

# 自助人助 - 社區重建如何開始推動？

課程講師|徐培芬 副理

現 職|冠霖都市更新事業（股）公司

114.03.06



# 簡報大綱

- 壹、社區重建如何開始推動與選擇？
- 貳、啟動第一哩路重要觀念與步驟
  - 一、初期擾動 - 政府資源運用
  - 二、召集推動會議 - 成立推動組織
  - 三、協力廠商輔導 - 確認推動方案
- 參、案例分享(基隆安樂社區6號基地)

# 講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 副理
學歷	政治大學地政學系 學士
經歷	106~108年 理得地政士及漢娜不動產估價師事務所 108~迄今 冠霖都市更新事業(股)公司
公部門委辦案	基隆/桃園/澎湖 自主更新輔導團委託專業服務案 新北市城鄉局 都市更新教育推動計畫 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 臺北市都更處 列席會員大會代表/公辦整建維護試辦計畫陪伴員 臺北市都更處 都市再生教育訓練
專案資歷	<p><b>【都更規劃專案經歷】</b>            核定：台北市松山區 擬訂寶清段事權案 / 台北市中山區 變更長春段事計畫            審議中：台北市士林區 擬訂光華段事計畫 / 台北市大安區 擬訂仁愛段事權案                      台北市北投區 擬訂關渡段事計畫 / 台北市內湖區 擬訂石潭段事權案                      澎湖縣馬公市 擬訂馬公段事權案 / 台北市北投區 擬訂溫泉段事權案</p> <p><b>【自主更新專案經歷】</b>            基隆市 安樂區_安樂國宅一期6號基地            桃園市 桃園區_正光花園新城、第一商業大樓            臺北市 信義區_虎林街            澎湖縣 馬公市_民福路案</p> <p><b>【講師資歷】</b>            基隆/澎湖/桃園 自主更新輔導團人才培訓課程/法說會            臺北 112-113年都市更新重建教育訓練            文化大學不動產開發經營講座            台北市地政士公會講座</p>

# 壹、社區重建如何開始推動與選擇？

自主都更第一哩路

1. 初期擾動 政府資源運用

2. 召集推動會議 成立推動組織

3. 協力廠商輔導 過半授權委任

初步試算報告\_了解按況面對課題



核心課題

1. 資金來源與籌措到位?
2. 更新單元座落區位條件

整維方式

自籌整維款

管委會

委託專業廠商  
補助

重建方式

自籌重建款

籌組  
發起人

自行實施  
成立都市更新會  
委任統籌機構執行

推動組織  
(重建會、管委會)

委託實施  
委託管理型  
實施者執行  
(俗稱代理實施、全案管理)

不自籌重建款

推動組織  
(重建會、管委會)

委託實施  
設定招商門檻  
遴選民間建商

# 貳、如何啟動第一哩路？

## 一、初期擾動 政府資源運用

1. 申請人發起意願調查
2. 連署申請法令說明會：基隆法令說明會
3. 通知動員及辦理法令說明會
4. 籌備都更推動討論會

## 二、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

1. 徵求熱心住戶組織**推動小組**
2. **小額開辦資金籌措**
3. **產權與居住使用現況調查**
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

## 三、協力廠商輔導 過半授權委任

專業引導認知推動條件  
聚焦適宜方案推動共識

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. **個案初步評估報告**
6. **確認推動主體方案**

# 一-1 申請人發起意願調查與申請說明會

熱心住戶  
下載申請書

預擬單元範圍  
住戶訪調

連署15位  
以上住戶  
申請

基隆市政府受理民眾申請舉辦都市更新法令說明會：  
達**15人**以上連署簽名，都發處擇期派員召開

基隆市都市更新輔導團



關於我們 最新消息 法規資訊 課程活動 活動剪影 輔導案例 下載專區 聯絡我們

## 114年度基隆市政府 自主更新人才培訓課程

開始報名囉！

費用全免、名額有限、採線上報名

~報名資訊詳最新消息~

### 自主更新人才培訓課程 (專業人才培訓班)

02/24(一)、03/03(一)、03/06(四)

點我報名

★報名期間：114/01/02(四)09:00 ▶ 02/10(一)-17:00 止

📍課程地點：基隆市政府大禮堂 (基隆市中正區義一路1號4樓)

什麼是都市更新?  
(請點我)

都市更新諮詢服務  
Tel:02-7752-7920  
上班日 09:00 - 12:00  
13:30 - 17:30

申請都市更新法令說明會  
(請點我)

### 最新消息

發佈日期	主旨
2025-01-07	【資訊轉知】內政部訂定114年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業受理時間
2024-11-07	基隆市實伴志願社區公私協力部更新典範-安樂一期國宅六號基地都市更新招商成功
2024-09-23	【錄取名單】基隆市政府自主更新人才培訓課程「市中心地區(或田寮河周邊)」自主更新推動工作坊
2024-09-13	【法規資訊】修正「基隆市都市更新專業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關建築師工程造價要項」
2024-08-26	【課程報名】基隆市政府自主更新人才培訓課程「市中心地區(或田寮河周邊)」自主更新推動工作坊

相關連結

- ◎ 全國法規資料庫
- ◎ 基隆市都市更新網
- ◎ 基隆市政府主管法規
- ◎ 基隆市實伴志願社區公私協力部更新典範-安樂一期國宅六號基地都市更新招商成功
- ◎ 基隆市政府都市發展處
- ◎ 基隆市都市計畫整合查詢



