

# 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

## 行動觀念篇 第一哩路 三階段推動作業

講 師|李明蓉

現 職|君澤都市建築股份有限公司 副總

課程日期|115.04.11

# 講師簡歷

現職	臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 君澤都市建築股份有限公司 副總 吉澤建設開發股份有限公司 特助
學歷	國立台北大學 不動產城鄉發展學系 學士 國立政治大學 地政學系 碩士
資歷	臺北市都更處 都市更新法令宣導團隊 臺北市都更處 15人連署都市更新法令說明 講師 臺北市都更處 都市再生教育訓練 新北市都更處 新北市自主更新推動培訓計畫案 新北市建築師公會 都更推動師培訓課程 講師 桃園市都更推動師培訓課程 講師 台中市 都市更新教育訓練課程講師 【都更規劃專案經歷】 完 工：新北市土城區 擬訂沛陂段 事計案 核 定：新北市土城區 擬訂樂利段 事權案 審 議 中：新北市土城區 擬訂沛陂段 事權案 / 新北市新店區 擬訂明德段 事權案 【自主更新專案經歷】 新北市 新店區 更新會(事權審議中) 新北市 光華區 更新會(事權審議中) 新北市 板橋區 更新會(籌組成立) 新北市 三重區 更新會(籌組成立)

# 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、從基礎試算資料研討多元方案選項
- 伍、案例分享

## ■ 自主更新行動意涵

# 什麼是都市更新？

依據「都市更新條例」，透過重建、整建或維護方式，改善老舊建築與居住環境。

**且基於公益性下，採多數決機制！**



## ■ 自主更新行動意涵

# 我們為什麼要都更？

1 更安全

3 更有價值

2 更好住

4 更好運用

# ■ 自主更新行動意涵

誰能「執行」都更?

都更推動主體>>

實施者

都市更新條例  
第3條

公辦都更

民辦都更

政府機關  
(構)

