

臺北市議會第 14 屆第 3 次定期大會

臺北市政府都市發展局工作報告

報告人：王玉芬

中華民國 113 年 3 月

# 目 錄

表目錄 .....	iii
圖目錄 .....	iii
前 言 .....	1
空間規劃結構轉型 .....	2
降溫城市計畫.....	2
國土計畫功能分區劃設.....	4
全市都市計畫通檢.....	5
全市都審地區總體檢.....	6
土管法令滾動檢討.....	7
容積代金管理運用.....	8
南港內湖產專區都計變更.....	9
空間圖資數位化.....	11
多元社會住宅世代共居 .....	13
多元取得興辦社會住宅.....	13
社會住宅興建與精進.....	14
社會住宅育兒家庭協助.....	16
青銀換居世代共好.....	18
「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼.....	19
社會住宅物管培訓與關懷訪視機制.....	20
青年創新回饋計畫.....	22
加速都市更新推動 .....	23
高氯離子混凝土建築物 575 專案.....	23
防災型都更專案.....	25
整建住宅專案.....	26
公辦都更 7599 .....	28
都更自治條例修法.....	30
都更審議效率提升.....	32
危老排障礙.....	34

老舊公寓增設電梯.....	36
水岸老舊社區再生.....	39
危老重建建物管理 .....	41
強化建築施工管理作為.....	41
協助高氣離子混凝土建築物善後處理.....	43
落實建物定期公安申報.....	45
加強公共場所公共安全聯合檢查.....	46
減少建物違建.....	47
精進公寓大廈管維機制.....	48
推動建築物無障礙環境.....	49
騎樓及沿街面人行空間改善計畫.....	51
結語 .....	52

## 表目錄

表 1	全市都審地區總體檢進度表 .....	6
表 2	112 至 113 年度租金加碼補貼額度表 .....	19
表 3	整維得來速套餐 ABC 申請案件一覽表 .....	37
表 4	公寓大廈共用部分維護修繕費用補助申請統計表 .	48

## 圖目錄

圖 1	本市國土功能分區圖(公展版本) .....	4
圖 2	南港產專區推動成果示意圖 .....	10
圖 3	內湖產專區都市計畫變更示意圖 .....	10
圖 4	112 年度本市數值地形圖修測地點分布統計 .....	11
圖 5	臺北大巨蛋 3D 建物模型 .....	12
圖 6	本市廣慈博愛園區社會住宅 BIM 模型 .....	12
圖 7	113 年社會住宅執行盤點圖 .....	15
圖 8	青年回饋計畫-青創種子徵選機制 .....	22
圖 9	大安區北小公寓社區申請電梯增設+外牆拉皮補助	37
圖 10	水岸再生發展示意圖 .....	40

# 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 3 次定期大會開議之際，承蒙貴會對本局的督導與支持，謹代表本局全體同仁表達由衷謝忱。都市發展局的業務內容與市民生活、產業發展及空間發展息息相關，將從業務性質分為四大面向進行說明：

在空間規劃部分，因應淨零碳排全球趨勢提出降溫城市計畫；劃設國土功能分區草案，並已 3 次提送本市國土計畫審議會審議，同時配合辦理全市都市計畫及都審地區通盤檢討等作業；土管自治條例滾動檢討，辦理南港內湖產專區都計變更，辦理容積代金管理運用；應用新的空間資訊科技建構基礎圖資數位化。

為協助市民取得安居機會，在推動社會住宅部分，持續盤點土地資源並多元取得社會住宅，113 年度依據議會審議結果、但書及綜合決議，將辦理地區溝通及規劃設計；因應市民及不同年齡層需求修訂本市社會住宅出租辦法，辦理社會住宅育兒家庭協助、調整青銀換居計畫入住年限及新增換居基地；辦理青年創新回饋及種子計畫；社會住宅物管培訓及關懷機制等確保社會住宅居住環境品質。

為加速都市更新，於 113 年 3 月 4 日公告實施「高氣離子混凝土建築物 575 專案計畫」，推出「列管我就幫」及「過半即進場」等 2 大亮點；防災型都更專案已完成都委會審議將辦理細部計畫公告實施。持續辦理整建住宅專案、公辦都更 7599、都更自治條例修法、危老重建配套、老舊公寓增設電梯；辦理水岸整體策略再生規定重現水岸風貌。

在維護建物安全強化管理部分，鑑於大直建築工地損鄰及慶城街工地安全事件研議修訂因應機制；協助高氣離子混凝土建築物善後處理；辦理建物定期公安申報、公共安全聯合檢查、執行大型違建及精進公寓大廈管維機制等措施；清查輔導改善無障礙設施與設備，持續辦理騎樓及沿街面人行空間改善，建構友善無障礙空間。

# 空間規劃結構轉型

## 降溫城市計畫

### 一、工作願景與目標

延續市長「永續·共融·希望·首都」施政核心，提出「臺北低碳家園三大策略」，以達降溫宜居目標：

策略一「體感降溫減碳」，以「水綠降溫」、「通風散熱」、「遮蔭涼適」手法，營造戶外舒適體感環境，讓市民建立願意在戶外活動的健康生活態度。

策略二「建築能效降碳」，以建築能效標示之管制，進而減少碳排放，由公部門帶頭示範，以「由公而私」、「先新後舊」及「先示範後要求」的概念推廣。

策略三「密集綠覆固碳」，以增加道路、人行道、公園及廣場之綠化，達到降溫效果，建構綠色基盤來達成。



## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

鼓勵建築基地密植綠化遮蔭、留設連續性遮簷設施及深陽台，或使用具建築能效等級之空調、照明及家電等生活設備，建構市民綠生活路徑，成就減碳涼適的宜居城市。

本府 111 年 8 月率先要求北投士林科技園區新建建築物應取得建築能效等級 1 級，114 年起需達 1+ 級。為加速建築能效降碳政策的推動，自 113 年 2 月起市府新建公有建築物應達標 1+ 級，113 年 5 月起將要求非市府所屬公有建築物應達標 1+ 級；私人建築部分，將在 113 年 7 月起勸導私有新建建築物應納入建築能效評估。

### (二) 後續規劃

另針對綠容積、密集綠覆、深陽台及連續遮簷設施之建蔽容積計算方式，進行「都市降溫宜居家園專案計畫」，包括都市計畫擬定及新建建築物綠化實施規則修訂，預計 113 年完成法制程序。

# 國土計畫功能分區劃設

## 一、工作願景與目標

本市辦理劃設國土功能分區業務，旨在銜接全國國土計畫指導，並納入氣候調適及淨零排放等理念，據以合理規劃本市土地利用及指導部門空間發展，以期漸次實踐宜居永續城市之理想。

規劃本市國土功能分區圖及繪製說明書，作為未來空間規劃之長期政策綱領，指導本市都市計畫及各部門空間發展策略，並透過公民參與程序取得共識，共同規劃本市未來之空間發展願景。

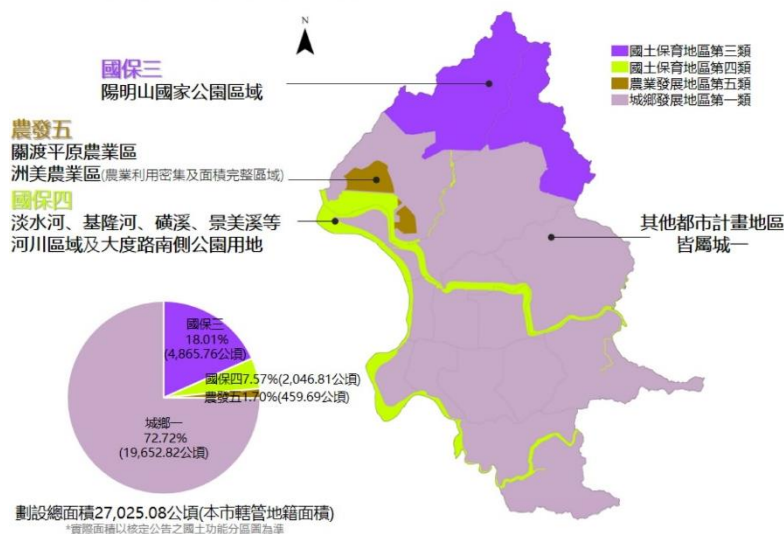
## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

本市國土功能分區圖及繪製說明書（草案）已於 111 年 4 月 20 日、112 年 8 月 10 日及 113 年 2 月 22 日召開 3 次本市國土計畫審議會審議，業參酌委員及地方意見、人民陳情意見，綜整考量適宜之功能分區可行性方案；另關渡及洲美平原等地區將朝城鄉發展地區第一類規劃。

### (二) 後續規劃

後續將提第 4 次國審會，俟審議通過後，報請內政部審查。





# 全市都市計畫通檢

## 一、工作願景與目標

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。

跨行政區之全市性都市發展關鍵課題，需以本市發展定位及未來空間發展趨勢，檢視土地使用分區劃設合理性，據以進行全市都市計畫檢討作業。下一階段之目標，係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。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

各行政區通盤檢討主要計畫及細部計畫第一階段，已陸續於 112 年 5 月底前完成公告實施。

對於全市性都市發展關鍵課題，主要為跨行政區之議題，及建立全市一致之檢討制度，包括：商業區商業層級、平坦保護區、農業區、工業區檢討、山限區範圍等處理機制之檢討，同時，針對容積現況調查分析、保變住地區、松機周邊限高因應等大眾迭有提出建議之課題，亦納入全市都市計畫通盤檢討之重點，委託研究案已於 113 年 1 月 17 日期末審查通過。

