

114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

行動篇2

召集推動會議、成立推動組織

講 師|林友仁

現 職|鈐樹建設股份有限公司 總經理

課程日期| 114.05.24

簡報大綱

壹、類更新會發起籌備小組分工

貳、申請第三類謄本作業

參、產權和居住現況調查

肆、前期作業費籌措與支出方案

講師簡歷



□ 現任

鈺樹建設股份有限公司

總經理

□ 曾任

安盛建設股份有限公司

總經理

阿曼開發股份有限公司

開發部主任

緯城土地規劃工程顧問有限公司

經理

文化大學都市計劃與開發管理學系

兼任講師

臺北市都市更新處法令說明會

說明會講師

臺北市都市更新處法令宣導駐點

派駐人員

□ 個案經驗

新北市板橋區介壽段都市更新事業計畫案

臺北市中正區河堤段四小段都市更新事業計畫案

臺北市松山區美仁段二小段都市更新事業計畫案

臺北市大安區懷生段三小段都市更新事業計畫案

臺北市士林區三五段四小段都市更新事業計畫案

臺北市中正區南海段二小段都市更新事業計畫案

□ 過往經歷

臺北市不動產土地開發都市更新協會/危老推動師培訓

社團法人臺北市都市更新整合發展協會/新北市都更推動人員及推動師培訓課程培訓

社團法人臺北市都市更新整合發展協會/新北自主更新重建輔導員培訓

社團法人臺北市都市更新整合發展協會/大學實務工作坊103-105

社團法人臺北市都市更新整合發展協會/大學實務研習營103-104

文化大學/土地開發、都市更新實務課程105-109

都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？



自助人助

自己的都更，自己做！

居住安全人人有責，保護自己的家園，**可以主動出擊！**

所有權人辦理都市更新可採取之策略：



了解周遭居民意願



組成推動小組



諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



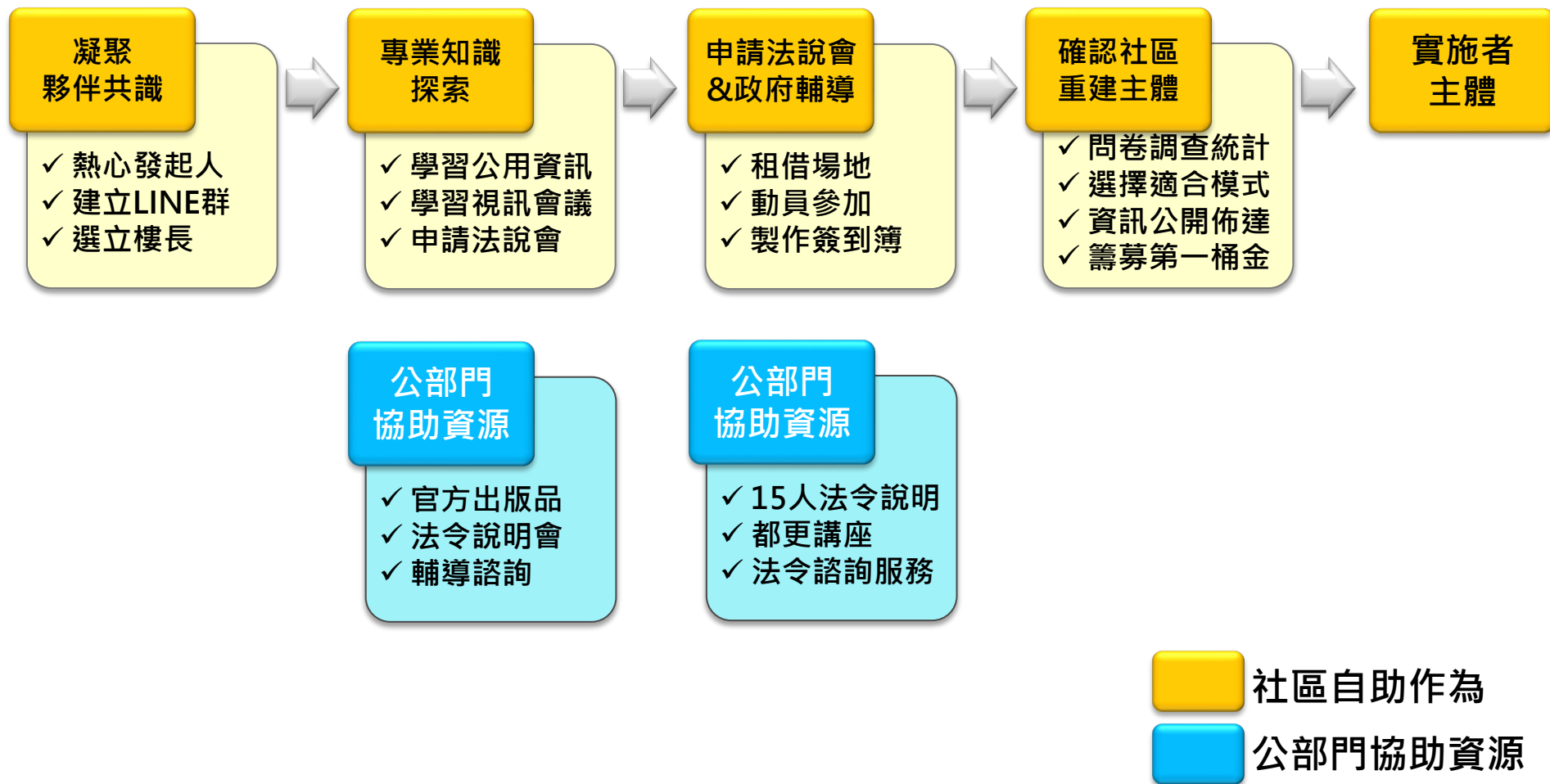
認清社區推動
存在的問題點



評估**更新推動主體**
(委託實施者/更新會)

