

115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新培訓班

政府資訊篇

認知立地條件資訊

講 師|黃健峯(助理講師:陳郁妮、鄧雅云)

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司 經理

課程日期|115.04.11



簡報大綱

- 一.善用政府網站公開資訊查詢
- 二.查詢案例網站用途解讀
- 三.簡易初評(含查詢項目及指標檢討)
- 四.課間作業評量

我家可以做更新嗎？



✓ 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



□ 分區表及分配計算概念

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

案例：第三種住宅區 建蔽率45% 容積率225% 土地605坪(2000m²×0.3025)

建蔽率 建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.45 坪 = 272.25坪

容積率 總容積坪 = 605 坪 × 每坪土地興建 2.25 容積坪 = 1361.25 × 核定容積獎勵值

容積坪
可登記
多少權狀
坪數？

地政機關登記房屋權狀坪數 = 主建物 + 陽台 + 雨遮(註4) + 公設面積

經驗值速算 = 1361.25容積坪 × 係數估值1.58 = 2150.77坪 × 核定容積獎勵值

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。

註2.以上權狀坪數未計汽車停車空間面積。

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。

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)

樓層愈高
容積坪數
會越多？

1361.25容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層 90.75坪



1361.25容積坪 ÷ 20 樓 = 每一層 68.06坪

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

✓ 政府網站(可查詢圖資及內容)

- ★ 1. 臺北市都市開發審議地圖：更新地區、更新單元、土地使用分區查詢、量測長度、範圍、地形圖、都市計畫圖、套繪圖說等
<https://bim.udd.gov.taipei/UDDPlanMap/?recode=1>
- ★ 2. 臺北市都市更新處-各式都更表單下載、都市更新進度查詢、同意比率試算
<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>
3. 臺北地政雲-地政相關資訊查詢、公告現值、地號門牌、地號面積
<https://cloud.land.gov.taipei/LandDevel/PubLand.aspx>
4. 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/>
5. 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>
6. 臺北市政府民政局：門牌查詢、建築物現況、屋齡查詢
<https://houseno.civil.taipei/>
- ★ 7. 臺北市建築資訊E點通：建築、使用執照、建築物地籍套繪圖查詢
<https://bmenew.gov.taipei/e/indexBud.aspx>
8. 臺北市歷史圖資展示系統：(歷史)地形圖、(歷史)航照圖
<https://www.historygis.udd.gov.taipei/urban/>
9. 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>
10. 臺北市建築管理工程處：海砂屋查詢
<https://cmo.gov.taipei/>
11. 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>
12. 臺北市政府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統：土地使用分區查詢(精準)
<https://zone.udd.gov.taipei/>

✓ 政府網站快速搜尋

<p>1 臺北市都市開發審議地圖</p>	<p>2 臺北市都市更新處</p>	<p>3 臺北地政雲</p>	<p>4 內政部國土測繪圖資服務雲</p>	<p>5 地籍圖資網路便民服務系統</p>	<p>6 臺北市政府民政局</p>
					
<p>7 臺北市建築資訊E點通</p>	<p>8 臺北市歷史圖資展示系統</p>	<p>9 經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統</p>	<p>10 臺北市建築管理工程處</p>	<p>11 全國地政電子謄本系統</p>	<p>12 臺北市政府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統</p>
					

✓ 立地條件評估七大步驟總覽

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。

步驟5. 確認建築物屋齡

調查區域內建築物的建造年份，特別是是否有民國63年2月15日以前(建照)。

步驟7. 確認更新單元劃定指標

根據建築物狀況及位置判斷需符合的指標數量。距捷運站300公尺內只需符合1項指標，其他區域則需至少符合2項，如全數建築物未達耐震初評最低等級可免。

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。

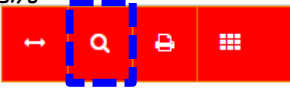
步驟6. 進行環境評估

利用地形圖、航照圖與實地探勘，判斷道路寬度、樹木位置、空地比或其他可能阻礙開發的環境因素。同時檢視是否有違建、占用等課題。

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

1. 臺北市都市更新開發審議地圖-放大鏡-門牌查詢-輸入家裡地址-查詢地段號

1



2

式: 牌號碼

門牌號碼

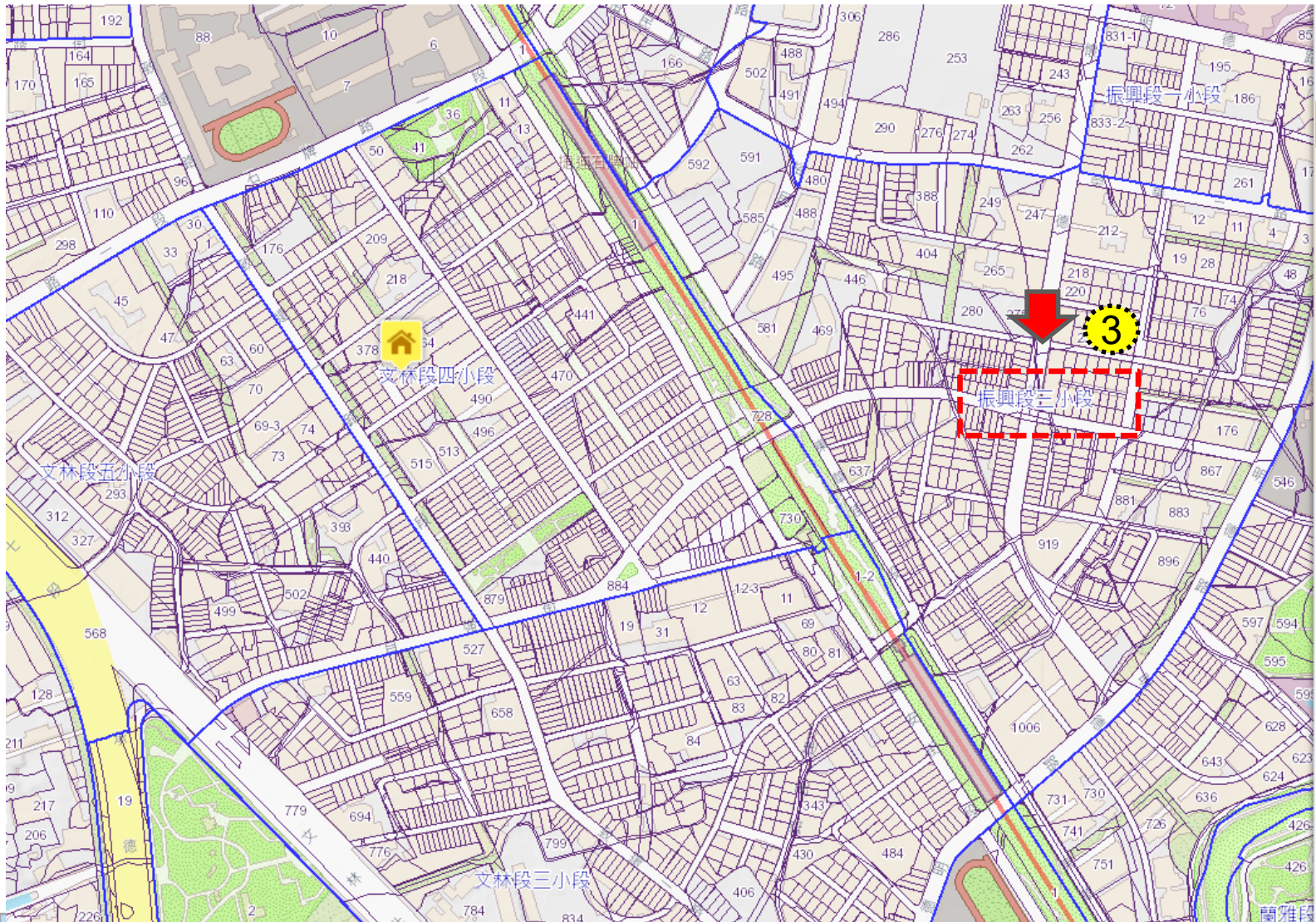
行政區: 北投區

道路: 致遠一路二段

巷

2 號

搜尋



門牌:
北投區致遠一路二
段35巷2號



步驟1:確認更新單元位置及區位條件

2.臺北市都市更新開發審議地圖-放大鏡-利用地段號查詢-輸入地段號 -亦可採地籍圖紙本查詢

點開後，有許多圖層可以選擇

點選放大鏡，輸入地號查詢

查詢方式：
 1. 地點
 2. 地段地號

行政區：北投區
 地段小段：文林段五小段
 母號：393 子號：4碼,例如:00
 搜尋

查詢到地號

地段號：
北投區文林段五小段393地號

更新日期：2025-12-10
 機關地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓
 目前線上共有 42 位使用者
 聯絡資訊

登載解析度建議1024*768以上。(本網頁支援IE瀏覽器10.0(含)以上版本。目前並不

步驟1:確認更新單元位置及區位條件

2.臺北市都市更開發審議地圖-基本圖層點開地形圖-道路名稱-確認位置臨路條件

基本圖層

電子地圖 90% On

建物套繪圖 Off

地形圖 87% On

航照影像 Off

土地使用分區圖 Off

地籍圖 100% On

行政區 Off

行政里 Off

97圖幅框 Off

進階圖層 <

都市設計審議 <

都市更新審議 <

整建維護範圍 <

BIM <

危老 <

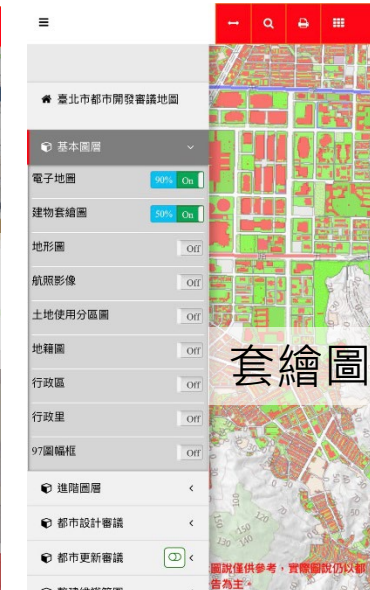
更新日期: 2025.12.10
機關地址: 11008臺北市信義區市府路1號5樓
目前線上共有 42 位使用者
聯絡資訊

