

資訊篇

認知立地條件資訊與 更新單元劃定初評

講 師|黃健峯

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 經理

課程日期|115.01.07



講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 經理	
學歷	臺北科技大學 建築與都市設計研究所 碩士	
公部門資歷		
國家住都中心	111-112年 中山長春二小案 - 公部門引進民間資源協力機制計畫	
臺北市政府-都市更新處	103-114年 公聽會 / 聽證行政協辦人員	
	107-108年 中山區自主更新諮詢工作站	
	114年 海砂屋輔導團(協同主持人)	
建管處	106-107年 高氯離子建築物更新輔導團	
基隆市政府	106-114年 自主更新輔導團(協同主持人)、(共同主持人)	
	更新會：成功段940-2地號等、東信段一小段21地號等	
桃園市政府	109-113年 自主更新輔導團(專案服務) (協同主持人)	
私部門資歷		
98-114年	建設開發業務(約10案, 57條代拆完成1案)	
98年~	都市更新專案評估與規劃案(逾50案)	
第三部門資歷		
113年	社團法人台灣自主都市更新培力協會監事	
講師資歷		
中國文化大學都計系	107-111年	開發經營講座學程
基隆市	108-115年	自主更新人才培訓
新北市	110年	都市更新實務工作坊
臺北市	112年	自主更新培訓專班
	113-114年	都市再生教育訓練 x 課程

簡報大綱

- 一、善用政府網站公開資訊查詢基地資料
- 二、查詢案例網站資訊項目與用途解讀
 - 基地資料查詢項目內容
 - 劃定單元評估
- 三、簡易初評要領

✓ 什麼是土地使用分區?都市規劃的核心機制

促進土地合理使用，確保公共利益與都市機能平衡發展。規範建築強度及開發條件，避免不相容的土地使用相鄰造成衝突。

商業區

沿主要幹道劃設，提供零售、辦公與餐飲等營業活動空間。

住宅區

依照建築型態與人口密度，分為低密度住宅區、中密度住宅區與高密度住宅區。

工業區

規劃於交通便利但遠離住宅區的位置，降低生產活動可能帶來的環境衝擊。

其它

綠地、學校用地、機關用地、河川用地等



✓ 政府網站(可查詢圖資及內容)

★ 1. 基隆市都市計畫資訊整合查詢(土地使用分區查詢、都市計畫書圖)

<https://urban.klcg.gov.tw/>

★ 2. 內政部國土測繪圖資服務雲：土地面積、航照圖、地形圖、概估投影面積、建號等

<https://maps.nlsc.gov.tw/>

3. 地籍圖資網路便民服務系統：土地資訊、建物面積、實價登錄、面積、長度等

<https://easymap.land.moi.gov.tw/Index>

4. 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統：土壤液化潛勢查詢

<https://www.liquid.net.tw/CGS/Web/Map.aspx>

5. 全國地政電子謄本系統：第2類謄本申請、地籍圖、建築成果圖、異動索引

<https://ep.land.nat.gov.tw/Home/Index>

6. 基隆市建築執照存根查詢系統：

<https://master.klcg.gov.tw/bupic/preLoginFormAction.do>

7. 基隆市都市發展處：

<https://building-apply.publicwork.ntpc.gov.tw>

✓ 政府網站快速搜尋

1 基隆市都市計畫資訊整合查詢	2 內政部國土測繪圖資服務雲	3 地籍圖資網路便民服務系統	4 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統	5 全國地政電子謄本系統	6 基隆市建築執照存根查詢系統
					
7 基隆市都市發展處					
					

步驟1.確認更新單元位置及區位條件

透過地形圖及地籍圖辨別臨路條件及區位，利用門牌地址或是地段號確認單元區位。

步驟2.確認是否為更新地區

查詢區域是否已被政府指定為都市更新地區，或符合自行劃定更新單元的條件，關係到後續程序同意比率取得及可獲得的獎勵容積。

步驟3.確認更新單元範圍

查詢各筆地號土地面積，或透過系統先估算，都市更新單元需要1,000平方公尺以上或500平方公尺以上(臨2條計畫道路。)

步驟4.查詢土地使用分區

了解區域的都市計畫分區，掌握容積率與建蔽率等開發條件。不同分區的土地價值與開發潛力差異大，直接影響後續財務可行性。

步驟5.進行環境評估與劃定指標

查詢屋齡、土壤液化情形，同時檢視是否有違建、占用等課題。劃定指標根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量，至少符合1項。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

查詢案例網站資訊項目與用途



進入國土測繪圖資服務雲查詢

NLSC 內政部國土測繪中心

國土測繪 圖資服務雲

English 手機版

進入地圖

NEWS ▶ 2025.05.13 本系統榮獲第11屆「金界獎-創新服務類」特優殊榮 2022.10.09 檢

首頁 | 簡介 | 服務使用條款 | 圖資說明 | 介接服務 | 地圖協作 | 常見問答集 | 服務網站列表 | 滿意度調查 | 下載專區 |

到訪人次統計： 圖磚服務人次統計：
累積人數：101750290 累積人數：234476144
線上人數：000002632 線上人數：000005441
總服務人次統計：336226434

2018金圖獎 最佳推動服務獎 2025金界獎 創新服務類-特優

最新消息

1 2 3 4 5 6 7 8 9

2025.04.21
• 本系統近期更新SSL憑證（由臺灣網路認證公司TWCA簽發）後，部分使用者反映使用QGIS（或其他應用程式）無法順利介接W.... [連結](#)

2023.03.24
• 配合數位發展部「所有機關網站皆須導入安全傳輸協定」相關政策要求，本服務原提供之HTTP (80 port) 服務將自動導向H....

2025.10.18
• 圖資服務雲新增「馬太鞍溪事件專區」，提供相關圖資供各界瀏覽及介接，詳情請參考 [連結](#)

2025.12.10
• 本中心與國立臺灣師範大學及國立彰化師範大學續簽「推廣國土測繪圖資網路服務教學應用合作協議書」 [連結](#)

手機版地圖

PC版地圖

購買圖資

系統開發

地圖協作

離線地圖

1.定位(位置)查詢-地號查詢(或其它定位-採用門牌)



2. 土地使用分區-圖層設定-土地圖層-打開都市計畫使用分區圖

The screenshot illustrates the process of setting up zoning layers in the Land Survey and Mapping Information Service Cloud. The main map on the left shows the 'Xinzhuang Residential Area' with various land use zones like Residential, Water Pump Station, Park, Administrative, Commercial, and Roads. The right side shows the 'Layer List' (圖層列表) and 'Selected Layer List' (已選取圖層列表) panels.

1. 圖層設定 (Layer Settings): The 'Layer Settings' icon is highlighted with a red circle.

2. 圖層列表 (Layer List): The 'Layer List' icon is highlighted with a red circle.

3. 土地圖層 (Land Layer): The 'Land Layer' option is highlighted with a red circle.

4. 國土利用調查成果圖 (National Land Use Survey Results Map): This specific layer is highlighted with a red circle in the 'Selected Layer List' panel.

Panel Labels:

- 圖層列表 (Layer List):** Shows various map layers including '底圖切換' (Base Map Switch), '土地圖層' (Land Layer), '馬太鞍溪事件專區' (Taian River Event Special Zone), '1/1000地形圖' (1:1000 Topographic Map), '1/5000基本地形圖' (1:5000 Basic Topographic Map), '像片基本圖' (Aerial Photo Basic Map), '經建版地形圖' (Jingjian Edition Topographic Map), '航照影像' (Aerial Photography), '空載光達正射影像' (Empty Load Light Detection Orthophoto), 'UAS(UAV)空拍影像' (UAS(UAV) Aerial Photography), '衛星影像' (Satellite Image), '環境圖層' (Environment Layer), '生物多樣性' (Biodiversity), and '圖層類別 > 土地圖層' (Layer Category > Land Layer).
- 已選取圖層列表 (Selected Layer List):** Shows the layers currently selected for display, including '臺灣通用電子地圖' (General Electronic Map of Taiwan), '1/1000地形圖 > 基隆市' (1:1000 Topographic Map > Keelung City), '基隆市都市計畫(96年)' (Keelung City Urban Plan (1996)), '土地圖層 都市計畫使用分區圖(114年4月)' (Land Layer Urban Plan Use Zoning Map (April 2014)), '土地圖層 地籍圖(僅供參考)' (Land Layer Cadastre Map (仅供参考)), and '土地圖層 地段外圍圖(段籍圖)' (Land Layer Plot Boundary Map (Section Boundary Map)).

