

臺北市議會第 12 屆第 1 次大會

臺北市政府都市發展局工作報告
(103 年 7 月至 103 年 12 月)

報告人：林洲民

中華民國 104 年 3 月

目 錄

壹、前言	01
貳、都市發展業務	02
一、綜合企劃	02
二、都市規劃	04
三、都市設計	11
四、都市測量	17
參、住(國)宅業務	21
一、住宅企劃	21
二、住宅工程	24
三、住宅服務	28
肆、都市更新業務	31
伍、建管業務	44
陸、結語	61

各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 12 屆第 1 次大會開議，謹致祝賀之意。洲民應邀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 貴會一直以來對本局的督導與支持，使各項市政建設工作得以順利向前開展，洲民謹代表本局全體同仁表達由衷謝忱。

壹、前言

臺北市經過百年文化累積與調和，除成為臺灣政治、經濟、文化中心之外，更為全球最具魅力及最具文化特色的城市之一。但面對國際化競爭、城市部分地區老舊、產業發展創新需求及人民居住權等課題，如何透過都市空間規劃、住宅服務、都市更新、建築管理等業務的執行，因應克服這些挑戰，是本局勢必承擔的責任與義務。

為延續臺北市的都市發展，本局配合柯市長政策白皮書之「民主 2.0」、「交通與基礎結構」、「田園城市」等，結合策略地圖之「都市發展」、「民政社福」、「永續環保」、「品質管理」、「組織」等議題，以宜居城市新典範為都市發展願景，公義社會、文化城市、健康安全、關懷分享、社區營造及公開透明為使命，並以「營造人本優質居住環境」、「增加城市競爭力」、「打造台北新意象」、「強化弱勢關懷」、「綠化城市」、「建構節能低碳家園」、「發展組織協作」為目標。以下謹就都市發展業務、住(國)宅業務、都市更新業務及建管業務等分項重點報告如後，敬請 貴會不吝指教。

貳、都市發展業務

一、綜合企劃

(一)業務檢討

綜合企劃業務包括辦理本市都市發展願景擬定、國內外城市交流、區域合作、開創性法規制度研析、先導性開發建設計畫等事項。

因應全球氣候變遷，建構生態永續都市環境，持續配合市府推動永續發展政策及研擬土地使用調適策略。因應城市發展需求及多元議題，打造城市願景及提出城市未來規劃構想，提昇城市競爭力；建立國際網絡提昇國際視野，持續參與國際事務及相關年會，提高臺北市國際交流之能見度。

推動區域合作機制，持續推動臺北都會區跨域合作計畫。推動容積銀行機制，實施「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，建立符合本市都市發展之容積移轉制度。另協助推動都市再生政策，持續輔導協助財團法人臺北市都市更新推動中心之營運。

(二)工作成果

1、北臺區域合作

103 年度配合主政縣市新竹縣政府，推動「北臺區域發展推動委員會」各項跨域合作議題，於 103 年 10 月 8 日召開首長年會暨成果展，展現區域合作推動成效。

2、都市更新督導及協助

督導本市都市更新及都市再生政策推動及執行，監督與輔導辦理財團法人都市更新推動中心事宜，並於 103 年 12 月 9 日完成年度業務檢查作業，迄 103 年底共計辦理 60 件次相關監督輔導案件。配合中央推動防災型都市更新辦

理臺北市推動防災型都市更新先期規劃委託案，規劃案於內政部 103 年 12 月 4、5 日舉辦之國際研討會分享，目前已辦理期末審查完成，修正後通過。

3、古蹟及都市計畫容積移轉

持續受理申請容積移轉案件，97 年起迄 104 年 2 月底共辦理都市計畫容積移轉前置作業查詢 4739 件；97 年起迄 104 年 2 月共受理都市計畫容積移轉申請案書面審查 274 件；核發都市計畫容積移轉許可證明共 106 件；核發古蹟容積移轉許可證明 92 件。

4、推動容積銀行，完成「臺北市容積移轉審查許可自治條例」立法，於 103 年 6 月 30 日公告實施，103 年 7 月 2 日生效。上網公告相關運作機制、申請流程 SOP、法令說明等，便民且提昇行政效率。

(三)未來工作重點

1、持續推動國際城市交流，開拓全球視野

持續辦理國際城市交流及參加國際專業研討會，蒐集國外城市規劃案例，透過城市公私部門交流，專業深度探討都市規劃及市政推動議題，分享臺北市規劃經驗同時探討城市發展策略，推動城市發展。

2、推展都會合作，提升城市競爭力

臺北市擁有良好的城市經濟條件，處政治、經濟、文化重要地位，有責任及義務推動區域發展。未來將推動首都圈建設平台，共同推動首都生活圈縣市發展，提升競爭力。另推動北臺區域平臺各項合作計畫及年度活動亦將持續配合 104 年度主政縣市新北市政府辦理。

3、推動臺北 2050 願景計畫，打造更宜居城市。

整體檢視臺北市都市發展現況，因應各項都市議題，以前瞻性思維提出總體策略，透過公辦都更實現社會正義，尊重歷史紋理重現臺北文化，人本安全落實關懷分享，智慧城市結合社區營造現代化臺北，資訊透明保障公民參與及監督市政，推動田園城市維護環境及生態，以實現公義社會、文化城市、健康安全、關懷分享、社區營造、公開透明六大目標，打造更宜居城市。

- 4、持續辦理「以容積移轉代金實施容積銀行」後續作業及相關機制推動。
- 5、持續督導本市都市更新及政策推動，辦理財團法人都市更新推動中心監督與輔導事宜。

二、都市規劃

(一)業務檢討

都市規劃業務主要包含行政區都市計畫通盤檢討，及因應各地區發展與產業需求而進行的專案規劃。本年度將持續辦理士林區、內湖區、信義計畫區都市計畫通盤檢討案。於專案規劃部分，配合推動東區門戶計畫、臺北機廠、廣慈博愛院暨永春陂再發展、社子島再開發、建國啤酒廠及空軍司令部原址再開發案都市計畫變更；同時進行公共設施保留地通盤檢討計畫，並配合研修臺北市土地使用分區管制自治條例，以符都市發展需求。

(二)工作成果

1、都市計畫通盤檢討

士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案自 100 年 6 月 13 日公告公開展覽，業經 100 年 8 月 25 日市都委會第 627 次委員會決議組成專案小組進行審查，迄 103 年底計召開

18次專案小組審查，已完成通案性變更原則訂定及陽明山、天母、社子生活圈之檢討，刻進行外雙溪、舊士林等4個生活圈相關檢討議題。

內湖區都市計畫通盤檢討主要、細部計畫案自103年6月13日公告公開展覽後，業召開1次簡報會議，後續將配合本市都市計畫委員會作業持續辦理。

另信義計畫區通盤檢討案業經本市都市計畫委員會於104年3月5日審議通過，因審竣內容與原公開展覽內容有差異，後續將重新辦理公開展覽後，再續行相關作業。

2、專案規劃

(1)配合重大建設計畫推動

甲、環南市場因部分空間規劃不符原計畫規定，爰配合市場處辦理都市計畫變更，案於103年8月25日公告實施。

乙、國防部為發展大直國防專區，研議水源營區與本府用地互換撥用，經簽訂合作協議書後變更都市計畫，案於103年9月12日公告實施。

丙、為延續花博會之經濟及社會效益，活絡地區會展產業發展，並配合國發會創新創業發展計畫提供創業資源與空間，爰配合變更都市計畫，案於103年10月16、17日公告實施。

(2)配合信義東延線及萬大線捷運工程都市計畫變更案

「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區(捷)主要計畫案」業經本市都市計畫委員會審議通過並提內政部都市計畫委員會審議中，因尚有部分民眾表示不同意納入聯合開發基地，刻由本府捷運局與地區民眾溝通中。另「配合臺北市捷運萬大—中和—樹林線工程變更沿線土地為交通用地及土地開發區(捷)主要計畫

案」亦經本市都市計畫委員會審議通過並報請內政部都市計畫委員會審議，除捷四用地涉及安置尚有意見外未通過外，餘已於104年1月24日審議通過。

(3) 松山機場暨周邊地區整體規劃

基於整體都市發展考量以及機場及其周邊地區整體發展需求，並配合國防部釋出軍事用地，委託辦理「研擬松山機場暨周邊地區土地整體開發計畫」，已完成期中報告，刻辦理相關審查作業中。

另松山機場跑道燈光區都市計畫變更案，業獲內政部都市計畫委員會審議通過，刻辦理相關公告實施作業；站前苗圃區都市計畫變更案，經市都委會103年2月27日第655次會議審議，因涉機場入口及機場內部整體規劃，刻與民航局協調計畫內容中。

(4) 辦理「臺北市建築物混合使用管理及策略之規劃」委託案

「臺北市建築物混合使用管理及策略之規劃」委託研究案將針對本市及國外建築物混合使用相關研究及法規進行蒐集，擬擴大民間專業技術與民眾參與，研析解決建築物混合使用之具體建議。本委辦案將在確保生活環境品質的原則下進行，預期相關之委辦成果將針對現行建管法令及本市土地使用分區管制自治條例、公寓大廈管理條例及社會秩序維護法等規定提出機制檢討及修訂之具體建議。本案已於102年6月7日完成簽約，102年7月18日完成期初報告審查，102年11月22日完成期中報告審查，103年6月5日完成期末報告審查，103年11月18日辦理驗收會議審查通過，並於103年12月11日奉核結案。

(三) 未來工作重點

1、賡續辦理都市計畫通盤檢討

- (1)士林及內湖區都市計畫通盤檢討案，將賡續配合本市都市計畫委員會專案小組審議決議積極辦理。
- (2)本局將依辦理公開徵求意見廣納各方意見積極辦理「臺北市大稻埕歷史風貌特定區主要計畫暨細部計畫(通盤檢討)案」，期儘速辦理公開展覽作業俾本市都市計畫委員會審議。

2、積極推動各項專案規劃，促進土地有效利用、引導產業發展

(1)研擬東區門戶計畫案

過去南港地區因工廠林立，鐵路縱橫，被稱為黑鄉南港；但 90 年代隨著鐵路地下化產生新生廊道、沿線兩側工業區轉型重新規劃以及政府投入眾多重大公共建設包含南港軟體工業園區、南港車站 BOT 大樓、南港展覽館、國家會展中心、北部流行音樂中心、國家生技園區等，皆將陸續興建完成，政府投入南港之資金已超過千億元，南港正在快速蛻變中，未來極具發展潛力。

東區門戶定位為以南港車站四鐵共構站區為核心，結合上述公共建設打造本市新創產業經濟軸帶，並積極推動公辦都更，提供優質公共住宅社區，改善地區整體生活環境，吸引青年定居，並以大眾運輸導向的都市發展模式，運用立體步行系統連接車站與相關建設基地，改善整體環境與達成人本交通目標。未來將以「強化交通轉運樞紐：規劃交通轉運中心、紓解西區交通旅次」、「打造新創產業廊帶：塑造國家級生技產業及文化创意展業聚落，提供青年創業基地」、「加速推動公辦都更：利用大規模公有土地開發，帶動地區發展」、「建設公共住宅社區：透過

多元開發方式建立優質社會住宅」、「建構立體連通系統：以南港車站為核心，往東串連至經貿園區，往北銜接基隆河岸，往西連結至南港昆陽站，往南通往至忠孝營區」策略辦理。

(2) 廣慈博愛院現址開發暨永春陂地區再發展計畫案

廣慈博愛院現址原南側擬配合社會福利用地規劃興建公共住宅及社會福利設施及中繼期照顧設施，北側則擬設定地上權作商場使用。配合市長上任後重新檢討地區發展策略構想及配合本市公共住宅政策，未來廣慈現址擬採全區由市政府開發，未來園區將結合公共住宅、社會福利設施、中繼期照護設施及交通轉運服務，信義區公所搬遷至本地區，未來更將配合園區整體規劃變更都市計畫，將全區變更為特定專用區。