壹、類更新會發起籌備小組分工

第一哩路導引進程



壹、類更新會發起籌備小組分工

一、召集人(或共同召集人)

- 職責：
 - 發起並主持籌備會議、確認整體推動方向與進度
 - 對外聯繫窗口(如與建設公司、政府單位聯繫)
- 人選建議：擁有產權比例較高或具公信力之地主、里長等

二、秘書組

- 職責：
 - 管理聯絡名冊、整理會議紀錄及出席紀錄等相關文件
 - 舉辦住戶說明會、意見蒐集會，並負責資訊通知與說明會安排
 - 協助推動正面形象與鄰里信任建立
- 人選建議：熟悉文書處理，具備一定行政經驗

壹、類更新會發起籌備小組分工

三、財務組

- 職責：
 - 預估前期所需費用(如製作簡報、公告費、法律諮詢等)
 - 管理籌備期間的小額集資帳目
 - 確保資金流向公開透明
- 人選建議：初期可採「自籌」或「建商預墊費用」方式，需謹慎評估

四、地主整合組(可以「梯」為單位，意向調查與協調)

- 職責：
 - 與各地主(鄰居)聯繫、說明更新方向
 - 收集意願書及建立初步支持比例
 - 針對疑慮地主進行溝通協調
- 人選建議：具有良好人際關係及溝通力

壹、類更新會發起籌備小組分工

五、法務/政策諮詢組

- 職責：
 - 協助解釋都更法規、相關權益
 - 初步諮詢合約內容與法律風險(如委託合建條款)
 - 可協助安排律師顧問諮詢
- 人選建議：可由具相關背景之地主或外聘律師擔任顧問

