

「臺北市住宅及都市更新中心設置自治條例草案」法規影響評估 報告書

一、法規必要性分析

(一) 前言：

臺北市目前面臨人口成長趨緩、人口結構呈現高齡、少子化及老舊建物比例逐年增加、房價高漲等課題，為確保市民居住權利，參酌國際城市發展趨勢暨學者專家建議研訂住宅政策相關具體措施，臺北市政府現採以租代售方式逐步發展本市住宅租賃市場，並以多元供給方式增加公有出租住宅總量，進而達成兼顧環境品質、居住權利及社會公平之目標，另一方面，為因應極端氣候變遷、都市人口結構改變，如何透過都市更新提供友善、安全的居住環境、開放空間與公益設施，乃是臺北市邁向宜居、永續城市的重要一環。

本府近年積極興辦社會住宅，目前營運中社會住宅數量約二千七百戶(未包含聯開宅，統計至一〇九年六月十八日止)，相關管理維護作業由本府都市發展局甄選民間物業管理公司進行實質管理，惟一〇九年起至一百十一年底預期完工啟用之社會住宅，將達近一萬戶之規模，受限於公務機關人力之總量管制無法持續擴增，機關管理人力終將隨著社會住宅營運時間增加而更加突顯不足，且建築物硬體設備的維護管理成本也將逐年提升，如何維持本市社會住宅之居住品質已成為迫在眉睫之課題。

另根據內政部不動產資訊平台統計資訊顯示，在一〇八年度屋齡三十年以上的房屋共有四百一十萬零二百八十六棟，屋齡三十年以上的老屋在全國住宅比例佔百分之四十七點一。其中臺北市領有使用執照且屋齡達三十年以上之建築物(統計至一〇九年五月三十一日止)計有九萬七千四百二十七棟，占全市建築物百分之八十四點六；戶數計有六十三

萬八千五百六十四戶，占全市戶數百分之六十點三。全國住宅老化速度驚人，但屋齡三十年的老屋並不是危險房屋，而是需要合適的維護與整修甚至更新。

(二) 成立專責組織：

社會住宅之興辦包含規劃設計、興建、獎勵、營運及管理維護，各階段皆具有其專業知識及需求，例如本府目前即將面臨龐大負荷之社宅經營管理階段，更細分為環境與設備之維護、生活與培力之社區總體營造、資產與財務之營運等專業領域，需要有別於公務機關之組織型態，透過更具彈性之組織模式進用及調整專業領域人才。

另考量社會住宅生命週期總成本除了初期營建工程成本外，後期經營管理所需之成本更加龐大，為有效提升本市社會住宅居住品質及提供民眾更完善之服務，成立專責組織並導入企業化經營管理模式，除可強化其成本效益及經營效能，且能有效緩解本府即將完工龐大社會住宅數量之經營管理負荷。

(三) 行政法人模式成立專責組織：

為成立本府所屬專責組織，經邀請民間專家學者及公務機關交流討論，考量社會住宅及都市更新推動均涉及公有資產管理及運用，且住宅政策為確保市民居住權利及提供居住服務，並不以追求營利為目標，若以股份有公司為組織型態，其以營利事業組織擔任執行公益性業務之角色較易受質疑，故本府參照中央於一〇七年成立之「國家住宅及都市更新中心」行政法人，規劃將現有之財團法人臺北市都市更新推動中心(以下簡稱都更中心)轉型，採行政法人之組織型態成立「臺北市住宅及都市更新中心」(以下簡稱本中心)，配合本府政策辦理都市更新及社會住宅相關業務。

本中心係依行政法人法及臺北市住宅及都市更新中心設置自治條

例（以下簡稱本自治條例）所成立之公法人，具有完善之監督機制，監督機關可就行政法人之規章、年度營運(業務)計畫與預算、年度執行成果及決算報告，財產及財務狀況之檢查，並邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理營運(業務)績效之評鑑，故本中心之業務與財務運作，監督機關皆可掌握。

