



# 台北 都市發展及都更策略

2014年以來的城市改造運動

柯文哲

2018.11.03

## TAIPEI, a city waiting to change

與國際城市相比

台北人口密度高達 $9735/\text{km}^2$

次於韓國首爾、日本大阪

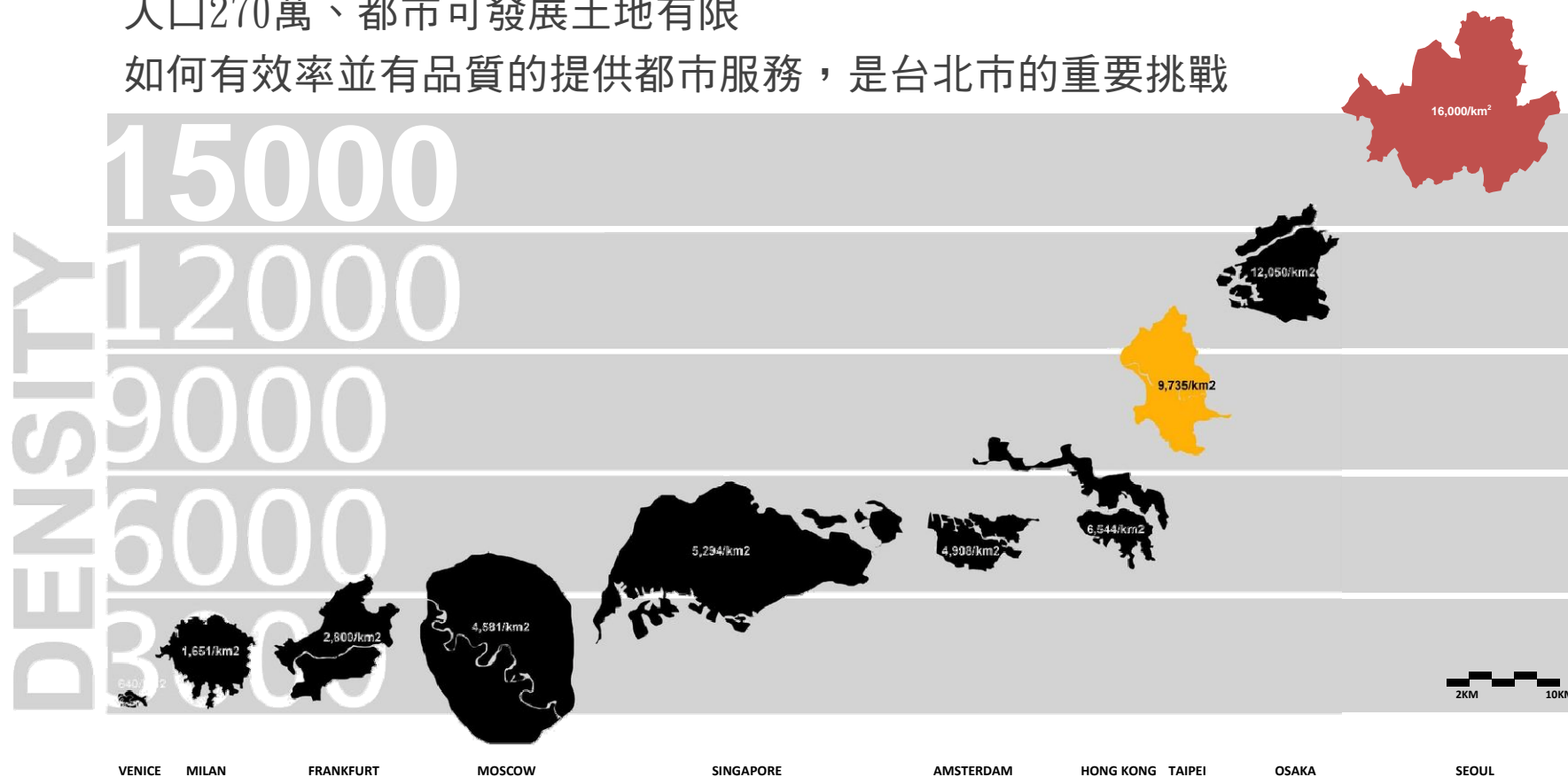
人口270萬、都市可發展土地有限

如何有效率並有品質的提供都市服務，是台北市的重要挑戰

Taipei is the capital city of Taiwan, a fast-paced metropolitan with dense living and working environment.

In past 70 years, the city has developed its unique characteristics and advanced to be one of the "Great" city in the world. However, the population in the city has increased and city expanded leaving the old towns behind; today the city government is faced with challenges on living capacity and quality in our own urban environment.

Behind modern looks of Taipei, there are old, forgotten places waiting for a chance to change. The Ko administration in Taipei City Government aims to re-define the context of urban landscape with more effective planning and thorough execution, one project at a time, to make Taipei City a better place to live in!