3.面積查詢-定位點右鍵-點查詢-選擇土地資訊

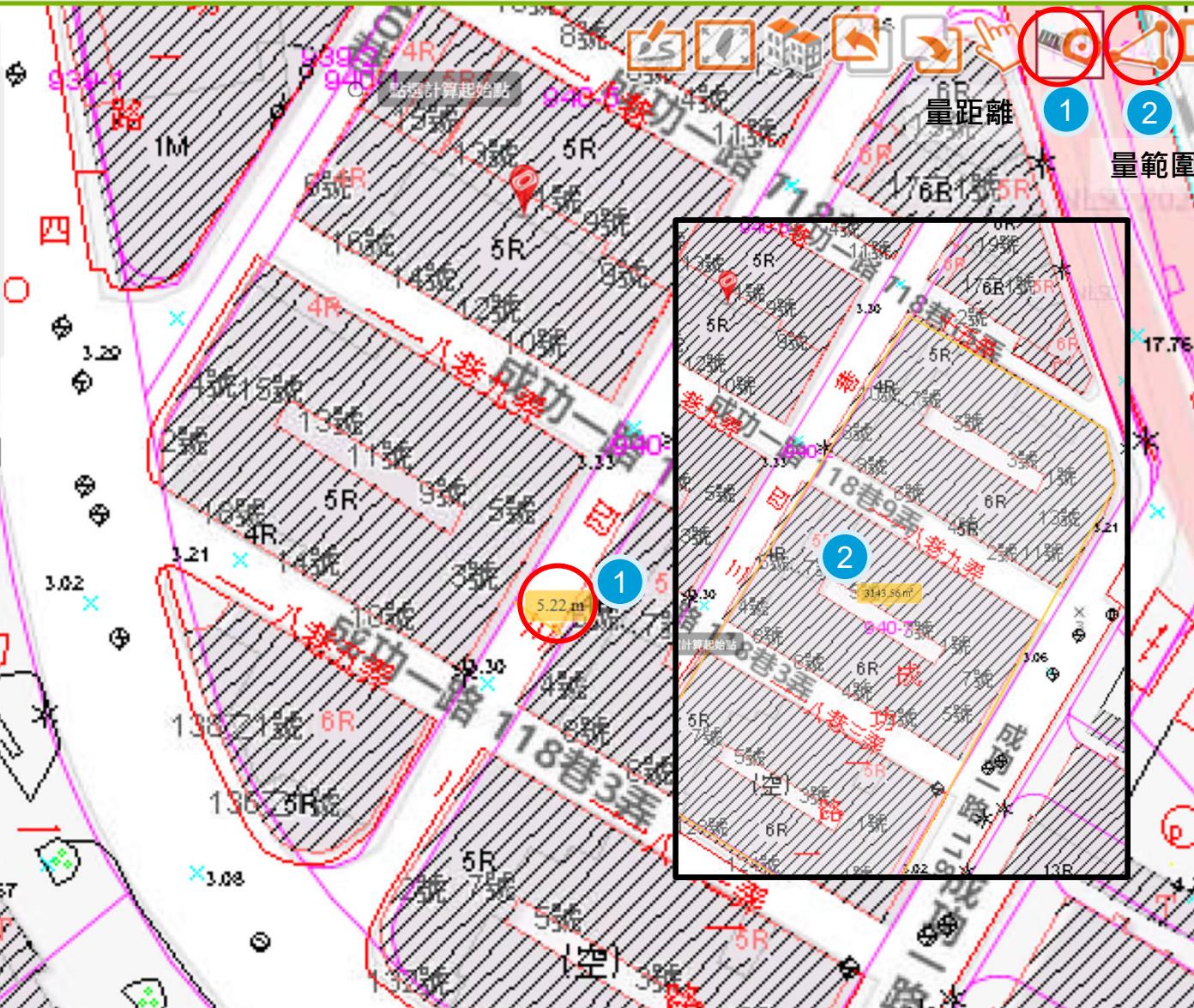
查詢結果

土地資訊	
面積	3329 平方公尺
使用分區	1M
使用地類別	本國人:77.34% 本國私法人:22.66%
登記日期	民國094年10月28日
公告土地現值	81914 元/平方公尺

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

4. 距離(面積)量測-工具列點選-進行距離量測或是面積量測

內政部
國土測繪
圖資服務雲
EN
QR
手機版
搜尋



底圖切換
圖層設定
定位查詢
系統功能
瀏覽紀錄

已選取圖層列表

圖層列表
載入向量
清除套疊

基本底圖

顯示
臺灣通用電子地圖
透明度 0%

額外圖層 可利用滑鼠上下拖拉顯示順序

未顯示
航照影像
透明度 0%

顯示
1/1000地形圖 > 基隆市
基隆市都市計畫(96年)
透明度 0%

未顯示
土地圖層
透明度 0%

顯示
都市計畫使用分區圖(114年4月)
透明度 0%

未顯示
土地圖層
透明度 0%

顯示
地籍圖(僅供參考)
透明度 0%

顯示
土地圖層
透明度 0%

1. 基隆市政府都市發展處-主題服務-都市更新審議機制



The screenshot shows the homepage of the Keelung City Government Department of Urban Development. The top navigation bar includes links for '訊息快報', '單位介紹', '便民服務', '法規查詢', '主題服務' (circled in red with a green arrow pointing to it), '新市政大樓', and '網網相連'. The '主題服務' section is expanded, showing various sub-options: '招牌廣告及樹立廣告專區', '建築物無障礙推動專區', '國門廣場周邊地區城市景觀計畫專區 (建置中)', '基隆市加速推動都市危險建築物重建專案計畫專區', '重要規劃方案', '基隆市社區規劃師專區', '施政白皮書', '都市計畫資訊', '都市設計審議機制' (circled in red with a blue arrow pointing to it), and '都市更新審議機制' (circled in red with a blue arrow pointing to it). The bottom navigation bar features links for '最新公告', '市政新聞', and '活動訊息'.

