

中華民國 108 年 5 月 20 日
臺北市議會第 13 屆第 1 次定期大會

「C1/D1 土地開發案、大巨蛋案、公宅政策與包租代管成效、都市更新及危老建物改建方案（含臺北市都市景觀自治條例推動進度）」專案報告

臺北市市長 柯文哲

目 錄

「C1/D1 土地開發案」專案報告

壹、前言	1
一、計畫背景.....	1
二、基地條件.....	1
貳、現況說明	2
一、開發案甄選投資人辦理情形.....	2
二、執行進度說明.....	4
參、關注議題	5
一、經濟部投審會審議進度.....	5
二、最優申請人是否具財務能力及陸資議題.....	6
三、本開發案後續期程及效益評估.....	8
肆、策進作為	9
一、尊重投審會審議權責、積極溝通加速審議程序.....	9
二、推動後續作業程序，早日完成開發案.....	9
伍、結語	10

「大巨蛋案」專案報告

壹、前言.....	11
貳、現況說明.....	12
一、位置及範圍.....	12
二、體育園區開發內容及規模.....	13
三、大巨蛋施工過程.....	13
參、關注議題.....	14
一、大巨蛋之復工程序為何？.....	14
二、大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何及進度？.....	15
三、性能設計審查結果.....	15
四、建築技術規則建築設計施工編第 97、127 條疑義.....	17
五、都市設計審議辦理情形及主要議題.....	18
六、BOT 契約執行現況.....	19
肆、策進作為.....	20
一、契約後續履約作為.....	20
二、推動策略基本思維.....	21
伍、結語.....	21

「公宅政策與包租代管成效」專案報告

壹、前言.....	22
貳、現況說明.....	23
一、公共住宅執行情形.....	23
二、租金補貼執行情形.....	24
三、包租代管執行情形.....	27
參、關注議題.....	32
一、公共住宅推動進度.....	32
二、引導閒置空屋作為社會住宅.....	37
肆、策進作為.....	40
一、興建公共住宅.....	40
二、公共住宅用地盤點.....	42
三、租金補貼.....	42
四、包租代管.....	42
五、多元提供社會住宅.....	43
伍、結語.....	46

「都市更新及危老建物改建方案(含臺北市都市景觀自治
條例推動進度)」專案報告

(A)都市更新

壹、前言.....	48
貳、現況說明.....	48
一、建立公辦都市更新典範.....	48
二、協助推動民辦都更.....	51
參、關注議題.....	54
一、都市更新條例主要修法重點.....	54
二、都市更新條例修法本府因應作為.....	56
肆、策進作為.....	57
一、本府積極推動都市更新自治條例及相關子法修法.....	57
二、成立行政區都市更新諮詢工作站.....	58
伍、結語.....	58

(B)危老建物改建方案

壹、前言.....	59
貳、現況說明.....	60
一、辦理 6 層以上建築物結構安全快篩診斷.....	60
二、加強危老重建相關法令宣導.....	61
三、受理重建計畫申請及審查.....	61
四、輔導危老宅重建意願整合.....	62
五、培訓危老重建推動師，廣設危老工作站.....	62
參、關注議題.....	63
一、放寬無產權登記之老屋適用危老條例.....	63
二、延長危老條例及時程獎勵之申請期限.....	63
三、「市有地」參與危老重建亟待法令鬆綁.....	64
肆、策進作為.....	64
一、輔導震損屋申請危老重建.....	64
二、修訂耐震能力評估及補助相關費用.....	64
三、加速危老重建計畫之審核.....	65
四、廣為宣導危老重建，整合民眾重建意願.....	65
伍、結語.....	66

(C)臺北市景觀管理自治條例推動進度

「C1/D1 土地開發案、大巨蛋案、公宅政策與包租代管成效、都市更新及危老建物改建方案（含臺北市都市景觀自治條例推動進度）」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「C1/D1 土地開發案、大巨蛋案、公宅政策與包租代管成效、都市更新及危老建物改建方案（含臺北市都市景觀自治條例推動進度）」市政議題提出專案報告，敬請持續給予策勵與支持。

「C1/D1 土地開發案」專案報告

壹、前言

一、計畫背景

C1/D1（東半街廓）土地開發案為西區門戶計畫中的亮點計畫，配合本府推動西區門戶計畫重新啟動，並採國際標方式招商。本案於106年4月25日業依「捷運土地開發投資甄選暨權益分配標準作業程序」及政府採購法，經公開評選程序，委託專業顧問（仲量聯行股份有限公司）協助辦理財務評估及招商作業，並由政風處透過廉政署協調臺北地檢署跨域協助，導入廉政治理機制成立廉政平臺，迄今已召開10次廉政平臺會議，讓防弊措施延伸至前端的預防工作，共同營造廉能公務及公開透明投資環境，完成首都重大開發案。

二、基地條件

基地位於臺北車站特定專用區內，地面層以重慶北路兩側區分成C1與D1（東半街廓）兩基地，基本資料如表1：

（一）土地面積及權屬

表1 基地土地面積及權屬

項目	C1 基地	D1 基地	合計
土地面積	13,078 m ² (3,956 坪)	18,515 m ² (5,600 坪)	31,593 m ² (9,556 坪)
地號	中正區公園段一小段 188-6、188-11、 188-18、188-29、188-16	中正區公園段一小段 192、192-16、192-20、 192-21、192-22、192-15	-
土地權屬	● 臺北市政府(財政局、捷運局)持分比例：81.648% ● 38 位私地主持分比例：18.352%	● 中華民國(交通部臺鐵局)持分比例：94.499% ● 中華民國(交通部鐵道局)持分比例：5.501%	

(二) 土地使用管制規定

依本府 95 年 10 月 16 日府都規字第 09535175800 號「擬定臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案」、96 年 11 月公告之「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)開發內容及管制規定」及臺北市土地使用分區管制自治條例(原為臺北市土地使用分區管制規則)等規定,如表 2。

有關本案建築設計規範,另依 107 年 3 月 6 日「臺北車站特定專用區 C1、D1 東半街廓聯合開發區(捷)細部計畫案都市設計管制要點」補充設計規範事項辦理。

表 2 基地土地使用管制

項目	C1	D1 東半街廓	小計
土地面積(坪)	3,956	5,600	9,556
建蔽率	不予規定	不予規定	-
容積率	1150%	1150%	-
使用分區	捷 2	捷 1	-
容積樓地板(坪)	45,495	64,409	109,904
允許使用項目 (適用商四組別)	<ul style="list-style-type: none">● 不得做住宅使用● 可做為一般服務業、金融保險業、健身服務業、旅遊及運輸服務業、一般旅館業及國際觀光旅館業等；日常零售及餐飲等不可超過允建樓地板面積之 40%		

貳、現況說明

一、開發案甄選投資人辦理情形

(一)本開發案於 107 年 3 月 31 日正式公告徵求投資人,6 月 15 日公告「甄選文件釋疑及第 1 號補充公告」、8 月 17 日公告「第 2 號補充公告」、8 月 31 日公告「第 3 號補充公告」,並於 10 月 1 日上午 11 時截止收件,當日下午

午 2 時進行啟封會議，共有 2 組團隊申請人投標：

1. 藍天電腦股份有限公司及宏匯股份有限公司。
2. 香港商南海發展有限公司 Nan Hai Development Limited 及馬來西亞商馬頓有限公司 Malton Berhad。

(二)依據本開發案甄選文件規定，係採資格審查、規格評審及價格評比 3 段式開標，於 107 年 10 月 1 日公告評選作業程序。本府於 11 月 30 日公告資格審查結果、12 月 24 日公告規格評審結果、12 月 27 日完成價格評比，並公告評比結果。

1. 資格審查：

- (1)申請人資格條件包括：至多五法人共同申請、申請保證金 5.37 億元、符合法令規定及投資人須知所訂條件之公司法人、出具 C1 地主合作意願書、近 10 年單一建築實績不低於 100 億或累積不低於 300 億、流動資產不低於流動負債、總負債金額不超過淨值 3 倍、速動比率不低於 10%、最近 1 年（106 年）淨值合計不低於 160 億等。
- (2)本府秉持公平、公正方式，嚴謹執行審查程序，並由專業服務顧問協助，於政風單位、廉政平臺監督下，順利完成資格審查，於 107 年 11 月 27 日核定後，11 月 30 日將資格審查結果在捷運局網站、臺北市公有土地開發聯合招商網及公共政策網路參與平臺網站，公開 2 組申請人皆符合本開發案規定的開發財務能力資格。

2. 規格評審：

- (1)依甄選文件規定，規格（開發建議書）評審平均得分需高於 80 分（含本數）者，始能成為合格申請人。規格評審評分項目，共分為團隊經驗實績、設計與興建計畫、營運管理計畫、財務計畫、對都市發展貢獻以及簡報與答詢六大項目。
- (2)通過資格審查的 2 組申請人已於 107 年 12 月 14 日參加第 2 階段規格（開發建議書）評審會議；經 17 位評選委員全數出席（外聘委員共 10 位）評選後 2 組申請人得分均超過 80 分，通過規格評審，評選結果於 12 月 24 日經本府正式核定後，公開於捷運局網站、臺北市公有土地開發聯合招商網及公共政策網路參與平臺網站。

3. 價格評比：

本開發案於 107 年 12 月 27 日開啟價格封，完成價格評比，並公告結果，由香港商南海發展團隊獲得最優申請人資格，其提出承諾土地所有權人最低分配比率 C1 基地 66.4%、D1 基地 66.0%及回租租金（首年平均月租金單價）每坪 2,602 元，計算價格評比得分為 90.002 分為最高分，並取得最優申請人資格；藍天電腦團隊價格評比得分次高，則為次優申請人。

二、執行進度說明

- (一)本開發案採國際標招商，係為吸引國內外優良之投資團隊參與投資，所有投資金額均須專款專用且財務獨立，達到順利推動本開發案之目的，故依投資人須知規定，最優申請人應成立新專案公司，與本府簽訂投資契約，

並於契約簽訂前須繳納履約保證金 19 億 4,256 萬元。

- (二)最優申請人申請投資設立新專案公司相關文件已由經濟部投資審議委員會審議中，俟新專案公司經經濟部投審會核准並設立後，與本府簽訂投資契約。

參、關注議題

一、經濟部投審會審議進度

經濟部投資審議委員會(以下簡稱投審會)於 108 年 1 月 25 日收受最優申請人提出在臺設立新專案公司之投資申請，惟投審會多次要求最優申請人補件及說明。另投審會分別於 108 年 2 月 22 日、2 月 26 日及 3 月 6 日 3 度函請國家安全局、陸委會、中央銀行外匯局、經濟部工業局、內政部、文化部、國發會、金管會、外交部及本府等 10 個機關表示意見；其後，投審會於 4 月 17 日再度函請最優申請人補件，要求最優申請人於 5 月 13 日前補正資料，否則申請案將予駁回。

針對投審會與最優申請人及審查單位間之補件及審查往來(含公文書及 e-mail)，概述如下：

- (一) 108 年 1 月 30 日投審會要求最優申請人補件。(108 年 2 月 2 至 10 日為農曆年假)
- (二) 108 年 2 月 15 日最優申請人回覆投審會 108 年 1 月 30 日補件要求。
- (三) 108 年 2 月 18 至 20 日投審會審查後有疑義，最優申請人分別以電子郵件回覆投審會疑義。
- (四) 108 年 2 月 22 日投審會發函，將最優申請人申請設立新專案公司相關文件函請國家安全局、陸委會、中央銀行外匯局、經濟部工業局、內政部、文化部、國發會、外交部及本府等 9 個機關，就所管業務提供審查意見。

- (五) 108 年 2 月 23 日投審會再次要求最優申請人補件。
- (六) 108 年 2 月 26 日投審會函請本府就「經濟民主連合」等團體之陳情函併原案審查、最優申請人函覆投審會 2 月 23 日補件要求、投審會再次要求最優申請人補件。
- (七) 108 年 3 月 3 日最優申請人以電子郵件回覆投審會 2 月 26 日補件要求。
- (八) 108 年 3 月 4 日投審會審查後有疑義，仍要求最優申請人說明，最優申請人復以電子郵件回覆投審會疑義。
- (九) 108 年 3 月 5 日本府正式函覆投審會本案審查意見，並請投審會加速相關審議作業程序。
- (十) 108 年 3 月 6 日投審會再次提供最優申請人之補件資料，並發函國家安全局、陸委會、中央銀行外匯局、經濟部工業局、內政部、文化部、國發會、金管會、外交部及本府審查，請求提供審查意見（新增金管會，計 10 個機關）。
- (十一) 108 年 3 月 8 日本府再次函覆投審會審查意見。
- (十二) 108 年 3 月 20 日立法院經濟委員會決議，要求投審會在審核完竣前，應到該委員會進行專案報告。
- (十三) 108 年 4 月 17 日投審會再次函請最優申請人補件，並限期於 5 月 13 日補正相關事項，否則申請案將予駁回。

二、最優申請人是否具財務能力及陸資議題

(一) 最優申請人是否具財務能力

1. 本開發案甄選文件規範申請人應符合財務能力規範，本府於資格審查階段依最優申請人提出經我國會計師簽證之 106 年財務報告，檢視最優申請人均符合最近 1 年淨值合計不低於 160 億元、總負債金額不超過淨值 3 倍、流動資產不低於流動負債及速動比率不低於 10% 等財務

資格規定；並經本開發案之專業服務顧問針對 2 家公司進行實地徵信作業，確認最優申請人之組合未達“陸資企業”認定之標準；個別成員之財務評等，依據該企業之實收資本額或財報淨值在該國之表現均屬優良(約屬於該地區前 6%之大型企業)，且整體營運評估屬於低風險或最低風險。

2. 本開發案最優申請人為香港商南海發展有限公司及馬來西亞商馬頓有限公司，其中南海發展公司與媒體所述南海控股公司分別為 2 個財務獨立之實體。就部分媒體報導南海控股公司負債比過高的問題，可能係香港財報會計原則與我國認定標準不同，例如香港對權益法投資係採原始投資成本認列，故會有淨值低估、負債比較高的情形，惟南海控股公司並非本開發案之投標公司，財務能力非屬本開發案資格審查範圍。
3. 本開發案最優申請人之團隊經驗實績、興建、營運及財務計畫等，均於其所提送之開發建議書中述明，並經評選委員評選後，成為合格之申請案。

(二)最優申請人是否為陸資

1. 本府已於資格審查階段就申請人團隊之股東背景及最終受益人等進行審查，同時依經濟部核發之公司登記資料、經濟部投審會公告之陸資來臺投資事業清單等政府所核發之官方文件及資訊等，未發現有「大陸地區人民來臺投資許可辦法」第 3 條所稱大陸地區人民、法人、團體或其他機構有直接或間接持有該公司股份或出資總額逾 30%或對該公司具有控制能力之情事。
2. 本府為確保一切符合法令，除了已經審查最優申請人之

