

# 臺北市都市更新經驗



臺北市府都市發展局 丁育群局長

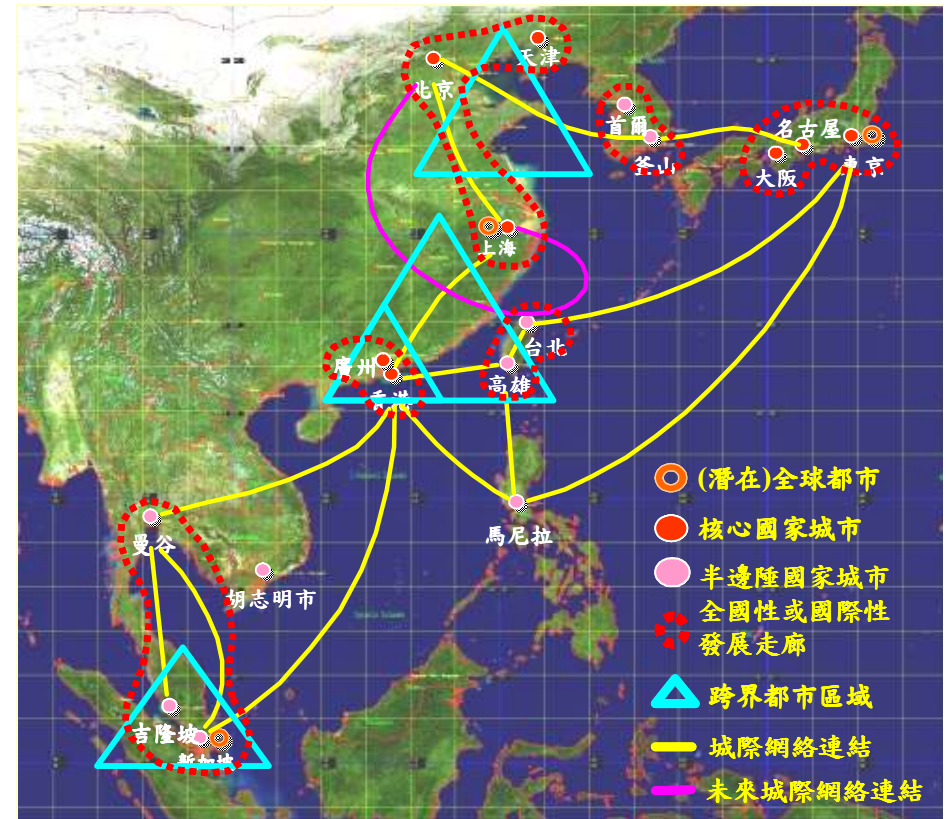
100年9月19日

- 一、臺北市都市更新課題
- 二、臺北市都市更新初步成果
- 三、臺北市都市更新2.0：推動都市再生
- 四、臺北市都市再生工作之拓展
- 五、臺北市都市再生之展望



# 一、臺北市都市更新課題:外在局勢的挑戰

- 全球經濟重整
  - 納入區域體系之契機
- ECFA後的區域競合
  - 地緣區域中台北的定位
- 臺北與新北市的競合
  - 區域角色的分配與合作
- 永續發展與生態都市
  - 因應全球暖化之對應



➤ 都市再生的發展面向必須重新思考台北作為世界城市體系一員的位置

## 一、臺北市都市更新課題:住居環境的處境

- 人口數呈現遞減趨勢
- 本市空屋率10.69% (營建署2011.2.2公告)
- 既有住宅類房屋34%屋齡31年以上，58.4%屋齡在11-30年間
- 2003至今房價漲幅0.8倍，一般薪資所得市民已難新購房屋



