

# 內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：柯茂榮

聯絡電話：02-87712736

電子郵件：zoneke@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

10553

台北市松山區南京東路5段171號5樓

受文者：中華民國都市計畫技師公會全國聯合會

發文日期：中華民國98年10月1日

發文字號：內授營更字第0980809917號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

公告通知會員 文存  
另交函傳處范洪江  
光10/7

主旨：檢送本部98年9月25日召開「研商政府為主都市更新案  
公開評選實施者招商作業工作會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本部98年9月21日內授營更字第0980809289號開會  
通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、行政院公共工程委員會、法務部、財政部  
國有財產局、交通部臺灣鐵路管理局、榮民工程股份有限公司、中  
華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全  
國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政  
士公會全國聯合會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、臺北  
市政府、高雄市政府、臺灣省21縣(市)政府、內政部法規委員會、  
內政部地政司、財團法人都市更新研究發展基金會、台灣世曦工程  
顧問股份有限公司、中泐工程顧問股份有限公司

副本：本部營建署都市更新組(以上均含附件)

# 部長 江宜樺

依權責劃分規定授權業務主管執行



# 研商政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業工作會議紀錄

一、時間：98年9月25日（星期五）下午2時整

二、地點：內政部營建署107會議室

三、主持人：陳組長興隆 記錄：柯茂榮、陳彥璋

四、出（列）席單位與人員（詳後附簽到單）

五、行政院公共工程委員會書面意見：

（一）重申刪除都市更新條例施行細則第5條之1第2項「公開評選程序準用促參法有關申請及審核程序之規定」，理由如次：

- 1.本會95年4月21日工程企字第09500127360號函業已釋示略以，機關將都市更新事業委託都市更新事業機構辦理，其委託事項如屬行政程序法第16條規定之權限委託，不適用政府採購法（以下簡稱採購法）；如非權限委託，則屬採購法所稱勞務之委任，適用採購法。
- 2.另依行政院函頒之「機關辦理民間參與公共建設計畫之法規適用原則」，符合促參法第3條第1項所稱公共建設，並依同法第8條第1項規定之民間參與方式辦理者，適用促參法規定辦理；故都市更新案件若符合前開規定者，應適用促參法辦理。
- 3.綜上，因都市更新案件態樣繁多，有關機關委託事業機構辦理都市更新事業時：
  - (1)若屬促參法適用範圍者，應適用促參法，若為採購法適用範圍者，應依採購法辦理，尚非於都更條例

施行細則第 5 條之 1 第 2 項條文中，逕予規定「準用...」等文字即得排除適用促參法或採購法之規定。

(2)若非屬前揭促參法或採購法適用範圍者，貴署即應本於都市更新條例主管機關立場，依都市更新案件特性，另訂適宜之公開評選規則。

(3)非適用促參法或採購法之都市更新案件，自不得適用促參法或採購法有關外聘甄審委員之遴選及異議申訴等相關規定。

(二)適用促參法辦理之都市更新案件，貴署所提之「價格加權法」，依本會公布之「民間參與公共建設甄審作業參考手冊」尚未違反民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 18 條之規定。

#### 六、結 論：

(一)依據都市更新條例第九條規定，主管機關得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，實施都市更新事業。而公開評選程序都市更新條例施行細則於 97 年 1 月 3 日新增第 5 條之 1，準用促參法有關申請及審核程序之規定；有關公開評選實施者採權利變換、設定地上權及標售等方式實施都市更新事業，即依現行法制規定辦理。

(二)行政院公共工程委員會目前已建置之甄審委員資料庫中，都市更新相關專家學者甚少，故甄選委員會之資料庫將由本署另行建立，以本部都市更新及爭議處理審議會、地方政府都市更新及爭議處理審議會及相關機關薦

舉人才後遴選建置。

(三) 政府為主都市更新案公開評選實施者招商作業流程依現行法制準用促參法有關申請及審核程序之規定，評審作業分為資格審查及綜合評審 2 階段，綜合評審採「價格加權法」；有關甄審項目及甄審標準依下列方案辦理招商作業，且納入招商作業手冊，供地方政府依循辦理。

1. 權利變換(地上物單純 A1、地上物複雜 A2)

(1) 甄審項目

表 1 權利變換甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
一	土地使用及興建計畫	20
二	財務計畫	20
三	都市設計或景觀計畫	20
四	拆遷安置計畫	20
五	實施進度	10
六	簡報、答詢及承諾事項	10
小計		100

註 1：甄審項目及配分得由主辦機關依個案調整

註 2：評分合格分數為 70 分

(2) 甄審標準

權利變換重點在於更新後之價值，因此權利金與評選項目分數比為 9：1。其公式為：

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 9 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}}$$

評定後分數最高者為最優申請人，得遴選第二名為次優申請人。

## 2. 設定地上權

### (1) 甄審項目

設定地上權機制在考量都市發展目標及土地所有權人權益下，同時增加營運計畫及設施維護管理計畫，以利評選最優申請人。

表 2 設定地上權甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
一	土地使用計畫	18
二	興建計畫	18
三	財務計畫	18
四	營運計畫	18
五	設施維護管理計畫	18
六	簡報、答詢及承諾事項	10
小計		100

註 1：甄審項目及配分得由主辦機關依個案調整

註 2：評分合格分數為 70 分

### (2) 甄審標準

由上所述，設定地上權之整體營運機制為考量重點，因此權利金與評選項目分數比調整為 2：1。其公式為：

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 2 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}}$$

評定後分數最高者為最優申請人，得遴選第二名為次優申請人。

### 3.標售

#### (1)甄審項目

標售目的主要在結合都市更新與土地標售作業，由實施者依規定擬定都市更新事業計畫送主管機關審議核定發布實施後，才取得土地所有權投資開發。

表 3 標售甄審項目及配分表

項次	甄審項目	配分
一	都市更新事業計畫企劃書	60
二	興建計畫	20
三	財務計畫	10
四	簡報答詢及承諾事項	10
小計		100

註 1：甄審項目及配分得由主辦機關依個案調整

註 2：評分合格分數為 70 分

#### (2)甄審標準

標售目的係為結合都市發展與土地所有權人之最大利益，因此權利金與評選項目分數比為 9:1。其公式為：

$$\text{申請人總分} = \frac{\text{申請人出價}}{\text{權利金底價}} \times 9 + \frac{\text{申請人評選項目得分}}{\text{合格分數}}$$

評定後分數最高者為最優申請人，得遴選第二名為次優申請人。

(四) 本次會議有關公開評選實施者招商作業結論，將提報行政院都市更新推動小組討論通過後實施。

七、散會（下午 4 時 30 分）。

