

新北市政府都市更新推動師培訓成果研究分析

1. 前言

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)。

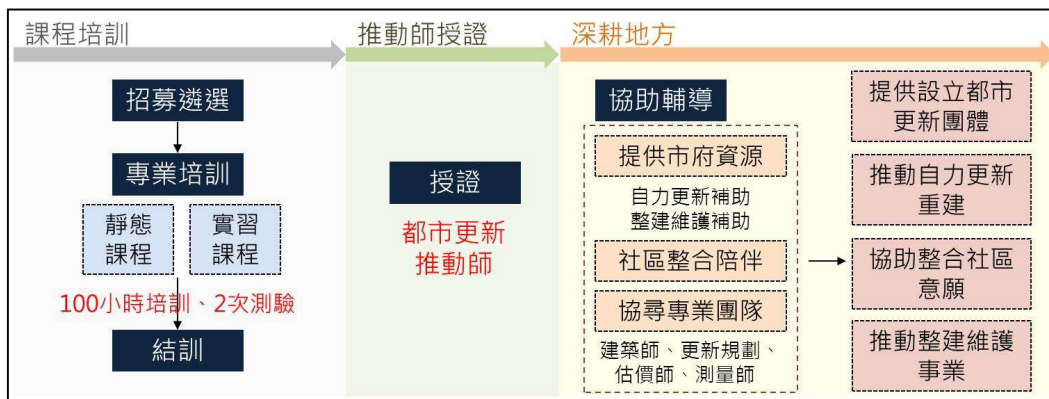


圖 1 103 年至 107 年都市更新推動師培訓及輔導流程圖

都更推動師培訓課程開辦至今已逾 8 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 至 111 年 5 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。

2. 都市更新推動師培訓機制辦理歷程

自 103 年至 107 年市府辦理之培訓課程，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；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，故開放民間培訓團體及專業組織辦理培訓課程，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)。

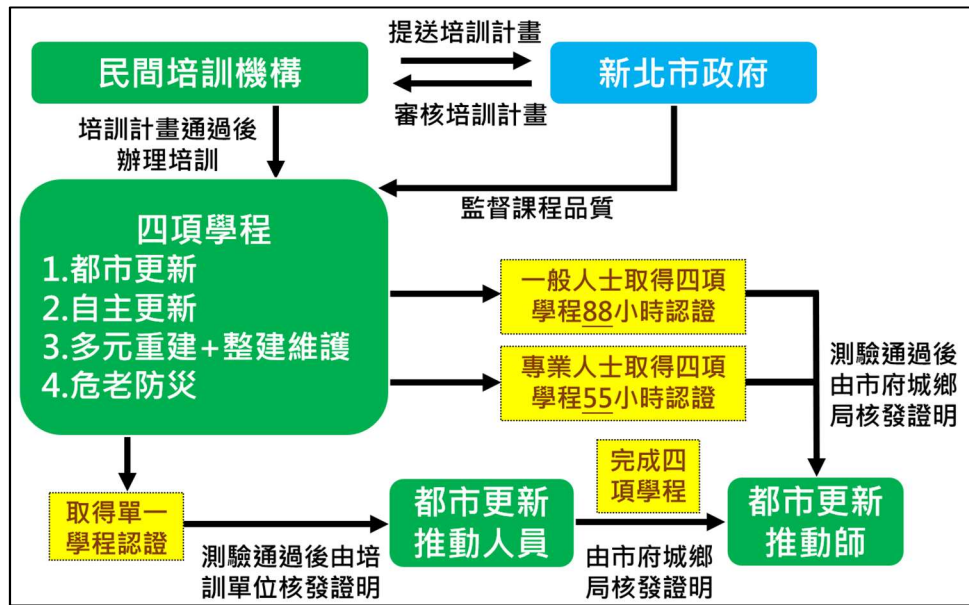


圖 2 108 年-110 年都市更新推動師及推動人員培訓機制流程圖

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)：36小時	
3.多元重建整建維護：22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

