

營建署102年中央都市更新基金補助
辦理自行實施更新程序及其辦法教育講習

都市更新專業倫理及溝通技巧

講師：林育全 93923011@nccu.edu.tw
冠霖不動產顧問股份有限公司總經理
社團法人臺北市都市更新學會常務理事
專案辦公室執行長

課程日期：102年1月30日(北區)\2月1日(南區)\2月5日(中區)

從「產學官研」學習歷程建立本課程內容論述

● 分享：第一線實務心路歷程。產學官研構面的感受。

- 79年 進入建設產業
- 86年 參與都市更新事業案整合推動
- 93年 進入政治大學地政學系-碩士論文研究領域
「建構整合代理機制推動民間參與都市更新事業之研究」
- 94年~ 專職「自辦市地重劃與都市更新重建領域」之整合與規劃業務
- 98年~ 專案執行「臺北市都市更新處委託臺北市都市更新學會辦理之都市更新法令與業務輔導委辦案(法宣專案)」

● 觀念與思維的交流——建構認知平台。掃除汙名化。都市更新事業喜悅圓滿

課程
題
綱

- 壹、認知「都市更新整合推動構面」概論
- 貳、「專業倫理與溝通技巧」意涵闡釋
- 參、都市更新推動實務作為的回顧與省思
- 肆、溝通沒有技巧——只有內外一致的尊重與同理心
- 伍、結論

臺北市都市更新處「都市更新法令與業務輔導委辦案」執行

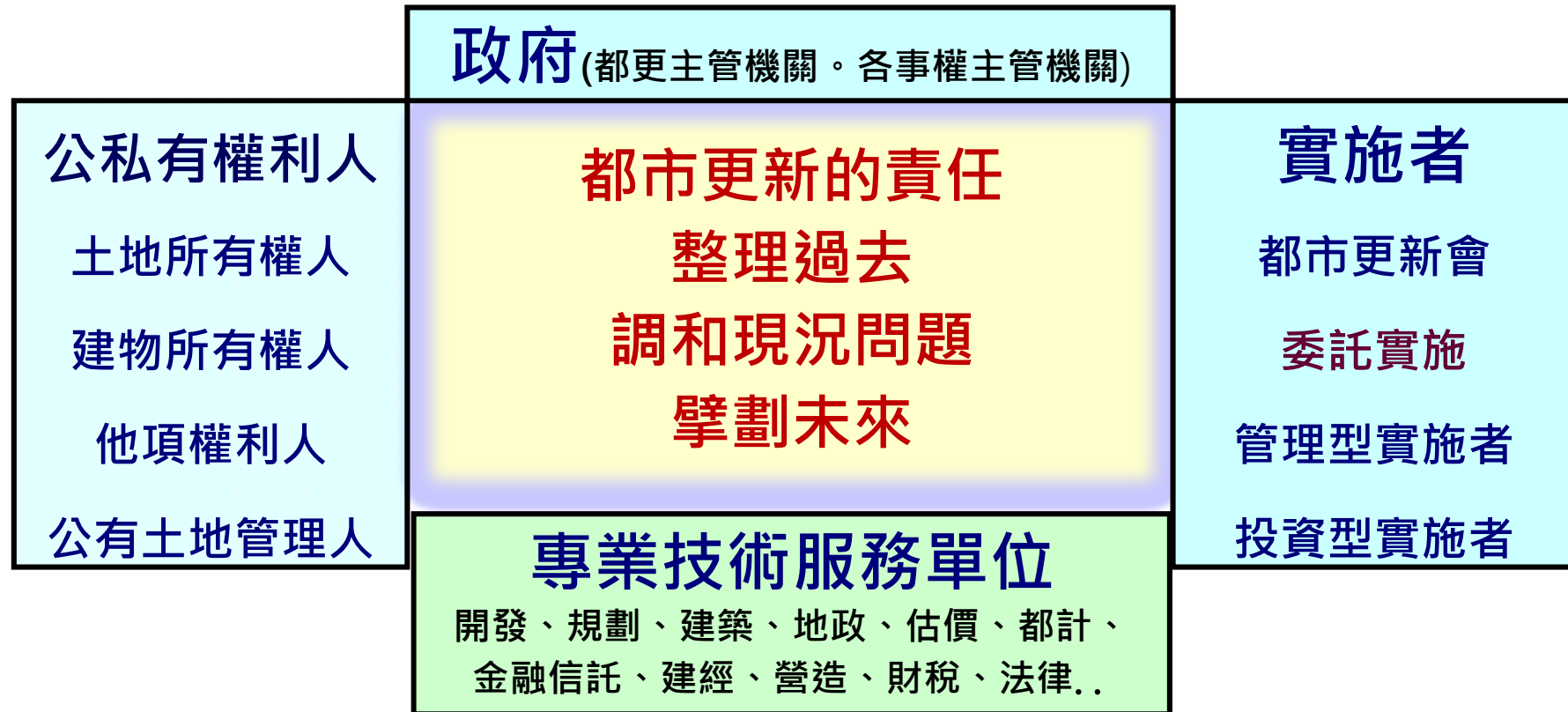
- 簡稱「法宣專案」
- 臺北市都市更新學會成立「專案辦公室」統籌執行管理
- 法宣團隊成員從27人逐年擴編至92人