基隆市自主更新輔導團  
法說會申請表下載

附件二:民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令說明會申請表

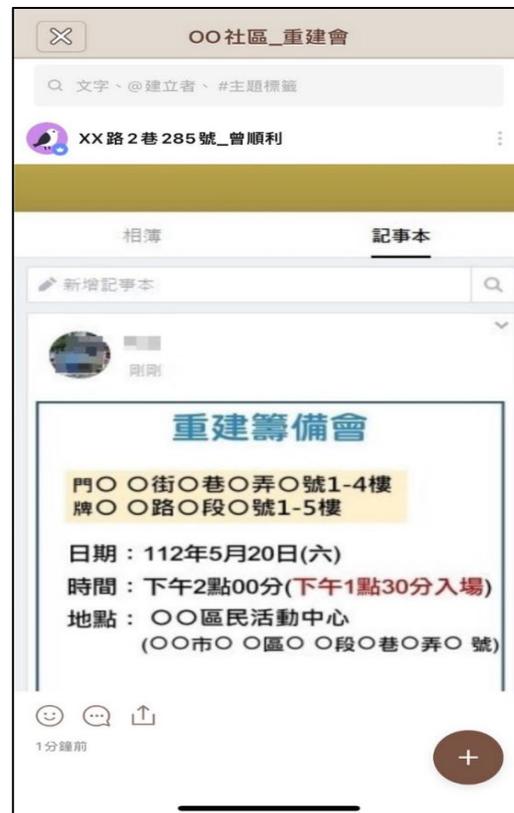
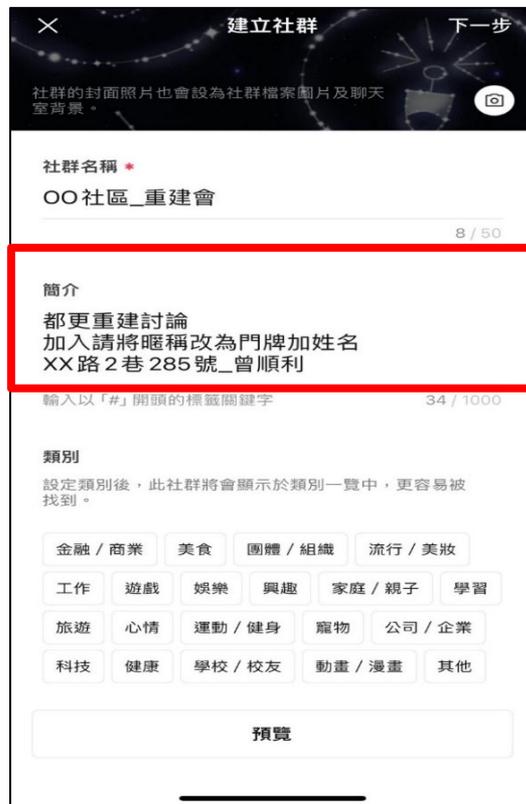
民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令說明會申請表			
申請人基本資料	姓名		公 ( )
	所在行政區	聯絡電話	宅 ( )
			手機
聯絡地址			
舉辦說明會地點 (詳備註3)			
申請意見及事由			
相關都市更新問題 (詳備註1)			
民眾連署簽名處 (詳備註1)			

備註：1.民眾申請舉辦更新說明會需達 15 人以上連署簽名，都市發展處即擇期派員召開都市更新法令宣導說明會。  
2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利都市發展處派員說明之參考。  
3.請申請人提供會議舉辦地點(須備攝影牆面)，以便連署人參與出席。  
4.受理單位都市發展處住宅及都更科聯絡方式：  
住宅及都更科電話:2420-1122 分機 1831-1834  
住宅及都更科傳真: 2425-9055

中華民國 年 月 日

# 一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會



## 1.建立社群

「主頁」→「社群」→建立「社群」

## 2.門牌+實名制

住戶將暱稱建立門牌+姓名

## 3.重要事項製作宣傳圖卡並存至記事本

# 一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

## 「推動重建會工作討論會議」通知(參考範本)

日期：民國○○○年○月○○日(星期○)

時間：上/下午○時整(○時○分進場)

地點：基隆市○○(地址)

各位芳鄰 鈞安：

隨著本社區屋況日益惡化，越來越多鄰居反映是否透過都市更新來推動重建，目前已有○位鄰居初擬重建範圍並發起籌備都市更新重建會辦理下列作業：

- 1.進行社區住戶現況調查、建置通訊資料。
- 2.邀請鄰居加入「○○重建籌備會」**通訊社群(QRcode)**，可透過手機即時掌握更新會最新資訊與進行意見交流。
- 3.邀請鄰居一起加入發起人小組分工推動都更重建。
- 4.收取小額行政作業費○○元，用來作為申請第三類謄本、印製相關文件資料及寄發郵件之經費。

這個階段，我們期待社區鄰居們透過本次會議共同討論社區未來重建的方向，後續尋求專業單位或政府資源(說明會/補助款)的協助：

- 遴選建商推動重建
- 自行出資成立更新會
- 成立更新會後轉軌遴選建商

重建會發起人

XX巷XX號：○○○(連絡電話)

XX巷XX號：○○○(連絡電話)