3. 都市更新推動師分析資料

(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 5,047 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 111 年 5 月底共辦理 86 堂學程，計 1,936 小時(如表 2)，並培訓 981 位都更推動師，總計本市都更推動師已達 1,125 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	22	484
	多元重建整建維護	19	418
	自主更新	20	440
二項學程	都市更新	2	88
	危老防災	-	-
總計		86	1,936

表 3 都更推動師人數統計表

培訓單位	年度	推動師人數	備註
市府	103 年~107 年	144	推動師效期已屆，未辦理換證失去推動師資格
委外單位	109 年	570	自 108 年起開始授課
	110 年	353	
	111/1/1~111/5/31	58	
小計(109~111/5/31)		981	
總計		1,125	

(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 31 歲至 50 歲區間(62.93%)，推估在社會上已有相當的工作經驗，其次為 51 歲至 60 歲(24.89%)，61 歲以上只占 6.31%(如圖 4)。

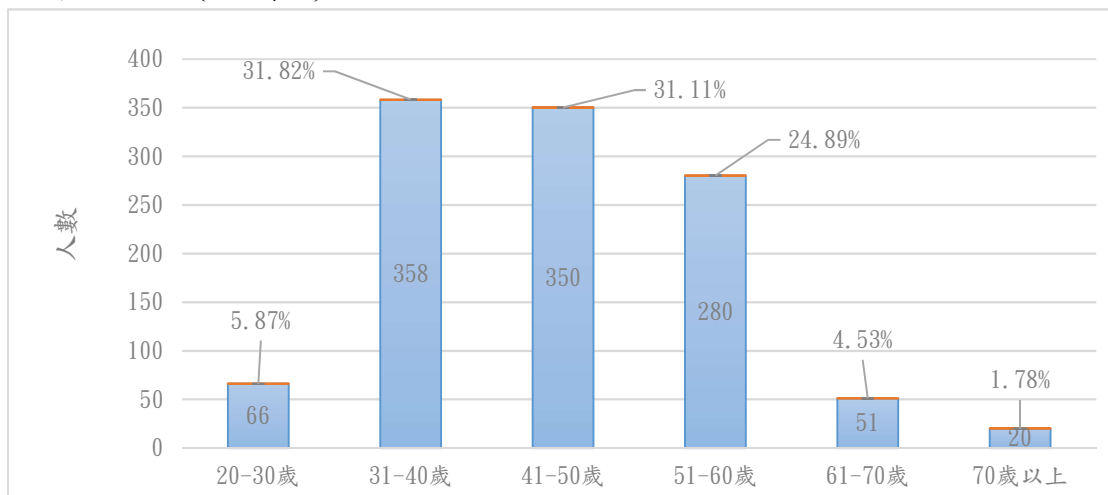


圖 4 都更推動師年齡分布圖

(3) 性別：女性都更推動師共計 329 人，占整體 29%，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 都更推動師性別分析表

男		女	
人數	比例(%)	人數	比例(%)
796	71	329	29

(4) 職業背景：於 111 年 5 月底已完成培訓之都更推動師共計 1,125 名，其中專業技師及代書類(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 10%；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)。

