

臺北地政公民咖啡館內訓活動紀錄

壹、基本資料

- 一、時間：104年11月17日（星期二）下午2時至5時。
- 二、地點：臺北市政府地政局土地開發總隊。
- 三、講師：邱慧珠（鄭福田文教基金會/福田樹木保育基金會執行長）（附件1）。
- 四、參與單位：臺北市政府地政局各科室及所屬所隊。
- 五、各桌參與人員：詳附件2。
- 六、活動流程：

| 時間 | 流程 |
|-------------|------------|
| 14：00~14：10 | 報到 |
| 14：10~14：40 | 公民咖啡館概念及流程 |
| 14：40~15：00 | 第一回合討論 |
| 15：00~15：05 | 換桌 |
| 15：05~15：25 | 第二回合討論 |
| 15：25~15：30 | 換桌 |
| 15：30~15：50 | 第三回合討論 |
| 15：50~16：00 | 中場休息 |
| 16：00~16：50 | 各桌分享 |
| 16：50~17：30 | 結語與交流 |

貳、各主題討論結論

主題一、施政架構

| | | | |
|------|---|------|------------|
| 桌次 | 1 | 負責單位 | 臺北市士林地政事務所 |
| 議題 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 討論地政局施政架構與策略地圖。 2. 論「台灣土地宣言」與「臺北地政維新」。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <p>目前臺北房價高居不下，「健檢房市資訊」是參與者最有興趣、最有感的項目，滿足市民想掌握房價趨勢的需求，地政局可朝此方向努力。</p> | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 除了「健檢房市資訊」，「推動三圖合一」可以改善地籍線與建築線不符的問題，有助於產權保障。 2. 希望可以提升房市資訊揭露的透明度，資訊也能開放利用，雖然可能有不利隱私權之虞，但可以試著從法規來加保護。並能加強查核不動產經紀業，保護消費者權益。 | | |
| 第三回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 就沒有地政背景的人而言，施政重點用語過於困難、制式化，無法感受到地政局提供的便民及努力成果。 2. 16項施政重點過多，且無法理解哪些與市民息息相關。 | | |
| 總結 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 精簡 16 項施政重點，用語更加平易近人，讓市民一目了然。 2. 加強落實「健檢房市資訊」、「智慧開放政府」，提升資訊揭露透明度，開放資料讓市民加值運用，促進買賣雙方處於資訊對等狀態，減少不動產交易糾紛。 | | |

主題二、公義社會

| | | | |
|------|--|------|-----------|
| 桌次 | 2 | 負責單位 | 地權及不動產交易科 |
| 議題 | 地政維新公義社會之措施。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <p>確定地政維新之三大原則，分別為公平(動態治理)、好的(創新)、對的(改變)，針對這3個方向提出相關策略，落實公平正義，邁向公義社會：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公平：資訊透明、資訊對等。 2. 好的：精進打房政策及合理房價。 3. 對的：加強業者稽查。 | | |
| 第二回合 | <p>針對前述的三大原則，持續由討論人員提出相關策略：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公平：已分配安置住宅安置之開發區，應避免為投資分子所操作，應落實住的公平。 2. 好的： <ol style="list-style-type: none"> (1) 不應推動地上權住宅，避免使用期限到了引發民粹抗議。 (2) 抵押權清償應由銀行主動囑託塗銷登記。 3. 對的： <ol style="list-style-type: none"> (1) 房價應以實際坪數為計算基準。 (2) 測量法規應簡化透明，讓民眾易於了解測量規則。 (3) 民眾對於消費爭議管道認知不足，應加強宣導。 | | |
| 第三回合 | <p>公平：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 仲介以法定最高上限收取服務費，無談判空間。 2. 抑制房價不合理。 3. 樁位測設前後不一，造成兩線不合。 4. 應調升土地融資利率避免炒房。 5. 避免地政士不法，損害消費者權益。 | | |
| 總結 | <p>要達到宜居城市首要就是避免炒房、合理房價，而合法房價之作法就是打房。</p> | | |