# 一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

投票

開放中

(出席調查) 5/26星期日 上午10點  
基地都更說明會

已有6人參與投票

我會出席哦! 6

我沒辦法出席，但很關心哦! 0

LINE投票日期調查範本

○○都市更新重建意願及出資意願調查問卷

\* 表示必填問題

所有權人姓名 \*

您的回答

建物門牌 \*

範例: ○○路 ○○號 ○樓

您的回答

連絡電話

您的回答

1-3居住所

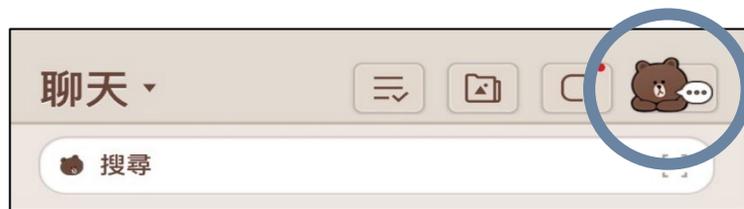
同門牌

其他: \_\_\_\_\_

運用google表單進行意願調查

# 一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會



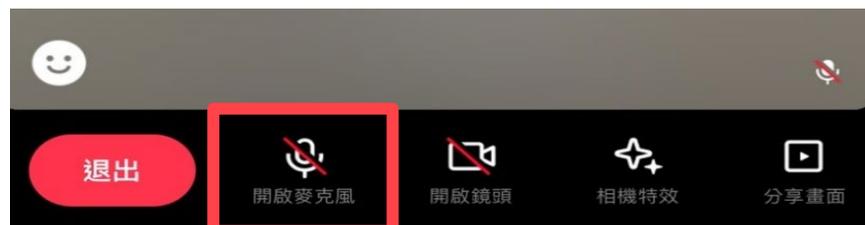
1.聊天→右上角

2.建立會議室

3.編輯會議室名稱

4.複製連結傳送給開會住戶

5.若要開視訊會議，亦可建立  
QRcode放在開會通知單上



沒有說話時可以關麥克風

# 一-3 辦理法令說明會/巡迴座談會

- 1.出席法令說明會及QA紀錄
- 2.了解政府資源與運用方式
- 3.了解新舊容積與產權坪數占比速算

地上8層 地下2層			71戶	
騎樓地	692.71	m <sup>2</sup>	209.54	坪
其他A	1419.91	m <sup>2</sup>	429.52	坪
原建築基地面積合計	2112.62	m <sup>2</sup>	639.07	坪
地上1F-8F樓地板面積B	5755.38	m <sup>2</sup>	1741.00	坪
<b>原容積率C</b>	<b>405%</b>	<b>C=B/A</b>		
法定容積率D	630%	商業區		
<b>更新後新容積率E</b>	<b>945%</b>	以容積獎勵1.5倍上限試算(D*1.5倍)		
地主更新後應分配價值比率F	<b>33%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	敏感度分析
地主更新後分配容積率G	312%	<b>331%</b>	<b>378%</b>	G=E*F
<b>新舊原容積占比H</b>	<b>77%</b>	<b>82%</b>	<b>93%</b>	<b>H=G/C</b>
更新後產權比率 (以1.5倍產權係數推估)	468%	496%	567%	G*1.5

## 二-1 徵求熱心住戶組織推動小組

- 1.徵求7位以上熱心住戶組織推動小組
- 2.推舉召集人並研議推動組織運作規約

### 【推動小組登記接龍】

7人推動小組以上，越多越好，歡迎踴躍報名！

徵求截止日期**113.12.25**：

登記方式：

1.門牌/所有權人姓名

範例：○○路○○巷○○號/曾順利

-----

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

### 研議推動組織運作規約原則

- 1.推動小組/大會定期會議時間
- 2.LINE社群發文發言運用
- 3.財務收支分工
- 4.議事規則訂定

OO社區重建籌備會

門牌:OO街O巷O號1-5樓

日期:112年9月20日  
時間:下午02點30分(下午02點00分入場)  
地點:OO市民活動中心  
(OO市OO區OO段OO巷OO號)

社區



剛剛

群組  
三不

不發  
政治文  
不發  
節慶圖  
不發  
早安圖

## 二-2 小額開辦資金籌措

### 1.前期資金籌措收支方案

- 前置作業費(請謄本、場租費、印刷費...等雜支)
- 自籌款、補助款

### 2.所有權人參與資金籌措實況分析

【國土署中央補助款審查紀錄】  
申請補助款會員大會需議決事項

- 調查重建更新意願及申請補助款
- 財務籌措方式(自籌款來源)

### ◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目	案例1(桃)	案例2(桃)	案例1(北)	案例2(北)	
1	土地面積(坪)	307.62	2,382.50	159.42	631.02	
2	戶數	55戶	195戶	14戶	48戶	
3	共同負擔費用	8億7875萬	31億2千萬	4億7千萬	8億8千萬	
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	320萬	1,200萬	194.5萬	354萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.04萬	5千	1.2萬	6千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	1516萬	4,554萬	900萬	1,850萬
7		政府補助款	540萬	668萬	290萬	494萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	976萬	3,886萬	610萬	1,355萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.17萬	1.6萬	3.8萬	2萬
10		每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)	4.21萬	2.1萬	5萬	2.6萬
11		準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)	23.56萬	26.1萬	57.5萬	35.6萬

# 二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本
3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

## 第三類謄本申請書

【人工填寫用】 正面

收件日期： 收件號碼： 收件者章：  
 受文機關： 市(縣) 地政事務所

**地籍謄本及相關資料申請書**

■一、土地登記及地價資料謄本 第一類 第二類 第三類 【登記名義人 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請】 公務用

(一)土地建物登記謄本 全部 部分 標示部 ( 無需列印地上建物建築 無需列印主建物附表 ) 所有權部 ( 無需列印前次移轉現值 ) 他項權利部 他項權利部之個人 ( 所有權人統編 ) 他項權利個人全部 ( 他項權利人統編 ) 土地標示及所有權部 土地標示及他項權利部 建物標示及所有權部 建物標示及他項權利部

(二)地價謄本  年公告土地現值  年申報地價 前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 重造前舊簿 電子處理前舊簿 【全部 節本 ( 標示部 所有權部 他項權利部 )

(四)專簿 ( 信託專簿 共有物使用管理專簿 土地收益限制約定專簿：收件號 )