壹、類更新會發起籌備小組分工

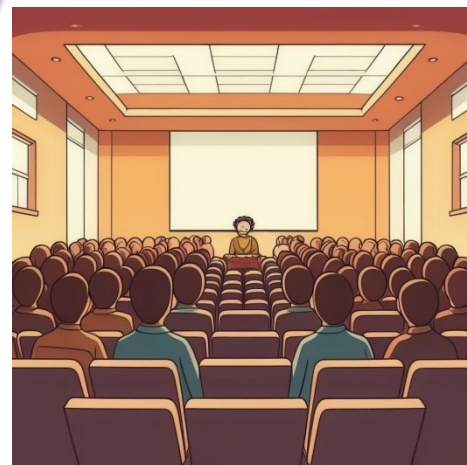
社區重建共識

- 重建意願度
- 重建出資比例
- 熱心人士



公部門及團體協助

- 法令說明會
- 公辦都更
- 統籌機構

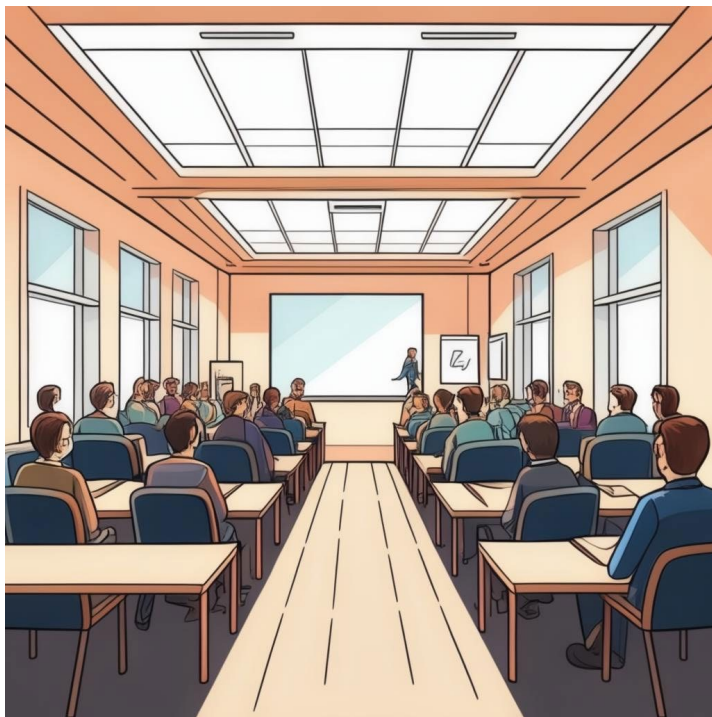


自助 人助

壹、類更新會發起籌備小組分工

公、私部門協助

- 1、法令說明會、官方出版品、法令諮詢服務。
- 2、參與都市更新系列講座、都市更新教育訓練等。
- 3、住戶可研議統籌機構協助推動第一哩路作業。



都市更新
再生學苑教育訓練

都市更新
系列講座

5-10月辦理

5-10月辦理

出席社區
法令說明會

駐解壓說館
法令諮詢

駐更新處
法令諮詢

社區民眾
15人連署申請

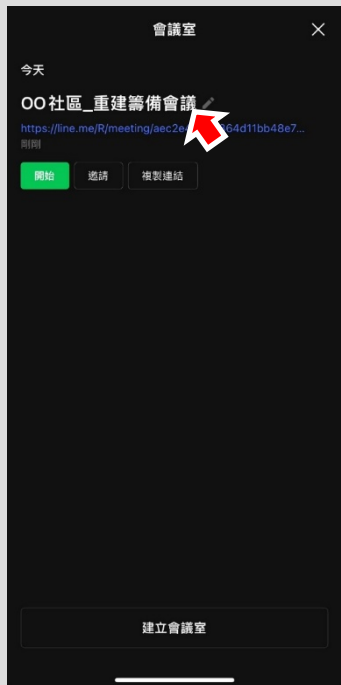
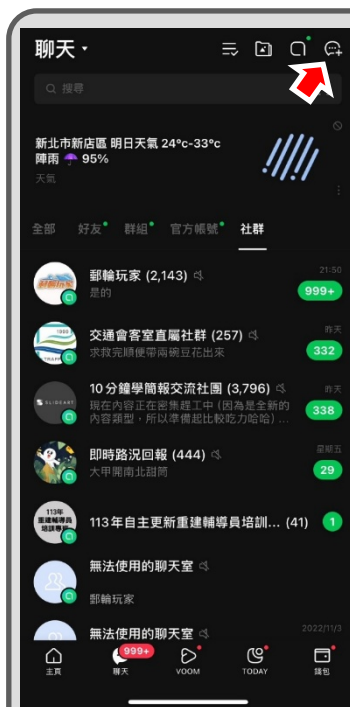
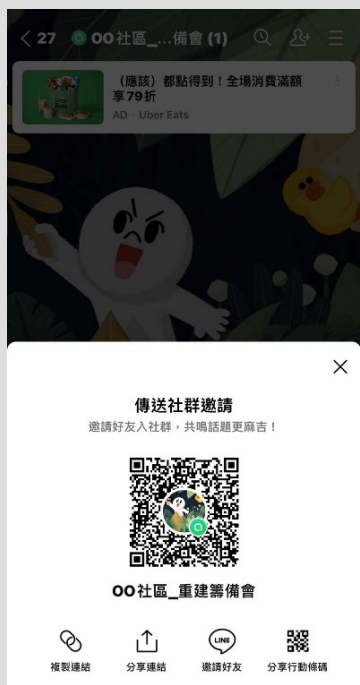
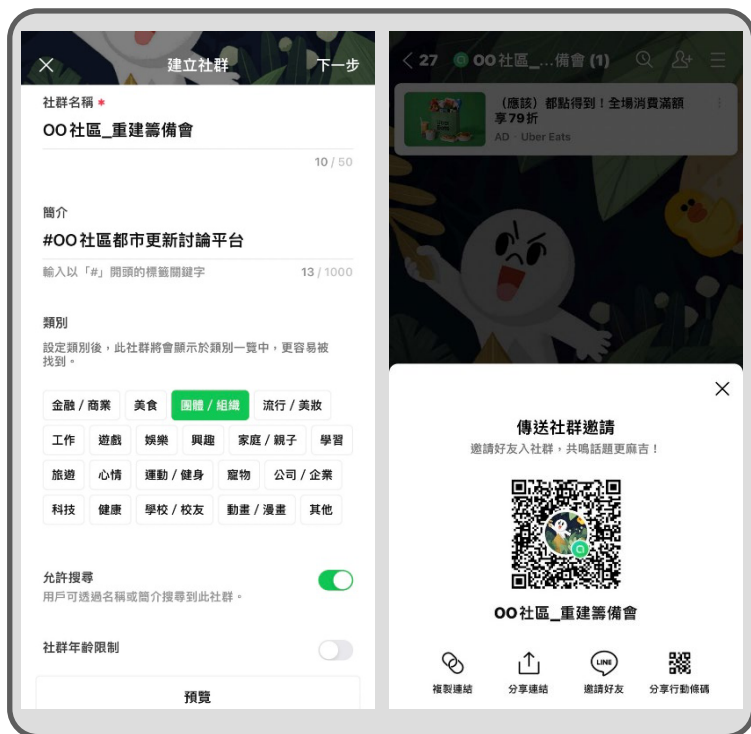
每週四
18:30-21:00

