114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

成就都更step by step

行動篇1

初期擾動、政府資源運用

講　　師|張哲榮

現　　職|東萬建設開發(股)公司 總經理

課程日期| 114.05.24

簡報大綱

壹、市民自主啟動都更

貳、善用政府資源+官方網站資訊

參、小額籌資的目的與應用

肆、分組互動環節

講師簡歷

張哲榮

投資建設
土地開發
都市更新

國立台北藝術大學建築與文化資產研究所碩士

- **現任**
  - 東萬建設開發股份有限公司　總經理
- **都市更新政府委辦案經歷**
  - 國家住宅及都市更新中心委辦公辦都更　整合團隊
  - 臺北市政府都市更新處委辦法令宣導　法宣團隊
  - 新北市政府自主更新策略研究　協同主持

簡述【2008-2024】

2010年起擔任**台北市政府都市更新法令宣導團隊**；
2012~2022年間擔任**中租企業、龍巖集團海外建設項目負責人，建案總規模逾45萬平方公尺**；
2023年累積服務實績涵蓋**大型園區建設、都市更新、危老重建及自主更新等多元建案整合**；
2023-2024參與**新北市政府都市更新處委辦案，培訓都市更新資深推動師**。

壹、市民自主啟動都更

(跟)
都更我來!
政府可以幫什麼?
15人法令說明會
透過找到有興趣都更的15人一起連署，臺北市都市更新處將會安排到社區舉辦說明，鄰居相揪來聽都更資訊，讓當地社區越了解都更，也藉此建立關係
臺北市都市再生教育訓練
市府辦理都更相關課程、輔導機制，以及實務經驗分享和法令宣導講座
都市更新處法令諮詢櫃台
上班時間：09:00-12:00、13:30-17:30
法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機 3093
現場諮詢地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
交通方式：捷運南京復興站2號出口

(跟)
都更我來!
成就都更 STEP BY STEP
啟動都更第一哩路關鍵就是你!
找到15人以上鄰居
住戶申請法令說明會
通知動員的時刻到了!
1.建立社群(LINE、FB)
2.開會傳單投遞、寄發、公告
3.蒐集住戶問題
掃描了解更多
會後請留步!
熱心住戶籌辦討論會
拋磚引玉 找尋推動夥伴
1.找到7個以上組成都更推動小組
2.訂定定期開會時段
3.小額開辦資金籌措(500~1000元)
4.發想組織運作規約
找到神隊友
熱心住戶組成都更推動小組
知己知彼 百戰百勝
1.調閱都更預定範圍第三類謄本
2.調查社區居住與使用現況
3.尋找有經驗的前期輔導協力團隊
委託專業
社區委任前期輔導協力團隊
專業者提供都更推動方案建議
1. 協力團隊組成
(例如規劃、建築、估價等三家)
2.更新單元範圍檢討
3.個案初步試算報告
凝聚共識
個案初步試算報告可以有什麼內容呢?
1.基地基本調查
2.容積獎勵規劃
3.建築規劃草案
4.財務試算(含平均換坪比推估)
5.自籌重建款與否的權利及義務
6.核定前期費用估值
• 項目僅爲建議，依社區預算和協力團隊評估而定
社區選定都更推動方案
重建方式
自籌重建款
不自籌重建款
籌組發起人
推動組織(重建會、管委會)
推動組織(重建會、管委會)
自行實施
委託實施
委託實施
成立都市更新會委任專業統籌機構協助執行
委託管理型實施者執行
設定招商門檻選選民間建商
公辦都更7599
管理型實施者：亦俗稱代理實施、全案管理，收取顧問管理費，費用因個案難易度而異

壹、市民自主啟動都更

啟動都更
第一哩路
關鍵就是你!
找到
15人
以上
鄰居
住戶申請
法令說明會
會後
請留
步!
熱心住戶
籌辦討論會
通知動員的時刻到了!
1.建立社群(LINE、FB)
2.開會傳單投遞、寄發、公告
3.蒐集住戶問題
掃描了解更多
拋磚引玉 找尋推動夥伴
1.找到7個以上組成都更推動小組
2.訂定定期開會時段
3.小額開辦資金籌措(500~1000元)
4.發想組織運作規約

