

臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

自主更新運作常見問題解析

-以發起籌備至整備運作為中心-

講師 | 臺北市都市更新整合發展協會
| 709專案辦公室
| 林執行長育全

中華民國 108 年 6 月29日

簡報大綱

- 壹、從民國98年談起這10年.....
- 貳、從案例分享探討老屋重建的常見問題
- 參、認知專案管理業務範疇與自主更新再定義
- 肆、「以重建為核心的社區營造過程」可能性
- 伍、紮實的慢。才是真實的快

壹、從民國98年談起這10年.....

從「公私協力角色與第一線實況」分享老屋重建2.0的捨與得

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

●98-108 臺北市都市更新法令與業務輔導專案 (學會、整合協會)

●99-102、107-108臺北市重建教育訓練案 (學會、整合協會)

●99-108 公部門都市更新教育訓練課程 (講師)：

營建署、臺北市、基隆市、新北市、桃園市、新竹市、台中市、高雄市、澎湖縣、金門縣

●103-108 都市更新輔導團

- 103-105 桃園市政府(講師)
- 105-107 澎湖縣政府(講師)
- 105-108 基隆市政府(冠霖公司)

●106-107

臺北市列管
海砂屋重建輔導團
(整合協會)

●107-108 臺北市
中山區自主更新
諮詢工作站(冠霖
公司)

●107-108 臺北市
危老推動師培訓機
構課程(講師)



~「臺北市都市再生學苑」~
108年都市更新重建系列講座

主辦單位



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

執行單位



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

壹、從民國98年談起這10年.....

10年過去了~房子更老、屋況更差! 人改變、需求也變?

- 老舊公寓專案已落日(099.08-104.08)
- 文林苑都更案已落成(101.03-105.08)
- 100%同意案已加速(102.09-108)
- 危老條例已發布(106.05)
- 都更條例已修法(102-108.01)



↓
咱們家
的
老房子

搬新家?
動工中?
審議中?
整合中?
停擺中?
未啟動?