上班時間
09:00-12:00
13:30-17:30

壹、類更新會發起籌備小組分工

建立溝通管道：

- 1、LINE聯絡群組，邀請熱心且有意願參與推動者加入
- 2、選立各棟樓「梯長」，方便聯絡及傳達訊息
- 3、召開視訊會議，降低開會成本



壹、類更新會發起籌備小組分工



臺北市都市更新處製作

民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新說明會申請表 (以下各欄位請務必填寫，以利後續作業)			
申請人	聯絡電話(手機)		
	聯絡電話(市話)		
	通訊地址		
	Email		
更新基地行政區及地號			
舉辦說明會地點			
舉辦說明會時間 (建議會議日期距申請日不少於2週)			
申請意見及事由			
民眾申請舉辦更新說明會連署 (詳備註一)			

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。
2. 申請人請填寫相關都市更新問題，以利更新處派員說明之參考。

※ 都市更新相關資訊諮詢洽臺北市都市更新處
電話：(02) 2781-5696 網址：<https://uro.gov.taipei/>
地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

15人以上連署簽名申請，更新處即擇期派員召開都市更新法令說明會。



網址：
https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=E1ACB74A351802D3&sms=124DD99015F92BE8&s=159B6A1CE280B2EF

壹、類更新會發起籌備小組分工

都更8箭 臺北無限



公辦降門檻



民辦法放寬



審查速通關



危老排障礙



電梯加碼辦



防災型都市更新專案



整建住宅專案計畫



高氯離子混凝土建築物
575專案計畫

網址：[https://www-
ws.gov.taipei/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDU5L3JlbGZpbGUvNjI5MTgvOTA2ODQ5NC83MWFjOTg1Yy01MDJmLTRjOWUtOWNIMy1lODFkYjEwYThhNjEucGRm&n=5pS%2f562W5oe25Lq65YyFKDExNOW5tOW6puiZlee2sueJiDExMzEyMzHm7TmlrApLnBkZg%3d%3d&icon=.pdf](https://www-
ws.gov.taipei/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDU5L3JlbGZpbGUvNjI5MTgvOTA2ODQ5NC83MWFjOTg1Yy01MDJmLTRjOWUtOWNIMy1lODFkYjEwYThhNjEucGRm&n=5pS%2f562W5oe25Lq65YyFKDExNOW5tOW6puiZlee2sueJiDExMzEyMzHm7TmlrApLnBkZg%3d%3d&icon=.pdf)

壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市都市開發審議地圖】查詢重建範圍圖資

網址：<https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>

壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市政府都更/地政資訊平台】估算都更門檻

臺北市政府
都更/地政資訊平台
Urban Renewal Land Information

進入都更分析
START

高氯離子混凝土建物
公劃更新地區
都市計畫劃定更新地區
107年公劃更新地區
公告自劃單元事業(權變)計劃
核准自劃單元事業(權變)計劃

輔助資訊 比例尺2,500內顯示

基本底圖
公有土地圖 灰階色調
地籍地號圖 比例尺2,500內顯示
都計分區圖 比例尺5,000內顯示
都市發展局航測影像圖
臺北市政府電子地圖

門牌定位 行政區 路段 巷弄 門牌號 定位

設定分析目標
地圖點擊 啟動後於圖面點擊可加入點到的土地
圖面框選 啟動後於圖上框畫可加入範圍內土地

松山區 敦化段四小段 8 加入
都更門檻估算 建物屬性分析 周邊房地行情 清除

刪除	行政區	地段	地號
刪除	松山區	敦化段四小段	00010000
刪除	松山區	敦化段四小段	00020000
刪除	松山區	敦化段四小段	00030000

