

# 新北市政府 112 年度自行研究報告

## 新北市都市更新推動師輔導機制成效及探討

研究機關：新北市政府都市更新處

研究人員：施雅玲、蕭志民、潘心婕

研究期程：112 年 1 月 至 112 年 12 月

新北市政府 112 年度自行研究成果摘要表

計畫名稱	新北市都市更新推動師輔導機制成效及探討
期程	自 112 年 1 月 1 日至 112 年 12 月 31 日
經費	無
緣起與目的	<p>本市自 103 年起首創「都市更新推動師制度」，主動培訓對都市更新具熱忱之民眾成為都更推動師，由推動師擔任社區協助者的角色，迄今培訓課程開辦至今已逾 9 年，透過培訓課程，協助參訓學員取得都更推動師資格，並輔導社區推動都市更新事務。本研究將分析新北市都更推動師的培訓情況與成果(自 103 年至 112 年 6 月底)，包含課程機制、背景組成、輔導成果等關係，作為後續培訓機制修法之參考依據。</p>
方法與過程	<p>本研究過程採用方法如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、數據統計</li> <li>二、意見蒐集</li> </ul>
研究發現及建議	<ul style="list-style-type: none"> <li>一、都市更新推動師機制之建議</li> <li>二、輔導機制與資源整合</li> </ul>
備註	無

# 目 錄

## 壹、緒論

- 一、背景說明 P1
- 二、都更推動師培訓機制辦理歷程 P2

## 貳、研究方法及內容

- 一、研究動機與目的 P4
- 二、研究範圍及方法 P4

## 參、都更推動師統計數據分析與成果

- 一、課程統計及人員背景分析 P5
- 二、輔導備查核准案件分析 P10
- 三、輔導重建案類型分析 P10
- 四、輔導獎勵金分析 P11

## 肆、結論及策進行為

- 一、研究結果及面臨課題 P12
- 二、建議及精進作為 P14

## 伍、附錄 P16

## 圖目錄

圖 1	103 年至 107 年都市更新推動師培訓及輔導流程圖	P1
圖 2	108 年至 110 年都市更新推動師及推動人員培訓機制流程	P2
圖 3	修訂培訓課程內容前後比較圖	P3
圖 4	推動師年齡分布圖	P7
圖 5	推動師背景分析圖	P8
圖 6	輔導行政區域分布圖	P10

## 表目錄

表 1	市府各年度培訓都更推動師人數統計表	P5
表 2	培訓單位課程時數統計表	P6
表 3	都更推動師人數統計表	P6
表 4	推動師性別分析表	P8
表 5	推動師背景組成表	P9
表 6	多元都更案件分類表	P11
表 7	請領獎勵金件數及金額統計表	P11

## 壹、緒論

### 一、背景說明

新北市政府為協助老舊社區推動都市更新，自 103 年起建立「都市更新推動師」制度，主動培訓對都市更新具熱忱之民眾成為都更推動師，針對無建商整合的社區、採自力重建或辦理整建維護的社區，提供都市更新法令知識說明及輔導，並搭配市府自力更新重建規劃費用補助、整建維護經費補助等措施，強化民眾對都市更新信賴基礎及深化社區都更之意願，加速都市更新辦理(如圖 1)。

