

98 年度「都市更新專業整合機構」委託專業服務案 工作計畫書（草案）

壹、緣起

台灣的都市發展已逾百年，早期發展地區無可避免的呈現建築物結構老化、實質環境窳陋及都市機能衰敗的現象，為提昇城市競爭力，政府已將都市更新列為首要政策。94 年 5 月及 95 年 1 月行政院分別核定本部研訂之「94 年~97 年都市更新示範計畫」及經建會會同本部研訂之「加速推動都市更新方案」，以作為我國都市更新中長程推動計畫及短期行動方案。

為加速推動都市更新，達成提昇國家經濟及振興地區發展之目標，本部及經建會於 94 及 95 年度協同地方政府選定 50 處公有土地為主，且具發展潛力之地區，補助地方政府辦理先期規劃，並於 96 及 97 年度繼續勘選 45 處捷運發展軸線、水岸發展軸帶及都市舊城區，運用都市再生手法進行整體規劃，作為整體更新之示範案例。

都市更新地區完成先期規劃後，針對部分更新地區，因土地產權複雜及細分，公、私權益複雜，均需有專業機構進入向住戶說明先期規劃成果，釐清優先更新單元土地、建築物產權及違占建情形，並整合權利人參與都市更新意願，進行更新法令推廣與教育，而公部門透過整合平台，整合相關公共設施投資及建設，以改善都市機能，有效吸引民間參與投資都市更新事業。

都市更新整合工作內容繁重且專業，本案工作範圍遍及全台各都會區，本署將以公開招標方式，尋求適當專業整合機構深入更新地區進行整合工作，以期加速都市更新事業之推動，並得以傳承都市更新整合經驗。

貳、辦理目的及地區

一、辦理目的

- (一) 協助政府於完成前置作業之都市更新示範地區，針對指定優先整合之更新單元提出都市更新事業概要草案，建立公、私部門意見整合平台，並依據共識進行居民意願之整合。
- (二) 整合成果交由主管機關自行實施或採公開評選實施者、同意其他機關（構）實施、協助所有權人自組更新團體實施或引進都市更新事業機構實施。
- (三) 建立輔導民間自力更新（包含重建、整建及維護事業）推動機制。

二、整合地區及優先更新單元

- (一) 94 年底至 96 年度本部及行政院經濟建設委員會協同地方政府勘選 80 處都市更新示範地區，辦理先期規劃作業後，經評估須委由專業機構進入整合之地區計有下列 31 處，整合機構得依現況調查結果，自行選定優先更新單元。
- (二) 本案所指定都市更新整合地區，應列入工作計畫書中，並選出 40 個以上 優先更新單元，包含臺北市、臺北縣各 15 個以上 優先更新單元（每 1 整合地區至少 1 個），其餘縣（市）各整合地區至少 1 個以上優先更新單元，並得依實際整合情形，經提報本署邀集相關單位研商同意後，調整變更優先更新單元範圍。
倘仍無法辦理 40 個以上優先更新單元時，得由受託單位與地方主管機關勘選適合地區，提經本署邀集相關單位研商同意後辦理；本署並得依政策需要，隨時通知受託單位更換整合地區。

表 1 都市更新整合地區

縣市別	都市更新整合地區	面積(公頃)
臺北市	1.萬華區龍山寺活動中軸（萬華區政大樓旁）都市更新地區	0.4727
	2.萬華區 402 號公園附近都市更新地區	0.9074
	3.大同區昌吉街附近都市更新地區	2.6108
	4.大同區捷運圓山站西側（志雲新村）周邊都市更新地區	0.2641
	5.萬華區洛陽停車場附近都市更新地區	2.4628
	6.大同區南僑化工及周邊遷建基地都市更新地區	1.8857
	7.南港區南港路及三重路口附近都市更新地區	2.1731
	8.萬華區華西街附近都市更新地區	1.1662