## 都市更新的問題在質不在量

不是劃設更多的更新單元,或是審議速度更快的問題

### ■老社區建築品質的改善與提昇

- 已達更新年限，且有意願辦理更新者：政府協助更新
- 未達更新年限，或尚無意願辦理更新者：鼓勵進行房屋整建維護

### ■首次購屋者或家庭成長(縮小)需要換屋者的政策協助

- 國家各項輔購輔租政策的協助
- 公營出租住宅的提供
- 更新過程獎勵誘導合適規模住宅或公營住宅的提供



## □ 更新工作發展面向的開展

### ◆ 更新改建的運作模式檢討

從消極的行政協助調整為積極的介入與輔導

### ◆ 整建維護的強化與推動

從窳陋建物整修的補助發展成整體環境品質提升的協助

### ◆ 重點建設開發地區的推動

協助都市既成地區的公共環境改造

### ◆ 都市歷史地區的保存活化

促成具保存價值歷史地區之歷史風貌再現與產業活化  
都市公共空間的改善與社區公共環境營造

### ◆ 創意活動與創意產業的導入

協調與促成企業界投入建築基地或更新地區之都市創意活動



## □ 尋求民間資源的合作與協助

### ◆ 都市更新審議協檢制度的研擬

透過協檢制度解決人力不足問題並提高審議效能

### ◆ 大專院校與專業界的合作計畫與協力行動

結合學校資源，讓學術研究共同參與實務運作

### ◆ 建築基地更新前的活化利用

更新前基地之綠美化與都市活動導入

### ◆ 更新溝通平台的建立

更新早期支援與專業諮詢平台：成立專業輔導團、協商專業公會提供諮詢服務

開發溝通平台：與建商、不動產估價師、建築師等公會建立定期溝通平台

更新資訊平台：更新事業與權利變換資訊的透明化、市場資訊、專業人才及實施者履歷的開放參考



## □ 內部組織體質的改造

### ◆ 檢討法令

整建維護法令的續行檢討  
都市更新法令配套的持續完備化

### ◆ 建立開放性運作制度

民間資源的活用  
業務的委外  
人力的外包

### ◆ 更新基金的運用

朝向開放、積極、與彈性使用

### ◆ 健全組織

朝向建構一個包括更新企劃、地區再發展行動編組、更新事業審議、再生工程、土地及物業開發、財會與法務支持之整合性架構





## ■ 提高審議效率及案件品質

- 與專業公會建立定期溝通平台
- 辦理都市更新專業培訓課程  
2010年培訓357人,2011年預計培訓357人
- 建立更新案技術性諮商、協檢機制及收費標準

## ■ 資訊公開及便民服務

- 公開實施者履歷資料
- 推動實施者設置都市更新專屬網站  
已完成112案網站設置
- 編列簡易都市更新操作手冊  
包括「都市更新市民手冊」、「都市更新權利變換Q&A手冊」、「都市更新公聽會申請人(或實施者)說明及注意事項」各25000冊發送市民
- 都市更新案例調查與分析  
2010年印製都更案例介紹「戀上台北新幸福」11000冊發送市民，協助營建署出版「臺灣都市更新案例總集」

## • 專業輔導及協助

### - 都市更新專業輔導團體：

委託「臺北市都市更新學會」辦理駐更新處法令諮詢服務, 出席民間之公聽會及法令說明會, 舉辦更新推廣講座：

2009年共93/300場次, 2010年共462/629場次(學會協助/全年場次)

### - 整建維護專業輔導團體：

委託「崔媽媽基金會」辦理駐更新處法令諮詢服務, 協助專案輔導申請市民, 2009起整建維護案件申請者事業計畫作業時間已由8個月縮短為5個月

## • 法令鬆綁與制定

### - 修訂本市相關辦法規定如下：

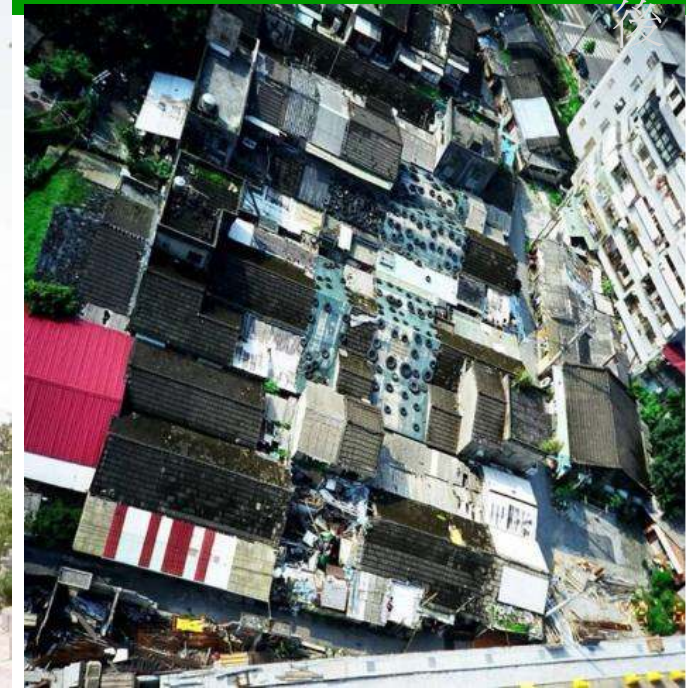
- |  |          |
|--|----------|
| • 臺北市都市更新自治條例  | 議會二讀     |
| • 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表                             | 100.1.19 |
| • 臺北市協助民間推動都市更新事業補助辦法                                | 99.8.2   |
| • 臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準                           | 99.6.9   |
| • 臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元(重建區段)作業須知                | 99.6.7   |
| • 臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定 | 98.8.31  |
| • 臺北市都市更新整建維護實施辦法                                    | 98.3.27  |



