

臺北市議會第 14 屆第 1 次大會

臺北市政府都市發展局工作報告

報告人：王玉芬

中華民國 112 年 3 月

目 錄

圖目錄	iii
前 言	1
空間規劃結構轉型	3
國土功能分區劃設.....	3
全市都市計畫通檢.....	5
全市都審地區總體檢.....	7
都審 130 快速通關.....	9
土管法令滾動檢討.....	11
空間圖資數位化.....	12
容積代金管理運用.....	13
南港內湖產專區都計變更.....	14
多元社宅世代共居	16
育二胎以上家庭入住社宅.....	16
青銀換居世代共好.....	18
多元取得可負擔社宅.....	20
社宅興建進度規劃.....	21
社宅第三方驗屋.....	23
162 快速服務	24
社宅安居計畫.....	25
物管通報標準化.....	26
物管培訓與訪視機制.....	28
青年創新回饋計畫.....	29
公私協力加速都更	31
水岸整體策略再生.....	31
擴大公辦都更量能.....	32
民辦都更全程協助.....	35
老舊建築整建維護.....	38
整宅輔導協助都更.....	40
危老重建建物管理	44

加速危老重建.....	44
協助高氯離子混凝土建築物善後處理.....	46
落實建物定期公安申報.....	48
精進公寓大廈管維機制.....	49
大型違建執行計畫.....	50
加強公共場所公共安全聯合檢查.....	51
騎樓及沿街面人行空間改善計畫.....	52
推動建築物無障礙環境.....	53
結語	55

圖目錄

圖 1 本市國土功能分區圖(公展版本).....	4
圖 2 全市通檢關鍵議題.....	6
圖 3 「都審 130 快速通關專案」流程圖.....	10
圖 4 社會住宅通案協助類別圖.....	17
圖 5 青銀換屋計畫辦理模式圖.....	19
圖 6 112 年社會住宅執行盤點圖.....	22
圖 7 社會住宅雲建置目的示意圖.....	27
圖 8 住戶服務項目示意圖.....	27
圖 9 青年回饋計畫活動照片.....	30
圖 10 公辦都更作業流程圖.....	33
圖 11 水源二三期整宅公辦都更案完工模擬圖.....	41
圖 12 斯文里三期整宅公辦都更案於 111 年 4 月入住.....	41
圖 13 斯文里二期整宅公辦都更案完工模擬圖.....	42
圖 14 南機場單元三完工模擬圖.....	43

前 言

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

時值貴會第 14 屆第 1 次大會開議之際，在此向各位提出臺北市政府都市發展局工作報告，至感榮幸。承蒙貴會對本局的督導與支持，使各項市政建設工作得以順利開展，謹代表本局全體同仁表達由衷謝忱。

自市府團隊就任以來，為積極落實市長政見白皮書，本局提出法令鬆綁、簡化相關作業流程，並精進現行政策作為，將以空間規劃結構轉型、多元社宅世代共居、公私協力加速都更，及危老重建建物管理等四個面向分項報告，重點工作摘述如下，敬請不吝指教：

在空間規劃結構轉型部份，因應全國國土計畫公告實施，為銜接國土計畫，已啟動本市空間規劃作業，研擬劃設本市國土功能分區、以全市為範圍都市計畫通盤檢討作業、檢討現行都審地區及都市設計準則地區等。

多元社宅世代共居部分，提出育二胎以上家庭入住社宅、青銀換居，及持續以多元方式取得增加社會住宅量能。同時為精進管理及品質提昇，推動第三方驗屋作業、162 快速服務、物管通報標準化、物管培訓與訪視機制及持續辦理青年創新回饋計畫等。

為加速都更提高行政效能及回應地區需求，推動「都審 130 快速通關專案」、「都更 150 專案」、修訂「臺北市都市更新自治條例」與「臺北市土地使用分區管制自治條例」相關規定、加速危老重建法令鬆綁及程序簡化、檢討變更南港內湖特定專用區，及劃定水岸整體策略再生地區等措施。

另建物管理研議建物定期公安申報、精進公寓大廈管維機制、大型違建執行計畫、加強公共場所公共安全聯合檢查、騎樓及沿街面人行空間改善計畫、推動建築物無障礙環境、協助高氣離子混凝土建築物善後處理，及老舊建築物整建維護等，協助民眾安全的居住環境。

空間規劃結構轉型

國土功能分區劃設

一、施政願景

本市劃設國土功能分區係為銜接全國國土計畫公告實施，因應全球氣候變遷、2050 淨零排放、強化本市土地調適能力及提高城市韌性，期合理規劃本市土地利用、指導部門空間發展，從跨域發展、地用規劃、保育韌性及多元風貌等面向研擬發展策略，逐步實踐宜居永續城市之願景。

二、施政目標

- (一) 本市國土功能分區圖及繪製說明書，作臺北市未來空間規劃長期指導綱領，指導都市計畫及各部門空間發展策略。
- (二) 透過公民參與程序取得共識及認同臺北未來發展願景，擘劃本市未來空間規劃。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

本市國土功能分區圖及繪製說明書（草案）於 111 年 4 月 20 日進行本市國土計畫審議會第 1 次審議，並依委員及人民陳情意見綜合研議書圖內容，持續溝通及整合意見，後續將再提本市國土計畫審議會審議。預計 112 年完成本市審議後提報內政部續審。

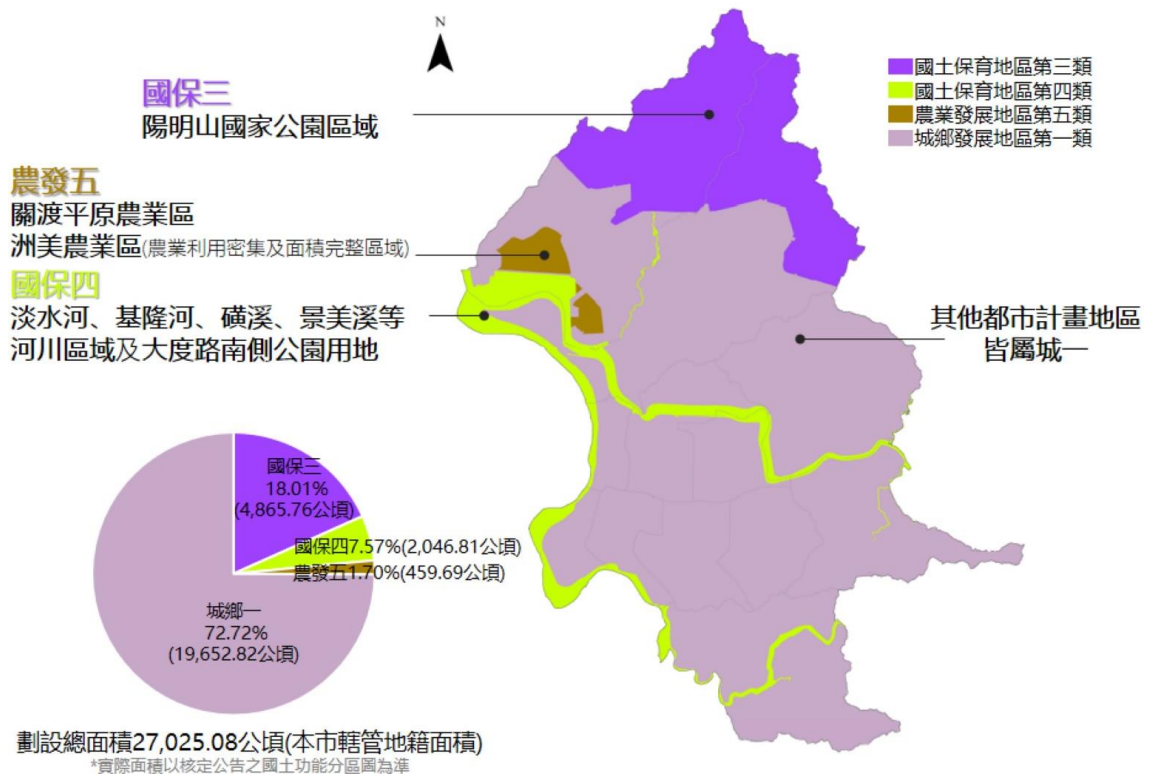


圖 1 本市國土功能分區圖(公展版本)

全市都市計畫通檢

一、施政願景

臺北市已於 111 年完成萬華區等 11 行政區都市計畫通盤檢討，僅餘信義區通盤檢討審竣待公告，另配合國土計畫法公告實施，臺北市應於 114 年 4 月 30 日前完成「國土功能分區圖」繪製及公告實施。

為承接國土功能分區公告及劃設說明書對本市土地資源保育及有秩序利用之指導，本局將啟動以全市為範圍之關鍵議題檢討及都市計畫通盤檢討作業，以本市發展定位及未來空間發展趨勢，盤整全市性都市發展課題、檢視土地使用分區劃設合理性，據以進行本市都市計畫檢討作業。

二、施政目標

- (一) 完整計畫體系指導性，由國土功能分區劃設成果銜接都市空間佈局、有計畫引導發展並管制使用。
- (二) 綜整 12 行政區通盤檢討成果，檢視本市發展策略軸線及重點地區，就未來發展趨勢需求面及政策導向面，以全市性角度檢視土地使用。
- (三) 有效調整土地使用分區及使用管制，健全都市機能並達都市計畫通盤檢討法定效益。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 行政區通盤檢討作業-信義區部分，112 年 3 月底公告實施。
- (二) 針對全市性都市發展關鍵課題(包括容積現況調查分析、松機周邊限高因應、商業區商業層級檢討、保變住地區、平坦保護區、農業區、工業區、山限區範圍檢討等處理機制之檢討)進行基本資料調查委託研究，透過資料蒐集及調查，進行初步分析及定位，以作為下階段通盤檢討法定作業之基礎。委辦案於 111 年 12 月 6 日期初審查通過，112 年 3 月底提出期中報告。

