

正本

檔 號：  
保存年限：

## 行政院 函

地址：10020台北市寶慶路3號  
電話：23165350  
承辦人：謝慧娟  
電子郵件：sharon@cepd.gov.tw

受文者：教育部

發文日期：中華民國102年9月14日

發文字號：院授建都字第1020003781號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：訂定「公共建設計畫及周邊整合規劃申請與審查作業要點」，並自即日生效，請 查照。

說明：檢送「公共建設計畫及周邊整合規劃申請與審查作業要點」1份。

正本：內政部、外交部、國防部、財政部、教育部、法務部、經濟部、交通部、本院主計總處、衛生福利部、本院環境保護署、本院海岸巡防署、國立故宮博物院、本院國軍退除役官兵輔導委員會、本院國家科學委員會、本院研究發展考核委員會、本院農業委員會、文化部、本院勞工委員會、本院公共工程委員會、本院原住民族委員會、客家委員會、本院經建會部門計劃處、人力規劃處、財務處、管制考核處、都市及住宅發展處

副本：本院內政衛福勞動處、外交國防法務處、交通環境資源處、財政主計金融處、經濟能源農業處、教育科學文化處、全國政府機關電子公布欄

院長 江宜樺

# 公共建設計畫及周邊整合規劃申請與審查作業要點

## 總說明

為因應政府在公共建設額度逐年緊縮，又無法大額舉債之情形下，如何有效整合增值公共建設計畫，以提升計畫自償率及建設效益，帶動國家基礎建設持續發展，為政府未來面臨之主要挑戰。

行政院歷經多次協商討論，業於 101 年 7 月 24 日院臺經字第 1010138527 號函核定「跨域增值公共建設財務規劃方案」，期以創新思維之財務規劃方式，透過整合型開發計畫，從規畫面、土地面、基金面、審議面等多元面向，籌措及調度營運財源挹注公共建設經費，提高計畫自償性，透過外部效益內部化，達成減輕政府財政負擔、擴大公共建設之動能與效能，並實現中央與地方、政府與民間整合規劃建設的多贏目標。

依據「跨域增值公共建設財務規劃方案」推動基本原則，各部會應按公共建設特性訂定各類公共建設財務策略、自償率門檻及具體可行之計畫申請與審查作業要點，以作為後續該公共建設規劃及審核之參據。前開申請與審查作業要點，得依部會別綜合訂定，並於要點中自行區分類型，依類型特性訂定公共建設投資開發之影響範圍。再於影響範圍內，以整合規劃方式，透過適當之財務策略將公共建設之外部效益內部化，並透過基金或專戶方式協助調度未來可籌措之財源。

為使計畫提報機關及審查機關有適用之辦理原則，審查作業要點應訂定審查原則、審查標準、審查流程及相關配套之書件或表格，以資遵循；為協助未自行訂定審查作業要點之部會辦理公共建設計畫，謹訂定「公共建設計畫及周邊整合規劃申請與審查作業要點」(草案)(以下簡稱本要點)

。本要點共計七點，茲將重點分述如下：

- 一、 本要點訂定目的(第一點)。
- 二、 本要點適用對象(第二點)。
- 三、 提報計畫之內容規定包括：影響範圍之劃定原則、整合性規劃評估分析、財務可行性分析、資金調度機制、風險評估與修正、時程控管與承諾事項(第三點)。
- 四、 自償性收益、支出之資料填列表格規定(第四點)
- 五、 補助地方辦理計畫應由地方成立推動小組，辦理補助計畫之中央部會應參與城鄉風貌(都市計畫)與農村再生(非都市地區)之資源整合平台，納入整體規劃範疇。(第五點)
- 六、 計畫審核原則、自償性門檻及補助規定(第六點)
- 七、 審查程序(第七點)。
- 八、 計畫動工前應完成相關都市計畫變更審定或取得非都市土地開發許可同意書(第八點)
- 九、 地方以基金或專戶協助資金調度者，應按核定之財務計畫撥付經費(第九點)
- 十、 施行日期及不適用本要點之規定(第十點)。

