

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3

確認推動方案

講 師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理

課程日期| 114.06.21

簡報大綱

壹、個案初步試算資料

貳、新舊室內坪與權狀坪速算

參、確認出資推動主體方案

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
新北市都市更新整建維護推動計畫 共同主持人
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
新北市自主更新推動培訓計畫案
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師
臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
中國科技大學 建築職涯講座 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
台北科技大學 老屋重建財務可行性分析 專題演講
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、台中市、彰化縣、嘉義市、
高雄市等9個縣市政府都市更新課程 講師

壹、個案初步試算資料

基本觀念：建蔽率、容積率、高度比

使用分區	住宅區									商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種	第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率%	30	35	35	35	45	45	45	50	50	55	65	65	75	45	55
容積率%	60	120	160	225	225	300	400	300	400	360	630	560	800	200	300

建蔽率

建築面積
占基地面積
之比率

建築面積 500m²



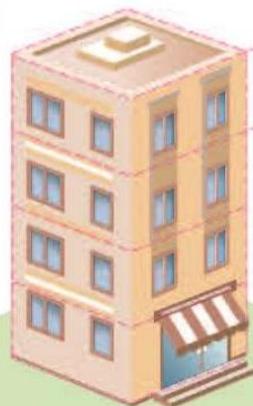
基地面積 1000m²

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

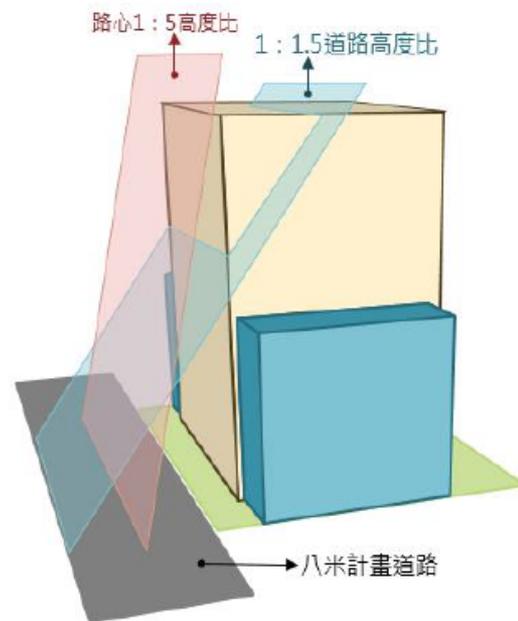
基地內建築物總
樓地板面積與基
地面積之比率

單層面積
500m²



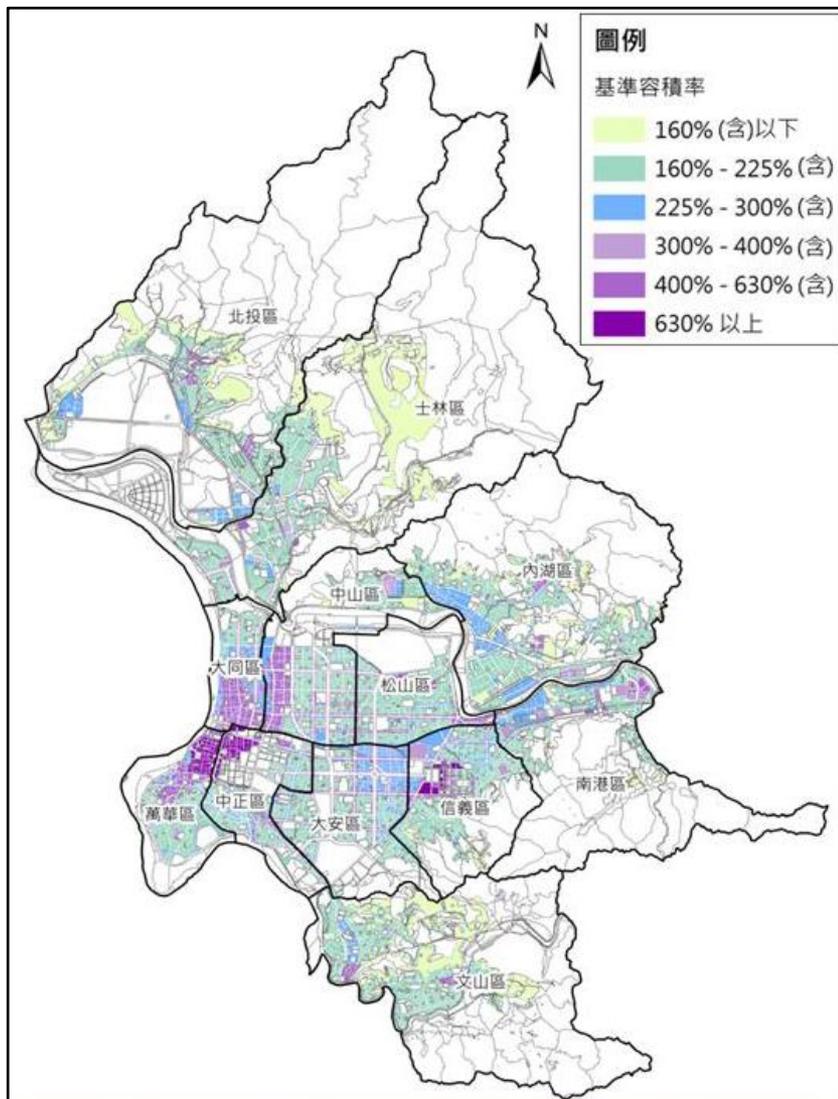
基地面積 1000m²

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$



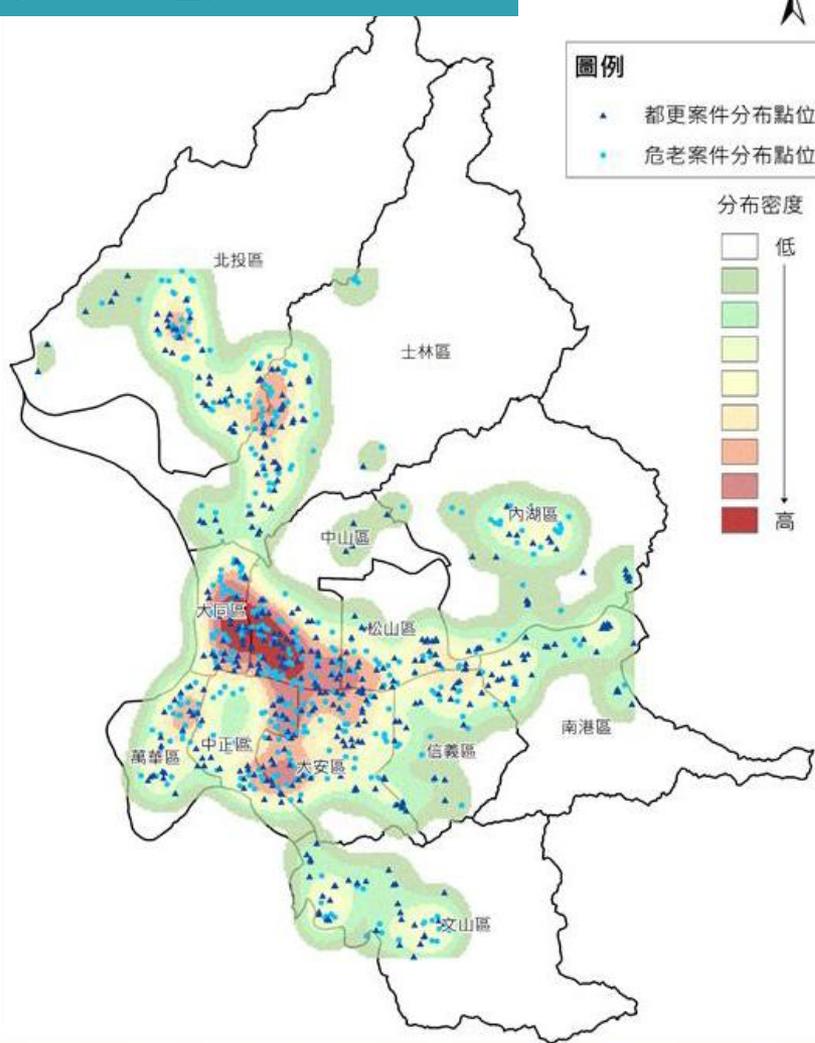
【建築物高度比示意圖】

臺北市危老都更案分布圖



基準容積率分布示意圖

資料來源：臺北市政府都市發展局



都更危老案件分布示意圖

都市更新建築容積獎勵規定

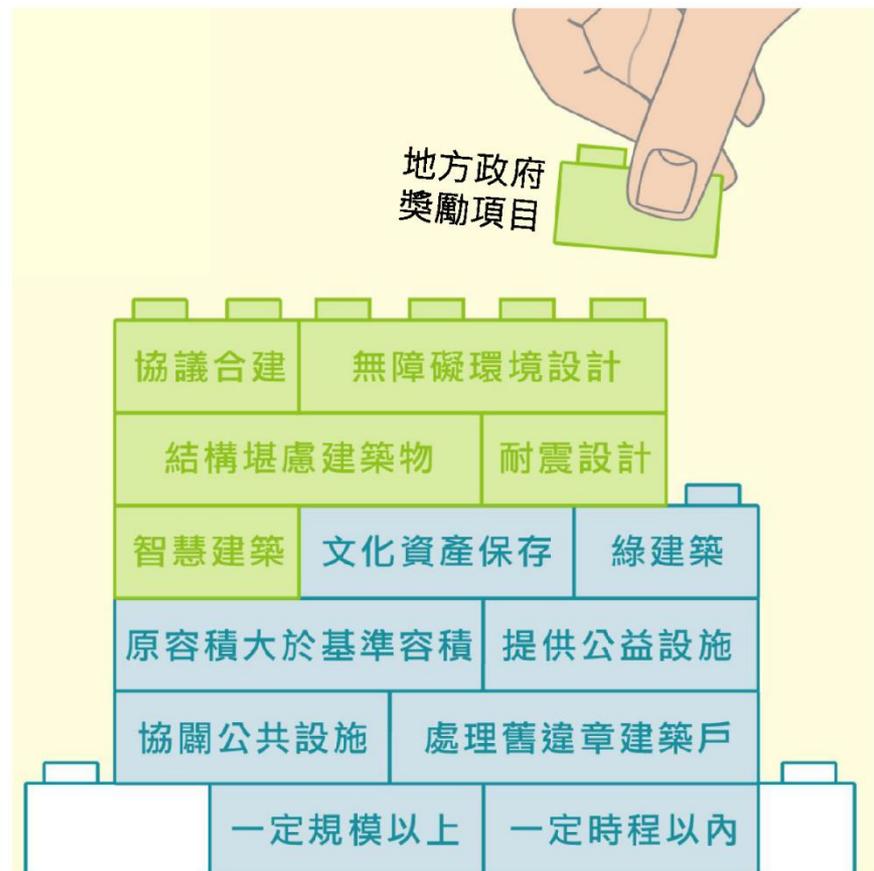
都更建築容積獎勵

都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 \leq 20%)



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包

都市更新建築容積獎勵項目

都更獎勵上限50%

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

中央50%

中央
30%

地方上限
20%

台北市

台北市都市更新建築容積獎勵辦法
(112年9月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限	項次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%	1	建築規劃設計	1%、2%、3%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%	2	雨水流出抑制設施	1%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%	3	人行步道	實際面積
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%	4	符合審議原則	3%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍	5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
第10條	綠建築	2%~10%	6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
第11條	智慧建築	2%~10%	7	充電停車位	1%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%	8	提供經費推動都市更新業務	無上限
第13條	建築物耐震設計	2%~10%	9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%
第14條	時程獎勵	3.5%~5%			
第15條	規模獎勵	5%~35%			
第16條	協議合建	5%			
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%			