(三) 全市通檢作業預計於 112 年下半年辦理公開徵求意見、114 年啟動法定作業程序。



圖 2 全市通檢關鍵議題

全市都審地區總體檢

一、施政願景

本府於民國 70 年代以信義計畫特定專用區為起點，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 9 條之授權，執行本市都市設計審議任務，創造宜居環境、形塑特色都市景觀風貌，及維護城市公共利益。惟都審制度執行迄今逾 40 年，相關法令及環境變遷幅度大，爰啟動「臺北市都市計畫劃定都審地區通盤檢討委託案」，對於都市計畫原規範都審地區及都市設計準則進行總體檢。

此外，自民國 105 年中央政府公告國土計畫法，本府即於民國 108 年啟動檢討本市國土計畫，針對本市都市空間發展，擬定上位指導原則，並納入城市韌性與調適之考量，提及都審範圍及都市景觀區域、議題，指認重點景觀地區。據此，本案將於國土計畫及都市計畫通盤檢討架構下，針對現行都審地區及都市設計準則地區進行分析，據以研擬切合時宜之法令規定，同時簡化行政程序，兼顧都市開發永續基礎，建構未來防災城市、淨零排碳之政策目標。

二、施政目標

- (一) 擬定全市性都市設計準則通案項目，以達韌性防災城市政策目標。
- (二) 重新檢討本市都審地區範圍，及擬定都市設計準則。
- (三) 完成修訂檢討全市都審地區及都市設計準則地區等都市計畫程序。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 112 年度：完成本市都市計畫劃定都審地區通盤檢討案先期規劃，包含現況調查、重新檢討都審範圍及都市設計準則範圍，並擬定全市通案性、都審地區，及都市設計準則地區之相關都市設計。

(二) 113 年度：延續先期規劃成果，據以辦理「全市都審地區及都市設計準則地區」相關都市計畫法定程序。

都審 130 快速通關

一、施政願景

「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議」興革推動迄今，在審議行政效率已有顯著成效，同時為使規範更為明確，除增加設計彈性，亦訂定都審報告書內容簡化等措施。

近年本局全力落實都審分級分流審議，提升行政時效，並嚴格管控辦理時程，惟都審案量增加，雖每週已加開多場委員會議，仍有案件排隊審議現象。故規劃推動「都審 130 快速通關專案」，期能提升審議效能，並達簡政便民之效。

二、施政目標

- (一) 在既有法令架構下簡化流程。
- (二) 縮短排會時間使成效速現、民眾有感。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 執行策略研訂快速通關機制

1. 專案程序案件：針對符合原則性規定，且容積獎勵值明確(如都更、危老、高氣離子等)之申請案，幹事會通過後逕提委員會報告，行政流程一次通關，省去原本幹事會後申請單位修正書圖並重新掛件提送委員會之時效。
2. 簡化程序案件：由副主任委員主持，並以府內委員組成為主，提升排會及審議效率。

(二) 維持行政審查效率並強化公私協力機制

1. 幹事會透過「都審幹事檢核事項表」維持各單位會辦審查之穩定性；申設單位於會後填列「滿意度調查表」，雙向有效溝通，滾動修正執行方式。
2. 都審效能應由公私共同努力，把關退補正時效：都審掛件後，經檢核圖說不齊或未依會議紀錄修正者，將會同申設

單位共同確認補正內容後，限期 1 個工作日內修正完竣；未依期限補件（含補件不完全）者，本府將函請限期補正。

- 「都審 130 快速通關專案」於 112 年 3 月 1 日正式實施，自該日起掛件之都審申請案即適用。



圖 3 「都審 130 快速通關專案」流程圖

土管法令滾動檢討

一、施政願景

隨著新興行業及產業型態變動快速，都市逐漸轉為大眾運輸導向的都市發展模式，土地使用分區管制規定需滾動式檢討以回應都市發展的變遷與需求。爰辦理修訂臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定。

二、施政目標

- (一) 契合產業快速變遷。
- (二) 提升土地使用管制彈性。
- (三) 加速老舊建物改建。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 持續滾動檢討「臺北市土地使用分區管制自治條例」，於徵詢各界修法建議，並就已具共識之修法草案，包括放寬住宅區後院深度比、配合營建剩餘資源處理場、營業性停車空間及農業區、保護區管理利用政策調整使用規定等，已於 110 年 12 月 30 日修正公布。
- (二) 有關「臺北市土地使用分區附條件允許使用標準」部分，配合上開自治條例修正放寬農產品零售業、營業性停車空間及營建剩餘土石方資源處理場得附條件允許設置分區訂定允許使用條件，業於 110 年 12 月 30 日修正發布。
- (三) 配合行政院建議檢討「臺北市土地使用分區管制自治條例」之體例，於 111 年 10 月 20 日修正公布。
- (四) 112 年將彙整具共識之修法議題，包括放寬鐵路或捷運場站周邊建築基地之停車位數、國際觀光旅館大客車位數、第三種住宅區附條件允許設置按摩業，以及為多元取社宅放寬容積獎勵回饋比例等，再次啟動法制作業程序。

空間圖資數位化

一、施政願景

為提供市政建設及各界規劃應用之需要，採用最新空間資訊科技，建構全市各項基礎圖資，奠定都市發展基礎。

二、施政目標

- (一) 維持本市數值地形圖最新狀態，持續建立全市歷史影像資料庫。
- (二) 逐步完成本市歷史類比圖資建檔，持續更新維護臺北市歷史圖資展示系統，完整時間序列空間資料庫。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 112 年度計畫完成全市各比例尺正射影像圖測製，充實本市影像資料庫，辦理本市 1/1000 數值地形圖修測更新 1,000 公頃；並縮編為 1/5000 及 1/25000 地形圖，維持地形圖數值圖檔最新狀態，提供本府各單位業務及各界申請使用。
- (二) 辦理歷史資料掃描數化及加值應用，將早期圖資掃描及數化使其可與現有其他基礎圖資相互套疊使用，並更新本市電子地圖，以及進行本市社會住宅 BIM 模型等 3D 模型擴充作業。
- (三) 俟圖資數位化成果完成後，於本局建置之「臺北市歷史圖資展示系統」網站，提供公開瀏覽、列印，若有圖檔使用之需求，亦可依「臺北市地形圖數值圖檔申請使用及收費辦法」提出申請。

容積代金管理運用

一、施政願景

本府自 103 年 6 月 30 日推動容積代金制度，配套公布實施「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，讓有容積需求之開發基地繳納代金。本府運用代金以標購方式取得私有公共設施用地，除提升整體都市公共設施服務水準外，更可使容積增額利益歸公，有效引導都市發展。

二、施政目標

透過 3 家專業估價者，查估合理容積代金價格，兼顧開發利益相與環境義務，代金專款用於取得私有公保地，保障地主權益。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 容積代金估價及審議

本府已訂定估價作業流程、估價範本及建立估價師輪值序位，自 109 年起都市計畫容積移轉申請案逐年增加，為加速案件審議，容積代金審議委員會平均每周召開 1 次專案小組、每月召開 1 次審議會，必要時亦配合案件量需要加開會議場次，容積代金自 103 年推動迄 112 年 2 月 28 日止收入約 229.7 億元。

(二) 容積代金運用

容積代金基金管理委員會平均每季召開 1 次會議，主要就容積代金基金之收支保管運用、標購作業執行情形及精進、基金預算審核等辦理相關督導。

容積代金以標購取得本市私有公共設施保留地，標購作業由本府工務局新建工程處執行，該處於 108 至 112 年 2 月 28 日止辦理標購作業，執行金額約 43.29 億元，取得約 13.11 公頃公共設施保留地。

南港內湖產專區都計變更

一、施政願景

為南港、內湖工業區早期以「家庭即工廠」營運，產生住工混合、聚落老舊密集情形；為促進工業區轉型及更新，透過都市計畫變更暨管制，將範圍內工業區土地權屬細分、現況聚落老舊密集且住工混合情形複雜。

規劃以都市更新方式輔導地區再發展之地區，檢討變更為特定專用區，並擬定產業生活特定專用區（以下簡稱產專區），於進行環境友善措施後，允許老舊聚落於都市更新後得作住宅使用，以提高居民更新意願，改善地區環境，促進都市再生。

二、施政目標

- (一) 引導工業區轉型為產業、生活複合之土地使用分區。
- (二) 加速老舊聚落更新改建、促進地區轉型升級，藉由更新改建改善地區生活、生產環境。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 南港產專區

配合南港產專區實際執行及地區反映意見，基於推動都市更新、輔導地區再發展並達成簡政便民之目標，檢討產專區第一類老舊聚落認定方式，並於 111 年 12 月 1 日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」。

第一類老舊聚落認定方式由「土地細分」、「建物老舊」、「住宅使用」三項認定標準，改以現況使用認定，並劃設第一類老舊聚落範圍以簡化程序。另配合檢討機制展延產專區開發期限至前開計畫公告後 6 年內申請都市更新事業計畫報核。

