

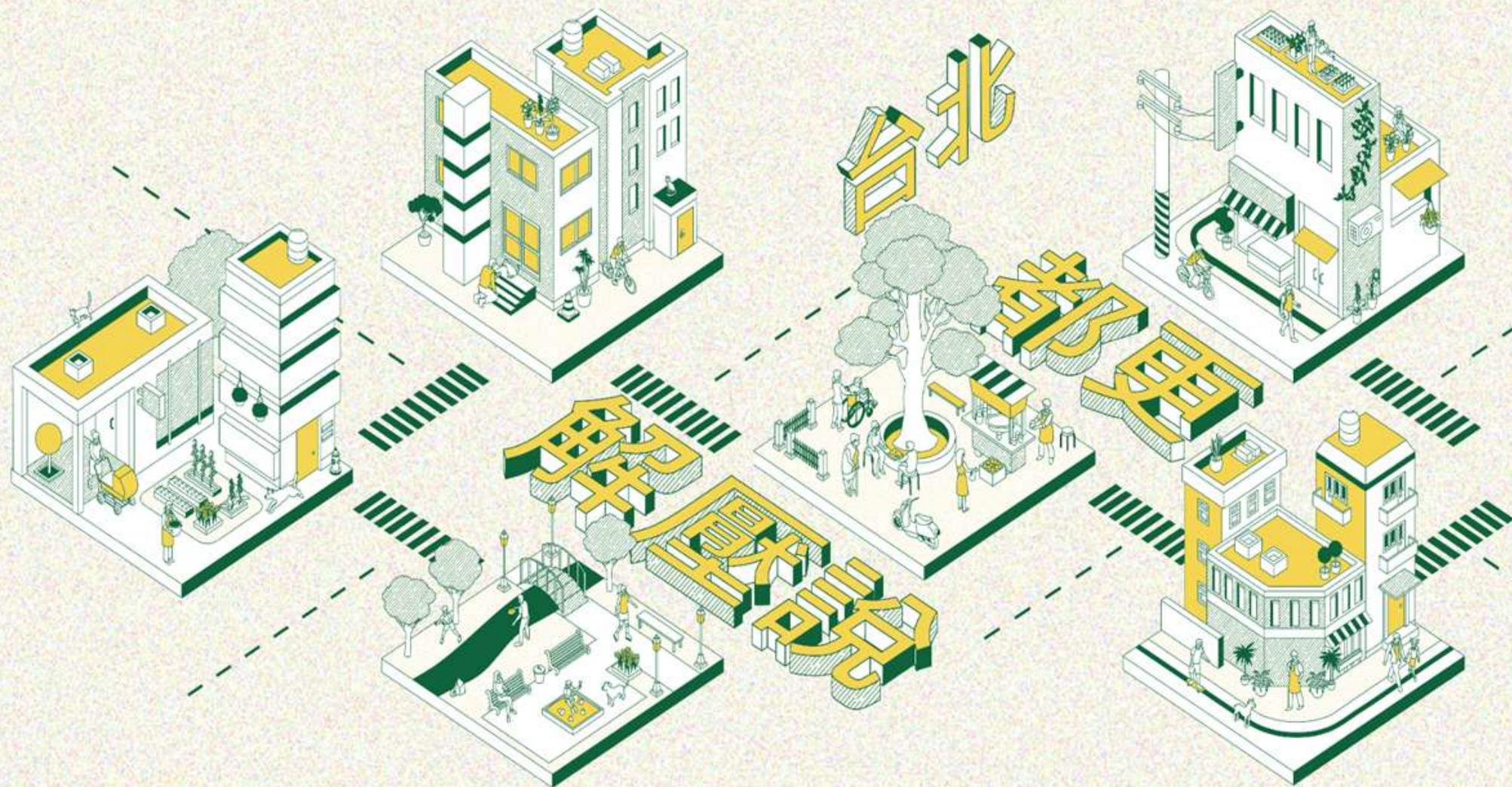


# 社造型都更

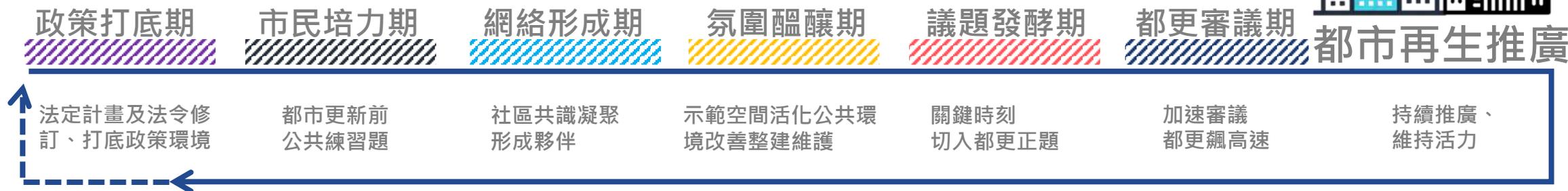
## - 臺北市斯文里三期公辦都更案 -

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。

# 透過法令、組織詮釋公辦都更

民72 臺北市都市更新實施辦法頒布

民105 臺北市公辦都更實施辦法頒布

民87 都市更新條例頒布

民108 修訂都市更新條例 (地方相關辦法配合中央修訂)