1. 基隆市都市更新地區劃定案-點選公告更新地區-檔案下載-查閱更新地區

基隆市都市更新地區劃定案

顯示查詢條件



- 公告「劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案」公開展覽。

2025/09/15 基隆市政府都市發展處都市更新及住宅管理科

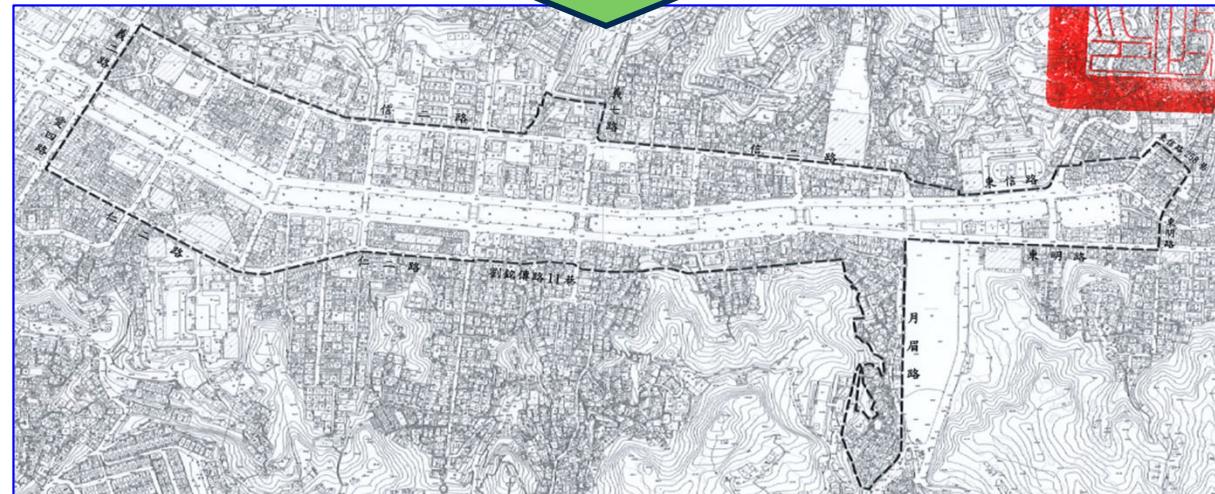
3

檔案下載



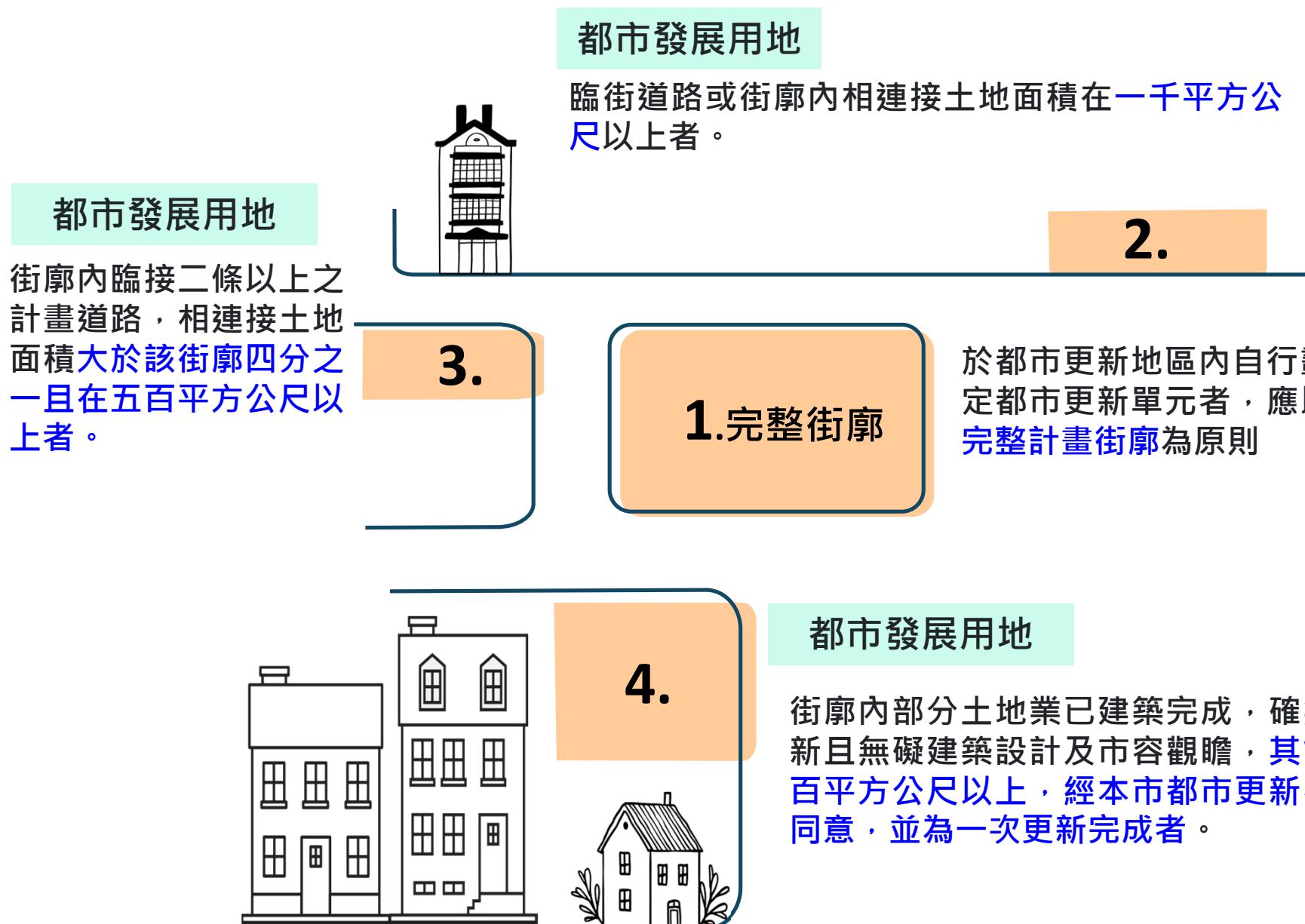
- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-公告 [pdf](#) 390.55KB，下載148次，MD5:35CC03EC78B07534AEF2CF5DBEADC86
- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-計劃圖 [pdf](#) 2.32MB，下載186次，MD5:AC5867BE0A424B4C4E7523494D1E7A5F
- 劃定基隆市田寮河周邊為更新地區及訂定都市更新計畫案-計劃書 [pdf](#) 14.32MB，下載217次，MD5:EAA55825F9678EE6B262C6A4B20BBA34

4



5

基隆市都市更新單元劃定基準 第3條(98年10月版)



步驟3: 確認更新單元範圍

查詢案例網站資訊項目與用途



1. 國土測繪圖資服務雲-輸入地號-右鍵點選查詢地號-點查詢-土地資訊

右鍵點查詢

393

快速功能區

- 周邊查詢
- Google 街景
- 3D地圖
- 點查詢
- 地圖網址傳送
- 如何前往
- 設定起點
- 設定終點
- Google導航至此

可查詢資料：

1. 土地面積
2. 公告土地現值
3. 公私有土地

1. **定位查詢**

常用定位 其他定位

地號 坐標 周邊

僅供空間相對位置參考使用，查詢資料如涉及土地實地界址，應以各地政事務所鑑界為準。

1. 離市：臺北市 鄉鎮市區：北投區

地段：0889 文林段三小段

地號：393

2. **輸入地號** → **定位**

3. **土地資訊**

土地資訊	
面積	215 平方公尺
使用分區	
使用地類別	
登記日期	民國066年06月27日
公告土地現值	161000 元/平方公尺
權利人類別	銀行法人:100.00%

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。



1. 地籍圖資網路便民服務系統-輸入地號-右鍵點查詢地號-下拉式選單

地籍圖資網路便民服務系統

新版體驗 | 使用說明 | 系統教學 | 首頁

查詢條件 | 以地號查詢 | 基隆市 | 載 1 | 段名: 0090 | 段名: 940-5 | 檢索 | 地籍 | 門牌 | 村里 | 坐標 | 切換到其他需付費系統

1. 輸入地段號

2. 對地號右鍵查詢地號

3. 土地資訊

4. 點選街景出現 google街景

行政區: 基隆市 仁愛區
地政事務所: 基隆市地政事務所
地段: 0090 成功段
地號: 09400005
面積: 3329.0 平方公尺
公告土地現值: 81914 元/平方公尺
公告土地地價: 19561 元/平方公尺

※ 本系統提供查詢之登記資料為定期產製,故本系統提供相關資訊非即時,應以地政事務所核發之謄本為準!目前公告土地現值/土地地價為114

基隆市114年度都市更新自主更新輔導團

主辦單位：基隆市政府

股份有限公司 17

使用分區	住宅區					商業區			
	住1	住2	住3	住4	住5	商1	商2	商3	商4
建蔽率	40%	40%	40%	60%	60%	60%	60%	70%	70%
容積率	60%	120%	200%	250%	300%	120%	250%	280%	320%

案例：第四種商業區 建蔽率70% 容積率320% 土地605坪($2000m^2 \times 0.3025$)

建蔽率	建物單層可建面積 = $605 \text{ 坪} \times \text{每一坪土地可單層建築 } 0.70 \text{ 坪} = 423.5 \text{ 坪}$
容積率	$\text{總容積坪} = 605 \text{ 坪} \times \text{每坪土地興建 } 3.20 \text{ 容積坪} = 1,936 \times \text{核定容積獎勵值}$
容積坪 可登記 多少權狀 坪數？	<p>地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(不能登記) + 公設面積</p> <p>經驗值速算 = 1,936容積坪 \times 係數估值 1.58 = 3,058.88坪 \times 核定容積獎勵值</p> <p>註1.容積坪不完全等於主建物，部分容積坪可能設計為陽台或公設面積。</p> <p>註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。</p> <p>註3.係數估值會隨使用分區、建築設計變動，係數愈高公設越高，容積坪不會增加。</p> <p>註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍登記，雨遮面積不能登記。 (詳參地籍測量實施規則第273條)</p>
樓層愈高 容積坪數 會越多？	<p>1,936容積坪 \div 12 樓 = 每一層161.33坪</p> <p>1,936容積坪 \div 15 樓 = 每一層129.07坪</p> <p>總容積坪不會因樓層數蓋愈高而增加 僅影響各層容積坪數配置</p>

1. 基隆市都市計畫資訊整合查詢-使用分區查詢-輸入地段號-點1-點地圖



The image shows a step-by-step guide for querying land use zones in Keelung City:

- Step 1:** On the homepage, click on the 'Use Land Zone Inquiry' button (1).
- Step 2:** In the 'Search Land Zone' section, select 'District' (仁愛區) and 'Segment' (成功段) from the dropdown menus (2). Enter '940-5' in the 'Address' field and click 'Search and Position' (查詢並定位).
- Step 3:** On the map, click the 'Point 1' button (3) to mark the first point of the area of interest.
- Step 4:** Click the 'Point 2' button (4) to mark the second point, which will complete the polygon selection on the map.