專責法人或機構

都市更新會

都市更新事業機構

## ■ 自主更新行動意涵

都更「慢」在哪裡？

程序？

工期？

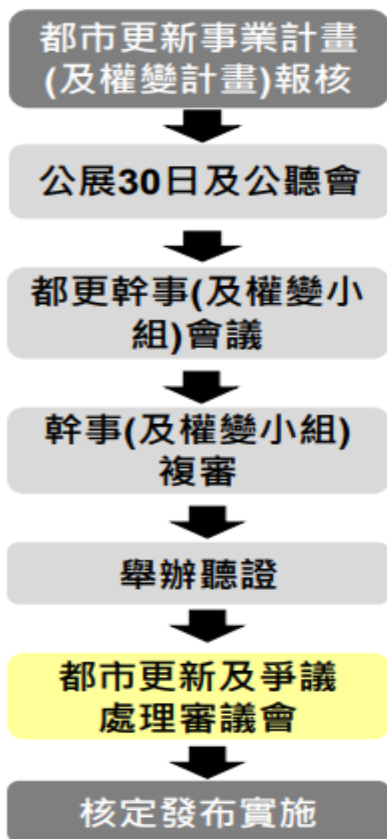
整合？



# ■ 自主更新行動意涵

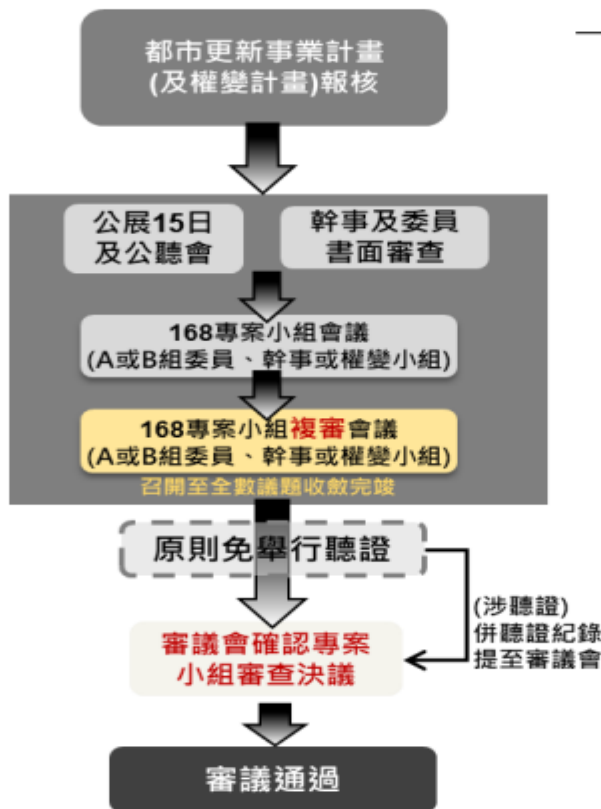
## 都市更新168專案流程

### 一般程序



前開工作天不含實施者作業時間，且不包括都審、都計等其他法定程序之作業時間。

### 168專案程序



1 00%同意

- 報核時 100%同意
- 無人民陳情或爭議之更新案

6 個月更新處工作天  
事業計畫

報核後6個月(180天)  
更新處工作天審議通過

8 個月更新處工作天  
事業計畫 + 權變計畫

報核後8個月(240天)  
更新處工作天審議通過

# ■ 自主更新行動意涵



## 都更加速度 150專案專人服務

### 適用條件

- ✓ 100%同意無爭議、協議合建案
- ✓ 符合原則性規定
- ✓ 相關容積獎勵值明確
- ✓ 無涉範圍疑義及自提修正

都更150專案審議時程 150日

### 公展期間 收集審查意見

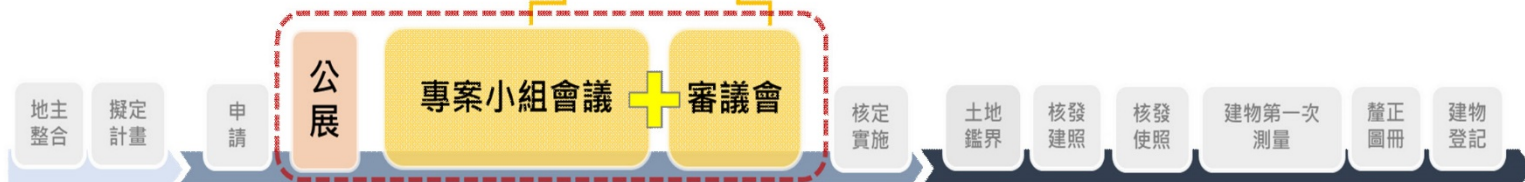
公展期間辦理  
委員及幹事書面審查

### 【都更150專案】精進審議程序

- 1 審議會委員提前審查
- 2 專案小組分組分流審查、收斂議題
- 3 專案小組審查後即提審議會確認  
一次審核通過、審議過程免修正

### 免聽證程序

都更150專案  
程序

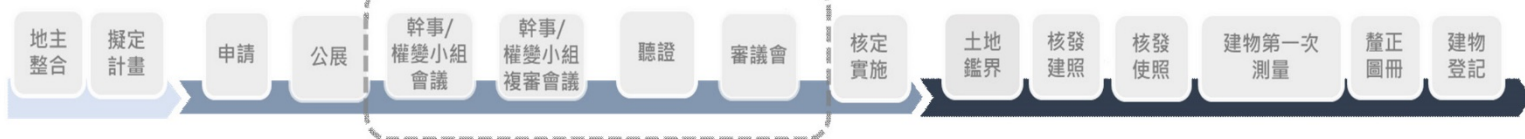


前期整合

都市更新審議

建造及使用

一般都更案  
程序





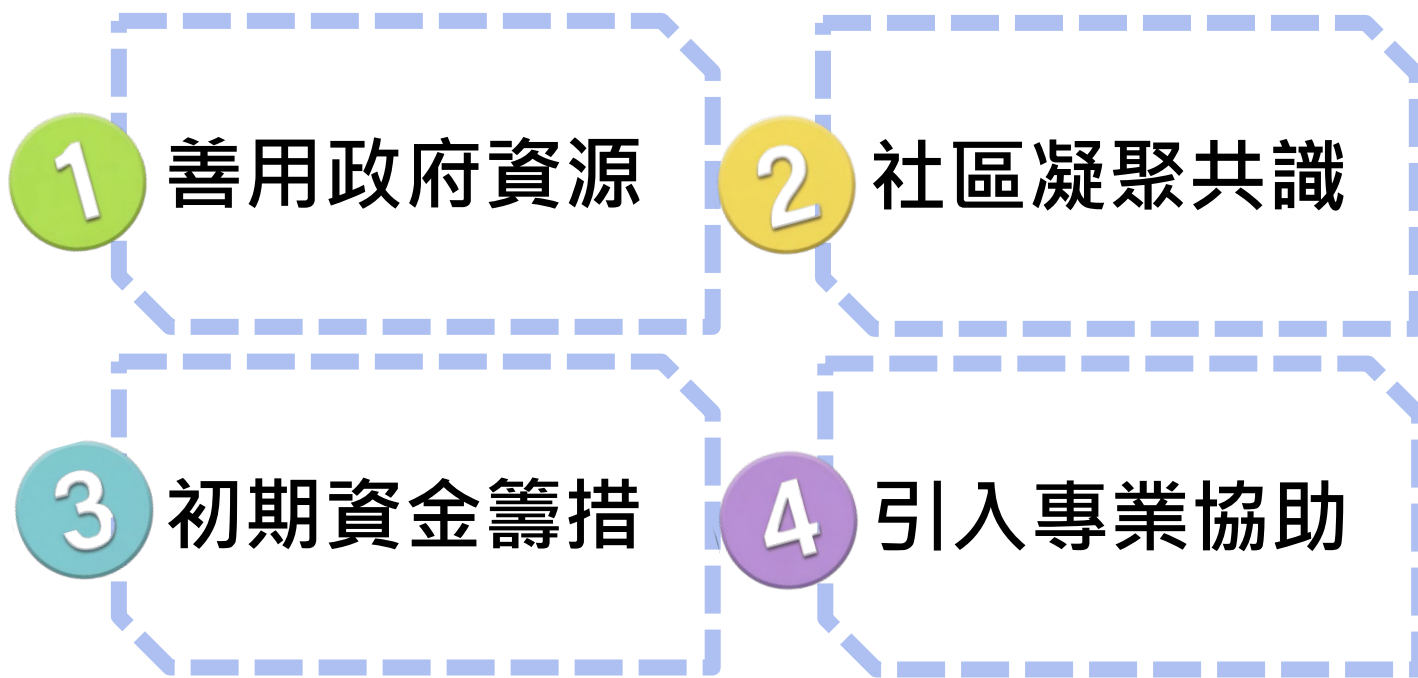
自助人助

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！**

## ■ 社區推動成功關鍵因素

# 社區推動都更 成功的關鍵因素



社區溝通（需要彈性且持續）

# 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、從基礎試算資料研討多元方案選項
- 伍、案例分享



# 借鏡日本推動三階段作業

## 日本的都市更新

日本的都市更新以「市街地再開發」為核心，透過土地整合與權利轉換方式進行重建，制度上與台灣的權利變換機制相近。

## 日本推動都市更新方式

由地主（權利人）組成再開發組合推動，或由建商主導開發，並透過專業團隊協作完成整體計畫。

**地主參與 × 專業協作**

# 借鏡日本推動三階段作業



準備期

凝聚社區



評估期

導入專業(顧問)  
重建評估  
招商引資(建商)



執行期

實質計畫  
推動執行

自助×助人×人助

# 借鏡日本推動三階段作業

## 準備期



### 組織

· 所有權人組成讀書會

### 主要工作

· 資訊蒐集

· 問題盤點

· 凝聚對未來的想像

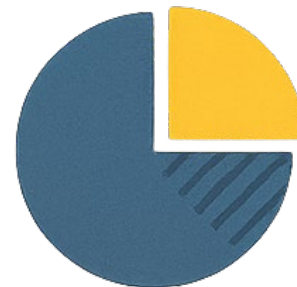
### 推動流程

確認重建可行性 → 提出重建評估

→ 爭取管委會同意 → 區權會決議啟動

