

臺北市議會第14屆第5次定期大會

臺北市政府都市發展局工作報告

報告人：簡瑟芳

中華民國114年4月

目錄

前 言.....	1
空間規劃結構轉型.....	2
國土計畫功能分區劃設	2
全市都市計畫通檢	4
全市都審地區總體檢	5
土管法令滾動檢討	6
降溫城市計畫	8
南港內湖產專區都計變更	10
南西心中山及赤峰街商圈輔導管理	13
營業場所預審制度之精進作為	14
容積移轉與代金制度	15
大眾運輸導向（TOD）開發許可計畫檢討	17
空間圖資數位化	18
多元社會住宅世代共居.....	20
社會住宅興建與精進	23
社會住宅及出租國宅育兒家庭協助	26
幸福住宅，提供新婚、育兒家庭不同居住資源管道	27
社會住宅輪候制前置作業基礎-社會住宅申請統一登記平台建置 作業	29
青銀換居世代共好	31
「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼	32
社宅物業管理培訓與社宅關懷機制	33

加速都市更新推動.....	35
公辦都更7599專案	35
整建住宅專案	38
高氯離子混凝土建築物575專案	40
山坡地危險建築物更新協助	42
修訂劃定全市更新地區暨擬定更新計畫	44
防災型都更專案	46
都更審議效率提升	48
老舊公寓增設電梯補助案	50
都市更新知能推廣	54
危老重建建築管理.....	59
地震列管修繕紅黃單建築物處理	59
大直工地事件後續處理及建築管理作為	61
協助高氯離子混凝土建築物處理	63
危險老舊建築物加速重建	65
建築物外牆檢查申報	67
落實建築物定期公安申報	68
精進公寓大廈管維機制	70
遏止及減少建築物違建	72
公共場所公安聯合檢查	74
推動建築物無障礙環境	76
推動既有建築物綠能智慧建築改善	79

表目錄

表1 114年度租金加碼補貼額度表.....	32
表2 整維得來速套餐ABC申請案件一覽表.....	51
表3 民間私有海砂屋列管件數.....	63

圖目錄

圖 1 本市國土功能分區圖.....	3
圖 2 臺北市體感降溫專案計畫.....	8
圖 3 南港產專區推動成果示意圖.....	11
圖 4 內湖產專區都市計畫變更示意圖.....	12
圖 5 113年度航空攝影成果及地形圖.....	18
圖 6 小巨蛋及民生社區三維實景模型.....	19
圖 7 臺北市社會住宅執行情形盤點.....	25
圖 8 幸福住宅分布位置圖.....	28
圖 9 社會住宅輪候機制概念圖.....	30
圖 10 臺北市社會住宅輪候制準備階段作業示意圖.....	30
圖 11 公辦都更7599專案簡易說明圖.....	35
圖 12 信義區虎林街60巷基地現況圖及模擬.....	36
圖 13 南港產專區單元2-25基地現況圖.....	37
圖 14 整宅專案程序示意圖.....	38
圖 15 高氣離子建築物575專案簡易說明圖.....	40
圖 16 內湖康樂街136巷基地現況及模擬.....	41
圖 17 修訂劃定全市更新地區範圍分布示意圖.....	45
圖 18 防災型都市更新專案簡易說明圖.....	46
圖 19 老舊公寓增設電梯簡易補助說明圖.....	50
圖 20 增設電梯補助熱點圖.....	52
圖 21 信義富台社區增設電梯施工.....	53
圖 22 辦理都市更新系列講座.....	55
圖 23 辦理都市更新說明會.....	56

圖 24 自主更新宣傳摺頁.....	57
圖 25 專業公會檢查工地排水.....	62
圖 26 六都危老重建計畫統計圖表.....	65
圖 27 臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會受理違章建築爭議案件統計情形(113年1月1日至114年2月28日).....	73
圖 28 公共場所公安聯合檢查現場執行.....	75
圖 29 建築物無障礙環境改善對照圖.....	77

前言

第一召集人、第二召集人、各位議員女士、先生：

感謝貴會一直以來對於本局業務推動持續的督導與支持，在貴會第14屆第5次定期大會開議之際，謹代表本局全體同仁表達由衷感謝之意！在貴會支持，及本局同仁積極辦理下，茲就本局近期重要工作擇要說明如下：

在空間規劃面上，臺北市積極應對環境變遷與氣候變遷的挑戰，推動國土功能分區劃設，研擬本市的空間發展原則與策略，並推動「體感降溫專案計畫」，改善都市微氣候，其中開發基地體感降溫細部計畫已於113年11月12日公告實施，並將持續辦理全市都審通盤檢討，納入建築通風與散熱設計規範。此外辦理修訂「新建建築物綠化實施規則」，提升建築基地綠覆率標準，訂定「臺北市建築物能源耗用管制辦法」，期透過政策誘因及建築規範推動城市降溫，實現宜居都市願景。

推動社會住宅是當前重要政策之一，也是臺北市責無旁貸之使命。然而社宅推動面臨土地資源有限的挑戰，市中心少有大面積土地可供興建，本局積極檢討並盤點可開發之土地，於114年新增具規劃潛力之社宅基地(包括東園國小職務宿舍及健康中心基地等)，並透過多元開發模式，持續補充社宅資源。

同時臺北市也積極導入民間資源，擴大公私協力模式，以增加可用的住宅供給。自113年起臺北市首創全國推出「幸福住宅政策」廣受好評，114年預計將再推出行天宮及萬隆社宅部分戶數，未來亦將持續盤點市府資源，積極提供居住協助。

臺北市也參考國際社宅經驗，並諮詢社福團體、租屋團體及專家學者，於114年規劃建置「社會住宅統一登記平台」。該平台將了解市民的社宅需求，作為未來反饋至政策規劃與資源配置的依據。

本次工作報告將依業務性質，就「空間規劃結構轉型」、「多元社會住宅世代共居」、「加速都市更新推動」、「危老重建建築管理」等四大面向分別說明，敬請各位議員女士、先生，不吝指教。

空間規劃結構轉型

國土計畫功能分區劃設

一、工作願景與目標

為應對全球環境變遷與氣候變遷帶來的挑戰，本市遵循「國土計畫法」精神與全國國土計畫指導方針，從跨域發展、用地規劃、保育韌性及多元風貌等面向著手，推動國土功能分區劃設，並研擬本市的空間發展原則與策略。該措施將作為未來空間規劃的長期政策指引，致力實現2050淨零排放目標，打造宜居且永續發展的城市。

二、辦理情形與後續規劃

本市國土功能分區圖及繪製說明書（草案）自110年12月30日公告公展，至113年6月13日止，共歷經5次本市國土計畫審議會審議，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，關渡及洲美地區（除自然公園外）劃設為城鄉發展地區第一類，於113年7月16日獲本市國土計畫審議會同意修正後通過，並於113年8月15日函送內政部審議內政部國土計畫審議會於113年11月12日召開第32次會議，惟國土功能分區公告期限經立法院113年底修法展期至120年，俟內政部依修法展期確認審議方向，本局將持續研議完善都市發展論述再提請內政部續審本市國土功能分區方案。

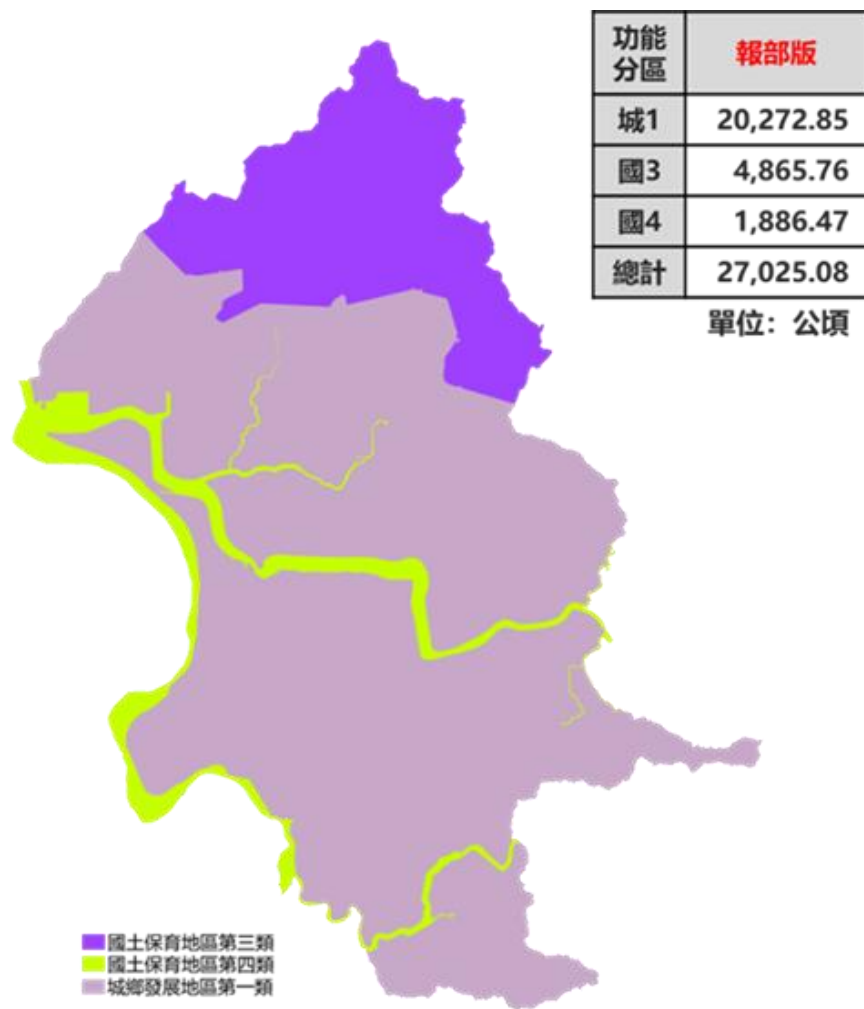


圖 1 本市國土功能分區圖

全市都市計畫通檢

一、工作願景與目標

為務實處理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。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

全市性都市發展關鍵課題，包括住宅區商圈、農業區及工業區檢討、山限區範圍、平坦保護區等處理機制之檢討，以及中央認為容積應予訂定上限、保變住地區、因應松山機場限高周邊土地建蔽率檢討等大眾迭有提出建議之課題，均已納入全市都市計畫通盤檢討重點。

另本府為廣泛蒐集各界意見，於112年12月至113年1月公告公開徵求意見，並辦理6場地區說明會，截至114年1月，已收到二百六十餘件陳情案，已就陳情案件予以分類研析，另就部份議題於113年下半年已陸續召開3場次跨機關研商會議，評估變更內容之可行性，後續將綜整持續針對各議題綜整評估，納入全市都市計畫通盤檢討案內辦理。

(二)後續規劃

未來上開關鍵議題及民眾所提陳情意見，將就可行且具共識部分納入全市都市計畫通盤檢討案內，本局刻辦理全市都市計畫通盤檢討法定程序及相關作業委辦案招標作業，以擬製都市計畫通盤檢討書圖，預計於114年底啟動公告公開展覽等法定作業程序。

全市都審地區總體檢

一、工作願景與目標

本市都審機制自70年代推動迄今，規範多處都市設計審議地區，故依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」啟動「全市都審地區總體檢」，朝精簡方向辦理，將明確化準則規範，強化效能及簡化行政程序，以兼顧開發與環境永續、成就低碳降溫政策目標。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

112年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，並於113年6月26日先期規劃階段期中審查通過。刻辦理先期規劃階段期末報告工作，已針對全市都審地區及都市設計準則範圍提出檢討原則及準則內容調整方向。另針對本市人行空間、都市風廊、山坡地建築色彩等議題進行研議，將擬定量化規範內容。

(二)後續規劃

預計於114年中完成先期規劃階段結案報告，預計於114年底啟動法定程序。

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，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啟動法制作業程序，修法內容如下：

1. 放寬建築基地依土管自治條例第80條之2規定申請大規模基地開發容積獎勵之回饋比例自70%下降為50%。

2. 放寬第三種住宅區得附條件允許設置民俗調理業。

修法草案經本市議會113年5月8日第14屆第3次定期大會第6次會議三讀審議通過，並於5月27日請內政部核轉行政院備案，案經內政部7月16日及12月5日召開研商會議，主要請市府就民俗調理業之附條件允許使用管理機制、第80條之2容積率酌予放寬之回饋比例調降補充回饋用於社會住宅之優先性等內容，本局已依研商會議結論補充修正，於114年2月12日及2月21日函請法務局協助函送內政部核轉行政院備案，後於114年2月26日函送內政部核轉行政院備案。

(二)後續規劃

1. 配合土管自治條例放寬住三得附條件允許設置民俗調理業修訂臺北市土地使用分區附條件允許使用標準

本次土管自治條例修法草案涉及放寬住三得附條件允許設置民俗調理業，需配合於臺北市土地使用分區附條件允許使用標準訂定臨接道路寬度、設置樓層之允許使用條件，故待土管自治條例中央備案後修正發布，接續配合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，並持續配合各產業及目的事業主管機關需求，滾動式檢討土地使用管制規定。

2. 工業區檢討放寬作長照機構使用

針對議員提案本市工業區放寬作長照機構使用，本局於113年7月22日邀集產業局、社會局及衛生局等單位會商，產業局於114年2月10日彙整相關單位意見及修法建議資料，初步建議部分長照機構得適度開放，本局訂於114年3月31日邀集相關單位召開會議確認修法條文內容。

降溫城市計畫

一、工作願景與目標

面對日漸高溫環境，降低實質物理溫度確有困難，但可先由體感降溫著手，創造戶外舒適環境。為此本市率先全國，全市性推動「臺北市體感降溫專案計畫」三大策略：

策略一「體感降溫減碳」，以「水綠降溫」、「通風散熱」、「遮蔭涼適」對策讓開發基地體感降溫，鼓勵增加綠化、設置連續遮簷設施。

策略二「建築能效降碳」，由公而私推廣建築能效管制，並從營建技術、工法、材料，推動「低碳到近零碳」建築。

策略三「密集綠覆固碳」，透過公有土地增加綠化及透水鋪面，建構城市綠色基盤設施，如道路系統、公園、行道樹、河堤開放空間等，提高面對氣候災害之韌性。



圖 2 臺北市體感降溫專案計畫

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 「體感降溫減碳」

為提供建築物立體綠化及連續遮簷設施等設置誘因，「擬定『臺北市開發基地體感降溫專案』細部計畫案」已於113年11月12日公告實施。

2. 「建築能效降碳」

113年1月22日函告申請綠建築標章之新建建築物，自113年2月起市府新建公有建築物建築能效應達1+級，5月份起要求非市府所屬公有建築物應達1+級；私人新建建築部分，自7月起勸導應納入建築能效評估。

