

未來展望

1. 隨著都市發展與建築型態改變，「公寓大廈」成為都會區居住及工作主要空間場域，其不僅與市民生活息息相關，更為城市治理發展及市民幸福感重要指標。而且以臺北市而言，核備在案的公寓大廈組織有7千多個，為數量最龐大基層自治組織，如果能讓住戶在共同經營社區發展過程中學習自己充分做主，將原有被動分配參與，提升至主動分工參與模式，學習習慣關心、參與公共事務，不僅能讓城市管理事半功倍，並自然可延伸轉化為對所居住城市發展強大的關注力及參與力，此為本府重要工作目標。
2. 為推行「優良公寓大廈評選活動」，希望社區藉由參加評選，逐一檢視自身管理維護事項，激發住戶參與公共事務認知，再由各領域評選委員，全面審視所存在問題予以改善，並遴選優良及具有特色公寓大廈作為其他社區學習典範，以全面提升臺北市居住品質。執行迄今，已累積相當發展基礎與成果，亦讓我們更加肯定協助公寓大廈建立良善管理制度，進而營造社區意識與認同，對於市民社會發展具有關鍵性影響。因為以《公寓大廈管理條例》而言，其概念為立基於「區分所有」與「住戶自治」兩大主軸精神，建構物權界定、使用管理及組織運作相關規定，經由政府賦權，將管理權下放至各公寓大廈自身管理組織，以區分所有權人及住戶「自治管理」為主，政府「行政管理」為輔，朝向建築物「自體性管理」施行，由住戶自主管理維護，達到「社區自制」及「住戶參與」目的，以共同營造優質生活環境，使各公寓大廈都能成為「安居」生活處所。
3. 為使居民能更加積極的投入社區管理維護工作、保持自家良好的居住環境，並藉由表揚用心維護管理之公寓大廈喚起全體市民共鳴以攜手將臺北市打造成為世界級的都市，而舉辦優良公寓大廈評選活動。舉凡獲得政府舉辦的優良公寓大廈評選獲獎社區，不但房價較鄰近高更因為具有完善的管理，而成為許多購屋人指定選擇標的，這已證明參與優良公寓大廈評比，已經成為社區保值及增的良好方式。



減少建物違規：全面遏止新違建

為健全建築管理，有效遏止新建築物產生違建，希望透過結合建管及地政加強新建物複查，藉此消除市民搭蓋違建之僥倖心態，來遏止新違建產生，以維護建物公共安全。

計畫執行內容

訂定「臺北市府遏止新增違章建築處理措施」，針對2015年9月1日起領得使用執照之新建築物，於將來在辦理房屋所有權第一次登記或移轉登記時，得檢附開業建築師出具之「建築物無違章建築證明」，該證明主要針對建物專有部分及約定專用部分進行查核，包含陽台外牆拆除外推、陽台加窗或欄柵式防盜窗（防墜設施除外）、夾層違建、水平或垂直增建之違建、約定專用之露臺違建等5大項，如未檢附者，於登記後由地政機關通報本市建管處進行違建查察，如發現涉及新違建之情事，將依規定查報拆除。

計畫執行成果

「臺北市府遏止新增違章建築處理措施」已於2015年9月1日起實施，截至2017年12月底，本市建管處針對各地政事務所通報未檢附無違建證明案件已勘查6,741戶，其中發現64處涉及新違建情事，業依規定查報在案。另本市建管處亦有新使照複查機制、三級品管抽查機制，及針對已檢附無違建證明案件、挑高複層式設計建築物進行抽檢之機制，以遏止新增違建之產生。

未來展望

違章建築不僅影響都市景觀，在災難發生時，經常因為不良的建築結構及逃生動線，造成死傷慘重，對於居民生活品質大受影響，成為城市公共安全的一大隱憂，為維護市民安全及都市防災，本府將加強違建查報取締拆除等工作，以維市容觀瞻，形塑本市成為安全、舒適、美麗、環境永續的臺北城。

目前「防新專案」執行情形

● 2015年9月1日起領得使用執照之建築物查處情形：

統計自2015年9月1日至2017年12月31日

| 違規類型 | 戶數 | 複查比例 | 已勘查戶數 | 查報戶數 |
|---------------|-----------------|------|--------|------|
| 未檢附「建築師監造，複查 | 6,741戶 | 全部複查 | 6,741戶 | 39戶 |
| 檢附「無違章證明」，抽查 | 5,279戶 | 10% | 538戶 | 37戶 |
| 「欄柵式」或「挑高」複查 | 2,068戶 | 10% | 176戶 | 8戶 |
| 新使照複查、管管、土地地查 | 532件 14,789戶 | 全部抽查 | 486件 | 157戶 |
| 民間檢舉 | | | | 51戶 |
| 查報總數 | | | | 295戶 |

