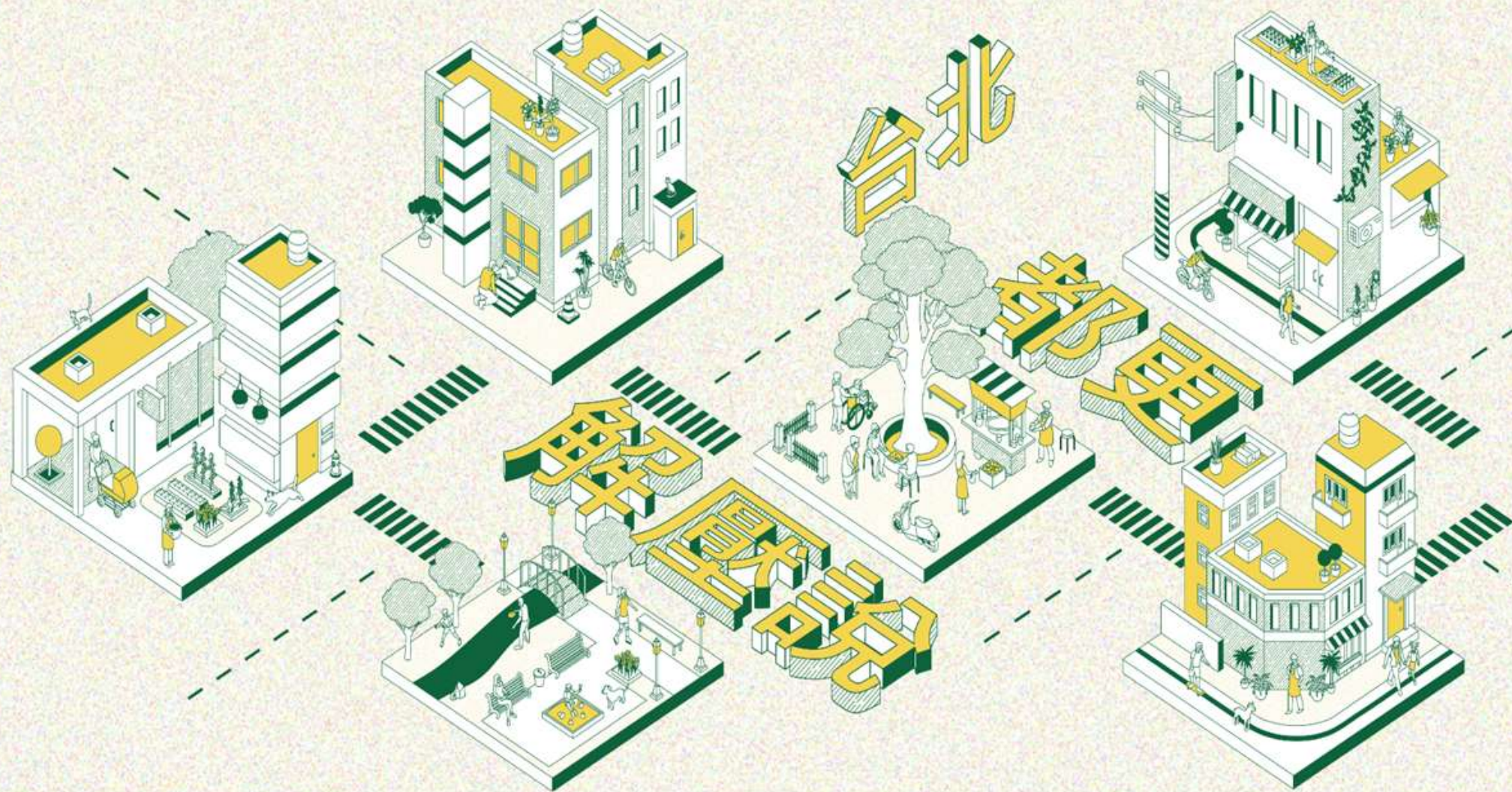


# 臺北市斯文里三期整宅公辦都更及駐點工作站

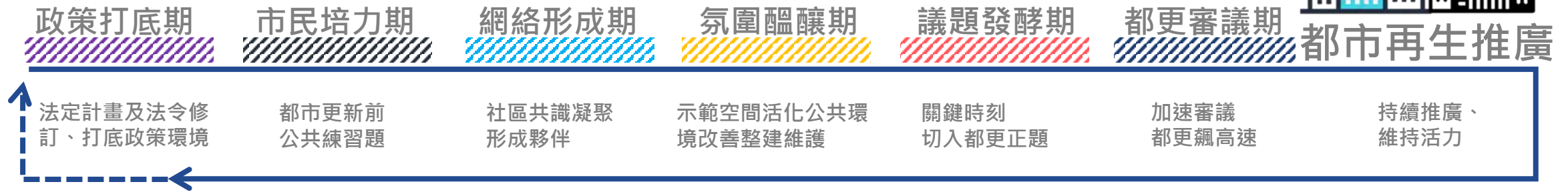
臺北市政府都市發展局 正工程司 胡如君



# 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

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

公辦都更P.R.O升級  
公辦都更7599專案計畫  
整建住宅專案計畫

組織

啟動  
時期

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)

