藉由相關計畫資源強化城鎮再生設施及公共環境品質；2.城鄉發展局自109年度起辦理社區規劃師培力課程（圖1），迄114年度已持續推動6年，近年培力課程已逐步導入淨零碳排、氣候調適、防災韌性及生態工法等跨域新興議題，對專業知能之要求日益提升，惟109年度結訓之51名社區規劃師，後續再回流參與前開新興議題相關課程者僅10人，回訓比率19.61%，不利提升社區規劃師專業知能及素養；3.城鄉發展局透過社區規劃師輔導機制辦理社區亮點空間改造計畫，規範申請補助案件之公有土地使用同意期限至少2年、私有土地至少5年，公、私有土地維護管理期程差異達3年，且部分公有土地案件於維護期限屆滿後未能持續妥善管理，影響補助成果延續性及經費使用效益等情事，經函請研謀改善。據復：1.將與總顧問輔導團隊盤點地方需求，並強化與區公所之橫向溝通與輔導，積極爭取中央補助資源，逐步提升地方公共空間環境品質；2.將強化社區規劃師專業知能更新，研擬常態化誘因機制，並透過主動邀訓、彈性學分抵免及優化遴選加分等措施，建構完整回訓機制，持續培力體系；3.自115年度起，將要求公、私有土地申請補助案件均須檢附至少5年之土地使用同意書，以確保後續維護管理之穩定性，提升補助計畫執行效益。

（三）推動都更中繼住宅短期安置計畫、危險建築物580計畫及公益設施回饋機制，協助弱勢族群安置、社區重建及加速都市更新，惟中繼住宅供給與租屋媒合機制尚待完善，部分危險建築物更新案件推動未如預期，且折繳代金案件實際建置之公益設施類型未若實體捐贈案件多元，允宜研謀改善。

城鄉發展局為提升民眾參與都市更新意願及加速危險建築物更新重建，自114年8月1日起實施「新北市辦理都更中繼住宅短期安置計畫」，運用市有地參與都市更新分回及容積獎勵捐贈公益設施取得之房地，作為都市更新拆除重建期間之中繼安置住宅，提升民眾參與都市更新意願；另於112年7月1日公告實施「新北市危險建築物580專案計畫」（下稱危險建物580計畫），針對都市計畫範圍內高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之危險建築物社區，由社區自行整合同意參與公辦都市更新意願達50%以上者提出申請，經市政府投入資源協助整合，提升重建意願達80%以上，交由新北市住宅及都市更新中心（下稱新北市住都中心）以公辦都市更新方式推動重建；又為加速推動都市更新相關作業，確保都市更新、危老重建及大眾運輸發展導向增額容積等案件捐贈（回饋）公益性設施符合實際需求，對於該等依法捐贈因樓地板面積、樓層配置或完工時程等因素未符受贈機關使用需求之案件，得改採折繳代金方式納入新北市城鄉發展基金統籌運用。截至114年10月底止，已於新莊、三重及土城等行政區5處社會住宅提供（規劃）共86戶都更中繼住宅；另新北市住都中

心辦理危險建物580計畫累計受理30案；又截至114年8月底止，業者依都市計畫法新北市施行細則（下稱都計法新北細則）第39條之2及新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點規定，辦理折繳代金案件計25件，總金額53億餘元。經查其執行情形，核有：1.截至114年10月底止，新北市政府都市更新處（下稱都更處）已核定都市更新案件計375件，位處板橋區等15個行政區，其中板橋、中和、三重、新莊、新店、永和及土城等7個行政區都市更新案件計339件（表2），占已核定都市更新總案件數90.40%，惟目前僅規劃新莊、三重及土城等3個行政區可提供都更中繼住宅，都更案件較集中之板橋、中和、新店及永和等4個行政區，尚未提供，又都更處已與新北市租賃住宅服務商業同業公會（下稱新北租賃公會）簽署合作備忘錄，媒合民間租屋資源以增加都更中繼住宅數量，卻未訂定具體合作內容及推動期程，亦缺乏具體執行方案，影響民眾參與都市更新意願；2.危險建物580計畫自112年7月推動迄114年10月已逾2年3個月，新北市住都中心累計受理30案，其中11案因不符申請資格或公辦都市更新意願同意比率未達80%而終止辦理，餘19案仍於資格審查、方案評估或招商規劃階段，迄無完成公辦都市更新招商簽約案例，推動機制仍有精進空間；3.依都計法新北細則第39條之2規定及市政府公告優先設置公益設施項目，包括公共托老、公共托育（幼兒園）、社會住宅（含中繼住宅）、老人活動及國民運動中心等多元公益設施，惟採折繳代金納入新北市城鄉發展基金後，受該基金法定用途限制，實際得以提供（建設）公益設施之型態相對限縮，未若實體捐贈案件可直接增加都市更新基地周邊托老、托育、照顧及運動等多元公共服務設施，公益回饋效益仍待提升等情事，經函請研謀改善。據復：1.已將都更中繼住宅列為優先設置之公益設施，鼓勵民間捐贈或回饋，逐步增加不同區位之中繼住宅供給，並於115年2月2日邀集新北市住都中心及新北租賃公會研商結果，優先針對海砂屋及公辦都市更新案件強化租屋資源媒合機制，增加都更中繼住宅存量及供給範圍；2.截至115年1月底止，危險建物580計畫有11案業進入

