

目錄 CONTENTS



04 局長序

05 處長序

06 專題介紹

- 07 一、服務數位化，便捷又環保
- 10 二、臺北宅HOW逗陣
- 11 三、宜居城市，綠色城市
- 17 四、建構安心住居空間
- 21 五、無違章建築，買賣有保障居住更安心
- 24 六、公共安全，無「違」而治

26 施政成果

- 27 一、建築管理法令增修訂成果
- 36 二、宜居城市加值工程
- 39 三、優良公寓大廈評選活動及公寓大廈法令說明會
- 40 四、建築圖及相關執照文件最佳化掃描建檔作業
- 44 五、違章建築管理
- 47 六、營建業及專業技師管理
- 48 七、建築管理法令說明會

50 組織架構

52 大事紀要

局長序

WORDS OF COMMISSIONER



本市建築管理工程處之業務性質與民眾之日常生活關係緊密，舉凡建築物之新建、修建及變更使用之執照審查和查核管制作業、建築管理相關法令研修等均屬其服務範疇。同時也積極地處理違章建築、公寓大廈管理、提供老屋健檢、建立外牆安全管理機制及執行騎樓整平等建築專案管理業務，為維護公共安全、兼顧市民生活便利作嚴格的把關。

近年來，建管處配合中央危老重建計畫，簡化繁瑣冗長行政流程外，建立「危老重建推動師」制度，加強宣導暨輔導市民申請危老重建補助事宜。另為回應全球暖化及氣候變遷，亦訂定相關法令使本市新建建築物符合綠建築及智慧建築標章要求，對於既有建築物則以工程經費補助、表揚社區成果方式鼓勵推動；又透過優良公寓大廈評選，促使居民積極參與社區管理提升居住品質。希冀藉由各項專案的推動促使本市能成為「永續智慧健康的宜居城市」。

建築管理是非常繁雜但也極為重要的工作，本雙年刊中記錄著建管處近二年來的成果，不僅在民眾服務層面有所提升，亦在法令的增修、宣導傳達及各項專案執行上均有不錯的成效。最後，期望本市建管處能持續推動完善的法治規範及各項建築管理專案，讓本市的都市環境與建築風貌都能朝向更優質與永續的方向發展，實現智慧、安全、低碳綠色、便利生活之美好願景。

臺北市政府都市發展局 局長

林洲民

處長序

WORDS OF DIRECTOR



臺北市建築管理工程處是一個建築管理單位，更是一個與市民生活及都市環境品質關係緊密的服務部門，除建築相關執照核發、建築工程施工管理、建築物使用管理、公共安全檢查、違章建築查報及處理、公寓大廈管理及營造業與建築師管理業務等，本處推動亦有鼓勵性質之專案如老屋健檢補助、外牆修繕補助、優良公寓大廈評選、臺北市建築物水質檢測及給水內線鉛管更新補助、綠屋頂及綠能社區改造評估診斷及補助等，以期臺北市居住環境朝安全、和諧及永續發展。

為加速推動本市老屋重建，本處持續執行老屋結構快篩計畫、輔導危老建物重建事宜，今年更積極培訓、建立危老重建推動師制度，提供民眾「一條龍」的全程服務。持續建置數位化的服務平台更是本處業務重點項目之一，以智慧化審查機制，簡化行政流程及輔助審查，並加速核發建照的速度，以朝向柯市長期待的 e 化政府邁進。

為建立和諧的宜居城市，本處建立完善的公寓大廈管理機制，提供公寓大廈住戶糾紛處理的協助，並以公共安全為出發點，專案拆除屋頂 3 單元以上及作為營業性廚房之違章建築；又為因應全球暖化、降低都市熱島效應、增加建築節能減碳，以協助診斷評估及補助工程款方式推廣本市既有建築物改造為綠建築、智慧建築及設置綠屋頂，並提供評選及獎金方式鼓勵對於本市提升都市景觀、治安、人情味及文化之優良公寓大廈，亦獲得各公寓大廈的踴躍參與。本雙年刊彙集這兩年來的努力成果，使本市都市環境邁向更安全、和諧及永續方向進步，未來我們將持續努力為本市市民提供更好的服務。

臺北市建築管理工程處 處長

張明森



MAJOR TOPIC

專題介紹

- 一、服務數位化，便捷又環保
- 二、臺北宅HOW逗陣
- 三、宜居城市，綠色城市
- 四、建構安心住居空間
- 五、無違章建築，買賣有保障居住更安心
- 六、公共安全，無「違」而治



服務數位化，便捷又環保

建築執照高階智慧化輔助審查

從 2009 年起本處開始著手蒐集 BIM(Building Information Model 建築資訊模型) 的相關資料，並於 2010 年起執行共二期 BIM 研究計畫，希望應用 BIM 資訊管理的優點，進行政府部門建照執照審查的行政革新，提升政府的服務效能。

臺北市政府都市發展局為了整合局內業務單位的業務流程與相關資訊系統及建置 BIM 輔助建造執照審查之環境，遂於 2013 年開始推動「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」連續 5 年計畫，並建立「臺北市無紙化雲端服務平台（Taipei Paperless Cloud Service System，以下簡稱 TPCSS）」，透過此平台建管處自 105 年 2 月 1 日正式推動建造執照無紙化線上審查，建造執照開始進入嶄新的數位審查時代，為全台首創之建造執照線上審查系統。

本處當前的課題是如何透過運用雲端資訊科技技術來將建築物生命週期電子履歷化，即時提供建築管理上必要的核心資訊進行效率建築管理，即所謂的「智慧治理」，是市府的智慧城市政策不可或缺的重要一環。