臺北市信義區永春陂營區現址及其周邊過去均屬永春埤塘範圍，為凸顯地區自明性，能復育埤塘成為常民博物館，結合現有山林療癒氛圍，期重新檢討附近之土地使用，建構本市東區新創作場域之藝術聚落園區，以達生態環境再造、地區性格再創新之目標。

(3) 社子島開發計畫

社子島地區依 99 年 5 月行政院之核定防洪計畫，全區採高保護方式，區內人居地須填土至 8.15 公尺高程，導致整體填土量高達 1,625 萬方、開發期程長達 13 年，耗費高額時間、經費成本，卻仍不符民眾之期待，同時致使整體環評、區段徵收作業進度緩慢。

本地區基於「加速發展、儘早解禁」之辦理原則，全區採高保護方式與 200 年防洪頻率，維持既有高程採不填土，島內以挖填平衡為原則，降低填土土方來源，設置兼

具滯洪功能之生態濕地公園，檢討現行區段徵收開發分期分區開發及區外安置之可行性，以改善當地公共環境，並以海綿城市及田園城市為發展概念，推動還地於河、創造水岸城市等理念，作為本市復興水岸的最佳示範區。

(4) 建國啤酒廠都市計畫變更案

建國啤酒廠現址屬工業區，受限法令規定長期低度利用，台灣菸酒公司為永續經營，希望結合啤酒廠古蹟再利用並引進相關產業以活絡當地發展，提出都市計畫變更為特定專用區，並回饋部分土地予本府作為地區公共設施產業與公共住宅之需。

(5) 臺北機廠都市計畫變更案

臺北機廠為日據時時期興建之火車維修工場，見證台灣鐵路發展史，過去作火車維修使用時不對外開放，阻礙了周邊地區都市活動的串連與發展，區內除大跨距鋼構建築、清代蒸氣錘、蒸氣火車零件木模等珍貴文物具有保存價值外，全區火車進出廠維修動線（包括地下引道、扇行軌道、移車台）倘能活保存重現臺北機廠運作流程與動線，具有打造為國際級鐵道文化園區的潛力，以串連信義計畫區、國父紀念館、松菸文創園區、京華城及未來大巨蛋商業及文化活動，有效擴大信義區開發效益。

由於本基地已被指定為國定古蹟，未來本府將朝採「全區保存、全區規劃、全區發展」模式與交通部臺鐵局溝通協調，朝向國際級鐵道文化園區方向辦理，以保存珍貴鐵道文物及鐵道地景，重現過去火車維修流程與動線。未來更將由文化部、台鐵及本府共同合作，建立全新政府主導的共同經營模式。

(6) 賡續辦理臺北市土地使用分區管制自治條例修訂

配合 貴會議員屆期不續審退回該自治條例，本局除積極就原提送 貴會條文檢討外，尚就近期議員關切放寬議題加以檢討研議，修正重點如下，期儘速將相關修法條文送 貴會審議，並懇請 貴會予以支持。

- 甲、各土地使用組別之使用項目調整授權另訂自治規則。
- 乙、配合各議員關切議題（如：機車修理、汽車保養所及洗車、按摩業、寵物零售業、寵物百貨業）等，配合檢討放寬使用。
- 丙、保護區原有合法房屋納入附條件允許使用，以規範原有合法建築物改建應維持原有地形地貌比例。
- 丁、調整綜合設計放寬相關規定
- 戊、規範全市性容積獎勵及總容積上限及相關但書規定。
- 己、增加停車標準之調整彈性，授權另訂自治規則。

3、檢討修訂本市都市計畫「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」案

「臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定」第一點並未針對本規定公告施行前，已坐落於上述山坡地範圍內原合法房屋改建、重建時，明定相關處理方式。另隨著歲月的增加，建築物逐漸老化，尤其臺灣屬海島型氣候，受酸雨與鹽害更是嚴重，一棟鋼筋混凝土構造建築物正常使用年限大約為 50 年，若無經整修、改建，將無法使其處於最佳化的狀況下使用，甚至造成危險。故為保障原合法房屋所有權人之權益及建築物的使用安全，爰有再重新檢討本案管制規定之必要，使法令更趨完備。本案已於 102 年 7 月 11 日公告公開展覽，102 年 9 月 26 日提本市都市計畫委員會審議，惟因案情複雜，故該委員會另組專案小組審查，經 103 年 9 月 30 日該委員會第 2 次專案小組審查，

並請本局補充相關資料後續審，目前本局刻正依專案小組審查意見整理資料中。

4、積極處理臺北市各項違反都市計畫法案件

自 102 年 7 月 25 日公告實施「臺北市各項違反都市計畫法案件通案處理原則」後，本市處理違反都市計畫法案件依「違規情節輕重」、「與主要分區劃設相容與否」、「新設立優先執行」、「違規使用者違反公共安全、公共利益優先」等原則，採階段及漸進之方式處理，惟裁罰案件數量屢增不減，其後續行政處分、訴願、訴訟及行政執行等事項相應繁雜，本局已建置違反都市計畫法案件裁罰系統進行案件管控，後續將因應業務需求，配合修正或擴充原資訊系統之功能，以利業務確實執行。

三、都市設計

(一)業務檢討

本市都市設計工作內容主要為全市都審案之審議、景觀建設策略之擬定、特色街區及區域之塑造、城鄉景觀風貌及市區道路人本環境之改造、主要開放空間、環保生態廊道、歷史街區建築之保存維護、公共藝術推動與執行及都市設計審議街區的規劃與管制，以提供市民人本關懷、健康安全兼具創意的宜居城市為工作重點。

為提高都審行政作業效能，除檢討「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議規範」、審議流程、委員會組織及明確規範審議範圍及編輯審議圖說範例供各界依循參考外，並實施「臺北市都市開發審議服務平臺」，申請者可線上登錄後，查詢最新進度及是否需要補充文件等訊息。另今年度已全面實施都審無紙化作業，協助提昇審議效

率、環保及達成便民之目標。

另為配合新市府政策，本局將推動 TDH(臺北設計工坊)西區門戶計畫及廣慈博愛園區整體開發計畫等專案計畫。再者延續去年度如城市色彩、公共藝術設置、大學城生活街區人本環境改善、唶哩岸與奇岩周邊生態廊道規劃設計及環境景觀總顧問計畫等於今年度持續推動。

(二)工作成果

1、辦理臺北市城市色彩計畫委託研究案

本計畫係以全市為計畫範圍，進行色彩現況調查及研析相關課題與對策，以期運用城市色彩系統，改善都市景觀。執行期間已完成本市北投士林科技園區及南港經貿發展區之示範地區，基礎資料蒐集及色彩發展願景探討，並擇定「URS27 華山大草原」進行色彩實驗性操作地點，舉辦 1 場專家學者座談會議，另為強化市民美學觀念，於 103 年 12 月 6 日及 12 月 13 日舉辦色彩教育推廣活動，提供相關的色彩常識與操作，以實際範例推廣色彩教育，提供相關的美學常識與實作，提昇環境敏銳度，在潛移默化中凝聚民眾環境共識以及地方認同感，間接落實本市公民美學、提升環境美質，促進整體都市景觀。

同時配合新工處辦理正氣橋塗裝工程，本案額外增加正氣橋色彩示範計畫，邀集專家學者召開 2 次工作會議討論確定方案，已提供新工處辦理後續塗裝工程參考，該工程已於 103 年 7 月開工，並於 104 年 1 月竣工。

2、辦理「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫之公共藝術設置計畫案」

交通部高速鐵路工程局委託本府辦理「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫之公共藝術設置計畫案」，引

進國內外優良創意及具有文化內涵的作品，美化站體環境、激發旅人美感經驗、並展現兼具當代文化藝術、生活美學以及臺灣特色的作品，期待在未來讓全世界都可感受到臺灣無所不在的藝術氛圍與文化底蘊。其中「公共藝術策劃服務及相關設計暨工程監造、設置案」陸續於103年1、10、11月完成百分之七十審查通過，預計於104年4月完成本案公共藝術作品設置驗收作業，係因公共藝術之民眾參與計畫配合捷運通車期程，全案預計於105年10月辦理驗收結案；另「全線整體性公共藝術設置設計及製作案」預計於104年7月與高鐵局確定後續衍生性商品製作，辦理方向，俟確認本局與高鐵局代辦費用後，辦理契約變更程序，即完成全案結案驗收。

3、辦理都審委員會設置辦法與審議規則修正

本局於103年10月9日修正「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法」及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」，另於103年10月22日檢送103年度「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」供業界參考。

103年5月28日訂定「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件基準表」、「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議流程圖」，並自103年6月17日起實施。

4、持續辦理都審業務，103年7月至12月共計辦理完成幹事會審議85件，委員會審議101件，同意核備59件。

5、唶哩岸與奇岩周邊生態廊道規劃設計

本局103年度擇定唶哩岸與奇岩地區辦理「建立臺北

市生態廊道—唭哩岸與奇岩地區生態調查、規劃設計及廊道周邊用地都市設計管制研擬技術服務委託案」，案內就唭哩岸與奇岩地區範圍進行動、植物生態調查，並擇定適宜地點著手生態廊道規劃設計，同時進行地區微氣候監測作業，本案執行就生態觀點導入，初擬範圍內之都市設計管制策略，同時研提既有都市設計準則研修建議事項，以提供作為日後該地區進行生態復育工程之規劃設計以及都市設計管制之參酌。以確實營造人類與生態共生共存與長遠發展的生態環境。

(三)未來工作重點

1、籌設臺北設計工坊（TDH）

為因應本市在亞洲城市區域經濟競爭力及市民對都市建設日益升高的參與熱情，以及全球環境變遷對未來生活帶來的挑戰；本府刻籌劃跨局處工作場域作為臺北設計工坊，成為結合都市建設專業交流集體創作、市民參與構思討論的論壇，同時也是培養年輕設計專業團隊的搖籃。初步選定「捷運南京復興站（捷4）聯合開發大樓（地上16層至地上18層）」本府管理空間作為臺北設計工坊，預計有智慧城市辦公室、公共住宅工作群、本局都市設計科、都更中心及聯合開發群進駐，另外將設置幾個STUDIO及規劃展示區作為本府都市發展重大政策之區域，如2050願景、公辦都更及公共住宅等，本工坊預計於104年6月1日成立掛牌。

2、西區門戶計畫

計畫範圍以臺北車站及相鄰A1車站為核心，東至中山北路，西至環河北路，北至市民大道，南至忠孝西路，從公有地利用全面檢討，以8年期程為開發架構，重新規劃本計畫區土地、交通及現有建築物的使用狀況，重新找回

以人為本的友善都市空間。本計畫分為短期及中長期兩階段，短期計畫將臺北車站南側、西側停車場及國光客運遷移、忠孝西路路型、北門廣場進行完整規劃，透過都市計畫變更，創造車站周邊行人公共開放空間，提升整體品質及印象，讓臺北車站地區再也不僅是交通轉運樞紐；未來也將規劃增加北門歷史意象、鐵道博物館公園、臺北長廊、臺北願景館、屋頂花園、下沉式廣場及引入多樣化的創意產業與市民活動等。中長期發展計畫則是將玉泉公園改造、洛陽停車場改建、臺北郵局古蹟活化及公辦都更、市議會舊址再開發及雙子星大樓分期開發等，重新經由具體都市設計與智慧科技應用之導入與再定位，作為西區門戶長期發展計畫之主要措施，期在妥善規劃及整頓西區門戶後，未來首都門未來首都門戶將展現出人文智慧城市新風貌。