股東成分（含股東持股比例、最終受益人等），並另行規定最優申請人成立之新專案公司之營業項目必須註冊登記住宅及大樓開發租售業、不動產租賃業，且於營運期滿前不得刪除任一營業項目，以確實符合本開發案之目的及相關法令規定。依大陸地區人民來臺投資許可辦法等相關法令，我國並未開放陸資公司在台投資登記有上開營業項目之事業，故陸資公司依法、依約均不得參與本案之投資開發，已將陸資公司排除在外

3. 另本府於資格審查階段，南海發展公司係一港資公司，另追查其上層股東南海控股公司之股東結構及最終受益人亦多為港資，中央匯金透過中國建設銀行間接持有南海控股 0.09% 之公司權益、10.29% 之抵押權益，兩者均為擔保權益，僅為融資借款性質，並非實質擁有股權之股東。

三、本開發案後續期程及效益評估

（一）開發期程規劃

本開發案投資人須知之規定，最優申請人應成立新專案公司，並於執行機關所發簽訂本開發案投資契約之書面通知送達起 30 日內完成與本府之簽約程序。本開發案簽約後本府將要求新專案公司加速辦理都市設計審議、環境影響評估等申請建照前之相關作業；最優申請人之開發期程規劃，預計於 109 年中取得建造執照、113 年完工並取得使用執照、114 年正式開幕營運；惟實際開發期程仍須依投審會實際審議進度再要求最優申請人檢討修正。

（二）開發效益評估

預估本開發案開發期間每年可帶動營造及周邊產業經濟年

產值約 255 億元；興建完成營運後，預估可創造約 1.9 萬個就業機會、本府每月還可向投資人收取約 1.64 億元的回租租金。此外，初估每年可為公庫增加 12.5 億元以上的地價稅及房屋稅收，並有約 2.1 億元之營業稅收。

肆、策進作為

一、尊重投審會審議權責、積極溝通加速審議程序

依投資人須知規定，最優申請人應成立新專案公司與土地開發主管機關簽訂投資契約；又因最優申請人係境外公司，須報請投審會核准新專案公司之成立；惟新專案公司成立之審查係為投審會之權責，審查時間實非本府所能掌控。本府除了於 108 年 3 月 5 日回復投審會審查意見函中，表達請投審會加速審議作業程序外，3 月 27 日由彭副市長親自率隊拜訪經濟部王美花次長（兼投審會主任委員），除了表達本府尊重投審會之准駁權外，也強調希望投審會儘速作出決議，本府才能推動後續作業。

二、推動後續作業程序，早日完成開發案

捷運局將持續洽請投審會依權責儘速完成審議，後續也將視投審會之審查結果，依投資人須知規定辦理後續相關作業；若最優申請人順利完成設立新專案公司之申請，並繳納履約保證金，將與本府完成投資契約簽訂。另若最優申請人設立新專案公司遭投審會駁回，依本案投資人須知規定，得由次優申請人遞補或重新公開徵求投資人。

此外，為順利推動本開發案之進行，本府設有開發案專案小組，由彭副市長擔任召集人，整合捷運局、財政局、法務局、政風處、都市發展局、交通局及環保局等相關局處，以加速本開發案簽約後相關作業之推動，期早日實現「國家門戶，首都地標」

的願景，與民間投資人、地主共創三贏。

伍、結語

本府近年積極推動西區門戶計畫，C1/D1 土地開發案作為西區門戶計畫中重要計畫之一，本府重新啟動招商並採國際標方式徵求投資人，自始秉持公平、公正及公開之態度，恪守相關法令及甄選文件規範辦理，並由專業服務顧問協助，在政風單位、廉政平臺監督下，嚴謹執行本開發案招標程序，於 107 年 12 月 27 日公告最優申請人。本府將俟投審會審議結果，儘速積極推動本開發案之進程，期早日為每一位市民與國人帶來耳目一新的國家門戶，創造公、私部門最大效益。

「大巨蛋案」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，本府計畫於原松山菸廠範圍內興建臺北文化體育園區，並於 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」。嗣於 95 年 10 月 3 日以 BOT 方式與遠雄巨蛋事業股份有限公司（以下簡稱遠雄巨蛋公司）簽約於臺北體育園區（以下簡稱體育園區）內興建可容納 4 萬觀眾席位之室內多功能體育館及附屬設施（以下統稱大巨蛋）。如圖 1。



圖 1 大巨蛋規劃示意圖

大巨蛋工程之興辦係依行政院 81 年 8 月函示辦理，而其興建地點歷經多年研究、討論後，始於 91 年 3 月奉行政院核定於目前辦理位址。另全案經本府於 95 年 10 月以 BOT 方式簽約委由遠雄巨蛋公司興建及營運後，外界雖屢有選址欠妥、建築量體過大、逃生避難困難、契約未訂列營運權利金等相關質疑；惟其均屬本府早年之行政裁量作為，當時或有其社會需求及時代背景考量，但自 103 年 12 月 25 日柯市長上任後，為解決多年遺留問題，仍積極處理各項應辦工作，期能營造安全之體育運動環境，並為市府及市民爭取最大權利。

貳、現況說明

一、位置及範圍

體育園區北臨菸廠路，西臨光復南路，南臨忠孝東路，東北側與臺北文化園區相臨，範圍如下圖 2。

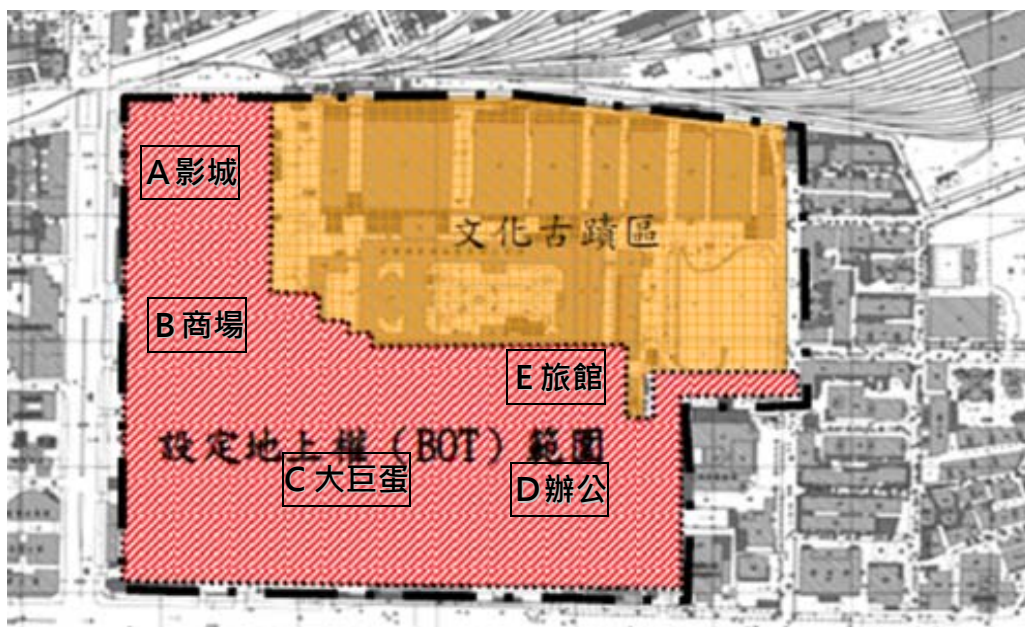


圖 2 臺北文化體育園區範圍

二、體育園區開發內容及規模

體育園區之基地總面積為 10.2094 公頃，內含 A 影城棟(總樓地板面積約 7,761 坪)、B 商場棟(總樓地板面積約 2 萬 7,059 坪)、C 大巨蛋棟(總樓地板面積約 3 萬 7,021 坪)、D 辦公棟(總樓地板面積約 1 萬 424 坪)及 E 旅館棟(總樓地板面積約 1 萬 6,045 坪)，全區總樓地板面積約 9 萬 8,310 坪。

三、大巨蛋施工過程

體育園區開發案經循序完成各項審議作業後，遠雄巨蛋公司乃接續進行大巨蛋之施工作業，其主要過程如下：

- (一)100 年 6 月 30 日：核發建造執照。
- (二)101 年 3 月 19 日：工程開工。
- (三)104 年 5 月 20 日：因大巨蛋工程有 81 處主要構造與核定之建造圖不符，經都發局依「建築法」第 58 條規定，勒令停工。
- (四)105 年 9 月 8 日：基於公共安全考量，都發局函請施工廠商遠雄營造股份有限公司（以下簡稱遠雄營造公司）儘速進場施作損傷維護工程、防洪排水系統、屋頂鈦版相關工程、全區地下室完整結構體工程、防火披覆&防火漆（巨蛋棟+商場棟+影城棟）、PC 看台版結構工程、巨蛋帷幕牆相關工程等 7 項工程。
- (五)106 年 4 月 24 日：基於公共安全考量，都發局再函請遠雄營造公司儘速進場施作商場帷幕牆相關工程、商場棟屋頂結構相關工程、辦公棟 2F 雨庇及外牆相關界面工程、影城棟 3F 雨庇及外牆相關界面工程、辦公棟屋頂造型柵欄、影城棟帷幕牆相關工程、影城棟屋頂結構相關工程等 7 項工程。
- (六)106 年 6 月 8 日：內政部營建署審查核可遠雄巨蛋公司提

報之防火避難性能資料。

- (七)107年6月27日：遠雄巨蛋公司提送變更設計資料供本府審查。
- (八)107年7月24日：經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都審委員會）幹事會審查後，請遠雄巨蛋公司補齊資料送都審委員會審議。
- (九)107年8月17日：遠雄巨蛋公司提送修正版之變更設計資料供本府審查。
- (十)107年9月20日：都審委員會第1次開會審議，未予同意通過；其後續依遠雄巨蛋公司重送資料，於107年11月1日、108年1月3日、3月28日開會審議，但仍未能同意遠雄巨蛋公司送審之資料，現由遠雄巨蛋公司持續研修中。

參、關注議題

一、大巨蛋之復工程序為何？

大巨蛋工程前因有81處主要構造與核定之建造圖不符，違反「建築法」第58條規定，經都發局於104年5月20日勒令停工。其後，遠雄巨蛋公司不服停工處分而提起行政訴訟，案經最高行政法院於108年4月30日判決確定停工處分合法無誤。

依後續應通過都審、環差等相關程序，並依建築法辦妥建照變更設計，始得復工。

本案因未按圖施工部分須辦理都審變更設計程序，案經107年9月20日、107年11月1日、108年1月3日、108年3月28日等4次都審委員會審議，後續俟遠雄公司依委員會決議修正完竣檢送報告書過府後，須再提都審委員會審議，倘經委員會審議通過，須俟環評程序完成後，始得辦理都審核定事宜。

二、大巨蛋目前可施作之防災維護項目為何及進度？

本案經最高行政法院判決確定停工處分無誤，目前工地仍屬違反建築法第 58 條之停工處分狀態，惟為維護公共安全依建築法第 63 條及最高行政法院所發布新聞稿之判決意旨，工地仍應有維護安全及防範危險相關措施。遠雄巨蛋公司共提出下列 14 項安全維護工項，並經本府同意施作。

- (一) 損傷維護工程
- (二) 防洪排水系統
- (三) 屋頂鈦版相關工程
- (四) 全區地下室完整結構體工程
- (五) 防火披覆&防火漆(巨蛋棟+商場棟+影城棟)
- (六) PC 看台版結構工程
- (七) 巨蛋帷幕牆相關工程
- (八) 商場帷幕牆相關工程
- (九) 商場棟屋頂結構相關工程
- (十) 辦公棟 2F 雨庇及外牆相關界面工程
- (十一) 影城棟 3F 雨庇及外牆相關界面工程
- (十二) 辦公棟屋頂造型柵欄
- (十三) 影城棟帷幕牆相關工程
- (十四) 影城棟屋頂結構相關工程

本府同意施作前揭 14 項防災維護工項，並非同意大巨蛋可以復工；在未獲正式核定復工前，如有違反停工處分，擅自施作防災維護工項以外之情形，本府將依法強制拆除擅自施工部分或勒令恢復原狀。

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 2 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，本次變更更為全區 5 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 條之走廊寬度與直通樓梯總寬度。2 次變更設計核定範圍如圖 3、4 所示：

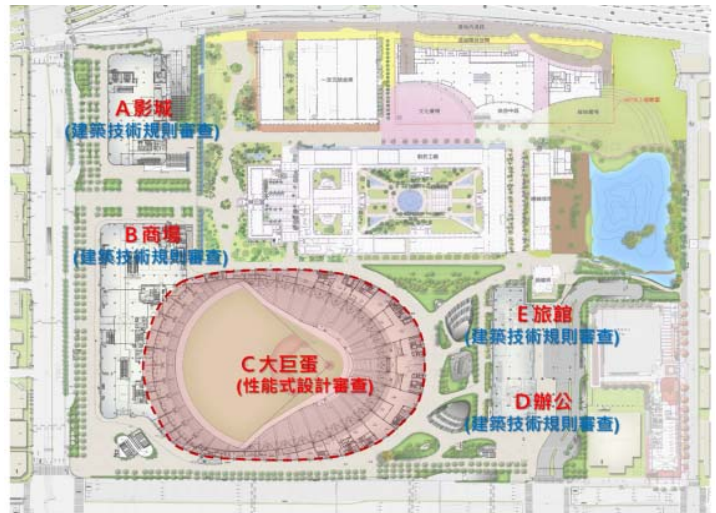


圖 3 101 年 1 月 13 日防火避難性能第 1 次變更設計核定範圍

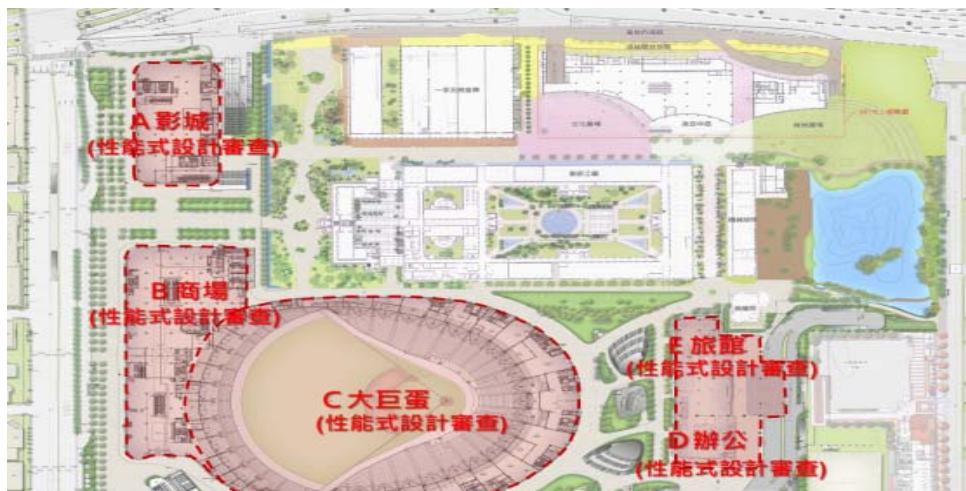


圖 4 106 年 6 月 8 日防火避難性能第 2 次變更設計核定範圍

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 m²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，如圖 5。

