

表 7 民國 103 年度總決算審核報告所列環境保護局主管重要審核意見覆核辦理情形表

重要審核意見標題	說明
<b>處理中或仍待繼續改善</b>	
(一) 廚餘回收量已列入行政院環境保護署資源回收工作績效考核，並獲佳績，惟現階段多數堆肥廚餘需長期仰賴委外，嗣因委外廠商遭居民抗爭等因素，致堆肥廚餘進出量嚴重失衡，亟待研謀改善。	業再研提審核意見詳「四、重要審核意見(一)」。
<b>已改善辦理</b>	
(一) 部分餐飲業未列為廢食用油清查對象，且回收個體戶未納入合法管理，無法有效控管廢食用油流向，尚待加強清查及落實回收管理機制。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(二) 為妥善管理市有各垃圾處理廠場回饋設施業已訂定使用管理辦法，惟回饋設施之營運效能不佳或財產管理作業未臻嚴實，亟待研謀改進。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(三) 運用行政院環境保護署建置之「水污染管制資料管理系統」列管轄內之事業及污水下水道系統，惟未能落實辦理許可列管及定檢申報作業，亟待加強管控。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(四) 接受中央補助經費辦理各項計畫，執行結果核有未能依限辦理完成、招標作業延宕、辦理過程未臻嚴謹等情事，尚待研謀改善。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(五) 衛生稽查大隊辦理使用中機動車輛噪音稽查大執法實施計畫，業經行政院環境保護署考評為績效良好，惟辦理違反環境保護法令案件之取締告發及依法裁處罰鍰情形，核有與規定未合情事，尚待檢討改進。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(六) 未積極辦理土地標售相關行政作業，延宕內湖區內湖分隊新建工程計畫期程，亟待檢討改善。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。

## 拾肆、都市發展局主管

都市發展局主管計有公務機關 3 個，非營業特種基金單位 4 個，各該單位決算及附屬單位決算非營業部分、重大計畫執行之審核情形如次：

### 一、單位決算部分

都市發展局主管包括都市發展局、都市更新處、建築管理工程處等 3 個機關，掌理擬定或修訂全市綜合發展計畫、都市主要計畫及細部計畫、特定專用區計畫、開發許可研擬審議管制工作暨現況圖修測，全市居住政策及服務、都市更新、建築管理等業務。茲將本年度決算審核結果說明如次：

#### (一) 計畫實施之查核

業務計畫 16 項，下分工作計畫 22 項，包括都市發展規劃、都市更新、建築建地之審核暨查驗、建物結構安全之檢查處理、新舊違建之處理、違建拆除工作執行等重要施政項目，其中已執行完成者 9 項，尚在執行者 13 項，主要係臺北設計工坊建置工程、臺北市士林區社子島水

岸再生規劃(含防洪計畫)、西區門戶地區整體發展先期規劃及設計技術服務等案,未及於年度內完成,仍須繼續執行。

本年度經臺北市政府列管之計畫共5項,經該府評核為優等1項、乙等3項、丙等1項(表1),其中都市發展局辦理「安康社區D基地新建公營住宅統包工程」之等第較民國103年度進步;惟該局辦理「松山區健康公營住宅興建工程」、「安康市場新建公營住宅統包工程」及「萬華青年段公營住宅興建工程案」連續2年分別被評為乙等及丙等,有待賡續加強辦理。

表1 都市發展局主管府列管計畫評核等第情形

機關名稱	府列管計畫名稱	評核等第		機關名稱	府列管計畫名稱	評核等第	
		103年度	104年度			103年度	104年度
都市發展局	松山區健康公營住宅興建工程	乙等	乙等	都市發展局	萬華青年段公營住宅興建工程案	丙等	丙等
	安康市場新建公營住宅統包工程	乙等	乙等		合肥出租國宅更新改建公營住宅統包工程		乙等
	安康社區D基地新建公營住宅統包工程	甲等	優等				

資料來源：民國103及104年度施政計畫由府列管計畫年終考評彙編。

## (二)預算執行之審核

1. 歲入原編列預算數10億8,729萬餘元,經追加預算2,295萬餘元,合計11億1,024萬餘元,決算審核結果(表2),審定實現數10億8,433萬餘元,應收保留數7,109萬餘元,主要係臺北市都市更新基金賸餘繳庫數,及依建築法、公寓大廈管理條例等規定裁處之罰鍰等尚待收繳;合計決算審定數為11億5,543萬餘元,較預算增收4,518萬餘元(4.07%),主要係臺北市都市更新基金賸餘繳庫數較預計增加所致。

