

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 107 年 12 月

PG10705-0107

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

研究主持人：褚政鑫

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

目次

表次.....	II
圖次.....	III
摘要.....	VII
第一章 緒論	
第一節 研究緣起與目的.....	1
第二節 相關名詞定義.....	14
第三節 研究方法與流程.....	16
第二章 文獻回顧及相關規範	
第一節 國內法令.....	19
第二節 相關文獻.....	34
第三節 青銀共居.....	38
第三章 調查計劃	
第一節 目前國內社會住宅興辦情形.....	45
第二節 調查地點介紹.....	46
第三節 現場調查.....	49
第四節 小結.....	63
第四章 專家座談會及訪談	
第一節 專家學者座談會.....	71
第二節 專家訪談.....	74
第五章 結論與建議	
第一節 結論.....	83
第二節 建議.....	84
附錄	
參考文獻	

表 次

表 1-1 國家發展委員會「中華民國人口推估(105 至 150 年)」報告..	2
表 1-2 6 類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數.....	11
表 1-3 衛生福利部推估 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數.....	12
表 2-1 青銀共居 3 種模式一覽表.....	39
表 2-1 青銀共居 3 種模式一覽表.....	39
表 2-2 公共服務內容參考表.....	43
表 3-1 社會住宅目前執行情形.....	45
表 3-2 105-109 年台北市政府社會住宅興辦計畫彙整表.....	47
表 3-3 105-109 年新北市政府社會住宅興辦計畫彙整表.....	48
表 3-4 租金表.....	59
表 3-5 中正出租國宅出租費用一覽表.....	59
表 3-6 臺北市出租國宅一覽表.....	59

圖次

圖 1-1 我國人口三段年齡人數分佈圖.....	3
圖 1-2 我國人口三段年齡比率分佈圖.....	3
圖 1-3 我國扶養比曲線圖.....	4
圖 1-4 高齡者安全安心生活環境科技計畫研究方向分類圖.....	9
圖 1-5 研究流程圖.....	17
圖 2-1 丘市營住宅(結合社福)外觀.....	37
圖 2-2 提供高齡者及輪椅者住房.....	37
圖 2-3 丘市營住宅(結合社福)浴廁.....	37
圖 2-4 緊急求救鈴.....	37
圖 2-5 丘市營住宅(結合社福)大門.....	37
圖 2-6 3樓格局圖.....	44
圖 2-7 青銀共居男生房及女生房.....	44
圖 3-1 興隆公共住宅1區外觀.....	51
圖 3-2 興隆公共住宅1區大門.....	51
圖 3-3 興隆公共住宅1區空中花園.....	51
圖 3-4 興隆公共住宅1區交誼廳1.....	51
圖 3-5 興隆公共住宅1區視聽室.....	51
圖 3-6 興隆公共住宅1區交誼廳2.....	51
圖 3-7 興隆公共住宅1區太陽能板.....	52
圖 3-8 興隆公共住宅9樓大門.....	52
圖 3-9 興隆公共住宅1區附家具.....	52

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

圖 3-10 防災中心智慧電網系統 2.....	52
圖 3-11 興隆公共住宅 1 區管理中心 2.....	52
圖 3-12 防災中心智慧電網系統 2.....	52
圖 3-13 中和秀峰青年住宅外觀.....	54
圖 3-14 中和秀峰青年住宅管理中心.....	54
圖 3-15 中和秀峰青年住宅 1F 大廳.....	54
圖 3-16 中和秀峰青年住宅 1F 大廳.....	54
圖 3-17 中和秀峰青年住宅交誼廳.....	55
圖 3-18 中和秀峰青年住宅健身房.....	55
圖 3-19 中和秀峰青年住宅親子中心.....	55
圖 3-20 中和秀峰青年住宅韻律教室.....	55
圖 3-21 中和秀峰青年住宅球類中心.....	55
圖 3-22 中和秀峰青年 13F 老人宅.....	55
圖 3-23 中和秀峰青年住宅球類中心.....	56
圖 3-24 中和秀峰青年住宅 13F 老人宅.....	56
圖 3-25 中和秀峰青年住宅市民活動中心.....	56
圖 3-26 中和秀峰青年住宅市民活動中心.....	56
圖 3-27 中和秀峰青年住宅公共托育中心.....	56
圖 3-28 中和秀峰青年住宅公共托育中心.....	56
圖 3-29 新北市秀朗派出所青年住宅房型圖.....	58
圖 3-30 秀朗派出所青年住宅外觀.....	59
圖 3-31 秀朗派出所青年住宅正門.....	59
圖 3-32 秀朗派出所青年住宅 LOGO.....	59
圖 3-33 秀朗派出所青年住宅信箱.....	60
圖 3-34 秀朗派出所青年住宅 4F 交誼廳	60

圖 3-35 住宅 IC 卡門禁管制.....	60
圖 3-36 附簡單家俱.....	60
圖 3-37 智慧電表監控.....	60
圖 3-38 中正出租國宅位置.....	62
圖 3-39 中正出租國宅房間格局圖.....	63
圖 3-40 中正出租國宅外觀.....	64
圖 3-41 中正出租國宅正門.....	64
圖 3-42 中正出租國宅管理室 1.....	64
圖 3-43 中正出租國宅管理室 2.....	64
圖 3-44 管理維護廠商單位聯絡方式一覽表.....	64
圖 3-45 中正國宅銀髮族服務中心.....	64
圖 3-46 中正國宅銀髮族服務中心服務項目.....	65
圖 3-47 無障礙升降梯.....	65
圖 3-48 C 據點長者交誼室(包含共餐服務).....	65
圖 3-49 公佈欄.....	65
圖 3-50 歲末慶生活動公告.....	65
圖 3-51 1F 走道現況.....	65
圖 3-52 中正國宅銀髮族服務信箱圖.....	66
圖 3-53 申訴作業流程圖.....	66
圖 3-54 頂樓晒衣場.....	66
圖 3-55 頂樓景觀.....	66
圖 3-56 戶外休憩空間.....	66
圖 3-57 體建設施.....	66
圖 3-58 無障礙坡道.....	67
圖 3-59 牆面外觀補強.....	67
圖 3-60 國宅旁高齡者聚會便利商店.....	67
圖 3-61 國宅旁之診療診所.....	67

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

圖 3-62 臺北市出租國宅申請等候承租國宅作業流程圖.....68

摘要

關鍵字：社會住宅、高齡者、福利空間

由於我國 107 年已邁入高齡社會，故社會住宅內社會福利空間規劃，必需因應高齡社會及民國 114 年邁入超高齡社會預為準備。而國內老人公寓等相關機構係藉由該空間進行活動或服務，進而使高齡者對環境、共同居住者及服務人員產生認同感，彼此交流互相照護、提升居住品質，另也有採青銀共居之生活模式，以促進不同世代互相瞭解與融合等方式。爰本研究擬透過此研究計畫，探討我國社會住宅高齡居住者社福空間可行之管理模式，如管理單位比較、管理概念瞭解、社福空間運用方式、執行效果、執行遭遇困難等面向。

ABSTRACT

Since 2018, Taiwan officially becomes an aged society; thus, when planning social housings, it has to take aged society and super-aged society situations into consideration, and to design social welfare facilities. Taiwan is expected to enter super-aged society in 2025. Therefore, some institutions related with senior apartments can take advantage of these facilities to provide services or hold activities. Senior residents then can connect with share-living residents and service providers. By interacting and caring for each other, the living condition in a community can be improved. There is also another model, cross-generation living. It is for people from different generations to understand each other and to integrate into a community. Thus, the research is to study workable social housing management models for senior residents and their welfare. The study will include the comparison

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

of different management companies, analysis of management concepts, social welfare facilities planning, execution results, and the problems they are facing.

第一章 緒論

第一節 研究緣起與目的

一、緣起

高齡社會

隨著社會進步、醫藥發達，出生率及死亡率逐年降低，台灣老年人口的比例正大幅增加，高齡化社會已成為重大議題，所產生的現象與問題也逐漸浮現。台灣 2018 年已從「高齡化社會」邁入「高齡社會」，如何維護高齡生活的品質與尊嚴，以及建立安全的活動場所，已是政府刻不容緩的課題。

根據聯合國世界衛生組織定義，65 歲以上老年人口佔總人口比例達到 7%時稱為「高齡化社會」，達到 14%為「高齡社會」，若達 20%則稱為「超高齡社會」。內政部統計人口統計顯示超過 65 歲之人口 2013 年底為 344 萬 9,000 人(11.53%)，2014 年底為 280 萬 8,690 人(11.99%)，而 2016 年 12 月為 295 萬 5,517 人，佔全台人口總數之 12.57%，並於 2018 年 3 月達到 330 萬人(14.0%)，顯示高齡者比例越來越多，估計 2026 年達到 488 萬人(20.6%)，詳表 1-1。

國民健康局表示，一個國家人口老化速度的判斷標準，是以 65 歲的人口比率從 7%增加到 14%的「年數」：瑞典花了 85 年，美國 73 年。台灣在 1993 年 2 月正式進入「高齡化社會」；台灣在 2018 年達到 14%，成為「高齡社會」，老化速度年數約為 25 年，遠比歐美國家快得多。另一對比數字是：台灣人口成長率(出生率)從 3%降到 1%，花了 30 年。國民健康局另估計到 2026 年，65 歲以上人口會佔總人口 20%，台灣將進入「超高齡社會」，每 4 到 5 人當中就有一位老人，人口老化將是社會一大隱憂，到了 2040 年達到 30%，2051 年更高達 37%。

表 1-1 國家發展委員會「中華民國人口推估(105 至 150 年)」報告(採
中推計)

	65 歲(高齡者) 以上人數	65 歲(高齡者) 佔總人口比例	備註
102 年 12 月 (2013.12)	269 萬 4,406 人	11.53%	高齡化社會
103 年 12 月 (2014.12)	280 萬 8,690 人	11.99%	
105 年 12 月 (2016.1)	295 萬 5,517 人	12.57%	
107 年 3 月 (2018)	330 萬 0,000 人	14.0%	高齡社會
115 年 12 月 (2026 年)	488 萬 6,000 人	20.6%	超高齡社會

資料來源：內政部統計處

內政部統計處也將全台人口統計之年齡層分成幼年人口(0~14 歲)、工作年齡人口(15~64 歲)、高齡(老年)人口 3 部分，可明顯區分出幼年人口有逐漸向下之趨勢，老年人口有逐漸向上之趨勢，雖然工作年齡人口扶養幼年人口可以舒緩，但隨著老年人口增加，扶養的壓力也隨之增大，可詳圖 1-1。而內政部統計處另一項統計，107 年 6 月之高齡(老年)人口數為 3,341,676 人，佔全台總人口比率為 14.18%，並有向上增多之趨勢，可詳圖 1-2。

