

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 西區門戶



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



一郎·亞昕華威
29層雙塔地標
6.2公尺寬東西向帶狀開放空間



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)



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18,367.00m²
臨沂段2,946.88m²
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2,679.17m²
(圖片引自國住都與冠德官網)





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 31,252m²
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.V 內湖區
「榮耀世紀」→

NO.34 內湖區
「花里洋」←

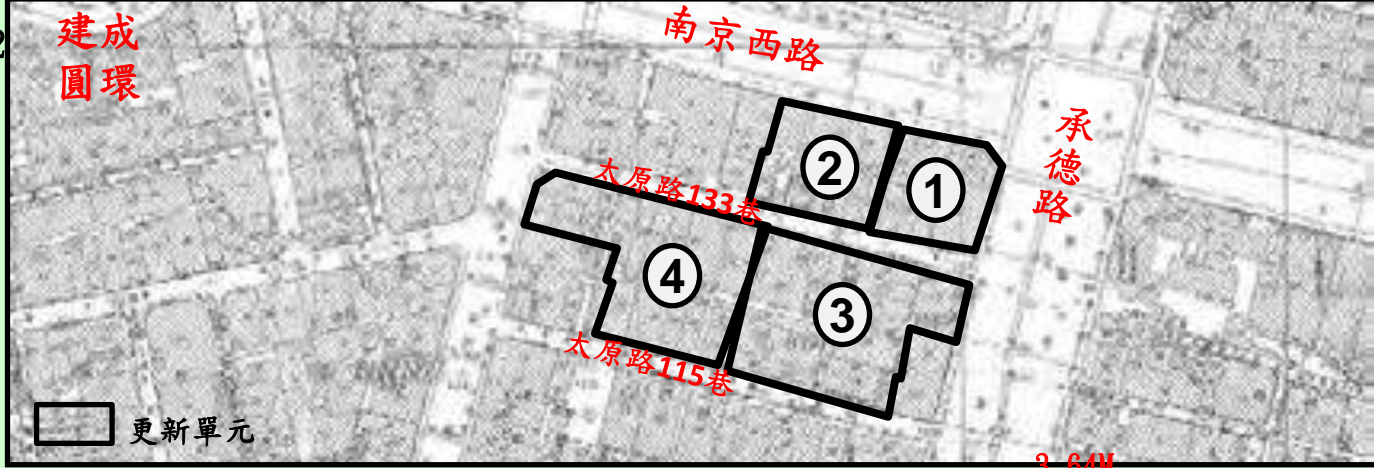


大同區市府段二小段5-2地號等12筆土地都市事業計畫及權利變換計畫案

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10541m²
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

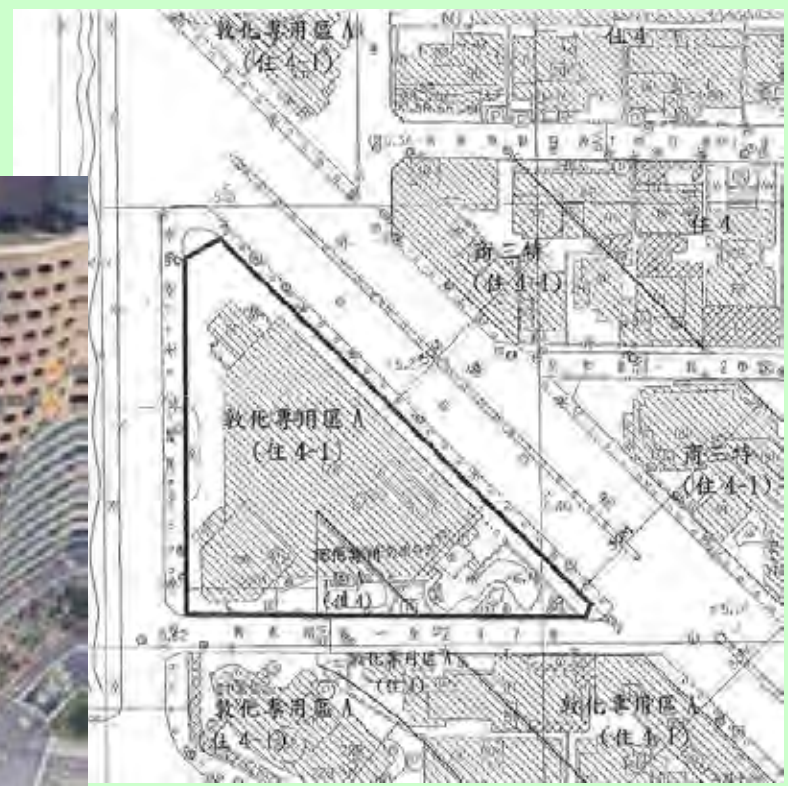
指標大案 南機場整建住宅



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



指標大案

【新松町】一期首發案 鄉林中山賦

PLANNING & DESIGN VISION



新松町一期首發案「鄉林中山賦」位於中山區，是該區近年來發展最快的區域。該案由知名建築師事務所「大都會建築」設計，建築師事務所「大都會建築」設計，建築師事務所「大都會建築」設計...

1/20/2015

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、更新會變更建築設計、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



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

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



地標與記憶

士林區NO.169「筑丰天母」及
NO.73「國揚天母」

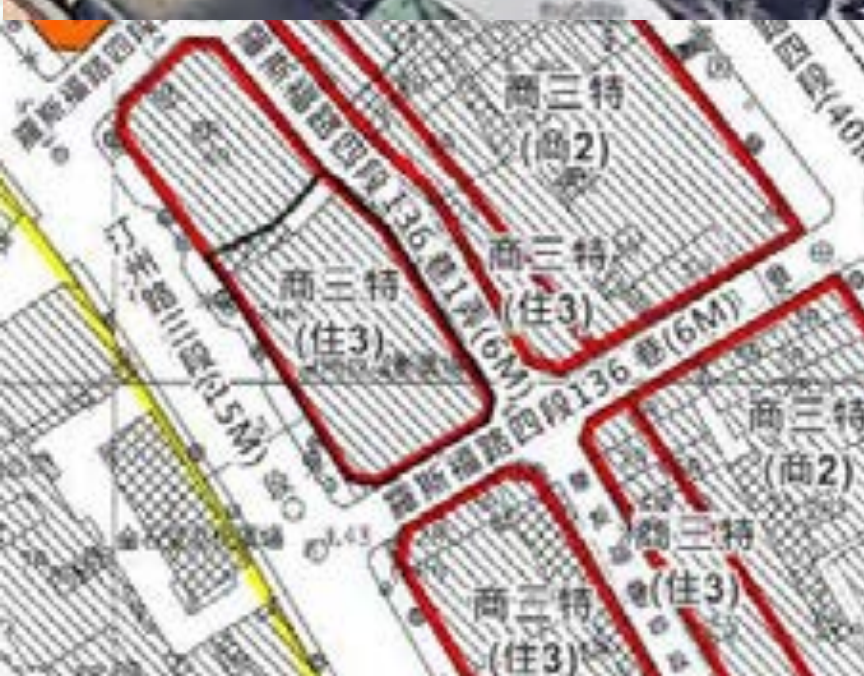
中山北路六段與福華路附近，NO.73國揚天母更新案、NO.169筑丰天母更新案更新後建築物低樓層基座高度一致，保持適度間距，增加步行空間與開放空間的完整性，可延伸至天母SOGO商圈，形塑商業發展軸帶，也帶動中山北路與福國路周邊地區參與更新之意願與風氣。
。→



