



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



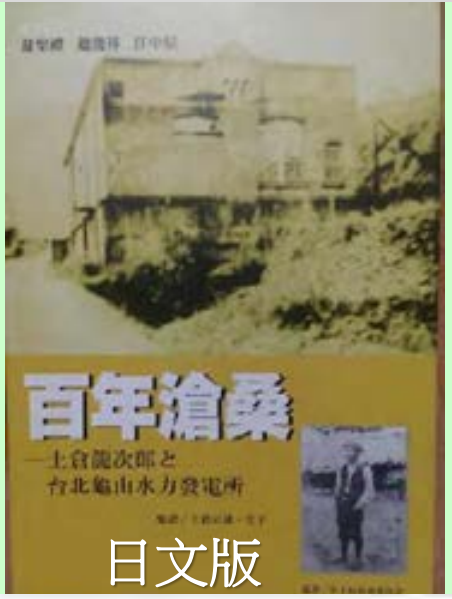
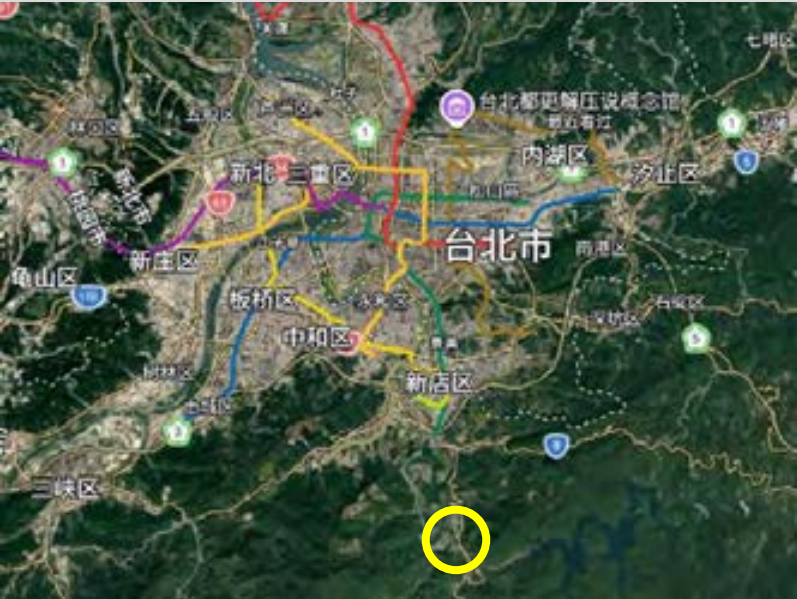
都市更新
民法應用

都市更新
行政訴訟

容積移轉
法理與實務

Coming soon:

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発電所

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発電所

夏聖禮, 趙俊祥, 江中信著
土倉正雄, 2006.7

Other Title
百年滄桑：土倉龍次郎と台北龜山水力発電所
百年滄桑：記龜山水力発電所
百年滄桑：土倉龍次郎と台北龜山水力発電所

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 スイリョクハツデン...

Kanazawa University Library 中央図書館本文庫
543.3:K11 2000-13203-0

高崎経済大学 図書館
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

奈良県立図書館 ふるさと
543.3-カセイ-2006 111125907

阪南大学 図書館
6000148924

Hyogo University of Teacher Education
543.3//HY 00010963121

北海道大学 附属図書館
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

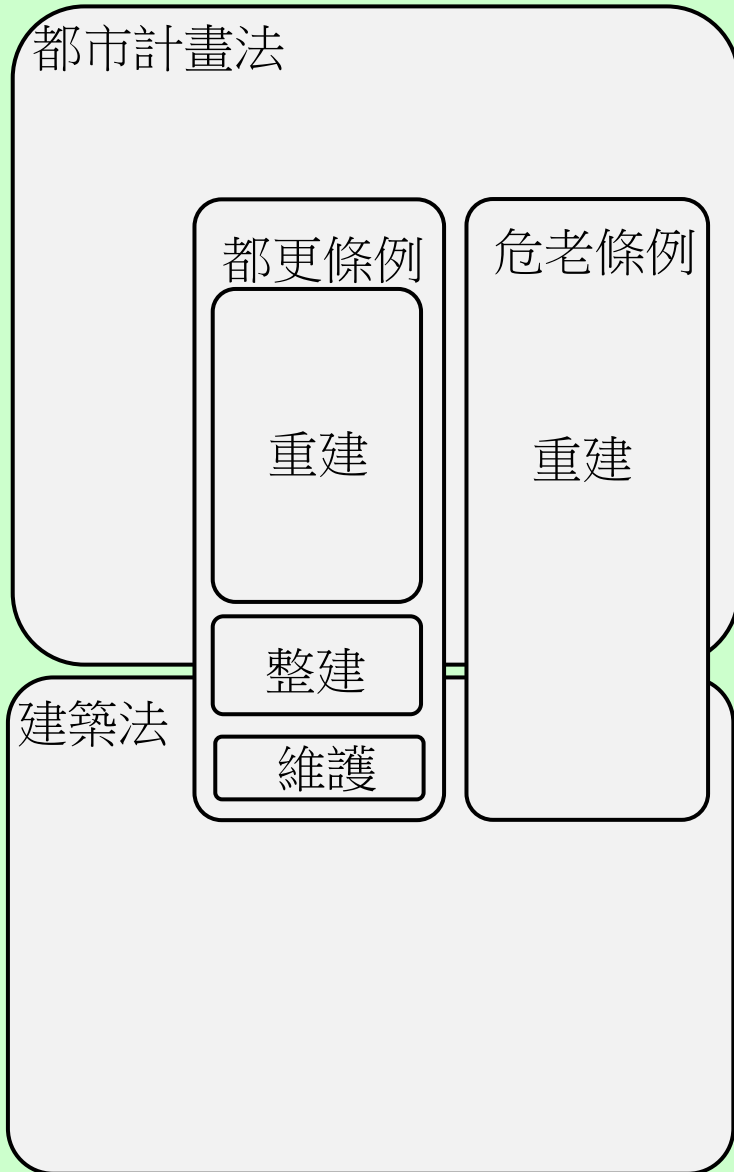
趨勢思考

- 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

台灣



日本



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

維護 整建 重建

都市更新事業

較少公共設施整備

日本都市再開發法

重建

市街地再開發事業

★多有公共設施整備

台灣	日本	
	第一種市街地	第二種市街地
	權利變換	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

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)

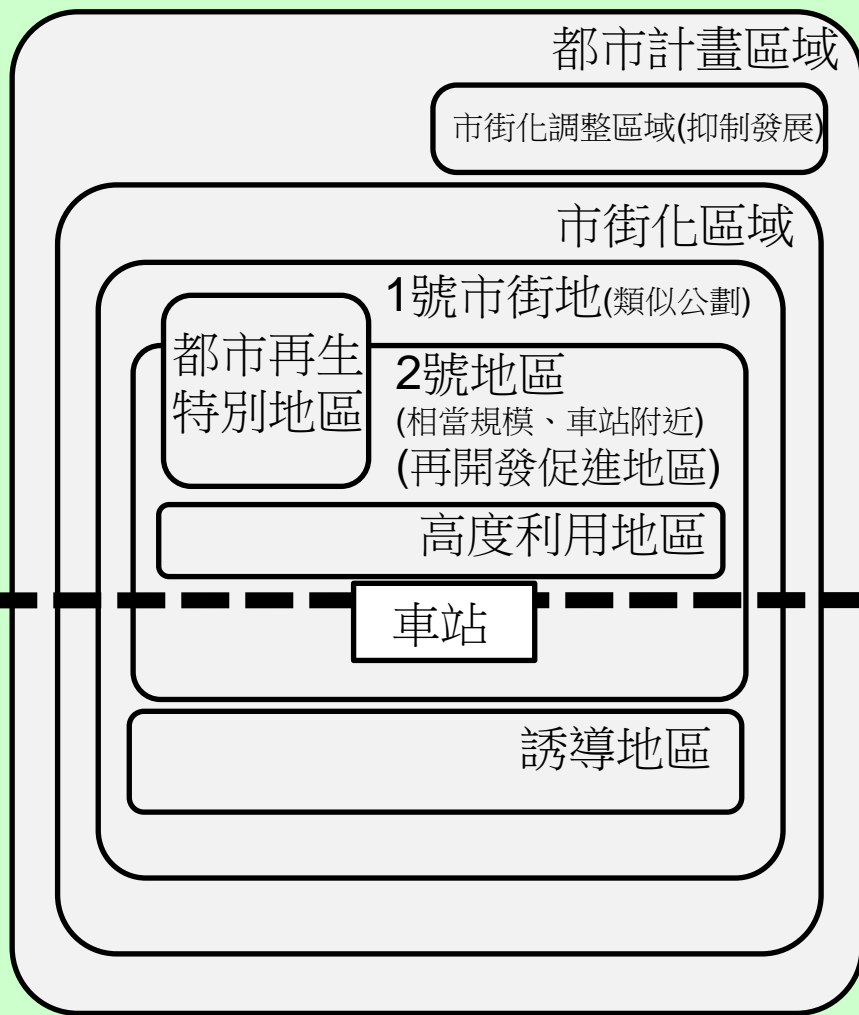
私人公司
可以徵收!!!

不計算地主
同意與否

公益性稍低

公益性較高

日本再開發地區之劃設



(2條之3)
都市再開發方針 指定...