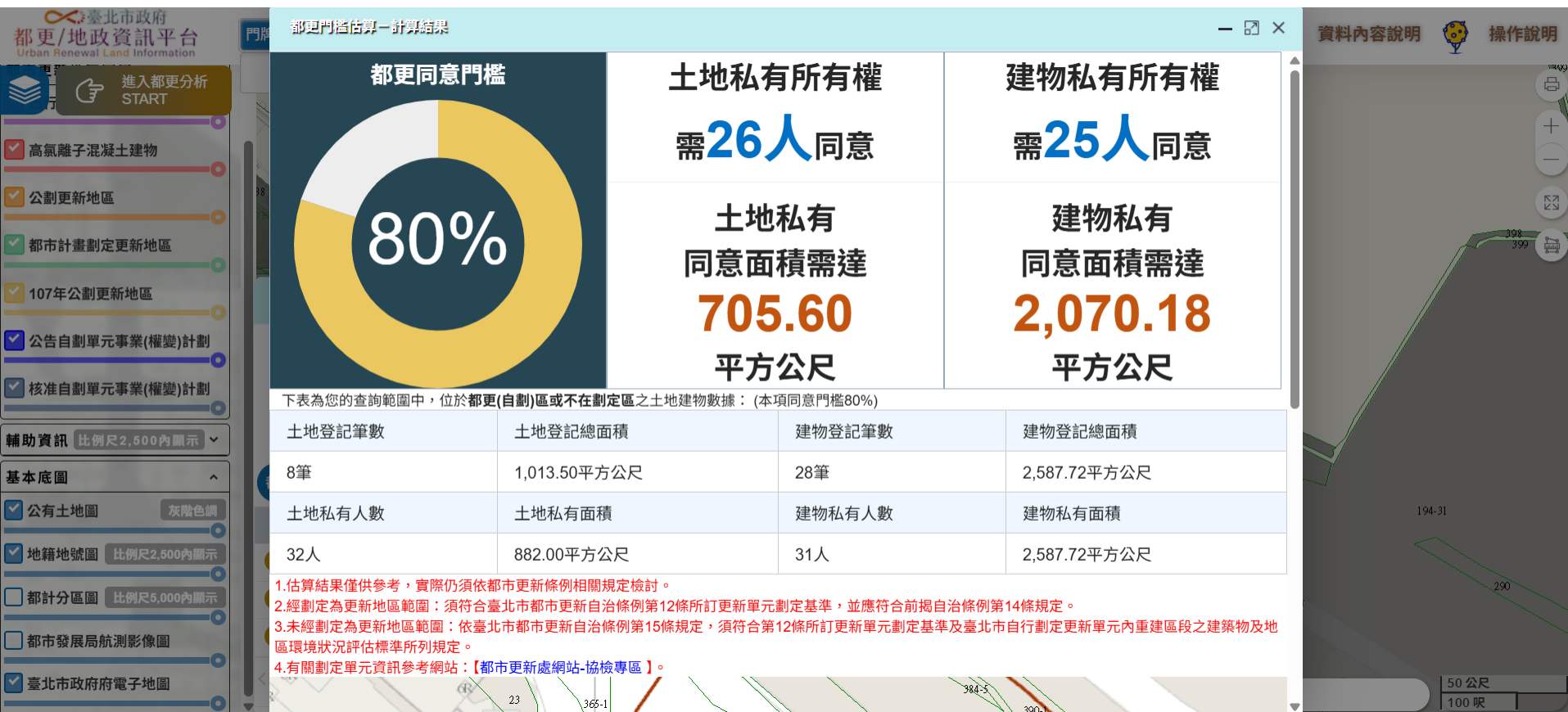
1 到第 1 頁 確定 共 8 筆 50 筆/頁

50 公尺
100 呎

網址：<https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>

壹、類更新會發起籌備小組分工

以【臺北市府都更/地政資訊平台】估算都更門檻



網址：<https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>

貳、申請第三類謄本作業

內政部自104年2月2日起，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整姓名資料，並另新增利害關係人申請的第三類土地登記謄本，分級保護個人資料。

謄本分類說明：

第一類謄本：登記名義人或其代理人得申請。顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本：任何人均得申請。隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不隱匿。

第三類謄本：利害關係人得申請(詳見核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點)。隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

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	V	V	V	V	V	V
第2類	任何人	(自然人)	Δ (陳**)	X	Δ (A123****9)	V (登記名義人可請求部分隱匿)	X
		(非自然人)	V	(無資料)	V	V (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	V		X	X	V	V

網址：https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=0ABE9F8A3E5B75C2&sms=72544237BBE4C5F6&s=328E5C617FF93E3B

貳、申請第三類謄本作業

臺北市都市更新處

「『為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本』之處理方式」及其範本

- ✓ 申請都市更新案件範圍內第三類謄本，請依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」逕向地政機關辦理(PDF檔案下載)
- ✓ 為辦理都市更新案件召開範圍內說明會、鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本」之處理方式(PDF檔案下載)
- ✓ 為辦理都市更新案件申請第三類謄本申請書(範本)及為辦理都市更新案件申請第三類謄本委託書(範本)(Doc檔案下載)、 (ODT檔案下載)
- ✓ (A3橫式、比例尺1/1000、圖名：(劃定)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地為更新單元圖、以最新地形圖為底圖，並標示土地使用分區、更新單元範圍、鄰地協調範圍)及(A3橫式、圖面上分別標示出更新單元範圍、地號、建照範圍，及更新單元建築物套繪圖正本)及(A3橫式，圖面上分別標示出更新單元範圍及鄰地協調範圍)(Doc檔案下載)、 (ODT檔案下載)

網址：https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=59E9B49418A913F2

貳、申請第三類謄本作業

【核發土地登記及地價資料謄本注意事項】

公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人：得申請同一公寓大廈所有權人之謄本，並檢附主管機關 同意備查文件(有註明主任委員或管理負責人者)及公寓大廈管理組織報備證明或其他足資證明之文件正本，於申請書並應載明執行之法令依據。

都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會(小組) 代表人或(預定)實施者：得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

- 1、所有權人：檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一之所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一之所有權人同意書(載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數)。
- 2、**都市更新籌備會(小組)代表人**：檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本，並載明更新單元範圍。
- 3、都市更新(預定)實施者：檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本，並載明更新單元範圍。

網址：https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=59E9B49418A913F2

【人工填寫用】

修正後正面

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 款規定申請】 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐所有權個人全部 ☐標示部(☐無需列印地上建物建號☐無需列印主建物附表) ☐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)地價騰本 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 ☐土地使用收益限制約定專簿：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/☐數值區列印界址點號及坐標表) ☐人工影印 ☐人工描繪

☐三、建物測量成果圖或建物標示圖 ☐電腦列印 ☐人工影印

☐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：☐全案☐部分：)

