



113年度 桃園市自主更新教育訓練

第一哩路觀念整合篇

思維與行動的對話

聽說都更的故事 _ 打開天窗說亮話

課程講師| 林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

課程日期| 114.01.16(四)

簡報大綱

壹、自主更新重定義與行動意涵

--從公私、社企協力平台建立的價值判準

貳、自主更新思維共識與行動實踐

-- 關鍵因素八構面&執行七步驟

參、自主更新推動與轉型的案例分享

-- 以補助法令、社區動員、資金資源為中心

壹、自主更新重定義與行動意涵



從公私、社企協力平台建立的價值判準

103~113歷練的形塑倡議：自主都更行動意涵

讓更多的所有權人及專業機構(含出資者)，有意願投入資源共同推動都更整合。

- 所有權人的自發性凝聚過程_建立聯絡資訊網絡
- 整合初期的試算資料_協力凝聚都更課題共識
- 透過組織 (類更新會)運作_自主協助實施者建置前期整合作業

公私、社企_協力資歷

現職	<ul style="list-style-type: none"> •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 理事長、709專案辦公室執行長(102年.103年~) •台灣自主都市更新培力協會 理事長 •都市更新及爭議處理審議會委員_桃園市(111-114)、彰化縣(113-114)、嘉義市(113-114)
學歷	<ul style="list-style-type: none"> •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
私部門 資歷	<ul style="list-style-type: none"> •79~ 94年 建設開發業務及營建管理專案(約20案、86~93年都市更新整合1案) •94~ 98年 自辦市地重劃--板橋江翠北側地區DEF區整合專案(約38公頃、1600人) •96~ 年 都市更新專案評估&規劃整合專案(逾250案) •102~ 年 建築經理與管理專案(3案) •105~ 年 北北基桃、高雄、澎湖等六縣市_自主更新(含都市更新會)推動輔導(22案) •105~ 年 創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台\台日交流)
公部門 委辦案 資歷	<ul style="list-style-type: none"> •專案執行長\計畫主持人 96~114年 臺北、新北、基隆、桃園、新竹、澎湖 等6縣市累計24件委辦案 114年執行中委辦案_臺北(5)、新北(1)、基隆(1)、桃園(1) 等4縣市共8件
其他 經歷	<ul style="list-style-type: none"> •都市更新及爭議處理審議會委員_新北市(107-111)、金門縣(111) •政府都更課程講師：營建署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義縣市、高雄市、澎湖縣、金門縣 •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)

1.0_從誰的觀點_老屋現況與都更處理選項



113.12.10_內政部舉辦「老宅延壽.老人更安心研討會」

縣市	稅籍戶數	30年以下	30年以上
全國	9,297,201	4,141,620	5,155,581
新北市	1,716,271	842,987	873,284
臺北市	909,614	248,804	660,810
桃園市	927,252	552,432	374,820

資料來源：內政部不動產資訊平台_113Q3

內政部三箭齊發搶救老宅

項目	內容
住宅隱憂	人口老化：2025年將邁入超高齡社會 住宅老化：平均屋齡33年，30年以上住宅占全國超過50%
都市更新	截至2024年11月共核定1,188件都更計畫
危老重建	截至2024年11月核定3,984件危老重建案件
老宅延壽	老宅常遇到建築耐震不足、外牆龜裂、漏水、電線老舊等問題，以此補充現行政策，提升居住品質，且比重建減少六至七成碳排放

資料來源：內政部、採訪整理 2025/01/05 經濟日報 記者 胡順惠 / 製表

老舊住宅短期內無法全面拆除重建

單靠都更和危老重建的進度，無法趕上人口老化的速度，高齡老宅若不及時修繕，將對居民造成極大生活困擾及安全風險。

「老宅延壽」計畫

- 1.對老舊住宅進行整建，在短期內改善住宅的安全性與居住品質，相較拆除重建，減少約60%至70%的碳排放，支持達成2050年淨零減碳目標。
- 2.隨年輕人口外移，都市區居住需求已發生變化，幫助台灣應對社會空洞化與都市邊緣化問題，改善整體都市功能性，推動社會的可持續發展。