此外，行政法人應依政府資訊公開法相關規定公開資訊，其年度財務報表、年度營運(業務)資訊及年度績效評鑑報告，應主動公開。至年度績效評鑑報告部分，應由監督機關提交分析報告，送議會備查。且必要時，議會得要求監督機關首長率同行政法人之董事長、執行長或相關主管至議會報告並備詢，受民意監督且資訊公開透明。

綜上，成立本中心可透過有別於公務機關之組織型態，以更具彈性之模式及有效的監督機制，在受民意監督且資訊公開透明的前提下，達到專業化及提昇效能之目的，並於未來大量成長之社會住宅經營管理負荷下與機關密切合作，維持並提升市民之居住環境及公共利益。

二、法規替代方案

本中心之設立依據為行政法人法第四十一條第二項規定：「經中央目的事業主管機關核可之特定公共事務，直轄市、縣(市)得準用本法之規定制定自治條例，設立行政法人。」本府業經內政部一〇九年九月十七日台內營字第一〇九〇八一六〇七〇號函同意設立本中心，本府須準用上開行政法人法規定制定本自治條例，無其他替代方案。

(一) 可否由民間自行處理或訂定相關計畫輔導民間處理：

考量社會住宅及都市更新推動均涉及公有資產管理及運用，且住宅政策為確保市民居住權利及提供居住服務，且須配合執行本府住宅及都市更新重大政策，不宜交由民間處理。

(二) 有無其他替代方案及其利弊分析：

社會住宅本屬福利政策性質，不應以營利目的為優先，就可運用之組織型態類型，分析三種適用組織型態，分別為行政法人、財團法人及 NGO(Non-Governmental Organization, 非政府組織)等，經評估 NGO 組織屬於非政府組織，僅能以包租代管方式將社會住宅委託經營，且 NGO 組織僅能承接社會住宅維護管理事務，如涉及行政處分之事件亦無法協助處理，另目前國內 NGO 組織尚未發展完整，無法有效分擔社會住宅管理維護事務外，且受限於住宅法第三條第二項規範「非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限」之限制；行政法人及財團法人營運模式較相似，但財團法人組織並無行政處分之權利，且因性質涉有高度公益性，亦不適合交由財團法人辦理；若以行政法人組織為臺北市住宅專責機關型態，該行政法人直接受本府及市議會監督，於公權力執行公共事務(如行政處分)上，較其他兩者妥適。

三、法規影響對象評估

- (一) 規劃本中心成立後將承接現有都更中心業務，如：都更輔導及可行性評估、擔任實施者執行公辦都更等業務，為使已規劃與進行中之都市更新案件、社會住宅服務及其他重大公共利益之相關業務得以順利延續推動，於本自治條例草案第二十六條第一項明定本中心成立後得概括承受都更中心之權利及義務。
- (二) 另規劃本中心將分階段於成立初期承接本府之社會住宅經營管理業務，並俟本中心業務辦理情形，於中後期逐步評估進行社宅規劃及興建等社宅業務，其所影響之機關員額，未來將配合本自

治條例，於本府核定本中心業務執行時併同檢討及調整。

四、法規成本效益分析

本自治條例草案無須另行支出執行費用，故未增加執法成本。預期效益係實現臺北市居住正義之宗旨，透過有別於公務機關之組織型態，以更具彈性之模式及有效的監督機制，推動本市住宅及都市更新政策，改善居住環境，提升都市機能，並可因應本府社會住宅大量成長之經營管理負荷。

五、公開諮詢程序

- (一) 於一〇八年九月二十六日、一〇九年七月六日及一〇九年七月九日召開研商會議邀集相關政府單位逐條討論草案內容，綜合歸納各局處意見，參酌彙整並納入草案內容，使其更周全可行。
- (二) 本草案業於「臺北市政府公報」公報一〇九年第一七八期（一〇九年九月十七日出版）及草案預告管理系統進行預告，預告期限至十月一日（刊登本府公報之次日起十四日內），預告期間無接獲意見。