

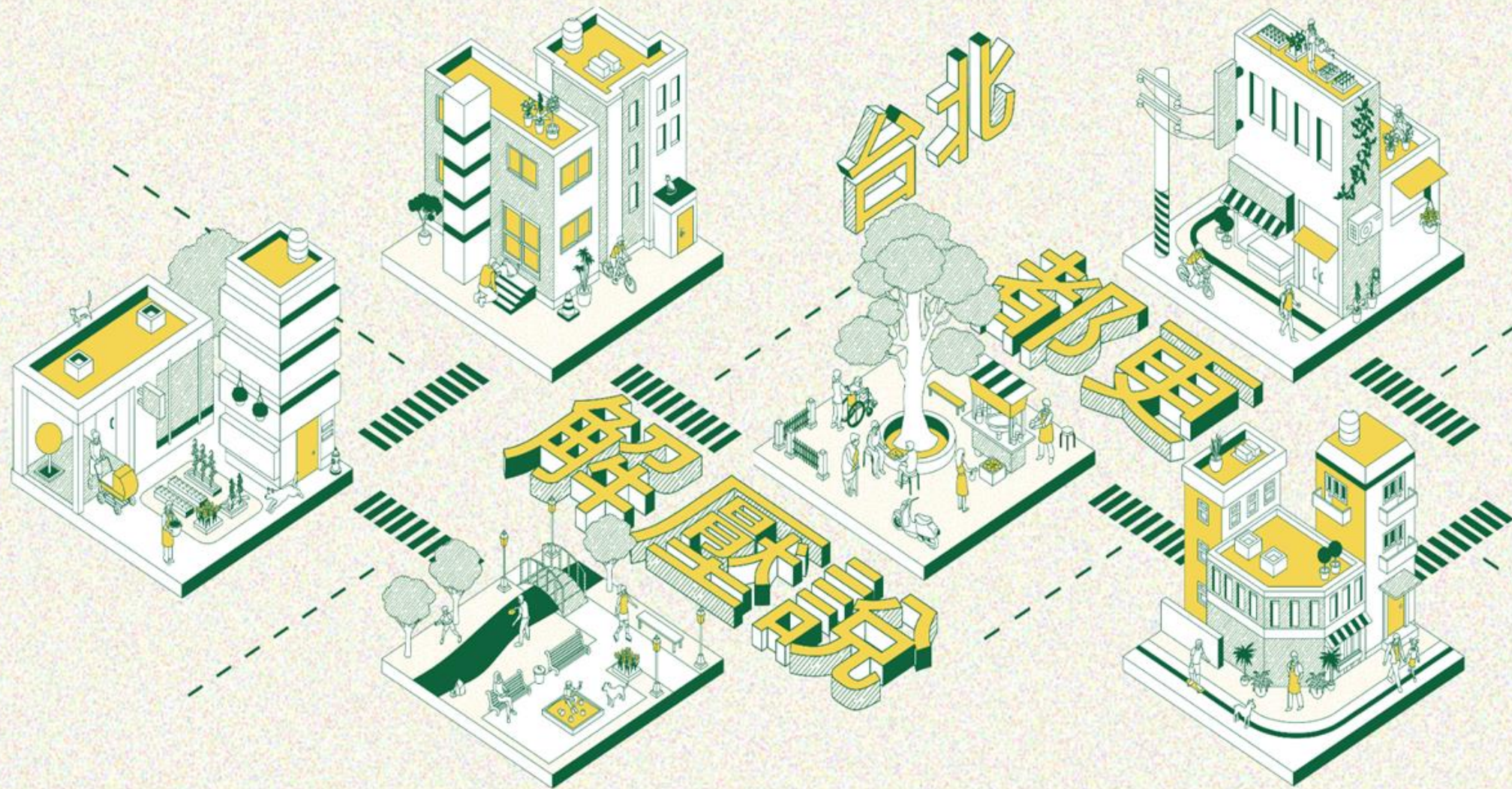


公私協力的公辦都市更新範型

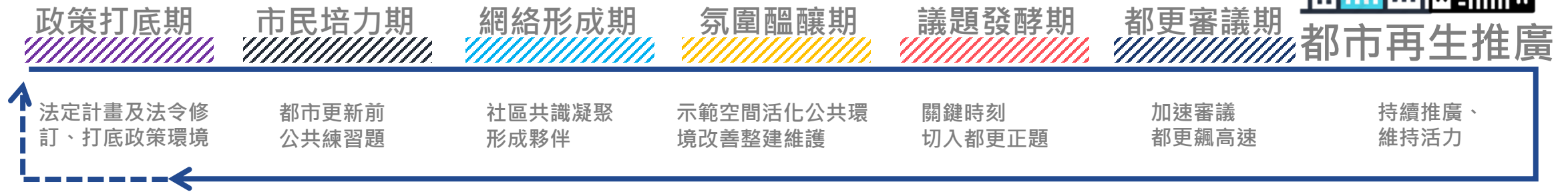
-臺北市斯文里三期公辦都更案-

臺北市都市更新處 更新開發科 科長胡如君

我們是誰



都市再生的七種取徑



法定計畫修訂

全面推動公劃更新地區及啟動更新法令修法作業，並持續推動本市相關法規修正。

社區工作的培力

培養民眾的公民意識、社區工作相關知識與能力，足以面對都市再生課題。

形成公私夥伴

發展多元公私合作模式，促進公部門與社群間之多向串聯，社區共識凝聚，形成夥伴關係。

空間活化示範 公共環境改善

以推動URS、空間分享計畫與公共環境改善，推廣整建維護及空間多元價值、及運用可能性。

社造導向 的都市更新

將都市更新艱澀的專業名詞，轉譯為易理解的日常用語，以凝聚地方意識、未來生活願景，提升地方自行再生轉型的力量。

推動都市更新 審議精進方案

都更審議各階段控管作業、協助解決都更審議推動困難案件，精實管理審查SOP，釐清都更個案推動困境及解決方案。

都市再生的推廣

以多元政策行銷工具，增加觸及率、推廣臺北都市再生的理念與經驗，促進觀念普及。

臺北市公辦都更推動模式

都市更新 發展歷程



1983

臺北市都市更新實施辦法

以政府力量(區段徵收)重建老舊臨街區

1998

都市更新條例頒布

以市場力量推動老舊建築物重建改建

2012

文林苑事件