民112

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



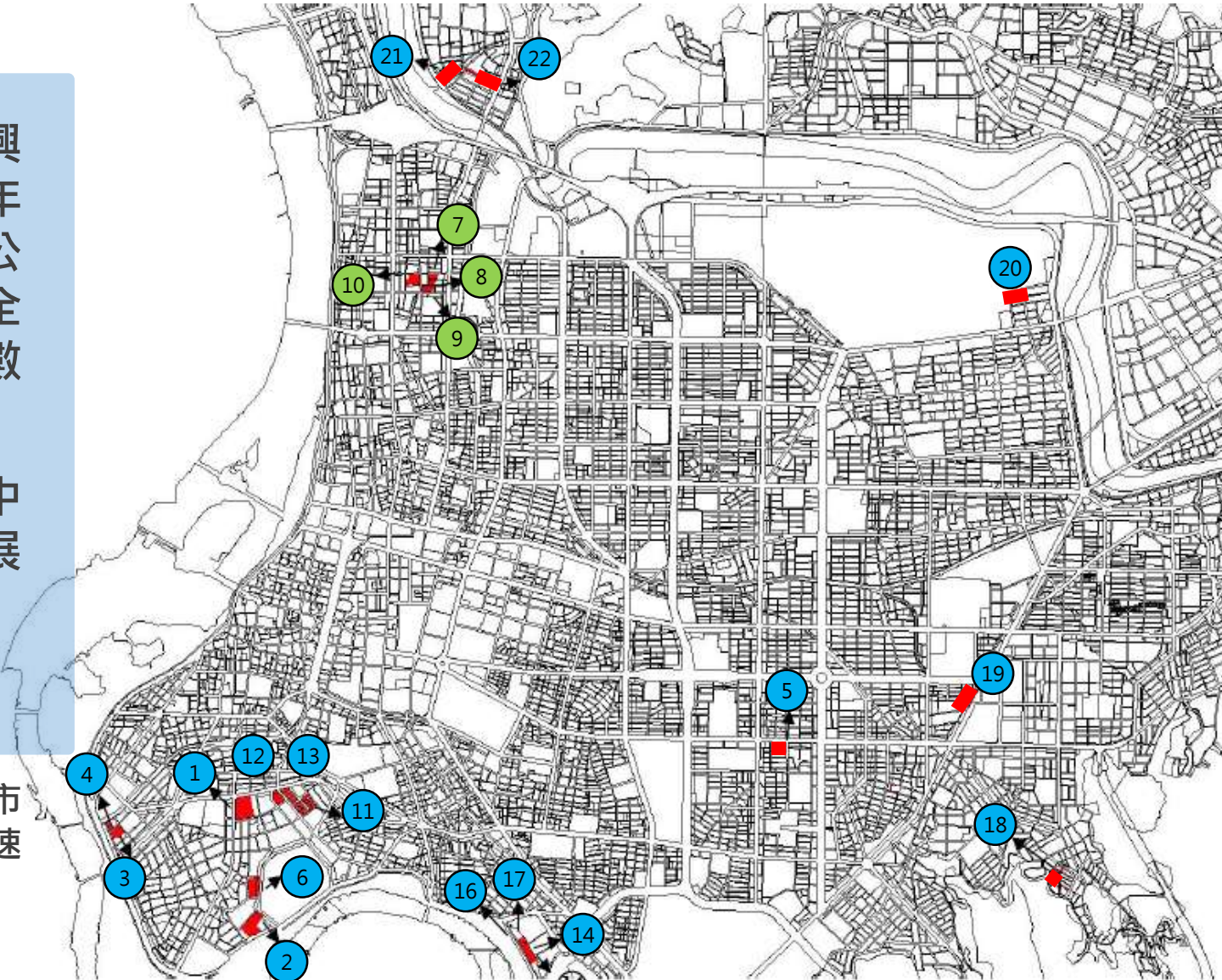
# 臺北市22處整宅背景

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

# 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

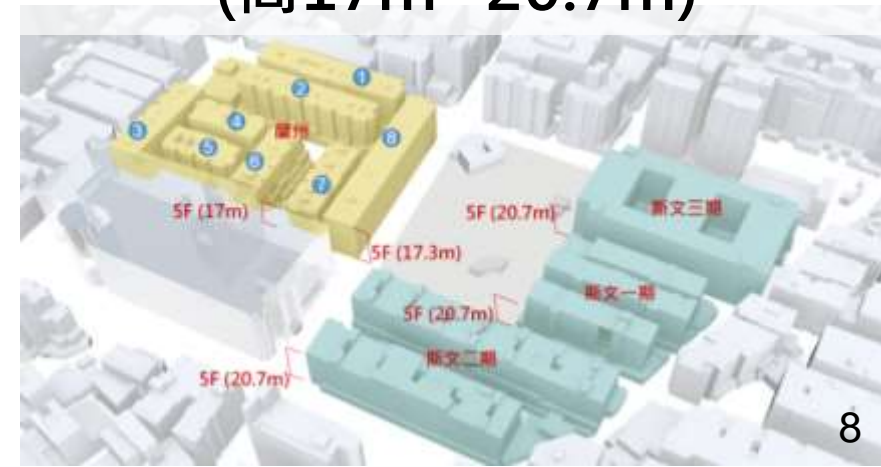
# 蘭州斯文里整宅地區



## 居住單元主要坪型 「7-13坪」

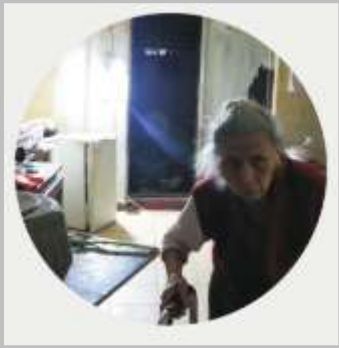
單元	主要坪型	佔百分比
斯文里一期	7坪以下	65%
斯文里二期	10-11坪	80.83%
斯文里三期	10-12坪	62.69%
蘭州國宅	10-13坪	49.8%

## 1965年興建之五層樓建築 (高17m~20.7m)





# 蘭州斯文里整宅地區現況窳陋情形



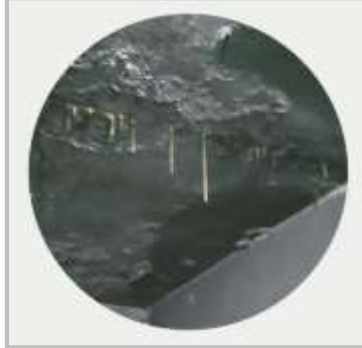
• 居住空間狹小



• 頂樓加蓋遍佈



• 陽台外推嚴重



• 滲水、鋼筋外露



# 02. 都市更新推動歷程



# 跨領域專業的溝通聚焦

## 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

# 創造面對面溝通討論的機會

## 大場的全區溝通說明行動



## 小場的分期分區分層討論



# 藉由都更意願調查確認社區動能

意願蒐集，每日更新，公開資訊

★ 公辦都更 同意比例 ★  
(自2016.9.24統計至2016.11.30)

