

公辦都更成果與困境

財團法人都市更新研究發展基金會
主任 麥怡安

2016. 10. 17

簡報大綱

- 前言
- 案例介紹
- 相關統計分析
- 目前面臨的困境

前言

「公辦都更」不是新名詞！



南機場公寓落成

1963年 南機場第一期等

1975年 台北市國宅處

1977年 台北市都市更新科柳鄉社區

1993年 臺北市都更實施辦法修訂

1998年 都更條例

2005年
推動公辦都更的開始

2011年
政府為主都更推動手冊

2014年
公辦都更
選舉政見

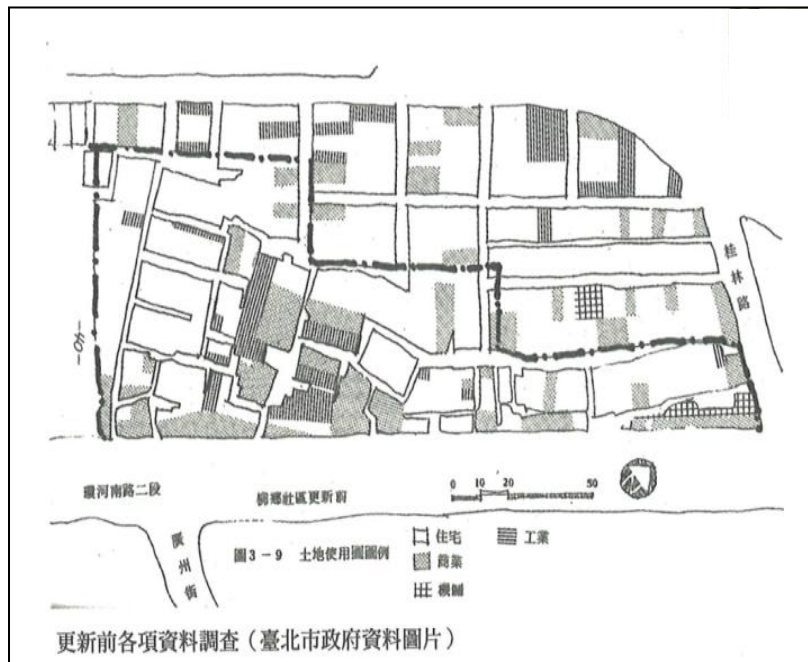


柳鄉社區都市更新

都市更新條例實施以前

柳鄉更新經驗

- 1981年柳鄉更新案公告實施，以區段徵收私人土地更新
- 引發民眾抗爭，迫使政府縮小更新單元，由5.4公頃縮小為3.9公頃



2003年首件公辦更新選商：府中棧

- ❑ 原板橋台鐵宿舍
- ❑ 面積1,404m²，公有土地佔94%
- ❑ 縣政府先與現住戶簽訂共識書取得大多數住戶同意
- ❑ 2003年公告招商，昇陽建設得標
- ❑ 妥善安置現住戶及違佔戶
- ❑ 台鐵土地活化利用



2005年加速推動都市更新方案

- 都市更新優先地區
 - ▣ 選定5公頃以上、公有比例占50%的地區（含國營事業土地）
 - ▣ 以位於火車站、捷運站及港灣地區為優先
- 採行公私部門合作模式
 - ▣ 政府委託辦理初期規劃及招商作業。
 - ▣ 框列20億元國家發展基金做為推動經費。
- 行政院中長期資金2000億元作為都市更新作業基金



2011年都市更新產業行動計畫

- 「都市更新推動計畫」屬愛臺12項建設
 - ▣ 營建署委外成立都市更新推動辦公室
 - ▣ 成立各縣市之推動小組、行政院都市更新推動小組
- 都市更新執行策略
 - ▣ 配合修訂更新相關法令
 - ▣ 輔導民間為主更新案實施
 - ▣ 鼓勵辦理住戶自力更新
 - ▣ 加速政府為主更新案推動