# 本府使命、願景及核心價值



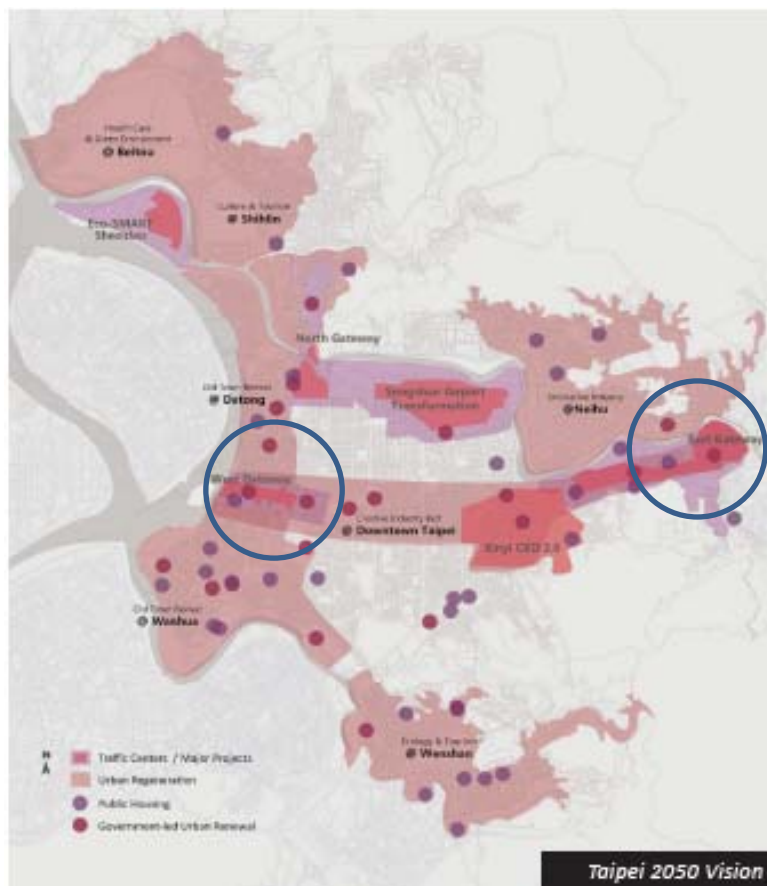
Chapter

# 1

## 門戶計畫 重建架構

# 願景計畫 + 門戶計畫，重塑台北核心軸帶

## 東區門戶計畫



## 西區門戶計畫

健全都市發展 B

# 西區門戶計畫

智慧車站

行旅廣場  
交六候車亭

三井倉庫  
交八廣場

C1/D1機捷聯開  
臺北雙子星  
塑造首都門戶意象，提升城市競爭力，繁榮地方發展

北門周邊光環境

市議會舊址地上權

2016年完成拆除作業及相關文物保存，將透過引進民間創意，提升開發效益

北門郵局公辦都更

藉車寄復舊計畫與古蹟修復再利用，轉型為國家郵政通訊博物館及國家創新創意中心

北門街招

北門廣場

忠孝橋引道拆除  
與路型調整



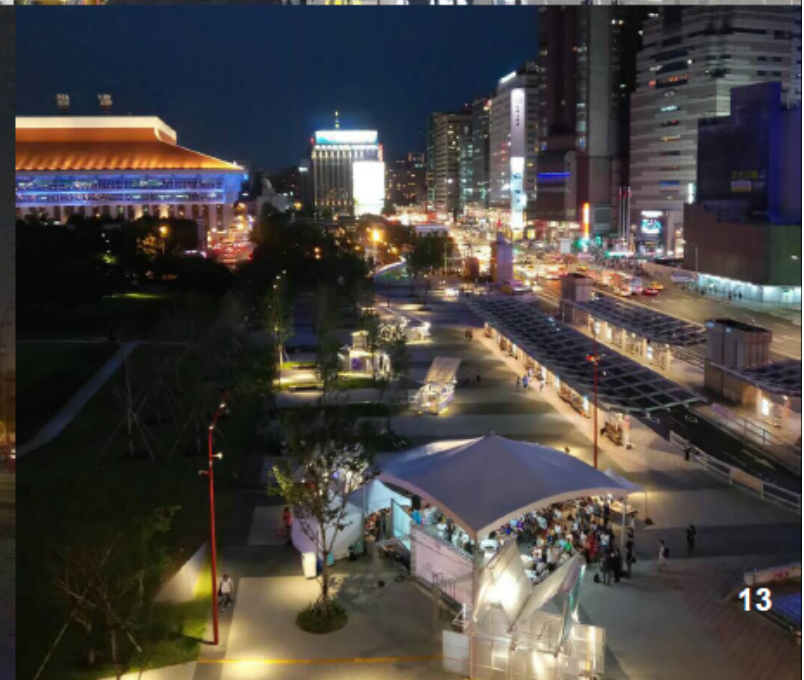


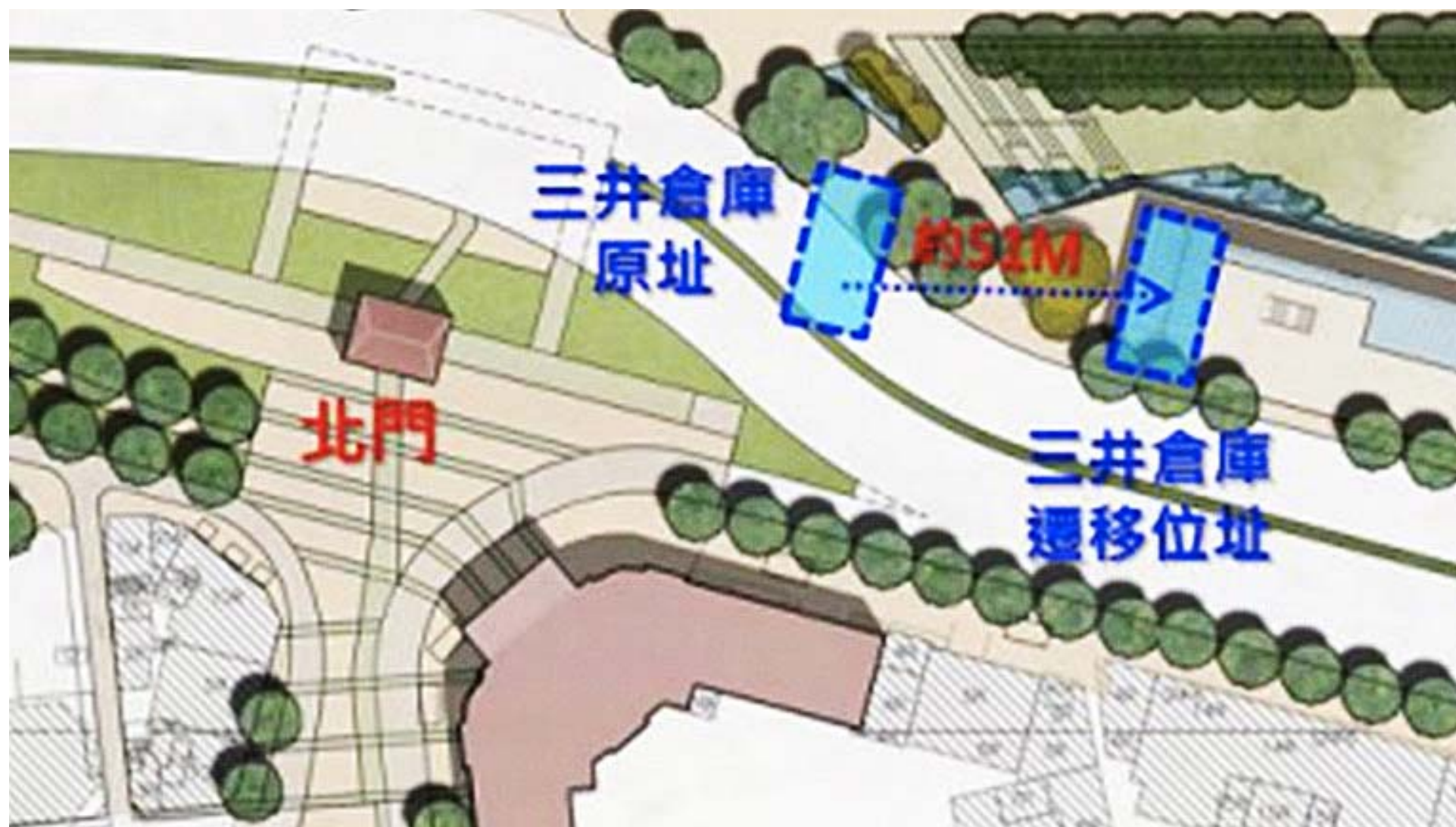


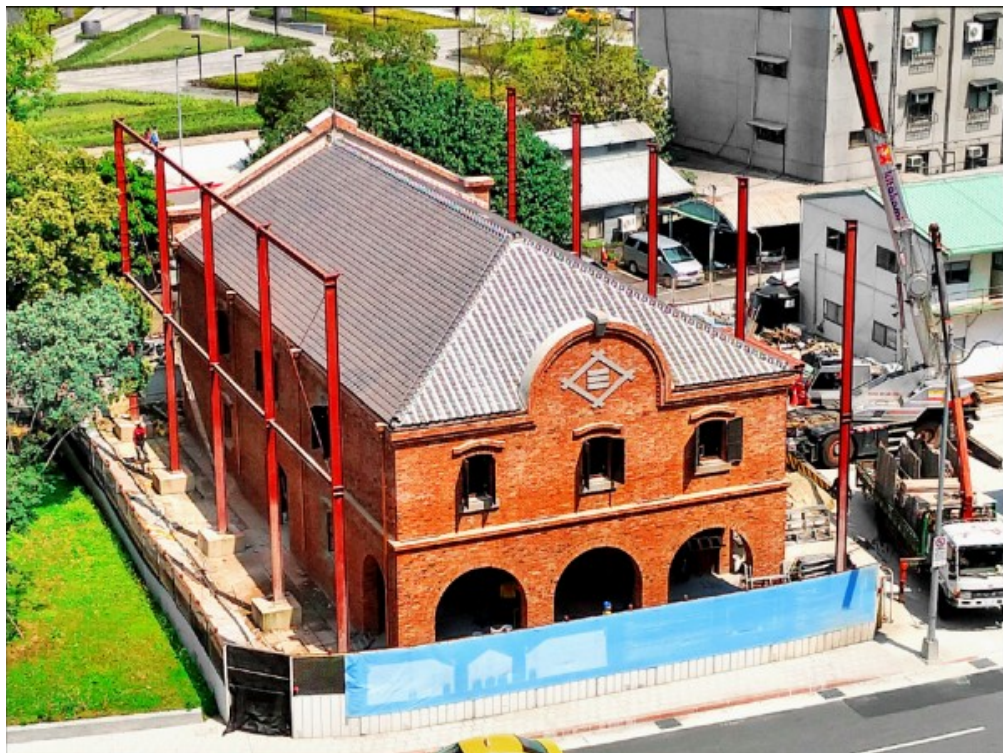




## 西區門戶計畫成果-公共環境整備/交6公車站區





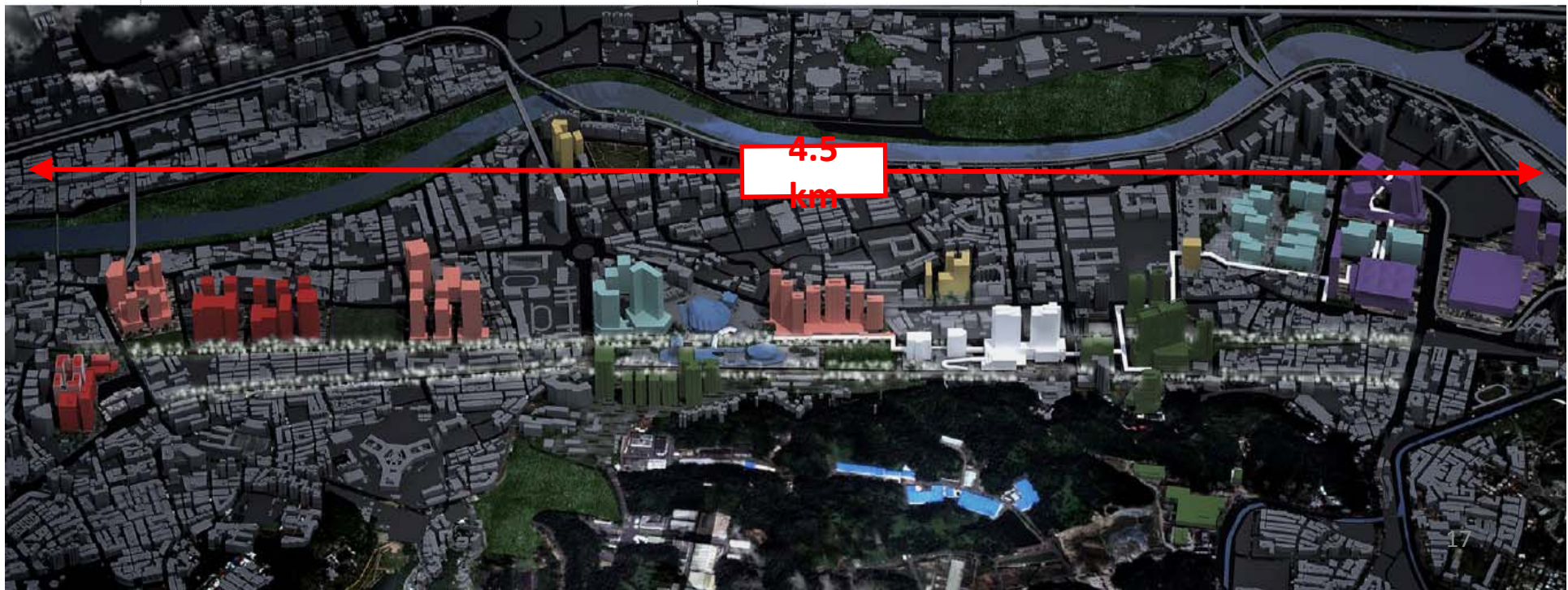








# 東區門戶計畫



# 東區門戶計畫

交通轉  
運樞紐

國家生技  
產業廊帶

流行音樂及  
新創產業

軟體及  
會展產業

公共住  
宅社區

整體跨區  
重劃及都  
市更新

公共  
環境

南港區  
全區通  
盤檢討



# 南港工業區轉型策略-駐地工作站、東區門戶展覽



*In October 2015, the Eastern District Gateway was launched to transform the industrial zone through urban planning and renewal, to transform the old apartments around the industrial settlements with urban design and renewal methods, to encourage the establishment of public housing and industrial facilities, then to strengthen the function of the Nangang station.*

Chapter

# 2

## 通盤檢討及TOD 重塑城市發展

[illegible]

## 都市計畫通盤檢討

松山區、信義區、中山區、大同區、中正區、大安區

自本府45年實施都市計畫以來，未曾辦理全市行政區通盤檢討

即日起  
啟動全市通檢  
法定程序

松山區 (公展結束，107年8月2日市都委會審決修正後通過)  
107年6月8日公展

大同區  
107年7月21日公展

萬華區 (市都委會審議中)  
107年4月11日公展

97年北投區  
都市計畫通盤檢討

100年士林區 (內政部都會審議中)  
都市計畫通盤檢討

103年內湖區 (內政部都會審議通過，主要計畫(第一階段)業經內政部核定，8月8日公告實施)  
都市計畫通盤檢討

90年南港區  
都市計畫通盤檢討  
105年南港區 (內政部都會審議107.7.17審議通過)  
