

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|社團法人臺北市都市更新整合發展協會 理事長

日 期|114.10.18

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 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 / 桃園市住發處 桃園市都市更新推動師培訓課程 講師
苗栗縣工商處 苗栗縣危老重建推動師培訓講習 講師
臺北市都更處 臺北市都市更新(重建、整維)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、
台南市、高雄市等10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



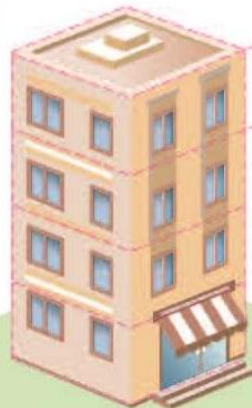
基地面積 1000m²

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

容積率

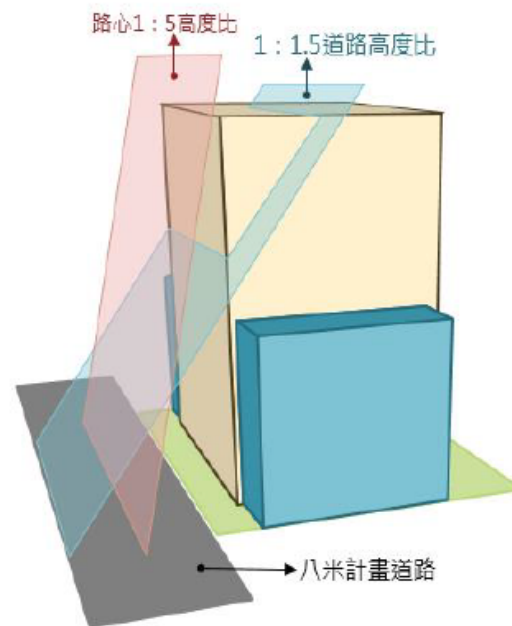
基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比率

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】

早期建蔽率規定 — 建築技術規則 建築設計施工編 / 第4節 建蔽率

第25條 (63.02.15 ~ 64.08.05) (各種使用區建蔽率之規定)

建築面積佔基地面積之比率，不得超過下列規定：

- 1、住宅區：6/10
- 2、工業區：7/10
- 3、商業區：8/10
- 4、文教區、行政業區：6/10
- 5、風景區、保護業區：2/10
- 6、農業區：0.5/10
- 7、其他尚未實施分區：7/10

第25條 (64.08.05 ~ 71.06.15) (各種使用區建蔽率之規定)

建築面積佔基地面積之比率，不得超過下列規定：

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| 1、住宅區：6/10 | 7、倉庫業區：7/10 |
| 2、工業區：7/10 | 8、港埠業區：7/10 |
| 3、商業區：8/10 | 9、漁業區：7/10 |
| 4、文教區、行政業區：6/10 | 10、其他使用區：視實際情況，由省、市政府訂定後報 |
| 5、風景區、保護業區：2/10 | 報請中央主管建築機關核定。 |
| 6、農業區：0.5/10 | |

第25條 (71.06.15 ~ 88.06.29) (建蔽率之規定)

基地之建蔽率，依都市計畫法及其他有關法令之規定；其有未規定者，得視實際情況，由省、市政府訂定，報請中央主管建築機關核定。

早期建蔽率規定 — 建築技術規則 建築設計施工編 / 第4節 建蔽率

第27條 (64.08.05 ~ 86.04.08) (高層建築物空地之規定)

建築物地面層超過五層或高度超過十五公尺者，每增加一層或四公尺，其空地應增加 2 %
但增加空地在商業區達 30%，在其他分區達 20%後，不因建築物層數或高度增加而加空地。

使用執照存根 68 使字 0685 號

起造人 郭李珍子 等 8 名 (吳宗榮)

姓名 4 樓

建造類別 新建

使用分區 住宅區

建築地點 內湖路 287 巷 (吳宗榮) 內湖路 287 巷 287-15 號

基地面積 426.69 M² 建築率 61.0 % 法定空地 26.69 M²

住宅區 60%

建築高度 12.1 M 建築高度 12.1 M

設計人 姓名 香洪 事務所名稱 香洪建築師事務所

監造人 姓名 謝煥章 營造廠名稱 大福光營造廠

承造人 姓名 謝煥章 營造廠名稱 大福光營造廠

工程造價 2,197,120 元 竣工日期 68 年 6 月 26 日

發照日期 68 年 5 月 3 日 開工日期 67 年 6 月 30 日

建築執照 67 建(內)()字第 066 號

附註 68.1.5,000 份

屋頂上不得堆積雜物及私自加建
(依據本府62.12.11日府工建字第61810號函規定)
請在冊日內向稅捐稽征處申報房屋
現值及使用情形以免逾期受罰

使用執照存根 75 使字 0005 號

起造人 台灣銀行法定代理人謝仁傑
姓名 等二名 (如附表)