已於 112 年 12 月 27 日起辦理「臺北市都市計畫通盤檢討案」公開徵求意見 60 天，並分別於 113 年 1 月 17 日、1 月 19 日、1 月 23 日、1 月 25 日、1 月 31 日及 2 月 1 日辦理座談會，並就民眾所提意見進行研析。

### (二) 後續規劃

113 年將接續辦理全市都市計畫通盤檢討法定程序及相關作業委辦案，以擬製都市計畫通盤檢討書圖，其中有關民眾所提意見，將就可行部分納入全市都市計畫通盤檢討案內，預計於 114 年啟動公告公開展覽及審議等法定作業程序。

# 全市都審地區總體檢

## 一、工作願景與目標

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第9條授權及本市土管第95條規定，已啟動「臺北市都市計畫劃定都審地區通盤檢討委託案」，就都市計畫劃定都審地區、都市設計準則及通案要求項目等進行總體檢。

「全市都審地區總體檢」將研擬合宜法令規定，簡化行政程序及強化效能，以兼顧都市土地開發與環境永續、成就低碳降溫政策目標，保有並豐富臺北獨特的城市魅力。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

112年度已盤點既有都審地區及都市設計準則地區，針對現況環境議題進行分析檢討，分析現行管制項目與其必要性，提出全市都市設計通則分類架構及初步構想，於112年10月20日先期規劃階段期初審查通過，將於113年3月20日召開專業團體座談會，刻正辦理先期規劃期中報告相關工作。

### (二) 後續規劃

預計於113年下旬提出先期規劃階段結案報告，針對都審範圍、都市準則管制地區範圍及量化規範內容，並接續辦理「全市都審地區及都市設計準則地區」都市計畫法定程序。

表1 全市都審地區總體檢進度表

工作項目	113年	114年
<b>【調整方案研擬】</b> • 檢視審議地區之合理性及都市設計準則之妥適性，並提出檢討原則及擬定量化規範內容	■	
<b>【都市計畫法定程序】</b> • 撰寫都市計畫書、辦理公展、說明會 • 完成都市計畫審議、公告等法定程序		■

# 土管法令滾動檢討

## 一、工作願景與目標

為多元取得社會福利設施，及便利民眾消費需求，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，預期使本市土地使用契合產業變遷及民眾消費習慣，同時增加本府社會福利設施取得機會。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

配合本府多元取得社會住宅政策，及因應民間業者反映民俗調理業之消費需求，已再次啟動法制作業程序。擬放寬建築基地申請公益設施容積獎勵之回饋比例，及放寬第三種住宅區附條件允許設置民俗調理業等。

修法草案於 112 年 8 月 25 日檢送「修正『臺北市土地使用分區管制自治條例』部分條文案」至議會審議，經 113 年 1 月 24 日及 113 年 1 月 31 日議會法規委員會審查通過。

### (二) 後續規劃

修法草案後續待議會三讀通過，及中央備查後修正發布，並接續配合啟動修訂臺北市土地使用分區附條件允許使用標準等相關規定。

# 容積代金管理運用

## 一、工作願景與目標

本府 103 年起依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」推動容積代金制度，由有容積需求之開發基地以繳納代金方式移入容積，並建立估價師輪值查估及審議制度評定合理容積代金價格。本府取得之容積代金，自 108 年起辦理標購方式取得私有公共設施保留地，以提升整體都市公共設施服務水準。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 代金管理

108 年成立「臺北市容積代金基金管理委員會」，至 113 年 2 月 29 日止，已召開 21 次會議，並依法審核容積代金基金之收支保管運用、標購作業及精進、預算編列等。截至 113 年 2 月 29 日止，容積代金收入約 327.99 億元。

### (二) 代金運用

本府工務局新建工程處自 108 年起執行容積代金基金標購取得本市私有公共設施保留地作業，截至 113 年 2 月 29 日止，執行約 118.31 億元，取得約 28 公頃公共設施保留地。

為加速容積代金去化，工務局視標購作業辦理情形，定期檢討精進標購價格及投標條件，提報臺北市容積代金基金管理委員會檢討，以保障地主權益，並依法每年檢討執行成效。

### (三) 代金制度

已完成「容移快速請照方案」，使申請人在辦理容積代金估價程序時，得併行建照審查程序，將可提前兩個月取得建照，具體提升容積移轉案件之行政效率。

為精進容積代金估價品質，容積代金估價範本於 113 年第 1 季完成修訂作業及辦理公告，以提升容積代金審議效率。

# 南港內湖產專區都計變更

## 一、工作願景與目標

南港、內湖工業區隨著都市發展及產業結構轉變，原有住宅使用需求大於產業發展需求、建物老舊、生活環境亟待改善。為引導工業區轉型為產業、生活複合之土地使用分區，規劃以都市更新方式協助地區老舊建物改建。

都市計畫併同檢討規劃變更為產業生活特定專用區(以下簡稱產專區)，允許老舊聚落於都市更新後得作住宅使用，以加速老舊聚落更新改建、促進地區轉型升級，以改善地區生活、生產環境。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 南港產專區

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」，檢討產專區第一類老舊改以現況使用認定，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。

至 113 年 2 月，南港產專區(共計 111 單元)總計有 81 處單元啟動更新重建，階段成果如下：

1. 民辦都更 14 案：產專區都市更新 8 案、工業區都市更新 6 案；其中已有 5 案核定。
2. 公辦都更 5 案：1 案已完成指定實施者作業，另有 4 案整合中，亦有階段性推動成果。

另產專區都市計畫變更案計有 7 案，其中 4 案已核定或審竣、3 案刻辦理公開展覽及審議。本府將持續協助南港產專區辦理都市更新，改善地區生活、生產環境。

### (二) 內湖產專區

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，經本府112年1月16日報內政部都市計畫委員會審議，分別於112年2月17日、112年9月18日、113年1月10日召開3次專案小組會議。

後續將依113年1月10日第3次專案小組委員意見，修正新明路、北勢湖工業區都市計畫變更案補充資料後，將提內政部都市計畫委員會大會審議。

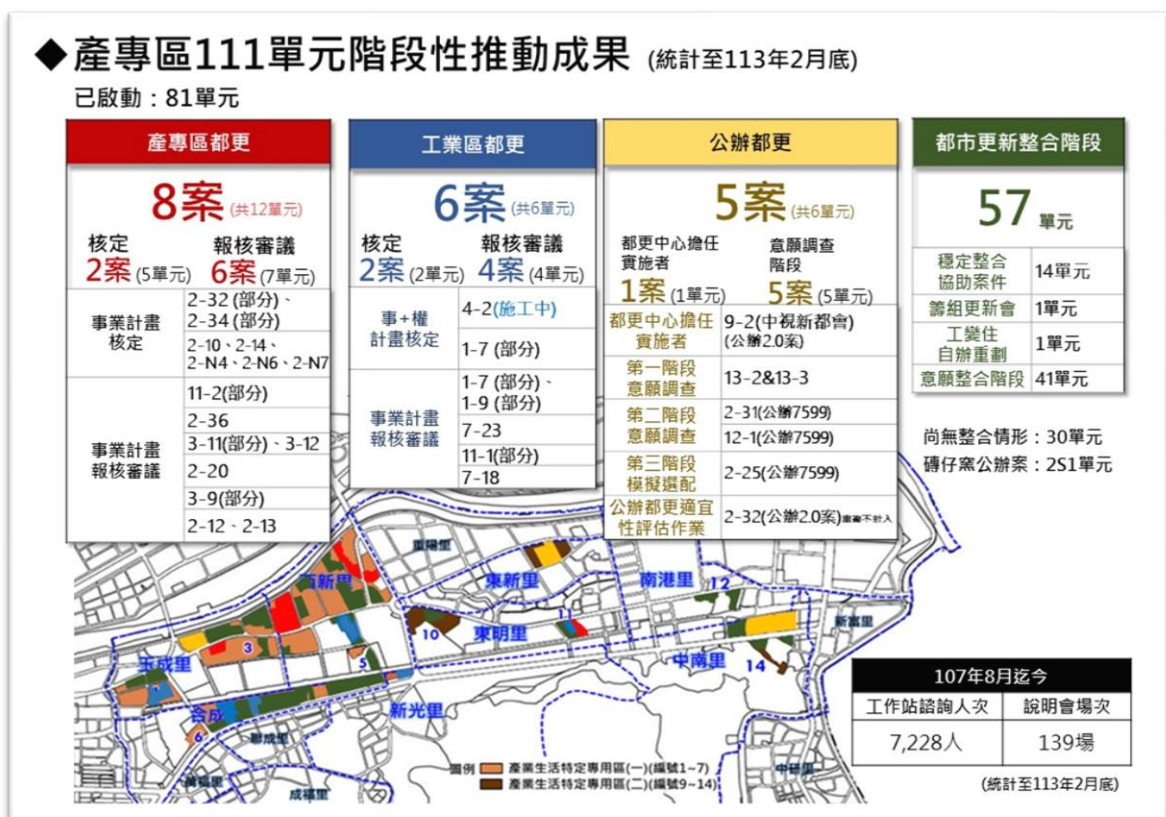


圖2 南港產專區推動成果示意圖



圖3 內湖產專區都市計畫變更示意圖

# 空間圖資數位化

## 一、工作願景與目標

應用最新空間資訊科技，建構全市各項基礎圖資，提供都市發展、市政建設及各界規劃應用需要。

藉由逐年建置數值地形圖、航測影像圖及 3D 城市模型，讓民眾瞭解臺北市城市空間的歷史變遷及發展歷程，亦作為本府工程設計、災害分析等各項城市發展的應用基礎，提升施政決策效率。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