專題介紹
MAJOR TOPIC

施政成果
POLICY ACHIEVEMENTS

組織架構
ORGANIZATION

大事紀要
MAJOR EVENTS



99-100年	✓ 本處進行兩期BIM先期研究計畫
102年	✓ 本局推動「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」
103-106年	✓ 本府核定連續4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」專案計畫
107-110年	✓ 建築物生命週期電子履歷化 ✓ 建築管理智慧化

圖 1. 年度執行 BIM 計畫內容

本處當前推動之「建築物生命週期電子履歷化」、「建築管理智慧化」導入美國建築師學會於 2007 年提出的 Integrated Project Delivery 概念作為核心，而這概念是「前期資訊透明公開共同協作模式」，將整個建造申請流程重新檢討，服務範圍擴大至申請執照前的資訊輔助，並著手建構輔助設計及輔助審查系統，提出具體方案如下：

(1) 建照流程整合：

為推動建造執照線上審查及流程簡化，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「傳統流程」到「智慧審查」，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。

(2) 雲端會辦（E-Delivery）：

藉由無紙化雲端平台的建立，建築許可涉及會辦項目，將可自動會辦相關局處，會辦單位可於系統中即時填寫審查意見，供申請單位確認後修正書圖文件，建築管理工程處核發執照後可直接將書圖副知權責主管機關做為後續追蹤管理之依據。

(3) 雲端智慧檢核 (E-Check)：

利用臺北市政府目前已有的 GIS、地政整合資料及建管圖說套繪系統，結合申請單位所建立之 BIM (Building Information Model，建築資訊模型) 模型，可自動檢測模型是否符合法規，並以報表列出所有項目查核項目及結果。

(4) D-GIS 圖台視覺化展示：

臺北市政府擁有全台灣最完整的地理資訊圖資（Geographic Information System，GIS），當建築資訊累積到相當的量至建管資料庫，也就是所稱大數據資料（Big Data），除了可應用於都市設計審議、都市更新審議及建照審查之檢核系統外，未來可進一步應用於市政智慧治理之決策分析。

(5) 審查缺失提醒

經過人工分析 5 年的建照執照抽查常見缺失，研究如何將缺失樣態之法令編碼及系統化，透過基地條件的設定，搜尋基地周圍 300 公尺範圍內之行政審查及技術抽查資料庫，提供過去審查經驗之統計分析及預測提醒欲申請案之可能問題，減少錯誤發生機率。