台北市
自主更新
諮詢工作站

台北都更解壓說概念館
(中山區明水路397巷26弄5號)

每週四晚間 18:30~21:00

自主更新，你問我答！

Q&A

主辦單位 臺北市都市更新處 **執行單位** 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

貳、善用政府資源+官方網站資訊

掃一掃，申請法令說明會

① 討論更新範圍？
② 都更8箭中幾箭？
③ 第二次法令說明會？

臺北市都市更新處製作

民眾申請臺北市都市更新處辦理都市更新說明會申請表 (以下各欄位請務必填寫，以利後續作業)			
申請人		聯絡電話(手機)	
		聯絡電話(市話)	
		通訊地址	
		Email	
更新基地行政區及地段號			
舉辦說明會地點			
舉辦說明會時間 (建議會議日期距申請日不少於2週)			
申請意見及事由			
民眾申請舉辦更新說明會連署 (詳備註一)			

備註：1. 民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，更新處即擇期派員召開都市更新說明會。
2. 申請人請填寫相關都市更新問題，以利更新處派員說明之參考。

※都市更新相關資訊諮詢請洽臺北市都市更新處
電話：（02）2781-5696　網址: https://uro.gov.taipei/
傳真：（02）2781-0639
地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

貳、善用政府資源+官方網站資訊

掃一掃，表達更新意願

① 意願者？
② 協力者？
③ 墊資者？
④ 專業者？

113 年 1 月 22 日起適用

附件 40

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-○側鄰地（同小段○○、○○地號（等）○○筆土地）

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路
並以可清楚判讀地號為原則

☐ **有意願** 納入 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」自行劃定更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☐ **無意願** 納入 ○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號（等）○○筆土地」自行劃定更新單元範圍內。

所有權人： （簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

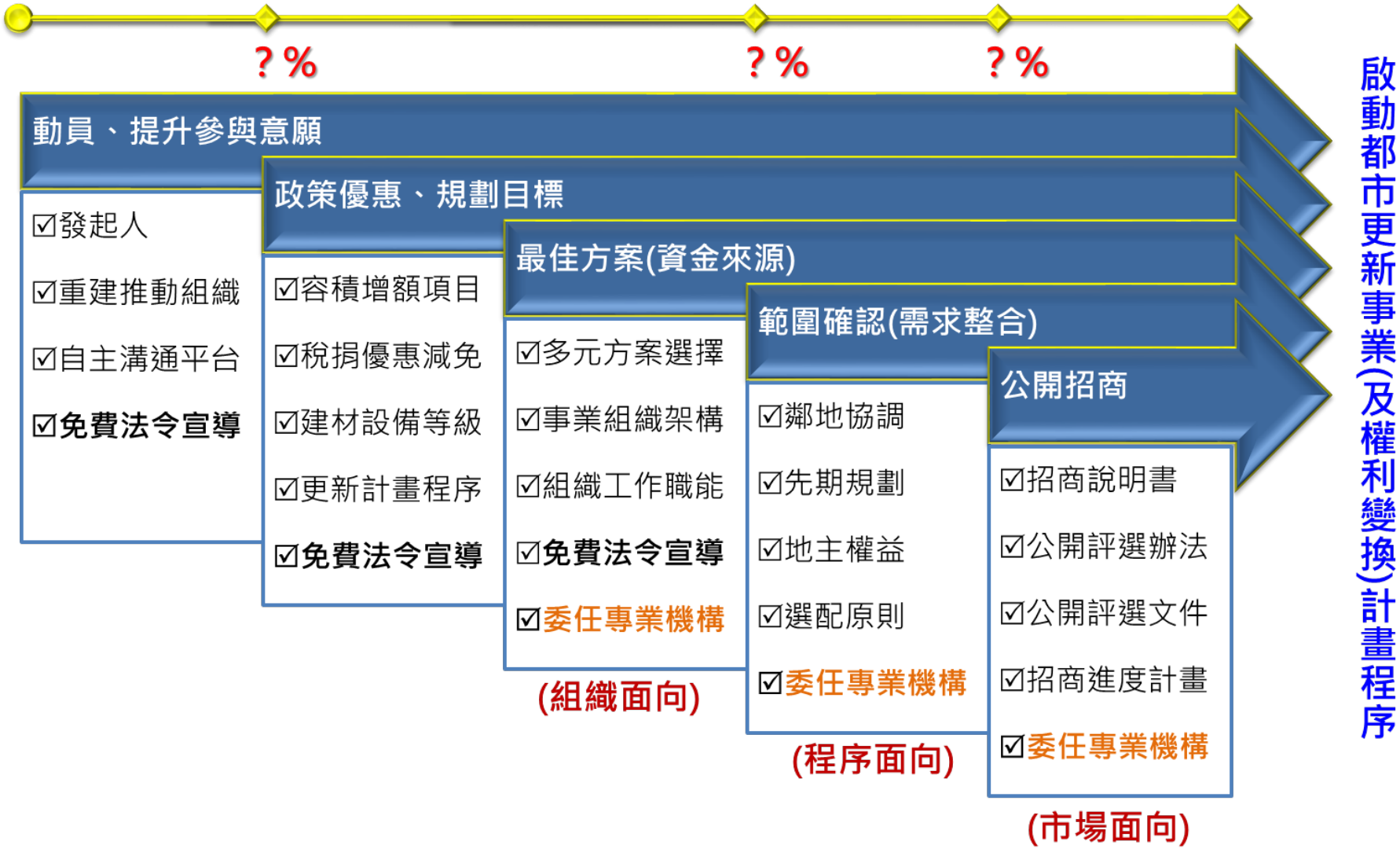
參、小額籌資的目的與應用 (實施者或專業機構進場前)