1.1_都更重建三階段程序與權益



私權契約、事業計畫、權變計畫、權益整合、全數同意、風險控管、資產稅務規劃

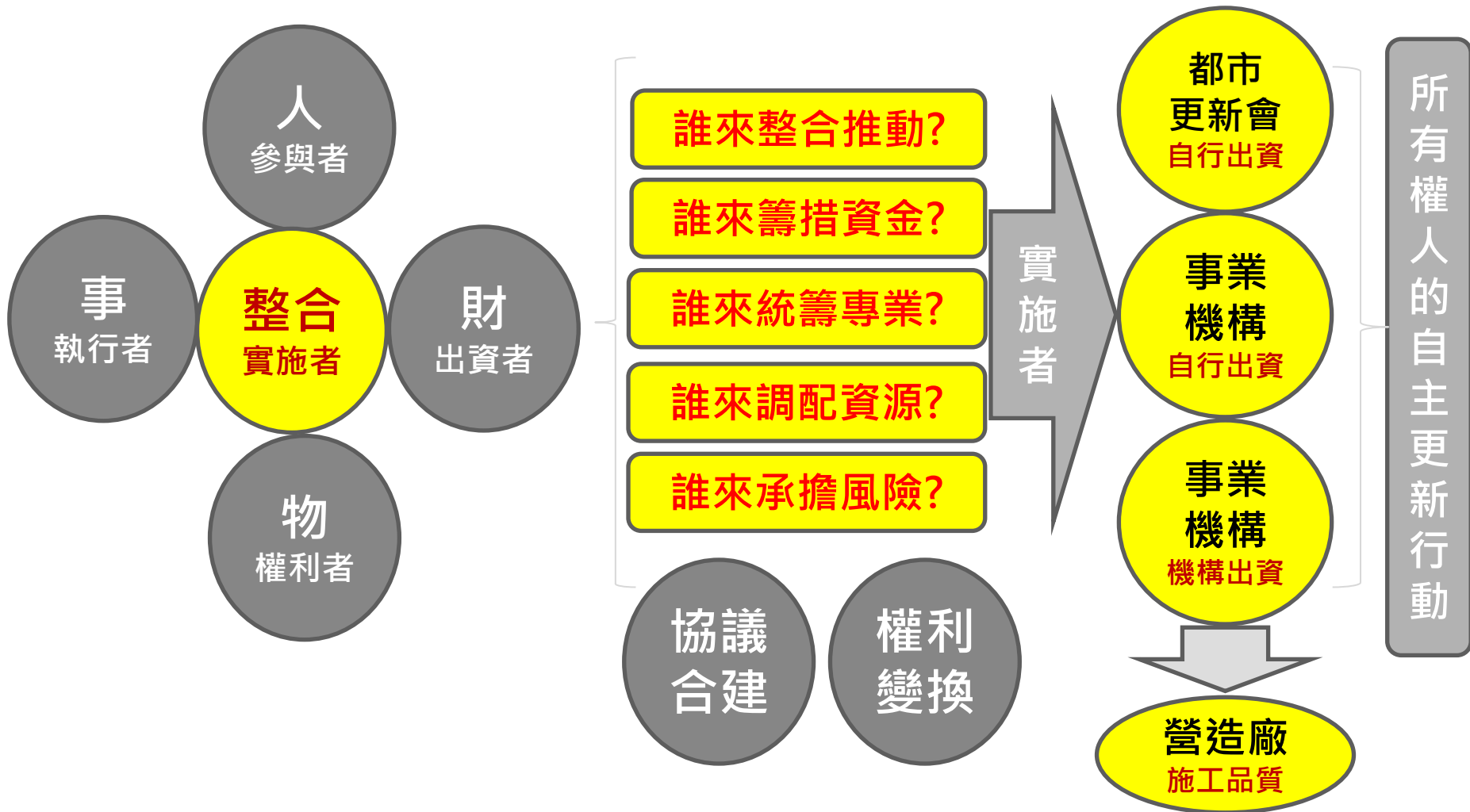
法令依據、依法行政、依法課稅

1.2_都市更新事業與委任專業協力團隊



1.3_都市更新事業推動主體

「人.事.財.物」的整合者_都更跨領域專業事務介面管理 & 推動資金籌措



■ 1.4_107 倡議_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)