第二次通盤檢討

99年文山區  
都市計畫通盤檢討

士林區通盤檢討公展

啟動全市公共設施通盤檢討

100

104

106

108

103

105

107

內湖區通盤檢討公展

南港區通盤檢討公展

啟動市中心、市郊區、舊市區基本資料調查

各行政區通檢公展

TOD發展策略

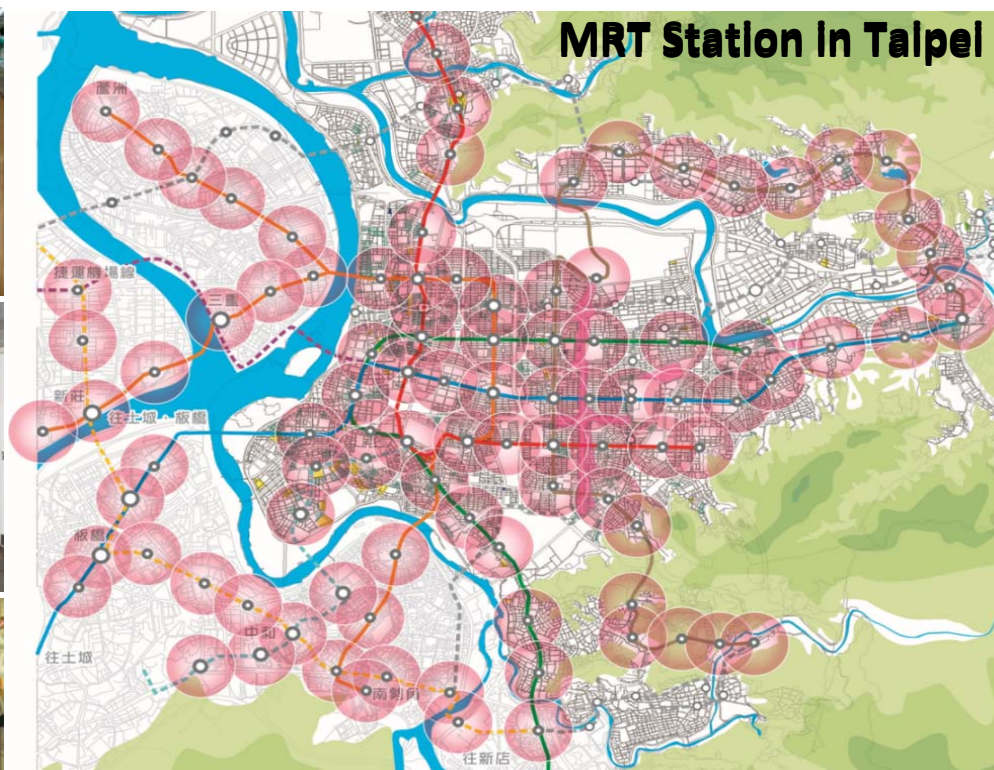
# Metro City

5 條捷運線 在台北都會區

117 個智慧車站

131 公里 總長

其中 87 站位於台北市內



# 臺北捷運環狀線計畫---提升首都 圈核心機能

捷運三大問題

- TOD
- 商業化
- 產業化



Chapter

# 3

## 都市更新 制度改革

# 都更 制度 創新

# 公辦 都市 更新

# 公劃 更新 地區

# 相關 制度 興革

## Taipei Actions

- 都更條例修法建議
  - 6大面向納入中央都更條例修法
- 解除代拆申請限制
- △F5-1規則化
- 施行168專案
  - 已協助63處基地加速審議
- 公私協力改革都更
  - 2017.01.12 都市更新論壇I
  - 2017.04.07 都市更新論壇II
  - 2017.09.02 都市更新論壇III
  - 2018.02.12 都市更新論壇IV
- 研擬30+N項行動計畫

2018.04.01  
華榮市場拆除工程  
2018.09.13  
蘭州斯文里公辦案開工動土

### • 推動15處公辦都更

公設充實型4處  
協助輔導型1處  
弱勢輔導型1處  
經濟引導型9處

### • 公劃更新地區檢作業

- 協助劃定85處，共627.54公頃。
- 6項公劃更新地區相關建築容積獎勵與作業規範畫

- 民間申請劃定單元
- 社區營造及相關委辦案件推展

# 中央納入 都市更新條例修法

程序  
規範

- 透過都市計畫調節地區機能

專業  
技術

- 研議推動估價師選任機制

減少  
爭議

- 都市更新容積獎勵項目△F5-1規則化

加速  
完工

- 確立代拆協調機制

促進  
投資

- 解除銀行投資都更之限制

稅賦  
減免

- 公辦都更投資人適用都更條例第49條投資抵減規定
- 房屋稅減半徵收年限延長

## 都更制度創新

# 公私協力●改革都更有效能

朝向明確、可預期的方向定期檢討修正

### 106/1/12 臺北市都市更新論壇 I



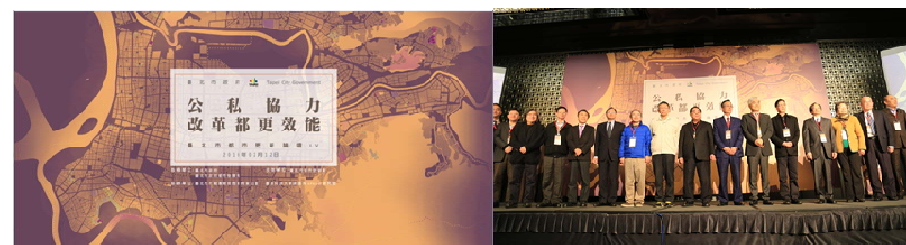
### 106/4/7 臺北市都市更新論壇 II



### 106/9/29 臺北市都市更新論壇 III



### 107/2/12 臺北市都市更新論壇 IV



# 都更制度創新

## 30+N(5)項行動改革方案



## 都更制度創新

**1** 00% 同意

報核時100%同意  
且無爭議之更新案

**6** 個月工作天

事業計畫報核後6  
個月(180天)工作天  
審議通過

**8** 個月工作天

事業計畫+權變計畫  
報核後8個月(240天)  
工作天審議通過

推動**168專案**及相關改革行動方案，  
106年後都更審議通過效率較去年成長12.07%

## 公辦都更

1

市府同意  
其他機關購  
(都更中心)  
為實施者  
(經濟引導型)