高度利用地區(市町村)
都市再生特別地區(都道府縣)
特定用途誘導地區(市町村)
特種地區計畫(市町村)

市街地
再開發事業
都市計畫

事業
計畫

組合
個人
實施
者
再
開
發
會
社
地
方
公
共
團
體
地
方
再
生
機
構
地
方
住
宅
公
給
社

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⁷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)

都道府縣知事認可
(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)

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)

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)

無須取得
地主同意

獨立行政法人
都市再生機構
(54案)

地方住宅供給
公社(11案)

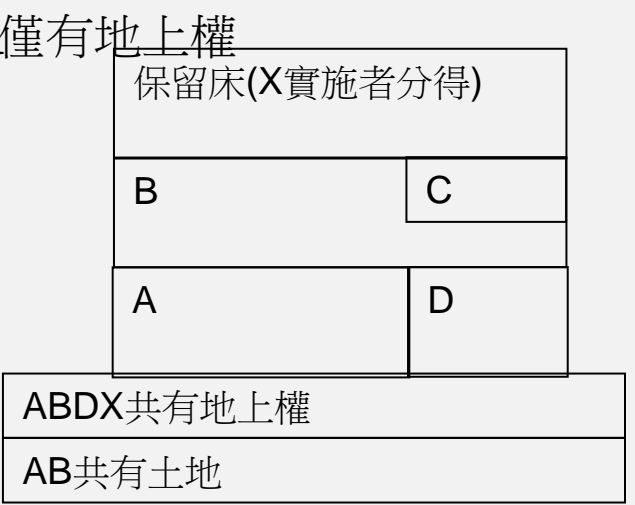
應制定「施行規程」及「事業計畫」，並取得國土交通大臣之認可 (若係僅由「市」所設立之地分住宅供給公社，則應取得都道府縣知事之認可) (58條1項)

日本 權利變換

第一種市街地之實施

**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)
改建後地主不變



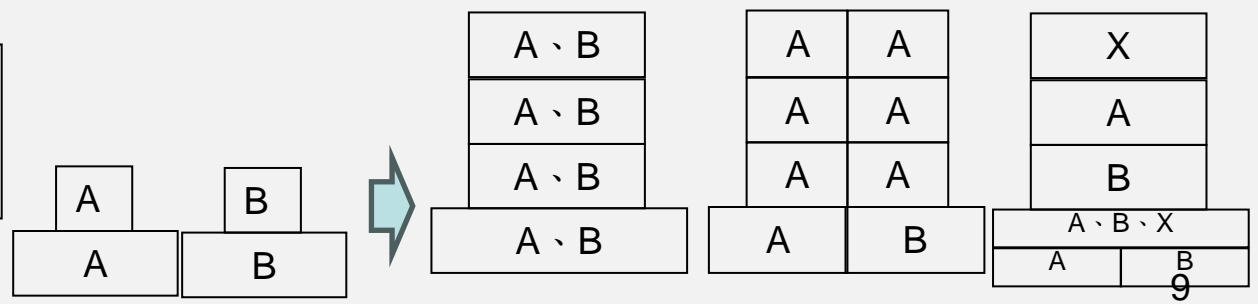
分配登記方式

**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

事業計畫階段

權變計畫階段

第一種市街地之實施程序

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)。

- 都道府縣
- 機構
- 組合
- 市町村
- 市設立之地方住宅供給公社
- 個人施行者 (原則需全體同意)
- 再開發公司 (必須取得2/3同意)

應取得審查委員過半數之同意

或

經過市街地再開發審查會之決議

國土交通大臣認可

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)
第九十八條

第九十六條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 第九十六條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

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)

應取得
審查委員
過半數之
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)

國土交通大臣認可

都道府縣知事之認可

(118條之6一項)

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。

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土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)

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?

前階段：書面審議

後階段：施工登記

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

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

土地所有權以外之權

- 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
- 實施者分回 51
- 地主分回 52
- 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

- 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
- 異議處理 64
- 成果備查 78

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

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)

刚性機制
(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)

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共同共有←→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，也非繼承取得)
- 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

第 36 條

都市更新事業計畫

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

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

程序複雜

涉都計變更

老公寓專案*

涉都設程序*

涉容移程序*

涉環評*

特殊費用外審

涉樹保

涉廢巷

涉歷建

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)

分區用地*
回饋*
容積調派
土管...
公保地容移
代金審議
古蹟容移
大稻埕容移...

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 {佔有他人土地
頂加等

租戶權益

.....

*常德案

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

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

市場一直都在，每天都在老舊

共437+637=1074處有效之更新單元

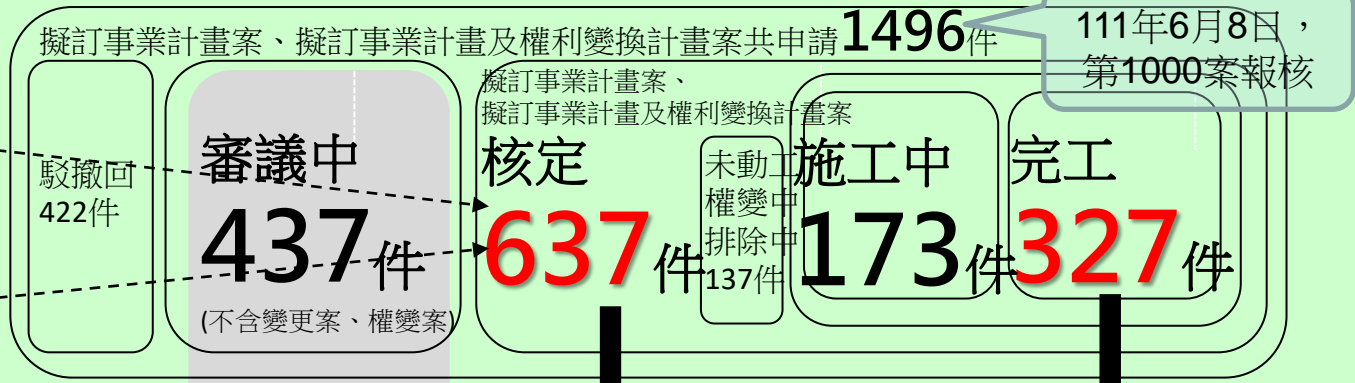


已完成
公劃地區
412處
(扣除89與91年後)

自劃單元
1350處

274
1762處

363



+
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

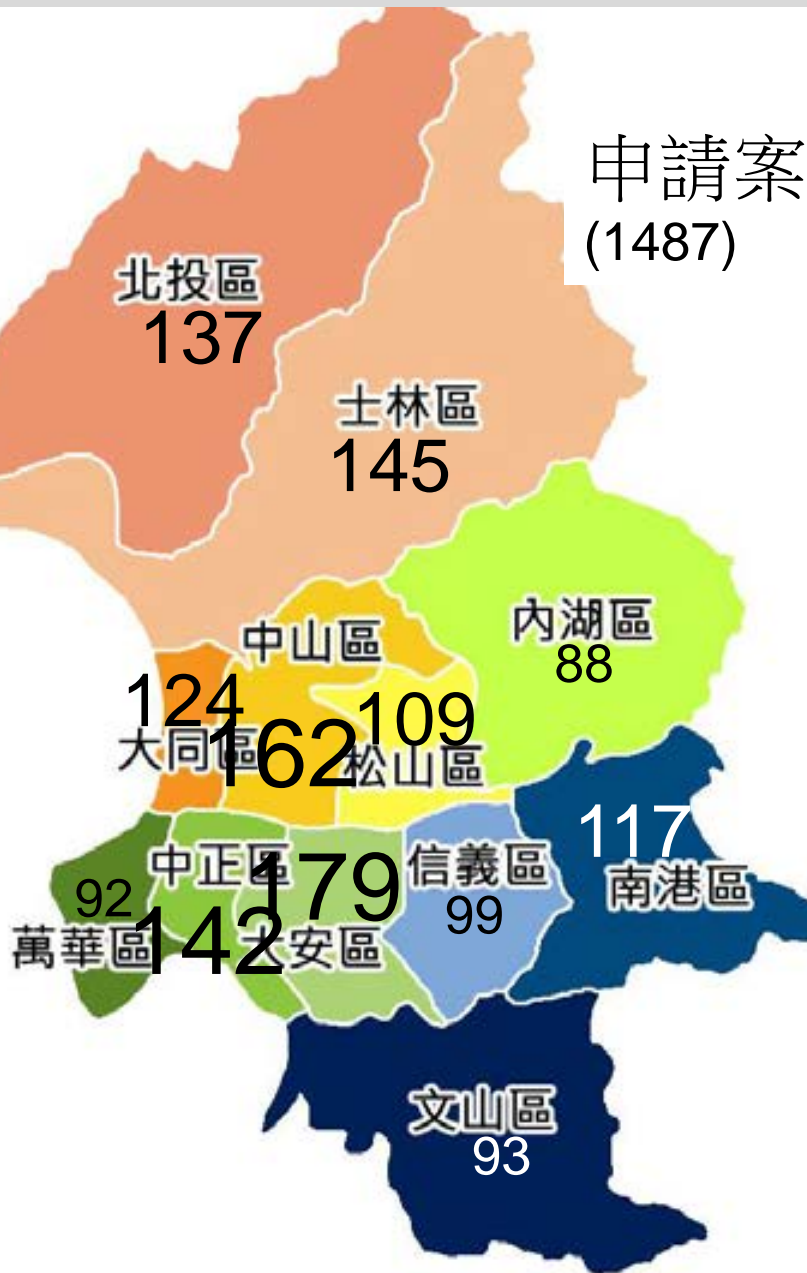
概要、擬訂事計、擬訂事權、擬訂權變
變更事計、變更事權、變更權變
88年迄今，已申請**3324**件，核定**1391**件