民88 -都市更新建築容積獎勵辦法  
-都市更新投資信託公司設置監督及管理辦法  
-都市更新條例施行細則

-都市更新事業實施者公開評選辦法  
-公開評選都市更新事業實施者評選會組織辦法  
-都市更新公開評選申請及審核程序異議申訴處理規則  
-各級都市更新公開評選申訴審議會組織辦法  
-都市更新公開評選申訴審議收費辦法

民90 臺北市都市更新自治條例公告

民109 修訂臺北市公辦都更實施辦法

民104

法令

921大地震

文林苑事件

啟動  
時期

公辦  
1.0

公辦都更元年

公辦  
2.0

公辦都更2.0專案試辦計畫

組織

民93  
臺北市都更處

民101  
財團法人都更中心

民105  
公辦都更專案辦公室

民110  
更新開發科

民111  
住宅及都市更新中心  
(財團法人都更中心轉型)

北市  
案例

始點：事權報核

本市首案公開評選

101/05/17  
信義逸仙-警察眷舍公辦案



本市首案設定地上權

104/08/11  
北投新民-教職員宿舍公辦案



本市首案自行實施

106/09/22  
蘭州斯文里-公辦案



本市首案公辦2.0案

110/12/23  
松柏大廈-公辦2.0案





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



01  
為什麼是  
斯文里

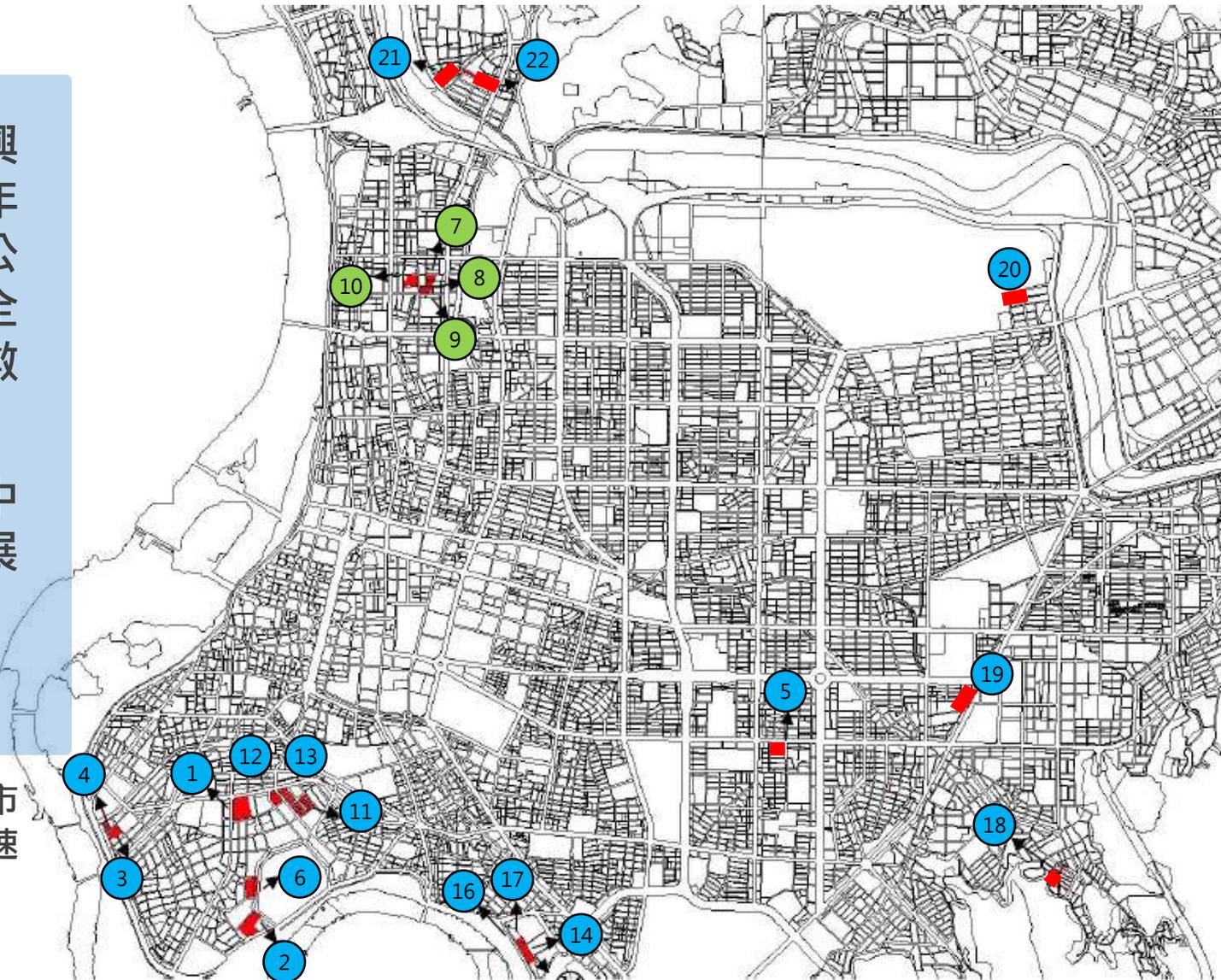
# 臺北市22處整宅背景

臺北市整建住宅興建於民國52-64年間，當時為安置公共工程拆遷戶，全市計22處，總戶數約10,944戶。

多集中於大同、中正萬華等早期發展的區域。

(第一代公辦都更)

