

115年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新專業班

行動觀念篇 第一哩路三階段推動作業

講 師| 許敏宏

現 職| 臺北市都市更新整合發展協會 理事長

課程日期| 115.05.19

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、第一哩路三階段推動作業

參、新舊建物容積率分配、基礎量體試算

**肆、從基礎試算資料或先期規劃草案研討多元方案
選項**

伍、案例分享

講師簡歷

現 職 / 臺北市都市更新整合發展協會 理事長
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
新北市都市更新整建維護推動計畫 共同主持人
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

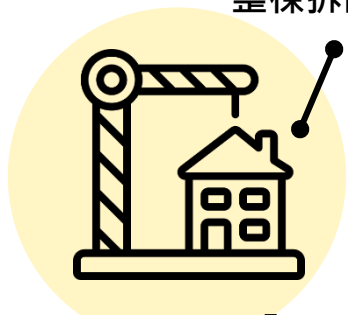
經 歷 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
新北市自主更新推動培訓計畫案
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊

講師經驗 / 桃園市住發處 桃園市都市更新推動師培訓課程 講師
苗栗縣工商處 苗栗縣危老重建推動師培訓講習 講師
臺北市都更處 臺北市都市更新(重建、整維)法令說明會 講師
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
中國科技大學 建築職涯講座 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
台北科技大學 老屋重建財務可行性分析 專題演講
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、台中市、彰化縣、雲林縣、
嘉義市、台南市、高雄市等11個縣市政府都市更新及危老重建課程 講師

都市更新是什麼？

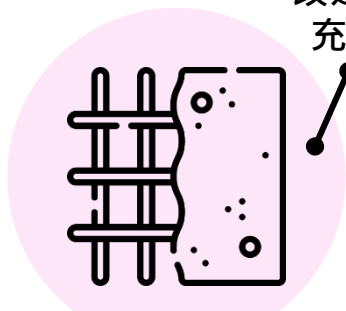
Ans：指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施以下

整棟拆除重蓋



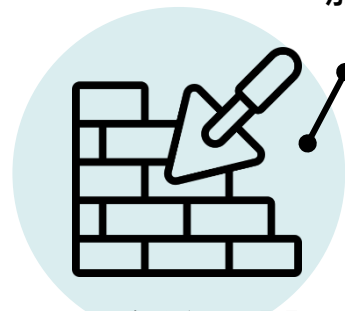
1. 重建

改建、修建
充實設備



2. 整建

加強土地使用
、建築管理



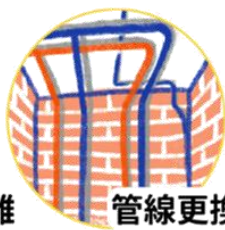
3. 維護



跟拆除**重建**一樣，**整建或維護**都是都市更新的處理方式



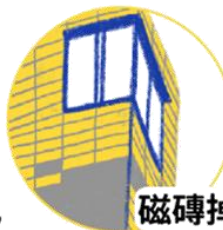
上樓困難



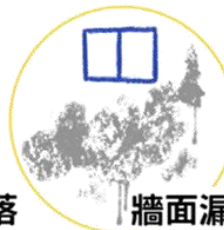
管線更換
重整



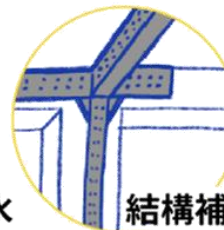
立面凌亂



磁磚掉落



牆面漏水



結構補強

自主更新意涵再定義 ~ 自主動員與評估決策

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 & 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

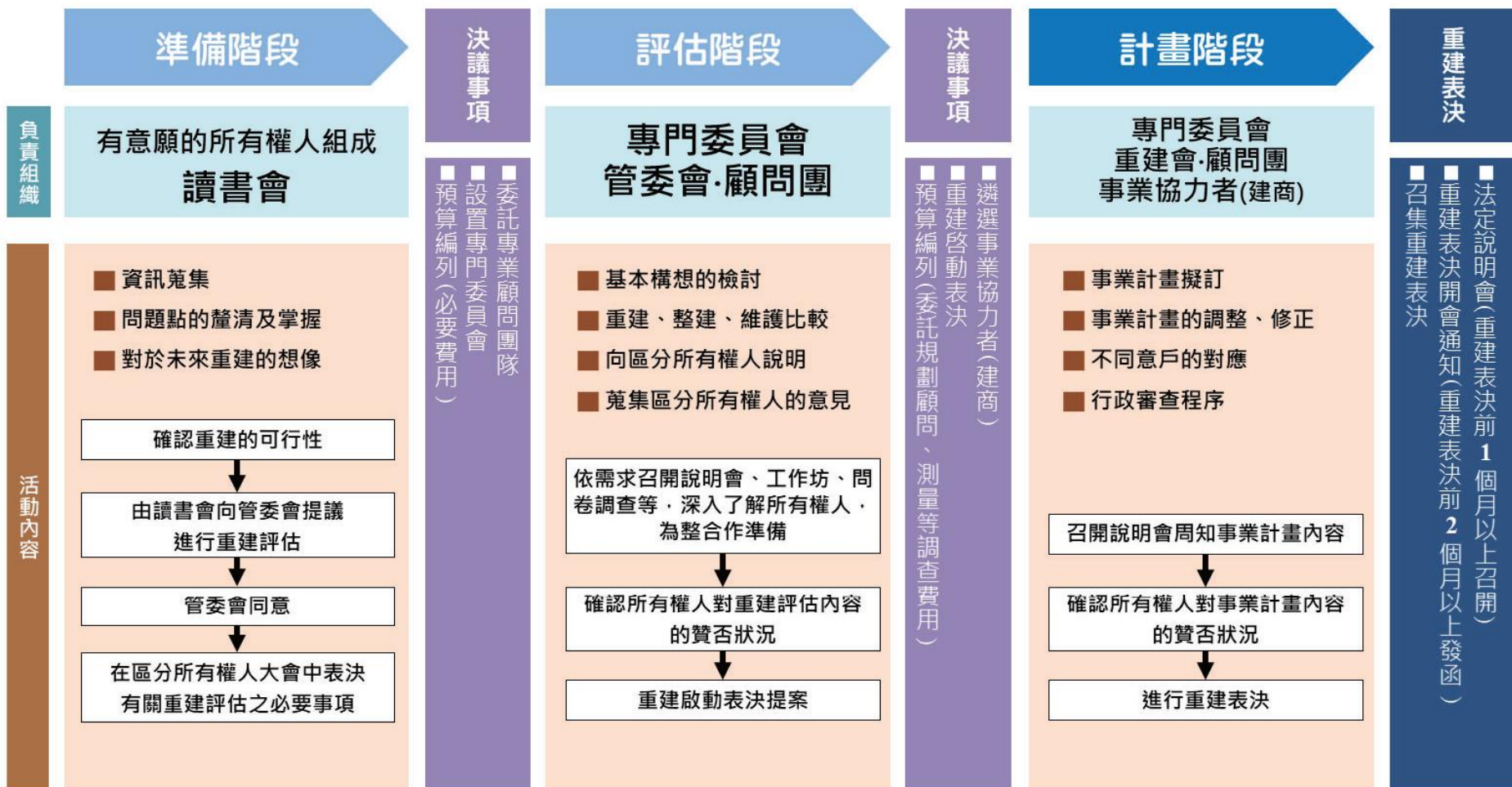
✓ **自主決策自行或委託實施推動主體**

寧緩
毋遽

寧慎
毋躁

借鏡日本推動整合三階段作業

夥伴關係_所有權人、專業顧問團隊與建商的分段組合



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。

自主更新第一哩路推動作業指引

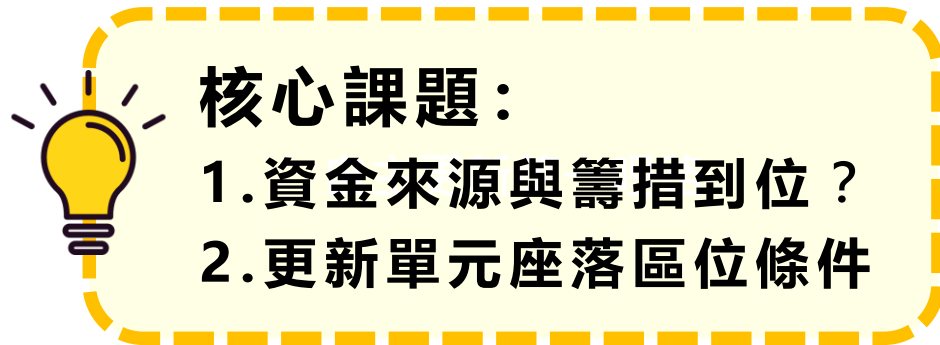
自主更新第一哩路

1、初期發起擾動 運用政府資源

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 了解現況面對問題



整建維護

重建方式

自籌整維款

自籌重建款

不自籌重建款

管理委員會

籌組
發起人

推動組織
(重建會、管委會)