寧緩
毋遽

■ 建置**自主組織**&**籌措前期經費**

■ 委託**專業團隊**製作**初評資料**

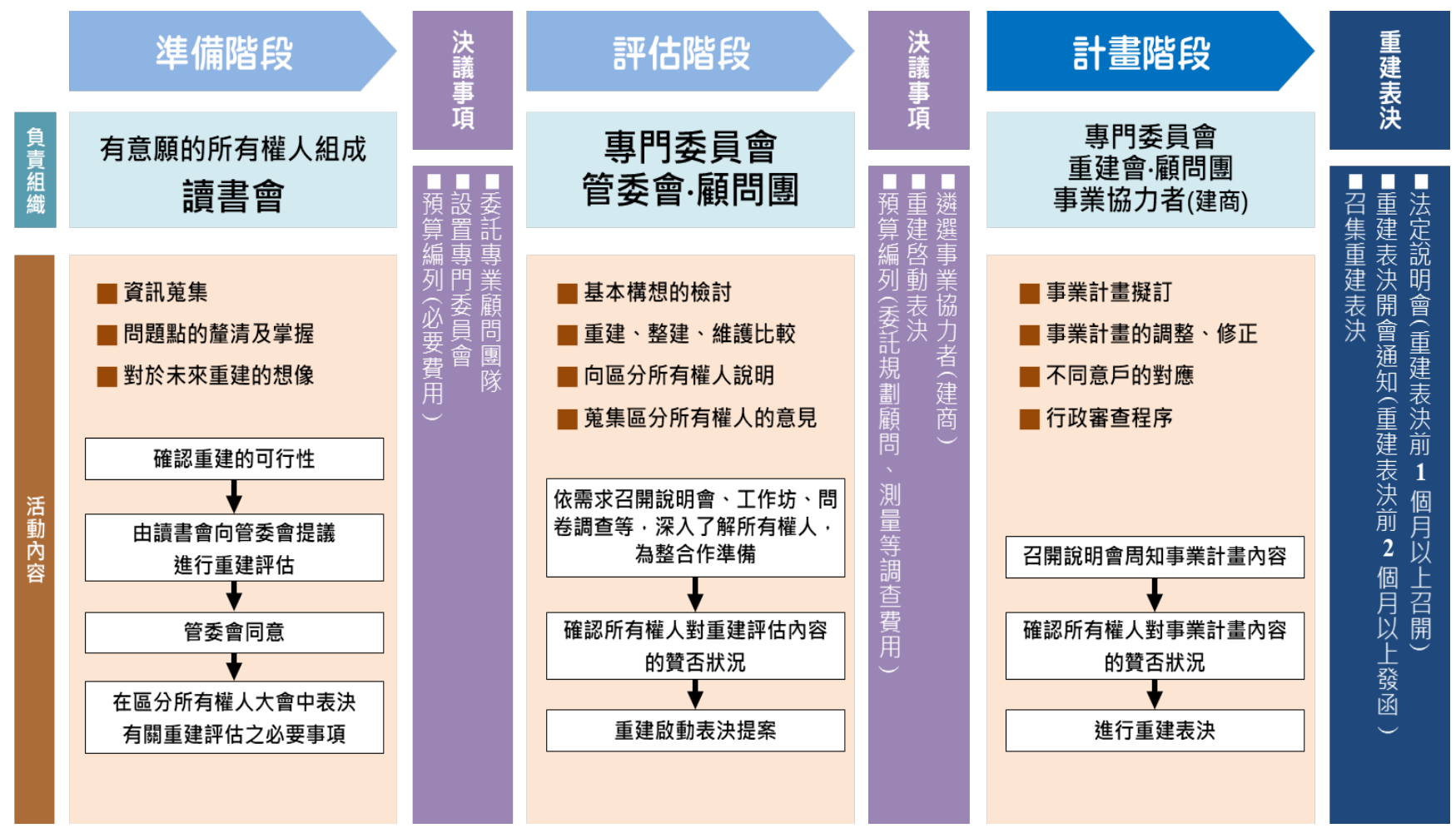
寧慎
毋躁

■ 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**

1.5_借鏡「日本推動整合三階段」經驗

招商引資的合作夥伴關係_所有權人與專業顧問團隊、建商(出資人)的分段組合



日本《集合住宅重建入門》自主推動重建的歷程圖

資料來源：2020·旭化成公司『集合住宅重建研究所』，同意由台灣旭化成開發公司及冠霖公司編譯為中文版。

1.6_參與前期整合的四個決定與對話

所有權人五個檢視：「坐享其成、墨守成規、自以為是、算計私利、好鄰居們」



1.7_價值思維與行動實踐的分享



新聞通 都更問題集 名人堂 萬事通 影音 活動 2024都更危

都更要自己來！地主換個思維先動起來 加快拿到都更門票

<https://urbanrenewal.wealth.com.tw/news-detail/1582>

發布日期 2024/12/30 作者 陳雅玲

大都更時代

老屋重建

都更

自主更新



都更，一個凝聚共識的動員與思辨過程

發布日期 2023/04/04

房屋分配

公益設施

都更

一坪換一坪

公辦都更



借鏡日本重建經驗 自主更新腳步可以再快一點！

發布日期 2023/02/27

老屋重建

日本

社區營造

自主更新

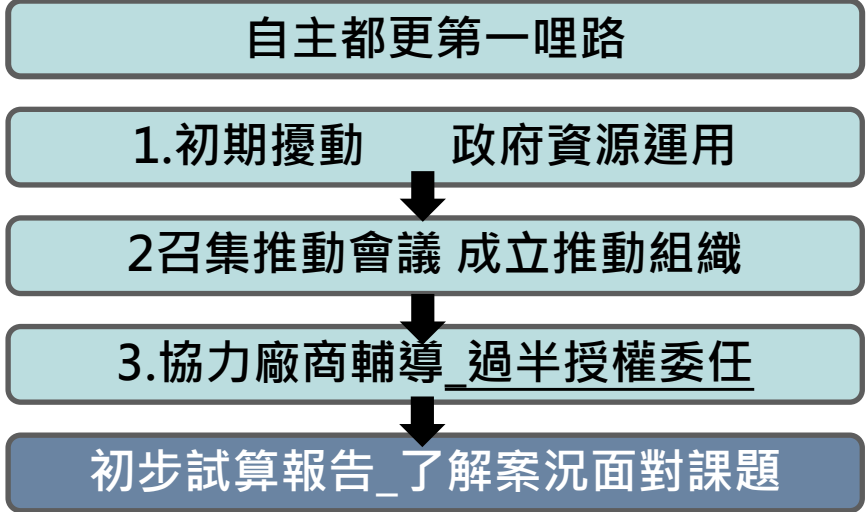