註：民國56年，臺北市人口從戰後的20萬迅速成長至100萬以上。



- 1.南機場十三號整宅
  - 2.南機場一號整宅
  - 3.西園路一期整宅
  - 4.西園路二期整宅
  - 5.信義路整宅
  - 6.南機場三號整宅
  - 7.斯文里一期整宅
  - 8.斯文里二期整宅
  - 9.斯文里三期整宅
  - 10.蘭州國宅
  - 11.南機場一期整宅
  - 12.南機場二期整宅
  - 13.南機場三期整宅
  - 14、15.水源路二、三期整宅
  - 16、17.水源路四、五期整宅
  - 18.吳興街二期整宅
  - 19.基隆路整宅
  - 20.民生東路整宅
  - 21.劍潭一期整宅
  - 22.劍潭二期整宅
- 整宅位置

# 曾經整宅是最現代化的社區

蘭州-斯文里整宅



南機場整宅



# 現今是臺北市老舊窳陋社區

居住品質低落

社經弱勢集中

租賃戶比例高

社福資源依賴



# 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

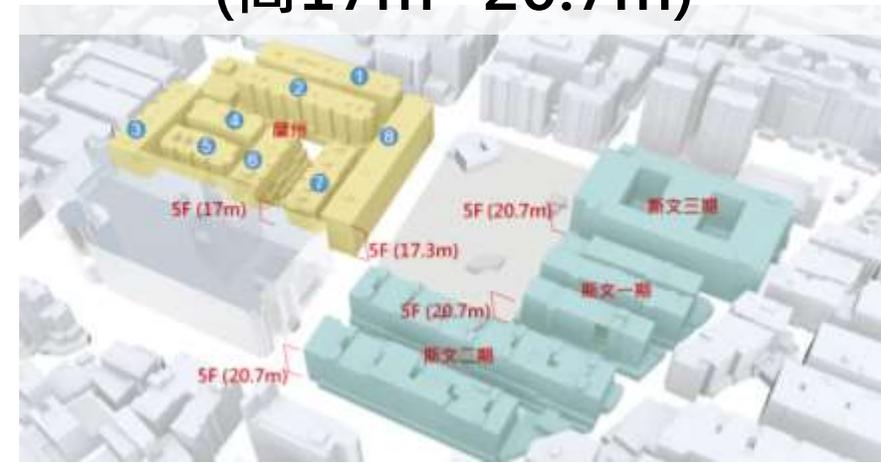
# 蘭州斯文里整宅地區



## 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)

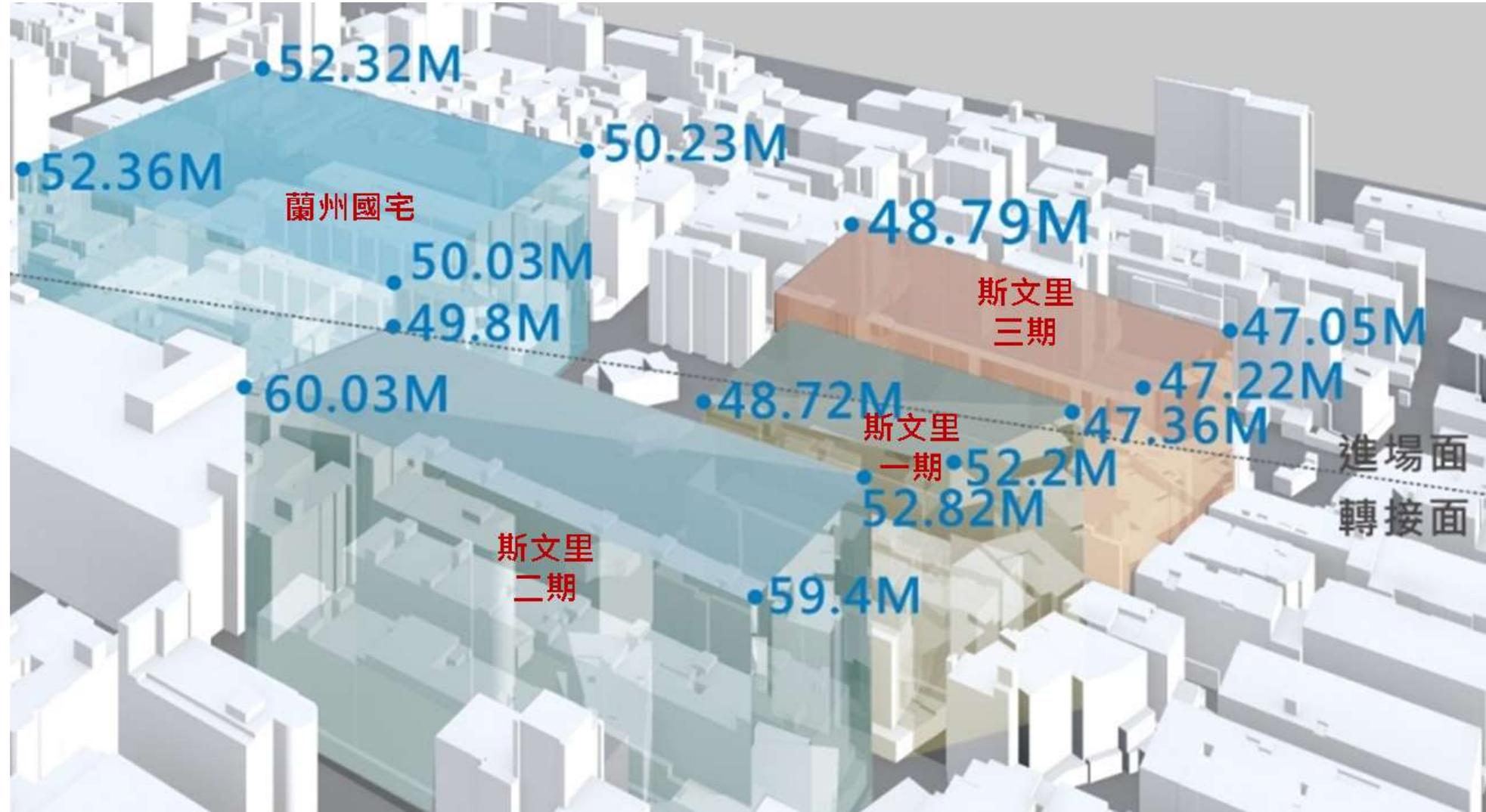


# 蘭州斯文里整宅地區全區航高限制

全區航高限制

**47**至**60**公尺間

限制未來開發建築量體



A photograph of a dense urban courtyard. The scene is framed by multi-story apartment buildings on all sides. The buildings have balconies with metal railings, some of which are covered with green mesh or have plants growing on them. Laundry is visible hanging from some balconies. In the center of the courtyard, there is a large, lush green tree with many small leaves. The sky is visible at the top, appearing overcast. The overall atmosphere is one of a busy, lived-in urban space.

02

