

中華民國 107 年 5 月 14 日  
臺北市議會第 12 屆第 7 次定期大會

「大巨蛋興建進度及違約後續  
作法、大彎北段商業宅處理、  
都更政策與危險及老舊建築物  
加速重建執行情況檢討」

專案報告

臺北市市長 柯文哲



# 目 錄

## 「大巨蛋興建進度及違約後續作法」專案報告

壹、前言.....	1
貳、現況說明.....	2
參、關注議題.....	2
一、停工情形.....	2
二、工期展延仲裁進度.....	3
肆、策進作為.....	5
一、大巨蛋如何可以復工？復工程序進度為何？.....	5
二、大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何及進度？.....	5
三、性能設計審查結果.....	6
四、建築技術規則第 97、127 條疑義.....	8
五、都市設計審議範疇及遠雄撤件後續.....	8
伍、結語.....	9

# 「大彎北段商業宅處理」專案報告

<b>壹、前言</b> .....	10
<b>貳、現況說明</b> .....	10
一、大彎北段基本資料.....	10
二、違規住宅使用情形.....	11
<b>參、關注議題</b> .....	12
一、監察院糾正市府顯有違失.....	12
二、都市產業發展歷程.....	13
三、稅法規定與都市計畫規定扞格.....	16
<b>肆、策進作為</b> .....	16
一、都市計畫檢討定位.....	16
二、商業宅違規使用裁處作業.....	17
三、辦理都市計畫通盤檢討之解決策略.....	17
四、管理機制之改善.....	18
<b>伍、結語</b> .....	24

# 「都更政策與危險及老舊建築物加速重建執行情況 檢討處理」專案報告

## (A)都更政策

壹、前言.....	26
貳、現況說明.....	26
一、推動公辦都更.....	26
二、協助民辦都更.....	29
三、推動整建維護.....	30
參、關注議題.....	31
一、住二山限區、住三山坡地開放都市更新之可行性.....	31
二、加速推動都市更新.....	32
肆、策進作為.....	33
一、公劃都市更新地區通盤檢討.....	33
二、公私協力-改革都更效能.....	34
三、持續關注中央都更條例修法.....	35
伍、結語.....	36

## (B)危險及老舊建築物加速重建執行情況檢討

壹、前言.....	37
貳、現況說明.....	38
一、訂定「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」.....	38
二、推動耐震能力評估及補助相關費用.....	38
三、辦理6層以上建築物結構安全快篩診斷.....	39
四、加強危老重建相關法令宣導.....	40

五、受理重建計畫申請及審查 .....	42
<b>參、關注議題 .....</b>	<b>43</b>
一、建築物高度及住宅區建蔽率亟待法令鬆綁 .....	43
二、簡化「合法建築物」之認定程序 .....	43
三、住戶重建利益分配整合不易，亟待專人輔導協助 .....	43
<b>肆、策進作為 .....</b>	<b>44</b>
一、培訓「危老重建推動師」 .....	44
二、廣設「危老重建工作站」 .....	44
三、專案輔導特定老屋評估重建 .....	45
<b>伍、結語 .....</b>	<b>45</b>
老屋重建、轉危為安 .....	45

# 「大巨蛋興建進度及違約後續作法、大彎北段商業宅處理、都更政策與危險及老舊建築物加速重建執行情況檢討」專案報告

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。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「大巨蛋興建進度及違約後續作法、大彎北段商業宅處理、都更政策與危險及老舊建築物加速重建執行情況檢討」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

# 「大巨蛋興建進度及違約後續作法」專案報告

## 壹、前言

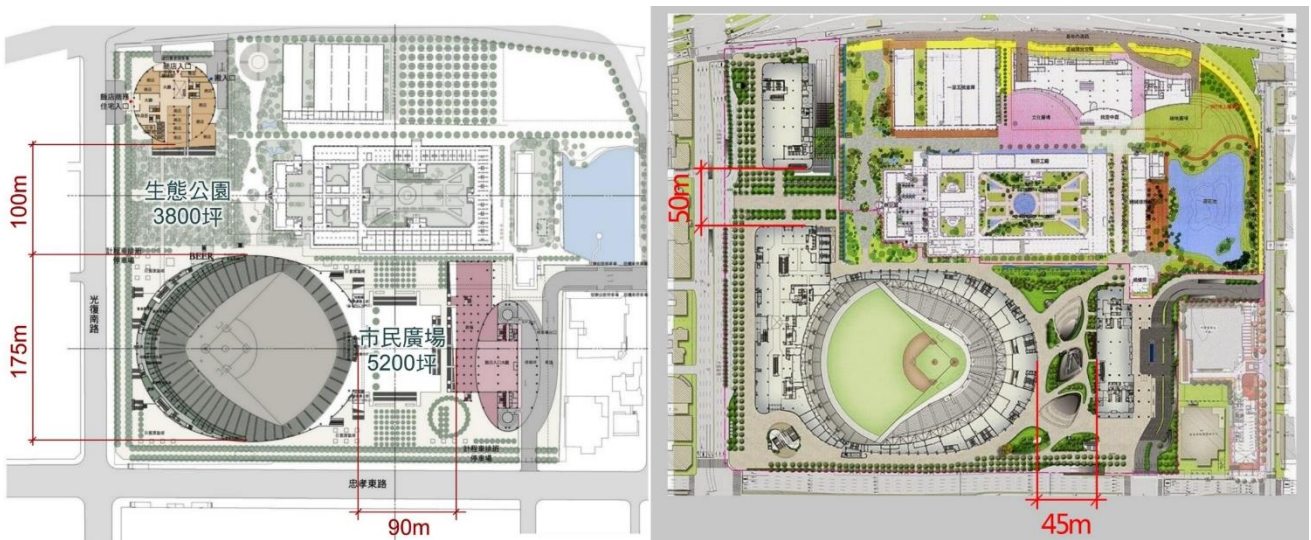
臺北市為國內政經、文化首善之區，在市民休閒運動日益增加及國際化的趨勢下，現有的運動休閒設施已無法滿足發展全民體育及成為國際化大都會的需求。有鑑於此，臺北市政府計畫於臺北市原松山菸廠之範圍內，興建臺北文化體育園區。並自 88 年 12 月向行政院陳報第 2 次修正計畫後，於 89 年 4 月起陸續舉辦本案後續規劃之一系列座談會，邀請藝文界、體育界及地方人士等共同研商，針對松山菸廠文化保存與永續發展進行討論，獲得結論後修正原規劃方向為「臺北文化體育園區」，迄 95 年 10 月 3 日臺北市政府與遠雄企業團以 BOT 方式簽約興建可容納 4 萬席位之室內多功能體育館及附屬設施(原始規劃方案詳圖 1.1)。



圖 1.1 2004 大巨蛋原始規劃方案

## 貳、現況說明

大巨蛋工程先前有造成古蹟損毀、捷運產生裂縫，未依環評承諾事項遭環保局裁罰情事，都發局基於主管建築機關立場，有必要現場勘驗確認施工情形，經 104 年 5 月 14 日進行現場勘驗，發現該工程第 3 次變更設計尚未核准(規劃方案差異對照詳圖 1.2)，且排除建築技術規則採性能式設計之變更亦未經台灣建築中心審核通過，即先行施工，查有 79 處主要構造未按原核准圖說，都發局爰依建築法第 58 條第 1 項第 6 款規定於 104 年 5 月 20 日發函勒令停工。



2004 原始規劃方案

建築面積：47,189 m<sup>2</sup>

建蔽率：46 %

空地面積：55,396 m<sup>2</sup>

2015 規劃方案

建築面積：55,909 m<sup>2</sup>

建蔽率：54.5 %

空地面積：38,044 m<sup>2</sup>

(-17,352 m<sup>2</sup>)

圖 1.2 規劃方案對照圖

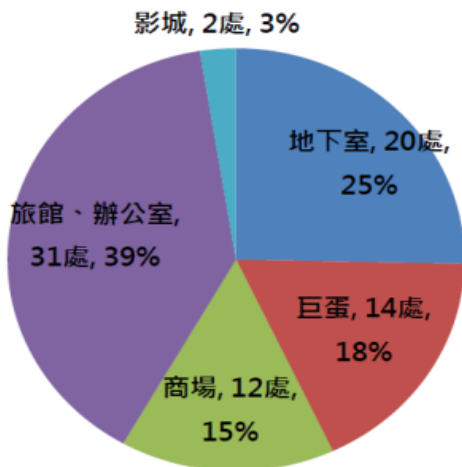
## 參、關注議題

### 一、停工情形

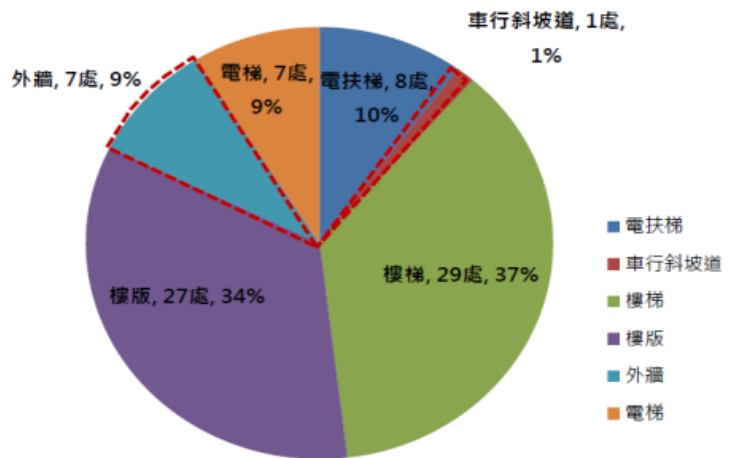
#### (一)停工原因

如前開說明，目前工地仍為依建築法第 58 條勒令停工狀態(勘驗缺失分析詳圖 1.3)。

現場勘驗缺失比例(依棟別分)



現場勘驗缺失比例(依類型分)



- 缺失部分屬主要構造共計**79**處
- 缺失部分佔總樓層比例： $51$ 樓層/ $76$ 樓層=**67%**
- 缺失部分涉及開口部分屬防火避難事實佔總缺失比例： $71/79=89.9%$

註：71處係指樓梯+電扶梯+電梯+樓版(扣除車行斜坡道及外牆兩項共8處與樓版開口無關項目)

圖 1.3 大巨蛋現場勘驗缺失分析圖

## (二)行政法院判決結果

遠雄公司不服停工處分提起撤銷行政處分訴訟，臺北高等行政法院於106年9月7日宣判，判決結果法院認為「遠雄公司未按圖施工，都發局依建築法第58條第6款勒令停工（除系爭建照現場關於維護安全、防範危險之措施工程外），核屬適法有據。」關於維護安全、防範危險發生之施作部分則予撤銷。目前雙方上訴最高行政法院審理中。