姓名 7 樓

建造類別 新建

使用分區 住宅區

建築地點 七段14巷5號 地號 天山段二 小段501-502地號

基地面積 2994 M² 建築率 5.6/10 % 法定空地 1604.12 M²

住宅區 56%

建築高度 21.00 M 建築高度 21.00 M

設計人 姓名 陳文可 事務所名稱 台灣土地開發信託投資公司

監造人 姓名 陳文可 事務所名稱 台灣土地開發信託投資公司

承造人 姓名 吳國機 營造廠名稱 千維營造有限公司

工程造價 62,848,445.00 元 竣工日期 74 年 12 月 20 日

發照日期 75 年 1 月 3 日 開工日期 73 年 10 月 20 日

建築執照 73 建(士)林(天母)字第 1132 號

附註 74.10.2,000 份

請在冊日內向稅捐稽征處申報房屋
現值及使用情形以免逾期受罰

台北市政府 工務局 使用執照存根 77 使字 0266 號

起造人 金普興業有限公司
姓名 董事：段津華

姓名 1 2 樓

建造類別 新建

使用分區 住宅區

建築地點 北市承德路1310號等 (如附表) 地號 百齡段一 小段175 地號

基地面積 1475.0 M² 建築率 4.6/10 % 法定空地 1475.0 M²

住宅區 46%

建築高度 36.00 M 建築高度 36.00 M

設計人 姓名 黃秀莊 事務所名稱 黃秀莊建築師事務所

監造人 姓名 黃秀莊 事務所名稱 黃秀莊建築師事務所

承造人 姓名 徐有得 營造廠名稱 傅正工程有限公司

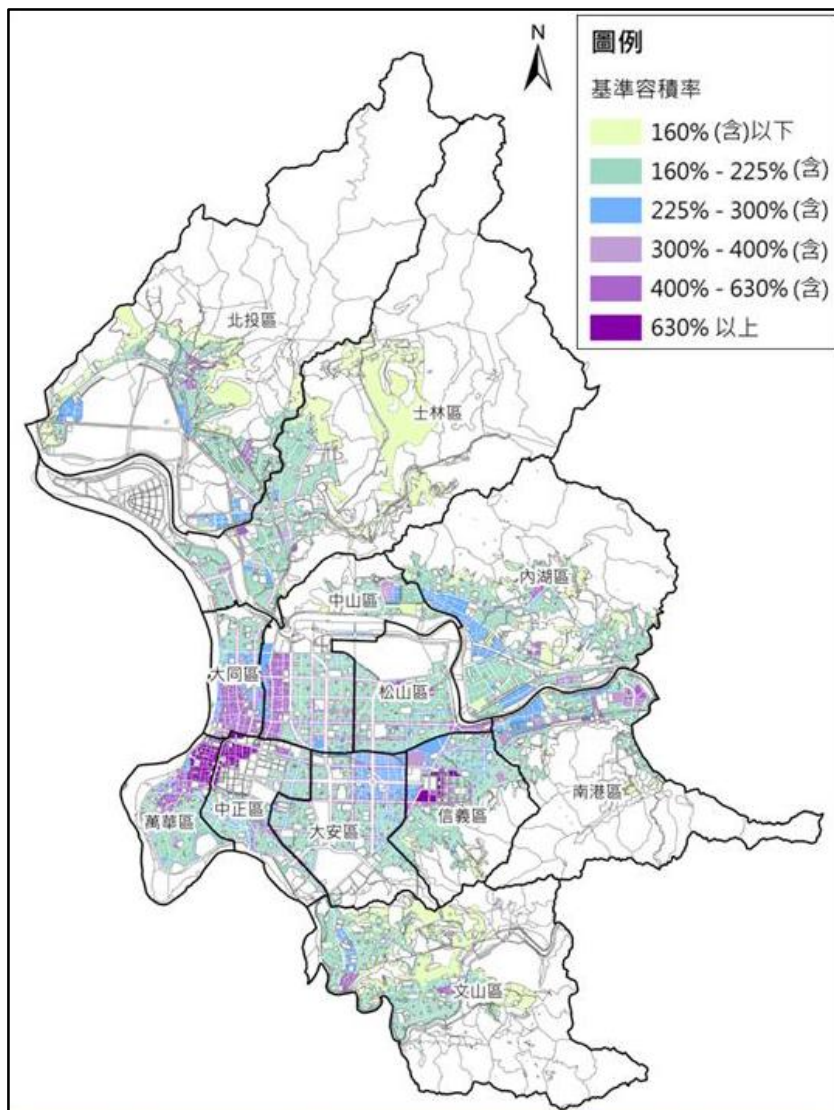
工程造價 52,728,052.00 元 竣工日期 77 年 1 月 20 日

發照日期 77 年 6 月 20 日 開工日期 75 年 4 月 23 日

建築執照 74 建(士)林(後港)字第 392 號

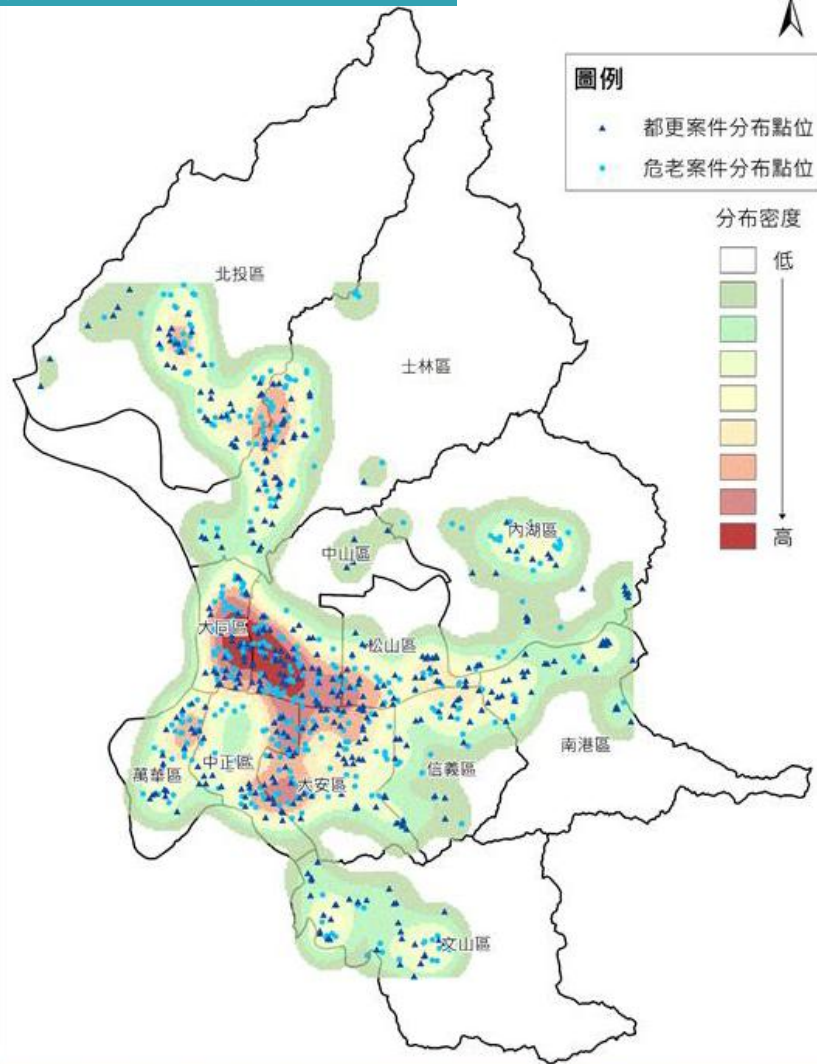
附註 76.12.1,500 份

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

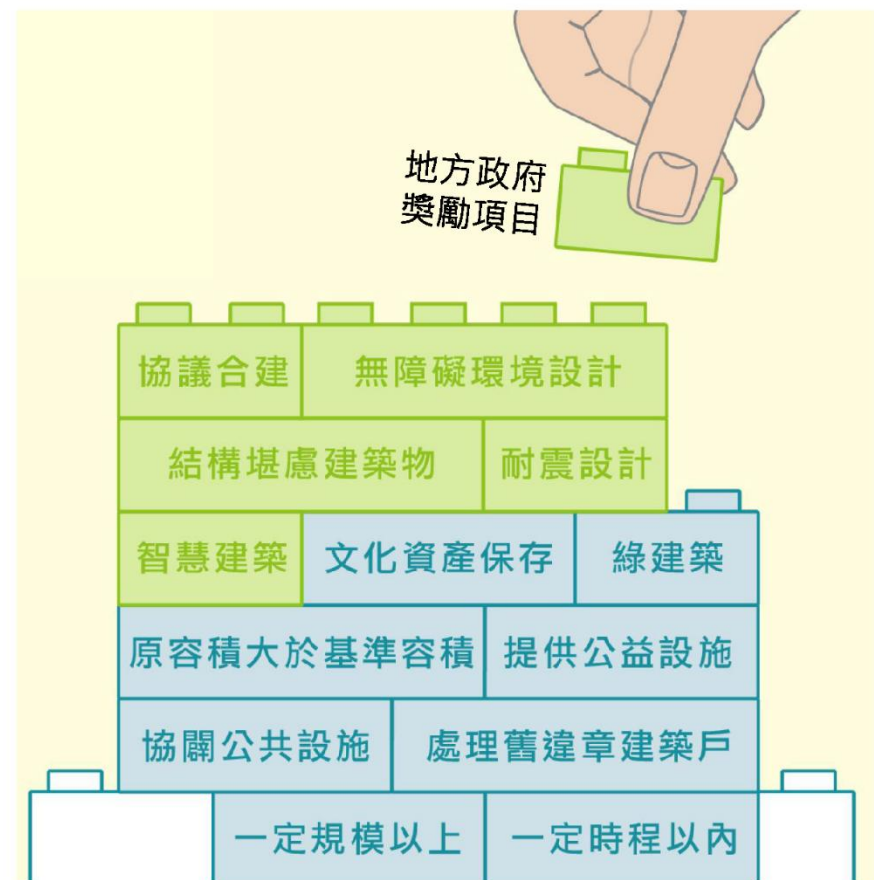
都更建築容積獎勵

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%			

建築物結構安全耐震能力評估結果等級

初步評估等級	說明	危險度總評估分數 (R)
甲級 (一定標準)	尚無疑慮 (暫無需補強或重建)	$R \leq 30$ 分
乙級 (最低等級)	尚可疑慮 (符合危老條例規定即可辦理重建)	$45 \text{分} \geq R > 30 \text{分}$
未達乙級	瀕危 (逕行重建)	$R > 45 \text{分}$

未達
一定標準

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為初步評估乙級。

尚
有
疑
慮

未達
最低等級

- 法源：都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法。
- 定義：即耐震能力初步評估未達乙級。

瀕
危

改善
不具效益

- 法源：都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則〈第3條〉。
- 定義：係指耐震評估結果為初步評估乙級，再經詳細評估結果為建議拆除重建，或補強且其所需經費超過建築物重建成本二分之一。

