

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

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 107 年 12 月

107301070000G0037

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

研究主持人：張志源

研究期程：中華民國 107 年 1 月至 107 年 12 月

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 107 年 12 月

MINISTRY OF THE INTERIOR
RESEARCH PROJECT REPORT

A Comparison among Accessible Designs in
Community Care Environment for US Public
Housing, Japanese Public Housing and
Taiwanese Social Housing in Response to
the Needs of Seniors and People with
Disabilities

BY

CHANG CHIH YUAN

December , 2018

目次

表次	V
圖次	VII
摘要	IX
第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究目的	3
第三節 研究限制	4
第四節 研究方法	4
第五節 文獻回顧與評析	4
第六節 名詞界定	15
第七節 研究步驟與流程	17
第二章 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	21
第一節 我國社會住宅政策制定及執行	21
第二節 我國長期照顧政策與社會住宅設置相關法令分析	29
第三節 社會住宅設施設備及社會福利服務之必要 附屬設施法令分析	37
第四節 社會住宅相關無障礙法令規定分析	40
第五節 社會住宅之社區照顧人力運用與管理分析	47
第六節 案例研究	55

第七節 小結	69
第三章 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	71
第一節 美國公共住宅政策演變與重要法案	71
第二節 與美國公共住宅相關之無障礙法令分析： 公平住宅修改法案準則	75
第三節 與歐洲社會住宅及住宅合作社政策之比較	78
第四節 小結	86
第四章 日本公營住宅之社區照顧環境無障礙法令分析	87
第一節 日本公營住宅政策演變與重要法令	87
第二節 與日本公營住宅相關之無障礙法令分析： 確保高齡者居住安定法施行細則	95
第三節 案例分析	105
第四節 小結	109
第五章 我國社會住宅之法令條文及無障礙設計基準修正建議	111
第一節 我國社會住宅設施設備及社會福利服務協助條文修正	111
第二節 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研訂	113

第三節 小結	128
第六章 結論與建議	131
第一節 結論	131
第二節 建議	133
附錄一 本研究之專家學者座談會議記錄	136
附錄二 本研究專家學者訪談記錄	139
附錄三 美國住宅法第八節住宅援助方案簡介	149
附錄四 美國希望第六法案介紹	161
附錄五 美國公平住宅法案可及性準則內容-可及性住宅之設計指引	165
附錄六 日本公營住宅法	185
附錄七 日本公營住宅法施行令	219
附錄八 日本公營住宅法施行規則	241
附錄九 高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34 条第1 項第九号の国土交通大臣の定める基準	251
附錄十 住宅法	255
附錄十一 社會住宅必要附屬設施項目及規模	269
附錄十二 社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定	271
附錄十三 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法	273
附錄十四 無障礙住宅設計基準	279
參考書目	291

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

表次

表 1-1	本研究之進度說明	19
表 2-1	我國社會住宅包租代管益處分析	24
表 2-2	我國社會住宅包租代管方案	24
表 2-3	我國主管機關與民間興辦社會住宅方式比較	26
表 2-4	我國長期照顧機構及安養機構設施設置重點	33
表 2-5	我國身心障礙福利機構設施設置重點	35
表 2-6	我國社會住宅附屬設施項目	39
表 2-7	我國建築物無障礙設施設計規範架構分析	41
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	42
表 2-9	我國既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則涉及社會住宅之替代方案分析	43
表 2-10	我國既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則涉社會住宅之改善方案分析	45
表 2-11	社會住宅座談會名單暨編碼一覽表	48
表 2-12	社會住宅訪談名單暨提供書面資料編碼一覽表	48
表 2-13	社會住宅座談會之大綱	49
表 3-1	法國社會住宅政策發展歷程	79
表 3-2	德國住宅合作社政策發展歷程	85
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	112
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	113

圖次

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	3
圖 1-2 研究步驟流程圖	18
圖 2-1 2018 年台北市公共住宅展	28
圖 2-2 台北市中正國宅之銀髮族服務中心	31
圖 2-3 台北市興隆一區公共住宅	57
圖 2-4 新北市中和青年社會住宅	61
圖 2-5 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅	63
圖 2-6 台北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點	64
圖 2-7 無障礙廁所照護床設置	65
圖 2-8 兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用 兩件式馬桶、洗手台、照護床	66
圖 2-9 無軌道的拉門、可協助高齡者站立的沙發	67
圖 2-10 臥床可以變成躺椅及可提供移位	68
圖 2-11 雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、智慧型馬桶、 免治馬桶與活動扶手	68
圖 2-12 坐式淋浴椅、可昇降的洗手台、開門式浴缸	69
圖 3-1 美國西雅圖市高點社區菜園提供社區居民認養	74
圖 3-2 法國米盧思社會住宅	81
圖 3-3 法國巴黎社會住宅 ZAC	82
圖 4-1 熊本縣公共住宅公社 UD(通用設計)模範住宅 II「光 之森」	106

圖 4-2 日本東京都社會福祉法人銀翼機器人照顧高齡者•107

圖 4-3 日本柏之葉智慧社區相關高齡照顧設施•••••109

摘要

關鍵詞：社會住宅、公共住宅、公營住宅、高齡者、身心障礙者、社區照顧環境、無障礙設計

一、研究緣起與目的

本計畫係依據「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」所研提之課題，主要針對美國公共住宅、日本公營住宅、我國社會住宅因應高齡者、身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計規定進行比較研究。研究目的如下：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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，提供地方政府、建築師及室內設計師參考。

二、研究方法及過程

(四)研究方法

1. 文獻分析：分析國內外社會住宅發展歷程，並特別針對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、美國公共住宅及日本公營住宅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、特色及對社區照顧環境無障礙設計進行建議。

(五)研究步驟

1. 步驟1:文獻蒐集。
2. 步驟2:美國、日本及我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社

區照顧環境相關無障礙條文分析。

3. 步驟 3:國內外社會住宅案例分析與現地調查。
4. 步驟 4:專家座談與深度訪談。
5. 步驟 5:修正社會住宅相關法規，並提出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建議。

三、重要發現

(一)我國社會住宅社區照顧環境之無障礙法令分析

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. 我國社會住宅分為新建與包租代管兩種，但因我國人口快速高齡化，使長期照顧需求人數同步增加，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，但未來應加強與輔具結合，重視高齡失智者、高齡視障者及聽障者環境需求。

(二)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。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。

2. 美國公共住宅之主管機關為美國住房和城市發展部 (HUD)。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。實際案例研究中，可發現將永續生

態社區及社區照顧環境融入設計中。

3 美國公共住宅無障礙政策主要依據美國公平住宅法案，該法案重視人權，法令標準有彈性，重視房客權益。「公平住宅法案可及性準則」值得我國學習是要求公眾場所都必須讓障礙者方便進出，大門與走廊之寬度必須足以讓輪椅通過，並有容易使用之電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備。可作為未來我國社會住宅設置社區照顧環境參考。

（三）日本公營住宅社區照顧之無障礙環境法令分析

1. 日本之公營住宅分政府興辦之公營住宅、半官方 UR 都市再生機構之賃貸住宅、住宅公社之公社賃貸住宅。日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象，並不會有租期限制。

2. 日本公有高齡者住宅制度，主要有(1)由日本建設省及地方縣市政府實行之「Silver-Housing」制度。(2)東京都獨自推行之「Silver-Peer」制度。(3)各縣市住宅都市整備公團、都道府縣等住宅供給公社實施之「Senior-House」制度。

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，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」，值得我國學習是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。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。

（四）我國社會住宅之法令條文及無障礙設計基準修正建議

1. 本研究就我國「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，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。

2. 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、身心障礙者在能安全安心生活。該草案考量高齡者身體機能及失智狀況，將共用部分區分成總則、無障礙通路、無障礙樓梯、無障礙升降設備、無障礙廁所盥洗室、無障礙停車空間、里民活動中心、老人長期照顧機構、身心障礙福利機構，以及居家空間，分成強制設置與建議設置。

3. 由於超高齡社會將於民國 114 年來臨，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。

四、建議與對策

(一) 本研究成果未來納入「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 修正：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究透過訪談及參考國內外相關資料，擬定「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」修正條文，未來可納入參考。

(二) 建議二：未來社會住宅設置社區照顧環境，可參考本研究擬定「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），納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國外及國內相關資料，進行相關案例分析與調查，並擬定社會住宅社區照顧之無障礙環境條文，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），內容分成強制設置及建議設置內容，並考量高齡者身體機能及失智狀況。未來可納入「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，

(三)本研究針對美、日、我國社會住宅之無障礙法令分析，可納入「建築物設置無障礙設施設備勘檢人員培訓講習教材」：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

因應超高齡社會來臨，相關案例與成果未來可納入「建築物設置無障礙設施設備勘檢人員培訓講習教材」，提供給建築師、室內設計師與業界、民眾參考使用。

Abstract

Key words: Social Housing, Public Housing, Government-owned Housing, Seniors, People with Physical & Mental Disabilities, Community Care Environment, Accessible Design

1. Origins and Purposes

This project is the research subject of “Social Housing and A Safe Living Environment for Seniors” under “Planning for a Safe and Secured Living Environment for Seniors” and it compares the regulations for accessible design in community care environment for seniors and people with physical & mental disabilities in US public housing, Japanese government-owned housing and Taiwanese social housing.

The purpose of the research is as follows:

- A. To pinpoint the problems in community care environment for seniors and people with physical and mental disabilities for social housing in Taiwan.
- B. To analyze the differences in regulations for accessible design in US public housing, Japanese government-owned housing and Taiwanese social housing.
- C. To draft the guidelines of accessible design in community care environment for seniors and people with physical and mental disabilities in social housing to be used as the reference for local governments, architects and interior designers.

2. Methodology and Procedures

A. Methodology

1. Literature Analysis: Analyzing the development of social housing in Taiwan and abroad and collecting, summarizing and analyzing especially on how to combine community care and accessible design.
2. Case Study: Conducting analysis on cases of social housing in Taiwan,

public housing in the US and the government-owned housing in Japan.

3. Interviewing experts: holding seminars and conducting in-depth interviews with experts to find out their opinions about the regulations related to social housing in Taiwan, its implementation, characteristics as well as their advice for accessible design in the community care environment.

B. Research process

1. Step 1: Collecting relevant literature
2. Step 2: Analyzing the relevant regulations regarding accessible design in social housing in response to the community care environment for seniors and people with physical and mental disabilities for social housing in the US, Japan and Taiwan.
3. Step 3: Analyzing social housing cases and conducting field surveys.
4. Step 4: Seminars and in-depth interviews with experts.
5. Step 5: Proposing guidelines for accessible design in community care environment for seniors and people with physical and mental disabilities in social housing.

3. Important Findings

A. Analyzing the Regulations Regarding Accessible Design in Community Care Environment for Social Housing in Taiwan

1. Social housing in Taiwan is still in its early developing stage; the overall housing policy is the important outlines for social housing; the program for establishing social housing is its implantation guidelines; the Housing Act is the mother law of social housing and a chapter dedicated to it is already available; besides, the sub-law already sets out the requirements for facilities in social housing and contents for

social welfare services, yet there is no regulations for community care environment.

2. The social housing in Taiwan is divided into new establishments and housing for subletting; however, because our society is aging rapidly, the demands for long-term care manpower are increasing. By interviewing experts, we found that the “Long-Term Care Stations in Lanes and Alleys (C)” in the Long-Long Care Program 2.0 available in social housing are able to provide great care services in the short term. When planning for the space to provide social welfare services, advices should be sought from social and administrative units about necessary equipment.
3. The social housing in Taiwan includes new establishments and those renovated existing houses. In response to the community care for seniors and people with physical and mental disabilities, special attention should be paid to the improvement in the hardware and software for accessible design. The current available relevant regulations include The Accessible Housing Label, the Design Criteria for Accessible Housing and Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities. Yet, in the future, we should work on combing aids with accessible designs, putting the emphasis on the needs to make the living environment suitable for seniors with dementia, visual and hearing impairment.

B. Analyzing the Regulations for Accessible Environment for Community Care in Public Housing in US

1. The foundation for the US Housing Policy was laid by the 1934 National Housing Act and the Housing Act of 1937. The evolution of US Public Housing Policy is inseparable from “Housing Choice Voucher Program” and “Home and Hope IV Program”.

2. Department of Housing and Urban Development (HUD) is the competent authority in charge of public housing in the US. The Housing Aid Program in Chapter 8 of the United States Housing Act increases the provision for newly-built & renovated housing while introducing lots of affordable housing for private sectors. In case study, we found that eco-sustainable community and community care environment are incorporated in such housing.
3. The accessible design available in the US public housing is provided according to US Fair Housing Act. This act values human rights; thus, its regulations are highly flexible and the emphasis is on tenants' rights. "The accessibility principle in the Fair Housing Act "is worthy of being taken into consideration by our government. Its main purpose is to demand that all public places must have accessible routes for people with disabilities to get in and out easily, the main gate and corridors must be wide enough to allow wheelchairs to pass, being equipped with accessible light switches, power-driven emergency exits, temperature control devices and other controlling devices in the living environment. All could be used as the reference for preparing community care environment in social housing in Taiwan.

C. Analyzing the Regulations for Accessible Environment for Community Care in the Government-Owned Housing in Japan

1. The government-owned housing in Japan is divided into public housing established and run by the government, loaning housing run by quasi-government organization - Urban Renaissance Agency and public corporation housing run by housing corporations. The government-owned housing is rented to special underprivileged people without a specific time limit.
2. The government-owned housing system for seniors includes: (1)

“Silver-Housing” implemented by Ministry of Construction and city / county governments; (2)“Silver-Peer” available only in Tokyo; (3) “Senior –House” system implemented by public housing corporations under Housing and Urban Development Corporations in cities and counties and prefectures in Japan.

3. Japan is entering the so-called aging society and the government has formulated the “Design Standard of Safe Residences of Seniors ” as the basis for implementing relevant policies; as for constructing accessible environment in public housings, it is mainly done according to “Standards set by Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism - Item 9, Section 1, Article 34 of the Enforcement Rules for Design Standard of Safe Residences of Seniors:”. The descriptions regarding the shared and private parts are very detailed and complicated, worthy of being taken into consideration by our government. Via real-life case studying, we notice that universal design is incorporated in the public housing. In the future, the government may combine the government –owned housing and the overall policy for community care and use housing as the core concept to integrate the care and medical care services.

D. Advice on Guidelines for Accessible Design in Community Care Environment for Seniors and People with Physical and Mental Disabilities in Social Housing

1. Using domestic and foreign research projects, “Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities”, “ The Manuel for Design Specifications of Public Housings and Its Construction and Management” set out by the Construction and Planning Agency, and “ Reference book for the Application of Friendly Buildings: A Collection of Classical Friendly Buildings” by Architecture and Building Research Institute as the reference, the institute established the “ Guidelines for Accessible Designs in

Community Care Environment for Social Housing ” (draft) to ensure a safe living environment for the elderly and physically & mentally disabled persons.

2. The draft, taking the physical conditions and the dementia problems for seniors into consideration, divides the shared areas into the general provisions, and accessible routes, accessible stairs, accessible elevators, accessible toilets and bathrooms, accessible parking lot, the community center, long-term-care center for seniors and welfare organization for people with physical and mental disabilities are divided into mandatory equipment and recommended equipment.
3. Taiwan will be officially entering the so-called aging society in 2025. In the short-term, it is recommended that Construction and Planning Agency includes “Guidelines for Accessible Designs in Community Care Environment for social housing” (draft) in the “The Manuel for Design Specifications of Public Housings and Its Construction and Management” to be used as the reference for all local governments. For the long-term, it is recommended to include this research into the teaching materials for “Design Specifications of Accessible and Usable Buildings and Facilities”.

4. Suggestions and solutions

Suggestion 1: The findings of this research will be included in the amended “Manuel for Design Specifications of Public Housings , Its Construction and Management”: it is a recommendation that can be put into action right away.

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

The research, after referring to relevant domestic and foreign information, conducted relevant case study and surveys to come up with regulations for accessible environment for community care services in social housing. These

regulations may be included in “The Manuel for Design Specifications of Public Housings, Its Construction and Management” in the future.

Suggestion 2: In the future, if community care environment is installed in social housing, please refer to “Guidelines for Accessible Designs in Community Care Environment for social housing” (draft).established in this research: the middle-and long -term recommendation.

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

This research, after referring to relevant domestic and foreign information, conducted relevant case studies and surveys and came up with regulations regarding the accessible environment for community care in public housing to establish “Guidelines for Accessible Designs in Community Care Environment for social housing” (draft). In this draft, accessible designs are divided into facilities installed mandatorily or non-mandatorily and the physical and the dementia conditions of seniors are being taking into consideration. The guidelines could be used as a reference in the future.

Suggestion 3: The analysis on the social housings in the US, Japan and Taiwan in this research may be included in the “teaching materials for training inspectors for accessible facilities in buildings”: mid-long term suggestion

Organizer: Construction and Planning Department, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

In response to the coming of super-aging society, relevant case studies and research findings may be included in the “teaching materials for training inspectors for accessible facilities in buildings” and be used as a reference book by architects, interior designers, people working in the relevant industries and the general public.

第一章 緒論

第一節 研究緣起

高齡社會來臨，提供安全、安心的居住生活環境是重要的基礎。我國社會住宅政策剛起步，本研究希望借鏡先進國家之思維，透過對美、日兩國公共住宅及公營住宅相關法令及案例的研析，得到概念與實踐的啟發。整體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，以提供本部未來政策的參考。

一、我國已於民國 107 年（2018）3 月底邁入高齡社會，65 歲以上高齡者所占比率持續攀升，面臨人口高齡少子化趨勢極為嚴峻。截至民國 107 年 11 月底，65 歲以上人口已達 341 萬 5,815 人，占總人口 14.48%（內政部統計處，2018）；另民國 107 年第 1 季身心障礙人口已達 116 萬 3,740 人，占總人口 4.94%（衛生福利部統計處，2018）。而民國 114 年（2015）我國超高齡社會將到來（國家發展委員會，2014）。

從本部政策執行及行政革新觀點視之，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。

二、我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境推動仍有很大必須克服的部分。行政院於 108 年度施政方針已提出「全力推動社會住宅政策，保障青年及弱勢家戶基本居住權益。」（行政院，2018：3）也已核定「內政部整體住宅政策」、「社會住宅興辦計畫」、「社會住宅包租代管試辦計畫」，民國 109 年（2020）中期目標預定完成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，民國 113 年（2024），長期目標完成 20 萬戶¹。經濟及社會弱勢者能夠在國家中獲得相當居住之生活水準是一

¹在本部營建署「104 年住宅狀況抽樣調查結果報告」，發現約 6 成住戶贊成政府規劃興建「只租不售」之社會住宅，非自有者贊成比率高於自有者 10.78%，現居住宅為非自有且有意願承租社會住宅者，希望承租之年限以 6 年比率最高（內政部營建署委託，2017）。故越來越多民眾贊同興建「只租不售」之社會住宅，社會住

種基本人權，此於聯合國「經濟社會與文化權利國際公約」已明定²。另近年聯合國永續發展目標(Sustainable Development Goals, SDGs)提出要「確保健康及促進各年齡層的福祉」(科技部，2018)，故先進國家因應高齡社會及超高齡衝擊下高齡者之安全安心生活環境議題無不重視³，我國應提早因應此課題。

三、現行社會住宅與長照政策結合將是重要議題，因為社會住宅內的社區照顧環境思考的是區域性的照顧，當有完善無障礙設施設備及貼心關懷的通用設計，將能解決社會住宅環境的問題。我國在民國96年(2007)即推動「長期照顧十年計畫」(長照1.0)，在民國106年(2017)我國通過「長期照顧十年計畫2.0」，由於社會住宅所提供照顧之對象分為三類，包括：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. 階段性弱勢(如家暴婦女、災民、遊民等)。此外，社會住宅除了有新建的集合住宅外，

宅設施提供也越來越被重視。

²聯合國「經濟社會與文化權利國際公約」第11條第1款規定：「…各國承認人人有權為他自己和家庭獲得相當之生活水準，包括足夠食物、衣著和住房，並能不斷改進生活條件。各締約國將採取適當之步驟保證實現這一權利…」(聯合國大會，1966)。由於我國已發布「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」，此公約可透過提供社會住宅來解決因應。

³例如德國早在2014年的「新高科技戰略」，在「因應社會與生活之全球挑戰」的推動策略中，已有「加強健康生活與醫療環境」領域；芬蘭在2015年-2020年的科技計畫，在「促進福利與健康」之推動策略中，有「開發老年護理與健康照護」、「為身心障礙人士創造就業機會」領域；韓國的「第四期科技計畫(2018-2022)」，在「以科學技術實踐全民幸福生活」之推動策略中，有「推動安心與安全之社會」、「建構舒適與安穩之生活環境」、「實踐溫暖與包容之社會」領域；歐盟「Horizon Europe(2021-2027)」計畫中，在「全球挑戰與產業競爭力」推動策略，有「健康-完善健康與醫療照護系統」領域(科技部，2018)。故世界各國都極為注重高齡者、生活環境與醫療照顧體系結合之議題。根據科技部的資料可發現，我國未來科技發展策略藍圖在「策略與科技布局」上，也正積極思考「健康樂齡」議題(科技部，2018)，以趕上先進國家的腳步。

也有從既有國民住宅來進行改建⁴，如能對於「65歲以上之高齡者」及「身心障礙者」提供完善的無障礙環境建構，將能提供良好品質的空間。

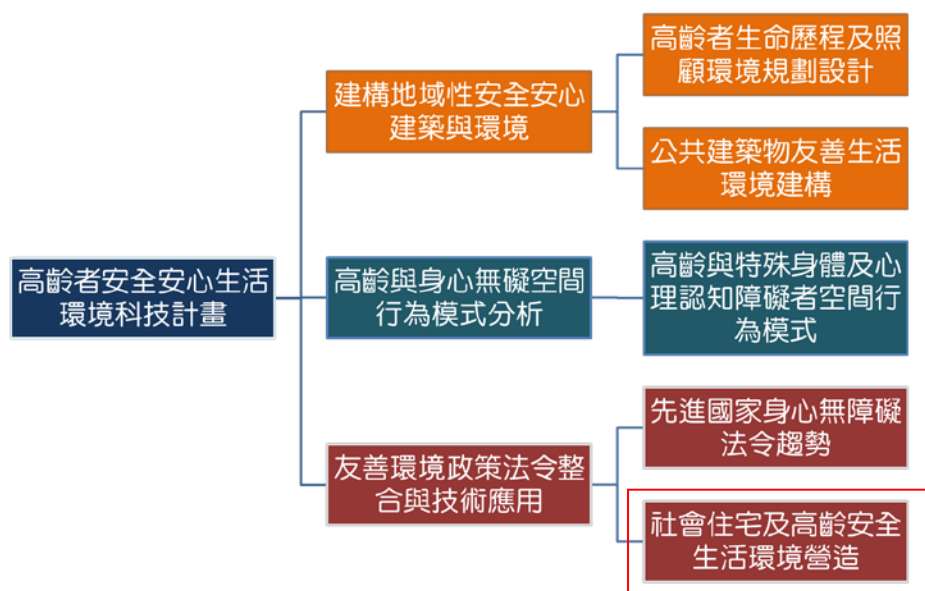


圖 1-1 本研究在高齡者安全安心生活環境科技計畫之位置
(資料來源：本研究繪製)

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（圖 1-1），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。

第二節 研究目的

本研究主要針對美國公共住宅、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進行比較研究。研究目的包括下列幾項：

一、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。

⁴ 例如高雄市鳳山區建國路二段的「鳳山共和社會宅」（建國新城），即為國民住宅改建之案例。

- 二、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。
- 三、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，提供地方政府、建築師及室內設計師參考。

第三節 研究限制

本年度主要討論美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅之立法精神、演變歷程，並將重點放在無障礙法令特色。另輔以其他國家案例及法令規定進行分析，以提出適合我國法令之修正建議。

第四節 研究方法

- 一、**文獻分析**：分析國內外社會住宅發展歷程，並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。
- 二、**案例研究**：針對我國社會住宅、美國公共住宅及日本公營住宅之案例及相關社區照顧設施設備進行分析。
- 三、**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、特色及對社區照顧環境無障礙設計進行建議。

第五節 文獻回顧與評析

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（Heijden, 2002）。另都市規劃思維也會對社會住宅設計特色產生影響⁵。以下就社會住宅政策推動歷程、社區照顧及無障礙法令研究成

⁵例如 20 世紀巴黎、布魯塞爾、柏林、法蘭克福等城市之社會住宅，是以當時最先進花園城市思維進行設計配置；美國因為族群問題之考量，採用補貼方式多於直接興建方式來提供公共住宅；英國在二次世界大戰後開始興建公共住宅，但西元 1979 年始大規模轉向，與推行私有化政策有關（謝雅婷，2017）；加拿大之社會住宅政策

果進行討論。

一、國外社會住宅發展歷程評析

(一)美國

美國公共住宅政策的起源與發展，在 1930 年代美國低收入住宅政策在理想主義的引導下發展，但於 1945 年之後逐漸失敗，主要是因為低收入住宅政策不再視為解決許多都市深層問題的萬靈丹，而是定位為社會福利政策的重要項目(花敬群、張金鶚，1997)。

西元 1934 年國家住宅法令及西元 1937 年美國住宅法案，美國住宅法第八節住宅援助方案(The Section 8 Housing Assistance Program)出現於 1970 年代中期(中華民國區域科學學會，2009：15-18)，至 1980 年代美國訂定「住宅選擇 券計畫」(Housing Choice Voucher Program)，1990 年代訂定「家與希望第六法案」(HOME and HOPE VI programs)後，美國逐漸以提供弱勢者租屋券來執行(Henriquez，2011：8-14)。特別是美國公共住宅政策由聯邦住宅委員會辦公室透過「以聯邦住宅法案第八節為基礎之租屋補助」進行住宅協助，政府補貼低收入家戶租屋，影響針對老人與身心障礙人士出租住宅計畫(Henriquez，2011：10)。可發現美國今日的公平住宅政策與我國社會住宅政策極為不同，但該國透過租屋補助的思惟模式與過去的執行內容，仍值得我國參考瞭解。

(二)法國

法國社會住宅政策以「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。法國政府並給予不同身分之人，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(羅惠珍，2015)。追溯法國社會住宅政策起源，發現於 1894 年就通過平價住宅(Habitation à bon marché，簡稱 HBM)，至 1930 年代開始興建社會住宅，1968 年該國住宅部提出「城市生活權」，至 2014 年頒布「住宅取得與都市更新法」(簡稱 2014-ALUR, la lois pour l' accès au

會提供無家可歸者居住(Brushett，2007)。

logement et un urbanisme rénové 2014.3.2)，規範房租級距與市民參與住宅（梁玲菁，2018：9）。可發現法國社會住宅脈絡與都市更新結合的痕跡。

（三）荷蘭

荷蘭的社會住宅政策是透過政策誘因及第三部門成立住宅法人之方式，由住宅法人專責機構興辦社會住宅。例如荷蘭住宅協會⁶透過與地方政府、承租戶及店家之合作，制定計畫活化社區，並改善生活機能，同時確保社會住宅健全運作。至於社會住宅的各區是採混居方式，結合照護服務⁷。荷蘭社會住宅協會並制定相關規範（簡稱BBSH），確保所有住宅品質優良，並確保企業（協會）財務連續性。同時住宅優先承租給政策上特別需要關注之族群，讓住戶參與該組織之政策和管理決策，協助提昇社區鄰里生活品質及協助特別需要照顧或監護之住戶。由此可看到荷蘭與美國及法國在社會住宅思惟的差異，尤其是讓住戶參與社會住宅的政策與管理決策（Jeroen van der Veer，2011）。

（四）德國

德國公共住房政策體系，主要由財政政策和金融政策構成。支持公共住房消費財政政策，表現在通過立法對各類租屋，特別是公益性住房和低價住房之租金加以限制，並對低收入家庭進行住房補貼，採用住房金形式，另購建自用住宅進行稅得稅減免。至於在金融政策，最重要為住房儲蓄業務（陸介雄等著，2006：12-13）。

德國於1950年就已頒布「住宅建設法」推動住宅合作社的建設，同時鼓勵社會團體及企業自籌資金建造職工住宅，政府在稅收上給予優待（陸介雄等著，2006：12）。

此外，德國住宅合作歷經二次大戰、東德及西德合併而變動，近

⁶荷蘭住宅協會之目標族群為「政策上特別需要關注之族群」，如老人、肢體障礙者、少數族群、無家可歸者等。

⁷荷蘭社會住宅以政府補助為主，租金經過每年調整，以評點制度公開透明方式申請。

10 年間，以發展城市之社區合作住宅，來改善社會之平價住宅、居住品質、長者照顧、環境永續等，備受國際重視與學習⁸（梁玲菁、蔡孟穎，2017）。今日德國柏林共居政策有助解決經濟與社會弱勢者孤獨感之問題（李宜芸，2016）。本研究認為德國的住宅合作社政策與法國及荷蘭是極為不同的方式，但其特點是通過立法強加政府對於住宅建設之干預，使低收入家庭有獲得住房之機會。

（五）日本

日本的公共住宅政策，是日本政府自 1950 年代晚期開始⁹，即以公共計畫方式，大量直接興建公營住宅、公社住宅、公團住宅，分別由中央、地方政府或住宅公團所經營。日本推動興建公營住宅，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，分別有不同租金計算方式，並設定最低居住水準，維持健康且具文化性之居住生活（李子瑋，2013：105）。

日本「公營住宅法」實施後，提供出租中低收入者公營住宅，當時獲致一定成效（何展旭，2012）。但 1980 年代的公營住宅提供獨居老人居住，但卻被批評不穩定之低收入單身階層無法進住。至西元 1996 年日本「支付能力級差租賃制度」施行後，低收入戶、老人、單親家

⁸德國住宅合作社與其他住房聯盟之區別，在於所有權結構及承諾堅持合作社原則。

該國住宅合作社是為其社員提供持續住房之法律組織，歸其社員所有，並受其控制。

⁹例如西元 1958 年前川國男設計之「晴海高層公寓」是日本住宅公團最初建造 10 層樓鋼筋混凝土結構之高層出租住宅，也是日本高層集合住宅起點，深受柯比意「最小限度住宅」及「馬賽公寓」理論之薰陶，該建築採用了 3 層樓 6 個住戶為單位結構，並初次採用升降機，以 3 層為單位跳躍式上下，中間樓層可以樓梯到達。每 3 層有一個寬 2 公尺通道，作為人們會面地方。每一戶玄關、餐廳、廚房一體化，和臥室分開呈田字形排列，並使用西式之便器、浴室、不鏽鋼水槽、電話等設備（日本建築知識編輯部編，2016：24-25）。另西元 1976 年藤本昌也設計之「水戶六番池圍地」，是 3 層樓鋼筋混凝土結構，共容納 90 戶住戶，以「街區營造之集體住宅」為主題（日本建築知識編輯部編，2016：68-69）。

庭可以優先入住，這樣的轉變，使「公營住宅」在運用上逐漸轉型為「社會住宅」(Toshio, 2011: 214)。而日本也有無家可居者自立援助行動，小型低租金公寓、公司員工宿舍及單房居住單元等，都可能成為無家可居者之居住選項。在西元 2002 年日本發布「無家可居者自立支援法」，西元 2007 年日本「居住安全網法案」規範中央政府必需注意低租金住宅之分配問題後，為了改進居住安全網之機能，公營住宅轉為公有之租賃住宅，同時也透過承租現有民間租賃住宅，以有效活用既有住宅資源 (Toshio, 2011: 217)。日本在超高齡社會後，透過獨立行政法人機構承接政府租賃住宅，經營非營利性住宅出租及相關設施維護與管理業務，並進行住宅內外部空間與設施更新改善，也對綜合住宅區進行重建與改建，增設社會福利設施(小見康夫等編著, 2009: 23-33)。本研究認為日本目前處理超高齡社會的居住問題，公營住宅及獨立行政法人機構承接政府租賃住宅管理業務制度，值得去深入瞭解。

二、我國社會住宅政策推動評析

(一)社會住宅推動不易之因素與轉化

社會住宅議題因臺灣高房價問題而備受關注，臺灣過去所提供出租國民住宅、平價住宅類似於社會住宅，然而過去社會住宅未能大規模推動，也比起其他國家發展較晚，似乎與路徑依賴之現象有關¹⁰(溫揚彥，2012)。李子瑋、李長晏(2013:30-38)認為在 2013 年社會住宅推動不利，是因國宅政策績效不佳、空屋餘屋存量過多、住宅資源錯誤配置、租金補貼齊頭思考、租賃市場尚未健全。認為未來社會住宅之執行，應

¹⁰仔細分析溫揚彥之論文，該研究是透過歷史制度主義觀點來進行探討，歸納出四點特徵：第一，早期制度是以自有住宅為初始發展，政府並非選擇社會住宅一途，影響後續制度之建構與發展；第二，在「住者有其屋」之意識形態下，難以脫離國民住宅出售模式；第三，突破「路徑依賴」有賴社會基層力量持續推動；第四，制度轉換成本高，增加政府提供社會住宅之難度。

注意鄰避情節、標籤效應、政策設計、住宅管理、公平正義、申請條件應具多元。

黃麗玲(2011)認為政府在社會住宅政策的處理上，要脫離既有「制度的路徑依賴」困境，而應學習社區營造政策，進行制度與思維的拓展，是一場艱鉅的挑戰。花敬群(2013)認為社會住宅的推動應著重在加速推動社會住宅資金融通的財務機制、公有土地提供方案、成立興辦與經營管理的住宅法人、推動租屋市場健全化的配套制度與專業機構。彭錦鵬主持(2015)則認為社會住宅推動不力在於缺乏有能力服務多元經濟與社會弱勢之社宅興辦組織、缺乏足夠財務誘因（如直接補貼、公有土地優惠出租等）及相關規範較嚴苛（如住戶不得申請租金補貼等）、公私協力之獲利平衡難以達到及欠缺充足之跨域、跨部門整合規劃及服務配套¹¹。

張金鶚(2016:101)指出社會住宅有居住安心、居住公平、居住保障、居住尊嚴四個內涵¹²。朱慶倫(2017)認為自民國 96 年(2007)起，住宅政策改以租金補貼為主，住宅政策目標由「住者有其屋」轉變為「住者適其屋」，進入高齡社會時，社會住宅將可進一步轉化成未來長照基地，讓住宅資源循環利用。高志正(2015)以臺中市社會住宅政策推動進行分析，認為社會住宅應視為是政府提供民眾一個安定居住之選項，若以長期來觀察，相信整體性規劃之社會住宅對於落實居住正義是有所助益。

(二)社會住宅興建與空間規劃

¹¹彭錦鵬之研究特別認為推動興建社會住宅並非政府要承攬所有興建與管理維護工作，可以用貸款及補貼來鼓勵第三團體及民間業者參與興建，並積極支持由非營利團體介入經營管理，這樣除有效降低政府財政負擔，並使社會住宅提供更多元福利照顧。

¹²張金鶚之研究認為社會住宅混居之主張正確，但租金制度設計要因身分不同，給予不同折扣補貼，數量不是政策目標，真正核心是應以弱勢家庭之需求去思考，包括如何讓他們得到更好照顧或設計真正符合弱勢需求、無障礙設計空間(張金鶚,2016:105-106)。

林貝珊(2017)指出應注意周邊區域的「居住環境密度」、「環境認同」、「生活機能」。林益谷(2017)建議藉由妥適資源規劃及公共討論，著重社會住宅之區位需求、環境品質、功能共享等面向，以提升能見度與價值形塑。洪明東(2015)及林萬億(2003)則認為政府（中央、地方、國營事業）可透過調整公有土地標售政策，優先釋出合宜用地供社會住宅興建之用，再配合都市計畫變更、市地重劃、都市更新、聯合開發要求回饋社會住宅。

在社會住宅之空間規劃建議上，社會住宅應考慮高齡、幼童、婦女及行動不便者使用之環境設備需求，建築下層裙樓與建築上層標準樓層，需藉由公共空間串聯社區空間與住宅單元。公共空間中配置充足公共設備，一方面可提供住宅單元住戶日常使用，另一方面公共空間與設備亦可開放給鄰近居民使用，納入都市計畫公共設施之公共服務體系（台灣物業管理學會，2018：42）。

三、國內外社區照顧概念評析

（一）國外社區照顧概念之演變

社區照顧之概念溯源於 19 世紀英國對貧窮法案之機構式收容之批評，黃源協(2000:13-18)指出官方第一次使用「社區照顧」一詞，出現於 1930 年英國督察局之年度報告(Annual Report of the Board of Control)，用來指涉居住在醫院外之照顧，之後「社區照顧」一詞意涵常因所處環境脈絡而異。

徐祖榮(2008：83)認為社區照顧源於 20 世紀 50 年代英國，最初是針對無依無靠高齡者及身障者實施住院式集中照顧，解決被照顧者之日常生活需要，但政府財政負擔越來越重後，並由於他們脫離長期生活之社區，精神上難以得到滿足，故英國逐漸改變住院式照顧，推行社區照顧。使被照顧者能像正常人一樣在自己熟悉之社區環境內生活，不再產生被拋棄感。此變化與發展，與西方福利國家在 20 世紀 70 年代普遍反思福利國家之社會福利政策基本一致，隨著福利國家政府對福利給付系

統與服務系統龐大開支不堪重負，以及右派意識形態觀點對福利國家之批判，越來越多私人、以營利為目的之組織參與這個行業。而政府節約資源最好方式就是正規與非正規之服務結合，市場與非市場運作之結合，所以產生了「混和福利經濟」(mixed economy of welfare)。1980 年代後，英國社區照顧政策日益完善，其基本精神是經濟效益與管理，主張福利產品之供應可以來自國家、家庭、商營部門和志願機構。

黃源協(2000:180)更指出福利國家之危機、新右派思潮之崛起、新管理主義之出現，到福利多元主義之興起、社區照顧之倡導、照顧管理實施與社會工作才能之強調，這些發展是一脈相承，並建立在整體政治與經濟之發展脈絡，及對傳統科層—專業管理或公共行政之反省。Hill(1996:7)認為在強調「福利混合經濟」和「福利多元主義」之趨勢下，政府、志願部門、市場、非正式部門不能被視為單純替代者，而是彼此之間有互動或合作，彼此間有所期待，也可能相互制衡。社區照顧問題出現是由於有些問題被認為是個人或家庭所關心之範疇，轉變為廣泛社會所關心之議題。

(二)國內社區照顧概念之發展

「社區照顧」(community care)首次被國內實務界使用，周月清(2000:3)指出是於民國 83 年(1994)「社區照顧實驗小組」實驗方案中，用來作為老人及障礙者之福利服務方法，且與「個案管理」(case management)並用¹³。曾中明(2006)認為台灣自民國 82 年(1993)起已達世界衛生組織所定義之高齡化社會，隨著人口持續老化與長期照顧人口增加及社會變遷，政府應投入解決長期照顧問題迫切性並及早規劃因應並審慎以對。王順民(2012)認為活化社區並且帶動起社區民眾廣泛

¹³周月清並提到我國社區照顧政策是在 1993 年學習自香港，而香港之社區照顧來自英國，是在 1970 年代發展。1970 年代英國社會福利政策與意識形態是走向新右派(new-right)、混合經濟(mix-economic)、殘餘(residual)、資產調查(means-tested)模型，當時在英國保守黨之執政下，社區照顧成了多元福利(plural welfare)及節省政府福利支出之替代性政策(周月清，2000：3-4)。

參與社區事務，這將成為「社區照顧－照顧社區」首要人文工程；連帶地，更是要讓「社區－社群」、「社區照顧－照顧社區」成為一項兼具互為主體性的行動綱領。

(三)社區照顧概念與高齡住宅計畫的結合

曾思瑜(2011)建議高齡者住宅之建設計畫，應包括設置區位與規模、設施意象、公共設施計畫。住宅設計考量要項須包括保健及醫療照護設施、餐廳、小型廚房、文康休閒、交誼廳、走道空間、樓梯、電梯、空間標示及色彩計畫。高齡者住宅之住戶空間計畫，須考量住戶面積、寢室、廚房、調理設備、浴室、廁所衛生設備等。

近來，曾思瑜等編著(2017)從老化相關理念與社區照顧模式理論、我國長期照顧機構之設置標準、安全規範及無障礙設施等，研究如何結合機構各項活動安排與理念落實之操作策略，以及國內及日本案例在具指標性之日間據點、團體家屋、小規模多機能設施等之設計、改造、規劃、管理及成果效益逐一剖析，提供作為日後高齡者社區照顧環境規劃發展之參考借鏡。

四、國內外建築物無障礙法令研究評析

由於我國社會住宅有新建公寓大廈，也有從既有國民住宅進行改建，故相關無障礙的法令涉及新建的無障礙設施設置及既有大樓無障礙設施的改善。

(一)美國

1. 西元 1973 年：美國住宅及都市發展部 (Department of Housing and Urban Development，簡稱 HUD) 發布「建築最低基準」，規定高齡者住宅的一成需設計為無障礙設計的住戶(曾思瑜，2003)。

2. 西元 1974 年：修訂「住宅社區開發法」(曾思瑜，2003)。

3. 西元 1988 年：修訂「美國公平住宅補充法案」(The Fair Housing Amendments Act，FHAA 法案)，該法案技術標準為「公平住宅可及性指

引」(The Fair Housing Accessible Guidelines, 簡稱 FHAG), 禁止身心障礙者差別待遇, 擴大了身心障礙者的公民權(張志源, 2016)。

4. 西元 1996 年: 美國製作「公平住宅法案」無障礙設計手冊, 針對住宅內部無障礙環境設置進行詳盡的解說(U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing, 1998)。

5. 西元 2001 年: 美國出版「公平住宅無障礙基本指南」(A Basic Guide to Fair Housing Accessibility)(2001), 說明公平住宅法案與設計指引的關係, 以及檢核表使用方式, 內容極為詳盡。

「美國身心障礙者法案」與「美國公平住宅法案」皆屬強制性。而「美國公平住宅法案」規定, 住宅之設計及興建, 需依規定使身心障礙者可通行無阻, 該法案技術標準為公平住宅無障礙指引, 建築上的適用範圍包括公寓、宿舍及其他用於出租或出售的四個或四個以上的住房單元的建築工程, 為美國重要的住宅無障礙法案(張志源, 2017)。臺灣正面臨高齡化及建築物無障礙設置法令修正問題, 應借鏡美國之無障礙制度予以強化(張志源, 2016)。

(二)日本

日本由於超高齡社會來臨, 在「促進高齡者、身障者等順暢移動之法律」及相關設計規範規定, 主要訂定精神是要考量供不特定多數者、高齡者、身障者利用之需求(張志源, 2016)。

根據曾思瑜(2003)的研究, 整理日本住宅無障礙的法令演變如下:

1. 西元 1967 年: 修正「公營住宅法」, 主要規定身體殘障者家庭用住宅。

2. 西元 1970 年: 施行「殘障者對策基本法」, 此為對殘障者住宅之確保及公共交通設施之整備。

3. 西元 1986 年: 日本制定長壽社會大綱、地域高齡者住宅計劃,

開始銀髮住宅事業。

4. 西元 1987 年：日本建設省有提昇長壽社會居住環境技術之開發大型研究案（1987~1991）。

4. 西元 1988 年：制定「福祉社區營造模範地區設備指針」。

5. 西元 1989 年：日本厚生省作成「考慮高齡者的住宅增改建及福祉輔助器具諮詢手冊」。

6. 西元 1990 年：日本建設省發表「對應長壽社會公共住宅設計指針」。

7. 西元 1991 年：東京都開始推行都營住宅的無障礙化，建設省實施「福祉社區營造示範事業」。

8. 西元 1992 年：日本建設省總合技術開發案「長壽社會中提昇居住環境之技術開發」，全面修正身心障礙者基本法；大阪府制定「福祉社區營造條例」。

9. 西元 1995 年：制定高齡者對策基本法，日本建設省發佈「對應長壽社會住宅設計指針」。

10. 西元 1999 年：制定確保住宅品質之相關法律。

11. 西元 2001 年：日本為因應高齡社會的急速發展，於 4 月公布「確保高齡者居住安定法」，並於同年 10 月全面施行。

日本公營住宅的無障礙法令，主要為「確保高齡者居住安定法」設計基準(張志源，2017)。

(三)我國

我國現行的社會住宅以「住宅法」為母法，並透過「住宅性能評估實施辦法」規定，授權訂定「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」。

現行社會住宅共用部分設置無障礙之強制內容，主要規定於「建築物無障礙設施設計規範」，而「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」透過

「無障礙住宅設計基準」，逐步獎勵誘導社會住宅環境全面通用化。

小結：

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。

但是各國國家發展狀況各自不同。美國採租屋補助，法國與都市更新結合，荷蘭讓住戶參與管理決策，德國通過立法強加政府對於住宅建設之干預，使低收入家庭有獲得住房之機會，日本以公營住宅模式結合軟體支援措施。「社會住宅」今日為先進資本主義發達國家住宅政策重要一環，強調以「社會平等」思維解決住屋問題，具有全球治理之特質與趨勢。

從文獻分析中可發現先進國家社會住宅共通點是避免社會住宅標籤化，會讓社會住宅以適度分散、混居模式，並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。在社會住宅入住設計上，因應不同弱勢對象之居住需求、特性，設定不同條件與管理方式（如租金、租期等），使其能分別滿足短中長期與臨時性等多樣弱勢居住真實需求。至於我國社會住宅是強調「只租不售」，以照顧難於市場上覓得居所之弱勢者，並以低於市場租金及多元住宅型態，搭配社會福利措施之介入。

我國隨著人口老化與長期照顧人口增加，解決長期照顧問題應及早規劃因應，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環境研究是重要議題。

第七節 名詞定義

一、社會住宅

「社會住宅」(Social Housing)有不同名詞，在歐洲稱「社會出租住宅」(Social Rented Housing)(或簡稱“Social Housing”)(King，

2006)，類似日本的「公營住宅」、「公團住宅」、「公庫住宅」，德國的「住宅合作社」、美國的「公共住宅」(Public Housing)。

依照「住宅法」第3條第2款規定：「社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施。」(內政部營建署，2018)

社會住宅之「經濟或社會弱勢者身分」，指下列規定之一者：1. 低收入戶或中低收入戶。2. 特殊境遇家庭。3. 育有未成年子女3人以上。4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。5. 65歲以上之老人。6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。7. 身心障礙者。8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。9. 原住民。10. 災民。11. 遊民。12. 其他經主管機關認定者。

二、高齡者、身心障礙者之區別

高齡者係指「老人福利法」規定「高齡者」係指年滿65歲以上之人(衛生福利部，2018a)。

身心障礙者於「身心障礙者權益保障法」第5條規定，係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(衛生福利部，2015)。

我國「建築物無障礙設施設計規範」有「行動不便者」之名詞，定義為個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦及骨折病患等，為「暫時性行動不便者」(內政部，2014)。

三、社區照顧

「社區照顧」指由正式資源與親戚、朋友、鄰居、志工等非正式資源，來提供服務給高齡者、智力障礙、肢體障礙、感官障礙等人，讓他們能在家中及社區中自主生活且擁有獨立能力(蘇景輝，2003)。

社會住宅提供照顧對象為社經弱勢、身心弱勢、階段性弱勢。「住宅法」第 33 條規定，為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅應保留一定空間供作身心障礙服務之用。

第八節 研究步驟及流程

一、研究步驟

步驟 1: 文獻蒐集。

步驟 2: 美國、日本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相關無障礙條文分析。

步驟 3: 國內外社會住宅案例分析與現地調查。

步驟 4: 專家座談與深度訪談。

步驟 5: 修正社會住宅相關法規，並提出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建議。

二、研究流程（圖 1-2）

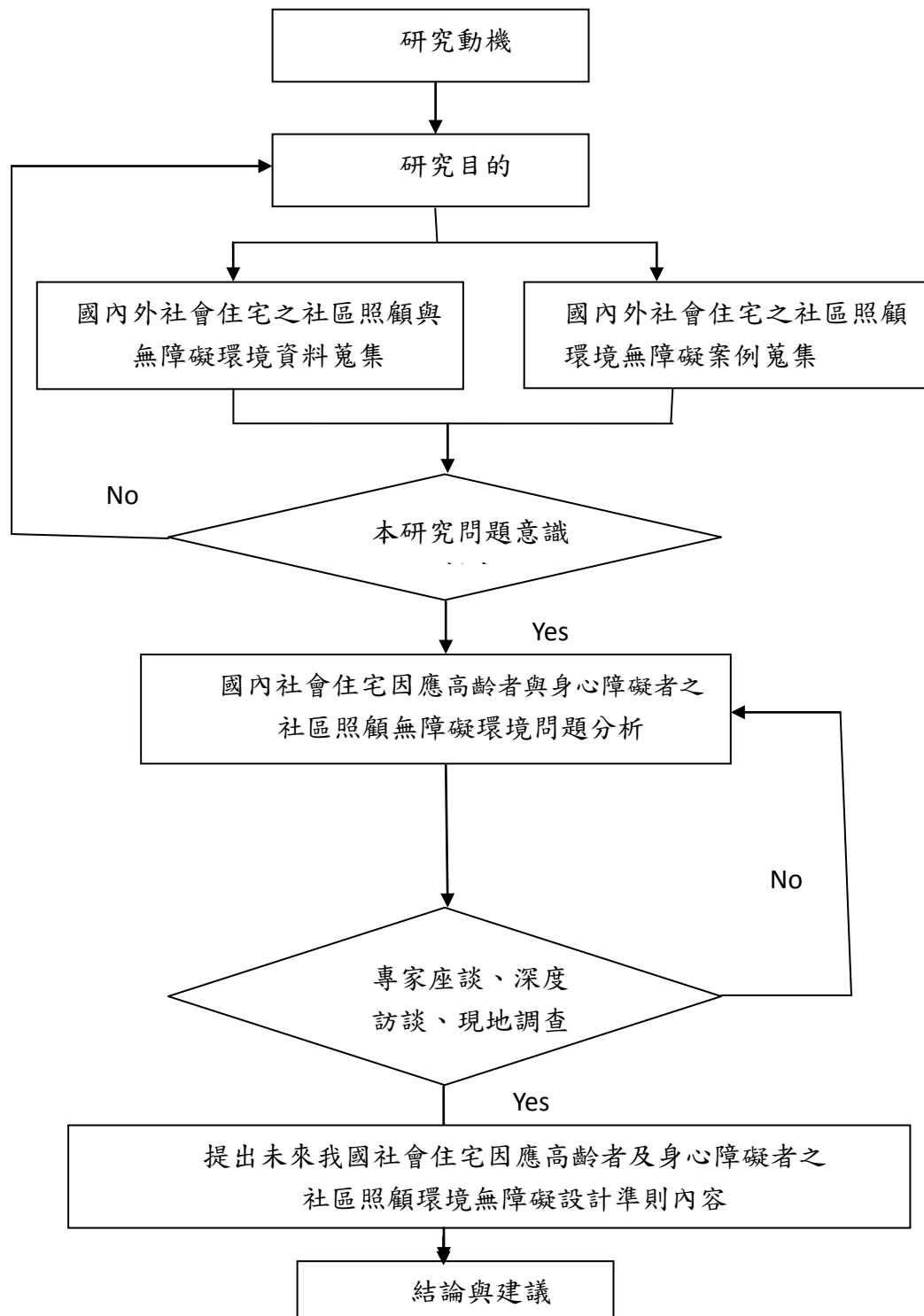


圖 1-2 研究步驟流程圖
(資料來源：本研究繪製。)

三、研究流程與項目

本研究包括相關資料蒐集、專家訪談意見及成果彙整，整理如表 1-1。

表 1-1 本研究之進度說明

月次 工作項目	第 1 個 月	第 2 個 月	第 3 個 月	第 4 個 月	第 5 個 月	第 6 個 月	第 7 個 月	第 8 個 月	第 9 個 月	第 10 個 月	第 11 個 月	第 12 個 月
社會住宅之社區 照顧環境及無障 礙設計資料收 集、翻譯與分析	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
國內外社會住宅 相關法令分析		●	●	●	●	●	●	●				
社會住宅案例 調查及分析				●	●	●	●	●				
專家訪談意見 彙整				●	●			●	●	●		
提出成果 建議內容								●	●	●	●	
成果報告										●	●	●
預定進度 (累積數)	3.0%	9.0%	9.9%	15.6%	15.6%	6.3%	6.3%	10%	8.7%	9.4%	3.1%	3.1%
	3.0%	12.0%	21.9%	37.5%	53.1%	59.4%	65.7%	75.7%	84.4%	93.8%	96.9%	100%

