

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|張哲榮

現 職|東萬建設開發(股)公司 總經理

課程日期|115.09.12

講師簡歷

張哲榮

投資建設
土地開發
都市更新



□ 現任

東萬建設開發股份有限公司

總經理

□ 都市更新政府委辦案經歷

國家住宅及都市更新中心委辦公辦都更

整合團隊

臺北市政府都市更新處委辦法令宣導

法宣團隊

新北市政府自主更新策略研究

協同主持

國立台北藝術大學建築
與文化資產研究所碩士

簡述【2008-2026】

2012~2026年間起擔任台北市政府都市更新法令宣導團隊；培訓新北市都市更新資深推動師；
2012~2022年間擔任中租企業、龍巖集團海外建設項目負責人，建案總規模逾45萬平方公尺；
2022~2026年創立東萬建設開發(股)公司，擔綱都市更新專業整合團隊、全案管理機構；
累積服務實績涵蓋大型園區建設、都市更新、危老重建及自主更新等多元建案整合。

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

壹、自主更新行動意涵與社區推動成功關鍵因素

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

寧緩
毋遽

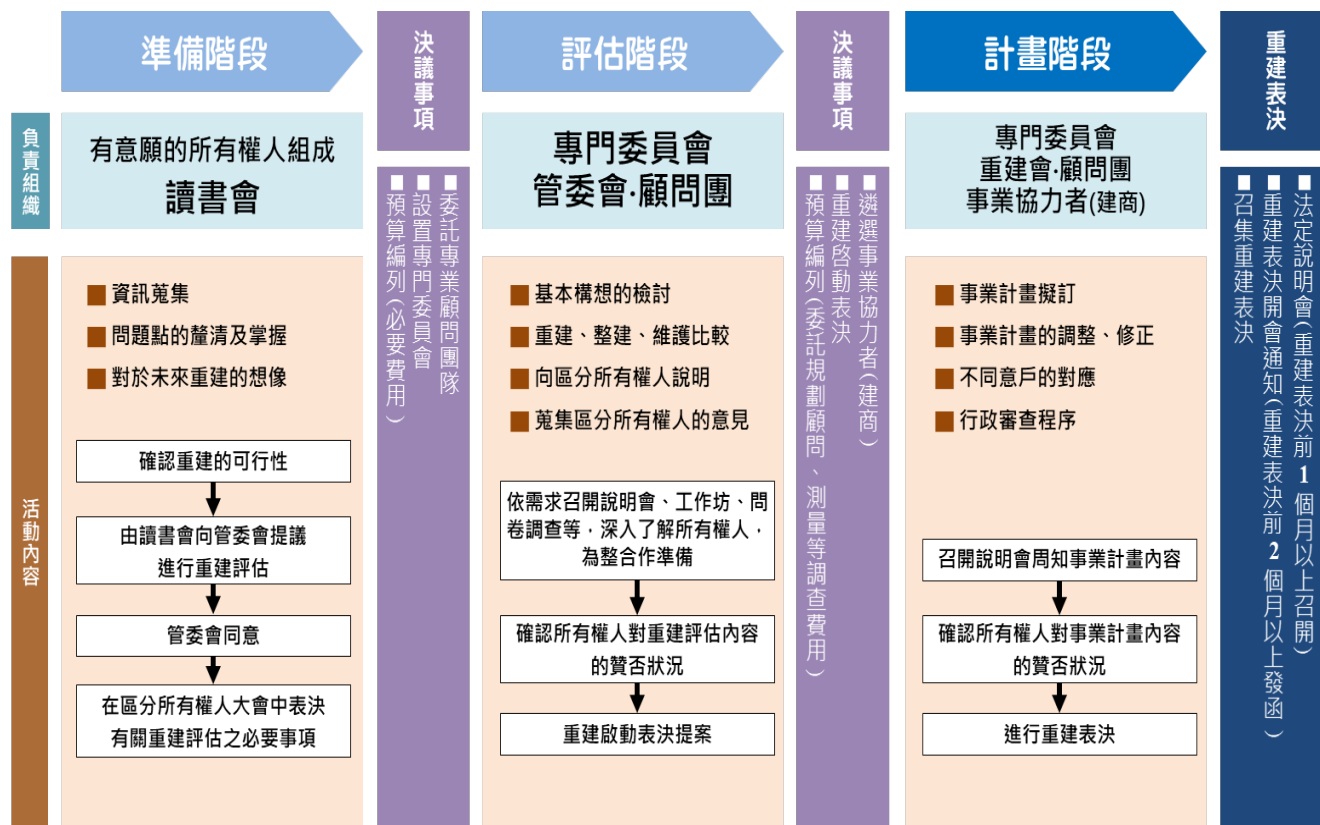
寧慎
毋躁

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

- 借鏡「日本推動整合三階段」經驗，強調**推動資金的重要性**
- **自助×助人×人助**=招商引資的合作夥伴關係行動意涵
(所有權人專業顧問團隊、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

參、第一哩路三階段推動作業



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

整維方式

自籌整維款

管委會

委託專業廠商
補助

重建方式

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
(重建會、管委會)