「防新專案」後續執行內容

- (1) 交易安全：過戶賣方檢附「無違建證明」，未檢附優先抽查。
- (2) 專案處理：專案列管優先查察。
- (3) 阻隔夾層：加強複層式及挑高建築物抽查。
- (4) 優先執行：不接受協調並優先執行拆除。
- (5) 列管延長：不定期複查，列管2年。
- (6) 拒查重罰：拒絕配合查勘者，處以怠金，並得連續處罰。

「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」 辦理成果暨修訂進度

本市現有巷道甚多，為辦理本市現有巷道廢止或改道業務，本府前於1990年8月7日以函訂頒「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」以順遂業務之進行，復因本項業務涉及人民權利義務，而辦理修法作業，經提送本市議會三讀通過後，已於2012年7月23日修正發布名稱及全文15條為「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」，近年更因涉及「同一街廓內擬廢止巷道及鄰接該巷道兩側土地之所有權人同意」權利、「交通順暢」等「行」與「人」的因素，研商再修正自治條例方能確保各面向均能兼顧，以期「居住安全」、「交通通暢」、「人民權益」、「公共安全」、「環境友善」及「都市防災」等能相互結合。

計畫執行內容

1. 現有巷道廢止或改道執行：

本局於2015年及2017年依「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會作業要點」除當然委員外，積極與都市計畫、建築設計、交通等專家學者聯繫，以期讓本市現有巷道廢止或改道作業兼具相當之功能，達到友善都市便捷居住之目的，特邀集各界專家學者擔任委員，指導本局辦理現有巷道廢止或改道業務。

2. 「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」修訂：

為配合民法第832條關於地上權之修正，及使作業內容更明確，修正現有巷道定義、廢巷（改道）同意書之地上權人規定及併建築執照申請改道相關作業程序部分文字內容等規定，共修正本條例第3、4、9、11、13條。

計畫執行成果

（一）現有巷道廢止或改道相關成果：

1. 2015年3月20日—廢止臺北市信義區和平東路3段485巷前端部分現有巷道（信義區犁和段1小段159地號）及改道和平東路3段485巷末端部分現有巷道（同小段159地號）案。
2. 2015年3月27日—修正「臺北市府政府2014年4月18日府都築字第10234706300號公告『廢止臺北市內湖區文德段二小段602-3、603-9、603-20、610、611、612-7等6筆地號內（未編巷弄名稱）現有巷道』案決議事項」案。

3. 2016年2月3日—廢止臺北市北投區振興段四小段386、389、398、390、390-1、391、394、396等地號內（東華街二段18巷）現有巷道及改道案。

4. 2017年3月7日—廢止本市北投區秀山段三小段292、295-2、308、312、315-1、316、317等7筆地號內（石仙路）現有巷道。

（二）「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」修訂成果：

本案於2015年9月4日交送議會、9月14日進入一讀會、9月30日交付法規會及12月30日法規會審查通過，並陸續於2016及2017年排入二讀會。

未來展望

現有巷道廢止或改道業務，希盼未來能建造更安全、舒適、宜居、友善之都市，透過現有巷道廢止或改道調整都市原有之樣貌補足現階段都市規劃設計之不足。另本局將努力與本市議會溝通協商，期能將「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」修正草案，盡快通過三讀並公告實施。

綠屋頂及建立綠能示範社區

近年來本市建築管理工程處推動各項建築物節能改造計畫，以提升建築物的節能功效為改善都市環境主軸，使臺北市都市環境朝永續發展方向邁進，並有效降低都市熱島效應。本市建築管理工程處率先推動「一區一智慧綠建築」(2013年)，完成12個本市公有建築物改造為智慧建築之診斷評估作業，並取得綠建築，2016年起更擴大至既有公私有建築物，將其改造為低碳節能的智慧綠建築，以打造臺北市成為「先進節能城市」。

計畫執行內容

計畫執行分為「綠屋頂及建立綠能示範社區評估診斷」及「綠屋頂及建立綠能示範社區工程補助」兩部分；評估診斷執行部分包含印製宣傳品及舉辦推廣宣導說明會、協助社區進行免費評估診斷及協助執行3案公有建築物或智慧建築改造評估診斷；工程補助執行部分則依「臺北市政府都市發展局補助社區既有建築物之綠建築改善作業須知」規定辦理。

計畫執行成果

1. 辦理本市公有建築物成為智慧綠建築之評估診斷
本市建築管理工程處於2016年進行臺北市立動物園酷 cool 節能屋、北投垃圾焚化廠主題館及游泳池針對綠建築或智慧建築之診斷評估作業，逐步推動本市公有建築物改造成為綠建築及智慧建築。2017年度則針對臺北市立聯合醫院忠孝院區、昆明院區及臺北市立雙連區民活動中心辦理上述作業。
2. 綠屋頂及建立綠能示範社區評估診斷
2016年及2017年完成社區既有建築物綠屋頂及綠能社區評估診斷等分別各9案，每年共18案(二年合計36案)，並寄送各社區評估報告書。
3. 綠建築及智慧建築工程補助
2016年提高最高補助金額至新臺幣300萬元，且每案補助最高不得超過該建築物改善作業之工程經費之49%，另增列補助智慧建築改善申請，當年度預算金額為1,010萬元，申請補助社區共7案，各申請案皆經審查小組辦理複審程序並完成竣工，並均已完工撥款；另2017年預算金額同為1,010萬元，補助方式比照2016年辦法執行，該年度共有15案社區既有建築物申請補助，14案獲補助款核定。

