

109年桃園市政府都市更新講座

都市更新事業計畫實務剖析

財團法人都市更新研究發展基金會

主任 董政彰

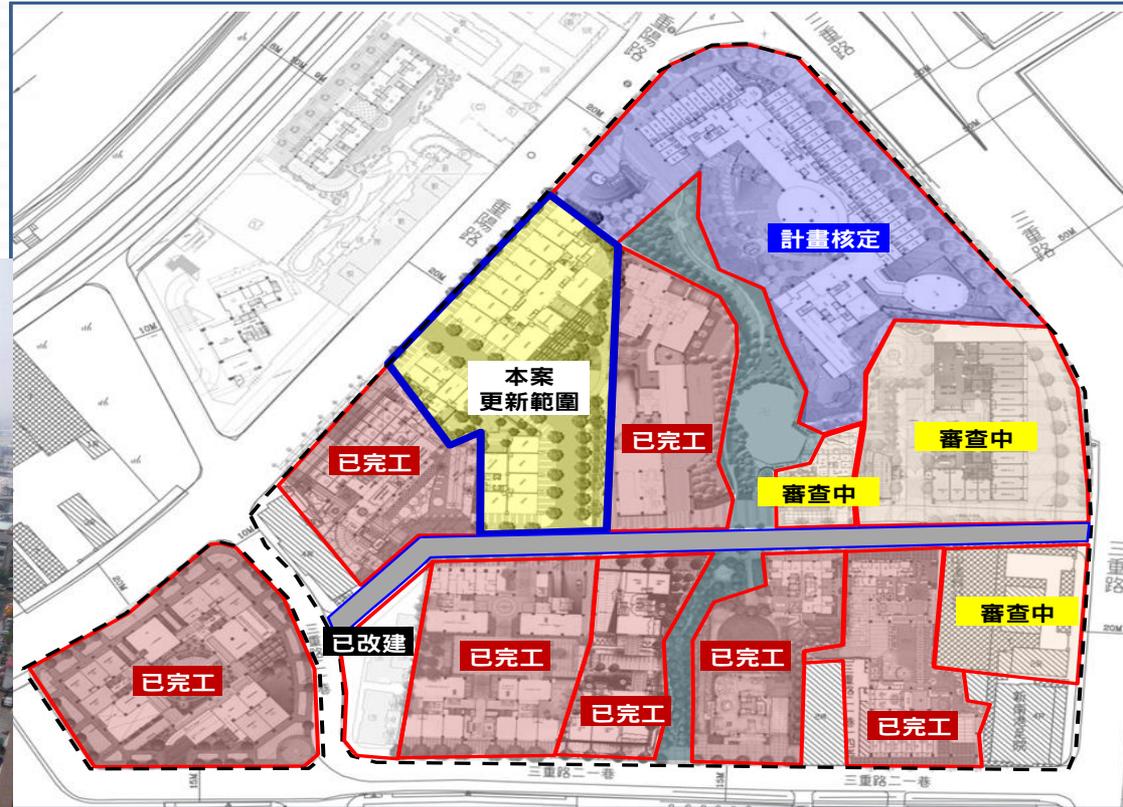
2020/11/04

簡報大綱

- **都市更新案例**
(南港R13、台北金融中心)
- **結語**

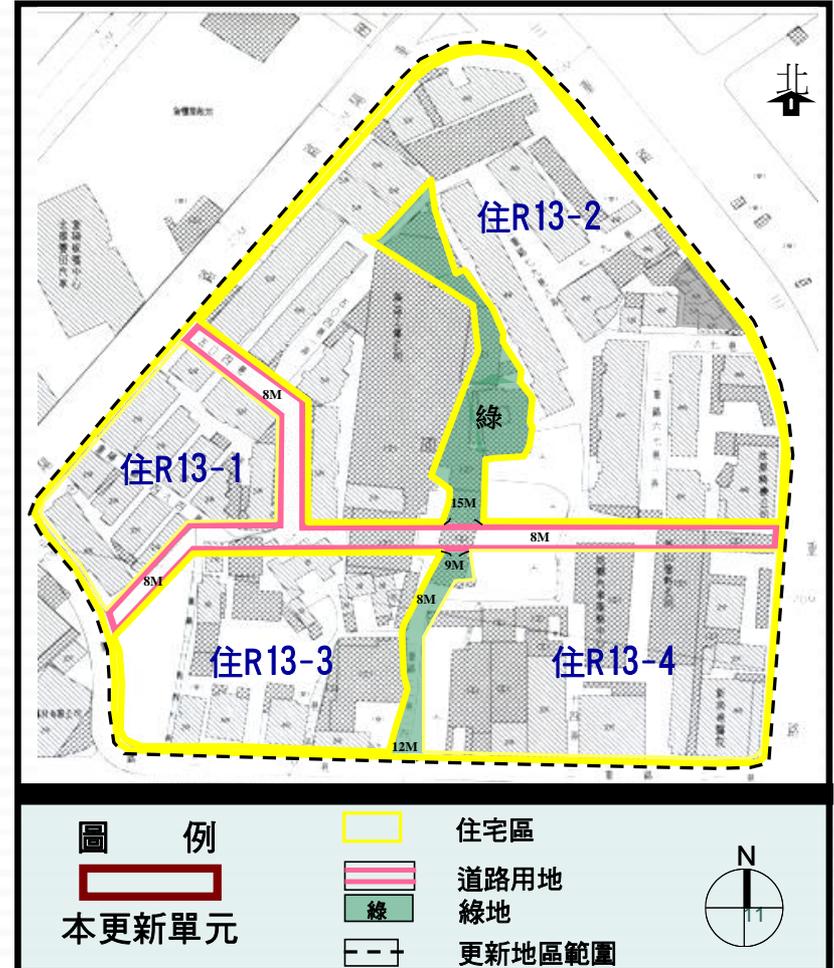


筑丰南港 R13案



南港經貿園區特定專用區R13街廓細部計畫

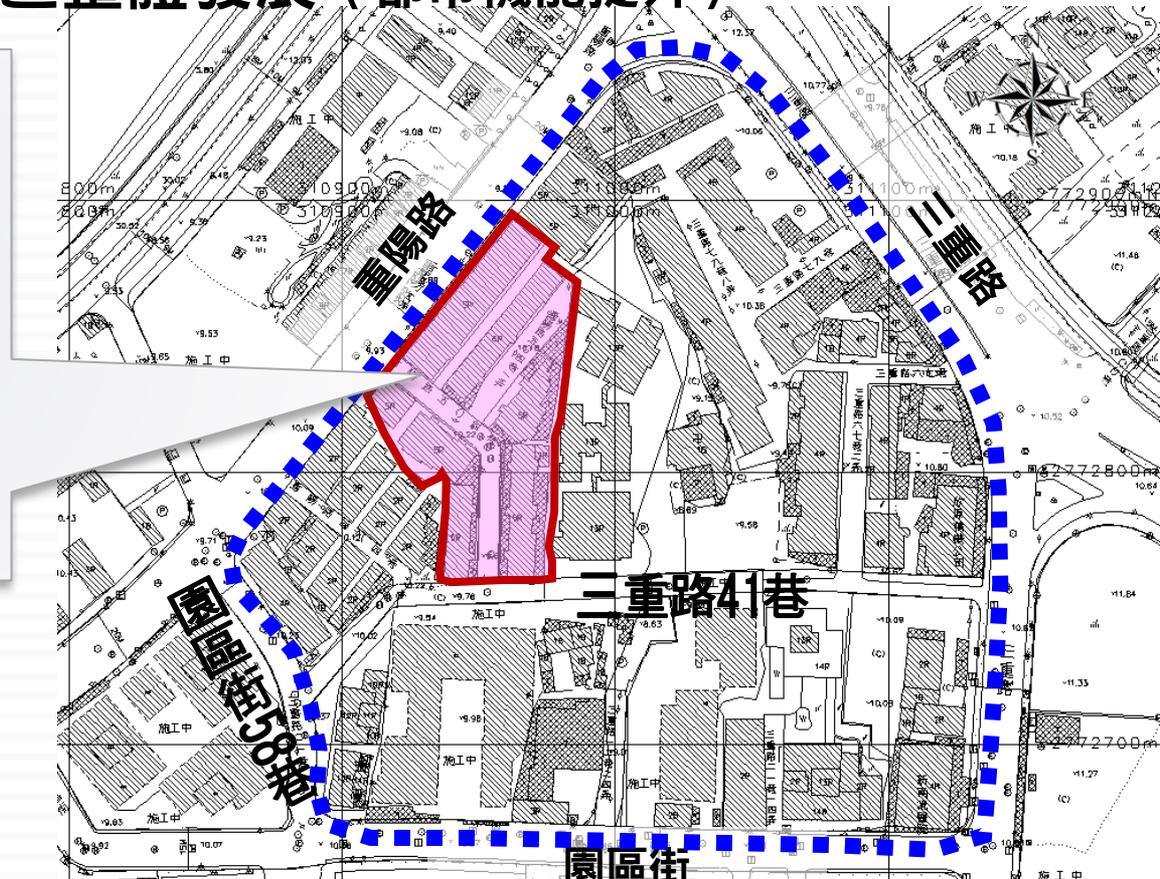
- 臺北市政府91年7月12日公告
- 使用分區由工業區變更為住宅區
- 住宅區比照第三種住宅區辦理，建蔽率45%，容積率225%
- 自細部計畫公告後5年內未進行開發之基地，基準容積將自第6年起，每年遞減10%，逐年減至200%為止



本案特性：全為五樓公寓、R13街廓內人數最多

- R13街廓屬於政府主動引導地區（投入大量資源及相關計畫）
- 透過群聚更新帶動地區整體發展（都市機能提升）

- ✓ 面積達6,313.62m²
- ✓ 全為五層樓建築物
- ✓ 共有170戶
- ✓ 所有權人數達205人
- ✓ 兩側皆已完成都更



 更新地區位置
 更新單元位置

現況照片





土地使用分區及強度

➤ 土地使用分區：

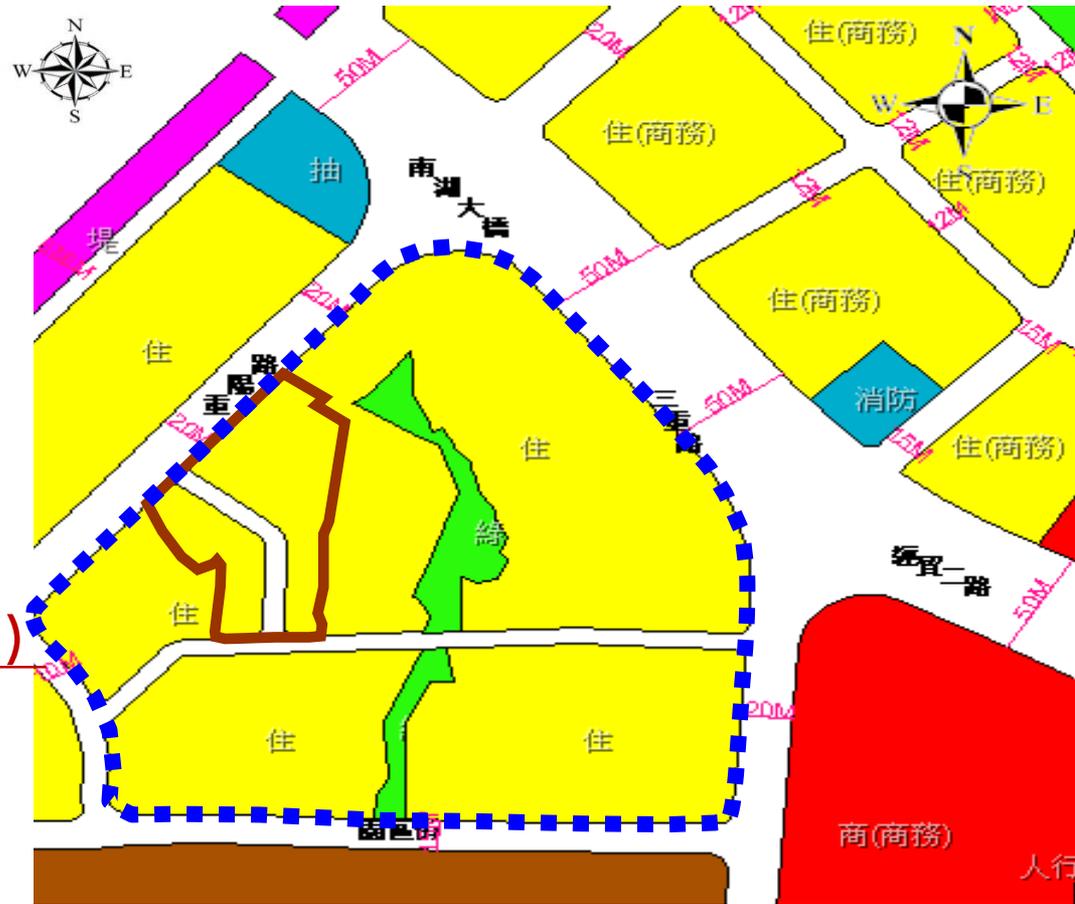
◆住宅區（特）、道路用地

(分區符合中低樓層專案規定)

- 建蔽率：45%
- 容積率：225%
- 法定容積：12,400.25m²
- 受逐年減少法定容積率10%規範
(91.7.15：擬訂南港經貿園區
特定專用區R13街廓細部計畫案)