(二) 內湖產專區

就新明路、北勢湖工業區比照南港產專區機制，變更工業區為產業生活特定專用區，該都市計畫變更案經本市都市計畫

委員會 111 年 12 月 1 日第 801 次委員會議審議決議修正通過，刻於內政部都市計畫委員會審議中。

◆南港產專區111單元階段性推動成果 (統計至112年1月止)

已啟動：76單元



◆內湖產專區都市計畫變更辦理情形



多元社宅世代共居

育二胎以上家庭入住社宅

一、施政願景

本局於 111 年向本府民政局查調社會住宅內新生兒出生情形，顯示透過社會住宅資源協助下，社會住宅之粗出生率高於當地行政區里約 2 至 4 倍不等，顯示社會住宅資源對於輔助生育有一定程度的幫助。為協助青年家庭願意生、安心養，將藉由社會住宅制度的調整，提高青年育兒家庭入住機會。

類別 \ 社宅案場	文山區興隆D2	萬華區青年一期
社宅粗出生率	13.06‰	24.09‰
行政區粗出生率	6.39‰	6.32‰

統計日期：111.1.5

二、施政目標

- (一) 提高二胎以上家庭入住社會住宅機會。
- (二) 對於多個申請類別、族群，加大對育兒家庭協助。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

社會住宅雖有多樣化之申請類別，惟為保障公平性，除針對社會弱勢對象採評點制度決定入住次序，其餘類別仍以抽籤方式進行。經考量各項申請類別均有成為生育二胎家庭之可能性，針對透過抽籤制之申請類別且育有二胎以上之家庭，本局採以「加籤」方式，藉以增加二胎以上家庭中籤率、提高入住社會住宅機會；同時亦可橫跨多個申請類別、族群，加大對育兒家庭之協助。

本項政策已於 112 年 3 月提報「臺北市住宅審議委員會」進行政策諮詢，原則獲致支持，將於未來社會住宅招租執行，

預計 112 年新完工招租社會住宅，如華榮市場都市更新分社會住宅、福星社會住宅等，將可為最快實施辦理之基地。

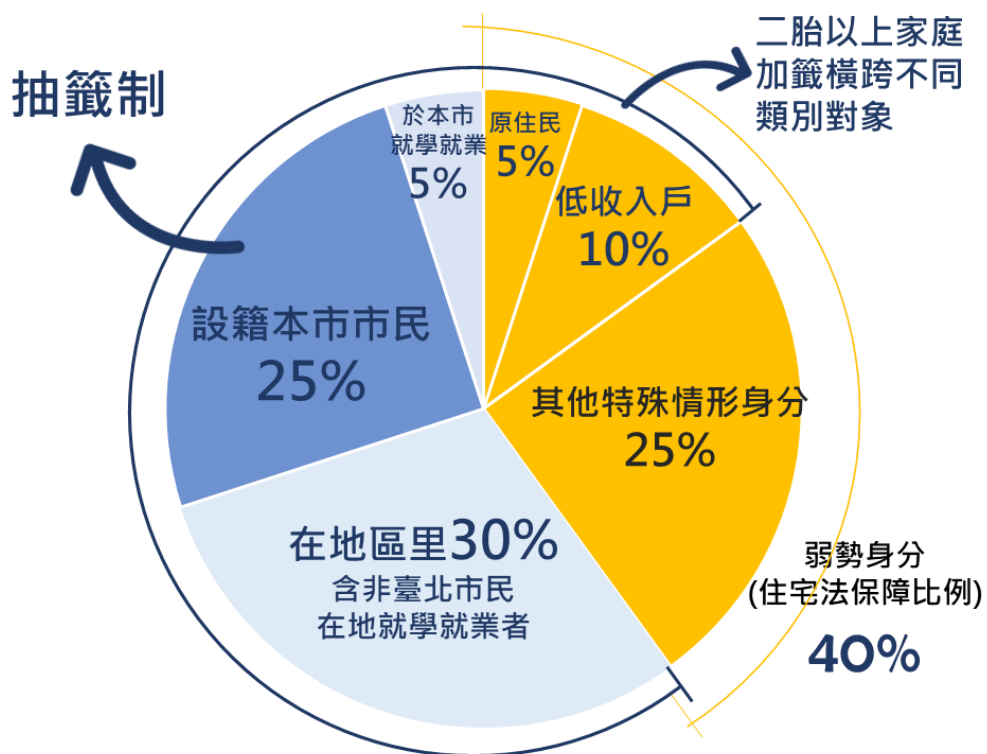


圖 4 社會住宅通案協助類別圖

青銀換居世代共好

一、施政願景

因應屋老人老之雙老議題，為妥善提供長者友善居住空間，本府已陸續釋出社會住宅部分戶數，協助居住於無電梯老舊公寓之高齡者達成換居目標，同時亦將高齡者持有之房屋加入「臺北市社會住宅包租代管計畫」，以鼓勵民間空屋釋出並協助一定收入以下住戶承租，藉由資源互益，協助需要租屋資源的青年族群。

二、施政目標

- (一) 社會住宅釋出部分住宅單元，供長者及家庭照顧陪伴者選擇。
- (二) 持續檢討放寬其它行政區及房型，提供多元選擇。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

因應申請者需求於社會住宅「青銀換居」房型內安裝輔具、扶手與生活所需家具，提供高齡長輩更好的居住服務與環境，除居住資源改善供給外，如何協助長者調適對於搬遷的焦慮與不安全感，從搬家前的心理建設、舊家整理，到搬遷後之環境適應及持續的關懷訪視，仍需透過跨領域的專業及資源長時間輔導與陪伴。因此，除針對資源的布點持續規劃，後續將朝向提升軟性配套服務，尋求合作夥伴協助計畫執行。

本計畫於 111 年起展開試辦計畫，至 112 年 2 月底已受理 11 件申請，並成功媒合 1 戶。惟於各案協談過程中，仍有部分符合資格卻放棄之高齡者表示，期望市府增開其他行政區社會住宅，或釋出多房型住宅單元以利家人互相照顧。在社會住宅逐漸增加興辦總量的階段，本局將持續檢討精進青銀換居計畫的推動，並視受理申請情形及社會住宅興建進度，檢討調整計畫標的及房型戶數。

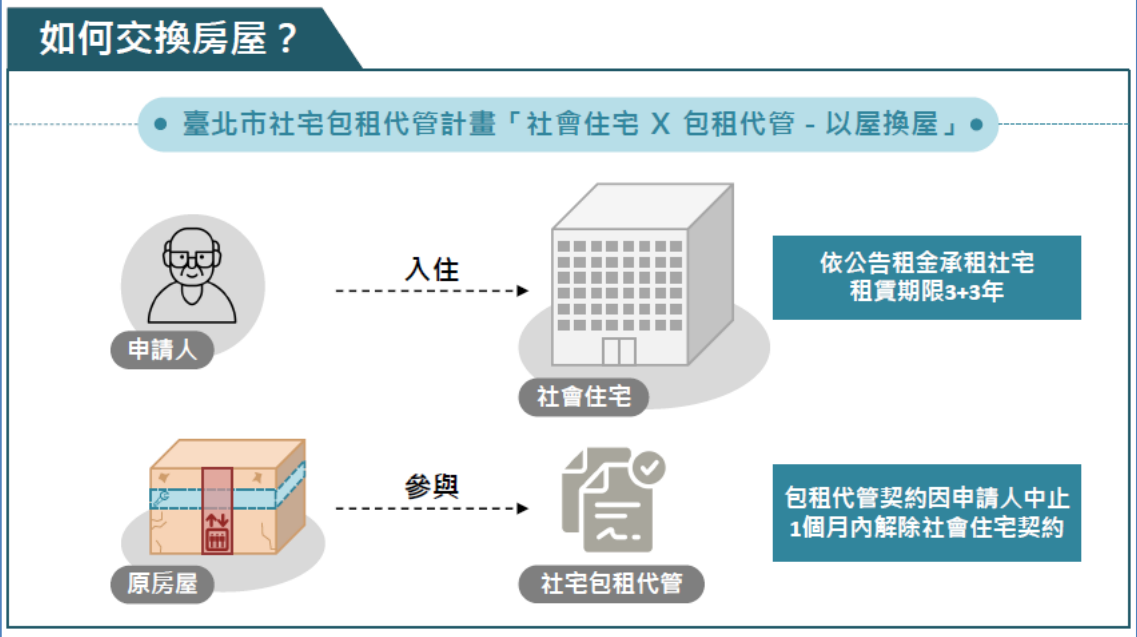


圖 5 青銀換屋計畫辦理模式圖

多元取得可負擔社宅

一、施政願景

本府已盤點可供興建社會住宅之公有資源外，並透過市有土地參與都市更新分回納作社會住宅、EOD 公地整合、市有閒置眷舍修繕、TOD 專案回饋獎勵容積、都市計畫回饋等多元方式持續取得土地及房舍資源。

二、施政目標

- (一) 以多元方式取得社會住宅，增加社會住宅量能。
- (二) 考量市民所得水準，提供可負擔租金的社會住宅房型。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

社會住宅新建基地，本府依本市議會審議 105 及 106 年度本市地方總預算案附屬單位預算之綜合決議審議意見，至各社會住宅基地周邊辦理社會住宅公聽會及說明會，至今共已辦竣 31 處基地共 51 場公聽會及說明會，後續編列預算之基地亦比照辦理說明會。