## 公共建設計畫及周邊整合規劃申請與審查作業要點

102.8.15

規定	說明
<p>一、 為審議中央主管機關及直轄市、縣（市）政府所提出之公共建設及周邊土地、產業整合規劃開發計畫（以下簡稱本計畫），特依據行政院核定「跨域增值公共建設財務規劃方案」訂定本申請與審查作業要點（以下簡稱本要點）。</p>	<p>本要點訂定目的，並說明跨域加值之範圍應從公共建設及周邊之土地與產業進行整合性規劃。</p>
<p>二、 適用對象：各公共建設計畫主管機關如未自行訂定作業要點者，均應適用本要點，以作為規劃審核及計畫執行之參據。</p>	<p>本要點之適用對象為未自行訂定審查作業要點者。</p>
<p>三、 公共建設計畫主辦機關(含中央自辦及補助地方辦理)辦理本計畫，除應符合「行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點」、「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」及「公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫作業手冊」等相關規定，並應將下列事項納入報告書：</p> <p>(一) 劃設公共建設影響及受益範圍：擴大公共建設範圍，整合納入周邊影響受益範圍，成為一個整合型建設計畫，以利評估外部利益之產生地區。其中公共建設影響及受益範圍，得依據公共建設特性</p>	<p>一、 公共建設計畫主辦機關，包括中央自辦及補助地方辦理；其公共建設計畫之提報內容，除應依現行相關規定外，另應於報告書明列之事項。</p> <p>二、 新增提報事項應包括劃設公共建設影響及受益範圍、整合性規劃評估、財務可行性分析、資金調度運用機制、風險評估與修正、時程控管與承諾事項。</p>

規定	說明
<p>、區域發展差異性訂定不同劃設標準。</p> <p>(二) 整合性規劃評估分析，依公共建設類型及特性選用適切之外部收益來源，如：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地加值收益：依都市發展政策確定公共建設影響及受益範圍之增額容積、公地開發、都市更新或新社區開發、低強度使用變更為高強度使用等土地整合規劃開發。另為確定土地發展情形，應提供建設前後預期都市計畫之變更內容、土地取得及開發方式等。</li> <li>2. 預估未來增額稅收：預估受益區域未來30年因自然成長之地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等稅收。</li> <li>3. 推動異業結合收益：整合公共建設與周邊產業為加值產品。</li> </ol> <p>(三) 財務可行性分析：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 財源籌措評估分析：計畫得依據地區未來成長趨勢及前項整合規劃評估成果，以票收、附屬事業收入、土地使用計畫開發收益、增額容積價金、提撥未來租稅增額財源、異業結合加值之權利金或租金等收入作為自償性經費之財源。</li> </ol>	<p>三、公共建設影響及受益範圍應依公共建設特性訂定劃設標準，並於該範圍內進行整合規劃。</p> <p>四、整合性規劃依公共建設特性選定適切外部收益來源，可能之收益來源包括：土地開發、增額稅收、異業結合等。</p> <p>五、財務可行性分析應包括：財源籌措評估及財務分擔。</p> <p>六、資金調度部分，主辦機關得以基金或開設專戶方式協助資金籌措。</p> <p>七、屬地方收入之自償性經費應提具地方議會之同意證明文件。</p> <p>八、為使計畫順利推展，應對於風險及時程控管，以確保後續財務收益。</p>

規定	說明
<p>2. 財務計畫分擔：自償性收益之籌措機關、非自償性經費之分擔方式。</p> <p>(四) 資金調度運用機制：公共建設計畫主辦機關得透過成立基金（如運用現有基金或新成立基金）或開設專戶等方式，以利前開自償性經費得專款專用於該公共建設計畫內，計畫主辦機關並視需要修改或訂定該基金之收支保管及運用辦法；屬地方政府收入部分應取得地方議會同意自償性經費納入基金或專戶之證明。</p> <p>(五) 風險評估與修正：公共建設計畫主辦機關得依前述收益估列情形訂定風險處理構想，分析評估各種可能未達計畫預期之事項，並提出可行之解決策略。</p> <p>(六) 時程控管與承諾事項：為使公共建設與周邊發揮整合效益，應將相關配套作業，如都市計畫變更作業或相關配合工程等一併整合規劃辦理。其中整合規劃之各項配套方式及作業期程應納入計畫整體控管，各項配套作業應由各該辦理機關(含中央及地方政府)具體承諾配合及規範事項。</p>	

