

都更危老整合人職能基準表

職能基準代碼		FFN2162-001v1			
職能基準名稱 (擇一填寫)		職類			
		職業	都更危老整合人【註1】		
所屬 類別	職類別	金融財務 / 財務	職類別代碼	FFN	
	職業別	都市及交通規劃師 (土地規劃師)	職業別代碼	2162	
	行業別	不動產開發業	行業別代碼	L6700	
工作描述		負責調查與整合都市更新及危險老舊建築物重建需求，並協調相關計畫之推動。			
基準級別		3 (能夠在部分變動及非常規性的情況中，在一般監督下，獨立完成工作。需要一定程度的專業知識與技術及少許的判斷能力。)			

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
T1 調查基地及其周邊現況與徵詢所有權人參與意願，初步評估實施條件	O1.1.1 初步評估報告	P1.1 調查、分析土地及建築物等基地及其周邊資料，並諮詢相關專業協力者，初步評估基地範圍與可能適用之計畫 (都更/危老)	3	K01 都市計畫概論與土地使用計畫 K02 都市更新條例 K03 中央及地方都市更新相關法規概要【註2】 K04 都市危險及老舊建築物加速重建條例 K05 中央及地方危險及老舊建築物重建相關法規概要【註3】 K06 土地及建築物概況調查項目與評估資料種類 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K09 基本地政知識 (如：土地及建物測量登記) K10 相關協力團隊業務範疇及政府機關資源	S01 評估資料申請與調查操作 S02 評估資料判讀 (如：謄本、權狀等) S03 都市更新可行性初步評估 S04 危險及老舊建築物重建可行性初步評估
	O1.2.1 訪談紀錄 O1.2.2 綜合評估報告	P1.2 透過所有權人或關鍵者之洽訪，徵詢所有權人意願概況及瞭解可能問題	3	K03 中央及地方都市更新相關法規概要 K05 中央及地方危險及老舊建築物重建相關法規概要 K11 關鍵者類型	S03 都市更新可行性初步評估 S04 危險及老舊建築物重建可行性初步評估 S05 正確傾聽 S06 口語表達能力

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
				K12 民法 (如：物權、繼承等相關 條文內涵) K13 職業道德與倫理 K14 多元溝通管道與通訊工具	
	O1.3.1 取得權利 人聯絡資料	P1.3 藉由說明會或其他合適方 式，解說適用計畫與基本構 想，驅動實施意願	3	K02 都市更新條例 K03 中央及地方都市更新相關法規 概要 K04 都市危險及老舊建築物加速重 建條例 K05 中央及地方危險及老舊建築物 重建相關法規概要 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K10 相關協力團隊業務範疇及政府 機關資源 K13 職業道德與倫理 K14 多元溝通管道與通訊工具 K15 都市更新稅賦減免及不動產相 關稅賦知識 K16 危險及老舊建築物重建稅賦減 免及不動產相關稅賦知識 K17 說明會籌劃與辦理原則	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S07 簡報及文件製作 S08 簡報解說技巧 S09 更新單元劃定評估 S10 容積獎勵值估算 S11 價值估算 S12 投資報酬估算
T2 協助選擇與確認開發方 式及實施主體	O2.1.1 分析報告	P2.1 透過相關權利人組成之團 體統籌看法與意見，以分析及 說明各種實施主體類型與開發 方式之優劣	4	K10 相關協力團隊業務範疇及政府 機關資源 K13 職業道德與倫理 K18 實施主體類型與實施方式	S05 正確傾聽 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作 S15 協調說服能力
		P2.2 透過團體凝聚所有權人達 成最大共識，以協助選擇實施 主體 (事業機構/都市更新 會)，並協助遴選與推動	4	K10 相關協力團隊業務範疇及政府 機關資源 K13 職業道德與倫理 K18 實施主體類型與實施方式 K19 事業機構遴選方式 K20 都市更新會籌組、管理及運作	S05 正確傾聽 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作 S15 協調說服能力 S16 事業機構遴選評估 S17 代理實施者或協力團隊遴選評