【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】

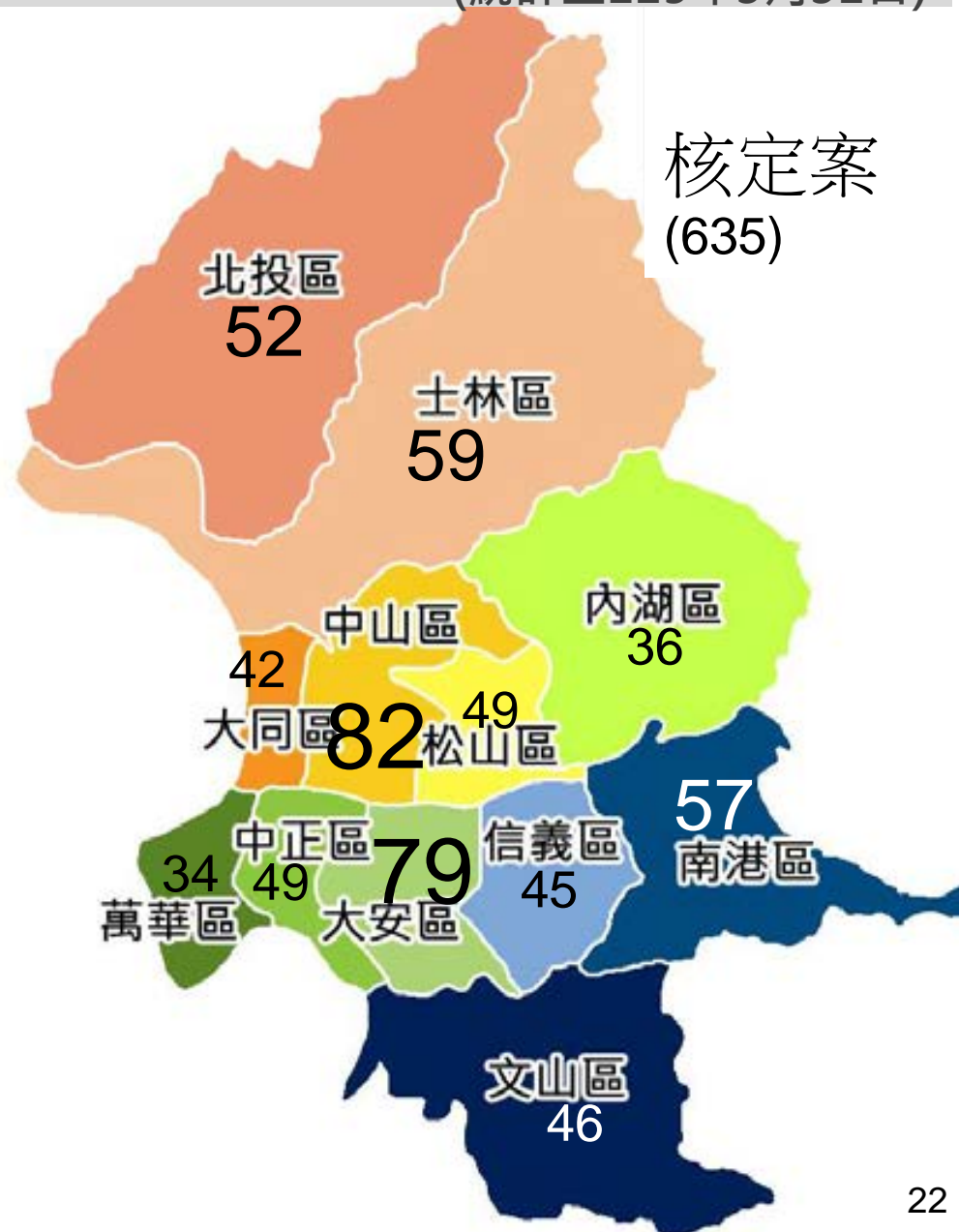
北市都更案量

(統計至115年3月31日)

申請案 (1487)



核定案 (635)



北市都更案量

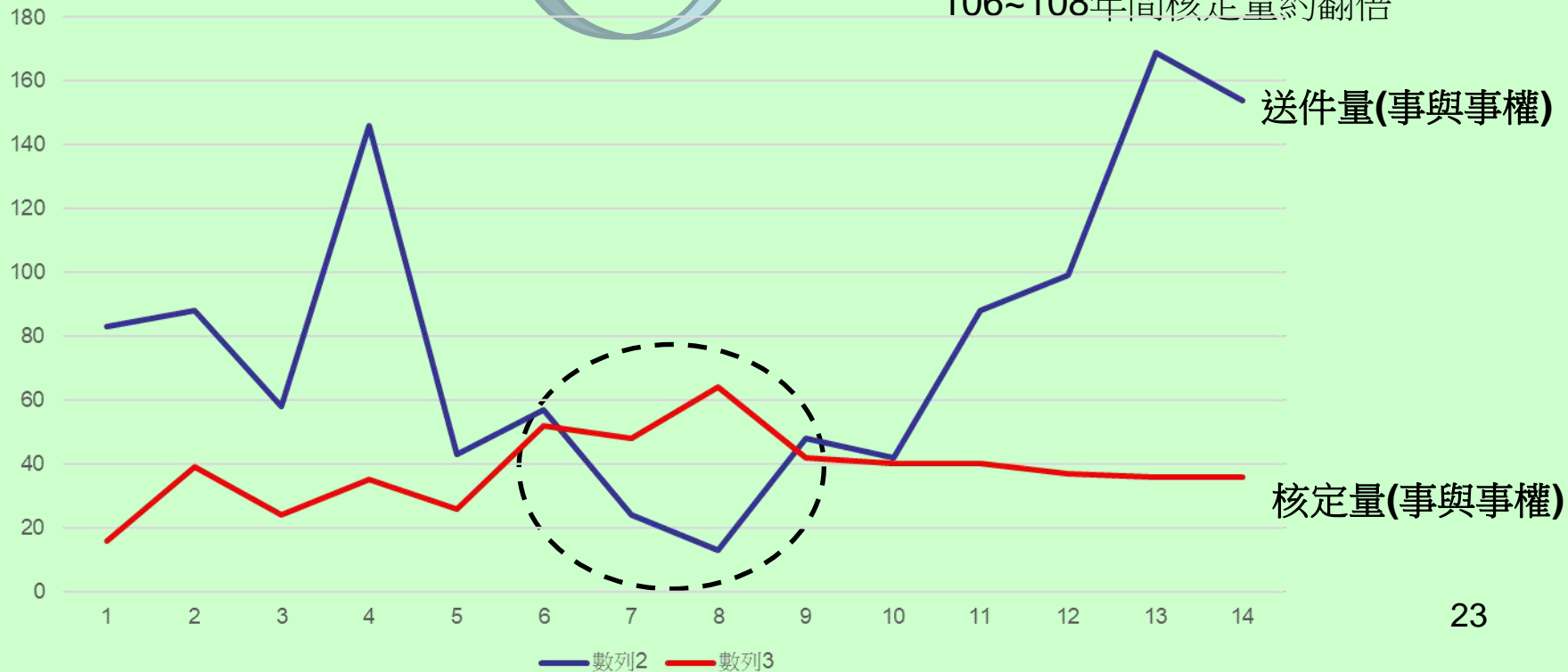
104~110年送件量下滑後回升，轉軌危老、等待修法、整合困難...

106~108核定量攀升，逐漸制度化、168案速審、舊案清理駁撤回...

