

第一哩路三階段推動作業

講 師|林淑鈴

現 職|冠霖都市更新事業團隊 協理

課程日期|115.03.14

簡報大綱

- 壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素。
- 貳、借鏡日本推動三階段作業。
- 參、第一哩路三階段推動作業。
- 肆、解讀第三類謄本。
- 伍、社區推動工具分享。
 - 實作項目：
 - 一、視訊工具使用。
 - 二、說明會通知單實作。
- 陸、在地實務案例分享（安樂6號基地）。

講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊 協理
學歷	東南科技大學 副學士
經歷	081~093年 江陵建設股份有限公司 094~100年 旭記建設股份有限公司 100~102年 首泰建設股份有限公司 102~迄今 冠霖都市更新事業股份有限公司
公部門 委辦案	108~110年 澎湖縣政府_自主更新輔導團暨人才培訓計畫案澎湖縣 109~110年 基隆市政府_都市更新自主更新輔導團 109~110年 桃園市政府_自主更新輔導團 111~112年 臺北市政府_公辦整建維護試辦計畫 112年 臺北市政府_都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 112~113年 新北市政府_自主更新推動培訓計畫案 114年~ 新北市政府_都市更新整建維護推動計畫
專案 資歷	【建設業務專案資歷-15案】 81~102年 台北市_6案(中山區、文山區) 新北市_9案(新店區、板橋區、新莊區) 【建設專案管理-2案】 102~108年 新北市 福匯常住、福匯常安(板橋區) 【自主更新專案經歷-9案】 台北市 106~迄今 士林區_天玉街案、中正路案 109~迄今 北投區_石牌路案 109~110年 松山區_富錦街案 110~114年 信義區_虎林街案 澎湖縣 107~110年 馬公市民福路案、馬公市中華路案 基隆市 111~114年 安樂區安國段安樂六號基地 高雄市 111~113年 鼓山區鼓中段案 【講師經歷】 基隆/澎湖 自主更新輔導團人才培訓課程 臺北市 都市再生教育訓練x都市再生課程 新北市 自主更新推動培訓計畫 嘉義縣 自主更新第一哩路工作坊 台北市地政士公會 地政士與里民談防災都更推動實務(進階專班)

壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素

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)

■ 建置自主組織&籌措前期經費

■ 委託專業團隊製作初評資料

■ 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

寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

成功關鍵8要素與常見問題研討



■ 自主都更案例招商7步驟分享

先交朋友

觀念聚焦

01

換角色(換思維)
讓出資者願意進來

主責分工

02

領頭羊(動員力)
徵七人以上發起小組

過半表態

03

起手式(籌備小組)
50%參與表態(授權書)

整合紅利

04

領航決策(組織治理)
專業顧問遴選進場

面對問題

05

先期規劃(招商基本盤)
啟動闖關的共識點

規格推薦

06

授權選商(同意書)
領導組織的對口高位

選定夥伴

07

訪商遴選(票選.事計同意書)
公開議約&簽約

冠霖團隊-推動社區自主更新選商實務

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

基隆5樓國宅住宅區基地_容積情境模擬表

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	模擬 分配 方案	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 $L=K*(100\%-34.03\% \text{ 公有地比率})$	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 $O=L*(100\%-37\% \text{ 公設比})/1.08$ (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

