



115年桃園市都市更新工作坊

都市更新常見問題_發起整合階段

發起人要告知所有權人甚麼事?要如何回答問題?

課程講師|林育全 冠霖都市更新事業團隊 總經理

課程日期|115.04.18(六)

林育全講師簡歷

現職	冠霖都市更新事業團隊總經理(96~)		
學歷	政治大學地政碩士。臺灣科技大學管理學士。明新工專土木科		
公部門暨委辦案資歷			
都更審議會	107~115年	現任：桃園市、嘉義市、彰化縣、花蓮縣 曾任：新北市、金門縣	委員
住都中心	114~118年	桃園市住宅及都市更新中心	董事
重建委辦案	96~115年	臺北、基隆、桃園(執行中)、新北、新竹、澎湖等 6 縣市共 20案	計畫主持人 專案執行長
整維委辦案	110~115年	新北(執行中)、臺北等 2市共3案	
私部門資歷			
江陵企業	82~94年	建設開發業務及營建管理專案(20案)	事業處主管
冠霖團隊	94~115年	板橋翠北DEF區自辦市地重劃整合(38公頃、1600人) 都市更新規劃&整合顧問專案(逾290案\40案) 建築經理與管理專案(2案)、自主更新輔導(20案) 創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台 台日交流)	總經理
第三部門資歷			
社團法人	113年~116年	台灣自主都市更新培力協會	副理事長
	108~114年	臺北市都市更新整合發展協會第三~四屆	理事長
	103~115年	臺北市都市更新整合發展協會709專案辦公室	執行長
	98~102年	臺北市都市更新學會法宣專案辦公室	執行長
講師資歷			
政府	99~115年	國土署、北北基桃、竹苗中彰、嘉義縣市、高雄、澎湖、金門	講師
學校	105年~107年 100年~105年	中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫 政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班	講師

■ 引領認知發起階段課題綜整

常見問題	<p>01.自身優先關心的權益事項?</p> <p>02.那一種權益方案對所有權人最好?</p> <p>03.進入實質推動的安心考量?</p>
政府資源	<p>04.政府可以提供什麼資源?</p>
環境條件	<p>05.如何判定社區需要符合都市更新重建條件(發現課題)?</p> <p>06.社區改建要以那種方式、範圍才為適當?</p>
專業有價	<p>07.社區如何獲得專業資訊(資金籌措 專業協力)?</p> <p>08.所有權人針對獲得專業資訊(資金籌措 專業協力的課題)?</p>
凝聚共識	<p>09.都市更新發起，可採用那些方式?</p> <p>10.如何凝聚社區改建共識?</p> <p>11.發起階段，我們可能遇到什麼不友善的行為?</p> <p>12.如果社區很冷，不動員，該如何處理會面對?</p>

發起階段，住戶因不了解，
所以_什麼天馬行空的問題_都可能會問！

1.自身優先關心的權益事項~先滿足自己的條件再說(何時可知)？

- 容積獎勵有哪些？可建築面積與層數是多少？比例如何分配？
- 我能分配多少坪數？公共設施比率為何？
- 室內使用面積有多大？是否會有縮水情況？
- 每層樓有多少戶？坪數分別是多少？
- 每戶是否皆配有車位及充電樁？
- 車位何時選擇？選擇方式為何？坪數差額與補價如何計算及支付？
- 房租補貼金額為多少？何時發放？
- 是否提供搬家費用？搬遷時間為何？
- 地下室、庭院、露臺、加蓋面積及裝潢部分，分配標準如何計算？
- 是否需繳交保證金？是否存在爛尾樓風險？信託後土地是否會被建商用作融資？
- 分配的房屋能否直接登記給子女？
- 每月管理費、房屋稅及地價稅需繳納多少？

發起階段，住戶因不了解，
所以_什麼天馬行空的問題_都可能會問！

2. 權益方案的差異比較...那一種方案對所有權人最好？

- ① 都市更新與危老重建的差異？
- ② 公辦都更與民辦都更的差異？
- ③ 都市更新會與建商擔任實施者的差別？
- ④ 權利變換與協議合建的的差別？
- ⑤ 重建成本，出資與不出資的差別？