點選ON後, 顯示道路資訊

單元臨6-10公尺道路

QR Code

補充: 用手機查詢臺北市都市更新開發審議地圖

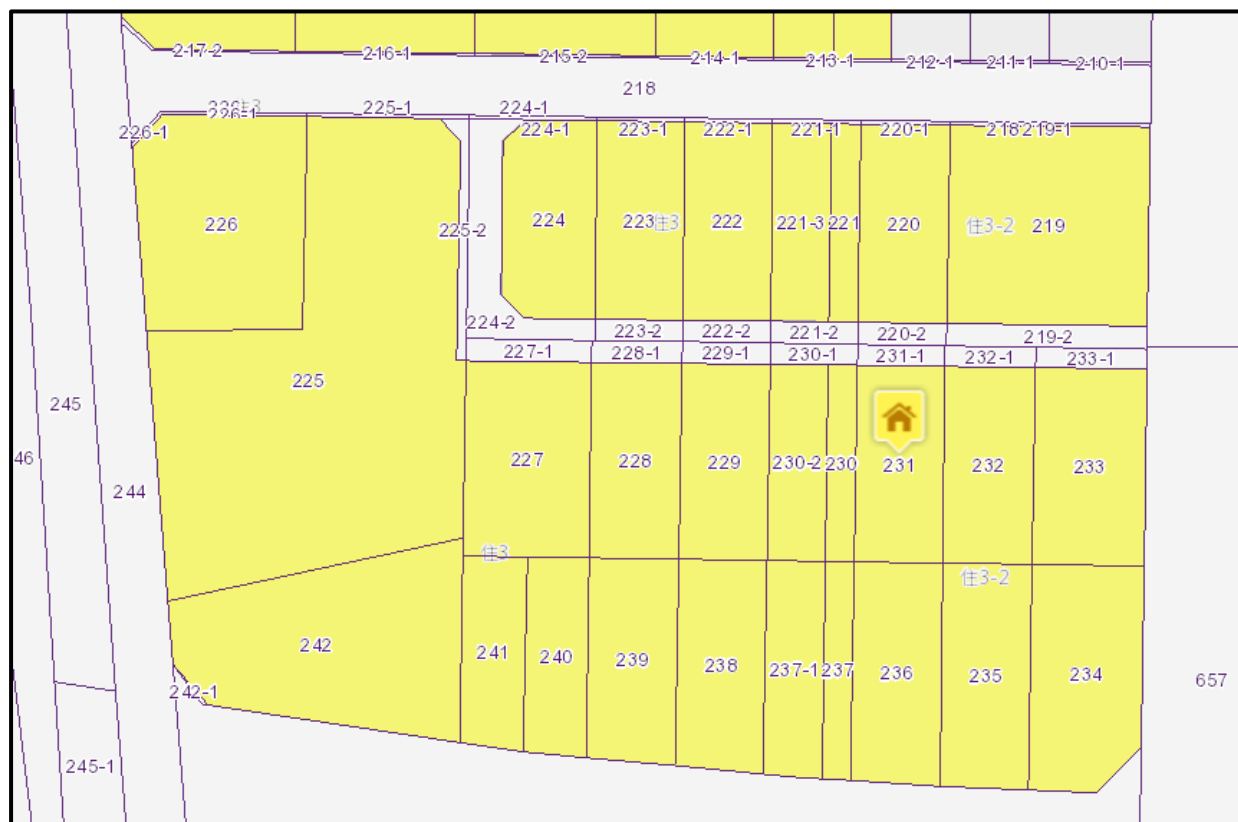


課堂實作

案例地號:中正區臨沂段一小段227、228、229、230、230-2、231、232、233、234、235、236、237、237-1、238、239、240、241、242等18筆土地。

◆ (一)更新範圍及道路名稱 (地形圖、地籍圖)

- 請繪製都市更新單元範圍。
- 請標註四周路名稱及道路寬度。



步驟2: 確認是否為更新地區

1. 臺北市都市更新開發審議地圖-點選左側都市更新審議開關-顯示更新地區色塊

臺北市都市更新開發審議地圖
臺北市都市發展局

基本圖層 <
進階圖層 <
都市設計審議
都市更新審議 **2**

● 公劃更新地區(依都 92% On
● 廢止89.91年公劃更 97% On
● 高氣離子混凝土建 100% On
● 迅行劃定更新地區 100% On
● 整建住宅 98% On
● 107年公劃更新地區 99% On

● 63年以前建築物 Off
● 公告自劃單元(自劃事業) Off
● 核准自劃單元(自劃事業) Off
● 都市計畫劃定更新地區 Off
● 產業生活特定專用區 Off
● 臺北好好看系列二 Off
● 已失效/廢止 Off
● 公劃地區內事業(權變案) Off

1 點開後，有許多圖層可以選擇

QR Code

類型有91年公劃、107年公劃、海砂屋、整宅、都市計畫劃定等

步驟2:補充 確認是否位於都市設計審議範圍

1.臺北市都市更新開發審議地圖-點選左側都市設計審議開關

臺北市都市更新開發審議地圖
臺北市都市發展局

☰ 點開後，有許多圖層可以選擇

1

2

- 基本圖層
- 進階圖層
- 都市設計審議
- 都市設計審議範圍圖 91% On
- 都市設計準則範圍圖 84% On
- 都市設計申請案-已核定 Off
- 都市設計申請案-審議中 Off
- 都市更新審議
- 整建維護範圍
- BIM
- 危老

更新日期: 2025/12/10
機關地址: 11006臺北市信義區市府路1號9樓
目前線上共有 42 位使用者
聯絡資訊

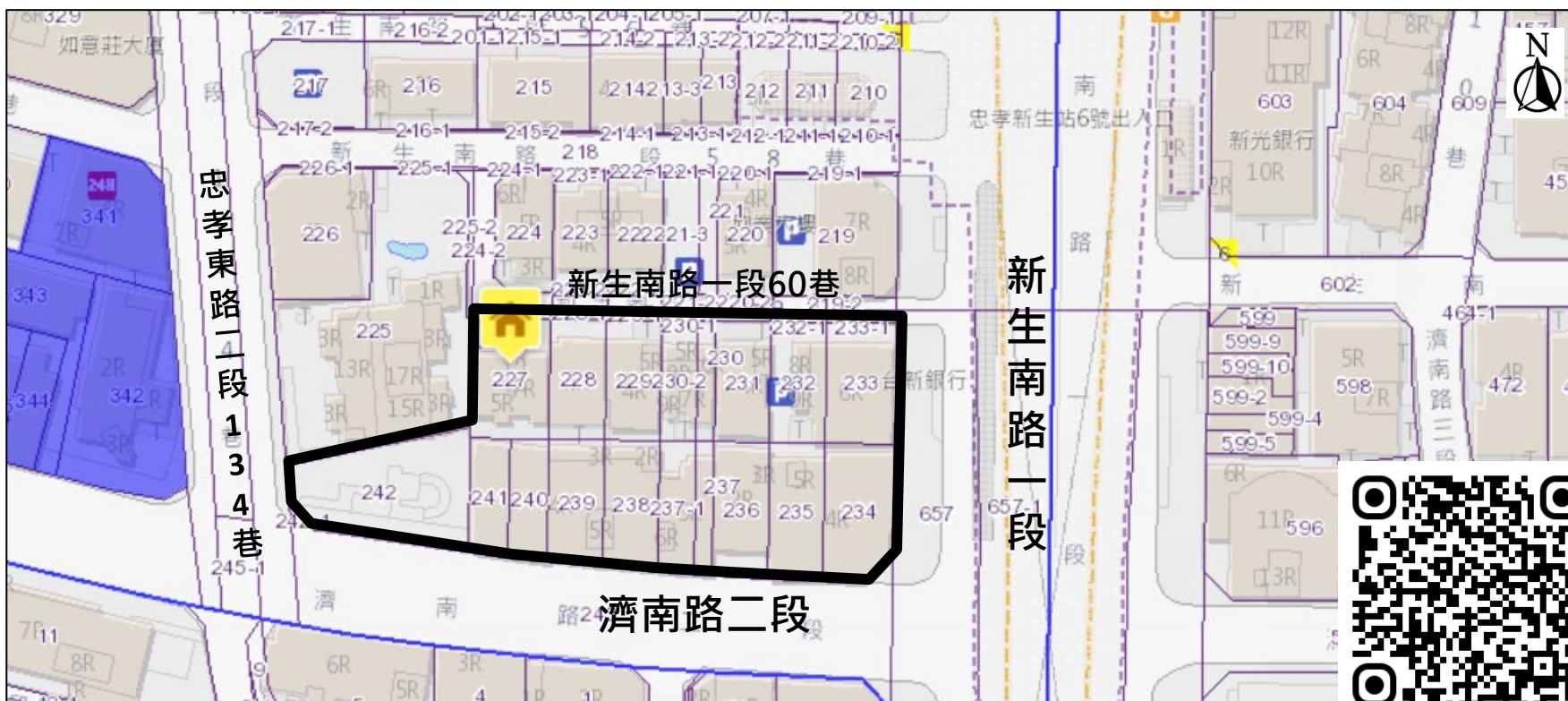
螢幕解析度建議1024*768以上。(本網頁支援IE瀏覽器10.0(含)以上版本。目前並不完全支援Firefox v.35(含)以上、Chrome、Safari 5.0(含)以上版本)

QR Code

課堂實作

◆ 都審範圍、捷運距離(地籍圖)

- 本基地是否位於需要都市設計審議的地區？
- 距離哪個捷運站最近？_____站，距離約_____公尺。



1. 臺北市都市更新處網站-便民服務-更新地區範圍

The screenshot displays the Taipei City Urban Regeneration Office website. On the left, a navigation menu is visible with '便民服務' (Public Service) highlighted by a red dashed box and a yellow circle with the number '1'. A red arrow points from this menu item to the '更新地區範圍' (Update Area Scope) link in the main content area, which is also highlighted with a red dashed box and a yellow circle with the number '2'. The main content area shows the '更新地區範圍' page, which includes a breadcrumb trail: '首頁 > 便民服務 > 更新地區範圍'. Below the breadcrumb, there is a heading '更新地區範圍' and a sub-heading '一、89年及91年(既有更新地區廢止請參考107年「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」)'. The page lists two categories of update areas: (一) 計畫書 (Plans) and (二) 計畫圖 (Plans). Each category contains a list of update areas with links to PDF documents for download.