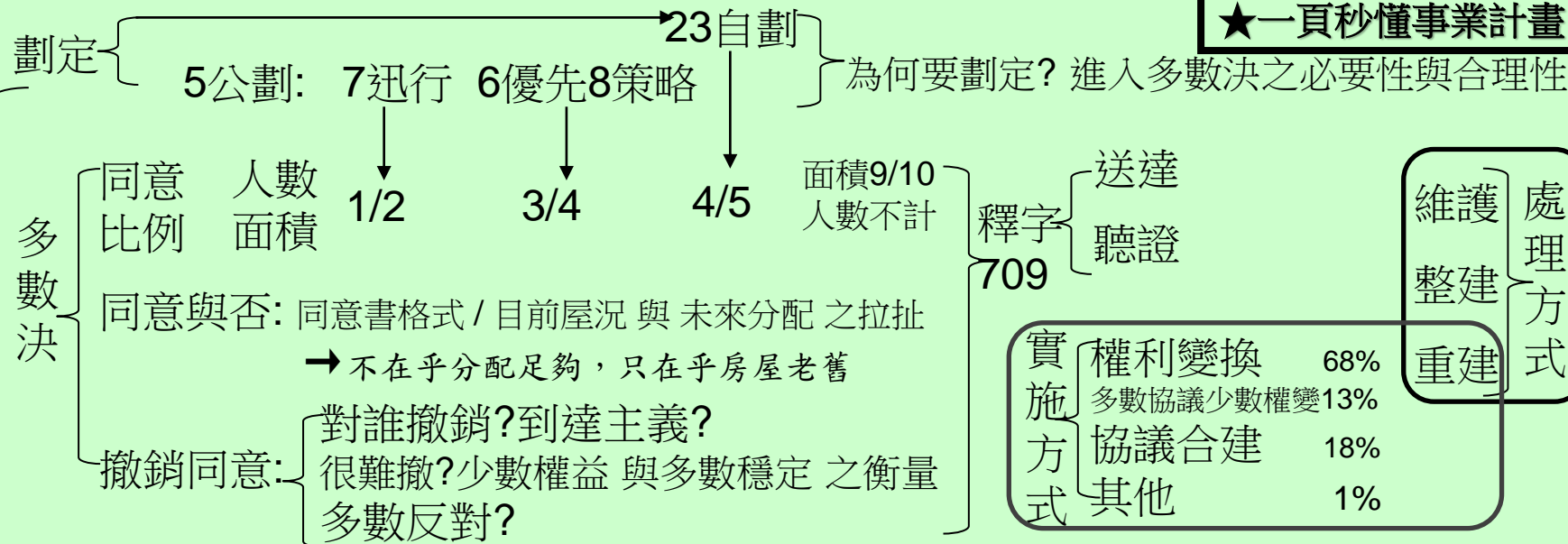
110後送件量飆升，消化難度高

	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



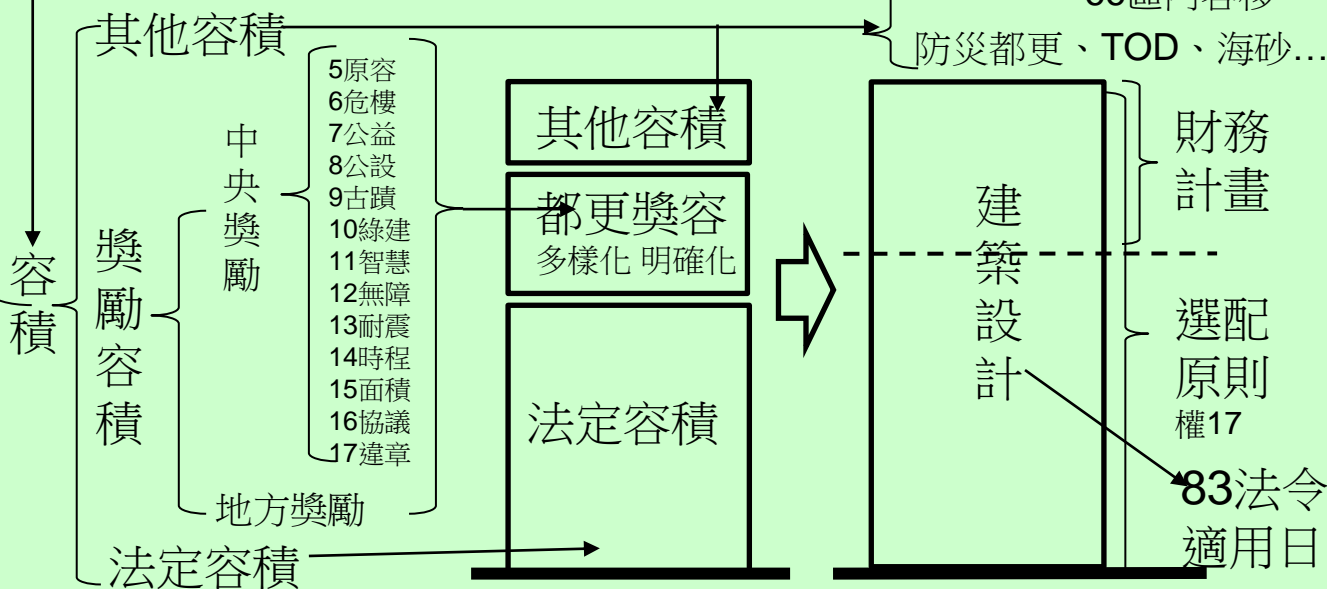
都市更新事業



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? }

容積移轉 { 都計容移 古蹟容移 66區內容移 防災都更、TOD、海砂... }



容積獎勵, 是都更良方, 還是是飲鳩止渴?

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?

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。

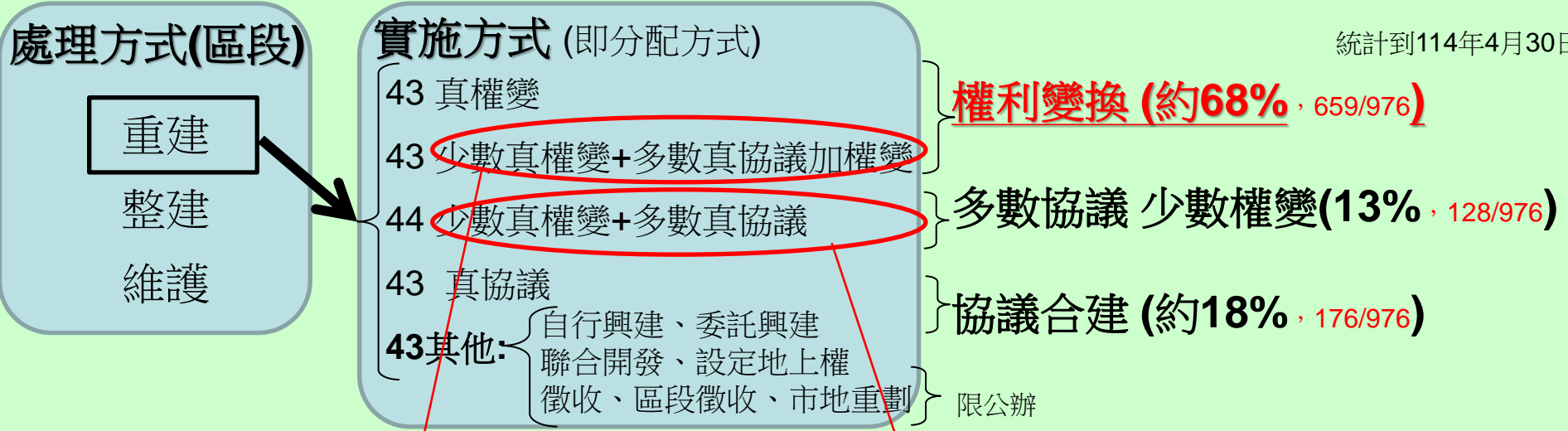
以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

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。

統計到114年4月30日



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)

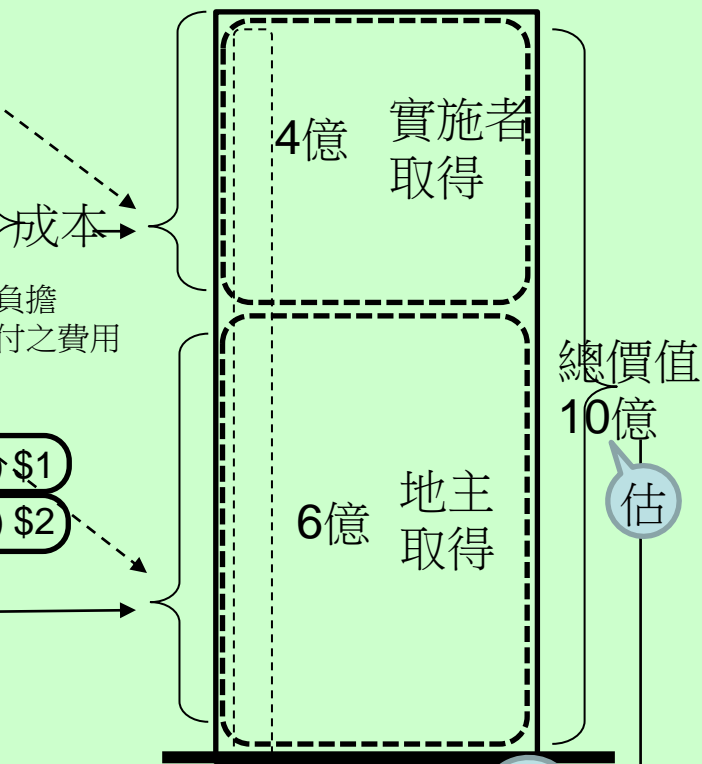
(所得稅衝擊:
較優之協議 與 較低之權變，
兩者差額，須課所得稅)

權利變換制度之雙重來源
 權利變換之定義
 權利變換與協議合建之交錯
 權變制度之標準化

- 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

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 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
- 人事
- 行政
- 銷售
- 風險管理費(利潤)
- 信託
- 其他管理費用(權)