	9.中山區捷運忠孝新生站北側中山女中對面暨美麗信飯店 周邊都市更新地區	1.8857
	10.萬華區和平西路三段環河南路二段附近都市更新地區	1.0097
	11.萬華區柳鄉社區附近都市更新地區	1.1921
	12.大安區捷運六張犁站周邊都市更新地區	0.6820
	13.萬華區新和新村都市更新地區	1.7283
臺北縣	1.新店榮工周邊都市更新地區	12.2949
	2.新莊中港大排周邊都市更新地區	3.5663
	3.汐止火車站周邊都市更新地區	3.8619
	4.捷運新莊線(頭前庄站、先嗇宮站)周邊都市更新地區	3.8323
	5.新店瑠公圳周邊都市更新地區	21.4506
	6.樹林火車站周邊都市更新地區	1.2871
	7.捷運新莊線(輔大站)周邊都市更新地區	24.2339
	8.捷運中和線周邊都市更新地區	8.6180
	9.捷運三蘆線周邊都市更新地區	8.2300
	10.捷運板土線周邊都市更新地區	1.7983
	11.二重疏洪道周邊都市更新地區	0.6313
宜蘭縣	1.宜蘭市交通轉運中心都市更新地區	0.5691
臺中縣	1.豐原火車站周邊都市更新地區	2.2497
	2.豐原市合作新村都市更新地區	0.9402
彰化縣	1.彰化火車站北區都市更新地區	1.5800
	2.員林火車站都市更新地區	0.6810
臺南市	1.經濟部標準檢驗局都市更新地區	0.6619
	2.舊台汽車站都市更新地區	0.6271
合計	31 處	115.5542

叁、工作方式

- 一、依據先期規劃成果，擬定都市更新事業概要草案後，邀集學者專家、有關機關(構)、相關專業團體及所有權人代表審視及修正。
- 二、依據都市更新事業概要草案，製作都市更新個案宣導手冊後，辦理住戶說明會及住戶訪談，進行公、私部門意願整合，取得私有土地及私有合法建築物所有權人同意書或意向書後，再依整合後意見修正都市更新事業概要及決定都市更新事業實施者。
- 三、參考 921 震災重建經驗，研訂輔導老舊公寓大廈住戶自力更新法規及相關配套機制，邀集學者專家、有關機關(構)、相關專業團體審視及修正。

肆、工作項目及成果要求

都市更新專業整合機構接受本署委託後，辦理下列工作：

一、設置整合平台總部及工作站：

(一) 考量本署業務連絡及交通便利性，應於台北市設置整合平台總部，並提供規劃技術性支援，專案辦公室應離本署半徑 1 公里範圍內；另於台北縣、宜蘭縣、台中縣、彰化縣及台南市設置工作站，以就近辦理都市更新案整合工作，必要時得協調派員進駐縣（市）政府辦理相關整合工作，駐點定時提供民眾有關都市更新相關問題及整合工作等諮詢服務，進駐方式應經本署同意後辦理。除整合平台總部應於簽約次日起 1 個月完成進駐外，其餘工作站應於簽約次日起 6 個月內完成進駐。

(二) 整合平台總部及各工作站，應有專案辦公室及會議室，並架設合計至少 15 支對外電話專線（每個工作站至少 2 支），以方便業務聯繫。

二、專業整合工作：

(一) 蒐集及建置土地、建築物等相關權利基本資料：

蒐集優先整合之更新單元土地產權及地上改良物權屬、持分等詳細資料如下，並印製成果一式 10 份。

- 1.更新單元位置示意圖。
- 2.更新單元現況圖。
- 3.更新單元使用分區、公共設施及交通路網圖。
- 4.地籍、土地權屬清冊及公私有土地情形。
- 5.地上物及建築物權屬清冊（合法、違占）。
- 6.其他必要之圖、說資料。

(二) 擬具都市更新事業概要草案：

- 1.每一優先整合之更新單元均需辦理，並印製成果一式 10 份。
- 2.依據先期規劃成果暨都市更新條例第 10、21 條及細則第 8 條規定，研擬個案都市更新事業概要草案，概要草案應包括所有權人

參與更新之權益。

3. 邀集專家學者、有關機關（構）、相關專業團體及所有權人代表審視及修正，以避免草案與法令及實務不符。

4. 受託單位應以公正客觀角度分析與評估各都市更新地區開發之可行性，包括財務試算及預擬分配權益等，並應將各該更新單元採用各方式辦理都市更新之利弊分析結果，提供給私有土地及私有合法建築物所有權人參考，以決定實施更新方式及主體。