完成全市航空攝影及數值地形圖修測，航拍總里程數計 606 公里，全市各比例尺正射影像圖測製共計 717 幅，充實全市影像資料庫圖資。對於地形、地貌明顯變化區域，辦理地形圖修測及圖檔更新，修測比例尺 1/1,000 數值地形圖面積達 1,020 公頃，並完成比例尺 1/5,000 及 1/25,000 地形圖縮編，維持數值地形圖最新狀態，並於本局建置之「臺北市歷史圖資展示系統」網站提供公開瀏覽、列印，亦可依「臺北市地形圖數值圖檔申請使用及收費辦法」提出圖檔申請。

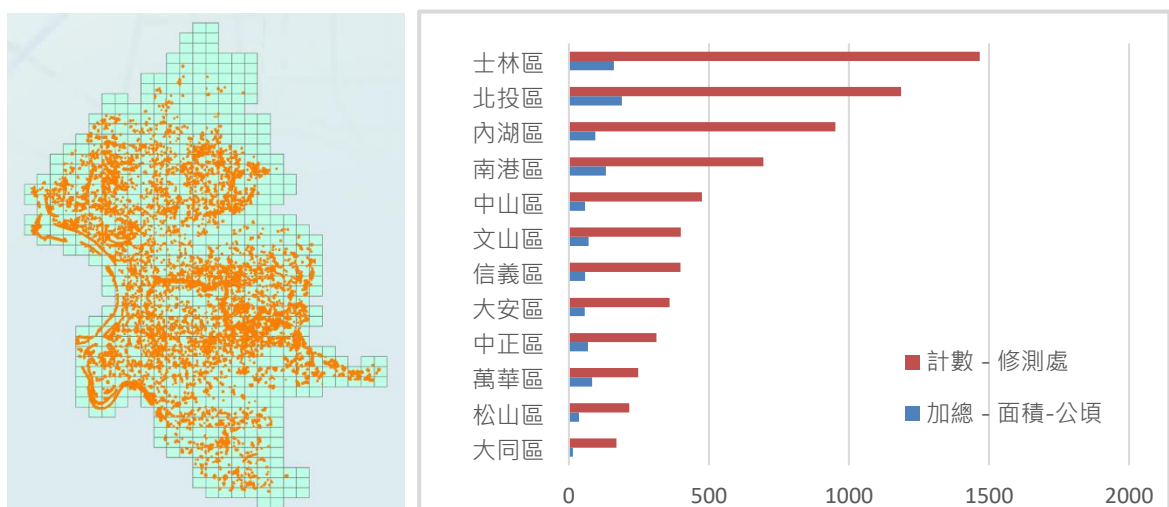


圖 4 112 年度本市數值地形圖修測地點分布統計

### (二) 辦理歷史資料數化與加值應用

112 年亦完成掃描 1,488 幅歷史類比圖資建檔，藉由套疊現有基礎圖資以利電腦管理運用，並建製「臺北大巨蛋 3D 建物模型」及「本市社會住宅 BIM 模型」，於本局臺北市歷史圖資展示系統上展示，作為都市設計審議參考及智慧城市發展基礎。

113 年將持續掃描歷史類比圖資建檔，並擴充及維護臺北市歷史圖資展示系統，以完整時間序列的空間資料庫呈現，更能方便各項查詢及比對城市變遷情形，以輔助各項市政建設參考運用。



圖 5 臺北大巨蛋 3D 建物模型



圖 6 本市廣慈博愛園區社會住宅 BIM 模型



# 多元社會住宅世代共居

## 多元取得興辦社會住宅

### 一、工作願景與目標

本局持續透過本府資產供需整合平台，定期盤點可運用市有資產、媒合公務需求增加興辦社會住宅潛力基地。並透過市有土地參與都市更新分回、校舍改建複合使用、TOD 專案回饋獎勵容積、都市計畫回饋等多元取得，提供可負擔租金的社會住宅資源。

### 二、辦理情形與後續規劃

受限於臺北市土地資源之稀有性，目前難以再取得大面積、可立即開發的土地，惟本局仍持續透過多元方式，盤點具有規劃潛力之基地，積極與地方溝通說明：

#### (一) 檢討未依都計開闢公設用地，或待討論開發市有土地：

1. 編列規劃設計預算：原樟新市場用地及新工處保養廠已編列 113 年規劃設計預算，將依議會預算審議結果、但書及綜合決議等，將與地方充分溝通，市場處評估市場中繼基地方案等，以辦理後續規劃設計；另原黎元市場用地刻由本市殯葬處評估殯葬專區設置方案，本局將俟殯葬處完成評估確認後，依議會決議辦理。
2. 先期規劃評估：永建市場與永建國小舊址、原萬華肉品批發市場等 2 基地，已分別於 113 年 1 月 24 日及 1 月 27 日召開地方座談會，蒐集地方意見及需求，將依程序辦理都市計畫變更作業。

#### (二) 本府主導公辦都市更新取得社會住宅：如台大紹興社區、台肥丁國宅改建及信義市場改建。

#### (三) TOD 大眾運輸導向多目標規劃使用：如北投機廠(刻正評估工程可行性)。

#### (四) 校舍改建複合使用計畫：如誠正國中等。

# 社會住宅興建與精進

## 一、工作願景與目標

為落實居住正義，本局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，並以新建 2 萬戶社會住宅為里程碑，以社會住宅存量 5 萬戶為長期政策推動目標，滿足市民居住需求及達成社會穩定。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 社會住宅辦理情形

113 年度本府已核定 3 處共計 540 戶新建社會住宅基地，截至 113 年 2 月底止，多元取得社會住宅已完工計 38 處，施工中及待開工計 19 處，招標中及待上網計 6 處，規劃中計 8 處，都市更新聯開分回計 65 處，合計達 22,796 戶，本局將持續盤點新建社會住宅基地，推動社會住宅興建計畫。

### (二) 規劃多元複合、綠建築與智慧社會住宅

社會住宅皆規劃取得四大標章（綠建築、耐震建築、智慧建築、無障礙住宅），並融入節能、永續、安全、科技、人性等需求；同時納入地區需要的公共服務設施，包含托育、長照等社福設施、休憩用戶外景觀區、多功能公共空間等，目前除已入住社會住宅停車場開放供公眾使用外，已有 12 處提供托育服務，8 處提供老人照顧服務，8 處提供身心障礙服務等；113 年度社會住宅預計再新增 5 處提供托育服務、4 處提供老人照顧服務，及 2 處提供身心障礙服務等，不僅滿足住戶與地區居民的生活需求，更營造良好社區環境。

### (三) 推行社會住宅總體檢

為持續精進社會住宅施工品質，及符合住戶使用，本局已進行社會住宅總體檢，加強三級品管與監造作為、常見缺失納入必驗檢核表，滾動式調整修正；112 年起完工社會住宅新增導入第三方驗屋機制，已完工入住社會住宅導入安居計畫，針對給排水、電梯及消防等問題，委託專業單位進行整體檢查及

處理，自主發現提前預防；不僅有效提升社會住宅施工品質，更提供優質的居住環境。



圖 7 113 年社會住宅執行情形盤點圖

# 社會住宅育兒家庭協助

## 一、工作願景與目標

為協助青年家庭願意生、安心養，本局藉由修訂本市社會住宅出租辦法、調整房型比例規劃等，有條件放寬育兒家庭承租期限，並提高育兒家庭入住社會住宅機會，打造社會住宅安心育兒環境。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 放寬二胎以上育兒家庭續約資格

為落實本府鼓勵生育政策及考量二胎以上家庭之孩童生活環境、國民小學學區之穩定性等，本局修訂本市社會住宅出租辦法，放寬二胎以上家庭於符合條件下得以原簽約之身分資格持續居住於社會住宅至租賃及續租期限屆滿。

### (二) 國小修業期未滿得延長租期上限至 12 年

又考量本市社會住宅部分申請人之家庭成員因有就讀鄰近社會住宅之國民小學需求或事實，惟因租期滿 6 年上限而需搬離現住社會住宅，導致孩童須採用轉學或通勤以因應學區轉變之情事，故為提高孩童作習及成長環境穩定性，修訂出租辦法規定，放寬家庭成員倘就讀社會住宅學區之國小修業期未滿，得經同意延長租期上限至十二年。

### (三) 二胎家庭加籤制

為擴大協助育兒家庭，本局針對育有 0-6 歲之二胎家庭，規劃「育兒家庭加籤方案」，以提升育兒家庭入住機會，預計於 113 年新完工招租之福星、青年二區、舊宗社會住宅開始實施。

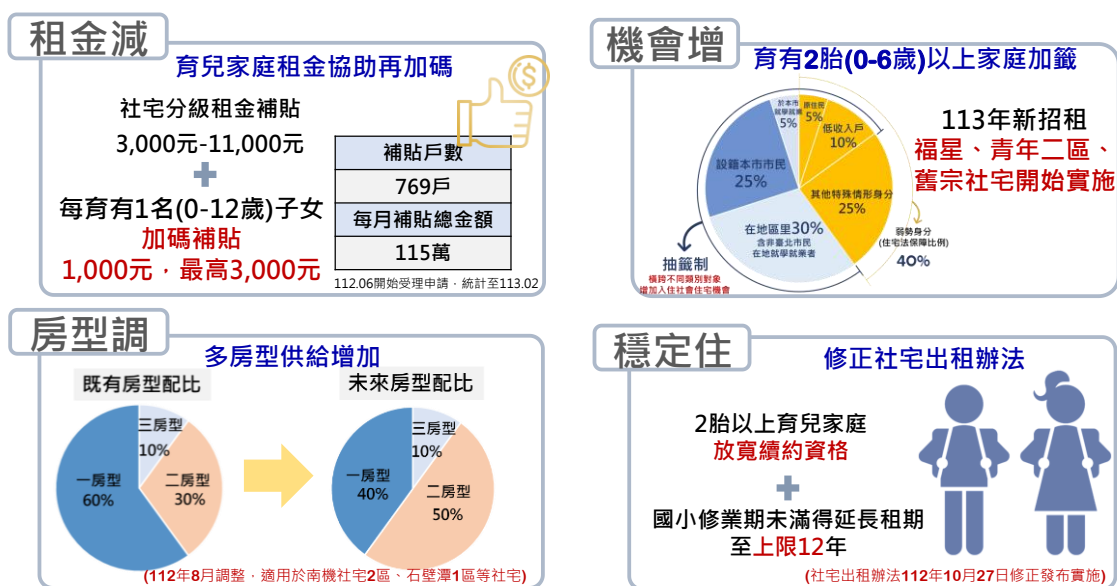
### (四) 檢討社會住宅房型比

另為完善育兒家庭居住需求、鼓勵民眾生育，並落實本府協助民眾安心生養之政策，本局已重新檢討社會住宅房型配比之適宜性，並配合不同族群居住需求特性，調整社會住宅單元房型規劃，自原先套房型/一房型：二房型：三房型比例 6：3：