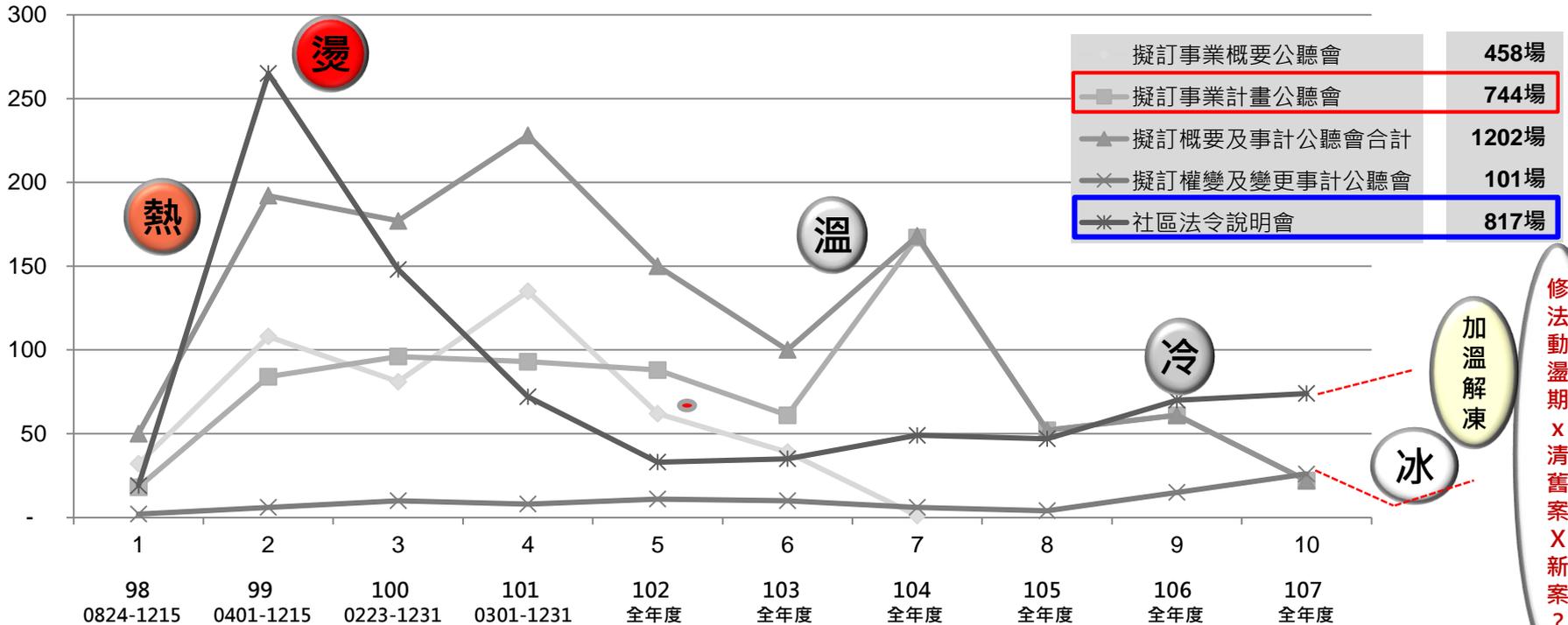
↓
多元選擇
整合開發

改變了嗎?

壹、從民國98年談起這10年.....

臺北市自辦公聽會及法令說明會場次統計動態

資料來源：98.08-107.12臺北市都市更新處法宣委辦案



擬訂事業概要公聽會	458場
擬訂事業計畫公聽會	744場
擬訂概要及事計公聽會合計	1202場
擬訂權變及變更事計公聽會	101場
社區法令說明會	817場

老舊公寓都更專案

文林苑事件 **公益獎勵併入上限**

釋字709號 **取消綠建築獎勵傳聞**

條例部分失效

快速通關 **168專案\公私協力論壇**

修法動盪期 X 清舊案 X 新案?

加溫解凍

冰

~「臺北市都市再生學苑」~
108年都市更新重建系列講座

主辦單位 **TAIPEI** 臺北市都市更新處
臺北 Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位 **URCDA** 危老條例 都更條例
URCDA Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

壹、從民國98年談起這10年.....

這些話語~有沒有很熟悉？我們的回應是什麼？

1. 那一種推動方式對地主比較好
2. 重建大家都有意願
3. 政府有容積獎勵且樓層蓋那麼高
4. 成本不是一坪10萬出頭就夠了
5. 依一坪20萬元的成本加買室內不足的3坪
6. 要先有相關資料、圖說
7. 建商(開發公司)只來開過1-2場說明會就要簽同意書
8. 重建整合交給專業者就好
9. 重建推動要公開透明
10. 重建是大家的事情要一起來推動
11. 等到大家都同意了再來找我
12. 以前發起他們再阻擾
13. 重建後面積縮水但價值會翻倍
14. 重建碰到釘子戶怎麼辦

