

都市更新實務與案例介紹

金家禾

國立臺北大學

都市更新的幾個關鍵（常見的問題）

- ； 都市更新的啓動
- ； 都市更新事業如何實施
- ； 參與都市更新的方式
- ； 都市更新事業計畫的內容及擬定
- ； 權利價值的計算
- ； 舊違章建築戶的處理
- ； 公聽會及意見陳述

都市更新的啓動

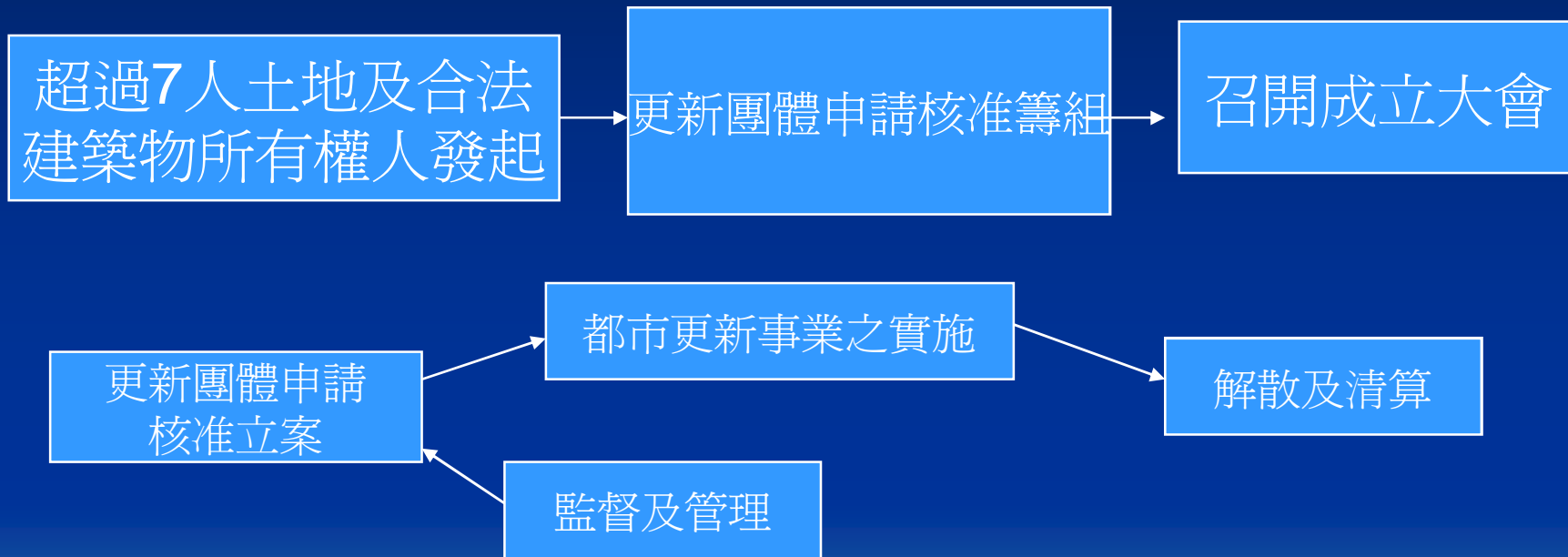
- ； 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/10，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/10同意，擬具事業概要報核
- ； 有了事業概要，宣告都市更新的啓動
- ； 需有發起人
- ； 可能有一組以上之事業概要（有不少這樣的個案）

都市更新事業如何實施（S27）

- i 自組更新團體實施都市更新事業（目前尚少有完成的案例）- 實施都市更新需要資金及技術
- i 信託方式，有信託機構為實施者（目前尚未有案例）
- i 政府徵收或區段徵收辦理（目前尚未有案例）

- ； 自組更新團體實施都市更新事業
- ； 曾參與過文山區一個個案，自組更新團體實施，每戶收一萬元啓動金推動（有些不繳交），更新會的成員（委員）花費甚多時間精力，甚爲辛苦，但未必得到掌聲