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



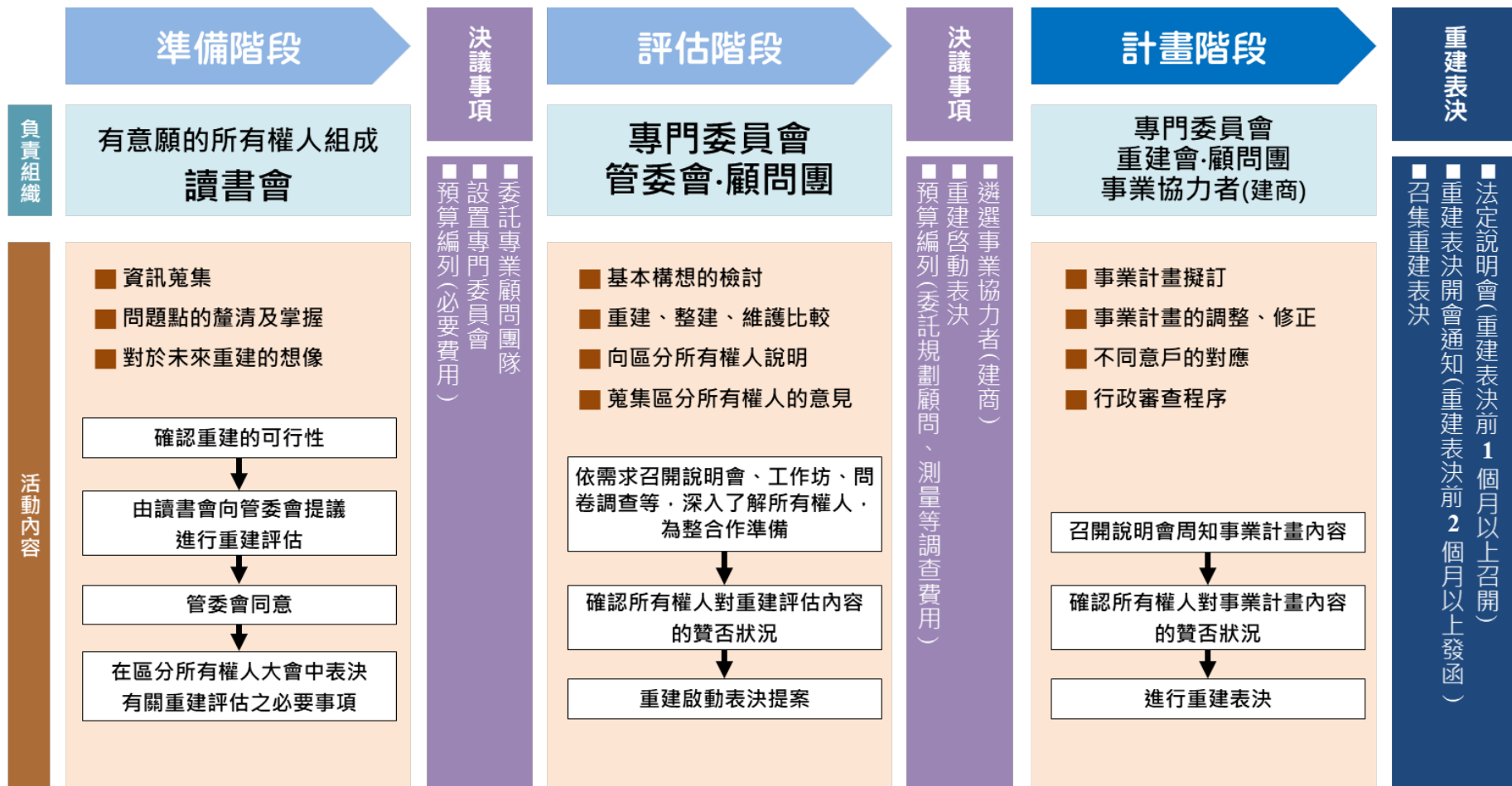
都市更新重建可行性評估 草案報告目錄

◎ 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

貳、借鏡日本推動三階段作業

夥伴關係_所有權人與專業顧問團隊、建商的分段組合



日本《集合住宅重建入門》自主推動重建的歷程圖

資料來源：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。

2019參訪案例：ATLAS調布重建過程

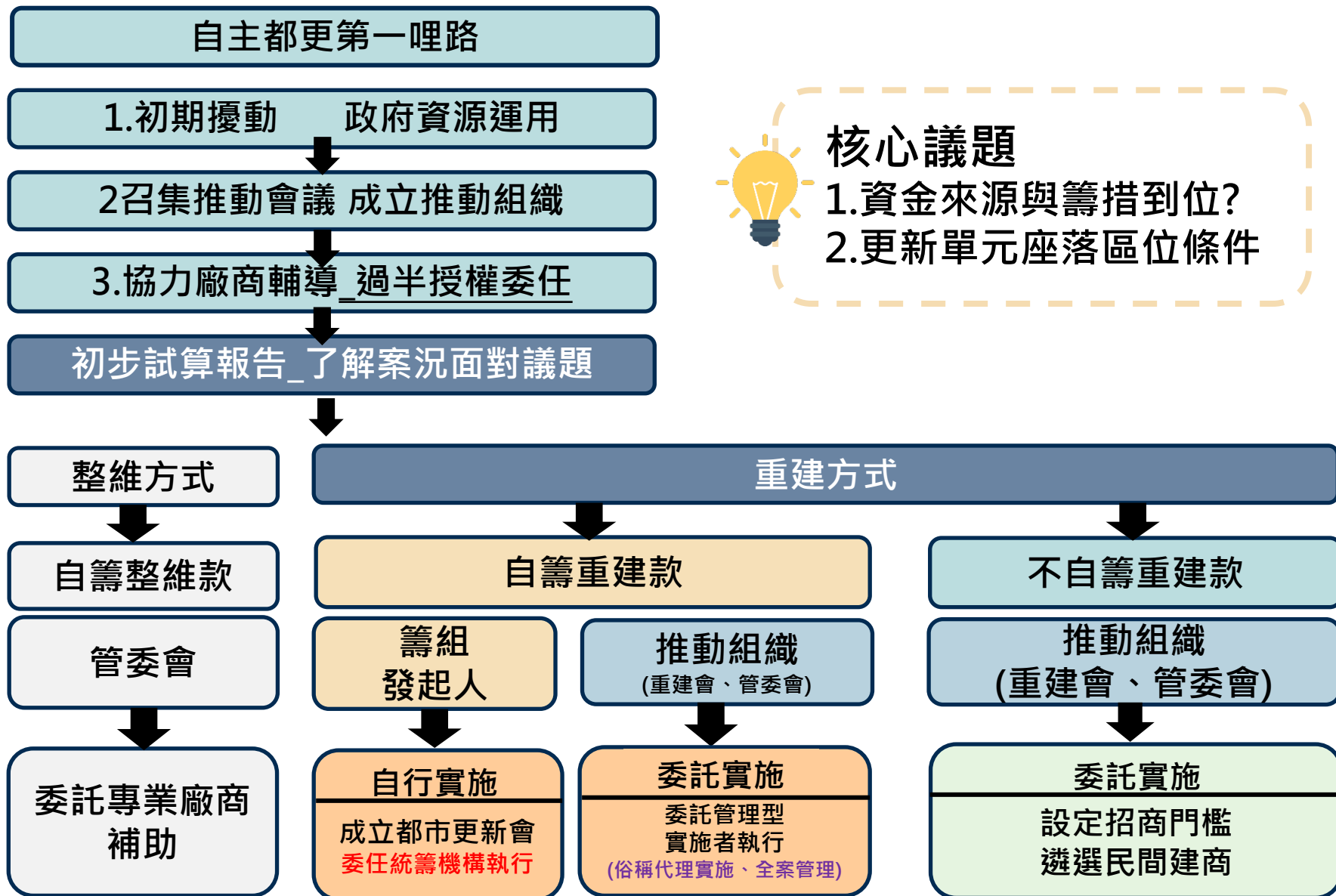
● 推動歷程

- 2001 — 屋齡30年的老舊大樓有人提議重建
- 2008 — 選定專業團隊
- 2009 — 讀書會5回
說明會7回
- 2010 — 小型面談會9回
讀書會3回
說明會7回
小型面談會6回
- 2011 — 重建表決通過
- 2012.05 — 重建會立案
- 2012.07 — 重建事業計畫核定
- 2013.04 — 權利變換計畫核定
- 2013.07 — 拆屋、開工



位 置	東京都調布市富士見町	
基 地 面 積	12,057m ²	
法 源 根 據	集合住宅重建促進法	
	重建前	重建後
竣 工 年 (西 元)	1971年	2015年
樓 地 板 面 積	10470.529m ²	35813.57m ²