3、臺北市都審制度應興應革方案

為提昇行政效能，檢討都審作業方式，都審運作將朝「行政審查為主，專家諮議方式為輔」，以此作為臺北市都審制度之興革方向。都審審查執行方式將一般民間開發案與公部門案件分層分級方式審議，以縮短行政審查流程。並將審議能量放在公領域。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。

都審後續相關法制化修訂，擬於近期修訂都審設置辦法、都審審議規則及修訂各區都市設計準則。為縮短行政程序，未來擬整併、研擬行政委託審查之可行性，研擬後續與都更、交評、樹保、環評等聯席審查事宜。

4、廣慈博愛園區整體開發計畫

本市為活化再利用公有土地，將廣慈博愛院透過都市計畫變更提高土地使用強度，興建本市信義區行政中心、

社會福利設施、中繼期復健及照護設施、福德派出所、圖書分館、公共住宅及鄰里商業，併提供周邊環境公共設施。本局預定 104 年度辦理規劃設計，105 年開工，全案以 107~108 年度完工為目標。

5、臺北市大學城生活街區人本環境改善計畫（第 2 階段）

為塑造以人本為主之都市空間，延續 101 年度大學城生活街區人本環境改善計畫第 1 階段計畫成果，賡續辦理「臺北市大學城生活街區人本環境改善計畫(第 2 階段)」，執行期間就本市 17 處大學周邊生活街區篩選優先改善地區，擇定陽明大學、文化大學、政治大學及臺北護理健康大學作為策略點進行初步設計，並於各校舉辦當地里民說明會進行雙向溝通，確認規劃方案，希透過推動臺北市大學校園周邊環境改善計畫，提供人本、友善之都市生活空間與舒適綠意優質環境，後續本局將協助四校申請內政部營建署 104 年度「市區道路人本環境建設計畫」之補助款。

6、臺北市城市色彩系統示範計畫

延續 102 年度色彩計畫執行成果擇定之操作示範地區，今年度刻正進行實驗性操作，另再擇定兩處示範地區進行調查、模擬及研擬色彩準則，期望透過環境模擬改善及執行，作為後續色彩計畫落實都市設計準則之依據，並改善本市景觀，透過民眾參與推廣色彩教育，提升市民都市環境色彩敏感度。

7、「臺電公司仙渡超高壓變電所暨北北區配電大樓新建工程公共藝術設置計畫」

臺灣電力公司委託本府辦理「臺電公司仙渡超高壓變電所暨北北區配電大樓新建工程公共藝術設置計畫」，其中「公開徵選-公共藝術策劃服務及相關設計暨工程監造、

設置案」於 103 年 4 月 28 日召開重啟工作會議，係因為配合新建工程完工開幕時程（預定 106 年 3 月啟用），預計於 104 年 1 月重啟本案行政流程，105 年 3 月動工施作。

8、「104 年度環境景觀總顧問計畫」專業服務委託案

內政部營建署推動「環境景觀總顧問」計畫，係由本府遴選優良之受託單位，成立「環境景觀專業諮詢小組」，其成員視計畫區位條件、議題性質或環境向度，擇定環境規劃、都市設計、景觀設計、文化資產、社區營造、社區文史、生態環境等專家學者籌組環境景觀總顧問團隊，協助臺北市內重要公共工程，凡涉及環境與景觀議題者，提供相關諮詢服務，並配合市政需求，初擬具體計畫書，爭取中央補助經費，同時協助市府推動已核定計畫之執行、督導及管控，提供環境保護與景觀維護的專業諮詢，以落實計畫的執行與提昇整體環境景觀之品質。

四、都市測量

（一）業務檢討

為維護完整的控制網系，提供樁位測設、檢測補建的依據，及因應公共工程檢測與各項公、私有建築施工之引測基準，對於已遺失控制點及水準點，辦理查對與補設、檢測工作。對已完成路平專案與道路銑鋪路段，採用鋼標辦理樁位測釘，避免樁位挖埋作業，以提昇道路服務品質。定期實施各式樁標查對工作，對於毀損及異動點位適時辦理改善，確保路面平整與市容美觀。

為便利民眾申辦都市計畫相關資料，於現行土地使用分區證明線上核發及查詢系統，已建置網路線上申請並列印繳款單，亦提供市民查詢土地使用分區資訊更便捷的管

道；並已開發之地籍套繪都市計畫使用分區便民服務系統，能同時查詢和列印地籍套繪都市計畫圖及使用分區資料。

本局業已於 99 至 101 年度辦理「臺北市 3D 航測數值地形圖重製工作案」，建立全市數值地形圖、正射影像圖及 DEM 等基本圖資。為提供各界最新且可靠之地圖資訊服務，刻正辦理本市圖資更新作業，利用航測方式製作正射影像，並修測 1/1000、1/5000 及 1/25000 數值地形圖檔及 GIS 圖檔，並以 LIDAR 掃描方式更新全市 DEM 與 DSM 資料庫，以保持地形資料之最新狀態，作為爾後提供本府各單位各項建設、規劃、管理及各界各項查詢與增值應用基礎。

(二)工作成果

- 1、為落實都市計畫之執行，103 年下半年度辦理新修訂都市計畫案及其他樁位公告案件，計完成 33 案 235 點樁位公告法定程序，提供建築線指示、地籍分割及其他公務依據。
- 2、依據人民團體申請復樁案 103 年度下半年度辦理 214 件，復樁數點量計 526 點，未來仍將配合人民團體申請案件辦理。
- 3、為維護道路服務品質，配合市容查報案件，103 年度下半年度辦理改善都市計畫樁位共 32 處。
- 4、辦理土地使用分區證明線上核發 5,221 件，「臺北市都市計畫資訊便民服務系統」提供全市成果上網查詢累計 3,785,706 人次，提供都市計畫道路規劃標高資料 165 件，會勘、會審及變更案計 55 件。
- 5、「臺北市歷史類比圖資掃描建檔計畫」所建置之台北市歷史圖資展示系統自 102 年 4 月 3 日正式上線後，瀏覽人數已超過 20 萬人次。

(三)未來工作重點

- 1、辦理臺北市水準及控制網系之維護工作，配合公、私建設需要，迅速辦理復樁作業，維持樁位功能性。
- 2、為維護道路品質兼顧市容美觀，減少路平查報案件，辦理樁位測設時，對於需辦理改善之樁位，全面改以鋼標方式辦理，並降低樁位之維護成本。
- 3、維持臺北市都市計畫樁位管理系統最新的資訊，定期更新地形、地籍、影像等套疊資料，縮短資訊落差，提供同仁執行業務時之依據。
- 4、持續辦理數值地形圖制度化修測更新機制，每兩年為更新週期，每年一區以航測方式輪流製作 1/1000、1/5000 及 1/25000 正射影像圖，修測數值地形圖，以維持本市數值地形圖之最新狀態，並持續建立全市歷史影像資料庫，做為都市變遷與自然環境監測之利器。
- 5、因應都市計畫規劃、實施及檢討需要，對於平面測量應用圖資，包含控制測量、水準測量、地形圖測製、樁位測定及地籍圖套繪都市計畫使用分區等各項成果，定期、分區辦理檢測、修測及更新作業。
- 6、利用地形圖中建物的真實高度及建物輪廓，經過拉高處理，可以快速產製全市 3D 建物的擬真圖資，透過各項資訊立體化及影像化，強化其可讀性，除可支援都市規劃及都市設計等行政管理工作，並能將本府推動的政策及建設成果呈現給市民大眾。



圖 3D 建物展示 (上)無仿真外牆 (下)有仿真外牆

參、住(國)宅業務

一、住宅企劃

(一)業務檢討

廣建只租不售公共住宅，讓年輕人、弱勢族群及一定所得、財產基準以下的家庭，在台北市也有安居的地方係本市住宅政策目標，參照外國城市發展經驗，公共住宅是社會安定很重要的基礎。本市長期將以全市住宅存量5%(5萬戶)為政策目標，透過短期大量土地人力資金投入，4年供應2萬戶、8年供應5萬戶，只租不賣的公共住宅，具體增加公共住宅存量貼近先進國家水準，提供市民適宜的居住環境，同時將輔以租金補貼、租屋服務平台及空閒住宅政府代租代管計畫等多元方式，保障本市市民之居住權，使住者適其屋、居者適其質。

另配合住宅法施行，將依據中央政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標及相關配套法規，俾據以研擬施行計畫及財務計畫，推展本市住宅業務。

(二)工作成果

1、推動本市住宅中長程計畫

住宅法業經總統100年12月30日公布，依該法第5條第2項規定：「直轄市、縣(市)主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查」。

為因應相關住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權利平等工作之推行，本局業委外辦理「臺北市中程住宅計畫規劃案」完竣，刻依研究成果研擬本市104至107年之中程住宅計畫，俾持續推動本市各項策略，以達本市住宅政策之目標。

2、推動永平公營住宅出租招租計畫

永平公營住宅係首處依住宅法規定轉型為社會住宅出租之出租國宅，該公營住宅鄰近環河北路、淡水河，景觀優美，毗鄰社子國小，交通便捷且生活機能良好；原規劃作為整宅更新或老舊國宅更新之改建期間居民暫時安置之中繼國宅，為提升資源使用效益，故經評估後部分轉型為公營住宅，共有三房型 51 戶(46 坪至 48 坪)可供出租，其餘 37 戶仍維持中繼住宅功能，以協助其他更新案件改建期間安置居所。轉型後永平國宅全社區將委託專業物業團隊管理，確保服務品質。租金及管理費合計低於市場租金行情 7 折，46 坪為每月 11,700 元、47 坪為每月 12,000 元、48 坪為每月 12,400 元（以上均含管理費）。

永平公營住宅另一項創舉係提供 30% 戶數計 16 戶予「具特殊情形或身分者」優先承租，20% 戶數計 11 戶提供予出租國宅等候戶優先承租；其餘 24 戶配合市府年青化及助妳好孕政策，提供予 20 至 45 歲青年族群承租（含當地區里青年 11 戶），使其得以安居生養，緩解臺北市高齡少子化現象。

3、辦理租屋服務平台試辦計畫及空閒住宅政府代租代管計畫

內政部「輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法」及「103 年度租屋服務平臺試辦計畫」業參依本局空閒住宅政府代租代管計畫納入代管機制，業爭取補助經費 212 萬 8 千元，目標媒合 10 件，截至 104 年 1 月已媒合成功 4 件，本局另於 103 年 3 月份另推行空閒住宅政府代租代管計畫，截至 104 年 1 月已成功媒合 9 件。

4、辦理社會住宅先期規劃

本局申請 103 年度內政部營建署「補助直轄市、縣(市)

政府興辦社會住宅先期規劃」，業爭取補助經費 300 萬辦理臺北市信義區三興段三小段 422 地號等 4 筆土地興辦社會住宅先期規劃及臺北市萬華區莒光段三小段 71 地號等 8 筆土地興辦社會住宅先期規劃，預計今年完成規劃作業。

(三)未來工作重點

1、推動公共住宅首部曲-聯開宅釋出

為了協助解決青年族群在首都圈的居住問題，公共住宅提供在本市就學、工作之青年 1 處交通便利、良好居住品質及負擔得起的租金的住宅，讓青年人除了背負房貸之外也能有另一個居住選擇，在一個好的環境居住並生養下一代。

政府推動捷運聯開公共住宅目的是提供便利的居住環境，照顧民眾的居住權益，在公共住宅存量豐沛之前，聯合開發住宅應該以出租為原則，因此本次聯開宅共釋出 570 戶，包含龍山寺站 11 戶、港墘站 14 戶、台北橋站 327 戶、小碧潭站(新店機廠)218 戶。

