

中華民國 104 年 5 月 25 日
臺北市議會第 12 屆第 1 次定期大會

「五大 BOT 案(三創案、新店機廠聯開案《美河市》、雙子星案、松山文創園區、遠雄大巨蛋案-消防疏散、安及古蹟維護問題)、世界手大學運動會籌備情形-選手村及開幕場地問題、都市更新政策、公營住宅政策、西區門戶開發計劃具體進程」
專案報告

臺北市市長 柯文哲

目 錄

壹、五大 BOT 案(三創案、新店機廠聯開案《美河市》、雙子星案、松山文創園區、遠雄大巨蛋案—消防疏散公安及古蹟維護問題)	2
一、前言	2
二、五大案基本資料	3
三、專案小組與初步調查情形	4
四、現階段執行狀況及未來具體作法	12
五、結語	23
貳、世界大學運動會籌備情形—選手村及開幕場地問題	24
一、前言	24
二、目前籌備最新進度	24
三、選手村進度	27
四、開幕場地問題	28
五、結語	30
參、都市更新政策	31
一、前言	31
二、本市都市更新推動情形	31
三、未來都更推動重點	44
四、結語與期許	54

肆、公營住宅政策	55
一、前言	55
二、臺北市公共住宅政策	55
三、推動組織再造，成立臺北市住宅處	60
四、推動組織再造，成立臺北市公宅管理公司	65
五、結語	70
伍、西區門戶開發計劃具體進程	71
一、前言	71
二、計畫目標	71
三、計畫範圍	72
四、計畫內容	72
五、相關辦理單位	73
六、相關配合計畫具體進程預期進度	73
七、西區門戶計畫發包案近期具體進程	74
八、結語	74

議長、副議長、各位議員女士、先生：

今日本人有機會來向 貴會專案報告，至感榮幸。多年承蒙貴會對本府各項市政建設工作的關注與指教，使本市市政興革工作能夠順利推動。在此，本人謹代表本府全體同仁表達由衷謝忱。以下謹就「五大 BOT 案(三創案、新店機廠聯開案《美河市》、雙子星案、松山文創園區、遠雄大巨蛋案-消防疏散公安及古蹟維護問題)、世界大學運動會籌備情形-選手村及開幕場地問題、都市更新政策、公營住宅政策、西區門戶開發計劃具體進程」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

「五大 BOT 案(三創案、新店機廠聯開案《美河市》、雙子星案、松山文創園區、遠雄大巨蛋案—消防疏散公安及古蹟維護問題)」專案報告

一、前言

為實現「開放政府、全民參與、公開透明」之施政理念，本府於 104 年 1 月 20 日修訂原「臺北市政府廉政肅貪中心設置要點」，訂定「臺北市政府廉政透明委員會設置要點」，據以成立「臺北市政府廉政透明委員會」(下稱廉政透明委員會)，計 21 位委員，並遴聘委員總數半數以上的外聘專家學者及社會公正人士擔任委員(府內 7 位，外聘 14 位)，落實公民參與，藉由外界監督力量的引進，建立更完善的廉政機制，實現公共利益的最大價值。

104 年 1 月 29 日召開「臺北市政府廉政透明委員會」第 1 次會議，並就委員職權行使及運作模式進行討論，會中並針對近來備受外界矚目之三創案、新店機廠聯開案《美河市》、雙子星案、松山文創園區、遠雄大巨蛋案，以抽籤方式組成專案小組進行調查，期能將本府受外界質疑的案件，透過廉政委員的公開調查與檢視得以釐清，回應市民對於本府清廉執政及公義社會的殷切期待。歷次會議及討論重點如下表：

	開會日期	重要議程內容
第 1 次會議	104.01.29	成立五大案專案小組
第 2 次會議	104.02.05	修訂「臺北市政府廉政透明委員會作業規定」相關規定
第 3 次會議	104.03.06	三創案、新店機廠聯開案(美河市)之初步調查報告提會討論
第 4 次會議	104.05.08	遠雄大巨蛋案、雙子星案之初步調查報告及後續調查方向提會討論

二、五大案基本資料

本府廉政透明委員會於104年1月29日第一次廉政透明委員會議後，即日成立專案小組，針對「民間參與臺北資訊園區暨停車場興建及營運案」（下稱三創案）、「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」《美河市》（下稱新店機廠聯開案）、「臺灣桃園國際機場聯外捷運系統臺北車站特定專用區C1、D1(東半街廓)聯合開發區(捷)用地土地開發案」（下稱雙子星案）、「臺北市政府辦理民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉計畫案」（下稱松山文創園區）、及「徵求民間參與興建暨營運臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」（下稱遠雄大巨蛋案）等五大案之辦理過程重新檢視及調查。

案名	開發型態	業主	決標金額	土地面積(m ²)	招標時公告現值
三創案	促參BOT	三創數位(股)公司	開發權利金：10億元 營運權利金：無	8,882.94	98年度： 14億7,456萬 8,040元
新店機廠聯開案 《美河市》	捷運聯合開發	日勝生活科技(股)公司	簽約金額(預估投資總金額)： 196億4,546萬元	92,503.40	88年度： 39億4,387萬 4,997元
雙子星案	捷運聯合開發	—	本府103.10.14宣布結束第5次招標作業，目前尚未徵得投資人	31,583	100年度： 21億9,289萬 2,100元
松山文創園區	促參BOT	臺北文創開發(股)公司	開發權利金：13億元 營運權利金：依營業總收入0.5%計收(註1)	12,000	96年度： 17億4,000萬元
遠雄大巨蛋案	促參BOT	遠雄巨蛋企業(股)公司	開發權利金：0 營運權利金：無	102,585	95年度(註2)： 155億4,322萬 7,000元

註1：另103.11.5起提供文創回饋金為每年330萬元及旅館營業總收入0.6%計收。

註2：因本案地號經合併再分割，故僅提供簽約年度公告現值。

三、專案小組及初步調查情形

茲將五大案現階段調查情形暨初步調查結果，分述如下：

(一) 三創案

【調查委員：馬以工（組長）、楊實秋、鄧家基、高宗良】

1. 調查重點

- (1) 本案以停車場綁資訊園區，將釐清檢視公有停車場經營「附屬事業」許可範圍及許可程序。
- (2) 如何容許將高價值之「資訊產業專用區」土地供停車場使用？設定地上權以市價 35%-70%為底價且原則需一次繳清，是否對市府及市民較有利。
- (3) 目前「停車場」亦非法定都市計畫停車場用地之停車場，是否仍符享受「促參法」優惠。
- (4) 本案之用地區域依都市計畫並不鼓勵車輛進入，各停車場之規劃是否有違都市計畫內容。

2. 初步調查情形

專案小組於 104 年 3 月 6 日廉政透明委員會第 3 次會議提出初步調查意見。經提會討論後，會議決議略以：「本案後續進行仍請召集人（馬委員以工）主政，請政風處幕僚人員全力協助，希能儘快完成。其他如本案決行者之層級動機及移送監察院或司法調查之適切性，請召集人再與政風處研析後辦理。」爰將俟部分疑義釐清納入調查報告後，再行提報廉政透明委員會。初步調查面向如下：

- (1) 臺北市政府財政局於 96 年 4 月 11 日就臺北資訊園區開發案簽呈市府，說明土地為精華區，建議本案之開發方向宜採設定地上權方式辦理。同月 14 日秘書長李述德以「基於開發需求及處理程序，仍宜以促參法之 BOT 處理」為由，逕以市長郝龍斌丙章決行改為促參 BOT 方式，可能導致市府及全體市民權益受損之疑慮。
- (2) 本案公告採促參法由民間投資興建並為營運之 BOT 方式，然「市有財產開發基金」耗資 10 餘億元有償撥用的公地，公告招商時權利金底價僅為 5 億元，並非由如設定地上權由權利金最高者得標，較之原財政局所擬「設定地上權」方案，權利金損失至少 20 億元。
- (3) 「臺北資訊園區 BOT 開發案」依促參法係以公共建設停車場作為招商之主體事業，然本案招商申請須知卻以「資訊產業」（附屬事業）為甄審項目重點。

(二) 新店機廠聯開案《美河市》

【調查委員：王小玉（組長）、李安妮、徐嶽煌、簡余晏】

1. 調查重點

- (1) 釐清徵收民間土地，以興建捷運及聯合開發名義將土地轉給建商及興建大樓轉售私人，市政府與捷運局是否有違法失職。
- (2) 釐清何以低估土地價值、及高估建物價值的過程，導致擁有 99.24%土地的市政府，僅得到 30.75%權益分配，是否有圖利投資人之情形。

- (3) 釐清區位選擇為何根據投資人建議的分配方式，優先選取商業辦公大樓、商場和車位，而非高價值的住宅，有無人為刻意主導讓利予投資人。

2. 初步調查結果

- (1) 專案小組於104年3月6日本府廉政透明委員會第3次會議提出初步調查報告。

- (2) 經提會討論認為土地鑑價部分具參考價值，可作為捷運局爾後鑑價之參考，其他部分尚待進一步調查後再提會討論。初步調查報告已公開於廉政透明委員會網站文件公開專區，摘述如下：

甲、高估建物貢獻成本：包括工程間接費用以直接費用之16%計算，甚不合理。利息費用計算以年息8%複利計算，未依放款利率調整。稅管費列入營業稅，並將營業稅5%列為建物貢獻成本。未依權益分配注意事項，逕將本案間接費用由16%調整至18%。

乙、低估土地貢獻成本：包括捷運局自創計算公式以推估開發後土地市價，不符不動產估價技術規則。整宗土地僅用土地開發分析法，違反不動產估價技術規則第14條。土地鑑價報告設定條件不同。建商利息採用8%複利計算，市府土地卻只採用3%單利等問題。

丙、未進行商圈發展評估僅依日勝生建議與錯誤鑑價基礎優先選取商辦和車位：捷運局未評估周邊環境，對於辦公室、商場、住宅大樓的出租率，或未來銷售性，逕依據日勝生建

議之分配基礎及錯誤的鑑價報告，優先選取價值較低之商場、辦公室及停車場。

(三) 雙子星案

【調查委員：顧忠華（組長）、林向愷、呂秋遠、劉明武】

1. 調查重點

- (1) 檢視本案之行政流程及招標策略，釐清責任並提出相關修正建議，作為爾後招商之參考。
- (2) 訪詢相關人員釐清本案招標、評選、繳交履約保證金及與私地主簽約之相關過程，有無疏失情形。
- (3) 查察為何本案有外國廠商未經本國駐外單位認證、未有查核機制、未有財務徵信制度、未有擔保金制度等缺失。
- (4) 捷運局似未對本案先行財務規劃，並對各投資廠商提報資料先做預審，提供評選委員參考，針對此點續行調查。

2. 初步調查情形

專案小組於 104 年 5 月 8 日第 4 次廉政透明委員會議提出後續調查方向，如下：

- (1) 本案改採「徵詢 C1 用地土地所有人優先投資意願」及「公告徵求投資人」併行事項，是否違法？
- (2) 針對本案評選審議過程，欠缺投資信用人查證機制、對國外公司及新成立之專案公司無法確實財務徵信、以及申請保證金下修、評審團隊組成和後續議約審定程序冗長等情形，釐清有無違失？

- (3) 釐清本案聯合開發契約訂定過程？同意最優投資申請人更換公司之股東與董事是否合法？正式契約之連帶保證人責任，為何從原本之乙方修改為乙方（一），有無違法或行政違失？
- (4) 將釐清本案市政府對於投資團隊之審核，有無善盡查核之義務？是否有刻意放水或不嚴謹之處？導致事後履約不成，有無違失？
- (5) 市府究竟有無早已屬意特定投資廠商投資本件開發案？市府人員於參訪日本招商時，有無與廠商達成私下協議？
- (6) 本件財務規劃是否有不足之情形？日後是否應審查出資成立公司之背景，列入評分之考量？

(四) 松山文創園區

【調查委員：高宗良（組長）、許順雄、蘇麗瓊】

1. 調查重點

- (1) 本案原要求回饋空間，嗣經刪除為零回饋空間，損及本案公益性，且所收取之權利金不足以支付鄰近松菸古蹟之修復費用，與當初辦理 BOT 案之目的相違，檢討有無相關違失情形。
- (2) 松山文創園區 BOT 案目前之執行現況未能達到原先設定之政策目標及效益，且市府未能監督文創基金，喪失提撥鼓勵文創目的，臺北市政府推動松菸 BOT 計畫之初對外宣示打造「文化創意產業旗艦基地」及「促進文化創意產業永續發展」究

竟是口號還是執行之目標？是否背離原有設立文創產業基地之目的及精神？將釐清辦理過程有無違失。

- (3) 松菸 BOT 計畫案相關權利金及其他回饋收入等之金額、比例如何決定？是否過低？決策或談判過程是否合理、合法？園區大樓之租金定價是否合理？

2. 初步調查情形

專案小組初步調查尚未提會討論，將持續釐清本案權利金是否過低、決策過程有無異常及政策執行是否符合預期效益等，並持續調閱本案歷次會議紀錄及公文簽辦相關資料，及訪詢相關承辦人員。初步調查面向，略以：

- (1) 有關開發權利金、營運權利金、及土地租金收入之約定條件等相關議題，將朝向建議市府積極與臺北文創公司重啟談判以爭取市府合理之權益。
- (2) 有關開發權利金及營運權利金低估、土地租金收入之約定條件、文創基金會管理問題，將朝向建議市府重新檢討，以維護市府權益。
- (3) 松山文創 BOT 是否能達成扶植文創產業及符合原設立文化產業基地之政策目標及精神。