2015年都市更新發展計畫

- 持續檢討都市更新法令規範
- 修訂政府為主的都市更新招商手冊、都市更新推動手冊
- 補助地方政府都市更新示範計畫
- 建立整合推動平台
(籌組都市再生專責機構)
- 提高資訊透明度及促進民眾參與
- 強化都市更新E平台



政府主導更新的目的

1

- 帶動都市昇級，引入民間投資

2

- 充實公共設施，創造公共利益

3

- 公平競爭，保障公私地主合理利益

政府主導更新特色

- 免取得所有權人同意(法制上)
- 政府也不一定要持有土地
- 政府可運用多種工具推動更新，如都市計畫調整、更新基金挹注等
- 具有公信力且公開透明，並具政策引導力
- 公開甄選民間都市更新事業機構
- 「促參法」架構引入民間投資人
- 民間專業經營管理，為公庫創造收益
- 開發風險與開發者共同分攤

公辦都更已成為縣市政府重要政策

2005

- 中央開始籌劃政府主導之更新計畫

2009

- 停止標售都市更新之國有土地

2010

- 啟動公開評選投資者-普及化

2011

- 各土地管理機關開始積極主導都更

2014

- 五都市長選舉，各候選人紛紛主張公辦更新

2015

- 雙北市公辦都更為重點執行政策

公辦都更案例介紹

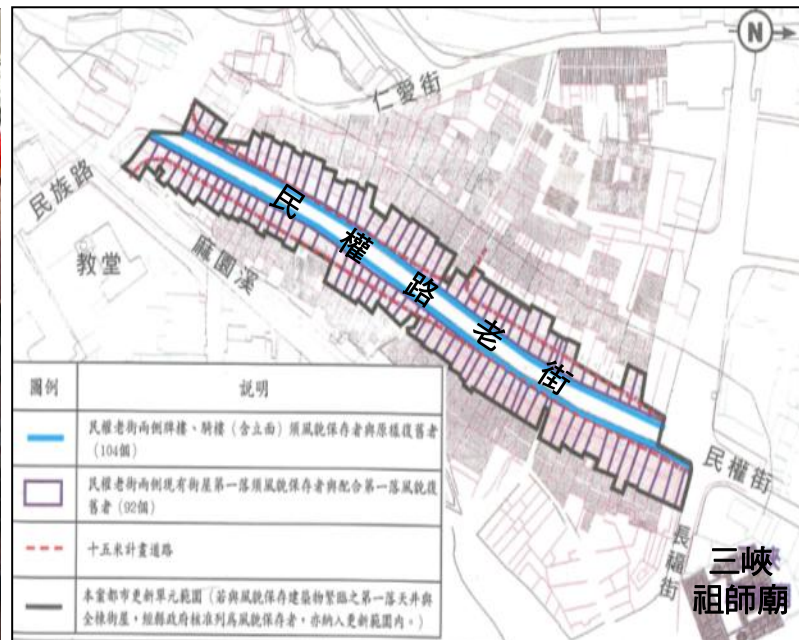
- 自行實施：新北市三角湧
- 同意實施：北市崇德隆盛
- 公開評選委託實施：
 - ▣ 權利變換-新店行政園區
 - ▣ 設定地上權-北投區新民段
 - ▣ 附款式標售-板橋浮洲
- 雙北推動公辦都更的嘗試

公辦都更都市更新法令依據

- 政府主導(條例第9條、細則第5-1條)
 - ▣ 自行實施(政府主導)
 - ▣ 公開甄選委託實施(公私合作)
 - ▣ 同意實施(其他機關主導)