區域	建物	土地面積
斯文里一期 4、5、6鄰	27.46%	25.19%
斯文里二期 1、2、3鄰	45.61%	46.00%
斯文里三期 7、8鄰	70.19%	70.33%
苗州國宅 揚雅里	7%	7.4%

第一波統計截止日 11/30

同意書索取請至2F

籌辦感恩茶會，宣布優先啟動



# 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推動期程



# 全國首次公益性投資 分期分區滾動式效益





# 03. 中繼陪伴社會工程



# 核心單位組成府級專案小組

## 籌組府級跨局處專案小組



## 隨時召開橫向聯繫會議



# 弱勢住戶真實需求與媒合租屋

## 掌握需求，提供中繼安置、租屋媒合等核心協助

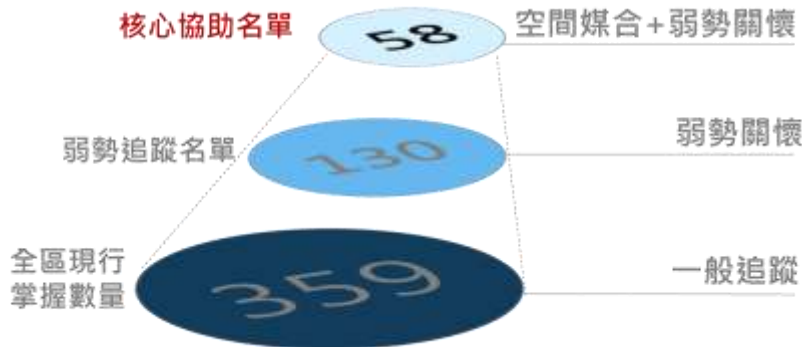
列冊弱勢家戶經調查後共130戶

■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)



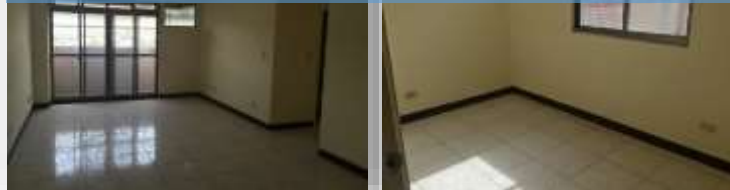
編號	姓名	弱勢身分類別 (由內有欄C3-8戶)	聯繫狀態 (11月-1月)	家庭狀況	人口數	合租 需求	尋找租屋 需求	目前居住 地點	目前租屋 月租	是否可負擔 租屋(%)	是否可負擔 租屋	是否有結算 租金	租戶關係	需要協助的原因	建議措施
1	張某某	C4(中低收入)	4	家庭狀況: 單親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	2	18,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
2	陳某某	C3(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	2	3	5,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
3	林某某	C3(中低收入)	7	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	7	2	18,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
4	張某某	C7(中低收入)	3	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	2	5,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
5	陳某某	C11(中低收入)	4	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	2	2	1,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
6	張某某	C11(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	3	18,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
7	陳某某	C11(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	4	3	18,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
8	張某某	C11(中低收入)	4	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	4	2	5,000	18,000	板橋區	18,000	0	否	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利	
15	陳某某	C8(中低收入)	1	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	4	3	10,000	18,000	板橋區	18,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
16	張某某	C5(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	2	2	10,000	18,000	板橋區	18,000	△	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
17	陳某某	C8(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	2	2	10,000	18,000	板橋區	18,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
18	張某某	C8(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	1	1	5,000	18,000	板橋區	18,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
19	陳某某	C8(中低收入)	3	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	2	5,000	18,000	板橋區	18,000	△	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
20	張某某	C8(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	1	1	0	5,000	板橋區	5,000	△	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
21	陳某某	C8(中低收入)	3	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	1	1	0	5,000	板橋區	5,000	0	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
22	張某某	C2(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	2	2	5,000	18,000	板橋區	18,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
23	陳某某	C8(中低收入)	4	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	2	0	10,000	板橋區	10,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
24	張某某	C8(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	3	2	0	10,000	板橋區	10,000	0	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
25	陳某某	C8(中低收入)	4	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	1	1	0	5,000	板橋區	5,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		
26	張某某	C8(中低收入)	5	家庭狀況: 雙親家庭, 育有子女, 經濟困難, 失業, 中職學歷, 租屋地址: 板橋區, 租金每月...	1	1	0	5,000	板橋區	5,000	X	1. 租金過高 2. 空間狹窄	1. 協助尋找租屋 2. 申請社會福利		