(五) 遠雄大巨蛋案

【調查委員：鄭文龍（組長）、袁秀慧、洪智坤】

1. 調查重點

- (1) 釐清甄審委員會決策及議約過程，是否有人為刻意主導甄審會，護航特定廠商，而導致市府損失權益之情。
- (2) 有關大巨蛋 BOT 招商、公告及申請釋疑階段，疑似有隱匿招商訊息，使遠雄獨家得標，致遠雄於得標後即具備有利開發條件，將釐清有無違失。
- (3) 大巨蛋變更協力廠商後之規劃變更過程，違法承諾遠雄變更都市計畫、改可當住宅使用，且於決議通過最優申請人重提之「投資計畫書」及雙方議定「興建營運契約」之條文內容，均有違反促參法相關規定等違失，釐清有無涉及行政責任及刑事責任。

2. 初步調查結果

- (1) 專案小組於 104 年 5 月 8 日第 4 次廉政透明委員會議提出第一階段調查結果，提出 10 大疑點，如下：
 - ① 應有權利金卻未收。
 - ② 刪除附屬事業收入填補公共建設虧損條文。
 - ③ 市府放棄接管權。
 - ④ 市府同意遠雄轉讓、出租營運資產。
 - ⑤ 意圖可改當住宅使用。
 - ⑥ 投資計畫書中財務明顯變動。
 - ⑦ 撤換協力廠商。

⑧先期規畫廠商成為協力廠商。

⑨公告期間隱匿招商訊息，使遠雄獨家得標。

⑩違法承諾遠雄變更都市計畫。

(2) 第一階段調查報告已公開於廉政透明委員會網站文件公開專區。另本調查報告經 104 年 5 月 8 日第 4 次廉政透明委員會議討論，會議決議事項，略以：

甲、報告內容之建議事項第一點（將前市長馬英九、前財政局長李述德涉嫌違法圖利遠雄相關全案資料移送法務部偵辦）：由專案小組訪談相關當事人，以補強程序後，建議將全案簽陳市長核定，以本府名義移送法務部偵辦。

乙、報告內容之建議事項第二點至第四點（研議並函發工程會甄審委員是否繼續列名審議委員、前市長馬英九涉嫌圖利遠雄之相關責任、公共建設適用促參法 BOT 之必要性/BOT 案之公開透明/重要市政議題應有聽證會或市民公投）：由政風處發函予相關權責機關參考調查報告辦理。

丙、本府法務局就本案依法解約之妥適性進行研議；另依方儉委員所提之建議，無論後續是否解約，皆請權責機關（體育局）辦理聽證會。

四、現階段執行現況及具體作法

本府對於五大案現階段執行現況及具體作法（含遠雄大巨蛋案-消防疏散公安及古蹟維護問題），說明如下：

（一）三創案

1. 各界關注議題及辦理情形

- (1) 人行空橋：人行空橋規劃設置業經都市設計審議委員會審議通過，並取得建造執照，另空橋坡度須係依法令規定設計，且符合無障礙坡道設置法令規定，預計本年 6 月底可完成。未來三創公司申請使用執照時，本市建管處將邀請行動不便團體會同勘驗。
- (2) 樓層用途變更：依本府核定投資執行計畫書內容，該大樓 8-11 樓規劃作為研發及孵育辦公室，另投資執行計畫書亦註明實際營運業種及規劃營運方式未來需經實際營運需求調整之，如與投資執行計畫書歧異者，將依契約約定於年度營運計畫書加以說明。本府居於督導管理權責，將要求三創公司須合乎投資執行計畫書的樓層使用，如有變更，應經本府同意，並經安檢通過後始可營運。
- (3) LED 廣告看板：三創公司目前申請 LED 廣告看板雜項執照中，須取得執照後才可正式播放。另本府環保局於 104 年 1 月 7 日邀集工研院、三創公司及本府財政局進行會勘，輝度測量尚符合國際標準。經協商後三創公司同意取得雜項執照後，自晚間 19 時以後 LED 廣告播放將控制於最低階的輝度，以降低對鄰近住戶的干擾。

- (4) 建築外牆光條：依本府都市發展局 104 年 4 月 28 日函表示，本案夜間建築立面光條變化與都審原核定圖說似不相符，請三創公司先予釐清。
- (5) 本府專案小組已多次與三創公司進行協商，並達成初步共識，如下：
- 甲、商圈發展：三創公司表示願意承擔責任，積極主動協調商圈及周邊夥伴，共組商圈發展聯盟，盡可能提供人力、物力及財力等支援協助聯盟的成立。
 - 乙、創業育成：有關協助本市青年創業政策部分，三創公司表示，未來育成基金會將積極配合市府政策，扶植青年創業團隊，目前規劃的運作方式包含舉辦創業競賽、提供學生或青年創業團體參加國際性創業活動及創業競賽之名額、舉辦創業課程、舉辦創業演講或論壇等四大方向進行。

2. 後續因應作為

- (1) 持續邀集三創公司召開例行性履約管理會議，並就近期媒體關注 LED 廣告看板、建築外牆光條、人行空橋及 8-9 樓樓層使用用途變更等事項，進行討論，並請該公司配合改善。
- (2) 邀集華山文創園區、八德商圈、光華數位新天地及三創公司代表等，進行溝通討論，並達成籌組共同聯盟之共識，以藉由聯盟成員各方之力量與合作，凝聚地方發展共識，進行各項交流及發展事務之推動。
- (3) 期望本 BOT 案開發後能與光華數位新天地、八德商圈透過相互結合、落實區域資源整合，共同帶動周邊商業發展，產生共生共榮效益，並可結合鄰近臺北科

技大學的學術資源、華山文化創意園區與建國啤酒文化園區的文創業，藉由不同產業特色的互補鏈結，營造繁榮發展的未來。

(二) 新店機廠聯開案

1. 本開發案於 96 年間辦理鑑價及權益分配作業，本府並於 97 年 1 月 9 日核定權益分配比例為 30.75%(地主):69.25%(投資人)在案，惟監察院於 101 年 12 月 11 日針對本聯合開發建物分配機制及人工地盤與權益分配過程核有諸多違失，對本府提起糾正。
2. 本案於 102 年底經檢調進行刑事案件偵查，臺北地檢署於 103 年 4 月 24 日將兩位已離職及退休人員依貪污治罪條例起訴。
3. 本府 102 年 7 月 17 日由捷運局與日勝生活科技股份有限公司就重新鑑價與權益分配作業達成協議，先由該公司董事長出具面額為 35.3 億元本票，後續兆豐國際商業銀行核准投資人 35.3 億元履約保證額度併出具該行連帶保證書(自 102 年 11 月 25 日起生效，逐年展延)，以作為後續權益分配比例重訂後之差額找補作擔保。
4. 本案權益分配爭議辦理進度
 - 甲、103 年 10 月 8 日，本開發案權益分配重新評估作業經府級權益分配審議委員會第 5 次會議審議通過。
 - 乙、103 年 11 月 20 日，本府核定本開發案權益主張之核算方式，確認本府權益追償主張之金額至少為 76 億 9,855 萬 3,640 元，並於 103 年 12 月 3 日向日勝生公司要求補足連帶保證金差額，日勝生公司已於 103 年 12 月 12 日補足。

- 丙、日勝生公司於 103 年 6 月 18 日向中華民國仲裁協會，提請本案權益分配爭議之仲裁聲請，前已分別於 103 年 12 月 19 日、104 年 2 月 9 日及 104 年 3 月 26 日進行三次仲裁詢問會。
- 丁、除仲裁程序持續進行外，本府亦將與日勝生公司進行談判，俾尋求合理之解決方式，保障本府及市民最大權益。
5. 有關廉政透明委員會於 104 年 3 月 6 日公開初步之調查報告，針對本府辦理鑑價及權益分配作業，指出「自創土地估價方式」、「權配須知對土地鑑價方式之敘述仍不明確」及「重大開發案相關文件應線上同步揭露」等幾項缺失及建議，本府已著手針對各項建議虛心檢討，並刻正研議修訂權益分配評估機制方式，配合檢討本案相關作業程序。

(三) 雙子星案

1. 本案自 95 年起辦理五次徵求投資人作業，惟尚未徵得廠商投資興建。於第 5 次徵求投資人作業，因第一順位投資申請人(太極雙星團隊)未能如期繳交履約保證金、第二順位投資申請人(中工團隊)未能依本府審定條件完成應辦理事項，故本府已於 103 年 10 月 14 日宣佈結束第 5 次招標作業。
2. 前述第 5 次徵求投資人作業，目前第一順位投資申請團隊之保證金，已由本府依甄選須知規定予以沒收，第二順位投資申請團隊對本府提出之假處分及抗告案已遭法院駁回，惟尚有訴願案及行政訴訟案進行中，故仍未領回保證金，第三順位投資申請團隊(雙子星)之保證金，則已於 104 年 4 月 29 日領回。

3. 後續作業方向及辦理時程

- (1) 本案後續將由本府相關局處共同成立推動小組，朝公開透明方向辦理本基地之整體規劃或招商相關事宜。至於採行何種開發方式對臺北市最有利，包含開發量體及規劃內容等，尚待整體評估。
- (2) 目前本府已組成跨局處專案小組，將雙子星案併入西區門戶計畫進行整體評估，因有關用地、財務、法令及容積調派等相關議題，其所涉層面廣泛複雜，故尚待西區門戶計畫內容更具體時，本案始得就未來之開發內容及時程進一步檢討及確認。

(四) 松山文創園區

1. 針對外界輿論批評臺北文創像房屋仲介，誠品像百貨公司，文創產業進駐率低，社會觀感不佳，未來將回歸本 BOT 案設立之初衷，以扶植文創為核心價值。
2. 臺灣大哥大公司進駐於臺北文創大樓，主要業務並非屬主體事業文創產業範疇，經核計臺北文創經營附屬事業面積已經超過契約規範 35% 之上限，自 104 年 5 月 1 日起按日處臺北文創 5 萬元之懲罰性違約金，至其完成改善為止。
3. 針對短收權利金之彌補，本府將積極與臺北文創協商、討論超額利潤回饋機制，且持續要求臺北文創必須依契約約定，凡於臺北文創大樓所產生之終端消費均應以臺北文創公司為名開立發票，避免因業者以誠品名義開發票，致使臺北文創大樓年營業收入遭嚴重低估，將造成本府權利金短收而影響本府權益，同時將研議對按日處臺北文創 5 萬元之懲罰性違約金，至其完成改善為止。

(五) 遠雄大巨蛋案

1. 持續督導改善消防疏散公安問題及重啟談判協商

大巨蛋公共安全問題是本府目前最為重視之重大議題，爰有關大巨蛋消防疏散公安問題，於104年4月16日隨大巨蛋安全體檢報告出爐，針對大巨蛋案提出五大安檢問題，並將以最嚴格檢驗標準，為市民生命財產安全把關，本府將持續追蹤督導改善消防公安問題，包括逃生安全、消防避難、捷運板南線、及松菸古蹟保存維護問題，且將與遠雄重啟談判，持續協商俾使權利金合理分配利潤。

(1) 大巨蛋避難設計缺失

缺失	說明
建築量體過大導致災害風險劇增	園區A, B, C, D, E 5大棟建築物配置，由原本總建坪9.58萬坪，擴充至14.9萬坪，過量增加面積，導致台北文化體育園區，成為高災害潛勢與高災害風險之地區。
商場與巨蛋共構造成安全危機	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 動線由寬變窄且方向集中，造成人員滯留。 ◆ 各層至戶外的路徑曲折、上下起伏，逃生不易。 ◆ 火災高溫會透過鋼構傳導，造成結構變形。 ◆ 防火牆設置曲折，地震時易造成破壞，導致火煙蔓延。
各棟地下停車場整體連通，災害易蔓延擴散	巨蛋地下室規劃成一個巨型停車場，停放機車3,800輛、汽車2,226輛、裝卸車56輛、大客車60輛，且連通各棟，發生火災時將波及全區各棟。
戶外空間無法容納所有逃生民眾	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 地下2樓及地下3樓下沉式廣場不安全，不可視為戶外疏散空間。 ◆ 戶外疏散空間面積計算未扣除無效之空間，無法容納142,096人的整體疏散，逃生人潮將回堵到巨蛋裡面。以目前有效戶外疏散空間只能容納60,000人。
消防救災無法進行	原設計將142,096人疏散至基地內外，當災害發生時，消防車難以靠近救災。

(2) 消防作戰面臨困境

甲、救災車輛通道與避難人潮動線衝突，致無法救災

包括建築基地內救災與避難動線屬同一平面，致生衝突、救災與避難應同時進行，無法避難完成後再救災、重大火災救災車輛通道面積尚需預留，約需12,000m²。

乙、救災人員進入之樓梯與民眾避難動線衝突，致救災困難

包括救災人員至火點搶救樓梯通道未預留，致與避難衝突、救災人員至防災中心樓梯通道未預留專用，無法進入、以及地下五樓停車場救災動線過長，致搶救困難等。

2. 針對監察院提出之 39 項糾正議題，將持續與遠雄談判，並納入契約

本府依據監察院意旨確實檢討改善，於103年4月22日函復監察院，對於爾後辦理之促參案件，已將變更協力廠商及投資計畫書依現行促參法相關規定，詳細載明於申請須知中，俾利相關案件之甄審委員會作出周延之評斷，以提昇本府辦理促參案件之品質。

3. 松菸古蹟維護問題

本府文化局於104年3月19日邀集文資委員就遠雄大巨蛋工程涉及松山文創園區古蹟價值減損疑義辦理現場會勘，104年4月2日邀集文化部及本府法務局召開研商會議，確定古蹟受損現場已造成古蹟價值減損。本府針對松山文創園區古蹟及歷史建築物維護措施辦理情形，說明如下：

(1) 加固保護

遠雄大巨蛋工程施工前，依據「臺北文化體育園區整體規劃案－體育園區古蹟及歷史建築物施工維護計畫」工區周邊維護補強措施：包含設置外扶壁及微型樁，於煙囪外架設鋼架及鐵網保護。