本次招租聯開宅市府有幾項創新作為，第一是首次納入臺北市以外的基地；第二是除照顧設籍台北市市民以外，也讓從外地來臺北市就業、就學青年可以申請；第三是租金計收方面採浮動方式計收者第一年租金綜合考量申請人租金能力負擔以當地市價 85%計收，倘承租人入住後遵守生活規約，第二、三年租金將酌予調降為 70%，反之違反生活規約者，租金將維持 85%不予調降，期藉由加強管理、租金誘因的方式，確保住宅品質。

2、積極推動 5 萬戶公共住宅計畫

為達成 107 年完工 2 萬戶公共住宅短期目標，已廣覓台北市內國、市有土地，預計透過都市計畫變更回饋、公

有土地交換、撥用等多元手段取得，投入近千億經費規劃興建公共住宅或中繼住宅。此外，由市府擔任實施者，推動 22 處公辦都更，取得大量公共住宅資源，長期目標係累積公共住宅資源達 5 萬戶。

3、成立住宅處及公共住宅管理公司

因應公共住宅計畫之興建及管理，本局規劃成立住宅處及公共住宅管理公司，俾充裕人力辦理政策擬定、住宅補貼、建築規劃、興建及管理事宜。長期目標則擴大公共住宅管理公司之事業體，擴展至公共住宅及都市再生機構事業領域，發展物業管理、生活產業經營、托嬰、托老等生活服務。

二、住宅工程

(一)業務檢討

為積極推動本市「公共住宅政策」，增加公共住宅數量及軟硬體建設品質，目前已編列預算進行之公共住宅包括安康社區 D 基地、安康市場及停車場基地、萬華區青年段、松山區寶清段、南港區台肥出租國宅更新改建、萬華區原中興國小校地等 6 處公共住宅之興建，總工程金額超過 100 億元。有關公共住宅之開發興建，主要透過公有土地之開發興建、老舊公有出租住宅更新改建，以多元方式增加公共住宅數量。未來本市公共住宅將以滿足使用需求、智慧綠建築、環保節能、通用無障礙及專業物業管理服務等原則，進行規劃設計及施工，提供本市高品質之公共出租住宅。惟隨著新建工程逐年進行發包施工，及因應後續公共住宅之中、長程新建計畫，以使公共住宅數量達臺北市住宅存量的 5% (約 5 萬戶) 為目標，有關住宅興建工程之業務年負荷量已明顯有

逐漸增加之勢。

(二)工作成果

1、推動臺北市安康平價住宅更新改建為公共住宅計畫

本府選定位於文山區的安康社區併同鄰近低度利用之安康市場與停車場等市有土地，重新規劃並分3期將安康平價住宅更新改建為公共住宅，第1期興建範圍包括安康社區D基地及安康市場(含停車場)基地。

(1)興隆公共住宅1區【文山區安康社區D基地】：統包工程於102年1月31日決標，102年9月17日領得建造執照，預計興建地下3層、地上18層(2棟)，計272戶住宅，其中公共住宅戶數比例佔67%，平價住宅戶為33%，並納入綠建築(至少取得銀級標章)、智慧建築(至少取得合格級標章)、耐震及通用無障礙之設計理念，且考量未來維護管理導入專業物管概念，打造優質之居住環境。目前進行3樓結構體工程施作，預計104年5月竣工。

(2)興隆公共住宅2區【文山區安康市場及停車場基地】：採統包方式辦理，預計可提供約526戶住宅，本基地除公共出租住宅外，尚包含平價住宅戶及社會局管有之社會福利服務工作站、公辦民營托嬰中心、公辦民營老人日間照顧中心、身心障礙者社區作業設施、身心障礙福利機構(多元關懷服務對象之住宅單元及其社會服務機構辦公室)，統包工程標於103年4月16日決標、103年11月13日舉辦開工典禮、預計106年竣工。

2、推動中央兩處社會住宅基地(松山區寶清段、萬華區青年段)興建公共住宅計畫

本府配合內政部「社會住宅短期實施方案」規劃於松山區寶清段、萬華區青年段2處基地興建公共住宅。

- (1)健康公共住宅 1、2 區【松山區寶清段】：採傳統先設計後另發包施工方式，預計興建地下 3 層、地上 14 層(2 棟)，15、16 層各 1 棟，計 507 戶住宅；103 年 4 月 8 日取得建造執照，103 年 10 月 14 日工程標決標，103 年 12 月 17 日開工，106 年竣工。
- (2)青年公共住宅【萬華區青年段】：採先設計後另發包施工方式，預計興建地下 2 層、地上 14、18 層各 1 棟，計 270 戶住宅；設計標於 101 年 9 月 5 日決標，都市設計審議於 102 年 12 月 23 日核備，於 103 年 5 月 12 日取得建造執照，刻辦理工程標招標作業，預計 104 年動工，106 年竣工。

3、辦理南港區台肥出租國宅更新改建公共住宅計畫

為推動南港區台肥出租國宅更新改建為公共住宅，已於 103 年度起編列連續性預算辦理相關作業，其中該案之委託專案管理(含監造)技術服務標於 102 年度完成招標前置作業，於 103 年 1 月 29 日公告上網招標，於 103 年 4 月 29 日徵得專案管理廠商，目前已完成規劃設計構想及統包需求計畫，統包工程預計於 104 年初招標、104 年底動工、107 年竣工。

4、推動既有出租國宅專案改善計畫

為提升臺北市出租國宅社區居住環境品質，本局於 101 年度迄今陸續進行全市 23 處出租國宅社區之公共空間及相關設施設備改善，以建構無障礙與更友善的居住空間，使承租戶之生活更安全、安心。計畫成果包括：懷生、中正、延平及萬樂等 4 個國宅社區整體專案改善，萬芳三期 C、東湖 C、東湖 E、萬美、萬芳社區中心出租國宅公共設施及景觀改善工程，萬樂、萬美緊急發電機更新，西寧、華昌、奇岩社區(樓梯廳粉刷修繕、照明系統、蓄水池等)改善工程，通用設計改造，屋頂防水，各出租國宅安裝共同天線

設備及避雷針、監視系統設備更新等；另基於出租國宅住戶生活環境之安全維護，山坡地周邊之出租國宅社區已完成相關監測設備設置並持續辦理安全監測工作，以確保出租國宅社區周邊之水土保持設施整體安全。

5、辦理出租國宅社區耐震能力評估與提升計畫

為考量國宅社區居住安全、提昇建築物耐震能力，於101年起進行本市出租國宅社區之結構安全性能鑑定，以確保出租國宅的居住安全。目前已完成所有出租國宅之耐震初評工作，並依據耐震初評結果分階段進行耐震詳評作業，於102年完成第一階段5處計12棟出租國宅耐震詳評，於103年起依詳評結果進行第一階段出租國宅提升結構耐震能力之設計及工程施作，另於104年編列預算辦理第二、三階段建築物耐震能力詳細評估工作，並視需要於後續年度進行出租國宅社區提升結構耐震能力之工程施作。

(三)未來工作重點

為因應臺北市住宅價格偏高、青年族群購屋負擔沉重、社會住宅供給量不足等課題，透過多元供給方式（如：公有土地自行開發興建、捷運聯合開發分回住宅、都市更新分回住宅、平價住宅更新改建、出租國宅更新改建等），積極增加本市公共住宅的數量，提供高品質且租金合理的公營出租住宅，以落實居住協助、減輕市民居住負擔。

另為提供市民更多的服務與照顧，除住宅單元外，公共住宅多設置有區民活動中心、托嬰中心、老人服務中心、老人日間照顧中心等公共服務空間；在設計階段，考量綠建築、智慧建築、環保節能、通用設計無障礙之理念；在施工階段，加強施工品質的管控與督導；在未來維護管理時，則導入專業物業管理及扣點制度，以提供公共住宅優質環境及生活服務。

未來 2 年主要辦理之公共住宅興建案件包含：興隆公共住宅 2 區【文山區安康市場及停車場基地】、健康公共住宅 1、2 區【松山區寶清段】、青年公共住宅【萬華區青年段】、福星公共住宅【萬華區原中興國小校地】及東明公共住宅【南港區台肥出租國宅更新改建】，及南港小彎、廣慈博愛院等基地。

三、住宅服務

(一) 業務檢討

為全面提升住宅服務品質，本局統整住宅管理業務及補貼業務，以提供市民全方位的住宅服務。未來期透過建立公共住宅管理機制，引進現場物業管理，並建立記點制度以維持高品質之居住環境。

(二) 工作成果

1、推動出售國宅輔導轉型

為使國宅社區自主性發展及公寓大廈管理化，本局積極推動出售國宅輔導轉型。本市 207 個國宅社區截至 103 年 12 月，累計實際取得公寓大廈管理組織報備證明計 203 個；於管理維護基金提撥業務方面，累計已完成 190 個國宅社區提撥作業。

2、協助收入較低及弱勢家庭承租國宅

(1) 本市出租國宅 3,833 戶，103 年 1 月至 12 月新受理申請等候承租者計 1,939 件（合格 1,464 戶、不合格 475 戶）。另依候租順位配租新承租戶部分，計有出租國宅 230 戶完成簽約公證及進住國宅手續。

(2)配合出租國宅租期屆滿時程辦理承租戶續租簽約公證事宜，103年1月至12月計辦理1,773戶之續約公證手續。

3、積極推動公共住宅申租

(1)辦理永平公共住宅51戶招租作業，於103年7月31日至9月5日受理市民申租、103年10月24日辦理選屋順序電腦公開抽籤作業並於104年1月起租。

(2)大龍峒公共住宅計110戶，尚有三房型5戶，於103年6月至12月辦理第2次公告招租事宜。

(3)行天宮站公共住宅計30戶、敦煌公共住宅計3戶、萬隆站公共住宅計41戶、景文公共住宅計39戶，截至103年12月底皆已滿租。

4、協助市民購宅及承租補貼等作業

(1)開辦103年度「低收入戶租金補貼」

配合社會救助法修正以及內政部訂定「低收入戶住宅補貼辦法」，訂定「臺北市低收入戶承租住宅租金費用補貼實施計畫」，賡續受理臺北市列冊低收入戶申請103年度租金補貼，每戶每月補助1,500元，截至103年12月底獲補貼戶數為1,283戶。

(2)辦理103年度整合住宅租金補貼及「租事順利、好孕多更多」租金加碼撥款作業。

本市103年度辦理整合住宅補貼相關作業，已於103年12月完成審查並核發合格函，本次購置住宅貸款利息補貼計核准880戶、修繕住宅貸款利息補貼計核准75戶及租金補貼計核准7,749戶(其中計畫戶數內計3,005戶、計畫戶數外計4,744戶)。上述租金補貼合格戶搭配本府「租事順利、好孕多更多」租金加碼補貼計畫，自合格函核發之次月(104年1月或2月)起按月核發租金補貼

一年。

- 5、輔助人民貸款自購國民住宅，辦理貸款利息補貼銀行利息部分，103年7月至12月貼補金額約為2,302萬餘元。

(三)未來工作重點

- 1、為以更多面向及更迅速且滿足市民居住需求之方式，預計在2016年初成立「臺北市公宅管理公司」，提供公共住宅出租、物業管理及建物維修，以增進臺北市民舒適、安全、迅速、及便利之居住服務，並靈活處理市民居住需求。
- 2、委託專業物業管理公司管理「捷運聯開暨都更分回」之公共住宅，並檢討本市現有出租國宅之管理，提升整體服務品質。
- 3、加強出租國宅地下停車場及公設機房巡查，增設監視系統及增加夜間燈光照明設備，以杜絕安全死角，有效降低犯罪行為。
- 4、強化保全業務督導及稽核，以確實依規範執行出租國宅保全、清潔、租用停車場等值勤工作。