翻轉都市發展結構，具招商可行性

1. 臺大紹興南街公辦都更案
2. 捷運大直北安段公辦都更案
3. 捷運科技大樓瑞安段公辦都更案
4. 南港轉運站東側商業區公辦都更案
5. 臺北郵局公辦都更案
6. 敦南安和公辦都更案
7. 信義三興公辦都更案
8. 忠孝懷生公辦都更案
9. 松山民權東公辦都更案(都更基金投入)

2

市府協助招商  
(協助輔導型)

協助弱勢，區位條件較佳，具招商可行性

10. 南機場一二三期整宅公辦都更案  
(都更基金投入)

3

市府自行實施  
(弱勢輔導型)

協助弱勢，民辦都更財務不可行

11. 蘭州斯文里整宅公辦都更案  
(都更基金投入)

4

市府自行實施  
(公設充實型)

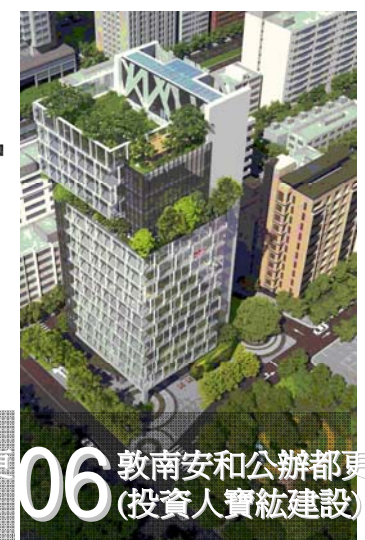
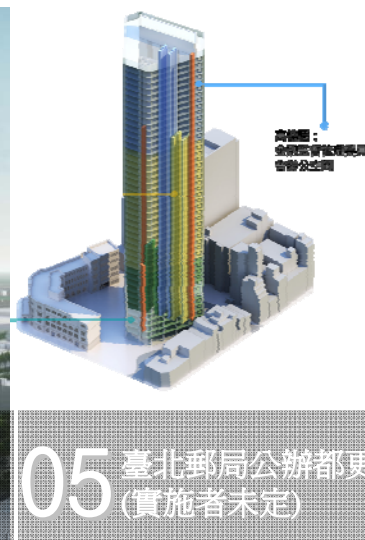
配合市府政策興建公共及公益設施  
(公宅、社福、托嬰、托老)

12. 華榮市場公辦都更案(都更基金投入)
13. 延平北路警察宿舍公辦都更案(都更基金投入)
14. 中山段公辦都更案(都更基金投入)
15. 臺電中心倉庫-電力修護處公辦都更案  
(AR1北側由市府擔任實施者，住宅基金投入)



# 公辦都更

## 經濟引導型



## 公辦都更

### 政府自行實施 斯文里三期

#### 基本資料

基地位置	大同區大同段一小段447-2地號等2筆土地
基地面積	3,219m <sup>2</sup>
樓地板面積	24,842m <sup>2</sup>
房型	350戶單元 (住宅322戶、 店面27戶、一般事務所1戶)
規模	地上13層/地下3層
汽車位	153輛
機車位	172輛
參與單位	財政局、環境保護局、國有財產署



本案為歷屆台北市長參選時宣示要處理但都束手無策之案件，透過公辦都更機制，**總計共有超過1000人次以上全區住戶訪視、100次以上公開說明會、座談會，召開超過50場以上府級的跨局處研商會議**，取得98%以上居民同意後，2018年5月18日正式拆除動工，為全台灣第一案政府自己整合、自己協調規劃興建之都市更新案！