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

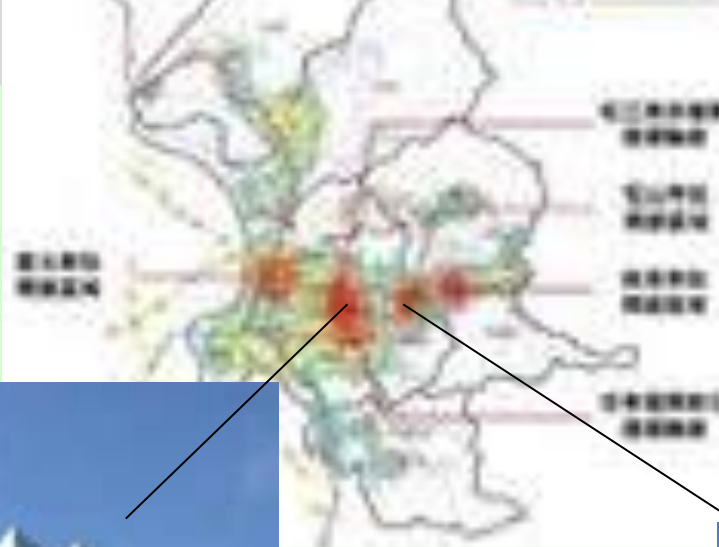


中山松悅
跨三街廓
開闢並捐贈兩條計畫道路
透過容積移轉與量體調整，
將靠近古蹟的建築高度降低
選用淺色系花崗石外觀以呼
應市定古蹟「臺北市身心障
礙服務中心」
法容不動，獎容調配



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
5,673m²
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

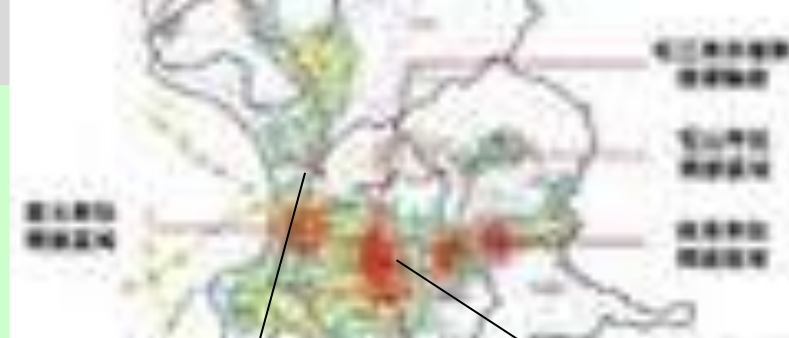
捷運圓山站公辦案

27406m²

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





元大鉞悅(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。

北市府

內政部

北高行

最高行

99.4.23核發使照

99.7.20
釐正權變
(原處分一)

100.2.8
審議核復
(原處分二)

99.10.29函，
應審議核復

100.8.23訴願決定
(市府勝)

北高行99年2553號
(市府勝)

最高行99年668號

最高行101年534號

最高行102年772號

最高行106年205號
(發回)

北高行
100年86號

北高行
100年1776號

併案
(市府敗)

最高行102年733號
(發回)

北高行102年154號
(市府違法，駁回原告)

北高行102年155號
(市府違法，駁回原告)

最高行106年133號
(發回)

北高行106年29號
(市府勝)

北高行106年30號
(市府勝)

最高行109年406號
(市府勝)

最高行 109再48
(市府勝)

北高行
(110再31)

行政訴訟法273條14款，證據漏未斟酌，發回高等

最高行112年723號83
(市府勝)

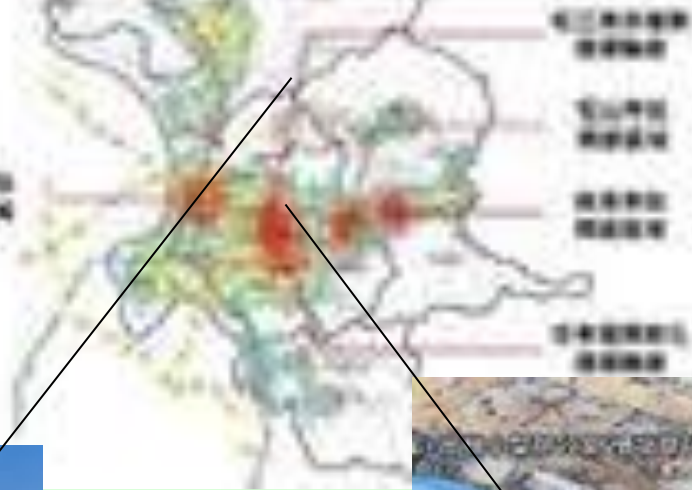
- 臺北高等行政法院 100 年度 訴 字第 1776 號判決(102.05.31)
- 最高行政法院 102 年度 判 字第 733 號判決(102.11.28)
- 臺北高等行政法院 102 年度 訴更一 字第 154 號裁定(103.05.28)
- 臺北高等行政法院 102 年度 訴更一 字第 154 號判決(105.01.14)
- 最高行政法院 106 年度 判 字第 133 號判決(106.03.16)
- 臺北高等行政法院 106 年度 訴更二 字第 29 號裁定(107.08.06)
- 臺北高等行政法院 106 年度 訴更二 字第 29 號判決(108.10.09)
- 臺北高等行政法院 106 年度 訴更二 字第 29 號裁定(108.11.29)
- 臺北高等行政法院 110 年度 再 字第 31 號判決(112.08.04)
- 最高行政法院 112 年度 上 字第 723 號裁定(113.01.04)

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420.14m²「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。