(☐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

申請項目 (請就申請事項 ☐ 打 ☒)

申請標示

[illegible]

貳、申請第三類謄本作業

修正後背面

申請人 (含利害關係人)	姓	統	聯	住
代理人		一	絡	
複代理人	名	編	電	
		號	話	址
委任關係	☐ 本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。 ☐ 本申請案，確經代理人之委託，如有虛偽不實，本複代理人願負法律責任。			張（筆）數 規 費 元
利害關係切結事項	依都市更新條例施行細第15條申請			收 據 字第 號
申請用途	☐ 購屋、貸款使用 ☐ 處理訴訟案件 ☐ 法院強制執行 ☐ 自行參考 ☐ 政府機關(名稱： <u>臺北市都更處</u>) 申請案或貸款案使用 ☐			核 定 人 員 列印（影印）人員（時間）
填 寫 說 明	一、「申請項目」及「申請標示」欄位，應依格式填寫明確，字跡請勿潦草；如申請書不敷使用，請另填申請書。 二、第一類土地登記及地價資料謄本(以下簡稱謄本)，登記名義人全部登記及地價資料均予顯示，至其他共有人、他項權利人及其管理者之出生日期、部分統一編號、部分姓名不予顯示，並得由登記名義人或其他依法令得申請者提出申請；第二類謄本，隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料，並得由任何人申請之；第三類謄本，隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料，並得由登記名義人或利害關係人申請之；公務用謄本，係由公務機關提出申請。 三、申請各類謄本者，應依個人資料保護法規定蒐集、處理及利用個人資料。 四、申請「歸戶資料（本所轄區）」之閱覽(查詢)或列印，以所有權人、他項權利人或其繼承人、管理者為限。 五、申請「登記申請案」者，請填寫登記案收件年字號及所需書件名稱， 倘申請部分登記案，須填寫所需書件名稱 ；申請「不動產成交案件實際資訊申報書」者，請填寫申報書序號或登記案收件年字號。 六、本申請案如由代理人代為申請，應請代理人填明申請人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」後簽章；如係複代理人代為申請，應請複代理人同時填明申請人、代理人及其姓名、統一編號等並於委任關係欄勾選切結「本申請案，係受申請人之委託，如有虛偽不實，本代理人願負法律責任」及「本申請案，確經代理人之委託，如有虛偽不實，本複代理人願負法律責任」後簽章。 七、利害關係人申請第三類謄本，應於申請書載明所繫利害關係或法律依據，如無法檢附證明文件正本，應檢附影本併於申請書內切結事由。 八、為配合行政院推動地籍謄本減量，請於申請用途欄，確實填寫，如係向政府機關申請案或貸款案使用者，應確實填寫機關名稱。			

參、產權和居住現況調查

這個階段主要是要搞清楚土地和建物的所有權歸屬、使用情形，以及實際居住人的狀況，為後續的整合打好基礎。

一、產權調查

目的是掌握土地與建物的所有權人、產權分布、持分比例等資訊。

1、收集基本資料，向地政事務所申請：

- ✓ 地籍謄本
- ✓ 土地、建物登記簿謄本(他項權利)
- ✓ 地價資料(公告現值、申報現值等)

2、繪製產權分布圖

- ✓ 所有權人分布、各自的土地/建物位置標示清楚，有助於整合

3、確認特殊權利情況

- ✓ 是否有設定抵押權、地上權、限制登記(如查封、假扣押)等
- ✓ 是否有公有土地，了解管理機關及適用法規(如國產署、教育部、地方政府等)

參、產權和居住現況調查

二、居住現況調查

目的是了解實際居住人口、使用情形及相關利害關係人。

1、實地踏勘與拍照記錄：

- ✓ 拍攝各戶門牌、建物現況（是否老舊、危樓、違建等）
- ✓ 標註出使用單位（住宅、店面、空屋、租賃）

2、進行住戶訪談 / 發放問卷，調查項目建議包含：

- ✓ 是否為屋主本人居住？還是租賃？
- ✓ 是否願意配合都更？
- ✓ 是否了解都更基本概念？
- ✓ 是否有特殊需求（如身障、老人居住需求等）

參、產權和居住現況調查

3、建立住戶名冊與聯絡管道，包括：

- ✓ 門牌地址
- ✓ 所有權人姓名、聯絡方式
- ✓ 使用人（如不同於所有權人）
- ✓ 居住狀況：自住 / 出租 / 空屋
- ✓ 初步意願：贊成 / 保留 / 反對

三、資料彙整與分析

- 1、分析產權集中度：評估整合的困難程度(持分太多、破碎會造成難整合)
- 2、統計支持率與反對率：可作為後續申請劃定更新單元或整合策略依據
- 3、識別關鍵利害人：例如持有大面積土地的地主、重要租戶等