## 二、台北市都市更新成果

### 更新重建成果

- 已劃定更新地區及單元718處，面積合計534.49公頃
- 已核准事業概要計451件、事業計畫計111件、權變計畫計52件，施工中共30件，完工31件。
- 從概要整合至開工，90%時程為實施者整合意願及擬訂計畫內容，其餘10%為行政審查時間。
- 申請概要至事業計畫核定由97年130天縮短為116天。
- 無爭議案件審議通過率由97年82%提高至88%。



## 二、台北市都市更新成果

### 整建維護成果

- 97年以前，平均每年核准6案，平均每年補助1750萬元。
- 98年，修訂「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，補助額度提高至50%，位於策略地區還可提高至75%，核准22案，共核定補助1.4億元。
- 99年，增加老舊中低樓層補助，共核准26案，核定補助1.9億元
- 100年度擴大申請補助方案，至6/30截止，共受理59件。

中央住商辦公大樓 拉皮前後(規劃中)



光復大樓 拉皮前後

丹迪旅店拉皮前後

## 二、台北市都市更新成果

核定111案更新事業成果效益綜效(至100年7月)

項目	效益
一 安置現住戶	合法建築物4,687戶，違章建築戶1,139戶
二 更新後戶數	14,375戶
三 增加停車位	汽車19,943部，機車34,429部
四 留設公益設施	4,792.65m <sup>2</sup> (文康設施3處、遊憩設施1處、社區活動中心2處、社區安全設施2處)
五 協助開闢計畫道路 (含土地及工程費用)	21,035m <sup>2</sup> ，路長2,882公尺， 為市庫節省11.01億元
六 留設人行步道	62,083m <sup>2</sup> ，路長12,542公尺
七 都市更新實施費用	1,531.54億
八 創造不動產價值	3,200.61億



留設公益設施



安置現住戶



留設人行步道

協助災損建物更新



推動整宅更新



舉辦產業振興活動



留設人行步道



開闢計畫道路

## (一)都市再生的演進

都市更新為推動都市發展之手段，早期都市更新以社區重建為主，近期則轉化為推動都市再生



## (二)都市再生意義

- 形成都市生活的過程
- 創造新的經濟發展
- 提供適當住宅使用



# 三、臺北市都市更新2.0：推動都市再生

目標

都市再生  
Urban Regeneration

產業創新  
New Economic

可負擔住宅  
Affordable Housing

都市環境  
Urban Environment

策略

引入新興文創產業

促進國際交流合作

提升更新人才技術

協助建築產業升級

提供多元性住宅

改善窳陋地區住宅品質

協助居民自力更新

延長建築生命週期

尊重都市紋理開發

營造生態城市環境

方案

國際名校交流

創意城市(URS)

老公寓更新專案

修訂法令規範

都更推動中心

二代整建維護

都市彩妝



### (一)制度面:成立府級都市再生簡報會議

#### ■六大策略：

- 1.推動策略性地區更新開發
- 2.推動住宅更新運動
- 3.鼓勵都市更新整建維護
- 4.健全都市更新法令及機制
- 5.改善更新地區周邊公共環境
- 6.振興產業及保存地方文化

#### ■指標計畫：

- 魅力城市-淡水河老舊城區再生計畫
- 科技城市-臺北都市資訊創意廊計畫
- 人本城市-捷運場站週邊地區再生計畫
- 歷史城市-觀光軸帶再發展計畫
- 創意城市-臺北核心區創新發展計畫