3. 密集綠覆固碳刻由本市公園處訂定階段性目標及行動計畫。

(二)後續規劃

1. 全市都審通盤檢討

刻辦理全市都審通盤檢討之先期規劃，並將建築物通風散熱評估納入設計規範，供後續各建築基地開發規劃之指引，預計於114年底進行都市計畫法定程序。

2. 修訂「臺北市新建建築物綠化實施規則」

導入「綠容率」及「等效綠覆面積」等概念，新增「立體綠化設施」定義、提升建築基地綠覆率標準、修訂調整適用建築基地類型、綠化檢討標準及綠化構造設施規定，並要求綠建築管理維護計畫應納入公寓大廈規約併入產權移轉交代，預計於114年第2季完成修訂。

3. 訂定「臺北市建築物能源耗用管制辦法」

「臺北市淨零排放管理自治條例」已於113年7月22日制定公布，配合訂定「臺北市建築物能源耗用管制辦法」，113年9月已辦理法制作業，預計114年第2季發布施行，既有建築物按本局執行計畫辦理建築能效評估，新建之公私有建築物則應達1級及1+級建築能效，加速完成都市降溫宜居城市目標

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，原有住宅需求大於產業發展需求、建物老舊、生活環境亟待改善，都市計畫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聚落改以現況使用認定，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114年2月28日，南港產專區(共計111單元)總計有83處單元啟動更新重建，階段成果如下：

1. 民辦都更16案：產專區都市更新10案、工業區都市更新6案；其中已有5案核定。
2. 公辦都更8案：1案已徵得出資人、1案已完成指定實施者作業，另有6案前期規劃階段，亦有階段性推動成果。

另產專區都市計畫變更案計有9案，其中7案已核定或審竣、2案刻辦理公開展覽及審議

另本局已成立南港產專區專案小組，定期檢討產專區細部計畫及都更推動進度，114年預計公辦都更部分將推動1案簽約作業、2案招商前置作業、1案方案評估及意願調查、4案前期規劃作業，並持續受理民眾申請之「臺北市公辦都市更新7599專案計畫」，協助社區重建。

南港產專區都更進度-75%單元已啟動都更 (83/111單元)

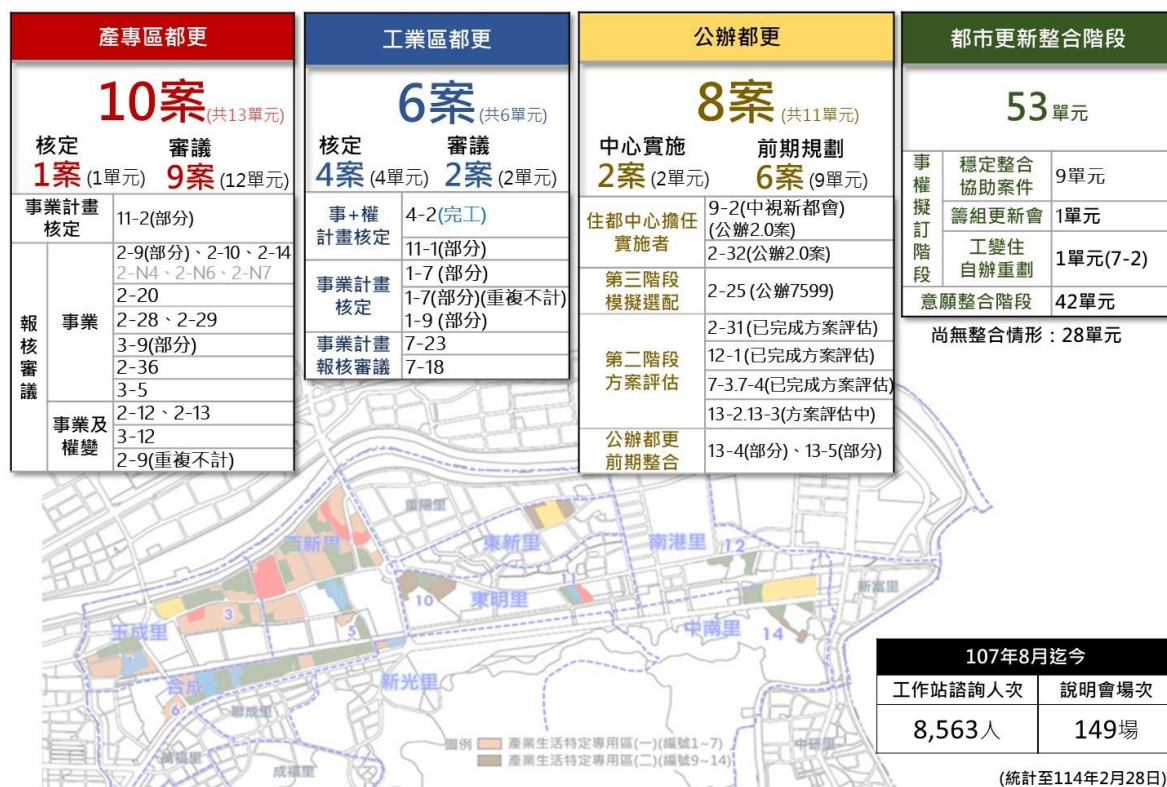


圖 3 南港產專區推動成果示意圖

(二)內湖產專區

內湖之北勢湖、新明路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，已召開3次專案小組會議。本府復配合專案小組建議意見，檢送修正補充資料，經內政部都市計畫委員會113年8月27日第1062次大會審議，因委員針對全市通案性老舊聚落認定標準等節仍有疑義，決議請本府補充資料後再提大會審議，本府已於113年12月18日將補充資料函報內政部，經114年3月25日第1075次部都委會審議通過，原則同意未來該地區得自行擬具細部計畫及主要計畫經二級都委會審議通過後變更分區。

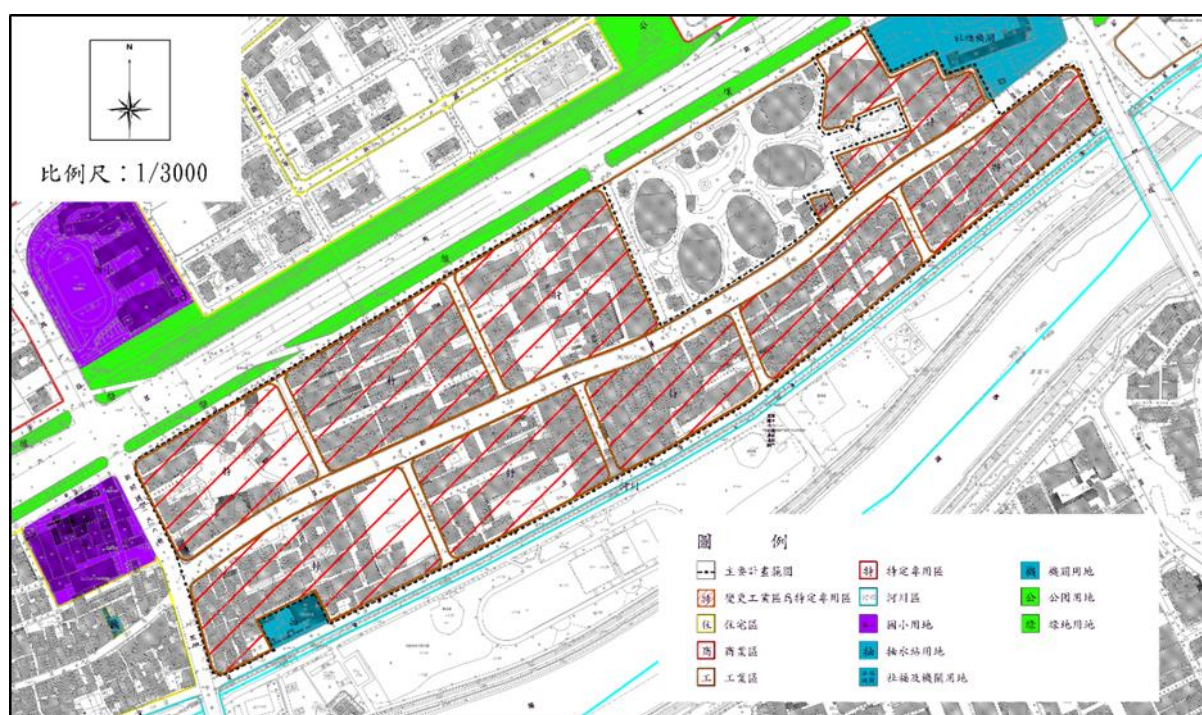
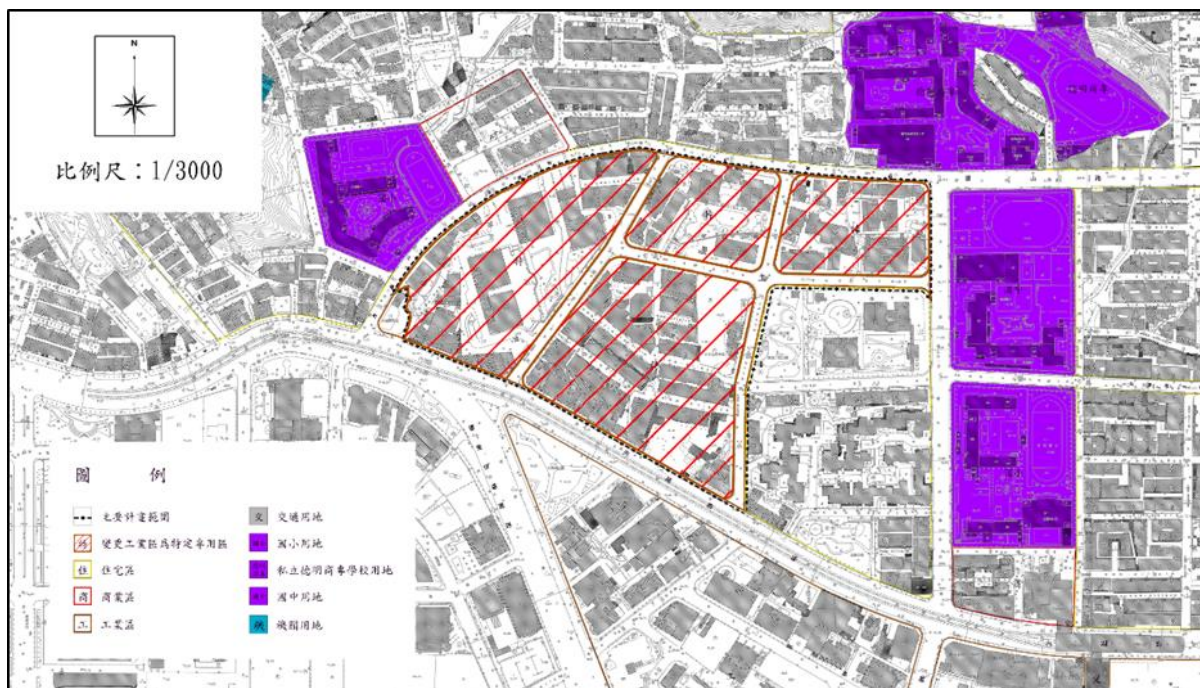


圖 4 內湖產專區都市計畫變更示意圖

南西心中山及赤峰街商圈輔導管理

一、工作願景與目標

本市中山區南西心中山商圈與大同區赤峰街商圈為近年快速發展之新興商圈，二商圈內存有住宅區及原屬住宅區之商特區，住商混合情形明顯，致生部分商家有違反都市計畫法之情形。經市府開會討論認有存續之必要，應協助輔導該等商圈朝向合法化方向發展，本府已訂定輔導管理規定，作為在都市計畫通盤檢討變更程序完成前，透過商家自律管理，降低商業活動對周遭居民生活品質之影響，以完成過渡時期階段性任務。

二、辦理情形與後續規劃

本府已於113年10月30日頒布「臺北市府處理中山區南西心中山商圈與大同區赤峰街商圈內住宅區及原屬住宅區之商特區違反都市計畫法第七十九條第一項輔導管理作業原則」，針對商圈內有使用明火及109年以後之新設商家，於商圈組織向本局提出納管申請後，應同步向本市商業處申請辦理社區參與，並由該處參考「臺北市土地使用分區附條件允許使用社區參與實施辦法」舉行公聽會，倘經無異議取得同意營業之共識者，得核准納管。透過社區參與，商圈組織與在地居民溝通，倘獲具共識，市府將併同納入都市計畫通盤檢討作業。

惟考量市府自109年起實施商業登記預審機制，商家可事先了解設立地點合法與否，故基於公平原則，新設商家倘經檢舉及稽查或複查有違規者，仍應裁罰至第1階段（6萬元罰鍰）。

目前赤峰及南西心中山二商圈管理組織皆已提出連署申請納入評點制，二處商圈已納管商家總計106家，另應完成社區參與始得納管總計88家，後續由本市商業處辦理社區參與，經無異議取得同意營業之共識者，本府予以評點納管。

另如地區對於商圈發展具有共識，本局亦會納入刻正辦理全市都市計畫通盤檢討內檢討適當分區，並研議放寬使用，以兼顧地區住宅環境品質及商圈適度發展。

營業場所預審制度之精進作為

一、工作願景與目標

本府自109年起，為源頭管理本市營業場所合法性，本局及所屬建築管理工程處協助本市商業處全面審查本市商業、公司登記申請案件及預審營業場所之土地使用分區管制與建築管理規定，以避免民眾因不瞭解而誤觸法規造成財產損失。

為達到減少商家違規使用並兼顧行政作業效率，應務實商業登記預審機制，推動土管便民e化系統功能優化升級、便利市民自主查詢等精進措施，以提升審查效率與為民服務品質。

二、辦理情形與後續規劃

(一)精進商登預審機制

為精進及務實商業登記預審機制，後續將加強局處合作與本市商業處橫向聯繫。藉由推動局處系統功能介接資訊，並推廣系統分流，由土管便民e化系統分流法規諮詢案件，透過實名制登入預審系統精準服務目標客群，落實使用項目之審查等作為，並持續蒐集各單位意見以研析後續預審制度精進措施，期能加速商登預審審查效率，提升服務品質及市民滿意度。

(二)系統整合優化

為加速審查及提升結果準確度，刻正透過完善e化查詢系統功能，並與商業處預審系統介接，實現純商業區案件可透過e化查詢系統審查，提升案件審查效率。

另持續擴充e化查詢系統功能，包含完善圖資資訊、歷史審核資料建置等系統優化升級，期望透過便民e化查詢系統將審核結果介接至預審系統，有效縮短民眾預審所需時間，提升市民滿意度。

容積移轉與代金制度

一、工作願景與目標

依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，自103年起推動容積代金制度，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。108年起運用取得之容積代金，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。另配合內政部114年1月15日公告修正古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法，本府須依修正條文訂定本市容積移轉接受基地審查基準。

二、辦理情形與後續規劃

（一）訂定古蹟、歷史建築容積移轉接受基地審查基準

內政部114年1月15日公告修正古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉辦法，規定各縣市政府須考量接受基地條件以審查可移入容積，應訂定容積移轉接受基地審查基準，本局已啟動審查基準訂定作業，將儘速完成法制程序，以利申請案依循。

（二）代金管理

於108年成立「臺北市容積代金基金管理委員會」，至114年2月28日止已召開25次會議，並依法審核容積代金基金收支保管運用、標購作業與精進，及編列預算。截至114年2月28日止，容積代金收入約399.61億元。