推動組織
(重建會、管委會)

委託專業廠商
政府補助經費

自行實施
成立都市更新會
(委任統籌機構執行)

委託實施
委託管理型實施者執行
(俗稱代理實施、全案管理)

委託實施
委託投資型實施者執行
(設定招商門檻、遴選建商)

如何啟動第一哩路？

一、初期發起擾動 運用政府資源

信任「基礎平台」

- 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

二、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

三、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

臺北市政府提供的免費都更資源

15人法令說明會

透過找到想了解都更的15人一起連署，更新處將會安排講師到社區舉辦說明會。



臺北市都市再生教育訓練

市府辦理都市更新相關課程、輔導機制，以及實務經驗分享和法令宣導講座。

臺北市自主更新諮詢工作站

時間：每週四晚上6：30～9：00
地點：台北都更解壓說概念館
有都更專業人員駐館提供諮詢服務。

法令諮詢櫃台

諮詢時間：09:00~12:00、13:30~17:30
現場諮詢地址：南京東路三段168號17樓
法令諮詢專線：(02)2781-5696 轉 3093
公辦都更專線：(02)2781-5696 轉 7599
防災型都更諮詢：(02)2781-5696 轉 3054
海砂屋鑑定列管：(02)2720-8889 轉 8399

都更常見迷思：都更只能等建商來嗎？



自助人助

自己的都更，自己做！

居住安全人人有責，保護自己的家園，**可以主動出擊！**

所有權人辦理都市更新可採取之策略：



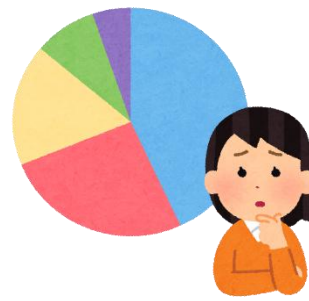
了解周遭居民意願



組成推動小組



諮詢政府&專業機構
了解法規、都更課題



認清社區推動
存在的問題點

建商 更新會



評估**更新推動主體**
(委託實施者/更新會)

都市更新事業實施主體

實施者

負責整合更新單元內所有權人、擬訂事業計畫、籌措資金進行權利變換意願調查、土地相關權利協調&處理等。



市政府



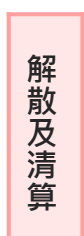
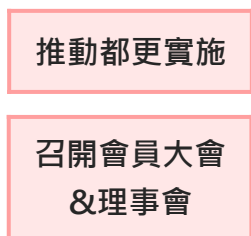
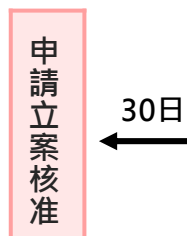
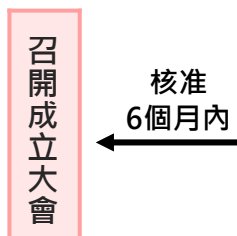
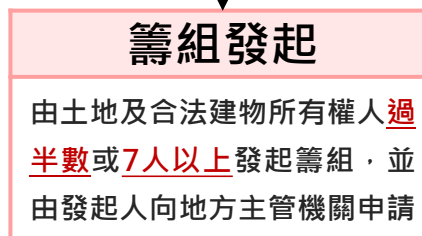
民間股份有限公司

EX. 建商



政府設有
更新會補助

更新會



高雄市自主都更五八八專案輔導計畫

都更588 都更我幫幫!!

高雄市自主都更

五八八

法令資訊



提出申請

- 1 所有權人7人以上願意發起
- 2 覓得發起籌備工作室地點
- 3 檢具相關文件向都發局申請

專案輔導計畫

- 1 協商陪伴、量身訂作
- 2 提供輔導七大服務



高雄市自主都更五八八專案輔導計畫

高雄市政府都市發展局

高雄市自主都更 **588**

法令資訊



專案輔導計畫 **7** 大服務



專業諮詢

專人培訓

專門分析

- 1 專案輔導協商，針對實施者**量身訂作**輔導事業計畫
- 2 提供清楚完整都市更新**解說圖資**
- 3 開辦(發起所有權人)都市更新**種子培訓**課程
- 4 **每週乙次**至工作室提供專業輔導與民衆諮詢
- 5 提供可行性都市更新事業(財務)**計畫分析**
- 6 協助任務的**分工**及**安排**推動事業期程
- 7 推動事業**進度追蹤**列管檢討並提出**改進策略**

提供最高150萬都更第一桶金 助力社區先期整合

高市府提供第一桶金最高150萬

助力都市更新會先期整合

1 組先期團隊申請補助

- ✓ 申請文件理事會決議
- ✓ 團隊成員需有估價師、都計技師、建築師、律師參與

2 建築開發及權變模擬

- ✓ 提出建案房型配置至少三套
- ✓ 提出對應開發模型之所有權人價值比例換算坪數模型

3 辦工作坊整合最佳方案

- ✓ 第一場－聆聽意見、歸納議題，完成後給付30%
- ✓ 第二場－3方案選出最佳2方案
- ✓ 第三場－提出優化方案總結
(三場結論皆需經會員大會決議，再給付20%)

4 完成都更機構團隊委任

- ✓ 委任之專門機構統籌辦理都市更新業務



中華民國112年11月16日函頒高雄市政府補助都市更新會辦理重建事業先期規劃作業要點
高雄市政府都市發展局



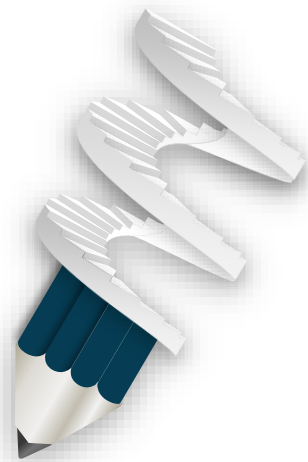
中央都更基金補助程序

申請人資格：

1. 都市更新會。
2. 公寓大廈管理委員會。
3. 都市更新事業機構。

優先補助原則：

1. 認定符合都市更新條例第六十五條第二項第二款規定之建築物。
2. 直轄市、縣(市)政府列管老舊危險複合用途之建築物。
3. 申請都市更新事業計畫實施工程補助經費，其補助項目採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建或維護工程。



申請人
(提出申請)



補助對象

地方政府
(受理申請)



初審(審認補助條件)

國土管理署
(補助審查)



複審(確認補助額度)

內政部
(核定補助)



報部核定

中央都更基金補助程序

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

(內政部112年4月26日內授營更字第1120804691號函)



內政部國土管理署
自主更新補助專區

處理方式		重建	整建、維護
申請條件		屋齡達 30年 以上者之合法建築物	屋齡達 20年 以上者之合法建築物
補助對象 (申請人)		核准立案之都市更新會	1.核准立案之都市更新會 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助項目	都更 規劃 費用	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.擬訂權利變換計畫經費	1.擬訂都市更新事業計畫經費 2.結構補強設計經費
	實施 工程 費用	(無補助)	1.建築物外牆修繕及周邊環境整理 2.增設電梯 3.結構補強
其他規定		1.個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。 3.基地面積逾3,000m ² 或土地及合法建築物所有權人數>400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，得酌予提高補助額度及補助上限。 4.應確認符合直轄市、縣(市)主管機關更新單元劃定基準，續提執行機關審查。	

社區推動都更成功關鍵因素

善用政府資源 / 政府協助措施

- ✓ 法令諮詢
- ✓ 政策專案
- ✓ 教育訓練課程
- ✓ 15人法令說明會

初期資金籌措 / 財務合理規劃

- ✓ 開辦資金
- ✓ 資金籌措
- ✓ 財務計畫
- ✓ 政府經費補助

社區凝聚共識 / 意願共識整合

- ✓ 利害關係整合
- ✓ 住戶資訊傳遞
- ✓ 自主動員、積極參與
- ✓ 蒐集意見、資源整合

引入專業協助 / 協力廠商選任

- ✓ 專業引導
- ✓ 招商方案
- ✓ 初步基礎試算資料
- ✓ 確認推動主體方案

影響一坪換一坪的因素

分配觀念

權利變換分配基礎來自地主&實施主體



地主提供更新前房地

+



顧問/技師費
容獎相關費用

營建費用
其他

實施主體提供更新成本



更新後價值

應由地主&實施主體共同分配



都更重建成本多寡
會影響地主們
可分回建物的比例

影響各案不同的因素

影響分配的要件

地價	基地之路段、區位、土地使用分區
造價	更新成本高低
地主期待	建材要求、坪數需求.....