轉念，都更重建就從「自主更新」開始！

發布日期 2023/01/30

1.8_自主都更第一哩路與適宜性方案

自助×助人×人助

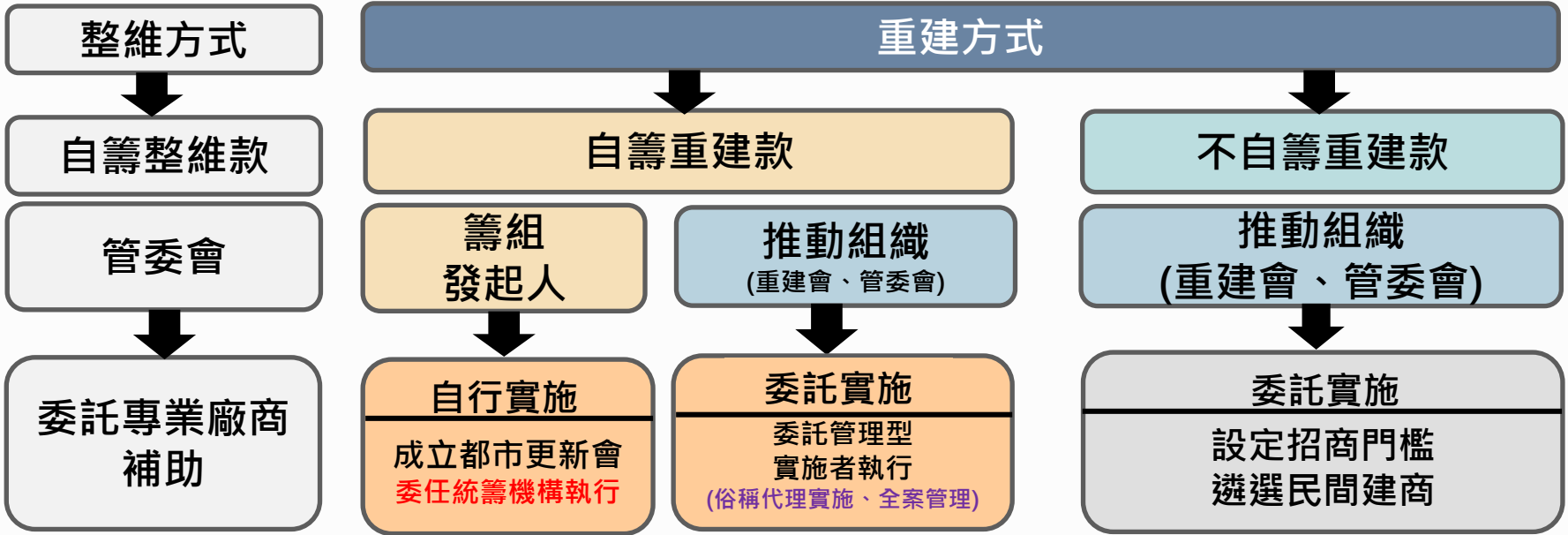


核心課題

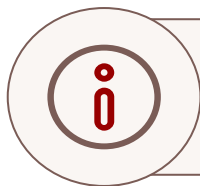
- 1.資金來源與籌措到位?
- 2.更新單元座落區位條件

強化「組織治理」
社區才是「最佳的整合人」

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識



貳、自主更新思維共識與行動實踐

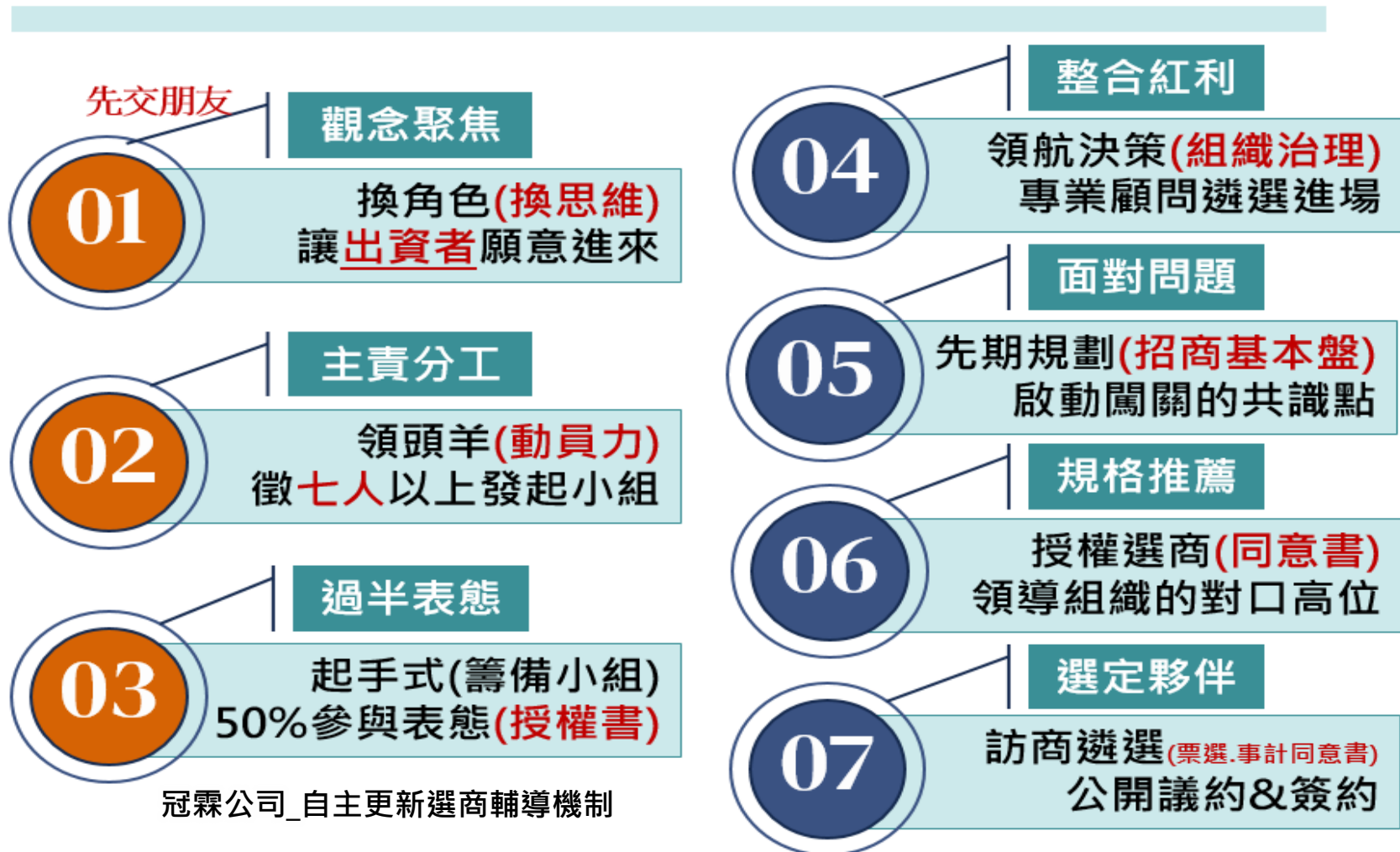


關鍵因素八構面&執行七步驟

2.1_自主更新成功關鍵因素



■2.2_冠霖推動社區自主更新選商七個步驟



冠霖公司_自主更新選商輔導機制

- 建設都更整合規劃經驗 + 初評團隊組合
- 借鏡1_日本集合住宅重建事業推動流程

- 借鏡2_類更新會會務運作與管理模式
- 借鏡3_類公辦都更評選機制與招商流程

05

面對問題

先期規劃(招商基本盤) 啟動闖關的共識點

順利選商的共識基礎-社區自主動員整合-專業團隊協力-建商回饋讓利

臺北市4、5樓住3基地案例_容積情境模擬表

項目		基地	4F基地			5F基地			全區住宅區
			A	B	C	A	B	C	
A	土地面積(m ²)		2,747m ²			979 m ²			3,726m ²
B	土地面積比率		73.73%			26.27%			100.00%