OO區OO段OO地號等O筆土地更新單元(案例參考)

期別	費用類別	說明	費用明細	收取方式	集資總額	備註
第1期	行政費用	目標： 1.儘可能找到全體所有權人 2.自由募資及願協助社區啟動更新者	第一次申請謄本製作產權清冊，第二類謄本(未顯名) 說明會場地、茶水費用 文件製作輸出費用	自由樂捐	1.20,000元 2.戶數 × 200元	此筆樂捐可採： 1.不退還 2.單據留存，選商時作為建商成本項目退還。
期別	費用類別	說明	費用明細	收取方式	集資總額	備註
第2期	行政費用	目標： 1.調查全體所有權人姓名及地址 2. 含分配條件之意願書(本階段含條件面之意願)	第二次申請謄本製作產權清冊，需10%同意書申請第三類謄本(顯名) 說明會場地、茶水費用 文件製作輸出費用 **招商簡報或意願書**	每戶收取	1.10萬元~30萬元 2.戶數 ×2,000元~10,000元	此筆款項向全數所有權人收取，**收取完整度是關鍵，不建議代出資金。** 單據留存，選商時作為建商成本項目退還。
	專業者服務費	統籌或整合專業(含財務、條件試算)	委託專業人士顧問意見以利住戶執行	無標準	**詢價**	依社區需求選擇需要之服務項目
		規劃專業	委託更新規劃顧問協助前期與地主互動	無標準	**詢價**	
		其他專業	結構安全性能鑑定、估價或...	無標準	**詢價**	

上表價格僅為本課程講師教材，非屬實際個案或標準，個案應依實際情況評估為準。

※ 政府資源妥善運用


? %
? %
? %
動員、提升參與意願
☑發起人
☑重建推動組織
☑自主溝通平台
☑免費法令宣導
政策優惠、規劃目標
☑容積增額項目
☑稅捐優惠減免
☑建材設備等級
☑更新計畫程序
☑免費法令宣導
最佳方案(資金來源)
☑多元方案選擇
☑事業組織架構
☑組織工作職能
☑免費法令宣導
☑委任專業機構
(組織面向)
範圍確認(需求整合)
☑鄰地協調
☑先期規劃
☑地主權益
☑選配原則
☑委任專業機構
(程序面向)
公開招商
☑招商說明書
☑公開評選辦法
☑公開評選文件
☑招商進度計畫
☑委任專業機構
(市場面向)
啟動都市更新事業(及權利變換)計畫程序

肆、分組互動環節

LINE社群
成立並邀請(限學員)
分享QR-CODE

肆、分組互動環節

製作GOOGLE表單

籌資金額投票

分享QR-CODE

NOTE

~~簡報結束×敬請指教~~