（三）辦理住戶說明會及訪談：

1. 針對優先更新單元範圍，向住戶說明都市更新法令、相關權利義務，每一優先更新單元辦理 4 場以上。
2. 辦理住戶個別訪談，並作成訪談紀錄，每一優先更新單元辦理 10 次以上。

（四）調查及整合所有權人意向：

1. 運用調查表調查所有權人參與都市更新的意願及各項意見，並簡要分析參與意願情形。
2. 整合所有權人意願及蒐集公部門參與都市更新意見及相關公共設施投資與建設計畫。

（五）決定都市更新事業實施主體：

經協調整合後，都市更新事業實施文件採下列方式之一辦理：

1. 自組更新團體。
2. 委託都市更新事業機構實施。
3. 主管機關公開評選都市更新事業機構實施。
4. 主管機關自行實施或同意其他機關（構）實施。

（六）辦理公聽會：

協助所有權人舉辦公聽會；但由所有權人委託都市更新事業機構實施、主管機關自行實施、主管機關公開評選實施者實施或同意其他機關（構）實施時，免辦理本項。

（七）取得同意書或意向書：依據都市更新事業實施主體，分別取得

每一優先更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人各至少2/10以上之同意書或意向書。

- 1.都市更新事業概要同意書。
- 2.同意由主管機關公開評選實施者意向書。
- 3.同意由主管機關或其他政府機關（構）實施意向書。

(八) 核准都市更新事業概要：

經協調整合後，都市更新事業採自組更新團體實施者，協助申請並獲准實施都市更新事業概要。

(九) 研擬招商計畫文件，交由所有權人或主管機關評選實施者：

- 1.經協調整合後，都市更新事業採所有權人委託都市更新事業機構或主管機關公開評選實施者實施，應將都市更新事業概要草案轉化成招商計畫文件後，並協助所有權人及主管機關辦理評選實施者作業。
- 2.評選作業時列席協助說明。

(十) 提交都市更新事業概要草案，交由主管機關自行實施或同意其他機關（構）實施者：

經協調整合後，都市更新事業採主管機關自行實施或同意其他機關（構）實施者，將都市更新事業概要草案供實施者參考。

三、研擬輔導民間自力更新執行機制：

參考 921 震災重建經驗，研訂輔導老舊公寓大廈住戶自力更新相關配套機制及補助辦法，並邀集學者專家、有關機關（構）、相關專業團體審視及修正，並於簽約次日起 6 個月內完成。

(一) 應區分重建、整建及維護個別輔導機制，並蒐集探討國內外輔導民間自力更新執行機制、檢討國內中央及各地方主管機關現行相關措施及相關法規，提出課題及建議，研擬具體輔導民間自力更新作業流程與操作手冊。

(二) 應納入財務可行性分析及規劃具體可行之財務計畫，包含協助實施者向地方政府申請補助有關都市更新前置作業所需費用包

含行政作業費、規劃、設計費等項目及如何籌措資金與申請及擔保取得低利貸款，以促使都市更新案能順利推動。

(三) 研擬中央補助各地方政府辦理輔導民間自力更新作業須知，其內容應包含申請補助單位、補助原則、補助項目、申請補助方式及程序、申請書內容格式、審查與評分標準、撥款與核銷方式及其他事項等項目。

(四) 研擬完成輔導民間自力更新機制後，受託單位應遴選數個適當更新單元依上開機制進行實務操作演練，以確認該機制確實可行，經完成整合者得計入上開優先更新單元成果。

四、研擬都市更新整合計畫書：

簽約次日起 1 個月內提出下列各項計畫書：

- (一) 都市更新整合平台總部及工作站設置計畫書，包含總部及工作站設置地點、派駐人員規模、運作方式及 40 處以上優先更新單元。
- (二) 協助自組更新團體或成立促進組織計畫書，包含協助籌設更新籌備會或成立研究會等促進組織及其運作方式。
- (三) 協助委託都市更新事業機構實施計畫書，包括招商所需文件及擇定實施者機制等。

五、宣導及資訊服務：

(一) 製作宣導手冊：

1. 依據審視修正後都市更新事業概要草案，製作個案宣導手冊，內容包含基地基本資料介紹、都市計畫、建築規劃構想、財務規劃及預定期程等，以及個案都市更新簡要的作業流程。
2. 每一更新單元所需印製之宣導手冊，應以實際所有權人數加 10% 以上之數量印製。