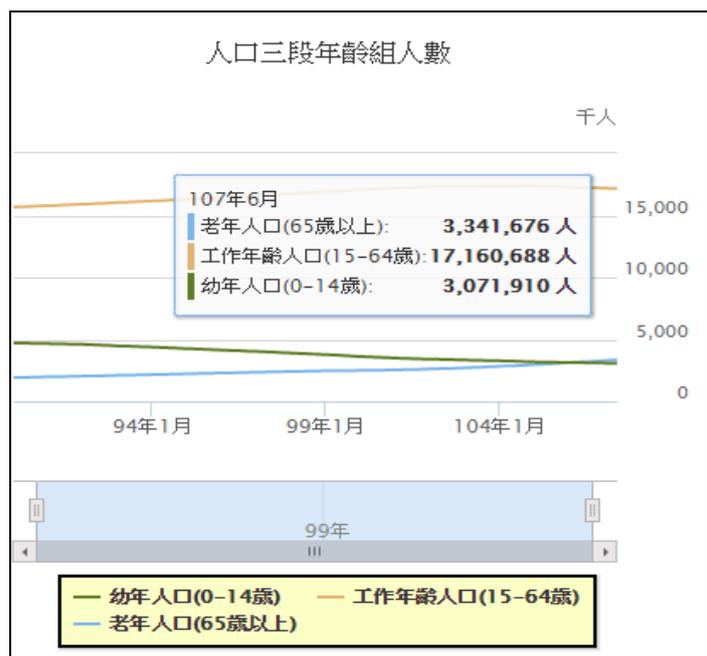


圖1-1 我國人口三段年齡人數分佈圖

資料來源：內政部統計處

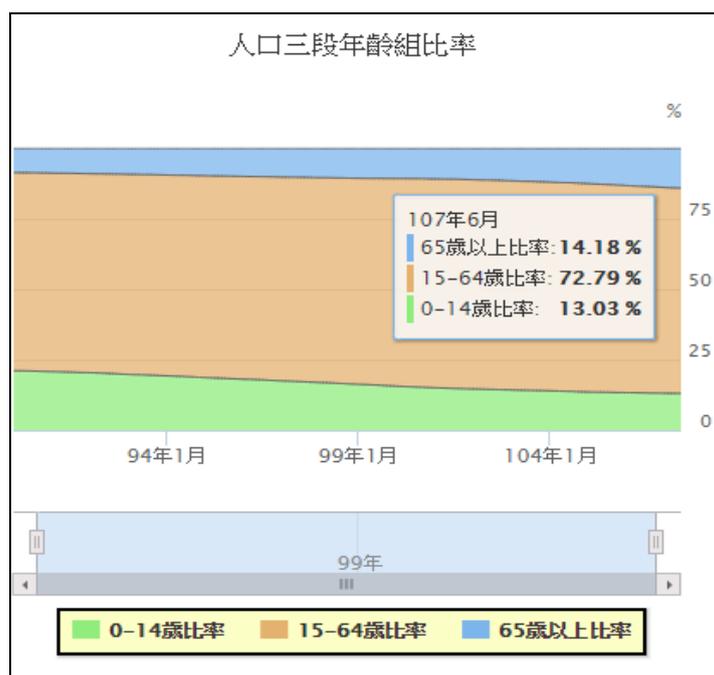


圖1-2 我國人口三段年齡比率分佈圖

資料來源：內政部統計處

而觀察幼年人口逐漸下降及老年人口逐漸增加之趨勢，高齡人口將於 2017 年 6 月時首度超過幼年人口(15 歲以下)所佔的比例(12.72%)，估計 2051 年時，高齡人口將是所有兒童人口的 4.7 倍，亦即每 100 個工作年齡人口(15 至 64 歲人口)所需負擔依賴人 37-38 人(即 14 歲以下幼年人口及 65 歲以上老年人口)，也稱為依賴人口指數，扶養比愈高，負擔也愈重，如圖 1-3。現今醫療衛生、科技的快速進步，促使國民平均壽命延長，台灣低生育率，也增進人口老化的比例，因此形成許多硬體設施需有越來越多高齡者使用需求。

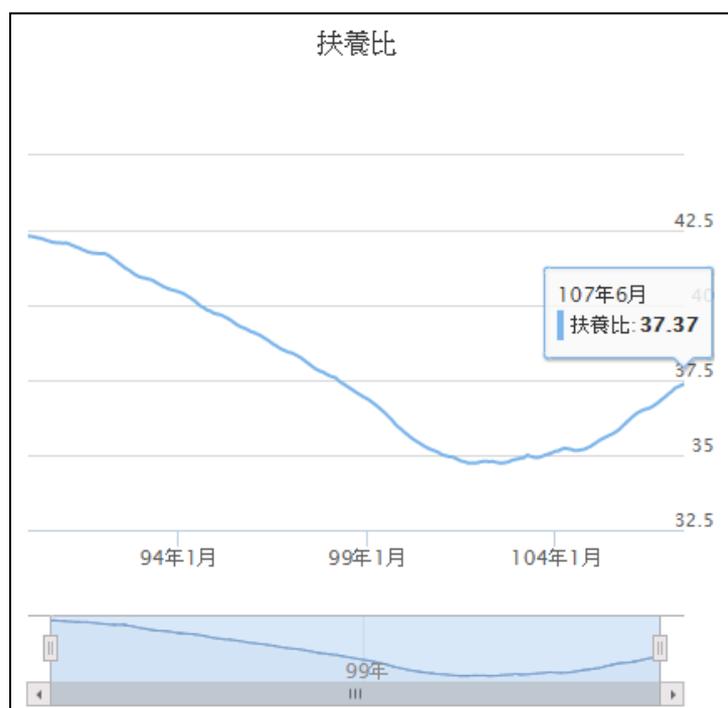


圖1-3 我國扶養比曲線圖

資料來源：內政部統計處

本所高齡者安全安心生活環境科技計畫

本所自106年起執行「高齡者安全安心生活環境科技計畫」，為我國即將進入高齡社會，面臨人口快速老化、家庭與生活型態改變、社會價值等變遷，必須以更前瞻整體的政策規劃，以滿足高齡者對因應生命歷程之環境設計、支持健康照顧環境之空間品質，符合特殊身

障需求空間及心理認知障礙空間、環境法令政策亟待更新與整合等多元需求，打造讓長者享有健康快樂有尊嚴的老年生活。因此本計畫擬依世界衛生組織對健康的定義為「健康不僅為疾病或羸弱之消除，而是體格，精神與社會之完全健康狀態」，因此，融合「在地老化」及「健康老化」之概念下，以生活圈之環境架構提出高齡社會都市及社區生活願景，以建構「安全、安心之生活環境」為目標。

所謂「安全」，係指在空間或環境設計上考量亞健康高齡者之身體（生理）健康預防，及因疾病產生身體（生理）不便之高齡者特殊需求，「安全」的環境涵蓋建築環境設計無障礙、防火避難、防止跌落滑倒，以及人身安全、防盜等。

所謂「安心」，係指透過環境規劃設計提供高齡者精神（心理）健康，能夠發揮自己的潛力、應付正常的生活壓力、有成效地從事工作，並對其所處社區作出貢獻。

至於「生活環境」係指「高齡者身心無礙之社區生活圈」，提供每一位高齡者可在適當區域內，獲得包括工作、交通、居住、文化、教育、醫療和娛樂等基本生活需求的滿足，並配合相關照顧服務政策與科技計畫，使所有高齡者無論其年齡、性別、身心機能等差異，都能享有安全、安心的生活環境。」

綜上，本計畫擬對高齡社會中的建築福祉環境提出強化廣度、深度之發展，在空間向度方面，以「社區身心無障礙生活圈」思維，關切高齡者食、衣、住、行、育、樂需求，統整規劃地域性的個別建築單元空間、建築物、騎樓、人行道與都市公共設施等，去除空間行動障礙，提昇高齡友善品質。在時間向度方面，以「因應高齡者生命歷程」之理念，跳脫過去僅偏重處於肢體障礙高齡者之需求，全面顧及多數亞健康高齡者，並探討特殊身障者（如聽障及視障者）及認知障礙者之行為模式，延伸以個人行動及居家生活等輔具，強化補足居家

環境場所空間與使用者介面的聯繫，將醫療與照護服務及科技與硬體環境配合，以更全面、更細緻的研究及推動高齡安全安心生活環境。

本計畫之經費及人力、專長，本計畫之研究目標說明如下：

1. **建構地域性安全安心建築與環境**：以安全、安心為目標，依人口數量、公共設施密度、交通距離或時間等，設定不同地域之空間範圍，因應亞健康階段的高齡者健康預防，及不同生命歷程所需之環境，並打造支持身心不便者健康照顧之空間品質。
2. **高齡與身心無礙空間行為模式分析**：促進身心障礙高齡者活力的公共建築物及環境設計，包括肢體、視覺、聽覺障礙、器官障礙、認知的障礙、精神障害、認知障礙等需求，建置適於特殊身體障礙者及心理認知障礙者之使用模式之環境空間。
3. **友善環境政策法令整合與技術應用**：落實對高齡者友善環境氛圍，因應先進國家身心無障礙環境法令趨勢與時俱進，整合我國跨領域、跨單位之政策與法令，並探討以空間輔具建置增進高齡者使用便利，讓醫療與照護服務政策及科技應用得以發揮更大之整體效益。

本計畫針對前述擬解決問題以及相關背景資訊分析，訂定計畫目標與分項目標（如圖1-4所示）。

1. 分項目標(1)高齡者生命歷程及照顧環境規劃設計

本項高齡者生命歷程及照顧環境規劃設計目標，擬提出(1)高齡居家安寧照護環境、(2)高齡者終身住宅空間設計、(3)高齡社區住宅及照顧設施跨世代互動環境、(4)高齡社區照顧設施安全與健康促進環境、(5)高齡者友善社區與居家生活支援研究、(6)高齡者療癒性環境研究、(7)高齡身心障礙婦女照顧環境研究。

由於台灣的嬰兒潮人口將開始退休，未來高齡人口之量與質皆有變化，另台灣各戶數人口較少，且照顧人力缺少，故應注意如何

使設施及設備達到安全、安心的環境。另長照10年現已進入第3期，如何透過研究與照顧保險制度接軌，以達到多元化、社區化、優質化及可負擔的目標亦十分重要。

2. 分項目標(2)高齡者生活空間與輔具應用

本項高齡者生活空間與輔具應用目標，擬提出(1)高齡者生活用具設施設備研究與檢測、(2)高齡者居家生活及活動場所行動輔具及空間應用、(3)高齡者公共建築物輔具及空間應用、(4)無障礙輔具科技技術應用於高齡友善環境、(5) 照顧機械人及其他設施及設備導入照顧高齡友善環境研究。

本分項目標從建築環境規劃領域觀點，整合《CNS 15390身心障礙者輔具一分類與術語》標準及輔具「主要任務功能」分類，探討「個人行動輔具」、「居家生活輔具」、「住家及其他場所之家具與改裝組件」如何補足居家及活動場所空間與使用者介面的聯繫，其功能、適用性及設置條件，讓環境之設計與建置更能符合高齡者生活便利需求，甚至將現有的醫療與照護服務政策及科技應用適當的硬體環境配合，得以發揮更大之整體效益。

3. 分項目標(3)公共建築物友善生活環境建構

本項公共建築物友善生活環境建構目標擬提出(1)友善公共建築物空間環境推動策略建構、(2)友善旅遊環境建構、(3)友善古蹟、歷史建築物及歷史街區環境建構、(4)友善閒置空間再利用環境建構、(5)友善托育空間環境建構。

本分項目標提出友善生活環境建構，集中在高齡者之主題上。主要考量適合高齡者生活的友善空間，故此分項目標就友善公共建築物、旅遊環境、古蹟及歷史街區環境、閒置空間再利用環境及托育空間環境進行建構。

4. 分項目標(4)先進國家身心無障礙環境法令趨勢

本項先進國家身心無障礙環境法令趨勢目標，擬提出(1)地域高齡安全安心環境推動策略及法令政策整合趨勢、(2)在地老化法令及政策趨勢、(3)建築物無障礙環境政策與法令趨勢、(4)活動場所無障礙法令及政策趨勢、(5)高齡友善環境都市更新法令及政策趨勢、(5)超高齡社會友善環境法令及政策趨勢。

本分項目標認為台灣未來應擴大關懷身心不便及亞健康高齡者的友善環境，須在硬體環境及軟體配套措施方面有更細緻及深入的考量，另因本計畫為106年到109年，而台灣於107年將進入高齡社會，故本分項目標會對政策進行相關研究，包括計量之討論、面臨法規基本精神與適用範圍調整、法令適用方式與執行多元化，需參考先進國家無障礙法令現況及發展趨勢，以為參酌比較，具體從高齡者安全安心環境、在地老化、建築物、活動場所、都市更新等法令來探討。

5. 分項目標(5)高齡與特殊身體及心理認知障礙者空間行為模式

本項高齡與特殊身體及心理認知障礙者空間行為模式目標，擬提出(1)高齡者視聽覺空間感知行為模式、(2)高齡視聽障者友善環境規劃、(3)高齡視聽障者空間指引系統、(4)高齡失智者活動行為模式、(5)支援高齡失智照顧者與住居環境設施計畫、(6)高齡失智者友善社區環境對策、(7)友善高齡失智者環境整合計畫。

本分項目標認為高齡者之五感及身體老化會引發相關退化現象，包括肢體、視覺、聽覺障礙、器官障礙、認知障礙、精神障害、認知障礙等退化，集中在高齡者之主題上。對於此項目研究有助未來國內針對社會安全友善環境空間計畫進行整體構思，以創造符合高齡者使用之優質無障礙環境。



圖1-4 高齡者安全安心生活環境科技計畫研究方向分類圖

資料來源：本研究整理

本研究係依分項目標(2)高齡者生活空間與輔具應用下之(2)高齡者居家生活及活動場所行動輔具及空間應用進行相關研究。

社會住宅興辦計畫-弱勢族群

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢族群的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。此外，健全租屋市場更能產生制衡房價過度上漲的內部均衡效果，對穩定住宅市場與安定人民居住，具有重大意義。

蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

目，要求內政部與直轄市、縣(市)政府，依據住宅法第5條規定，於「法定住宅政策」與「法定住宅計畫」中，明確提出社會住宅興辦計畫與進度。

此外，為瞭解國人對於社會住宅政策之相關意見，內政部於99年11月5日至7日委託全國意向民調公司，進行「社會住宅」相關議題民調，以臺閩地區住宅電話簿後四碼隨機抽取，篩選戶內20歲以上國民進行訪問，共完成1,120個有效樣本，95%信賴水準，抽樣誤差為正負2.93 百分點。結果摘要如下：

1. 支持政府興建「社會住宅」的民眾高達八成九。
2. 有七成六的民眾認為政府興建只租不售的「社會住宅」對解決社會或經濟弱勢族群的居住問題有幫助。
3. 另有七成八的民眾接受與社區混合在一起的「社會住宅」蓋在住家附近。
4. 民眾認為應優先提供「社會住宅」的對象，依序為「低故入戶」(70.96%)、「買不起房子的年輕上班族」(42.42%)、「獨居老人」(35.86%)、「單親家庭」(34.78%)等。

內政部統計處依據財稅資料核對及調查，推計5都6類經濟或社會家庭無自有住宅者，再依都市化程度分層推計全國各縣市後，得6類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅者合計為394,715戶(無自有住宅率40.5%)，其中低收入者有71,588戶，中低收入身心障礙者家庭有81,937戶，中低收入老人家庭有30,347戶，單親家庭有164,520戶，育有未成年子女3人以上家庭有46,020戶，年滿18-25歲離開寄養家庭及安置教養機構的青少年有304戶(詳表1-2)，其中80%願意入住社會住宅。

表1-2 6類經濟或社會弱勢家庭無自有住宅戶數 單位:戶

地區別	合計	低收入戶	中低收入身心障礙者家庭	中低收入老人家庭	單親家庭	育有未成年子女3人以上家庭	離開安置機構(家庭)青少年
臺北市	36,583	12,095	2,510	3,902	12,984	5,092	...
新北市	58,682	10,146	12,314	2,126	27,767	6,329	...
臺中市	39,383	4,995	5,289	2,939	20,462	5,698	...
臺南市	31,156	5,126	8,370	2,077	13,297	2,286	...
高雄市	52,069	10,058	11,183	6,915	20,802	3,111	...
桃園縣及三省轄市	48,601	5,189	9,793	3,573	23,818	6,228	...
其他縣市	127,936	23,979	32,478	8,814	45,389	17,276	...
總計	394,715	71,588	81,937	30,347	164,520	46,020	304

資料來源：內政部統計處

依衛生福利部提供104年度社會住宅需求推估結果，9類弱勢族群社會住宅需求戶數合計270,293戶，包含(低收及中低收入戶168,055戶、特殊境遇家庭4,456戶、於安置教養機構或寄美家庭結束安置無法返家且未滿25歲以上者528戶、65歲以上老人6,044戶、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女12,443戶、身心障礙者67,744戶、雙老家園8,066戶、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者1,486戶及遊民1,471戶(詳表1-3)。若將上開結果依照縣市別分類，各縣市9類弱勢族群社會住宅需求戶數超過1萬戶的縣市依次為高雄市43,821戶、台北市40,164戶、新北市33,891戶、台中市28,875戶、台南市21,440戶、屏東縣18,413戶及彰化縣16,247戶。

表1-3 衛生福利部推估9類弱勢族群社會住宅需求戶數

類別	戶數
低收集中收入戶	168,055
特殊境遇家庭	4,456
於安置教養機構或寄養家庭結束安置 無法返家且未滿25歲以上	528
65歲以上老人	6,044
受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女	12,443
身心障礙者	67,744
雙老家庭	8,066
感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天 免疫缺乏症候群者	1,486
遊民	1,471
合計	270,293

資料來源：內政部統計處

另我國社會住宅供量不足，我國「只租不售」的社會住宅約有7,281戶，佔全國住宅總量之0.08%(約佔全國50%分位點以下無自有住宅家戶85萬戶之0.8%)，遠低於其他國家社會住宅比例(荷蘭34%、香港29%、英圈20%、丹麥19%、瑞典18%、德國16%、歐盟平均14%、新加坡8.7%、美國6.2%、日本6.1%)。

(一)預期績致指標：

106-109中期目標完成政府直接興建4萬戶以上(既有7,281戶+地方政府提報37,713戶)及包租代管4萬戶，目標值於109年達成8萬戶以上，後續配合每年滾動檢討，研擬長期(110-113)計畫，目標於113年達成20萬戶。依據內政部105年12月調查資料，直轄市、縣(市)政府預估至109年以直接興建及容積獎勵或變更回饋負擔方式興辦社會住宅戶數合計為37,713戶。

二、目地

綜上，由於我國107年已邁入高齡社會，許多適合老人的設施設備都有相當之研究並加以開發，在硬體方面都有持續的建置，但硬體建置的同時，如果相對的服務沒有接續跟上的話，會造成高齡者空有住宿的空間，卻沒有人關心的場景，尤以獨居老人，更是需要有人去關心，因此在社會住宅快速建置的同時，住宅內社會福利服務空間的規劃，也必須及早做預防，提早因應高齡社會及民國115年邁入超高齡社會做準備。

國內社會住宅等相關機構可藉由該福利空間進行活動或服務，進而使高齡者居住者對環境、共同居住者及服務人員產生認同感，彼此交流互相照護、提升居住品質，也可反向來定期追蹤需要照顧、關懷的高齡者，達到社會照顧的目的，採取的模式也可採青銀共居之生活模式，更可達到促進不同世代互相瞭解與融合等方式。爰本研究擬透過此研究計畫，探討我國社會住宅高齡居住者社福空間可行之營運模式，如營運單位比較、營運概念瞭解、社福空間運用方式、執行效果、執行遭遇困難等面向。

第二節 相關名詞定義

本文為研究需要，先對相關名詞、用語作明確定義，為避免造成名詞混淆，定義多依現行法令規定，如法令未規定者，則由本研究參酌相關研究文獻定義，各名詞定義條列如下：

- 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(social housing)：在歐洲亦稱之為「社會出租住宅」(Social Rented Housing)，是指政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或特殊的弱勢對象的住宅，此一名詞定義僅為概念指稱，各國中央與地方政府實際運作所使用之名稱不盡相同，例如美國稱之為affordable housing、日本稱公營住宅、香港稱公共屋邨（簡稱公屋）、新加坡與馬來西亞稱組合房屋（簡稱組屋）等，台灣又因為年代法源和地方政府政策施行而有不同名稱之社會住宅，例如平價住宅、出租國宅、公營住宅、青年住宅、勞工住宅等。
- 三、社會福利：定義相當分歧，但一般社會福利學者皆認為社會福利包含：社會保險、社會救助、社會津貼以及社會服務。
- 四、社會服務 (social service)：是一種以社會制度來滿足社會成員需要的一種服務，這些事情可能並非個人依靠家庭或商業部門的資源能夠獨自達成的，在此，社會服務是以組織或制度的方式，針對使用現有資源仍無法解決自身問題的個人、家庭或社區所提供的一種補救性的服務。社會服務依據受助群體來區分可分為：個人服務、家庭服務以及社區服務三大類。第一類服務是對老弱殘障者提供居家服務或長期照顧；第二類服務包括家庭計畫、婚姻與家庭諮商、日間照顧、課後安親安親班等；第三類服務強調社區居民的動員，關心的議題包括社

區中的毒品、犯罪問題，租賃服務以及新搬進社區者的服務等，這些服務最終的目標都是要達到社區整體的利益與發展。至於這些社會服務的提供者，可以是公共機構、私人非營利和營利組織、自助團體以及宗教組織。源自DiNitto (1995: 307-309) 在其所著的《社會福利：政治與公共政策》(Social Welfare: Politics and Public and Policy)

- 五、 高齡者：依據我國老人福利法定義之老人，指年滿六十五歲以上者。美國社會保障局裁定達65歲者，有權享受社會老人救濟利益。世界衛生組織以年滿65歲為人的老化的開始，並定義年齡滿65歲人口，佔總人口7%以上者，為老人社會。前述以年齡為指標，除在行政制度上考量的意義外，在老化過程中並沒有一致性。本研究係採年滿六十五歲以上者為高齡者之定義。
- 六、 行動不便者：係指個人之生理或心理條件下，無法在依據一般人需求設計之建築環境中活動自如，在使用空間時受到限制者¹。其中，永久性行動不便者包括視覺障礙者、聽覺障礙者、肢體障礙者（含上肢障礙者、使用輪椅之下肢障礙者、使用輪椅外之輔具的下肢障礙者、心智障礙者）。
- 七、 無障礙環境：係指以無障礙為目標建置之人造環境，透過建築規劃、設計準則、及相關設施設備等手法，使個人不因其生理條件或能力受到限制，可以獨立的到達、進出和使用。如同常在英語世界所用的「Barrier Free Environment」或「Accessible Environment」，無障礙環境指的是一個既可通行無阻而又易於接近的理想環境。
- 八、 無障礙建築環境：針對建築物之屬性及其品質水準做描述，係指運用空間規劃及設計手法及設施設備，使建築物空間足以支持行動不便者可獨立到達、進出和使用。

¹本定義參考「無障礙環境設計與施工」第壹冊用語定義。

第三節 研究方法與流程

鑒於社會住宅高齡居住者社會福利空間管理之重要性，本研究首先蒐集國內外社會住宅社會福利空間管理相關文獻，接著透過現行既有常用之社會住宅相關法規，作為研究之參考，並進行國內現有社會住宅之現況調查，並藉由國內外文獻、訪談專家學者之建議，研提具體可行之設置內容及方式，提出社會住宅建置高齡居住者社會福利時之建議，作為各地方政府推動社會住宅高齡居住者社會福利空間管理之參據。

一、研究方法

1. 文獻蒐集：國內外相關研究文獻蒐集及比較分析。
2. 實地調查法：將針對國內目前已建置完成之社會住宅進行實地調查，嘗試瞭解目前社會住宅高齡居住者社會福利空間目前設置情形，並進行現況調查，瞭解其優缺點，作為建議之基礎。
3. 專家訪談法：將針對專家學者或參與執行設置高齡居住者社會福利空間承辦人或執行單位等進行訪談，瞭解社會住宅高齡居住者社會福利目前遭遇到之困難或不便之處，研提具體可行之建議。
4. 整合分析：就調查結果，彙整住宅高齡居住者社會福利空間建議方式及注意事項，藉以使管理維護者更可瞭解如何設置及管理設戶住宅中之高齡居住者社會福利空間。