當建商退場了
(資金與專業提供者)
當住戶嘗試自行推動
不存在和建商的利益折衝
重建之路就更順利了嗎？

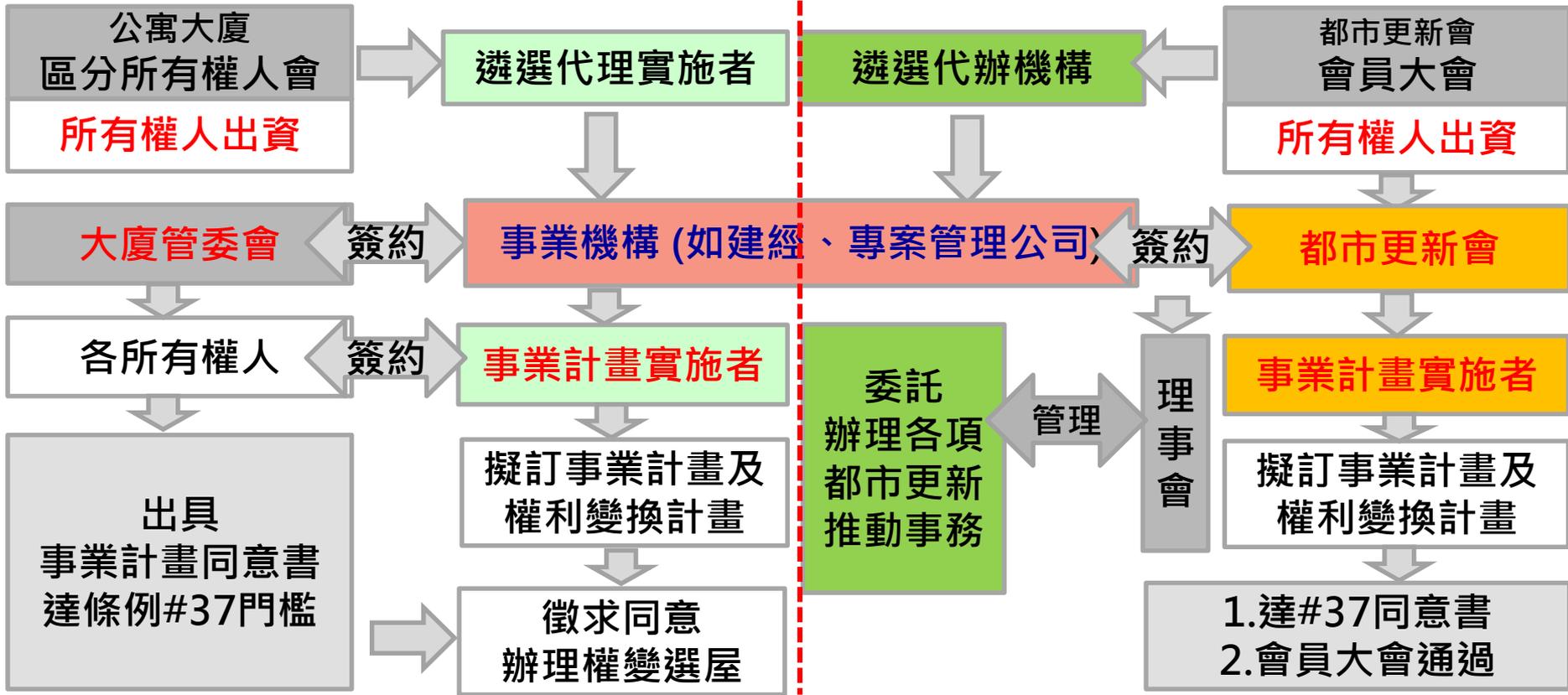
貳、從案例分享探討老屋重建的常見問題

他山之石~案例1討論~自行實施或委任實施？

- 標的條件：已列管海砂屋28戶(3年裁罰、5年容積遞減)
- 產權現況：房屋坪數及土地比例不對等、B1F停車空間部分持有、有違章
- 實施者：都市更新會(籌備組織尚未成立、未來範圍涉及公有畸零地)
- 推動組織：以「區權會(決議)」+「管委會+更新籌備會(非常態)」運作
- 資金來源：所有權人房地辦理銀行設定融資(事權計畫核定)
- 重建原則：一坪換一坪+一車位(全體適用)
- 執行方案：委任專業機構(建商)全案管理
- 建商合作條件：
 - 1.代墊前期資金(評估至事權計畫核定約2千萬元，已墊付前期協力單位費用約150萬元)
 - 2.一坪換一坪(但房價下跌至○○萬元時不補貼房租)
 - 3.保證承擔銷售差額(剩餘房屋銷售不足抵付共同負擔時)
 - 4.管委會可解約返還價金：簽約後2年內所有權人未達80%簽約(已逾期)

經區權會表決通過的選商決定，最終所有權人簽約戶數比例僅達逾50%!
社區形成二個體系，建商表達退出不再推動！

他山之石~案例2討論~代理實施或委託代辦？



組織	公寓大廈(區權會\管委會)	更新會(會員大會\理事會)	事業機構角色
法源	公寓大廈管理條例	都更條例、都會法	1.實施者或總顧問 2.單項協力單位
重大議決	#31：出席2/3 達3/4同意	#22自劃單元 人 > 2/3 面積 > 3/4 修法後 人及面積 > 1/2	規劃\融資\營管

