

115年臺北市都市再生教育訓練X都市更新講座

自主更新第一哩路連結民辦都更 以自主更新多元推動民辦都更為核心

講 師|林育全

現 職|冠霖都市更新事業(股)公司總經理

課程日期|115.05.09

簡報大綱

壹、自主更新行動意涵

貳、自主更新第一哩路連結多元推動方案

參、多元推動案例實務經驗分享

1.都市更新會_擔任實施者

2.都市更新會轉軌_選任機構擔任實施者

3.都市更新會轉軌_公辦都更擔任實施者

4.推動組織_選任機構擔任實施者

簡歷

姓名	林育全		
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) <u>都市更新規劃&整合顧問專案(逾300案\40案)</u> <u>建築經理與管理專案(2案)、自主更新輔導(20案)</u> <u>創辦謙牧學堂(都市更新跨域學習平台 台日交流)</u>	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	中國科技大學-都市更新規劃整合人才學分學程計畫	講師
	100年~105年	政治大學公企中心-不動產開發與都更碩士學分班	

壹

自主更新行動意涵

從內政部「擴大自主都更政策」研議修法談起

實際內容依修法發布為準

重建-都市更新會-代理實施

都更案件95%以上
多由建商主導
自主都更仍偏少

回應民間自主都更推動過程問題
住戶整合不易、專業能力不足
及資金風險較高(取得不易)..

修正《都市更新條例》
導入專業協助機制(全案管理機構)
及財務支持措施

關鍵
核心課題
所有權人
出不出資



權益條派
風險承擔
所有權人
適宜方案

加碼補助自主都更先期規劃費

加碼補助都市更新會所需作業費

研議提供自主都更貸款信用保證

自主都更符合規劃設計要件逕予提高1.5倍容積

配合中央政策捐社宅(婚育宅)容積加碼提高2.0倍容積

整維修繕-老宅延壽機能復新計畫(114-116年)

匡列特別預算50億元，預計5月底由地方政府開始受理民眾申請

內外兼修-鼓勵民眾檢視住家公共空間及室內之修繕需求

本計畫補助比例為65%已較都市更新整建維護補助50%為高

都市更新會組織層級與委任專業協力團隊

全案管理機構
代理實施(擬修法)

都市更新會

會員大會權責：

- 參照都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定。
- 依照更新會章程。

會員大會

(決策方向，供理監事參考)

會員大會定期會議：

- 依照都市更新會設立管理及解散辦法第7條規定。
- 每六個月至少召開一次。

會務辦公室

(協助例行會務、業務執行)

理事會：理事長、理事

(執行會員議決內容、溝通協調)

監事

(監督、查核理事會)

理監事會權責：

- 參照都市更新會設立管理及解散辦法第20、27條規定。
- 依照更新會章程。

專業機構

(統籌辦理都市更新業務)

理監事會議：

- 依照都市更新會設立管理及解散辦法第22條規定。
- 至少每三個月開會一次。

各階段專業協力廠商

(依合約及決議執行都更案)

建築師

地政士

測量技師

專業技師

都更規劃

估價師

營造廠

物業管理

信託銀行

銷售公司

律師

會計師

建經公司

貸款銀行

其他廠商

以實務推動者的觀點談「自主都更」的意涵

■ 98年迄今-參與公私部門案件的實證與觀察歷程分享

1. 自主更新 = 都市更新會 (= 地主自行出資)

由 1 轉 2

臺北市都更處- 98年_ 委託列席自辦公聽會、社區法令說明會(執行中)
- 103年_ 委託列席會員大會(執行中)

2. 自主更新 = 多元方案選擇 (都市更新會是一個選項)

私1.102年_板橋區-全案管理(2案, 107年驗收結案)

公2.106年_基隆市自主更新輔導團(執行中)

公3.106年_臺北市建管處_列管海砂屋輔導團

公4.108年_澎湖縣自主更新輔導團

私5.108年_台日重建經驗參訪交流(5年度)

私6.108年_都市更新會輔導立案與會務管理(12案)