98年8月~101年12月31日，累計35個月執行成果統計

1. 645.5 個工作天，輪派 2,238 人次專業人員進駐都市更新處提供市民 15,133 人次，共計 19,204 個諮詢服務問題。
2. 代表都市更新處出席自辦公聽會 720 場次(個人出席 62場次)
3. 代表都市更新處辦理法令說明會 528 場次(個人出席161場次)
4. 辦理專題與12行政區系列講座 39 場次，共計 4,905 人次參與並記錄回應 1,335 問題。
5. 彙編都市更新常見問答集。

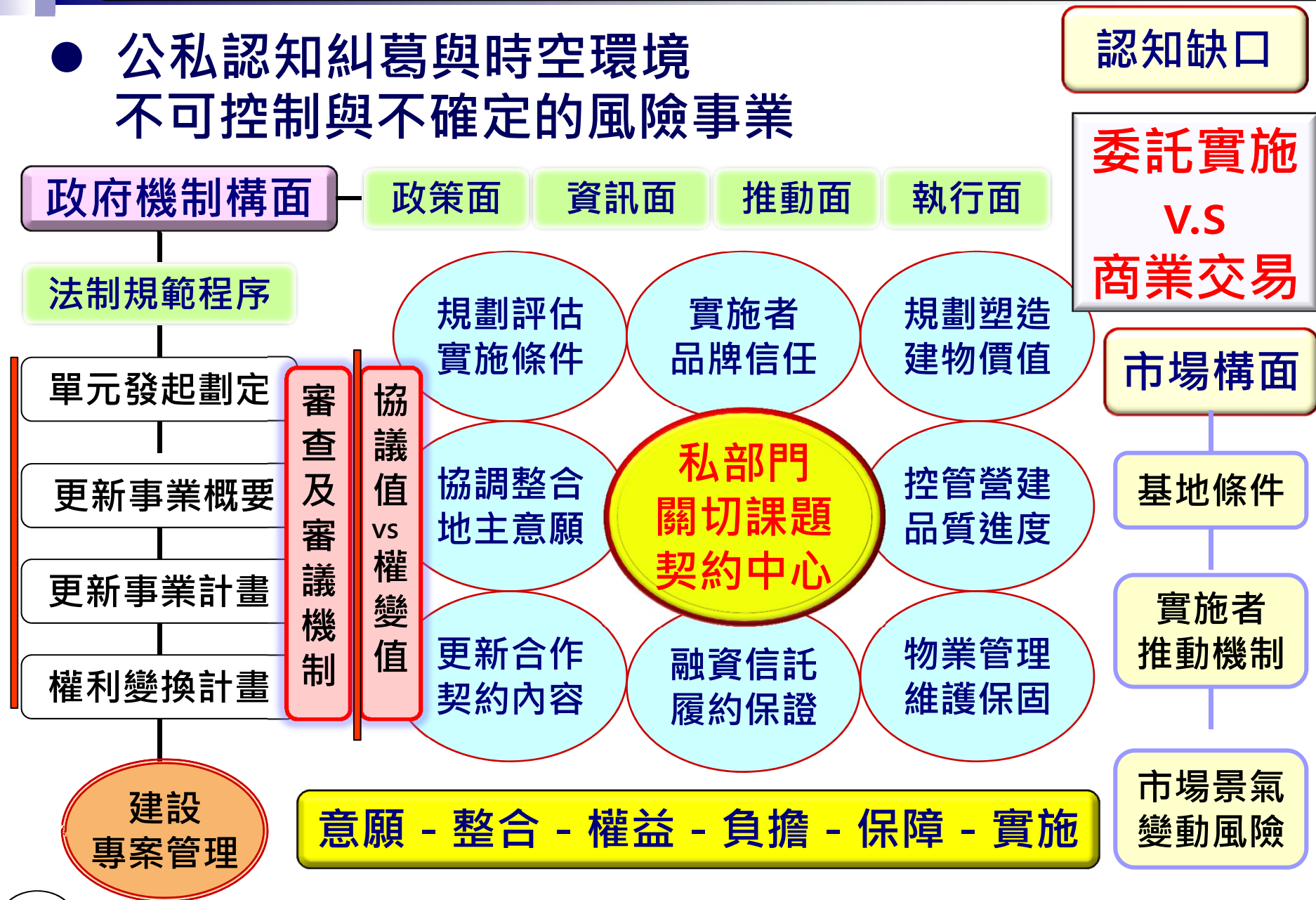
壹、認知「都市更新整合推動構面」概論

- 跨領域與價值整合的事業--**實踐公共利益**。實現私權利益
- 四個參與都市更新事業推動的主體



