

URBAN RENEWAL INSTITUTE

2019

臺北市都市更新學會

URI Taipei

都市 再生

NEW TAIPEI

台灣都市更新的未來

蔡漢霖理事長

1081213

漫漫都更路

都市更新條例(Urban Renewal Act)

- 1995年12月1日由張俊宏等31人、謝欽宗等46人、內政部提案，經立法院程序委員會審議後送交相關委員會討論
- 1998年11月13日正式施行
- 修正次數：9
- 2013年 04 月 26 日釋字第709號解釋宣告：本條例部分條文違憲
- 最新修正：2019年1月30日
- 到2019年11底為止，全臺灣以該條例為基準送出的都市更新案共有1751件，核定可重建者825件，其中核發建照者則有580件。



克服現有法律的限制與不足

讓**願意自行出建築費用重建**的住戶們，
都能夠在目前居住使用空間**不打折**的
前提下重建起安全的新房子。

(居住正義：保障人民居住權)

天下沒有白吃的午餐



房子老了 自費重建

都更條例目標？

都市更新條例，解決了什麼問題？

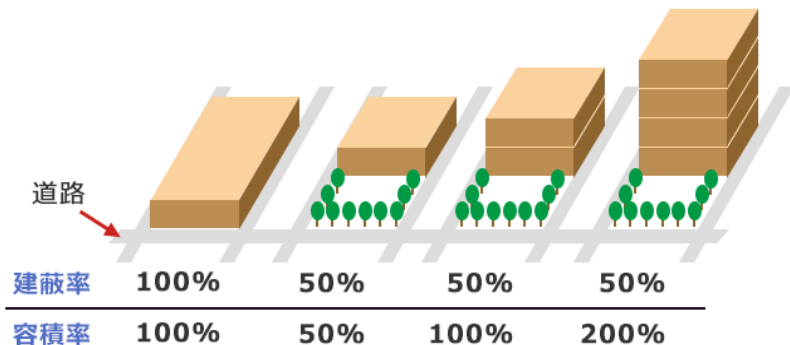
解決建蔽率、容積率轉制度轉軌問題

民國82年陸續執行容積總量管制

很多建物重建後無法蓋回原來容積率與建蔽率



合理的容積
與建築法令鬆綁



現行以獎勵容積、建築物
高度削線放寬等措施處理，
但亦有未盡公平之處

解決既有老違建政府無力拆除問題



民國84年前之老違建屬第三軌暫緩拆除

↓
不拆

屋頂加蓋

車庫

陽台加蓋

一樓店面
增建

防空避難室

法令參考：

《台北市違章建築處理規則》自治規則

第三軌：依序拆除之新違建：

- 一. 查報時間於84年 1月 1日至89年12月31日之拆後重建違建查報案，或於93年以前搭建完成但於94年 1月 1日以後補查報之新違建（非屬90年以後新使照者）。
- 二. 84年 1月 1日至89年12月31日核發使照之建物所產生之新違建，於查報時已完工者。
- 三. 84年 1月 1日至93年12月31日以新違建查報者（惟屬第一軌項目者除外）。

https://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_ArticleContent.aspx?LawID=P1303011-20080721&RealID=13-15-3011

解決不同意戶排除及合理價值補償問題

年代久遠土地
問題複雜

共有部分
互相持分
一戶卡全部

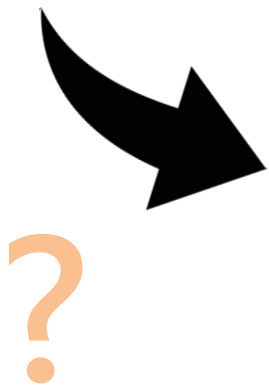
就是不想蓋

1. 未辦繼承、失蹤找不到人
2. 繼承多代後，所有權人持分很小，意見難以統合
3. 地上權、375減租以及其他他項權利難以有效排除

權利變換辦法

同意比例過一定門檻後，即可採取多數決的強制執行，使不同意戶亦可得到合於市價的補償。





貞觀之治

618 A.D

2018年《住展》雜誌統計



30年老屋



1400餘年
才能都更完成

效率實在 緩不濟急！

危老政策的政策背景

1. 168方案審查依然緩慢
2. 難以避免一些超出營建法規規範的審查意見
3. 現有規模範圍(原則上1000m²以上, 經審查降到500m²以上)難以得到100%同意

