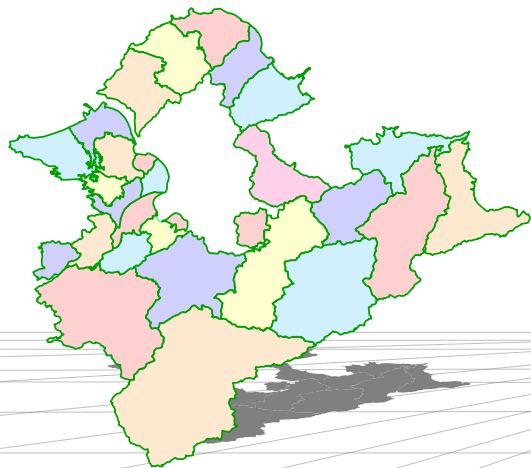


都市更新整合及實務操作分享



主講人：黃志桐

中華民國 1 0 7 年 9 月 2 6 日

大綱

壹、都市更新整合觀念的建構

貳、單元選定的基本觀念及原則

參、辦理公聽會要項手法

肆、都市更新開發與實施模式評估

伍、溝通協調與整合技巧

陸、都市更新經驗分享交流

壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源

2. 整合者的準備

3. 現都市更新結構的盲點

4. 整合者的心理建設

壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源

土地開發的價值



壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源

土地開發的價值

為什麼要作更新

土地的宿命

利益的增值

社群再造
的契機

? 為什麼要作都市更新?