未來展望

1. 持續增加本市公有建築物成為智慧綠建築之數量，本市建築管理工程處將於2018年度進行臺北市政府公務人員訓練處E棟綜合教學大樓、教育局青少年發展處及社會局自費安養中心改造為綠建築或智慧建築之診斷評估作業，逐步推動本市公有建築物改造成為綠建築及智慧建築。
2. 委託協力廠商針對本市社區進行宣導綠屋頂及綠能社區改造相關內容，並執行既有建築物綠屋頂及綠能社區評估診斷，經過診斷評估能讓社區了解改造所需經費、工期及相關成果。
3. 綠建築及智慧建築工程補助
協助社區依「臺北市建築管理工程處補助社區既有建築物之綠建築或智慧建築改善作業須知」申請補助作業，期望透過申請補助將社區改造成為更為低碳節能的智慧綠建築。



推動建築物無障礙環境

「無障礙居住環境」就是要排除存在環境中的各種有形和無形的障礙，使行動不變者能夠像一般人一樣享用各種資源，並且透過建築的改善、設備的充實，給予行動不變者一個友善的生活環境；另外隨著老年人口比率增加，臺北市已漸次邁入高齡社會，作為全國首善城市，本府自 1995 年開始，即積極全面推動無障礙生活環境業務，為改善建築物無障礙設備與設施，提昇行動不便者使用公共設施之便利性，以鼓勵並照顧弱勢族群參與社會活動，打造一個人本宜居的環境，建立一個可供行動不便者暢行無阻之友善城市。

計畫執行內容

1. 輔導公共建築物改善無障礙設施
為積極輔導既有建築物無障礙設施之改善，並針對複查不合格場所提具之替代改善計畫，每年定期召開「臺北市政府公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組」審查會議。
2. 持續推動分類分期執行計畫
針對本市既有公共建築物，依 2013 年度訂定公共建築物無障礙設備及設施分類分期（第 5、6 期）改善執行計畫，持續清查本市 H-2 類建築物（集合住宅）、B-3 類建築物（餐飲場所）及 B-4 類建築物（旅館類場所）至 2017 年。
3. 臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫
為推動無障礙之住宅，藉由補助方式誘導原有住宅加速改善無障礙環境設施，達到兼具可及性、便利性及安全性之目標，自 2014 年起針對原有住宅公寓大廈共用部分之室外通路、避難層坡道及扶手、出入口、室內通路走廊、昇降設備、輪椅昇降台等項目提供補助。

4. 公共建築物無障礙設施宣傳出版品、法令說明會及實務講習

為推動無障礙環境建置、宣導最新法令與推廣原有住宅補助，針對建築從業者、一般民眾、各類營業場所，自 2015 至 2017 印製各類宣傳品並舉行各場所類組無障礙設施法令說明會。

計畫執行成果

1. 「臺北市政府公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組」審查會議。
2. 臺北市公共建築物無障礙設備與設施分類分期改善執行計畫執行情形。
3. 臺北市原有住宅無障礙設施改善費用補助執行計畫。
4. 宣導品、出版品、法令說明會及實務講習。

未來展望

無障礙環境即是針對行動不變者及高齡者，於生活中及行動上可能遭遇的障礙與不便，考慮其自理能力及環境協助資源，規劃整體無障礙設施項目；依本市「既有公共建築物無障礙設備及設施分類分期（第 7 期）改善執行計畫」，2018 年將針對一定規模以上之政府機關（公務機關）進行複查及要求改善，待改善完成後，定能使本市市民享受更充分的無障礙環境。





建造執照輔助設計及送件審查系統

臺北市每年約有接近 1700 件的各類建築執照申請案，而都計建管相關法令均比其他縣市更為嚴謹，本府自 2009 年起即著手研究並積極建構資訊應用環境及各項便民措施，落實於建築執照審查上，在國際城市積極導入 BIM (建築資訊模型) 而發展電子化政府的趨勢下，將進一步引入新知識、新制度及新技術，整合本府相關都市設計審議及建照審查作業流程，讓作業程序標準化、透明化、自動化，並達到完全無紙化的目標，建立符合環保概念之「臺北市無紙化雲端服務平台 (TPCSS)」。