藉由多次與台灣建築中心及遠雄公司的開會過程，在本府的努力下，地下停車空間得以增設 6 座安全梯及防火區劃等設施，變更後的性能設計結果，可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。

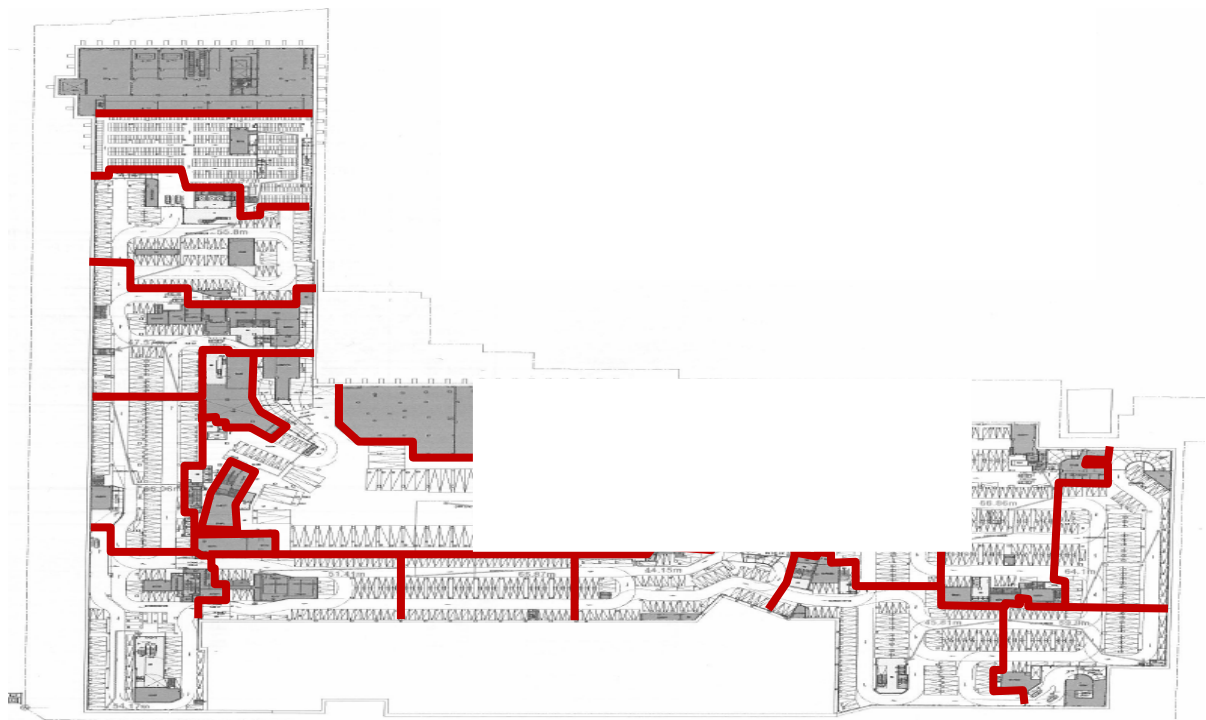


圖 5 地下 5 層停車空間平面圖

四、建築技術規則建築設計施工編第 97、127 條疑義

大巨蛋編號 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，且均屬供性能驗證（樓層避難）檢討使用之樓梯，應屬依法須留設之樓梯，但這 11 座樓梯因非戶外安全梯，並未設置 1 小時以上防火時效之防火區劃，可能與建築技術規則建築設計施工編第 97 條規定安全梯構造不符。為維護民眾安全，本府建議遠雄巨蛋公司將這 11 座樓梯納入性能審查，或由本案防火避難性能設計評定機構

台灣建築中心說明，該等樓梯於評定時所設定之構造功能、用途，並說明該等樓梯是否因申請排除樓梯總寬度及步行距離之規定，併性能審查一併考量而免檢討符合建築技術規則第 97 條之構造規定，再經中央主管建築機關確認。

另有關本案涉及建築技術規則建築設計施工編第 127 條部分，遠雄巨蛋公司於建造執照中申請體育館棟係作 A-1 類組體育場館用途使用，並未申請演藝場及集會堂用途，無須檢討建築技術規則 127 條；但依照遠雄巨蛋公司提送之投資執行計畫書內容顯示，體育活動佔 59.1%，意即未來將有 40.9%作為其他活動如集會、演唱會等之使用。依建築技術規則建築設計施工編第 127 條規定，作為該等用途使用其地下層觀眾席應位於地面下 7 公尺以內，而本案體育館棟觀眾席主層位於基地地面以下 10.5 公尺，不符合第 127 條規定。故基於公共安全及民眾權益考量，本府要求遠雄巨蛋公司應依未來實際使用用途，將演藝場、集會堂納入申請項目，並依規定程序辦理後續申請審查作業。

五、都市設計審議辦理情形及主要議題

本案業已召開 4 次都審委員會進行審議，委員會針對各議題逐項討論，會議全程直播，公開透明，現場亦開放記者媒體及關心的民意代表、民眾與團體發言表達意見，實際落實公共議題公民參與。另針對遠雄巨蛋公司提出之防災避難人數電腦模擬結果，委員與遠雄團隊之防災顧問就各項參數及災害情境模擬充分交換意見，且大巨蛋當地里長也提出應將散場計畫與交通尖峰重疊之對策妥善考量，希望未來能有個好用安全的大巨蛋。

本案歷經 4 次委員會審議結果，議題聚焦於都市防災之防災避難人數計算、消防救災動線及 57 輛大客車臨停車位規劃等 3 大議題，相關決議如下：

- (一)都市防災之防災避難人數計算，以 59833+X 為基礎進行，防災避難電腦模擬參數維持第 514 次委員會（108 年 1 月 3 日召開）決議辦理，請設定各種災害情境條件，如地震、火災、恐攻…等，以確認不同類型災害發生時，疏散出入口數量及位置。除前項條件外，亦可將前次委員會同意的 3 個疏散點之模擬結果併提委員會討論。並請考量擁擠條件下之人員疏散步行速度 0.6m/s 之模擬情境，請遠雄團隊之防災顧問評估檢討後，提下次都審委員會討論。
- (二)消防救災動線議題之修正結果予以確認。惟請遠雄團隊考量，當人員避難疏散至戶外時，如何讓消防車順利進與出，相關動線請納入後續營運計畫評估。
- (三)57 部大客車臨停車位規劃，原則尊重交通局與體育局確認臨停車位在松菸文創北側之規劃方案，及大客車出場動線不影響市民大道流量。惟停等空間必須以清楚圖說標註，且後續營運階段散場時間與下午五六點交通尖峰時間重疊之散場計畫及交通管理策略應補充說明，及捷運營運狀況納入前開說明。

六、BOT 契約執行現況

- (一)大巨蛋工期展延爭議於 104 年 6 月 29 日進入仲裁程序，遠雄巨蛋公司原主張應展延工期天數為 890 日，後修正為 459 日，案經為期近 9 個月的詢問，仲裁庭於 105 年 3 月 22 日判定得展延工期天數 110 日，展延後之興建期限為 104 年 4 月 17 日。
- (二)105 年 3 月 23 日遠雄巨蛋公司再就「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」等三項提出工期展延仲裁，請求一併

展延工期及許可年限 1,452 天。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之要求及為配合環評及都審委員意見所做的修改，第三部分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，故作出下列判定：

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，展延營運許可年限至 146 年 7 月 20 日止，計 180 日。

(三)106 年 12 月遠雄巨蛋公司另以「借用場地辦理臺北世界設計大展 36 天」、「天候因素 8 天」及「地下障礙物 137 天」三部分，聲請仲裁展延許可年限 181 天。案經仲裁庭於 107 年 10 月 29 日判定展延許可年限 181 天，至 147 年 1 月 17 日。

(四)106 年 12 月遠雄巨蛋公司以「截至 107 年 1 月 31 日止，行道樹遷移延宕 697 天」為由，再次聲請仲裁，提請展延興建及營運許可期限，目前仲裁庭刻正評議中，預定於 108 年 5 月作出仲裁判斷。

肆、策進作為

一、契約後續履約作為

大巨蛋工程前經本府都市發展局於 104 年 5 月 20 日勒令全面停工，並經最高行政法院於 108 年 4 月 30 日判決確定上述停工處分無誤；惟因遠雄巨蛋公司就「截至 107 年 1 月 31 日止之行道樹遷移延宕 697 天」部分所提之仲裁案尚未獲判斷定案，故有關工程興建期程之截止日期後續可能仍有變數。

此外，本府亦多次行文遠雄巨蛋公司，應針對未按圖施工部分負起積極改善作為，持續要求並協助遠雄巨蛋公司改善問題，後續遠雄公司應完成都市設計審議、環境影響差異分析等程序，再依建築法辦妥建照變更設計後，始得復工。而遠雄巨蛋公司業於 105 年 9 月 7 日以正式書面回應願意依本府之標準接受相關單位審查，故本府暫不行使並保留終止契約之權利，期能早日完成復工程序，復工後即啟動議約程序，以維護本府權益。

二、推動策略基本思維

本府若採取終止契約，遠雄巨蛋公司必定不服而提起訴訟，惟本案自招標迄今歷經多年，所花費金額龐大，且案情複雜，訴訟過程勢必造成雙方長年纏訟，實非本市最佳選項。又大巨蛋係國人引頸期盼之重大建設，若拆除大巨蛋，實非最有利之選擇，故本府選擇暫時保留終止契約的權利。

伍、結語

本府將持續秉依「堅持公安、依法行政、依約辦理」之原則，要求遠雄巨蛋公司趕辦涉及公共安全工項，並就未按圖施工部分，負起積極改善作為；另將以不刁難、不放水態度，透過公開、透明方式辦理工程變更設計案之都市設計審議、環境影響評估差異分析審議、建造執照變更等相關宜，俟依法完成各項規定程序後，始同意全面復工。

「公宅政策與包租代管成效」專案報告

壹、前言

臺北市近年來因金融面、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，房價所得比由 95 年的 8.25 倍上升至 106 年的 15.12 倍，一般市民買不起房子，年輕人亦須不吃不喝 15 年才買的到，購屋痛苦指數 10 年間遽增 1.83 倍，而租屋市場由於法令的不健全及地下化發展，投資處分大於經營管理的收益，租屋市場不成熟，讓弱勢家庭在租屋市場面臨租不到及租不起的問題，居住問題已成為市民之痛。

對於公有出租住宅需求高，但是目前本市公共住宅的供給量僅有全市戶數的 0.8%，影響市民及弱勢族群居住權益，同時也造成都市人口逐年老化的現象日趨嚴重。另一方面，依據內政部營建署低度使用(用電)住宅調查分析資料顯示，本市長期（連續 12 個月）閒置住宅約有 3.7 萬戶，本市人口密度高且土地資源有限，以健全都市發展與機能的角度而言，閒置空屋為都市可運用的資源，本府期望透過政策配套，讓閒置空屋也具有社會住宅的功能。因此，在中央及各縣市政府積極推動社會住宅的同時，如何引導閒置住宅進入租屋市場，亦為現階段中央及各縣市政府應予重視的課題。

以各國推動社會住宅的經驗來看，具有一定社會住宅的存量，有助於社會穩定，而依住宅法的執行內容包括住宅補貼及社會住宅等多元政策。因此，本府依據住宅法規定持續推動直接興建公共住宅等公有住宅協助，同時運用租金補貼、包租代管等政策工具，整合公私住宅資源，落實居住正義。

貳、現況說明

一、公共住宅執行情形

公共住宅政策自市長就任以來，即盤點興建 2 萬戶公共住宅基地，排定長期興建計畫期程及財源籌措計畫，以先期規劃訂定後續設計方向，並於規劃時採都市計畫、都市設計及建築管理併行作業的方式，以加速作業時程的策進推動方式興辦公共住宅。

另因應貴會審查預算附帶決議及但書，市府推動公共住宅政策應妥善與在地居民溝通，本府爰依往例積極與公共住宅基地週邊居民溝通說明，就公共住宅興建後引進人口可能產生交通衝擊、公共設施服務水準下降等疑慮詳為充分說明，而部分民眾則於溝通過程中希望本府能引進相關公共服務，並提供回饋措施。

本府考量居民感受及實際交通問題須透過長期規劃解決，因此部分基地採調降戶數方式，以現有容積量體開發；部分調整開發期程緩建，並持續與居民溝通，期可盡量解決居民的疑慮。公共住宅戶數調降表詳如表 3。

另外為提供市民更多的服務與照顧，除住宅單元外，部分公共住宅尚設置有區民活動中心、托嬰中心、老人服務中心、老人日間照顧中心等公共服務空間。在設計階段，考量綠建築、智慧建築、環保節能、通用設計無障礙之理念；在施工階段，加強施工品質的管控與督導；在未來維護管理時，則導入專業物業管理及扣點制度，以提供公共住宅優質環境及生活服務。公共住宅基地社福設施參建情形詳如表 4。

相較過去國宅品質，新建公共住宅除擁良善品質居住空間外，亦可享受多元便利的公共設施與社福設施、加上大而完整的開放空間與綠化面積，生活機能完整，將成為複合式公共服務園

區與全能的生活領域，建立一個全新的居住模式。

表 3 公共住宅基地興建戶數因應民眾意見檢討調降彙整表

基地	原戶數	現戶數	調降數
華興段	411	179	232
景美運動公園南側一期基地	147	90	57
景美女中調車場	396	186	210
南港區台電中心倉庫	1,393	372	1,021
六張犁營區 AB 街廓	973	709	264
三興段公宅基地	710	560	150
信義區廣慈公宅	2,800	1,520	1,280
合計	6,830	3,616	3,214

表 4 公共住宅基地社福設施參建情形表

類型	處數	面積(m ²)
幼兒園	16	18,777
公共托育家園(社區公共保母)	15	2,115
托嬰中心	8	3,157
托老(老人日照、長照、服務中心、活動據點等)	17	18,018
身心障礙(日間機構、會所、日照中心、住宿機構、居住家園等)	20	20,503
小規模多機能服務	4	4,053
合計	80	66,600