社團法人
新北市

NTURA 都市更新學會

壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源



壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源

土地開發的價值

為什麼要作更新

地主的心聲

整合者的態度

- › 我的整合優勢
- › 我能創造未來的利益
- › 我想要改變什麼
- › Trust me , I can do anything



社團法人
新北市
都市更新學會

壹、都市更新整合觀念的建構

1. 觀念的起源

2. 整合者的準備

3. 現都市更新結構的盲點

4. 整合者的心理建設

壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備

土地
的
瞭解

01
用途

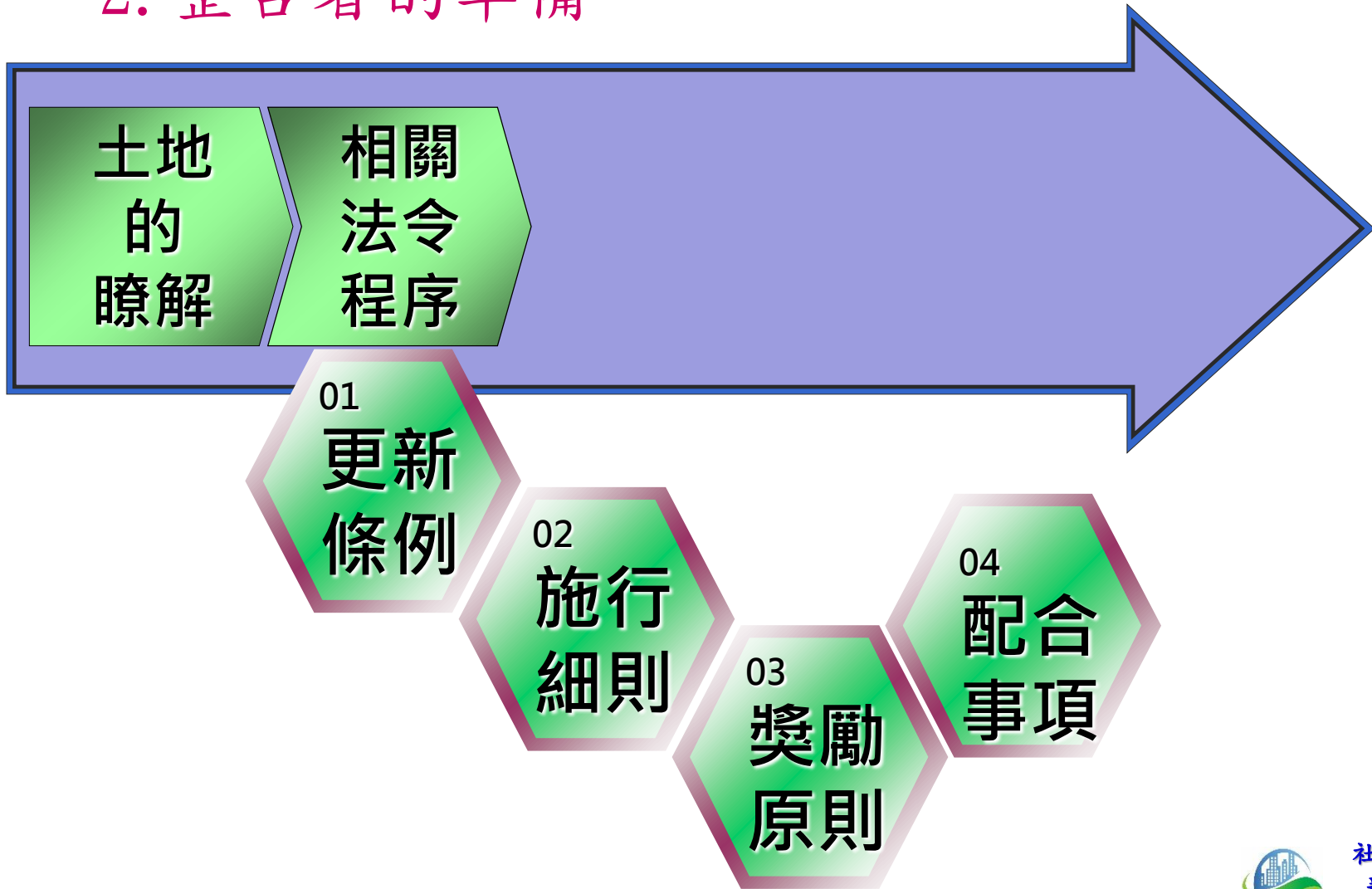
02
容積

03
都市
計劃

04
未來
開發

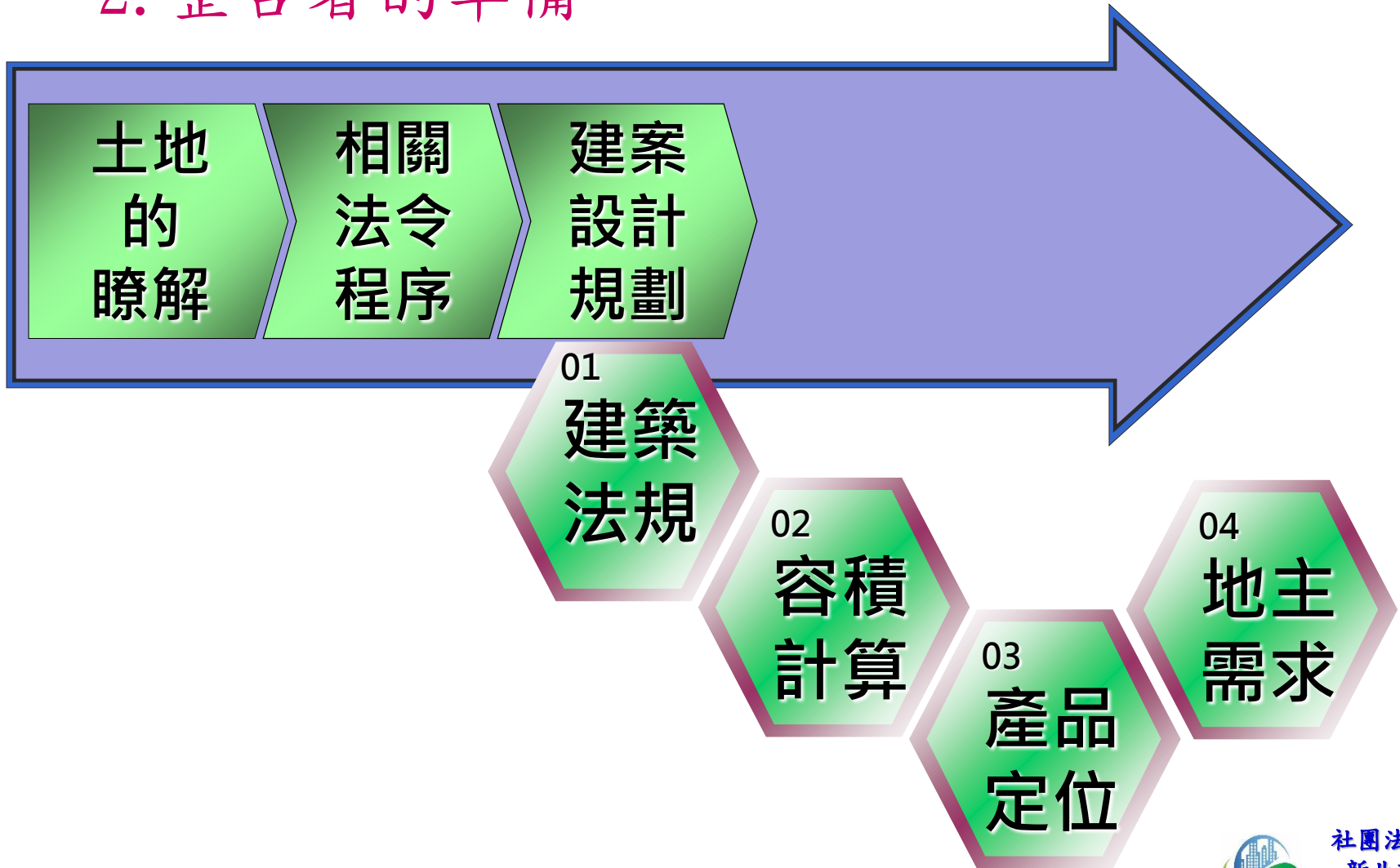
壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備



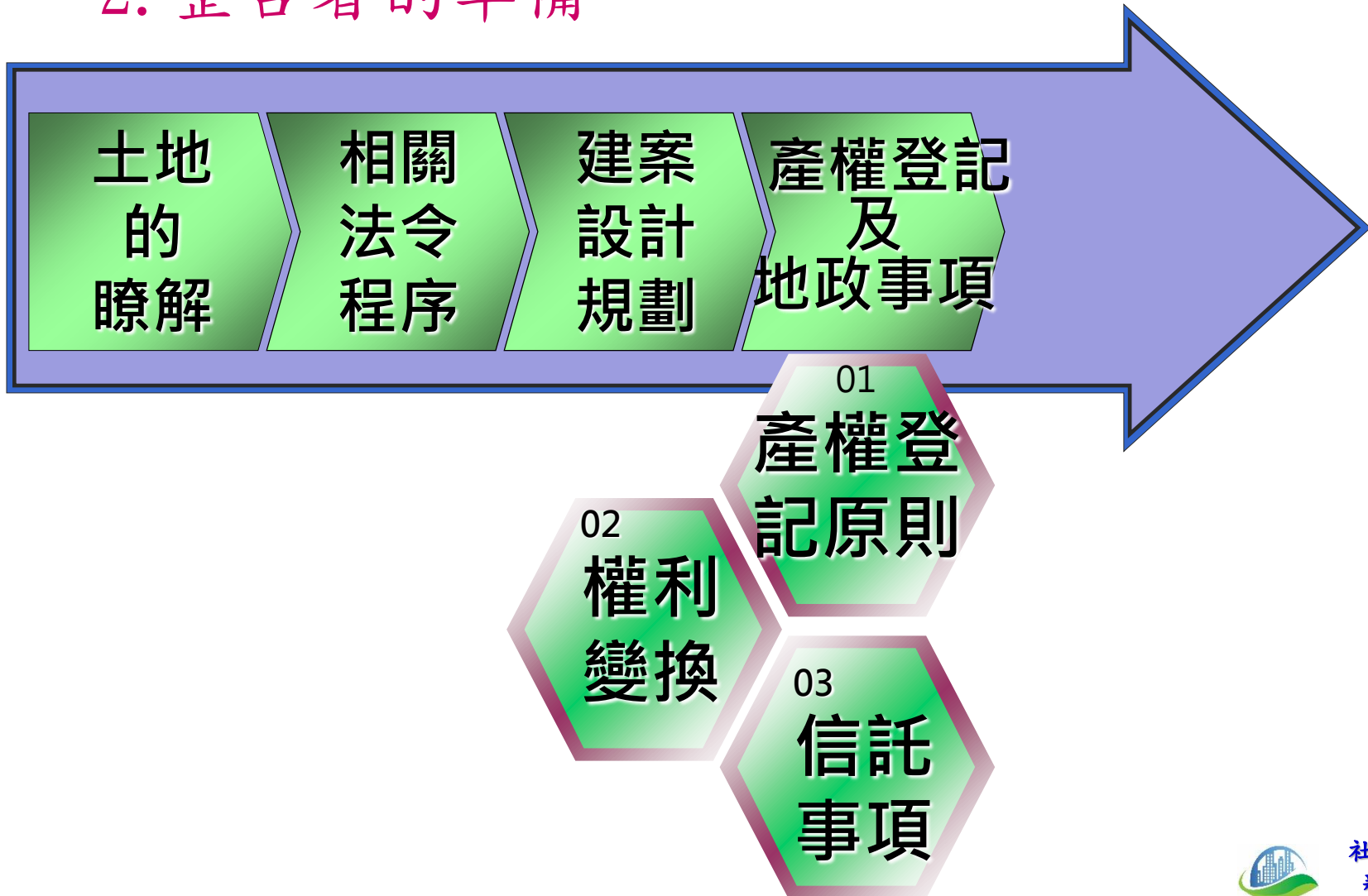
壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備



