臺北市都市更新制度與實務案例

2026.05.22

江中信 都市計畫技師

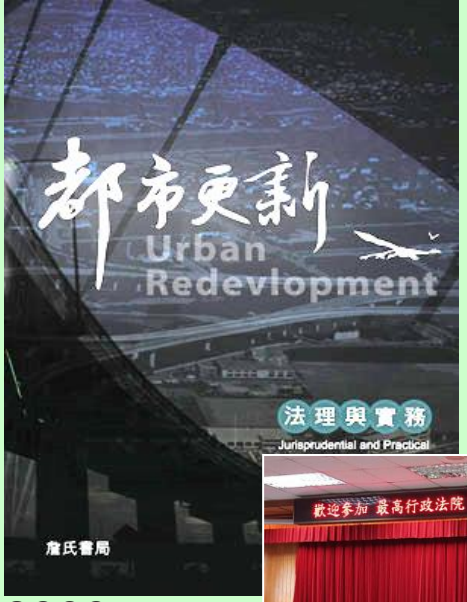
江中信 都市計畫技師

現任
北市都市更新處副總工程司

國家考試
113年簡任官訓練考試及格
94年公務人員高考及格
91年專門職業技術人員高考都市計畫技師榜首

學歷
國立臺灣大學生物資源暨農學院園藝暨景觀研究所博士班
國立政治大學法學院法學碩士專班法律學碩士
國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所工學碩士

經歷
北市都市發展局正工程司、綜合企劃科科長
北市容積移轉代金審議委員會委員
北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會幹事
北市都市更新及爭議處理審議會幹事
北市都市更新處 幫工程司、股長、府會聯絡員、科長
江中信都市計畫技師事務所主持人
境群國際規劃設計顧問股份有限公司專案經理
財政部財政人員訓練所、國稅局講師
國立金門大學建築系、企管系、觀光系兼任講師
宏國德霖科技大學不動產經營系兼任講師
國立台北科技大學建築系兼任講師
中國文化大學推廣教育部講師
華梵大學建築系兼任講師
永然法律研究中心講師
實力建築與都市文教機構講師
中華國土人才育成中心講師
中華民國景觀學會認證景觀師



2009

2022

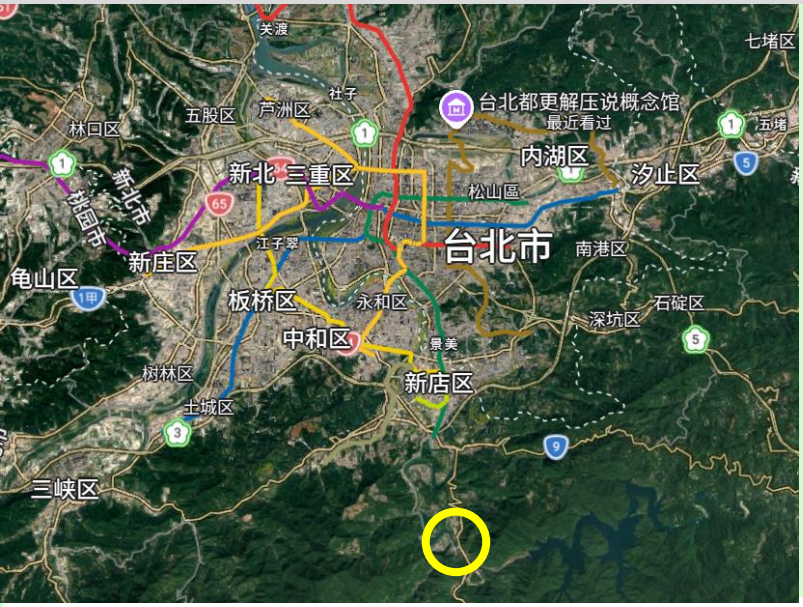
2017

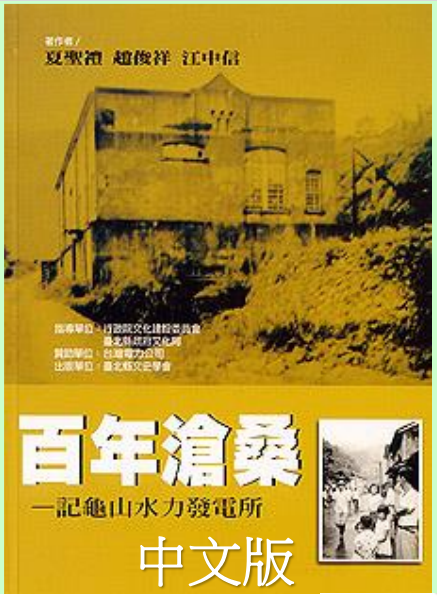
2022一版 2023二版 2026三版

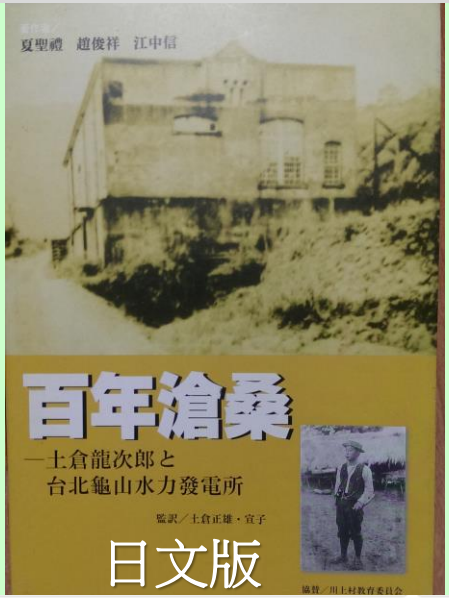
Coming soon:

都市更新 民法應用	都市更新 行政訴訟	容積移轉 法理與實務

台灣第一座水力發電廠產業遺產專書研究: 台北城現代化之開端







百年滄桑：土倉龍次郎と台北龜山水力發電所

夏, 聖禮
カ, セイレイ
xia, sheng li

趙, 俊祥
チョウ, シュンショウ
zhao, jun xiang

江, 中信
コウ, チュウシン
jiang, zhong xin

土倉, 正雄
ドグラ, マサオ

土倉, 宣子
ドグラ, ノブコ

Bibliographic Information

百年滄桑：土倉龍次郎と台北龜山水力發電所

夏聖禮, 趙俊祥, 江中信著

土倉正雄, 2006.7

Other Title	百年滄桑：土倉龍次郎と台北亀山水力発電所 百年滄桑：記龜山水力發電所 百年滄桑：土倉竜次郎と台北亀山水力発電所
Title Transcription	ヒャクネン ソウソウ：ドグラ リュウジロウ ト タイペイ キサン スイリョク ハツデ

Kanazawa University Library 中央図宮本文庫
543.3:K11 2000-13203-0

高崎経済大学 図書館 図
292.24||カワ||||29 002480721

天理大学 附属天理図書館 本館
543||51

Doshisha University Library (Imadegawa)
543.3||K9575 067800252

奈良県立図書情報館 ふるさと
543.3-カセイ-2006 111125907

阪南大学 図書館 図
6000148924

Hyogo University of Teacher Education
543.3//HY 00010963121

北海道大学 附属図書館 図
621.312/KA 0180930257

日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

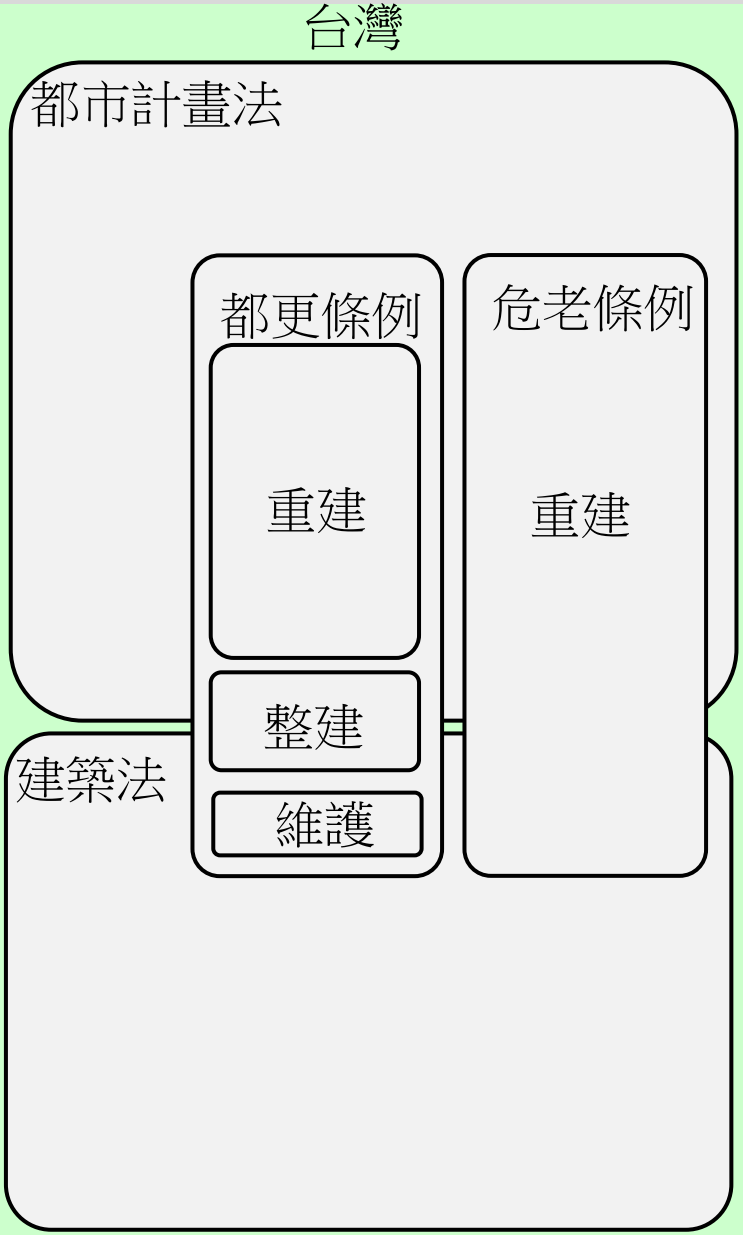
台灣案例

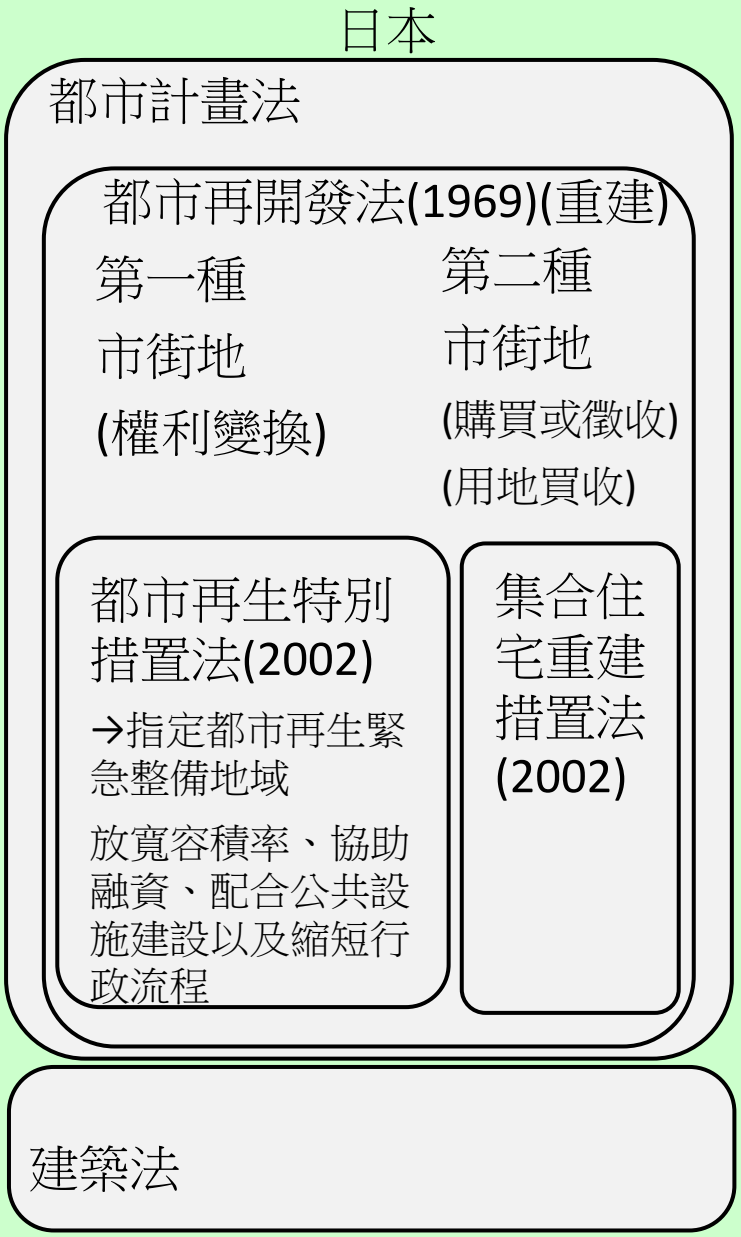
A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

都市更新條例 / 再開發法之特別法性質





借家權: 房屋租賃權

借地權: 土地租賃權

台灣 VS 日本

台灣都市更新條例	日本都市再開發法
維護 整建 重建	重建
都市更新事業	市街地再開發事業
較少公共設施整備	**★多有公共設施整備**

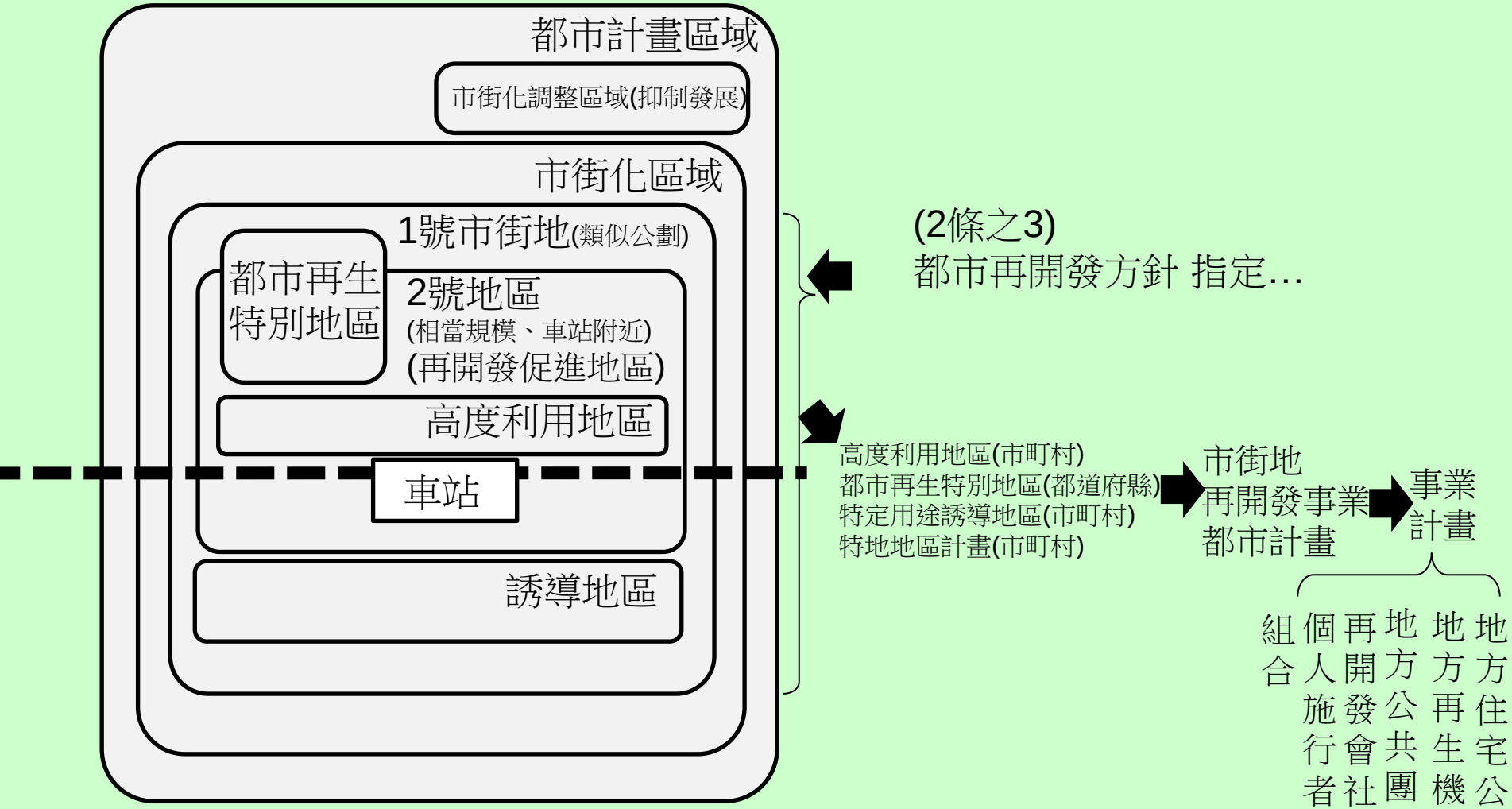
強制加入的團體，是私法人嗎?還是行政主體?
(最高法院民事大法庭111年度台上大字第1958號請求確認自辦市地重劃會不成立等事件)

台灣	日本	
	第一種市街地 權利變換	第二種市街地 購買、徵收
更新會	組合	--
(無)	個人(全體同意)	--
股份有限公司	再開發會社	再開發會社
機關	地方公共團體	地方公共團體
住都中心	都市再生機構	都市再生機構
(無)	地方住宅供給公社	地方住宅供給公社
	公益性稍低	公益性較高

私人公司可以徵收!!!

不計算地主同意與否

日本再開發地區之劃設



台灣可自劃
有面積限制
多數未涉及公共設施
實施者多為建商(約占9成)
給予分項容積獎勵並訂合計之上限

日本無自劃機制(?)
第1種無面積限制，第2種0.5ha
一定涉及公共設施
實施者多數為組合(近期約占8成)
解除建蔽率與容積率之限制，在都市計畫中審定額度

日本 再開發事業計畫之決定

市街地再開發事業計畫

- 個人施行者 (184案)
  - 公共設施管理者(7條之12)
  - 基地所有權人 建築物所有權人 借地權人 借家權人 → 需全體同意 (7條之9一項)
  - 其他權利人 → 可書面記載無法同意之理由(7條之13二項)
  - → 都道府縣知事認可 (7條之9一項)
- 市街地再開發組合 (具有公共性的合夥性質的行政主體，可行使公權力) **(多數案例 770案)**
  - 基地所有權人與借地權人與面積 **各** 2/3以上同意
    基地面積與借地面積 **合計** 2/3以上同意
    (組合: 14條)(公司:50條之4一項)
  - → 都道府縣知事認可 (11條一項)
- 再開發公司 (株式會社) (18案) (東京都僅2件) (神宮前六丁目，僅0.3ha)
  - 特殊要件: **地主們組成的公司** (與台灣建商有所差異)
    1. 主要目的為市街地再開發事業之施行。
    2. 非公開發行公司。
    3. 施行地區內之建築基地所有權人或借地權人，擁有股東大會過半數之議決權。
    4. 擁有過半數議決權者以及該股份有限公司所有之施行地區內建築基地之土地面積以及借地之土地面積之合計，占該地區內之建築基地總土地面積及借地之總土地面積之合計的3分之2以上。
    → 都道府縣知事認可 (50條之2一項)

無須取得地主同意書

- 地方自治團體 (153案)
  - 應制定「施行規程」 → 「施行規程」，應以該地方自治團體之**自治條例**制定之（52條，以確保住民支持）。
  - 與「事業計畫」 → 事業計畫中所制定之「設計概要」
    - 於都道府縣時，應取得國土交通大臣之認可
    - 於市町村時，應得都道府縣知事之認可（51條1項）
- 獨立行政法人都市再生機構 (54案)
- 地方住宅供給公社(11案)
  - 應制定「施行規程」及「事業計畫」，並取得國土交通大臣之認可（若係僅由「市」所設立之地分住宅供給公社，則應取得都道府縣知事之認可）（58條1項）

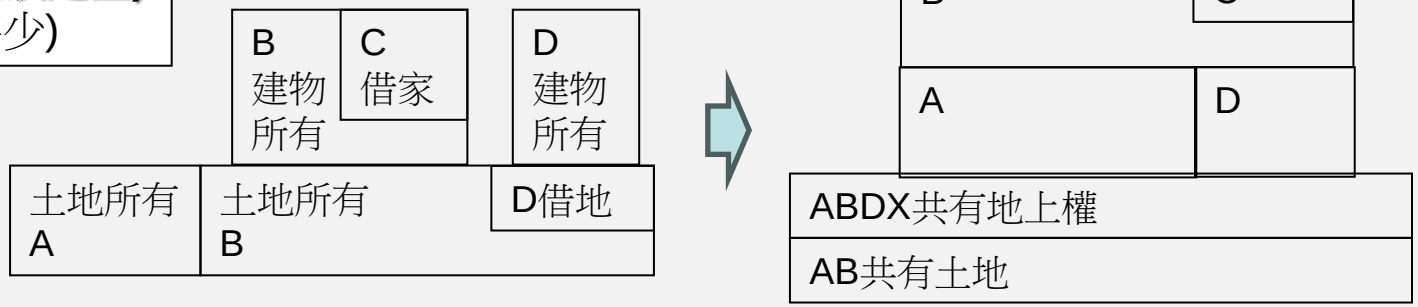
日本 權利變換

第一種市街地之實施

分配登記方式

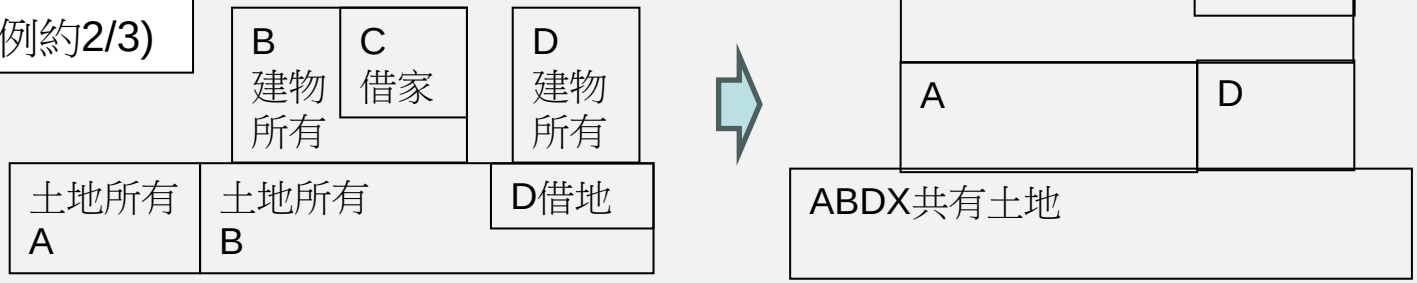
原則型
(地上權設定型)
(案例甚少)

租地建屋者(借地權人)
租屋者(借家權人)
僅有地上權
改建後地主不變

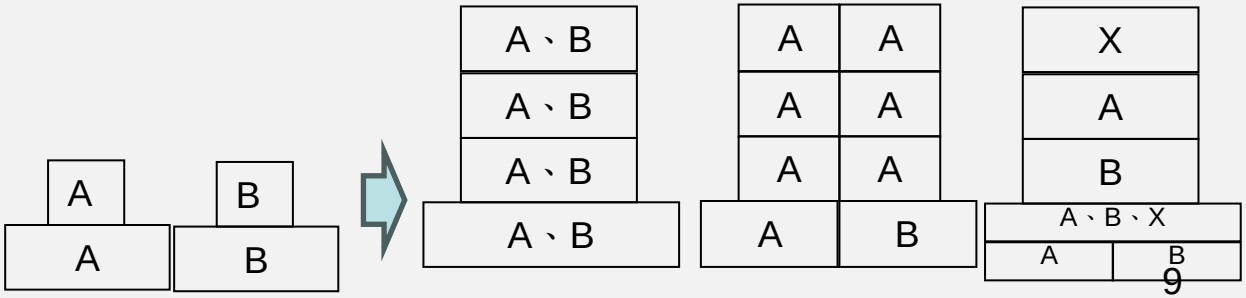


地上權非設定型
(111條)
(近年案例約2/3)

改建後，借地權人與借家權人，共同持分土地



全員同意型
(110條)
(近年案例約1/3)



程序

第二種市街地之實施

日本 第一種市街地之權變程序

第一種市街地之實施程序

事業計畫階段

原則: 所有權人與租客全體參與權變

例外: **不願者則領錢**
(似無權利金機制、不參與也不領錢怎辦?)
(事計階段，權變程序前就要提出?)

•施行地區內之建築基地之所有權人、借地權人或者基於對於施行地區內之土地權利而所有建築物者，自個人施行者、再開發公司之施行認可的公告、組合設立認可之公告、事業計畫決定、認可之公告等的公告日起算30日以內，得將不願進行權利變換，而願以金錢給付取代自己所有之建築基地、借地權或者建築物，或者應將自己所有之建築物移轉至施行地區外之意旨，向實施主體（施行者）提出（71條1項）。

在施行地區內之土地上既存之建築物之借家權人，亦得於前述期間內，對於實施主體，提出其不願取得借家權之意旨（71條3項）。

權變計畫階段

都道府縣

機構

組合

市町村

市設立之地方住宅供給公社

應取得審查委員過半數之同意

國土交通大臣認可

或

經過市街地再開發審查會之決議

都道府縣知事之認可（84條1項）

公告通知(86條)

•關係權利人之權利，於權利變換期日，依據權利變換計畫，進行變換(87條以下)。

實施主體(施行者)，應於權利變換期日後，立即就施行地區內之土地、建築物申請必要之登記或者囑託登記(90條)

指定期限交付土地(96條)

不同意?(98條)

個人施行者
(原則需全體同意)

•個人施行者申請權利變換計畫之認可時，應取得與權利變換計畫相關之關係權利人（就建築基地或建築物擁有權利者）之同意，惟前述「就建築基地或建築物擁有權利者」當中，當無法取得建築基地之所有權人或借地權人以及建築物之所有權人或借家權人以外之人的同意時，或者無法確知這些人時，得以書面記載無法取得其同意或無法確知之理由，仍為前述施行認可之申請（72條2項準用7條之13第2項）。

再開發公司
(必須取得2/3同意)

•再開發公司申請前揭關於權利變換計畫之認可時，就「權利變換計畫」，應取得施行地區內建築基地之所有權人總數以及借地權人總數之各3分之2以上之同意。具同意者所有該地區內建築基地之土地面積，以及該地區內之借地之土地面積之合計，應達該地區內建築基地之總土地面積以及借地之總土地面積之合計的3分之2以上（72條3項準用50條之4第1項）。

第二種市街地之實施

日本之代拆

（土地若しくは物件の引渡し又は物 件の移転の代行及び代執行）
第九十八条
第九十六条第三項の 場合において次の各号の一に該当す るときは、市町村長は、施行者の請 求により、土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者に代 わつて、土地若しくは物件を引き渡 し、又は物件を移転しなければなら ない。

一 土地若しくは物件を引き渡し、 又は物件を移転すべき者がその責め に帰することができない理由により その義務を履行することができない とき。
二 施行者が過失がなくて土地若 しくは物件を引き渡し、又は物件を 移転すべき者を確知することができ ないとき。

２ 第九十六条第三項の場合にお いて土地若しくは物件を引き渡し、 又は物件を移転すべき者がその義務 を履行しないとき、履行しても十分 でないとき、又は履行しても明渡し の期限までに完了する見込みがない ときは、都道府県知事等は、施行者 の請求により、行政代執行法（昭和 二十三年法律第四十三号）の定める ところに従い、自ら義務者のなすべ き行為をし、又は第三者をしてこれ をさせることができる。

３ 前項の場合において、都道府県 知事等は、義務者及び施行者にあら かじめ通知した上で、当該代執行に 要した費用に充てるため、その費用 の額の範囲内で、義務者が施行者か ら受けるべき前条第一項の補償金を 義務者に代わつて受けることができ る。

４ 施行者が前項の規定に基づき補償金の全部又は一部を都道府県知 事等に支払つた場合においては、こ の法律の適用については、施行者が 都道府県知事等に支払つた金額の限 度において、前条第一項の補償金を 支払つたものとみなす。

（土地或物件交接、物件移轉代行及 代執行）
第九十八條
於第九十六條第三項之情況下，有符合下任一款者，市町村長須依據實施者之請求，代替交接土地或物件或應遷移物件者，交接土地或物件或遷移物件。

一、交接土地或物件或應遷移物件者因不可歸咎於其的事由而無法履行其義務時。

二、實施者無過失且無法確知土地或物件之應交接者或物件移轉者時。

2.於第九十六條第三項之情況下，交接土地、物件或應遷移物件者未履行其義務時、未完全履行其義務時、或即使能履行卻預料無法於點交期限內完成時，都道府縣知事等可依據實施者之請求，遵照行政代執行法（一九四八年法律第四十三號）之規定，自 行履行義務人應履行之行為或交由第三人行使之。

3.於前項之情況下，都道府縣知事先通知義務人及實施者後，為該代替執行所需費用，於其費用一定金額範圍內，代義務人收受義務人應從實施者收取之前條第一項之補償金。

4.實施者基於前項之規定都道府縣知事等支付全部或部分補償金，視同適用於本法；實施者向都道府縣知事等支付一定金額限度，視同已支付的前條第一項之補償金。

日本 第二種市街地之決定與執行

第一種市街地之實施程序

第二種市街地之實施

事業計畫決定後30日內

要參與改建之地主、租地者、有屋無地者，可要求以分配新房地代替 對價補償(118條之2第一項)

租屋者可提出續租更後新屋((118條之2第五項)

制定管理處分計畫

都道府縣

機構

應取得審查委員過半數之同意

國士交通大臣認可

市町村

市設立之地方住宅供給公社

再開發公司
(必須取得2/3同意)

或

經過市街地再開發審查會之決議
（118條之10準用84條一項）

都道府縣知事之認可
（118條之6一項）

再開發公司於欲取得管理計畫處分之認可時，關於管理處分計畫，應取得施行地區內建築基地之所有權人當中提出希望受讓者之總數、以及就施行地區內建築基地之借地權人當中提出希望受讓者之總數之各3分之2以上之同意。且同意者所有該地區內建築基地之土地面積，以及該地區內之借地之土地面積之合計，應達該地區內建築基地之總王地面積以及借地之總土地面積之合計的3分之2以上（118條之6第2項）

徵收: 〈都市再開發法〉6條1項，第二種市街地再開發事業，係屬「都市計畫事因此實施主體得依據〈都市計畫法〉第69條之規定，適用〈土地徵收法》之規定，徵收建築基地、建築物相關之權利。

價構: 以買收之方式，取得建築基地、建築物相關之權利。

日本 多數決機制

	個人 施行者	再開發公司	市街地再開發組合
事業實施之認可 組合設立之認可	關係權利人之全體同意（須取得建築基地所有權人、借地權人、建物所有權人、借家權人之 同意）	施行地區內之建築基地所有人、借地權人之2/3以上同意（人數、土地面積）	施行地區內之建築基地所有人、借地權人之2/3以上同意（人數、土地 面積）
權變計畫之認可	關係權利人之全體同意（須取得建築基地所有權人、借地權人、建物所有權人、借家權人之同意）	施行地區內之建築基地所有人、借地權人之2/3以上同意（人數、土地面積）	普通決議事項（組合成員過半數出席，出席者議決權過半數同意）
管理處分計畫之認可	X	提出希望受讓者之2/3以上（人數、土地面積）	

日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

★一頁秒懂都更條例

都市更新條例

前階段：書面審議

劃定

公劃 5，22
- 優先 6
- 迅行 7
- 策略 8

都計變更9
建議公劃10

自劃 23
- 排除規定
- 面積 北市' 自治12
- 指標 北市 自治15

實施者

公辦12
- 自行實施或再委託
- 同意實施或再委託

民辦22
- 機構(建商) 26
- 委任(代理) 28
- 更新會 27

都更概要 22

都市更新事業計畫32

★前階段關鍵條文

同意比例 37 (24，25，39，40)

迅行1/2，公劃3/4，自劃4/5

都計變更 35

實施方式 43
- 權利變換
- 協議合建
- 多數協議少數權變 44

公地參與 46更前 47更後

容積獎勵 65
中央容獎 + 北市容獎

搭配信託25、表明事項36、分棟檢討38、入內調查41、禁止改建42、整維強制45

送件報核

整合 → 自辦公聽 32 → 初審 → 公展公辦公聽 32 → 幹事會或專案小組 → 聽證 33 → 審議會 29 → 核定 32

權利變換計畫48

土地所有權
- 實施者分回51
- 地主分回 52

共同負擔提列總表
工程造價要項
特殊因素外審
估價範本
權變小組

土地所有權以外之權
- 租賃終止 58
- 不動產役權消滅 59
- 權變關係人 60
- 抵押權轉載 61
- 違章處理 62

送件報核

估價 50 → 自辦公聽選配權17 → 初審 → 公展公辦公聽 32 → 幹事會或專案小組 → 聽證 33 → 審議會 29 → 核定 32

後階段：施工登記

事計簡易變更34、完整變更32
權變簡易變更49、完整變更48

審議核復 訴願 訴訟 53

禁止移轉改建 54

視為原有56

稅捐減免67 68 69 70 71 72

建物補償 57後

★後階段關鍵條文

實施者請照 55 → **建物代拆 57前** → 施工興建 → 接管 63 → 囑託登記 64 → 監督管理 75 76 → 成果備查 78

異議處理 64

法制原則

都市更新事業

- **正當性與必要性原則**(CH2劃定)
- **多數決原則**(同意比例24、37)
- **正當行政程序原則**
  (29審議會、30更新處、32、33聽證)
- **強制與誘因並存原則** →
  - 剛性機制(棒子)
    - 多數同意比例(37)
    - 權利變換:公定算法分配(51、52、權15)
    - 不同意戶代拆(57)
    - 囑託登記(64)
  - 誘因機制(蘿蔔)
    - 容積獎勵(65)
    - 容積移轉(66)
    - 稅捐減免(67)
    - 法令適用(83)
- **計畫穩定原則**
  (25信託、35都計配合、40異常增加、42禁建、46公地參與、83法令適用)

權利變換

- **權利價值化原則**(50估價、51折價抵付、52地主分配)
- **權利義務負擔均衡原則**(51折價抵付、57代為拆除)
- **最小領回面積處理原則**(51折價抵付)
- **退場與權利關係單純化原則**(52不願不能、58~62)
- **立體化選配原則**

都市更新條例之特別法性質

都市計畫法

- 第一章總則
- 第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施
- 第三章土地使用分區管制
- 第四章公共設施用地
- 第五章新市區之建設
- **第六章舊市區之更新**
- 第七章組織及經費
- 第八章罰則
- 第九章附則

都市更新條例

12評選實施者←→政府採購法
27更新會　←→人民團體法
33聽證　　←→行政程序法54~66
37同意比例←→建築法、土地法
39公同共有←→民法827
46、47公產←→土地法25
53行政救濟←→行政程序法109
55起造人　←→建築法12、30
56視為原有←→民法(非原始取得，也非繼受取得)
57代為拆除←→建築法
58租賃權消滅←→民法425
64登記異議←→土地法59.2
65容積獎勵←→都市計畫法39
66容積移轉←→都市計畫法83-1
67稅捐減免←→各種稅法
72放款　　←→銀行法72-2
83法令適用←→建築法

都更涉及高度複雜協力專業

涉及專業

- 都市更新顧問
- 建築設計
- 權利變換估價
- 地政攤算
- 交通評估
- 測量技師
- 建築經理
- 容移顧問
- 環評顧問
- 營造施工
- 法律顧問
- 土開中人

更新程序內協力審議機制

都發局都計幹事、都發局都設幹事
地政局地價幹事、地政局登記幹事
文化局文資幹事、文化局老樹幹事
建管處幹事、財政局幹事、交通局幹事
社會局幹事、工務局幹事、法務局幹事
消防局幹事

第 36 條

都市更新事業計畫應包含下列內容，表明應予保存之事項：

一、計畫地區範圍。
二、實施者。
三、現況分析。
四、計畫目標。
五、與都市計畫之關係。
六、處理方式及其區段劃分。
七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
十、都市設計或景觀計畫。
十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
十二、實施方式及有關費用分擔。
十三、拆遷安置計畫。
十四、財務計畫。
十五、實施進度。
十六、效益評估。
十七、申請獎勵項目及額度。
十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
二十、實施風險控管方案。
二十一、維護管理及保固事項。
二十二、相關單位配合辦理事項。
二十三、其他應加表明之事項。

更新程序外審議機制

- 都市計畫變更★
- 都市設計審議★
- 交通影響評估
- 容積移轉審查
- 容移代金審議
- 環境影響評估
- 文化資產審議★
- 樹木保護審議
- 水土保持審議
- 特殊因素外審
- 建照審查

都更涉及高度複雜協力專業

程序複雜

涉都計變更
老公寓專案*
- 分區用地*
- 回饋*
- 容積調派
- 土管…

涉都設程序*
涉容移程序*
- 公保地容移
- 代金審議
- 古蹟容移
- 大稻埕容移…

涉環評*
特殊費用外審
涉樹保
涉廢巷
涉歷建
- 併都更廢
- 併建照廢
- 公告廢巷

涉原容認定
涉海砂認定
土管檢討(商業區… *)
配合社宅設計
配合公益設施*
防災型都更(ID值)
#6危險建物(R值)

社會矚目

撤同意書

自行修正*

公地參與

估價疑義

整合問題

更新會
祭祀公業
不同意戶陳情
換實施者
違章權益
租戶權益
- 佔有他人土地
- 頂加等

……

範圍問題

重新自劃
鄰地協調
畸零地
潛在鄰損
要求納入
要求排除……

法律問題

灌人頭
內部團隊
產權、繼承釐清
……

權變

抵充*
權利金
部協部權

*常德案

台灣 重建案量

全國已核定1297件都市更新案

北市已核定635案重建案
(約1074案申請)

新北市

其他地方政府

整建維護案

全國已核准4879件危老案

北市已核准1063件
危老案

新北已核准
668件
危老案

其他地方政府已核准3148件危老案

統計到115年3月底

北市都更案量

(統計至115年4月30日)

市場一直都在，每天都在老舊

共437+637=1074處有效之更新單元

劃定階段 ➡ 更新事業計畫申請報核 ➡ 更新事業核定 ➡ 施工 ➡ 完工

已完成
公劃地區
412處
(扣除89與91年後)

自劃單元
1350處

1762處

274

363

擬訂事業計畫案、擬訂事業計畫及權利變換計畫案共申請1496件

111年6月8日，第1000案報核

駁撤回
422件

審議中
437件
(不含變更案、權變案)