新北市三峽三角湧老街

- 臺北縣政府擔任實施者
- 整建維護類型
- 獲得多項大獎



縣府第一線與住戶溝通

- 原都市計畫拓寬道路要拆除老屋，土地已徵收
- 各界期待保存歷史建築
- 地方民意反彈阻撓，執行困難重重
- 台北縣政府獲行政院補助3.6億



日據時代街景



更新前街景

老街整建 振興三峽觀光產業

- 從反對到贊成，居民經歷了三十年的論戰
- 經各方協助及縣府推動，實現歷史風貌保存整建維護



更新後日夜街景



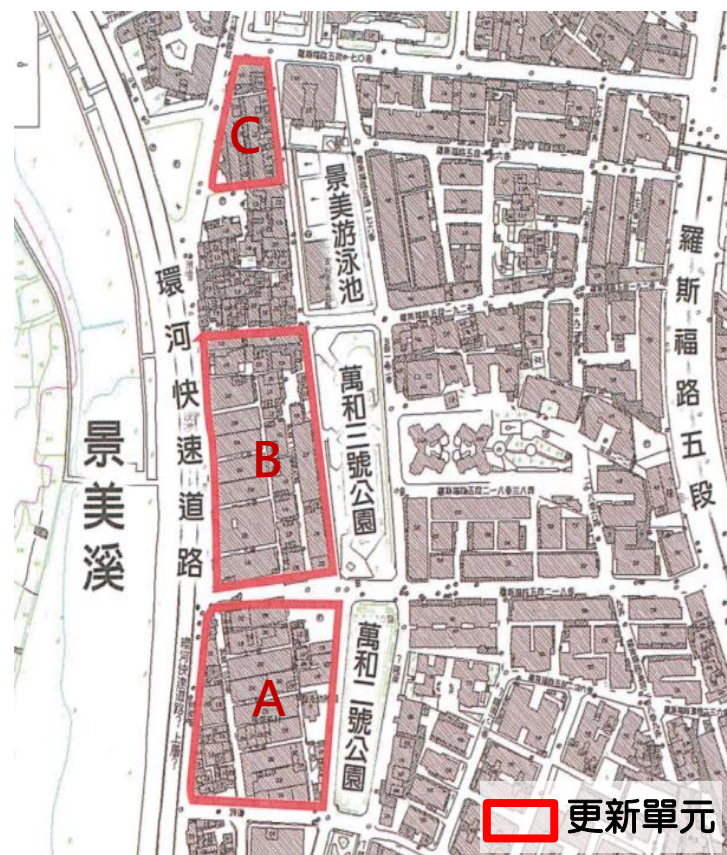
更新後立面保存



更新後騎樓復舊

臺北市崇德隆盛新村

- 眷村改建搭配都市更新
- 土地皆國防部管轄
- 基地面積21,301m²



安置眷戶 提供年長者舒適環境

- 由國防部總政治作戰局擔任實施者主導
- 原有272眷戶與66違建，改建後共576戶
- 採「照顧住宅」、「無障礙之居住環境」，落實社會照顧
- 三區建築形成合院，各區一樓設社區活動中心、社區托兒所、閱覽室等公益設施



原為凋敝衰頹的老舊眷村



改善居住品質，安置弱勢眷戶

新北市新店行政園區

- 2014年5月冠德建設得標採權利變換方式
- 公有地：8,159m² (68%)
- 私有地：3,846m² (32%)