更新地區範圍

一、89年及91年(既有更新地區廢止請參考107年「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」)

(一) 計畫書

1. 89年-劃定臺北市都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
2. 89年-劃定臺北市都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
3. 91年-劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案 [\(PDF檔案下載\)](#)
4. 91年-劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案 [91年-五十八處都市更新地區範圍案](#)
5. 91年-震災劃定地區 [\(PDF檔案下載\)](#)

(二) 計畫圖

1. 中正區(27處) [\(PDF檔案下載\)](#)
2. 萬華區(24處) [\(PDF檔案下載\)](#)
3. 大同區(27處) [\(PDF檔案下載\)](#)
4. 中山區(20處) [\(PDF檔案下載\)](#)
5. 文山區(22處) [\(PDF檔案下載\)](#)
6. 大安區(16處) [\(PDF檔案下載\)](#)
7. 士林區(15處) [\(PDF檔案下載\)](#)
8. 北投區(10處) [\(PDF檔案下載\)](#)
9. 松山區(12處) [\(PDF檔案下載\)](#)
10. 信義區(11處) [\(PDF檔案下載\)](#)



4. 臺北市都市更新處網站-都市更新雲端查詢-更新單元查詢-依據地號或門牌查詢

1 輸入地號

2 檢核試算

3 選擇申請類別

4 填寫基本資料

5 填寫相關表格

6.1 提出申請
6.2 列印申請文件

申辦前可先查看 [地圖資訊](#)

熱門服務

- 更新單元查詢
- 案件進度查詢
- 審議地圖查詢
- 無紙化平台

系統公告

項次	公告日期	主題	類別
1	113.12.04	為配合「都市開發審議服務平台線上申請」正式上線，本平台將於113年12月6日（星期五）至113年12月8日（星期日）停機維護，屆時將暫停網站服務，如造成您的不便，敬請見諒。感謝您的支持與愛護，本平台將持續提供更友善便捷的服務。	系統維護

請勾選：(如沒有勾選任何一項，則是查詢所有資料，勾選項目可複選。)

- 劃定方式
- 案件名稱
- 地號資料 行政區 地段 母號 子號
- 門牌資料 行政區 道路名稱 巷 弄 號 之號

3

注意事項

1. 本局已核准之自行劃定更新單元，請勾選該劃定方式、案件名稱(關鍵字)、地號資料或門牌資料等方式查詢(可複選)。
2. 地號資料係申請當時之資料，僅供參考，實際更新單元地號資料仍應以地政單位資料為準。
3. 更新單元資料如發現有不符之處，歡迎利用臺北市都市更新處諮詢專線：02-27815696分機3093
4. 如需查詢更新地區範圍圖，請至「便民服務-更新地區範圍圖」，另更新地區範圍內之地籍資料查詢，請電洽本處。



步驟2: 確認是否為更新地區-延伸計算同意比率

4. 臺北市都市更新處網站-都更/地政諮詢平台-輸入地段號-依據範圍查詢



3 先輸入地段號或是門牌地址查詢位置

可以用

1. 輸入地號
2. 範圍點選
3. 個別地號點選



課堂實作

案例地號:中正區臨沂段一小段227、228、229、230、230-2、231、232、233、234、235、236、237、237-1、238、239、240、241、242等18筆土地。

請用系統查詢報核須達成多少同意比率、同意人數與面積？

同意比率		☐75%	☐80%
1.土地人數	2.土地面積	3.建物人數	4.建物面積



其它查詢- 同意比率試算

報核門檻比率

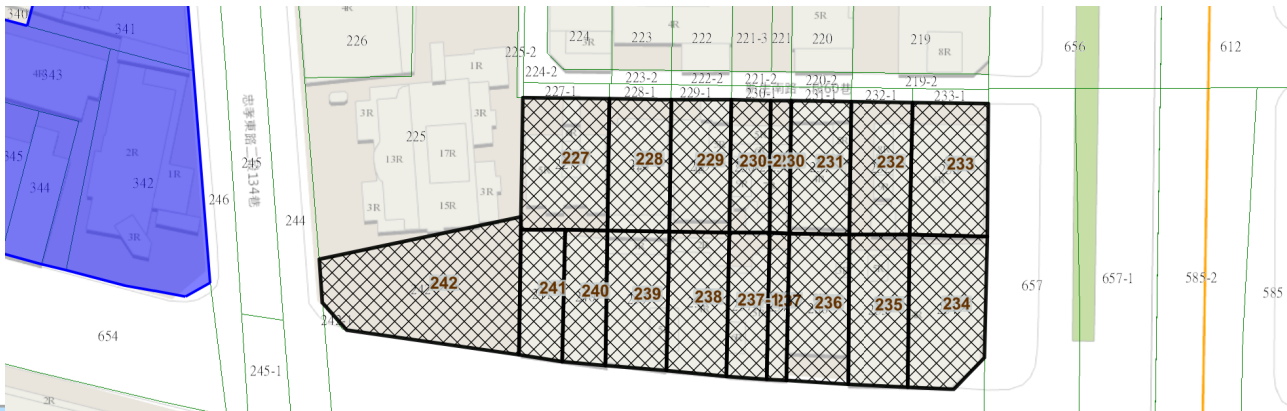


土地人數、面積；建物人數、面積、戶數初判，實際數字需要1.3類謄本確定。

下表為您的查詢範圍中，位於都更(自劃)區或不在劃定區之土地建物數據：(本項同意門檻需超過80%)

土地登記筆數	土地登記總面積	建物登記筆數	建物登記總面積
18筆	2,782.00平方公尺	71筆	7,447.23平方公尺
土地私有人數	土地私有面積	建物私有人數	建物私有面積
66人	2,253.00平方公尺	66人	7,447.23平方公尺

- 1.估算結果僅供參考，實際仍須依都市更新條例相關規定檢討。
- 2.經劃定為更新地區範圍：須符合臺北市都市更新自治條例第12條所訂更新單元劃定基準，並應符合前揭自治條例第14條規定。
- 3.未經劃定為更新地區範圍：依臺北市都市更新自治條例第15條規定，須符合第12條所訂更新單元劃定基準及臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準所列規定。



步驟3: 確認更新單元範圍

3. 臺北市都市更新處網站-便民服務-自行劃定更新單元核准

網站導覽 回首頁 English 陳情系統

熱門關鍵字:

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答
機關介紹
消息與新聞
便民服務
更新審議辦理情形
下載專區
審議會議程及紀錄
核定案
自行劃定更新單元核准
更新地區範圍
公開展覽及公辦公聽會
公辦公聽會發言要點
事業計畫核定一覽表

首頁 > 便民服務 > 自行劃定更新單元核准

2 自行劃定更新單元核准

北投區 士林區 南港區 內湖區 大同區 萬華區 中正區 中山區 信義區 松山區 大安區 文山區

可以選擇行政區

案名	
114.9.17府都新字第1146005159號	臺北市北投區桃源段五小段214地號等13筆土地為更新單元 檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
113.10.1府都新字第1136013371號	臺北市北投區溫泉段一小段39-5地號等12筆土地為更新單元 檢討書(pdf) 範圍圖(pdf)
112.11.20府都新字第1126017199號	臺北市北投區立農段四小段401地號等36筆土地為更新單元 檢討書(pdf)
112.11.2府都新字第1126020791號	臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元



2. 國土測繪圖資服務雲查詢土地面積(步驟見後頁)

NLSC 內政部國土測繪中心

國土測繪 圖資服務雲

English

手機版



到訪人次統計：

圖磚服務人次統計：

累積人數：049344542 累積人數：144592146

線上人數：000001952 線上人數：000000419

總服務人次統計：193936688

NEWS ▶

2022.01.27 像片基本圖96-103年

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

- 2018金圖獎 最佳推動服務獎
- 2017世界空間地理資訊傑出獎
- 2016雲端物聯網創新獎 政府應用組-傑出應用獎
- 2014金圖獎 最佳應用系統獎

最新消息

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 >>

2022.02.16

● 本中心更新碼頭及相關主題地標向量型態開放資料集，歡迎各界下載運用，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.26

● 臺灣通用電子地圖111年1月局部圖磚更新及提供局部更新向量檔訊息發布，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.21

● 本中心110年度無人飛行載具系統航拍正射影像第3批成果提供各界申請使用，詳情請參考 [連結](#)

2022.01.21

● 本中心110年度國土利用現況調查第3期更新維護成果，自即日起對外供應，歡迎各界申請，詳情請參考 [連結](#)



步驟3: 確認更新單元範圍

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

The screenshot displays the National Land Surveying and Mapping Information Service Cloud interface. A map shows a street grid with a red pin placed on a specific plot. A search panel on the right contains the following information:

定位查詢

常用定位 | 其他定位

地號 | 坐標 | 周邊

縣市: 臺北市 | 鄉鎮市區: 北投區

地段: 0889 | 文林段三小段

地號: 393 | 定位 **輸入地號** → **定位**

(地號輸入範例: 200 或 200-1 或 0220-1-0000)
(備註: 一次僅能查詢一筆地號)

如無「地號查詢資料」時, 請先確認:

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

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
公告土地現值	161000 元/平方公
權利人類別	銀行法人:100.00%

本查詢資料有時間落差, 實際應以地政手
資料庫記載為準。



步驟3: 確認更新單元範圍

1. 臺北地政雲-不動產基本資料查詢-查詢地號-土地地號面積

The screenshot shows the Taipei Land Information Cloud website interface. At the top, there is a navigation bar with the site name '臺北地政雲' and a search bar. Below the navigation bar, there are several menu items: '不動產基本資訊', '不動產交易', '不動產登記及測量', and '公有土地'. A red dashed box highlights the '不動產基本資訊' menu item, with a red arrow pointing to it and the text '點選它'. Below the menu items, there is a search form with three tabs: '地號', '建號', and '門牌'. A red dashed box highlights the '地號' tab, with a red arrow pointing to it and the text '點選它'. The search form includes a dropdown menu for '行政區' (North District), a dropdown menu for '段小段' (Wenlin 5th Small Section), and a text input field for '地號' (03930000). A green '查詢' button is next to the input field. Below the search form, there is a map showing the location of the parcel. A red dashed box highlights the map area, with a red arrow pointing to it and the text '地號、分區、地價、現值、面積、權屬(公私有)、地上建號、門牌、建築及使用執照'. To the right of the map, there is a table of search results. A red dashed box highlights the table, with a red arrow pointing to it and the text '4'. The table has two columns: '地號' and '使用分區'. The first row shows '文林段五小段 0393-0000' and '第三種住宅區 但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後,再確定)。[文林段五小段 0393-0000]'. Below the table, there is a QR code.