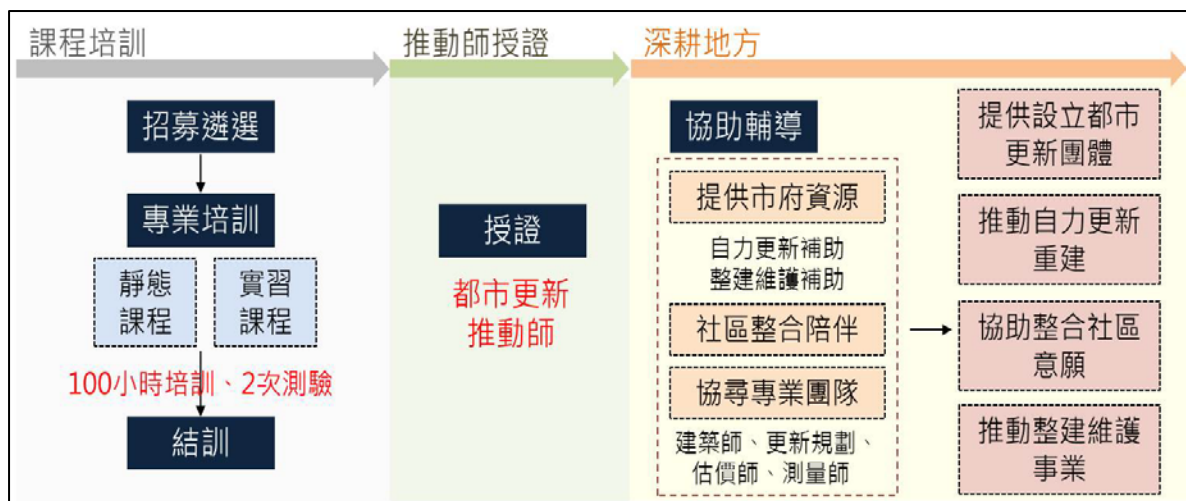


圖 1 103 年至 107 年都市更新推動師培訓及輔導流程圖

都更推動師培訓課程開辦至今已逾 9 年，本研究將分析新北市都更推動師的培訓情況與執行成果(自 103 年至 112 年 6 月 30 日)，分析內容包含課程機制、背景組成、輔導成果等，並提出建議及精進作為，供後續培訓機制修法之參考依據。

## 二、都更新推動師培訓機制辦理歷程

第 1 階段：市府自 103 年至 107 年辦理之培訓課程，參訓資格須具備「都市更新相關學專業及社區營造經驗」、「都市更新推動熱忱」及「具都市更新相關公會專業人士」，課程以「都市更新」、「自主更新」、「多元重建整建維護」及「危老防災」等四項學程為主，期盼都更推動師能結合其專業背景，加速提升市民居住環境安全。

第 2 階段：108 年起市府為推行都更三箭政策，以加速改善危險與老舊房屋更新，原培訓機制已無法滿足民眾參訓需求，故開放民間專業機構及團體辦理培訓課程，藉由民間資源的投入，以擴大都市更新人才培訓之能量及加速都市更新之辦理(如圖 2)。