（三）代金運用

為加速容積代金去化及提升執行效率，工務局每年視標購作業執行成效，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。

自108年起由本市工務局新建工程處辦理容積代金基金標購取得本市私有公共設施保留地，至114年2月28日止，執行金額約185.97億元，取得約40.84公頃公共設施保留地。

（四） 代金制度

為精進容積代金估價品質，近年來容積代金估價案件於審議過程已累積各類型估價技術原則，本府於113年完成容積代金估價範本修訂作業及辦理公告，另考量容移申請若同時涉及都市更新案(權利變換)、都市計畫變更及都市設計審議程序者，本府亦於113年公告併行辦理預審（含代金估價）流程，以縮短審議流程。

114年持續依代金實際估價作業及審議需求，將分段估價等估價原則納入範本修訂，以供估價師遵循，以提升容積代金審議效率。

大眾運輸導向（TOD）開發許可計畫檢討

一、工作願景與目標

本府111年5月24日公告實施「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」，惟仍未有申請捷運出入口移設或增設及提供公益設施等獎勵之案例，顯示現行具環境改善效益或提供公益設施等類型之容積獎勵申請誘因仍有調整必要。為持續引導本市朝向大眾運輸導向發展及配合本府公益設施多元取得政策方向，應以人本交通之環境營造及土地利用發展調節為優先，落實大眾運輸導向之發展理念。

二、辦理情形與後續規劃

為提升公益設施取得之目標，114年刻委託專業服務案研析細部計畫執行成效與課題，並提出因應對策及調整方案，檢討容積獎勵項目機制並辦理開發效益及財務可行性分析等，另配合韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，訂定都市設計準則，朝低碳建築、節能減碳願景邁進。預計115年1月提送修訂細部計畫案送都委會審議。

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，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工作，測製成果計有全市各比例尺正射影像圖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965公頃，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。

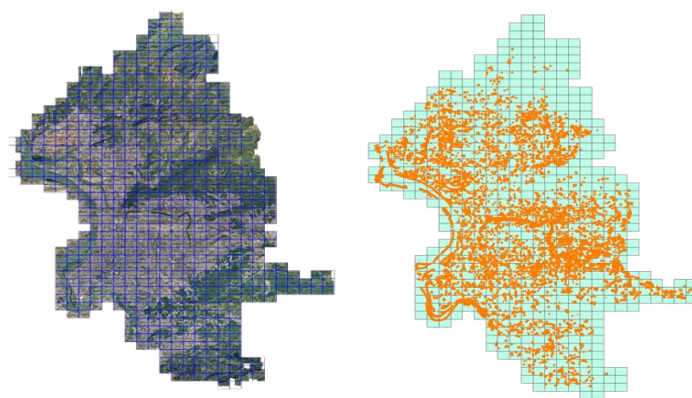


圖 5 113年度航空攝影成果及地形圖

113年已完成1,125幅歷史類比圖資掃描建檔，藉由套疊現有基礎圖資以利電腦管理運用，並建置「民生社區週邊」、「臺北小巨蛋」、「艋舺大道兩側範圍」三維實景模型及「明倫社宅BI

M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。



圖 6 小巨蛋及民生社區三維實景模型

（二）後續規劃

114年將以充實地理圖資、優化網頁服務作為精進目標。除了持續採用航空攝影拍攝本市最新影像，辦理地形圖更新作業之外，將與中央研究院互惠取得本市54年、58年及61年間之原始航測影像。預計製作正射影像圖資85幅，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，便利各項查詢與比對城市變遷情形等功能，以輔助各項市政建設參考運用。

另為因應資訊設備的多元發展，並提供優質的線上申辦及網頁服務，自114年度規劃辦理「土地使用分區申請、查詢及安全性精進計畫」，全面提升各項線上申辦品質，以符合當前資訊發展。

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

持續透過本府市有資產供需整合平台，盤整可運用之市有土地興建社宅。同時以市有土地參與都市更新分回、公辦都更、公有房舍改建使用、TOD專案回饋獎勵容積、都市計畫回饋等多元取得方式，提供市民可負擔社會住宅資源。

二、辦理情形與後續規劃

臺北市市有土地資源有限，現階段少有可直接運用之大面積土地作為社宅興辦標的，惟本局持續檢討可開發之市有土地，及透過主導公辦都市更新、大眾運輸導向多目標使用規劃、公有房舍改建、區段徵收等多元方式，盤點7,000戶社會住宅潛力基地，並就優先推動基地與地方積極溝通說明：

(一)檢討可開發之市有土地，編列規劃設計預算及辦理先期規劃評估：

1. 新工處保養廠基地：113年10月啟動規劃設計作業，刻辦理本案基本設計階段審查。
2. 原樟新市場基地：刻辦理都市計畫變更作業，前經臺北市都市計畫委員會於113年10月17日進行審議，及本府協調確認木新市場建物後續補強方案，經114年3月20日本市都市計畫委員會審議通過。
3. 原黎元市場基地：刻辦理先期規劃委辦案招標作業程序，預定114年4月上網公告招標。
4. 原萬華肉品批發市場基地：業編列114年規劃設計預算，刻依程序辦理都市計畫變更作業，前經臺北市都市計畫委員會於113年10月17日審議通過，內政部都市計畫委員會於114年3月11日審議通過。

5. 西寧國宅改建案：業編列114年規劃設計預算，刻辦理PCM招標作業，預定6月決標。
6. 東園國小職務宿舍及健康中心基地：刻辦理市府機關需求整合作業，預定編列115年規劃設計預算。
7. 檢討市地重劃剩餘土地興辦社宅。

(二)本府主導公辦都市更新取得社會住宅：

1. 台大紹興：已於114年1月17日公開展覽，業經本府核定事業計畫案。
2. 信義市場：113年11月已完成公有土地管理機關確認更新後公務需求，刻辦理模擬選配前置作業，預定115年下半年招商。
3. 小西街：刻由財政局辦理排占、訴訟，後續由臺北市住宅及都市更新中心辦理招商(公開徵求出資人)前置作業。
4. 南機場單元三：刻由臺北市住宅及都市更新中心辦理都更事權報核前置作業。
5. 斯文里二期：刻由臺北市住宅及都市更新中心辦理公開徵求出資人。
6. 大安區辛亥段：刻由臺北市住宅及都市更新中心依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」進行規劃設計，預計114年6月底辦理事業計畫及權利變換計畫報核。
7. 中視新都會：臺北市住宅及都市更新中心於114年3月公開評選最優申請人(出資人)，預計於114年6月辦理簽約程序。

(三)TOD大眾運輸導向多目標使用規劃：北投機廠案前經臺北大眾捷運股份有限公司評估尚具工程可行性，惟涉及軌道、基盤、公共建設多面向規劃，且工程技術高、建造經費龐大、開發期程需分階段進行，將由臺北大眾捷運股份有限公司彙整市府機關意見後續行評估。

(四)公有房舍改建使用：

1. 誠正國中：刻由新工處代辦委託建築師辦理都市設計審議作業。
2. 台肥丁國宅參與鄰地都更：實施者已擬定事業及權變計畫報核，刻審議中。
3. 新興市場大樓：配合市場處營運租期屆滿後，啟動改建規劃作業。
4. 文山一分局木柵分隊基地：將配合分隊搬遷期程啟動改建規劃作業。

(五)區段徵收取得社會住宅：

1. 木柵路四、五段：內政部都市計畫委員會於113年11月5日審議通過「臺北市文山區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」，刻由土地開發總隊辦理區段徵收作業，預定114年底完成報核區段徵收範圍及抵價地比例事宜。
2. 社子島：內政部土地徵收審議小組於113年12月25日原則通過社子島案開發範圍及抵價地比例，土地開發總隊將依序辦理事業計畫公聽會、協議價購、區段徵收公聽會等程序，再報請內政部審議區段徵收計畫。

社會住宅興建與精進

一、工作願景與目標

透過多元管道累積社會住宅數量，滿足市民居住需求及達成社會穩定，在興建規劃時納入智慧節能，同時將興建作業之經驗彙整，滾動式調整修正，持續提升工程品質，提供質量俱精而且市民可負擔的社宅。

二、辦理情形與後續規劃

(一)社會住宅辦理情形

多元取得社宅已完工計46處，施工中及待開工計15處，招標中及待上網計2處，規劃中計11處，都市更新分回計63處，合計達23,218戶。

(二)打造智慧節能的社宅

本市社會住宅均規劃取得四大標章（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，包括節能、社區安全、智慧化停車管理、智慧管理雲及相關智慧服務等，將智慧科技應用於社宅的設計興建與管理維護；另為響應「體感降溫減碳」及「建築能效降碳」政策，本市社宅率先將立體綠化及取得建築能效標示納入規劃，使居民在安全、健康、舒適、便利及節能減碳等方面，受到更全面的照護。

(三)持續提升工程品質

1. 強化三級品管制度：社會住宅施工期間，工地均依行政院工程會三級品管制度，加強品管與監造作為，並透過即時資訊工程管理機制，與施工相關單位密切溝通，即時檢視施工現場並應變處理。
2. 落實第三方驗屋：112年起完工社會住宅導入第三方驗屋機制，使用專業儀器進行檢測，針對目視不容易發現之缺失，加強品質把關，經檢討執行後可減少約5成以上報修數

量，截至114年2月28日已執行11處社宅(共計4,597戶)，至114年底預計再執行7處社宅(共計2,033戶)。

3. 持續滾動式檢討規劃設計階段注意事項一覽表及施工驗收檢核表：為持續精進工程品質，滾動式調整修正「規劃設計階段注意事項一覽表」及「施工驗收檢核表」，並據以檢視各規劃及興建中社宅，提供臺北市民優質的社宅。

臺北市社會住宅執行情形盤點

資料統計日期：114.3.4

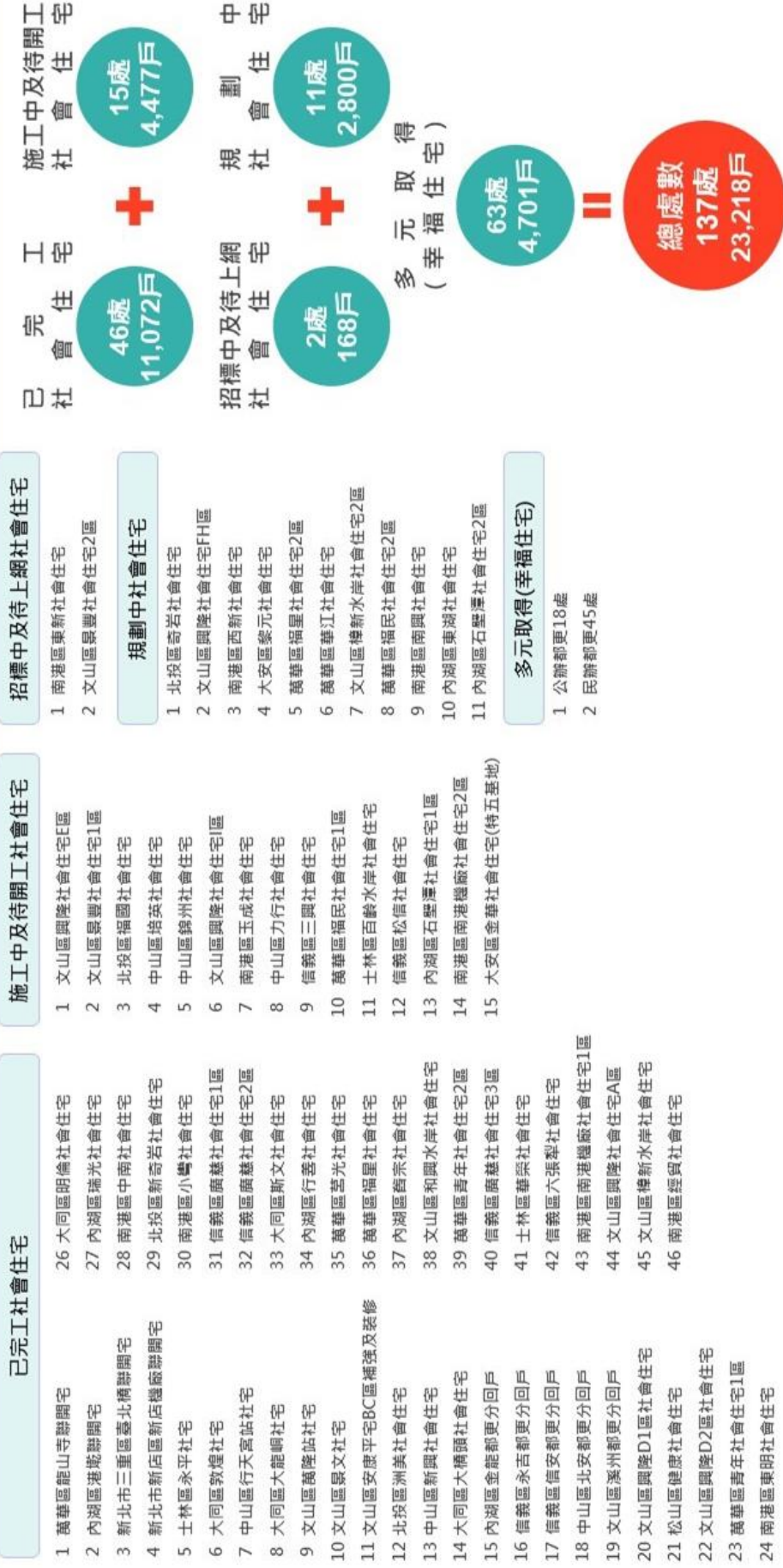


圖 7 臺北市社會住宅執行情形盤點

社會住宅及出租國宅育兒家庭協助

一、工作願景與目標

為協助青年家庭於本市安居、打造安心育兒環境，本局持續辦理社會住宅二胎家庭加籤機制、社會住宅及出租國宅育兒家庭租金加碼補助，提高育兒家庭入住社會住宅機會並減輕其經濟負擔，亦同步盤整公有土地參與都更分回屋源，提供新婚育兒家庭階段性協助。

二、辦理情形與後續規劃

(一)社會住宅二胎家庭加籤制

為協助育兒家庭入住社會住宅，本局針對育有0-6歲之二胎家庭，規劃「育兒家庭加籤方案」，期提升育兒家庭入住機會。113年新完工招租之福星社宅、舊宗社宅、廣慈社宅3區、和興水岸社宅、青年社宅2區均已實施，將持續辦理。

(二)社會住宅及出租國宅育兒家庭租金加碼補助

為減輕青年家庭育兒負擔，設籍於社會住宅及出租國宅中每育有一名0至12歲子女之家庭，提供每月1,000元（最高3,000元）租金加碼補助。至114年2月28日，社會住宅部分已協助787戶育兒家庭，每月補貼總金額約135萬元；出租國宅部分已協助231戶育兒家庭，每月補貼總金額約34萬元。