二、研究流程圖

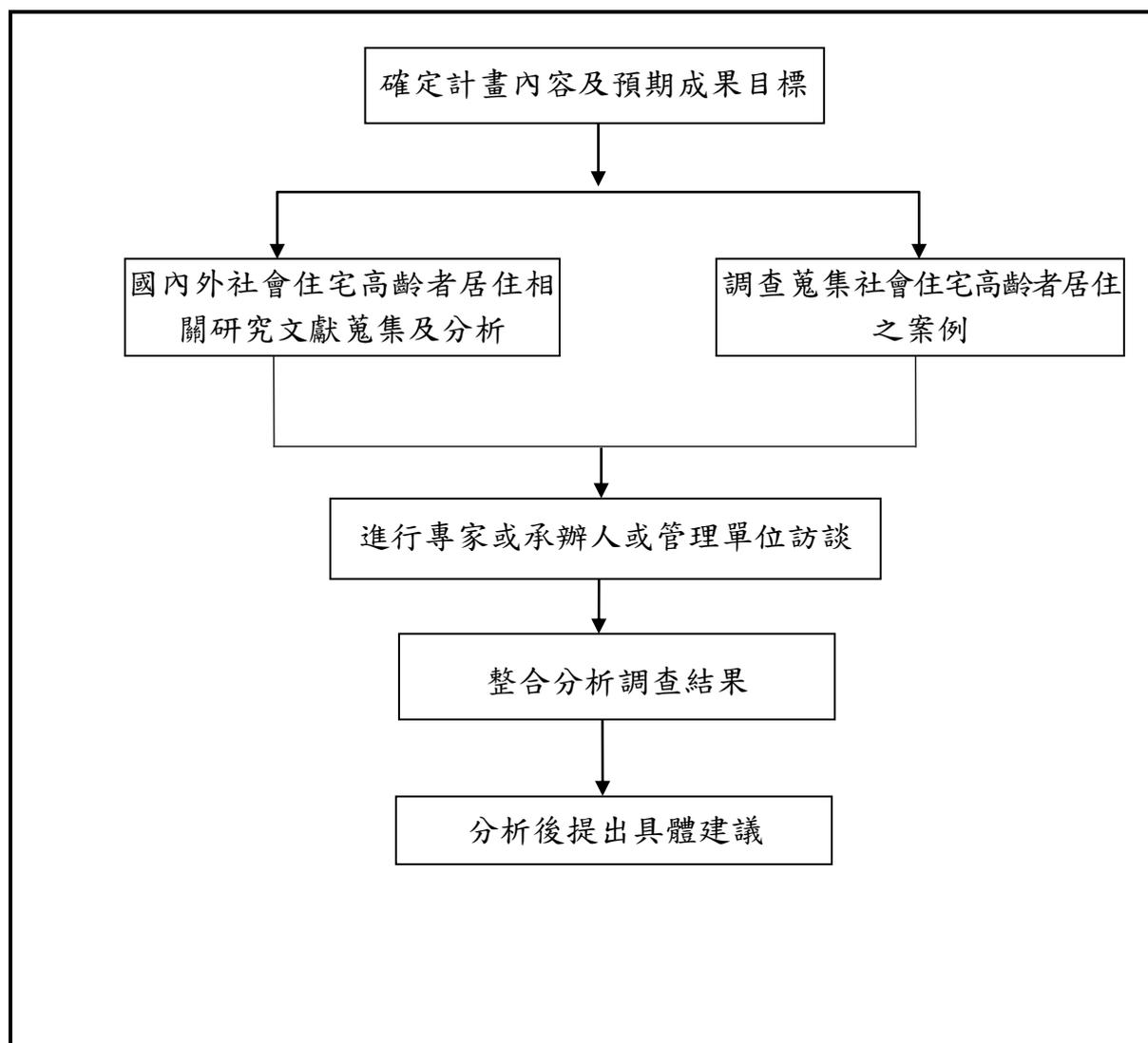


圖 1-5 研究流程圖

第二章 文獻回顧及相關規範

在台灣進入高齡社會時，政府單位也同時逐步調整許多相關規定，使得台灣社會、機關、人民可提早進行對應，讓更多的人民可得到相對應的社會福利服務及措施之保障，邁向公平、包容與正義之新社會，經蒐集後，較主要的相關規範羅列如下。

第一節 國內法令

一. 社會福利政策綱領

我國社會福利政策係基於憲法保障國民基本人權之精神，而九十八年立法院通過、並由總統簽署批准「經濟社會文化權利國際公約」及「公民與政治權利國際公約」兩項聯合國人權公約，更促進我國社會福利發展與國際接軌，謀求建立符合時代趨勢與民眾需要之社會福利體系。其消極目的在於去除社會的不公，幫助社會弱勢，以保障所有國民之基本生活與家庭之幸福和諧；而積極之目的更在彰顯社會互助團結之價值，縮減貧富差距，讓每一個世代都有公平發展的機會，經濟成長的果實能為全民所共享。因此，政府將秉持憲法與國際人權公約之基本精神，定期檢視時空環境變遷，適時調整現行社會福利政策，遂以「邁向公平、包容與正義之新社會」作為建國一百年社會福利政策綱領之願景。公平的新社會首在保障弱勢國民，減少社會不公情形。政府除應支持家庭發揮生教養衛功能外，並應積極協助弱勢家庭，維護其家庭生活品質，落實在地服務，讓兒童、少年、身心障礙者、老人均以在家庭與社區中受到照顧與保護為優先原則，並在考量上述人口群的最佳利益之下提供補充性措施，以切合被服務者之個別需求與人性化的要求。為此，中央與地方政府應本於一體關係推動社會福利，全國一致的方案應由中央規劃推動，因地制宜之方案由地方政府負責規劃執行，而中央政府應積極協助縮小城

鄉差距。政府應聚焦於國民基本生活、健康、尊嚴之保障，而民間能夠提供之服務，政府應發揚公私夥伴關係，鼓勵民間協力合作，並致力於創造非營利組織與社會企業發展的環境，以提供國民完善的服務。

包容的新社會在於消除一切制度性的障礙，保障所有國民參與社會的權利。政府應積極介入，預防與消除國民因年齡、性別、種族、宗教、性傾向、身心狀況、婚姻、社經地位、地理環境等差異而可能遭遇的歧視、剝削、遺棄、虐待、傷害與不義，以避免社會排除。尊重多元文化差異，為不同性傾向、族群、婚姻關係、家庭規模、家庭結構所構成的家庭型態營造友善包容的社會環境。為達上述目標，政府應結合社會福利、衛生醫療、民政、戶政、勞動、教育、農業、司法、營建、原住民等部門，加強跨部會整合與績效管理，俾利提供全人、全程、全方位的服務，以增進資源使用的效率。

正義的新社會在於提供所有國民平等的發展機會，以國民福祉為優先，針對政治、經濟、社會快速變遷下的國民需求，主動提出因應對策。尤其著重積極福利，藉由社會投資累積人力資本來促進經濟與所得的穩定成長，進而提升國民生活品質，維繫社會團結與凝聚。為此，各種社會福利措施應該善盡其各自的功能，因應生活風險建構健全的預防制度，以社會救助與津貼維護國民生活尊嚴，以社會保險維持國民基本經濟安全，以福利服務提升家庭生活品質，以健康照護維持國民健康與人力品質，以就業穩定國民之所得安全與社會參與，以居住協助與社區營造協助國民在地安居樂業。更須致力於社會福利財務負擔的衡平、即時資訊系統的整合、社工與衛生人力的充實、教育訓練的精進、研究發展的創新，以及科學指標的建構等，以期社會福利的永續發展。

參酌國際慣例大抵以社會保險、社會救助、福利服務、醫療保健、就業服務、社會住宅，以及教育為社會福利政策之主要內容；復考量我國社會福利政策的歷史傳承與實施現況，援引多層次保障概念以經濟安全為核心漸次擴大，區分社會救助與津貼、社會保險、福利服務、健康與醫療照護、就業安全、居住正義與社區營造等六大項目為本綱領之內涵。

因此為使社會福利政策落實於各地，同時解決居住問題，社會住宅應須探討社會福利空間之設置及如何應用。另為使社會住宅維持一定的品質、保障弱勢族群居住的權益、規定社會住宅得興辦的方式或稅務問題、租金問題、社會福利服務，因此於 106 年訂定了住宅法，其中與社會住宅相關規定如下：

二. 住宅法(內政部 106.6.16 台內營字第 1060808438 號令修正)

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。

為使社會住宅順利進行，因此在住宅法施行細則中也規定社會住宅興辦時所需具備之文件。

三. 住宅法施行細則(內政部 106.6.16 台內營字第 1060808438 號令修正)

第一條 本細則依住宅法（以下簡稱本法）第六十四條規定訂定之。

第二條 本法第四條第二項所定經濟或社會弱勢者身分，其認定方式如下：

一、第一款、第二款、第四款、第六款至第九款：符合各該管法律規定，並依法取得相關證明文件者。

二、第十款：經災害主管機關依法認定為遭受災害之人民，且其合法房屋因受災致不堪居住者。

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

三、第十一款：經直轄市、縣（市）社政主管機關認定、列冊在案，並認有安置必要者。

第三條 主管機關依本法第五條第二項、第三項規定擬訂之住宅計畫及財務計畫，應視實際情形表明下列事項：

- 一、計畫目標。
- 二、相關計畫執行情形。
- 三、社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、都市計畫、產業、人口、住宅供需、財政狀況、住宅負擔能力、居住品質及原住民族文化需求。
- 四、住宅發展課題、對策及工作項目。
- 五、財務規劃：
 - （一）經費需求。
 - （二）經費籌措及分配。
- 六、計畫之預期效應及績效評估。
- 七、其他相關配合措施及事項。

第四條 本法第十七條第一項所定定期查核，直轄市、縣（市）主管機關應每年查核一次，並得視需要隨時辦理。

第五條 主管機關依本法第十九條第一項規定興辦社會住宅時，應擬訂興辦事業計畫，其核准程序如下；於委託經營管理後，應分別納入中央或地方社會住宅評鑑：

- 一、中央主管機關擬訂者，報請行政院核定。
- 二、直轄市、縣（市）主管機關擬訂者，報經首長核定，並送中央主管機關備查。

前項所定興辦事業計畫，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。

第六條 非營利私法人依本法第三十五條第二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。

為鼓勵民間參與社會住宅之建設，使社會福利得以推行順利，因此財政部修正促進民間參與公共建設法施行細則，將社會住宅也納入其中。

四. 促進民間參與公共建設法施行細則

社會住宅之興辦為國家當前重要政策，旨在滿足弱勢及相對弱勢族群居住需求，以實現居住正義並促進公共利益。按行政院核定之「社會福利政策綱領」，已明定政府應結合民間，以各種優惠方式，鼓勵民間參與興辦專供出租之社會住宅，除提供適當比例租予具特殊情形或身分者外，並提供外地就業、就學青年等對象租住。

財政部為落實行政院法規鬆綁政策，特針對現行各項公共建設定義之妥適性及執行上之窒礙進行檢討，並配合各目的事業機關主管法令之修正，於 103 年 3 月 13 日發布修正促進民間參與公共建設法施行細則部分條文。其中社會福利設施之範圍，按原規定除殯葬設施外，皆須經由中央目的事業主管機關認定後，始得納入；修正後，已將社會住宅增列為本法之社會福利設施，無須再報請中央目的事業主管機關認定，以簡化認定作業程序。

社會住宅列為促進民間參與公共建設法之法定公共建設範圍後，未來各地方政府以 BOT 方式興辦社會住宅，皆可依該法辦理招商，以提供較多租稅優惠誘因吸引民間參與投資興建，期有助於早日解決弱勢族群居住問題，如新北市中和青年住宅即為 BOT 方式興建。

第 9 條

本法第三條第一項第五款所稱社會福利設施，指下列各項設施：

- 一、依法核准設置之殯葬設施。但不包括公墓及骨灰（骸）存放設施。
- 二、依法核准興辦之社會住宅。
- 三、依法核准籌設之長期照顧服務機構及其設施。
- 四、經中央目的事業主管機關認定之社會福利設施。

中華民國一百零四年十月九日前就公墓及骨灰（骸）存放設施申請參與公共建設，於該日前尚未經主辦機關完成審核者，不適用前項第一款但書規定。

第二節 相關文獻

於「社會住宅之福利服務輸送模式研究」(2017, 楊培珊)提到，隨著人口老化，歐洲各國原先以解決勞工家庭與低所得家庭居住問題為主的社會住宅政策，逐漸轉型成其他樣態的住宅類型。如人口老化程度較高的國家，近 2、30 年來積極興建，或轉型的社會住宅包括有：支持住宅 (supported housing)、老人住宅、年金領取者住宅 (pensioner housing)，及具長期照護功能的服務住宅 (service housing) (曾思瑜，2002)。

至於由福利變遷角度觀之，亦有學者倡議社會住宅與社會福利相互結合，如結合社政資源；加強入住者保護，並在社會住宅建立同時，考量「社會福利輸送機制」的配合 (林萬億，2012)，而社會住宅若能加上不同程度的照顧功能，可以有效地支撐弱勢者在社區中生活。因此，社會住宅如果能結合社福照顧與支持功能，對於提昇福利照護體系的運作，將有實質的幫助 (王增勇，2011)。如此，社會住宅不但除了解決弱勢者的居住需求，同時藉由福利服務所提供的照顧與支持，再加上社會住宅本身應具有的社會包容與社會整合讓弱勢群體在社區中更能安心居住，則更能展現弱視者的居住正義。

學者張金鶚也特別指出社會住宅運作完善的另一關鍵因素，就是社會住宅要搭配社會福利措施，因為社會住宅是為提供社會或經濟弱勢者尋得居住空間為目標，為達到社會住宅具照顧目的，不僅在硬體上需要針對弱勢者的特殊需求加以規劃，如無障礙設計或通用設計。而在軟體方面，也協助弱勢居民能在就學、就業、就醫或就養等各面向得到福利資源與服務。因此，社會住宅除了提供弱勢者一個能棲身的住屋之外，也能維持其一定之生活品質（引自趙榮琳，2015）。