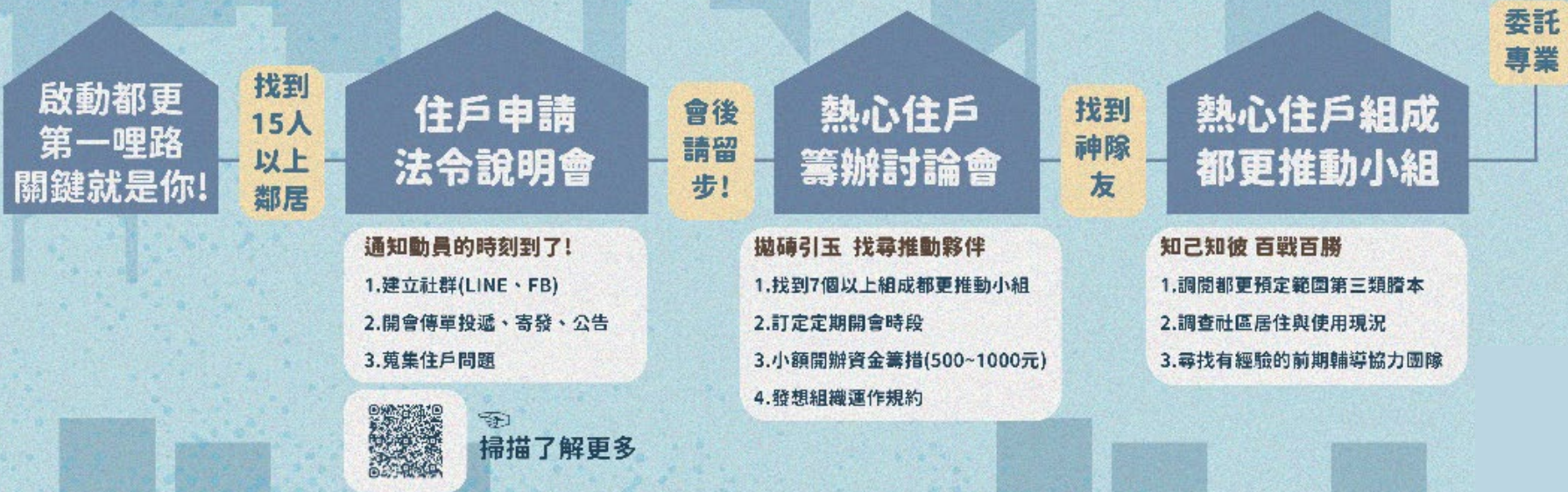
委託實施

設定招商門檻
遴選民間建商

參、第一哩路三階段推動作業

台北市成就都更step by step摺頁

(跟) 都更我來! 成就都更STEP BY STEP



資料來源：台北市都市更新處摺頁 - 成就都更step by step

參、第一哩路三階段推動作業

台北市成就都更step by step摺頁



資料來源：台北市都市更新處摺頁 - 成就都更step by step

參、第一哩路三階段推動作業

S1、初期擾動 政府資源運用

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

S2、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

S3、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

一-1 申請人發起意願調查與申請說明會

- 一般社區：民眾**15人**以上連署申請都市更新說明會
- 海砂屋已列管或已申請海砂屋鑑定社區：民眾**10人**以上連署申請海砂屋都更輔導說明會



台北市法令說明會
申請書下載

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
專案及成果
法規資訊
申請案件
政府資訊公開
相關網站

首頁 > 熱門查詢 > 便捷服務

便捷服務

連署法令說明會

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。
註：為提供使用者有文書軟體選擇的權利，本文件提供ODF開放文件格式，建議您安裝**免費開源軟體**，或以您慣用的軟體開啟文件。

10人以上連署海砂屋都市更新法令說明會

註：民眾申請舉辦更新說明會需達**10人**以上連署簽名，更新處即擇期派員召開海砂屋都市更新說明會。

相關檔案

法令說明會申請表	pdf(62.08 KB)
114_社區法令說明會簡報_初階版_1140609	pdf(10.57 MB)
114_社區法令說明會簡報_進階版_	pdf(9.33 MB)