現在的位置: 首頁 > 不動產基本資訊 > 整合資訊查詢

整合資訊查詢 | 重測前地籍圖查詢 | 三七五租約土地查詢 | 徵收土地查詢 | 相關連結

地號 | 建號 | 門牌

行政區: 請選擇

段小段: 請先選擇行政區

可用地號、建號、門牌查詢, 三個選項都會導出一樣的資訊

1. 請於上方點選查詢(地號或門牌)

2. 點選欲查詢的「地號」或「門牌」即可查得資訊

地號 | 使用分區

公告地價 (元 / 平方公尺) | 公告現值 (元 / 平方公尺)

面積 | 土地權屬情形

地上建物 | 門牌

使用執照 | 建築執照

地號、分區、地價、現值、面積、權屬(公私有)、地上建號、門牌、建築及使用執照

地號 | 使用分區

文林段五小段 0393-0000 | 第三種住宅區 但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後,再確定)。[文林段五小段 0393-0000]

公告地價 (元 / 平方公尺) | 公告現值 (元 / 平方公尺)

62,850元 (文林段五小段 0393-0000) | 236,699元 (文林段五小段 0393-0000)

歷年地價查詢 | 歷年地價查詢

面積 | 土地權屬情形

2,084.00平方公尺 | 私有(100%)

地上建物 | 門牌

文林段五小段 51951-000 | 文林段五小段 51952-000 | 文林段五小段 51953-000

使用執照

步驟3: 確認更新單元範圍

1

2. 臺北市都市更新開發審議地圖-輸入地號-點選<->符號-點選面積-地圖上進行點量測

The screenshot displays a detailed urban planning map with various plots and street names. A specific plot, labeled '393', is highlighted in a darker shade and marked with a yellow house icon and a circled '3'. A blue boundary is drawn around this plot. In the top right corner, a red dashed box highlights a '測量結果' (Measurement Results) panel. This panel includes icons for distance, area, and clearing, and displays the following data: '面積: 2098.69平方公尺' (Area: 2098.69 square meters) and '周長: 222.00公尺' (Perimeter: 222.00 meters). A circled '2' is placed near the area icon, and a circled '4' is placed near the measurement results text. In the bottom left corner, another red dashed box highlights a zoomed-in view of the selected plot, showing a '測量結果' panel with '長度: 6.00公尺' (Length: 6.00 meters). A circled '3' is placed near the zoomed-in plot, and a circled '4' is placed near the zoomed-in measurement results. A QR code is located in the bottom right corner of the map area.

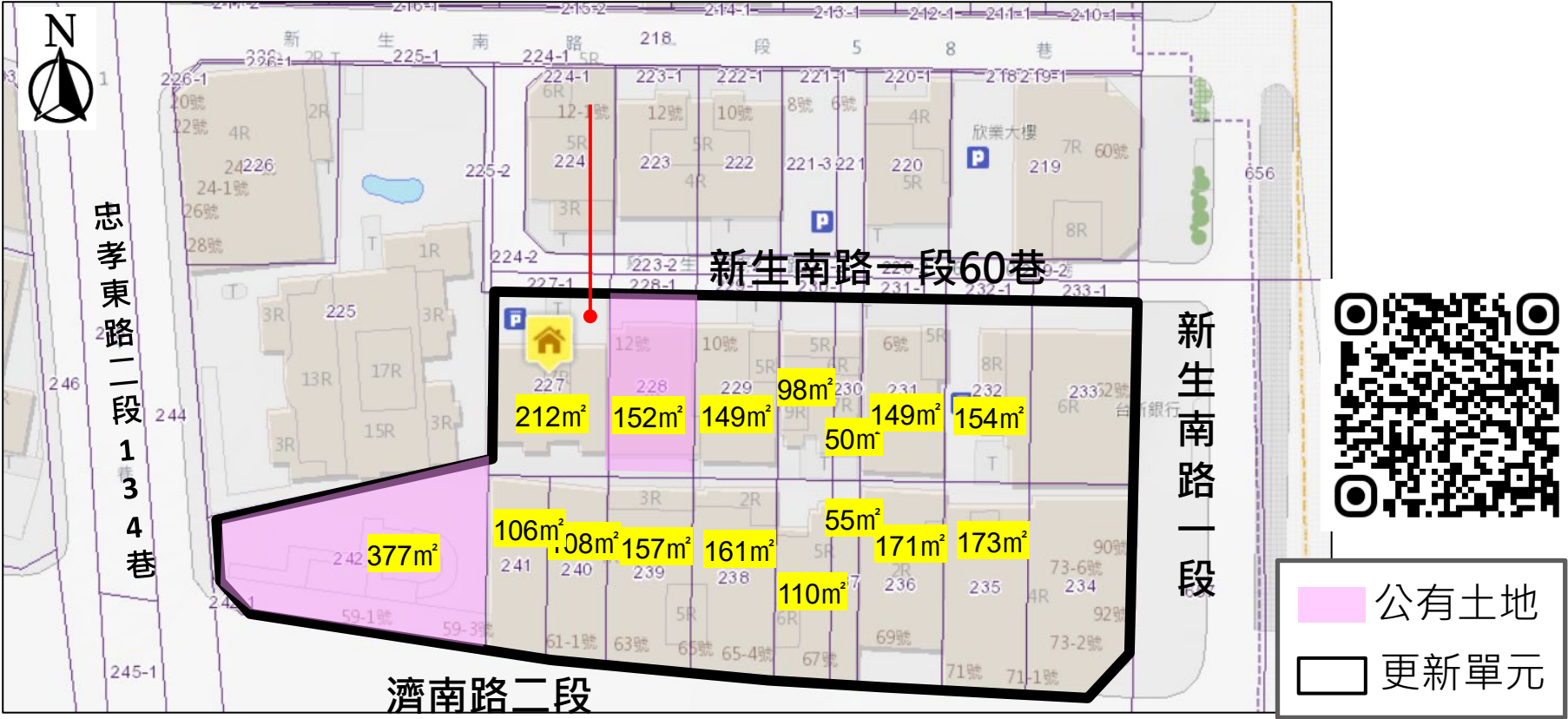
補充: 用手機查詢內政部國土測繪圖資服務雲



課堂實作

(二) 基地規模、更新地區(地籍圖)

- ❑ 是否符合單元規模規範：233地號 _____ m²，234地號 _____ m²，其餘土地面積為2,382m²，合計單元面積 _____ m²
- ❑ 是否位於都市更新地區？



1. 臺北市都市更新開發審議地圖-基本圖層點開土地使用分區-依據顏色及文字判定分區

點選ON後，顯示使用分區

住三

更新日期: 2023-12-10
機關地址: 11008臺北市信義區市府路1號4樓
目前線上共有 42 位使用者
聯絡資訊

步驟4: 查詢土地使用分區

1. 臺北市政府都市發展局土地使用分區查詢及查詢系統-輸入地段號

臺北市政府 都市發展局 土地使用分區 申請及查詢系統

地籍套繪圖查詢 使用分區查詢 申請證明作業 操作說明

2025 雙北世壯運 臺北歡迎您 WELCOME TO TAIPEI

地籍套繪查詢 使用分區查詢 申請證明作業 操作說明

進入查詢 >

臺北市政府 都市發展局 土地使用分區 申請及查詢系統

地籍套繪圖查詢 使用分區查詢 申請證明作業 操作說明

2 使用分區查詢

查詢筆數: 1

編號: 1 行政區: 北投區 地段: 文林 小段: 五小段 單筆地號(母號-子號): 393

查詢 重新查詢

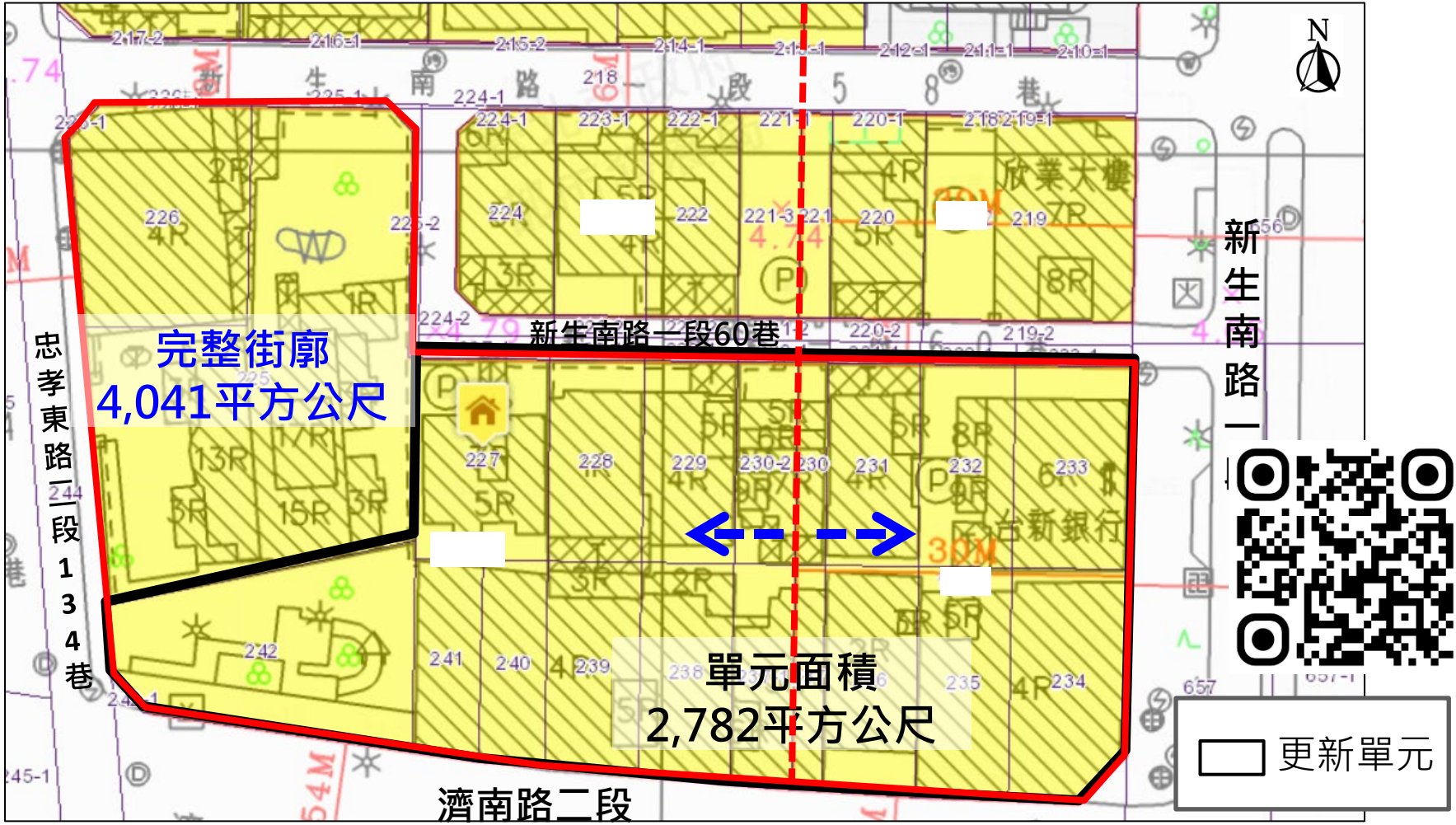
序號	行政區	地段	小段	地號	分區使用說明	其他規定	相關連結
1	北投區	文林	五	393	第三種住宅區。	無	