複合式開發 打造新北南區新核心

- 結合行政中心+國民運動中心+居住生活中心
- 大眾運輸導向帶動地區再發展，低碳綠色生活區



行政辦公

除消防分隊遷移至五峰重劃區外其餘機關皆於原處重建後使用

運動中心

提供部分樓地板作為新店區國民運動中心使用



電信事業

提供部分樓地板作為電信事業及其必要附屬設施



一般事務所、旅館、餐飲、小型商場使用等

一般商業



規劃節能減碳之TOD概念住宅

綠色住宅



導入PCM 公私合作 雙贏可期

- 委託PCM監督把關，確保工程品質
- 於招商文件中明定公益設施需求，降低投資人財務整合評估風險



臺北市北投區新民段

- 2014年7月富邦人壽得標採設定地上權方式
- 基地面積：3,443m²
- 土地權屬：100%公有

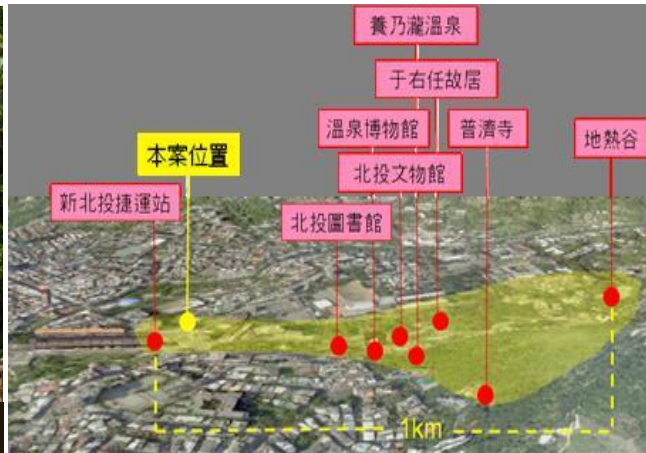


帶動地方觀光產業典範

- 政府協助取得溫泉水權
- 呼應觀光休閒發展，促進北投產業商機
- 黃金級綠建築，結合文創產業，規劃戶外開放式足湯，供周邊居民與遊客使用



周邊觀光資源豐富



新北市板橋浮洲合宜住宅

- 100年9月日勝生得標採附款式標售方式
- 主辦機關為內政部營建署
- 得標者負責規劃設計、施工、銷售及出租住宅管理維護10年



創意綠洲生活城 打造鑽石級生態社區

- 大街廓開發、低建蔽容積
- 集中留設開放空間，塑造優質居住環境
- 簡易車站為核心增設商業區，提供觀光及休閒服務
- 多功能使用的城中城，建構生態綠建築之示範社區



興建合宜住宅，優先售予無自有住宅家庭

- 4,455戶合宜住宅，10%出租
- 均價不超過19.5萬元
- 一般家庭27坪型最多
- 平均價格約430萬至955萬
- 1樓規劃店舖及辦公室，提高生活機能，降低購物交通旅次



新北市推動更新多元嘗試

- 從公有地更新，拓展為主導高難度指標性案件
- 全方位推動面向，如法令說明、更新實務工作坊、都更推動師等，永續紮根
- 持續檢討公辦都更相關法令與公辦都更履約專案管理模式

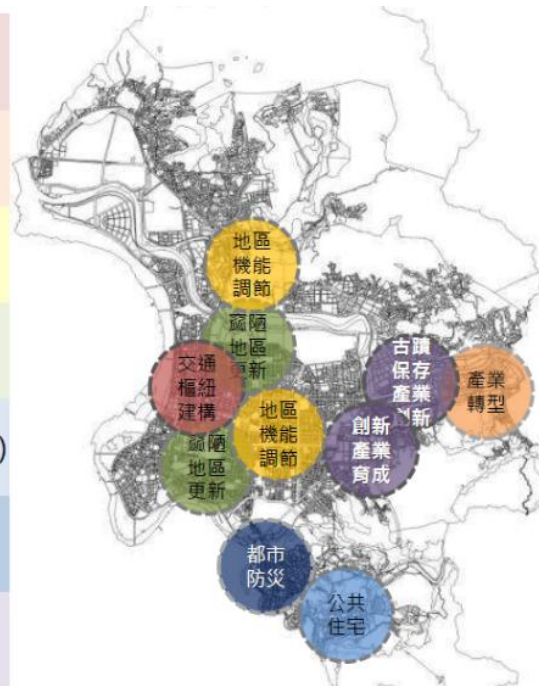
主辦單位	案名	特性
更新處	新店行政生活園區	規模大 公私地夾雜 都市再生導向
	大陳義胞地區單元2	
	永和行政園區	
財政局	板橋民權段	市有地為主
	板橋介壽段	
	新莊文德段	
	土城運校段	