# 都市更新 推動歷程

# 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



## 小場的分期分區分層討論



# 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3,219M<sup>2</sup>，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24,842M<sup>2</sup>，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事權計畫內容

更新後可分回138戶公宅、106個車位  
實:72 地主:66 實:100 地主:6



項目	核定版
壹、工程費用	10.76億 以公共工程單價核實編列
貳、權利變換費用	4.74億
參、貸款利息	604萬 以自有資金100%利率0.21%計息
肆、稅捐	5,647萬
伍、管理費用	6,400萬 行政管理費2%/31,124,642 風險管理費2%/32,876,519
共同負擔費用	<b>16.77億</b>
共同負擔比例	<b>32.57%</b>

# 斯文里三期公辦都更推動期程

# 145

from 事權報核

to 事權核定



斯文里整宅三期/更新後效果圖

大同區行政中心

蘭州國宅

樹德公園

A photograph of a multi-story apartment building courtyard. The building has several floors with balconies, some of which are enclosed with metal grates. There are many green plants and trees growing in the courtyard, particularly in the center and on the right side. The sky is visible at the top of the frame. The overall scene is a dense urban environment with a touch of nature.

03

中繼陪伴  
社會工程

# 斯文里三期公辦都更拆遷安置

## 籌組府級跨局處專案小組

## 隨時召開橫向聯繫會議



# 斯文里三期公辦都更弱勢協助

掌握需求，提供中繼安置、租屋媒合等核心協助

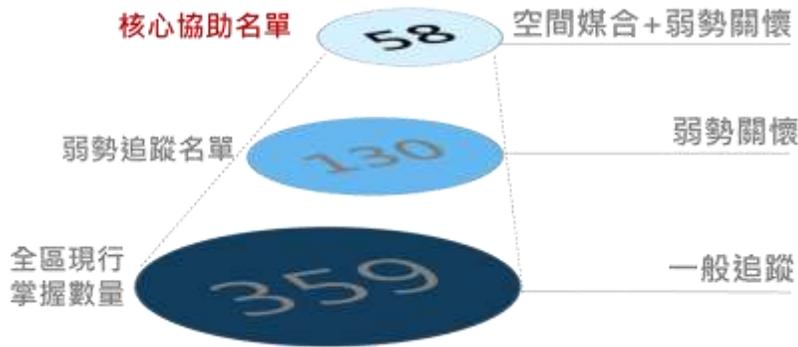
列冊弱勢家戶經調查後共130戶

■未居於此(僅設籍)者：共35戶

■表示自行覓屋者：共37戶

■需核心協助：共58戶

(更新處：37戶、財政局：14戶、環保局：7戶)