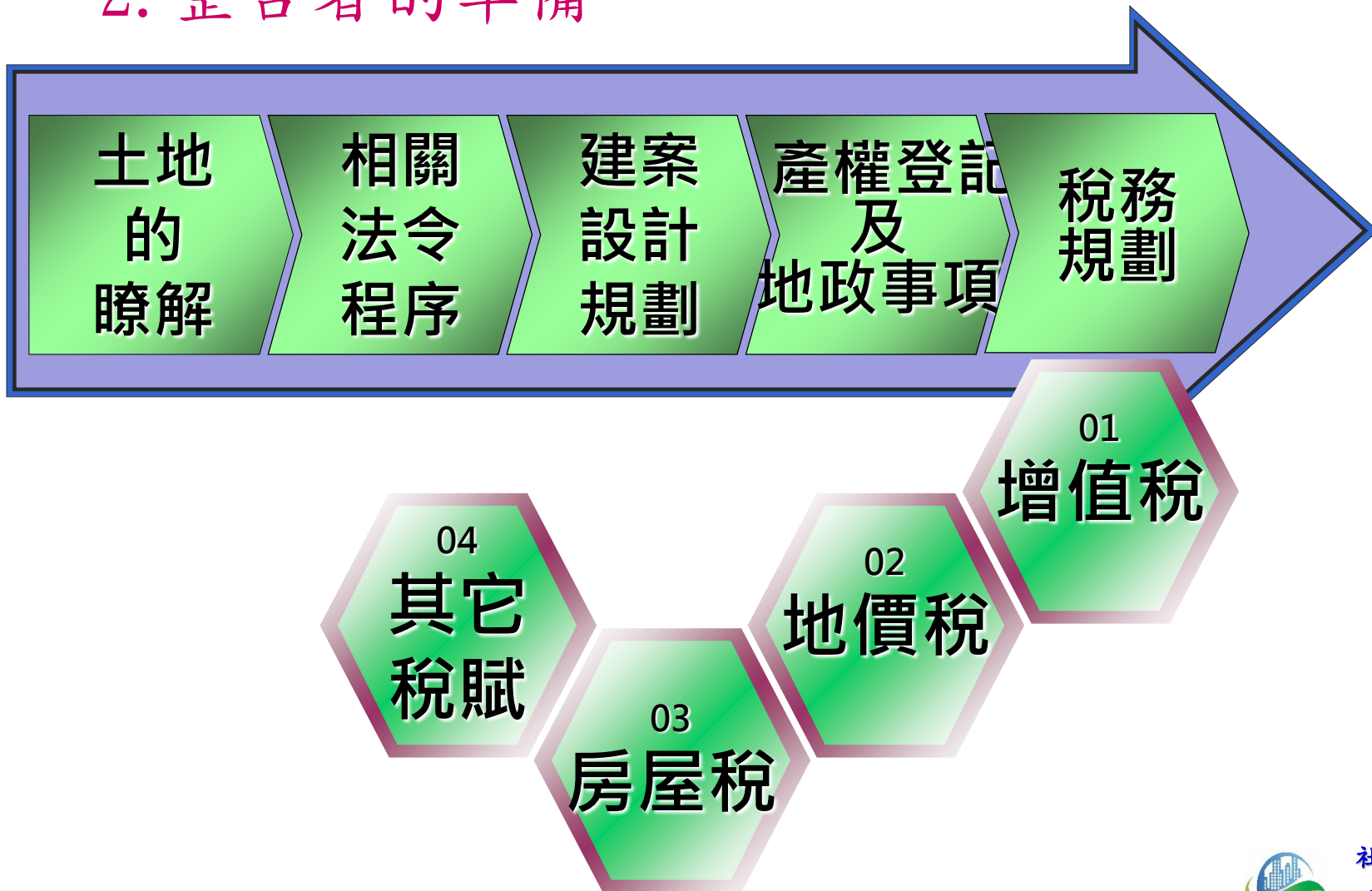
壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備



壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備



壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備

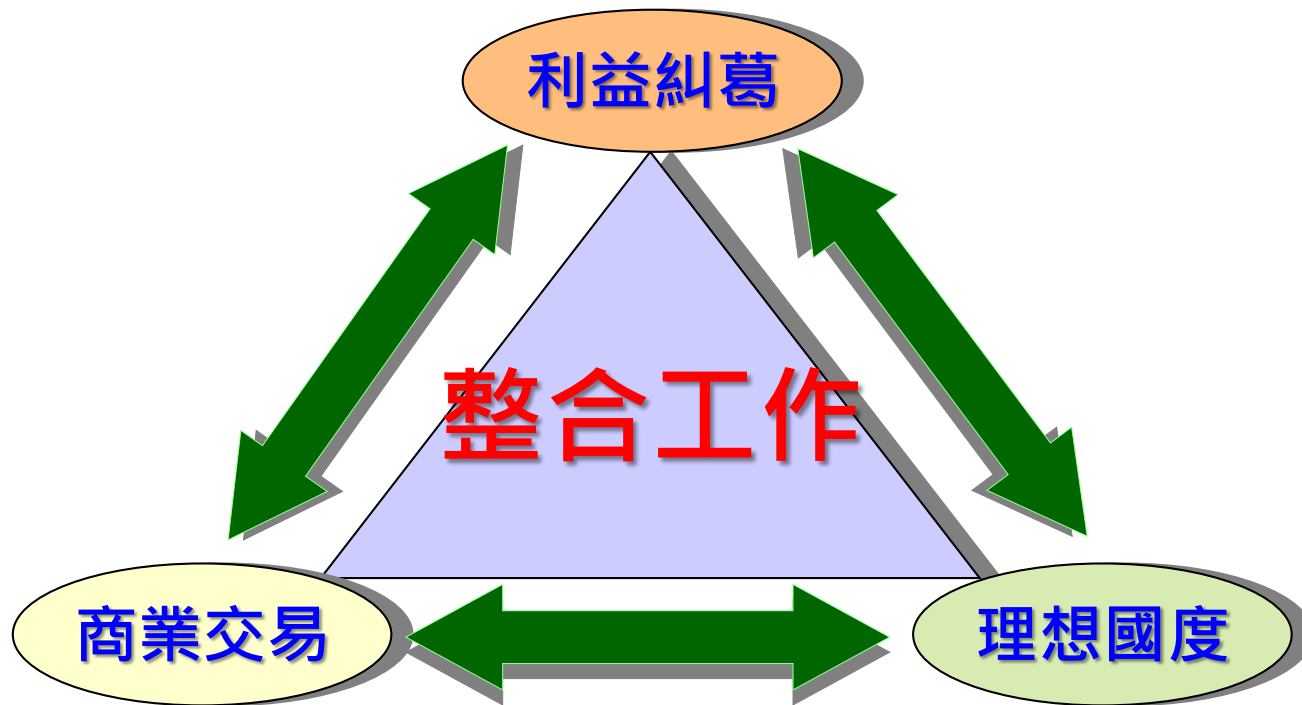
？ 你 準 備 好 了 嗎 ？

- 觀念建構
- 專業法規
- 整合分配公平與合理性
- 溝通技巧
- 永遠的信心及毅力
- 隨時挫折的心理建設
- ↓

壹、都市更新整合觀念的建構

2. 整合者的準備

- 認知與挑戰



壹、都市更新整合觀念的建構

1.觀念的起源

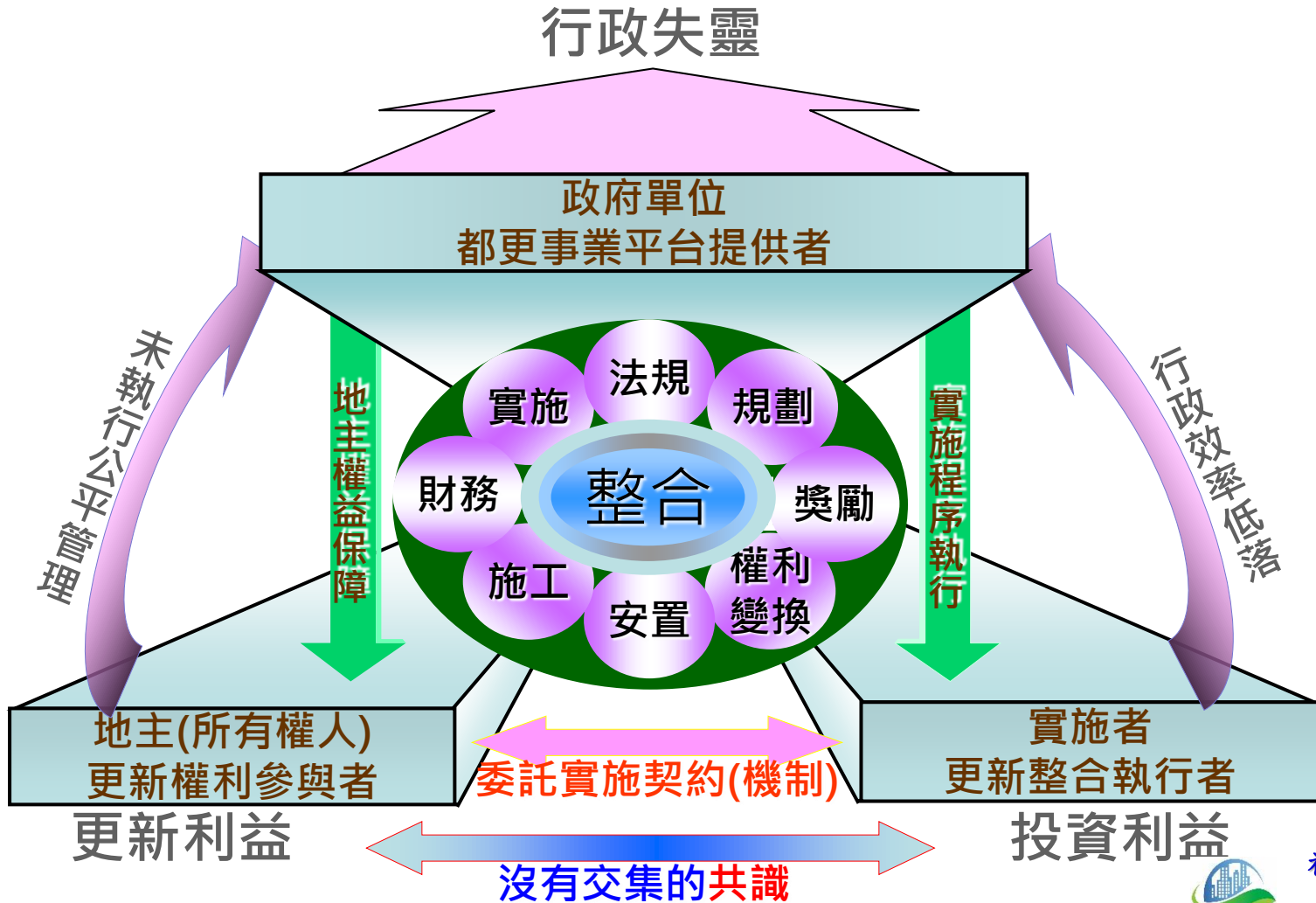
2.整合者的準備

3.現都市更新結構的盲點

4.整合者的心理建設

壹、都市更新整合觀念的建構

3. 現行都更整合結構的『茫點』



壹、都市更新整合觀念的建構

- 1.觀念的起源
- 2.整合者的準備
- 3.現都市更新結構的茫點
- 4.整合者的心理建設**

壹、都市更新整合觀念的建構

4. 整合者的心理

一場沒有是非對錯與利益混淆的零和遊戲

- 你看到問題了嗎？
- 也看到你的角色嗎？
- 解決問題的關鍵與技巧你了解了嗎？



壹、都市更新整合觀念的建構

4. 整合者的心理

整合者的入場機制是

在混亂中得到最佳舞台與劇本

都市更新整合的時代來臨

你是最佳導演



貳、單元選定的基本觀念及原則

- 1.更新單元的土地因素
- 2.更新單元現況調查
- 3.構思更新與建築規畫
- 4.開發效益評估
- 5.如何啟動開發更新單元

貳、單元選定的基本概念及原則

一、更新單元的土地因素

更新單元土地使用區分

更新單元土地容積類別

公私有土地比例原則

週邊都市計劃條件

是否符合更新單元劃定指標

貳、單元選定的基本概念及原則

一、更新單元的土地因素

二、更新單元現況調查

更新單元土地清冊

更新單元建物清冊

地上物佔用現況

一樓增建與近期交易記錄

屋況與近期交易記錄

是否有新裝潢屋

店舖或特定使用調查與居住現況

使用調查分析

權利人網絡關係

貳、單元選定的基本概念及原則

一、更新單元的土地因素

二、更新單元現況調查

三、構思都更與建築規劃

建築設計容積設算

都更獎勵容積檢討

更新後建築規劃構想

房屋與車位之設計考量

公共服務空間規劃

符合都更審議之設計原則

貳、單元選定的基本概念及原則

一、更新單元的土地因素

二、更新單元現況調查

三、構思都更與建築規劃

四、開發效益評估

單元範圍開發檢討

權利分配利益試算

投資專案損益評估

財務規劃可行性檢討

整合期間之財務規劃

其它影響開發之風險因素

貳、單元選定的基本概念及原則

一、更新單元的土地因素

二、更新單元現況調查

三、構思都更與建築規劃

四、開發效益評估

五、如何啟動開發更新單元

研討更新整合順序〔確認切入之key way〕

擬定更新開發〔單元資料都更法令實施者資料〕

權利人訪查與意願調查

權利人更新需求意見彙整

成功的關鍵（以平常心應對）

合作條件機制檢討

擬定開發策略

貳、單元選定的基本概念及原則

推動都市更新
的哲學
(謀定而後論的思維)

簽約與推動之先後順序

其他協議機制的開發準則

地主信心與實施者的風險角力

信賴承諾的保障手法

一場『陌生人』勿近的遊戲準則

整合者扮演導演的空間平台

參、辦理公聽會要項手法

- 1.先決條件
- 2.準備工作
- 3.公聽會內涵及資訊

參、辦理公聽會要項手法

- 1.公聽會公告的程序
- 2.會議的時間
[權利人出席的考量]
- 3.會議的地點
[溫馨的交誼場所]
- 4.權利人出席率的掌握
- 5.主管機關的協調配合
- 6.可能問題的掌握與解決方案
- 7.臨場的應變能力

先決
條件

- 1.權利人訪查認同度比率
- 2.單元開發權利人的意見彙整
- 3.不同意者的問題是否有對策
- 4.堅守一個不變的原則

準備
工作

公聽會
內涵及
資訊

- 1.更新單元的開發計劃
- 2.權利人參與計劃的資料彙整
[以行銷方式彙整]
- 3.整合團隊的專業與服務熱忱
- 4.實施者展現能力與整合決心的舞台
- 5.建構與權利人接觸的開始