表2 都市發展局主管歲入決算審定簡表

單位：新臺幣千元

機關名稱	預算數	決算審定數			審定數與預算數比較	
		實現數	應收保留數	合計	金額	%
合計	1,110,248	1,084,338	71,095	1,155,433	45,185	4.07
都市發展局	135,246	129,989	18,660	148,650	13,403	9.91
都市更新處	892,688	890,735	38,155	928,890	36,202	4.06
建築管理工程處	82,313	63,613	14,278	77,892	-4,420	5.37

2. 以前年度歲入轉入數計 1 億 4,406 萬餘元，決算審核結果（表 3），審定實現數 2,523 萬餘元（17.51%）；減免數 680 萬餘元（4.73%），主要係建築管理工程處依建築法、公寓大廈管理條例等規定裁處之罰鍰，因撤銷原處分而辦理註銷；應收保留數 1 億 1,203 萬餘元（77.76%），主要係建築管理工程處依建築法及公寓大廈管理條例等規定裁處之罰鍰尚待收繳。

表 3 都市發展局主管以前年度歲入轉入數決算審定簡表

單位：新臺幣千元

機關名稱	以前年度轉入數	決算審定數			
		減免數	實現數	應收保留數	
				金額	%
合計	144,068	6,808	25,230	112,030	77.76
都市發展局	41,923	738	6,994	34,190	81.55
都市更新處	8,367	—	8,367	—	—
建築管理工程處	93,778	6,070	9,868	77,839	83.00

3. 歲出原編列預算數 19 億 5,922 萬餘元，經追加預算 5,795 萬餘元，並因都市發展局為辦理「臺北設計工坊」室內裝修工程等事由，經動支第二預備金 1 億 71 萬餘元，合計數 21 億 1,789 萬餘元，決算審核結果（表 4），審定實現數 19 億 1,812 萬餘元（90.57%），應付保留數 1 億 3,138 萬餘元（6.20%），保留原因詳「(一)計畫實施之查核」說明；合計決算審定數為 20 億 4,951 萬餘元，預算賸餘 6,837 萬餘元（3.23%），主要係各項業務依實際需要減少支付之節餘及員額未補足之人事費賸餘。

表 4 都市發展局主管歲出決算審定簡表

單位：新臺幣千元

機關名稱	預算數	決算審定數			審定數與預算數比較增減	
		實現數	應付保留數	合計	金額	%
合計	2,117,895	1,918,127	131,389	2,049,516	- 68,378	3.23
都市發展局	1,291,984	1,164,029	104,803	1,268,833	- 23,150	1.79
都市更新處	128,366	104,352	7,028	111,381	- 16,985	13.23
建築管理工程處	697,544	649,745	19,557	669,302	- 28,242	4.05

4. 以前年度歲出轉入數計 6,309 萬餘元，決算審核結果（表 5），審定實現數 4,055 萬餘元（64.29%），減免數 864 萬餘元（13.70%），主要係建築管理工程處辦理臺北市騎樓整平第 10 期工程，及都市發展局辦理活動等案之經費賸餘；應付保留數 1,388 萬餘元（22.01%），主要係都市發展局辦理研擬松山機場暨周邊地區土地整體發展計畫專案服務委託案未屆履約期限，須保留繼續執行。

表5 都市發展局主管以前年度歲出轉入數決算審定簡表

單位：新臺幣千元

機關名稱	以前年度轉入數	決算審定數			
		減免數	實現數	應付保額	留數%
合計	63,092	8,645	40,559	13,887	22.01
都市發展局	25,753	2,669	14,063	9,020	35.03
都市更新處	6,775	636	6,138	—	—
建築管理工程處	30,563	5,339	20,357	4,867	15.92

## 二、附屬單位決算非營業部分

都市發展局主管包括：(一) 作業基金：臺北市住宅基金、臺北市都市更新基金；(二) 特別收入基金：臺北市國民住宅管理維護基金、臺北市建築物無障礙設備與設施改善基金等共 4 個單位。茲將本年度決算審核結果說明如次：

### (一) 計畫實施之查核

營運(業務)計畫主要有出售國民住宅、出租住宅及店舖、國宅管理維護計畫等 9 項，實施結果，計有出租住宅及店舖、公共環境改善計畫規劃設計費、舉辦促進地區產業再生等相關活動費、國宅管理維護計畫等 7 項，或因部分住宅及店舖尚未出租、或公共環境改善工程因配合權管及使用單位需求調整施作、或計畫執行進度未達付款條件等，致未達預計目標。