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會



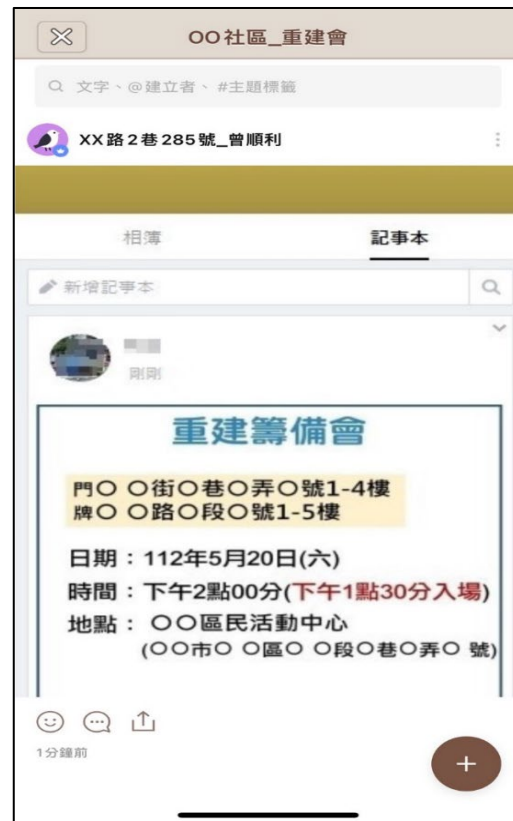
1.建立社群

「主頁」→「社群」→建立「社群」



2.門牌+實名制

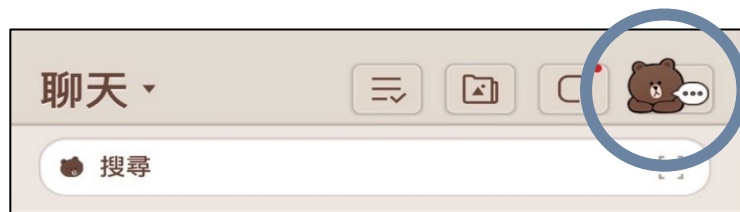
住戶將暱稱建立門牌+姓名



3.重要事項製作宣傳圖卡並存至記事本

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會



1.聊天→右上角

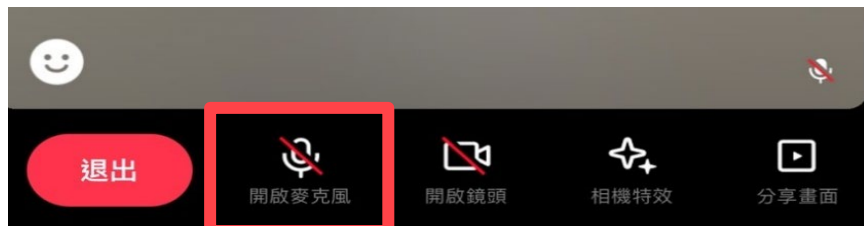
2.建立會議室



3.編輯會議室名稱

4.複製連結傳送給開會住戶

5.若要開視訊會議，亦可建立
QRcode放在開會通知單上



沒有說話時可以關麥克風

更新推動情境討論： 開會通知單撰擬及發起幹部分工

情境：

社區共100戶，屋況開始有漏水跡象，幾位熱心地主想要透過都更進行重建。

假設各小組都是社區重建會發起幹部：

1. 撰擬開會通知(可用AI工具協助)
2. 發起幹部如何進行宣傳與當日分工

發想細節設定提示：

1. 日期時間如何訂定(假日平日時間)？說帖尺寸/型式？
2. 開會目的
3. 住戶出席會議前可以做什麼事？可以聯繫誰？

- 小組討論及創作 - 20分鐘
- 各組派員發表 - 每組各3分鐘

「推動重建會工作討論會議」 通知（參考範本）

日期：民國○○○年○○月○○日（星期○）

時間：上午／下午○時整（○時○分進場）

地點：基隆市○○區○○路○○號（地址）

各位芳鄰 鈞安：

隨著本社區屋況日益老化，近期也陸續出現漏水等情形，越來越多鄰居開始關心是否能透過都市更新來推動重建。為凝聚社區共識、蒐集住戶意見，並研議後續推動方向，特召開本次工作討論會議。

本次會議重點：

- 1 進行社區住戶**現況調查、建置通訊資料**。
- 2 邀請鄰居**加入重建籌備群組**，掌握最新資訊並交流意見。
- 3 邀請鄰居一起**加入發起人小組**，協助推動重建事宜。
- 4 說明**小額行政作業費用**用途，作為申請資料、文件印製及寄發郵件等相關支出。

討論方向：

☐ 選擇建商推動重建 ☐ 自行出資成立更新會 ☐ 成立更新會後再轉軌選建商

敬請各位鄰居踴躍出席，一同關心社區未來發展。❤️

重建會發起人

📍 XX巷XX號：○○○（聯絡電話）

📍 XX巷XX號：○○○（聯絡電話）

加入重建籌備群組

社區的未來，需要我們一起參與與決定！ | 齊心共創·安居樂業 | 感謝您的參與與支持！

請確保版面像真實可用的社區通知海報，文字清楚、層次分明、留白適中。

GEMINI版生成範例

「推動重建會工作討論會議」通知

**會議日期：**
民國〇〇〇年〇月〇日 (星期〇)

**會議時間：**
上午／下午〇時整 (〇時〇分進場)

**會議地點：**
基隆市〇〇區〇〇路〇〇號 (地址)

**背景說明：**
說明社區近期有漏水、屋況老化情形，部分熱心地主希望透過都市更新推動重建，因此召開本次會議。

**本次會議重點：**

- 進行社區住戶現況調查、建置通訊資料
- 邀請鄰居加入重建籌備群組
- 邀請鄰居一起加入發起人小組
- 說明小額行政作業費用途

**討論方向：**

- 選擇建商推動重建
- 自行出資成立更新會
- 成立更新會後再轉軌選建商

聯絡資訊：
發起人姓名
住址

聯絡電話
聯絡電話


加入重建籌備群組
加入重建籌備群組

請生成一張 A4 直式中文公告海報，主題為「推動重建會工作討論會議」通知。整體風格為社區公告欄可張貼的正式通知單，版面清楚、圖文並茂、容易閱讀。

- 設計需求：
- 大標題置中，字體清楚醒目
 - 採用淺藍色資訊底框
 - 主文字以黑色為主，重要資訊與提醒用紅色強調
 - 加入簡單圖示：日曆、時鐘、地點、群組、聯絡人
 - 右下角保留 QR code 區塊，旁邊標示「加入重建籌備群組」
 - 視覺上像正式但親民的會議通知海報
 - 內容以繁體中文呈現