(二) 製作都市更新整合 DVD 宣導短片：

1. 將都市更新整合業務製作成宣導短片，以供業務推廣及教育訓練使用，內容包含都市更新概念、都市更新操作簡要流程、相關法令規定、各地方主管機關權責等內容。

2. 簽約次日起 2 個月內提出「都市更新整合 DVD 宣導短片」製作計畫及腳本，經本署同意後，於 4 個月內完成；DVD 宣導短片長度約 8~10 分鐘，光碟片 50 片。

(三) 資訊電子化上傳都市更新 E 化平台：

有關個案都市更新事業概要草案、宣導手冊、招商計畫文件等資料，登載於本署都市更新 E 化平台。

(四) 新聞資訊發布：

配合工作需要研擬新聞稿並發布新聞，至少每月 1 次，新聞稿內容須經本署同意後始得發布。

伍、人力配置及工作查核要求

一、人力配置：

- (一) 計畫主持人及協同主持人各 1 人，需為都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價或土地開發專長之學者或專家，具有 5 年以上相關實務工作經驗；且不得於同一期間（指計畫期程重疊達 4 個月以上）擔任各級政府機關超過二項計畫主持人或協同主持人。
- (二) 專任執行長 1 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政或估價專長，並取得相關科目專門職業及技術人員高等考試證照；具有博士學歷及 2 年以上工作經驗，或碩士學歷及 4 年以上工作經驗，或學士學歷及 7 年以上工作經驗。
- (三) 專職人員 8 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務或招商採購等相關專業背景，並有都市計畫、都市更新或土地規劃開發整合實務經驗。其中法律、財務或招商採購專長至少 1 人。
 1. 專案經理 2 人：具有博士學歷及 1 年以上工作經驗，或碩士學歷及 3 年以上工作經驗，或學士學歷及 5 年以上工作經驗。其中 1 人需有土地規劃開發整合專長。
 2. 專職人員（一）2 人：具有碩士學歷及 2 年以上工作經驗，或學

士學歷及 3 年以上工作經驗。

3.專職人員 (二) 4 人：具有 3 年以上工作經驗。

- (四) 兼職人員 12 人，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務、土地開發等相關實務經驗，具有 2 年以上土地開發或整合工作經驗。
- (五) 本案須至少邀請 3 位專家或學者擔任專業顧問，參與研擬都市更新概要及招商計畫，需具有都市更新、都市計畫、建築、景觀、土木工程、地政、估價、法律、財務或招商採購等相關實務經驗與專門職業及技術人員高等考試證照。
- (六) 本計畫所提工作團隊、專業顧問及合作廠商，應先送本署審查同意，如確有更動需要，應於 1 個月前正式函告本署，並同時提出符合資格之替代人選或廠商，經本署同意後始得更動，其中同一年度工作團隊及專業顧問人員異動不得超過總員額 1/3。如有違反情事，本署得逕行通知終止本計畫。
- (七) 本案工作人員工作不力者，本署得隨時通知調整或更換，本部分人員之替換不列入同一年度人員異動限制計算。工作人員於簽約次日起一個月內完成全部進用，並將進用人員、資格相關資料提送本署審查。

二、定期召開相關會議：

- (一) 工作會議：計畫主持人、協同主持人、專任執行長、專職人員及相關兼任整合人員均須參加，每月至少召開 1 次。
- (二) 業務檢討會議：計畫主持人或協同主持人、專任執行長及業務相關人員參加，每月至少召開 1 次。
- (三) 臨時工作會議：本署得因應業務需要，要求召開臨時工作會議，計畫主持人或協同主持人、專任執行長及相關業務人員必須參加。

三、工作查核：

- (一) 每月 5 日前提送前 1 個月份各項工作進度管考表供本署查核，

- 敘明前 1 個月各項工作內容、辦理情形、遭遇困難及改善措施。
- (二) 每半年彙整前 6 個月已完成之全部工作成果。
 - (三) 本署將不定期查核各工作站運作及優先更新單元整合情形。