建
議
重
建

都市更新耐震能力不足之危險建築物定義

110.11.17 訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」



地方主管機關

依據

都更耐震辦法

結構安全(耐震能力)評估

初評
或
詳評

評估結果
ID值
< 0.35

認定

建物是否有耐震能力不足
而有明顯危害公安疑慮



原建築容積
1.3倍獎勵
一次到位

配套



免經私調、公調
準用建築法
81強制拆除

認定基準：

結構安全評估

初步評估

詳細評估

Index of Damage 參數

A_{c2}

實際耐震能力

$I \times A_{2500}$

法規耐震標準

比值

ID值
< 0.35

$ID_1 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力初步評估之定量詳評值指標

$ID_2 = \frac{A_{c2}}{I \times A_{2500}}$, 為建築物耐震能力詳細評估之容量需求比指標

資料來源：內政部營建署

ID數值意義：建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1/3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

如何辦理結構堪慮建物獎勵及防災都更專案的結構評估

解釋函 - 內政部營建署108年07月30日營署更字第1081147852號函

主旨

有關貴局函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例涉及變更使用執照擴大原建築基地、得否由繼承人出具重建計畫同意書及同一建築基地之多幢建築物結構安全鑑定方式等執行疑義。

說明

- 一、復奉交下貴局108年7月1日北市都授建字第1083212502號函。
- 二、「按本條例第3條規定（略摘）『本條例適用範圍，為都市計畫範圍內...合法建築物...前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築基地面積。』復按『本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地』為建築法第11條明定，是本條例未規定事項，悉依建築法等法令規定辦理」為本署108年4月23日營署更字第1080020502號函釋在案。又貴府函詢建築基地以變更使用執照方式擴大基地範圍1事，因涉個案變更使用執照事實認定及容積獎勵、稅捐減免等公平性請貴府依上開函示、都市計畫及建築管理等相關規定，本於權責審慎卓處。
- 三、另有關依本條例申請重建是否適用土地法第34條之1一節，本署已於106年12月13日以營署更字第1060116927號函示在案，故重建計畫範圍倘有未辦理繼承登記之土地，仍須俟該土地完成繼承登記後，再依本條例第5條規定取得全體土地及合法建築物所有權人之同意。
- 四、至本部107年4月17日營署更字第1070022770號函，係指同一建築基地倘有多棟建築物之結構安全評估結果不一時，僅需擇一評估結果，依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法申請第4條獎勵。至同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，並依評估結果及原使用執照範圍申請重建計畫，依法尚無不可。

