

# 臺北市都市再生學苑×109年都市更新重建教育訓練

自主更新民眾班

## 從 0 到 1：自主動員與協力運作 (都更 X 社造)

課程講師| 林育全

現 職| 冠霖都市更新事業(股)公司總經理

課程講師| 李宛諭經理

現 職| 都市里人規劃設計公司

# 簡報大綱 10:50-12:10

- 壹、發起、籌組立案、事權計畫報核等階段，所有權人關切的常見課題。
- 貳、針對常見問題推動者如何透過團隊的協作與口語化的解說讓住戶容易理解。
- 參、從 0 到 1 的推動過程怎麼運用社區營造的方法，提升所有權人的動員能量。

# 講師簡歷

現職

- 冠霖都市更新事業團隊總經理
- 臺北市都市更新整合發展協會第3屆理事長。709專案辦公室執行長
- 新北市都市更新及爭議處理審議會委員(107年~)

學歷

- 政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科營建組
- . 79~93年 建設開發業務及營建管理專案(86~93年都市更新整合案)
- . 94~98年 自辦市地重劃--板橋江翠北側地區DEF區整合專案
- . 94~ 年 都市更新專案評估&規劃整合專案
- . 102~ 年 建案建築經理與專案管理
- . 105~ 年 謙牧學堂(都市更新跨域學習平台)、自主更新輔導

私部門  
資歷

109-110年 臺北市自主更新輔導團(列管海砂屋)【冠霖都更】

107-108年 中山區自主更新諮詢工作站【冠霖都更】

106-111年 都市更新重建教育訓練

104-105年 都市再開發機制與事業策略擬定

104-109年 都市更新案專業審查

臺北市都市更新處

102-107年 都市更新計畫實施期間工程事務稽考

102-109年 委託協助公聽會、聽證等相關行政作業

101 年 臺北市都市再生論壇

99-102年 都市更新專業人員教育訓練

98-109年 都市更新法令與業務輔導

96- 97 年 歸綏街附近地區都市更新事業優先推動更新單元及意願整合

公部門  
委辦案  
資歷

臺北市建築管理工程處

106-107年 為維護公共安全辦理臺北市列管高氯離子混凝土建築物輔導更新團隊

臺北自來水處工程總隊

107-112年 都市更新事權計畫接續委託專業服務【冠霖都更】

新竹市政府

101 年 新竹市都市更新法令與實務宣導

基隆市政府

105-109年 基隆市都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

澎湖縣政府

108-109年 澎湖縣都市更新自主更新輔導團【冠霖都更】

新北市政府城鄉發展局

109-111年 都市更新推動人員暨推動師培訓單位

109-110年 都市更新教育推動計畫 【冠霖都更】

其他  
經歷

政府都更課程：營建署、臺北市、新北市、基隆市、桃園市、新竹市、台中市、高雄市、澎湖縣、金門縣講師  
中國科技大學產業學院「都市更新規劃整合人才學分學程計畫」講師(105.09~107.08)  
政治大學公企中心「不動產開發與都市更新碩士學分班」講師(100.03~105.01)  
臺北市都市更新學會常務理事| 法宣專案辦公室執行長(96~102)

主辦單

## ■ 所有權人發起到計畫報核階段的常見課題

- 一開口就問「分幾坪?怎麼分?房租補貼?」  
多數人期待「不出資、室內不縮水、一個汽車位」
- 分不清楚「都更與危老重建」或要選擇那一個比較好?
- 那一個方案對地主比較好「選擇建商或自行出資」?  
多數被動在等待建商來談條件
- 是不是仍認為一定要100%同意才能重建?
- 重建要100%同意很難，不用浪費太多時間參與!

領導者 v.s 追隨者 v.s 觀望者 v.s 反對者

# ■ 重建分配一定是「室內一坪換一坪」嗎？

■ 立地條件新舊容積速坪~經驗值快速試算住宅區容積率225%為例，實際數值依使照圖與核定值為準。

已建樓層A	4樓		5樓	
原住宅區建蔽率B	60%		60%	
原容積率C	(4*0.6)*(1-5%樓梯間假設值)		(5*0.6)*(1-5%樓梯間假設值)	
	228%		285%	
都更容積上限D1=法容*1.5 危老容積上限D2=法容*1.4	225%*1.5	225%*1.4	300%*1.5	300%*1.4
	337.5%	315%	337.5%	315%
原容積C/D1 或D2	67.55%	72.38%	84.44%	67.86%
假設平均分配新容積60%	202.5%	189%	202.5%	189%
平均分配新容積/原容積C	88.81%	82.89%	71.05%	66.31%

- 建築容積上限尚未考量座落土地區位申請都更1.2筭及容積移轉的適用條件。
- 分配新容積比率涉及當地區位之新屋售價及重建成本。
- 上列計算式，尚未考量建物座落土地區位、樓層別高低及房地持分比率是否有不一致。
- 建築容積量體暫不考量都市計畫容積移轉。

# ■ 如果不能一坪換一坪就不重建嗎？價差的機會成本

假設不考慮區位及樓層權值調整

【模擬案例】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算 (僅供參考、加註\*號為變動值)