臺北市都市更新權利變換計畫之建築物工程造價

建築物工程造價標準單價表：

單位：元 / 平方公尺

構造別	鋼骨造 SC		鋼骨鋼筋混凝土 SRC		鋼筋混凝土造 RC	
	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層					34,300	42,900
6-10層	54,700	66,200	52,800	63,700	43,900	55,000
11-15層	59,200	71,600	56,500	69,000	49,300	61,700
16-20層	69,100	83,400	62,600	76,300	53,600	67,800
21-25層	76,100	92,100	68,700	83,500	59,000	73,600
26-30層	80,400	98,100	73,300	88,500	總樓地板面積不含遮陽板、陽台、屋簷、雨遮或花台面積	
31-35層	83,900	102,400	76,400	92,900		
36-40層	87,600	106,600	80,400	97,200		
41層樓以上	90,300	109,900				

※本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為112年11月，個案須依物價指數調整金額。

基本觀念：建蔽率、容積率、高度比

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

建蔽率

建築面積
占基地面積
之比率

建築面積 500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

基地內建築物總
樓地板面積與基
地面積之比率

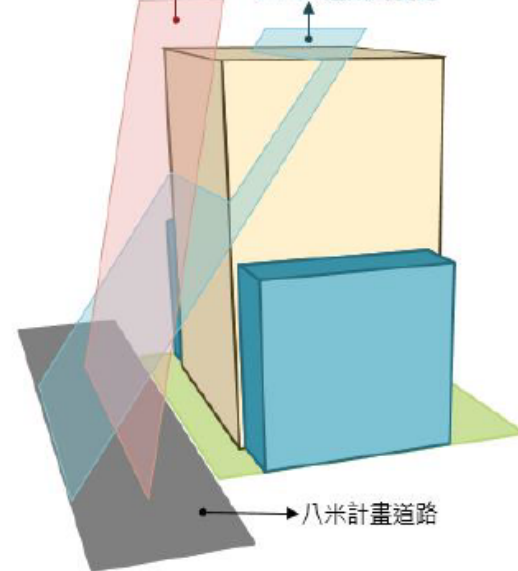
單層面積
500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$

路心1:5高度比
1:1.5道路高度比



【建築物高度比示意圖】

早期建蔽率規定 — 建築技術規則設計施工編第二章第 4 節 建蔽率

第 2 5 條 (63.02.15 ~ 64.08.05) (各種使用區建蔽率之規定)

建築面積佔基地面積之比率，不得超過下列規定：

- 1、住宅區：6/10
- 2、工業區：7/10
- 3、商業區：8/10
- 4、文教區、行政業區：6/10
- 5、風景區、保護業區：2/10
- 6、農業區：0.5/10
- 7、其他尚未實施分區：7/10

第 2 5 條 (64.08.05 ~ 71.06.15) (各種使用區建蔽率之規定)

建築面積佔基地面積之比率，不得超過下列規定：

- | | |
|-----------------|---------------------------|
| 1、住宅區：6/10 | 7、倉庫業區：7/10 |
| 2、工業區：7/10 | 8、港埠業區：7/10 |
| 3、商業區：8/10 | 9、漁業區：7/10 |
| 4、文教區、行政業區：6/10 | 10、其他使用區：視實際情況，由省、市政府訂定後報 |
| 5、風景區、保護業區：2/10 | 報請中央主管建築機關核定。 |
| 6、農業區：0.5/10 | |

第 2 5 條 (71.06.15 ~ 88.06.29) (建蔽率之規定)

基地之建蔽率，依都市計畫法及其他有關法令之規定；其有未規定者，得視實際情況，由省、市政府訂定，報請中央主管建築機關核定。

早期建蔽率規定 - 建築技術規則設計施工編第二章第4節 建蔽率

第27條 (64.08.05 ~ 86.04.08) (高層建築物空地之規定)

建築物地面層超過五層或高度超過十五公尺者，**每增加一層或四公尺，其空地應增加 2%**
 但增加空地在商業區達 30%，在其他分區達 20%後，不因建築物層數或高度增加而加空地。

使用執照存根 68 使字 0685 號

住宅區 4樓

建蔽率 60%

地下室 2.6M

第一層 2.62,11

第二層 2.62,11

第三層 2.39,96

第四層 2.39,96

第五層 (2.39,96)

防空地下室 83.5

屋頂突出部份 10.92

設計人 姓名 香洪

監造人 姓名 謝煥章

承造人 姓名 謝煥章

工程造價 2,197,120元

發照日期 68年5月3日

建照執照字號 67建(內)()字第 068 號

附註 68.1.5,000份

屋頂上不得堆積雜物及私自加建
 (依據本府62.12.11日府工建字第61810號函規定)
 請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