同一使用執照僅部分經鑑定為耐震能力不足之建築物，參照內政部國土管理署108年7月30日營署更字第1081147852號函認定，同一使用執照基地僅其中一棟建築物完成結構安全性能評估，得依評估結果及原使用執照範圍申請本案容積獎勵。

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】

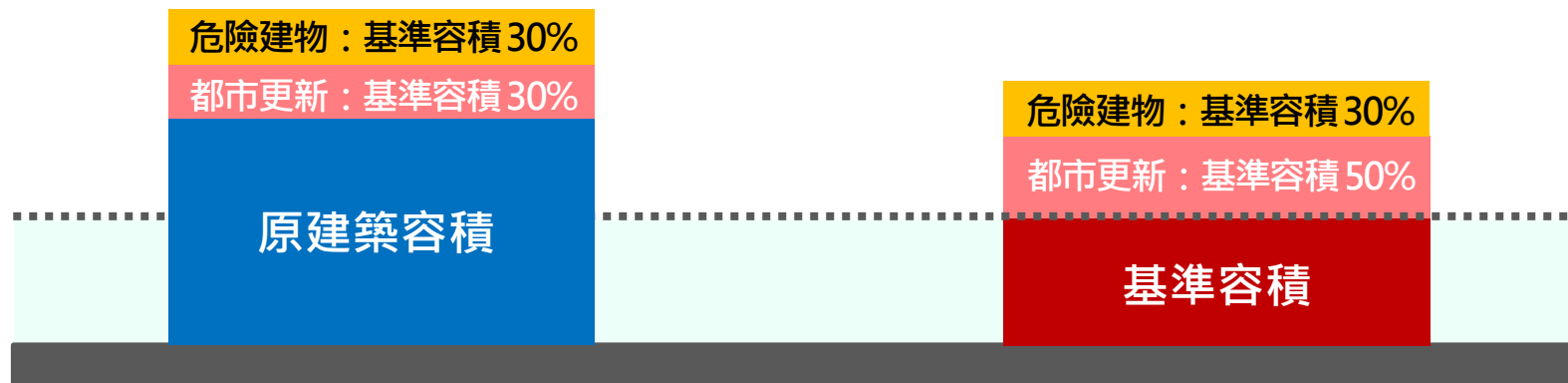
容積獎勵上限：**1.3倍**原建築容積

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 % ~ 1 5 %
	八至十二樓	1 5 % ~ 2 2 %
	十二樓以上	2 2 % ~ 2 8 %
民國90年代	八樓以上大樓	3 0 % 以上

現況樓層數		4 樓	5 樓	7 樓	1 2 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)		2 2 5 %			
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

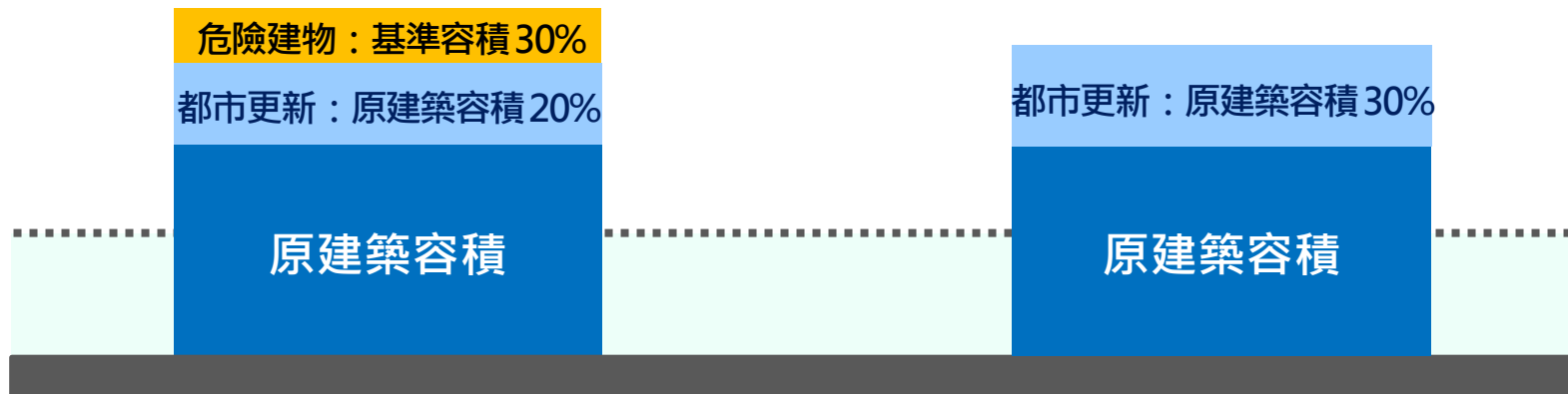


【原建築容積高於基準容積者】

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 % ~ 1 5 %
	八至十二樓	1 5 % ~ 2 2 %
	十二樓以上	2 2 % ~ 2 8 %
民國90年代	八樓以上大樓	3 0 % 以上

現況樓層數		4 樓	5 樓	7 樓	1 2 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)		2 2 5 %			
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(m²) L	主建物(m²) A	附屬建物(m²) B	建物權狀面積(m²) 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)