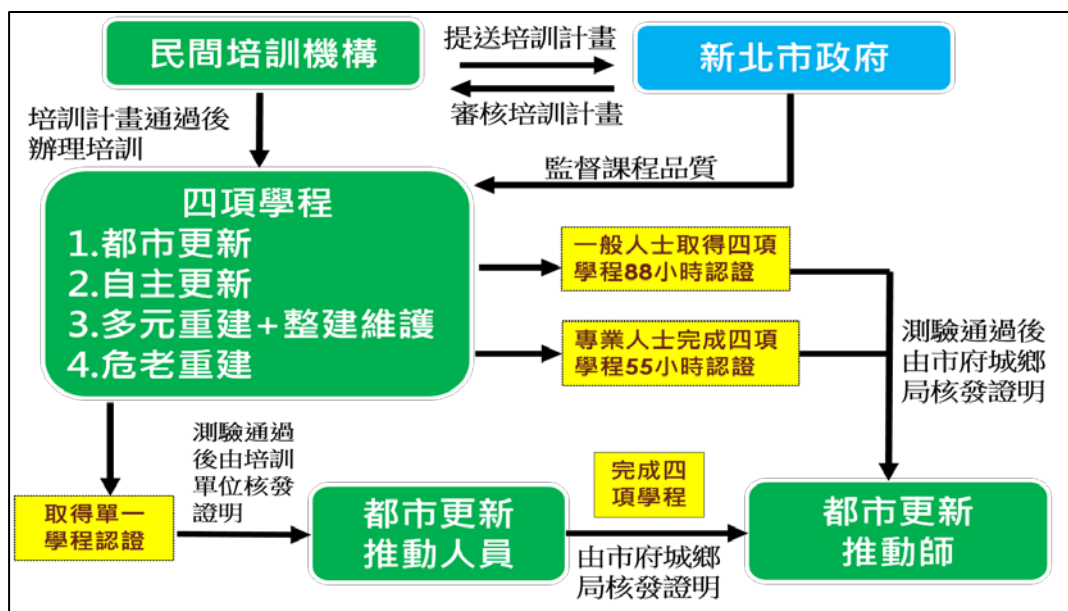


圖 2 108 年至 110 年都市更新推動師及推動人員培訓機制流程

第3階段：隨著都更推動師人數增長，為提升其專業知能及整合能力，市府於110年11月4日修訂都更推動師培訓課程，將原四項學程調整為「都市更新」及「危老防災」二項學程，並新增倫理課程及實務模擬課程，由專業講師帶領學員進行討論，透過實際案例蒐集、法令研討、社區參訪等方式，強化社區輔導量能及提供諮詢意見，以加速推動都市更新。(如圖3)

原學程(四項學程)	修訂前	修訂後學程(二項學程)	修訂後
1.都市更新：22小時	修訂前	1.都市更新(含自主更新)：44小時	修訂後
2.危老重建：22小時		2.危老防災(含危老重建、多元重建整建維護)：	
3.多元重建整建維護：22小時		36小時	
4.自主更新：22小時			
四項學程共計88小時		二項學程皆包含實務模擬課程(8小時)共計80小時	

圖3 修訂培訓課程內容前後比較圖

## 貳、研究內容及方法

### 一、研究動機與目的

自 103 年至 112 年 6 月 30 日已累計培訓都更推動師共計 1,977 位，目前已有 484 位喪失資格，僅餘 1,493 位仍俱備都更推動師資格，其中僅有 122 位都更推動師辦理輔導社區備查，備查案件共計 244 案，整體推動成效並不理想，促成本研究動機。

本研究採數據統計、意見蒐集等方式針對研究推動師培訓機制進行研究，期能對現有培訓制度有所助益，進而改善執行成效。

### 二、研究範圍及方法

本研究主要以曾經取得新北市都市更新推動師資格的人員為研究對象，藉由相關資料統計分析都更推動師之組成背景及輔導社區成果，以期了解其參與培訓的動機，另分析輔導社區推動都更之成案因素，以作為後續修正培訓機制之建議並提出精進作為。



## 參、都更推動師統計數據分析與成果

### 一、課程統計及人員背景分析

(1)培訓課程辦理情形：市府自 103 年至 107 年共辦理 9 梯次培訓作業，期間共計 5,751 位民眾報名，其中 5,184 位符合培訓資格，2,157 人參與培訓課程，並培訓出 454 名都更推動師(如表 1)。惟市府為擴大培訓量能及加速都市更新之辦理，自 108 年起開放民間培訓團體及專業組織辦理培訓課程，截至 112 年 6 月底共辦理 94 堂學程，計 2,264 小時(如表 2)，並培訓 1,523 位都更推動師，扣除未辦理換證 484 位，目前本市都更推動師共計 1,493 位(如表 3)。

表 1 市府各年度培訓都更推動師人數統計表

年度	梯次	報名人數	符合抽籤人數	參訓人數	結訓人數
103	第一梯次	1,139	1,128	250	56
	第二梯次	788	679	250	47
104	為民服務專班	137	137	137	19
	第一梯次	689	598	250	42
	第二梯次	514	441	250	51
105	第一梯次	598	533	250	38
	第二梯次	660	595	250	68
106	-	578	523	260	73
107	-	648	550	260	60
總計	-	5,751	5,184	2,157	454

表 2 培訓單位課程時數統計表

學程		堂數	時數
四項學程	都市更新	23	506
	危老重建	23	506
	多元重建整建維護	19	418
	自主更新	19	418
二項學程	都市更新	4	176
	危老防災	4	140
	都更專班	2	100
總計		94	2,264

表 3 都更推動師人數統計表

培訓單位	年度	推動師人數	尚有推動師資格人數	備註
市府	103 年~107 年	454	134	推動師效期已屆，未辦理換證失去資格(320 人)
委外單位	109 年	570	406	自 108 年起開始授課(109 年未辦理換證失去資格 164 人)
	110 年	353	353	
	111 年	344	344	
	112 年	256	256	
小計(109~112/6/30)		1,523	1,359	
總計		1,977	1,493	-