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
				K21 財務規劃與籌措方式 K22 協力團隊遴選與籌組方式	估 S18 財務計畫規劃
		P2.3 向專業協力者說明整備現況，由專業協力者進行詳細評估，促進協力團隊之建立與整合	3	K23 初步評估報告及整備資訊內容	S14 團隊合作
	O2.4.1 計畫執行期程表	P2.4 規劃計畫執行期程，安排計畫各階段目標與專業協力者	3	K10 相關協力團隊業務範疇及政府機關資源 K24 推動階段及所需時程	S19 計畫期程規劃
T3 協助推動都市更新方案計畫		P3.1 協助處理鄰地納入範圍之協調，確認更新單元範圍	4	K01 都市計畫概論與土地使用計畫 K02 都市更新條例 K03 中央及地方都市更新相關法規概要 K07 建築法規概要 K09 基本地政知識（如：土地及建物測量登記） K12 民法（如：物權、繼承等相關條文內涵） K13 職業道德與倫理 K25 都市計畫（細部計畫）變更規定與程序 K26 容積移轉原則與規定	S05 正確傾聽 S09 更新單元劃定評估 S13 問題分析與解決 S15 協調說服能力
	O3.2.1 解說資料或簡報	P3.2 瞭解計畫規劃內容與正確傳達相關權利人提出之議題，適時向協力團隊諮詢後，以合適方式與相關權利人解說與溝通	3	K02 都市更新條例 K03 中央及地方都市更新相關法規概要 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K09 基本地政知識（如：土地及建物測量登記） K10 相關協力團隊業務範疇及政府機關資源 K12 民法（如：物權、繼承等相關	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S07 簡報及文件製作 S08 簡報解說技巧 S10 容積獎勵值估算 S11 價值估算 S12 投資報酬估算 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作 S20 事業概要與都市更新事業計畫

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
				條文內涵) K13 職業道德與倫理 K14 多元溝通管道與通訊工具 K15 都市更新稅賦減免及不動產相關稅賦知識 K17 說明會籌劃與辦理原則 K27 事業概要與都市更新事業計畫內容 K28 權利變換計畫內容 K29 容積計算方式 K30 估價基本概念 K31 整建維護方案與程序 K32 公聽會籌劃與辦理原則	內容判讀與解說能力 S21 權利變換計畫內容判讀與解說能力
	O3.3.1 簽訂之同意書等法定文件 O3.3.2 簽訂之契約	P3.3 根據實施方式 (權利變換/協議合建或其他方式) , 整合參與意願 , 並取得相關權利人同意	4	K02 都市更新條例 K12 民法 (如 : 物權、繼承等相關條文內涵) K13 職業道德與倫理 K33 都市更新同意書及合建契約等相關文件範本與內容要點 K34 同意書及契約簽署相關法律知識 K35 計畫變更影響與作業要點	S05 正確傾聽 S13 問題分析與解決 S15 協調說服能力 S22 衝突管理
		P3.4 於權利變換過程 , 進行估價、分配及選屋找補等階段之問題解說與溝通	3	K02 都市更新條例 K03 中央及地方都市更新相關法規概要 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K09 基本地政知識 (如 : 土地及建物測量登記) K12 民法 (如 : 物權、繼承等相關條文內涵) K13 職業道德與倫理	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S07 簡報及文件製作 S11 價值估算 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作 S21 權利變換計畫內容判讀與解說能力 S23 拆遷補償估算 S24 拆遷安置估算

