

內政部營建署 推動國內成立都市再生專責機構 專家學者座談會

業界-第一場

105年10月17日

委託單位:內政部營建署
規劃單位:財團法人都市更新研究發展基金會

簡報大綱

1 國外都市更新相關專責機構概述

2 成立國家都市再生專責機構必要性

3 專責機構的角色任務與貢獻價值



1

國外都市更新相關專責機構概述

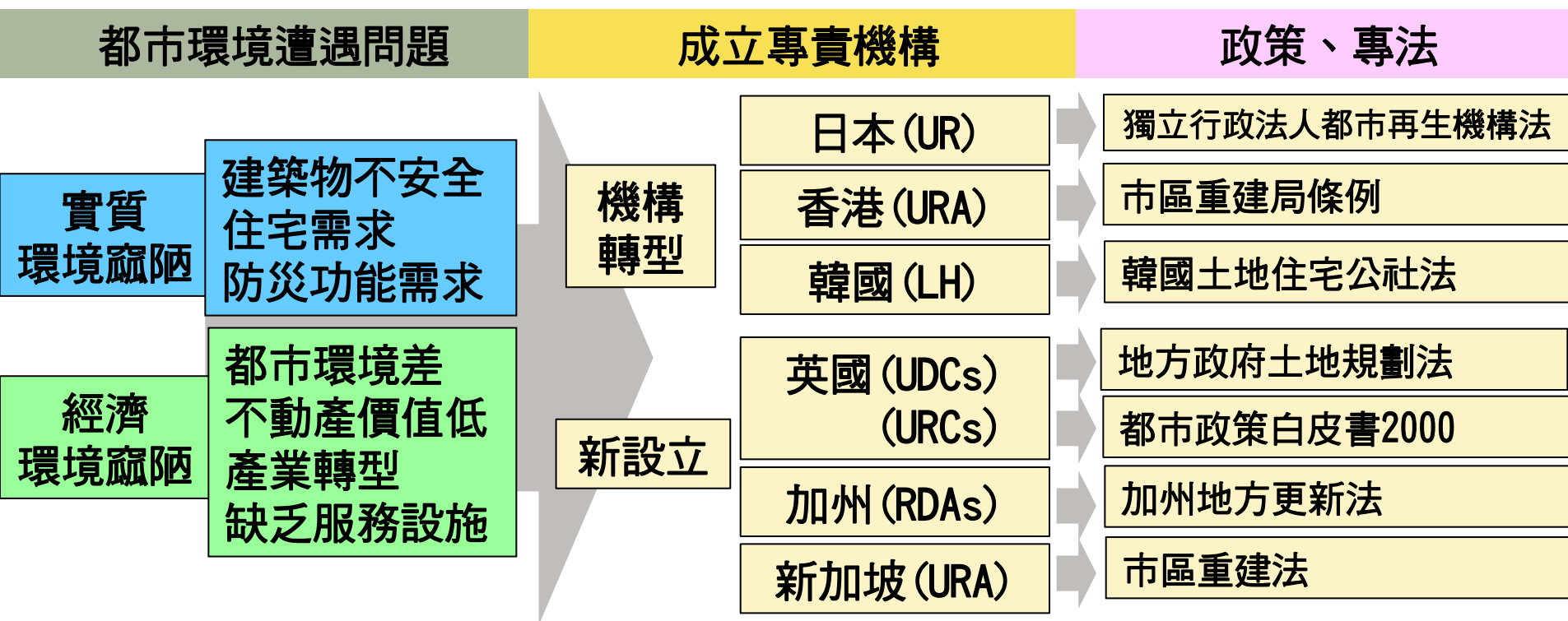
國外以都更專責機構帶動都市再生

● 外國政府成立專責機構協助推動都市再生

研究對象	機構名稱/簡稱	組織型態
日本	獨立行政法人都市再生機構/UR	獨立行政法人
英國	都市發展公團/UDCs	非部會公共機構
	都市再生公司/URCs	公司法人
美國	加州都市更新機構/RDAs	獨立公法人
香港	市區重建局/URA	公營機構
韓國	土地住宅公社/LH	公營機構
新加坡	市區重建局/URA	行政法人