- 海報內容包含：
1. 標題：「推動重建會工作討論會議」通知 (參考範本)
 2. 日期：民國〇〇〇年〇月〇日 (星期〇)
 3. 時間：上午 / 下午〇時整 (〇時〇分進場)
 4. 地點：基隆市〇〇區〇〇路〇〇號 (地址)
 5. 背景說明：說明社區近期有漏水、屋況老化情形，部分熱心地主希望透過都市更新推動重建，因此召開本次會議。
 6. 本次會議重點：
 - 進行社區住戶現況調查、建置通訊資料
 - 邀請鄰居加入重建籌備群組
 - 邀請鄰居一起加入發起人小組
 - 說明小額行政作業費用途
 7. 討論方向：
 - 選擇建商推動重建
 - 自行出資成立更新會
 - 成立更新會後再轉軌選建商
 8. 底部放聯絡資訊：兩位發起人的姓名、住址、聯絡電話欄位

請確保版面像真實可用的社區通知海報，文字清楚、層次分明、留白適中。

一-2 申辦法令說明會及通知動員

- 1.書面通知、建立社群及動員訪調
- 2.法令說明會辦理籌備與關心問題蒐集
- 3.調查說明會後續開住戶推動籌備討論會

The screenshot shows a LINE poll titled "投票" (Vote). The poll is currently "開放中" (Open). The event details are: "(出席調查) 5/26星期日 上午10點 基地都更說明會" (Attend Survey) 5/26 Sunday 10:00 AM Base Urban Renewal Explanation Meeting. It shows that 6 people have participated in the poll. The poll options are: "我會出席哦!" (I will attend!) with 6 votes, and "我沒辦法出席，但很關心哦!" (I can't attend, but I'm very interested!) with 0 votes.

LINE投票日期調查範本

The screenshot shows a Google Form titled "○○都市更新重建意願及出資意願調查問卷" (○○Urban Renewal Reconstruction Willingness and Investment Willingness Survey Questionnaire). The form includes a legend: "* 表示必填問題" (Indicates required questions). The form has four sections: 1. "所有權人姓名*" (Owner Name) with a text input field. 2. "建物門牌*" (Building Number) with a text input field and a note: "範例: ○○路 ○○號 ○樓" (Example: ○○ Road ○○ No. ○ Floor). 3. "連絡電話" (Contact Phone) with a text input field. 4. "1-3居住所" (1-3 Residence) with two checkboxes: "同門牌" (Same Building Number) and "其他:" (Other:). The "其他:" checkbox is currently selected.

運用google表單進行意願調查

二-1 徵求熱心住戶組織推動小組

- 1.徵求7位以上熱心住戶組織推動小組
- 2.推舉召集人並研議推動組織運作規約

【推動小組登記接龍】

7 人推動小組以上，越多越好，歡迎踴躍報名！

徵求截止日期115.5.27：

登記方式：

1.門牌/所有權人姓名

範例：○○路○○巷○○號/曾順利

- 1.
- 2.
- 3
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.

研議推動組織運作規約原則

- 1.推動小組/大會定期會議時間
- 2.LINE社群發文發言運用
- 3.財務收支分工
- 4.議事規則訂定

○○社區重建籌備會

門牌:○○街○巷○號1-5樓

日期:112年9月20日

時間:下午02點30分(下午02點00分入場)

地點:○○市民活動中心
(○○市○○區○○段○○巷○○號)

社區



剛剛

群組
三不

不發
不發
不發
政治
節慶
節慶
文圖
圖圖
安圖

二-2 小額開辦資金籌措

1.前期資金籌措收支方案

- 前置作業費(請謄本、場租費、印刷費...等雜支)
- 自籌款、補助款

2.所有權人參與資金籌措實況分析

◆ 都市更新事權計畫核定前(準備期)更新會應負擔費用案例

序號	項目		案例1(北)	案例2(北)
1	土地面積(坪)		159.42	631.02
2	戶數		14 戶	48 戶
3	共同負擔費用		4億7千萬	8億8千萬
4	統籌機構	費用(總顧問) 以人事行政費用*10%估算	194.5 萬	354 萬
5		每一坪土地平均分攤(4)/(1)	1.2 萬	6 千
6	專業協力廠商	各專業協力廠商費用	900 萬	1,850 萬
7		政府補助款	290 萬	494 萬
8		扣政府補助款後費用(6)-(7)	610 萬	1,355 萬
9		每一坪土地平均分攤(8)/(1)	3.8 萬	2 萬
10	每一坪土地平均分攤費用(5)+(9)		5 萬	2.6萬
11	準備期每戶平均分攤費用(4)+(8)/(2)		57.5 萬	35.6 萬