課堂實作

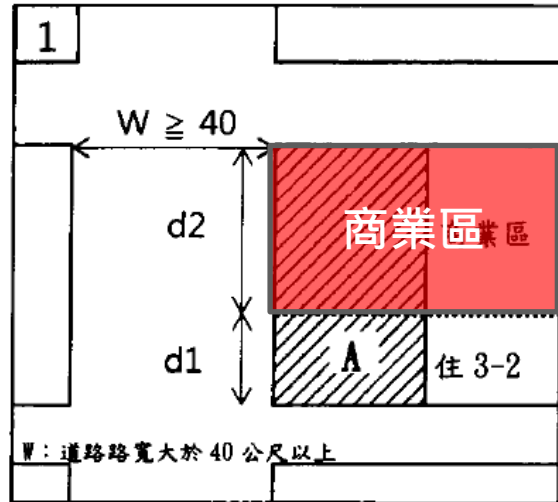
◆ 土地使用分區(都市計畫圖) 查詢地段號 :中正區臨沂段一小段

□ 本更新案土地使用分區為何:



➤ 補充：第3-2種住宅區態樣

類一：住宅加級地區併商業區



■ 建築基地包含商業區及第3-2種住宅區

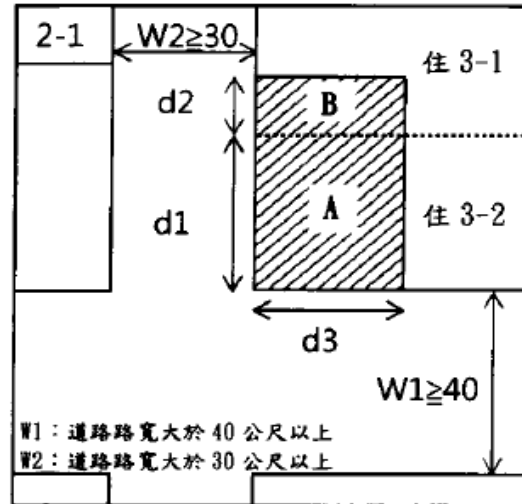
一宗建築基地

$d1 < 16$ 公尺, $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第3-2種住宅區容積率 400%

• 註：本示意圖以第3-2種住宅區為例說明。

類二：住宅加級地區併其他加級地區



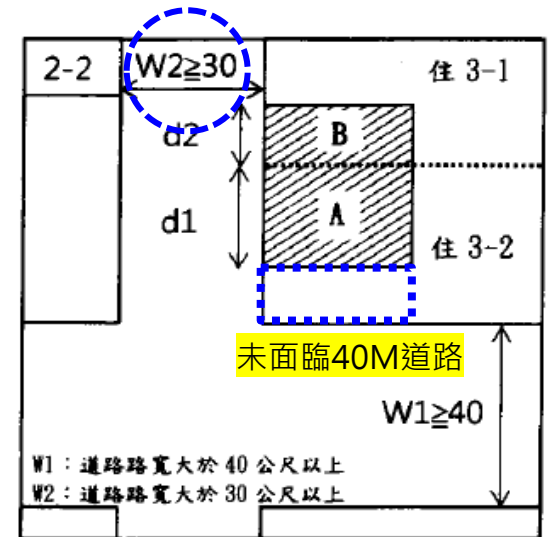
■ 第3-1與第3-2種住宅區合併建築
(第3-2種住宅區部分臨40公尺寬以上道路)

一宗建築基地

$d1 = 30$ 公尺, $d2 < 16$ 公尺, $d3 \geq 16$ 公尺
 $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第3-2種住宅區容積率 400%

B: 第3-1種住宅區容積率 300%



■ 第3-1與第3-2種住宅區合併建築
(第3-2種住宅區部分未臨40公尺寬以上道路)

一宗建築基地

$d1 < 16$ 公尺, $d2 < 16$ 公尺
 $d1 + d2 \geq 16$ 公尺

A: 第3-2種住宅區容積率 300%*

B: 第3-1種住宅區容積率 300%

(*按：當第3-2種住宅區如符合面臨W1而達16公尺時，其容積率為400%；但因僅臨W2，縱 $d1 + d2 \geq 16$ ，第3-2種住宅區部分僅得以第3-1種住宅區之300%容積率計算。)

112年4月10日適用

課堂實作：基準容積及建築面積計算

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。(10分鐘)

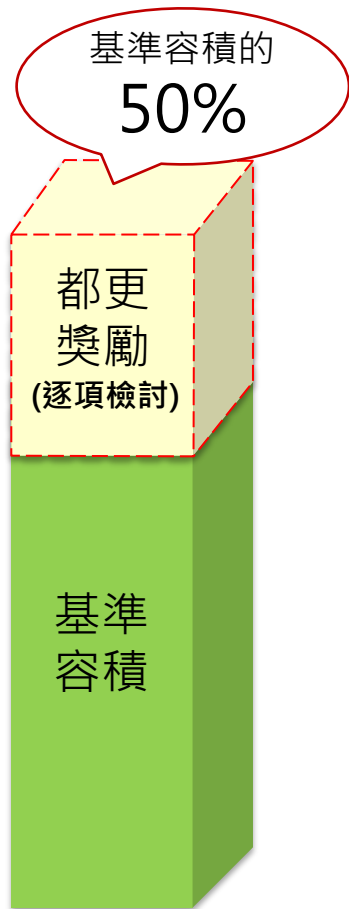
編號	地段號	土地面積 m ² A	土地使用分區	建蔽率 B	容積率 C	建築面積m ² (最大) A x B	基準容積m ² (最大) A x C
1	信義區福德段四小段313地號	355	住3				
2	中正區南海段二小段299地號	246	商3(原屬商2)				

備註: 商3(原屬商2)容積率建蔽率以原屬認之



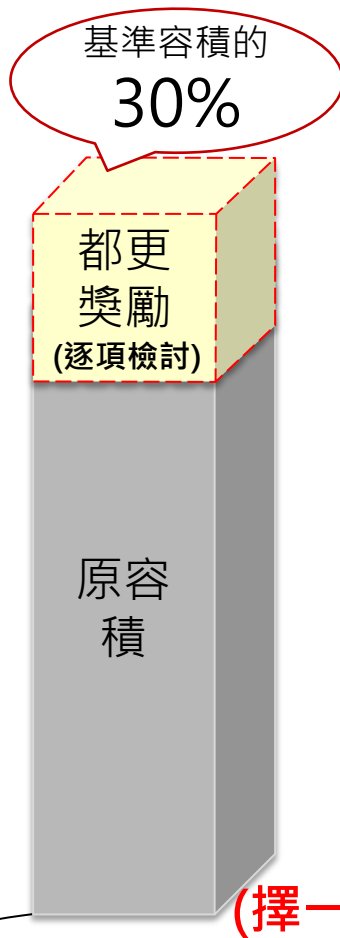
步驟4: 查詢土地使用分區-獎勵值上限說明

一般情形



例外情形

原容:實施容積管制前申請建築執照。



(擇一)

<實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積>

<高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足明顯危害公共安全*>

步驟4: 查詢土地使用分區-原容積及獎勵上限評估

原建築基地已使用容積，高過於法定容積。

假設更新基地已使用容積坪為1,300坪，更新單元面積為500坪，分區為第三種住宅區(225%)。

= 500(坪) x 225% = 1,125(坪)。

1,300(坪) > 1,125(坪) · **即原容積高於法定容積。**

1. 法定容積率 (300%)、基地面積 372m²
= 372m² x 300% = 1,116m²

2. 原容積初步檢討(需建築師確認)

1,150 * 95% = 1,092.5m²

(是否有原容積需看建築竣工圖及謄本登載)

■ 上限檢討

1. 法容50%(最優)

1,116 * 150% = 1,674m²

2. 原容 + 30%法容

1,092.5 + 1,116 * 30% = 1,427.3m²

3. 原容 * 120% = 1,092.5m² x 120% = 1,311.00m²

4. 原容 * 130% = 1,092.5m² x 130% = 1,420.25m²

以上數值僅為授課推估參考使用，需委任專業單位估算。

詳背面

使用執照存根 63 號字 1196 號

起造人姓名	張有土等6名 (吳陸榮)		住址	
建築類別	商業	構造種類	鋼筋混凝土	
使用分區	商業區	層棟戶數	5層 5棟 5戶	
建築地點	台北市中山區(中山路)	地號	日新段1小段299	
基地面積	騎樓 M ² 372.00	其他 M ² 8.00	法定容積 M ²	
建築概要	建築面積	各層用途	建築面積	各層用途
	地下室	100.00 M ²	第六層	M ² M
	第一層	302.76 M ² (3.1)	第七層	M ² M
	第二層	302.76 M ² (2.9)	第八層	M ² M
	第三層	302.76 M ² (2.9)	第九層	M ² M
第四層	238.26 M ² (2.9)	第十層	M ² M	
第五層	M ²	第十一層	M ² M	
防空地下室		第十二層	M ² M	
避難	地上 M ²	停車場	室內 M ²	屋頂突出部份 15.39 M ²
要	避難	地下 100.13 M ²	室外 M ²	
層高	11.8 M	建築高度	11.8 M	
設計人姓名	陳自明	事務所名稱	文明	
監造人姓名		事務所名稱		
承造人姓名	林俊吉	營造廠名稱	合興建設股份有限公司	
工程造價	1,807,170元	竣工日期	63年3月5日	
發照日期	63年8月26日	領照日期	61年11月9日	
建築執照字	61建建字第005號			

課堂實作：原容積判定及計算

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(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？

編號	騰本土地面積 $m^2(A)$	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	原容積 的10% (m^2) $D*10\%$
1	355	225%	798.75	900.00			

步驟5. 確認建築物屋齡

1. 臺北市都市更新開發審議地圖-確認地段位置後-開啟63年以前建築物按鈕



步驟5.確認建築物屋齡

1.臺北市都市更新開發審議地圖-建物套繪圖按鈕打開調100%-63年建築物按鈕也打開



一. 依都市更新條例申請報核之重建案

二. 基地面積應達 1,000平方公尺 以上

三. 屬合法建物且經鑑定為耐震能力不足建築物

3項皆需符合，採事權分送者，事業計畫須於事業計畫核定後需1年申請。

- 於「建築物耐震設計規範」訂定發布（民國63年2月15日）前領有建築執照之合法建築物，得免檢附結構安全性能評估，逕提申請。
- 未領有使照者，須經建管處簡化認定為合法建築物，並檢附結構安全性能評估