(五)其他 地籍異動索引 土地建物異動清冊

二、地籍圖謄本 電腦列印 ( 指定比例尺 1/ ) 或影印地籍圖 手繪地籍圖 數值區列印界址點號及坐標表

三、建物測量成果圖或建物標示圖

四、閱覽 ( 查詢 ) 電子處理地籍資料 地籍圖之藍曬圖或複製圖 歸戶資料 ( 本所轄區 ) 以門牌查詢地建號 土地/建物參考資訊

五、攝影 閱覽 抄寫 複印 ( 土地登記申請案 年 字第 號申請書 ) 土地登記申請案 年 字第 號申請書 ( 不動產成交案件實際資訊申報書 申報書序號 ) 土地登記申請案 年 字第 號申請書 )

六、其他 日據時期登記簿 台帳 歸戶資料 ( 本所轄區 ) 土地/建物參考資訊 代理人送件明細表 藍曬地籍圖

鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

申請項目 (請就申請事項打勾)

申請標示

## 第三類謄本申請同意書範本

**擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書**

一、同意事項：  
 為辦理桃園市桃園區○段○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○地號	○建號
登記面積合計*		○m <sup>2</sup>	○m <sup>2</sup>
所有權人數合計		○人	○人

\*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人(簽章)： 印

身分證字號/統一編號：  
 聯絡地址：  
 聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

**核發土地登記及地價資料謄本注意事項**  
 需更新單元範圍內所有權**人人數逾1/10**或**土地及建物總面積逾1/10**之同意書

# 二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

## 第1.2.3類謄本內容比較表

謄本類型	申請資格	顯示內容					
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人	
第1類	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓	
第2類	任何人	(自然人)	△ (陳***)	✗	△ (A123****9)	✓ (登記名義人可請求部分隱匿)	✗
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓	(管理人及非自然人不得申請部分隱匿)	
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	✗	✗	✓	✓	

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

土地登記**第二類**謄本(地號全部)  
文山區興隆段三小段0200-0000地號

列印時間:民國104年01月21日16時09分 頁次:000001  
古亭地政事務所 主任:林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發  
古亭謄字第000001號 列印人員:USER01  
資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所  
\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期:民國069年10月01日 登記原因:地籍圖重測  
地 目:建 等 則: 面積:\*\*\*\*115.00平方公尺  
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)  
民國104年01月 公告土地現值:\*\*212,757元/平方公尺  
地上建物建號:共4棟  
其他登記事項:重測前:萬盛段三塊厝小段15之30地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主  
\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序:0001 登記日期:民國065年08月05日 登記原因:共有物分割  
原因發生日期:民國065年06月16日  
所有權人:周\*\* 沒有申請隱匿部分住址  
統一編號:A188\*\*\*\*8  
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路1號  
權利範圍:\*\*\*\*\*4分之1\*\*\*\*\* 權狀字號:104測試字第123456號  
當期申報地價:102年01月 \*\*\*42,654.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價  
065年06月 \*\*\*\*\*329.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍:\*\*\*\*\*4分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項:(空白)

(0004)登記次序:0006 登記日期:民國100年02月21日 登記原因:買賣  
原因發生日期:民國100年01月05日  
所有權人:翁\*\* 有申請隱匿部分住址  
統一編號:F155\*\*\*\*5  
住 址:台北市信義區興興里10鄰市府路\*\*\*  
權利範圍:\*\*\*\*\*4分之1\*\*\*\*\* 權狀字號:104測試字第654321號  
當期申報地價:102年01月 \*\*\*42,654.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價

## 二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本
3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式			意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址 出租/空屋/自住	
A	1						
A	2						
A	3						
A	4						
B	5						
B	6						
B	7						

門牌	25	27	29	31
5F		董小姐	頂加有住人	
4F	徐先生 (陳太太) 2000	董小姐 2000	郭先生	洪先生 2000
3F	陳先生	陳先生/葉小姐 2000	彭小姐	朱小姐 1000退回
2F	李小姐 1000	朱先生	李小姐 退回1000	陳小姐 2000
1F	黃先生 2000 退回	廖先生 2000	簡先生 2000	李先生 1000

托老

7-11

鹽水雞

補習班

現況調查表 ( 範例 )

門牌分布圖

# 二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本
3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

桃園市政府 住宅發展處  
Office of Housing Development, Taoyuan

## 恭喜！籌組同意書比率已達標！

發起人登記截止日期：  
110年3月22日(一)上午12:00  
以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	皆 達 標 ！
全區 (含公有及須 辦移數區)	7876.03	219	20224.29	171	
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

冠霖都市更新事業股份有限公司  
110.3.19

桃園市政府 住宅發展處  
Office of Housing Development, Taoyuan

## 輔導團資訊

目前已收取  
**59份**  
(私有所有權人  
共120人)

1. 成立大會當日須議決章程及選舉理監事，依法令規定**同意比率須過半數**，故先徵求委託書，確保大會成功召開，若當天本人出席即返還委託書。
2. 住戶可指定受託人(當天務必出席)或交由發起人小組指定受託人。
3. 委託書填寫完畢後可送至 **○市○區○路○號○先生收** 以利彙整。

### 更新會成立大會委託書填寫原則

委託書  
茲委託 \_\_\_\_\_ 代理 本人 出席成立「桃園市中壢區石頭段30-142地號1筆土地更新單元」都市更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特此委託書為憑。

此致 桃園市政府

委託人：**王小明** (簽名或蓋章)  
身分證字號/統一編號：**A123456789**  
地址：**市 區XX路XX號**  
電話：**0912345678**