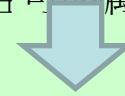
3.移設捷運設施或增設捷運出入口工程費用由申請人負擔。

◆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。



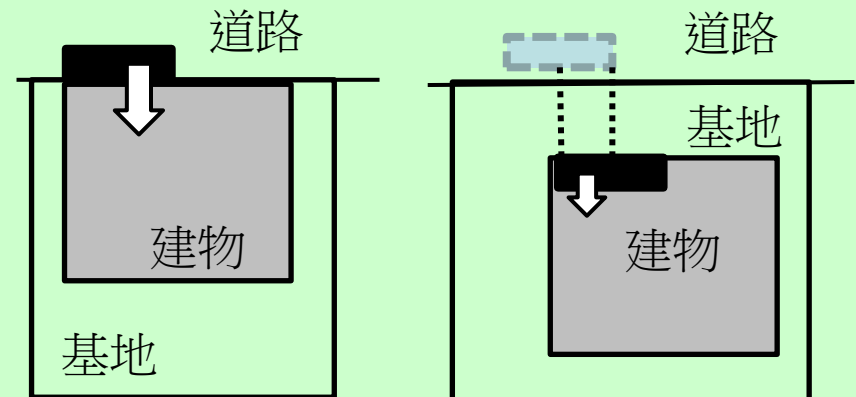
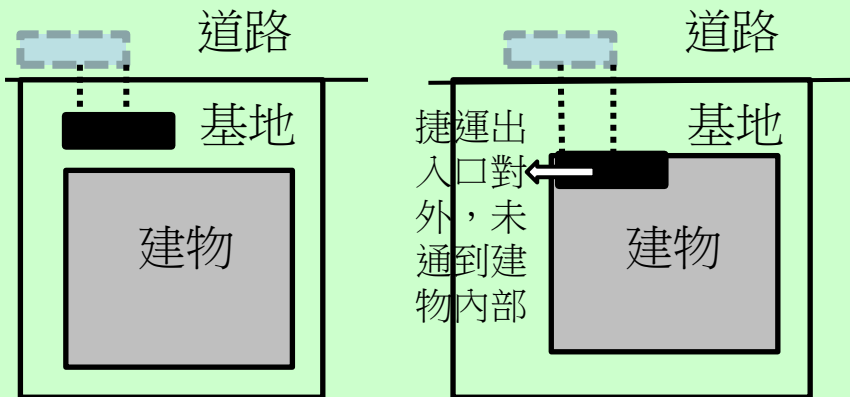
TOD 2.0中，D1之型態

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。



移設

連通



無權利金

要繳權利金

要設定地上權

(若無法全體同意設定，可改採捐贈公益設施方式辦理)

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

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

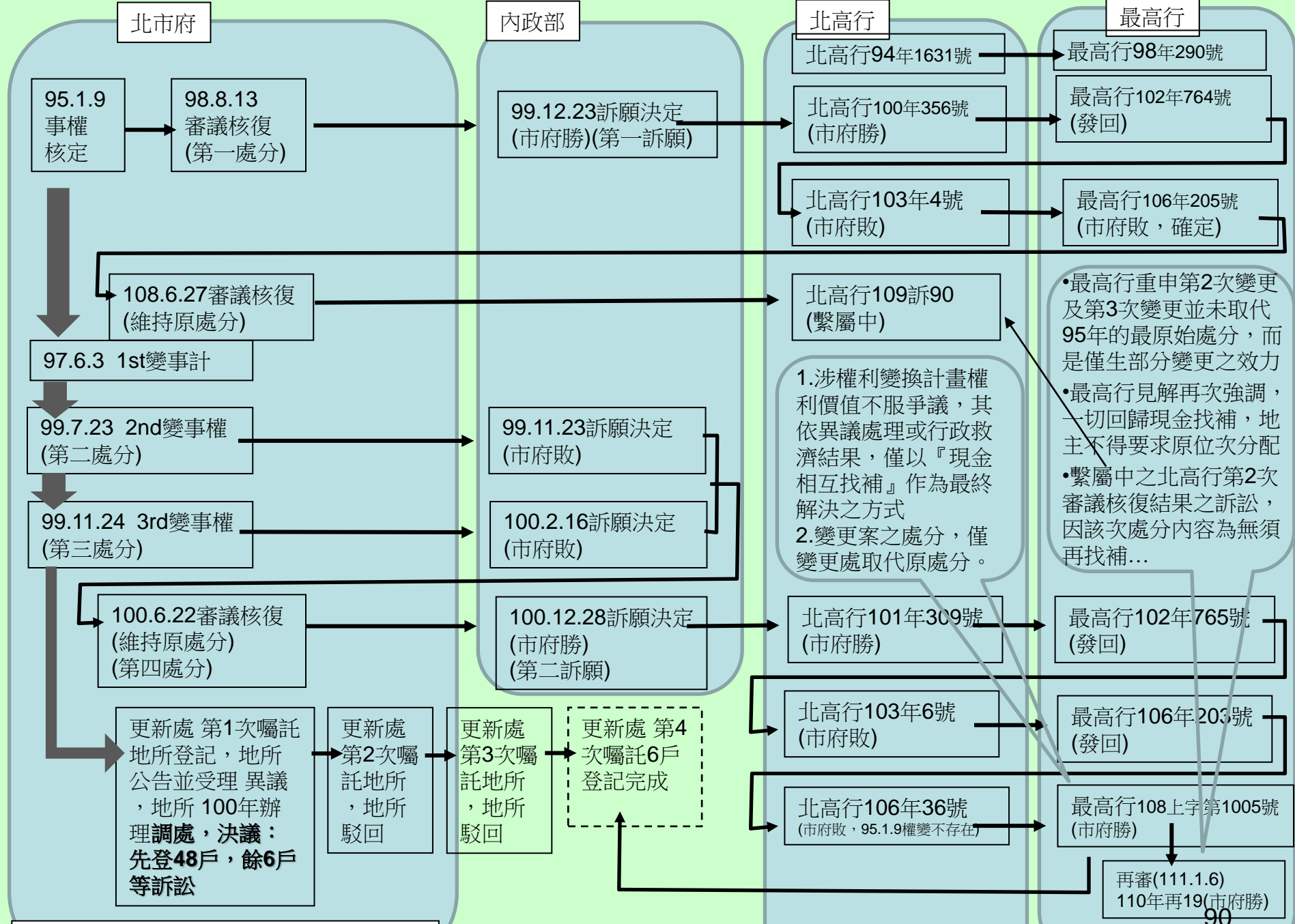


331災損 晶宮大廈

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？

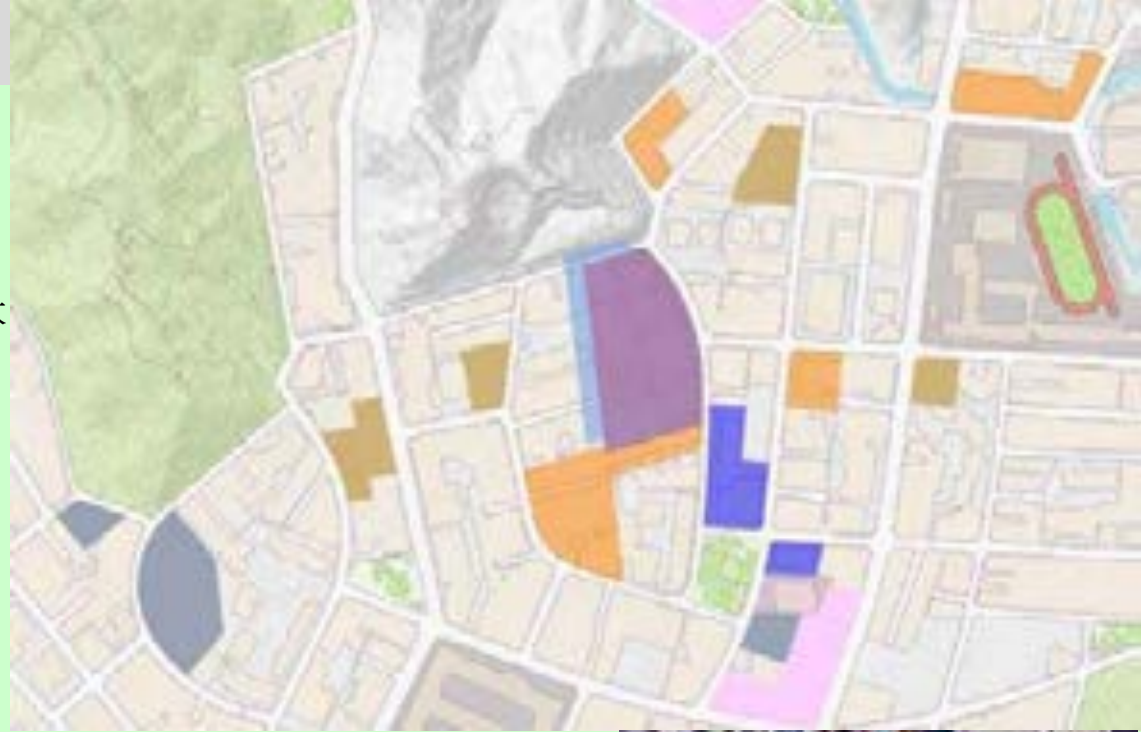
•最高行重申第2次變更及第3次變更並未取代95年的最原始處分，而是僅生部分變更之效力
 •最高行見解再次強調，一切回歸現金找補，地主不得要求原位次分配
 •繫屬中之北高行第2次審議核復結果之訴訟，因該次處分內容為無須再找補...