### (二) 餘絀之審定

1. 作業基金：決算審核結果，審定賸餘 37 億 8,472 萬餘元，較預算增加賸餘 12 億 1,199 萬餘元，約 47.11% (表 6)，主要係都市計畫變更回饋代金收入較預算增加所致。

2. 特別收入基金：決算審核結果，審定賸餘 3,445 萬餘元，較預算增加賸餘 3,232 萬餘元 (表 6)，主要係建築物無障礙設備與設施改善及推動計畫申請補助案件尚在書面審查階段，補助款未發放所致。

表6 都市發展局主管非營業特種基金餘絀審定簡表

單位：新臺幣千元

基金名稱	預算數	決算審定數	審定數與預算數比較增減	
			金額	%
作業基金	2,572,730	3,784,727	1,211,996	47.11
臺北市住宅基金	2,527,043	1,101,445	- 1,425,598	56.41
臺北市都市更新基金	45,687	2,683,282	2,637,594	5,773.13
特別收入基金	2,129	34,453	32,323	1,517.84
臺北市國民住宅管理維護基金	2,129	5,016	2,886	135.54
臺北市建築物無障礙設備與設施改善基金	—	29,437	29,437	—

### 三、重大計畫執行情形部分

都市發展局主管 1 億元以上資本支出計畫計有 7 項（表 7），年度可支用預算數合計 31 億 8,517 萬餘元，實際執行數 19 億 2,050 萬餘元，執行率 60.30%，其中捷運南港線南港機廠聯合開發用地範圍內屬臺北市都市計畫獎勵樓地板面積應配合編列委建費案、萬華區青年段興建公營住宅、松山區寶清段興建公營住宅、文山區木柵段 3 小段 670 地號等（安康市場）興建公營住宅等計畫年度預算執行率未達 80%，係因建造執照尚未取得；或因無廠商投標而流標；或因工程前置作業經多次民意協調等，致工程進度落後等，均有待賡續依計畫工期加速辦理。

表 7 都市發展局主管重大計畫預算執行情形表

單位：新臺幣千元、%

計畫名稱	計畫期程 (原始計畫期程)	計畫總經費	累計預定 支用數	累計實際 執行數	年度預算		
					可支用 預算數	執行數	執行率
合計		10,054,112	3,700,622	2,435,404	3,185,177	1,920,508	60.30
1. 捷運南港線南港機廠聯合開發用地範圍內屬本市都市計畫獎勵樓地板面積應配合編列委建費（住宅基金）	10301-10812 (10301-10512)	935,156	280,547	—	280,547	—	—
2. 萬華區青年段興建公營住宅（住宅基金）	10101-10612 (10101-10412)	1,238,439	300,167	17,122	285,998	2,952	1.03
3. 文山區木柵段 3 小段 670 地號等（安康市場）興建公營住宅（住宅基金）	10201-10612 (10201-10412)	2,473,565	510,602	217,867	496,051	203,315	40.99
4. 松山區寶清段興建公營住宅（住宅基金）	10101-10612 (10101-10412)	3,515,289	739,037	347,248	704,837	313,597	44.49
5. 文山區華興段 1 小段 318 地號（安康社區 D 基地）興建公營住宅（住宅基金）	10201-10412	1,086,358	1,064,963	1,047,861	612,439	595,338	97.21
6. 租事順利好孕多更多加碼租金補貼	10401-10412	305,304	305,304	305,304	305,304	305,304	100.00
7. 為興建公營住宅工程(萬華區青年段及松山區寶清段基地)	10401-10412	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	100.00

資料來源：整理自臺北市政府都市發展局主管提供資料。

### 四、重要審核意見

都市發展局主管本年度多項業務評比，經中央政府核定名列前茅、績優縣（市），包含：（一）建築物公共安全檢查相關業務考核，經內政部評定為特優；（二）公共建築物無障礙生活環境業務督導，經評定為都會型甲組特優。都市發展局主管各機關雖多項業務評比，獲有佳績，惟仍有多項預算及計畫執行缺失有待加強改進，俾提升施政績效，提供民眾更完善服務。謹摘述如下：

(一)積極推動公共住宅政策，有助提升公有出租住宅存量，惟政策之擬訂、規劃及執行間有欠妥情事，亟待加強改進。

都市發展局鑑於臺北市房價高漲，居住成本提高，影響市民及弱勢族群居住權益，對公有出租住宅需求迫切，推動至民國 107 年底前完成興建公共住宅達 2 萬戶、8 年供應達 5 萬戶為政策目標。查公共住宅政策推動情形，核有下列情事，允應檢討改善：