查詢結果 (Search Results):

主要計畫	擴大案主要計畫
細部計畫	獅球嶺細部計畫
變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶺附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	
發佈日期	92年04月25日
使用分區	商業區

1. 確認都市計畫-點選資訊U-找到現行都市計畫

以下資料僅供參考，以本府核發之都市計畫土地使用分區及公共設施用地證明書為準

查詢結果	
主要計畫	擴大案主要計畫
1	細部計畫 獅球嶺細部計畫
現行都計畫	變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶺附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案
發佈日期	92年04月25日
使用分區	商業區

使用分區線上查詢
URBAN PLANNING GIS

第一步 地段號查詢 門牌地址定位 重要地標定位 路名定位 行政區定位

地段地號定位

地段關鍵字搜尋： 例如：中濱 搜尋

地段地號選單： 行政：仁愛區
區段號：成功段
小段：無小段
地號：940-5 (輸入範例:11-1)

查詢並定位 重新查詢

點U查計畫

2

3

都市計畫歷程顯示

查詢管制要點

編號	都市計畫案名稱	發布實施日期文號	公告	計畫書(及附錄)	計畫圖	管制要點	會議記錄	實施歷程
347	「擴大暨變更基隆市主要計畫(通盤檢討)案-細部計畫(土地使用管制計畫)案」	民國103年04月18日 基府都計壹字第1030215195號						檢視
337	「擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案—（第二階段）」	民國102年06月26日 基府都計壹字第1020065380號						檢視
295	擴大暨變更基隆市主要計畫（通盤檢討）案—（第一階段）	民國99年12月01日 基府都計壹字第0990122289號						檢視
203	變更基隆市港口商埠地區、中山安樂及八斗子地區（獅球嶺附近地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案	民國92年04月25日 基府工都壹字第0920038077號						檢視

步驟4: 查詢土地使用分區-分區表及分配計算概念

查詢案例網站資訊項目與用途

玖、土地使用分區管制要點

為促進土地合理、有效利用，本次檢討依「都市計畫法」、「都市計畫法臺灣省施行細則」、「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、等規定訂定之土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- 二、住宅區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之三百二十。

四、工業區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百二十。

五、保護區之建蔽率不得大於百分之二十。

六、保存區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得超過百分之一百六十。

七、行政區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

八、市場用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

九、機關及社教機構用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十、國小用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

十一、加油站之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之八十。

十二、廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於百分之十。

(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金

管理營運者。

十四、本區退縮規定如下：

(一)面臨計畫道路之住宅區、商業區及其他可建築土地使用分區(不包括工業區)，應自道路境界線退縮三、六四公尺。

(二)面臨計畫道路之工業區，應自道路境界線退縮六公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮四公尺。

(三)面臨計畫道路之公共設施用地及公用事業設施，應自道路境界線退縮五、〇〇公尺建築。如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線退縮三、六四公尺。

(四)退縮部分得計入法定空地，除植栽綠化外不得設置障礙物，且須與鄰近建築基地退縮部分於平面相銜接。

十五、停車空間設置規定：住宅區、商業區之建築基地申請建築時，其樓地板面積在二五〇平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過二五〇平方公尺者，超過部分每二五〇平方公尺應增設一部停車空間。

十六、本計畫區內之土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

課堂實作1:基準容積及建築面積計算

15分鐘

請學員就以下2筆地號查詢土地面積、分區、容積率、建蔽率，並計算其地號建築面積及基準容積。(15分鐘)

編號	地段號	土地面積 m^2	土地使用分區	容積率	建蔽率	建築面積 m^2 (最大)	基準容積 m^2 (最大)
1	中正區港灣段三小段4地號		商業區				
2	中山區大德段 680-13地號		住宅區				

國土測繪

地籍便民

基隆都計



課堂實作1:基準容積及建築面積計算

15分鐘

編號	地段號	土地面積 m^2	土地使用分區	容積率	建蔽率	建築面積 m^2 (最大)	基準容積 m^2 (最大)
1	中正區港灣段三小段4地號	1,881	商業區	560%	70%	1,316.7	10,533.6
2	中山區大德段 680-13地號	2,669	住宅區	300%	60%	1,601.4	8,007