社會大眾對都更產生不信任

2013

釋字第709號解釋

宣告都更條例違憲，都更幾乎停滯

2015

啟動公辦都更1.0

強化政府職能，推動優先示範計畫

2016

發布臺北市公辦都更實施辦法

公辦都更全面啟動

2020

公辦都更5案施工中、

6案審議中、3案已指定實施者

2021

臺北市公辦都更2.0 專案試辦計畫

成立更新開發科專責推動公辦都更

公辦都市更新1.0+2.0雙軌併行

臺北市公辦都更優先推動計畫(公辦都更1.0)

經濟引導型

市府同意其他機關為實施者

翻轉都市發展結構，具招商可行性

1. 臺大紹興南街公辦都更案(都更報核前置作業)
2. 捷運大直北安段公辦都更案(已動工興建)
3. 捷運科技大樓瑞安段公辦都更案(已動工興建)
4. 南港轉運站東側商業區公辦都更案(事權計畫審議)
5. 臺北郵局公辦都更案(都更報核前置作業)
6. 敦南安和公辦都更案(已動工興建)
7. 信義三興公辦都更案(事權計畫核定)
8. 忠孝懷生公辦都更案(事權計畫審議)
9. 松山民權東公辦都更案(事權計畫審議)
10. 臺北車站E1/E2街廓公辦都更案(招商前置作業)
11. 小西街公辦都更案(都更報核前置作業及招商前置作業)

公設充實型

市府自行實施

配合市府政策興建公共及公益設施 (社宅、社福、托嬰托老)

12. 華榮市場公辦都更案(已動工興建)
13. 延平北路警察宿舍公辦都更案(事權計畫核定)
14. 臺電中心倉庫-電力修護處公辦都更案(已動工興建)

