

搞清楚

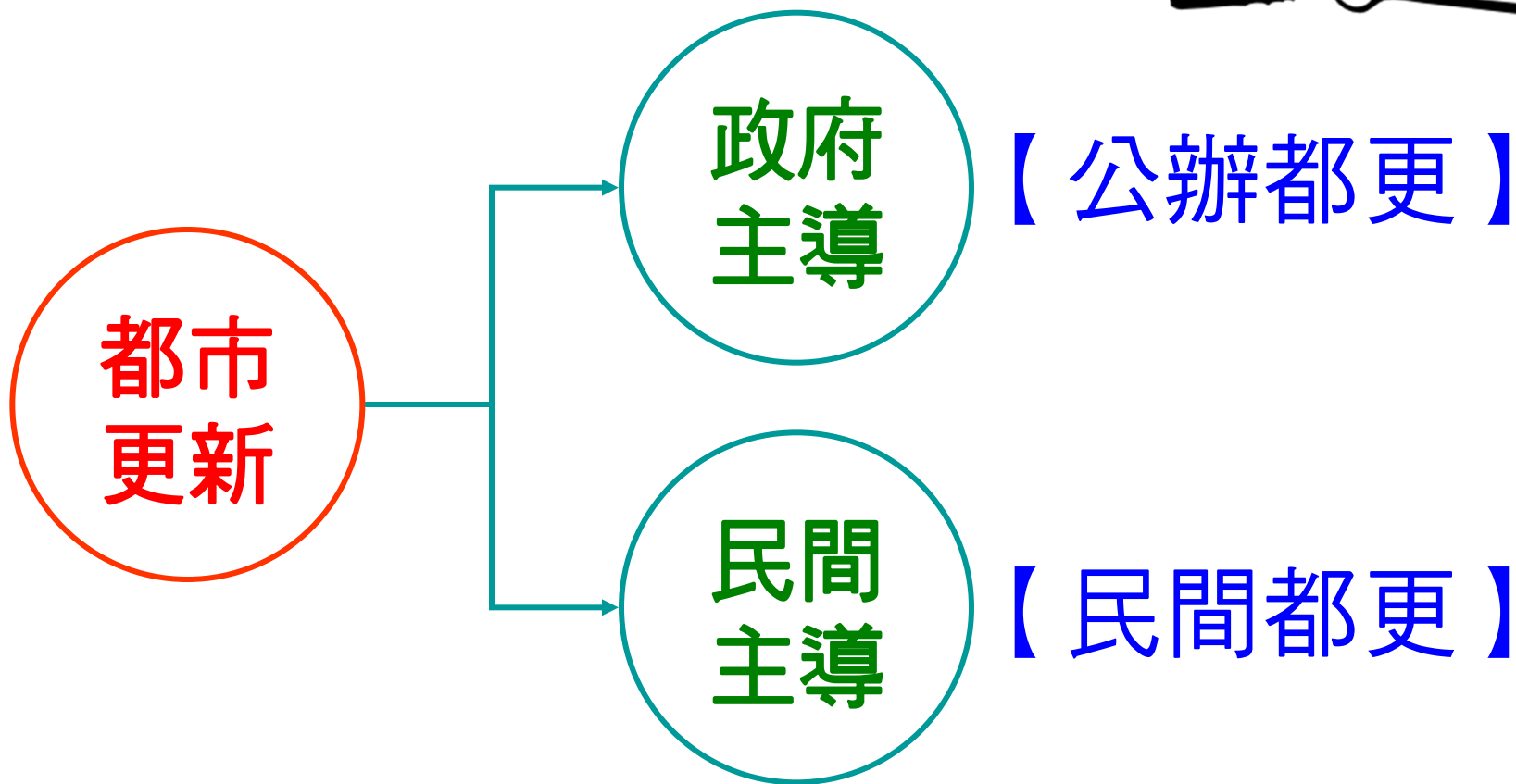
公辦都更



謝志誠

2015/05/31

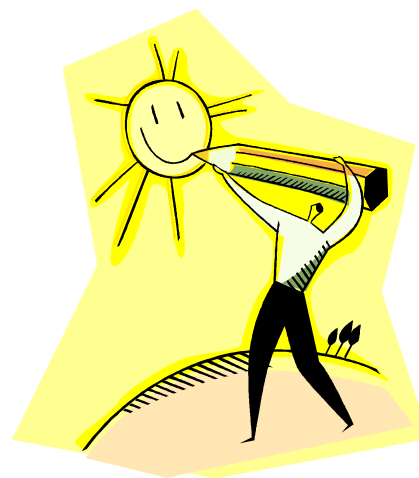
其實，因為**主導者**不同



只是**選舉**一到.....

就有人**強力放送**要**推動**，

**公辦都更！**



公辦都更

誰說了算？



# 政府說了算



政府劃定更新地區，說「這裡」要採用**公辦都更**。通常是公有土地達一定面積或占一定比率以上，或具政策指標意義的地區。

註：如果地區範圍內有私有土地的話，為避免爭議，仍以取得一定比率的同意書為宜。

# 看政府願不願意

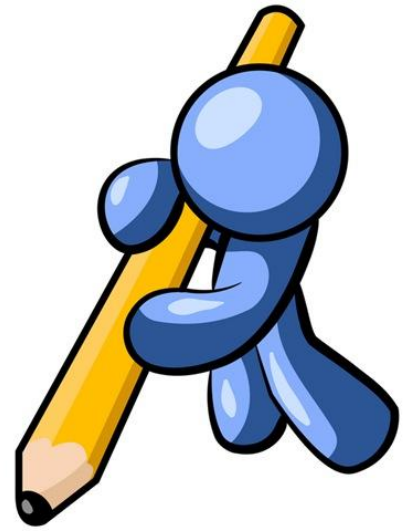
ARE YOU  
READY?

政府劃定應實施更新地區，私有土地所有權人「也」可以拜託主管機關來公辦都更。但，這要看主管機關願不願意。



# 也就是說

不見得是公有土地  
或公有土地占一定比率  
才要**公辦都更**；  
私有土地也可以  
請主管機關來**公辦都更**。



# 一般而言

# I SAY NO

若是私有土地為主的話，政府常說，最好是由民間自行整合辦理，政府願意扮好**審議、協助與監督**的角色。  
就是「公親」跟「事主」分清楚！



那，公辦都更怎麼辦？

# 1

建商是實施者

第一種：

由主管機關或同意其他政府機關

公開評選，委託

都市更新事業機構（建商）

擔任實施者來辦理都更。



# 2

第二種：

主管機關自行辦理，  
或同意其他政府機關  
自行辦理都更。

政府是實施者



過去，政府總是說

人力不足啦！

所以，...