肆、都市更新業務

一、業務檢討

為因應瞬息萬變的國際局勢，「都市更新」不僅是帶動區域經濟啟動的動能之一，也是促使城市競爭力持續增長的重要戰略。因此，這些年來，除持續推動都市再生與都市更新的各項工作外，亦將創意、創新的策略導入都市再生的政策體制中；另都市更新處於 101 年 2 月 16 日進行組織單位的修編，增加更新經營科，藉由社區協力組織之經營與創意行動等作為，改善社區生活，並凝聚社區意識，進一步邁向生態永續發展之都市環境。

未來，將賡續推動本市都市再生及都市更新，以公有土地為引擎，啟動全市性『公辦都更標竿計畫』，運用市地重劃、區段徵收及權利變換等方式辦理，達到增加公共住宅存量、改善都市基盤設施完善公共建設、調整產業結構促進地區經濟發展、建構宜居城市改善居住環境品質等目標，提昇城市競爭力，使其成為永續生態、智慧的宜居城市。

二、工作成果

(一)推動安心的居住空間

1、推動老舊公寓更新專案

因應本市高齡社會與四、五層老舊社區無障礙及生活環境不佳之情形，回應居住於老舊公寓市民對於都市更新之期待，並促進臺北市成為現代化之城市，本府於 99 年 8 月 2 日受理「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，協助本市老舊公寓參與都市更新、轉型為綠色低碳社區，透過大幅提升辦理都市更新的誘因及促成都市更新案能更具規模地整體開發，營造一個適居的城市環境，而本案迄 103 年 12 月 31 日止，已受理老舊公

寓更新專案申請案共 85 件，其中事業概要總計申請 39 件，其中 25 案核准；事業計畫總計申請 46 件，其中 25 案經都市計畫委員會審議通過、11 案經都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過、10 案經都市更新及爭議處理審議會審議通過，3 案經都市更新核定。

2、整宅更新協助

(1)協助本市整建住宅地區環境品質改善

迄 103 年 12 月 31 日止已啟動更新程序者共 13 處，其中，已核定之事業計畫案計 3 件，已核定之權利變換計畫案計 2 件。另 101 年成立之財團法人臺北市都市更新推動中心，亦以整建住宅等弱勢地區為協助對象之一，協助分析執行都市更新之可行性、輔導都市更新會執行各項會務、召開理監事會及會員大會、協助製作公告、會議紀錄並張貼公布、召開更新說明會，及提供都市更新相關問題諮詢。

(2)持續提供未更新前整宅實質改善協助，維持整宅改建前基本生活水平

已完成「臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃」調查，針對給水、排水、電力、污水、逃生指標及通風設施、防水、防火巷、門禁及監視系統、牆面剝落、梯間公共走廊設施、電梯裝設等 11 項，有妨礙公共安全及公共衛生事項，優先協助予以檢修改善。

自 95 年至 103 年底完成公共設施改善包括大同區 4 處（斯文里一、二、三期整宅、蘭州整宅），中正區 2 處（南機場一期、三期），萬華區 6 處（南機場一期、二

期、三期、三號、十三號、西園路一期)，大安區(信維整宅)，累積完成經費約 4,805 萬元。

3、持續推動整建維護

本府自 95 年度起，持續推動整建維護相關補助計畫，更於 100 年度擴大補助對象，含設置無障礙設施及閒置空間引入文化創意產業等，廣受市民好評，103 年將老屋健檢評估納入補助對象。

103 年度整建維護補助共計 3 件申請案，於 103 年 10 月 6 日審議會決議同意補助 2 案。此外，為協助獲得本府同意給予補助之整建維護個案，得於一定期限內提出計畫內容並順利完工，本市都市更新處特委託「財團法人崔媽媽基金會」進行個案輔導及管控，以期個案計畫能順利推行。

(二)推動「都市更新行動綱領」

1、推動都市更新多元方案

(1)推動防災型都市更新，及協助海砂屋、災損建物都市更新改建

協助海砂屋、災損建物都更改建部分，配合建管處鑑定後受理海砂屋、災損建物申請事業計畫，現有 1 案之事業計畫經幹事會審查完竣。

(2)積極推動公辦都市更新

本府辦理之公辦更新案共 14 案，其中 1 案辦理可行性評估，4 案辦理公開評選實施者，2 案辦理事業計畫審查，2 案辦理事業計畫及權利變換計畫審查，1 案施工中(刻正辦理變更事業計畫)，1 案已完工。另 3 案遇有困難，其中 1 案因私有地主意願低，另 2 案地上物使用現況複

雜，擬俟地上物之處理方式更明確後，再辦理公開評選實施者作業。

- (3)推動都市更新快速通關方案：至 103 年 12 月底，共審理 8 件，已核定 3 件，1 件經審議會通過，3 件完成專案會議審議。

2、提升審議效能與保障市民權益

- (1)因應司法院釋字第 709 號解釋，102 年 7 月 9 日公告發布「臺北市府因應司法院釋字第 709 號解釋暫行作業程序」及「臺北市府辦理都市更新公聽會程序作業要點」，以提升「送達」與「聽證」業務行政作業效能。103 年 4 月 26 日起都市更新條例部分條文失效後，依據內政部修正發布之「都市更新條例施行細則」並參照「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」於 103 年 6 月 16 日舉辦首場聽證會，其餘案件也將陸續辦理，不受都市更新條例修法作業尚未完成的影響。透過聽證程序的舉辦，可確保利害關係人知悉相關資訊及陳述意見的機會。
- (2)引入專業協審制度：102 年 8 月 22 日起至 103 年 12 月 31 日止，共完成 310 件（次）。
- (3)簡化計畫書圖內容，並編製範本供民間遵循，同時修訂共同負擔費用提列之標準、研擬都市更新容積獎勵審議原則等具體作為，以改善審議效能及品質。
- (4)修訂市民參與都市更新相關注意事項：因應內政部聽證作業程序之規範，修訂「都更停看聽」臺北市都市更新參與注意事項。
- (5)提供及強化都市更新審議資訊：103 年 5 月「都市更新案件雲端查詢服務」正式上路，提供資訊公開服務，並賡續推動線上審議，推動無紙化便民政策。

3、擴大及推廣都市更新成效

- (1)提升民間都市更新案防災避難、無障礙、友善環境規劃：
103年8月29日公告增訂「推動無障礙空間原則」；後續將研擬強化臺北市更新案公益性推動計畫及配合修訂相關容積獎勵規定。
- (2)強化都市更新案之公益性：業邀集都市更新委員、市政顧問及相關公會召開「公有土地面積達一定比例之都市更新案應提供公益性原則研商會議」，刻正研擬相關原則。
- (3)完備都市更新相關資訊：刻正就新核定之更新案協調設置「都市更新成效告示牌」，並依期辦理掛設工程，訂定完工後稽考程序，並研擬納入請領使用執照勘驗項目。

(三)健全更新協力組織，協助民間推動更新

財團法人臺北市都市更新推動中心，協助推動業務如下：

1、開設多樣化都市更新實務培育課程：

至103年12月底，已召開法令說明會場次共計593場。

2、協助社區居民了解都更法令及推動流程：

至103年12月底，已辦理民眾親洽諮詢464件，電訪諮詢702件。

3、輔導老舊社區居民推動都市更新：

輔導16處社區(整宅6處、海砂屋5處、老舊公寓5處)籌組社區代表組織，另同時追蹤輔導9處社區(整宅4處、海砂屋5處)進行初步意見整合，辦理56場社區說明會(整宅9場、海砂屋20場、老舊公寓27場)。

4、都更健檢

至103年12月底，共受理120案社區諮詢，評估42案，共召開社區說明會42場。

5、建立都市更新整合平台

配合審議會交辦案件協助陳情人與實施者辦理協調會議，或見證爭議雙方溝通過程，並將協調過程提報審議會，以協助審議會瞭解個案訴求、作成決議。截至 103 年 12 月底，已協助 13 案完成協調，並協助審議會就 4 案之陳情意見作成決議。

依個案爭點類型組成專案協商小組，針對爭點提出方案建議並協調關係人意見，最終提出協商報告供審議會參考。截至 103 年 12 月底，已協助 2 案（永春社區及南港更新案）完成協商報告，並提送審議會參考。另刻協助本市都市更新處交辦之第 2 案及第 3 案進行協商，已成立協商小組。

（四）驅動永續創意的地方經營

1、推動都市再生前進基地 URS 計畫與社區夥伴行動

本市為推動本市都市再生，持續推動都市再生前進基地(URS)計畫，103 年度業務推動重點項目如下：

（1）地區活化樞紐：

自 99 年 5 月起至今已 11 處基地拓展，其中 URS89-6 都市跨域交流中心、URS13 南港瓶蓋工廠、URS21 中山創意基地等 3 處基地任務完成已退場，目前有 8 處基地。

（2）創意社群培育空間：

甲、目前有 8 處（URS23、URS27、URS27W、URS27M、URS44、URS127、URS155、URS329）URS 基地提供創意團隊進駐，103 年相關團隊共辦理了 275 場都市再生創意行動。

乙、持續辦理都市再生前進基地社區夥伴推廣行動專案，3年內徵選了23組社群團隊，辦理了131場創意行動，將創意再生能量引入在地社區。

(3)持續推動URS計畫、空間共享計畫，創意融入社區：

甲、強化URS活動能量，持續辦理推廣行動及國際交流。

乙、推動地區空間共享計畫，鼓勵民間閒置空間釋出共同享用，包含共同工作/進駐空間、時段性分享空間、社區共享空間，經平臺啟用後，至103年底發掘54處提供端、107處需求端，並已協助12處空間媒合轉介；並於103年11月9日、10日辦理「空間分享，城市共造」國際論壇，邀請韓國首爾社會企業SPACE CLOUD創辦人鄭秀賢、日本Studio L株式會社執行長山崎亮與會，就「共享經濟(Share Economic)政策下的空間共享經驗，與日本、韓國交流。

丙、推動老屋新生大獎，鼓勵民間活化生活空間，自90年持續推動迄今，103年度共徵得57件優秀作品。

2、持續推動社區營造

(1)社區營造網絡推廣

本市社區營造中心103年度已持續舉辦10場社區營造創意實驗沙龍，分享「樂齡健康學堂」、「如果。屋頂。種菜」、「日本環境教育」、「地球碳氣」等議題，並輔導陪伴26個社造點與行動，議題包含田園城市、高齡弱勢友善關懷、街區環境、公寓大廈、地方文史、青年創產等，持續經營並推廣社區營造網絡；本年度儲備社區規劃師培訓計有70名學員完成培訓，由培訓課程學員組成13組實習團隊及與4所社區大學合作，共同完成17個以臺北市空間與議題為場域的行動與創意發想。

(2)推動社區陪伴計畫

為持續推動以綠生活圈為操作範疇之社區營造創意綠生活實踐，辦理本市社區規劃師駐點輔導 Open Green 空間媒合計畫，廣邀社區徵件提案，完成 10 處開放點，內容除提升綠化面積外，亦串聯 48 個社群團體並進行空間媒合轉介；103 年度都市再生街區經營影像記錄計畫舉辦 6 場社區說明會，計有 77 位學員結訓，產出 18 部社區影像紀錄片，議題包含街區歷史、自然與生態、友善社區、新移民街區問題、社區街區創意行動及都建築與空間等。

(3)積極參與辦理國際活動，交換與學習國內外社區營造經驗。

於 103 年 9 月 27 日、28 日辦理「2014 臺北社區營造國際論壇」邀集韓國首爾研究院金秀顯院長、日本 BankART 總監創意總監池田修、日本澀谷大學左京泰明校長等辦理國際論壇，與韓國、日本社區營造發展進行經驗分享與交流。

3、改善地區公共環境

(1)街區營造

藉由都市更新再生、結合豐富的人文色彩，創造地方特色，辦理大同及萬華地區整體公共環境改善計畫，以結合沿線公共土地進行綠化、街道設施改善，並提供街角活動廣場等，活化整體環境，提升城市活力與空間質感。