臺北市公辦更新創嘗試

- 105年提出臺北市公辦都市更新實施辦法
- 更新處+推動中心進場協助，駐點專案工作站
- 發展局成立專案辦公室，主導大區塊公辦案
- 「臺北市公辦都更8+2旗艦計畫」引入最大公益性

交通樞紐建構	西區門戶
產業轉型	南港高鐵站區生技產業聚落
地區機能調節、 公共設施提供	臺大紹興南街 士林中正路基河路沿線
窳陋地區及整 宅更新	蘭州、斯文里整宅 南機場、一二三期整宅
公共住宅提供	安康地區(含興隆公共住宅)
都市防災	水源營區防災型都更
古蹟保存、 產業創新	臺北機廠暨周邊地區 原空軍總部暨周邊地區



公辦都更統計分析

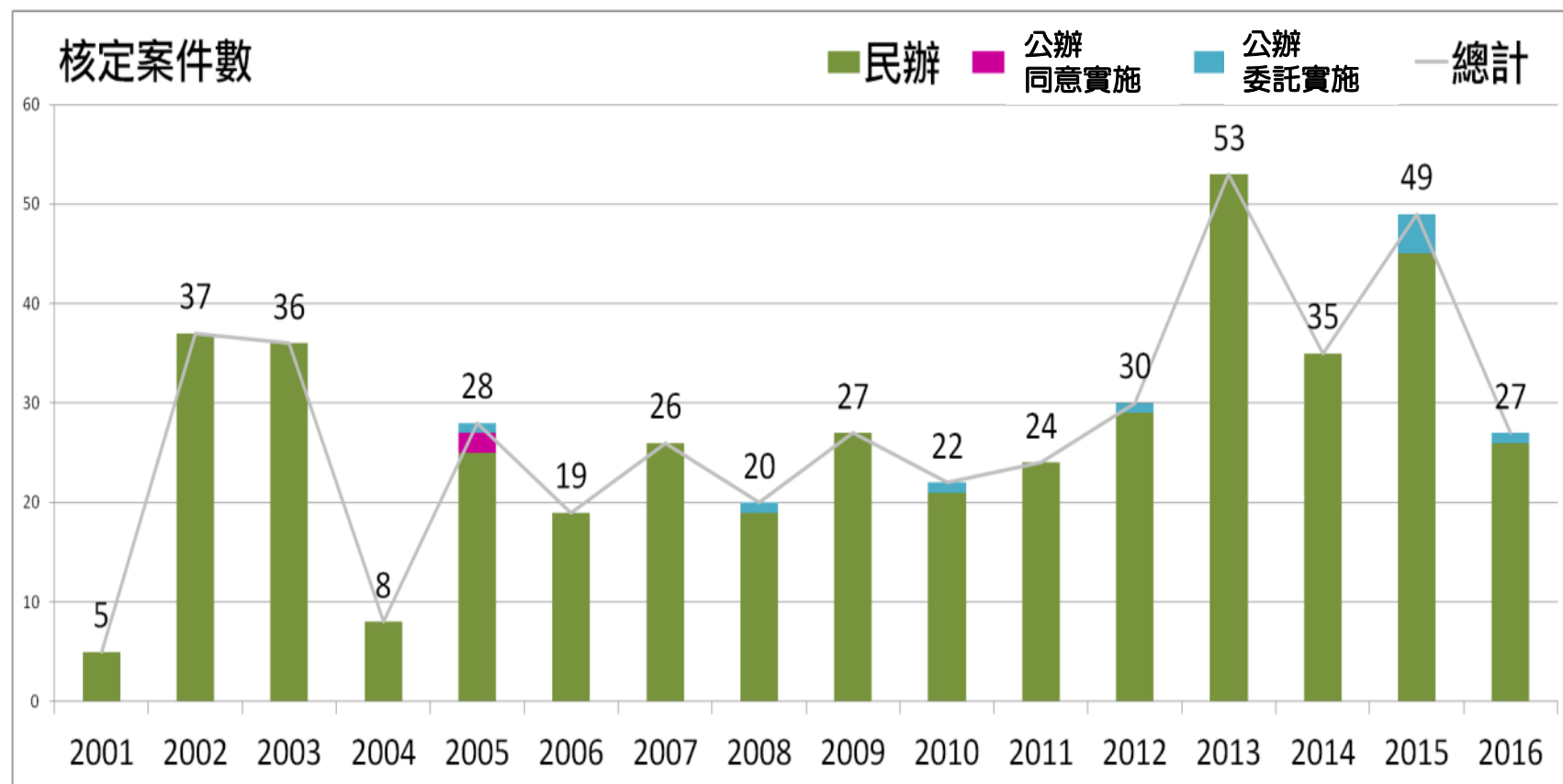
過去公辦以委託實施權利變換為主

方式		同意實施	委託實施	合計
附款式 標售	件數	0	4	4
	面積(公頃)	0	7.24	7.24
權利變換	件數	4	26	30
	面積(公頃)	5.72	22.55	28.27
設定 地上權	件數	2	1	3
	面積(公頃)	1.05	0.34	1.39
其他	件數	1	0	1
	面積(公頃)	2.13	0	2.13
合計	件數	7	31	38
	面積(公頃)	8.90	30.13	93.03

總計共38案，約39公頃(重建型)