弱勢輔導型

市府提供專業協助自行實施或同意其他機關為實施者

協助弱勢，區位條件較佳，具招商可行性，民辦都更財務不可行

15. 蘭州斯文里整宅公辦都更-斯文里三期案(已動工興建)
16. 蘭州斯文里整宅公辦都更-斯文里二期案(都更報核前置作業)
17. 南機場一二三期整宅公辦都更案(協助推動辦理更新)
18. 水源二三期整宅公辦都更案(轉型為公辦都更2.0)



6 案已興建動工
2 案事權計畫核定
4 案都更審議程序

臺北市公辦都更2.0專案試辦計畫(公辦都更2.0)

公辦都更2.0專案試辦計畫於
109/08/29公告受理
二階段意願比逾90%
啟動後續作業程序



共 **10案** 推動中案件

	案名	辦理進度
1	松柏大樓	預計110/12/23報核事業暨權變計畫
2	水源二、三期整宅	110/11/26公告劃定策略性更新地區，預計111/01都更事權計畫報核
3	中視新都會	二階段意願達成，目前辦理適宜性評估
4	八號機關用地	年底辦理說明會，啟動二階段意願調查
5	南機場單元三	預計110/12/04召開公辦2.0說明會，12月底完成第二階段意願調查
6	廣慈社宅西側	將配合地方時間召開說明會及說明先期規劃，啟動第二階段意願收集
7	信維市場	110/11/26啟動駐點服務並召開方案說明會，持續徵集第一階段都更意願
8	延平北路警察宿舍東側	110/09/08第4次說明會，後續將電洽未繳交意願書所有權人詢問意見
9	坡心市場南側	完成第一期(東側範圍)說明會，一階段意願統計中(110/07/09~12/31)
10	磚仔窯	預計110/12/09都委會大會審議劃定策略性更新地區



01 為什麼是斯文里

02 都市更新推動歷程

03 中繼陪伴社會工程

04 拆除典禮前的倒數

05 公辦都更創新作為

06 目前進度後續挑戰

整宅地區公辦都更的意義



蘭州斯文里整宅(1965)



南機場整宅(1964)



整體

透過都市計畫層次
帶動地區整體發展

任務一

改善地區生活環境
都市防災整備

任務二

保障更新後基本居住權益
(舊換新 可負擔)

任務三

維繫社區既有網絡
提供公共服務機能

蘭州斯文里整宅地區



居住單元主要坪型 「7-13坪」

單元	主要坪型	佔百分比
斯文里一期	7坪以下	65%
斯文里二期	10-11坪	80.83%
斯文里三期	10-12坪	62.69%
蘭州國宅	10-13坪	49.8%

1965年興建之五層樓建築 (高17m~20.7m)



斯文里三期公辦都更辦理歷程

廣徵各方意見，五大議題歸納

105年8月11日
第一場公辦都更聯席座談會



105年8月23日
第二場公辦都更聯席座談會



105年9月2日
第三場公辦都更聯席座談會



105年8月31日
與內政部研商並向中央請益



五大議題歸納：

分配、容積、規劃設計、局處整合、住戶意願

工具使用，都市計畫加上都市更新

蘭州國宅、斯文里整宅公辦都更

權變原則：產權一坪換室內一坪

辦理擬定全區都市更新計畫
暨擴大劃定都市更新地區

「臺北市都市更新自治條例」第20
條：原建蔽率、都更獎勵上限1.5倍

已滿足權變原則
(斯文里一二三期)

無法滿足權變原則
(蘭州國宅)

- ◆為滿足現有居住水準
- ◆經整合完成，依都更條例規定，市府協助辦理都計變更
- ◆核予不超過法定容積30%之容獎

斯文里三期公辦都更辦理歷程

大場的全區溝通說明行動

 都更原則、權變、安置方案研擬	 1,215戶產權估價	 需求普查(含中繼) 2016.03.15-2016.06.30
 中繼住宅在地溝通(6場)	 都計、都設、都更委員聯席座談會(3場)	 都更與金融通座談會(2場)
 8+2旗艦計畫啟動 (蘭州-斯文里公辦都更案為重要一環)	 專案工作站進駐(2015/10/27迄今) 正式揭牌成立(2016/02/02迄今)	 2015/10/27-2016/1/21 第一波社區說明會(22場)
 2016/9/24-2016/11/30 第二波公辦都更推動說明會(12場)	 2016/12/03 感恩茶會 (地區議員、里鄰長、居民等共同參與)	 2017/05/03起 第三波公辦都更說明會(已逾10場以上)