103 年度辦理雙園國中周邊通學空間改善工程、軍功路沿線亮點修景工程；104 年度續行辦理軍功路沿線亮點後續修景工程、大同區蓬萊日新國小及赤峰街周邊等公共

環境改善工程、萬華區環南市場雙園國中及寶興街周邊等公共環境改善工程。

(2)協助西門商圈經營管理

延續「西門徒步區部分街道家具經營管理合作案」委託經營成果，未來每半年定期召開監督及營運績效評估委員會議。

4、創意城市學研交流，增進國際合作契機

(1)以創意城市理念，立基「世界設計之都」。積極媒合公私部門意見，建立合作共識並提高信任度及夥伴關係。

國際創意城市顧問查爾斯·蘭德利(Charles Landry)先生於104年1月來臺舉辦「臺北的企圖心」新書發表會，整合過去三年受臺北市邀請在臺灣所累積的成果感想，並提出臺北市未來如邁向創意城市的政策與思維，達成都市再生的願景。另外本府於103年舉辦創意城市國際論壇，透過蘭德利先生邀請來自不同領域的創意城市專家，來臺分享他們是如何打造創意城市。

(2)積極參與辦理國際活動，交換與學習國內外城市經營經驗。

三、未來工作重點

(一)營造宜居的居住空間

1、積極推動公辦都更標竿計畫

為使本市成為生態、智慧和宜居城市、減低市民的居住負擔、增加公共住宅的數量，將進行公辦都市更新策略，透過公有土地為引擎，啟動全市性22處公辦更新地區，達到增加公共住宅存量、改善都市基盤設施完善公共建設、

調整產業結構促進地區經濟發展、建構宜居城市改善居住環境品質等 4 大任務。年度重點包括：

- (1) 推動公辦都更標竿示範地區及相關配套機制。
- (2) 推動大同萬華老舊社區再生計畫。
- (3) 研提都市更新計畫與啟動都市更新地區再檢討作業。
- (4) 透過公辦都更機制，主導整宅重建事業。

2、整宅更新協助

- (1) 研訂整宅重建新機制，建立專法法源。
- (2) 提供中繼住宅安置弱勢住戶。
- (3) 研擬財務補助機制，推動整宅地區之更新改建及整建維護。
- (4) 整建住宅未更新前，就涉及公共安全、公共衛生事項，持續提供實質改善協助，維持整宅改建前基本生活水平。

3、持續推動整建維護

本市自協助民間辦理整建維護相關機制以來，逐步擴展補助面向，後續將以建立公平整建維護制度，提高整建維護個案品質，達到節能減碳，建物永續之目標，積極落實協助本市民眾辦理都市更新整建維護計畫，以促進舊建築居住空間改善，提高民眾申請意願。推動策略包括：

- (1) 修正補助項目，引導建物朝節能減碳目標修繕。
- (2) 調整受理機制，簡化申請程序，縮短行政程序。

104 年度公告受理預計 5 月開始，其補助計二方案，方案一為針對中低樓層建物及增設無障礙設施之建物為七樓以下（且無電梯）之建築物進行外牆修繕及增建電梯，方案二經老屋健檢評估為須整建維護之建築物。

(二)加速更新審議效能，健全都市更新法令制度

為提升審議效率並維護地主權益，刻正朝簡化方向訂定相關法令與制度，期望在中央及市府全力推動之雙重效益下，達到「健全都市更新法令」、「保障地主權益」、「提升審議效率」三大目標。

- 1、協助中央修訂都市更新條例：參與立法院於 103 年 10 月 21 日及 12 月 27 日召開內政委員會「都市更新條例」修正草案審查會議，提供建議。
- 2、研訂整建維護法令及操作機制：建議內政部於都市更新條例納入整維專章。
- 3、持續健全協檢制度，簡化審查作業。
- 4、協助中央推動行政技術分離及三家估價師分別委託機制之修正。
- 5、明定更新審議會排會原則並推動分流排會。

(三)健全更新事業組織，協助民間更新

- 1、持續監督管理都市更新推動中心運作，積極協助輔導民間推動更新，以提供都更協調整合、專業技術服務、都市更新技術專業之深化，以及協助所有權人公開甄選實施者或以自力更新方式推動都更。
- 2、運用民間專業團體資源，提供市民專屬都市更新法令諮詢及輔導機制，持續委託「臺北市都市更新整合發展協會」及「財團法人崔媽媽基金會」等民間專業團體駐本市都市更新處提供法令諮詢服務，並協助召開地區性法令說明會。
- 3、持續補助民間自組更新團體辦理更新重建。考量推動都市更新前期所產生之規劃費用，無法取得融資之協助，以致於自力更新發起有所困難，因此，為協助民間自組更新團

體推動更新重建，本府將持續補助已成立更新團體及申請實施都市更新事業各階段之規劃費用，最高至 530 萬元。

(四)推動永續創意的地方經營

1、推動「都市更新前進基地」，扮演公辦都更先期推動

為利於公辦都更計畫之推廣，將擴大推動都市再生基地計畫，104 年度推動重點項目如下：

(1)辦理街區再生活化等相關系列行動，進而推動公辦都更業務：

甲、強化都市再生基地角色任務，因地制宜，深入社區，增加實踐都市再生與活化之可能性。

乙、以主題性及目標性，增加基地之鍵結及整體推廣能量

(2)推動都市再生基地、社區夥伴計畫等計畫：

甲、既有都市再生基地基地 (URS) 持續提供創意團隊進駐。

乙、持續辦理都市再生前進基地社區夥伴推廣行動專案，提供經費補助，鼓勵引入在地社區之創意社群。

(3)持續推動創意策略與地區能量的推動：

持續推動地區空間共享計畫(Space Share)，持續完備空間分享平台，並透過各式行動推廣空間分享概念，呈現空間需求與供給的多元樣態，如共同工作/進駐空間、社區共享空間、時段性分享空間。

2、結合社區規劃師及其系列培訓人才建立地方導向的更新模式，持續推動社區營造--辦理本市社區營造中心、社區營造人才培訓課程、都市空間改造計畫及其他社區營造等相關事項

(1)社區總體營造推動委員會：

召開社區總體營造推動委員會，研訂政策推動目標與策略；並加強局處對話溝通交流，邀請相關單位進行社區營造實務經驗分享。

(2)社區營造網絡推廣：

以本市社區營造中心為核心，進行社區營造網絡串聯，並持續辦理社區規劃人才培訓及社區營造經驗交流，推廣本市社區營造成果。

(3)推動社區陪伴計畫：

持續鼓勵以綠生活圈為操作範疇，進行社區營造創意綠生活實踐；持續辦理影像紀錄計畫，紀錄社區在地文史與特色並發酵相關議題。

臺北市都市更新不僅扮演經濟發展的推手，本質上係希望提昇市民生活品質及市民自我的實現。多元化的社會，每個人對住宅、生活的價值觀不同。如何能在多元社會，使每個家庭、社區，共同快樂的居住和生活，係為城市再生的核心。

面對城市競爭的嚴峻挑戰，都市更新所肩負的責任，不僅是解決過去的問題，更應該調和現況議題與擘劃未來。未來將透過公辦都更協助過去都市更新難以推動的老舊地區進行改建，並釋出公共住宅讓居住弱勢安居臺北，更配合臺北都市發展、產業轉型的趨勢，提供新型態的工作室與產業基地，以創新的力量啟動都市再生促進再開發利用，並朝向復甦都市機能，改善居住環境，均衡都市整體發展。

伍、建管業務

一、業務檢討

本局建築管理工程處及本局建築管理科賡續推動各項業務，包括：實施建造執照協審，提高建造執照核發效率，辦理「臺北市政府五層以下(工廠倉儲／辦公服務類)建築單一窗口發照中心執行計畫。維護本市建築工地公共安全，103年7月1日至12月31日計實施2次工地總檢查，建築工程施工損害鄰房事件之處理，賡續推動工地圍籬綠美化，辦理營造業登記設立與專任工程人員受聘執業情形查核作業、建築師登記設立與變更、營造業複查換證業務，持續編列預算辦理騎樓整平專案，昇降設備檢查結果委外抽驗，推動建築物外牆飾面剝落查處執行計畫、集合住宅無障礙設施改善補助計畫。

輔導本市公寓大廈管理組織報備，賡續執行本市違規廣告物、廢棄招牌與鐵架整頓專案、簡化廣告物設置許可申請，執行「違規廣告物查報與拆除之專案執行計畫」，執行本府各項專案(如衛工污管、停車塔等)之違建拆除作業，北投士林科技園區第二期區段徵收工程拆遷處理，為增進建築資訊管理效能，建置建築師套繪圖服務平台，受理民眾申請各項執照圖說，加強資訊櫃臺便民服務。

二、工作成果

(一)建照審查與管理

- 1、自103年7月1日至12月31日止，計核發建造執照150件，建造執照(變更設計)141件，雜項執照11件，拆除執照78件，變更使用執照115件。
- 2、有關畸零地調處業務之處理，103年7月31日至12月31日止，計召開61次調處會議，5次畸零地調處委員會。

3、為提高建造執照核發效率，本府業於 97 年 10 月 1 日起正式實施建照協審新制，相關統計如下表所示：

表 1、建造執照協審制度辦理情形表
(自 97 年 10 月 1 日至 104 年 2 月 28 日止)

項目 月份		收件階段			公會協審階段		本處審查階段	
		核准掛件	未准掛件	合計	公會核准	退請補正	撤案或駁回	核准
97 年 10 月~ 98 年 12 月		671	54	725	539	215	61	485
99 年		508	39	547	468	186	87	454
100 年		502	76	578	466	200	101	319
101 年		477	71	548	432	320	70	317
102 年		364	67	431	437	278	118	473
103 年		419	55	474	404	257	95	303
104 年 1 月		15	3	18	38	27	18	27
104 年 2 月		20	6	26	13	25	4	22
97 年 10 月 ~104 年 2 月		2952	371	3323	2797	1508	554	2400
上月比 較	增減 數	5	3	8	-25	-2	-14	-5
附註		收件階段=係指依本府規定之 22 項收件標準進行審查。						
		公會協審階段：公會依照本處規定之行政審查項目進行審查，如未符規定，則依建築法第 36 條規定一次通知起造人，令其改正。						
		第 1 次催告時間：為退請補正後 30 天，申請人未提出補正程序並進行復審，由公會發函催告。						
		第 2 次催告時間：為退請補正後 5 個月(申請案逾期前 1 個月)，由公會發函催告。						

說明：協審階段建造執照收件共計 2952 件，公會完成協審案共計 2797 件，占 95%。

4、世界銀行評比簡化建築許可專案

(1)本府辦理「五層以下(工廠倉儲／辦公服務類)建築單一窗口發照中心」(「One-Stop Counter for Building Permit (For Factories, Warehouses, or Office Building of Five

Stories or Lower), Taipei City Government」)執行計畫於2014年發布之「2015 經商環境報告」,「申請建築許可」乙項指標排名由第7名退步至全球第11名,退步4名,相關統計如下(詳表2、表3):

表2、經商環境報告總體排名統計表

經商環境報告		2010	2011	2012	2013	2014	2015	排名變動
經商容易度總體排名		46	33	25	16	16	19	-3
1	開辦企業	29	24	16	16	17	15	+2
2	申請建築許可	<u>97</u>	<u>95</u>	<u>87</u>	<u>9</u>	<u>7</u>	<u>11</u>	<u>-4</u>
3	聘僱員工	153	-					
	電力取得			3	6	7	2	+5
4	財產登記	30	31	33	32	31	40	-9
5	獲得信貸	71	64	67	70	73	52	+21
6	投資人保護	73	74	79	32	34	30	+4
7	繳納稅款	92	88	71	54	58	37	+21
8	跨境貿易	33	54	23	23	18	32	-14
9	執行契約	90	89	88	90	84	93	-9
10	破產處理	11	10	14	15	16	18	-2