## 二、工期展延仲裁進度

(一)大巨蛋工期展延爭議於104年6月29日進入仲裁程序，經為期近9個月的詢問，仲裁判斷於105年3月22日出爐，遠雄巨蛋公司原主張得展延工期天數為890日，後修正為459日，仲裁庭最後判斷該公司得展延工期天數110日，展延後之現階

段履約期限為 104 年 4 月 17 日，故仍處於違約狀態。

(二)遠雄巨蛋公司再於 105 年 3 月 23 日提出之工期展延事由分為「取得銀級候選綠建築證書」、「大型室內體育館球場高程降低」及「增設地下 161KV 變電站」等三部分，共請求一併展延工期及許可年限 1452 天。；嗣經仲裁庭判斷結果，認定第一、二部分係為環評審查委員就契約約定外的要求及為配合環評及都審委員意見所做的修改，第三部份則為配合台電公司之要求增設變電站結構及空間，以致大巨蛋無法在原約定三年內完工，其事由應不可歸責於遠雄巨蛋公司，故作出判斷如下：

1. 自 104 年 4 月 17 日起，展延興建期限至 106 年 10 月 25 日止，計 922 日。
2. 自 146 年 1 月 21 日起，展延許可年限至 146 年 7 月 20 日止，計 180 日。
3. 仲裁費用遠雄巨蛋公司負擔百分之六十。
4. 遠雄巨蛋公司其餘請求駁回。

(三)縱使加計前述仲裁判斷之天數展延，仍無法改變遠雄巨蛋公司仍因違反建築法第 58 條主要構造與核定工程圖樣及說明書不符之規定等，由本府都發局於 104 年 5 月 20 日勒令停工之事實，此等「工程品質重大違失」，不會因仲裁判斷結果而有所改變。自北市府將大巨蛋工程勒令停工以來，因大巨蛋工程屬市民重大關注議題，本府各機關均秉持監督立場，為確保工地安全及降低公安疑慮，於停工期間持續監測松菸古蹟、捷運板南線數據並定期派員巡查工地狀況。此外，本府亦多次行文予遠雄巨蛋公司，應針對未按圖施工負起積極改善作為，如要復工應依照法規規定之程序向各主管機關提出各項審查申請，並為必要的改善及補正，最後依法完成變更建造執照程序，始得復工。

## 肆、策進作為

### 一、大巨蛋如何可以復工？復工程序進度為何？

遠雄公司需完成防火避難性能審查、都審、環評等相關之審議許可後，並依建築法辦妥建照變更設計等法定程序完成後始得復工。

目前辦理進度，於建築物防火避難性能審查方面，內政部已於106年6月8日認可大巨蛋性能審查第2次變更設計評定書；另都市設計審議方面，遠雄公司於106年9月19日提送「大巨蛋都市設計及土地使用開發許可審議(第四次變更設計案)」，經106年10月17日及107年1月17日兩次幹事會議，原訂於107年4月3日召開委員會，惟遠雄公司於開會前撤銷申請案。於104年4月27日掛號之建造執照第三次變更設計，因都審及環評等審查尚未完成，目前依建築法規定辦理延審中。

### 二、大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何及進度？

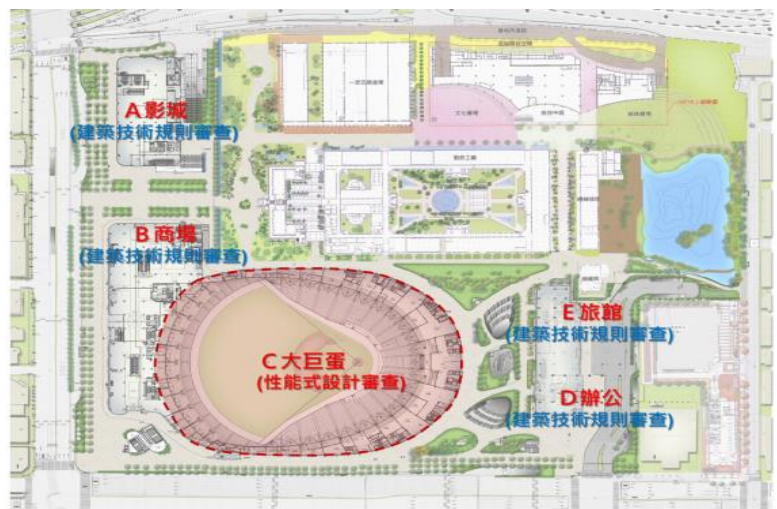
現行大巨蛋施作工項係依據臺灣臺北高等行政法院裁定允許遠雄公司可以針對載重、水浮力、鏽蝕與坍塌等四項問題，在維護安全及防範危險發生應施作之設備或措施範圍內得以停止執行停工處分，遠雄公司共提出14項安全維護工項，都發局分別於105年7月26日、9月6日會同建管處與建築、土木、結構、大地等專業公會代表，以及遠雄公司等專業技術人員等三方面透過公平、公正、客觀及專業審查，安全維護工項，目前大巨蛋工程可以施作3樓以上外牆帷幕相關工程即為安全維護工項之一；但1、2樓外牆帷幕工程仍不得施作。(14項安全維護工項分別為：1. 損傷維護工程、2. 防洪排水系統、3. 屋頂鈦版相關工程、4. 全區地下室完整結構體工程、5. 防火披覆&防火漆(巨蛋棟+商場棟+影城棟)、6. PC看台版結構工程、7. 巨蛋帷幕牆相關工程、8. 商場帷幕牆相關工程、9. 商場棟屋頂結

構相關工程、10. 辦公棟 2F 雨庇及外牆相關界面工程、11. 影城棟 3F 雨庇及外牆相關界面工程、12. 辦公棟屋頂造型柵欄、13. 影城棟帷幕牆相關工程、14. 影城棟屋頂結構相關工程。特別強調審查核准 14 項防災維護工項並不是同意大巨蛋可以復工，未核定復工前遠雄公司如有違反停工處分擅自施作核准防災維護計畫工項以外情形，將依法強制拆除擅自施工部分或勒令恢復原狀外，並移送檢察機關辦理。14 項安全維護工項中，除防洪排水系統俟行道樹移植後始得施作，其餘 13 項經工地表示預計於今年 10 月完成。

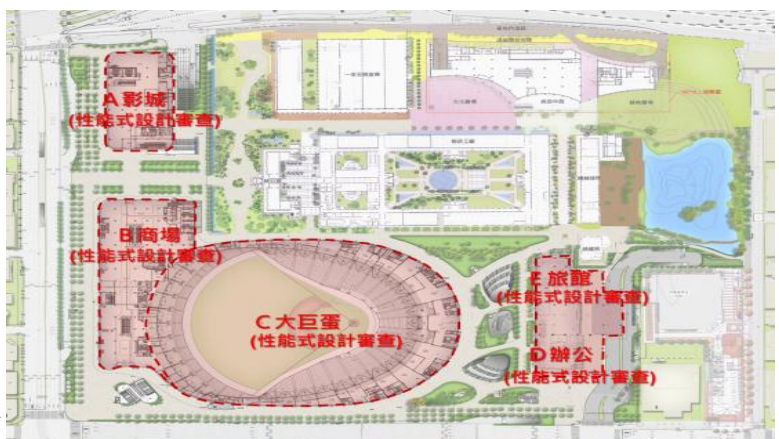
### 三、性能設計審查結果

大巨蛋建築物防火避難性能設計之第二次變更，於 106 年 6 月 8 日取得內政部之認可通知書，相較於前次核准主要差異在於排除法令之建物範圍及法條、停車空間之防火區劃及安全梯數量等。

申請性能排除範圍前次核准僅為巨蛋棟，本次變更為全區五棟均申請排除，排除之法條新增建築技術規則建築設計施工編第 92、98 條之



101 年 1 月 13 日防火避難性能認可通知書第一次變更設計核定範圍



106 年 6 月 8 日防火避難性能認可通知書第二次變更設計核定範圍

圖 1.4 性能設計認可範圍對照圖

走廊寬度與直通樓梯總寬度(性能認可範圍對照詳圖 1.4)。

在停車空間之變更部分，除大客車均在地面上下車，每部大巴士僅限 2 人下達室內地下停車場外，地下停車空間由原本整區範圍為一個防火區劃，調整為每 3000 m<sup>2</sup>進行防火區劃，變更後為 14 個防火區劃，每一防火區劃均有一座安全梯可通達，並維持兩方向避難，步行距離在 70m 以下，地下停車空間增設 6 座安全梯，安全梯前設有前室、梯廳或排煙室確保逃生路徑安全。

在變更後的性能設計結果，藉由多次與台灣建築中心及遠雄公司的開會過程，在本府都發局的努力下，地下停車空間得以增設 6 座安全梯及防火區劃等設施(詳圖 1.5)，能有效提升大巨蛋之防火性能，更保障日後建築物之使用安全。