二、租金補貼執行情形

(一)整合住宅租金補貼

本府自 96 年起配合內政部辦理住宅租金補貼方案，惟內政部齊頭式補貼對於本市弱勢族群助益有限，本府乃提出精進修正方

案如下：

1. 為鼓勵生育，於 101 年推出「租事順利、好孕多更多」租金補貼加碼方案，104 年再精進針對租金補貼申請合格且具本市列冊低收入戶身份資格者加碼補貼。
2. 住宅法於 106 年 1 月修法後，確定租金分級補貼方向，為健全本市租金補貼制度，106 年社會局及都發局率先全國，以不低於原有福利及與現行制度架接為原則，共同研商以「合理負擔」、「最適居住面積」及「家戶人口數」3 項原則，制定租金分級補貼標準，每戶補貼額自 3,000 元至 1 萬 1,000 元不等。
3. 自 107 年起每年再增加一次申請租金補貼機會。102 至 107 年租金補貼辦理情形如下圖 6，租金補貼核准戶數由 102 年的 6,543 戶增加至 107 年的 1 萬 1,561 戶，成長 1.77 倍，已有一定成效。

資料日期:108 年 4 月 30 日

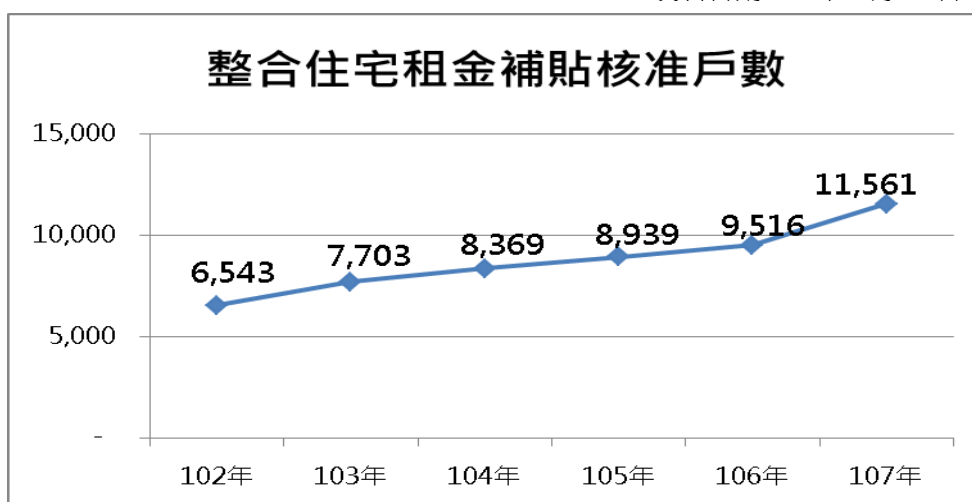


圖 6 102 至 107 年租金補貼核准戶數示意圖

(二)低收入戶租金補貼

對未及申請內政部整合住宅租金補貼之低收入戶市民，提供另一項租屋協助，辦理「臺北市低收入戶承租住宅租金補貼」方

案，持續照顧弱勢居住需求，以減輕其租屋負擔。107 年度低收入戶承租住宅租金補貼計有 497 戶符合補貼資格。

(三)原住民族租金補貼

為照顧原住民族，除得依都發局訂定之租屋補貼規定申請租屋補助外，原民會亦考量原住民族之家庭組成、住宅狀況、所得、動產及不動產基準，訂定相關補助規範，原住民可視自身條件擇優申請。

(四)身心障礙者房屋租金補貼

為使身心障礙者得到適宜之居所，本府依身心障礙者權益保障法規定，提供房屋租金補貼，減輕身心障礙者經濟負擔及協助安居本市，並持續宣導市民可依自身情形及家庭狀況，申請本府住宅分級租金補貼方案，以整合整體住宅資源。

(五)公共住宅分級租金補貼

1. 依據「住宅法」25 條¹及「臺北市社會住宅出租辦法」第 12 條²規定，本市公宅於招租前皆委託估價師估算公宅周邊各類新舊住宅行情作為市價依據，綜整考量合理負擔及使用者付費原則後再以 85 折作為公共住宅租金定價。另自 106 年起，以「使用者付費」及「合理租金負擔」原則，考量公宅承租戶之租金負擔能力，依據各家戶所得、房型（人口數）提供 3,000 至 1 萬 1,000 元之分級租金補貼，如表 5。

¹ 依住宅法第 25 條規定：「社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之」。

² 臺北市社會住宅出租辦法第 12 條規定：「社會住宅收取之租金及管理維護費應斟酌承租人合理負擔能力、所得狀況酌予訂定，且二者合計不得逾市場租金水準。前項市場租金水準應委託三家以上專業估價者查估後評定之。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。第一項租金及管理維護費得採分級收費方式，並得每三年參照本市消費者物價指數調整之」。

2. 至於公宅租金調整，係依「臺北市社會住宅出租辦法」第 12 條規定訂定程序檢討租金，於公共住宅分級租金補貼實施前招租之公宅，經重新檢討租金適用後，所得 40 分位點以下住戶受惠補貼，實付租金較檢討前為低。

表 5 104 至 107 年各類租金補貼辦理情形表 單位：戶數

年度	整合住宅 租金補貼	低收入戶 租金補貼	原住民族 租金補貼	身心障礙 者房屋租 金補貼	公共住宅 租金補貼
104	8,369	1,084	736	2,175	—
105	8,939	832	749	2,060	—
106	9,516	721	812	2,019	—
107	11,561	497	728	2,002	607

三、包租代管執行情形

(一)辦理緣起

依據內政部營建署低度使用（用電）住宅調查分析資料顯示，106 年度全國連續兩個月低度用電住宅戶數約 86 萬戶，本市連續兩個月低度用電戶數共計 6 萬戶，長期間置住宅（連續 12 個月以上低度用電住宅）全國共計 61 萬戶（低度比例 7.24%），本市則為 3.7 萬戶（低度比例 4.23%），鼓勵空閒房屋釋出一直是全國各縣市努力目標。本府於 105 至 106 年原規劃試辦 100 戶，自 106 年 11 月起配合中央補助經費「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」，中央分配本府目標為 2,200 戶（包租、代租各案件 1,100 戶），期可鼓勵屋主將空屋交給政府委託的租屋服務平臺業者進行房屋管理及房客媒合，透過制度化、專業化的服務，降低租屋糾紛，建立安心、方便的出租管道。

本府依內政部函頒之「106 年度社會住宅包租代管試辦計畫」

及「106 年度內政部補助直轄市、縣（市）政府獎勵租屋服務事業辦理社會住宅包租代管申請經費須知」，申請經費補助辦理之「106 年度社會住宅包（代）租代管計畫」，已於 106 年 10 月 31 日正式上線執行，並評選出財團法人崔媽媽基金會、永勝租屋經理股份有限公司、兆基管理顧問股份有限公司及大管家房屋管理顧問有限公司等 4 家租屋服務事業協助辦理。

（二）政策行銷與宣傳

1. 啟動儀式記者會

106 年 11 月 14 日由市長親自主持「106 年度社會住宅包租代管計畫」啟動儀式，說明本府協助辦理廠商及宣導計畫內容。

2. 深入區里說明

為讓更多的市民能夠了解社會住宅包（代）租代管計畫優惠措施及資源分享理念，自 106 年 12 月起開始，即由鄧副市長督導都發局、民政局、社會局、環保局等相關局處及 4 家平台業者至 12 行政區以鄰里長、里幹事及社區發展協會代表為對象，召開「社會住宅包租代管計畫區里說明會」，期可讓在第一線服務的里長與里幹事在民眾諮詢時，可以協助向民眾進行初步的說明。

3. 多元管道政策行銷

自 106 年 10 月 31 日政策上線後，除辦理政策啟動儀式記者會、12 行政區區里說明會，並透過臺北電台宣傳、有線電視訪談、捷運車廂海報宣傳、市政大樓外牆懸掛海報、於相關機關（區公所、地政事務所、里辦公處等）張貼海報、發放摺頁及跑馬燈宣傳、Upaper 刊登計畫說明、建置居住服務讚及社會住宅包（代）租代管服務網等專案網頁進行宣傳、水費繳費單與房屋稅繳費單信封刊登計畫資訊如表 6，透過多元的管道讓更多民眾了解計畫。

表 6 社會住宅包（代）租代管計畫宣傳辦理彙整表

宣傳方式	宣傳管道	辦理期間
計畫啟動儀式記者會	各電子、平面媒體	106 年 11 月 14 日
捷運車廂	捷運公司公益宣傳版面（全線刊登）	106 年 11 月 26 日至 107 年 11 月 25 日
12 行政區區里說明會	向里長、里幹事、社區發展協會說明計畫內容並辦理座談	106 年 12 月至 107 年 3 月
跑馬燈宣傳計畫資訊	各區公所、地政事務所、戶政事務所、稅捐稽徵處、市場處、商業處、秘書處	輪播時間自 107 年 1 月至 12 月
大型廣告物懸掛	市政大樓南側外牆懸掛大型廣告物宣傳	107 年 1 月 6 日至 1 月 31 日
計畫海報張貼	本府各一、二級機關	106 年 11、12 月共兩波
宣傳摺頁發放	各區公所、地政事務所、稅捐稽徵處	106 年 2 月發放本計畫宣傳摺頁
建置居住服務讚網站	透過都發局網站，市民來電推廣方式進行宣傳	107 年 1 月 1 日上線
平面媒體宣傳計畫內容	Upaper（協助弱勢家庭找到安心的家為主題） 台北畫刊（106 年 12 月第 599 期）	Upaper：107 年 1 月 31 日刊登 台北畫刊：106 年 12 月第 599 期發布
水費、房屋稅繳費單信封宣傳	臺北自來水事業處-水費繳費信封 臺北市稅捐稽徵處-房屋稅繳費信封	水費單：107 年 3 至 6 月共計兩波 房屋稅繳費信封：107 年 5 月
宣傳品發放	12 區公所協助於宣導場合發放宣傳品，宣傳本計畫（面紙、扇子、麻布袋、便條紙）	107 年 5 月 28 日起陸續發送
公車宣傳	以閒置住宅，柯 P 幫你租幫你管為主題進行宣傳	107 年 10 至 12 月
電視廣告	提供目前執行案例，配合營建署廣告影片拍攝及電視廣告	107 年 10 月下旬（為期一週）

宣傳方式	宣傳管道	辦理期間
591 租屋網	於 591 租屋網刊登包租代管案件	107 年 8 月底至 12 月初

(三) 執行情形

經統計至 108 年 4 月底，本府「106 年度社會住宅包（代）租代管試辦計畫」房客核定件數 1,530 件，房東核定件數 1,120 件，媒合件數 868 件，如表 7、圖 7。

表 7 社會住宅包租代管計畫辦理情形統計表

月份	房屋核定數	房客核定數	媒合數	累積媒合數
106.10	0	0	0	0
106.11	30	16	9	9
106.12	59	93	8	17
107.01	41	86	38	55
107.02	30	42	33	88
107.03	81	113	46	134
107.04	53	80	45	179
107.05	79	117	53	232
107.06	65	101	61	293
107.07	51	97	42	335
107.08	80	94	56	391
107.09	48	95	52	443
107.10	139	155	83	526
107.11	84	96	81	607
107.12	98	107	97	704
108.01	35	52	24	728
108.02	31	38	20	748

月份	房屋核定數	房客核定數	媒合數	累積媒合數
108.03	72	78	62	810
108.04	44	70	58	868
合計	1,120	1,530	868	868

資料日期:108年4月30日

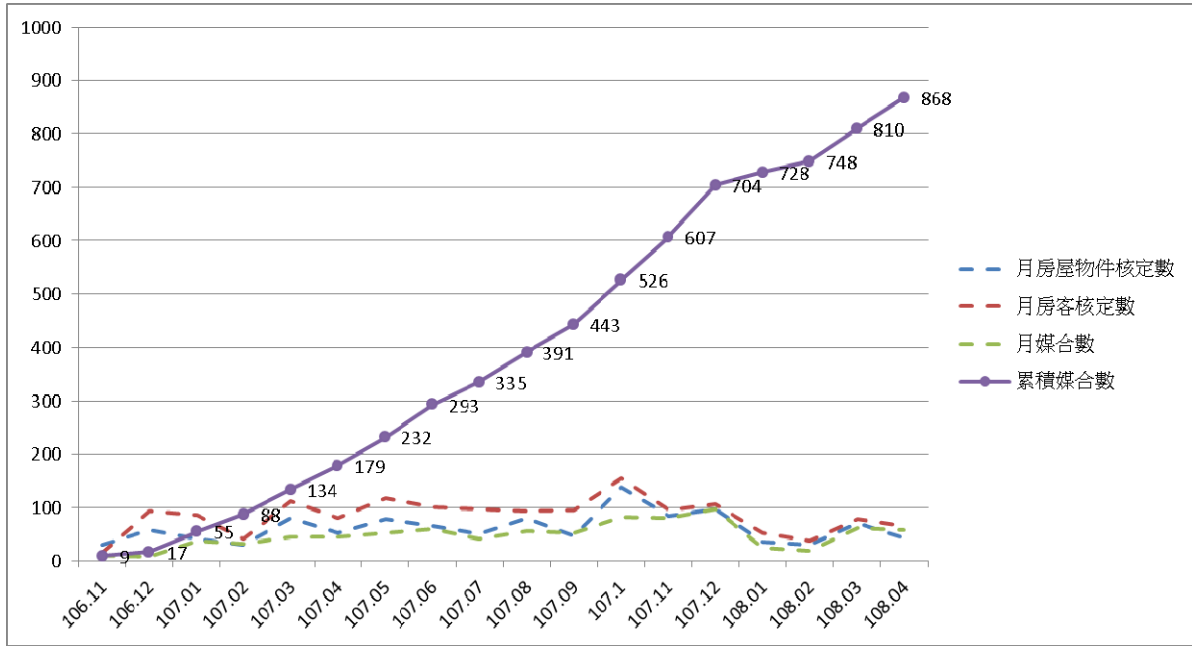


圖7 臺北市「106年度社會住宅包(代)租代管試辦計畫」
執行情形示意圖

參、關注議題

一、公共住宅推動進度

本府計畫興辦 2 萬戶公共住宅，預計總投入經費為 952 億元，公共住宅建設經費遠超過以往國宅建設規模，充分展現落實政策決心；截至 108 年 4 月本府興辦之公共住宅基地合計 57 處，規劃戶數如表 8，執行情形如圖 8，公宅預計完工期程則見圖 9，並說明如下：