計畫執行內容

1. 政府公開資訊輔助建築設計，申請前減少缺失更勝審查防範：

此系統導入美國建築師學會於 2007 年提出的 Integrated Project Delivery (整合項目交付, IPD) 概念到現有的建照審查流程中，而這概念是「行政部門提早確認相關資訊，可以縮短最終建築許可的時間」，因而重新思考將整個建造申請流程重新檢討，將服務範圍擴大至申請執照前的資訊輔助，透過申請管制平台、土地使用管理資料庫及地理資訊系統圖資 (GIS)，設計建築師可以依照自己的設計方案即時了解本市土地開發之限制條件、需會辦之單位及相關都市計畫及建築相關法令，並依照設計建築師所選擇之檢測項目提供行政檢測報告，在規劃設計階段就能即時了解未來建照審查可能出現之法令問題並修正問題，避免常見缺失發生。

2. 共同標準輔助審查，縮短審查時程及提升效率

導入 IPD 概念至建照申請流程後，提供申請前與審查時之輔助功能，除了在建照申請前透過輔助設計系統減少常見缺失外，並且以輔助設計系統相同的檢核標準運用於建照審查，提供共同的審查標準作為協審建築師或審查承辦人建照審核參考，可減少審查者因法令見解認知不同之審查差異，減少建照核發之疏失，縮短審查時程及大幅提升執照核發效率並兼顧核發品質，為建築管理帶來創新的思維與流程革新。

計畫執行成果

為推動建造執照線上審查及流程簡化，本系統導入 IPD 概念，將每一階段業務流程進行分析及檢討，規劃出創新的建造執照簡化流程，從「傳統申請流程」至「無紙化申請流程」到「高

階智慧化申請流程」，將整個建照流程之服務範圍擴大至申請建照前，提供政府公開資訊輔助申請建照前之建築設計及申請建照時之輔助審查。

此外，為確保系統安全性及穩定性，將建造執照無紙化線上審查推動方案分為二階段執行，第一階段為系統改版上線，於 2015 年 4 月 1 日試行上線，並邀本市建築師公會共同討論及測試無紙化送件系統與線上審查功能，經本府核定於 2016 年 2 月 1 日推動第二階段無紙化線上審查，目前推動實施之方案係以影響使用者最小化之內部程序調整，仿照現行建造執照標準作業流程，未來將逐步推動實施建造執照審查流程之簡化，相關功能說明如下：

1. 建照申請前規劃階段：可透過輔助設計系統即時了解未來建照審查可能出現之法令問題，藉由申請前的資訊輔助，事前預防減少審查時可能出現的問題及後續辦理報備或變更設計修正問題項目。
2. 電子送件 (E-Submit)：提供建築師 24 小時網路上建立及提交建照審查相關申請書資料，透過案件類型導向及共通事項填寫，輔助申請人填寫所涉及之表單及注意事項並提供常用法規綜理表資料檢核，以電腦自動化輔助申請書、書圖表單內容完整性及初步正確性檢查，最後再以網路傳輸方式遞交電子格式相關書圖表單文件。
3. 雲端會辦 (E-Delivery)：結合申請管制事項查詢如古蹟歷建、水土保持及捷運禁限建等，後續將整合府內外各單位線上會辦及審查之雲端功能。
4. 智慧檢核 (E-Check)：提供線上審查功能，未來將結合輔助設計及輔助審查系統，送審前後之審查標準與輔助設計系統的檢核標準一致，將更達成廉政透明及兼顧品質且快速核發建照的目標。

未來展望

1. 循序漸進持續推動 BIM 電腦輔助審查。
2. 推廣建築基地輔助設計系統。

配合「西區門戶計畫」都市計畫變更—辦理樁位公告

過去 30 年來臺北車站周邊被大型公共工程持續施工擾動著，變成臺北市民難以親近的大工地，配合機場捷運 A1 站即將通車，為了讓旅客進入臺北城的第一印象深刻，創造令人耳目一新的首都門戶意象，本府積極規劃西區門戶計畫，並於 2016 年 7 月 11 日公告實施「變更臺北市中正區公園段一小段 192-7 地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案」，而為落實該計畫內容，則有賴都市計畫樁之選定及公告實施，以作為後續地籍分割測量及相關建設工程之依據。

計畫執行內容

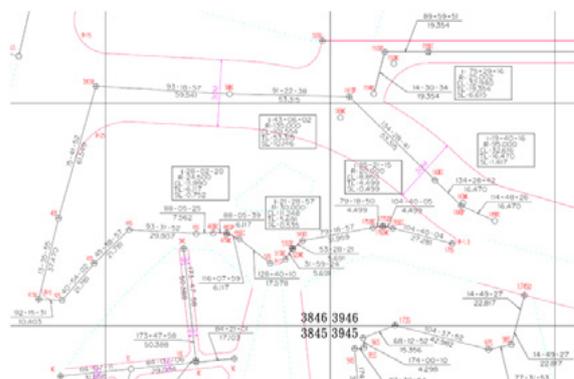
依據臺北市都市計畫樁測定及管理要點以及其他相關規定，先詳閱都市計畫書圖內容，蒐集現行都市計畫樁位圖、地籍圖、建築線指定（示）資料及已知樁位等相關資訊綜整研判，於都市計畫圖上選定新測定之樁位位置，並據以繪製都市計畫樁位圖後，依法辦理樁位公告事宜。