1. 涉權利變換計畫權利價值不服爭議，其依異議處理或行政救濟結果，僅以『現金相互找補』作為最終解決之方式
 2. 變更案之處分，僅變更處取代原處分。

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O區) 民生鉞月(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13184m²，地主逾500人



分管協議面積480坪

大孝使照2475m²(751坪)

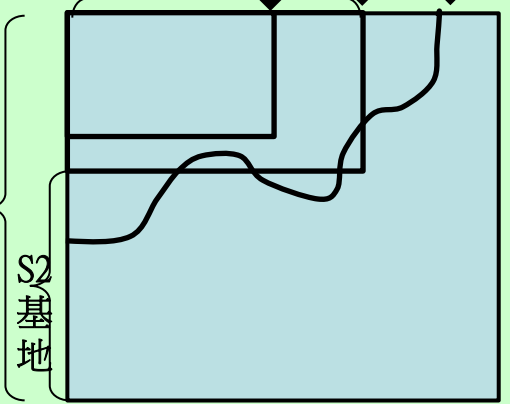
元塹持分3063m²
(927坪)

分管協議

S1S2線

不含175坪

S1基地



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

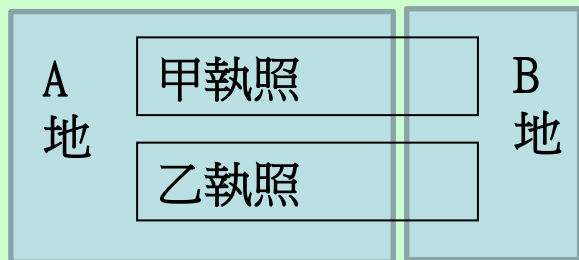
都更檢討

- 權變估價與分配泉源：不含175坪(即元塹的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

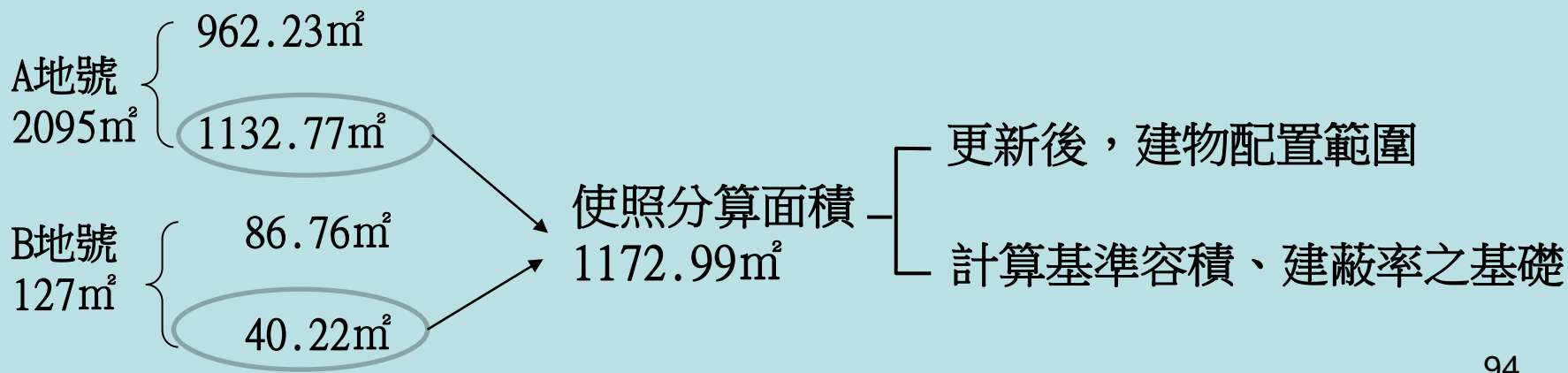


產權持分面積
1183.84m²



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



疑難怪案： 基地特殊問題：登記錯位

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



特殊容積獎勵 F2

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

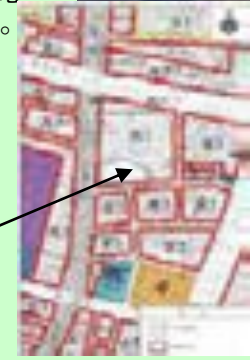
預計採筏式基礎開挖，開挖深度約12公尺，擋土設施採連續壁深約25公尺。
捷運潛盾隧道覆土深度目前規劃約28公尺深，不致與更新案預計採連續壁深約25公尺衝突



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105.88m²，惟本案以建物座落土地(131地號)謄本面積1,699m²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6565m²

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 (原由該地都市更新案變更為交通用途)		出入口B - 通風井Y (學校-多目標使用)	
	面積	約748m ²	面積	約937m ²
	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