規定	說明
<p>四、 前項整合性規劃評估分析及財務可行性分析之各項收益、支出資料、參數說明、自償率設算及公共建設財務策略規劃檢核表格，應依照附表格式按各公共建設實際收益項目別，填列說明。</p>	<p>說明填列表格之格式</p>
<p>五、 依本要點辦理之補助地方辦理計畫，地方應配合成立推動小組，整合有關地方政府跨局處(含建設主管機關、財政、都計)等業務，並由地方政府副秘書長以上層級擔任召集人。依第四點規定提報之計畫，應經推動小組審查同意後，始得陳報中央主管機關。</p> <p>若屬彙總型之地方補助計畫者，該計畫之中央補助機關應參與內政部城鄉風貌(都市地區)或農委會農村再生(非都市地區)之資源合作平台，以納入整體規劃範疇。</p>	<p>一、 計畫之提報應經地方先行整合同意後，再行陳報計畫。</p> <p>二、 因補助地方計畫包括單一設施型建設計畫(高雄環狀輕軌)及彙總型計畫(如公路公共運輸提升計畫)兩類。其中屬補助地方之彙總型計畫，其中央補助機關應參與內政部或農委會之資源合作平台，以確定部會間計畫確有經過整合規劃。</p>
<p>六、 審核本計畫時，應依下列原則辦理：</p> <p>(一) 公共建設影響及受益範圍之適切性、整合規劃之完整性、各項收益估列之核實性。</p> <p>(二) 計畫自償率門檻不得低於 30%，自償率越高者，計畫得優先核列。</p>	<p>一、 審議計畫時，除審核第三點應附書件外，應檢視各項規劃內容之核實性、完整性及適切性，至於計畫自償率門檻以不低於 30%</p>

規定	說明
<p>(三) 整合規劃內容完整度、基金及配套作業之承諾事項越明確者，計畫得優先核列。</p> <p>(四) 中央主管機關得依自償率收益情形，訂定差異性規範，自償率越高者，非自償性經費中央補助比率越高，惟中央補助比率仍以「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」規定為補助比率上限。</p> <p>(五) 屬補助地方政府辦理之計畫，應檢附推動小組審查同意書。</p>	<p>為原則。</p> <p>二、 明定優先核列原則。</p> <p>三、 非自償率得由中央主管機關訂定補助規定，惟中央補助比率仍以「中央對直轄市及縣(市)政府補助辦法」為上限。</p> <p>四、 計畫提報應檢附地方推動小組同意書。</p>
<p>七、 本計畫報核程序應配合都市計畫法、區域計畫法變更規定及環境影響評估法辦理審查程序(附圖 1~3)：</p> <p>(一) 涉及新訂都市計畫或土地變更事項者，都市計畫部分，至少應送請內政部都市計畫委員會會議審議；非都市土地部分，應檢具開發計畫申請許可送區域計畫擬定機關審議。</p> <p>(二) 涉及環境影響評估事項者，應依環境影響評估法相關規定，研擬完成環境影響評估審議文件草案。</p> <p>其中部會審查時，得由中央主管部會之政</p>	<p>一、 審議程序應配合都市計畫變更及區域計畫變更作業辦理。涉及土地變更者，都市計畫應完成草案送內政部都委會審議，非都市土地部分應將開發計畫申請許可送區域計畫擬定機關(中央或地方)審議。涉新訂或擴大都市計畫者，依前述都市計畫程序辦理。</p> <p>二、 涉環評者，應依規定提送</p>