1 調整為 4：5：1，並依調整後比例逐案檢討規劃中社會住宅及設計新社會住宅基地，提高多房型社會住宅比例。

### (五) 社會住宅育兒家庭租金加碼補助

為減輕青年家庭育兒負擔，設籍於社會住宅中每育有一名 0 至 12 歲子女之家庭，提供每月 1,000 元（最高 3,000 元）之租金加碼補助，截至 113 年 2 月 29 日已審查合格 769 件，約占總戶數之 12%，每月補貼總金額約 115 萬元。



# 青銀換居世代共好

## 一、工作願景與目標

隨著本市社會住宅數量逐漸提升，為提供長者友善居住空間，本局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換居至有電梯之社會住宅，並將高齡者持有之公寓加入「臺北市社會住宅包租代管計畫」，提供給收入有限的青年人承租，藉由資源互益，同時協助行動不便之高齡者及需要租屋資源的青年族群。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

本局自 111 年試辦青銀換居計畫，並於 112 年重新檢討，考量長者對於搬遷地緣性、交通及生活機能等因素及需有家庭照顧者陪伴入住等及長者老化不宜重複搬遷等，重新公告增加不同行政區社會住宅佈點以協助不同地區長者換居需求，並將租期調整為 12 年，截至 113 年 2 月底已有 9 戶成功媒合。

又為積極宣傳，本局已將個案對談與生活紀錄成果影像露出及公車托播分享成功經驗、並於相關活動場合如銀髮族運動會、志推中心及老福聯繫會報等活動時說明計畫內容，並利用各行政區公所撥放跑馬燈、宣傳影片等，積極加強推廣。

### (二) 後續規劃

本局已於 113 年 2 月重新公告青銀換居計畫釋出標的，除原有之南港區東明、內湖區行善、萬華區青年 1 區、北投區洲美社會住宅以外，再新增松山健康社會住宅 1 房型 2 戶及文山區興隆 D2 區三房型 2 戶，佈點涵蓋本市 6 行政區。後續亦將持續視社會住宅完工情形、入住狀況及需求，滾動檢討佈點。

# 「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼

## 一、工作願景與目標

自 111 年度起內政部國土管理署將租金補貼制度調整為「300 億元中央擴大租金補貼專案計畫」(下稱專案計畫)，惟該專案計畫限縮家庭成員為申請人、配偶及未成年子女。即將同戶籍成年直系親屬(父母、成年子女)均不計入家庭成員，對照本市過去租金分級補貼制度後，尚有一定收入以下扶養家庭長者及成年子女等部分族群受衝擊，故針對受衝擊族群實施分級加碼補貼計畫。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

針對 112-113 年度 300 億元中央擴大租金補貼合格戶、設籍且租屋於臺北市、家庭成員範圍擴大至同戶籍內直系親屬者，辦理 112-113 年度「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼，於 112 年 10 月 2 日起受理申請，截至 113 年 2 月 29 日有 2,598 戶申請。

### (二) 後續規劃

112-113 年度「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼於 112 年 10 月 2 日至 114 年 3 月 31 日受理申請。

表 2 112 至 113 年度租金加碼補貼額度表

所得分階		第 1 階 (最低生活費 1 倍以下)	第 2 階 (最低生活費 1 倍-1.5 倍以下)
平均每人每月所得		19,013 元以下	19,014 元至 28,520 元
家庭成員人口數	2-3 人	依中央補貼金額，本局加碼補足差額至 7,000 元	依中央補貼金額，本局加碼補足差額至 6,300 元
	4 人以上	依中央補貼金額，本局加碼補足差額至 11,000 元	依中央補貼金額，本局加碼補足差額至 10,300 元

# 社會住宅物管培訓與關懷訪視機制

## 一、工作願景與目標

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，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及服務技巧，同時導入智慧化及人性化管理及社福資源服務網絡，與物管人員相輔相成共同發揮更大的管理成效。透過物業管理培訓計畫協助人員立即投入物業管理從業人力，降低社會住宅物管人員缺工率、提升社會住宅在職物管服務品質。

整合社福資源服務，建立跨局處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，達社區友善之目的。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 物管培訓

因應本市社會住宅戶數迅速增長、社會住宅承租人組成多元，與一般公寓大廈相比，物業管理人員需更具專業性，爰此本局辦理物管人員進修及精進課程計畫，已由公訓處舉辦4梯次管理精進課程，並由本市住都中心及住宅管理相關同仁參加，共計100人參訓。本市住都中心亦將安排社會住宅物管人員進修培訓，提升社會住宅服務品質。

另物管人員相關培訓課程，本局已於113年2月22日將課程表函請本市職能發展學院納入113年度課程委外辦理，預計下半年度上網公告，冀望藉由課程培訓物管從業人力，提升物管人員素質，培訓之人才可投入社會住宅服務。

### (二) 關懷訪視機制

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處社會住宅已建立資源網絡，社會局亦將視個案召開資源整合服務，自112年迄至113年2月底，社會住宅物管關心訪視計達894次；社會局志工訪視及愛心送餐計27,781次，共計28,675次。



社會住宅物管中心發現弱勢戶有影響住戶、個人生活行為違反租賃契約等特殊狀況時，物管中心將予以訪視、勸導，必要時通報社福中心、「臺北市社會住宅關懷聯繫(LINE)群組」，由本府社會局視情況進行後續服務、管理轉介，由各業管機關（單位）即時收案，以增益處理時效，後續持續訪視、協助弱勢戶，以提升社會住宅友善服務。

# 青年創新回饋計畫

## 一、工作願景與目標

本市社會住宅於 107 年起提供一般戶承租比例的百分之十，開放符合社會住宅申請資格的市民，依據專長及興趣類型，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。藉由青創戶在社區積極參與過程，串聯社區與在地居民，建構友善互動機制，讓社會住宅居民融入在地生活。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

目前共有 11 處青創基地，包含健康、興隆 D2、青年 1 區、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，截至 113 年 2 月 29 日止，青創計畫已辦理 4,886 場活動，觸及人數達 72,206 人次。

於 113 年 2 月 1 日公告「青創種子徵選機制」，將依據過去辦理活動之貢獻度、參與度及表現成果進行資格審查，讓符合資格之青創戶得以種子戶身分參加徵選，青創種子戶將以新租賃契約承租社會住宅。

### (二) 後續規劃

除持續於社會住宅興建完成後評估辦理青創戶徵選作業；另於 113 年 3 月 8 日啟動辦理健康青創種子戶徵選。

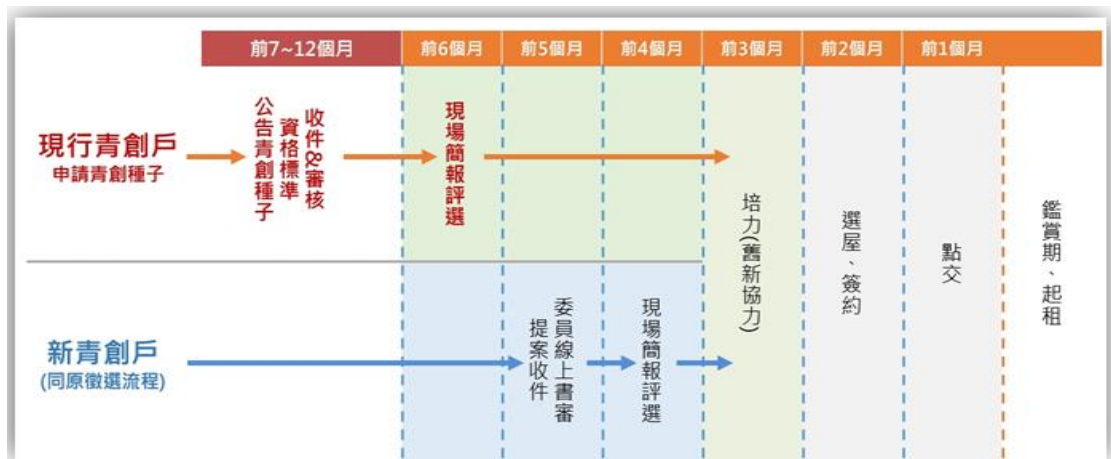


圖 8 青年回饋計畫-青創種子徵選機制

# 加速都市更新推動

## 高氣離子混凝土建築物 575 專案

### 一、工作願景與目標

為積極輔導具較高意願之住戶辦理更新，推動「高氣離子混凝土建築物 575 專案計畫」，並依都市更新條例第 37 條加速重建迅行劃定更新地區之精神，將自主整合意願超過 50% 且尚無實施者之高氣離子混凝土建築物，以專案方式提供建築及財務之快速試算，建立都更意願之整合基礎，並以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者，協助高氣離子混凝土建築物儘早更新重建。