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

第三類謄本申請書

【人工填寫用】							
收件日期：		收件號碼：		收件者章：			
受文機關：		地政事務所					
申請項目 (請就申請事項打 $\square$)	地籍謄本及相關資料申請書						
	☒ 一、土地登記及地價資料謄本 ☐ 第一類 ☐ 第二類 ☒ 第三類 ☐ 登記名義人 ☐ 利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐ 公務用						
	(一)土地建物登記謄本 ☒ 全部 ☐ 部分 ☐ 標示部 (☐ 無需列印地上建物建築 ☐ 無需列印主建物附表) ☐ 所有權部 (☐ 無需列印前次移轉現值) ☐ 他項權利部 ☐ 他項權利部之個人 (所有權人統編) ☐ 他項權利個人全部 (他項權利人統編) ☐ 土地標示及所有權部 ☐ 土地標示及他項權利部 ☐ 建物標示及所有權部 ☐ 建物標示及他項權利部						
	(二)地價謄本 ☐ 公告土地現值 ☐ 年申報地價 ☐ 前次移轉現值						
	(三)人工登記簿謄本 ☐ 重造前舊簿 ☐ 電子處理前舊簿 ☐ 全部 ☐ 部本 (☐ 標示部 ☐ 所有權部 ☐ 他項權利部)						
	(四)專簿 (☐ 信託專簿 ☐ 共有物使用管理專簿 ☐ 土地收益限制約定專簿) 收件號碼：_____						
申請標示	(五)其他 ☐ 地籍異動索引 ☐ 土地建物異動清冊 ☐ _____						
	☐ 二、地籍圖謄本 ☐ 電腦列印 (☐ 指定比例尺 1/_____) 或影印地籍圖 ☐ 手繪地籍圖 ☐ 數值區列印界址點號及坐標表						
	☐ 三、建物測量成果圖或建物標示圖						
	☐ 四、閱覽 (查詢) ☐ 電子處理地籍資料 ☐ 地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐ 歸戶資料 (本所轄區) ☐ 以門牌查詢地建號 ☐ 土地/建物參考資訊						
	☐ 五、 ☐ 攝影 ☐ 閱覽 ☐ 抄寫 ☐ 複印 (☐ 土地登記申請案 年 字第 號申請書)						
	(☐ 不動產成交案件實際資訊申報書 ☐ 申報書序號 年 字第 號申請書)						
☐ 六、其他 ☐ 日據時期登記簿 ☐ 台帳 ☐ 歸戶資料 (本所轄區) ☐ 土地/建物參考資訊 ☐ 代理人送件明細表 ☐ 藍曬地籍圖							
鄉鎮市區		段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理權姓名	統一編號	申請份數
安樂區		安國段	○○地號				1

核發土地登記及地價資料謄本注意事項
需更新單元範圍內所有權人**人數逾1/10**或**土地及建物總面積逾1/10**之同意書

第三類謄本申請同意書範本

擬劃定或已劃定都市更新單元內所有權人申請第三類地籍謄本同意書

一、同意事項：

為辦理桃園市桃園區○○段○○地號等○筆土地都市更新所需，本人同意依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6款規定，申請同一更新單元範圍內及其毗鄰土地所有權人之第三類土地及建物謄本。

二、都市更新單元範圍：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區	○○段	○地號	○建號
登記面積合計*		○m ²	○m ²
所有權人數合計		○人	○人

*建物面積為主建物、附屬建物及共有部分權利範圍面積之合計

三、立同意書人資料：

立同意書人所有都市更新單元範圍內土地及建物標示：

鄉鎮市區	段小段	土地	建物
桃園市桃園區		地號	建號

土地/建物所有權人(簽章)：

印

身分證字號/統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

第1.2.3類謄本內容比較表

謄本類型	申請資格	顯示內容				
		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	登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓
第2類	任何人	(自然人)	△ (陳**)	×	△ (A123****9)	(登記名義人可請求部分隱匿)
		(非自然人)	✓	(無資料)	✓	(管理人及非自然人不得申請部分隱匿)
第3類	登記名義人、利害關係人	✓	×	×	✓	✓

資料來源：臺北市地政局新制三類謄本內容說明

土地登記第二類謄本(地號全部)
文山區興隆段三小段0200-0000地號

列印時間:民國104年01月21日16時09分 頁次:000001
古亭地政事務所 主任:林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
古亭謄字第000001號 列印人員:USER01
資料管轄機關:臺北市古亭地政事務所 謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國069年10月01日 登記原因:地籍圖重測
地目:建等則: 面積:****115.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國104年01月 公告土地現值:**212,757元/平方公尺
地上建物建號:共4棟
其他登記事項:重測前:萬盛段三塊厝小段15之30地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主
***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國065年08月05日 登記原因:共有物分割
原因發生日期:民國065年06月16日
所有權人:周**
統一編號:A188****8
住址:台北市信義區興興里10鄰市府路1號
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:104測試字第123456號
當期申報地價:102年01月 ****42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
065年06月 *****329.0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)

(0004)登記次序:0006
登記日期:民國100年02月21日 登記原因:買賣
原因發生日期:民國100年01月05日
所有權人:翁**
統一編號:F155****5
住址:台北市信義區興興里10鄰市府路***
權利範圍:*****4分之1*****
權狀字號:104測試字第654321號
當期申報地價:102年01月 ****42,654.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價

沒有申請隱匿部分住址
有申請隱匿部分住址

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

棟別	總編號	門牌	所有權人	通訊方式				意願
				聯絡電話	郵遞區號	通訊地址	出租/空屋/自住	
A	1							
A	2							
A	3							
A	4							
B	5							
B	6							
B	7							

門牌	25	27	29	31
5F		董小姐	頂加有住人	
4F	徐先生 (陳太太) 2000	董小姐 2000	郭先生	洪先生 2000
3F	陳先生	陳先生/葉小姐 2000	彭小姐	朱小姐 1000退回
2F	李小姐 1000	朱先生	李小姐 退回1000	陳小姐 2000
1F	黃先生 2000 退回	廖先生 2000	簡先生 2000	李先生 1000