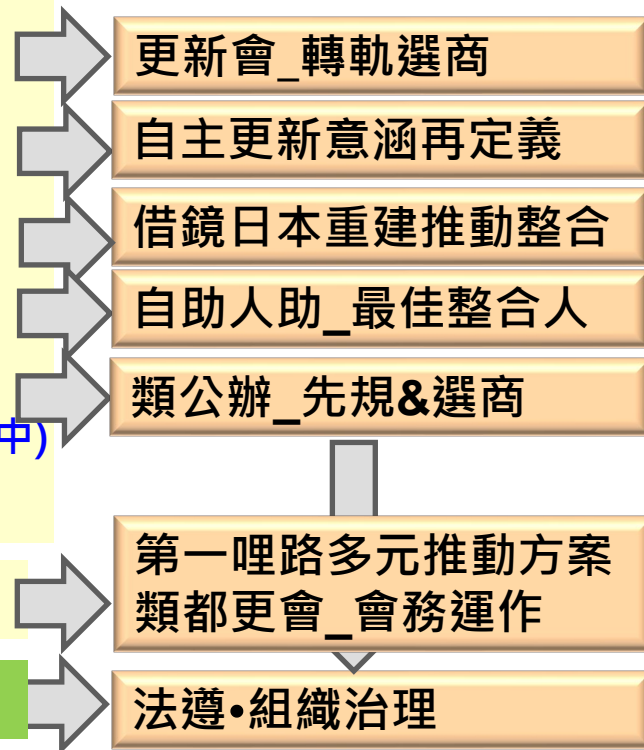
私7.109年_公辦都更案規劃單位競標(18案)

公8.109年_臺北市都更處-列管海砂屋自主更新輔導團(執行中)

公9.110年_桃園市自主更新輔導團(執行中)