幸福住宅，提供新婚、育兒家庭不同居住資源管道

一、工作願景與目標

為協助新婚育兒家庭安居、留住臺北，將公有土地參與都更分回、公益設施捐贈、TOD專案回饋獎勵容積、都市計畫回饋等方式所取得之公私混合社區屋源，以幸福住宅專案提供結婚2年內、申請人(或其配偶)育有0至6歲子女之育兒家庭承租，並適用臺北市社會住宅出租辦法、分級租金折減、社會住宅育兒家庭加籤及育兒租金加碼補助方案。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

市府於113年9月19日公布「幸福住宅」專案計畫，並自113年10月30日公告招租信義區永吉都更分回戶、信安都更分回戶、中山區北安都更分回戶、文山區溪洲都更分回戶等3個行政區共4處156戶幸福住宅。其中，永吉都更分回戶於113年12月底簽約、入住；另信安、北安、溪洲都更分回戶，於114年4月陸續簽約、入住。

(二)後續規劃

持續盤點公私混合住宅資源、現有營運中多元取得案場，如租期屆滿且無候補戶，將轉作幸福住宅資源使用，114年度預計可再釋出天宮站社宅及萬隆站社宅共14戶。

另除目前已評估納入之都更分回房地，將再盤點市有資產，如有適宜也將納入幸福住宅專案計畫之資源，協助更多有需求的新婚、育兒家庭。

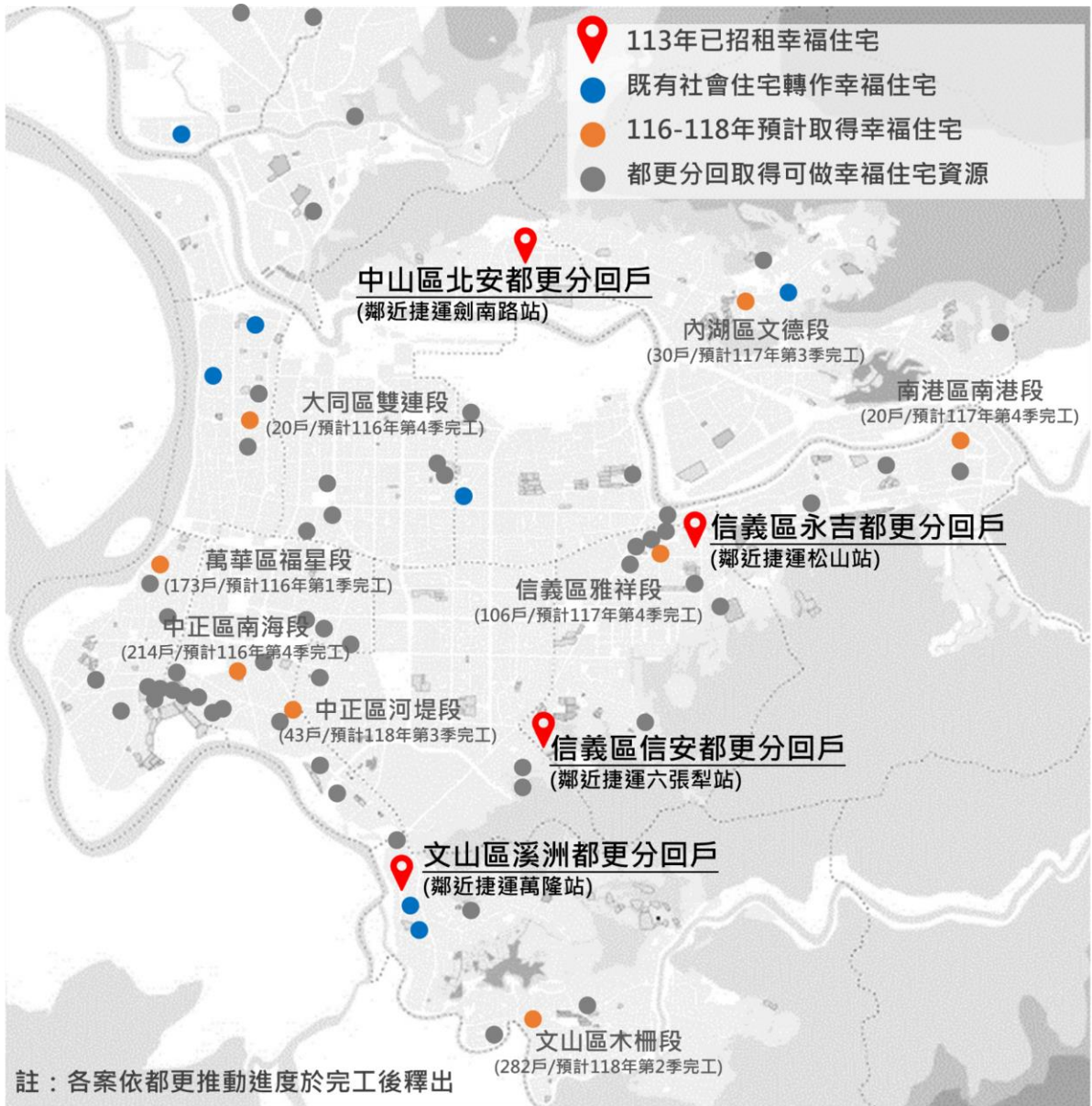


圖 8 幸福住宅分布位置圖

社會住宅輪候制前置作業基礎-社會住宅申請統一登記平台建置作業

一、工作願景與目標

各國推動「輪候制」多為搭配積分規則設計，以確保需求優先性；有別於現有之社會住宅抽籤制及評點制，市府需先掌握民眾對於社會住宅需求區位、房型、家戶型態與家庭社經弱勢狀況，始能完善規劃社會住宅輪候制之制度設計。據此，市府將建置「社會住宅統一登記平台」，掌握民眾社宅居住需求、反饋於社宅政策規劃，並作為輪候制資源分配方式與積分內容設計之參考，將有助於後續輪候制順利推動。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本局於112-113年辦理「臺北市社會住宅輪候制入住機制研擬」委託專業服務案，經研究尚具推動可行性。另經本局委託OURLs與社福團體、租屋團體代表及專家學者等諮詢後，考量輪候制之積分規則涉及不同族群需求特性，且不同對象可適用之積分條件亦有差異，故於114年規劃建置「社會住宅統一登記平台」，以掌握社宅整體需求大數據，作為後續實施輪候制之具體機制設計（如：分隊方式、積分方式等）重要評估依據。

另為完善系統規劃並提升民眾申請便利性、減化審查作業，本局於114年3月已先邀集中央主管機關、市府社政單位及民團等，研商戶役政、財稅系統資料勾稽可行性。

(二)後續規劃

針對「社會住宅申請統一登記平台」，本局於114年先辦理平台建置架構研擬、系統需求規範，並持續辦理社會溝通，取得大眾共識，藉此回饋作為系統建置調整項目，預計於114年底將系統上線試行。

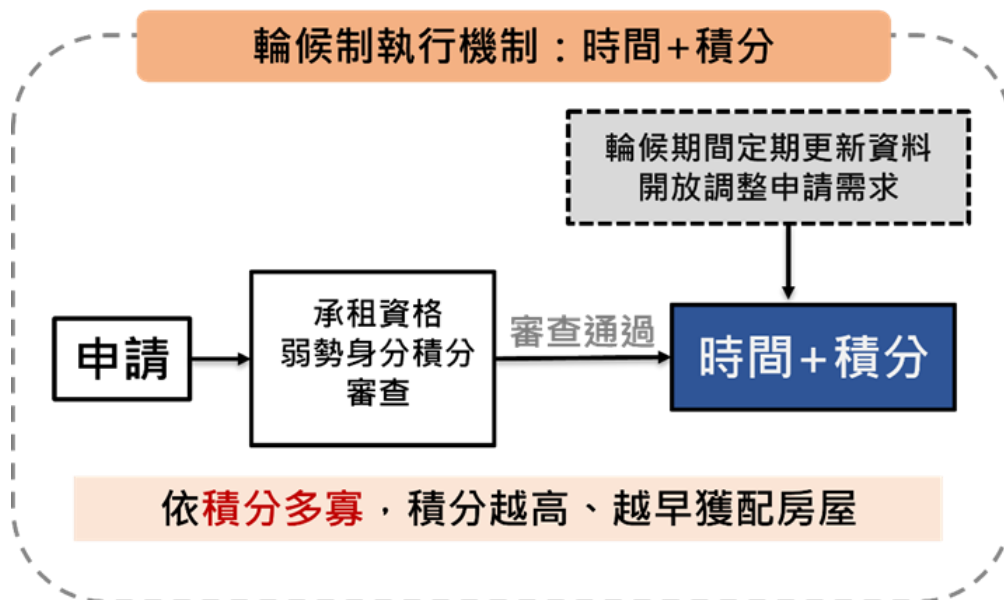


圖 9 社會住宅輪候機制概念圖

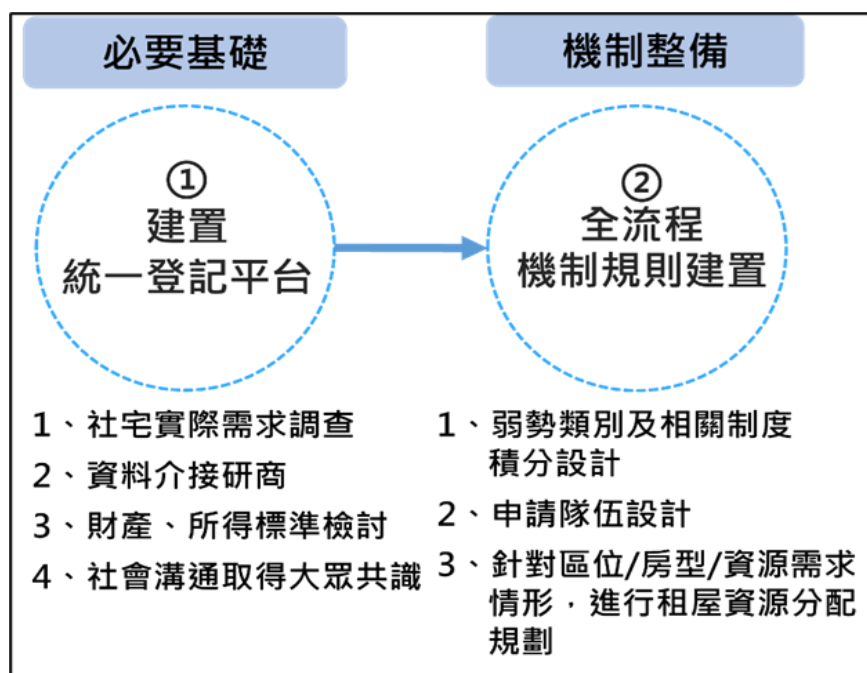


圖 10 臺北市社會住宅輪候制準備階段作業示意圖

青銀換居世代共好

一、工作願景與目標

為協助居住於無電梯老舊公寓高齡者換居至社會住宅，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，經重新檢討，因長者搬遷多考量地緣性、交通及生活機能等因素，及瞭解長者需要家庭照顧者陪伴入住、老化不宜重複搬遷等情形，爰逐步檢視並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。

本局於113年8月19日公告調整「113年度社會住宅青銀換居計畫」，迄今已於內湖區行善社會住宅及舊宗社會住宅、萬華區青年社會住宅1區、南港區東明社會住宅、北投區洲美社會住宅、松山區健康社會住宅、文山區興隆D2區社會住宅及和興水岸社會住宅釋出多元房型，至114年2月28日前已成功媒合入住17戶。

(二)後續規劃

因應114年新建社會住宅完工，已於114年3月18日公告釋出士林區華榮社會住宅、北投區新奇岩社會住宅、文山區興隆A區社會住宅及樟新水岸社會住宅、信義區六張犁社會住宅、南港區經貿社會住宅等部分住宅單元作為青銀換居標的，累計釋出41戶，並將持續視社會住宅完工情形、入住狀況及需求，滾動檢討調整計畫。

另為提升政策能見度，除透過民政系統轉知地方週知，亦將加強政策宣傳規劃。

「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），因該專案計畫家庭成員僅為申請人、配偶及未成年子女，而同戶籍成年直系親屬（父母、成年子女等）不列入為家庭成員，致有扶養長者及成年子女族群補貼金額降低，故本府針對該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

針對內政部國土管理署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、家庭成員增加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日至114年3月31日受理申請，截至114年2月28日計有3,570戶申請，114年亦配合中央計畫持續辦理。

（二）後續規劃

114年度「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼，於114年3月3日至115年3月31日受理申請。

表1 114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		20,379元以下	20,380元至30,569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

社宅物業管理培訓與社宅關懷機制

一、工作願景與目標

為配合本市社宅迅速增長，藉由辦理物業人員進修課程，加強物管人員本職學能，提升人員留職意願；同時導入智慧化及人性化管理及社福資源服務網絡，發揮更大的管理綜效。整合社福資源服務，建立跨局處橫向聯繫管道及積極訪視機制，提升社會住宅友善服務，促進社宅安寧環境。

二、辦理情形與後續規劃

(一)物管培訓

因應本市社宅迅速增長、社宅居民成分多元，與私人社區大樓管理服務程度相比，物業管理人員更需精進自身專業服務能力，爰此本局辦理物管人員進修及精進課程計畫，113年度委由本市住都中心辦理2梯次管理培訓課程，授課對象為社宅管理同仁及現職社宅物業管理人員，共計177人參訓，冀藉由課程培訓物管已從業人力，加強物管人員本職學能，同時提升人員留職意願，以達長期人力留用目標。

(二)社宅關懷機制

1. 成立社宅關懷網，維繫府級服務群組

本局參與社會安全網各層級會議，與各社福機關交流各社福管道轉介之社會住宅住戶通報之個案，自113年1月迄至114年2月底，參與92次社會安全網各層級會議，共接獲10例關懷個案，均予以協助，包括依租賃契約協助換屋、協助改善居家設施及定期關懷等。社宅管理人員發現住戶有生活行為異常、生計困頓等情形，物管人員將對弱勢戶進行訪視，必要時通報社會局、「臺北市社宅關懷聯繫（Line）群組」，由各業管機關（單位）即時收案，以增益處理時效。

2. 精進社宅訪視機制

自113年迄至114年2月底，社宅物管關心訪視計達728次，社會局志工訪視、愛心送餐及居家服務計71403次，共計72131次。社宅管理人員發現住戶有擾鄰、生活行為違反租賃契約等情形，除現場勸導違反租賃契約住戶，同時關懷訪視受影響住戶，以促進社宅安寧環境。

加速都市更新推動

公辦都更7599專案

一、工作願景與目標

本計畫延續過去「早進場、幫試算、助選屋」等服務，聯手民間技術團隊及本市住都中心，協助社區透過初步的建築規劃方案進行建築量體、財務等評估。為了讓公辦都更申請更便民，本府於113年1月2日公告修訂「公辦都更7599專案計畫」，鬆綁受理案量限制、擴大協助量能，放寬可適用之意願書格式，便於長期整合意願的社區參與公辦都更，加速實現本市都市再生願景。