(2)年齡：都更推動師協助社區辦理重建時，需投入時間、精力及金錢支出，經分析所屬年齡多介於 41 歲至 60 歲區間(近 59%)，推估在社會上已有相當的工作經驗，其次為 31 歲至 40 歲(16%)，(如圖 4)。

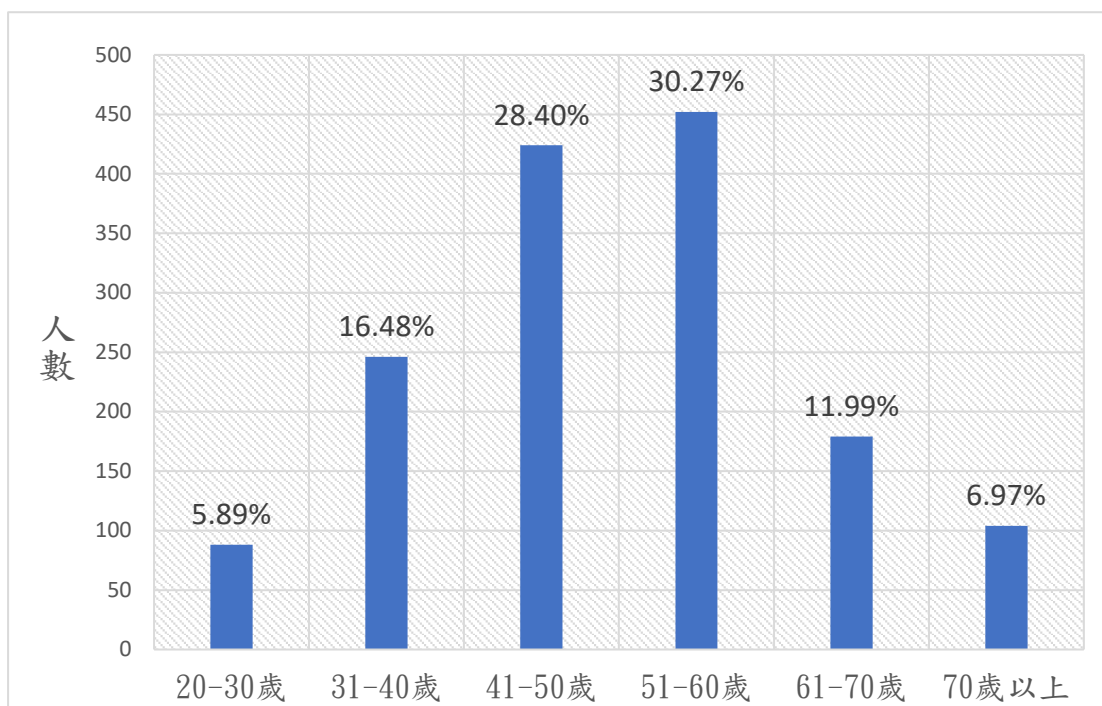


圖 4 推動師年齡分布圖

(3)性別：女性都更推動師共計 630 人，占整體 42%，大致可推論女性多從事行政及服務方面的工作，因都市更新相關事物需花費較多時間及精力，導致女性多無法兼顧家庭，使其無多餘時間參加培訓課程及都市更新推動，致使『都市更新』相關產業結構及就業人數以男性居多，因此報名培訓課程人數顯現出男女人數差距較大(如表 4)。

表 4 推動師性別分析表

男		女	
人數	比例	人數	比例
863	58%	630	42%

(4)職業分析：至 112 年 6 月底已完成培訓之都更推動師共計 1,493 名，其中專業技師及代書類別(含建築師、土木技師、估價師、律師、地政士等)約占總都更推動師 16%；而不動產開發類別(含建設公司、土地開發公司、都更規劃公司等)約占總都更推動師 18%；其餘占多數者為其他類別(如自由業者、或想了解都市相關知識)，則占總都更推動師人數的 42%，由此可見，一般市民對於了解都市更新法令、知識等相關事務，有迫切需求(如圖 5 及表 5)。