⋯⋯⋯ 南港R13特定專用區

▭ 重建區段（同更新單元範圍）



推動時程

- 更新單元公告實施：91年7月15日
- 擬訂事業概要送件至核准：94年7月14日至99年4月23日
- 更新事業計畫及老舊公寓專案報核：101年4月20日
- **變更都市計畫**
 - ▶ 都市計畫委員會：102年11月21日(通過)
- **都市設計部分**
 - ▶ 都市設計委員會：103年9月4日(通過)
- **都市更新部分**
 - ▶ 公開展覽：102年9月18日至10月17日
 - ▶ 聽證會：103年11月13日
 - ▶ 第一次更新審議會：103年11月24日(後院線檢討事宜)
 - ▶ 第二次更新審議會：104年9月14日(辦理地主說明會)
 - ▶ 第三次更新審議會：105年5月30日
 - ▶ 核定：106年4月20日  預計110年權利變換報核

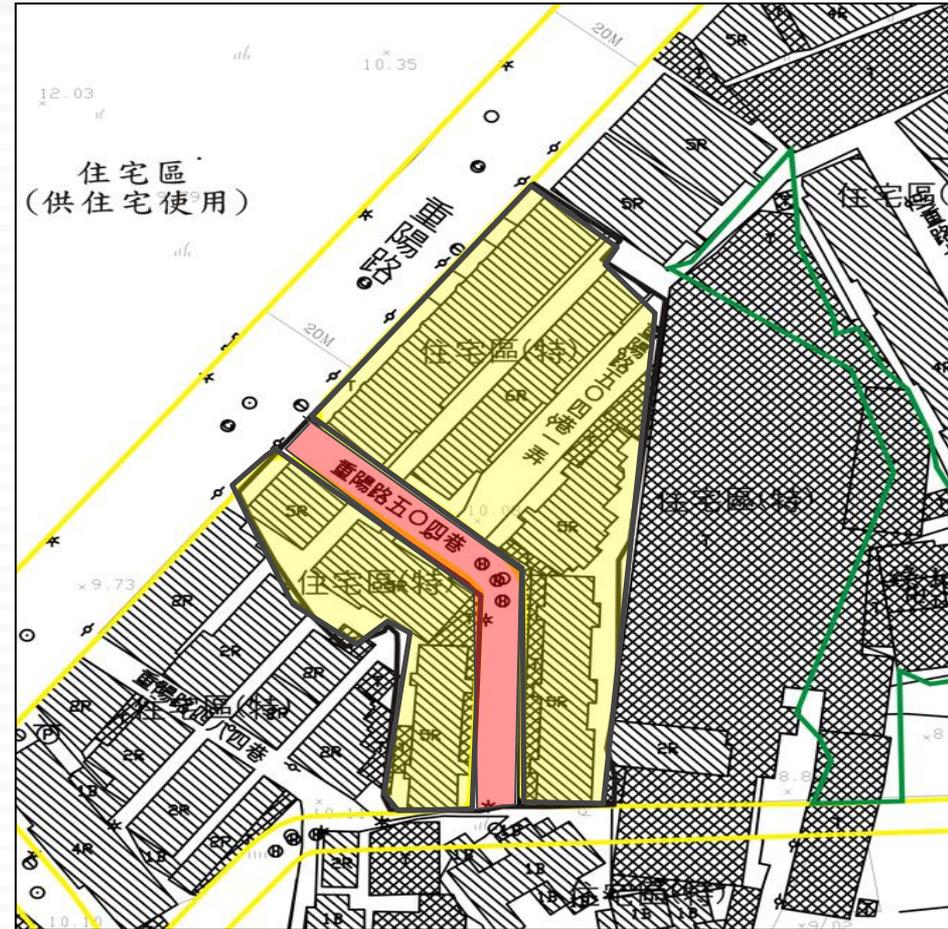
細部計畫變更1/3

▶ 原細部計畫面臨課題

- ▶ 更新單元內含計畫道路
- ▶ 建築基地深度不足，建築配置不合理
- ▶ 容積無法有效利用
- ▶ 西側基地無法設置停車位

▶ 細部計畫調整原則及方向

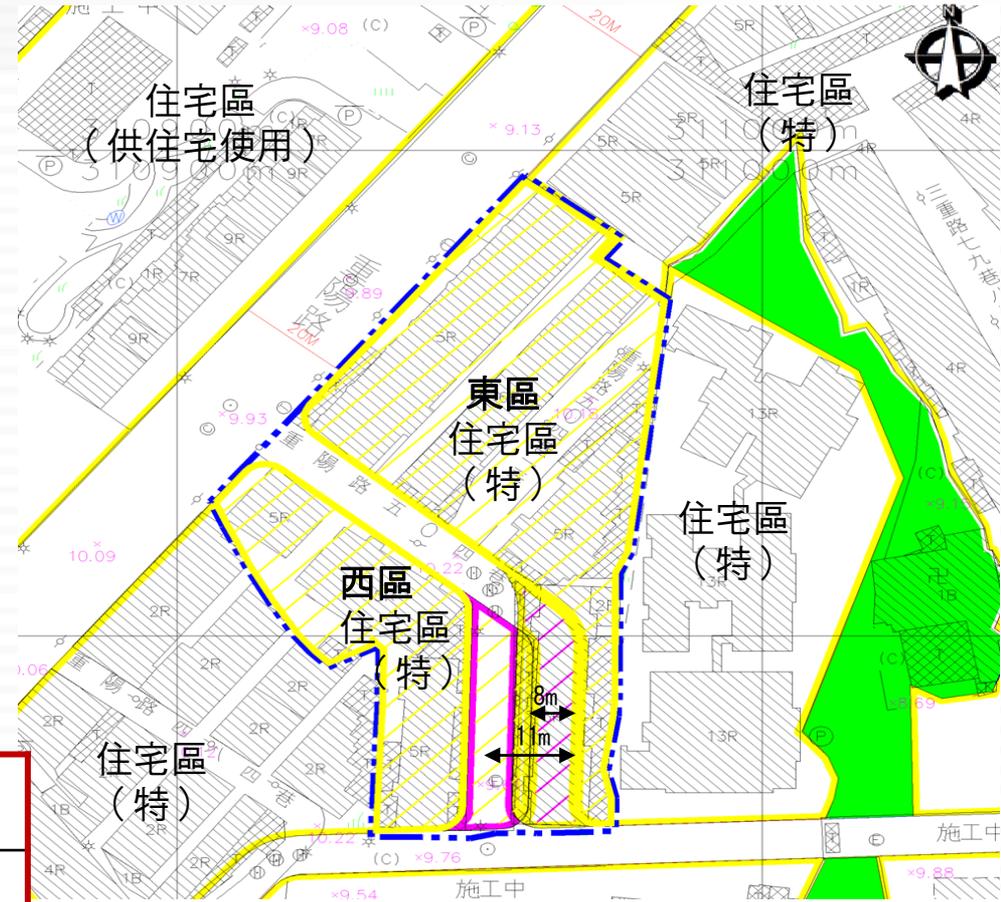
- ▶ 留設人行道，提高整體環境品質
- ▶ 街角退縮，提高行車安全性
- ▶ 路型微調，不影響交通服務水準
- ▶ 減少建築基地限制(高度比、後院深度比)
- ▶ 提高建築配置合理性及停車效率，增加所有權人更新意願
- ▶ 維持原法定容積不變



細部計畫變更2/3

- 連接重陽路之單元內8M計畫道路（重陽路504巷）南段向東側移約11M，提高建築配置合理性及停車效率（西區基地無法設置停車位），維持八米計畫道路。
- 配合「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」變更原計畫內容。

使用分區		變更前面積 (m ²)	變更後面積 (m ²)	增減面積 (m ²)
(特)住宅區	東區	3,959.22	3,432.03	-527.19
	西區	1,552.00	2,037.82	+485.82
道路用地		802.40	843.77	+41.37
總計		6,313.62	6,313.62	無



細部計畫變更3/3

■ 經「臺北市都市計畫委員會」決議

■ 同意道路變更方案

■ 申請獎勵容積以調整後建地基準容積計算 (12,316.03m²)

■ 原法定基準容積 (12,400.245m²) 不變，自由調配至東西區基地

※因西區基地土地面積形狀受限，住宅區(特)減少之容積調配至東區基地。

六、申請單位：臺北市都市更新處。

七、辦理機關：臺北市政府。

八、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

九、公民或團體陳情意見：無。

決議：

一、本案除以下內容應再作修正外，餘依市府公展計畫書、圖及本次會議所送補充資料之修正對照表修正通過。

(一) 計畫書第20頁土地使用分區管制第(三)點，依市府本次會議所送修正對照表修正為「本計畫區內因調整路型致原住宅區(特)面積縮減37.43平方公尺，為保障既有權益，該容積得調派至本計畫範圍內住宅區(特)，但不得作為申請相關容積獎勵之基數」。

(二) 計畫書第24頁事業及財務計畫，依市府本次會議所送修正對照表修正為「本計畫區內因都市計畫變更所增加37.43平方公尺道路用地應無償捐贈予臺北市所有；其餘土地則配合都市更新事業計畫興闢，其產權依都市更新事業計畫捐贈予臺北市所有，後續道路用地管理維護機關為臺北市政府。本案原計畫道路已開闢完成，變更後之計畫道路開闢經費應由實施者負擔，不得申請容積獎勵」。

(三) 計畫書第25頁其他，依市府本次會議所送修正對照表增列回復原都市計畫之規定，文字並修正為「後續都市更新事業如有無法賡續實施之情事，經本市都市更新及爭議處理審議會確認後，市政府應回復原都市計畫」。

(四) 計畫區退縮留設之帶狀式開放空間應規劃留設自行車道。

(五) 其他圖面及第13頁周邊都市更新辦理情形、第16頁地區願景及目標之文字說明，依市府本次會議所送補充資料之修正對照表內容修正通過。

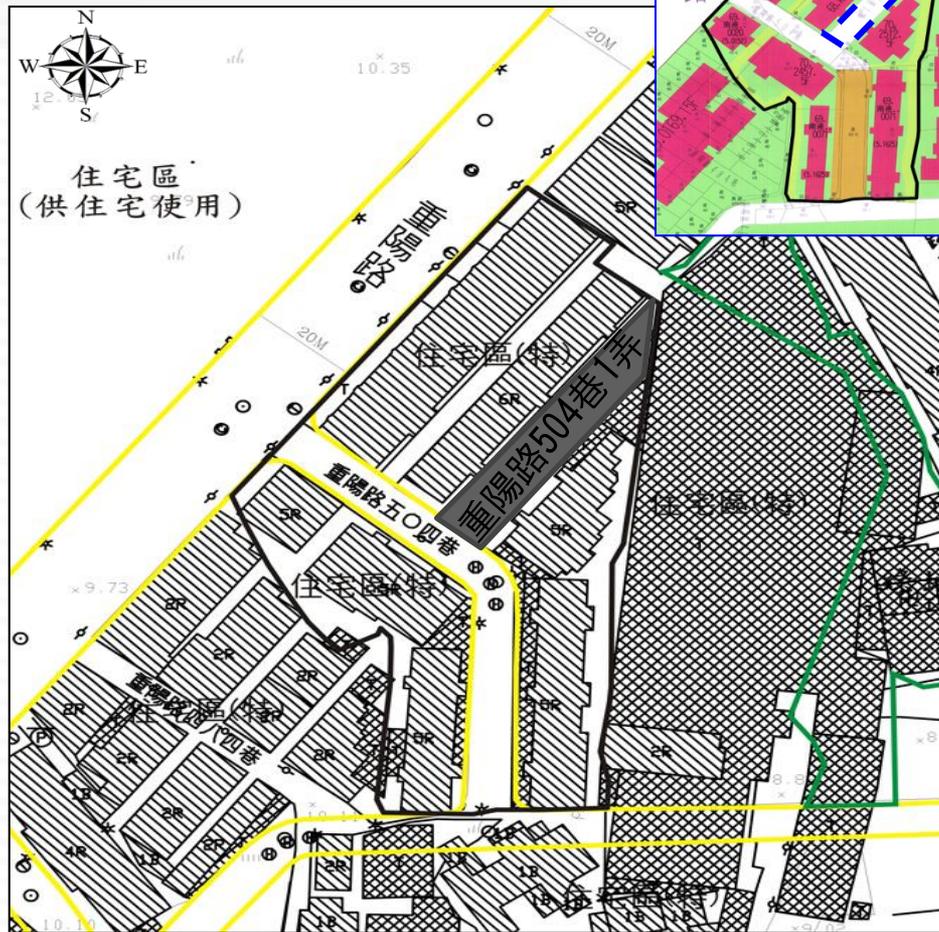
二、附帶決議：本案應俟權利變換計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後、核定前，再行發布實施。

現有巷廢止

檢討內容

臺北市都市更新自治條例第10條	檢討
鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行	符合規定 ※本更新單元周邊計畫道路皆已開闢可供通行
全部位於都市更新事業計畫範圍內或同一街廓單向出口自底端逐步廢除	符合規定 ※該現有巷道範圍及門牌，皆位於本更新單元範圍內

於事業計畫同意予以廢止



協助開闢計畫道路

■ 已開闢之公共設施優先抵充

- 臺北市政府新建工程處經管之市有道路用地土地（409-14、409-16地號），現況已開闢完成。
- 依「都市更新條例第51條」規定於實施權利變換時抵充

■ 計畫道路未來以囑託方式登記

- 計畫道路用地位於更新單元範圍內，依權利變換實施辦法規定
- 使用執照取得後，完成地籍整理、釐正圖冊及差額價金找補後，由實施者列冊函請主管機關囑託登記公共設施主管機關