(2) 裂縫修補

目前刻正施工中，依本府文化局 101 年 10 月 17 日核備之遠雄巨蛋公司所提之「古蹟修復計畫書」短、中、長期修繕計畫，短期部分由遠雄巨蛋公司將裂縫部分及有礙美觀及使用部分先行進行第一階段表面 EPOXY 修復，施工步驟：素地整理後底塗處理經 12 小時硬化後，面塗為溶劑型環氧樹脂，中、長期修復計畫俟地下層開挖完成(地基較穩固)賡續辦理裂縫及建物第二階段修復。

(3) 結構安全鑑定

102 年 10 月 24 日台北市結構工程工業技師公會完成安全鑑定報告，結果顯示：

- 甲、 園區最西側與遠雄大巨蛋工地緊鄰之護城河圍牆有明顯傾斜現象，應列入管制區。(註:本府文化局已將該處加以管制，禁止民眾接近)
- 乙、 鑑定標的物局部裂縫、傾斜度及沉陷量變化量並不影響標的物之原有結構安全性，尚無造成明顯之結構性損害。
- 丙、 部分標的物受遠雄大巨蛋施工工地影響，其垂直傾斜度及沉陷量均有增加，建議遠雄巨蛋公司應管控傾斜變化量與差異沉陷量，必要時應進行鄰房基礎加固等作業。

(4) 辦公廳、南向製菸工廠、鍋爐房地盤改良低壓灌漿

102年10月份起依「遠雄大巨蛋工程施工期間古蹟及歷史建築監測報告書」之監測資料顯示，園區辦公廳、南向製菸工廠及鍋爐房之沈陷增加，已達警戒值並接近行動值，102年10月14日起遠雄巨蛋公司陸續研提「建築物基礎補強之低壓灌漿計畫」、「建築物基礎形式確認試挖計畫」等，由本府文化局邀請文資委員進行相關審查，103年3月24日遠雄巨蛋公司續依審查通過「建築物基礎補強之低壓灌漿計畫」，先行施工鍋爐房部分，計鑽埋灌漿管(77孔)，灌漿補強施工中並同時進行建物監測，另本府文化局要求最靠近遠雄大巨蛋工地之鍋爐房周邊(西、南側)增加埋設排樁，樁徑60cm，長度25m，基樁間距100cm，共45支，加固鍋爐房周邊基礎，並增加基礎低壓灌漿效果。

(5) 鍋爐房、南向製菸工廠地盤改良低壓灌漿工程成效尚屬良好，已達地盤改良目標，辦公廳刻正施工作業中

甲、部分標的物受遠雄大巨蛋施工工地影響，其垂直傾斜度及沉陷量均有增加，本府要求遠雄巨蛋公司應管控傾斜變化量與差異沉陷量，必要時應進行鄰房基礎加固等作業。

乙、103年5月4日完成鍋爐房低壓灌漿作業，鍋爐房各柱位皆有抬昇，樑柱結構均無損壞，惟造成地坪破損，又為避免傷害古蹟既有基礎，灌漿管採用「傾斜角度」佈設，過程中每日施工前、後各進行一次水準觀測點位測量，期間本府文化局審慎檢討本次鍋爐房灌漿經驗、數據，作為下階段南向製菸工廠低壓灌漿作業依據。

丙、103年8月21日完成南向製菸工廠低壓灌漿作業，計鑽埋灌漿管(46孔)，灌漿管採用「傾斜角度」佈設，採壓力及灌注率較低之保守方式進行灌漿，各孔灌漿順利，少有地坪冒漿或隆起現象產生，相對抬昇量皆小於6mm，達成減緩古蹟建物沉陷之情形。同時為避免影響辦公、民眾，於各施作工區周邊圍設施工圍籬，以維護安全。

丁、104年2月26日遠雄巨蛋公司開始施作辦公廳低壓灌漿作業，目前持續施作中，因辦公廳為磚造基腳，非為鍋爐房鋼筋混凝土柱獨立基腳及製菸工廠鋼筋混凝土柱聯合基腳，辦公廳其承受灌漿壓力能力更低，為避免磚造基腳及地板損壞，採用更低灌漿壓力及灌漿流量施作。

(6) 煙囪抬昇扶正工程成效尚屬良好，傾斜值已回復為 1/83 接近施工前初始值

103年5月22日，因連日大雨導致煙囪之電子傾斜監測儀器故障，遠雄巨蛋公司續以經緯儀量測後發現煙囪傾斜值(向鍋爐房側)增加，施工前傾斜值為1/89(即煙囪頂部位移量約為40.4cm)，施工後傾斜值增至1/67(即煙囪頂部位移量約為53.7cm，較施工前增加約13.3cm)，103年6月3日本府文化局召開緊急會議，要求遠雄巨蛋公司每日量測3次煙囪傾斜值，煙囪抬昇扶正工程成效尚屬良好，傾斜值已回復為1/83接近施工前初始值。103年6月4日要求遠雄巨蛋公司針對後續B4F及B5F開挖對整體松山文創園區之影響提出評估說明，期間文資委員針對煙囪為鋼筋混凝土構造但煙道為磚造構造物之遠雄巨蛋公司提送抬昇補強方式產生疑慮，為此召開

多次專案會議，審慎評估力求維護古蹟安全，103 年 11 月 5 日遠雄巨蛋公司提送修正後「鍋爐房煙囪混凝土鑽心取樣及強度評估計畫」、「鍋爐房煙囪灌漿抬昇扶正計畫」，104 年 1 月 8 日本府文化局同意備查，104 年 1 月 15 日遠雄巨蛋公司開始進場施作鍋爐房煙囪抬昇扶正工程，104 年 2 月 9 日遠雄巨蛋公司施作完成鍋爐房煙囪抬昇扶正工程，惟煙道產生裂縫，本府(文化局)已要求遠雄巨蛋公司提送「古蹟整體修復計畫書」，包含煙道裂縫修復。

4. 遠雄大巨蛋工程破壞古蹟，本府後續具體作法如下：

(1) 違反文化資產保存法及刑事告訴

本府文化局於 104 年 3 月 19 日邀集文資委員就遠雄大巨蛋工程涉及松山文創園區古蹟價值減損疑義辦理現場會勘，104 年 4 月 2 日邀集文化部及本府法務局召開研商會議，確定古蹟受損現場已造成古蹟價值減損。惟依行政罰法第 26 條規定，一行為同時觸犯刑罰與違反行政法上義務規定時，應優先依刑事法律處罰，故決定依文化資產保存法第 94 條第 1 項第 2 款及刑事訴訟法相關規定向臺北地檢署提告，後續進入刑事偵查階段，相關資料亦納入事證，本府將依規定配合檢調機關後續偵辦作為。

(2) 請求民事損害賠償

104 年 4 月 10 日本府文化局依據民法 184 條等相關規定，針對鍋爐房無法提供承租單位使用，委託律師對遠雄巨蛋公司提起民事損害賠償告訴，後續本府(文化局)將擴大為全園區民事損害賠償告訴。

(3) 後續密切掌握古蹟現況

- 甲、104 年 4 月 24 日起要求園區管理單位每日巡查園區，經發現異常狀況，本府文化局即發函遠雄巨蛋公司要求改善，立即提送修復計畫。
- 乙、104 年 4 月 27 日本府文化局發函要求遠雄巨蛋公司進行第 2 次全園區結構安全鑑定。
- 丙、本府文化局歷次皆要求遠雄巨蛋公司不計成本進行古蹟修繕，以維護古蹟樣貌，本府文化局將持續本於權責督促遠雄巨蛋公司依法依約積極辦理。
- 丁、本府文化局、環境保護局、捷運工程局將不定時現場勘察遠雄巨蛋公司後續地下室開挖及結構體施工情形，如有不妥之處即要求遠雄巨蛋公司改善或補強。
- 戊、本府文化局將依遠雄巨蛋公司提送之「古蹟整體修復計畫書」召開文化資產審議委員會審查，要求遠雄巨蛋公司儘速、審慎修復古蹟，維護古蹟安全。

五、 結語

為因應新市府團隊成立及回應市民期待，本府設置「臺北市政府廉政透明委員會」，引入社會力量，強化外部監督機制，委員會的任務除受理檢舉不法外，更重要的是建立將來透明廉政的機制，同時也是防止公務體系自我腐化，並針對外界質疑案件重新檢視，提出興革建言與缺失改善具體作為，以落實本府「開放政府、全民參與、公開透明」施政目標。

「世界大學運動會籌備情形—選手村及開幕場地問題」

專案報告

一、前言

本府為辦理 2017 臺北世界大學運動會成立「2017 世界大學運動會組織委員會」，下設執行委員會(以下簡稱執委會)。目前執委會規劃七大主軸分別為：賽會行政部、志工資源部、行銷傳播部、賽會服務部、賽會維安部、賽會醫療部及賽會支援部。

二、目前籌備最新進度

截至目前世大運執委會專職人力共計 92 人，進行各項籌備業務，其組織架構之修正細部執行計畫，業於 104 年 3 月 19 日提送 2017 世大運營運事業計畫至教育部體育署審核中。

(一)、 賽會行政部

賽會行政部下設綜合行政處、國際關係處、競賽處及場館處。

1. 國際關係處

(1)104 年 4 月 5 日至 4 月 9 日參訪 2015 光州世大運 CSU 視察會議觀察員計畫。

(2)4 月 11 日至 4 月 15 日參訪 2015 光州世大運團長會議觀察員計畫。

(3)5 月 10 日至 13 日辦理 FISU 來臺視察計畫。

2. 競賽處

(1)103 年度完成 22 項競賽總經理選聘作業並提送 FISU 核備。

(2) 完成辦理 19 項運動種類競賽人才培育計畫並成功申辦武術及滑輪溜冰等 2 項為新增選辦項目，示範種類撞球 1 項，共計 22 項競賽種類。

3. 場館處

(1) 新建場館臺北市網球中心及臺北市和平國小暨籃球運動館工程進度超前，臺北巨蛋興建工程持續興建中。

(2) 104 年 3 月 18 日完成整建場館清單。

(3) 整建場館預定於 105 年 12 月底全部完工。

(二)、 志工資源部

志工資源部下設社會資源處、學生資源處及管理運用處。

1. 103 年於新竹以北 12 所大專院校，試辦 2017 臺北世大運種子志工招募，共有 669 人完成培訓課程。
2. 104 年預計招募學生志工 2,500 人及社會志工 1,000 人，學生志工招募作業，於 104 年 3 月 26 日已邀集 15 所大專院校協調本年度志工招募及培訓配合事項，並展開招募宣傳。
3. 社會志工招募作業，招募對象以本府及場館所在縣市政府機關學校所屬志工隊，與民間志工團體為主，於 104 年 4 月 26 日辦理第一場社會志工招募宣傳。

(三)、 行銷傳播部

行銷傳播部下設文化處、媒體公關處及市場開發處。

1. 文化處目前規劃執行 7 月 14 日光州世大運閉幕接旗表演，並進行國際大型賽事開閉幕儀典活動執行策略分

析案邀請國際顧問來臺經驗分享，預計下半年度確認開閉幕創意統籌團隊。

2. 媒體公關處持續經營官方網站及臉書粉絲團，並透過國內各大型賽會及校園活動舉辦設攤宣傳活動加強宣傳，另正籌辦光州世大運臺北形象館宣傳事宜及電視轉播先期規劃案，以利未來籌設國際電視轉播中心及提供相關新聞媒體之服務。
3. 市場開發處現階段透過相關賽會活動贊助規模比較，擬定企業參與推動策略及回饋規劃，並針對標語、標誌與吉祥物辦理商標註冊及後續延伸設計。

(四)、 賽會服務部

賽會服務部下設選手村管理處、交通處及後勤處。

1. 刻正進行選手村主體興建工程，已完成選手村硬體設施設備需求初步調查；同時著手進行營運、附屬設施服務項目及代表團住宿的前期規劃相關事宜，並透過模擬參賽人數檢視選手村空間規畫之適當性。
2. 交通處刻正執行交通規劃第二階段與營運規劃執行案，目前工作項目包括整體交通規劃架構、開閉幕典禮主場館周邊道路交通規劃以及選手村區內外人、車、貨物動線及周邊道路交通規劃。

(五)、 賽會維安部

賽會維安部下設維安處。

1. 已完成辦理反恐怖行動任務講習，並與歐盟相關組織互設聯繫機制，建立合作管道。
2. 已完成粗估場地所需安檢器材種類及數量。

(六)、 賽會醫療部

賽會醫療部下設醫療服務處、餐飲及運動防護服務處。

1. 目前已完成選手村醫療服務中心設施規格，並已將此規格提送 FISU 醫療委員會主席審視。
2. 完成 2017 世大運大型活動緊急醫療資訊照護系統先期需求計畫案，並邀集新工處、公訓處及聯合醫院針對醫療服務處新設之餐飲業務進行經驗交流及工作協調。

(七)、 賽會支援部

賽會支援部下設資通訊管理處。

1. 目前完成協助分析及規劃 2017 世大運資訊管理各項系統及設備需求，完成重要里程碑、系統資料流程圖、人力資源、預算、技術運行中心等規劃初稿文件。
2. 已完成官網系統功能改善及擴充、介面優化及易用性提升。
3. 完成與各處組召開網站資訊及行動裝置 App 需求調查訪談會議及資通訊軟硬體採購分析報告。

三、 選手村進度

(一)、 選手村介紹

1. 選手村共劃分為 4 區：營運區、國際區、住宿區及後勤區，於賽會期間維持 24 小時營運；營運期間自世大運開幕前 7 天至閉幕後 2 天，共計 21 日。
2. 選手村做為約 12,000 名選手、隊職員的住宿單元，將提供良好的生活機能空間，包含商店、餐廳、醫療中心、宗教中心及各項休閒服務設施，待賽事結束後恢復為公共住宅出租使用。

(二)、 選手村主體工程進度

主體工程包含林口國宅暨 2017 臺北世界大學運動會選手村新建統包工程其進度說明如下：

1. 目前工程已發包，國宅部分施工中。工程進度截至 104 年 4 月 30 日止，預定進度 25.96%，實際進度 28.05%；預計於 105 年 12 月前完成第 1 階段國宅工程，106 年 5 月底完成世大運選手村賽會附屬設施工程。
2. 賽會附屬設施經費：約 24.9 億元(教育部審查中)。

