



113 年台北市免費輔導成立公寓大廈暨法令說明會

國土署揭 8 年社宅新政 依生活圈佈建

北市推防災都更獎勵 即將翻轉耐震不足建築物

居住正義 青年署歡迎「青年好政 Let's Talk」

三重民宅傾斜如台北大直翻版 建築師：安全監測可輔助施工確實

北市危老都更重建 新增容獎 3 成

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 113 年台北市免費輔導成立公寓大廈暨法令說明會

### 👉 授課主題：

1. 社區管理組織籌組與線上組織報備
2. 社區管理組織運作與爭議事件處理
3. 臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報 | 說明 8 至 15 樓集合住宅公共安全檢查申報實務
4. 友善社區-全民的社會安全網
5. 自殺防治守門人課程

👉 上課方式：歡迎線上報名輕鬆方便，自由入座，限量 50 名附贈精美餐盒，等你來品味學習的美好！

👉 主辦單位：臺北市建築管理工程處

👉 承辦單位：社團法人台灣物業管理學會

### 👉 學堂梯次及地點：

113/3/8 (五) 臺北市松山區公所 | 行政中心大禮堂

地址：臺北市松山區八德路 4 段 692 號 9 樓

👉 受理申請方式：線上填寫報名

[https://docs.google.com/forms/d/1QDmk7wL-M92aYpMMDY\\_tui2WC5hnb0X-p-znj9V-3IE/edit](https://docs.google.com/forms/d/1QDmk7wL-M92aYpMMDY_tui2WC5hnb0X-p-znj9V-3IE/edit)



免費成立  
管委會

臺北市 113 年度  
輔導公寓大廈成立管理組織

## 法令推動說明會報名



場次	時間	辦理場地
1	113 年 03 月 08 日(五) 13:30	松山區公所   行政中心大禮堂 (臺北市松山區八德路4段692號9樓)
2	113 年 04 月 19 日(五) 13:00	南港區公所南港區民活動中心   大教室 (臺北市南港區南港路一段360號8樓)
3	113 年 07 月 12 日(五) 13:30	臺北市地政講堂 (臺北市文山區萬隆街47之12號2樓)
4	113 年 08 月 16 日(五) 13:30	客家藝文活動中心 3樓會議室 (臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號3樓)
5	113 年 09 月 06 日(五) 13:30	臺北市孔廟劇院 (臺北市大同區大龍街275號)

場次 1、3、5		
時程	課程內容	主講人
13:30-14:00	報到	
14:00-14:10	開場及致詞	長官
14:10-15:00	社區管理組織籌組 與線上組織報備	郭紀子
15:00-15:50	社區管理組織運作 與爭議事件處理	郭紀子
15:50-16:20	本府政令宣導	長官
16:20-17:10	自殺防治守門人課程	游川杰
17:10	賦歸	

場次 2		
時程	課程內容	主講人
13:00-13:30	報到	
13:30-13:40	開場及致詞	長官
13:40-14:30	社區管理組織籌組 與線上組織報備	郭紀子
14:30-15:20	社區管理組織運作 與爭議事件處理	郭紀子
15:20-16:00	本府政令宣導	長官
16:00-16:50	自殺防治守門人課程	游川杰
16:50	賦歸	

場次 4		
時程	課程內容	主講人
13:30-14:00	報到	
14:00-14:10	開場及致詞	長官
14:10-15:00	社區管理組織籌組 與線上組織報備	郭紀子
15:00-15:50	社區管理組織運作 與爭議事件處理	郭紀子
15:50-16:30	本府政令宣導	長官
16:30	賦歸	

- 姓名：\_\_\_\_\_
- 職稱：\_\_\_\_\_
- 性別：\_\_\_\_\_
- 聯絡電話：\_\_\_\_\_
- E-mail：\_\_\_\_\_
- 社區戶數：\_\_\_\_\_
- 是否已成立管理組織： 是  否
- 社區地址：\_\_\_\_\_
- 參加場次日期(可複選)： 第一場 03/08(五)  第二場 04/19(五)  第三場 07/12(五)  第四場 08/16(五)  第五場 09/06(五)