圖 11 公辦都更7599專案簡易說明圖

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本計畫至114年2月28日止共20案申請，並協助15個社區辦理方案評估說明會及意願調查，其中有2案(北投關渡捷運站南側案、信義松信案)已啟動第三階段模擬選配程序，有2案(信義區

虎林街60巷、南港產專區單元2-25)已完成第三階段模擬選配，並啟動同意實施者及招商前置作業。本府亦持續提供多元的諮詢服務以推廣公辦都更推動流程及內容，7599專線電話已協助逾700個潛在基地了解公辦都更程序，辦理都更法令暨7599說明會逾160場次。

信義區虎林街60巷公辦都更案持續扮演領頭羊的角色，不僅在公辦都更7599專案計畫公告實施半年內即整合意願達75%門檻，並於方案評估後迅速整合第二階段意願達9成，於113年9月辦理模擬選配說明會後，由本府及本市住都中心團隊親自至住戶家中釋疑地方頭人、鄰里間同步實踐「自助人助」精神，於113年11月將模擬選配率衝破90%，成功啟動招商作業。本案預計於114年第4季至115年第1季公告招商。

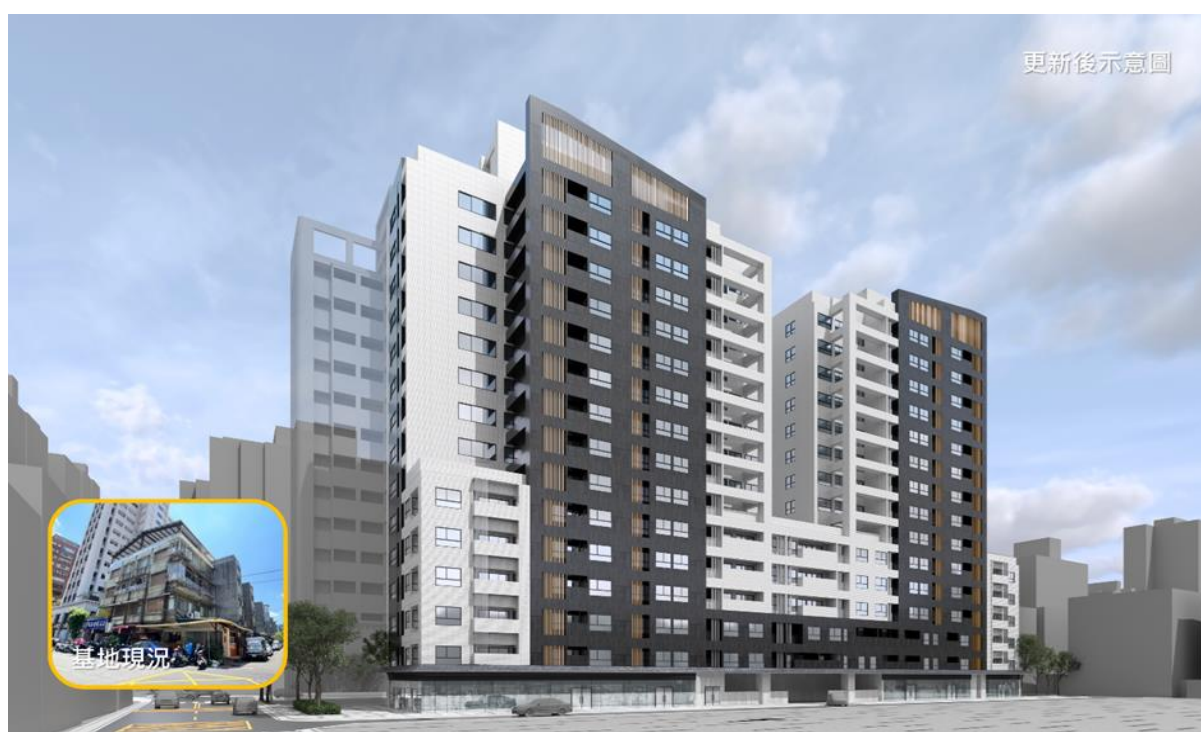


圖 12 信義區虎林街60巷基地現況圖及模擬

南港產專區單元2-25公辦都更案在本府、本市住都中心以及住戶團結合作的努力下僅以1年6個月的時間，即進入第三階段模擬選配，並且在熱心頭人及居民的努力下在短短60天成功收取

123戶近150人的模擬選配意願書，最終以選配率高達94.62%通過九成門檻，再創產專區公辦都更佳績。刻正辦理招商作業，預計於114年第4季至115年第1季公告招商。



圖 13 南港產專區單元2-25基地現況圖

(二)後續規劃

本府將延續112、113年政策精神，持續協助意願整合通過本計畫各階段門檻之社區，進行專業方案評估及模擬選配、招商作業，以「公私協力、自助人助」精神與市民共同實踐宜居耐災、永續共好的臺北都市再生願景。

整建住宅專案

一、工作願景與目標

本府為協助上千戶尚未重建之整建住宅更新，除持續以「增容積、補利息、齊協力」等3大服務推動「整建住宅專案計畫」，今(114)年度整宅都更誘因再加碼，本府經研議後調降整建住宅公辦都更第二階段意願門檻，循序漸進整合住戶都更重建意願，同時引領北市其他整宅啟動自行整合意願，增加地方信心，展現北市府積極協助整宅改善窳陋環境的決心，實現韌性耐災的安居願景。



圖 14 整宅專案程序示意圖

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本府積極協助整建住宅更新，截至114年2月28日輔導整宅更新累計推動共計6案，其中斯文里二期整宅案將調整共同負擔並以公開徵求出資者方式重建，113年召開多場說明會收集住戶意見，114年3月25日公告招商；南機場單元三已於113年9月30簽

約，本府亦於113年403大地震後立即進場協助協助南機場整宅更新重建，其中南機場單元四、單元五已於113年5月通過公辦都更受理門檻，10月完成方案評估。單元四刻正辦理第三階段模擬選配前置作業，於114年3月29日召開建築需求調查說明會；單元五刻正辦理第二階段意願調查及前期規劃相關作業，倘達整宅專案計畫公辦都更第二階段意願門檻80%後，將辦理第三階段模擬選配作業。

此外，本府持續透過整宅駐點工作站、公辦都更專線諮詢電話、台北都更解壓說概念館諮詢站等多元服務，並持續辦理各類法令及都更權益相關明會，加強推廣本計畫服務，截至114年2月28日已辦理49場說明會。

另考量整宅建物多逾50年，建築物已不符都市應有之機能，以及住戶對於居住安全的需求、盡快拆屋重建的期盼，本府於今(114)年公告調降「整建住宅專案計畫」公辦都更第二階段意願門檻至8成，加速整宅社區進入第三階段模擬選屋，儘速協助住戶釐清權值、找補金額及房型規劃，更有利於都更意願整合，預計千戶整宅立即受惠，其中信維整宅二階意願整合業已達8成，預計114年7月啟動模擬選配作業。

(二)後續規劃

本府將繼續推動整宅駐點工作站、公辦都更專線諮詢電話等多元服務，並持續辦理各類法令及都更權益相關明會，鼓勵更多整宅社區居民參與整宅公辦都更，並協助二階意願達標案件進行第三階段模擬選配，後續第三階段選配率達9成後將啟動招商。

高氯離子混凝土建築物575專案

一、工作願景與目標

為加速高氯離子混凝土建築物(俗稱海砂屋)更新重建，本府於113年3月公告「高氯離子混凝土建築物575專案計畫」，針對海砂屋重建機制新增「公辦都更」方式，提出「列管我就幫」及「過半即進場」等2大服務，經本市列管須拆除之海砂屋，且尚未辦理自辦公聽會，其所有權人自行整合意願超過50%即可申請，以鼓勵海砂屋參與都市更新，打造耐震宜居之安全城市。

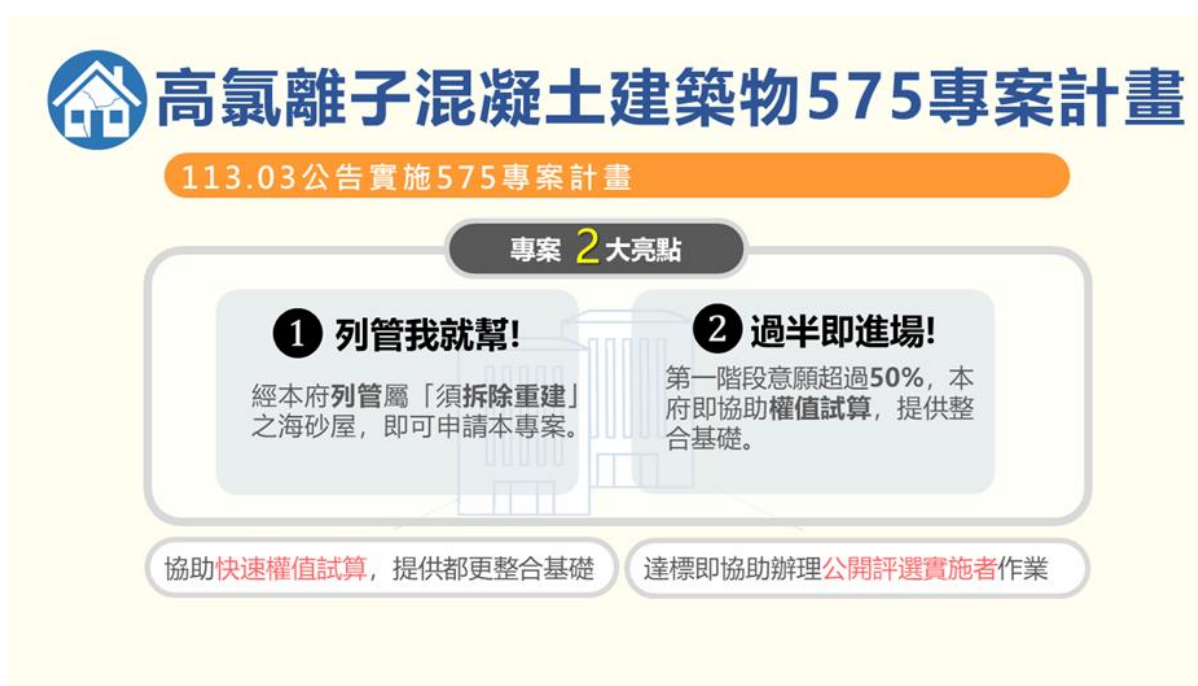


圖 15 高氯離子建築物575專案簡易說明圖

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本專案計畫截至114年2月28日止，已受理5案申請，並協助3個社區辦理第二階段方案評估說明會及意願調查，其中1案(內湖康樂街136巷)已於114年1月22日公告招商徵求實施者。本案預計取得綠建築銀級及建築能效1+級，將海砂屋翻轉為永續安居生態宅，打造離囂不離城的綠色永續社區。



圖 16 內湖康樂街136巷基地現況及模擬

(二)後續規劃

未來將持續依「高氯離子混凝土建築物575專案計畫」受理本市列管須拆除之海砂屋社區申請，並聯合民間專業團隊協助方案評估，讓民眾及早了解自身權值，並協助第二階段意願達標之社區徵求實施者，由實施者協助後續都市更新事業計畫報核及重建工作，陪伴讓住戶可以儘早回到安全舒適的新家。

山坡地危險建築物更新協助

一、工作願景與目標

為加速都市更新進程，本府積極檢討相關都市更新法令協助民間辦理更新重建。過往位於山限區及山坡地之危險建物，因受限相關法令規定致難以辦理都市更新，有居住安全之疑慮，故本府修正本市都市更新自治條例相關規定，使山限區及山坡地之海砂屋及耐震能力不足等危險建物，非屬地質敏感區者，得經本府迅行劃定更新地區，辦理都更重建。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 本府於112年12月18日修正公布臺北市都市更新自治條例，增訂第18條，針對位處山限區及山坡地之海砂屋及耐震能力不足等危險建物，非屬地質敏感區者，得經本府迅行劃定更新地區，並酌予放寬建築物高度及建蔽率以利辦理都更重建，另倘因基地條件限制，未能依相關法令給予之獎勵後建築容積重建者，得循都市設計審議或都市計畫變更檢討建築物高度。
2. 為落實簡政便民、提高行政效率，本府於113年5月14日公告實施「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」，並於113年7月19日修正發布「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」及書表格式範本。

(二)後續規劃

本府業於113年4月11日啟動「臺北市山限區都市更新先期規劃」委託專業服務案，計畫範圍為文山區家家、寶來、興家、興隆等四社區，並擇定家家社區為重點推動範圍，進行建物規劃及財務模擬。113年6月15日及6月21日舉辦「坡地危險建物法令說

明會暨規劃前導說明會」，收集社區居民疑問，114年1月22日及3月22日辦理第1場及第2場「規劃意見收集座談會」，預計於114年第2季辦理第3場「規劃意見收集座談會」，後續依蒐集計畫範圍民眾意見調整規劃內容。預計於114年第3季完成都市更新先期規劃，並將開發課題分析、建物量體模擬、交通模擬、財務模擬等規劃成果提供予社區民眾，作為山限區未來推動及規劃都市更新之參考。

修訂劃定全市更新地區暨擬定更新計畫

一、工作願景與目標

自於107年12月10日依都市更新條例第5、6條公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」至今，考量市府賡續推動TOD、公辦都更、捷運環狀線等重要政策，及市府未來發展目標，再次啟動全市更新地區通盤檢討，希冀本市更新地區及更新計畫能與時俱進，並作為民間推動都市更新事業計畫之指導，增加都市更新動能，以符合本市未來實際開發需求。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本計畫案於113年11月25日公告公開展覽修訂原107年公劃更新地區計畫書圖，並於113年12月6日、113年12月9日、113年12月11日及113年12月13日舉辦4場地區說明會，公展迄今經都委會函轉之公民或團體陳情意見共計120餘件，業依本計畫案內「公民團體陳情意見處理原則」逐案研議評估檢討，預計修訂劃定91處更新地區、新增400餘公頃、共計1000餘公頃。