主題三、智慧城市

| 桌次 | 3 | 負責單位 | 資訊室 |
|------|---|------|-----|
| 議題 | 1. 地政雲服務（資料、功能、應用）。 2. Open Data 地政業務增值統計資訊公開。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | 1. 地政雲的地籍資料要圖文呈現。 2. 資料公開多多益善。 3. 地政業務增值統計要可提供批次下載功能。 | | |
| 第二回合 | 1. 地政雲功能要可計算面積、顯示嫌惡設施位置，並可提供增值運用。 2. OpenData 提供下載之資料格式要有共通性。 3. 地政雲服務介面要淺顯易懂、操作簡便，功能要與民眾生活息息相關。 4. 圖資更新速度要快，並可免費連結下載。 | | |
| 第三回合 | 1. 資料公開程度要有所拿捏。 2. 地政雲服務介面要親民。 3. 地政雲服務內容要生活化。 4. 可斟酌收費。 | | |
| 總結 | 1. 地政雲：參與者意見可分類為功能、服務、條件，綜整建議為介面親民、內容普及、定期更新、運算功能、結合圖資、收費評估。 2. OpenData：參與者意見可分類為資料格式、資料條件，綜整建議為多多益善、個資保護、批次下載、通用格式。 | | |

主題四、生態城市

| 桌次 | 4 | 負責單位 | 臺北市古亭地政事務所 |
|------|--|------|------------|
| 議題 | 1. 生態城市，本市開發案公共工程作了水岸綠化、共管共構……，我們還可以多做什麼？ 2. 為了建構生態臺北城，我們能為社子島做什麼？ | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | 1. 生態城市係結合環境保育、社會公平及經濟發展 3 概念為一體之具體表現。 2. 生態城市應著重於水文、綠化、節能及居住安全感的營造等面向。 3. 因臺北市呈現人口負成長的趨勢，應停止社子島的開發，而從生態保育方面著手。 | | |
| 第二回合 | 1. 社子島的開發應視當地居民的需求，並徵詢居民的想法，做通盤的考量及規劃。 2. 不論社子島的開發與否，環境的保育都應列為首要之務。 3. 社子島的開發因涉及廣大利益，應由政府主導及決策，不宜全盤交由民眾決定。 | | |
| 第三回合 | 1. 社子島應就親水、防洪、休閒、節能等面向綜合考量，並採生態工法進行適度甚至低度開發，以契合生態城市之精神。 2. 社子島的開發應顧及居民之權益，於保育及開發間取得平衡點。 | | |
| 總結 | 1. 生態城市應兼顧經濟、環境及社會進行適當的開發，並採用顧及水文、綠化、節能、舒適、安全及主題性的生態工法，打造宜居城市。 2. 有關社子島的開發與否意見紛歧，有主張因人口負成長而應減少開發；亦有主張應適度開發者，惟不論是否開發，都應將環境的保育列為首要之務，並兼顧當地居民的權益及尊嚴。 | | |

主題五、智慧生態示範社區

| 桌次 | 5 | 負責單位 | 土地開發科 |
|------|--|------|-------|
| 議題 | 在推動智慧生態社區各面向中，哪些設施或服務具有建立商業模式的可能性？ | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <p>首先向桌員說明智慧生態社區為地政局力推之創新政策，規劃將此政策推動於辦理完成的5個重劃區內，運用市地重劃抵費地盈餘款基金推動，另為符合民意，105年將納入民眾提案，辦理參與式預算，又因盈餘款基金為市地重劃辦理完成後一次性收入，須設法建立商業模式，以獲取財政收入長久維護管理智慧生態社區之設施。桌員分別提出智慧宅、智慧電網、智慧路燈、能源自給自足、腳踏車道及透水性鋪面等基礎設施構想，並建議可於智慧路燈上設置廣告增加財政收入。</p> | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 智慧生態社區是結合市長三項重要政見「田園城市」、「智慧城市」及「民眾參與」所推行之政策，從生態、智慧及財務面打造城市之永續發展，其所建立的商業模式應為綠色經濟，有別於以往的灰色經濟。 2. 對民眾而言，政策的重要性在於民眾是否有獲利，綠建築節能和節電，可提升生活品質，即屬之。 3. 腳踏車道建議採使用者付費的方式獲取財源，另外建議第一回合提到的能源自給自足中，太陽能板的鋪設應先由政府開始補助推行。 4. 公園為最親近民眾的公共設施，將最親民的休閒娛樂設施納入規劃收費，以增加財源永續發展。 | | |