#### 專案 2 大亮點

##### ① 列管我就幫!

經本府建管處列管屬「須拆除重建」之海砂屋，即可申請本專案。

##### ② 過半即進場!

第一階段意願超過 50%，本府即協助權值試算，提供整合基礎。



#### 都更第8箭-臺北市高氣離子混凝土建築物575專案

### 二、辦理情形與後續規劃

#### (一) 辦理情形：

為協助高氣離子混凝土建築物參與公辦都更，於 113 年 3 月 4 日公告實施「高氣離子混凝土建築物 575 專案計畫」，推出「列管我就幫」及「過半即進場」等 2 大亮點：

1. 「列管我就幫」：經列管之高氯離子混凝土建築物之所有權人自行整合意願超過 50%，由申請人代表向本府提出申請，本府將依申請資格進行審查，並函復申請人審查結果；符合資格者將進入第二階段作業。
2. 「過半即進場」：本府委託民間技術團隊，協助符合第一階段資格者就迅行劃定更新地區範圍進行方案評估及辦理方案說明會，向所有權人說明建築及財務草案。並辦理第二階段意願調查，具意願之私有土地及私有合法建物所有權人數或私有合法建物戶數達 75%以上，即進入第三階段作業。
3. 第三階段公開評選：符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動第三階段公開評選實施者作業，協助高氯離子混凝土建築物儘早更新重建。

## (二) 後續規劃

以跨局處合作並聯合民間專業技術單位，依「高氯離子混凝土建築物 575 專案計畫」協助有重建之急迫性、且經列管之高氯離子混凝土建築物儘速重建，並提供諮詢專線電話及網路諮詢、預約現場諮詢、本府主動辦理或是民眾申請 15 人連署法令說明會等多元諮詢方式，加強推廣本計畫，讓更多市民受惠。

# 防災型都更專案

## 一、工作願景與目標

本府為提高危險建築物重建誘因、鼓勵更新改建，補足與高氣離子混凝土建築物具有相同危險性之「耐震能力不足之建築物」相對獎勵誘因，以都市計畫方式訂定「危險建築物容積獎勵」，112年10月3日召開記者會宣布「推動防災型都市更新專案」政策。

**防災型都市更新專案** 危險建築，加速重建

**增誘因**  
以都市計畫方式  
新訂危險建築物獎勵

其他獎勵/容積移轉  
危險建築物獎勵  
都市更新獎勵  
海砂/輻射獎勵  
基準容積/原建築容積

0.3倍  
基準容積

**減災害**  
更新後建物  
應符合以下建築設計規範

結構安全  
都市減災  
耐候減碳  
環境友善

★含建築能效1plus

**加速辦**

專案列管  
危險建築物變更進度控管

審議時程  
比照168  
比照168專案時程加速審議

必要時  
強制拆除  
依據都市更新條例第37條，  
適用建築法第81條規定，並  
經「本市高氣離子混凝土建  
築物鑑定報告文件審查及學  
議處理委員會」審查確認後  
執行強拆。

**施行期限**  
自計畫發布日起5年

- 本專案係依都市計畫法定程序辦理，於113.02.27都委會審議通過
- 預計113年第1季發布實施，詳細內容依都市計畫發布實施內容為準

## 二、辦理情形與後續規劃

「防災型都市更新專案」以「增誘因」、「減災害」、「加速辦」，加速推動「耐震能力不足」之危險建築物重建，規劃達防災韌性，減低致災因子，建構安全城市，提升公益性。本專案係依都市計畫法定程序辦理，於113年2月27日都委會審議通過，預計於113年第一季完成「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」公告實施。

# 整建住宅專案

## 一、工作願景與目標

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，並設置駐地工作站在地陪伴，持續協助整合都市更新意願，以期改善窳陋地區環境，並於 112 年 10 月 3 日公告實施「臺北市整建住宅專案計畫」，增加整宅都市更新誘因、降低經濟弱勢戶都更負擔，以提高整宅居民都市更新意願，加速達成整宅新生、環境共好的目標。

**整建住宅專案計畫** 整宅新生、環境共好

- 增容積**  
都市計畫個案變更方式  
給予容獎最高達100%  
總容積不得超過2倍基準容積  
最高獎勵50%  
都更容獎50%  
基準容積
- 補利息**  
協助經濟弱勢戶  
減輕都更負擔  
協助媒合貸款  
協助經濟弱勢戶  
媒合銀行，申請貸款  
支付差額找補利息  
由市府支付經濟弱勢戶  
差額找補之利息
- 齊協力**  
公辦、民辦都更  
皆可申請  
公辦都更  
- 比照公辦都更7599專案  
- 住都中心擔任實施者  
- 住都中心第二階段即早進場  
民辦都更  
- 得由民間機構擔任實施者  
- 可申請增容積、補利息
- 施行期限**  
自計畫發布日起至  
120年12月31日止

(協助對象：本市19處尚未重建之整建住宅)

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一)辦理情形

目前輔導整宅更新累計推動共計 6 案，其中大同區蘭州斯文里三期整宅已於 111 年 4 月完工，以「斯文首善」全新風貌迎接社區居民交屋入住；斯文里二期整宅案、南機場一二三期整宅(單元三)及水源二三期整宅等 3 案進入都市更新審議階段；南機場一二三期整宅(單元一、二)持續整合中，信維整宅則於 112 年 3 月公告實施「公辦都更 7599 專案計畫」後即受理在案，刻正進行第二階段意願調查。

另為鼓勵整宅參與都市更新，「臺北市整建住宅專案計畫」推出三大服務：「增容積」是透過都市計畫個案變更方式保障住戶居住面積，除都更容積獎勵 50% 之外再給予整宅容積獎勵 50%，無須回饋樓地板或代金，最高可達 100%；「補利息」則是協助經濟弱勢戶辦理貸款，並由市府協助補貼差額找補時所衍生的利息，以減緩弱勢戶參與都更的財務壓力；「齊協力」即不論住戶選擇民辦都更或公辦都更，都可以申請本專案計畫。截至 113 年 2 月 29 日止已辦理 6 場說明會。

## (二)後續規劃

未來除透過結合各整宅駐點工作站提供即時的諮詢服務，本府將持續辦理整宅專案計畫政策說明會，讓民眾更了解更新前後權益，鼓勵更多社區居民參與都市更新，儘速改善整宅窳陋環境，提升居民生活品質。

# 公辦都更 7599

## 一、工作願景與目標

為落實「降門檻」、「擴量能」政策目標，本府於 112 年 3 月 3 日公告實施「臺北市公辦都市更新 7599 專案計畫」，推出「早進場、幫試算、助選屋」等三大創新增值服務，受理條件之意願比由 90%調降至 75%，讓市府資源「早進場」，另增加「幫試算」及「助選屋」服務，市府聯手本市住都中心與民間技術團隊，協助社區儘速評估、規劃，讓市民更釐清都市更新權益，幫助老舊社區更新。



### 公辦降門檻

公辦都更不必苦等

112年3月3日已公告實施7599專案計畫

#### 早進場

更新地區內面積達2,000m<sup>2</sup>、整合意願達75%·市府立即進場評估



#### 幫試算

市府協助社區更新規劃及財務試算·蓋多高、分多少讓市民先知道



#### 助選屋

預先模擬選房、試算補繳/領回金額·權益一目了然



## 二、辦理情形與後續規劃

### (一)辦理情形

截至 113 年 2 月 29 日已累積接聽專線諮詢電話 416 通，辦理都更法令暨 7599 說明會 97 場次，並協助 10 個社區辦理方案評估說明會及意願調查，共有 1,620 戶受惠。其中有 2 案第二階段意願達標：虎林街 60 巷僅花 38 天即整合第二階段意願達 90%；南港產專區單元 2-25 則用 2 個月整合 130 戶第二階段意願也達 90%，並啟動第三階段模擬選配程序。



另於 113 年 1 月 2 日公告修訂公辦都更 7599 專案計畫，鬆綁每年受理 10 案限制、放寬意願書適用格式、申請條件更清晰等升級服務，讓公辦都更申請流程更加便民。113 年度截至 2 月 29 日止，已有 5 案申請。

## (二)後續規劃

為擴大都市更新量能，由本府、本市住都中心及民間專業技術團隊所組成的「公辦都更臺北隊」，已準備好提供市民專業、優質的服務，包括規劃建築量體、換坪比等方案評估試算，讓更新前後權益更清晰；辦理模擬選屋作業同步調查住戶建築需求，作為後續招商重要依據，為住戶量身打造新家願景；持續透過 7599 專線或直接投入社區辦理政策法令說明會等多元即時的諮詢服務，期能協助更多社區更新重建，加速實踐本市都市再生願景。

# 都更自治條例修法

## 一、工作願景與目標

為加快都市更新進程，本府積極檢討各項法令協助民間加速辦理都市更新。受限於法規規定，過往位於山坡地的危險建物內部鋼筋外露，結構受損，甚至天花板掉落，仍無法辦理都市更新，居住權益難以保障。

對此市府從法規面著手，檢討修法保障山坡地危險建物居住安全；另檢討都市更新單元及事業計畫全面開放併送簡化程序及放寬商業區都更案後院深度比等，112年著手修訂臺北市都市更新自治條例，以多元修法協助推動本市都市更新。