都市更新為一項總合
政治、社會、經濟、實質、文化等多重且相互關連目的之都市事務

● 公私認知糾葛與時空環境
不可控制與不確定的風險事業



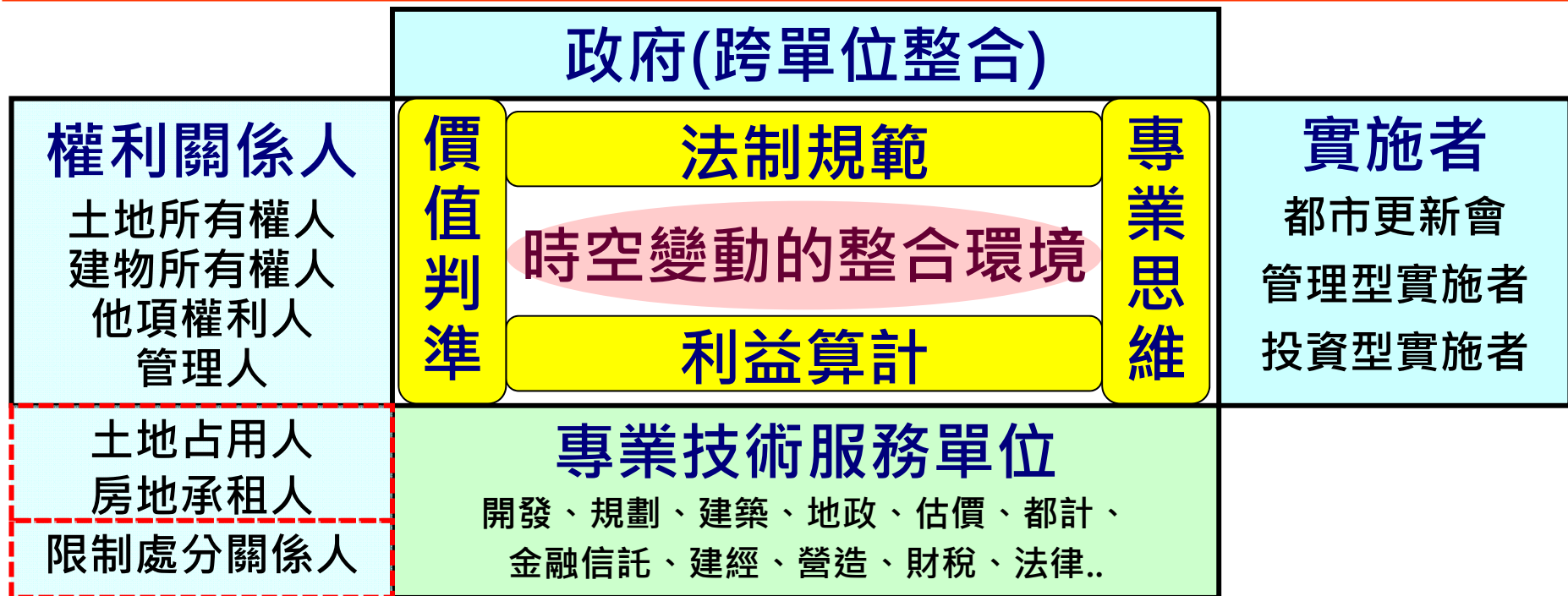
● 挑戰整合技術工程與本位主義及人性的事業

依法行政

職權本位

行政效能

行政失靈



私權認知

代理風險

交易成本

主體競爭

以誰為中心——法制面規範！專業面技術(正)推動面價值？

● 小結

- 傳統合建思維看待都更重建，權益分配誰說的算數？
都市更新事業傳統私契與更新法制合作興建的混合體
存在相互間動態影響因素和多元且可預期的衝突行為
- 都更不是素地新建，遊戲規則具有權益不可排他性！
 1. 都市更新權利人