受理數

154件

核定數

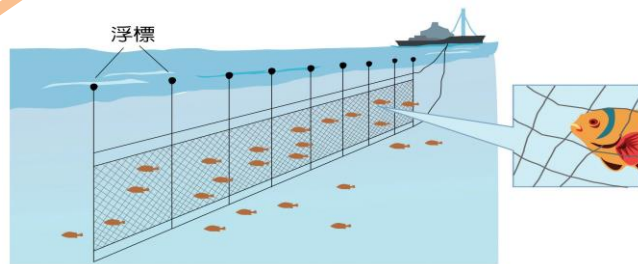
103件

109年5月9日前

危老的暴量搶照潮

好處

1. 無最小基地面積限制
2. 審查速度快、效率高



無法解決問題
只是延緩問題的發生
甚至將問題惡化。

1. 小基地個案居住條件差，倉促成案之下反而扼殺了附近基地的改建之路
2. 現有遊戲規則下經濟可行的案子被蓋完之後，未來都更將何去何從？
3. 現行危老規定造成的搶照搶建潮，導致缺工缺料等產業供需失調的狀況

壞處

目前都市更新條例面臨什麼問題呢？

強制執行的後遺症



現行都更模式

土地持分小

有房無地
住戶

違佔用戶

無力負擔新房屋興建成本以及後續維護成本的弱勢族群

新房屋的
總價值 ↑

實質的
居住空間 ↓

強制重建的結果
就是將他們掃地出門

兼顧聯合國憲章中的適足住房權

適足住房權

任何人都享有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。



- 國家的義務，不僅是讓每個人都擁有房子住，還必須讓每個人都住得安心、自在。
- 即使某些人缺乏某塊土地的所有權，他的住房權仍然不應該被侵犯。
- 「適足住房權」是一種凌駕所有權的基本權利。

聯合國大會於1966年12月16日通過，1976年1月3日正式生效，並於1991年公布之《經濟社會文化權利國際公約》之第4號與第7號《一般性意見》的解釋

保障其生存權及居住權

強制重建後原住民未獲得應得的適當照顧



顏回

前521—前481年 春秋末魯國人。字子淵，亦顏淵，孔子最得意弟子。

一簞食，一瓢飲，在陋巷，人不堪其
忧，回不改其樂。賢哉回也！

政府介入強拆釘子戶？

人民有都更的權利，但與此同時人民有沒有住爛房子的權利？常因更新完成後方屋價值增加，因此斥責不同意戶無理.....