都市更新會 由住戶自行實施都市更新事業，並依照都市更新團體設立管理及解散辦法規定申請設立都市更新會作為實施者，實施都市更新事業。



- ； 委託都市更新事業機構為**實施者** - 實施者帶來更新所需的資金及技術，但也追求利潤（目前推動者及完成者大多是此種型態）
- ； 有些建設公司（上市的建設公司）不願有太多台面下的協議條件，帳很難作，不積極參與都市更新（也與協議時間過長，風險高有關）
- ； 找一誠信、優良及信譽良好建商為實施者很重要，所有權人需有正確的觀念

參與都市更新的方式

- ； 協議合建
- ； 委建
- ； 權利變換
- ； 其他方式

涉及權利價值的分配及更新的時程

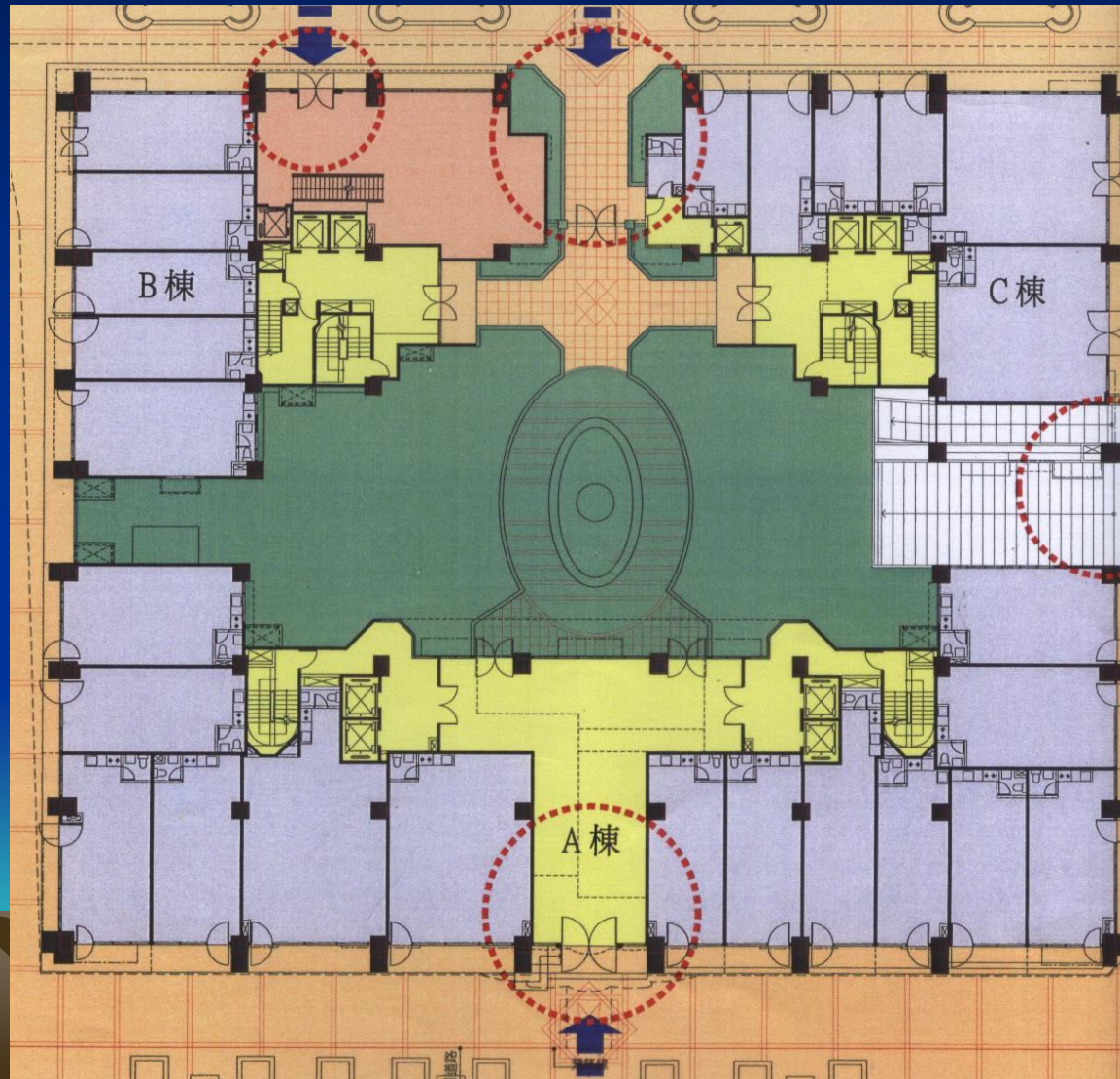
都市更新事業計畫的內容及擬定

- i 涉及甚多專業，需要專業技師的協助（**規劃師、建築師、估價師**）
- i 法規規定內涵、公共設施興修改善、建築物配置及設計、都市設計及景觀計畫、費用分擔
- i 攸關都市更新事業計畫之審核及容積獎勵值之取得、實施的成本及負擔