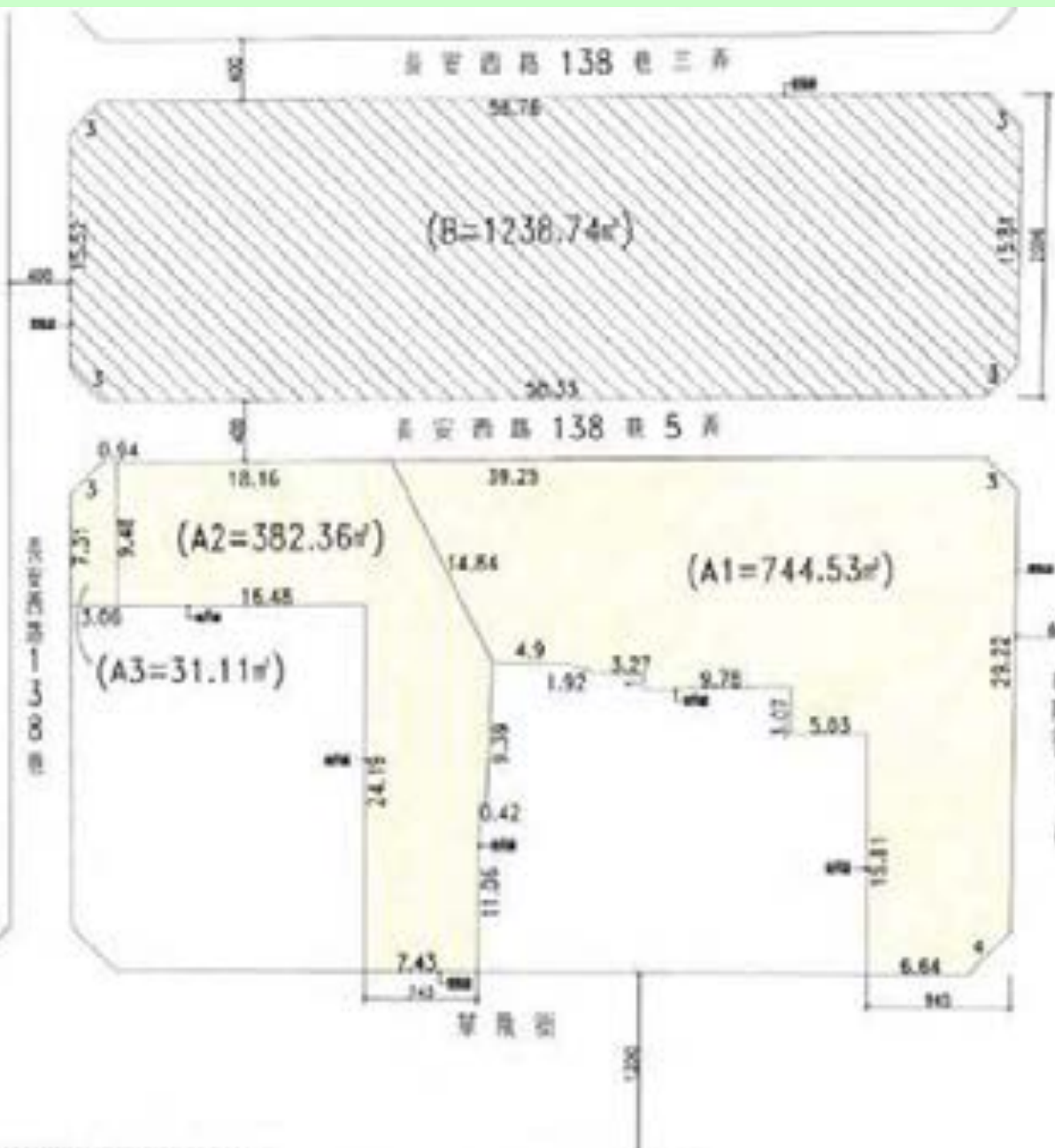
 細部計畫範圍
 變更第三種商業區為道路用地
 變更道路用地為第三種商業區(特)
 變更第三種商業區為第三種商業區(特)

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 (m ²)	建築率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第三種商業區	1,126.89	65%	732.48	560%	6,310.58
第二種商業區	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 (m ²)	建築率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
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 面积 12M 宽**
 15米宽面积 = $4.9+1.92+3.27+1+9.78+3.07+5.03$
 $+15.81+6.64+4+29.22+3+39.25$
 $+14.84=141.73M$
 $< 9.45 \times 15 = 141.75M$
- A2 面积 12M 宽**
 15米宽面积 = $9.39+0.42+11.06+7.43+24.19+16.48$
 $+9.48+18.16+14.84=111.45M$
 $< 7.43 \times 15 = 111.45M$
- A3 面积 12M 宽**
 15米宽面积 = $1200 \times 0.5 = 600M$ (含 560M)
 即 560M
- A3 面积 15M 宽**
 15米宽面积 = $300M$
- B 面积 6M 宽**
 15米宽面积 = $3 \times 4 + 58.76 + 15.52 + 58.55 + 15.81$
 $= 180.42M$
 $< 20.08 \times 15 = 300.9M$
 15米宽面积 = $600 \times 0.5 = 300M$
- 总计算面积**
 $744.53 + 560M + 382.36 + 560M$
 $+ 31.11 \times 300M + 1238.74 \times 300M$
 $= 10120.15M$