樓 層 數 · 棟 數	地上5層樓·5棟	南棟：地上8層·地下1層 北棟：地上6層·地下1層
總 戶 數	176戶	331戶
格 局	3DK	2LDK~4LDK

參、第一哩路三階段推動作業



■ 啟動三階段整合與整合作業

S1、初期擾動 政府資源運用

1. 申請人發起意願調查
2. 連署申請法令說明會
3. 通知動員及辦理法令說明會
4. 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

1. 徵求熱心住戶組織推動小組
2. 小額開辦資金籌措
3. 產權與居住使用現況調查
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選

S3、協力廠商輔導 過半授權委任

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

1. 組織運作授權(過半授權)
2. 籌措階段推動基金
3. 選任前期輔導協力團隊
4. 更新單元範圍檢討
5. 個案初步評估報告
6. 確認推動主體方案

肆、解讀第三類謄本

■ 如何看土地謄本

土地登記第三類謄本(地號全部)

信義區田寮段0414-0000地號

列印時間:民國106年12月20日 頁次:000001
本謄本係利害關係人謝美玲申
信義地政事務所 主任:蔡祥堂 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
業信整謄字第011326號 列印人員:沈蔣炳珍
資料管轄機關:基隆市信義地政事務所 謄本核發機關:基隆市信義地政事務所