補充：用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲





關鍵字搜尋>點選地籍圖



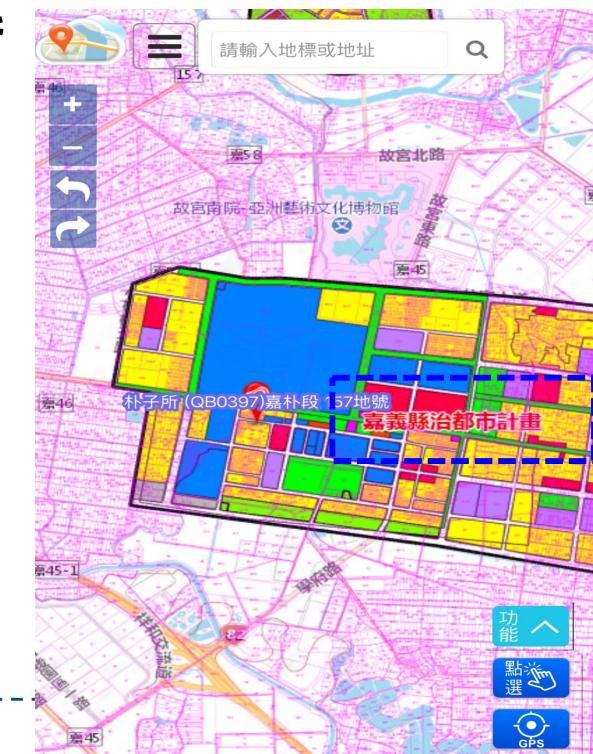
■ 記得打開「都市計畫使用分區」圖層



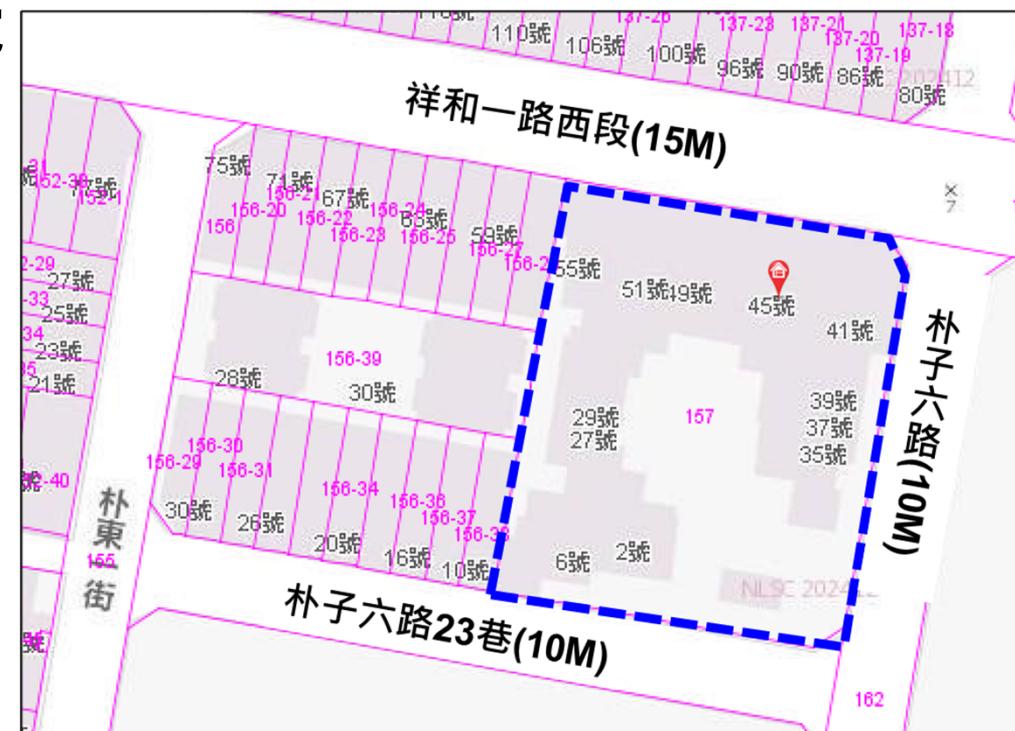
關鍵字搜尋>點選都市計畫使用分區圖



縮小畫面>都市計畫名稱



1 點選「距離」>量測路寬/臨路面寬

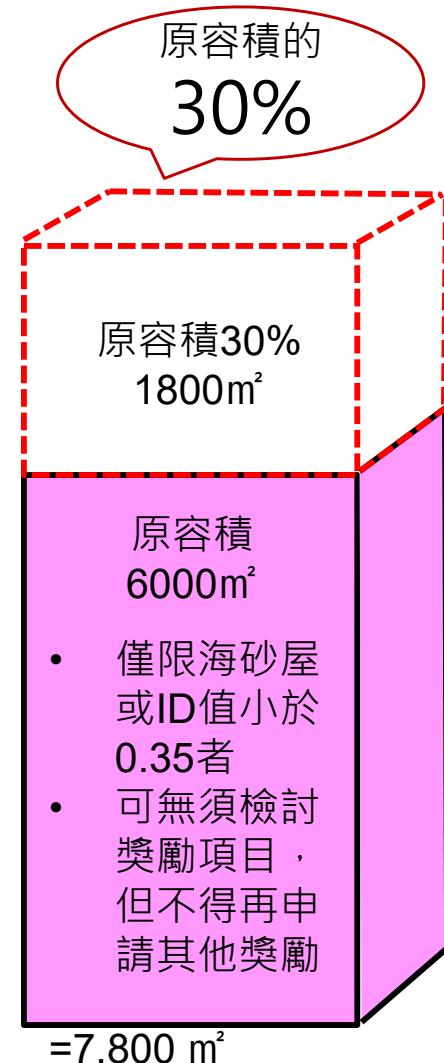
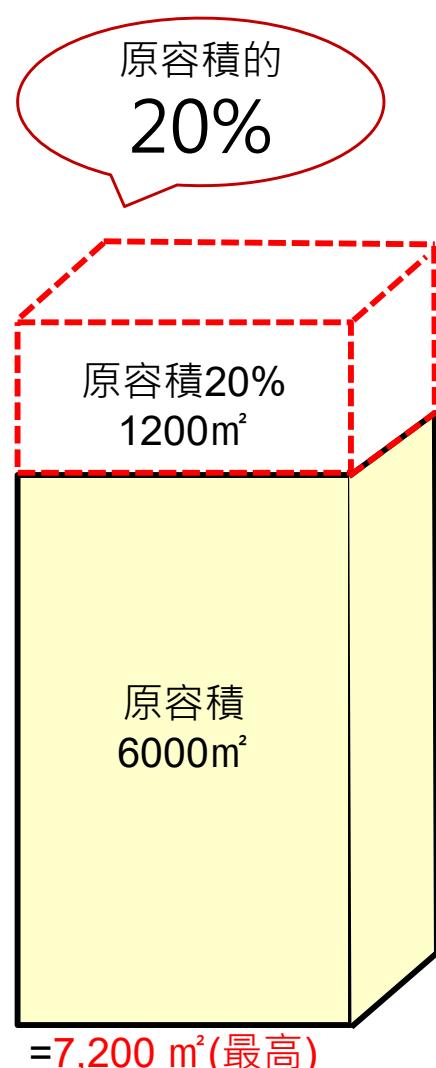
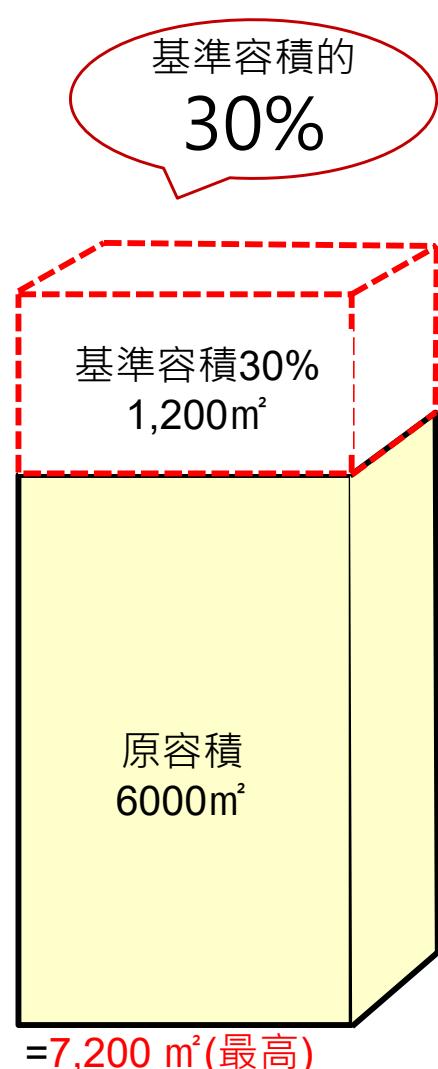
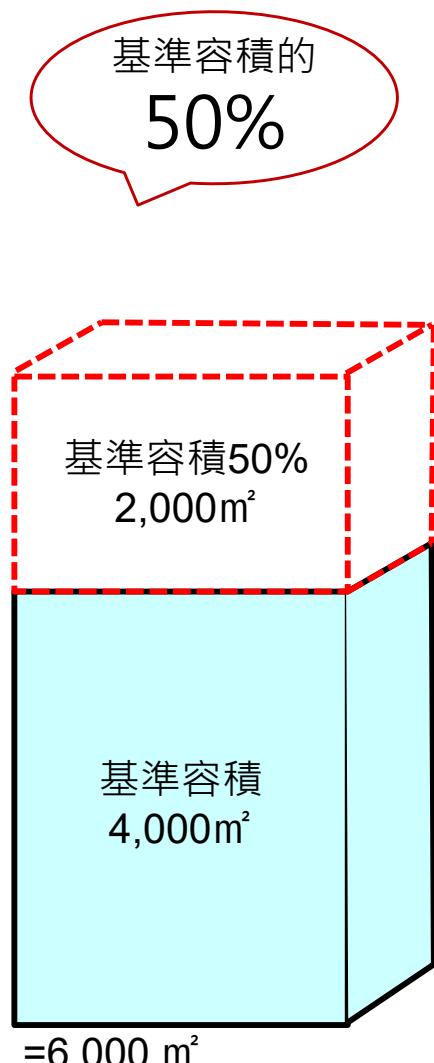


2 坐落基地(更新單元)

路名	路寬	臨路面寬
祥和一路西段	約15M	約43M
朴子六路	約10M	約55M
朴子六路23巷	約10M	約48M

假設基地如下設定:

基地面積	2,000m ²
基準容積(以住3-200%為例)	4,000m ²
原容積	6,000m ²



條文	容獎項目			獎勵上限
§5 (新增)	原容高於法容			10%或原容積
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級			10%、8%
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級			5%、4%、3%
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級			10%、6%、4%、2%
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m ² 以下適用)			10%、8%、6%、4%、2%
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者			15%
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者			30%
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護			1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓		5%
		面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ²		5% & 每增100m ² + 0.3%
		面積達10,000m ² 以上		30%
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶			20%
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定 更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)			5%

編號	獎勵項目	申請條件概要	容積獎勵值	限制條件與目的
1	退縮建築	(一)臨接計畫道路或現有巷道寬度未達8m： 1.退縮+計畫道路寬度達8公尺	+4%	本項獎勵不得累計申請。
		2.承上，再退縮達2公尺以上	+8%	
		(二)臨接計畫道路或現有巷寬度達8m以上： 1.退縮寬度達4m以上未達6m	+4%	
		2.退縮寬度達6m以上	+8%	
2	街角廣場	轉角設置 $\geq 36m^2$ 廣場，最短邊 $\geq 6m$ ，需開放使用、無遮蔽物、適度以植栽綠化	以留設面積 計算 上限+10%	1.應於法定空地面積外再增加街角廣場同面積之法定地 2.本項獎勵不得累計申請。
3	都市防洪	◆ <u>非山坡地建築基地</u> 開發設置雨水貯集滯洪設施，達法定雨水貯集設計容量2倍以上。	+1%	雨水貯集容量依建築技術規則建築設計施工編規定檢討 蓄洪量依水土保持技術規範規定檢討。
		◆ <u>山坡地建築基地</u> 開發設置滯洪設施，達法定滯洪設施之設計蓄洪量2倍以上。		
4	騎樓整修	協助同街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓且具連續性 取得全體同意自行維管文件	每棟+0.25%	不得申請補助。 應檢附維管計畫。
5	新技術應用	增設充電汽車位數量達法定汽車停車位3%以上、 機車位數量達法定機車位3%以上	+1%	應設置於地面層或地下一層 且須計入共用部分，不得約定由特定區分所有權人單獨使用。
6	捐贈基金	捐贈經費予基隆市都市更新基金（依基地公告現值 $\times 0.7$ 計算）	以捐款比例 計算容積獎勵	須與基隆市政府簽約並在使用前完成撥款。
7	老屋更新	合法建築屋齡 ≥ 30 年、4、5層樓、無電梯	4樓：+2% 5樓：+4%	加速老舊四、五層樓公寓更新。



1. 基隆市建築執照存根查詢系統-地號查詢-點選使用執照

建築執照存根查詢系統

基隆市政府

本網頁資料係供本府建築管理之用，目前資料庫持續建置中，查詢結果不提供作為是否存在合法建築物、法定空地證明，與土地及建物買賣或法院訴訟之依據，不動產交易賣方應詳實提供土地申請建築之紀錄，不得以本查詢結果作為買賣之證明依據，該地號土地上是否有實施建築管理前之舊有合法建築物或本府未及登載之合法建築物，仍應依法令規定以事實認定。

案件查詢

執照號碼 起造人姓名 建築地址 建築地號 發照日期 掛號號碼

基隆市仁愛區 地號-子號4碼，例：'0001'