都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

推估新舊容積快速初評 – 都更建築容積獎勵上限

興建年代	樓層別	公設比
民國70年代	四、五樓公寓	0% ~ 8%
民國80年代	五至七樓	8% ~ 15%
	八至十二樓	15% ~ 22%
	十二樓以上	22% ~ 28%
民國90年代	八樓以上大樓	30%以上

現況樓層數	4樓	5樓	7樓	12樓	
原有建蔽率 (住宅區)	60%	60%	56%	46%	
預估公設比	5%	5%	15%	25%	
原有容積率 (A)	228%	285%	333%	414%	
法定容積率 (第三種住宅區)	225%				
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容	337.50%	337.50%	337.50%	337.50%
	原容 + 0.3 法容	295.50%	352.50%	400.70%	481.50%
	1.2 原容	273.60%	342.00%	399.84%	496.80%
一坪換一坪 (A / B)	67.56%	80.85%	83.15%	83.33%	

危險建物 + 都市更新建築容積獎勵上限

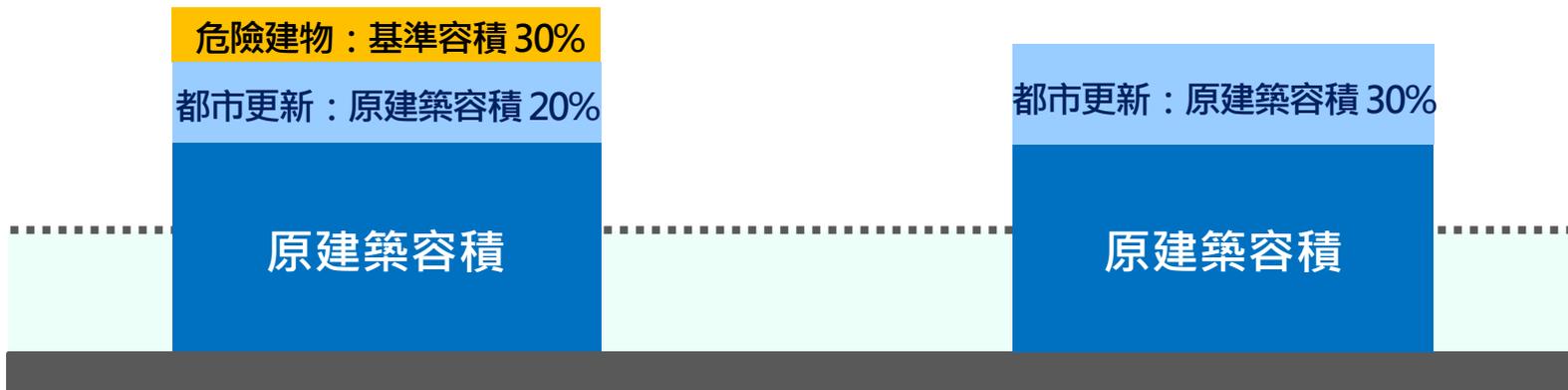


【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

推估新舊容積快速初評 – 都更+防災建築容積獎勵上限

興建年代	樓層別	公設比
民國70年代	四、五樓公寓	0% ~ 8%
民國80年代	五至七樓	8% ~ 15%
	八至十二樓	15% ~ 22%
	十二樓以上	22% ~ 28%
民國90年代	八樓以上大樓	30%以上