成立方式

- 為解決都市實質環境與經濟環境的窳陋，各國專責機構**新設**或**轉型**成立
- 具有**專法授權**推動都市再生



組織型態

- 性質以公法人為主，以第三部門型態為趨勢
- 全國性的常設型機構，整合資源與政策推動再生
- 地方性為任務型機構，推動在地的更新

項目	日本	英國		美國	香港	韓國	新加坡
	都市再生機構 (UR)	都市發展公團 (UDCs)	都市再生公司 (URCs)	加州都市更新機構 (RDAs)	市區重建局 (URA)	土地住宅公社 (LH)	市區重建局 (URA)
性質	公法人	公法人	私法人	公法人	公法人	公法人	公法人
位階	全國性	區域性	地方性	地方性	全國性	全國性	全國性
營運期	常設型	任務型	任務型	任務型	常設型	常設型	常設型

資金來源

- 初期均由政府出資成立
- 後續政府依情況給予補助，機構須自負盈虧

項目	日本	英國		美國	香港	韓國	新加坡
	都市再生機構(UR)	都市發展公團(UDCs)	都市再生公司(URCs)	加州都市更新機構	市區重建局(URA)	土地住宅公社(LH)	市區重建局(URA)
資本額	約1兆円	--		--	250億港元	30兆韓元	2769萬美元
資金來源	初期： 政府出資	初期： 政府出資	初期： 政府出資	初期： 聯邦補助	初期： 政府出資	初期： • 政府出資 • 銀行投資	初期： 政府出資
	• 業務收入及出租收益 • 中央政府預算 • 財政融資資金 • 地方政府分擔金 • 借款	• 中央政府補助 • 土地買賣 • 融資 • 私部門投資	• 中央、地方政府補助 • 研究服務收費 • 私部門投資	• 聯邦、州政府補助 • 私人投資 • 借貸 • 發行債券 • 銷售及租賃收入	市建局為其宗旨而收取的所有其他款項及財產，包括費用、租金、利息及累積收入	• 資產運用收益 • 融資 • 自國外借款 • 發行公社債 • 若虧損由中央編列預算，彌補與辦公宅難自償的部分	• 政府補助 • 貸款、土地出讓 • 租金收入 • 利息 • 開發回饋 • 開發代理顧問

主要業務

- 第三部門的專責機構以專業協助政府執行都市再生的計畫擬定、整合投資、興建執行、營運管理

工作項目		日本	英國		美國	香港	韓國	新加坡
		都市再生機構 (UR)	都市發展公團 (UDCs)	都市再生公司 (URCs)	加州都市更新機構 (RDAs)	市區重建局 (URA)	土地住宅公社 (LH)	市區重建局 (URA)
計畫擬定	先期規劃	●	●	●	●	●	●	●
	都市計畫核定		●				●	●
	公私部門協調	●	●	●	●		●	●
	招商計畫		●	●	●		●	●
整合投資	徵收	●	●	○建議徵收	●	○建議徵收	●	●
	簽約談判	●	●	●	●	●	●	●
	價購	●	●	●	●	●	●	●
	出資	●	●	●	●	●	●	●
	徵求投資者	●	●	●	●		●	●
興建執行	設計施工監造	●	●	●	●	●	●	●
	負擔公共設施	●	●		●	●	●	●
營運管理	出售	●	●	●	●	●	●	●
	出租	●	●	●	●	●	●	●
	管理公有資產	●	●	●	●	●	●	●

2

成立國家都市再生專責機構必要性

國內政府成立都更專責機構的歷程

1997起，3次籌組更新公司失敗

● 社會疑慮

- ▶ 營業內容公益性不被認同
- ▶ 有與民爭利之嫌

● 授權不足

- ▶ 缺乏專法規範授權

發起	時間	機構名稱/簡稱	組織型態
中央	1997年	巨眾都市更新股份有限公司(未成立)	股份有限公司
	2007年	臺灣都市更新股份有限公司(未成立)	股份有限公司
地方	2007年	臺北市都市更新股份有限公司(未成立)	股份有限公司
	2011年	財團法人臺北市都市更新推動中心(已成立)	財團法人