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

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

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

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

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

➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

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

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均

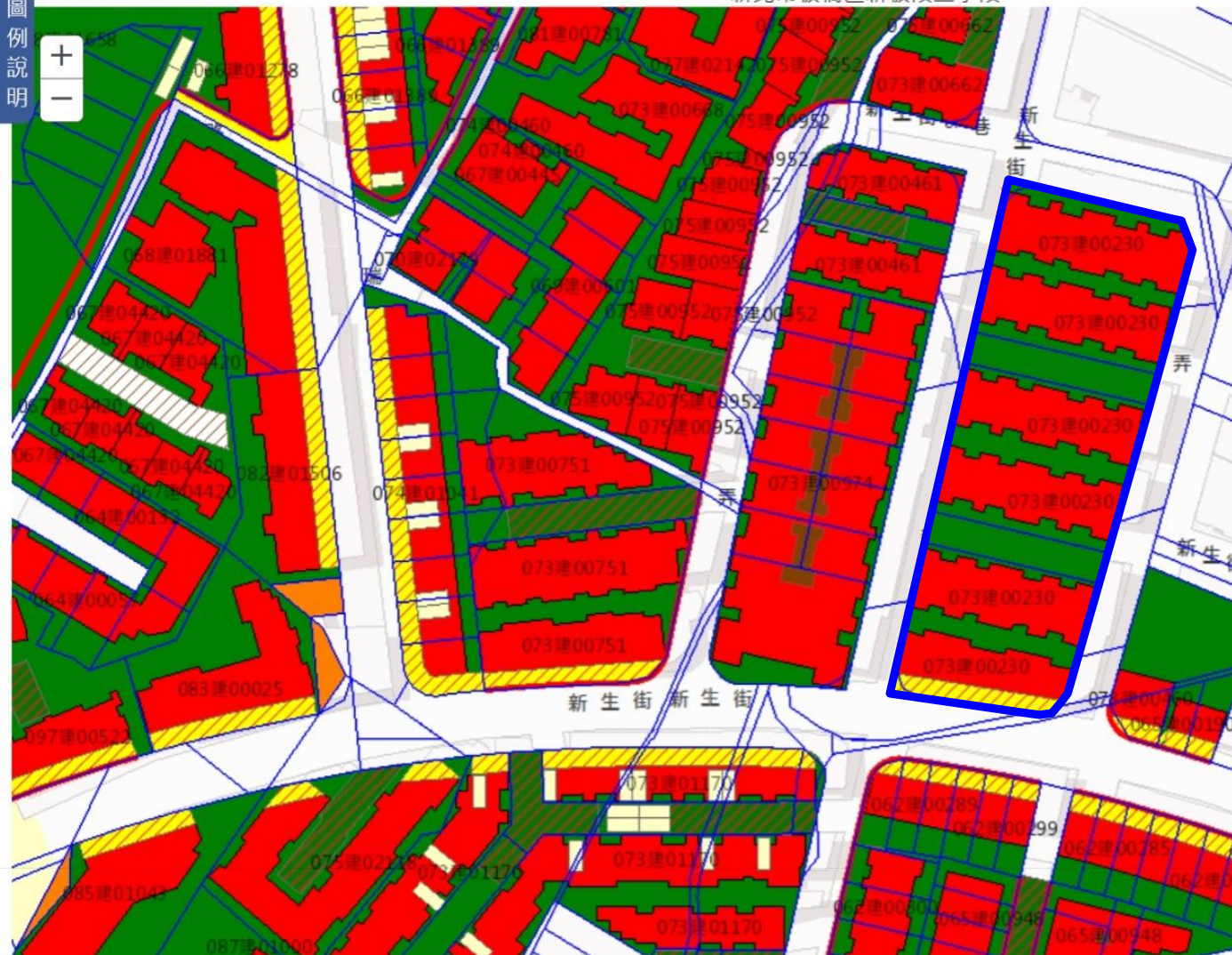
本網頁顯示資料僅供參考,不得作為任何權利證明文件使用。

☒ 電子地圖 ☒ 基本套繪圖 ☐ 建築線案核定之現有巷道 ☐ 公告之現有巷道 ☐ 廢改道 ☐ 建築線基地 ☐ 土地使用分區

測量工具 (點擊開啟或關閉此功能)

新北市板橋區新板段三小段

圖例說明



臺北縣政府建設局使用執照存根

起造人姓名: 謝區建設股份有限公司 住 址: 中興路17巷15號

建造類別: 新 建 構造種類: RC 造

使用分區: 住宅區 層樓戶數: 6 層 120 間

建築基地: 地址: 本縣板橋區地號: 新板段三小段 377 276 275 274 273 272 271 270 269 268 267 266 265 264 263 262 261 260 259 258 257 256 255 254 253 252 251 250 249 248 247 246 245 244 243 242 241 240 239 238 237 236 235 234 233 232 231 230 229 228 227 226 225 224 223 222 221 220 219 218 217 216 215 214 213 212 211 210 209 208 207 206 205 204 203 202 201 200 199 198 197 196 195 194 193 192 191 190 189 188 187 186 185 184 183 182 181 180 179 178 177 176 175 174 173 172 171 170 169 168 167 166 165 164 163 162 161 160 159 158 157 156 155 154 153 152 151 150 149 148 147 146 145 144 143 142 141 140 139 138 137 136 135 134 133 132 131 130 129 128 127 126 125 124 123 122 121 120 119 118 117 116 115 114 113 112 111 110 109 108 107 106 105 104 103 102 101 100 99 98 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 46 45 44 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

基地面積: 112.40 m² 其他: 245.60 m² 建築率: 5.99 1/100

樓層	建築面積	各層高度	各層用途	樓層	建築面積	各層高度	各層用途
地下室	102.72 m ²	m	第六層	m ²	m		
騎樓	102.72 m ²	m	第七層	m ²	m		
第一層	170.28 m ²	3.30 m	第八層	m ²	m		
第二層	202.87 m ²	2.98 m	第九層	m ²	m		
第三層	202.87 m ²	2.98 m	第十層	m ²	m		
第四層	202.87 m ²	2.98 m	第十一層	m ²	m		
第五層	202.87 m ²	2.98 m	第十二層	m ²	m		
防 盜 地 上	m ²		室內	m ²			
防 盜 地 下	82.07 m ²		停車場	室內	m ²		
層 高	14.46 m		建築高度	14.46 m			