但因面積縮小不敷使用+新房子的房屋稅與管理費無法負擔時.....
他們的權益我們照顧到了嗎？

濫送容積的後遺症未被正視

30%的容積獎勵，能永續嗎？

三十年後新房子又變成老房子了。
我們的都市能夠承受每三十年就要來一次的30%容積增加嗎？

每個舊大樓都需要獎勵才能更新嗎？
在現行制度上，我們會不會反而補助了最不需要補助的對象？



容積獎勵≠萬靈丹

產權整合

拆遷中繼

法規變更後
居住面積損失

違章建築補貼



免費容積贈送，
建商買單



容積獎勵->包著糖衣的毒藥

容積不是從天上掉下來的，
最後還是整體市民必須付出代價。

都更問題，在於人心





遊戲規則不平等



人心不平
都更自然難以推動

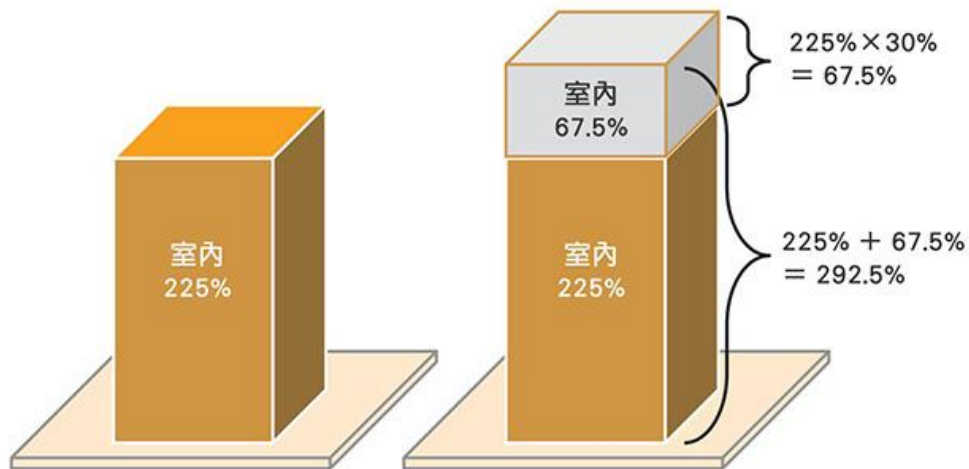
何謂公平？

為甚麼我說
現行的都市更新
獎勵制度不公平



機會的不平等

依現行的都更獎勵辦法
獎勵期待值是法容的30~40%



法定容積率 225%

法定容積率 225%
+
獎勵容積 30%

30%獎勵容積
拿什麼換的？



交通



警察



消防



教育

大安區 V.S 淡水區

290%容積獎勵
才能與大安區有
相同改建誘因

大安區

房價：150萬

造價：20萬/坪

獎勵：30%

算式： $30\% \times 150 - 20 \times 1.3 = +19$ 萬/坪

結論：

以一般3000坪的社區來說，大安區的社區重建後有5.7億的增值空間。

淡水區

房價：20萬

造價：10萬/坪

獎勵：30%