地主的特質 - 住戶的思維 - 專業不對等
是否有急迫性？意見是否整合？權益是否保障？
 2. 都市更新事業代理風險
逆向選擇 - 有沒有選錯人？
道德風險 - 有沒有不公平？
風險態度 - 有沒有同理心？

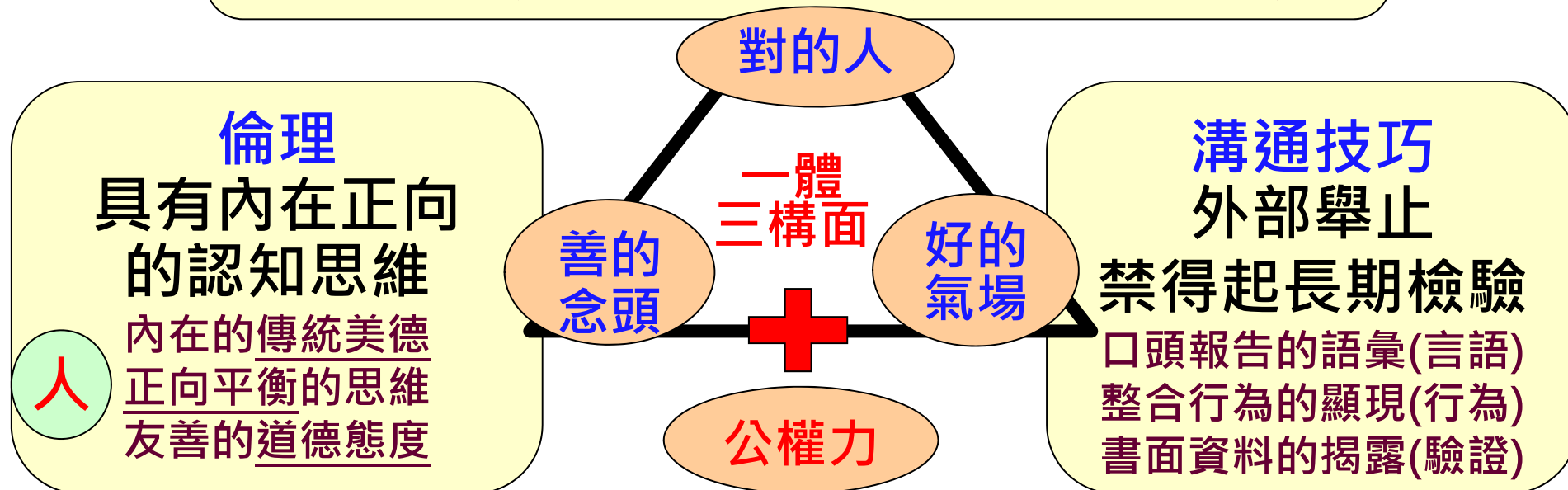
一體三構面意涵

融合「對的人、善的念頭、好的氣場」及「公權力機制」平台

專業-專業的參與人

權利人、實施者、專技單位、政府部門

建構對自我角色定位的認知及應知悉的專業智能基礎



形塑「**信任與尊重**」的氛圍環境

「**組合參與**」提高推動成功機率

公權力機制 - 貫徹程序正義、尊重多數、保障少數，矯正負面人性

● 理所當然 - 專業者的優越與迷失風險

專業優越 - 表面迷失與數字陷阱?