托老

7-11

鹽水雞

補習班

現況調查表 (範例)

門牌分布圖

二-3 產權與居住使用現況調查

1. 簽署申請第三類謄本同意書
2. 申請第二類、第三類房地謄本

3. 調查所居住現況及建立通訊資料
4. 製作動態塔圖記錄
5. 發布動態資訊圖卡

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

恭喜！籌組同意書比率已達標！
發起人登記截止日期：
110年3月22日(一)上午12:00
以收取身分證影本為準，將列冊準備籌組送件

籌組同意書：私有土地及建物之人數及產權面積均應超過50%

項目	土地面積	土地人數	建物面積	建物人數	
全區 (含公有及須 排除數值)	7876.03	219	20224.29	171	皆 達 標 ！
目標	>3665.69	>107	>10063.32	>85	
同意數	3699.34	108	11954.34	104	
同意 比率	50.46%	50.47%	59.40%	61.18%	
	達標	達標	達標	達標	

冠霖都市更新事業股份有限公司

110.3.19

○○○○社區

桃園市政府 住宅發展處
Office of Housing Development, Taoyuan

輔導團資訊

目前已收取
59份
(私有所有權人
共120人)

更新會成立大會委託書填寫原則

委託書
茲委託 _____ 代理 本人 出席成立「桃園市中區區石碼段30-142地號1筆土地更新單元」都市更新會成立大會，並於會中行使本人之權利及義務，特立此委託書為憑。
此致 桃園市政府

委託人： 王小明 (簽名或蓋章)
身分證字號/統一編號： A123456789
地址： 市 區XX路XX號
電話： 0912345678
若有塗改，務必蓋章！

受託人： _____ (簽名或蓋章)
與委託人之關係：
身分證字號/統一編號：
地址：
電話：

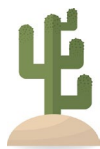
請記得填寫日期！
中華民國 110 年 8 月 17 日

※若有任何問題可與 **○先生** 連繫※
(連絡電話及LINE ID：09XX-XXX-XXX)