土地標示部

登記日期:民國066年06月07日
面積:****160.00平方公尺
使用分區:(空白)
民國106年01月 公告土地現值:***51,400元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:19-3號

土地標示部

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

7. (0001)登記次序:0002
登記日期:民國045年06月09日
原因發生日期:(空白)
8. 登記原因:買賣

9. 所有權人:姜先生
10. 住 址:基隆市仁愛區獅球里U U獅球路45號
11. 權利範圍:****4分之1*****
權狀字號:068基字第 13971號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
053年08月 ****242.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0002)登記次序:0007
登記日期:民國093年02月18日
原因發生日期:民國093年01月31日
登記原因:買賣
所有權人:簡洗生
住 址:宜蘭縣頭城鎮新里3鄰更新路43之1號
權利範圍:****4分之1*****
權狀字號:093信土字第001402號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
093年02月 ***32,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

(0003)登記次序:0008
登記日期:民國093年11月25日
原因發生日期:民國093年11月04日
登記原因:買賣
所有權人:王先生
住 址:基隆市信義區智慧里12鄰仁一路37巷21號
權利範圍:****4分之1*****
權狀字號:093信土字第000412號
當期申報地價:105年01月 ****8,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
003年11月 ****32,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****4分之1*****
其他登記事項:(空白)

土地所有權部

土地-地段號

- 1.行政區-信義區
- 2.大段-田寮
- 3.地號-414地號

4.面積-面積160m²

5.公告現值-

6.土地上坐落建物建號-應要有標註 座落建號。(倘無尋求地政單位查 詢或地籍系統查詢)

7.登記次序

8.登記原因-如何取得(買賣?繼承?分 割?第一次登記?等)

9.所有權人-(土地)姓名

10.地址-為當初地政登記聯絡地址 (未來法定程序必須寄送地址)

11.權利範圍-該筆地號持分比率

如何看建物謄本

建物登記第三類謄本(建號全部)
信義區田寮段00582-000建號

列印時間:民國106年12月20日 頁次:000001
本謄本係利害關係人謝美玲
信義地政事務所 主任:蔡祥堂 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
基信整謄字第011326號 列印人員:沈蔣炳珍
資料管轄機關:基隆市信義地政事務所 謄本核發機關:基隆市信義地政事務所

建物標示部

登記日期:民國082年09月16日 登記原因:第一次登記
建物門牌:仁一路37巷3號3樓
建物坐落地號:田寮段0422-0000 0422-0001
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層數:005層 總面積:*****96.37平方公尺
層次:三層 層次面積:*****96.37平方公尺
建築完成日期:民國082年08月04日
附屬建物用途:陽台 面積:*****4.62平方公尺
共有部分:田寮段00584-000建號*****10.99平方公尺
權利範圍:*****5分之1*****

其他登記事項:使用執照字號:(82)基使字第0159號
其他登記事項:使用執照字號:(82)基使字第0159號

建物所有權部

(0001)登記次序:0003
登記日期:民國104年01月08日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國103年12月10日
所有權人:林先生
住 址:基隆市峻峻區安里27鄰源遠路249巷118號四樓
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:104信建字第000083號
相關他項權利登記次序:0001-000
其他登記事項:(空白)

建物他項權利部

(0001)登記次序:0001-000 權利種類:最高限額抵押權
收件年期:民國104年 擔保信字第00059號
登記日期:民國104年01月09日
權 利 人:玉山商業銀行股份有限公司
統一編號:86517510
住 址:台北市民生東路三段115號及117號
債權比例:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:新台幣*3,000,000元正
擔保債權種類及範圍:擔保債務人對抵押權人現在(包括過去所負尚未清償)及將來在本
抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務,包括借款、透支、墊款
、票據、保證及信用卡契約。
擔保債權確定日期:民國134年1月4日
清償日期:依照各個債務契約所約定之清償日期
利息(率):依照各個債務契約所約定之利率計算
遲延利息(率):依照各個債務契約所約定之計收標準計算
違約金:依照各個債務契約所約定之違約金計收標準計算
其他擔保範圍約定:1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而
發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍
所生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。

權利標的:所有權
標的登記次序:0003
設定權利範圍:全部*****1分之1*****
證明書字號:104信他字第000059號
共同擔保地號:田寮段0422-0000 0422-0001 0422-0002
0422-0003
共同擔保建號:田寮段00582-000
其他登記事項:(空白)
(續次頁) 基隆市信義地政事務所