不輕言啟動一個沒有把握的會議
只許成功的信念



肆、都市更新開發模式評估說明

1. 權利人自組更新團體

2. 委託實施者辦理

3. 協議合建與權利變換比較

肆、都市更新開發模式評估說明

1. 權利人自組更新團體



一種肥水不落外人田的思維

↳ 適用最大機會案例

↳ 當災難發生後的最佳模式

921大地震

輻射屋

海砂屋

建構在命運共同體的信心組合

肆、都市更新開發模式評估說明

1. 權利人自組更新團體

權利人非專案背景的推動阻礙

權利人的組織運作權利基礎脆弱

利益與信賴的拔河

缺點

共同負擔費用的承擔責任風險

開發過程中的變數及處理能力

需要專業背景支持的開發方案

誰 來 裁 判

利益

專業

管理

分配

公平

決策

要有堅強的組織共識
才能爭取介入者的利益



肆、都市更新開發模式評估說明

1. 權利人自組更新團體

2. 委託實施者辦理

3. 協議合建與權利變換比較

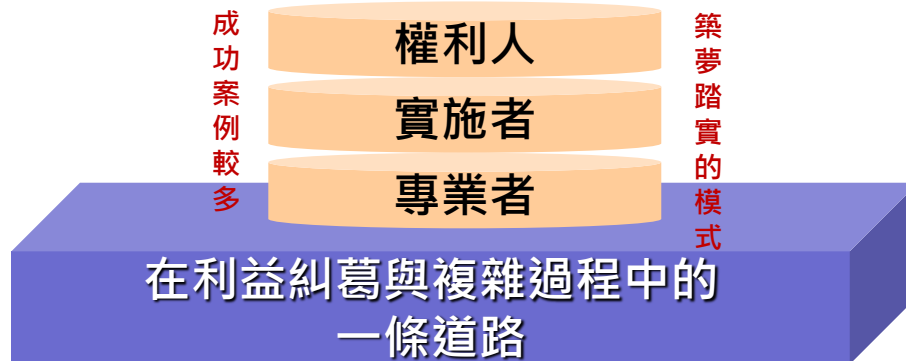
肆、都市更新開發模式評估說明

2. 委託實施者辦理



一種利益、信心的天人交戰

↳ 當前都更推動的基本架構
三方多贏的組合



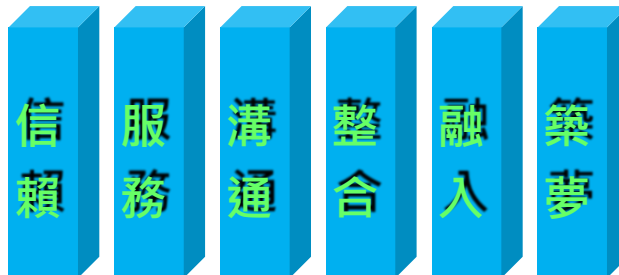
肆、都市更新開發模式評估說明

2. 委託實施者辦理



相互間的權利動態、可預期的多元衝突

誰 是 最 佳 導 演



肆、都市更新開發模式評估說明

1. 權利人自組更新團體

2. 委託實施者辦理

3. 協議合建與權利變換比較

肆、都市更新開發模式評估說明

3. 協議合建與權利變換比較

協議合建機制

私有權單純化

分配條件具彈性原則

避免權變比較性差異

審查內容簡易

具穩定性開發承諾

肆、都市更新開發模式評估說明

3. 協議合建與權利變換比較

權利變換機制

公私有權屬夾雜

所有權人稅賦優惠

公平性原則體現

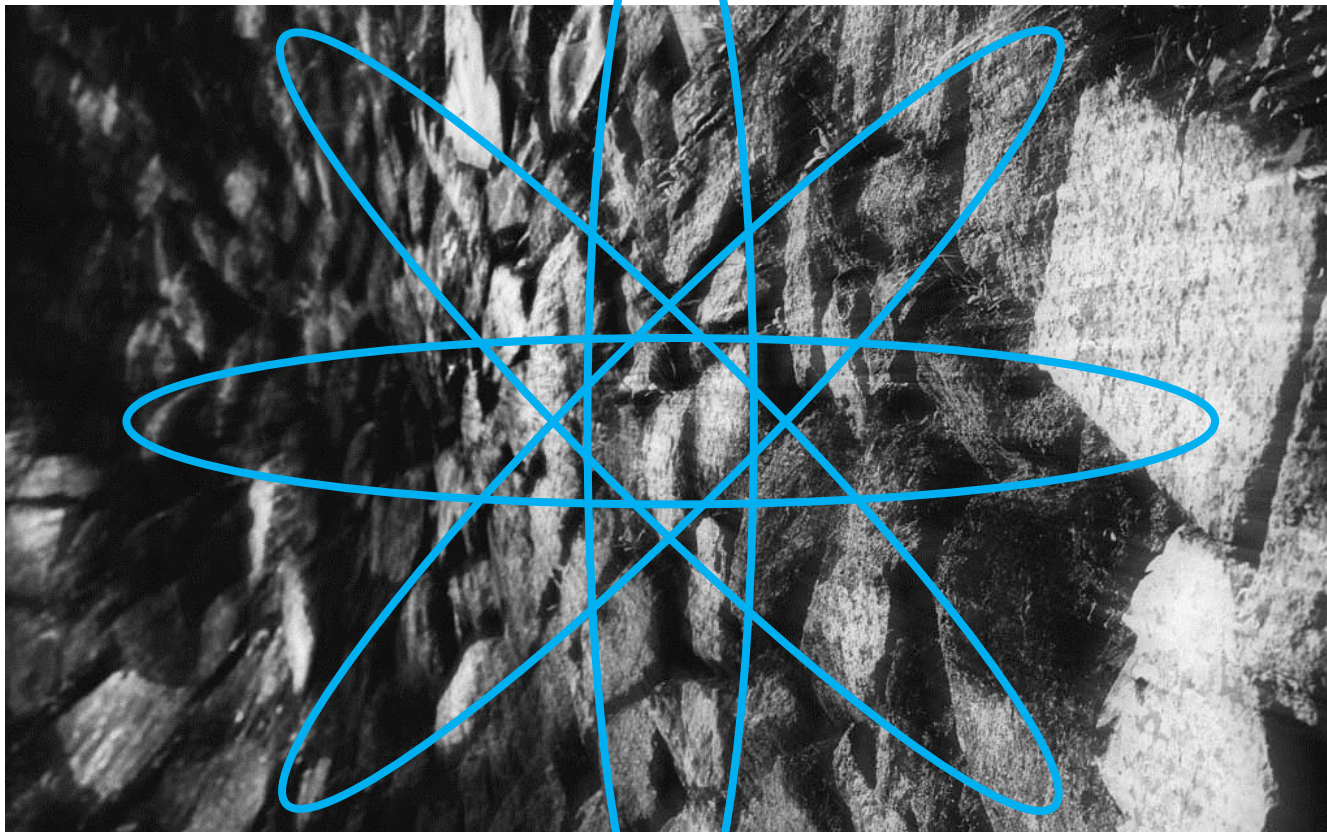
估價基礎影響開發成效

成果利益共同分享

The background features a grid of horizontal and vertical lines. A sunburst pattern of thin lines radiates from the center, creating a sense of depth and focus. The entire design is enclosed within a thick blue border.

