



內政部107年度自行研究獲獎成果分享

美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅 因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境 無障礙設計基準比較分析

內政部建築研究所

主講人:張志源 博士

內政部8樓簡報室
108.7.16

Architecture and Building Research Institute
Ministry of the Interior

大綱

- 緒論
- 我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境及無障礙法令分析
- 美國公共住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境及無障礙法令分析
- 日本公營住宅之社區照顧環境無障礙法令分析
- 我國社會住宅之法令條文及無障礙設計基準修正建議
- 結論

緒論

1. 我國面臨人口高齡少子化趨勢極為嚴峻。因應未來我國高齡者與身心障礙者之照顧課題是重要議題。社會住宅之社區照顧環境推動仍有很大必須克服的部分。
2. 高齡社會來臨，提供安全、安心居住生活環境是重要的基礎。社會住宅與長照政策結合將是重要議題，社區照顧環境需考量區域性整體照顧，完善無障礙設施設備及貼心關懷的通用設計，能解決社會住宅環境問題。

緒論

3. 我國社會住宅政策剛起步，借鏡先進國家之思維，透過美、日兩國公共住宅及公營住宅相關法令及案例研析，得到概念與實踐啟發。思考未來我國社會住宅之社區照顧與無障礙環境改進方向。
4. 本研究係屬「高齡者安全安心生活環境科技計畫」項下之「社會住宅及高齡安全生活環境」課題，將透過對美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅推動社區照顧之無障礙環境法令比較，提出相關建議。

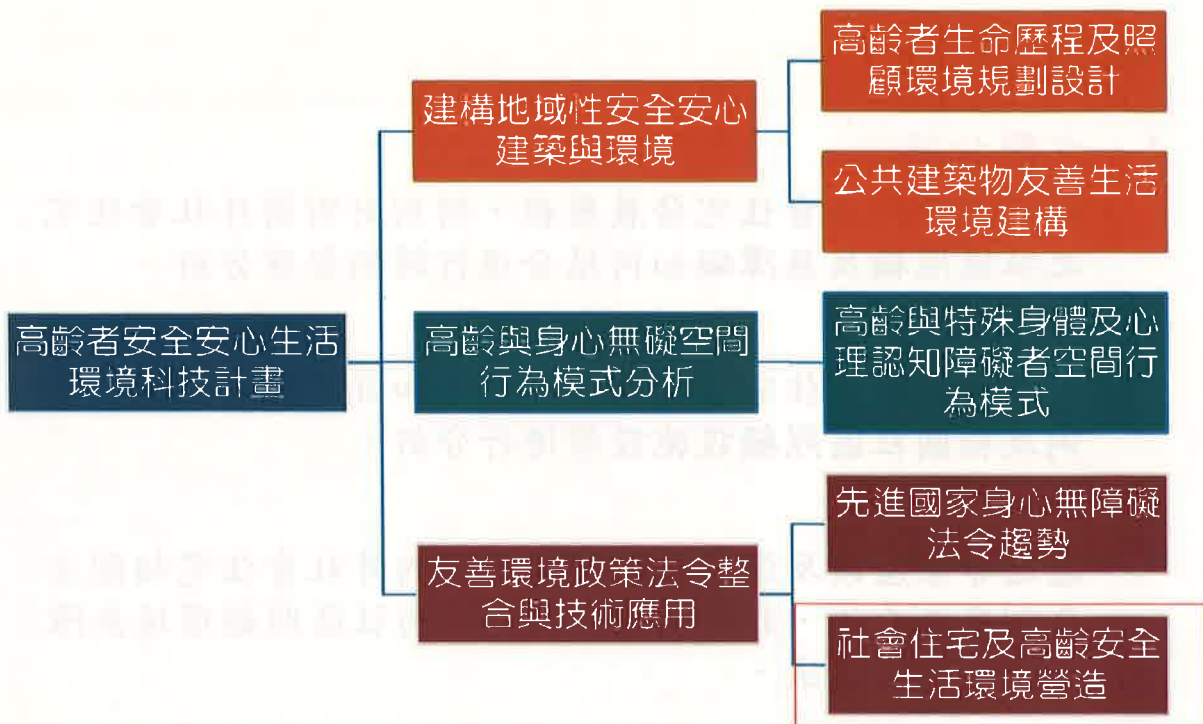


圖1-1 本研究在高齡者安全安心生活環境科技計畫之位置

5

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

研究目的

1. 釐清我國社會住宅針對高齡者及身心障礙者之社區照顧環境問題。
2. 分析美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅之無障礙環境法令規定差異。
3. 針對我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境，擬定無障礙設計基準草案內容，並提出相關法令修正。