### 民辦法放寬 三項利多、彈性更多

#### 都更單元及事業計畫全面開放併送

縮短審查 **3** 個月

彈性選擇自劃單元與更新事業計畫採分送或併送



#### 山坡地危險建物可更新

**130** 處坡地危險建築受惠

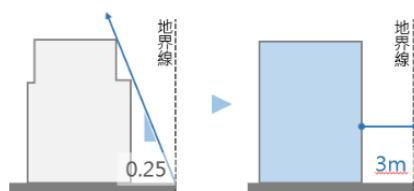
山限區及山坡地危險建物迅行劃定為更新地區，得辦理都市更新



### 民辦法放寬 三項利多、彈性更多

#### 放寬商業區都更案後院深度比

僅需留設後院、建築規劃更彈性



## 二、辦理情形與後續規劃

### (一)辦理情形

112年3月臺北市都市更新自治條例修正條文函送臺北市議會審議，112年11月議會三讀通過、12月18日發布實施。

### (二)後續規劃

配合臺北市都市更新自治條例已修訂公布，將辦理臺北市都市更新自治條例相關規定擬定或修正，以完備法令配套措施，包括：

1. 擬定「山坡地及山限區危險建物都市更新案經都市設計審議檢討建築物高度」審議原則。
2. 修正「自劃更新單元併送事業計畫(事業概要)簡化程序申請書」。
3. 修正「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」。
4. 擬定「臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區」提議劃定書表格式範本。

# 都更審議效率提升

## 一、工作願景與目標

為提升都市更新推動量能及審議效率，精進都市更新專案機制，112年3月起公布公告實施「都更150專案」、「權變小組提前進場」、「都設130專案」，受理民眾申請。

### 審查速通關 時程縮短，立即有感

#### 都更150專案

**150**日完成審查

- 100%同意、無爭議、協議合建案立即適用
- 專案小組審查後即審議會確認，一次審核通過

#### 權變小組提前進場

**55%**案件受惠

權變小組公展進場書審，  
化解民眾估價疑義



#### 都設130專案

**1**次通關、**30**日完成審查

- 112年3月1日正式實施
- 幹事及專案審議1月內完成



## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

截至113年2月29日「都更150專案」(都市更新150專案將原都市更新168專案中，採「協議合建」且無爭議、符合原則性規定等之都市更新案件，將審查時程180日縮短為150日)共計8件申請案，審查通過5件，且「都更150專案」指定專人受理(目前共6人)提升推動量能；「都設130專案」(都設130專案從50日縮短為30日)共計23件申請案，審查通過19件。

為持續精進都市更新專案機制，「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」於113年1月22日經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，2月7日公告發布，3月

起正式生效、113 年 2 月 17 日發布「都市更新 150 專案」專案檢核表。

## (二) 後續規劃

將修訂「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及修訂「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」等法令。

# 危老排障礙

## 一、工作願景與目標

臺北市屋齡大於 30 年的老舊建物達 10 萬棟，約占全市建築物 87.35%，其中住宅類建築物高達 72.25%，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，提供結構安全性能評估及重建計畫費用補助，並採取容積獎勵、稅捐減免等配套措施。

並藉由「危老重建輔導團」提供社區輔導、重啟培訓「危老重建推動師」提供宣導諮詢、廣設「危老重建工作站」，協助市民加速老舊建築物重建，讓市容環境更安全宜居，共同打造美好的居住環境。

## 危老排障礙 放寬檢討、精省程序

### 危老重建四項目免檢討

縮減至少 6 個月時程

-  免耐震評估複審
-  免檢討鄰地畸零地
-  免檢討防空避難室
-  免鄰地同意書

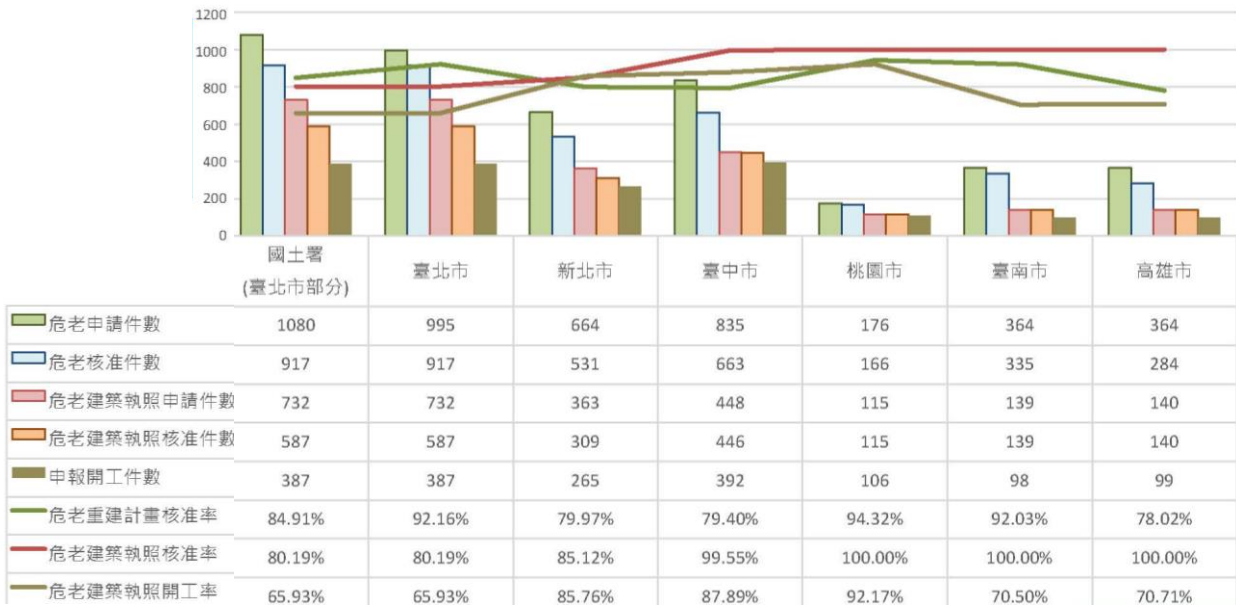


## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 危老重建成效

臺北市危老重建計畫申請案件，自 106 年危老條例公布施行至 113 年 2 月 29 日止，已申請 995 件、已核准 917 件，成效居全國之冠，六都情形統計如表：

六都危老重建計畫統計表



## (二) 危老法令鬆綁

112年5月9日、7月21日分別修正發布「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」、「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」。為協助連棟式老舊建築物能部分拆除重建。112年9月6日修正發布「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，放寬剩餘基地之防空避難設備符合現行規定或停車空間符合建造當時建築法令規定者，無須另行附建補足。另檢討修正「臺北市畸零地使用自治條例」部分條文，放寬危老基地合併相鄰土地屬已建築完成土地，則可單獨建築，業於112年11月5日及12月15日經臺北市議會三讀審議通過，預計可節省6個月之鄰地整合意願時程。

## (三) 危老輔導措施

112年度已辦理6場法令說明會、6場社區輔導說明會及300場駐蹲點人員服務；並已於112年12月更新編印臺北市危險及老舊建築物加速重建問答集，分發危老重建推動師培訓機構及各行政區危老重建工作站，搭配危老重建推動師協助民眾了解危老相關辦法。截至113年2月29日，推動師輔導報備案件總計3,112件。

# 老舊公寓增設電梯

## 一、工作願景與目標

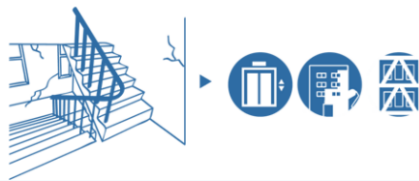
為因應超高齡化社會需求，以符長者及行動不便生活需求，本府加速推動老公寓增設電梯，透過修法提高補助金額、提高一樓住戶參與意願及配合增設電梯美化一樓法定空地外，並派員專案協助社區整合及追蹤，提高成案率。

### 電梯加碼辦 增設電梯，老有所依

#### 增設電梯補助加碼

加碼至 **300** 萬

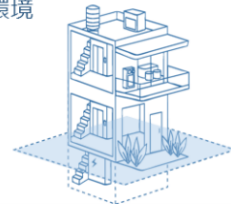
原補助經費由250萬加碼至300萬，工程經費自50%調升至60%，鼓勵增設電梯



#### 補助一樓空間美化

補助比例提高至 **60%**

新增補助一樓空間美化費用，提升一樓參與意願，改善整體居住環境



## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 提高補助費用及放寬申請資格

112年4月10日完成公告提高電梯補助費用最高300萬元，如一樓違建配合增設電梯拆除美化，可酌予提高補助額度至核准總工程經費60%。

另外為因應多數六層樓以下公寓未成立管理委員會的現況，以及大型社區同一張使用執照，難以成立管委會之窘境，113年3月4日修訂「113年度臺北市協助老舊建築物增設電梯補助」放寬申請資格，個案得依實際情況選擇由管理委員會、管理負責人或單棟建築物選定代表人來申請補助。

截至113年2月29日已申請13案：其中核准施工12案，申請中1案(江南世家A棟、港墘華廈社區、30~32號信義富



台、環翠名廬 C 棟、興德公寓、安和品逸、13~15 號信義富台、天母小雅公寓社區、湖光公寓社區、師大職舍甲區 E 棟社區、三泰永康公寓大廈、三陽柳中園第二期社區、雙城社區)。

(二) 整維得來速套餐 ABC

另本市都市更新處提供相關整建維護補助方案，簡稱「整維得來速套餐 ABC」，補助建物電梯增設、外牆拉皮、結構補強。至 113 年 2 月 29 日止，核准整建維護補助經費共計 2 億 7,659 萬 9,743 元。辦理情形如表 3：

表 3 整維得來速套餐 ABC 申請案件一覽表

	申請數量	核准補助	已完工	施工中
套餐 A (自 95 年實施)	213	37	32	0
套餐 B (自 104 年實施)	84	71	42	29
套餐 C (自 107 年實施)	7	5	5	0