**2018.05.03-08.15** 老斯文里三期社區於三個月內已拆除完畢

## 公辦都更

### 政府自行實施 斯文里三期



公辦都更

## 政府協助輔導 南機場



由市府協助辦理更新計畫，並規劃最適都市更新單元



更新前



更新後



都更中心協助住戶成立更新會合影

# 公劃都更通檢及法令修正，促進私人協作公益設施

## 都計通檢+都更計畫

因地制宜擬定更新計畫，投入公共資源以誘導都市再發展。



## 盤整公辦都更潛力地區

盤整具有公辦都更潛力之地區，以政府公辦補充公眾設施。



## 都市更新回饋公益設施

因應地區特性及發展所需，設計回饋特定公益設施以爭取容積獎勵。



6-Year

## 更新地區定期檢討

就都市之發展狀況及社會經濟，定期檢討更新地區範圍。



## 駐地服務與民溝通

12行政區提供駐地工作站服務，引導民辦都市更新。

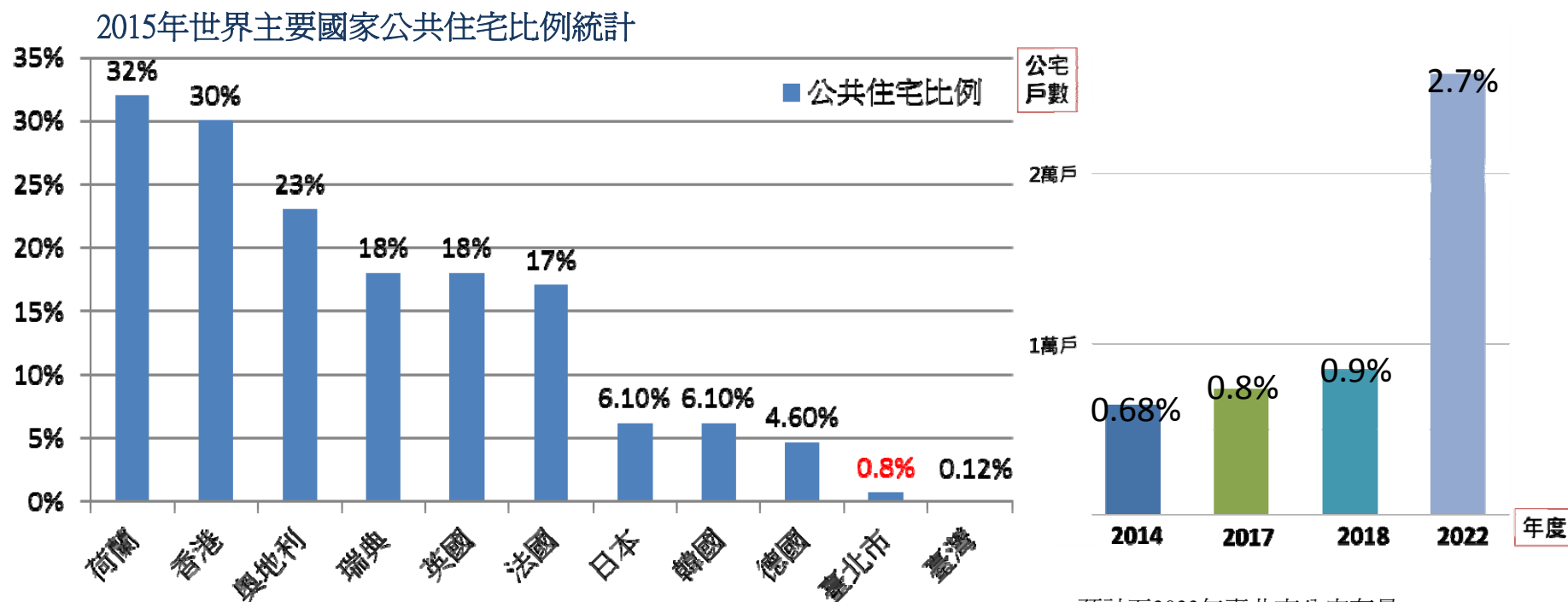
Chapter

# 4

## 青年安居 制度改革

# 公共住宅

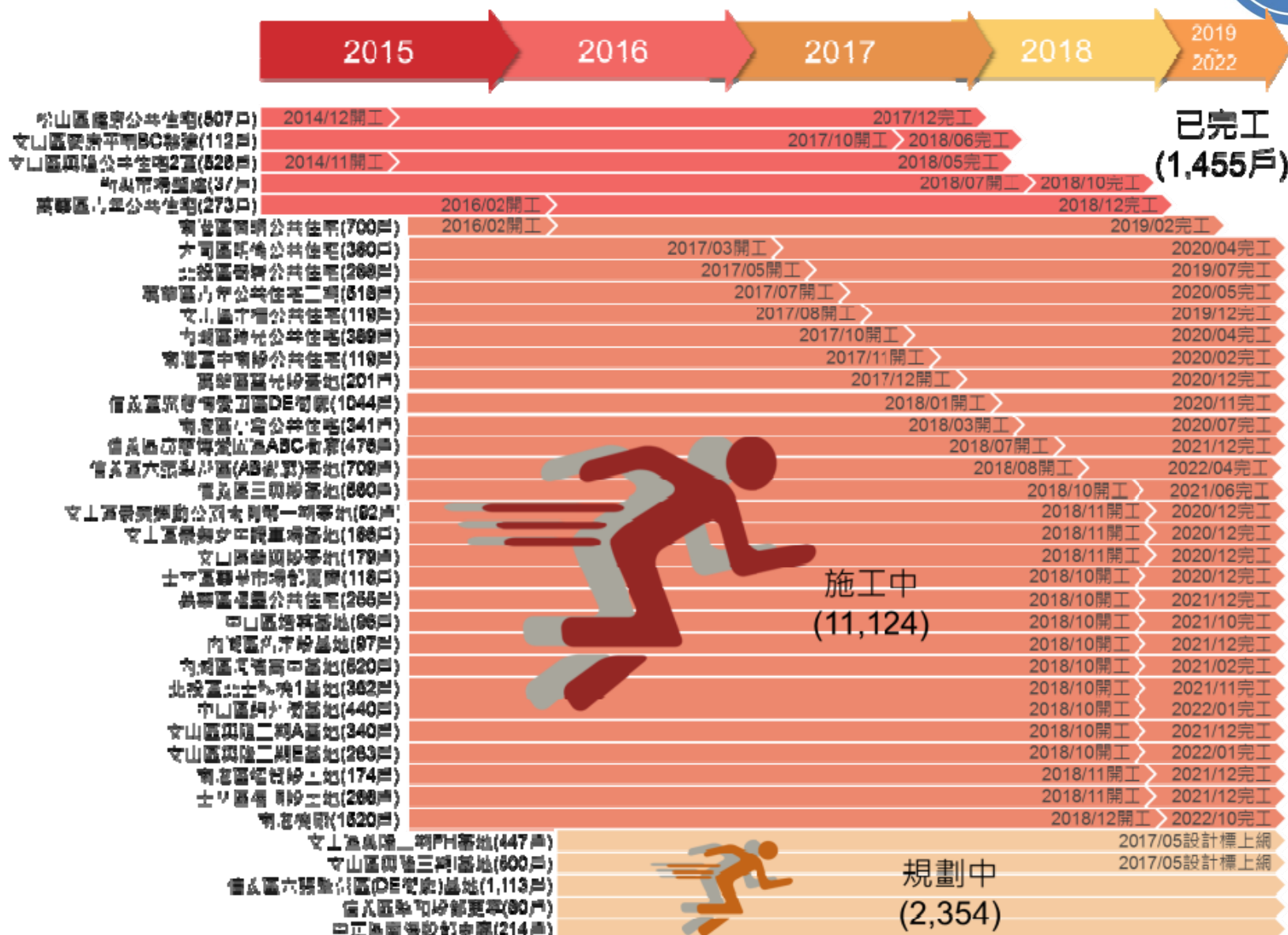
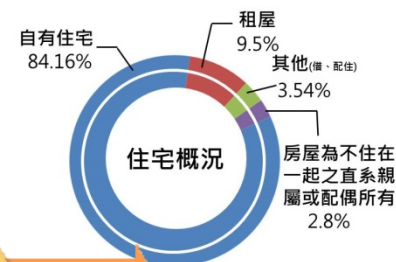
台北市的公宅存量在全世界的公宅光譜看來，相對偏低。爲了讓市民住得起臺北，市府各國經驗，研議住宅新思維，以租屋取代購屋，由政府主導大力興辦「公共住宅」，透過短期大量土地人力資金投入，以4年供應2萬戶公共住宅爲政策目標，讓市民皆可安居於臺北。