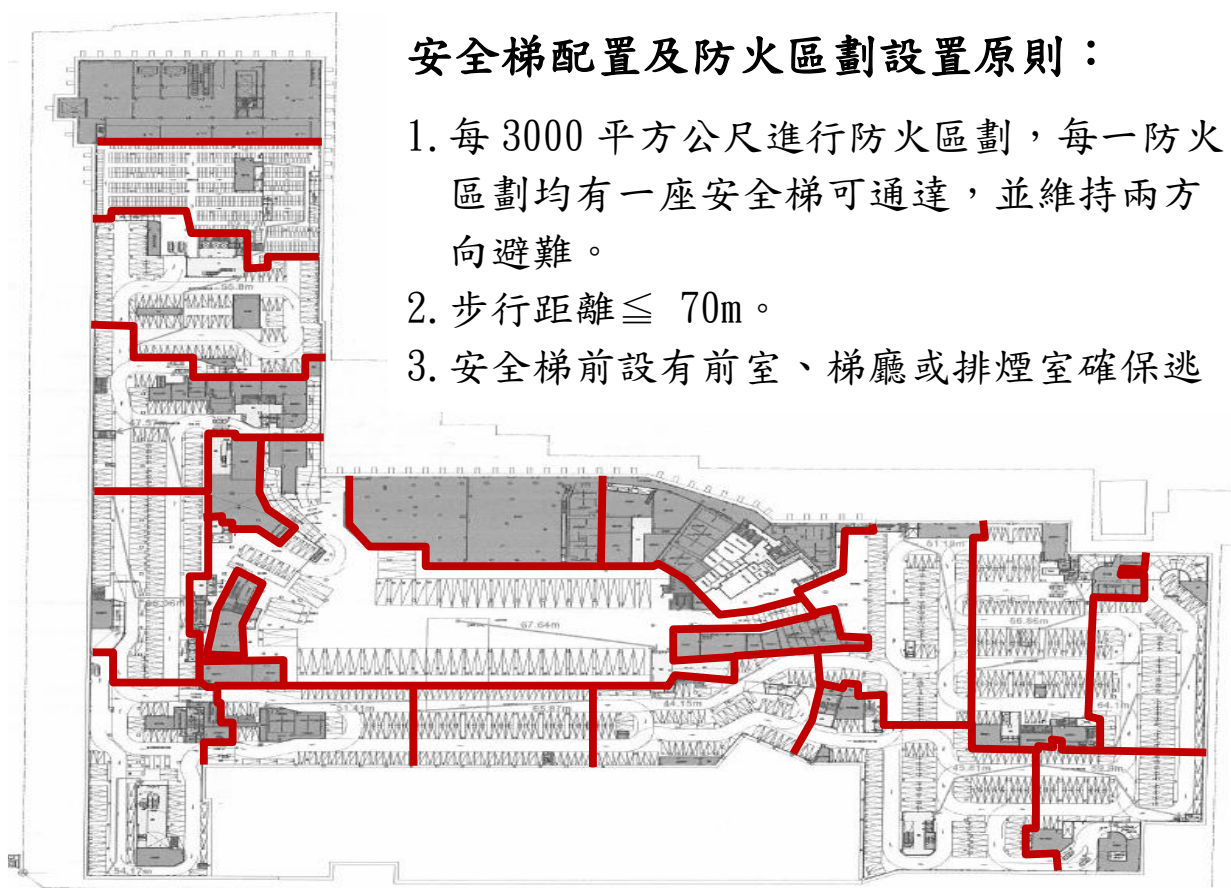


圖 1.5 地下五層停車空間平面圖

#### 四、建築技術規則疑義

都發局在檢視遠雄巨蛋公司於建築物防火避難性能設計計畫書發現：

- (一)編號 ST-433 等 11 座樓梯標示為供球場觀眾席、旅辦棟、商場棟自地下 2 層、地下 1 層往避難層避難逃生使用，且均為性能驗證（樓層避難）檢討使用，應屬依法須留設之樓梯，但這 11 座樓梯並非戶外安全梯，且並未設置一小時以上防火時效之防火區劃，與建築技術規則相關規定有適法之疑慮。
- (二)地下層觀眾席低於地面下 7 公尺，與技術規則有關演藝場及集會堂之要求，有所不同。

綜上，基於維護市民安全建議遠雄巨蛋公司提供進一步說明或尋求第三方公正單位協助。

#### 五、都市設計審議範疇及遠雄撤件後續

大巨蛋日前所進行之都市設計審議，依內政部營建署 104 年 10 月 15 日營署建管字第 1042916189 號函釋，戶外避難區域是否足夠容納園區內建築物所有人員，受建築物用途、容積率及建蔽率控制，係屬都市計畫規定事項及都市防災議題；另依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定，都市設計之內容應表明防災、救災空間及設施配置等事項，另按臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法第 5 條及第 6 條第 3 款幹事會協助委員會審查項目有關機關就其各主管法令規定之事項審查，故都市設計審議委員會及所屬幹事會針對建築技術規則法令審查亦於法有據且基於公共安全考量，納為都審議題討論自屬允當。

遠雄公司申請委員會撤件後，都發局仍建議遠雄公司依其

公司於 105 年 9 月 7 承諾事項：「向臺北市政府都市發展局都市設計科送件完成法定程序」及都審幹事會結論修正，儘速重新申請都市設計審議，釐清 57 輛大客車基地內上下客、都市防災容留人數、建築技術規則相關疑義，以完成都審及相關行政程序。

## 伍、結語

本府迄今仍持續要求遠雄巨蛋公司應針對未按圖施工負起積極改善作為，如要復工應依照法規規定之程序向各主管機關提出各項審查申請，並為必要的改善及補正，最後依法完成變更建造執照程序，始得復工。

未來，本府亦將繼續秉持「堅持公安、依法行政、依約辦理」的精神，無論是都市設計審議委員會及環境影響評估委員會的審查，皆是公開透明的審查機制，社會輿論也會持續關切，相信各專業委員會必能夠堅持公共安全的重要性為全體市民安全把關。

# 「大彎北段商業宅處理」專案報告

## 壹、前言

大彎北段地區為基隆河截彎取直產生之新生地，位屬「臺北科技走廊」產業軸帶核心，自 81 年公告實施都市計畫，即定位為「商業購物、娛樂專區」。其中大彎北段內商業區及娛樂區自 83 年擬定細部計畫起即規定不得作住宅，惟迄今近 20 年以來，仍有疑似違規住宅情形。依稅捐處 106 年 3 月提供資料，商娛區範圍內共計 3,317 戶，以住宅稅率申報共 1,678 戶。

審計處自 100 年起調查本地區違規住宅使用情形，嗣 105 年 8 月 9 日監察院來函糾正本府對於大彎北段違規住宅之處理「長期消極放任、顯有違失」。因違規住宅使用議題涉及層面廣泛，柯市長上任後，針對大彎北段商業區、娛樂區疑似違規作住宅案件，由本府法務局、地政局、都市發展局、稅捐處、商業處、建管處等府內相關單位，於 105 年起組成大彎北段違規住宅查處專案小組，並就違規住宅之導正及防堵措施進行研究討論，訂定違規住宅輔導及查處標準作業流程、啟動都市計畫通盤檢討及各管理面向精進作為，以遏止違規住宅再次發生及妥善處理既有違規使用情形。

## 貳、現況說明

### 一、大彎北段基本資料

#### (一)都市計畫發展歷程：

大彎北段地區位於基隆河北岸，行政區屬中山區之範圍，面積 104.85 公頃。自 81 年主要計畫、83 年細部計畫發布實施時即定位該地區為臺北副都心，在配合地區發展所需，陸續

於 92 年修訂細部計畫放寬使用項目，復於 97 年亦配合修訂土地使用管制辦理公開展覽作業，惟因未有明確共識及配套措施，而於 100 年市都委會退回。後續回應各界對於該地區增加商業使用彈性與放寬建築物高度，續於 105 年底針對商業區及娛樂區放寬使用，惟考慮該地區臺北副都心之發展定位，仍維持商娛區不允許住宅使用之規定。

## (二) 土地使用現況：

大彎北段地區於 86 年區段徵收完竣，闢建完成相關公共設施，並由地主領回抵價地申請開發建築。目前商娛區土地面積共計 39.55 公頃，已開發土地面積約 31.62 公頃，佔 79.95%。已開發之商業娛樂設施包含：購物中心有美麗華購物中心、家樂福量販店；休閒娛樂場所則有蓬萊高爾夫球練習場、美麗華影城 IMAX、美麗華摩天輪等；旅館與婚宴場地有臺北美福大飯店、臺北萬豪酒店、薇閣精品旅館等；商業辦公大樓的部分，包括長虹新時代廣場、臺北時代廣場、全聯實業企業總部、凱基金融大樓等。

## 二、違規住宅使用情形

### (一) 違規使用比例：

依稅捐處 106 年 3 月提供資料，範圍內共計 3,317 戶，以住宅稅率申報共 1,678 戶，占總戶數比例約 50.59%。另以實際使用容積樓地板面積而言，範圍內已開發總容積樓地板面積約 70 萬平方公尺，以住宅稅率申報容積樓地板面積約 11.3 萬平方公尺，佔整體已開發範圍比例約 16.15%，顯示實際違規使用面積少於 2 成。

### (二) 都市計畫裁罰機制：

105 年起本府組成大彎北段違規住宅查處專案小組，並就

違規住宅之導正及防堵措施進行研究討論，續於 106 年 10 月 5 日公告「臺北市中山區大彎北段商業區、娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」，自 106 年 10 月 20 日生效，都發局據以執行裁罰作業。執行採柔性勸導為主、裁罰為輔，促請違規住宅依都市計畫規定改善為商業使用。截至 107 年 4 月 18 日為止第一期列管執行案件共 250 件，已改善 167 件，改善率達 67%，已初見執行成效，以目前已開發總容積樓地板面積比例而言，課以住宅稅率面積比例由 106 年 3 月之 16.15%，至 107 年 4 月止已下降為 11.30%。

## 參、關注議題

### 一、監察院糾正市府顯有違失

審計處自 100 年起調查本地區違規住宅使用情形，嗣 105 年 8 月 9 日監察院來函糾正本府對於大彎北段違規住宅之處理「長期消極放任、顯有違失」。主要糾正事項及本府檢討作為分述如下：

- (一)未主動稽查掌握整體違規情形，復未即時依法裁罰，更允違規使用者以自用住宅稅率核課房屋稅，坐享低稅優惠，顯失社會公平正義。

105 年起組成大彎北段違規住宅查處專案小組，並就違規住宅之導正及防堵措施進行研究討論，訂定違規住宅輔導及查處標準作業流程。

- (二)自 81、83 年擬（修）訂基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區之都市計畫主要計畫及細部計畫公告實施後，迄今已逾 20 年，遲未依法辦理都市計畫通盤檢討。

市府 106 年起辦理全市都市計畫通盤檢討作業前置作業，並於 106 年 1 月 9 日辦理公告公開徵求意見，大彎北段亦納於市中

心通盤檢討案內進行通盤檢討之基本資料調查作業，預計於 107 年進行都市計畫法定程序辦理公開展覽。

## 二、都市產業發展歷程

### (一)80 年代至今全市產業變遷及發展歷程

自 80 年代起為配合工業發展，提供發展所需用地，產業空間的轉型可歸納為三個階段(如表 2.1)：

1. 促進產業升級階段（民國 70 年~79 年）
2. 發展高科技及智慧園區階段（民國 80 年代）
3. 因應全球化時代階段（民國 90 年代以後）

表 2.1 各時期產業結構與空間政策表

年代	產業結構	產業空間政策
1971 - 1980	發展重化工業，推動第二次進口替代與出口擴張	工業用地政策目標，由早期「靜態編定」的純粹供廠商申請開發，開始轉變為「動態編定」由政府主動編定開發並兼顧區域均衡發展之目標。
1981 - 1990	積極發展策略性工業	延續上一階段未開發完成的工業區、配合產業升級，並更新已開發的工業區 1990 年臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法公告實施
1991 - 2000	新興高科技產業（資通訊、光電、電子等）	鼓勵民間投資智慧型工業園區開發，因應產業轉變，檢討放寬工業區限制及老舊工業區更新 1999 年南港軟體工業園區設立
2001 -	發展知識密集產業，研發及高附加價值產業	持續設置各類型產業主題園區，並鼓勵企業設置企業營運總部。 2002 年內湖科技園區形成