图 6-2 基本面积核算图

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。

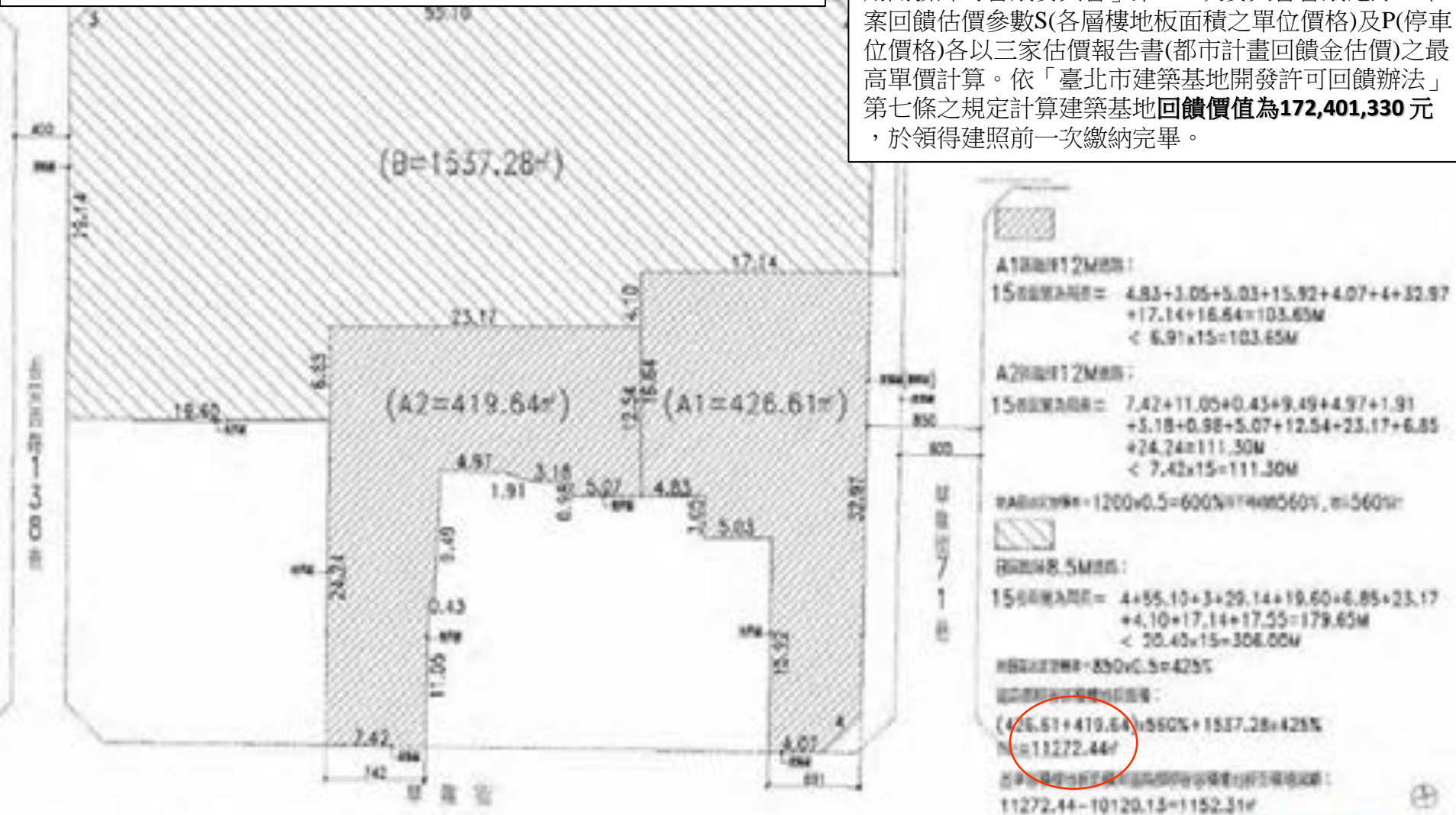


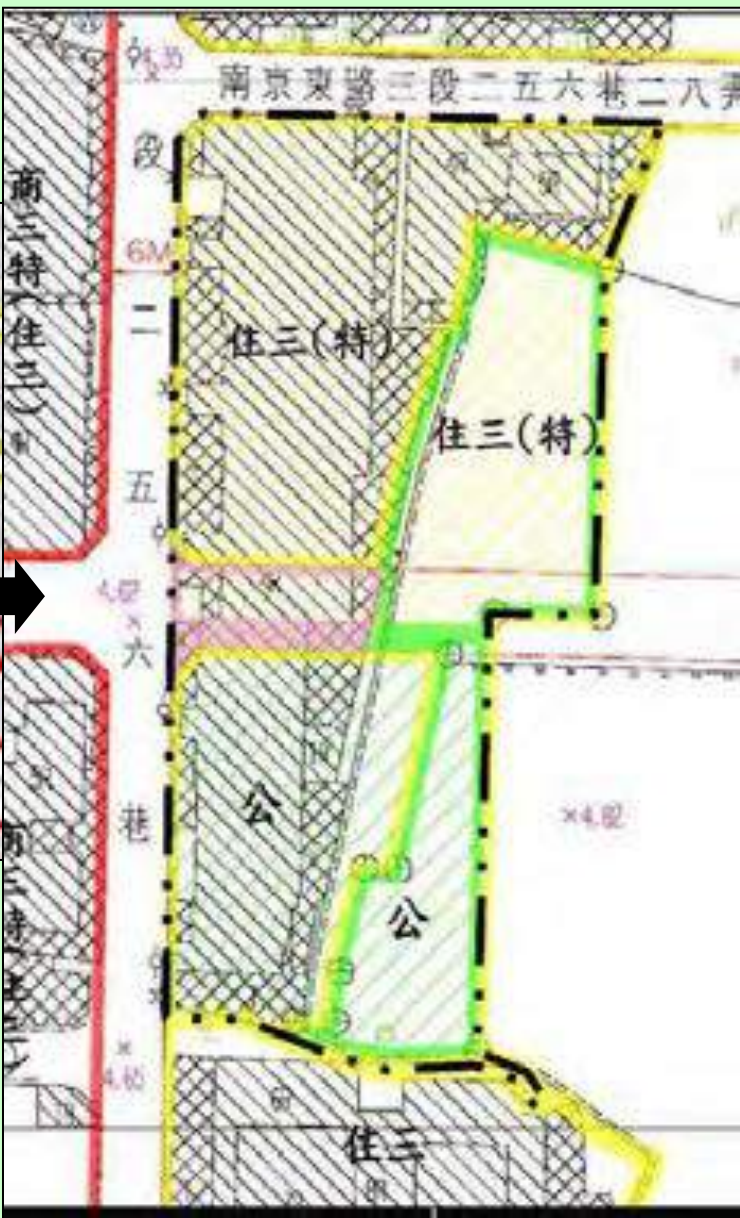
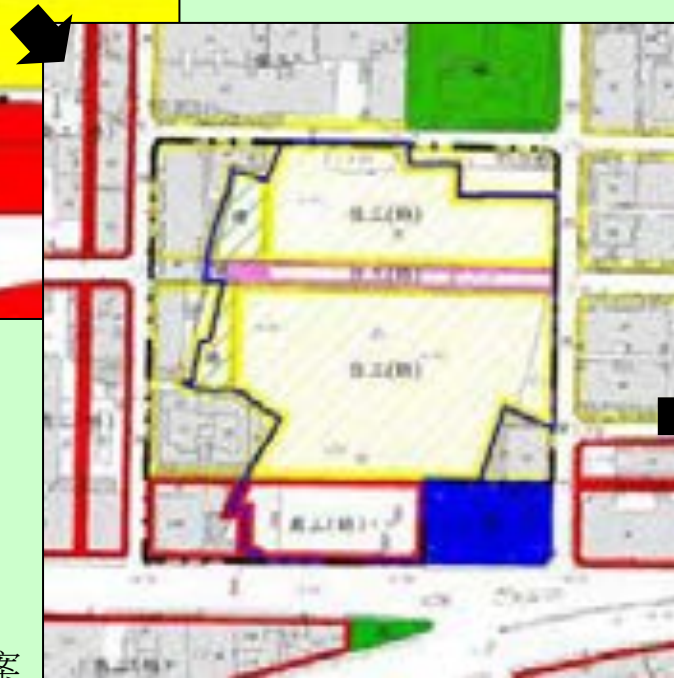
圖 8-2 變更計畫道路法定容積面積計算圖

1. 容積率計算
2. 容積增加部分計算

市中心與TOD、兩階段都計變更



(669、696、713次)