6

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

6

研究方法

1. 文獻分析

- 分析國內外社會住宅發展歷程，特別針對國外社會住宅之社區照顧及無障礙如何結合進行歸納整理分析。

2. 案例研究

- 針對我國社會住宅、美國公共住宅和日本公營住宅之案例及相關社區照顧設施設備進行分析。

3. 專家訪談

- 透過專家座談及深度訪談，瞭解國內外社會住宅相關法令制度之看法、執行問題、特色，對社區照顧環境無障礙設計進行建議。

文獻回顧

不同國家的經濟及社會政策走向會決定社會住宅在該國家之發展歷程。都市規劃思維也會對社會住宅設計特色產生影響。

- 一、國外社會住宅發展歷程評析
- 二、我國社會住宅政策推動評析
- 三、國內外社區照顧概念評析
- 四、國內外建築物無障礙法令研究評析

文獻回顧:社會住宅推動回顧

1. 社會住宅出現源於歐洲都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，經過社會改革倡議後，政府以提供「只租不售」社會住宅，來解決弱勢人民居住問題。
2. 各國國家發展狀況各自不同。

文獻回顧:社會住宅推動回顧

1. 「社會住宅」強調「社會平等」思維解決住屋問題，具有全球治理之特質與趨勢
2. 各國社會住宅政策脈絡各不相同，共通點是政策上為避免社會住宅標籤化，會讓社會住宅以適度分散、混居模式，而非大規模集中設置，在**建築外觀設計與空間品質**力求提升，來**融合周圍之住宅社區**，消除標籤化問題

文獻回顧：法國社會住宅

1. 470萬戶社會住戶
2. 社會住宅政策是建立「社會住宅混合模式」，不出售，以「社會平等」思維解決住屋問題，一方面在高級住宅區蓋社會住宅，一方面遷移公有地上之機構，逐一規劃並興建為社會住宅
3. 給予不同身分之人，透過不同管道申請，包括學生社會住宅、一般公民社會住宅、公務人員社會住宅等

文獻回顧：荷蘭社會住宅

1. 約378個社會住宅協會，管理 240萬個社會住宅單元。透過政策誘因及第三部門成立住宅法人
2. 住宅協會目標族群為「政策上特別需要關注的族群」，如老人、肢體障礙者、少數族群、無家可歸者等。住宅協會與地方政府、承租戶以及店家的合作之下，制定計劃活化社區並改善生活機能，同時確保社會住宅能健全運作

文獻回顧：日本公共住宅

1. 以公營住宅、公團住宅、公庫住宅為三大支柱的公共住宅供應體系。
2. UR都市再生機構，獨立行政法人機構。承接租賃住宅，經營非營利性政策住宅出租與相關設施維護與管理業務。
3. 大阪市西城區之NICE (Nishinari Inner City Enterprise)社會企業以民間力量，透過政府於興建成本、低利長期貸款、租稅減免與入住者穩定租戶租金補貼等，興辦社會住宅

名詞定義：社會住宅

1. 歐洲稱「社會出租住宅」(Social Rented Housing)(或簡稱“Social Housing”) ...等。
2. 依「住宅法」第3條第2款規定，我國「社會住宅」指由政府直接或補助興建或民間擁有合於居住標準之房屋，採取只租不賣模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低之家戶或特殊弱勢對象之住宅。