編號	姓名	弱勢身分別 (僅有本人C戶)	聯繫狀態 (11月-1)	家庭狀況	人口數	合計房產	最低負擔	最高負擔	中繼安置及安置計畫	是否申請補助(%)	是否申請	申請結果 (成功/%)	執行進度	實施成效評估	建議事項
1	張文輝	C4(原)+C6	4	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	2房	18,000	15,000	口交安置	△				1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
2	林其龍	C3(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	2	3房	1,000	18,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
3	陳大封	C3(原)	7	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	7	2房	13,000	13,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
4	陳進城	C7(原)+C1(原)	3	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	3	2房	5,000	18,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
5	陳進城	C11(原)	4	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	2	2房	1,000	13,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
6	陳進城	C11(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	3	1房	18,000	15,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
7	江進城	C11(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	4	1房	18,000	15,000	原居C	△	1.2.原居C	△	1.2.原居C	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
8	陳進城	C11(原)	4	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	4	2房	1,000	18,000	原居A1	△	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
15	江進城	C9(原)+C1(原)	1	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	4	3房	10,000	15,000	原居A2	X	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.2.原居A2	
16	陳進城	C5(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	2	2房	10,000	15,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
17	陳進城	C9(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	2	2房	10,000	15,000	原居A2	X	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
18	陳進城	C8(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	1房	5,000	12,000	原居A1	X	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
19	陳進城	C9(原)+C1(原)	3	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	7	3房	7,000	18,000	原居A2	△	1.2.原居A2	△	1.2.原居A2	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
20	陳進城	C9(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	1房	0	5,000	原居A1	△	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
21	林進城	C1(原)	3	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	1房	0	5,000	原居A1	O	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
22	陳進城	C2(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	2	2房	5,000	18,000	原居A1	X	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
23	林進城	C8(原)+C1(原)	4	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	7	2房	0	18,000	原居A1	X	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
24	陳進城	C9(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	7	2房	10,000	15,000	原居A1	O	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
25	陳進城	C9(原)+C1(原)	4	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	1房	0	5,000	原居A1	X	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	
26	陳進城	C9(原)+C1(原)	5	原住戶，搬往新址，有加入新屋計畫，並與新屋主、中興區公所、社區中心、居委會、【未回訪】	1	1房	0	5,000	原居A1	X	1.2.原居A1	△	1.2.原居A1	1.原住戶有遷出(大同區) 1.2.原住戶已自行找房子	

# 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	月租(含管理費)	戶數
基河三期 中繼國宅 (17)	三房	25	10,100元	4
	三房	27	10,800元	13
行天宮公宅 (19)	套房	10	11,800元	4
	套房	12	14,100元	14
	套房	16	16,200元	1
敦煌公宅 (2)	三房	35	24,700元	2
總計				38戶

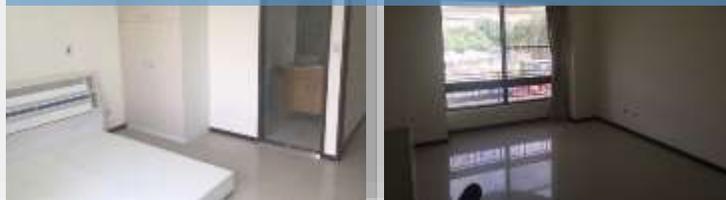
基河三期(南港站)



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點交作業

## 管線中止一站式服務

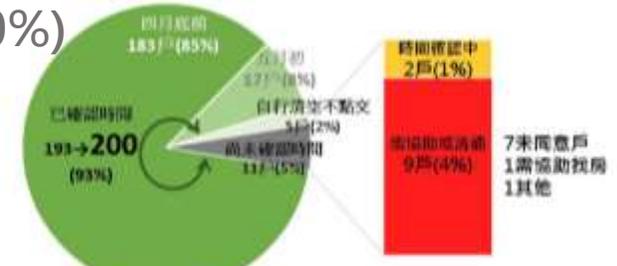
自來水處、臺灣電力公司、中華電信及有線電視業者...



## 建物騰空點交

所有權戶共261戶 ( 私有所有權216戶 )

- 已連繫216戶辦理點交(100%)
- 確認點交日期199戶(92%)
- 完成騰空點交103戶(48%)



A photograph of a multi-story apartment building courtyard. The building has several floors with balconies, some of which are enclosed with metal grates or green mesh. There are various plants and trees growing in the courtyard, including a large, leafy tree in the center. The sky is visible at the top of the frame. The text "04 拆除典禮 前的倒數" is overlaid in the center of the image.

04  
拆除典禮  
前的倒數

# 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(同意比87.1%)
2/23	拆補費發放	27(同意比87.5%)
3/20	協調會	26(同意比87.9%)
3/26	到新莊協調	25(同意比88.3%)
3/27	於工作站協調	22(同意比89.9%)
3/29	至處領拆補費	19(同意比91.3%)
3/30	到府協調	18(同意比91.7%)
3/31	到府協調	16(同意比92.6%)
4/03	騰空點交	14(同意比93.4%)
4/12	到府協調	9(同意比95.9%)
4/23	到府協調	8(同意比96.3%)
5/18	拆除動工	4(同意比98.2%)



# 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



A photograph of a multi-story apartment building courtyard. The building has several floors with balconies, many of which have metal railings and are cluttered with laundry. The courtyard is filled with lush green plants, including a large tree in the center and various potted plants on the balconies. The overall scene is a mix of urban density and nature.