合法建築物	已領有 建築執照	未領有建築執照
63年2月15日 (不含)以前	免檢附 建築結構安全性能評估結果	1.符合 建管處簡化認定之合法建築物 2.需檢附 該建物100%土地建物所有權人之都市更新事業計畫同意書
63年2月15日 以後	需檢附 建築結構安全性能評估結果	3.需檢附 建築結構安全性能評估結果

步驟5. 確認建築物屋齡-老舊房屋及鄰地協調判定(套繪圖)

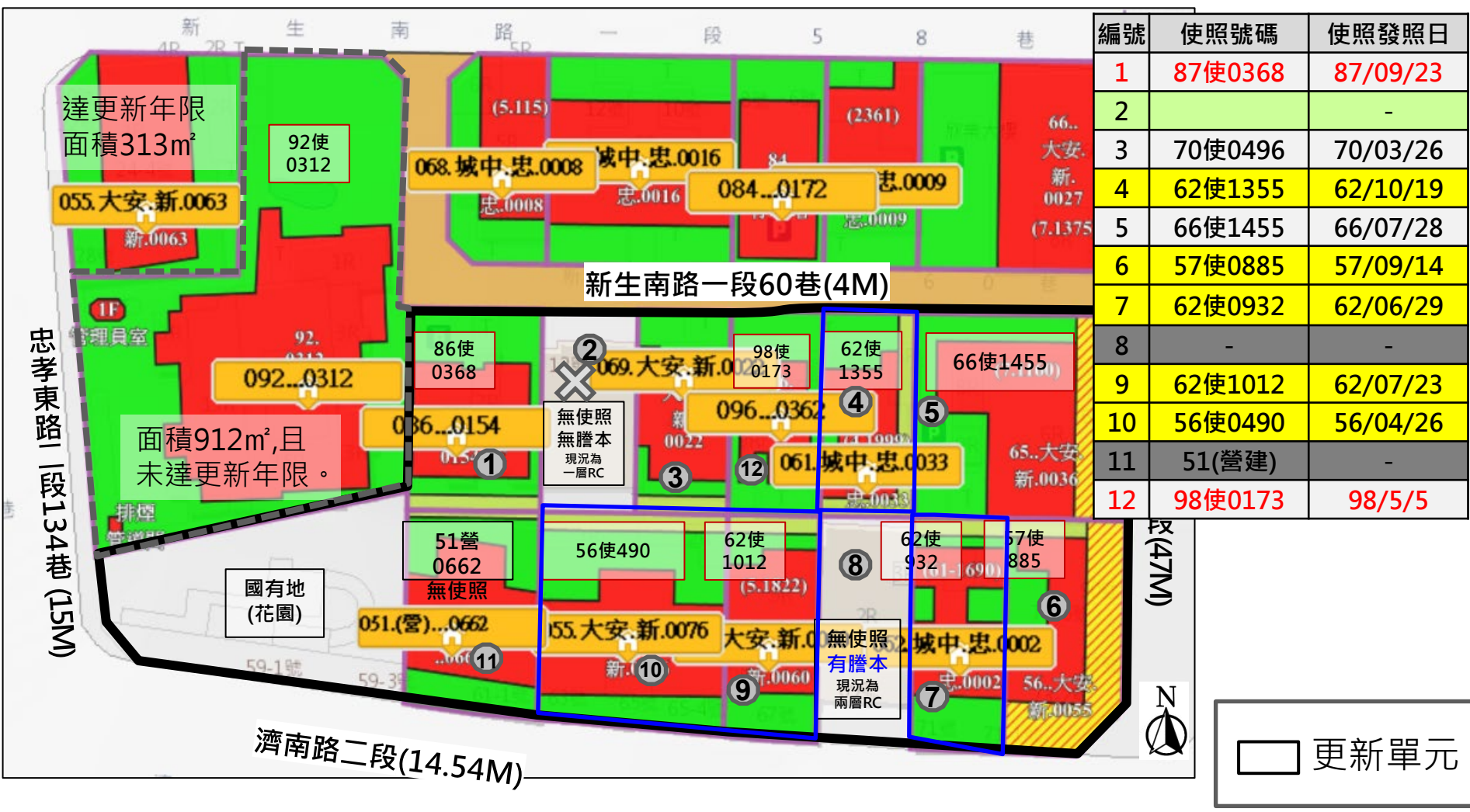
有使照不需結構評估 三、簡易初評案例

有使用執照之合法建築物初判(如申請建築執照於63年前符合**防災型都更要求**)、鄰地是否是否需要納入(是否符合建築物年限)。

有使照需要結構評估

不符合

需合法建築物簡化認定(且100%同意)



其它查詢-門牌查詢

227地號(10)

- 新生南路一段60巷14號
- 新生南路一段60巷14號二樓之1
- 新生南路一段60巷14號二樓
- 新生南路一段60巷14號三樓
- 新生南路一段60巷14號三樓之1
- 新生南路一段60巷14號四樓之1
- 新生南路一段60巷14號四樓
- 新生南路一段60巷14號五樓
- 新生南路一段60巷14號等共同使用部分
- 新生南路一段60巷14號等共同使用部分

229地號(5)

- 新生南路一段60巷10號
- 新生南路一段60巷10號二樓
- 新生南路一段60巷10號三樓
- 新生南路一段60巷10號四樓
- 新生南路一段60巷10號等公共設施

230、230-2地號(7)

- 新生南路一段60巷8號二樓
- 新生南路一段60巷8號二樓之1
- 新生南路一段60巷8號三樓
- 新生南路一段60巷8號四樓
- 新生南路一段60巷8號五樓
- 新生南路一段60巷8號六樓
- 新生南路一段60巷8號二樓等共用部分

231地號(4)

- 新生南路一段60巷6號
- 新生南路一段60巷6號二樓
- 新生南路一段60巷6號三樓
- 新生南路一段60巷6號四樓

232、233地號(8)

- 新生南路一段62號五樓之1
- 新生南路一段62號地下室
- 新生南路一段62號
- 新生南路一段62號二樓
- 新生南路一段62號三樓
- 新生南路一段62號四樓
- 新生南路一段62號五樓
- 新生南路一段62號六樓

三、簡易初評案例



228、242地號地上有門牌，確認是否為自地違章，或為他地違章(有獎勵)。



235地號(8)

- 濟南路二段71號
- 濟南路二段71號二樓
- 濟南路二段71號三樓
- 濟南路二段71號四樓
- 濟南路二段71之1號
- 濟南路二段71之1號二樓
- 濟南路二段71之1號三樓
- 濟南路二段71之1號四樓

234地號(9)

- 濟南路二段73號
- 濟南路二段73之2號
- 濟南路二段73之4號
- 濟南路二段73之6號
- 新生南路一段92號
- 新生南路一段90號
- 新生南路一段92號二樓
- 新生南路一段92號三樓
- 新生南路一段92號四樓

236地號(1)

- 濟南路二段69號

241地號(4)

- 濟南路二段61號
- 濟南路二段61號三樓
- 濟南路二段61號四樓
- 濟南路二段61號二樓

239地號(4)

- 濟南路二段63號
- 濟南路二段63號二樓
- 濟南路二段63號三樓
- 濟南路二段63號四樓

238地號(5)

- 濟南路二段65號
- 濟南路二段65號二樓
- 濟南路二段65號三樓
- 濟南路二段65號四樓
- 濟南路二段65之4號

237、237-1地號(5)

- 濟南路二段67號
- 濟南路二段67號四樓
- 濟南路二段67號五樓
- 濟南路二段67號二樓
- 濟南路二段67號三樓

共71戶合法建物門牌

240地號(1)

- 濟南路二段61之1號

課堂實作：臺北市防災型都更-要件稽核

	編號	使照號碼	使照發照日	須辦理合法建物簡化認定	須辦理結構安全性能評估
範例	1	87使0368	87/09/23	-	V
	2	違章建築	-	不符合	不符合
	3	62使1012	62/07/23	-	-
	4	62使1355	62/10/19	-	-
	5	66使1455	66/07/28	-	V
	6	57使0885	57/09/14	-	-
實作	7	62使0932	62/06/29		
	8	無使照(有謄本)	-		
	9	70使0496	70/03/26		
	10	56使0490	56/04/26		
	11	51年營建執照	-		
	12	98使0173	98/5/5		

步驟6. 進行環境評估-樹木、空地比

1. 臺北市都市更開發審議地圖-點選基本圖層-打開航照圖像100% (初步判定樹木位置，利用面積測量判定是否有空地比過大問題)

The screenshot shows the Taipei City Urban Renewal Review Map interface. On the left, there is a sidebar with various map layers and settings. The 'Basic Map Layer' (基本圖層) is expanded, showing options for 'Aerial Image' (航照影像) set to 96% and 'Topographic Map' (地形圖) set to 0%. The 'Urban Renewal Review' (都市更新審議) section is also visible, with 'Urban Renewal Review' (都市更新審議) selected. The main map area displays an aerial view of a city block with a red polygon highlighting a specific site area. The site area is labeled with a red outline and a green outline, with text indicating a total area of approximately 9,200m² and a tree area of approximately 5,300m². A yellow circle with the number '1' points to the 'Aerial Image' control, and another yellow circle with the number '2' points to a tree icon on the map. A third yellow circle with the number '3' points to the red polygon. A QR code is located in the bottom right corner of the map area.