統計至 113 年 2 月 29 日



施工前

完工後

圖 9 大安區北小公寓社區申請電梯增設+外牆拉皮補助

(三) 加強社區輔導及陪伴員管控機制，增列整建維護策略地區提高電梯補助額度：

1. 對有意願辦理整建維護（增設電梯及外牆拉皮）的社區，提供社區現勘、法令說明及費用試算等服務事項；另可提供陪伴員機制，協助社區意願整合及取得同意書，提供申請補助相關諮詢服務，並每月綜整回報追蹤情形。
2. 113年起新增列整建維護策略地區納入補助範圍，針對重要景觀軸帶建築物、整宅及公辦整維轉軌之社區（如華強社區），可提高電梯補助至總工程經費 80%、480 萬元為上限。

# 水岸老舊社區再生

## 一、工作願景與目標

本市水岸周邊仍多有亟待更新發展的老舊社區，淡水河與基隆河沿線沿線，包含士林、大同、萬華、內湖等發展密集區域，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整體優質生活環境。

本案將研擬本市整體水岸沿線再生策略，配合多元開發策略、訂定地區更新計畫，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。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

112年6月委託辦理「臺北市水岸沿線再生策略及都市更新計畫」，112年已完成水岸沿線建物、產業及土地使用資料盤整，歸納地區發展特性，並舉辦2場專家學者座談會，指認關鍵議題。

### (二) 後續規劃

後續將配合都市發展政策、地區公共議題及都更推動實際情形，於113年第二季研提「整體水岸沿線再生策略」，提出多元開發策略，如都市計畫、更新地區、整建維護策略地區等政策工具。

擇定優先發展區域，並依上述水岸沿線再生策略，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，預計於113年底前完成地區更新計畫草案。

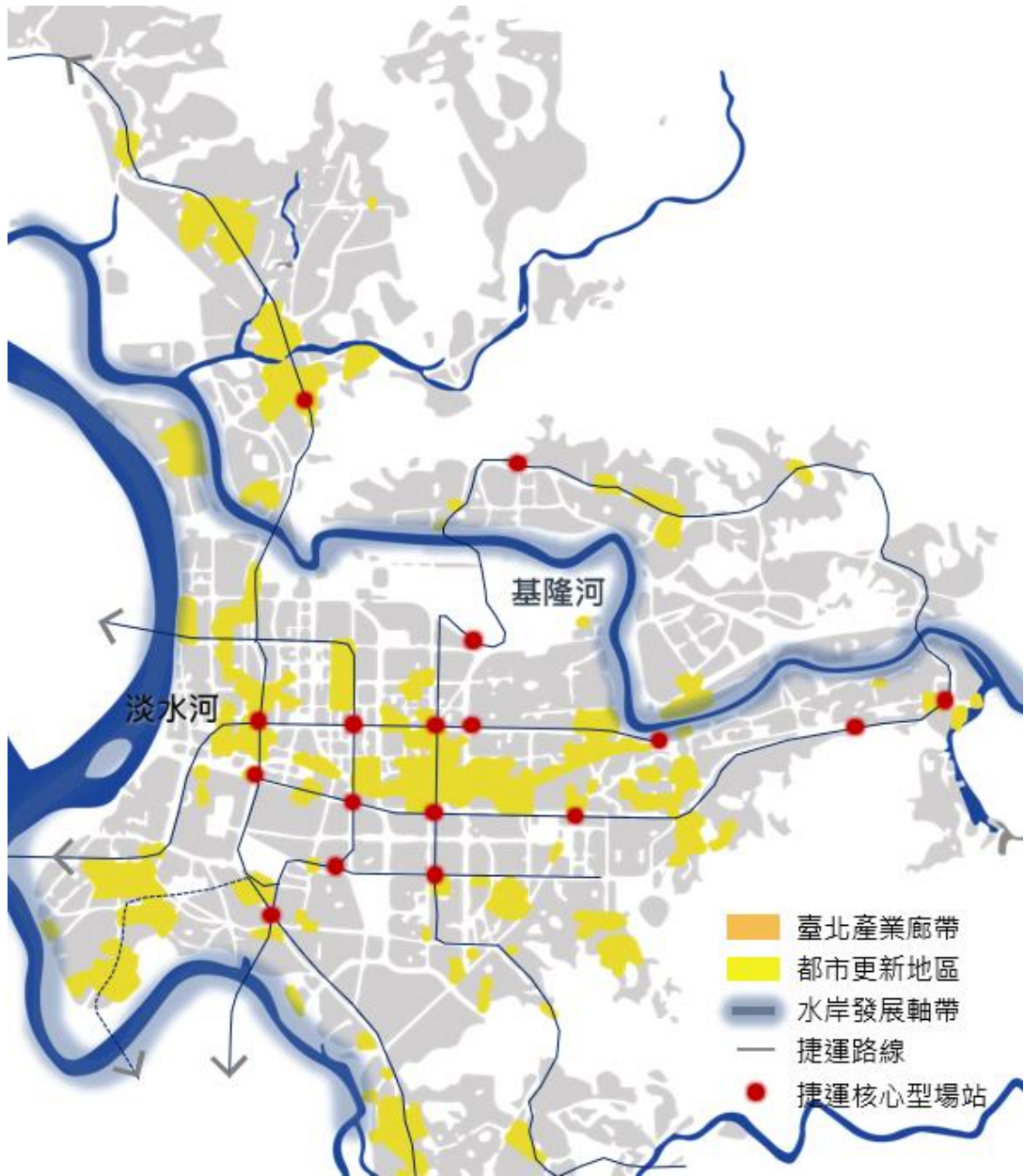


圖 10 水岸再生發展示意圖

# 危老重建建物管理

## 強化建築施工管理作為

### 一、工作願景與目標

鑒於 112 年 9 月 7 日發生大直街 94 巷 3 弄建築工程開挖階段造成鄰房傾斜下陷，導致鄰房住戶緊急撤離及周邊建物住戶預防性撤離等情事，以及 113 年 2 月 23 日慶城街建築工程連續壁導溝施工造成道路塌陷事件，本局為確保本市建築工程於開挖階段穩定安全，已研議加強施工管理措施。

未來將透過第三方公正單位協助損鄰事件安全判定、工地監測數據公開及辦理透地雷達檢測等相關措施，除了建立損鄰雙方公平信任機制，避免民眾產生公安疑慮，並提升開挖中工地檢查頻率，避免發生重大災害及維護周邊鄰房安全。

### 二、辦理情形與後續規劃

#### (一) 辦理情形

##### 1. 開挖工地全面檢查

地下室開挖及連續壁施作工地，自 112 年 9 月起委託專業公會每月逐案檢查，檢查內容包含擋土壁施作紀錄及側移量、開挖深度、支撐配置、抽排水配置、安全支撐軸力、道路沉陷、鄰房傾斜、各項監測數據有無異常等項目，若有檢查不符即要求工地暫時停止施工釐清改善，待公會複查後合格後方得繼續施工。

##### 2. 損鄰導入公會複核機制

- (1) 損鄰陳情導入第三方專業公會參與現場會勘，並由公會複核認定結果，會勘及複核費用由建方支付。
- (2) 縮短認定時程，公共安全認定時間從 14 天縮短為 3 天，損害責任認定時間從 30 天縮短為 20 天。

- (3) 經認定非屬施工損害，如受損戶不服認定結果，可要求第三方專業公會辦理責任歸屬鑑定，費用由受損戶先繳納 1 萬元保證金，並由建方先行支付鑑定費用，鑑定結果屬施工損害，鑑定費用由建方負擔，鑑定結果非屬施工損害，則由受損戶負擔鑑定費用。

### 3. 建築工地監測數據公開透明

要求工地設置監測數據告示牌，定期更新重點監測數值(含最大值、警戒值、行動值等)，並將監測資料上傳雲端硬碟，告示牌亦需揭示 QR CODE 連結提供民眾參閱。

### 4. 透地雷達輔助道路巡檢

修訂「臺北市建築物施工中維護公共設施管理要點」，增訂工程放樣勘驗及竣工前，須於基地四周 20 公尺道路，深度 3 公尺以上範圍內進行地球物理探測及調查地面高程資料，送至道路主管機關備查，做為施工中工地及道路主管機關道路維護之參考。

## (二) 後續規劃

研議增訂施工計畫委外審查範圍：修正「臺北市建築工程辦理施工計畫審查會備查作業原則」，將須辦理結構設計委外審查案件，均納入施工計畫外審範圍；另因應危老案件，將連棟建築物拆除納入施工計畫委外審查，另因應慶城街道路塌陷事件，增列拆除舊有建築物地下室二層必須委外審查。

# 協助高氯離子混凝土建築物善後處理

## 一、工作願景與目標

依「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」受理民眾申請海砂屋鑑定，如鑑定結果屬海砂屋，將依法進行公告列管並限期停止使用，並藉由放寬容積獎勵、減免房屋稅捐及拆除補助費用等措施，輔以限期停止使用並拆除重建，協助市民儘早遠離有安全疑慮之建築物並推動更新重建。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

1. 自 108 年 1 月 14 日設立「高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會」至 113 年 2 月 29 日止，已召開 65 場次會議。
2. 統計民間私有海砂屋列管件數至 113 年 2 月 29 日止：
  - (1) 已拆除完成並解除列管案件共計 69 件。
  - (2) 列管中「須拆除重建」案件計 108 件（5,801 戶）。
3. 列管市有建築物經鑑定屬高氯離子混凝土建築物至 113 年 2 月 29 日止，計有 180 件，其中 152 件已完成加勁補強；14 件已拆除重建，目前列管中尚有 14 件，改善率達 92.22%。