參、產權和居住現況調查

收集訊息方式：

1、投遞(發送)調查表格

1、社區改建範圍是否確認：☐是 ☐否

2、土地、合法建物產權調查：

土地所有權人數： 土地面積：

建物所有權人數： 建物面積：

3、社區有意願改建比例：

4、個人為房地產業之專業背景人士：

☐是，相關專長：

☐否

5、社區有意願且有能力出資比例(包含現金及貸款)：

☐有意願 ☐現金 ☐願意貸款支付

☐無意願

參、產權和居住現況調查

收集訊息方式：

2、免付費網路服務



SurveyCake

註冊

您的姓名

您的電子郵件地址

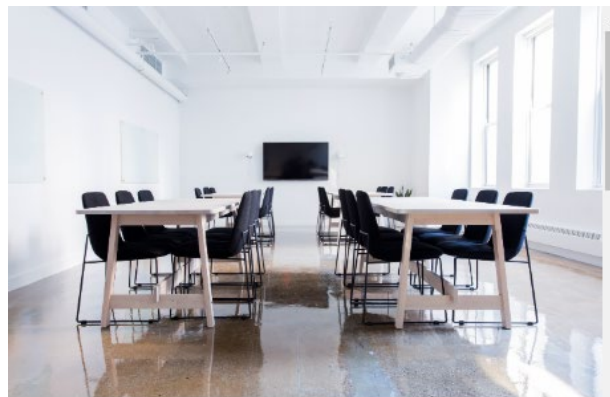
您的密碼

註冊

其他註冊

 使用 Facebook 註冊

已經有帳號嗎？[前往登入](#)



說明會報名表_Template

！快來使用此範本，可以編輯這份範本的所有內容、圖片

活動時間

【台北場】02/24（六）18:00-21:00 蛋糕大學
第一活動中心

【台北場】03/17（六）18:00-21:00 蛋糕大學
國際會議廳

【台中場】03/24（六）18:00-21:00 蛋糕科大
管院 115 教室

【高雄場】03/31（六）18:00-21:00 蛋糕大學

0%

網址：<https://www.surveycake.com/zh-tw/why-surveycake/basic>

參、產權和居住現況調查

依調閱第三類產權謄本，製作土地建物清冊

✓ 土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	建國段二小段	100	100.00	1	李四	4/5	80.00	抵押權	臺灣土地銀行	張三	李五	
2	建國段二小段	101	100.00	1	王四	1/1 (共同共有)	100.00	抵押權	臺灣銀行	王四	王石一	
3	建國段二小段			2	王五			抵押權	臺灣銀行	王五	王石三	
4	建國段二小段			3	王六			抵押權	臺灣銀行	王六	王石四	
5	建國段二小段			4	王七			抵押權	臺灣銀行	王七	王石六	
合計					-			-	-	-	-	

✓ 合法建築物權屬清冊

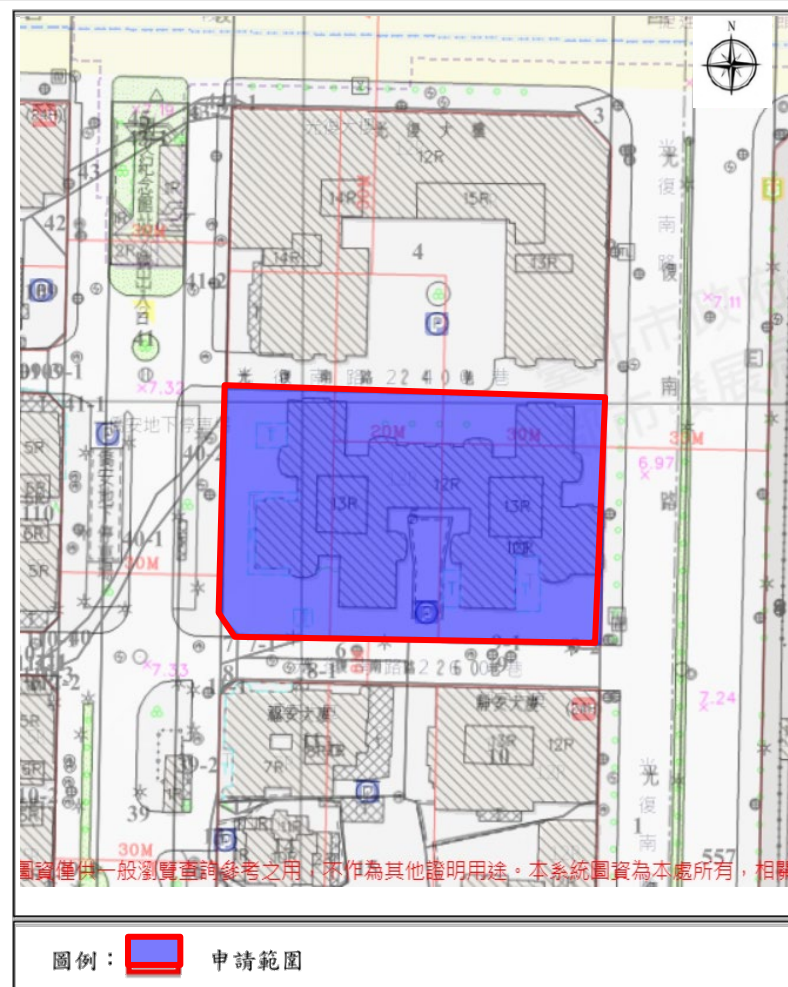
編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	坐落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (㎡)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
合計									-	-	-	-	