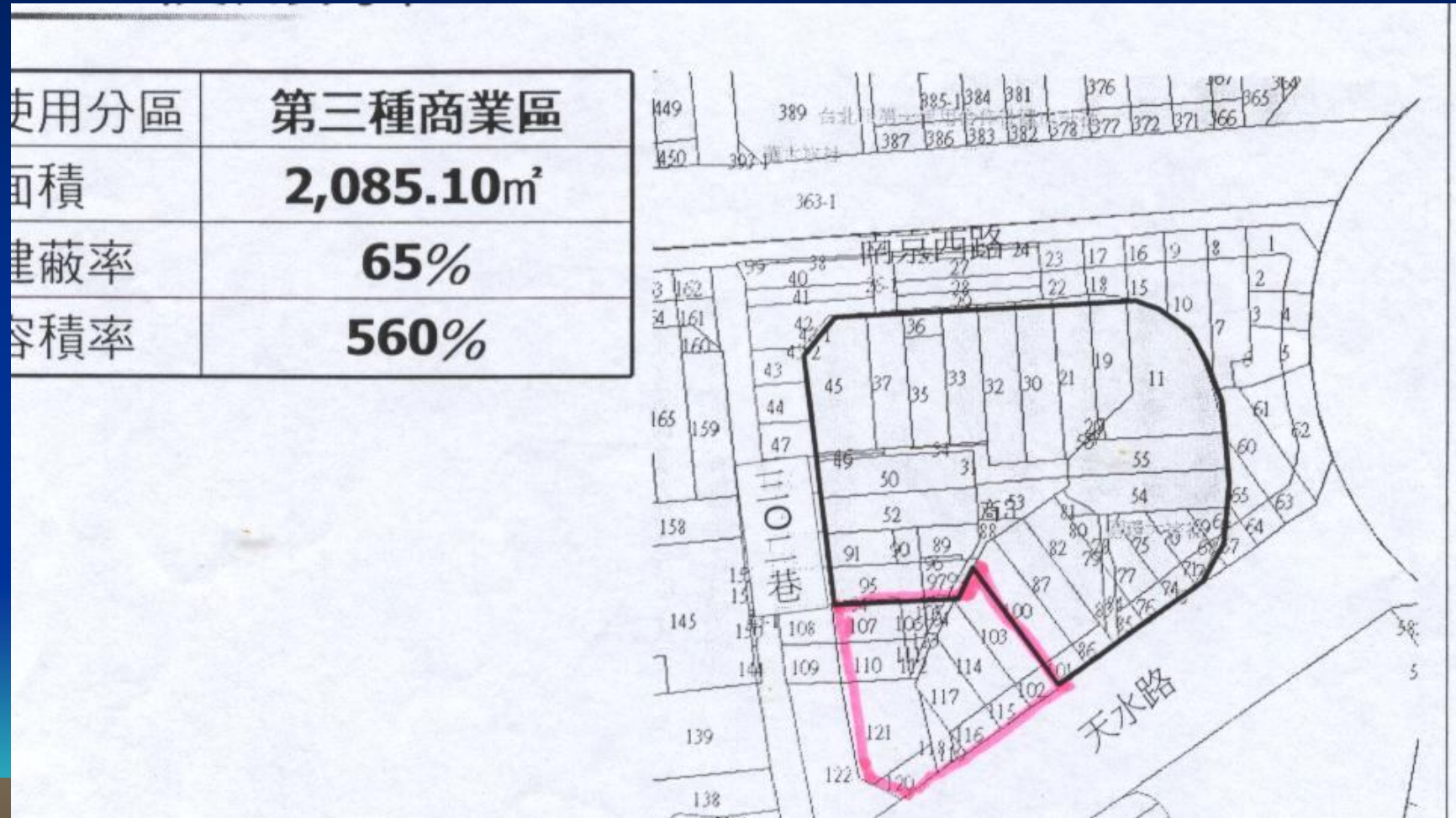
以建築物配置及設計為例

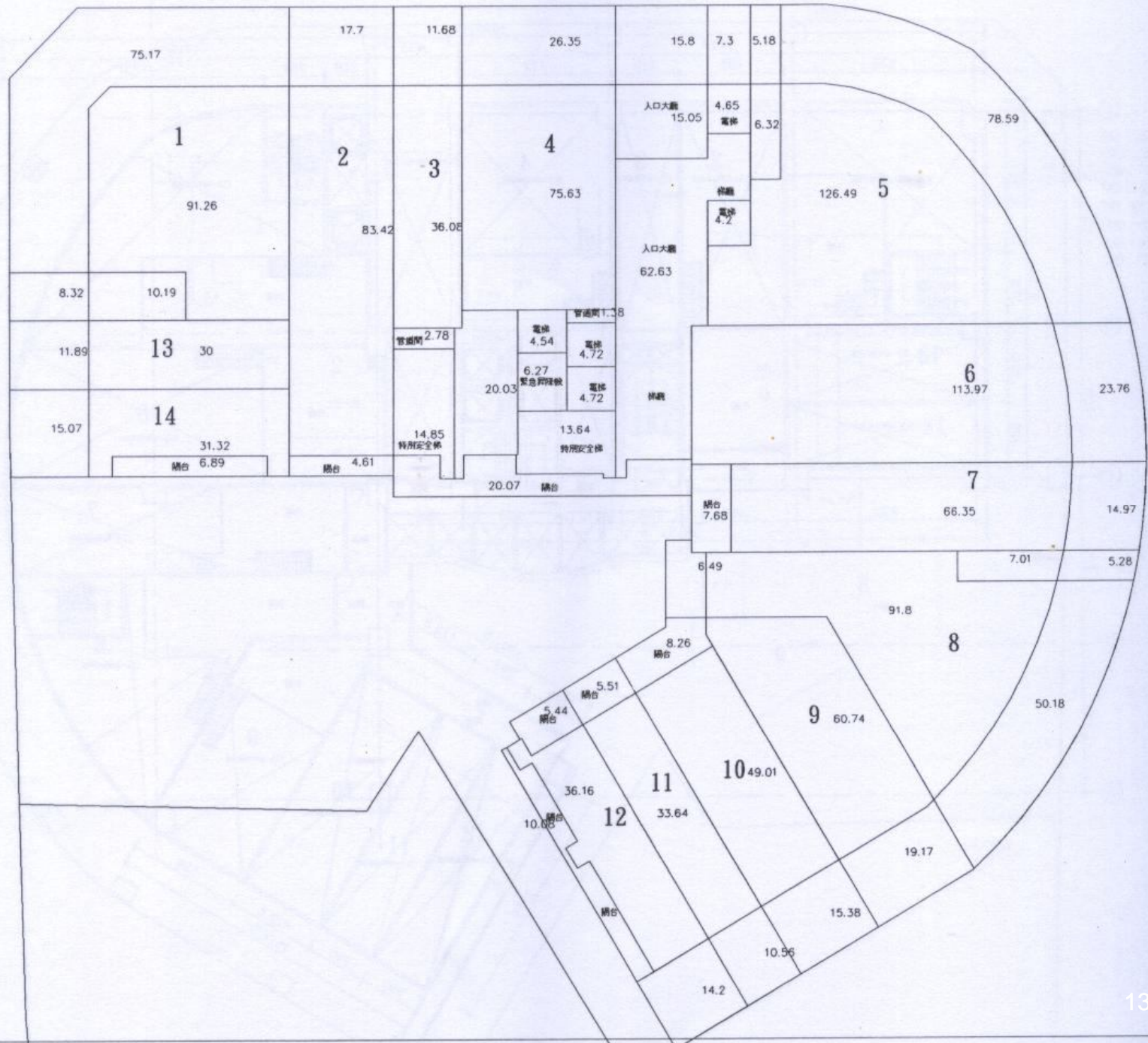
- ； 一樓店面的規劃設計（爲了幾十公分甚至幾公分面寬的爭持）
- ； 臨街型的店面或是Mall型態的店面
- ； 豪宅化或是可負擔型態的規劃
- ； 必要的公用設施及設備的規劃