最後，趙榮琳（2015）比較了我國與日本的社會住宅政策發展，舉出社會住宅所觸及的層面與作用，其範圍包括有：居住之提供、工作機會之創造、醫療照護相關資源的整合、社區功能的增強等，而這些分別代表了居住、工作、醫療照護、生活四大實質面向。而日本在面對高齡化、少子化和低薪世代激增等社會結構的衝擊之下，在社會住宅的空間基礎上，相對應地展現了「居住」、「工作」、「醫療照護」、「生活」與「社會關係」五個面向的多元機制。而在興建硬體設備之外，日本社會住宅更強調在「社會整合」意義上的各種作為與可能。這些都是台灣在社會住宅政策擬定與實施上，非常重要的參考要素之一。

因此為使相關社會福利措施得以設置於社會住宅內，其相關空間之設置及其管理方式亦為相當重要，當此空間設置得宜時，相關社會福利服務及設施才能發會應有之功效，進而造福大眾。

國外案例-日本

經統計¹日本住宅類型分為多種，自有住宅2627萬戶，民間市場租屋1,340萬戶，UR賃貸住宅有76萬戶，地域優良賃貸18.6公社賃貸18萬戶，公營住宅217萬戶，補助方式也不同，其中，有關公營住宅為適合低所得者的住宅(0~25%)，建設費用來自中央及地方政府的補助金；地區優良、公社、UR出租住宅為適合中間層級的出租住宅(0~80%)，政府提供公家融資補助；而針對部分自用住宅提供公家融資(住宅金融支援機構等)；民間出租住宅：幾乎沒有公家支援。

目前日本公營住宅的比例，前3名大致為北九州市、大阪市及神戶市，以大阪市為例，目前出租存量賃貸住宅總數為672,836戶，公共賃貸住宅為157,436戶(23.4%)，民間賃貸住宅為515,400戶(76.6%)，

公共出租住宅管理模式主要為公部門成立「住宅法人」機構，專責統籌社會住宅興辦與管理業務。並配合提供制度誘因，鼓勵民間成立社會住宅營運的第三部門。2007年制定「指定管理制度」，讓民間參與公營住宅管理工作。為有效率的管理市營住宅，各地方政府設置住宅管理中心作為綜合的處理窗口，有關於市營住宅之管理，為一體化的處理包括招租，房租的決定、徵收、督促、入住後的各種承認、客訴因應等各種業務，以及保護個人情報、且為達公平、公正的業務執行，由地方政府與住宅法人共同管理。

如向丘市營住宅，1997s年興建完成，總共提供117戶，其中輪椅者有6戶、高齡者52戶，供獨居老人居住，樓層9樓，有電梯，其市政府高齡福祉課提供每日關懷訪視服務，並委託民間單位辦理，安排生活扶助員派駐社區，服務時間為上午9時至下午17時，在住宅社區內亦有設置緊急按鈕，住戶按下後可聯繫至社區外之緊急聯繫中心，中

¹佐藤由美，日本公共住宅政策之特徵與新課題(2013.10.26於亞洲地區住宅論壇)

心會派員處理。



圖 2-1 丘市營住宅(結合社福)外觀



圖 2-2 提供高齡者及輪椅者住房



圖2-3丘市營住宅(結合社福)浴廁



圖2-4緊急求救鈴



圖2-5丘市營住宅(結合社福)大門

資料來源：OURs都市改革組織 林子婷2013

第三節 青銀共居

台灣在今年3月正式邁入「高齡社會」，65歲以上的老年人口占總人口比率達14.05%，這群銀髮族，需要面對子女離巢、無人照護以及人際關係疏離等問題；而台灣有將近300萬名的租屋族，這群人以在外縣市打拼的青壯年為主，尤其在雙北市，他們要面臨高漲的房租與低落的居住品質。

而要同時解決者2種問題，國外已有解決方式-「青銀共居」，德國、荷蘭等先進國家對於「青銀共居」已行之有年，新北市政府城鄉發展局住宅科科長鄭健志觀察，國外的青銀共居主要分成3種模式(表2-1)：

1. **混居大樓**：建物的所有權人為第三人，由負責營運的機構同時招租青銀族群，通常青銀兩者居住在不同樓層，但有共同活動空間。以德國 Geku-Haus 為例，複合式住宅的 1 樓為咖啡廳與跳蚤市場、2 至 5 樓為公寓，6 樓提供年輕人作為辦公空間，7 樓則是長者與青年互動的交誼廳。租金方面，政府會有條件補助弱勢族群。
2. **安養院**：安養機構與大學合作，以荷蘭的 Habion 安養院為例，業者提供幾個免費入住名額給大學生，但青年需以工換宿，每個月提供 30 個小時當友善鄰居，譬如每天協助長者午、晚餐的用餐擺盤、每週固定 1 天為住民送餐，或者與長輩閒話家常、提供生活上的協助，甚至一起到外面用餐等等，長輩也會反映每個學生的服務態度。
3. **獨立房東**：透過媒合平台，由仲介媒合獨居或想要與他人共享房屋換取租金或服務的銀髮房東，仲介業者會協助在簽約前討論打

掃、餐點、家務等生活公約，而共居者可支付房租或是提供每週固定時數的烹飪、交通、陪伴以及跑腿工作當作回饋。

表2-1 青銀共居3種模式一覽表

模式	所有權人	內容	租金
混居大樓	第3人	由營運機構同時招租年青人與銀髮族，通常安排居住在不同樓層，但有共同活動空間	符合條件者，政府有相定的補助
安養院	第3人	安養院提供免費入住名額給大學生，大學生入住後需以工換宿，每個月提供固定時數的回饋服務，如給予長者生活上的協助	銀髮族視安養院方案收費，大學生以工換宿
獨立房東	銀髮房東	由銀髮房東提供家中空間給年輕人居住	由房東、房客協商，例如房客可支付房租或提供每周固定時數的服務來折抵租金

資料來源：Smart自學網，打造青銀共居互助提升生活品質，林帝佑，2018

國內青銀共居情形

目前國內青銀共居主要係參考國外案例進行試辦，仍處於起步階段，青銀共居在國外已經有許多成熟案例，但是想將這些經驗移植到台灣，還需要考量文化上的差異，像是相較於西方社會共居的文化，華人對於與陌生人共享家戶私領域較不習慣。台灣青銀共居的觀念才剛起步，目前台北市、新北市於2017年開始，率先嘗試青銀共居計畫。

新北市政府首先釋出3戶只租不售的三峽北大青年社會住宅，進行實驗性的青銀共居計畫，該計畫獲得相當多迴響。第1階段是3個梯次3天2夜的體驗營，總共有477人報名，包含36位長者與441位青年，最後錄取27位，包括12位長者與15位青年，從體驗營中

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

可以觀察陌生青銀族群的互動情形。接著，第 2 階段為 Long stay 計畫，共有 15 位長者與 53 位青年報名，最終錄取 3 位長者與 7 位青年，從今年 3 月 1 日開始，直至 8 月底展開為期 6 個月的共居生活。以第 2 階段來說，報名者除了要符合：年齡限制（青年 20 歲至 40 歲、長者 60 歲以上）、收入限制（2016 年個人平均每月所得小於 4 萬 7,950 元（含）整）、自用住宅限制（以北北基桃無自有住宅為原則）、戶籍限制（設籍、就學或就業於新北市，或簽約後願將戶籍遷至該基地亦可參與）以外，報名者還必須經過面談才能入住。由於是試辦計畫，所以每個月的租金有一定減免，雅房每月 3,500 元、套房每月 4,500 元。在這半年的共居生活中，從青銀族群間產生的摩擦找出可以改善的空間，作為政府未來青銀共居規畫的參考模型。在居住一定時間後，青年及長者皆有相當反映及回饋，硬體方面，主要是長者會反映扶手與防滑問題，所以未來青銀共居的空間將納入通用設計的原則。另外，軟體部分，主要還是生活上的相處情形，在正式入住前，已安排雙方寫下生活公約，譬如，幾點到幾點是活動時間、幾點之後不能做什麼、公共空間的電費分擔等等，但實際入住後還是多少無法完全遵守，因此需仰賴入住後每個人的溝通。

台北市方面，則是由社會局主導，以陽明老人公寓試辦青銀共居方案，陽明老人公寓在經過翻修之後，於 107 年第 1 季釋出 4 間房間、總共 8 個名額給附近文化大學的學生入住，學生入住後只要走路 10 分鐘就能夠到達校舍，雖然申請條件不像新北市的方案這麼嚴苛，但是學生一樣要通過書面審查以及面試，入住時間以一學期為單位，每個月租金為 3,000 元，但每人每個月需提供至少 20 個小時的公共服務。

綜觀來看，台灣青銀共居皆在實驗性階段，但中央給予肯定，內政部政務次長花敬群表示，青銀共居這一步跨得很大，後續仍要再精進，且中央不強調青銀共居，而是「共居」的概念，像內政部唯一主導的社會住宅-林口世大運選手村社會住宅，就曾釋出部分 3 房、4 房的房型，給「不是單一家庭」的民眾申請入住（申請時間已於 8 月 15 日截止）。後續在其他個案裡，也會朝共居的生活模式來規畫空間。而目前已有部分社會住宅從規畫設計上就納入青銀共居的空間方案。有具體進度者例如新北市，有 2 處社會住宅正在規畫階段，且有部分樓層會設計成共居的空間，包含：

1. **土城員和段青年社會住宅**：預計釋出 2 個樓層、30 戶～40 戶作為共居空間，最快於 2022 年完工。
2. **淡水紅樹林捷運站附近青年社會住宅**：預計釋出 1 個～2 個樓層、10 戶～20 戶作為共居空間，再加上因為鄰近淡江大學，也可能與大學合作提供學生入住申請方案，最快亦於 2022 年完工。

此外，部分已經在興建中的社會住宅，因為當初規畫時是以純居住為目的，所以會參照三峽北大青年社會住宅的青銀共居計畫，按照先前營運、管理的經驗去執行共居或短居的方案。除了三峽北大青年社會住宅會持續進行青銀共居計畫以外，新店央北段青年社會住宅（2019 年年底完工、最快 2020 年可入住，總戶數約 1,000 戶）以及三峽國光段青年社會住宅（2019 年年底完工、最快 2020 年可入住，總戶數約 241 戶）也都會結合相關方案，讓青銀共居落實到更多角落。而台北市的狀況，台北市政府社會局回應，因為目前委外經營的老人公寓，仍只有陽明老人公寓旁邊有大學校區，所以會以該處為持續性的共居場域，下半學期將同樣延續該青銀共居的方案²。

² Smart 自學網，打造青銀共居互助提升生活品質，林帝佑，2018

國內案例-臺北市陽明老人公寓青銀共居

青銀共居為國外興起的一種青年與老人一起居住的生活方式，主要可藉由這種模式達到青年不因住宿而付出高昂的租屋費用，而高齡者可藉由青年的陪伴獲得新生的活力，不再孤獨，並可藉由此方式將高齡者的經驗加以傳承，本研究調查之台北市陽明老人公寓說明如下：

- (一) 臺北市老人人口到2020年推估將占全市人口20%，打造高齡友善環境，為該市重點政策，臺北市政府社會局自民國87年開辦第一家陽明老人公寓起，現已有4家老人公寓或住宅，共可收住376名長者，雖老人居住政策由早年設置集中式居住設施(如老人住宅、老人安養機構)，近年以逐漸轉變開發在地老化之社區式居住為主(如租屋補助政策、公共住宅保障居住名額等)，期提供本市長者多元之安老居住選擇。
- (二) 台北市社會局考量委託財團法人臺北市私立恆安老人長期照顧中心(長期照護型)經營管理之臺北市陽明老人公寓，鄰近中國文化大學，近期室內重新裝潢工程完成，又參照近期國外推動「青銀共居」模式，年輕人與長者共同居住產生密切互動，一方面可以透過年輕人志願投注相關服務及熱忱，營造世代融合社會服務，一方面透過長者生命經驗的分享，營造成跨世代互助互惠居住氛圍，爰擇定臺北市陽明老人公寓作為青銀共居之試辦場所，由臺北市政府社會局主辦，中國文化大學協助，並由財團法人臺北市私立恆安老人長期照顧中心(長期照護型)負責經營管理臺北市陽明老人公寓，其辦理方式如下：

第二章 文獻回顧及相關規範

1. 共計提供4間套房，每間居住2名，共計8名學生入住。
2. 入住學生資格：文化大學大學部二年級以上在學學生，未滿20歲者需經家長同意。
3. 租金標準：住房費用每人每月6,000元(電費、電話及網路費另計)，每月須至少提供20小時服務時數(如表2-2)，並可折抵最多3,000元租金。