計畫執行成果

透過本案都市計畫樁之選定、豎立及公告實施，將可作為後續地籍辦理分割測量之依據，及作為相關都市建設及工程之根本，進而落實本府「西區門戶計畫」。

未來展望

透過「西區門戶計畫」之落實，期待可以創造車站周邊舒適公共開放空間及健全人車動線，同時重現北門城廣場及鐵道博物館等舊城區紋理與歷史記憶，創造車站地區文化產業自明性，以達歷史重現之目標。



公告「變更臺北市中正區公園段一小段 192-7 地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案」樁位公告圖



行動裝置版土地使用分區查詢系統正式上線

鑑於民眾申請都市計畫土地使用分區證明書及查閱地籍套繪都市計畫圖是本局提供的重要資訊項目，本系統已陸續提供完整的線上作業（網路申請、繳款及下載證明書）、櫃台自動化服務系統及查詢土地使用分區資訊等各種便民服務項目，並提供即時及安全的管理機制，使業務更能符合需求，目前資料庫架構已重新調整，並簡化管理者維護及更新複雜的土地使用分區資料庫，本計畫目標遵循市府共通發展平台建置行動裝置版土地使用分區查詢系統，提供使用者最即時之服務。



計畫執行內容

土地使用分區查詢系統已陸續提供完整的線上作業（網路申請、繳款及下載證明書）、櫃台自動化服務系統及查詢土地使用分區資訊等各種便民服務項目，能提供即時及安全的管理機制，為使業務更能符合需求，目前資料庫架構已重新調整，並簡化管理者維護及更新複雜的土地使用分區資料庫，行動裝置版查詢系統於2015年12月30日系統正式上線，使用者可以透過手機版建置功能，查詢土地分區相關資訊及完成線上申請，提供最便宜且即時的服務。

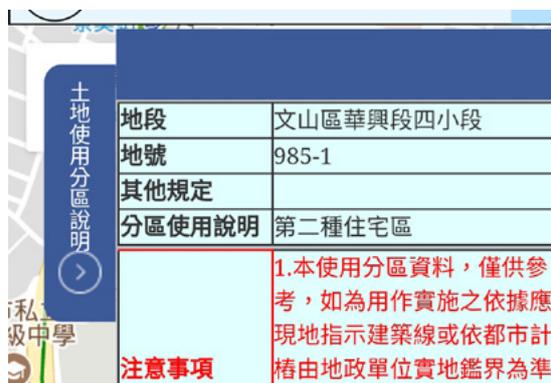


計畫執行成果

1. 提供更即時的業務相關圖資。
2. 供更即時及正確資訊的便民功能。
3. 提供管理者更即時及安全的審核管理機制。
4. 建照申請前規劃階段：可透過輔助設計系統即時了解未來建照審查可能出現之法令問題，藉由申請前的資訊輔助，事前預防減少審查時可能出現的問題及後續辦理報備或變更設計修正問題項目。

未來展望

計畫結合智慧支付提供使用者最即時之服務。



建置臺北市歷史圖資展示系統推動服務獎

本局因應市政建設需求，歷年來蒐集並產製多種類的測量圖資，包括日據時代水道圖、測量原圖、實測圖、歷年樁位圖、地形圖及原始航照影像等。由於過去的歷史圖資皆以紙圖保存，而紙圖容易受潮及折損、保存不易，本局有鑑於此，遂分年分期辦理歷史類比圖資掃描建檔計畫，將上述類比圖資進行掃描建檔，同時完成圖資影像空間定位處理。

為提供使用者在圖資日益增加後的應用，本局開發以網際網路為基礎的「臺北市歷史圖資展示系統」(<http://www.historygis.udd.gov.taipei/>)，該系統以 ESRI ArcGIS Server 發布地圖服務並製作圖磚快取 (Map Tile Cache)，利用 Javascript API 工具撰寫開發，將所收集的圖資全數整合在單一平台中進行展示，包含本局歷年建置的地形圖、航測影像及歷史類比圖資等。

本系統作為一個整合性圖資展示平台，對市府內部提供各局處整合式圖台服務，有效提升作業績效、降低系統重複建置之成本；對外則是提供民眾便民服務，在各式應用推廣上，有許多創意性之發想應用，並於 2016 年榮獲臺灣地理資訊學會第 12 屆金圖獎之最佳推動服務獎。

計畫執行內容

1. 行動裝置瀏覽模組：提供 15 項重要圖層供套疊檢視，及關鍵字定位功能。
2. 提供電子地圖服務。
3. 建置英文版網頁。
4. 提供產製剖面線功能。
5. 提供新舊比對功能選擇以左右滑動或同步連動方式呈現。
6. 提供上傳 KML 及 SHP 檔案功能。

