契約分期付款需求，據以辦理經費撥付。請款應檢送下列文件報本部營建署申請：
- (1) 請款明細表
 - (2) 規劃或工程合約書副本（僅第一期需檢送）
 - (3) 進度表及足資證明之文件
 - (4) 請款收據
 - (5) 納入預算證明文件

(四) 請款文件格式如下：

1. 請款明細表（格式如附件一）。
2. 進度表（格式如附件二）。

（五）受補助機關應於支用經費後函報本部營建署備查。

1. 直轄市、縣（市）政府應檢送經費核銷明細表（格式如附件三）。
2. 中央機關（構）應檢送原始憑證，辦理核銷轉正。

六、執行之管考及輔導規定如下：

（一）各直轄市、縣（市）政府應配合本部營建署，自計畫核定後按期確實填報各分項計畫管考表，並以傳真及電子郵件傳送本部營建署聯絡人，並出席本部營建署召開之計畫執行檢討會議。

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）預定進度表，每月五日前填報回復本部營建署。
- （2）計畫執行進度情形表，每月月底前填報回復本部營建署。

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）預定進度表，每月五日前填報回復本部營建署。
- （2）計畫管控表及計畫管控項目於提報工作計畫書時一併提出，並於計畫核定後修正填報回復本部營建署。

（3）計畫雙週管制表，每月第一週及第三週星期四前填報回復本部營建署。

（4）計畫執行進度情形表，每月三十日前填報回復本部營建署。

（二）為掌握計畫進度與品質，本署將於執行期間進行訪視、輔導、訓練、查核、評鑑，受補助單位應配合辦理及提供所需資料。

（三）考評執行成效不佳者，除將評比結果函請受補助機關首長加強督促外，將列入爾後審核補助之重要參考。

七、獎懲規定如下：

（一）本部營建署得依年度績效目標達成情形及評核結果，建議受補助機關對計畫執行相關人員辦理獎懲。

（二）經核定補助之計畫經查證有重複接受不同機關（單位）補助情事者，除撤銷該項計畫之補助，追繳回已撥款項外，並停止受理申請二年。

八、其他：

（一）未依本要點規定辦理者，不予受理審查。

（二）補助計畫應先行查核有無重複向中央相關機關申請補助之情事。其實施範圍、工作項目、經費需求或計畫期程等項目均為近似或雷同，並已獲得其他機關（單位）補助者，不得重複申請補助。

（三）受補助機關應配合指定專責單位及專人，負責統籌協調與執行管考工作，俾利聯絡。

都市更新前置作業融資計畫貸款要點

內政部 95.4.20 台內營字第 0950801797 號令訂定

- 一、 依據：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。
- 二、 目的：內政部(以下簡稱本部)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，特訂定本要點。
- 三、 資金額度及來源：由行政院國家發展基金項下之中美經濟社會發展基金於九十五年至九十八年匡列總額度新臺幣二十億元。
- 四、 承貸金融機構：本部辦理本貸款，得選定經理銀行經理之。
- 五、 貸款對象：中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關、都市更新事業機構及都市更新團體。
- 六、 優先受理申貸條件：
 - (一) 經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案。
 - (二) 已取得都市更新條例第二十二條規定同意比例門檻之都市更新案。
- 七、 貸款用途：提供辦理都市更新事業所需前置作業資金，其項目如下：
 - (一) 都市更新先期評估費用。
 - (二) 地權調查整理、現況測量、鑽探費用。
 - (三) 都市更新事業概要、都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等規劃費用。
 - (四) 都市計畫變更費用。
 - (五) 建築設計費用。
 - (六) 必要之人事、行政作業及管理費用。
- 八、 貸款額度：每一計畫貸款額度依計畫之實際需要而定，最高以新臺幣二千萬元為限，並按實際進度撥付之。
- 九、 還款期限：

每案貸款期限最長不得超過六年，並依借款人不同，規定如下：

 - (一) 中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關為借款人：
 1. 採主管機關自行實施者，於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。
 2. 採公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，自評選確定之日起半年內還款。
 - (二) 都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：於都市更新事業計畫或權利變換計畫核定日起半年內還款。
- 十、 貸款利率：
 - (一) 中央、直轄市、縣(市)都市更新主管機關為借款人：按中華郵政股份有限公司郵政儲金二年期定期儲蓄存款機動利率減百分之一機動計息。