現況樓層數	4樓	5樓	7樓	12樓	
原有建蔽率 (住宅區)	60%	60%	56%	46%	
預估公設比	5%	5%	15%	25%	
原有容積率 (A)	228%	285%	333%	414%	
法定容積率 (第三種住宅區)	225%				
容積獎勵上限 (B)	1.8 法容	405.00%	405.00%	405.00%	405.00%
	原容 + 0.6 法容	363.00%	420.00%	468.20%	549.00%
	1.2 原容 + 0.3 法容	341.10%	409.50%	467.34%	564.30%
一坪換一坪 (A / B)	56.30%	67.86%	71.17%	73.37%	

重建後可以不出錢，一坪換一坪？

基地地號	使用分區	建物樓層	持分土地面積(m ²) L	主建物(m ²) A	附屬建物(m ²) B	建物權狀面積(m ²) C=A+B	原容積 主建 / 土地 A / L	建物權狀面積 / 土地 C / L
000 地號	住三	1F	38.55	90.06	15.92	105.98	233.62%	274.92%
		2F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		3F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		4F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
合計			154.20	360.24	61.34	421.58	233.62%	273.40%

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 315\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4) = 74.17\%$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 491.4\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4 \times \text{銷坪係數}1.56) = 47.54\%$$

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$273.40\% \div 491.4\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4 \times \text{銷坪係數}1.56) = 55.64\%$$

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 315\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4) = 86.79\%$$

影響一坪換一坪的因素

分配觀念

權利變換分配基礎來自地主&實施主體



地主提供更新前房地

+



顧問/技師費

容獎相關費用

營建費用

其他

實施主體提供更新成本



更新後價值

應由地主&實施主體共同分配



都更重建成本多寡
會影響地主們
可分回建物的比例

影響各案不同的因素

影響分配的
要件

地價

基地之路段、區位、土地使用分區

造價

更新成本高低

地主期待

建材要求、坪數需求.....



臺北市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價

建築物工程造價標準單價表：

單位：元 / 平方公尺

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	總樓地板面積不含遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

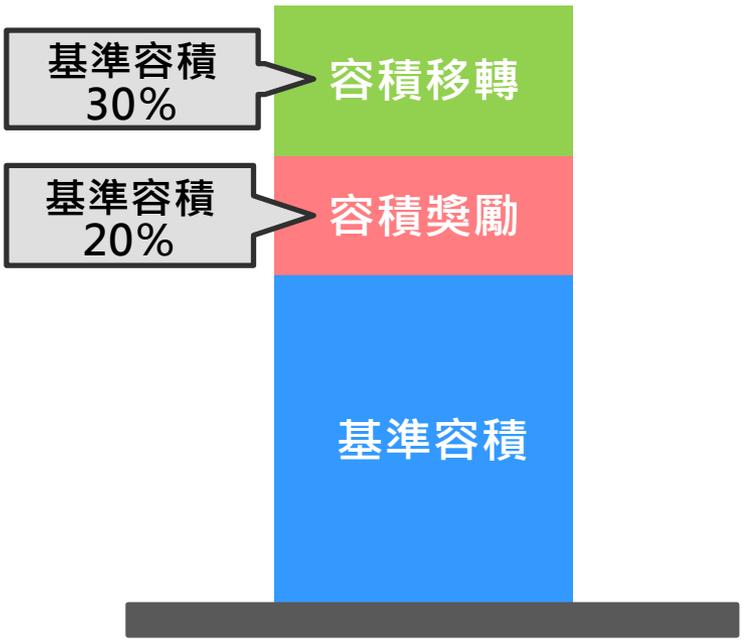
※本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月，個案須依物價指數調整金額。