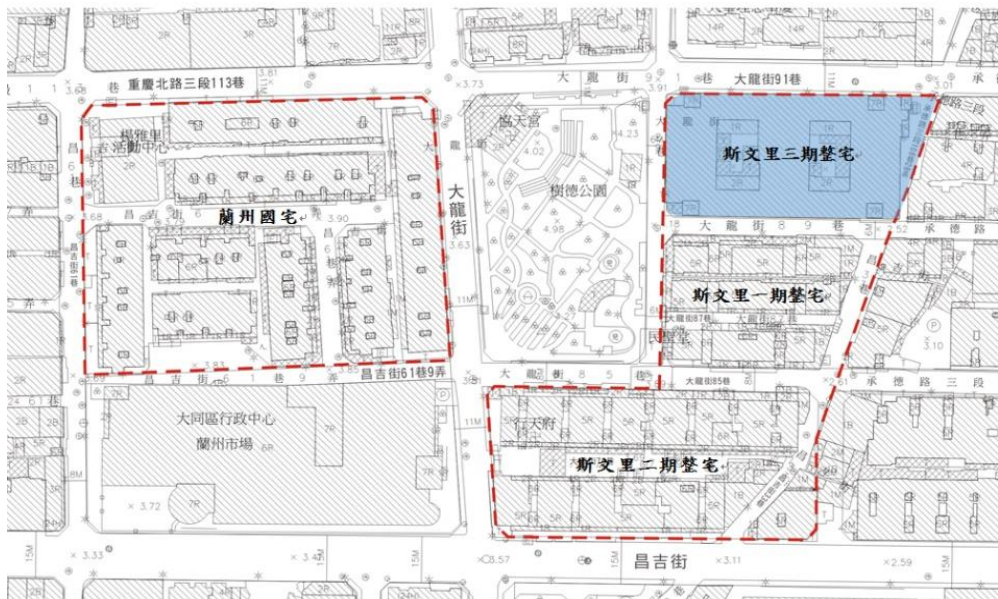
小場的分期分區分層討論

105/09/24 二期1鄰、14鄰	 	105/10/01 三期1、2樓	 
105/10/05 蘭州1、3棟	 	105/10/15 一期單號	 
105/10/15 二期2鄰	 	105/10/22 一期雙號	 
105/10/29 三期3樓	 	105/11/02 蘭州2、4棟	 
105/11/12 二期3鄰	 	105/11/16 三期4、5樓	 
105/11/26 蘭州5、6、7棟	 	105/11/30 蘭州8棟	 

斯文里三期公辦都更事權計畫內容

更新前更新單元資訊

- ◆臺北市政府於106年2月15日公告更新地區
- ◆為完整街廓範圍，土地面積計3,219M²，土地使用分區為第四種住宅區，法定建蔽率50%、法定容積率300%，計260戶單元
- ◆更新前權利總價值為1,937,757,525元，其私產權約佔69.9%，公產權約佔**30.1%**



更新後更新單元資訊

- ◆臺北市政府擔任實施者，容積獎勵以自治條例1.5倍上限辦理。
- ◆更新後地上13層、地下3層，總樓地板面積24,842M²，計350戶單元
- ◆實設建蔽率48.37%、實設容積率448.3%、實設樓高41.7M
- ◆總銷金額51.4億，**共同負擔16.77億**