## (二)大內科產業變遷及發展歷程及影響

### 1. 大內湖科技園區

臺北市大內湖科技園區計畫，係源於內湖科技園區整體發展已趨飽和，為擴展其發展動能，提供產業完善之發展環境，並配合整體都市科技軸帶發展，爰規劃推動大內湖科技園區計畫，按係以內湖科技園區為核心，結合園區周邊大彎南段工業區與內湖五期重劃區、蘆洲里工業區、小彎工業區等地區，藉由彈性之土地使用機制，以因應產業快速變化發展，並發揮內科產業聚落效應。

### 2. 內湖科技園區計畫

臺北內湖科技園區位於內湖區西南隅，早期為基隆河周邊之農業區，民國 70 年間，鑑於散佈於住宅區、商業區之未登記工廠對市民生活環境的衝擊，及提供本市未來工業發展所需之大面積工業區素地，爰本府於 74 年 1 月 15 日公告發布實施「擬訂內湖輕工業區附近地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案」，將本區規劃為以供無污染、適宜本市未來發展之輕工業區，並採市地重劃方式，分 2 期整體開發，全區於 84 年 2 月完工。

為促進區內土地之整體利用，引進工業興建廠房，本府於 79 年 8 月 9 日發布實施「臺北市內湖輕工業區輔導管理辦法」，復經臺北市議會第七屆第 36 次臨時大會 38 位議員連署提案修正並經市議會三讀審議通過後，於 88 年 7 月 20 日發布修正，其中第四條修訂條文，新增第五款「其他經主管機關認可之產業」，授權主管機關認可得進駐園區之支援性服務產業，有助面對知識經濟時代之來臨與挑戰，提升產業群聚競爭力。

鑒於我國的產業結構快速變遷，高科技產業成為國家經濟發展主軸，內湖「輕工業區」的規劃已經不能滿足當時產業發展的需求與產業外移的問題。為因應國內產業轉型的需求，提升園區發展競爭力，本府積極聆聽產業界的聲音，確立推動內湖輕工業園區轉型為科技園區之政策目標，於 91 年循都市計畫程序變更本地區都市計畫，於 91 年 7 月 26 日公告實施「變更臺北市『臺北內湖科技園區』（原內湖輕工業區）計畫案」，將園區正式更名為「內湖科技園區」。

本府為因應產業發展需求與快速變遷，為促進科技園區產業群聚效應及解決企業營運與從業人員日常生活所需之支援性產業需求，提升園區整體經營環境與產業競爭力，經召開學者專家研討會、產經座談會及跨局處會議研議，依輔導管理辦法第 4 條第 5 款規定，陸續 12 次公告調整產業進駐項目（含次核心產業），主要以園區發展之資訊、通訊、生技等相關科技產業及所需之支援性產業方得進駐，並明定允許進駐之相關條件，爰與一般商業區允許使用項目與使用強度實有相當差異。

### （三）大彎北段及內科都市暨產業發展分析

#### 1. 為促進產業轉型，政策朝向彈性放寬土地使用

80 年代起配合臺灣產業發展升級政策，開發高科技及智慧園區，市府為建構優質投資環境外，訂定各項獎勵及輔導措施，產業用地彈性放寬土地使用項目，引入產業發展所需之支援性服務。

#### 2. 大彎北段商娛區歷次檢討放寬商業使用項目

大彎北段地區自 81 年主要計畫、83 年細部計畫發布實施時即定位該地區為臺北副都心，在配合地區發展所需，陸

續於 92 年修訂細部計畫放寬商業使用項目(指定商業使用應達 1/2 面積以上，其餘比照商三，但不得住宅)，及 105 年底針對商業區及娛樂區再次放寬商業使用項目(商業區比照商三、娛樂區比照商四，但不得住宅)，以期增加商業區、娛樂區作商業使用之彈性，兼抑制違規住宅使用情形發生。

### 3. 小結

臺北市於過去十餘年間，致力於協助內湖科技園區各項土地使用限制與困難，透過合理的法規法規鬆綁及引進高附加價值的研發創新型產業，引入支援性服務業形塑優質的就業環境，已經發展成為臺灣知名的科技產業聚落。大彎北段商娛區亦配合商業活動發展需求，同步放寬商業使用項目，以支援大內科園區內所需消費性商業設施服務。

## 三、稅法規定與都市計畫規定扞格

依房屋稅條例第 5 條規定，房屋稅依房屋實際使用情形，按其適用稅率課徵。都市計畫法第 79 條規定，都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反該法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依該法所發布之命令者，得處其建築物所有權人、使用人或管理人罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

依上述規定，房屋稅應依房屋實際使用情形所適用之稅率課徵，本市依都市計畫規劃為商業區、娛樂區或工業區不得作住宅使用之土地及房屋，如作住宅使用，依法可申請按其實際使用情形適用住家用稅率課徵房屋稅，致房屋所有人誤認房屋經核准按住家用稅率課徵，即符合都市計畫規範。

## 肆、策進作為

### 一、都市計畫檢討定位

近年來面對亞洲其他國家都市間之競爭日益激烈，臺北市

產業結構以二、三級產業為主，為提供有利國際投資環境，將結合既有產業優勢，循序打造臺北科技走廊（自關渡工業區、北投士林科技園區、大內科地區、以迄南港經貿園區），以吸引全球性科技大廠進駐，增強未來臺北市產業經濟發展，提昇國際競爭力。

大彎北段地區位於臺北科技走廊中心，為支援大內科地區衍生休閒娛樂及旅館住宿需求之服務機能，市府投入捷運北環段、東環段重大公共建設改善交通環境及增加可及性，持續強化大彎北段商業發展潛能，使其未來發展為全市副都心及基隆河北岸商業中心。

## 二、商業宅違規使用裁處作業

查大彎北段商業區、娛樂區確有違規作住宅使用之情形，本府已於 106 年 10 月 5 日公告「臺北市中山區大彎北段商業區、娛樂區作住宅使用違反都市計畫法第七十九條第一項裁處作業原則」，經本府及都市發展局多次對外說明勸導民眾盡速改善、逐戶寄發行政指導函及陸續辦理現場勘查作業，相關稅籍改善案件數已見執行成效，並已針對第一期未改善案件開立裁處書計 82 件。為持續改善大彎北段違規作住宅使用狀況，本府刻正處理第二期列管執行案件，並將依照公告順序完成全部 4 期共 1678 件違規案件之勸導及裁罰執行。

## 三、辦理都市計畫通盤檢討之解決策略

基於大彎北段地區在本市長遠之發展中所扮演的角色定位並解決既有違規使用之事實，本府已組成跨局處專案小組，本於正視問題、面對問題、解決問題之原則下審慎處理，配合目前已進行之中山區都市計畫通盤檢討作業，針對本地區發展歷程、重大設施投入、公平正義等因素整體考量以不影響本市商業副都心發展方向，以公平及法制基礎為前提，於中山區都

市計畫通盤檢討納入通案變更機制，於符合一定條件下，由土地權利關係人，依都市計畫法第 24 條提出個案變更申請，始得變更為允許作住宅使用之分區。初擬方案近期已向本市都市計畫委員報告請益，都發局將持續邀集各專家領域之專家學者商議處理方向，俟後續方案成熟後，納入「臺北市中山區都市計畫通盤檢討案」公開展覽。

#### 四、管理機制之改善

##### (一)都市設計審議強化審議標準規範

本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會自 95 年 1 月 5 日第 159 次審議委員會時要求商業建築申請案平面空間配置應避免有誤導購屋者作住宅等違規使用之疑慮，並作成會議決議。嗣 102 年起於「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會參考範例」納入有關建築設計規劃之通案性原則，規範策略型產業或一般事務所使用之平面、各樓層廁所、機電設備空間及茶水間應集中設置。

##### (二)建築管理精進作為

###### 1. 加強執照註記

- (1)申請建照時要求檢附規約草案載明不得做住宅使用外，另載明公共空間不得約定專用並須依原設置目的使用。
- (2)建造執照確實依都市設計審議核定函內容於建造執照附表配合加註列管，另使用執照附表內容亦配合建造執照附表予以加註及載明，以利後續控管。
- (3)建照使照之附表加註，後續室內裝修申請應依都市設計審議通案原則規定辦理，其各戶專用部分範圍經核定後不得再增設廁所與隔間。

## 2. 防杜二次施工

- (1) 施工階段各樓層申報勘驗時，應檢附鋼筋綁紮後灌漿前照片，確認各戶專用部分未預埋管線，便以二次施工。
- (2) 使用執照申請階段確認共用部分之隔間及衛生設備按圖施工。

## 3. 落實規約內容

- (1) 再次確認規約載明不得做住宅及公共空間不得約定專用。
- (2) 領得使照後，管委會申請撥付公共基金時，查核公共區域有無擅自施工及依照原設置目的使用，如有類此行為暫緩撥付並列管持續複查。
- (3) 使用執照核發後管理部分，若經通報公共區域現場有相關違反公寓大廈管理條例及建築法之情事，將進行現場稽查，若查屬實者，一律依法處理。

## 4. 加強公共區域違規查處

領得使用執照後，3 個月內將進行公共區域稽查；另經通報公共區域現場有違反建築法之情事，若查屬實者，一律依法處理。

### (三) 稅籍變更同步檢視是否符合都市計畫規定

#### 1. 輔導民眾勿作住宅使用

於地價稅自用住宅用地及房屋使用情形變更申請書表載明「依都市計畫規定不得作為住宅使用地區，如違反規定，將依都市計畫法第 79 條處以 6 至 30 萬元罰鍰並勒令停止使用。」之提示文字。又如有申請變更按住家用稅率之案件，會向房屋所有人說明作住宅使用申請變更住家用稅率，將違反都市計畫土地使用管制規定。

## 2. 建議中央修正都市計畫法

本府認為基於行政一體，都市計畫法與稅法規定應為一致，已於 106 年 9 月 11 日函建議內政部修正都市計畫法，增列違反該法規定之土地及房屋，不能適用自用住宅用地及自住用稅率課徵地價稅及房屋稅。