都市更新容積獎勵額度

■ 本案基準容積12,387.98m²，都市更新獎勵 5,933.84m²。

擬申請之容積獎勵項目		獎勵面積(m ²) (佔申請獎勵基數容積 (%))	說明
△F1以原容積高於法定容積		1,927.18m ² (15.67%)	經建管處認定
△F3更新時程獎勵		614.75m ² (5.00%)	R13街廓於91年7月12日劃為更新地區，本案94年7月14日申請概要，
△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施		687.02m ² (5.59%)	僅以私有土地成本(公告現值*1.2倍)/銷售淨利計算獎勵值
△F5更新地區規劃設計獎勵	△F5-1建築設計與鄰近建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	860.65m ² (7.00%)	本案配合周遭環境特色及量體設計，規劃無障礙空間並考量區域都市防災
	△F5-5更新單元規模	860.65m ² (7.00%)	單元基地面積超過5,000平方公尺
	△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	983.59m ² (8.00%)	擬規劃取得黃金級綠建築標章
更新容積獎勵額度		<u>5,933.84m²</u> (48.26%)	

老舊公寓專案增額獎勵項目

■ 本案基準容積12,387.98m²，老公專案增額獎勵申請6,023.10m²。

■ 容積獎勵總計：6,023.10m² (老公) + 5,933.84m² (都更) = 11,956.94m² (97.25%)

擬申請之增額獎勵容積項目		獎勵面積 (佔申請獎勵基數容積 (%))	說明
原則一：公共設施 補充原則	A1都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者	1,512.06m ² (12.30%)	留設人行步道4-9公尺部分
原則二：適當規模 住宅誘導原則	B1提供室內面積18~30坪之合適規模住宅單元	614.75m ² (5.00%)	實施者分回20%以上合適規模住宅
	B2提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	614.75m ² (5.00%)	符合老年人日常生活採通用設計
原則三：環境貢獻 度原則	C1改善基地與周圍鄰近地區微氣候(黃金級以上)	891.89m ² (7.25%)	風環境、增加綠覆率、降低開挖率等
	C2防災機能加強	737.69m ² (6.00%)	減少地表逕流量 雨水貯集滲透槽
原則四：既有容積 保障原則	D1法定容積225%以下 五層樓建築物	1,651.97m ² (13.44%)	原有居住空間保障
擬爭取老舊公寓專案容積獎勵額度		<u>6,023.10m²</u> (48.99%)	

兩倍上限仍無法滿足一坪換一坪

更新前

項目	本計畫範圍內 皆為5層樓建物
專有面積	14,074.73m ² 依使用執照 檢討專有面積

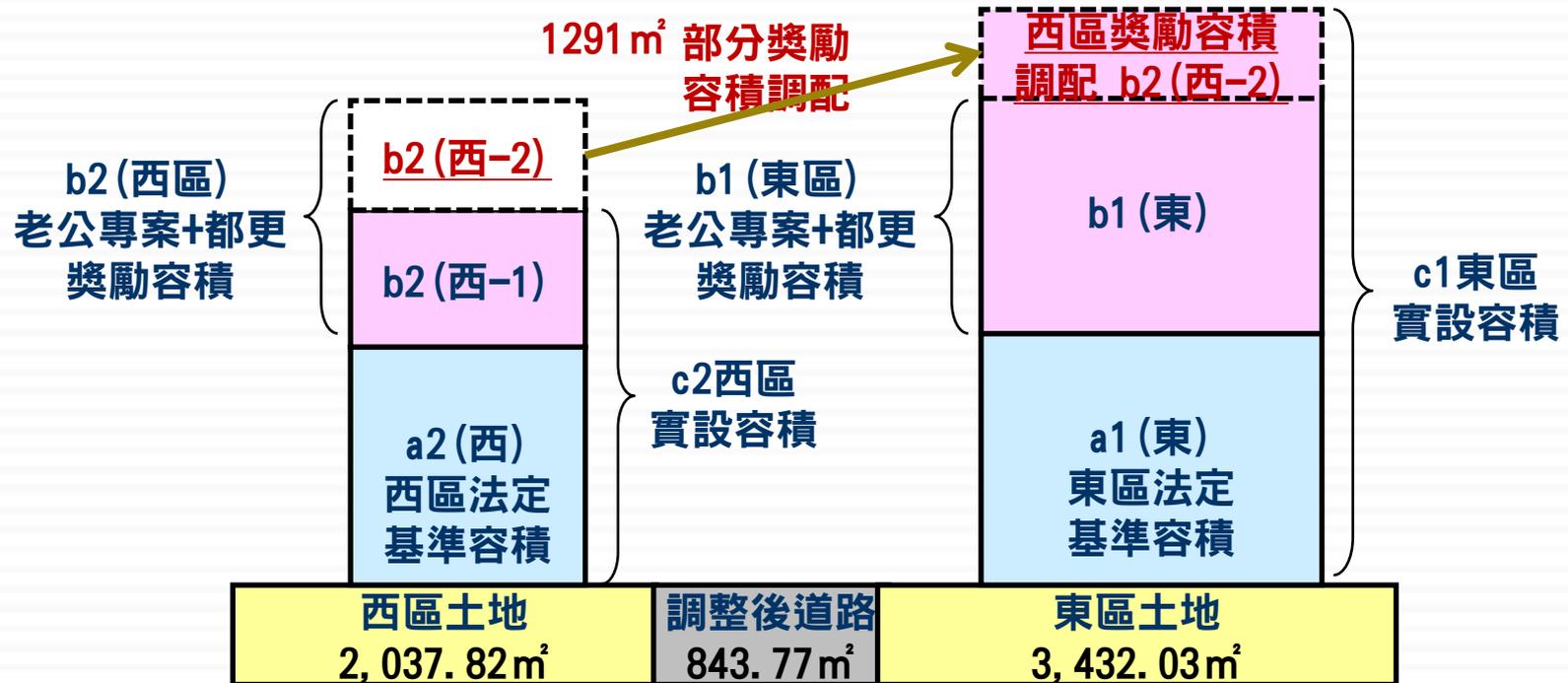
- 專有面積（計入陽台面積，1樓部分所登記之騎樓、地下室面積），扣除樓梯間面積

爭取獎勵後

項次	項目	有老公專案
A	五層樓建物土地面積 (m ²)	4,894.71 m ²
B	一般獎勵容積	48.26%
C	專案獎勵容積	48.99%
D	容積獎勵合計	97.25%
E	共同負擔比例	38.99%
F	地主可分回容積樓地板面積 = A × 225% × (1+D) × (1-E) (檢核公式)	13,253.40 m ²
G	地主更新前室內面積 (m ²)	14,074.73 m ²
H	是否已滿足[一坪換一坪]?	否
I	差距額度 (m ²) (G-F)	821.32 m ²

東西區容積調派原則

- 西區基地形狀條件不佳，受建築相關法令限制（如：削線），無法有效利用，故部分獎勵容積調派至東區基地
- 本案僅調配獎勵容積，不影響法定容積



因應地主分配權值設計房型

- 更新後設計 **184戶** 合適規模住宅 (室內 18-30坪)，足以讓更新前非一樓地主 (170-18=152戶) 選配。

▶ 本案更新後共計284戶，依共同負擔比實施者約可分回111戶。

24F	35	45	26	22	24F	33	47						
23F	35	45	26	22	23F	35	47						
22F	35	45	26	22	22F	35	47						
21F	35	45	26	23	21F	35	47						
20F	35	45	26	23	20F	35	47						
19F	35	45	26	23	19F	35	47						
18F	35	45	26	23	18F	35	47						
17F	35	45	26	23	17F	35	47						
16F	35	45	26	23	16F	35	47						
15F	35	45	26	23	15F	35	47						
14F	35	45	26	23	14F	35	47						
13F	26	36	18	26	23	13F	26	37	18				
12F	26	36	18	26	23	12F	26	37	18				
11F	26	36	18	26	23	11F	26	37	18				
10F	26	36	18	26	23	10F	26	37	18				
9F	26	36	18	26	23	9F	26	37	18				
8F	26	36	18	26	23	8F	26	37	18				
7F	26	36	18	26	23	7F	26	37	18				
6F	26	36	18	26	23	6F	26	37	18	26	23		
5F	26	36	18	26	23	5F	26	37	18	26	23		
4F	26	36	18	26	23	4F	26	37	18	26	23		
3F	26	36	18	26	23	3F	26	37	18	26	23		
2F	26	36	18	26	23	2F	26	37	18	26	23		
					31	29	29	29	29	29	29	28	20

14F	32		32		12F	24	21						
13F	22	13	20	19	19	24	20	23					
12F	22	13	20	19	19	24	20	23					
11F	22	13	20	19	19	24	20	23					
10F	22	13	20	19	19	24	20	23					
9F	22	13	20	19	19	24	20	23					
8F	22	13	20	19	19	24	20	23					
7F	22	13	20	19	19	24	20	23					
6F	22	13	20	19	19	24	20	23					
5F	22	13	20	19	19	24	20	23					
4F	22	13	20	19	19	24	20	23					
3F	22	13	20	19	19	24	20	23					
2F	22	13	20	19	19	24	20	23					
					21	24	24	25	24	20	20	22	22

D棟 西側基地 C棟 道路 B棟 東側基地 A棟

本案更新前總計
170戶
本案更新後總計
284戶
(18戶店鋪/
266戶住宅)

粉色區塊 為合適規模住宅 (室內18-30坪)
數字為室內坪

財務計畫（共同負擔）

- 依《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列
- 後續權利變換計畫會因應估價評價基準日變動等調整財務計畫。

項目			金額	說明
1	工程費用	重建費用(A)	25億2,697萬元	營建費用（約17.28萬/坪；RC造第三級，含東側基地地質改良、制震等費用）建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電管線費、鄰房鑑定費等。
2	權利變換費用(C)		29億6,969萬元	都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費、其他土地改良物拆遷補償費、地籍整理費
3	貸款利息(D)		9,664萬元	自有資金(70%) × 「郵政儲金一年期定存利率(0.51%)」 + 融資(30%) × 「五大銀行平均基準利率(2.89%)」
4	稅捐(E)		2,824萬元	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅…等
5	管理費用		7億2,458萬元	人事管理費用(4.80%)、銷售管理費率(6.00%)、風險管理費率(13.00%)
總計			36億7,339萬元	

居住權利存續

- 僅12位地主不能選屋，其餘193位有房子地主居住權利得以存續

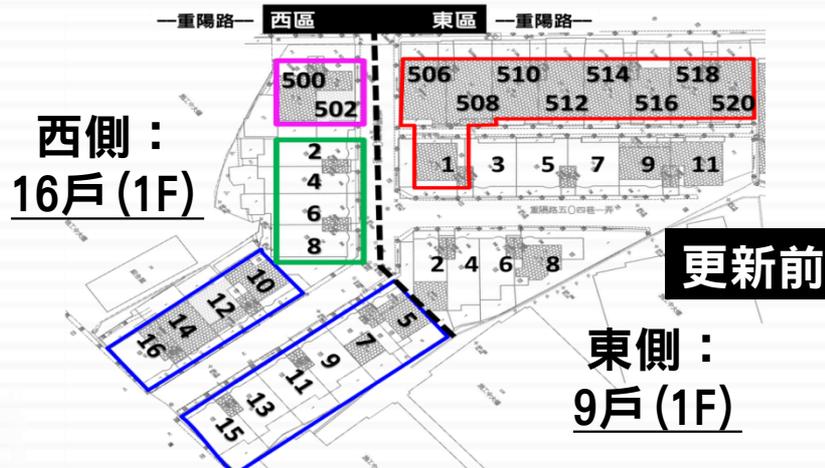
座落位置	未達最小分配單元	更新前土地持分面積 (m ²)	更新前權利價值 (元)
計畫道路	5人	0.06	10,980
		0.06	10,980
		0.06	10,979
		0.06	10,979
		0.06	10,979
計畫道路	6人	0.05	9,149
		0.05	9,149
		0.05	9,149
		0.05	9,149
		0.05	9,149
		0.05	9,149
有屋無地	1人	—	1,648,632
	12人		

可與土地所有權人合併選配

選配原則 (店舖) 1/4

店舖優先分配權保障

- ◆ 更新前建物門牌為重陽路500號至502號側之一樓所有權人，對更新後1F-C1、1F-C2戶店舖單元（共計2個單元）具有更新前原相對位次優先分配權。
- ◆ 更新前建物門牌為重陽路504巷2號至8號側之一樓所有權人，對更新後1F-C3、1F-C4戶店舖單元（共計2個單元）具有優先分配權。
- ◆ 更新前建物門牌重陽路504巷10號至16號、重陽路504巷5號至15號建物之一樓所有權人，對更新後1F-D1至1F-D5戶店舖單元（共計5個單元）具有優先分配權。
- ◆ 更新前建物門牌為重陽路506號至520號側及504巷1弄1號之一樓所有權人，對更新後1F-A1至1F-A9戶店舖單元（共計9個單元）具有更新前原相對位次優先分配權。
- ◆ 更新前一樓之所有權人，對更新後一樓之店舖具有優先分配權。