他山之石~案例3討論~更新會遴選建商委託實施？

- 高層建築之區權會、管委會各自獨立運作
- 委任「規劃、建築、估價、地政」等廠商完成事權計畫報核
- 發起至計畫核定預估前期費用約2,000萬元，已實收50%
- 申請容積移轉(公設用地及代金各50%)
- 預定遴選建商出資執行(共同負擔金額逾20億元)
- 事業計畫報核同意比率逾75%未滿80%
- 計畫報核後之會員大會召開作業由理事會自行籌辦召開



這個社區有更新會組織運作且有收到前期作業費用(部分)
但後續會面臨那些要處理的問題？

他山之石~案例4討論~代墊前期資金的代價？

專案管理	總顧問 (專案管理？專案整合？)		
服務方案	全程式	二段式-1	二段式-2
服務項目	發起評估、計畫核定、營建管理、交屋	發起評估、計畫核定	營建管理、交屋
服務費用	人事管理費標準？%	人事管理費標準？%	人事管理費標準？%
資金來源	地主抵押設定融資？		
前期資金	代墊前期資金？		
增額費用	風險管理費？%		



協力廠商如何產生？

- ✓ 更新規劃
- ✓ 建築師
- ✓ 地政士
- ✓ 估價師
- ✓ 開發整合

- ✓ 金融信託
- ✓ 建築經理

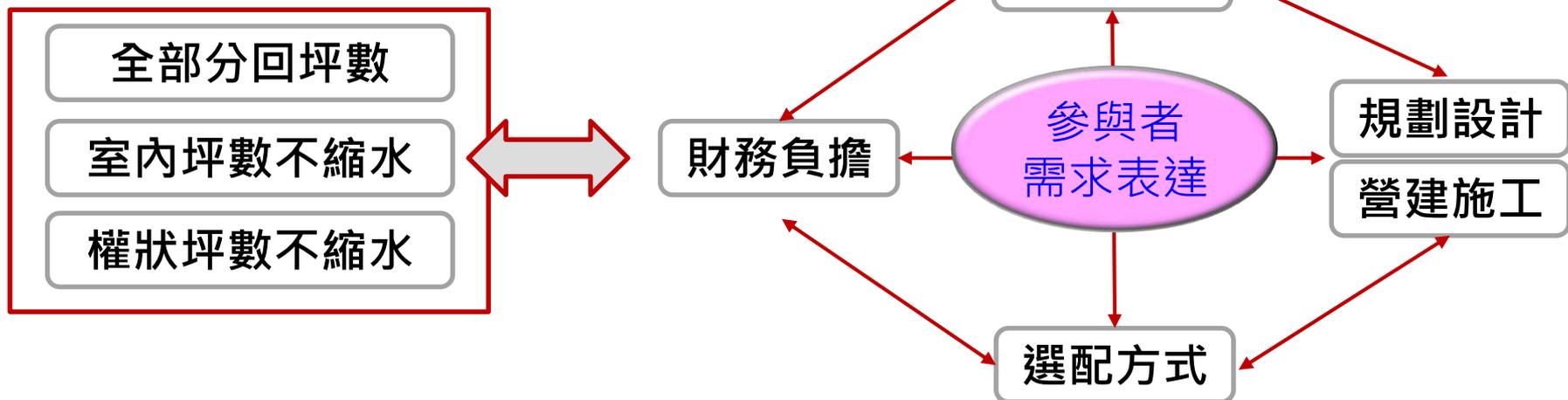
- ✓ 營造廠
- ✓ 銷售仲介

- ✓ 記帳士
- ✓ 會計師
- ✓ 律師

具跨域且複雜環扣與風險性的動態整合事業

更新會推動基礎要件自我檢核

- 無私奉獻與折衝協調的領導幹部
- 會務推動運作的決策模式
- 專業有價-前期資金可到位
- 遴選協力團隊機制
- 換位思維的建商角色
- 基礎重建法令的認知
- 跨域專業整合的基本知識