### (四)不動產交易精進作為

#### 1. 強化限制使用資訊的揭露

##### (1)土地及建物謄本註記

為促使消費者於不動產交易過程中，知悉交易標的為不得作住宅使用之建築物，避免因交易後違規使用衍生購屋糾紛並保障消費者權益，地政局所屬中山地政事務所已分別於 104 年 9 月 1 日建置土地參考檔，並依土地使用分區不同分別記載內容有：「娛樂區(供娛樂健身使用不得作住宅使用)」、「商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用)」及 107 年 3 月 5 日建置土地及建物參考檔，記載內容為「本案建築基地位於都市計畫規定不得作住宅地區，應依都市計畫規定用途不得擅自變更住宅使用」。任何人均得向地政事務所臨櫃或網路申請(利用臺北智慧地所系統或市民 e 點通或臺北地政雲申請)閱覽或列印土地或建物參考檔資訊，以此加強土地限制使用之資訊揭露。

##### (2)要求平台業者揭露

為要求不動產經紀業者刊登不動產廣告符合法令規定，維護民眾不動產交易安全，地政局於 104 年 12 月 24 日即函請數字科技股份有限公司(591 廣告平台業者)修改網路廣告頁面包括用途應為法定用途等共 11 個欄位，並請平台業者於每則房屋出售或出租廣告增加警語，警語內

容為：「標的內容之法定用途與現況使用不同時，恐涉違反建管法規，有遭勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險，請消費者於購屋或承租前多加了解相關規定，以保障自身權益。」並以明顯顏色做提示，以提醒消費者保護自己之權益。

## 2. 加強業者管理及不實廣告裁罰及公佈

針對大彎北段地區商娛區之不動產業者銷售廣告加強查核，統計 102 年迄今(107 年 4 月 25 日)已累計裁罰 13 件用途不實之廣告，累計裁罰金額為新台幣 129 萬元(如表 2.2)，對於廣告不實業者名稱及其裁罰情形也公佈供民眾查詢。另地政局於 105 年 3 月 25 日亦函請本市不動產代銷及仲介公會加強宣導及轉知不動產經紀業者，有關大彎北段地區都市計畫為商業區，只能為商業使用，不得作住宅使用並請業者於刊登該區之不動產廣告時，用途應依使用執照規定刊登法定用途，並應依建造執照或使用執照規定於刊登廣告時加註：「本區建物不得為住宅使用」之訊息，以避免因廣告不實而違規受罰。

表 2.2 大彎北段商業區及娛樂區不動產經紀業廣告用途不實裁罰統計表  
(自 102 年-107.4.25 止)

編號	違規年份	行為人/違規人/處罰對象	不實態樣	違規案情	使用分區	裁罰金額
1	102	信義房屋仲介股份有限公司	用途	廣告登載有「住宅」字樣	娛樂區(供娛樂健身使用,不得作住宅使用)	罰鍰 21 萬元
2	102	信義房屋仲介股份有限公司	用途	刊登廣告內容文字使用「美宅」	商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用)	罰鍰 22 萬元
3	102	信義房屋仲介股份有限公司	用途	廣告登載有「住宅」字樣	娛樂區(供娛樂健身使用)	罰鍰 26 萬元
4	104	傑森不動產仲介經紀有限公司	用途	廣告用途欄位刊登「住宅用」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元
5	104	永勝創業投資有限公司	用途	廣告類型欄位刊登「整層住家」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元
6	104	大師國際不動產股份有限公司	用途	廣告物件註明「住家用」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元
7	104	皇家不動產經紀有限公司	用途	廣告刊登房屋類型為「整層住家」	娛樂區(供娛樂健身使用,不得作住宅使用)	罰鍰 6 萬元
8	104	安谷房屋仲介股份有限公司	用途	廣告刊登房屋類型為「整層住家」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元
9	105	時尚物業有限公司	用途	廣告刊載「整層住家」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元
10	105	好厝多不動產股份有限公司	用途	廣告型態欄位刊登「住宅大樓」	商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用)	罰鍰 6 萬元
11	105	傑思特不動產仲介有限公司	用途	廣告型態欄位刊登「住宅大樓」	娛樂區(供娛樂健身使用,不得作住宅使用)	罰鍰 6 萬元
12	105	鉅斯國際地產有限公司	用途	大彎北段商娛區不得做住宅使用,業者於現況特色欄位說明「歡迎優質房客入住」	商業區(供一般商業使用,不得作住宅使用)	罰鍰 6 萬元
13	107	育宗不動產股份有限公司	用途	廣告法定用途欄位刊登「住家用」	商業區(供一般商業使用)	罰鍰 6 萬元

註：自 102 年至 107 年共 13 件，裁罰 129 萬元。

### 3. 推動預售屋管理新制強化買賣契約核備

本市已於 106 年 3 月 1 日全國首創實施預售屋管理新制，全面納管台北市預售建案契約。主要策進作為是「自主檢查」、「公會預審」、「隨時稽查」、「即時公布」(如圖 2.1)，全市預售屋經核備之契約特即時公布於預售屋管理新制專區，提供民眾查詢，以維護消費者交易安全。新制實施迄今(107 年 4 月 23 日)已累積納管 94 案，其中已完成契約核備共計 65 案，地政局並就完成核備之建案實地複查，複查結果計 1 件建案不合格，業已裁處新臺幣 4 萬元(如表 2.3)，另外為方便民眾查詢，更全國首創製作了「臺北市預售建案契約核備地圖」(如圖 2.2)，讓民眾輕鬆按圖索驥本市各預售屋契約核備情形，使民眾於購買預售屋前先行掌握業者契約內容，避免簽訂資訊不明或不平等的契約。未來仍將持續辦理新制，納管全市建案。按內政部公布之預售屋定型化契約應記載事項，地政局將於查核契約同時輔導建商於契約內按使用執照內容載明土地使用分區，未來並將建議中央要求建商按使用執照載記內容註明使用類別限制，並加強查核。

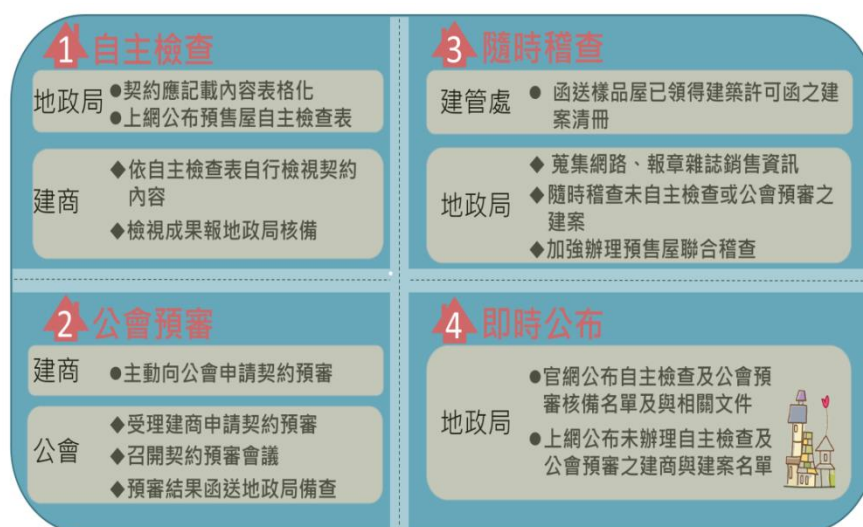


圖 2.1 預售屋管理新制內容

表 2.3 臺北市預售屋管理新制累計執行情形及裁罰明細

(統計至 107 年 4 月 23 日)

項目	建商自主 檢查中	地政局 審查中	建商改 正中	檢查 通過	小 計	公會 預審	隨時 稽查	待銷售	裁罰
件數	16	3	10	65	94	0	90	4	1
項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形					
1	耕云	大安	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。					

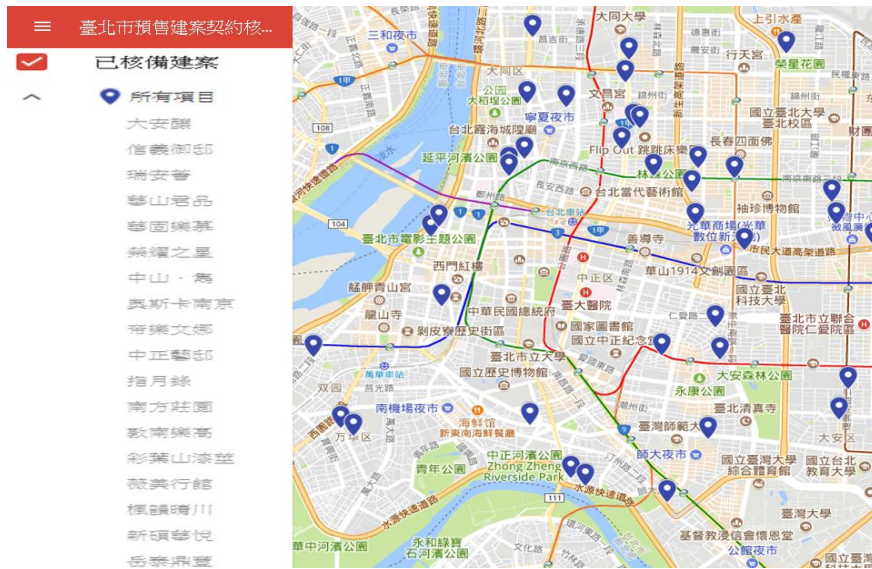


圖 2.2 臺北市預售建築契約核備地圖

## 伍、結語

大彎北段商業宅是社經變遷、政府消極執法、管理制度未完備、民間不守法等歷史背景之產物。市府本於正視問題、面對問題、解決問題之原則下審慎處理：

- 一、本府投入捷運北環段、東環段重大公共建設，持續強化大彎北段商業發展潛能。
- 二、裁罰作業目前進行第二階段，全區已有 584 戶(35%)課住宅

稅率之房屋已更改為非住宅稅率，市府將持續導正為合法使用。

- 三、考量不影響本市商業副都心發展方向，以公平及法制基礎為前提，在中山區都市計畫通盤檢討納入土地使用開發許可變更機制，市府由林副市長主責召開座談會商討相關議題，持續蒐集各界意見，提供都委會審議參考。
- 四、強化行政機關橫向溝通管道，持續改善管理機制，以杜絕相同案件產生。

# 「都更政策與危險及老舊建築物加速重建執行情況檢討」專案報告

## (A)都更政策

### 壹、前言

臺灣經濟快速成長初期，勞動力大量朝都市集中，隨著人口的增加，四、五層樓公寓成為當時解決住宅需求的普遍型態。然而經過半世紀，公寓將邁入建物老化高峰期的現況下，住戶逐漸面臨了人口高齡化的問題，都市更新對於臺北來說是必要且迫在眉睫的。