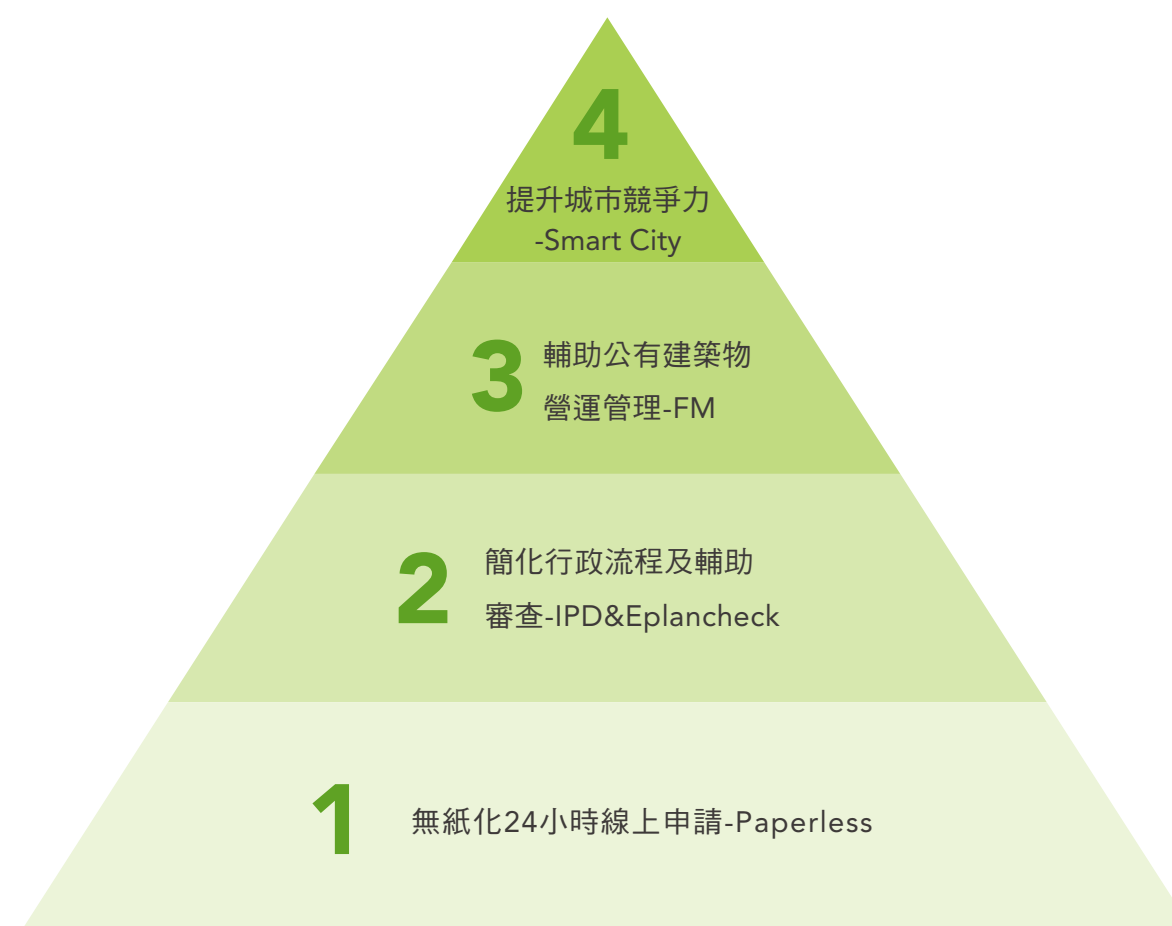


圖 2. 快速核發建照階段性目標

除建築執照線上審查系統外，考量臺北市因人口稠密、各類戶外展演活動頻繁，配合活動常有搭設展演舞台、臨時攤棚等相關設施物之需求，因屬臨時性質，申請建築許可及活動期程短暫，本處以民眾的角度提供服務，針對展演用臨時性建築物建置線上申請系統，並於 107 年 5 月 1 日正式啟用，提供多元的申請管道及行政作業流程追蹤，透過網路便捷傳輸的特性，民眾可於系統內即時接收審查意見並同步上傳修正書件，縮短機關審核時間以加速作業流程，並同時透過系統完備申請資訊，經由內部系統，增加橫向連結，達到強化建築管理及完整實現電子化政府的數位化服務。



臺北宅 HOW 逗陣

臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫

自從民國七十年代以來，臺北市隨社會經濟發展及人口大量都市化而激增，建築型態也由農業社會的土地建物產權合一的平房建築，轉向產權較為複雜之公寓大廈建築數量激增，其住戶間之權利義務關係日趨繁複，對於管理維護上所產生的爭議也越來越多，近年臺北市以打造前瞻、愉悅、宜居、文化、生態、資訊與安全之「永續臺北生態城市」作為都市發展願景，其中又以建築居住空間之良莠影響市民居住品質感受最為直接與深刻，但臺北市建物數量達二十餘萬棟，市政府有限的人力實在無法做有效深入之管理，況且社區人與人之間相處的問題或社區營造等工作，仍然需要先藉由住戶自治再輔以行政資源等運作，較能夠達到事半功倍之成效。為落實公寓大廈管理條例之實踐，並提高公寓大廈管理效率與建構完整報備資訊，建管處訂定了「臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫」，來提升本市公寓大廈管理組織報備率。

本計畫採分期、分區方式進行輔導作業，針對有「外牆磁磚掉落」、「依『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』應申報公安檢查」、「鉛管補助」、「經本處列管不符規定之建築物」、「本府消防局列管造冊、消防安全設備檢修申報不合格」及「建築物結構安全有顧慮，急需修繕之公寓大廈」等情形之社區優先進行輔導，並委託公會至各社區辦理公寓大廈報備及社區相關權益法令說明會，及辦理公寓大廈法令宣導場次，以提供公寓大廈相關問題諮詢及輔導公寓大廈組成管理組織，讓住戶共同努力打造安居和諧之居住環境。

臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會

現代人因生活習慣、環境、理念、想法或做法各有不同，對於公寓大廈之管理維護上常常看法分歧，易衍生出各種紛爭，彼此相持不下，如不適時解決容易擴大而破壞社區之和諧，故協助解決住戶間之糾紛為本處於公寓大廈管理業務中極重要之一項工作，除了依據相關法令協助外，對於較複雜案件亦會邀集兩造開會協調，大部分案件都可以引用公寓大廈管理條例條文內容及中央主管機關內政部之條例函釋內容，闡明告知爭議雙方以消弭歧見，但仍有少部分案件無法獲當事人認同，導致紛爭不斷，對於日益增加之公寓大廈管理爭議事件，例如組織之選任、共有部分修繕費用之分擔、社區規約之效力、漏水問題、公設點交、管委會管理方式及管線使用等，都需要有更客觀及專業的判斷，故本府已籌組「臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會」，讓具有公寓大廈管理維護、營建、社會福利、地政、法律或相關爭議調處等專門學識經驗之資深專家，協助市民解決問題迅速有效的消弭住戶的糾紛，以創造和諧的公寓大廈居住環境。



圖 1 臺北市公寓大廈爭議事件調處委員會會議現況

本委員會 106 年至 107 年初共舉辦 5 場委員會，共計 22 件案件參與調處，調處內容包含住家漏水修繕責任釐清、社區法定空地之使用管理、管理委員會委員選任及移交問題等，於會議時各委員提供兩造雙方相關法律及公寓大廈管理條例之法條說明，以排解雙方之歧見糾紛，並為兩造雙方協調尋求共識，以緩和雙方不必要之紛爭。

本委員會由提供市民循「先行政、後司法」之途徑，針對部分爭議，以即時有效解決公寓大廈爭議事件，保障公寓大廈住戶之權益，降低住戶之爭訟。因司法程序往往曠日廢時較不便民，為減緩因私權衍生肇致司法訴訟，並提升公寓大廈社區之居住品質，希望藉由調處平台提供市民專業建議及法律諮詢，期許能有效的為市民解決問題暨保障公寓大廈住戶間之和諧。



宜居城市，綠色城市

綠屋頂及建立綠能示範社區專案

（一）計畫緣起

根據臺北市政府環境保護局統計，103 年臺北市二氧化碳排放量為 1,450.6 萬公噸，其中住商部門占 63.39% 為最大宗，因此為建構節能綠色城市，建管處配合臺北市政府頒「臺北市推動節能減碳方案」，積極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，期透過各類節能措施及作業，落實節能減碳，提昇民眾對減碳抗暖化之認知與共識，逐步落實臺北市智慧生態低碳綠色城市目標。



（二）執行方式

• 宣導推廣活動：

依據「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」第 2 點規定，經依法成立管理委員會並向主管機關報備有案之社區為本計畫宣導對象。