永吉路的個案



建成圓環天水路之個案





豪宅化或是可負擔型態的規劃

- ； 高級（頂級）建材- 進口石材及進口設備
- ； 共同負擔比例高-分回面積減少
- ； 未來的維護成本
- ； 原來住的是公寓型住宅，更新後住的是集合住宅，有管理費的負擔（具創意的安排有待努力）

公用設施及設備的規劃

- i 需要哪些公用設施及設備，除了周邊政府所提供的公共設施外，需藉由更新單元內自行提供
- i 曾見過一個案-第三種商業區，更新後規劃約**260**戶之住宅單元，除了門廳之外，無任何設施規劃--爲了降低公設比

權利價值的計算

- ； 更新前價值比例的計算
- ； 權利人對更新前後實際價值的關切
- ； 估價基準日的決定-不動產市場波動大時，很敏感
- ； 估價的原則及標準（估價師的專業）
- ； 價值的爭議常見，也是造成更新進度緩慢的原因（有案例：無法接受一樓的價值是四樓的兩倍）

舊違章建築戶的處理

- ； 舊違章建築戶的認定
- ； 安置計畫與補償標準
- ； 容積獎勵
- ； 寶清段更新單元的案例，違建戶補補費高達20萬/坪（特殊歷史因素）

公聽會及意見陳述

- ； 程序、進度、規劃構想、價值估算的說明
- ； 公開透明的機制
- ； 意見交流、溝通的平台（公聽會對價值的討論並不多，原因？過於專業？）
- ； 達意見整合的目標
- ； 與政府機構互動的管道

舉辦公聽會常預見的問題

- ； 會場秩序不佳，情緒激動
- ； 事前溝通甚少，反對者杯葛
- ； 資料準備不充足（書面資料、powerpoint簡報）
- ； 有競爭者鬧場
- ； 公聽會的場地選擇也很重要，吵雜及音效不佳皆會影響情緒（要就近住戶、低成本但也要注重品質）

結語

- ； 更新不易，需有政府及專業技師的協助
- ； 也需要資金的投入，適當的引進實施者也其幫助
- ； 找到負責任及穩健的實施者
- ； 更需社區本身熱心的投入、關切與推動
- ； 只要社區願意動起來，更新才有好的開始

謝謝參與

敬請指教