# 借鏡日本推動三階段作業

## 評估期



### 組織

· 專門委員會 · 管委會 · 顧問團隊

### 主要工作

· 檢討更新方向與構想 · 對住戶進行說明  
· 比較重建與整建方案 · 蒐集並整理意見

### 推動流程

辦理說明會或工作坊 → 掌握住戶支持狀況  
→ 提出重建表決方案

# 借鏡日本推動三階段作業

## 執行期



### 組織

· 專門委員會 · 顧問團隊 · 重建會 · 協力者(建商)

### 主要工作

· 擬定更新事業計畫 · 調整並優化條件內容  
· 與不同意戶持續溝通 · 配合行政審查程序

### 推動流程

對住戶說明計畫內容 → 確認同意比例  
→ 完成重建表決

# 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、從基礎試算資料研討多元方案選項
- 伍、案例分享

# 第一哩路三階段推動作業

**1** 初期擾動  
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



藉初評試算資料  
面對社區課題  
確立推動主體

# ■ 第一哩路三階段推動作業

1

初期擾動

政府資源運用

- 連署申請法令說明會
- 動員出席
- 通訊資訊蒐集
- 意願調查
- 籌備都更討論會

# 第一哩路三階段推動作業

## 找尋都更資源

### 台北都更解壓說概念館

法令諮詢 每週四晚上



6:30

有都更專業人員駐館提供諮詢

### 臺北市都市再生

教育訓練

市府辦理都更相關課程、輔導機制，以及實務經驗分享和法令宣導講座。



### 駐點工作站

臺北市住宅及都市更新中心提供整宅駐點工作站，可供民眾詢問。



### 15人法令說明會

透過找到有興趣都更的 15 人一起連署，臺北市都市更新處將會安排到社區舉辦說明會，鄰居相揪來聽都更資訊，讓當地社區越來越了解都更，也藉此建立關係。

### 都更法令諮詢專線

法令諮詢

2781-5696 轉 3093

公辦都更

2781-5696 轉 7599

防災型都更諮詢

2781-5696 轉 3093

海砂屋鑑定列管

1999 轉 3054

# 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會

## 15人法令說明會



檔案下載

臺北市都市更新處製作

民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新說明會申請表 (以下各欄位請務必填寫，以利後續作業)			
申請人		聯絡電話(手機/市話)	
		通訊地址	
更新基地行政區及地段號			
舉辦說明會地點			
舉辦說明會時間 (建議會議日期距申請日不少於2週)			
申請意見及事由			
15位以上民眾申請舉辦更新說明會連署簽名處			

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。  
2. 填寫完之申請表，可採郵寄、傳真或親送至臺北市都市更新處。

※都市更新相關資訊諮詢請洽臺北市都市更新處  
電話：(02) 2781-5696 網址：<https://uro.gov.taipei/>  
傳真：(02) 2781-0639  
地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