1. 公共住宅興辦進程距中程目標之達成尚有差距，市有土地暨房舍及民間住宅尚有多筆低度利用或空閒未使用，更新改建拆遷戶占公共住宅名額，有失國（住）宅設立意旨。

都市發展局自民國 100 年度推動公共住宅政策，有關公共住宅之規劃及執行情形，經查核有：(1) 該局於民國 104 年 11 月對外宣示，1.1 萬戶將於民國 104 年底啟動，9 千戶預計於民國 105 年度啟動，4 年內可完成興建 2 萬戶，惟經分析其興辦進程，截至本年度止，已公告出租者 1,116 戶；工程已興建，預計於民國 106 或 107 年度可完工者 2,003 戶；尚處規劃階段，興建預算編列至民國 108 年度始能完成者 8,841 戶；因興建選址多屬國有土地，尚須與管有機關協調、或都市更新分回案件尚處於幹事會審查中，無法確定能否執行者 9,464 戶（表 8），顯示距政策目標之達成尚有差距；(2) 經該局盤點可作公共住宅基地共計 36 處、面積 36.19 公頃，

表 8 公共住宅中程計畫執行情形分類簡表  
截至民國 104 年底止

公共住宅中程計畫	戶數	%
中程計畫目標（107 年底前完成興建）	21,424	100.00
已公告出租	1,116	5.21
工程已興建，預計於 107 年底前完工	2,003	9.35
尚處規劃設計階段，興建預算編列至 108 年度始能完成	8,841	41.27
無法確定能否執行	9,464	44.17

資料來源：整理自臺北市府都市發展局提供資料。

因非屬轄管住宅基金經管，需辦理價購取得，經估計價購總經費約計 394 億元，惟截至民國 104 年底止，市府所屬各機關計尚有 307 筆、面積 92,675.16 平方公尺之土地，及 76 棟、面積 5,498.96 平方公尺之房屋閒置未利用，又臺北市低度使用（用

電）住宅數量約 64,749 戶，允宜研議活化並開發；(3) 將部分鑑定為高氣離子混凝土建築物之大龍國宅拆遷戶，安置至大龍峒公共住宅，且免受最長 5 年之承租期限限制，除肇致定位為更新改建安置進住之中繼國宅仍有空置情事，未能有效運用外，亦限縮公共住宅後續申請可獲配入住之額度，影響公共住宅申租權利，失卻各類國（住）宅設立意旨，經函請檢討改善。據復：(1) 市長嗣於媒體說明各公宅基地預定於民國 107 年底前完成 2 萬戶公共住宅「動工」，該局當積極辦理行政作業，並同步進行前期規劃，以縮短整體期程；(2) 將持續評估市有閒置財產，如有適宜房地當納入公宅儲備基地，另並持續加強開發民間空閒住宅；(3) 爾後如有改建安置需求，

仍將優先提供中繼國宅；另並每半年定期調查中繼國宅運用需求，依各機關及更新社區之需求予以控留，以妥善運用中繼國宅資源。

## 2. 代為租賃管理捷運聯開宅出租成效欠佳，復另需編列預算補貼租金差額，增加市府財務負擔。

都市發展局依市長於民國 104 年 3 月 4 日聯開宅出租策略會議裁示，將臺北都會區大眾捷運系統土地開發基金（以下簡稱土開基金）經管捷運聯合開發未出租住宅龍山寺、港墘、台北橋、小碧潭等 4 處，共計 570 戶，轉為公共住宅（以下簡稱捷運聯開宅）代為租賃管理，減收之租金差額則編列公務預算補貼挹注土開基金。查捷運聯開宅政策之執行情形，核有：租金定價為 8,400 元至 29,800 元不等，惟經分析臺北市公共住宅（含捷運聯開宅）承租戶有 8 成比率為家庭年收入 20% 分位點以下者，依內政部營建署所提合理租金所得比值（25% 至 30%），估算該等合理租金負擔金額為每月 16,875 元至 22,000 元之間，超逾 22,000 元即可能有負擔能力問題，捷運聯開宅租金定價明顯超逾合理租金負擔金額甚多；截至民國 104 年底止，計有 274 戶承租，出租率僅 48.07%，與該局經管之公共住宅首年招租結果之 8 至 9 成出租率、甚為滿租