斯文里三期公辦都更拆遷安置

籌組府級跨局處專案小組



- 協助媒合公宅或租屋，陪同弱勢戶至**行天宮、敦煌公宅及基河三期**、**包租代管**中繼宅看屋
- 協助加入包租代管計畫

- 函知標租人租約返還收回
- 協助14戶弱勢戶中繼安置

- 協助辦理7戶眷舍及職務宿舍點交收回
- 協助辦理眷舍搬遷補助費發放

• 協助獨居老人社會救助、社工服務、志工關懷問安、長照服務

• 提供失能者長期照顧服務
• 待確認中繼處後，將協助媒合服務

隨時召開橫向聯繫會議



斯文里三期公辦都更弱勢協助

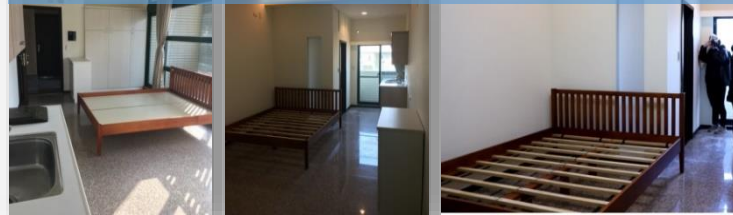
空留3處公宅及中繼宅，搭配包租代管，隨call隨到的帶看及媒合服務

地點	房型	坪數	戶數
基河三期 中繼國宅 (17)	三房	25	4
	三房	27	13
行天宮公宅 (19)	套房	10	4
	套房	12	14
	套房	16	1
敦煌公宅 (2)	三房	35	2
總計			38戶

基河三期(南港站)



行天宮(行天宮站)

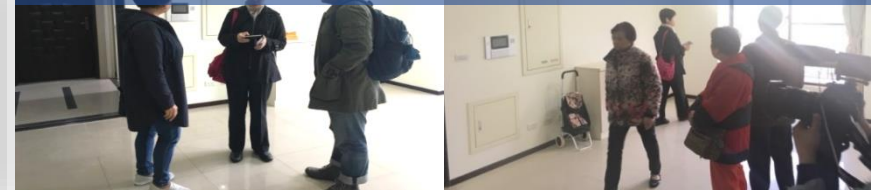


敦煌(圓山站)



媒合成功14戶

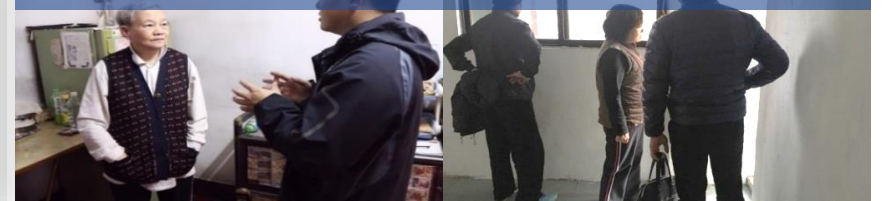
公宅及中繼宅帶看(1/12、1/13、1/17、1/24、1/25、2/6)



中繼宅簽約陪伴(2/8、2/9)



包租代管物件帶看申請(1/22、1/25、1/26、1/29、2/2)



媒合成功6戶

斯文里三期公辦都更拆遷安置

弱勢所有權戶及租戶搬家服務



公辦都更 ♥ 幸福安住

臺北市政府公辦都更團隊 | 斯文里三期搬家服務



一般戶25戶+弱勢戶68戶

協助搬家共93戶



斯文里三期公辦都更點交作業

每日晨間會議對焦，研擬問題戶作戰策略

每日
晨報

逐戶
電訪

隨時
點交

搬家
斷水電

客製化
服務



未同意戶的真誠磋商

處內長官全動員，溝通溝通再溝通、協調協調再協調

日期	事件	未同意數
2/13	核定公告	28
2/23	拆補費發放	27
3/20	協調會	26
3/26	到新莊協調	25
3/27	於工作站協調	22
3/29	至處領拆補費	19
3/30	到府協調	18
3/31	到府協調	16
4/3	騰空點交	14
4/12	到府協調	9
4/23	到府協調	8
5/18	拆除動工	4