使用執照存根 75 使字 0005 號

住宅區 7樓

建蔽率 56%

地下室 2.95M

第一層 1.676,64

第二層 1.676,64

第三層 1.676,64

第四層 1.676,64

第五層 1.676,64

防空地下室 1888.01

屋頂突出部份 15.97

設計人 姓名 陳文可

監造人 姓名 陳文可

承造人 姓名 吳國機

工程造價 62,848,445.00元

發照日期 76年1月3日

建照執照字號 73建(士)林(天)母字第 1132 號

附註 73.10.2,000份

請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

台北市政府 工務局 使用執照存根 77 使字 0266 號

住宅區 12樓

建蔽率 46%

地下室 3.29M

第一層 676.62

第二層 678.49

第三層 678.49

第四層 678.49

第五層 678.49

防空地下室 929.01

屋頂突出部份 11.84, 7.1, 22.52, 7.4, 13.43, 0.7

設計人 姓名 黃秀莊

監造人 姓名 黃秀莊

承造人 姓名 徐有得

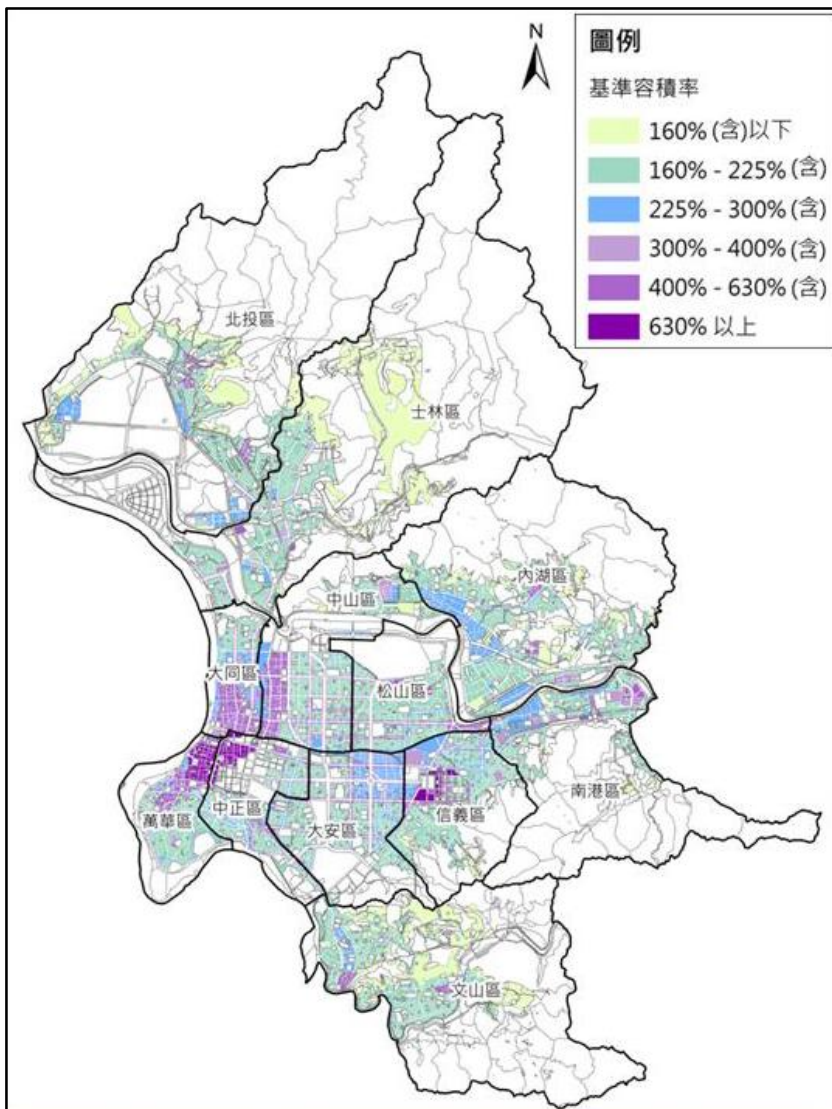
工程造價 52,728,052.00元

發照日期 77年6月20日

建照執照字號 74建(士)林(後港)字第 392 號

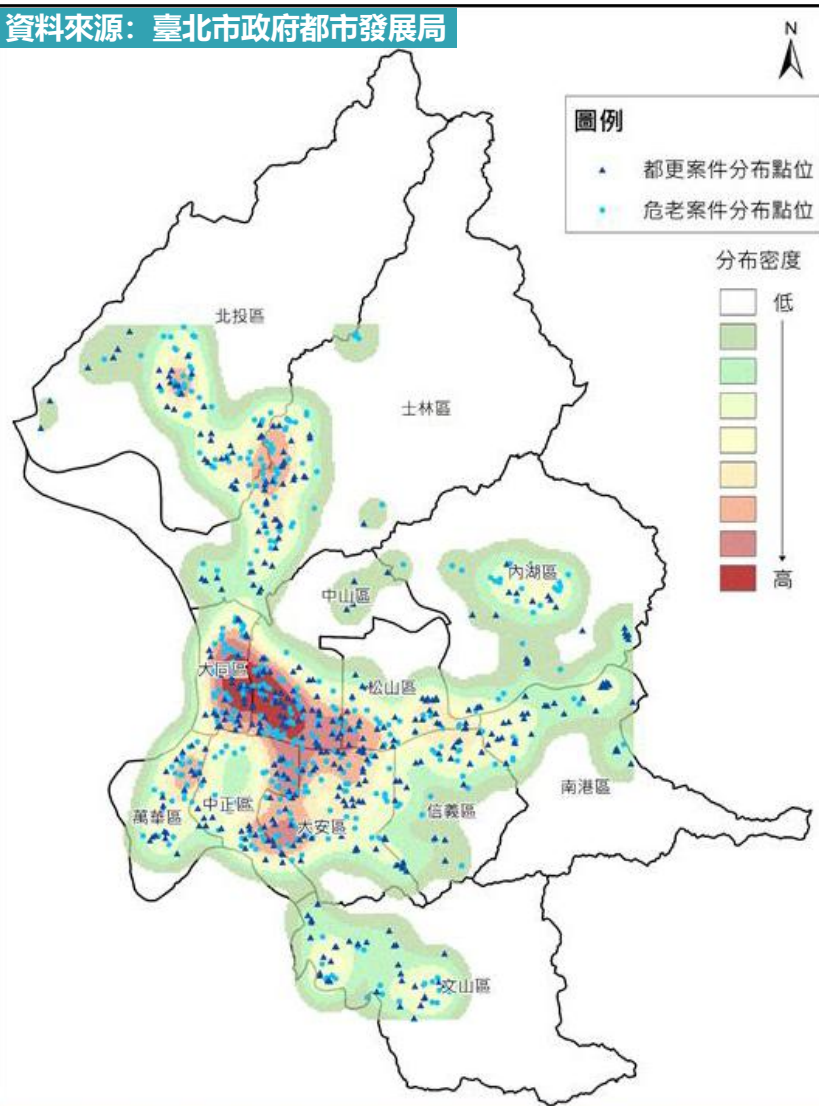
附註 76.12.1,500份

臺北市危老都更案分布圖



基準容積率分布示意圖

資料來源：臺北市政府都市發展局



都更危老案件分布示意圖

都市更新建築容積獎勵規定

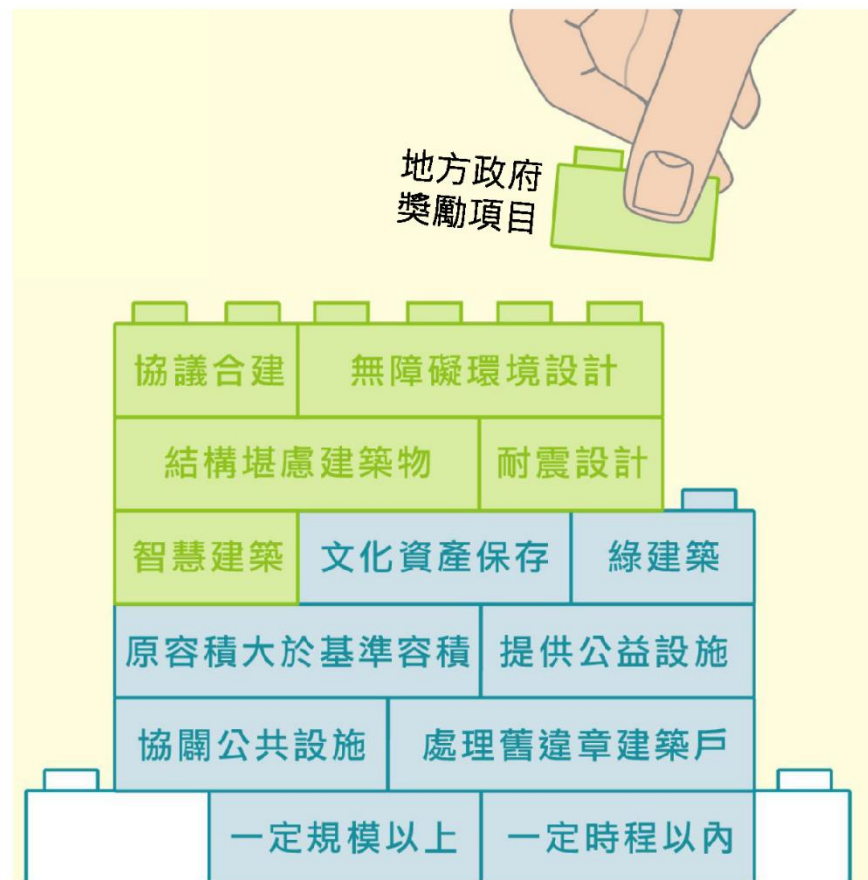
都更建築容積獎勵

都更容積獎勵

一般案件申請獎勵總上限：
基準容積50%



(申請地方所訂獎勵額度 \leq 20%)



參考資料：內政部營建署都市更新建築容積獎勵辦法懶人包

都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

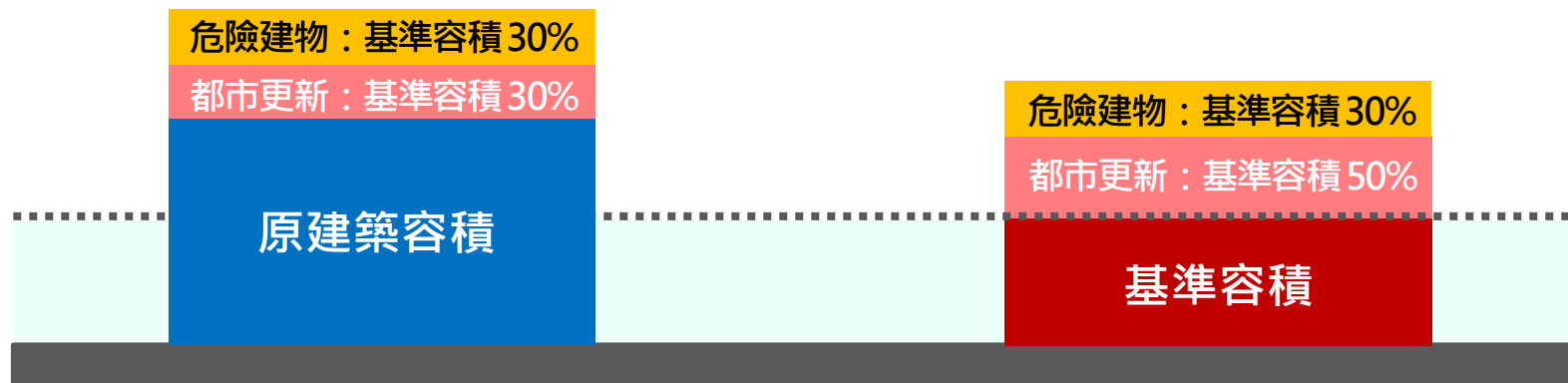
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