(資料來源：本研究整理)

第二章 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

第一節 我國社會住宅政策制定及執行

一、政策制定

行政院於民國 104 年（2015）核定「整體住宅政策」內容，該政策為我國社會住宅建置重要綱領。該政策目標，主要明定保障國民基本人權之精神，在多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡等國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境之目標（內政部營建署，2015）。分析該政策，主要強調保障居住權利，要增加無障礙人性化住宅之供給，以創造適合老人、永久性與暫時性身心障礙者等無礙生活居住環境，減少社會歧視及排擠。在結合社會福利資源，協助弱勢家庭租屋上，強調透過興建社會住宅、提供租金補貼等措施，擴大弱勢家庭租屋供給或選擇。另建議加強運用社區營造與民眾溝通，優先利用閒置空間，新建或改建轉型為社會住宅，結合都市計畫變更等設置公益設施，回饋捐贈一定比例之房地產作為社會住宅。

行政院民國 106 年（2017）3 月 6 日核定之「社會住宅興辦計畫」，該計畫自民國 106 年（2017）至民國 113 年（2024）止，第一階段目標預定於民國 109 年（2020）達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於民國 113 年（2024）達成政府直接興建 12 萬戶（含容積獎勵補充）及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶，執行期間所需經費將由住宅基金支應。分析該計畫主要執行策略，包含：1. 協助地方政府取得土地。2. 成立社會住宅融資服務平臺。3. 推動包租代管。4. 補助地方政府興辦社會住宅先期規劃費、融資利息及非自償性經費。5. 以都市計畫方式多元取得社會住宅資源。6. 成立專

責機構、建立中央與地方政府合作關係。7.行銷宣導社會住宅。8.建置社會福利輸送機制及研訂社會住宅興建管理作業參考原則(內政部營建署，2018)。

二、執行

「住宅法」於民國 100 年(2011)12 月 30 日公布，立法意旨「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境」(內政部營建署，2018)，全文計分 8 章，共 65 條。

「住宅法」為推動社會住宅之母法，第 3 條第 2 款規定社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施。並規定主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者。

另在第 5 條規定直轄市、縣(市)主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。在 35 條規定，主管機關興辦之社會住宅得自行或委託經營管理。而社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限¹。

社會住宅應提供至少 30%以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。並於第 18 條規定主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

執行方式分新建與包租代管兩種。「新建」指政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低之家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之住宅；「包租代管」是以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式，提供

¹另第 25 條也規定社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。

給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助²。

(一)包租代管模式

營建署表示採包租代管方式辦理，主要有下列幾個原因：1. 保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾之居住權利。2. 增加住宅供給面資源，讓租屋成為購屋以外民眾居住選擇方式之一。3. 發揮租屋與購屋市場相互調控之市場均衡機制。4. 除可活化及利用現有空屋外，並可減輕地方政府直接興建社會住宅財政負擔，使政府提供之住宅資源能循環利用（內政部營建署，2018a）。

現行社會住宅包租代管業者名單，包括基金會、租屋經理公司、房屋仲介公司、不動產公司、管理顧問公司、資產管理公司。對房東而言，主要有稅賦減免（房屋稅、地價稅、綜合所得稅）、修繕補助等，也增加居家安全保險費用補助；對房客而言，政府補助租金差額及公證費；對業者而言，可申請服務費用免營業稅。（表 2-1）。至於在空置期時，代管比包租佳，而糾紛處理及風險成本上業者可部分承擔（表 2-2）。

分析崔媽媽基金會及蝸牛社會企業有限公司之包租代管資料，可發現該團體主要協助臺北市社會住宅包（代）租代管計畫（包租 3 年或協助代租媒合），在出租期間協助租屋管理工作（包括包租 3 年另加保居家安全險、代租契約公證）。出租期間房屋修繕，每年補助最多 1 萬元，所得稅免稅額每月 1 萬元，且必要損耗減除率增加為 60%，房屋稅比照自用住宅稅率 1.2%，地價稅比照自用住宅稅率 2%（財團法人崔媽媽基金會，2018）。

²有關社會住宅之「承租者」資格，於「內政部興辦社會住宅出租辦法」有明確規定。

表 2-1 我國社會住宅包租代管益處分析

對象	益處	備註
房東	享有房屋稅、地價稅、綜合所得稅等相關賦稅優惠。每個月可輕鬆穩定收租。	應為住宅所有權人(可以為自然人或私法人)。出租住宅須為合法建物。若中途將該住宅售出，依據民法第 425 條及租約規範辦理。
房客	政府補助租金差額及公證費。	身分不限定於弱勢族群，一般人也可以提出申請(但一定所得以上房客不符合申請資格)。
業者	申請服務費用免營業稅。	立案之社會團體或財團法人，其章程需明定辦理社會福利或住宅相關業務。主要包括不動產租售業、不動產經紀業或其他相關服務業。

(資料來源：內政部，2018a。本研究整理。)

表 2-2 我國社會住宅包租代管方案

類型	方式	房客資格	空置期	糾紛處理	風險評估
包租	政府獎勵及補助租屋服務事業承租住宅，業者與房東簽訂 3 年包租約後，於包租約期間內業者每月支付房租給該房東，再由業者以二房東角色，將住宅轉租給給一定所得以下或弱勢者，並管理該住宅。	一般戶、弱勢戶	有	業者面對房東、房客。部分適用消保法。	業者責任重。風險成本由業者負擔。
代管	業者協助房東出租住宅給一定所得以下或弱勢者，由房東與房客簽訂租約，業者負責管理該出租之住宅。	一般戶、弱勢戶	無	業者協助房東、房客。風險成本房東負擔。	業者較無責任。部分適用消保法。

(資料來源：內政部，2018a。本研究整理。)

另於民國 107 年(2018)6 月實際訪談崔媽媽基金會執行長，表示現行社會住宅包租代管試辦計畫提供社會福利協助措施，主要由業者進行房客定期關懷訪視，若房客有緊急危難時，會由業者會通報地方社政單位評估，並視情形結合資源提供相關協助。另代管方案之房客因緊急事由，致生活陷於困境，經直轄市主管機關會同社政主管機關評估認定無力支付租金者，且簽訂還款計畫後，得由政府代為墊付租金（最多不得超過 3 個月，並以 1 次為限），故業者之協助，可減輕地方政府管理之負擔³。（訪談內容可詳附件二）

（二）興辦社會住宅模式

主管機關及民間興辦社會住宅之方式有多樣性，除新建外，可利用公有建築物及其基地興辦，或辦理土地變更及容積獎勵之捐贈等方式，民間則可透過增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物等方式來興辦⁴（整理如表 2-3）。

主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理⁵。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「住宅法」第 4 條所定經濟或社會弱勢者為限⁶。

³另「住宅法」對於加入包租代管試辦計畫之房客，其基本申請資格如下：1. 符合住宅法第 4 條規定之經濟或社會弱勢條件。2. 提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。3. 符合住宅法第 25 條第 1 項規定，社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下家庭或個人為限。

⁴另「住宅法施行細則」第 5 條規定，主管機關依「住宅法」第 19 條第 1 項規定興辦社會住宅時，應擬訂興辦事業計畫（內政部營建署，2017b）。

⁵另依「住宅法施行細則」第 5 條規定，興辦事業計畫，應包括下列事項：一、社會住宅供需分析。二、興辦方式及具體措施。三、租賃方式。四、營運管理計畫。五、財務計畫。六、執行期程。

⁶另「住宅法施行細則」第 6 條規定，非營利私法人依住宅法第 35 條第 2 項規定租用公有社會住宅，其租用規模由主管機關視實際需求決定之。公有社會住宅出租予非營利私法人採公開申請方式，超過一家申請者，得由主管機關以評選方式辦理。

「住宅法」第 20 條規定主管機關新建社會住宅之方式⁷，包括：

1. 直接興建。
2. 合建分屋。
3. 以公有土地設定地上權予民間合作興建。
4. 以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
5. 其他經中央主管機關認定者。

表 2-3 我國主管機關與民間興辦社會住宅方式比較

主管機關	民間
1. 新建。	1. 新建。
2. 利用公有建築物及其基地興辦。	2. 增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
3. 接受捐贈。	3. 購買建築物。
4. 購買建築物。	4. 承租民間住宅並轉租及代為管理。
5. 承租民間住宅並轉租及代為管理。	5. 其他經中央主管機關認定之方式。以「住宅法」第 19 條第 1 項第 5 款或第 6 款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。
6. 獎勵、輔導或補助住宅法第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。	
7. 辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。	
8. 其他經中央主管機關認定之方式。	

（資料來源：內政部營建署，2018。整理自住宅法第 19 條規定。）

「住宅法」第 23 條規定主管機關得獎勵租屋服務事業辦理⁸。

住宅所有權人得將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、

⁷另「住宅法」第 21 條規定主管機關辦理社會住宅，如需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。第 22 條規定社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。興建社會住宅所需土地部分，直轄市、縣（市）政府得運用縣市所有土地。如有不足，可無償撥用國有非公用土地，且租金及其他收益無需解繳國庫。如屬特種基金之國有非公用土地，得辦理長期租用，以降低縣市政府取得社會住宅土地成本。

⁸主要是為促進以住宅法第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅。

身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得減徵租金所得稅。

民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，「住宅法」第 28 條規定其建築基地應符合下列規定之一：一、在實施都市計畫地區達 500 平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達 600 平方公尺以上。二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達 500 平方公尺以上。三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達 1,000 平方公尺以上⁹。

而在「政府興辦社會住宅作業參考手冊」中，要求社會住宅以取得綠建築、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(內政部營建署，2018c)。而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及全額補助包租代管推動費用等協助方式。

三、臺北市社會住宅與社區照顧

在民國 107 年(2018)的「臺北市社會住宅展」(圖 2-1)，可發現台北市現行公共住宅，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。並由公辦都市更新，以公共住宅帶動地區再生(台北市都市發展局，2018)。

現場可看到台北市有公共住宅智慧社區實驗場域計畫，目前規劃 13 處公宅(共 7,141 戶)，總營建費用預估 449 億元，包括興隆公共住宅二期 A、E 基地(519 戶)及興隆公共住宅三期 F、H、I 基地(857 戶)。強調環境監控、安全防災、智慧整合管理平台、停車場管理、智能宅管、資通訊系統、健康照護、影像監視系統。其中健康照護包括設置健康照護站(Health care station)及行動健康照護 App(Mobile health care App)，環境監控有智慧農園(smart farming)，

⁹其他包括第 27 條、第 29 條、第 30 條、第 31 條、第 32 條、第 57 條重要規定，詳附錄住宅法之規定。

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

智慧整合管理平台有物業管理系統及物業服務 App，智能宅管有物業
服務(Property management service)，都與社區照顧有密切關係。



社會住宅模型(台北市廣慈博愛院基地公共住宅)



展場現況



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)

第二節 我國長期照顧政策與社會住宅設置相關 法令分析

我國整體人口結構快速趨向高齡化，使得長期照顧需求人數同步增加，民國 96 年(2007)行政院即核定「長照十年計畫」(簡稱長照 1.0)，積極推動長照業務¹⁰。隨著人口老化及照顧服務需求多元化，為因應失能、失智人口增加所衍生之長照需求，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，建立以社區為基礎之長照服務體系，行政院於民國 105 年(2016)12 月核定「長照十年計畫 2.0」(簡稱長照 2.0)，並自民國 106 年(2017)1 月起實施，以回應高齡化社會之長照問題¹¹。

一、我國長期照顧 2.0 政策特色

¹⁰長照十年計畫之前，政府已於民國 94 年(2005)訂定「建立社區照顧關懷據點實施計畫」，當時配合台灣健康社區六星計畫之推動，以社區營造及社區自主參與為基本精神，鼓勵民間團體設置社區照顧關懷據點，提供在地初級預防照護服務，再依需要連結各級政府所推動社區照顧、機構照顧及居家服務等各項照顧措施，以建置失能老人連續性之長期照顧服務(內政部，2005)。

¹¹有關我國社區照顧政策發展歷程，可詳見衛生福利部(2017a)之長照十年計畫網頁資料。特別須注意的是民國 69 年(1980)我國公布實施「老人福利法」、「老人福利法施行細則」、「殘障福利法」；民國 82 年(1993)居家老人服務制度化，推動「國民健保計畫」公布「護理機構分類設置標準」等相關法令，使「居家護理」、「護理之家」及「日間照護」等提供長期照護服務之護理機構有所依據；民國 84 年(1995)開辦全民健保，規劃「社會福利社區化」推動政策，全民健保給付居家照護〈技術性護理服務〉；民國 94 年(2005)推動「社區照顧關懷據點」、核定「建立社區照顧關懷據點實施計畫」，加強老人安養服務方案，失能老人及身心障礙者補助使用居家服務計畫，居家服務提供單位營造管理規範；民國 96 年(2007)推動我國長期照顧十年計畫，修訂「老人福利法」、「老人福利法施行細則」，福利服務區分為居家式服務、社區式服務及機構式服務；民國 104 年(2015)立法院三讀通過「長期照顧服務法」，行政院通過「長期照顧保險法草案」；民國 105 年(2016)試辦與推動「長照 2.0」。

「長期照顧服務法」於民國 106 年(2017)6 月 3 日施行，共七章 66 條，內容涵蓋長照服務內容、長照財源、人員及機構管理、受照護者權益保障、服務發展獎勵措施等五大要素(衛生福利部，2017a)。分析長照 2.0 之政策，主要希望前端銜接預防保健、活力老化、減緩失能，促進長者健康福祉，提升老人生活品質；後端提供多目標社區式支持服務，轉銜在宅臨終安寧照顧，減輕家屬照顧壓力，減少長照負擔，建構以社區為基礎之健康照護團隊體系，並將服務延伸銜接至出院準備服務、居家醫療等服。

為了實現在地老化，照顧管理機制上，經過分析主要有幾項措施：1. 為統整建立地方政府長期照顧管理制度，整合社政、衛政資源，設立長期照顧管理中心，提供民眾申請長照服務、到宅評估、核定長照服務額度、擬訂照顧計畫、個案需求複評等服務。2. 失智症照護服務上，以疑似失智或失智症個案為中心，提供個案管理服務。3. 引導及協助家庭照顧者，提供相關資訊及轉介等支持服務。4. 連結醫療資源，提供個案醫療照護相關服務，及傳播失智健康識能，建構失智安全社區環境。(衛生福利部，2015b)

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。長照 2.0 中特別強調建立以社區為基礎之長照服務體系，並規劃推動試辦社區整體照顧模式，於各鄉鎮設立「社區整合型服務中心(A)」-「複合型服務中心(B)」-「巷弄長照站(C)」之社區整體照顧模式。該社區整體照顧模式以照顧管理制度為基礎，服務對象¹²皆須經長期照顧管理中心評估¹³。

¹²分析服務對象，主要包括 65 歲以上失能老人、失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、0 歲以上失智症者、僅 IADL 需協助之獨居老人、僅 IADL 失能之衰弱老人。

¹³分析運作模式除巷弄長照站(C 級)是新型服務據點外，社區整合型服務中心(A 級)與複合型服務中心(B 級)皆是現行已依相關法規提供長照服務之單位。其中 A 級-社區整合型服務中心(長照旗艦店)，主要建立在地化服務輸送體系，整合與銜接 B 級與 C 級資源。B 級-複合型服務中心(長照專賣店)主要提升社區服務量能。增加民眾獲得多元服務。C 級巷弄長照站(長照柑仔店)，提供具近便性照顧服務及喘息服

二、台北市中正國宅結合銀髮族服務及長照 2.0

透過對台北市中正國宅現地調查發現，目前許多老舊國宅或社會住宅已逐漸與長照 2.0 系統結合起來，例如台北市中正出租國宅成為長照 2.0 之 C 據點，政府給予社區照顧人力補助，以提供完善照顧措施。



中正國宅外觀



中正國宅入口及居民公共活動空間



中正國宅一樓廊道空間



中正國宅銀髮族服務中心辦公室

圖 2-2 台北市中正國宅之銀髮族服務中心

(本研究自行拍攝)

以台北市中正國宅銀髮族服務中心為例，此服務中心設置於台北市萬華區青年國宅社區，由財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會¹⁴於 107 年 1 月 1 日承接台北市政府案子，成立「中正國宅銀髮

務。可詳見衛生福利部(2017a)之長照十年計畫網頁資料。

¹⁴ 透過訪談與蒐整之資料，分析財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會服務對象，主要是做老人照顧服務、兒童服務、青少年服務及身心障礙者服務。

族服務中心」，並設立「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(60 歲以上，不限中正國宅居民)(財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會之簡介，2018)。

「中正國宅銀髮族服務中心」服務內容包括：1. 個案管理、資源轉介服務。2. 老人福利諮詢服務。3. 文康休閒、長者團體及社區活動。4. 老人健康促進及諮詢相關服務。

至於「台北市社區照顧關懷據點 5.0」及「長照 2.0 巷弄長照站」服務內容，包括：1. 社區據點服務，包含文康活動、共餐服務、關懷問安。2. 長者臨托及照顧者喘息服務。3. 預防及延緩失智課程。4. 提供健康促進及諮詢、照顧輔療等活動。(圖 2-2)

三、長期照顧機構及老人福利機構設立標準分析

長期照顧機構分為長期照護型、養護型、失智照顧型¹⁵，老人福利機構分為安養機構、其他老人福利機構¹⁶。

在「老人福利機構設立標準」第 4 條規定長期照顧機構及安養機構在寢室、衛浴設備、照顧區等應有符合相關設施規定。第 5 條規定老人福利機構設日間照顧設施者，應設有多功能活動室、餐廳、廚房、盥洗衛生設備及午休設施。日間照顧設施之樓地板面積，平均每人應有 10 平方公尺以上；設有寢室者，其寢室之樓地板面積，平均每人應有 5 平方公尺以上。另在第 9 條規定長期照護型機構樓地板面積，按收容老人人數計算，平均每人應有 16.5 平方公尺以上。

¹⁵長期照護型以罹患長期慢性病，且需要醫護服務之老人為照顧對象；養護型以生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人為照顧對象；失智照顧型以神經科、精神科等專科醫師診斷為失智症中度以上、具行動能力，需受照顧之老人為照顧對象。

¹⁶「安養機構」指需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，日常生活能自理之老人為照顧對象；「其他老人福利機構」指提供老人其他福利服務。

表 2-4 我國長期照顧機構及安養機構設施設置重點

類型	重點
長期照顧機構及安養機構	一、寢室 (一) 良好通風及充足光線，且有自然採光之窗戶。 (二) 不得設於地下樓層。 (三) 室內設之床位，每床應附有櫥櫃或床頭櫃，並配置緊急呼叫系統；床邊與鄰床之距離至少 80 公分。 (四) 至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上。 (五) 2 人或多人床位之寢室，應備具隔離視線之屏障物。 (六) 寢室間之隔間高度應與天花板密接。 (七) 有可供直接進入寢室，不須經過其他寢室之走廊。 二、衛浴設備： (一) 至少設一扇門，其淨寬度應在 80 公分以上。 (二) 屬於多人使用之衛浴設施，應有適當之隔間或門簾。 (三) 照顧區應設衛生及沐浴設備，並配置緊急呼叫系統。 (四) 有適合臥床或乘坐輪椅老人使用之衛浴設備。 三、照顧區、餐廳、浴廁、走道、樓梯及平臺，均應設欄杆或扶手之設備。樓梯、走道及浴廁地板應有防滑措施及適當照明設備。 四、廚房應配置食物加熱、貯藏及冷凍設備。 五、公共設施有提供公用電話者，應有適合身心障礙或行動不便老人使用之設計。 六、有被褥、床單存放櫃及用品雜物、輪椅等之儲藏設施。
長期照護型機構	一、寢室 (一) 樓地板面積，平均每人應有 7 平方公尺以上。每一寢室至多設 6 床。 (二) 每床應有床欄及調節高度之裝置，其床尾與牆壁間之距離至少 1 公尺。 (三) 收容人數 50 人以上者，每一寢室應設簡易衛生設備。 二、護理站應具下列設備 (一) 準備室、工作車。 (二) 護理紀錄櫃、藥品及醫療器材存放櫃。 (三) 急救配備：氧氣、鼻管、人工氣道、氧氣面罩、抽吸設備、喉頭鏡、氣管內管、甦醒袋、常備急救藥品。 (四) 輪椅。 (五) 污物處理設備。 三、照護區走道淨寬至少 140 公分。走道二側有居室者，淨寬至少 160 公分。 四、日常活動場所：應設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間與設備，平均每人應有 4 平方公尺以上。 五、空調設備。 六、主要走道臺階處，應有推床或輪椅之專用斜坡道。

	七、設太平間者，應具有屍體冷藏設備。前項機構得視業務需要，設物理治療室、職能治療室。
公立及財團法人養護型機構設施	一、寢室 (一) 樓地板面積，平均每人應有 7 平方公尺以上。每一寢室至多設 6 床。 (二) 收容人數 50 人以上者，每一寢室應設簡易衛生設備。 二、護理站：應具有準備室、工作臺、治療車、護理紀錄櫃、藥品與醫療器材存放櫃及急救配備。 三、日常活動場所：應設餐廳、交誼休閒活動等所需之空間及設備，平均每人應有 4 平方公尺以上。 四、其他設施：應設污物處理室、洗衣間等空間及設備。
小型養護型機構	一、寢室：樓地板面積，平均每人應有 5 平方公尺以上。每一寢室至多設 6 床。 二、護理站：應具護理紀錄櫃、急救配備。 三、日常活動場所：應設多功能活動所需之空間及設備。 四、廁所：每 16 人，至少應設男廁 1 間及女廁 2 間；未滿 16 人者，以 16 人計；每增加 16 人，增設男廁 1 間及女廁 2 間。
失智照顧型機構設施	一、寢室 (一) 樓地板面積，平均每人應有 7 平方公尺以上。每一寢室不得超過 4 床；其中四人寢室床數不得逾單元總床數二分之一，2 人或多人以上之寢室應備具明確區隔個人生活空間之屏障物。 (二) 每一寢室應設簡易衛生設備。 (三) 每間寢室之出入口必須與走廊、客廳相通，與其他寢室明確區隔，不得僅以屏風、窗簾等隔開。 二、護理站：應具有準備室、工作臺、治療車、護理紀錄櫃、藥品與醫療器材存放櫃及急救配備。 三、每一單元日常生活基本設施除寢室外，並應設客廳、餐廳、簡易廚房、衛浴設備（盥洗間、浴室及廁所等）及其他必要之設施。 四、日常活動場所：應設交誼休閒活動所需之空間及設備。 五、其他設施：應設污物處理室、洗衣間等空間及設備。

(資料來源：衛生福利部，2012，「老人福利機構設立標準」第 15、17、23 條。本研究整理)

四、身心障礙福利機構設施配置標準分析

依「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」第 3 條規定，身心障礙福利機構之設施應為身心障礙者提供安全、衛生、合適環境及完善設備。身心障礙福利機構之設施應符合實用、安全、保健、專業、

發展原則。

身心障礙福利機構分為住宿機構、日間服務機構、福利服務中心三類¹⁷。住宿機構、日間服務機構，依其服務內涵分為生活重建機構¹⁸、生活照顧機構¹⁹二類。

有關身心障礙福利機構設施設置重點如表 2-5，其重點在重視緊急呼叫、防滑、衛浴設施等內容。

表 2-5 我國身心障礙福利機構設施設置重點

類別	重點
住宿機構	一、寢室： (一) 每一寢室至多設 4 床。設專區提供植物人、重癱或長期臥床者照顧服務之機構，每一寢室至多設 6 床。寢室樓地板面積，以服務人數計算，平均每人應有 7 平方公尺，小型住宿機構，平均每人應有 5 平方公尺。寢室樓地板面積，其浴廁面積不計算在內。 (二) 每床應附櫥櫃或床頭櫃。 (三) 2 人或多人床位之寢室，應備具隔離視線之屏障物。 (四) 每一寢室應配置緊急呼叫設施及建立救援機制。 (五) 不得設於地下樓層。 二、衛浴設備： (一) 應設扶手。 (二) 應設緊急呼叫設施。 (三) 地板應有防滑設施。 (四) 多人使用衛浴設備，應有適當隔間或門簾。 (五) 除第 6 目機構外，洗澡設備與服務人數比例，不得小

¹⁷ 本研究整理身心障礙福利機構之差異性，可粗分為：住宿機構指提供經需求評估需 24 小時生活照顧、訓練或夜間照顧服務之身心障礙者住宿服務之場所；日間服務機構指提供經需求評估需參與日間作業活動、技藝陶冶或生活照顧、訓練之身心障礙者日間服務之場所；福利服務中心：提供身心障礙者及其家庭支持性服務之場所。其服務項目應多元化，以滿足身心障礙者及其家庭之需求；服務方式可分為外展性服務及機構內服務二種。

¹⁸ 「生活重建機構」是指提供身心障礙者生活、心理與生理等相關功能之訓練及輔導，促進其回歸家庭及社會生活之場所。服務期間以 2 年為限，期滿經專業團隊評估須延長服務期間者，得延長之，住宿機構以延長 2 年為限，日間服務機構不在此限。

¹⁹ 「生活照顧機構」是指提供身心障礙者長期性、持續性生活照顧、訓練與社會活動參與等相關服務，促進其身心功能發展及維護之場所。

	於一比六。 (六) 設專區或專責提供植物人、重癱或長期臥床者照顧服務之機構，每 60 人應至少設置一套適合臥床或乘坐輪椅身心障礙者使用且可操作使用之洗澡設備。未滿 60 人者，以 60 人計。 (七) 除第 8 目機構外，廁所與服務人數比例，不得小於一比六。 (八) 設專區或專責提供植物人、重癱或長期臥床者照顧服務機構之廁所依建築技術規則相關規定設置，使用人數之計算，得不計入服務對象。 三、廚房或配膳室： (一) 應設食物儲存及冷凍設備。 (二) 用水供應充足，飲用水應符合飲用水質標準。 (三) 應有防治蚊、蠅、蟑螂及鼠害之適當措施。 (四) 餐具之消毒設備。 四、護理工作空間： (一) 應設基本急救配備；提供需技術性護理服務需求之身心障礙者照顧服務，其急救配備應包括氧氣、鼻管、人工氣道、氧氣面罩、抽吸設備、喉頭鏡、氣管內管、甦醒袋及常備急救藥品。 (二) 應具護理紀錄櫃。 (三) 應具藥品存放櫃。 (四) 應具護理工作車。 五、客廳或起居室。 六、餐廳。 七、日常生活訓練或活動室。 八、會談（客）室。 九、照顧心智障礙者或慢性精神病患為主之機構，得視需要設保護空間。 十、照顧失智症為主之機構，其遊走空間、燈光照明、防滑及照顧設施應以失智症者之特殊需要為考量。 十一、各門淨寬度不得小於 80 公分。 十二、其他與服務相關之必要設施。
日間服務機構	一、日常生活訓練室。 二、多功能活動室。 三、盥洗室 (一) 應設扶手。 (二) 應設緊急呼叫設施。 (三) 地板應有防滑設施。 (四) 多人使用盥洗室，應有適當隔間或門簾。 (五) 廁所與服務人數比例，不得小於一比六。 (六) 應設至少一處淋浴設備，並有適當隔間或門簾。 四、餐飲服務設施或配膳室

	(一) 應設食物儲存及保鮮設備。 (二) 用水供應充足，飲用水應符合飲用水質標準。 (三) 應有防治蚊、蠅、蟑螂及鼠害之適當措施。 五、會談（客）室。 六、服務心智障礙者或慢性精神病患為主之機構，得視需要設保護空間。 七、照顧失智症為主之機構，其遊走空間、燈光照明、防滑及照顧設施應以失智症者之特殊需要為考量。 八、各門淨寬度不得小於 80 公分。 九、其他與服務相關之必要設施。
福利服務中心	一、辦公室。 二、會議室。 三、會談（客）室。 四、盥洗室： (一) 應設扶手。 (二) 應設緊急呼叫設施。 (三) 地板應有防滑設施。 (四) 多人使用之盥洗室，應有適當隔間或門簾。 (五) 廁所與服務人數比例，不得小於一比六。 五、其他與服務相關之必要設施。

(資料來源：衛生福利部，2016，「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」第 13、16、18 條。本研究整理)

第三節 社會住宅設施設備及社會福利服務之必要 附屬設施法令分析

「住宅法」第 33 條規定為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務等必要附屬設施之用。

該法第 34 條規定主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。第 36 條規定社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

一、社會住宅設施設備及社會福利服務協助分析

「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」依「住宅

法」第 34 條第 2 項訂定²⁰。相關規定如下：

- (一) 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。
- (二) 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 1 人居住之居室者，得免設置廚房。
- (三) 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）。（內政部營建署，2017c）

該注意的是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。各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

此外，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。

二、社會住宅必要附屬設施項目及規模規定

社會住宅新建工程容許規劃附屬經營事業空間面積，提供政府開源創收新財源。劃分兩類：

1. 提供政府使用充實公共性服務空間，如社福機構、社區鄰里辦公室等用途。
2. 提供民間承租營運商業性服務空間，如出租店鋪、辦公室、民營托嬰托老等用途。

在社會住宅規劃設計前期，直轄市及縣(市)政府興辦社會住宅各目的事業主管機關，需提出需要附屬設施項目、用途空間及經費負擔方式，一併納入興建採購條件中。

「社會住宅必要附屬設施項目及規模」依「住宅法」第 33 條第 2 項訂定，該規定要求主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，

²⁰但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用該規定。客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。

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。設置規模基準依各目的事業主管機關規定辦理。計畫容納人口數，以每住宅單位居住 3 人計算，單身住宅以 1 人計算。提供服務項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於本公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後評估是否設置。（表 2-6）

表 2-6 我國社會住宅附屬設施項目

項次	計畫容納 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
	項目				
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				√

（資料來源：內政部營建署，2017d）

可發現我國社會住宅附屬設施項目具多樣性，包括了社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務、青年創業空間，但尚未與長照 2.0 的政策有較為緊密的結合。

第四節 社會住宅相關無障礙法令規定分析

我國建築物無障礙環境源自「身心障礙者權益保障法」第57條之規定（衛生福利部，2015a）。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。如果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」來進行替代改善。

一、「建築技術規則」建築設計施工編無障礙建築物專章

社會住宅設置之無障礙通路，應依「建築技術規則」建築設計施工編第167條之1規定有無障礙通路通達具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、昇降設備、停車空間及樓梯。另應依該編第167條之2規定，社會住宅之直通樓梯至少應有一座為無障礙樓梯（內政部，2018c）。

如果公共空間設有共用浴室者，應依該編第167條之4規定至少應設置一處無障礙浴室。另如果公共空間設有固定座椅席位者（例如集會議），應依第167條之5規定設置輪椅觀眾席位。另無障礙停車位數量應依該編第167條之6規定設置（內政部，2018c）。

二、建築物無障礙設施設計規範

「建築物無障礙設施設計規範」於民國97年（2008）7月1日新訂，為建築物無障礙設施及設備之通則性規定。社會住宅之無障礙設施及設備，應依該規定辦理（內容如表2-7）。另該規範針對集合住宅之特別規定整理如表2-8。

表 2-7 我國建築物無障礙設施設計規範架構分析

章節	章名	架構
第一章	總則	101依據、102適用範圍、103一般事項說明、104用語定義、105參考附錄
第二章	無障礙通路	201適用範圍、202通則、203室外通路、204室內通路走廊、205出入口、206坡道、207扶手
第三章	樓梯	301通則、302樓梯設計、303梯級、304扶手與欄杆、305警示設施、306戶外平台階梯
第四章	昇降設備	401適用範圍、402一般規定、403引導標誌、404昇降機出入平台（停靠處）、405昇降機門、406昇降機廂
第五章	廁所盥洗室 ²¹	501適用範圍、502通則、503引導標誌、504廁所、505馬桶及扶手、506小便器、507洗面盆
第六章	浴室 ²²	601適用範圍、602通則、603浴缸、604淋浴間
第七章	輪椅觀眾席位 ²³	701適用範圍、702通則、703空間尺寸、704配置
第八章	停車空間	801適用範圍、802通則、803引導標誌、804汽車停車位、805機車停車位及出入口
第九章	無障礙標誌	901適用範圍、902通則
參考附錄		附錄1 基本尺寸 A101適用範圍、A102輪椅 附錄2 其他設施 A201適用範圍、A202基地內路緣坡道、A203輪椅昇降台、A204結帳櫃檯及服務台、A205其他 附錄3 設施設計指引 A301適用範圍、A302視覺障礙者引導設施

(資料來源：本研究整理)

²¹例如適用於新建社會住宅共用部分有廁所盥洗室時。²²例如適用於新建社會住宅有游泳池淋浴室時。²³例如適用於新建社會住宅有集會廳時。

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：升降機門的淨寬度不得小於 90 公分，機廂之深度不得小於 135 公分（不需扣除扶手佔用之空間）；但集合住宅升降機門的淨寬度不得小於 80 公分。
	406.8 集合住宅升降機：集合住宅之升降機門的淨寬度不得小於 80 公分，機廂之深度不得小於 125 公分（不需扣除扶手佔用之空間），且語音系統得增設開關。

（資料來源：內政部，2014。本研究整理）

三、既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則

既有國民住宅變更為社會住宅之建築物，如果因為自然環境、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施替代改善作業程序及認定原則」來進行替代改善。公共空間設置無障礙設施確有困難者，得於維持行動不便者自主使用之原則下，依該原則第11條規定辦理改善。

雖然既有6層樓以上集合住宅之必要改善項目只有室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、升降設備，室內入口、室內通路走廊、樓梯為視實際狀況設置，但因社會住宅有較多高齡者與身心障礙者，且公共設施可能提供運動設施有共用浴室之設置，原就與社會住宅之相關替代改善內容整理如表2-9、表2-10。

表 2-9 我國既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序

及認定原則涉及社會住宅之替代方案分析

項目	規定
避難層出入口	1. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於120公分。 2. 出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於1/40。
避難層坡道及扶手	1. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依表設置，並標示需由人員協助上下坡道之標誌，且應視需要設置服務鈴。 2. 中間平臺：坡道兩端高差大於75公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於120公分及坡度小於1/12者，得不受坡道中間增設平臺之限制。 3. 坡道為路緣坡道，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。 4. 無需改善情形：(1)防護緣超出扶手投影線。(2)扶手端部做防勾撞處理與本規範不符者。
樓梯	1. 兩端平臺高差在20公分以上者，如設置扶手將影響通路順暢者，不須設置扶手。 2. 無須改善情況： (1)既有扶手圓形直徑或其他形狀外緣周邊與本規範不符者。 (2)因空間受限，扶手水平延伸30公分會突出走道者。 (3)連續樓梯往上之梯級未依本規範退至少一階者。但內側扶手轉彎處仍須順平。 (4)梯階之級高、級深、樓梯平臺等與本規範不符者。
昇降設備	1. 機廂尺寸：入口不得小於80公分，機廂深度不得小於一百十公分。 2. 標示：昇降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與本規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。 3. 無須改善情況： (1)昇降機廂內扶手、輪椅乘坐者操作盤與本規範不符者。 (2)未於昇降機入口設置觸覺裝置者。 (3)昇降機呼叫鈕之中心線距地板面120公分以下者。但昇降機呼叫鈕之中心線距地板面大於120公分者，應設置協助使用之輔具或服務鈴。
廁所盥洗室	1. 無障礙通路：至少應有一條無障礙通路可通達廁所盥洗

	室，寬度不得小於90公分，且應考慮開門之操作空間。 2. 門：裝設橫拉門有困難時可用折疊門，門開啟後實際可供進出之淨寬不得小於80公分。不得使用凹入式、扭轉式（含喇叭鎖）之門把及鎖扣，且有半截式之蝴蝶葉鉸鏈彈簧門應立即拆除。 3. 迴轉空間：直徑不得小於120公分，其中邊緣20公分範圍內，淨高不得小於65公分。 4. 洗面盆符合下列情形之一者，得免於兩側及前方環繞洗面盆設置扶手：(1)設置檯面式洗面盆。(2)設置壁掛式洗面盆已於下方加設安全支撐者。 5. 鏡子：鏡面底端與地板面距離大於90公分者，可設置傾斜鏡面。但須考慮站立者之注視角度。 6. 馬桶：(1)兩側得採用可動扶手。(2)沖水控制無須改善，但須考量可操作空間。
浴室	1. 無障礙通路：至少應有一條無障礙通路可通達浴室，寬度不得小於90公分，且應考慮開門之操作空間。 2. 門：裝設橫拉門有困難時可用折疊門，門開啟後實際可供進出之淨寬不得小於80公分。不得使用凹入式、扭轉式（含喇叭鎖）之門把及鎖扣，且有半截式之蝴蝶葉鉸鏈彈簧門應立即拆除。 3. 既有公共建築物如設有無障礙客房（含廁所盥洗室、浴室）者，則無需另外設置無障礙浴室。
停車空間	1. 尺寸：缺乏下車空間者，可以停車位旁之通道作為臨時下車區使用，得不另劃設下車空區。 2. 多幢建築物停車空間依法集中留設者，其無障礙設施之停車位數得依其幢數集中設置之。 3. 無須改善：(1)停車格線顏色與本規範不符，但與地面顏色已有明顯對比色者。(2)建築物經檢討免設置法定停車空間者，無須設置無障礙停車位。

（資料來源：內政部，2018b。本研究整理）

社會住宅之無障礙設施無法依該原則第11點規定改善者，得於提供支援服務協助之原則下，提具替代改善計畫，報經當地主管建築機關審核認可後，依其計畫改善內容及時程辦理。

表 2-10 我國既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序

及認定原則涉社會住宅之改善方案分析

項目	內容
避難層坡道及扶手	建築物避難層主要出入口高低差障礙，受限於建築結構無法退縮且因緊鄰騎樓或人行道，無法設置坡道之空間者，得採以下作法： 1. 可使用活動式斜坡版、設置輪椅升降臺或樓梯附掛式輪椅升降臺等設備，並設有服務鈴，由服務人員提供協助。如仍無法改善者，得設置服務鈴，由服務人員提供協助。 2. 自動感應門前平台與本規範不符者，無須改善。
升降設備	1. 已設置升降設備，機廂入口未達80公分或機廂深度未達110公分，得以提供可收放式輪椅或設置活動座椅替代。 2. 受限於建築基地及結構無法設置升降設備者，得採用專人服務，並設置服務鈴。
廁所盥洗室	1. 受限於建築基地及結構無法改善者，得以人員引導至適當範圍內之無障礙廁所盥洗室替代。 2. 受限於建築基地及結構無法改善者，得以現有廁所盥洗室替代之，且經人員協助可供乘坐輪椅者使用。
浴室	1. 受限於建築基地及結構無法改善者，得以人員協助至適當範圍內之無障礙浴室替代。 2. 受限於建築基地及結構無法改善者，得以現有浴室替代之，且經人員協助可供乘坐輪椅者使用。
停車空間	受限於建築基地及結構無法改善者，得以距離建築物出入口適當範圍內身心障礙者專用停車位替代，並於出入口標示該專用停車位位置。如仍無法替代者，得採用專人服務，並設置服務鈴。

(資料來源：內政部，2018b。本研究整理)

四、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

「住宅法」為「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」之母法，該辦法第5條規定，新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣（市）主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣（市）主管機關應予登錄²⁴。

新建社會住宅如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」為「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」之附件。在無障礙設施及設備設置，以公寓大廈「共用部分」、「專有部分」、「非公寓大廈」分類。

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。

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。主要內容整理如下。

1. **出入口**：主要重點為無門檻或高低差、淨寬、出入口淨寬度、門扇採外開式推門或橫向拉門、門把應採用容易操作之型式、不得使用喇叭鎖。

2. **室內通路**：主要重點為淨寬不得小於90公分；連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑；室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。

3. **房間配置**：主要重點為特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。

²⁴無障礙住宅標章分類及申請條件，規定如下：「一、無障礙住宅單位標章：應有公寓大廈專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第3條設計基準，或非公寓大廈類型之建築物，符合第三條設計基準。無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少3個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。前項以公寓大廈類型申請無障礙住宅標章者，共用部分均應符合第3條所定設計基準。」

4. 特定房間：主要重點為面積（不含浴廁面積）應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作，距柱、牆角30公分以上。

5. 浴室及廁所：主要重點包括馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔；浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝；浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。

6. 廚房：主要重點為廚房地面應堅硬、平整、防滑；工作檯面之高度應距地板面高75公分至80公分；工作檯下方應留設至少65公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用；電器插座及開關之設置高度應距地板面高70公分至100公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角30公分以上。

第五節 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，本研究於本部建築研究所先透過專家座談會，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。

座談會對象5人(表 2-11，訪談對象5人(表 2-12)，對象皆以代號呈現。題目主要探討我國現行社會住宅之組織與人力配置特色、未來社會住宅對於高齡者及身心障礙者之社區照顧重點、國外社會住宅之組織與社區照顧特色等。(訪談大綱如表 2-13)

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	選擇人選之原因
G	崔媽媽基金會	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	台灣社會福利總盟	副秘書長	2018.6.8/13:30	台灣社會住宅推動聯盟重要人物
I	財團法人一粒麥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。)

表 2-13 社會住宅座談會之大綱

主題	大綱
社會住宅之組織與人力配置特色	1. 我國政府部門社會住宅人力配置？ 2. 如何對社會住宅之人力配置進行調整？ 3. 我國如何透過第三部門協力，管理社會住宅？
社會住宅對於高齡者及身心障礙者之社區照顧	1. 社會住宅居住者如為高齡者與身心障礙者，管理上有無不同？ 2. 我國未來社會住宅對於高齡者及身心障礙者之社區照顧重點為何？是否有增進之處？ 3. 我國社會住宅之社會福利空間主要可提供何種服務？
國外社會住宅之組織與社區照顧之人力運用	1. 國外對於社會住宅之社區照顧政策與人力配置重點為何？ 2. 國外社會住宅居住者如有高齡者，照顧重點有何不同？ 3. 國外政府部門如何透過第三部門協力，管理社會住宅？

（資料來源：本研究整理。）

針對訪談資料，整理重點如下：

一、政府部門人力運用

多數訪談者認為我國社會住宅政府機關管理人力不足，建議可以成立專責機構解決。但有專家特別建議，必需注意地方政府在社會住宅人力運用上會有不同單位管理權責問題，例如該社會住宅是否需要社政單位、原住民委員會的服務，這些需要相關的協調機制。

管理人力通常都不足，建議可成立專責機構，如本署〔指內政部營建署〕成立住都中心，人事制度較彈性。(C)

社區照顧會面對不同族群，需求差異性大，會有不同的治理模式，如單親需要配合社政單位、原住民需要配合原住民委員會。(D)
有關社宅可同時有物業管理模式及社福管理模式 2 種，如台北市中正出租國宅有社福單位管理，也有台北市都市發展局自行就環境清潔等物業管理，仍涉及雙方單位協調之問題。(F)

有專家認為相較於過去我國的國民住宅管理，現行地方政府很重

視社會住宅政策，避免讓社會大眾認為社會住宅是廉價建築的刻板印象。現行台北市政府的人力配置很多是放在執行面上，並透過委託第三部門來協助推動。

目前社會住宅的人力配置，台北市是高規格的，主要因過去對出租的國宅問題不放心，所以用謹慎方式處理。在荷蘭，因社會住宅普遍，是採用門卡，等設施及器物壞了，才會有人來協助處理。
(G)

但有專家從物業管理業者的角度來看現行的社會住宅政策，認為現行社會住宅對於高齡者的照顧需求並不高，所以今日政府人力配置主要重點並不在上面，或許未來幾年有可能增加相關項目。但他提醒人力配置，必須要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。

現行社會住宅的住戶結構裡，招租對象偏重於青年，高齡者居住人口相較下比率較低，雖然因應社區照顧的需求有，但實際並不高。(A)

社會住宅的住戶需求應該依政策實際目的來考量，並要考量供需關係。至於社區照顧的類型要看區域形態來設定。如果是物業管理機構進行管理，就要仔細考量成本效益，(A)

二、第三部門管理人力運用與問題

社會住宅物業管理人力與社區照顧人力並不相同，主要是兩個服務領域其實大不相同，現行政府對此部分的差異並未清楚釐清。另外，有專家建議公務體系可結合社政單位進行社會照顧，或可參考國外，讓社會住宅有醫師及社工人員不定時進駐。

社會住宅應該考量興建模式、管理模式、照顧模式的連結。物業管理人力與照顧專業人力並不同，由物業管理公司進行社區照顧，會有實質困境。(B)

各國社區照顧的方式其實都不同，例如在香港，會有社工與醫生進駐在內提供服務。(A)

第三部門在社會住宅的角色應是作為政府與民間的平台角色，協助政府解決管理問題。

社區照顧可參考潤福、長庚或公務體系的照顧系統之不同，長庚可提供完整照顧，公務體系可結合社政單位進行照顧。(D)

高齡者…如發生就醫、採購、屋齡老化修繕等問題，需法律諮詢、社政單位、衛政單位的協助，中間需有相關平台協助。(D)

有專家認為社會住宅內社福空間設計，第三部門提供的內容並不一定可行，應該要透過政府社政單位來對社會住宅個案提供意見，以瞭解需要哪些設施。

社福空間於社會住宅設計時，建議要找社政單位提供意見，瞭解該地方需要哪些設施。(C)

台中市有設置健康關懷服務站，醫護人員每周來診療一次，是不錯的社會福利。(C)

三、社會住宅居民管理問題

專家建議在社會住宅內的高齡居民，是要採取與年輕人混居的模式，或是集中在社會住宅中，應該要依實際情況而定，不宜太過強制。

高齡者是混居或是集中於社會住宅內，要依實際狀況考量。(A)

社會住宅高齡者要採混居或集中模式，需思考高齡住宅的特色。(B)

至於現行社會住宅管理問題，專家依自己遇到的實際經驗，說明主要包括居民在室內造成吵雜，部分獨居老人死亡，因吸菸造成空氣污染，屋齡老化需定時維修等。這些問題需在未來制度進行設計。

社會住宅有遇到許多問題，如小孩吵雜聲、腳步聲過大等，此項希望未來能納入設計規劃中加以預防；另曾發生過獨居老人死亡，希望有因應的設備或措施可提早察覺；還有吸菸問題方面，也希望由設計時能加強通風，達到排煙效果。(C)

至於現行社會住宅雖有托老及托幼環境，但居民碰到使用權益之問題，主要是因為居民進入社會住宅時，設籍時間比周邊社區居民晚，但托老及托幼之規定，是在整個區域裡，所以住在社會住宅內居民反而不易得到社區照顧，專家建議此部分未來應該要進行改善。

托老、托幼也要滿足社會住宅周邊需求，但需求多，供給少，可能需要採用入住戶籍前後排序方式，但遷入社會住宅的住戶因設

籍晚，以排序方式，反而得不到社區照顧。另外如果社區照顧的場所增加，會擠壓社會住宅提供的戶數，如何彼此滿足，現行會有實質困難。(B)

四、國外社會住宅模式推動借鏡

專家認為國外社會住宅有許多不同模式，是配合國情而調整。歐洲是以社會課題對策來思考，採用住宅合作社模式，美國則採用租屋卷。在韓國近年採行出售及出租方式，由物業管理公司管理，另外韓國公部門也有管理中心，而日本與新加坡則是由住戶管理委員會管理。

亞洲是由國家政府主導社會住宅，韓國衡量效率與整體性，在李明博總統時代，原預計 150 萬戶，落實了 50 萬戶，算非常有績效。(G)

韓國採出售及出租方式，由物業管理公司管理，公部門設有管理中心。(B)

日本與新加坡則是以住戶管理委員會來管理。(B)

UR 法人除進行都市區域發展再生外，也協助住宅運作及照顧弱勢。(G)

歐洲國家是將社會住宅以社會課題對策來對應思考。(G)

歐洲(如荷蘭)是由住宅 NGO 法人主導。(G)

美國是採用租屋券的方式。(G)

也有專家認為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。

西元 2015 年日本社區整體照顧政策的推行，是以「住宅」為核心概念，主要在如何滿足住宅中居住者的各種需求，日本認為，首先「醫療」與「照顧」需有好的連結，才能使人好好的住在家裡。再者，「照顧預防」也是目前日本重要的議題。日本認為「自力生活，反對過度照顧」，此係指不論多重度的服務使用者，都可以好好住在他熟悉的地方，讓他活得像自己，終其一生。(H)

日本則是當成超高齡社會課題，以總體食衣住行育樂來完整配套，住宅的解決是其中一環，我國未來應該思考國外的作法。(H)

日本則是跨領域的協助，日本的社會住宅在1980年代高峰結束，這幾年少子高齡化，因人口少，日本政府住宅與都市再生結合起來。(G)

五、我國社會住宅未來政策執行及人力運用建議

未來社會住宅之社區照顧方式，可搭配長照政策來探討，或許公共空間可以設置老人照顧機構，同時要把握未來10年政府關注社會住宅政策黃金期，加速包租代管及新建工程。

未來8年20萬戶，如因應高齡社會需要，可考慮6萬戶變為老人住宅或社會住宅設置老人照顧機構。(A)

社區照顧方面需搭配長照2.0進行探討，可朝透過社區營造，讓社會住宅變成社區亮點，藉此提升大家對此社區的印象。(E)

台灣社會住宅應將高齡與長照服務結合，趁目前為社會住宅黃金10年，讓很多政策資源都投入社會住宅時來建置。(G)

社會住宅要考量照顧形態，在宅安養、社區照顧、機構照顧的現實狀況，未來社會住宅針對這些形態是否要放入，需要考量配合長照2.0的政策。(A)

未來台灣住宅政策與高齡者之需求應儘量結合。(G)

台灣社會住宅目前提供給高齡者的設施並不多，未來台北市興隆老人空間需求與其他弱勢族群是不同的，未來宜採參與式規劃，邀集不同族群的人一同規劃，以符合需求。(E)

社會住宅將規劃為臺北市的福利園區，除了提供給安康住戶安置外，未來台北市社會局的團體家屋及福利機構都會進駐在此地。(H)

社會住宅空間設計，未來可採用參與式規劃，來設計高齡使用空間。(H)

政府可考量採用政府購買公共服務型(PFI)促參計畫，讓有能力的社福機構提供需要給消費者。未來可採「以房換房」、「以房換服務」方式，來因應高齡者需要。(A)

未來對於經濟弱勢或社會弱勢者，社會住宅之社福空間可提供社區關懷照顧據點，並可協助餐食及採買，並提供家具租用。

建議可採高齡全生命周期來思考，如社福空間可提供社區關懷據點(樂齡供餐)，另高齡者中有經濟弱勢及社會弱勢，餐食及採買是有困難的，此需求可由社區內提供，也可由社區外協助提供，如社政系統。(D)

林口選手村較特殊為可選擇是否要租傢俱，於未來老人也可有通用化之設備可供租用。(C)

行動裝置之科技設備也可協助社會住宅之管理，並可運用志工之時間銀行概念於社區照顧上。

行動裝置如何協助提供物業管理及個人相關資訊，也是可思考之方向。(D)

台中市預計下半年會推時間銀行概念，以志工服務換居家服務。(E)

討論社區照顧時需考慮志工之引進，以協助老人就醫等服務，志工也可折算服務時間。(F)

有關青銀共居生活型態需要謹慎，主要需考量高齡者心理依戀及期待問題。

青銀共居仍然在親情的培養上仍有限制，相對於長輩心理有依戀及期待的心理層面，探討該管理平台時，社政單位及心理諮商方面也可一併考量。(D)

高齡社會住宅心智較薄弱，建議不宜混居，倘混居仍建議以樓層做區隔。(E)

小結：

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，力配置必須要從社會住宅個案實際供需及政策目的來配置。另社會住宅物業管理人力與社區照顧人力並不相同。第三部門是作為政府與民間之平台角色，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。

社區管理問題有各類，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。社會住宅之社區照顧方式需搭配長照政策來探討，或許公共空間可以設置老人照顧機構。

第六節 案例研究

主要分成社會住宅、社區照顧、輔具照顧大展三個部分。

一、台北市興隆一區公共住宅

此公共住宅由臺北市政府都市發展局主辦，潘冀聯合建築師事務所設計，喻台生建築師事務所監造，潤弘精密工程事業股份有限公司承造，東和物業管理公司管理。（圖 2-3）

經民國 107 年(2018)4 月 18 日訪問東和物業管理公司表示，此案係由安康平宅於民國 102 年(2013)改建，兩棟地上 19 層，地下 3 層。提供四種不同房型，分別為套房型(24 戶)、一房型(112 戶)、二房型(112 戶)、三房型(24 戶)，共 272 戶可供出租。