資料日期:各國爲104年統計，本市及全國爲106年第3季統計

預計至2022年臺北市公宅存量  
自0.68%提升至2.7%

# 流程調整 加速推動



提高品質  
多元特色



# 立體使用 地區再生



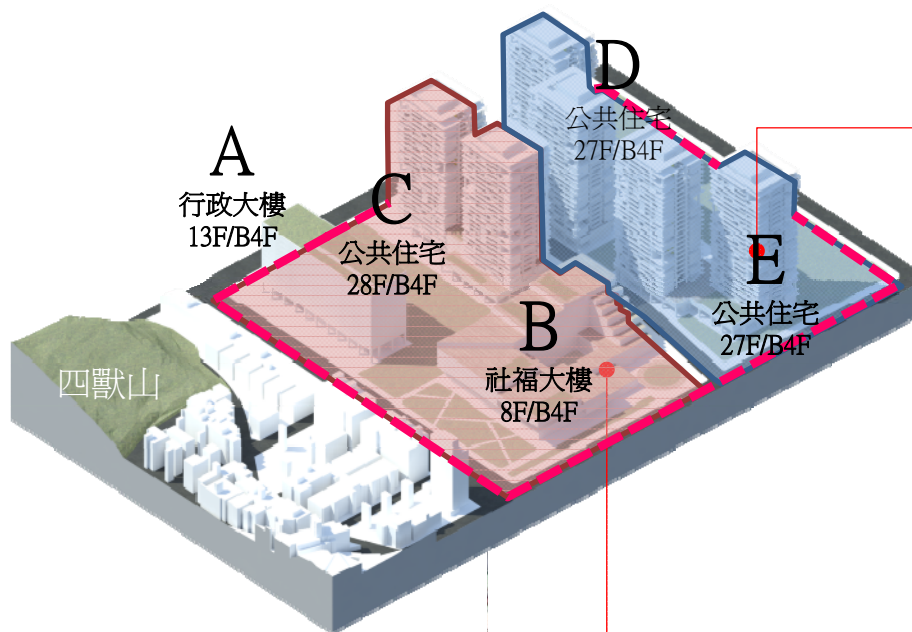
實用居住空間

開放空間形塑

便捷的交通

社會福利設施

## 廣慈博愛園區



北側North

- 智慧物管中心
- 智慧公托中心
- 智慧生活服務
- 智慧農園
- 智慧停車
- 智慧電網

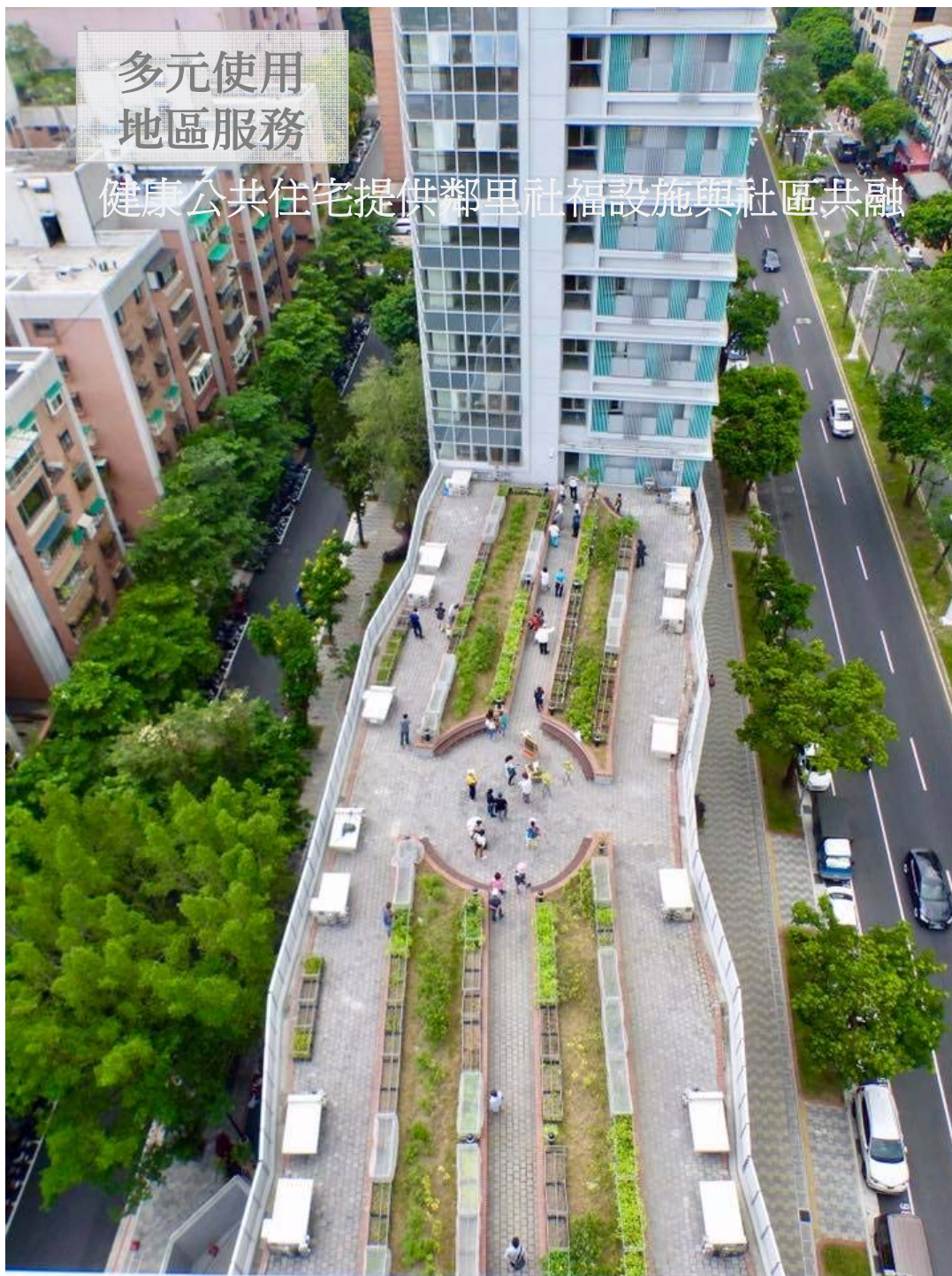
南側South

- 智慧區公所
- 智慧圖書館
- 智慧公托中心
- 智慧生活服務
- 智慧農園
- 智慧停車
- 智慧電網



## 多元使用 地區服務

健康公共住宅提供鄰里社福設施與社區共融



除了硬體設備以外  
公共住宅更是周邊社區服務核心



## 社會溝通 促進融合



公共住宅  
青創回饋計畫

除了硬體設備以外  
公共住宅嘗試了台北新的共居、共享型態



區域整合  
都更中繼

廣慈博愛園區興建完成後，可提供周邊更新基地之中繼住宅，  
帶動周邊老舊社區更新發展



附近地區都市更新模擬圖

Chapter

# 5

更進一步

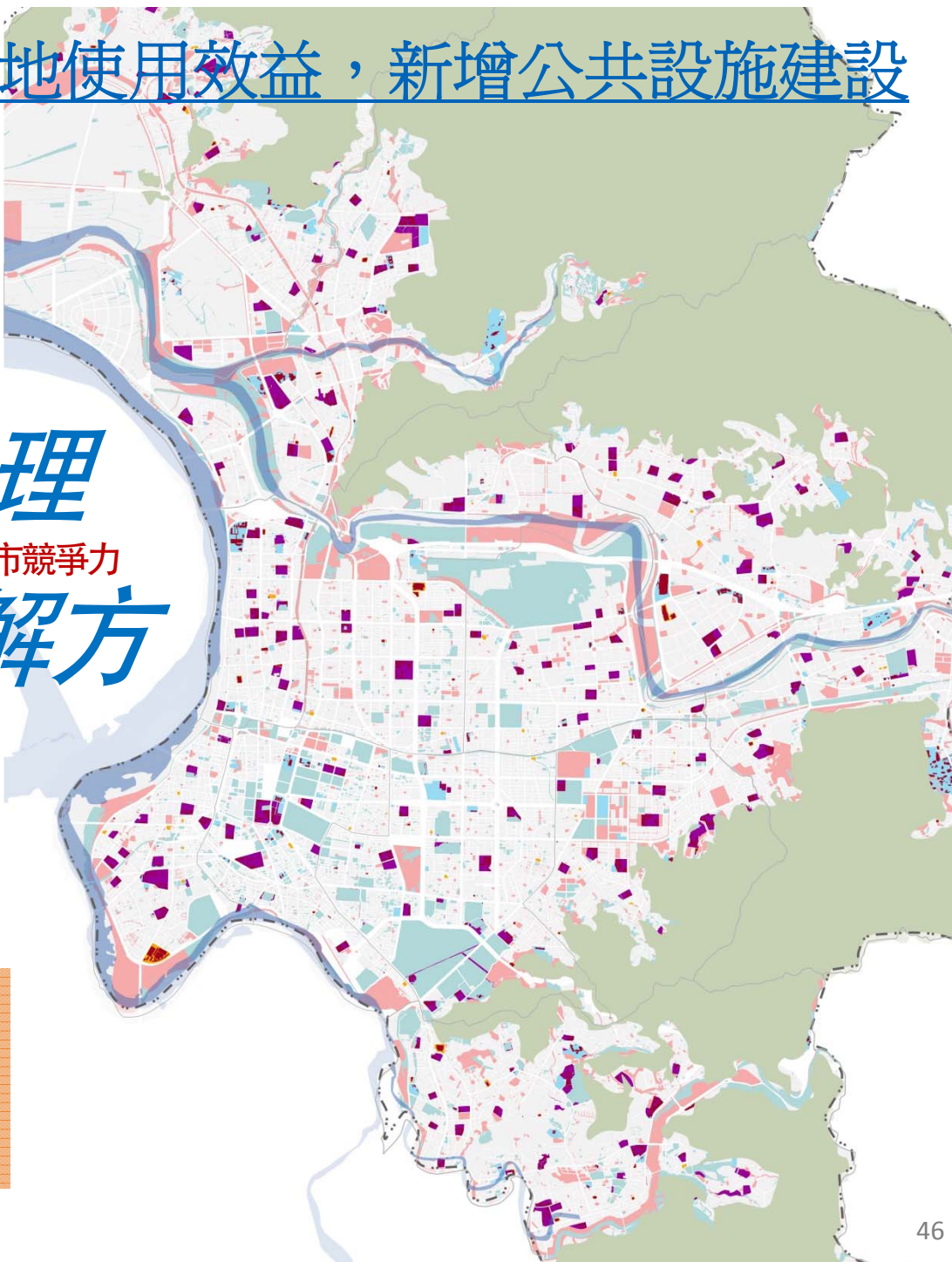
# \*以EOD策略提高公有土地使用效益，新增公共設施建設

閒置公有地不足  
私人協作太過被動

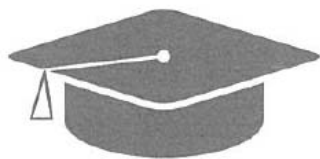
**EOD**是一種**城市治理**  
整合運用市有建物及用地 建構宜居城市/城市競爭力  
相對**經濟/主動**的**解方**

閒置公有地稀少  
既成發展區用地取得難  
市中心1,000m<sup>2</sup>土地價格達2.45億

EOD(Education Oriented Development)  
是透過學校用地重新檢討釋出空間  
具備5E的精神  
(教育Education、經濟Economy、生態Ecology、  
公平Equity、進化Evolution)