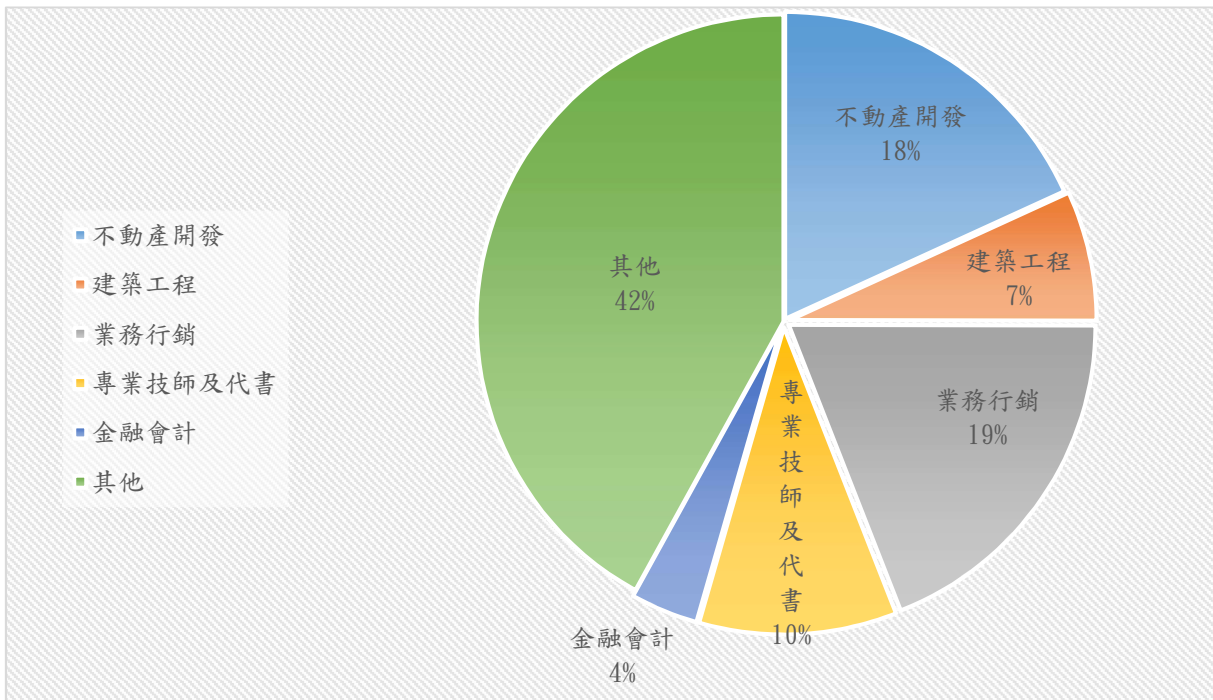


圖 5 都更推動師背景分析圖

表 5 都更推動師背景組成表

項次	背景類別	人數	百分比(%)	備註
1	不動產開發	206	18	建設公司、土地開發公司、都更規劃公司
2	建築工程	78	7	建築設計、營造業
3	業務行銷	212	19	仲介業、代銷業
4	專業技師及代書	116	10	估價師、地政士、土木技師、建築師、律師等
5	金融會計	44	4	銀行、信託建經
6	其他	469	42	自由業者、想了解都市更新相關知識
合計		1,125	100	-

4. 都市更新推動師輔導成效

市府自 103 年首創都市更新推動師制度，截至 111 年 5 月底共計 108 位都更推動師協助輔導社區，輔導備查共計 219 案，核准案件數前 5 大行政區域分別為中和區(49 案)、板橋區(34 案)、永和區(31 案)三重區(28 案)、蘆洲區(16 案)(如圖 6)。另分析說明輔導備查之相關案件類型及獎勵金請領，說明如下：