1.掃右上角 QRcode「臺北市 113 年度輔導公寓大廈成立管理組織 法令推動說明會」 頁面申請  
 2.報名及輔導專線：(02)2212-2248(林小姐)  
 3.臺北市建築管理工程處諮詢專線：1999 轉 2712(沈先生)



## 國土署揭 8 年社宅新政 依生活圈佈建



為保障居住權益，落實居住正義，國土管理署積極興辦社會住宅，除了直接興建，並透過包租代管、租金補貼、整體開發、都市更新等方式，提升社宅總量，預計 2024 年可順利達成社宅 12 萬戶目標。國土署宣布，未來將以生活圈概念佈建社宅，提升國人居住品質並帶動區域發展。2024 社宅達標 12 萬戶 國土署指出，2017 年啟動直接興建社宅 12 萬戶政策，前 4 年採

「中央補助，地方推動模式」，2021 年展開「中央主導，地方配合」模式，社宅興建進入加速成長階段，2023 年新增超過 2.2 萬戶，截至年底已達 9.4 萬戶，預計 2024 年底可達成 12 萬戶目標。

國土署表示，直接興建社會住宅用地，主要是來自中央各部會及地方政府的支持，目前已有約 215 處基地供社宅興建。除了加速興建社宅以提升總量，社宅建設也納入多項社會福利服務，如托老、托

幼、青年創業等設施，讓社宅成為地區完善福利的生活聚落，不僅滿足居住需求，更強化當地的社會支援體系及整體發展。2025 - 2032 住宅新政國土署進一步指出，內政部已著手擬定 2025 年 - 2032 年住宅政策新目標，包括達成 25 萬戶直接興建社會住宅、25 萬戶包租代管及 50 萬戶租金補貼，照顧不同族群的居住需求及權益，提供民眾多元選擇。國土署宣布，下階段 25 萬戶直接興建社會住宅，將以生活圈概念佈建，透過整體規劃搭配整體開發區、TOD 捷運場站開發及都市更新開發等方式，劃設社福設施用地或擴充社宅量能，將聯合開發與增額容積與全民共享，並深化城鎮特色，成就淨零永續的城鄉生活。

2024 年 02 月 15 日  
記者陳曼羚/好房網 News  
t.ly/nqghh

## 北市推防災都更獎勵 即將翻轉耐震不足建築物

為提高危險建築物重建誘因，鼓勵更新改建。台北市長蔣萬安宣布將推出「都更 5+2 箭」，其中第 6 箭「防災型都更專案-加強防災共創未來」，由本府都市發展局主動研擬訂定全市性

都市計畫「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」，積極推動「耐震能力不足」之危險建築物更新重建，今(2 月 27 日)提請北市都市計畫委員會審議通過！

面對氣候變遷及天然災害衝

擊，北市府為提升環境調適能力，透過容積獎勵鼓勵耐震不足建築物更新重建。本計畫適用對象為基地面積達 1,000 平方公尺以上，且「經結構安全性能評估(初評或詳評皆可)ID 值 < 0.35」或「於『建築物耐

震設計規範』訂定發布前(民國63年2月15日)領有使用執照」之合法建築物(詳細內容依都市計畫發布實施內容為準)。另重建後建築物應達4面向(結構安全、耐候減碳、都市減災、環境友善)、5條件(耐震設計、綠建築、智慧建築...等)規劃設計。今提請北市都市計畫委員會審議，會議中經多方討論，委員皆對於市府提出加速耐震能力不足建築物重建政策表示支持，且對於2050淨零排放具有正面效益，期能達成示範性效果。

都市發展局局長王玉芬表示，台北市面臨都市環境的挑戰，而都市更新一直是我們積極協助、推動政策目標。本次新訂之危險建築物容積獎勵，主要協助耐震能力不足建築物加速改建，以達韌性城市及本市2050淨零排放政策目標，朝低碳城市、永續與韌性之安全之都邁進。