蔡總統：推動大面積公辦都更是必然趨勢

在文林苑事件與大法官709號解釋後，民眾認為建商主導更新缺乏公益性、整體性、公平性



誰來推動大規模公辦都更？

公部門	專責機構	私部門
• 整合、人力不足 • 球員兼裁判 • 與民爭利之嫌 • 人事及財務受限制	• 須配合公共政策主導具公信力 • 非以營利為目的具高度公益性 • 企業化及專業化的經營 • 人事、預算、會計及採購等限制的鬆綁	• 利益導向 • 缺乏政策公益性 • 信任基礎薄弱 • 資訊不對稱

增加第三部門功能，支援政府公辦更新

更新條例實施前

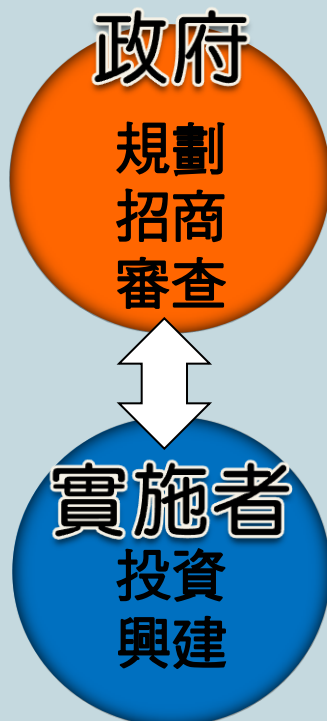
- 球員兼裁判
- 工程品質低
- 缺乏開發專業技術
- 資訊不透明



過去

目前公辦更新

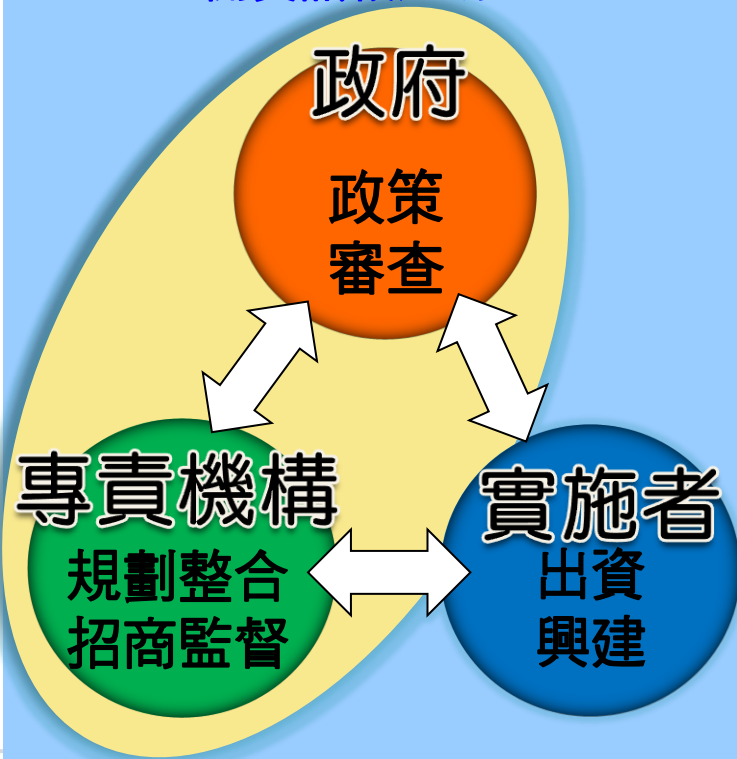
- 無整合人力與技術
- 缺乏整體計畫
- 投資互信關係欠佳
- 資訊透明程度有限