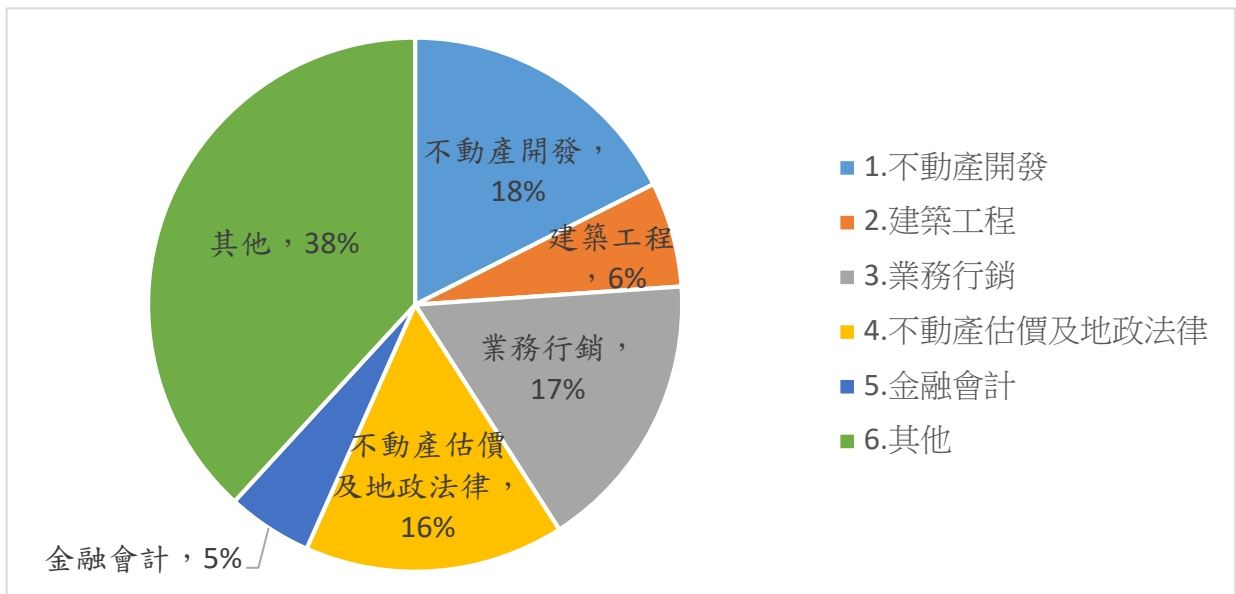


圖 5 推動師背景分析圖

表 5 推動師背景組成表

項次	背景類別	人數	百分比	備註
1	不動產開發	262	18%	建設公司、土地開發公司、 都更規劃公司
2	建築工程	95	6%	建築設計、營造業
3	業務行銷	254	17%	仲介業、代銷業
4	不動產估價及 地政法律	235	16%	估價師、地政士、土木技師、 建築師、律師等
5	金融會計	77	5%	銀行、信託建經
6	其他	570	38%	自由業者、只想了解都市更新相關知識
	合計	1,493	100%	-

## 二、輔導備查核准案件分析

截至 112 年 6 月底都更推動師輔導備查共計 244 案，核准案件數前 5 大行政區域分別為中和區(51 案)、板橋區(39 案)、永和區(31 案)、三重區(34 案)、蘆洲區(19 案)，從數據顯示輔導備查案仍以蛋黃區為主(如圖 6)。