為因應社會變遷及持續發掘問題，找到解決方法，持續提出全方位、全流程的改革方案，本府從「公辦都更」、「公劃更新地區」、「民辦都更」、「整建維護」等方向因應，本市都更政策推動方向也與都市更新條例修法方向同步，於現有都更條例規定下，提出革新行動，希望能達到再創都更新局的目標。

### 貳、現況說明

#### 一、推動公辦都更

為突破現行都更之困境，透過公辦都更重新建構臺北都市機能的再生，引入最大之公益性，提供適切之公共服務與公共設施，市府除持續推動選定多處優先推動公辦都更基地，擔負起都市更新實施者的主動角色，靈活運用都市計畫、都市設計及都市更新手段，由政府主辦大區塊公辦都更計畫之前置作業，包含都市規劃與都市更新計畫擬訂作業，繼而進行公開透明化的更新招商程序，引進民間資金投資或必要時導入政府相關建設資金，創造就業機會、提供公共住宅與公共建設、改善地區交通環境，為臺北帶來再生的能量，以進行都市大區域的機

能改造，提升城市競爭力。

### (一)成立專案辦公室

本府都市發展局為整合公共住宅、都市更新、都市計畫、都市設計與建築管理人員，於 105 年 3 月 25 日成立「公辦都更專案辦公室」，負責公辦都更之整合協商、基金運用、契約管理等工作。

### (二)發布施行本市公辦都市更新實施辦法

為推動公辦都更及深化民眾參與，本府於 105 年 3 月 31 日發布施行「臺北市公辦都市更新實施辦法」，規劃公辦都市更新作業程序軌跡，並將持續審視、檢討法規使作業流程更加完善並符合實際需要。

### (三)公辦都更優先推動案件

由市府各團隊通力合作，破除過去都市更新小格局改建之處理方式，運用創新機制與高度效率，著重整體布局及有效率推動 13 件「公辦都更優先推動案件」(如圖 3.1)，挑選具有弱勢、公共安全疑慮、閒置公有地進行規劃。

#### 1. 市府自行實施-公設充實型

如華榮市場案海砂屋重建為立體公共設施複合大樓，於 107 年 3 月 27 日事業計畫核定，107 年 4 月 2 日拆除動工；延平北路警察宿舍案則結合警察宿舍及田園實驗基地，106 年 10 月 31 日公告擴大劃定更新地區，刻正辦理提送都市更新事權計畫相關前置作業；中山段案為市有閒置土地轉型為創新機能公務廳舍，將由市府自行實施，刻正進行都市更新事業計畫審議程序。

#### 2. 市府自行實施-弱勢輔導型及市府協助招商-協助輔導型

由本府自行實施的蘭州斯文里整宅案轉型為新生活概念集合住宅，其中斯文里三期於 107 年 2 月 13 日核定事權計畫，預計 107 年 5 月 18 日拆除動工；另本府協助輔導南機場一二三期整宅案成立自主更新會，構思為生活機能完善集合住宅，於 106 年 8 月 24 日核准南機場三期+一期 1 棟更新會立案，後續將進行全區都市更新計畫及招商文件研擬，並續輔導其他更新單元分區組成更新會。

### 3. 市府同意其他機關構(都更中心)為實施者-經濟引導型

由市府同意其它機關(構)-財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者個案，臺大紹興南街案則為智慧健康生活園區，刻正辦理招商程序前置作業；捷運大直北安段案作為 URS 再生基地及住宅，捷運科技大樓瑞安段案為提供智慧停車與商辦大樓，皆已進入都市更新計畫審議階段；南港轉運站東側商業區、敦南安和及三興段等 3 案刻正辦理招商相關作業；臺北郵局案為國家創新創意中心及郵政通訊博物館，刻正辦理主要計畫、細部計畫變更及劃定更新地區作業。

#### 市府自行實施-公設充實型

1. 華榮市場公辦都更案
2. 延平北路警察宿舍公辦都更案
3. 中山區中山段公辦都更案

#### 市府自行實施-弱勢輔導型

4. 蘭州斯文里整宅公辦都更案

#### 市府協助招商-協助輔導型

5. 南機場一二三期整宅公辦都更案

#### 市府同意其他機關構(都更中心)為實施者-經濟引導型

6. 臺大紹興南街公辦都更案
7. 捷運大直北安段公辦都更案
8. 捷運科技大樓瑞安段公辦都更案
9. 南港轉運站東側商業區公辦都更案
10. 臺北郵局公辦都更案
11. 敦南安和公辦都更案
12. 信義三興公辦都更案
13. 忠孝懷生公辦都更案

## 公辦都更優先推動案件 分類與位置

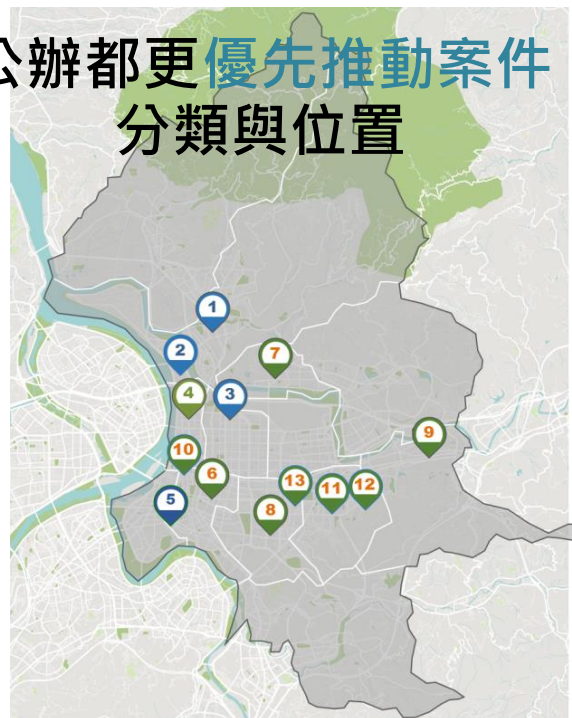


圖 3.1 公辦都更優先推動施政願景圖

## 二、協助民辦都更

改革都市更新沒有捷徑，不能單靠訂立新法或是修訂都市更新條例，來期望都更效益產生重大改變，本府針對改革對策，全方位、全流程提出 30+N 項行動方案，併於 107 年 2 月 12 日完成了 35 項行動方案(如表 3.1)，其中 29 項完成，6 項階段完成，並且與產官學定期討論持續推動改革。

表 3.1 7 項改革要項、35 項行動方案表

改革要項	行動方案
確立都市更新計畫，檢討公劃更新地區	1-1 透過都市計畫調節地區機能
	1-2 推動公辦都更案周邊地區整體再造示範計畫
	1-3 公劃地區一年內全面檢討公告實施
都市更新審議效能提升	2-1-1 簡化自行劃定單元程序
	2-1-2 簡化大幅修正計畫內容之行政程序
	2-1-3 都更簡易變更案程序再簡化
	2-1-4 權利變換更新案辦理產登作業簡化
	2-2-1 計畫書標準化，提升正確性
	2-2-2 檢討共同負擔提列項目，兼顧地主負擔及施工品質
	2-3-1 都市更新容積獎勵項目△F5-1 規則化
	2-3-2 修訂通案重要審議原則，維持計畫之穩定性
	2-3-3 提前確認畸零地調處結果，確定更新範圍
	2-3-4 協議合建更新案簡化審查內容
	2-3-5 訂定都更涉及文資審查作業程序
	2-3-6 明確權變簡易變更處理程序
	2-4-1 自劃單元優先審查方案
	2-4-2 提升分流排會審議效率
	2-4-3 建立建築執照優先審查程序
2-5 試辦都更建物第一次測量預審之受理時間再提前	
權變估價合理化及透明化	3-1 公辦都更案率先推動事前估價
	3-2 研議推動估價師選任機制
	3-3 推動選配作業規範給民眾參考
提供都更中繼住宅輪替安置	4-1 以公宅作為都更中繼住宅，推動老舊地區都市更新
	4-2 老屋整建，提供中繼輪轉安置
強化政府職能執行代拆	5-1 解除代為拆除申請限制
	5-2 確立代拆協調機制

改革要項	行動方案
政府給予金融及專業協助	6-1 綠建築保證金改為一次繳納
	6-2-1 提前補助金發放時點
	6-2-2 建立更新會個案輔導機制
	6-2-3 編訂更新會通案作業手冊
都更財稅改革與鼓勵投資	7-1-1 合理調整房屋稅
	7-1-2 房屋稅減半徵收年限延長
	7-2-1 協議合建比照權利變換減免稅捐
	7-2-2 鬆綁銀行融資都更之限制
	7-2-3 公辦都更投資人適用都更條例第 49 條投資抵減規定

另「都市更新 168 專案」成效亦顯著，統計至 107 年 4 月底申請一共 103 件，審議通過 59 件，審查列管中 44 件，通過案件皆於列管時間內審議完成，大幅縮短審議時程，目前通過率 57.28%，通過率持續提升。(如圖 3.2)



圖 3.2 都市更新 168 專案成效

### 三、推動整建維護

為全面改善本市建築景觀，本府自 95 年度起，即就都市更

新整建維護提出相關補助或鼓勵計畫，而為因應高齡化社會及落實無障礙環境、強化公共安全與改善建築物結構安全，本府每年度持續推動受理「本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請案」。期望透過經費補助方式，活化建築物，賦予生命力，同時引導本市整建維護朝向更多元且具豐富文化及創意內涵之方向發展。

- (一)方案一：新增設電梯，以改善高齡社會及行動不便者之生活需求與提昇老舊建築物使用效能。
- (二)方案二：為居住安全及環境更新改善，凡7樓以上並已於104年度前曾辦理老屋健檢而有公共安全疑慮之建築物，可依健檢提列建議改善事項向本市都市更新處申請補助。
- (三)方案三：為耐震結構補強，提供已於104年度前曾辦理老屋健檢耐震評估結果建議改善之合法建物改善費用。

另外，為快速改善高齡社會及行動不便者之生活需求及提昇老舊建築物使用效能，本市都市更新處首創全國電梯簡易補助方案，6樓以下公寓申請電梯補助，不需要再透過冗長的法定都更審查程序，只要該棟建築所有權人100%同意並領取電梯建築許可，即可提出申請。每案補助不逾新臺幣200萬元；如果電梯規格符合通用設計規範，可提高至300萬元上限。

## 參、關注議題

### 一、住二山限區、住三山坡地開放都市更新之可行性

有關山坡地劃設原則多架構於現況自然環境因子及環境敏感脆弱度，考量極端氣候及短時間暴雨驟降之環境因素下，對於山坡地開發行為需較以往更為慎重，100年11月10日公告修正之「臺北市都市更新自治條例」第15條，明定「山坡地保育利用條例」劃定之山坡地及適用臺北市山坡地開發建築要點