推估新舊容積快速初評 – 都更建築容積獎勵上限

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

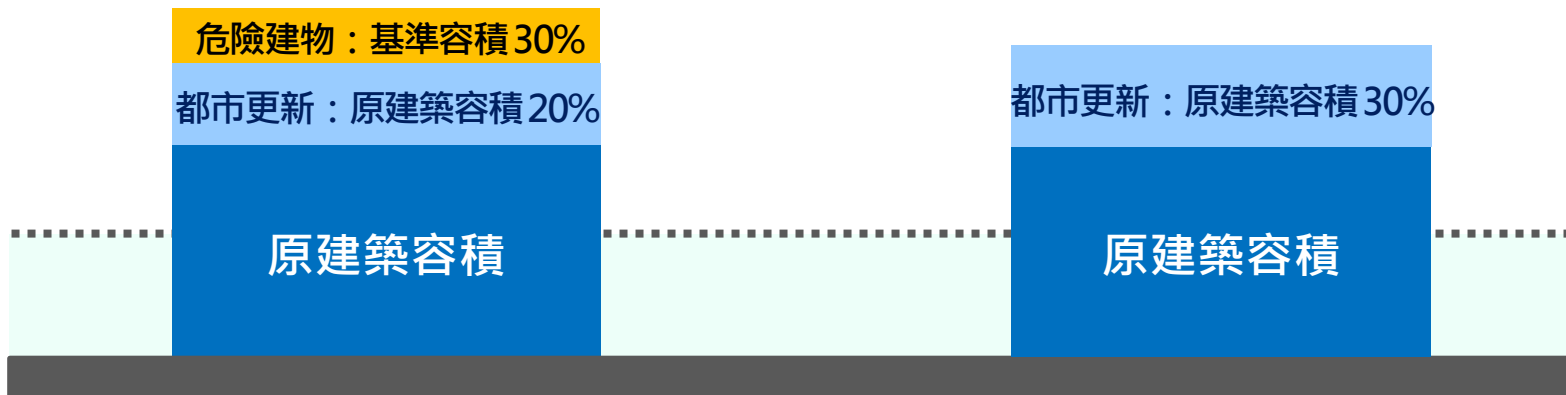
現況樓層數	4樓	5樓	7樓	12樓	
原有建蔽率 (住宅區)	60%	60%	56%	46%	
預估公設比	5%	5%	15%	25%	
原有容積率 (A)	228%	285%	333%	414%	
法定容積率 (第三種住宅區)	225%				
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容	337.50%	337.50%	337.50%	337.50%
	原容 + 0.3 法容	295.50%	352.50%	400.70%	481.50%
	1.2 原容	273.60%	342.00%	399.84%	496.80%
一坪換一坪 (A / B)	67.56%	80.85%	83.15%	83.33%	

危險建物 + 都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

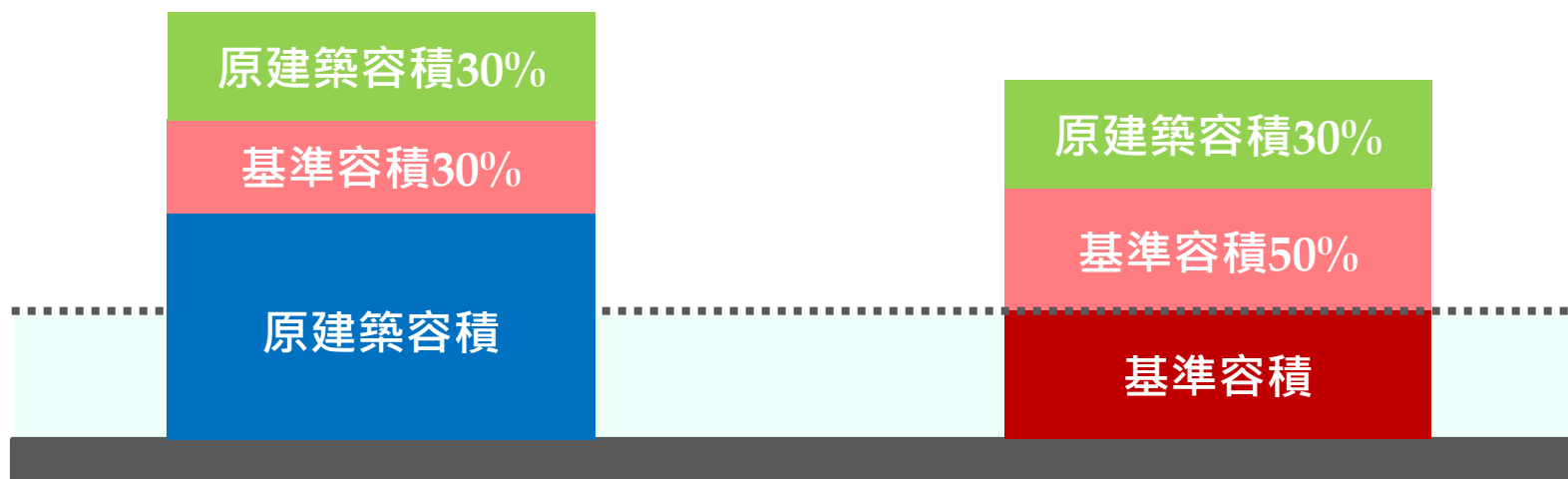
【海砂屋或耐震能力不足者】
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

推估新舊容積快速初評 – 都更+防災建築容積獎勵上限

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

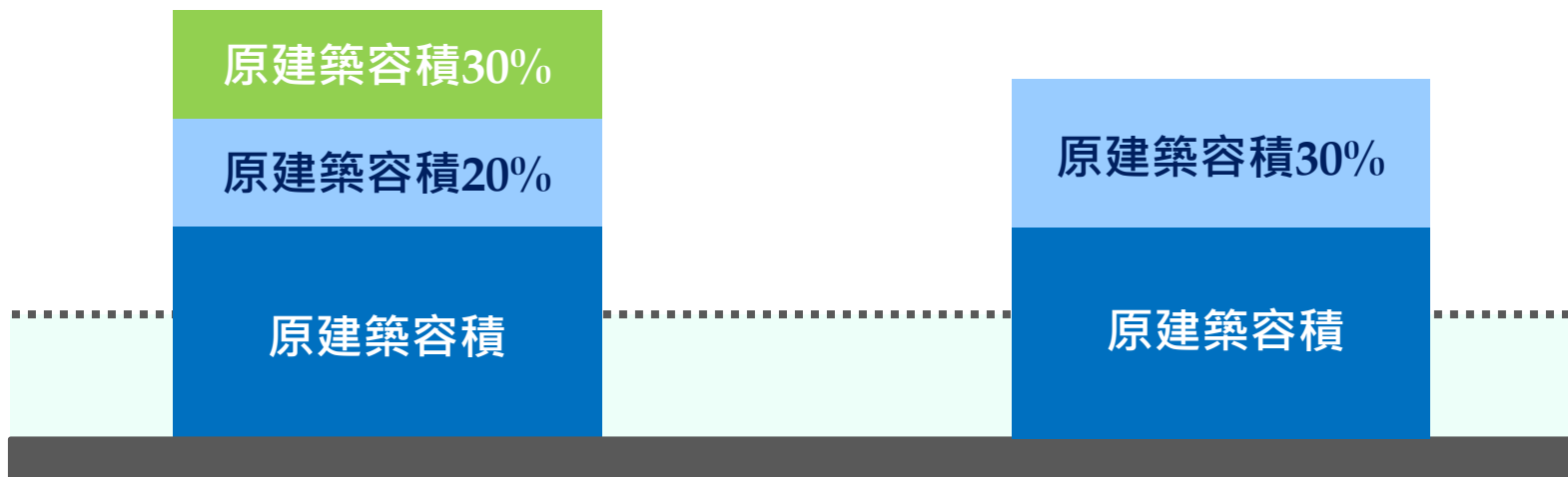
現況樓層數	4樓	5樓	7樓	12樓	
原有建蔽率 (住宅區)	60%	60%	56%	46%	
預估公設比	5%	5%	15%	25%	
原有容積率 (A)	228%	285%	333%	414%	
法定容積率 (第三種住宅區)	225%				
容積獎勵上限 (B)	1.8 法容	405.00%	405.00%	405.00%	405.00%
	原容 + 0.6 法容	363.00%	420.00%	468.20%	549.00%
	1.2 原容 + 0.3 法容	341.10%	409.50%	467.34%	564.30%
一坪換一坪 (A / B)	56.30%	67.86%	71.17%	73.37%	

海砂屋 + 都市更新建築容積獎勵上限



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】
容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】
容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

推估新舊容積快速初評 – 都更+海砂屋容積獎勵上限

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

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 (第三種住宅區)	225%				
容積獎勵上限 (B)	1.5 法容 + 0.3 原容	405.90%	423.00%	437.46%	461.70%
	1.3 原容 + 0.3 法容	363.90%	438.00%	500.66%	605.70%
	1.5 原容	342.00%	428.00%	500.00%	621.00%
一坪換一坪 (A / B)	56.17%	65.07%	66.55%	66.67%	