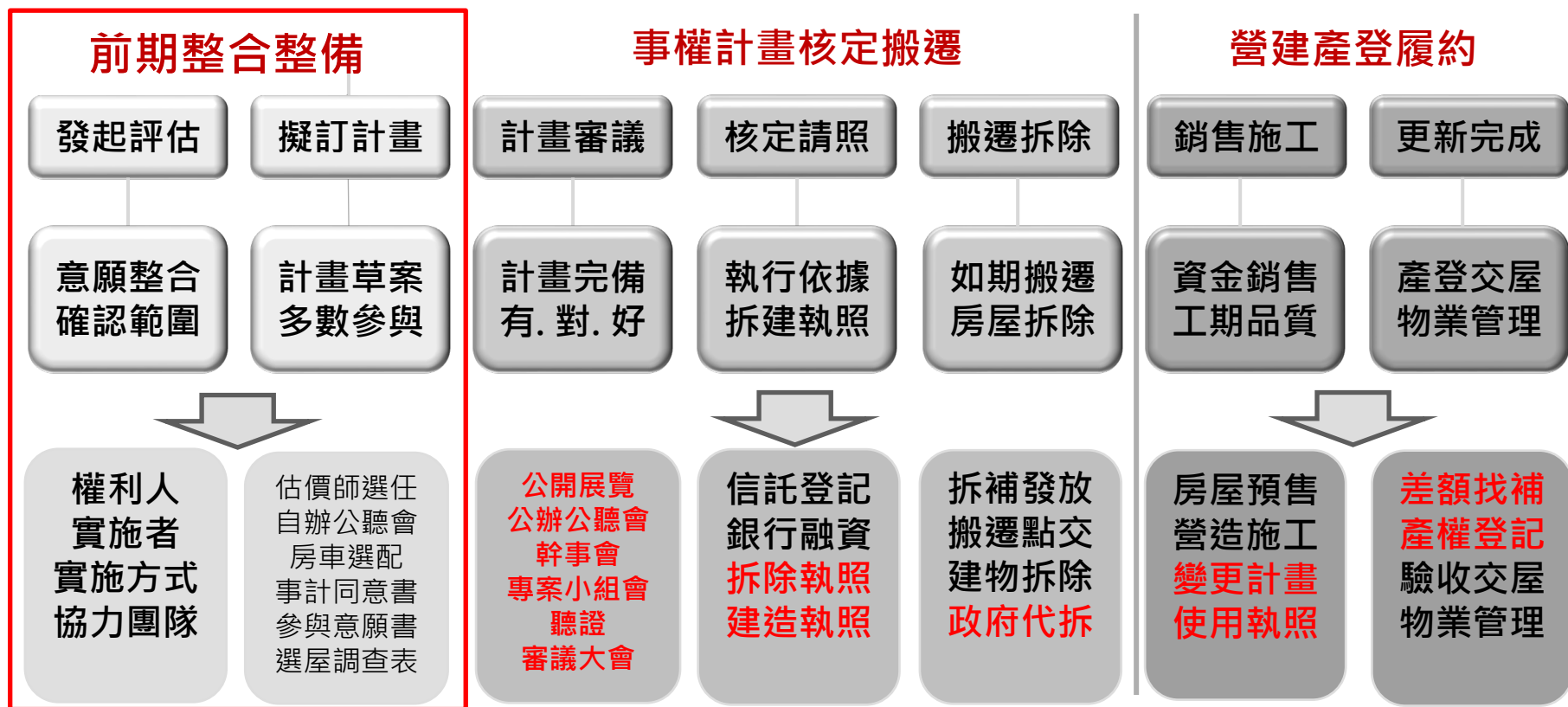
公10.112年_新北市都更新處-自主都更推動培訓計畫

公私.114年_整合+培力協會_大尺度都更基地試辦計畫



都更重建三階段程序與權益

不動產重建本質 - 高資本投入 + 跨域專業整合 + 時間變數的風險管理

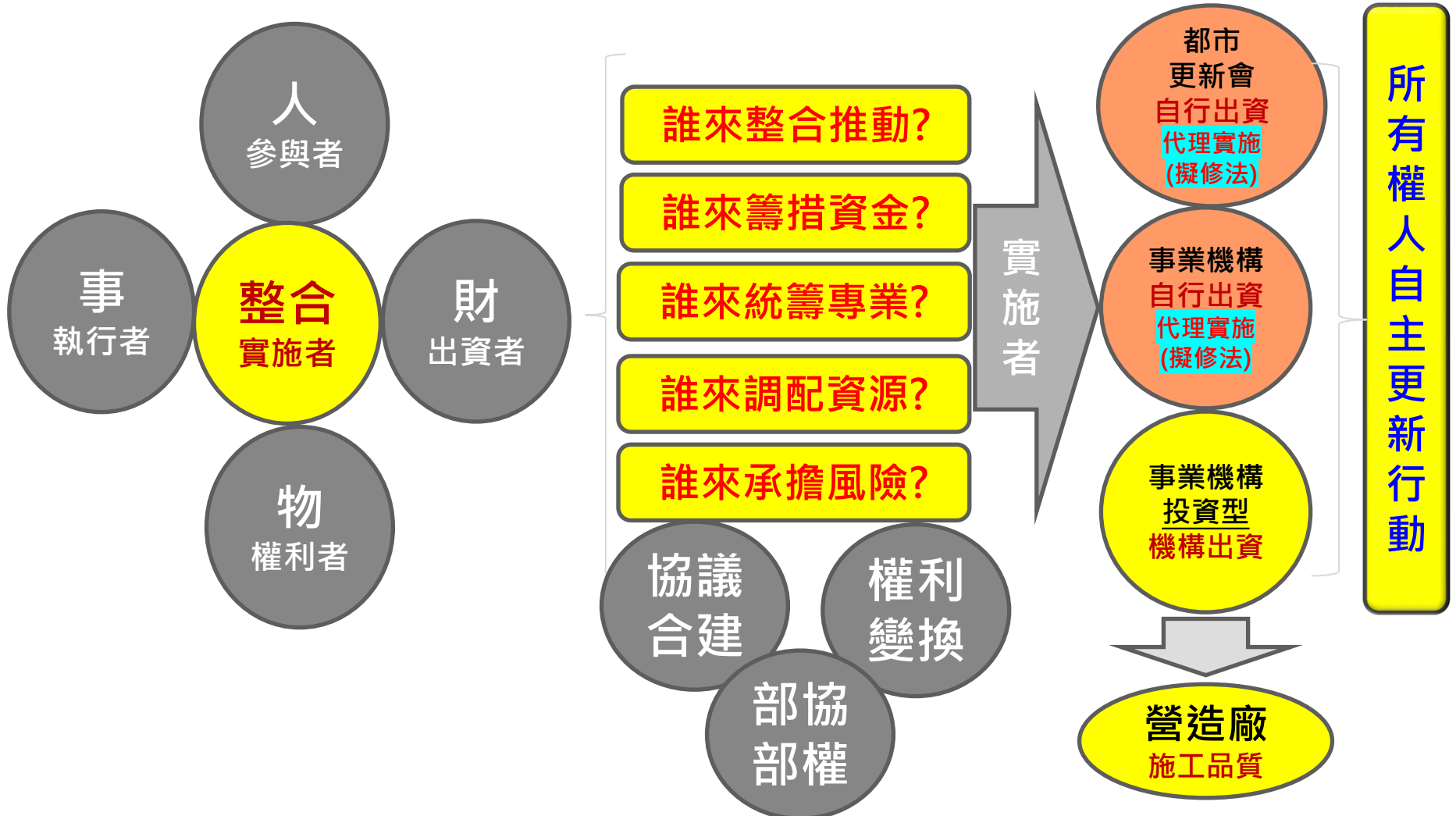


- 如何認知法令基本規範與基地條件？
- 如何知悉與解讀認知都更公開資訊做決策？

■ 遵法順行或原地打轉？

■ 民辦都更重建事業推動主體與統籌事務

「人.事.財.物」的整合者_都更跨領域專業事務介面管理 & 推動資金籌措



■ 107 倡議_自主更新意涵再定義~自主動員與評估決策

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

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

寧緩毋遽
寧慎毋躁

■ 103~113 歷練的形塑倡議_自主都更行動意涵

讓更多的所有權人及專業機構(含出資者)_有意願投入資源共同推動第一哩路

➢ 所有權人的自發性凝聚過程_建立聯絡資訊網絡

➢ 整合初期的試算資料_協力凝聚都更課題共識

➢ 透過組織(類更新會)運作_自主協力實施者建置前期整合與計畫報核作業

價值思維與行動實踐的分享