實施者 51 共同負擔
 出資人
 費用負擔?
 用地負擔



舊屋
 57前 代為拆除: 真誠磋商
 57後 補償舊屋殘值?
 拆遷安置費(租金補貼) \$1
 拆遷補償費(舊屋殘值) \$2

地主
 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

- 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 }

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 = $\frac{4億}{10億} = 40\%$

甲地主 更後權值 6000萬
 = (10億 - 4億) * 10% = 6000萬

權利變換最重要概念

★一頁秒懂
權變計算

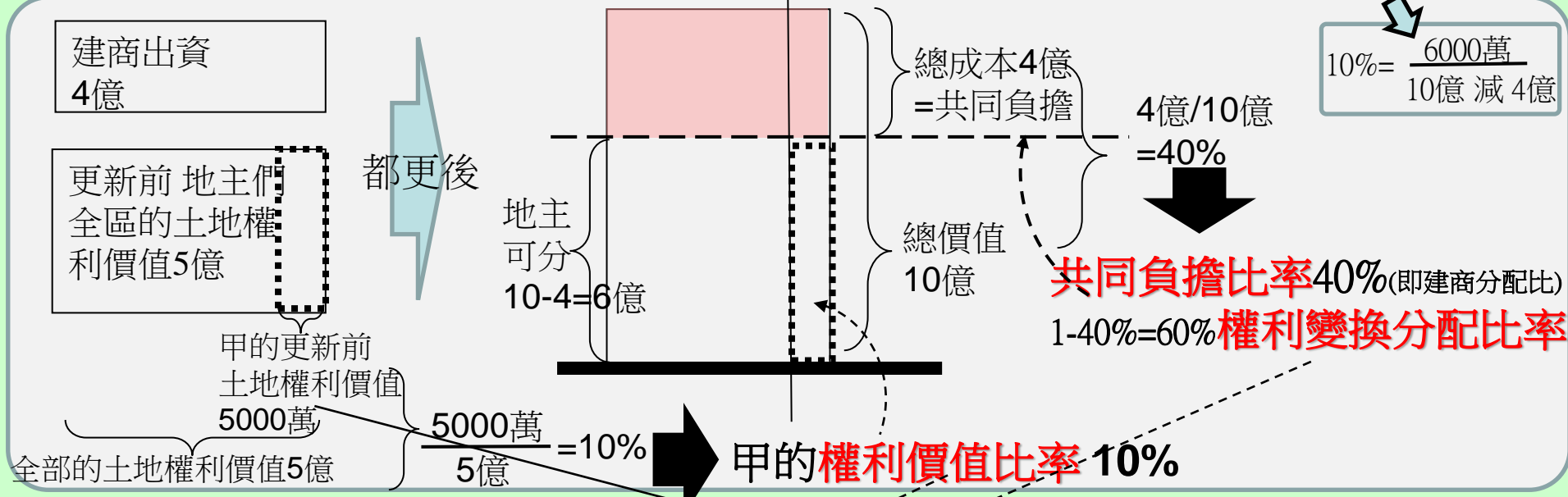
條例第36條第1項第18款：十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。

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。

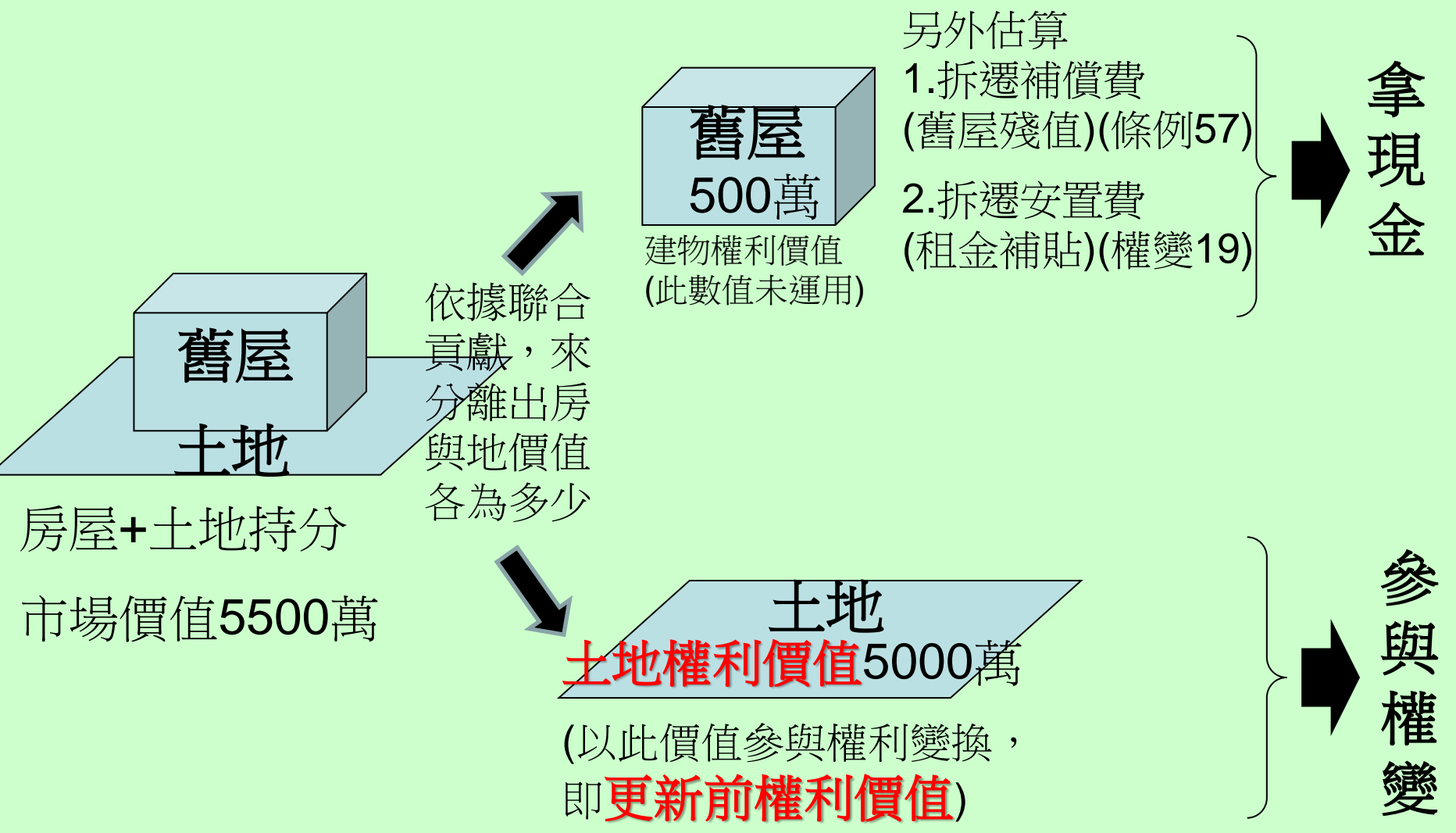
3 本條例第37條第4項所定**更新後分配之權利價值比率**，應以【第一項各土地所有權人應分配之權利價值(6000萬) (更後權值)】，其占【更新後之土地及建築物總權利價值(10億)，扣除共同負擔(4億)餘額(6億)】之比率計算之。



- 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(採都市更新處理方式者)：
 - 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(依實際情況選擇)：
 - 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：



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，除以原有公有道路、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。

都市更新權利變換實施辦法 第15條

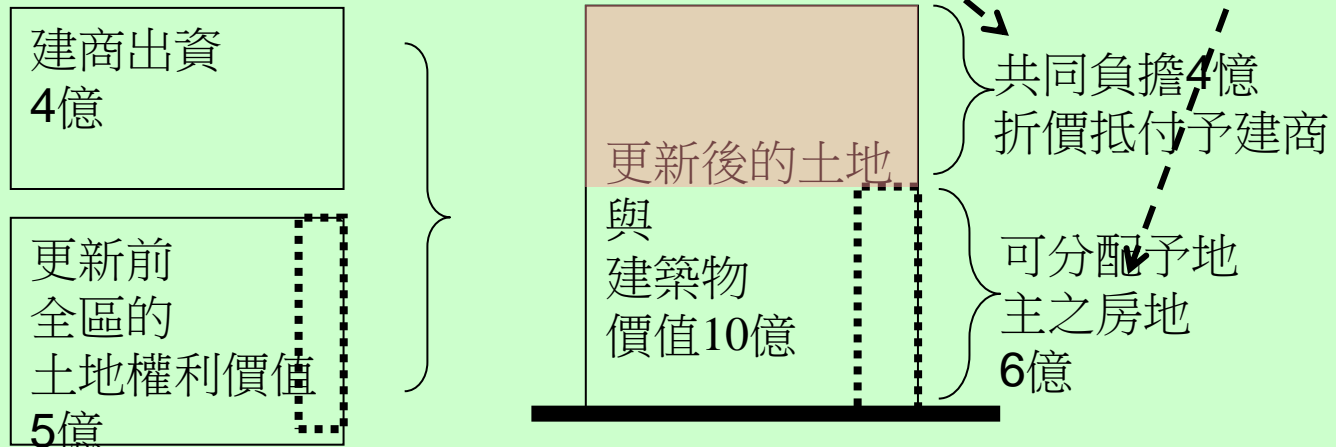
更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。