05  
公辦都更  
創新作為

# 斯文里三期公辦都更創新作為

這天，讓我們團聚斯文里，道別、擁抱、相約再度相會



# 斯文里三期公辦都更創新作為

溫馨拆補費發放及新廈命名

留住美好記憶，共創社區動人故事



向城市道別  
序曲



向城市道別  
啟動柔軟而堅毅的社會工程



再見斯文里三期整宅  
脫離窳陋整宅環境



再見斯文里三期整宅  
公辦都更改變成真

A photograph of a multi-story apartment building courtyard. The building has several floors with balconies, many of which have metal railings and are cluttered with laundry. The courtyard is filled with lush green plants, including a large tree in the center and various potted plants on the balconies. The sky is visible at the top of the frame.

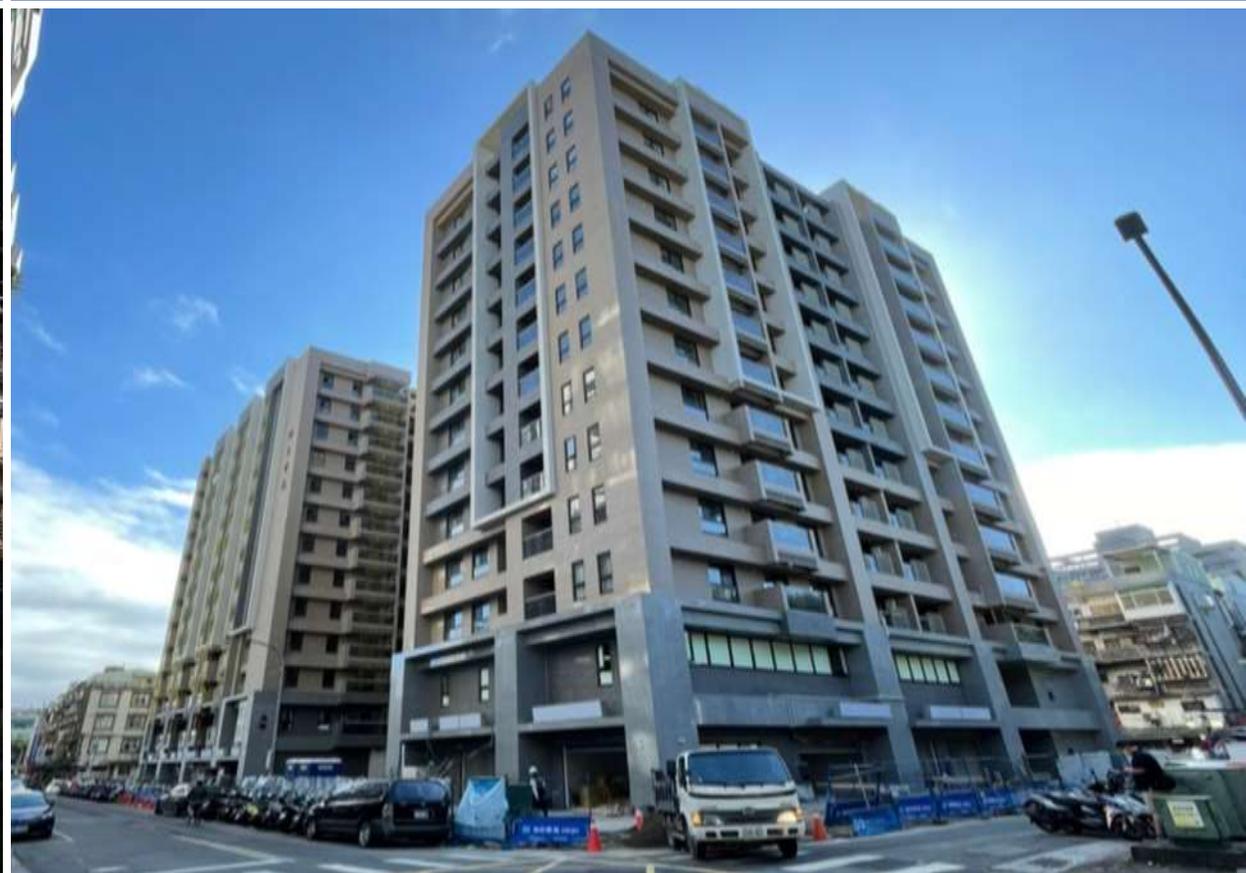
06  
目前進度  
後續挑戰

# 斯文里三期更新前更新後

Before

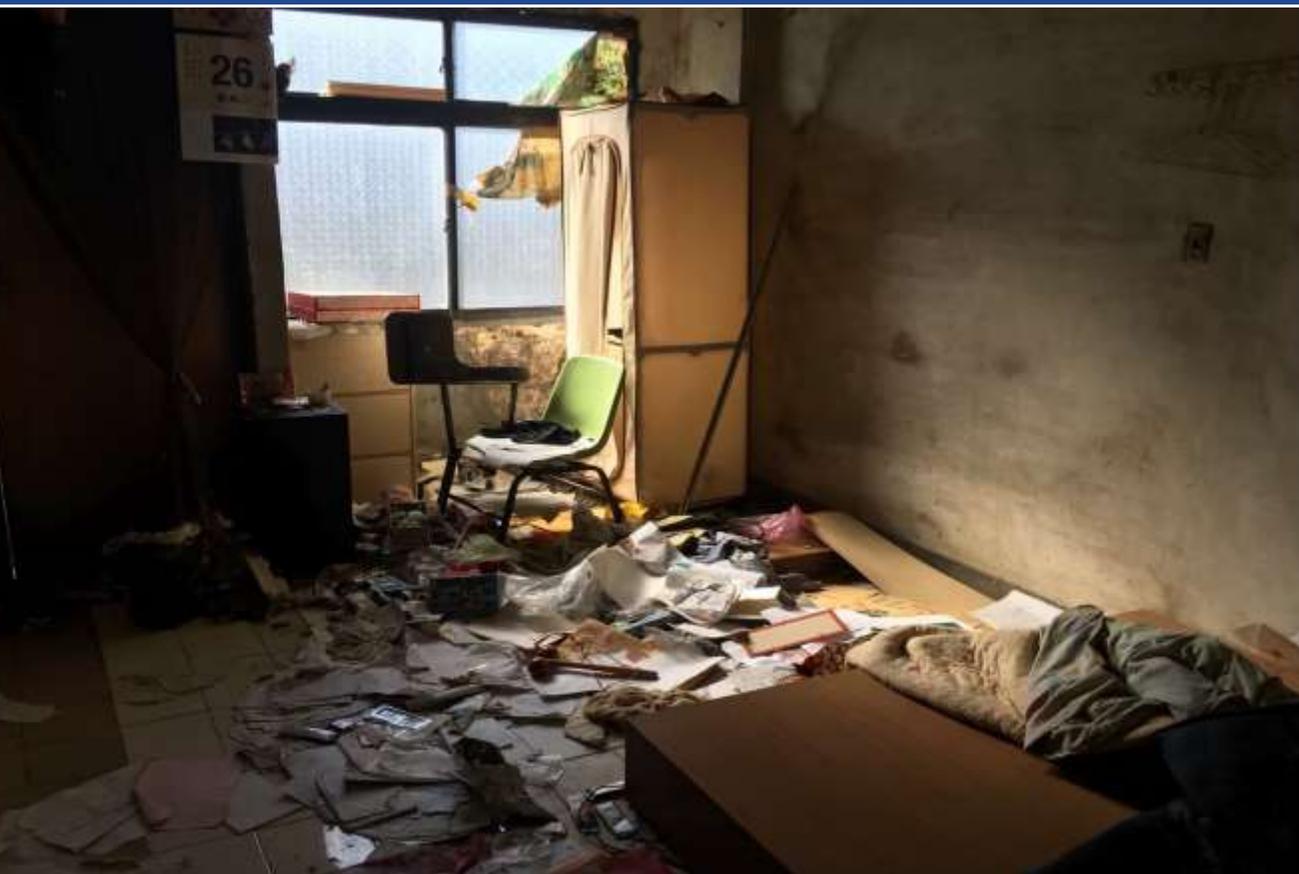


After

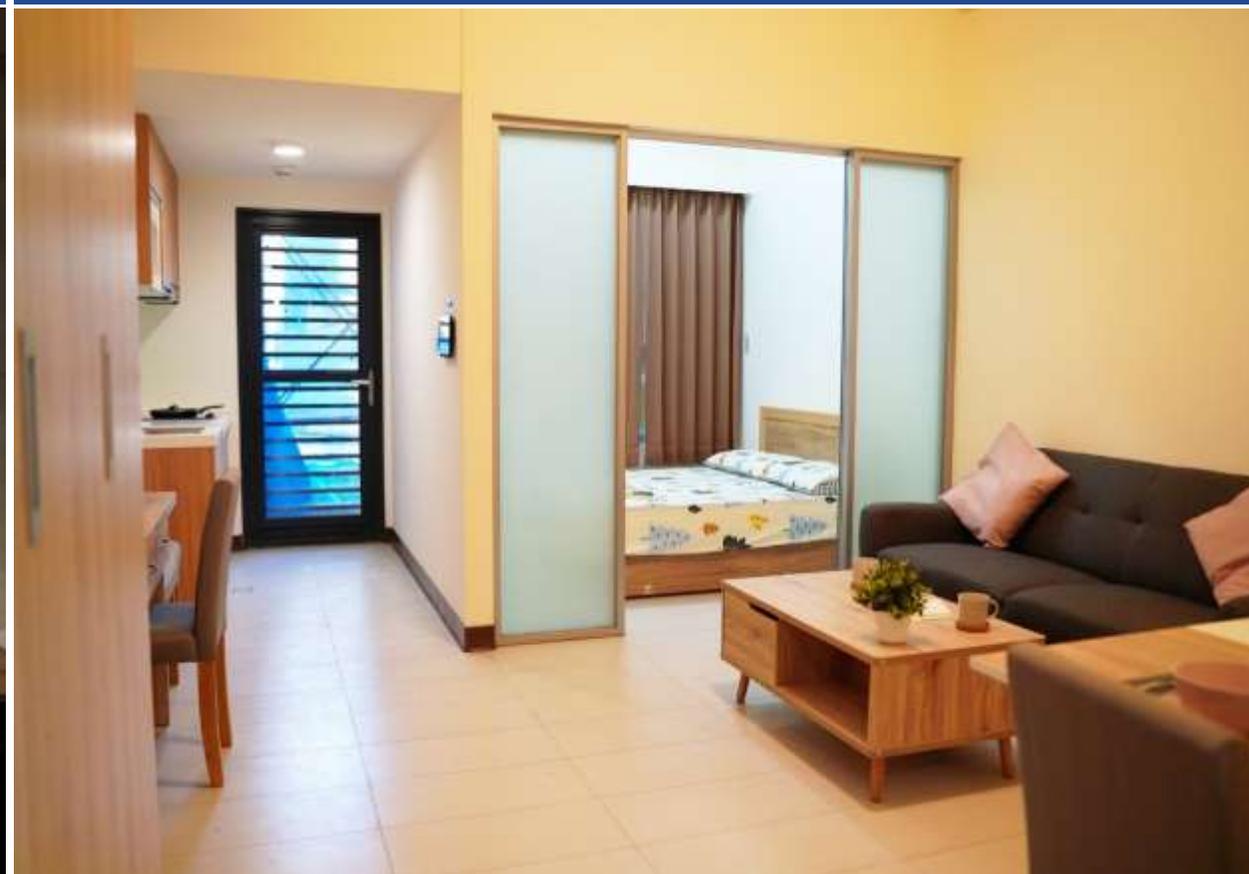


# 斯文里三期更新前更新後

Before



After



# 回斯文，感悸動

111/03/16



# 逐戶驗屋交屋，私有戶入住，公有戶起租



# 斯文里三期公辦都更後續挑戰



管委會成立公設點交



社宅入住後磨合