### (二) 後續規劃

為提早發現潛在海砂屋，本局於 112 年 10 月 6 日核定並公告執行「臺北市補助高氯離子混凝土建築物（海砂屋）鑑定試辦計畫」，協助住戶儘早遠離危樓並加速更新重建，受理申請補助截止日期為 112 年 12 月 31 日，共計收到 3 件申請案，其中 2 件不符合規定退請補正，1 件符合申請，將續依規定辦理初步現勘。

本局於 112 年 9 月初辦理定期巡檢，委託本市三大公會初步現勘確認列管已逾 3 年須拆除重建案（37 案）是否

疑似符合臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則，再由初勘人員與本市海砂屋審查委員會針對初步現勘判定疑似符合之 9 案召開複審會議，確認現況是否已嚴重裂化並已達「臺北市高氯離子混凝土建築物優先強制拆除原則之標準」危害公共安全之標準，其中 3 案建議辦理強制鑑定，並依採購規定辦理招標程序中。



# 落實建物定期公安申報

## 一、工作願景與目標

落實各類場所建築物公共安全檢查簽證及申報作業管理，督促社區自主安全管理，共同維護建築物之公共安全。並為強化老舊複合用途建築物之公共安全，自 112 年 1 月 1 日起本市建築物達 8 層樓以上(含 8 樓)均應定期辦理建築物共用部分之建築物公共安全檢查簽證及申報。

將於 114 年起下修集合住宅應申報樓層至 6 層樓均應定期辦理建築物共用部分之建築物公共安全檢查簽證及申報，以確保建築物公共區域之防火避難設施及設備之安全。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 各類場所建築物公共安全檢查簽證及申報

經統計 112 年度截至 12 月 31 日止，本市供公眾使用建築物辦理申報件數共計 9,157 件，其中申報合格計 8,878 件，提列改善計畫計 279 件，申報合格率達 97%。

### (二) 8 層以上集合住宅建築物公共安全檢查簽證及申報

本市 8 層以上集合住宅建築物共用部分，自 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，112 年起本市列管前述建築物計有 1,305 件，截至 112 年 12 月 31 日止共計申報 801 件，申報率 61%。

### (三) 後續規劃

持續輔導 8 樓以上集合住宅建築物辦理申報作業(宣導措施包含廣發通知申報、宣傳摺頁及委託專業團體現場初檢提供諮詢並張貼公告等)，另針對無管委會之大樓，將其優先納入輔導成立管委會計畫，亦訂有「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助」，以協助共用部分進行修繕提升居住安全及品質。114 年起下修集合住宅應申報樓層至 6 層樓，自 114 年 1 月 1 日起本市建築物達 6 樓以上(含 6 樓)均應定期辦理建築物共用部分之建築物公共安全檢查簽證及申報。

# 加強公共場所公共安全聯合檢查

## 一、工作願景與目標

本局除了平時落實各類場所公共安全檢查簽證及申報作業管理外，更持續辦理不定期之「抽檢」驗收成效，以保護消費者於場所之公共安全，由本府各相關單位組成聯合稽查小組，進行無預警的動態公共安全聯合檢查，針對各類人潮較多之營業場所進行稽查作業，如現場有查獲違反建築法相關規定情事，當依「臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準」規定依違規行為裁罰。

## 二、辦理情形與後續規劃

本府公共安全聯合稽查小組執行勤務自 110 年 10 月起，納入「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」等情事之稽查。現場發現違規情事，由目的事業主管機關令其立即停止使用。

自 112 年 1 月 1 日至 113 年 2 月 29 日止，共計檢查 232 家，檢查結果 31 家不符合規定，合格率達 87%，不符合規定場所後續將持續追蹤列管，直至改善為止。



稽查發現防火門項目不符規定



稽查現場逃生通道項目

# 減少建物違建

## 一、工作願景與目標

為提升遏止本市新增違建之效能，按本市「臺北市違章建築處理規則」規定，84年1月1日以後產生之違建即應予查報處分，另83年12月31日以前已存在之既存違建，按同規則第25條規定，應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府專案處理或有危害公共安全、山坡地水土保持、妨礙公共交通、公共衛生、市容觀瞻或都市更新之違建，由本局訂定計畫優先執行查報拆除。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

本市112年度違建拆除執行率為88.0%，針對尚在處理中案件持續疏導改善或排程訂期拆除；其中施工中違建採「即時強制」現查現拆方式執行，112年度共執行2,377件。對於違建面積300平方公尺以上大型新違建拆除計畫，按「違建面積」、「違建查報年度」及「是否屬拆後重建」等項目評點排序執行，112年度已執行共計14案。

為有效執行違建拆除作業並處理市民違建爭議之案件，本府自109年2月17日成立至112年12月31日止受理違建爭議案件，共計2,344案，其中已審議1,999案，80案不受理、237案自行撤回，28案待排會審議，另經決議建議維持原處分者計1,868案，並已改善結案1,563案，其餘案件持續列管拆除改善中。

### (二) 後續規劃

113年度將以「遏止新違建」及「處理影響公共安全違建」為優先執行標的，並賡續進行違建拆除作業；對於違建面積300平方公尺以上大型新違建拆除，將依同項目評點項目賡續排序執行，預計全年度執行至少12案，將分為三階段執行，刻正積極針對第一階段4案疏導拆除中；持續召開「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」。

# 精進公寓大廈管維機制

## 一、工作願景與目標

臺北市老舊公寓大廈眾多，為增進公寓大廈維護管理成效，鼓勵既有老舊公寓成立管理組織，將藉由辦理「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助計畫」，規劃補助社區修繕消防公安設備等，協助社區提升居住安全及品質，減輕社區辦理維護修繕的壓力，同時也能強化管理組織效率，並提升社區公共安全及消防安全。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助計畫」規劃補助老舊公寓大廈修繕「公共消防滅火器材」、「公共通道溝渠設施」、「公共環境清潔衛生」及「其他經核定與公共安全或政策相關設施」等四大類，於 111 年度執行率達 105%，補助經費共計 200 萬元，112 年度已補助 31 件，共計新臺幣 264 萬 3,309 元。

表 4 公寓大廈共用部分維護修繕費用補助申請統計表

項目 年度	消防設備、 安全門	水塔、蓄 水池清洗	排水溝、地坪 飾面之維護	合計申 請件數	合計金額
111 年	24 件	3 件	1 件	28 件	2,090,731 元
112 年	27 件	3 件	1 件	31 件	2,643,309 元

### (二) 後續規劃

為提升成立管委會誘因，113 年增加公寓大廈共用部分維護修繕費用補助預算，由 200 萬元增加至 700 萬元，除將增加補助項目外，並將給予首次成立管委會之社區更高補助金額。

# 推動建築物無障礙環境

## 一、工作願景與目標

本局積極清查、輔導各類公共建築物設置及改善無障礙設施與設備，加強宣導無障礙設施法令，並採納專家學者、建築師及使用者之建議方案，致力創造及改善本市無障礙建築環境，讓行動不便者能夠方便自在地悠遊於本市的公共空間。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

#### 1. 執行既有公共建築物無障礙設施及設備勘檢

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及第10期改善執行計畫」，執行無障礙設施勘檢，自112年1月1日至113年2月29日止勘檢717件。

#### 2. 辦理無障礙設施法令宣導

112年8月10日辦理「112年度臺北市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。

#### 3. 不合格場所督導改善與諮詢審查會議

112年1月1日至113年2月29日止，諮詢審查會議召開19次，審查件數159件。

#### 4. 辦理抽查複檢作業

為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，自112年1月1日至113年2月29日止共抽查40件。

#### 5. 補助集合住宅無障礙改善

集合住宅無障礙設施改善補助28件，補助經費共計820萬元。

Before



出入口高低差不符合  
無障礙規定

After



改善為符合法規規定兼顧  
美學之無障礙坡道

Before



樓梯階梯不易行動不便  
者通行

After



增設樓梯附掛式升降椅  
便於行動不便者上下樓

## (二) 後續規劃

1. 持續進行既有公共建築物無障礙設施及設備勘檢。
2. 辦理「臺北市建築物無障礙設施法令說明會」。
3. 召開改善與諮詢審查會議以輔導場所改善無障礙設施與設備。
4. 針對抽查複檢案件，函文通知場所改善，俟場所提報改善完成後，依規定安排勘檢複查，合格者予以解除列管，不合格者則持續督促場所改善。
5. 持續執行原有住宅無障礙設施改善費用補助。

# 騎樓及沿街面人行空間改善計畫

## 一、工作願景與目標

本府自 91 年開始推動整平計畫，歷經 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，將主要的商圈、幹道等路段改善完成，廣受市民好評，將騎樓、無遮簷人行道及供公眾通行的沿街面人行空間等私有地以短中長程計畫進行整平，改善不同時期興建建築物之間的騎樓及沿街面人行空間高低落差，提供市民安全便利的行走空間。

## 二、辦理情形與後續規劃

### (一) 辦理情形

本計畫由本局委託設計規劃，新工處代為施工。112 年度預計改善 2,400 公尺之路段，截至 112 年 12 月 31 日止，已改善計 17 處，改善長度近 2,000 公尺，改善面積約 7,111 平方公尺，施工預算執行率逾 96%。

### (二) 後續規劃

113 年度預計改善 2,400 公尺，本改善執行計畫預計於 4 月開工。



## 結語

以上謹就本局 112 年工作成果及 113 年未來工作重點進行說明，未來在貴會各位議員女士、先生的監督與策勵下，本局以傾聽民意、簡政便民為目標，用務實積極的服務推動市政工作並接受未來挑戰，期使臺北市成為更友善、多元、包容及充滿活力城市。

敬祝，各位議員女士、先生健康愉快，謝謝！