相關都更政策欲知詳情歡迎

### 都更第六箭「防災型都更專案-加強防災共創未來」

**增誘因**  
以都市計畫方式  
新訂危險建築物獎勵

其他獎勵/容積移轉  
危險建築物獎勵  
都市更新獎勵  
海砂/輻射獎勵  
基準容積/原建築容積

0.3倍容積獎勵

**減災害**  
更新後建物  
應符合以下建築設計規範

結構安全  
都市減災  
耐災減碳  
環境友善

**加速辦**

專案列管  
危險建築物更新進度控管

審議時程  
比照168  
比原168審議時程加速審議

必要時  
強制拆除

依都市更新條例第57條準用建築法第81條規定，並經「本市商業電子資訊上傳」檢核認定備查文件齊全及申請經費齊齊，審議確認後執行強制拆除。

**施行期限**  
自計畫發布日起5年

(詳細內容依都市計畫發布實施內容為準)

### 都更第六箭「防災型都更專案-加強防災共創未來」

**4面向**

**5條件**

- 1 建築規劃朝耐震設計取得標章或辦理新建住宅性能評估達結構安全性能等級者。
- 2 朝綠建築規劃設計，並取得建築能效標示1plus。
- 3 朝智慧建築設計。
- 4 建築規劃朝人行空間鋪面以透水性工法設置，設置雨水流出抑制設施。
- 5 朝無障礙環境設計。

**翻轉耐震不足建築物  
朝向低碳家園**

除鼓勵耐震不足建築物都市更新重建外，要求重建後建築物應達4面向、5條件規劃設計

朝低碳、永續與韌性城市邁進

(詳細內容依都市計畫發布實施內容為準)

向臺北市都市更新處申請 15 人連署法令說明會、查詢更新處網站 (<https://uro.gov.taipei/>) 或撥打專線(02-2781-5696 轉分機 3093)洽詢。

2024 年 02 月 27 日  
台灣好新聞  
[t.ly/V-YMN](https://t.ly/V-YMN)

## 居住正義 青年署歡迎「青年好政 Let's Talk」

「安居」一直是青年族群關心的議題，這也是之前總統大選政策焦點之一。教育部青年發展署「青年好政-Let's Talk」計畫，今年就以「居住正義」為題，歡迎青年組隊於3月31號前提案，就此議題辦理具備知情、

傾聽、多元對話的公共討論，2月22號提案說明會於「青年好政聯盟」臉書粉絲專頁直播，歡迎有興趣青年瞭解 Talk 提案相關事宜。

([提案說明會報名](#)：  
<https://reurl.cc/E4QEpk>)

為了提供關注社會議題的青

年，有政策發聲管道，青年署署長陳雪玉表示，Talk 計畫每年都會提出一個青年關注議題，捲動青年世代提出想法與政策建議。過去曾討論過偏鄉教育、勞動、心理健康，像是去年就以「環境永續-淨零排放」為議題。

青年署表示，今年以「居住正義」為題，即日起到 3 月 31 號，歡迎對住宅政策有話想說的 18 到 35 歲青年朋友，或是長期關注居住議題的團體，3 到 5 人組隊提案，共同思索青年在推動「居住正義」中可以扮演的角色或行動方向。

(提案網址：

<https://www.youthhub.tw/2024/>)

為了讓青年更了解 Talk 計畫內容，青年署將於 2 月 22 號 (四)、24 號 (六)、25 號 (日)，於臺北文創大樓、臺南國立成功大學未來館、集思臺中文心會議中心辦理 3 場提案說明會。

2024 年 02 月 17 日

國立教育廣播電台

[t.ly/SB7sP](https://t.ly/SB7sP)



		議程 規劃	
(午場)13:30-14:00 (晚場)18:30-19:00	● 報到入場 (30mins)		
(午場)14:00-14:05 (晚場)19:00-19:05	● 開場致詞 (5mins)		
(午場)14:05-14:35 (晚場)19:05-19:35	● 主題演講 - 青年居住正義 (30mins)		
(午場)14:35-15:05 (晚場)19:35-20:05	● 審議民主與Talk 經驗分享 (30mins)		
(午場)15:05-15:20 (晚場)20:05-20:20	● 焦點對談 (15mins)		
(午場)15:20-15:30 (晚場)20:20-20:30	● 醒腦時間 (10mins)		
(午場)15:30-15:40 (晚場)20:30-20:40	● 居住正義 政策短講 (10mins)		
(午場)15:40-15:50 (晚場)20:40-20:50	● Talk 提案說明 (10mins)		
(午場)15:50-16:00 (晚場)20:50-21:00	● QA交流 (10mins)		