現在

專責機構成立後

- ✓ 協助政府推動都更政策
- ✓ 公平規範參與權利義務
- ✓ 公正對等協商
- ✓ 公開資訊較透明



未來

行政法人為優先考量

- 考量專責機構的特性未來將優先朝向以行政法人型態推動

型態	股份有限公司	財團法人	行政法人
法源	公司法	民法、內政部審查內政業務 財團法人設立許可及監督要點	行政法人法
精神	以營利事業為目的	非營利且為公益之目的	打破政府、民間體制，鬆綁採購及人事等規定，增加政策執行彈性與效能
經費來源	➢ 政府出資 ➢ 招募投資人	➢ 受捐助，並可由政府捐助。	➢ 成立年由政府核撥後續可自籌財源 ➢ 可舉借債務(須審核)
財產持有	➢ 無特殊限制	➢ 財產需向法院登記 ➢ 資金運用受限，僅得動支孳息、業務所得	➢ 可持有、處分不動產及設定負擔之彈性
彈性制度	➢ 不受採購、人事限制 ➢ 不可為行政處分 ➢ 有限責任的擔負	➢ 不受採購、人事限制 ➢ 不可為行政處分	➢ 鬆綁採購、人事、會計等法令限制 ➢ 經授權可做為行政處分 ➢ 行使公權力來自法律授權
監督機制	➢ 由股東會選任監察人監督之	➢ 業務計畫、經費、財產等報內政部備查 ➢ 政府捐助超過50%者需送立法機關審議	➢ 受審計監督 ➢ 需訂定監督機制及績效評鑑制度 ➢ 依所定個別組織法令執行

3

專責機構的角色任務與貢獻價值

哪些範圍是由專責機構來處理？

- 一. 政府指定辦理都市再生、都市更新或公共工程
- 二. 公共建設、港灣、交通轉運場站地區
- 三. 重大災難或重大事故損害地區
- 四. 防災需求迫切地區
- 五. 具歷史文化保存及再利用價值地區
- 六. 公有土地面積超過2公頃或占該範圍總面積達50%以上者
- 七. 確有公共利益惟民間實施有困難者



專責機構的主要任務

執行政府都市更新政策

整合地主領導計畫實施

創造民間投資機會

具有專業性與公信力



中央成立專責機構所扮演的角色？



角色一、策略規劃者

- 目的

- ▶ 配合政策提出上位計畫及制定再生推動策略

- 擔任策略規劃者的時機

- ▶ 經主管機關委託推動都市再生或擬訂更新計畫

- 業務內容

- ▶ 進行規劃範圍內基本資料調查與分析
 - ▶ 提供整體規劃、可行性分析、諮詢顧問
 - ▶ 提出都市再生上位計畫、都市計畫或都市更新計畫



角色二、整合協調者-整合

- 目的

- ▶ 整合範圍內之地權及相關權利使其權屬單純，順利推動

- 整合的時機

- ▶ 當範圍內有涉及私有土地或公私有土地權屬複雜時

- 業務內容

- ▶ 法規及資訊的說明與溝通
 - ▶ 所有權人及地權的整合，及取得參與更新意願書
 - ▶ 協議價購更新單元範圍內之公、私有權屬
 - ▶ 依據相關規定辦理市地重劃



角色二、整合協調者-投資

- 目的

- ▶ 透過投資以促成更新事業，並帶動民間投資

- 投資的時機

- ▶ 支援重大公辦更新事業
 - ▶ 協助民間確有公共利益，但財務無法自行實施之個案

- 業務內容

- ▶ 共同投資
 - ▶ 合資
 - ▶ 合組公司
 - ▶ 價購取得更新前後不動產
 - ▶ 購買股權



角色三、招商管理者

● 目的

- ▶ 協助辦理都市更新或都市再生的相關招商業務

● 擔任招商管理者的時機

- ▶ 經主管機關直接委託辦理招商及委管業務時

● 業務內容

- ▶ 訂定招商作業、履約期間監督與營運管理計畫
- ▶ 辦理公開甄選投資人、實施者、經營管理者
- ▶ 辦理簽約後之履約管理、營建工程專案管理
- ▶ 統一管理更新前後自有、公有或民間不動產