若有塗改，務必蓋章！

受託人：  
與委託人之關係：  
身分證字號/統一編號：  
地址：  
電話：**請記得填寫日期!**

中華民國110年 8 月 17 日

※若有任何問題可與 **○先生** 聯繫※  
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

## 基地案名

冠霖都市更新事業股份有限公司  
2022/6/22

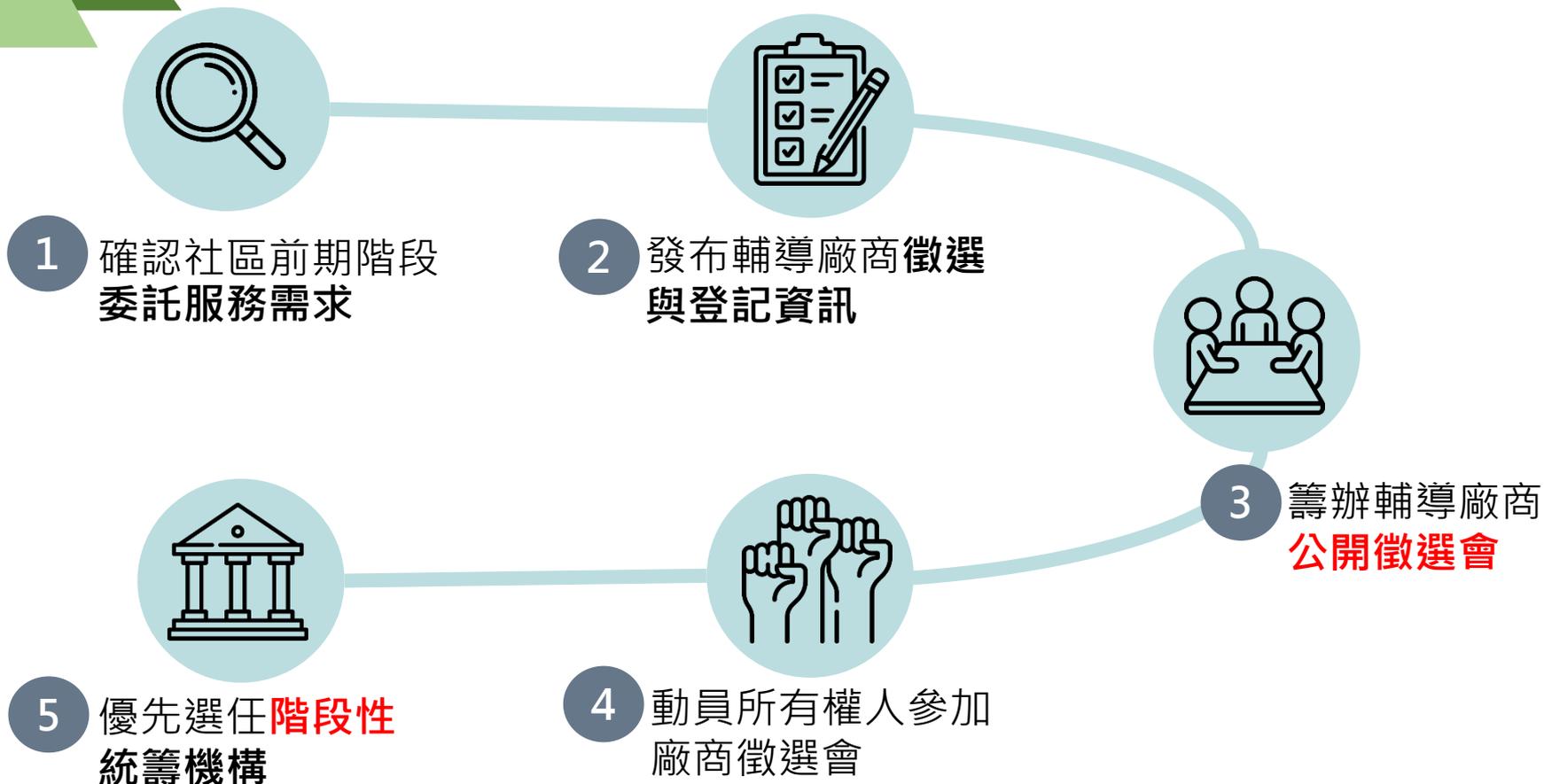


## 注意圖片解析度

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。

檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

## 二-4 前期輔導顧問廠商推薦與遴選



得併同組合「規劃、建築、估價」等三個具執行實績之專業協力團隊



## 三、協力廠商輔導 過半授權委任

- 1.組織運作授權(過半授權)
- 2.籌措階段推動基金

- 3.選任前期輔導協力團隊
- 4.更新單元範圍檢討
- 5.個案初步評估報告

### 委託代理授權事項

※樣稿案例僅供參考

#### 【更新會版本】

- 1.同意委任○○○擔任都市更新會發起人代表
- 2.市府核准本會立案前\_代理與○公司簽署「都市更新會籌組及立案申請服務委託合約書」
- 3.收執\_都市更新會籌組同意書/都市更新事業計畫同意書/成立大會委託書
- 4.收執\_前期作業費  
(逾50%補助款核撥返還或功德金)
- 5.辦理\_都市更新會立案及補助款申請作業

#### 【重建會版本】

- 1.同意委任○○○擔任重建會推動小組代表
- 2.授權推動小組負責建商遴選與招商作業
- 3.收執\_授權同意書(逾50%啟動)
- 4.收執\_前期作業費
- 5.聘請○公司為前期招商顧問辦理建商遴選與招商作業
- 6.延續後續更新規劃委任業務