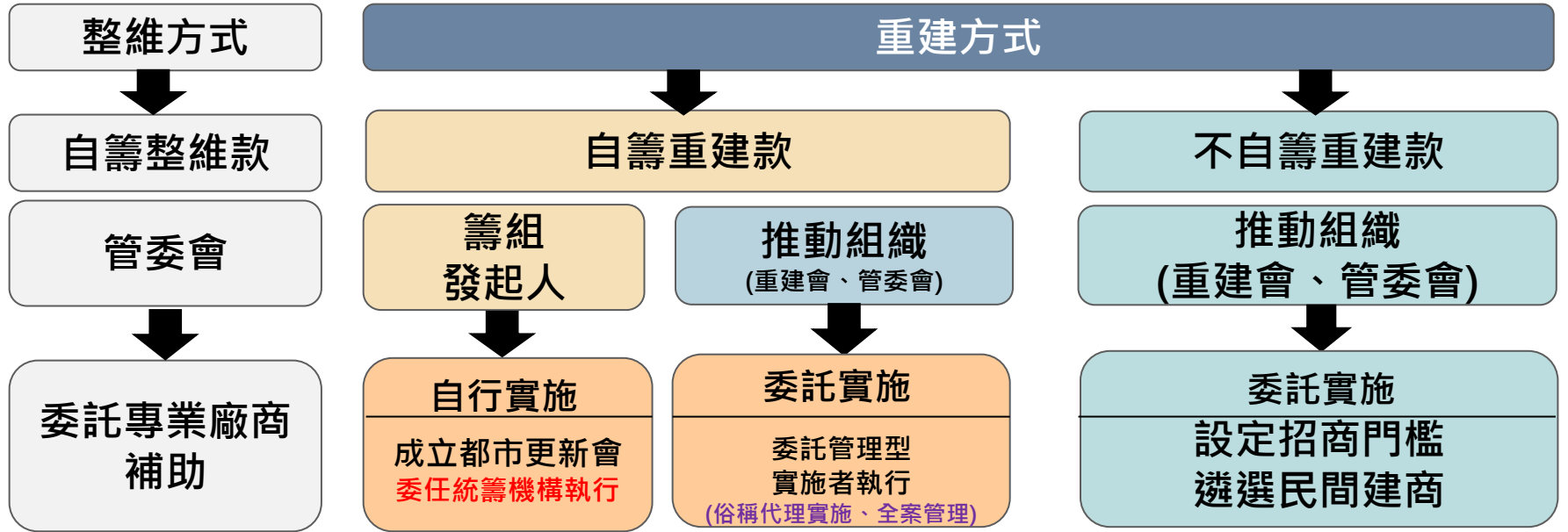
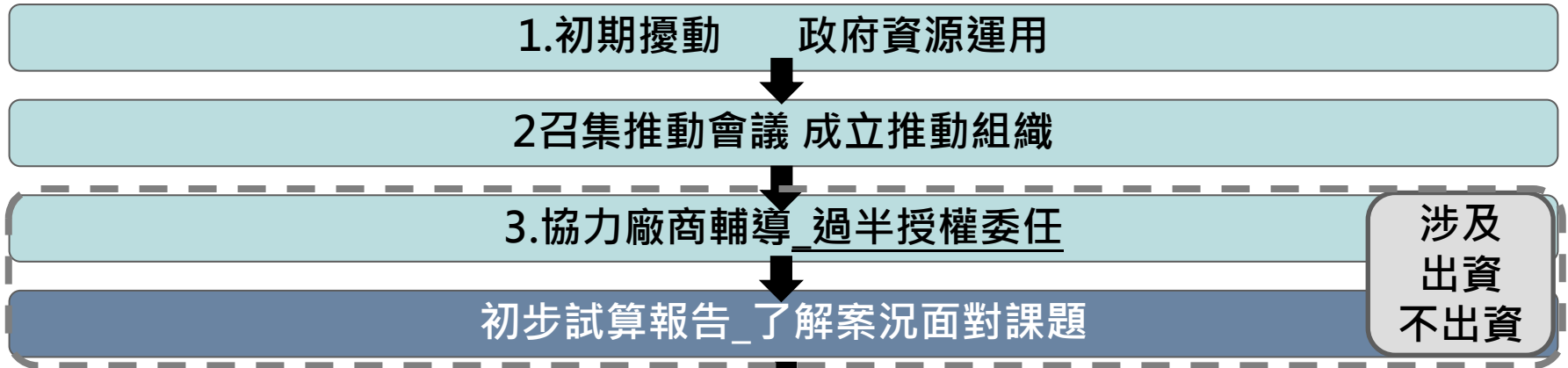
發起階段，住戶因不了解，
所以_什麼天馬行空的問題_都可能會問！

3.進入實質推動的安心考量...~疑問、擔心、觀望、不作為

- ① 政府可以協助那些事？有補助款嗎？政府怎麼不來推公辦都更？
- ② 建商怎麼產生？政府能不能幫忙看契約？能不能保證不會有爛尾樓？
- ③ 都市更新事業計畫同意書什麼時候簽？能不能撤銷？
- ④ 簽了都市更新事業計畫同意書，能不能不簽權利變換計畫同意書？
- ⑤ 多數人同意後，政府會強拆嗎？
- ⑥ 有沒有成功的案例可以分享？
- ⑦ 為什麼現在就要推動都更？這些推動的人是如何產生？是不是有好處？
- ⑧ 各自提供土地建物權狀或稅單，是否就不用花錢調騰本？
- ⑨ 有人不交小額開辦費怎麼辦？一定要收錢嗎？以後能否退回？
- ⑩ 發起後，我們要如何推動？

前二次課程內容要點回顧

1.第一哩路推動作業指引流程



第一哩路指引_優先建立推動組織-自助助人助

S1、初期擾動 政府資源運用

類更新會_發起人小組

1. 申請人成立社群發起意願調查
2. 連署申請自主更新巡迴講座(20人)
3. 通知動員及辦理巡迴講座
4. 籌備都更推動討論會

S2、召集推動會議 成立推動組織

類更新會_籌組+啟動

1. 徵求熱心住戶組織推動小組_要有熱心人
2. 小額開辦資金籌措_要有基礎資料來動員
3. 產權與居住使用現況調查_要找到人參與
4. 前期輔導顧問廠商推薦與遴選_要專業協力