擬訂事業計畫案、
擬訂事業計畫及權利變換計畫案
核定
637件

未動工
權變中
排除中
137件

施工中
173件

完工
327件

+

102案
權變計畫/變更案

=

539案
審議程序中

更新後戶數 72949戶
原戶數20602戶
預計供給市場52347戶

已更新之戶數 31771戶
已更新之原戶數8989戶
實際已供給市場22782戶

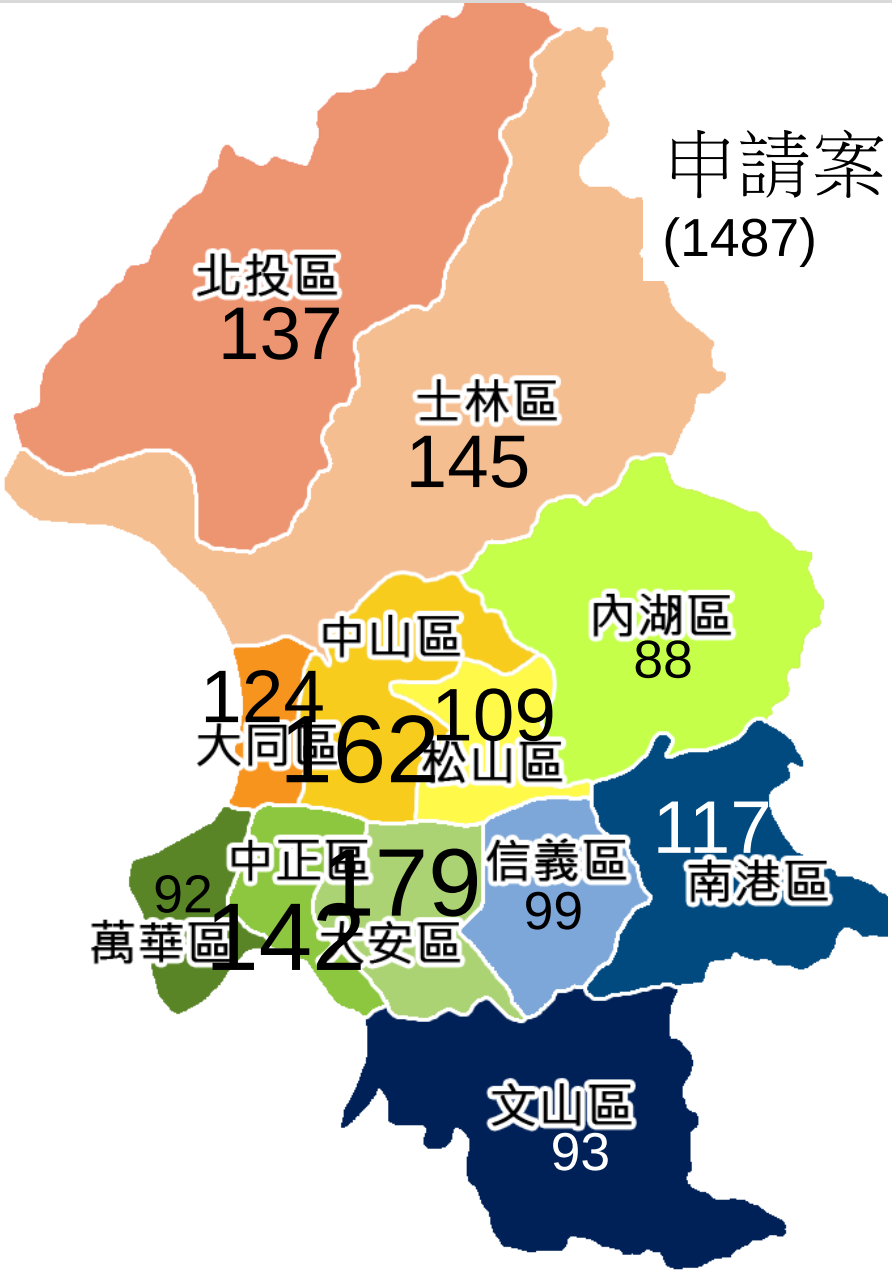
概要、擬訂事計、擬訂事權、擬訂權變
變更事計、變更事權、變更權變

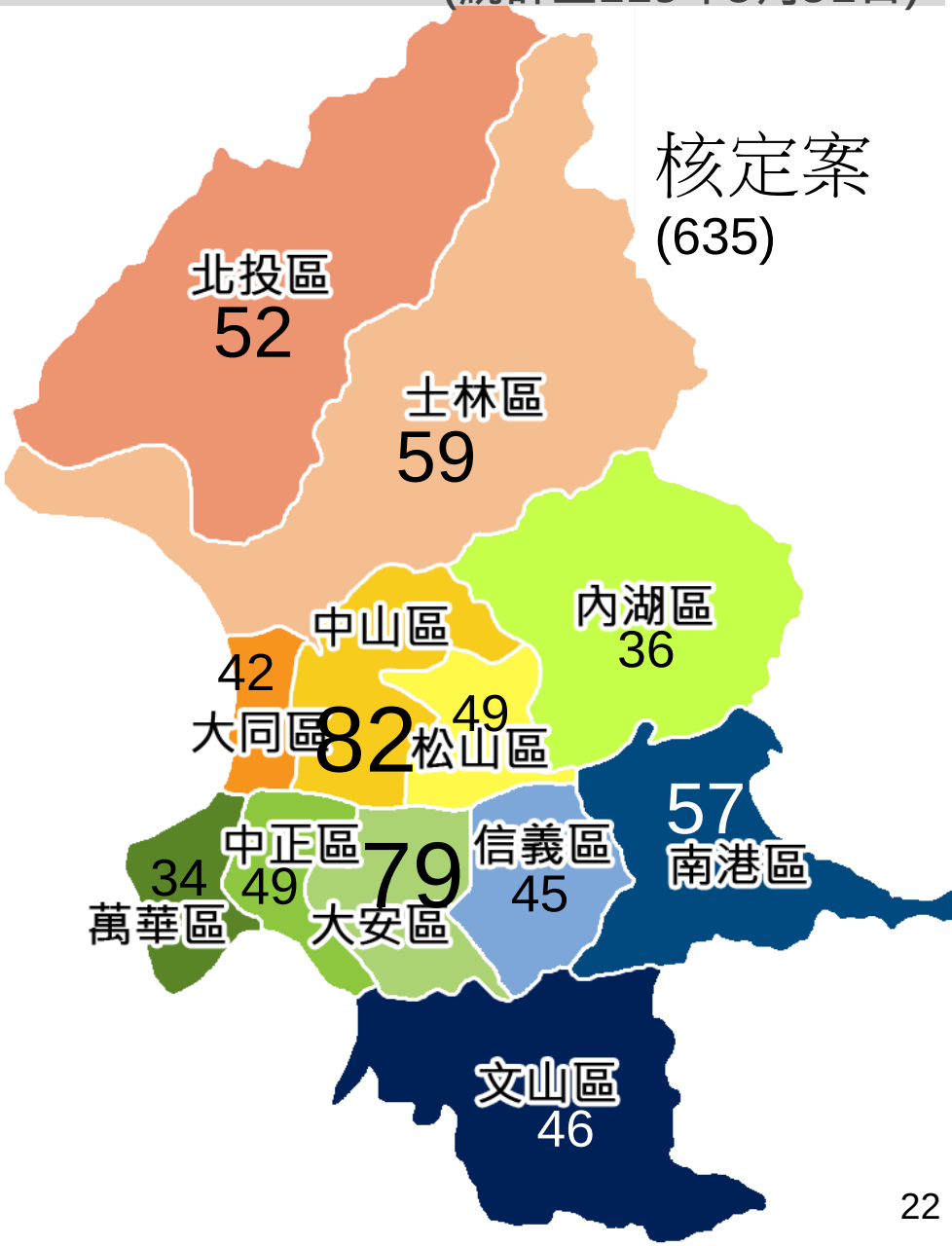
88年迄今，已申請3324件，核定1391件

【審查承辦人員約25位，$\frac{539}{25}$ =平均1位承辦人受理21.6件更新案】

北市都更案量

(統計至115年3月31日)



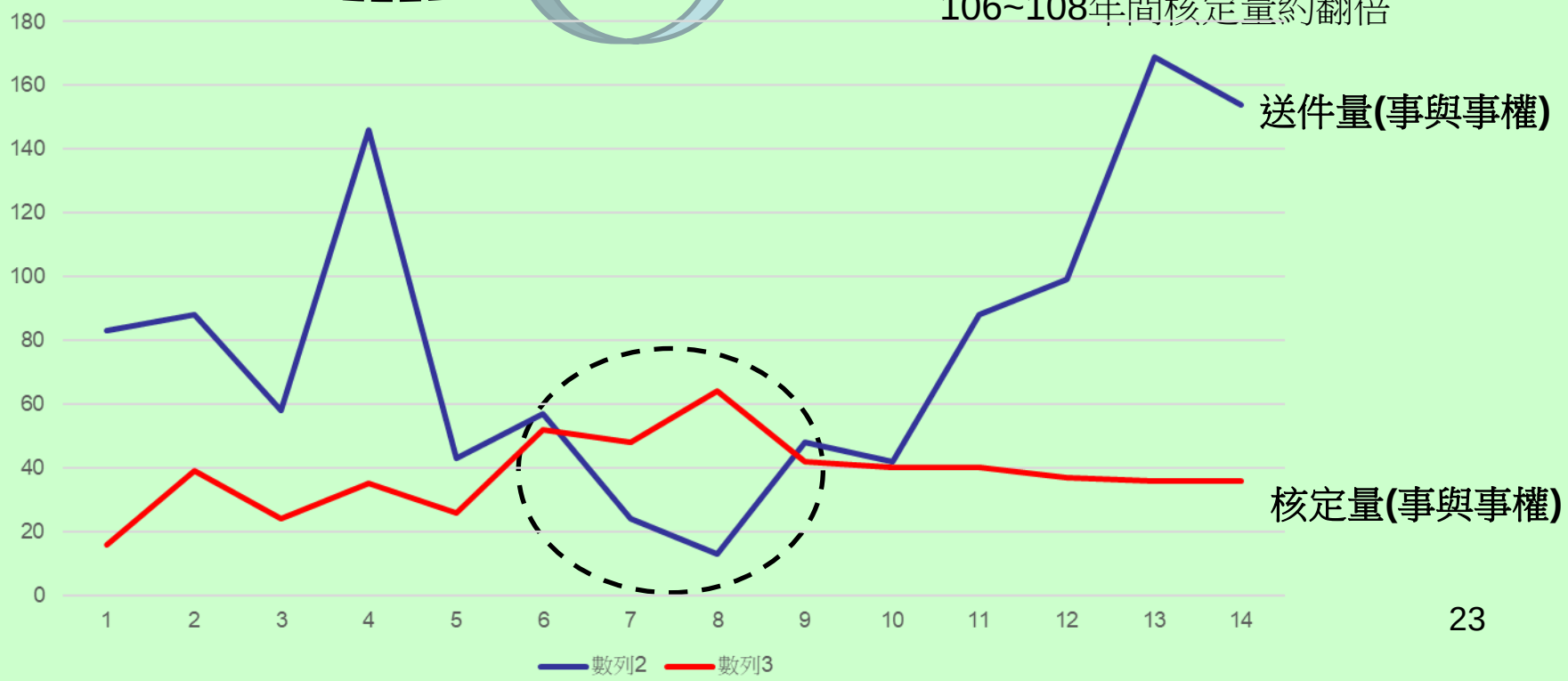


北市都更案量

104~110年送件量下滑後回升，轉軌危老、等待修法、整合困難...
106~108核定量攀升，逐漸制度化、168案速審、舊案清理駁撤回...
110後送件量飆升，消化難度高

	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
總送件量(含事及事權)	83	88	58	146	43	57	24	13	48	42	88	99	169	154
總核定量(含事及事權)	16	39	24	35	26	52	48	64	42	40	40	37	36	36

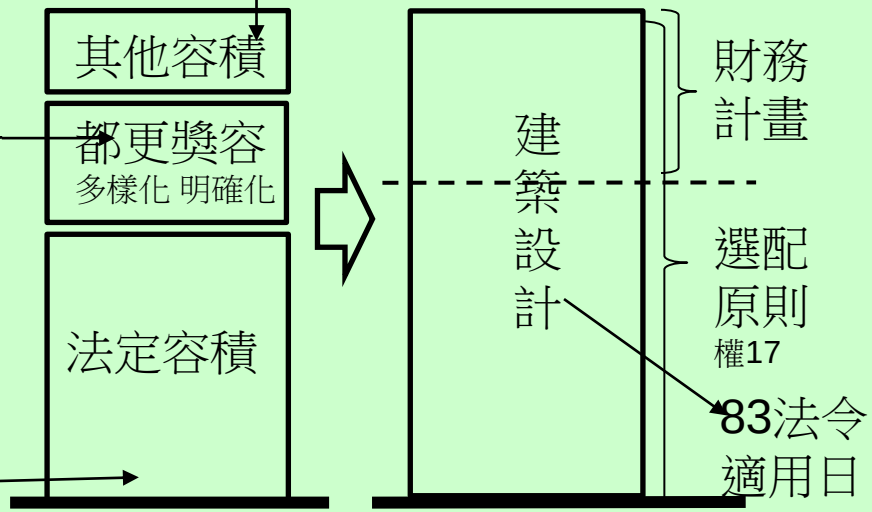
106~108年間核定量約翻倍



★一頁秒懂事業計畫

都市更新事業

- 劃定
  - 5公劃: 7迅行 6優先8策略 → 23自劃
  - 為何要劃定? 進入多數決之必要性與合理性
- 多數決
  - 同意比例 人數 1/2 面積 3/4 4/5
  - 同意與否: 同意書格式 / 目前屋況 與 未來分配 之拉扯
    - ➡不在乎分配足夠，只在乎房屋老舊
  - 撤銷同意:
    - 對誰撤銷?到達主義?
    - 很難撤?少數權益 與多數穩定 之衡量
    - 多數反對?
  - 面積9/10 人數不計
- 709 釋字
  - 送達
  - 聽證
- 處理方式
  - 維護
  - 整建
  - 重建
- 實施方式
  - 權利變換 68%
  - 多數協議少數權變13%
  - 協議合建 18%
  - 其他 1%
- 實施者: 12公辦 26機構(92%) 27更新會(5%) 28委任
- 都市計畫
  - 孰上孰下?
  - 若先主計，需有事計?
- 容積
  - 其他容積
    - 容積移轉
      - 都計容移
      - 古蹟容移
      - 66區內容移
    - 防災都更、TOD、海砂…
  - 獎勵容積
    - 中央獎勵
      - 5原容
      - 6危樓
      - 7公益
      - 8公設
      - 9古蹟
      - 10綠建
      - 11智慧
      - 12無障
      - 13耐震
      - 14時程
      - 15面積
      - 16協議
      - 17違章
    - 地方獎勵
  - 法定容積



容積獎勵，是都更良方，還是是飲鴆止渴?

都市更新的推動，在政策上，是要強迫(棒子)? 還是誘導(蘿蔔)?

若不採容積獎勵，有其他同樣有效的替代措施嗎?

容積獎勵，可以達到經濟學基本原理中，增加供給有助降低房價嗎?

現世代都更後的量體，50年後該如何看待? 仍採原容補償的概念嗎?

★一頁秒懂實施方式

第 43 條

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或**經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建**或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第 44 條

以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過**五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之**。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

處理方式(區段)

- 重建
- 整建
- 維護

實施方式 (即分配方式)

- 43 真權變
- 43 少數真權變+多數真協議加權變
- 44 少數真權變+多數真協議
- 43 真協議
- **43其他:**
  - 自行興建、委託興建
  - 聯合開發、設定地上權
  - 徵收、區段徵收、市地重劃

統計到114年4月30日

- 43 真權變、43 少數真權變+多數真協議加權變 → **權利變換 (約68%，659/976)**
- 44 少數真權變+多數真協議 → **多數協議 少數權變(13%，128/976)**
- 43 真協議 → **協議合建 (約18%，176/976)**
- 43其他: 自行興建、委託興建、聯合開發、設定地上權、徵收、區段徵收、市地重劃 → 限公辦

從 **真合建 假(加)權變** ⇨ 到 **多數協議 少數權變**
(協議合建者，依44檯面化)

(土增稅節稅效果:
權變 優於 協議合建)

(所得稅衝擊:
較優之協議 與 較低之權變，
兩者差額，須課所得稅)

★一頁秒懂權變機制

權利變換制度之雙重來源

權利變換之定義
- 權變15: 操作型定義
- 條例51: 共同負擔折價抵付?、實施者分回
- 條例52: 地主分回
- 條例3: 非操作型定義

權利變換與協議合建之交錯

權變制度之標準化

實施者 出資人 → 51 共同負擔
- 費用負擔?
  - 工程費用
  - 權利變換費用
  - 貸款利息
  - 稅捐
  - 管理費用 → 人事、行政、銷售、**風險管理費(利潤)**、信託、其他管理費用(權利人之都市計畫變更負擔)
  - 都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔
  - 申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用
- 用地負擔

成本 → 4億 實施者取得

地主
- 舊屋
  - 57前 代為**拆除**: 真誠磋商 → 拆遷安置費(租金補貼) $1
  - 57後 **補償**舊屋殘值? → 拆遷補償費(舊屋殘值) $2 (估)
- 52 土地 (5000萬)
  - 要參與權變
    - 分屋
      - 選配
      - 多選或少選之差額找補
    - 領權利金$3 (原則:更新後價值)
      - 可否領取?
      - 領取時點
      - 領取金額
  - 不願 不能? → 領補償金$4 (更新前價值) → 囑託移轉
    - 房屋?
    - 土地

6億 地主取得

總價值 10億 (估)

(估)

甲地主 更前權值 5000萬

全體地主 更前權值 5億

→甲之**權利價值比率** 10%

共同負擔比率 = 4億 / 10億 =40%

甲地主更後權值 6000萬

=(10億-4億)*10%=6000萬

58租賃

59不動產役權

60權變關係人
- 合法建築物
- 地上權
- 永佃權、農育權、耕地三七五租

61抵押權清償或轉載

62占有他人土地之舊違章戶
- 現地安置
- 現金補償
- 異地安置

權利變換最重要概念

條例第36條第1項第18款: 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人**分配之比率**可確定者，其分配比率。

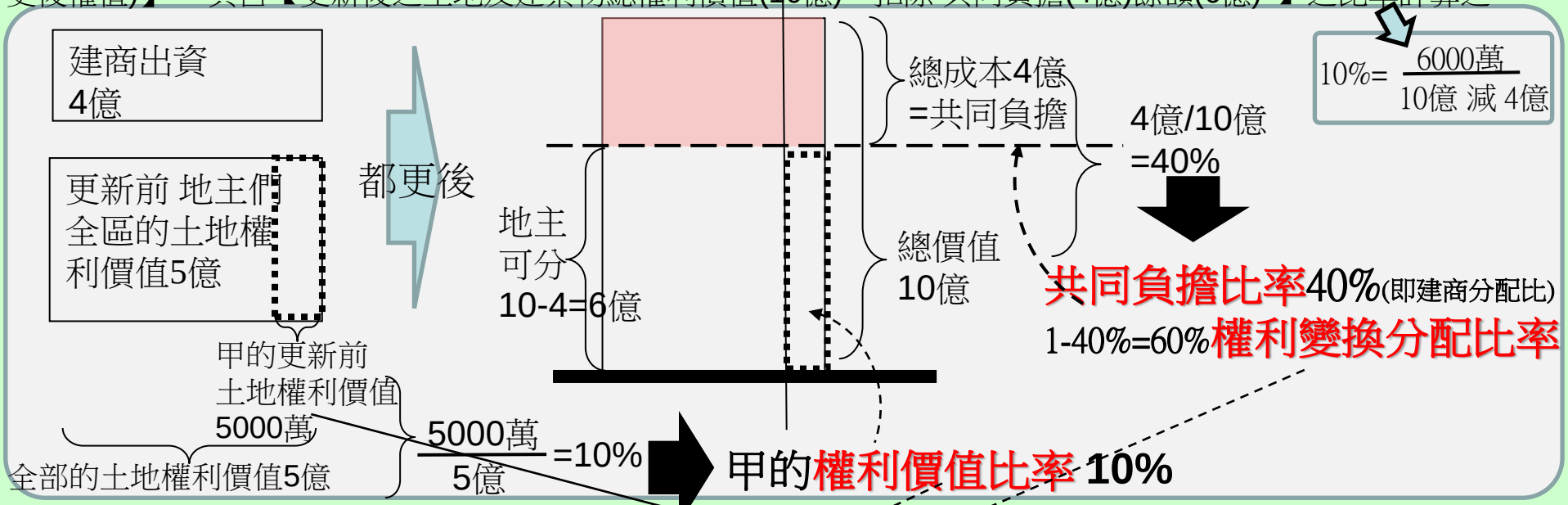
★一頁秒懂權變計算

權變15 (操作型定義)

1***更新後各土地所有權人應分配之權利價值***，**應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值(10E)，扣除共同負擔(4E)之餘額(6E)，按各土地所有權人更新前權利價值比率(10%)計算之。**

2本條例第36條第1項第18款所定**權利變換分配比率**(60%，地主分配比)，應以前項更新後之土地及建築物總權利價值(10E)，扣除共同負擔(4E)之餘額(6E)，其占更新後之土地及建築物總權利價值(10E)之比率計算之。

3本條例第37條第4項所定**更新後分配之權利價值比率**，應以【第一項各土地所有權人應分配之權利價值(6000萬)（更後權值)】，其占【更新後之土地及建築物總權利價值(10億)，扣除 共同負擔(4億)餘額(6億) 】之比率計算之。



一、同意都市更新處理方式： □重建 □整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

□ 採權利變換方式實施：

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

□ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____%。

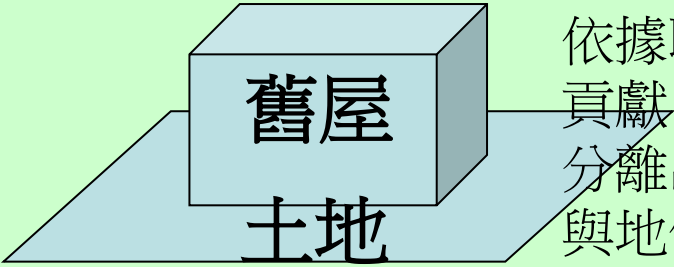
□ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

□ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

□ 分配比率_____%。

甲土地所有權人應分配之權利價值
=10億*60%*10%=6000萬
(即更新後權值)

合法正常地主通常可取得兩類價值：



房屋+土地持分

市場價值5500萬

依據聯合貢獻，來分離出房與地價值各為多少

建物權利價值
(此數值未運用)

另外估算
1.拆遷補償費
(舊屋殘值)(條例57)
2.拆遷安置費
(租金補貼)(權變19)

拿現金

土地權利價值5000萬

(以此價值參與權利變換，
即**更新前權利價值**)

參與權變

權利變換之雙重源頭:日本都市再開發法

我國市地重劃
(平均地權條例60)

日本 都市再開發法

第一章 總則（第一條～第二條之3）
第一章之2 第一種市街地更新事業及第二種市街地更新事業相關都市計畫（第三條～第六條）
第一章之3 促進市街地更新的區域（第七條～第七條之8）
第二章 實施者
　　第一節 個人實施者（第七條之9～第七條之20）
　　第一節之2 市街地更新組合(更新會)
　　第一節之3 更新公司（第五十條之2～第五十條之15）
　　第二節 地方政府（第五十一條～第五十七條）
　　第三節 獨立行政法人都市再生機構等（第五十八條～第五十九條）
第三章 第一種市街地更新事業
　　第一節 測量、調查等（第六十條～第六十九條）
　　第二節 權利變換程序
　　第一款 程序之開始（第七十條～第七十一條）
　　第二款 權利變換計畫（第七十二條～第八十五條）
　　第三款 權利之變換（第八十六條～第九十四條）
　　第四款 土地之點交（第九十五條～第九十九條）
　　第四款之2 更新建築物的建造等之特例（第九十九條之2～第九十九條之10）
　　第五款 工程完成相關措施（第一百條～第一百〇九條）
　　第五款之2 設施建築基地內之道路相關特例（第一百〇九條之2）
　　第六款 權利變換程序之特約條款（第一百一十條～第一百一十一條）
　　第三節 個人實施者等之業務代行（第一百一十二條～第一百一十八條）
第四章 第二種市街地更新事業
第五章 費用之負擔等（第一百一十九條～第一百二十三條）
第六章 監督等（第一百二十四條～第一百二十九條）
第七章 更新事業的計畫之認可（第一百二十九條之2～第一百二十九條之9）
第八章 雜項規定（第一百三十條～第一百三十九條之3）
第九章 罰則（第一百四十條～第一百四十九條）
附則　https://twur.nlma.gov.tw/resources/website/download_file/37/日本都市再開發法翻譯對照表.pdf

權利變換之雙重源頭:都更條例51 52 vs 重劃

都更51

1 實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，**由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達**最小分配面積單元**時，得改以現金繳納。

2 前項權利變換範圍內，土地所有權人應**共同負擔之比率**，由各級主管機關考量實際情形定之。

3 權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，**優先指配**；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

4 第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

5 第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

都更52

1 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之**權利價值比率**，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達**最小分配面積單元**，無法分配者，得以現金補償之。

2 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應**繳納差額價金**；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應**發給差額價金**。

3 第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

4 依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

5 第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署**強制執行**。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

6 應繳納差額價金而**未繳納者**，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

平權60

1 依本條例規定實施**市地重劃**時，重劃區內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地】及【工程費用、重劃費用與貸款利息】，**由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。**如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。

2 重劃區內未列為前項共同負擔之其他公共設施用地，於土地交換分配時，應以該重劃地區之公有土地**優先指配**。

3 依第一項規定**折價抵付共同負擔之土地**，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

平權60-1

1 重劃區內之土地扣除前條規定折價抵付共同負擔之土地後，其餘土地仍依各宗土地**地價數額比例**分配與原土地所有權人。但應分配土地之一部或全部因未達**最小分配面積標準**，不能分配土地者，得以現金補償之。

2 依前項規定分配結果，實際分配之土地面積多於應分配之面積者，應**繳納差額地價**；實際分配面積少於應分配之面積者，應**發給差額地價**。

3第二項應繳納之差額地價經限期繳納逾期未繳納者，得移送法院**強制執行**。

4 **未繳納**差額地價之土地，不得移轉。但因繼承而移轉者，不在此限。

權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

都市更新權利變換實施辦法　第15條

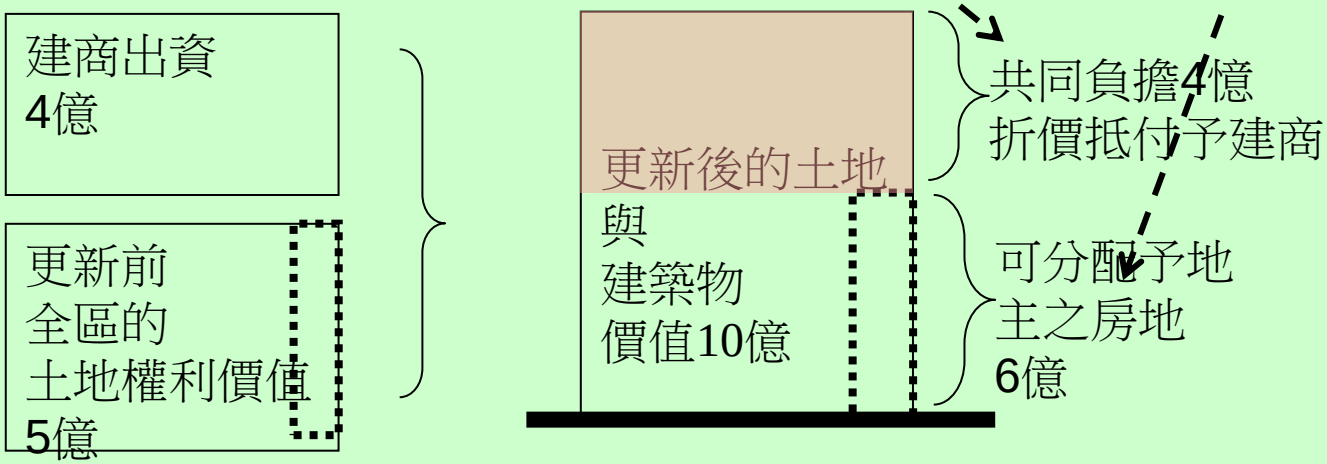
更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

條例第51條、

實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之……土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其**權利價值比率**、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物**折價抵付**予實施者…

條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，**其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。**但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。



權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

條例51

用地負擔

1實施權利變換時，權利變換範圍內【供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地】與【工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用】**由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其*權利價值比率*、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物*折價抵付*予實施者**；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

費用負擔

折價抵府

權利價值比率

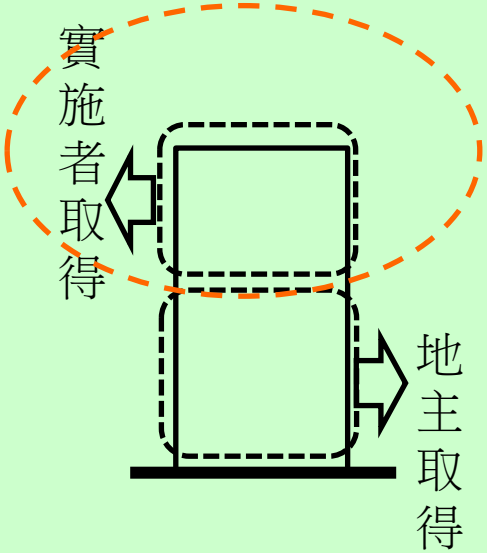
2前項權利變換範圍內，土地所有權人應*共同負擔之比率*，由各級主管機關考量實際情形定之。

共同負擔比率

3權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

4第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

5第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。



權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

不願參與　　不能參與

條例52

權值正常之地主

1【權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人】。但其【不願參與分配】或【應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者】，得以現金補償之。

多退少補

2依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

3第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

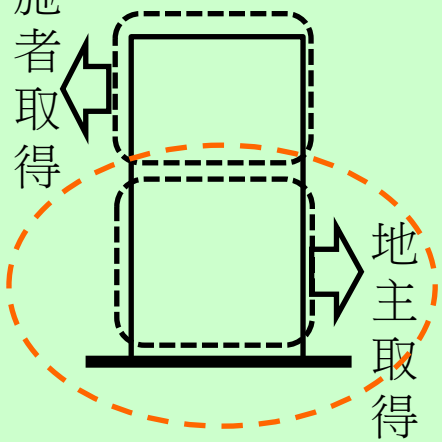
不願不能產權過給實施者

4依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

5第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

6應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

成本、實施者取得



地主取得

權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

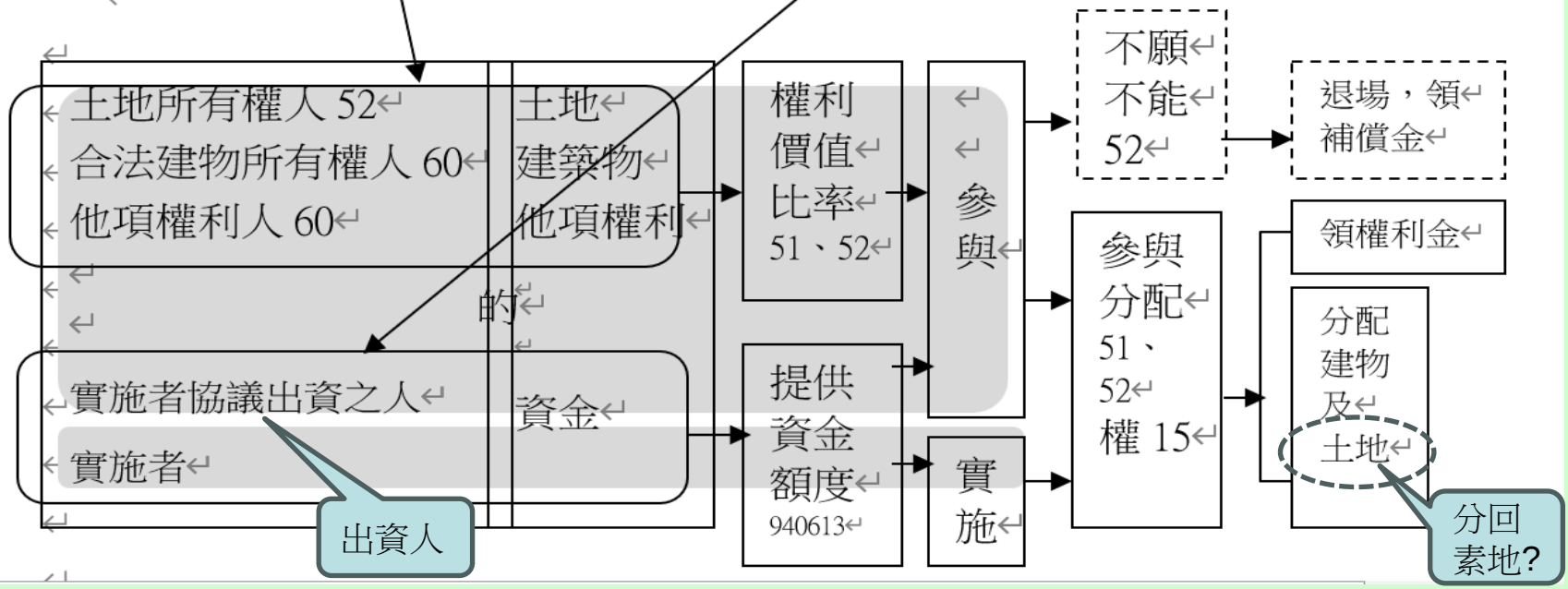
都市更新權利變換實施辦法　第15條

更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

條例第51、52條

條例3用語定義?

1. 都市更新條例第 3 條第 7 款：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」圖示如下



權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

更新前地主貢獻 5億
建商貢獻 4億
} 更新後總值為 10億

實施者出資
(即共同負擔)
4億

地主：
更新前
價值 5億

更新後
房地價值
10億

依#3
字義
分配
(比例)
(合夥投資)

地主

$\frac{5億}{4億+5億} \times 10億 = 5.55億$

實施者

$\frac{4億}{4億+5億} \times 10億 = 4.45億$

依#52
(扣除)
分配
(代工)

地主

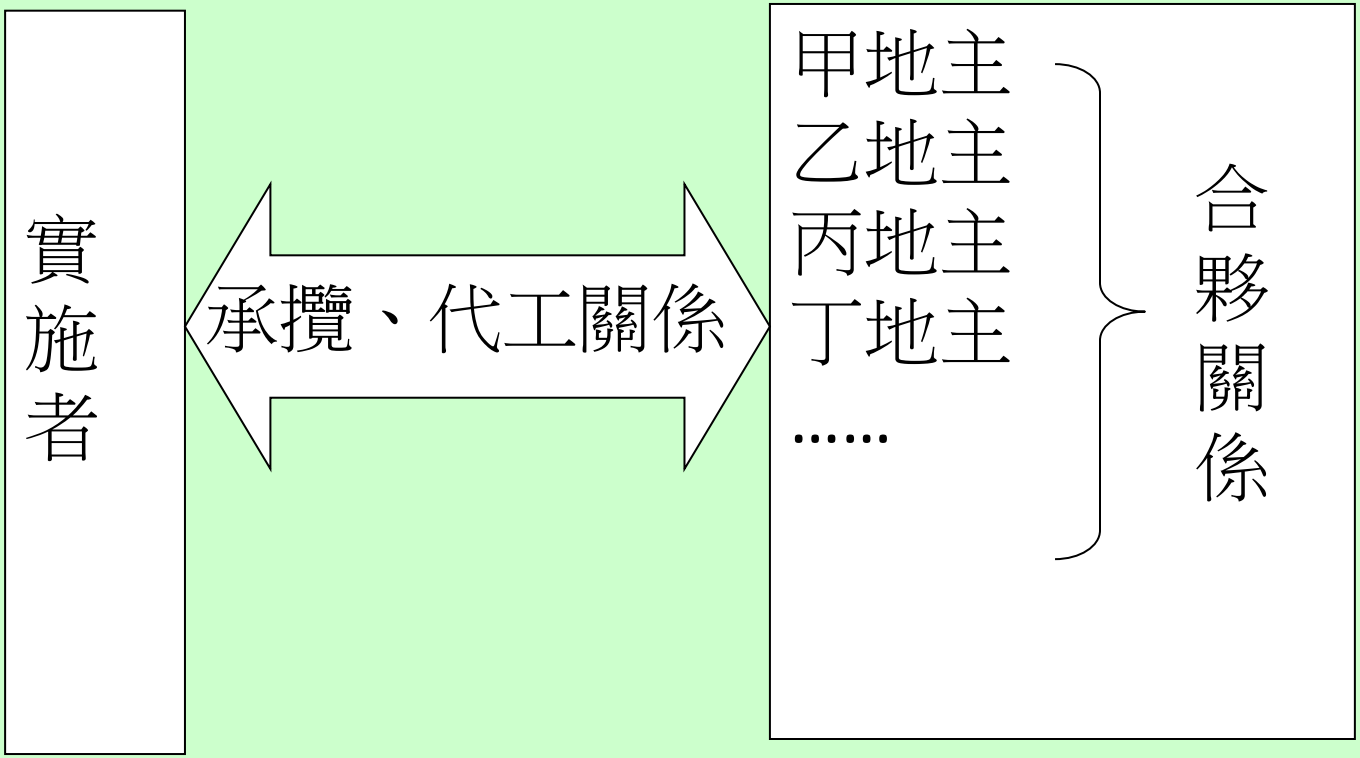
10億 － 4億 ＝ 6億

實施者

4億折價抵付之房地

權利變換制度可
充分保障地主

權利變換制度中的實施者與地主關係，性質近似代工，而非合夥



漲價歸公?

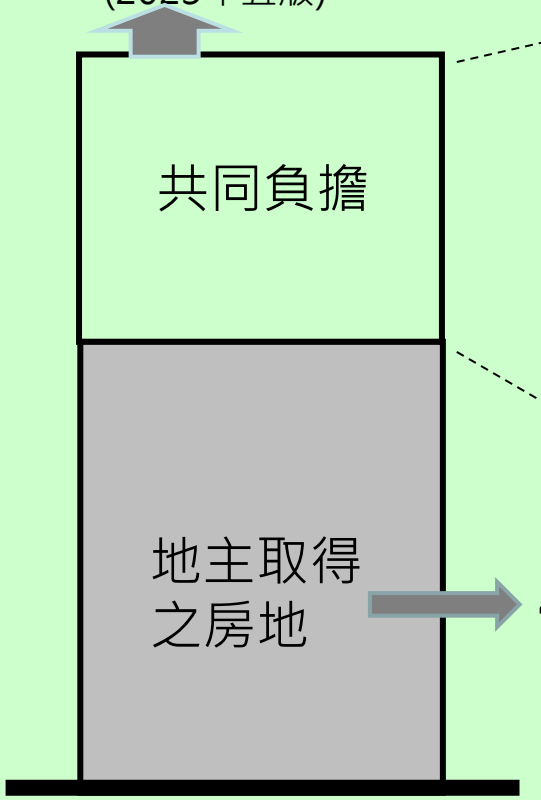
四種範本與標準不定期修訂

1.計畫書範本製作及審議注意需知

(2008年一版)
(2018年二版)
(2019年三版)
(2022年四版)
(2023年五版)

2.共同負擔提列總表

(2003年一版)
(2011年二版)
(2018年三版)
(2021年四版)
(2024年五版)
(2026年六版啟動修正)



共同負擔	工程費用
	權利變換費用
	貸款利息
	稅捐
	管理費用
	都計變更費用
	容獎容移費用

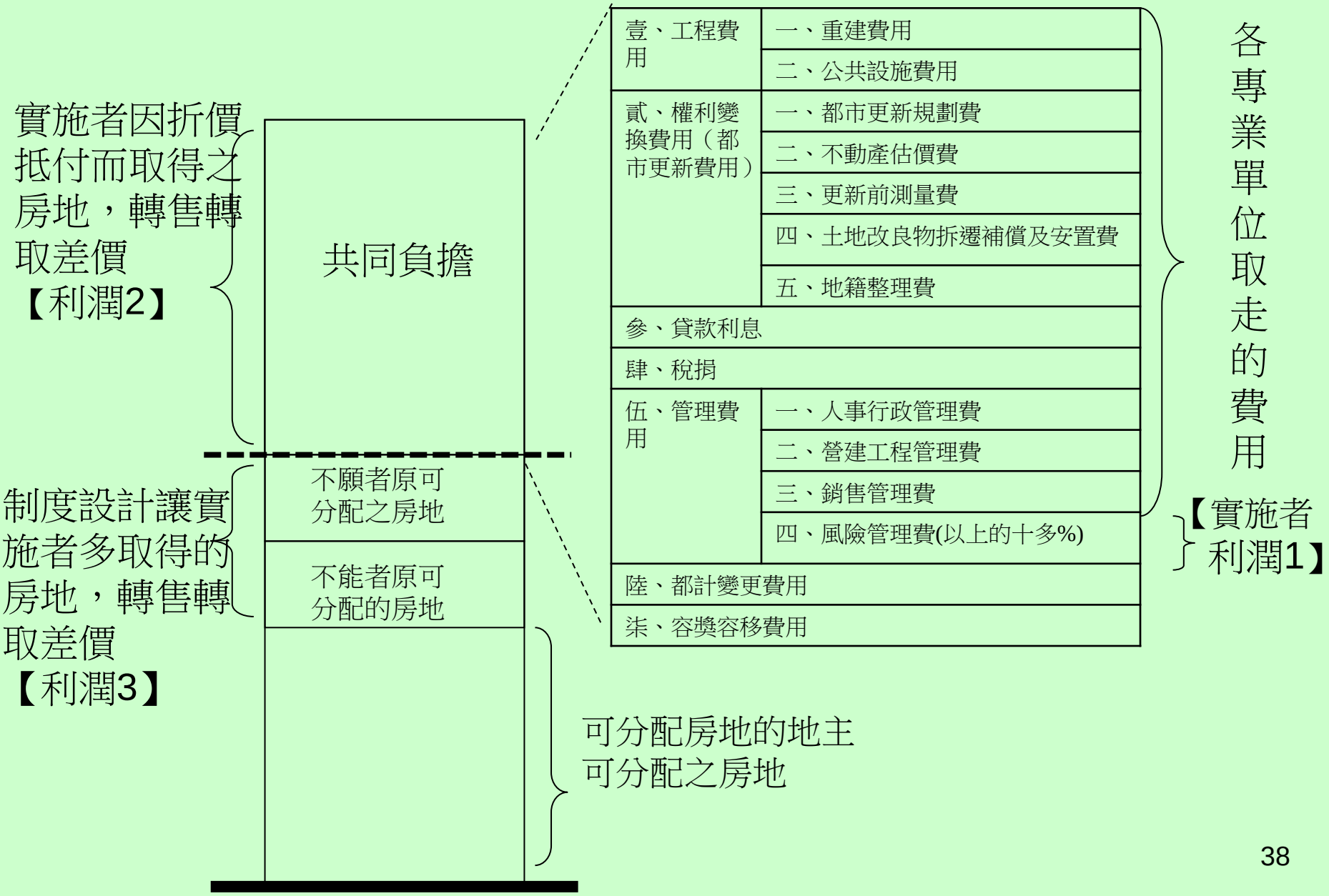
3.工程造價要項

(2003年一版)
(2010年二版)
(2015年三版)
(2018年四版)
(2021年五版)
(2024年六版)
(2026年七版啟動修正)

4.估價範本

(2000年一版)
(2014年二版)
(2025年三版)

預算制之財務計畫:實施者利潤何在?