新聞通 都更問題集 名人堂 萬事通 影音 活動 2024都更危

都更要自己來！地主換個思維先動起來 加快拿到都更門票

<https://urbanrenewal.wealth.com.tw/news-detail/1582>

發布日期 2024/12/30 作者 陳雅玲

大都更時代 老屋重建 都更 自主更新



都更，一個凝聚共識的動員與思辨過程

發布日期 2023/04/04

房屋分配 公益設施 都更 一坪換一坪 公辦都更



借鏡日本重建經驗 自主更新腳步可以再快一點！

發布日期 2023/02/27

老屋重建 日本 社區營造 自主更新



轉念，都更重建就從「自主更新」開始！

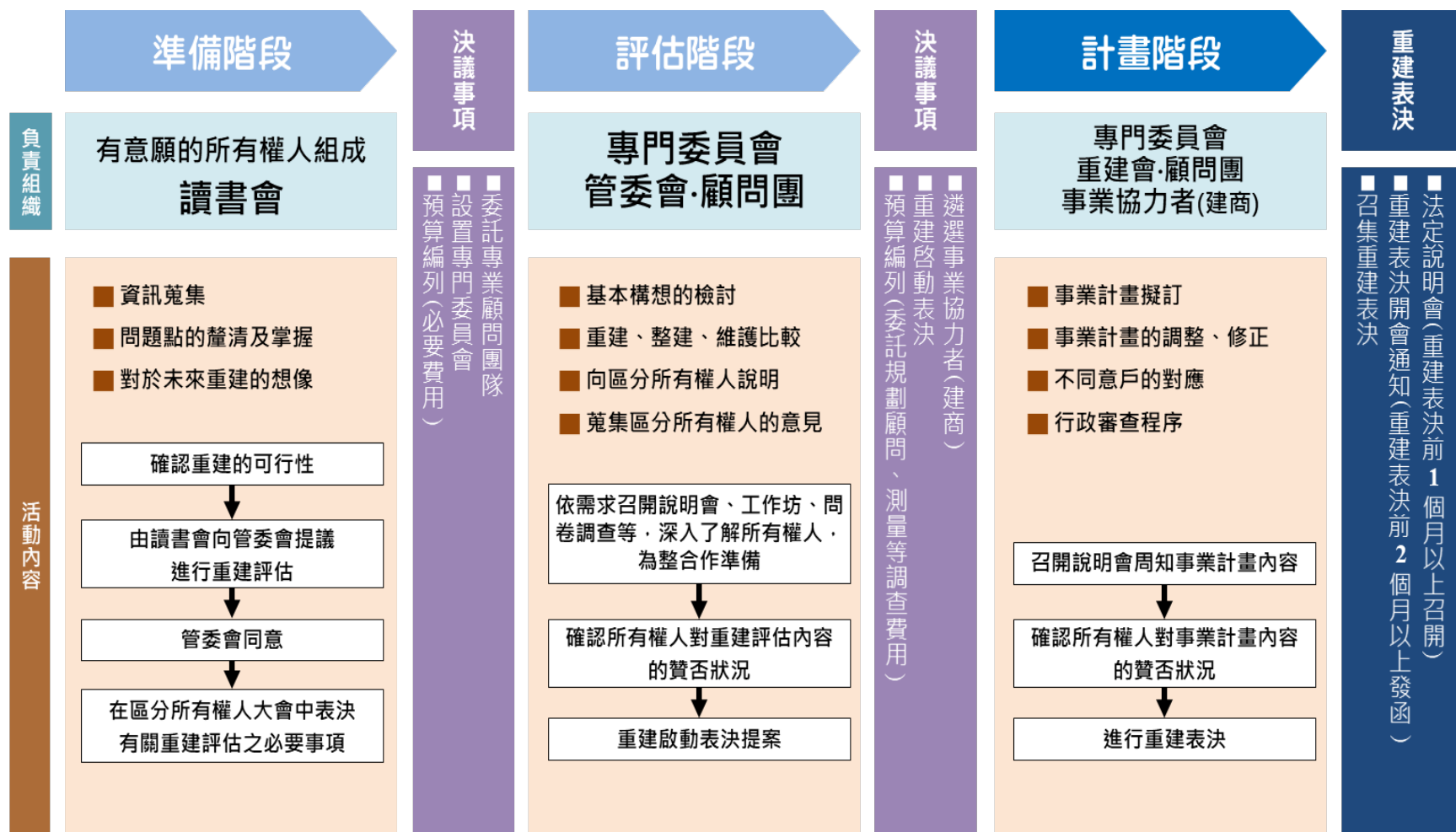
發布日期 2023/01/30

貳 ·

自主更新第一哩路 連結多元推動方案

借鏡「日本推動整合三階段」經驗

招商引資的合作夥伴關係_所有權人與專業顧問團隊、建商(出資人)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：2020·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。

自主都更第一哩路與適宜性方案

自助×助人×人助

自主都更第一哩路

1. 初期發起擾動 政府資源運用

2. 召集推動會議 成立推動組織

3. 協力廠商輔導 過半授權委任

初步試算報告_了解案況面對課題



核心課題

1. 資金來源與籌措到位?
2. 更新單元座落區位條件

強化「組織治理」
社區才是「最佳的整合人」

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

整維方式

自籌整維款

管委會

委託專業廠商
申請補助款

重建方式 (涉及重建款出資不出資)

自籌重建款

籌組發起人

自行實施
成立都市更新會
委任統籌機構執行

推動組織

(重建會、管委會)

委託實施

委託管理型
實施者執行
(俗稱代理實施、全案管理)

不自籌重建款

推動組織

(更新會籌組、重建會、管委會)

委託實施

設定招商門檻
遴選民間建商

第一哩路指引_優先建立推動組織-自助人助

S1、初期擾動 政府資源運用

信任「基礎平台」

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

招商引資 整合有價
資訊有價 -
不出力.不用錢最貴

S2、召集推動會議 成立推動組織

強化「組織治理」

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

S3、協力廠商輔導

專業引導認知推動條件
聚焦適宜方案推動共識

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



■ 新舊房屋量體分配速算(臺北市為例)