#### 96-99年度推動本市都市再生方案計畫：

包含6大優先指標、5項次優先指標、5處更新試辦計畫及其它重要發展計畫等，共列管各局處39案，目前已完成32案，其餘項目亦納入後續計畫賡續辦理。



### (一)制度面:成立府級都市再生簡報會議

#### ■ 再生方案100-103年度執行計畫 「臺北都市發展起飛」

積極推動本市都市再生計畫，包括社子島開發、士林北投科技園區開發、大臺北黃金雙子城計畫、淡水河曼哈頓計畫、打造南港四大中心轉黑鄉為東區新星、臺北車站雙子星計畫、建立指標性藝文展演設施等。

### 你我的臺北－內外皆美的未來都會

城市美感 — 這是我們所要創造的價值

經濟活化 — 這是我們所要營造的效益

公私合夥 — 這是我們所要推動的策略



## 四、臺北市都市再生工作之拓展

### (一) 國際交流與合作

#### 南港基地16 + 孔廟基地8

- 53場次各型演講、討論、工作坊與論壇
- 99.7.26 孔廟基地國際論壇
- 99.8.14-15 『南港，2050』都市再生國際論壇
- 99.9.26 孔廟歷史城區再生國際論壇
- 99.10.2 『願景南港，2050』國際論壇



### 國際名校合作



## 四、臺北市都市再生工作之拓展

### (一) 國際交流與合作

### 國際專業合作

AECOM：亞洲都市設計工作營



中山配銷處創意工作坊





## 四、臺北市都市再生工作之拓展

### (一)國際交流與合作

活動名稱	時程及活動內容
國際都市再生經驗經典論壇 (德國)	<ul style="list-style-type: none"><li>6月至10月間辦理2場討論會及3場讀書會</li><li>11月初舉辦工作坊及成果發表會。</li></ul>
2011國際四城論壇	<ul style="list-style-type: none"><li>邀請國際知名大師—Charles Landry擔任論壇特邀貴賓</li><li>預計10/18~10/20舉辦</li></ul>
南港廊道都市再生整合策略	<ul style="list-style-type: none"><li>3月29日邀請 (INTA)祕書長及5位都市規劃領域專家為本地區現策</li><li>5-6月召開4場專家學者會議討論</li><li>8月前邀請重要地方人士召開2場願景會議。</li></ul>



# 四、臺北市都市再生工作之拓展

## (二) 創意城市(URS)

## 都市再生前進基地 URS



URS127 設計公店



URS155 大稻埕城市書院



URS21 都市創意產業育成基地



URS44 大稻埕故事工坊



URS13 南港都市再生前進基地



URS27 華山大草原(快樂「樂」台



URS89-6 都市跨領域交流中心



### (三)老公寓更新專案

- 改善窳陋市容，提升都市景觀
- 因應高齡化社會趨勢，改善老舊建築生活機能
- 提升老舊社區消防救災、耐震能力
- 改善基盤公共設施，以滿足現代化需求，提升環境品質
- 引導老舊中低層建築，轉型為綠建築與節能低碳社區



## 老舊中低層建築社區 都市更新專案計畫





### (四)住宅支持

### 大龍峒公營出租國宅

- 地上11層、地下3層RC造集合式住宅，居戶型80戶(24坪)、套房型30戶(10坪)、店鋪5戶(30坪)，合計115戶單元。
- **建築工程已於6月21日申報竣工**，預計100年9月完成各項水電設施，101年1月可提供進住使用。



### (五)修訂法令規範

#### ■提高審議效率及案件品質

- 1.與專業公會建立定期溝通平台
- 2.辦理都市更新專業培訓課程

#### ■資訊公開及便民服務

- 1.實施者履歷資料
- 2.推動實施者設置都市更新專屬網站
- 3.編列簡易都市更新操作手冊
- 4.都市更新案例調查與分析

#### ■專業輔導及協助

##### 1.都市更新專業輔導團體：

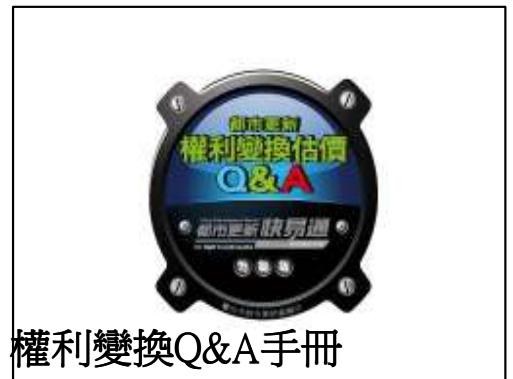
委託「臺北市都市更新學會」駐更新處法令諮詢服務，出席民間之公聽會及法令說明會，舉辦相關講座。(諮詢專線：23215696 分機3030)