本市既有公有住宅資源部分，本市平價住宅及出租國宅多處屋齡已屆 30 年以上，亟需改建或轉型為社會住宅，已陸續啟動改建作業，如：安康平宅、福民平宅；另出租國宅改建轉型部分，台肥出租國宅改建之東明社會住宅已於 109 年 3 月入住，同時排定奇岩出租國宅、西寧出租國宅列為優先改建基地。

本局透過自行興建、聯合開發、都更分回、市有眷舍修繕、EOD 等方式預計取得 22,496 戶；另有既有公有住宅 4,477 戶；租金補貼 1.9 萬戶、社宅包租代管 2,700 戶等民間住宅資源總計約 2.2 萬戶，以多元取得方式增加社會住宅量能，朝 4.8 萬戶目標邁進；另為提高民間參與意願已進行相關法令修訂：

- (一) 已於 112 年 3 月 21 日公告修訂都市更新公益設施獎勵係數，新增提供社宅獎勵係數為 2，以提高捐贈誘因。
- (二) 修正本市土地使用分區管制自治條例第 80 條之 2，調降回饋市府比例，及檢討 TOD 計畫，鼓勵捐贈提供社宅。

社宅興建進度規劃

一、施政願景

本局排定長期興建計畫期程及財源籌措計畫，透過多元管道累積社會住宅數量，持續推動社會住宅興建計畫讓市民皆可安居於本市。

二、施政目標

- (一) 打造永續、智慧、節能、耐震、無障礙之好品質優質住宅。
- (二) 結合公共服務空間，創造新的生活型態與新的生活建築典範。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 為符合住戶使用及降低營建成本，本府定期透過住戶用後回饋，排定每半年檢討調整社會住宅設計準則，訂定社會住宅規格化標準圖(包含空間配置、設備、維修位置等)，並考量將規格化設計標準納入評選要項。
- (二) 除了維持一定的生活品質，更讓設計更精實可被複製，同時納入地區需要的公共服務設施，例如社福設施、停車場等，滿足住戶的生活需求，創造新的生活型態與新的生活建築典範。
- (三) 截至 112 年 2 月 28 日止，多元取得社會住宅已完工計 33 處，施工中及待開工計 22 處，招標中及待上網計 3 處，規劃中計 8 處，都市更新聯開分回計 66 處，合計達 22,496 戶。

臺北市社會住宅執行情形盤點

資料統計日期：112.2.28

已完工社會住宅

- 1 萬華區龍山寺聯開宅
- 2 內湖區港龍聯開宅
- 3 新北市三重區臺北橋聯開宅
- 4 新北市新店區新店機廠聯開宅
- 5 士林區永平社宅
- 6 大同區敦煌社宅
- 7 中山區行天宮社宅
- 8 大同區大龍峒社宅
- 9 文山區萬隆社宅
- 10 文山區景文社宅
- 11 文山區安順平宅BC區補強及裝修
- 12 北投區洲美社會住宅
- 13 中山區新興社會住宅
- 14 大同區大橋頭社會住宅
- 15 內湖區金龍都更分回戶
- 16 文山區興隆D1區社會住宅
- 17 松山區健康社會住宅
- 18 文山區興隆D2區社會住宅
- 19 萬華區青年社會住宅一期
- 20 南港區東明社會住宅
- 21 文山區木柵社會住宅
- 22 大同區明倫社會住宅
- 23 內湖區瑞光社會住宅
- 24 南港區中南社會住宅
- 25 北投區新奇岩社會住宅
- 26 南港區小魯社會住宅
- 27 信義區廣慈博愛園區社會住宅(E基地)
- 28 信義區廣慈博愛園區社會住宅(D基地)
- 29 大同區新文里二期都更分回戶
- 30 萬華區莒光社會住宅
- 31 內湖區行善社會住宅
- 32 信義區廣慈博愛園區(A基地)-行政大樓
- 33 信義區廣慈博愛園區(B基地)-社福大樓

施工中及待開工社會住宅

- 1 士林區華樂市場都更分回戶
- 2 內湖區舊宗社會住宅(大地處代辦)
- 3 萬華區青年社會住宅二期
- 4 信義區廣慈博愛園區社會住宅(C基地)
- 5 文山區和興水岸社會住宅
- 6 文山區興隆社會住宅A區
- 7 文山區博新水岸社會住宅
- 8 信義區六張犁A、B區社會住宅
- 9 文山區興隆社會住宅E區
- 10 南港區經貿社會住宅(新工處代辦)
- 11 南港區南港機廠社會住宅
- 12 中山區錦州社會住宅(新工處代辦)
- 13 萬華區福星社會住宅
- 14 士林區百齡水岸社會住宅(公園處代辦)
- 15 中山區培英社會住宅(水利處代辦)
- 16 文山區景豐一區社會住宅(水利處代辦)
- 17 北投區福國社會住宅
- 18 南港區玉成社會住宅
- 19 文山區興隆社會住宅B區
- 20 信義區三興社會住宅(衛工處代辦)
- 21 萬華區福民社宅一期
- 22 信義區松信社會住宅

招標中及待上網社會住宅

- 1 中山區力行社會住宅
- 2 大安區金華社會住宅(特四、五)
- 3 文山區景豐二區社會住宅

規劃中社會住宅

- 1 南港區保善廠社會住宅
- 2 北投區奇岩社會住宅
- 3 內湖區東湖社會住宅
- 4 南港區南港機廠分機廠社會住宅
- 5 文山區興隆社會住宅FH區
- 6 內湖區澤美國小基地社會住宅
- 7 南港區僑泰興社會住宅
- 8 萬華區福民社宅二期

都更分回

- 1 公辦都更17處
- 2 民辦都更49處

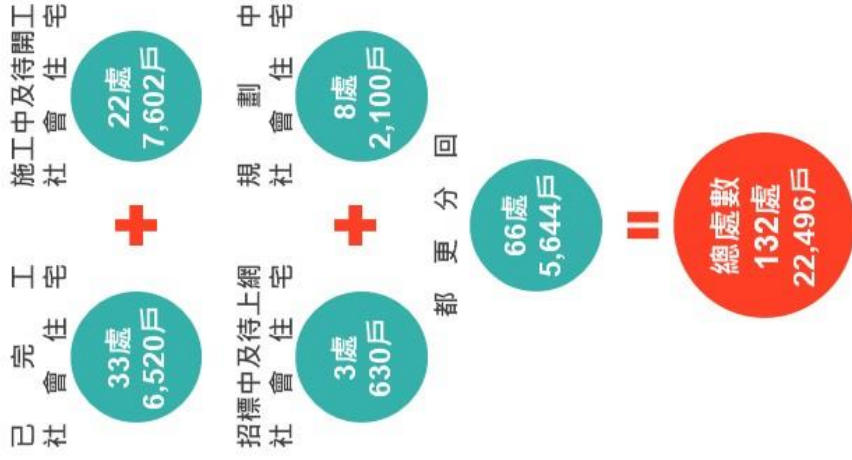


圖 6 112 年社會住宅執行情形盤點圖

社宅第三方驗屋

一、施政願景

為確保社會住宅居住品質，減輕機關驗收人力負擔，於工程初驗階段委託民間驗屋作業，導入第三方驗屋加強把關，後續住都中心與物管廠商辦理聯合巡檢，提升住戶生活品質，並營造良好社區環境。

二、施政目標

- (一) 藉由導入民間驗屋經驗及專業檢驗設備，對於社會住宅公共區域及居住單元辦理驗收。
- (二) 減輕機關驗收人力負擔，以確保入住品質。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 執行策略：於工程驗收階段委託民間第三方驗屋，以即將入住之莒光社會住宅先行試辦。另實施分批入住，與住都中心及物管廠商於驗收階段共同聯合巡檢，以確保入住品質。
- (二) 現階段執行成果
 - 1. 現階段採委託專家學者協助抽驗，後續再針對抽驗建議改正項目逐戶確認。
 - 2. 本局以即將入住之莒光社會住宅作為第三方驗屋作業試辦場域，先於部分房型執行，後續將依檢驗報告書內容，滾動式調整技術服務委託書。未來社會住宅竣工後，於初驗階段即委託第三方驗屋單位同步進行驗屋作業。

162 快速服務

一、施政願景

為達追求高品質、高水準的社會住宅，本局加強原有工程契約內保固工作，提供入住戶良好且即時駐點服務。

二、施政目標

- (一) 藉由專業工程師駐點，即時回應民眾需求。
- (二) 強化事件通報機制，精進社會住宅整體品質管理。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 執行策略：

1. 「1」：機關或物管人員接獲反映問題後，由物管公司偕同原施工廠商會同現勘(1小時內)。
2. 「6」：機關或物管人員判斷是否屬原契約內保固內容，如為原契約內保固內容，填報記錄表單，屬無須備料工項6小時內修繕完畢。
3. 「2」：如屬須備料且為社會住宅常見缺失工項2日內修繕完畢。
4. 其他事項且屬須備料工項與住戶確認可服務時間後辦理。如非為原契約內保固內容，則由承租人自行雇工修繕，由機關或物管公司協助。

(二) 現階段執行成果

民眾入住後反映案件，多屬因民眾操作不熟練或錯誤使用習慣(感應門鎖操作錯誤等)，本局為因應以上問題，首先於109年3月14日於東明社會住宅執行162快速服務機制，刻正執行為廣慈社會住宅(D、E基地)。