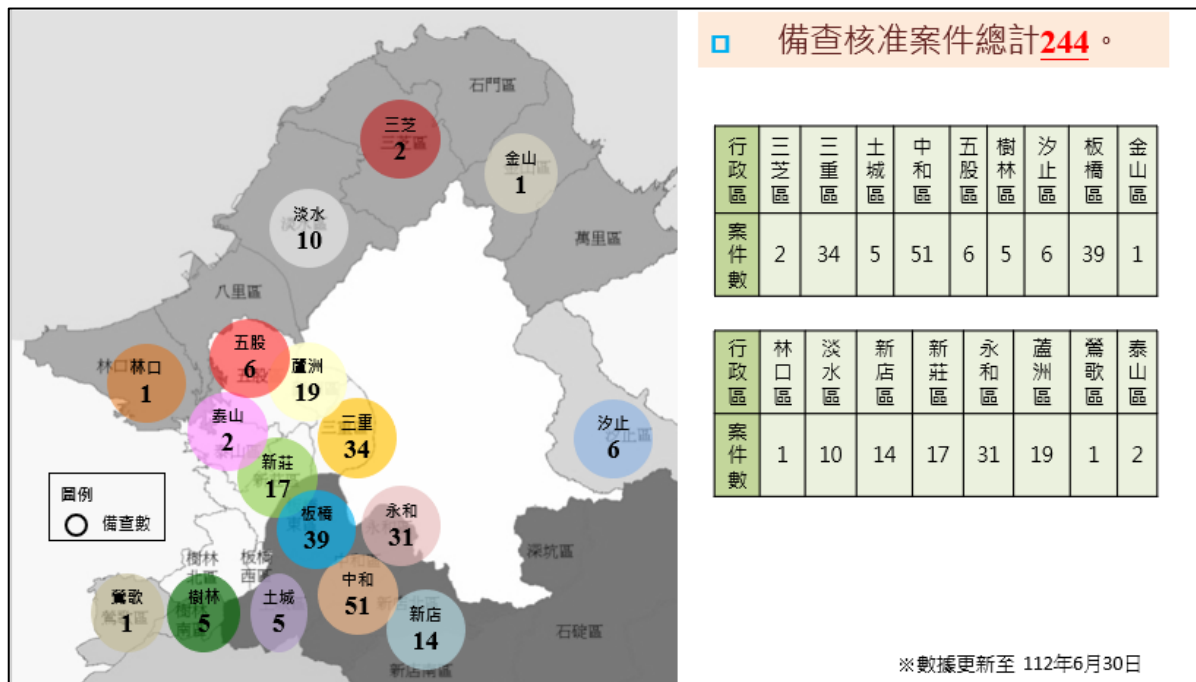


圖 6 輔導行政區域分布圖

## 三、輔導重建案類型分析：

都更推動師依輔導社區更新重建類型，分別為都市更新、危老重建、防災自治及整建維護，其中都市更新計 164 案(約占 67%)，危老重建計有 53 案 (約占 21%)，顯示民眾除選擇都市更新方式辦理重建外，危老重建案件數亦有日益升高趨勢(表 6)。

表 6 多元都更案件分類表

多元都更分類	輔導社區(案)	百分比(%)
都市更新	164	67.2
危老重建	53	21.7
防災自治	19	7.8
整建維護	8	3.3
合計	244	100%

#### 四、輔導獎勵金分析：

透過獎勵金機制，促使都更推動師協助都市更新推動重建，改善居安住安全，提升環境品質。截至 112 年 6 月底都更推動師輔導社區備查共計有 244 案，其中已完成階段性輔導共計有 67 案，給付獎勵金共計 1,918 萬元整(如表 7)。其中以輔導都市更新重建為主，由此可知社區若欲辦理重建仍以傳統的都市更新為主軸。

表 7 請領獎勵金件數及金額統計表

類型	階段	請領件數(件)	金額(萬元)
都市更新	都市更新會籌組	1	20
	都市更新會立案	40	1,455
	事業計畫公展	3	150
危老重建	取得初步評估及錄案函	2	8
	危老重建計畫核准	10	111
	請領建造執照	3	40
防災自治	取得適用範圍證明文件	6	94
	取得拆除完成證明文件	2	40
合計		67	1,918

## 肆、結論及策進行為

### 一、研究結果及面臨課題

#### 1、推動師執行為能力不足，無法獲得住戶認同

推動師進入社區後，面對社區住戶提出各式問題，必須能夠回答處理，才能被社區住戶認可，進而參與都更。若太過急躁可能被貼上建商代言人，甚至都更蟑螂等不雅稱號，太過消極又被貼上不專業、不積極，效能不彰的罵名。推動師非建築相關專業領域的人士，如果沒有專業團隊協助，可能無法即時回答住戶的提問，而造成整合執行能力不足的負面印象。