表 2　新北市核定都市更新案件及中繼住宅規劃概況

單位：戶

行政區	核定都市更新件數	是否規劃都更中繼住宅	
		是	否
合計	**339**		
板橋區	87		✓
中和區	54		✓
三重區	50	✓	
新莊區	40	✓	
新店區	39		✓
永和區	39		✓
土城區	30	✓	

資料來源：整理自都更處網站及都更處提供資料。

公辦招商階段（1案已簽約、4案公告招商中、6案招商規劃中），並已請新北市住都中心持續檢討個案推動情形及強化社區溝通，以加速案件辦理進程；3.將積極運用新北市城鄉發展基金及相關代金，於自行興建社會住宅時一併規劃設置身心障礙者日間照顧中心、托育中心及活動中心等複合式公益空間，並持續盤點適宜區位及可用土地資源，擴大提供該等多元公益設施，以回應在地公共服務需求。

（四）新北市住宅及都市更新中心積極展現住宅管理及都市更新專業，發揮行政法人組織優勢，惟專案獎金發放尚乏反映當年度整體營運狀況及員工貢獻度之具體客觀衡量標準，且獎金提撥基礎未盡妥適，允宜檢討改善。

新北市政府為提升社會住宅政策推動效能，於 110 年 1 月以公法人行政法人組織型態成立新北市住宅及都市更新中心（下稱新北市住都中心），依新北市住宅及都市更新中心設置自治條例第 2 條規定，由市政府負責監督，並由城鄉發展局辦理相關業務督導及績效評鑑，以落實住宅政策推動及都市更新相關業務之執行。該中心成立迄 114 年度已運作 5 年，持續展現住宅管理與都市更新專業，發揮行政法人組織優勢。新北市住都中心為加強員工工作考核、激勵整體營運績效及落實組織目標與營運計畫，訂定「新北市住宅及都市更新中心員工績效考核辦法」（下稱員工績效考核辦法），依該辦法第 9 點規定，以員工年度績效考核結果及當年度整體營運狀況與員工貢獻度，作為專案獎金分配依據，112 及 113 年度編列專案獎金預算數分別為 530 萬元及 678 萬餘元。經查其執行情形，核有：1.新北市住都中心核發專案獎金，主要以員工年資、直屬主管評分及執行長評分作為分配依據，尚乏反映當年度整體營運成果及員工實際貢獻度之具體客觀衡量標準，與員工績效考核辦法第 9 點規定意旨未盡相符；又 112 及 113 年度辦理之公辦都市更新案件，因招商流標或案件暫緩推動等因素，致都市更新服務收入預算執行率僅 42.31%及 35.81%，惟同期間專案獎金實際發放金額分別達 471 萬餘元及 603 萬餘元（表 3），預算執行率近 9 成，專案獎金核發情形與主要營運績效表現未盡契合；2.依員工績效考核辦法規定，專案獎金應以社會住宅租金收入以外之其他營業收入提撥 20%計算，其收入來源主要包括承接公辦及民辦都市更新

表 3　都市更新服務收入與專案獎金執行情形

單位：新臺幣千元、%

年度	項目	預算數	決算數	預算執行率
112	都市更新服務收入	58,949	24,942	42.31
	專案獎金	5,300	4,719	89.04
113	都市更新服務收入	100,780	36,085	35.81
	專案獎金	6,787	6,034	88.91

資料來源：整理自新北市住都中心提供資料。