共同負擔之 上漲 或 下跌

成本與利潤浮動之變數
- 事權分送，更後價值估算之浮動
- 物價波動，預算到真實發包之差距

預算制之成本提列

- 實際支出 4.5億 → 無法吸收 **需要變更** → 須檢附同意書
  - 拿不到 → **無法推動**
  - 拿得到 或 事前已先取得
- 實際支出 4.2億
  - 風管費額度已用罄，勉強吸收
  - **房價上漲**可以吸納造價成本上漲
- 實際支出 3.9億 → 風管費有支應餘裕 → 開始侵蝕預期利潤
- 實際支出 3.6億 → 精準預估
- 實際支出 3.4億 → 實施者有2000萬額外獲利 → **多賺，是否需利益回歸地主?**

實際支出 3.6億
風管費 4000萬
} 4億

少賺

更新會:
- 有公開結算機制
- 機構建商: 無公開結算機制

預算制之財務計畫: 共同負擔之提列

條例51條第1項

實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與**工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用**由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

1工程費用

2權利變換費用

3貸款利息

4稅捐

5管理費用

6都市計畫變更負擔

7申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用

權變辦法19條

本條例第五十一條所定負擔及費用，範圍如下：

……

四、工程費用：包括權利變換地區內道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等公共設施與更新後土地及建築物之規劃設計費、施工費、整地費及材料費、工程管理費、空氣污染防制費及其他必要之工程費用。

五、權利變換費用：包括實施權利變換所需之調查費、測量費、規劃費、估價費、依本條例第五十七條第四項規定應發給之補償金額、拆遷安置計畫內所定之**拆遷安置費**、地籍整理費及其他必要之業務費。

六、貸款利息：指為支付工程費用及權利變換費用之**貸款利息**。

七、管理費用：指為實施權利變換必要之**人事、行政、銷售、風險**、信託及其他管理費用。

八、都市計畫變更負擔：指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

九、申請各項建築容積獎勵所支付之費用：指為申請各項建築容積獎勵所需費用及委辦費，且未納入本條其餘各款之費用。

十、申請容積移轉所支付之費用：指為申請容積移轉所支付之**容積購入費用及委辦費**。

抽象的代拆機制: 條例57條，要多真誠? 如何磋商?

1權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：

一、由實施者予以**代為**之。

二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關**代為**之。

2實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於**真誠磋商**精神予以**協調**，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應**再行協調**，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

3第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

4第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

1~4項 建物代拆▲

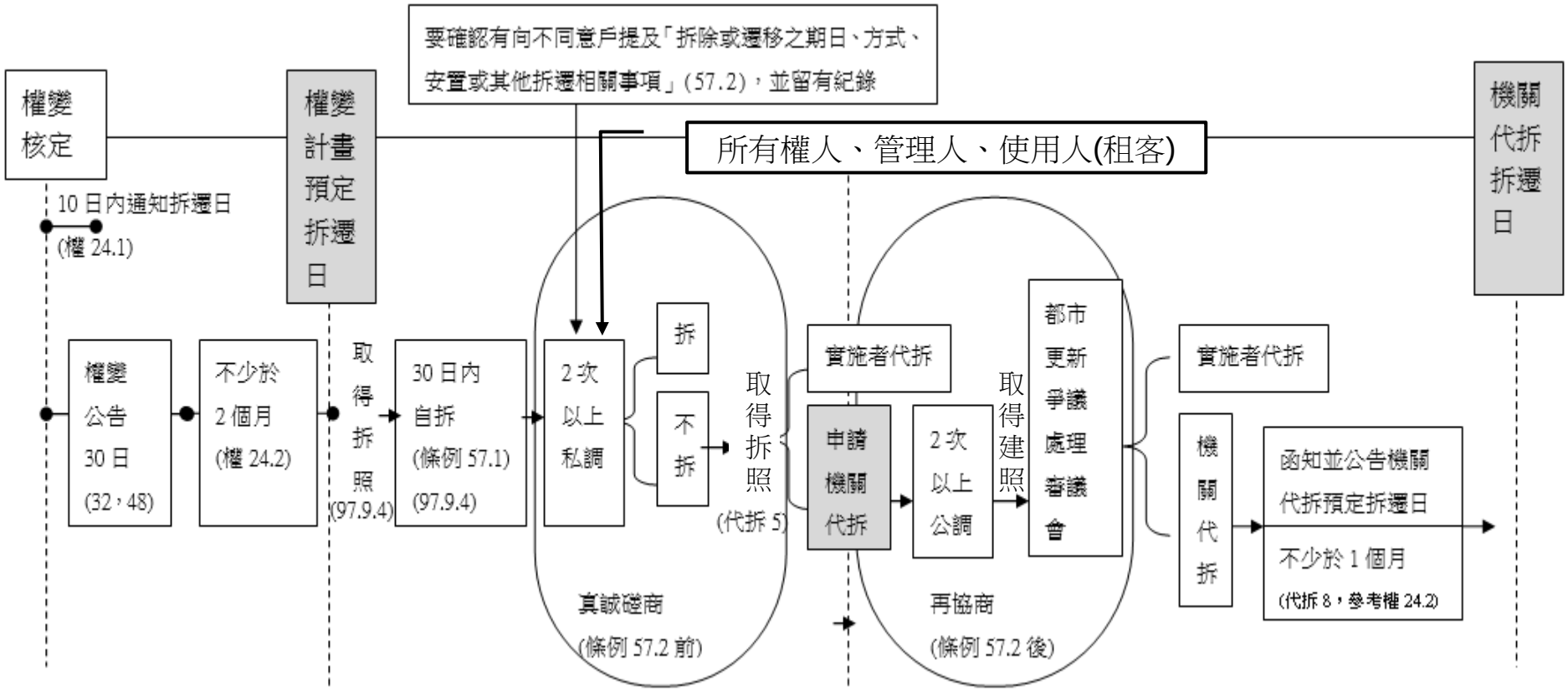
5~6項 建物補償▼

5第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之**殘餘價值**，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

6第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

7實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

抽象的代拆機制: 要多真誠? 如何磋商?



日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章

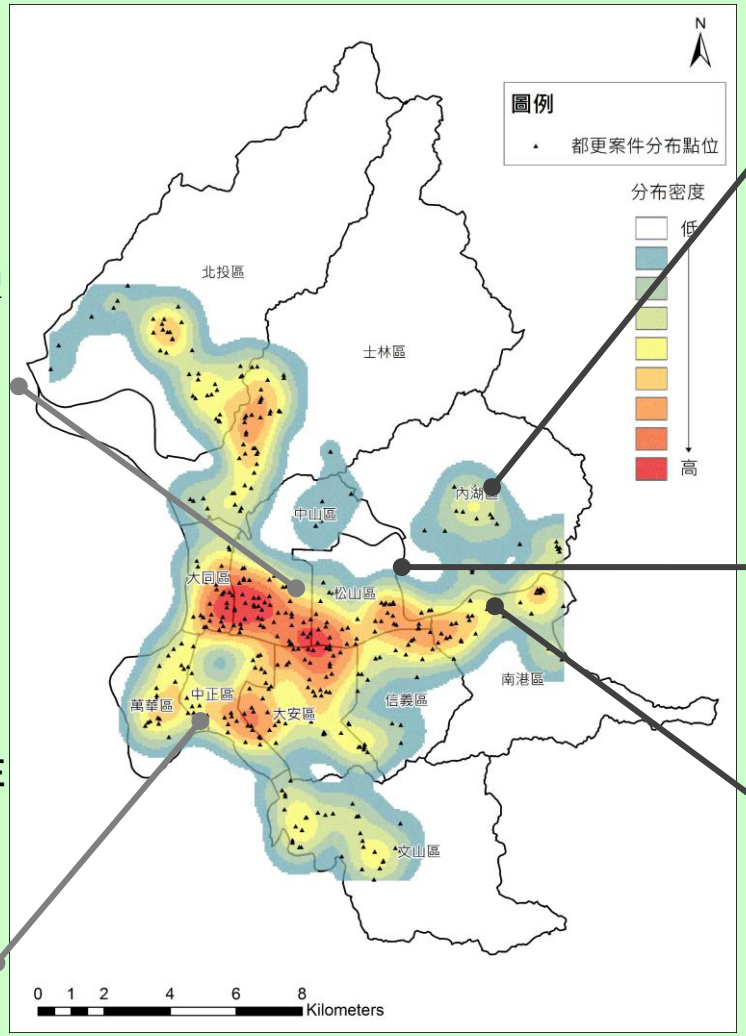
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

中山區危老重建熱潮的發展與改變

中山區之所以成為都更及危老重建的熱區，主要是位處舊市區中心、地理位置佳、周邊生活機能配套成熟，加上多起重點改建案，飯店都更案有「華泰王子飯店、寒居酒店、琢豐」或商辦都更案「陽信銀行、天璽、宏盛國際金融中心、國家企業廣場Taipei One、長安富御、大同大樓、新產大樓」等建案，亦有商辦+飯店之複合型都更案「國泰民生建國大樓」；透過多件飯店及商辦改建案帶動整體重建氛圍、活絡商業使用，打造工作、學習、生活一體的現代化城區。未來，中山區將成為兼具文化底蘊與國際吸引力的核心區域，帶來更強的經濟活力與社會價值。



全國都更案首例清白新村

內湖區清白新村原為政府安置大陳列島居民之眷村，歷經數十年變遷後生活環境欠佳，房舍老舊已不堪使用，部分家庭甚至必須外出使用公共廁所。都市更新條例於民國87年公布實施後，清白新村「大湖優境」成為全國第一宗都更案，迄今清白新村已有11件都更案竣工，大幅改善都市景觀與市民居住環境。

海砂屋國宅閃亮重生

松山區延壽國宅經鑑定為海砂屋，有嚴重公共安全及耐震能力不足之虞，經實施者進入整合及市府加速更新審議公私協力下，目前國宅K、M、N、O等區已順利更新完成竣工，I、J區則已核定興建中，成功推動危險老舊建築物更新重建。

大同延平北歷史風貌與都市再生

發展較早且歷史深厚，透過老舊建築更新，打造友善人行空間，改善居住環境與交通動線，實現歷史與現代共存的都市再生。

南港產專區黑碳變鑽石

早期以「家庭即工廠」的傳統工業區為主，透過都更優化友善人行空間與公共設施，提升環境品質，塑造現代化創新產業基地，展現區域轉型的巨大潛力。

累計核定實施599案更新綜效

自民國87年都市更新條例公布至114年12月31日止，已核定實施630案，其中已完工320案，施工中171案，共創造出31,688.9億元不動產價值，不論質與量均領先全國其它縣市，核定更新案件創造的公共效益，包含安置現住戶22,655戶(合法建築物20,146戶，違章建築戶2,509戶)、更新後戶數72,144戶、協助開闢計畫道路62,875.2㎡、增加汽車停車位94,837部，機車停車位108,652部、留設人行步道301,261.1㎡。

項目	都更核定案效益	
1.安置現住戶	合法建築	違章建築戶
	20,146戶	2,509戶
2.更新後戶數	72,144戶	
3.增加停車位	汽車	機車
	94,837部	108,652部
4.協助開闢計畫道路(含土地及工程費用)	面積	為市庫節省
	62,875㎡	91.8 億元
5.留設人行步道	301,261㎡	
6.實施費用	1兆9,930億元	
7.不動產價值	3兆1,689億元	

公辦更新§12】

舊制

機關自行實施（市府擔任實施者）

自行編預算處理拆遷補償費用發放、動工興建、差額價金找補事宜

機關委託機構實施
(市府評選後委託某建商擔任實施者)

引入民間資金與人力協助自行實施案件。亦即，機關有資金需求，得以政府採購法評選廠商參與投資該更新事業。

機關同意實施
(市府同意 某機關 **自行實施或再委託)**
某機構(公營事業機構)

108新制

自行實施
或
經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

斯文三期、延北

同意其他機關（構）自行實施
或
經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

保強、潤泰、冠德、華菲、允鵬、將捷、南港國際(三商美邦、華泰、國泰人壽)、富邦人壽、長虹…

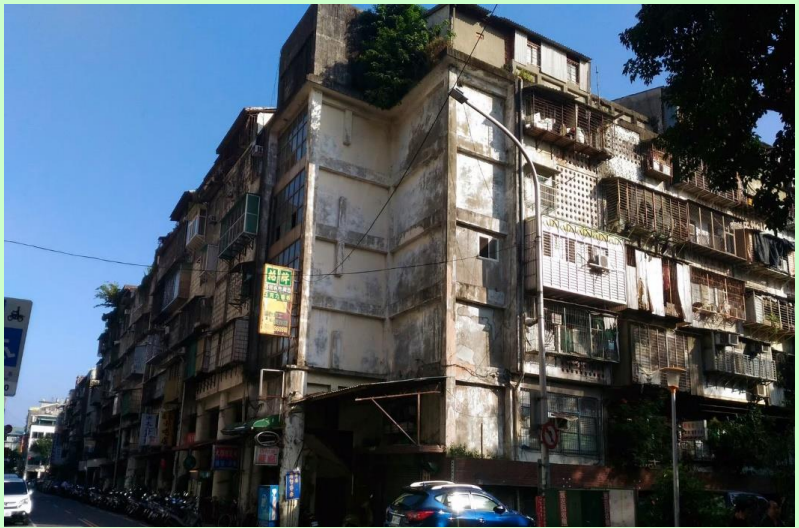
國住都、北住都 (出資)

中華工程
全坤、宏匯、冠德、阿曼、昇陽、將捷、都美、富邦、潤泰、寶紘、漢皇.....

國防部
中華郵政

台鐵，再公開評選委託慧榮(玉成二小732)
台電，再公開評選委託山林匯(南港區南港段四小段474-1地號等12筆土地)
中油，再公開評選委託(中山區長安段二小段576、576-1、576-2及576-3地號等4筆土地)

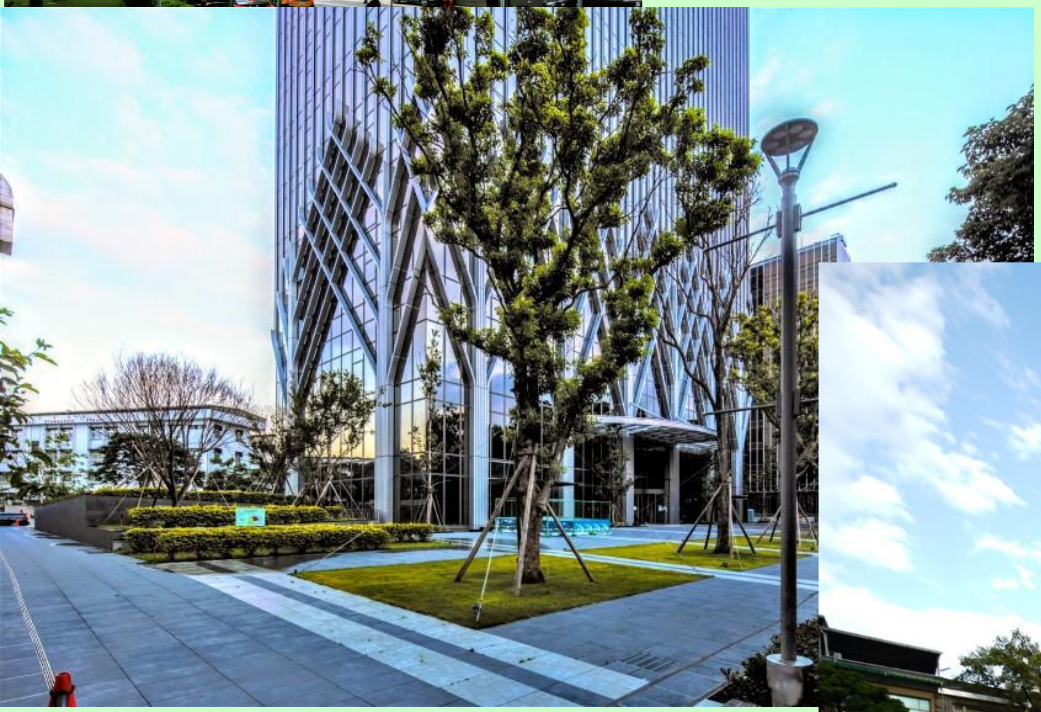
北市自行實施經典案例: 斯文里三期成功經驗但難以複製(人力與財力)



公益 圖書館

玉山金控第二總部大樓

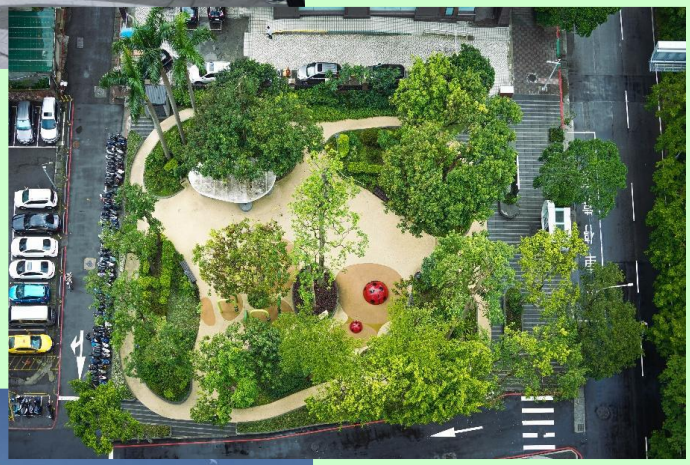
實施方式: 設定地上權
公益回饋圖書館，並可作為國際論壇場域。27%極低建蔽率，保留大片綠地



安家藏玉
公益回饋
智慧圖書
館

中正史坦威
客家圖書影音中心

公益 托老托幼



寶紘敦南商業大樓
低樓層規劃托育中心
1樓規劃街角規劃光之樹廣場
認養鄰近平安公園
設置公益會議廳

林區 漢皇韶光
辦民營托嬰中心

公益 托老托幼

台塑大樓

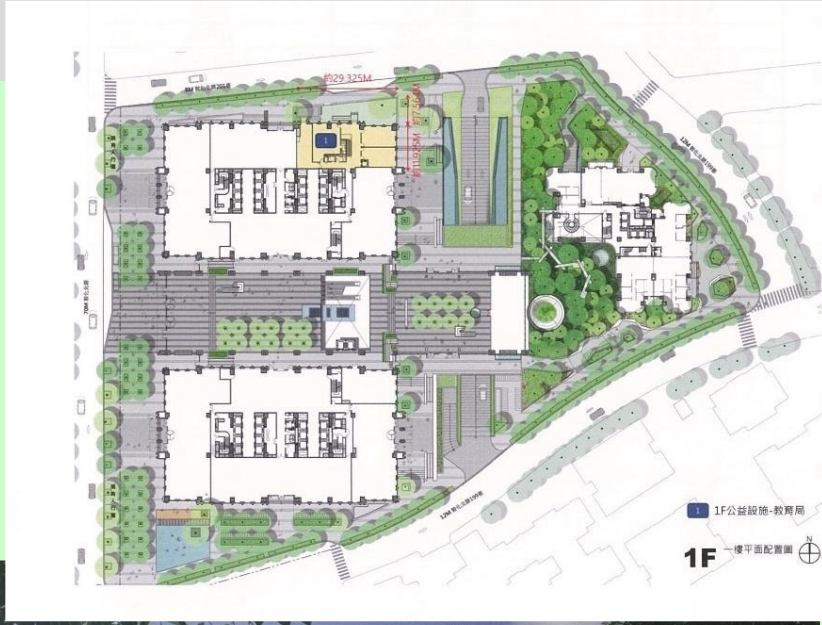
8,000㎡立體化多層次公共開放空間

室內林蔭大道、中庭立體廣場與街角口袋廣場

辦公棟北棟，捐贈設置了965㎡非營利幼兒園及366㎡台北社區創生基地

認養周邊約4,934㎡延壽三號公園

地下層更設置了具備對外開放機制的多功能會議中心



公益 兒少、健康

萬和

一、二樓設置817.98㎡社福文康設施—萬和兒童暨社區共好服務中心(放學窩)

多功能團輔室、溫潤家常的社區廚房，以及強化視聽體驗的多媒體室與讀書室

森業永春

「重建與整維」區段並存: 針對同意參與重建的住戶興建地上21層的住宅大樓，不參與重建的建物則進行外牆整建維護、

永春活力館，針對高齡化社會的需求，轉型為A級樂齡健康運動站。

公益 親子館

大同區首善

https://news.housefun.com.tw/news/article/152591161455.html

好房網 HouseFun News 頭版 總覽 圖輯 名家 雜誌 講座 專題 土壤液化 好房網

根據台北市地政雲統計，在這波跌勢中，仍有多個社區守住身價，而其中位在大同區的「首善」，近一年平均交易價格，每坪達67萬元，較2014年均價54萬元，大漲24%，成為北市最強社區，而特別的是，對有小孩的小家庭來說，從小孩出生住到18歲都沒問題。

資深媒體人徐嶔煌在節目《57新聞王》表示，該社區週邊生活機能成熟，且一樓就是台北市大同親子館，鄰近國小，附近還有明星學校成淵完全中學，小孩從小讀書不必跑很遠，對自住客來說是很好的選擇，也因此帶動房價逆勢反漲。

不過，即使是自住客為小孩買學區宅仍要注意，希望孩子就讀的學校，住家是否為畫分的學區內，不是住家離學校近就沒問題，若是熱門的明星學校，入學規定也可能較嚴格，如有無戶籍年限、需不需要居住事實等。

首善案
原本捐贈臺北市文化局一間長寬12公尺x12公尺挑高二層的實驗劇場，還包括文化廊道、排練場、辦公室、儲藏室等附屬設施，設計標準全部比照國家戲劇院實驗劇場，並配有地下一層8部停車位及獨立專用卸貨電梯，供文化表演使用，以延續大稻埕文化。

現為臺北市大同親子館使用。

公益 都更併同修復其他基地之歷建

冠德民權大樓

A基地已獲得2024 IPA國際地產大獎「Best Office Development Taiwan」五星首獎，預計再取得綠建築-鑽石級、智慧建築-鑽石級、LEED認證-白金級、耐震標章、低碳建築標章 1+、建築能效標示 1+共6大專業標章。

材料圖書館：A基地5樓設置400坪公益空間，規劃材料圖書館、多功能展演空間，對外開放，促進社區共融。

老樹廣場與花園：結合受保護樹木，打造友善步行及休憩空間。

歷史建物修復再利用：冠德建設出資1億元，由臺北市住都中心規劃修復中正區泰安街「前海軍將官官舍」(馬紀壯將軍、黎玉璽將軍及裴毓棻將軍)歷史建物，結合文化與教育，打造實驗教育共學園區，讓歷史建築注入新生命。

都更基地

■ 位於大安區通化段五小段12筆土地，面積4,318㎡（約1,306坪）。

- 土地使用分區為第三種住宅區，容積率225%，建蔽率45%。
- 公有土地2單位及私有1人（權屬比例：公有99.88% 私有0.12%）。

權屬	地號	所有權人(管理機關)	面積(m^2)	比例
公有	191-12、466-3	中華民國 (財政部國有財產署)	10.00	0.23%
	191-13、335、336、337、338、338-2、338-3、338-4、445-10	中華民國 (國防部政治作戰局)	4,303.00	99.65%
私有	482-2	○○○	5.00	0.12%
合計			4,318.00	100.00%

歷史建築 羅友倫故居

■ 坐落於臺北市士林區天母段三小段105地號土地，土地面積為3,705.00㎡(約1,120.76坪)。

- 土地所有權：中華民國，管理機關為國防部政治作戰局。
- 門牌：臺北市士林區中山北路7段81巷45號。
- 歷史建築公告登錄範圍：含羅友倫故居、花房及庭院。
- 現況：屋面可見植生與風化現象，屋頂現以帆布全面覆蓋，地面以抑草蓆進行覆蓋處理，庭院內有受保護樹木。

「創造無障礙、高品質、沉浸式的公共空間」，保護文化資產及實踐文化平權

歷史建築羅友倫故居位在士林天母地區，土地記憶豐富、建築物為文化傳承，為讓歷史走入當代生活，打造首座多個時代交織的時光走廊。

● 歷史建築空間再利用，導入社區文化與國際交流，創造文資活化再生新典範

主建築保存文化歷史，附屬建築低度商業服務結合重要文史資料展示，專業團隊營運導入各項社區文化與國際交流，以走讀、策展及國際及城市講座相連結。

● 景觀文史共生園，透過環形木棧道及綠圍籬提升公眾近用性

具規模之庭園景觀也成為感受400年歷史教育的文化場景。

● 以最小干預、最大共享為核心的保存理念，並讓「場域精神」繼續說話

三級修復策略，重要歷史部位原貌保存、建築特色部位加固修復，其他部位依再利用需求調整。

臺北市首件以韌性聚落為主題的公辦都更示範基地

呼應市府「安全、經濟、社會」韌性策略，打造安心生活、創業發展、幸福成家的宜居城市

以「臺北2126百年韌性聚落示範場域計畫」為發展願景，於環境、社會、產業及維運四大面向，在硬體、軟體、經濟及空間規劃上，將韌性從災害發生時的應變備案，前移為日常空間的基本功能，讓公共空間在平時可使用、災時可轉換，回應未來城市面臨的長期挑戰。

● 以區民活動中心為核心，提升社區避難容受力與防災意識

落實公益性，更是韌性聚落規劃之起點，平時做為社區活動場域，災時可迅速轉為物資儲存、臨時收容或指揮據點。

● 區民活動中心與保留之老樹形塑廣場，打造全國首座平災轉換示範基地

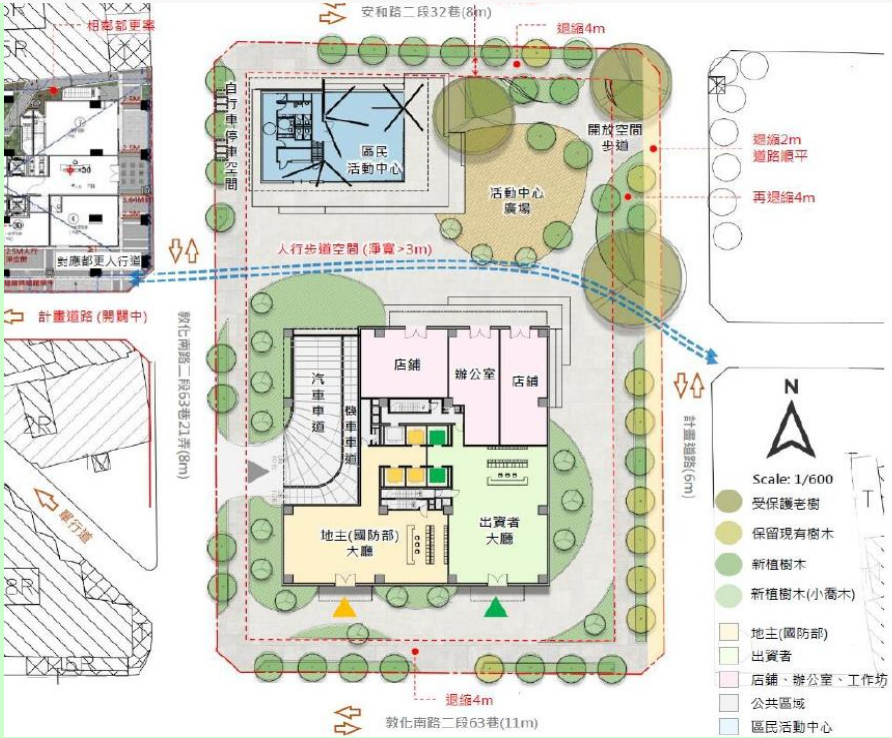
借鏡日本最新防災廣場設計案例(東京赤阪Akasaka K Tower)，規劃平災兩用街道家具及雨撲滿等，建立災時硬體與防災物資系統。

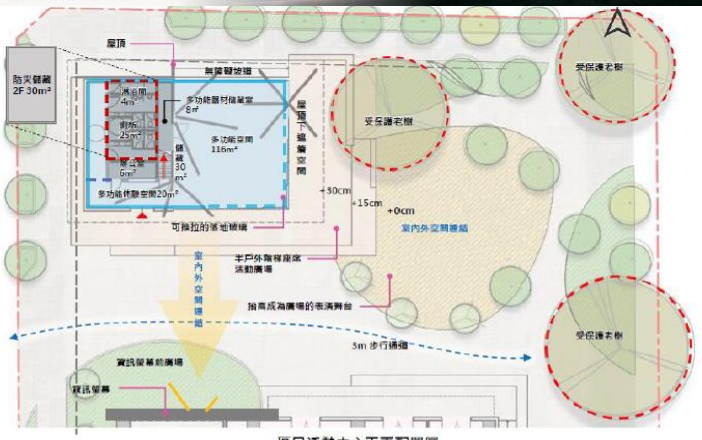
● 永續營建高品質，材料循環再生利用，串聯周邊家具產業

取得鑽石級綠建築、銀級智慧建築、耐震、低碳建築及建築能效1+級等標章。

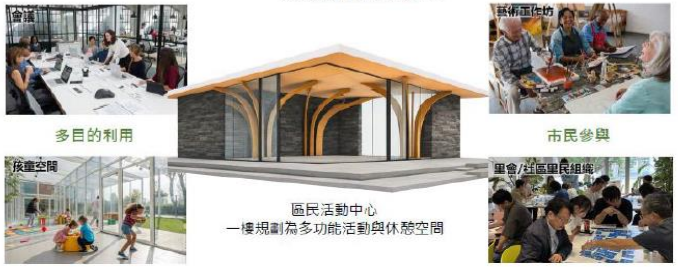
● 產業導入與在地經營，推動20年韌性共好計畫

經營一樓空間結合活動中心導入家具循環再生理念；多元活動凝聚社區發展意識。

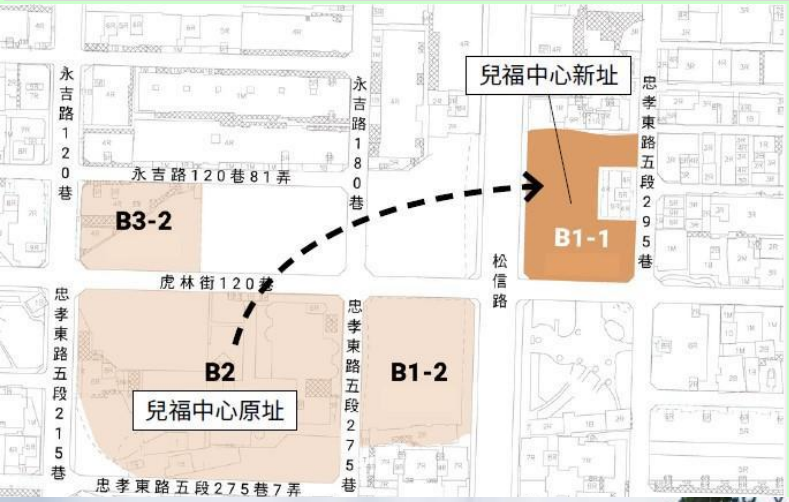




區民活動中心平面配置圖



公益、種地 信義兒福



國家住宅及都市更新中心擔任實施者

透過「產權集中」與「等價交換」的策略，將基金會分散於各處的資產權益整合，集中於B1-1基地進行最高效益的使用。

為了確保都更期間幼兒教育服試不中斷，將B1-1基地定調為關鍵的種子基地，採取先建後拆的開發策略，使現址B2基地在建設期間得以維持正常營運，實現完工後空間的無縫轉換。

而隨著B1-1基地更新完成，國家住宅及都市更新中心所取得的住宅單元，除了作為優質出租住宅，更被賦予中繼居住的關鍵機能。

日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

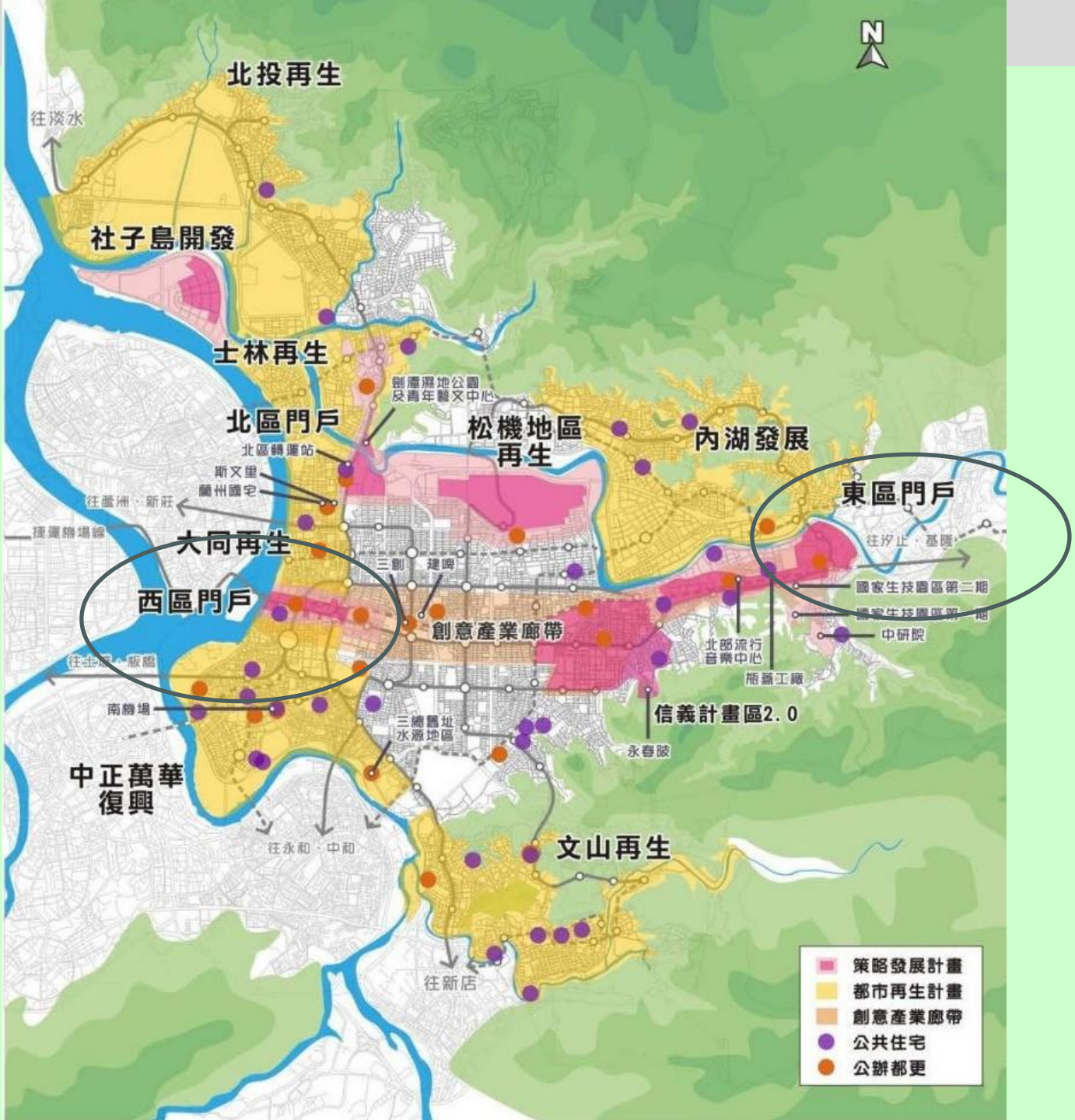
台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

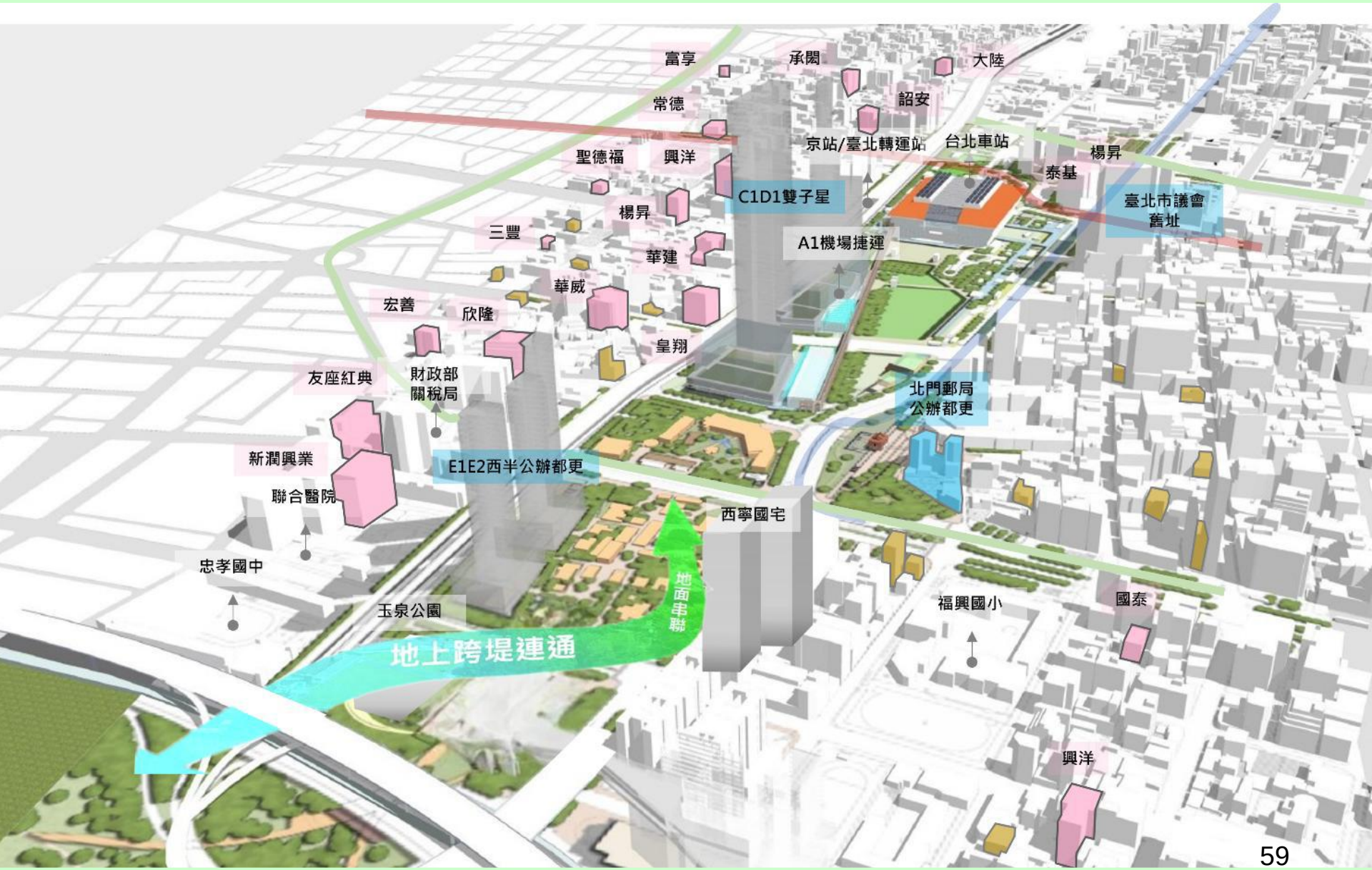
趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