(三)、 選手村軟體營運進度

1. 目前持續蒐集、分析、彙整歷屆世大運選手村資料，並進行營運管理介面確認及選手村相關資訊系統規劃。
2. 預計本年度 6 月開始撰寫營運服務計畫、代表團住宿服務計畫。
3. 105 年 1 月展開體適能、商業便利設施、宗教及娛樂設施等服務規劃。
4. 105 年 8 月完成測試營運計畫、緊急應變計畫。
5. 106 年 4 月起分階段測試營運，並完成代表團住宿服務規劃。
6. 軟體營運經費：約 1.3 億元(不含餐飲費用)。

四、 開幕場地問題

臺北巨蛋自興建以來各界關注甚深，原規劃為 2017 世大運開、閉幕典禮場館，倘因安全因素無法使用該場地，本於契約精神，參考 FISU 最低需求與 2011 年世大運主辦城市深圳更替開、閉幕場地之前例，以及考量國內現有曾辦理國際級大型活動之場館，規劃將開、閉幕典禮會場自 4 萬席次之臺北巨蛋移至 2 萬席次之臺北田徑場。本府已於 5 月 11 日與 FISU 交換意見，FISU 基本

上尊重本府考量，後續本府將儘速與 FISU 展開相關協商程序，目前並無違約之情事。

(一)、 場館替換方案將提報 FISU 進行溝通

臺北巨蛋倘因安全因素無法作為 2017 臺北世界大學運動會之開、閉幕場館，得依合議精神展開協商。除業於今年 5 月 11 日 FISU 官員來臺訪視之時先行溝通，並於今年 7 月初 FISU 召開執行委員會中提出更換開、閉幕場地之提案，以完成 2017 世大運主場館由臺北巨蛋替換為臺北田徑場之確認，並參照過往辦理聽障奧運之經驗處理後續相關事宜，以符合與 FISU 簽訂合約之要求。

(二)、 場館替換後將配合調整相關事項

替換場館後預期將衍生相關賽程、交通、維安、轉播、場館腹地及經費預算調整等議題，分別說明如下。

1. 賽程部分：原訂於臺北田徑場舉辦之田徑及安排規畫於大巨蛋之棒球各項目之賽程將加以調整，以利開、閉幕典禮及賽事順利進行。
2. 交通部分：將重新規劃以臺北田徑場作為開閉幕場地之交通動線及車輛轉運空間，以利各相關人員安全且順利抵離場館。
3. 維安部分：將配合典禮及賽事期程，重新擬訂維安策略並進行計畫演練，以確保所有人員之安全。
4. 轉播部分：將與轉播單位協調，配合典禮及賽事期程，重新擬訂轉播計畫。
5. 場館腹地部分：因臺北巨蛋與臺北田徑場之觀眾容量有顯著差異，且後續將規劃開放臺北田徑場周邊空間

以作為該場館腹地之延伸，以期解決場館容納量之問題。最後將提出場地變更專案報告偕同各部處專案處理。

6. 經費調整部分：因應場館替換將影響原訂之預算編列，後續各單位將調整相關預算項目並重新編列預算，以利開、閉幕典禮典禮順利進行。

此場地替換方案將偕同各部處專案處理，且一併調整各部處預算經費。方案期程符合 FISU 要求之世大運開、閉幕場地於賽前一年半前確認之規定，以期順利完成開、閉幕典禮場館替換。

五、結語

今年度工作重點將著重於場館檢視及整建、賽會觀摩及爭取國內民眾共識。本府亦將以撙節經費為原則，持續檢討修正，做好每一項準備工作，必定能順利成功舉辦 2017 臺北世大運。

「都市更新政策」專案報告

一、前言

「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。未來將以公辦都更、老舊社區都市再生計畫及社區規劃師工作室駐點計畫三大方向為辦理主軸。以盤整既有空間布局、重大建設、交通節點、歷史資源及創意資源之分布等措施，選定政策性再生地區，並由本府整合範圍內相關計畫，進行整體規劃，據以研擬推動更新計畫，期透過全面性的關照與思考，整合公私部門及各類資源，達健全都市基盤設施之效能，進而主動引導城市發展。

二、本市都市更新推動情形

本府持續積極推動都市更新政策，近年來都更申請案量與日劇增，為加速都市更新推動，期透過法令研修、都市更新審議機制調整及專業資源整合等方式，加強審議品質及效率之提升，俾加速本市都市更新之推動。

（一）提升更新審議效能

1、更新法令檢討

- （1）參加立法院內政委員會「都市更新條例」（草案）共識條文彙整工作小組會議，提供具體可行之建議。
- （2）配合中央都更條例修法方向及本府公辦都更政策，後續將相關之「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」及「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」等法令予以修訂，以

利執行推動。

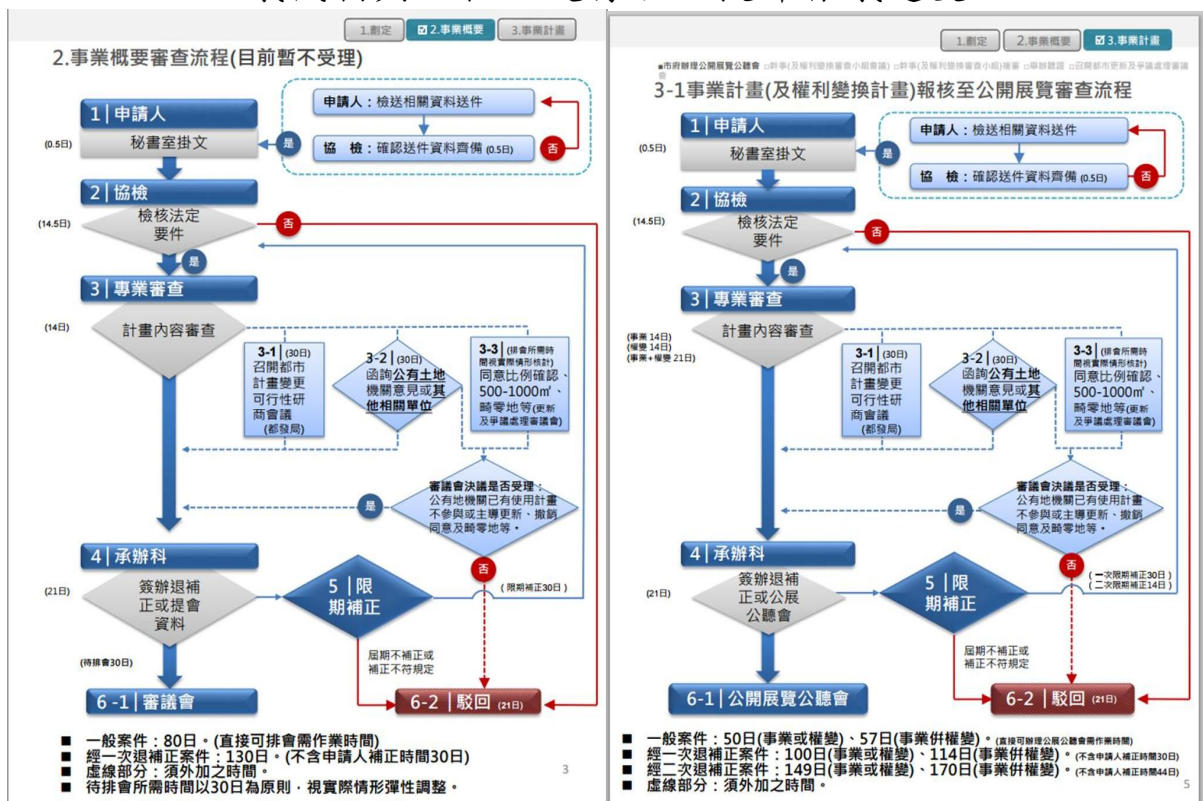
(3) 為利更新地區或更新單元範圍內之建築物得於都市更新事業計畫核定發布實施前先行拆除，以維護公共安全及改善居住環境，刻研擬「臺北市參與都市更新申請建築物先行拆除作業要點」，以作為實施之依憑。

(4) 配合本府公辦都更政策，研擬修訂「臺北市都市更新基金收支保管運用自治條例」部分條文，並檢討都市更新經費補助機制，俾利政策之推動。

2、加速審議效能

(1) 訂定都市更新案審議 SOP

104年3月2日正式公告都市更新案審議 SOP (如下圖)，透過公開透明審議程序，除使民眾更加了解審議機制與流程，更有助於提升審議速度。



(2) 強化幹事會職能以提升審議品質與效能

- 甲、現行透過幹事會可有效歸納爭點，並收斂審議之議題，故應強化幹事會運作機制，使審議效能再提升。
- 乙、明訂審查標準與爭議類型，請審議會授權幹事會得逕召開專案小組。
- 丙、增加委員列席幹事會，利於提醒審議相關規範運用，以達收斂審議之議題。

(3) 推動分類分流排會提升審議效率

都市更新審議事項除包含單元劃定疑義、事業計畫、權利變換計畫、整建維護補助與計畫案及相關爭議處理外。近期因應大法官 709 號解釋衍生之聽證事宜，如釐正圖冊、簡易變更等皆須辦理聽證，並經審議會確認聽證紀錄，致大幅增加審議案量。經查 103 年度召開 36 場審議會，頻率為每個月召開 2-4 場，其次，隨民眾對都市更新參與度日漸增加，對自我權益保障亦越漸成熟，故陳情意見或涉及複雜議題之案件數亦較過往增加許多。有鑑於此，乃提出排會原則分述如下，希冀能妥善處理爭議並提升審議效能。

甲、建立分流排會原則

將一般重建審議案與整建維護審議案、單元劃定爭議案及範圍或程序疑義等類型分流分類排會，並視案件數量；必要時，額外加開審議會。

乙、訂定排會順序規範

訂定重建、整維審議案之排會順序，百分之百同意之事業計畫案及權利變換計畫案、快速通關及簡易變更(含釐正圖冊)之更新案得優先排會。

丙、成立專案小組處理爭議案件

涉及更新單元範圍調整及畸零地疑義、公共議題之爭議、單元範圍內土地及合法建築物所有權人依都市更新條例表達撤銷其同意等，經專案小組會議提出具體決議後，實施者須依決議於專案小組所訂期限內修正完竣，再申請提請審議會審議(報告)，以節省會議時間。

(4) 首創推動協檢與縮短專審時間

案件審查除行政資源之投入，更需不同專業領域的整合，並涉及所有權人之權益為求慎重，致使審查過程耗時，亦常因計畫書圖內容良莠不一，為使內容周延、明確，需退件或補充資料後，再進入實質審查，而遭外界批評審議效率不彰。另因送件至公展時間過長，導致人民意見無法即時反應，更發生退補正後之計畫書圖內容與申請報核時內容不同，進而引發爭議事項。

爰此，推動委外協檢作業，設立「協檢櫃台」專責受理人民申請案的初步審查作業，快速檢核案件的法定要件有無，且可於1小時內確認完成，並於兩週內完成其餘申請文件齊備之檢核，大幅縮短都市更新案法定要件之檢核時間約四個月。另率全國之先引進專業技師，包括建築師、都市計畫技師及地政士等協助審查計畫內容。故民間申請案要件齊備後，即可正

式掛件，續由協檢人員、專業審查人員就計畫書圖及附件冊內容進行實質審查，再交由承辦同仁辦理後續作業。



審查流程示意圖

(5) 簡化計畫書範本與修訂相關規範以提升審議品質

- 甲、有鑑於更新案計畫書圖繁多，為避免各規劃單位製作之品質良莠不齊，造成審查困擾並拖累審查效率。經檢討以簡化減量、以圖代文為主要修訂考量，並調整計畫內容架構以符合規劃邏輯，另為保障民眾之權益，有關建築書面獨立成冊並須由建築師簽證負責。
- 乙、持續修訂本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案原則，以符實際作業所需解決紛爭。
- 丙、修訂「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，確實反應各項成本，以維參與者之權益。

3、更新案件審議成果

(1) 一般更新案成果

本府為協助民間積極推動都市更新，自 93 年本市都市更新處成立以來，受理民間申辦都市更新案件數逐年增加。截至 104 年 4 月 30 日止，已受理都市更新事業計畫申請審議案 323 件，其中 250 件經本府公告核定實施，通過率 77.40%；已受理都市更新事業權利變換計畫申請審議案 124 件，其中 100 件經本府公告核定實施，通過率達 80.64%。另施工中 52 件、已完工 85 件。

(2) 老舊公寓專案執行成果

面對高齡化社會，本市超過 60%以上為屋齡逾 30 年之老舊建築物，現況生活機能不佳、公共設施不足及防災安全等疑慮，應予協助全面推動更新。然而現況使用容積高於法定容積，且產權複雜整合不易，難以藉由現行更新制度誘導民間參與更新。

截至 104 年 4 月 30 日止，已受理老舊公寓更新專案申請案共 87 件，包括事業概要計 39 件及事業計畫計 48 件；其中 13 案經都市設計審議通過，10 案都市更新事業計畫業審議通過。

因應內政部於 101 年 3 月 23 日召開「都市計畫容積管理制度法令檢討會議」，並請各直轄市政府儘速訂定全市性容積獎勵上限規定及表明實施日期，本府已研擬全市性容積獎勵及總容積上限相關修法作業。為考量本專案計畫施政延續性及時效性，將於修法時併同訂定落日條款，惟將持續受理專案申請至 104 年 8 月 1 日止，且不受前開容積上限規定之限制，仍依據 101 年 11 月 27 日修定公告之專案