表9 捷運聯開宅與其他公共住宅租金定價比較簡表

單位：新臺幣元、戶數、%

名稱	戶數	套房型/一房型	二房型	起租日	截至當年底止出租戶數	截至當年底止出租率(%)	
捷運聯開宅	龍山寺	11	17,900至28,300	-	104.6.1	7	63.44
	港墘	14	19,400	29,800	104.6.1	8	57.14
	台北橋	327	12,200至17,100	22,800至28,400	104.6.1	151	46.18
	小碧潭	218	8,400至19,500	19,700至27,600	104.6.1	108	49.54
其他公共住宅	大龍峒	110	11,200	-	101.2.1	107	97.27
	行天宮	30	10,700至13,600	-	101.10.1	27	90.00
	萬隆	41	8,500至14,000	15,500至19,500	102.4.1	36	87.80
	景文	39	-	14,000至17,500	103.4.1	39	100.00

- 註：1. 捷運聯開宅之房型僅為套房/一房型及二房型，為利比較，其他公共住宅僅列示套房/一房型及二房型者。  
 2. 行天宮站公共住宅，因起租日係民國101年10月1日，爰該處公宅首年入住情形係統計至隔(102)年底止。  
 3. 興隆一期公共住宅，戶數272戶，租金定價：一房型6,900元、二房型8,600元至13,400元，因起租日係民國105年1月1日，故未列入本表。  
 4. 資料來源：臺北市政府都市發展局提供資料。

情況相較（表 9），明顯偏低，且捷運聯開宅租金價額明顯較大龍峒等其他公共住宅為高，價差甚達 1 萬 4 千元不等，影響中低收入戶承租意願；另該局尚編列預算補貼市價與租金定價之差額，按截至民國 104 年底止，估算該 4 處捷運聯開宅約需補貼

430 萬餘元，並將依承租戶數增加而提高，增加市府財務負擔，經函請都市發展局檢討政策推行之可行性，或研擬因應方案妥處。據復：刻正研議放寬捷運宅 2 房型承租人口數限制等方式，重新辦理公告招租，供市民及前來臺北市就學就業之其他縣市民眾安居，期能提升捷運聯開宅出租之成效。

**(二)以補辦預算方式執行公共住宅之相關興辦事宜，惟未妥適衡酌執行能力及作業時程，致全數未支用。**

都市發展局為推動公共住宅事宜，於所管住宅基金自民國 101 年度起編列 6 年期連續性預算，辦理萬華區青年段及松山寶清段等 6 案公共住宅興建事宜，其中萬華區青年段公共住宅興建工程案，原預計於民國 104 年 7 月起進行主體工程施作，惟工程多次招標因均無人投標而流標，至同年 11 月甫決標，截至本年度止，累計預算執行率僅 63.64%。另該局規劃價購信義區六張犁營區 A、B 街廓等 4 處國有房地及辦理漆高儒基地等共計 15 處之公共住宅興建事宜，擬於本年度辦理土地價購及工程興建之規劃設計事宜，惟所需經費未循正常預算程序編列次年度預算，而以補辦預算方式辦理，截至民國 104 年底止，僅完成漆高儒基地等 14 處規劃設計標之上網公告作業，經核准先行辦理之 76 億 123 萬餘元均未支用；又該局推動公營住宅政策，自民國 101 年度起每年度均有補辦預算需求，且金額有逐年攀升趨勢，其中民國 101 及 103 年度執行結果，執行率僅 2.81% 及 1.63%，顯示預算之編列未能衡酌執行能力及作業時程妥適規劃，經函請檢討改善。據復：經研訂「臺北市公共住宅招標策略標準作業流程」及「固定資產興建計畫及預算編列作業流程」，俾於編列預算時將納入風險與時程管控，以利預算之執行。

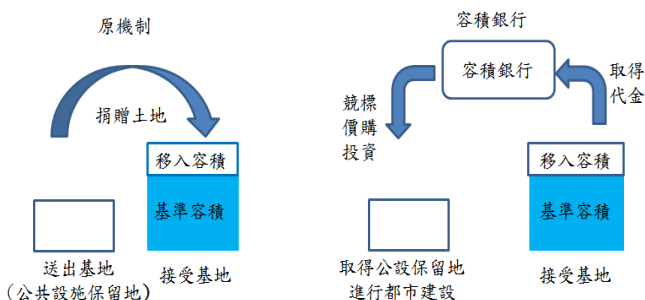
**(三)大彎北段商業區及娛樂區違規使用多年，尚未列管改善或受罰改正，反得以獲取價差利益，有違社會公平正義。**