04

拆除典禮前的倒數計時

18

一個拆除典禮現場，二個平行時空



斯文里三期公辦都更創新作為

創新作為



跨局
處合作



專案
工作站



全時
段服務



市府
全領導



弱勢
陪伴安住



點交
一條龍



多元
創意行動



高效
率審議



臉書
粉絲專頁



影像
感動推波

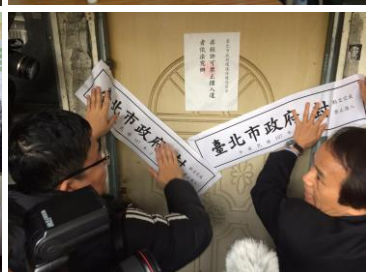


社區
組織協力



都更
基金支持

創新行動



斯文里三期公辦都更創新作為

駐地工作站空間再升級

4F 蘭斯遊戲間

A 公辦都更影響展場 B VR 互動體驗



3F 駐點辦公室

A 志工活動及接待討論區 B 辦公空間



2F 蘭斯小聚場

A 接待區/都更模型及影相展示區 B 斯文里三期樣品屋1房型單元



1F 蘭斯亭仔腳

A 小展場/社區資訊及關懷小站 B 社區歌腳亭

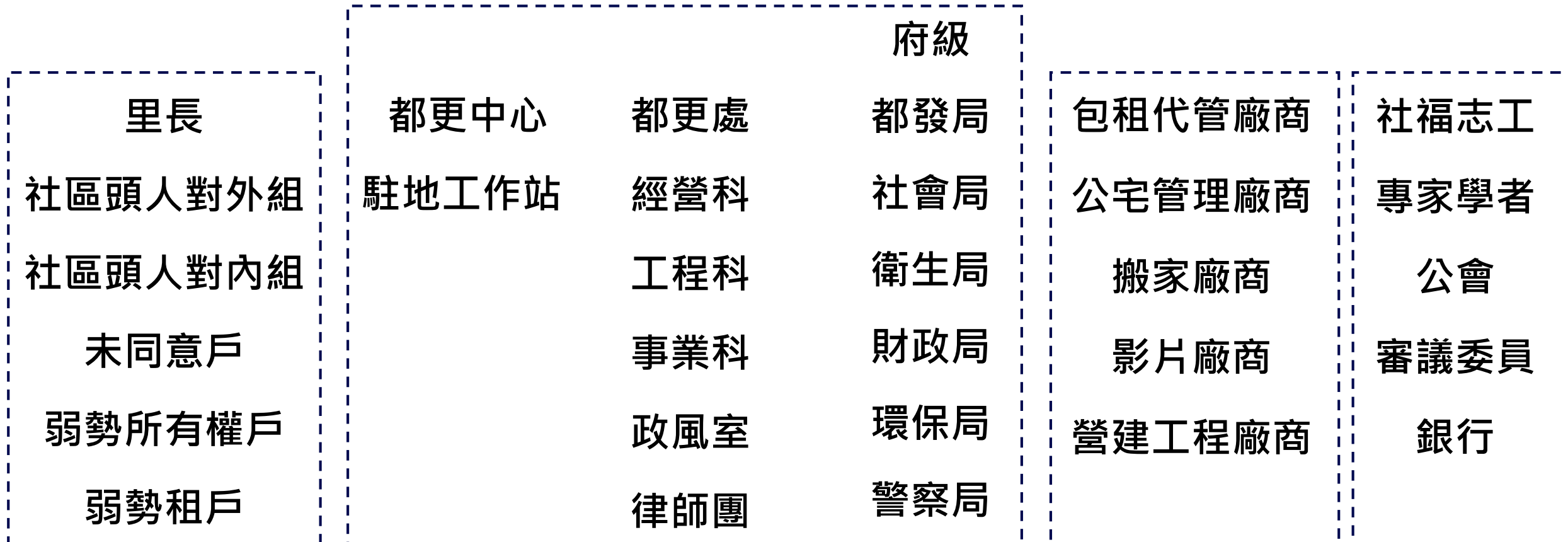


樣品屋實境感受



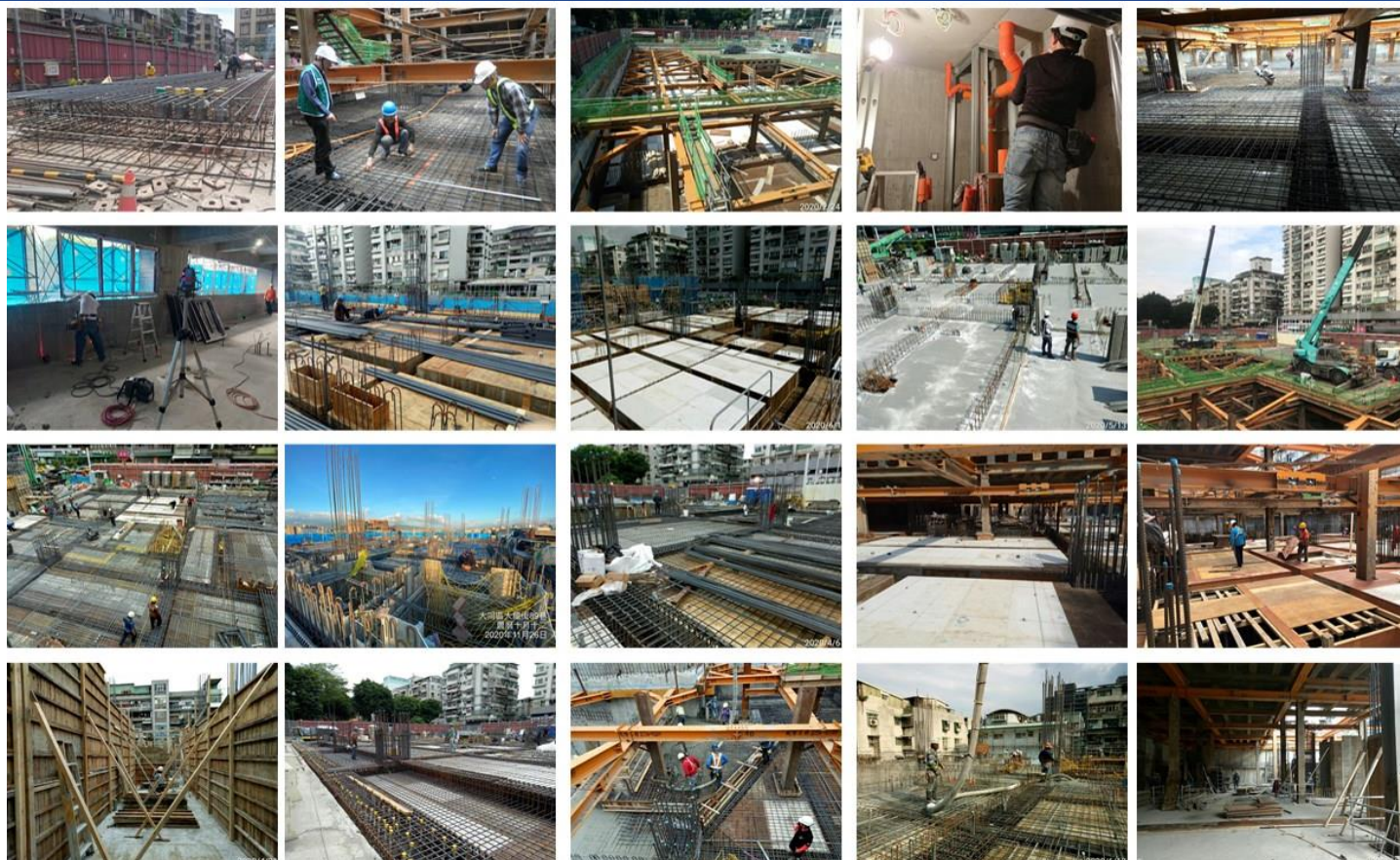
斯文里三期公辦都更創新作為

公私夥伴組成協力網絡



斯文里三期公辦都更目前進度

施工歷程



上梁典禮



06

斯文里三期公辦都更後續挑戰

身分轉換 不同視角
全新學習

驗屋、驗收、點交
多元介面處理

差額價金回收
產登與註記

管委會成立
公設點交



斯文里三期公辦都市更新

簡報
結束