（一）室內空間

臺北市政府提供固定式家具，並提供桌椅及鞋櫃供承租戶使用，但洗衣機、冰箱等其他家電及家具仍需由承租戶自行準備。現場發現住戶室內空間設施完善，室內廚房櫥櫃採用通用設計手法，另外管線採明管配置，方便維修。

導入智慧電網，共有 24 戶安裝智慧電表等設備，讓住戶透過智慧電表分析結果了解自己用電情況，來有效管理用電達到節能目的。

（二）公共空間

屋頂架設太陽能板。梯廳設置電子公共欄提供資訊。取得「候選綠建築證書銀級」。

地下室提供電動汽車充電區、無障礙機車停車位。

社區公共設施維護保養、社區清潔管理維護、社區安全管理維護暨停車場管理維護，由管理中心依台北市都市發展局指示權責統籌規劃辦理。

（三）社區照顧空間

無特殊社區照顧空間，但屋頂花園提供住戶種植菜園。

（四）住戶管理

承租戶承租資格審核以外之行政事務，統一由管理中心建立管理維護機制，並配合辦理管理維護事項。管理中心受理承租戶室內設施（備）檢修申請。

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



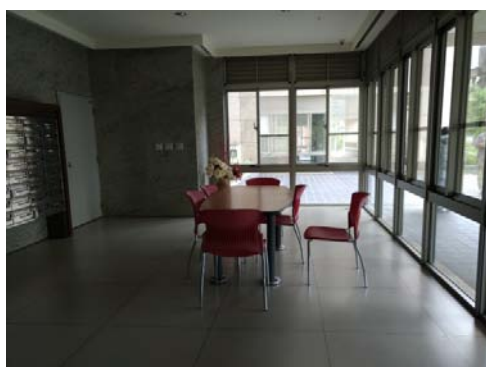
建築物外觀設計現代性



入口智慧保全設計



電梯間



一樓入口寬敞門廳



提供電動汽車充電區



提供無障礙機車停車位



設置監控設備



設置社會住宅管理辦公室



室內廚房



室內浴廁



廚櫃採通用設計能夠容易拿取



住戶陽台各類管道明管配置



屋頂種植蔬菜



屋頂架設太陽能板

圖 2-3 台北市興隆一區公共住宅
(本研究自行拍攝)

二、新北市中和青年社會住宅

此社會住宅由新北市政府城鄉發展局主辦，此案是新北市青年住宅營運移轉案，民國 107 年(2018)4 月 18 日參訪時新北市政府股長表示，該社會住宅日翔興業股份有限公司管理，此社會住宅範圍非常大，特殊點是市政府與物業公司之契約期限共計 70 年。（圖 2-4）

（一）室內空間

新北市政府提供固定式家具，現場發現住戶室內空間設施完善，室內廚房櫥櫃採用通用設計手法，另外管線採明管配置，方便維修。

（二）公共空間

透過日翔租賃興業股份有限公司管理人員說明，社會住宅公共設施多元，包括健身中心、兒童遊戲場、公共廚房、上課教室。

（三）社區照顧空間

主要有公共托育中心及市民活動中心進駐。無特別針對高齡者或身心障礙者社區照顧空間。

（四）住戶管理

透過物業管理辦理住戶進住前、中、後之管理維護事項。



建築物外觀



建築物人行道有 UBIKE 可騎乘

第二章 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



一樓室內公共多功能活動空間



建築物室內中庭



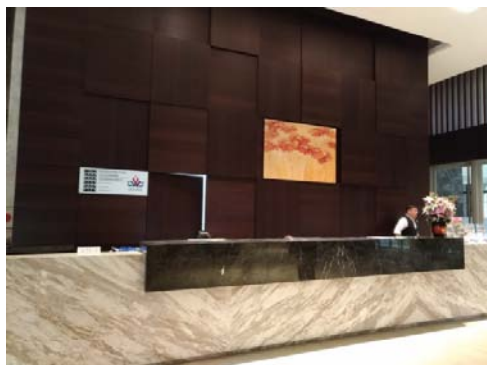
一樓市民活動中心



梯廳電子公佈欄



入口門廳休息區



入口服務櫃檯



門廊設計現代感



設置無障礙機車停車位

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



一樓室內公共廚房



地下室垃圾分類空間



一樓室內兒童遊戲場



一樓健身房



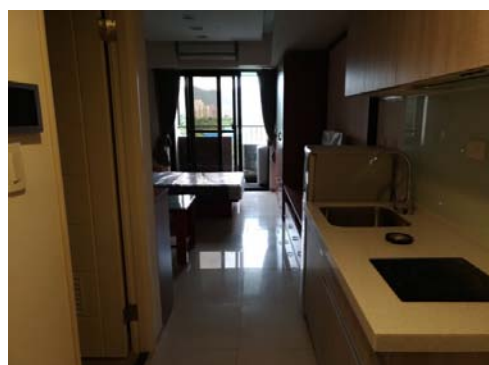
樓層內公共照護空間



屋頂水錶



住戶門牌設計



住戶室內空間



住戶室內客廳



住戶浴廁空間



陽台設置防護設施



廁所採用推拉門

圖 2-4 新北市中和青年社會住宅
(本研究自行拍攝)

三、新北市永和秀朗派出所青年社會住宅

本案將原老舊之新北市永和秀朗派出所拆除，重新興建地下 2 層、地上 9 層之建物（圖 2-5）。該棟社會住宅一至四層樓提供作為原有永和秀朗派出所使用，第五到九層樓共 36 戶作為「只租不售」之青年社會住宅。此社會住宅為新北市較初期案例，當時較缺乏社區照顧設施概念。

經民國 107 年(2018)4 月 18 日新北市城鄉發展局股長表示，在此案其中的 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；另外 28 戶將為對外招租。

(一) 室內空間

新北市政府提供固定式家具，但室內空間較小，有設置室內環境

控制監控設備，管線採明管配置，方便維修。

(二)公共空間

有一個會議空間及休憩空間。

(三)社區照顧空間

無社區照顧空間，一至四層樓提供為永和秀朗派出所使用。

(四)住戶管理

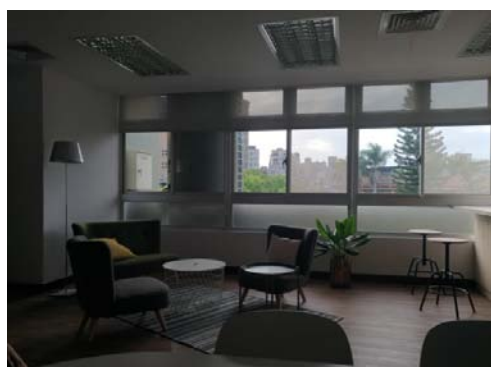
由於此棟社會住宅住戶少，管理較為容易，現場可看到一樓有一位管理員，新北市政府協助住戶進駐之管理維護事項。



建築外觀，一至四樓作為永和秀朗派出所使用



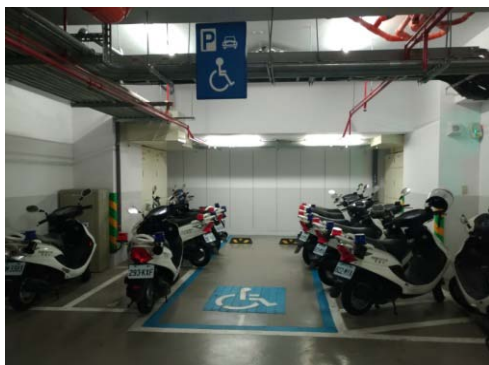
室內臥室



室內休憩公共空間



室內會議公共空間



地下室設置無障礙汽車停車位



管理室



室內環境監控設備



室內廚房與浴廁

圖 2-5 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅
(本研究自行拍攝)

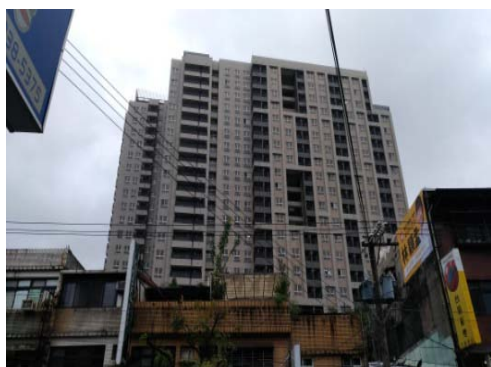
四、台北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點

台北市興隆老人日間照顧中心位在興隆公共住宅二區，由中華民國紅心字會承辦。在該區之社福設施，包含老人日間照顧中心、社區關懷據點、興隆托嬰中心、興隆工坊、身心障礙團體家庭、青少年自立住宅。

透過現地調查該照顧中心，可見到未來國內社會住宅針對日間照顧中心設置的思維。該照顧中心有興隆食堂提供長輩共餐服務，透過共餐服務，能吃的豐富與營養，並在團聚吃飯狀態下，結交新朋友。

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。

照顧中心還有辦理社團招生，包括卡拉 OK 班、音樂班、劇場班等，使高齡者能夠樂活生活。(圖 2-6)另在興隆公共住宅二區 12 樓並設置有運動場，提供社區居民使用，極具特色。



興隆二區公共住宅外觀



日照中心內藝術繪畫



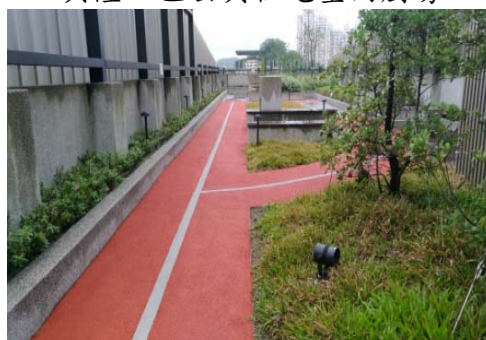
興隆二區公共住宅走廊



興隆二區公共住宅室內廚房



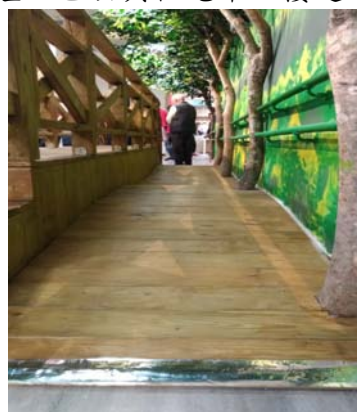
興隆二區公共住宅室內浴室



興隆二區公共住宅十二樓運動場



日照中心內植物區



日照中心內模仿樟樹步道

圖 2-6 台北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點
(本研究自行拍攝)

五、無障礙廁所照護床設置

由於因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境需要，照護床可針對高齡者及協助者如廁進行照護，或許未來可於社會住宅之照護機構設置。(圖 2-7)



寬廣的無障礙廁所加設照護床及免治馬桶(地點在台北新光大樓展示館)



照護床無障礙廁所之內部
(地點在桃園機場航廈)



照護床無障礙廁所之照護床設置
(地點在桃園機場航廈)



照護床無障礙廁所之標誌設計



照護床無障礙廁所之入口

圖 2-7 無障礙廁所照護床設置

(本研究自行拍攝)

六、臺灣輔具暨長期照護大展

民國 106 年（2017）7 月 21 日至 24 日國內舉辦臺灣輔具暨長期照護大展，透過參訪國內展場廠商展示之輔具，分析未來國內居家環境運用先進設施設備及輔具解決居家無障礙環境問題之可行性。

（一）集合住宅公共廁所

大型集合住宅之公共廁所，可考量設置兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用兩件式馬桶，以利高齡者、身障者及婦女使用。（圖 2-8）



兒童安全座椅



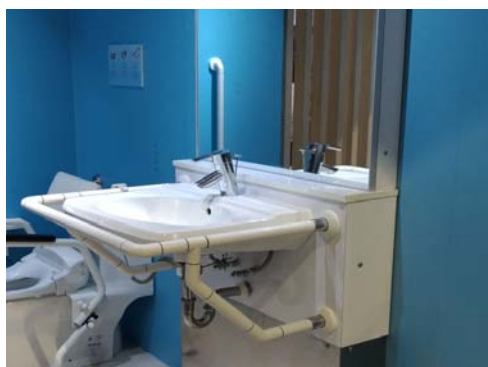
人工肛門污物盆



更衣平台



兒童用兩件式
馬桶



洗手台



照護床

圖 2-8 兒童安全座椅、人工肛門污物盆、更衣平台、兒童用兩件式馬桶、洗手台、照護床（資料來源：研究者拍攝）

（二）居家室內空間

透過可用磁鐵固定無門檻拉門，解決拉門易搖晃問題，且不會造成門檻。透過可協助高齡者站立沙發及不易滑動桌椅，使高齡者生活自理，透過柵欄式設計扶手，解決連續扶手因門窗、設施開口而不連續問題。（圖 2-9）



無軌道的拉門



可協助高齡者站立的沙發

圖 2-9 無軌道的拉門、可協助高齡者站立的沙發

(資料來源：研究者拍攝)

(三) 居家臥室

設置臥床可以變成躺椅及可提供移位，提供行動不便者及高齡者移位使用，並方便照顧者協助照顧及減少意外發生。(圖 2-10)





圖 2-10 臥床可以變成躺椅及可提供移位
(資料來源：研究者拍攝)

(四) 居家浴廁設置

提供雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、安全扶手、免治馬桶
(圖 2-11)與活動扶手、開門式浴缸、坐式淋浴椅、可昇降的洗手台，
減少浴室意外發生及易於洗澡。(圖 2-12)



雙掀扶手靠背
旋轉洗澡椅



滑桿扶手



智慧型馬桶



免治馬桶與活動扶手

**圖 2-11 雙掀扶手靠背旋轉洗澡椅、滑桿扶手、智慧型馬桶、免
治馬桶與活動扶手** (資料來源：研究者拍攝)



坐式淋浴椅



可昇降的洗手台



開門式浴缸

圖 2-12 坐式淋浴椅、可昇降的洗手台、開門式浴缸
(資料來源：研究者拍攝)

第七節 小結

我國住宅法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。現行社會住宅分為新建與包租代管兩種，但因我國人口快速高齡化，使長期照顧需求人數同步增加，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。

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透別注意。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，但未來應加強與輔具結合，重視高齡失智者、高齡視障者及聽障者環境需求。

在訪談中發現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。

現行我國社會住宅尚未與長照 2.0 的政策有較為緊密的結合。另社會住宅目前並無公寓大廈管理委員會，高齡社會來臨後，關於高齡者與失智者之健康照護，需要以使用者需求為導向，加強醫療和社福體系之鏈結。

第三章 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

第一節 美國公共住宅政策演變與重要法案

一、演變歷程

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。而後住宅政策之變化，發生於因應經濟危險、人口變化、政治支持轉變、金融市場複雜化和對於貧窮與住宅需要之新想法浮現時（Henriquez，2011：8-9）。

美國 1950 年代起興建大量公有出租住宅，提供給弱勢團體，至近年來為減低標籤化與種族隔離問題，提倡混居政策並改善既有公有出租住宅品質，並配合住宅補貼，解決中低收入住宅問題。

美國於 1980 年代早期訂定「住宅選擇券計畫」（Housing Choice Voucher Program），1990 年代早期訂定「家與希望第六法案」（HOME and HOPE VI programs）¹。

美國住宅制度與政策是用立法形式來保障其順利施行。美國政府為維護社會穩定，向低收入家庭提供金融、稅制資助，但即使接受政府資助之少數家庭，也是融入正常住宅市場中。

美國針對低收入者之間差異，主要提供四種相應解決方式：公共房屋、津貼房屋、租金津貼和廉價公屋。特別是在住宅稅金信用計畫、住宅租金補貼制度、住宅抵押貸款證券化（陸介雄等著 2006：6-10）。

¹「希望第六法案」的英文為” HOPE VI，Homeownership and Opportunity for People Everywhere VI”。當時美國住房和城市發展部（Department of Housing and Urban Department，HUD）採取出租保障方案以前，曾消耗 10 年時間，測試與評估不同住宅津貼機制（Henriquez，2011：9）。「希望第六法案」（HOPE VI programs）其目的是希望能夠重振美國駐防政策，但也被批評者是地方當局將該計劃作為一種法律手段，驅逐貧困居民的方式。

美國公共房屋是政府撥款建設，由政府派人管理，主要用於出租，租金視家庭收入而定；津貼房屋是給予政府一定優惠政策，由私人機構具體實施並管理房屋；租金津貼主要是由低收入者承租私人房屋，低收入者將自己收入1/3付給屋主，其餘由政府代付。政府給租金證明，低收入者需憑該證明去租房；廉價公屋是供低收入者家庭使用之住房（陸介雄等著，2006：5-6）。

二、美國的住宅部門特色

由於住宅部門經濟與社會重要性，美國住房和城市發展部（HUD）被定位為內閣層級機關，其主管部長直接向美國總統匯報。其中該部之公眾與印地安人住宅辦公室負責住宅選擇券（HCV）計畫及公共住宅（Public Housing）計畫，這兩個計畫由地方層級超過三千個以上住宅機構（Public housing agencies, PHAs）來執行。

住宅機構是州或地方級單位，不受美國住房和城市發展部管轄²（Henriquez, 2011：10）。聯邦住宅委員會辦公室與社區規劃及發展辦公室也掌管著可負擔出租住宅計畫，主要對象是低收入與中間收入之家戶。另聯邦住宅委員會辦公室透過住宅法第八節「住宅援助方案」進行協助，影響了針對老人與身心障礙人士所制定出租住宅計畫之營運（Henriquez, 2011：10）。

美國住房和城市發展部（HUD）重要策略性規劃目標之一是滿足好品質的可負擔出租住宅需要，除了該部，財政部透過財稅制度提供低收入住宅稅收抵免，以發展可負擔出租住宅，並替產權人抵扣貸款利息。農業部則掌管了郊區一系列私有產權與出租住宅計畫³。

²此外，「公眾與印地安人住宅辦公室」也負責執行部分「綜合補助款」，以及美國原住民與夏威夷原住民人口之貸款擔保計畫，為廣泛住宅活動提供了支持，包括發展可負擔出租住宅（Henriquez, 2011：10）。

³美國住房和城市發展部（HUD）並與不同單位有廣泛合作關係，例如支援退伍軍人的住宅補助服務，提供災後救援（Henriquez, 2011：10）。美國可負擔住宅方案是由聯邦政府、地方住宅機構及私人房地產擁有者合夥執行，某些案例中，州政府也

(Henriquez, 2011: 10)。

三、住宅法第八節住宅援助方案

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⁴。主要有幾個優點：1. 為參與者提供更多樣之居住選擇；2. 加強住宅模式之經濟整合；3. 擴大了新建住宅和改建住宅之供給；4. 替私部門引入了大量之可負擔住宅 (Gresley, 2011: 113-114)。

美國住宅法第八節住宅援助方案提供了數種不同方式：

1. 以租戶為基礎的援助：此方案的主要部份是由地方住宅委員會執行的住宅選擇租屋券 (HCV) 方案。

2. 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，稱為「以計畫為基礎的第八節方案」(the Project Based Section 8 Program)。

3. 由公共住宅機構承包的以計畫為基礎的援助：在住宅選擇租屋券 (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 (Gresley, 2011: 116)。

簡言之，透過供給與需求補助兼顧的策略，達成對低收入家庭的補助。開發商並可以選擇市場利率或低於市場利率的融資方式。而不管選擇何種融資方式，第八節住宅援助方案會補助租戶收入 25% 和公共市場房租之間的差值。使用「租屋證」者有更彈性的房租上限。使用「租屋券」者的房租上限訂為公訂市場房租標準 (Fair Market

參與其中 (Gresley, 2011: 113)。

⁴ 「美國住宅法第八節住宅援助方案」源自於更早期的第 23 節出租住宅方案 (Section 23 Rental Housing Program)，並受到 1970 年代出期一個實驗性的住宅補貼方案影響。

Rent，簡稱 FMR）的 110%⁵。

四、案例：永續生態公共住宅

美國西雅圖市高點社區(High Point)，是用「希望第六法案」(Hope VI)計畫補助完成，形成永續生態社區之特色。該社區規劃設計理念與手法結合基地保水與滯洪、棲地維護、有機栽培及社區菜園、多樣性住宅供給、健康建材選用與成本管理、生態街道及人行空間營造(吳綱立，2009：130)。

分析該社區特色主要在鼓勵多元社會經濟背景融合，除原有低收入戶之住居環境改善外，也提供住宅給高齡人口及其他收入背景族群。

但由於社區民眾背景差異大，社會融合之爭議也持續發生，被批評很難達成社區融合目標，而部分高價位住宅之住戶也擔心過多低收入居民進住，會影響住宅價格。(圖 3-1)



圖 3-1 美國西雅圖市高點社區菜園提供社區居民認養(資料來源：吳綱立，2009：128)

⁵ 有關「美國住宅法第八節住宅援助方案」詳細內容，可參考中華民國區域科學學會(2009)

98 年度「社會住宅相關子法研訂」委託專業服務案結案報告書之研究。

第二節 與美國公共住宅相關之無障礙法令分析：

公平住宅修改法案準則

美國公共住宅無障礙環境建置主要依據美國公平住宅法案（The Fair Housing Amendments Act，簡稱FHAA）。該法案有三大宗旨：1. 終止身障人士之房屋隔離情況。2. 確保身障人士在居住之類型與地點上有全面市場選擇。3. 允許合理住宅，擴大房屋購置與使用（American Institute of Architects，2011：924）。該法案之特色在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⁶（American Institute of Architects，2011：925）。

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，需遵守下列規定：

1. 公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出。
2. 大門與走廊之寬度必須足以讓輪椅通過。
3. 所有居住單位都必須容易使用；可進出與通過居住單位之路線；容易使用之電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備；浴室牆壁予以補強，以便安裝扶手；廚房和浴室都要方便坐輪椅者使用。
4. 如果一棟超過四戶以上之建築物沒有電梯，同時也是在1991年3月之後屋主首度擁有產權，這些標準仍適用於地面以上之建物。
5. 這些新建物之標準不可取代州政府或地方政府較嚴格法令規

⁶例如規定不可以養「寵物」之大樓，必須同意讓有視覺障礙住戶飼養導盲犬；必須為行動損傷者住戶保留最靠近其住所停車位，以便確保他/她能夠方便進出住家。

定。(American Institute of Architects, 2011: 924)

美國公平住宅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。

需注意的是遵守該準則規定不代表提供全面可及性。這七個規定內涵的基本特質，加上住戶的改裝，可以將傳統住宅打造成有顯著可用性。許多特質不光能嘉惠身障人士，是所有使用者都蒙受其惠。但這些規定，例如公共住宅的無障礙規定都只是基本準則，設計師其實可以考慮做的更多。

規定 1 建物入口要有無障礙通道，要求除非外在條件確實無法遵守，否則每棟建物必須至少有一個入口有無障礙通道。無障礙通道必須是連接無障礙元素與建物或場地空間之持續無阻礙通道，它必須連接大樓無障礙入口以及行人和車輛抵達點，包括大眾運輸站牌、無障礙停車位、乘客下車區和公共道路與人行道。ICC/ANSI A117.1 技術規定，明訂寬度至少 36 英吋 (91.44 公分)；有堅硬、穩固而且抗滑表面；並禁止突出物和需要使用梯子之高度變化。斜坡不得大於 1/20，橫向斜坡不得超過 1/48。坡道可以是無障礙通道一部份，但必須符合所有規定，而且不得超過 1/12 斜坡。路緣坡道也可以是無障礙通道一部份。(American Institute of Architects, 2011: 925)

規定 2 無障礙公共與共用區，要求空間與設施都必須是身障人士可及與可用空間。從封閉式住宅單位到所有公共與共用設施均必須

設置無障礙通道。技術規格可參閱 ICC/ANSI A117.1，包含無障礙停車位與乘客下車區、廣告牌、無障礙通道、無障礙門、盥洗室、飲水機、在需要位置設置目視與聲音火災警報器和控制器之規定（American Institute of Architects，2011：925）。

規定 3 可用門，要求共用區之門必須符合 ICC/ANSI A117.1 無障礙門規定，包括門寬至少 32 英吋（81.28 公分）、無障礙門檻和門兩側有行動空間。門五金依規定不得使用需要緊握或扭動手腕（普遍選擇是一字型把手）。此外還有關門速度與開門力道規定。主要入口通道門外側到地面層單位都是共用區，依規定必須符合 ICC/ANSI A117.1 規定（American Institute of Architects，2011：925）。

規定 4 進入與穿過密閉單位之無障礙通道，要求密閉單位須有進入與穿過該單位之 36 英吋（91.44 公分）寬無障礙通道。入口外側與完成樓層單位主要入口之高度差，最多只能 1/2 英吋（1.27 公分）。（American Institute of Architects，2011：925）

規定 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，要求電子插座、溫度計、照明開關和其他環境控制裝置都必須安裝在可及位置（American Institute of Architects，2011：925）。

規定 6 安裝扶手之強化牆，要求浴室牆壁必須進行補強，以利日後在馬桶、浴缸和淋浴間加裝扶手。針對馬桶位在水槽與浴缸之間的傳統配置，馬桶後側牆必須補強，以利日後安裝折疊式扶手或安裝牆面到地板扶手。如果加裝浴缸扶手，扶手之補強依規定必須沿著兩面尾端牆和後牆進行（American Institute of Architects，2011：925）。

規定 7 合適使用之廚房與浴室，要求廚房和浴室設計必須在房間內有行動空間，而且每個裝置與電器都要有靠近時需要之空間提供 3 種一般規定，如果確實採用，就能提供最低程度可及性。廚房每一個有安裝固定裝置之隔間都必須有行動空間和地板淨空間。有規格 A 與規格 B 作為合適使用之浴室。所有浴室都必須符合規格 A 或至少有一間浴室符合規格 B。若在有一間以上浴室之單位選擇遵守浴室規

格 B，其他浴室無須符合行動空間與固定裝置規定之靠近方法需要的空間規定，但必須符合規定（American Institute of Architects，2011：925）。

第三節 與歐洲社會住宅及住宅合作社政策之比較

一、法國社會住宅政策

（一）發展

法國社會住宅構想源於 19 世紀初，於 20 世紀達到高峰，最初是為了回應歐洲工業化後窮人之住宅狀況，以由上而下、中心化、強調專業規劃之方式，提供大量廉價住宅。（表 3-1）

法國 1970 年代，由於社會環境之變化，出現了替代住宅（Alternative Housing），此涵蓋了公社（Communes）、僑（Squats）與實驗性生態合作計畫之學生群體住宅等各類型態。近年則賦予自我組織之住宅（Self-organized Housing）更多關注⁷。

「住宅取得與都市更新法」（簡稱 2014-ALUR）有創新精神，賦予兩種新型態住宅之發展：住宅合作社與自主倡議團體⁸（梁玲菁，2018：10）。

法國之社會住宅政策給予不同身分之人透過不同管道申請，社會住宅管理是市政府與民營機構協力。管理組織以三個機構為主要，且性質為社會型企業。第一是全國型之公共住宅機構，第二是民營之巴黎市地產經營管理公司，第三是民營之住宅營建集團。

⁷ 羅惠珍(2015)書中有舉巴黎老人公寓之例子，該住宅屬於巴黎市政府之社會住宅，年紀大之獨居老人可進行申請，只要繳便宜租金即可。住宅內有完整銀髮族生活設備，整棟建築物有無障礙電梯及無障礙通路等設計，每天並有專人協助清潔打掃。住宅內提供網路，朋友間可透過網路相互探視及聊天。

⁸ 「住宅取得與都市更新法」設計有集體的共同所有權人委託制度，以區分傳統房地產管理，同時要求房地產專業人士、能力與專業培訓，以確保提供優質服務。

表 3-1 法國社會住宅政策發展歷程

年代	相關事件
1894	通過平價住宅 (Habitation <i>à bon marché</i> ，簡稱 HBM) 制度。
1895-1903	有 3 千幢平價住宅。
1910	勞工與一般雇員提出訴求，左派也加入抗爭行動。
1912	制訂「波能沃法」(loi bonnevay)，賦予地方政府成立主管平價住宅事務之公部門，巴黎率先行動。
1928	中央政府主導可租可賣之 20 萬戶平價住宅與中價位租金住宅。
1930	社會住宅開始，「大巴黎區都發局」建起高樓。
1946-65	20 年間人口增加了 1 千萬人，住宅需求特別大。
1953	法國重建部規劃每年增加 24 萬戶社會住宅。
1964	以「大型集合住宅」容納中低收入戶，卻造成都市邊緣話、社會隔絕「孤島」之認同扭曲問題。
1968	住宅部部長提出「城市生活權」。
1975	城市政策必須在公共硬體建設，同時充分提供居民生活機能如學校、鎮所、托兒所、圖書館、休閒空間、社會服務等。
1976	停止集合住宅。
1977	改變政策於興建花園小樓之社會住宅。
2000	法律要求，凡居民人數在 15 萬人之城市，周邊居民超過 3,500 人之衛星市鎮，社會住宅需達 20%，巴黎市政府修訂為 25%。
2014	法國頒佈「住宅渠道與都市更新法」(2014-ALUR) 規範區段房況、房租，創新二型態：住宅合作社與自主性集體住宅團體之法律地位。
2015	08.01 巴黎正式啟用「住宅渠道與都市更新法」，並且希望在 2050 年之前達到社會住宅比例為 30%。

(資料來源：梁玲菁，2016：20。本研究整理。)

社會住宅有各種社會經濟組織⁹協力進行，將近 800 個社會住宅管

⁹興辦社會住宅協力之社會經濟組織，針對巴黎，包括六種系統：1. 官方機構：全國公共住宅機構聯合會 (La Fédération Nationale des Offices Publics de l' Habitat，OPH)。2. 官方投資公司：並與不同建築集團、組織共同合作，以完成城市規劃、整建、

理組織，包括政府單位、地方合作社、社會型企業、民營之房地產信用公司，最高組織是社會住宅聯合會(L' Union Social pour L' Habita)。這些組織同時負責租賃管理與營建開發，雇用員工數約 8 萬人，每年約有 8 萬戶興建，2 萬戶需翻修，在 2013 年挹注了 170 億歐元(梁玲菁，2018：8)。

在巴黎有官方與民間組織進行建設、協力管理與提供社區服務。而法國尊重並運用多元之社會經濟組織推展，以獨立與自治原則，合作連結住宅政策與照顧體系、青年創業與文化保存、活化社區；巴黎市政府以平等原則建立「社會住宅混合模式」(只租不售)，發揮人民在城市居住權之公益性(梁玲菁，2018：9)。

綜上，法國政府之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。以巴黎為例，巴黎市政府以公權力帶動建商興建社會住宅，並降低利潤，提供人民合理租金(羅惠珍，2015)。

(二) 案例分析

1. 法國米盧思社會住宅

此社會住宅由 14 棟房屋之建案，由 5 組建築師設計，61 戶低收

更新、活化、再生社區等計畫。例如巴黎市經濟社會公司(Sociétés d'économie Mixte Locale de Paris, SEM)。3. 地區協會之聯合會與非營利組織：分成社會住宅聯盟(L' Union sociale pour l' habitat, USH)、全國社會住宅之地區性組織聯合會(La Fédération Nationale des Associations Régionales d' organismes d' habitat social, FNAR)、住宅協會(Maison des Associations, MDA)。4. 合作社系統：包括全國住宅合作社聯合會(La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d' Hlm, Les Coop Hlm)、社會經濟置產聯合社(L' Union d'économie Sociale Pour L' Accèsion à la Propriété, UES-AP)。5. 住宅社會型企業(Les Entreprises Sociales pour L' habitat, ESH)。6. 建築集團與建設公司：如 SCI 有限責任公司公民組織、GENERE 公司、建築師集團 DUMEZ、住宅營建集團 3F(梁玲菁，2018：11-17)。

入戶出租房屋。設計目標是以親民成本價錢，蓋出比遵循一般規範之房屋更大高品質住宅。整個主體分成 14 個住宅單位。所有單位都是樓中樓。客廳 5-7 公尺寬、臥室 3 公尺寬。

溫室採用鍍鋅鋼材結構，牆壁透明聚碳酸酯材質。溫室經過絕緣保溫處理。冬景花園保持良好通風，溫室內有一個可展開之捲簾。溫室原理加上自動溫控系統，發展出舒適之環境。(圖 3-2)

由此社會住宅可看到法國極為重視社會住宅舒適環境的特質。



圖 3-2 法國米盧思社會住宅
(資料來源：A + U editor，2012：48-59)

2. 巴黎社會住宅 ZAC

此社會住宅地點位在巴黎塞納河岸旁，因為位在住宅區邊角，所以也促進了緊鄰街道之城市建物發展。

面朝河邊之立面用簡約，強化立面之統一處理，陽台在河岸這邊尺寸縮小，適合走出來快速一覽或在短暫停留或稍作停留時觀賞塞納河獨特風景。側立面西南方是向陽面，並能展現各樓層之結構線條。立面堆疊加重了這邊正門緊湊感。面河邊之立面為光滑面，平滑灰色牆壁呈現出上蠟質感(素色)。塔表面以銅片打造。銅之顏色會隨著時

間逐漸改變。銅表面延續到大樓面河邊之閣樓和側立面堆疊線。所有欄杆均採用外覆粉末塗料之鋼管。

客廳設在大樓角落處，每間公寓設計成雙方位，能欣賞河景。每間公寓都有一個分隔白天與夜晚活動空間之玄關。一個垂直橫貫整棟大樓服務區位在大樓中間。主立面與服務區空間分開，末端則是可以迎入天然光之廚房。(圖 3-3)

由此社會住宅設計可看到注重社會住宅的設計感。



圖 3-3 法國巴黎社會住宅ZAC

(資料來源：A + U editor，2004：108-111)

二、荷蘭社會住宅政策

荷蘭社會住宅相關法令制度之建立，可追溯至 1990 年代，那時荷蘭發展了「多樣性住宅方案」。包含社會住宅之基地位置需與一般住宅混居，不得獨立一區；社會住宅之設計須與周邊商業結合，並設計符合各族群需求之建築。混居比例大約自 20 %至 50 %，並且盡量將社會住宅外觀設計與周圍一般住宅差不多，以降低一般社會大眾對社會住宅骯髒廉價之刻板印象(Jeroen van der Veer，2011)。

在社會住宅設計會考量周邊生活機能來定位社會住宅提供之商

業規劃，除了提供居住空間，亦補足各地區生活機能之不足部分。另外在規劃設計部份為了符合不同族群之需求，在規劃階段住宅協會先與住民委員會、個體租戶之間，進行密集溝通會議，針對舊有建築物拆除、新建案之設計等達成共識(Jeroen van der Veer, 2011)。

荷蘭自 1901 年訂立住宅法之後，建地多為政府所有，但荷蘭社會住宅之興辦模式卻是由政府委託民間，以合作社形式之非營利第三方獨立機構「荷蘭住宅協會」(Dutch Housing Association)來進行開發、興建、與營運管理。

荷蘭政府提出「策略性資產管理」(strategic asset management)概念，要求住宅協會蒐集並建立公共住宅相關統計資料（住宅市場、環境、鄰里社區發展、住戶、建築設施特色與屋況、住宅協會之目標與機會等），以便能掌握動態之住戶需求、市場、設施狀態之變遷，並迅速採取資產策略及行動來因應這些變遷。此外，荷蘭政府亦非常重視對於弱勢族群之福利政策落實與照顧(Jeroen van der Veer, 2011)。

三、德國住宅合作社政策

(一)發展

從西元 1775 年英國產生第一家住宅合作社(Housing Cooperative、Housing Association)後，國外之住宅合作社¹⁰政策在德國、丹麥、瑞典等歐洲國家發端，並影響到美洲及亞洲各國¹¹。西元 1952 年各國共

¹⁰住宅合作社有「合作社」及「住宅」兩種屬性。「合作社」屬性包括：1. 自願、開放之會員資格；2. 成員民主管理；3. 成員經濟參與；4. 獨立性與自主性；5. 教育培訓；6. 合作社間之合作；7. 關注社會。「住宅」屬性包括：1. 社會保障之屬性；2. 滿足更高層次之居住需求；3. 滿足住宅作為資產流通之需求。各國政府對住宅合作社，除了資金支持外，還通過劃撥或出租、出售之辦法，優先向住宅合作社提供建房地。凡加入該社之社員，必須履行先儲蓄後貸款之義務。當儲蓄達到所需貸款額之 40%-50%時，才有資格得到貸款。相關的性質分析可詳見梁玲菁、蔡孟穎(2017)。

¹¹西元 1775 年英國伯明罕建立了第一個住宅合作社。隨著工業革命之推行，生產力

同組成了國際住宅合作社聯盟(ICA Housing)，以解決各國居民住房問題。在各類住宅合作社模式中，以德國住宅合作社模式在國際上最為出名¹²。

德國合作社政策特點是政府訂定房租指導政策、福利性公共住宅政策及房租補貼政策。德國政府於西元 1889 年通過之「合作社法」，曾於西元 2006 年修改，確定合作社之組織，包括營業行為規定。另外，德國「住宅租賃法」規範租賃住宅之所有業主，包括住宅合作社之責任與義務，如租金漲幅¹³(梁玲菁、蔡孟穎，2017)。

德國政府對於住宅合作社之財政上協助，僅有承租人住宅合作社予以免稅，且具有家庭之跨代移轉住宅權益與非居民緊密連結之相關運

迅速發展，城市化發展加速，人口急遽增長，城市居民之住房問題成為各國政府及人民最為迫切之問題。同時在歐洲，社會主義思潮形成，合作經濟之觀念開始被人們接受與執行，住房之需求與合作經濟思想共同衍生出「住宅合作社」之建設模式。

¹²根據梁玲菁、蔡孟穎(2017)研究指出，住宅合作社是體現住宅生活消費合作行為，具有建房、契約共同管理滿足居住者生活需求之組織。由居民志願參加組社，互助協作，自籌資金，自行營建，共同管理至售後服務之集體社會經濟組織。特色為利益共享、責任分攤之原則、共同負責修繕、管理、環境衛生維護、小區綠化、公共設施維護。國際住宅合作社聯盟對「住宅合作社」定義為「由其成員共同擁有之經營住房買賣之消費合作社。它嚴格遵守國際合作社聯盟(International Cooperative Alliance, ICA)關於合作社特性之條款，同時按照國際合作社聯盟之合作原則與價值觀來操作經營。不同國家有各自不一之住宅合作社模式，它們區別於其他住房供應模式之基本特徵是合作社成員共同擁有和民主控制，此完全符合『一人一票』民主之普遍原則。在房地產市場中，這種特性清楚地揭示了他們運作方式與其他模式之區別。合作社滿足的並不只是成員之利益，還有更廣泛公眾之利益。」

¹³德國政府政策上幫助主要有列幾項：提供長期低息貸款；給予借款保證；提供合理價格土地；減低稅收。對所得稅、財產稅、土地轉移稅和交易稅等，均以較低稅率向合作社徵收；補貼租金。合作社住宅如用於向社員出租，政府可補貼部分租金，使房租降低到社員能夠負擔之水平。

作。德國住宅合作社演變可分成四個階段(表 3-2)。

表 3-2 德國住宅合作社政策發展歷程

年代 (西元年)	概述
1862	漢堡住宅合作社成立。
1874	住宅合作社之數量達到 52 個。
1878	弗倫斯堡工人建築協會成立，成立初有 277 名社員。當建築成本之一半費用，能夠由房租和會費盈餘支付時，就要通過抽籤來決定誰有權擁有住房。合作社鼓勵自籌資金，能夠提供低息之臨時建築貸款，該協會之組織形式後來被許多合作社採納。
1885	儲蓄及建築協會在漢諾威成立。該合作社主要致力於租賃住房之建設。其社員只要履行職責，遵守住房規定，就享有永久居住權。如要提高房租，須經社員大會同意。該合作社產生了產權租賃條約，成為合作社住房之範本。
1889	通過「合作社法案」。除了強制性審查外，還需聽取專家意見。
1896	柏林 14 個建築合作社聯合起來成立「德國建築合作社聯盟」。
1912	德國已有 15 個建築合作社聯盟。
1920	「德國建築合作社聯盟協會」成立。
1924	「德國建築合作社國家聯盟」在愛爾福特成立，是全國性綜合性組織。
1938	「德國非營利性住房帝國聯盟」擁有近 3800 個住房機構，包括 3,100 個合作社。
1949	「非營利住房組織國家聯盟」成立。
1951	「非營利住房組織國家聯盟」改名為「國家住房聯盟」。
1990	各住宅合作社在各地建立綜合性組織和地區性聯盟。召開首屆全德聯盟會議上，這些聯盟聯合起來組成“GdW der Wohnungswirtschaft”（簡稱 GdW）。該組織擁有 2,800,000 社員，管理 2,100,000 套住房。
2011	約有 500 萬人居住在德國 2,000 家住宅合作社之房屋。
2016	約有 220 萬個家庭居住在德國住宅合作社之房屋。

(資料來源:梁玲菁、蔡孟穎，2017。本研究整理。)

1. 第一階段（19 世紀到二次世界大戰）：住宅合作運動開始。
2. 第二階段（二次世界大戰後到 1970 年）：住宅合作社興起。
3. 第三階段（1990 年-2010 年）：東德及西德合併，衝擊住宅合作社。
4. 第四階段（2010 年迄今）：老人生活品質保證、永續發展、跨

世代居住與協力模式。

德國住宅政策與補助、融資、稅制連結，此與德國認為房地產是屬於國家社會福利體系之一部分有關。數百個「住宅合作社」住宅計畫，由非營利組織與民眾合資，並和建商合作，向銀行申請利率非常低之貸款，一起參與設計，以建造符合家庭需求之設計¹⁴。

第四節 小結

相較於歐洲其他國家，美國今日是以住宅選擇卷方式來處理公共住宅之問題。回顧過去的演變，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，但因早期興建大量公共住宅的失敗，所以美國公共住宅政策逐漸演變與「住宅選擇券計畫」及「家與希望第六法案」密不可分。

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。實際案例研究中，可發現將永續生態社區及社區照顧環境融入設計中。

至於美國公共住宅無障礙建構主要依據美國公平住宅法案，該法案重視人權，法令標準有彈性，重視房客權益。「公平住宅法案可及性準則」值得我國學習是要求公眾場所都必須讓障礙者方便進出，大門與走廊之寬度必須足以讓輪椅通過，並有容易使用之電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備。可作為未來我國社會住宅設置社區照顧環境參考。

¹⁴以德國柏林 Spreefeld 住宅案例為例，此案例共計 130 名住戶，最老年紀為 75 歲，係由德國非營利組織創意永續協會(ID22)負責。此案例特色是每個獨立公寓有完整之私人空間，並有 20 坪以上公共空間，社區內有教室、托兒中心等。雖然居住空間無法有專業照顧，但當有人生病時，鄰居可以幫忙照顧、買東西及協助清潔家裡。一個月一戶之租金約 400 歐元，依住宅樓地板面積大小有所不同，租金會一定比例回饋到社區基金，由社區居民共同決定如何使用 (LaFond, 2011)。

第四章 日本公營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

第一節 日本公營住宅政策演變與重要法令

一、政策演變

日本公共住宅建設有三大政策，包括公營住宅政策、公團住宅政策、公庫住宅政策。公營住宅政策是以地方政府為主，對低收入之家庭建設低標準、低房租之住宅；公團住宅政策以中央政府建設省為主成立之住宅開發企業，對中等收入家庭推廣集合住宅，並以長期低息償還賒銷方式出售給居民，或比較市場租金水平，以較低房租出租給居民；公庫住宅政策是中央政府以大藏省為主，利用財政融資手段，組建住宅專業貸款機構，對居民個人建房、購房及放長期低利貸款。（陸介雄等著，2006：10）

日本國土交通省住宅局是住宅建設之中央機關，代表內閣進行管理。至於住宅金融公庫、城市基礎整治公團、地方住宅公營公社被稱為日本住宅經濟之三大支柱（陸介雄等著，2006：10）。住宅金融公庫為金融管理者與資金操作者；城市基礎整治公團為住宅基礎設施建設者，改善和整治市區風貌；地方住宅公營公社為公共住宅需求之服務者，提供並管理地方性租賃住宅。另日本有許多財團法人和住宅之協會共同促進住宅政策和住宅計畫實施，例如日本住宅保證機構、日本建築中心、公庫住宅融資擔保協會、住宅金融普及協會、日本住宅促進會等。就相關重點整理如下。

1. **公庫住宅**：開始實施年份為 1950 年，成立時營運主體為住宅金融公庫，在 2005 年後營運主體為住宅金融支援機構，依據之法律為「獨立行政法人住宅金融支援機構法」，主要目的是向建構或購買住宅之個人提供長期、固定、低息之住宅金融貸款，成立初期為政策性金融機構，2005 年後由獨立行政法人接管。對

象沒有收入限制，房租設定（只限租賃）與鄰近同類之房租保持一致。其他事業包括住宅證券化支援事業等。

2. **公營住宅**：開始實施年份為 1951 年，營運主體為地方公共團體，依據之法律為「公營住宅法」，主要目的由地方公共團體直接建設和管理，向低收入者提供廉價租賃住宅，主要資金用稅款來進行住宅建設，維修管理費等不足部分也用稅款進行填補。租賃住宅方式。對象為收入水平屬於 25% 以內（家庭收入水平處於倒數 25% 以內）。但對於高齡者，收入水平處於 25%~40% 範圍可酌情處理。
3. **公團住宅（UR 住宅）**：開始實施年份為 1955 年，成立時營運主體為日本住宅公團，1981-1999 年為住宅、都市整備公團，2004 年後為都市再生機構。依據之法律為「獨立行政法人都市再生機構法」，主要目的在大城市圈及周邊範圍內，大規模提供擁有良好居住環境之住宅和住宅用地，對市街地進行開發。它可超越地域之界線開展範圍廣泛事業。主要資金為對借款、債權及事業收入等進行獨立核算，但也有一部份稅款補助。2004 年轉為獨立行政法人後，主要為租賃住宅之房租收入和區域開發所獲得之出售土地收益。租賃住宅和租賃用之特定銷售住宅（建成以後整體轉讓之租賃住宅）方式。對象沒有收入限制。其他事業包括出售住宅用地，區域再開發，都市再生之協調化業務等。
4. **公社住宅**：開始實施年份為 1965 年，成立時營運主體為地方住宅供給公社，依據之法律為「地方住宅供給公社法」，主要目的向有一定以上收入之勞動者提供符合各地域住宅條件之良好住宅和住宅用地。公社由地方公共團體設立，並由其提供資金和運籌住宅建設與銷售業。主要資金為公職金及從公庫獲得之融資。租賃住宅、分售住宅方式。對象沒有收入限制。其他事業包括出售住宅用地，區域再開發，公營住宅之代行管理等。

5. 優貸：開始實施年份為 1993 年，成立時營運主體為地方公共團體，地方住宅供給公社民間事業者，依據之法律為「促進特定優良租賃住宅供給的法律」，主要目的對民間土地所有者所建設的優良租賃住宅進行補助，並且進行征借，作為公共租賃住宅提供給中產階層群體（也有通過提供房租補助的形式）。主要資金為國債、地方債。租賃住宅。對象為收入水平處於 25%~50% 以內。但是，處於 0%~80% 範圍內之情況則可由都道府縣知事進行酌情處理。（小見康夫，2009：23-34）

二、政策推動

日本自 1950 年代晚期開始，政府便以公共計畫方式大量直接興建公營住宅、公社住宅、公團住宅等，這些住宅分別由中央、地方政府或住宅公團所經營。1980 年代，這些公營住宅主要是提供獨居老人居住，但不穩定之低收入單身階層卻無法進住。直到 1996 年「支付能力級差租賃制度」施行，低收入戶、老人、單親家庭都可以優先入住，因這樣轉變使「公營住宅」在運用上逐漸轉型為「社會住宅」¹（Toshio，2011：214）。日本進入超高齡社會後，政府透過獨立行政法人機構，來承接政府之租賃住宅，經營非營利性住宅出租及相關設施維護與管理業務，並進行住宅內外部空間與設施更新改善，也對綜合住宅區進行重建與改建，增設社會福利設施。

值得特別注意的是自 1951 年日本政府通過公營住宅法開啟了日本推動公營住宅，由中央政府提供公共預算支持地方興辦公營住宅，中央政府主要執行公營住宅政策與法令相關的建立，以及編列預算給地方政府，各地方政府則偕同民間推動公營住宅。在 1955 年日本政府為了快速增加全國住宅存量，因此成立「住宅公團」，來引導公營住宅之推動，並提供給低收入戶至中產階級合適的住宅。日本在都市及社會之挑戰轉型後，過去的「住宅公團」轉型後稱為「UR 都市再

¹同時，日本國土交通省也提出許多針對高齡者的住宅政策，但政府並非直接提供住宅，而是設立了許多不同獎勵機制（Toshio，2011：214）。

生機構」，而其供給之「UR 賃貸住宅」為日本廣義公共賃貸住宅的一部分。

1965 年日本中央政府為了協助地方政府推展興辦公營住宅，因此通過「地方住宅供給公社法」，讓符合一定條件的地方政府可與民間一同成立「地方住宅供給公社」，來協助公營住宅相關業務，且此類公社亦可興辦提供給中產階級之「公社住宅」。

1980 年後，面臨高齡化社會來臨以及照顧租屋弱勢族群，因此將公營住宅承租資格擴大至高齡者、身障者及單身者。而自 1990 年代以後，日本住宅體系受到私有化影響民間團體可以申請政府補助，來興辦符合法規要求之公營住宅，政府亦可向民間購買或租借建物來辦理公營住宅（Toshio，2011）。

對公營住宅品質提升最重要的是，西元 2000 年日本實行了「住宅品質確保促進法之相關法」，該法提升住宅品質、保護購屋者權益、並以迅速合理解決購屋糾紛為目的。而後於 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，立法原意便是因日本過去主要以中央、地方政府及住宅公團等公部門提供高齡者住宅，惟所能提供之住宅數量有限，且因泡沫經濟後政府財政困難，公部門預算無法持續因應快速高齡化社會對於高齡者住宅之龐大需求，因此制定該法，作為相關政策實施之依據。詳細內容包括：

一、住宅性能表示制度：該制度訂定住宅性能相關表示方法、評估方法之基準²，住宅性能之評估由「登記住宅性能評估機構」等經政府登記之第三方機構客觀地實施性能評估，並根據申請結果，遵從評估方法基準進行住宅的性能評估，後交付住宅性能評估書。

二、新建住宅相關瑕疵擔保責任之特例：完工交屋後 10 年之間，建設公司有擔負結構主體以及防止雨水侵入之義務。此外，若新建住

²例如新建住宅的性能表示方法分為結構、環境溫度、高齡者關懷措施等共十大分項（現存住宅則為現況檢查+七大分項）。

宅能在交屋合約上，針對含基本結構外之瑕疵擔保責任簽定特約，即可將擔保責任延長至 20 年。

日本在政策方向上重視民間市場，以民間為主力投入高齡者住宅之新建及改造。並重視既有住宅再利用，透過改建、收購等方式，有效利用大量既有住宅存量。

實施策略上，主要在建立高齡者專用出租住宅市場促進高齡者住宅之有效供給³。

2007 年日本「居住安全網法案」規範中央政府必需注意低租金住宅之分配問題，因此，為了改進居住安全網之機能，公營住宅轉為公有之租賃住宅，同時也透過承租現有之民間租賃住宅，以有效活用既有之住宅資源 (Toshio, 2011: 217)。住宅政策理念頭一次被定位在「居住安全網的確保」，不僅是低收入者，也包含了高齡者、有孩子之家庭 (Toshio, 2011: 217)。此種日本式社會住宅模式，結合軟體支援措施，可作為既有公營住宅之另一種選擇，與歐洲及美國之社會住宅機制不同⁴ (Toshio, 2011: 223)。

³為求高齡者入住民間租賃住宅能夠更為順利，該法針對不抗拒老年住戶承租的租賃住宅建立登記、閱覽制度。並賦與登記了租賃住宅的房東滯納租金者的債務履行保證。促進專為高齡者入住而設的租賃住宅之供給。