查詢結果 查詢筆數：19

執照號碼	原領執照	起造人	建築地點	發照日期
1 (67)基府工建字第00389號	聯宏建設開發股份有限公司	余子琛	基隆市仁愛區	067/07/21
2 (67)基府工建字第00459號	聯宏建設開發股份有限公司	余子琛	基隆市仁愛區	067/08/22
3 (67)基府工建字第00460號	聯宏建設開發股份有限公司	余子琛	基隆市仁愛區	067/10/10

號碼：	(68)基使字第00425-01號		
建造執照號碼：	(68)基府工建字第00701號		
起造人	姓名	羅雪○○○○○	
設計人	姓名	周智中	事務所
監造人	姓名	周智中	事務所
承造人	姓名	曾清源	營造廠
基地概要	地號	仁愛區成功段940- 地號等1筆	
	地址	基隆市仁愛區成功一路基隆市仁愛區成功一路 120(雙)至132號等	
	使用分區	商業區	
基地面積	騎樓地	553.37 m ²	其他
	退縮地	***	合計
			7129.4 m ²
建物概要	層棟戶數	地上5層 地下1層 291戶	法定空地面積
	設計建蔽率	7.52 %	總樓地板面積
	設計容積率	***	建物高度
	建造類別	新建	構造種類
	建築面積	騎樓面積	其他
	防空避難面積	地上	地下
	雜項工程	***	
	工程造價	捌仟陸佰伍拾萬壹仟元整	
	發照日期	069年12月22日	
	非公眾使用建築物	無保留地	

940地號社區土地面積為7,129.4平方公尺。

$$7,129.4 \times 320\% = 22,814\text{m}^2 \quad \text{— (減)}$$

$$33,632.56 \times 90\% \text{ (假設)} = 30,270\text{m}^2$$

原容積高於法定容積7,456m²

推估原容積高於法定容積，實際面積需請建築師依使照圖說計算。

課堂實作2:原容積判定及計算

5分鐘

假設就學員剛學習到的2筆地號，已知訊息有以下地號與使照面積(再不考慮扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。(5分鐘)

編號	謄本土 地面積 $m^2(A)$	容積率 (B)	基準容積 $A*B=(C)$	原容積 m^2 (D)	原容積高於 法定容積面 積(m^2) $E=D-C$	是否有原 容積高於 基準容積 情形	原建築 基地基 準容積 10% (m^2) $C*10%$
1	1,881	560%	10,533.6	12,000			
2	2,669	300%	8,007	9,000			

課堂實作2:原容積判定及計算

5分鐘

假設就學員剛學習到的2筆地號，已知訊息有以下地號與使照面積(再不考慮扣除梯間情形下)，是否有原容積獎勵可以申請，原容積額度為多少。(5分鐘)

編號	謄本土地面積 $m^2(A)$	容積率 (B)	基準容積 $A*B=(C)$	原容積 m^2 (D)	原容積高於 法定容積面 積(m^2) $E=D-C$	是否有原 容積高於 基準容積 情形	原建築 基地基 準容積 10% (m^2) $C*10%$
1	1,881	560%	10,533.6	12,000	1,466.4	是	1053.3
2	2,669	300%	8,007	8,030	27	是	800.7



倘已知使照公式為:使照土地面積x容積率x10%

案例實作3:獎勵值上限評估試算

15分鐘

編號	原容積(使照或使照圖) m^2 (A)	土地面積 m^2 (B)	容積率 (C)	獎勵值上限那個最優評估 1.法定150%(BxCx1.5) 2.原容+法定30%(A+(BxCx0.3)) 3.原容120%(Ax1.2)
1	12,000	1,881	560%	最優為選項?
2	8,007	2,669	300%	最優為選項?

案例實作3:獎勵值上限評估試算

15分鐘

編號	原容積(使照或使照圖) m^2 (A)	土地面積 m^2 (B)	容積率 (C)	獎勵值上限那個最優評估 1.法定150%($B \times C \times 1.5$) 2.原容 + 法定30%($A + (B \times C \times 0.3)$) 3.原容120%($A \times 1.2$)	最優為選項
1	12,000	1,881	560%	$1.1,881 \times 5.6 \times 1.5 = 15,800.40 m^2$ $2.12,000 + (1,881 \times 5.6 \times 0.3) = 15,160.08 m^2$ $3.12,000 \times 1.2 = 14,400.00 m^2$	最優為選項1
2	8,007	2,669	300%	$1.2,669 \times 3.0 \times 1.5 = 12,010.5 m^2$ $2.8,007 + (2,669 \times 3.0 \times 0.3) = 10,409.10 m^2$ $3.8,007 \times 1.2 = 9608.4 m^2$	最優為選項1

非公劃地區劃定單元 -更新單元內建築物及地區環境狀況(98年10月版)

1	更新單元內屬 非防火建築物 或 非防火構造建築物 之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內 現有巷道彎曲狹小 ，寬度小於4公尺者之長度佔 現有巷道總長度 比例達1/2以上。
3	更新單元內各種 構造建築物 使用已逾下列 年期 之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年， 鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造 50年。
4	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形， 有危險之虞 者之棟數比例達1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況 不符現行都市計畫分區使用 之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內 平均居住樓地板面積 低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。
7*	更新單元內建築物 無污水處理設施 之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物 耐震設計標準 ，不符內政部78年5月5日臺內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內 計畫道路未開闢 者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍 現有建蔽率 大於法定建蔽率且 現有容積 未達法定容積之1/2。 有關 建蔽率及容積率 之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。 前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000m ² 以上之廣場等。
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上

13取1

步驟5.確認建築物屋齡

查詢案例網站資訊項目與用途

1.地籍圖資網路便民服務系統-輸入門牌搜尋

1. 地籍圖資網路便民服務系統-輸入門牌搜尋

查詢條件: 地政門牌, 基隆市, 仁愛區, 道路: 成功一路, 118, 3, 18

查詢結果: 成功一路 1 18 巷 3 弄 18 號

2. 檢查查詢結果

行政區	基隆市 仁愛區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0090 成功段
建號	01429000
建物面積	89.1 平方公尺
樓層數	005
樓層別	二層 屋齡查詢
建物完成日期	0690121 (屋齡:約 45 年)
主要用途	住家用