參、產權和居住現況調查

現有建物塔圖：

棟別	1	1	2	2
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	1巷2之4號	1巷4之4號
所有權人				
產權m ²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意		●	●空	●空
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	1巷2之3號	1巷4之3號
所有權人				
產權m ²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●	●	●	●
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	1巷2之2號	1巷4之2號
所有權人				
產權m ²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●空		●	●
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	1巷2之1號	1巷4之1號
所有權人				
產權m ²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●		●	●
1F	1巷1號	1巷3號	1巷2號	1巷4號
所有權人				
產權m ²	108.70	104.18	100.62	110.70
同意	●原		●	●
棟長	1巷1號 謝先生	1巷3之2號 林先生	1巷2號 張小姐	1巷4之4號 王先生

改建範圍圖：



註：社區自主重建(改建)之意願調查(可採「棟」為單位)

參、產權和居住現況調查

四層樓建物產權評估分析

使用分區：住三		四層樓建物	備註
法定容積率		225%	
原建蔽率		60%	
估算原容積率 (A)		$4 \times 60\% \times 90\% \approx 216\%$	註
更新後容積率	1.2倍原建築容積率	$216\% \times 1.2 \approx 259.2\%$	擇優
	原建築容積率+0.3倍法定容積率	$216\% + 225\% \times 30\% \approx 283.5\%$	
	1.5倍法定容積率	$225\% \times 1.5 \approx \underline{337.5\%}$	
	更新後容積率(B)	337.5%	
原容積率(A)/更新後容積率(B)		64%	
分配比率 <u>60%</u> 分配容積率÷原容積率(A)		$337.5\% \times 60\% \approx 202.5\%$ $202.5\% \div 216\% \approx \underline{93.75\%}$	
分配比率 <u>70%</u> 分配容積率÷原容積率(A)		$337.5\% \times 70\% \approx 236.25\%$ $236.25\% \div 216\% \approx \underline{109.38\%}$	
產權坪1坪換1坪，分配比率約 <u>64%</u>		$216\% \div 337.5\% \approx \underline{64\%}$	

註：上表原容積僅為估算，實際原容積認定應以建築師檢討簽證，並以建管處核准為準。

參、產權和居住現況調查

七層樓建物產權評估分析

使用分區：住三		七層樓建物	備註
法定容積率		225%	
原建蔽率		56%(60%-4%)	
估算原容積率 (A)		$7 \times 56\% \times 80\% \div 313.6\%$	註
更新後容積率	1.2倍原建築容積率	$313.6\% \times 1.2 \div 376.32\%$	擇優
	原建築容積率+0.3倍法定容積率	$313.6\% + 225\% \times 30\% \div 381.1\%$	
	1.5倍法定容積率	$225\% \times 1.5 \div 337.5\%$	
	更新後容積率(B)	381.1%	
原容積率(A)/更新後容積率(B)		82.29%	
分配比率 <u>60%</u> 分配容積率÷原容積率(A)		$381.1\% \times 60\% \div 228.66\%$ $228.66\% \div 313.6\% \div 72.91\%$	
分配比率 <u>70%</u> 分配容積率÷原容積率(A)		$381.1\% \times 70\% \div 266.77\%$ $266.77\% \div 313.6\% \div 85.07\%$	
產權坪1坪換1坪，分配比率約 <u>82.29%</u>		$313.6\% \div 381.1\% \div 82.29\%$	

註：上表原容積僅為估算，實際原容積認定應以建築師檢討簽證，並以建管處核准為準。

肆、前期作業費籌措與支出方案

都市更新的前期作業(如：調查、規劃、溝通整合、行政申請[包含調閱謄本、郵資、列印資料]等)需要投入相當的人力與費用，因此「前期費用的籌措與支出規劃」是成功推動都更的基礎。

以下分為前期費用來源和支出規劃建議兩大部分來說明：

一、前期作業費用的籌措來源建議

1、住戶或地主自籌(共同行動)多數住戶集資成立「更新會」、「籌備會」或「自辦都更推動小組」。以每戶或每坪計算分攤費用，依推動進度分階段繳交(可控成本)。

✓ 優點：自主性高，不易被外部主導。

✓ 缺點：若意願未集中，容易產生信任問題與資金斷裂。

2、政府補助(地方政府或中央都更基金)

肆、前期作業費籌措與支出方案

二、前期作業費用，建議按進度分階段控管費用支出

階段	項目	說明
初期	產權調查、現勘、基本測量	工程技師或測量公司協助
	調查及整合作業	問卷、訪談、說明資料、住戶溝通
中期	法律與專業顧問費	律師、都市更新顧問、估價師等
	辦理說明會	場地、簡報、印刷、影音等
後期	選定實施者主體	

- ✓ 設立專戶管理費用：透明化管理，提升信任
- ✓ 以階段性工作付款：有效控管風險
- ✓ 可簽立合作意向書：若有天使投資人或建商願意協助，先釐清由誰負擔前期費用、若未成案如何分攤損失

[illegible]



~~簡報結束×敬請指教~~