規定	說明
<p>策諮詢小組先辦理政策性評定、或以委員會方式協助審查。</p>	<p>環評相關文件送審。</p> <p>三、必要時得另以政策諮詢小組、委員會或行政機關協助審查。</p>
<p>八、 行政院核定中長程公共建設計畫後，應依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」辦理基本設計審議，並應於動工前完成都市計畫變更審定或取得開發許可同意書，俾依「政府公共建設計畫先期作業實施要點」規定逐年編列預算。</p>	<p>土地變更相關事宜，應於計畫動工前完成相關程序，方逐年編列施工預算。</p>
<p>九、 屬地方政府主辦計畫且需透過基金及專戶協助資金調度者，應依據核定之財務計畫撥付經費至基金或專戶，經檢具相關證明文件報請該公共建設中央主管機關審核後始得動支經費執行。</p>	<p>訂定針對地方主辦計畫之經費提撥與動支方式與程序</p>
<p>十、 本要點自核定後施行，各公共建設計畫主管機關如已自行訂定審查作業要點並報院核定者，得不適用本要點。</p> <p>本要點施行前，已奉行政院核定並執行中計畫，或修正計畫未涉經費調整者，得不適用本要點規定。</p>	<p>一、 本要點施行日期。</p> <p>二、 計畫主管機關如已自行訂定審查作業要點者，則依其核定之審查作業要點辦理，得不適用本要點。</p> <p>三、 已核定計畫按原核定內容辦理者，得不適用本要點。</p>

公共建設財務策略規劃檢核表

計畫名稱								
主辦機關	承辦人					電話		
	E-mial					傳真		
主管機關	承辦人					電話		
	E-mial					傳真		
計畫緣起及目的								
計畫內容								
計畫期程								
經費運用 (單位：億元)	規劃設計及監造費	土地價款及補償費	工程經費	機械及設備費	其他	合計		
財源規劃 (單位：億元)	來源	年度	年 及以前 年度	年度	年度	年度	年及 以後年度	合計
		公務預算						
	中央 政府	特別預算						
	非營業基金							
	國營事業							
	融資財源							
	地方政府							
	民間投資							
	其他							
合計								
財 務 策 略 及 效 益 評 估								
評 估 項 目	主 辦 機 關 評 估 結 果				主 管 機 關 審 查 意 見			
	評估摘要			可行性				
財 務 策 略 檢 核	增額容積及周邊 土地開發				<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行			
	租稅增額財源				<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行			
	民間參與公共建 設可行性				<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行			

	成立非營業計畫 基金規劃		<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	
	運用價值工程， 覈實工程經費		<input type="checkbox"/> 可行 <input type="checkbox"/> 不可行	
財 務 效 益 分 析	自償率分析			
	投資效益分析			
	融資可行性分析			
主 管 機 關 綜 合 審 查 意 見				

## 公共建設計畫自償率設算總表

單位：百萬元；%

計畫類別			
計畫名稱			
填報單位			
填表人	姓名：	電話：	傳真：
<b>財 務 評 估 摘 要</b>			
項目	自償率	財務淨現值 (NPV)	財務內部報 酬率 (IRR)
原計畫			益本比 (B/C)
新設算 (納入增額容積、租稅 增額財源等)			
<b>財 務 基 本 資 料</b>			
※	項目	原計畫設定值	新設定值
基本 假設 與 參數 設定 (註2)	評估期間 (包括興建期及營運期)		
	折現率		
	...		
※	項目	原計畫金額	新設算金額
興 建 期 成 本	細部設計費		
	用地取得及拆遷補償費		
	土建及水電環控費		
	機電系統施工費		
	工務行政費		
	準備金		
	...		
合計			
營 運 期 支	營運、維修成本		
	重置成本		
	其他成本		
	...		