公共藝術執行





# 跳脫公地為主的思維協助私有產權推動更新

109.8.27公告臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫

市府為協助老舊房屋加速改建，充分運用資源發揮最大效益，並參酌過去公辦都更成功經驗，針對不具市場性案件、推動困難案件並排除已有民間建商整合之案件，優先以整宅、環境窳陋且更新財務不佳地區推動都市更新

1 位於本府公告  
公劃更新地區



2 具更新規模



3 更新意願達  
90%以上



3 項皆符合者即可申請





# 台北都更解壓說概念館

捷運大直北安段公辦都更案回饋之公益空間，111/10/21開幕

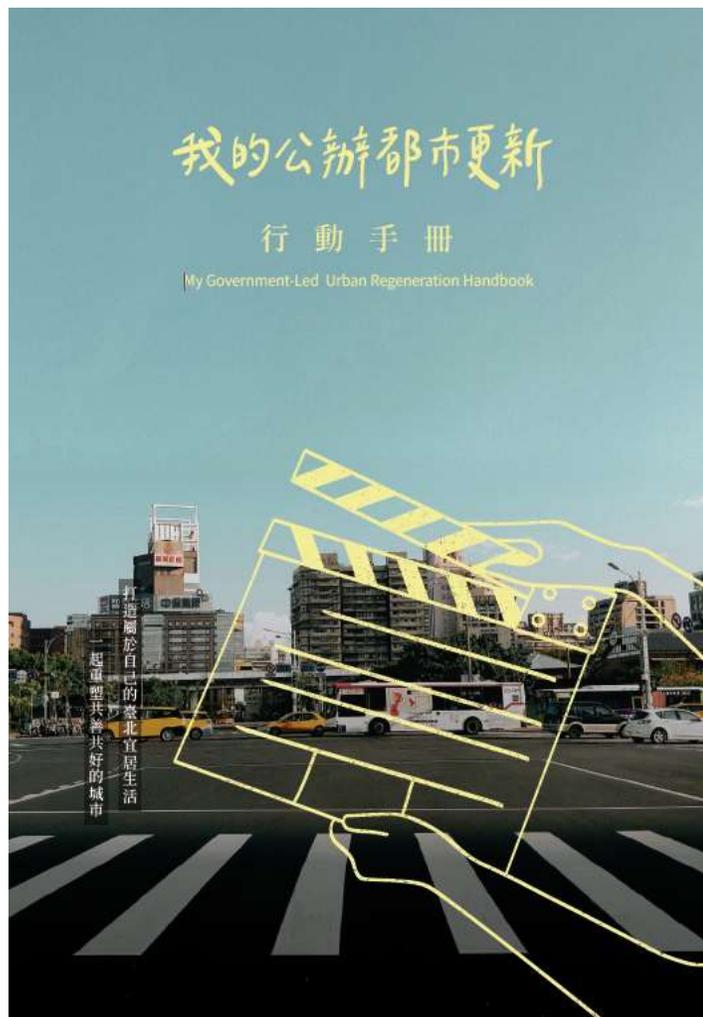


住都中心成立特展 111/10/21-12/31



# 映畫臺北

## 20個公辦都市更新的時光紀行



簡報  
結束