計畫內容辦理。

(3) 快速通關執行說明

甲、為鼓勵報核前已整合至百分之百之協議合建更新案，因計畫內容是經過全部所有權人同意，權利分配皆為所有權人與實施者間之協議內容，較無爭議，經單一窗口全程協助專案審查。只要法定要件查核通過後即逕行辦理公開展覽，並經由府內各幹事及審議委員組成的專案會議審議並經召開聽證後，再提請審議會報告通過後，即可核定實施申請建照。

乙、截至 104 年 4 月 30 日，已有 8 件申請快速通關方案。已核定 4 件，另 1 件業經本市都市更新及爭議處理審議會通過；2 件通過專案會議；1 件需再次召開專案會議。

(4) 審議會執行說明

104 年度截至 4 月底共召開 39 場幹事會及權變小組，4 場專案小組，19 場聽證及 10 場審議會。另依據 104 年 2 月 9 日通過之「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」，自 104 年度 2 月起執行分流排會，共召開 10 場審議會，並審議 47 案，審議通過率達 8 成以上，較去年大幅提升審議效率。(如下表)

臺北市都市更新及爭議處理審議辦理情形彙整表

審議情形			審議通過率
時間	審議案件數	權益問題	
104 年 (2 至 4 月底)	47	住戶權益無爭議	84.62%
		住戶權益有爭議	63.64%
103 年 (2 至 4 月底)	33	住戶權益無爭議	68.42%
		住戶權益有爭議	36.84%

(二)營造安心居住空間

1、整建維護計畫與協助

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，採隨到隨審，縮短行政程序。
- (3) 修訂整建維護計畫書範本，並與重建部分分流審議，提升審議效能。
- (4) 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。

本府自 95 年度起，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，並於 103 年將老屋健檢評估納入補助對象。申請補助案統計至 104 年 4 月 30 日，本府共核准 117 件，補助經費計新臺幣(下同)9,108 萬 6,206 元。

2、整宅更新協助

目前整建住宅地區，4處(斯文里二期、斯文里三期、水源二期、水源三期)已成立更新會、2處(基隆路A、南機場13號)已核准事業概要、2處(基隆路B、吳興二期)已核定事業計畫、已核定之權利變換計畫案計1件；另已核定之水源四五期整建住宅事業計畫及權利變換計畫案，並已取得建築執照，預計106年中旬完工。

由於整建住宅公共設施環境年久缺乏維護管理，環境窳陋，對於弱勢地區之整建住宅本府已列為協助對象，除提供都市更新相關問題諮詢外，並朝公辦都更方式之進行。目前業針對大同蘭州斯文里地區、中正南機場整宅地區及臺大紹興南街基地等3處地點進行公辦更新評估作業，並持續積極與地方溝通。

(三)健全更新事業組織，保障市民權益

1、運用民間專業團體資源協助更新作業

(1) 專業人員教育訓練

本府率全國之先自民國99年起連續4年委託民間團體辦理都市更新專業人員教育訓練委辦案，輔導從事建設、更新規劃、建築設計、估價、都市計畫等專業領域之從業人員，期藉由培訓專業知識，提升都市更新案品質，以縮短審議時程並加速更新案件之推動，4年下來完成受訓人數共計971人次。另本府為使市民更進一步了解都市更新之法令、機制與程序，並提升市民對都市更新之專業知識，進而有機會成為社區都更推動種子，以協助社區自主更新或委託建設公司辦理都市更新。103年度更委託

民間團體針對一般民眾辦理都市更新重建教育訓練委辦案，共計 85 人次完成受訓。

(2) 都市更新整建維護教育訓練

本訓練著重於宣導整建維護之觀念、培育從業人員之專業能力，希藉由「都市更新整建維護座談會」及「都市更新整建維護專業人員研習會」，讓市民瞭解整建維護再生之潮流，並培訓都市更新整建維護專業規劃從業人員，提高專業素養，協助民眾辦理申請案件，帶動整建維護產業，以提升都市環境及民眾生活品質。經統計 102 年至 104 年參加受訓人數共計 283 人次。

2、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) 都更推動中心

101 年 10 月 23 日「財團法人臺北市都市更新推動中心」正式對外開放後，初期業務重點以輔導弱勢地區更新及提供專業服務為主，104 年起將轉型擔任公辦都更業務推動平台，執行公辦都更案前期開發評估、規劃設計、整合協商，及於都更案中、後期協助招商作業、實施興建、工程管理、財務調度、資產經營、物業管理等任務，並配合業務轉型進行人員擴編，全力推動本市公辦都更案件，目前辦理案件如下：

- 1、推動本市公辦都更案件 3 案，進行個案評估及規劃設計作業。
- 2、協助本市中繼住宅及公共住宅規劃設計 21 案。
- 3、協助本府評估本市相關土地開發案件共 12 案。
- 4、企劃製作 2050 年臺北大改造政策宣傳影片。

(五) 驅動永續創意的地方經營

1、都市再生前進基地 URS 計畫及社區夥伴行動

為推動都市再生，本市持續推動都市再生前進基地(URS)計畫，業務推動重點項目如下：

(1) 地區活化樞紐：

自 99 年 5 月起至今已有 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 中山創意基地等三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 6 處 (URS27W、URS27M、URS44、URS127、URS155、URS329) URS 基地提供創意團隊進駐，依契約，團隊每年需辦理 4 場以上地區議題及促進地區活化相關之行動。另有 1 處(URS27)基地為公共開放空間，讓民間團體依需求申請使用，激發更多城市與綠地的想像，及該空間未來的無限可能。

乙、持續辦理都市再生前進基地社區夥伴推廣行動專案，2 年內徵選了 16 組社群團隊，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，迄今已陸續接待法國、泰國、馬來西亞、日本、韓國、澳門等國際友人。

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，經平台啟用後，迄 104 年 4 月 30 日已協助至少 12 處空間媒合轉介。

丙、自 90 年持續推動老屋新生大獎，鼓勵民間活化生活空間。

2、推動社區營造

(1) 社區總體營造推動

於 104 年度 2 月與 3 月分獲文化部與內政部補助辦理社區營造專案計畫，並完成本屆(103 年至 105 年)社區總體營造推動委員會委員敦聘作業，及召開幹事會議協調社區營造業務。

(2) 社區營造網絡推廣

本市社區營造中心於 103 年度舉辦 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」及「地球碳氣」等議題；另有 70 名學員完成儲備社區規劃師培訓。

(3) 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，特辦理本市 Open Green 空間媒合計畫，廣邀社區徵件提案，計完成 10 處空間媒合與改造；103 年度都市再生街區經營影像紀錄計畫於徵件期間至少舉辦 6 場社區說明會，並有 77 位學員結訓。

3、改善地區公共環境

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，以活化整體環境，提升城市活力與空間質感，乃辦理大同、萬華地區公共環境短期策略點及和平東路四段(原軍功路)10 處亮點修景工程細部設計，並完成雙園國中周邊通學空間改善工程及臥龍綠廊工程。

透過 URS 都市更新前進基地案件之落實執行，除可體驗既有建築物維護整建與後續空間再利用外，並可深化都市更新維護整建理念，目前持續辦理計有社造中心、迪化街等 5 處都市再生基地、凱旋路 27 號房舍修繕及天母白屋周邊綠美化等案件。

(六) 都市更新計畫擬定與檢討公劃更新地區

早期本市依都更新條例公告劃定 220 處更新地區，為數眾多且面積廣闊，惟對於更新地區內之更新開發缺乏整體性的政策引導。未來將持續擬定與檢討更新計畫，透過全市性更新戰略之訂定，與都市發展政策之上位計畫水平連結，再由全市性更新戰略垂直引導更新地區及更新計畫之區域性差異操作機制，配合都市計畫及都市設計之規範，建立整體都市發展架構，有效引導更新地區之更新開發。

（七）更新基金運用與預算控制

更新處成立 11 年來，運用本基金在協助民間推動都市更新事業、建立都市更新各項制度、改善地區環境等各項工作，累積豐富卓越成果。另外面對全球化挑戰，及市民殷切政府積極作為，引導都市發展，未來將透過市政資源挹注於亟需辦理都市更新之區域，以公有地作為引擎，實施公辦都更帶動發展，達成增加公共住宅存量，整備都市基盤設施，調整產業結構及改善居住環境品質等 4 大目標。

面對都市更新業務之成長與多元面向，本基金之收支運用，未來應朝向更積極、彈性與多元使用方式，發揮其最佳效益，並作為推動本市公辦都更政策最直接且可持續性支援的財務後盾。

三、未來都更推動重點

（一）公辦都更

1. 公辦都更政策

公辦都更代表政府基於政策目標主動介入引導城市發展，以公有土地為引擎，並優先協助弱勢整建住宅，選定為公辦都更地區，啟動全市型「公辦都更標竿計畫」。由本府整合範圍內相關計畫，以考量弱勢照顧及地區產業活化，進行整體規劃。運用都市計畫調整、市地重劃、區段徵收及權利變換等方式辦理，達成改善周邊基盤設施、增加公共住宅存量、調整產業結構及改善居住環境品質等目標，以提升城市競爭力，使其成為永續、智慧的宜居城市。

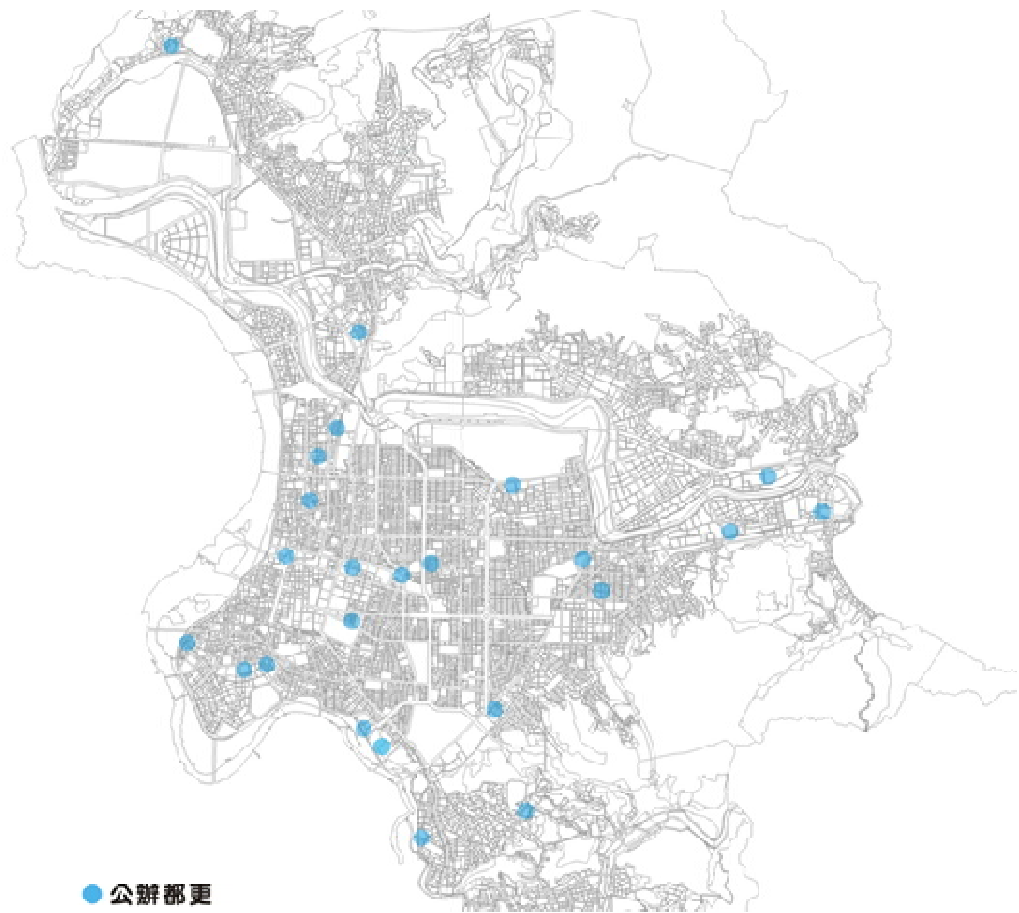
公辦都更再生計畫目前已選定大同蘭州斯文里地區、中正南機場整宅地區及臺大紹興南街基地等3處，除評估地點對外公開外；並採「1357策略」實施公辦更新：

- (1) 第1年內完成都市計畫變更、中繼宅動工。
- (2) 第3年中繼宅完工、進駐。
- (3) 第5年發動都更基地的改建。
- (4) 第7年後更新計畫陸續完成、居民遷回新居，中繼住宅並轉型為公共住宅出租。

2、公辦都更 22+N 處目標

公辦都更係透過公有土地為引擎，啟動全市性 22+N 處公辦更新地區，以扭轉過往都更，僅由建商私人主導開發、法令繁複、行政程序冗長及權益爭議不斷等困境，進而達到以下目標：

- (1) 透過公辦都更，增加公共住宅存量。
- (2) 改善都市基盤設施，完善公共建設。
- (3) 調整產業結構，促進地區經濟發展。
- (4) 建構宜居城市，改善居住環境品質。



公辦都更 22 處+N 區位示意圖

3、公辦都更策略地區

(1) 忠義國小及南機場一二三期整宅

南機場一、二、三期整宅完工迄今已 50 年，社區公共環境及居住空間老舊窳陋，社區多弱勢及年長住戶，因此本府將應用少子化後之學校用地，興建中繼住宅，辦理先安置後改建的都市更新策略。

忠義國小因其鄰近原有南機場整宅，由於校地面積較小無擴充可能，且校舍面臨建物安全問題需解決，加上緊臨捷運萬大線 LG03 站設站後交通便利性大大提高，故評估作為中繼住宅基地，較可保留

在地社會網絡連結及不影響其社會結構下改善該區居民生活環境品質，且未來忠義國小中繼住宅將不只做為整宅更新安置，而是納入包括進修、公共休憩空間、托老、托嬰、課後輔導及保存原忠義國小校史等多元功能，將可提供該區居民更多服務，更可提高社區生活便利與品質。