⁴日本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 (小見康夫等編著, 2009: 23-33)。國內也有出現無家可居者自立援助行動，小型低租金公寓、公司員工宿舍、單房居住單元等建築型態都可能成為無可居者之居助選項。此在日本提供給低收入戶之集體住宅單元雖然存在，但與歐洲之社會住宅其實並不相同 (Toshio, 2011: 213)。日本最初的類似「社會住宅」經驗，從二次大戰前建造之木造長屋之勞工住宅，到 60-70 年代由民間部門提供之單房居住單元結合共用廚房及浴廁，或是兩房附設除房與浴廁單元之木造租賃公寓，到 20 世紀 90 年代後，隨著無家可居者自立支援行動之發展，居住援助變得較為彈性且可行，2000 年後透過如「生活保護」制度等公共資金之投入，受惠者由男性之獨居老人，擴張到青、中老年，以及女性國民。相關細節可詳見 Toshio(2011)。

在公營住宅興辦與維護管理方面，日本政府特別訂定「公營住宅存量綜合活用計畫」，其中要求各地方政府應定期檢視各地方公營住宅存量，並提出整頓計畫，來有系統地運用、活化既存公營住宅，來確保公營住宅之安全性、居住舒適性、防災安全性等。

此外，針對公營住宅之修繕，日本中央政府特別訂定「公營住宅長壽命化計畫」，並要求各地方政府研擬公營住宅大規模修繕計畫。社會福利方面，日本政府與社福體系結合、於公共住宅中提供社會福利與照護；營運管理方面，日本地方政府之住宅公社協助進行公共住宅的管理工作（招租、收租金、修繕、公設維護等）。

三、日本公有高齡者住宅制度分析

日本公有高齡者住宅主要可分為三類：1. 日本建設省及地方縣市政府實行「Silver-Housing」制度。2. 東京都獨自推行「Silver-Peer」制度。3. 各縣市住宅都市整備公團、都道府縣等住宅供給公社所實施「Senior-House」制度。

（一） Silver-Housing 制度

為日本建設省及地方縣市府所實行之高齡者住宅供給制度，關於使用對象條件限 60 歲以上單身者，或是夫婦兩人其一是 60 歲以上之高齡者，對單獨生活感到不安、若有生活援助則能過自立生活者。身心機能方面需為「日常生活動作皆自立、而且健康能自炊者」。

Silver-Housing 之建設因各地區不同而呈現多樣型態。

（二） Sliver-Peer 制度

Silver-Peer 制度是東京都所實施新型態高齡者住宅之名稱。此制度與「Sliver-Housing」很類似，不同有兩點：1. 並不全是由公家機關直接建設，亦包含向民間租借住宅供給之情形。2. 大多在附近或住宅中併設有「高齡者居家服務中心」，因此，更能充實對其地域高齡者之居宅家服務。

Sliver-Peer 制度規定入居者必須是 65 歲以上單身者，或是 65 歲以上夫婦。其入居申請是向設有高齡者集合住宅之縣市政府鄉鎮之

住宅管理局申請，申請時必須對入居者貧困程度及所得收入進行檢討。

(三) Senior-House 制度

Seniot-House 制度乃自 1990 年度開始推行，以 60 歲以上高齡者為對象，主要在供給中產階級者老後生活安定、對應多樣生活形態之公有住宅制度。住宅之供給主體為住宅都市整備公團或都道府縣等住宅供給公社，提供考慮高齡者身心機能退化需要之設備及長期支援生活之福祉。醫療設施等服務之住宅政策。

入居者於入居時一次支付終身年金保險而加入，通常由個人支付之年金是由高齡者住宅財團管理營運。財團利用每月自年金中扣除房屋租金，並將剩餘歸還入居者之組織，即是利用年金擔保終身居住之系統。主要使用對象是不能入居到高價位自費老人院之中產薪水階級。

四、日本公營住宅法內容分析

日本於 1951 年制定「公營住宅法」，作為解決國民居住問題之法律依據，並於西元 2006 年制定「居住生活基本法」，形成日本住居法制體系。該法第 1 條便指出立法目的，在於透過中央與地方政府合作，建設可滿足健康文明生活要求之住宅，並以低廉租金提供給居住困難的低收入者，促進國民生活安定，增進社會福祉（国土交通省，2017d）。

日本公營住宅法共分成五章：第一章總則、第二章公營住宅的整備、第三章公營住宅的管理、第四章公營住宅的改建、第五章補則，共計 54 條條文⁵。

在該法第 2 條及第 3 條，指出公營住宅以地方政府（都道府縣與

⁵另日本「公營住宅法施行令」對房租計算、入居者資格、耐用年限等有詳細規定。

至於「公營住宅法施行規則」規範申請補助、改建事業及權限委任等事項（国土交通省，2017f）。

市町村)作為提供主體，第4條指出中央政府僅對地方政府提供資金補貼等支援。至於該法第8至10條及公營住宅法施行令第4條提到相關的補貼分為兩種，一種為對建設或收購費用的補貼，一種為對房租差額的補貼⁶(国土交通省，2017e)。

公營住宅一般採用抽籤方式在符合條件的申請者中選取入住者，但依公營住宅法施行令第7條規定，對於重度貧困者、低收入老人、單親、身心障礙人士等家庭給予特別照顧。

另外，為對低收入階層中的特別窮困階層特別照顧，「公營住宅法」將住宅分為「第一種公營住宅」和「第二種公營住宅」。在公營住宅法第8至10條的規定中，第二種公營住宅針對貧困階層，租金更為低廉，在房屋的面積、結構、材料等方面也相對降低標準⁷。中央政府對地方政府的補貼標準也有所區別，對第一種公營住宅的補貼標準為二分之一，對第二種公營住宅的補貼標準為三分之二。

「公營住宅法」第28條規定，對於入住後收入水準超過上限標準的承租人，公營住宅法規定必須在3年之內搬出公營住宅，在搬出前應調高其租金，以體現公營住宅的政策目標⁸。

⁶ 承租方標準負擔額與市場租金水準之間的差額。依「公營住宅法」第23條及「公營住宅法施行令」第2條第2項、第6條，公營住宅對承租人有明確的收入上限規定，其對象是收入水準處於最低的25%的階層。另依「公營住宅法施行令」第2條第1項規定公營住宅的房租是根據擬承租者每年申報的收入，以及公營住宅所處的位置、面積、建成年限及其他條件決定(国土交通省，2017e)。

⁷ 例如第一種公營住宅的三居室標準面積為70平方公尺，第二種公營住宅的三居室標準面積為66.7平方公尺。

⁸ 日本的「公營住宅法」在初期有一定的成效，因為是由中央政府提供地方政府統籌分配款，而建設費與收購費則可透過發行公營住宅建設事業債券來募集。但後期被認為造成政府財政的疲乏。相較於今日的日本都市再生機構，開發形式是協助更新基地之權利關係人取得共識並予以指導、支援，被認為能夠提高住宅品質(中華民國區域科學學會，2009：24)。

第二節 與日本公營住宅相關之無障礙法令分析：

確保高齡者居住安定法施行細則

日本於 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⁹。

基於該法基本方針，也制定了高齡者居住安定法設計基準（国土交通省，2017a）。此外，「確保高齡者居住安定法施行細則」第 3 條針對「確保高齡者居住安定法」第 45 條第 1 項款第 1 款國土交通省令所定規模及設備之基準如下：「每戶樓地板面積須為 25 平方公尺以上（起居室、餐廳、廚房及其他住宅之部分，為高齡者所共同使用而擁有充份面積者，則為 18 平方公尺）。但出租住宅所在之都道府縣政府，依確保高齡者居住安定計畫另行規定者，得作為其規模。…原則上，各戶須備有廚房、水洗廁所、收納設備、洗臉設備及浴室。但共同使用之共用部分已備有適切之廚房、收納設備或浴室，可確保與各戶一樣之同等以上居住環境者，各戶得不必備有廚房、收納設備或浴室。」（国土交通省，2017b）

「確保高齡者居住安定法施行細則」第 4 條針對「確保高齡者居住安定法」第 45 條第 1 項款第 2 款國土交通省令所定基準，依既存住宅及其他建物改良，實施出租住宅之整備者，而依建築材料或構造方法，被認為照原來一樣適用於第 34 條第 1 項之基準，並不適當，因而適用屋齡對應構造等構造及設備者如下：

⁹ 為求高齡者入住民間租賃住宅能夠更為順利圓滑，該法針對不抗拒老年住戶承租之租賃住宅建立登記、閱覽制度。並賦與登記了租賃住宅之房東滯納租金者之債務履行保證。促進專為高齡者入住而設之租賃住宅供給。具體而言，係為了在建設或改良時能夠實施無障礙化，在設備上實施建設補助或者將租金減額等補助納入支援考量。當執行出租計劃符合一定的無障礙基準時，可在取得知事的許可後，訂定終身建築物承租權。

一、地板，原則上須為無段差之構造。

二、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 19.5$$

$$R \div T \leq 22 \div 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

T 及 R，各別表示如下數值，以下亦同。

T 踏步面之尺寸（單位公分）

R 踏步高之尺寸（單位公分）

三、主要共用樓梯各部之尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

四、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。

五、其他需福和國土交通大臣所定之基準。(国土交通省,2017b)

「確保高齡者居住安定法施行細則」(高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則)第 33 條規定規模及設備之基準，規定在「確保高齡者居住安定法」第 54 條第一款 A 國土交通省令所定規模及設備之基準，內容如下：

一、各戶樓地板面積須為 25 平方公尺（共同使用者，為 18 平方公尺）以上。

二、原則上，各戶須備有廚房等。但可確保同等以上之居住環境者，各戶得不須備有廚房、收納設備或浴室。(国土交通省,2017b)

另「確保高齡者居住安定法施行細則」第 34 條規定，屋齡對應構造等構造及設備之基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條第一款 B 國土交通省令所定基準如下：

一、地板，原則上須為無高低差之構造。

二、主要走廊之寬度，須為 78 公分（有柱子之部分，為 75 公分）以上。

三、主要起居室出入口之寬度，須為 75 公分以上，浴室之出入口之寬度須為 60 公分以上。

四、浴室之短邊須為 130 公分（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 120 公分）以上，其面積須為 2 平方公尺（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 1.8 平方公尺）以上。

五、住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下面公式：

$$T \geq 19.5$$

$$R \div T \leq 22 \div 21$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

六、主要共用樓梯之各部尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

$$55 \leq T + 2R \leq 65$$

七、廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。

八、供三樓以上共同住宅用之建築物，原則上須設有可停靠該建築物出入口樓層之電梯。

九、其他須符合國土交通大臣所定之基準。

都道府縣政府為既存住宅相關之法第 53 條規定之事業認可時，法第 54 條第一款 B 之國土交通省令所定基準，僅管有前項之規定，仍應依照第 4 條各款之規定。（国土交通省，2017b)

二、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

「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」(高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準)規定住宅專用部分及共用部分之基準，分別整理如下：

壹、住宅專用部分之基準

主要規定高低差、通路及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與寢室。

一、高低差

(一) 日常生活空間

日常生活空間(係只預想高齡者利用之主要正門、廁所、浴室、更衣室、洗臉台、寢室)內之地板，須為無高低差之構造¹⁰。但如下情形，不在此限：

1. 正門出入口之高低差，門檻與正門外側之高低差為 2 公分以下，且門檻與正門土間之高低差為 0.5 公分以下者。
2. 正門橫框之高低差。
3. 後門及其他面向屋外之開口部(正門除外，以下簡稱「後門等」)出入口及橫框之高低差。
4. 起居室之部分地板當中，符合如下基準者及其他部分地板 30 公分-45 公分之高低差：
 - (1) 須不妨礙輔助用輪椅移動之位置。
 - (2) 面積須為 3 平方公尺~9 平方公尺(該起居室面積為 18 平方公尺以下者，則為該面積之 1/2)。
 - (3) 該部分之面積合計，須為該起居室面積之 1/2 以下。
 - (4) 長邊(包括因無工事而撤去後可確保部分之長度)須為 150 公分以上。
 - (5) 須位於比其他部分之地板高之位置。

¹⁰ 無高低差之構造包括有 0.5 公分以下之高低差者，以下亦同。

5. 浴室出入口之高低差，為 2 公分以下之單純高低差（係指升高之部分為一個高低差而言，以下亦同）或浴室內外之高低差為 12 公分以下，跨度高為 18 公分以下，且設有扶手者。

6. 陽台出入口之高低差。但無接地樓之住戶，如下所示者及陽台與踏階¹¹之間的高低差及踏階與框之間的高低差，限於 18 公分以下之單純高低差：

(1) 為 18 公分（設有踏階者，則為 36 公分）以下之單純高低差。

(2) 為 25 公分以下之單純高低差，且設有扶手。

(3) 屋內側及屋外側之高度為 18 公分以下高低差（設有踏階者，則屋內側之高度為 18 公分以下，屋外側之高度為 36 公分以下公分以下之跨高低差），且設有扶手者。（国土交通省，2017c）

(二) 日常生活空間外

日常生活空間外之地板，須為無高低差之構造。但如下之情形，不在此限：

1. 正門出入口之高低差。
2. 正門橫框之高低差。
3. 後門等之出入口及橫框之高低差。
4. 陽台出入口之高低差。
5. 浴室出入口之高低差。
6. 室內或房間部分之地板與其他部分之地板 9 公分以上之高低差。（国土交通省，2017c）

二、通路及出入口之寬度

日常生活空間內通路的有效寬度須為 78 公分（柱子等處所，

¹¹ 踏階指深處 30 公分以上，寬度 60 公分以上。該踏階與陽台端之間的距離為 120 公分以上，且限於 1 階，以下亦同。

為 75 公分) 以上。

日常生活空間內出入口(陽台之出入口及後門等出入口除外)之寬度¹²，須為 75 公分(浴室出入口，為 60 公分)以上。(国土交通省，2017c)

三、樓梯

住戶內樓梯之各部尺寸，須符合如下各式。但設有電梯間者，不在此限：

- (一) 坡度 $R \div T \leq 22/21$ ，踏步高度尺寸的 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 55 公分~65 公分，且踏步面尺寸須為 19.5 公分以上。
- (二) 踢板須為 3 公分以下。
- (三) 螺旋形樓梯之部分，須為距離踏步面狹窄端 30 公分位置的尺寸。但符合如下之一的部分，A 規定當中有關各部之尺寸，不適用。
 - 1. 90 度彎曲部分，由樓下地板至上三階以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形樓梯之部分。
 - 2. 90 度彎曲部分，由樓梯平台至上三斷以內所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，皆為 30 度以上螺旋形之部分。
 - 3. 180 度彎曲部分，由四階所構成，且其踏步面狹窄方之形狀，由下方成 60 度、30 度、30 度及 60 度之螺旋形樓梯之部分。(国土交通省，2017c)

¹² 此指正門及浴室之出入口，平開門之情形，包括建具之厚度；拉門之情形，包括有效通行的寬度；正門及浴室以外之出入口之情形，包括依輕微的改造，即可確保部分之長度在內。

四、扶手

(一) 扶手如下表之(A)項所示空間，須符合(B)項所示基準。

但廁所、浴室、正門及更衣室等，限於日常生活空間內。

(A)	(B)
空間	扶手設置之基準
樓梯	至少單邊(坡度逾45度者，則為兩邊)，且須設於踏步面尖端高度70公分-90公分之位置。但設有電梯間者，不在此限。
廁所	須設有站坐使用者。
浴室	須設有出入浴槽使用者。
正門	須設有可供上下橫框部、穿脫鞋時使用者。
更衣室	須設有可供更衣使用者。

(二) 防止跌倒之扶手，如下表(A)項所示空間，須符合(B)項所示基準。但外部之地面、地板等高度1公尺以下之範圍或無法開關之窗戶及其他無跌倒之虞者，不在此限。

(A)	(B)
空間	扶手設置之基準
陽台	1. 腰壁及其他有腳架之部分(以下簡稱「腰壁等」)之高度為65公分~110公分者，須設於離地板面110公分以上之高度。 2. 腰壁等高度為30公分~65公分者，須設於離腰壁等80公分以上之高度。 3. 腰壁等高度為30公分以下者，須設於離地板面110公分以上之高度。
2樓以上窗戶	1. 窗台及其他有腳架部分(以下簡稱「窗台等」)之高度為65公分~80公分者，須設於離地板面80公分(3樓以上窗戶，為110公分)以上之高度。 2. 窗台等高度為30公分~65公分者，須設於離窗台等80公分以上之高度。 3. 窗台等高度為30公分以下者，須設於離地板面110公分以上之高度。
走廊及樓梯	1. 腰壁等高度為65公分~80公分者，須設於離地板面(樓梯者，為踏步面之尖端)80公分以上之高度。

(限於開放側)	2. 腰壁等高度為 65 公分以下者，須設於離腰壁等 80 公分以上之高度。
---------	--

- (三) 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面（樓梯者，為踏步面之尖端）及腰壁等或窗台等（腰壁等或窗台等之高度限於 65 公分以下者）之高度為 80 公分以內之部分，其相互間隔，須依淨尺寸設為 11 公分以下。（国土交通省，2017c）

五、房間配置

日常生活空間當中，廁所須位於特定寢室之樓。（国土交通省，2017c）

六、廁所及寢室

- (一) 日常生活空間內之廁所，須符合如下所示基準，且該廁所之便器須為座式：
1. 長邊（包括依輕微的改造，即可確保之部分長度）須依淨尺寸設為 130 公分以上。
 2. 便器之前方或側方，便器與牆壁之距離（包括依門之開啟，即可確保之部分或依輕微的改造，即可確保之部分長度）須為 50 公分以上。
- (二) 特定寢室面積，須依淨尺寸設為 9 平方公尺以上。（国土交通省，2017c）

貳、住宅共用部分之基準

主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。

一、共用走廊

住戶、建物出入口、共用設施、別的住戶之其他日常使用的空間，至少有一個共用走廊，須符合如下所示基準：

- (一) 共用走廊之地板，須為無高低差之構造。

- (二) 共用走廊之地板有高低差者，須符合如下所示基準：
 - 1. 須設有坡度 1/12 以下（高低差 8 公分以下者，則為 1/8 以下）之傾斜路或併設該傾斜路及階。
 - 2. 設有階者，該階須符合主要共用樓梯內所示基準。
- (三) 扶手至少須設於共用走廊（如下 1 及 2 所示部分除外）之單邊，且離地板面之高度須為 70 公分~90 公分。
 - 1. 住戶至其他房間出入口有交叉動線之部分及其他無法設置扶手之部分。
 - 2. 沿著門廊及其他扶手通行，很明顯會使動線延長之部分。
- (四) 直接開放於外部之共用走廊（在 1 樓者除外），須符合如下所示基準：
 - 1. 跌倒防止用之扶手，腰壁等高度為 65 公分~110 公分者，須設於離地板面 110 公分以上之高度；腰壁等高度為 65 公分以下者，須設於離腰壁等 110 公分以上之高度。
 - 2. 跌倒防止用之扶手欄杆，離地板面及腰壁等（限於腰壁等之高度 65 公分未滿之場合）之高度為 80 公分以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 11 公分以下。（国土交通省，2017c）

二、主要共用樓梯

- (一) 須符合如下（有住戶之樓，可利用電梯者，則為 3 及 4）所示基準：
 - 1. 踏步面積須為 24 公分以上，且踏步尺寸之 2 倍與踏步面尺寸之和，須為 55 公分-65 公分。
 - 2. 踢板須為 3 公分以下。
 - 3. 須設有往最上階通路等之陷入部分及往最下階通路等之突出部分。
 - 4. 扶手至少設於單邊，且離踏步面尖端之高度須為 70 公分-90 公分之位置。

(二) 直接開放於外部之主要共用樓梯，須符合如下所示基準。

但高度 1 公尺以下樓梯之部分，不在此限。

1. 跌倒防止用之扶手，腰壁等之高度為 65 公分~110 公分者，須設於離踏步面尖端 110 公分以上之高度；腰壁等高度為 65 公分以下者，須設於離腰壁等 110 公分以上之高度。
2. 跌倒防止用之扶手欄杆，離踏步面尖端及腰壁等（限於腰壁等之高度 65 公分未滿之場合）之高度為 80 公分以內之部分，其相互間隔須依淨尺寸設為 11 公分以下。
3. 有住戶之樓，可利用電梯者，該階至有建物出入口之樓或電梯停止樓，其共用樓梯的有效寬度須為 90 公分以上。

（国土交通省，2017c）

三、電梯

除住戶位於建物出入口之外，住戶利用電梯或共用樓梯（限於 1 樓之移動），可抵達建物出入口，且除不利用電梯而住戶仍可到達建物出入口之外，住戶至少有一個通路可搭電梯至建物出入口，而電梯及電梯間，須符合如下基準：

(一) 電梯及電梯間之尺寸，須符合如下基準：

1. 電梯出入口之有效寬度，須為 80 公分以上。
2. 須確保電梯間一邊為 150 公分正方形之空間。

(二) 建物出入口至電梯間之通路上地板，須為無高低差之構造。

(三) 建物出入口與電梯間有高低差者，須符合如下基準：

1. 併設坡度 1/12 以下之傾斜路及階，且各別之有效寬度須為 90 公分以上，或高低差 8 公分以下者，須設有坡度 1/8 以下之傾斜路或坡度 1/15 以下之傾斜路，且其有效寬度須為 120 公分以上。
2. 扶手至少須設於傾斜路之單邊，且離地板面之高須為 70 公分-90 公分之位置。

3. 設有階者，該階須符合主要共用樓梯之相關基準。(国土交通省，2017c)

第三節 案例分析

一、熊本縣公共住宅公社 UD (通用設計) 模範住宅 II 「光之森」

此案是熊本縣公共住宅公社，活用了熊本縣住宅中所採用之通用設計企劃方針：「打造友善居住空間」。而建造之 UD 模範住宅（建坪 99.18m²）此 UD 住宅大量使用了熊本縣木材。

將生活之重點場所客廳配置於中央，飯廳和廚房則配置在同一個寬敞之空間之中。動線設計上，從客廳可直達其他所有房間。客廳南面會鋪上沒有高低階差木甲板，讓客廳和室外空間做整體之連接。

客廳和廚房之間為開放式空間，可邊聊天邊煮飯或做事情，流理台下方有留空間，可方便要坐椅子或坐輪椅的人在流理台上做事情。

寢室的空間有 4 坪大，足夠應付以後需要有人照護時候所需之空間大小。另外，也考慮到連接屋外之寬闊空間和採光、通風，所以我們計畫在寢室南面設一個露台。

洗手台、浴室和馬桶緊鄰在寢室隔壁，一方面是考量到家人和客人使用上之方便性，一方面也是儘量縮短和寢室之間的動線距離。

除此之外，考慮到 UD 住宅的耐久性和節能性，所有地板都做成無高低落差，連住宅設備、門窗、把手、電源開關跟插座等都採用成便於高齡者和身障者使用的款式和位置。（圖 4-1）



圖 4-1 熊本縣公共住宅公社UD（通用設計）模範住宅II「光之森」（資料來源：澤崎明治，2014：183）

二、世田谷 Kasawa 共生住宅社區

日本世田谷 Kasawa 共生住宅社區，是著名共生住宅案例，對日本人口結構高齡化議題作出回應，提供銀髮族居家服務及無障礙環境營造之考量，規劃設計理念與手法包括社區保水與水循環、社區綠化、建築節能、微氣候調整、廢棄物管理、社區參與（吳綱立，2009：121-124）。其中社區參與以參與式設計理念，透過住戶的交流與支援來達成社區營造工作。首先以專業輔導方式，鼓勵居民參與公共事務及社區環境管理，在獲得居民之認同與參與後，社區環境管理與綠美化皆透過居民參與來形成互動機制。但也面臨一些挑戰，如社區公共住宅花草樹木由社區居民管理，但私有住宅部分民眾參與綠化程度不一，並隨著越來越多高齡人口遷入，其體力是否能夠負擔綠化是一個隱憂（吳綱立，2009：124）。

三、日本東京都社會福祉法人銀翼透過機器人照顧高齡者

民國 106 年（2017）2 月參訪日本東京都社會福祉法人銀翼¹³，該

¹³社會福祉法人銀翼是位在東京都新富町車站附近的一間私有高齡福利設施服務機構，是一間優質的以社區為基礎的照顧福利機構。長期照護老人有 40 名，短期照護老人有 6 名，日間照護的有 34 人。該機構共 8 層樓鋼筋混凝土建築，總建築面積為 2,359.09 平方公尺。長期照護房間中，有 7 間是 4 人同房，6 間 2 人同房。

機構理事長石川公也先生說明日本因應未來高齡者照顧環境，引進外骨骼機器人，可以協助被介護者搬移、換尿布、換床單及協助入浴功能。

(圖 4-2)



機器人 Pepper 教導高齡者作體操與運動



照顧機械人協助高齡者步行與復健

圖 4-2 日本東京都社會福祉法人銀翼機器人照顧高齡者
(資料來源：本研究自行拍攝)

透過此次參訪，可以思考未來高齡社會，透過機器人及資通訊設備，居家環境照護可能狀況：

1. 由外骨骼機器人如何提供照顧人員去照顧高齡者。
2. 非接觸床邊監測系統，協助居家照顧者利用該監測系統，監測老人與失智症者，防止他們在床邊跌倒。

短期照護房間中，有 1 間是 4 人同房，1 間 2 人同房。

3. 透過介護機器人，可協助居家之高齡者行走。
4. 機器人 Pepper，運用於社區，教導高齡者作體操與運動。
5. 洗澡機可協助高齡者洗澡。

四、日本柏之葉智慧社區

柏之葉智慧社區強調「環境共生」、「健康長壽」、「新產業創造」，提出了「明日城市的新願景」，該社區由三井不動產株式會社、日立公司及當地大學共同攜手完成¹⁴。

此次參訪看到「柏之葉大學城」由政府、民間、學校聯合經營，範圍以筑波快線柏之葉校園站為中心。規劃主題為環境共生、健康長壽、創新產業，以創造安心、安全、永續智慧城市。目標是通過自然能源和未利用能源之發電及蓄電、街區間電力相互調度、居民參加節能活動等建立起抗災害能力強的社區。

日本柏之葉智慧社區最重要的特色，是提升防災因應能力之緊急電力調度工作 AEMS(地區能源管理系統)，目標在創建自主經營的供電網路並擴充功能，並發展成為「智慧電網」。於發生災害時，該社區可經由利用再生能源及蓄電池，對能源進行合理分配，使 BCP(事業持續計畫)、LCP(生活持續計畫)得以實現。(圖 4-3)

¹⁴該社區都市計畫土地開發之緣起，是因韓戰停戰後不久，美國空軍於柏之葉（現在為東京大學、千葉大學兩所大學校區以及縣立柏葉公園）附近地區 188 公頃土地建造一處通信基地，在高速經濟成長期之 1961 年，三井不動產在此建造「柏高爾夫俱樂部」，並正式開業，至 2001 年關閉為止。另美國政府於 1979 年將此空軍通信基地所在土地全部歸還日本。根據城市建設規劃要求，柏之葉地區自 2000 年起，開始著手面積達 273 公頃規劃改造事業。隨著 2005 年筑波快速線(Tsukuba Express)之開通，柏之葉學園站加入營運，提高交通便利性。2008 年由千葉縣、柏市、東京大學及千葉大學共同參加之「柏之葉國際學園都市構想」計畫，受到各界極大關注。此外，「學術研究城市・柏之葉」旨在成為官民學攜手合作、任何人皆可參與的城市建設實驗計畫，於 2011 年 12 月獲日本內閣府選定為「綜合特區」及「環境未來城市」。



設置健康研究所



提供社區內居民使用室內空間



室內公共空間

圖 4-3 日本柏之葉智慧社區相關高齡照顧設施

(資料來源：本研究自行拍攝)

第四節 小結

日本在住宅政策方向上重視民間市場，以民間為主力投入高齡者住宅之新建及改造。並重視既有住宅再利用，透過改建、收購等方式，有效利用大量之既有住宅存量。實施策略上，主要在建立高齡者專用出租住宅市場促進高齡者住宅之有效供給。

日本之公營住宅可分為由政府興辦之公營住宅，由半官方「UR 都市再生機構」之賃貸住宅，以及由住宅公社提供之公社賃貸住宅。其

中日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象(如身心障礙者、高齡者)，並不會有租期限制。

日本推動興建公營住宅，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，分別有不同之租金計算方式，並設定最低居住水準。

但日本以中央政府、地方政府及住宅公團提供高齡者住宅，提供住宅數量有限，日本經濟泡沫化後，政府財政困難，且因邁入超高齡社會，公部門預算無法維持對高齡者住宅的龐大需求，因此制定「確保高齡者居住安定法」，作為政策實施依據。

日本規定住宅共用部分及專用部分無障礙基準，在「確保高齡者居住安定法」第 54 條及「確保高齡者居住安定法施行細則」第 33 條、第 34 條，同時並訂定「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」。共用部分主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。專用部分主要規定高低差、通路及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與臥室。內容非常詳細而繁複。

第五章 我國社會住宅之法令條文及無障礙設計

基準修正建議

第一節 我國社會住宅設施設備及社會福利服務協助條文修正

由於當今國際社會福祉主流包括「在地老化」(aging in place)、「去機構化」(de-institutionalism)、「社區照顧」(community care)。但我國社會住宅目前並無公寓大廈管理委員會，故高齡社會來臨後，政府的角色將加重。

現行社會住宅新建工程容許規劃附屬經營事業空間，劃分兩類：一、提供政府使用充實公共性服務空間，如社福機構、社區鄰里辦公室等用途。二、提供民間承租營運商業性服務空間，如出租店鋪、辦公室、民營托嬰托老等用途。

另「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」是依「住宅法」第34條第2項訂定，浴室、廚房、其他應具備項目，如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。另各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

在專家訪談中，特別提到社會住宅人力配置，必須要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。

檢視現行「政府興辦社會住宅作業參考手冊」附件五「直轄市、縣(市)社會住宅先期規劃費補助申請計畫範例」，本研究建議可增加社會住宅附屬設施項目分析，由該直轄市、縣(市)政府之社會局處，依據地區及既有附屬設施之總量評估，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後，設置合宜之附屬設施，建議修正如表5-1。

**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
<u>六、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）

「社會住宅必要附屬設施項目及規模」第 2 條規定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。

相關項目社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務、青年創業空間，因要與長照 2.0 的政策有較為緊密的結合，建議修正如表 5-2。

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
二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應 <u>考量長期照顧政策之推動</u> ，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。	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。	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。

(資料來源：本研究整理)

第二節 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研訂

本研究針對因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境，擬定「社會住宅之社區照顧環境無障礙設計基準」(草案)，編排方式主要分為設計方針項目、方針內容及技術內容、參考依據。

社會住宅新建時，在公共空間社區照顧環境上，除有相關無障礙通路、電梯、廁所盥洗室外，也可能設置里民中心、老人長期照顧機構、身心障礙福利機構等，而住戶室內僅有基本設施及設備及家具，與一般集合住宅之設施有不同，本節茲就社會住宅社區照顧環境之無障礙設計基準相關內容整理如下。

壹、總則

101 宗旨 本設計基準主要針對社會住宅之社區照顧環境提供無障礙之環境，確保高齡者、身心障礙者能夠安全、安心生活。

102 特殊需求使用者特性

102.1 高齡者：一般以年滿 65 歲以上之人稱之為高齡者。

102.2 高齡者附加視覺障礙：指年滿 65 歲且眼疾相關構造受損或功能不全者。

102.3 高齡者附加行動障礙：指年滿 65 歲且神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能受損或功能不全者。

102.4 高齡者附加認知障礙：指年滿 65 歲且神經系統構造及精神、心智功能不全或功能不全者。

102.5 行動不便者與暫時性行動不便者：指個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦、持重物之人及骨折病患。

102.5.2 視覺障礙者：眼及相關構造受損或功能不全者。

依據：

1. 參考吳可久(2015)。廣場及開放空間通用化設計規範之「廣場及開放空間通用化設計規範」編排方式。
2. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之定義。
3. 參考張志源(2017)。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。

貳、公共空間

一、無障礙通路

201 適用範圍：社會住宅無障礙通路設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第二章無障礙通路之規定。

202 通則

202.1 無障礙動線應平緩且不宜設置過於迂迴之長路徑或偏遠之行走動線，需兼顧行進合理便利的動線規劃。

202.2 無障礙通路地面應避免光滑，以防止輪椅打滑或行走時滑倒。

202.3 無障礙通路動線之人行道至馬路應銜接設置緩坡。

202.4 應規劃至少 1 條無障礙通路連結便利行動不便者及身心障礙者進出之主要出入口、無障礙設施、展場或活動場地。

203 室外通路

203.1 通往室內空間應設置明顯無障礙標誌指示及指引，以平緩之通道設計為主，設置坡度為輔。

203.2 戶外通路應注意排水，可於室外通路與室內通路銜接處設置截水溝。且使用防滑材料。

203.3 室外通路宜注意排水防滑，避免雨天將戶外雨水帶入室內通路。

204 出入口

204.1 出入口設計至少預留一輛輪椅可通行之空間。出入口門若為透明玻璃，需設置告知標示，避免使用者誤撞。應有安全之出入口及人車分道。

204.2 主要出入口設有無障礙引導標誌及緊急疏散路線。

204.3 出入口地面應順平，不得設置門檻且淨寬不得小於 80 公分。

204.4 出入口如已設置門檻，得備妥移動式斜坡。

204.5 若坡道為取代樓梯者（即未另設樓梯），則淨寬不得小於 150 公分。

205 鋪面設計

205.1 通則

205.1.1 通路地面：通路地面應平整、堅固、防滑。

205.1.2 坡道地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。

205.1.3 鋪面材質：鋪面材質宜使用自然且鋪設平順、硬質不易腐蝕、不易傾頹與防滑之材質。並注意鋪面間應緊實且相鄰空隙需平坦。在警示性導盲磚周遭最好使用防滑水泥材質鋪面，因為警示性突起的導盲磚不利防滑。

205.1.4 鋪面顏色：通道鋪面質材與顏色的選擇：建議與臨界處地面之色彩為對比色調，以免行走時偏離動線。

205.2 適合高齡者、輪椅、嬰兒車通行之鋪面，為避免因鋪面不平所產生輪子之跳動，鋪面宜選擇平坦且不過於光滑之材質，且鋪面材質間之縫隙需平坦。導盲磚不可鋪設於輪椅、嬰兒車行進之主要路徑上。

205.3 鋪面材質間隙鋪面材質間之縫隙需平坦，人行通道及出入口的鋪面應避免高低差，鋪材之間以高密度灰漿黏合，間隙不得大於 8 公釐。

205.4 排水溝蓋版需注意是否與路面平整、開口方向及間隙需符合規定。

205.4.1 無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100 -2/100。

205.4.2 通路 130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於 1.3 公分。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙通路內容。

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」(衛生福利部，2018b)。
4. 參考張志源(2017)。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。

二、 無障礙樓梯

- 301適用範圍：社會住宅依規定設置無障礙樓梯者，其設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第三章樓梯之規定。
- 302通則：無頂蓋之戶外樓梯及樓梯入口應注意排水，避免行走表面積水，且落水口不得設置於樓梯動線上。若樓梯動线上有落水口，則開口不得大於 1.3 公分。
- 303戶外階梯設計：階梯 3 階以上應設置扶手，另戶外平台階梯之寬度在 6 公尺以上者，應於中間加裝扶手，且至少應於頭尾兩梯級鼻端設置警示條。梯級鼻端警示條，邊緣應採用顏色、紋飾、觸覺表面強烈對比。
- 304樓梯設計時需考量使用者之便利性、舒適性及安全性。梯級之形式與材料需要優先納入考量，考慮是否防滑及容易行走。
- 305無障礙樓梯起始之梯級應退一階，連續樓梯往上之梯級須退階，並使扶手平順轉折。
- 306無障礙樓梯之終端警示設置，使用不同顏色與質地設計，可使上下樓梯時清楚辨識與明瞭樓梯終端位置。
- 307扶手應具備連續、堅固、防滑及好握特性。端部設計防勾撞處理，避免使用者因身體或衣物等物品勾住扶手端部而產生意外。
- 308無障礙樓梯兩端扶手應設計水平延伸，讓使用者有足夠之支撐力，處理行走時重心轉換所需之力量及保持步態之平衡作用。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙樓梯內容。
2. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。
3. 參考吳可久（2015）。廣場及開放空間通用化設計規範之「廣場及開放空間通用化設計規範」編排方式。
4. 參考張志源（2017）。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。

三、 無障礙昇降設備

401適用範圍：社會住宅依規定設置無障礙昇降設備者，其設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第四章昇降設備之規定。

402無障礙昇降設備應設置無障礙標誌、出入口無高低差，留設輪椅迴轉空間，供輪椅使用者、推嬰兒車者有足夠空間迴轉與會車使用。

403無障礙昇降機呼叫鈕前方 30 公分處應作不同材質處理。

404無障礙昇降機入口兩側之門框或牆柱上應裝設觸覺裝置及顯示樓層數字及點字符號。

405無障礙昇降機需設置兩組呼叫鈕，上組左側需設有點字。

406一般操作盤（直式操作盤）左側應設有點字標示。

407機廂內至少兩側牆面應設置扶手。

408後側壁面設置後視鏡，應提供使用者入電梯時能辨識後方及出入口狀況。

409輪椅乘坐者操作盤應包括緊急事故通報器、各通達樓層及開、關等按鈕。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙昇降機內容。
2. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。

3. 參考張志源(2017)。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。

四、 無障礙停車空間

- 501 適用範圍：社會住宅依規定設置無障礙停車空間者，其設計應符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第八章停車空間之規定。
- 502 設有無障礙停車空間之停車場，應於車道入口處及車道沿路轉彎處設置明顯之指引標誌，且應注意無障礙停車位入口引導標誌應與行進方向垂直，以利辨識。
- 503 無障礙停車位應設有能清楚辨識汽車、機車停車位之標誌。
- 504 無障礙停車位下車區應可立即通達至無障礙通路，避免輪椅、行動不便者因高低差必須行走於車道上。
- 505 無障礙停車位格線標示為淺藍色或白色，並有與地面辨識之反差效果，以增加識別性。
- 506 無障礙汽車停車位下車區應為白色斜線及直線，且相臨停車位得共用下車區。
- 507 輪椅使用者上下車有所不同，要注意車位與通路間能保有適當寬度。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙停車空間內容。
2. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。
3. 參考張志源(2017)。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。

五、 無障礙廁所盥洗室

- 601 適用範圍：社會住宅依規定設置無障礙廁所盥洗室者，其設計應

符合本章及本部頒布之「建築物無障礙設施設計規範」第五章廁所盥洗室之規定。

- 602 無障礙廁所盥洗室需設置於無障礙通路可到達之處，且考慮開門操作空間。
- 603 連接無障礙廁所盥洗室之通路上應設置引導標誌，指引無障礙廁所盥洗室之方向與位置。
- 604 無障礙廁所盥洗室外需標示無障礙標誌，以利辨識。
- 605 無障礙廁所盥洗室需注意出入口淨寬，以利輪椅使用者進入。
- 606 無障礙廁所盥洗室之門，應以質輕且方便操作之橫向拉門為主。門鎖設計宜採用緊急時，可自外部以簡便器具開啟之門鎖。另須注意門把距門邊之寬度，以防夾手。
- 607 無障礙廁所盥洗室應設置迴轉空間。
- 608 無障礙廁所盥洗室需設置鏡子，且須注意其高度，符合站立者及輪椅使用者皆能使用。
- 609 無障礙廁所盥洗室內應設置上下兩處緊急求助鈴，以利求救。
- 610 無障礙廁所盥洗室應採用一般標準式馬桶，以坐式及寬口為佳。
- 611 馬桶兩側需設置可動扶手及側邊 L 型扶手，設置選擇需固定不轉動，並使用不易折斷之材質且經防滑處理，以能承載行動不便者使用為原則，應避免影響輪椅接近使用，且方便輪椅使用者移位至馬桶。注意 L 型扶手、可動扶手設置時應同樣高度。
- 612 感應式沖水應避免設定過短之沖水時間，且應注意感應器與手動沖水控制器之安裝位置，施工時需要注意衛生紙架給紙高度之可及位置。
- 613 特殊規定
 - 613.1 考慮到社會住宅之視障者及高齡者，應顯示上鎖時之顏色。考慮到色弱者，最好使用紅色和青色。

613.2 衛生紙架：設於坐在馬桶上就拿得到之位置。

613.3 廁所沖洗按鈕、呼叫按鈕、免治馬桶之操作按鈕：考慮到不同顏色、按鈕配置、牆壁和按鈕成對比之顏色，以提升弱視者、色弱者及高齡者之視認性。按鈕最好加上點字和浮雕文字，觸覺記號等標示。

613.4 行李架、掛鉤：考慮到輪椅使用者於使用時之高度。

613.5 可考量設置人工肛門沖洗設備之廁所。

613.5.1 沖洗髒物

613.5.1.1 設置衛生紙架，方便沖洗使用人工肛門時之便袋和髒物、尿瓶等髒物(包括沖洗按鈕、水龍頭)。

613.5.1.2 更換造口用具時有時必須沖洗腹部，最好採用可以流出溫水之混合式水龍頭。

613.5.1.3 最好設置洗手用之肥皂，擦手用之紙巾或乾手機。

613.6 其他設備

613.6.1 設置行李架(櫃台)，以放置與造口用具相關之物品。

613.6.2 設置鏡子以裝上造口用具或確認儀容。

613.6.3 設置垃圾桶，以拋棄造口用具。

613.6.4 設置掛勾。

613.6.5 考慮到裝上造口用具時，必須穿脫衣服、更衣等，最好於沖洗髒物之附近設置更衣台。

613.6.6 最好設有扶手，以維持更衣時之姿勢。

613.6.7 可考量設置有人員看管有照護床之廁所。

613.6.7.1 需考量照顧人員協助之活動空間。

613.6.7.2 最好設置洗手用之肥皂，擦手用之紙巾或乾手機。

613.6.7.3 設置衛生紙架。

依據：

1. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」之無障礙廁所盥洗室內容。
2. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。
3. 參考張志源(2017)。「美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析」。
4. 參考” Changing Places: the practical guide” 。照護床可設置於社會住宅內之身心障礙福利機構或老人長期照顧機構旁之廁所，有專人保管廁所的開啟，以維護環境清潔。
5. 社會住宅之公共廁所涉及使用者多樣性，有性別、衛生、無障礙、照顧、隱私之考量。

七、里民活動中心

- 701 社會住宅內設置里民活動中心，設置位置儘量設置於一樓。如在其他樓層，應有無障礙通路通達。
- 702 集會廳室內地板應避免光滑，防止輪椅打滑或行走時滑倒。
- 703 活動中心內應設置數量足夠的男、女廁所，洗手台與小便斗得採用感應式系統。
- 704得規劃必需之插座出線口、燈座出線口、空調管線位置及無障礙充電插座。
- 705舞台有高低差時應設置斜坡道，坡道淨寬不得小於 90 公分，坡度不得大於 1/12。

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」。

八、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」。

九、身心障礙福利機構

- 901 社會住宅內設置身心障礙福利機構，應考量身障者行動不便、逃生動線與消防動線上的易達性。空間配置需符合「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」相關規定。

- 902 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。
- 903 入口門廳之門扇以雙門或電動門設計為主，出入口皆平整無門檻。
- 904 走道空間兩側得設置扶手，並需考量輪椅迴轉及兩台輪椅交會時之空間。
- 905 如有不同樓層，需設置至少一部電梯，以病床式電梯為主，可通達機構內樓層與地下一層。
- 906 寢室大門淨寬應大於90公分，一律為橫拉門。
- 907 各寢室需有無障礙浴廁，內含鏡子、洗手台、坐式馬桶、扶手、淋浴設備、門簾等相關設備。如有男女寢室之情形，需規劃於不同區域。每間寢室至少留設一處及浴廁留設一處緊急求救鈴。
- 908 機構內之公共廁所得設置至少男廁1間，女廁1間，無障礙廁所1間。
- 909 每間寢室須至少留設一處及浴廁留設一處緊急求救鈴。
- 910 公共廁所每廁間及洗手台預留緊急求救鈴管路，主機設於辦公室設有警示燈，供服務人員能得知緊急狀況後予以協助。
- 911 身心障礙福利機構得設置服務台提供身心障礙者諮詢服務。
- 912 身心障礙福利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。
- 913 身心障礙福利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」。
3. 參考本所「友善建築應用參考手冊」。

參、社會住宅室內空間

10. 平面計畫

- 1001 社會住宅供居住使用之室內應縮短動線，加寬移動空間，將浴室，洗面台及廁所集中在一間，設置廁所於寢室附近。
- 1002 設計空間為玄關處，得考慮設置扶手，採用無凹凸且不易滑倒之地板材，設置足下燈。
- 1003 空間如提供給高齡失智者時，該空間燈具應提供足夠照明，不造成眩光及反光，且應有一個漸進式之燈光感應器。並提供顏色鮮明、高度方便使用之扶手。有收納空間提供輪椅收納。
- 1004 得設計安裝彈簧或方便讓使用者更簡易施力開啟門之輔具，可考慮使用長型方便施力之門把。
- 1005 開關顏色要與牆壁有所不同。
- 1006 櫥櫃建議提供開放式。
- 1007 走廊確保可通行之寬度，採用不易滑倒之地板材，設置適當之照明燈及足下燈。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治（2014）。(新版)福祉住環境之內容。
3. 由於社會住宅內出租為不特定者，故無障礙環境設計上與針對特定高齡者之居家環境的設計不同。但在設計規劃上，仍可考量針對高齡者針對特殊族群提供建議。

11. 客餐廳

- 1101 部分家具可讓輪椅容易加入。
- 1102 考量高齡失智者之使用。
- 110201 設置足夠燈光，於靠近窗戶燈具增加燈光感應器。
- 110202 設置大面積之開窗，讓陽光可以進入。
- 110203 確保可開門之顏色不同，把手設置傳統形式。
- 110204 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰的使用。

110205 窗簾形式應易被使用，不會遮蔽過多光，且沒有太多圖案。

110206 電視應讓使用者可清楚看見，遙控器按鈕是大型，易於理解。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境之內容。

12.廚房

1101 設置容易作業之廚房。

1102 考量容易作業之高度。

1103 設置能用手操作之開關（通風扇等）。

1104 考量高齡失智者使用之內容。

11041 設置線板，讓使用者可以感受到傳統住家之形式。

11042 設置足夠之燈光輔助照明。

11043 廚房旁應設置足夠寬敞且安全之空間。

11044 部分廚具應設置鎖，避免失智者使用。 \

11045 讓廚房與用餐空間結合，鼓勵失智者使用其空間。

11046 設置具有穿透性之廚櫃，避免反光。

11047 簡易且具備安全機制之爐台。

11048 廚房鋪面材質應與其他空間不同。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境之內容。

12 臥室

1201 確保床周遭空間寬度。

1202 考量天花板之照明。

1203 考量高齡失智者使用。

12031 設置緊急時之對講機和呼叫開關。

12032 具有穿透性之衣櫃，讓使用者可看到裡面物件，且避免反光。

12033 安裝彈簧，或方便讓使用者更簡易施力並可開啟門的輔具。

12034 使用長型方便施力之門把。

12035 設置開放式之櫃子，讓使用者輕易閱讀使用。

12036 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰之使用。

12037 提供良好之照明系統，避免陰影產生。

12038 開關及插座之顏色與牆壁不同，且高度適當。

12039 讓使用者可從床上輕易看到廁所之存在。

120310 得設置兩張單人床，方便照顧者與被照顧者使用。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境之內容。

13.廁所

1301 使用開關容易之室內配件。

1302 安裝扶手。

1303 考量洗手及浴室動線。

1304 設置對應輪椅之櫃台式洗臉台。

1305 設置容易操作之手桿式水龍頭。

1306 設置耐水及防滑之地板。

1307 消解出入口高低。

1308 因應高齡失智者之特殊設計

13081 地面：應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水
時之防滑。

- 13082 扶手：浴缸及淋浴區旁邊，平行於地板，得不對角地安裝扶手。
- 13083 洗面盆：可容納輪椅和長凳。並確保讓輪椅使用者能使用之洗面盆檯面高度。
- 13084 鏡子考量輪椅高度。
- 13085 確保門入口寬度，門把要考量可讓高齡者使用。
- 13086 可根據個人需要調整照明。
- 13087 水龍頭應有撥桿或設置自動感應控制設備。
- 13088 淋浴頭安裝手持淋浴頭，以便在淋浴間有更大之靈活性。
- 13089 把手形式提供顯著顏色。
- 130810 可採用兩道截水溝，一處在淋浴處旁，一處在門口。
- 130811 淋浴空間鋪面材質應與廁所不同且止滑。
- 130812 櫃子：開放式，易於被看見。

依據：

1. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
2. 參考澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境之內容。
3. 美國的「公平住宅法案」(Fair Housing Design Manual, FHADM)之設計手冊規定住家廁所無障礙環境的建置及如何加固相關設施與設備 (U. S. Department of Housing and Urban Development, 1998)。

第三節 小結

本研究就我國社會住宅設施設備及社會福利服務協助條文修正，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。並研訂「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」（草案），主要以確保高齡者、身心障

礙者能夠充分平等有效參與和安全安心使用為主要宗旨。該草案編排方式主要分為設計方針項目、方針內容及技術內容、參考依據。

主要是考量社會住宅新建時，在公共空間社區照顧環境上，除有相關無障礙通路、電梯、廁所盥洗室外，也可能設置里民中心、老人長期照顧機構、身心障礙福利機構等，而住戶室內僅有基本設施及設備及家具，與一般集合住宅之設施有不同，透過該設計基準的訂定，能夠強化社區照顧之需求。

第六章 結論與建議

第一節 結論

一、我國社會住宅社區照顧環境之無障礙法令分析

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。

我國社會住宅分為新建與包租代管兩種，但因我國人口快速高齡化，使長期照顧需求人數同步增加，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。

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，但未來應加強與輔具結合，重視高齡失智者、高齡視障者及聽障者環境需求。

二、美國公共住宅社區照顧之無障礙環境法令分析

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。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。

美國公共住宅之主管機關為美國住房和城市發展部 (HUD)。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。實際案例研究中，可發現將永續生態社區及社區照顧環境融入設計中。

美國公共住宅無障礙政策主要依據美國公平住宅法案，該法案重

視人權，法令標準有彈性，重視房客權益。「公平住宅法案可及性準則」值得我國學習是要求公眾場所都必須讓障礙者方便進出，大門與走廊之寬度必須足以讓輪椅通過，並有容易使用之電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備。可作為未來我國社會住宅設置社區照顧環境參考。

三、日本公營住宅社區照顧之無障礙環境法令分析

日本之公營住宅分政府興辦之公營住宅、半官方 UR 都市再生機構之賃貸住宅、住宅公社之公社賃貸住宅。日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象，並不會有租期限制。

日本公有高齡者住宅制度，主要有(1)由日本建設省及地方縣市政府實行之「Silver-Housing」制度。(2)東京都獨自推行之「Silver-Peer」制度。(3)各縣市住宅都市整備公團、都道府縣等住宅供給公社實施之「Senior-House」制度。

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」，值得我國學習是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。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。

四、我國社會住宅之法令條文及無障礙設計基準修正建議

本研究就我國「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，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。

參考國內外研究報告、我國營建署「建築物無障礙設施設計規範」、「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」、本所「友善建築應用參考手冊：歷年友善建築經典回顧」，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、身心障礙者在能安全安心生活。該草案將共用部分區分成總則、無障礙通路、無障礙樓梯、無障礙升降設備、無障礙廁所盥洗室、無障礙停車空間、里民活動中心、老人長期照顧機構、身心障礙福利機構，以及居家空間，分成強制設置與建議設置。

由於超高齡社會將於民國 114 年來臨，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。

第二節 建議

建議一：本研究成果未來納入「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」條文修正：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究透過訪談及參考國內外相關資料，擬定「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」修正條文，未來可納入參考。

建議二：未來社會住宅設置社區照顧環境，可參考本研究擬定「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)，納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國外及國內相關資料，進行相關案例分析與調查，並擬定社會住宅社區照顧之無障礙環境條文，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），內容分成強制設置及建議設置內容，並考量高齡者身體機能及失智狀況。未來可納入「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，

建議三：本研究針對美、日、我國社會住宅之無障礙法令分析，可納入「建築物設置無障礙設施設備勘檢人員培訓講習教材」：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