- 1. 建築物總投影面積A=2,018.38m²
- 2. 基地總面積B=2,782m²
- 3. A÷B(%)=72.55% > 平均建蔽率(1/2):22.5%



實際投影面積，實際認定依謄本1層樓面積(僅認定主建物及騎樓)或測量公司測量面積認定。

2,018.38m²

樹木 樹木

區內有樹木分布
需要確認是否涉及樹保

步驟6. 進行環境評估-土壤液化情形

3. 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-後續建造需採地質改良或逆打等策略)

請輸入新生南路一段60巷6號是什麼地區：

經濟部地質調查及礦業管理中心
土壤液化潛勢查詢系統

門牌定位 請輸入門牌、路名及地標

圖例

- 高潛勢區 (Red)
- 中潛勢區 (Yellow)
- 低潛勢區 (Green)
- 未調查區 (說明)

- 低潛勢(綠)：強烈地震發生時，地基可能無影響或輕微影響。
- 中潛勢(黃)：強烈地震發生時，地基可能輕微影響至中度影響。
- 高潛勢(紅)：強烈地震發生時，地基可能中度至嚴重影響。

步驟6. 進行環境評估-海砂屋

4. 臺北市建築管理工程處首頁 → 列管建築物 → 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊



列管建築物(海砂屋、紅黃單建物)

業務說明
有關本市所列管建築物相關清冊，
列管原因：
1. 震損建築物（921、331、403地震所致）
2. 氯離子（海砂屋）

受理案件
臺北市高氯離子混凝土建築物（海砂屋）鑑定補助計畫
海砂屋列管權人包及蹲駐點及社區列管說明會

櫃檯服務時間
上午08:30-12:30
下午13:30-17:30
午休時段(12:30-13:30)櫃台停止服務。

政策法規
臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依序停止使用罰鍰處分裁罰基準
臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例
臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則
臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理原則
臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊
臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會作業要點
990730臺北市列管高氯離子混凝土建築物後續處理原則

相關服務連結
921地震列管黃單建築物清冊(1150101)
331地震列管黃單建築物清冊(1150101)
403地震列管黃單建築物清冊(1150101)
臺北市歷年列管海砂屋已拆除或補強清冊
1150325 列管可加補強解除清冊
1150325列管須拆除重建解除清冊
臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊(1150325)
市有高氯離子混凝土建築物列管清冊-1141204

臺北市歷年列管海砂屋已完成拆除或補強清冊

原拆除重建案，完成拆除重建							115.3.25
編號	使用執照	解列戶數	列管地址		列管日期	解列年度	備註
1	75-0637	1	士林區	士林區至善路二段421巷21號	86.11.07	99年前	拆除
2	70-0628	125	士林區	士林區福志路62號	84.07.20	99年前	拆除 福林家園社區
3	69-1338	16	士林區	士林區文林路643巷21、23、25、27號	88.05.03	99年前	拆除 文昌公寓
4	73-0659	10	北投區	北投區中央北路4段218號、220號	89.05.11	99年前	拆除
5	79-0538	26	信義區	信義區永吉路197號至207號1樓至8樓	89.08.30	99年前	拆除 首都福星大樓
6	73-0391	10	士林區	士林區重慶北路四段49巷10弄2號、4號	90.12.07	99年前	拆除
7	70-0807	15	士林區	士林區福港街262巷19號、通河東街一段45號47號	88.04.08	99年前	拆除
8	75-0909	59	中正區	中正區和平西路一段100至104號、廈門街10號	93.05.26	99年前	拆除 南海名園大廈
9	75-0398	53	信義區	信義區仁愛路四段448號	89.08.29	99年前	拆除 晶富大廈
10	74-0593	9	大安區	大安區大安路一段52巷12號等	93.10.20	99年前	拆除
11	73-1739	266	南港區	南港區東新街168巷14號(修德國宅)	90.08.28	99年前	拆除 修德國宅
12	70-0705	10	北投區	北投區中央北路4段18巷37弄109號(1-5樓)及中央北路4段30巷20號(1-5樓)	95.03.14	99	拆除
13	76-0918	88	內湖區	內湖區東湖里聯邦合家歡吉祥區(康樂街136巷18弄15號至29號單號(1至5樓)、康樂街136巷30弄12號至22號偶號(1至5樓)、康樂街110巷17至23號單號(1至5樓)	99.07.30	99	拆除 聯邦合家歡【吉祥區】
14	79-0269	42	中山區	中山區宋厝街50、52、54、56號(1至7樓)及遼寧街81巷5、7號(1至7樓)	99.07.30	101	拆除 中興華廈
15	84-0590	79	信義區	信義區基隆路2段149號1至12樓	100.08.30	101	拆除
16	73-0628	22	內湖區	內湖區內湖路2段103巷34、36號(1至11樓)	99.07.30	102	拆除 白金閣大廈
17	71-0004	1	士林區	士林區承德路一段1巷25號	100.10.28	103	拆除
13.1	76-0918	2	內湖區	內湖區東湖里聯邦合家歡吉祥區(康樂街136巷18弄15號至29號單號(1至5樓)、康樂街136巷30弄12號至22號偶號(1至5樓)、康樂街110巷17至23號單號(1至5樓)	99.07.30	103	拆除 聯邦合家歡【吉祥區】
18	75-1072	5	內湖區	內湖區內湖路2段179巷50-2號1樓至5樓	99.07.30	103	拆除
19	73-0519	35	士林區	士林區天母北路56號(1至7樓)、56之1號(1至7樓)、56之2號(1至7樓)、56之3號(1至7樓)、56之4號(1至7樓)	99.07.30	103	拆除 鳳凰華廈

列管海砂屋清冊
點選下載PDF



步驟6. 進行環境評估-航高限制

5. 機場禁限建管制查詢系統

機場禁限建管制查詢系統

● 機場禁限建管制範圍查詢 ● 機場禁飛範圍查詢 ● 機場燈光管制範圍查詢 ● 機場四周禁止施放有礙飛航安全物體範圍查詢

● 依地標查詢 ● 依坐標查詢

縣市：
▼ 臺北市

鄉鎮區：
▼ 中正區

類別：
▼ 捷運站

重要地標：
▼ 忠孝新生捷運站出口5

查詢 回上一頁

查詢結果

機場名稱：松山機場

高程基準(註1)：海拔5.49公尺

坐落位置：水平面

限建高度：海拔605.49公尺

註1.高程基準係機場坐落位置(水平面、轉接面、進場面等)之高程。

禁限建管制限高剖面展示

限建高度海拔 605.49 公尺

65.49公尺
 水平面
95.49公尺
 限高海拔95.49公尺

如涉轉接面、進場面、限高範圍須提醒建築單位。

課後作業(含相關圖說查詢)

基地基本資料			備註	查詢
案名：擬訂	地號等18筆土地都市更新案		案名以最小地號取	1
地址：1.新生南路一段60巷、 2.濟南路二段。			查詢門牌	3
土地地號：	臺北市中正區臨沂段一小段 等 筆土地		地號查詢	已知訊息 1.3.4.5
土地面積: 2,782.00 m ²	土地人數:67人		土地資訊	2.3.謄本
建物面積:10,192.46m ²	建物人數:67人		建物資訊	2.3.謄本
土地使用分區：	1.土地使用分區：第3種住宅區 (容積率225%；建蔽率45%) 2.土地使用分區：第3-2種住宅區 (容積率400%；建蔽率45%)		分區查詢	12. 分區表
基地 東 側計畫道路：	新生南路一段	路寬：47M	地形圖或 google(路名)	1.4.8
基地 西 側計畫道路：	忠孝東路二段134巷	路寬：15M		
基地 南 側計畫道路：	濟南路二段	路寬：11.54M		
基地 北 側計畫道路：	新生南路一段60巷	路寬：4M		
基地距離最近捷運站	忠孝新生(5號出口)	距離：50-70公尺		
建物現況樓層：	樓平房， 樓公寓， 樓華廈		使照、地形圖	1.4.8
潛勢地區分類	<input type="checkbox"/> 低潛勢區； <input type="checkbox"/> 中潛勢區； <input type="checkbox"/> 高潛勢區		土壤液化查詢系統	9

課後作業(含相關圖說查詢)

都市更新可行性分析檢核		備註	查詢
更新單元	<input type="checkbox"/> 公劃更新地區 <input type="checkbox"/> 自劃更新單元 同意比率門檻 <input type="checkbox"/> 75% <input type="checkbox"/> 80%	更新地區、更新單元查詢	1、2
規模檢討	<input type="checkbox"/> 1.為完整之計畫街廓者 <input type="checkbox"/> 2.街廓內面積在2000m ² 以上者 <input type="checkbox"/> 3.街廓內臨接2條以上之計畫道路，面積大於該街廓1/4，且在1000m ² 以上者 <input type="checkbox"/> 4.鄰地已建築完成，1000m ² 以上並一次更新完成500m ² 以上，敘明理由提經審議會審議通過者	劃定單元檢討	臺北市都市更新自治條例第12條
➤ 更新地區者以下無需檢討			
投影比率不低於二分之一 <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	建築物總投影面積(m ²)A=2,018.38 基地總面積(m ²)B=2,782 A÷B(%)= _____ % >平均建蔽率(1/2) _____ %	土地謄本計算(一樓面積)可由航測圖量測面積概估	8、建物謄本(一樓面積)、使照圖(一樓)
<input type="checkbox"/> 須符合指標1項(右方擇一) <input type="checkbox"/> 須符合指標2項 全數建築物結構安全性能評估未達最低等級(本項資料不足佔不考量)	捷運 300M內 <input type="checkbox"/> 符合，站名： <input type="checkbox"/> 不符合	Google、航測圖	1.8
	指標(推估)	劃定單元檢討	臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準

➤ 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

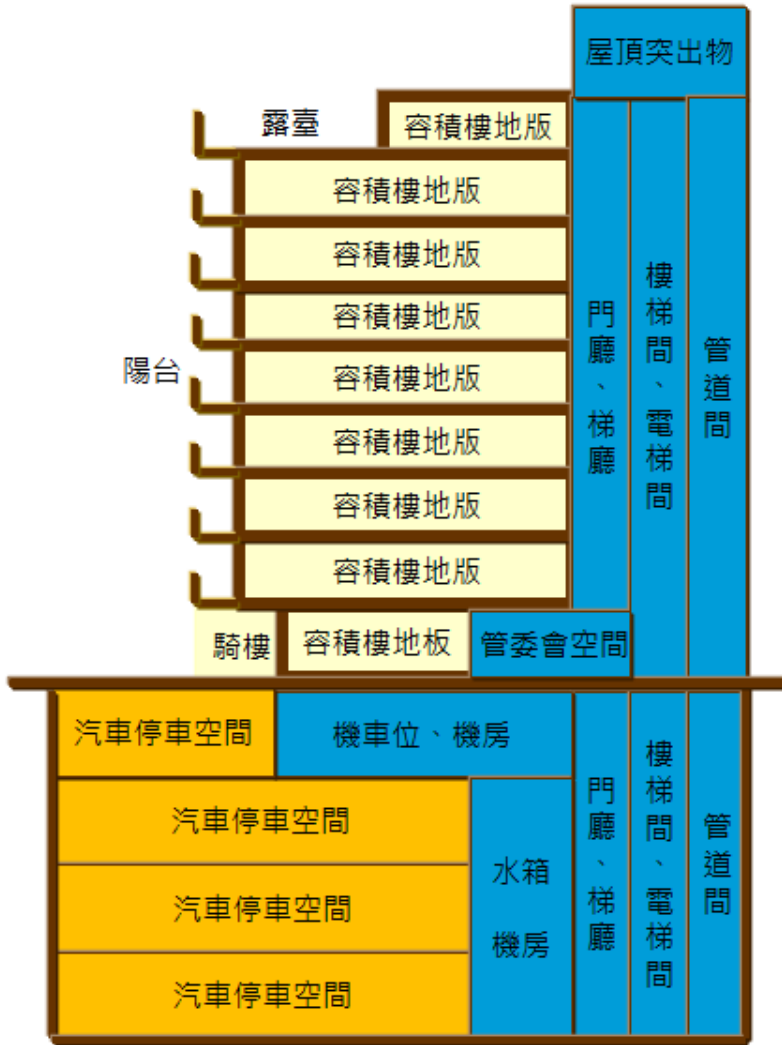
興建年代	樓層別	公設比
民國70年代	四、五樓公寓	0% ~ 8%
民國80年代	五至七樓	8% ~ 15%
	八至十二樓	15% ~ 22%
	十二樓以上	22% ~ 28%
民國90年代	八樓以上大樓	30%以上