設計人姓名: 黃錫源 事務所名稱: 錫源建築師事務所

監造人姓名: 黃錫源 事務所名稱: 錫源建築師事務所

承造人姓名: 黃錫源 營建商名稱: 鴻昌營造有限公司

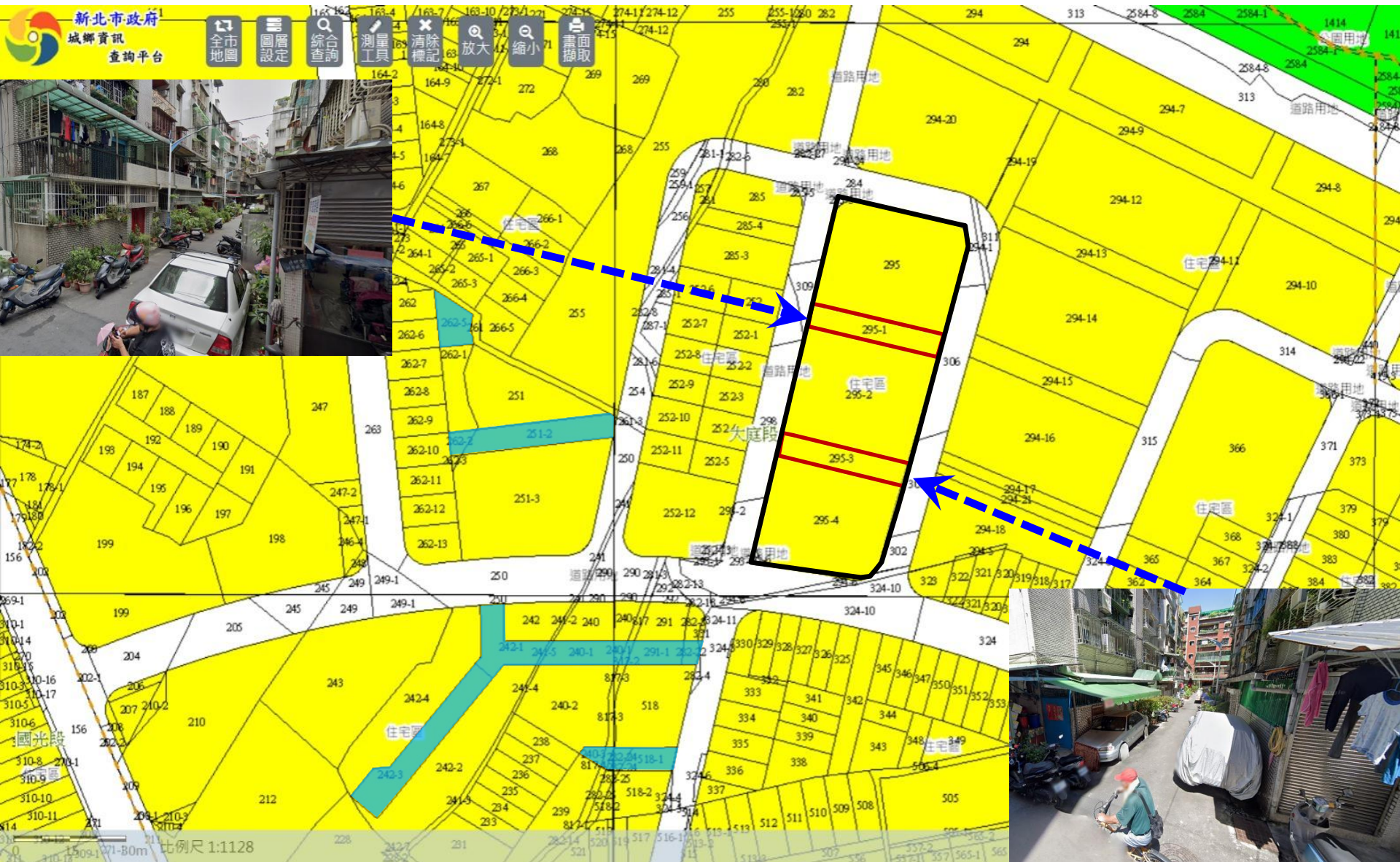
工程預算: 3,623,060 元 竣工日期: 74 年 2 月 3 日

投標日期: 74 年 2 月 4 日 開工日期: 73 年 8 月 17 日

建造執照字號: 73 建 230 號

附 註: 對葉瑞華

影響重建可行性因素：土地・房屋持分不均



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

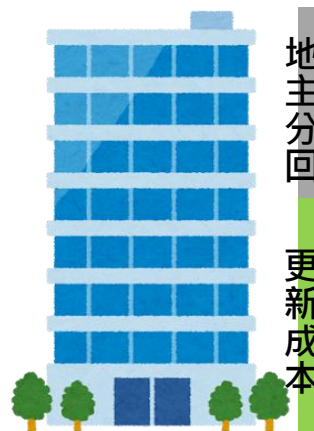


更新後價值

應由地主&實施主體共同分配

依專業估價師估價

更新後銷售總價



地主分回
更新成本

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	
建材設備 等級	第二級	第三級	第二級	第三級	第二級	第三級
	中高級	高級	中高級	高級	中高級	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				

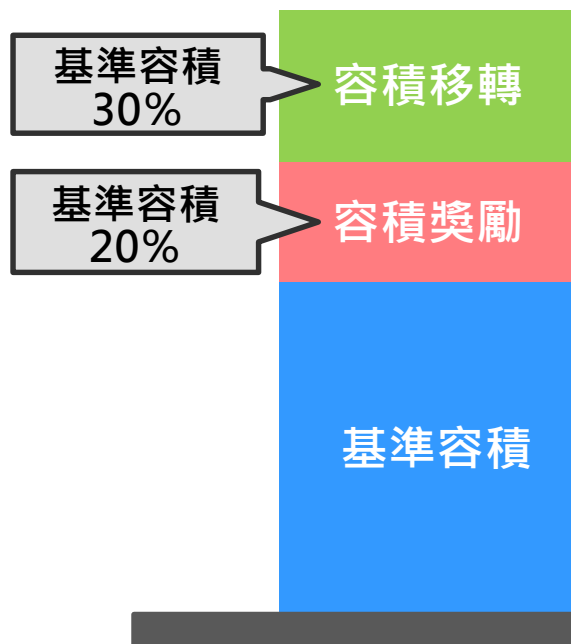
※本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月，個案須依物價指數調整金額。