因應超高齡社會來臨，相關案例與成果未來可納入「建築物設置無障礙設施設備勘檢人員培訓講習教材」，提供給建築師、室內設計師與業界、民眾參考使用。

附錄一 本研究之專家學者座談會議記錄

- 一、時間：107 年 6 月 4 日（星期一）下午 2 時 30 分
- 二、地點：本所簡報室（新北市新店區北新路 3 段 200 號 13 樓）
- 三、主席：王副所長安強
記錄：褚政鑫、張志源
- 四、出席人員：詳如簽到簿
- 五、主席致詞（略）
- 六、業務單位報告：（略）
- 七、計畫主持人簡報：（略）
- 八、綜合討論（依研究計畫序）：

（一）台灣物業設施管理協會顏秘書長世禮

1. 社會住宅要考量照顧形態，在宅安養、社區照顧、機構照顧的現實狀況，未來社會住宅針對這些形態是否要放入，需要考量配合長照 2.0 的政策。
2. 現行社會住宅的住戶結構裡，招租對象偏重於青年，高齡者居住人口相較下比率較低，雖然因應社區照顧的需求有，但實際並不高。
3. 社會住宅的住戶需求應該依政策實際目的來考量，並要考量供需關係。至於社區照顧的類型要看區域形態來設定。如果是物業管理機構進行管理，就要仔細考量成本效益，例如：現行管理林口社會住宅，會考量設置幼教設施，必需等到高齡者入住數量夠多，才會考量設置服務高齡者之社區照顧設施。
4. 各國社區照顧的方式其實都不同，例如在香港，會有社工與醫生進駐在內提供服務。
5. 高齡者是混居或是集中於社會住宅內，要依實際狀況考量。
6. 政府可考量採用政府購買公共服務型(PFI)促參計畫，讓有能力的社福機構提供需要給消費者。未來可採「以房換房」、「以房換服務」方式，來因應高齡者需要。
7. 未來 8 年 20 萬戶，如因應高齡社會需要，可考慮 6 萬戶變為老人住宅或社會住宅設置老人照顧機構。

（二）臺北市都市更新處簡總工程司瑟芳

1. 社會住宅應該考量興建模式、管理模式、照顧模式的連結。物業管理人力與照顧專業人力並不同，由物業管理公司進行社區照顧，會有實質困境。例如目前興隆社會住宅有 30% 是最弱勢者，因為是從安康貧宅遷來，現行物業管理公司只能用不專業的陪伴，把社區內的照顧衝突化解。
2. 臺北市社會住宅內高齡者是採用混居的方式，目前興隆社會住宅及健康社會住宅，高齡者占 10%，社區內設有托老及托幼服務。但會遇到矛盾，因為托老、托幼也要滿足社會住宅周邊需求，但需求多，供給少，可能需要採用入住戶籍前後排序方式，但遷入社會住宅的住戶因設籍晚，以排序方式，反而得不到社區照顧。另外如果社區照顧的場所增加，會擠壓社會住宅提供的戶數，如何彼此滿足，現行會有實質困難。
3. 社會住宅高齡者要採混居或集中模式，需思考高齡住宅的特色。
4. 現行各國社會住宅有不同管理模式，例如韓國採出售及出租方式，由物業管理公司管理，公部門設有管理中心，日本與新加坡則是以住戶管理委員會來管理。

(三)內政部營建署國民住宅組張科長渝欣

1. 目前全台社會住宅約 8000 多戶，老人約佔 13%，青年佔 26%。
2. 林口選手村轉為社會住宅預計進行社區營造，此研究可提供相當之幫助，另林口選手村較特殊為可選擇是否要租傢俱，於未來老人也可有通用化之設備可供租用。
3. 社會住宅有遇到許多問題，如小孩吵雜聲、腳步聲過大等，此項希望未來能納入設計規劃中加以預防；另曾發生過獨居老人死亡，希望有因應的設備或措施可提早察覺；還有吸菸問題方面，也希望由設計時能加強通風，達到排煙效果。
4. 社福空間於社會住宅設計時，建議要找社政單位提供意見，瞭解該地方需要哪些設施。
5. 管理人力通常都不足，建議可成立專責機構，如本署成立住都中心，人事制度較彈性。
6. 青銀共居有同一棟分層居住與共同居住，惟其生活型態不同會造成

衝突，如何調整將優點發揚，建議須再進行探討。

7. 另台中市有設置健康關懷服務站，醫護人員每周來診療一次，是不錯的社會福利。
8. 有關社會住宅未來可進行包租代管之住宅，以房換住，老人共住等相關研究。

(四)財團法人國土規劃及不動產資訊中心江博士瑞祥

1. 第 1 案建議可採全方位角度來思考，從整個社區需要來思考提供何種服務，第 2 案建議可採高齡全生命周期來思考，如社福空間可提供社區關懷據點(樂齡供餐)，另高齡者中有經濟弱勢及社會弱勢，餐食及採買是有困難的，此需求可由社區內提供，也可由社區外協助提供，如社政系統。
2. 社區照顧會面對不同族群，需求差異性大，會有不同的治理模式，如單親需要配合社政單位、原住民需要配合原住民委員會。
3. 行動裝置如何協助提供物業管理及個人相關資訊，也是可思考之方向，社區照顧可參考潤福、長庚或公務體系的照顧系統之不同，長庚可提供完整照顧，公務體系可結合社政單位進行照顧。
4. 高齡者以房養老可解決資金不足之問題，但如發生就醫、採購、屋齡老化修繕等問題，需法律諮詢、社政單位、衛政單位的協助，中間需有相關平台協助，本中心曾扮演此平台協助高齡者，惟仍需相關單位的協助，即可達成完整生命周期的協助，因此中間的管理平台，可以多加瞭解，青銀共居也是一種模式。
5. 青銀共居仍然在親情的培養上仍有限制，相對於長輩心理有依戀及期待的心理層面，探討該管理平台時，社政單位及心理諮商方面也可一併考量。
6. 以房換公宅仍有空間轉置、外籍幫傭、兒女一同居住的問題存在，是否公宅有共居的可能性，建議可一併探討。

(五)財團法人國土規劃及不動產資訊中心謝博士杏慧

1. 社區照顧方面需搭配長照 2.0 進行探討，可朝透過社區營造，讓社會住宅變成社區亮點，藉此提升大家對此社區的印象。
2. 台中住宅合作社是 5 月 27 日成立，是以租賃的模式經營，當初概

念是為了雙老而成立(父母及殘障的小孩都老)，讓 2 個相同的家庭住在一起，互相協助；而大部分老人非經濟弱勢，有考慮以房換社會住宅以換取更好的硬體設施，惟仍有許多問題待釐清，如原房屋租金高於社宅租金時，價格如何轉換，另互動及共同生活之空間，倘社區所有人一起使用時，會有使用時間變少之疑慮，又福利空間之管理應為人業之管理，應與物業分開之雙軌制…等。

3. 老人空間需求與其他弱勢族群是不同的，未來宜採參與式規劃，邀集不同族群的人一同規劃，以符合需求。
4. 高齡社會住宅心智較薄弱，建議不宜混居，倘混居仍建議以樓層做區隔。
5. 台中市預計下半年會推時間銀行概念，以志工服務換居家服務。
6. 進行相關研究時可參考美國 CCRC(連續照護退休社區)等文獻。

(六)本所王組長順治

此 2 案係依綜合規劃組高齡者安全安心科技計畫執行，現台灣邁入高齡社會，因此考慮並納入社會住宅有關之社會照護，故規劃此 2 題目，惟如題目較大，可分年分階段執行。

(七)本所王副所長安強

1. 有關社宅可同時有物業管理模式及社福管理模式 2 種，如台北市中正出租國宅有社福單位管理，也有台北市都市發展局自行就環境清潔等物業管理，仍涉及雙方單位協調之問題。
2. 討論社區照顧時需考慮志工之引進，以協助老人就醫等服務，志工也可折算服務時間。

九、結論：

請詳細紀錄各專家學者意見，並請計畫主持人參採，如期如質完成研究計畫。

十、散會(下午4時30分)

附錄二 本研究專家學者訪談記錄

一、訪問者：崔媽媽基金會執行長呂秉怡

訪談時間：107 年 6 月 8 日（星期五）下午 1:30-4:00

地點：崔媽媽基金會辦公室

深度訪談內容：

新北市永和舊警察宿舍活化為青年住宅是崔媽媽基金會過去進行管理的案例，該案有 11 戶，2 層樓，但 3 年租期結束後，就沒有繼續續約了，後來轉型由社團法人台灣少年權益與福利促進聯盟來經營「新北市漾青春基地」，有 5 戶作為青青共居，由玖樓準社會企業團體來經營。這是新北市第一個社會住宅。

崔媽媽跟高齡弱勢租屋方案有關是針對獨居老人的租屋市場，由社工人員協助找尋相關資訊，並結合台北市都市發展局包租代管計劃來提供服務。

以台北市為例，現行社會住宅有 70% 是設定以年輕人為入住對象，是由都市發展局來管，另外 30% 為符合住宅法第四條的特殊身份住戶，是由社會局管，二者隸屬單位並不同。

個人認為未來台灣住宅政策與高齡者之需求應儘量結合。目前階段台灣社會住宅政策就是蓋房子，有點如官方建設公司，在社政及衛政連結上有一大段落差。

國內高齡問題應放到國安議題來看，並應放到都市發展及區域規劃尺度來思考。

香港有 1/3 的人住在公屋中。台灣目前約 1/1000，數量仍很少。歐洲國家是將社會住宅以社會課題對策來對應思考，日本則是當成超高齡社會課題，以總體食衣住行育樂來完整配套，住宅的解決只是其中一環，我國未來應該思考國外的作法。

目前台北市土地成本貴，所以高齡長照機構受到排擠，相關機構往新北市外溢。台灣社會住宅應將高齡與長照服務結合，趁目前為社會住宅黃金 10 年，讓很多政策資源都投入社會住宅時來建置。

「社會住宅」包含軟體與硬體，目前著重於硬體建設，未來應著重軟體建設。財團法人伊甸基金會購買臺南市大林國宅興辦大林雙福園區，花了 4 億，作為就業、復健、培訓使用，但財團法人伊甸基金

會不願將之歸納為社會住宅，主要是因住戶有領取補貼。

現行壽險業及慈濟基金會並不願投入社會住宅，主要是因經營管理問題。壽險業另外考量主要是形象問題，因社會住宅過去有國宅的刻板印象，且壽險業企業體大，擔心社會住宅管理不好及產生居民問題，會有提告及波及商譽問題。

台灣社會住宅目前提供給高齡者的設施並不多，未來台北市興隆公共住宅將規劃為臺北市的福利園區，除了提供安置原安康平宅住戶外，未來台北市社會局所規劃的福利設施及社福機構都會進駐在此地。

國外的住宅法人組織，在韓國有 LH、SH 組織可參考，由國家組成住宅公司。

青銀共居在國內有文化大學附近及新北市三峽北大的案例，但嚴格來說應該屬於青銀共鄰，此「銀」應該住宅政策中弱勢的「銀髮族」，但弱勢的「銀髮族」卻是最難處遇的，就連專業社工人員都要很謹慎，更何況是一般的年輕住戶。

目前社會住宅的人力配置，台北市是高規格的，主要因過去對出租的國宅問題不放心，所以用謹慎方式處理。在荷蘭，因社會住宅普遍，是採用門卡，等設施及器物壞了，才會有人來協助處理。

在台北市興隆的社會住宅有物業管理及保全，未來將會有 3300 戶，目前只是 1 期 1 區，未來會有 3 期 9 區。新北市永和的社會住宅一樓有警察局，該案由勵馨基金會協助。在香港是由物業管理公司協助，因有 3 成公屋，故有設房屋委員會。

亞洲是由國家政府主導社會住宅，歐洲(如荷蘭)是由住宅 NGO 法人主導。美國是採用租屋券的方式。韓國衡量效率與整體性，在李明博總統時代，原預計 150 萬戶，落實了 50 萬戶，算非常有績效。此外，日本則是跨領域的協助，日本的社會住宅在 1980 年代高峰結束，這幾年少子高齡化，因人口少，日本政府住宅與都市再生結合起來，其中 UR 法人除進行都市區域發展再生外，也協助住宅運作及照顧弱勢。

社會住宅政策的三種策略，包括興建社會住宅、租金補貼、包租代管。財務成本上，興建社會住宅最高，包租代管次之，租金補貼最

低；照顧協助上，興建社會住宅最佳，租代管次之，租金補貼最差。且對獨居老人與身心障礙者，租金補貼、包租代管也照顧不到。包租代管用於民間租屋市場，有專業經理人協助，社工人員也易於協助。包租代管補貼房客，並對房東減免稅，修補房子，以及進行專業仲介及代管。以政府有限資源下，包租代管為政府委託擔任二房東。但房東不收嚴重下肢障者及對福利需求程度高的獨居長者，這時便需要社會住宅的協助，但目前無障礙房僅占社會住宅 5%，未來應增加比例，反而是年輕人用租金補貼即可，當初社會住宅興建是怕抗爭與選票的政治壓力而優先給年輕人。未來政府應積極興辦社會住宅，落實分級租金補貼，且包租代管政策推動優先幫助弱勢家庭，在租屋市場中找到合適的房子。

二、訪問者：台北市都市發展局章毅專門委員

時間：107 年 10 月 26 日（星期五）下午 3:00-4:30

地點：台北市都市發展局

深度訪談內容：

台北市公共住宅管理分為對承租戶的生活服務（如：入住退租點交，停車場管理，住戶申報作業處理，信件收發等），對社區環境的維護管理（機電設備，給排水，消防設備等維護保養，社區安全，環境清潔消毒等），對鄰里居民的溝通協調（參建單位、鄰里、自治會等），對主管機關都發局的履約作業等四大面向。

目前公宅興建 46 處基地，截至 107 年底執行的公宅戶數已達 19,923 戶，因公務人力總量管制，無法持續擴增而導致管理人力不足。

公宅因融入多項指標性示範社區項目，納入智慧建築設施，青年創意回饋計畫，銀髮住宅，開放型停車場共融式社區等實踐管理模式，所以與一般民間物業管理內容不同，因此市府擬成立「臺北市公共住宅公寓大廈管理維護股份有限公司」，建立公宅多元管理模式，深入公宅管理經驗，並達到一致性的管理標準。

目前台北市是透過公告招標公開評政府採購程序，委託民間公寓大廈管理維護公司（含保全業）管理本市公宅，除不定期督導檢核及個案工作會議外，每年亦請物業管理評鑑委員會評鑑公宅管理廠商執行成果，提供物業管理公司後續改進及與本局擴充契約續約參考。

台北市公宅納入社會局建議的社福空間，如老人服務中心，老人日間照顧中心，托嬰中心，身心障礙服務中心等，係由社會局委託(OT)民間機構管理執行，目前已入住使用健康公宅興隆公宅 D2 均提供前述的社會福利空間。

目前健康公宅及興隆公宅 D2 均提供 7% 的公宅戶，給青年創意回饋計畫的獲選團隊承租入住，並要求在入住後，依所提計畫辦理社區活動，健康公宅自 7 月起辦理青創社區活動，預計至 10 月底累計辦理約 80 場活動，過去的活動參與狀況踴躍。

三、訪問者：財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會台北服務中心塗立慈主任

時間：107 年 11 月 27 日（星期二）上午 10:00-11:00

地點：台北市萬華區中正出租國宅

深度訪談內容：

台北市中正出租國宅獨居老人服務採個案管理的模式，國宅內有長照服務及社工帶活動，並有福利諮詢。

國宅內的資源不夠，會有其他的輔助資源，例如在國宅附近有德昌街的天主教老人照顧中心，會提供相關的服務。獨居老人則透過媒合志工的方式，來進行協助，例如提供獨居老人送餐服務。此外也會有個案管理，讓有需要長照的人，協助送餐、沐浴、清潔、打掃。現行國宅有結合和平醫院到宅醫療。

在國宅內的台北服務中心要雜務的時間花費太多。

目前台北服務中心主要服務中低收入戶及一般戶，低收入戶由臺北市社會局協助。

國宅內獨居戶約 200 戶，有 100 戶為低收入戶。但現行 200 戶臺北市社會局只有派 1 個社工管理，社工駐點在萬華的社福中心。

台北服務中心在國宅有 8 個人，政府只補助 5 個人（主要補助 2 個人），但因為此處是長照 2.0 的 C 據點，所以人力上再補助 2 個全職社工人員，2 個半職的社工人員），所以有 3 個人仍需透過募款方式來自籌經費。

建議未來社會住宅應該有臨托空間及喘息服務，因為居家服務是靠排班的方式，還是有無法顧及之處。

國宅內如果有健身器材及會議室會更好。

之前發生過一個問題，是國宅的電梯過小，所以電動輪椅會無法進入，現在住戶如果買輪椅，我們會建議要買合適的尺寸。

共餐一起吃飯對高齡者是很好的，因為送餐不會跟其他人接觸，如果有混合活動與廚房的場所會很好。

建議也可以有小型診所，例如牙醫診所。或者是友善商店，例如國宅對面的全家，他們常會去那邊，店員跟他們都認識，如果有狀況，店員也會來通報。

建議有靈性空間，例如宗教附屬空間，對高齡者很需要，同時宗教空間，可在高齡者過世時，在這裡有追思懷念，不用跑去外面。

美國高齡者的社區，有沙龍對他們是很重要的。

國內社會住宅主要參考荷蘭、北歐的社會住宅模式，

目前長照主要學日本的社區整合照顧模式與美國的 Pace (The Program of All-inclusive Care for the Elderly，老人全包式照護計畫)，把照顧機構周圍資源整合，就近照顧。

台灣與美國不同，台灣強調在地安養，美國強調退休社區，集中管理。

國宅內男性提出的問題主要是住宅功能需求，女性則是情感上的需求，尤其是過年過節時。

社區營造對社區意象與共識是有助益的，可有有居民會議或社區下午茶來凝聚共識。老人需要有療癒性環境，特別是與宗教空間有關的環境。

四、訪問者：台北市政府都市發展局梁一凡先生

時間：107 年 11 月 27 日（星期二）上午 9:00-11:30

地點：台北市萬華區中正出租國宅

深度訪談內容：

台北市中正出租國宅約於民國 70 幾年完工，住戶室內約有 10 坪的面積，每月租金約 3000 元，整個國宅總戶數約 520 戶，約 360 戶為獨居。

台北市中正出租國宅的公共空間，當時設計是以青壯為主，但現在主要為高齡者聚集的國宅，當時搬入的人約 40-50 歲，居住沒有問題，但年紀大了之後，則需要電動輪椅及輔具來協助。

國宅出租期限為 12 年，但如果年紀超過 65 歲以上，住戶不願意搬走，我們也不會強行要求搬走。

在居住上，住戶室內的浴室有門小的問題，主要是因為當初設計是為單身套房的緣故，後來有國宅有預算時，將浴室門及隔間重新加大，廁所門改用推拉門，以讓輪椅可以在浴室內迴轉。

目前國宅的身障戶約 50-60 戶，如果申請者是身障者，會優先安置在通用設計戶。

國宅有一戶遷出時，很快會有另一戶遞補搬進來，但多數是獨、老、貧的住戶。

國宅主要依臺北市國民住宅出租及管理要點來進行管理，會與租戶簽訂台北市國民住宅租賃契約書，國宅沒有公寓大廈管理委員會，有問題時，住戶會打 1999 來反應。

五、訪問者：台灣社會福利總盟潘若琳副秘書長(書面答覆)

答覆時間：107 年 6 月 8 日（星期五）下午 1:30-4:00

推薦社會住宅的研究可以參考日本案例。西元 2015 年日本社區整體照顧政策的推行，是以「住宅」為核心概念，主要在如何滿足住宅中居住者的各種需求，日本認為，首先「醫療」與「照顧」需有好的連結，才能使人好好的住在家裡。再者，「照顧預防」也是目前日本重要的議題。

日本認為「自力生活，反對過度照顧」，此係指不論多重度的服務使用者，都可以好好住在他熟悉的地方，讓他活得像自己，終其一生。

日本要進行社區整體照顧服務，有以下幾項執行重點：

如果長者可以自己做的事，就不需要幫忙他做；長者不能做的事，再透過其他人的服務來補足，所以辨別長者自理程度的評估，就非常重要，這就是「不惡化的預防」。

身心障礙者也要一起納入社區整體照顧系統，讓支援自理能力的提升，以做好「照顧預防」。

日本以市町村為主導，去促進其管轄社區的照顧系統，要求發展符合各地特色的照顧系統。

市町村的任務，視地方需要，彈性的去進行，幾個重點：

清楚掌握社區中醫療及照顧資源。

找出在宅醫療及照顧發展策略。治療師的職種也要參與，多職種一起研習，一起工作，讓跨專業團隊一起建構社區中的人才培訓。以岩手縣釜石市為例，第一步為同職種的專業人員先一起訓練，優點為容易對話且快速；第二步為各專業團體討論的課題，再提到跨專業共同平台，交叉討論個別的課題；第三步為帶到社區居民的參與。

強調人與人的面對面溝通，讓居民有自主的參與。住民主體的參與結果，會影響到高齡者的參與，使高齡者能很輕易的參與，達到照顧預防，故積極的社會參與，會成為好的照顧預防。

社區復健活動支援事業可進入社區舉辦專業活動，包括對於運動、口腔及營養，提供跨專業的合作及建議。

日本以住宅為核心，醫院旁就有住宅支援中心。日本人口老化快速，西元 2010 年每 2.6 人要養一位老人，推估到西元 2060 年每 1.2 人要養一位老人，近來特別是「失智症」及「都市中的獨居老人」人口數成長快速，老舊公宅中的老人服務需求很多，如何避免孤獨死，是目前日本政策優先保護的長輩族群。日本政府並積極發展都市高齡居住的解決對策。

台灣從醫療到社福的連續性照顧措施為何？空間設計規劃、專業人力彈性支援、資訊系統、多元的預算、保險給付來源是關鍵。

地方政府及照管中心掌握照顧需求，政策成效不在開辦多少個長照 ABC，而是究竟哪些項目是長輩所需要的？如何使服務更靈活，可彈性配套運用，使長輩好好活得像他/她自己？居住在熟悉的社區中到終老。

對於長輩及身心障礙者自力生活的支援措施，是否符合不過度照顧及照顧預防的原則，依據當地人口數，目前服務是否能滿足不同需要？如何提供適當的照顧誘因，引導新創服務的需要？跨專業人才培訓，溝通頻率與機制為何？長輩及社區自主性參與的頻率與機制為何？均須透過政策設計引導理念落實。同時，需建立城鄉不同的社區整體照顧服務、醫療與社福合作的典範案例。

附件三 美國住宅法第八節住宅援助方案簡介

(資料來源 <https://eligibility.com/section-8>)

How Does Section 8 Work?

The Housing Choice Voucher Program provides housing assistance, in the form of Section 8 vouchers, to low-income families. The Section 8 vouchers are used to help the family pay for housing. **Local public housing agencies (PHA)** administer vouchers based on household income and family size and recipients are free to choose any housing that meets program requirements.

To find your local PHA to apply, and to learn more about Section 8 voucher rules, visit **the HUD website**.

In general, Section 8 housing program follows the below structure:

- The individual/household applies for the Section 8 Housing Choice Voucher Program.
- The applicant is likely placed on a waiting list that may take more than 1-2 years.
- During this time, the applicant can also choose to accept project-based vouchers.
- Once the applicant is approved for a tenant-based voucher, they can begin to look for an apartment or home.
- The applicant can only use the voucher at properties that accept Section 8 vouchers and meet Section 8 requirements, including a physical inspection.
- Once the property is approved, PHAs will pay a portion of rent on their behalf.
- If the applicant is approved for project-based housing vouchers, a PHA can refer the applicant to a project-based assistance property owner with a vacant unit.
- If the applicant is screened and accepted by the property owner, the PHA will pay the portion of rent on their behalf.

Steps to Get Section 8 Housing or Section 8 Apartments

1. **Find your local Public Housing Agency (PHA).** This is the first place to start. The Housing Choice Voucher program, although overseen by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), is administered by local PHAs. The

website categorizes local PHAs by state, city and/or zip code and includes all available contact information.

2. **Determine if you are eligible.** The PHA will help determine if you are eligible for Section 8 assistance. This is based on both the family size and the total annual gross income — in general, the income may not exceed 50 percent of the area's median income. Section 8 is also limited to US citizens and certain categories of non-citizens with eligible immigration status.
3. **Obtain an application for the Section 8 Housing Choice Voucher program.** Applications for the Housing Choice Voucher program are entirely free, and depending on the PHA, will available online, by mail or at the local housing authority's office.
4. **Fill out and submit the Section 8 Housing Choice Voucher program application.** Typically, the application will ask for the following from all household members: name, date of birth, Social Security Number and gross income of those applicable. Other requirements might include mailing addresses, email addresses, housing history, criminal history, phone numbers and more. Follow all instructions when submitting the application to ensure it will be processed correctly and efficiently.
5. **Find out Waiting List status.** After the housing office processes the application, individuals and families will either be rejected or placed on a waiting list. Even if applicants are eligible, applications can be rejected because of high demand or because they weren't chosen in a random lottery; the PHA must provide reasoning, however, and applicants can request an informal review.
6. **Confirm waiting list placement:** Unfortunately, many waiting lists can be years long, given general lack of funding in relation to the increased demand for affordable housing. It can take up to a few months to process the application, but once it is processed, housing authorities will either confirm waiting list placement by mail or by logging into an online portal.
7. **Once you receive your voucher, find qualified housing.** Under the Section 8 Housing Choice Voucher Program, tenants will *typically* pay 30 percent of their monthly income toward rent. The voucher will cover the rest. Individuals must

find housing that accepts Section 8 vouchers and meets program requirements, including a physical inspection. Once housing is secured, PHAs will pay the rent directly to the landlord.

8. **What about project-based vouchers?** The above references tenant-based vouchers, which can move with the tenant from various housing options and even across state lines. However, PHA's can use up to 20 percent of their housing choice vouchers for project-based vouchers, which are attached to specific properties. Any applicant on a PHA waiting list can choose to receive project-based vouchers.

Section 8 Eligibility

There are four factors that the Public Housing Authority (PHA) considers to determine Section 8 program eligibility. These include:

1. **Your family size.**
2. **[Income limits.](#)**
3. **Your citizenship status.** The applicant must meet the documentation requirements of citizenship or eligible immigration status. Undocumented immigrants are not eligible for voucher assistance.
4. **Any previous evictions you've had.** Anyone evicted from public housing or any Section 8 program for drug-related criminal activity are ineligible for assistance for at least 3 years from the date of the eviction.

Apply for Section 8 Housing Vouchers

To apply, the family provides information on family income, assets and family size/composition to their PHA. The agency uses this information to determine program eligibility and to calculate the housing assistance voucher amount.

How do I apply for the Section 8 Housing Choice Voucher Program?

1. **Find your local public housing agency.** This is the first step. Visit the U.S. Department of Housing and Urban Development to **[find your local Public Housing Agency.](#)** The website categorizes the PHAs by state, city and/or zip code and includes all available contact information.
2. **Confirm that you meet Housing Choice Voucher program requirements.** The PHA can help determine if an individual is eligible. In general, the applicant must

be 18 years old and a U.S. citizen or eligible noncitizen with a household income of less than 50 percent of area median income. Eligibility is also based on family size.

3. **Determine if the local PHA has any restrictions or preferences.** Sometimes, local PHAs will have preferences for applicants who can receive assistance before others — elderly, people with disabilities, those experiencing homelessness and local residents. If you fall under a PHA’s list of preference applicants, be sure to let them know. If not, your wait list time might be extended.
4. **Obtain an application for the Section 8 Housing Choice Voucher program.** Applications for the Section 8 Housing Choice Voucher program are entirely free, and depending on the PHA, will available online, by mail or at the local housing authority’s office.
5. **Complete all required parts of the application.** The length of the application might vary, but most will request the following information from applicants: name, date of birth, Social Security Number, gross income of those applicable, mailing addresses, email addresses, housing history, criminal history, phone numbers and more. To ensure that an application is processed completely and efficiently, be sure to follow all instructions given by the housing authority.
6. **Submit the application.** Follow the PHA’s instructions to submit the full application and turn it in by the due date or risk application rejection.
7. **Wait for the PHA to process the application.** It can take up to a few months to process the application, but once it is processed, housing authorities will either confirm waiting list placement or rejection by mail or by asking the applicant to log into an online portal.

Section 8 Waiting List

If your family is eligible, you will be placed on a wait list, or, in very rare cases, helped immediately. When a spot opens up, the PHA will contact you and issue a housing voucher.

How Does the Section 8 Waiting List Work? How to get on the Section 8 Waiting List.

The need for housing assistance is greater than the number of vouchers available; long waiting times are common. Some PHAs only accept Section 8 voucher applications during designated time periods. When a PHA has more applicants than it can assist in the near future, it may close its waiting list. If your local PHA has a long or closed waiting list, you can [apply for vouchers through multiple PHAs](#). Your PHA can provide a list of locations where your voucher can be used.

If your family is eligible, you will be placed on a waiting list, or, in some rare cases, you will be assisted immediately. When your name is reached on the waiting list, your PHA will contact you about receiving a housing voucher.

Local criteria may be set by your PHA for choosing families from its waiting list.

Some examples include families who are:

- Homeless
- Living in substandard housing
- Paying rent totaling over 50% of family income
- Involuntarily displaced

Families who qualify under local preferences move ahead of other families on the list. PHA's have the authority to determine selection preferences that address community priorities and housing needs.

Generally, a family must pay 30% of its income or, at least, \$50 for rent and utilities, whichever is higher. The voucher covers the remaining costs, up to a cap, known as a "payment standard," set by your PHA.

Your PHA will calculate the maximum voucher amount. The maximum amount is usually the 30% of a family's monthly adjusted income minus the payment standard OR 30% of monthly adjusted income minus the rent payment, whichever is less. In 2014, the maximum monthly voucher value was \$2200.

The payment standard represents the cost of renting a moderately-priced home in the area. Families can select a home with a rent below or above the calculated payment standard. The family is responsible for paying the difference if rent is more than the payment standard. **The recipient is obligated to pay 30%, but cannot pay over 40%, of its monthly-adjusted gross income toward rent and utilities.**

Voucher Value

In general, Section 8 voucher recipients must contribute 30% of their household income or at least \$50 for rent and utilities, whichever is higher. The voucher covers the rest of those costs, up to a limit (“payment standard”) set by the PHA.

Choosing Affordable Housing through the Section 8 Program

Families can choose any affordable housing, including their current home and any other single-family homes, townhouses and apartments that meets the requirements of the program. Your PHA can advise you of all housing requirements before you begin your housing search.

Using Section 8 Housing Vouchers

A payment for the Section 8 voucher amount will be made directly to your landlord each month by your PHA. You will then pay the difference between the actual rent charged by the landlord and the amount covered by the voucher.

Obligations Once You Are Chosen for Section 8

After choosing a home, the family signs a minimum one-year lease with the landlord. The tenant may be required to pay a security deposit before moving in. When the lease is up, the landlord may initiate a new lease or allow the family to remain in the home on a month-to-month basis.

After the family moves in, they are expected to follow the rules of the lease agreement, continue to meet all program requirements, pay rent on time, keep the housing unit in good condition, and notify the PHA of any changes in income or family composition. While receiving voucher assistance, no family members can engage in drug-related or violent criminal activity or commit fraud, bribery or any other or criminal act.

Housing Choice Voucher - Section 8 Voucher Program

Here's how to qualify for Section 8.

If you don't make enough income to pay your rent or mortgage, you may qualify for the [Housing Choice \(Section 8\) Voucher Program](#). The federal Housing Choice Voucher Program is the largest form of federal housing assistance in the U.S. The program is administered by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).

Low-income families use vouchers to help pay for private housing, including single-family homes, townhomes and apartments. The home does not need to be

located in subsidized housing projects — recipients can choose any home that meets program requirements. This may even include the family's present residence.

The Housing Choice (Section 8) Voucher Program helps lift more than one million people out of poverty. Housing vouchers reduce homelessness and alleviate hardship by giving families an opportunity to move to safer, less poor neighborhoods. Effects of the program can improve children's long-term well-being and reduce costs in other public programs by providing educational, developmental and health benefits.

Section 8 vouchers are distributed through a local public housing agency (PHA) based on a family's total annual income and family size. You must also be a U.S. citizens or have eligible immigration status to qualify.

[Find your local PHA to apply here](#)

Section 8 Housing State by State

Section 8 programs differ by state. You will need to apply in your local area. We have compiled step-by-step instructional guides on how to navigate the Section 8 program in these states below.

[Section 8 Program: California](#)

[Section 8 Program: Florida](#)

[Section 8 Program: Illinois](#)

[Section 8 Program: Missouri](#)

[Section 8 Program: Texas](#)

Section 8 Family Definition

A family includes:

- **A family with or without children.** A child in foster care and temporarily out of the home is considered a member of the family.
- **An elderly family,** which is defined as a family whose household head or single member is at least 62 years old; or two or more people who are at least 62; or at least one person who is at least 62 living with at least one live-in aide.
- **A disabled family,** which means a family whose household head or single member is a person with disabilities; or two or more people in the household have disabilities; or at least one person with disabilities living with at least one live-in aide.

- **A displaced family**, which is a family in which all members have removed from their home through governmental action, extensive damage to the home or who's home has been destroyed by a disaster (must be recognized by federal disaster relief laws).
- **A remaining member of a tenant family** is a family member of a family currently receiving voucher assistance who remains in the home when other members have moved out.
- **A single person** who does not fit in a category above.

Your PHA can provide additional information specific to your area regarding the [definition of family](#).

2017 Section 8 Family Income Limits

Federal rules are designed to make sure vouchers go to families who need them most. In general, a family's income cannot equal more than 50% of the area's median income for where the family chooses to live. By law, a PHA must provide 75% of its vouchers to recipients from extremely low-income households (household income below 30% of the local median or poverty line, whichever is higher). HUD publishes median income levels, which vary by location. To find the income limits for your area visit the website below or contact your local PHA.

[Section 8 Income Limits by State](#)

FAMILIES WITH VARIED CITIZENSHIP STATUSES

Families that include members with citizenship or eligible immigration status as well as members who don't (or do not to state that they do) are eligible for prorated voucher assistance. Voucher amount is based on the number of family members with citizenship or eligible immigration status.

To apply for a voucher, [contact your PHA](#).

You'll need these documents to [apply for a voucher](#):

- **Birth certificates for all family members**
- **Social security cards for all family members**
- **Driver's license**
- **State or alternate government issued photo ID.**
- **Passport (if you are not a U.S. citizens)**

- **Immigration papers (registered immigrants and aliens)**
- **Signed verification of immigrant status**

INCOME INFORMATION YOU NEED TO PROVIDE:

- **Social Security Verification Letter and Proof of Benefits**
- **Proof of income (pay stubs, W2, tax returns)**
- **Bank statements**
- **Documentation of public assistance benefits**
- **Information on any assets you own**

When you apply, your PHA will gather information on total family income, assets and family size/composition. This information will be verified through other local agencies, your employer and your bank and used to determine eligibility and your voucher payment amount.

Choosing Affordable Housing Programs

Families can choose any housing, including single-family homes, townhomes and apartments, that meets program requirements. **This may include the family's present residence.** Requirements include meeting Housing Quality Standards (HQS) and reasonable unit size and rent. Housing is not limited to homes within subsidized housing projects.

The 13 key aspects covered under the HQS are:

- **Overall cleanliness**
- **Sanitary bathrooms**
- **Working kitchen and area to dispose trash**
- **Space and security**
- **Temperature control**
- **Light and electricity**
- **Structure and materials**
- **Inside air quality**
- **Water availability**
- **Free of lead-based paint**
- **Access**
- **Area and neighborhood**

- **Smoke detectors**

[Your PHA](#) will advise you of all housing requirements before you look for a home. A family has at least 60 days to use a voucher after it's received. A voucher can be used to help pay rent in a family's current home or a new one. In both cases, the landlord must agree to accept Housing Choice (Section 8) Vouchers and your local PHA must confirm that the home meets HQS and that the rent is reasonable in comparison to similar homes in the area. Your PHA will tell you the eligible unit size based on family size and composition.

The PHA pays the voucher value to the landlord directly. The family is responsible for paying the difference between the total rent and the portion covered by the voucher to the landlord directly.

Your Responsibilities for Section 8 Housing as a Tenant

After a PHA approves a family's home, the family and landlord sign a one-year lease. During this time, the PHA and landlord sign a housing assistance payments contract valid for the same time period. All parties involved, including [the recipient \(tenant\)](#), [landlord](#), PHA and HUD have responsibilities under the Housing Choice (Section 8) Voucher Program. It's important to understand these roles when applying for assistance and participating in the program.

Tenant's Obligations: When a family selects an approved housing unit, they sign a one-year lease with the landlord. The landlord may ask the tenant to pay a security deposit, which cannot exceed one-month's rent. After the first year the landlord may initiate a new year-long lease or allow the family to continue renting on a month-to-month basis.

After the family moves in, they are expected to follow the lease agreement and program requirements, make rent payments on time, keep the home in good condition and notify the PHA of any changes in income or family composition.

While receiving voucher assistance, no family members can engage in drug-related criminal or violent criminal activity or commit fraud, bribery or any other corrupt or criminal act.

Landlord's Obligations: The landlord provides clean, safe and decent housing to a family at a reasonable rent. The housing unit must be up to housing quality standards (HQS) and remaining so while the landlord receives voucher payments. They are also expected to follow the lease agreement and the housing assistance payments contract signed with the PHA.

Housing Authority's Obligations: The PHA administers the housing voucher assistance to the family. The PHA also enters into a housing assistance payments contract with the landlord, which makes them responsible for providing voucher payments to the landlord. The PHA has the right to stop assistance payments if the landlord does not meet the requirements of the lease or housing assistance payments contract. In addition, the PHA executes annual reviews of the family's income and composition and inspects each home at least annually to ensure that it continues to meet minimum HQS.

HUD's Role: HUD administers funds to the local PHAs so they can make housing assistance payments. HUD also pays the PHA a fee for the costs of administering the program. HUD invites PHAs to apply for funds for additional housing vouchers when funds become available. HUD then reviews the applications and awards funds on a competitive basis. HUD also oversees PHA administration of the program to ensure program rules are being followed.

Continuing Section 8 Benefits After a Move

The Housing Choice (Section 8) Voucher Program allows families to [move without a lapse in their voucher assistance](#). However, the family must notify the PHA ahead of time. The family is also responsible for ending its existing lease within the terms of the lease agreement and finding housing that meets HQS wherever they move.

New voucher recipients can pick housing anywhere in the U.S. as long as the family lived within the service area of the PHA who issued the voucher when they first applied for vouchers. If a family did not live within the service area of the PHA they applied with at the time of application, they must lease a home in that service area for at least one-year while receiving voucher assistance. If you want to move, contact your local PHA to confirm procedures before moving. This will ensure you do not lose or have a lapse in benefits.

Some PHAs participate in the Homeownership Voucher Program, which allows families receiving Home Choice (Section 8) Vouchers to use their benefits towards mortgage payments on a new home. All rules of the [Housing Choice \(Section 8\) Voucher program](#) apply and the benefit calculation is the same. You must be a recipient of Housing Choice (Section 8) Vouchers to participate. Additionally, families must [meet these criteria to be eligible](#):

- **First-time homeowner.**
- **No family member has owned or partially owned their home for a minimum of three years.**
- **No primary member of the family owns or partially owns residential property.**
- **Minimum income requirement:**
- **Qualified annual income of the homeowners must be greater than 2,000 times the hourly federal minimum wage**
- **For disabled families, the annual income of the homeowners must be greater than 12 times the monthly Federal Supplemental Security Income (SSI) payment for an individual living alone.**
- **Welfare assistance is not counted when determining family income, except for elderly or disabled families.**
- **Your PHA may establish a higher minimum income requirement for one or all family types.**
- **At least one homeowner is currently employed full-time and has been for at minimum of 1 year, except for elderly or disabled families.**
- **Family meets any additional eligibility requirements set by their local PHA.**
- **Family completes the PHA's pre-assistance homeownership and housing counseling program.**

附錄四 美國希望第六法案介紹

(資料來源:

https://web.archive.org/web/20070927203142/http://www.nlihc.org/detail/article.cfm?article_id=2772&id=46)

March 1, 2007

In 1993, Congress created the HOPE VI program through the VA-HUD-IA Appropriations Act to revitalize dilapidated public housing units. Funds allocated to the HOPE VI program are used for eligible activities under the program, including demolishing public housing units, rehabilitating units and relocating residents. In the FY07 budget, HUD again proposed the elimination of the HOPE VI program and the rescission of prior year funds.

Program History

In 1989, Congress established the National Commission on Severely Distressed Public Housing. The Commission was charged with identifying severely distressed public housing and devising a plan to address the problem. The Commission submitted its findings to Congress in 1992. The Commission found that 6% of public housing units, or 86,000 units, were severely distressed and recommended that Congress create a revitalization plan; as a result, Congress created the HOPE VI program. Advocates have been troubled that under the HOPE VI program, Public Housing Authorities (PHAs) have demolished viable units and displaced families. In 2003, Congress reauthorized the program through 2006. At that time, protections were added for tenants, such as requiring the HUD Secretary to involve affected public housing residents at the beginning and during the planning process. In addition, during the grant selection process, a criterion was added to reward minimizing the permanent displacement of current residents of public housing and prioritizing tenants of the existing developments to return to the revitalized development. There is also assistance available for smaller communities in order to develop affordable housing for low income families in connection with a main street revitalization or redevelopment project.

Legislation reauthorizing the program beyond September 2006 was introduced in the 109th Congress, but the bill died in committee. The program, as of September 2006, has expired. It is likely that reauthorization legislation will be introduced again, early in the 110th Congress. Funding for HOPE VI in FY07 will be determined by the FY07 joint funding resolution (see section on FY07 joint funding resolution).

Program Beneficiaries

The HOPE VI program is intended to benefit the current residents of severely distressed public housing, residents of the revitalized units and communities surrounding the revitalized sites. The program is supposed to improve families' quality of life by moving them closer to jobs and better quality schools, which has occurred for some families. But the HOPE VI program has not been beneficial to everyone. Approximately 30% of residents surveyed continue to live in high-poverty and high-crime neighborhoods.

Unfortunately, many families are being displaced and low income housing units are being lost under the HOPE VI program. As of September 2005, HOPE VI grantees planned to replace approximately half of the public housing units demolished. The remaining redeveloped units are intended for higher income residents who can pay more in rent or purchase some of the redeveloped units.

Structure

HOPE VI grants are awarded annually on a competitive basis through HUD's Office of Public and Indian Housing. HUD evaluates grants based on four factors: demonstrated need for revitalization assistance, capacity of applicants to use grants effectively, quality of proposed revitalization plans and potential for applicants to use grants to leverage funds from other sources.

Any PHA that operates public housing units is eligible for a HOPE VI grant. HOPE VI grants are used for the capital costs of demolition, construction, rehabilitation and other physical improvements, development of replacement housing, and community and supportive services. PHAs administer the program and can use the grants in conjunction with modernization funds or other HUD funds, as well as municipal and state contributions, public and private loans and Low Income Housing Tax Credit equity.

While most of the funds are to be used for capital costs, a portion of the grant may be used for community and supportive services. HOPE VI increases private investment in communities and creates mixed-income housing. But critics point to the loss of housing stock affordable and available to the lowest income people.

Funding

For four consecutive fiscal years, the Administration has proposed the elimination of funding for the HOPE VI program.

Prior to FY04, HOPE VI was funded at more than \$570 million. Due to bipartisan support, Congress has not acquiesced to the Administration's proposal to eliminate the program. However, funding for the program has been drastically reduced. In FY05, Congress appropriated \$143 million for the program. The final FY06 budget allocates only \$100 million to HOPE VI. For FY07, the President proposed rescinding

\$99 million from FY06 and providing no funds for FY07. Funding for HOPE VI in FY07 will be determined by the FY07 joint funding resolution (see section on FY07 joint funding resolution).

PHAs are constantly struggling to address public housing needs with inadequate appropriations from Congress. While the Administration is proposing to eliminate HOPE VI, there is no proposal to reallocate the HOPE VI funds to other public housing accounts. HOPE VI dollars could be reallocated to address the approximate \$20 billion capital funds backlog.

Issues

Public housing is in desperate need of increased capital and operating funds. The HOPE VI program as it currently exists has negative consequences for low income households that must be addressed if the program is to be reauthorized. While the reforms that were enacted in the 2003 reauthorization of the program were positive, advocates continue to have concerns.

Advocates' concerns with HOPE VI fall into two major categories. The first is what happens to the existing residents of public housing developments that become HOPE VI projects. The second is the contribution that HOPE VI makes to the loss, nationally and locally, of housing that is affordable to the lowest income households. NLIHC and other resident advocates are deeply concerned about the problems associated with HOPE VI.

HOPE VI Reauthorization

In the 109th Congress, Senators Barbara Mikulski (D-MD), Paul Sarbanes (D-MD), Jack Reed (D-RI) and Christopher Bond (R-MO) introduced S. 1513, a bill that would reauthorize the HOPE VI program through 2011 at \$600 million annually.

Advocates had a number of concerns about the bill, mostly centered on its failings in two areas. First, the bill weakened current statutory requirements regarding the right of residents to return to redeveloped units. Second, the bill fell short of providing a clear legal obligation on the part of HUD to ensure that HOPE VI does not result in a net loss of public housing units. Additionally, advocates believe that any HOPE VI reauthorization must include a strict definition of what HUD can consider to be "severely distressed" public housing stock.

Senator Mikulski's S. 1513 did not receive a vote in the Senate Banking, Housing and Urban Affairs Committee to which it was referred. In 2007, Senator Mikulski is expected to reintroduce a version of this legislation in the Senate. HOPE VI reauthorization legislation is also expected in the House.

What Advocates Can Do

Advocates should monitor the status of HOPE VI program funding and reauthorization legislation and inform their Members of Congress of their concerns

about the program. Public housing is a national asset. The notion that public housing is a failed or ineffective program best remedied by eliminating the public housing stock should be rejected.

At the local level, advocates should keep an eye on local HOPE VI plans and object to elements that place public housing residents at a disadvantage. Insist that residents be involved in decision-making. Advocates should request an objective assessment of the viability of any public housing that is threatened with demolition and should also demand one-for-one replacement of the public housing units that are lost.

Once a HOPE VI project is funded, advocates should work to see that the interests of low income people who face displacement are met. Relocation services and alternative housing should be provided in the project plans, and the PHA should keep track of displaced residents and give them priority for available housing.

附錄五 美國公平住宅法案可及性準則內容-可及性住宅之設計指引

(資料來源)

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/disabilities/fhguidelines/fhefha5

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/disabilities/fhguidelines/fhefha6

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/disabilities/fhguidelines/fhefha7

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/disabilities/fhguidelines/fhefha8

Fair Housing Accessibility Guidelines--Design Guidelines for Accessible/Adaptable Dwellings

Section 1. Introduction

Authority

Purpose

Scope

Organization of Guidelines

Section 2. Definitions

Section 3. Fair Housing Act Design and Construction Requirements

Section 4. Application of the Guidelines

Section 5. Guidelines

Requirement 1. Accessible building entrance on an accessible route.

Requirement 2. Accessible and usable public and common use areas.

Requirement 3. Usable Doors.

Requirement 4. Accessible route into and through the covered unit.

Requirement 5. Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls in accessible locations.

Requirement 6. Reinforced walls for grab bars.

Requirement 7. Usable kitchens and bathrooms.

Section 1. Introduction

Authority

Section 804(f)(5)(C) of the Fair Housing Amendments Act of 1988 directs the Secretary of the Department of Housing and Urban Development to provide technical assistance to States, local

governments, and other persons in implementing the accessibility requirements of the Fair Housing Act. These guidelines are issued under this statutory authority.

Purpose

The purpose of these guidelines is to provide technical guidance on designing dwelling units as required by the Fair Housing Amendments Act of 1988 (Fair Housing Act). These guidelines are not mandatory, nor do they prescribe specific requirements which must be met, and which, if not met, would constitute unlawful discrimination under the Fair Housing Act. Builders and developers may choose to depart from these guidelines and seek alternate ways to demonstrate that they have met the requirements of the Fair Housing Act. These guidelines are intended to provide a safe harbor for compliance with the accessibility requirements of the Fair Housing Act.

Scope

These guidelines apply only to the design and construction requirements of 24 CFR 100.205. Compliance with these guidelines do not relieve persons participating in a Federal or Federally-assisted program or activity from other requirements, such as those required by section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 (29 U.S.C. 794) and the Architectural Barriers Act of 1968 (42 U.S.C. 4151-4157). Accessible design requirements for Section 504 are found at 24 CFR Part 8. Accessible design requirements for the Architectural Barriers Act are found at 24 CFR Part 40.

Organization of Guidelines

The design guidelines are incorporated in Section 5 of this document. Each guideline cites the appropriate paragraph of HUD's regulation at 24 CFR 100.205; quotes from the regulation to identify the required design features, and states recommended specifications for each design feature.

Generally, these guidelines rely on the American National Standards Institute (ANSI) A117.1-1986, American National Standard for Buildings and Facilities--Providing Accessibility and Usability for Physically Handicapped People (ANSI Standard). Where the guidelines rely on sections of the ANSI Standard, the ANSI sections are cited. Only those sections of the ANSI Standard cited in the guidelines are recommended for compliance with 24 CFR 100.205. For those guidelines that differ from the ANSI Standard, recommended specifications are provided. The texts of cited ANSI sections are not reproduced in the guidelines. The complete text of the 1986 version of the ANSI A117.1 Standard may be purchased from the American National Standards Institute, 1430 Broadway, New York, NY 10018.

Section 2. Definitions

As used in these guidelines:

"Accessible", when used with respect to the public and common use areas of a building containing covered multifamily dwellings, means that the public or common use areas of the building can be

approached, entered, and used by individuals with physical handicaps. The phrase "readily accessible to and usable by" is synonymous with accessible. A public or common use area that complies with the appropriate requirements of ANSI A117.1-1986, a comparable standard or these guidelines is "accessible" within the meaning of this paragraph.

"Accessible route" means a continuous unobstructed path connecting accessible elements and spaces in a building or within a site that can be negotiated by a person with a severe disability using a wheelchair, and that is also safe for and usable by people with other disabilities. Interior accessible routes may include corridors, floors, ramps, elevators and lifts. Exterior accessible routes may include parking access aisles, curb ramps, walks, ramps and lifts. A route that complies with the appropriate requirements of ANSI A117.1-1986, a comparable standard, or Section 5, Requirement 1 of these guidelines is an "accessible route". In the circumstances described in Section 5, Requirements 1 and 2, "accessible route" may include access via a vehicular route.

"Adaptable dwelling units", when used with respect to covered multifamily dwellings, means dwelling units that include the features of adaptable design specified in 24 CFR 100.205(c)(2)-(3).

"ANSI A117.1-1986" means the 1986 edition of the American National Standard for buildings and facilities providing accessibility and usability for physically handicapped people.

"Assistive device" means an aid, tool, or instrument used by a person with disabilities to assist in activities of daily living. Examples of assistive devices include tongs, knob-turners, and oven-rack pusher/pullers.

"Bathroom" means a bathroom which includes a water closet (toilet), lavatory (sink), and bathtub or shower. It does not include single-fixture facilities or those with only a water closet and lavatory. It does include a compartmented bathroom. A compartmented bathroom is one in which the fixtures are distributed among interconnected rooms. A compartmented bathroom is considered a single unit and is subject to the Act's requirements for bathrooms.

"Building" means a structure, facility or portion thereof that contains or serves one or more dwelling units.

"Building entrance on an accessible route" means an accessible entrance to a building that is connected by an accessible route to public transportation stops, to parking or passenger loading zones, or to public streets or sidewalks, if available. A building entrance that complies with ANSI A117.1-1986 (see Section 5, Requirement 1 of these guidelines) or a comparable standard complies with the requirements of this paragraph.

"Clear" means unobstructed.

"Common use areas" means rooms, spaces or elements inside or outside of a building that are made available for the use of residents of a building or the guests thereof. These areas include hallways, lounges, lobbies, laundry rooms, refuse rooms, mail rooms, recreational areas and passageways among and between buildings. See Section 5, Requirement 2 of these guidelines.

"Controlled substance" means any drug or other substance, or immediate precursor included in the definition in Section 102 of the Controlled Substances Act (21 U.S.C. 802).