強化「組織治理」

S3、協力廠商輔導

類更新會&公辦都更_會務決議-參與+表態

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

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

目標管理_都市更新事業計畫報核門檻(同意比率)

※ 事業概要、事業計畫「報核」門檻：

程序	都更條例	計算項目及比率		私有部分人數		私有部分面積		
				土地	合法建物	土地	合法建物	
【注意!】計算基礎應依謄本載明內容之加總數值，扣除「公有地權屬」及「都更條例第24條」各款								
事業概要	\$22	更新單元		逾 1/2				
事業計畫 (權利變換) 報核門檻	\$37	更新地區單元	\$12	主管機關 公開評選	逾 1/2			
			\$22	迅行劃定	公有土地面積超過單元1/2者，免取得私有土地建物同意			
			\$22	優先劃定	逾 3/4			
		\$23 非更新地區單元		逾 4/5				
		例外規定(更新地區&非更新地區均適用)		面積逾 9/10不計人數				

如實施方式係採「協議合建」 或「部分協議、部分權變」，除報 核時應達\$22、\$37之同意比例門 檻外，在「事業計畫核定前」同意 比率應分別達成右列規定：	程序	都更 條例	私有部分人數		私有部分面積	
			土地	合法建物	土地	合法建物
	協議合建	\$43	100%同意			
	部分協議 部分權變	\$44	-		「協議合建」戶逾 4/5	
	未達成協議者得採權利變換方式(價值不得低於都更相關法規之規定)					
【注意!】都市更新事業以二種以上實施方式處理時，人數與面積比率應分別計算。						

⚠ 同意比得排除「都市更新條例\$24」各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

⚠ 同意比計算依據：「都市更新條例\$39」

- 計算同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。
- 前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

都更建築容積量體速算

案例:龜山區 自強段531地號等土地

第一種住宅區 建蔽率60% 容積率200% 土地605坪(2,000m²×0.3025)

建蔽率	建物單層可建面積 = 605坪 × 每一坪土地可單層建築 0.60 坪 = 363.00坪
容積率	總容積坪 = 363 坪 × 每坪土地興建2.00容積坪 = 726.00 × 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 = <u>726容積坪 × 係數估值1.58 = 1,147.08坪 × 核定容積獎勵值</u></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，<u>係數愈高公設越高，容積坪不會增加。</u></p> <p>註4.107年1月1日起申請之事業計畫報核案，<u>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。</u> (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>726容積坪 ÷ 12 樓 = 每一層60.5坪</p> <p>726容積坪 ÷ 15 樓 = 每一層48.4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>

分配量體及出不出資差異速算

【模擬案例討論】更新後建築容積、室內坪與權狀坪估值速算 (僅供參考、加註 * 號為變動值)

5樓公寓坐落住宅區，法定容積率200%，容積獎勵值50%、房屋權狀係數估值1.58

土地面積104m²，地主權利範圍1/5，持有土地出資或不出資分配之房屋坪數？

地主持有 土地坪數	實際值依地政機關登記簿登載為準 104m ² × 權利範圍1/5 = 20.8 20.8m ² × 0.3025 = 約 6.29坪	每坪土地 興建坪數 A	地主 全額出資		舊坪數
			地主不出 資*分配		
			B=A × 約 6.29坪	40%	依謄本 登載
				B × 40%	
建築容積坪 (主建物坪數)	*容積率300% (200%*1+*獎勵值 50%) 假設未將部份容積坪面積作為公設面積使用	3坪	18.88坪	7.55坪	22.57坪
室內坪數 主建物+陽台	主建物 3坪+陽台 0.24坪 (主建物3坪×*免計樓地板估值8%)	3.24坪	20.38坪	8.15坪	24.41坪
權狀坪數	主建物3坪 × *房屋權狀係數1.58 主建物+附屬建物(陽台)+公設面積(不含汽車坪數)	4.74坪	29.81坪	11.92坪	24.81坪
權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準。 建築技術規則第九章 容積管制第一百六十二條(意旨摘要)： 各層陽台：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層梯廳：小於當層建築面積10%部份，免計當層樓地板面積 各層陽台+梯廳：小於當層建築面積15%，免計樓地板面積		房屋售價	○~○萬元		○~○
		房屋總價	○~○	○~○	○~○
		重建案的機 會成本	1.汽車停車位另計 2.出資款或增購差額坪數 價款另計		扣繳 增值稅

假設不考慮區位及樓層權值調整

權狀坪數係數速算估值參考，實際面積仍依設計及登記為準

✓ 立地條件評估五大步驟總覽

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。

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2項。

初步試算報告(整合更新規劃、建築、估價) _社區共識與路徑的基礎資料

類公辦 先期規劃-招商規格與分配條件
都更 公開選商-爭取整合紅利的可能性

初評報告目錄

- 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**核定前前期費用估值**