名詞定義：高齡者、身心障礙者

1. 高齡者

「老人福利法」指年滿65歲以上之人。

2. 身心障礙者

「身心障礙者權益保障法」第5條規定，指身體系統構造或功能，有損傷或不全導致顯著偏離或喪失，影響其活動與參與社會生活，經醫事、社會工作、特殊教育與職業輔導評量等相關專業人員組成之專業團隊鑑定及評估，領有身心障礙證明者。

名詞定義：社區照顧

1. 由正式資源與親戚、朋友、鄰居、志工等非正式資源，提供服務給高齡者肢體障礙等，讓他們能在家中及社區中自主生活且擁有獨立能力。
2. 社會住宅提供照顧的對象可分為三類：
 - 1) 社經弱勢（如中低收入者、原住民）
 - 2) 身心弱勢（如智能障礙、肢體障礙、精神障礙者）
 - 3) 階段性的弱勢（如家暴婦女、災民、遊民等）

我國社會住宅政策制定及執行

- 1.政策制定：行政院民國104年（2015）核定「**整體住宅政策**」，為我國社會住宅建置重要綱領
- 2.「**整體住宅政策**」強調保障居住權利，強調要增加無障礙人性化住宅之供給等。承租住宅無歧視之法令。結合社會福利資源，協助弱勢家庭租屋，**透過興建社會住宅、提供租金補貼等措施，擴大弱勢家庭租屋供給或選擇**。優先興辦社會住宅以維護國人居住權益。多元方式興辦社會住宅
- 3.以多元方式興辦社會住宅

住宅法之社會住宅規定

第三章「社會住宅」專章:第19條

主管機關得興辦社會住宅

- 一、新建。
- 二、利用公有建築物及其基地興辦。
- 三、接受捐贈。
- 四、購買建築物。
- 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。...

民間得興辦社會住宅

- 一、新建。
- 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
- 三、購買建築物。...

我國社會住宅政策制定及執行

執行

- 「住宅法」為社會住宅母法，子法規定社會住宅設施設備及社會福利服務內容，但相關社區照顧環境並無特別規定。
- 分為**新建**與**包租代管**兩種。

我國社會住宅政策制定及執行

政府興辦社會住宅作業參考手冊

1. 要求社會住宅取得綠建築、智慧建築及無障礙住宅標章為原則，並要結合托幼、長照等社會福利設施。
2. 為協助地方政府興辦社會住宅，中央住宅政策有先期規劃費補助、公有土地長期租用、成立融資服務平臺、興建期融資利息及營運期間非自償性經費補助、全額補助包租代管推動費用等協助方式。

臺北市社會住宅與社區照顧



社會住宅模型(台北市廣慈博愛院基地公共住宅)



農場現況



(張志源拍攝)

社會住宅模型(台北市內湖區瑞光公共住宅)
圖 2-1 2018 年台北市公共住宅展
(本研究自行拍攝)

1. 強調**循環經濟**與**公辦都市更新**，希望結合經濟、環境和社會三個向度，透過創新商業模式，達到永續發展目標。
2. 由**公辦都市更新**，以公共住宅帶動地區再生。
3. 規劃13處公宅，總營建費用預估449億元
4. 強調環境監控、安全防災、智慧整合管理平台等，與社區照顧有密切關係

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

我國長期照顧政策與社會住宅設置相關法令分析

1. 行政院於民國105年(2016)12月核定「長照十年計畫2.0」，回應高齡化社會之長照問題
2. 社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境，與長期照顧機構及老人福利機構密不可分

台北市中正國宅結合銀髮族服務及長照2.0



23

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

(張志源拍攝)

1. 成為長照2.0之C據點，政府給予社區照顧人力補助，提供完善照顧措施。
2. 財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會107年1月1日承接台北市政府案子，成立「中正國宅銀髮族服務中心」，設立「台北市社區照顧關懷據點5.0」及「長照2.0巷弄長照站」，服務對象包括實際居住在中正出租國宅65歲以上長者或參與社區照顧關懷據點活動長輩。

社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定

住宅法第34條第2項規定

1. 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
2. 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。
3. 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。
4. 該設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。...