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

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。

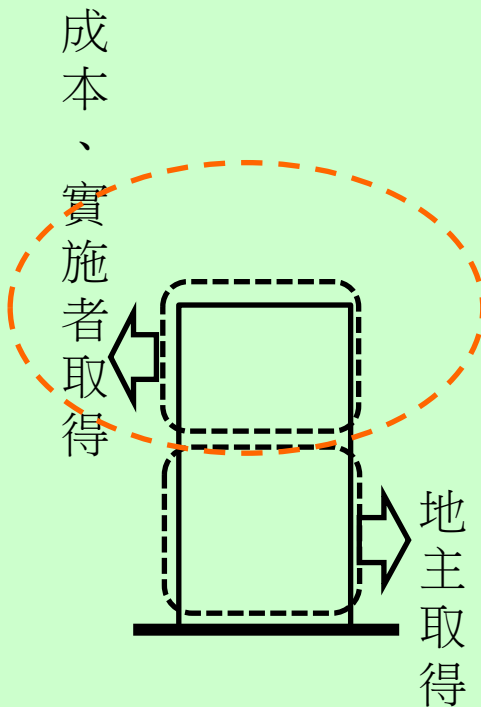
用地負擔

費用負擔

折價抵付

權利價值比率

共同負擔比率



權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

條例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。

不願參與

不能參與

權值正常
之地主

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。

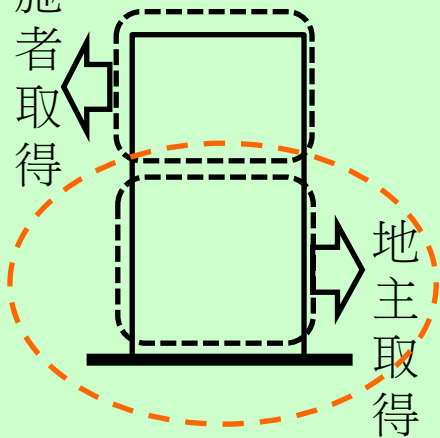
不願不能產權過給實施者

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



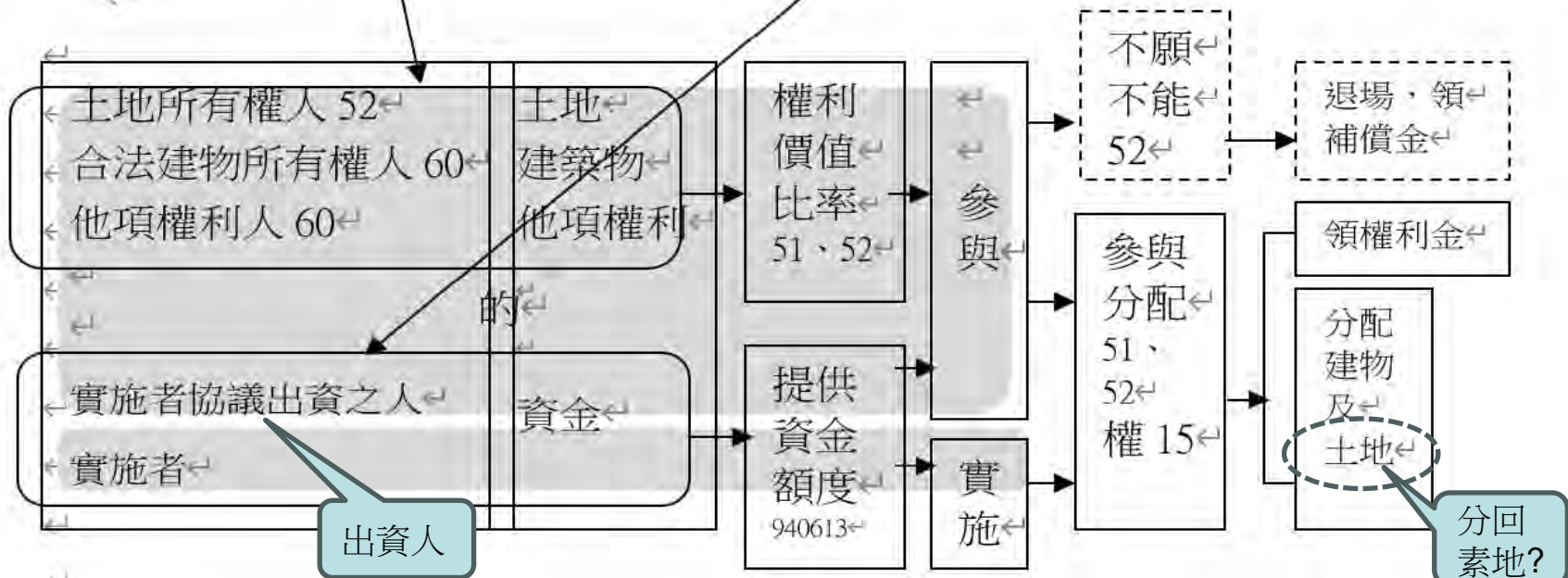
都市更新權利變換實施辦法 第15條

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

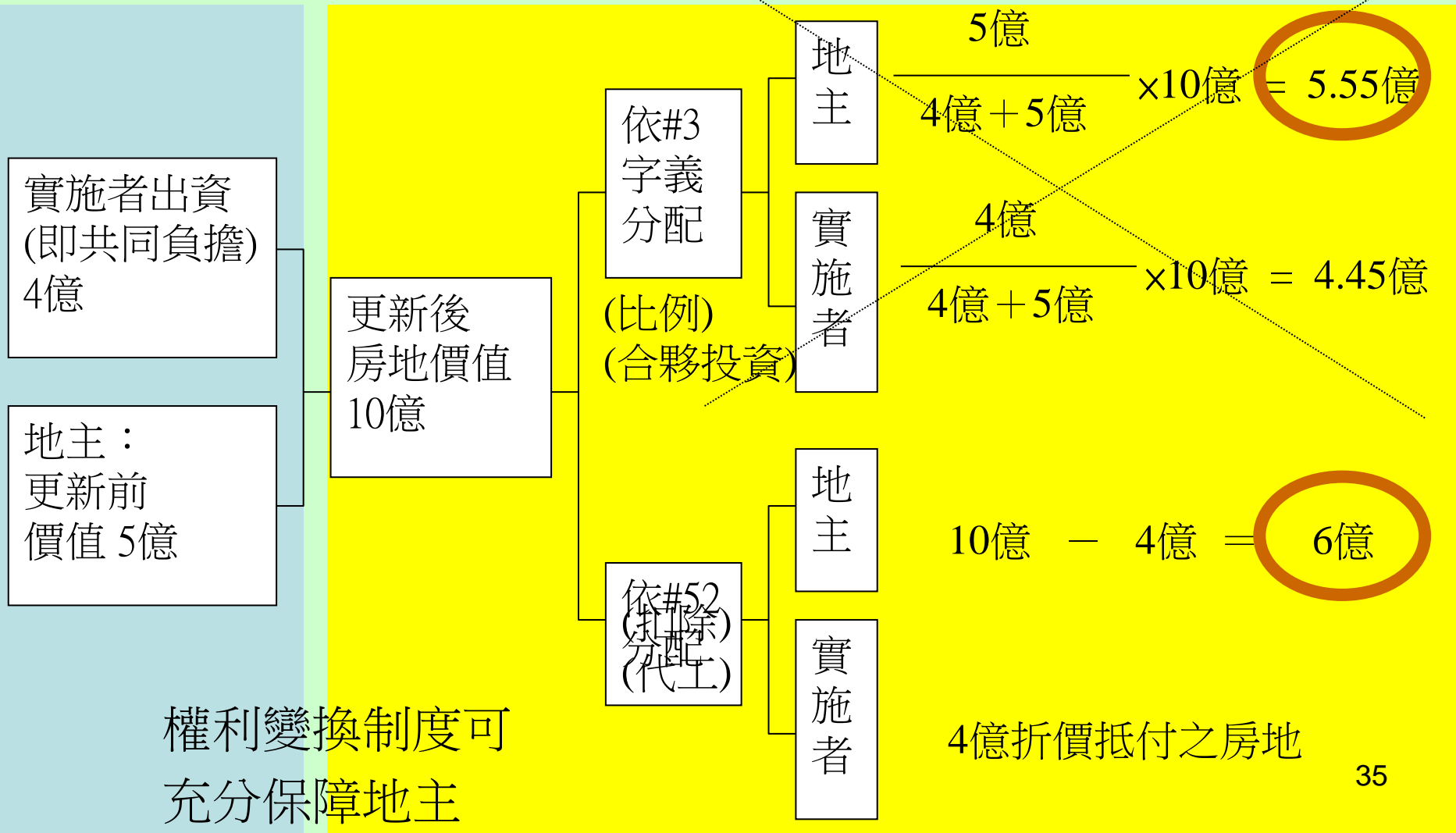
1. 都市更新條例第3條第7款：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」圖示如下