C	原建築容積概估(m ²)		-			2,732.23 m ²			
D	更新前原容積率		234%			279%			246%
E	權狀面積(m ²)		6,877.86 m ²			3,364.37 m ²			10,242.23 m ²
F	法定容積率		225%			225%			225%
G	更新後容積率		337.5%			346.6%			340%
H	更新前原容積率占更新後容積率比值(D/G)		0.69			0.81			0.72
		情境	A	B	C	A	B	C	
I	土地所有權人更新後應分配價值比率		64.7%	66.2%	67.6%	64.7%	66.2%	67.6%	
J	更新後土地所有權人分配容積率(G*I)		218%	223%	228%	224%	229%	234%	
K	更新後土地所有權人分配容積率占更新前原容積率比值(J/D)		0.93	0.96	0.98	0.80	0.82	0.84	
L	更新後土地所有權人分配權狀容積率(以J*1.56產權係數估值)		340%	349%	356%	350%	358%	366%	
M	更新前權狀容積率(E/A)		250%			344%			
N	更新後土地所有權人分配權狀容積率占更新前權狀容積率比值(L/M)		1.36	1.40	1.42	1.02	1.04	1.06	

05

面對問題

先期規劃(招商基本盤) 啟動闖關的共識點

順利選商的共識基礎-社區自主動員整合-專業團隊協力-建商回饋讓利

112年10月05日_基隆5樓國宅住宅區基地_容積情境模擬表

113年10月05日?