| | |
|-------------|---|
| <p>第三回合</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建議定義出何謂智慧生態社區？如果我希望我的社區朝智慧生態社區方向發展，我應該怎麼做及政府會給予怎樣的幫助。 2. 聽說政府有個菜園(田園)銀行的政策，可以透過網路上登記專屬菜園，再將種得作物透過網路販售，納入財政收入。 3. 建議延伸第二回合休閒娛樂設施的概念，在公園建置主題館，館內可以智慧化方式呈現，入館收費，挹注長期發展財源。 4. 看過許多智慧生態案例，分別針對自然環境做不同的安全防災措施，現今大家最注重的應該是安全，措施因地制宜，針對各自的地理環境做不同的安全監控中心因應災害。 |
| <p>總結</p> | <p>本桌主題為智慧生態社區，今天討論的議題為「在推動智慧生態社區各面向中，哪些設施或服務具有建立商業模式的可能性？」在此先向各位解釋何謂商業模式之建立，舉例來說，各位在觀看 YouTube 影片前都有一段廣告，這樣的廣告即為一種賺取財源的商業模式，綜整以上三回合發言內容，桌員提出眾多可以實現智慧生態社區設施之想法，例如智慧電網、智慧路燈及腳踏車道等設施之建置，也對公共設施提出多種商業模式建立的可能性，例如腳踏車道及公園主題館由使用者付費；菜園銀行的認領及作物收入等，皆可納入土地開發科未來智慧生態社區政策作為參考，另外多數桌員認為「智慧生態社區」這項創新的政策應由政府主動辦理，引導民眾更加了解，並且適當給予補助，增加誘因，提高民眾參與力。</p> |

主題六、土地開發

| 桌次 | 6 | 負責單位 | 臺北市政府地政局土地開發總隊 |
|------|--|------|----------------|
| 議題 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地開發民眾參與機制。 2. 土地開發安置制度之探討。 3. 土地開發公益性必要性。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 預開發區域應在都市計畫定案前，即納入民眾參與，其舉辦方式可參考公民咖啡館模式，廣收民意。 2. 市地重劃是否應比照區段徵收有拆遷安置的機制，安置費用負擔之公平性及一致性應予一併考量，並建議法制化，以資遵循。 3. 土地開發也應考慮文化與生態保護永續的問題，除了開發外可思考是否有其他的替代方式。 | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 民眾參與的意見對土地開發實務上影響的效果為何？可納入開發執行成效。 2. 弱勢家庭的安置制度應給予保障，承購、承租及補助方式要有相關配套措施。 3. 土地開發對民眾及社會公益真的是有利的嗎？ | | |
| 第三回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 政府部門政策執行推廣上，與民眾溝通需簡單明瞭，懶人包是個良好的溝通橋樑。 2. 土地開發地區有配合安置措施，可提升民眾參與開發的意願。同時可先安置再拆遷，保障民眾基本生活。 | | |

| | |
|----|---|
| 總結 | <ol style="list-style-type: none">1. 在土地開發的過程中，民眾參與應越早越好，最好在都市計畫確定前就該納入。與民眾溝通的方式除了說明會、聽證會亦可用公民咖啡館的討論模式，並可利用製作懶人包方式輔佐溝通。同時應注意民眾參與意見之執行成效，避免讓民眾參與淪於形式。2. 土地開發有安置措施，有助於提高民眾參與的意願，可用先安置再拆遷的方式，保障民眾的基本生活，其弱勢家庭在安置上應給予適當的保障。3. 市地重劃與區段徵收安置及成本負擔的一致性，可再探究。4. 土地開發應將納入文化及生態保護永續的觀念，並思考除了開發模式外是否有其他的替代方式。 |
|----|---|