3. 指定號以之方式呈現

查詢條件: 地政門牌, 基隆市, 仁愛區, 道路: 成功一路, 118, 3, 12之1

查詢結果: 成功一路 1 18 巷 3 弄 12 之 1 號

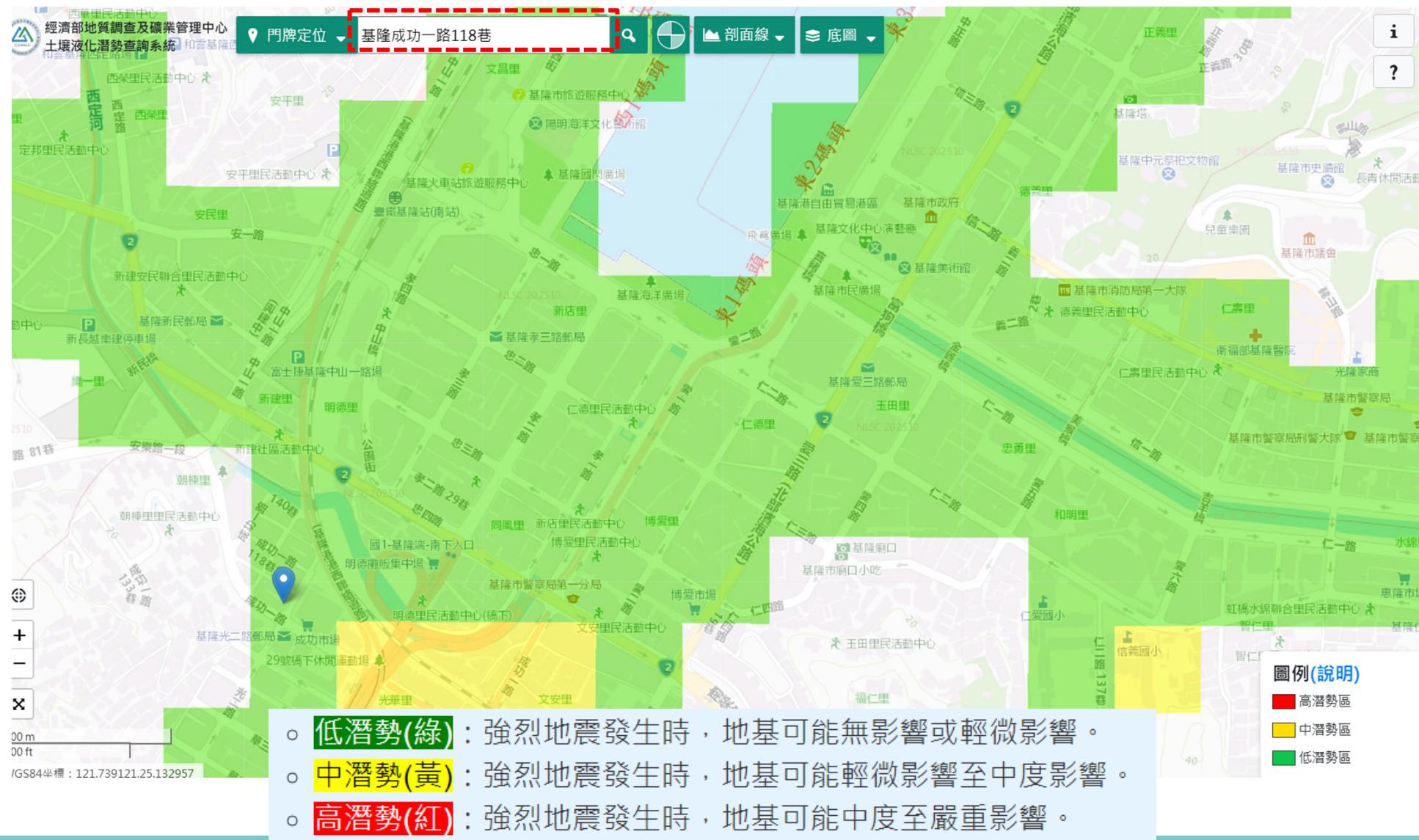
4. 檢查查詢結果

行政區	基隆市 仁愛區
地政事務所	基隆市地政事務所
地段	0090 成功段
建號	01429000
建物面積	89.1 平方公尺
樓層數	005
樓層別	二層
建物完成日期	0690121 (屋齡:約 45 年)
主要用途	住家用

步驟6. 進行環境評估-土壤液化情形

查詢案例網站資訊項目與用途

經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統-輸入欲查詢的門牌(或是行政區)
(確認地質是否屬於土壤液化區域-之後地質改良或逆打等策略)

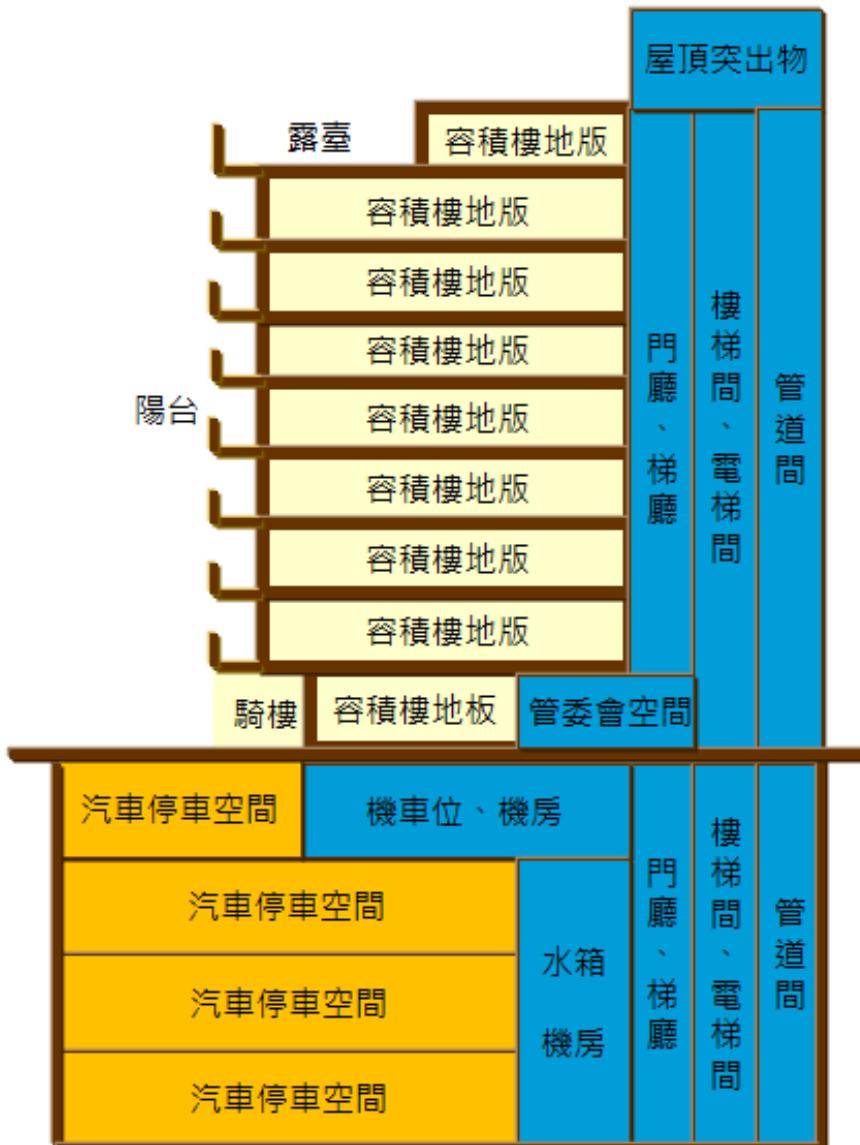


➤ 更新前後房屋量體與價值差異評估

一、原容積與更新後容積比表

興建年代	樓層別		公設比		
民國70年代	四、五樓公寓		0 % ~ 8 %		
	五至七樓		8 % ~ 15 %		
民國80年代	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	225 %				
(B)	1.5法容	337.5 %	337.5 %		
	原容 + 0.3法容	295.5 %	352.5 %	400.5 %	481.5 %
	1.2原容	273.6 %	342 %	399.6 %	496.8 %
一坪換一坪 (A / B)	67.56 %	80.85 %	83.15 %	83.33 %	

二、權狀係數解讀



案例模擬

項目		計算說明	面積
A	容積樓地板	300%(法定容積) x 1.5(容積獎勵值)	4.50
B	機電設備	A x 15%	0.675
C	梯廳	(A + B) / (1 - 5%) x 5%	0.272
D	陽台	(A + B + C) x (15% - 5%)	0.545
E	屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 x 3層	0.169
F	地下層公設	70%(開挖率) x 4層 x 30%	0.840
G	牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) x 1%	0.070
H	房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	7.071
銷坪係數		H / A	1.57

- 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。

三、公設比計算

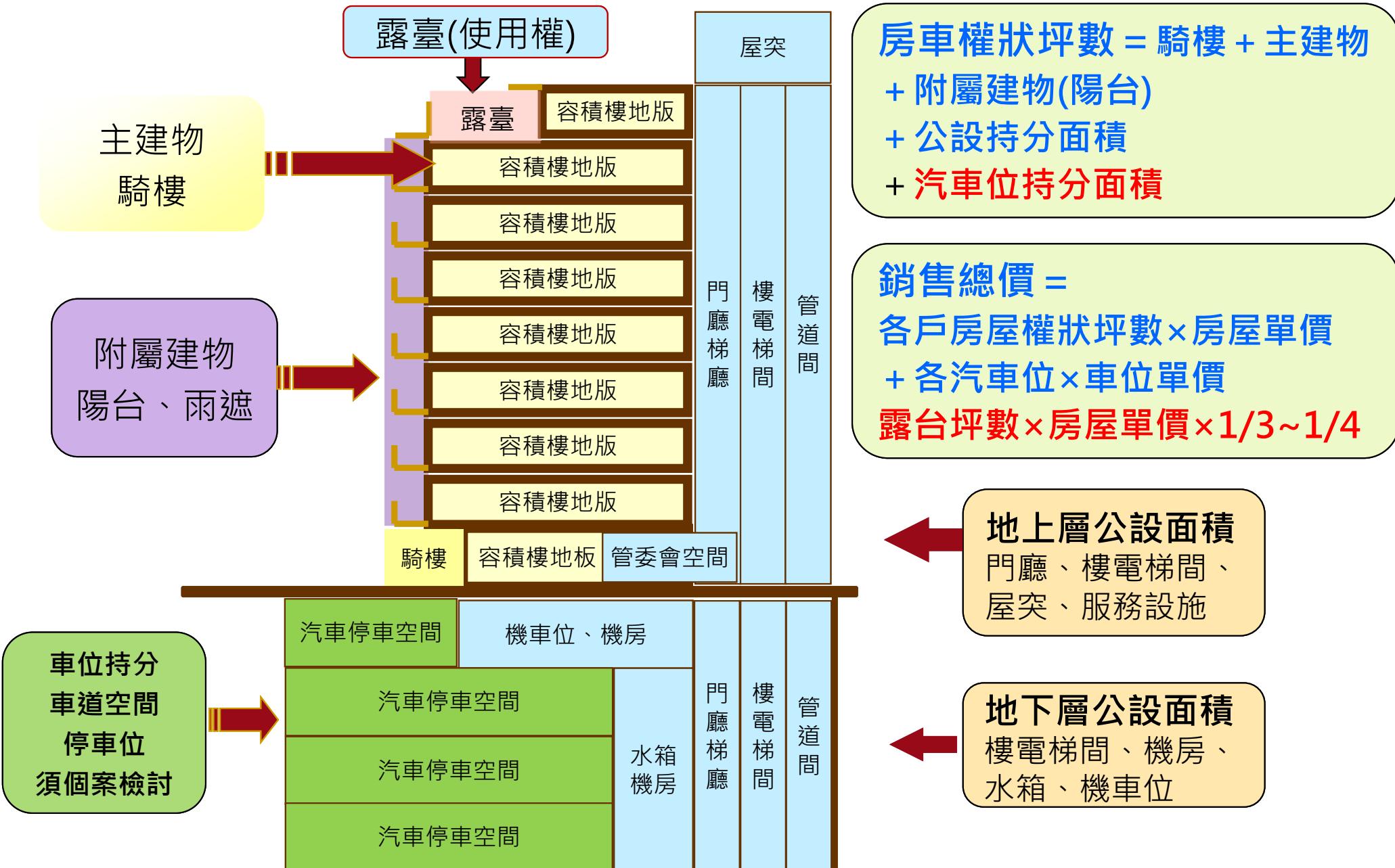
地政登記產權項目	建築面積項目	項目	面積	面積小計
1.主建物 牆中心至外皮面積0.074假設 主建物\公設面積各50%	容積樓地版	A	4.5000	4.5350
	牆中心至外皮	G	0.0350	
2.附屬建物	陽台	D	0.5450	0.5450
	雨遮	-	0.0000	
3.公設面積 牆中心至外皮面積0.074假設 主建物\公設面積各50%	機電設施	B	0.6750	1.9910
	梯廳	C	0.2720	
	屋頂突出物	E	0.1690	
	地下層公用設施	F	0.8400	
	牆中心至外皮	G	0.0350	
房屋權狀面積1+2+3小計(不含汽車位空間)			7.0710	7.0710