條例3用語定義？

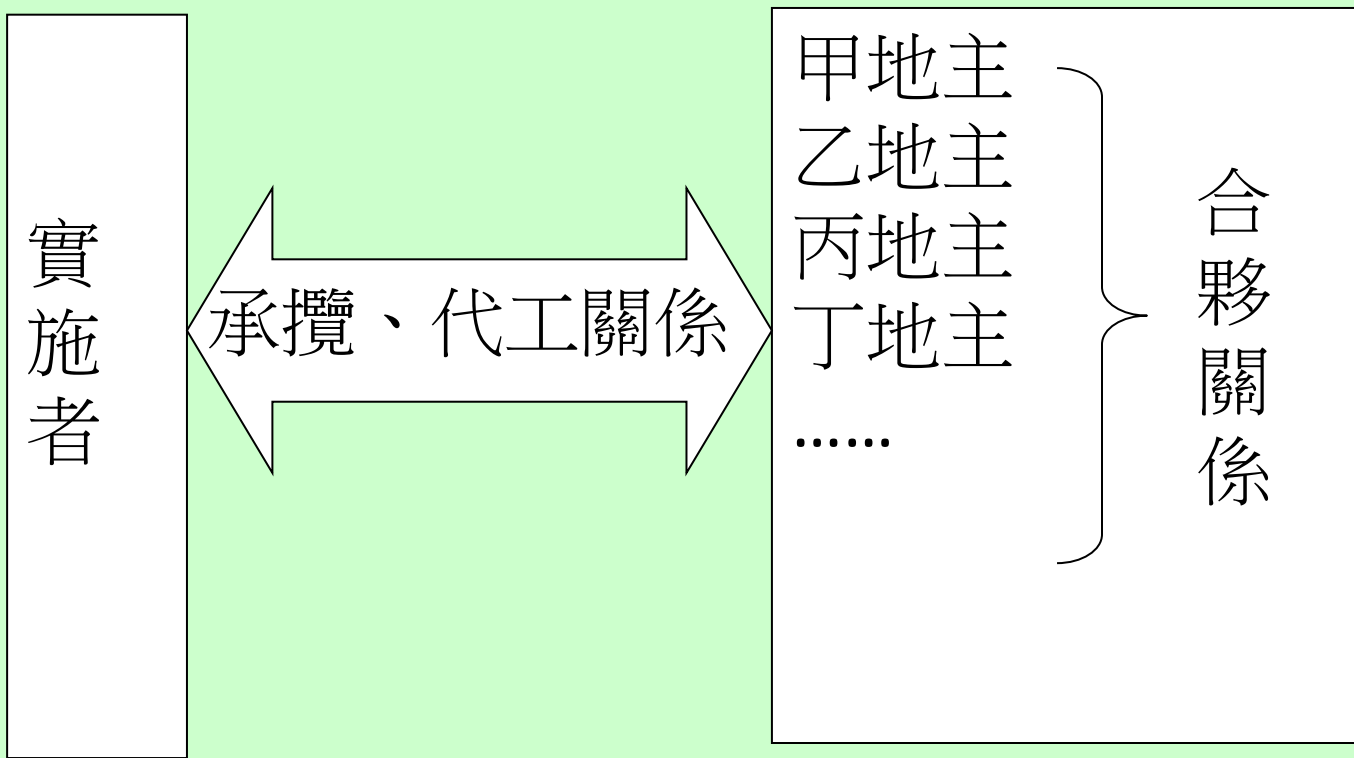


權利變換操作型定義 15、51、52 與非操作型定義 3

更新前地主貢獻 5億 } 更新後總值為 10億
 建商貢獻 4億



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

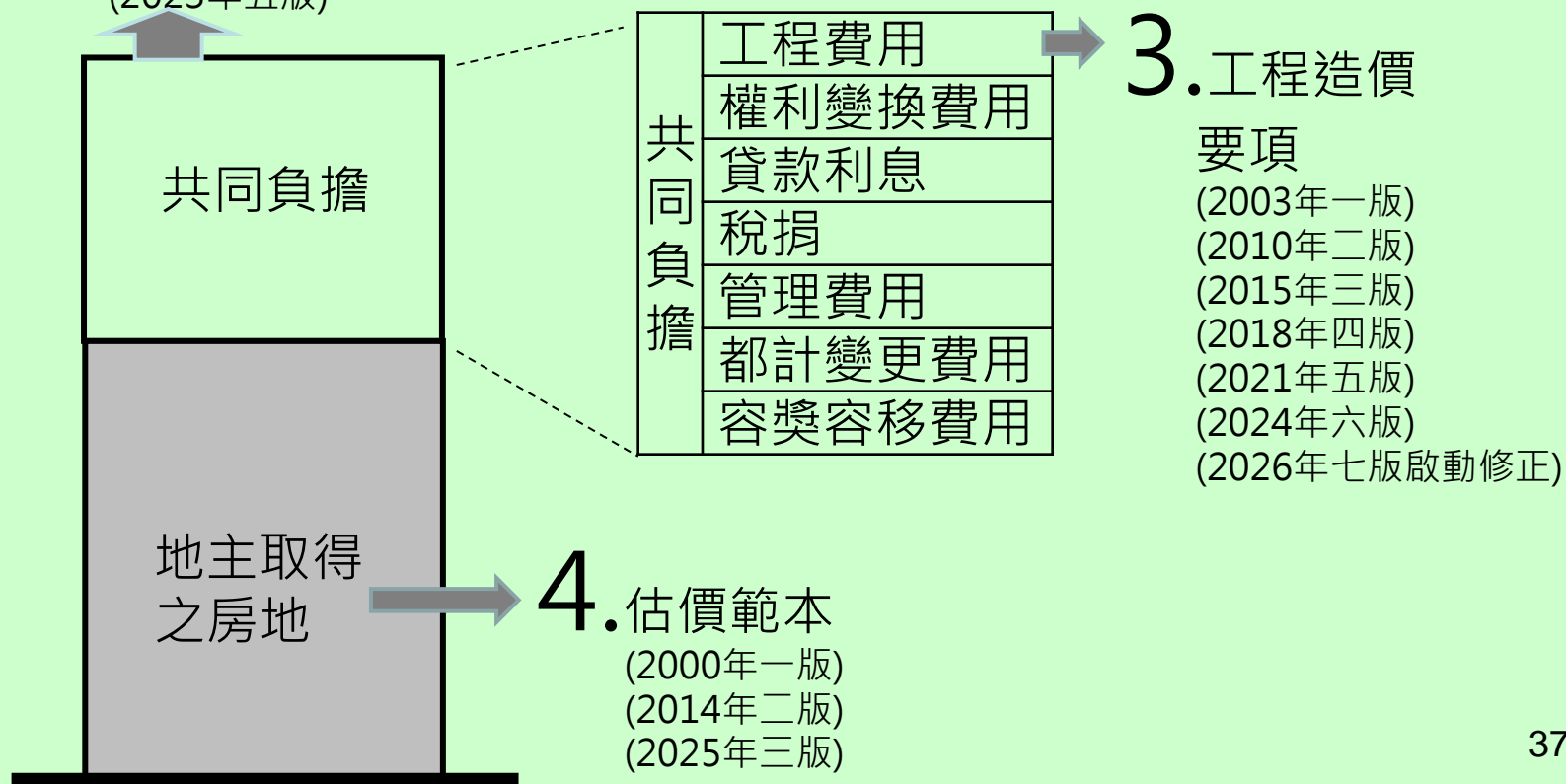
1. 計畫書範本製作

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

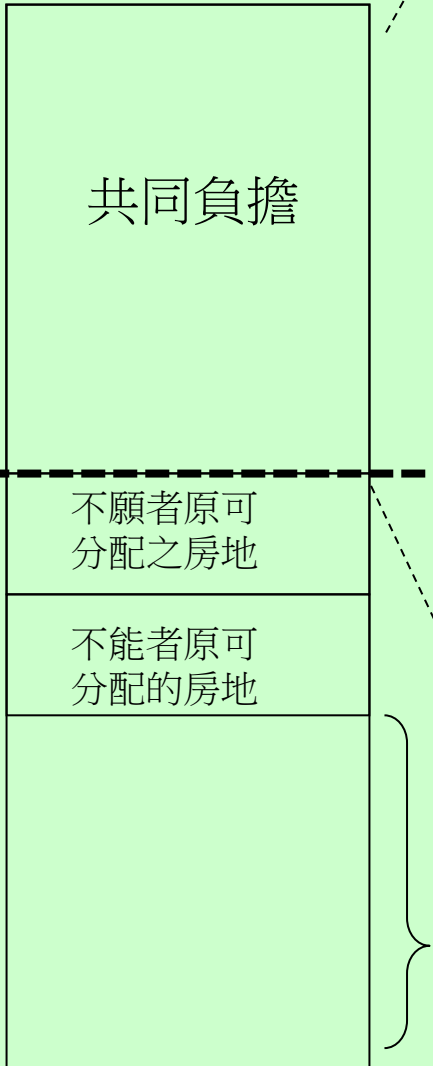
(2003年一版)
(2011年二版)
(2018年三版)
(2021年四版)
(2024年五版)
(2026年六版啟動修正)



預算制之財務計畫:實施者利潤何在?

實施者因折價抵付而取得之房地，轉售轉取差價【利潤2】

制度設計讓實施者多取得的房地，轉售轉取差價【利潤3】



壹、工程費用	一、重建費用 二、公共設施費用
貳、權利變換費用(都市更新費用)	一、都市更新規劃費 二、不動產估價費 三、更新前測量費 四、土地改良物拆遷補償及安置費 五、地籍整理費
參、貸款利息	
肆、稅捐	
伍、管理費用	一、人事行政管理費 二、營建工程管理費 三、銷售管理費 四、風險管理費(以上的十多%)
陸、都計變更費用	
柒、容獎容移費用	

各專業單位取走的費用

【實施者利潤1】

可分配房地的地主
可分配之房地

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，除由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▲