(2)本府積極改革建築許可申請流程,於2012年世界銀行Ease of Doing Business 國際評比持續獲得佳績。2015年將更進一步參酌本市城市發展及實務執行,於現有架構上針對本市五層以下(工廠倉儲/辦公服務類)建築,申請建築許可之程序及時間再予簡併,並於104年3月10日正式公告。

(3) 104 年改革申請制度新增「開工」程序，整併供水申請流程。相關改進措施總計為 4 個作業程序／58 個工作天程序，已於 104 年 3 月 10 日公告，應有助於新年度的評比。

5、持續推動網路申請指示建築線，提供便民服務

為便利民眾申辦建築線指示作業，簡化申請程序及書圖文件，本市於 100 年 10 月 1 日起開放全市試辦免備書圖網路申辦建築線指示，此為全國首創建築線指示網路申辦免臨櫃服務，市民只要在網路登打基本資料送出申請，即由專人受理於 10 日內完成指示圖說，系統即通知申請人列印繳費單繳費，於完成繳費後，系統即自動寄送成果圖給申請人。同時為提升建築線指示申辦便利性及資訊透明度，本府將原來民眾需各別至地政、都發、建管等單位申辦建築線指示所需資料，整合於本市建築線指示申請網路系統內，藉由具單一窗口服務理念的電子資訊平台，提供市民方便友善的申辦及查詢服務，讓申請人可直接透過網路監督本市建築線指示行政作業，並使土地開發資訊變得更透明且垂手可得。103 年 7 月至 12 月核准建築線指示 619 件，其中網路申請為 619 件，網路申請比率達 100%；104 年 1 月至 2 月核准建築線指示 172 件，其中網路申請為 172 件，網路申請比率達 100%，廣受市民好評。

6、執行民眾申請指示建築線審查費至超商繳納免收手續費措施

本府委託市庫代理銀行（台北富邦銀行）轉委託超商代收規費等之 10 元手續費，原需由市民自行支付，為減輕市民負擔，自 102 年 1 月 1 日起，本市建築線審查等規費至超商繳交之手續費改由本府支付。本項措施自 103 年 7 月至 12 月建築線指示審查費入帳共計 599 件，其中至超商繳納免收手續費的計有 269 件，至超商繳費比率達 44.9%

以上；自 104 年 1 月起至 2 月建築線指示審查費入帳共計 161 件，其中至超商繳納免收手續費的計有 88 件，至超商繳費比率達 54%以上，較 102 年之 36%，已有明顯成長，受到市民相當的肯定。

- 7、辦理臺北市現有巷道廢止或改道案，以促進土地整體使用及都市景觀：103 年 7 月 17 日公告「廢止臺北市中山區中山段三小段 60 地號等 1 筆土地（臨錦州街 4 巷 10 弄）現有巷道」案。

(二)建築物施工管理

- 1、為維護本市新建中之建築工地公共安全，103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止分別於 8 月（618 處工地）、11 月（608 處工地）計實施 2 次工地總檢查，違規工地計 17 件，均已依規定處罰並限期改善完成。
- 2、建築工程施工發生損害鄰房事件之處理，依「臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則」之規定，辦理現場會勘並協調建、損雙方處理相關賠償或修復事宜。103 年 7 月 1 日至 103 年 12 月 31 日止，召開損鄰協調會計 6 件。
- 3、103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，受理建照工程申報開工計 215 件、受理申報各樓層勘驗計 2,408 件（其中一般樓層勘驗計 1,969 件、必須派員勘驗項目：放樣勘驗計 143 件、1 樓版勘驗計 71 件、2 樓版勘驗計 125 件、10 樓版勘驗計 59 件、山坡地勘驗計 26 件、其他 15 件）。
- 4、103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，核發建築物使用執照計 172 件，總樓地板面積 1,995,085 平方公尺，總戶數 3,703 戶，總棟數 255 棟。

5、截至 103 年 12 月 31 日統計，工地圍籬綠化面積約達 26,700 m²，相當於增加本市 40 座小型鄰里公園綠化面積，約可減少 2,670 公噸二氧化碳排放量。

(三)營建管理

1、辦理本市營造業審議作業

對於營造業及專任工程人員違反營造業法情形，依營造業法第 67 條及各級營造業委員會設置要點，召開營造業審議委員會會議，於 103 年 7 月 1 日起至 12 月 31 日止，召開 2 次審議會，計審議 31 案。

2、依據營造業法規定辦理營造業登記設立與專任工程人員受聘執業情形查核作業

(1)103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止完成辦理 103 年度第 3 次及第 4 次專任工程人員差勤工作紀錄查核，計查核本市營造業 300 家、274 位專任工程人員。

(2)經比對出入境、薪資所得、勞保等相關資料，對於違反規定之營造業及專任工程人員，移付本市營造業審議委員會審議。

(3)103 年度辦理營造業申報淨值作業，迄 103 年 12 月 31 日止營造業申報件數計 368 家(含甲等 204 家、乙等 60 家、丙等 76 家、專業 11 家及土包 17 家等營造業)。

(4)營造業至 103 年 12 月 31 日止設籍本市營造業計 1,216 家(甲等 484 家、乙等 106 家、丙等 406 家、專業 96 家、土木包工業 124 家)。

3、辦理建築師登記設立與變更

103年7月1日至12月31日止於本市辦理開業登記建築師計25家，註銷開業建築師計16家。另設籍本市之開業建築師1,387位，事務所計1,307家。

4、辦理本市建築師懲戒作業

對於建築師違反建築師法情形，召開建築師懲戒委員會會議，於103年7月1日起至12月31日止，召開1次審議會，計審議3案。

5、辦理營造業複查換證作業

103年7月1日至12月31日止於本市辦理複查換證之營造業計247家（甲等105家、乙等42家、丙等67家、專業11家、土木包工業22家）。

(四)建築物使用管理

1、騎樓整平專案辦理情形

(1)為提供市民「通暢、舒適、安全」之行走空間，本府於91年開始辦理「騎樓整平」，本市騎樓計畫改善長度計17萬公尺，本府以跨部門整合及分期分區之策略逐步完成全市之騎樓整平，並擬具點、線、面三階段的進程落實計畫之執行。累計91~103年已完成18萬6,426公尺。

(2)104年度本府編列新臺幣2,000萬元預算賡續推動整平工程。

2、既有公共建築物無障礙設施改善

(1)連續七年全國評比榮獲特優

本府榮獲內政部103年度公共建築物無障礙生活環境業務督導評比「特優」。

(2)輔導公共建築物改善無障礙設施

自 103 年 7 月 1 日起至 12 月 31 日，積極督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召開 8 次「臺北市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。

(3)持續推動分類分期執行計畫

針對本市既有公共建築物，於 102 年度訂定公共建築物無障礙設備及設施分類分期（第 5 期、第 6 期）改善執行計畫，訂於 10 年內清查本市 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）。

3、建築物公共安全檢查業務執行情形

(1)全國評比榮獲特優

本府榮獲內政部 103 年度建築物公共安全相關業務督導評比「特優」第一名，成績高居全國 9 個都會型縣市之首。

(2)落實公共安全檢查申報制度並辦理品質複查

自 103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，本局受理建築物公共安全檢查簽證及申報案件計 5,073 件。為確保專業檢查人之簽證品質，並防杜借牌歪風，本局遵依內政部訂頒「直轄市、縣市主管建築機關辦理建築物公共安全檢查申報案件複查作業原則」辦理抽件複查。103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，計複查 1,486 件，其中合格 1,458 件，其餘不符規定之 28 件，業經限期改善後重行申報在案。

(3)專業檢查人簽證內容不實依法查處

對查獲專業檢查人簽證不實案件，依「臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件簽證不實認定與懲處作業要點」規定，視違失情節輕重處予記缺點或罰鍰等處分，情節特別嚴重者，並報請內政部撤銷專業檢查人認可證。

自 103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止，召開公共安全專案小組會議計 4 次，審認簽證不實記缺點處分計 2 件。

(4)推動公共安全檢查申報案件委外查核

本府率全國之先訂定「臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件委託查核作業準則」，據以委託民間專業團體辦理公共安全檢查申報案件查核。已公告指定「台灣建築物公共安全協會」、「台北市建築師公會」及「台北市建築物公共安全檢查商業同業公會」等 3 家查核機構，不僅大幅縮短行政流程，查核時間從 20 日大幅降低至最短 5 日，並為兼顧簡政便民與行政處理效能，自 101 年 7 月 1 日起，本市建築物公共安全檢查簽證及申報案件，申報人得就本府公告指定之查核機構或本局擇一申請查核。

(5)特定消費場所公安消安聯合動態檢查

本局除平日配合本府公共安全聯合檢查小組執行特定消費場所無預警安檢外，亦於每季執行大型專案計畫，連鎖 KTV、網咖、電玩、電影院、大型百貨公司及賣場、婚宴餐廳、幼稚園、補習班及老人福利機構等特定場所，會同消防局執行公共安全動態檢查。自 103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日，計檢查 2,436 件，合格 2,337 件，不合格計 99 件。不合格場所除依「臺北市政府處理違反建築法事件統一裁罰基準」，分別處新臺幣 6 至 12 萬元不等之罰鍰外，並列管限期補辦手續或限於 2 日內改善再行複查；經派員複查結果均改善完畢。

4、建築物違規使用罰鍰執行辦理情形

(1)依「臺北市建築管理工程處行政罰鍰催繳作業流程」進行催繳，拒不繳納者即移送行政執行處強制執行。

(2)對於已移送案件，仍採其他方式（發函或現場催繳），敦促義務人履行債務。

(3)103年7月1日至12月31日止，違規使用罰鍰處分計254件，金額為28,011,729元；罰鍰收繳計101件，金額為17,903,729元。

(五)公寓大廈及廣告物管理

1、103年7月1日至12月31日止，公寓大廈管理組織報備申請計206件，核准118件。

2、103年7月1日至12月31日止，廣告物許可證申請計437件，核准111件。

3、103年7月1日至12月31日止，廣告物雜項執照申請計13件，核准10件。

4、103年7月1日至12月31日止，廣告物使用執照申請計12件，核准10件。

5、103年7月1日至12月31日止，違規廣告物查報取締拆除件數計查報1,168件，強制拆除415件，自行拆除569件。

(六)建築物違建查報暨拆除處理

1、違章建築查報拆除處理情形

(1)103年7月1日至12月31日止查報違章建築計3,007件，處理本市違章建築計2,399件（其中一般違建1,113件，大型違建7件，即時強制拆除961件、專案違建配合污水管接管工程、妨礙公共安全等217件及83年以前既存違建101件）。

(2)對於違反建築法第95條拆後重建，103年7月1日至12月31日計6件移送法辦，藉以達到遏止新違建之產生。

(3)全力配合執行本市污水下水道用戶接管工程施作，對於妨礙該工程進行之違建，優先查報執行，103 年度計現場會勘 22,444 戶，計查報 51 件，已結案 40 件，將配合施工時程積極疏導拆除。

2、有關本府現行違建拆除處理原則(三軌方式)，係依本府 101 年 7 月 11 日府都建字第 10161271401 號函辦理，103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日止列入第三軌排序執行案件計 110 件。

3、北投士林科技園區第二期區段徵收工程拆遷處理

配合本府地政局土地開發總隊辦理「北投士林科技園區區段徵收工程(第二期)」段內違章建築之查估及補償作業共 239 間建物，經釐清為合法建物已退由總隊主辦計 16 間，剩餘 223 間為違章建築，刻正依工程進度逐戶訪查確認中，截至 103 年 12 月 31 日止已完成認定 220 間，並簽報核定各項拆遷補償費待領在案，本局建築管理工程處當依規定程序持續進行作業。