今天的發起推動~是為7~10年後的新屋落成！

誰？願意花幾年的時間在前期整備？

重建「不出錢、出張嘴與極速文化」的價值觀？

只看數字。不解內容。自我認知。單方推動。無良整合

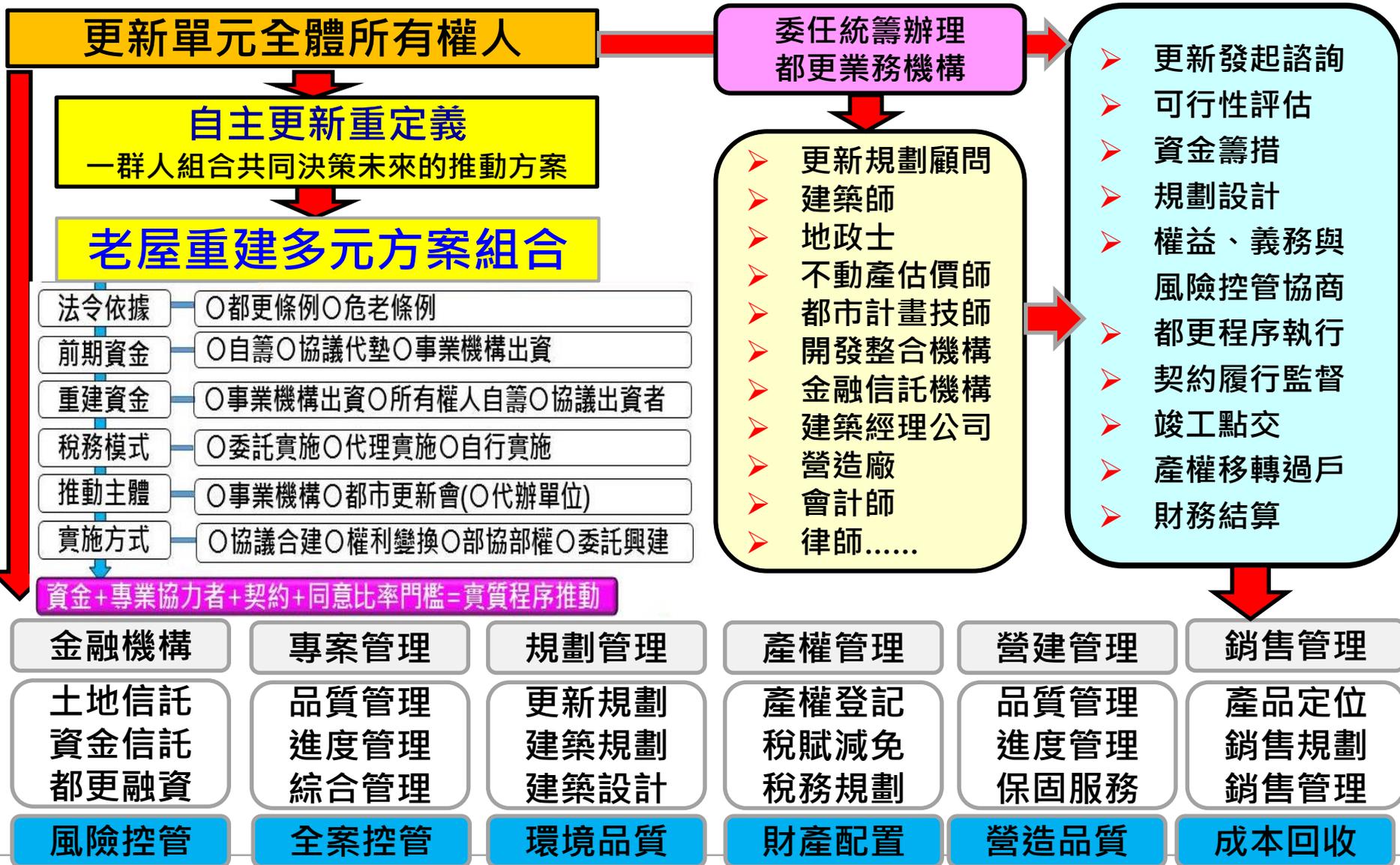
欠缺信任度。存在不安。要求更多

對立。衝突。虛耗。停滯。破裂

重建不成，都怨是別人的問題？