算式： $30\% \times 20 - 10 \times 1.3 = -7$ 萬/坪

結論：

以一般3000坪的社區來說，淡水區的社區仍需付出2.1億的自建成本才能完成社區重建。

最需要更新的地區反而寸步難行

北市屋齡超過五十年佔比

大同 21%

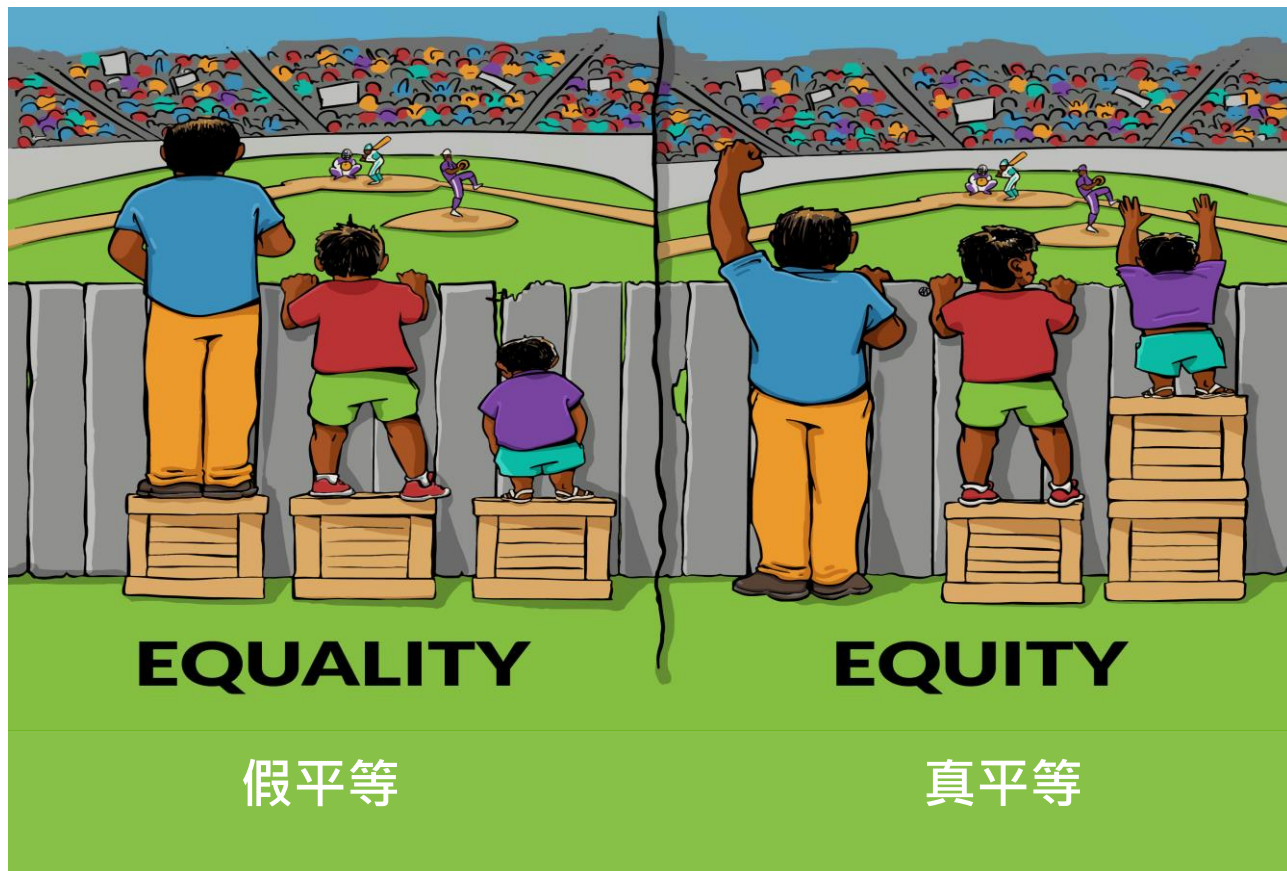
中正 17%

萬華 16%

中山 11%

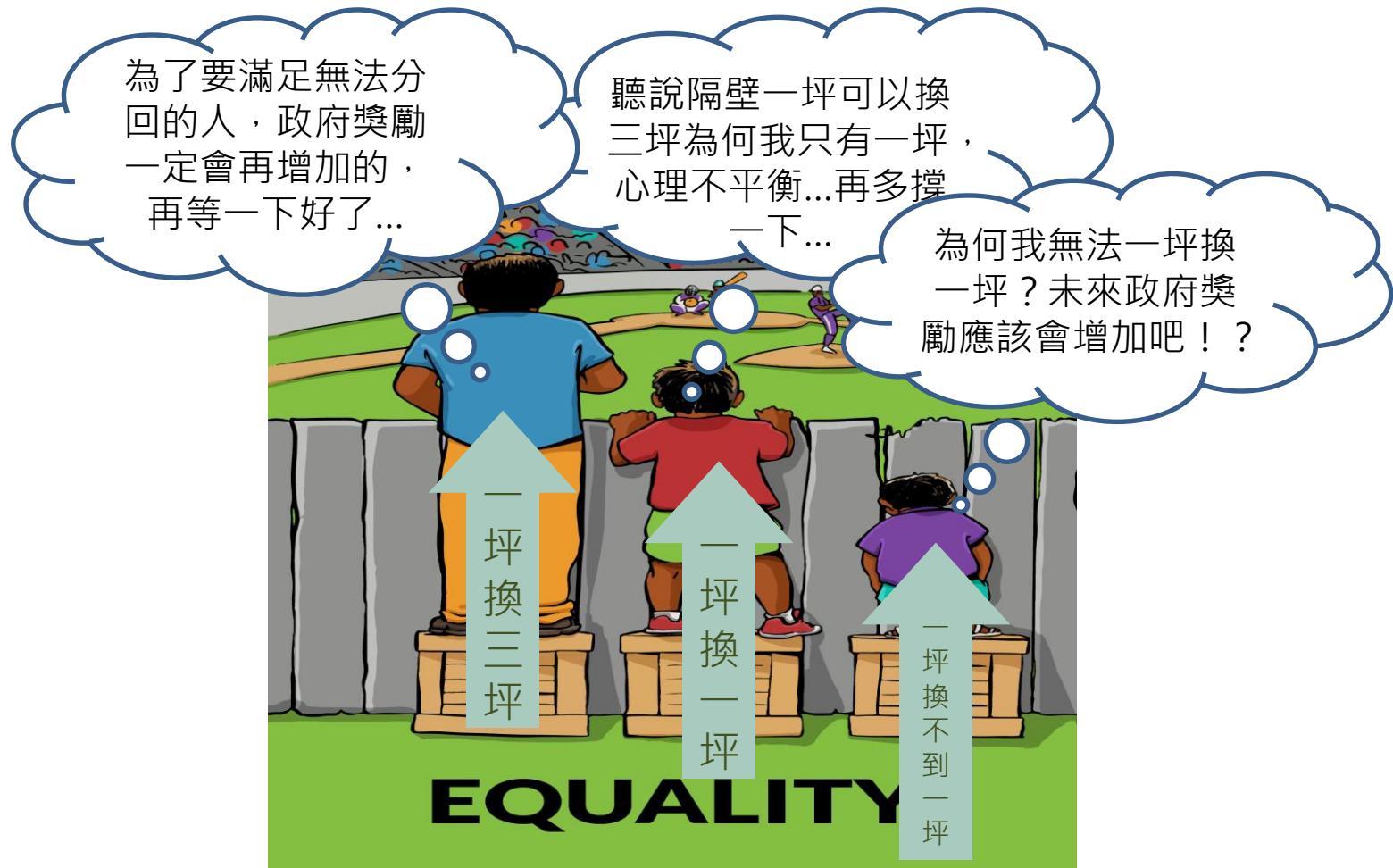
大安 9%

(四捨五入至個位數)



何謂平等？

現行都更獎勵亂象



整齊畫一的獎勵標準
(齊頭式平等)



個案更新後獲得暴利
(大多位於市中心)



亟待更新之建物
卻因經濟因素寸步難行

制度不公

+

人心不平



都更難以推動

都更公式太複雜

無法直覺回答

改建後各可換回坪數

基地形狀

造價

使用分區

獎勵值

建蔽

不信任感

容積

房價

共識難達成

建築削線

都市更新造成的社會亂象

有房階級才能玩的都更大樂透



公平
正義



補助了有房階級
無房產者根本無法享受都更獎勵
帶來的價值增值

貧者越貧
富者越富

紊亂市場秩序

房子越老越值錢
逆向阻止都市更新進程

新屋價格也因比價效應
而水漲船高

2019/02/16



分享

f 分享

讚 0

危老條例前年上路，針對基地小、百分之百通過的危老建築，獎勵明確，業者認為，台北市申請及通過危老審議的個案，將逐年倍增。對此，老屋身價是「越老越值錢」，根據實價登錄歷史成交資料，台北市40年以上老屋身價，清一色較30~40年老屋值錢，其中，北投區40年以上老屋房價，甚至高出30年老屋超過2成，為全市差距最大。

