部分法規制度未臻周延，有待檢討改善。

市政府為擴大辦理都市更新與推動危險及老舊建築物重建量能，自 108 年 3 月 18 日成立新北市都更推動辦公室，嗣 110 年 1 月 1 日成立新北市住宅及都市更新中心，加強辦理都市更新與危險及老舊建築物重建說明會，進行法令宣導與諮詢服務，另都市更新處為持續推動都更三箭政策之多元都市更新業務，積極辦理相關業管都市更新法令之滾動檢討。經查轄內推動都市更新與危險及老舊建築物重建情形，核有：1.108 年 3 月至 110 年底針對位於土壤液化高潛勢區及山腳斷層橫向各 100 公尺涵蓋面積範圍等地震致災高風險地區內之 30 年以上建築物，辦理都市更新說明會 131 場次僅占總場次之 27.57%，未能有效強化居住於該高風險地區民眾之地震致災風險意識，加速推動民眾自發申請都更及危老建築重建量能；2.對鄰近活動斷層之建築，現行法令未比照土壤液化高潛勢區酌降屋齡，尚乏促使自發實施都更之誘因；3.新北市都市更新審查作業要點及審議原則，部分內容與法律或法規命令涉有牴觸或未作修正等情事，經函請研謀改善。據復：1.已函請新北市住宅及都市更新中心納入後續說明會規劃參考；2.已配合滾動檢討「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」及「新北市都市更新單元劃定基準」等規定，並研議納入斷層帶相關機制；3.「新北市都市更新審查作業要點」刻正進行修法中，另「新北市都市更新審議原則」已納入後續修法參考。

（三）積極興建社會住宅照顧弱勢及青年族群居住需求，惟部分興建中社會住宅進度落後展延預定完工日，另包租代管誘因不足，媒合成功戶數未及目標之5成，且未落實服務品質評鑑作業，有待研謀改善。

新北市政府為持續增加社會住宅供給，除透過自行興建外，並採取多元方式取得社會住宅，包括以容積獎勵、都更分回、整體開發等開發利得回饋取得社宅資源，截至 111 年底止，已完工出租之社會住宅計有新莊新豐等 14 處，另土城大安段等 7 處社會住宅刻由城鄉發展局辦理興建，預計於 112 至 114 年間陸續完工及辦理招租作業；又該局配合內政部推動之社會住宅包租代管第三期計畫（110 年 8 月 24 日至 112 年 5 月 31 日），獲內政部核定補助經費 5 億 3,297 萬餘元，預計媒合戶數 1,800 戶。經查該局興建社會住宅及推動包租代管執行情形，其中有關委託專業服務廠商辦理包租代管第一、二期計畫，惟執行率不及六成，前經函請研謀妥處，據復將提高一般戶參與誘因，以達規劃目標，惟經追蹤

後續辦理情形，核有：1.自行興建中之7處社會住宅，計有土城大安青年社會住宅等6處進度落後展延預定完工日；2.社會住宅包租代管第三期計畫截至111年9月30日止，實際媒合僅879戶，執行率48.83%；3.委託專業服務業者辦理包租代管計畫，惟未落實辦理評鑑作業及提報評鑑結果予中央主管機關備查，難以掌握業者提供服務品質及計畫推動成效欠佳之癥結等情事，經函請研謀改善。據復：1.自109年起受新型冠狀病毒肺炎（COVID-19）疫情影響，缺工缺料情形嚴重致須展延完工期限，已協調各單位應辦事項與召開會議討論攢趕工進，安排工程督導等精進作為；2.將建請中央主管機關提高房屋修繕費用補助額度並持續辦理相關宣傳作業，以提高房東參與包租代管計畫達成規劃目標量值；3.已於112年1月召開租屋服務事業業者評鑑會議，評鑑結果經中央主管機關備查並於112年3月公告評鑑結果。

（四）持續辦理都市土地使用及管制作業，維護都市計畫土地使用之合法性，惟相關管控作業未臻周延，亟待研謀改善。

依都市計畫法第79條規定略以，都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反本法或依本法所發布之命令者，地方政府得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人6萬元以上30萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。城鄉發展局依上開規定辦理轄內違反都市計畫土地使用管制之查處作業，以維護都市計畫土地使用之合法性。經查該局辦理都市土地使用及管制作業執行情形，其中有關轄內都市計畫工業區之建築物，疑有工業區建築物新增違規作住宅使用，前經函請研謀妥處，據復將排期訪查疑似違規作住宅使用之案件，惟經追蹤後續稽查作業情形，核有：1.農業用地違反都市計畫法土地使用管制規定案件經通知限期改善，後續列管及追蹤作業主責機關未臻明確；2.依100年12月市政府召開工業住宅輔導變更課題與後續推動建議專案報告會議決議事項，針對工業住宅問題，除對既有違規個案專案輔導外，應杜絕新增個案並嚴格管理違規使用情形，惟該局囿於人力限制，未主動稽查工業區建築物實際使用是否符合法令規定等情事，經函請研謀改善。據復：1.經農業局及城鄉發展局共同研議結果，將共同彙整檢視列管農業用地違規使用案件，並定期召開會議，就違規案件予以分類為應優先排查案件及持續納管案件，以強化違規案件後續追蹤改善之管理作為；2.將透過跨機關橫向合作，就工務局近年核發工業區使用執照案件與稅捐稽徵處優惠稅率審查流程，檢視相關行政作為，研議共同會勘等可行之行政指導程序，以源頭管控方式強化管理作為。