(二)後續規劃

114年2月27日檢送公民或團體陳情意見綜理表供本市都委會參考審查，於114年3月27日提請本市都市計畫委員會審議，希配合審議進度於114年公告實施。

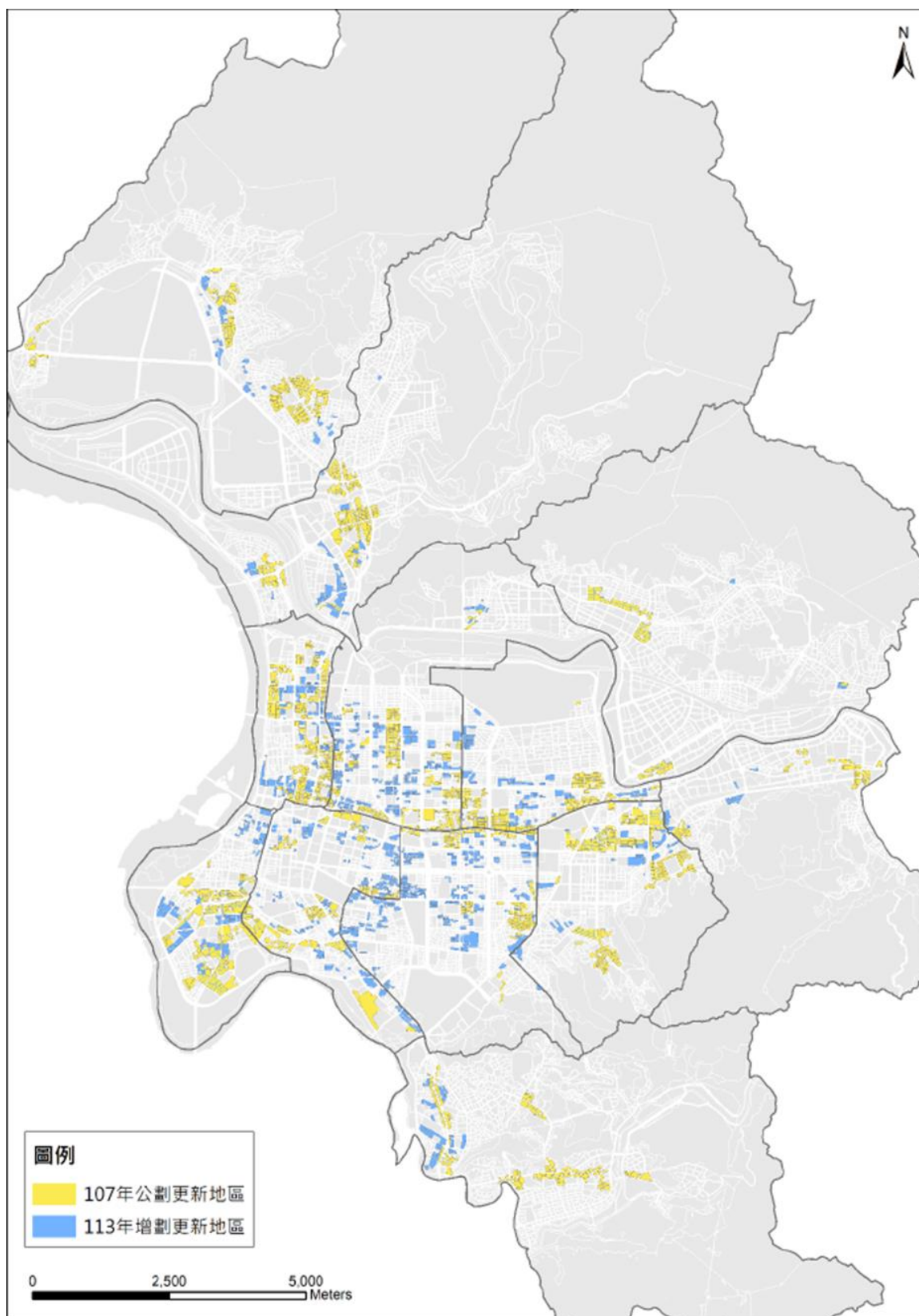


圖 17 修訂劃定全市更新地區範圍分布示意圖

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，於113年3月28日公告發布實施「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，以全市型都市計畫方式新訂「危險建築物容積獎勵」，並搭配「增誘因」、「減災害」、「加速辦」，加速推動「耐震能力不足」之危險建築物更新改建，補足與高氯離子混凝土建築物之相對獎勵誘因，據以減低致災因子，建構安全城市，提升公益性，以朝向韌性城市及本市2050淨零排放政策目標。

為避免與「0403大地震」相當之地震對本市建築物造成損害，爰辦理修訂防災都更計畫，再放寬適用條件，包含「放寬免辦耐震評估的適用範圍」、「修訂特定區域（產專區）適用條件」及「放寬事權併送規定（得分送）」等，期望可讓本市更多建築能受惠。

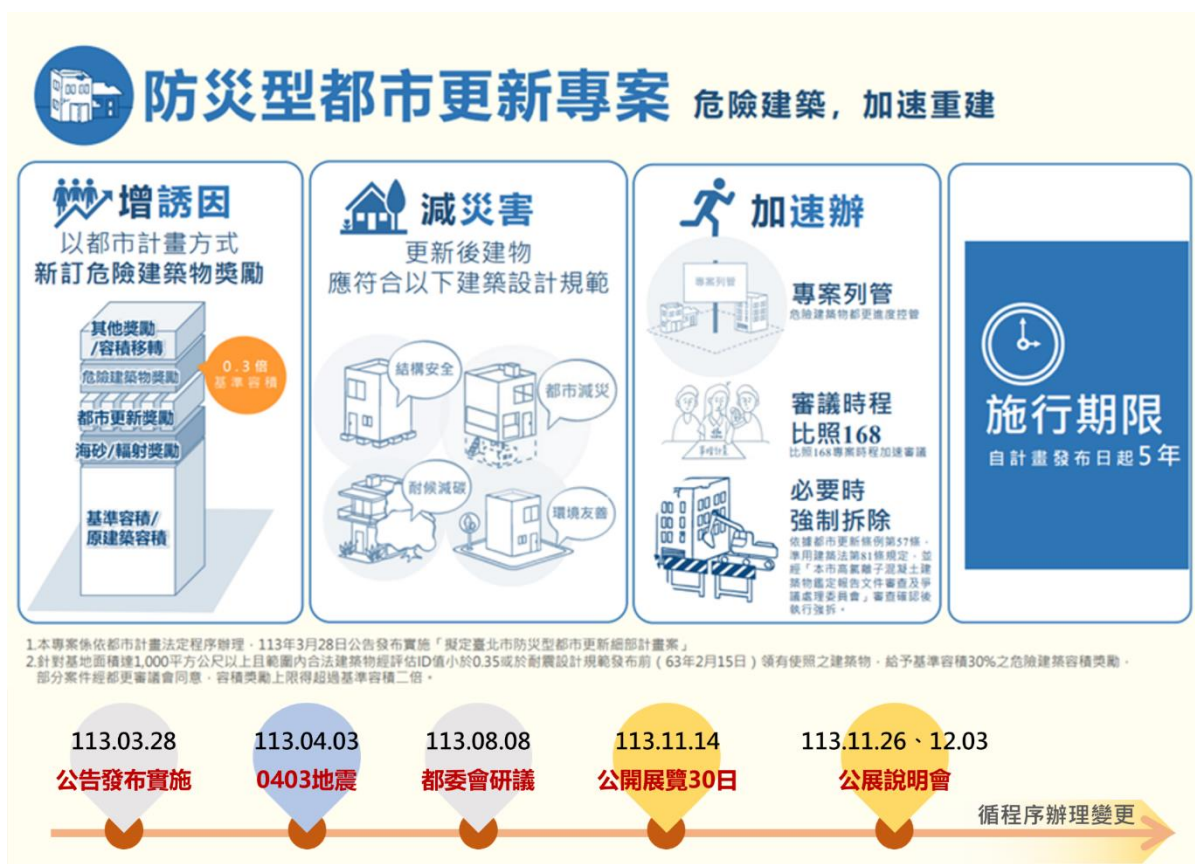


圖 18 防災型都市更新專案簡易說明圖

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

「防災型都市更新專案」要求更新後建築物要符合本計畫所訂4面向（結構安全、耐候減碳、都市減災、環境友善），並且規劃設計5條件（耐震設計、透水保水、綠建築與建築能效1+級、智慧建築、無障礙設計等），方核給原建築基地基準容積30%之獎勵容積。本計畫自113年3月28日公告實施至114年2月28日止，計有23件都市更新案申請。

(二)後續規劃

修訂防災型計畫於113年8月8日提請臺北市都市計畫委員會研議，復於113年11月14日起公開展覽30日，113年11月26日、12月3日舉辦2場說明會，收集民眾意見，並經114年3月20日本市都市計畫委員會第824次會議審議通過，後續辦理公告實施。

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」，受理民眾申請；另持續檢討審議規範並於114年2月10日起正式實施「都市更新審議服務平台線上申請系統」，跨出資訊技術協助審議的第一步。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 推動「都市更新150專案」及「權變小組提前進場」

原都市更新168專案中，實施方式採「協議合建」或其他方式(自地自建)等且無爭議、符合原則性規定等都市更新案件之審查時程由180日縮短為150日(「都更150專案」)，截至114年2月28日共計17件申請案，審查通過10件，且指定專人受理，提升推動量能，並針對單送權利變換計畫，推動「權變小組提前進場」方案，藉由提前於公展期間審查及分流審查制度縮短行政時程，截至114年2月28日已辦理7件。

2. 持續精進相關法令及審議機制

檢討修正「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」、「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」、「都市更新150專案」專案檢核表及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，並配合相關法令修正、通案審議原則及實務執行等，於113年12月3日修正公布「臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作注意事項」。

3. 導入線上化申請作業

為因應大量審議案件，於114年2月10日正式實施「都市更新審議服務平台線上申請系統」，導入無紙化、資訊化系統，提升行政效能，優化審議作業，減輕人力負荷。

(二)後續規劃

因本市申請報核之都市更新案件量逐年增加，目前實務執行上針對都更案同意書及同意比例檢核，皆由人工逐一核對，耗費時間及行政人力甚鉅，為解決該困境，已於114年投入光學辨識系統開發及建置，預計年底完成系統建置，該系統後續將協助機關辦理人工校對，以達高效、準確的資料識別與處理作業。另後續將持續滾動修正、檢討各項審議規範、行政程序，據以推動本市都市更新。

老舊公寓增設電梯補助案

一、工作願景與目標

本市已邁入超高齡社會，面臨人老屋老的雙重困境，推動都市更新應不只有拆除重建，整建維護也是選項之一。從高齡者在地安養的人文關懷、都市紋理的保存、減少更新重建大幅降低二氧化碳排放，達到都市永續發展、淨零轉型的減碳目標，可積極協助老公寓延長使用年限，如增設電梯來符合高齡長者及行動不便者之生活需求，改善生活品質。

本府為加速推動老公寓增設電梯，已提高補助金額，並修正增設電梯補助作業規範，首創將原申請人資格由公寓大廈管理條例所訂之管理委員會、管理負責人，也可以選擇由單棟建築物區分所有權人過半數選定「代表人」申請補助，大幅增加民眾申請意願，並投入專業團隊協助社區整合及追蹤，提高成案率。



圖 19 老舊公寓增設電梯簡易補助說明圖

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

本府電梯補助申請案破百件，自104年起開始推動老公寓增設電梯之簡易申請補助（套餐B）方案，截至114年2月28日止申請案件累計已達106案，為全國之冠。113年度申請案件數，相較前一（112）年度申請件數增加5成4，顯示市民對於老公寓增設電梯風潮正興。

此外，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」，可補助老建物自辦電梯增設、外牆拉皮、結構補強。截至114年2月28日止，核撥補助經費共計2億9,116萬7,278元。辦理情形如表2：

表 2 整維得來速套餐ABC申請案件一覽表

	申請 數量	核准 補助	施工 中	已完 工	已撥款數
套餐A (自95年實施)	214	117	0	32	1億6,190萬6,188元
套餐B (自104年實施)	106	87	35	52	1億1,644萬3,590元
套餐C (自107年實施)	7	5	0	5	1,281萬7,500元

(二)後續規劃

1. 持續社區輔導及陪伴員管控機制，公告整建維護策略地區提高電梯補助額度：

對於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，並透過本府公告「整建或維護策略地區」以提高補助額度，增加民眾辦理整建維護誘因，併同串聯重大政策及公共景觀，強化政策加乘效益。



圖 20 增設電梯補助熱點圖

2. 共好城市社區補助

本府增設電梯補助第100案就位於信義區忠孝東路五段鬧中取靜的信義富台社區內，屋齡已逾30年，屋況良好，為常見五層樓雙拼步登式公寓。住戶們均是長年久住於此的好鄰居，隨著年紀增長、行動愈來愈不便，上下樓頗為困擾，但住戶們多不願搬離熟悉環境。該社區各棟樓梯前，均有足夠空間增設電梯，而一樓住戶們也願意配合拆除部分自有建築，達成增設電梯的目標，故在管理委員會與居民協調整合下，成功說服鄰居參與，共同出資興建電梯，產生新型態的群聚效應，且該社區位於本府公告整建及維護策略地區內，補助額度可再提高，讓該社區民眾辦

理意願更大幅增加，為一件完美結合大家理念，共同成就的典範。



圖 21 信義富台社區增設電梯施工

都市更新知能推廣

一、工作願景與目標

為協助市民改善生活環境並鼓勵於充分理解都市更新知識後，主動參與都市更新工作，本市除持續在社區舉辦法令說明會、開設系列講座及教育訓練課程外，還將「社區營造」理念融入自主更新課程，幫助市民建立關於社區共識凝聚、都市更新基礎知識、自主更新流程及常見問題的基本認識。藉此，市民將對自主參與都市更新有更全面的了解，並能回到社區，號召鄰里共同投入自主更新，從而加速本市的更新與重建進程，進一步保障市民居住安全。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

為了向大眾普及都市更新的基本概念與正確觀念，並幫助更多市民有系統地了解都市更新法規、機制及相關內容，本市都市更新處除每年定期舉辦與都市更新相關的課程、講座及說明會，提供有需求的民眾報名參加，114年度更籌備組建臺北市都市更新跨域協力平台。都市更新資源如下：

1. 成立都市更新跨域協力平台

隨著大都更時代政策的推動，市民參與都市更新需求意願及報核案件日益增加，為有效應對這一挑戰，114年度與各大公、協及基金會聯手成立「臺北市都市更新跨域協力平台」，將擴大與各專業領域的合作，共同協力普及都市更新跨域基礎法令知識及翻轉認知思維，並共同檢討都市更新推進程序之精進作為。

2. 都更知識推廣

都更知識之推廣透過「都市更新系列講座」與「都更課程」。再都市更新系列講座的部分，係為使民眾知悉參與都市更新推動應注意事項與應負擔之權利義務事項，以達都市更新過程及相關內容資訊透明，並能將都更案件順利推進，除實體講座

外，亦同步開放YouTube線上講座，讓民眾獲得都更知識不受場地限制，另也將當年度之系列講座影片置於YouTube「臺北市都市再生教育訓練」平台供市民參閱。



圖 22 辦理都市更新系列講座

辦理都市更新課程的部分，則在透過課程幫助學員深入了解都市更新相關法令與規範，釐清概念並提升專業知識，提供民眾成為社區都市更新推動種子的機會，從而加速社區內都市更新的實施，另也將當年度之課程影片置於YouTube「臺北市都市再生教育訓練」平台供市民參閱。

3. 法令諮詢服務：

(1) 法令說明會

經15人以上連署申請，本市都市更新處即派員出席法令說明會說明，並於說明會上向民眾宣導都市更新正確觀念，於113年度全年共辦理221場法令說明會，另114年截至2月28日止已辦理39場說明會。



圖 23 辦理都市更新說明會

(2)法令諮詢櫃台

由熟悉相關法令之專業人員派駐於本市都市更新處櫃台，提供市民現場或可來電諮詢並說明都市更新相關法令。113年都市更新法令諮詢櫃檯服務人次共597位，來電次數總計4,169次，相較於112年度諮詢櫃台服務人次為496位，來電總次數為3,765次，大幅提升，市民對於都市更新需求也越趨重視。