出	合計			
收 入	票箱收入			
	附屬事業收入			
	其他收入			
	土地 面 (註3)	實施範圍(公尺)		
		土地開發收入		
		增額容積價金收入		
	稅 收 面 (註3)	實施範圍(公尺)		
		地價稅增額收入		
		房屋稅增額收入		
		土增稅增額收入		
		契稅增額收入		
	...			
合計				

註：1.興建期成本、營運期收入及支出等項目，可視計畫性質調整。

2.詳細填列說明請參閱「基礎參數說明資料表」。

3.有關增額容積及土地開發、租稅增額財源之估算，請提供補充資料，針對各種項目之詳細參數值提供資料及細部說明。

4.如為新計畫者，不必填列原計畫欄。

## 分年分項財務收支資料表

### 興建期成本

單位：百萬元

項目 年度	細部設計費	用地取得及拆遷補償費	土建及水電環控費	機電系統施工費	工務行政費	準備金	...	經費合計
D								
D+1								
...								
D+30								
...								
經費合計								
說明：								

### 營運期支出

項目 年度	營運、維修成本	重置成本	其他成本	...	...	...	經費合計
D							
D+1							
...							
D+30							
...							
說明：							

### 收入

項目 年度	票箱收入	附屬事業收入	其他收入	土地面		稅收面				...	經費合計	
				土地開發收入	增額容積價金收入	地價稅增額收入	房屋稅增額收入	土地增值稅增額收入	契稅增額收入			
D												
D+1												
...												
D+30												
...												
經費合計												
說明：												

註：1. 興建期成本、營運期收入及支出等項目，可視計畫性質調整。

2. 有關增額容積及土地開發、租稅增額財源之估算，請提供補充資料，針對各種項目之詳細參數值提供資料及細部說明，金額並應標註當年幣值、現值、折算年期。

# 00計畫自償率試算表

單位：百萬元

項目 年度	總工程 經費	總工程 經費 00年度 終值	票箱收 入	附屬事 業收入	其他收 入	土地面				稅收面				營運、 維修成 本	重置 成本	其他 成本	...	現金淨 流入	現金淨流 入00年度 現值		
						土地 開發收 入	增額容 積價金 收入	地價稅 增額收 入	房屋稅 增額收 入	土增稅 增額收 入	契稅增 額收 入										
D																					
D+1																					
D+2																					
.																					
.																					
.																					
.																					
.																					
D+30																					
.																					
.																					
經費合計																					
說明：																					

註:1.興建期成本、營運期收入及支出、實施年期等項目，可視計畫性質調整。  
2.D 為基年。

## 基礎參數說明資料表

(一) 增額容積及土地開發估算中各種項目之詳細參數值及細部說明：

項目	說明
1.影響估算範圍	
2.各項面積	
3.評估年期	
4.幣值基準	
5.單價(價格計算標準：包括取得基	
6.年度調整參數(折現率、通貨膨脹	
7.現有容積率	
8.現有土地使用分區	
9.所有權(公私有)、取得方式	
10.變更後條件(調整容積率、使用	
11.可開發樓地板面積	
12.投入成本期程及項目	
13.收益期程及項目	
14....	



(二) 租稅增額財源估算中各種項目之詳細參數值及細部說明：

項目	說明
1.租稅增額財源範圍	
2.基年、實施期間	
3.年度調整參數(折現率、各稅成長率)	
4.各稅種之平均稅率	
5....	