社宅安居計畫

一、施政願景

為使市民安居本市社會住宅，確保社會住宅居住品質，針對營運中社會住宅住戶重大關切之修繕及設備營運議題，委由專業單位針對前開事項依專業背景進行整體檢查並提出建議，以提升社會住宅整體居住品質，降低設備使用疑慮。

二、施政目標

- (一) 營運中社會住宅住戶重大關切項目檢查，降低住戶對社會住宅設備使用疑慮。
- (二) 依檢討結果調整社會住宅設備修繕或維護計畫，提升社會住宅服務品質穩定。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 邀請民間專業機構，針對已營運社會住宅之給排水設施、電梯及消防設備等住戶重大關切之修繕項目，進行整體檢查及依專業素養提供建議，並提出可行之改善方案。
- (二) 民間專業機構所提建議，將反饋作為後續社會住宅前期規劃或施工調整之參考依據。
- (三) 預計對本市營運中 16 處社會住宅(大龍峒、興隆 D1 區、青年 1 期、興隆 D2 區、健康、東明、木柵、明倫、瑞光、中南、新奇岩、小彎、廣慈 E 區、廣慈 D 區、行善及莒光社會住宅)委託民間專業機構辦理檢查。

物管通報標準化

一、施政願景

因應本市快速成長之社會住宅租賃及物業管理量能需求逐年增加，為求社會住宅物管服務品質及物管作業流程穩定性及一致性，縮短民眾申請之服務案件時間，訂定流程標準化作業，使物管人員進駐社會住宅時，在有限時間與資源內，執行社會住宅繁雜服務事務。

二、施政目標

- (一) 蒐羅營運中社會住宅物管通報模式，律定統一標準作業流程。
- (二) 建立暢通通報管道，實現社會住宅服務品質穩定。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 住戶日常報修及意見均透過社會住宅雲登記入案，物業單位透過系統行方式歸類各項修繕或意見類別，每月定期回復機關，並追蹤尚未完成之服務案件，另重覆性或重大修繕或意見申訴，則即時回報並研議改善。
- (二) 通訊軟體指定群組納及各社會住宅物業管理階級人員，彼此交流及學習其他社會住宅經驗處理方式，另由本局制定緊急時間回復範本，標準化回應內容，以利各社會住宅管理人員第一時間完整報告事件脈絡。
- (三) 透過智慧化通報系統，物管人員得立即連繫專業廠商或機電人員，並連繫社會住宅住戶立即進行報修服務，可縮短租戶不便時間，並追蹤尚未完成之服務案件，且可彙整常見問題，於日後管理，提前因應，保持社會住宅居住品質。

建置目標

住宅服務 隨身化

承租戶

- 社會住宅社區服務-以APP E化方式
1. 進行即時性線上化服務。
 2. 隨身化市民有感之社區服務。
 3. 強化公民意識之社區經營。



訊息通知 即時化

承租戶

各項訊息可透過APP推播方式，直接推播至手機。

1. 社區服務訊息通知，如包裹領取通知。社區公告欄等。讓住戶在第一時間可得知相關訊息。
2. 消防告警通知，遇消防危安事件時可推播即時消防危安告警，通知住戶。

社區管理 線上化

物業管理公司及
市府團隊

物業服務之社區經營-以系統化管理

1. 提供住戶線上互動性服務。
2. 提昇管理作業效率。
3. 數據化營運結果，以利檢討改善。



檢修通報 透明化

物業管理公司及
市府團隊

物業服務之檢修作業及意見反映以線上化方式處理

1. 住戶可隨時檢視其作業進度及處理狀況。
2. 透過APP手機認證方式，取代傳統表單簽名確認方式。
3. 市府人員可隨時監督檢修作業及意見反映處置狀況，必要時介入處理。



圖 7 社會住宅雲建置目的示意圖

住戶服務平台

01

社區公告

02

郵件領取

03

收繳查詢

04

報修管理

圖 8 住戶服務項目示意圖

物管培訓與訪視機制

一、施政願景

為配合本市快速成長之社會住宅租賃及物業管理量能需求逐年增加，因此藉由辦理物業管理培訓課程，培訓物管人員及提升物業管理人員管理專業知識，將智慧化及人性化管理及社福資源服務網絡導入本市社會住宅，讓智慧化設備及便民服務與物管人員相輔相成共同發揮更大的管理成效。

二、施政目標

- (一) 透過培訓計畫協助人員立即投入社會住宅，降低社會住宅物業管理人員缺工率，提升社會住宅服務品質。
- (二) 整合社福資源服務，建立橫向聯繫管道及不定期關懷訪視機制，提升多元社會住宅友善服務，達社區友善目的。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 物管培訓

將整合民間物業機構建議及社會住宅管理之需求，精進社會住宅物管人員之職能課程，由本市職能發展學院，或民間專業機構開辦物業管理人員培訓與職能課程，協助本市社會住宅物業管理公司媒合甄選完訓人員，促進投入社會住宅物管服務，降低物管人員缺工數及提升物管人員服務品質。

(二) 訪視機制

自青年一期社會住宅起，於入住前邀集與社會住宅社福資源服務之機關，建立服務資源網絡，共計 11 處社宅已建立資源網絡，社會局亦將視個案召開資源整合服務，加強訪視以提升多元社會住宅友善服務。

社會住宅住戶手冊同時納入社福機構聯繫方式，及物管人員不定期訪視關懷戶，自 111 年迄至 112 年 2 月底，本局啟用物管關心訪視計 2,231 次；社會局志工訪視及愛心送餐計 22,272 次，共計 24,503 次。

青年創新回饋計畫

一、施政願景

在滿足住的需求外，藉由青創戶設立與入住，在社區共同參與的過程，搭起友善的互動橋樑，串聯社區與在地居民，讓新居民融入在地生活，建立「好住宅」、「好厝邊」及「好生活」的社區新典範。

二、施政目標

- (一) 達成與周邊鄰里及社會大眾溝通、傳遞社會住宅居住價值。
- (二) 建立正向循環的社會住宅「新型態居住生活文化」。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 社會住宅入住方式為抽籤制，107 年於臺北市松山區健康社會住宅正式提供一般戶戶數當中的百分之十，開放符合社會住宅入住資格的國民，依據專長與興趣類型，可選擇個人或組隊之方式，提出具社會性、公共服務性提案，藉由優秀提案於評選後獲得免抽籤租住權。
- (二) 青創戶所辦理活動不單是社區營造的延續，隨著社會住宅數量增多之際，青創戶的回饋量能也隨之擴大，青創計畫的持續投入與執行促進社區融合共好，建立正向循環的社會住宅「新型態居住生活文化」。
- (三) 截至 112 年 2 月底已有 11 處青創基地，包含健康、興隆 D2、青年一期、東明、明倫、瑞光、新奇岩、小彎、行善、廣慈博愛園區、莒光等基地，共徵選入住 316 戶，青創已辦理 3,297 場活動，觸及人數達 48,351 人次。



圖 9 青年回饋計畫活動照片

公私協力加速都更

水岸整體策略再生

一、施政願景

水岸周邊仍多有亟待更新發展的老舊社區。其中，基隆河沿線鄰近北投士林科技園區、大內湖科技園區、南港軟體園區等產業廊帶，亟待以整體生活圈思維，因地制宜營造整體優質就業生活環境。

淡水河沿線包含士林、萬華、大同等發展悠久區域，更需以更具策略性的都市更新政策，扭轉河濱城市邊緣印象，完善河岸周邊老舊市區居住生活環境，重現水岸風貌，以加速地區再生。

二、施政目標

- (一) 訂定地區更新計畫引導區域都市更新推動。
- (二) 協助營造水岸地區整體優質就業生活環境、加速推動都市更新。

三、執行策略

- (一) 策略性更新地區劃定原則：研擬策略性更新地區劃定機制，配合都市更新案件推動由本府協助劃定策略性更新地區，提高都市更新容積獎勵誘因，促進都市更新事業推動。
- (二) 訂定地區更新計畫：擇定優先發展區域，就土地利用、公共及公益設施、交通運輸及防救災等面向研擬都市更新計畫，引導地區都市更新案件推動，塑造優質在地生活圈、水岸景觀及開放空間，並透過都市更新同時補足地區所需機能。

擴大公辦都更量能

一、施政願景

本市屋齡 30 年以上老舊住宅約占 72%(依內政部不動產資訊平台統計數據為依據)，為有效改善並提升都市環境品質、建構「安全韌性、宜居永續」環境，並解決長期以來都市更新不易的現況，臺北市的公辦都更要從「政策友善」進化到「主動積極」，並以「早進場、擴量能」推行公辦都更，下修公辦都更參與都市更新門檻，讓政府提早介入，並引進民間技術團隊擴大都更量能。

二、施政目標

- (一) 降低公辦都更整合意願門檻，協助社區啟動都市更新。
- (二) 引入民間專業技術團隊協助公辦案，擴大都市更新量能。
- (三) 協助進行模擬選配，讓住戶充分了解分回後權利價值。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 行動方案執行策略

為落實「早進場、擴量能」之政策理念，本府於 112 年 3 月推出「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，秉持「自助人助」精神，首創「早進場、幫試算、助選屋」三大創新加值服務，執行策略如下：

1.公辦都更「早進場」

本府汲取過往公辦都市更新經驗，下修公辦都市更新的參與意願門檻，於更新地區且基地面積達 2,000 平方公尺，且未與潛在實施者簽訂同意書或協議書，第一階段民眾自行整合意願達 75%即可受理，讓市府團隊能提早入場協助辦理都市更新。