主題七、土地估價

| 桌次 | 7 | 負責單位 | 地價科 |
|------|---|------|-----|
| 議題 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 稅基與稅率的拔河。 2. 地價如何回應土地稅制的改革。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公告現值接近市價在邏輯上是正確的。 2. 不同目的/用途要分別訂定不同的稅率。 3. 站在持有不動產的角度來看，收入沒有增加下不贊成增加持有稅收。 | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 持有稅依持有期間訂定不同稅率。 2. 可以維持公告地價制度，但可採類似豪宅稅及房稅的方式訂定差別稅率。 3. 稅收就財政手段處理，稅基就地政專業估價。 4. 一個價，多的稅率的財政改革是長期目標。 | | |
| 第三回合 | 依前二回合討論結果訂定行動綱領(見總結)。 | | |
| 總結 | <p>依各回合討論內容提出 3 項行動綱領：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 讓公告現值等於市價。 2. 在經濟環境/所得沒有明顯改善的情況下，公告地價不宜貿然調高。 3. 長期目標應進行稅制改革(特別是稅率)，並將持有期間長短納入持有稅考量。 | | |

主題八、智慧測繪

| 桌次 | 8 | 負責單位 | 地籍及測量科 |
|------|--|------|--------|
| 議題 | 1. 本市衛星定為基準站提供即時定位測量服務運用建議？ 2. 從二線合一到三圖合一，本市圖資如何整合？ 3. 高精度定位資料開放民間增值應用建議？ | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | 1. 高精度定位資料之應用，可優先推廣於救災、消防人員及機具定位。 2. 提升民間地理資訊系統、電子地圖等導航定位精度。 3. 地籍線與建築線之兩線合一問題，建議就機關間、法令與人員等方面進行整併。 4. 為提供高精度定位資料應先建立本市統一的坐標系統基準。 | | |
| 第二回合 | 1. 高精度定位資料之提供同時，是否應注意到隱私權的保護。 2. 高精度定位資料開放民間增值應用時，現有的手機 APP 是否可以使用，抑或需另購置設備。 | | |
| 第三回合 | 1. 地籍圖、地形圖和都市計畫圖等三圖合一均應整合，並以地籍圖為底圖 2. 建議除三圖合一外，可以再納入其他圖資一併整合。 | | |
| 總結 | 1. 高精度定位資料之應用，可優先推廣於救災並應建立本市統一的坐標系統基準。 2. 以地籍圖為底圖整合地籍圖、地形圖和都市計畫圖外，可考慮整併其他圖資。 | | |

主題九、創新便民

| | | | |
|------|---|------|------------|
| 桌次 | 9 | 負責單位 | 臺北市中山地政事務所 |
| 議題 | 地政服務通全國。 | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公私協力，跨界服務。 2. 擴大到府到院服務。 3. 預審制度希望可以一次到位，減少補正往返。 4. 跨界服務的繳費機制，如：測量費用也可跨縣市代收。 5. 申請土地鑑界前，臨櫃時可用雙螢幕先了解土地位置，減少申請錯誤。 | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公私協力，與金融機構間之抵押權塗銷跨界服務。 2. 到府到院服務，延伸為行動辦公室，同時行銷地政業務。 3. 預審制度可延伸至預審他縣市轄區案件。 4. 突破界線，跨縣市登記收費。 5. 土地鑑界位址可事先確認。 | | |
| 第三回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 一處收件收費通全國。 2. 擴大到府到院服務，設置行動辦公室，設攤宣導，多元行銷。 3. 預審制度到位，收件收錢審查。 4. 公私協力，清償跨界。 | | |
| 總結 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 單一櫃檯化，全程服務，跨界收件收費一處完成。 2. 預審制度全面到位，省時省荷包。 3. 公私協力，抵押權塗銷不出門。 4. 到府到院擴大服務，設置行動辦公室。 | | |