##### 2.整建維護專業輔導團體：

委託「崔媽媽基金會」駐更新處法令諮詢服務，協助受理及審查整建維護案件。(諮詢專線：23215696 分機2977)

#### ■法令鬆綁與制定

配合中央修法、民間團體建議及執行經驗修訂相關規定



## 四、臺北市都市再生工作之拓展

### (六)成立都市更新推動中心

#### ■設立目的:

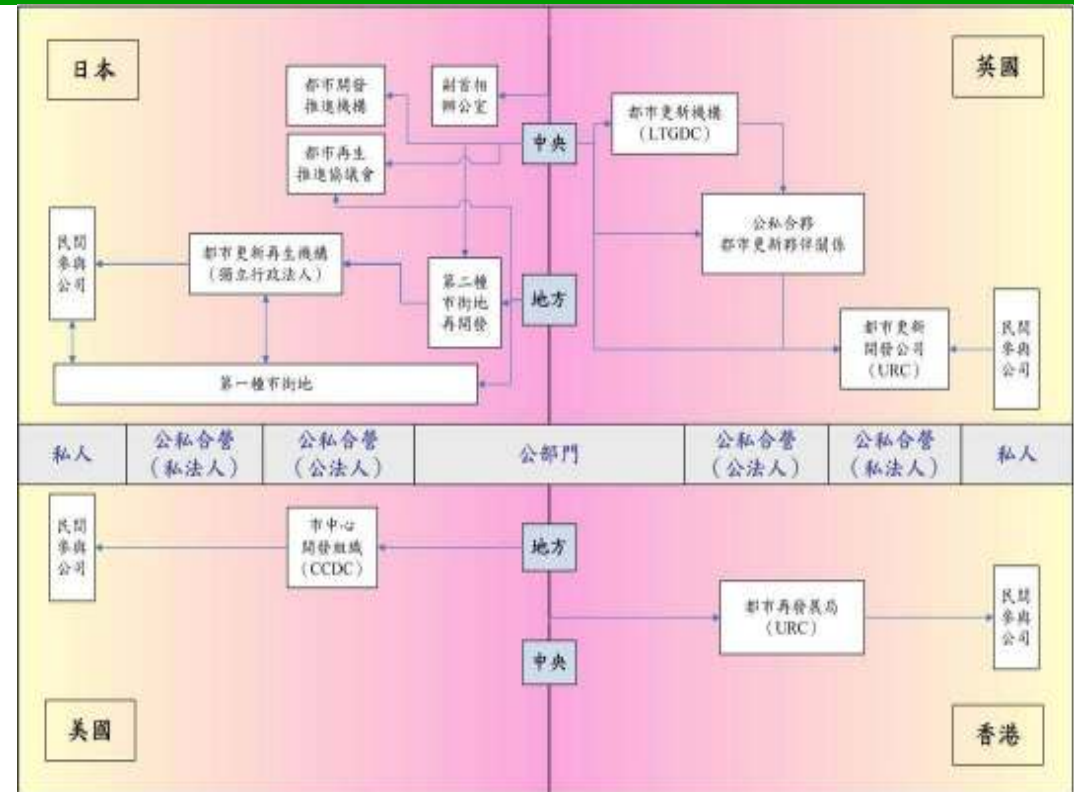
■一透過具公信力與客觀性之專業技術服務團隊實際協助民間都市更新案之推動，完備都市更新協助管道。

#### ■角色定位

都更推動中心為財團法人之組織型態，其係以「輔導型技術服務」之角色，提供都市更新推動過程中相關專業技術服務與協助。

#### ■機構設立原則

- ◆須具公信力、公益性及政府主導性。
- ◆推動業務組織須具企業化組織彈性，以利權利整合、協調之效率。
- ◆兼顧議會監督及機構業務運作的主導性。
- ◆非營利，但仍須考量機構的運作，以財務具自償性為目標。