24

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

社會住宅必要附屬設施項目及規模

表 2-1 社會住宅附屬設施項目表

項次	計畫容納人口數 項目	人口數			
		未滿三百人	三百人以上未滿六百人	六百人以上未滿一千五百人	一千五百人以上
一	社會福利服務	√	√	√	√
二	身心障礙服務	√	√	√	√
三	餐飲服務	√	√	√	√
四	長期照顧服務	√	√	√	√
五	文康休閒活動	√	√	√	√
六	社區活動	√	√	√	√
七	商業活動	√	√	√	√
八	幼兒園	√	√	√	√
九	托育服務		√	√	√
十	青年創業空間				√

1.住宅法第33條第2項

2.主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關，提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。

社會住宅相關無障礙法令規定分析

1. 新建社會住宅或既有國民住宅變更為社會住宅，應依據「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物專章、「建築物無障礙設施設計規範」來設置無障礙設施。
2. 既有建築物因為自然環境、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設備及設施確有困難者，得依「既有公共建築物無障礙設替代改善作業程序及認定原則」進行替代改善。

表 2-8 我國集合住宅或獨棟或連棟建築物無障礙之特別規定

特別規定	條文
無障礙樓梯在公寓大廈之特別規定	303.5.1 適用對象：第2層以上供住宅使用之公寓大廈，各樓層之樓地板面積 240 平方公尺以下者。
	303.5.2 級高及級深：樓梯上所有梯級之級高及級深應統一，級高 (R) 需為 18 公分以下，級深 (T) 不得小於 24 公分，且 $55 \text{ 公分} \leq 2R + T \leq 65 \text{ 公分}$ 。
無障礙升降設備對於升降機廂特別規定	406.1 機廂尺寸：升降機門淨寬度不得小於90公分，機廂之深度不得小於135公分(不需扣除扶手占用之空間)。但建築物使用類組為H-2組住宅、集合住宅之升降機門淨寬度不得小於80公分，機廂之深度不得小於125公分(不需扣除扶手占用之空間)，且語音系統得增設開關。

(資料來源：內政部，2019。本研究整理)

27

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

新建社會住宅要申請**無障礙住宅標章**，必需有**5%**為無障礙住宅。「無障礙住宅設計基準」以公寓大廈「共用部分」、「專有部分」、「非公寓大廈」分類。

1. 共用部分應符合「建築技術規則」建築設計施工編無障礙建築物專章及「建築物無障礙設施設計規範」之規定。
2. 專有部分主要分成出入口、室內通路、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房之規定。

28

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

表 2-11 社會住宅座談會名單暨編碼一覽表

代號	單位	職稱	訪談時間	備註
A	台灣物業設施管理協會	秘書長	2018.6.4/14:30	實際執行社會住宅物業管理工作
B	臺北市都市更新處	總工程師	2018.6.4/14:30	實際執行台北市社會住宅政策制定
C	內政部營建署國民住宅組	科長	2018.6.4/14:30	實際執行內政部營建署社會住宅政策制定
D	財團法人國土規劃及不動產資訊中心	副執行長	2018.6.4/14:30	過去實際執行社會住宅之研究計畫
E	財團法人國土規劃及不動產資訊中心	研究員	2018.6.4/14:30	過去實際執行社會住宅之研究計畫

(資料來源：本研究整理。)

表 2-12 社會住宅訪談名單暨提供書面資料編碼一覽表

代號	單位	職稱	訪談時間	選擇入選之原因
G	崑崙媽基金會	執行長	2018.6.8/13:30	過去實際執行社會住宅業務，台灣社會住宅推動聯盟重要人物
H	台灣社會福利聯盟	副秘書長	2018.6.8/13:30	台灣社會住宅推動聯盟重要人物
I	財團法人一般參子社會福利慈善事業基金會台北服務中心	主任	2018.11.27/10:00	實際執行台北市中正出租國宅社區照顧服務，具備社會工作師背景
J	台北市政府都市發展局	管理人員	2018.11.27/10:00	實際管理台北市中正出租國宅，已管理 4 年，相當瞭解實務狀況
K	台北市都市發展局	專門委員	2018.10.26/14:30	實際管理台北市所有社會住宅興建之高階行政人員