大區域改造

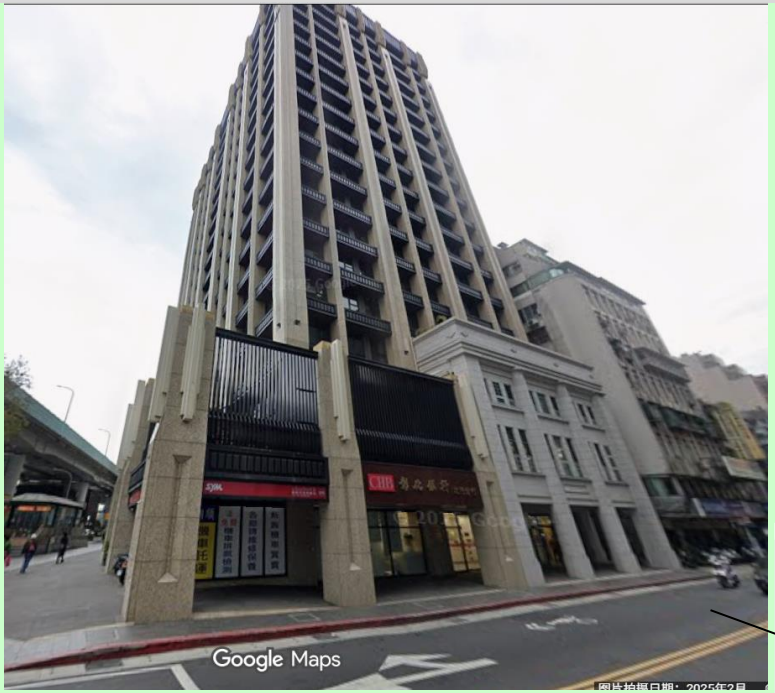

北投再生
往淡水
社子島開發
士林再生
劍潭濕地公園
及青年藝文中心
北區門戶
北區轉運站
斯文里
蘭州國宅
松機地區
再生
內湖發展
東區門戶
往汐止、基隆
往蘆洲、新莊
捷運機場線
大同再生
三創
建國
西區門戶
創意產業廊帶
國家生技園區第二期
中研院
北部流行
音樂中心
瓶蓋工廠
往土城、板橋
南機場
三總舊址
水源地區
信義計畫區2.0
永春陵
中正萬華
復興
往永和、中和
文山再生
往新店
策略發展計畫
都市再生計畫
創意產業廊帶
公共住宅
公辦都更

大區域改造 西區門戶


富享
承閎
大陸
常德
詔安
京站/臺北轉運站
台北車站
楊昇
聖德福
興洋
泰基
C1D1雙子星
臺北市議會
舊址
楊昇
三豐
A1機場捷運
華建
華威
宏善
欣隆
皇翔
友座紅典
財政部
關稅局
北門郵局
公辦都更
新潤興業
E1E2西半公辦都更
聯合醫院
西寧國宅
忠孝國中
地面串聯
玉泉公園
福興國小
國泰
地上跨堤連通
興洋

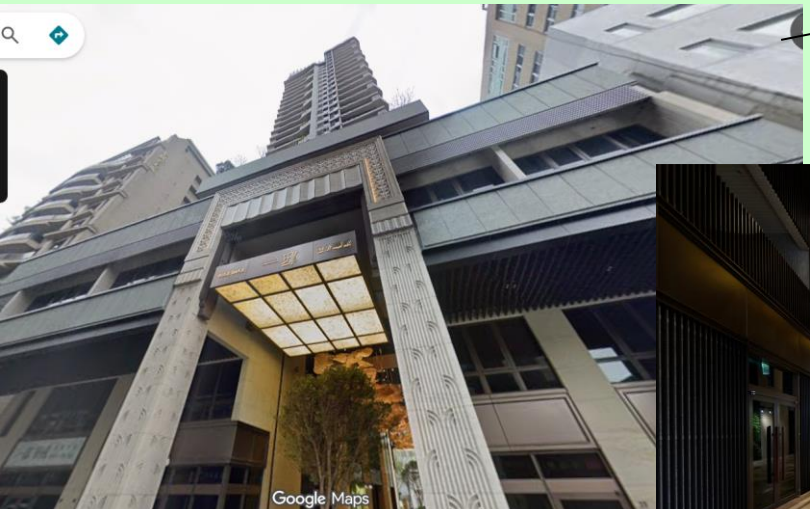
大區域改造 西區門戶

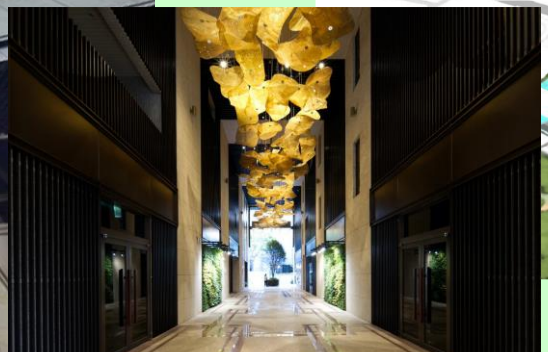
欣隆
101
保存彰化
銀行北門
分行舊址
立面意象



京王(承德長安)
32層
臺北好好看系列二
(正式開發前先行
拆除窳陋建物並進
行綠美化)

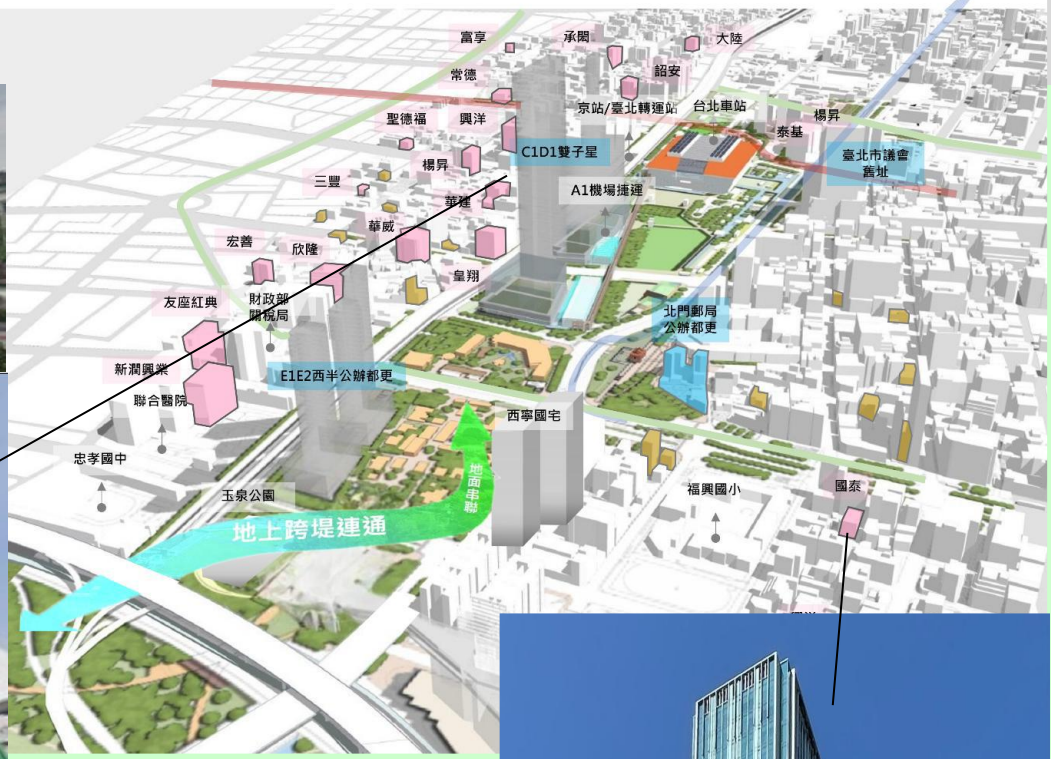
一邸·亞昕華威
29層雙塔地標
6.2公尺寬東西向帶狀開放空間





大區域改造 西區門戶

皇翔臺北廣場



國泰建經中華大樓
國泰一號REITs

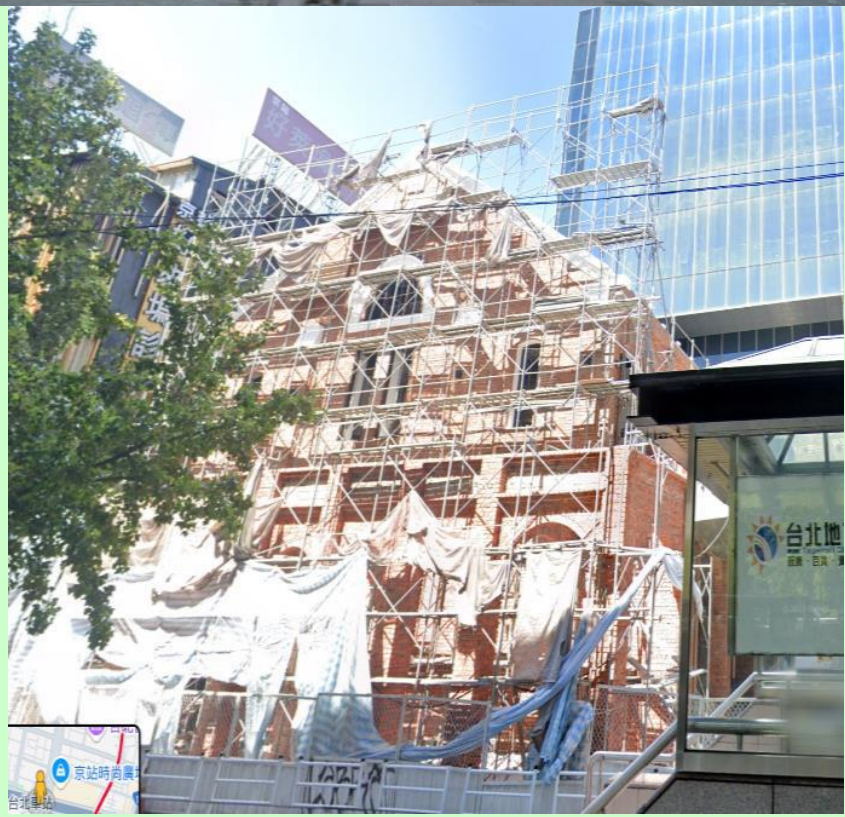
不動產投資信託基金以都市更新活化首例

1至4樓設置一般零售業與餐飲商場，5樓以上則引進日籍西鐵集團旗下的飯面品牌「索拉利亞西鐵飯面」

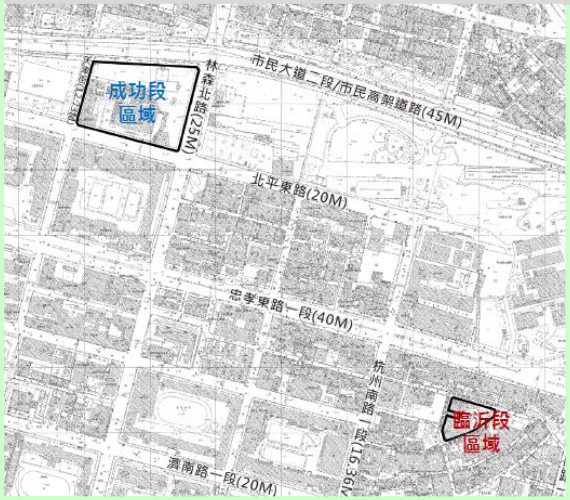
臺灣總督府交通局鐵道部後站倉庫(台汽北站)(歷史建築)
利用舊磚重新砌築外牆，並將木構屋架原貌重組於承重磚牆上，同時結合現代鋼構柱梁與地下室結構。

屋架重組與新大樓共構。針對位置與新大樓重疊的北側倉庫，採原貌保存的木造屋架精密重組於商辦大樓的室內空間。

皇翔 台北廣場 (台汽北站)

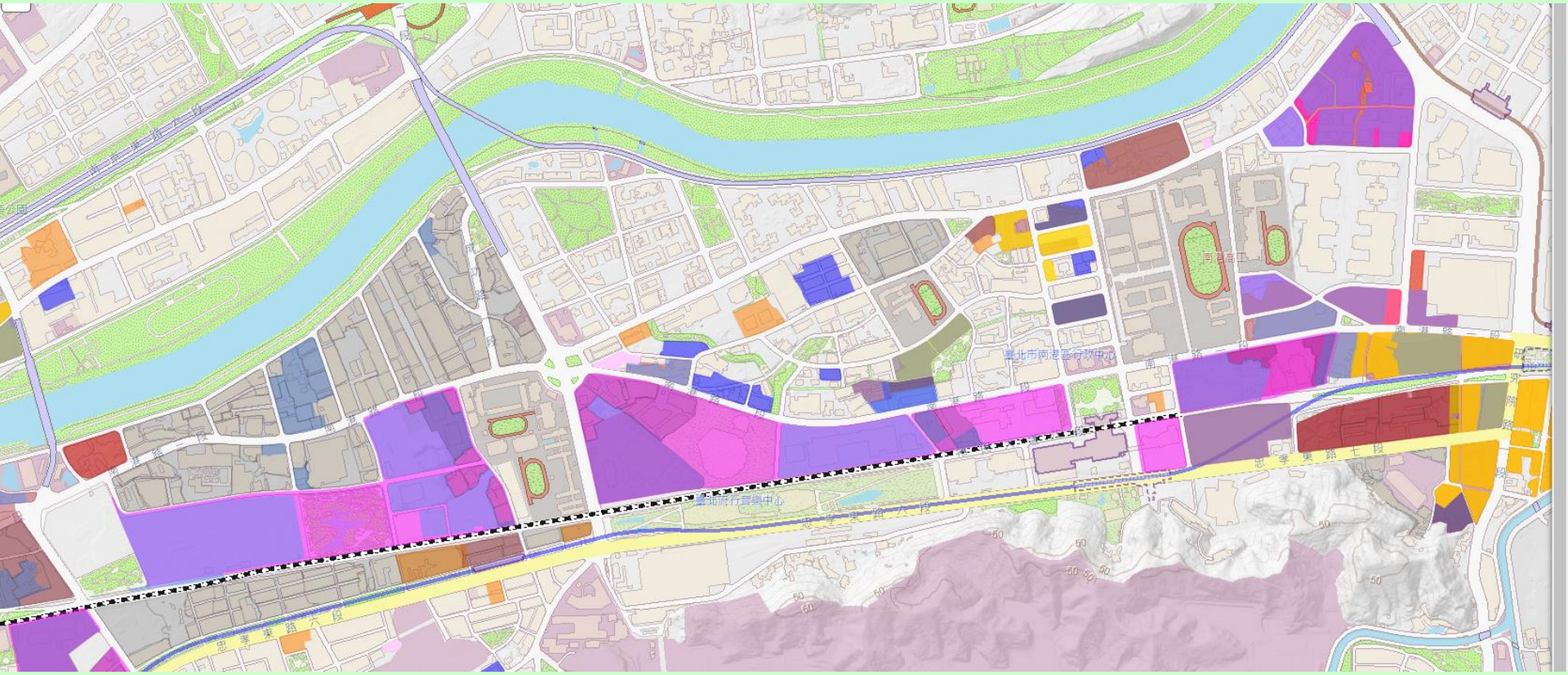


大區域改造 西區門戶



行二行三
(國住都、冠德)
成功段18,367.00㎡
臨沂段2,946.88㎡
三張建照，一個財務計畫，一個共負比，所有權人得跨區選配
捐贈公務辦公室2,679.17㎡
(圖片引自國住都與冠德官網)

大區域改造 東區門戶



大區域改造 東區門戶

潤泰玉成大樓

東新街與南港路交叉口
輝達(NVIDIA）正式宣布進駐並設立研發中心的基礎。輝達租下該大樓逾萬坪空間

南港調車場

基地5.4公頃(分為東西街廓）
15萬坪的開發樓地板面積
「臺北市立大學」與「臺鐵總計大樓」進駐 ，透過大學的進駐與產學合作空間的設置，園區將結合周邊科技聚落，營造出「職、住、遊、憩、學」

大區域改造 東區門戶

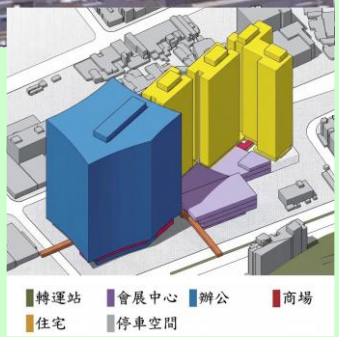
南港利百代商業大樓

前棟由宏碁集團(Acer）進駐，定名為「百代宏碁大樓」
後棟則由城邦出版集團進駐，將數位內容與文化傳播能量帶入基地

世界明珠 31,252㎡

原址為南港輪胎，透過土地捐贈回饋作為「臺北流行音樂中心」用地，並經都市計畫變更由工業轉為住商用途。聯強國際(Synnex）進駐設立全球營運中心。
立體空橋系統，串聯計12個建築區塊，包括8棟超高層主體建築、商場百貨區2區塊以及藝文與公設空間2個區塊。

大區域改造 東區門戶



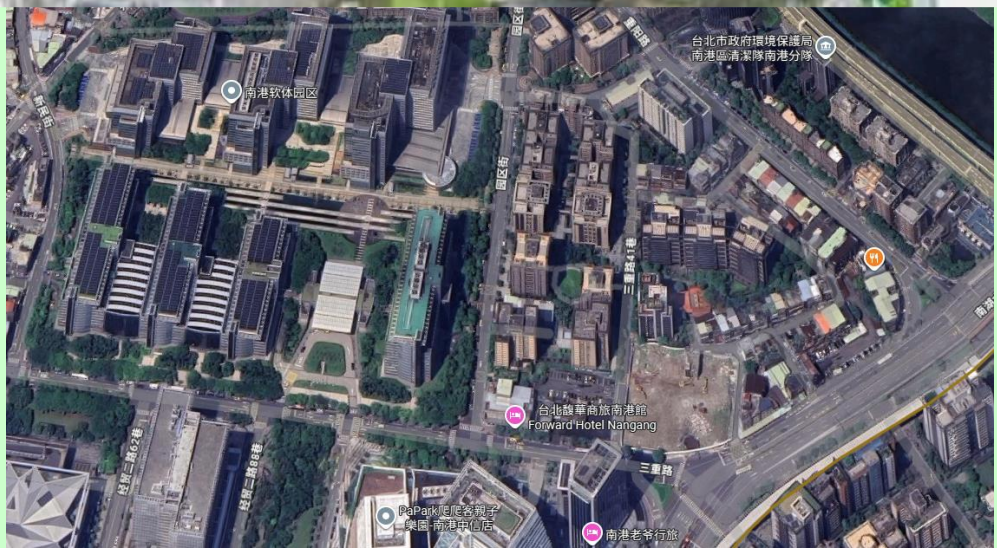
南港之心

2.6公頃，整合了轉運站、國際會展中心、頂級商辦與逾1,300戶的住宅量體。1,509坪的交通轉運站(提供23席月台）、約3,820坪可容納2,800人的國際會展中心，以及約3,000坪的新創辦公空間

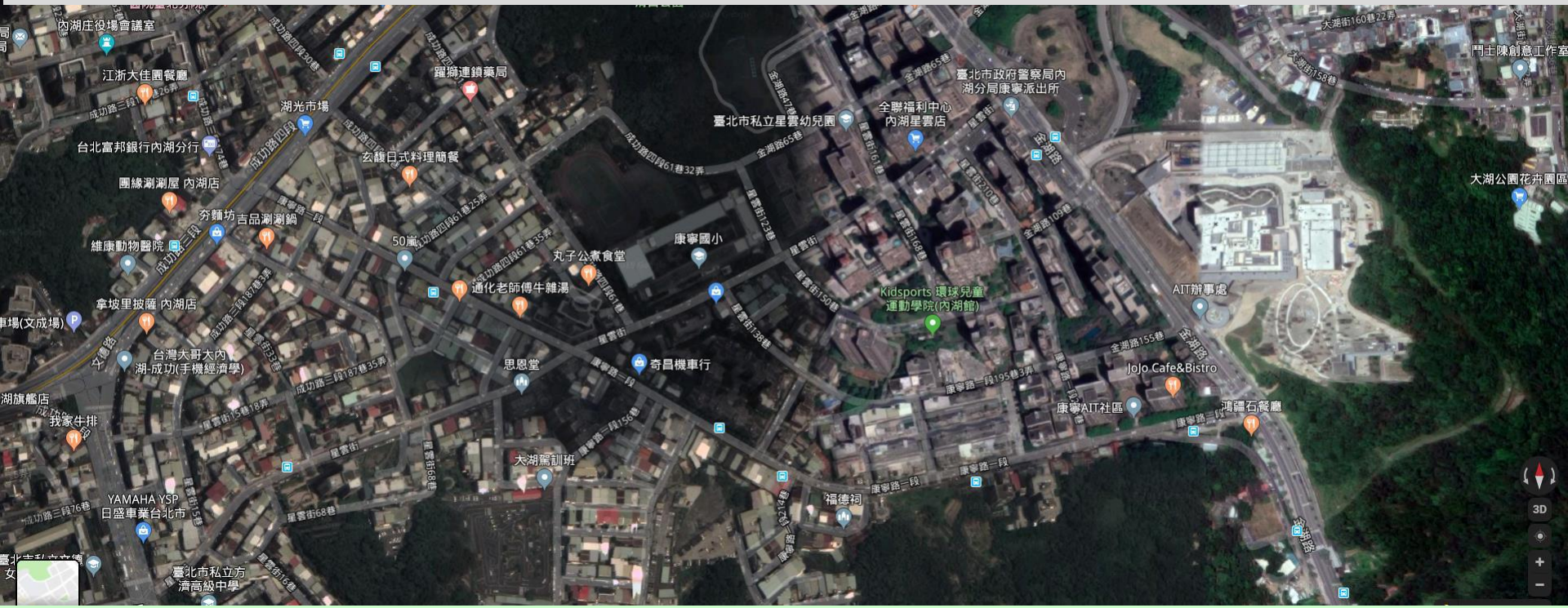
大區域改造 東區門戶 R13

台肥甲子園
宏境第一道
首泰大方
元利世紀匯
聯勤四季紅
正隆晶鑽
筑丰紐約花園
聯勤南港
台肥山森原
筑丰南港

大面積退縮、友善步行
筑丰南港:捐贈設置老人日間照顧中心



大區域改造 內湖清白新村



內湖的**清白新村**(如：成果NO.D**大湖春天**、NO.I**金湖大賞**、NO.O**美麗大湖**、NO.U**大漢VIP**、NO.W**文心吟釀**、NO.Z**輝煌世紀**、NO.33**文心AIT**、NO.34**花里洋**)該是目前最大規模的舊聚落重生的案例。原本是政府暫時安置大陳義胞的所在，歷經數十年變遷，很多人難以想像在更新前的民國80年代，當地還是有些家庭是必須外出使用公共廁所，而巷弄的狹小是做飯時要跟鄰居借個鹽，只需伸出手就能拿到的狀況。沿著金龍路及星雲街一帶從第一案成果NO.A**大湖優境**開始，共有四組實施者共推出包含成果NO.V**榮耀世紀**等更新案。甚至為了提供先安置再搬遷的保證，過程中成果NO.G的**巧洋花園**更是於完工後暫不銷售，而是優先安置周邊個案的現住戶，其坪數的規劃更是不同於一般當地市場的需求，而以提供現住戶得以負擔的30坪以下住宅為主。

←NO.W 內湖區
「文心吟釀」

NO.34 內湖區
「花里洋」←

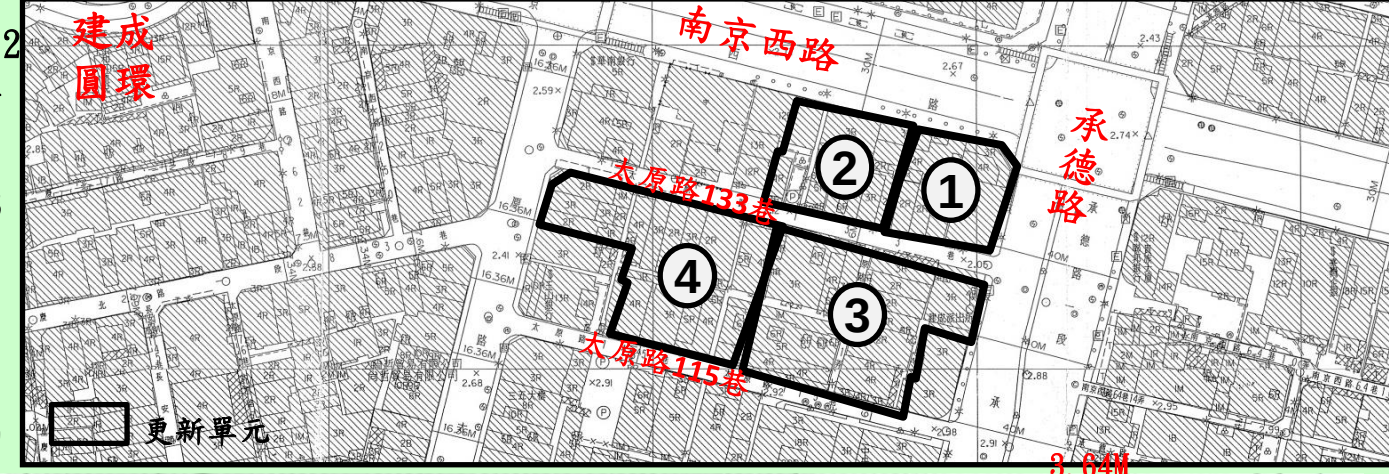
NO.V 內湖區
「榮耀世紀」→

大同區市府段二小段5-2地號等12筆土地都市事業計畫及權利變換計畫案

大同區市府段二小段12地號等13筆土地都市更新事業計畫案

大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案

大同區市府段二小段83地號等20筆土地都市更新事業計畫案



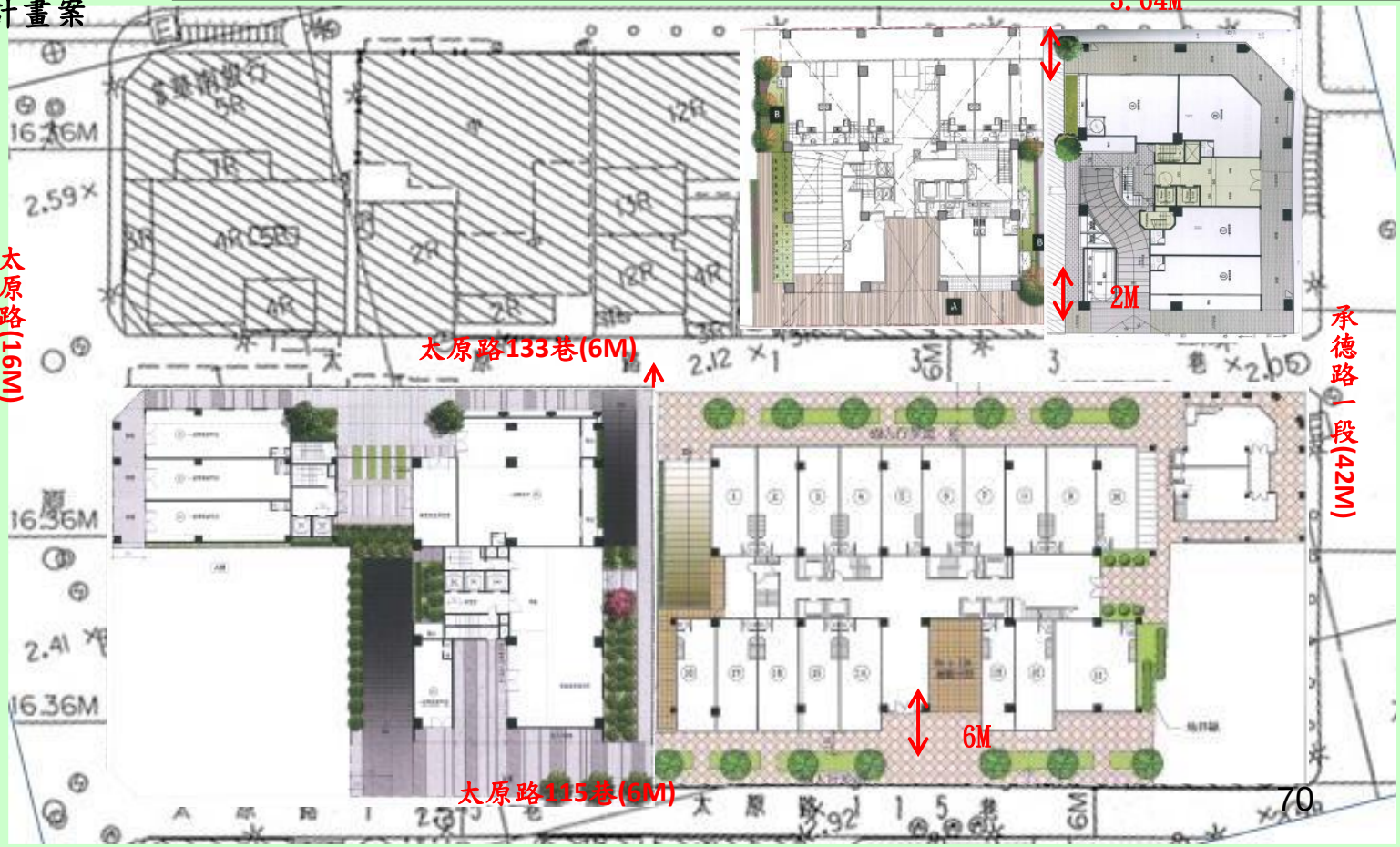
建議規劃設計

1)太原路115巷部分植栽、鋪面配置及設置6公尺人行步道。

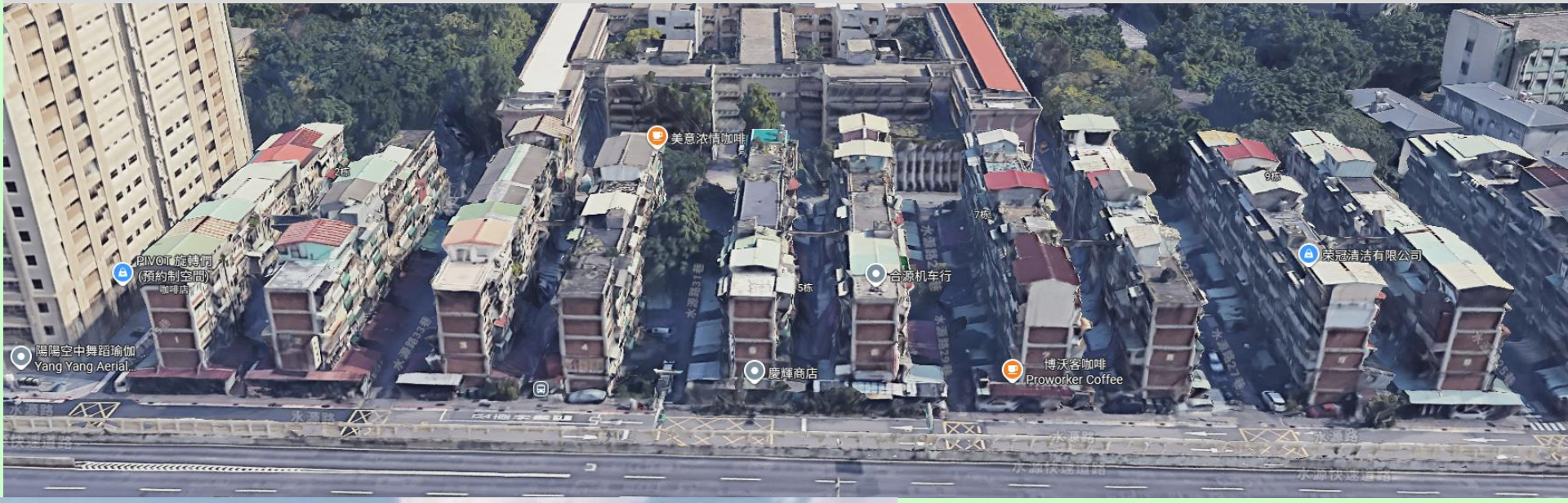
2)太原路133巷上方2案建議退縮2公尺人行步道

3)太原路133巷下方2案建議退縮2公尺補足8公尺，並留設2公尺人行步道。

4)太原路133巷下方2案之建築立面設計建議設計2樓高之歷史界面作串連。



指標大案 水源二三期整建住宅



中正福和二小60-19等6(水源二三)

北住都，華鼎出資(中華工程+鼎越開發)

大基地10541㎡

申請土管80-2

94年前後即成立更新會，事權審議通過但未核定。

110年前後推動公辦都更。92場說明會。

未登記之建物。

住宿型長照設施、區民活動中心、跨堤天橋

指標大案 南機場整建住宅

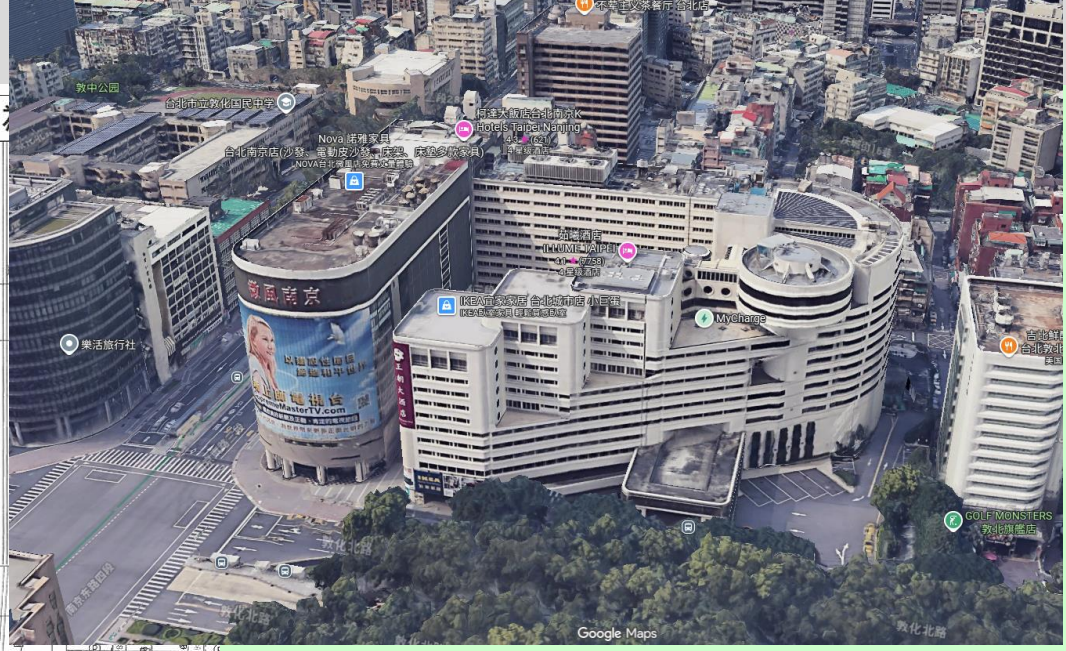
南機場整宅，曾是1960年代臺北最前進之現代化公寓，每戶有沖水馬桶、獨立污水處理、地下電纜。

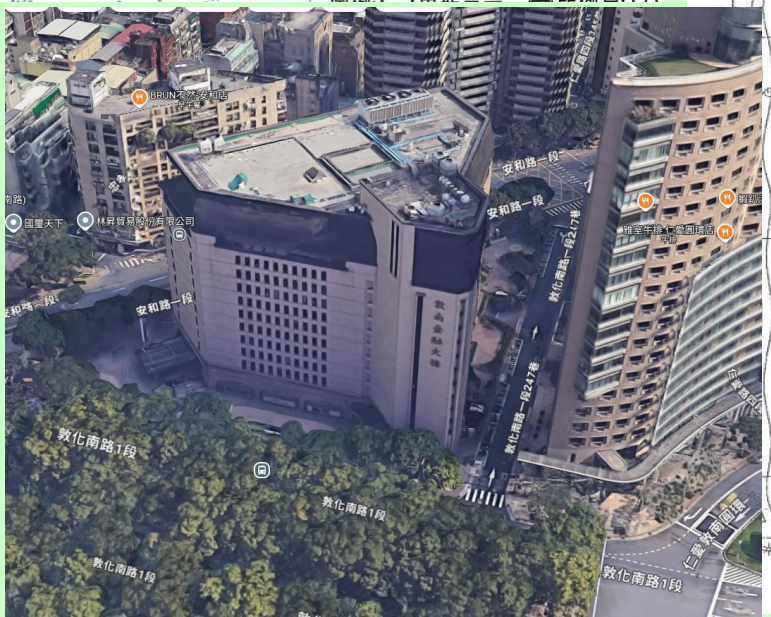
公辦都更推動十餘年，召開超過300場說明會，單元三先行完成招商(將捷)。

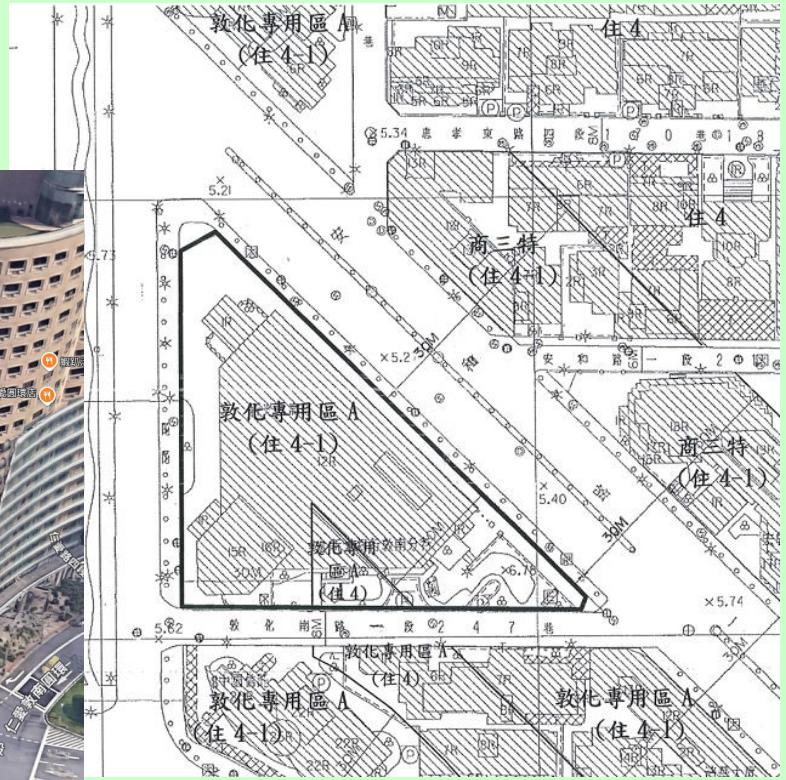
都計變更，街廓整併。

指標大案

劃定臺北市松山區敦化段一小段419-1地號等15筆土地
住3
住3
敦化專用區A
(原住3)
變電所用地
(已開闢)
敦化專用區A
(原住3-2)
公園用地
(慶城公園)
南京東路三段303巷14弄(8 M)
住3
南京東路三段303巷8弄(8 M)
敦化專用區A
(原住3)
敦化專用區A
(原住3-2)
住3
住3
南京東路三段303巷6弄(6 M)
商三特
(原住3)
商三特
(原住3)
商三特
(原商2)
商三特
(原商2)
敦化專用區A
(原商2)
敦化專用區A
(原商2)
敦化北路(70M)
南京東路三段(40 M)