貳、新舊室內坪與權狀坪速算

重建前持有的土地在重建後可以蓋多少坪房屋？

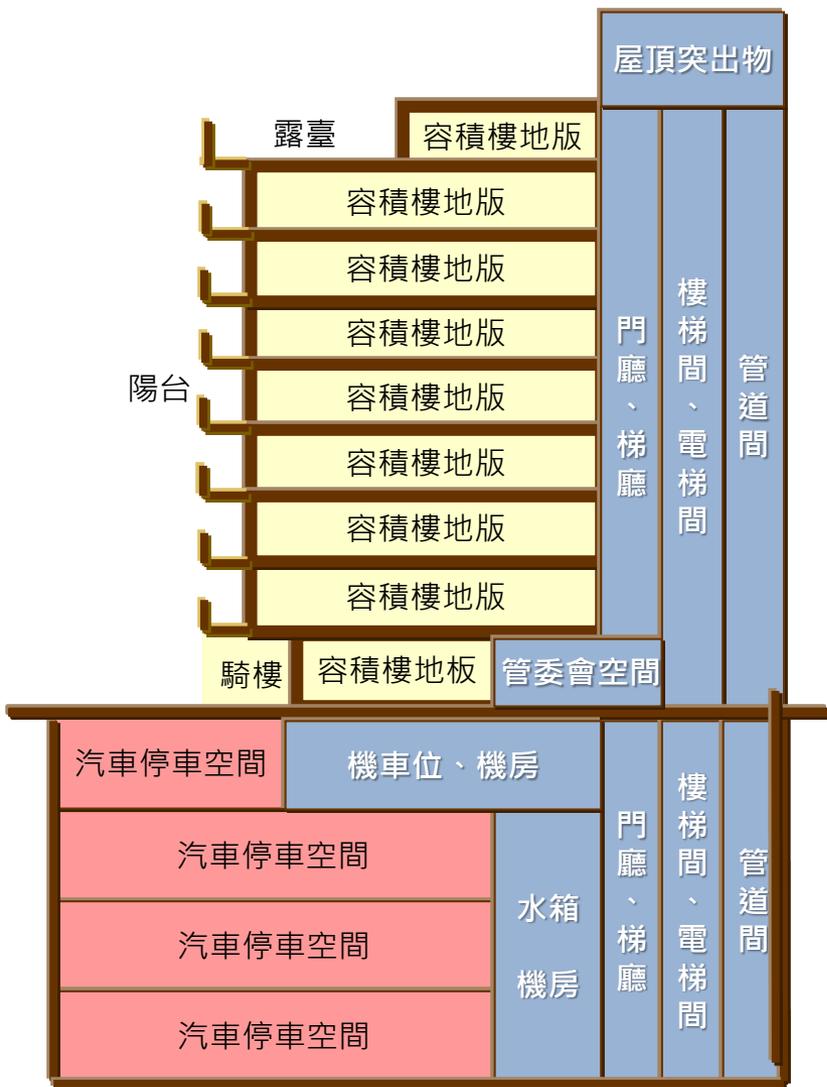
基本假設

土地面積	: 1 坪
基準容積	: 300%
建蔽率	: 50%
容積獎勵	: 20%
容積移轉	: 30%



※本計算值為「室內坪」非「權狀坪」。

銷坪係數



台北市住宅區(住三)銷坪係數試算

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	225%(法定容積) x 1.4(容積獎勵值)	3.150
B 機電設備	A x 15%	0.473
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) x 5%	0.191
D 陽台	(A + B + C) x (15% - 5%)	0.381
E 屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 x 3層	0.169
F 地下層公設	80%(開挖率) x 2層 x 30%	0.480
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) x 2%	0.097
H 房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	4.940
銷坪係數	H / A	1.568

- 主建物：室內面積
- 附屬建物：陽台
- 公設面積：
 - 1.地上層公設面積：門廳、樓電梯間、屋突、服務設施。
 - 2.地下層公設面積：樓電梯間、機房、水箱、機車位。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

建築量體預估 (10F/B3F · RC構造)