(3)自主更新諮詢櫃台

為向市民推廣傳遞自主更新，讓市民了解自主更新的前期整合、共識凝聚、辦理方式、階段流程、常見課題，另為提供予市民不同的諮詢時間點，讓民眾可於下班後方便諮詢，故113年度開始每周四晚上6時30分台北都更解壓說概念館設有駐點諮詢，提供市民現場諮詢。

4. 都更推廣宣傳

(1)製作自主更新宣傳摺頁

以「都更我來-成就都更step by step」為主題，製作簡單易懂的宣傳摺頁，讓市民了解都市更新從申請法令說明會開始後，還有哪些進一步討論的方式，讓民眾邀集更多熱心的居民一起討論都市更新事務，凝聚居民共識，使市民了解推動都更不必

坐等建商來，可以透過市民自己的力量凝聚社區共識，完成都市更新第一哩路。



圖 24 自主更新宣傳摺頁

(2) 都市更新常設展

以「我的一小步，都更一大步」為題，舉辦全臺首場都更知識展，將最新都更政策、專案計畫及都更繁雜晦澀的關鍵知識，轉化為通俗易懂的文字，介紹開啟都更的第一步、都更的實施方式及財務計算、流程和都更過程中的不同角色及任務，讓每位觀展市民能更全面理解都更，並結合定時導覽及團體導覽，吸引周邊社區大學、大專院校系所等逾百人報名參與。

(二)後續規劃

隨著市民對都市更新的參與意願與需求日益增加，而都更議題多元且複雜，透過多元方式與工具廣泛傳播，持續積極推動都市更新的概念、法令及知識，讓都市更新的觀念不僅向下扎根，培養年輕世代對都市更新的認識，也讓不同年齡層的市民都能掌握最新資訊，更便捷取得都更知識，縮短知識落差，促使市民對都市更新的理解與參與。規劃內容如下：

1. 都更知識推廣交流行動

於暑假期間舉辦都市更新體驗營，課程設計包括實務操作、業界專家經驗分享、估價解說及「都更大富翁」遊戲，旨在以深入淺出的方式介紹都市更新及不動產相關法規。此外，亦安排都市更新情境解謎活動，學員可透過闖關形式解答常見的都市更新疑問，並獲得關鍵知識。透過活動期望吸引更多都市更新領域相關科系的學生參與，並促進社會溝通，傳遞正確的都市更新知識。

2. QA線上服務

為了協助市民在參與都市更新時，面對各種不同層面的問題，彙整都更常見問答，以淺顯易懂、貼近生活的方式回應常見疑問，幫助民眾快速獲得資訊，減少親自到場諮詢的時間，提升服務效率。

危老重建建築管理

地震列管紅黃單建築物修繕補助

一、工作願景與目標

本市於113年4月3日地震後，為確保本市因403地震後受損列管之紅、黃單震損建築物儘速修繕、補強或拆除，除列管通知改善外，並訂定「臺北市403震災列管紅黃單建築物修繕補強補助計畫」，以補助市民加速修繕工作。此外針對本市原有列管之921、331黃單建築物進行重新評估，並將評估結果仍維持黃單者，一併納入本補助計畫，以確保公共安全。

二、辦理情形

1. 403地震，本市受理通報震損案件共計2,140件，經委派專業評估人員至現場評估後，列管紅單：2件、黃單26件。至114年2月28日止，紅單1案已拆除、1案已修繕完成，另黃單已修繕完成並解除列管16件，剩餘10件修繕中。
2. 為加速紅單及黃單之危險建築物重建，本府主動依「都市更新條例」第7條規定協助劃定都市更新地區，共計迅行劃定25處更新地區、面積3.35公頃。
3. 為協助市民加速修繕工作，中央及本府相關補助規定如下列，市民可依需求擇一申請：
 - (1) 本府訂定「臺北市403震災列管紅黃單建築物修繕補強補助計畫」，補助紅單修繕上限50萬元、黃單修繕上限40萬元，共用區域修繕上限150萬元，以協助市民加速修繕完成；114年度並擴大補助原921、331地震列管黃單建物，於113年403地震後經專業評估後仍應列入黃單且需限期改善之案件者，得一併申請修繕費用補助。
 - (2) 中央亦有「403地震弱層補強方案」，列為紅、黃單建物案件，超過6層以上建物補助上限1500萬元、6層以下補助上限750萬元，透天建物補助上限200萬元整。本府更

新處另提供紅黃單危險建物所有權人後續申請整建維護套餐A、套餐C及更新重建事宜相關法令資訊。

三、後續規劃

將持續推動修繕補助計畫，並追蹤列管限期改善，如逾修繕期限仍未改善者，將依規定裁處行政怠金，以維公共安全，保障市民生命及財產之安全。

大直工地事件後續處理及建築管理作為

一、工作願景與目標

基泰大直工安事件發生後，本府第一時間進行救災、緊急安置及社會救助，並就本市建築工地安全進行全面檢討及加強管理，包含損鄰事件之處理及增訂施工管理新作為。又為保障大直工地鄰損住戶長期居住安全，本局及本市住都中心並持續全力協助都更重建程序，以多元協助住戶能有安全安心的居住環境。

二、辦理情形與後續規劃

(一)都市更新整合

有關傾斜民宅已協助於113年5月20日核准由住戶申請之自劃更新單元，後續實施者於114年1月20日擬具事業計畫案報核，刻依程序審辦中。

另傾斜民宅之東側、南側基地，本府於112年12月同意本市住都中心擔任實施者，目前正辦理招商前置作業，東側基地及南側基地預計分別於114年4月及6月上網公告招商。

(二)建築工地安全管理

1. 基泰損鄰事件之處理：

基泰大直施工造成鄰損，經公會鑑定列管受損戶共165戶，建管處主動依損鄰規則規定，於113年6月6日、8月4日、11月19日、114年3月2日召開4次代為協調會議，目前已達成和解計有83戶，建管處將持續督促基泰建設與受損戶達成賠償共識。

2. 防汛期間鄰近山坡地工地檢查：

為因應防汛期天候異常強降雨，於發布海上颱風警報後，委託台北市水利技師公會針對鄰近山坡地建築開發案現地檢查，檢查工地及周邊排水設施功能是否正常並提供相關改進建議，若有檢查不符即要求工地立即改善。自

113月9月至114年2月28日止，共計檢查35件，其中影響排水4件，一般改善事項9件，均已於颱風來襲前改善完成。

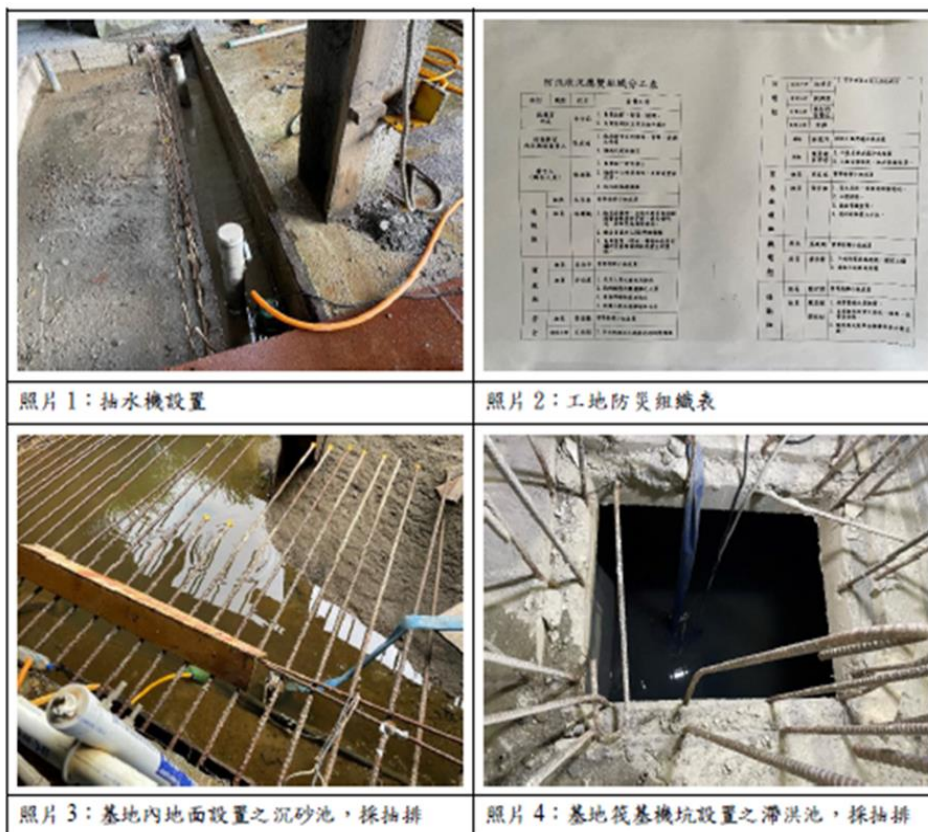


圖 25 專業公會檢查工地排水

3. 開挖工地全面檢查

針對本市開挖中工地，自112年9月起，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。至114月2月28日止，共計檢查3,338件，不合格51件中，6件尚在改善中，餘已改善完成。

三、後續規劃

本局將積極協助基泰大直傾斜民宅重建及公辦都更推動，並持續精進施工管理作為，以確保工地安全。

協助高氯離子混凝土建築物處理

一、工作願景與目標

為積極加速推動海砂屋更新重建，依「臺北市高氯離子建築物善後處理自治條例」規定鑑定結果屬海砂屋者，除依法進行公告列管並限期停止使用，持續辦理定期巡檢作業及辦理「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫」，符合補助計畫申請資格者，市府即可補助海砂屋鑑定費用，以達到提早發現潛在海砂屋。列管案件同時享有放寬容積獎勵30%、減免房屋稅捐及拆除補助費每戶新臺幣20萬元，協助市民儘早遠離具安全疑慮建築物。

二、辦理情形

1. 自113年1月1日起至114年2月28日止，已召開15場「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」（下稱委員會）會議。
2. 統計至114年2月28日止，民間私有海砂屋列管件數如下表所示：

表3 民間私有海砂屋列管件數

分類		件數	戶數
列管中	可加勁補強	7	93
	須拆除重建	130	6637
解除 列管	已完成補強	4	8
	已完成拆除	73	3405
總計		214	10143

3. 為提早發現潛在海砂屋，113年5月3日已公告「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定補助計畫」。113年度已受理18件申請案，114年度截至2月28日止已受理9件申請案。
4. 為加速海砂屋都市更新，自108年起主動針對已公告列冊「須拆除重建」之「高氯離子混凝土建築物」辦理迅行劃

定為更新地區，截至114年2月28日共計劃定91處，總面積15.85公頃，將持續每季滾動檢討。

三、後續規劃

本局自108年起每2年委託本市三大公會辦理定期巡檢，於112年9月初委託本市三大公會針對列管已逾3年之37件須拆除重建案辦理初步現勘，確認上開列管案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案經委員會複審會議決議建議辦理強制鑑定，並已於113年6月27日委託台灣省結構工程技師公會，鑑定報告書刻由委員會審查中。剩餘34件將持續列管，預計於114年9月持續針對列管已逾3年須拆除重建案辦理定期巡檢。

危險老舊建築物加速重建

一、工作願景與目標

為提升建築物居住安全與品質，本府配合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」於106年12月制定「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，提供補助結構安全性能評估費用、補助重建計畫費用，以及容積獎勵、稅捐減免等配套優惠措施，為便利民眾諮詢及就近服務需求，成立「危老重建輔導團」、「危老重建推動師」及「危老重建工作站」，以持續推動臺北市危險及老舊建築物加速重建政策，加速本市老舊建築物之更新。

二、辦理情形與後續規劃

(一)危老重建成效

依內政部國土管理署網站公告統計至114年2月28日止六都危老重建計畫案件數，臺北市危老重建計畫已申請1,075件(原申請為1,177件扣除駁回71件及自行撤銷31件)、核准988件，本市申請量、核准量均為全國之冠。

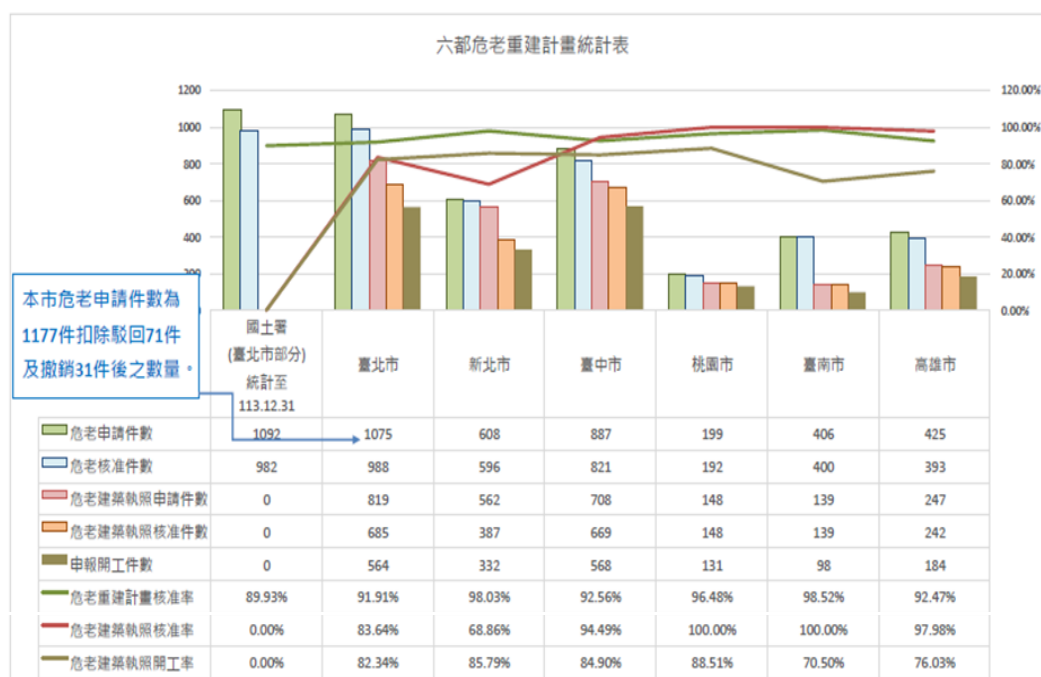


圖 26 六都危老重建計畫統計圖表

(二)危老法令鬆綁

1. 培訓危老推動師：自112年6月1日重啟培訓危老推動師，並加碼提高推動師輔導推動費。至114年2月28日止，新增推動師3,124名，並將持續就具有土地開發、建築專業領域之民間專業人力進行培訓，以增至5,000名危老重建推動師為目標。
2. 免耐震評估複審：112年7月21日修正「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，結構安全性能初步評估結果未達最低等級的建築物免耐震評估複審，並送中央備查。113年度較112年度增加118件建築物耐震評估補助案件，另統計113年1月1日至114年2月28日止已補助233件建築物耐震評估補助案件。

