



翻轉的契機－新北市都更及住宅業務之推動

新北市（以下簡稱本市）為積極推動都市更新，陸續成立都市更新推動小組及都市更新推動辦公室，分別作為決策中心及政策推動組織，並提出都更三箭策略；另一方面，配合中央的「社會住宅興辦計畫」，透過多元方式興辦社會住宅，俾達成 112 年 1 萬戶的目標。

吳靜怡、徐筱晴（新北市政府主計處股長、科員）

壹、前言

107 年 6 月 6 日修正公布之都市危險及老舊建築物加速重建條例，無疑替本市都市更新業務之推動注入活水，促使小面積且無法透過都市更新條例辦理之危險老舊建物，透過簡易程序、容積獎勵等方式，得以加速重建，保障人民生命財產的安全。另都市更新條例亦於近年大幅修正，並於 108 年 1 月 30 日公布施行，透過健

全重要機制及強化政府主導兩項策略以解決實務推動上之困境，並使相關程序更加周延。

過去，政府主張「住者有其屋」，鼓勵透過政府直接興建、貸款予人民自建、獎勵民間投資興建及輔助人民自購等 4 種方式，以達到該項政策之目的；直至住宅法於 100 年制訂公布，我國的住宅政策才有明確的法源依據，另外，隨著國民住宅條例於 104 年 1 月 7 日廢止，同時也象徵國家住宅

政策的轉型，出售式住宅不再是住宅政策的主流，取而代之的是住宅補貼及興辦只租不售的社會住宅兩種模式。

反觀本市，延續中央的政策，並配合侯市長「安、居、樂、業」之施政主軸，在「居」的部分，除了持續推動都市更新、住宅補貼、興辦社會住宅以外，更配合都市更新條例及住宅法的修正，改變以往作法，由政府主導加速達成施政目標。本文將就本市都更及住宅

政策推動、經費投入及財務規劃與推動成果等 3 個面向分別探討。

貳、本市都更及住宅業務之推動

一、推動都更三箭

依據都市更新條例第 11 條規定，本市於 108 年 2 月 18 日成立都市更新推動小組，由副市長擔任召集人，負責協調並督導跨局處業務分工，另於 108 年 3 月 18 日成立新北市都市更新推動辦公室（附圖），主導並整合評估都市更新議題及解決對策，以使民間得以配合推動執行，加速都更進度。上述都更推動平台建構完成後，緊接著持續以推動小組決定政策方向，推動辦公室主動出擊方式，提升政府主導量能，推出都更三箭等積極作為，主要政策內容如下：