7. 提供系統圖資可比對 Google 街景功能。
8. 提供最新版數值地形圖圖例查詢功能。
9. 提供數值地形圖及航測影像圖之時序顯示功能

計畫執行成果

(一)2015 年

1. 行動裝置瀏覽模組。
2. 電子地圖服務。
3. 英文版網頁。

(二)2016 年

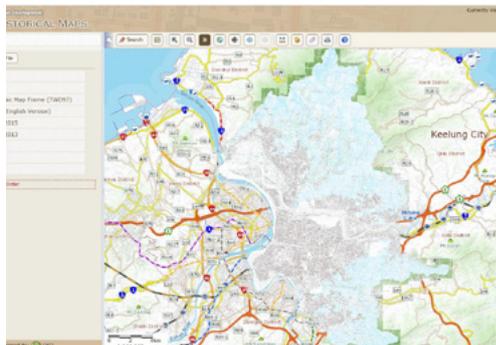
1. 剖面線功能。
2. 新舊比對功能選擇以左右滑動或同步連動方式呈現。
3. 上傳 KML 及 SHP 檔案功能。

(三)2017 年

1. 系統圖資可比對 Google 街景功能。
2. 最新版數值地形圖圖例查詢功能。
3. 數值地形圖及航測影像圖之時序顯示功能。

未來展望

臺北市歷史圖資展示系統持續新增本局歷年建置之航測影像圖、數值地形圖及歷史圖資，透過該系統所有資源，完整呈現城市變遷的紀錄，並由歷史影像圖資追尋屬臺北市的變遷歷史刻痕，以完整時間軸線的空間資料庫呈現，並為因應圖資可視化趨勢，2018 年將於系統新增 3D 圖資瀏覽模組，提升都市規劃、設計及建設之圖資應用效能，作為未來智慧城市發展基石。



臺北市都市設計及土地使用開發許可 審議制度興革方案

「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議」(以下簡稱都審)制度已操作 30 年，在業界受有不同評論，諸如審議時程過長等觀感。故於 2015 年 1 月提出都審制度興革方案，朝「行政審查為主，專家諮議方式為輔」方向改進，並將一般民間開發案與公部門案件分別召開專案及全員委員會審議，除可將審議重點關注於公共工程案，亦有效加速行政審查流程。

為順利推動都審制度興革方案，經多次召開本府跨局處研商會議，並與當時 2014 年度都審委員及專家學者座談交換意見，初步已達成共識，認定都審應為對話平台，審議能量應放在公領域，控制公共系統及公有土地之各項設計準則之擬訂，並予以強化審議功能，而非對於私人建築開發之過度干預，興革方案於 2015 年 4 月 1 日正式實施。

在推動都審興革方案時，本局亦同步推動都審兩大重要法案，於 2015 年 9 月 2 日發布公告，9 月 4 日正式生效，使都審興革制度在實務及法制面雙軌合一。

計畫執行內容

(一) 都審興革思考架構

1. 縮短行政審查流程，「行政審查為主，專家諮議為輔」為興革主要任務。
2. 都審作業能量應放在公領域，控制公共實質環境系統與空間品質的提升。
3. 將一般民間開發案與公部門案件分層、分級審議
4. 強化幹事會功能，提升幹事層級
5. 都審應為框架式審議，針對量體開發規模、開放空間留設位置等配置架構進行確認，後續再由建管處執行。
6. 報告書內容精簡化，資訊公開透明。

(二) 都審興革執行方式

1. 行政程序簡化：
 - (1) 簡化審議程序：由簡化委員會逕行審議，並由幹事會協助審查。
 - (2) 專案審議程序：分兩階段，先由執行秘書主持幹事會，後由副局長擔任主席及指派 5 位委員之專案委員會。
 - (3) 一般審議程序：分兩階段，先由執行秘書主持幹事會，後由局長主持全員委員會議，審議涉及爭議案件、申請突破法令規範、都市設計準則、捷運聯開、BOT、設定地上權、公共住宅及公辦都更等公共工程案件。

(4) 大稻埕專案委員會因考量涉及現場會勘及文資議題，故仍依既有行政程序辦理。

2. 幹事會：以行政審查為主
3. 委員會：以專家諮議為輔
4. 涉及公共工程案件為主要審議範疇，並分都市設計準則及建築開發等 2 階段審議。
5. 訂定標準版報告書格式，並製作 40 頁報告書範例，以提供設計單位明確依循。
6. 強化都審審議服務平台，將都審報告書電子檔上傳，以使資訊公開透明。
7. 都審核定後一年內有效，核定後在符合「框架式審議」之概念下，得免辦都審變更設計程序。

(三) 都審興革修法內容

1. 委員會設置辦法：為提升行政效率，配合都審興革方案原則，並強化對公有土地、公有建築物議題案件之審議，使一般民間開發案與公部門案件以分層分級方式審議，以縮短行政審查流程，爰修正本辦法部分條文，以收實效。
2. 審議規則：為強化公有土地、公有建築物議題案件之審議，故本次就都審程序及範圍做通盤檢討，以提升案件審議效率及時間。