世界重要城市都市更新協力機構整理

## 四、臺北市都市再生工作之拓展

### (七)推動第二代整建維護

- 城市形貌年輕化
- 城市體質年輕化
- 都市脈動年輕化



## 四、臺北市都市再生工作之拓展

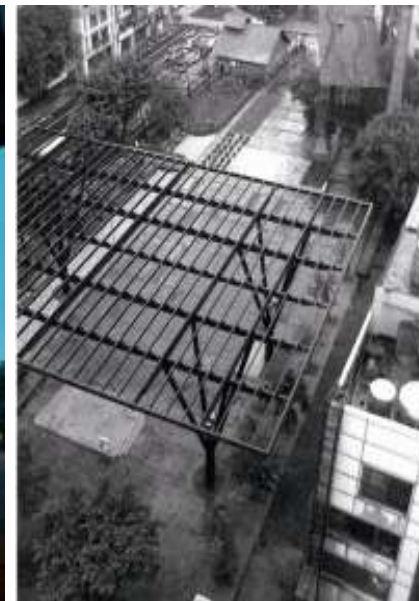
### (八)景觀改造、都市彩妝



【建築物再利用類】金獎：「UrbanCore城中藝術街區」



【公共開放空間類】金獎：「都市藝術方塊」



【建築物立面改善類】金獎：「興隆市場」



【創意空間小改造類】優選：「溫羅汀閱讀藥草花園」



都市整體機能提升 不僅是各別基地景觀改善

鏈結城市經濟，使產業升級 不僅是輔導營建產業

有養份的城市 重視我們的文化地景

社群共同投入 轉換社區的力量

一個期許：帶給市民 更好的生活  
更多的快樂  
最大的幸福



### ■政府應扮演的角色

- 政府應扮演一個民間部門的合夥者
- 政府應作為民間活力的支持者
- 政府應成為社會資源的整合者
- 政府應作為各種城市活動的鼓勵者
- 政府應作為各項政策行動的推動者
- 政府應作為城市整體創意氛圍的建構者

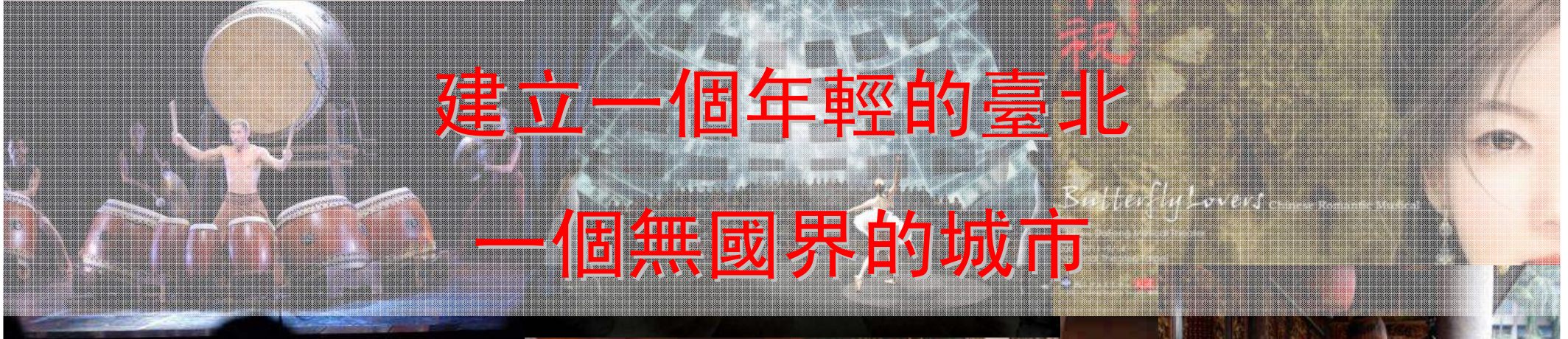


### ■政府的任務

- 都市功能的調節
- 住宅環境的支持
- 永續環境的營造
- 基礎設施的品質提升：品質、效能、應變力







建立一個年輕的臺北  
一個無國界的城市



讓我們共同努力