建物-建號

- 1.行政區-信義區
- 2.大段-田寮
- 3.地號-582地號

建物標示部

- 4.登記日期(標示)-第一次登記
- 5.建物門牌-該筆建號坐落
- 6.建物坐落地號-建物建築地號
- 7.登記原因(標示)-建物登記原因
- 8.主要建材-主結構建材
- 9.層數、層次-全棟樓層及當樓層
- 10.總面積-當層面積
- 11.層次面積-當層主建物面積
- 12.附屬建物、面積-類型及面積
- 13.共有部分、權利範圍-公設

建物所有權部

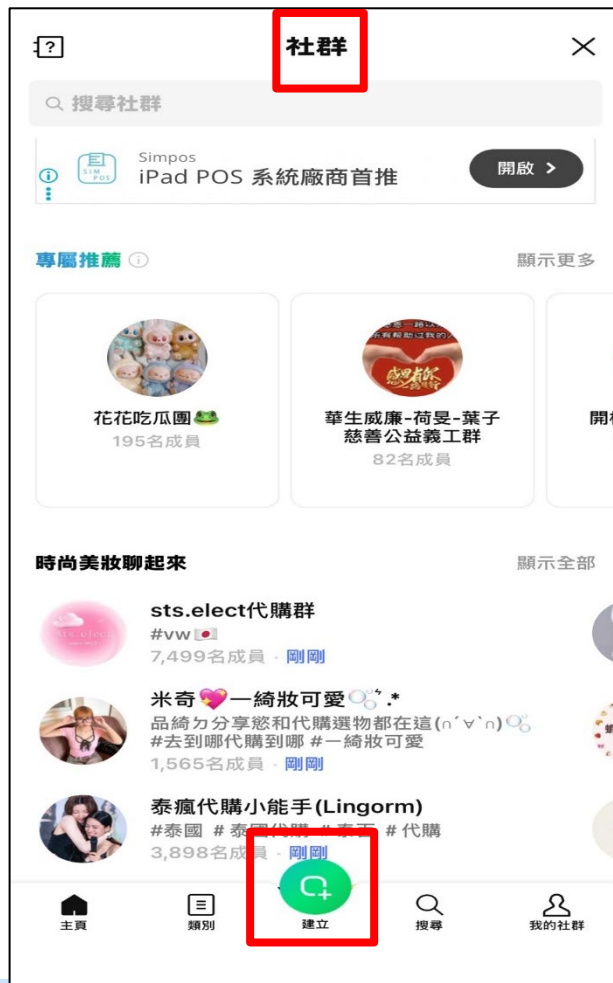
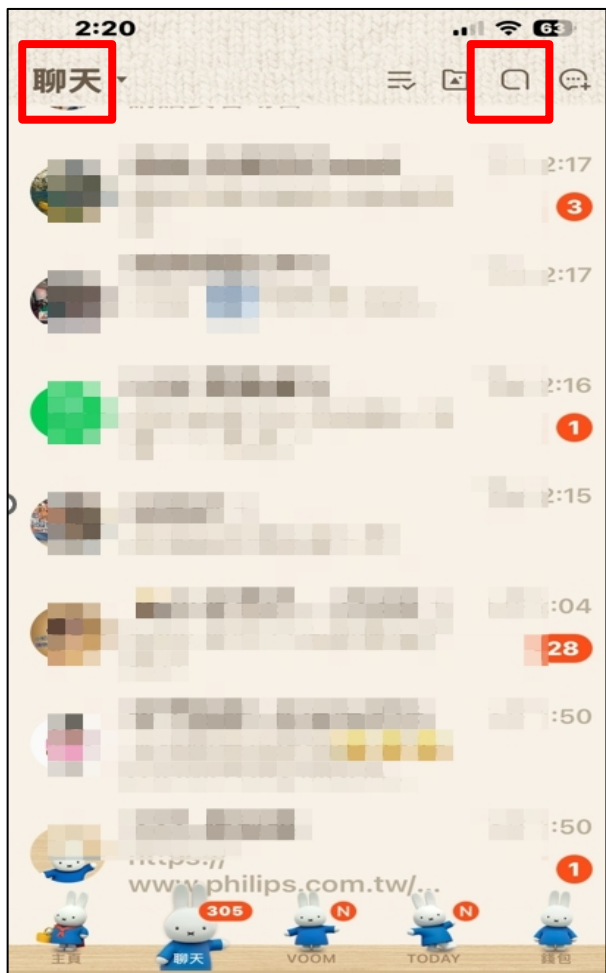
- 14.登記次序-建物序號
- 15.登記日期/原因-所有權登記
- 16.所有權人-(建物)姓名
- 17.權利範圍-該筆建號持分比率