敦中公園
台北市立敦化國民中學
Nova 居雅家具
台北南京店(沙發、皇朝皮沙發、床墊、床墊多款家具)
南風南京
樂活旅行社
MyCharge
GOLF MONSTERS
敦北旗艦店
Google Maps


安和路一段
敦化南路1段
敦化南路一段247巷
敦化南路1段
敦化南路1段
敦化南路1段


敦化專用區A
(住4-1)
住4
商三特
(住4-1)
住4
敦化專用區A
(住4-1)
商三特
(住4-1)
敦化專用區A
(住4)
敦化專用區A
(住4)
敦化專用區A
(住4-1)
敦化專用區A
(住4-1)
敦化南路一段247巷
安和路一段
50M
30M

指標大案

【新松町】一期首發案 鄉林中山賦

PLANNING A GRAND VISION

「鄉林中山賦」的誕生，為中山區的活絡興盛埋下基因。位於【新松町】一期計畫區的「鄉林中山賦」，基地座落於吉林路與農安街之間，自捷運中山國小站、行天宮站步行約7分鐘即可抵達。臨路大尺度謙退的規劃，讓建築能夠自在呼吸、社區變得開闊舒適。融入地景、沉穩大器的建築外觀，豐富的植栽與樹種，體現涵碧美學的高端與用心。鄉林邀您走進這座城市桃花源，享受不一樣的頂級舒鬆生活！

了解更多

臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39筆土地都市更新單元，事權核定

地標記憶: 東星 與 南京復興聯開

八德路、虎林街口成果NO.4東星大樓，更新過程面臨住戶意見整合、更新會變更建案設計、承建廠商跳票等因素，歷經近十年，2009年8月重建完工。→

南京復興聯開大樓（都更處）

NO.101宏盛國際金融中心聯合開發更新案位於捷運松山線南京復興站，基地面積3,262平方公尺，開發後目前部分樓層作為臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處辦公處所。↑

地標記憶: 建成圓環 與 仁愛圓環

興天地位於建成圓環西側，設計納入圓與大稻埕老式建築元素，以當地街屋之四柱三窗方式設計，沿街弧形立面以穿透性材質處理

臺北市大安區復興段二小段196地號等2筆土地(原179-2地號等6筆)都市更新事業計畫案(璞真)
仁愛圓環旁 直接原容1.3
9樓地主為新加坡共和國未出同意書

台新金控大樓

仁愛圓環旁
貝聿銘聯合建築師事務所協助設計

高124公尺，24層，造型配合圓環的意象以「水滴」、「手肘」、「燈籠」為設計理念，正面看是弧形、背面看是圓形

地標與記憶

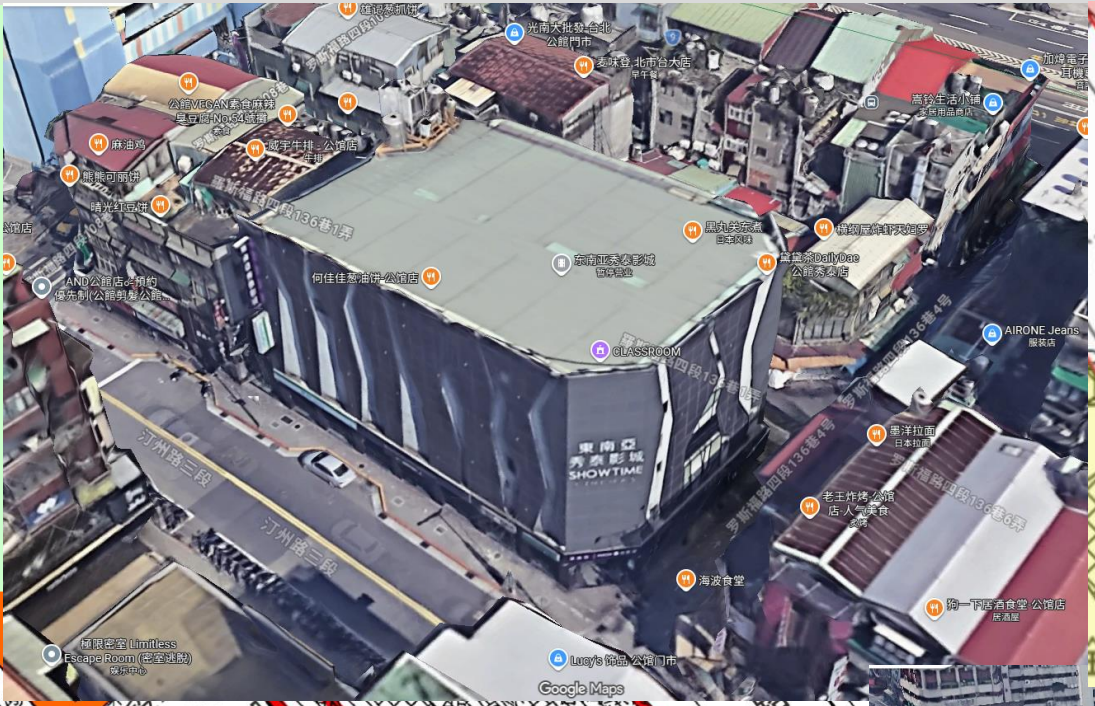
士林區NO.169「筑丰天母」及
NO.73「國揚天母」

中山北路六段與福華路附近，NO.73國揚天母更新案、NO.169筑丰天母更新案更新後建築物低樓層基座高度一致，保持適度間距，增加步行空間與開放空間的完整性，可延伸至天母SOGO商圈，形塑商業發展軸帶，也帶動中山北路與福國路周邊地區參與更新之意願與風氣。→

文山區「第凡內」

臺北市早期的公辦都更案－文山區成果NO.61「第凡內」，更新單元內市有土地占約67%，原地上物多為臺北市有眷舍，2006年6月，臺北市政府委託捷運工程局開辦，經由公開甄選遴選實施者辦理都更，由市府帶頭，帶動周圍老舊社區也能早日更新重建。←

地標與記憶: 東南亞戲院、敦南SOGO

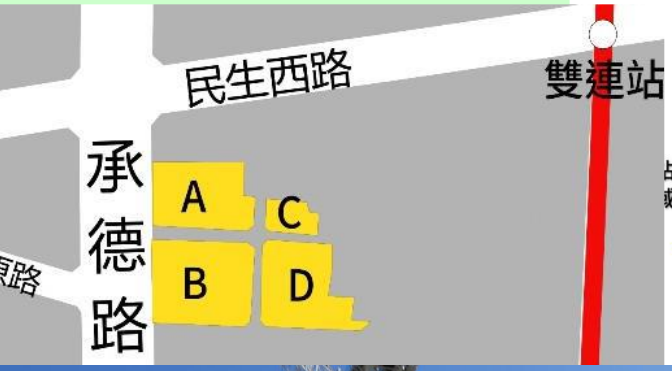


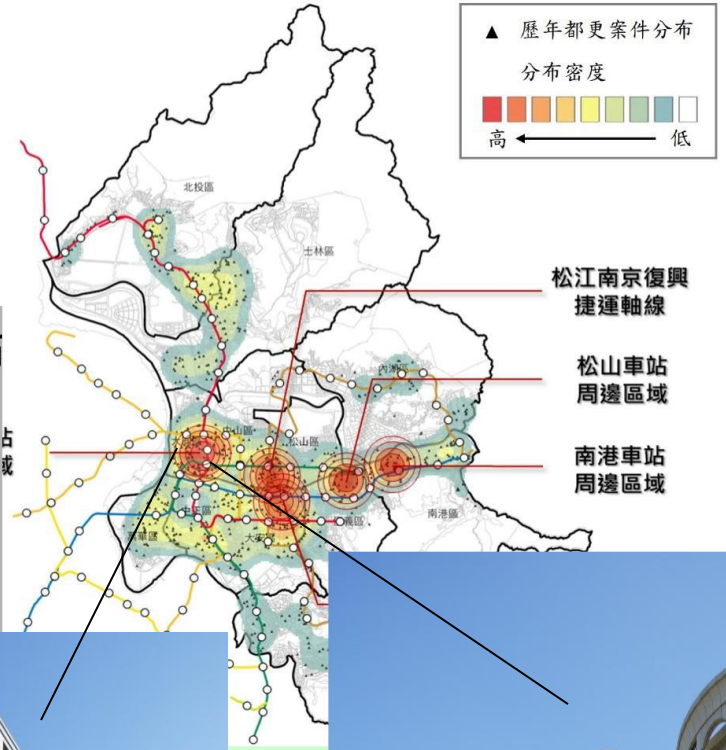
市中心與TOD

宏國大道城

6,069平方公尺

跨四街廓





中山松悅

跨三街廓

開闢並捐贈兩條計畫道路

透過容積移轉與量體調整，將靠近古蹟的建築高度降低

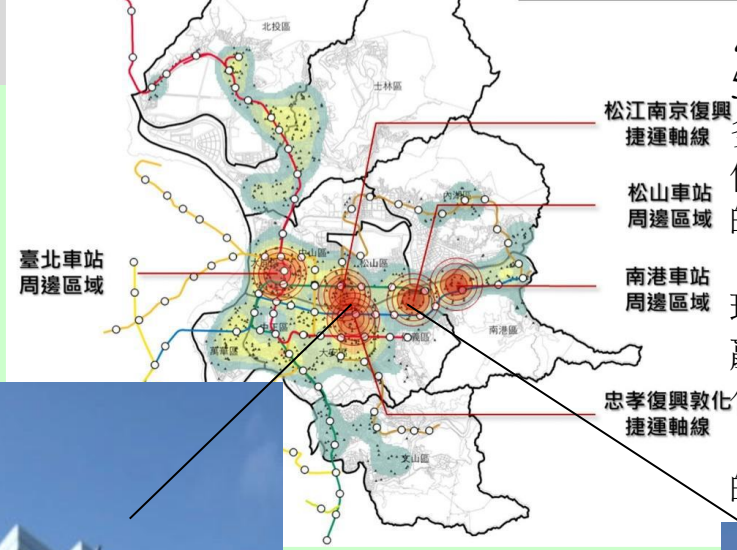
選用淺色系花崗石外觀以呼應市定古蹟「臺北市身心障礙服務中心」

法容不動，獎容調配

市中心與TOD

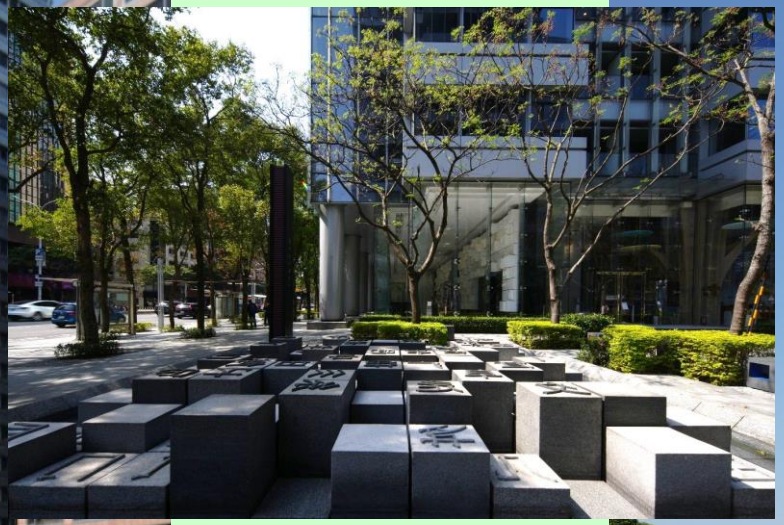
聯合大於、聯合大哲

聯合報辦公大樓
6,103平方公尺



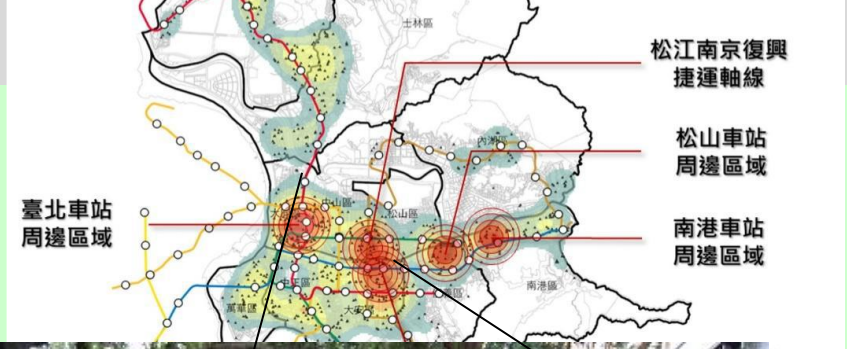
忠孝詠吉

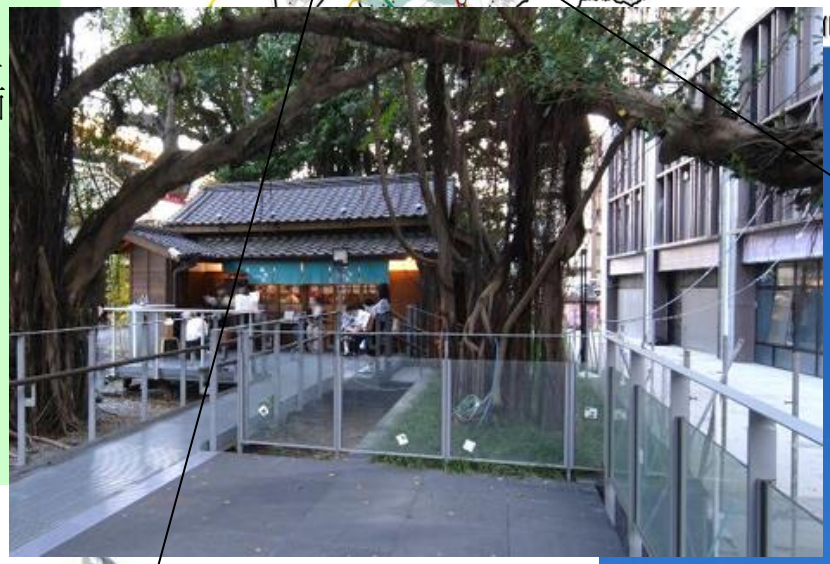
5,673㎡
多達27戶、居住長達數十年的舊違章建築，現地安置或現金補償的雙贏方案，成功化解長期以來「拆屋還地」的訴訟僵局



市中心與TOD

捷運圓山站公辦案
27406㎡
臺鐵老舊宿舍區→飯面、辦公大樓與創新空間
國家住宅及都市更新中心與麗寶建設
南北兩基地 ， 北側基地興建地上 10 層的複合型飯面，引進精品旅館與青創青旅
；南側基地則興建地上 11 層的辦公大樓，設置大型數位 新創基地與共享空間
鐵路局北淡線圓山站宿舍「修舊如舊」為文創空間「圓山驛」

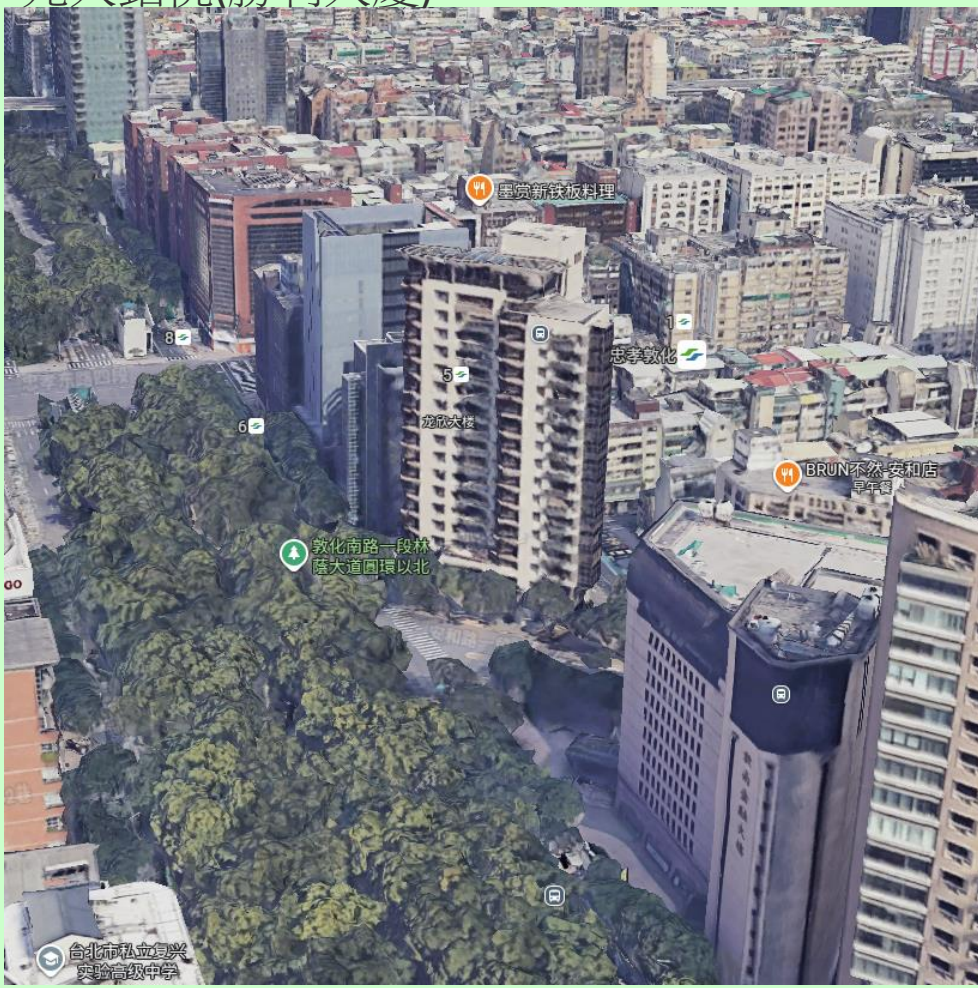




琢豐
「亞洲信託大樓」
1~9F寒居酒店
10~24精裝住宅
西南鄰地爭取併入但未果

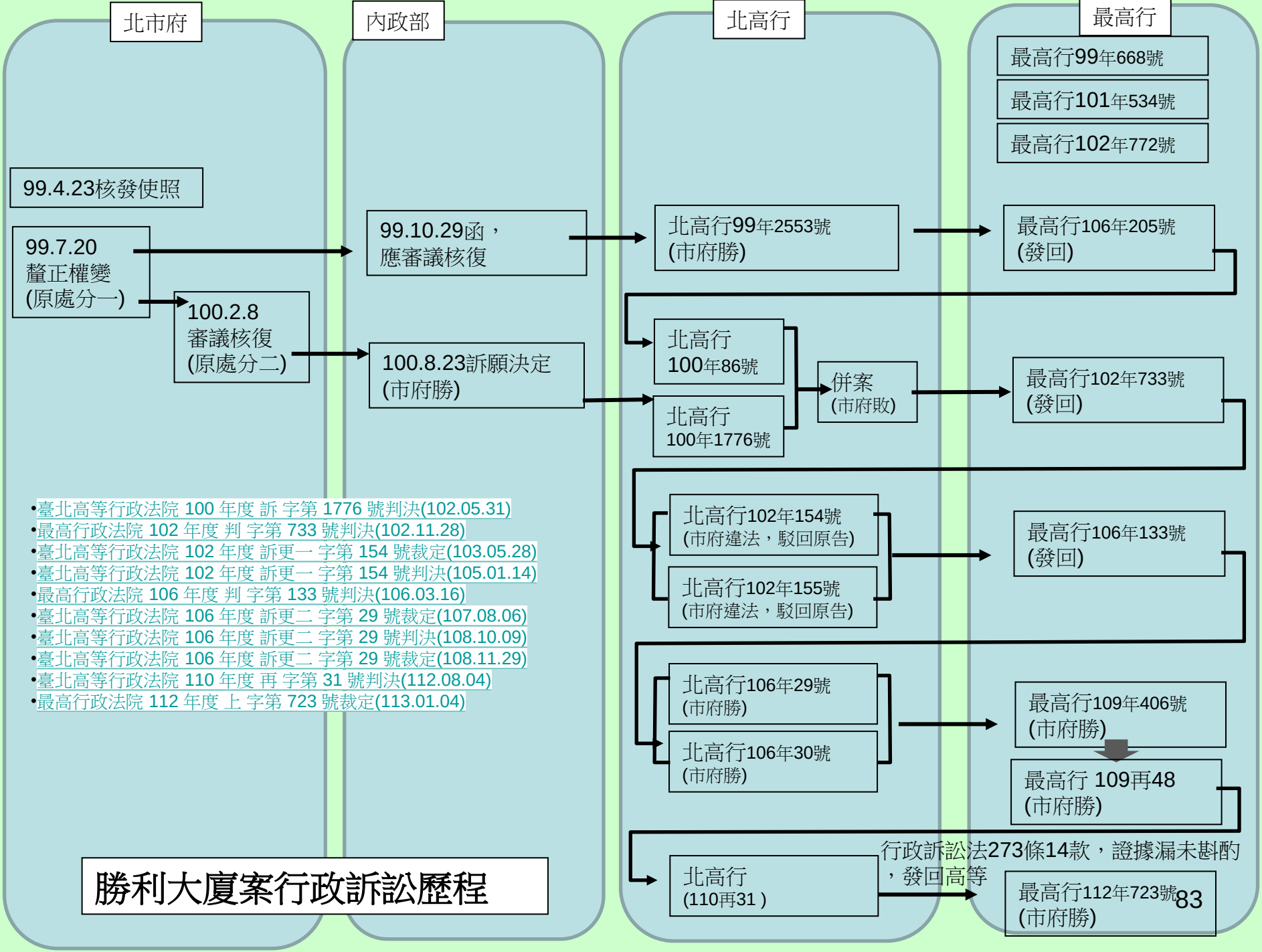
市中心與TOD

元大鉑悅(勝利大廈)



忠孝復興捷運站旁**正義大樓**更新案，基地面積廣達5,000餘平方公尺，1999年九二一大地震後被判定為危樓，正式走上都更長路，但是更新推動期間風波不斷，終在2017年5月動工，規劃興建三棟、地上31層、地下7層的住商混合大樓，是市府推動都市更新的重要指標，37%國有地參與都更，完工後可分到約1,400坪辦公廳舍。

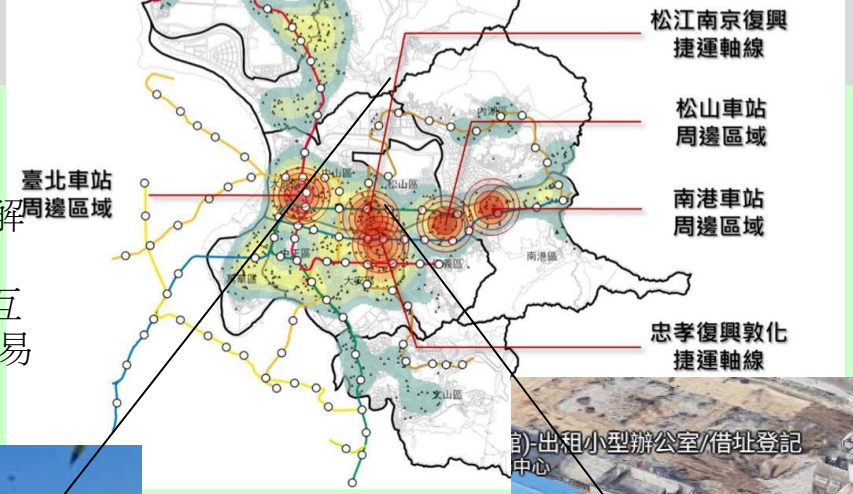
勝利大廈案行政訴訟歷程



市中心與TOD

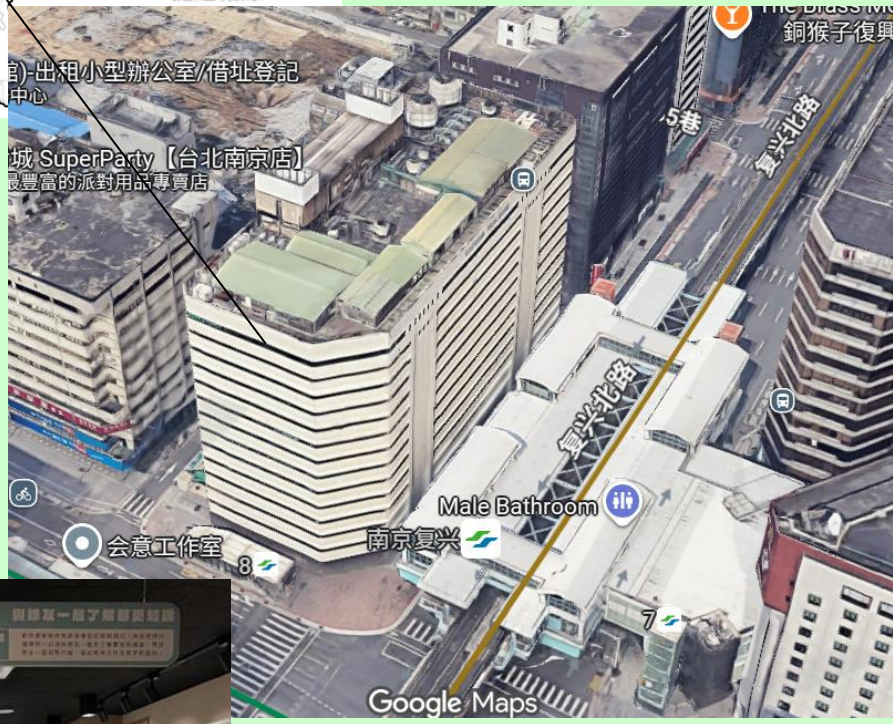
冠德大直湛

為國軍眷村改建後的閒置土地一樓留設420.14㎡「台北都更解壓說概念館」
透過輕量化、趣味化的策展與互動， 將艱澀的都更法令轉化為易懂的生活語彙



中山長春一小764等2

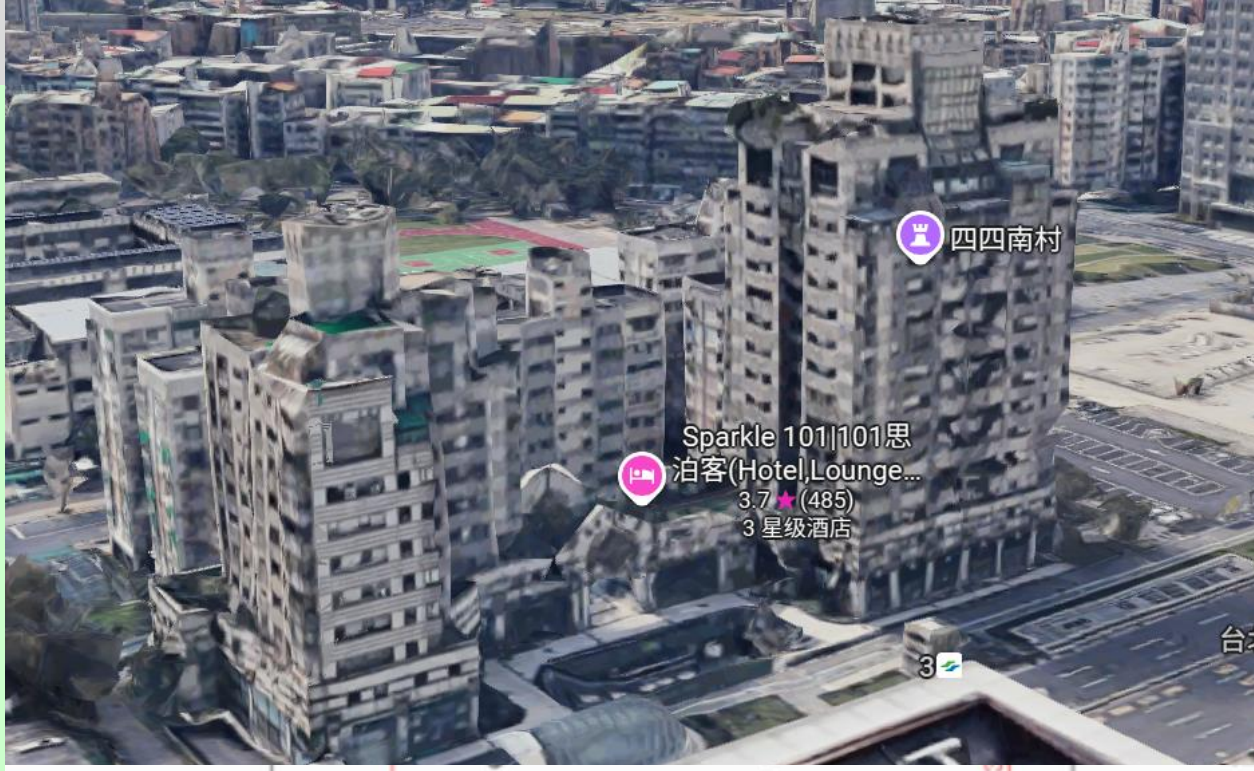
中國建經
捷運連通
(空橋下方投影之私有農田水利會道路用地產權捐贈，但因改制為國有，原擬由新工處代收代付...)



台北都更
解壓說概念館↓

市中心與TOD

信義五小38等2(鴻喜花園)
富邦
TOD(最終無法移設)
信義區增額
環評



TOD2.0

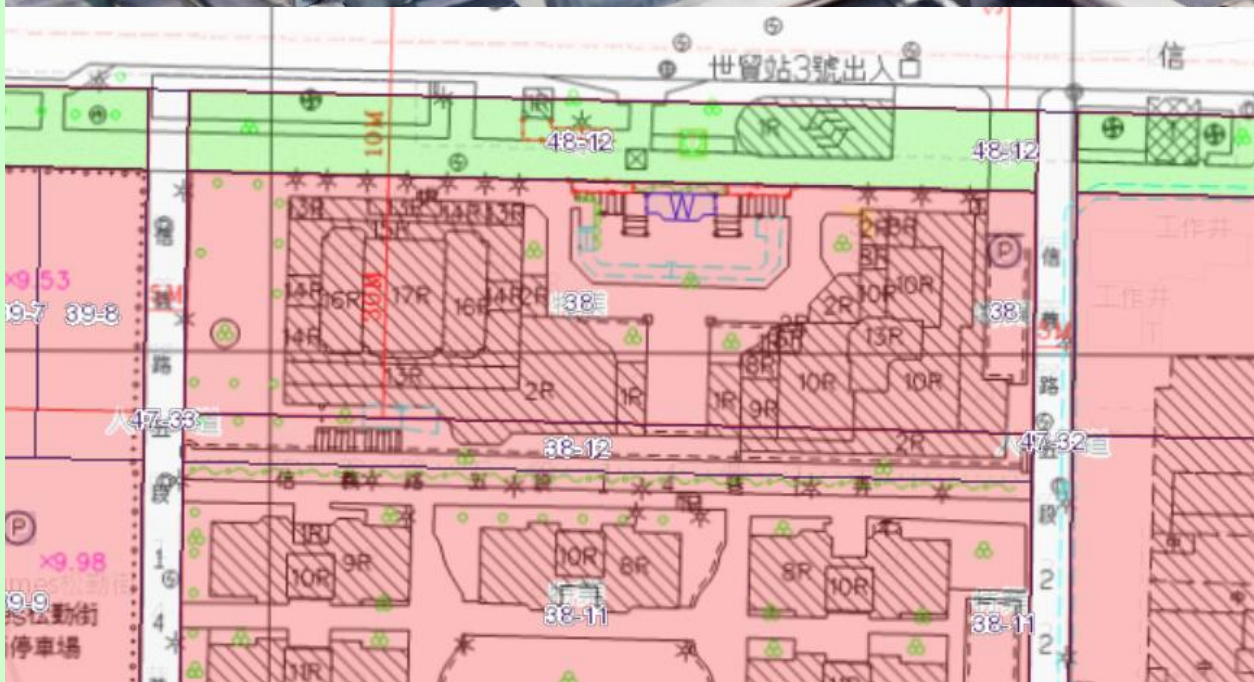
△D1 移設捷運設施或增設捷運出入口

1.除依《臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例》放寬容積率，**得再給予容積獎勵**，容積獎勵值按捷運**設施**所占容積樓地板面積依**地面層1倍**，**地下層**及**地上二層**以上各**0.5倍**計算之。增設捷運出入口者，得比照申請本項獎勵。

2.捷運設施移設或捷運出入口增設於基地內者，得經本市都市設計審議委員會審議通過，得放寬建蔽率10%。捷運開發區或聯合開發區已於都市計畫內有特殊規定者，從其規定。

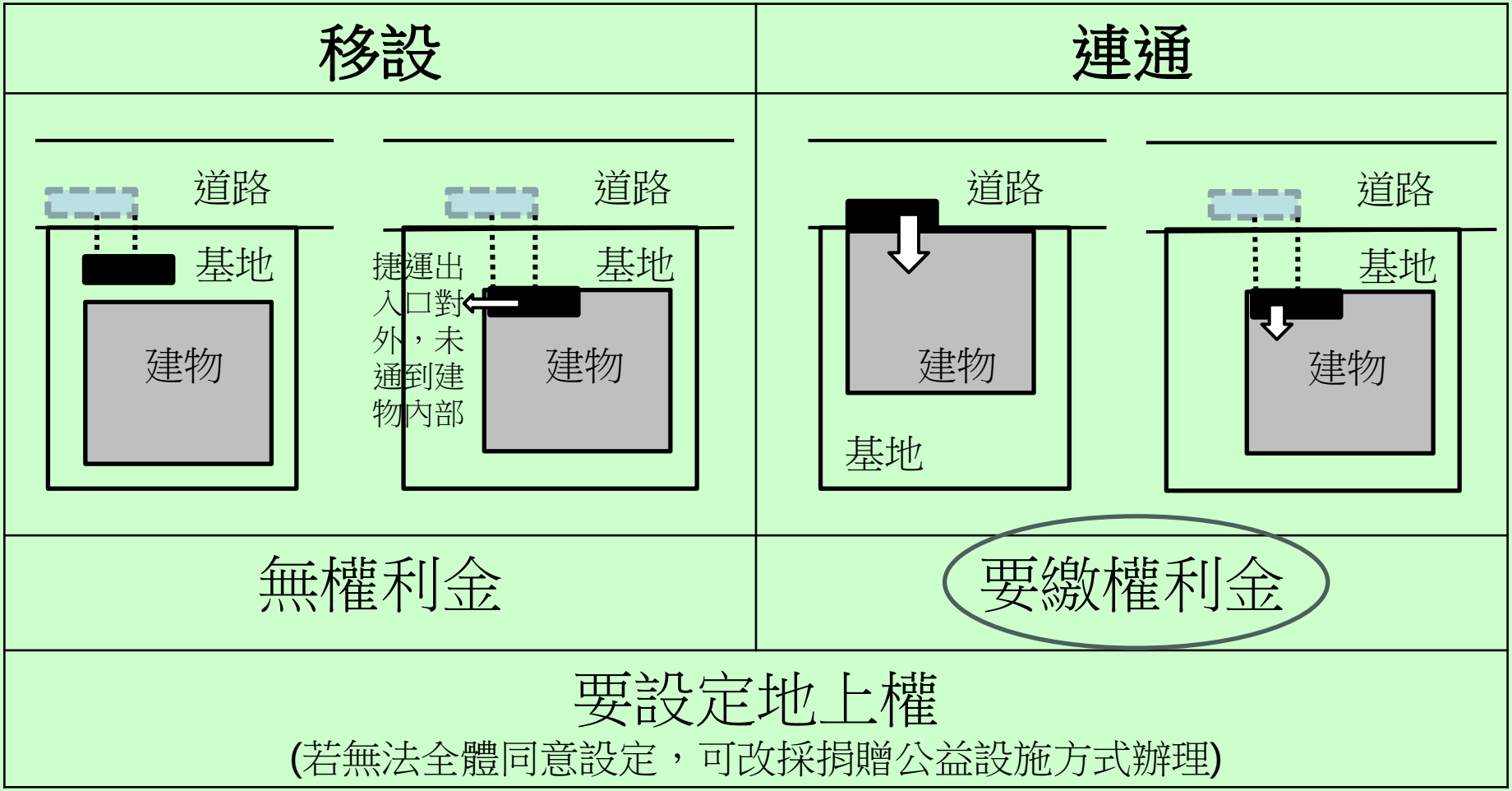
3.移設**捷運設施**或增設捷運出入口工程費用由申請人負擔。

◆申請人應取得目的事業主管機關同意後，提出容積獎勵申請。



TOD 2.0中，D1之型態

連通與TOD 2.0中之D1有別
捷運局就連通與移設的定義不同，且連通通常具有商業效益，是否可獎勵容積尚須個案討論。



D1是移設。若是連通(要繳權利金)，是否也可申請D1?
連通與規定不符。當初TOD 2.0之原意，因捷運局就連通與移設的定義不同，且連通通常是具有商業效益，認為是否可給獎勵要再討論，所以當初只先規範移設。