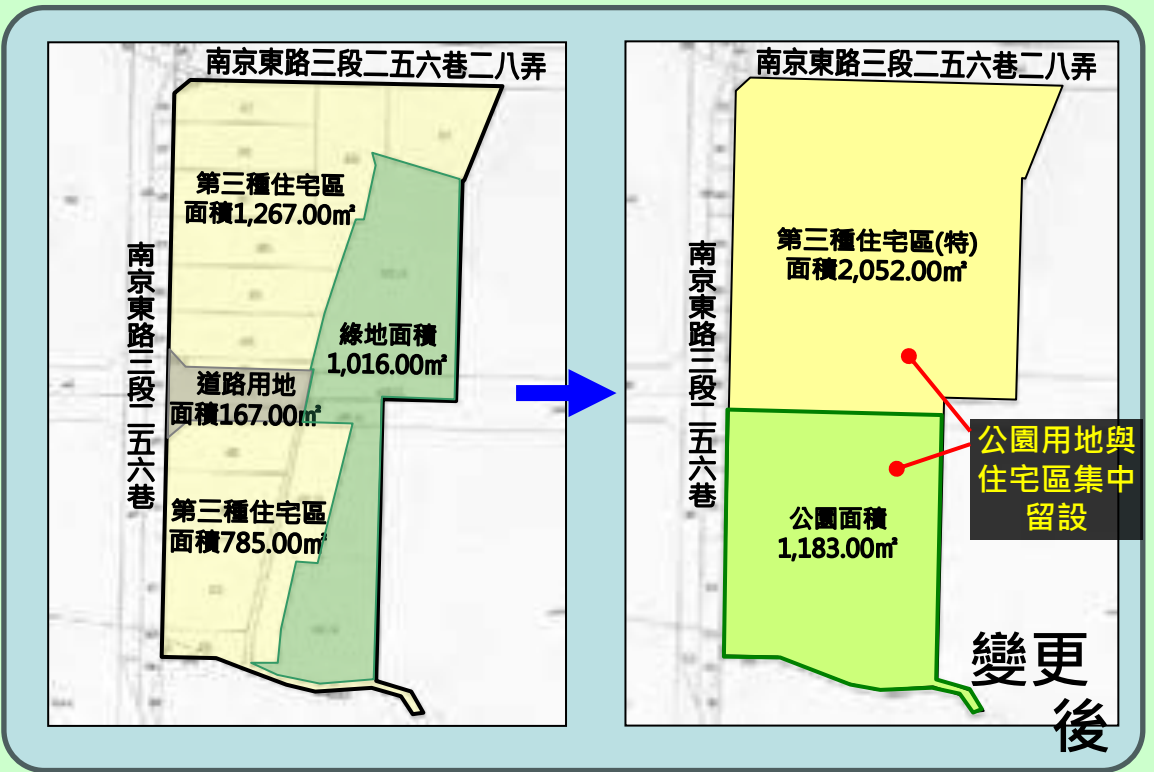
98年10月9日公告之細部計畫案
「變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」(『促進都市再生2010年臺北好好看』開發計畫案)劃定為更新地區，並敘明：「更新地區範圍內綠地用地得配合未來都市更新事業計畫，依規定辦理都市計畫變更，按原面積彈性調整區位。」。

市中心與TOD、兩階段都計變更

金朋馥蒞 (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



變更後



都計變更

(827次)

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)



原方案：調整用地容積率調整至東側
公設率維持60%

第一次研商會議：
 1. 建議用地與道路切線，建議變更為綠地或公園。
 2. 其他與原方案有異之處訂定空地之開發空間。
 建議研議變更增加公園或綠地用地面積。

公設容積增加為213.54%

第二次研商會議：
 1. 不增加總戶數與設計，地下空間由原案
 變更為公共空間之原則下，就原計畫
 再增加地下室以預計調整擴大。
 2. 增加綠地面積達之變更計畫容積率維持
 一致，自稱調整為60%。

公設容積增加為384%

■ 住宅基地 - 基地用地扣除原編置用地部分 (324.00㎡) ■ 接受基地 - 無可開發空間 (303.00㎡)

■ 住宅基地調整之自給率 = (住宅基地面積 - 住宅基地原自給率 × 114年住宅基地平均公告現值) ÷ (接受基地面積 × 114年接受基地平均公告現值) = (324.00㎡ × 225% - 516,000元/㎡) ÷ (303.00㎡ × 516,000元/㎡) = 242.19%

■ 接受基地調整後之自給率 = 自給率 × 調整之自給率 = 225% × 242.19% = 467.19%

■ 容積率 = 1,030.75 (住宅) ÷ 400% = 2,576.88㎡ (住宅) × 225% = 5,798.16㎡

■ 容積率 = 1,030.75 (住宅) ÷ 400% = 2,576.88㎡ (住宅) × 225% = 5,798.16㎡ (住宅) × 467.19% = 2,698.55㎡

目前計畫變更後容積率維持與原案一致 (小型開發案仍維持三人居住之採集值)

住宅及接受基地示意圖

都計變更



(791次)

(789)



圖例及說明

- 特種風區
- 公園用地
- 第一種住宅區
- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區
- 第六種住宅區
- 第七種住宅區
- 第八種住宅區
- 第九種住宅區
- 第十種住宅區
- 第十一種住宅區
- 第十二種住宅區
- 第十三種住宅區
- 第十四種住宅區
- 第十五種住宅區
- 第十六種住宅區
- 第十七種住宅區
- 第十八種住宅區
- 第十九種住宅區
- 第二十種住宅區



(788次)



(769、777次)

- 第一種住宅區
- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區
- 第六種住宅區
- 第七種住宅區
- 第八種住宅區
- 第九種住宅區
- 第十種住宅區
- 第十一種住宅區
- 第十二種住宅區
- 第十三種住宅區
- 第十四種住宅區
- 第十五種住宅區
- 第十六種住宅區
- 第十七種住宅區
- 第十八種住宅區
- 第十九種住宅區
- 第二十種住宅區

- 第一種住宅區
- 第二種住宅區
- 第三種住宅區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區
- 第六種住宅區
- 第七種住宅區
- 第八種住宅區
- 第九種住宅區
- 第十種住宅區
- 第十一種住宅區
- 第十二種住宅區
- 第十三種住宅區
- 第十四種住宅區
- 第十五種住宅區
- 第十六種住宅區
- 第十七種住宅區
- 第十八種住宅區
- 第十九種住宅區
- 第二十種住宅區

都計變更

(719次)



圖例及說明

- 計畫範圍(更新單元範圍)
- 住3 第三種住宅區
- 住3(特) 變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)
- 路 變更第三種住宅區為路地用地
- 道 變更第三種住宅區為道路用地