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
				K15 都市更新稅賦減免及不動產相關稅賦知識 K28 權利變換計畫內容 K30 估價基本概念 K36 選配方式 K37 拆遷補償計算方式 K38 拆遷安置方式 K39 差額找補計算方式 K40 共同負擔項目與計算方式	S25 差額找補估算
		P3.5 與全體相關權利人保持溝通暢通，區辨未同意之原因類型，爭取未同意者之意願	4	K13 職業道德與倫理 K14 多元溝通管道與通訊工具 K17 說明會籌劃與辦理原則 K27 事業概要與都市更新事業計畫內容 K28 權利變換計畫內容 K41 參與意願常見類型	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S13 問題分析與解決 S15 協調說服能力 S20 事業概要與都市更新事業計畫內容判讀與解說能力 S21 權利變換計畫內容判讀與解說能力
T4 協助推動危險及老舊建築物重建方案計畫		P4.1 理解與判斷相關權利人提出之議題，適時向協力團隊諮詢後，以合適方式與相關權利人解說與溝通	3	K04 都市危險及老舊建築物加速重建條例 K05 中央及地方危險及老舊建築物重建相關法規概要 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K09 基本地政知識（如：土地及建物測量登記） K10 相關協力團隊業務範疇及政府機關資源 K13 職業道德與倫理 K14 多元溝通管道與通訊工具 K16 危險及老舊建築物重建稅賦減免及不動產相關稅賦知識 K42 危險及老舊建築物重建計畫內	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S07 簡報及文件製作 S10 容積獎勵值估算 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
	O4.2.1 解說資料或簡報	P4.2 判讀計畫規劃與契約之內容，透過合適方式向相關權利人解說	3	容 K04 都市危險及老舊建築物加速重建條例 K05 中央及地方危險及老舊建築物重建相關法規概要 K07 建築法規概要 K08 建築設計基礎知識 K09 基本地政知識（如：土地及建物測量登記） K13 職業道德與倫理 K16 危險及老舊建築物重建稅賦減免及不動產相關稅賦知識 K17 說明會籌劃與辦理原則 K42 危險及老舊建築物重建計畫內容	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力 S07 簡報及文件製作 S08 簡報解說技巧 S10 容積獎勵值估算 S13 問題分析與解決 S14 團隊合作 S26 危險及老舊建築物重建計畫內容判讀與解說能力
	O4.3.1 簽訂之同意書及契約等法定文件	P4.3 整合相關權利人參與意願，並取得全體同意	4	K04 都市危險及老舊建築物加速重建條例 K12 民法（如：物權、繼承等相關條文內涵） K13 職業道德與倫理 K34 同意書及契約簽署相關法律知識 K43 危險及老舊建築物重建同意書及契約等法定文件範本與內容要點	S05 正確傾聽 S13 問題分析與解決 S15 協調說服能力 S22 衝突管理
T5 協助拆遷安置、完工交屋		P5.1 協助相關權利人洽詢安置地點與位置	3	K44 安置需求資訊 K45 租屋資訊管道 K46 租屋常見問題與法律知識	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力
		P5.2 協助相關權利人搬遷困難之溝通與協調	3	K47 搬遷需求資訊與可能困難 K48 搬遷業者資訊管道	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力
		P5.3 協助發放補償金予相關權利人，並協助帳戶之處理作業	3	K49 補償金發放作業方式與需知	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力

工作任務	工作產出	行為指標	職能級別	職能內涵 (K=knowledge 知識)	職能內涵 (S=skills 技能)
		P5.4 協助相關權利人交屋及搬遷至新屋	3	K09 基本地政知識 (如：土地及建物測量登記) K48 搬遷業者資訊管道 K50 交屋程序與注意事項 K51 公寓大廈管理相關規定 K52 清潔業者資訊管道 K53 戶籍遷移程序與注意事項	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力
		P5.5 協助相關權利人稅務處理	3	K15 都市更新稅賦減免及不動產相關稅賦知識 K16 危險及老舊建築物重建稅賦減免及不動產相關稅賦知識	S05 正確傾聽 S06 口語表達能力

職能內涵(A=attitude 態度)

- A01 主動積極：不需他人指示或要求能自動自發做事，面臨問題立即採取行動加以解決，且為達目標願意主動承擔額外責任。
- A02 正直誠實：展現高道德標準及值得信賴的行為，且能以維持組織誠信為行事原則，瞭解違反組織、自己及他人的道德標準之影響。
- A03 親和力：對他人表現理解、友善、同理心、關心和禮貌，並能與不同背景的人發展及維持良好關係。
- A04 持續學習：能夠展現自我提升的企圖心，利用且積極參與各種機會，學習任務所需的新知識與技能，並能有效應用在特定任務。
- A05 彈性：能夠敞開心胸，調整行為或工作方法以適應新資訊、變化的外在環境或突如其來的阻礙。
- A06 壓力容忍：冷靜且有效地應對及處理高度緊張的情況或壓力，如緊迫的時間、不友善的人、各類突發事件及危急狀況，並能以適當的方式紓解自身壓力。
- A07 應對不確定性：當狀況不明或問題不夠具體的情況下，能在必要時採取行動，以有效釐清模糊不清的態勢。
- A08 謹慎細心：對於任務的執行過程，能謹慎考量及處理所有細節，精確地檢視每個程序，並持續對其保持高度關注。

說明與補充事項

- 建議擔任此職類/職業之學歷/經驗/或能力條件：無。
- 其他補充說明：
 - 【註1】：此職業名稱包含產業所稱「危老推動師」、「都更推動師」、「土地開發人員」等。
 - 【註2】：中央及地方都市更新相關法規概要，包含：都市更新建築容積獎勵辦法、都市更新權利變換實施辦法、各縣市都市更新自治條例等。
 - 【註3】：中央及地方危險及老舊建築物重建相關法規概要，包含：都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法、各縣市危險及老舊建築物重建辦法等。