項次	項目	計算單位		說明
		%	m ²	
1	基地面積		2,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	45%	900	第三種住宅區
3	法定容積率	225%	4,500	第三種住宅區
4	容積獎勵值	40%	1,800	
5	容積樓地板面積 (A)	315%	6,300	
6	機電設備面積 (B)	15%	945	A X 15%
7	梯廳面積 (C)	5%	381	(A + B) / (1 - 5%) x 5%
8	陽台面積 (D)	10%	763	(A + B + C) x 10%
9	屋突面積 (E)	12.5%	338	建築面積 / 8 X 3
1 0	地下層公設 (F)	30%	1,440	開挖面積(開挖率 80%) x 3層 x 30%
1 1	牆心至外皮 (G)	2%	203	(A + B + C + D + E + F) x 2%
1 2	銷售面積		10,370	A + B + C + D + E + F + G
1 3	地上層樓地板面積 (H)		8,008	225%X(1+40%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 45%=8.90 225%X(1+40%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 9=44.49% 地上9層 / 設計建蔽率44.49% : 2000X44.49%X9=8008
1 4	地下層樓地板面積 (I)		4,800	開挖率80% · 地下3層
1 5	營建樓地板面積		12,808	H + I
1 6	法定汽車停車位		64部	(A + B + C) / 120 = 63.55
1 7	實設汽車停車位		64~84部	2,000X80%X3X70%X0.3025 / 12 = 84.7 10,370X0.3025 / 50 = 62.74

合建比例速算

步驟 ①：計算持有土地可蓋坪數

土地持分面積為 $10 \text{ 坪} \times 2.25$ (225%容積率) $\times 1.5$ (50%都更獎勵) $\times 1.56 = 52.65 \text{ 坪}$

步驟 ②：預估興建成本

20 萬/坪 (營建單價) $\times 1.5$ (營建成本佔總興建成本約為 65%) = 30 萬/坪

步驟 ③：計算合建比例

30 萬/坪 (成本) $\div 60 \text{ 萬/坪}$ (售價) $\times 100\% = 50\%$

參、確認出資推動主體方案

都市更新事業實施主體

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新

(私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構

#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會

#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

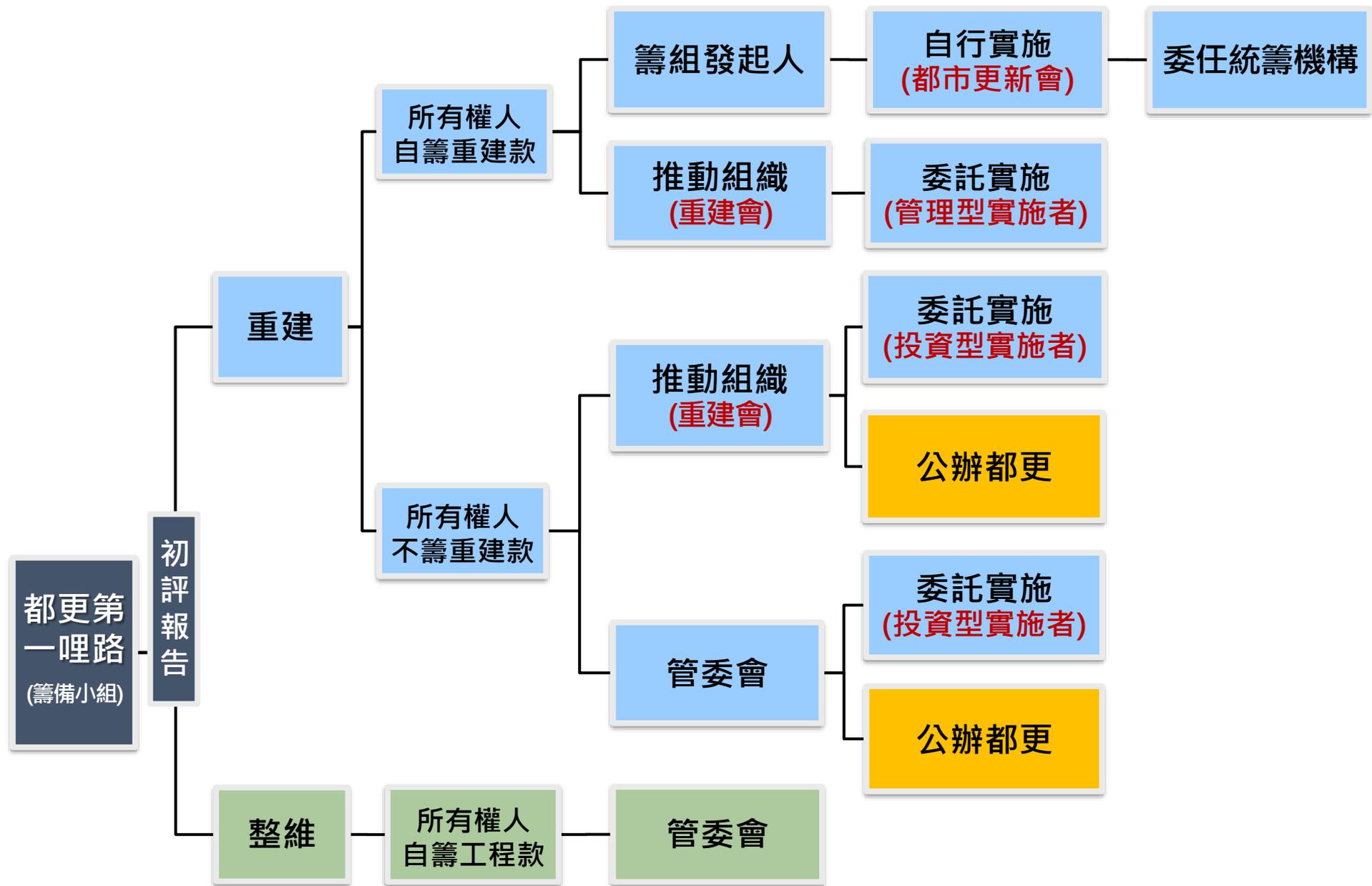
管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