地區之山限區不受理申請劃定為更新單元。

為協助本市老舊房屋重建，「臺北市土地使用分區管制自治條例修法草案」新增第十條之一獎勵老屋重建機制，在符合一定環境貢獻條件之基地得以原建築容積或給予原基準容積之20%容積獎勵重建，業送議會審議。

另有關山坡地建築物有結構安全之虞者，建議可循「危老辦法」經評估確有危險由所有權人取得共識辦理小規模重建，依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」提出重建計畫給予適度的容積獎勵、提供補助耐震評估費用及行政協助。且本府已同步修正臺北市土地使用分區管制自治條例第95條之3放寬危老建物重建之高度限制及可依原建築容積重建之相關規定，此兩項修法作業均已進送至議會審查中。

## 二、加速推動都市更新

在加速都更方面本府召集都市更新相關局處組成都市更新專案小組，針對都更程序、審議、建照、稅賦及產登等全方面的檢討都市更新相關環節，從2016年10月份推出「都市更新168專案2.0版」及2017年開始推動「公私協力—改革都更效能」，全方位全流程30+N改革都更行動方案，目前至今168專案已有101件申請案，已通過59件，全在列管時間內完成審議；「公私協力—改革都更效能」已召開5場論壇，完成35項行動方案，包含啟動公劃更新地區之檢討，都市更新流程及範本的簡化及審議原則的檢討，容積獎勵的明確化，加速168專案的建照審查及產權登記預先測量等方案，並且向中央建議都更稅賦減免之措施，臺北市積極主動的態度面對問題解決問題，要改革都更效能，加速推動都市更新。

## 肆、策進作為

### 一、公劃都市更新地區通盤檢討

為因應本市發展變遷之需求、加速都市改造更新之動能，更新處將原 89 年及 91 年間公告之更新地區範圍，以都市發展之角度重新檢視後，擴大或調整其更新地區邊界，並依都更條例第 5 條擬定更新計畫，作為都市更新事業計畫之指導。

有關更新地區之檢討及劃定原則，將參照都市計畫通檢中對於地區發展之定位、捷運或大眾運具節點、公有土地使用情形、災害潛勢(高度土壤液化、淹水、消防安全)、房屋屋齡及危險建物情形，以及現行 89、91 年更新地區開闢(已改建或都更完成)之情形，綜合考量後擴大或調整更新地區範圍。

本次檢討將對地區人口、產業、社會發展趨勢擬定更新地區環境整備指導原則，表明人行及車行系統、公共空間系統之建議，並針對周邊公益性服務設施分佈給予該更新地區適當建議未來都更優先提供之公益性設施項目。

全案依循通檢所規劃之都市發展定位及地區發展特性擬訂更新計畫，更新處後續將依「都市更新條例」第 6 條規定，重新劃定更新地區。(如圖 3.3)

本府於 107 年 4 月 25 日舉辦「107 年度臺北市公劃都市更新地區暨更新計畫」論壇，期望透過產官學各界代表交流實務經驗，使公劃都市更新地區通盤檢討更臻完善。

# 公劃更新地區流程

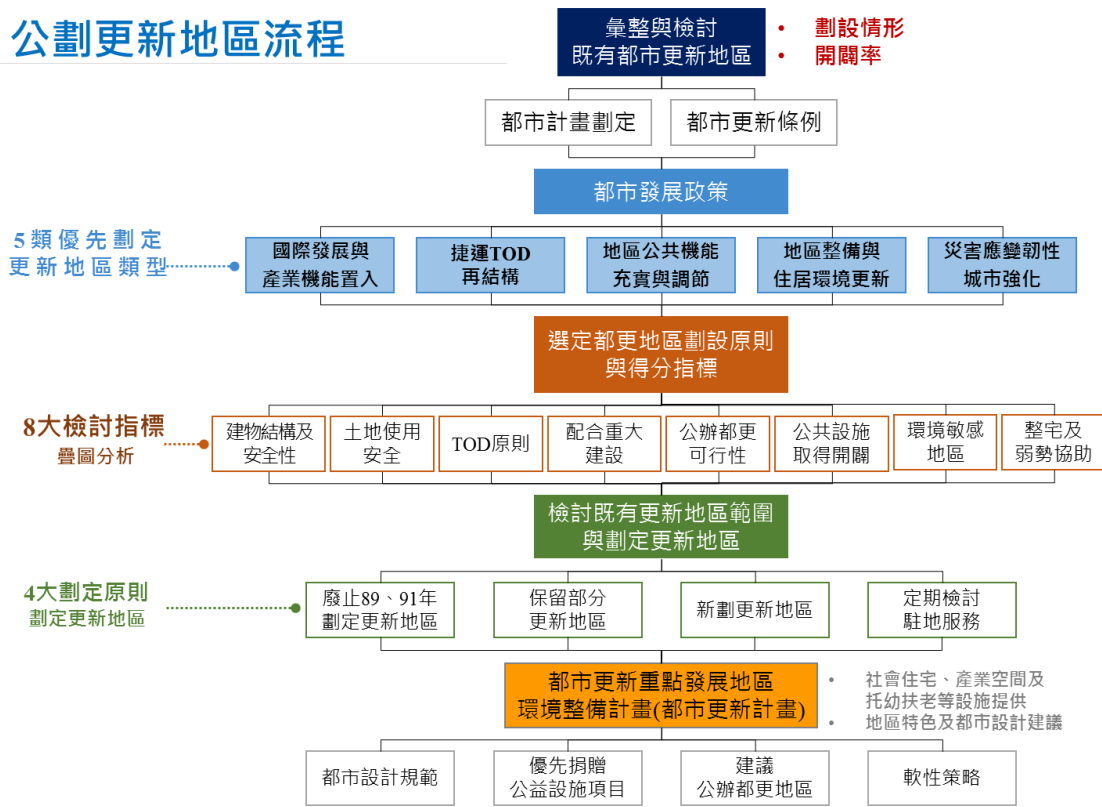


圖 3.3 公劃地區流程圖

## 二、公私協力-改革都更效能

本府就都更效能提升提出以下改革四大面向。

- (一) 正當化都市更新目標：透過都市更新調整地區機能、營造安全與健康居住環境，以及發展經濟並提昇都市競爭力。
- (二) 公私部門共同協力：需要公私資源整合，並針對都市更新事業之實施，營造正面鼓勵社會氛圍以及跨部門、全流程的作業協力。
- (三) 政府職能到位：政府行政效能必須強化，公辦與民辦都更一起併行，並調整政府部門態度對應都更效能，轉被動為主動。
- (四) 都更參與者之權益扶助與維護：創設都更法律扶助機制，保護參與都市更新事業計畫實施過程中任何一方。當局者依法作為卻遭受法律提告時，能獲得第三方公平合理的法律辯護與法律協助。

本府施政以來，期望建立新的政治監督文化，並重視協調與溝通，用事前溝通取代事後衝突。因此未來推行都更政策前，將透過持續舉行溝通論壇，與民眾、學界與開發商作意見交換，從不同角度來建構臺北市都市更新的未來願景。106年1月、4月、9月及今年2月、4月已於舉辦過五場論壇，希望藉此來使市府施政方向更明確且符合社會之發展與期待。(如圖3.4)



圖 3.4 公私協力改革都更

### 三、持續關注中央都更條例修法

自 105 年都市更新條例提出修法以來，本府積極參與內政部「都市更新諮詢小組」及「都市更新條例修正草案研商會議」，除了向專家學者請益外，也與各級主管機關交換意見，同時亦提供本府推動「公私協力-改革都更效能」諸多行動方案之經驗多次行文予內政部參考，已進入立法院黨團協商階段，目前本府修法建議中央皆已採納，建議如下：

- (一)公辦都更之踐行應著重公益性及必要性之程序規範而非比例限制。
- (二)明訂實施者得以代拆或請求政府代為拆除之正當程序規範，同時因地制宜得有溝通協調彈性。
- (三)協議合建之都更程序成本不亞於權利變換，其稅賦減免應與權利變換相同，以鼓勵更新整合。
- (四)公辦都更案採多元實施方式之協議出資人，得依都更條例授權擔任起造人。
- (五)都更審議會之審議權責及容獎額度應有明確授權，以增進審議會決議之穩定性。
- (六)訂定權利變換選配作業範本，供各界執行都更作業之參考，以減少衝突爭議。

## 伍、結語

- 一、臺北的都市再生必須透過跨域整合，配合市府再生政策，以公辦都更帶動都市更新，使得臺北生活及就業條件更為完善，提供良好的居住環境，支持創新經濟有利的生產條件，引導城市產業發展，創造生態節能、綠色成長的都市環境，俾以提升臺北的競爭力，吸引更多資金及人才來到臺北，這是成為新世紀都市再生必要的目標與任務。
- 二、為加速民辦都市更新的推動，經由產官學各界持續的討論與意見整合，公私合力改革都更效能。透過更新地區重新檢討、審議效能提升、權變估價合理透明化、提供中繼住宅、強化政府職能執行代拆、金融協助、更新稅制改革以及法律扶助等改革要項的落實，強化民辦都更綜效。

## (B)危險及老舊建築物加速重建執行情況檢討

### 壹、前言

都市危險及老舊建築物加速重建條例業經總統106年5月10日公布施行，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。

考量危險及老舊建築物之拆除重建工作推動不易，爰透過「容積獎勵」、「放寬建蔽率及高度管制」及「賦稅減免」等三大誘因加速重建，並提供補助結構安全性能評估費用，及設置評估結果異議鑑定小組等配套措施協助重建。內政部續依本條例之相關條文授權，訂定下列五大子法(都市危險及老舊建築物加速重條例施行細則、都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法、中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法、直轄縣市合法建物結構安全性能評估異議鑑定小組設置辦法)。

盤點全市建築物共計 11 萬 4000 棟，其中屋齡達 30 年以上占臺北市建築物 81.7%(93,362 棟，581,611 戶)，近年來地震頻繁，亟待更新重建(如圖 3.5 所示)。