$$\text{公設比} = \text{公設面積} 1.9910 \div \text{房屋權狀面積} 7.0710 = 28.15\%$$

目前設計估值落在34%~36%之間，一般會先以公設比34%作為前期開發作業坪數估算使用。

- 公設登記面積會因建築規劃設計及公設登記範圍認定之差異而調整，並非絕對值。
- 容積樓地版總面積不變，當部分面積做為公設使用，或梯廳公設面積大於5%，陽台面積低於10%或汽車空間之車道部分面積移入房屋公設面積登記時，因公設總面積愈多，公設比會愈高(亦即虛坪愈多)。

四、公設項目與房車計價



五、更新房屋可以蓋幾坪？

土地標示部

登記日期:民國069年08月02日
 面積:****490.00平方公尺
 使用分區:(空白) 登記原因:分割
 民國111年01月 公告土地現值:***46,000元/平方公尺
 地上建物建號: 00842-000、00843-000、00844-000、00845-000
 00846-000、00847-000、00848-000、00849-000、00850-000、00851-000、00852-000
 00853-000、00854-000、00855-000、00856-000、00857-000、00858-000、00859-000、
 00860-000
 其他登記事項:分割自: 3 6

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%

土地標本資訊

- $490*56/1000=27.44$ (平方公尺)
- $27.44*0.3025=8.3$ (坪)

土地所有權部

(0008)登記次序:0011
 登記日期:民國069年12月22日 登記原因:買賣
 原因發生日期:民國067年12月30日
 所有權人:
 住址:基隆市安樂區三民里20鄰麥金路484之1號
 權利範圍:*****1000分之56
 當期申報地價:111年01月 ***7,840.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價:069年10月 ***1,520.7元/平方公尺
 歷次取得權利範圍:*****1000分之56*****
 相關他項權利登記次序:0025-000
 (續次頁)

1. 態樣1:自地自建(100%分回)

$$8.3(\text{坪}) * 360\% * (1 + 50\%) * 1.55 = 69.47(\text{坪})$$

2. 態樣2:協議合建(約定分配)

假設成本25萬(A) · 售價40萬(B) · 共同負擔(A/B=62.5%) · 所有權人分回比率37.5%

$$69.47(\text{坪}) * 37.5\% = 26.05(\text{坪})(\text{分回})$$

六、新舊室內坪與權狀坪之差異?



項目	舊權狀(坪)	備註	新權狀 (坪)	備註
權狀	18.58		26.05	37.5%分配
公共設施	1.86(5%)	梯間約會落在 5%~10%	8.85	26.05(坪)x34%(公共設施比率)
陽台	未知		2.03	$A. 8.3*3.6*1.5=44.82$ $B. 44.82*15\% = 6.723$ $C. (44.82+6.723)/(1-5\%)*5\% = 2.71$ $D. (A+B+C)*(15\%-5\%) = 5.43$ <u>E. 分配陽台: $5.43*37.5\% = 2.03$</u>
室內坪	16.72(含陽台)		17.20 (含陽台)	

七、新舊室內坪與權狀坪速算資料

使用分區_住宅區(住3)、容積率200%、建蔽率40%

- 原土地坪數 = $27.44\text{m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 8.30\text{坪}$
- 原房屋坪數 = $61.41\text{ m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 18.58\text{坪}$

坪數 態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎勵 上限 C	係數 估值 D	新建坪數 估值E A*B*C*D	新建坪數 分回估值 E*35%	原房屋 坪數 F	差異檢 討 G=F-E
容積坪	8.30	200%	1	1.0	16.60	5.81		
容獎坪				1.00	24.90	8.72		
室內坪			(1+50%)	1.08	26.89	9.41	$18.58 \times 0.95 = 17.65$	-9.17
權狀坪				1.57	38.60	13.51	18.58	-5.07

案例實作4:試算新建坪數與原房屋差異

10分鐘

使用分區_商業區(商4)、容積率320%、建蔽率70%

- 原土地坪數 = $27.44\text{m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 8.30\text{坪}$
- 原房屋坪數 = $61.41\text{ m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 18.58\text{坪}$

坪數 態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎 勵上限 C	係數 估值 D	新建坪數 估值E A*B*C*D	新建坪數 分回估值 E*35%	原房屋 坪數 F	差異檢 討 G=F-E
容積坪			1	1.0				
容獎坪				1.00				
室內坪			(1+50%)	1.08				
權狀坪	8.30	320%		1.55				

案例實作4:試算新建坪數與原房屋差異

10分鐘

使用分區_商業區(商4)、容積率320%、建蔽率70%

- 原土地坪數 = $27.44\text{m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 8.30\text{坪}$
- 原房屋坪數 = $61.41\text{ m}^2 * 0.3025 * 1/1 = 18.58\text{坪}$

坪數 態樣	土地坪 A	容積率 B	容積獎 勵上限 C	係數 估值 D	新建坪數 估值E A*B*C*D	新建坪數 分回估值 E*35%	原房屋 坪數 F	差異 檢討
容積坪	8.30	320%	1	1.0	26.56	9.30		
容獎坪			(1+50%)	1.00	39.84	13.94		
室內坪				1.08	43.03	15.06	$18.58 \times 0.95 = 17.65$	-3.52
權狀坪				1.55	61.75	21.61	18.58	3.03

八、分回比率多少才合理？

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+間 接成本	實施者 分配比	合建成本/ 坪	售價 (萬)	毛利 (萬)	報酬率
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
案例A	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
案例B	18	1.35	24.3	70%	34.71	37	2.29	6.58%
案例C	18	1.35	24.3	65%	37.38	42	4.62	12.35%
案例D	17	1.35	22.95	75%	30.60	35	4.40	14.38%

註：以上數值僅供教學之參考

案例實作5:投資報酬率計算

10分鐘

假設造價固定，間接成本1.35倍，分配比率在60%~75%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何？

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本	實施者 分配比	合建成本/ 坪	售價 (萬)	毛利 (萬)	報酬率
	A	B	$C=A*B$	D	$E=C/D$	F	$G=F-E$	$H=G/E$
實作 案例	18	1.35	24.3	60%		42		
				65%		40		
				70%		36		
				75%		34		

案例實作5:投資報酬率計算

10分鐘

假設造價固定，間接成本1.35倍，分配比率在60%~75%間，實際上建商(投資方)，每坪合建成本為何，售價固定下，每坪毛利跟報酬率為何？

案例	造價 (萬)	加成係 數	造價+ 間接成 本	實施者 分配比	合建成本/ 坪	售價 (萬)	毛利 (萬)	報酬率
	A	B	C=A*B	D	E=C/D	F	G=F-E	H=G/E
實作 案例	18	1.35	24.3	60%	40.50	42	1.50	3.70%
				65%	37.38	40	2.62	7.00%
				70%	34.71	36	1.29	3.70%
				75%	32.40	34	1.60	4.94%

~~簡報結束×敬請指教~~