計畫執行成果

自都審興革後，平均每月召開 4.5 場都審委員會。都審案到隨開，減少都審案排委員會時間，與 2014 年(舊制)相較，增加開會次數、縮短案件排會時間，會議紀錄亦更明確，使行政審查效率及時程有效提升。有關都審興革方案推動之成效，簡要說明如下：

(一) 民間申請案及小型公共工程之簡化審議程序時程縮短 50%，另專案審議程序時程縮短 54%。

(二) 具爭議性案件及其它公部門案件時程縮短 37%。

臺北市土地使用分區管制自治條例修法

為提升都市環境品質，臺北市的都市計畫是透過土地使用分區管制予以落實，但隨著經濟全球化、科技日新月異，新興行業的產生、產業型態的變動越來越快速，大眾捷運系統的普及化使得都市交通系統逐漸轉為大眾運輸導向的都市發展模式，現行的土地使用分區管制規定在實務面上常因缺乏調整彈性而難以回應都市發展的變遷與需求，市府修訂臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定，希望提升臺北市土地使用分區管制回應快速都市發展變遷及需求的調整彈性，並用更高的標準檢視現行土地使用分區管制規定對於塑造優質都市生活品質的成效，檢討容積獎勵、容積總量管控、人行及開放空間相關規定，期能提升市民的生活環境品質。

計畫執行內容

為加速本市土地使用分區管制自治條例審議速度，本局依修法條文性質、關聯性、時效性及整合之困難度將土管修法草案分為五案送議會審議，以期能加快修法速度，符合產業變遷及民眾需求。

第一案為因應民眾需求較無爭議及僅修正文字相關條文，如配合性別平等工作法修訂及因應市政府積極鼓勵企業辦理員工子女托兒設施，推動幸福企業之政策，放寬幼兒園於工業區設置。並配合本市產業結構特性轉變，放寬工業區允許設置企業總部及其關係企業。業於 2017 年 8 月 25 日提送議會審議。

第二案係為使違反土管自治條例規定之裁處符合比例原則，故增訂 97 條之 9 訂定裁罰基準與改善期。業於 2017 年 8 月 25 日提送議會審議。

第三案係涉及老屋重建方案、容積上限及綜合設計放寬等規定，業於 2017 年 11 月 7 日提送議會審議。

第四案為調整土地使用組別及使用項目並檢討部分產業土地使用管制規定相關條文，如配合民眾生活型態改變放寬第三種住宅區附條件允許設置寵物美容、運動訓練班等，業於 2017 年 11 月 21 日提送議會審議。

第五案為配合中央「都市危險及老舊建築物加速重建條例」公布施行，爰本府增訂第 95 條之 3 草案規定適用危老條例者得放寬建築物高度、高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等，業於 2017 年 12 月 19 日函送本市議會審議。

計畫執行成果

本次土管自治條例修法五案陸續於 2017 年提送議會審議，第一、二、四、五案分別於 2017 年 11 月 29 日、2018 年 5 月 23 日及 2018 年 6 月 6 日經議會法規會審議通過，待議會二讀中；第三案亦於 2018 年 1 月 11 日一讀交付法規會審議。

未來展望

本局將持續與議會說明溝通，以期加速法案審議速度，早日通過發布實施。

推動容積代金制度

為輔助取得本市超過 1 千公頃尚未依法取得之公保地，經中央 1999 年訂定「都市計畫容積移轉實施辦法」，本市自 2006 年依該辦法授權訂定「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」，實施公保地容積移轉。實施迄今僅取得約 10 公頃餘公保地，但產生超過 33 公頃容積，平均 1 單位公保地換得超過 3.3 倍容積，部分案例甚至高達 9 倍，已對都市環境造成衝擊；同時容積移轉制度由私人自行媒合，造成公保地交易資訊不透明、暴利流向不明，且公保地所有權人是否實質獲得保障亦未得知。

為導正容積移轉制度，本府基於容積為公共財、容積增額利益應由全體市民共享之原則，制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，並於 2014 年 6 月 30 日公布實施，推動容積代金制度，且訂定公保地容積移轉 3 年落日規定，規劃自 2017 年 6 月 30 日起全面以容積代金辦理容積移轉。

惟因議員提案修正「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 4 條，要求取消公保地容積移轉 3 年落日規定，並放寬送出基地條件，經 2017 年 5 月 31 日三讀通過、2017 年 6 月 30 日公布實施，容積移轉以 50% 代金、50% 公保地方式辦理。為導正容積移轉制度，本局仍將持續推動容積代金制度，並透過各項策進作為積極推動。

計畫執行內容

(一) 依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」第 2 條之 1 規定：「接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。第一項第一款之容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。容積代金之收入，優先運用於取得本市私有公共設施保留地及都市建設，得由市政府成立特種基金管理之。」