4樓公寓坐落住宅區，法定容積率225%，都更容積獎勵上限值50%或100%、房屋權狀係數估值1.58，土地面積132.23m²，各樓權利範圍1/4，地主出資或不出資分配之房屋坪數？

尚考量一樓權值的加乘反映，二樓以上坪數會再縮減。

■ 一般都更容獎上限=法容50%上限估算

地主持有	實際值依地政機關登記簿登載為準	每坪土地	地主	地主分配比率				依謄本登載坪	60%計新舊差異
				50%	55%	60%	65%		
土地坪數	132.23m ² × 權利範圍1/4 =	興建坪數	全額出資	50%	55%	60%	65%	22.8	(2.55)
	33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪	A	B=A × 10坪	B × 50%	B × 55%	B × 60%	B × 65%		
建築容積坪	*容積率225% × (1 + *獎勵值 50%)	3.375坪	33.75	16.88	18.56	20.25	21.94	22.8	(2.55)
(主建物坪數)	假設部份容積坪面積未作公設面積使用								
室內坪數	主建物 3.375坪 + 陽台 0.27坪	3.645坪	36.45	18.23	20.05	21.87	23.69	25.8	(3.93)
主建物+陽台	(主建物3.375坪 × *免計樓地板估值8%)								
權狀坪數	主建物3.375坪 × *房屋權狀係數1.58	5.332坪	53.32	26.66	29.33	31.99	34.66	27.0	4.99
	主建物+陽台+公設面積(不含汽車坪數)								

■ 防災都更容獎上限=法容80%上限估算

地主持有	實際值依地政機關登記簿登載為準	每坪土地	地主	地主分配比率				依謄本登載	55%計新舊差異
				50%	55%	60%	65%		
土地坪數	132.23m ² × 權利範圍1/4 =	興建坪數	全額出資	50%	55%	60%	65%	22.8坪	0.00
	33.0575m ² × 0.3025 = 約 10 坪	A	B=A × 10坪	B × 50%	B × 55%	B × 60%	B × 65%		
建築容積坪	*容積率225% × (1 + *獎勵值80%)	4.050	40.5	20.25	22.28	24.30	26.33	22.8坪	0.00
(主建物坪數)	假設部份容積坪面積未作公設面積使用								
室內坪數	主建物 4.05坪 + 陽台 0.32坪	4.370	43.7	21.85	24.04	26.22	28.41	25.8坪	(1.78)
主建物+陽台	(主建物4.05坪 × *免計樓地板估值8%)								
權狀坪數	主建物4.05坪 × *房屋權狀係數1.58	6.399	63.99	32.00	35.19	38.39	41.59	27.0坪	8.19
	主建物+陽台+公設面積(不含汽車坪數)								