選配原則 (住宅) 2/4

住宅原相對位置優先分配權保障

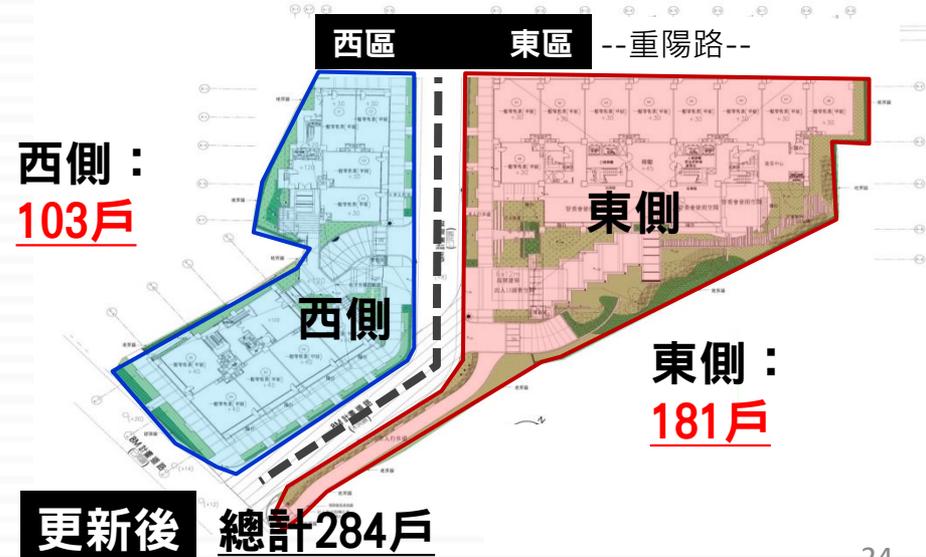
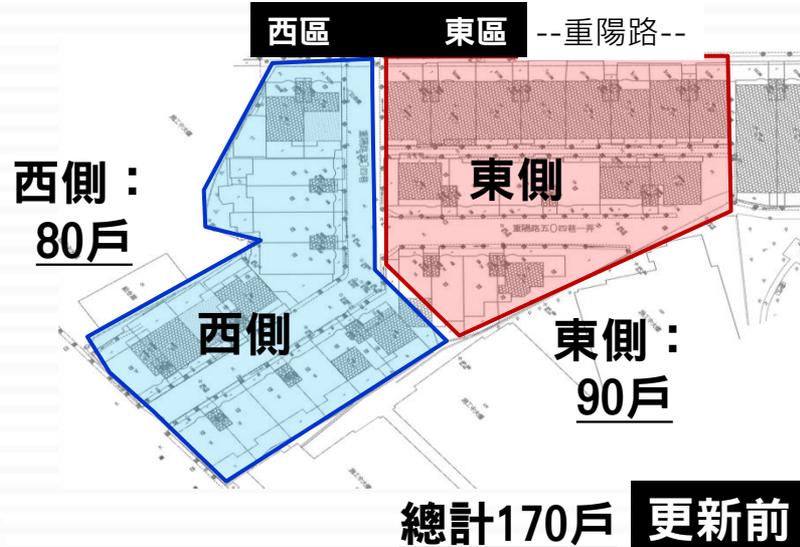
- ◆ 更新前建物門牌為臺北市重陽路500號至502號之二樓以上所有權人，對更新後臨重陽路之二樓以上新建物C1戶具有優先分配權；更新前建物門牌為臺北市重陽路504巷2號至8號之二樓以上所有權人，對更新後臨重陽路之二樓以上新建物C2、C3戶具有優先分配權；更新前建物門牌重陽路504巷10號至16號、重陽路504巷5號至15號建物之二樓以上所有權人，對更新後二樓以上新建物之D1至D5戶具有優先分配權。
- ◆ 更新前建物門牌臺北市重陽路506號至520號之二樓以上所有權人，對更新後臨重陽路之二樓以上新建物A1、A2及B1、B2戶具有優先分配權；原建物門牌重陽路504巷1弄2號至8號、重陽路504巷1弄1號至11號建物之二樓以上所有權人，對更新後二樓以上新建物之A3至A5戶及B3至B5戶具有優先分配權。



選配原則 (區位) 3/4

區位優先分配權保障

- ◆ 更新前原建物門牌臺北市重陽路500號至502號、重陽路504巷2號至16號及重陽路504巷5號至15號建物之所有權人對更新後西區建築基地之「分配單元」(含停車位)具有優先分配權。
- ◆ 更新前原建物門牌號碼臺北市重陽路506號至520號、重陽路504巷1弄2號至8號、重陽路504巷1弄1號至11號建物之所有權人對更新後東區建築基地之「分配單元」(含停車位)具有優先分配權。



選配原則 (重要提醒) 4/4

- 進行申請分配時，權利人之實際分配價值為「分配單元與停車位」加總，請各權利人以應分配價值之合理範圍（上下差距30%內）進行選配；若有超額分配之申請，依內政部100年12月07日台內營字第1000810535號函示，不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，並須與實施者合意為之。

建築計畫

項目		西區	東區	
基地面積		2037.82m ²	3432.03m ²	
基準容積		12,387.98m ²		
建築 規劃	構造	RC (鋼筋混凝土)		
	樓層數	地上14層	地上24層	
		地下4層	地下6層	
	樓地板面積		13,775.6m ²	33,545.02m ²
	戶數	住宅	94戶	172戶
		店鋪	9戶	9戶
停車位	汽車	92部	219部	
	機車	84部	217部	

配置圖





◀ 建物模擬示意圖
(日景)



建物模擬示意圖
(日景背面)



▲ 建物模擬示意圖（正向現況模擬）

聯勤建設案

筑丰案



案例議題

議題一：法規適用日

■ 建築法令適用基準日 (# 83)

- ▶ 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。(若擴大範圍須在二年內完成變更才能適用)
- ▶ 以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

內政部106年08月08日台內營字第1060811969號函
申請建造執照所涉建築、土地使用管制、消防、水土保持、交通影響評估、環境影響評估等法令其法令適用時點及程序仍以擬定都市更新事業計畫報核日為準。

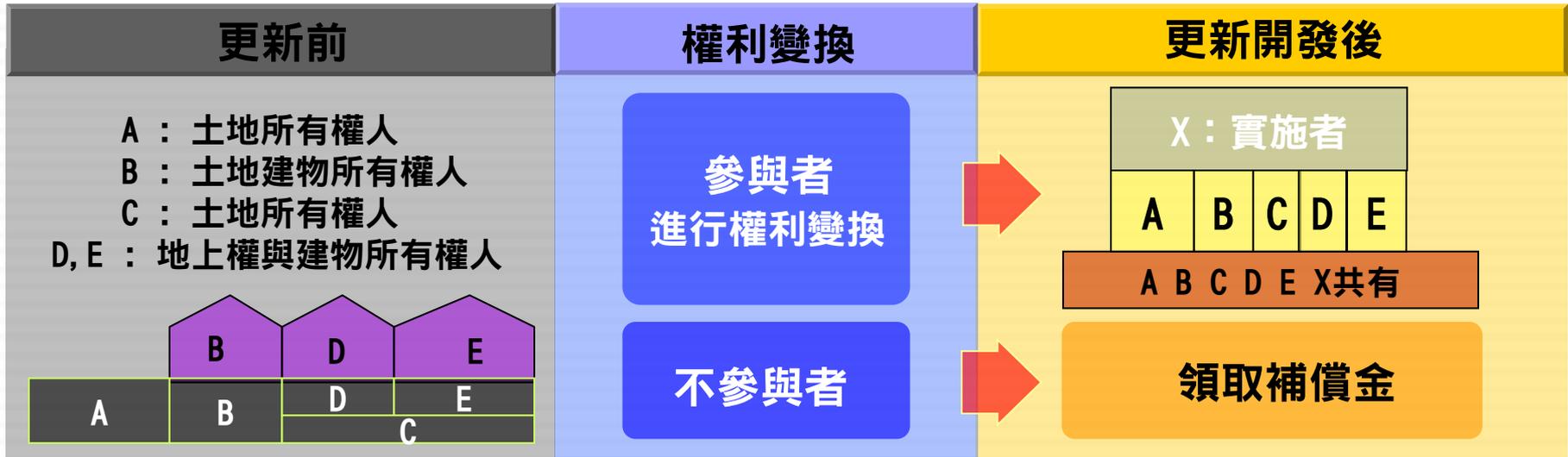
議題二：權利變換概念

■ 同意參與更新者

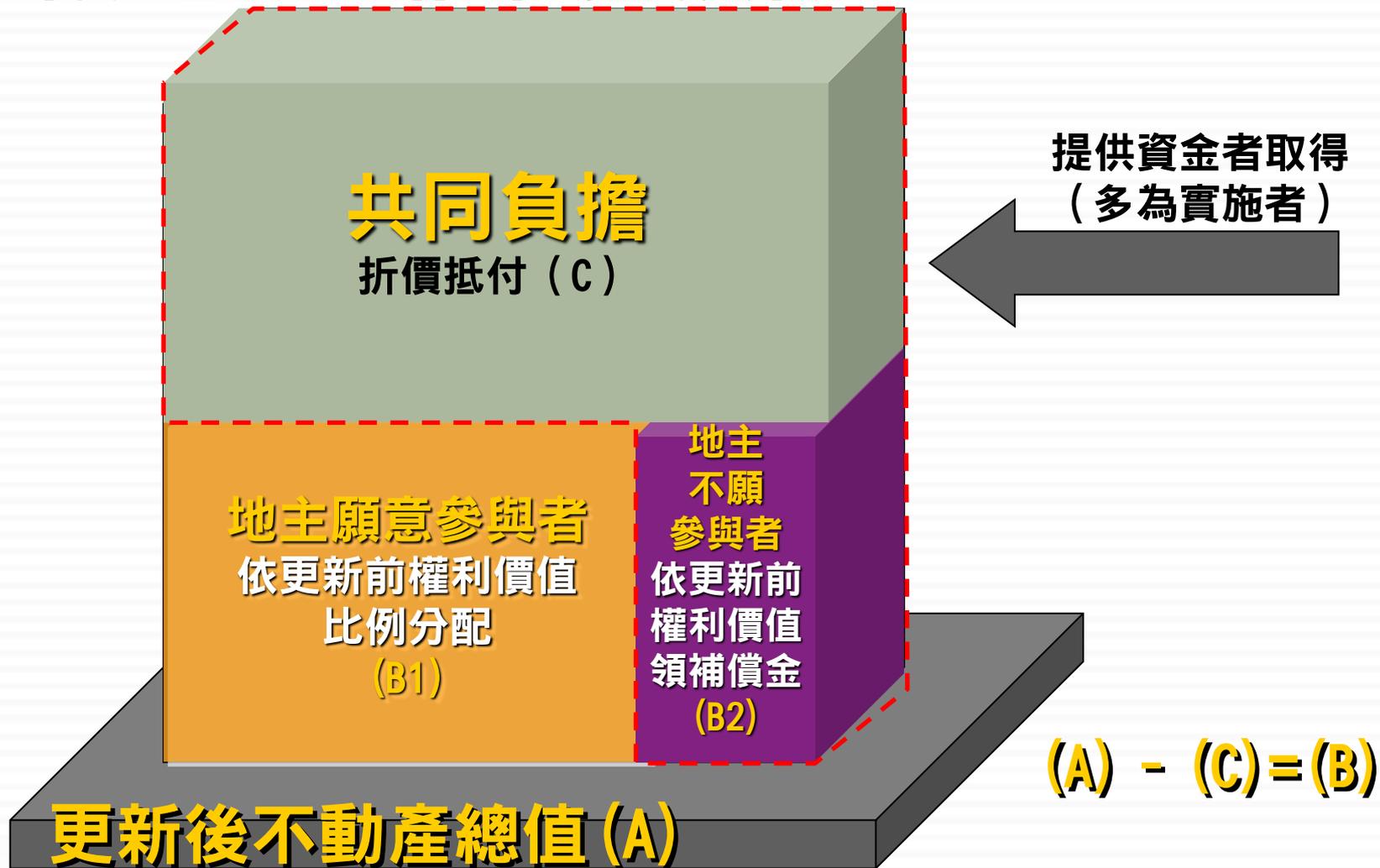
- ❖ 願意分配房地者，依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補償金