都計變更 / TOD

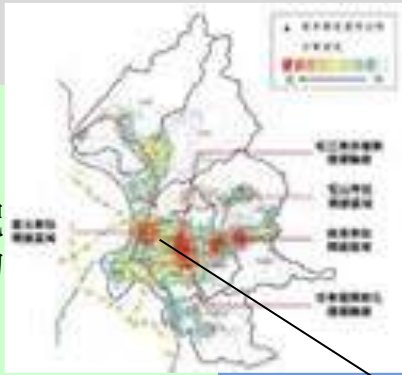
冠德安沐居

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

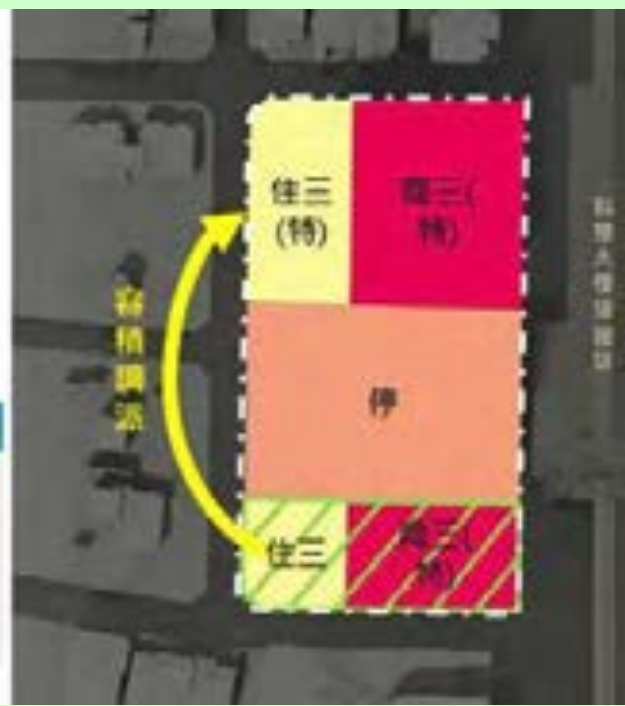




容積調派

計畫區內兩側之第三種商業區(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

使用計畫	法定容積率	法定容積率
第三種商業區(特) (原屬第二種商業區)	65%	949.36%
第三種住宅區(特)	45%	346.06%

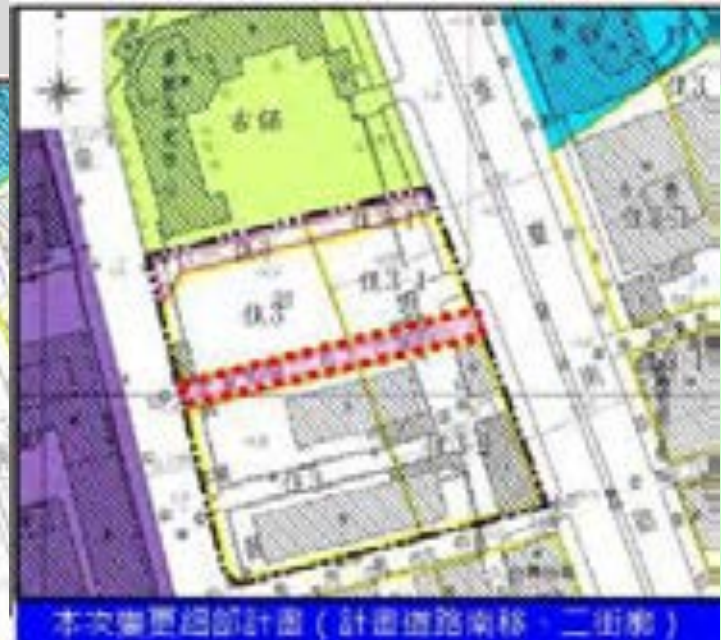


都計變更

(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：
國庫、
海中



現應抵充：
教育部、
財政局



■ 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



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 $\left\{ \begin{array}{l} \text{土地使用權價值30} \\ \text{土地底地權價值70} \end{array} \right.$

算法A
底地權價值=土地價值 - 使用權價值

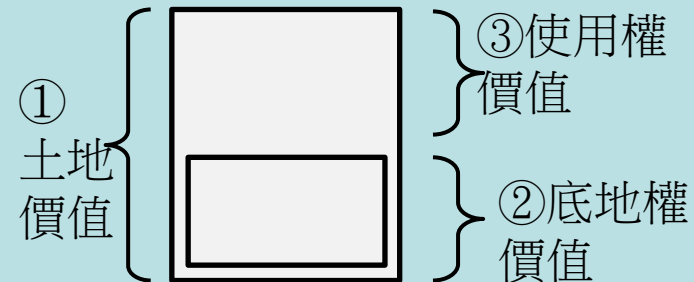
使用權價值

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



$$\text{②底地權價值} = \frac{\text{租金}}{\text{收益資本化率}}$$

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	<ol style="list-style-type: none">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土地素地價格-土地底地價格=合法建物永久使用權價值	<ol style="list-style-type: none">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

臺北市中山區中山段一小段782地號等28筆(原32筆)

聖得福

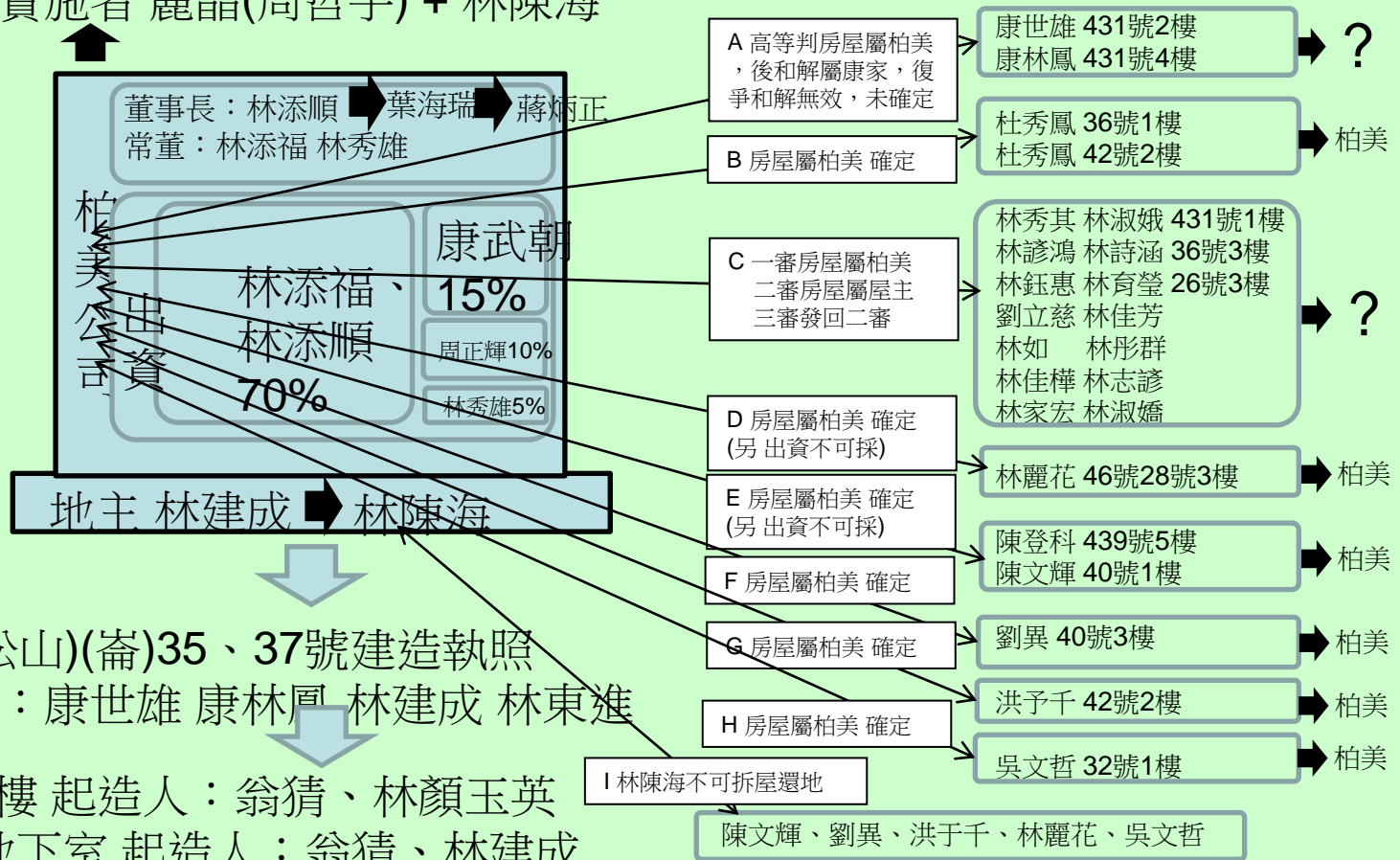
公寓有建照無使照無登記，佔有他人違章文件不全，不知權利人是誰



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

都更案實施者 麗晶(周哲宇) + 林陳海



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】

