工程等 2 案，期以明確區位及方向，凸顯該特定專用區內的分區特色。經查該計畫於民國 102 年度編列預算 1,064 萬元，截至民國 104 年底止，累計支付金額 82 萬餘元，辦理歲出保留金額 981 萬餘元（表 6），惟因設計單位未適時確認指標系統之內容及顏色，致計畫進度僅 7.74%，又經統計該特定專用區自民國 102 至 104 年底止，規劃使用之公益空間累計參觀人數已達 48 萬餘人次，該空間位於建築物 2 樓以上樓層，沿路未設置醒目導引，不利民眾前往；另查「新北市都市設計審議原則」中未規範公益空間應設置相關指示標誌情形，亦待建立一致性規範，經函請檢討妥處。據復：該特定專用區指標系統工程已於民國 105 年 5 月 31 日竣工，目前刻正辦理驗收程序；另將俟「新北市都市設計審議原則」修正時，納入參考辦理。

（三）規劃引進民間資源及公有建築活化運用等方式興辦社會住宅，有助於協助弱勢家庭解決居住問題，惟未落實財務效益評估，及青年社會住宅實際提供弱勢家庭戶數遠低於需求，允宜檢討研謀改善。

市政府以現有房舍整建、公有建築增加之容積、促進民間投資（圖 3）、容積獎勵及國有土地合作開發等多元方式興辦社會住宅，截至民國 104 年底止，社會住宅已完工者計 404 戶、興建中 5,276 戶及規劃中 3,150 戶，合計 8,830 戶，預計於民國 108 年前陸續完成，有助於協助弱勢家庭解決居住問題。惟其辦理情形，仍有下列尚待改進情事：



圖片來源：城鄉發展局提供。

圖 3　三重區大安段社會住宅

1.未落實財務效益評估，且招商條件與內政部核定計畫內容不符，影響政府權益，允宜檢討改進：市政府為協助無自有住宅之經濟弱勢及青年家戶居住需求，及強化公共住宅資源，逐步調整住宅供需結構，配合行政院核定「社會住宅短期實施方案」，並由內政部補助 12 億 5,860 萬餘元，取得三重區大同南段、大安段及中和區秀峰段等 3 處土地，依促進民間參與公共建設法規定，引進民間經營效率及服務品質，以 BOT 方式興辦社會住宅，減少財政負擔。經查執行情形，核有：（1）未依規定落實財務效益評估，妥適評估財務效益合理性，致招商文件未明定合理之權利金最低收取額度；又未於招商文件中，妥適訂定權利金調整機制，以反映廠商營運所獲取之超額利潤，肇致招商結果廠商依約所需繳交之權利金遠低於合理值；（2）財務計畫及部分招商條件與內政部原核定計畫內容不同，在未取得內政部同意修正計畫前，即逕自辦理招商作業，除違反「社會住宅短期實施方案」規定外，亦肇致內政部無法針對財務計畫變動進行實質審核等情形，經函請檢討改善。據復：（1）將以原訂優惠租金再全面給

予 8 折之方式，回饋承租戶，後續配合於契約中納入權利金定期檢討機制，以維護政府權益；（2）相關重大決策將邀集內政部代表共同研商討論，及依據興辦事業計畫陳報市府核定，並遵守「社會住宅短期實施方案」規定，落實陳報內政部備查之程序。

2.社會住宅實際提供弱勢家庭戶數遠低於需求，允宜檢討研謀改善：鑑於新北市近年房價高漲、青年及弱勢族群難以購屋，對公有出租住宅需求迫切，市政府以公有建築活化運用等多元方式興辦社會住宅，預計於民國 108 年在新北市轄內提高社會住宅存量達 8,000 戶以上。經查執行情形，核有：（1）預計興建社會住宅 8,830 戶，相較內政部社會住宅需求調查報告所載，新北市弱勢家庭有社會住宅需求者計 5 萬餘戶，差異頗大；（2）興建中之板橋府中、永和秀朗及三峽北大安置住宅等 3 處青年社會住宅，因工程招標多次流標及統包商發生財務危機，影響工地出工，致部分計畫辦理進度未如預期；（3）依住宅法第 28 條第 2 項規定，社會住宅承租者之申請資格、程序及租金計算等應遵行事項，由直轄市、縣（市）主管機關定之，惟市政府迄未依前述規定研訂社會住宅承租辦法等情事，經函請檢討改進。據復：（1）已於「都市計畫法新北市施行細則」增訂優先捐贈社會住宅之容積獎勵，及都市計畫整體開發或取得回饋同時優先爭取分回社會住宅用地，預期可提供更多對民眾之居住扶助；（2）將加強檢討工程進度，以提高預算執行效能；（3）已於民國 105 年 5 月 2 日完成「社會住宅承租辦法」預告程序，刻正辦理法制作業。

（四）培訓具備專業素養之都市更新推動師投入社區，有助於協助並輔導居民辦理自立更新事務，惟輔導社區完成備查情形未臻理想，允宜檢討研謀改善。

城鄉發展局建立都市更新推動師制度，培訓具備專業素養之都市更新推動師為更新種子投入社區，有助於協助並輔導居民辦理自立更新事務。民國 103 及 104 年度於新北市都市更新基金預算編列 800 萬元及 1,300 萬元，辦理都市更新推動師培訓計畫及都市更新人才培訓計畫，執行結果，累計實際支付金額分別為 552 萬餘元及 726 萬餘元，經查其辦理情形，核有：依都市更新推動師培訓及執行實施要點第 6 點規定，推動師得於 2 年內，至少輔導 1 處社區完成備查，惟都市更新推動師培訓計畫自民國 102 至 104 年底止，累計支付金額 1,278 萬餘元，培訓 215 位推動師（表 7），僅輔導 13 處社區完成備查，與計畫目標顯有落差之情事，經函請檢討改進。據復：已於民國 105 年 5 月 17 日修訂「新北市

表 7　新北市都市更新推動師培訓課程辦理情形

單位：人

類　　別	報名人數	參訓名額	推動師合格人數	專業背景	非專業背景
合　計	**3,268**	**1,137**	**215**	**163**	**52**
103 年第一梯	1,139	250	56	36	20
103 年第二梯	788	250	47	40	7
為民服務	137	137	19	13	6
104 年第一梯	690	250	42	34	8
104 年第二梯	514	250	51	40	11

註：1.每梯次參訓名額 250 人，授課總時數 100 小時，通過 2 階段結訓測驗，方可取得都市更新推動師資格。
2.資料來源：整理自都市更新處提供資料。