(資料來源：本研究整理。)

社會住宅之社區照顧人力運用與管理分析

為瞭解我國社會住宅興建、社區照顧相關人力之看法，本研究先透過專家座談會，瞭解相關看法與政策思考，再就5位專家學者進行深度訪談，瞭解社會住宅執行面向、問題、特色及未來可進行之方向。

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

29

專家訪談小結

1. 我國社會住宅必需注意地方政府在社會住宅人力運用上有不同單位管理權責問題。
2. 配置必須要從社會住宅個案實際供需及政策目的來配置。
3. 社會住宅物業管理人力與社區照顧人力並不相同。
4. 第三部門是作為政府與民間之平台角色。
5. 社會住宅內社福空間設計，應該要透過政府社政單位對社會住宅個案提供意見。
6. 未來我國可借鏡日本社會住宅與社區整體照顧政策結合，特點是以住宅為核心概念，將照顧與醫療概念連結。
7. 長照2.0中「巷弄長照站(C)」設在社會住宅，應短期能夠提供完善照顧措施。

30

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

案例研究：台北市興隆一區公共住宅

由潘冀聯合建築師事務所設計，東和物業管理公司管理272戶。現場可發現住戶室內空間設施完善，部分設施設備採用通用設計手法，管線採明管配置。建築外觀設計現代性。但發現目前剛完成，社區內缺乏社區照顧設施。



31

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

(張志源拍攝)

案例研究：新北市中和青年社會住宅

新北市政府城鄉發展局主辦，青年住宅營運移轉案，日翔興業股份有限公司管理，契約期限共計70年。住戶非常多，公共設施多元，包括健身中心、兒童遊戲場、公共廚房、上課教室、也有公共托育中心及市民活動中心進駐。



32

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

(張志源拍攝)

案例研究：新北市永和秀朗派出所青年社會住宅

地下2層、地上9層，1到4層提供永和秀朗派出所使用，5到9層36戶作為青年社會住宅。8戶1房1廳，後續將作為婦女協助專案使用，由新北市政府社會局經營管理；另28戶為對外招租。由於住戶少，管理較為容易。發現目前剛完成，社區內缺乏社區照顧設施。



(張志源拍攝)

33

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

案例研究：台北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點

室內空間設計成懷舊感，另為照顧高齡失智者，室內設計遊走空間，並有夜市射飛鏢、戰鬥彈珠檯、PK保齡球、找碴景美溪、漫步樟樹林等場域，使高齡者能夠熟悉過去生活環境。



(張志源拍攝)

34

美日台社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準比較 張志源

美國公共住宅社區照顧之無障礙環境 法令分析

1. 美國住宅政策基礎奠基於西元1934年國家住宅法令及西元1937年美國住宅法案通過時。
2. 美國公共住宅政策演變與「住宅選擇券計畫」及「家與希望第六法案」密不可分。
3. 美國住宅法第八節住宅援助方案 (The Section 8 Housing Assistance Program) 始於1970年代中期
 - 為參與者提供更多樣之居住選擇
 - 加強住宅模式之經濟整合
 - 擴大了新建住宅和改建住宅之供給
 - 替私部門引入了大量之可負擔住宅

美國公共住宅社區照顧之無障礙環境 法令分析

1. 提供數種不同方式
 - 以租戶為基礎的援助
 - 由地方住宅委員會執行的住宅選擇租屋券 (HCV) 方案
 - 直接與美國住房和城市發展部簽約計畫為基礎的援助
 - 美國住房和城市發展部 (HUD) 會同聯邦政府，為新建或改建的可負擔住宅提供抵押貸款服務
2. 由公共住宅機構承包，以計畫為基礎的援助
 - 住宅選擇租屋券 (HCV) 方案內，地方住宅委員會可以裁量將最多20%租屋券用於以計畫為基礎的補貼，給予個別房地產，而非家庭