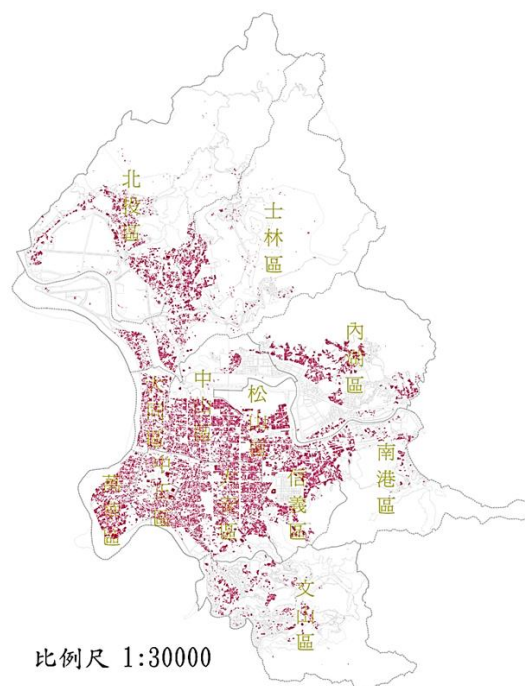


圖 3.5 屋齡達 30 年以上之臺北市建築物分布圖

## 貳、現況說明

### 一、訂定「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」

本府於 106 年 12 月 28 日發布上開辦法，107 年 1 月 1 日開始受理補助耐震評估費用及重建計畫審查，並建置補助結構安全性能評估、組成評估結果異議鑑定小組、審核重建計畫、稅賦減免、辦理容積獎勵保證金收繳及返還等機制，並訂定相關書表格式及撰寫重建計畫範本，輔導市民簡單、快速提出申請。

本市屋齡達 30 年以上老舊建築物辦理結構安全性能評估，倘經判定耐震能力不足且未裝設電梯或改善不具效益者，起造人可擬具重建計畫，檢具土地及建築物所有權人 100%同意書後向建管處申請重建，並可申請補助結構安全性能評估費用及重建計畫費用。

### 二、推動耐震能力評估及補助相關費用

本市 106 年度完成建築物耐震能力初步評估（老屋健檢）179 棟（計有 3,676 戶），其中 50 棟耐震能力尚無疑慮、84 棟耐震能力有疑慮、45 棟耐震能力確有疑慮。本府已就耐震能力存有疑慮者（耐震評估耐震能力有疑慮及耐震能力確有疑慮），輔導辦理詳細評估，並可申請補助評估費用（每棟補助 45% 且上限 60 萬元）。詳細評估結果倘需結構補強者，可向更新處申請整建維護費用之補助（每件補助 45% 且上限 1000 萬元）。若住戶有拆除重建意願者，亦可洽請建管處提供輔導協助。

本府依「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」及「中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法」補助建築物耐震能力初步評估、詳細評估費用、重建計畫費用及審查機構審查費用(如表 3.2 所示)。

表 3.2 危險及老舊建築物加速重建補助項目表

補助項	補助額度(新臺幣)
耐震能力	總樓地板面積未達 3000 m <sup>2</sup> 者，每棟 6000 元
	總樓地板面積 3000 m <sup>2</sup> 以上者，每棟 8000 元
	評估機構審查費，每棟 1000 元
耐震能力	每棟不超過評估費用之 30%或 40 萬元。
審查機構	初步評估結果未達最低等級，經檢附審查機構審查通過之證明文件者，每棟 6000 元
	耐震能力詳細評估，以每棟評估費用 15%，但不得超過 20 萬元。
重建計畫	每案補助 5 萬 5000 元

### 三、辦理 6 層以上建築物結構安全快篩診斷

本府已於 106 年度委託專業技術團體，優先擇選本市救災道路兩側 12 層以上之建物 850 件，借助專業技術人員之專業學術背景及相關經驗法則，以建築物竣工圖說研判是否具有潛在危險因素，經建物快篩結果共計有 181 件建議辦理耐震能力初步評估，本府基於行政指導立場，已全面發函通知大樓管理委員會或建物所有權人續辦耐震能力初步評估事宜。另本府自 107 年起，將配合中央啟動 9 層以上建築物之快篩作業，後續分階段執行，計畫於 109 年底內完成全市 6 層以上建築物之快篩作業，凡篩選結果建議辦理耐震能力初步評估者，將發函輔導建物所有權人提出耐震能力初步評估申請，以達到改善建築物耐震能力及強化都市防災保障人民財產安全之目標，並使耐

震能力評估費用之補助，能聚焦於真正有評估需求之建築物。

#### 四、加強危老重建相關法令宣導

本市建管處於網站設置「危老重建宣導專區」，置有「危老重建懶人包」、「新聞稿」、「臺北市危險及老舊建築物申請重建作業程序說明」、「危險老屋重建相關法令」、「結構安全性能評估」、「放寬高度及建蔽率規定」、「臺北市危老重建計畫範本」、「稅賦減免」及相關書表文件可供市民查閱下載。本府都市發展局並於107年3月22日及27日(如圖3.6及圖3.7)舉辦2場法令說明會，會中並蒐羅多方問題，彙整編撰《臺北市危險老舊建築物重建指導手冊》，藉以解答各方疑慮。



圖 3.6 107年3月22日危險及老舊建築物加速重建說明會



圖 3.7 107 年 3 月 27 日危老說明會

本府為使民眾瞭解「臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法」實施內容，提高本辦法之能見度，進而加速危老屋重建，已於公共場所（如區公所、地政事務所、戶政事務所、捷運車站）發放宣傳品、張貼廣告物及發布新聞稿等方式進行宣導（如圖 3.8 及圖 3.9）。



圖 3.8 捷運車站放置文宣品



圖 3.9 公共場所放置文宣品

## 五、受理重建計畫申請及審查

起造人擬具重建計畫並取得參與者同意書後向本府都市發展局申請重建計畫審查，於重建計畫核准後 180 日內，向本市建管處申請建造執照。

有關危老重建書表文件已於本市建管處設有「重建計畫範本」可供下載，相關書表文件說明如下：

- (一)切結書
- (二)重建計畫範圍(基地位置及面積、土地及合法建築物、基地及周邊使用發展現況)
- (三)土地使用規定(使用分區、建蔽率及容積率)
- (四)建築物配置及設計圖說
- (五)申請容積獎勵項目及額度
- (六)附錄(適用範圍證明文件、同意書、合法建築物證明文件、重建計畫範圍內土地及建物謄本、土地及合法建築物所有權人清冊、簽證無畸零地及法空重複使用檢討文件、申請建築容積獎勵檢附文件、土地捐贈同意書及切結書)

## 參、關注議題

### 一、建築物高度及住宅區建蔽率亟待法令鬆綁

為配合中央「危老條例」第 7 條規定授權地方政府得酌予放寬危險及老舊建築基地之建築物高度及住宅區建蔽率，本府已研擬增訂「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 95 條之 3，放寬建築物高度比、後院深度比、住宅區建蔽率等規定，修正案已於 106 年 12 月 19 日函送貴會審議，俟審議通過後發布實施，將有利於小規模建築基地之更新重建。

### 二、簡化「合法建築物」之認定程序

依「都市危險及老舊建築物加速重建條例施行細則」第 2 條立法說明規定，適用危老條例之合法建築物區分為，領得使用執照及各地方政府實施建築管理前建造之建築物而未能取得使用執照者。

另關於合法建築物認定或申請補領使照建築物程序應依本市建管自治條例第 32、33、35 條申請合法建築物認定或補領使照程序。

惟申請危老重建之合法建築物係為拆除改建並非取得使用執照後提供使用，是否得擬簡化程序前開自治條例補領合法房屋證明及使用執照將報內政部釐清。

### 三、住戶重建利益分配整合不易，亟待專人輔導協助

危老重建住戶必須先行整合百分之 50 以上建物所有權人同意後，始得申請「耐震能力評估」，再整合全體土地及建物所有權人之同意，始能提具「重建計畫」申請重建。由於多數老舊建築物並未成立公寓大廈管理組織，且老屋重建涉及利益分配及費用分擔事宜，影響住戶權益甚鉅，亟待專業人力輔導協助住戶整合意見。

本府配合中央「內政部補助委外成立都市危險及老舊建築物加速重建輔導團申請作業及執行管考要點」，辦理臺北市都市危險及老舊建築物加速重建輔導團，故將委託民間團體協助辦理輔導團業務，包含本市危老重建推動師人才培訓講習推動、輔導民眾辦理耐震能力初步評估、詳細評估申請、駐點免費為民眾提供法令解說及危老法令宣導說明會等宣導作業，另經危老重建推動師評估可適用「危老條例」重建者，將協助建物所有權人提具重建計畫申請重建。

## 肆、策進作為

### 一、培訓「危老重建推動師」

為促使本市老舊房屋加速重建，本府都市發展局特訂定「臺北市危老重建推動師培訓及獎勵執行計畫」，將甄選有志於推動老屋重建的專業人士，經集訓整軍後成為「危老重建推動師」，免費為市民提供法令解說、協助社區住戶整合意願、輔導申請耐震能力評估。凡經評估可適用「危老條例」重建者，即協助提具重建計畫申請重建，主管機關並視推動師各階段輔導成效，衡酌個案戶數多寡，核予適度之獎勵金，藉以激勵推動師擔綱社區重建總顧問角色，提供宣導、諮詢、輔導、整合等有關事務，全程「一條龍」服務，俾加速本市老舊建築物之更新、改善市容觀瞻，並達到都市防災之目的。

### 二、廣設「危老重建工作站」

為便利老舊社區住戶就近諮詢需求，本府都市發展局將依「臺北市危老重建推動師培訓及獎勵執行計畫」，洽請本市各行政區公所，於107年7月份起開設「危老重建工作站」，並徵召有服務熱誠的「危老重建推動師」進駐輪值，免費提供諮詢服務。後續將再擴大具有意願的里辦公處或房仲業之服務據點，廣設「危老重建工作站」，達到在地化就近服務的目標。

### 三、專案輔導特定老屋評估重建

因應內政部 107 年 3 月 14 日令釋，海砂屋或震災受損紅黃單建築物均可適用「危老條例」申請重建，本府自 107 年 7 月份起，將專案輔導本市 46 棟「須拆除重建」海砂屋及 54 棟震災受損黃單建築物，指派專人赴社區進行蹲點服務，協助整合社區居民意見，積極輔導住戶申請重建。

### 伍、結語

#### 老屋重建、轉危為安

- 一、88 年 12 月 31 日以前興建之 6 樓以上建築物，預計 3 年內完成結構安全快篩，以達到改善建築物耐震能力及強化都市防災保障人民財產安全之目標，並使耐震能力評估補助經費，能聚焦於真正有評估需求之建築物。
- 二、培訓「危老重建推動師」，全市廣設多個「危老重建工作站」，協助社區民眾就近免費諮詢、全程輔導重建。
- 三、危老建物更新重建前，於整合規劃期間，輔導「階段性補強」，改善挑高軟弱層建物之耐震能力。