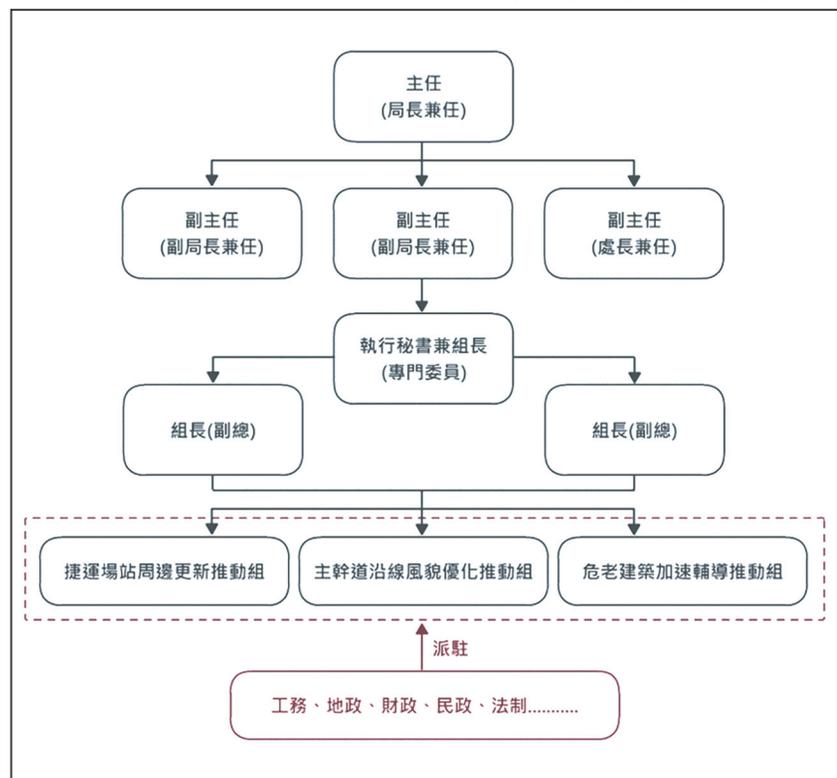
（一）第一箭：捷運到哪，都更到哪－以捷運帶動城市發展

計畫於捷運場站方圓 150~300 公尺內，大於 2,000 平方公尺之標的，以大眾運輸發展為導向（Transit Oriented Development：簡稱 TOD）的都市發展策略，帶動本市捷運場站周邊發展；未來在捷運場站周邊一定地區內繳納增額容積價金並提供托老、托幼及社會住宅

等公益性設施，最高可獲取 50% 增額容積。

（二）第二箭：主幹道沿線環境優化－主幹道沿線都更，讓城市風貌改變為鼓勵申請人與地主加快整合速度，提升都市景觀，爰於 108 年 7 月修法增訂都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 規定，在本市境內

附圖 新北市都市更新推動辦公室組織圖



資料來源：新北市都市更新推動辦公室。



主要幹道寬度達 20 公尺以上，沿線之危險老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，最高可提高容積加給 20%；另外，更進一步啟動本市示範街道公共環境改善及建築物立面修繕。

(三) 第三箭：危老建築，優先協助—以防災角度，重建危老建築

都市危險及老舊建築物加速重建條例於 106 年制定，107 年 6 月 6 日修正公布，明定都市計畫範圍內之老舊（屋齡達 30 年以上）及危險（耐震程度評估）建物，無面積限制，可透過該項法令辦理重建，並獲得一定的容積獎勵及稅捐減免。

二、落實居住正義—租金補貼為主、社會住宅為輔的住宅政策

(一) 興建社會住宅

社會住宅起源於歐陸國家，已有超過百年的歷史，主要目的係協助部分無法透過租金補貼在市場上租到合適住宅之弱勢者，解決其居住問題，並為避免標籤化問題產生，採適度分散、混居，並由政府委託社會福利團體，或將一定規模以上之社會住宅引入社工員服務，協助照護、就業、生活輔導等，俾利弱勢者有機會融入社會，達到脫貧的終極目標。

為落實社會住宅政策之推動，行政院除制定公布住宅法外，並於 103 年 1 月 6 日核定「社會住宅中長期推動方案」，緊接著又於 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，設定 8 年內達成社會住宅目標 20 萬戶，並採政府直接興建、包租代管民間空屋及容積獎勵捐贈等多元方式興辦社會住宅；爰此，後續的社會住宅則以政

府直接興建為主，並考量社會住宅後續的營運管理及公辦都更具有專業需求，須強化成本效益及經營效能，不適合由政府機關直接推動，同時為確保公益性，亦不宜交由民間辦理，因此鼓勵設立行政法人，透過人事、組織、財務及採購制度的鬆綁，得導入企業化經營管理模式，提升營運績效。

(二) 租金補貼

為協助在本市無自有住宅之社會經濟弱勢租屋家庭，本市自 96 年起，每年於 7 至 8 月間配合內政部營建署辦理之「整合住宅補貼資源實施方案」，以租金補貼方式提供本市社會經濟弱勢族群，進而改善其居住環境。

本市是全國首創捷運青年住宅租金補貼之縣市，為鼓勵青年留在本市打拚和定居，計畫透過租金補貼的方式減輕租屋負擔，該項計畫自 101 年開始辦理，只要年

滿 18 歲至未滿 40 歲且於本市設籍或就學或就業、租屋區域位於新北市捷運所及 22 個行政區內，並符合相關補助資格者，即可提出申請。

參、經費投入方式及財務規劃

本市依都市更新條例於 96 年設立都市更新基金，以推動本市都市更新業務。另為因應住宅法於 100 年制訂公布及配合中央住宅政策，本市開始擴大推動社會住宅，初期以民間