1. 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工程宣導說明會。

目的為推廣本計畫以提升宣傳效果與普及率，邀請台北市社區居民參加本活動，提供管道讓民眾了解提升社區補助項目及方法，促進社區參與診斷評估與改善補助。

2. 邀請 25 處優良公寓大廈參與宣導說明會完成相關宣導作業。

• 執行公有建築物綠建築或智慧建築改造評估診斷：

依機關選定 3 件公有建築物意願及建物現況，提出達成綠建築或智慧建築合格級或原領標章級數再提升 1 級之改造建議，並做成改造診斷評估報告書。

• 執行改造評估診斷作業：

1. 綠屋頂

進行社區既有建築物之「建築生態保護」項目檢測，改造內容必須包含「建築物牆面或屋頂綠化」，做成更新診斷及改造評估報告書；更新診斷及改造評估報告書建議改善項目應提出屋頂綠化面積達可留設面積之 30% 以上之有效方案。

2. 綠能示範社區

進行社區既有建築物之「建築節約能源、建築廢棄物減量、建築健康環境、安全防災監控、物業管理應用、貼心便利服務及基礎設施整合應用」等項目檢測，依社區意願及建物現況，提出達成綠建築或智慧建築合格級或原領標章級數再提升 1 級之改造建議，及節電或節約能源達年平均 10% 以上，並做成改造診斷評估報告書。

• 網站維護更新工作及追蹤並評估改善效益

1. 進行本處網站內容更新維護，含本年度宣導活動、綠屋頂、綠能社區改造之評估診斷與申請工程改善補助之成果、相關法令等。
2. 追蹤上半年度申請本經費改善補助社區後續維護情形及節能效益，並統計評估效益與實質效益之差異，實際效益不如預期者須分析其原因，機關視情況並於網站上發布，以供後續工作推動之參考。

• 成果展示、簡報及參訪

1. 成果以達廣泛影響之宣傳為主，如拍攝影片並加以放送、宣傳會或記者會等。
2. 簡報過去受補助社區之經驗分享，且以書面資料展示其成效。
3. 安排社區參訪：社區及日期由機關指定，得標廠商需負責接洽事宜，於行程中介紹補助改善之項目、成效及後續維管等事項，並將當日行程上傳至本處網站以利宣傳。

（三）策略與手法

建管處依照「綠屋頂 / 綠能社區 2 3 4」的策略與手法，逐步推動既有建築物節能減碳作業，推估由 102 年起至今，一共減少碳排放量約達 180 噸。

「2 是兩大主題」：包括「綠建築」和「智慧建築」兩大主題

「3 是三個步驟」：包括「宣導」、「評估診斷」、「工程改造」三個步驟

「4 是四個指標」：包括綠建築標章的 4 個主要指標，還有智慧建築標章的 4 個主要指標，分別為：

- | | |
|------------|-------------|
| 1. 建築生態保護 | 5. 安全防災監控 |
| 2. 建築節約能源 | 6. 物業管理應用 |
| 3. 建築廢棄物減量 | 7. 貼心便利服務 |
| 4. 建築健康環境 | 8. 基礎設施整合應用 |

（四）106 年度執行成果

• 公有建築評估診斷一覽：

項次	年度	公有設施名稱	智慧建築等級		綠建築等級		減碳百分比
			原	新	原	新	
1	106	臺北市立聯合醫院忠孝院區	無	--	無	合格	9.37%
2		臺北市立聯合醫院昆明院區	無	--	無	銅級	17.03%
3		雙連區民活動中心	無	--	無	--	25.20%

• 既有社區「綠屋頂」評估診斷規劃：

項次	社區名稱	設計方式	規劃面積 (m2)
1	昇陽 GRAND	薄層式	125.75
2	雨農山莊	盆鉢式	135.5
3	太子晶華	盆鉢式	88
4	互助名門	盆鉢式	32.5
5	中正梅園	薄層式	100.9
6	華固文匯	盆鉢式	20
7	金山大廈	薄層式	417
8	大直觀河	薄層式	212.5
9	瑞典科技中心	薄層式	1,080



• 既有社區「綠能社區」評估診斷規劃一覽：

項次	社區名稱	評估診斷項目
1	昇陽 GRAND	建築節約能源、建築室內健康環境 安全防災監控、生活服務系統建置
2	雨農山莊	明設備節能改善、停車管理系統監控
3	太子晶華	太陽能光電板、屋頂隔熱改善、 安全系統監控、物管系統與公告系統
4	互助名門	太陽能光電利用、屋頂隔熱改善、 人身安全系統監控、停車管理系統監控
5	中正梅園	空調、照明及電梯設備改善、 天然災害系統監控、機電系統整合改善
6	華固文匯	照明設備節能改善、人身安全系統監控 停車管理系統監控 緊急應變系統監控
7	金山大廈	停車管理系統監控、能源管理系統 社區小型農園、生活服務平台
8	大直觀河	照明設備節能改善、人身安全系統監控
9	瑞典科技中心	太陽能光電板、屋頂隔熱改善 雨水或中水回收、空調節能改善

• 申請工程補助社區

項次	社區地址	補助項目	
		綠屋頂	綠能社區
忠駝丙區	臺北市信義區基隆路 1 段 364 巷 26 號 1 樓		建築節約能源、物業管理應用
時尚之星	臺北市大同區五原路 17 號	建築生態保護	照明節能改善
敦南山林	臺北市文山區木柵路 4 段 159 巷 16 弄 1 號		安全防災監控、貼心便利服務
史丹佛社區	臺北市文山區政大二街 260 巷 21~49 號		安全防災監控
STAR TECH	臺北市內湖區民權東路 6 段 16 號		建築節約能源
皇家禮讚社區	臺北市萬華區西園路 1 段 80 號		建築節約能源
雨農山莊	臺北市士林區雨農路 62 號		安全防災監控
瑞光之星	臺北市內湖區瑞光路 253 巷 1 號		建築室內健康環境