■ 不同意參與更新者

- ❖ 依其更新前權利價值領取補償金

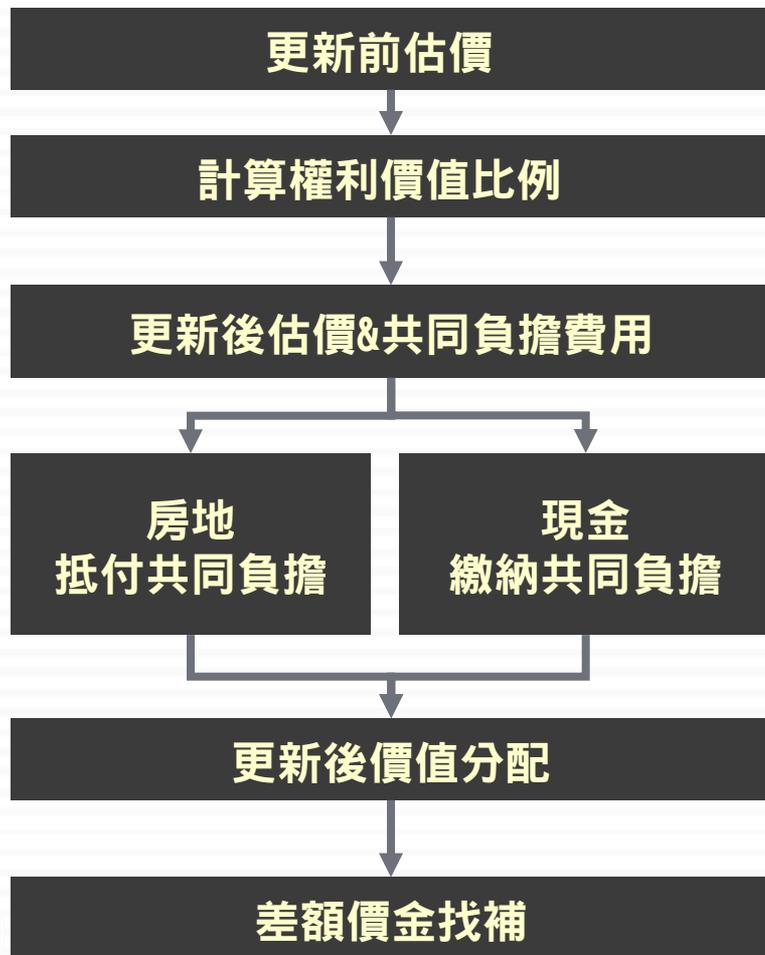


議題二：權利變換概念



議題二：權利變換概念

流程



試算

更新前資產總額：5000萬
甲的資產總額：500萬

甲的權利價值比例： $500/5000=0.1$

共同負擔費用：3000萬
更新後資產總額：10,000萬

甲負擔費用：
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬
(房地抵付)

甲負擔費用：
 $3000 \times 0.1 = 300$ 萬
(現金付擔)

甲應分配價值：
 $7000 \times 0.1 = 700$ 萬

甲應分配價值：
 $10,000 \times 0.1 = 1000$ 萬

甲實分配價值800萬
補付100萬

甲實分配價值800萬
補領200萬

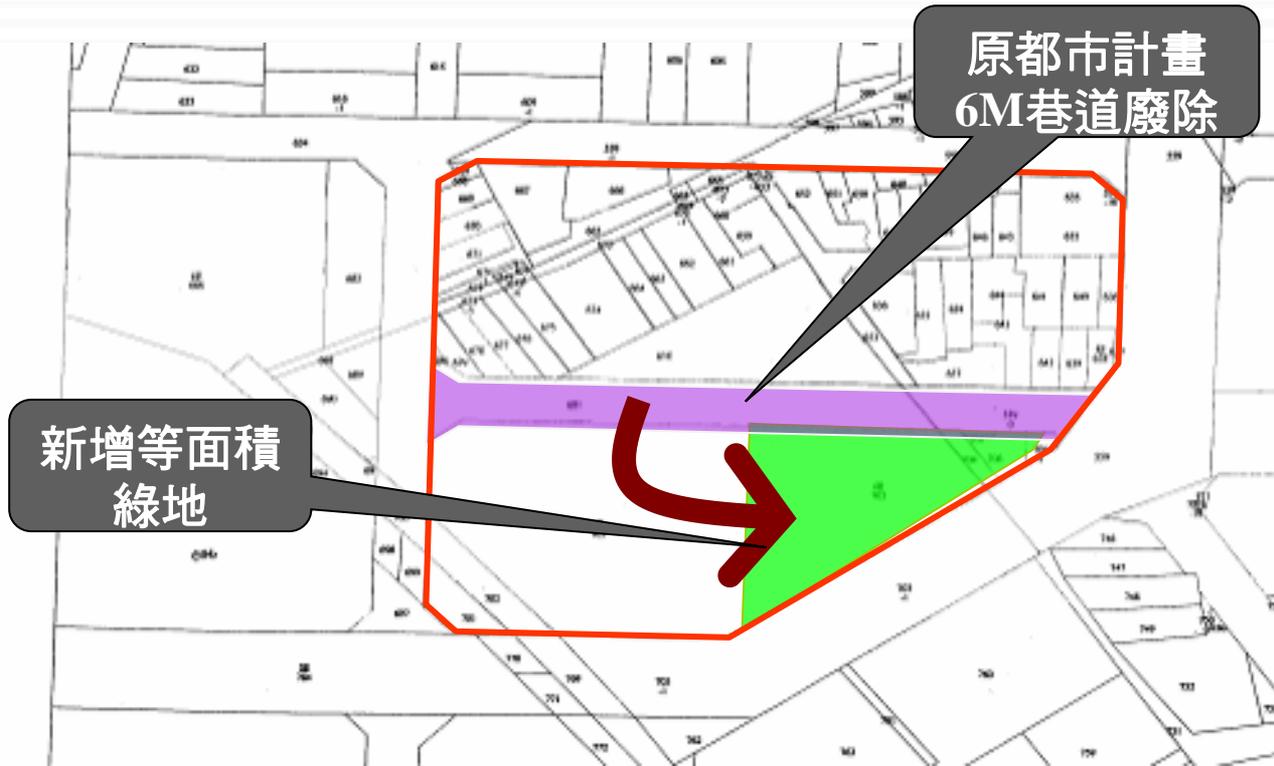
議題三：涉及都市計畫調整

- 一般開發者認為都市計畫變更困難，不願辦變更，往往受限於過度細分的街廓條件。
- 都市更新條例 (# 35) 規定，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，再行事業計畫報核。
- 僅涉及主要計畫局部修正或細部計畫擬定或變更者，事業計畫依程序發布實施，相關都市計畫再配合辦理。
- 更新事業可在建地面積不增加公共設施用地不減少的條件下，辦理都市計畫細部計畫之變更。

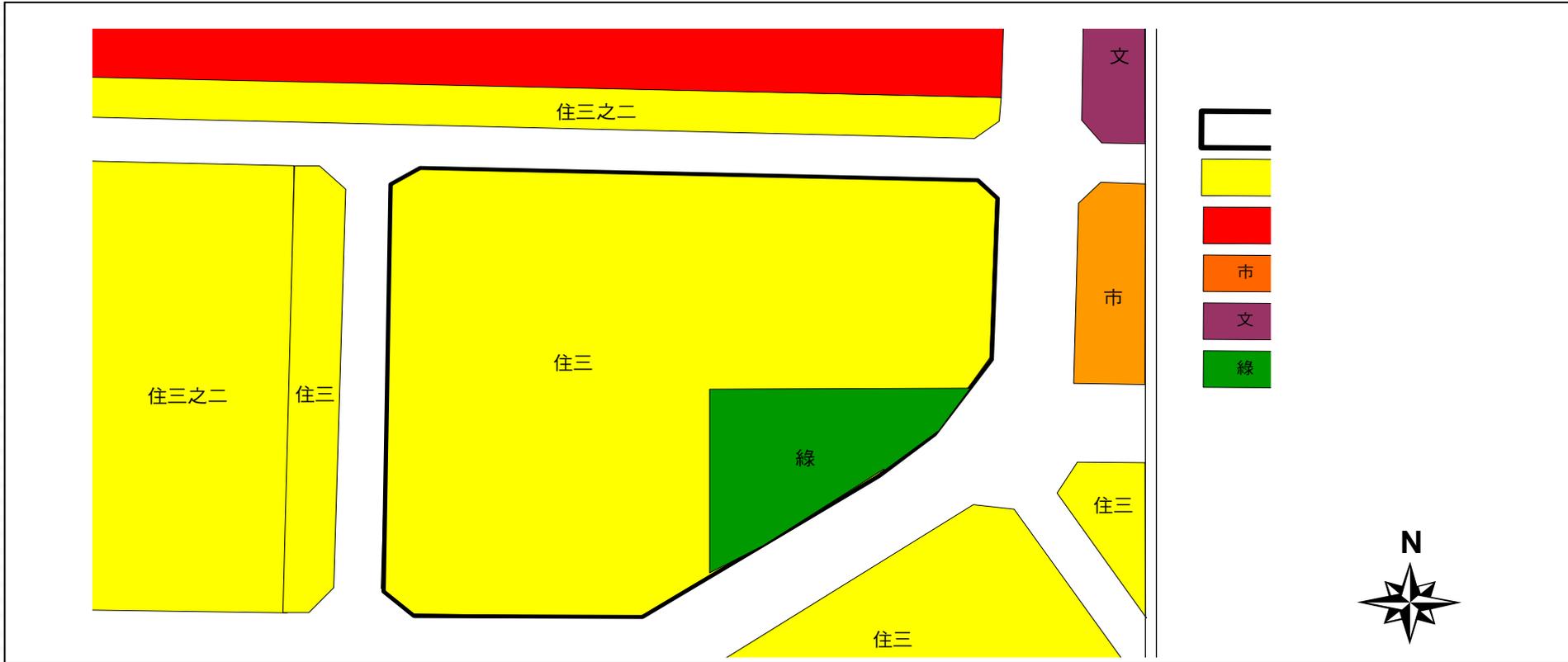
另案變更細部計畫－「華固雙橡園」

■ 廢巷增加街角綠地

- ▶ 不違背主要計畫/細部計畫之調整變更，公共設施面積不減少，建地不增加



「華固雙橡園」細部計畫變更後



議題四：計畫道路納入權變範圍？

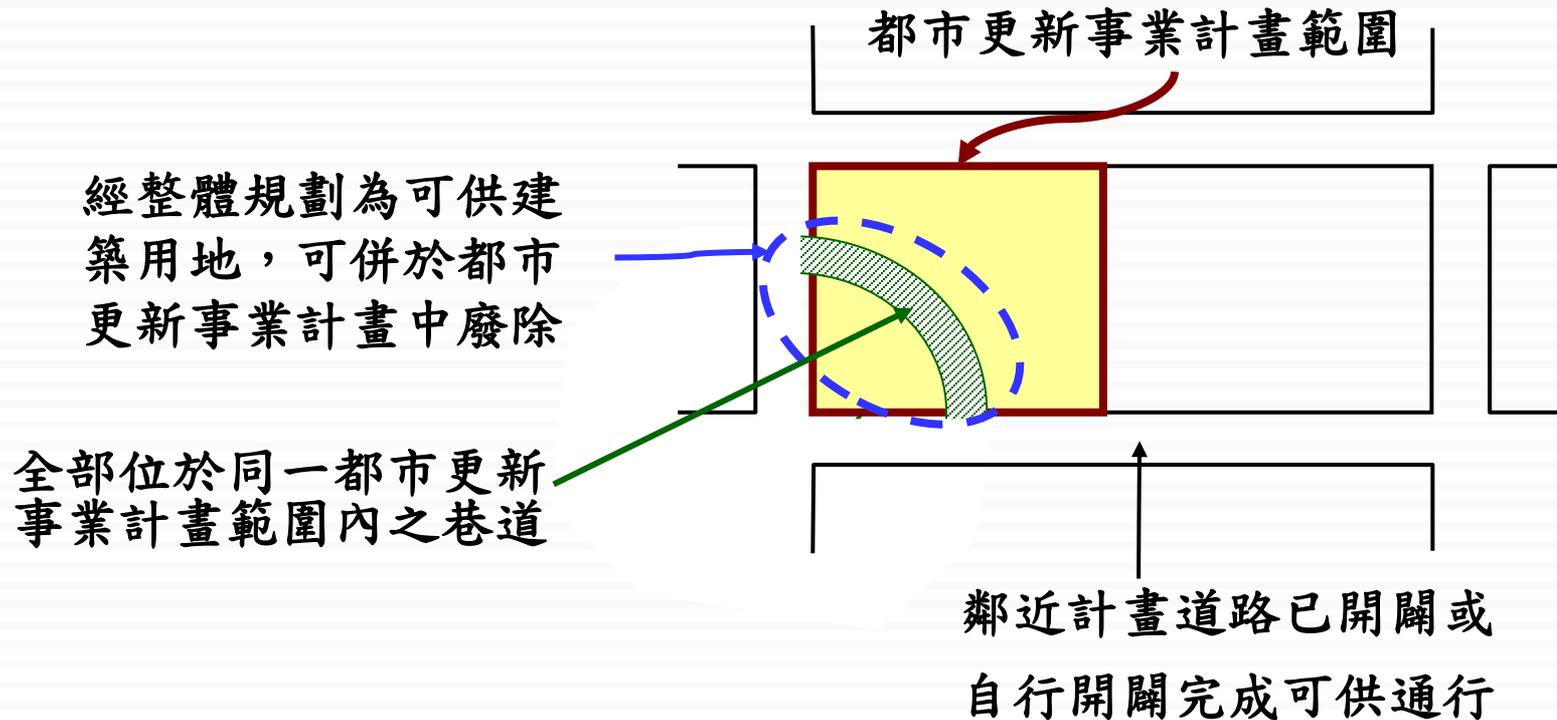
	道路不納入權利變換範圍	納入權利變換範圍
是否得以順利開闢計畫道路	<ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者須取得產權捐贈同意書之範圍予以協助開闢 2. 未能保證計畫道路全線開闢 3. 無法開闢完成部分，政府協助開闢(條例#53) 4. 捐贈道路用地取得對價容積獎勵 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 道路地面積與人數納入事業計畫同意比例分母。 2. 以權利變換機制處理，可順利開闢全線計畫道路 3. 政府無償取得全線開闢道路土地，僅以容積獎勵補貼建地地主
計畫道路地主	<ol style="list-style-type: none"> 1. 無法分享更新後開發之效益 2. 容積獎勵以公告現值1.2倍補償 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可領取補償價值或分配更新後房地。 2. 道路地主權益由鑑價機構估價受權利變換規定保障
建地地主	<ol style="list-style-type: none"> 1. 獨享更新整體開發效益，毋須與計畫道路地主分享更新後價值 2. 協助開闢道路之土地成本以費用負擔形式納入共同負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將部分更新後價值分享(支付)給道路地地主 2. 協助開闢道路之土地成本以土地負擔形式納入共同負擔