- (一)18 處已完工基地：共計提供 2,587 戶公共住宅，包含興建、都更及聯開分回等多元取得基地，目前青年公共住宅刻正辦理竣工驗收作業。
- (二)16 處施工中基地：預計可提供 5,810 戶公共住宅。
- (三)15 處已決標及招標中基地：其中 7 處工程已決標，刻正辦理開工前置作業、8 處基地刻正辦理招標作業，總計可提供 4,817 戶公共住宅。
- (四)8 處規劃中公共住宅，因涉及公有土地撥用、地上物騰空、都市更新期程、都市計畫變更等因素尚在在研議協調，俟確定後，將陸續辦理上網招標作業。
- (五)另外，本府透過多元取得 58 處都更聯開分回基地，目前在規劃及施工中，預計可提供 3,152 戶。

表 8 多元興辦（104 至 107 年規劃公宅）戶數

類型	已完工	施工中	已決標及招標中	規劃中	都更聯開分回	合計
戶數	2,587	5,810	4,817	3,436	3,152	19,802

108年公共住宅執行情形盤點

108/4/19 製圖

已完工公共住宅

- 1 萬華區龍山寺聯開宅
- 2 內湖區港墘聯開宅
- 3 新北市三重區臺北橋聯開宅
- 4 新北市新店區新店機廠聯開宅
- 5 士林區永平公宅
- 6 大同區敦煌公宅
- 7 中山區行天宮站公宅
- 8 大同區大龍峒公宅
- 9 文山區萬隆站公宅
- 10 文山區景文公宅
- 11 安康平宅BC街廊結構補強暨室內裝修
- 12 中山區新興公共住宅
- 13 大同區捷運新莊線大橋頭站分回
- 14 北投區洲美公共住宅
- 15 文山區興隆公共住宅1區
- 16 松山區健康公共住宅
- 17 文山區興隆公共住宅2區
- 18 萬華區青年公共住宅

施工中公共住宅

- 1 南港區東明公共住宅
- 2 大同區明倫公共住宅
- 3 北投區新奇岩公共住宅
- 4 萬華區青年公共住宅二期
- 5 文山區木柵公共住宅
- 6 內湖區瑞光公共住宅
- 7 南港區中南公共住宅
- 8 萬華區莒光公共住宅
- 9 信義區廣慈博愛園區公共住宅(D基地)
- 10 信義區廣慈博愛園區公共住宅(E基地)
- 11 南港區小彎公共住宅
- 12 信義區廣慈博愛園區(A基地)-行政大樓
- 13 信義區廣慈博愛園區(B基地)-社福大樓
- 14 信義區廣慈博愛園區公共住宅(C基地)
- 15 信義區六張犁A、B區公共住宅
- 16 內湖區行善公共住宅

已完工公共住宅 18處 2,587戶

施工中公共住宅 16處 5,810戶

已決標及招標中公共住宅 15處 4,817戶

規劃中公共住宅 8處 3,436戶

都更聯開分回

58處 3,152戶

總處數 115處 19,802戶

已決標及招標中公共住宅

- 1 士林區華榮市場都更案(已決標)
- 2 文山區興隆二期公共住宅(A基地)(已決標)
- 3 南港區南港機廠公共住宅(已決標)
- 4 文山區興隆二期公共住宅(E基地)(已決標)
- 5 萬華區福星公共住宅(已決標)
- 6 文山區和興水岸公共住宅(已決標)
- 7 文山區樟新水岸公共住宅(已決標)
- 8 信義區三興公共住宅
- 9 中山區錦州公共住宅
- 10 北投區福國公共住宅
- 11 內湖區舊宗公共住宅
- 12 中山區培英公共住宅
- 13 文山區景豐一區公共住宅
- 14 士林區百齡水岸公共住宅
- 15 南港區經貿公共住宅

規劃中公共住宅

- 1 南港區玉成公共住宅
- 2 文山區興隆三期公共住宅(F、H基地)
- 3 文山區興隆三期公共住宅(I基地)
- 4 信義區六張犁D、E區公共住宅
- 5 大安區金華公共住宅(特四、五)
- 6 萬華區福民平宅改建
- 7 大同區延平北路教育局宿舍基地
- 8 文山區景豐二區公共住宅

都更聯開分回

- 1 都更聯開分回(公辦、民辦)

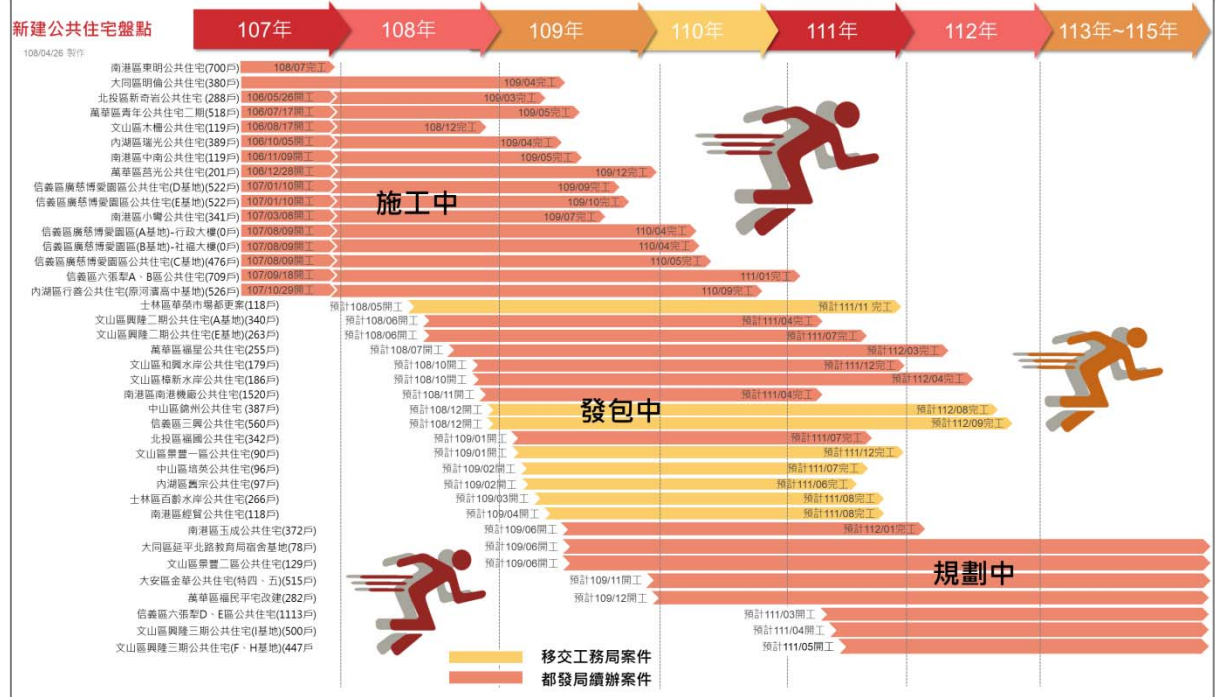


圖 8 108年公共住宅執行情形示意圖

推動公共住宅

108/4/26 製表



104年完工
 文山區興隆1
 區公共住宅
 完工日期: 104/5/15
 戶數: 272戶
 總經費: 10.86億



106年完工
 松山區健康
 公共住宅
 完工日期: 106/12/26
 戶數: 507戶
 總經費: 19.76億



107年完工
 文山區興隆2
 區公共住宅
 完工日期: 107/5/9
 戶數: 510戶
 總經費: 29.21億



107年完工
 萬華區青年
 公共住宅
 完工日期: 107/12/22
 戶數: 273戶
 總經費: 8.03億



預計108年完工
 南港區東明
 公共住宅
 開工日期: 105/2/24
 戶數: 700戶
 總經費: 30.93億



預計109年完工
 大同區明倫
 公共住宅
 開工日期: 106/3/10
 戶數: 380戶
 總經費: 21.66億

推動公共住宅

108/4/26 製表



預計109年完工
 北投區新奇
 岩公共住宅
 開工日期: 106/5/26
 戶數: 288戶
 總經費: 12.4億



預計109年完工
 萬華區青年公
 共住宅二期
 開工日期: 106/7/17
 戶數: 518戶
 總經費: 21.51億



預計108年完工
 文山區木柵
 公共住宅
 開工日期: 106/8/17
 戶數: 119戶
 總經費: 6.58億



預計109年完工
 內湖區瑞光
 公共住宅
 開工日期: 106/10/5
 戶數: 389戶
 總經費: 19.64億



預計109年完工
 南港區中南
 公共住宅
 開工日期: 106/11/9
 戶數: 119戶
 總經費: 6.63億



預計109年完工
 萬華區莒光
 公共住宅
 開工日期: 106/12/28
 戶數: 201戶
 總經費: 11.32億

推動公共住宅

108/4/26 製表

預計109年完工



南港區小彎
公共住宅

開工日期: 107/3/8
戶數: 341戶
總經費: 14.42億

預計109年完工



信義區廣慈D
標公共住宅

開工日期: 107/1/10
戶數: 522戶
總經費: 4標共168.69億

預計109年完工



信義區廣慈E
標公共住宅

開工日期: 107/1/10
戶數: 522戶
總經費: 4標共168.69億



信義區廣慈
索引圖

總經費: 4標共168.69億

預計110年完工



信義區廣慈
AB標行政、
社福大樓

開工日期: 107/8/9
戶數: 0戶
總經費: 4標共168.69億

預計110年完工



信義區廣慈C
標公共住宅

開工日期: 107/8/9
戶數: 476戶
總經費: 4標共168.69億

推動公共住宅

108/4/26 製表

預計111年完工



信義區六張
犁A、B區公
共住宅

開工日期: 107/9/18
戶數: 709戶
總經費: 43.02億

預計110年完工



內湖區行善
公共住宅

開工日期: 107/10/29
戶數: 526戶
總經費: 32.9億

預計111年完工



信義區三興
公共住宅

戶數: 560戶
總經費: 29.31億

預計111年完工



北投區福國
公共住宅

戶數: 342戶
總經費: 19.08億

預計110年完工



文山區景豐一
區公共住宅

戶數: 90戶
總經費: 6.53億

預計111年完工



文山區樟新水
岸公共住宅

戶數: 186戶
總經費: 13.23億

推動公共住宅

108/4/26 製表

預計110年完工



文山區和興水岸公共住宅
戶數:179戶
總經費:13.19億

預計111年完工



華榮市場都更案
戶數:118戶
總經費:15.39億

預計111年完工



萬華區福星公共住宅
戶數:255戶
總經費:13.82億

預計110年完工



中山區培英公共住宅
戶數:96戶
總經費:9.37億

預計110年完工



內湖區舊宗公共住宅
戶數:97戶
總經費:6.02億

預計110年完工



中山區錦州公共住宅
戶數:387戶
總經費:22.52億

推動公共住宅

108/4/26 製表

預計111年完工



文山區興隆二期公共住宅 (A基地)
戶數:340戶
總經費:18.15億

預計111年完工



文山區興隆二期公共住宅 (E基地)
戶數:263戶
總經費:13.62億

預計111年完工



南港區經貿公共住宅
戶數:118戶
總經費:8.29億

預計111年完工



士林區百齡水岸公共住宅
戶數:266戶
總經費:12.33億

預計111年完工



南港區南港機廠公共住宅
戶數:1,520戶
總經費:95億

興建優質好宅
實踐居住正義

圖 9 本市公共住宅預計完工期程示意圖

二、引導閒置空屋作為社會住宅

依據 107 年 12 月內政部營建署低度使用（用電）住宅調查分析資料顯示，本市長期（連續 12 個月）閒置住宅約有 3.7 萬餘戶如表 9，空屋釋出涉及整體稅制、租賃市場發展等課題，尚須中央及本府各單位通盤研議；就社會住宅面向而言，係鼓勵合適作為社會住宅出租之房屋進入租屋市場。

表 9 本市各行政區長期間置住宅彙整表

行政區	連續 12 個月	
	低度宅數	低度比例(%)
士林區	3,768	4.07%
大同區	2,725	6.26%
大安區	3,255	3.35%
中山區	4,444	4.62%
中正區	3,078	5.96%
內湖區	2,613	2.89%
文山區	3,636	3.99%
北投區	4,740	5.78%
松山區	1,858	2.84%
信義區	2,118	2.81%
南港區	1,576	4.06%
萬華區	3,981	5.82%
總計	37,792	-

(一)社會住宅屋源分析

依據上開內政部資料為基礎，推估本市約 70%空屋為適合作為社會住宅租屋市場屋源，以屋齡、面積推估空屋數量說明如下，如表 10：

1. 以屋齡區分：以中古屋為社會住宅包租代管計畫主要開發對象，約有 2 萬 6,889 戶為潛在屋源。

表 10 本市空屋推估-以屋齡區分

屋齡	連續 2 個月 宅數	推估連續 12 個月 宅數	比例
5 年以下	9,022	5,673	16.06%
6-10 年	4,413	2,775	7.85%
11-20 年	4,387	2,759	7.81%
21-30 年	6,556	4,123	11.67%
31 年以上	31,816	20,007	56.62%
總計	56,194	35,337	100.00%

2. 以面積區分：以 40 坪以下住宅為社會住宅包租代管計畫主要開發對象，初估約有 2 萬 5,089 戶為潛在可作為釋出進入租屋市場屋源，如表 11。

表 11 本市空屋推估表

面積	連續 2 個月 宅數	推估連續 12 個月 宅數	比例
20 坪以下	15,639	9,834	27.83%
20~40 坪以下	24,259	15,255	43.17%
40~60 坪以下	8,144	5,121	14.49%
60~100 坪以下	5,530	3,477	9.84%
100 坪以下	2,622	1,649	4.67%
總計	56,194	35,337	100.00%

(二) 引導閒置空屋作為社會住宅推動策略

引導閒置空屋釋出，其關鍵因素在於房東（不動產所有權人）的意願，而國內租賃仍以個人房東為主，租賃專法於 107 年 6 月 27 日實施，整體市場機制尚未成熟，故房東願意自行管理者可採租金補貼方式；另無法自行管理需要代管的服務則可採包租代管方案，而兩種方案都可有公益出租人在所得稅、房屋稅及地價稅的優惠。上述兩種方案說明如下：

1. 擴大租金補貼

鑑於本市租金負擔居全國之冠，且內政部租金補貼未依家戶所得分級，齊頭式補貼本市每戶 5,000 元，本府遂率先依「家庭月平均收入」及「家戶人口數」規劃租金補貼分級制度，補貼金額每戶自 3,000 元至 1 萬 1,000 元不等。

另內政部每年只限於 7、8 月間受理申請，然而許多申請人未留意相關公告而錯失申請機會，故本府自 107 年於每年第 1 季增辦「臺北輕鬆住-租金分級補貼加班列車」，提供多一次的申請機會。