變數		情境	情境A	情境B	情境C
A	平均單價	地面層(562.53坪)	48萬元	50萬元	52萬元
B		樓上層(16,787.76坪)	30萬元	32萬元	35萬元
C		停車位(504位)	130萬元	140萬元	150萬元
D	總銷售金額D		59億6,154萬元	63億5,895萬元	69億2,423萬元
E	共同負擔比率E		69.00%	64.69%	59.41%
土地所有權人部份					
F	所有權人更新後應分配價值比率 $F=100\%-E$		31.00%	35.31%	40.59%
G	所有權人更新後應分配價值 ($G=D$ -共同負擔金額)		18億4,796萬元	22億4,537萬元	28億1,065萬元
H	所有權人選配車位數		160	160	160
I	所有權人選配車位價值合計 ($I=H*140$ 萬/位)		2億2,400萬元		
J	所有權人扣除車位應分配價值 ($J=G-I$)		16億2396萬元	20億2,137萬元	25億8,665萬元
K	所有權人扣除車位價值 預估可分配權狀坪數 $K=J/B$		5,413.22	6,316.78	7,390.44
L	私地主扣除車位價值可分配坪數 概估 $L=K*(100\%-34.03\%$ 公有地比率)		3,571.10	4,167.18	4,875.47
M	更新前權狀坪數		2,850.19【更新前樓上層平均單價15萬(元/坪)】【部分陽台未登記】		
私地主平均新舊權狀比(L/M) 註:更新後總價值增加			1.25	1.46	1.71
N	更新前主建物坪數概估 $N=M*0.95$		2,707.68【部分陽台未登記】		
O	私地主更新後主建物坪數概估 $O=L*(100\%-37\%$ 公設比)/1.08(陽台佔約8%)		2,083.14	2,430.86	2,844.03
私地主平均新舊主建物比O/N			0.77	0.90	1.05

01.是否認同室內面積縮水的選項(假設每一樓層等值,暫不考慮一樓權值較高的加乘反映)

已建樓層	4樓	原住宅區建蔽率B 60%			
原容積率估值C		228% (4樓*建蔽率0.6*95%扣除樓梯間)			
住宅區		200%			
容獎類型	分回比率	一般都更			防災都更
新容積獎勵上限D		法容*1.5	原容+法容30%	原容*1.2	法容*2.0
		300%	288%	274%	400%
建物原容積C/新容獎D		76.00%	79.17%	83.33%	57.00%
分配新容積比率1	50%	150.00%			200.00%
分配新容積1/原容積C		65.79%			87.72%
分配新容積比率2	45%	135.00%			180.00%
分配新容積2/原容積C		59.21%			78.95%
分配新容積比率3	40%	120.00%			160.00%
分配新容積3/原容積C		52.63%			70.18%

已建樓層A	5樓	原住宅區建蔽率B 60%			
原容積率估值C		285% (4樓*建蔽率0.6*95%扣除樓梯間)			
住宅區		200%			
容獎類型	分回比率	一般都更			防災都更
新容積獎勵上限D		法容*1.5	原容+法容30%	原容*1.2	法容*2.0
		300%	345%	342%	400%
建物原容積C/新容獎D		95.00%	82.61%	83.33%	71.25%
分配新容積比率1	50%	150.00%	172.50%		200.00%
分配新容積1/原容積C		52.63%	60.53%		70.18%
分配新容積比率2	45%	135.00%	155.25%		180.00%
分配新容積2/原容積C		47.37%	54.47%		63.16%
分配新容積比率3	40%	120.00%	138.00%		160.00%
分配新容積3/原容積C		42.11%	48.42%		56.14%

01.是否認同室內面積縮水的選項(假設每一樓層等值, 暫不考慮一樓權值較高的加乘反映)

已建樓層	4樓	原住宅區建蔽率B 60%			
原容積率估值C		228% (4樓*建蔽率0.6*95%扣除樓梯間)			
住宅區		230%			
容獎類型	分回比率	一般都更			防災都更
新容積獎勵上限D		法容*1.5	原容+法容30%	原容*1.2	法容*2.0
		345%	297%	274%	400%
建物原容積C/新容獎D		66.09%	76.77%	83.33%	57.00%
分配新容積比率1	50%	173%			200%
分配新容積1/原容積C		75.66%			87.72%
分配新容積比率2	45%	155.25%			180.00%
分配新容積2/原容積C		68.09%			78.95%
分配新容積比率3	40%	138.00%			160.00%
分配新容積3/原容積C		60.53%			70.18%