# ■ 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會



## 連署申辦法說會

目的 | 提高參與熱度

行動 | 15人連署，即可申請政府進場說明

重心 | 讓「官方來說明」，讓都更更清楚

# ■ 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會



## 動員出席

目的 | 人氣 = 影響力

行動 | 家戶拜訪 + 數位串聯，邀請鄰里參與

重心 | 讓「社區一起參與」，資訊同步透明

# ■ 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會



## 蒐集通訊資料

目的 | 確保溝通不中斷

行動 | 建立通訊名冊，建立聯絡人、電話、LINE社群等

重心 | 建立「聯絡管道」，資訊不漏接

# ■ 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會



## 意願調查

目的 | 了解住戶想法

行動 | 進行意願調查，蒐集各戶參與意向

重心 | 讓多數聲音被看見，作為後續討論基礎

# 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

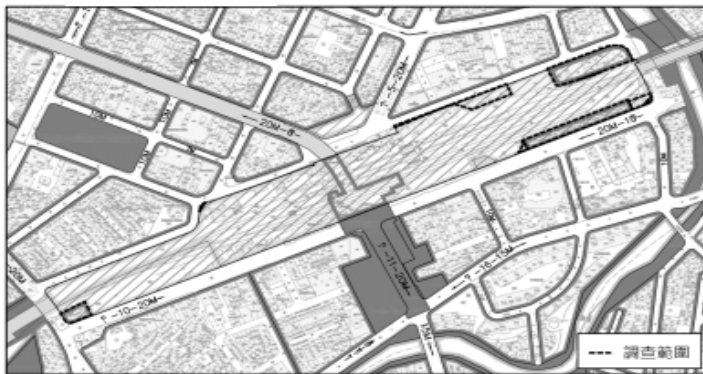
動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會

「公辦都市更新案」參與意願調查表



請勾選參與  
案」之意願表達：

- 主導推動之「  
案」之意願表達：
- 有意願，期以何種方式參與：以權利變換方式，分配房地領取補償金
- 無意願，原因：對房子有情感，不想搬家覺得更新後配回價值太低
- 擔心無法做生意/居住擔心更新重建期間無住所
- 其他 \_\_\_\_\_

## \*特別說明\*

本參與意願調查表僅作為參與公辦都更意向之表達，非正式同意書。

所有權人：\_\_\_\_\_ (姓名)

持有\_\_\_\_\_地號/\_\_\_\_\_建號

聯絡地址：

聯絡電話：

## ■ 回覆方式：

1. 於 111 年 12 月 23 日說明會當日繳交。
2. 於 111 年 12 月 30 日前寄回：\_\_\_\_\_

**逾期視同無意願納入本更新計畫，曾提供意向書且無修改意願者，可免繳交。**  
若有任何問題或建議，歡迎與我們聯絡。

臺北市大安區

參與公辦都市更新事業意願調查表

本人\_\_\_\_\_所有之土地、建物位於本案調查範圍內，本人對於是否同意參與公辦都市更新之意願表達如下：

- 有意願** 參與「臺北市大安區 \_\_\_\_\_ 土地公辦都市更新事業」，未來並有意願依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願** 參與本案公辦都市更新。  
(懇請敘明理由 \_\_\_\_\_)

所有權人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)  
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人應有其統一編號等資料。)