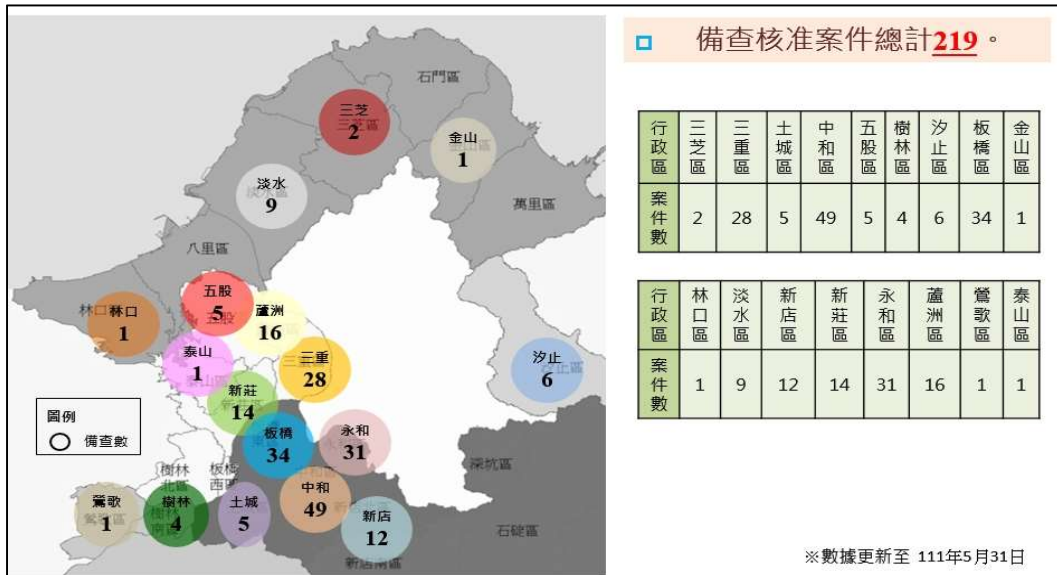


圖 6 都更推動師輔導行政區域分布圖

(1) 輔導類型：

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 155 案(約占 70.7%)，危老重建計有 43 案，(約占 19.6%)，顯示民眾對危險老舊房屋重需求有日益升高趨勢(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	155	70.7
危老重建	43	19.6
防災自治	14	6.4
整建維護	7	3.3
合計	219	100%

(2)輔導獎勵金：

透過獎勵金機制，促使都更推動師協助都市更新推動重建，改善居住安全，提升環境品質。截至 111 年 5 月底都更推動師輔導社區備查共計有 219 案，其中已完成階段性輔導共計有 53 案給付獎勵金共計 1,669 萬元整(如表 7)。

表 7 都更推動師請領獎勵金件數及金額統計表

類型	階段	申請總數(件)	請領件數(件)	金額(萬元)
都市更新	都市更新會籌組	-	-	-
	都市更新會立案	39	37	1,420
	事業計畫公展	1	1	50
危老重建	取得初步評估及錄案函	-	-	-
	危老重建計畫核准	6	6	56
	請領建造執照	3	3	40
防災自治	取得適用範圍證明文件	6	4	63
	取得拆除完成證明文件	2	2	40
	合計	57	53	1,669

5. 結語

(1) 培訓課程之改善及管控

由本研究分析數據可知，早期由市府自行辦理培訓都更推動師，雖參訓資格著重於擁有不動產相關背景之市民，但因培訓量能不足且無回訓機制，故多數都更推動師因未辦理換證而喪失資格，無法實質協助市府推動都市更新業務。自 108 年委外辦理培訓後，不僅都更推動師量能提升，學員背景涵蓋範圍也趨於廣泛，且多元學程與實務課程，增加學員參訓自由度，亦滿足市民參與都更推動師之需求。後續市府為確保培訓單位及課程品質，將持續對各培訓單位進行抽查督導及查核等作為，以管控培訓品質，亦能使各培訓單位相互競爭，以提升服務品質及效能。

(2) 輔導備查及資源整合

都更推動師輔導備查社區之重建類型以都市更新及危老重建為主，惟都市更新推動主要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，因此需都更推動師長期深耕及輔導，若能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，或是市府建置「都更麻吉網」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，再配合都更推動師進駐服務，將可加速推動都市更新重建效率，提升居住環境安全。

(3) 獎勵金及機制調整

都更推動師輔導獎勵金請款條件須視輔導社區實際更新進度而定，涉及社區與意願、共識情形等眾多因素，非都更推動師輔導單一作為可掌控。為促使都更推動師加速都市更新推動重建之效益，市府陸續修訂獎勵金給付項目及級距，並滾動式檢討「新北市政府城鄉發展局都市更新推動人員暨推動師培訓及執行實施要點」，以建立更完善都更推動師機制。