《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

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	

參

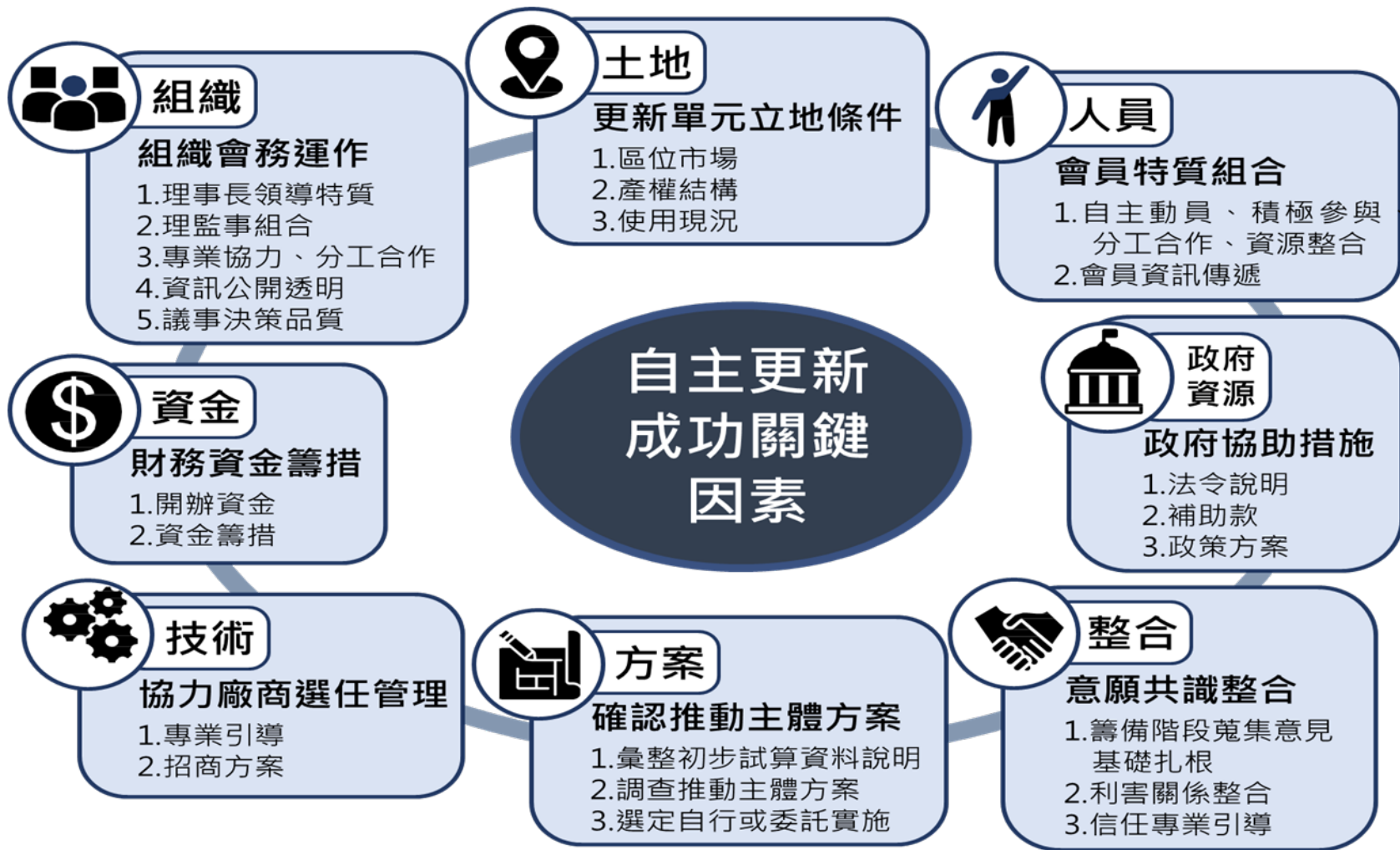
多元推動案例 實務經驗分享

■ 推動案例實務經驗分享 *.列管海砂屋建物 *.耐震能力不足而有明顯危害公共安全

■ 已報核及選商案件

發起推動主體		實施者	建物區位標的	面積m ²	戶數	人數	進度	要點
1.都市更新會	都市更新會	*.天母7層華廈	527	14	15	核定	領頭羊+高度參與+資金到位	
		*.石牌7層華廈	1,627	28	28	核定		
	轉軌選任機構	*.士林10層華廈	1,581	69	56	核定中	二軌路線研議-擇選商-100%協議	
		信義區4.5樓公寓	3,740	116	139	審議	停滯10年-轉軌選商	
		基隆5樓國宅公寓	6,688	180	174	審議	輔導團-類公辦.轉軌選商	
	轉軌公辦	*.桃園5樓公寓	7,876	195	228	已選商	輔導團-轉軌公辦選商	
2 推動組織	管委會	公開選任事業機構	*.大安12層華廈	1,448	86	100	審議	一群領頭羊+單一建商
	委員會		天母07層華廈	2,099	66	73	審議	一群領頭羊+公開選商
			*.內湖5樓國宅公寓	14,544	300	349	審議	
			大安5樓公寓 6.7層華廈*3棟	從3500 到4300. 到7500	141 +X ...	198 +X ...	報核 整備	一群領頭羊+單一建商 +邀約擴大範圍

■ 自主更新成功關鍵因素&四個借鏡



■ 建設都更整合規劃經驗 + 初評團隊組合

■ 借鏡1_日本集合住宅重建事業推動流程

■ 借鏡2_類更新會會務運作與管理模式

■ 借鏡3_類公辦都更評選機制與招商流程



~~簡報結束×QA時間~~