"Covered multifamily dwellings" or "covered multifamily dwellings subject to the Fair Housing Amendments" means buildings consisting of four or more dwelling units if such buildings have one or more elevators; and ground floor dwelling units in other buildings consisting of four or more dwelling units. Dwelling units within a single structure separated by firewalls do not constitute separate buildings.

"Dwelling unit" means a single unit of residence for a household of one or more persons. Examples of dwelling units covered by these guidelines include: condominiums; an apartment unit within an apartment building; and other types of dwellings in which sleeping accommodations are provided but toileting or cooking facilities are shared by occupants of more than one room or portion of the dwelling. Examples of the latter include dormitory rooms and sleeping accommodations in shelters intended for occupancy as a residence for homeless persons.

"Entrance" means any exterior access point to a building or portion of a building used by residents for the purpose of entering. For purposes of these guidelines, an "entrance" does not include a door to a loading dock or a door used primarily as a service entrance, even if nonhandicapped residents occasionally use that door to enter.

"Finished grade" means the ground surface of the site after all construction, levelling, grading, and development has been completed.

"Ground floor" means a floor of a building with a building entrance on an accessible route. A building may have one or more ground floors. Where the first floor containing dwelling units in a building is above grade, all units on that floor must be served by a building entrance on an accessible route. This floor will be considered to be a ground floor.

"Handicap" means, with respect to a person, a physical or mental impairment which substantially limits one or more major life activities; a record of such an impairment; or being regarded as having such an impairment. This term does not include current, illegal use of or addiction to a controlled substance. For purposes of these guidelines, an individual shall not be considered to have a handicap solely because that individual is a transvestite. As used in this definition:

1. "Physical or mental impairment" includes:

1. Any physiological disorder or condition, cosmetic disfigurement, or anatomical loss affecting one or more of the following body systems: Neurological; musculoskeletal; special sense organs; respiratory, including speech organs; cardiovascular; reproductive; digestive; genito-urinary; hemic and lymphatic; skin; and endocrine; or
2. Any mental or psychological disorder, such as mental retardation, organic brain syndrome, emotional or mental illness, and specific learning disabilities. The term "physical or mental impairment" includes, but is not limited to, such diseases and conditions as orthopedic, visual, speech and hearing impairments, cerebral palsy, autism, epilepsy, muscular dystrophy, multiple sclerosis, cancer, heart disease, diabetes, Human Immunodeficiency Virus infection, mental retardation, emotional illness, drug addiction (other than addiction caused by current, illegal use of a controlled substance) and alcoholism. These guidelines are designed to make units accessible or adaptable for people with physical handicaps.
2. "Major life activities" means functions such as caring for one's self, performing manual tasks, walking, seeing, hearing, speaking, breathing, learning and working.
3. "Has a record of such an impairment" means has a history of, or has been misclassified as having, a mental or physical impairment that substantially limits one or more major life activities.
4. "Is regarded as having an impairment" means:
 1. Has a physical or mental impairment that does not substantially limit one or more major life activities but that is treated by another person as constituting such a limitation;
 2. Has a physical or mental impairment that substantially limits one or more major life activities only as a result of the attitudes of others toward such impairment; or
 3. Has none of the impairments defined in paragraph (a) of this definition but is treated by another person as having such an impairment.

"Loft" means an intermediate level between the floor and ceiling of any story, located within a room or rooms of a dwelling.

"Multistory dwelling unit" means a dwelling unit with finished living space located on one floor and the floor or floors immediately above or below it.

"Public use areas" means interior or exterior rooms or spaces of a building that are made available to the general public. Public use may be provided at a building that is privately or publicly owned.

"Single-story dwelling unit" means a dwelling unit with all finished living space located on one floor.

"Site" means a parcel of land bounded by a property line or a designated portion of a public right of way.

"Slope" means the relative steepness of the land between two points and is calculated as follows: The distance and elevation between the two points (e.g., an entrance and a passenger loading zone) are determined from a topographical map. The difference in elevation is divided by the distance and that fraction is multiplied by 100 to obtain a percentage slope figure. For example, if a principal entrance is ten feet from a passenger loading zone, and the principal entrance is raised one foot higher than the passenger loading zone, then the slope is $1/10 \times 100 = 10\%$.

"Story" means that portion of a dwelling unit between the upper surface of any floor and the upper surface of the floor next above, or the roof of the unit. Within the context of dwelling units, the terms "story" and "floor" are synonymous.

"Undisturbed site" means the site before any construction, levelling, grading, or development associated with the current project.

"Vehicular or pedestrian arrival points" means public or resident parking areas, public transportation stops, passenger loading zones, and public streets or sidewalks.

"Vehicular route" means a route intended for vehicular traffic, such as a street, driveway or parking lot.

Section 3. Fair Housing Act Design and Construction Requirements

The regulations issued by the Department at 24 CFR 100.205 state:

(a) Covered multifamily dwellings for first occupancy after March 13, 1991 shall be designed and constructed to have at least one building entrance on an accessible route unless it is impractical to do so because of the terrain or unusual characteristics of the site. {{10-30-92 p.9646}}For purposes of this section, a covered multifamily dwelling shall be deemed to be designed and constructed for first occupancy on or before March 13, 1991, if the dwelling is occupied by that date, or if the last building permit or renewal thereof for the dwelling is issued by a state, county or local government on or before June 15, 1990. The burden of establishing impracticality because of terrain or unusual site characteristics is on the person or persons who designed or constructed the housing facility.

(b) The application of paragraph (a) of this section may be illustrated by the following examples: Example (1): A real estate developer plans to construct six covered multifamily dwelling units on a site with a hilly terrain. Because of the terrain, it will be necessary to climb a long and steep stairway in order to enter the dwellings. Since there is no practical way to provide an accessible route to any of the dwellings, one need not be provided. Example (2): A real estate developer plans to construct a building consisting of 10 units of multifamily housing on a waterfront site that floods frequently. Because of this unusual characteristic of the site, the builder plans to construct the building on stilts. It is customary for housing in the geographic area where the site is located to be built on stilts. The

housing may lawfully be constructed on the proposed site on stilts even though this means that there will be no practical way to provide an accessible route to the building entrance. Example (3): A real estate developer plans to construct a multifamily housing facility on a particular site. The developer would like the facility to be built on the site to contain as many units as possible. Because of the configuration and terrain of the site, it is possible to construct a building with 105 units on the site provided the site does not have an accessible route leading to the building entrance. It is also possible to construct a building on the site with an accessible route leading to the building entrance. However, such a building would have no more than 100 dwelling units. The building to be constructed on the site must have a building entrance on an accessible route because it is not impractical to provide such an entrance because of the terrain or unusual characteristics of the site.

(c) All covered multifamily dwellings for first occupancy after March 13, 1991 with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that-- (1) The public and common use areas are readily accessible to and usable by handicapped persons; (2) All the doors designed to allow passage into and within all premises are sufficiently wide to allow passage by handicapped persons in wheelchairs; and (3) All premises within covered multifamily dwelling units contain the following features of adaptable design: (i) An accessible route into and through the covered dwelling unit; (ii) Light switches, electrical outlets, thermostats, and other environmental controls in accessible locations; (iii) Reinforcements in bathroom walls to allow later installation of grab bars around the toilet, tub, shower, stall and shower seat, where such facilities are provided; and (iv) Usable kitchens and bathrooms such that an individual in a wheelchair can maneuver about the space.

(d) The application of paragraph (c) of this section may be illustrated by the following examples: Example (1): A developer plans to construct a 100 unit condominium apartment building with one elevator. In accordance with paragraph (a), the building has at least one accessible route leading to an accessible entrance. All 100 units are covered multifamily dwelling units and they all must be designed and constructed so that they comply with the accessibility requirements of paragraph (c) of this section. Example (2): A developer plans to construct 30 garden apartments in a three story building. The building will not have an elevator. The building will have one accessible entrance which will be on the first floor. Since the building does not have an elevator, only the ground floor units are covered multifamily units. The ground floor is the first floor because that is the floor that has an accessible entrance. All of the dwelling units on the first floor must meet the accessibility requirements of paragraph (c) of this section and must have access to at least one of each type of public or common use area available for residents in the building.

(e) Compliance with the appropriate requirements of ANSI A117.1--1986 suffices to satisfy the requirements of paragraph (c)(3) of this section.

(f) Compliance with a duly enacted law of a state or unit of general local government that includes the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section satisfies the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section.

(g)(1) It is the policy of HUD to encourage states and units of general local government to include, in their existing procedures for the review and approval of newly constructed covered multifamily dwellings, determinations as to whether the design and construction of such dwellings are consistent with paragraphs (a) and (c) of this section. (2) A state or unit of general local government may review and approve newly constructed multifamily dwellings for the purpose of making determinations as to whether the requirements of paragraphs (a) and (c) of this section are met.

(h) Determinations of compliance or noncompliance by a state or a unit of general local government under paragraph (f) or (g) of this section are not conclusive in enforcement proceedings under the Fair Housing Amendments Act.

(i) This subpart does not invalidate or limit any law of a state or political subdivision of a state that requires dwellings to be designed and constructed in a manner that affords handicapped persons greater access than is required by this subpart.

[Codified to 24 C.F.R. ◆ 100.205]

[Section 100.205 amended at 56 Fed. Reg. 11665, March 20, 1991, effective April 19, 1991]

Section 4. Application of the Guidelines

The design specifications (guidelines) presented in Section 5 apply to new construction of "covered multifamily dwellings", as defined in Section 2. These guidelines are recommended for designing dwellings that comply with the requirements of the Fair Housing Amendments Act of 1988.

Section 5. Guidelines

Requirement 1. Accessible building entrance on an accessible route.

Under section 100.205(a), covered multifamily dwellings shall be designed and constructed to have at least one building entrance on an accessible route, unless it is impractical to do so because of terrain or unusual characteristics of the site.

Guideline

1. **Building entrance.** Each building on a site shall have at least one building entrance on an accessible route unless prohibited by the terrain, as provided in paragraphs (2)(a)(i) or (2)(a)(ii), or unusual characteristics of the site, as provided in paragraph (2)(b). This guideline applies both to a single building on a site and to multiple buildings on a site.

1. **Separate ground floor unit entrances.** When a ground floor unit of a building has a separate entrance, each such ground floor unit shall be served by an accessible route, except for any unit where the terrain or unusual characteristics of the site prohibit the provision of an accessible route to the entrance of that unit.
 2. **Multiple entrances.** Only one entrance is required to be accessible to any one ground floor of a building, except in cases where an individual dwelling unit has a separate exterior entrance, or where the building contains clusters of dwelling units, with each cluster sharing a different exterior entrance. In these cases, more than one entrance may be required to be accessible, as determined by analysis of the site. In every case, the accessible entrance should be on an accessible route to the covered dwelling units it serves.
2. **Site impracticality.** Covered multifamily dwellings with elevators shall be designed and constructed to provide at least one accessible entrance on an accessible route, regardless of terrain or unusual characteristics of the site. Covered multifamily dwellings without elevators shall be designed and constructed to provide at least one accessible entrance on an accessible route unless terrain or unusual characteristics of the site are such that the following conditions are found to exist:
1. **Site impracticality due to terrain.** There are two alternative tests for determining site impracticality due to terrain: the individual building test provided in paragraph (i), or the site analysis test provided in paragraph (ii). These tests may be used as follows.

A site with a single building having a common entrance for all units may be analyzed only as described in paragraph (i).

All other sites, including a site with a single building having multiple entrances serving either individual dwelling units or clusters of dwelling units, may be analyzed using the methodology in either paragraph (i) or paragraph (ii). For these sites for which either test is applicable, regardless of which test is selected, at least 20% of the total ground floor units in nonelevator buildings, on any site, must comply with the guidelines.

1. **Individual building test.** It is impractical to provide an accessible entrance served by an accessible route when the terrain of the site is such that:
 1. the slopes of the undisturbed site measured between the planned entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance exceed 10 percent; and

2. the slopes of the planned finished grade measured between the entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance also exceed 10 percent.

If there are no vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance, the slope for the purposes of this paragraph (i) will be measured to the closest vehicular or pedestrian arrival point.

For purposes of these guidelines, vehicular or pedestrian arrival points include public or resident parking areas; public transportation stops; passenger loading zones; and public streets or sidewalks. To determine site impracticality, the slope would be measured at ground level from the point of the planned entrance on a straight line to (i) each vehicular or pedestrian arrival point that is within 50 feet of the planned entrance, or (ii) if there are no vehicular or pedestrian arrival points within that specified area, the vehicular or pedestrian arrival point closest to the planned entrance. In the case of sidewalks, the closest point to the entrance will be where a public sidewalk entering the site intersects with the sidewalk to the entrance. In the case of resident parking areas, the closest point to the planned entrance will be measured from the entry point to the parking area that is located closest to the planned entrance.

2. **Site analysis test.** Alternatively, for a site having multiple buildings, or a site with a single building with multiple entrances, impracticality of providing an accessible entrance served by an accessible route can be established by the following steps:
 1. The percentage of the total buildable area of the undisturbed site with a natural grade less than 10% slope shall be calculated. The analysis of the existing slope (before grading) shall be done on a topographic survey with two foot (2') contour intervals with slope determination made between each successive interval. The accuracy of the slope analysis shall be certified by a professional licensed engineer, landscape architect, architect or surveyor.
 2. To determine the practicality of providing accessibility to planned multifamily dwellings based on the topography of the existing natural terrain, the minimum percentage of ground floor units to be made accessible should equal the percentage of the total buildable area (not including floodplains, wetlands, or other

restricted use areas) of the undisturbed site that has an existing natural grade of less than 10% slope.

3. In addition to the percentage established in paragraph (B), all ground floor units in a building, or ground floor units served by a particular entrance, shall be made accessible if the entrance to the units is on an accessible route, defined as a walkway with a slope between the planned entrance and a pedestrian or vehicular arrival point that is no greater than 8.33%

2. **Site impracticality due to unusual characteristics.** Unusual characteristics include sites located in a federally-designated floodplain or coastal high-hazard area and sites subject to other similar requirements of law or code that the lowest floor or the lowest structural member of the lowest floor must be raised to a specified level at or above the base flood elevation. An accessible route to a building entrance is impractical due to unusual characteristics of the site when:

1. the unusual site characteristics result in a difference in finished grade elevation exceeding 30 inches and 10 percent measured between an entrance and all vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance; or
2. if there are no vehicular or pedestrian arrival points within 50 feet of the planned entrance, the unusual characteristics result in a difference in finished grade elevation exceeding 30 inches and 10 percent measured between an entrance and the closest vehicular or pedestrian arrival point.

3. **Exceptions to site impracticality .** Regardless of site considerations described in paragraphs (1) and (2), an accessible entrance on an accessible route is practical when:

1. There is an elevator connecting the parking area with the dwelling units on a ground floor. (In this case, those dwelling units on the ground floor served by an elevator, and at least one of each type of public and common use areas, would be subject to these guidelines.) However:
 1. Where a building elevator is provided only as a means of creating an accessible route to dwelling units on a ground floor, the building is not considered an elevator building for purposes of these guidelines; hence, only the ground floor dwelling units would be covered.
 2. If the building elevator is provided as a means of access to dwelling units other than dwelling units on a ground floor, then the building is an elevator building which is a covered multifamily dwelling, and the elevator

in that building must provide accessibility to all dwelling units in the building, regardless of the slope of the natural terrain; or

2. An elevated walkway is planned between a building entrance and a vehicular or pedestrian arrival point and the planned walkway has a slope no greater than 10 percent.
4. **Accessible entrance.** An entrance that complies with ANSI 4.14 meets section 100.205(a).
5. **Accessible route.** An accessible route that complies with ANSI 4.3 would meet section 100.205(a). If the slope of the finished grade between covered multifamily dwellings and a public or common use facility (including parking) exceeds 8.33%, or where other physical barriers (natural or manmade) or legal restrictions, all of which are outside the control of the owner, prevent the installation of an accessible pedestrian route, an acceptable alternative is to provide access via a vehicular route, so long as necessary site provisions such as parking spaces and curb ramps are provided at the public or common use facility.

Requirement 2. Accessible and usable public and common use areas.

Section 100.205(c)(1) provides that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed in such a manner that the public and common use areas are readily accessible to and usable by handicapped persons.

Guideline

The following chart identifies the public and common use areas that should be made accessible, cites the appropriate section of the ANSI Standard, and describes the appropriate application of the specifications, including modifications to the referenced Standard.

Basic Components for Accessible and Usable Public and Common Use Areas or Facilities

Accessible element or space	ANSI A117.1 section	APPLICATION
1. Accessible route(s)	4.3	Within the boundary of the site: 1. From public transportation stops, accessible parking spaces, accessible passenger loading zones, and public streets or sidewalks to accessible building entrances (subject to site considerations describes in section 5).

		2. Connecting accessible buildings, facilities, elements and spaces that are on the same site. On-grade walks or paths between separate buildings with covered multifamily dwellings, while not required, should be accessible unless the slope of finish grade exceeds 8.33% at any point along the route. Handrails are not required on these accessible walks. 3. Connecting accessible building or facility entrances with accessible spaces and elements within the building or facility, including adaptable dwelling units. 4. Where site or legal constraints prevent a route accessible to wheelchair users between covered multifamily dwellings and public or common-use facilities elsewhere on the site, an acceptable alternative is the provision of access via a vehicular route so long as there is accessible parking on an accessible route to at least 2% of covered dwelling units, and necessary site provisions such as parking and curb cuts are available at the public or common use facility.
2. Protruding Objects	4.4	Accessible routes or maneuvering space including , but not limited to halls, corridors, passageways, or aisles.
3. Ground and floor surface treatments	4.5	Accessible routes, and spaces, including floors, walks, ramps, stairs, and curb ramps.
4. Parking and passenger loading zones	4.6	If provided at the site, designated accessible parking at the dwelling unit on request of residents with handicaps, on the same terms and with the full range of choices (e.g. surface parking or garage) that are provided for other residents of the project, with

		accessible parking on a route accessible to wheelchairs for at least 2% of the dwelling units: accessible visitor parking sufficient to provide access to gradelevel entrances of covered multifamily dwelling: and accessible parking at facilities (e.g. swimming pools) that serve accessible building.
5. Curb ramps	4.7	Accessible routes crossing curbs.
6. Ramps	4.8	Accessible routes with slopes greater than 1:20.
7. Stairs	4.9	Stairs on accessible routes connecting levels not connected by an elevator.
8. Elevator	4.10	If provided.
9. Platform lift	4.11	May be used in lieu of an elevator or ramp under certain conditions.
10. Drinking fountains and water coolers	4.15	Fifty percent of fountains and coolers on each floor, or at least one, if provided in the facility or the site.
11. Toilet rooms and bathing facilities (including water closets, toilet rooms and stalls, urinals, lavatories and mirrors, bathtubs, shower stalls, and sinks.)	4.22	Where provided in public-use and common-use facilities, at least one on each fixture provided per room.
12. Seating, tables, or work surfaces	4.30	If provided in accessible spaces, at least one of each type provided.
13. Places of assembly	4.31	If provided in the facility or at the site.
14. Common-use spaces and facilities (including swimming	4.1 through 4.30	If provided in the facility or at the site: 1. Where multiple recreational facilities (e.g.

pools, playgrounds, entrances, rental offices, lobbies, elevators, mailbox areas, lounges, halls and corridors, and the like.)		tennis courts) are provided sufficient accessible facilities of each type equitable opportunity for use by persons with handicaps. 2. Where practical, access to all or a portion of nature trails and jogging paths
15. Laundry rooms	4.32.6	If provided in the facility or at the site, at least one of each type of appliance provided in each laundry area, except that laundry rooms serving covered multifamily dwellings would not be required to have front loading washers in order to meet the requirements of §100.205(c)(1). (Where front loading washers are not provided, management will be expected to provide assistive devices on request if necessary to permit a resident to use a top loading washer.)

Requirement 3. Usable doors.

Section 100.205(c)(2) provides that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed in such a manner that all the doors designed to allow passage into and within all premises are sufficiently wide to allow passage by handicapped persons in wheelchairs.

Guideline

Section 100.205(c)(2) would apply to doors that are a part of an accessible route in the public and common use areas of multifamily dwellings and to doors into and within individual dwelling units.

1. On accessible routes in public and common use areas, and for primary entry doors to covered units, doors that comply with ANSI 4.13 would meet this requirement.
2. Within individual dwelling units, doors intended for user passage through the unit which have a clear opening of at least 32 inches nominal width when the door is open 90 degrees, measured between the face of the door and the stop, would meet this requirement. (See Fig. 1 (a), (b), and (c).) Openings more than 24 inches in depth are not considered doorways. (See Fig. 1(d).)

Note

A 34-inch door, hung in the standard manner, provides an acceptable nominal 32-inch clear opening. This door can be adapted to provide a wider opening by using offset hinges, by removing lower portions of the door stop, or both.

Pocket or sliding doors are acceptable doors in covered dwelling units and have the added advantage of not impinging on clear floor space in small rooms.

The nominal 32-inch clear opening provided by a standard six-foot sliding patio door assembly is acceptable.

Requirement 4. Accessible route into and through the covered dwelling unit.

Section 100.205(c)(3)(i) provides that all covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain an accessible route into and through the covered dwelling unit.

Guideline

Accessible routes into and through dwelling units would meet section 100.205(c)(3)(i) if:

1. A minimum clear width of 36 inches is provided.
2. In single-story dwelling units, changes in level within the dwelling unit with heights between 1/4 inch and 1/2 inch are beveled with a slope no greater than 1:2. Except for design features, such as a loft or an area on a different level within a room (e.g., a sunken living room), changes in level greater than 1/2 inch are ramped or have other means of access. Where a single story dwelling unit has special design features, all portions of the single-story unit, except the loft or the sunken or raised area, are on an accessible route; and
 1. In single-story dwelling units with lofts, all spaces other than the loft are on an accessible route.
 2. Design features such as sunken or raised functional areas do not interrupt the accessible route through the remainder of the dwelling unit.
3. In multistory dwelling units in buildings with elevators, the story of the unit that is served by the building elevator (a) is the primary entry to the unit; (b) complies with Requirements 2 through 7 with respect to the rooms located on the entry/accessible floor; and (c) contains a bathroom or powder room which complies with Requirement 7. (Note: multistory dwelling units in non-elevator buildings are not covered dwelling units because, in such cases, there is no ground floor unit.)
4. Except as noted in paragraphs (5) and (6) below, thresholds at exterior doors, including sliding door tracks, are no higher than 3/4 inch. Thresholds and changes in level at these locations are beveled with a slope no greater than 1:2.
5. Exterior deck, patio, or balcony surfaces are no more than 1/2 inch below the floor level of the interior of the dwelling unit, unless they are constructed of impervious material such as concrete, brick or flagstone. In such case, the surface is no more than 4 inches below the floor level of the interior of the dwelling unit, or lower if required by local building code.

6. At the primary entry door to dwelling units with direct exterior access, outside landing surfaces constructed of impervious materials such as concrete, brick or flagstone, are no more than 1/2 inch below the floor level of the interior of the dwelling unit. The finished surface of this area that is located immediately outside the entry may be sloped, up to 1/8 inch per foot (12 inches), for drainage.

Requirement 5. Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls in accessible locations.

Section 100.205(c)(3)(ii) requires that all covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain light switches, electrical outlets, thermostats, and other environmental controls in accessible locations.

Guideline

Light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls would meet section 100.205(c)(3)(ii) if operable parts of the controls are located no higher than 48 inches, and no lower than 15 inches, above the floor. If the reach is over an obstruction (for example, an overhanging shelf) between 20 and 25 inches in depth, the maximum height is reduced to 44 inches for forward approach; or 46 inches for side approach, provided the obstruction (for example, a kitchen base cabinet) is no more than 24 inches in depth. Obstructions should not extend more than 25 inches from the wall beneath a control. (See Fig.2.)

Note

Controls or outlets that do not satisfy these specifications are acceptable provided that comparable controls or outlets (i.e., that perform the same functions) are provided within the same area and are accessible, in accordance with this guideline for Requirement 5.

Requirement 6. Reinforced walls for grab bars.

Section 100.205(c)(3)(iii) requires that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain reinforcements in bathroom walls to allow later installation of grab bars around toilet, tub, shower stall and shower seat, where such facilities are provided.

Guideline

Reinforced bathroom walls to allow later installation of grab bars around the toilet, tub, shower stall and shower seat, where such facilities are provided, would meet section 100.205(c)(3)(iii) if reinforced areas are provided at least at those points where grab bars will be mounted. (For example, see Figs. 3, 4 and 5.) Where the toilet is not placed adjacent to a side wall, the bathroom

would comply if provision was made for installation of floor mounted, foldaway or similar alternative grab bars. Where the powder room (a room with a toilet and sink) is the only toilet facility located on an accessible level of a multistory dwelling unit, it must comply with the requirement for reinforced walls for grab bars.

Note

Installation of bathtubs is not limited by the illustrative figures; a tub may have shelves or benches at either end; or a tub may be installed without surrounding walls, if there is provision for alternative mounting of grab bars. For example, a sunken tub placed away from walls could have reinforced areas for installation of floor-mounted grab bars. The same principle applies to shower stalls -- e.g., glass-walled stalls could be planned to allow floor-mounted grab bars to be installed later.

Reinforcement for grab bars may be provided in a variety of ways (for example, by plywood or wood blocking) so long as the necessary reinforcement is placed so as to permit later installation of appropriate grab bars.

Requirement 7. Usable kitchens and bathrooms.

Section 100.205(c)(3)(iv) requires that covered multifamily dwellings with a building entrance on an accessible route shall be designed and constructed in such a manner that all premises within covered multifamily dwelling units contain usable kitchens and bathrooms such that an individual in a wheelchair can maneuver about the space.

Guideline

1. Usable kitchens. Usable kitchens would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. A clear floor space at least 30 inches by 48 inches that allows a parallel approach by a person in a wheelchair is provided at the range or cooktop and sink, and either a parallel or forward approach is provided at oven, dishwasher, refrigerator/freezer or trash compactor. (See Fig. 6)
 2. Clearance between counters and all opposing base cabinets, countertops, appliances or walls is at least 40 inches.
 3. In U-shaped kitchens with sink or range or cooktop at the base of the "U", a 60-inch turning radius is provided to allow parallel approach, or base cabinets are removable at that location to allow knee space for a forward approach.
2. Usable bathrooms. To meet the requirements of section 100.205(c)(3)(iv) either:

All bathrooms in the dwelling unit comply with the provisions of paragraph (a); or

At least one bathroom in the dwelling unit complies with the provisions of paragraph (b),

and all other bathrooms and powder rooms within the dwelling unit must be on an accessible route with usable entry doors in accordance with the guidelines for Requirements 3 and 4.

However, in multistory dwelling units, only those bathrooms on the accessible level are subject to the requirements of section 100.205(c)(3)(iv).

Where a powder room is the only facility provided on the accessible level of a multistory dwelling unit, the powder room must comply with provisions of paragraph (a) or paragraph (b). Powder rooms that are subject to the requirements of section 100.205(c)(3)(iv) must have reinforcements for grab bars as provided in the guideline for Requirement 6.

1. Bathrooms that have reinforced walls for grab bars (see Requirement 6) would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. Sufficient maneuvering space is provided within the bathroom for a person using a wheelchair or other mobility aid to enter and close the door, use the fixtures, reopen the door and exit. Doors may swing into the clear floor space provided at any fixture if the maneuvering space is provided. Maneuvering spaces may include any kneespace or toespace available below bathroom fixtures.
 2. Clear floor space is provided at fixtures as shown in Fig. 7 (a), (b), (c) and (d). Clear floor space at fixtures may overlap.
 3. If the shower stall is the only bathing facility provided in the covered dwelling unit, or on the accessible level of a covered multistory unit, the shower stall measures at least 36 inches x 36 inches.

Note:

Cabinets under lavatories are acceptable provided the bathroom has space to allow a parallel approach by a person in a wheelchair; if parallel approach is not possible within the space, any cabinets provided would have to be removable to afford the necessary knee clearance for forward approach.

2. Bathrooms that have reinforced walls for grab bars (see Requirement 6) would meet section 100.205(c)(3)(iv) if:
 1. Where the door swings into the bathroom, there is a clear space (approximately, 2' 6" by 4'0") within the room to position a wheelchair or other mobility aid clear of the path of the door as it is closed and to permit use of fixtures. This clear space can include any kneespace and toespace available below bathroom fixtures.

2. Where the door swings out, a clear space is provided within the bathroom for a person using a wheelchair or other mobility aid to position the wheelchair such that the person is allowed use of fixtures. There also shall be clear space to allow persons using wheelchairs to reopen the door to exit.
3. When both tub and shower fixtures are provided in the bathroom, at least one is made accessible. When two or more lavatories in a bathroom are provided, at least one is made accessible.
4. Toilets are located within bathrooms in a manner that permit a grab bar to be installed on one side of the fixture. In locations where toilets are adjacent to walls or bathtubs, the center line of the fixture is a minimum of 1'6" from the obstacle. The other (non-grab bar) side of the toilet fixture is a minimum of 1'3" from the finished surface of adjoining walls, vanities or from the edge of a lavatory. (See Figure 7(a).)
5. Vanities and lavatories are installed with the centerline of the fixture a minimum of 1'3" horizontally from an adjoining wall or fixture. The top of the fixture rim is a maximum height of 2'10" above the finished floor. If kneespace is provided below the vanity, the bottom of the apron is at least 2'3" above the floor. If provided, full kneespace (for front approach) is at least 1'5" deep. (See Figure 7(c).)
6. Bathtubs and tub/showers located in the bathroom provide a clear access aisle adjacent to the lavatory that is at least 2'6" wide and extends for a length of 4'0" (measured from the foot of the bathtub). (See Figure 8.)
7. Stall showers in the bathroom may be of any size or configuration. A minimum clear floor space 2'6" wide by 4'0" should be available outside the stall. (See Figure 7(d).) If the shower stall is the only bathing facility provided in the covered dwelling unit, or on the accessible level of a covered multistory unit, and measures a nominal 36 x 36, the shower stall must have reinforcing to allow for installation of an optional wall hung bench seat.

Note: Clear floor space beside tub may overlap with clear floor space beneath adjacent fixture

附録六 日本公営住宅法

(資料來源:

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193)

(昭和二十六年法律第百九十三号)

施行日： 平成二十九年七月二十六日

最終更新： 平成二十九年六月二日公布(平成二十九年法律第四十五号)改正

目次

[第一章 総則（第一条—第四条）](#)

[第二章 公営住宅の整備（第五条—第十四条）](#)

[第三章 公営住宅の管理（第十五条—第三十四条）](#)

[第四章 公営住宅建替事業（第三十五条—第四十三条）](#)

[第五章 補則（第四十四条—第五十四条）](#)

[附則](#)

第一章 総則

(この法律の目的)

第一条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。
- 三 公営住宅の建設 公営住宅を建設することをいい、公営住宅を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること（以下「公営住宅を建設するための土地の取得等」という。）を含むものとする。
- 四 公営住宅の買取り 公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅及びその附帯施設を買い取ることをいい、その住宅及び附帯施設を買い取るために必要な土地の所

有權、地上權又は土地の賃借権を取得すること（以下「公営住宅を買い取るための土地の取得」という。）を含むものとする。

五 公営住宅の建設等 公営住宅の建設又は公営住宅の買取りをいう。

六 公営住宅の借上げ 公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその附帯施設を賃借することをいう。

七 公営住宅の整備 公営住宅の建設等又は公営住宅の借上げをいう。

八 公営住宅の供給 公営住宅の整備及び管理をすることをいう。

九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。

十 共同施設の建設 共同施設を建設することをいい、共同施設を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること（以下「共同施設を建設するための土地の取得等」という。）を含むものとする。

十一 共同施設の買取り 共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設を買い取ることをいい、その施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること（以下「共同施設を買い取るための土地の取得」という。）を含むものとする。

十二 共同施設の建設等 共同施設の建設又は共同施設の買取りをいう。

十三 共同施設の借上げ 共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設を賃借することをいう。

十四 共同施設の整備 共同施設の建設等又は共同施設の借上げをいう。

十五 公営住宅建替事業 現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地（以下この号において「公営住宅等の存していた土地」という。）の全部若しくは一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、若しくは新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）又は公営住宅等の存していた土地に近接する土地に、新たに当該除却する公営住宅に代わるべき公営住宅を建設し、若しくは新たに当該除却する公営住宅及び共同施設に代わるべき公営住宅及び共同施設を建設する事業（複数の公営住宅の機能を集約するために行うものに限る。）でこの法律で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。

十六 事業主体 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

（公営住宅の供給）

第三条 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

（国及び都道府県の援助）

第四条 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。

2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与えなければならない。

第二章 公営住宅の整備

(整備基準)

第五条 公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。

2 事業主体は、公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。

3 事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。

第六条 削除

(公営住宅の建設等又は共同施設の建設等に係る国の補助)

第七条 国は、事業主体が住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十七条第一項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用（当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用及び公営住宅を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条及び次条において同じ。）の二分の一を補助するものとする。

2 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の建設等（国土交通省令で定める共同施設に係るものに限る。以下この条において同じ。）をする場合においては、予算の範囲内において、当該共同施設の建設等に要する費用（当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用及び共同施設を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条において同じ。）の二分の一を補助することができる。

3 前二項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用が標準建設・買取費を超えるときは、標準建設・買取費を公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用とみなす。

4 前項に規定する標準建設・買取費は、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

5 地方公共団体が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等又は共同施設の建設等をする場合において、次に掲げる交付金を当該公営住宅の建設等又は当該共同施設の建設等に要する費用に充てるときは、当該交付金を第一項又は第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

一 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十七条第二項の交付金

二 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第七条第二項の交付金

三 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成十九年法律第五十二号）第十九条第二項の交付金

四 沖縄振興特別措置法（平成十四年法律第十四号）百五条の三第二項の交付金
（災害の場合の公営住宅の建設等に係る国の補助の特例等）

第八条 国は、次の各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅の建設等をするとき、当該公営住宅の建設等に要する費用の三分の二を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第十条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅（この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。）で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転賃をするものがある場合にあっては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

一 地震、暴風雨、洪水、高潮その他の異常な天然現象により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で五百戸以上又は一市町村の区域内で二百戸以上若しくはその区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

二 火災により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で二百戸以上又は一市町村の区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

2 前条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

3 国は、災害（火災にあつては、地震による火災に限る。）により公営住宅又は共同施設が滅失し、又は著しく損傷した場合において、事業主体が公営住宅の建設、共同施設の建設又は公営住宅若しくは共同施設の補修をときは、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設に要する費用（当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。）、当該共同施設の建設に要する費用（当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。）若しくはこれらの補修（以下「災害に基づく補修」という。）に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧（公営住宅又は共同施設を建設するために必要な土地を宅地として復旧するための土地の造成をいう。以下同じ。）に要する費用の二分の一を補助することができる。

4 前項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用が、それぞれ、標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費を超えるときは、標準建設費を公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設

に要する費用と、標準補修費を災害に基づく補修に要する費用と、標準宅地復旧費を公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用とみなす。

- 5 前項に規定する標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費は、それぞれ、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。
- 6 地方公共団体が、東日本大震災（平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。第十七条第三項及び第四項において同じ。）により著しい被害を受けた地域の復興のために公営住宅の建設等をする場合において、東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第二百二十二号）第七十八条第三項に規定する復興交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「復興交付金」という。）を当該公営住宅の建設等に要する費用に充てるときは、当該復興交付金を第一項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。
- 7 地方公共団体が、福島復興再生特別措置法（平成二十四年法律第二十五号）第二十七条に規定する特定帰還者（第十七条第三項及び第四項において単に「特定帰還者」という。）の帰還のための環境を整備し、又は同法第三十九条に規定する居住制限者（第十七条第三項及び第四項において単に「居住制限者」という。）の生活の拠点的形成するために公営住宅の建設等をする場合において、同法第三十四条第三項に規定する帰還環境整備交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「帰還環境整備交付金」という。）又は同法第四十六条第三項に規定する生活拠点形成交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「生活拠点形成交付金」という。）を当該公営住宅の建設等に要する費用に充てるときは、当該帰還環境整備交付金又は当該生活拠点形成交付金を第一項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

（借上げに係る公営住宅等の建設又は改良に係る補助）

第九条 事業主体は、公営住宅の借上げをする場合において、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。

- 2 事業主体は、共同施設の借上げをする場合において、共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要となる施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。
- 3 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて公営住宅の借上げをする場合において第一項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用のうち住宅の共用部分として国土交通省令で定めるものに係る費用（以下この条及び次条において「住宅共用部分工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。

- 4 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の借上げをする場合において第二項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該施設の建設又は改良に要する費用のうち国土交通省令で定める施設に係る費用（以下この条において「施設工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が施設工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助することができる。
- 5 前二項の規定による国の補助金額の算定については、住宅共用部分工事費又は施設工事費が、それぞれ、標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費を超えるときは、標準住宅共用部分工事費を住宅共用部分工事費と、標準施設工事費を施設工事費とみなす。
- 6 前項に規定する標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費は、それぞれ、住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用又は施設の建設若しくは改良に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

（災害の場合の借上げに係る公営住宅の建設又は改良に係る国の補助の特例）

第十条 国は、第八条第一項各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため公営住宅の借上げを行い、当該借上げに係る住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し前条第一項の規定により補助金を交付するときは、同条第三項の規定にかかわらず、住宅共用部分工事費に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の五分の四に相当する額を超える場合においては、当該五分の四に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第八条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅（この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。）で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあっては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

- 2 前条第五項及び第六項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

（国の補助の申請及び交付の手続）

第十一条 事業主体は、第七条から前条までの規定により国の補助（第七条第五項又は第八条第六項若しくは第七項の規定により第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項の規定による国の補助とみなされるものを除く。）を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業計画書及び工事設計要領書を添えて、国の補助金の交付申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前項の規定による提出書類を審査し、適当と認めるときは、国の補助金の交付を決定し、これを当該事業主体に通知しなければならない。

（都道府県の補助）

第十二条 都道府県は、公営住宅の整備、共同施設の整備又は災害に基づく補修をする事業主体が市町村であるときは、当該事業主体に対して補助金を交付することができる。

（地方債についての配慮）

第十三条 国は、事業主体が公営住宅を建設するための土地の取得等若しくは共同施設を建設するための土地の取得等又は公営住宅を買い取るための土地の取得等若しくは共同施設を買い取るための土地の取得に要する費用に充てるために起こす地方債については、法令の範囲内において、資金事情の許す限り、適切な配慮をするものとする。

（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例）

第十四条 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）第二条第一項各号の一に該当する者が、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設を建設し、当該住宅又はその附帯施設を事業主体に賃貸する場合においては、当該住宅又はその附帯施設が同条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであつても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

第三章 公営住宅の管理

（管理義務）

第十五条 事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

（家賃の決定）

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。
- 3 第一項に規定する入居者からの収入の申告の方法については、国土交通省令で定める。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者その他の国土交通省令で定める者に該当する者に限る。第二十八条第四項において同じ。）が第一項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条の規定による書類の閲覧の請求その他の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。

5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

6 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

（公営住宅の家賃に係る国の補助）

第十七条 国は、第七条第一項若しくは第八条第三項の規定による国の補助を受けて建設若しくは買取りをした公営住宅又は都道府県計画に基づいて借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。

2 国は、第八条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は同項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、第八条第一項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅（第十条第一項の規定による国の補助に係るものを除く。）にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第八条第一項又は第十条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅がある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

3 激^{じん}甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第二十二条第一項の規定の適用を受け、若しくは東日本大震災に係る同項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて東日本大震災により滅失したものに平成二十三年三月十一日において居住していた者に賃貸するため復興交付金を充て、特定帰還者に賃貸するため帰還環境整備交付金を充て、若しくは居住制限者に賃貸するため生活拠点形成交付金を充てて建設若しくは買取りをした公営住宅又は同項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二（最初の五年間は、四分の三）を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、同法第二十二条第一項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得

者に転貸するため借上げをした公営住宅にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の五割に相当する戸数（同項の規定の適用を受けて建設又は買取りをする公営住宅がある場合にあつては、その戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

- 4 地方公共団体が、東日本大震災により滅失した住宅に平成二十三年三月十一日において居住していた低額所得者又は特定帰還者若しくは居住制限者である低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額の全部又は一部に相当する額の復興交付金、帰還環境整備交付金又は生活拠点形成交付金が交付されたときは、当該復興交付金、帰還環境整備交付金又は生活拠点形成交付金を第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。
- 5 前各項に規定する入居者負担基準額は、入居者の収入、公営住宅の立地条件その他の事項を勘案して国土交通大臣が定める方法により、毎年度、事業主体が定める。

（敷金）

第十八条 事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

- 2 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、敷金を減免することができる。
- 3 事業主体は、第一項の規定により徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するように努めなければならない。

（家賃等の徴収猶予）

第十九条 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる。

（家賃等以外の金品徴収等の禁止）

第二十条 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

（修繕の義務）

第二十一条 事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要があるときは、この限りでない。

（入居者の募集方法）

第二十二条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

(入居者資格)

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に應じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(入居者資格の特例)

第二十四条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 第八条第一項若しくは第三項若しくは激^{じん}甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第二十二条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅の入居者は、前条各号に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から三年間は、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

(入居者の選考等)

第二十五条 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

第二十六条 削除

(入居者の保管義務等)

第二十七条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- 3 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。
- 4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。
- 5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居せよとするとときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。
- 6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

（収入超過者に対する措置等）

第二十八条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
- 3 第十六条第三項、第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者が第二項の規定に該当する場合において同項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、第十六条第四項の規定及び第二項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条第四項の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。
- 5 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

第二十九条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 2 事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定めることができる。

- 3 第一項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第一項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。
- 4 第一項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。
- 5 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- 6 公営住宅の入居者が第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項及び第四項並びに前条第二項及び第四項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 7 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 8 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。
- 9 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、第六項に規定する家賃又は第七項に規定する金銭について準用する。

第三十条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き三年以上入居しており、かつ、第二十八条第一項の政令で定める基準を超える収入のある場合において、必要があると認めるときは、その者が他の適当な住宅に入居することができるようにあつせんする等その者の入居している公営住宅の明渡しを容易にするように努めなければならない。この場合において、当該公営住宅の入居者が公営住宅以外の公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。

- 2 前項の場合において、公共賃貸住宅（地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。第三十六条において同じ。）の管理者は、事業主体が行う措置に協力しなければならない。

第三十一条 事業主体が第二十四条第一項の規定による申込みをした者を他の公営住宅に入居させた場合における前三条の規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の公営住宅に入居している期間に通算する。

- 2 事業主体が、第四十条第一項の規定により同項の規定による申出をした者を公営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居させた場合における前三条の規定の適用については、その者が当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された公営住宅に入居している期間に通算する。

（公営住宅の明渡し）

第三十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。

二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。

三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。

四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。

五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。

六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3 事業主体は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年五分の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 前項の規定は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより事業主体が当該入居者に損害賠償の請求をすることを妨げるものではない。

5 事業主体が第一項第六号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の六月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。

6 事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十四条第一項の通知をすることができる。

（公営住宅監理員）

第三十三条 事業主体は、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために公営住宅監理員を置くことができる。

2 公営住宅監理員は、事業主体の長がその職員のうちから命ずる。

（収入状況の報告の請求等）

第三十四条 事業主体の長は、第十六条第一項若しくは第四項若しくは第二十八条第二項若しくは第四項の規定による家賃の決定、第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃若しくは金銭の減免、第十八条第二項の規定による敷金の減免、第十九条（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第二十九条第一項の規定による明渡し of 請求、第三十条第一項の規定によるあつせん等又は第四十条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはそ

の雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

第四章 公営住宅建替事業

（公営住宅建替事業の施行）

第三十五条 地方公共団体は、公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない。

（公営住宅建替事業の施行の要件）

第三十六条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

- 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。
- 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。
- 三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）第六十二条第一項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。
- 四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。

（建替計画）

第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画（以下「建替計画」という。）を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

- 2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。
 - 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数
 - 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数
 - 三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域
- 3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

- 一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積
- 二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造
- 4 建替計画は、次に掲げる事項について適切な考慮が払われたものでなければならない。
 - 一 土地が適正かつ合理的な利用形態となること。
 - 二 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該公営住宅又は公営住宅及び共同施設が入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されること。
- 5 第一項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。
- 6 事業主体は、第一項の規定による国土交通大臣の承認を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、当該用途廃止に係る公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の入居者（その承認があつた日における入居者に限る。）に対して、その旨を通知しなければならない。
- 7 前各項の規定は、建替計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。この場合において、当該変更に係る前項の規定による通知は、当該変更により新たに除却すべき公営住宅となつたものの入居者及び除却すべき公営住宅でなくなつたものの入居者にすれば足りる。

（公営住宅の明渡し請求）

第三十八条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。
- 3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

（仮住居の提供）

第三十九条 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。

（新たに整備される公営住宅への入居）

第四十条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における入居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。以下同じ。）で、三十日を下らない範囲内で当該入居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させな

なければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。

- 2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該入居者に対して、これを通知しなければならない。
- 3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。
- 4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができる期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

（説明会の開催等）

第四十一条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に関し、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、当該事業により除却すべき公営住宅の入居者の協力が得られるように努めなければならない。

（移転料の支払）

第四十二条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、その者に対して、国土交通省令で定めるところにより、通常必要な移転料を支払わなければならない。

（公営住宅建替事業に係る家賃の特例）

第四十三条 事業主体は、第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

- 2 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

第五章 補則

（公営住宅又は共同施設の処分）

第四十四条 事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設（これらの敷地を含む。）を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。

- 2 前項の規定による譲渡の対価は、政令で定めるところにより、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てなければならない。
- 3 事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不適當であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定によ

る国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる。

- 4 事業主体は、前項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

- 5 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

- 6 第一項又は第三項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

（社会福祉法人等による公営住宅の使用等）

第四十五条 事業主体は、公営住宅を社会福祉法第二条第一項に規定する社会福祉事業その他の社会福祉を目的とする事業のうち厚生労働省令・国土交通省令で定める事業を運営する同法第二十二条に規定する社会福祉法人その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者（以下この項において「社会福祉法人等」という。）に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる。

- 2 事業主体は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）第六条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第三条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を同号イ又はロに掲げる者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅をこれらの者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を同法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準に従って管理しなければならない。

- 3 前二項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

- 4 第一項又は第二項の規定による公営住宅の使用に関する事項は、条例で定めなければならない。

（事業主体の変更）

第四十六条 事業主体は、その管理に係る公営住宅又は共同施設を引き続いて管理することが不適当と認められる事情がある場合においては、国土交通大臣の承認を得て、これを公営住宅又は共同施設として他の地方公共団体に譲渡することができる。

- 2 前項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

（管理の特例）

第四十七條 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わつて当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
 - 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
 - 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
 - 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設
- 2 前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わつてその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。
- 一 第二十二条第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。
 - 二 第二十五条第一項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同条第二項の規定により入居者に通知すること。
 - 三 第二十七条第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。
 - 四 第二十九条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第八項の規定により期限を延長すること。
 - 五 第三十条第一項の規定によるあつせん等をする事。
 - 六 第三十二条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。
 - 七 第三十三条第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同条第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。
 - 八 第三十四条の規定により第二十九条第一項の規定による明渡しの請求又は第三十条第一項の規定によるあつせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

- 4 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、前項第一号（特定の者の入居に係る部分に限る。）、第二号（入居者の決定に係る部分に限る。）、第四号又は第六号（明渡し請求に係る部分に限る。）に掲げる権限を行つた場合には、遅滞なく、その旨を事業主体に通知しなければならない。
- 5 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が行う公営住宅又は共同施設の管理に要する費用の負担については、事業主体と当該地方公共団体又は地方住宅供給公社とが協議して定めるものとする。
- 6 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合における第三章の規定の適用については、第十五条中「事業主体」とあるのは「事業主体及び地方公共団体又は地方住宅供給公社」と、第二十五条第一項中「事業主体の長」とあるのは「地方公共団体の長又は地方住宅供給公社の理事長」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

（管理に関する条例の制定）

第四十八条 事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。

（国土交通大臣及び都道府県知事の指導監督）

第四十九条 国土交通大臣及び都道府県知事は、公営住宅の整備、共同施設の整備並びにこれらの管理及び災害に基づく補修に関し、事業主体に対して報告させ、又は当該職員を指定して、関係の物件若しくは書類を実地検査させることができる。

- 2 前項の実地検査において、現に居住の用に供している公営住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該公営住宅の入居者の承諾を得なければならない。
- 3 第一項の規定により実地検査に当たる職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第一項の場合において、都道府県知事は、報告の徴収又は実地検査の結果を国土交通大臣に報告しなければならない。

（補助金の返還等）

第五十条 国土交通大臣は、事業主体が公営住宅の整備、共同施設の整備又はこれらの管理若しくは災害に基づく補修について、この法律又はこの法律に基づく命令に違反する事実があつたときは、当該事業主体に対して、国の補助金の全部若しくは一部を交付せず、その交付を停止し、又は交付した国の補助金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

（協議）

第五十一条 国土交通大臣は、公営住宅（第八条、第十条並びに第十七条第二項及び第三項の規定によるものを除く。）について、次に掲げる事項に関する処分をする場合においては、あらかじめ、厚生労働大臣と協議しなければならない。

- 一 第十一条第二項の規定による国の補助金の交付の決定
- 二 第四十四条第一項の規定による譲渡の承認又は同条第三項の規定による用途廃止の承認

三 第四十六條第一項の規定による譲渡の承認

(権限の委任)

第五十二条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(政令への委任)

第五十三条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

(事務の区分)

第五十四条 第三十七条第五項（同条第七項において準用する場合を含む。）、第四十四条第六項、第四十五条第三項及び第四十六条第二項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

附 則

- 1 この法律は、昭和二十六年七月一日から施行する。
- 2 この法律施行の時に、現に地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅でその建設について国の補助を受けたもの及び地方公共団体がその住民に賃貸するため昭和二十六年度において国の補助を受けて建設して管理する住宅は、公営住宅とみなして、この法律の規定（第七条を除く。）を適用する。
- 3 前項の規定に基づく第十六条の規定の適用については、この法律施行の時に、地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅について既に決定している家賃は、同条第一項の規定により事業主体が定めたものとみなす。
- 4 海外からの引揚者に対する応急援護のため設置した住宅及びこの法律施行の後同様の目的のため設置する住宅については、当分の間、この法律の規定を適用しない。
- 5 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第一項の規定により国がその費用について補助する公営住宅の建設で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。）第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第一項、第三項及び第四項の規定（これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。）により国が補助する金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。
- 6 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第二項の規定により国がその費用について補助することができる共同施設の建設で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第二項から第四項までの規定（これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。）により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。

- 7 国は、当分の間、事業主体に対し、公営住宅の建設等（第七条第一項の規定により国がその費用を補助するものを除く。附則第十二項において同じ。）、共同施設の建設等（第七条第二項の規定により国がその費用を補助することができるものを除く。附則第十二項において同じ。）又は公営住宅若しくは共同施設の改良で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。
- 8 前三項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。
- 9 前項に定めるもののほか、附則第五項から第七項までの規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。
- 10 国は、附則第五項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設に係る第七条第一項、第三項及び第四項の規定による国の補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 11 国は、附則第六項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である共同施設の建設について、第七条第二項から第四項までの規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 12 国は、附則第七項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設等、共同施設の建設等又は公営住宅若しくは共同施設の改良について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 13 事業主体が、附則第五項から第七項までの規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、附則第八項及び第九項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行つた場合（政令で定める場合を除く。）における前三項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。
- 14 附則第五項又は第六項の規定による貸付けを受けて建設される公営住宅又は共同施設に係る第二条第二号、第十一条及び第五十一条第一号の規定の適用については、第二条第二号中「補助」とあるのは「補助又は附則第五項の規定による無利子の貸付け」と、第十一条の見出し中「補助」とあるのは「無利子の貸付け」と、「交付」とあるのは「貸付け」と、同条第一項中「第七条から前条までの規定により国の補助」とあるのは「附則第五項又は第六項の規定により国の無利子の貸付け」と、「補助金の交付申請書」とあるのは「無利子貸付金の貸付申請書」と、同条第二項中「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」と、第五十一条第一号中「第十一条第二項」とあるのは「附則第十四項の規定により読み替えて適用される第十一条第二項」と、「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」とする。

- 15 当分の間、過疎地域自立促進特別措置法（平成十二年法律第十五号）第二条第一項に規定する過疎地域その他の政令で定める地域内の公営住宅に係る第四十四条第一項の規定の適用については、同項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは」とあるのは、「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