日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

輻射屋

中山區榮星段三小段347地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

耕莘

輻射屋 權變114.1.14核定

南港區南港段四小段120地號等3筆(原2筆)土地都市更新事業計畫案

更新會

海沙+輻射+老公

海砂

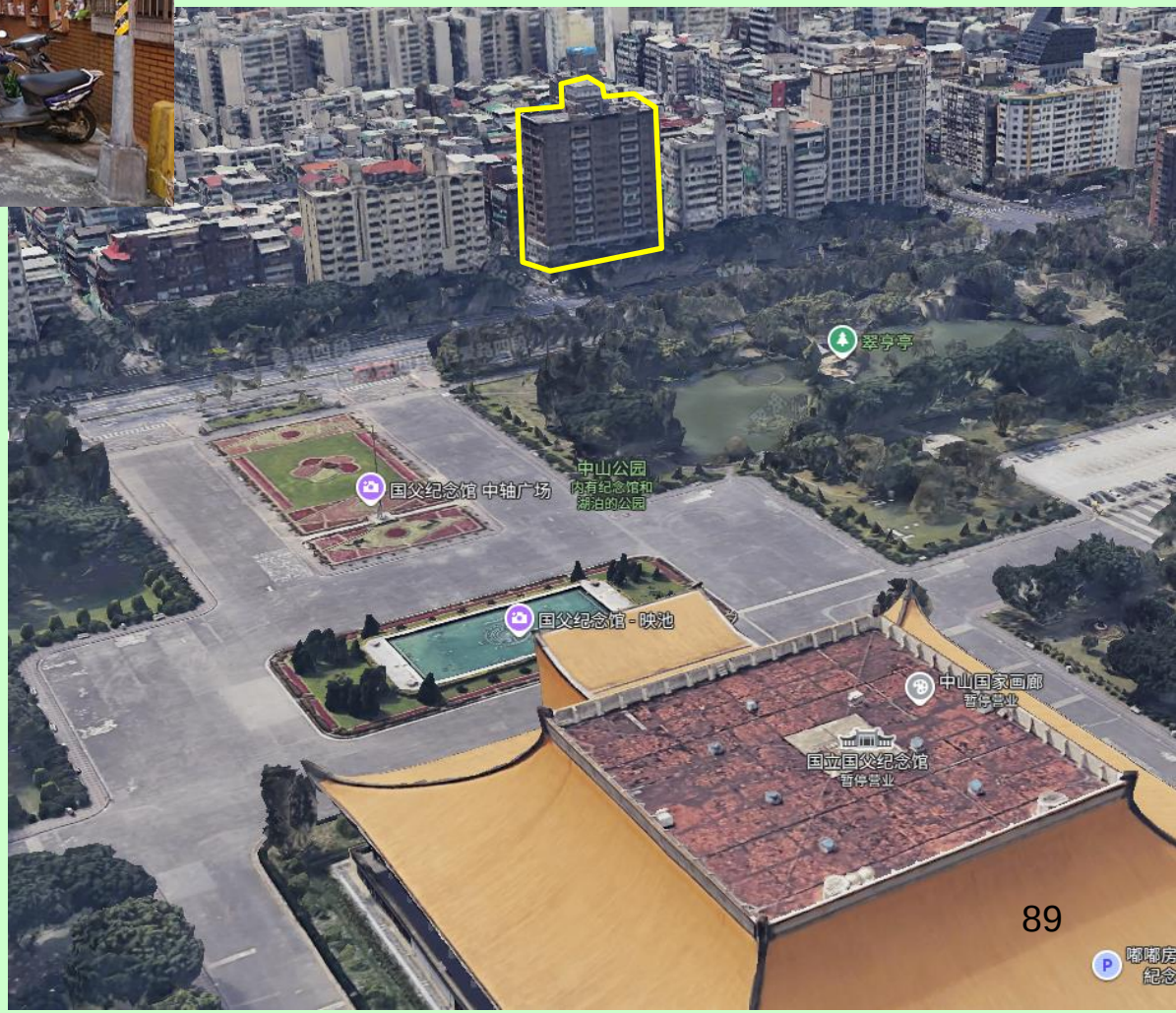
331災損 晶宮大廈

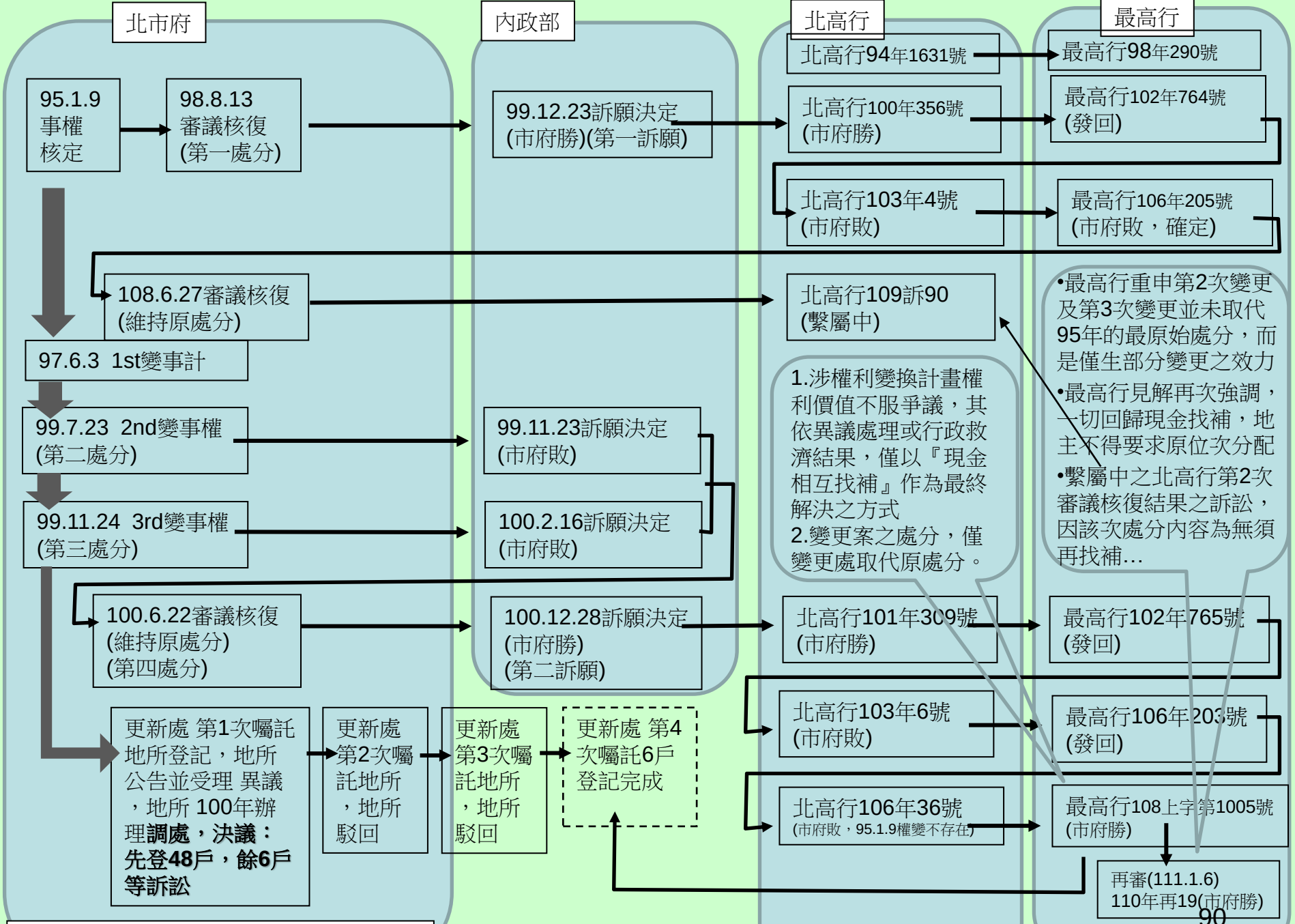
全家福社區→潤泰大安富陽

發起住戶高EQ、高度耐心、住戶理性水準高

更新會

住戶高水準，並有多組專業人士。
但發起更新已20年，完工已十年，訴訟至今。
原店面戶因質疑合約不週而拒絕點交店面至今。
原店面戶因土地持分不相當(多於他人)爭取調高權值，且未選配而遭抽籤至非店面。





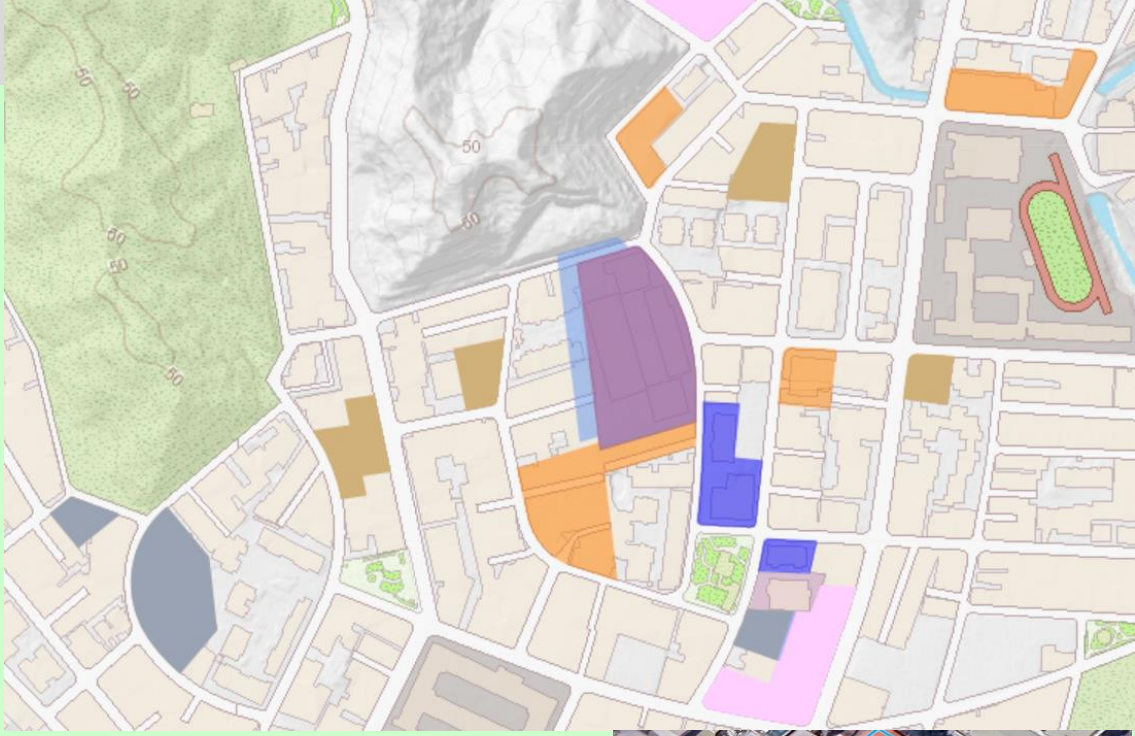
晶宮大廈案行政訴訟歷程

最高行政法院102年度判字第189號判決明揭有關都市更新權利變換產權之爭執屬私權紛爭，其結論本應以民事判決之決定為準?

海砂

聯邦合家歡社區周邊

吉祥居、如意、富貴莊園
均為更新會
富貴區有約10戶不 同意戶不願撤出，導致原本應加速推進的避難與重建工作停滯不前。直至2016年市府依據建 築法第81條採取強制行動，針對危險建物執行住戶撤離作業



內湖東湖一小23等6，家騰
海砂、防災、實施者家騰零出資，汎利100%出資

海砂

延壽國宅

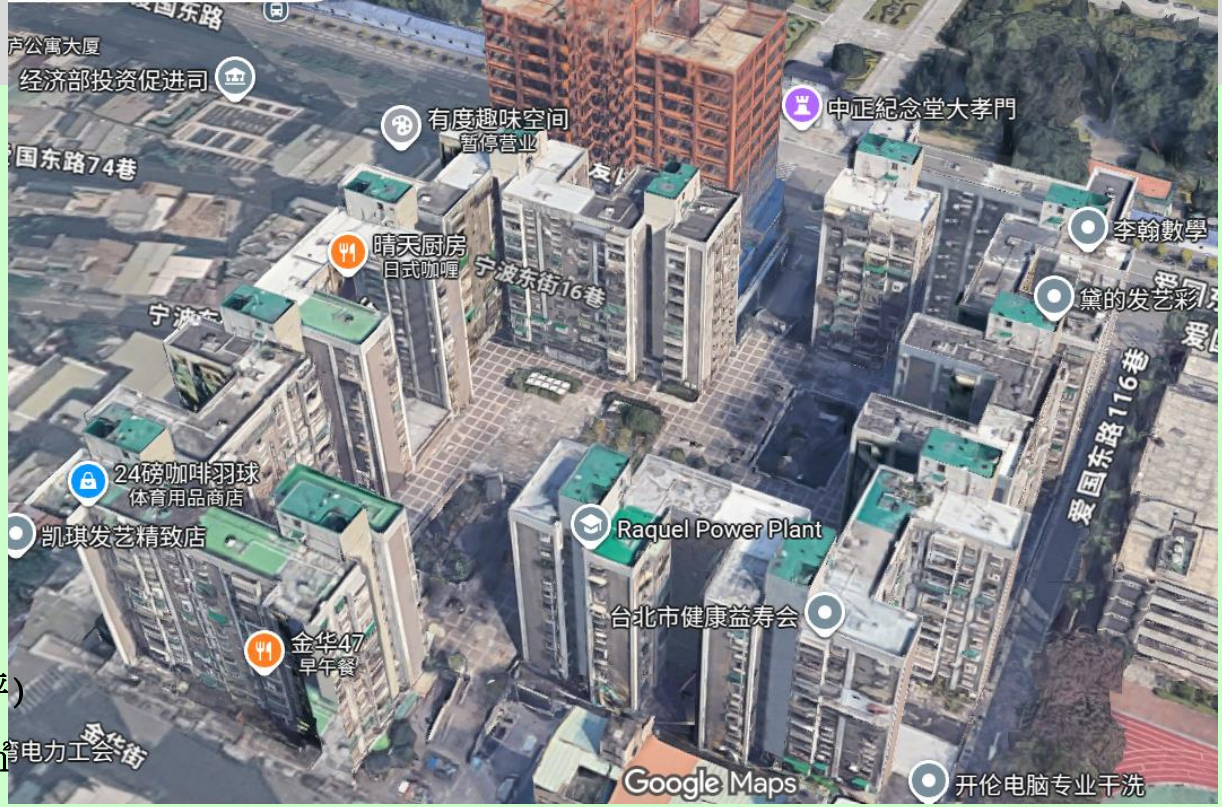
中工常翠(延壽M區)　　中工耘翠 (延壽K區)
民生日月(延壽0區)　　民生鉑月(延壽N區)
中工碧硯閣(延壽 I 區) 中工鳴森苑(延壽J區)

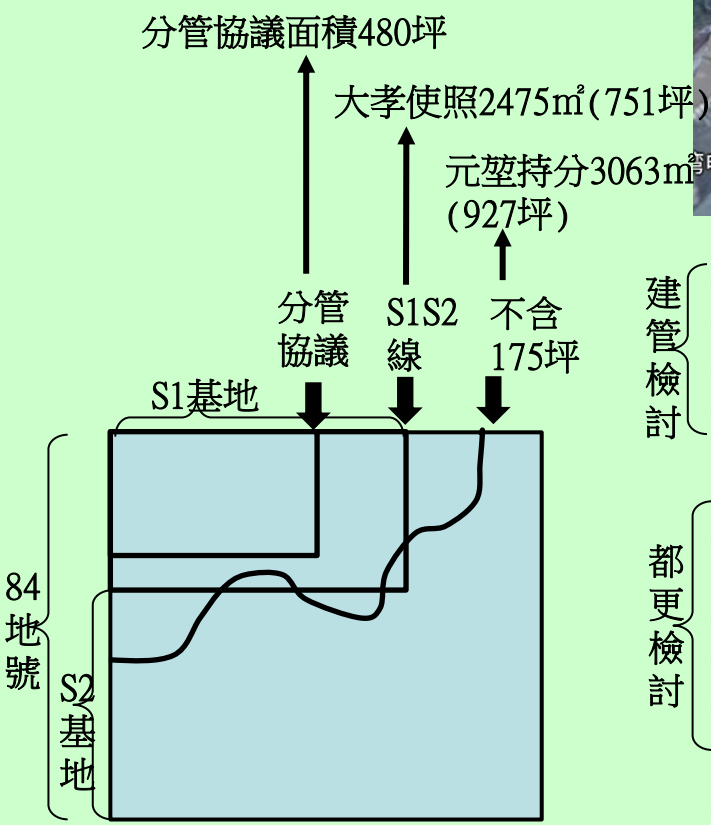
延壽I區於2019年向市府申請代為拆除，歷經2次公辦協調會議並召開1次專案小組後，取得全體住戶同意，2025年完工。
延壽J區的總戶數共336戶，有未同意戶表示對於權利變換分配權值有疑慮， 召開2次公辦協調會並落實親訪，於2022年1月取得全體共識同意拆除重建。

海沙、大型國宅

南海一小84等1，三圓

大基地13184㎡，地主逾500人





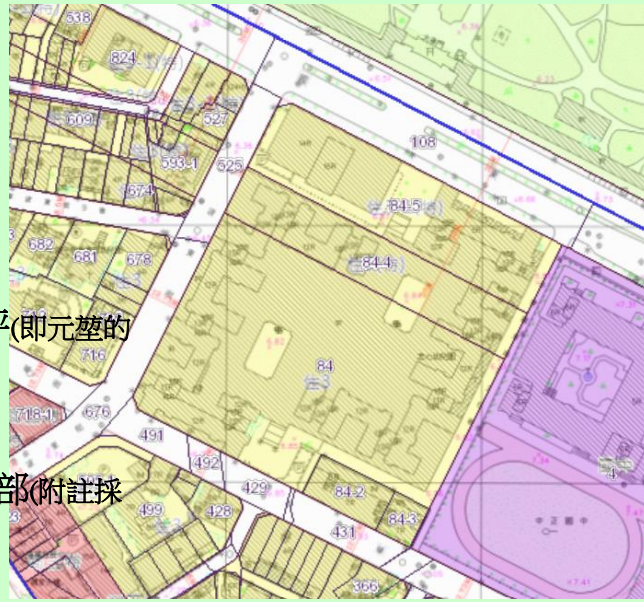
建管檢討

- 更後建築配置：S1S2線
- 建蔽檢討之基數：不含175坪
- 容積檢討基數：原容積
- 容獎檢討基數：不含175坪

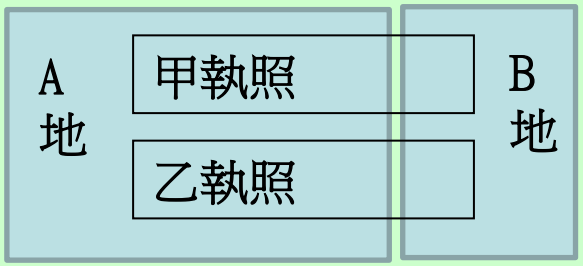
都更檢討

- 權變估價與分配泉源：不含175坪(即元堃的175坪無從參與分配)
- 權變更後登記依據：不含175坪
- 同意比例：不含175坪
- 更新單元範圍與案名：84地號全部(附註採一宗基地概念)

- 更新後管理：分管協議線



疑難怪案: 38條(原22-1)分棟改建(天母樺園



依乙使照範圍內所有權人謄本所載 → 產權持分面積 1183.84㎡ → 權利變換登記依據 (使更新前後持分相同)

由地所，依乙使照所載範圍，進行假分割，並繪製假分割示意圖

A地號 2095㎡
- 962.23㎡
- 1132.77㎡

B地號 127㎡
- 86.76㎡
- 40.22㎡

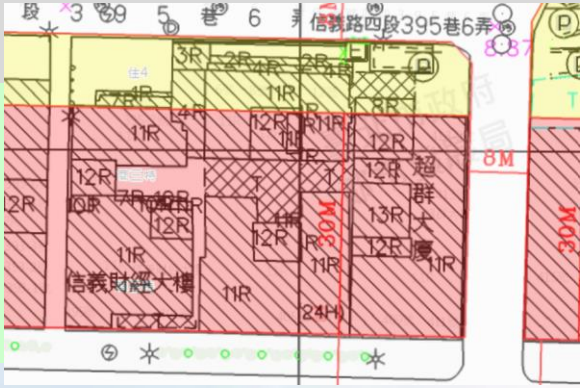
→ 使照分算面積 1172.99㎡
- 更新後，建物配置範圍
- 計算基準容積、建蔽率之基礎

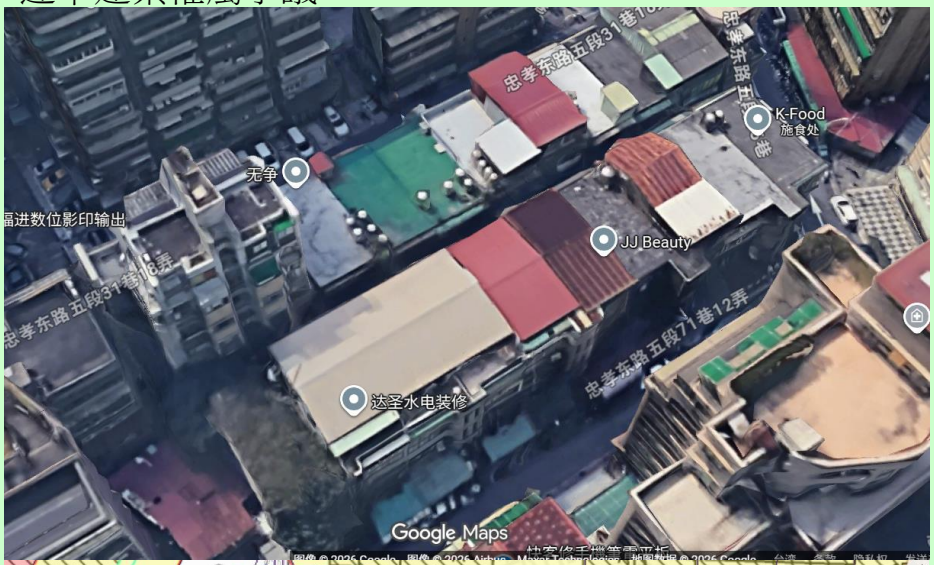
疑難怪案:
基地特殊問題: 登記錯位

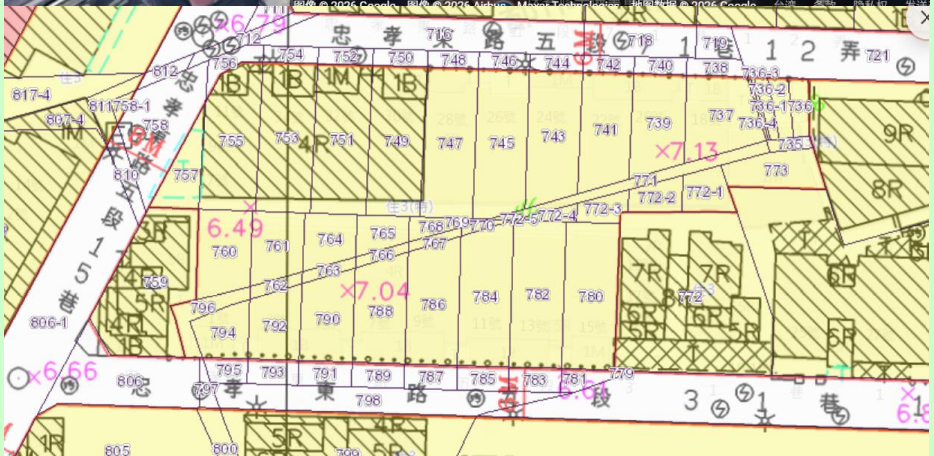
特殊容積獎勵 F2

雅祥四小375
更新會
登記錯位
協議合建
代拆
違章建築權屬爭議

信義逸仙870
富貴角
建物傾斜
申請F2



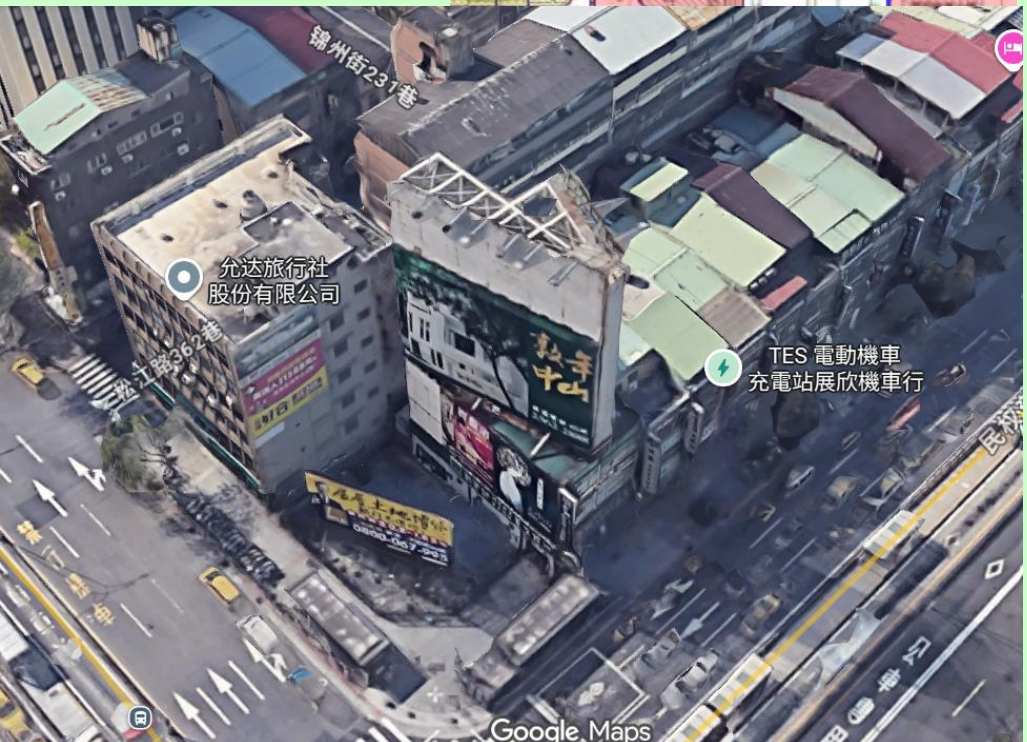




特殊容積獎勵 捷運地下穿越

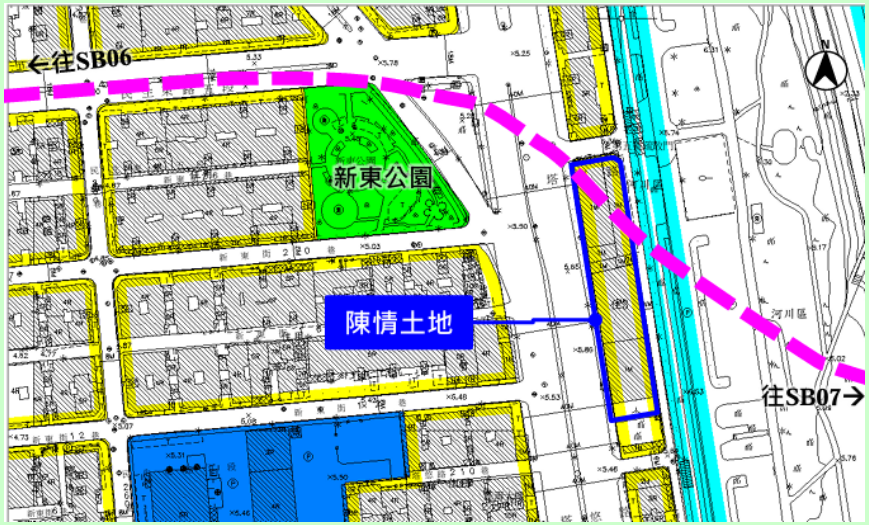
中山區吉林段一小段2地號等25筆

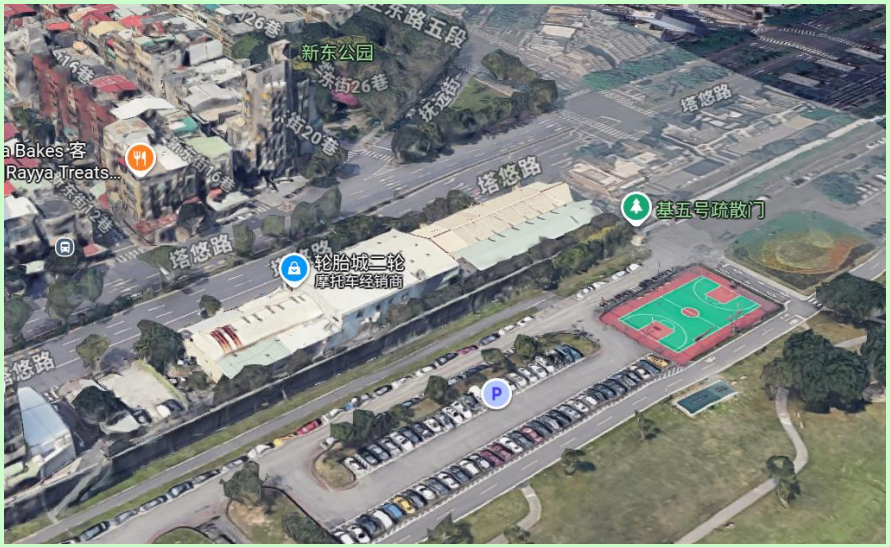
永豐泰
捷運地下穿越土地容積增加，35條



松山區延壽段一小段418地號等6筆土地都市更新事業計畫案

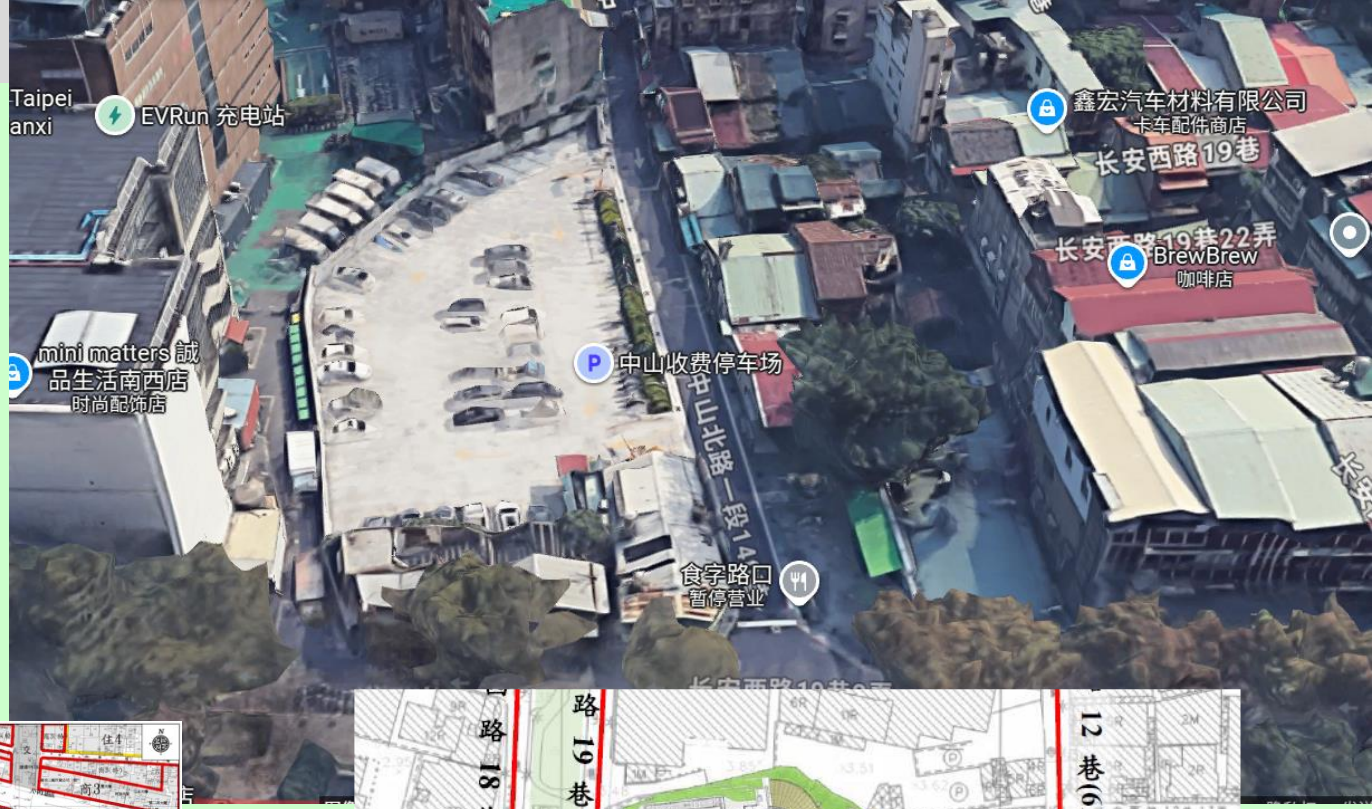
預計採筏式基礎開挖，開挖深度約12公尺，擋土設施採連續壁壁深約25公尺。
捷運潛盾隧道覆土深度目前規劃約28公尺深，不致與更新案預計採連續壁壁深約25公尺衝突

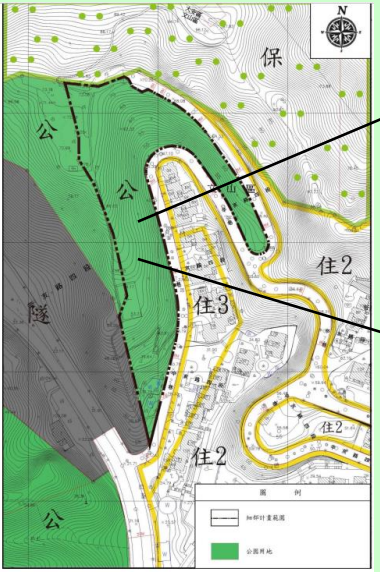


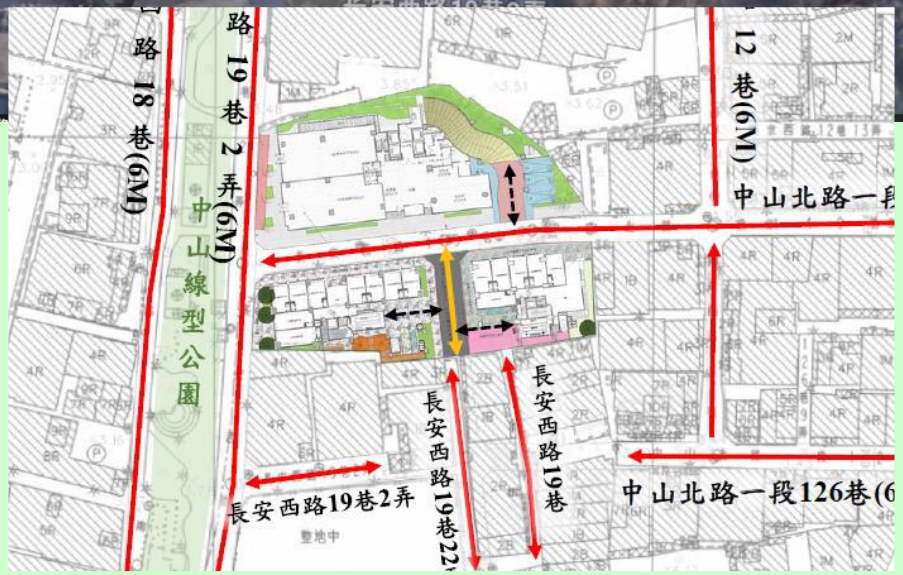


特殊容積

中山正義四小115等4 (桓鉅)
容積 跨區調派 接受基地
本案屬產權單純涉及公益性回饋，捐贈經費予本市都市更新基金以推展都市更新業務（不申請容獎及不提列共同負擔），業簽訂契約書
(大基地小建築)本案申請#6建築物結構安全條件獎勵，依合法建築物簡化認定面積合計105.88㎡，惟本案以建物座落土地(131地號)謄本面積1,699㎡計算，有關合法建築物簡化認定面積與座落土地差距甚大。







擬定臺北市文山區興泰段一小段 822 地號等土地為**容積調派送出區**及劃定北投區新洲美段 72 地號等土地、中山區正義段四小段 131 地號土地為**容積調派接受區**細部計畫案

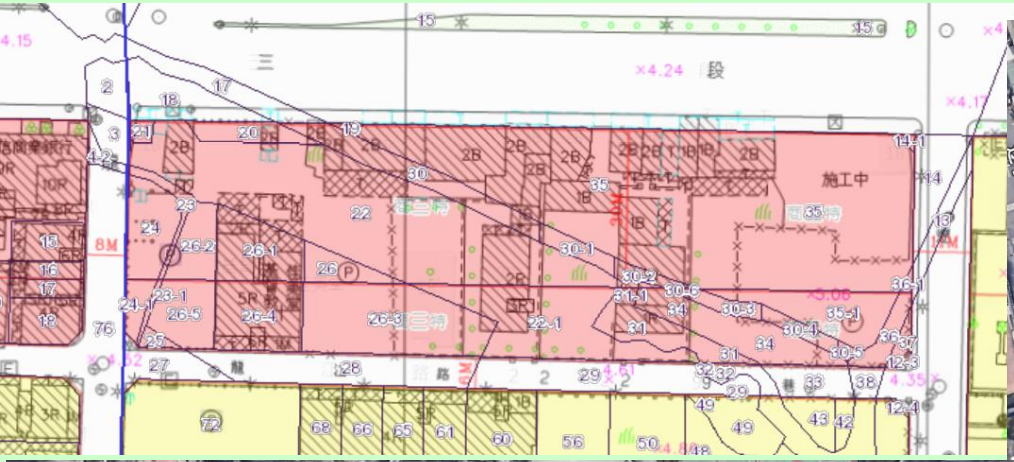
大面積違章

中山長春一小35等35

巧洋，全街廓6565㎡

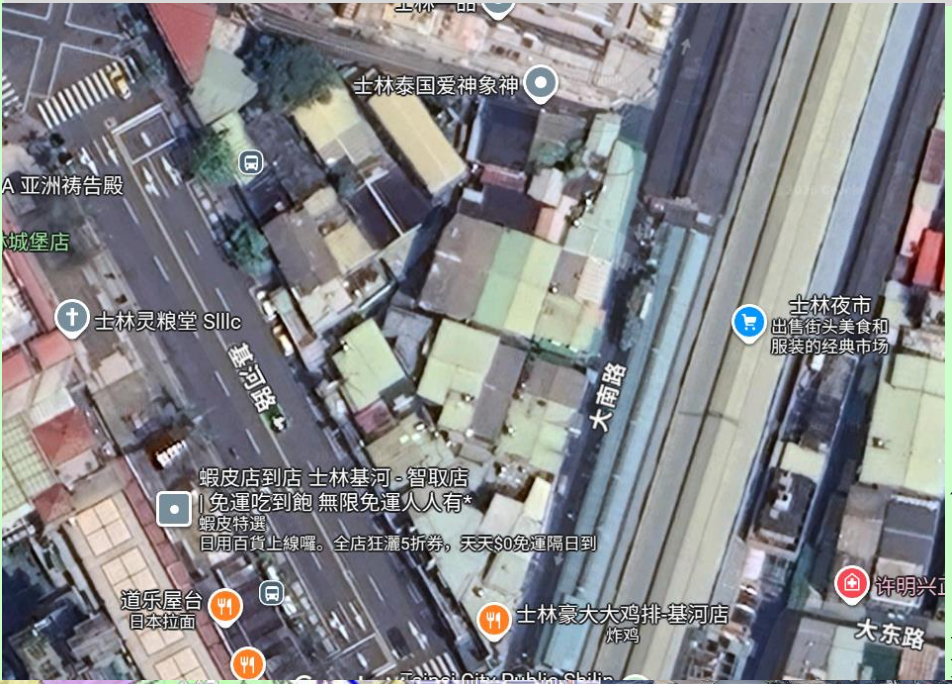
大量舊違章但因地主國防部全部提告拆屋還地而未申請

民汐線SB04交通用地容積調派(有計基數)

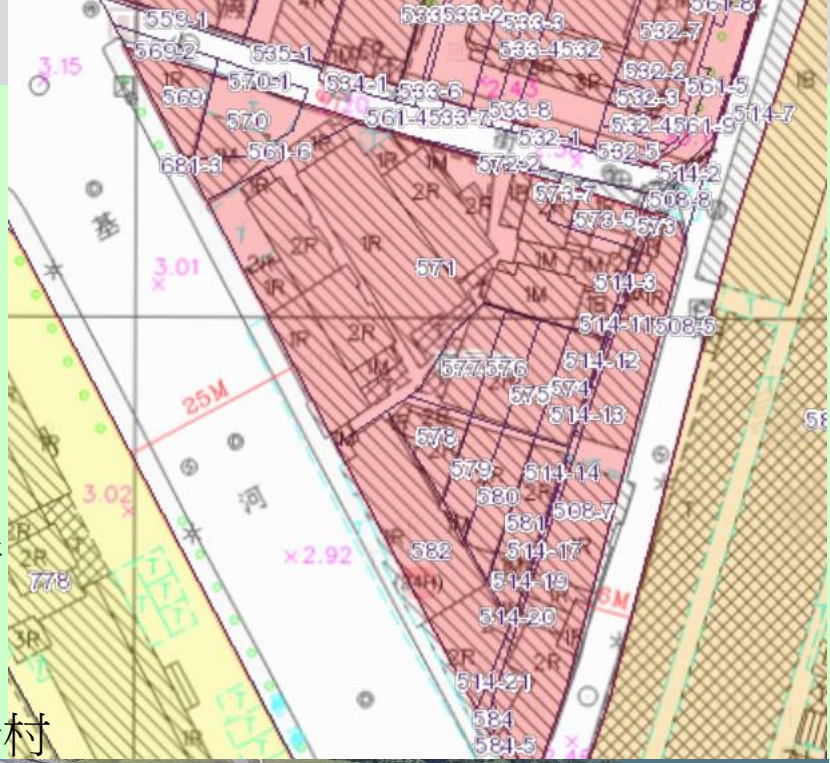


SB04站	出入口A、通風井X (另由該地都市更新案變更為交通用地)		出入口B、通風井Y (學校-多目標使用)	
	面積	約748㎡	面積	約937㎡
	捷運設施(包含電扶梯、電梯、樓梯、通風井、轉乘設施)		捷運設施(包含電扶梯、電梯、樓梯、通風井、轉乘設施)	

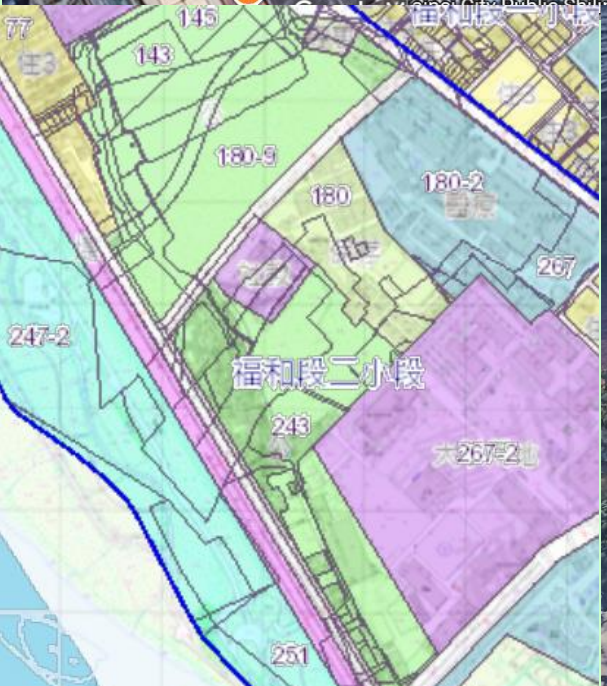
大面積違章 違章獎勵不足→改採拆屋還地?