為保障忠義國小學生受教權益及教職員工安置，本府教育局針對區域內學童成長數進行分析，以供辦理學區分派與學生適應輔導、通勤需求等措施作業之依憑；短期將以周邊國語實小、新和國小等學校容納忠義國小學生，長期考量南機場地區更新後衍生就學需求，進行新和國小校舍整體改建，以提供地區優質的學習環境。

另為強化市民參與，本年度將以委辦方式於地區成立駐點工作室，除透過模型、模擬圖說等實質作業方式外，並提供作為意見溝通平台場域，以協助居民辦理都更重建；同時將結合各局處資源，辦理地區於公辦都更期間所需都更法令規定解說、住屋貸款申辦、中繼安置說明、社區保母及托老等事項，以匯聚共識，爭取支持，並循序完成整宅地區公辦都更。



忠義國小及南機場一二三期整宅規劃概念示意圖

(2) 明倫國小及蘭州-斯文里整宅

蘭州國宅及斯文里整宅社區為完工逾50年之老舊窳陋社區，且具有社區產權複雜、弱勢及租賃戶比例高等特殊性，故其整合難度極高，亟需由公部門介入協助推動都市更新。明倫國小可做為蘭州及斯文里整宅的中繼基地，以先安置後改建的配套措施，協助地區居民處理更新期間短期安置問題，期望在維繫社區社會網絡連結及不影響其社會結構的原則下，改善整宅地區居民生活環境品質，後續將透過民眾參與及意見交流的方式，共同完成整宅地區改建事宜。

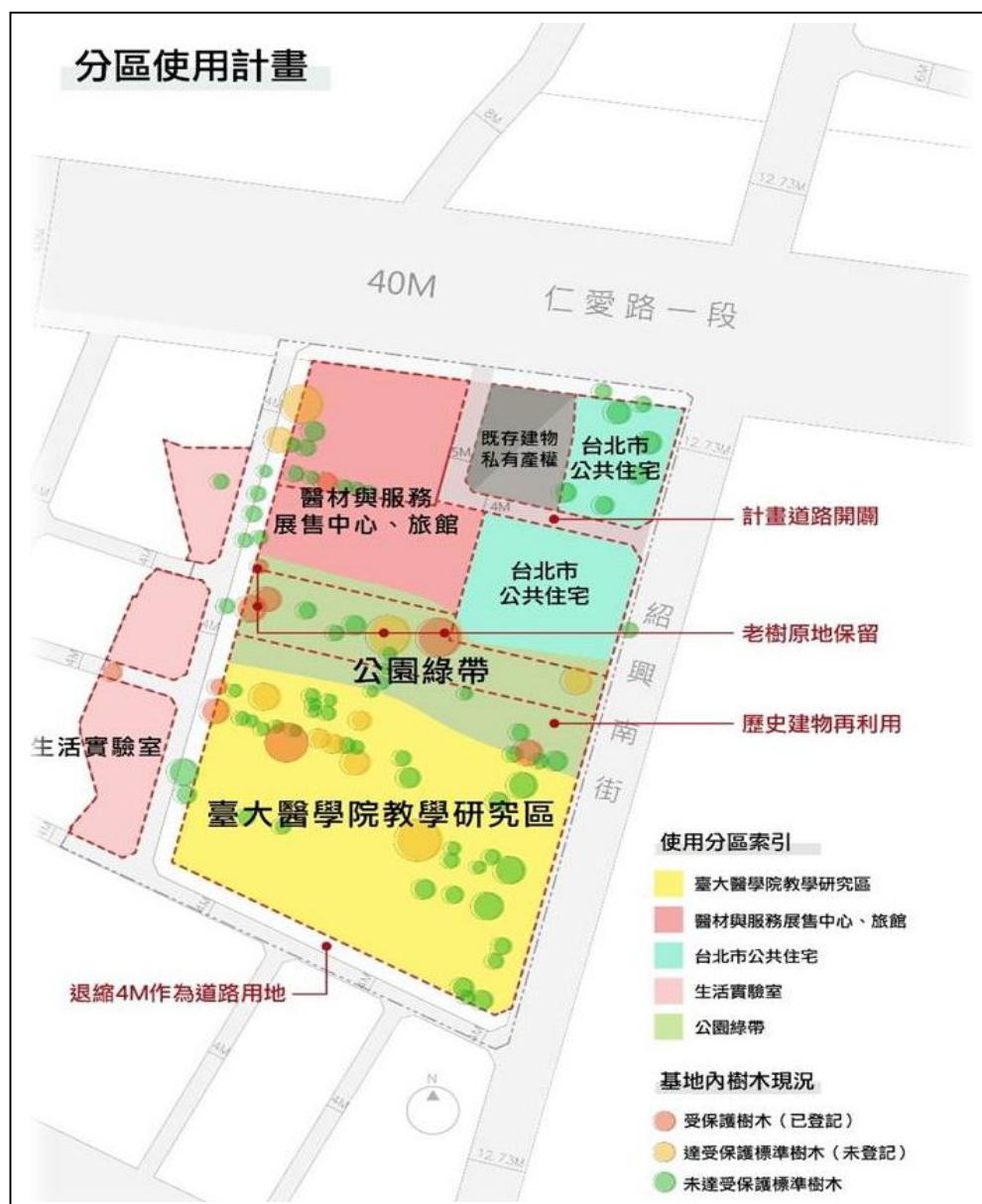


明倫國小及蘭州-斯文里整宅規劃概念示意圖

(3) 臺大紹興南街基地再生計畫

臺大紹興南街基地現況窳陋亟待更新，因其範圍內約 88.64%土地為臺灣大學管有，因此本府透過與臺大簽署公辦都更合作意向書，後續將採由本府擔任或指定都市更新事業實施者，以設定地上權方式招商之模式進行新開發。

本案再生計畫，將以改善地區環境並結合既有的醫療複合設施，建構兼具「臨床醫療與醫學教育」、「健康產業與服務」及「生醫科技與創新」之醫療研究產業聚落，並興建公共住宅提供社會需求，另透過留設綠帶開放空間及人性尺度街道，將土地合理利用，達改善現有居住環境品質，增進公共利益、重塑都市景觀與機能，有效整合大規模公有土地再利用並照顧既有社區居民，創造本府、臺大、社區居民三贏的局面。



臺大紹興南街基地再生計畫規劃概念示意圖

(二) 老舊社區都市再生計畫

臺北市建城至今近 200 年，城市發展已趨於飽和，多為建成地區，因發展較早地方均有基礎設施缺乏、公共設施不足的困境，期透過創新思維引導全市老舊社區的翻轉再生，並以大同及中正萬華地區為始，啟動老舊社區都市再生計畫。

1、大同再生計畫

大稻埕與大龍峒是大同早期發跡地，因水陸貿易運輸造就商鼎繁華榮景。其後運輸功能消退、城市發展東移、產業歷經興衰，讓大同老建成區發展呈現停滯狀態，為提升本區都市機能與品質，亟需仰賴整體性都市再生計畫指導，以振興在地傳統產業、活化文化歷史街區、改變交通基盤建設、發展地區文化觀光及善用水岸景觀資源等，在在都是當地市民殷切期盼公部門之傾聽及回應之議題。

本府業跨局處組成專案小組，歸納彙整大同再生計畫之發展目標、構想及市府推動重點策略。希冀透過本再生計畫，整合現地豐富之水綠、產業、交通、文化歷史及創意氛圍等資源，透過公辦都更提供公共住宅，同時思索建成圓環再發展議題，改善地區環境品質、強化老舊社區機能；並以水岸遊憩及綠色人本交通為發展策略。另將振興傳統產業引入青創氛圍，期藉由文化觀光及特色商圈整合行銷，重塑地方發展脈絡。未來持續透過設立社區規劃師工作室駐地長期經營與溝通，鼓勵市民參與並廣納意見，逐步實踐再生計畫之願景。

更標竿計畫(提供公共住宅)、萬華車站周邊環境整備計畫、振興傳統產業計畫、市場改建更新計畫、綠色交通整備計畫、水岸遊憩景觀計畫、防災型都市更新計畫、社區規劃師工作室駐點計畫等 9 大面向進行後續執行內容、經費及期程研擬，透過跨局處資源整合及協力分工，逐步打造中正萬華為都市再生計畫地區。



中正萬華復興計畫概念圖

(三) 社區規劃師工作室駐點計畫

打造公私部門對話平台，結合民間活力創意及地方資源，凝聚在地議題共識的參與式規劃模式，是臺北都市再生願景實踐的關鍵。本市都市更新處累積過去由下而上之市民參與經驗，並參考各國都市再生操作模式，提出「社區規劃師工作室駐點計畫」共 5 處，藉由駐點團隊於地方滾動，建立民間與本府間有愛無礙之面對面溝通機制，並

長期經營及青年參與、逐步凝聚地方發展共識。



四、結語與期許

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。在 21 世紀的今天，城市作為帶動人類文明進程，將面臨更大挑戰，而都市更新作為世界首要城市的重要戰略，不止拆除重建，更應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。

「公營住宅政策」專案報告

一、前言

臺北市住宅問題近年來因金融面、財稅面等因素及民間資金回潮推波助瀾，帶動大臺北地區的房屋價格上漲，使得在臺北市居住成本提高，影響市民及弱勢族群居住權益。依未來發展趨勢，人口將更向大臺北都會區集中，可以預見日後大臺北都會區的成員必須共同面對人口分布失衡所帶來的居住問題。

但是提高所得、控制房價，需要合理的經濟、貨幣及財稅政策，主要權責在中央，本府可著力的地方有限；許多市民在臺北買不起房子，為讓市民住得起，本府參酌國內外專家學者意見及各國經驗，研議住宅新思維，以租屋取代購屋，由政府主導大力興辦「公共住宅」，並提出多元化之租屋補貼整合方案，讓市民皆可安居於臺北；本市公共住宅政策即包括本市所有之出租國宅、公營住宅、平價住宅及社會住宅等市有出租住宅；而面對未來大量的公共住宅業務，目前本府推動住宅業務之編制及資源有限，因此為有效推動住宅政策，本府應成立「住宅處」及「公宅管理公司」等專責機構，以早日跨出邁向居住正義的第一步。

二、臺北市公共住宅政策

（一）公共住宅政策目標

居住是一項人權，不是房地產的邏輯，更是一個必須讓市民居得所安、便於行動、將社區成為一個鄰里，作為一個首都的政府，我們應給予承諾與支持，致力協助市民滿足居住需求，並提供民眾住宅多樣化的選擇機會。

1. 具體實踐「居住正義」

- (1) 未來人口更朝向北北基桃都會區集中，北部地區成員須共同面對人口分布、產業規劃及交通運輸等跨域議題，臺北市亦應與北部各縣市共同合作解決居住問題。
- (2) 以首都圈為核心概念，透過捷運路網延伸，運用大臺北都會區整體資源解決人口過度集中、住宅資源閒置的共同議題。

2. 創造公共住宅新模式

本府將藉由高品質、控制成本的規劃興建策略，興辦智慧化之公共住宅社區，並透過有效率的管理維護機制，彈性的財務運作手段，創造政府公共建設新模式。

3. 建立多元融合創造臺北都會居住模式的新典範

臺北市的公共住宅將融合連繫多元的社區成員，包含創業者、上班族、大學生、兒童、老人、弱勢族群等，形塑新的社會關係，實現弱勢友善、微型創業、鄰里互助、生態省能的社區，使公共住宅成為未來臺北都會居住模式的新理想典範。

(二)公共住宅執行計畫

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 萬戶公共住宅，透過公共住宅三部曲逐步供給，計畫內容概述如下：

1. 公共住宅提供方式：

本府將透過公共住宅三部曲，逐步供給公共住宅。

- (1) 首部曲 - 聯開宅出租：港墘站、龍山寺站、台北橋站及小碧潭站等 570 戶聯開宅出租，已於 104 年 4 月 7 日受理申請。
- (2) 第二部曲 - 廣覓公有土地興建公共住宅及中繼住宅：
 - A. 包含興隆公共住宅、東明公共住宅、陸軍保養廠、廣慈博愛園區、忠義國小及明倫國小等基地。
 - B. 未來公共住宅基地將依臺北市社會住宅出租辦法第 20 條規定，將公共住宅經本府專案核准視當地更新需求評估提供中繼使用，以加速都市更新推動。
- (3) 第三部曲 - 公辦都更：推動公辦都更，供給公共住宅
 - A. 本府刻盤整既有產業空間布局、重大建設、交通節點、歷史資源、創意資源之分布，以公有土地為引擎及協助整建弱勢住宅地區優先，選定公辦都更地區。由本府整合範圍內相關計畫，考量弱勢照顧及地區產業活化，進行整體規劃。
 - B. 目前已公布大同區蘭州斯文里地區及中正區南機場整宅地區 2 處基地，另東區門戶計畫內亦規劃多處公辦都更基地，完成更新後可增加公共住宅存量。

2. 首部曲：捷運聯開宅出租辦理情形：

- (1) 港墘站、龍山寺站、台北橋站及小碧潭站等 4 處捷運聯開宅本府分回房地總共有 1,022 戶，原本均

規劃為公共住宅，但本府考量捷運小碧潭站(美河市)有 406 戶屬一般事務所，變更為住宅涉及環評、採光及無障礙設施增設事項，故將維持一般事務所使用；另外大坪數住宅 46 戶也因為租金過高(租金超過 3 萬元)不適合當公共住宅不納入出租。至於兩者後續採出售或出租方式捷運局會再評估，因此，本府於 104 年 3 月 6 日宣示啟動出租 570 戶聯開宅，以照顧在大臺北都會區打拼、工作的年輕人與年輕家庭。

- (2) 上述捷運聯開宅 570 戶已於 104 年 4 月 7 日公告受理申租，至 4 月 21 日截止受理，總計有 2,354 戶申請，初審符合資格戶 2,093 戶，平均中籤率約 27.23%。已於 104 年 4 月 29 日、30 日 2 天公開抽籤，預定於 5 月 8 日複審，5 月 15 日將配屋結果寄送通知申請人，5 月 22 日開始辦理簽約事宜。
- (3) 本府辦理聯開宅招租之創新作為，第一是首次納入臺北市以外的基地；第二是除照顧設籍臺北市市民以外，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。