臺北市基隆河（中山橋至成美橋段）附近地區屬基隆河截彎取直之新生地，臺北市政府為都市發展需要，於民國 81 年度公告實施「配合基隆河（中山橋至成美橋段）整治計畫擬（修）訂主要計畫案」，將計畫區內土地規劃為商業區、娛樂區、工業區及住宅區，並依地理區位劃分為南、北段，南段以工業活動為主（並規劃住宅及商業區），北段（即：大彎北段）以住宅、商業、娛樂活動為主，並定位為購物商業娛樂中心；民國 83 年度公告實施細部計畫及民國 92 年度公告修訂都市計畫，均正面表列商業區及娛樂區不得作住宅使用。查該地區都市計畫土地使用分區管制情形，核有：大彎北段商業區及娛樂區有違規作住宅使用情事，惟臺北市政府未能掌握轄內違規現況，違規稽查處理機制亦未確定，致違規使用情形仍未改善，甚益形嚴重，違規者至今尚未列管改善或受罰改正，反得以獲取價差利益，經數度函請查明妥處，均未針對違失事實覈實檢討，核未為負責之答復，業依審計法第 20 條第 2 項規定，於民國 104 年 12 月 11 日陳報監察院。

**(四)政府推動容積銀行制度，有助容積移轉增額利益回歸公共建設，惟容積銀行特種基金及代金管理委員會之設置尚未定案，代金收支運用原則性規範亦未研訂。**

臺北市政府有鑑於以往以捐贈公共設施保留地方式辦理容積移轉，衍生市場資訊不透明、利益流向開發商、取得公共設施保留地不符合都市發展需求等問題，於民國 103 年 6 月 30 日訂頒「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，推動容積銀行制度，將依「都市計畫容積移轉實施辦法」

**圖 1 容積銀行制度概念簡圖**



資料來源：整理自臺北市政府都市發展局提供資料。

以捐贈公共設施保留地或保存歷史建物方式取得容積申請案件，改以市價計算繳納代金方式辦理（圖 1），收取之容積代金則由該府成立特種基金管理之，俾自移轉過程中所增額利益回歸於公共建設。查容積銀行制度推動情形，核有：截至民國 104 年底止，已受理 23 案以繳納代金方式容積移轉申請案件，其中 1 案業經審議通過，並收取代金 1 億 340 萬元，

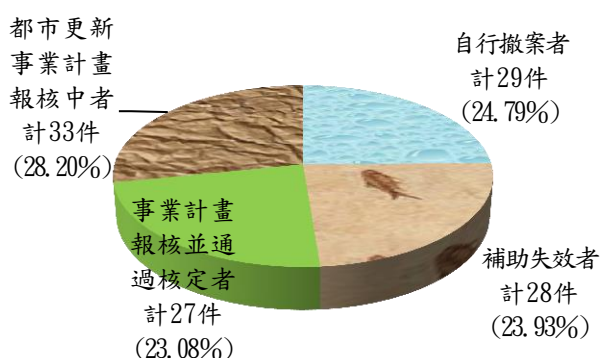
惟容積銀行特種基金及代金管理委員會之設置尚未定案，代金收支運用原則性規範亦未研訂，經函請研謀改善。據復：「臺北市容積代金基金收支保管及運用自治條例(草案)」經臺北市議會法規委員會審議通過，將提二讀會審議，俟上開自治條例通過後儘速成立容積代金基金及容積代金管理委員會；另容積代金相關收支運用之原則性規範，公共設施用地主管機關工務局業已研訂相關標準作業程序，將俟上開自治條例(草案)經臺北市議會審議通過後公告施行。

**(五)補助推動民間自辦都市更新事業，對民眾申辦意願多有助益，惟執行成效欠佳，更新事業計畫執行之稽考作業未臻確實。**

都市更新處為推動民間自辦都市更新重建及整建維護事業，於民國 94 年 8 月訂定「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」及「臺北市都市更新整建維護實施辦法」，期能透過補助相關規劃設計或工程費用，提升民眾申請意願。查該處補助民間推動都市更新情形，核有：1. 補助推動民間自辦都市更新重建事業，截至民國 104 年底止，補助案件共計 55 件，補助金額共計 3,329 萬餘元，嗣因未於法定規定期限內擬具都市更新事業計畫報核，其事業概要失效，無法續行推動都市更新者，計有 18 件，占獲補助案件數之 32.73%，已投入補助款經費 464 萬元無法發揮應有效益；2. 補助推動民間自辦都市更新整建維護事業，截至民國 104 年底止，核准補助案件計 117 件，核撥補助金額 9,644 萬餘元，惟其中實施者未能於規定期限內取得法定