表2-2公共服務內容參考表

序號	服務內容	序號	服務內容	序號	服務內容
1	陪伴聊天	12	陪伴市場採購	23	3C 產品使用. 教學
2	協助搬運重物	13	協助節慶活動	24	陪伴下棋
3	陪伴種花	14	協助備餐及善後	25	陪伴附近健走
4	代筆書信	15	陪伴唱歌	26	陪伴輕旅行
5	代送開水	16	代購物	27	參與公寓防災講習. 演練
6	陪伴運動. 復健	17	整理花台	28	音樂欣賞導聆
7	語言教學	18	閱讀書報	29	陪伴逛街
8	戲曲. 音樂表演. 教學	19	一起房間整理消毒	30	美勞及出版作品指導
9	陪伴理髮. 美容	20	圖書整理	31	陪伴就醫領藥
10	看電影	21	寫作指導	32	其他
11	烹飪教學	22	陪玩遊戲		

資料來源：臺北市老人住宅「青銀共居」方案實施計畫2017、社會局

(三) 「青銀共居」試辦計劃，就是讓大學生與老年人共同生活、相互扶持。學生只要定時陪伴長者，不論是打麻將、下棋，還是教他們網購、用臉書等等。更可透過大數據分析可以發現，臺灣有很嚴重的世代對抗，年輕人與長輩互看不順眼，這樣的對立，如果能透過青銀共居、祖孫共學這些概念來化解，從世代對抗變成世代融合，就是一種進步價值，生活空間簡介如下：

1. 3 樓：辦公室(Free WiFi)、交誼廳(Free WiFi)、才藝教室、卡拉 OK 室、保健室、餐廳及中央廚房(如圖2-)。
2. 4 樓：自炊廚房、交誼空間、陽光區、洗衣房。
3. 5 樓：自炊廚房、交誼空間、陽光區、圖書室及博奕室。

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

4. 6 樓：自炊廚房、交誼空間、陽光區、多功能活動室及客房。
地下 1、2 樓為機電房及停車場。
5. 青年住房每房均有落地窗，床墊單人床2張、衣櫃組、書桌椅2組及衛浴設施一套(全新完工無障礙空間，含浴缸、洗手台、梳妝鏡等)

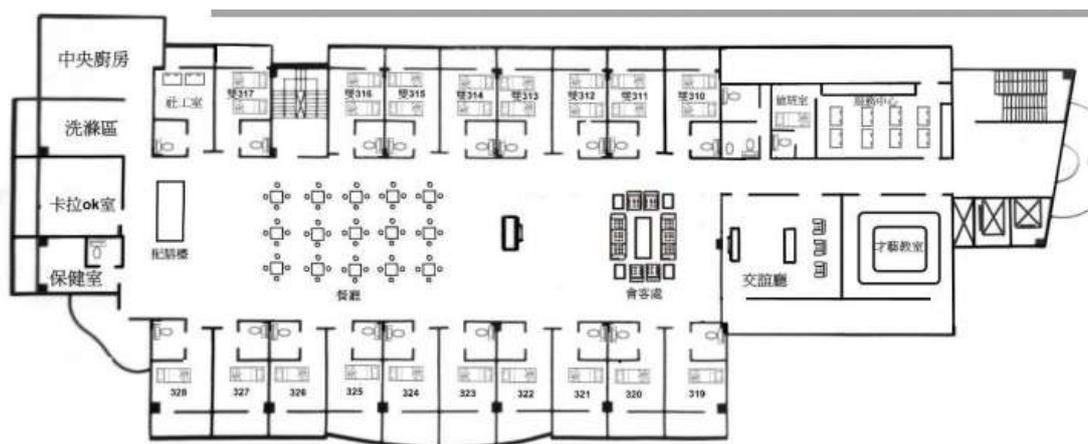


圖2-6 3樓格局圖

資料來源：臺北市老人住宅「青銀共居」方案實施計畫2017、社會局



圖2-7青銀共居男生房及女生房

資料來源：臺北市老人住宅「青銀共居」方案實施計畫2017、社會局

第三章 調查計畫

目前國內正值社會住宅興辦時期，初期為照顧弱勢族群居住為主，因此先以戶數為基準，讓可進住的住民達到最大化，在經過中央及各地政府努力下皆有豐碩成果，不過各地社會住宅後續營運的情形下，產生許多需要調整的地方，如居住族群大部分較為經濟弱勢，例如高齡者、低收入戶等，如何運用、管理社會住宅的空間，使社會福利措施能深入幫助他們、社會住宅不被標籤化，本研究將以實際案例進行參訪及專家學者深度訪談，藉以獲得寶貴之經驗以回饋至爾後之社會住宅設計中。

第一節 目前國內社會住宅興辦情形

根據內政部統計資料顯示，目前各縣市皆正積極建設社會住宅，預計至 109 年時，各縣市中係以六都可提供住宅的戶數為最多，以總戶數來說，臺北市可提供之戶數為 19,963 戶為最多，其次分別為桃園市、新北市、臺中市、高雄市及台南市如表 3-1。

表3-1 社會住宅目前執行情形 單位:戶

資料日期 107.07.11	既有 (截至 105 年 10 月 31 日)	規劃中	興建中	已完工	合計
臺北市	6,557	7,817	4,945	644	19,963
新北市	422	3,227	4,789	1,799	10,237
桃園市	0	10,780	1,439	225	12,444
臺中市	0	5,634	911	200	6,745
臺南市	0	580	0	0	580
高雄市	241	293	0	74	608
其他縣(市)	39	3,686	43	0	3,768
合計	7,259	32,017	12,127	2,942	54,3450

資料來源：內政部不動產資訊平台

另截至 107 年 7 月時，社會住宅已完工之戶數以台北市及新北市最多，且 107 年臺北市已完工戶數可達 644 戶，加上 105 年 10 月前既有戶數，已建造完成 7201 戶社會住宅；新北市政府至 107 年則是已完工戶數為 1,799 戶，加上 105 年 10 月前既有之社會住宅 422 戶，可提供之戶數約 2,521 戶，且台北市及新北市 2 市正加速規劃及興建中。

第二節 調查地點介紹

目前台北市 105-109 年興辦完成並供出租之社會住宅計有 2 處，分別為臺北市文山區興隆公共住宅 2 區及臺北市松山區健康公共住宅，其餘皆在興建或規劃中，其興辦情形詳表 3-2。而新北市 105-109 年興辦完成並供出租之社會住宅計有新北市中和區中和秀峰段青年社會住宅，及新北市永和區永和秀朗派出所青年社會住宅等 2 處，其餘皆在興建或規劃中，其興辦情形詳表 3-3。為瞭解社會住宅建設完成實際運用情形，及目前社會住宅所提供高齡者之社會福利方式，進行實地調查是為必要的調查方式。

由上可知，目前台北市及新北市的社會住宅已建造完成並出租的比例係為各縣市中最高的，故本研究選擇此 2 直轄市之社會住宅做為現場勘查區域，爰現已建造完成並供出租之社會住宅有限，所以首先挑選 3 處已建造完成並出租之社會住宅作為現場勘查對象，分別為台北市文山區興隆公共住宅 1 區、新北市中和秀峰青年住宅及新北市秀朗派出所青年住宅，並針對出租已久的中正出租國宅進行調查。

表 3-2 105-109 年台北市政府社會住宅興辦計畫彙整表

案名	預定開工年度	實際開工年度	預定完工年度	實際完工年度	執行情形	戶數	合計
臺北市文山區興隆公共住宅2區	103.04	103.10	107.04	107.05	已完工	526	13,406
臺北市松山區健康公共住宅	103.10	103.12	106.12	107.06	已完工	507	
臺北市萬華區萬華青年公共住宅	-	105.02	107.12	-	興建中	273	
臺北市南港區東明公共住宅	-	105.02.24	108.02	-	興建中	700	
臺北市大同區大橋頭聯開宅	105.04	105.04.07	107.04	-	興建中	47	
臺北市大同區明倫公共住宅	106.01	106.03.10	109.04	-	興建中	380	
臺北市萬華區萬華青年公共住宅二期	106.07	106.07.17	109.05	-	興建中	518	
臺北市文山區木柵段公共住宅	106.08	106.08.17	108.12	-	興建中	119	
臺北市北投區奇岩公共住宅	106.05	106.05.26	108.07	-	興建中	288	
臺北市內湖區瑞光市場公共住宅	106.09	106.10.05	109.04	-	興建中	389	
臺北市南港區中南段公共住宅	106.11	106.11.09	109.02	-	興建中	119	
臺北市萬華區莒光段公共住宅	106.12	106.12.28	109.12	-	興建中	201	
臺北市信義區廣慈博愛園區(D、E)	107.01	107.01.10	109.10	-	興建中	1,044	
臺北市南港區小彎公共住宅	107.03	107.03.08	109.06	-	興建中	341	
臺北市信義區六張犁營區(AB 街廓)基地	107.09	-	111.04	-	規劃中	709	
臺北市信義區廣慈博愛園區(A、B、C)	107.08	-	110.04	-	規劃中	476	
臺北市萬華區福星公共住宅	107.10	-	110.09	-	規劃中	255	
臺北市文山區興隆公共住宅二期基地(A、E)	107.10	-	110.12	-	規劃中	603	
臺北市北投區北士科機1 基地	107.10	-	110.11	-	規劃中	362	
臺北市中山區培英基地	107.10	-	110.10	-	規劃中	96	
臺北市中山區錦州街基地	107.10	-	111.01	-	規劃中	440	
臺北市信義區三興段公共住宅	107.10	-	110.06	-	規劃中	560	
臺北市內湖區舊宗段基地	107.10	-	110.12	-	規劃中	97	
臺北市內湖區河濱高中基地	107.10	-	110.02	-	規劃中	520	
臺北市文山區景美運動公園南側第一期公共住宅基地	107.11	-	109.12	-	規劃中	92	
臺北市文山區景美女中調車場公共住宅基地	107.11	-	109.12	-	規劃中	186	
臺北市南港區經貿段土地	107.11	-	110.12	-	規劃中	174	
臺北市文山區華興段公共住宅	107.11	-	109.12	-	規劃中	179	
臺北市士林區福順段土地	107.11	-	110.12	-	規劃中	266	
臺北市南港區南港機廠	107.12	-	111.10	-	規劃中	1,520	
臺北市士林區華榮市場都更案	107.12	-	110.06	-	規劃中	118	
臺北市南港區台電中心倉庫	108.05	-	112.03	-	規劃中	373	
臺北市大安區華光社區回饋基地	109	-	-	-	規劃中	662	
臺北市文山區景美運動公園南側二期基地	109	-	-	-	規劃中	129	
臺北市北投區北士科專案宅	105.03	105.03.15	106.07	106.07.11	已完工	137	

資料來源：內政部不動產資訊平台，本研究彙整

表 3-3 105-109 年新北市政府社會住宅興辦計畫彙整表

案名	預定開工年度	實際開工年度	預定完工年度	實際完工年度	執行情形	戶數	合計
新北市新店區中央新村北側青年社會住宅	-	106.04.28	108.12	-	興建中	1,070	
新北市永和區永和中正橋派出所及青年社會住宅	106.11	106.11.20	108.12	-	興建中	70	
新北市三峽區三峽國光青年社會住宅	107.04	107.03.19	108.12	-	興建中	241	
新北市新店區新店明德青年社會住宅	108.03	-	110.12	-	規劃中	200	
新北市新店區新店民安段青年社會住宅	108.01	-	110.06	-	規劃中	200	
新北市土城區土城員和青年社會住宅	107.10	-	110.10	-	規劃中	543	
新北市土城區土城永和段青年社會住宅	108.01	-	110.06	-	規劃中	80	
新北市土城區土城大安段青年社會住宅	108.01	-	110.06	-	規劃中	140	
新北市三重區三重五谷王段青年社會住宅	107	-	109	-	規劃中	13	
新北市五股區五股芳洲段青年社會住宅	107	-	109	-	規劃中	21	
新北市泰山區泰山中山段青年社會住宅	108.05	-	111.06	-	規劃中	220	
新北市中和區中和安邦段青年社會住宅	108.05	-	111.06	-	規劃中	690	
新北市三峽區三峽國光段青年社會住宅(二期)	108	-	111	-	規劃中	1,070	
新北市永和區永和雙和段青年社會住宅(國軍帳務中心)	108	-	110	-	規劃中	50	
新北市中和區中和秀峰段青年社會住宅	-	103.01.28	-	105.10.15	已完工	816	
新北市三重區大安青年社會住宅(三重1館)	-	103.03.07	-	105.05.15	已完工	133	
新北市三重區大同南青年社會住宅(三重2館)	-	103.03.07	-	105.03.15	已完工	119	
新北市三重區大同南青年社會住宅(三重3館)	-	104.03.10	-	106.01.10	已完工	75	
新北市永和區永和秀朗派出所及青年社會住宅	-	104.02.10	106.03	106.03.21	已完工	36	
新北市三峽區三峽台北大學安置住宅配餘屋轉作社會住宅	-	102.12.05	-	106.01	已完工	26	
新北市新莊區新莊新豐青年社會住宅	-	103.10	106.08	106.09	已完工	76	
新北市板橋區浮洲合宜住宅出租單元	-	100.12.21	106.11	107.01.04	已完工	446	
新北市板橋區板橋府中青年社會住宅	-	104.11.24	107.01	107.03.15	已完工	72	
新北市林口區林口世大運選手村社會住宅	-	103.05	107.12	-	已完工 (內政部)	3,408	