項次	社區地址	補助項目	
		綠屋頂	綠能社區
中租雙星大樓管理委員會	臺北市北投區大業路 452 巷 6 號		安全防災監控系統、貼心便利服務、基礎設施整合系統
瑞光之星	臺北市內湖區瑞光路 253 巷 1 號		安全防災監控系統
太子 101	臺北市萬華區中華路二段 416 巷 9 之 4 號	建築生態保護	建築室內健康環境

（五）107 年度執行作業

• 107 年 5 月 18 日辦理綠屋頂及建立綠能示範社區宣導說明會，當日約有 400 名民眾進場，建管處針對專案中的診斷評估及工程補助申請流程與綠屋頂、綠建築及智慧建築的工項及工法向本市民眾介紹，另邀請本府公園處及台電之講座，對本市田園城市之推廣及智慧電表等項目進行宣導。

• 107 年度市有建築綠建築及智慧建築改造評估：

為推動本市公有建築物改造成綠建築或智慧建築，特擇選三個潛力點，分別為：

（1）臺北市政府公務人員訓練處：E 棟綜合教學大樓

（2）臺北市政府教育局：青少年發展處

（3）臺北市政府社會局：自費安養中心

依公有建築物意願及建物現況，提出達成綠建築或智慧建築合格級或原領標章級數再提升 1 級之改造建議，並做成改造診斷評估報告書，作為日後機關編列改善預算之重要參考。

• 本市既有社區之評估診斷及工程補助作業

綠屋頂及綠能示範社區專案之評估診斷及工程補助，業於 107 年 6 月 29 日截止申請，經統計，本年度申請評估診斷共計達 61 件，工程補助共計 10 件，申請情形十分踴躍。

• 補助社區成果發表

8 月 27 日於市府中庭辦理補助社區之經驗分享，並表揚對本市節能減碳有積極行動社區，現場還撥放受本案補助案例之介紹，將社區操作經驗、及居民回饋進行分享。



圖 1、圖 2：時尚之星 - 建置綠屋頂



圖 3：太子 101- 建置綠屋頂



圖 4：中租雙星 - 設置門禁軟、硬體



圖 5：敦南山林 - 建置智慧路燈



圖 6：STARTECH- 屋頂隔熱改善

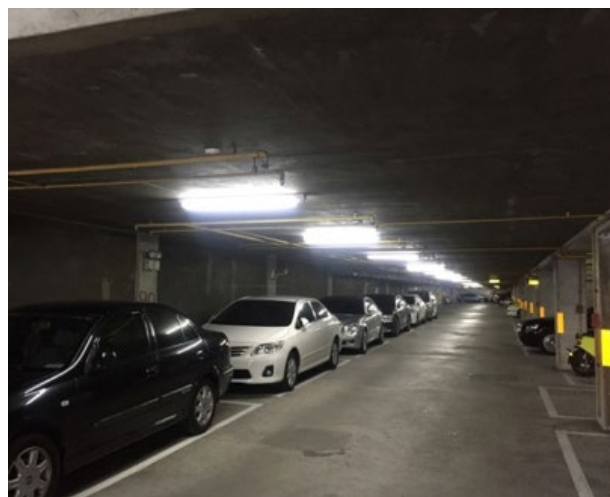


圖 7：瑞光之星 - 照明節能改善



圖 8：史丹佛 - 人身安全系統監控



危險老屋專案，了解自家建物的耐震能力

本府都市發展局為協助市民了解居住建物的耐震安全，自 100 年起實施「臺北市老屋健檢案件申請及補助費用作業要點」，因 105 年台南大地震維冠大樓倒塌，本府都市發展局為求慎重，提出完整的都更戰略執行計畫，並配合中央補助研擬「臺北市老屋健檢執行計畫」，自 105 年起分 3 年執行，預估每年受理民眾申請老屋健檢（耐震性能初步評估）數量為 7,500、4,500 及 2,750 件，合計 1 萬 4,750 件，總補助經費 1 億 1,800 萬元（中央：1 億 320 萬元；本府：1,480 萬元），經費來源由中央補助、本局動用預備金或建管處編列預算支應。

106 年 5 月 10 日總統公告頒布「都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）」，其立法目的係鑒於九二一地震及三三一地震之發生，造成建築物倒塌受損，進而導致人民生命、財產遭受損害，及考量我國已邁入高齡化社會，目前六十五歲以上高齡者已近人口結構之百分之十三，五層樓以下老舊建築多無設置昇降設備，亟需提昇無障礙之居住環境品質，爰有加速辦理危險及老舊建築物重建之必要。是故本府於 107 年度以推動危老條例為主。

本府於 106 年 12 月 28 日令頒「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」，107 年 1 月 1 日開始受理申請補助耐震能力初步評估、詳細評估之評估費用及重建計畫審查與補助。