建物他項權利部


- 18.他項權利-抵押、債權狀況、金額

伍、社區推動工具分享

■ 社區推動工具 - LINE社群建立



1. 建立社群

「主頁」→聊天→點選  → 「社群」→建立

■ 社區推動工具 - LINE社群建立

建立社群 下一步

社群的封面照片也會設為社群檔案圖片及聊天室背景。

社群名稱 *

OO社區_重建會 8 / 50

簡介

都更重建討論
加入請將暱稱改為門牌加姓名
XX路2巷285號_曾順利

輸入以「#」開頭的標籤關鍵字 34 / 1000

類別

設定類別後，此社群將會顯示於類別一覽中，更容易被找到。

金融 / 商業 美食 團體 / 組織 流行 / 美妝

工作 遊戲 娛樂 興趣 家庭 / 親子 學習

旅遊 心情 運動 / 健身 寵物 公司 / 企業

科技 健康 學校 / 校友 動畫 / 漫畫 其他

預覽

2.門牌+實名制

住戶將暱稱建立門牌+姓名

OO社區_重建會

文字、@建立者、#主題標籤

XX路2巷285號_曾順利

相簿 記事本

新增記事本

重建籌備會

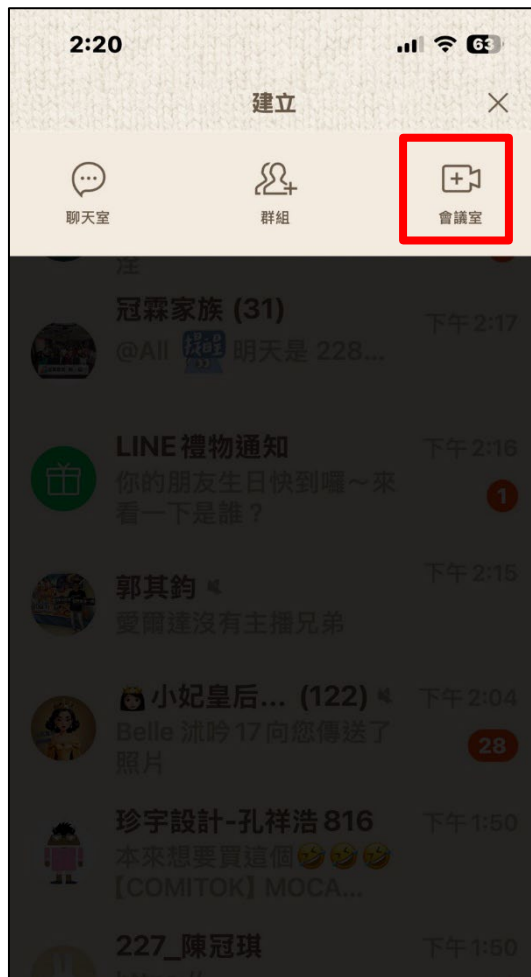
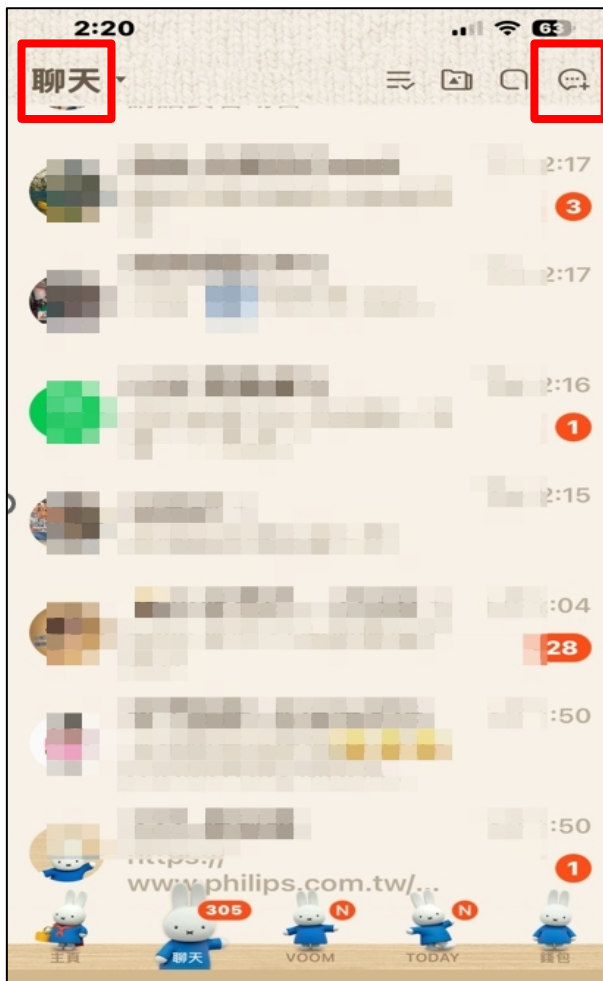
門OO街O巷O弄O號1-4樓
牌OO路O段O號1-5樓