同意比率致補助失效者及自行撤案者共計 57 件，占核准補助案件數之 48.72%，比率近 5 成（圖 2），核屬偏高；3. 該處自民國 101 年度起修正補助內容，將建築管理工程處辦理老屋健檢補助計畫評估結果為 D、E 級者增列為補助對象（健檢單位評估建築物之結構及外牆安全等 5 大面向為 D、E 級屬亟需改善），可經由整建維護補強者，共計 330 件，惟實際申請補助改善者僅 1 件，執行成效欠彰；4. 截至民國 104 年底止，臺北市政府已核定都市更新事業計畫計 240 件，惟有部分案件未依規定定期辦理稽考作業，經函請研謀改善。據復：1. 刻正修訂「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」，擬刪除事業概要補助部分，並增訂補助管考事項，俾建立後續執行情形之列管機制；2. 將主動函文輔導實施者並提供相關協助，俾提高執行成效；3. 為應震災後建築結構公共安全，將耐震結構補強納入民國 105 年度補助項目；4. 已發函稽考列管中，並定期更新資料，以完整呈現核定案件之執行進程。

圖 2 補助都市更新整建維護事業進程簡圖



資料來源：整理自臺北市政府都市發展局提供資料。

#### （六）補助財團法人臺北市都市更新推動中心之監督管考作業未臻嚴謹確實，相關預算經費支用覈實性允待檢討。

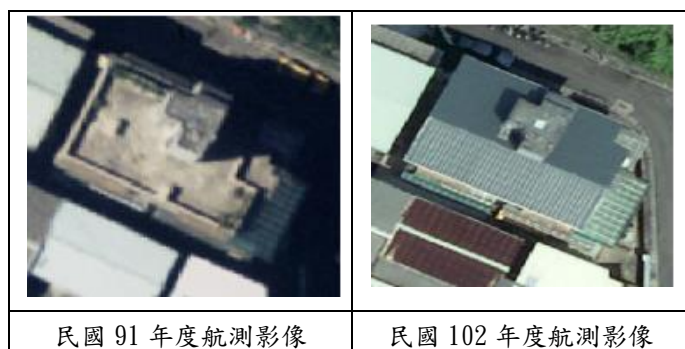
臺北市政府為健全都市更新整體市場機制，協助解決現行推動都市更新面臨之瓶頸，於民國 101 年 6 月 27 日由臺北市都市更新處捐助成立財團法人臺北市都市更新推動中心（以下簡稱都更推動中心），並於所管都市更新基金編列 10 年期補助款預算 1.9 億元，以復甦都市機能，改善臺北市居民居住環境。經查都市更新處補助都更推動中心執行情形，核有：1. 都更推動中心為協助市政府推行公辦都更政策，自民國 104 年度進行任務轉型，接辦「臺大紹興南街基地再生計畫」公辦都市更新案實施者，與該中心歷來「輔導型技術服務」角色定位偏離，且易遭外界質疑其角色，並衍生與民爭利之疵議，其妥適性有待商榷；2. 未審慎監督都更推動中心經費需求，致法定預算書與年度補助計畫提具資金差異甚鉅，屢生經費過賸或資金不足而辦理保留或併決算事宜；3. 績效考評指標未臻嚴謹確實，又其計畫目標內容執行成效未能聚焦，致補助款雖設有年度績效考評未達標者應繳回補助款之機制，惟未能有效彰顯，考評作業合理性尚待檢討；4. 未落實監督都更推動中心員工福利事項，致健康檢查補助額度偏高等情事，經函請

檢討改善。據復：1. 「臺大紹興南街基地再生計畫」公辦都市更新案，業經臺北市議會審查民國 105 年度預算以附帶決議通過，且接辦公辦都市更新案件，僅限於「大面積公有土地更新案」及「推動不易但卻亟待更新之整建住宅、災損建物或海砂屋案件」等 2 類，至相關補助款支用，將更審慎落實監督機制；2. 加強審查都更推動中心補助計畫書，並審慎編列預算；3. 刻正檢討修正都更推動中心關鍵績效指標 (KPI)，並增加質化項目之權重；4. 已凍結都更推動中心員工健康補助款，俟都更推動中心員工健康補助要點依臺北市財團法人暫行管理規則第 19 條規定，報請主管機關核備後，嗣據以落實審查經費支用事宜。

### (七)頂樓違建情事長期存在，且屢生違建拆除後再度重建之情事，亟待檢討改善。

頂樓違建可能造成房屋結構承載強度不足，或因住戶用電過載釀成火災，且有阻礙逃生動線之虞，嚴重影響公共安全。有關臺北市頂樓違章建築查報及處理情形，經查核有：1. 查報頂樓違立案高達 7 千餘件，迄今仍有高達 4 成之案件已逾 10 年未處理完竣，且查報案件拆除後於