提案說明會議程 (午場 / 晚場)

## 三重民宅傾斜如台北大直翻版 建築師：安全監測可輔助施工確實

新北市三重區下午一處工地傳出連續壁破洞，地下水灌入導致臨宅傾斜，網友直呼狀況如去年 9 月台北大直建案旁民宅傾斜的翻版。中華民國全國建築師公會理事長崔懋森表示，連續壁施

工過程當然需要謹慎面對、發生原因也很多樣態，在施工過程有許多監測值可觀察施工狀況，忽略監測值就容易發生問題，安全監測資訊可輔助施工是否確實。

崔懋森說，由於連續壁是一個

個單元不斷的拼接，當然也會發生沙湧、破洞等多種樣態問題，不過對比全台大小工程許多，百分之 99 連續壁都沒問題，其實發生問題機率不算高。

崔懋森表示，連續壁施工過程



當然需要謹慎面對、發生原因也很多樣態，其中灌漿的監測值也是很重要的線索，灌得太少可能是連續壁外土石太多，灌得太多可能是泥漿流失無法填滿，現場數據反饋回來無論是工地監工、工地主任或是連續壁廠商都要判斷是否有問題，若忽略監測值就容易發生問題，反之安全監測資訊則可輔助施工是否確實。

新北市建築師公會副理事長汪俊男，連續壁作業中有各項檢測方式，包括透過超音波等儀器確認施

工條件，藉以了解兩邊壁體是否會崩塌等狀況，三重建案目前損害已發生，但實際為何連續壁會破洞，則需要透過相關資料釐清，才能確認責任歸屬。

2024 年 02 月 27 日  
記者李定宇/聯合報  
[t.ly/EN8hK](https://t.ly/EN8hK)

## 北市危老都重建 新增容獎 3 成

為提高危險建築物重建誘因，台北市都發局擬定防災型都市更新細部計畫案，盼藉此推動「耐震能力不足」的危險建築物更新重建，27 日經北市都委會審議通過，都發局長王玉芬表示，新訂危險建築物容積獎勵，主要協助耐震能力不足建物加速改建，以達韌性城市及 2050 淨零排放政策目標。

都發局提出防災型都更細部計畫案，透過容積獎勵鼓勵耐震不足建築物重建，計畫適用對象為基地面積達 1000 平方公尺以上，且經結構安全性能評估 ID 值 < 0.35」或「於建築物耐震設計規範 1974 年 2 月 15 日訂定發布前領有使用執照」的合法建築物，而重建後建築物的規畫設計

標準應同時達到結構安全、耐候減碳、都市減災、環境友善等面向條件，除原有獎勵外，另可獲核定原基地面積基準容積 30% 的危險建築獎勵。

都委會昨審議，雖然委員皆對於市府提出加速耐震能力不足建築物重建政策表示支持，不過，對海砂屋是否應視同危險建築，委員也多次提出看法，都發局回應，由於邀集學者、專家討論後，皆認為海砂屋不見得耐震能力不足，仍建議應分別鑑定。

另外關於容積上限若超過基準容積 2 倍，須交由都委會審議，都委會主席、副市長李四川則拍板授權都更審議委員會裁量，試辦 1 年後再交由都委會討論，最終全案獲得通過。

都發局更新處長陳建華表示，海砂屋認定跟耐震力不足認定是兩個不一樣的事，所以雖然有民眾建議海砂屋可直接等同耐震能力不足不用再另外鑑定，但民眾若想要兩種容積獎勵，該鑑定還是要鑑定。

他透露，因為不少都更案等著防災型都更細部計畫案通過，在符合危險建築獎勵的 30% 容積之餘，並為趕上即將在 5 月 15 日後減半的都更條例容積獎勵，預料近期都更審議案會增加。

2024 年 02 月 28 日  
記者黃敬文/中時新聞網  
[t.ly/rfpLf](https://t.ly/rfpLf)