根據實價揭露歷史資訊，台北市30年以上、與40年以上老屋身價大比拚，其中，最貴40年以上老屋，集中在大安、中正及松山區，3行政區40年以上老屋，每坪成交行情都還上看6字頭，最貴區則在大安區，每坪成交行情接近7字頭。

而「越老越值錢」的現象，普遍存在各行政區，僅有士林、萬華區「與眾不同」，30年老屋較40年房價高。最為特殊的行政區是北投區，40年以上老屋平均成交行情，每坪44.3萬元，較30年老屋每坪36萬元，約高出23%，價差為全市最大；而士林區，40年以上老屋平均成交行情每坪約38.7萬元，較30年老屋便宜約13%，兩區相鄰，老屋表現卻有兩樣情。

台灣房屋智庫資深分析師陳炳辰指出，北投區都更案多，像是大業路的都更，竟一舉將44年的老公寓單價拉抬到83.7萬，等於不少蛋

見樹不見林

多年未檢討的北市都市計畫

- 有些老舊街區如果沒全街廓開發就很難有平面車位
- 物聯網時代都市計畫跟上了嗎？

建物更新



都市更新



信義計畫區：1976年提出，1978年核定

小基地都市更新問題

都更實施者

銷售
拿回成本



規劃
高單價住宅

小規模基地產品單一
高公設、豪華建材、昂貴維管成本

都更戶的
多元需求

造價高之豪宅以創最高價值

公設低、遮風避雨之住所

工作室、辦公室、店面



如何多種願望一次滿足？

公益性在哪裡？

國家
暴力？

執行公
權力？



比例原則

目前的
都市更新

防震
防火
居住安全

有侵害人
權之虞

都市無法
真正更新

正當性不足導致強制執行寸步難行！

已習慣免費午餐 積重如何能返??