自主更新多元輔導機制架構圖



都市更新事業實施主體

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、籌措資金進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等。



市政府



民間股份有限公司

EX. 建商



政府設有更新會補助

更新會



更新會辦法

解散及清算

推動都更實施

召開會員大會
& 理事會

立案

申請立案核准

30日

召開成立大會

核准
6個月內

籌組發起

由土地及合法建物所有權人過半數或7人以上發起籌組，並由發起人向地方主管機關申請

台北市公辦都市更新7599專案計畫

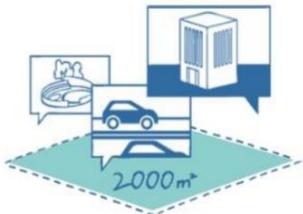
7599 專案計畫

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

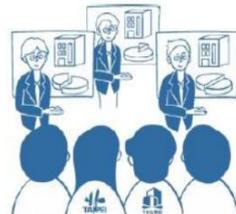
市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達**90%**



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。

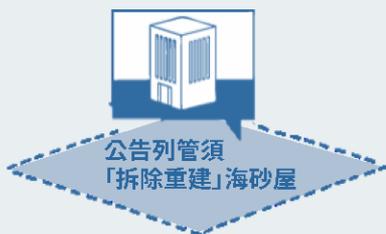


資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

臺北市高氯離子混凝土建築物575專案計畫

申請流程

1 受理申請



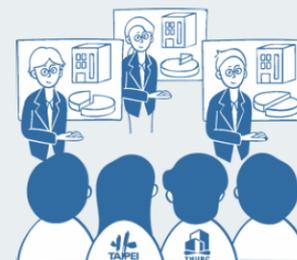
符合申請資格之社區自行整合意願**超過 50%**後，由申請人代表向市府提出申請。

2 方案評估



市府就迅行劃定範圍提供建築、財務草案，並向社區說明，第二階段意願**達 75%**。

3 評選實施者



符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動**公開評選實施者作業**。

※ 方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，**1年內同範圍不得再申請本計畫**。



~~簡報結束×敬請指教~~