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 %



一坪土地可蓋的基本房屋坪數
(1坪 x 300% = 3坪)

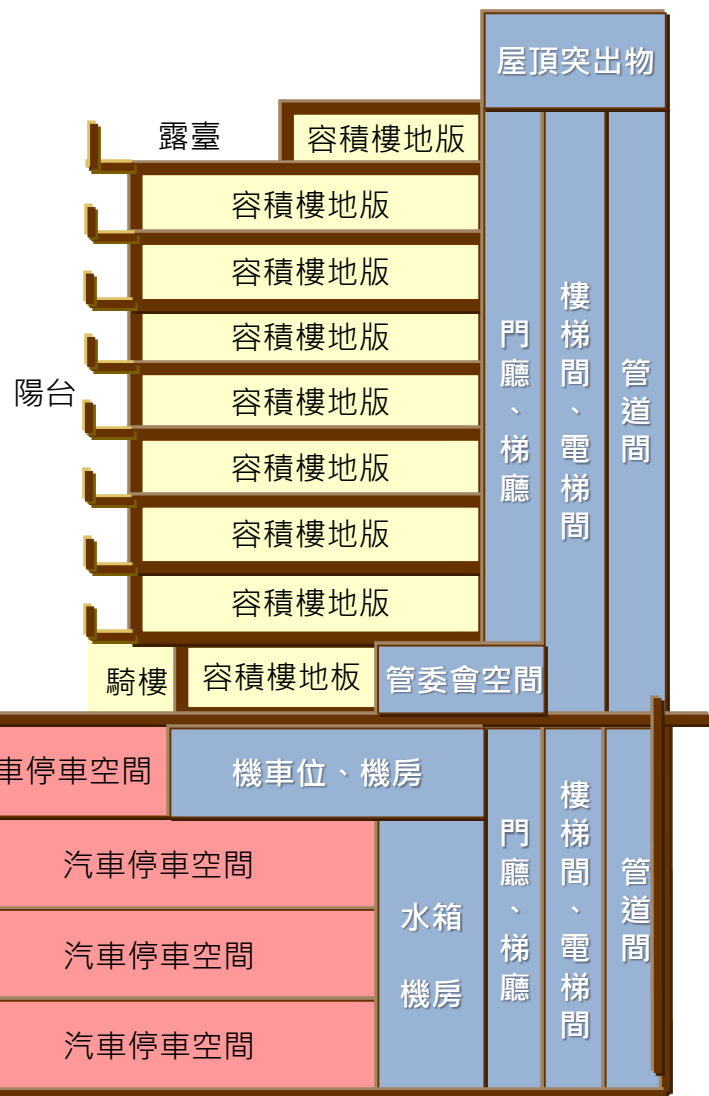
可以申請容積獎勵面積
(3坪 x 20% = 0.6坪)

可以辦理容積移轉面積
(3坪 x 30% = 0.9坪)

一坪土地重建後最多可蓋的房屋面積
(3坪 + 0.6坪 + 0.9坪 = 4.5坪)

※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) × 1.4(容積獎勵值)	3.150
B	機電設備	A × 15%	0.473
C	梯廳	(A + B) / (1 - 5%) × 5%	0.191
D	陽台	(A + B + C) × (15% - 5%)	0.381
E	屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 × 3層	0.169
F	地下層公設	80%(開挖率) × 2層 × 30%	0.480
G	牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) × 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	$225\% \times (1+40\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 45\% = 8.90$ $225\% \times (1+40\%) \times (1+15\%) \times (1+5\%) / (1-5\%) / 9 = 44.49\%$ 地上9層 / 設計建蔽率44.49% : $2000 \times 44.49\% \times 9 = 8008$
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	$2,000 \times 80\% \times 3 \times 70\% \times 0.3025 / 12 = 84.7$ $10,370 \times 0.3025 / 50 = 62.74$

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 $10 \text{ 坪} \times 2.25 \text{ (} 225\% \text{容積率)} \times 1.5 \text{ (} 50\% \text{都更獎勵)} \times 1.56 = 52.65 \text{ 坪}$