美國公共住宅社區照顧之無障礙環境 法令分析

1. 依據美國公平住宅法案 (The Fair Housing Amendments Act, 簡稱FHAA) 三大宗旨
 - 終止身障人士之房屋隔離情況。
 - 確保身障人士在居住之類型與地點上有全面市場選擇。
 - 允許合理住宅，擴大房屋購置與使用。
2. 給障礙者額外之保障，規定房東不可拒絕讓承租戶在住處或公用場所進行合理之改建，尤其是在自行承擔費用，以便讓有障礙限制之人能使用生活所需居住空間，也不可拒絕在法規、政策、業務或服務上在合理之調整，以便讓有障礙限制之人能使用生活所需居住空間。

美國公共住宅社區照顧之無障礙環境 法令分析

對設有電梯及超過四戶以上之居住單位，並在1991年3月後首度擁有產權之建築物，需遵守相關規定。法案是以公平住宅修改法案準則(FHAG)為基礎並以ICC/ANSI A117.1為公共區與共用區技術標準。

分成：

- 1. 建物入口要有無障礙通道。
- 2. 無障礙公共與共用區。
- 3. 可用門。
- 4. 進入與穿過密閉空間單元之無障礙通道。
- 5. 在可及位置安裝照明開關、電源插座、溫度計和其他環境控制裝置。
- 6. 安裝扶手之強化牆。
- 7. 可用廚房與浴室。

日本公營住宅之政策與配套

1. 管理單位分別為地方政府（公營住宅）與財團法人組織（住宅公團）。
 - 公營住宅以提供低收入戶與高齡家戶為主，住宅公團則以中低收入戶與弱勢家戶為主。
2. 直到1996年「支付能力級差租賃制度」施行，使「公營住宅」在運用上逐漸轉型為「社會住宅」。
3. 日本進入超高齡社會後，透過提供政策誘因及第三部門成立住宅法人，由住宅法人專責機構興辦社會住宅。
4. 2007年日本的「居住安全網法案」，公營住宅轉為公有的租賃住宅，同時也透過承租現有的民間租賃住宅，以有效活用既有的住宅資源。

日本公營住宅之政策與配套

1. 西元2000年實行「住宅品質確保促進法之相關法」。
2. 2001年4月公布「確保高齡者居住安定法」（高齡者の居住の安定確保に関する法律），並於同年10月全面施行
3. 日本已邁入超高齡社會，制定「確保高齡者居住安定法」作為政策實施依據
4. 至於公營住宅無障礙環境建構，主要依據「確保高齡者居住安定法施行細則第34條第1項第9款國土交通大臣訂定之基準」，共用部份及專用部分之內容詳細而繁複。實際案例研究中，可發現將通用設計融入公營住宅。
5. 未來我國可借鏡日本公營住宅與社區整體照顧政策結合，以住宅為核心概念，將照顧與醫療概念連結。

我國社會住宅之法令條文及無障礙設計基準修正建議

1. 專家訪談提到社會住宅人力配置須從社會住宅個案實際供需及政策目的來配置，以免造成浪費。建議社會住宅應視基地計畫設置社會福利服務、身心障礙服務等福利設施，而所提供之服務項目，應經由主管機關邀集各目的事業主管機關協議，使設置更具彈性。
2. 本研究針對研究成果，就我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模規定」條文進行修正，以強化各目的事業主管機關應評估社會住宅於該地區實際需求，主動提出需求項目內容。
3. 本研究訂定「社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準」（草案），以確保高齡者、身心障礙者能安全安心生活。

表 5-1 我國社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定修正建議草案

新修正條文	原條文	說明
六、 <u>社會住宅所在之直轄市、縣(市)各目的事業主管機關應主動評估社會住宅該地區設施設備及社會福利服務項目需求。社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。</u>	六、社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。	強化各目的事業主管機關應評估社會住宅該地區實際需求主動提出需求之項目內容。

(資料來源：本研究整理)

表 5-2 我國社會住宅必要附屬設施項目及規模規定修正建議草案

新修正條文	原條文	說明
<p>二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應考量長期照顧政策之推動，協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關，提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。</p>	<p>二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。</p>	<p>強化應考量長期照顧政策推動，請直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提出所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式。</p>