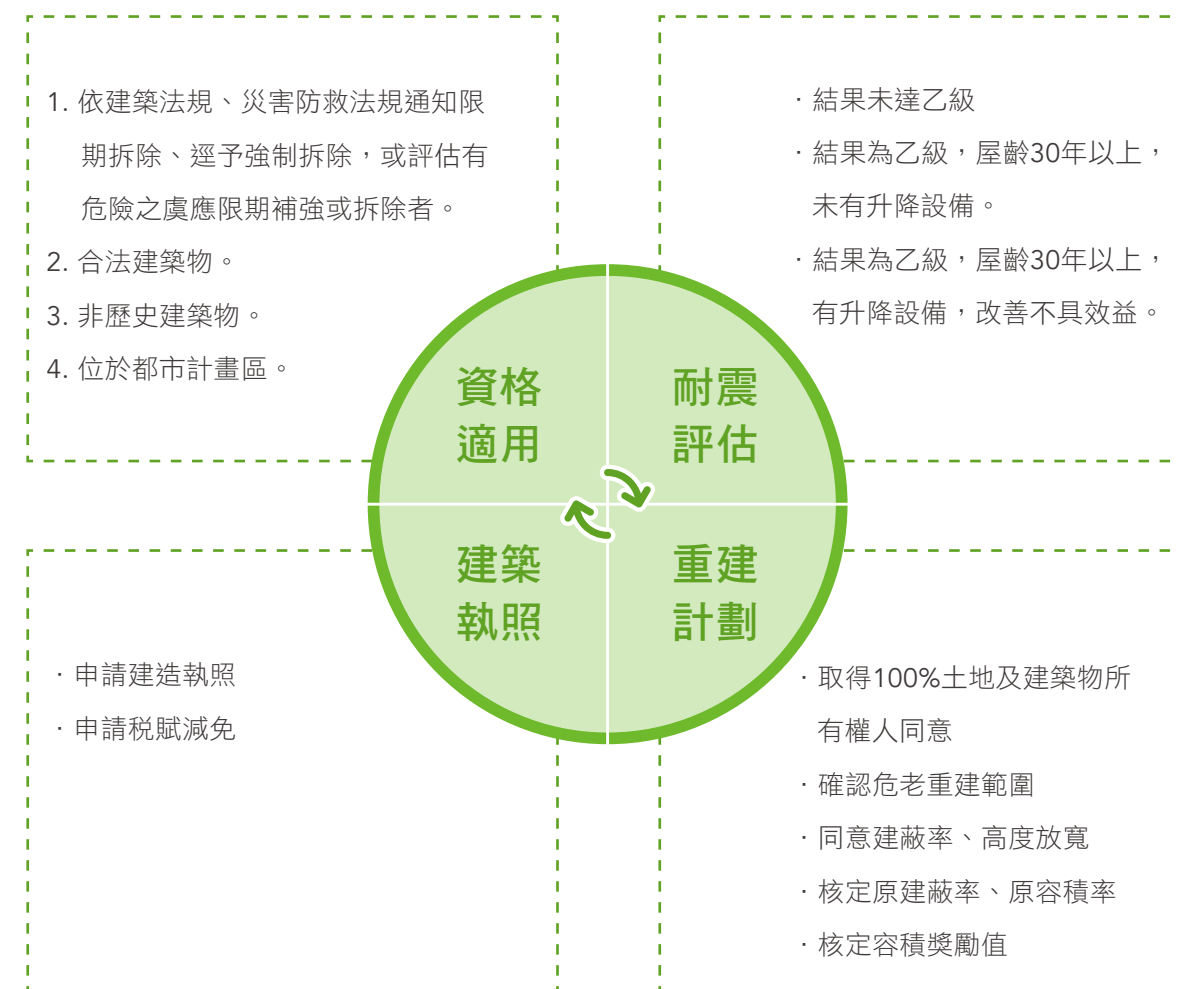
危老條例適用對象為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

建築物經老屋健檢初評結果，綜合判定D值(106年度代號為R值)未達30者，即屬屋況安全；若D值超過30，將輔導社區辦理詳細評估，補助詳評費用(補助45%，但至多60萬元為限)。若D值超過60，可逕向都市更新處提出整建維護補助申請；社區住戶如有拆除重建意願，可洽請該處提供輔導協助。倘若建築物符合「危老條例」等相關規定，亦可提出申請重建等相關事宜。其為老條例申請流程如下圖所示。



本項工作獲得市民熱烈迴響，102年受理100件，已完成本市136棟約6149戶的房屋健檢；在103年4月1日本計畫正式實施，於4月17日200件申請案已額滿，經市長於6月11日核定再加碼200件，動支第二預備金400萬，受理時間為8月1日至10月31日止的上班時間；下半年增額完成169件(約7,203戶)健檢。

104年針對屋齡20年以上之建築物進行老屋健檢，並編列預算支應40萬4,500元，受理已完成20件(約697戶)。105年受理建築物372件(約18,755戶)，補助費用共計277.8萬元，106年度受理耐震能力初步評估計有179件(約3,676戶)，耐震能力詳細評估計有2件(約121戶)，補助費用總計1,760,723元，截至107年6月30日止，評估機構受理耐震能力初步評估計有75件，耐震能力詳細評估計有1件，受理補助案件計有13件，補助費用共計8.6萬元。

102 年度判定結果

項目	A	B	C	D	E
結構	4	12	74	10	0
防火	0	3	36	38	23
避難	3	12	36	35	14
設備	0	5	33	48	14
外牆	1	2	33	35	29

103 年度判定結果

項目	A	B	C	D	E
結構	6	55	298	11	0
防火	1	52	154	123	40
避難	2	47	159	98	64
設備	3	54	118	139	56
外牆	2	4	157	106	101

104 年度判定結果

項目	A	B	C	D	E
結構	0	4	15	1	0
防火	0	6	7	2	5
避難	0	7	7	5	1
設備	0	7	6	5	2
外牆	0	0	8	4	8

105 年度判定結果

項目	D ≤ 30 (尚無疑慮)	30 < D ≤ 60 (有疑慮)	D > 60 (確有疑慮)
結構	86	266	20

106 年度判定結果

項目	D ≤ 30 (尚無疑慮)	30 < D ≤ 60 (有疑慮)	D > 60 (確有疑慮)
結構	50	84	45



建築物外牆安全管理，建立安全診斷及申報制度

鑒於近年來本市多處建物發生外牆飾面剝落傷及行人案件，市政府為避免類似憾事發生，業已核定「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」，除了平日透過 1999 市民熱線或市長信箱受理民眾個案通報陳情外，並建立里長、里幹事定期每季巡查通報機制。建管處於接獲並彙整疑似外牆剝落案件之通報後，即行派員勘查確認，如確有公共安全之虞者，除現場張貼「當心墜落物告示」並同時上網公告外，並掣函通知管理委員會或屋主限期修繕或施作臨時安全防護設施；另外，建管處亦編印「建築物外牆安全管理 Q & A」宣導手冊，介紹各類安全防護設施案例說明、參考單價及相關資源供市民參考。