(二) 容積代金估價及評定

1. 本局自 2015 年起每年依政府採購法相關規定辦理「容積代金委託估價專業服務案」，委託估價廠商辦理容積代金估價，並建立估價廠商案件輪值清冊，同時為輔助估價程序，亦製作容積代金估價報告書範本供估價廠商作業參考。

2. 本府亦已建立容積代金評定作業程序，包括本局容積代金估價工作小組審視估價報告書，財政局市有財產審議委員會評議代金金額，並經簽報市府核定後請申請人繳納。

(三) 容積代金運用

1. 為容積代金積極管理、有效運用，規劃將容積代金收入成立基金管理，原已制定「臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例」，於 2015 年 4 月 17 日送議會審議。其後因應容積代金法令變革，且市府調整容積代金運用政策，將容積代金全數用於以標購方式取得公保地，原送議會法案有檢討必要，經向議會提案撤回法案重新檢討，議會於 2017 年 6 月 28 日同意。
2. 經重新檢討，已重擬「臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例(草案)」，於條文內規範得成立府級容積代金基金管理委員會，並明確規範容積代金將全數以標購方式取得私有公保地。前開草案於 2017 年 8 月 22 日送議會審議、2017 年 11 月 8 日送二讀。

(四) 提升辦理行政效能

1. 配合 2015 年 4 月推動都審興革制度，已修正容積代金案件估價流程，同時配合法令修正及案例回饋，滾動修訂容積移轉申請書件及容積代金估價報告書範本。
2. 已建置「臺北市容積移轉審查管理系統」，於 2017 年 10 月 11 日上線提供民眾線上申請平台，並作為案件進度管控輔助工具。

(五) 容積移轉策進作為

- 因應法令修正，容積移轉以 50% 代金、50% 公保地方式辦理，為有效導正公保地容積移轉制度，經 2017 年 6 月 8 日「容積代金公民論壇」提出下列策進作為，並刻持續推動。
1. 敦促中央修訂容積移轉公式
容積移轉之課題源於不合理之換算公式，市府已於 2017 年 6 月 7 日、8 月 28 日二度行文內政部，建請修正積移轉換算公式，導正容積倍數放大產生環境衝擊之情形，亦建請中央依政策目的、補償性質及換算容積之合理性，針

對不同類型之容積移轉修訂完善之換算公式。

2. 規範容積移轉範圍與條件

與工務局共同檢討公保地容積移轉之送出基地、接受基地辦理條件，已研訂公園綠地廣場優先受理基準、道路開闢認定基準，刻檢討現行接受基地規定，考量都市整體發展情況指定送出/接受基地行政區範圍，降低環境衝擊。

3. 研議公保地公開透明交易資訊

已於 2017 年 8 月 9 日起，要求申請核發容積移轉許可證明案件，應檢附公保地交易資訊，並透過定期公開交易資訊，使容積移轉交易市場透明化。

計畫執行成果

(一) 容積代金制度執行成果

1. 截至 2017 年 12 月 31 日，已受理 89 件容積代金申請案 (80 處接受基地)，其中 75 案 (66 處接受基地) 經書面審查通過，並已有 12 案 (10 處接受基地) 繳納容積代金，代金收入約 12.37 億元。
2. 本局另於 2017 年 12 月 22 日發布已取得之 40 筆公保地交易資訊，未來將每季持續發布。

(二) 建請中央持續檢討容積移轉制度

經市府於 2017 年 6 月 7 日、8 月 28 日函請內政部檢討容積移轉換算公式，中央刻研議修訂各類型容積移轉之換算公式，本局亦積極參與中央研商會議及公聽會等討論，並提供相關案例資料及容積代金執行成果供中央參考。

(三) 與市民公開對話

因容積移轉政策涉及公保地主及全體市民權益，本府於 2017 年 4 月 26 日舉辦「居住正義論壇IV - 都市發展與容積政策」、2017 年 6 月 8 日舉辦「容積代金公民論壇」、2017 年 10 月 23 日舉辦「居住正義論壇VI - 都市環境與容積移轉」，藉由論壇舉辦及網路直播，將政策議題與社會公開討論，並汲取各界意見，3 場次共計超過 800 人次參與。

(四) 與產官學界持續交流

本市推動容積代金之經驗，除提供中央做為政策研擬參考，另 2017 年 2 月 16 日日本東京大學城所哲夫教授亦率員至本局參訪，了解本市推動容積代金制度之成果，並作為東京研究推動容積銀行機制之參考。本局亦透過每年度「臺北市都市及建築法令說明會」持續推廣容積代金政策，並與業界溝通交流。

未來展望

2018 年本局除持續推動容積代金制度，同時配合容積代金基金法案審議進程，積極推動容積代金標購公保地相關事宜，亦將持續研議透過修法或都市計畫擬定、變更程序調整容積移轉接受基地條件。

此外，針對容積移轉整體制度，仍將積極洽請中央審慎考量，並針對換算公式修訂等議題與中央共同研商，以實質導正容積移轉制度。