2. 精進包租代管

社會住宅包租代管政策除期能將空餘屋釋出，亦期能藉由獎勵補助方式鼓勵房屋所有權人將其持有空閒住宅出租予一定所得以下或弱勢家庭租住，達成居住政策協助弱勢居住問題之主要目的。

經本府多次召開包租代管精進策略座談會，經各方建言顯示本計畫推動主要受限於租賃市場地下化及不動產稅制問題，致計畫成效有限，簡要說明如下：

- (1) 租屋市場資訊不完全：出租房地無法全面納管，租金資訊不透明，致房客相對弱勢。
- (2) 房東持有成本低：空屋閒置成本低，加入計畫不利移轉。
- (3) 租賃所得稅未落實課徵：租賃市場長期地下化，房東租賃所得未申報，逃漏稅未能有效稽查。
- (4) 移轉稅制誘因不足：房地合一稅、重購退稅及土地增值稅規定移轉前一定期間內不得做為出租使用，影響

房東釋出空屋加入包租代管計畫意願。

本府已彙整上述社會住宅包租代管計畫系統性問題，並建請中央政府健全租屋市場及不動產稅制，透過中央與地方合作，逐步改變建立市民正確租屋資訊觀念，並可同步逐漸引導房市健全發展，提升社會住宅包租代管計畫成效。

肆、策進作為

一、興建公共住宅

(一)公共住宅興建工程戰情中心：

公共住宅興建工程戰情中心管理系統，運用視覺化數據儀表板創新呈現方式，透過圖表說明各項工程數據，提供即時工程資訊查詢及各項公共住宅執行情形，首頁推播系統不僅公佈公宅相關政策，並固定每周更新執行進度，除了淺顯易懂的操作介面，閱讀載具亦無限制，可透過手機或平板隨時觀看戰情中心資訊，有效提高民眾使用率，如圖 10。

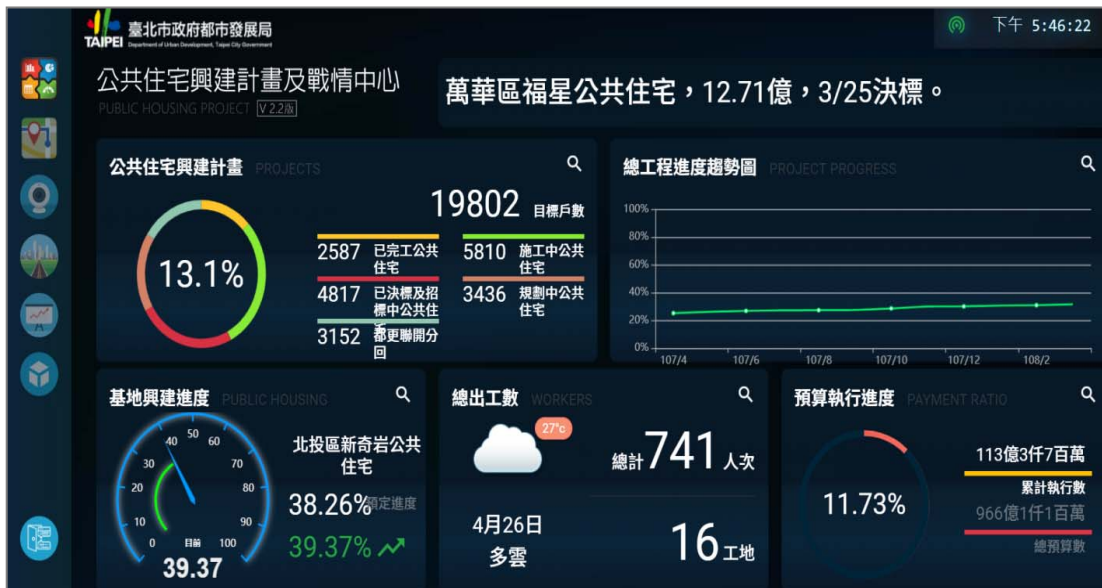




圖 10 臺北市公共住宅興建計畫及戰情中心網站示意圖

(二)公共住宅工程招標策進作為：

經檢討三興、錦州、舊宗等公宅流標案件，主要原因係物價上漲、市場缺工及基地條件等因素，故檢討將招標策略調整如下：

1. 招標文件修正：

- (1)招標文件內物調指數已依 107 年 10 月 15 日新版物調計算規定修正，同時採用「單項物調」機制。
- (2)部分案件 ICT 獨立發包。
- (3)耐震特別監督傳統標獨立發包。
- (4)勞務標免押標金及保證金。
- (5)競圖獎金，第 2、3 名分別為 20 萬元及 12 萬元。

2. 付款方式修正：

- (1)提供預付款 10%機制，以提高廠商投標意願。
- (2)押標金 5%，上限 5000 萬。
- (3)保證金為決標金額 10%，無上限。
- (4)物價指數，個別指數 10%，中分類 5%，總指數 2.5%。

3. 因應市場缺工問題及各案基地條件，評估合理工期。

4. 考量市場胃納量，分階段上網發包，並積極邀標。

二、公共住宅用地盤點

後續將引入民間資源 TOD 開發策略地區獎勵容積回饋、EOD 公有建物複合使用，並持續透過盤點閒置低度利用公有土地、都市計畫變更回饋、與中央合作交換取得等方式取得土地、聯合開發、參與都市更新分回住宅，以及修繕市有閒置眷舍等多元方式取得持續評估取得公共住宅。

三、租金補貼

(一)加碼分級補貼

1. 推出「租事順利、好孕多更多」租金補貼加碼方案，核准戶如具低收入戶及育有 3 名未成年子女者加碼補貼，補貼金額最高達每月 7,000 元，為全國之冠。
2. 106 年起配合內政部整合住宅補貼方案辦有「臺北輕鬆住、租金分級補」住宅租金加碼補貼實施計畫，符合資格者依「所得標準」及「家戶人口數」給予不同額度之補貼，補貼金額從每月 3,000 元至 1 萬 1,000 元不等。

(二)放寬租賃住宅用途限制

1. 放寬申請人承租之房屋依房屋稅單認定作為住宅使用而得申請租金補貼。
2. 放寬具備住宅法第 4 條經濟或社會弱勢者身分如承租非合法建物亦可提出一次性申請。

四、包租代管

本府已彙整系統性問題，並建請中央政府健全租屋市場及不動產稅制，透過中央與地方合作，逐步改變建立市民正確租屋資訊觀念，並可同步逐漸引導房市健全發展，提升計畫成效。另同時研議屋主房屋稅基比照單一且自住，提高社會住宅包租代管意

願，以鼓勵房東加入本計畫。

五、多元提供社會住宅

透過短期大量土地人力資金投入，以多元方式增加公共住宅存量，包括老舊公有出租住宅更新改建、公有土地興建及市有土地參與都市更新、公辦都更等方式，目標於各行政區均有一定公共住宅存量。

(一) TOD 機制由民間自提開發許可計畫，回饋捐贈公益設施

TOD 以「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」於 108 年 1 月 24 日公告發布，針對 33 處大眾運輸場站中心一定距離範圍內劃設 444.66 公頃的「可申請開發許可地區」，本計畫採「開發許可制」，自 108 年 1 月 25 日起 6 年內得由申請人向本府提出開發許可計畫申請，並循都市計畫法相關規定辦理都市計畫變更及申請容積獎勵。

TOD 容積獎勵需無償捐贈 50%予市府，本府透過容積獎勵誘導地區整合及環境塑造，申請案獲得容積獎勵需回饋捐贈補足地區公共設施機能，以提供公共住宅、社福設施等地區性公益設施，創造城市多贏政策。

(二) EOD 機制盤點市有建物及用地，釋出市政儲備基地興建公共住宅公益設施

EOD 係兼顧教育(Education)、經濟(Economy)、生態(Ecology)、公平(Equity)及都市進化(Evolution)等 5E 原則，考量地區發展及社區需求，以整合運用為導向之長程規劃方式。將透過全市性盤點、檢視臺北市公有土地，透過地區性公共設施盤點、居民需求與供給的研析預測，重新水平布局土地使用、立體複合使用之建築型式，規劃釋出之土地或建築空間做為都市發展儲備基地，提供本市公共住宅、公共服務設施或市政建設使用，除此之外

，各項公共建設興建時將提高耐震係數，並扮演重要救災安置場所，同時改善區域內景觀、環境基盤設施、健全社區等，達成永續宜居及韌性城市之願景目標。

(三)公有住宅資源

本市現有出租國民住宅及社會局管有平價住宅及老人住宅，提供各類市民、低收入戶及年長者居住選擇。

1. 出租國民住宅

本市現有出租國民住宅 22 處 3,599 戶，中繼住宅 3 處 365 戶，提供一定所得以下市民居住，未來將研議國宅轉型改建，以期持續提供居住服務。

2. 平價住宅

- (1) 本市現有文山區安康平宅、萬華區福民平宅、大安區延吉平宅及北投區大同之家等 4 處平價住宅，以提供本市低收入家戶公有房舍居住空間。
- (2) 因 4 處平宅均面臨屋齡老舊，易遭外界汙名化，故配合本府住宅政策逐步將平宅改建為公共住宅，以實踐混居、去標籤化。本市於 101 年陸續啟動安康平宅及福民平宅改建計畫，針對配合改建之住戶，提供搬遷安置補助，以協助因應搬遷所需之相關經費；入住公宅之平宅住戶，特予專案租金補貼，於都發局公宅租金分級制度第一階下再給予折扣優惠，以降低其房屋支出之衝擊；另為使其順利入住並能適應新的居住環境，本府委託民間團體辦理居住培力方案，以協助平宅居民適應公宅生活，保障弱勢戶居住權益，並達混居融合目標。

3. 老人住宅（公寓）：

(1) 本市有 4 處老人住宅（公寓），合計有 328 間、376 床位，主要係提供本市生活可自理長者之居住選擇，並具有長者住宅、餐食、文康休閒、生活輔助、福利諮詢、簡易護理等多元化服務，該 4 處老人住宅（公寓）104 至 108 年入住人數及入住率說明如下，如表 12：

表 12 104 至 108 年 4 處老人住宅入住情形彙整表

單位名稱	入住間數（間）					近5年平均入住間數（間）
	104年	105年	106年	107年	108年（至3月底止）	
陽明老人公寓	62	53	54	76	80	65
朱崙老人公寓	45	40	38	43	44	42
中山老人住宅	103	106	105	104	108	105
大龍老人住宅	62	65	67	66	65	65
總和	272	264	264	289	297	
入住率	82.93%	80.49%	80.49%	88.11%	90.55%	
備註：						
1. 入住間數陽明為101間、朱崙為45間、中山為112間及大龍為70間，總計328間。						
2. 104至107年度統計數係以當年度12月31日為計算基準。						

(2) 本市老人住宅（公寓）近年來為落實社區照顧功能、在地老化政策及世代共融精神，積極參與社區事務，成為社區照顧關懷據點，提供鄰里長者共餐、電話問安、關懷訪視及健康促進服務，並於 107 年於陽明老人公寓開辦「青銀共居」方案，成為跨世代交流的活動場域。

伍、結語

本市多元居住協助政策，現階段推動成果包括出租國宅等公有住宅 5,304 戶，並持續出租國宅及平價住宅之改建，安康平宅、福民平宅，以及老舊房舍整修，包括安康平宅 BC 區、新興市場等；另 104 至 107 年興辦公宅 1 萬 9,802 戶、各類租金補貼及包租代管等多元社會住宅服務 1 萬 5,524 戶。

未來將依據住宅法規定持續提供多元的協助，使市民都能居住在有品質且可負擔的住宅。在硬體層面將引入民間資源 TOD 開發策略地區獎勵容積回饋、EOD 公有建物複合使用，持續透過盤點閒置低度利用公有土地、都市計畫變更回饋、與中央合作交換取得等方式取得土地、聯合開發、參與都市更新分回住宅，以及修繕市有閒置眷舍等多元方式取得持續評估取得，未來預計約可增加至約 4 萬 4,700 戶，如表 13 及圖 11。

在多元社會住宅服務方面，本府將持續與中央合作，透過稅制改革、租稅優惠等工具，持續鼓勵空屋以租金補貼、包租代管等途徑進入租屋市場，提供市民多元居住選擇。滿足市民居住需求為本府責無旁貸的責任，本府積極以多元管道累積公共住宅數量，並與中央攜手合作推動，持續推動興辦公共住宅，讓市民皆可安居於臺北市。

表 13 現階段多元提供公共住宅戶數統計

類型	至2018年	預計增加戶數
公有住宅	5,304註	-
多元協助(租金補貼+包租代管)	15,524	3,080
多元興辦(2015-2018規劃公宅)	19,802	1,807
合計		約44,700

註：安康平宅三期 464 戶、福民平宅 340 戶刻正辦理改建作業，已納入多元興辦基地，已於預計增加總戶數中扣除

整合公私有資源，直接興辦及多元社會住宅服務，目前規劃約可增加至約**44,700戶以上 (A+B+C)**

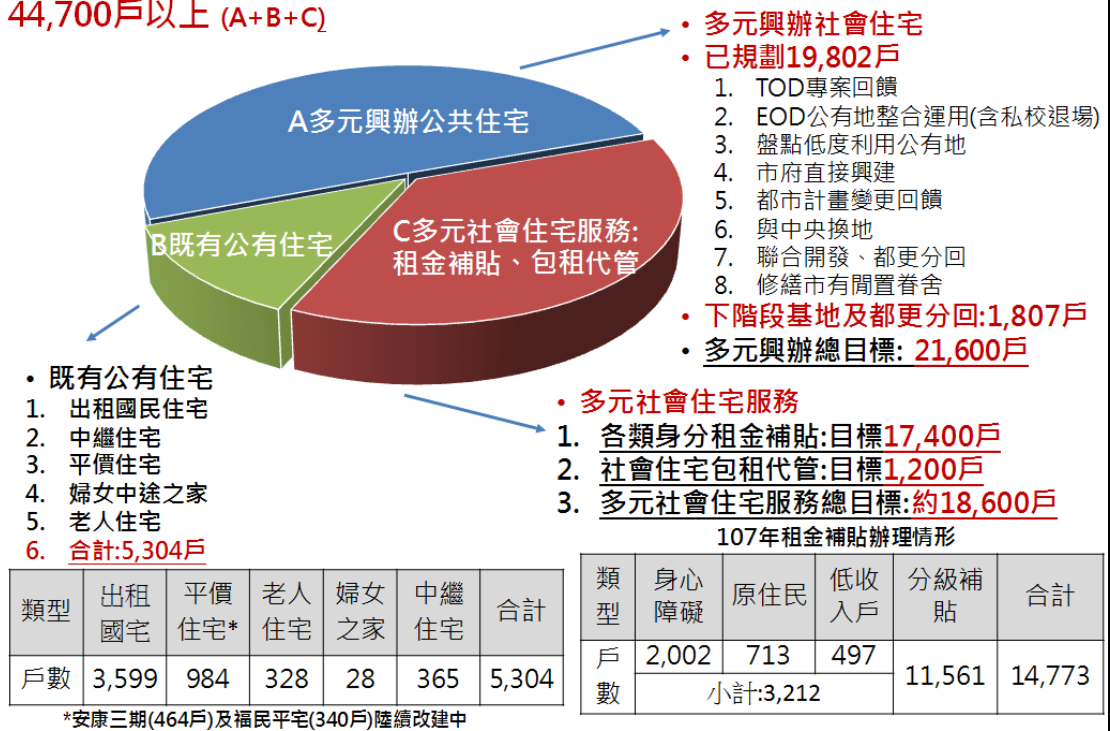


圖 11 多元公共住宅服務示意圖

「都市更新及危老建物改建方案(含臺北市都市景觀自治條例推動進度)」專案報告

(A) 都市更新

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，都市更新對於本市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，本府持續推動公辦都更、協助民辦都更等政策，在 108 年 1 月 30 日中央修正都市更新條例發布實施後，本府因應都市更新條例的變革及中央相關子法修正，刻正訂定權利變換專業估價者選任作業要點以提升公平性、都市更新容積獎勵項目朝向指標明確，以減少審議不確定性之方向修正，都市更新稅賦減免擴大適用及延長期限，藉由本次都市更新修法之變革，提升民眾參與都市更新之意願，及加速都市更新之進行。