興建營運後移轉 (BOT) 方式辦理，後期以政府直接興建方式辦理，並以公務預算支應建設經費；嗣因考量計畫成本龐鉅與社會住宅建設計畫具自償性之財務特性，即轉變透過新的財務操作模式，重新規劃將社會住宅興建及租屋補貼等住宅政策正式納入更名後的新北市住宅及都市更新基金 (表 1) 辦理，籌措自償性財源以加速興建效率，並配合中央「社會住宅興辦計畫」由中央補助社會住宅興建及修繕期間之融資利息。

另外，本市亦依據都市更新條例第 30 條及住宅法第 8 條規定，並參酌中央政府設立行政法人專責機構方式廣納專業人才，規劃由住宅及都市更新基金出資設立行政法人「新北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱新北住都中心)，並以實施、營運或投資都市更新事業收入及社會住宅營運之收入等作為經費來源，辦理社會住宅之受托管理、相關不動產之管理與投資以及都市更新事業之整合投資。

肆、本市都更及住宅業務之推動成果簡述

一、都更業務

有關捷運場站周邊地區部分，已擇訂 56 個捷運及火車場站周圍並預計分為兩階段辦理，目前已執行者計有捷運景安站周邊都市更新案及捷運土城站行政園區再造計畫兩案；主幹道沿線環境優化部分，目前已完成林口區林口段等 3 筆

表 1 新北市住宅及都市更新基金收入支出表

法令依據	收入	支出
都市更新條例第 31 條	<ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫變更或土地容許使用受贈之不動產出售或受贈代金收入 2. 實施或參與都市更新取得之不動產之權利處分收入或收益收入 3. 本府委託實施都市更新事業之收入 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 實施或參與都市更新之支出 2. 整建維護方式實施都市更新事業之規劃設計及實施經費之補助支出 3. 協助民間推動都更 4. 居住環境改善及都市機能復甦之支出
住宅法第 7 條	社會住宅興辦收入	<ol style="list-style-type: none"> 1. 興辦社會住宅之支出 2. 住宅補貼支出 3. 補助民間興辦社會住宅

資料來源：作者自行整理。

專題

土地外牆拉皮、新莊區恆安段等 2 筆土地立面修繕及永和區永利段等 1 筆土地立面修繕，後續將持續篩選示範標的建築物進行立面設計，以改善本市都市環境景觀；至危老建築部分，透過本市都市更新推動辦公室全面盤點都市老舊建物，主動進行專案輔導，包含辦理社區說明會、成立駐點工作站、每週跨局處專案工作會議等，截至 109 年 1 月 3 日，已辦理之說明會累計跨 22 個行政區，計 368 場，出席人數突破 1 萬 5 千人。

本市核准之危老重建計畫截至 109 年 1 月底止計有 109 案，其中板橋文化段為全國核准第一案，僅花 12 天便審查完成並核定。又淡水東來大廈於 77 年完工，101 年鑑定為海砂屋，後續因構造損壞並發生多起公安事件，故於 108 年 7 月 8 日執行東來大廈停止使用作業，同年 9 月起開始拆除，並於同年 12 月 21 日核定都市更新事業計畫，在本市危老建物

更新的推動上，實具有指標性意義（表 2）。

二、住宅業務

（一）社會住宅

本市為落實社會住宅政策，初期依據行政院 100 年 6 月 16 日核定之「社會住宅短期實施方案」，推動

包括萬華青年段、松山寶清段、三重大同南段、三重同安厝段及中和秀峰段等 5 處試辦基地興辦，由中央補助土地價款，並由本市及臺北市興辦與維護管理。當時，考量興建成本龐鉅，以及後續營運管理將耗費大量人力成本，因此本市初次興辦之