小西街



嘉禾新村

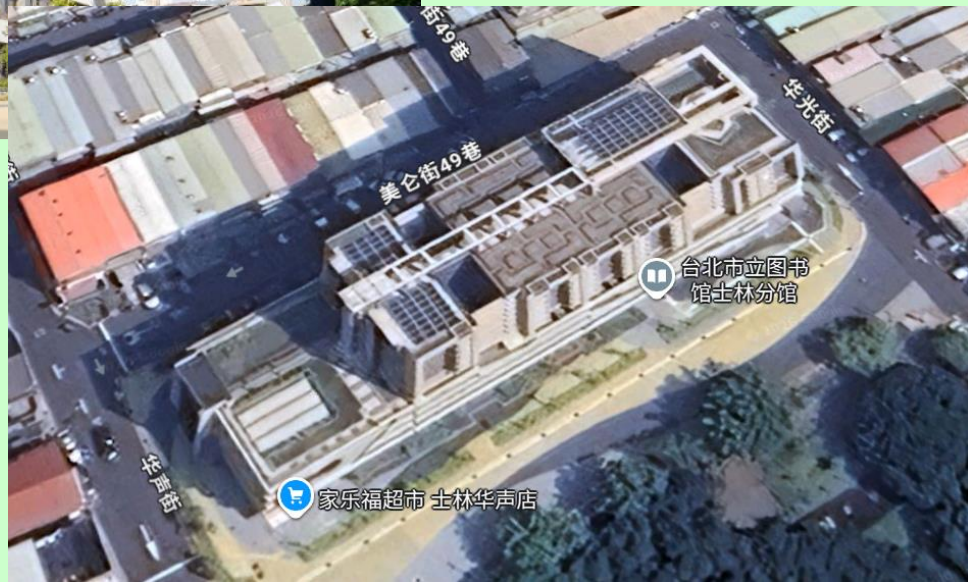


容獎 都更案但不申請容積獎勵

華榮市場

公辦
現代化市場、市立圖書館、托育設施及高齡日托、社會住宅，

因社區意見而不申請都更容積獎勵。



日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

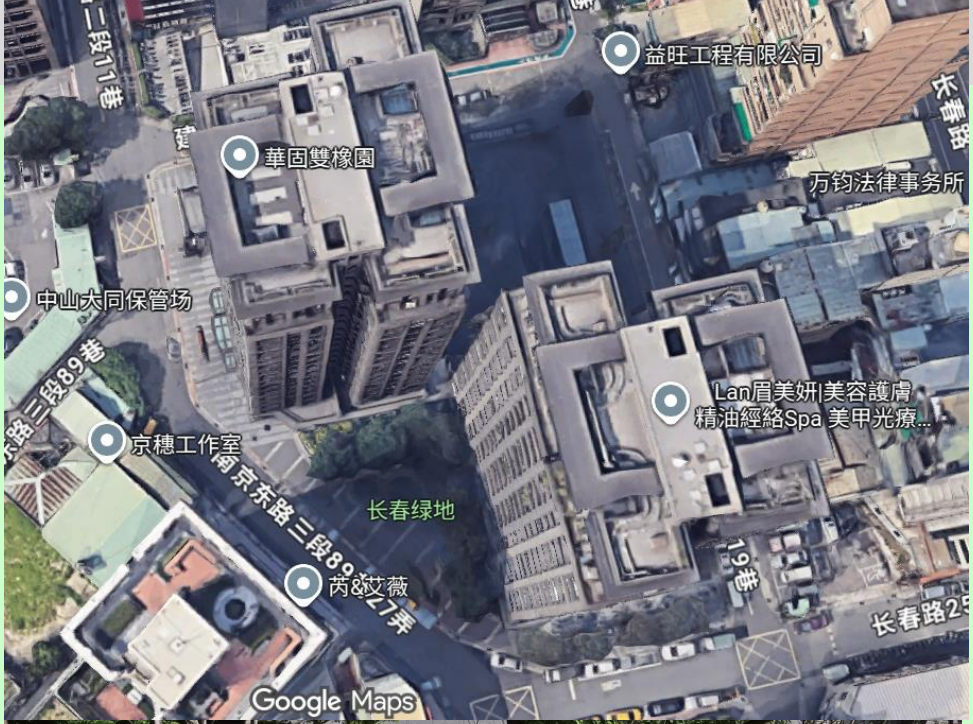
台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

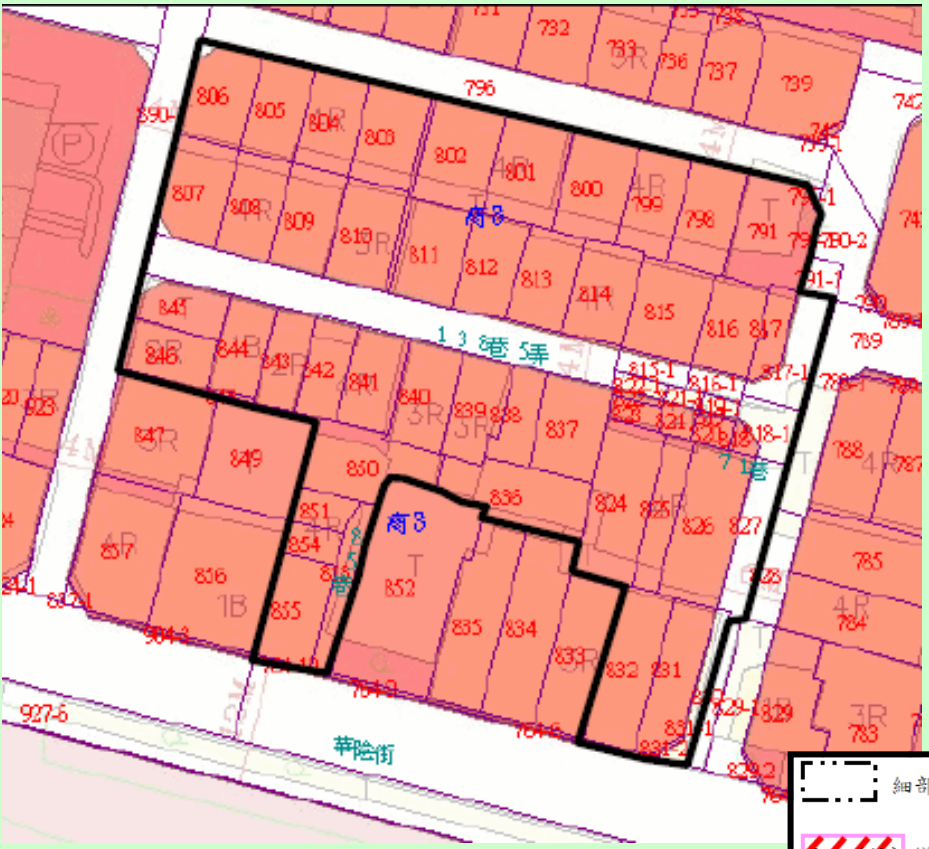
都計變更　中山區「雙橡園」

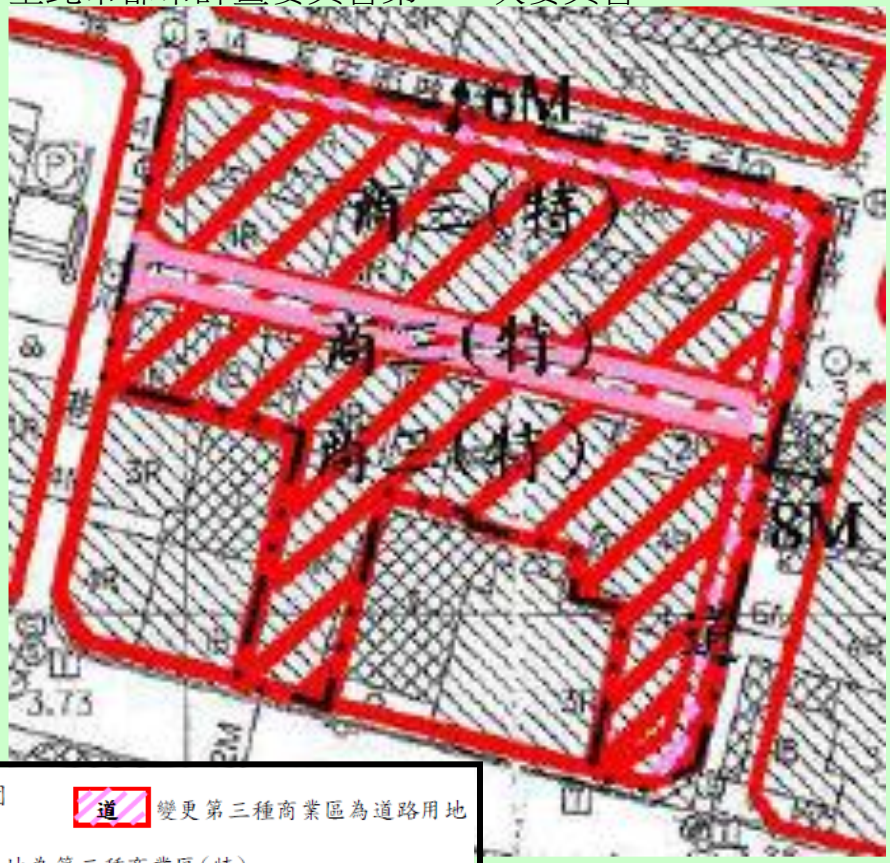


合併雙街廓，透過都市計畫變更將巷道變成了綠地，整併為完整街廓，使整體都市環境景觀的改善，也減少地下室連續壁的興建成本，創造公私多贏局面。

變更臺北市大同區市府段一小段764-6 地號等74 筆土地第三種商業區、道路用地為第三種商業區（特）、道路用地細部計畫案

101.09.27 臺北市都市計畫委員會第638 次委員會、112.11.16 臺北市都市計畫委員會第811 次委員會





細部計畫範圍

道 變更第三種商業區為道路用地

商三(特) 變更道路用地為第三種商業區(特)

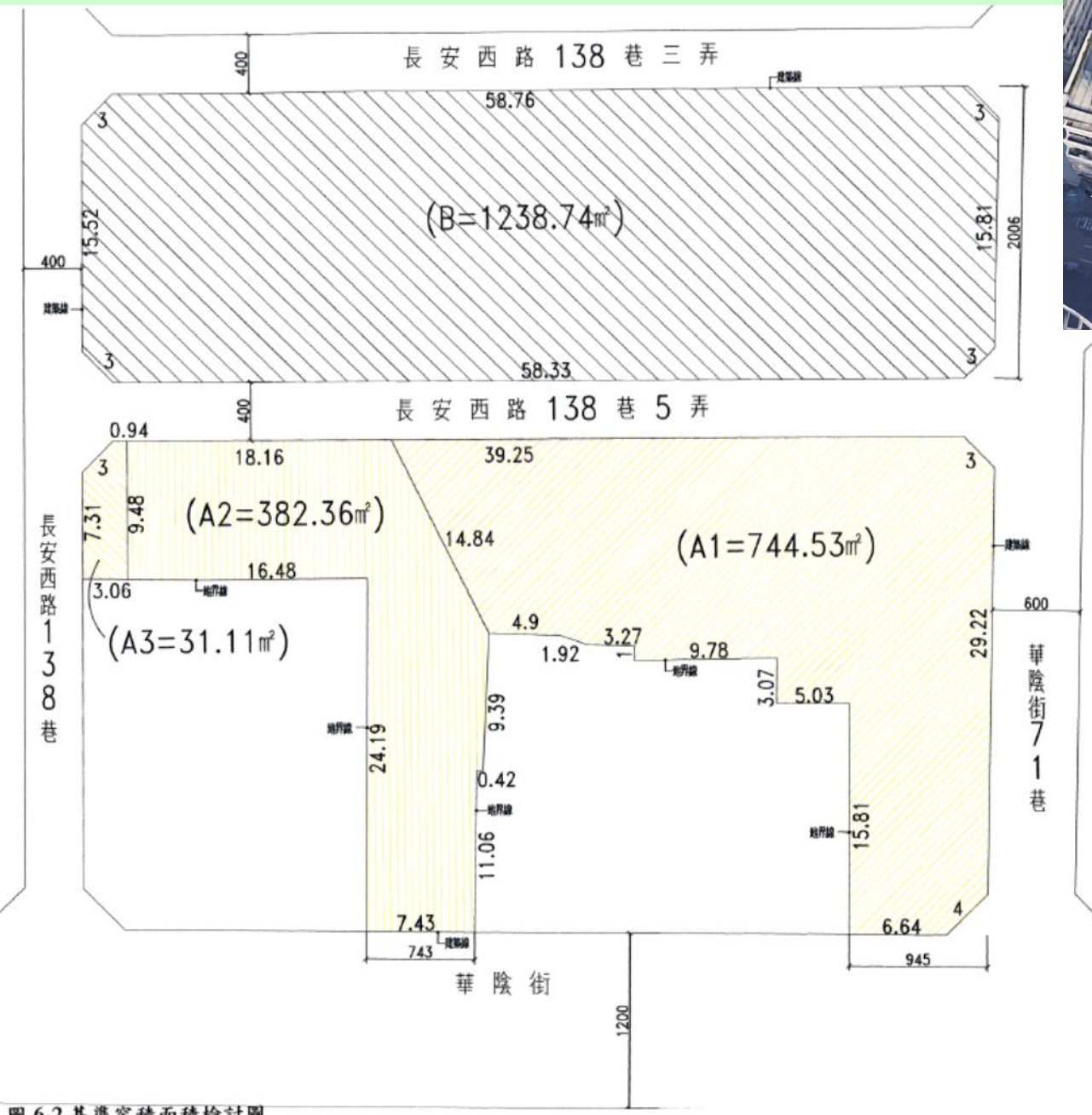
商三(特) 變更第三種商業區為第三種商業區(特)

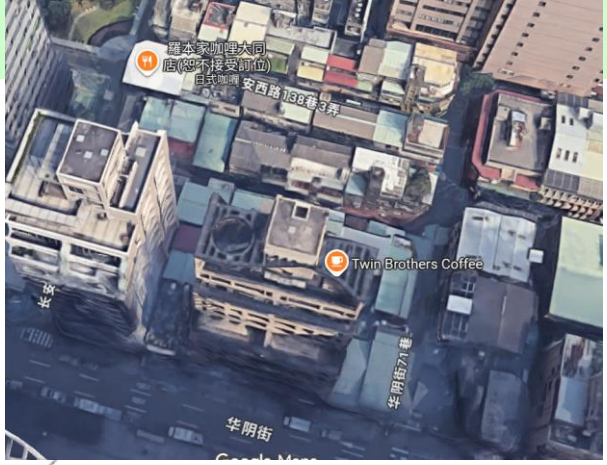
表 6-2 土地使用分區面積表(計畫道路變更前)

使用分區	面積 (m²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m²)	容積率 (%)	法定容積 (m²)
第三種商業區	1,126.89	65%	732.48	560%	6,310.58
第三種商業區	1,269.85	65%	825.40	300%	3,809.55
道路用地	378.00	--	--	--	--
總計	2,774.74	65%	1,552.53	422.25%	10,120.13

表 6-4 土地使用分區面積表(計畫道路變更後)

使用分區	面積 (㎡)	建蔽率 (%)	建築面積 (㎡)	容積率 (%)	法定容積 (㎡)
第三種商業區(特)	846.25	65%	550.06	560%	4,739.00
第三種商業區(特)	1,537.28	65%	999.23	425%	6,533.44
道路用地	391.21	--	--	--	--
總計	2,774.74	65%	1,549.29	472.93%	11,272.44





A1區臨接12M道路：

15倍面寬為周長＝ 4.9+1.92+3.27+1+9.78+3.07+5.03
+15.81+6.64+4+29.22+3+39.25
+14.84=141.73M
< 9.45x15=141.75M

A2區臨接12M道路：

15倍面寬為周長＝ 9.39+0.42+11.06+7.43+24.19+16.48
+9.48+18.16+14.84=111.45M
< 7.43x15=111.45M

故A1～2區法定容積率＝1200x0.5=600%但不得超過560%
，故以560%計

A3區法定容積率＝超過15倍路寬部分以300%計

B區臨接6M道路：

15倍面寬為周長＝ 3x4+58.76+15.52+58.33+15.81
=160.42M
<20.06x15=300.9M

故B區法定容積率＝600x0.5=300%

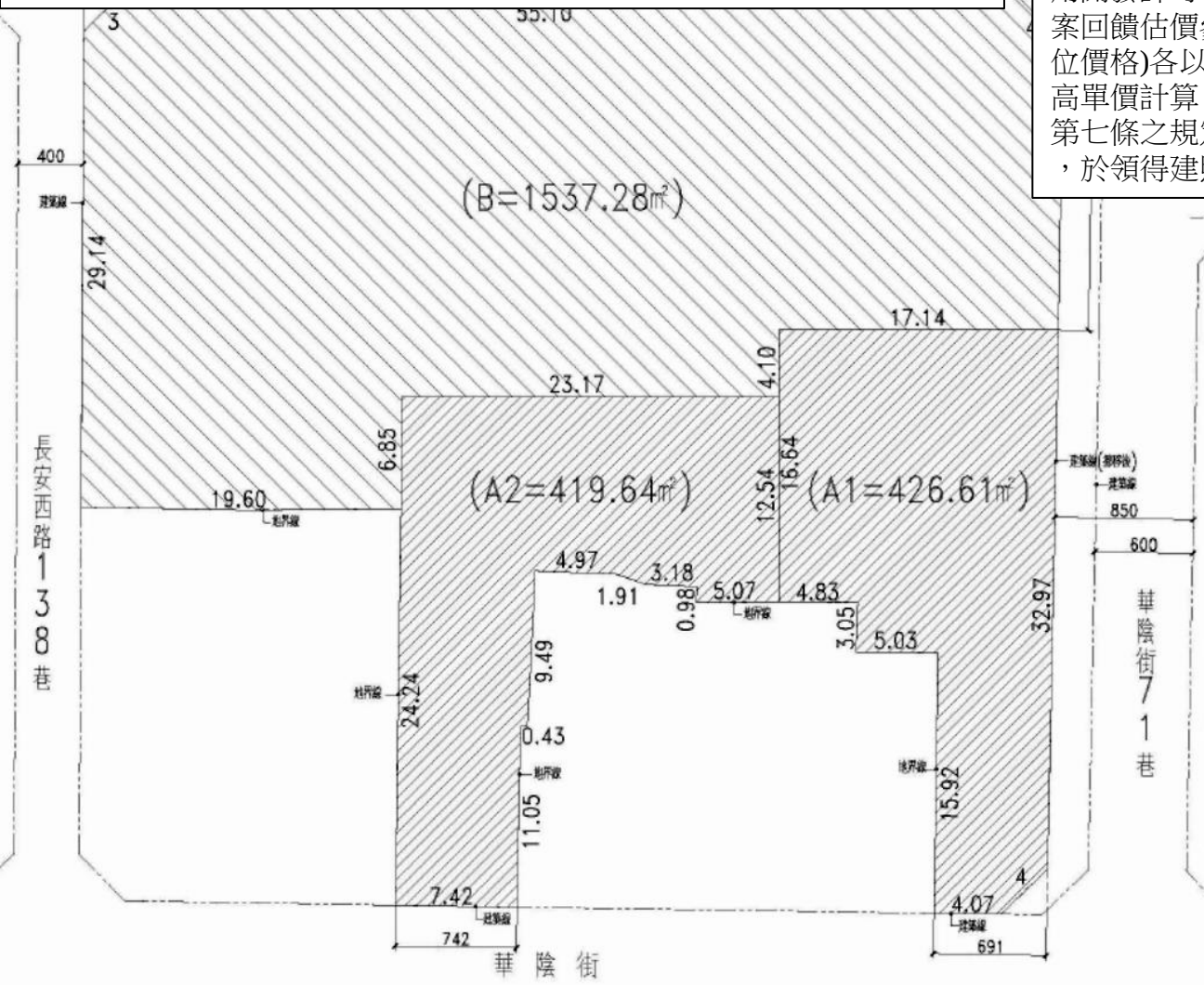
基準容積樓地板面積： 744.53x560%+382.36x560%
+31.11x300%+1238.74x300%
合計=10120.13㎡

圖 6-2 基準容積面積檢討圖

1.本計畫因街廓整併，致第三種商業區（特）之**容積**較原第三種商業區**增加部分**，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」**第80條之2規定辦理回饋**。
2.本案申請各項**容積獎勵之基準容積**係依「都市計畫**變更前**之原基準容積」為核算基準。

本案因計畫道路寬度變更致法定容積10,120.13 平方公尺**增加為11,272.44 平方公尺**，共計增加1,152.31 平方公尺。依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第80 條之2 規定應回饋70%。

經北市113 年7 月18 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」第663 次委員會會議紀錄，本案回饋估價參數S(各層樓地板面積之單位價格)及P(停車位價格)各以三家估價報告書(都市計畫回饋金估價)之最高單價計算。依「臺北市建築基地開發許可回饋辦法」第七條之規定計算建築基地**回饋價值為172,401,330 元**，於領得建照前一次繳納完畢。



A1區臨接12M道路：

15倍面寬為周長＝ 4.83+3.05+5.03+15.92+4.07+4+32.97+17.14+16.64=103.65M
< 6.91x15=103.65M

A2區臨接12M道路：

15倍面寬為周長＝ 7.42+11.05+0.43+9.49+4.97+1.91+3.18+0.98+5.07+12.54+23.17+6.85+24.24=111.30M
< 7.42x15=111.30M

故A區法定容積率=1200x0.5=600%但不得超過560%，故以560%計

B區臨接8.5M道路：

15倍面寬為周長＝ 4+55.10+3+29.14+19.60+6.85+23.17+4.10+17.14+17.55=179.65M
< 20.40x15=306.00M

故B區法定容積率=850x0.5=425%

道路挪移後容積樓地板面積：

(426.61+419.64)x560%+1537.28x425%

合計=11272.44㎡

基準容積樓地板面積與道路挪移後容積樓地板面積增減額：

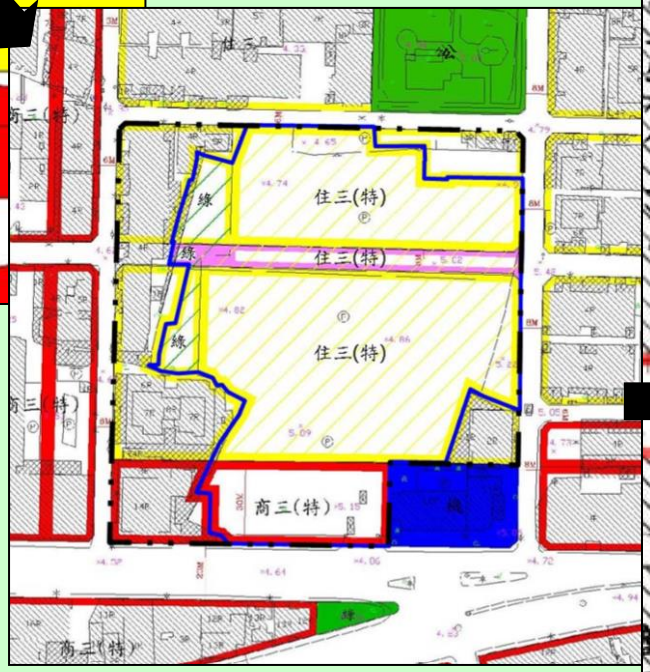
11272.44−10120.13=1152.31㎡

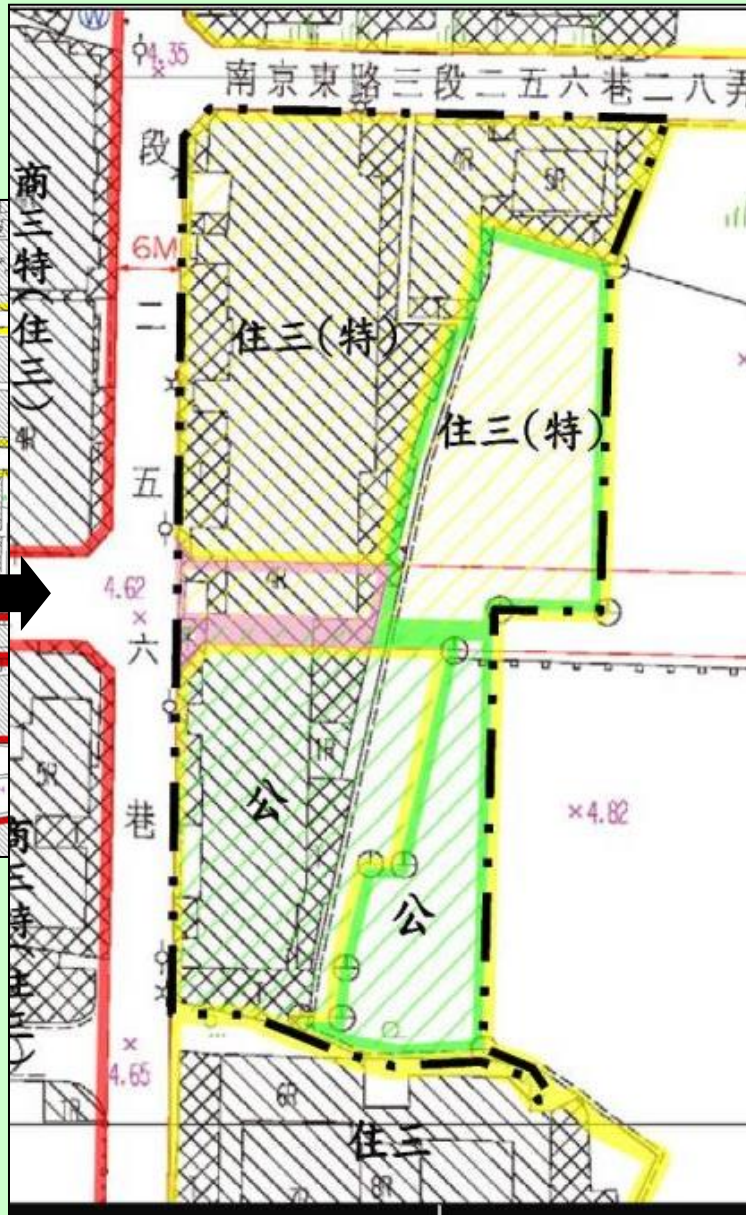
1. 修正圖說名稱
2. 配合變更細部計畫報告書修正變更後面積

圖 8-2 變更計畫道路後法定容積面積檢討圖

市中心與TOD、兩階段都計變更

(669、696、713次)





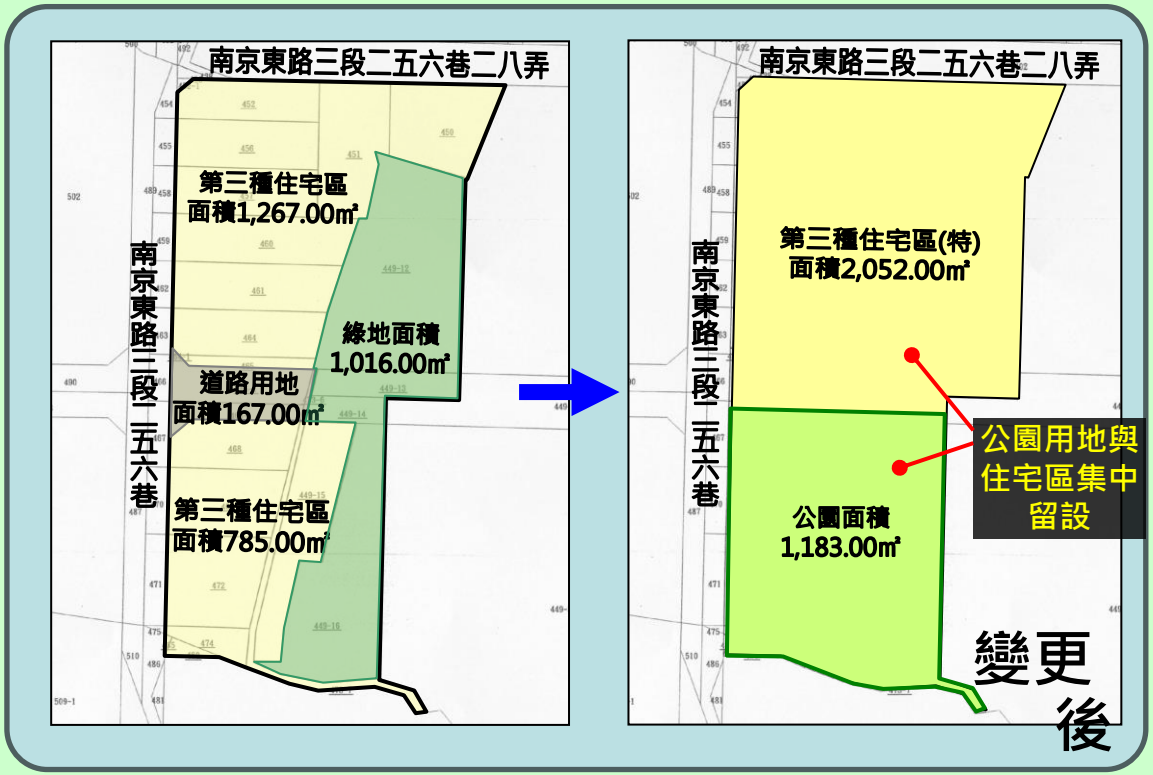
98年10月9日公告之細部計畫案「變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」（『促進都市再生2010 年臺北好好看』開發計畫案）劃定為更新地區，並敘明：「更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。」。

市中心與TOD、兩階段都計變更

金朋馥蓊(擬訂臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案)

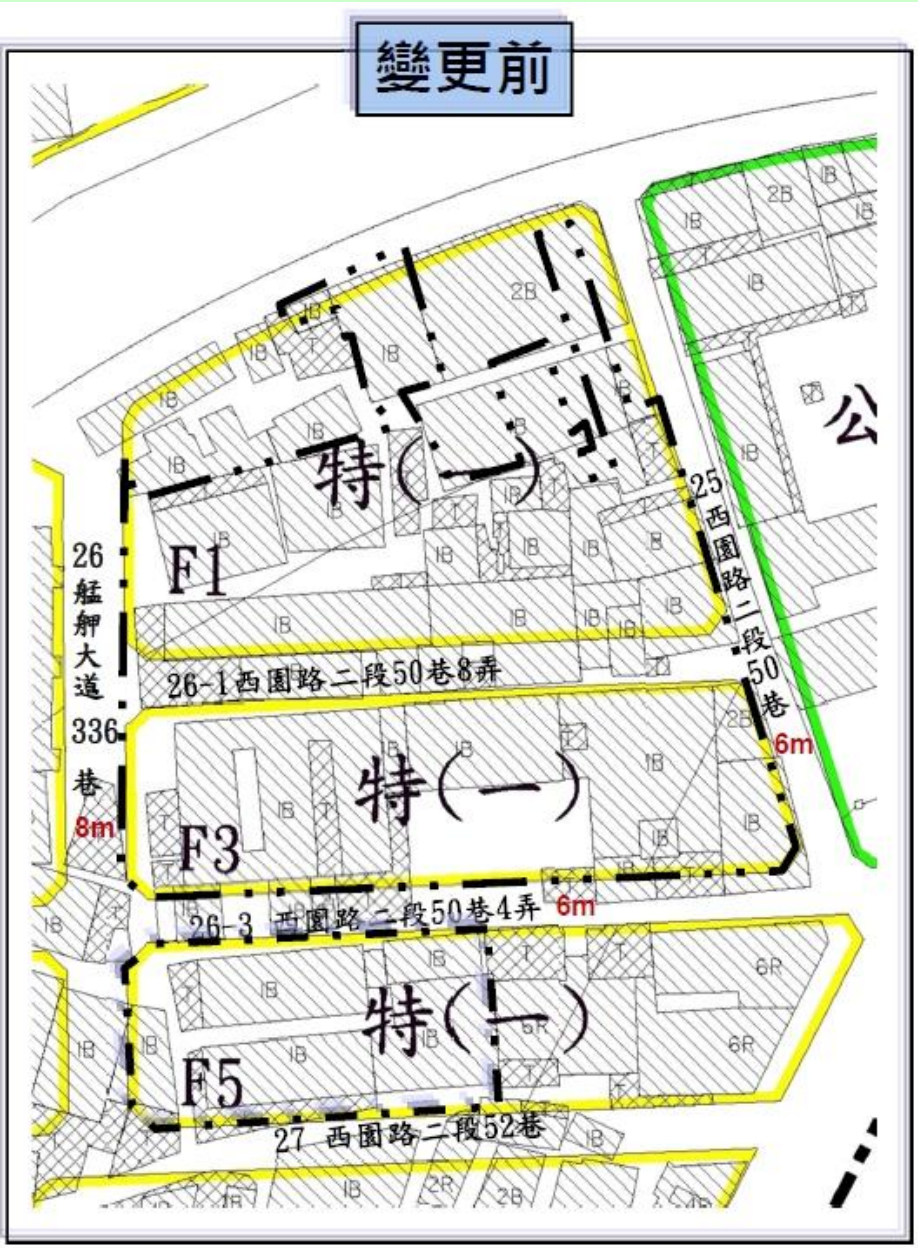
四樓公寓

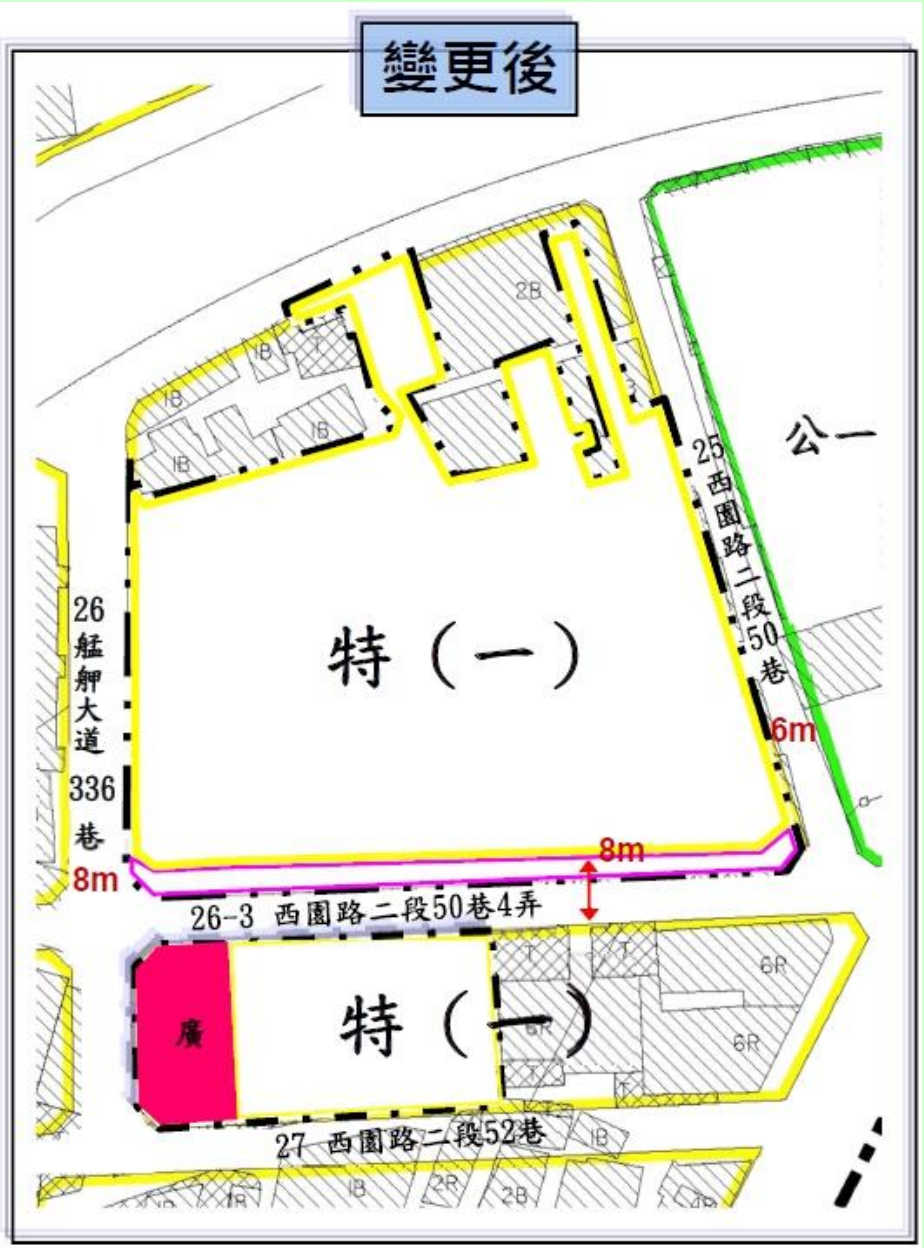
兩段式都計變更，綠地集中留設於基地南側變更為公園用地「敦復公園」，並由實施者負責興建完成後捐贈予市府 。



本案申請前開建築容積獎勵並擬捐贈之部分道路用地（本市松山區敦化段二小段462地號道路用地），業經原土地所有權人處分，現況產權已移轉本市所有，本項容積獎勵已部分未符規定，應予扣除，涉及允建樓地板面積之調整，應依都市更新條例相關規定變更。

都計變更


變更前
特（一）
F1
特（一）
F3
特（一）
F5
26 艋舺大道 336 巷
8m
26-1西園路二段50巷8弄
25 西園路二段 50 巷
6m
26-3 西園路二段50巷4弄
6m
27 西園路二段52巷
公

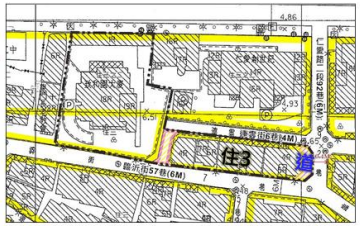

變更後
特（一）
特（一）
26 艋舺大道 336 巷
8m
25 西園路二段 50 巷
6m
8m
26-3 西園路二段50巷4弄
廣
27 西園路二段52巷
公一

都計變更

(827次)

原方案：道路用地等面積調整至東側

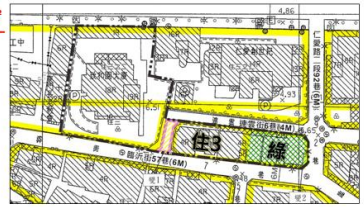
公設面積60㎡



第一次研商會議：

- 道路用地無適切性，建議變更為綠地或公園。
- 另東南側原規劃為住3法定空地之開放空間，請研議變更增加公園或綠地用地面積。

公設面積增加為315.54㎡



第二次研商會議：

- 不影響現行建築設計、地下室開挖並考量留設緩衝空間之原則下，就留設綠地用地面積予以檢討調整擴大。
- 增設綠地面積後之變更前後容積應維持一致，容積調派為住3(特)

公設面積增加為384㎡

■ 送出基地 - 綠地用地扣除原道路用地部分(324.00㎡)　■ 接受基地 - 第三種住宅區(特)(301.00㎡)