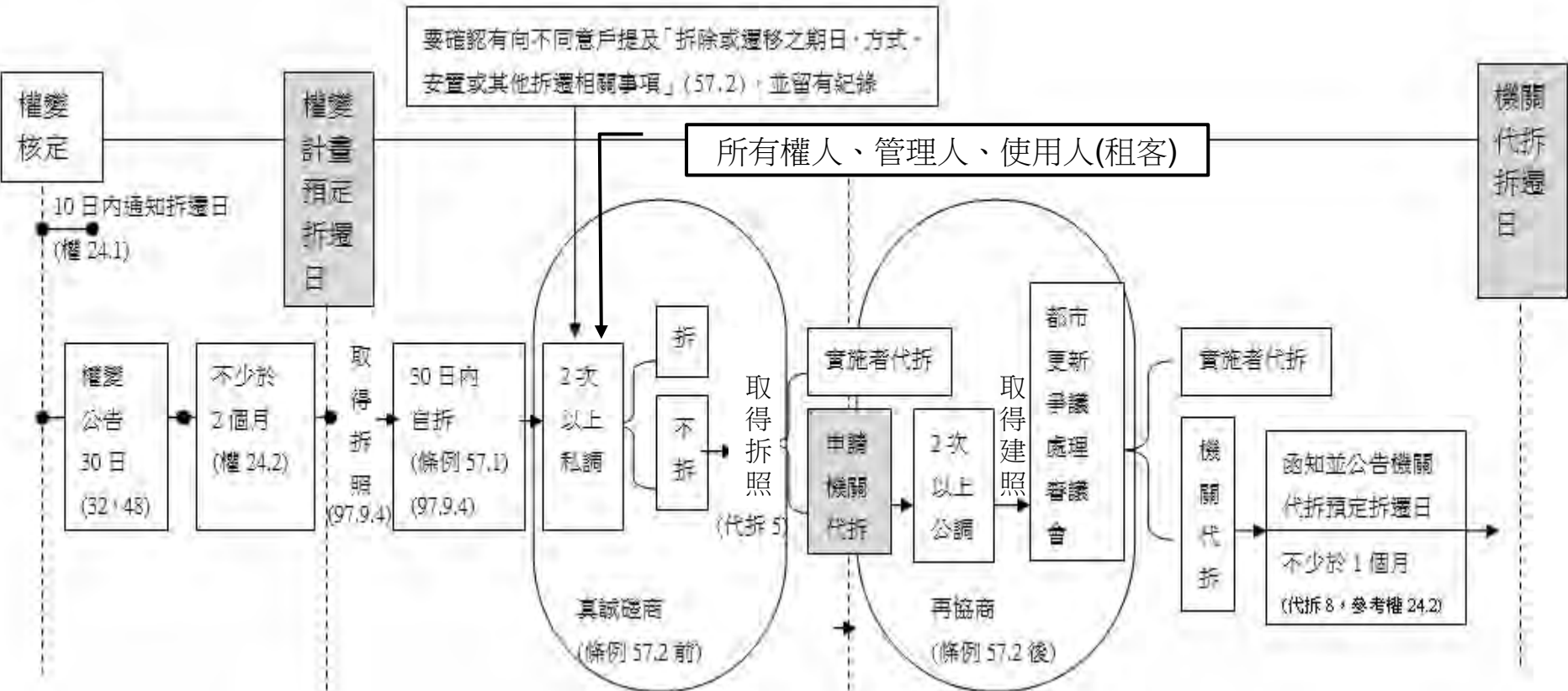
5~6項 建物補償▼

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

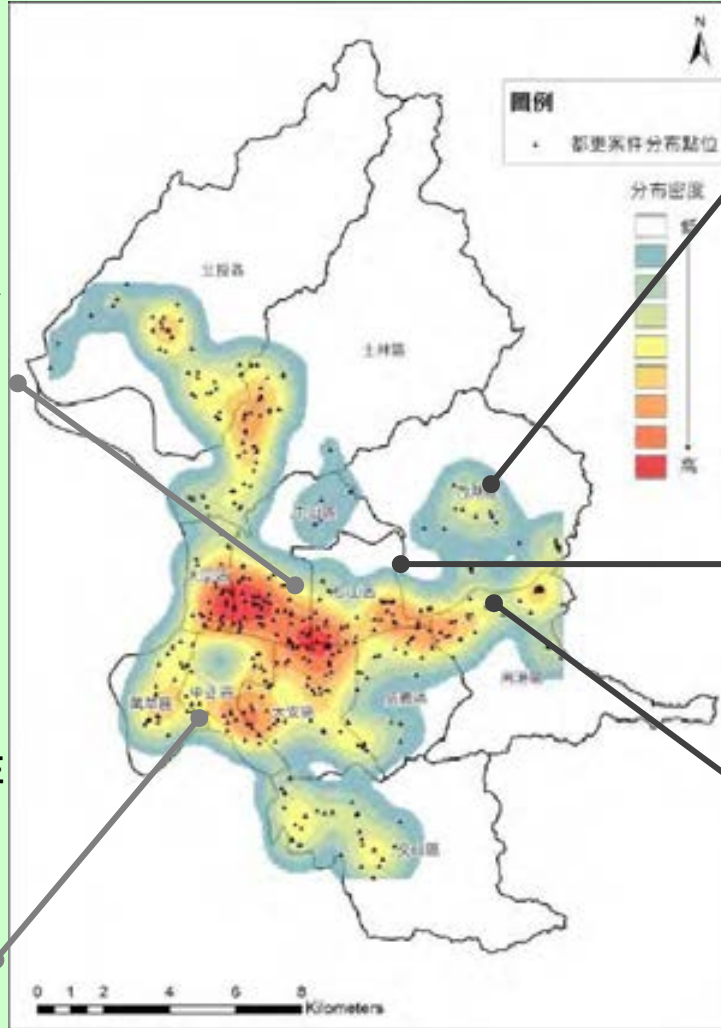
- A 公辦都更
- B 公益措施
- C 大區域改造—西區門戶
- D 大區域改造—東區門戶
- E 指標大案與地標記憶
- F 市中心與TOD
- G 輻射屋、海砂屋、災損
- H 疑難怪案
- I 特殊容積: 地下穿越、F2、#6、不申請、大面積違章
- J 都更+都計變更
- K 實施者與出資人之變動
- L 使用權?
- M 文化資產
- N 整合: 鄰地
- O 整合: 不同意戶之劃出
- P 整合: 不同意戶之真誠磋商
- Q 整合: 不同意戶之代拆
- R 整建維護

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。

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。

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。

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62,875.2m²、增加汽車停車位94,837部，機車停車位108,652部、留設人行步道301,261.1m²。

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
	62,875m ²	91.8 億元
5.留設人行步道	301,261m ²	
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))

斯文三期、延北

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。

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)

國防部
中華郵政

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.....

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 光
辦民營托嬰中心

公益 托老托幼



台塑大樓

8,000m²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965m²非營利幼兒園及366m²台北社區創生基地

認養周邊約4,934m²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。



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

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

根據台北市地政署統計，在這波跌勢中，仍有多個社區守住房價，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，從小孩出生後到18歲都沒問題。

資深媒體人徐致遠在節目《57新聞王》表示，該社區適逢生活機能成熟，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彈。

不過，即使是自住客為小孩買學區宅仍要注意，看孩子就讀的學校，住家是否為劃分的學區內，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。



- 位於大安區通化段五小段12筆土地，面積4,318m²（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筆及私有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%

- 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3,705.00m²（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：屋面可見檜生與風化現象，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

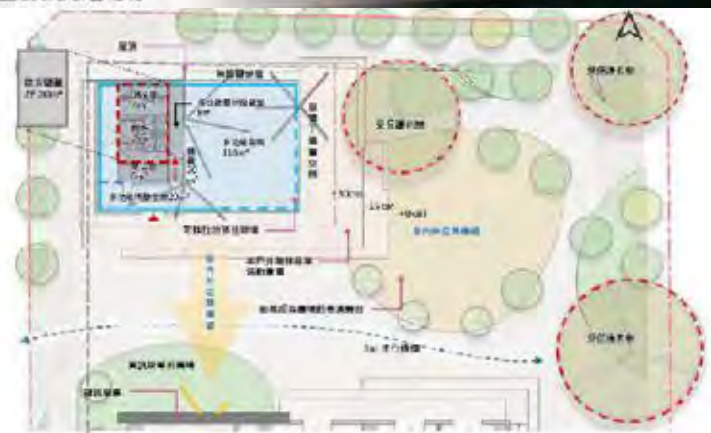
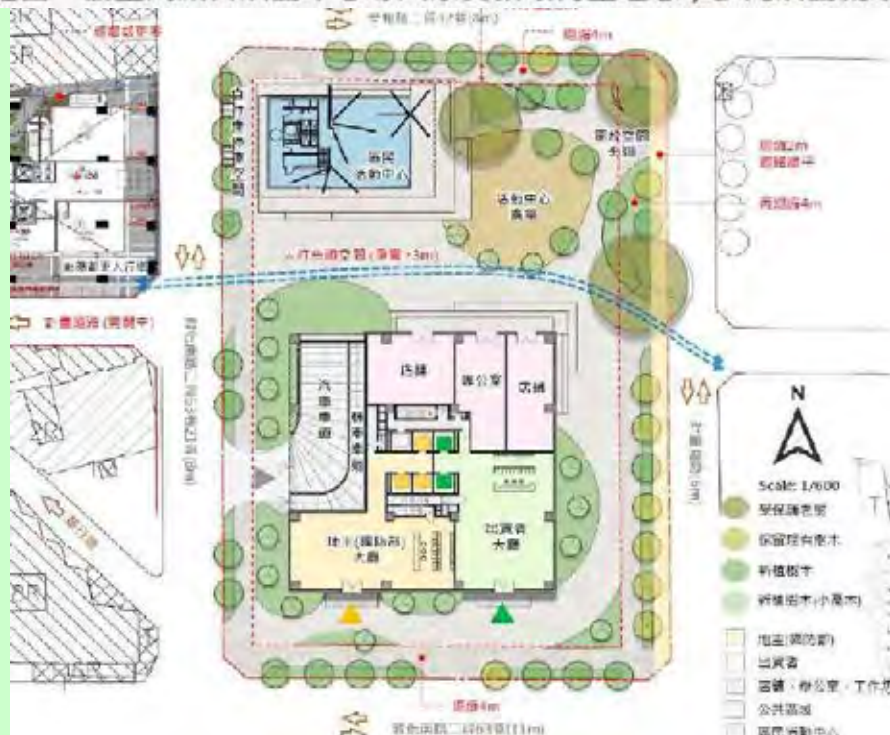
借鏡日本最新防災廣場設計案例(東京赤坂Akasaka K Tower)，規劃平災兩用街邊家具及雨撲滿等，建立災時硬體與防災物資系統。

● 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。





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。