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

■本參與意願書僅限於臺北市府統計「臺北市大安區 \_\_\_\_\_ 土地公辦都市更新事業意願調查表」使用，禁止移作他用。

# 社區都更意願調查表 有那些調查項目？



# ■ 都更第一哩路\_第一階段

連署申辦法說會

動員出席

蒐集通訊資料

意願調查

籌備都更討論會



## 籌備都更討論會

目的 | 凝聚共識、啟動行動

行動 | 召集住戶討論，建立初步方向與分工

重心 | 透過「公開討論」，讓想法逐步形成共識

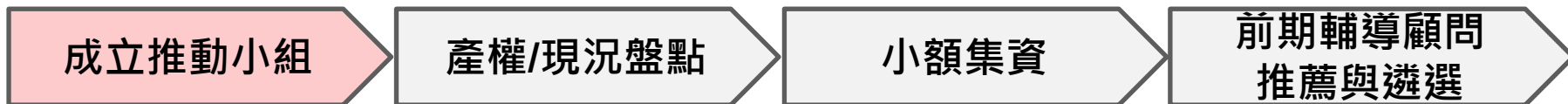
# ■ 都更第一哩路\_第二階段

## 2 召集推動會議

健全推動組織

- 成立推動小組
- 產權 / 現況盤點
- 小額籌資
- 前期輔導顧問推薦與遴選

# 都更第一哩路\_第二階段



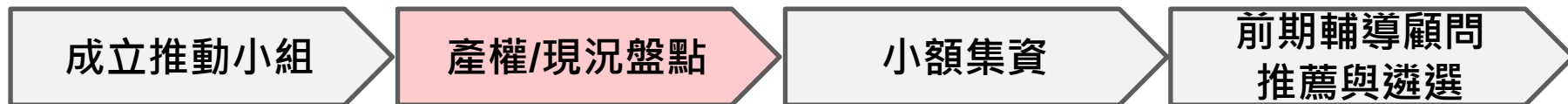
## 成立推動小組

目的 | 明確分工

行動 | 推選熱心住戶，建立服務窗口

重心 | 建立「服務團隊」，讓推動更有序

# 都更第一哩路\_第二階段



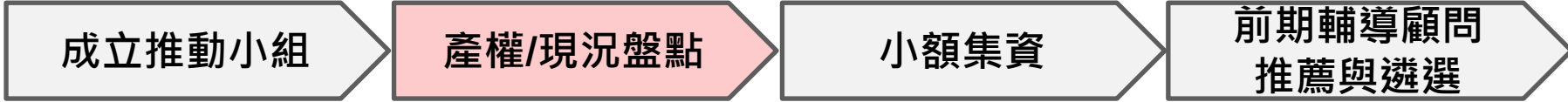
## 產權/現況盤點

目的 | 掌握基礎條件

行動 | 盤點土地、建物、產權與現況使用情形

重心 | 建立基礎資料，作為後續規劃參考

# 都更第一哩路\_第二階段



## 《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

✓ 全部顯示   
 △ 部分顯示   
 ✗ 不顯示

申請人		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
		姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本 登記名義人或其他依法令得申請者	自然人	✓	✓	✓	✓	✓
	非自然人	✓	✗	✓	✓	✗
第2類謄本 任何人	自然人	△ (陳**)	✗	△ (A123****9)	✓	✗
	非自然人	✓	(無資料)	✓	✓	✗
第3類謄本 登記名義人利害關係人	自然人	✓	✗	✗	✓	✓
	非自然人	✓	✗	✗	✓	✓

資料來源:臺北市地政局網站

# 都更第一哩路\_第二階段

成立推動小組

產權/現況盤點

小額集資

前期輔導顧問  
推薦與遴選

## 核發土地登記及地價資料謄本注意事項

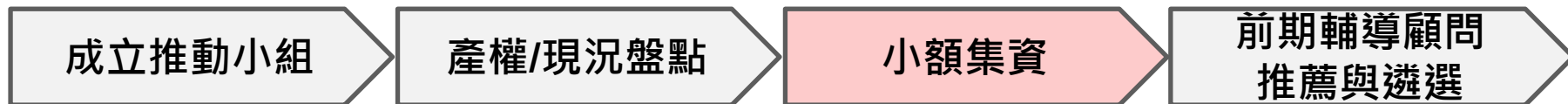
中華民國104年1月9日內政部臺內地字第1031304038號令訂定發布全文10點，自104年2月2日生效

(六) 都市更新單元內所有權人、都市更新籌備會 (小組) 代表人或 (預定) 實施者：

得申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，並依下列規定辦理：

1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過1/10之所有權人同意書 或 所持有土地及建物面積均超過總登記面積1/10之所有權人同意書	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數
2.都市更新籌備會(小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本	載明更新單元範圍
3.都市更新(預定)實施者	檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件 (有註明預定實施者) 或都市更新事業計畫核定文件正本	載明更新單元範圍