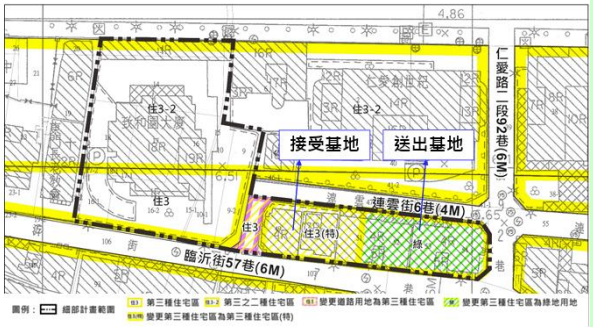
■ 送出基地調派之容積率＝(送出基地面積×送出基地原容積率×114年送出基地平均公告現值)÷(接受基地面積×114年接受基地平均公告現值) ＝(324.00㎡×225%×516,000元/㎡)÷(301.00㎡×516,000元/㎡)＝242.19%

■ 接受基地調派後之基準容積率＝基準容積率+調派之容積率 ＝225% + 242.19% ＝ 467.19%

■ 變更前＝1,030.75(住3-2)x400%+1,300.2㎡(住3)x225%=7,048.56㎡

■ 變更後＝1,030.75(住3-2)x400%+675.2㎡(住3)x225%+301㎡(住3(特))x467.19%=7,048.55㎡

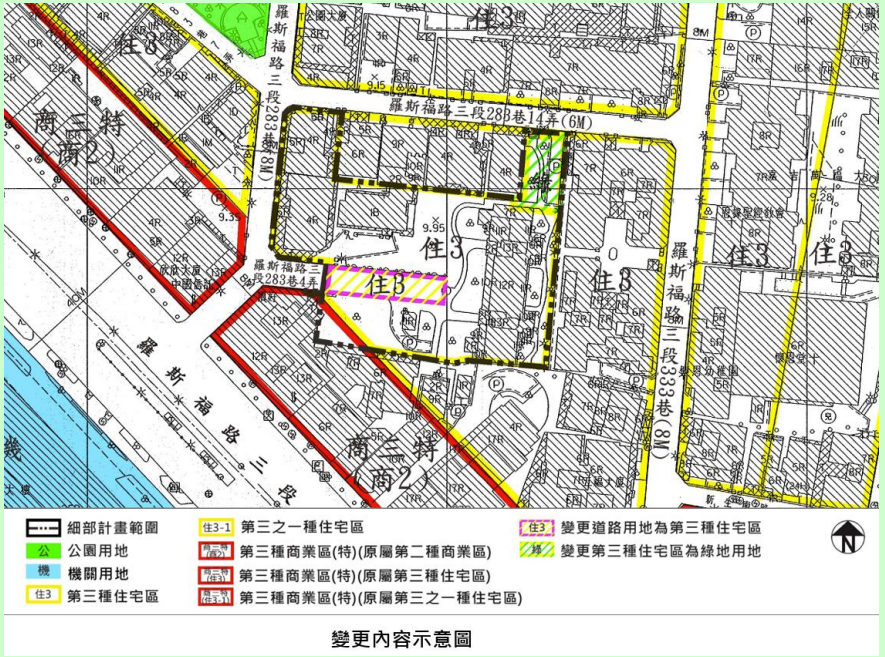
故容積調派後基準容積維持與變更前一致(小數點誤差係為四捨五入進位之誤差值)



送出及接受基地示意圖

大同區市府段一小段288-4地號等74筆土地

大安區龍泉段一小段694地號等21筆土地(830次)

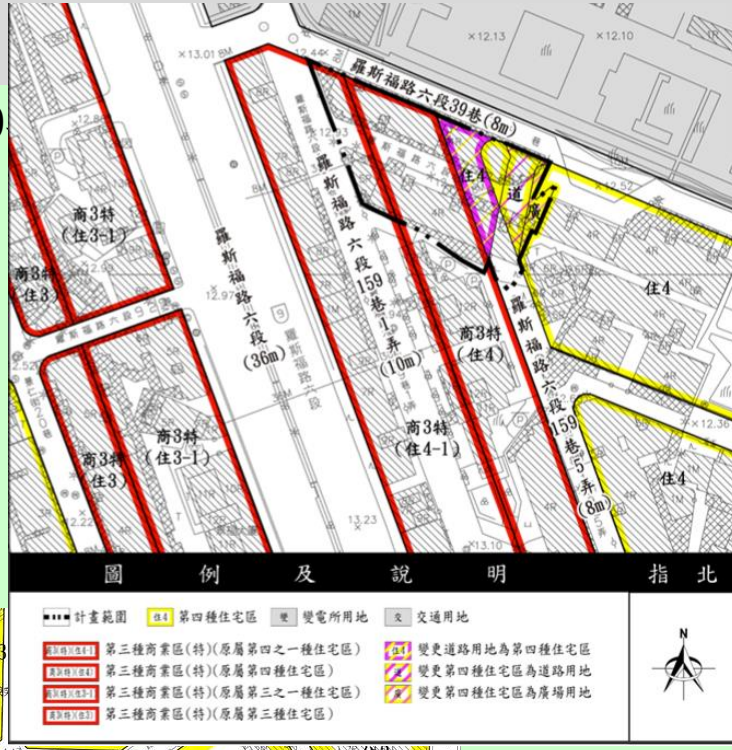


變更內容示意圖

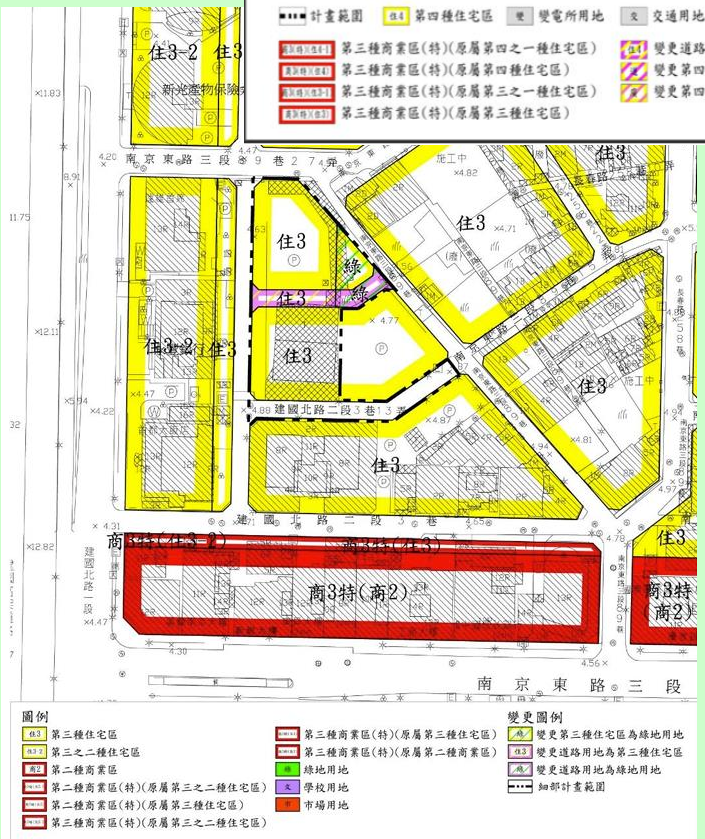
都計變更

(791次)

(789



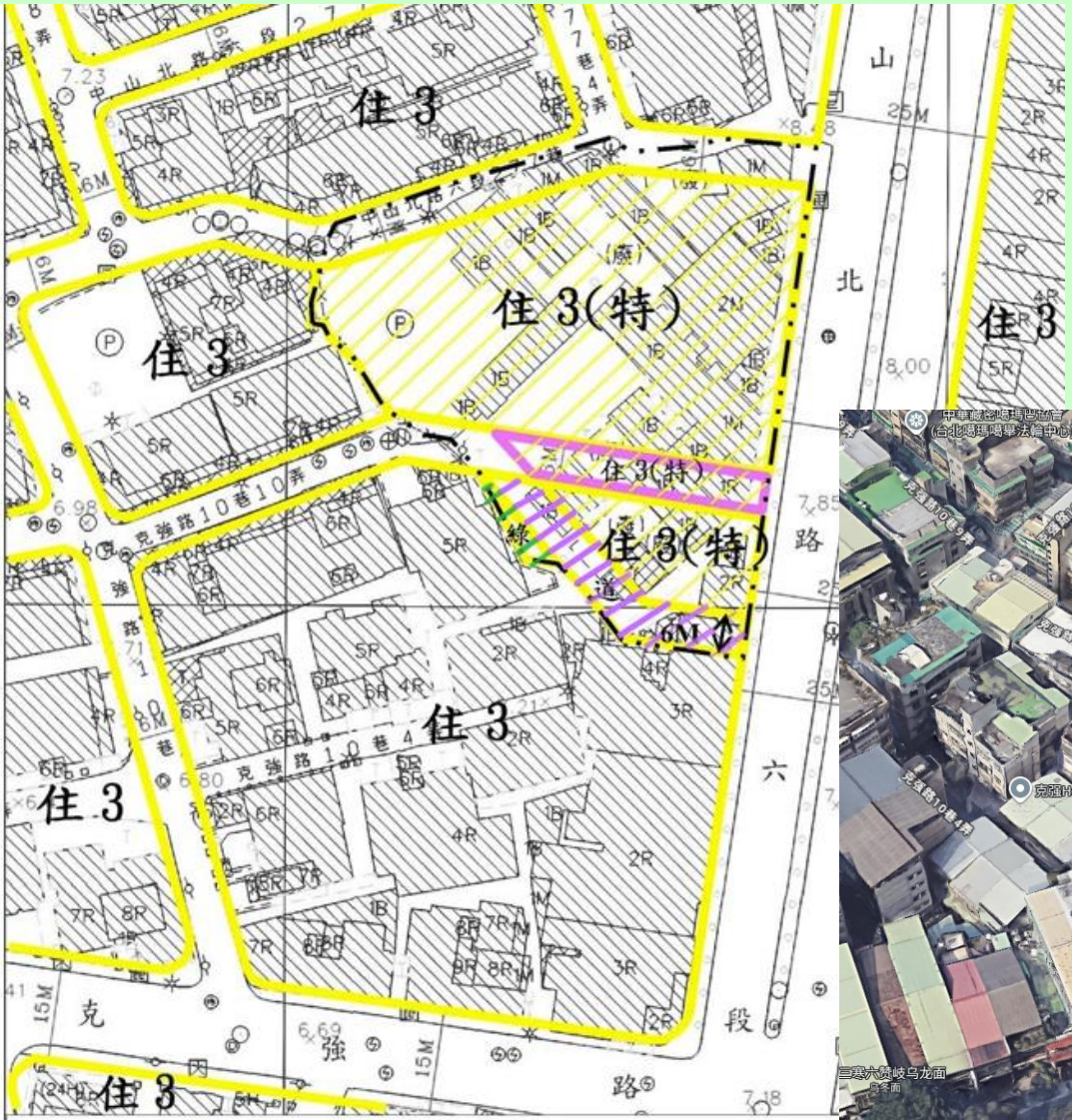
(788次)



(769、777次)

都計變更

(719次)



圖例及說明

計畫範圍(更新單元範圍)		住 3(特)	變更道路用地為第三種住
住 3	第三種住宅區	綠	變更第三種住宅區為綠地用地
住 3(特)	變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)	道	變更第三種住宅區為道路用地

都計變更 / TOD

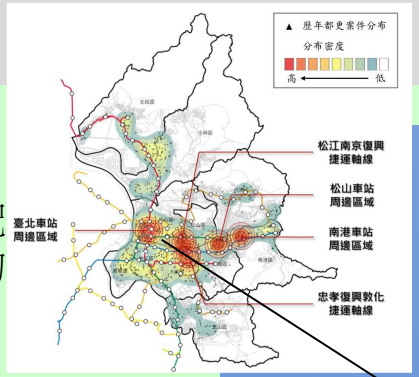
冠德安沐居

連通科技大樓站

容積調派，將商業與住宅機能集中配置於北側土地，而南側因擁有豐富的原始樹木資源，秉持原地保存原則，將其透過都市計畫變更為公園用地 ，並由實施者協助開闢及捐贈。

2樓設置「遠見圖書館」，並創新引進MUJI無印良品團隊進行全臺首座公設設計合作。

回饋區民活動中心、智慧長照辦公室等公益空間

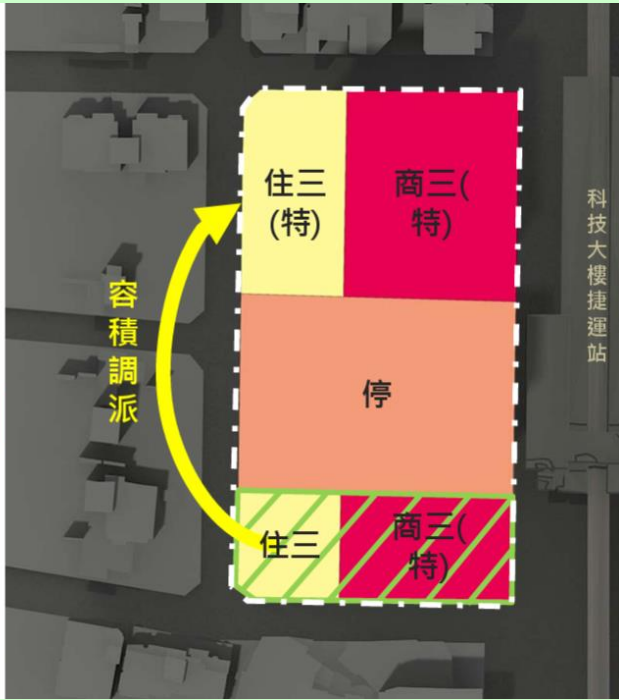


都計變更 (699次)

容積調派

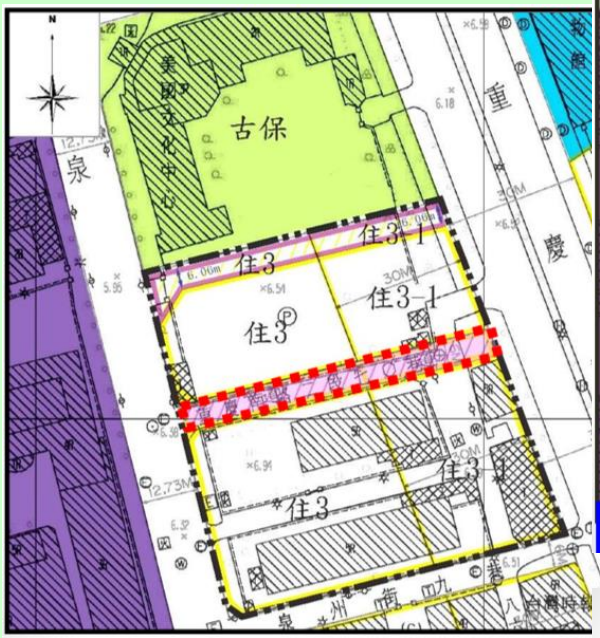
- 計畫區內南側之第三種商業區(特)(原屬第二種商業區)及第三種住宅區容積調派至北側土地

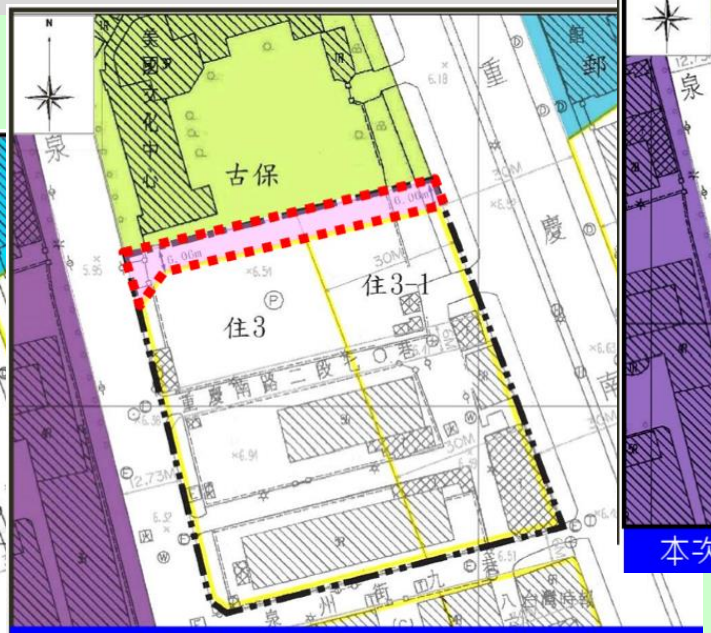
使用分區	法定建蔽率	法定容積率
第三種商業區(特)(原屬商二)	65%	949.36%
第三種住宅區(特)	45%	346.06%



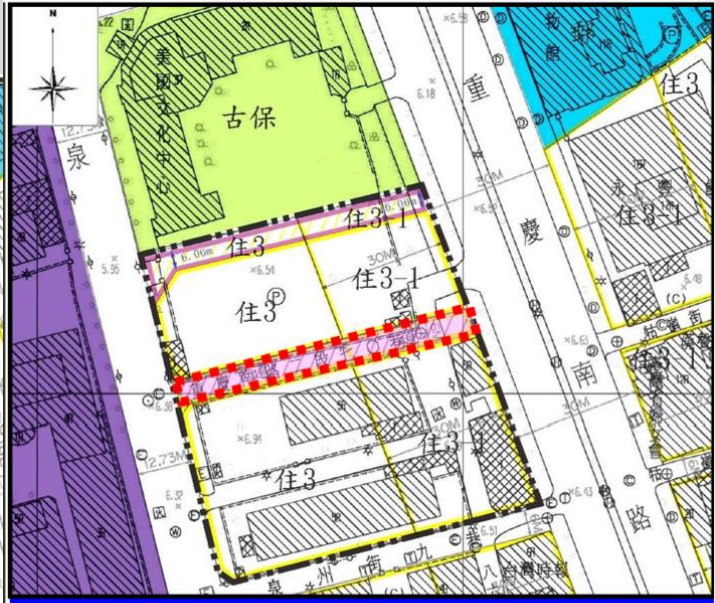
都計變更

(677次)抵充問題



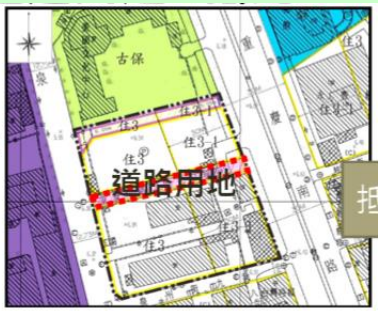


103年公告細部計畫（合併街廓）



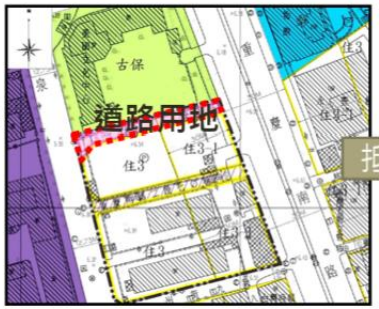
本次變更細部計畫（計畫道路南移、二街廓）

原應抵充：
國產署、
建中



抵充

現應抵充：
教育部、
財政局



抵充

都計變更(818次)

- 修訂「南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」內產業生活特定專用區土地使用分區管制案 (111.12.01公告實施)
- 產業生活特定專用區開發類型、使用管制及回饋規定　擬定分區

產專區

第一類 老舊聚落

允許作住宅使用，免回饋

使用管制：➡ 本案類型

1. 住宅使用(雙併住宅、多戶住宅)
2. 工三+策略型產業
3. 企業總部及其關係企業或重要新興產業

產業生活特定專用區(聚)

建蔽率：45% / 55%
容積率：200% / 300%
容積總量不得超過2倍上限
且不得超過450%

第二類 非老舊聚落

一、作產業使用免回饋

使用管制：

1. 工三+策略型產業
2. 企業總部及其關係企業或重要新興產業

產業特定專用區(工)

建蔽率：45% / 55%
容積率：200% / 300%
容積總量不得超過2倍上限

二、作住宅使用回饋37%

使用管制比照住三

產業生活特定專用區(住)

建蔽率：45% / 55%
容積率：222% / 333%
容積總量不得超過2倍上限

三、作商業使用回饋40.5%

使用管制比照商三

產業生活特定專用區(商)

建蔽率：45% / 55%
容積率：235% / 353%
容積總量不得超過2倍上限

日本制度

日本制度之理解與回顧

台灣制度

A 台灣都更制度概論
B 北市都更案量
C 事業計畫 與 實施方式
D 權利變換

台灣案例

A公辦都更
B公益措施
C大區域改造—西區門戶
D大區域改造—東區門戶
E指標大案與地標記憶
F市中心與TOD
G輻射屋、海砂屋、災損
H疑難怪案
I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
J都更+都計變更
K實施者與出資人之變動
L使用權?
M文化資產
N整合: 鄰地
O整合: 不同意戶之劃出
P整合: 不同意戶之真誠磋商
Q整合: 不同意戶之代拆
R整建維護

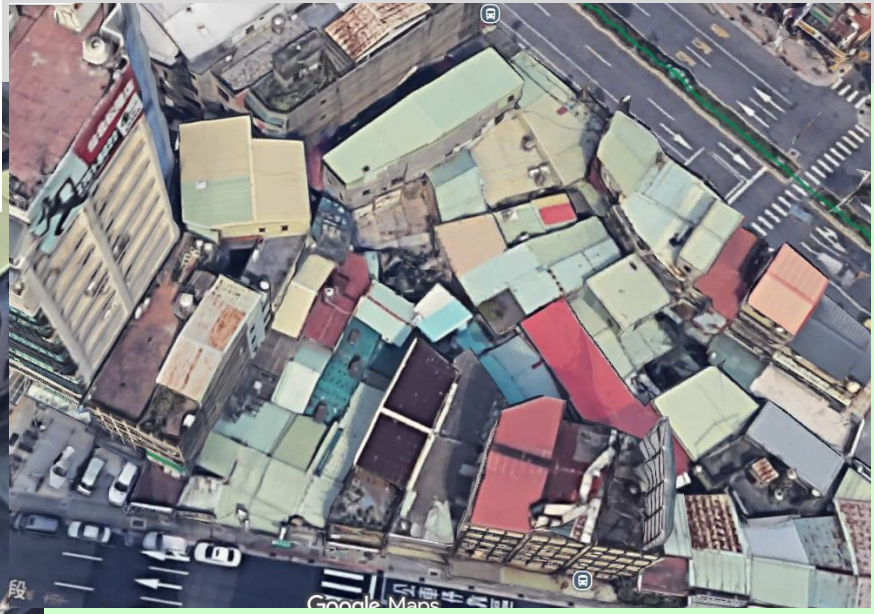
趨勢思考

A北市都更實務趨勢
B台日都更制度比較之初步幾點省思
- 公共利益如何衡量?
- 個案容積之決定如何回應質疑?
- 台灣代工制是否太過偏向地主?全面結算制?
- 日本如何處理不願搬遷戶?
- 權利變換是等價交換還是地主實施者合夥?

實施者推動能力

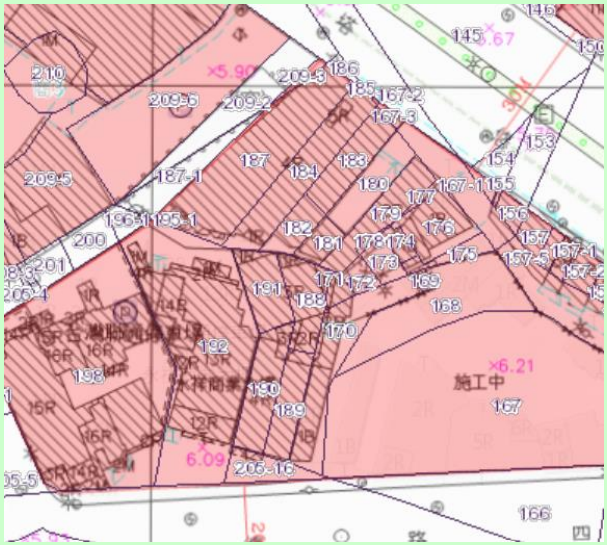
葫蘆公寓

事業計畫公展後程序中，多數地主陳情，對實施者財務能力失去信心，審議會決議駁回。



臺北市松山區寶清段二小段155地號等24筆（原25筆）土地都市更新事業計畫案

(泰鼎臨)114年7月30日、115年1月7日召開都市更新及爭議處理審議會第77次、第86次專案小組會議

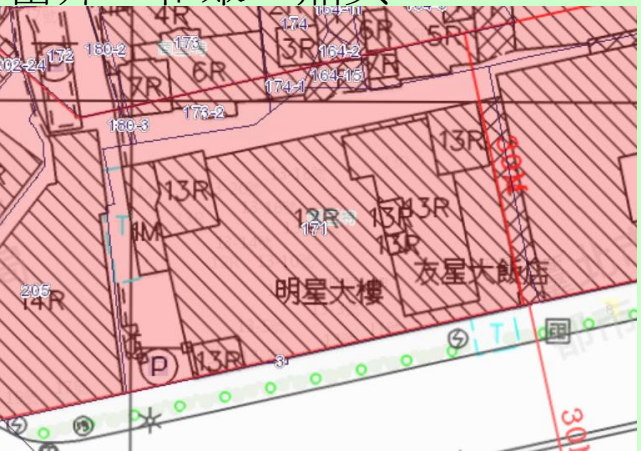


實施者、出資人之更換

士林三玉三小300地號1筆
品陽→璞鈺→昇陽

信義虎林四小38地號
遷建基地(潛在投資人 寶佳)
↓
遷建基地(出資人 國揚、神揚)
↓
遷建基地(出資人 三圓)
↓
創鼎(出資人 遷建基地)

南海二小164-2等6
富邦→和聚→鼎美



使用權

類型A 房地不同人，屋主主張有使用土地之權利
地主依60條第1項讓利?
新租約之約定?
土地貢獻或建物貢獻?

土地價值100 { 土地使用權價值30 / 土地底地權價值70 }

算法A
底地權價值=土地價值 – 使用權價值

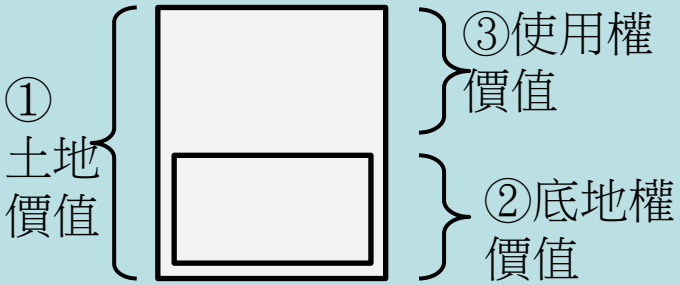
使用權價值

可計算耐用年限

無限期使用?

無限期修繕，不改建?
若擬改建，地主可出具土同?

算法B
③使用權價值=①土地價值 –②底地權價值



$$②底地權價值=\frac{租金}{收益資本化率}$$

臺北市不動產估價師公會第七號估價通則：
土地收益資本化率在0.5%~1.5%區間

使用權

貢獻說	偏向建物貢獻說	偏向土地貢獻說
估價方法	1.先用第7號估價作業通則的土地資本化率，求出土地底地權利價格 2.土地素地價格-土地底地價格=合法建物永久使用權價值	1.用風險溢酬法決定建物資本化率，再用建物現況收益還原出建物的永久使用權價格 2.土地素地價格-建物永久使用權價格=基地權利價值
差異說明	該法用一個固定資本化率求出的底地價格，每塊地的底地價格之間可能差異不大，用土地素地價格減去土地底地價格後的合法建物永久使用權價值會是一個比較固定的比例	建物現況使用面積決定收益價格非常大，因此求出的建物使用權價格占比差異很大。如果建物為低度利用，則基地所有權人分得的權利價值會較多。
建物使用權特性	偏向假設建物的使用為最有效使用	視建物的現況使用面積、地點、商效做差異性的估價，建物通常非最有效使用
估價結果	有利於屋主	有利於地主

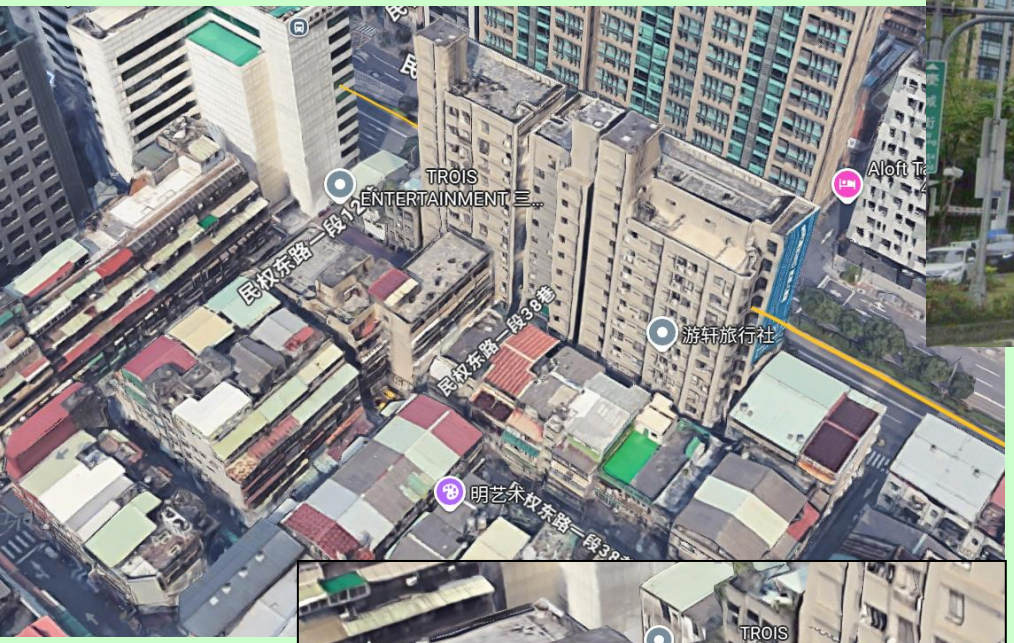
有建照 無使照

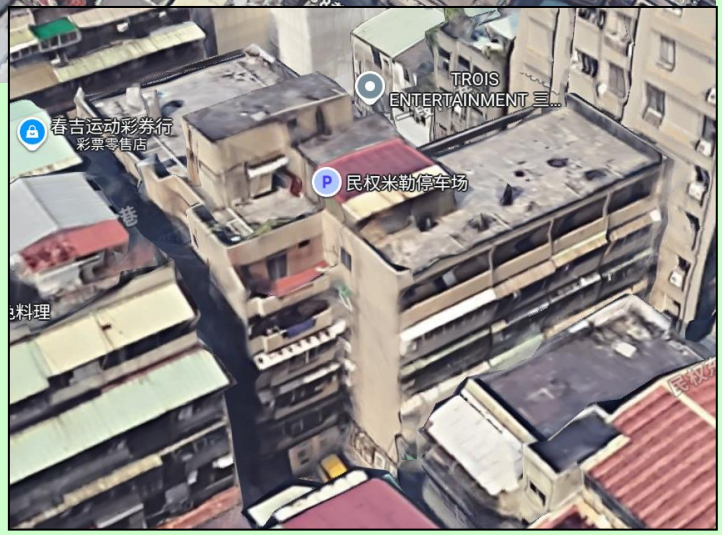
忠泰花園

臺北市中山區中山段一小段782地號等28筆(原32筆)

聖得福

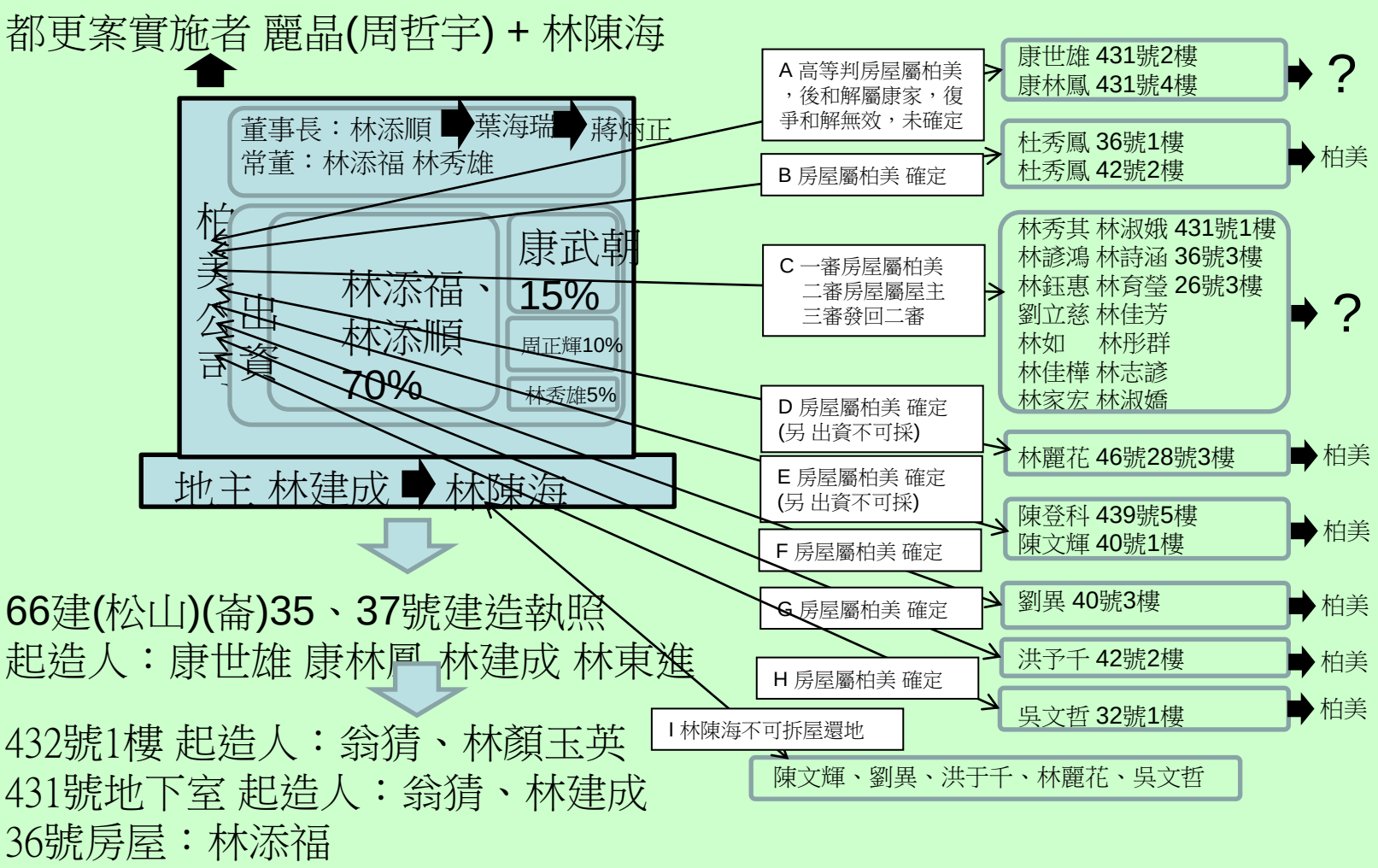
公寓有建照無使照無登記，佔有他人違章文件不全，不知權利人是誰





使用權 類型B 房屋讓渡但未過戶，後手依判決，主張有使用權(忠泰花園案)

參考高等106重上字第741民事判決



使用權

類型B 房屋讓渡但未過戶，後手依判決，主張有使用權(吳興二、忠泰花園案)
後手雖於舊房屋有使用權，但舊屋都更改建後，後手的使用權安存?

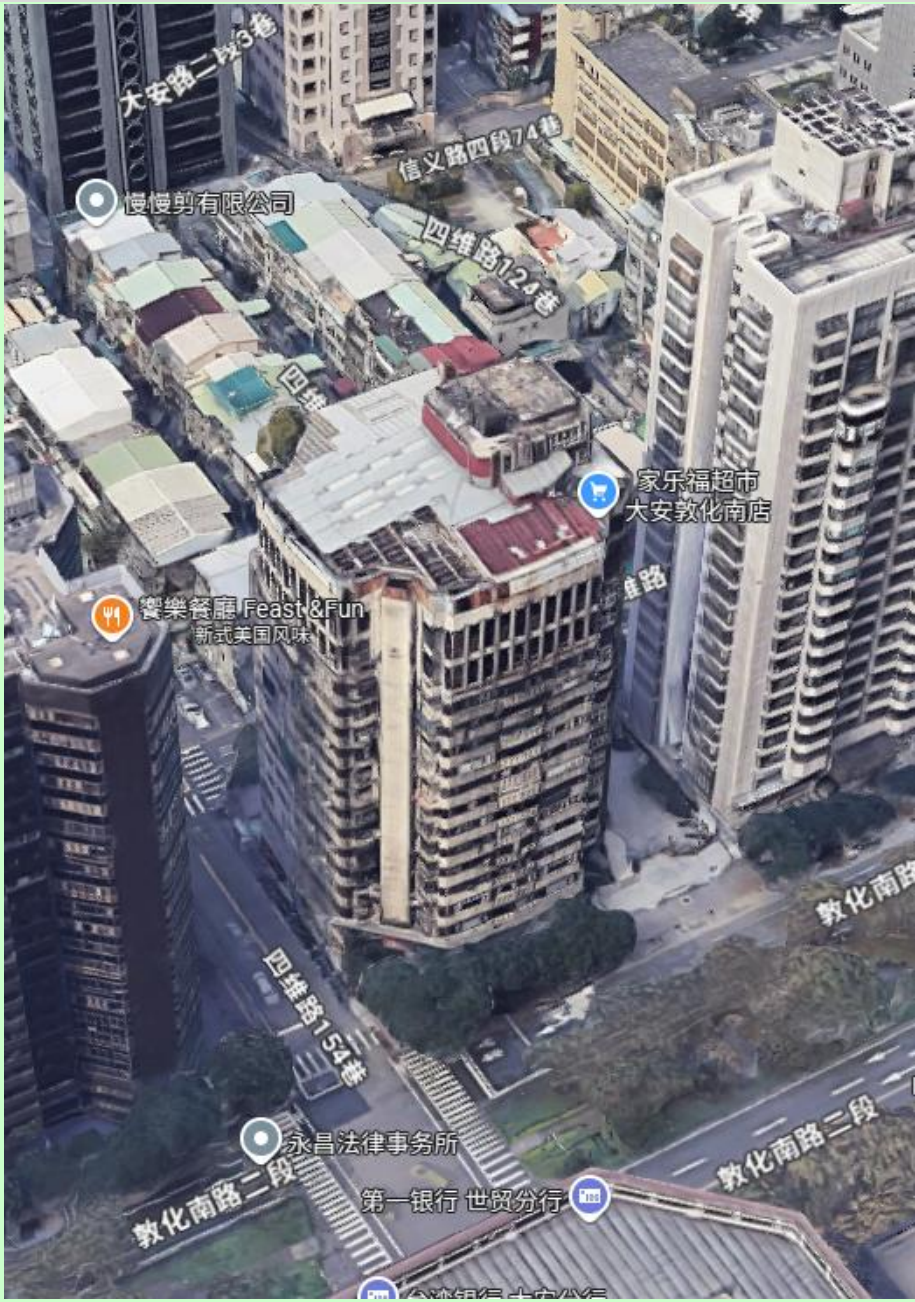
甲案例
合法建物，A讓渡與B，但未登記。B取得法院判決有使用權。
→因為該建物登記名義人是A，非B，故B無法主張運用60條得到權利。

(臺灣臺北地方法院 110 年度訴字第 3090 號民事判決)

乙案例
無法取得使用執照，起造人A讓渡與B，但因無使照而未登記
→因為該建物登記名義人是A，非B，故B無法主張運用60條得到權利。

使用權 林肯大廈案

頂加非所有權人但有使用權

就分管契約於共有人間之效力而言，分管後共有人雖仍維持共有之關係，但得依分管內容就共有物之分管部分，為使用收益及管理，即取得管理權。所謂默示意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。次按公寓大廈管理條例係於94年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行前，公寓大廈等集合住宅之買賣，由建商與各承購戶約定，公寓大廈共用部分或其基地空地由特定共有人使用者，為維持共有物管理秩序之安定性，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。且該分管契約若未經全體共有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。(最高法院48年台上字第1065號、89年台上字第482號、99年台上字第1191號、99年台上字第790號、司法院大法官會議解釋釋字第349號解釋理由書意旨參照)。

【臺灣臺北地方法院 111 年度訴字第 3993 號民事判決】