### 三、協力廠商輔導 過半授權委任

- 1.組織運作授權(過半授權)
- 2.籌措階段推動基金

- 3.選任前期輔導協力團隊
- 4.更新單元範圍檢討
- 5.個案初步評估報告

類公辦  
都更

先期規劃-招商規格與分配條件  
公開選商-爭取整合紅利的可能性

#### 初評報告目錄

- 壹、基本資料及現況分析
- 貳、相關都市計畫及土地使用管制
- 參、容積獎勵概算
- 肆、建築設計草案
- 伍、更新前估價條件及原則評估
- 陸、更新後分配原則說明
- 柒、拆遷安置與信託計畫
- 捌、財務計畫(敏感度分析)
- 玖、後續待辦事項及核定前前期費用估值

規劃單位



# 三、協力廠商輔導 過半授權委任



## 借鏡臺北市公辦都更7599

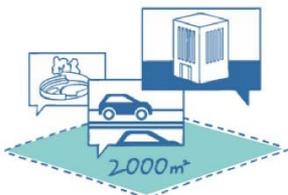
7599 專案計畫

### 四階段作業，更新規劃充分討論！

#### 第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



#### 第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

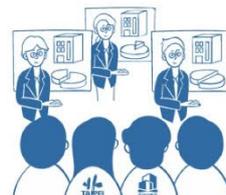
市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



#### 第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



#### 第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



資料來源：臺北市都更處\_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02\_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

# 三、協力廠商輔導 過半授權委任



## 借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

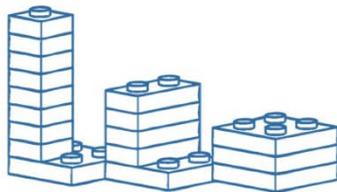
### 方案試算的內容是甚麼？

#### 幫試算

將進行都市更新規劃，  
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會  
向社區詳細說明。

#### 1. 蓋多高

容積獎勵、  
建物量體規劃等



#### 2. 分多少

共同負擔比例、  
平均換坪比等



#### 3. 意願調查

第二階段意願達90%  
再進下一階段。



# 三、協力廠商輔導 過半授權委任



## 借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

### 申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺 ( 605坪 ) 以上



3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或  
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

### 如何查詢公劃更新地區?

可由[臺北市都市開發審議地圖查詢](#)。



6

資料來源：臺北市都更處\_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02\_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

# 三、協力廠商輔導 過半授權委任

## 借鏡桃園市公辦都更專案計畫 (113.09.27)

申請資格	1.符合「桃園市都市更新單元劃定基準」 2.危險建築物或其餘都市計畫地區之合法建築物	
受理對象	危險建築物	一般街廓
專案期限 (每年度公告)	公告日起至114年10月31日	第一梯次：公告日起至114年2月28日 第二梯次：114年5月1日起至10月31日止 • 分別召開資格審查會議，各梯次擇定1件辦理。

危險建築物

1



50%

建築量體  
財務試算  
舉辦說明會(3次)

2



75%

模擬選配  
建物規劃配置  
分回權值

3



75%

市府擔任實施者  
徵求出資者  
(招商2次)

一般街廓

1



75%

建築量體  
財務試算  
舉辦說明會(3次)

2



80%

模擬選配  
建物規劃配置  
分回權值

3



80%

市府擔任實施者  
徵求出資者  
(招商2次)

- 為避免中央補助及本專案計畫重複投入公共資源造成浪費，應擇一申請。
- 所有權人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書。

# 參、案例分享

## 安樂國宅六號基地

基地面積 約6,366m<sup>2</sup>

約1926坪

戶數 160戶

樓層 5樓

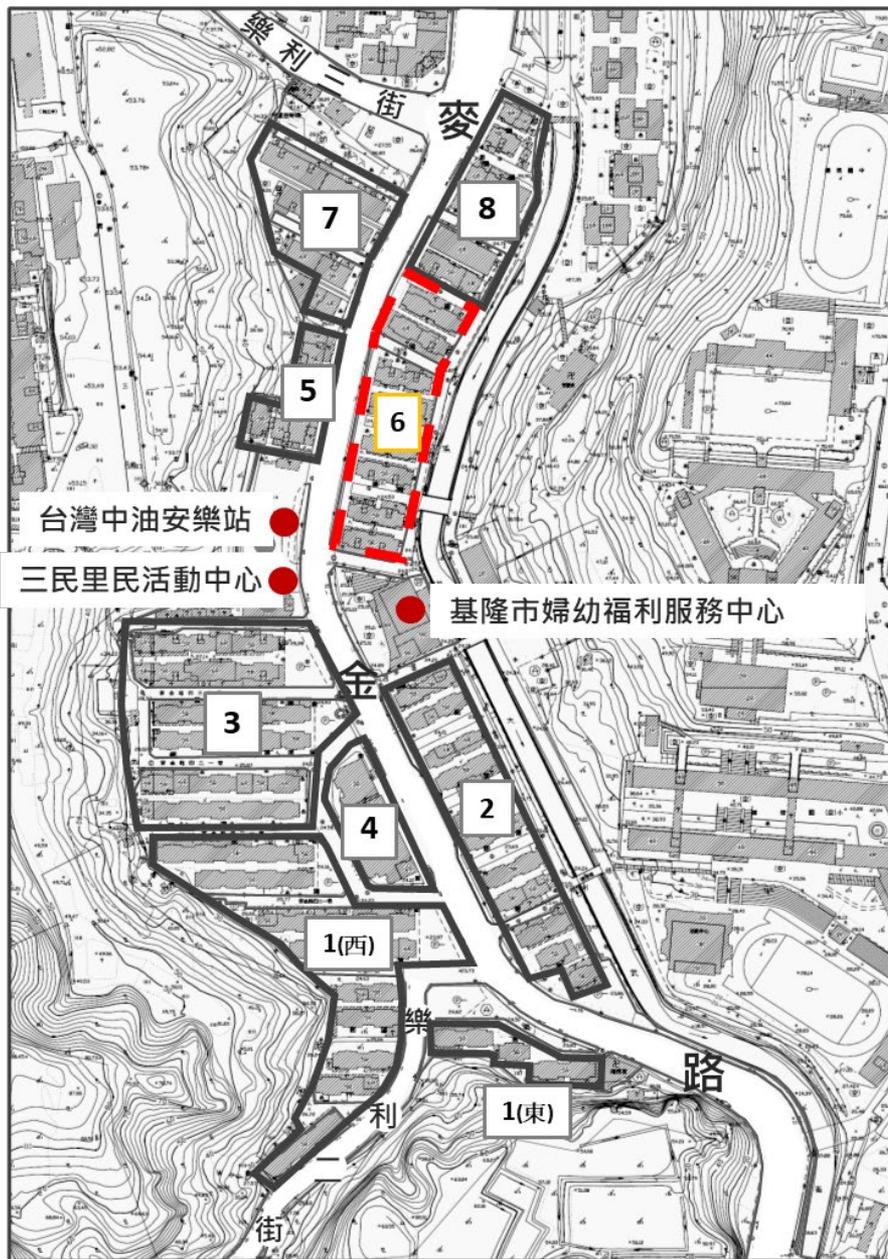
使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