- 名詞 - 專業常識 - 大家都知道的事 - 資訊盲流
- 評估 - 專業知識 - 跨領域專業規劃 - 慣性操作
- 價值 - 數字量化 - 新舊價差當然化 - 自我表述

專業者理所當然的認為
大家都知道都更內涵
用語表達唸稿化、常識化

● 理所當然 - 專業者的優越與迷失風險

決策迷失 - 都更是合建?合建是都更?

提供土地 V.S 提供資金

都市更新是那一種合作開發模式?

- 商業交易—談判與協商權值及負擔?
- 合資投資股東—依股權分配權值與負擔義務?
- 委託承攬代工—取回代墊資金及風險管理費?

● 法宣專案(重建)彙整市民反映與爭議的問題(列舉)

1. 都市更新與傳統重建(合建)之差異。
2. 民間自辦都更推動主體差異比較。
3. 協議合建與權利變換差異比較。
4. 事業計畫與權利變換的整合程序與規範內容。
5. 都市計畫、建築及地政的關聯性。
6. 同意書簽署知悉內容與私權契約要項的聯結。
7. 信託、土地融資與續建承諾。
8. 政府效能與服務、公權力執行、政策專案。

● 常見影響更新推動的課題

1. 實體分配認知：

傳統合建條件與權變分配價值差異

傳統合建以坪數為主 **V.S.** 權變分配以價值為主

2. 價格時點認知：

權變核定價格與銷售市價找補的時間差異

權變核定時點確認權益 **V.S.** 核定後銷售價格變動權益

3. 自我價值認知：

相對價值與絕對價值的人性衝突

認同整體相對增額價值 **V.S.** 爭議個人絕對分配價值

● 常見影響更新推動的課題

4.履約風險認知：

公部門審議與私權契約的差異與聯結

公部門同意書、選配申請書的行政處

V.S. 私部門契約書協議保障

合建 **V.S.** 代工、真協議假權變 **V.S.** 真協議真權變

5.政府態度認知：

多數同意參與及少數堅持己見的零和遊戲

多數同意落實都市更新條例立法意旨

V.S. 少數堅持己見保障財產權

- 誰為都市更新推動
提供了那麼多的負面案例？

不當案例形成反都更教材

都市更新沒有受害者！？

都市更新不是顏色的戰場

證據確鑿，言之有理 V.S 似是而非，混淆視聽

- **都更事業是長期信任價值的建立**
模擬多重角色扮演的分寸拿捏

- **基礎思維**

- **要相信都更法制會讓資訊公開透明**

都更實施者不是計畫核定就能拆屋!

- **要相信每一個人都有指導老師、都是一樣聰明**

不要騙人，對方或許不夠專業，但他不笨!

- **當扮演不同角色時，如何回應同一個問題**

對方看我，比自己看自己更清楚!

- 都更事業是長期信任價值的建立
模擬多重角色扮演的分寸拿捏

- 表達回應

- 認知政府部門傳遞公開資訊的回應與作為

- 不要雞同鴨講、自圓其說

- 專業用語與文書如何白話、淺顯讓參與者聽得懂、看得懂

- 回想自己是學生

- 「協議合建、權利變換、強制執行」不是都更的三部曲

- 財產信任交付

● 都市更新要讓參與者晚上睡得很安穩

- 都市更新不要汙名化「實施者」
要讓大家都知道：
權利變換制度下的都更機制，誰是最大獲利者。
- 都市更新溝通整合要建立「整合規範公信力平台」
要讓大家都知道：
參與都市更新必須遵守法制與遊戲規則。
- 都更專業倫理要從「教育」著手以及學會懂得說「不」
要讓大家都知道：
都市更新市場的「良幣」與「劣幣」在那裏。

都市更新跨世代的事業

未來好幾年更進化

- 淡定、調整、迎新局 -

簡報結束 謝謝指教