伍、溝通協調與整合技巧

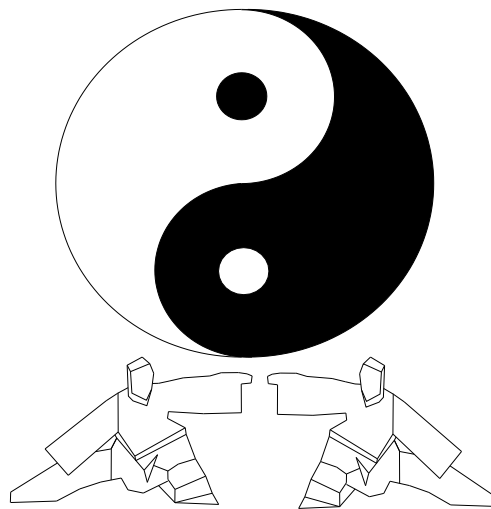
伍、溝通協調與整合技巧



伍、溝通協調與整合技巧

金

木



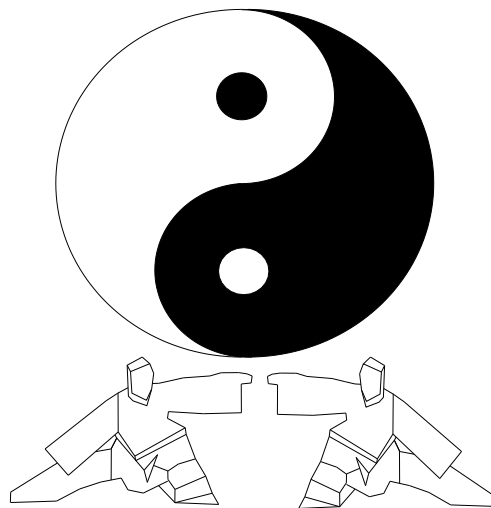
火

土

水

伍、溝通協調與整合技巧

整合者的內斂及執行哲學



用太極五行的物質流動哲學

進行整合的心理建設

伍、溝通協調與整合技巧

1.基本思維——權益分配的藝術

2.整合者的功能

3.整合者的功能發揮

4.入場機制及態勢

5.專業整合與行銷服務

6.資訊管理與公開透明

7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

1. 基本思維—權益分配的藝術

基本思維

權益分配的藝術

公平

道德定義

利益

實施者基本立場

對象

最佳化妝師

整合

整合能力貢獻度

心理

與地主同一陣線

溝通

化解歧異的橋樑

伍、溝通協調與整合技巧

1.基本思維——權益分配的藝術

2.整合者的功能

3.整合者的功能發揮

4.入場機制及態勢

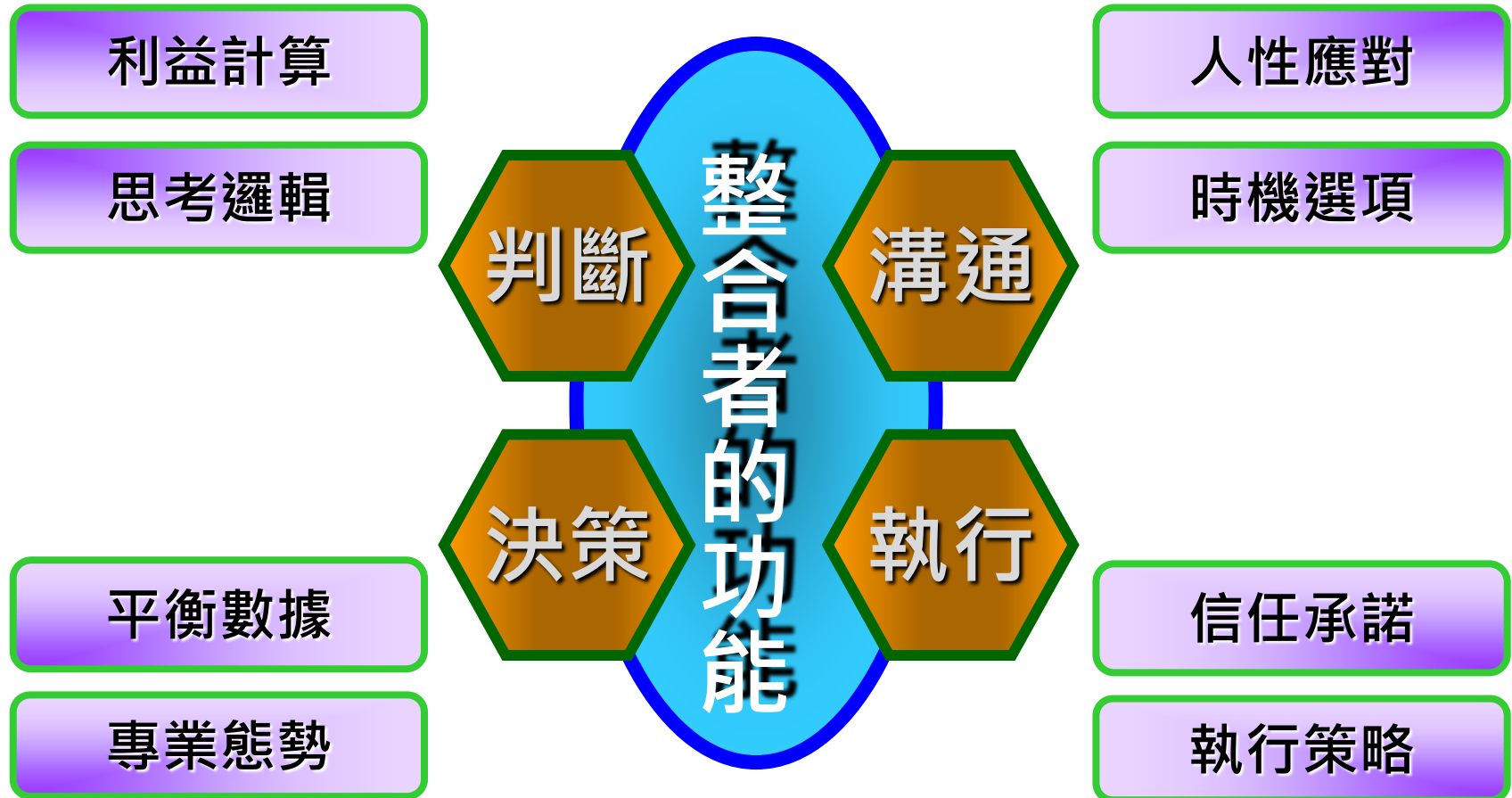
5.專業整合與行銷服務

6.資訊管理與公開透明

7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

2. 整合者的功能



伍、溝通協調與整合技巧

- 1.基本思維——權益分配的藝術
- 2.整合者的功能
- 3.整合者的功能發揮
- 4.入場機制及態勢
- 5.專業整合與行銷服務
- 6.資訊管理與公開透明
- 7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