公有地 32.5%

屬公劃地區



# 參、案例分享 - 安樂國宅六號基地推動歷程表

	歷程
108年03月	輔導團法令說明會(全區)
108年07月	輔導團(個案基地)法令說明會
108年08月	第一次籌備小組會議
108年09月	輔導團法令說明會
<b>108年10月</b>	<b>申請都市更新會_籌組送件</b>
108年10月	基地第二次籌備小組會議
<b>108年12月</b>	<b>都市更新會籌組核准</b>
108年12月	第三次籌備小組會議
<b>109年02月23日</b>	<b>都市更新會_成立大會</b>
<b>109年04月30日</b>	<b>都市更新會_核准立案</b>
109年08月14日	中央補助款申請
109年10月02日	工作站成立
109年12月27日	第一屆第2次會員大會



108.03輔導團法令說明會



籌備小組會議討論

# 參、案例分享 - 安樂國宅六號基地推動歷程表

	歷程
110年04月09日	中央補助款核定 <b>449萬</b>
111年01月09日	第一屆第3次會員大會 委任 <b>規劃單位簽約</b>
<b>111年08月28日</b>	<b>第一屆第4次會員大會 初評草案報告說明</b>
112年02月19日	第一屆第5次會員大會 <b>啟動收取住戶招商同意書</b>
112年7月18日	<b>市長視察本基地</b>
112年10月14日	第一屆第6次會員大會 <b>五大訴求請求市府提供協助</b>
113年5月26日	第一屆第7次會員大會 <b>進行招商說明</b>
113年6月28日	推動都市更新精進作為與展望 座談會 <b>市府宣傳招商</b>
113年7月9日	<b>劃定更新地區核准</b>
113年6月1日~ 7月15日	招商期間：2家符合投標資格
113年10月20日	<b>建商評選會議</b>
113年11月~114年1月	<b>收取事計同意書/市府需求討論</b>

安樂六號基地建商評選及會員大會 圓滿成功！



冠霖都市更新事業股份有限公司

113.10.20建商評選會議

113年12月31日  
收取事業計畫同意書>65%

# 參、案例分享 - 安樂國宅六號

## 規劃單位製作初評草案

### 伍、建築設計草案 (3D透視圖)



### 《草案過程與試分配結論》

- 有估價但沒有揭露更新前個人權值
- 要給所有權人基本底線與未來可能
- 要留給實施者投標的承諾空間
- 建築規劃不是整合階段的重點

# 參、案例分享 - 安樂國宅六號

## 社區自助助人助，建立自主都更典範



參、案例分享 -

台北都更第一哩路摺頁 - 成就都更step by step

# (跟) 都更我來!

## 成就都更 STEP BY STEP

啟動都更  
第一哩路  
關鍵就是你!

找到  
15人  
以上  
鄰居

住戶申請  
法令說明會

會後  
請留  
步!

熱心住戶  
籌辦討論會

找到  
神隊  
友

熱心住戶組成  
都更推動小組

委託  
專業

通知動員的時刻到了!