註:如計畫提報無本項收益來源,得免填列。

地方政府

都委會

中央部會

行政院

提出新興計畫報核  
及都市發展型態評  
估

依中央部會所訂  
準則進行評估

核定中長程個案  
計畫

退回修正

NO

NO

NO

YES

YES

YES

內政部都市計畫  
草案

繼續進行完成序  
都市計畫

依部會初核意見  
審查是否逐年編  
列施工預算

暫緩辦理

NO

NO

NO

內政部都市計畫  
審定

確認都市計畫變更  
審定

逐年編列施工  
預算

YES

YES

YES

NO

NO

NO

內政部都市計畫  
審定

確認都市計畫變更  
審定

逐年編列施工  
預算

YES

YES

YES

圖1 公共建設一階段報核審查程序

行政院

中央部會

都委會

地方政府

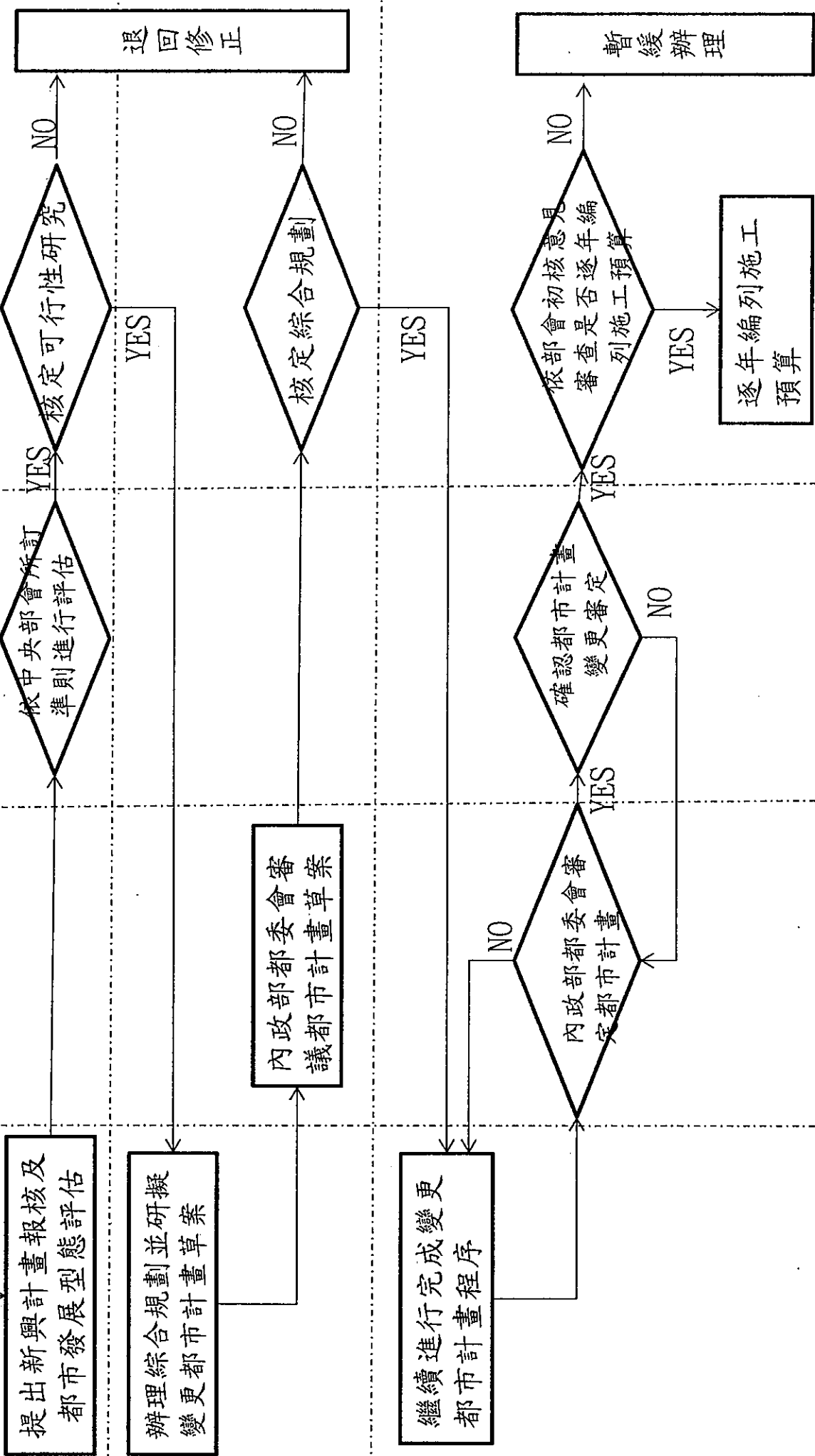


圖2 公共建設二階段報核審查程序

地方政府

區委會

中央部會

行政院

提出新興計畫報核  
及地區發展型態評  
估

依中央部會所訂  
準則進行評估

退回修正

提出開發計畫申  
請許可送審

核定中長程個案  
計畫

繼續進行完成變更  
程序

核發開發許可  
同意函

依部會初核意見  
審查是否逐年編  
列施工預算

暫緩辦理

逐年編列施工  
預算

圖3 公共建設報核與區域計畫變更審查程序