# 都更第一哩路\_第二階段



## 小額集資

目的 | 支應推動運作

行動 | 行政費用（文書、場地等）、輔導顧問委任酬金

重心 | 讓「推動有資源」，費用公開透明

# 都更第一哩路\_第二階段

成立推動小組

產權/現況盤點

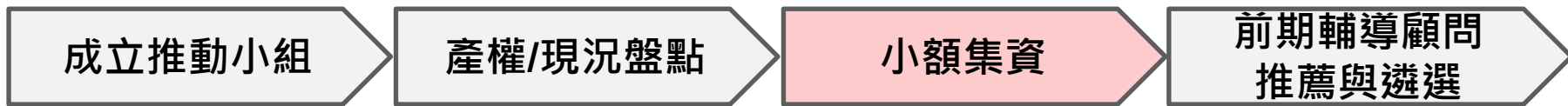
小額集資

前期輔導顧問  
推薦與遴選



## 小額集資的必要性?

# 都更第一哩路\_第二階段



## 籌資方式

情境1：住戶願「高額出資」但要求較多表決權。

情境2：某社區決議籌資推動都更，但有3戶不交錢。



分組討論  
10min  
分組分享  
10min

# 都更第一哩路\_第二階段

成立推動小組

產權/現況盤點

小額集資

前期輔導顧問  
推薦與遴選



## 前期輔導顧問推薦與遴選

目的 | 導入專業協助

行動 | 公開推薦並評估顧問團隊，進行遴選

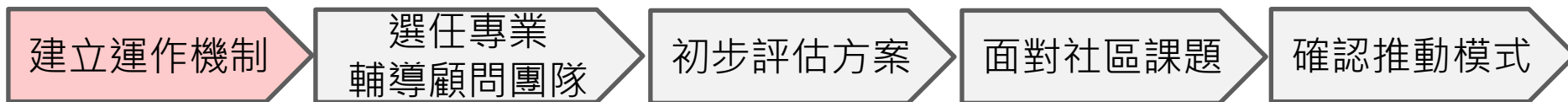
重心 | 聘請「輔導顧問」，協助方案評估，加速推動效率

# ■ 都更第一哩路\_第三階段

## 3 協力廠商輔導 過半授權委任

- 建立運作機制(過半授權)
- 選任專業輔導顧問團隊
- 初步評估方案
- 面對社區課題
- 確認推動模式

# ■ 都更第一哩路\_第三階段



## 建立運作機制

目的 | 建立信任基礎

組織規範 | 訂定運作及決策機制（過半同意制）

重心 | 建立授權基礎，提升推動正當性與執行力

# 都更第一哩路\_第三階段

建立運作機制

選任專業  
輔導顧問團隊

初步評估方案

面對社區課題

確認推動模式

## 組織規章 三大面向



人

怎麼選



事

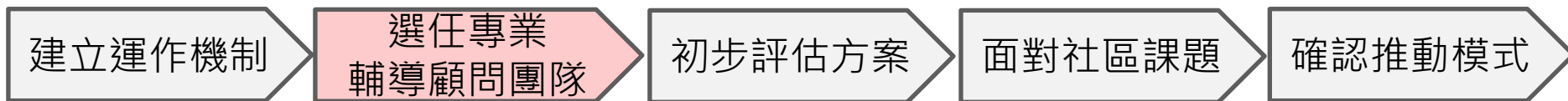
怎麼決



錢

怎麼用

# ■ 都更第一哩路\_第三階段



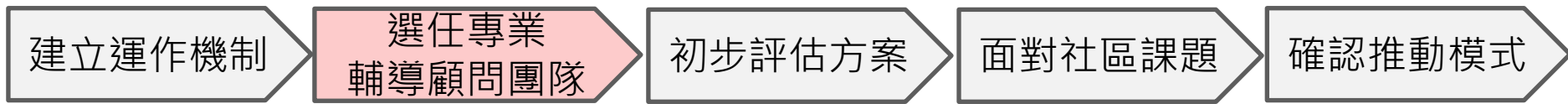
## 選任專業輔導顧問團隊

目的 | 導入專業把關

行動 | 遴選具經驗之顧問進場，進行初評與輔導

重心 | 建立專業支援體系，形成具可行性的推動方案

# 都更第一哩路\_第三階段



政府資源 ✓

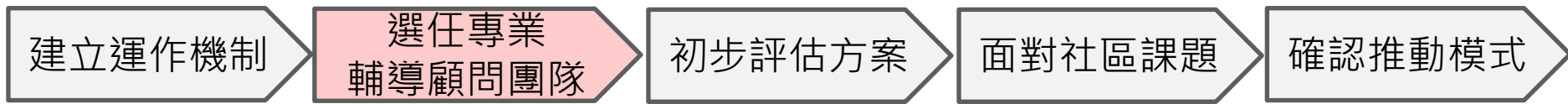
籌備小組 ✓

產權資料 ✓

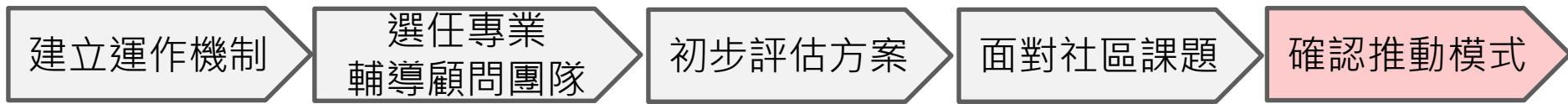
先期規劃 ?

先招建商 ?