日期: 112年5月20日(六)
時間: 下午2點00分(下午1點30分入場)
地點: OO區民活動中心
(OO市O O區O O段O巷O弄O號)


1分鐘前

3.重要事項製作宣傳圖卡並存至記事本

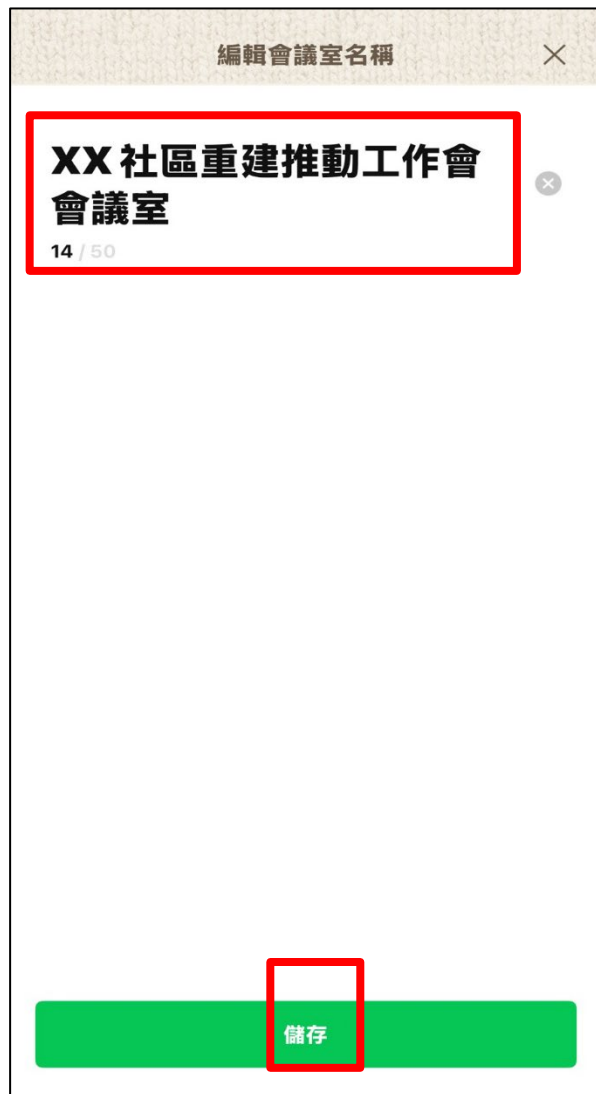
■ 社區推動工具 - LINE會議室建立



1. 建立會議室

「主頁」→ 聊天 → 點選  → 會議室 → 「建立會議室」

■ 社區推動工具 - LINE會議室建立



2. 設立會議名稱



3. 複製連結後, 貼至社群裡

■ 社區推動工具 - LINE圖卡

分區推動說明會 (五層公寓2-5F住戶)

門牌 ○○街○○巷○○弄○ ~ ○號

會議內容：

1. 推動歷程說明
2. 五層公寓2-5F住戶重建可行性評估要點說明
3. 遴選建商後續推動時程說明

日期：111年11月12日(六)

時間：上午9點30分(上午9點20分入場)

地點：

歡迎四樓公寓2-4樓住戶一同參加

○○○○社區

113年10月18日

中央重建補助經費機制

Keelung
基隆市政府

擬訂都市更新事業計畫

申請上限新臺幣500萬元並不得超過實際採購金額。

擬訂都市更新權利變換計畫

申請上限新臺幣300萬元並不得超過實際採購金額。



申請補助款
依個案之更新會人數、基地面積而定。
並以申請補助當時之權利狀況為準。

基地面積>3000m²或所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限。

安樂一期

注意圖片解析度

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。

檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

■ 社區推動工具 - 現況調查表 (範例) 及現況分布塔圖

居住現況調查表 (範例)