資料來源：內政部不動產資訊平台，本研究彙整

第三節 現場調查

為瞭解設社會住宅、國宅實際的需求及遭遇到的問題，本研究規劃參訪的社會住宅、國宅計有 4 處，分別為台北市文山區興隆公共住宅 1 區、新北市中和秀峰青年住宅、新北市秀朗派出所青年住宅及台北市中正出租國宅，其參訪內容如下：

一、台北市文山區興隆公共住宅 1 區：

(一)簡介

位於台北市文山區木柵路二段二巷，地下三層、地上十八層，共提供 272 戶居住。

(二)環境

興隆公共住宅 1 區(以下簡稱興隆 1 區)位於本市文山區木柵路 2 段 2 巷 12、16、18、20、22、26、28、30 號 3~19 樓及 32、36、38、40、42、46、48、50 號 2~18 樓，本標的為地上 19 層、地下 3 層，分為 2 棟，其中地面層規劃有門廳、防災中心、物業管理空間、公共活動空間及戶外開放空間等，地下室部分設置了汽、機車停車場，另 2 樓至 19 樓則提供 272 戶做為公共住宅使用。本案大樓採門禁磁卡管制，且各樓層獨立、出入單純，另為維護居住環境及提升服務品質特由都發局委託東和公寓大廈管理維護股份有限公司管理，105 年起開放民眾入住，社會局也安排社工人員提供居家照顧等服務，施工期間為 2013 年 8 月至 2015 年 8 月。

(三)其他

1. 安康平宅(興隆公共住宅)興建於 1970 年代初，是台北市第 1 批也是規模最大之平價住宅。基地位於文山區處臺北市南郊、新店溪以東，緊臨木柵公園。由於興建時期較早，設計標準較低，住宅單元面積狹小，且相應公共設施不足，歷經五十年，硬體設施落後老舊；另一方面，由於大量低收入住戶集中居住，且完全依賴社會局管理維護，造成政府部門嚴重負擔，並衍生邊緣化、標籤化等問題。
2. 2012 年台北市政府都市發展局聯合社會局推動安康公營住宅重建計畫，分期分段改造現有基地。以租賃式公寓為主體，配合公共服務設施，建

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

成弱勢族群的庇護所，及青年移民的落腳點。並希望藉由不同族群融合混居，激發社區營造之活力，有廣義青銀共居之概念。

3. 基地地界崎嶇，且縱向呈山坡地形。場地設計順應地勢，以多層次開放空間銜接南側城市道路與北側木柵公園。地面層空間參差多態，室內外通廊、平臺、坡道、廣場，均向公眾開放，為社區公共生活提供多樣可能。於低處配置汽機車出入口，並巧妙利用地下停車場屋頂平臺層層疊落的格局，結合現地保留的椰樹圍塑小廣場，創造富有趣味兼具歷史記憶的入口意象。
4. 本案採取統包制（即設計業與營造業合作競標），營造業合作者精於混凝土預鑄技術。設計團隊採用 BIM 系統整合各專業資源，於細微處滿足全齡通用與無障礙設計，以期在營建技術及設計規範方面打造社會住宅新典範。¹
5. 另查台北市「興隆一區」公共住宅共 242 戶，最近 2 年有 13 對佳偶結婚、20 個寶寶出生，高於全國平均值。顯示社會住宅提供平穩安定的居住條件，讓年輕人可比較放心結婚、生小孩，且此案例中，懷孕的媽媽也較年輕，是可喜的現象。根據內政部統計，截至今年 2 月出租率為 89%，若跟全國人口相比，興隆 1 區 65 歲以上老年人口比率 7.54%（46 人），僅約全國老年人口比率 14% 的一半；14 歲以下幼年人口 15.90%（97 人），及 15 至 64 歲青壯年人口 76.56%（467 人），均較全國 13.09% 及 72.93% 為高，顯示此社區人口偏向青壯年型態。
6. 此外，全台近兩年結婚平均值僅 6.08‰，但從 2016 年 1 月起至 2018 年 2 月間，興隆一區現住人口於承租設籍後共有 13 對新人結婚，結婚率為 9.84‰，約是全國的 1.62 倍；生育率部分，承租戶於入住後有 20 個小寶寶出生，其中有 4 名是媽媽懷孕後才承租，出生率 15.13‰，也比全台近兩年平均值 8.55‰ 高出 1.77 倍。
7. 至於媽媽懷孕的年齡，有 10 人是在在 30 至 34 歲，約佔 5 成，其次是 25 至 29 歲的 6 名，約佔 3 成，但全台媽媽懷孕年齡排名第一的區間是 30

¹ 節錄潘冀聯合建築師事務所台北市文山區興隆公共住宅 1 區介紹

至 34 歲、第二 35 至 39 歲，顯示興隆一區生母生育年齡較為年輕化，因此社會住宅對於對抗高齡化、少子化應有相當之幫助。

(四)參訪相片：



圖 3-1 興隆公共住宅 1 區外觀



圖 3-2 興隆公共住宅 1 區大門



圖 3-3 興隆公共住宅 1 區空中花園



圖 3-4 興隆公共住宅 1 區交誼廳 1



圖 3-5 興隆公共住宅 1 區視聽室



圖 3-6 興隆公共住宅 1 區交誼廳 2

資料來源：本研究整理

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究



圖 3-7 興隆公共住宅 1 區太陽能板



圖 3-8 興隆公共住宅 9 樓大門



圖 3-9 興隆公共住宅 1 區附家具

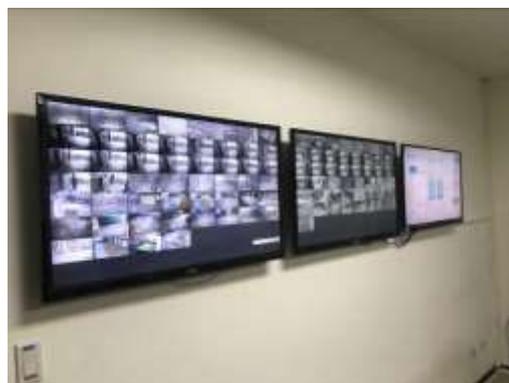


圖 3-10 防災中心智慧電網系統



圖 3-11 興隆公共住宅 1 區管理中心



圖 3-12 防災中心智慧電網系統

資料來源：本研究整理

(五)管理單位(東和公寓大廈管理維護股份有限公司)說明：

1. 該社會住宅管理單位 B1、B2 汽車車位出租給住戶，每年抽籤一次，B3 汽車車位出租外界。
2. 各住戶除有物業管理以門禁卡做管制，也有設置瓦斯偵測遮斷閥(使用時間過長，量異常大，地震皆會遮斷)、水質偵測站(倘水質有問題時，自來水公司會即時得到通知前來查看)。
3. 其中有 24 戶配置有智慧電網系統，會另外分配 IPAD，其目的係將用電量可視化，清楚自己的用電量，並於居家設有感應裝置，可自動關電源或降低光源亮度。
4. 頂樓設置有太陽能板儲存電源，以太陽能優先使用，再台電搭配，以減少台電用電量。
5. 有防災中心可監控整棟住宅之用電量、瓦斯量、水質等。
6. 公共空間主要為會議室及簡單之交誼廳，主要仍以住宅為主。
7. 管理中心常駐管理人員 6 位，管理 270 間住戶，最長可住 3+3 年，續租方式採管理單位巡視，若有違反管理公約規定就會扣點，進而決定租期。
8. 另有社會局安置高齡者居住，僅提供一般住宿功能，社會局人員會定時來巡視，尚無提供社會福利服務。

二、新北市中和秀峰青年住宅

(一)簡介

中和館位於中和區景德街 5-25 號近秀峰街口，為地下三層、地上十五層建物。

(二)環境

中和館基地位於新北市中和區景德街及秀峰街交界處之南側，西南邊有景新國小，附近不但有興南夜市，景平路上還有大潤發等量販店提供多樣採買，生活機能發展成熟。

(三)交通動線

中和館基地北側景平路是雙北的交通要塞，人口密集且車流量大。基地周邊

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

500 公尺半徑範圍內現有 4 處公車站位，其中距離基地最近之「景平路景德街口站」公車站有 14 條公車路線，未來可供中和館住戶搭乘使用，可連接至台北市、新北市各區。

未來基地周邊 500 公尺範圍內有捷運環狀線經過，其中距離基地最近捷運場站為捷運環狀線「景平站」，其捷運站位置距離基地實際步行距離約 350 公尺，捷運環狀線第一階段(大坪林站至 Y16 新北產業園區站)預計於民國 107 年底完工通車。

(四)參訪相片：



圖 3-13 中和秀峰青年住宅外觀



圖 3-14 中和秀峰青年住宅管理中心



圖 3-15 中和秀峰青年住宅 1F 大廳



圖 3-16 中和秀峰青年住宅 1F 大廳

資料來源：本研究整理



圖 3-17 中和秀峰青年住宅交誼廳



圖 3-18 中和秀峰青年住宅健身房



圖 3-19 中和秀峰青年住宅親子中心

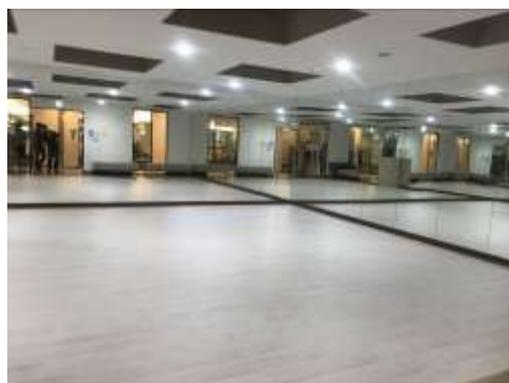


圖 3-20 中和秀峰青年住宅韻律教室



圖 3-21 中和秀峰青年住宅球類中心



圖 3-22 中和秀峰青年 13F 老人宅

資料來源：本研究整理



圖 3-23 中和秀峰青年住宅附家具



圖 3-24 中和秀峰青年住宅 13F 老人宅



圖 3-25 中和秀峰青年住宅市民活動中心



圖 3-26 中和秀峰青年住宅市民活動中心



圖 3-27 中和秀峰青年住宅公共托育中心



圖 3-28 中和秀峰青年住宅公共托育中心

資料來源：本研究整理

(五)管理單位(日翔租賃興業股份有限公司)說明：

1. 國內目前完成最大規模的的新北市「中和秀峰」青年社會住宅，採取 BOT 方式興建及營運管理，委託日翔租賃興業股份有限公司進行興建及營運管理，開創本案青年住宅示範社區，其中 30%(15 層之 3 層樓)做老人住宅，70%做社會住宅，70%中的 30%會給弱勢團體使用。
2. 本青年住宅第 11-13 層為日翔租賃興業股份有限公司自行管理營運，未來預計與雙連安養中心進行合作，做為長照設施使用。
3. 因日後有老人住宅，也因本案為示範案例，因此門廳打造成高級及氣派的樣式，一樓作公眾使用，後方建置有公共托育中心及市民活動中心等社會福利空間的社會住宅。
4. 管理單位以問卷的方式進行管理方式的改善。
5. 為使爾後老人住宅進出時不打擾到各住戶，電梯採獨立電梯設計。
6. 符合黃金級綠建築標準，綠覆率達 45%，開放公共空間與鄰近社區共用，交通臨近興建的環狀線南環段捷運景平站、秀朗橋站步行皆不超過 5 分鐘。
7. 目前總入住約 816 戶，入住率很高，僅 5-10 間空房，入住成員中最高至 90 幾歲，70%給一般身分，30%給弱勢族群。
8. 管理上無安全問題另有常駐有 4-7 人，2-3 房型數量少，較快選完，套房的住宿人員通常為臨時住宿需要。
9. 有遇過特殊情形是有住戶鬧自殺，另這裡最怕獨居的人，尤其是獨居老人，曾發生獨居老人每天用餐都需要有人送餐，然管理中心最近某日發現有 2 日未領餐緊急前往查看，驚覺已昏倒在家中而緊急送醫。
10. 市民活動中心針對高齡者不定期提供相當多的社會福利，如舞蹈課程、召開銀髮大學院-訓練肌力之課程、並有秀峰食物銀行，供弱勢族群使用(包含高齡者)。