# 都更第一哩路\_第三階段



# 都更第一哩路\_第三階段



## 招商程序

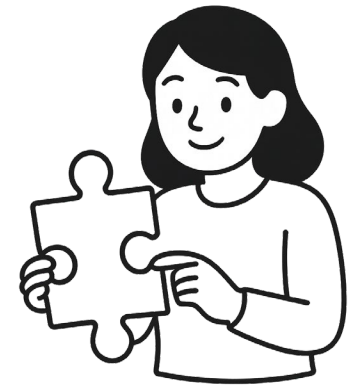
訂項目 → 編預算 → 再籌資 → 招好商

1

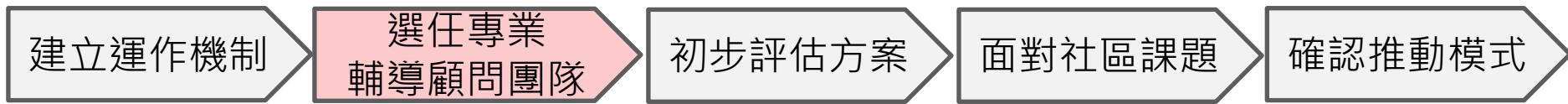
2

3

4



# 都更第一哩路\_第三階段



價格無法可參，需視複雜度與委託內容

## 回歸市場機制



多看

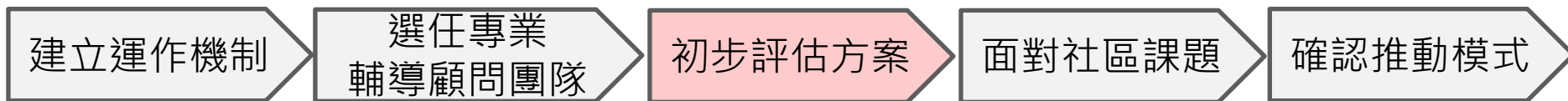


多問



多比較

# ■ 都更第一哩路\_第三階段



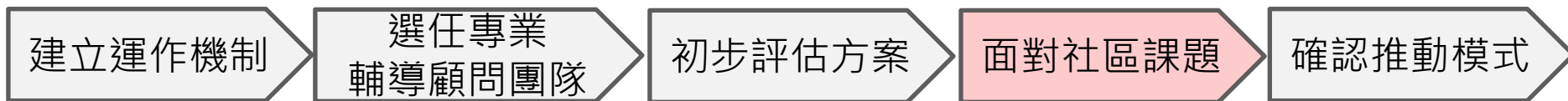
## 初步評估方案

目的 | 建立評估基礎

行動 | 進行獎勵分析、建築初步規劃及分配試算

重心 | 形成初步評估成果，作為後續討論與決策依據

# 都更第一哩路\_第三階段



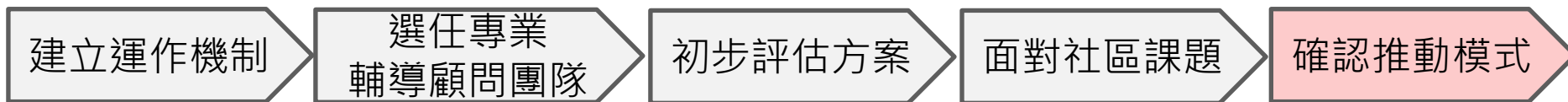
## 面對社區課題

目的 | 釐清關鍵問題

行動 | 權屬差異、認知落差、分配方式及出資條件等議題

重心 | 系統整理議題，逐步建立共識基礎

# 都更第一哩路\_第三階段



## 確認推動模式

目的 | 確立發展方向

行動 | 評估並決議建商、更新會或代理實施等推動模式

重心 | 選定最適推動路徑，提升整合效率與執行可行性

# 第一哩路\_推動作業指引流程

自主都更第一哩路

1.初期擾動 政府資源運用

2.召集推動會議 成立推動組織

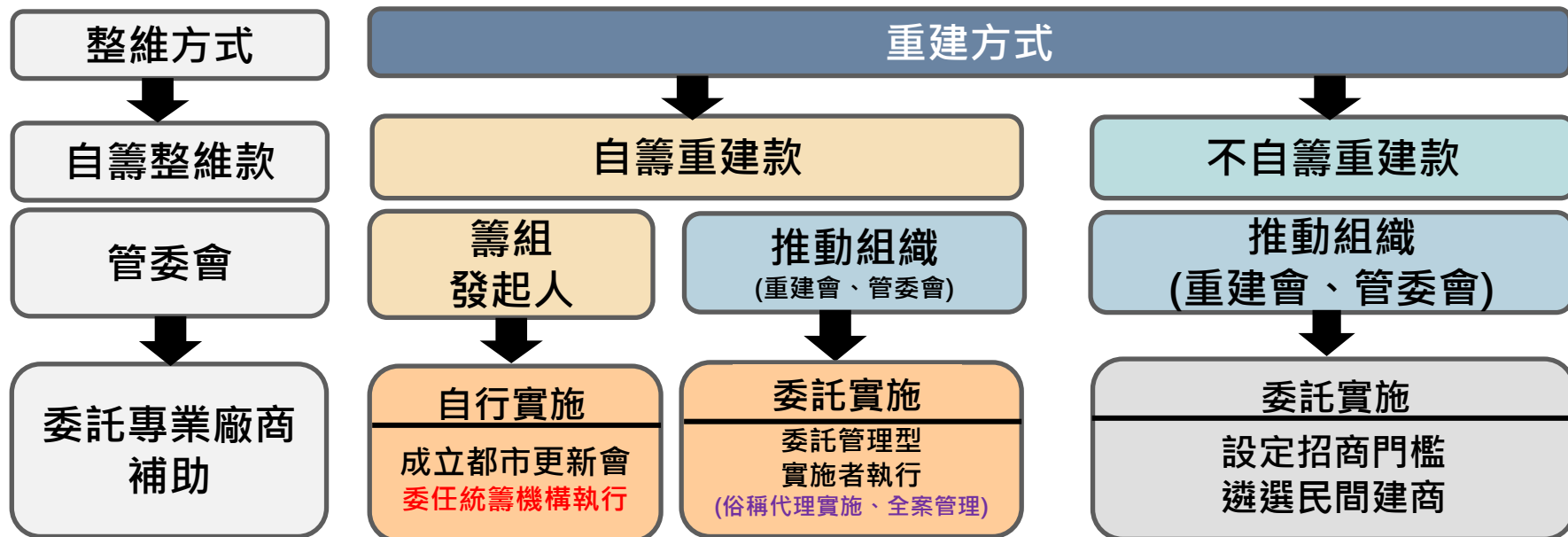
3.協力廠商輔導 過半授權委任

初步試算報告\_了解案況面對議題



## 核心議題

- 1.資金來源與籌措到位?
- 2.更新單元座落區位條件



# 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、從基礎試算資料研討多元方案選項
- 伍、案例分享



# 從基礎試算資料研討多元方案選項

## 初步試算 一坪換一坪？

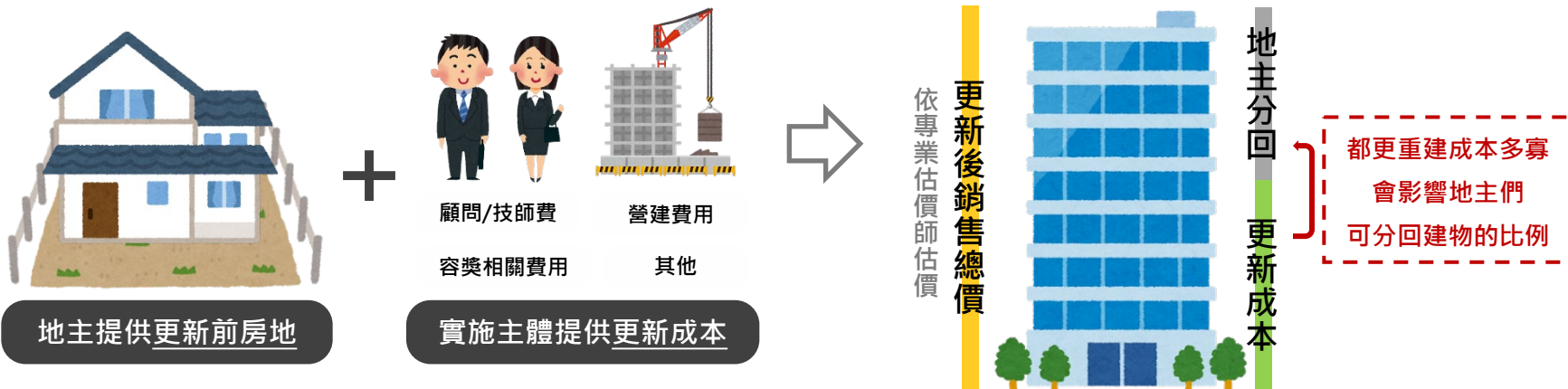


# 從基礎試算資料研討多元方案選項

## 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

更新後價值應由地主&實施主體共同分配



		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.....

# ■ 從基礎試算資料研討多元方案選項

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

資料來源：臺北市土地使用分區管制自治條例 (最新檢視日期：114/09/26)

案例試算：第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)、土地面積2,000m<sup>2</sup> ( 2,000m<sup>2</sup> \* 0.3025 = 605坪)