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均

本網頁顯示資料僅供參考,不得作為任何權利證明文件使用。

測量工具 (點擊開啟或關閉此功能)

電子地圖 基本套繪圖 建築線案核定之現有巷道 公告之現有巷道 廢改道 建築線基地 土地使用分區

新北市板橋區新板段三小段

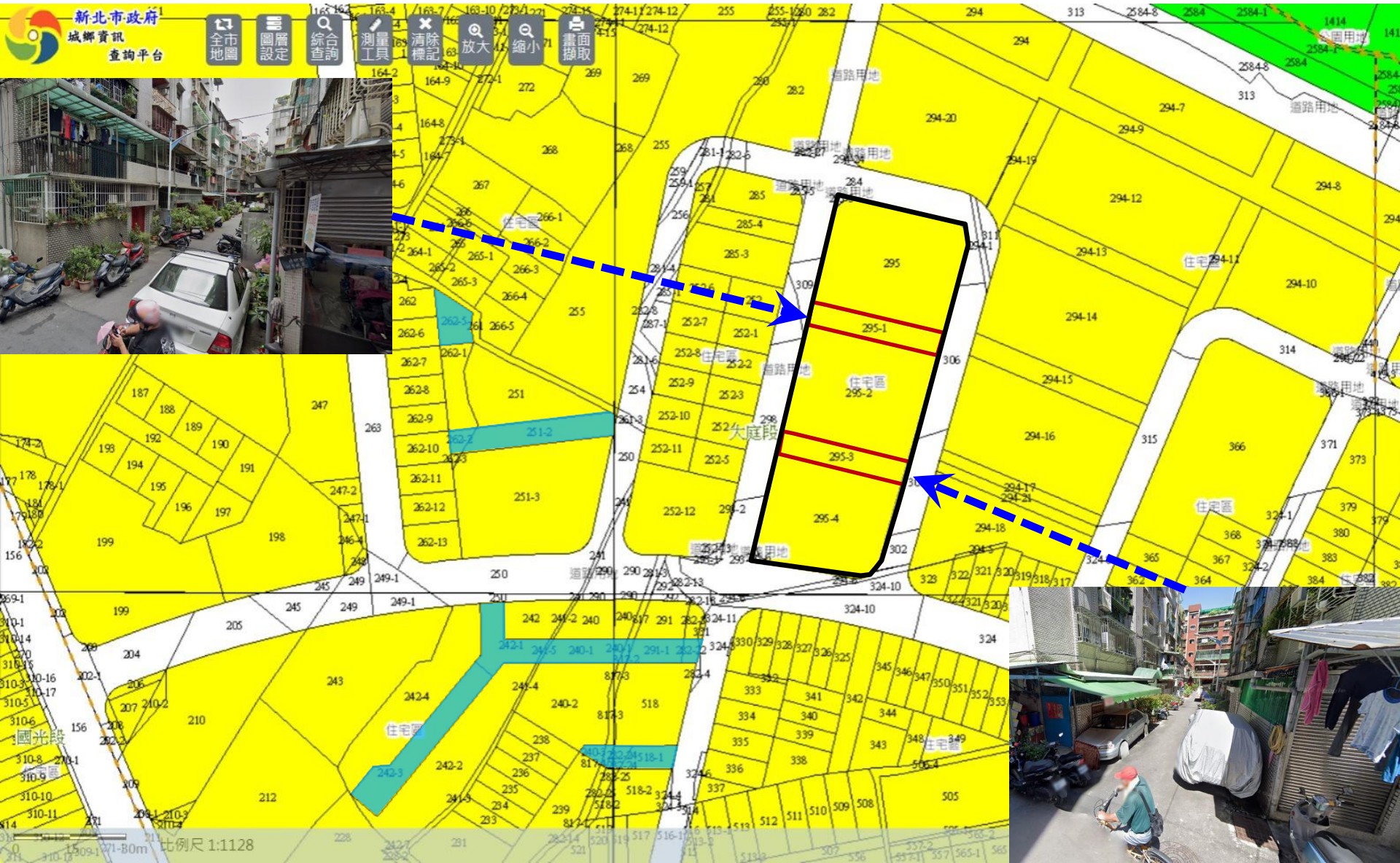


臺北縣政府建設局使用執照存根
 社區建設股份有限公司
 起造人姓名 住 址 74樓字第 280 號
 中板新華街17巷15號

建造類別	新 建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅區	層樓戶數	← 層 6 座 120 戶
建築地號	地址 本縣板橋區地號 K 段 三小段 30 號	建築面積	246.60 m ²
基地面積	前樓 m ² 其他 m ² 建築率	建築面積	246.60 m ²
建 築	建築項 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層	各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層	各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層 各層
120 架	地下層	m ²	第六層 m ² m
	騎樓	102.72 m ²	第七層 m ² m
	第一層	170.28 m ²	第八層 m ² m
	第二層	202.07 m ²	第九層 m ² m
	第三層	202.07 m ²	第十層 m ² m
	第四層	202.07 m ²	第十一層 m ² m
	第五層	202.07 m ²	第十二層 m ² m
要 點	防空 地上	m ²	室內 m ² 屋頂突出部 m ²
	避難 地下	220.07 m ²	室外 m ²
	層高	16.46 m	建築高度 16.46 m
設計人 姓名	黃錫游	事務所名稱	錫游建築師事務所
監造人 姓名	黃錫游	事務所名稱	錫游建築師事務所
承造人 姓名	黃明旺	營造廠名稱	鴻國營造有限公司
工程概算	31623060 元	竣工日期	74 年 2 月 3 日
發照日期	74 年 2 月 4 日	開工日期	73 年 8 月 17 日
建造執照字	73 建 230 號		

附註

影響重建可行性因素：土地、房屋持分不均



重建後可以不出錢，一坪換一坪？

基地地號	使用分區	建物樓層	持分土地面積(m ²) L	主建物(m ²) A	附屬建物(m ²) B	建物權狀面積(m ²) C=A+B	原容積 主建 / 土地 A / L	建物權狀面積 / 土地 C / L
000地號	住三	1F	38.55	90.06	15.92	105.98	233.62%	274.92%
		2F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		3F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
		4F	38.55	90.06	15.14	105.20	233.62%	272.89%
合計			154.20	360.24	61.34	421.58	233.62%	273.40%

➤ 室內坪 換 室內坪：(室內面積不變)

$$233.62\% \div 315\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4) = 74.17\%$$

➤ 室內坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$233.62\% \div 491.4\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4 \times \text{銷坪係數}1.56) = 47.54\%$$

➤ 權狀坪 換 權狀坪：(室內面積減少)

$$273.40\% \div 491.4\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4 \times \text{銷坪係數}1.56) = 55.64\%$$

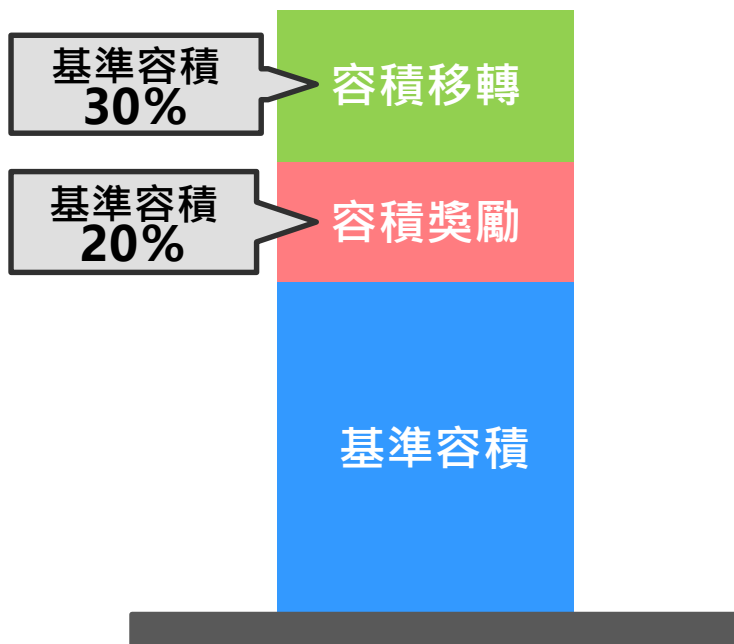
➤ 權狀坪 換 室內坪：(室內面積增加)

$$273.40\% \div 315\% (\text{住宅區法定容積}225\% \times \text{獎勵容積}1.4) = 86.79\%$$

重建前持有的土地在重建後可以蓋多少坪房屋？

基本假設

土地面積：1 坪
基準容積：300%
建蔽率：50%
容積獎勵：20%
容積移轉：30%



一坪土地可蓋的基本房屋坪數
(1坪 x 300% = 3坪)