附 則 （昭和二十七年八月五日法律第二九七号）

この法律施行の期日は、公布の日から起算して三十日をこえない期間内において、政令で定める。

附 則 （昭和三四年五月一日法律第一五九号）

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。
（経過規定）
- 2 この法律による改正後の公営住宅法第十九条の規定は、この法律の施行前に事業主体が公営住宅法第十七条各号の条件以外の入居者の具備すべき条件を定め、又は変更した場合については、適用しない。
- 3 この法律による改正後の公営住宅法第二十一条の二の規定の適用については、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者は、賃借期間の定がないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が三年以内であるときは、この法律の施行の日に、当該残存期間が三年をこえるときは、この法律の施行の日から起算して当該残存期間から三年を控除した期間に相当する期間を経過した日に、当該公営住宅に入居したものとみなす。

附 則 （昭和三五年四月二七日法律第六〇号）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。
- 2 この法律の施行前に生じた災害に関しては、なお従前の例による。

附 則 （昭和四一年六月三〇日法律第一〇〇号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四三年六月一五日法律第九九号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四四年六月一〇日法律第四一号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条及び第八条の規定は、昭和四十四年度分の予算に係る国の補助金（昭和四十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和四十四年度以後に支出すべきものとされた国の補助金を除く。）から適用し、昭和四十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和四十四年度以後に支出すべきものと

された国の補助金及び昭和四十三年度以前の年度分の予算に係る国の補助金で昭和四十四年度以後に繰り越されたものについては、なお従前の例による。

- 3 新法第十二条の二の規定は、事業主体が、国から新法第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による補助を受けて建設した公営住宅について適用する。
- 4 この法律の施行の際現に事業主体がこの法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）第十三条第一項の規定により建設大臣にしている公営住宅の家賃の変更（変更後の家賃が旧法第十二条第一項に規定する限度をこえるものに限る。）又は家賃の定めについての承認の申請は、新法第十三条第二項の規定によつてしたものとみなす。
- 5 新法第二十一条の三第一項の規定による請求は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者については、賃借期間の定めがないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が二年以内であるときはこの法律の施行の日から起算して二年を経過した日、当該残存期間が二年をこえるときは当該残存期間を経過した日以後でなければならない。
- 6 新法第二十一条の三第一項の規定により政令で基準を定めるに当たつては、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者について相当と認められる配慮をしなければならない。
- 7 事業主体は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者で、新法第二十一条の三第一項の規定による請求を受けたものの公営住宅以外の公的資金による住宅への入居等についての希望を尊重するように努めなければならない。

附 則 （昭和五五年四月一五日法律第二七号）

この法律は、公布の日から施行する。ただし、第十七条の改正規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （昭和五八年一二月二日法律第七八号）

- 1 この法律（第一条を除く。）は、昭和五十九年七月一日から施行する。
- 2 この法律の施行の日の前日において法律の規定により置かれている機関等で、この法律の施行の日以後は国家行政組織法又はこの法律による改正後の関係法律の規定に基づく政令（以下「関係政令」という。）の規定により置かれることとなるものに関し必要となる経過措置その他この法律の施行に伴う関係政令の制定又は改廃に関し必要となる経過措置は、政令で定めることができる。

附 則 （昭和六〇年五月一八日法律第三七号） 抄

（施行期日等）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和六二年九月四日法律第八七号）

この法律は、公布の日から施行し、第六条及び第八条から第十二条までの規定による改正後の国有林野事業特別会計法、道路整備特別会計法、治水特別会計法、港湾整備特別会計法、都市開発資金通特別会計法及び空港整備特別会計法の規定は、昭和六十二年度の予算から適用する。

附 則 （昭和六三年一二月三〇日法律第一〇八号） 抄

(施行期日等)

第一条 この法律は、公布の日から施行し、平成元年四月一日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び同日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ並びに同日以後に保税地域から引き取られる外国貨物に係る消費税について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、この法律のうち次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 附則第二十条、第二十一条、第二十二条第三項、第二十三条第三項及び第四項、第二十四条第三項、第二十五条第二項から第四項まで、第二十七条から第二十九条まで、第三十一条から第四十五条まで、第四十六条（関税法第二十四条第三項第二号の改正規定に限る。）、附則第四十八条から第五十一条まで、第五十二条（輸入品に対する内国消費税の徴収等に関する法律第十四条を削る改正規定を除く。）並びに附則第五十三条から第六十七条までの規定 平成元年四月一日

附 則 （平成三年五月一五法律第七三号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成三年十月一日から施行する。

附 則 （平成八年五月三一日法律第五五号） 抄

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。ただし、附則第五項の規定は、平成十年四月一日から施行する。

(経過措置)

2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条から第十条までの規定は、平成八年度以降の年度の予算に係る国の補助（平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされたものを除く。）について適用し、平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成八年度以降の年度に繰り越されたものについては、なお従前の例による。

3 この法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、新法第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十三条、第二十四条、第二十六条から第三十二条まで、第三十四条から第四十三条まで、第四十四条第四項及び第五項並びに第五十二条第二号及び第三号の規定は適用せず、旧法第十二条、第十二条の三から第十四条まで、第十七条、第二十条から第二十二條まで、第二十三条の二から第二十三条の十まで及び第三十条（第一号、第五号及び第六号を除く。）の規定は、なおその効力を有する。

4 前項の公営住宅については、新法第十七条の規定は適用せず、旧法第十二条の二の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第一項中「毎年度」とあるのは「平成十七年度までの間、毎年度」と、同条第三項中「建設大臣」とあるのは「国土交通大臣」とする。

- 5 附則第一項の政令で定める日において現に地方公共団体が低額所得者に賃貸又は転賃をするため買い取り、借り上げ、又は管理している住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設で国の補助に係るもののうち、当該住宅の入居者が旧法第十七条に定める条件を具備しなければならない住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設については、新法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設とみなして新法の規定（第七条から第十条まで及び第十七条の規定を除く。）を適用する。
- 6 新法第十六条第一項、第二十八条第二項又は第二十九条第五項の規定による家賃の決定に関し必要な手続その他の行為は、附則第三項の公営住宅又は共同施設については同項の規定にかかわらず平成十年三月三十一日以前においても、前項に規定する住宅又は施設については附則第一項ただし書の規定にかかわらず前項の規定の施行の日前においても、それぞれ新法の例によりすることができる。
- 7 平成十年四月一日において現に附則第三項の公営住宅に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額に旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成十年度	〇・二五
平成十一年度	〇・五
平成十二年度	〇・七五

- 8 平成十年四月一日において現に附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの家賃の額は、その者に係る新法の規定による家賃の額が同日前の最終の家賃の額を超える場合には、新法の規定による家賃の額から当該最終の家賃の額を控除して得た額に前項の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、当該最終の家賃の額を加えて得た額とする。

9 平成十年四月一日において、附則第三項の公営住宅又は附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に地方公共団体の承認を得て同居し、又は居住している者は、それぞれ新法第二十七条第五項又は第六項の事業主体の同居又は居住の承認を受けたものとみなす。

10 平成十年四月一日前に旧法の規定によってした請求、手続その他の行為は、新法の相当規定によってしたものとみなす。

附 則 （平成十一年六月一六日法律第七六号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、附則第十七条から第七十二条までの規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成十一年七月一六日法律第八七号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第一条中地方自治法第二百五十条の次に五条、節名並びに二款及び款名を加える改正規定（同法第二百五十条の九第一項に係る部分（両議院の同意を得ることに係る部分に限る。）に限る。）、第四十条中自然公園法附則第九項及び第十項の改正規定（同法附則第十項に係る部分に限る。）、第二百四十四条の規定（農業改良助長法第十四条の三の改正規定に係る部分を除く。）並びに第四百七十二條の規定（市町村の合併の特例に関する法律第六条、第八条及び第十七条の改正規定に係る部分を除く。）並びに附則第七条、第十条、第十二条、第五十九条ただし書、第六十条第四項及び第五項、第七十三条、第七十七条、第一百五十七条第四項から第六項まで、第一百六十条、第一百六十三条、第一百六十四条並びに第二百二条の規定 公布の日

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

第二百二十七条 施行日前に第四百十二条の規定による改正前の公営住宅法（以下この条において「旧公営住宅法」という。）第三十七条第一項の規定により建替計画の承認を得た公営住宅又は共同施設は、第四百十二条の規定による改正後の公営住宅法（以下この条において「新公営住宅法」という。）第三十七条第一項の規定により用途廃止の承認を得た公営住宅又は共同施設とみなす。

2 施行日前に旧公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされている建替計画の承認の申請は、新公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされた用途廃止の承認の申請とみなす。

（国等の事務）

第二百五十九条 この法律による改正前のそれぞれの法律に規定するもののほか、この法律の施行前において、地方公共団体の機関が法律又はこれに基づく政令により管理し又は執行する国、他の地方公共団体その他公共団体の事務（附則第一百六十一条において「国等の事

務」という。)は、この法律の施行後は、地方公共団体が法律又はこれに基づく政令により当該地方公共団体の事務として処理するものとする。

(処分、申請等に関する経過措置)

第百六十条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条及び附則第百六十三条において同じ。）の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定によりされた許可等の処分その他の行為（以下この条において「処分等の行為」という。）又はこの法律の施行の際現に改正前のそれぞれの法律の規定によりされている許可等の申請その他の行為（以下この条において「申請等の行為」という。）で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は改正後のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。）の経過措置に関する規定に定めるものを除き、この法律の施行の日以後における改正後のそれぞれの法律の適用については、改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

- 2 この法律の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、この法律及びこれに基づく政令に別段の定めがあるもののほか、これを、改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

(不服申立てに関する経過措置)

第百六十一条 施行日前にされた国等の事務に係る処分であつて、当該処分をした行政庁（以下この条において「処分庁」という。）に施行日前に行政不服審査法に規定する上級行政庁（以下この条において「上級行政庁」という。）があつたものについての同法による不服申立てについては、施行日以後においても、当該処分庁に引き続き上級行政庁があるものとみなして、行政不服審査法の規定を適用する。この場合において、当該処分庁の上級行政庁とみなされる行政庁は、施行日前に当該処分庁の上級行政庁であつた行政庁とする。

- 2 前項の場合において、上級行政庁とみなされる行政庁が地方公共団体の機関であるときは、当該機関が行政不服審査法の規定により処理することとされる事務は、新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

(その他の経過措置の政令への委任)

第百六十四条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第二百五十条 新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務については、できる限り新たに設けることのないようにするとともに、新地方自治法別表第一に掲

げるもの及び新地方自治法に基づく政令に示すものについては、地方分権を推進する観点から検討を加え、適宜、適切な見直しを行うものとする。

第二百五十一条 政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 （平成十一年一月二二日法律第一六〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日

附 則 （平成十二年三月三十一日法律第一五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 （平成十二年六月七日法律第一一一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成十四年二月八日法律第一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成十五年六月二〇日法律第一〇〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 （平成十六年三月三十一日法律第一〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則 （平成一七年六月二九日法律第七八号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年六月二九日法律第七九号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成一八年六月八日法律第六一号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（公営住宅法の一部改正等に伴う経過措置）

第四条 附則第二条の規定による廃止前の住宅建設計画法第六条第一項の規定により作成された平成十三年度を初年度とする都道府県住宅建設五箇年計画（次項において「旧計画」という。）に基づく平成十七年度における公営住宅法第二条第七号に規定する公営住宅の整備及び同条第十四号に規定する共同施設の整備（次項及び次条において「公営住宅の整備等」という。）については、なお従前の例による。

- 2 旧計画に基づく公営住宅の整備等であって、平成十七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成十八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成十七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成十八年度以降の年度に繰り越されたものに係るものは、第十七条第一項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、前条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一九年五月一八日法律第五二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成二三年五月二日法律第三七号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第六条、第十一条、第十三条、第十五条、第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十六条、第二十九条、第三十二条、第三十三条（道路法第三十条及び第四十五条の改正規定に限る。）、第三十五条及び第三十六条の規定並びに附則第四条、第五条、第六条第二項、第七条、第十二条、第十四条、第十五条、第十七条、第十八条、第二十八条、第三十

条から第三十二条まで、第三十四条、第三十五条、第三十六条第二項、第三十七条、第三十八条（構造改革特別区域法（平成十四年法律第百八十九号）第三十条第一項及び第二項の改正規定に限る。）、第三十九条、第四十条、第四十五条の二及び第四十六条の規定 平成二十四年四月一日

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

第十四条 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、同条の規定による改正後の公営住宅法（以下この条において「新公営住宅法」という。）第五条第一項又は第二項の規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、同条第一項又は第二項の国土交通省令で定める基準は、同条第一項又は第二項の条例で定める整備基準とみなす。

2 第三十二条の規定の施行の際現に工事中の公営住宅又は共同施設については、新公営住宅法第五条第一項又は第二項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、新公営住宅法第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、公営住宅の入居者の資格については、同条の規定にかかわらず、なお従前の例による。この場合において、第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条中「次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者（次条第二項において「老人等」という。）にあつては、第二号及び第三号）」とあるのは、「第二号及び第三号」とする。

（政令への委任）

第二十四条 附則第二条から前条まで及び附則第三十六条に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第十条（構造改革特別区域法第十八条の改正規定を除く。）、第十二条、第十四条（地方自治法別表第一公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）の項及び道路法（昭和二十七年法律第百八十号）の項の改正規定に限る。）、第十六条（地方公共団体の財政の健全化に関する法律第二条及び第十三条の改正規定を除く。）、第五十九条、第六十五条（農地法第五十七条の改正規定に限る。）、第七十六条、第七十九条（特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第十四条の改正規定に限る。）、第九十八条（公営住宅法第六条、第七条及び附則第二項の改正規定を除く。）、第九十九条（道路法第十七条、第十八条、第二十四条、第二十七条、第四十八条の四から第四十八条の七まで及び第九十七条の改正規定に限る。）、第一百二条（道路整備特別措置法第三条、第四条、第八条、第十条、第十二条、第十四条及び第十七条の改正規定に限る。）、第一百四条、第一百十条（共同溝の整備等に関する特別措置法第二十六条の改正規定に限る。）、第一百十四条、第一百二十一条（都市再開発法第百三十三条の改正規定に限る。）、第一百二十

五条（公有地の拡大の推進に関する法律第九条の改正規定に限る。）、第百三十一条（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第百条の改正規定に限る。）、第百三十三条、第百四十一条、第百四十七条（電線共同溝の整備等に関する特別措置法第二十七条の改正規定に限る。）、第百四十九条（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第十三条、第二百七十七条、第二百九十一条、第二百九十三条から第二百九十五条まで及び第二百九十八条の改正規定に限る。）、第百五十三条、第百五十五条（都市再生特別措置法第四十六条、第四十六条の二及び第五十一条第一項の改正規定に限る。）、第百五十六条（マンションの建替えの円滑化等に関する法律第百二条の改正規定に限る。）、第百五十九条、第百六十条（地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第六条第二項及び第三項の改正規定、同条第五項の改正規定（「第二項第二号イ」を「第二項第一号イ」に改める部分に限る。）並びに同条第六項及び第七項の改正規定に限る。）、第百六十二条（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第二十五条の改正規定（同条第七項中「ときは」を「場合において、次条第一項の協議会が組織されていないときは」に改め、「次条第一項の協議会が組織されている場合には協議会における協議を、同項の協議会が組織されていない場合には」を削る部分を除く。）並びに同法第三十二条、第三十九条及び第五十四条の改正規定に限る。）、第百六十三条、第百六十六条、第百六十七条、第百七十一条（廃棄物の処理及び清掃に関する法律第五条の五第二項第五号の改正規定に限る。）、第百七十五条及び第百八十六条（ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第七条第二項第三号の改正規定に限る。）の規定並びに附則第三十三条、第五十条、第七十二条第四項、第七十三条、第八十七条（地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第五百八十七条の二及び附則第十一条の改正規定に限る。）、第九十一条（租税特別措置法（昭和三十二年法律第二十六号）第三十三条、第三十四条の三第二項第五号及び第六十四条の改正規定に限る。）、第九十二条（高速自動車国道法（昭和三十二年法律第七十九号）第二十五条の改正規定を除く。）、第九十三条、第九十五条、第百十一条、第百十三条、第百十五条及び第百十八条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日

（政令への委任）

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附 則 （平成二三年一二月一四日法律第一二二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第六条、第八条、第九条及び第十三条の規定 公布の日

（政令への委任）

第十三条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成二四年三月三一日法律第一三号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。

附 則 (平成二五年五月一〇日法律第一二号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(政令への委任)

第十条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二七年五月七日法律第二〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成二九年四月二六日法律第二五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成三十年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第三条、第七条（農業災害補償法第百四十三条の二第一項にただし書を加える改正規定に限る。）及び第十条の規定並びに附則第六条から第八条まで、第十三条及び第十四条の規定 公布の日

二 第七条（前号に掲げる改正規定を除く。）、第八条及び第九条の規定並びに附則第四条、第五条、第十条及び第十一条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日
(公営住宅法の一部改正に伴う経過措置)

第五条 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日から地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成二十九年法律第五十二号）の施行の日の前日までの間における第九条の規定による改正後の公営住宅法第十六条第四項の規定の適用については、同項中「第五条の二第一項」とあるのは、「第五条の二」とする。

(処分、申請等に関する経過措置)

第七条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条において同じ。）の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされた認定等の処分その他の行為（以下この項において「処分等の行為」という。）又はこの法律の施行の際現にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされている認定等の申請その他の行為（以下この項において「申請等の行為」という。）で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は次条の規定に基づく政令に定めるものを除き、この法律の施行の日以後におけるこの法律による改正後のそれぞれの法律の適用については、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

2 この法律の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し、報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、附則第二条から前条ま

での規定又は次条の規定に基づく政令に定めるもののほか、これを、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

（政令への委任）

第八条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附録七 日本公営住宅法施行令

(資料來源:

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326CO0000000240)

施行日： 平成三十年一月一日

最終更新： 平成二十九年十二月二十二日公布（平成二十九年政令第三百十九号）改正

昭和二十六年政令第二百四十号

公営住宅法施行令

内閣は、公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第三号、第四号及び第七号、第十二条第一項、第十七条第二号、第十八条、第二十四条第一項及び第二項並びに第二十七条の規定に基き、この政令を制定する。

（用語の定義）

第一条 この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 耐火構造の住宅 イ又はロのいずれかに該当する住宅をいう。

イ その主要構造部（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第五号に規定するものをいう。

以下この条において同じ。）が耐火構造（同法第二条第七号に規定するものをいう。次号ロにおいて同じ。）であるもの

ロ その主要構造部が建築基準法第二条第九号のニイ（2）に該当するもので国土交通大臣の定める基準に該当する耐久性を有するもの

二 準耐火構造の住宅 耐火構造の住宅以外の住宅で、イ又はロのいずれかに該当するものをいう。

イ 主要構造部を準耐火構造（建築基準法第二条第七号の二に規定するものをいう。以下この号において同じ。）としたもので国土交通大臣の定める基準に該当する耐久性を有するもの

ロ イに掲げる住宅以外の住宅で、外壁を耐火構造とし、屋根を不燃材料（建築基準法第二条第九号に規定するものをいう。以下この号において同じ。）でふいたもの又は主要構造部に不燃材料その他の不燃性の建築材料を用いたもの

三 収入 入居者及び同居者の過去一年間における所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額（給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不適當である場合においては、事業主体が国土交通大臣の定めるところにより認定した額とし、以下「所得金額」という。）の合計から次に掲げる額を控除した額を十二で除した額をいう。

イ 同居者又は所得税法第二条第一項第三十三号に規定する同一生計配偶者（以下この号において「同一生計配偶者」という。）若しくは同項第三十四号に規定する扶養親族（以下この号において「扶養親族」という。）で入居者及び同居者以外のもの一人につき三十八万円

ロ 同一生計配偶者が七十歳以上の者である場合又は扶養親族が所得税法第二条第一項第三十四号の四に規定する老人扶養親族である場合には、その同一生計配偶者又は老人扶養親族一人につき十万円

- ハ 扶養親族が十六歳以上二十三歳未満の者である場合には、その扶養親族一人につき二十五万円
- ニ 入居者又はイに規定する者に所得税法第二条第一項第二十八号に規定する障害者がある場合には、その障害者一人につき二十七万円（その者が同項第二十九号に規定する特別障害者である場合には、四十万円）
- ホ 入居者又は同居者に所得税法第二条第一項第三十号に規定する寡婦（同号イ中「夫と死別し、若しくは夫と離婚した後婚姻をしていない者又は夫の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで母となつた女子であつて、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号イに該当する者を含む。）又は同項第三十一号に規定する寡夫（同号中「妻と死別し、若しくは妻と離婚した後婚姻をしていない者又は妻の生死の明らかでない者で政令で定めるもの」とあるのを「婚姻によらないで父となつた男子であつて、現に婚姻をしていないもの」と読み替えた場合において同号に該当する者を含む。）がある場合には、その寡婦又は寡夫一人につき二十七万円（その者の所得金額が二十七万円未満である場合には、当該所得金額）
（家賃の算定方法）

第二条 公営住宅法（以下「法」という。）第十六条第一項本文及び第四項の規定による公営住宅の毎月の家賃は、家賃算定基礎額に次に掲げる数値を乗じた額（当該額が近傍同種の住宅の家賃の額を超える場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額）とする。

- 一 公営住宅の存する市町村の立地条件の偏差を表すものとして地価公示法（昭和四十四年法律第四十九号）第八条に規定する公示価格その他の土地の価格を勘案して〇・七以上一・六以下で国土交通大臣が市町村ごとに定める数値のうち、当該公営住宅の存する市町村に係るもの
- 二 当該公営住宅（その公営住宅が共同住宅である場合にあっては、当該公営住宅の共用部分以外の部分に限る。）の床面積の合計を六十五平方メートルで除した数値
- 三 公営住宅の構造ごとに建設時からの経過年数に応じて一以下で国土交通大臣が定める数値のうち、当該公営住宅に係るもの
- 四 事業主体が公営住宅の存する区域及びその周辺の地域の状況、公営住宅の設備その他の当該公営住宅の有する利便性の要素となる事項を勘案してイに掲げる数値以上ロに掲げる数値以下で定める数値
- イ 〇・五
- ロ 次に掲げる数値のうち、いずれか小さい数値

- (1) 一・三
- (2) 一・六を第一号に掲げる数値で除した数値

- 2 前項の家賃算定基礎額は、次の表の上欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

入居者の収入	額
十万四千元以下の場合	三万四千四百円
十万四千元を超え十二万三千元以下の場合	三万九千七百円
十二万三千元を超え十三万九千元以下の場合	四万五千四百円
十三万九千元を超え十五万八千元以下の場合	五万二千二百円

十五万八千円を超え十八万六千円以下の場合	五万八千五百円
十八万六千円を超え二十一万四千円以下の場合	六万七千五百円
二十一万四千円を超え二十五万九千円以下の場合	七万九千円
二十五万九千円を超える場合	九万千円

(近傍同種の住宅の家賃の算定方法)

第三条 法第十六条第二項の規定による近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）

の複成価格（当該住宅の推定再建築費の額から経過年数に応じた減価額を除いた額として国土交通省令で定める方法で算出した価格及びその敷地の時価をいう。第十三条第一項において同じ。）に国土交通大臣が定める一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、貸倒れ及び空家による損失を埋めるための国土交通省令で定める方法で算出した引当金並びに公課の合計を十二で除した額とする。

2 前項の償却額は、近傍同種の住宅の建設に要した費用の額から国土交通省令で定める方法で算出した残存価額を控除した額を次の表の上欄各項に定める住宅の区分に応じてそれぞれ下欄各項に定める期間で除した額とする。

住宅	期間
耐火構造の住宅	七十年
準耐火構造の住宅	四十五年
木造の住宅（耐火構造の住宅及び準耐火構造の住宅を除く。以下この条及び第十三条第一項において同じ。）	三十年

3 第一項の修繕費及び管理事務費は、次の表の上欄各項に定める住宅について国土交通省令で定める方法で算出した推定再建築費の額に、修繕費にあつては中欄各項に定める率を、管理事務費にあつては下欄各項に定める率をそれぞれ乗じた年額とする。

住宅	修繕費の率	管理事務費の率
耐火構造の住宅	百分の一・二	百分の〇・一五
準耐火構造の住宅	百分の一・五	百分の〇・二
木造の住宅	百分の二・二	百分の〇・三一

4 第一項の損害保険料は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十三条の二の規定により、事業主体である地方公共団体の利益を代表する全国的な公益的法人が行う火災による損害に対する相互救済事業の事業費の負担率により算出した額の範囲内で定める年額とする。

(公営住宅の家賃に係る国の補助)

第四條 法第十七條第一項、第二項又は第三項の規定による国の補助金の額は、当該年度において事業主体が公営住宅を管理する期間に応じて算定するものとする。

- 2 法第十七條第一項、第二項又は第三項に規定する政令で定める期間は、事業主体が建設又は買取りをした公営住宅にあつては二十年（事業主体が当該公営住宅の建設等に必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を新たに取得せずに建設又は買取りをした公営住宅にあつては、十年）と、事業主体が借上げをした公営住宅にあつては当該公営住宅の借上げの期間とする。

（法第二十二條第一項に規定する特別の事由）

第五條 法第二十二條第一項に規定する政令で定める特別の事由は、次に掲げるものとする。

- 一 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第五十九條の規定に基づく都市計画事業、土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第三條第四項若しくは第五項の規定に基づく土地区画整理事業、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）に基づく住宅街区整備事業、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）に基づく防災街区整備事業又は都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）に基づく市街地再開発事業の施行に伴う住宅の除却
- 二 土地收用法（昭和二十六年法律第二百十九号）第二十条（第百三十八條第一項において準用する場合を含む。）の規定による事業の認定を受けている事業又は公共用地の取得に関する特別措置法（昭和三十六年法律第百五十号）第二條に規定する特定公共事業の執行に伴う住宅の除却
- 三 現に公営住宅に入居している者（以下この号において「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があつたこと、既存入居者又は同居者が加齢、病氣等によつて日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となつたことその他既存入居者又は同居者の世帯構成及び心身の状況からみて事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が入居することが適切であること。
- 四 公営住宅の入居者が相互に入れ替わることが双方の利益となること。

（入居者資格）

第六條 法第二十三條第一号イに規定する政令で定める金額は、二十五万九千円とする。

- 2 法第二十三條第一号ロに規定する政令で定める金額は、十五万八千円とする。

（入居者の選考基準）

第七條 法第二十五條第一項の規定による入居者の選考は、条例で定めるところにより、当該入居者が住宅に困窮する実情に応じ適切な規模、設備又は間取りの公営住宅に入居することができるよう配慮し、次の各号の一に該当する者のうちから行うものとする。

- 一 住宅以外の建物若しくは場所に居住し、又は保安上危険若しくは衛生上有害な状態にある住宅に居住している者
- 二 他の世帯と同居して著しく生活上の不便を受けている者又は住宅がないため親族と同居することができない者
- 三 住宅の規模、設備又は間取りと世帯構成との関係から衛生上又は風教上不適当な居住状態にある者
- 四 正当な事由による立退きの要求を受け、適当な立退き先がないため困窮している者（自己の責めに帰すべき事由に基づく場合を除く。）
- 五 住宅がないために勤務場所から著しく遠隔の地に居住を余儀なくされている者又は収入に比して著しく過大な家賃の支払を余儀なくされている者

六 前各号に該当する者のほか現に住宅に困窮していることが明らかな者

(法第二十八条に規定する収入の基準及び収入超過者の家賃の算定方法)

第八条 法第二十八条第一項に規定する政令で定める基準は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める金額とする。

- 一 法第二十三条第一号イに掲げる場合 同号イに定める金額
- 二 法第二十三条第一号ロに掲げる場合 同号ロに定める金額

2 法第二十八条第二項の規定による公営住宅の次の表の上欄に掲げる年度の毎月の家賃は、近傍同種の住宅の家賃の額から法第十六条第一項本文の規定による家賃の額を控除した額に同欄に掲げる年度の区分及び同表の下欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同欄に定める率を乗じた額に、同項本文の規定による家賃の額を加えた額とする。

年度	入居者の収入			
	十八万六千円以下の場合	十八万六千円を超え二十一万四千円以下の場合	二十一万四千円を超え二十五万九千円以下の場合	二十五万九千円を超える場合
初年度（法第二十八条第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなつた年度をいう。以下この表において同じ。）	五分之一	四分之一	二分之一	一
初年度の翌年度	五分の二	四分之二	一	一
初年度の翌々年度	五分之三	四分之三	一	一
初年度から起算して三年度を経過した年度	五分之四	一	一	一
初年度から起算して四年度以上を経過した年度	一	一	一	一

3 前項の規定は、法第二十八条第四項の規定による公営住宅の毎月の家賃について準用する。この場合において、前項中「第十六条第一項本文」とあるのは「第十六条第四項」と、「同項本文」とあるのは「同項」と読み替えるものとする。

(法第二十九条第一項に規定する収入の基準)

第九条 法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千円とする。

- 2 入居者に配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の同居者がある場合における前項の規定の適用に関しては、入居者の所得金額に合算する当該同居者の所得金額は、百二十四万八千円を超える場合におけるその超える部分の金額に限るものとする。

（条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を定める場合の基準）

第十条 法第二十九条第二項に規定する政令で定める基準は、二十五万九千円以上三十一万三千円未満の一定の金額を超えることとする。

（法第三十六条第一号に規定する規模）

第十一条 法第三十六条第一号に規定する政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

（法第四十三条第一項及び第四十四条第四項に規定する家賃の特例）

第十二条 事業主体は、法第四十三条第一項又は第四十四条第四項の規定により、新たに入居する公営住宅の家賃の額から従前の公営住宅の最終の家賃の額を控除した額に次の表の上欄各項に定める入居期間の区分に応じてそれぞれ下欄各項に定める率を乗じた額を減額するものとする。

入居期間	率
一年以下の場合	六分の五
一年を超え二年以下の場合	六分の四
二年を超え三年以下の場合	六分の三
三年を超え四年以下の場合	六分の二
四年を超え五年以下の場合	六分の一

（公営住宅等の処分）

第十三条 事業主体は、次の表の上欄各項に定める住宅に応じてそれぞれ下欄各項に定める耐用年限の四分の一を経過した公営住宅を引き続き管理することが災害その他の事由により不適当となり、かつ、その敷地を公営住宅の敷地として保有する必要がある場合において、当該住宅の維持保全上適当であると認められるときは、法第四十四条第一項の規定により、当該住宅（その敷地を含む。）を、その複成価格を基準として事業主体が定める価額で入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。この場合において、災害による損傷その他特別の事由によりその価額が著しく適正を欠くと認めるときは、事業主体は、国土交通大臣の承認を得て、別に譲渡の価額を定めることができる。

住宅	耐用年限
耐火構造の住宅	七十年
準耐火構造の住宅	四十五年
木造の住宅	三十年

- 2 前項の規定は、事業主体が共同施設を譲渡する場合について準用する。この場合において、同項中「公営住宅」又は「住宅」とあるのは、「共同施設」と読み替えるものとする。

第十四条 事業主体は、法第四十四条第一項の規定により公営住宅又は共同施設を譲渡したときは、その譲渡の対価を積み立て、これを公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てなければならない。ただし、譲渡した公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの改良に要する費用に充てるため起こした地方債について償還すべきものがあるときは、その償還に充てることを妨げない。

（管理の特例に係る法第三章の規定の適用に関する技術的読替え等）

第十五条 法第四十七条第六項の規定による法第三章の規定の適用についての技術的読替えは、次の表のとおりとする。

読み替える法第三章の規定	読み替えられる字句	読み替える字句
第二十条、第二十一条	事業主体	事業主体及び地方公共団体又は地方住宅供給公社
第二十二条第一項、第二十七条第三項から第六項まで、第二十九条第一項及び第八項、第三十条、第三十二条第一項、第五項及び第六項、第三十三条第一項	事業主体	地方公共団体又は地方住宅供給公社
第二十五条第二項、第三十三条第二項、第三十四条	事業主体の長	地方公共団体の長又は地方住宅供給公社の理事長
第三十一条第一項	事業主体	事業主体又は地方公共団体若しくは地方住宅供給公社
第三十二条第三項	同項	地方公共団体又は地方

		住宅供給公社が同項
第三十四条	第十六条第一項若しくは第四項若しくは第二十八条第二項若しくは第四項の規定による家賃の決定、第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃若しくは金銭の減免、第十八条第二項の規定による敷金の減免、第十九条（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第二十九条第一項の規定による明渡しの請求、第三十条第一項の規定によるあつせん等又は第四十条の規定による公営住宅への入居の措置	第二十九条第一項の規定による明渡しの請求又は第三十条第一項の規定によるあつせん等

（家賃等の端数計算）

第十六条 第二条第一項若しくは第八条第二項の規定により公営住宅の家賃を算定する場合又は第三条第一項の規定により近傍同種の住宅の家賃を算定する場合において、その額に百円未満の端数があるとき、又はその全額が百円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。

2 第十二条の規定により家賃を減額する場合において、その減額の額に百円未満の端数があるとき、又はその全額が百円未満であるときは、その端数金額又はその全額を百円に切り上げる。

（権限の委任）

第十七条 この政令に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

附 則

- この政令は、昭和二十六年七月一日から施行する。
- 法附則第八項に規定する政令で定める期間は、五年（二年の据置期間を含む。）とする。
- 前項に規定する期間は、日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第八十六号）第五条第一項の規定により読み替えて準用される補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和三十年法律第七十九号）第六条第一項の規定による貸付けの決定（以下「貸付決定」という。）ごとに、当該貸付決定に係る法附則第五項から第七項までの規定による貸付金の交付を完了した日（その日が当該貸付決定があつた日の属する年度の末日の前日以後の日である場合には、当該年度の末日の前々日）の翌日から起算する。
- 法附則第五項から第七項までの規定による貸付金の償還は、均等年賦償還の方法によるものとする。

- 5 国は、国の財政状況を勘案し、相当と認めるときは、法附則第五項から第七項までの規定による貸付金の全部又は一部について、前三項の規定により定められた償還期限を繰り上げて償還させることができる。
- 6 法附則第十三項に規定する政令で定める場合は、前項の規定により償還期限を繰り上げて償還を行った場合とする。
- 7 法附則第十五項に規定する政令で定める地域は、次に掲げる地域（第四号及び第五号に掲げる地域にあつては、地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市の区域を除く。）とする。
 - 一 過疎地域自立促進特別措置法（平成十二年法律第十五号）第二条第一項に規定する過疎地域
 - 二 離島振興法（昭和二十八年法律第七十二号）第二条第一項の規定により指定された離島振興対策実施地域
 - 三 奄美群島振興開発特別措置法（昭和二十九年法律第百八十九号）第一条に規定する奄美群島
 - 四 豪雪地帯対策特別措置法（昭和三十七年法律第七十三号）第二条第一項の規定により指定された豪雪地帯の全部又は一部を含む市町村の区域
 - 五 山村振興法（昭和四十年法律第六十四号）第七条第一項の規定により指定された振興山村の区域の全部又は一部を含む市町村の区域
 - 六 小笠原諸島振興開発特別措置法（昭和四十四年法律第七十九号）第四条第一項に規定する小笠原諸島
 - 七 半島振興法（昭和六十年法律第六十三号）第二条第一項の規定により指定された半島振興対策実施地域の全部又は一部を含む市町村の区域
- 八 沖縄振興特別措置法（平成十四年法律第十四号）第三条第三号に規定する離島

附 則 （昭和二十七年一〇月八日政令第四三一号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十一年一月一七日政令第三〇九号）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。
- 2 この政令の施行の際現に事業主体が管理している改正前の公営住宅法施行令第一条第四号に規定する特殊耐火構造の住宅の家賃の限度の算定方法及び処分については、なお従前の例による。ただし、修繕費の乗率は、百分の一・二とする。

附 則 （昭和三十四年五月三〇日政令第二〇二号） 抄

- 1 この政令は、公営住宅法の一部を改正する法律（昭和三十四年法律第百五十九号）の施行の日（昭和三十四年六月一日）から施行する。ただし、入居者の収入の計算については、昭和三十四年九月三十日までは、なお従前の例による。

附 則 （昭和三十四年一月一四日政令第三五八号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十五年六月二七日政令第一七七号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十六年六月二七日政令第二一一号） 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十六年八月五日政令第二八五号） 抄

(施行期日)

- 1 この政令は、法の施行の日（昭和三十六年八月十七日）から施行する。

附 則 （昭和三十六年十一月一日政令第三六一号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十七年五月二二日政令第二四号） 抄

(施行期日)

- 1 この政令は、昭和三十七年六月一日から施行する。

附 則 （昭和三十八年四月二五日政令第一四五号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十九年一月三〇日政令第三三八号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四〇年三月三十一日政令第九九号） 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、昭和四十年四月一日から施行する。

(その他の政令の一部改正に伴う経過規定の原則)

第六条 第二章の規定による改正後の政令の規定は、別段の定めがあるものを除き、昭和四十年分以後の所得税又はこれらの政令の規定に規定する法人の施行日以後に終了する事業年度分の法人税について適用し、昭和三十九年分以前の所得税又は当該法人の同日前に終了した事業年度分の法人税については、なお従前の例による。

附 則 （昭和四二年五月三十一日政令第一〇五号） 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、昭和四十二年六月一日から施行する。

附 則 （昭和四三年四月二〇日政令第九五号） 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四三年一月一五日政令第三〇七号） 抄

(施行期日)

- 1 この政令は、昭和四十三年十二月一日から施行する。ただし、公営住宅法施行令第六条の二の改正規定及び同令附則第五項の改正規定は、昭和四十四年四月一日から施行する。

附 則 （昭和四四年六月一〇日政令第一五二号）

(施行期日)

- 1 この政令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 公営住宅法の一部を改正する法律（昭和四十四年法律第四十一号）による改正前の公営住宅法第七条第一項又は第八条第一項若しくは第二項の規定により国の補助を受けて建設した公営住宅、同法第七条第四項の規定による国の補助に係る土地に公営住宅法の一部を改正する法律による改正後の公営住宅法第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定により国の補助を受けて建設する公営住宅及び同法附則第三項の規定により第一種公営住宅又は第二種公営住宅とみなされる住宅に係る同法第十二条第

一項又は第十三条第三項に規定する月割額のうち地代に相当する額の算出については、なお従前の例による。

附 則 （昭和四四年六月一三日政令第一五八号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、法の施行の日（昭和四十四年六月十四日）から施行する。

附 則 （昭和四四年八月二六日政令第二三二号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、公布の日から施行する。

（地方税法施行令等の一部改正に伴う経過措置）

第十八条 法附則第四条第一項に規定する市街地改造事業並びに同条第二項に規定する防災建築街区造成組合、防災建築街区造成事業及び防災建築物に関しては、この政令の附則の規定による改正後の次に掲げる政令の規定にかかわらず、なお従前の例による。

一 略

二 公営住宅法施行令

附 則 （昭和四六年二月一日政令第五号） 抄

（施行期日）

1 この政令は、昭和四十六年四月一日から施行する。

附 則 （昭和四七年一二月八日政令第四一五号）

1 この政令は、昭和四十八年一月一日から施行する。ただし、公営住宅法施行令第一条第三号、第六条の二第一項及び同条第二項の表、第六条の三第二項並びに附則第五項の改正規定は、同年四月一日から施行する。

2 昭和四十七年十二月三十一日以前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、昭和四十八年一月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六条第一項に規定する事由がある場合において昭和四十七年十二月三十一日以前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、昭和四十八年一月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

3 昭和四十八年一月一日から同年三月三十一日までの間において公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。

4 公営住宅法第十六条第一項に規定する事由がある場合において、昭和四十八年一月一日から同年三月三十一日までの間において公営住宅の入居の申込みがなされ、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令第一条第三

号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。

附 則 （昭和四十八年八月二三日政令第二四一号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四十八年十一月二四日政令第三四六号） 抄

- 1 この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四十九年十二月二七日政令第三九九号）

- 1 この政令は、昭和五十年一月一日から施行する。ただし、第一条中公営住宅法施行令第一条第三号、第六条の二、第六条の三及び附則第五項の改正規定並びに第二条の規定は、同年四月一日から施行する。
- 2 昭和四十九年十二月三十一日以前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、昭和五十年一月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六条第一項に規定する事由がある場合において昭和四十九年十二月三十一日以前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、昭和五十年一月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。
- 3 昭和五十年一月一日から同年三月三十一日までの間において公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。
- 4 公営住宅法第十六条第一項に規定する事由がある場合において、昭和五十年一月一日から同年三月三十一日までの間において公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。

附 則 （昭和五〇年一〇月二四日政令第三〇六号） 抄

第一条 この政令は、法の施行の日（昭和五十年十一月一日）から施行する。

附 則 （昭和五二年一月二八日政令第六号）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。ただし、第一条中公営住宅法施行令第一条第三号、第六条の二、第六条の三及び附則第五項の改正規定並びに第二条及び第三条の規定は、昭和五十二年四月一日から施行する。
- 2 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六条第一項に規定する事由がある場合において、この

政令の施行の日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

- 3 この政令の施行の日から昭和五十二年三月三十一日までの間において公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。
- 4 公営住宅法第十六条第一項に規定する事由がある場合において、この政令の施行の日から昭和五十二年三月三十一日までの間において公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同年四月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、同年三月三十一日以前に入居者の決定がされることとなる場合における当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る収入の基準の例による。

附 則 （昭和五四年一一月二四日政令第二八三号）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。ただし、第六条の二、第六条の三第二項及び附則第五項の改正規定は、昭和五十五年四月一日から施行する。
- 2 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六条第一項に規定する事由がある場合において、この政令の施行の日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二条第三号及び第十七条第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。
- 3 公営住宅法第二十一条の二から第二十一条の四までの規定の適用に関する公営住宅の入居者の収入の計算については、昭和五十五年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則 （昭和五五年四月一五日政令第一〇〇号）

この政令は、公布の日から施行する。ただし、第一条中公営住宅法施行令第四条の二の改正規定は、昭和五十五年十月一日から施行する。

附 則 （昭和五五年七月三〇日政令第二〇二号）

この政令は、昭和五十五年十月一日から施行する。

附 則 （昭和五七年六月一日政令第一五八号）

- 1 この政令は、昭和五十七年八月一日から施行する。ただし、第一条中公営住宅法施行令第二条及び第六条の四の改正規定並びに第三条の規定は、公布の日から施行する。
- 2 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二条第三号及び

第十七條第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六條第一項に規定する事由がある場合においてこの政令の施行の日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二條第三号及び第十七條第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

附 則 （昭和五十九年六月二日政令第二〇九号）

この政令は、昭和五十九年七月一日から施行する。

附 則 （昭和六〇年五月一八日政令第一三三号） 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和六一年四月二日政令第一二八号）

- 1 この政令は、昭和六十一年七月一日から施行する。
- 2 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二條第三号及び第十七條第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六條第一項に規定する事由がある場合においてこの政令の施行の日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二條第三号及び第十七條第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

附 則 （昭和六二年九月四日政令第二九五号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成元年一月一九日政令第二号）

この政令は、平成元年四月一日から施行する。

附 則 （平成二年十一月九日政令第三二五号） 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律（平成二年法律第六十二号）の施行の日（平成二年十一月二十日）から施行する。

附 則 （平成三年一月二日政令第三号）

- 1 この政令は、平成三年四月一日から施行する。
- 2 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二條第三号及び第十七條第二号に規定する収入の基準については、この政令による改正後の公営住宅法施行令の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第十六條第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二條第三号及び第十七條第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

附 則 （平成五年六月二三日政令第二〇九号）

（施行期日）

- 1 この政令は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成四年法律第八十二号）の施行の日（平成五年六月二十五日）から施行する。

（経過措置）

- 2 改正後の第四条第一号及び第三号、第四条の三、第六条の五並びに第七条第一項（同条第二項において準用する場合を含む。）の規定は、平成五年度以降の年度の予算に係る国の補助（平成四年度以前の年度における事業の実施により平成五年度以降の年度に支出されるもの及び平成四年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成五年度以降の年度に支出すべきものとされたものを除く。）を受けて建設される公営住宅及び共同施設について適用し、平成四年度以前の年度における事業の実施により平成五年度以降の年度に支出される国の補助、平成四年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成五年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助又は平成四年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成五年度以降の年度に繰り越されたものを受けて建設される公営住宅及び共同施設については、なお従前の例による。

附 則 （平成七年二月一七政令第二六号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、平成七年七月一日（以下「施行日」という。）から施行する。

附 則 （平成八年八月二三政令第二四八号） 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、公営住宅法の一部を改正する法律の施行の日（平成八年八月三十日）から施行する。
- （経過措置）
- 2 公営住宅法の一部を改正する法律による改正前の公営住宅法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、この政令による改正前の公営住宅法施行令（次項及び附則第四項において「旧令」という。）第一条第三号、第四条、第四条の四、第四条の五、第四条の七、第五条、第六条の二から第六条の五まで並びに附則第三項及び第四項の規定は、なおその効力を有する。
- 3 前項の公営住宅については、旧令第四条の二及び第四条の三の規定は、なおその効力を有する。この場合において、旧令第四条の二中「国の補助金額」とあるのは「国の補助は、その管理の開始の日から三十年を経過しない公営住宅について行うものとし、その金額」と、「建設大臣」とあるのは「国土交通大臣」とする。
- 4 附則第二項の公営住宅については、平成十年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令第五条の規定は適用せず、旧令第四条の六第五号中「他の公営住宅の入居者が世帯構成に異動があつたことにより当該公営住宅に」とあるのは、「現に公営住宅に入居している者（以下この号において「既存入居者」という。）の同居者の人数に増減があつたこと又は既存入居者若しくは同居者が加齢、病気等によつて日常生活に身体の機能上の制限を受ける者となつたことにより、事業主体が入居者を募集しようとしている公営住宅に当該既存入居者が」として、同条の規定の例による。

附 則 （平成一一年一一月一〇政令第三五二号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 （平成一二年三月三一日政令第一七五号） 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 (平成一二年六月七政令第三一二号) 抄

(施行期日)

- 1 この政令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則 (平成一二年七月一四政令第三八一号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、公布の日から施行する。ただし、第一条第三号及び第六条の改正規定並びに附則第三条中住宅地区改良法施行令（昭和三十五年政令第百二十八号）第十二条の改正規定は、平成十二年十月一日から施行する。

(経過措置)

第二条 平成十二年十月一日において現に公営住宅に入居している者の家賃の算定の基礎となる収入の計算については、平成十三年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令（次項において「新令」という。）第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

- 2 平成十二年九月三十日以前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同年十月一日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二十三条第二号に規定する収入の基準については、新令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同年九月三十日以前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同年十月一日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二十三条第二号に規定する収入の基準についても、同様とする。

附 則 (平成一三年一二月二八政令第四三六号)

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一四年二月八政令第二七号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一四年三月三一日政令第一〇二号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、法の施行の日（平成十四年四月一日）から施行する。

附 則 (平成一五年一二月一七政令第五二三号) 抄

(施行期日)

第一条 この政令は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日（平成十五年十二月十九日）から施行する。

附 則 (平成一六年三月三一日政令第八六号)

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一六年四月一日政令第一三九号)

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一六年一二月二七政令第四二一号）

（施行期日）

- 1 この政令は、平成十七年一月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この政令の施行の際公営住宅に現に入居している者又は同居している者に老年者（所得税法等の一部を改正する法律（平成十六年法律第十四号）第一条の規定による改正前の所得税法（昭和四十年法律第三十三号）第二条第一項第三十号に規定する老年者をいう。以下同じ。）がある場合における当該入居者の公営住宅法第十六条第一項に規定する家賃の算定の基礎となる収入の計算及び同法第二十八条から第三十条までの規定の適用に関する収入の計算については、平成十九年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令（以下「新令」という。）第一条第三号イからホまでに掲げる額を控除するほか、次の表の上欄に掲げる期間の区分に応じ、その老年者一人につき同表の下欄に定める額（その老年者の所得金額が同表の下欄に定める額未満である場合には、当該所得金額）を控除して行うものとする。

この政令の施行の日から平成十七年三月三十一日まで	五十万円
平成十七年四月一日から平成十八年三月三十一日まで	三十万円
平成十八年四月一日から平成十九年三月三十一日まで	十五万円

- 3 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二十三条第二号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算については、新令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二十三条第二号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算についても、同様とする。

附 則 （平成一七年六月二九政令第二二九号） 抄

（施行期日）

- 1 この政令は、公布の日から施行する。

（交付金に関する経過措置）

- 2 公的資金による住宅及び宅地の供給体制の整備のための公営住宅法等の一部を改正する法律第一条の規定による改正前の公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号。次項において「旧公営住宅法」という。）第四十九条の規定による交付金で平成十六年度以前の年度の歳出予算に係るもののうち、平成十七年度以降の年度に繰り越されたものの交付については、なお従前の例による。

附 則 （平成一七年一〇月二一政令第三二二号）

この政令は、民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日（平成十七年十月二十四日）から施行する。

附 則 （平成一七年一二月二日政令第三五七号）

（施行期日）

第一條 この政令は、平成十八年二月一日から施行する。ただし、第六條第一項第一号の改正規定、同條第四項第二号の改正規定及び第八條第二項の改正規定は、同年四月一日から施行する。

（経過措置）

第二條 前條ただし書に規定する規定の施行の日（次條において「一部施行日」という。）前に五十歳以上である者の公営住宅の入居者資格については、この政令による改正後の公営住宅法施行令（以下「新令」という。）第六條第一項第一号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

第三條 公営住宅の入居者が一部施行日前に五十歳以上である者であり、かつ、同居者のいずれもが十八歳未満の者又は一部施行日前に五十歳以上の者である場合における公営住宅法第二十三條第二号に規定する収入の条件及び同法第二十八條第一項に規定する収入の基準については、新令第六條第四項第二号及び第八條第一項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

第四條 新令第八條第二項の規定は、平成十九年度以降の年度の毎月の家賃について適用する。

第五條 附則第一條ただし書に規定する規定の施行の際公営住宅に現に入居している者でこの政令による改正前の公営住宅法施行令第八條第二項に規定する家賃が定められているものに係る新令第八條第二項の規定の適用については、同項の表中「法第二十八條第二項の規定により当該公営住宅の家賃が定められることとなつた年度」とあるのは、「平成十九年度」とする。

附 則 （平成一九年一二月二七日政令第三九一号） 抄

（施行期日）

第一條 この政令は、平成二十一年四月一日から施行する。ただし、第二條の改正規定及び次條の規定は、平成二十年四月一日から施行する。

（経過措置）

第二條 この政令による改正後の公営住宅法施行令（以下「新令」という。）第二條の規定は、平成二十一年度以降の年度の公営住宅の毎月の家賃（公営住宅法第十六條第一項本文の規定による公営住宅の毎月の家賃をいう。以下この條及び次條において同じ。）の算定について適用し、平成二十年度の公営住宅の毎月の家賃の算定については、なお従前の例による。

第三條 この政令の施行の際現に公営住宅に入居している者で新令第二條の規定による公営住宅の毎月の家賃の額（以下この條において「新家賃額」という。）がこの政令の施行の日前の最終の公営住宅の毎月の家賃の額（以下この條において「旧家賃額」という。）を超えるものの次の表の上欄に掲げる年度の公営住宅の毎月の家賃は、新令第二條の規定にかかわらず、新家賃額から旧家賃額を控除して得た額に同欄に掲げる年度の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める率を乗じて得た額に、旧家賃額を加えて得た額とする。

平成二十一年度	〇・二
平成二十二年度	〇・四
平成二十三年度	〇・六
平成二十四年度	〇・八

第四條 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二十三條第

二号に規定する収入の条件については、新令第六条第五項の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二十三条第二号に規定する収入の条件についても、同様とする。

第五条 次に掲げる者に係る公営住宅法第二十八条第一項に規定する収入の基準及び同条第二項に規定する公営住宅の毎月の家賃の算定方法並びに同法第二十九条第一項に規定する収入の基準については、平成二十六年三月三十一日までの間は、新令第八条及び第九条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

- 一 この政令の施行の際現に公営住宅に入居している者
- 二 この政令の施行の日前に公営住宅法第二十四条第一項の規定による申込み又は同法第四十条第一項の規定による申出がされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該申込み又は申出をした者