現行錯誤的
都更獎勵辦法

V.S

眾多
既得利益者

40%獎勵

免費
一坪換一坪



我們需要

台北改造計畫



1850-1870 巴黎改造計畫 (Transformations de Paris sous le Second Empire)



1800年代初期時，巴黎已經極度不適合人居住。從中世紀留下來的街道狹小彎曲，載人或載貨的馬車都難以通行。超高的居住密度，讓城市充滿了嚴重的衛生問題。尤其在1848年的一場霍亂流行中，位於今日市中心的 Quartier des Arcis 區域與周邊，就有百分之五的人因霍亂而喪命。





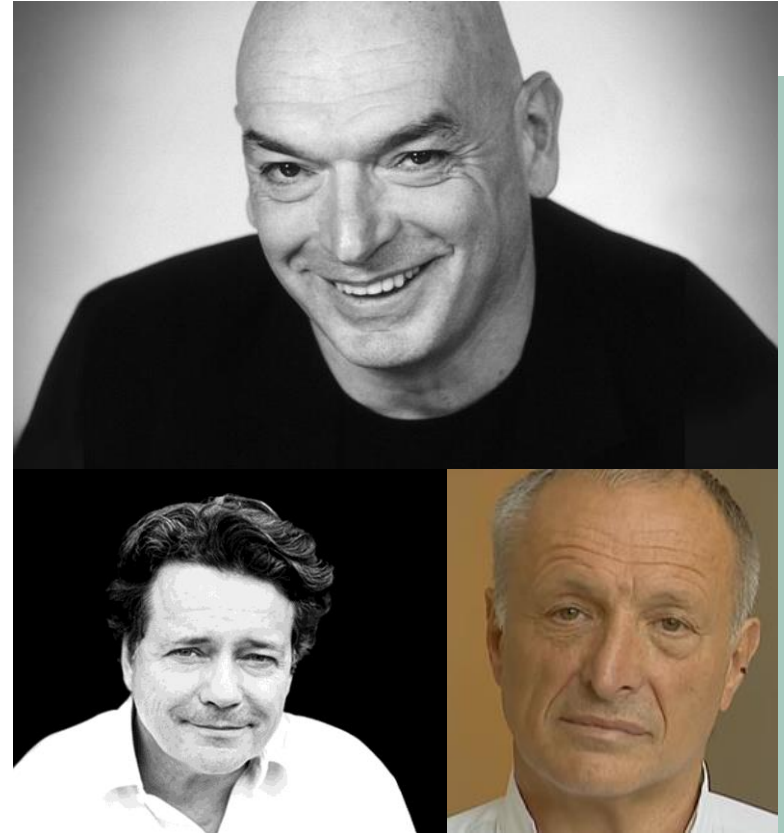
當時的省長奧斯曼力排眾議，對還停留在中世紀的巴黎城開腸破肚，大刀闊斧地整理。在他的城市規劃方案中，用林蔭大道、廣場、水池、公園等等城市空間，為巴黎老城引入陽光，提高交通的效率。



同時，大量的下水道與污水處理設施，讓巴黎開始進入現代化的階段。所以，我們今天腦海中，美麗的巴黎街道，就是來自於奧斯曼的規劃。

Grand Paris (Greater Paris)

- The plan was first announced on September 17, 2007, during the inauguration of "La Cité de l'Architecture et du Patrimoine", when Nicolas Sarkozy declared his intention to create a "new comprehensive development project for Grand Paris". The project was organized by the French State, with the [Ministry of Culture and Communication](#) in charge of coordinating the consultation process^[2].
- The architects of the project were: Jean Nouvel, [Christian de Portzamparc](#), [Antoine Grumbach](#), [Roland Castro](#), [Yves Lion](#), [Djamel Klouche](#), [Richard Rogers](#), [Bernardo Secchi](#), [Paola Viganò](#), [Finn Geipel](#), [Giulia Andi](#), and [Winy Maas](#)^[3].
- An exhibition entitled "Le Grand Paris de l'agglomération parisienne" presented the results of the consultation process from April 29 to November 22, 2009^[2].
- In 2017 it overtook [Crossrail](#) as the biggest infrastructure project in Europe^[4].