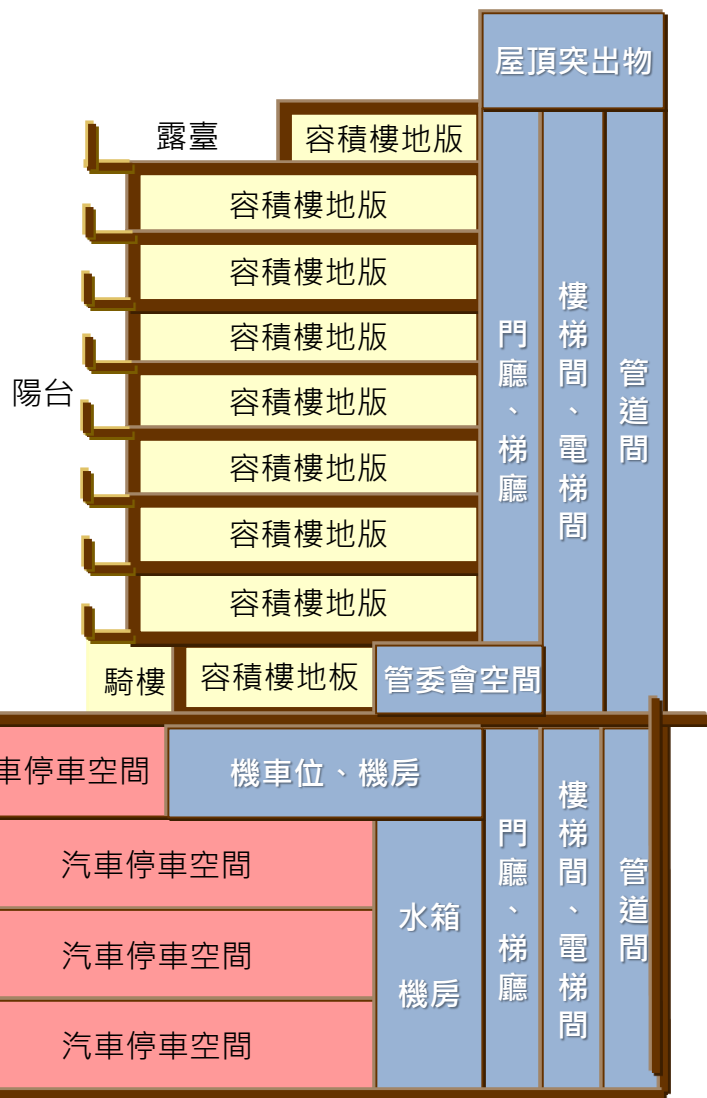
可以申請容積獎勵面積
(3坪 x 20% = 0.6坪)

可以辦理容積移轉面積
(3坪 x 30% = 0.9坪)

一坪土地重建後最多可蓋的房屋面積
(3坪 + 0.6坪 + 0.9坪 = 4.5坪)

※本計算值為「室內坪」非「權狀坪」。

銷坪係數



台北市住宅區(住三)銷坪係數試算

項目	計算說明	面積
A 容積樓地板	225%(法定容積) x 1.4(容積獎勵值)	3.150
B 機電設備	A x 15%	0.473
C 梯廳	(A + B) / (1 - 5%) x 5%	0.191
D 陽台	(A + B + C) x (15% - 5%)	0.381
E 屋頂突出物	45%(建蔽率) / 8 x 3層	0.169
F 地下層公設	80%(開挖率) x 2層 x 30%	0.480
G 牆心至外皮	(A + B + C + D + E + F) x 2%	0.097
H 房屋權狀面積	A + B + C + D + E + F + G	4.940
銷坪係數	H / A	1.568

- 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。

※ 銷坪係數經驗值：1.55 ~ 1.60

(係數會隨使用分區、容積樓地板、建築設計、地下層數變動，係數越高公設越高，但容積坪不會增加)

建築量體預估 (10F/B3F, RC構造)

項次	項目	計算單位		說明
		%	m ²	
1	基地面積		2,000	
2	法定建蔽率 / 建築面積	45%	900	第三種住宅區
3	法定容積率	225%	4,500	第三種住宅區
4	容積獎勵值	40%	1,800	
5	容積樓地板面積 (A)	315%	6,300	
6	機電設備面積 (B)	15%	945	A X 15%
7	梯廳面積 (C)	5%	381	(A + B) / (1 - 5%) x 5%
8	陽台面積 (D)	10%	763	(A + B + C) x 10%
9	屋突面積 (E)	12.5%	338	建築面積 / 8 X 3
1 0	地下層公設 (F)	30%	1,440	開挖面積(開挖率 80%) x 3層 x 30%
1 1	牆心至外皮 (G)	2%	203	(A + B + C + D + E + F) x 2%
1 2	銷售面積		10,370	A + B + C + D + E + F + G
1 3	地上層樓地板面積 (H)		8,008	225%X(1+40%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 45%=8.90 225%X(1+40%)X(1+15%)X(1+5%) / (1-5%) / 9=44.49% 地上9層 / 設計建蔽率44.49% : 2000X44.49%X9=8008
1 4	地下層樓地板面積 (I)		4,800	開挖率80% · 地下3層
1 5	營建樓地板面積		12,808	H + I
1 6	法定汽車停車位		64部	(A + B + C) / 120 = 63.55
1 7	實設汽車停車位		64~84部	2,000X80%X3X70%X0.3025 / 12 = 84.7 10,370X0.3025 / 50 = 62.74

案例分享

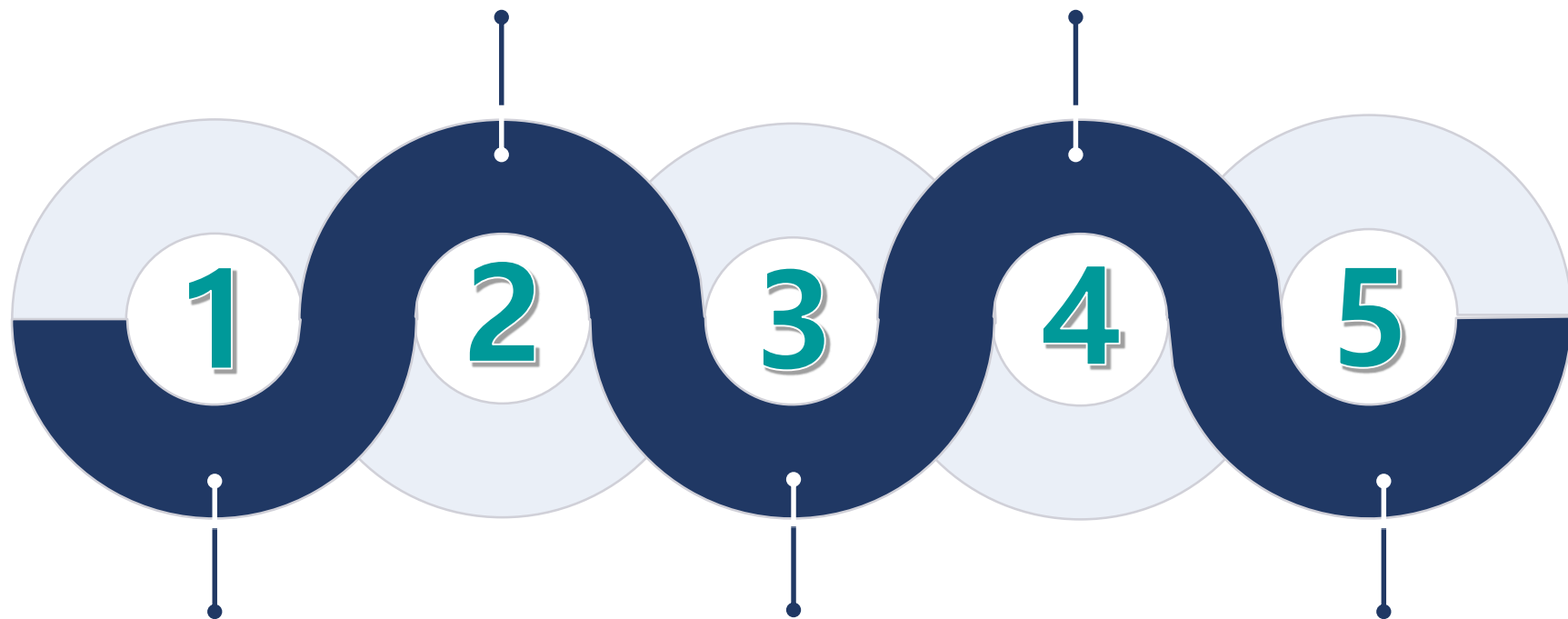
都更第一哩路 - 成就都更 step by step

住戶申請法令說明會
通知動員的時間到了

建立社群、寄發開會通知

組成都更推動小組
知己知彼 百戰百勝

調閱謄本、尋找前期輔導團隊



啟動都更第一哩路
關鍵就是你!