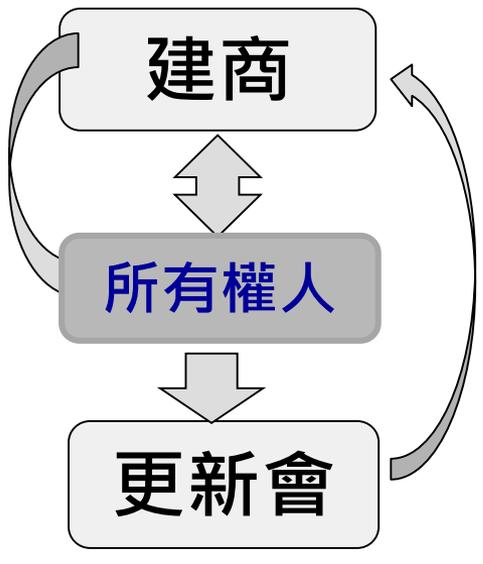
10年過去了，我們能否再精進？

參、自主更新再定義與認知專案管理業務範疇



參、自主更新再定義與認知專案管理業務範疇

公益私利~以誰之利為中心？



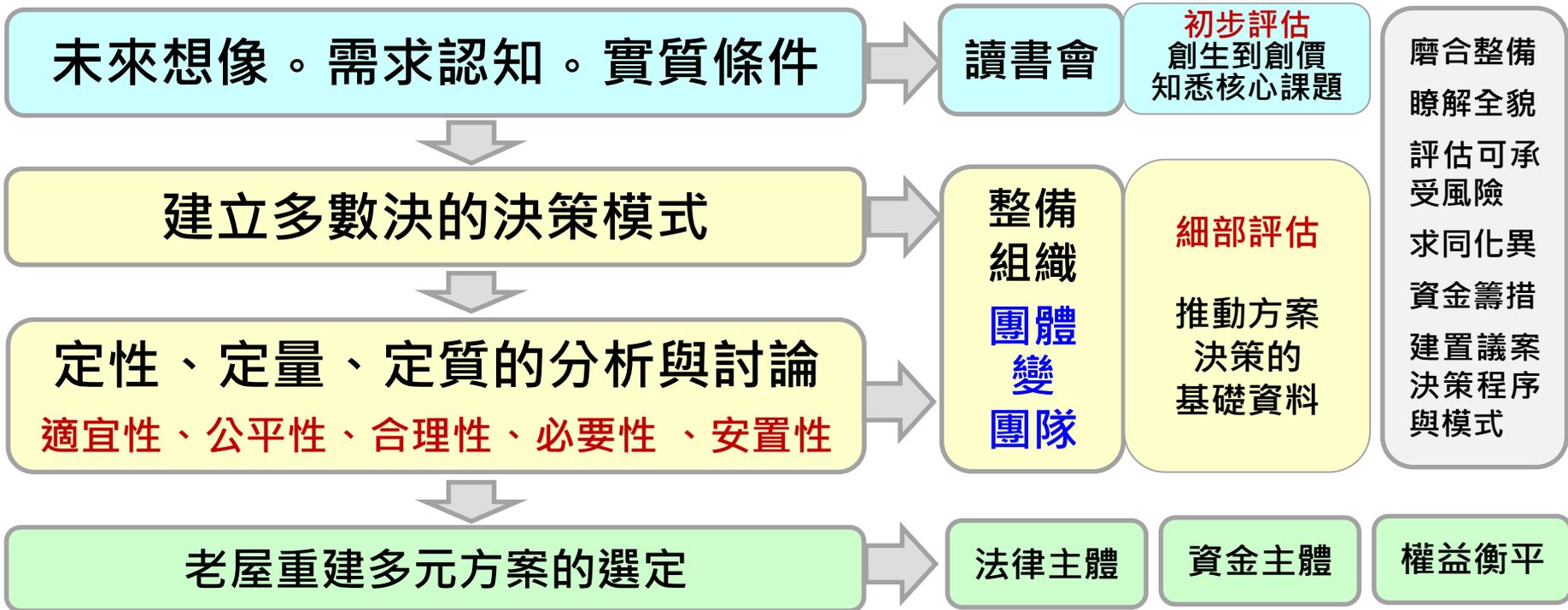
案例討論
 房價80萬元/坪？
 室內坪數不縮水？
 地主或建商
 誰來承諾與承擔？