議題五：巷道廢止或改道1/5

- 以台北市為例：巷道經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併事業計畫送審議通過後，予以廢止或改道

議題五：巷道廢止或改道2/5

■ 巷道全部位於同一都市更新事業計畫範圍內

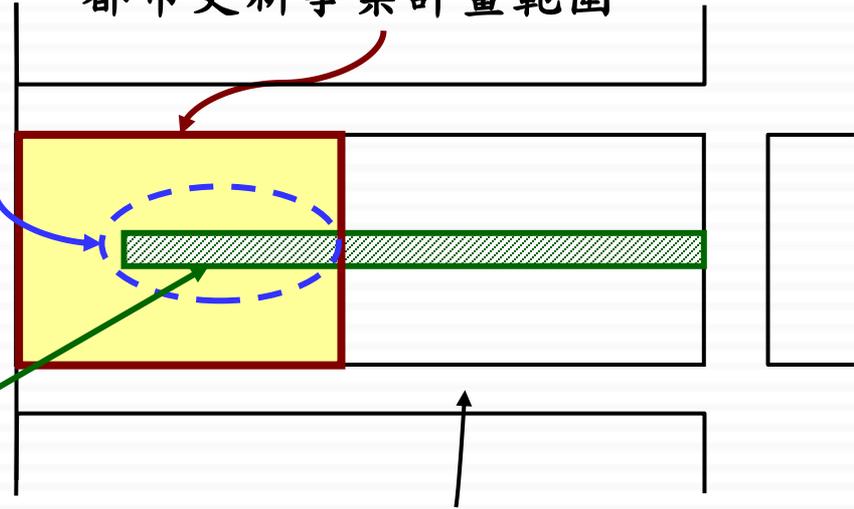


議題五：巷道廢止或改道3/5

■ 同一街廓內單向出口之巷道，自底端逐步廢止者

經整體規劃為可供建築用地，
可併於都市更新事業計畫中
廢除

都市更新事業計畫範圍



同一街廓內單向出口之巷道，
並自底端逐步廢止者

鄰近計畫道路已開闢或
自行開闢完成可供通行

議題五：巷道廢止或改道4/5

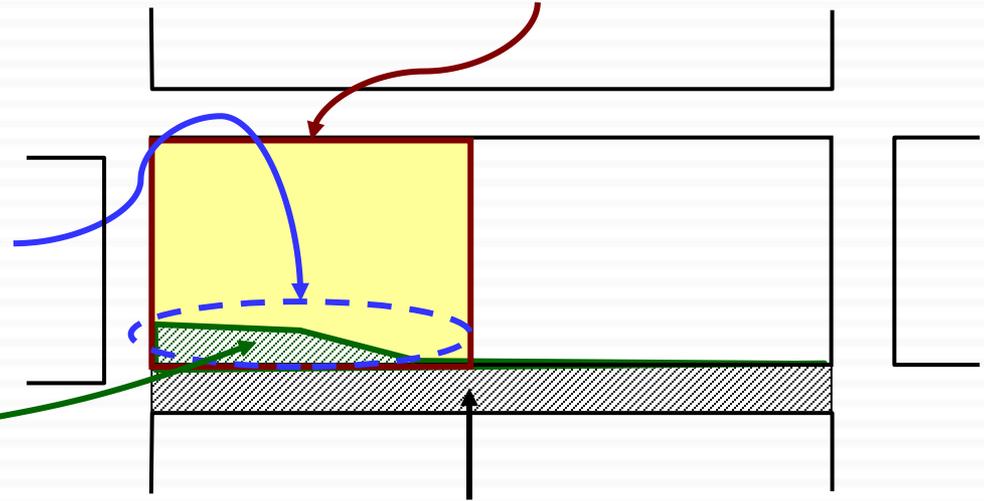
■ 大於計畫道路之巷道，且該計畫道路已開闢者

都市更新事業計畫範圍

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

大於計畫道路之巷道

計畫道路(與巷道重疊部分)已開闢

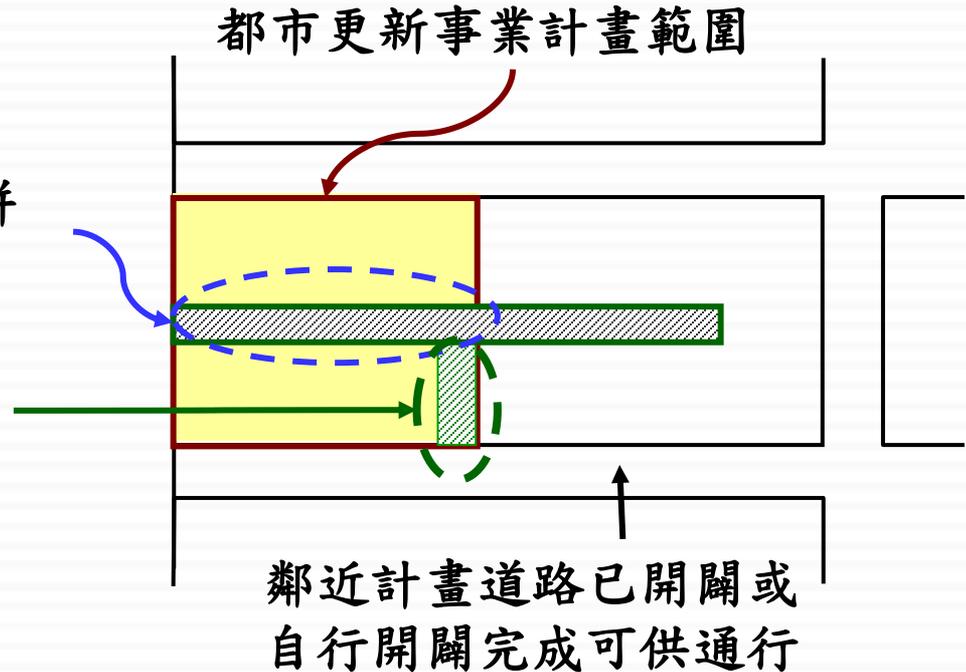


議題五：巷道廢止或改道5/5

- 改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者

經整體規劃為可供建築用地，可併於都市更新事業計畫中廢除

改道後之新巷道至少維持原通行寬度且不影響原通行情形者



議題六：容積調派

- 都市更新條例 (# 66)：更新地區範圍內公共設施保留地、依法應予保存及獲准保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用...
- 原則法定容積不得跨街廓調派，僅得調派容積獎勵

內政部97年4月17日台內營字第0970057825號函

建築容積獎勵擬跨街廓調配使用，現行規定無特別限制，由地方主管機關審認之

議題七：跨街廓之估價

- 跨街廓更新單元，單元內私有道路用地參與權變，其更新前價值無法明確歸類於某一街廓
 - ▶ 若跨街廓更新單元，範圍內包含道路用地參與權變，且涉及道路用地移設，便無法劃分兩個權利變換。



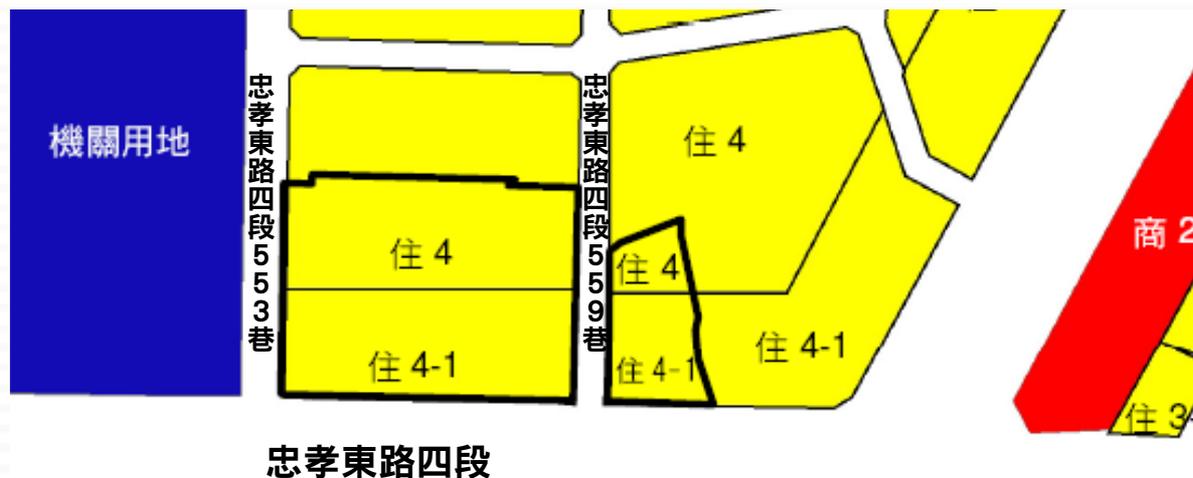
議題八：跨街廓之財務

- 本案為一個重建區段及權利變換範圍，僅有一個更新前價值比例。
 - ▶ 相關費用（重建單價、工程造價等），無財務計畫分開之意義。
- 本案尚涉及容積調配，且東、西區基地共同開發皆有獲益（總銷價值為東西區加總），分兩個財務計畫對某一街廓不公平。
 - ▶ 西區基地更新前因土地形狀條件受建築法令限制，建築深度不足本無法設置地下停車位，興建量體亦受限制。
 - ▶ 道路移設後西區基地仍受建築法令（削線）等限制，僅可興建13層樓，部分獎勵容積調派至東區基地。



議題九：跨街廓的區段

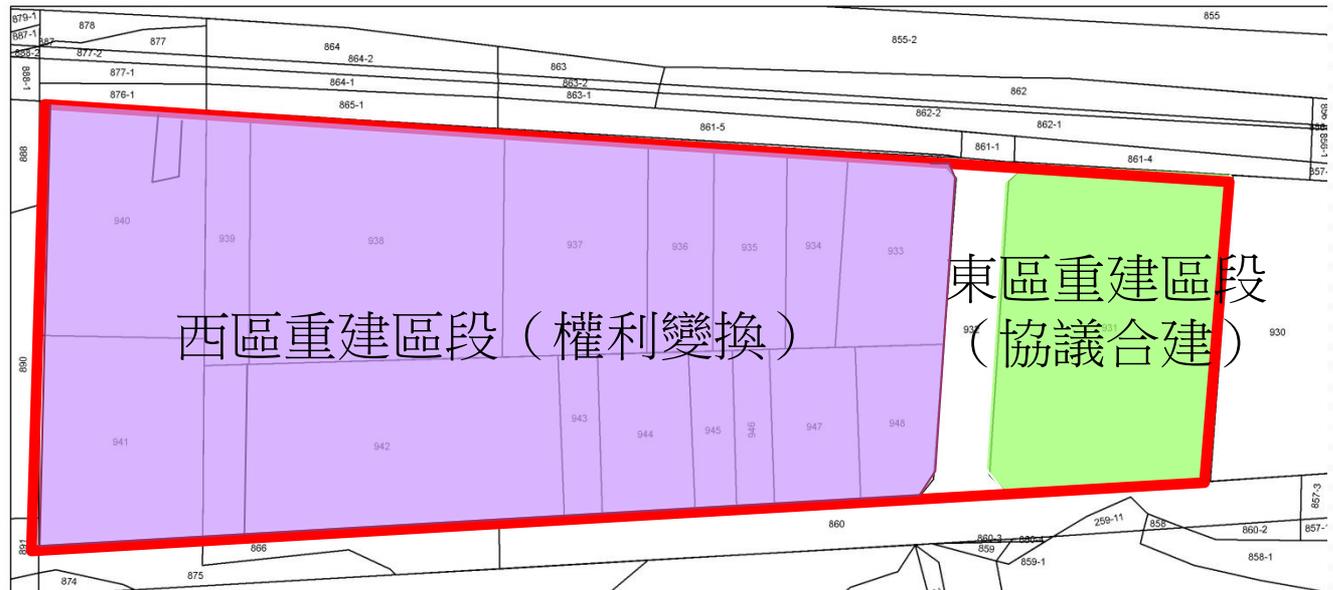
- 聯合報：一個更新單元，兩個重建區段→一個事業計畫、兩個權利變換計畫。目的：產權可以分開登記



更新單元

議題九：跨街廓的區段

- 忠泰長虹明日博：兩個事業計畫，兩個財務（協議合建、權利變換）
- 西區公私有土地交雜，且部分為違章建築戶，擬以權利變換方式實施。東區土地產權單純，因此擬以協議合建方式實施



 更新單元範圍

議題十：選配

- **臺北市權利變換選配作業須知：**
(107. 1. 5公告)
- **如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。**
- **都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。**

**內政部100年12月7日台內營
字第1000810535號**

所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

議題十：選配

- 有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：
 - ▶ 配價值遠高於其應分配權利價值者。
 - ▶ 申請”占有他人土地之舊違章”建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。
 - ▶ 依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。
- 最高行政法院106年度判字第379號
 - ▶ 針對同意者及不要求另行辦理選配手續，將同意者選配剩餘戶別提供不同意參與者選配，難謂公平。

小結

- 政府透過都市計畫「容積遞減」引導民間開發。
- 配合都市更新「調整計畫道路」、「廢除現有巷」。
- 符合老舊公專案申請「增額容積」。
- 因應基地條件調派容積。