已建樓層A	5樓	原住宅區建蔽率B 60%			
原容積率估值C		285% (4樓*建蔽率0.6*95%扣除樓梯間)			
住宅區		230%			
容獎類型	分回比率	一般都更			防災都更
新容積獎勵上限D		法容*1.5	原容+法容30%	原容*1.2	法容*2.0
		345%	354%	342%	400%
建物原容積C/新容獎D		82.61%	80.51%	83.33%	71.25%
分配新容積比率1	50%	173%	177%		200%
分配新容積1/原容積C		60.53%	62.11%		70.18%
分配新容積比率2	45%	155.25%	159.30%		180.00%
分配新容積2/原容積C		54.47%	55.89%		63.16%
分配新容積比率3	40%	138.00%	141.60%		160.00%
分配新容積3/原容積C		48.42%	49.68%		56.14%

■ 新舊房屋量體分配速算(臺北市為例)

4樓公寓坐落住宅區，法定容積率225%，都更容積獎勵上限值50%或100%、房屋權狀係數估值1.58，土地面積132.23m²，各樓權利範圍1/4，地主出資或不出資分配之房屋坪數？

尚再考量一樓權值的加乘反映，

■ 一般都更容獎上限=法容50%上限估算

地主持有	實際值依地政機關登記簿登載為準	每坪土地	地主	地主分配比率				依謄本 登載坪	60%計 新舊差 異
土地坪數	132.23m ² × 權利範圍1/4 = 33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪	興建坪數	全額出資	50%	55%	60%	65%		
		A	B=A×10坪	B×50%	B×55%	B×60%	B×65%		
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率225% × (1+*獎勵值50%) 假設部份容積坪面積未作公設面積使用	3.375坪	33.75	16.88	18.56	20.25	21.94	22.8	(2.55)
室內坪數	主建物 3.375坪 + 陽台 0.27坪	3.645坪	36.45	18.23	20.05	21.87	23.69	25.8	(3.93)
主建物+陽台	(主建物3.375坪×*免計樓地板估值8%)								
權狀坪數	主建物3.375坪 × *房屋權狀係數1.58	5.332坪	53.32	26.66	29.33	31.99	34.66	27.0	4.99
	主建物+陽台+公設面積(不含汽車坪數)								

■ 防災都更容獎上限=法容80%上限估算

地主持有	實際值依地政機關登記簿登載為準	每坪土地	地主	地主分配比率				依謄本 登載	55%計 新舊差 異
土地坪數	132.23m ² × 權利範圍1/4 = 33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪	興建坪數	全額出資	50%	55%	60%	65%		
		A	B=A×10坪	B×50%	B×55%	B×60%	B×65%		
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率225% × (1+*獎勵值80%) 假設部份容積坪面積未作公設面積使用	4.050	40.5	20.25	22.28	24.30	26.33	22.8坪	0.00
室內坪數	主建物 4.05坪 + 陽台 0.32坪	4.370	43.7	21.85	24.04	26.22	28.41	25.8坪	(1.78)
主建物+陽台	(主建物4.05坪×*免計樓地板估值8%)								
權狀坪數	主建物4.05坪 × *房屋權狀係數1.58	6.399	63.99	32.00	35.19	38.39	41.59	27.0坪	8.19
	主建物+陽台+公設面積(不含汽車坪數)								