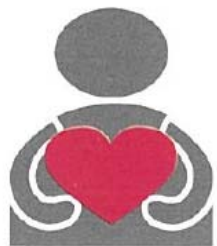


從社區及市民需求出發  
以本市公有土地及建物為發展潛力核心  
推動EOD



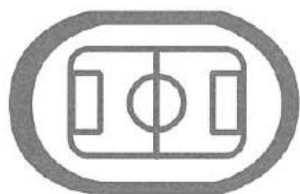
教育

學校用地  
公立幼兒園  
圖書中心



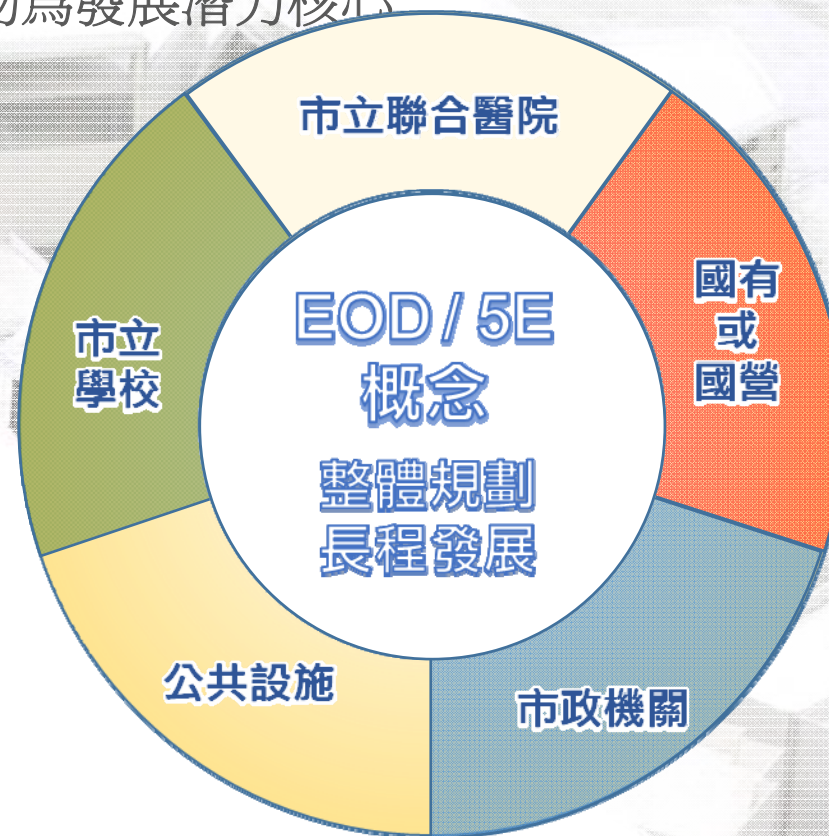
社福

托嬰中心  
樂齡中心  
社區廚房  
老人日照中心  
身心障礙日間機構  
少年中心

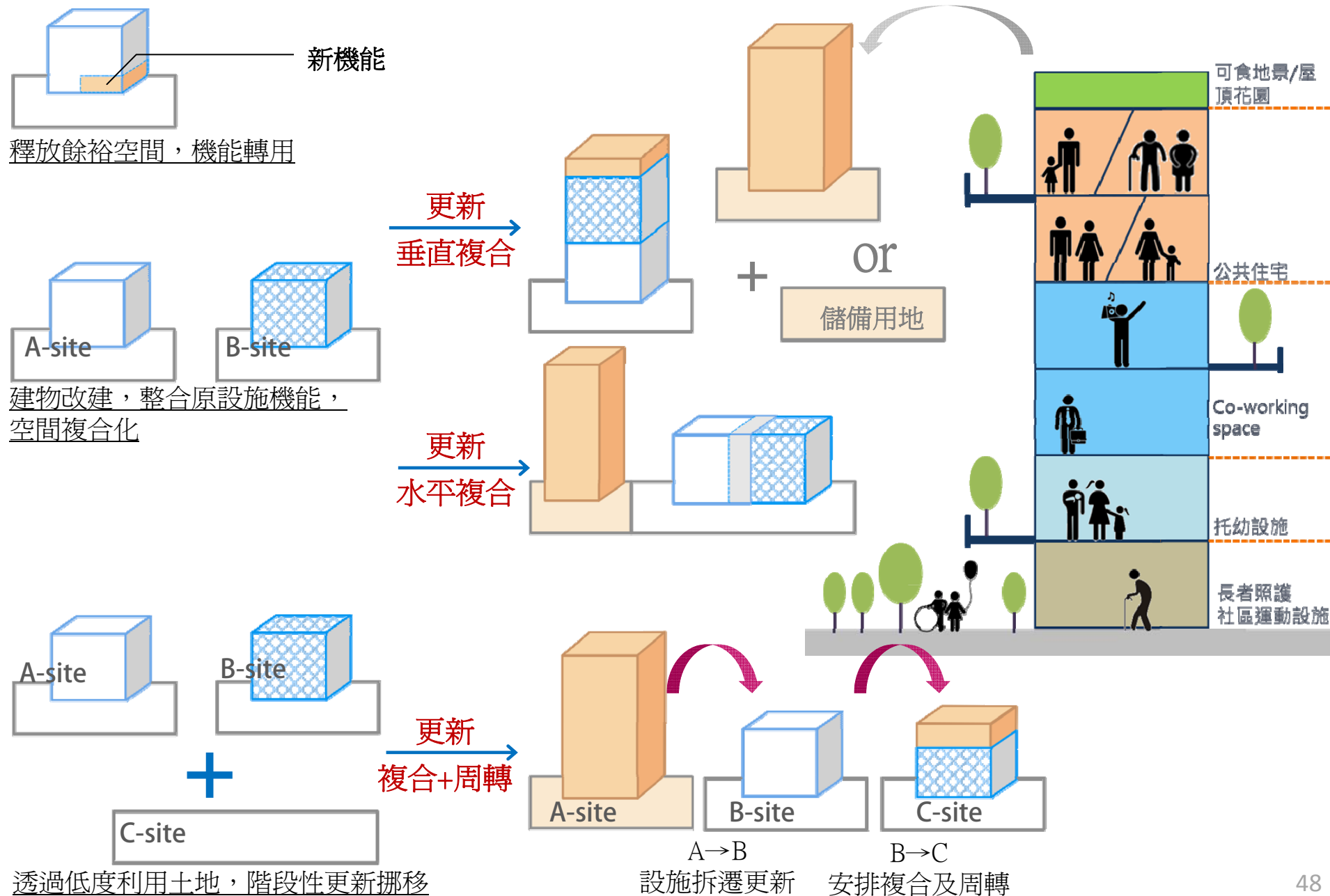


其他

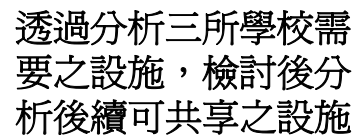
多功能體育場  
捷運站  
市政機關  
醫療院所



# \*以EOD策略提高公有土地使用效益，新增公共設施建設



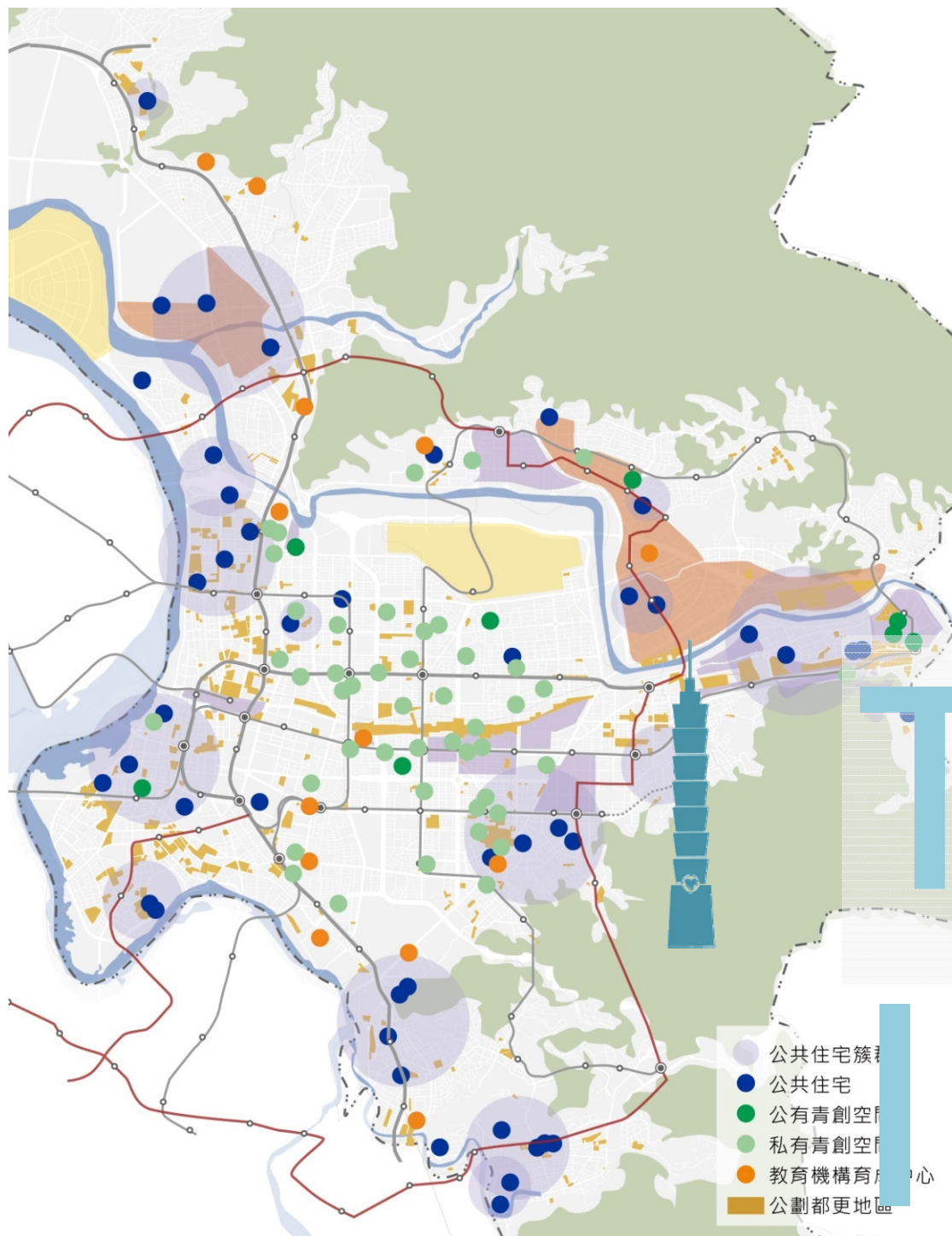
## 建物屋齡現況



為台北公有土地稀少、周邊社區老舊及高齡少子化後之社會找出新的都市治理方法

(於107.10.28辦理地區說明會)