(三)危老輔導措施

113年度辦理6場法令說明會、6場社區輔導說明會及295時段駐蹲點人員服務、推動師輔導報備案件總計235件(耐震評估222件、重建計畫11件), 114年度上半年預計辦理3場次法令說明會。

建築物外牆檢查申報

一、工作願景與目標

依據《臺北市建築管理自治條例》第31條之1規定，特定年限之建築物須辦理外牆安全診斷及申報。根據《臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法》，本市商業區11樓以上、屋齡30年以上之建築，應於115年12月31日前完成首次安全診斷申報。第二次申報時間為屋齡50年，之後則需每10年辦理一次。若逾期未完成申報，將處罰並限期補辦，未依期限補辦者，將按次續罰，以確保市民及公眾安全。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 目前列管應申報棟數為913棟，統計至114年2月28日止，已申報333棟（申報率為36.4%）。
2. 為因應人工及物價持續上漲及提高民眾修繕之意願，113年5月22日將外牆修繕補助提高上限至20萬元，且為提高本市外牆申報率，113年9月26日將外牆檢查補助費用提升至最高12萬8千元。

(二)後續規劃

持續加強宣導，為促進社區整合並辦理外牆安全診斷申報業務，114年度預定舉辦外牆申報說明會，並向建物所有權人及管理委員會提供相關資訊，藉此推動多項宣導活動，提升社區安全意識及管理效能。

落實建築物定期公安申報

一、工作願景與目標

賡續辦理各類組建築物公共安全檢查簽證及申報作業管理，加強宣導市民配合辦理。另為強化集合住宅建築物之公共安全，自114年本市集合住宅建築物達6層樓以上(含6層)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。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 各類場所建築物公共安全檢查簽證及申報：各類場所建築物公共安全檢查簽證及申報：113年1月1日至12月31日止，本市供公眾使用建築物辦理申報件數共計14,938件，其中申報合格計14,581件，提列改善計畫計357件，申報合格率達97%。114年1月1日至2月28日止，本市供公眾使用建築物辦理申報件數共計1,155件，其中申報合格計1,125件，提列改善計畫計30件，申報合格率達97%。
2. 自112年1月1日起8層以上集合住宅建築物公共安全檢查簽證及申報：本市列管前述建築物計有1,305件，截至114年2月28止共計申報1,169件，申報率90%。就未申報者刻進行清查及輔導，將持續追蹤列管至申報完成。
3. 本市6至7層集合住宅建築物公共安全檢查簽證及申報，自114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，114年列管前述建築物計有7,650件，現已持續逐案發函、張貼公告，廣發宣傳品擴大宣導相關政策資訊並持續清查中。

(二)後續規劃

持續輔導本市集合住宅達6層樓以上(含6層)之建物辦理公共安全檢查簽證及申報。除廣發通知申報、現場張貼公

告，預計對應申報大樓辦理至少1800件現場初檢諮詢作業；針對無管委會之大樓，將其優先納入輔導成立管委會計畫。

持續宣導並鼓勵民眾申請「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助」，以提高大樓申報意願並協助共用部分進行修繕提升居住安全及品質。

精進公寓大廈管維機制

一、工作願景與目標

為鼓勵既有老舊公寓成立管理組織並增進公寓大廈維護管理成效，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」，委請專業團隊輔導社區成立管理組織、「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助計畫」，補助社區修繕消防公安設備等，協助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

1. 輔導公寓大廈成立管理組織計畫：委請民間廠商協助輔導84年以前、7層樓以上尚未報備之公寓大廈成立管理組織並向本府報備，113年度共計輔導68處公寓大廈成立管理組織並報備完成。
2. 公寓大廈共用部分維護修繕費用補助計畫：
 - (1)已規劃補助92年以前領得使用執照且已依公寓大廈管理條例成立管理組織並完成報備之社區修繕「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，並給予首次成立管理組織之社區更高補助金額。
 - (2)113年度採2階段申請，截至114年2月28日止，第1階段申請案已同意備查66件，第2階段申請案已申請17件，核撥3,076,193元補助款。

(二)後續規劃

1. 為協助社區完善消防公安設備，本府業修訂「臺北市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點」提高部分項目補助額度：114年度首次成立管理組織者，進行消防及公安相關之

修繕予以補助75%，最高補助金額為130萬元；非首次成立管理組織者，消防及公安相關之修繕予以補助65%，最高補助金額為80萬元。

2. 推動「公寓大廈成立管理組織補助」：針對首次報備成立管理組織之6樓以上老舊公寓大廈，提供補助作為社區第一筆公共基金。

遏止及減少建築物違建

一、工作願景與目標

為遏止本市新增違建產生，依本市「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，83年12月31日以前之既存違建，若構成前述規定之危害公共安全要件，或經目的事業主管機關認定有妨礙公共交通或公共衛生等情事，亦將優先查報拆除。另基於違建資訊公開及透明化，本市違建查報案件已公開上網供民眾查詢，由市民、議會及本府共同監督，有效革新違建處理機制。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 積極執行已查報之違建案件，並以「遏止新違建」及「處理影響公共安全違建」為優先執行標的，依序排程疏導改善、限期改善或訂期拆除；統計自113年1月1日至114年2月28日，違建查報件數7,527件，處理件數6,310件，執行率為83.8%；倘屬施工中違建，即採「即時強制」現查現拆方式執行，113年1月1日至114年2月28日業已執行2,704件。
2. 114年度持續執行違建面積300平方公尺以上大型新違建拆除計畫，依「違建面積」、「違建查報年度」及「是否屬拆後重建」等項目評點排序拆除，統計自113年1月1日至114年2月28日業已執行16件。
3. 統計113年1月1日至114年2月28日止，受理「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」違建爭議案件共計424件，其中不受理24件、已審議326件、自行撤回68件、待排會審議尚有6件。
4. 於已受理且審議之案件(326件)中，經決議建議維持原處分者計308件、待釐清及限期檢資12件、重新檢視原處分5件、暫維現狀1件。案件維持原處分之案件(308件)已改善結案計有163件，其餘(145件)將繼續列管追蹤。

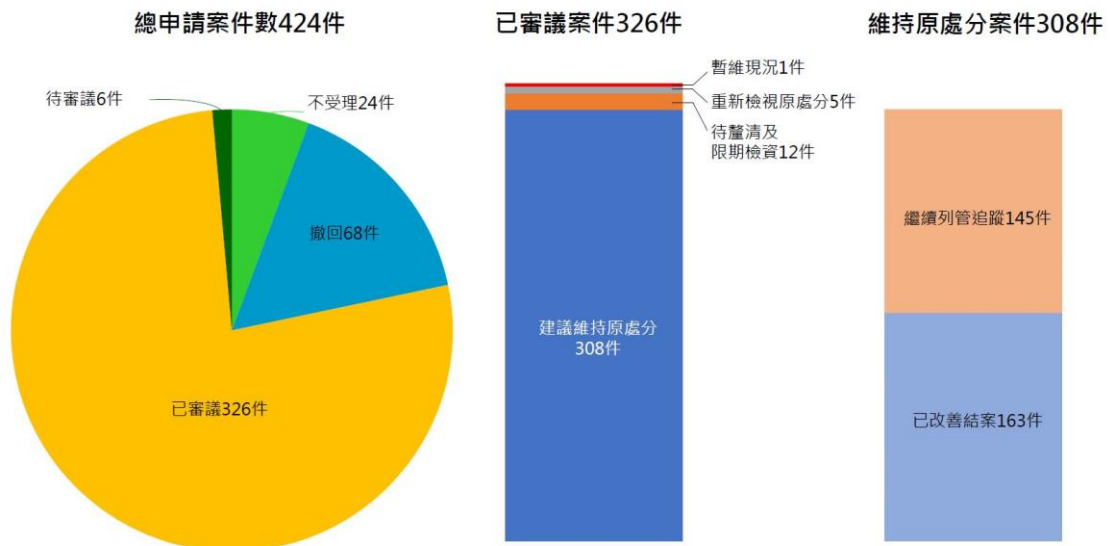


圖 27 臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會受理違章建築爭議案件統計情形(113年1月1日至114年2月28日)

(二)後續規劃

1. 為有效執行違建拆除作業並處理市民違建爭議之案件，持續辦理臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會。
2. 配合本府違建處理政策，續以「遏止新違建」及「處理影響公共安全違建」為優先執行標的；另針對「違建面積300平方公尺以上之大型新違建」持續訂定拆除計畫，年度目標至少執行12件。

公共場所公安聯合檢查

一、工作願景與目標

為保障消費者於各類場所之公共安全，本局除落實各類場所公共安全檢查簽證及申報作業管理外，每周聯合本府各目的事業主管機關組成聯合稽查小組，進行兩次無預警的動態公共安全聯合檢查，將針對各類人潮眾多之營業場所，如百貨公司、電影院、餐廳、旅館業、老人福利機構、幼兒園、短期補習班等，進行嚴格的稽查作業。期望透過定期之聯合稽查，有效提升各類場所之公共安全水準，保障消費者之生命財產安全。本局將持續精進公共安全檢查機制，以更嚴格之標準守護市民之安全。

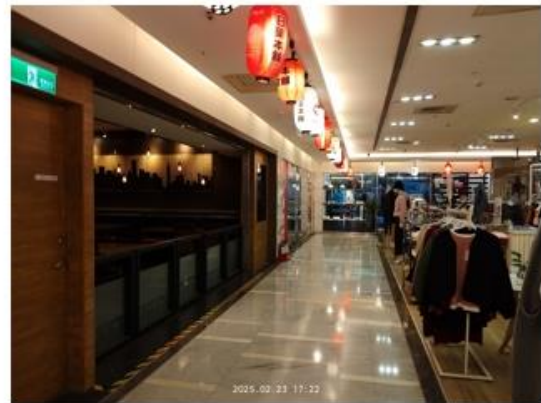
二、辦理情形與後續規劃

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113年1月1日至114年2月28日止，共計檢查238家，檢查結果30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。

為避免類似台中新光三越氣爆工安事件發生，本局建管處立即於114年2月14日起針對本市大型百貨商場餐廳、美食街及量販店啟動抽查計畫，並對本市57家百貨公司美食街、餐廳及量販店等場所，積極清查場所三年內申請室內裝修情形，同時派員現場檢查是否涉有未經許可擅自室內裝修情事，並主動向外界說明本市受檢場所檢查情形，督促業者善盡管理維護責任，營業場所內若涉及變更室內情形，應依循相關規定檢討室內裝修施工許可證，若發現涉及違規情事者將依法處理，以維護建築物公共安全。



府級公安聯合稽查小組現場檢查



檢查百貨餐廳有無擅自室內裝修行為



不合格場所現場張貼告示



公安檢查不合格場所告示

圖 28 公共場所公安聯合檢查現場執行

推動建築物無障礙環境

一、工作願景與目標

回應市民期許、符合世界平等使用空間環境之潮流，積極營造本市無障礙生活環境，使行動不便者得以自主於本市行動。結合本市優秀建築師及空間專業從業者，具體主動清查各類公共建築物，並借重學術專家、身心障礙使用者代表之實際建議以優化本市無障礙設備與設施。以符合法規之前提，各界先進空間見解為媒介，共創可及、實用之無障礙環境，提升行動不便者對公共設施的使用便利性，進而鼓勵弱勢族群積極參與社會活動。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

1. 分期分類執行既有公共建築物無障礙設施及設備勘檢

自114年起配合中央政策，納入推動50間以下旅館無障礙環境勘檢及改善，並修訂公告「臺北市公共建築物無障礙設備及設施分期分類第十一期改善執行計畫」。至於第九期及第十期無障礙設施勘檢持續推動辦理，自113年1月1日至114年2月28日止共計勘檢514件。

2. 召開諮詢審查會議輔導不合格場所改善

113年1月1日至114年2月28日止，諮詢審查會議召開18次，審查件數264件。

3. 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113年1月1日至114年2月28日止共抽查50件。

4. 補助集合住宅無障礙改善

113年集合住宅無障礙設施改善補助經費共24件補助案通過申請，核撥補助經費共計7,293,555元。



圖 29 建築物無障礙環境改善對照圖

(二)後續規劃

1. 啟動第十一期公告之既有公共建築物無障礙設施及設備勘檢計畫。並持續執行未執行完之第九期、第十期公告內容之既有公共建築物無障礙設施及設備勘檢。
2. 辦理無障礙設施法令宣導

114年5月8日將辦理「114年度臺北市建築物無障礙設施法令說明會」，透過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. 召開無障礙設施改善與諮詢審查會議以輔導場所改善建築物無障礙生活環境。
4. 針對抽查複檢案件，前已函文通知場所改善，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. 為鼓勵民眾改善無障礙社區環境，114年起原有電梯汰舊換新為無障礙電梯之補助從30萬元調整為43萬元。

推動既有建築物綠能智慧建築改善

一、工作願景與目標

藉由提供免費評估診斷及提供改善工程經費補助建立示範社區，配合相關宣導活動以提升既有社區改造意願，提升本市既有建築物之綠屋頂比率或相關綠能設施，讓臺北市成為節能減碳、貼心便利的城市。

二、辦理情形與後續規劃

(一)辦理情形

綠能智慧建築改善專案係推動社區建築生態保護、建築節約能源、建築廢棄物減量、建築健康環境檢測、安全防災管理、物業管理系統、貼心便利服務、基礎設施整合應用等八大項目，運用節能、減碳、通風、透水、貯水、綠覆率提昇等綠建築更新技術、措施，推動及輔導社區建築物進行智慧及綠環境改造。

1. 舉辦宣傳活動：113年度舉辦「補助社區既有建築物之綠能智慧建築改善工程補助宣導說明會」，宣導本計畫之理念與申請辦法，同時邀請往年獲得補助社區及其他單位進行經驗分享與交流，提高與社區居民之互動，進而擴大宣傳效果。
2. 提供既有建築物評估診斷：協助尚未明確改善方向之社區，透過專業評定提供社區更新診斷及改造評估報告書，113年度共計完成20件。
3. 補助社區既有建築物：針對已有明確改善方向之社區，依據社區提出之改善工程執行報告書，經評選通過後可獲得最高改善總金額49%並以300萬元為上限之補助，進行改善工程補助，113年度核定10件補助案。



改善前：屋頂閒置



改善後：屋頂綠化 - 魚菜共生

(二)後續規劃

1. 持續執行宣導推廣，預計每年度召開1場說明會。
2. 持續提供改善社區協助，預計每年完成18件既有社區評估診斷，並補助10案改善工程。
3. 配合本府綠建築標章或智慧建築標章相關政策滾動調整專案推廣內容。
4. 為配合本府淨零政策，114年起納入建築能效相關項目。

結語

以上謹就本局114年工作成果及未來工作重點進行說明，在貴會各位議員女士、先生的監督與策勵下，將持續精進相關政策及研擬具體執行方式，使臺北市成為多元、宜居的友善城市。

敬祝，各位議員女士、先生健康愉快，謝謝！