貳、現況說明

一、建立公辦都市更新典範

(一) 推動公辦都市更新理念

都市更新條例自施行迄今近 20 年，期間都市更新案多由民間主導，面臨自劃更新單元面積小、缺乏公益性等，而最急需更新之弱勢整宅、海砂屋等災損建物卻缺乏協助，政府主導之案件亦不多見，為突破上開困境本府透過擬訂都市更新計畫及劃定更新地區，優先實施公辦都更案件，提供地區所需公益性設施，並故

訂定「臺北市公辦都市更新實施辦法」作為公辦都更操作實施之依據。

本府設定 105 年為臺北公辦都更元年，將公辦都更辦理聚焦於具有交通樞紐建構、帶動產業轉型、調節地區機能、整建公共設施、提供公共住宅、強化都市防災與救援整備能力、活化古蹟與文化地景保存、加速產業創新等臺北都市再生任務之關鍵地區，引入政府與民間資金投資、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，提升城市競爭力。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，包括前置都市規劃與都市更新計畫擬訂作業，進行公開透明化的更新招商程序，引進民間資金投資及必要時由政府編列相關建設資金導入；同時提供中繼更新住宅、直接介入公辦都更計畫範圍區內之公共環境整建等措施，以進行都市大區域的機能改造詳圖 12。

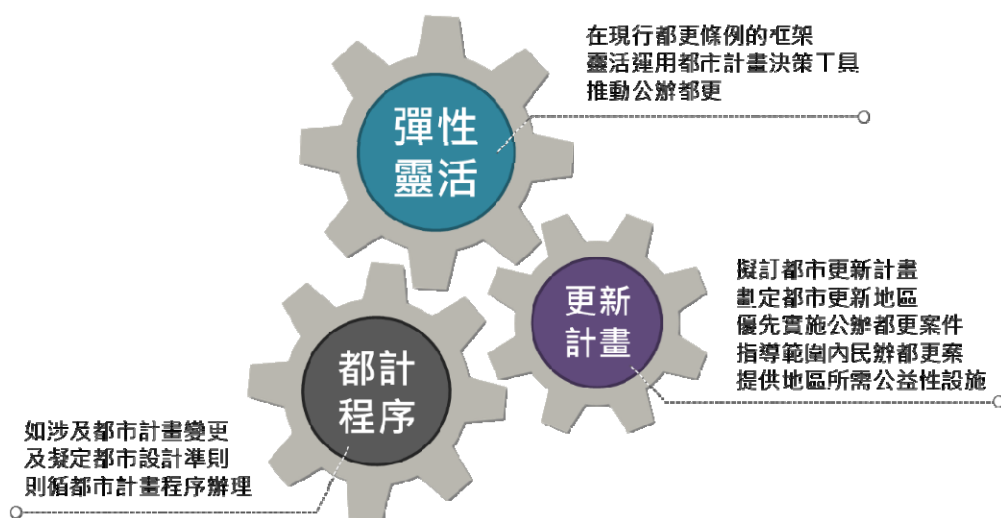


圖 12 公辦都更執行概念示意圖

(二)公辦都更優先推動計畫執行現況

本府現階段公辦都更推動，係著重整體戰略及布局，考量地區弱勢戶比例高、公共安全疑慮、閒置公有土地、具帶動周邊民辦都更之波及效益者，規劃以四大類型之公辦都更案件建立未來都更範型，期許以公辦都更引導民辦都更，因此陸續選定 15 件「公辦都更優先推動案件」如圖 13，作為民辦都更標竿，目標聚焦於臺北都市再生任務之關鍵地區，期能引入政府與民間資金投資、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，提升城市競爭力。

目前預計 110 年完工 3 件，包括中山區中山段案、捷運大直北安段案、斯文里三期案，111 年完工 5 件，為華榮市場案、延平北路警察宿舍案、捷運科技大樓瑞安段案、敦南安和案、信義三興案。



圖 13 公辦都更優先推動施政願景圖

二、協助推動民辦都更

(一)公私協力改革都更效能

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。因此推行都更政策前，將透過持續舉行溝通論壇，與民眾、學界與業界作意見交換，並且秉持著四大面向改革都更效能如圖 14，來建構臺北市都市更新的未來願景。106 年 1 月、4 月、9 月及 107 年 2 月以「公私協力改革都更效能」為主題舉辦過四場論壇，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。



【改造都更機制須進行全方位、全流程改革，始為重要的路徑】

圖 14 公私協力改革都更-四大面向

本府從 106 年開始推動「公私協力改革都更效能」，舉辦了 4 場論壇，針對改革都市更新，全方位、全流程提出 35 項行動方案詳表 14，其中主要如「都市更新容積獎勵項目△F5-1 規則化」修訂容積獎勵評定標準，已於 107 年 3 月 26 日執行，增加都市更新容積獎勵的穩定性；「簡化自行劃定單元程序」修正本市自劃更新單元評估標準，指標認定明確化及簡化執行，亦於 107 年 9 月 15 日起實施；考量民間自力更新初期整合不易，為予以鼓勵、協助推動整合，以「提前補助金發放時點」的概念，於 5 月 18 日公告修訂「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」及 6 月 1 日公告修訂「臺北市整建住宅更新規劃設計費補助辦法」；7

月 23 日修正「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，檢討共同負擔提列項目，兼顧地主負擔及施工品質。本次改革除了全面啟動更新地區檢討外，總計新訂 12 項及修訂 13 項相關法規，並且向中央建議 6 項都更條例修法方向。

表 14 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 研訂選配作業規範
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
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

改革要項	行動方案
	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

(二)都市更新 168 專案

為加速都更，本府推動「都市更新 168 專案」，協助 100%同意之更新案加速審議通過成效亦顯著，統計至 108 年 4 月底共 126 件申請，審議通過 86 件，審查列管中 40 件，全數案件均於控管期限內，大幅縮短審議時程如圖 15。

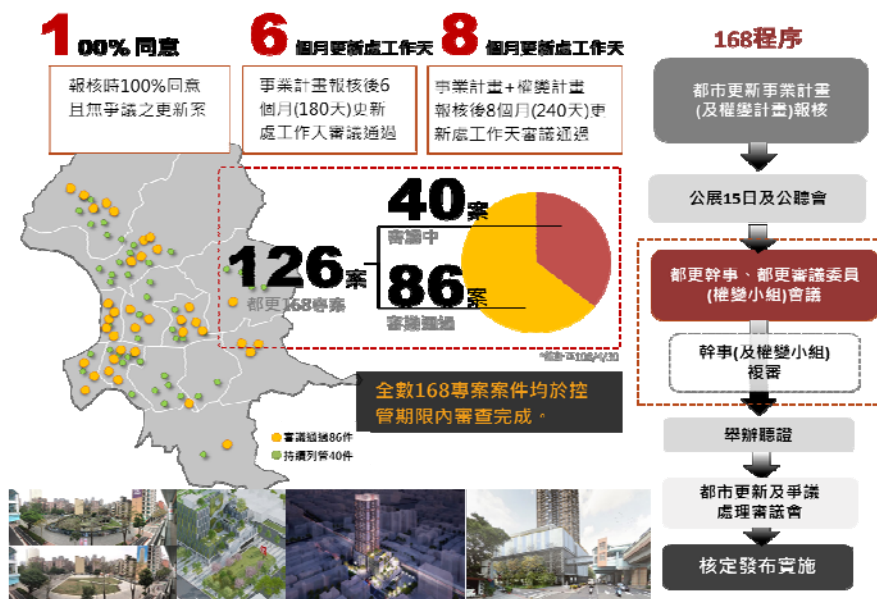


圖 15 都市更新 168 專案成效

(三)公劃都市更新地區通盤檢討

本府自 107 年起即全面啟動公劃更新地區檢討作業，配合 12 行政區都市計畫通盤檢討推動，考量地區發展現況並整合公共設施改善、大眾運輸導向發展(TOD)、防救災、產業發展以及市政建設配合等需求，重新檢視、整併零散的公劃更新地區。總計共召開 2 場大型公開論壇、4 場民眾說明會及 3 場都委會會議，充分蒐集產、專、學界等各界意見，並於 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號正式公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，劃定都市更新地區範圍涵括 12 個行政區，

總計面積共 655 公頃，並同時訂定各行政區的都市更新計畫以及地區公益設施需求以做為民間實施者擬定更新事業計畫之指導詳圖 16。



圖 16 107 年臺北市各行政區公劃都更地區劃定圖

參、關注議題

一、都市更新條例主要修法重點

立法院於 107 年 12 月 28 日三讀通過都市更新條例（以下簡稱更新條例）第 9 次修正案，並於 108 年 1 月 30 日發布實施，修法後由 8 章 67 條修正為 9 章 86 條，並涉及增強都更信任、連結都市計畫、精進爭議處理、簡明都更程序、強化政府主導、協助更新整合、擴大金融參與及保障民眾權益等八大面向修法重點，屬大幅度且全面性之修正，對本市都市更新法令及審議案件有即刻性影響，故有關本市都市更新整體法令架構及相關政策之擬定及執行，應有更為審慎而周延之建構。主要議題說明如下：

(一)都市更新須與都市計畫程序連結

1. 未來更新地區劃定需併同擬定更新計畫及更新單元劃定基準需經都委會審議通過。
2. 新增更新條例第 10 條，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關建議更新地區。
3. 強化地方主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務；並設置都市更新公開評選申訴審議會處理都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴。
4. 針對都市更新事業計畫範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因外，應依第 12 條由政府主導更新。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

(二)權利變換及估價制度之修正以達公開透明

本次修法規定估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

(三)容積獎勵及稅捐減免之獎助配套

1. 授權地方主管機關得放寬迅行劃定更新地區及策略性更新地區範圍內之建築物高度及建蔽率之標準。
2. 授權直轄市、縣(市)政府基於都市發展性需要，以自治法規訂建築容積獎勵之項目、計算方式及額度，訂定地方適用之獎勵項目。
3. 針對稅賦減免，經直轄市、縣、(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期

間至喪失所有權止，但以 10 年為限。

二、都市更新條例修法本府因應作為

(一)都市更新須與都市計畫程序連結

1. 都更條例修正前，本府業於 107 年考量都市發展及經濟社會環境變動，配合本市都市計畫通盤檢討，於劃定更新地區之同時擬定都市更新計畫，並比照都市計畫程序，辦理公開展覽 30 天及召開 4 場地區說明會後，提請本市都市計畫委員會審議通過，劃定 85 處更新地區，已有執行經驗可供精進。
2. 透過修訂本市都市更新自治條例，增訂有關所有權人提建議更新地區之要件及應檢附文件，或另訂作業辦法。
3. 都更條例修正前，本府業於 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，已有執行經驗可供精進。
4. 都更條例修正前，本府業於 105 年 3 月 31 日發布實施「臺北市公辦都市更新實施辦法」，針對更新範圍內之公有土地面積達 500 平方公尺或所占比率達 50% 以上者，經本府評估後得辦理公辦都更；後續可依據執行經驗，提供各級政府修法建議。

(二)訂定專業估價者公開隨機選任機制提升公平性

本府將建置專業估價者建議名單供實施者據以辦理公開隨機抽籤作業，為了以利實務執行，進一步針對專業估價者名單資格條件及更新頻率，抽籤程序及委任之處理方式，刻正訂定「臺北市都市更新權利變換實施者選任專業估價者作業要點」，並儘速公布權利變換估價者選任建議名單，使都市更新權利變換專業估價

者之公開、隨機選任作業程序更臻完善、提升公平性。

(三)容積獎勵項目朝向明確化及可預測方向訂定

1. 本府將參酌執行危老重建條例，放寬迅行劃定更新地區及策略性更新地區範圍內建築物高度及建蔽率之標準。
2. 本府刻正配合中央都更容積獎勵辦法之修正草案，檢討本市都更容積獎勵之項目、計算方式及額度，依都市發展特性之需要，並考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素訂定容積獎勵項目，朝向易讀明確、行政審查及可預測的方向訂定。

(四)都更稅賦減免期限延長及擴大適用對象

過去都市更新房屋稅減半徵收期限僅 2 年，土地增值稅及契稅減徵僅以權利變換實施為之，現經中央修法後，主管機關得同意延長房屋稅減徵 10 年、新增協議合建其原所有權人與實施者間產權移轉之土地增值稅及契稅減徵 40%。本市率全國之先，首度調降都更稅，擴大都更稅賦減免範圍與期限，以提高民眾參與都市更新意願，並鼓勵實施者朝向整合全體同意以協議合建方式實施都市更新。

肆、策進作為

一、本府積極推動都市更新自治條例及相關子法修法

本府刻正啟動 42 項法令修正及相關配套作為，「都市更新」及「都市更新基金收支保管運用」自治條例預計 4 月研擬草案、5 月預告、6 月底提市議會審議，其餘自治規則及行政規則將配合自治條例期程修正，預計 7 月底完成法制作業。