市政府為了減免發生大樓外牆飾面剝落、附掛物鬆脫等事件，已自 104 年起每年編列預算委託專業團體依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」辦理現場勘查評估，經統計至 107 年 7 月 31 日止已委託專業建築師至現場勘查評估 4,284 件外牆剝落案件，並對建築物所有權人（管理委員會）進行輔導修繕工作。凡經勘查確認有公共安全之虞者，除現場張貼「當心墜落物告示」並同時上網公告外，並掣函通知管理委員會或屋主限期修繕或施作臨時安全防護設施，如逾期仍不改善者，當視情形依「建築法」規定裁處新臺幣 6 萬至 30 萬元罰鍰或依「行政執行法」規定處管委會 5 千至 30 萬元，並得連續處罰。必要時並強制施作臨時防護措施或敲除外牆將剝落之部分，以維公共安全。而外牆剝落達危險程度者，迄至 107 年 7 月止經列管 1,029 件外牆危險案件已輔導改善 953 件，改善率高達 92.6% 以上。

為加速外牆修繕作業，本府於 106 年已修定「臺北市外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」，對於屋齡達 10 年以上之合法私有建築物，且面臨道路或無遮簷人行道之外牆飾面剝落影響公共安全為限（剝落位置非面臨道路或無遮簷人行道者不予補助）。補助項目分為「吊車費」及「外牆飾面施作費」兩項費用，採實支實付，每案外牆面施作補助最多以 4 萬元為限，另考量樓房施工，也提供吊車費補助，5 樓以下補助 1 萬元；6 樓以上補助 2 萬元。迄 107 年 7 月 31 日止共計核准 332 件補助申請，核撥修繕補助經費共計 10,131,152 元整。

為落實爾後建築物外牆安全自主檢查制度，本市議會已三讀通過修訂「臺北市建築管理自治條例」第 31 條之 1，目前已送行政院核定中，如經核定通過，將授權訂定「臺北市建築物外牆安全診斷及申報管理辦法」明訂一定年限以上之建築物應由建築物所有權人或管理委員會定期辦理外牆安全診斷及申報，以避免老舊建物因年久失修，未加以維護而造成剝落情事，影響公共安全。



臺北市政府遏止新增違章建築處理措施

為健全建築管理，有效遏止新建築物產生違建，本府特訂定「臺北市政府遏止新增違章建築處理措施」。本措施係針對民國 104 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」，如未檢附者，將於登記後由地政機關通報本市建管處查察，藉此機制消除市民之僥倖心態，來遏止新違建產生，以維護建物公共安全，保障消費者權益，減少交易糾紛。

本措施目的係於房屋買賣時建立雙方互信，以避免買方於不知情之狀況下購入有違建之房屋，致未來須負違建遭拆除之責任，故買方可於交易時主動要求賣方出具證明，透過此機制之建立將有助於維持交易秩序、減少購屋糾紛並有效遏止違建產生。

統計自 106 年 1 月 1 日至 107 年 6 月 30 日期間，接獲本市各地政事務所通報辦理所有權登記時未檢附「建築物無違章建築證明」之案件計有 1757 件，共計 6112 戶，經本處派員現場勘查發現有 30 處涉及新違建，業依規定查報，並依序執行拆除作業。

通報月份	通報件數	通報戶數
106 年 01 月	34	226
106 年 02 月	23	161
106 年 03 月	30	363
106 年 04 月	19	259
106 年 05 月	31	247
106 年 06 月	49	417
106 年 07 月	54	128
106 年 08 月	63	222
106 年 09 月	49	172
106 年 10 月	34	229
106 年 11 月	42	153
106 年 12 月	58	441
107 年 01 月	147	1016
107 年 02 月	97	389



107 年 03 月	399	530
107 年 04 月	180	226
107 年 05 月	239	600
107 年 06 月	209	333

表 1 地政事務所通報辦理所有權登記時未檢附「建築物無違章建築證明」案件計統計

屋頂違建裝設消防住警器專案

鑑於日前本市發生屋頂既存違建因火災造成人員逃生不及而失去生命，為避免憾事重複發生，防範室內火災加裝初期預警功能設備，以利逃生避難刻不容緩，本府消防局與本處共同訂定「臺北市政府推動頂樓加蓋處所安裝住宅用火災警報器執行計畫」，針對本市屋頂既存違建，如經消防局通報未配合執行計畫設置「住宅用火災警報器」者，本處將優先強制拆除，以維護市民安全。

本次專案由本處提供屋頂既存違建清冊共計 29760 案予消防局辦理通報違建戶設置火災警報器之作業，並經消防局 107 年 1 月 5 日北市消預字第 10730021600 號函檢送「臺北市頂樓加蓋處所未繳交提報表清冊」，並由本處違建查報隊同仁過濾後，仍有 5834 案屋頂既存違建需安裝住警器，針對上述案件則由本處再次通知違建戶限期改善，如仍未提報完成安裝住警器，將依規定查報並依序疏導拆除。