圖 3 頂樓違建航測影像比對圖



註：1. 本圖係以內湖路三段建築物為例。

2. 資料來源：整理自臺北市府都市發展局及臺北市建築管理工程處提供資料。

同一地點再次重複違建之比率高達 8 成，部分地點重複違建之次數甚至逾 10 次以上；2. 研析發現計有 294 案頂樓違建未經建管單位查報處理(圖 3)，非法情事長期存在，嚴重影響公共安全，建管單位亦未能通報稅捐稽徵單位依法課徵房屋稅，疑有漏課情事，且該等違建屋主所獲利益如以房屋租賃價值推論，每年總計不法獲利高達 1 億 6 千餘萬元，形成社會不公等情事，

經函請建築管理工程處查明妥適處理。據復：1. 業增訂「違章建築拆除作業規範」，針對未處理案件造冊列管強制拆除，並明定同一違建經拆除後再度重建達 6 次以上，將執行強制拆除；2. 已陸續辦理查報及拆除作業，並通報稅捐稽徵處課徵相關稅額。

### (八)獎勵建築物增設室內公用停車空間制度推行 20 餘年，所獎勵停車位尚有近 9 成約 4 萬 8 千餘席未釋出供公眾使用，不符社會公義。

臺北市府於民國 77 年依據「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條之 2 授權，訂定「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」，以增設 1 席車位獎勵 15 平方公尺 (約 4.54 坪)

樓地板面積，鼓勵起造人增設公用停車空間。經查該要點對於所獎勵停車位開放情形之列管、清查及罰則等規定闕如，且自該要點實施以來該府始終未能確切掌握獎勵停車位開放資訊。依建築管理處提供民國 90 至 100 年度之資訊，獎勵案計 961 件、核定 5 萬 4,494 席獎勵停車位，獎勵樓地板面積達 72 萬餘平方公尺(約 21 萬 7 千 8 百餘坪)，茲以停車管理工程處提供前揭地址申領停車場登記證之停車場資訊推估，停車位開放供公眾使用者，僅 74 件、6,015 席，開放比率約 11.04%，與提供公用停車空間以緩降公眾停車需求之預期效益落差甚大，實施成效不彰；另經估算起造人因所增設停車位及其獎勵面積，扣除土地及施工成本後，約獲 868 億餘元利益，每席獎勵停車位所衍生利潤約 159 萬餘元，惟市政府未有效督促，致起造人因政府獎勵措施獲致利益，卻對於應釋放獎勵停車位供公眾使用之相對責任未能落實，獎勵結果與社會利益未能衡平，不符社會公義，經函請市政府查明妥適處理。據復：建築管理工程處已針對獎勵停車位是否供公眾使用，列入年度查察計畫辦理完竣，共計 1,280 件，截至民國 105 年 5 月底止，其中 1,216 件業經檢查合格或已改善完竣，餘改善列管中，該處並已依約裁罰管理委員會、起造人及所有人；另於執行年度查察計畫時，經檢查人員勸導管理委員會申請停車場登記證並對外開放使用後，開放供公眾使用之獎勵停車位已較民國 100 年底時增加 2,500 席。

## 五、上年度重要審核意見追蹤查核情形

本處於民國 103 年度總決算審核報告列重要審核意見 4 項，經賡續追蹤查核實際辦理結果，經核已研謀改善或依改善措施持續辦理中者計 3 項，處理中或仍待繼續改善者 1 項(表 10)，經再綜合研提審核意見通知檢討改善。

表 10 民國 103 年度總決算審核報告所列都市發展局主管重要審核意見覆核辦理情形表

重要審核意見標題	說明
<b>處理中或仍待繼續改善</b>	
(一) 為使市民擁有合宜之居住環境，積極推動公營住宅政策，研議以多元方式增加市有出租住宅存量，惟可供出租使用者比例偏低，執行進度亟待加強。	業再研提審核意見詳「四、重要審核意見(一)」。
<b>已改善辦理</b>	
(一) 容積移轉政策雖能輔助政府取得公共設施保留地及保存歷史建物，惟移入地區仍偏重於新興地區，又公共設施保留地為來源之容積移轉案件，仍以道路用地居多，且送出基地與接受基地分布不符。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(二) 辦理內政部營建署整合住宅補貼資源實施方案及推行住宅租金加碼補貼計畫，雖具成效，惟執行間未檢討加碼補貼計畫制度合宜性或審核欠臻嚴謹，允宜檢討改善。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。
(三) 為協助經濟社會弱勢族群居住需求，辦理國民住宅出租業務，惟複審通知申辦率偏低，復未能覈實掌握候租戶資格條件，影響空戶遞補時效及國宅入住周轉率。	已研謀改善或依改善措施持續辦理中。