# 使得「公辦都更」

✓ 1 公家委託建商辦都更

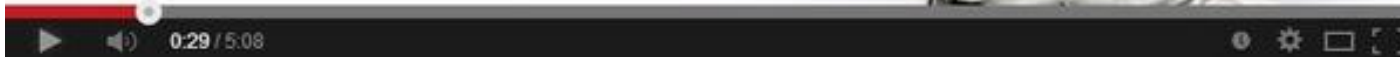
✗ 2 公家自己辦都更

# 柯P新政

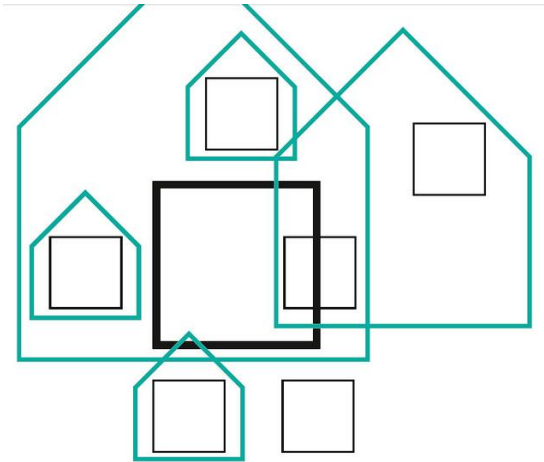
改變台灣 從首都開始

Change #8

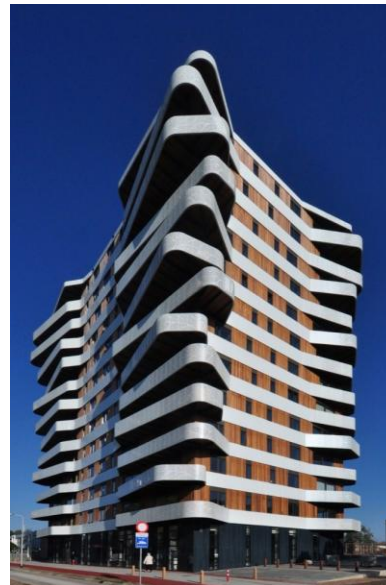
公辦都更



若找建商來辦可能吃到連骨頭都不剩！



from Intersection by Milan Guenther, www.intersectionbook.com



台北市政府捐助成立的「  
財團法人臺北市都市更新  
推動中心」要擔當**公辦**  
**都更**的**實施者**！

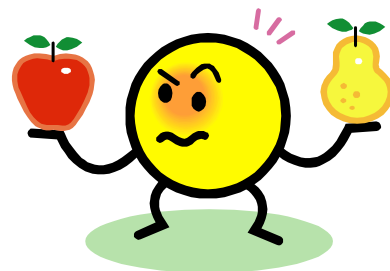
2



財團法人  
臺北市都市更新推動中心  
Taipei Urban Redevelopment Center



# 有啥乜差別呢？



1

2

實施者

建商

政府

出力整合

建商

政府

籌錢起厝

建商

政府

操作靈活度

高

低

參與分配

是

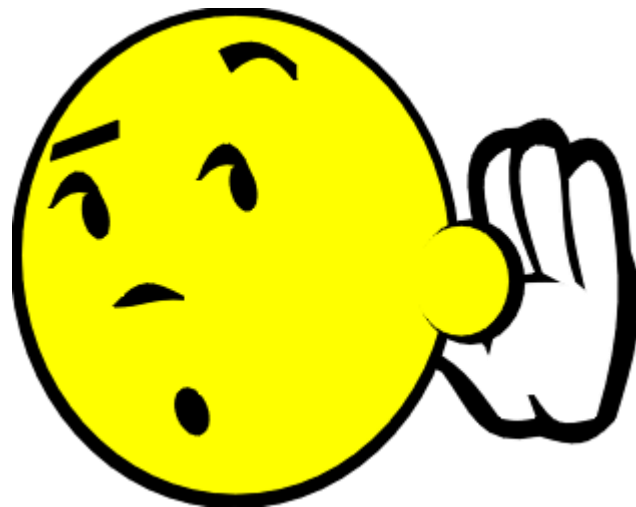
是

實施者目標

營利

非營利

因此，以後  
聽到公辦都更……