- 資源調配力(人力+物力+財力)
- 專業力
- 整合力
- 決策力
- 銷售力
- 品牌力
- 財務力
- 風險力...

誰先出力？
 誰來做事？
 誰來讓利？
 誰來調配？
 誰來控管？

出資者的
 風險承受
 與保障？

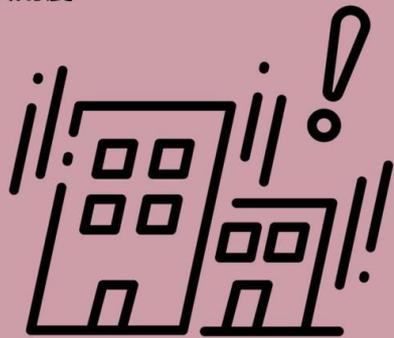
肆、以「重建為核心的社區營造過程」之可能性



臺北市中山區工作站~正守里讀書會_宣傳DM

■ 法令說明會-看見老屋的潛在風險與耐震

- 日期：2019. 02. 22 (五)
- 時間：19:00-20:30
- 地點：林森北路67巷7號1樓
(林森區民活動中心)



中山工作站駐點時間/ 週一、三、四、五
地址/ 臺北市中山區錦州街4巷10弄16號1樓
電話/ (02)2531-8560

正守里

從中山區的最南端啟航

TAIPEI 臺北市都更處 錦州410-中山區自主更新諮詢工作站 冠霖都市更新事業股份有限公司

■ 222 那晚您錯過了嗎？！

當晚講座 後來竟然座無虛席
更陸續有民眾因晚到而進不來

在臺北市都市更新處法宣團隊
張世宏建築師深入淺出
針對建築物結構安全的解說中
鄰居們熱烈的提問交流著……



散會前 大夥甚至誕生了一個

居住品質相關主題的讀書會構想

正守里/提升居住環境品質/系列讀書會/
敬請期待！

正守里

從中山區的最南端啟航

TAIPEI 臺北市都更處 錦州410-中山區自主更新諮詢工作站 冠霖都市更新事業股份有限公司

正守里 #邁向理想居住環境品質

系列讀書會

主題：《如何蓋一個有品質且預算適宜的好房子》
~設計×成本×施工

時間：108年4月27日(六) 19:00~21:00
地點：林森區民活動中心
費用：免費



各位正守里的鄉親們·大家好！

上次的「看見老屋的潛在風險與耐震」講座反應熱烈，
到场的正守里鄉親們提出了想進一步了解工程及成本面的期待，
並討論出了辦「讀書會」的構想，
所以「正守里辦公處」與「中山區自主更新諮詢工作站」的工作
夥伴們認真產出了一系列的讀書會計畫，
請大家左鄰右舍相揪來參加喔！！

完整讀書會系列主題構想

亦將於本次會中與各位現場互動調整
完全客製化量身訂做囉！！

正守里

從中山區的最南端啟航

正守里辦公處 × 臺北市都市更新處 錦州410-中山區自主更新諮詢工作站



FB
錦州410-中山
區自主更新諮
詢工作站



LINE
手機搜尋
@ibz64460
或掃QRCODE

冠霖
都更
×
牧堂
講堂

~「臺北市都市再生學苑」~
108年都市更新重建系列講座

主辦單位 TAIPEI 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

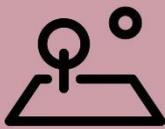
執行單位



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

臺北市中山區工作站~正守里讀書會系列

場次	日期	主題
1	108.02.22	看見老屋的潛在風險與耐震
2	108.04.27	如何蓋一個有品質且預算適宜的好房子
3	108.05.17	看見社區閒置空間的可能性
4	108.06.28	他山之石~日本都更推動案例分享
5	(預)	社區改建溝通經驗分享
6	(預)	自主更新一二三：跨出第一步