(七)資訊管理

1、103 年 7 月至 12 月核發使用執照存根 1,442 件，地籍套繪圖謄本 1,980 件，建築執照檔案圖說 10,368 件，微縮影片複印 980 件，微縮影片閱覽 300 件。

2、建築執照數位影像最佳化掃描

(1)為妥善保存及增值應用建築圖及相關執照文件，本府自民國 80 年起率全國之先，即致力於建築執照數位化，以提昇行政效能及提供民眾線上查詢服務。為提升民眾臨櫃查詢及申請之服務品質，業於 103 年度進行「建築圖及相關執照文件最佳化掃描建檔」，藉由最佳化影像解析品質以解決早期藍曬圖掃描無法符合民眾使用之需，而仍需耗費時間、人力調閱原卷，致增加民眾之等候時間。

(2) 103 年度已完成建照 9,769 卷，使照 5,039 卷，A3(含)以下文件計 5,342,496 頁，A2(含)以上圖說計 773,987 張，目前已完成 89 年至 82 年相關執照掃描，減少人力調閱原卷達 11%以上，服務效率提升度如下：

	掃描建檔完成前	掃描建檔完成後	服務效率提升度
領件	掛號後 4 天	掛號當天	400%
調案	掛號後 3 天	掛號當天	300%

三、未來工作重點

(一) 推動建造執照無紙化

1、「臺北市都市開發審議暨建築執照審查 BIM 資訊應用發展計畫」已從 102-106 年為期 5 年之本府重要政策，臺北市每年約有接近 1700 件的各類建築執照申請案，臺北市政府積極建構資訊應用環境及實施建築執照協審制度與推動各項便民措施，對於建照之審查時效已有顯著改善，已有效提升行政效率也廣受各界好評與肯定。在國際城市積極導入 BIM（建築資訊模型，Building Information Modeling）而發展 e-Government 的趨勢下，將進一步引入新知能、建立新制度、應用新技術，整合臺北市政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臺」，以落實廉政及節能政策。

2、本案 102 年度計畫「臺北市都市開發審議暨建築執照審查 BIM 資訊應用發展計畫—建造執照無紙化」業於 103 年 11 月 26 日完成成果發表，建構「臺北市無紙化雲端服務平臺」整體架構及完成無紙化線上申請功能，並預計於 104 年度 5

月開始，逐步實施無紙化，另 103-106 年「臺北市都市開發審議暨建築執照審查 BIM 資訊應用發展計畫」將以無紙化建置及業務系統整合為基礎，持續推動建築執照 BIM 審查服務及 BIM 生命週期營運管理兩大主軸，並整合建築物的生命週期與政府機關業務流程成為具建築物履歷資訊之雲端平臺。

- 3、推動的建造執照無紙化主要達成目標分為三部分，第一部分是取代建照審查紙本填寫作業，提供申請者線上填報相關審查資料；第二部分是申請者對於審查建築物的建築圖說資料，由傳統繪製印出大量紙本審查或攜帶至現場進行問題溝通，改由繳交電子原始檔或轉製為 PDF 格式線上繳交，避免重複修正大量紙張的浪費；第三部分提供圖層查核機制，可提供建築師及審查人員取得圖面相關數據，配合法規的審查條件，加快審查的速度。
- 4、此外，利用電腦系統建立標準化作業之申請書表、綜理表資料檢核規則，以電腦自動化輔助進行申請書、書圖表單內容完整性及初步正確性檢查，自動提示提供審查承辦人參考，減少後續資料比對及審查的負擔，提升審查效率及準確性；透過系統 24 小時線上進行相關書表文件上傳遞交，可以大量減少實體紙本文件的產生，初步評估建造執照無紙化效益每年約可節省 3.55 億之成本，可大幅減少建築師事務所建造執照送審圖說文件成本開銷，另外提供申請人辦公時間外之服務，爭取掛件及其法令適用時間。

(二)持續推動本市免申請建築線指示措施，提供便民服務

為配合本府簡政便民政策，並因應內政部建築許可改革措施，減少申請建照時所需檢附文件，99 年起即持續檢討本市已完成重劃地區或區段徵收地區，該範圍內之建築基地若面臨已開闢完竣之都市計畫道路且符合建築法第 48 條規

定者，經本府公告後為可免再申請建築線指示業務地區，以簡政便民。截至 103 年 12 月 31 日止，本市已公告實施 10 個免指示建築線地區面積達 452 公頃，後續將選定「北投、士林科技園區區段徵收區」等納入檢討地區，以持續擴大免指示建築線地區範圍，縮短本市建築許可作業時程。

(三)持續推動騎樓整平專案

經統計本市總騎樓長度約達 22 萬公尺，除已完成規劃 17 萬公尺之外，尚有約 5 萬公尺騎樓位於街道巷弄間。由於騎樓整平的成果廣受市民肯定，並期待本府能再持續推動，將自 103 年起擴大執行騎樓整平計畫，將 17 萬公尺以外騎樓納入規劃，持續與所有權人溝通分年改善完成。

以 3 年(每年 2,000 萬元)總經費 6,000 萬元預算推動騎樓整平擴大改善計畫，改善標的主要針對下列路段：

- 1、本市已完成規劃 17 萬公尺騎樓之外，分佈於街道巷弄間具通行效益之騎樓路段(約 1 萬 7,000 公尺)，並以學校、醫院周邊通行路段為優先改善標的。
- 2、原 17 萬公尺騎樓整平計畫範圍內，因早期民眾配合意願不佳，可再協商店家加強改善路段。

(四)建築物外牆飾面剝落查處執行計畫

本局已於 103 年 7 月起委託專業技術團體對於本市建築物外牆飾面材料剝落案件協助進行現場勘查認定，至 103 年 12 月已勘查約 1300 件，對於具有潛在危險處所即行張貼「當心墜落物」告示，並基於行政指導提出建議修繕方案，責請大樓管理委員會、建築物所有權人限期內進行必要之修繕或施作緊急安全防護措施。

(五)昇降設備檢查結果委外抽驗

經統計至 103 年 12 月 31 日止，本市計有 16,476 棟建築物附設昇降設備（總數計 35,963 臺），由於新建建築物逐年增加（每年約成長 2.5%），囿於建管人力有限，為能確保檢查機構檢查品質並合於內政部抽驗作業規定（內政部營建署 102 年 10 月 23 日營署建管字第 1022921320 號函本市每月安全檢查抽驗件數設備使用 20 年以上抽驗 30%、15 年以上 20 年以下抽驗 20%、10 年以上 15 年以下抽驗 10%、10 年以下抽驗 5%），本府於 101 年度起將本市昇降設備安全檢查結果，委託具有專業檢查知識及能力之學術單位或團體辦理抽驗，以落實行政與技術分立原則，並精簡行政人力費用支出，提昇本市昇降設備之使用安全。

（六）推動集合住宅無障礙設施改善補助計畫

為建構本市成為一個可及、便利、安全的居住城市，本局於 103 年 3 月公告「臺北市原有住宅無障礙設施改善補助執行計畫」，擬自 103 年起至 112 年底分年編列預算，以補助經費誘導本市境內領有使用執照之原有住宅共用部分空間設置無障礙設施（備），計畫於 104 年先行試辦 100 處，並期透過建築之改善與設備之充實，為行動不便者與高齡者營造一個友善、健康、安全的生活空間。

（七）執行「違規廣告物查報與拆除之專案執行計畫」

考量行政成本及本局人力負荷，且廣告物之設置為商業活動所需，全面查處實不可行，「臺北市違規廣告物優先查處原則」業以 102 年 4 月 24 日府都建字第 10262042900 號令發布，並自 5 月 13 日起實施，以違反情節等輕重影響程度，分「優先執行」、「依序執行」2 軌制施行，目前廣告物處理原則為：

- 1、配合市府重要政策或擬定專案整頓違規廣告物，如配合消防局「消防車輛救災活動空間改善計畫」針對各處消防救

災有困難之街區進行違規廣告物之查處，至 103 年 5 月列管之 198 條巷弄進行清查，符合規定計有 168 條巷弄，已查報 136 件違規廣告物，並全數處理完成。。

- 2、市民檢舉案件依「臺北市違規廣告物優先查處原則」辦理。
- 3、持續依擬訂之 102 年至 104 年三年違規廣告物查報與拆除專案執行計畫擇定本市路寬 30 及 40 公尺以上道路計 44 條，對妨礙消防救災、市容觀瞻及公共交通之違規廣告物進行查處，自 103 年 7 月 1 日至 12 月 31 日已查報 1,168 件違規廣告物，已拆除 984 件。

(八)加強妨害公共安全違建查處

針對目的事業主管機關通報有妨礙消防安全或危害公共安全者，優先執行。

(九)執行 226 服務專案

本府為確保公共安全及關懷弱勢，對於有公共安全屋頂違建之改善及弱勢民眾之救助，特訂定本執行計畫，其中本科執行項目為屋頂違建隔出三個使用單元以上之改善。

(十)建築執照數位影像最佳化掃描

本計畫預計於 104 年 12 月底完成，預計完成 56,425 卷建築執照相關圖說及文件，大圖約 950,000 張，文件約 5,758,000 頁。預期達成效益如下：

- 1、數位化電子圖檔藉由建築圖影像管理系統，提供予產發局、商業處、消防局等單位業務查詢；民眾申請建物變更使用用途時可調閱使用，減少民眾申請書證次數，達到便民服務之目的。

- 2、可提供建築物災害搶救之參考，以達到災害預防及搶救之目的，並可與本局現有建管系統之屬性資料相互結合，以達建管資料整合之目標，提高建築業務執行績效。
- 3、相關單位及一般民眾，利用瀏覽器(Browser)作線上查詢及列印，提供市民更有效率、更便捷之服務。
- 4、建立建築執照圖說及文件之數位化電子圖檔得以有效列管，資料得以永久保存，並可提供相關便民、救災使用。
- 5、預計完成 81 年至 65 年相關執照掃描建檔，減少人力調閱原卷達 24%以上。

(十一)建築執照書圖文件電子化線上申請

為了縮減建造執照申請作業時程並減輕承辦人員執照審查資料比對負擔，本府預計於今年度推動「建築執照書圖文件電子化線上申請」系統，提供建築師透過單一系統介面線上遞交建築執照審查相關申請書資料，以網路傳輸方式遞交電子格式之相關書圖表單文件，減少紙本作業的時間與資源，並建立申請書表、綜理表資料檢核規則，以電腦自動輔助進行申請書、書圖表單內容完整性及初步正確性檢查，自動提示提供申請者及承辦人參考，以期縮短執照審查作業時效，提高便民服務效能與品質。同時透過系統線上進行相關書表文件上傳遞交，可以大量減少實體紙本文件的產生，達成建管資訊業務無紙化目標。

陸、結語

以上謹就本局 103 年 7 至 12 月以來各項業務執行成果及工作重點提出檢討及未來展望。政府存在的價值在於創造及滿足多數民眾的需求，所以本局將透過關心民眾、了解民意，提出符合市民需求的作為，讓多數民眾對於施政有所感覺，甚至有所感動，做好優質的「前端服務」。然而前端服務的成功，靠的是良好的管理與人力的執行，本局擁有各類專業人才，唯有透過善用人才，凝聚向心力與激發熱情，做好有效率的「後端管理」，市民的肯定將指日可待。

政策的推動，除了本局同仁的努力，更需要 貴會各位議員女士、先生的支持與協助，本局同仁將在各位議員女士、先生的監督與策勵下，共同為市民服務而戮力以赴。敬請各位議員女士、先生一秉愛護之忱，繼續鞭策並予支持與指教。

敬祝，各位議員女士、先生健康愉快，謝謝！