2.公辦都更「幫試算」

為因應龐大的都市更新案量，公辦都更案受理申請後將委由本市住都中心及聯合民間專業技術團隊組成「公辦都

更臺北隊」，協助公辦都更案進行第二階段方案評估、召開說明會，以及提供更精確的建物規劃、估價等財務評估，第二階段意願達 90% 就可進入下一個階段，讓住戶更了解未來新家園的圖像。

3. 公辦都更「助選屋」

本階段由臺北市住都中心協助進行模擬選配，讓住戶充分了解分回後的權利價值，選配率達到 90%，即可選定為公辦都更案件，並辦理後續招商及審議作業，以此鼓勵全市老屋重建更新。

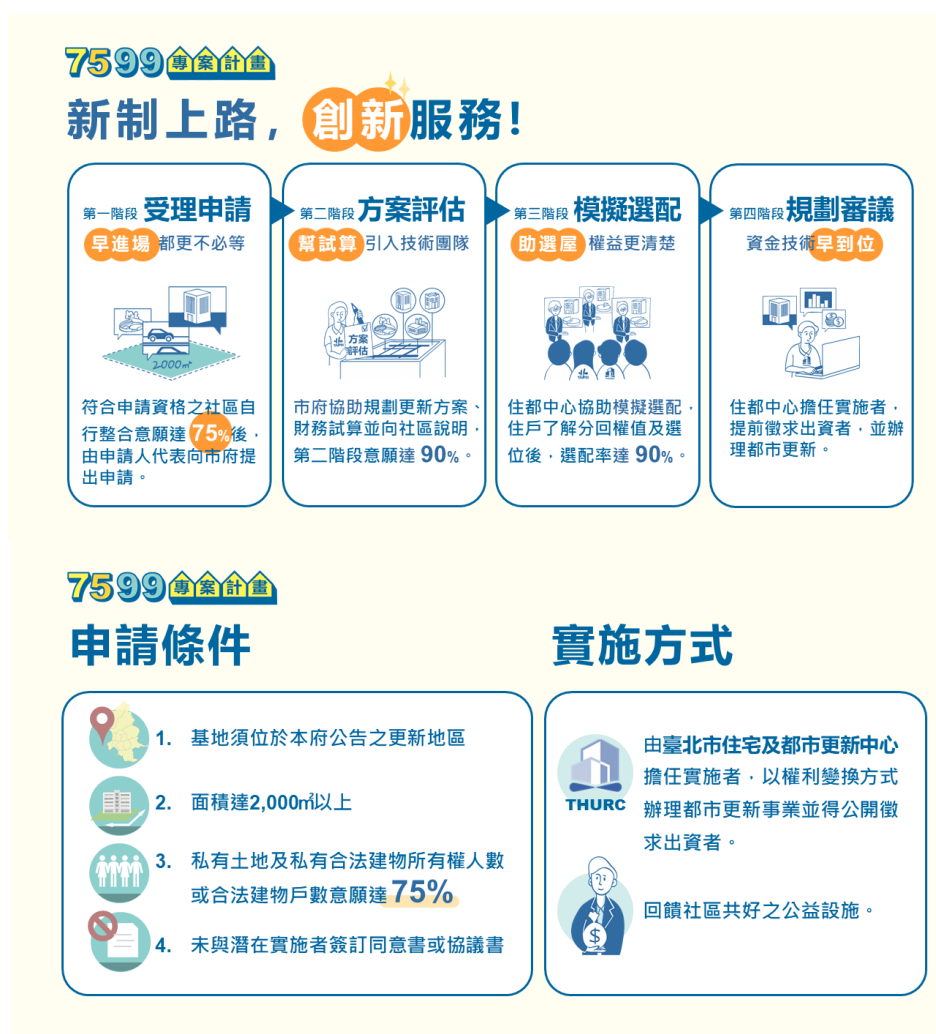


圖 10 公辦都更作業流程圖

(二) 現階段執行成果

為加速本市老舊建築物都市更新，本府於 104 年起推動公辦都市更新，歷經公辦都更 1.0、公辦都更 2.0 試辦計畫，

到今(112)年推出升級版公辦都更政策—「公辦都更 PRO」，從公地活化 (Public Property)、整宅協助 (Resettlement Housing)，到優先推動的自助人助機制 (O, Organization) 即「公辦都更 7599」，截至 112 年 2 月 28 日止 33 案件進度如下：

- (1) 已完工(3 案)：斯文里三整宅期案、大直北安段案及科技大樓瑞安段。
- (2) 已進入興建動工階段(5 案)：信義三興案、敦南安和案、松山民權東案、華榮市場案、臺電中心倉庫-電力修護處公辦都更(AR1 北側)案。
- (3) 已核定及進入都市更新審議程序(9 案)：南港轉運站東側案、忠孝懷生案、延平北路警察宿舍案等三案已核定；台大紹興案、南機場單元三整宅案、水源二三期整宅案、小西街案、松柏大樓案、斯文里二期整宅案等案進入都市更新審議程序。
- (4) 辦理都市更新先期規劃及適宜性評估作業(16 案)：臺北郵局案、臺北車站 E1/E2、中視新都會案、廣慈西側案、信維整宅案、磚仔窯案、台肥丁案、嘉禾新村案、信義市場、南機場一二三期整宅案、下樹林北側案、松柏大樓北側案、內湖金龍康寧案、南港產專區 2-23 案、廣慈社會住宅西南側案及廣慈社會住宅西中側案。

民辦都更全程協助

一、施政願景

為提升都市更新審議效率，加速推動都市更新，本市滾動檢討各項法令，精進審議制度，以公私協力精神解決種種困境，為臺北帶來再生的能量。

二、施政目標

- (一) 檢討各項法令協助民間加速辦理都市更新及法令鬆綁。
- (二) 精進審議制度推動快軌專案，提早收斂議題及增加審議效率。
- (三) 持續執行都更代拆，兼顧公平與效率。
- (四) 建構都更地政資訊平台，加速都更前期整合評估及案件穩定性。

三、行動方案執行策略與現階段執行成

(一) 法令鬆綁

本府刻修正「臺北市都市更新自治條例」，修正草案業經本府法務局 112 年 3 月 9 日第 790 次法規委員會審議通過，預計 112 年 4 月送貴會審議：

1. 自劃更新單元全面開放併送

為擴大鼓勵本市具重建需求之老舊建築物加速更新，本府刻修訂「臺北市都市更新自治條例」第 15 條第 3 項，刪除併送案所有建築物為六層以下之限制，後續更新案實施者得依個案整合情形，彈性選擇自劃單元採分送或併送之審查方式，以全面雙軌制精進都市更新審議效率。

2. 協助坡地危險建物更新重建

本府考量近年來坡地多有因建物老舊窳陋致危害居住及公共安全之危險建物，亟待透過重建改善居住環境。本市山坡地、山限區建物雖可依現行「危老條例」重建，惟

坡地範圍內多屬產權複雜，難以整合至 100% 所有權人同意之大型集合住宅，故本府刻修正臺北市都市更新自治條例增訂條文，協助「山限區」及「山坡地」之海砂屋及耐震能力不足等危險建物，其所在基地無地質敏感之虞者，得透過迅行劃定更新地區方式辦理重建，並參酌土管自治條例第 95 條之 3 危老重建規定訂定都市更新量體規範，適度放寬重建建物高度及建蔽率，以兼顧坡地危險建物更新需求、坡地安全及景觀維護。

3. 商業區都市更新刪除後院深度比

考量本市 109 年 11 月 6 日訂定發布「臺北市建築物有效日照檢討執行辦法」，業明訂建築基地日照檢討規定，又「臺北市土地使用分區管制自治條例」僅規範商業區後院深度，為維持本市法令適用之一致性，故將刪除商業區後院深度比規定，增加建築設計彈性。

(二) 加速審議

1. 都更 150 專案

112 年度推出「都更 150 專案」，針對土地及合法建物所有權人 100% 同意無爭議、採「協議合建」方式實施，計畫內容符合原則性規定、容積獎勵值明確且審議程序中未涉範圍調整及自提修正之都市更新案件，將由委員提前進場審查及專案小組做成決議即提審議會確認，並由專人專案列管，協助事業計畫案於報核後 150 個工作天內審議通過。

2. 權變小組全面改組，提早收斂估價議題

由權變小組成員提前於公開展覽期間進行估價議題書面審查，並確實收斂議題後，再提本市都市更新及爭議處理審議會審議，審議會委員僅就估價議題確認修正內容、協調民眾陳情爭議，降低都市更新案核定後因權利價值疑義衍生爭訟。

3. 都更地政聯盟提升效率

與地政局研議介接地政系統，以評估都市更新同意比例門檻，同時連結現有機制（包含第三類騰本線上預約、都市更新地籍線與建築線預檢、都市更新建物第一次測量預審及都市更新權利變換地價改算預審等），加速更新前期整合評估，並降低程序中不確定因素。

4.排除障礙，堅定代拆執行

本府 109 年訂定「臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法」，以完備法令及執行依據、強化公權力執行效力，且整體作業程序明確化，期望提供實施者與住戶間之溝通平臺，建構完整協商機制，以公開透明的方式釐清爭點化解紛爭，進而保障各方權益與提升都市更新審議效能，於 112 年 3 月 22 日完成執行文山區木柵段公辦都更案之代拆作業。