4樓公寓坐落住宅區，法定容積率225%，容積獎勵值40%、房屋權狀係數估值為1.58  
土地面積132.23m<sup>2</sup>，地主權利範圍1/4，持有土地出資或不出資分配之房屋坪數？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 132.23m <sup>2</sup> × 權利範圍1/4 = 33.0575m <sup>2</sup> × 0.3025 = 約 10 坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資 B=A × 約 10坪	地主不出資*分配		舊坪數 依謄本 登載
				65%	60%	
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率225% × (1+*獎勵值 40%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	3.15坪	31.5坪	20.47坪	18.9坪	22.8坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3.15坪+陽台 0.34坪 (主建物 3.15坪×*免計樓地板估值8%)	3.40坪	34.0坪	22.1坪	30.4坪	25.8坪
權狀坪數	主建物3.15坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	4.97坪	49.7坪	32.3坪	29.8坪	27.0坪
權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%，免計樓地板面積		房屋售價	80萬元			50萬元
		房屋總價	3976	2584	2384	1350
		重建案的 機會成本	1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數價款另計			扣繳 增值稅

主辦單位：臺北市都市更新處

執行單位：社團法人臺北市都市更新整合發展協會

# 都更重建程序與計畫推動課題的要點與解說

更新單元範圍	擬訂事業計畫	擬訂權變計畫	擬訂計畫報核	計畫審議核定	計畫核定實施
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 單元範圍檢討</li> <li>更新地區(公劃)</li> <li>自劃單元(非公劃)</li> <li>臨路條件(不足8米)</li> <li>規模</li> <li>指標(捷運\危屋)</li> <li>毗鄰地權益</li> <li>空地過大比率</li> <li>既存違章</li> <li>畸零地</li> <li>文化資產</li> <li>樹木保護</li> <li>公有土地</li> <li>第三類騰本</li> <li>鄰地協調會</li> <li>範圍說明會</li> <li>公辦說明會</li> <li>審議會</li> <li>• 立地條件初評</li> <li>處理方式</li> <li>新舊容積粗估</li> <li>現況環境</li> <li>• 資源分派調配</li> <li>• 政府資源</li> </ul>	實施者 出資者 實施方式 同意比率 公有地參與 現況調查分析 違章測量 都市計畫規定 變更都市計畫 廢巷改道 都更容積上限 地方容獎上限 容積項目額度 占用違章 建築量體規劃 權變選配原則 拆遷安置計畫 信託續建機制 財務計畫 管理維護計畫	權變定義 權變與登記 估價法源 估價條件 估價師委任 估價師選任 估價師業務 更前價值估價 更後價值估價 建物殘餘價值 拆遷安置價金 評價基準日 財務計畫 容移效益評估 法定選屋期 公開抽籤 選配結果通知 不同意戶選屋 權變與登記 不能參與權變 不願參與權 參與但不選配 分配清冊 地籍整理	鄰地協調會 公聽會登報 通知送達 自辦公聽會 意見回應 同意書比率 適用簡化程序 計畫報核日	公開展覽期間 公辦公聽會 撤銷同意書 工作會 幹事會 專案小組會 聽證 審議會 單元範圍變更 不同意概況 廢巷改道 建築規劃 選配原則 共同負擔(事 權分送處理) 管理費率 權變估價 共負比 權變審議 最小單元選配 捐贈公益設施 權變核定日	建照申請期限 稅賦減免 地價稅 房屋稅 契稅 土增稅 行政救濟 拆遷通知 權變公權力 計畫稽考 釐正圖冊 簡易變更程序 完整變更程序 更新期間 找補接管 移轉過戶 成果備查

# ■ 自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

重建需求調查與推動困境課題突破

重建未來的想像  
計畫量體權益確認

自主更新 ≠ 都市更新會 ≠ 地主自行出資 = 多元選擇

發起—籌組—立案—報核

專業者陪伴。社區營造

■ 運用政府資源與自主動員(社區擾動)

■ 建置自主組織&籌措前期經費

■ 委託專業團隊製作初評資料

■ 召開推動會議凝聚多數決共識

■ 自主決策自行或委託實施推動主體

寧緩  
毋遽

寧慎  
毋躁



# ■ 整合協力團隊事權初評草案 【作業參考事項。涉及預算】

協力團隊	作業參考事項
專案顧問 更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 產權資料彙整及所有權結構課題分析</li> <li>✓ 擬訂事業計畫草案要點與更新重建相關法令檢討</li> </ul>
建築師	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建築容積(都更、海砂屋)與建築量體估算</li> <li>✓ 建築規劃設計配置示意草圖(平面圖、立面圖及透視圖)</li> </ul>
測量技師	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 建築線及現況測量</li> </ul>
地政士	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 房屋產權登記面積規劃及計算</li> </ul>
估價師	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 擬訂估價條件及依建築規劃草案提供更新後房車價格參考值</li> <li>✓ 所有權人更新前權利價值及其比例估價值</li> </ul>
專案顧問 更新規劃	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 更新重建成本(共同負擔)提列費用估算</li> <li>✓ 所有權人出資與不出資方案差異試算</li> <li>✓ 更新籌備審議期間更新成本及支出現金流量估算</li> <li>✓ 出資之所有權人融資及自籌款估算</li> </ul>
專案顧問	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 重建方案與執行政序評估建議方案</li> <li>✓ 召開說明會、籌備會(工作會)、理事會、會員大會</li> </ul>

# ■ 以重建課題為核心的社區營造陪伴整合過程

## 【社區營造的軟】 融合 【重建事業的硬】

從發起至拆屋的各階段同意比率目標

【7人或過半數-50%-75%或80%或90%-100%】

都市更新會

都更權變  
事業計畫

都更危老  
協議合建

發起籌組

成立大會

7人或  
過半數  
>50%

>50%  
全體會員

>75%  
>80%  
>50%

100%





~~簡報結束×敬請指教~~