

# 114年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

自主更新經驗分享活動

## 自主更新起步走

主持人 | 林育全 理事長

與談人 | 張介文 理事長

現 職 |

臺北市萬華區南機場十三號基地整宅更新地區青年段一小段136-3

地號等4筆土地更新單元都市更新會

臺北市信義區信義段二小段35地號等29筆土地更新單元都市更新會

課程日期| 114.07.24

# 經驗分享活動流程

時間	程序
18:40~18:50	會場報到
18:50~18:55	主持人致詞：林育全理事長
	與談人介紹：張介文 理事長
18:55~20:30	交流討論
20:30~20:45	問答時間
20:45~20:50	合照
20:50	賦歸

# 與談提綱

壹、案例簡介

貳、案例分享

參、成立更新會優缺點

肆、推動整合的步驟與心得

# 與談人介紹 - 張介文理事長

編號案名		推動型態	推動主體	推動進度	整合期	戶數	身分別
1	松德虎林	類更新會	委託建商實施	籌備重建會	3年	65戶	發起人
2	萬大路整宅	更新會	糾結中-資金未到位	事計審議中	10幾年	240戶	理事長
3	忠孝虎林	更新會	轉軌委託建商實施	事權計畫 報核	4年	116戶	理事長
4	水源二三期整宅	更新會	轉軌公辦都更	事權計畫 報核	10幾年	460戶	會員

# 1.水源案-先有建築師協辦，後轉公辦都更

- 中正區460戶，5層樓老舊整宅，住三
- 最早有建築師協助組織更新會，報核事業計畫。
- 地主意見很多，沒有進度。
- 105年選出的理事長，決定爭取公辦都更，組織老鄰居，收取公辦都更的同意書過8成。
- 107年爭取到當時的都更中心進駐。
- 109年爭取到8成地主參與模擬選屋。
- 111年9成地主完成正式選屋，成功找到出資者，現在審議中。

## 2.忠孝虎林案-有前手建商，之後成立更新會轉建商

- 信義區116戶，4層樓+5層樓老舊公寓，住三
- 110年有地主重啟都更，推薦都更顧問公司，協助開說明會。
- 因這家公司非一條龍式直接綁定建商，通過大家投票選定。
- 取得地主認同捐贊助款，申請謄本，預付顧問公司的委任費用。
- 爭取過半的同意，申請更新會立案，得到市政府的補助款，做出初步評估報告。
- 用初步評估爭取地主的共識，開始選商，因為成熟度夠，吸引到一些建商願意提出比初步評估還優惠的方案。
- 113年底經由會員大會投票成功選出最合適建商，轉成民辦。今年2月選屋，4月底事權並送報核。

### 3.萬大路案-委任代辦機構，事權分送

- 萬華區240戶，5層樓老舊整宅，商一特
- 啟動都更是因老公專案，2倍容積獎勵，及未來有萬大線通過的利多。
- 民國100年，建築師推動自地自建的都更模式，協助組織更新會。
- 建築師先協辦前期的工作，之後申請市政府的補助。
- 大多數地主不太明白自地自建與找建商合作的不同，有很多波折。
- 目前事業計劃還在等審議會核定。

## 4. 松德虎林案-有前手建商，108年被駁回

- 信義區65戶，4層樓老舊公寓，住三
- 因99年的老公專案，有開發商協助整合，選到營造廠願意協助都更。
- 104年選屋，事權並送，但是不同意戶意見非常多，建商選擇停損，不繼續回應。
- 108年被市政府駁回。
- 111年想複製忠孝虎林的模式，組織類更新會推動，目前只有6成的意願。
- 近捷運站，1樓店面生意好，大都不願意表態。
- 2成的地主須要知道分回的坪數。

# 成立更新會優點

- 戶數很多，沒有管理委員會，除同樓棟的鄰居，大多不認識，也都不願意提到都更，要推動起來有相當的難度。
- 成立更新會能夠將所有權人的基本資料收集比較齊全。
- 更新會有章程規則，運作上都有規範，選出理事，理事長，定期開理事會討論，再由會員大會投票表決，是一個很好的開始。
- 還可以申請費用補助，有第一桶金的資源，可運用做初評報告，給地主較具體未來新屋的輪廓，可期待的大致價值。

# 成立更新會缺點

- 申請成立需要準備很多資料，非專業者無法處理。
- 成立後很多限制規範，半年要開一次會員大會，20天要前寄掛號信，出席率要過半，統計需要專業者協助。
- 行政作業費用很高，手續繁多。
- 申請補助不容易，事前要先墊款，取得發票後申請。
- 還要開銀行帳戶，製作財務報表，報稅，很花費時間金錢。

# 推動整合的步驟

- 從自己家的樓棟熟悉起，挨家挨戶按門鈴，組Line群組。
- 群組建立規範，不貼問候圖，只談都更，理性發言。
- 找意見領袖，揪人入群組，儘量找齊每一戶。
- 畫塔圖，標示每一戶的狀態，出租或是自住。
- 了解每一戶的家庭成員，並作筆記。
- 上各種課程，免費的非常多，充實自己的都更知識。
- 從每一個樓棟中找出熱心的鄰居作為梯長，幫忙連絡了解同樓棟的8-10戶。
- 再從梯長選出有意願付出，觀念與人格優秀的理事。

# 推動整合的心得

- 如果自己有意願，不要等別人，直接挺身而出。
- 需要組織團隊，慎選核心成員。
- 了解人性，絕不起衝突。
- 了解社區特性，店面，產權複雜度，地主年齡層，決策權。
- 透過群組，讓地主了解都更基本概念。
- 找出社區多數人的取向，自辦或是找建商還是公辦。
- 不要在意造謠，抹黑，汙衊的言論。收集證據，等待機會，適時提出，撥亂反正，爭取信任。
- 一個社區出租房屋的地主是最容易認同都更的，一方面不會擔心搬家，一方面他們經濟上比較充裕。
- 先爭取過半的同意，經由一次次的會議，投票，初步評估的報告，爭取到過7成的同意比，再藉由建商的說明會，收取過8成的同意書，選屋的過程再找到過9成的比率，就可送件報核，再經由公聽會，公展，爭取達到100%的同意，完成都更大業。



~~簡報結束×敬請指教~~