步驟 ②：預估興建成本

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

步驟 ③：計算合建比例

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

參、確認出資推動主體方案

都市更新事業實施主體

實施者

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

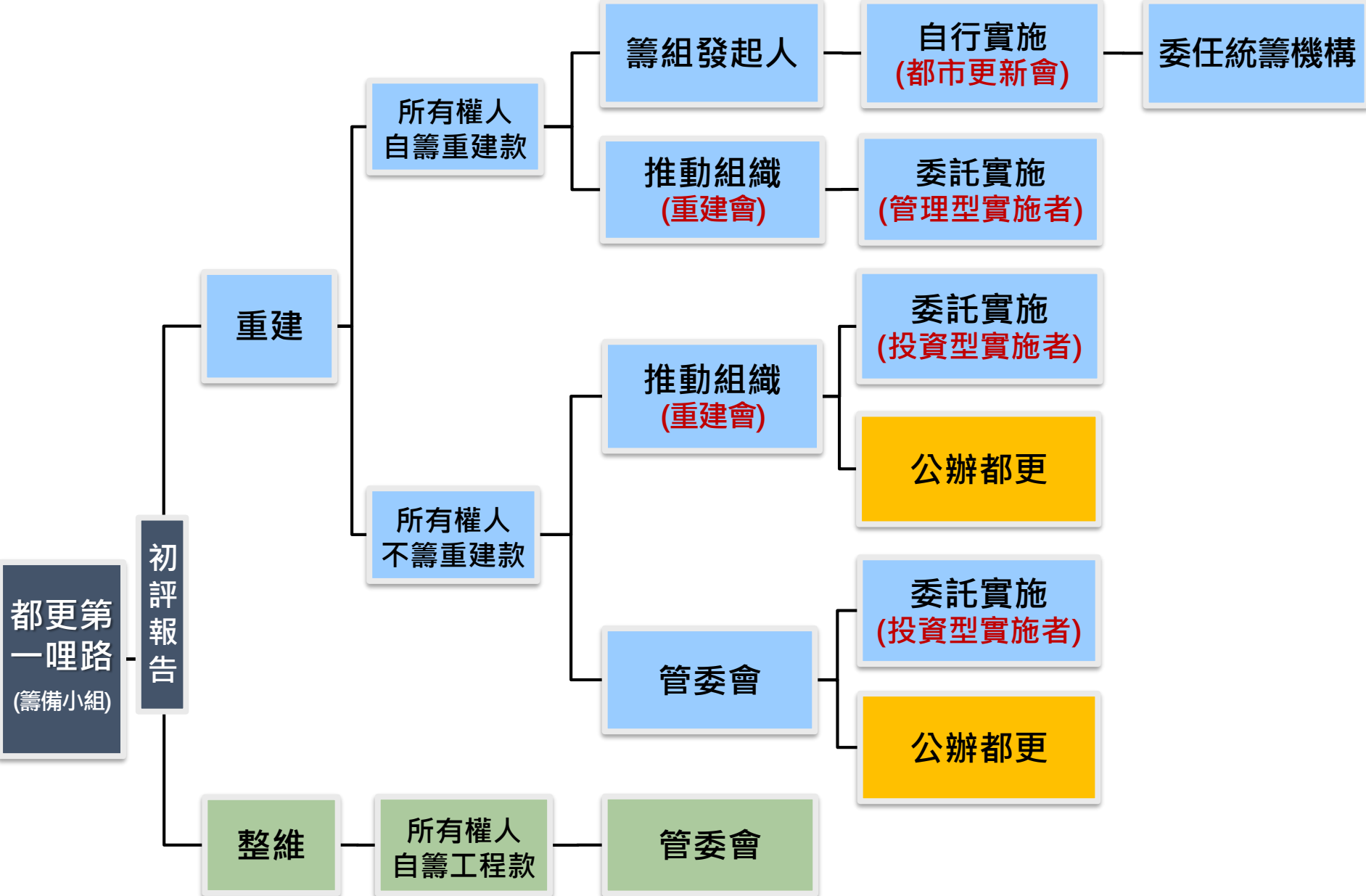
召開成立大會

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

自主更新多元輔導機制架構圖



台北市公辦都市更新7599專案計畫

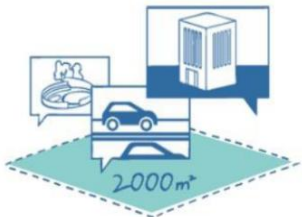
7599 專案計畫

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。

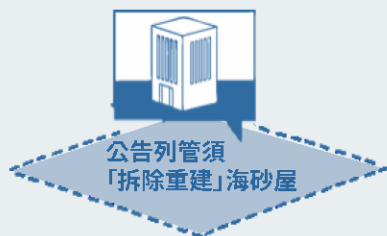


資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

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**。

課堂練習 - 題目

建築量體預估表

台北市某一更新單元面積為1,000 m²，土地使用分區為住三，申請都更新獎勵50%，試計算下表中各項數據。

項次	項目	計算數值(單位)		假設條件
		%	m ²	
1	基地面積		1,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積			第三種住宅區
3	法定容積率			第三種住宅區
4	容積獎勵值	50%		都市更新建築容積獎勵50%
5	容積樓地板面積 (A)			
6	機電設備面積 (B)	15%		以上限15%計算
7	梯廳面積 (C)	5%		梯廳面積比例預估為5%
8	陽台面積 (D)	10%		
9	屋突面積 (E)			建築面積 / 8 X 3
10	地下層公設 (F)	30%		地下室開挖率 80%、開挖3層、預估計入大公面積比例30%
11	牆心至外皮 (G)	2%		預估可計入地政登記面積比例為2%
12	銷售面積			A + B + C + D + E + F + G
13	地上層樓地板面積 (H)			
14	地下層樓地板面積 (I)			開挖率80%，地下3層
15	營建樓地板面積			H + I
16	法定汽車停車位			
17	實設汽車停車位			地下室停車位皆為坡道平面車位，權狀面積約為12坪/部 房屋權狀面積平均約為50坪/戶

課堂練習 – 解答

建築量體預估表

台北市某一更新單元面積為1,000 m²，土地使用分區為住三，申請都更新獎勵50%，試計算下表中各項數據。

項次	項目	計算數值(單位)		假設條件
		%	m ²	
1	基地面積		1,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	45%	450	第三種住宅區
3	法定容積率	225%	2,250	第三種住宅區
4	容積獎勵值	50%	1,125	都市更新建築容積獎勵50%
5	容積樓地板面積 (A)	337.5%	3,375	
6	機電設備面積 (B)	15%	506	以上限15%計算
7	梯廳面積 (C)	5%	204	梯廳面積比例預估為5%
8	陽台面積 (D)	10%	409	
9	屋突面積 (E)	12.50%	169	建築面積 / 8 X 3
10	地下層公設 (F)	30%	720	地下室開挖率 80%、開挖3層、預估計入大公面積比例30%
11	牆心至外皮 (G)	2%	108	預估可計入地政登記面積比例為2%
12	銷售面積		5,490	A + B + C + D + E + F + G
13	地上層樓地板面積 (H)		4,290	
14	地下層樓地板面積 (I)		2,400	開挖率80%，地下3層
15	營建樓地板面積		6,690	H + I
16	法定汽車停車位		35部	
17	實設汽車停車位		35~42部	地下室停車位皆為坡道平面車位，權狀面積約為12坪/部 房屋權狀面積平均約為50坪/戶



~~簡報結束×敬請指教~~