表 2 都更三箭成果

項目	規劃	成果
第一箭 — 捷運到哪，都更到哪	分兩階段進行： 1. 第一階段（21 處捷運站），108 年 8 月 29 日發布實施 2. 第二階段（擴大適用 35 處捷運及火車站），109 年 1 月 31 日發布實施	1. 捷運景安站周邊都市更新案 2. 捷運土城站行政園區再造計畫
第二箭 — 主幹道沿線環境優化	示範街道公共環境改善及建築物立面修繕	1. 林口區林口段 326、327、328 地號等 3 筆土地外牆拉皮 2. 新莊區恆安段 1003、1005 地號等 2 筆土地立面修繕案 3. 永和區永利段 234-1 地號等 1 筆土地立面修繕案
第三箭 — 危老建築，優先協助	透過說明會宣導都市危險及老舊建築物加速重建條例整建申請程序	1. 開辦至 109 年 1 月止，已核准 109 案 2. 已動工拆除案例如下： (1) 新北淡水東來大廈海砂屋（108.03.28 封閉重建） (2) 新莊區光明段及鶯歌區陶瓷段（108.06.24 動工） (3) 板橋區文化段（108.9.7 動工） (4) 五股中興段危老案（108.10.04 動工）

資料來源：作者自行整理。

表 3 新北市自行興建社會住宅辦理情形

計畫名稱	辦理情形及模式	總經費(億元)	計畫期間(年)	說 明
1. 永和秀朗派出所青年社會住宅	已入住	1.60	102-106	1.106年3月完工 2.106年11月辦理招租 3.107年4月開放入住 4.提供28戶 5.原建物改建
2. 板橋府中青年社會住宅	已入住	2.08	102-107	1.107年3月完工 2.107年8月辦理招租 3.107年底開放入住 4.提供71戶 5.市有閒置宿舍重建
3. 三峽國光一期青年社會住宅	已招租	8.73	105-109	1.108年11月完工 2.108年9-10月辦理招租 3.預計109年5月開放入住 4.提供241戶 5.有償撥用閒置國有土地進行開發(內政部住宅基金補助7成,本府配合款3成)
4. 新店中央新村北側青年社會住宅	已招租	33.61	104-109	1.109年1月申報竣工 2.已於108年12月至109年1月辦理招租 3.預計109年8月開放入住 4.預計提供1,070戶 5.全國首例以區段徵收土地興建社宅
5. 永和中正橋派出所青年社會住宅	興建中	2.82	106-109	1.預計109年底完工 2.預計提供70戶 3.原建物改建
6. 土城員和段青年社會住宅	興建中	20.95	106-111	1.預計提供543戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
7. 土城永和段青年社會住宅	規劃中	3.36	106-113	1.預計提供66戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
8. 土城大安段青年社會住宅	規劃中	5.26	106-113	1.預計提供88戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
9. 中和安邦段青年社會住宅	規劃中	28.99	107-113	1.預計提供630戶 2.無償撥用國有可建築用地
10. 新店民安段青年社會住宅	規劃中	9.03	106-113	1.預計提供195戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
11. 泰山中山段青年社會住宅	規劃中	11.62	107-113	1.預計提供220戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
12. 三峽國光二期青年社會住宅	規劃中	45.71	108-113	1.預計提供915戶 2.都市計畫變更捐贈方式取得之可建築用地
13. 板橋江翠段青年社會住宅	規劃中	7.51	108-113	1.預計提供130戶 2.無償撥用國有可建築用地

資料來源：新北市政府城鄉發展局。

專題

三重及中和秀峰青年社會住宅係以委託民間興建及營運方式辦理，完工後提供社會住宅戶數計達 1,142 戶，已入住並由民間公司營運管理中。

目前本市自行興建完成且已出租社會住宅共有永和秀朗及板橋府中 2 處，已招租者則有三峽國光一期及新店中央新村北側 2 處，興建中計有土城員和段等 2 處，而規劃中計有新店民安段 7 處，合計共 4,267 戶（上頁表 3），後續並規劃設立新北住都中心負責營運管理，目前「新北市住宅及都市更新中心自治條例」已於 108 年 4 月送請新北市議會審議，未來，本市現有的都更推動辦公室，也將轉型併入該中心，由該中心接續挑起都更業務推行及社會住宅營運管理之重任。