3. 本府計畫於 107 年前完成之公共住宅(約 21,000 戶)辦理情況：

(1) 興建中

- A. 興隆公共住宅 1 區 (安康 D 基地, 272 戶) 已動工, 預計 104 年 6 月完工。
- B. 興隆公共住宅 2 區 (安康市場基地, 542 戶), 預計 106 年完工。
- C. 健康公共住宅 (松山區寶清段基地, 約 507 戶), 預計 106 年完工。
- D. 青年公共住宅 (萬華區青年段基地, 約 270 戶), 預計 107 年完工。
- E. 東明公共住宅 (台肥出租國宅改建案, 700 戶), 預計 107 年年底完工。
- F. 內湖區文德段 1 小段 3 地號等 24 筆土地都更案 (分回 31 戶), 刻辦理點交程序。

(2) 規劃設計中

- A. 捷運新莊線大橋頭站預計分回 47 戶, 預計 107 年完工。
- B. 中正區南海段都更案及信義區犁和段都更案約可分回 292 戶, 預計 107 年完工。
- C. 萬華區原中興國小校地(約 270 戶)
- D. 信義區廣慈博愛院及福德平宅改建計畫(約 2,800 戶)。
- E. 六張犁營區(A、B 街廓基地)、萬華區青年營區、文山區華興段土地等國有土地(約 2 千戶)
- F. 忠義國小及明倫國小中繼住宅計畫(約 1 千 1 百

戶)

G. 世大運選手村(約 1 千 6 百戶)

H. 其他國市有土地(研議確認中)興建計畫(1 萬 1 千餘戶)

4. 公共住宅執行計畫所需經費：

(1) 總戶數：除聯開宅 570 戶外，預估於 107 年前再完成公共住宅約 21,000 戶。

(2) 所需經費：土地成本共計 343.5 億元，已支出經費約 25.5 億元，未來預計再支出 318 億元；興建成本共計約 965.53 億元，103 年以前已編列預算約 19.53 億元，未來預算數約 946 億元。

三、推動組織再造，成立臺北市住宅處

依市長市政白皮書「成立住宅專責機構，負責公共住宅業務」，鑒於目前住宅相關業務主力推動者為都市發展局轄下的 3 個業務科，且受限於一級機關下設業務科室數上限(9 個)，不論人力與權責，皆難以因應未來大量的住宅業務，及漸趨細緻化之分工需求，故期透過設置住宅專責機關—住宅處，整合並加速住宅相關業務之推動。

(一)配合住宅相關業務擴充與調整

1. 加速推動公共住宅政策，增加工程及相關人力

(1) 臺北市早期國宅處時代，興建國宅總戶數約 5 萬餘戶，興建期程長達 30 餘年，當時負責興辦國宅之主政機關國宅處編制員額有 210 人，其中辦理規劃設計、施工之工程單位編制人力有 56 人，惟自 88

年起配合中央不再興建國宅政策，為因應政策改變，於 93 年精簡人力整併國宅處至都發局。

- (2) 99 年底本市住宅政策經參酌國際城市發展經驗、學者專家及民間住宅團體倡議，確立以協助租屋為主之政策主軸，以租金補貼及提供公共住宅雙軌併行，並於 101 年進行組織調整，於都發局增加工程單位，辦理公共住宅興建工程。
- (3) 為加速公共住宅推展，本府已確立 4 年完成 2 萬戶、8 年完成 5 萬戶之興建目標，故所需人力之投入，已非現有之人力編制所能因應，爰擬進行組織修編增加工程人力，及住宅開發土地評估協調及取得之相關人力，以辦理公共住宅規劃興建業務。

2. 配合住宅法施行，強化住宅各面向業務

配合住宅法 100 年 12 月 30 日公布 1 年後施行，地方政府依該法規定辦理住宅補貼、社會住宅、居住品質、住宅市場及居住權利平等相關工作。故持續推動住宅補貼業務，加速推動社會住宅（公共住宅）興辦外，並應依住宅法第 44 條辦理民間住宅租賃媒合，及第 47 條處理民眾住宅歧視申訴案件等，使得住宅相關業務與日俱增，乃藉由組織適度調整及增加人力，以加強居住協助業務推動及提升為民服務工作。

3. 配合公共住宅管理公司成立，調整經營管理人力

本市出租國宅原依「國民住宅社區管理維護辦法」規定，由本府自行管理，主要以都發局住宅服務科及所屬管理站之約聘僱人員及臨時人員辦理社區檢

修及管理工作，為因應未來陸續增加之公共住宅經營管理，及出租國宅將依住宅法第 49 條轉型為社會住宅。本府擬同步投資成立「臺北公共住宅管理公司」，將公共住宅（含出租國宅及公共住宅）管理維護業務委託該公司，配合約聘僱及臨時人員移撥至該管理公司，並調整編制人力業務，進行管理公司營業基金管理與監督，以提升經營管理品質及效益。

(二)組織架構及人力調整構想

1.機關定位及組織架構

住宅處定位為都市發展局下設之二級獨立處。組織架構如下圖：

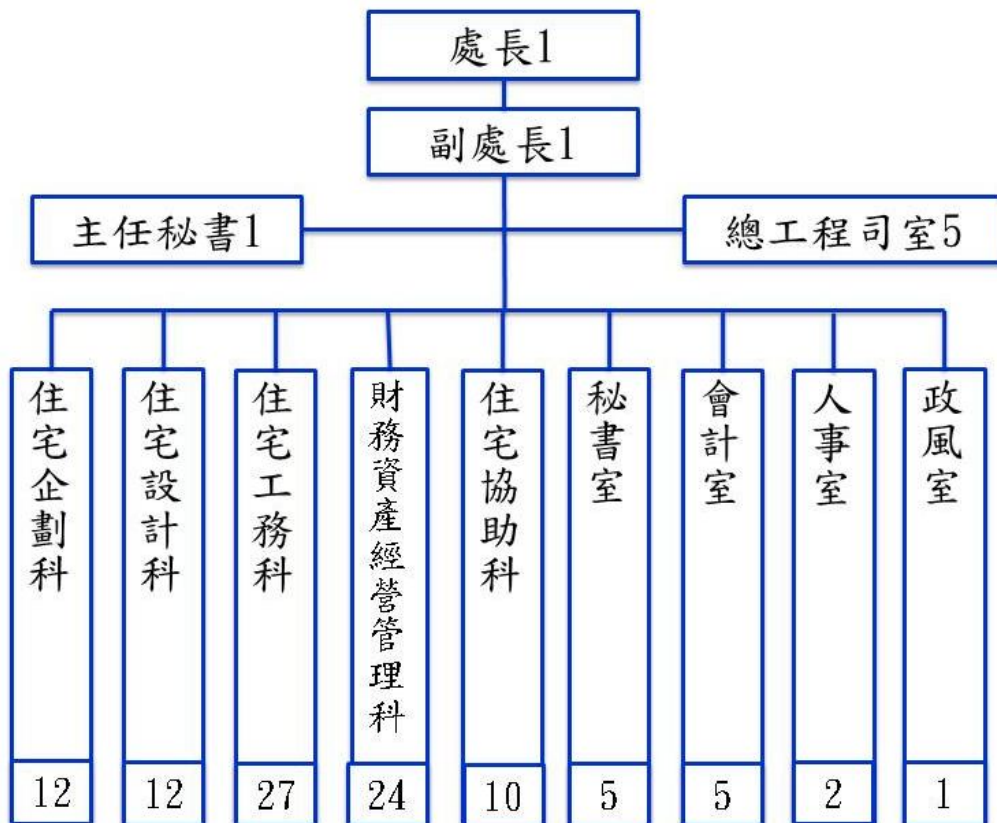


圖 1、住宅處組織架構圖

住宅處編制員額 106 人，除由都市發展局移撥 84 人，並因應增加業務新增員額 22 人。另約聘僱人員 23 人及職工 7 人(不含駕駛 1 人)，亦基於人力隨同業務移撥原則，由都市發展局移撥該處，並依「各機關職稱及官等職等員額配置準則」相關規定配置各職稱之官等職等及員額。

新增員額 22 人佔總市府控管員額(167 人)比例 13.17%，衡酌公共住宅政策屬本府重大政策，前開比例應尚屬合理。

2. 人事費用預估

經估算訂定住宅處組織規程暨編制表後所需人事費用，合計約需人事費 1 億 731 萬 4,624 元/年，相較原都市發展局移撥員額減列人事費 8,680 萬 5,938 元/年，增減相抵後計增加約 2,050 萬 8,686 元/年。

表 1、人事費用估算表

	都發局減列 人事費估算數	住宅處 人事費估算數	增減數
公務人員	-74,181,705	94,077,983	19,896,278
工友(含技工、駕駛)	-4,189,233	4,801,641	612,408
駐衛警	-8,435,000	8,435,000	0
合計	-86,805,938	107,314,624	20,508,686

(三)預期效益

1. 專責單位專業人力，推動住宅政策

配合中央住宅政策推動，推展公共住宅興建出租管理、民間租屋市場媒合、住宅補貼等多元住宅協助。

2. 以最精簡的人力，提供最高品質公共住宅

新增住宅處編制員額 106 人，較前國宅處 210 人為少，惟以建構北市短期(4 年)2 萬戶、長期(8 年)5 萬戶智慧化綠建築高品質公共出租住宅為目標。

3. 重整組織架構，提升行政效能

依據中央住宅政策法令，通盤檢討住宅相關業務，調整重建組織架構；透過單一指揮體系，提升執行效率。

4. 實踐本市做為重視居住正義之先進城市

充裕人力以加速推動住宅事務，促進本市住宅租賃市場發展，提供市民居住協助，長期達安穩社會功能。

四、推動組織再造，成立臺北市公宅管理公司

為因應未來逐漸增加之公共住宅戶量，以達到住宅存量 5%、5 萬戶之目標，並提供迅速且貼近公有出租住宅承租戶需求之居住服務，基於政府人事精簡不再擴編員額的限制下，行政組織勢必人力不足，恐有服務效率與品質下降之問題。故成立一統合之公宅管理公司將成為解決此問題之方式。

因此，本府已訂定「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司設置自治條例」，俾推動成立「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」（簡稱公宅管理公司）。公宅管理公司成立後將主責市有公共住宅之管理，未來協助公宅社區內附屬商業設施之經營，及提供社區住戶生活服務及社福相關協助。

（一）考量未來公宅戶量，由本府自組公宅管理公司維管，以達經濟規模

目前本府公有住宅資源，如出租國宅、平價住宅等，多由本府自行管理，近年推出之公營住宅始逐漸引進專業物管公司進行維管。然而為因應本府規劃 4 年內增加 2 萬 5 千戶公共住宅的政策，以本府現有維管人力及模式恐無法維持一定品質，如採個案委託民間廠商管理，又難以發揮規模經濟效果，且不同廠商亦有服務品質不一之虞。

為公共住宅的永續經營，本府爰自組公宅管理公司，不但能享規模經濟效果，公司的組織彈性，更能配合本府政策，全面提升服務效能。

（二）公宅管理公司業務

公宅管理公司的成立係為協助市府管理現有及未來將大幅

增加的公共住宅，其服務內容除一般公寓大廈管理維護公司社區公共空間維護外，另包含室內檢修、承租資格審查及租金(含管理費)代收服務，非單純物業公司服務內容，而公共住宅部分，更提供 24 小時駐點門禁安全管理，另設置管理中心，提供便捷及完善之服務。其服務項目詳如下表：

表 2、公宅管理公司服務項目表

國宅類別(104 年度)		國宅(3979 戶) 平宅 (1407 戶) 共 5386 戶	公共住宅、公營住宅 (1147 戶)
服務內容		收費機制是否包含該服務內容	
一般公寓大廈管理項目	社區事務管理	○	○
	管理站人員駐點管理	△	○
	24hr 門禁安全管理	△	○
	公共區域清潔	○	○
	公共設施設備維修保養	○	○
	建物重大修繕與機電設備重置	×	×
行政委託項目	承租資格審查	○	○
	租金(含管理費)代收催繳	○	○
	契約到期設備點交查驗	○	○
	契約到期押金及預繳費用結算	○	○
	屋內設備更換維修	○	○

備註：建物重大修繕與機電設備重置應由社區管委會或建物所有權人辦理，不屬公宅管理公司服務項目，未來將由本府另以公務預算支應。

(三) 公宅管理公司組織計畫：

105 年出租國宅、平宅及公共住宅共 6,533 戶，初期由住宅基金投入資本額 5 千萬元，公司員額初期約 50 人，部分業務

(如清潔、保全等)採取委外處理(out sourcing)，未來視公共住宅業務成長狀況再逐步檢討擴展。公司組織如下圖：

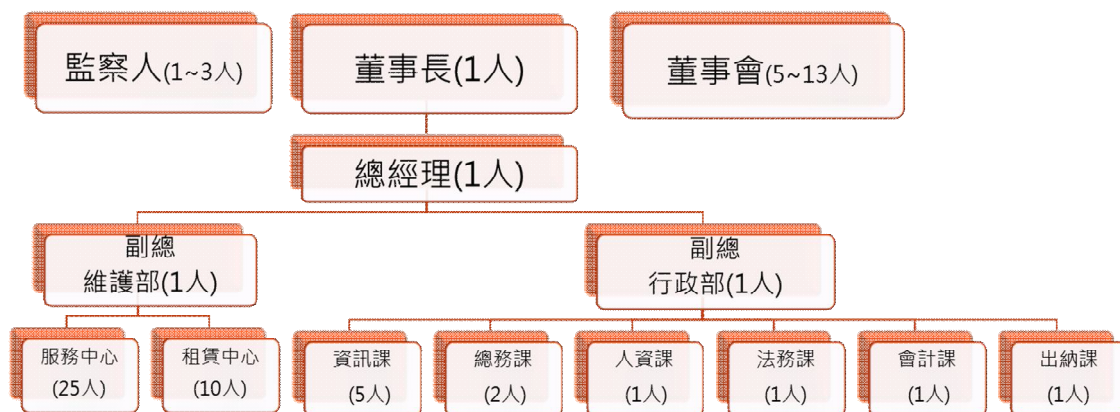


圖 2、公宅公司組織圖

(四) 公宅管理公司與本府之關係：

公宅管理公司成立之目的，係為了招聘專業人士以協助本府提升公有出租住宅之服務品質及後續居家維修效率，並從事公有出租住宅維護等公益為目的之業務。

公宅管理公司成立後，依照本府投資事業管理監督自治條例第 8 條之規定，本府應隨時注意該公司之業務經營，如發現經營不善，應予協助、改善、整理，且如認為無繼續經營價值或投資原因消失時，經本府都市發展局報請府核准後，得將公宅管理公司解散並送臺北市議會備查。另如採個案委託民間廠商管理，難以發揮規模經濟效果，且不同廠商亦有服務品質不一之虞。