3. 整合者的功能發揮

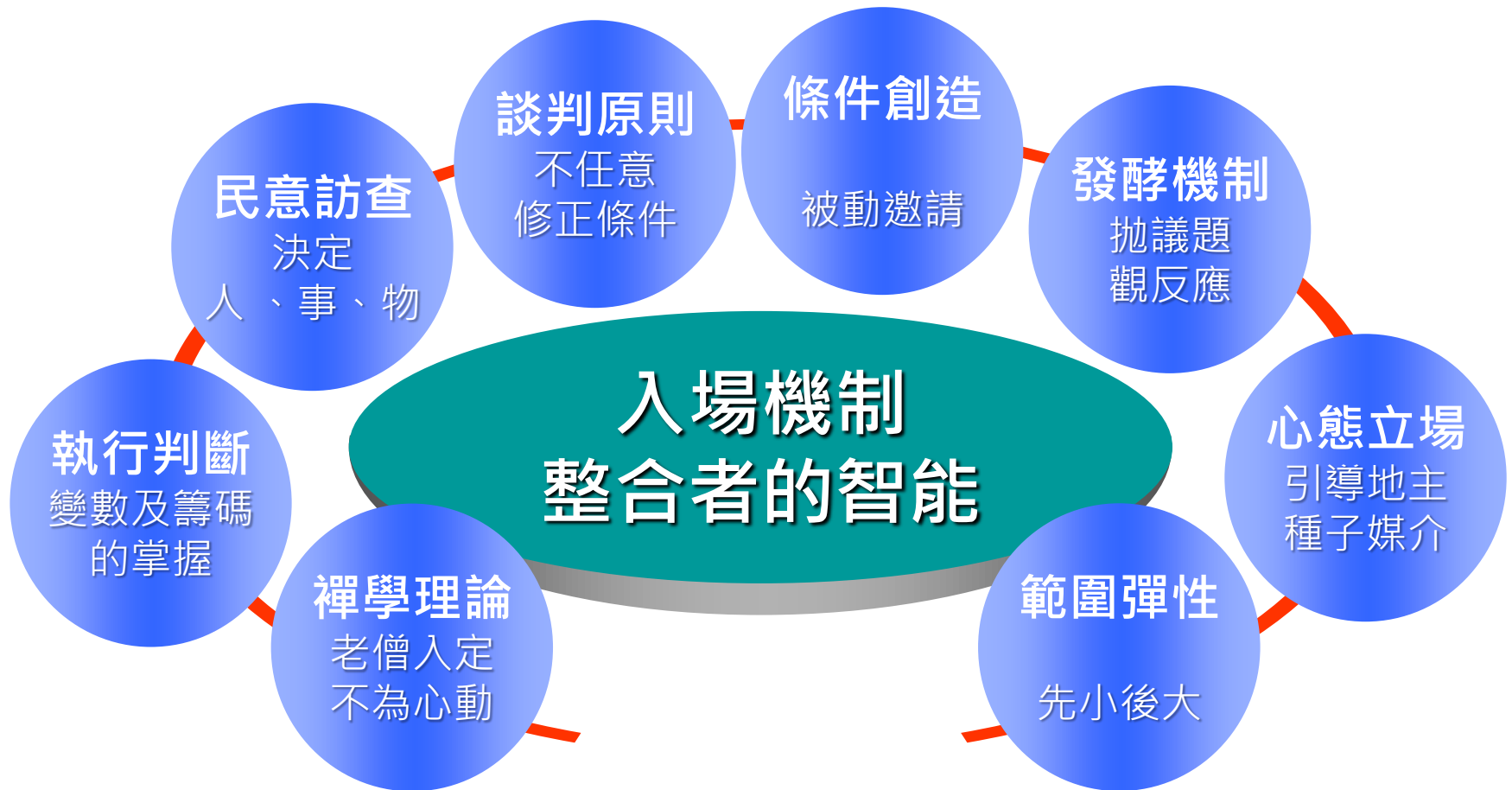


伍、溝通協調與整合技巧

- 1.基本思維——權益分配的藝術
- 2.整合者的功能
- 3.整合者的功能發揮
- 4.入場機制及態勢
- 5.專業整合與行銷服務
- 6.資訊管理與公開透明
- 7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

4. 入場機制及態勢



伍、溝通協調與整合技巧

- 1.基本思維——權益分配的藝術
- 2.整合者的功能
- 3.整合者的功能發揮
- 4.入場機制及態勢
- 5.專業整合與行銷服務
- 6.資訊管理與公開透明
- 7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

5. 專業整合與行銷服務

專業與服務
捨我其誰

服務到位

基本特質

化解歧異

角色分工

傾聽溝通

宣導教育

互利共生

開發利益願景銷售

用對的人 做對的事

異見轉化為助力

合作與分享的技巧

建立溫馨的整合背景

引導地主種子媒介

利益與現實的最佳化交集論述

伍、溝通協調與整合技巧

- 1.基本思維——權益分配的藝術
- 2.整合者的功能
- 3.整合者的功能發揮
- 4.入場機制及態勢
- 5.專業整合與行銷服務
- 6.資訊管理與公開透明
- 7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

6. 資訊管理與公開透明

資訊信任度

天下沒有白吃的午餐

公開透明與誠實是最好原則

公平公開的立論基礎

不吃虧但有佔小便宜的地主心態

信任的盤石

所有的利益共享但追求更高的水準

誰拿了好處

熱心的居民就是有應得的好處

承諾條件的約定

期貨認定基準
在風險架構共同分攤內

分配條件差異性

人天生就是不對等
現實的基本原則

差異條件的合理化

基本盤公平下的計價差異

經得起檢驗的信賴

伍、溝通協調與整合技巧

- 1.基本思維——權益分配的藝術
- 2.整合者的功能
- 3.整合者的功能發揮
- 4.入場機制及態勢
- 5.專業整合與行銷服務
- 6.資訊管理與公開透明
- 7.同理心的環境

伍、溝通協調與整合技巧

7.同理心的環境



陸、都市更新經驗分享交流

1. 100分的目標成就

2. 看見台灣的啟示

3. 整合者的成就與信念

陸、都市更新經驗分享交流

1. 100分的目標成就

100
分
目標成就

不可能任務信念

隨時面對挫折的勇氣

面對人性挑戰的精神

成功者的心理建設

陸、都市更新經驗分享交流

1. 100分的目標成就

2. 看見台灣的啟示

3. 整合者的成就與信念

2. 看見台灣的啟示

- 自然法則心靈哲學
- 生命會找到最好的出路
- 尊重「天地人」以及每個細節
- 成功行銷就是利益

陸、都市更新經驗分享交流

1. 100分的目標成就

2. 看見台灣的啟示

3. 整合者的成就與信念

3. 整合者的成就與信念



在沒有絕對的標準答案

去體驗人性交集的零和遊戲

找到人頭與面積的經營成果

你是卑微的『仲介者』

你是偉大的『整合者』

我們要學會說相同的語言

一個成功且有創意的事業

『整合者的成就與信念』



社團法人
新北市
都市更新學會

報告完畢