陸、辦理期程

預定自簽約次日起，計 24 個月。本採購案以日曆天計算，星期例假日、國定假日及其他休息日均計入。

柒、委託預算額度、付款方式及契約終止或解除

一、本委託案服務費用係按總包價法，總經費以新臺幣_____萬元整為上限。本案籌辦相關作業之所有費用均由受託單位於委辦經費支應（含各階段成果審查簡報、實地訪查等活動之專家或學者出席費、交通費、住宿費等，及其他籌辦本委託案之相關費用）。

二、本案服務經費分 6 期撥付：

- (一) 第 1 期服務費：簽約次日起 10 日內提送工作計畫書 5 本，經本署審查修正後，印製工作計畫書（合訂本 20 本），並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，送本署後撥付契約總價金 10%。
- (二) 第 2、3、4 期服務費：簽約次日起每 6 個月內，提送相關工作成果報告書 25 份並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，本署邀請學者專家召開工作暨審查會議，經審查通過後，撥付契約總價金 10%。
- (三) 第 5 期服務費：簽約次日起 22 個月內，提送期末成果報告書 25 份並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 5 份，本署邀請學者專家召開工作暨期末審查會議，經審查通過後，撥付契約總價金 10%。
- (四) 第 6 期服務費：完成合約內容工作，提送各項工作成果報告書及成果紀錄資料，並獲本署驗收合格，印製總結報告書一式 60 冊，並檢附全文電腦文字及圖檔光碟片 60 份送本署後，撥付尾款。

(五) 每一期提送工作成果報告書及成果紀錄資料，應依預定工作進度提交下列各項成果：

1. 都市更新整合平台總部及工作站設置計畫書。
2. 協助自組都市更新團體或成立促進組織計畫書。
3. 協助委託都市更新事業機構實施計畫書。
4. 預擬進入整合所有優先更新單元基本資料清冊。
5. 北部整合平台總部及各工作站運作成果報告。
6. 所有優先整合更新單元之基本資料清冊及都市更新事業概要草案等成果。
7. 個案都市更新宣導手冊及住戶說明會、住戶訪談成果報告。
8. 優先整合更新單元之公部門參與都市更新意見及相關公共設施投資與興建計畫、權利人意願調查成果報告。
9. 協助權利人自組成立都市更新籌備會或促進組織、協助擇定實施者等成果。
10. 辦理自辦公聽會及取得同意書或意向書成果。
11. 都市更新事業概要提出申請及核准等成果。
12. 招商計畫文件交由主管機關公開評選實施者成果。
13. 都市更新整合 DVD 宣導短片計畫、腳本及成果。
14. 輔導民間自力更新執行機制研究成果。

(六) 本專業服務案優先整合之更新地區計有 31 處，受託整合機構可從中選擇至少 40 處更新單元，確實進入辦理整合工作，取得每一優先更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人各至少 2/10 以上之同意書或意向書，並完成都市更新事業概要及提送各地方主管機關審查核准，依下列比例付款：

1. 完成 40 個單元以上，支付契約總價金 50%。
2. 完成 35 個單元以上，支付契約總價金 40%。
3. 完成 30 個單元以上，支付契約總價金 30%。
4. 完成 20 個單元以上，支付契約總價金 20%。

5. 完成 10 個單元以上，支付契約總價金 10%。

6. 未達 10 個單元，不撥付第 6 期服務費。

- (七) 受託專業整合機構，未能依工作計畫邀標書及核定工作計畫書之辦理項目及進度執行時，本署得通知限期改善，未能依期限改善，即依契約規定以書面通知終止契約或解除契約之部分或全部工作，且不補償因此所受之損失。受託專業整合機構接到書面通知應即停止工作，並於 1 個月內完成整理工作成果及已支用經費明細表提送本署，依契約規定辦理終止或解除。

捌、其他事項

- 一、本案受託單位、協力廠商及本案專任工作人員等不得擔任委託優先整合更新地區更新案之實施者、都市更新規劃設計、建築設計與監造及其他更新相關業務，以避免權責不分及產生紛爭，並於完成各都市更新單元整合成果移交給實施者辦理時，不得向實施者收取任何費用或佣金。
- 二、投標廠商於投標文件中，應載明過去及目前辦理中相關都市更新案，不得包含本案 31 處整合地區，以避免立場不中立，本署將依以往執行經驗及人力配置情形，檢視其是否足以執行本案。