主題十、土地活化

| 桌次 | 10 | 負責單位 | 地用科 |
|------|---|------|-----|
| 議題 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 您想像中的公有土地活化利用應達成何種目標？ 2. 您想像中的公有土地活化利用，應如何結合交通運輸發展，以符合民眾需求？ 3. 您認為公有土地活化利用應如何結合民眾參與？ | | |
| 結 論 | | | |
| 第一回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公有土地活化利用應考量政府預算可行性及後續維護成本。 2. 區域性整體規劃應對當地文化、觀光特色、交通等區位條件，以及未來發展性有正確了解。 | | |
| 第二回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公有土地活化利用應考量當地人口組成，規劃道路、防災、學校、公園等網絡。 2. 適時導入公私協力的精神，賦予企業社會責任，如：鼓勵企業以冠名方式認養、維護公園。 | | |
| 第三回合 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 以活化公有大型山區公園為例，政府可考量當地居民意願，增加登山步道、石階、涼亭等休閒設施以增加社區綠色資源。 2. 興闢相關設施前應考量人口組成，按各種年齡層需求規劃公共設施。 3. 分期分類規劃建設期程。 | | |
| 總結 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 公有土地活化利用目標應由地盡其利提升至地適其用。 2. 尊重當地民眾意見，考量政府預算可行性及後續維護成本，規劃土地活化。 | | |