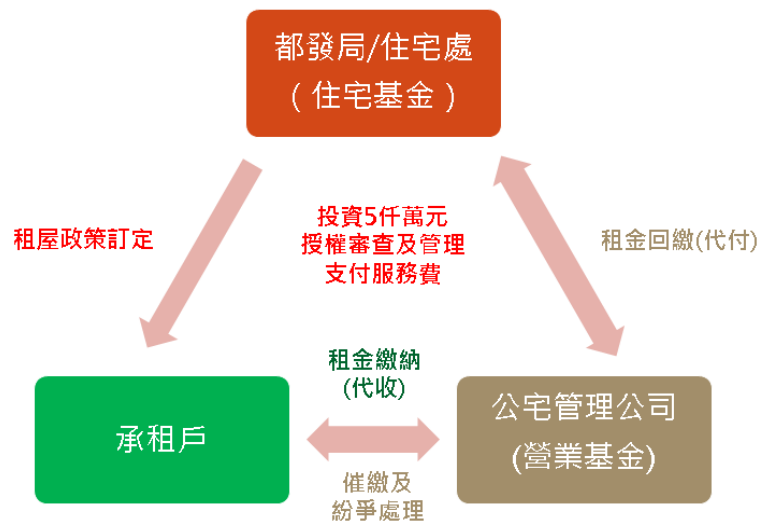


圖 3、市府與公宅管理公司帳務收支關係圖

(五) 公宅管理公司監督機制：

公宅管理公司係本府獨資經營之事業，須受臺北市議會之監督。

1. 府會共同監督

依「臺北市政府投資事業管理監督自治條例」第 12 條：獨資事業應依各該年度臺北市地方總預算編製要點之規定編製附屬單位預算，送經市議會審議通過後執行，並依決算法及有關規定辦理決算。已受臺北市議會之監督，無須再另訂監督規範。為避免肥貓，公宅管理公司之章程將規範：公司之董監事為無給職且無酬勞，僅得依一般公務人員出席會議方式領取會議出席費，不得參與公司盈餘分紅。

2. 財務公開透明

依「臺北市政府投資事業管理監督自治條例」，公宅管理公司之預算需經市議會通過後始得執行，並依決算法及有關規定辦理決算。因此，在市議會的監督下，公司的

財務運作均公開透明。

(六) 公宅管理公司服務費用研訂

公宅管理公司以維持基本營運為原則，故服務費訂價將參考公宅管理公司分攤至每戶公共住宅之營業費用設定推估。

公宅管理公司的營業支出除了員工薪資、管銷費用（如辦公室租用、事務機器等）外，尚包括公共住宅室內專有及公共部分之維護、修繕支出（坊間物業公司僅提供社區公共空間維護）。

公宅管理公司成立初期，以市府現有約 6 千戶的公共住宅（包括出租國宅、公共住宅等）為管理標的，且大部分為屋齡 20 年以上之建物（如出租國宅），無論室內專有部分或公共區域的維管成本均偏高，惟隨著公共住宅戶數增加，且屬維修費較少之新成屋，則每戶公共住宅分擔之營業費用可隨之調降，則本府支付之服務費用將再檢討調整。

經上述分析結果，初期公宅管理公司的營業支出每年約需 3 億元，營業收入及營業費用符合預期時，達到經濟規模，股東投入資本第三年度可收支平衡。

(七) 每年支付公宅管理公司的服務費核算

1. 評估出租國宅、平宅及公共住宅之支出，推估公司 105 年的收入與營業支出每年約需 3 億元，服務費於第三年可收支平衡，尚屬合理。
2. 公宅管理公司資本額為 5 千萬元，105 年編列公宅管理公司的 3 億元預算係本府委託公宅管理公司執行現有 6 千餘戶公共住宅維管業務之經費，經費總額以本府原 104 年已執行之預算規模為估算基礎。

五、結語

公共住宅是社會安定很重要的基礎，臺北市未來的公共住宅將通盤衡估青年家戶及弱勢族群租屋需求，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，具體將公共住宅存量大幅提升至貼近先進國家水準。

住的滿足不只僅有居住空間的滿足，生活的照顧支援系統，給予住民安心生養的環境，是未來公共住宅應備的功能。因此提供各項公共服務空間規劃，結合通用設計，創造市民適宜的居住環境，亦是公共住宅應具備的特質。

正確的住宅政策是偉大城市的基石，因此，本府將致力推動租金補貼及公共住宅政策，為因應大量的公共住宅業務並提升公共住宅之品質，推動組織再造成立住宅處及公宅管理公司實有必要性及急迫性。深信改變臺灣從改變臺北開始；而改變臺北就從改變住宅文化為先之願景，將可透過本府正確公共住宅政策之推動而實現。

「西區門戶開發計劃具體進程」專案報告

一、前言

過去三十年來臺北車站及周邊區域，大型公共工程案接連不段進行，由於施作範圍大，施工車輛、機具及施工人員作業產生環境影響及工區安全問題，限縮了民眾活動空間，也變成臺北市民難以親近的大工地。另今年(104年)底機場捷運 A1 站即將通車，屆時每天進出臺北車站周邊的人潮，預估將由目前的 50 萬人次提升至 70 萬人次，本府以改造首都城市應有意象，在未來兩年期間重塑為臺北西區門戶，並將車站地區長期受擾動的施工印象，儘快安定下來，且為讓旅客進入臺北城的第一印象深刻，正積極規劃西區門戶計畫，冀期創造令人耳目一新的首都門戶意象。

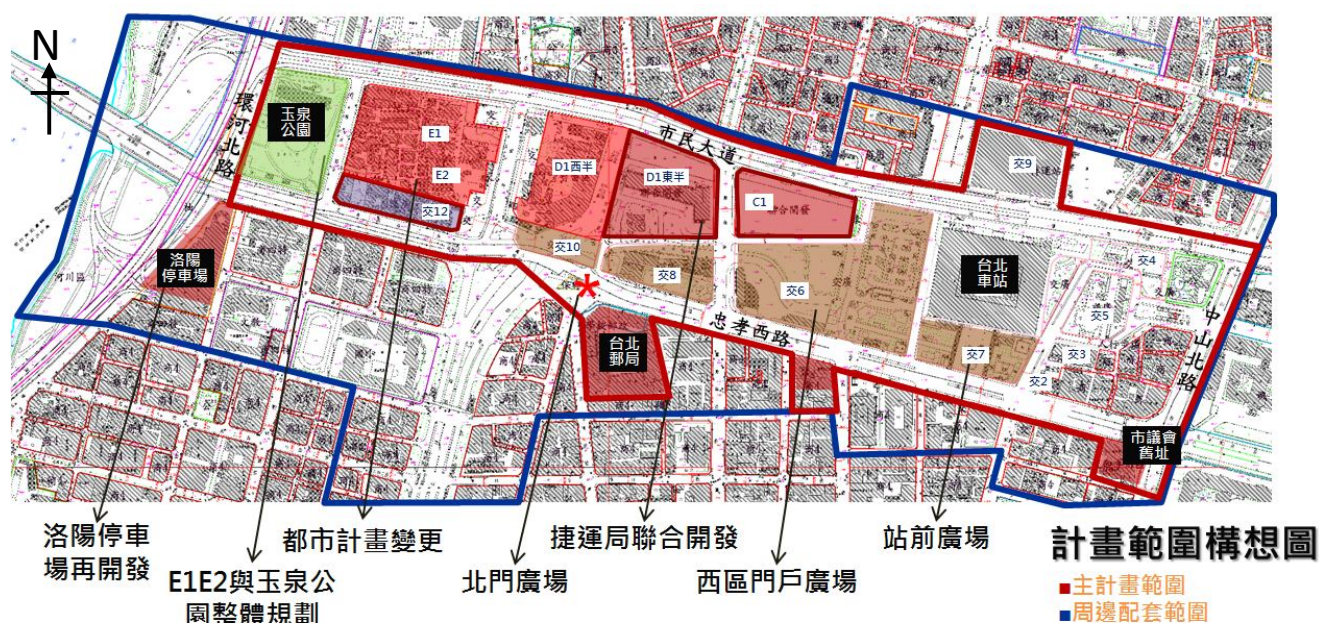
二、計畫目標

本計畫區土地多為國有及市有國有，且區內有許多臺北城特色歷史古蹟及商業發展潛力高，故本計畫從公有地利用全面檢討，以 8 年期程為開發架構，考量本計畫區土地、交通及現有建築物的使用狀況，並以重新找回以人為本為規劃主軸的友善都市空間。其主要工作項目包括：

- (一)配合忠孝橋引道拆除，調整道路路型，公共運輸動線佈設以車就人的公車彎，設置商業長廊。
- (二)配合機場捷運通車，臺北 A1 車站啟用，改造外部廣場形塑出入境恢宏門戶意象。
- (三)納入文化、產業面向思考，重現北門、鐵道博物館公園及設置臺北願景館。
- (四)西區門戶特區整體土地利用及調整。

三、計畫範圍

西區門戶計畫的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，主要計畫範圍總面積約 28 公頃，其中國有土地約佔 67%，市有土地約 31%，國市有土地約佔 1%，私有土地僅有 1%，國市有土地比率極高。



四、計畫內容

本計畫分為短期及中長期兩階段計畫辦理，說明如下：

(一)短期計畫

將臺北車站南側、西側停車場及國光客運、忠孝西路路型、北門廣場進行完整規劃，將現有國光客運站遷移、創造車站周邊行人公共開放空間等，以增進旅客及民眾在臺北車站周邊活動空間的品質與印象。

為讓臺北車站地區不僅是轉運樞紐，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、天空市民屋頂花園、下沉式廣場、及引入多樣化的創意產業與市民活動等，成為本市友善的門戶空間。

(二)中長期發展計畫

將玉泉公園改造、洛陽停車場改建、臺北郵局古蹟活化與其後側基地公辦都市更新、市議會舊址再開發及雙子星大樓分期開發等基地，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。

五、相關辦理單位

本計畫由本府都市發展局、工務局、交通局、捷運局、地政局、文化局、產業發展局等相關局處共同延續進行兩年期規劃與推動實質建設之指導，並與中央相關機關合作開發，期在妥善規劃及整頓西區門戶後，未來首都門戶將展現出人文智慧城市新風貌。

六、相關配合計畫具體進程預期進度

(一)忠孝橋引道拆除後忠孝西路整體路型調整工程：預計 105 年農曆春節開始動工。

(二)國光客運遷移：配合本府西區門戶計畫，臺北西站 A 棟(原東站)及 B 棟(原西站)進駐路線預計於 105 年 2 月春節後遷移，原處將規劃為市區公車站區，以提供民眾更良好的候車環境。

(三)交 6 廣場候車亭新建及綠美化工程：施工期程配合國光客運搬遷、忠孝西路路型調整及地下街出入口調整，預計於 105 年 2 月~106 年 6 月辦理。

(四)交 8 廣場拆遷作業：交 8 廣場拆遷作業涉及三井歷史建築

搬遷、地上房舍拆遷補償事宜，目前尚在協調中，預計於 106 年 6 月前完成騰空作業。

(五)北門廣場重現：細部計畫及施工期程預計於 105 年~106 年 6 月份辦理。

(六)A1 車站亮點計畫(C1D1)：配合細部設計確認，預計於 105 年 1 月~106 年 6 月辦理相關施工。

(七)北平西路開闢：俟與臺鐵局協調相關撥用事宜後開闢。

(八)西區門戶計畫都市計畫變更程序：配合本區後續規劃方案辦理都市計畫變更程序，預計於 105 年底完成。

七、西區門戶計畫發包案近期具體進程

本計畫為整體土地利用及大調整，且提出以八年開發期程為時間架構的各項計畫與再開發內容。為使上述各項計畫具體可行並建立執行政序及時程，特辦理「西區門戶地區整體發展先期規劃及設計技術服務委託案」及，「西區門戶地區民間參與公共建設可行性評估及招商作業專業服務委託案」兩委託案，其經費分別為新臺幣 2,600 萬元整及新臺幣 1,400 萬元整，由本府 104 年度「擴大鼓勵地方政府辦理促進民間參與公共建設案件獎勵金」項下支應。

兩案目前尚在辦理招標文件上網行政程序中，「西區門戶地區整體發展先期規劃及設計技術服務委託案」預計於 104 年 6 月底公告上網，104 年 8 月底決標簽約；「西區門戶地區民間參與公共建設可行性評估及招商作業專業服務委託案」預計於 104 年 6 月中公告上網，104 年 8 月中決標簽約。

八、結語

本計畫涉及本市首都門戶新意象之再造，冀期透過本府都市

發展局、工務局、交通局、捷運局、地政局、文化局、產業發展局等相關局處之計畫共同進行，並持續協調與溝通，以達本計畫目標。