台北國際金融中心更新重建案 第一件代理實施者案例

實施者：東亞建築經理股份有限公司

更新後



台北金融中心大事紀

- 89/09/21 地震後列管為「黃單需注意」建築物
- 92/11/06 向台北市政府提出陳情函，申請本大樓由「黃單」改判為「紅單」
- 93/07/15 工務局發函同意，改判為「紅單」建築物
- 93/08/26 台北市政府公告迅行劃定為都市更新地區。
- 93/09/07 委託財團法人都市更新研究發展基金會為更新顧問
- 93/10/29 委託「東亞建築經理股份有限公司」為實施者、委託「國泰世華商業銀行股份有限公司」為信託銀行、「交通銀行股份有限公司」為信託銀行、委託「大元聯合建築師事務所」為設計監造單位
- 94/01/31 自辦公聽會
- 94/05/23 計畫送件
- 95/06/20 計畫核定發布實施
- 95/09/22 動工
- 99/05/31 取得使用執照
- 100/01/12 權利變換產權登記完成

本案特點

■ 全體同意，採『原位次分配』

- ▶ 本案權利人100%同意參與更新，免公展公聽會，並按『原位次分配』申請分配更新後房地

■ 自行出資、委託實施（實施者代辦）

- ▶ 本案重建費用由權利人依更新前權利價值比例自行出資
- ▶ 實施者（東亞建經）為專業代辦角色，不參與分配房地
- ▶ 重大實施事項，由『區分所有權人會議』決議

■ 資產信託，專款專用

- ▶ 本案土地、建物及重建資金交付『交銀』及『國泰世華銀行』信託，重建資金專款專用

基地概述

■ 座落

- 台北市松山區敦化北路與南京東路
交口之西南側街廓

■ 原門牌

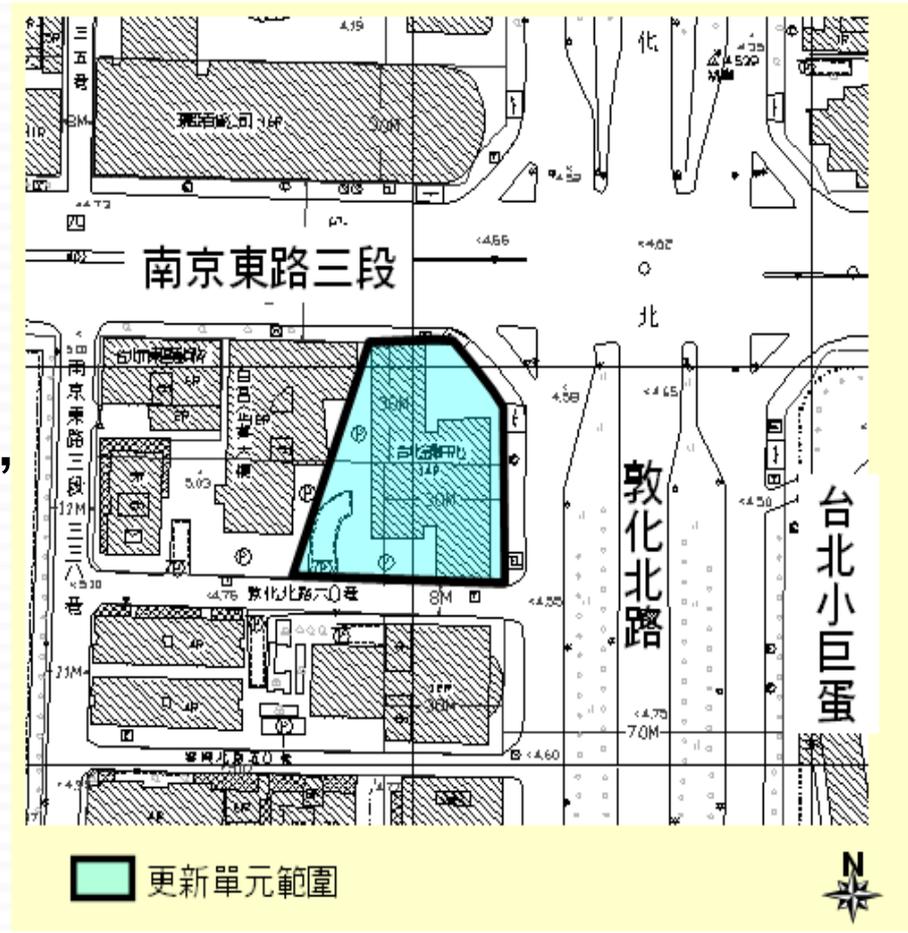
- 台北市松山區南京東路三段350號
及敦化北路62、64號，原地下三層，
地上十四層

■ 地號面積

- 松山區敦化段二小段001地號，計
一筆，面積2,591m²

■ 更新發起

- 2004. 8. 26 劃定為都市更新地區



都市計畫現況

■ 面積

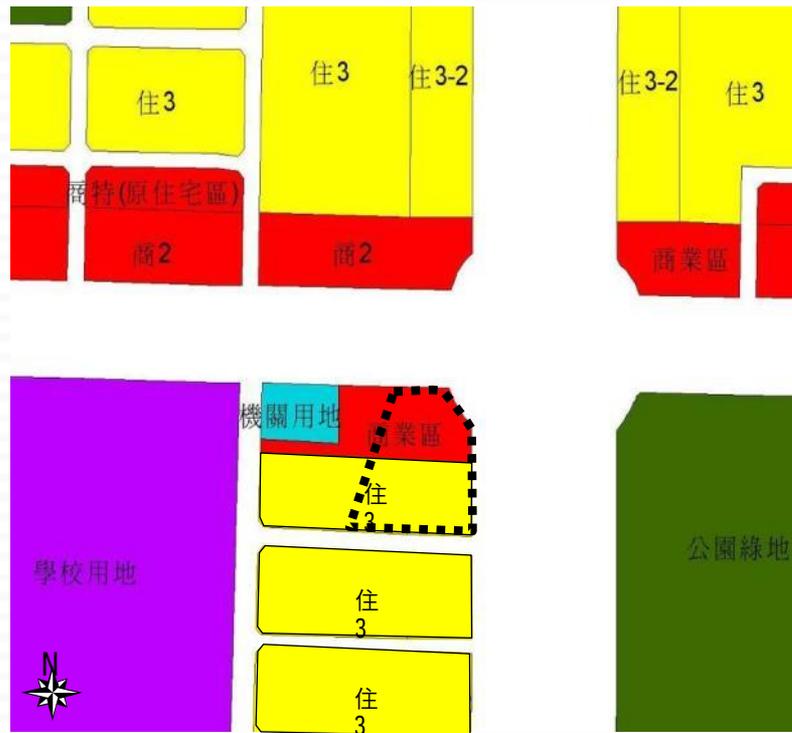
- 總計2,591m²

■ 使用分區

- 原商二、住三
- 91年劃為敦化南北路特定專用區A區

■ 使用強度

- 建蔽率 65%、平均容積率約456%



使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	容積率
特定專用區A區 (原商二)	1,082.65	65% (原65%)	630%
特定專用區A區 (原住三)	1,508.35	65% (原45%)	225%
合計	2,591.00	65%	456%

都市更新同意門檻

■ 更新法源

- 都市更新條例第七條：因地震遭受損壞迅行劃定

■ 同意比例法源

- 九二一暫行條例第17條第二項規定意

■ 人數比例門檻

- 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過1/2同意

■ 面積比例門檻

- 其所有土地總面積及合法建築總樓地板面積均超過1/2同意

■ 本案門檻分析

- 本案100%同意參與都市更新

■ 公展公聽

- 免公聽免公展

項目	所有權人人數(人)		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	建物總樓地板
全區總和 (A)	15	15	2,591.00	25,710.49
法定門檻 (1/2)	8	8	1,295.50	12,855.25
同意數 (B)	15	15	2,591.00	25,710.49
同意比例 (%) (B/A)	100%	100%	100%	100%

容積獎勵檢討

■ 容積獎勵

- ▶ 原容積樓地板面積：17,904.15m²
- ▶ 依九二一暫行條例規定申請建築容積獎勵
 - 獎勵上限：原容積 + 原容積 × 0.3 = 17,904.15 + 17,904.15 × 0.3 = 23,275.40

編號	申請獎勵項目	實際申請獎勵容積額度 (m ²)	佔法定容積百分比%	佔原容積百分比%
△F1	原容積高於法定容積部分	6,082.99	51.46%	--
△F3	三年內提出申請更新獎勵	5,371.25	45.44%	30%
合計		11,454.24	96.90%	30%

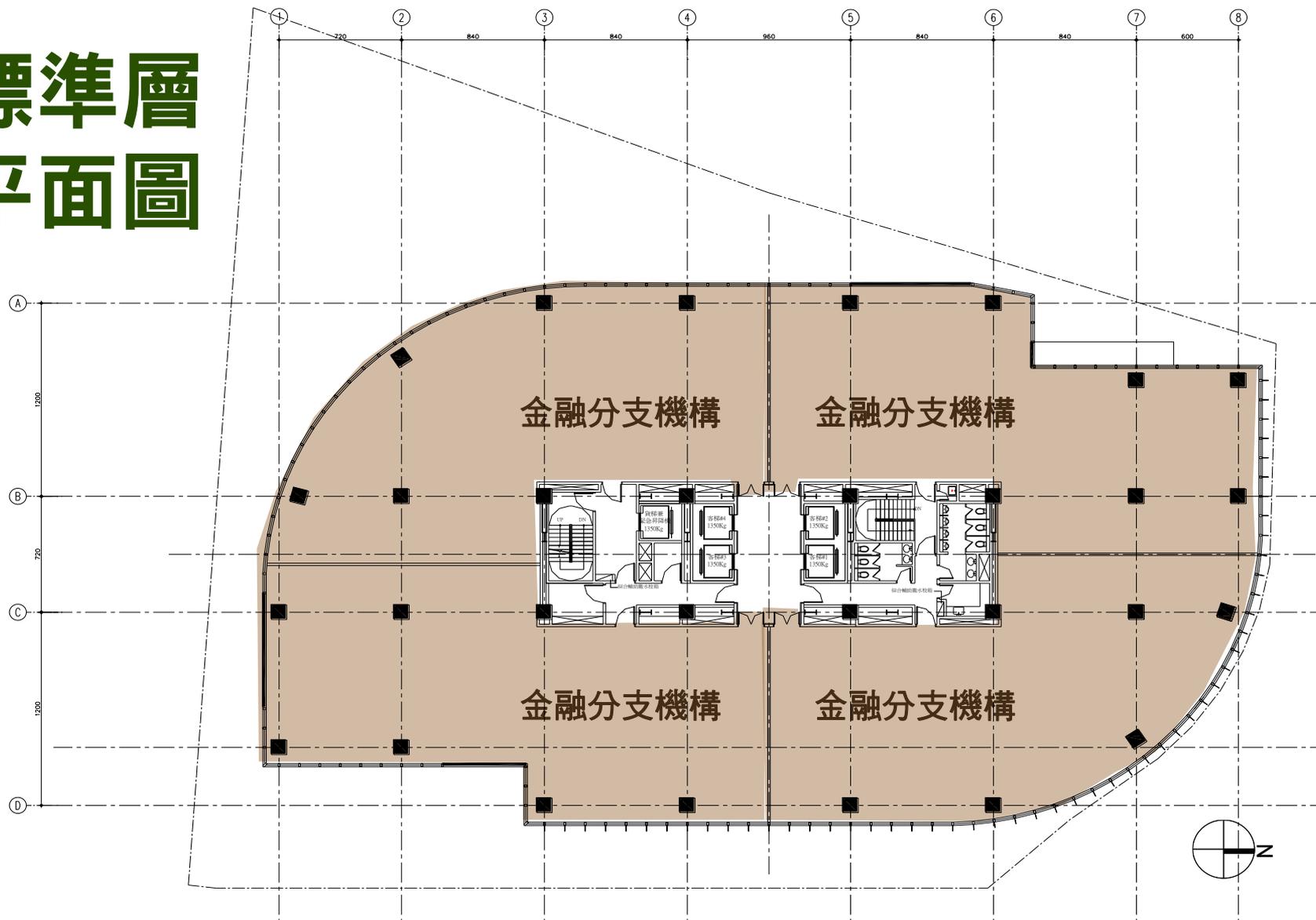
■ 使用計畫

使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原商二、住三)	
基地面積	2,591 m ²	約783坪
建蔽率	實設64%	法定65%
法定容積	11,821.16 m ²	法定456%
獎勵容積	11,454.24 m ²	約法定96.9%(原容積30%)
總容積樓地板面積	23,275.4m ²	實設容積23,201.88m ²
總樓地板面積	33,165.19 m ²	地上14層樓，地下4層SC造，57個辦公單元