二、成立行政區都市更新諮詢工作站

為長期在地進行多元交流，建立雙向溝通平台，本府從 104 年開始推動社區規劃師工作室，現為進一步協助居民了解都更議題，凝聚地方發展願景，自 107 年轉型為「都市更新諮詢工作站」。工作站經營採因地制宜模式，藉由持續在地陪伴、提供諮詢服務、溝通協調，視地區需要媒合並引入適時、合宜之相關資源，推動自主都市更新、凝聚地方發展願景，並協助市政計畫或法令政策之資訊傳遞，將公民參與成果回饋予各通盤檢討、再生計畫內容，為協助民間都市更新，市府朝向「精進服務作為」、「傳遞正確觀念」以及「貼近市民觀點」的政策方向。

透過一行政區設立一都市更新諮詢工作站，使工作站遍布本市，落實並加速民間都市更新推動，今 12 行政區工作站皆已開幕營運，並整合臺北市建管處危老資訊，提供市民相關重建法令諮詢服務；如市民有任何都市更新重建、整建維護、增設電梯、結構補強、外牆拉皮，或建管處「危老推動」相關問題，皆可至工作站洽詢，工作站將竭盡所能為市民釋疑，協助推動老屋再生。

伍、結語

臺北的都市再生必須透過跨域整合，以公辦都更帶動民辦都更，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本市，這是成為新世紀都市再生必要的目標與任務。

本府秉持著「面對問題，解決問題」的態度推動都更都市更新，因應中央修法相關重點，積極修正本府相關都市更新自治規定，朝向公開、公平、簡化、便民等方向修正，並設立行政區都市更新諮詢工作站，更加主動、積極地協助市民，傾聽意見發掘問題，持續與各界合作，希望能達到再創都更新局的目標。

(B)危老建物改建方案

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 65 歲以上高齡者已近人口結構之 13%，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。本府於 106 年 12 月 28 日發布「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。

盤點全市建築物約 11 萬 4,800 棟，其中屋齡達 30 年以上占臺北市建築物 83.8%(96,269 棟，709,957 戶)，近年來地震頻繁，亟待更新重建如圖 17 所示。

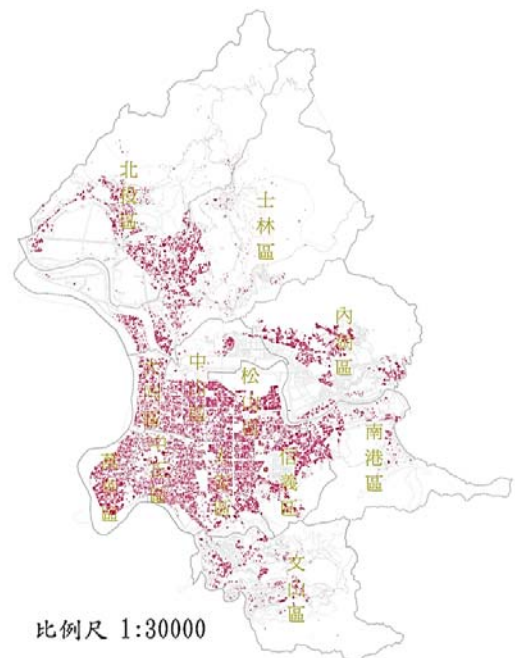


圖 17 屋齡達 30 年以上之臺北市建築物分布圖

貳、現況說明

一、辦理 6 層以上建築物結構安全快篩診斷

本府於 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表 15。

表 15 臺北市建築物結構快篩資料統計表

年度	建物快篩作業	建物快篩結果		備註
		結構安全 無疑慮	建議辦理 耐震評估	
	單位:件	單位:件	單位:件	
106	850	669	181	針對土壤液化潛勢區及 27 條救災道路優先辦理 12 層樓以上，且 88 年 12 月 31 日前取得建築執照之建築物
107	2,222	1,570	652	針對全市 9 層樓以上，且 88 年 12 月 31 日前取得建築執照之建築物
108	4,000	—	—	針對全市 6 層樓以上，且 88 年 12 月 31 日前取得建築執照之建築物
109	3,959	—	—	

備 註	<p>本府持續配合中央政策，預計 109 年底完成本市 6 層樓以上，且 88 年 12 月 31 日取得建築執照之建築物。</p> <p>建物快篩結果或耐震勘估結果為建議辦理耐震評估之建築物，已發函請所有權人建議辦理耐震評估。</p> <p>本府尚有編列相關預算，倘民眾辦理耐震評估作業，符合補助資格，亦已可向本府申請耐震能力評估部份補助費用。</p>
--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、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 108 年 5 月 1 日起至 7 月底，統合 12 個行政區舉辦 6 場次的法令說明會，將向民眾說明臺北市推動危老重建的相關配套措施、介紹重建整合成功案件，並安排「危老重建工作站」進行服務經驗分享。

建管處自危老重建政策推動以來，持續蒐羅多方問題，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，108 年 2 月修訂前開手冊，增訂中央函釋及民眾詢問之疑義。

三、受理重建計畫申請及審查

查危老條例第 7 條規定，危老重建其建蔽率及建築物高度放寬由直轄市主管機關，是本府依危老條例修正臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條之 3 後，目前申請件數已由 107 年 11 月 21 日發布後，申請數量由 18 件，5 個月內上升至 89 件，後續申請數量將逐步上昇，其中已核准 23 件，審查中 36 件，限期補正 20 件、駁回 9 件及撤案 1 件，其中審查中案件建管處已協助辦理中。

四、輔導危老宅重建意願整合

為宣導推廣本市老舊房屋加速重建政策及協助社區住戶了解法令整合重建意願，都發局委由臺北市建築師公會，成立「危老重建輔導團」，免費為民眾提供法令解說、輔導申請耐震能力評估，並協助評估是否適用「危老條例」等規定，辦理社區說明會、大型危老法令說明會及印製危老重建問答集等業務，另建管處為加強危老重建相關法令宣導，特別選定 108 年 5 至 7 月期間例假日，統合 12 個行政區舉辦 6 場次的法令說明會。

五、培訓危老重建推動師，廣設危老工作站

為促使本市老舊房屋加速重建，都發局特訂定「臺北市危老重建推動師培訓執行計畫」自 107 年 6 月 4 日起生效，其建立「危老推動師」制度，旨在為社區民眾提供免費的法令諮詢服務，進而媒合輔導耐震能力評估、提具重建計畫申請重建，為民眾提供「一條龍」的全程服務，建管處後續將徵求有服務熱誠之推動師，籌組跨領域的黃金服務團隊，設置多處「危老重建工作站」，由推動師輪值進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務。截至 108 年 4 月 30 日止，本市危老重建推動師培訓機構共計核准 18 家，授證之危老推動師共計有 7,811 名。

為便利老舊社區民眾就近諮詢危老重建疑義，建管處依「臺北市危老重建推動師執行計畫」籌設危老重建工作站供民眾就近洽詢，截至 108 年 4 月 30 日止，共計核准 83 處工作站供民眾諮詢，另為加強宣導，並於本府大樓市民服務組成立危老諮詢櫃檯供民眾洽詢。

參、關注議題

一、放寬無產權登記之老屋適用危老條例

依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」第 3 條第 1 項規定略以：「……申請結構安全性能評估，應有建築物所有權人逾半數之同意，並推派一人為代表，檢附逾半數之建築物權利證明文件及建築物使用執照影本或經直轄市、縣(市)主管機關認定之合法建築物證明文件……」，另查「臺北市建築管理自治條例」第 30 條第 1 項第 2 款規定略以：「……建築物權利證明文件：建物所有權狀影本、建築改良物勘測成果表。……」，民眾反映依前開規定辦理建築物耐震能力評估，因欠缺建築物權利證明文件導致無法辦理，且考量建築物權利證明文件申請流程冗長繁複，本府 108 年 1 月 30 日北市都授建字第 1083163960 號函請營建署釋示，營建署 108 年 4 月 22 日邀集各縣市政府召開「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之建物權利證明文件認定方式暨都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條第 2 項合併鄰地」執行疑義會議，俟依營建署會議紀錄，俾憑辦理。

二、延長危老條例及時程獎勵之申請期限

為推動都市危險及老舊建築物重建，建管處已分別成立 82 處危老重建工作站並委由培訓機構培訓 7,300 多位危老重建推動師，竭力整合本市民申請意願並協助辦理耐震評估及重建計畫申請，截至 108 年初已有 330 餘件耐震能力初步評估申請案件，顯見危老重建政策深受本市市民期待，惟迄今重建計畫申請案僅有 70 件有餘，其中數量落差不外乎尚需時間給予市民整合，另本條例執行至今尚有多處執行困難之處，諸如合併鄰地上限、容積獎勵執行疑義、未登記產權合法建築物所有權認定及原有容積認定等，皆使市民申請意願產生阻礙，本府於 108 年 4 月 29 日府授都建

字第 1083135051 號函建請內政部酌予展延危老條例申請期限 15 年及時程獎勵期限放寬至 5 年。

三、「市有地」參與危老重建亟待法令鬆綁

查土地法第 25 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」故倘市民依危老條例申請重建計畫審核，其重建基地內涉及市有土地者，需經議會同意，並經行政院核准，方能配合危老重建，財政局業已召開多次會議，研議配套措施。

肆、策進作為

一、輔導震損屋申請危老重建

都市危險及老舊建築物加速重建條例第 3 條第 1 項第 1 款規定：「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。」及內政部營建署 107 年 3 月 14 日台內營字第 1070803405 號令略以：「……各直轄市、縣（市）政府依『九二一地震受災區建築物危險分級評估作業規定』評估張貼紅色或黃色標誌之合法建築物，以及評估列管之高氣離子建築物均屬耐震不足，得依本條例第三條第一項第一款規定申請重建。另前揭列管之合法建築物於本條例施行前已拆除且未完成重建者，亦得依本條例第三條第三項規定申請重建。……」本市尚列管 921 及 331 黃單震損屋共計 54 棟，並於 108 年 4 月 29 日北市都建字第 1083196805 號函請管理委員會及建物所有權人依危老條例申請重建計畫，同時由建管處委由危老輔導團協助輔導前開建物所有權人申請危老重建。

二、修訂耐震能力評估及補助相關費用

為提高申請人申請補助耐震能力初步、詳細評估費用之誘因

，都發局配合內政部 108 年 3 月 14 日台內營字第 1080802214 號公告預告修正中央主管機關補助結構安全性能評估費用辦法第 3 條、第 5 條條文，調整耐震能力初步評估補助額度，都發局依前開預告修正條文修正耐震能力初步評估補助額度，總樓地板面積未達 3,000 平方公尺者，每棟新臺幣 1 萬 2,000 元。評估費用低於補助金額者，依實際費用補助；總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每棟 1 萬 5,000 元。

三、加速危老重建計畫之審核

為加速危老重建計畫審查，研議下列作為：

- (一)由原本紙本會辦方式改為電子會辦。可由本原順會各單位改為分會各單位，並減少申請人重建計畫初稿數量。
- (二)彙整歷次審查經驗，修正「臺北市危險及老舊建築物重建計畫項目檢核表」等相關文件。讓審查承辦員可從收件、會辦、審查有統一作法。
- (三)訂定「臺北市危險及老舊建築物重建計畫(案例範本)」、「臺北市危險及老舊建築物重建計畫項目檢核表」等相關文件，並業於 108 年 4 月 25 發布，以供申請人以無痛方式申請「危老重建計畫」並了解審查標準，以提升核准率。
- (四)承辦科室已內進行危老重建計畫審查之教育訓練，讓審查承辦員了解重建計畫案審查重點且有統一作法，以提高核准率。

四、廣為宣導危老重建，整合民眾重建意願

本府自 107 年 1 月 1 日開始受理危老重建，已進行一系列宣導活動，並印製相關文宣品供民眾索取參考，截至 108 年 4 月 30 日止，共計印刷 2 萬張文宣品、印製臺北市危險及老舊建築物加

速重建問答集共 1 萬 2,500 本，如圖 18；107 年度已辦理 9 場法令宣導說明會，並委由臺北市建築師工會成立「危老重建輔導團」，辦理社區法令說明會及蹲駐點於社區，協助民眾解決有關危老重建之疑義。

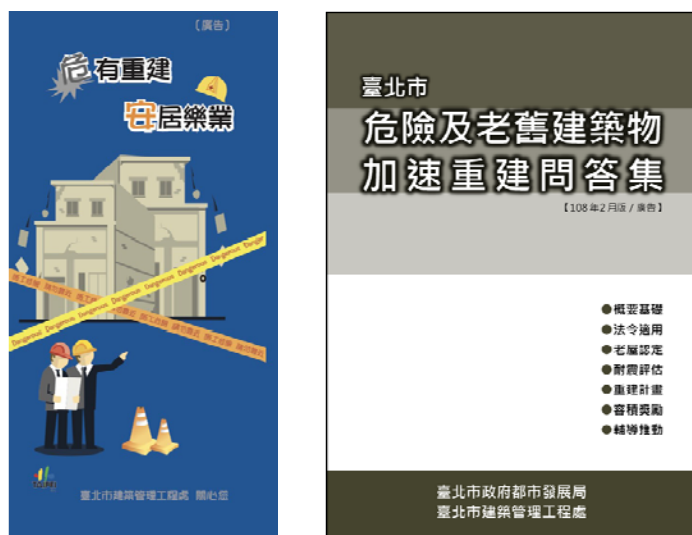


圖 18 危老文宣品

伍、結語

屋齡達 30 年以上占臺北市建築物 83.8%(9 萬 6,269 棟，70 萬 9,957 戶)，為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊建築物之重建，改善居住環境，提升安全與生活品質，已達都市防災之措略。

(C)臺北市景觀管理自治條例推動進度

- 一、本府於 99 年擬訂《臺北市景觀管理自治條例》(草案)，因議會會期屆滿退回本府，續於 100 年再提送議會，後經議會法規委員會退回。原因如下：
 1. 草案內容有授權條款過多之疑慮。
 2. 景觀改善基金設立之必要性。
 3. 景觀改善計畫涉及人民權益之疑慮。
 4. 期望以實質影響層面加以規範及現行法令已進行各項管理及規範，致使本草案有疊床架屋之虞。
- 二、有關景觀管理部分，本府已有相關作為：
 1. 全市都市計畫通盤檢討：

本府刻正進行全市都市計畫通盤檢討，並依各行政區之特色風貌、背景、生活型態及產業發展狀況等有相關論述，並納入細部計畫內容，訂定相關都市設計準則。
 2. 都市設計審議地區：
 - (1)本府業已劃定多處都市設計審議地區，並訂有相關都市設計準則。
 - (2)同時公告本市都市設計審議參考範例就基地周邊開放空間、景觀風貌、人行空間與綠化、交通及停車空間、建物設計規劃等部分訂定相關規範。
- 三、目前正廣納收集各方相關意見，辦理法令研析檢討及參考範例地區圖說套疊，納入本年度重點景觀地區盤點及行動計畫，配合都市計畫程序賦予相關法令位階，作為爾後景觀管制執行依據。