找到鄰居15人以上

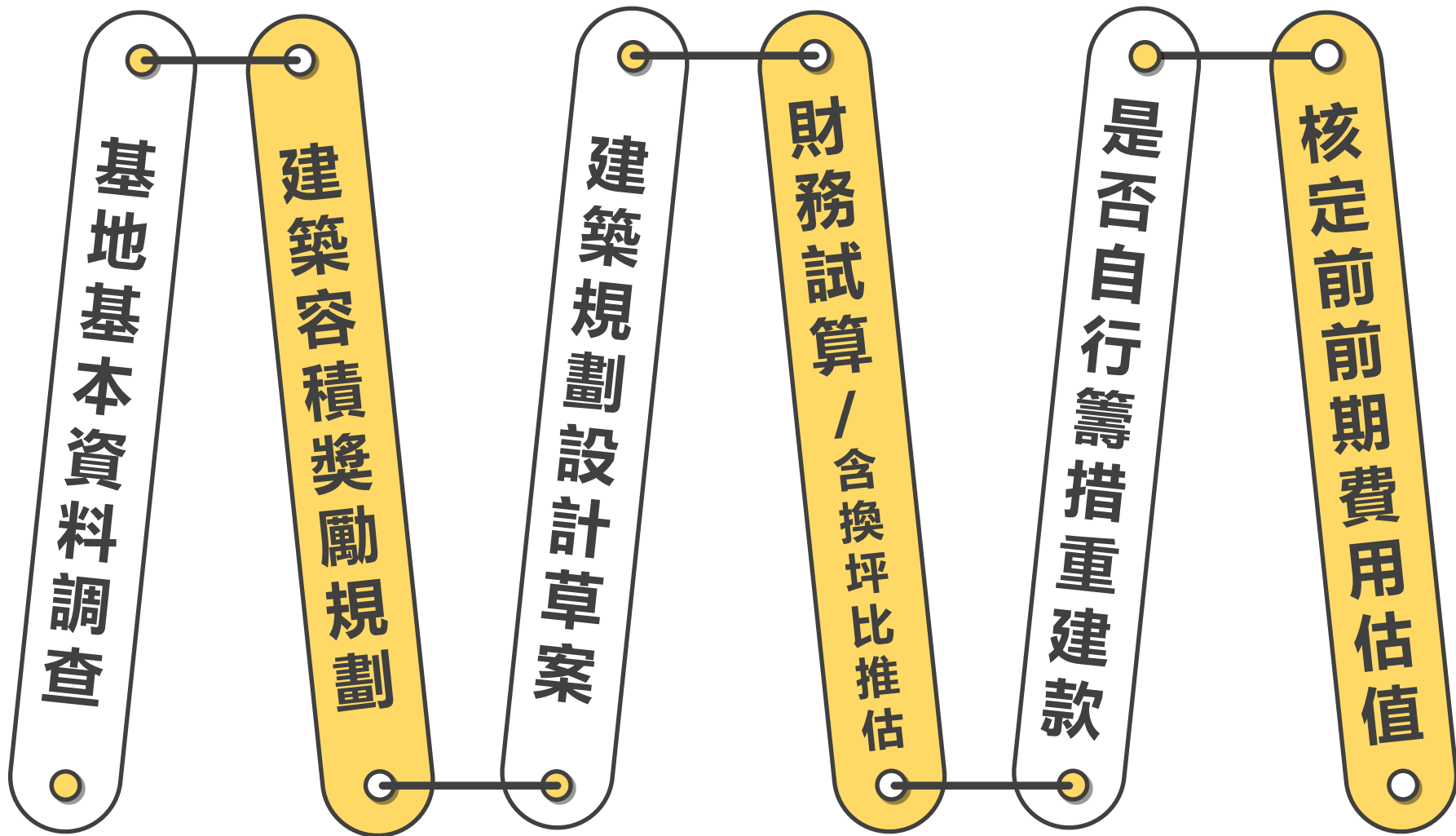
熱心住戶籌辦討論會
拋磚引玉 找尋推動夥伴

都更推動小組、小額開辦資金

委任前期輔導協力團隊
專業者提供都更推動方案建議

更新單元範圍檢討、個案初步試算

個案初步試算報告內容



※ 項目僅為建議，依預算和協力團隊社區評估討論而定。

前期方案評估過程與分配結論



有估價但沒有揭露更新前個人權值

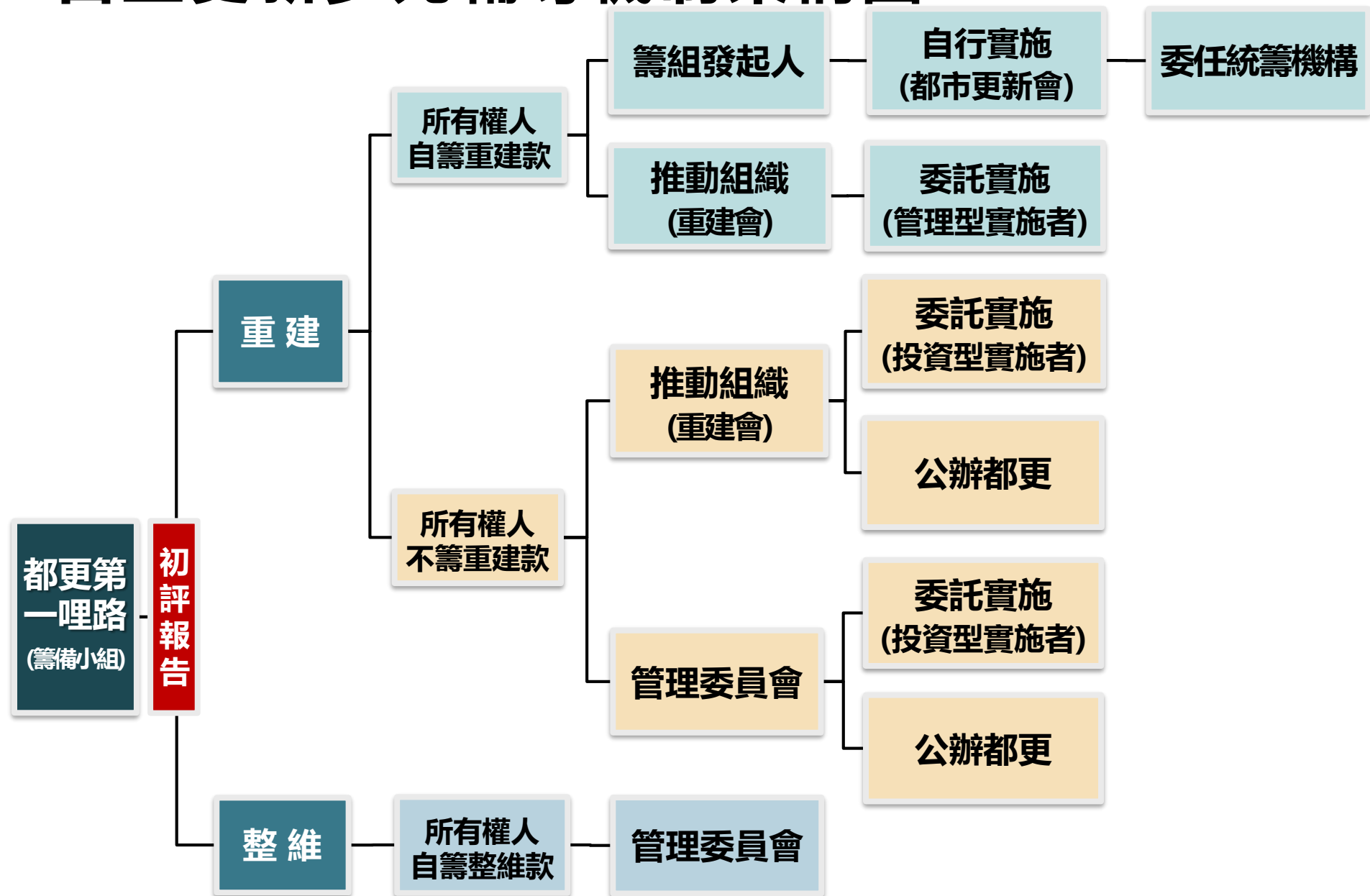
要給所有權人基本底線與未來可能

要預留給實施者投標時的承諾空間

建築規劃不是在整合階段時的重點



自主更新多元輔導機制架構圖





~~簡報結束×敬請指教~~