願景與門戶建立架構

通檢與TOD診斷並提升城市流通

都市更新制度改革創建機會

公共住宅青年安居

教育用地檢討再創活力

# TAIPE

## 台北, 持續改變

謝謝聆聽



後捷運時代

# 城市願景

70%  
大眾運輸  
搭乘率

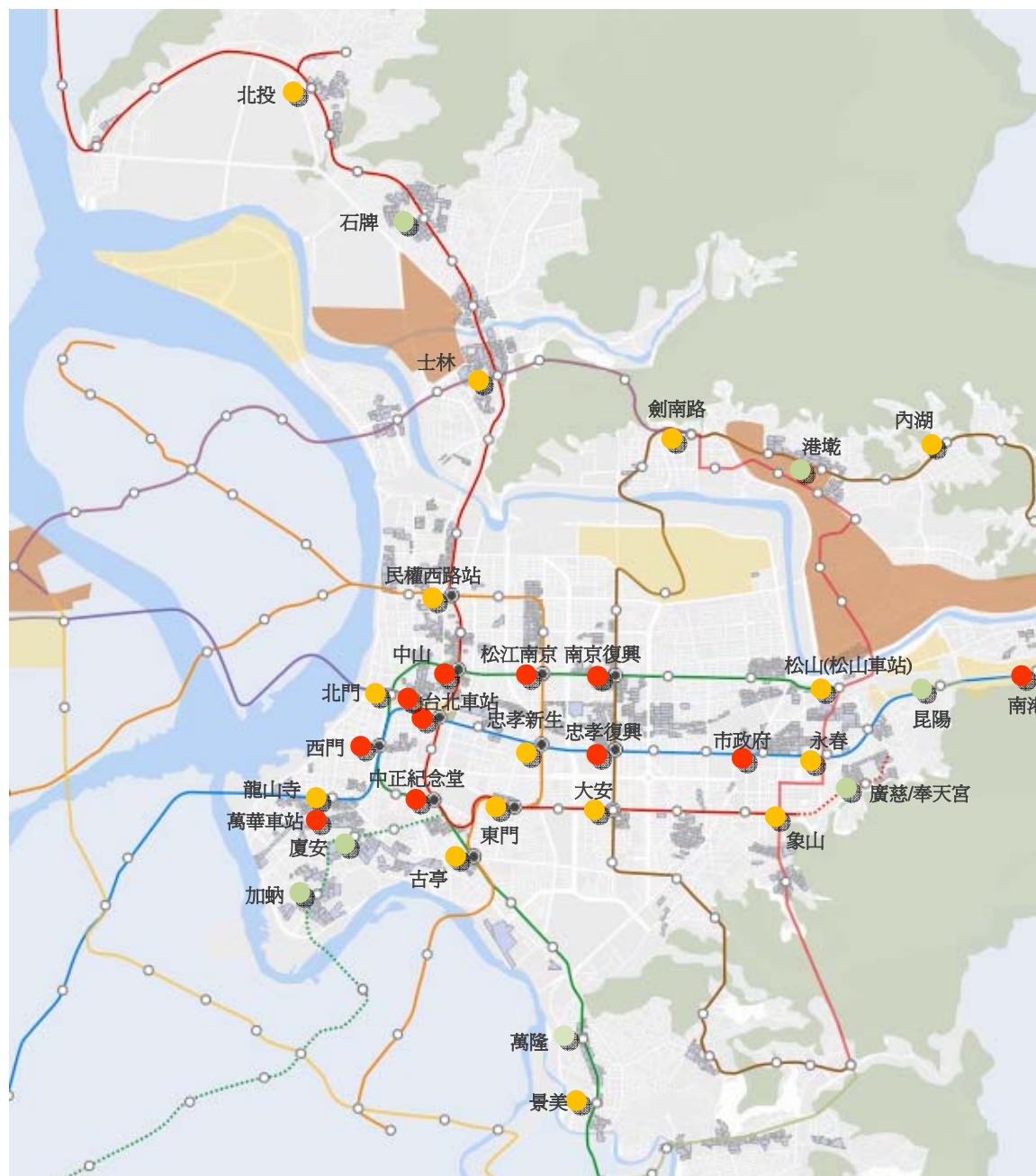
城市競爭力

混合使用↑ 高密度、  
高強度開發  
高包容性

城市魅力↑

地區風貌差異  
化、城市自明  
性、  
街道生活特質





### 全市區域 核心型場站

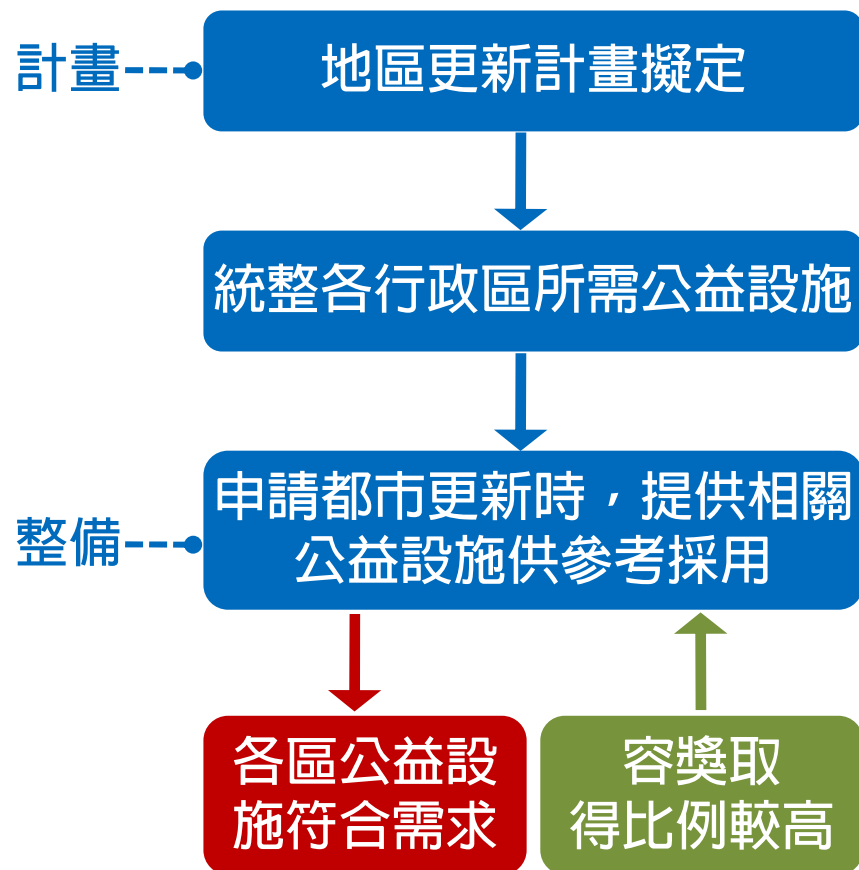
- 軌道交會場站，或台鐵、高鐵、中長程客運共構/相鄰場站
- 具全市型/區域性商業、特性，商業/商務使用機能比例高
- 周邊高強度使用

### 地區 核心型場站

- 雙捷運交會場站(住宅為主)
- 單捷運場站，鄰近地區都市活動核心
- 地區商業、辦公使用與居住機能比例相當。
- 中、高強度使用

### 鄰里型 場站

- 單捷運場站
- 地區以住宅使用為主，
- 中、低強度使用



活動



藝文空間



公園



老人照護



托幼



廣場