#### 2、社區參與度低致輔導社區備查成效不彰

房屋老舊耐震力必然不佳，大部分社區住戶應該想要重建，但從推動師備查案件觀察，實際推動成效不佳，究其原因：

(1)、社區無共識：即使推動師已向住戶開過說明會，住戶所問的問題天馬行空或是答案不是他所要的，一律拒絕參與重建。

(2)、沒錢出資或不想出錢：老舊社區通常是經濟上弱勢族群，要另外拿錢蓋房子或重建期間租房，都會使年長者萌生退意，若經濟較好者，可能已將房子出租，並未居住在老舊社區，只考慮租金收益是否極大化。



(3)、對於更新後設計規劃無法滿足所有人：建築規劃本就無一定標準，都更後的需求也不盡相同，如 1 樓要有店面，有人要給小孩，有人要養老等原因，這些原因也造成社區停滯不前的主要因素。

都市更新推動關鍵在於所有權人意願之整合，民眾對於生活型態、使用需求、財產處理皆有不同之考量，需取得所有權人的共識才能具體實踐，因此都更推動師須長期深耕社區整合所有權人意願，視社區意願始能推動業務。

### 3、輔導獎勵金撥付執行率偏低

都更推動師需視推動都市更新案件之實際進度方能領取獎勵金，若輔導案件自身條件較佳，都更推動師也會主動與開發商合作，相較之下政府機關給予的獎勵金似乎顯得薄弱。自 103 年起設置獎勵金機制，獎勵金分配從 3 萬至 110 萬，目前僅 67 案完成階段性成果，其中有 40 案推動師協助社區以自主更新方式辦理重建，共同享受都更利益。然都更作業程序複雜並涉及許多專業團隊協助，若社區凝聚力、共識情形無法達成，對更新會及推動師來說可能力有未逮。

## 二、建議及精進作為

針對都更推動師機制現況，提出以下建議及精進作為：

### 1、都更推動師證照納入國家考試

目前全台僅雙北有都更推動師培訓機制，其證照由地方政府頒發，建議中央納入專技人員國家考試，整併證照適用範圍及對象，且民眾對國家考試的認同度也比較高，對提昇都更推動師的地位及整體都更推動效益應有所助益。

### 2、調整輔導機制為團隊協力合作

依現行機制要點規定，都更推動師只能以個人名義進入社區，不能與實施者或技術團隊有委任或僱傭關係。現實情形都更作業範圍極廣，專業難度很高，如果只靠都更推動師個人力量孤軍奮戰，沒有團隊協助，實有難度。為提升輔導成效，建議修正相關規定，改以團隊合作模式協助推動社區整合工作，持續協助政府從事都更作業，以提高推動效能。

### 3、管控輔導備查時程及資源協助

都更推動師主要協助的社區大部分是無建商整合或不想找建商合建的社區，但是更新推動涉及層面廣泛，從意見整合、重建計畫擬定、建築設計等等，稍有一個環節卡住，便可能造成推動停滯，為讓有意願更新的社區能持續推行，建議對已有推動師備查社區進行時程管控。另可以導入市府資源的協助，如「新北市住宅及都市更新中心」

提供之 15 人連署法令說明會、與住都中心全程合作及市府建置「麻吉抵家」提供社區及廠商建置基本資料與需求，讓雙方可以相互媒合之平台，以提升資源整合。

#### 4、調整輔導獎勵金機制

目前都更推動師請領獎勵金須視輔導社區實際更新進度而定，通常社區有所推進，需花費數年時間協調、溝通才會有所進度，且涉及社區整體參與意願、共識情形等眾多因素，非都更推動師單一輔導作為可掌控，為促使加速都市更新推動重建之效益，將持續檢討修訂獎勵金給付項目及級距，以建立更完善都更推動師機制。

## 伍、附錄

### 參考文獻

- 一、 倪萬鑾，111年7月，「都市更新推動師成效之研究-以新北市為例」，東南科技大學 營建與空間設計系碩士論文
- 二、 吳錦宗，111年6月，「都更危老推動師培訓探討」，國立臺灣師範大學管理學院高階經理人企業管理碩士在職專班碩士論文
- 三、 新北市政府都市更新處 <https://www.uro.ntpc.gov.tw/>