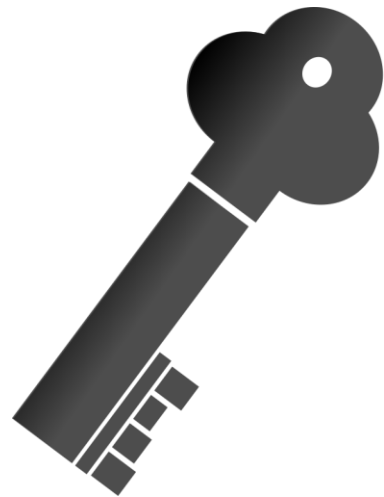




要先問清楚**誰要**  
來擔任**實施者**

**1** 或 **2**

# 分多？分少？關鍵



更新前後權利值多少？

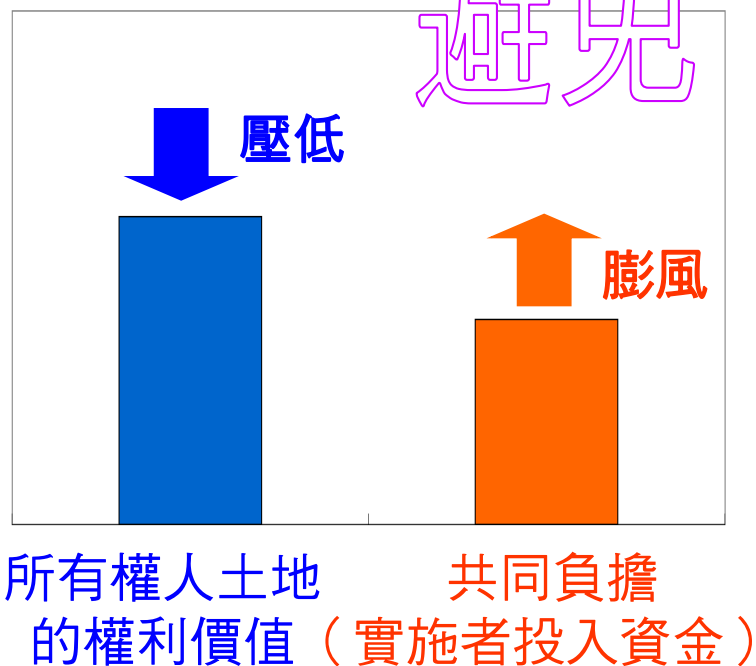
是否合理？

共同負擔有哪些？

有無灌水？

都更條例說，  
按照更新前權利價值  
及提供資金比例，  
分配更新後的建物及土地。

避免

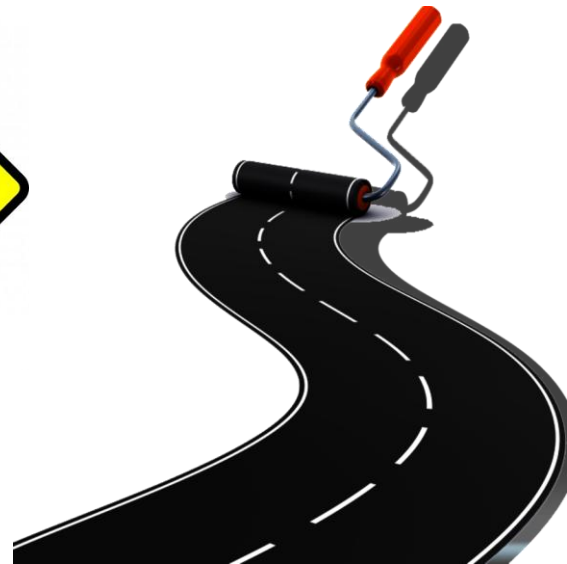


# 錢哪裡來？

實施者要傷腦筋。



哪一條路好走……



# 有人說



公有土地，**不管1或2都容易**。華光社區全部是公有地，因為有法務部司法院宿舍、違建與歷史建築，數十年還沒有解決！

**好解決早就解決了！**

有人說，政府來擔當實施者，**有公權力最好，絕對是非營利**。問題是，政府機關的靈活性總是差一些些！

# 見解不一



1

2

全部是公有土地

公有土地

> 私有土地

私有土地

> 公有土地

全部是私有土地



註：難度最高10分，最低0分。



# 最好



不要過度吹捧自己的選項，過度貶抑另一個選項；最好先把所有權與住戶現況搞清楚，自己的能耐與籌碼搞清楚，才不會開出「漏氣」的支票。

無限期支持政府來擔當「公辦都更」實施者，  
**但，都更不是談情說愛**