角色四、實施者

● 目的

- ▶ 承擔重大或困難的都市更新事業個案創造公共利益

● 擔任實施者的時機

- ▶ 具政策任務不宜交予私部門擔任實施者之更新事業
- ▶ 支援民間無投資意願確有更新急迫性之個案
- ▶ 確有公共利益但民間無法自行實施之個案

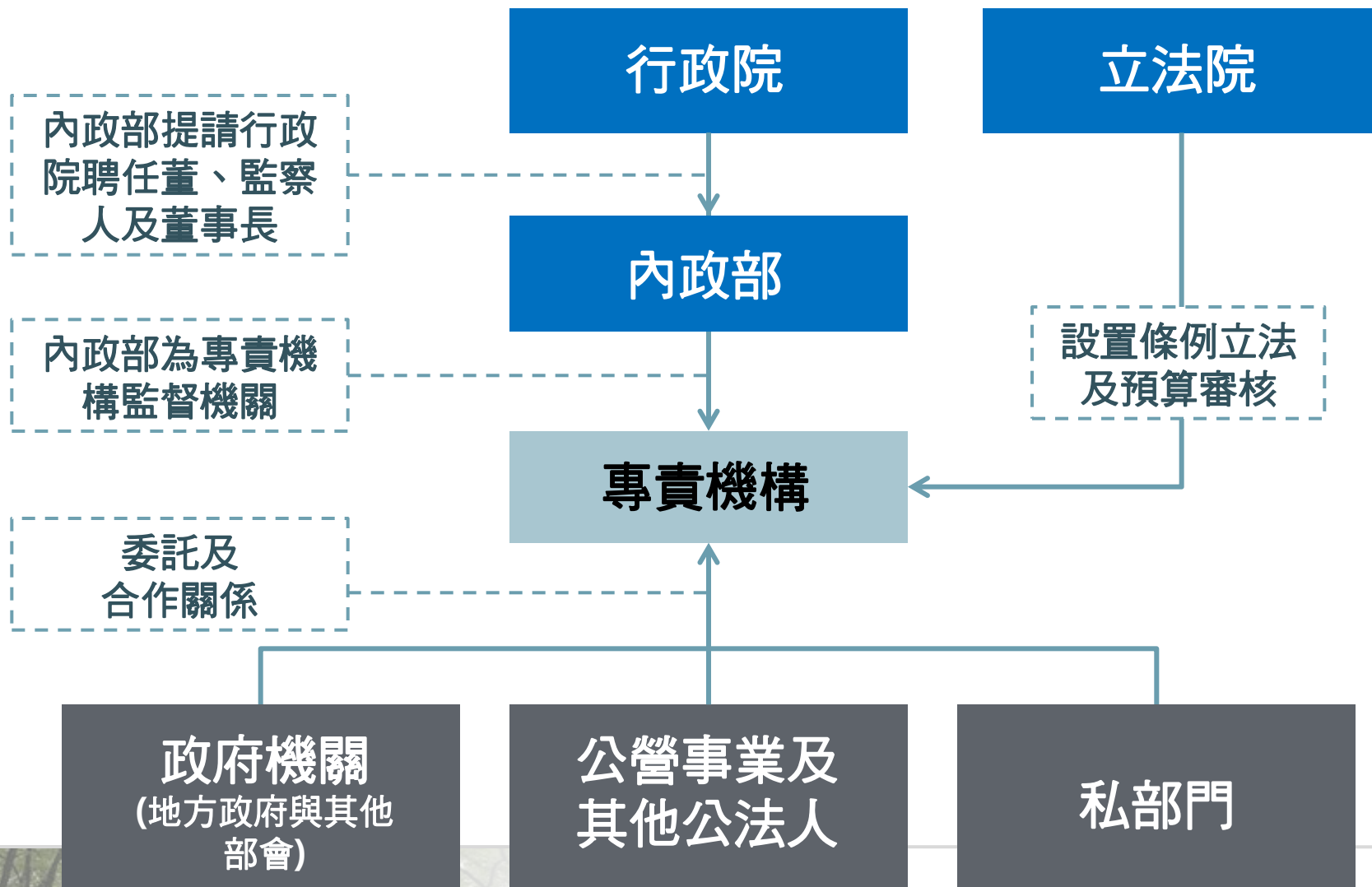
● 業務內容

- ▶ 得依都更條例及相關規定擔任並執行都市更新事業
- ▶ 得公開徵求投資者

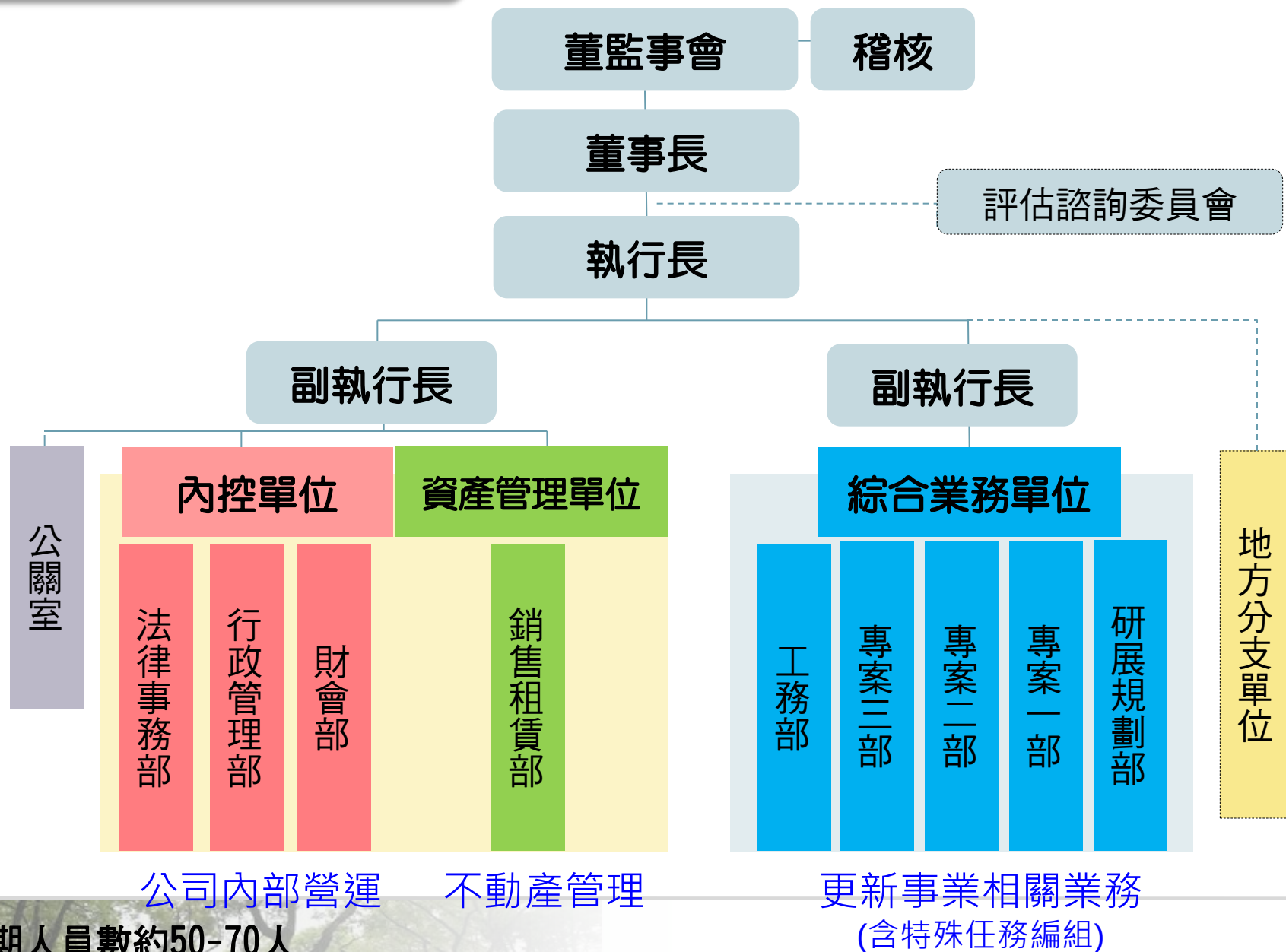


外部關係

受政府監督，亦尊重其專業與自主性



內部組織構想



專責機構**法令授權**事項

- 一. 得協議價購公、私有土地
- 二. 涉及營業秘密不受政府資訊公開的限制
- 三. 政府可委託專責機構推動都市更新業務
- 四. 政府可直接指定擔任實施者



專責機構與業界共創都市再生

- 協助推動公辦都更**創造都更投資機會**
- 政策、地權及資源整合**增加投資誘因**
- 扮演政府與民間的媒介**加速都更推動**
- 策略性及整體性的規劃**提升都更效益**
- 招商為主擔任實施者為輔**不與民爭利**





簡報結束 提請指正