已建樓層A	4樓	5樓
原建蔽率B	60%	60%
原樓地板面積A*B	240%	300%
假設公設值	5%	5%
原容積率估值C	228% 計算 $240\% * 95\%$	285% 計算 $300\% * 95\%$
都更獎勵後容積 (以住四為例)D	450% 計算 $300\% * 1.5$	450% 計算 $300\% * 1.5$
分回原容積比率C/D	50.7%	63.3%

案例實作:分回原容積比率

已建樓層	4樓	5樓
原容積率估值A (假設)	212%	270%
都更獎勵後容積 (以住四為例)B	450%	450%
分回原容積比率A/B		

二、權狀係數解讀



※ 銷坪係數經驗值：1.5 ~ 1.6

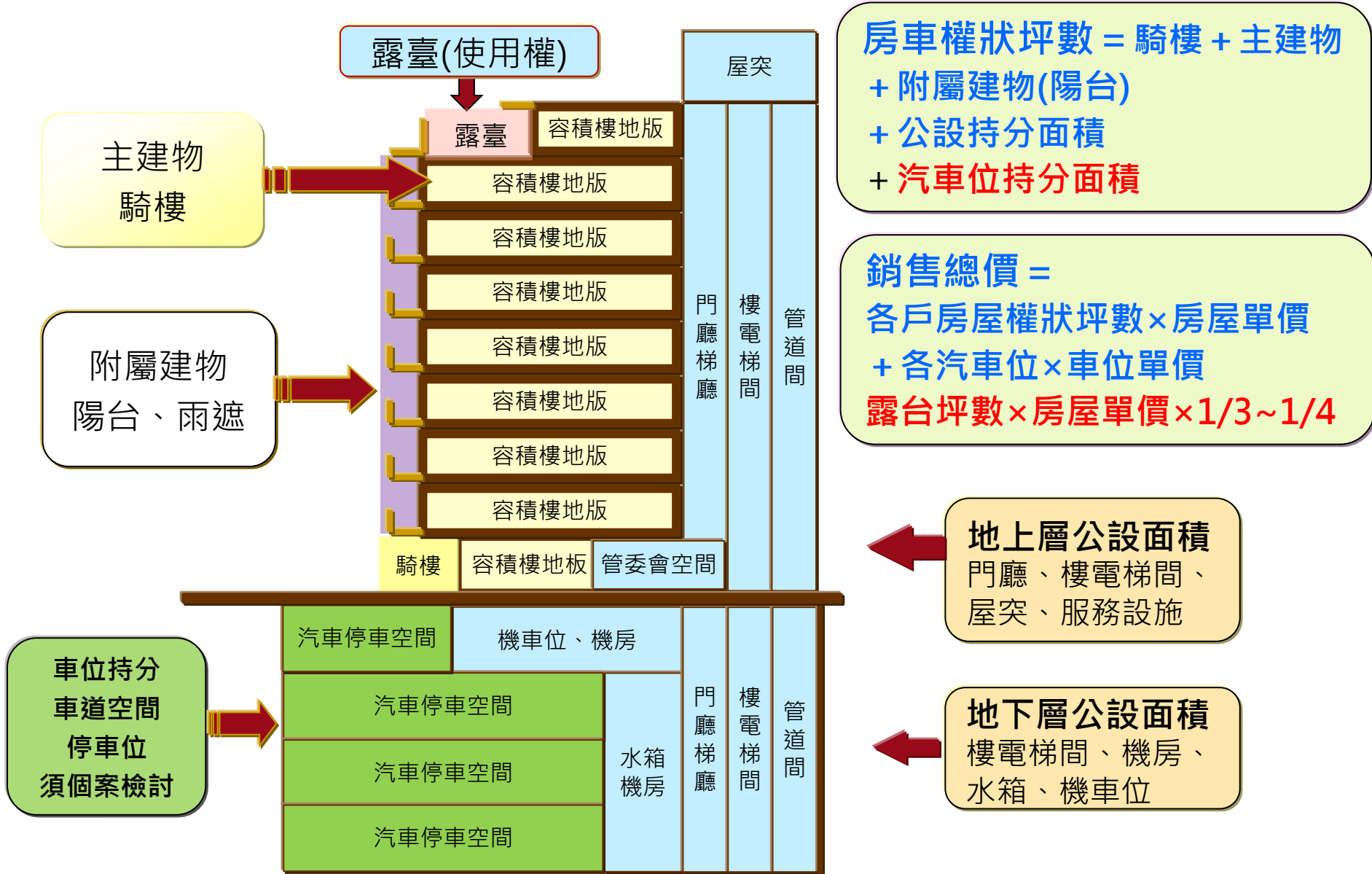
(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數及開挖率而變動)

案例模擬

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	300%(法定容積) × 1.5(容積獎勵值)	4.50
B 機電設備	A × 15%	0.675
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) × 5%	0.272
D 陽台	(A + B + C) × (15% - 5%)	0.545
E 屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 × 3層	0.169
F 地下層公設	70%(開挖率) × 4層 × 30%	0.840
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) × 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、公設項目與房車計價



四、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%	容積樓地板	A	4.50	4.541
	牆中心至外皮	G	0.041	
2.附屬建物	陽台	D	0.654	0.654
	雨遮	-	0.000	
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	0.81	2.187
	梯廳	C	0.327	
	屋頂突出物	E	0.169	
	地下層公用設施	F	0.840	
	牆中心至外皮	G	0.041	
房屋權狀面積1+2+3小計(不含汽車位空間)			7.382	7.382

公設比 = 公設面積 2.228 ÷ 房屋權狀面積 7.382 = 30.18%

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。
- 容積樓地板總面積不變，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)。

五、更新房屋可以蓋幾坪？

土地標示部

登記日期:民國094年12月19日 登記原因:逕為分割
 面積:****241.00平方公尺
 使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
 民國113年01月 公告土地現值:**562,000元/平方公尺
 地上建物建號: 01238-000、01239-000、01240-000、01241-000
 其他登記事項:重測前: 地號
 因分割增加地號: 0509-0001地號

使用分區 第四種住宅區

容積率 300%

建蔽率 50%

土地謄本資訊

➤ $241 \times \frac{1}{4} = 60.25$ (平方公尺)

➤ $60.25 \times 0.3025 = 18.23$ (坪)

土地所有權部

(0001)登記次序:0002
 登記日期:民國068年07月10日 登記原因:買賣
 原因發生日期:民國068年05月19日
 所有權人:
 住 址:
 權利範圍:****4分之1****
 權狀字號:095北大字第000402
 當期申報地價:113年01月 **119,200.0元/平方公尺
 前次移轉現值或原規定地價
 068年05月 ****9,080.0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)

1.態樣1：自地自建(100%分回)

$18.23(\text{坪}) \times 300\% \times (1 + 50\%) \times 1.55 = 127.15(\text{坪})$

2.態樣2：協議合建(約定分配)

假設成本70萬(A)(含間接成本)，
 售價150萬(B)。

共同負擔(A/B=46.6%)，

所有權人分回比率53.4%

$127.15(\text{坪}) \times 53.4\% = 67.90(\text{坪})(\text{分回})$

六、新舊室內坪與權狀坪之差異？

***** 建物標示部 *****	
登記日期: 民國110年06月09日	登記原因: 門牌整編
建物門牌: [REDACTED]	
建物坐落地號: [REDACTED] 0509-0000	
主要用途: 住家用	
主要建材: 鋼筋混凝土造	
層數: 004層	總面積: ****123.68平方公尺
層次: 二層	層次面積: ****123.68平方公尺
建築完成日期: (空白)	
其他登記事項: (空白)	

項目	舊權狀(坪)	備註	新權狀(坪)	計算說明
權狀	37.41		67.90	53.4%分配
公共設施	1.87 (5%)	梯間約會落在5%~10%	23.09	67.90(坪) x 34%(公共設施比率)
陽台	未知		5.30	A. 18.23*3*1.5=82.04 B. 82.04*15%=12.31 C. (82.04+12.31)/(1-5%)*5%=4.97 D. (A+B+C)*(15%-5%)=9.93 E. <u>分配陽台: 9.93*53.4%=5.30</u>
室內坪	35.54(含陽台)		44.81(含陽台)	

註: 本案例僅考慮土地坪數計算，不包含權利變換價值換算。

七、新舊室內坪與權狀坪速算資料

使用分區_第三種商業區、容積率560%、建蔽率65%

- 原土地坪數 = $60.25\text{m}^2 \times 0.3025 \times 1/1 = 18.23$ 坪
- 原房屋坪數 = $123.68\text{m}^2 \times 0.3025 \times 1/1 = 37.41$ 坪

項目	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*53%	原房屋坪數 F	差異檢討
1	容積坪	18.23	560%	1	1.0	102.09	54.11		
2	容獎坪			1.00	153.13	81.16			
3	室內坪			(1+50%)	1.08	165.38	87.65	$37.41 \times 0.95 = 35.54$	52.11
4	權狀坪			1.55	237.35	125.80	37.41	88.39	

案例實作:試算新建坪數與原房屋差異

使用分區_第三種住宅區、容積率225%、建蔽率45%

- 原土地坪數 = $60.25\text{m}^2 \times 0.3025 \times 1/1 = 18.23$ 坪
- 原房屋坪數 = $123.68\text{m}^2 \times 0.3025 \times 1/1 = 37.41$ 坪

項目	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*53%	原房屋坪數 F	差異檢討
1	容積坪	18.23	225%	1	1.0				
2	容獎坪			1.00					
3	室內坪			(1+50%)	1.08			$37.41 \times 0.95 = 35.54$	
4	權狀坪			1.55				37.41	

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 (SC)	33	1.71	56.43	46%	122.7	138	15.3	12.46%
案例B (RC)	22	1.51	33.22	45%	73.82	80	6.18	8.37%
案例C (RC)	24	1.56	37.44	28%	133.7	136	2.3	1.72%

註：以上數值僅供教學之參考

案例實作：投資報酬率計算

假設造價固定，間接成本1.6倍，分配比率在42~46%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	30	1.6	48.00	42%		120		
				44%				
				46%				



~~簡報結束×敬請指教~~