圖 1 住宅用火災警報器樣式



圖 2 裝設住宅用火災警報器

臺北市府 攜手建築師 共同遏止新違建
維護住宅安全、交易安全、市容觀瞻

屋頂違建

夾層

防盜鐵窗

雨遮

陽台加窗

採光罩

空地違建

無違建 安全美觀

遏止新違建措施

◎ 一〇四年九月一日起領得使用執照之建築物，因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，需檢附建築師開立之無違章證明，未檢附者即通報檢查。

◎ 違建者優先拆除。

◎ 定期複查。

◎ 拒絕配合勘查者處以怠金，並得連續處罰。

臺北市府遏止新違章建築處理措施

一、臺北市府為維護公共安全，保障消費者權益，減少交易糾紛，維護全體市民權益，特訂定本措施。

二、自一〇四年九月一日起領得使用執照之建築物，因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，需檢附建築師開立之無違章證明，未檢附者即通報檢查。

三、建築師受委託人或建築物所有權人委託出具建築物無違章證明時，應於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

四、都發局對於使用執照建築圖說與登記第二點規定事項，應配合於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

五、都發局對於使用執照建築圖說與登記第二點規定事項，應配合於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

有下列情形之一者，應不予出具：

(一) 陽台外牆加掛封窗。

(二) 陽台加窗或封窗式封窗（封窗設施除外）。

(三) 夾層違章建築。

(四) 中平或高平或地庫之違章建築。

(五) 於定專用之露臺違章建築。

建築師應於建築圖說及法定空地與施工圖註明有違章建築時，並協助通報都發局處理。

地方應配合於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

都發局應於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

都發局應於登記完竣後一週內通報臺北市府都市發展局（以下簡稱都發局）備查。

專題介紹
MAJOR TOPIC

施政成果
POLICY ACHIEVEMENTS

組織架構
ORGANIZATION

大事紀要
MAJOR EVENTS

23

六

公共安全，無「違」而治

106 年度 208 頂樓專案

106 年 8 月 11 日士林區承德路民宅一場大災，造成人員傷亡，燒出頂樓違建隔間及居住安全議題，有鑒於此，本處針對屋頂違建有危害公共安全之虞案件優先處理屋頂違建隔出三個以上使用單元之建築物，以確保居住安全。經清查自「226 服務專案」後本市新查報之頂樓既存違建隔出三個以上使用單元共 208 處，故本處於 106 年 10 月 6 日全面啟動「208 頂樓專案」優先執行拆除。

本次「208 頂樓專案」之實施承「226 服務專案」之經驗，由本府相關單位共同合作提供協助，在專案執行初期，先由本處拆除區隊多次現場勘查並協助住戶說明如何改善等情事，後針對無法取得聯繫之住戶，由民政局里幹事全面協助訪查了解違建戶內之居住情形，適時提供關懷及各項協助，讓違建內之居住者獲得充分之資訊，並適時提供弱勢者相關之社會救助。縝密之執行計畫，使住戶更有意願遠離具有公共安全顧慮之頂樓違建，有助於人民生命財產之保障；另一方面，在社會救助等相關配套措施支援下，違建執行所面臨之壓力及抗爭大幅減少，除能加速違建之處理，更有助於公共安全之維護。

本專案執行期間，更發生新北、臺北八德路頂加違建多隔間大火造成人民嚴重傷亡，更加堅定本處對公共安全之重要性及危害公共安全違建優先處理之決心，「208 頂樓專案」原預定於 12 月 31 日執行完畢，但在各機關充分發揮團隊精神及本府同仁共同努力下，提早於 12 月 22 日即圓滿達成任務，本專案之執行方式及程序，對於日後相關計畫之實施，實有重要之參考價值。另也因本專案圓滿成功，獲得柯市長之高度嘉許，並頒發本專案團隊獎狀以資鼓勵。



圖 1 「208 頂樓專案」計畫說明會議



圖 2 召開跨局處會議

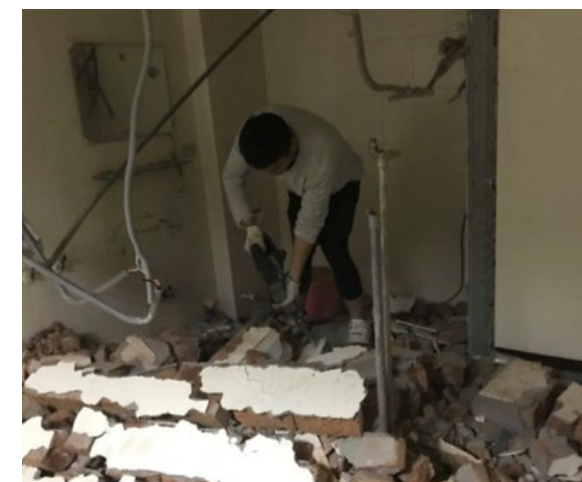
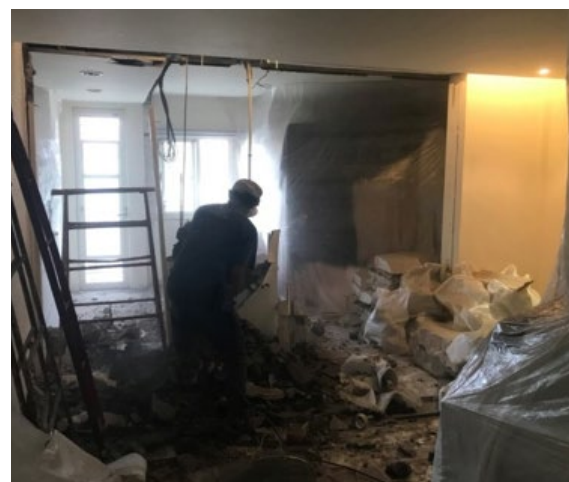


圖 3 現場改善狀況