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式				意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址	出租/空屋/自住	
A	1							
A	2							
A	3							
A	4							
B	5							
B	6							
B	7							

現況分布塔圖 (範例)

棟別	1	2	3
5F	1巷1之4號	1巷3之4號	3巷1之4號
所有權人	簡○○	簡○○	李○○等7人公司
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意		●	●原
4F	1巷1之3號	1巷3之3號	3巷1之3號
所有權人	胡○○	林○○	鄒○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●	●	●原
3F	1巷1之2號	1巷3之2號	3巷1之2號
所有權人	胡○○	林○○	李○○等7人公司
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●空		●原
2F	1巷1之1號	1巷3之1號	3巷1之1號
所有權人	林○○	簡○○	簡○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●		●
1F	1巷1號	1巷3號	3巷1號
所有權人	林○○	林○○	李○○
產權m ²	108.70	104.18	97.81
同意	●原		●

陸、在地實務案例分享 - 安樂一期6號基地

基地位置

位於麥金路東側、大武崙溪西側、
南臨基隆市婦幼福利服務中心。

基地面積 約6,366m²
約1926坪

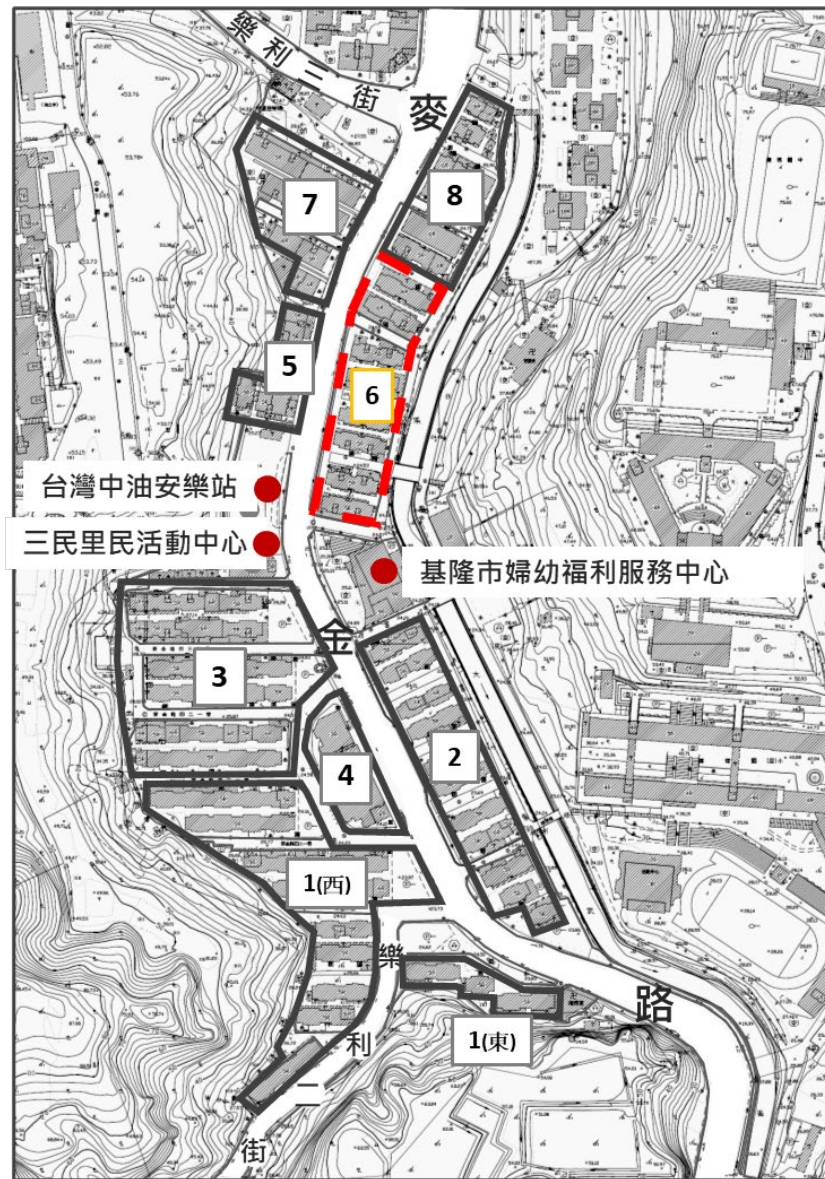
戶數 160戶

樓層 5樓

使用分區 住宅區

容積率 360%

建蔽率 60%



~~簡報結束×敬請指教~~