- (二) 都市更新事業機構、都市更新團體為借款人：按中華郵政股份有限公司存簿儲金利率加承貸銀行加碼機動計息，銀行加碼以不超過百分之二點一七五為限。
- 十一、 保證條件：必要時，得由承貸金融機構依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供信用保證，其所需保證手續費，由申貸者自行負擔。
- 十二、 審議：由本部邀集行政院經濟建設委員會、行政院主計處、財政部國庫署、中小企業信用保證基金、中華民國銀行公會、本部營建署及相關專家學者組成審查小組，審議申貸案件，並作成核貸之建議。
- 十三、 申貸程序：
- (一) 借款人應填具貸款申請書、貸款計畫、經核准之都市更新事業概要核准函及相關證明文件向經理銀行提出申請。
- (二) 經理銀行受理申貸案件後，應會同借款人承貸金融機構評估；並於提請審議委員會審議通過核貸建議後，通知借款人向承貸金融機構提出貸款申請。
- 十四、 償還辦法：本貸款利息部分應要求借款人按月繳納，本金到期一次繳還。
- 十五、 使用監督：
- (一) 本貸款由各承貸金融機構負責監督動用，並將核貸情形作成紀錄，提列執行績效季報表函送本部營建署。
- (二) 行政院經濟建設委員會、中小企業信用保證基金、經理銀行、承貸金融機構及本部得派員前往借款人瞭解貸款運用情形，借款人不得拒絕。
- (三) 借款人如有違反第七點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。
- 十六、 承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。中央、直轄市、縣（市）都市更新主管機關不能按期履約償還時，經函催仍未償還者，未撥款項，停止撥貸及融資申請二年，並同意由本部協調財政部自中央統籌分配款扣還，絕不異議。
- 十七、 公營金融機構辦理本貸款之經辦人員，對其非由於故意、重大過失或舞弊情事所造成之呆帳，依審計法第七十七條第一款規定，得免除全部之損害賠償責任，並免除予以糾正之處置。承貸金融機構及中小企業信保基金之呆帳責任，比照辦理。
- 十八、 本要點未定事項，悉依行政院中美經濟社會發展基金及中小企業信用保證基金相關規範及承貸金融機構規定辦理。

都市更新事業優惠貸款要點

內政部 95.6.5 台內營字第 0950802679 號令訂定

內政部 97.3.18 台內營字第 0970801422 號令修正

內政部 103.5.15 台內營字第 1030804169 號令修正第 3 點、第 15 點規定

一、**依據**：行政院九十五年一月二十五日核定之「加速推動都市更新方案」辦理。

二、**目的**：內政部（以下簡稱本部）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，以運用中長期資金，協助民間籌措都市更新事業資金，特訂定本要點。

三、**資金額度及來源**：

（一）資金總額度：新臺幣二千億元。

（二）由國家發展委員會中長期資金運用策劃及推動小組協調中華郵政股份有限公司提撥專款支應或金融機構以自有資金支應。

四、**承貸金融機構**：由中華郵政股份有限公司，評選適當之公、民營金融機構辦理核貸事宜。

五、**貸款對象**：

（一）都市更新事業實施者。

（二）參與更新分配之都市更新會會員。

六、**申貸條件**：都市更新事業計畫經主管機關核定者，得提出申請；其應另擬定權利變換計畫者，應於權利變換計畫經主管機關核定後，始得申請。

七、**優先受理申貸條件**：經行政院都市更新推動小組選定之都市更新案，承貸金融機構應優先受理申貸。

八、**貸款用途**：提供更新期間必要之事業資金，包括下列項目：

（一）都市更新事業範圍內之土地及地上物取得費用。

（二）工程費用：包括公共設施與更新後土地及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。

（三）地權調查整理及拆遷安置費用：包括調查費、測量費、拆遷安置費、地籍整理費及其他必要之業務費用。

（四）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。

（五）權利變換費用：依據都市更新權利變換實施辦法第十三條第一項第四款規定之費用。

前項各款所定費用應以經直轄市、縣（市）主管機關核定之都市更新事業計畫或權利變換計畫所載數額或計算基準為準。

九、**貸款額度**：最高以申請計畫實際需要資金之百分之八十為限。但經金融機構運用自有資金符合授信條件者，不在此限。

- 十、**貸款期限**：最長不得超過六年，寬限期視個案狀況由承貸金融機構評定，至少一年。
- 十一、**貸款利率**：按中長期資金運用利率加承貸金融機構加碼機動計息，承貸金融機構加碼以不超過百分之二為限。
- 十二、**保證條件**：申請人之擔保條件如有不足，依承貸金融機構有關規定辦理；必要時，得依據中小企業信用保證基金有關規定，移請該基金提供最高八成之信用保證，其所需保證手續費，由申請人自行負擔。
- 十三、**申貸程序**：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。
- 十四、**償還辦法**：本項貸款利息應按月繳納，本金部分依申請人與承貸金融機構之協議辦理。
- 十五、**使用監督**：
- (一)本部得依中長期資金運用策劃及推動要點進行督導；承貸金融機構及借款人應善盡協助之責。
 - (二)借款人如有違反第八點規定將核貸金額移為他用者，經通知限期改善而逾期未改善者，承貸金融機構得按一般放款規定，並溯自第一次貸放日起核算利息後，收回全部貸款。
 - (三)承貸金融機構應於貸放後，將貸放情形作成紀錄，並應將執行績效按季作成報表，函送本部營建署。
 - (四)國家發展委員會、本部、中小企業信用保證基金及承貸金融機構得派員前往瞭解貸款運用情形。
- 十六、**輔導措施**：為協助都市更新事業實施者取得本項貸款，由本部營建署設立統合諮詢窗口，提供申請人輔導服務。
- 十七、承貸金融機構對於本貸款之申請計畫，依其授信規範審查辦理，並承擔貸款風險。
- 十八、本要點未盡事宜，悉依照中長期資金運用策劃及推動要點、中長期資金運用作業須知、中小企業信用保證基金有關規定及承貸金融機構之規定辦理。



政府主導都市更新推動原則及推動手冊

109
年
版

內
政
部
營
建
署
編