1. 建立社群(LINE、FB)
2. 開會傳單投遞、寄發、公告
3. 蒐集住戶問題



掃描了解更多

拋磚引玉 找尋推動夥伴

1. 找到7個以上組成都更推動小組
2. 訂定定期開會時段
3. 小額開辦資金籌措(500~1000元)
4. 發想組織運作規約

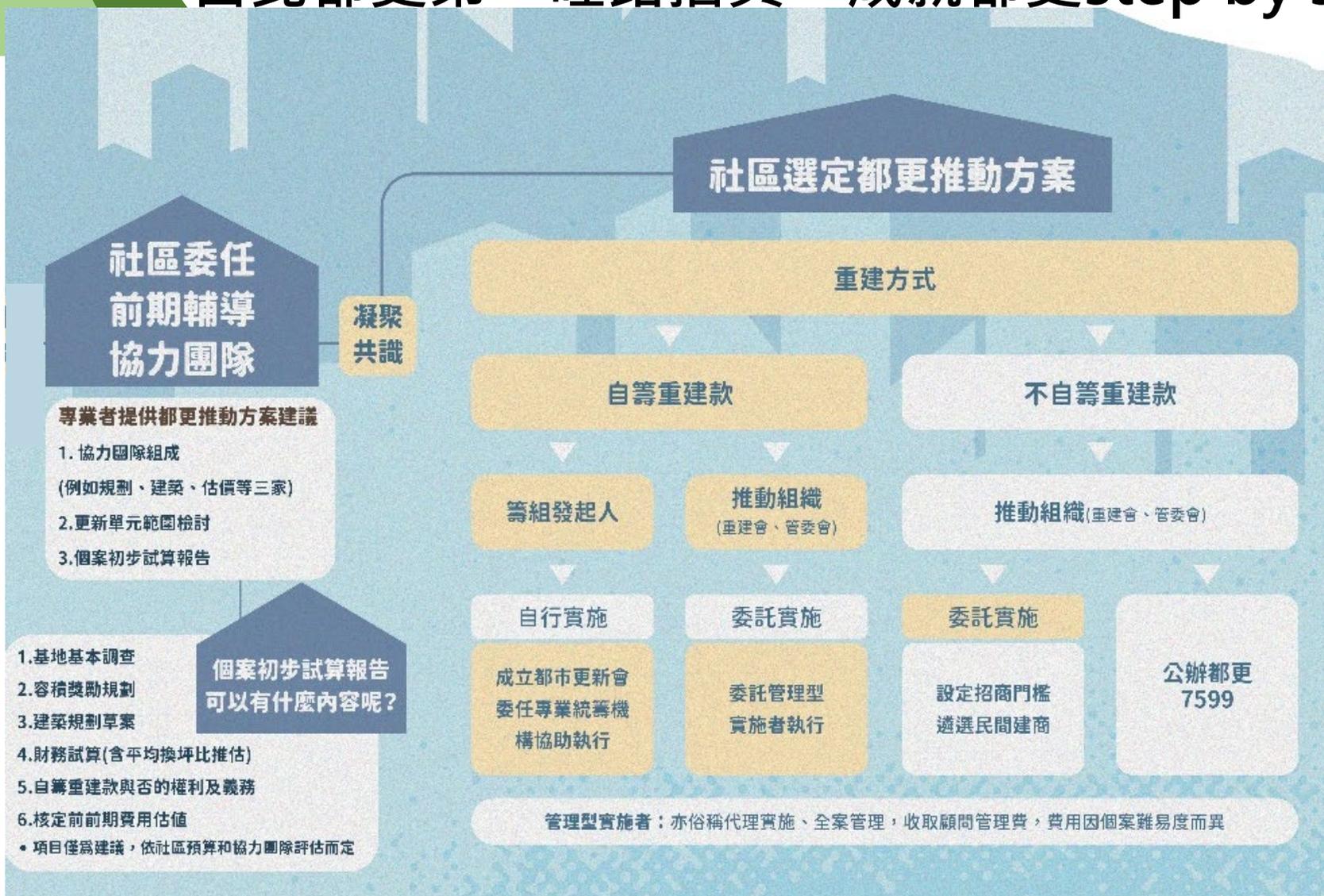
知己知彼 百戰百勝

1. 調閱都更預定範圍第三類謄本
2. 調查社區居住與使用現況
3. 尋找有經驗的前期輔導協力團隊

資料來源：台北市都市更新處摺頁 - 成就都更step by step

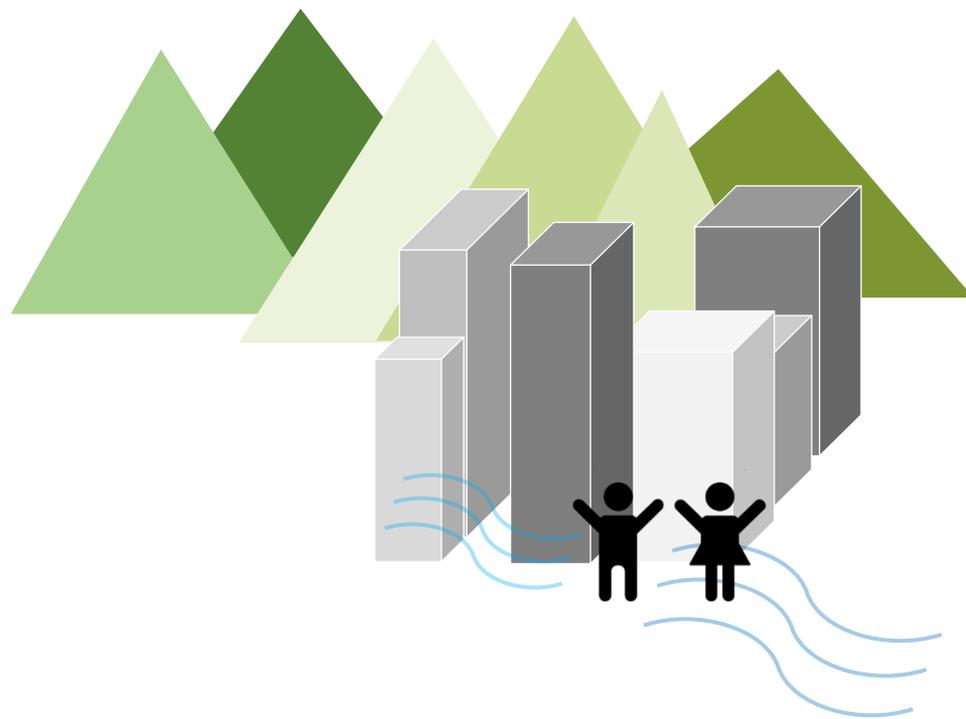
# 參、案例分享 -

## 台北都更第一哩路摺頁 - 成就都更step by step



資料來源：台北市都市更新處摺頁 - 成就都更step by step





~~簡報結束×敬請指教~~