<p>■ 法令說明會-看見老屋的潛在風險與耐震</p> <ul style="list-style-type: none"> 日期：2019.02.22 (五) 時間：19:00-20:30 地點：林森北路67巷7號1樓 (林森區民活動中心) <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p> 	<p>■ 讀書會《如何蓋一個有品質且預算適宜的好房子》設計 X 成本 X 施工</p> <ul style="list-style-type: none"> 日期：2019.04.27 (六) 時間：19:00-21:00 地點：林森北路67巷7號1樓 (林森區民活動中心) <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p> 	<p>■ 讀書會《看見社區閒置空間的可能性》</p> <ul style="list-style-type: none"> 日期：2019.05.17 (五) 時間：19:00-21:00 地點：林森北路67巷7號1樓 (林森區民活動中心) <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p> 	<p>■ 讀書會《他山之石~日本都更推動案例分享》</p> <ul style="list-style-type: none"> 日期：2019.06.28 (五) 時間：19:00-21:00 地點：林森北路67巷7號1樓 (林森區民活動中心) <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p> 
<p>■ 222 那晚您錯過了嗎？！</p> <p>張世宏建築師深入淺出 針對建築物結構安全的解說中 鄰居們熱烈的提問交流著……</p> <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p>  <p>啟會前 大夥甚至圍坐了一個 居住品質相關主題的讀書會構想</p>	<p>■ 4/27 「如何蓋一個有品質且預算適宜的好房子？設計 X 成本 X 施工」</p> <p>4/27的讀書會內容摘要 (內容以實際活動中現場拍攝的簡書會每月上線)</p> <p>充滿文青氣息的羽靈鐵造陳裕凱總經理 費心地透透動畫 將複雜的建築工法 變得活潑且淺顯易懂 讓前來的里民們耳目一新</p> <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p>  <p>這次精彩的分享您錯過了嗎？ 5/17「看見社區閒置空間的可能性」要用力把握囉！</p>	<p>■ 5/17 《看見社區閒置空間的可能性》</p> <p>5/17的讀書會內容摘要試將內容列的主題 (內容以實際活動中現場拍攝)</p> <ul style="list-style-type: none"> 閒置空地的活化，是為了讓土地關係才去做嗎？ 除了設停車場，還可以有什麼可能性？ 租金或成空屋，以租金怎麼不是樂於情？有什麼用？ 改成商業或公園還能維持停車場收益嗎？ <p>正守里 從中山區的最南端啟航</p>  <p>這次精彩的分享有沒有帶給你一些新的想法呢？ 6/28《他山之石~日本都更推動案例分享》等你來囉！</p>	<p>未完待續~~</p>

~「臺北市都市再生學苑」~
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**
臺北

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

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

伍、紮實的慢。才是真實的快！

起手勢 與 啟首式？

發起人或協力團隊~如何協助權利人
有什麼資源、用什麼方式、用什麼程序

- | | |
|-----------|------|
| 1-1. 需求想像 | 表態參與 |
| 1-2. 資訊有價 | 資金籌措 |
| 1-3. 發起整備 | 專業引導 |
| 1-4. 集體利益 | 決策模式 |
| 2-1. 立地評估 | 面對課題 |
| 2-2. 認知整合 | 方案評量 |
| 2-3. 換位思考 | 務實以對 |
| 3-1. 權益衡平 | 夥伴關係 |
| 3-2. 捨得互利 | 信任創價 |

定位與資源

啟發

引導

教練

顧問

行政里

種子群

社區

多數群

決策體

案例的執行實證與檢討

公部門

案1：臺北市法宣輔導機制2.0

案2：臺北市中山區工作站

從行政里讀書會到社區輔導

案3：基隆市政府自主更新輔導團

聯宏社區、安樂國宅社區

私部門

案1：天母海砂屋社區

案2：士林中正路社區

案3：馬公市更新會