老舊建築整建維護

一、施政願景

本府為加速推動臺北市老舊建築物更新，除拆除重建外，亦推行都市更新整建維護補助政策，提供市民申請整建維護，以改善居住環境、提升公共安全及城市美學，並透過三大措施推動老舊公寓增設電梯，以因應超高齡化社會需求。

二、施政目標

- (一) 推行整建維護補助方案，改善居住環境、提升公共安全及城市美學。
- (二) 因應超高齡化社會需求，加速推動老舊公寓增設電梯，以符長者及行動不便者生活需求。

三、環境品質行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 為推廣都市更新整建維護政策，提供相關整建維護補助方案，簡稱「整維得來速套餐 ABC」，依其適用對象及補助內容：

1. 套餐 A (循都市更新程序之整建維護補助)

適合屋齡 20 年以上、高樓層建築物、施工費用高者，補助外牆拉皮金額為總工程經費之 50%、1,200 萬元為限。

2. 套餐 B(循簡易程序老舊公寓增設電梯補助)

適合屋齡 20 年以上、6 層樓以下建築物(住宅比率達二分之一以上)，112 年度因應超高齡化社會，老舊公寓加裝電梯需求大增，為擴大推動老舊公寓增設電梯整建維護補助之政策，提高一樓住戶參與意願及配合增設電梯美化一樓法定空間，補助金額上限由 250 萬元提升至 300 萬元，補助總工程經費由 50% 提升至 60%。

另對於一樓法定空地若不配合拆除，可向本市建管處「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」申請調處，調處後仍無故拒絕，則訂定拆除計畫限期拆除。

3.套餐 C (循簡易程序老舊公寓修繕補助)

適合屋齡 20 年以上、6 樓以下建築物，外牆拉皮補助金額為總工程經費之 50%、400 萬元為限，結構補強補助金額為總工程經費之 50%、500 萬元為限。

4.「整維得來速套餐 ABC」統計至 112 年 2 月 28 日止，核准整建維護補助經費共計 2 億 5,062 萬 2,731 元。

(1)套餐 A—整建維護(都市更新程序)事業計畫核准補助 37 件、完工 31 件。

(2)套餐 B—老公寓增設電梯(簡易程序) 核准補助 62 件、完工 32 件、施工中 28 件、審查中 2 件。

(3)套餐 C—老屋修繕(外牆拉皮+結構補強)(簡易程序) 核准補助 5 件，完工 4 件、施工中 1 件。

整宅輔導協助都更

一、施政願景

為加速臺北市整宅更新，改善環境窳陋及居住安全問題，本府因地制宜輔導整宅居民，持續協助整合都市更新意願，以期改善窳陋地區環境，保障弱勢居住權益與品質。

二、施政目標

- (一) 整合在地需求凝聚更新共識，主動協助釐清產權、輔導經濟弱勢戶，以突破老舊社區困境。
- (二) 駐地工作站在地陪伴，以地區溝通的經營方式，增進居民都市更新意識及意願。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 行動方案執行策略

以專案方式協助整宅地區進行意願整合，除延續原先本市住都中心以駐點工作站方式持續長期的在地經營、培養地方認同外，針對都市更新意願高的社區將優先推動公辦都更；針對意願較低的社區，則持續在地陪伴，提供駐點、預約諮詢等行動方案，協助整合意願。

(二) 現階段執行成果：

1. 水源二、三期公辦都更案

水源二、三期整宅屋齡已逾 50 年，住宅空間需求不足、環境老舊窳陋，106 年向本府申請公辦都更，已於 111 年 12 月 22 日至 3 月 22 日公告招商。

2. 大同區蘭州斯文里整宅公辦都更案：

(1) 斯文里三期整宅

本案由本府主導自 105 年初成立駐地工作站，已於 111 年 4 月 22 日取得使照，私有戶於 111 年 4-6 月交屋入住。



圖 11 水源二三期整宅公辦都更案完工模擬圖



圖 12 斯文里三期整宅公辦都更案於 111 年 4 月入住

(2)斯文里二期整宅

本案於 110 年 10 月重新報核事權計畫，並於 111 年 6 月經都審會決議修正後通過，於同年 9 月召開事權計畫聽證，目前持續推動中。



圖 13 斯文里二期整宅公辦都更案完工模擬圖

3.中正區南機場一、二、三期整宅公辦都更案：

南機場整宅民國 53 年落成，由市府以分期分區輔導居民推動更新，經過多年努力，各單元進度如下：

- (1)南機場單元一（二期）：於 111 年 4 月至 11 月辦理建築需求調查作業，持續推動所有權人意願整合。
- (2)南機場單元二（三期與一期 1 棟）：於 111 年 9 月至 10 月間召開多場公辦都更說明會，持續推動意願整合。
- (3)南機場單元三（一期 2、3 棟）：111 年 1 月本府同意本市住都中心擔任實施者，於 111 年 8 月 25 日報核事權計畫，事權計畫刻正審議中。



圖 14 南機場單元三完工模擬圖

危老重建建物管理

加速危老重建

一、施政願景

臺北市屋齡 30 年以上老屋，計有 10 萬 666 棟（約 74 萬 8,364 戶），占全市建築物 86.78%，其中住宅類建築物高達 71.92%，為預防潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物重建。

二、施政目標

- (一) 配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」執行。
- (二) 提供補助結構安全性能評估費用，並藉由容積獎勵、稅捐減免等配套措施，加速危險及老舊建築物重建。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 放寬危老重建建築物高度比及住宅區建蔽率

已增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定。

(二) 推動耐震能力評估及補助相關費用

截至 112 年 2 月 28 日止辦理耐震能力初步評估檢查申報建築物計 4,628 件，符合補助資格者，可向本局申請補助評估費用（初步評估每棟補助 1.2 萬元至 1.5 萬元、詳細評估每棟不超過評估費用之 30% 或 40 萬元），詳細評估結果倘需結構補強者，可向本市更新處申請整建維護費用補助，有拆除重建意願者，本市建管處可提供輔導協助。

(三) 成立「危老重建輔導團」提供諮詢輔導服務

為協助社區住戶整合重建意願，112 年委由「臺北市建築師公會」成立「危老重建輔導團」，協助宣導危老重建政策，免費為民眾提供法令解說、輔導申請耐震能力評估及申請重建。

(四) 培訓「危老重建推動師」提供宣導諮詢、整合事務

本局制定危老重建推動師培訓執行計畫，甄選老屋重建專業人士，經集訓後成為「危老重建推動師」，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估等，目前已培訓 1 萬 6,012 名「危老重建推動師」。

(五) 廣設「危老重建工作站」全程輔導重建

為提供社區居民諮詢服務管道，危老推動師組成跨領域團隊，及設立「危老重建工作站」，至 112 年 2 月 28 日止，全市已設置 120 處工作站，報備輔導案件共計 2,899 件。危老重建計畫申請 954 件、已核准 797 件。

(六) 未來將持續辦理以下法令鬆綁、程序簡化之措施

1. 建築物結構安全性能初步評估未達最低等級建築物，修法後無需檢附審查機構通過證明可認定適用危老條例，進入危老重建計畫審核程序，整體進度可縮短 1 個月。
2. 修正臺北市畸零地使用自治條例第四條第六款及第七款如，危老基地合併相鄰土地屬已建築完成土地，可單獨建築。俟議會審查後預計可節省鄰地意願整合時程 6 個月。
3. 修法檢討剩餘建築基地防空避難設備或停車空間不符建造行為規定，得經原建築基地區分所有權人會議決議同意拆除，並檢討符合下列規定後，准予部分土地拆除新建、增建、改建、修建。
 - (1) 剩餘建築基地防空避難設備符合現行規定者無須另行附建補足。
 - (2) 防空避難設備不符現行規定者或停車空間不符建造行為時之法令者，應於申請建築基地補足，並於建築物拆除後至領得使用執照前，不足之停車空間或防空避難設備應提具替代方案以維持防空避難設備或停車使用。

協助高氯離子混凝土建築物善後處理

一、施政願景

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」受理民眾提送鑑定報告書，經列管公告後，以限期停止使用，或放寬容積，使建築物所有權人合議拆除或更新重建。

二、施政目標

- (一) 藉由稅捐減免容積獎勵，限期停止使用並拆除重建。
- (二) 逐步解決高氯離子混凝土建築物帶來潛在風險。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 行動方案執行策略

1. 停止使用

經列管公告為「須拆除重建」之高氯離子混凝土建築物，應依規定期限內停止使用，逾期未停止使用者，得處建築物所有權人新臺幣 5,000 元以上、6 萬元以下罰鍰。

2. 申請補助及放寬容積

建築物所有權人於建築物拆除後，得申請補助每戶新臺幣 20 萬元。5 年內完成補強或防蝕工程者，檢具文件每戶得申請補助最高新臺幣 10 萬元。如屬須拆除重建，得放寬容積 30%，惟逾期未完成，則不予補助及逐年折減 5% 之容積放寬比率。

3. 強制拆除

列管為「須拆除重建」之高氯離子混凝土建築物，經公告列管逾 3 年仍未自行拆除者，將會同三大公會現場勘評，具潛在結構危險，即主動強制鑑定。經鑑定已達「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則」要件，將強制拆除。