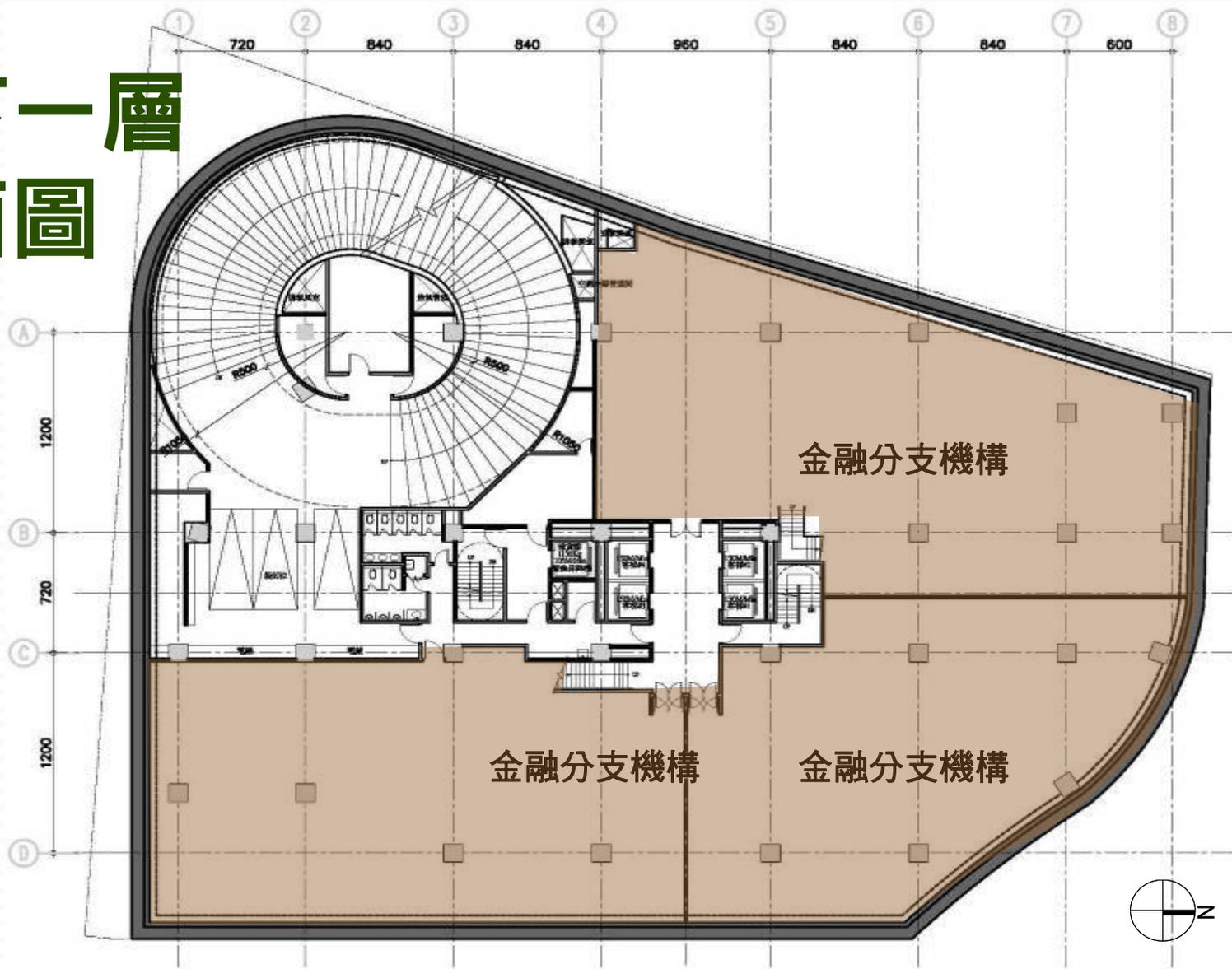


平面配置圖

標準層 平面圖



地下一層 平面圖



更新前-臨南京東路側騎樓



更新後-退縮騎樓留出行人友善空間



更新前-臨敦化北路側人行步道



更新後-人行步道面積變大



更新後現況照片



更新後現況照片



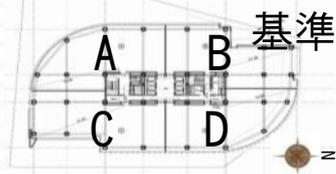
更新前估價－估價公司選定

三家估價公司比較

估價內容\鑑價機構	宏大	戴德梁行	協和
1.更新前宗地單價	2,720,000	2,550,000	2,800,000
2.更新前土地總價	2,131,874,800	1,998,639,000	2,194,577,000
3.更新後房地總價	5,143,035,060	4,715,997,070	4,888,757,816

估價公司選定

- 經九十四年第四次區分所有權人會議決議，選定宏大不動產鑑定顧問股份有限公司



更新後估價－樓層單價

單位：萬元

	A	B		C	D	垂直效益
	屋突 (大公)					
14F	57.5	58.7	公 設	58.1	59.2	114%
13F	55.5	56.6		56.0	57.2	110%
12F	55.0	56.1		55.0	56.1	110%
11F	53.9	55.0		55.0	56.1	109%
10F	54.0	55.1		54.0	55.1	108%
9F	52.9	54.0		54.0	55.1	107%
8F	52.4	53.5		53.5	54.6	106%
7F	52.5	53.6		53.0	54.1	105%
6F	52.0	53.0		52.5	53.6	104%
5F	51.5	52.5		51.5	52.5	103%
4F	50.0	51.0		50.0	51.0	100%
3F	51.5	52.5		51.5	52.5	103%
2F	53.0	54.1		53.5		106%
1F	大廳(大公)			143.0		
B1	31.3	32.3	公 設	29.7		
B2	大車位：300 萬元			小車位：290 萬元		
B3	大車位：290 萬元			小車位：280 萬元		
B4	大車位：280 萬元			小車位：270 萬元		

基準單元4F/D
單價510,000

基準單元1F/A
單價1,240,000

基準單元B1F/B
單價323,000

每坪135.7萬／台北金融中心標售 創商辦天價



G+1

0



Tweet



讚

分享

0

2011-01-12

〔記者徐義平、呂清郎、李靚慧／台北報導〕國票金控昨日委託戴德梁行標售敦北商圈A級商辦「台北金融中心」十三、十四樓，底價十四．六億元，最後由該大樓持有人之一的國泰人壽以十六億六千六百六十六萬元得標，換算每坪單價一百三十五．七萬元，超越信義計畫區統一國際大樓每坪一百三十三萬元，創下國內商辦公開標售新高價。

昨日標售物件面積一千一百七十八．六八坪，另有十九個停車位，每個停車位以三百五十萬元計算，加計停車位後，換算每坪底價約一百一十八萬元，相較去年八月時龍巖人本取得的每坪單價一百一十六萬元要高。戴德梁行協理賴一毅指出，標售前約有逾二十組投資人領標，部分具有港資、外資背景，最後由國泰人壽取得。

台灣房屋研究中心執行長邱太焯表示，本次標售樓層為該棟大樓最高兩層、賣相佳，標脫價格自然較高，但一般商辦視信義計畫區內的A級商辦價格作為價格的基準，位於小巨蛋周遭的台北金融中心A級商辦每坪突破信義計畫區內的新高，凸顯目前市場商辦類型產品的熱度。

財務計畫

- 共同負擔費用由所有權人按更新前權利價值比例自行出資

項目		複價
工程費用	建築設計費（含監造）	27,900,000
	營建費用(134,690元/坪)	1,367,719,063
	實施者暨營建管理建經服務費	26,000,000
	空氣污染防制費	808,501
	公寓大廈共同管理基金	3,571,382
	拆除費用(4000元/坪)	31,109,693
權利變換費用	都市更新規劃費	8,000,000
利息	利息(3.57%)	95,891,360
管理費用	信託管理費	3,750,000
	風險管理費 (依信託合約準備金5000萬元，及其他1500萬元)	65,000,000
總計		1,629,750,000

更新後分配位置

	A	B	屋突(大公)		C	D	
14F	○ 票券	○ 票券	公 設		○ 票券	○ 票券	
13F	○ 票券	○ 票券				○ 票券	○ 票券
12F	○ 化工	○ 化工				○ 化工	○ 化工
11F	○ 航運	○ 航運				○ 化工	○ 公司
10F	○ 人壽	○ 人壽				○ 人壽	○ 人壽
9F	○ 銀行	○ 銀行				蘇 ○ 蘇 ○	○ 青川
8F	○ 銀行	○ 銀行				○ 企業	○ 企業
7F	○ 證券	○ 證券				○ 證券	○ 證券
6F	○ 京華	○ 京華				○ 建設	○ 建設
5F	○ 人壽	○ 人壽				○ 人壽	○ 人壽
4F	○ 人壽	○ 人壽				○ 人壽	○ 人壽
3F	○ 人壽	○ 人壽				○ 人壽	○ 人壽
2F	○ 銀行	○ 銀行				○ 銀行	○ 銀行
1F	○ 銀行			大廳(大公)		○ 銀行	
B1	○ 銀行	○ 銀行	公 設		○ 銀行		
B2	大車位：300 萬				小車位：290 萬		
B3	大車位：290 萬元				小車位：280 萬元		
B4	大車位：280 萬元				小車位：270 萬元		

議題一：實施者類型

■ 自行實施 (#22)

- ▶ 自組「更新會」擔任實施者
- ▶ 更新單元內土地及合法建物所有權人
- ▶ 更新會會員選舉理監事，負責推動更新事業
- ▶ 自行籌資、借款投資更新事業

■ 委託實施 (#22)

- ▶ 土地及合法建物所有權人委託更新事業機構辦理
- ▶ 更新事業機構辦理重建應為股份有限公司（一般為建設公司）
- ▶ 權利變換、協議合建

■ 公辦實施 (#12)

- ▶ 主辦：直轄市、縣市主管機關
- ▶ 辦理方式：自行實施、公開評選委託更新事業機構、同意其他機關(構)
- ▶ 需為政府劃定之更新地區

議題二：自組更新會實施的可能條件

- 地主社區關係和諧
- 原本就有完好運作的社區組織，地主願意遵守公平合理的規則
- 更新單元內產權狀況較單純均質，少產權糾紛
- 有一群願意犧牲奉獻的社區熱心人士
- 部分地主具有土地或建築的專業背景
- 大多數地主經濟情況中上，少債信不良者
- 市場價格較低風險較高，建商缺乏意願
- 容積獎勵不足，建商無利可圖
- 災後重建類型

議題三：更新事業機構實施可能條件

- 社區地主之間沒有關聯性或社區組織
- 土地關係複雜或糾紛佔用長年無法排除
- 公私有地夾雜或公有地佔多數
- 社區缺乏公益角色之人士願意犧牲奉獻
- 地主缺乏土地或建築之專業背景
- 地主不願出資或經濟能力差距大，債信不良者佔比高
- 當地市場價格具有誘因，建商願意投資
- 容積獎勵具有誘因

議題四：實施者選定

- 實施者的決定，關係到更新的推動方式與成敗
- 需根據地區個案狀況不同選擇適當實施者
- 開發商最佳介入時機為於更新發起即擔任實施者
- 最遲須於送事業計畫之前決定實施者

議題五：撤銷實施者

次及第43次大會審議；經查本案審議期間，因貴公司內部發生狀況，造成審議期間延宕及與所有權人間之信任危機，本市102年9月27日、103年11月14日第25次及第39次會議審議決議，都已要求貴公司再行檢討，並賦予貴公司向所有權人充分溝通之機會，貴公司雖內部組織有所調整，並調降本案共同負擔比例及補充信託續建機制等，並已向所有權人表達的狀況下，104年2月26日本案聽證會當日仍有多數所有權人表達「反對」本案意見，後續並有計93位所有權人以書面主張撤銷本案事業計畫暨權利變換計畫，足見貴公司還是未能取得本案多數所有權人信任，本案已無續行之可能。本市更新審議委員會於104年3月30日第43次會議，考量前述情事並回應所有權人訴求，爰依本條例施行細則第9條之1規定，決議駁回本案。

議題六：權利變換風險保障

■ 公開之估價與權利變換制度

- ❖ 委託三家估價者辦理鑑價，保證相關價值的公正性(權利變換實施辦法#6)
- ❖ 估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

■ 政府審查、監督機制

- ❖ 更新事業必須經過主管機關審查核定，並公告實施方得執行，公權力為執行後盾(更新條例#32)
- ❖ 執行過程主管機關必須定時或隨時監督，並有監管代管及接管之機制(更新條例#75, #76，更新事業接管辦法)

■ 更新結合信託，建立互信平臺

更新資金之金錢信託保障更新事業之順利進行

議題六：權利變換風險保障

■ 原抵押權、典權、限制登記處理

❖ 土地所有權人參與分配：轉載於新房屋土地

❖ 土地所有權人不參與分配：

- 計畫發布日起2個月內發放補償金(債權人與債務人共同提領)→30日未具領則予提存法院
- 實施者補償金發放或提存後，列冊送主管機關辦理囑託所有權移轉登記
- 抵押權典權限制登記塗銷

議題六：權利變換風險保障

■ 禁移轉、禁負擔的風險控管

❖ 權利變換計畫核定後得申請實施期間之禁止事項，產權凍結，避免產權變動之風險(更新條例#54)

■ 建築相關執照之申請以實施者名義為之

❖ 權利變換核定後相關建築執照之申請，以實施者名義為之，無須相關權利人簽章(更新條例# 55)

■ 列冊囑託辦理登記

權利變換之產權登記為囑託登記，由實施者依權利變換計畫列冊辦理登記(更新條例# 64)

小結

- **都市更新、災損建物更新保障原容積高於法定容積**
- **自力更新(自組更新會、代理實施者)現在核定案例大部分為災損建物**
- **權利變換機制可處理土地產權複雜情形(如：未辦繼承、抵押權等)**

■都市更新相關案例與資訊可上財團法人都市更新研究發展基金會網站查詢 <http://www.ur.org.tw/>

官方網站



HOME > 計畫案 > 更新專業

☰ 列表

📍 地圖

請選擇查詢條件 縣市： 行政區： 進度： 年期： 年期類別：