公辦都更案件近年漸有起色

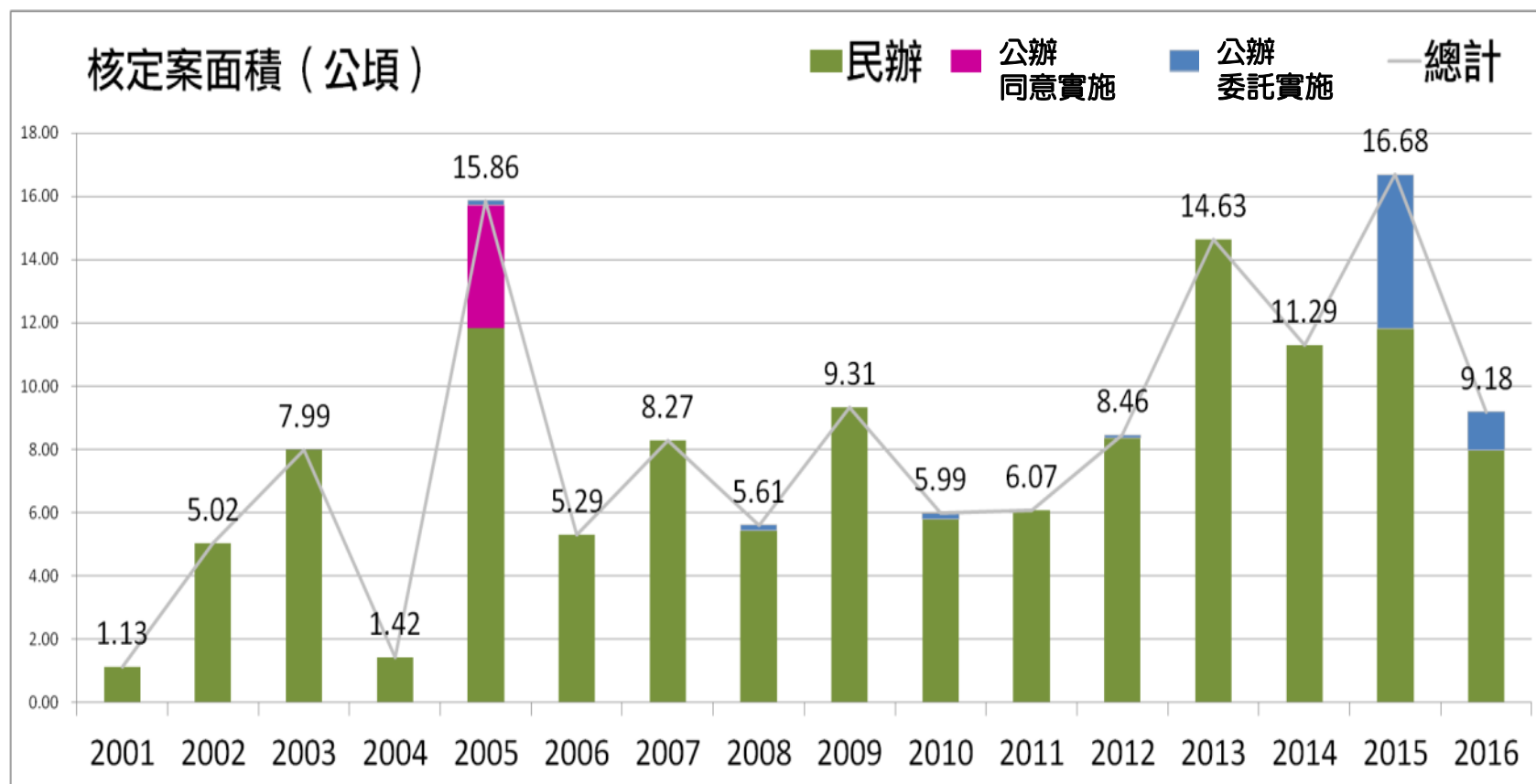
重建事業計畫累計核定累積件數446件（公辦11件）



註：統計至2016年9月，未包含實施辦法時期案件

過去以民辦都更為主

事業計畫核定累計面積132公頃(公辦11公頃)



註：統計至2016年9月，未包含實施辦法時期案件

公辦更新規模較大

- 件數以民辦為主，公辦佔2%
- 面積以民辦居多，公辦佔8%
- 公辦都更面積較大，平均約為1.03公頃

類別	案件數	比例	面積 (公頃)	比例	平均每案面積 (公頃)
公辦 都更	11	2%	11	8%	1.03
民辦 都更	435	92%	121	76%	0.28
合計	446	100%	132	100%	0.34

註1：民辦都更案件數為核定數量，上表資訊統計至2016年9月。

註2：重建公辦都更完成招商共38件，僅11件核定。

日本都更公辦與民辦並重

- 件數以民辦都更為主，公辦佔21%
- 面積以民辦居多，公辦佔45%
- 公辦都更面積較大，平均約為3公頃

類別	案件數	比例	面積 (公頃)	比例	平均每案面積 (公頃)
公辦 都更	209	21%	617	45%	2.95
民辦 都更	777	79%	781	55%	1.00