# 公宅及包租代管資源投入

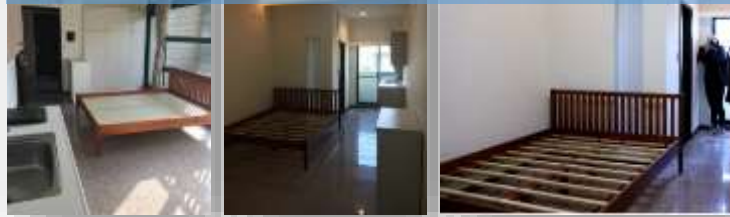
空留3處公宅及中繼宅，搭配包租代管，隨call隨到的帶看及媒合服務

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

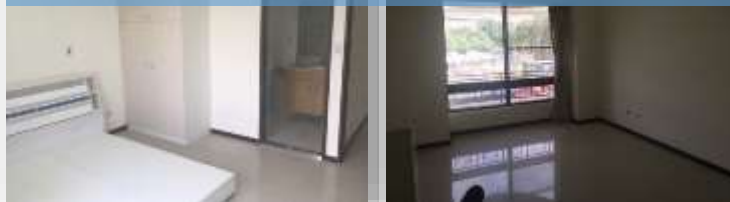
基河三期(南港站)



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

# 跨區銜接社會福利資源

弱勢所有權戶及租戶中繼陪伴計畫，搬家協力常陪伴，社福資源不中斷



## 志工招募計畫

### 【家訪陪伴組】

家戶拜訪及需求資源  
調查與媒合

### 【打包協力組】

協助長者或行動不便  
者打包復位

## 透過在地網絡推進社福工作



## 志工成員

- 市府團隊
- 在地居民協力志工
- 學生陪伴志工
- 社福關懷志工



# 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 一般戶

16

淨空執行





# 拆除典禮前的倒數計時 未同意戶(4人6戶)

17

淨空執行



# 拆除典禮

18

一個拆除典禮現場，二個平行時空



# 05. 完工後的挑戰





Before

# 斯文里二期更新前更新後

After





Before

# 斯文里三期更新前更新後

After



# 回斯文感悸動 創造回家儀式感



# 差額價金找補作業規定



111/01/24竣工  
111/04/22核發使  
照、接通水電



111/05/04通知接  
管至111/06/03



111/06/15繳納差  
額價金至  
111/07/14



111/09/01、  
111/10/20申請囑  
託登記(未繳納差  
額價金謄本註記)



催繳後倘仍未繳納  
以書面行政處分命  
其繳納，再未繳納  
則移送強制執行  
(#52)

# 06 ■ 公辦都更駐點工作站





# 蘭州斯文里駐點工作站

## 駐地工作站空間再升級

4F 蘭斯遊戲間

A 公辦都更影音展場 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 小廣場/社區資訊及關懷小站 B 社區歌謠亭



蘭斯小聚場 | 樓層空間規劃



## 樣品屋實境感受



# 蘭州斯文里駐點工作站

## Be a Community Hub

網絡關係加固

示範整建維護(可以等重建但要住的好)