參、當日活動情形

局長致詞



講師授課情形



講師授課情形



活動情形



成果發表



主題一、施政架構



主題二、公義社會



主題三、智慧城市

成果發表



主題四、生態城市

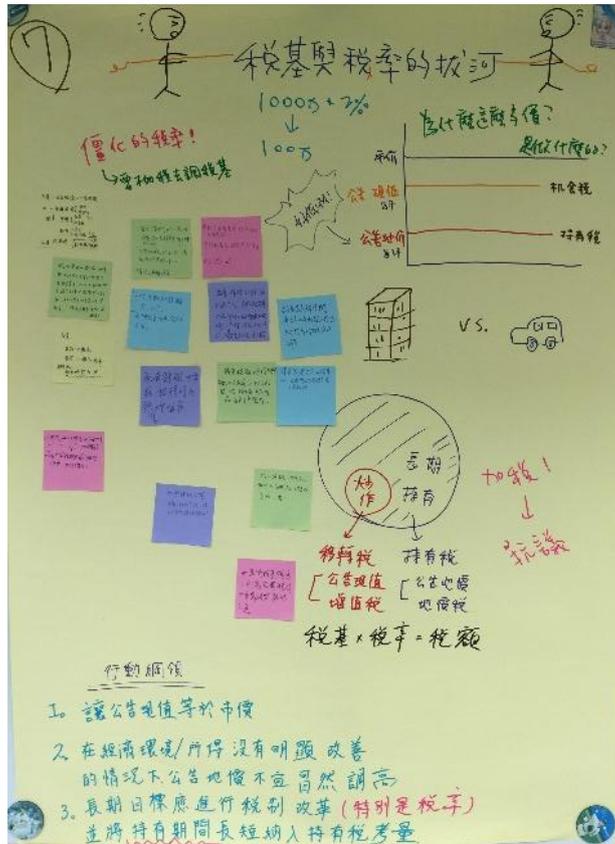


主題五、智慧生態示範社區

成果發表



主題六、土地開發

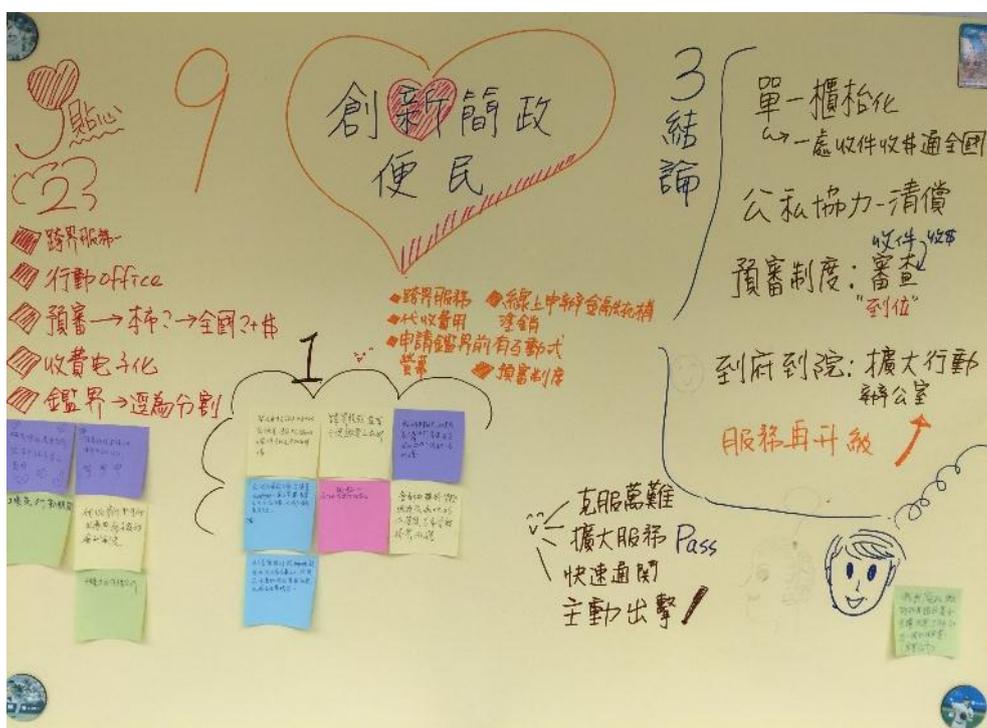


主題七、土地估價

成果發表



主題八、智慧測繪



主題九、創新便民

交流與回應



附件 2：各桌參與人員

| 桌次 | 桌長 | 副桌長 | 記錄 | 第一回合 | 第二回合 | 第三回合 |
|----|-----|-----|-----|--|--------------------------|---------------------------------|
| 1 | 易立民 | 莊淑君 | 余采螢 | 張麗美 袁延續 莊淑君 翁玉娟 陳芃安 張孝璋 | 駱旭琛 王秀玲 袁延續 葉怡璇 | 李得全 黃嫩雲 袁延續 翁玉娟 張孝璋 |
| 2 | 沈瑞芬 | 無 | 陳怡如 | 謝鏘環 鄺佩珍 鍾芳樺 謝偉薇 | 林萬福 陳建勳 董倩琪 謝偉薇 | 黃嫩雲 駱旭琛 高麗香 謝偉薇 |
| 3 | 蔣門鑑 | 無 | 顏進祥 | 林萬福 董倩琪 張盛國 黃昌國 | 謝鏘環 鄺佩珍 陳韋宏 鍾芳樺 | 陳芃安 賴玫錡 吳文琪 黃雅惠 |
| 4 | 楊明玉 | 無 | 陳力綸 | 李得全 陳淑珍 葉怡璇 | 黃昌國 賴玫錡 張盛國 | 謝鏘環 鄺佩珍 陳韋宏 |
| 5 | 丁英仁 | 無 | 譚光旖 | 吳文琪 曾靖惠 邱璟鯉 | 李得全 翁玉娟 蔡秀珠 張孝璋 | 陳淑珍 鍾芳樺 張盛國 黃昌國 |

| 桌次 | 桌長 | 副桌長 | 記錄 | 第一回合 | 第二回合 | 第三回合 |
|----|-----|-----|-----|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6 | 黃勤豪 | 韋彰武 | 蔡依庭 | 韋彰武 賴玫錡 黃雅惠 | 韋彰武 邱璟鯉 何慎筑 陳芄安 | 韋彰武 謝文展 曾能穎 林萬福 |
| 7 | 潘依茹 | 無 | 李汪穎 | 高麗香 李銘志 蔡秀珠 何慎筑 | 張麗美 謝文展 黃雅惠 曾靖惠 | 傅小芝 康斐斌 邱璟鯉 董倩琪 |
| 8 | 陳光熙 | 駱旭琛 | 劉建志 | 黃嫩雲 駱旭琛 葛澤桓 謝文展 陳建勳 | 簡玉昆 陳淑珍 李銘志 曾能穎 | 張麗美 王秀玲 施乃仁 陳怡潔 |
| 9 | 駱美玲 | 張雅音 | 陳迺菘 | 王秀玲 施乃仁 陳韋宏 | 高麗香 康斐斌 傅小芝 | 簡玉昆 李銘志 曾靖惠 |
| 10 | 吳盈奮 | 無 | 鄭淳方 | 簡玉昆 傅小芝 康斐斌 曾能穎 | 黃嫩雲 施乃仁 葛澤桓 吳文琪 | 葉怡璇 陳建勳 何慎筑 蔡秀珠 |