附 則 （平成二〇年三月三十一日政令第一一七号）

この政令は、平成二十年四月一日から施行する。

附 則 （平成二二年一月一五日政令第二四〇号）

（施行期日）

- 1 この政令は、平成二十三年一月一日から施行する。
（経過措置）
- 2 この政令の施行の際現に公営住宅に入居している者の家賃の算定の基礎となる収入の計算については、平成二十三年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令（次項において「新令」という。）第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二十三条第二号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算については、新令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二十三条第二号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算についても、同様とする。

附 則 （平成二三年八月五日政令第二五二号）

この政令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成二三年一月二六日政令第四二四号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、平成二十四年四月一日から施行する。

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

第二条 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（以下「第一次一括法」という。）第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二十九条第一項において準用する第一次一括法第三十二条の規定による改正後の公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号。以下「新公営住宅法」という。）第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、改良住宅（住宅

地区改良法第二条第六項に規定する改良住宅をいう。附則第五条において同じ。)の入居者の資格については、住宅地区改良法第二十九条第一項において準用する新公営住宅法第二十三条の規定にかかわらず、なお従前の例による。この場合において、住宅地区改良法第二十九条第一項において準用する第一次一括法第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条中「次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者（次条第二項において「老人等」という。）にあつては、第二号及び第三号）」とあるのは、「第二号及び第三号」とする。

第三条 第一次一括法第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、新公営住宅法第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間における密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成九年法律第四十九号）第二十条第一項第一号の規定の適用については、同号中「公営住宅法第二十三条各号」とあるのは、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成二十三年法律第三十七号）附則第十四条第三項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における同法第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条第二号及び第三号」とする。

第四条 第一次一括法第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、新公営住宅法第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間におけるマンションの建替えの円滑化等に関する法律（平成十四年法律第七十八号）第一百八条第一項第一号の規定の適用については、同号中「公営住宅法第二十三条各号」とあるのは、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成二十三年法律第三十七号）附則第十四条第三項の規定によりなお従前の例によることとされる場合における同法第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条第二号及び第三号」とする。

第五条 第一次一括法第三十二条の規定の施行の日前に公営住宅（公営住宅法第二条第二号に規定する公営住宅をいう。以下この条において同じ。）又は改良住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅又は改良住宅の入居者の資格については、新公営住宅法第二十三条（住宅地区改良法第二十九条第一項において準用する場合を含む。）及び第一次一括法附則第十四条第三項並びに附則第二条の規定にかかわらず、なお従前の例による。新公営住宅法第二十二條第一項（住宅地区改良法第二十九条第一項において準用する場合を含む。）に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅又は改良住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅又は改良住宅の入居の申込みをした者に係る公営住宅又は改良住宅の入居者の資格についても、同様とする。

附 則 （平成二六年三月三十一日政令第一三四号）

この政令は、平成二十六年四月一日から施行する。

附 則 （平成二七年一〇月一六日政令第三六四号）

（施行期日）

1 この政令は、平成二十八年十月一日から施行する。

（経過措置）

- 2 この政令の施行の際現に公営住宅に入居している者の家賃の算定の基礎となる収入の計算については、平成二十九年三月三十一日までの間は、この政令による改正後の公営住宅法施行令（次項において「新令」という。）第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 この政令の施行の日前に公営住宅の入居者の公募が開始され、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなる場合における当該公募に応じて入居の申込みをした者に係る公営住宅法第二十三条第一号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算については、新令第一条第三号の規定にかかわらず、なお従前の例による。同法第二十二条第一項に規定する事由がある場合において同日前に公営住宅の入居の申込みがされ、かつ、同日以後に入居者の決定がされることとなるときにおける当該公営住宅の入居の申込みをした者に係る同法第二十三条第一号に規定する収入の条件及び新令第七条第五号に規定する収入の計算についても、同様とする。

附 則 （平成二九年七月二日政令第二〇〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この政令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日から施行する。

附 則 （平成二九年一二月二日政令第三一九号）

この政令は、平成三十年一月一日から施行する。

附録八 日本公営住宅法施行規則

(資料來源:

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019)

施行日： 平成二十九年七月二十六日

最終更新： 平成二十九年七月二十六日公布（平成二十九年 国土交通省令第四十七号）改正

昭和二十六年建設省令第十九号

公営住宅法施行規則

公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第六条第一項及び第九条第一項の規定に基き、及び同法を実施するため、並びに公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号）第七条の規定に基き、公営住宅法施行規則を次のように定める。

（共同施設の種類）

第一条 公営住宅法（以下「法」という。）第二条第九号に規定する国土交通省令で定める共同施設は、次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

（法第七条第二項の国土交通省令で定める共同施設）

第二条 法第七条第二項に規定する国土交通省令で定める共同施設は、児童遊園、集会所及び前条第一号から第五号までに掲げる施設とする。

（法第九条第三項に規定する住宅の共用部分）

第三条 法第九条第三項に規定する国土交通省令で定める住宅の共用部分は、次に掲げる部分とする。

- 一 廊下及び階段
- 二 エレベーター及びエレベーターホール
- 三 特殊基礎
- 四 機械室
- 五 避難設備
- 六 消火設備及び警報設備並びに監視装置
- 七 避雷設備及び電波障害防除設備

（法第九条第四項の国土交通省令で定める施設）

第四条 法第九条第四項に規定する国土交通省令で定める施設は、児童遊園、集会所及び第一条第一号から第五号までに掲げる施設とする。

(補助金交付申請書、事業計画書及び工事設計要領書)

第五條 法第十一条第一項に規定する国の補助金の交付申請書（以下「補助金交付申請書」という。）は、次に掲げる事業別に別記第一号様式により作成するものとする。

- 一 法第七条第一項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設等
- 二 法第七条第二項の規定により国の補助を受ける共同施設の建設等
- 三 法第八条第一項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設等
- 四 法第八条第三項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設又は補修
- 五 法第八条第三項の規定により国の補助を受ける共同施設の建設又は補修
- 六 法第九条第三項の規定により国の補助を受ける住宅の共用部分の建設又は改良
- 七 法第九条第四項の規定により国の補助を受ける施設の建設又は改良
- 八 法第十条第一項の規定により国の補助を受ける住宅の共用部分の建設又は改良

2 法第十一条第一項の規定により補助金交付申請書に添える事業計画書は、別記第二号様式により作成するものとする。

3 法第十一条第一項の規定により補助金交付申請書に添える工事設計要領書は、別記第三号様式によるものとする。

(国の補助の申請の手続)

第六條 補助金交付申請書は、法第七条又は第九条の規定に基づく国の補助に係るものにあつては当該年度の六月三十日までに、法第八条又は第十条の規定に基づく国の補助に係るものにあつては当該災害発生後一月以内に提出するものとする。ただし、特別の事由がある場合においては、この限りでない。

(収入申告の方法)

第七條 法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、次に掲げる事項を記載した書面を提出して行わなければならない。

- 一 当該入居者に係る収入
- 二 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨

2 入居者は、当該入居者及び同居者の公営住宅法施行令（以下「令」という。）第一条第三号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、それぞれ当該各号に規定する書類を、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示しなければならない。ただし、事業主体が行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）第九条第二項の規定に基づく条例の規定によりこれらの書類（前項の規定により提出する書面を除く。）と同一の内容を含む特定個人情報（同法第二条第八項に規定する特定個人情報をいう。以下この項において同じ。）を利用することができる時、又は同法第二十二条第一項の規定により当該書類と同一の内容を含む特定個人情報の提供を受けるときは、当該内容が記載された書類は、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示することを要しない。

- 一 令第一条第三号イからホまでに規定する額を控除する場合 当該控除の対象者に該当する旨を証する書類

- 二 前項第二号に該当する場合 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する旨を証する書類

(法第十六条第四項の国土交通省令で定める者)

第八条 法第十六条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。

- 一 介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者
- 二 知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者
- 三 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和二十五年法律第百二十三号）第五条に規定する精神障害者（前号に掲げる者を除く。）
- 四 前三号に掲げる者に準ずる者

(法第十六条第四項の国土交通省令で定める方法)

第九条 法第十六条第四項の国土交通省令で定める方法は、入居者の雇主、取引先その他の関係人に報告を求める方法又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求める方法とする。

(修繕の義務のある附帯施設)

第十条 法第二十一条に規定する国土交通省令で定める附帯施設は、事業主体が管理する給水施設、排水施設（汚物処理槽を含む。）、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵（じん）かい処理施設及び道とする。ただし、給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分を除く。

(法第二十七条第五項の規定による承認)

第十一条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第五項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第六条第一項に規定する金額を超える場合
- 二 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する場合
- 2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。

(法第二十七条第六項の規定による承認)

第十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第六項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合（当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）である場合を除く。）
- 二 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第九条第一項に規定する金額（法第二十九条第二項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあっては、当該条例で定める金額）を超える場合
- 三 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する者であつた場合
- 2 前条第二項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

第十三条 削除

(法第三十七條第六項の規定による通知)

第十四条 法第三十七條第六項の規定による通知は、次に掲げる事項について、書面で行うものとする。

一 建替計画

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止に係る国土交通大臣の承認の年月日

(法第三十七條第七項に規定する軽微な建替計画の変更)

第十五条 法第三十七條第七項に規定する国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数の変更で、最近の承認に係る戸数の十分の一未満を増減するもの（当該変更により当該公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数未満となるものを除く。）

二 公営住宅建替事業を施行する土地の面積の変更

三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造の変更

(移転料の支払)

第十六条 事業主体は、入居者が公営住宅建替事業の施行に伴い住居を移転した場合において当該事業主体にその旨を申し出たときは、遅滞なく、その者に法第四十二條の規定による移転料を支払うものとする。

2 事業主体は、前項の規定にかかわらず、入居者が住居を移転する以前においても、その者の申出により、法第四十二條の規定による移転料の全部又は一部を仮払することができる。

(管理の特例に係る公告の方法)

第十七条 法第四十七條第二項の規定による公告は、次に掲げる事項について、公報その他所定の手段により行うものとする。

一 事業主体に代わつて公営住宅又は共同施設の管理を行う地方公共団体又は地方住宅供給公社の名称

二 前号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて管理を行う公営住宅又は共同施設の名称

三 第一号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて行う公営住宅又は共同施設の管理の内容

四 第一号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて公営住宅又は共同施設の管理を行う期間

(管理の特例に係る技術的読替え)

第十八条 法第四十七條第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、第十条、第十一条及び第十二條第一項中「事業主体」とあるのは、「地方公共団体又は地方住宅供給公社」とする。

(身分証明書の様式)

第十九条 法第四十九條第三項に規定する証票は、別記第四号様式によるものとする。

(複成価格の算出方法)

第二十条 令第三条第一項に規定する複成価格の算出方法は、次の算式によるものとする。

複成価格＝推定再建築費－（年平均減価額×経過年数）

〔この式において、「推定再建築費」及び「年平均減価額」は、それぞれ次に定める額とする。〕

推定再建築費

第二十三条に規定する方法で算出した額

年平均減価額

推定再建築費の額に、耐火構造又は準耐火構造の建築物にあつては〇・八を、木造の建築物（耐火構造の建築物及び準耐火構造の建築物を除く。）にあつては〇・九を乗じた額を耐用年数で除した額]

（引当金の算出方法）

第二十一条 令第三条第一項に規定する貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金は、同項に規定する近傍同種の住宅の複成価格に一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料及び公課の合計に百分の二を乗じた額とする。

（残存価額の算出方法）

第二十二条 令第三条第二項に規定する残存価額は、当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、当該近傍同種の住宅が耐火構造又は準耐火構造の建築物である場合にあっては〇・二を、木造の建築物（耐火構造の建築物及び準耐火構造の建築物を除く。）である場合にあっては〇・一を乗じた額とする。

（推定再建築費の算出方法）

第二十三条 令第三条第三項に規定する推定再建築費は、当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じた額とする。

（権限の委任）

第二十四条 法及び法に基づく政令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第一号、第二号及び第六号から第八号までに掲げる権限（第二号に掲げる権限にあつては、公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合に係るものに限る、第七号及び第八号に掲げる権限にあつては、法第十一条第二項の規定により国土交通大臣が自ら国の補助金の交付の決定を行う又は行つた事業に係るものに限る。）については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

- 一 法第十一条第一項の規定による提出書類を受理し、並びに同条第二項の規定により当該提出書類を審査し、国の補助金の交付を決定し、及びこれを通知すること。
- 二 法第三十七条第一項の規定による用途廃止の承認をすること。
- 三 法第四十四条第一項の規定による譲渡の承認をし、及び同条第三項の規定による用途廃止の承認をすること。
- 四 法第四十五条第一項及び第二項の規定による使用の承認をすること。
- 五 法第四十六条第一項の規定による譲渡の承認をすること。
- 六 法第四十九条第一項の規定により事業主体に対して報告させ、又は実地検査させること。
- 七 法第五十条の規定により国の補助金の全部若しくは一部を交付せず、交付を停止し、又は交付した国の補助金の全部若しくは一部の返還を命ずること。
- 八 法第五十一条第一号の規定により厚生労働大臣と協議すること。
- 九 法第五十一条第二号及び第三号の規定により厚生労働大臣と協議すること。
- 十 令第十三条第一項後段の規定による承認をすること。

附 則

- 1 この省令は、公布の日から施行する。
- 2 法附則第五項又は第六項の規定による貸付けを受けて建設される公営住宅又は共同施設に係る第五条、第六条、第七条及び別記第一号様式の規定の適用については、次の表の上欄に掲げる規定中の字句で同表の中欄に掲げるものは、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とする。

第五条（見出しを含む。）	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	法第十一条第一項	法附則第十四項の規定により読み替えて適用される法第十一条第一項
	補助金の交付申請書	無利子貸付金の貸付申請書
	法第七条第一項の規定により国の補助	法附則第五項の規定により国の無利子の貸付け
	法第七条第二項の規定により国の補助	法附則第六項の規定により国の無利子の貸付け
	法第十一条第一項	法附則第十四項の規定により読み替えて適用される第十一条第一項
第六条見出し	補助	無利子貸付け
第六条	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	法第七条又は第九条の規定に基づく国の補助	法附則第五項及び第六項の規定に基づく国の無利子の貸付け
別記第一号様式	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	補助金の交付	無利子貸付金の貸付け
	公営住宅法第十一条第一項	公営住宅法附則第十四項の規定により読み替えて適用される同法第十一条第一項
	交付申請額	貸付申請額
別記第一号様式別紙	交付申請額	貸付申請額
	補助率	補助率に相当する率
	補助金申請額	貸付金申請額

附 則 （昭和二九年五月一日建設省令第一五号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三二年六月二日建設省令第九号）

この省令は、公布の日から施行し、昭和三十三年度以降の公営住宅建設三箇年計画（公営住宅法（昭和二十六年法律第九十三号）第六条第一項に規定する公営住宅建設三箇年計画をいう。）の資料に関し適用する。

附 則 （昭和三十四年六月二〇日建設省令第一六号）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三十六年四月一日建設省令第九号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四一年七月四日建設省令第二二号）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四四年六月二〇日建設省令第四四号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五〇年四月一七日建設省令第一〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五五年五月一〇日建設省令第六号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五五年七月三〇日建設省令第九号）

この省令は、昭和五十五年十月一日から施行する。

附 則 （昭和五九年六月三〇日建設省令第一三三号）

この省令は、昭和五十九年七月一日から施行する。

附 則 （昭和六〇年一二月一八日建設省令第一四号）

この省令は、昭和六十一年一月一日から施行する。

附 則 （昭和六二年九月四日建設省令第一六号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成元年三月二七日建設省令第三号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成五年六月二五日建設省令第一一号）

（施行期日）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この省令の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成四年法律第八十二号。以下「改正法」という。）第一条の規定による改正前の都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の規定により定められている都市計画区域に係る用途地域に関しては、この省令の施行の日から起算して三年を経過する日（その日前に改正法第一条の規定による改正後の都市計画法第二章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第二十条第一項（同法第二十二条第一項において読み替える場合を含む。）の規定による告示があった日）までの間は、この省令による改正後の公営住宅法施行規則の規定中用途地域に係る部分は適

用せず、この省令による改正前の公営住宅法施行規則の規定中用途地域に係る部分は、なおその効力を有する。

附 則 （平成八年八月三〇日建設省令第一二号）

（施行期日）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 公営住宅法の一部を改正する法律による改正前の公営住宅法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、この省令による改正後の公営住宅法施行規則第八条、第十条から第十六条まで及び第十八条から第二十四条までの規定は適用せず、この省令による改正前の公営住宅法施行規則第四条の三から第四条の七まで及び第六条から第七条までの規定は、なおその効力を有する。

附 則 （平成九年四月一日建設省令第五号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一〇年四月二一日建設省令第八号）

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一二年一月三一日建設省令第一〇号）

この省令は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 （平成一二年七月一四日建設省令第二九号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一二年九月二九日建設省令第三三号）

この省令は、平成十二年十月一日から施行する。

附 則 （平成一二年一一月二〇日建設省令第四一号）

（施行期日）

- 1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律（平成十一年法律第八十八号）の施行の日（平成十三年一月六日）から施行する。

附 則 （平成一六年一二月二七日国土交通省令第一一〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、平成十七年一月一日から施行する。

（公営住宅法施行規則の一部改正に伴う経過措置）

第二条 公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成十六年政令第四百二十一号）附則第二項の規定により同項に規定する額を控除して行うものとされる収入の計算に係る公営住宅法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行規則第八条第二項第一号に規定する書類のほか、老年人（公営住宅法施行令の一部を改正する政令附則第二項に規定する老年人をいう。以下同じ。）に該当する旨を証する書類を、同条第一項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示して行わなければならない。

附 則 （平成一七年六月二九日国土交通省令第七三号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一七年一二月二日国土交通省令第一一一号）

この省令は、平成十八年二月一日から施行する。

附 則 （平成二三年一二月三〇日国土交通省令第九一号）

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第一号に掲げる規定の施行の日（平成二十三年十一月三十日）から施行する。

附 則 （平成二三年一二月二六日国土交通省令第一〇三号）

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十四年四月一日）から施行する。

附 則 （平成二七年一二月二八日国土交通省令第八八号）

この省令は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（平成二十八年一月一日）から施行する。ただし、第二条の規定は、同法附則第一条第五号に掲げる規定の施行の日から施行する。

附 則 （平成二九年七月二六日第四七号）

（施行期日）

- 1 この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十九年七月二十六日）から施行する。

（経過措置）

- 2 この省令の施行の日から地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成二十九年法律第五十二号）の施行の日の前日までの間における第一条の規定による改正後の公営住宅法施行規則第八条第一号の規定の適用については、同号中「第五条の二第一項」とあるのは、「第五条の二」とする。

第一号様式（第五条関係）

[\[別画面で表示\]](#)

第二号様式（第五条関係）

[\[別画面で表示\]](#)

第三号様式（第五条関係）

[\[別画面で表示\]](#)

第四号様式（第十九条関係）

[\[別画面で表示\]](#)

附録九 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条

第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

(資料來源：http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf)

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

平成 13 年国土交通省告示第 1296 号
平成 17 年国土交通省告示第 1151 号
最終改正：平成 23 年国土交通省告示 1016 号

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5mm以下としたもの
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の 300mm以上 450mm以下の段差
 - a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
 - b 面積が 3㎡以上 9㎡（当該居室の面積が 18㎡以下の場合にあっては、当該面積の 1/2）未満であること。
 - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満であること。
 - d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500mm以上であること。
 - e その他の部分の床より高い位置にあること。
- ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を 120mm以下、またぎ高さを 180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
- ⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあっては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが 300mm以上で幅が 600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm以下の単純段差としたものに限る。
 - a 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの
 - b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
 - c 屋内側及び屋外側の高さが 180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180mm以下で屋外側の高さが 360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

- ① 玄関の出入口の段差
- ② 玄関の上がりかまちの段差
- ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
- ④ バルコニーの出入口の段差
- ⑤ 浴室の出入口の段差
- ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が 780mm（柱等の箇所において 750mm）以上であること。

ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあっては建具の厚み、引き戸にあっては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750mm（浴室の出入口にあっては 600mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りではない。

イ 勾配が 22/21 以下であり、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であり、かつ、踏面の寸

法が195mm以上であること。

ロ 蹴込みが30mm以下であること。

ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とする。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

- ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段（開放されている側に限る。）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

附録九 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

- ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下であること。
- (5) 部屋の配置
日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。
- (6) 便所及び寝室
イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。
① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300 mm 以上であること。
② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500 mm 以上であること。
ロ 特定寝室の面積が内法寸法で 9 m² 以上であること。

住宅の共用部分に係る基準

- (1) 共用廊下
住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。
イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。
ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
① 勾配が 1/12 以下（高低差が 80 mm 以下の場合にあっては 1/8 以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。
② 段が設けられている場合にあっては、当該段が②イの①から④までに掲げる基準に適合していること。
ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。
① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分
② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分
ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1 階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。
① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm 以上 1,100 mm 未満の場合にあっては床面から 1,100 mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm 以上の高さに設けられていること。
② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下であること。
- (2) 主たる共用の階段
次に掲げる基準に適合していること。
イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。
① 踏面が 240 mm 以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550 mm 以上 650 mm 以下であること。
② 蹴込みが 30 mm 以下であること。
③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。
④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。
ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分については、この限りでない。
① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm 以上 1,100 mm 未満の場合にあっては踏面の先端から 1,100 mm 以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm 以上の高さに設けられていること。
② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm 未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm 以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm 以下であること。
ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が 900 mm 以上であること。
- (3) エレベーター
住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1 階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベータ

一ホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が 800 mm 以上であること。

② エレベーターホールに一辺を 1,500 mm とする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 900 mm 以上であるか、又は、高低差が 80 mm 以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200 mm 以上であること。

② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。

③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

附 則

この告示は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）の施行の日（平成 13 年 8 月 5 日）から施行する。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則

この告示は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

附錄十 住宅法

中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文五十四條

中華民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布全文六十五條

第一章 總則

第一條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- （一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- （六）基本居住水準之訂定。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- （一）轄區內住宅施政目標之訂定。
- （二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- （三）轄區內住宅計畫之財務規劃。
- （四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- （五）地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （六）轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經主管機關認定者。

第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第八條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第二章 住宅補貼

第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、經濟或社會弱勢。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

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。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

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。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。

四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。

五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

- 第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。
- 第二十五條 社會住宅承租者，應以無自有住宅或一定所得、一定財產標準以下之家庭或個人為限。
前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。
社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。
第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。
- 第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。
- 第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。
直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。
直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。
第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：
一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。
二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。
三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。
- 第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。
前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。
民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

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。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
 - 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
 - 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
 - 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。
- 承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第四章 居住品質

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

- 第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。
- 第四十三條 為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。
前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。
前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。
- 第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。
屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。
前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。
- 第四十六條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第五章 住宅市場

- 第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：
一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
四、其他必要之住宅資訊。
前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。
資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。
住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。
- 第四十八條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。
- 第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。
- 第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。
前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟 社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。
直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第七章 罰則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第八章 附則

第五十八條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第五十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該

出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第六十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第六十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。

本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

附錄十一 社會住宅必要附屬設施項目及規模

內政部 106.8.1 台內營字第 1060810021 公告訂定發布，自即日起生效

一、依住宅法第三十三條第二項規定訂定之。

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。

三、社會住宅應視基地計畫容納人口數設置服務項目如附表，設置規模基準依各目的事業主管機關規定辦理。

前項計畫容納人口數，以每住宅單位居住三人計算，單身住宅以一人計算。第一項提供服務項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於本公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後評估是否設置。

附表 社會住宅附屬設施項目表

項次	計畫容納 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
	項目				
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				√

附錄十二 社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定

(資料來源:

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85%E7%9B%AE%E8%A6%8F%E5%AE%9A.html>)

內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定，自 101.12.30 生效
內政部 106.8.11 台內營字第 1060811210 號令修正「社會住宅設施及設備項目規定」名稱為「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」，並修正全文，自即日生效

一、依住宅法（以下簡稱本法）第三十四條第二項規定訂定之。

二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。

三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下：

（一）客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。

（二）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。

（三）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。

（四）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）。

前項之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。

四、各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。

五、出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

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。

附件十三 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

內政部 101.11.30 台內營字第 1010810856 號令訂定

內政部 105.9.19 台內營字第 1050812446 號令修正第 5、6-1、6-2、6-3、7、18 條條文及第 3 條附表一

內政部 106.3.23 台內營字第 1060802224 號令修正第 1 條條文

內政部 107.11.20 台內營字第 1070818351 號令修正第 7 條、第 10 條條文

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、新建無障礙住宅：指本法施行後取得建造執照且符合第三條設計基準之住宅。
- 二、原有住宅：指本法施行前已取得建造執照或實施建築管理前已建造完成之合法住宅。

第三條 無障礙住宅之類別、範圍、無障礙設施項目及其設計基準，如附表一。

第四條 本辦法之獎勵範圍及其申請人規定如下：

- 一、新建無障礙住宅者，為其起造人。
- 二、原有住宅公寓大廈共用部分者，為其管理委員會主任委員或管理負責人。但未成立管理委員會且未推選管理負責人者，得推派區分所有權人一人代表申請。
- 三、原有住宅公寓大廈專有部分者，為其所有權人或使用人。
- 四、原有住宅非公寓大廈者，為其所有權人或使用人。

第五條 新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣（市）主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣（市）主管機關應予登錄。

無障礙住宅標章分類及申請條件，規定如下：

- 一、無障礙住宅單位標章：應有公寓大廈專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第三條設計基準，或非公寓大廈類型之建築物，符合第三條設計基準。
- 二、無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少三個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。

前項以公寓大廈類型申請無障礙住宅標章者，共用部分均應符合第三條所定設計基準。

第六條 申請新建無障礙住宅標章者，應備具下列文件：

- 一、申請書。
- 二、建築物使用執照。
- 三、無障礙設施竣工圖說。
- 四、經依法登記開業建築師簽章負責之無障礙住宅竣工查驗合格簽證表。

前項第三款無障礙設施竣工圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表二。

第六條之一 無障礙住宅標章有效期間為五年，並自屆滿之次日起失其效力，期間屆滿前九十日內，申請人得檢具前條規定文件重新提出申請。

第六條之二 直轄市、縣（市）主管機關對取得無障礙住宅標章之建築物，得不定期實施抽查及勘查，相關人員不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核結果未符合第三條所定設計基準者，如有違反其他法令規定，除依該規定辦理外，直轄市、縣（市）主管機關應通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人於六十日內改善。但受通知人有正當理由者，得申請展延一次，展延期間不得逾六十日。

第六條之三 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應註銷無障礙住宅標章：

- 一、使用執照經主管機關廢止或撤銷。
- 二、提供不實資料、虛偽陳述或以其他不正當方式取得無障礙住宅標章。
- 三、無正當理由規避、妨礙或拒絕前條第一項之抽查或勘查。
- 四、未依前條第二項規定改善。

直轄市、縣（市）主管機關依前項規定註銷無障礙住宅標章，應於所屬網站公告、副知中央主管機關及通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人。

第七條 辦理原有住宅無障礙設施改善符合第三條設計基準者，直轄市、縣（市）主管機關得依申請酌予補助經費。

前項補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費百分之四十五為限，其補助項目、各項目補助金額上限及優先補助對象，由中央主管機關定之。

第八條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應備具下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定補助經費額度及竣工期限：

一、申請書。

二、土地或建築物權利證明文件。

三、建築物使用執照或原有合法建築物證明文件。

四、經依法登記開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之無障礙設施設計圖說。

五、工程估價明細表。

六、其他經中央主管機關指定文件。

前項第四款無障礙設施設計圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表三。

第九條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應依核定無障礙設施設計圖說施工；如於興工前或施工中變更設計時，應備具變更後之無障礙設施設計圖說及工程估價明細表，經直轄市、縣（市）主管機關核定補助經費額度及竣工期限。

第十條 五層以下原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請建造執照或雜項執照者，其申請補助經費得檢附下列文件之一，視為土地權利證明文件：

一、建築基地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意文件。

二、建築基地共有人其應有部分合計超過三分之二之同意文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請變更使用執照或室內裝修審查許可者，其申請補助經費得檢附下列文件之一，視為建築物權利證明文件：

一、建築物區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意文件。

二、建築物區分所有權人其區分所有權比例合計超過三分之二之同意文件。

三、區分所有權人會議紀錄。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善，不須申請建造執照、雜項執照、變更使用執照或室內裝修審查許可者，其申請補助經費得以區分所有權人會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件。

第十一條 原有住宅經核定補助經費後，應備具下列文件申請核撥：

一、申請書。

二、補助核准函。

三、無障礙設施改善工程合約書。

四、經依法登記開業建築師、營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員簽章負責之無障礙設施查驗合格表。

五、其他經中央主管機關指定文件。

第十二條 申請本辦法獎勵者，應備具之申請文件如有欠缺，經通知限期補正，屆期未補正者，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請；申請核撥補助經費遭駁回者，由直轄市、縣（市）主管機關一併廢止其補助核准函。

第十三條 第六條第一項第四款、第八條第一項第四款及第十一條第四款之建築師、室內裝修業專業設計技術人員、營造業專任工程人員及室內裝修業專業施工技術人員，應取得中央主管建築機關核發之公共建築物設置身心障礙者行動與使用之設施及設備勘檢人員培訓講習結業證書。

第十四條 原有住宅申請無障礙設施改善補助經費，同一補助項目以一次為限；申請補助項目已獲其他機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。

第十五條 原有住宅接受無障礙設施改善補助經費者，其所有權人、使用人或管理人應善盡管理維護之責；除因天然災害及其他因素經直轄市、縣（市）主管機關同意外，不得於工程竣工查驗合格後五年內任意變更無障礙設施改善項目。

第十六條 本辦法所需經費由主管機關編列預算或相關基金支應。

本辦法補助之經費，以年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請。

直轄市、縣(市)主管機關應擬訂補助計畫，載明下列事項後公告之：

- 一、申請資格。
- 二、申請期限。
- 三、申請補助項目。
- 四、補助額度。
- 五、受理類別。
- 六、辦理流程。
- 七、其他相關事項。

第十七條 本辦法所定標章、書表格式，由中央主管機關定之。

第十八條 本辦法自本法施行之日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

附件十四 無障礙住宅設計基準

類別	範圍	無障礙設施項目	設計基準
一、新建無障礙住宅	(一) 公寓大廈共用部分	應符合建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定。	
	(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	A. 主要出入口之設置，應符合下列規定： a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間(供行動不便者使用之臥室)出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。 e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。
		2. 室內通路	A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。
		3. 房間配置	特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。
		4. 特定房間	特定房間之設置，應符合下列規定： A. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。 B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

	5. 浴室及廁所		A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定： a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。 b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定： a. 面積不得小於四平方公尺。 b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置） d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置） e. 馬桶側面牆壁應裝置 L 型扶手。 f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置） h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 i. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 j. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
	6. 廚房		A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
	(三)	1 (1)	A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分

非 公 寓 大 廈	無 障 礙 通 路	室外 通路	至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一。 B. 淨寬：通路淨寬不得小於九十公分。 C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。 D. 開口：通路九十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於一點三公分。 E. 突出物限制：通路淨高不得小於二百公分，地面起六十公分至二百公分之範圍，不得有十公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。
		(2) 避難 層坡 道及 扶手 高度	在無障礙通路上，上下平臺高低差超過三公分，或連續五公尺坡度超過十五分之一之斜坡，應設置符合以下規定之坡道： A. 寬度：坡道淨寬不得小於九十公分。 B. 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於十二分之一；高低差小於二十公分者，其坡度得酌予放寬（高低差二十公分以下者，坡度不得超過十分之一；高低差五公分以下者，坡度不得超過五分之一；高低差三公分以下者，坡度不得超過二分之一）。 C. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。 D. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。 E. 中間平臺：坡道每高差七十五公分，應設置長度至少一百三十五公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。 F. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。 G. 坡道邊緣防護：高低差大於二十公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度五公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於五公分之防護桿（板）。 H. 護欄：坡道高於鄰近地面七十五公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於一百一十公分之防護欄。 I. 扶手設置規定：高低差大於二十公分之坡道，兩側皆應設置連續性扶手。 J. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為六十五公分至八十五公分之間。
		(3) 出入	A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定： a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得

		口	小於一百三十五公分，淨深亦不得小於一百三十五公分，且坡度不得大於五十分之一。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於九十公分。 c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。 e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。
		(4) 室內 通路	A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。
		(5) 昇降 設備	昇降設備之設置，應符合下列規定： A. 出入口淨寬不得小於八十公分。 B. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。 C. 昇降機廂空間淨深不得小於一百二十公分。 D. 扶手高度七十五公分至八十五公分。 E. 輪椅乘坐者操作盤按鈕高度：若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心線，距機廂地面不得大於一百二十公分（如設置位置不足，得放寬至一百三十公分），且最下層按鈕之中心線距機廂地面八十五公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心線，距機廂地面不得高於八十五公分。
		2. 樓梯	A. 梯級之級高(R) ≤ 16 公分，級深(T) ≥ 26 公分，且 $55 \text{ 公分} \leq 2R+T \leq 65$ 公分。 B. 梯級鼻端：梯級突沿的彎曲半徑不得大於一點三公分，且超

		出踏板的突沿，應將突沿下方作成斜面，該突出之斜面不得大於二公分。 C. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。 D. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。 E. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。
	3. 扶手	坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定： A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。 B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。 C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。 D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 E. 扶手端部應作防勾撞處理。
	4. 房間配置	特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。
	5. 特定房間	特定房間之設置，應符合下列規定： A. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。 B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
	6. 浴室及廁所	A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定： a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。 b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定： a. 面積不得小於四平方公尺。 b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置） d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）

		e. 馬桶側面牆壁應裝置 L 型扶手。 f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置） h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 i. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。																		
	7. 廚房	A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。																		
二、原有住宅	(一) 公寓大廈共用部分	1. 室外通路 應符合建築物無障礙設施設計規範（203 室外通路）之規定。																		
	2. 避難層坡道及扶手	A. 避難層坡道及扶手應具連續性。 B. 坡道淨寬不得小於九十公分。 C. 無障礙通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理。 D. 無障礙通路高差在三公分以上者，應設坡道： a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，應設置扶手。但坡道為路緣斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。 b. 防護：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，未鄰牆側應設置高五公分以上之防護緣。 c. 中間平臺：坡道兩端高差大於七十五公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於一百二十公分及坡度小於十二分之一者，得不受坡道中間增設平臺之限制。 d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置，並標示需由人員協助上下坡道的標誌，且應視需要設置服務鈴。 <table><tr><td>高低差 (公分)</td><td>七十 五以 下</td><td>五十 以下</td><td>三十 五以 下</td><td>二十 五以 下</td><td>二十 以下</td><td>十二 以下</td><td>八以 下</td><td>六以 下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>十分 之一</td><td>九分 之一</td><td>八分 之一</td><td>七分 之一</td><td>六分 之一</td><td>五分 之一</td><td>四分 之一</td><td>三分 之一</td></tr></table> E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（206 坡道及 207 扶手）之規定。	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下	坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一
	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下											
坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一												
3. 避難層	A. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分。																			

		出入口	B. 出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。 C. 除 A 及 B 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（205 出入口）之規定。
		4. 室內通路走廊	應符合建築物無障礙設施設計規範（204 室內通路走廊）之規定。
		5. 升降設備	升降設備之設置，應符合下列規定： A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。 B. 引導：升降機設有點字之呼叫鈕前方三十公分處之地板，應作三十公分乘以六十公分之不同材質處理。 C. 點字：呼叫鈕及直式操作盤，按鍵左邊應設置點字。 D. 標示：升降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與建築物無障礙設施設計規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。 E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範（第四章升降設備）之規定。 F. 原有住宅五層以下建築物增設升降設備，因現況情形難以符合本辦法第三條設計基準規定，經直轄市、縣（市）主管機關同意者，得設置個人住宅用升降機，並依建築物升降設備設置及檢查管理辦法取得建築物升降設備使用許可。
	(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	A. 主要出入口之設置，應符合下列規定： a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 門扇不得採內開式推門。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。
		2. 室內通路	A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並

		考慮輪椅出入。
	3. 房間配置	特定房間應與浴廁及主要入口設置在同一樓層。
	4. 供特定房間使用之浴室及廁所	供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定： A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。 D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置) F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置) G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。 H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置) J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 K. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 L. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
	5. 廚房	A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

(三) 非 公 寓 大 廈	1 無 障 礙 通 路	(1) 室 外 通 路	A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。 B. 淨寬：通路淨寬不得小於八十公分。 C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。 D. 開口：通路八十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於一點三公分。 E. 突出物限制：通路淨高不得小於二百公分，地面起六十公分至二百公分之範圍，不得有十公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。																		
		(2) 避 難 層 坡 道 及 扶 手 高 度	A. 避難層坡道及扶手應具連續性。 B. 坡道淨寬不得小於九十公分。 C. 無障礙通路高差在三公分以上者，應設坡道： a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，應設置扶手。但坡道為路緣斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。 b. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為六十五公分至八十五公分之間。 c. 防護：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，未鄰牆側應設置高五公分以上之防護緣。 d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置。 <table><tr><td>高低差 (公分)</td><td>七十 五以 下</td><td>五十 以下</td><td>三十 五以 下</td><td>二十 五以 下</td><td>二十 以下</td><td>十二 以下</td><td>八以 下</td><td>六以 下</td></tr><tr><td>坡度</td><td>十分 之一</td><td>九分 之一</td><td>八分 之一</td><td>七分 之一</td><td>六分 之一</td><td>五分 之一</td><td>四分 之一</td><td>三分 之一</td></tr></table> D. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。 E. 護欄：坡道高於鄰近地面七十五公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於一百十公分之防護欄。	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下	坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一
		高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下											
坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一													
(3) 出 入 口	A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定： a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分，且坡度不得大於五十分之一。出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。																				

			b. 地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 c. 淨寬不得小於八十公分。 d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 門扇不得採內開式推門。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。
		(4) 室內 通路	A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並考慮輪椅出入。
		(5) 昇降 設備	昇降設備之設置，應符合下列規定： A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。 B. 扶手高度七十五公分至八十五公分。
		2. 樓梯	A. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。 B. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。 C. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。
		3. 扶手	坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定： A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。 B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。 C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。

		D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 E. 扶手端部應作防勾撞處理。
	4. 房間配置	特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。
	5. 供特定房間使用之浴室及廁所	供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定： A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。 D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置) F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置) G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。 H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置) J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 K. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
	6. 廚房	A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

參考書目

中文參考文獻

中華民國區域科學學會(2009)。98 年度「社會住宅相關子法研訂」委託專業服務案結案報告書，引用自 2018 年 12 月 14 日，取自

<https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/study/678.PDF>

日本建築知識編輯部編(2016)。日本奇蹟住宅。朱軼倫譯，上海：上海世紀出版有限公司。

王順民(2012)。社區工作及其相關議題現象的延伸性思考。社區發展季刊，138：114-123。

王順治、張志源、李明濤、羅暉婷、李怡靜編著(2018)。友善建築應用參考手冊：歷年友善建築經典回顧。新北市：內政部建築研究所。

小見康夫、栗田紀之、佐藤考一編著(2009)。日本住宅建設與產業化。北京：中國建築工業出版社。

內政部(2005)。建立社區照顧關懷據點實施計畫。引用自 2018 年 8 月 22 日，取自

<http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040040061020000-0940518>

內政部(2014)。建築物無障礙設施設計規範。引用自 2018 年 12 月 14 日，取自 <https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10518-%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E8%A8%88%E8%A6%8F%E7%AF%84.html>。

內政部 (2018a)。社會住宅包租代管。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自

<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=9>

內政部 (2018b)。既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則。引用自 2018 年 12 月 28 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10505-%E6%97%A2%E6%9C%89%E5%85%AC%E5%85%B1%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%A8%AD%E6%96%BD%E6%9B%BF%E4%BB%A3%E6%94%B9%E5%96%84%E8%A8%88%E7%95%AB%E4%BD%9C%E6%A5%AD%E7%A8%8B%E5%BA%8F%E5%8F%8A%E8%AA%8D%E5%AE%9A%E5%8E%9F%E5%89%87.html>

內政部(2018c)。「建築技術規則」建築設計施工編無障礙建築物專章。引用自 2018 年 12 月 28 日，取自

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0070115>

內政部營建署(2015)。內政部整體住宅政策。行政院 104 年 9 月 15 日院臺建字

第 1040049577 號函核定，引用自 2018 年 7 月 23 日，取自

http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=19281&Itemid=53

內政部營建署(2017a)。住宅法。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/14297-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2017b)。住宅法施行細則。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-2010-02-24-10-07-34/15444-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%B3%95%E6%96%BD%E8%A1%8C%E7%B4%B0%E5%89%87.html>
(2018 年 11 月 30 日查詢)

內政部營建署(2017c)。社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85%E7%9B%AE%E8%A6%8F%E5%AE%9A.html>

內政部營建署(2017d)。社會住宅必要附屬設施項目及規模。引用自 2018 年 7 月 24 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E8%A9%B3%E7%B4%B0%E8%B3%87%E6%96%99/17740-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%BF%85%E8%A6%81%E9%99%84%E5%B1%AC%E8%A8%AD%E6%96%BD%E9%A0%85%E7%9B%AE%E5%8F%8A%E8%A6%8F%E6%A8%A1.html>

內政部營建署(2018a)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/15614-%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9F%BA%E6%BA%96%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2018b)。無障礙住宅設計基準。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自
<https://www.cpami.gov.tw/filesys/file/chinese/publication/law/lawdata/1050812446-1.pdf>

內政部營建署(2018c)。政府興辦社會住宅作業參考手冊。引用自 2018 年 12 月 21 日，取自

<https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/%E6%94%BF%E5%BA%9>

- C%E8%88%88%E8%BE%A6%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E4%BD%9C%E6%A5%AD%E5%8F%83%E8%80%83%E6%89%8B%E5%86%8A. pdf
- 內政部營建署委託(2017)。104 年住宅狀況抽樣調查報告。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自
<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E5%8D%B3%E6%99%82%E6%96%B0%E8%81%9E/79-%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E7%B5%84-1/28767-%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8%E7%87%9F%E5%BB%BA%E7%BD%B2%E5%AE%8C%E6%88%90%E3%80%8C104%E5%B9%B4%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%8B%80%E6%B3%81%E6%8A%BD%E6%A8%A3%E8%AA%BF%E6%9F%A5%E3%80%8D.html>
- 內政部統計處網頁 (2018)。65 歲以上高齡者人口統計。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自 <http://www.moi.gov.tw/stat/index.aspx>
- 台灣物業管理學會(2018)。社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊。內政部營建署委託研究案。
- 行政院(2017)。社會住宅興辦計畫。引用自 2018 年 12 月 14 日，取自
<http://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%88%88%E8%BE%A6%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf>
- 行政院(2018)。行政院 108 年度施政方針。107 年 3 月 29 日行政院第 3594 次會議通過。引用自 2018 年 12 月 26 日，取自
https://www.fia.gov.tw/News_Content.aspx?n=163B8937FBE0F186&sms=D5327C4C848FEECB&s=DCC1E0B1B1075F5B
- 朱慶倫(2017)。社會住宅新作為。國土與公共治理季刊，5(3)：122-129。
- 何展旭(2012)。日本住居法制初探。引用自 2018 年 12 月 30 日，取自
<https://www.npf.org.tw/1/11748>
- 吳可久(2015)。廣場及開放空間通用化設計規範。內政部建築研究所委託研究。
- 李子瑋(2013)。臺北市社會住宅政策之探討：政策工具觀點，中興大學國家政策與公共事務研究所學位論文。
- 李子瑋、李長晏(2013)。社會住宅政策問題建構與對策提出，中國地方自治，66(6)，頁 20-60。
- 李宜芸(2016)。德國柏林共居解決這個世代的孤獨，康健雜誌，207，頁 95-97。
- 吳綱立(2009)。永續生態社區規劃設計的理論與實踐。臺北：詹氏書局。
- 科技部 (2018)。107 年 11 月 28 日科技部科技發展策略藍圖簡報。科技部之會議討論文件，未出版。
- 花敬群(2013)。社會住宅推動過程中的迷思。建築師，39 (6)，84-87。
- 花敬群、張金鶚(1997)。雄心萬丈：美國低收入住宅政策的過去與未來，住宅學報，5，59-74。
- 林貝珊(2017)。台北市公共住宅對周邊居住環境影響之研究。國立政治大學地政所碩士論文。
- 林益谷(2017)。高雄市居民對社會住宅之認知與態度之研究-兼論公民參與制度

- 與社會住宅支持度之關聯。國立中山大學公共事務研究所碩士論文。
- 林萬億 (2003)。論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合，國家政策季刊，2(4)，53-82。
- 財團法人崔媽媽基金會(2018)。崔媽媽基金會之簡介說明。
- 洪明東(2015)。住者有其屋。台北市：商流文化事業有限公司。
- 周月清(2000)。英國社區照顧：源起與爭議。台北：五南圖書出版公司。
- 徐祖榮 (2008)。人口老齡化與城市社區照顧模式探析，東南學術，5，81-88。
- 張志源(2016a)。美國身心障礙者無障礙法案及無障礙設計標準之研究，健康與建築雜誌，3(3)，16-23。
- 張志源(2016b)。強化我國建築物無障礙法令機制之研究：美日兩國建築物設置無障礙設施設備技術之分析。內政部建築研究所自行研究報告。
- 張志源(2017)。美國公平住房法案可及性準則、日本確保高齡者居住安定法設計基準及我國無障礙住宅設計基準之比較分析。內政部建築研究所自行研究報告。
- 張金鶚(2016)。居住正義。台北：天下雜誌出版社。
- 高志正(2015)。臺中市社會住宅政策推動之探討-從政策過程評估角度分析。國立中山大學政治學研究所碩士論文。
- 財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會 (2018)。財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會簡介。
- 陸介雄、宓明君、李天霞(2006)。住宅合作社立法研究。北京：法律出版社。
- 黃源協(2000)。社區照顧：臺灣與英國經驗的檢視。台北：揚智文化出版社。
- 黃麗玲(2011)。社會住宅政策與社會轉型的新視野，新社會政策，14，13-16。
- 梁玲菁(2016)。巴黎的「休戚相關」社會住宅政策。合作社事業報導，94，6-9。
- 梁玲菁(2018)。實現法國住宅政策與照顧—探尋巴黎協力的社會經濟組織與啟示，合作經濟，137，8-23。
- 梁玲菁、蔡孟穎(2017)。德國住宅合作創新城市永續發展。合作社事業報導，99，5-17。
- 溫揚彥 (2012)。臺灣社會住宅之研究-歷史制度主義觀點。臺北大學不動產與城鄉環境學系學位論文。
- 國家發展委員會 (2014)。中華民國人口推計 (103 至 150 年)。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自
https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72。
- 曾思瑜、李梅英、陳柏宗編著(2017)。老化的相關理念與社區照顧模式，高齡者社區照顧環境規劃-在地老化與社區連結。台北：華都文化出版社。
- 曾思瑜(2011)。高齡者居住空間規劃與設計。臺北市：華都文化事業有限公司。
- 彭錦鵬主持(2015)。結合第三部門推動社會住宅策略規劃。內政部營建署委託研究計畫。
- 萬育維(2001)。社區工作概論-理論與實務。台北：雙葉書廊。

- 曾中明(2006)。台灣老人與身心障礙者長期照顧之現況與規劃，長期照護雜誌 10(2)，93-100
- 聯合國大會(1966)。經濟社會文化權利國際公約 (International Covenant on Economic Social and Cultural Rights)。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自 http://www.scu.edu.tw/hr/document_imgs/documents/d3.pdf。
- 衛生福利部(2015a)。身心障礙者權益保障法，引用自 2018 年 7 月 23 日，取自 <http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%E8%BA%AB%E5%BF%83%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%80%85%E6%AC%8A%E7%9B%8A&t=E1F1A1&TPage=1>
- 衛生福利部(2015b)。長期照顧服務法。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自 https://law.moj.gov.tw/News/news_detail.aspx?id=114581
- 衛生福利部(2016)。身心障礙福利機構設施及人員配置標準。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自 <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0050048>
- 衛生福利部(2017a)。長照十年計畫。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自 <https://1966.gov.tw/LTC/cp-3636-42415-201.html>
- 衛生福利部(2017b)。長期照顧機構及老人福利機構設立標準。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自 <http://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040170020007200-1060603>
- 衛生福利部(2018a)。老人福利法。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自 <http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0050037>
- 衛生福利部(2018b)。各級機關辦理各項活動設置無障礙設施及服務檢核表。引用自 2018 年 12 月 17 日，取自 <https://admin.taiwan.net.tw/FileDownload/Activities/20181210133323723230860.pdf>
- 衛生福利部統計處(2018)。身心障礙者人數統計。引用自 2018 年 7 月 23 日，取自 <https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-2976-113.html>
- 謝雅婷(2017)。臺灣社會住宅政策之反思-以外國經驗為借鏡。文化大學都市計劃與開發管理學系碩士論文。
- 羅惠珍(2015)。巴黎不出售。台北：城邦文化事業股份有限公司。
- 蘇景輝(2003)。社區工作-理論與實務。台北：巨流圖書公司。
- Jeroen van der Veer(2011)。荷蘭阿姆斯特丹住宅協會的角色與歷史。居住正義與社會包容：社會住宅國際研討會，58-75。

日文參考文獻

- 国土交通省(2017a)。高齢者の居住の安定確保に関する法律。平成十三年四月六日法律第二十六号。引用於 2017 年 7 月 26 日，取自

- <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H13/H13H0026.html>
国土交通省(2017b)。高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則。平成十三年八月三日国土交通省令第百十五号。引用於2017年7月26日，取自
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H13/H13F16001000115.html>
国土交通省(2017c)。高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準。平成13年国土交通省告示第1296号，平成17年国土交通省告示第1151号，最終改正：平成23年国土交通省告示1016号。引用於2017年7月26日，取自
http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf
国土交通省(2017d)。公営住宅法。平成十三年四月六日法律第二十六号。引用於2018年12月30日，取自
http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193
国土交通省(2017e)。公営住宅法施行令。平成二十九年十二月二十二日公布。引用於2018年12月30日，取自
http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326C00000000240
国土交通省(2017f)。公営住宅法施行規則。平成二十九年七月二十六日公布(平成二十九年国土交通省令第四十七号)改正。引用於2018年12月30日，取自
http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019
澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境。東京都：株式會社市ヶ谷出版社。

英文參考文獻

- American Institute of Architects (2011). Architectural Graphic Standards, 11th Edition. New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc..
- A + U editor(2012). Social Housing, Mulhouse, A + U-Architecture and Urbanism, 498, pp. 48-59.
- A + U editor(2004). Gaelle-Peneau-Architects-and-Associates, Apartment-D, Paris, France 2000-2003 (48 units of social housing ZAC Paris Rive Gauche), A + U-Architecture and Urbanism 407, pp. 118-111.
- Brusset, Kevin(2007). Where Will the People Go. Toronto's Emergency Housing Program and the Limits of Canadian Social Housing Policy, 1944-1957, Journal of urban history, 33 (3): 375-399.
- Gresley, Jon(2011). The Section 8 Housing Assistance Program: a Program

- of the United States of America, Making Private Rental Housing Affordable to Low-Income Families, International Conference on Social Housing in Taiwan , pp.112-136.
- Henriquez, Sandra(2011). Wandering in the Wilderness Forty Years—A Review of Government Subsidy Programs and the Housing Situation in Taiwan, International Conference on Social Housing in Taiwan , pp. 8-20.
- Hill, M.(1996). Social Policy-A Comparative Analysis. London:Harvester.
- LaFond, Michael(2011). CoHousing Cultures are the Future of Social Housing: Planning, Designing and Managing Projects in Berlin and Europe, International Conference on Social Housing in Taiwan, pp.175-189.
- King, Peter(2006). Choice and the End of Social Housing .London: Institute of Economic Affairs.
- Steven Winter Associates, Inc. (2001) . A basic guide to Fair Housing Accessibility : everything architects and builders need to know about the Fair Housing Act Accessibility Guidelines.
- Toshio, Mizuuchi(2011). The Current Status and Possibilities for Japanese-Style “Social Housing” Learning from Assistance for Escaping Homelessness: the Post-Homeless Self-support Assistance Law Era and a National Minimum for Housing , International Conference on Social Housing in Taiwan, pp.212-233.
- U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing (1998). Fair Housing Act Design Manual. Retrieved Jul.30, 2018 from <https://www.huduser.gov/publications/pdf/fairhousing/fairfull.pdf>
- U. S. Department of Housing and Urban Development(2017). Section 8 Housing. Retrived Dec.30,2018 from <https://eligibility.com/section-8>.