展現持續協助其他單元的積極態度

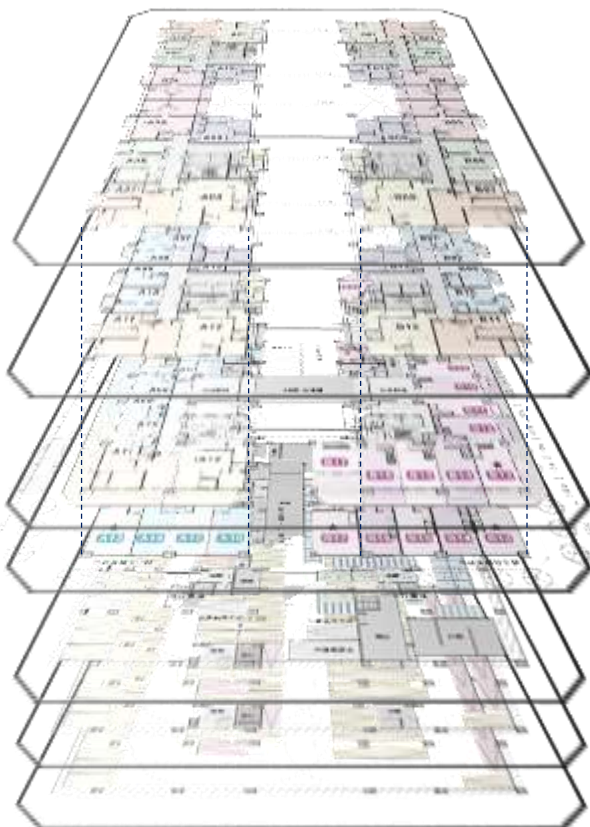
移動至昌吉，宣示推動斯文里二期公辦都更的決心



# 南機場整宅駐點工作站

單元三已報核事業及權利變換計畫，預計年底招商，帶動其他單元

更新前160戶，更新後預計興建鋼筋混凝土造(RC)，  
地上14層、地下3層，總計301戶



標準層:5~14樓 (200戶)

社宅層:2~4樓 (68戶)

一樓層:1~2樓 (33戶)

地下層(B1~B3)

汽車：160席+4席無障礙

機車：205席+5席無障礙



# 水源整宅駐點工作站

112年8月14日簽約典禮 與華鼎事業股份有限公司簽約



# 信維整宅駐點工作站

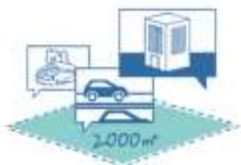
資料來源：臺北市住宅及都市更新中心

## 進入公辦都更7599 第二階段方案評估 並啟動意願調查

### 7599 專案計畫

#### 第一階段 受理申請

早進場 都更不必等



符合申請資格之社區自行整合意願達 **75%** 後，由申請人代表向市府提出申請。

#### 第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊



市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達 **90%**。

#### 第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚



住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達 **90%**。

#### 第四階段 規劃審議

資金技術早到位



住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。

住心+



公辦都更7599專案計畫

信維整宅公辦都更案

信維住戶  
踴躍提問

市府團隊  
詳細解說

駐地服務  
推動更新重建



# 工作站多元駐點 服務更便利

整宅及老舊社區，產權複雜、弱勢集中、更新意願難以整合，駐地工作站肩負第一線整合溝通、個案協助及更新前置作業



## 在地式駐點服務

紮根在地，拓展網絡建立信任，提供立即性服務。



## 走動式駐點服務

沒有適合的空間也沒關係，誰說駐點只能是辦公室？



## 預約式駐點服務

配合需求，增加彈性服務時段，預約即前往！

# 專書推廣



發行日：2023.05 (官方版2022.10)

在舊公寓與新大樓的邊界，  
在歲月與場域的交匯處，  
散佈在臺北城市角落的 20 個都市更新故事，  
像一部長鏡頭 Long Take 的電影，  
持續不間斷的上映在你、我的生活之中。

作者：臺北市都市更新處  
出版社：田園城市文化事業有限公司

## 作者簡介：

總策劃 | 臺北市都市更新處  
行政指導 | 陳建華、簡瑟芳、葉家源、謝明同、詹育齊、江中信、  
胡如君、鄭楷婷、更新處開發科全體同仁  
執行主編 | 蕭定雄、廖翊婷、陳祐婷  
內文撰稿 | 黃令名、張子若  
專文邀稿 | 黃麗玲、蘇瑛敏、侯志仁



**THANKS**

臺北市政府都市發展局 正工程司 胡如君  
02-27815696 分機 3179