合計	986	100%	1,417	100%	1.44

資料來源：再開発コーディネーター NO.170，P37；本基金會整理。統計至2014/3/31

公辦都更困境

整合及拆遷困難

- 整合阻力大，政府民眾直接對立，影響執行曠日廢時
- 政府由主導者轉變為只執行審議仲裁的角色
- 以板橋民安街為例，縣府未事先整合拆遷問題，致使全案招商成功審議通過卻無法執行



1981年柳鄉社區2次陳情修正單元範圍



板橋民安街案單元現況

公益性及財務可行性取決問題

- 公辦都更常為大規模開發，需投入龐大資金
- 政府機關若站在財政立場辦理公辦都更，不易將周邊私地主參與權益及需求納入考量
- 具公益性的開發項目財務報酬率低，招商誘因較低

臺北市 南港調車場



提供文化部藝文展演空間公益設施

臺北市 信義犁和段



- # 中和捷運都市更新計畫



缺乏專責機構協助

- 公私部門以夥伴關係合作推動公辦都市更新，才能創造最大公共利益。
- 公辦更新缺乏公正第三方角色，產生爭議難以落幕結案，耗費社會成本
- 由專責機構協助公辦更新的地權整合協調、提供開發專業
- 專責機構可協助政府推動更新事業的實施，補足執行人力
- 專責機構可提供資金、技術的整合投資

簡報結束
敬請指教