05

面對問題

先期規劃(招商基本盤) 啟動闖關的共識點

《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



優質建商進來
才是建築實質規劃的開始

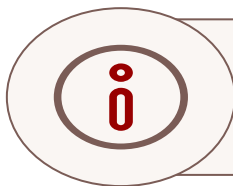


都市更新重建可行性評估
草案報告目錄

◎前期方案評估要點彙整

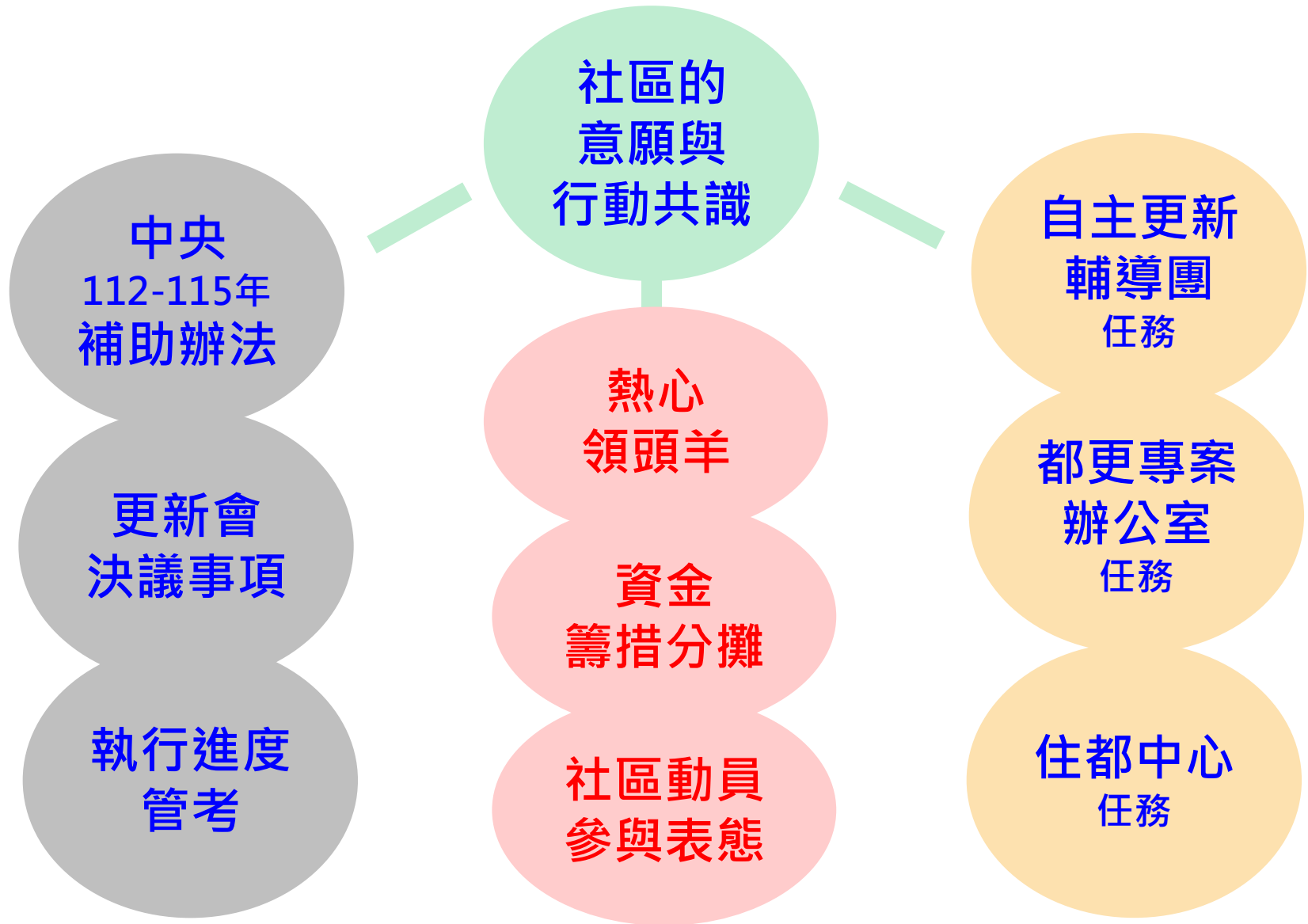
- 壹、基本資料及現況分析
- 貳、相關都市計畫及土地使用管制
- 參、容積獎勵概算
- 肆、建築設計草案
- 伍、更新前估價條件及原則評估
- 陸、更新後分配原則說明
- 柒、拆遷安置與信託計畫
- 捌、財務計畫(敏感度分析)
- 玖、後續待辦事項及前期費用估值

參、自主更新推動與轉型的案例分享



以補助法令、社區動員、資金資源為中心

■3.1_中央補助法令的修訂與輔導作為的調整



■3.2_自助人助與多元推動協力方案

社區住戶連署法令說明會(輔導會議)

會議後續動員參與程度與相對作為

災損建物

一般建物

要找建商出資

自行出資

要找建商出資

自行出資

公辦都更

遴選建商

更新會

公辦都更

遴選建商

更新會

海砂屋
桃園區
龜山區*2

震災紅單
內壢
中壢

海砂屋
集賢中平

桃園區
龜山區

中壢

輔導條件
機制研議

輔導條件

高危建物
中壢

輔導條件

輔導條件
機制研議

輔導條件
機制研議



受理民間申請公辦都更專案計畫(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114年10月31日止 • 分別召開資格審查會議，各梯次擇定1件辦理。
申請基地非屬更新地區	依都更條例第7條，於招商前，由市府迅行劃定都市更新地區。	依都更條例第6條，於招商前，由市府優先劃定都市更新地區。

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)

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)

第一階段：受理申請 私有土地及合法建築物**所有權人數**或**門牌戶數**都市更新意願書**逾50%**。

第二階段：方案初評 市府通知日起3個月內，私有土地及合法建築物所有權人數、面積同意比率皆**逾75%**。

第三階段：模擬選配 市府通知日起3個月內，私有土地及合法建築物所有權人數、面積同意比率皆**逾75%**。
若未達門檻，市府將函知所有權人不續行，但若函知日起180日內整合同意比率達90%，得續行。

第四階段：招商 經**招商2次**未徵得出資者，將函知所有權人招商結果及不續行本專案計畫。

第五階段：規劃審議 招商成功**由市府與出資者簽約**，辦理都市更新事權計畫等相關事宜。

- 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。



課程結束×歡迎提問