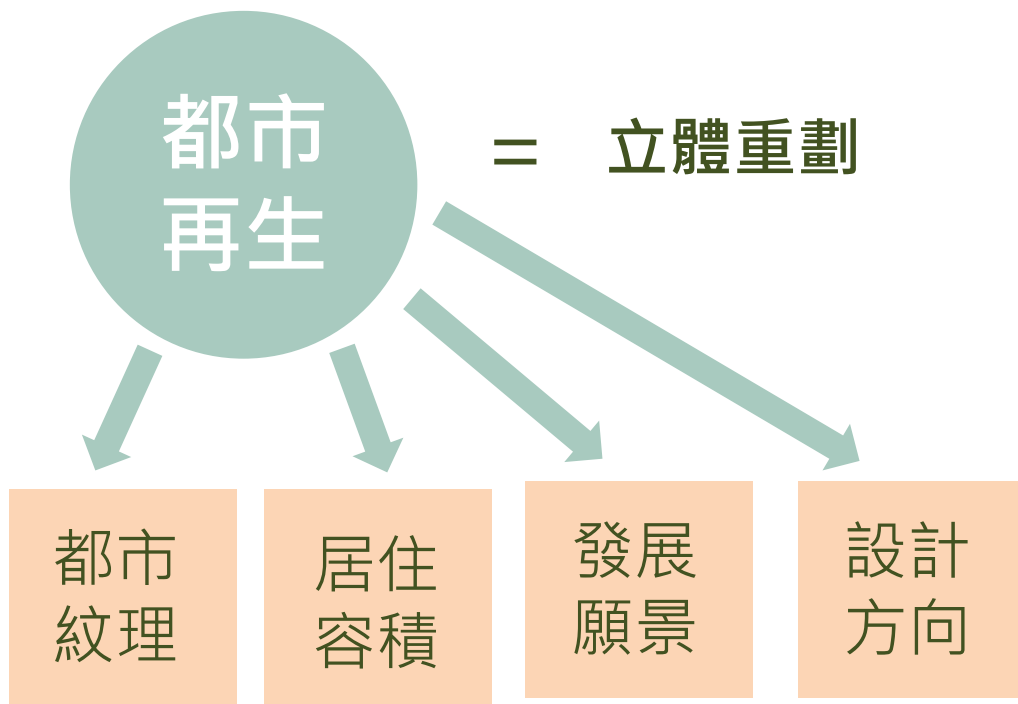


民國72年 容積率實施

之後台北市的都市
計劃僅有微幅改動

如今的
公共建設配套

30年前的
歷史與科技背景



都市再生法案

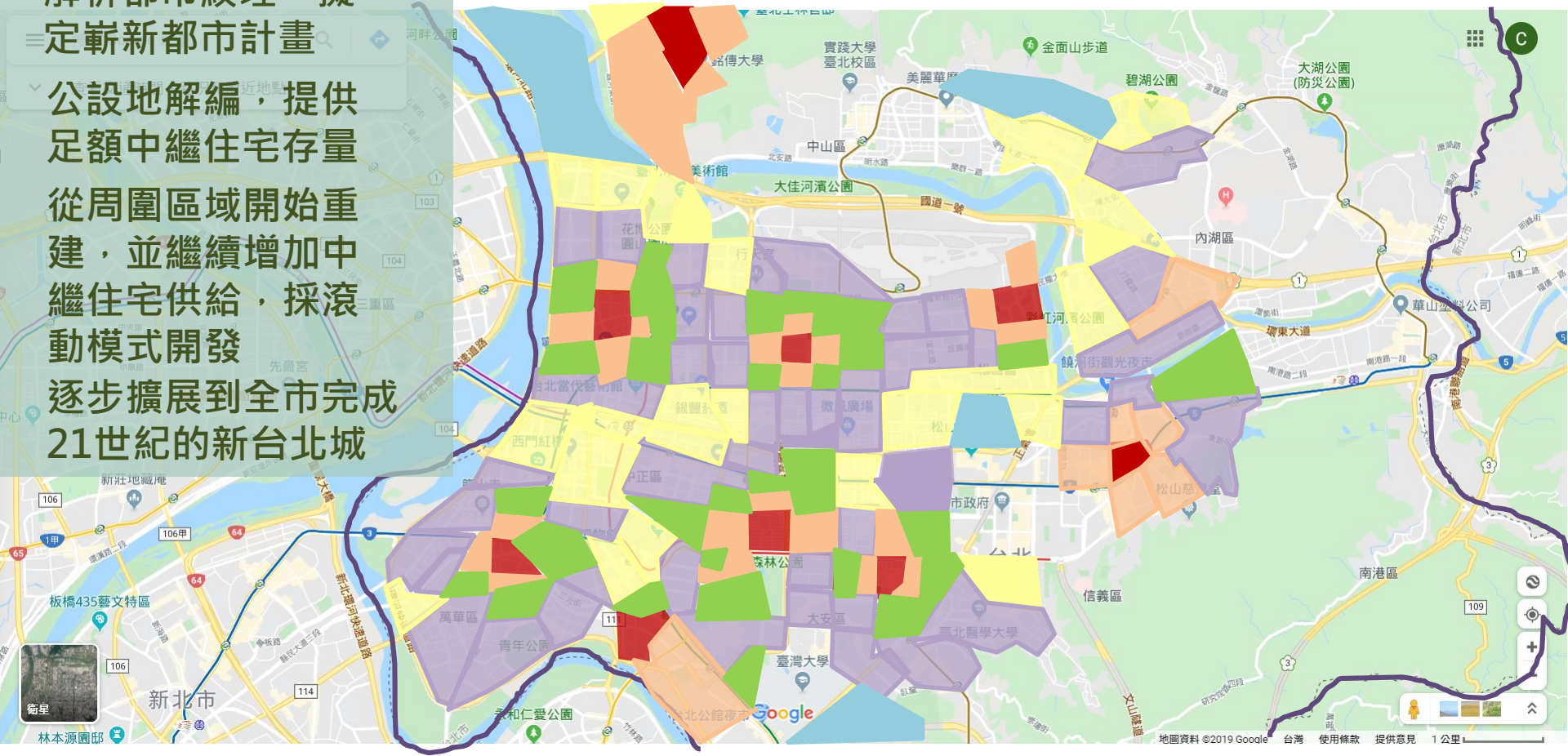
與現行都市更新條例有什麼不同？

- 以Super Block範圍為單位的大規模全街廓開發
- 採立體區段徵收精神，全體居民做莊共享利潤。
- 重新建置公共設施，採取超級城中城概念，提供未來需求居住多樣可能性。
- 回歸日本獎勵審查制的精神，同時也照顧到歷史建築、古蹟之保存與價值回饋。
- 有別於齊頭式獎勵，容積獎勵採實質審查制，有需求才給，但相對只要需求合理獎勵無上限。
- 經計畫核定後可分期分段強制實施，其間政府則需提供足夠公宅就近安置遷移之居民。
- 一旦都市再生法案成熟上路，現行都市更新獎勵則給落日時間退場，緩衝雙贏。



解析都市紋理，擬定嶄新都市計畫

公設地解編，提供足額中繼住宅存量
從周圍區域開始重建，並繼續增加中繼住宅供給，採滾動模式開發
逐步擴展到全市完成21世紀的新台北城



僅為示意圖，非實質計畫

結語

1

尋找都更嶄新推動模式刻不容緩

2

研擬新的都市圈城市規劃

3

研擬落日條款配套將新政策阻力降低

歡迎加入臺北市都市更新學會

感謝大家的聆聽，讓我們為台灣都市更新
新的未來一起思考、一起努力！

THANKS

URBAN RENEWAL INSTITUTE