(資料來源：本研究整理)

我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準草案

壹、總則

貳、公共空間

- 一、無障礙通路
- 二、無障礙樓梯
- 三、無障礙昇降設備
- 四、無障礙停車空間
- 五、無障礙廁所盥洗室
- 六、里民活動中心
- 七、老人長期照顧機構
- 八、身心障礙福利機構

參、社會住宅室內空間

- 一、平面計畫
- 二、客餐廳
- 三、廚房
- 四、臥室
- 五、廁所

七、老人長期照顧機構

- 801 社會住宅內設置老人長期照顧機構，空間配置需符合「老人福利機構設立標準」規定，設置樓層需考慮逃生動線與消防動線易達性。
- 802 應能讓救護車與病床在短時間順利進出。主入口動線不干擾住戶日常生活之獨立進出口為準則。
- 803 室內單元空間
 - 803.1 綜合活動區：以多功能複合型使用為原則，除特殊空間有其需求外，空間機能可合併使用，無需單獨設置隔間。
 - 803.2 機構內之公共區域至少應設置2處無障礙廁所。
 - 803.3 除各寢室需預留衛浴管線外，需於各樓層設置一處盥洗室，並至少留設可供2個淋浴設備與置物櫃之空間，可供長期臥床之長者盥洗用。
- 804 老人長期照顧機構得設置服務台提供身心障礙者諮詢服務。
- 805 老人長期照顧機構得協助聽障者之各項輔具或服務，提供同步聽打服務、手語翻譯服務、電子媒體看板或字幕。
- 806 老人長期照顧機構得協助視障者參與之各項輔具或服務，提供點字資料或提供視障者便於使用之純文字電子檔，並適度提供語音導覽服務。

依據：

1. 參考「政府興辦社會住宅作業參考手冊」。
2. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。
3. 參考衛生福利部「各級機關辦理各項活動設置無障礙設施及服務檢核表」。

結論

1. 我國社會住宅建設剛起步，整體住宅政策為社會住宅之重要綱領，社會住宅興辦計畫為執行方針，「住宅法」則是作為社會住宅母法，並已訂有專章，且子法已有規定社會住宅設施設備及社會福利服務內容，但相關社區照顧環境並無特別規定。
2. 透過專家訪談發現，長照2.0中「巷弄長照站(C)」設在社會住宅，應短期能夠提供完善照顧措施。另社會住宅人力配置必須要從個案實際供需及政策目的來配置。社福空間之計畫應該在規劃時就要透過社政單位提供意見，以瞭解需要哪些設施。
3. 我國社會住宅包含新建與既有住宅改建，因應高齡者及身心障礙者社區照顧需求，無障礙硬體及軟體環境改善需要特別注意。現行相關法令包括無障礙住宅標章、無障礙住宅設計基準規定及建築物無障礙設施設計規範規定，未來應加強與輔具結合，重視高齡失智者、視障者及聽障者環境需求。

結論

4. 美國公共住宅政策演變與「住宅選擇券計畫」及「家與希望第六法案」密不可分。美國住宅法第八節住宅援助方案擴大了新建住宅和改建住宅之供給，並替私部門引入了大量可負擔住宅。
5. 日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象，並不會有租期限制。日本已邁入超高齡社會，制定「確保高齡者居住安定法」作為政策實施依據，至於公營住宅無障礙環境建構，主要依據「確保高齡者居住安定法施行細則第34條第1項第9款國土交通大臣訂定之基準」，共用部份及專用部分之內容詳細而繁複。實際案例研究中，將通用設計融入公營住宅。

結論

6. 透過法令分析及案例研究，認為今日我國已邁入高齡社會，而超高齡社會將於2026年來臨，故社會住宅面臨社區照顧之議題是極為迫切的。
7. 建議短期營建署將可「社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準」(草案)納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，提供給各地方政府參考，長期可將本研究成果納入「建築物無障礙設施設計規範」相關教材。

簡報完畢 敬請指教