4. 簡化程序

修正鑑定原則手冊內容，提高同意比例逾 50%、修正鑽心取樣數量及參照危老耐震初步評估，以凝聚所有權人重建共識，並縮減海砂屋列管流程，加速推動都市更新。

5. 提供協助

本市已擬定「高氯離子混凝土建築物鑑定等相關行政作業執行小組計畫」，推動免費海砂屋鑑定、提供鑑定及列管等法令說明、協助執行停止使用裁罰基準、針對列管中須拆除重建案件定期巡檢、必要時進行強制鑑定及強制拆除，由專案小組協助追蹤列管裁處等行政工作。

(二) 現階段執行成果：

1. 截至 112 年 2 月 28 日止，已拆除完成並解除列管案件計 64 件。另仍在列管須拆除重建案件計 85 件(共 4,664 戶)。
2. 迄 112 年 1 月列管市有建築物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物總計有 179 件，其中 151 件已完成加勁補強；13 件已拆除重建，目前列管中尚有 15 件，改善率達 91.62%。

落實建物定期公安申報

一、施政願景

為落實消費場所建築物定期公共安全檢查申報制度，加強提升社區對建築物公共區域逃生避難動線落實自主管理意識，將定期要求檢查申報，以期全方位確保建築物公共安全。

二、施政目標

(一) 落實建築物公共安全檢查簽證及申報制度

(二) 推動 8 樓建築物公共安全檢查簽證及申報制度

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 建築物公共安全檢查簽證及申報制度執行情形

按各類組申報週期，主動提醒應申報場所完成申報作業。查有未按時申報者或申報不合格者，均予以追蹤列管，經統計 111 年本市供公眾使用建築物辦理申報件數共計 9,894 件，尚未完成申報共計 110 件，申報率達 98.9%。

(二) 推動 8 樓建築物以上公共安全檢查簽證及申報制度

1. 本府為確保建築物公共區域之防火避難設施及設備之安全，並加強提升本市建築物逃生動線之公共安全意識，已公告本市 8 層以上建築物（含 H-2 類組集合住宅及建築物之共用部分），民國 112 年 1 月 1 日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍。
2. 112 年起本市列管前述建築物計有 10,484 棟，為兼顧公共安全與行政效益，對已成立管理組織在案者，優先輔導辦理建築物公共安全檢查簽證及申報作業。另申報頻率為建築物 8 層以上未達 16 層每 3 年申報 1 次、16 層以上每 2 年申報 1 次，申報期間為 1 月 1 日起至 3 月 31 日止（第 1 季），檢查項目為「直通樓梯」、「安全梯」、「避難層出入口」、「昇降設備」、「避雷設備」及「緊急供電系統」共 6 大項。

精進公寓大廈管維機制

一、施政願景

為提升公寓大廈管理維護機制、優化社區共同事務運作，增進公寓大廈維護管理成效，將藉由共用部分維護修繕費用補助，使社區增加整建維護成效，強化公寓大廈共同事務管理維護。

二、施政目標

(一) 強化本市老舊公寓大廈消防及公共安全，共用部分維護修繕費用補助。

(二) 減輕社區辦理維護修繕的壓力，有助提升社區生活品質。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助」係協助社區改善「消防設備」、「防火門」、「共同走廊、樓梯間、退縮無遮簷人行道及開放空間地坪」、「共用排水溝」、「水塔、蓄水池之清洗」、「樓梯間防墜設施維護」、「開放空間兒童遊憩設施、照明設備維護」，最高補助金額為維護修繕費 49% 以提升居住安全及品質。本補助計畫於 111 年度執行率達 105%，補助經費共計 200 萬元。

大型違建執行計畫

一、施政願景

為維護市容觀瞻及公共使用安全，針對違建面積 300 平方公尺以上大型新違建列管排序拆除計畫計有 51 案。

二、施政目標

(一) 依評點高低(按違建面積大小、違建查報年期及是否屬拆後重建等項目評點)排定拆除順序。

(二) 年度以執行至少 12 案為目標。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

112 年第一階段訂期拆除 4 案違建所有人均已依限申請「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」審議，並於 112 年 2 月 16 日開會，經委員會審議決議為「維持原處分」；原訂於 112 年 3 月 24 日強制拆除，因違建人均已自行拆除中，刻正由建管處追蹤列管、責由拆除區隊每日至現場監督違建人拆除進度並回報，倘違建人有未積極配合自拆等情事，建管處即僱工拆除，第一階段 4 案預計於 112 年 5 月底前拆除完成。

另 112 年度第二階段預計執行 4 案，已訂期 112 年 4 月 7 日拆除，將持續追蹤違建拆除進度並依規定續處。

加強公共場所公共安全聯合檢查

一、施政願景

為保障本市消費場所之安全性，與確保其使用情形符合規定，由本府各相關單位組成聯合稽查小組，針對各類人潮較多之營業場所，以無預警之方式進行建築物公共安全及消防安全之檢查，提升本市消費場所公共安全環境，並達到消費場所公共安全自主管理意識。

二、施政目標

- (一) 加強公共場所公共安全聯合檢查作業，揭露「消防」或「建築」安檢不合格場所資訊。
- (二) 全方位確保本市建築物公共安全，落實定期檢查與動態突擊稽查制度。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

- (一) 確保轄內消費場所建築物公共安全合法使用

自 110 年 10 月起，就「擴大使用」、「高風險之特定場所違建範圍」及「違法使用停車空間」等情事，納入本府公共安全聯合稽查小組執行勤務，並由目的事業主管機關令其立即停止使用。

- (二) 提昇消費場所自主公共安全意識

經發現不合格，但經現場改善完成者得以判斷為合格，要求場所主動以自主申報系統回報。倘再次發現同位置違規情事再犯，雖經當場改善完成，仍屬不合格逕以建築法裁處。

- (三) 現階段執行情形

自 111 年 1 月 1 日至 112 年 2 月 28 日止，共計檢查 216 家，檢查結果 28 家不符合規定，不符合規定場所後續將持續追蹤列管，直至改善為止。

騎樓及沿街面人行空間改善計畫

一、施政願景

騎樓、無遮簷人行道及供公眾通行的沿街面人行空間等皆屬私有產權，透過政府與私人「公私協力」合作，提升市民參與感，本計畫不僅美化都市景觀，更凝聚市民對地區環境的向心力和歸屬感，為本市打造實用性、安全性、便利性及美觀性兼具之無障礙人行環境。

二、施政目標

(一) 初期計畫：本市所有騎樓路段

91 年開始推「騎樓整平」，本市騎樓總長 22 萬公尺，累計至 105 年已完成 18 萬餘公尺。以車站、景點商圈及醫院為主要節點整平，除去無法施作的(無同意書及受限於建物結構)，整體已完成階段性任務。

(二) 擴大計畫：新增沿街面人行空間

因改善需求擴大，自 106 年起新增沿街面人行空間執行改善計畫，施作範圍擴及老舊社區之帶狀式開放空間等。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 本計畫預算由建管處委託設計規劃，新工處委由營造廠商施工施作。

(二) 自 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止，已改善路段 2 萬 4 千餘公尺，其中騎樓約 300 公尺、無遮簷人行道約 320 公尺及開放空間約 1,500 公尺。近三年平均執行率達 95.6%，111 年當年度改善約 2,400 公尺。

(三) 112 年預計改善 2,400 公尺之路段，建管處採購發包設計規劃廠商刻正執行預計施作路段設計規劃，另新工處辦理營造廠採購發包作業仍在進行中，預計 112 年 4 月開始執行改善工程。

推動建築物無障礙環境

一、施政願景

為達成建築環境無障礙舒適生活圈，提昇行動不便者使用公共設施之便利性，以鼓勵弱勢族群參與社會活動，採積極、主動清查、輔導各類公共建築物設置，改善無障礙設施與設備，並將採納專家學者、建築師及使用者的建議及方案，為本市建構適法、可及、可行可用的無障礙生活環境。

二、施政目標

(一) 輔導既有公共建築物無障礙設備與設施改善。

(二) 推廣建築物無障礙設備與設施教育宣導。

三、行動方案執行策略與現階段執行成果

(一) 法令教育宣導

111年10月20日辦理「111年度臺北市建築物無障礙設施法令說明會」，藉由既有建築物改善的實際案例分享，宣導既有建築物無障礙設施設計規範，及無障礙建築通用設計實務運用與意見交流。

(二) 既有建築物無障礙勘檢

辦理「臺北市公共建築物無障礙設備及設施分期分類第九期改善執行計畫」，執行小學無障礙設施勘檢，自111年1月1日至112年2月28日止勘檢701件。

(三) 不合格場所督導改善與諮詢審查會議

111年1月1日至112年2月28日改善合格件數總計219件，諮詢審查會議召開18次，審查件數162件。

(四) 112年度執行計畫

1. 辦理無障礙設施說明會與講習。
2. 印製無障礙設施文宣。

3. 持續執行既有建築物無障礙勘檢作業。
4. 針對符合規定之公共建築物無障礙設施進行抽查複檢，避免已按規定設置之無障礙設施擅自拆除而造成障礙，影響行動不便者之使用權益。
5. 針對改善完竣之場所進行複檢作業。
6. 持續執行原有住宅無障礙設施改善費用補助。

結語

以上謹就本局各項業務執行成果與未來工作重點，提出檢討及展望，將以兢兢業業、積極務實的態度，使臺北市邁向樂活安居的都市。

未來在各位議員女士、先生的監督與策勵下，將全力以赴共同為市民服務。敬請貴會一秉愛護之忱，繼續支持與指教。

敬祝，各位議員女士、先生健康愉快，謝謝！