（二）租金補貼

有關「整合住宅補貼資源實施方案」部分，截至

表 4 新北市境內社會住宅推動統計表

案名	地點	戶數	進度
總計		逾 10,351	
三峽隆恩埔	三峽區隆恩街 241-2 至 241-18 號	150	已完工
汐止花東新村	汐止區樟樹二路 251 巷 34 號 1 樓	126	
新店中正	新店區中正路 265 巷 26 號至 40 號	56	
五股石德	五股區水碓二路 1 號	71	
三重集美	三重區中正南路 233 號	8	
永和國光	永和區中正路 666 巷 58 至 70 號	7	
三重大安	三重區大同南路 172 巷 26 至 30 號	133	
三重大同南	三重區環河南路 125 號	119	
	三重區正義南路 129 號	75	
中和秀峰	中和區景德街 5 號至 23 號	816	
三峽北大	三峽區大學路 1 號	28	
板橋浮洲	板橋區樂群路 180 號	446	
永和秀朗	永和區永利路 73 號	36	
新莊新豐	新莊區樹新路 222 號	76	
林口世大運選手村	林口區仁愛路二段、文化一路一段與文化二路一段間	3,408	
板橋府中	板橋區府後街 2 號	72	
三峽國光一期	三峽區國光段 19 地號等 25 筆	241	興建中
新店央北	新店區斯馨段 22 地號等 1 筆	1,070	
永和中正橋	永和區永和路二段 303 號	70	
土城員和	土城區員和段 64-1 地號等 3 筆	543	規劃中
中和安邦、土城明德、三重五谷王、新店斯馨、板橋永翠、五股芳洲、泰山中山、土城大安、土城永和、新店民安、板橋江翠、三峽國光二期、三重重新、淡水海天、中和景新		逾 2,800	

說明：本市社會住宅採多元興辦，包括市府自行興建、整體開發劃定社宅用地、都市計畫變更捐贈可建地、容積獎勵捐贈、公有房舍改建共構等機制取得興辦社會住宅。

資料來源：新北市政府城鄉發展局。

108 年度止，受補助戶數已達 11 萬 9,153 戶；另有關「捷運青年住宅租金補貼」部分，截至 108 年度止，受補助戶數已達 4,229 戶。

伍、結語

政府刻正積極推動都市更新及各項住宅政策，期望透過相關法令的修正，由中央主導政策方向並提供土地及資金等資源協助地方政府實際推動；在都市更新案中，由公部門小組成員進入社區與民衆實際接觸，藉由說明會讓民衆了解都市更新程序，並透過增加容積獎勵等誘因，加速都市更新計畫的核定，同時也解決了房屋老舊危及公共安全的問題；另外，本市計畫至 112 年提供達 1 萬戶只租不售的社會住宅（上頁表 4），這些，由於係由政府所有，未來更能因應高齡化社會作為長照基地、區段徵收安置住宅或都市更新安置住宅等需求彈性運用，可適時調節住宅市場的供給與需求；再者，

未來新北住都中心成立後，作為本市第一個行政法人，相關制度的建立及業務經營，以及與本市住宅及都市更新基金之間的業務合作，相信應能更有效率的推動都更及各項住宅業務。

參考文獻

1. 新北市施政成果網 <https://wedid.ntpc.gov.tw/>。
2. 新北市都市更新處網站 <https://www.uro.ntpc.gov.tw/>。
3. 內政部營建署網站 <https://www.cpami.gov.tw/>。
4. 行政院經濟建設委員會「健全房屋市場方案」（民 99）。
5. 內政部「社會住宅短期實施方案」（民 100）。
6. 內政部「社會住宅興辦計畫」（民 106）。
7. 朱慶倫（民 106），社會住宅新作為，國土及公共治理季刊，五卷三期，122-129 頁。
8. 新北市政府網站《主題服務－常見問答》<https://www.ntpc.gov.tw/>。
9. 新北市政府城鄉發展局新聞稿《都更三箭又一件 捷運景安站周邊都更案動土》（民 108.7.1）。
10. 新北市政府城鄉發展局新聞稿《捷運土城站行政園區再造計畫公開展覽》（民 108.10.7）。
11. 新北市政府城鄉發展局新聞稿《新北推動都更三箭第一案東來大廈都更事業計畫核定發布》（民 108.12.21）。❖