基地案名

冠霖都市更新事業股份有限公司

2022/6/22

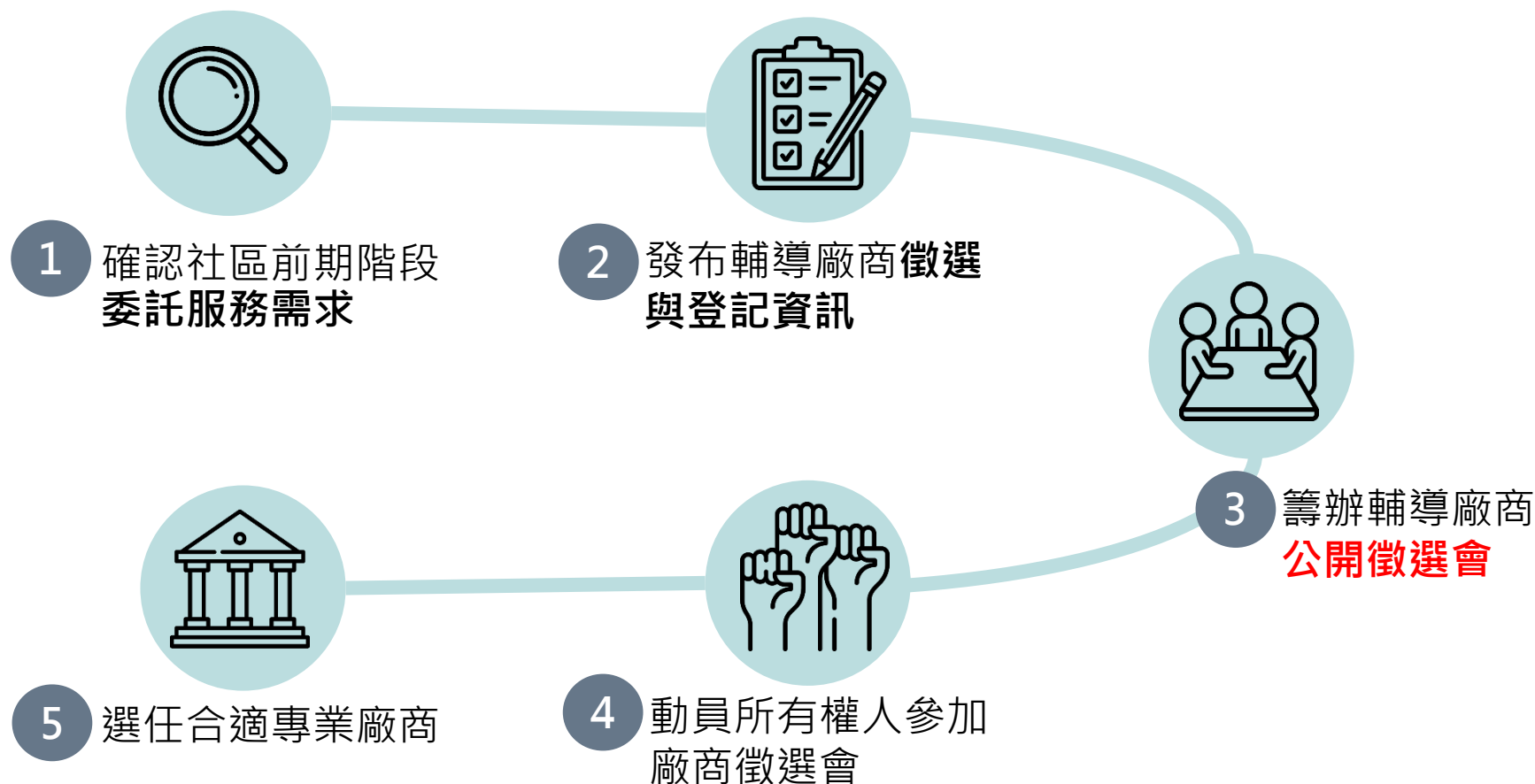


注意圖片解析度

重要通知及檔案可存至記事本，供住戶隨時閱覽。

檔案若為PDF檔，請轉成圖片或上傳雲端，以圖片或連結網址存至記事本。

二-4 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

- 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

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**



三、協力廠商輔導 過半授權委任

借鏡臺北市公辦都更7599

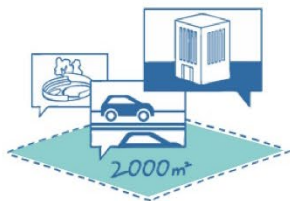
7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等

符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請



第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊

市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**



第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚

住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**



第四階段 規劃審議

資金技術早到位

住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

2026/9/4

都市再生課程

主辦單位



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

臺北市都市再生學苑

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

三、協力廠商輔導 過半授權委任



借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

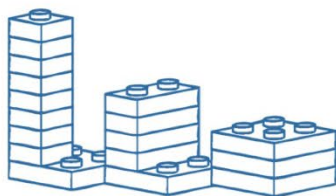
方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1.蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2.分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3.意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



三、協力廠商輔導 過半授權委任



借鏡臺北市公辦都更7599

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區



2. 面積達2,000平方公尺（605坪）以上



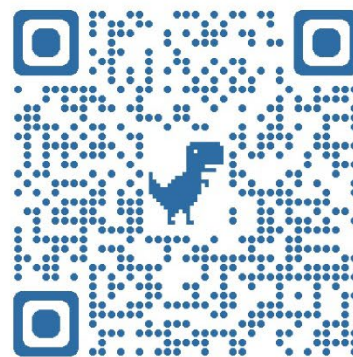
3. 私有土地及私有合法建物所有權人數或
合法建物戶數意願達 **75%**



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書

如何查詢公劃更新地區？

可由臺北市都市開發審議地圖查詢。



6

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)1120704版、113.01.02_修訂臺北市公辦都更7599專案計畫

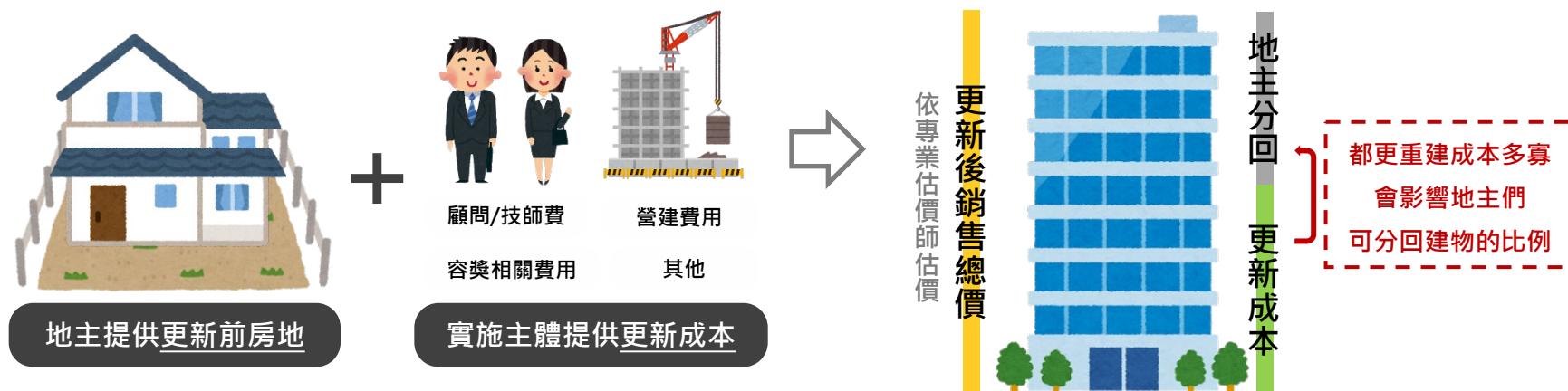
肆、從基礎試算資料研討多元方案選項



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
影響分配之要件	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.....

資料來源：台北市都市更新法令說明會簡報

肆、從基礎試算資料研討多元方案選項

土地登記第三類謄本(標示部及所有權部) 段二小段 地號

列印時間:民國114年04月30日07時53分

頁次:000001

本謄本係利害關係人

申請

古亭地政事務所

主任:蔣門鑑

古亭謄字第004962號

資料管轄機關:臺北市松山地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

列印人員:黃萬福(古亭)

謄本核發機關:臺北市古亭地政事務所

土地標示部

登記日期:民國097年05月09日

登記原因:逕為分割

面積:****129.00平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國114年01月 公告土地現值:**415.000元/平方公尺

地上建物建號:

、00321-000

其他登記事項:

1 地號

土地所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國066年05月12日

登記原因:買賣

原因發生日期:民國065年12月10日

所有權人:

住 址:

權利範圍:*****5分之1*****

權狀字號:101北松字第002240號

當期申報地價:113年01月 ****84,000.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

065年12月 ****2,726.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:*****5分之1*****

相關他項權利登記次序:0013-000

其他登記事項:(空白)

土地持分計算：

$$129.00 \text{ m}^2 \times 1/5 = 25.80 \text{ m}^2$$

$$25.80 \text{ m}^2 \times 0.3025 = 7.80 \text{ 坪}$$

肆、從基礎試算資料研討多元方案選項

建物登記簿謄本

建物登記第三類謄本(標示部及所有權部)
段二小段00321-000建號

列印時間:民國114年04月30日07時53分 頁次:000001
本謄本係利害關係人 申請
古亭地政事務所 主任:蔣門鑑
古亭謄字第004962號
資料管轄機關:臺北市松山地政事務所
***** 建物標示部 *****
登記日期:民國111年09月26日 登記原因:更正
建物門牌: 三樓
建物坐落地號: 0035-0000
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造

層數:005層 總面積:*****74.18平方公尺
層次:三層 層次面積:*****74.18平方公尺
建築完成日期:民國066年06月20日
附屬建物用途:陽臺 面積:*****14.81平方公尺
其他登記事項:使用執照字號: 66使字1188號
***** 建物所有權部 *****
(0001)登記次序:0001
登記日期:民國066年09月13日 登記原因:第一次登記
原因發生日期:民國066年06月20日
所有權人:
住址:
權利範圍:全部*****1分之1***** 權狀字號:092北松字第001317號
相關他項權利登記次序:0005-000
其他登記事項:(空白)
本謄本僅係標示部及所有權部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

建物持分面積

$$(74.18\text{ m}^2 + 14.81\text{ m}^2) \times \text{權利範圍} 1/1 = 88.99\text{ m}^2$$
$$88.99\text{ m}^2 \times 0.3025 = 26.92\text{ 坪}$$

原容積率估值

$$\text{主建物} 74.18\text{ m}^2 \times 95\% = 70.47\text{ m}^2$$
$$70.47\text{ m}^2 / \text{土地持分} 25.80\text{ m}^2 = 273\%$$

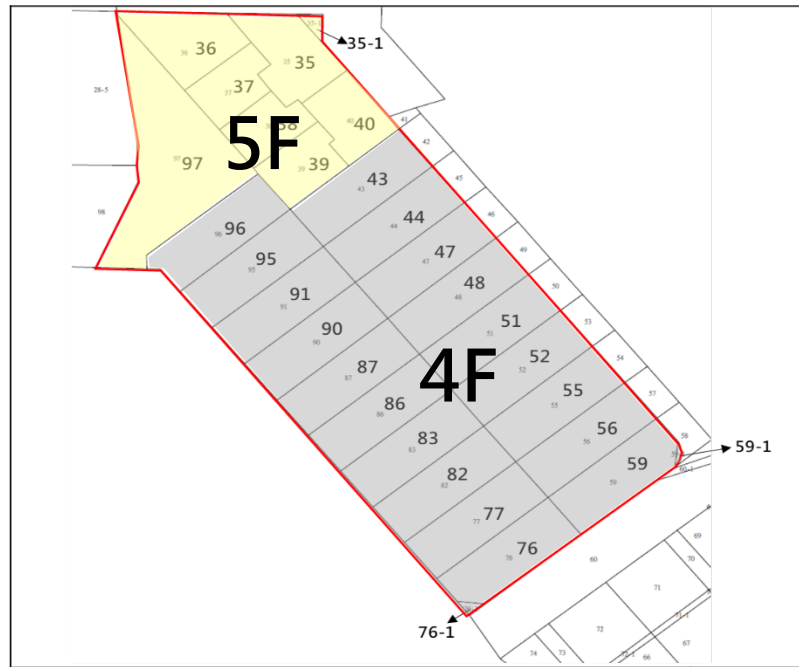
肆、從基礎試算資料研討多元方案選項

項目			m²	坪
土地登記簿 謄本	土地面積A		129	
	權利範圍B		1 / 5	
	持分面積C=A*B		25.80	
建物登記簿 謄本	層次面積D		74.18	
	附屬建物面積E		14.81	
	權利範圍F		1 / 1	
	持分面積G=(D+E)*F		88.99	
原容積率估算G=(D*95%)/C 舊公寓(5-8%)，暫以5%概估			273%(74.18*0.95/25.8=2.73)	
使用分區	住宅區		容積率： 225 %	
都市更新後 每坪上限H	1.5倍 基準容積	337.5%	假設地主不出資 之分配比率：60% (分配比率依個案而定)	204.3%
	1.2倍原容積	327.6%		I=H*分配比率%
	原容積+ 0.3倍基準容積	340.5%		
分配新容積/ 原容積	204.3% / 273% = 0.75			

本表僅供情境分析，個案容積需經建築師簽證，且以主管機關核准為準。

伍、案例分享

基地區位	毗鄰臺北市信義計畫區		
更新單元	29筆土地 3,740m ² (1,131坪)		
道路用地	14(35-1、59-1、76-1地號)		
住三	225%	10棟4樓	2棟5樓
住三比率	100%	73.73%	26.27%
戶數	116	76	40
人數	142人	權屬	私有



NOTE



~~簡報結束×敬請指教~~