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坪(法定允許興建容積) ; 1361.25坪 × 核定之容積獎勵值(%)

本表僅供情境分析，個案容積需經建築師簽證，且依主管機關核准為依據。

以第三種住宅區為例

樓層數 (A)		3	4	5
原建蔽率 (B)		60%		
法定容積率 (C)		225%		
公設比 (D) 舊公寓(5-8%) 以5%為例		5%		
原容積 (E)=(A)*(B)*(1-D)		171%	228%	285%
都更 獎勵	1.2原容	205%	273%	342%
	原容+0.3法容	238%	295%	352%
	1.5法容	337%	337%	337%
最佳方案 (F)		337%	337%	352%
室內一坪換一坪 (G)=(E)/(F)		50%	67%	80%

暫不考慮陽台、土建不均、樓層別差異等因素

簡報修正數值數值將取至個位數

本表僅供情境分析，個案容積需經建築師簽證，且依主管機關核准為依據。

以第三種住宅區為例

樓層數 (A)		5
原建蔽率 (B)		60%
法定容積率 (C)		225%
公設比 (D) 舊公寓(5-8%) 以5%為例		5%
原容積 (E)=(A)*(B)*(1-D)		285%
都更 獎勵 (F)	1.2倍原容(a)=(B)*1.2	342%
	原容+0.3倍法容 (b)=(B)+(C)*0.3	352%
	1.5倍法容(c)=C*1.5	337%
防災都更獎勵 (G)=(C)*0.3		67%
最佳方案 (H)		352%+67%=419% (超過2倍法容需經審議)
室內一坪換一坪(H)=(E)/(F)		68% <b>真的分的回?</b>

簡報修正數值  
數值將取至個位數

暫不考慮陽台、土建不均、樓層別差異等因素

# 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、從基礎試算資料研討多元方案選項
- 伍、案例分享

# ■ 案例分享

## 社區願出資 | 自主招建商

### 共識

- 聚焦共識
- 建立分工
- 過半表態

### 專業導入

- 導入專業
- 整合效益
- 共識與表態

### 選商決策

- 授權選商
- 訪商評選
- 公開議約
- 簽約啟動

重點 | 策略明確、整合到位、選商有序



# ■ 案例分享

## 社區願出資 | 自組更新會

### 共識

- 串聯發起
- 凝聚共識
- 過半同意

### 組織建立

- 申請籌備
- 訂定章程
- 選任理監事
- 正式成立

### 運作推動

- 導入專業
- 推動計畫
- 進行計畫



重點 | 組織主導、制度健全、資金到位

# ■ 案例分享

## 社區願出資 | 委託代理實施

### 共識

- 聚焦共識
- 建立分工
- 過半表態

### 專業導入

- 明確需求
- 充分表態
- 評選團隊

### 決策推動

- 議約條件
- 確認權責
- 簽約委任
- 執行與監督

重點 | 授權到位、資金到位、專業推動





~~簡報結束×敬請指教~~