三、新北市秀朗派出所青年住宅

(一)簡介

本案係將原老舊的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，1 到 4 層提供作為原有永和秀朗派出所使用，第 5 到 9 層共 36 戶作為「只租不售」的青年社會住宅。其中 8 戶 1 房 1 廳後續將作為婦女協助專案使用，由本府社會局經營管理；另 28 戶為本次對外招租。

(二)環境

本基地位於新北市永和區永利路 73 號，周邊學校計有永和國小、永和國中、福和國中及復興商工等學校，並有永和國民運動中心提供休閒運動好去處，居住環境清幽且具有文教氣息。對外連絡幹道為 15 米永利路，西接中正路進入 64 快速道路及國道 3 號，東接林森路、福和路，經福和橋、永福橋進入臺北市；聯外道路系統便捷。大眾捷運系統，包含永和區內「頂溪站」及步行約 20 分鐘之中和區內的「永安市場站」，交通便利。

(三)房型介紹

一房



二房



圖 3-29 新北市秀朗派出所青年住宅房型圖

資料來源：新北市成鄉發展局網站

租金表

表3-4 租金表

永和秀朗派出所青年社會住宅租金表			
門牌住址	坪數	優先戶(含管理費)	一般戶(含管理費)
永利路 73 號 5 樓	26	15,000	-
永利路 73 號 5 樓之 1	26		
永利路 73 號 5 樓之 2	26		
永利路 73 號 5 樓之 3	29		
永利路 73 號 7 樓	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓	13		
永利路 73 號 9 樓	13		
永利路 73 號 7 樓之 1	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 1	13		
永利路 73 號 9 樓之 1	13		
永利路 73 號 7 樓之 2	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 2	13		
永利路 73 號 9 樓之 2	13		
永利路 73 號 7 樓之 3	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 3	13		
永利路 73 號 9 樓之 3	13		
永利路 73 號 7 樓之 5	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 5	13		
永利路 73 號 9 樓之 5	13		
永利路 73 號 7 樓之 6	17	9,800	12,000
永利路 73 號 8 樓之 6	17		
永利路 73 號 9 樓之 6	17		
永利路 73 號 7 樓之 7	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 7	13		
永利路 73 號 9 樓之 7	13		
永利路 73 號 7 樓之 8	13	7,500	9,200
永利路 73 號 8 樓之 8	13		
永利路 73 號 9 樓之 8	13		

資料來源：新北市成鄉發展局網站

現場相片



圖 3-30 秀朗派出所青年住宅外觀



圖 3-31 秀朗派出所青年住宅正門

資料來源：本研究整理



圖 3-32 秀朗派出所青年住宅 LOGO



圖 3-33 秀朗派出所青年住宅信箱



圖 3-34 秀朗派出所青年住宅 4F 交誼廳



圖 3-35 住宅 IC 卡門禁管制



圖 3-36 附簡單家俱



圖 3-37 智慧電表監控

資料來源：本研究整理

(五)管理單位(信義之星物業管理公司)說明：

1. 此住宅主要為供青年入住，城鄉局 28 戶，其餘 8 戶由社會局管理，產權歸城鄉局，撥用 8 戶給社會局使用，有 30%(約 8 戶)會由社會局分配人員進住。
2. 一個月有 4 天社會工作師提供生活諮詢。
3. 分 13 坪套房、17 坪套房及 2 房 26 坪三種房型(給優先戶)，附簡單傢俱。
4. 公共區域設有紅外線感溫偵測之消防偵測設備，於每戶房間內有偵煙設備。
5. 每戶設有智慧電表，每戶可自行監控使用狀況，並可金資訊集中至管理中心統一監控。

四、台北市中正出租國宅

早期由於台北市地區交通以及資訊發達使得人口多以外縣市外移遷入，使得產生許多榮民等住屋問題，迫使政府提出相關政策因應，而表 1-1 即為政府政策中在台北市地區之出租國宅一覽表。

(一)簡介

中正出租國宅為 71 年完工，係由台北市政府自行建造之地上 12 樓集合住宅，興建戶數有 523 戶，社區附近校舍有新和國小、西園國小及萬大國小方便住戶子弟就學，另外社區緊臨著青年公園，環境優美園地廣大，接著社區鄰近西門町商圈，附近商家亦多，更有傳統市場讓買菜購物及逛街十分方便，生活機能相當良善。本出租國宅社區位於萬華區，配租戶數共計 523 戶，住宅面積 10 坪，一般戶 505 戶，身心障礙戶 18 戶，人口數 1 口(含)以上。99 年度之租金，每月新台幣 2,700 元，每月管維費新台幣 550 元~650 元，如表 3-5。

表 3-5 中正出租國宅出租費用一覽表

國宅社區	坪數	承租身分
中正出租國宅	10	一般戶
地址	萬華區青年路 52、54 號	
月租金	2700	
管理費	550~650	
備註	最近輪配戶之等候時間：9 年 2 月 20 天	

資料來源：本研究整理

(二)環境

國宅社區位於青年路上 52、54 號，緊臨青年公園，如圖 3-38 所示，附近鄰近的國宅有青年、國興、國安等國宅，另設有交誼廳、康樂室、無障礙設施及停車場等場所設備，然交誼廳、康樂室之室內空間皆為 10 坪左右。



圖 3-38 中正出租國宅位置

資料來源：google 電子地圖

表 3-6 臺北市出租國宅一覽表

地區	國宅社區	戶數	完工時間	建坪面積	011 年度租金	管理費
北投區	奇岩	72 戶	69 年	20~24 坪	4,000~4,800 元/月	550 元/月
中山區	榮星	34 戶	88 年	26~31 坪	12,000~14,000 元/月	800-900 元/月
	◎樂華	523 戶	71 年	10 坪	2,700 元/月	550-650 元/月
萬華區	大拜街	35 戶	87 年	32~34 坪	14,000~16,000 元/月	600-800 元/月
	◎西華	475 戶	71 年	12~15 坪	3,700~6,300 元/月	550 元/月
	◎華昌	400 戶	71 年	12~20 坪	2,800~5,600 元/月	550 元/月
	龍山	40 戶	83 年	36 坪	35,200 元/月	550 元/月
大安區	◎樂生	206 戶	96 年	12 坪	5,800~8,900 元/月	450-550 元
				34 坪	13,600~15,300 元/月	850-950 元
士林區	延平	42 戶	89 年	27 坪	10,100 元/月	800-900 元
	永平中繼	88 戶	90 年			
松山區	冠勝 P	97 戶	87 年	20-24 坪	10,200 元/月	1100 元
				25-27 坪	12,200 元/月	1100 元
				30-34 坪	15,300 元/月	1100 元
內湖區	東湖 C	88 戶	85 年	36 坪	11,100~12,100 元/月	550 元/月
	東湖 E	60 戶	87 年			
	寶湖二村	114 戶	72 年	25~35 坪	6,900~10,600 元/月	委員會收
南港區	◎南港一號官棟	288 戶	88 年	27 坪	10,000~11,000 元/月	1,000~1,100 元/月
	◎台慶	25 戶	73 年	26~31 坪	6,700~9,300 元/月	550 元/月
信義區	四四車村 C 基地	30 戶	84 年	37 坪	14,900~17,500 元/月	550 元/月
文山區	萬美	192 戶	73 年	27-30 坪	6,400~7,700 元/月	550-650 元/月
	車功	33 戶	72 年	31-34 坪	6,600~7,500 元/月	委員會收
	◎萬芳社區中心	310 戶	96 年	23 坪	10,000 元/月	1,100 元/月
				29 坪	12,000 元/月	1,100 元/月
				31 坪	14,000 元/月	1,100 元/月
				34 坪	15,000 元/月	1,100 元/月
	萬寧	10 戶	86 年	32.5 坪	13,500 元/月	委員會收
◎萬樂(萬芳)	224 戶	73 年	19-21 坪	4,700~5,600 元/月	550-650 元/月	
◎萬芳 C	228 戶	88 年	32-34 坪	13,500~16,000 元	1,200-1,400 元	

資料來源：高芳萱、周世璋、張偉斌，台北市出租國宅居住空間使用維護管理之研究，2013

(三) 房型介紹

[建築概況]

中正出租國宅樓層計有地上 12 層有電梯，分為 2 棟，供有 523 戶，因早期係為安置榮民，為達空間充分利用，因此房型皆為 1 房 1 衛之格局(圖 3-39)，完工時間為民國 71 年，住戶進住時間為 72 年，目前有 6 間因住戶需求及經費限制下，有 6 間改為無障礙房間，其房型如下：

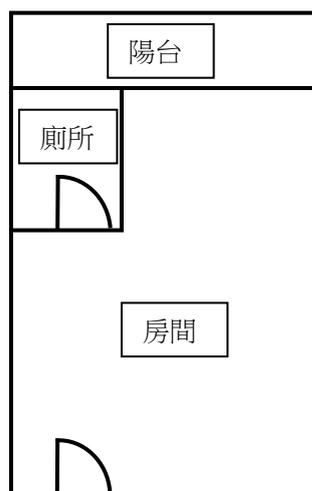


圖 3-39 中正出租國宅房間格局圖

資料來源：本研究整理

現場相片



圖 3-40 中正出租國宅外觀



圖 3-41 中正出租國宅正門



圖 3-42 中正出租國宅管理室 1



圖 3-43 中正出租國宅管理室 2



圖 3-44 管理維護廠商單位聯絡方式一覽表



圖 3-45 中正國宅銀髮族服務中心

資料來源：本研究整理

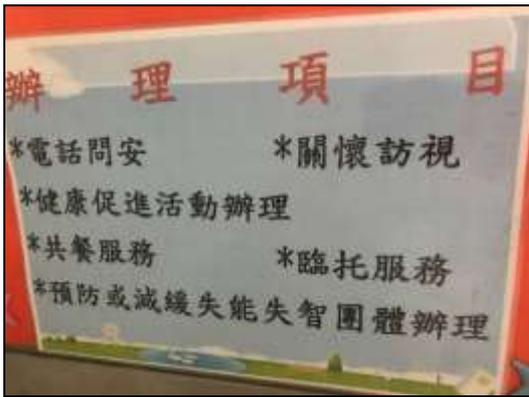


圖 3-46 中正國宅銀髮族服務中心服務項目



圖 3-47 無障礙升降梯



圖 3-48 C 據點長者交誼室(包含共餐服務)



圖 3-49 公佈欄



圖 3-50 歲末慶生活動公告



圖 3-51 1F 走道現況

資料來源：本研究整理



圖 3-52 中正國宅銀髮族服務信箱圖



圖 3-53 申訴作業流程圖



圖 3-54 頂樓晒衣場



圖 3-55 頂樓景觀



圖 3-56 戶外休憩空間



圖 3-57 體建設施

資料來源：本研究整理



圖 3-58 無障礙坡道



圖 3-59 牆面外觀補強



圖 3-60 國宅旁高齡者聚會便利商店



圖 3-61 國宅旁之診療診所

資料來源：本研究整理

(五)管理單位(台北市政府都市發展局梁一凡先生)說明：

1. 中正出租國宅由出租國宅管理辦法管制，只要符合下列資格，再分為一般戶、身心障礙戶、原住民戶、低收入戶及單親家庭戶檢附相關證明文件，即可提出申請：

(1) 1. 年滿 20 歲，於申請時或續租時設籍臺北市。

(2) 2. 與直系親屬設籍同一戶或有配偶。

有下列情形，不受前項之限制：(1)年滿 40 歲無配偶。(2)父母均已死亡或行蹤不明，戶籍內有未滿 20 歲或已滿 20 歲仍在學、身心障礙或無謀生能力且無自有住宅之三親等親屬需要照顧者。3. 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶，均無自有住宅。4. 符合收入較低家庭標準(107 年之標準為 88 萬元以下)或平均家庭年收入每人每月未達本市最近 1 年平均消費支出之 80%者。(請下載表格查看各出租國宅區位、租金及人口數

限制)申請流程可參考圖 3-62。

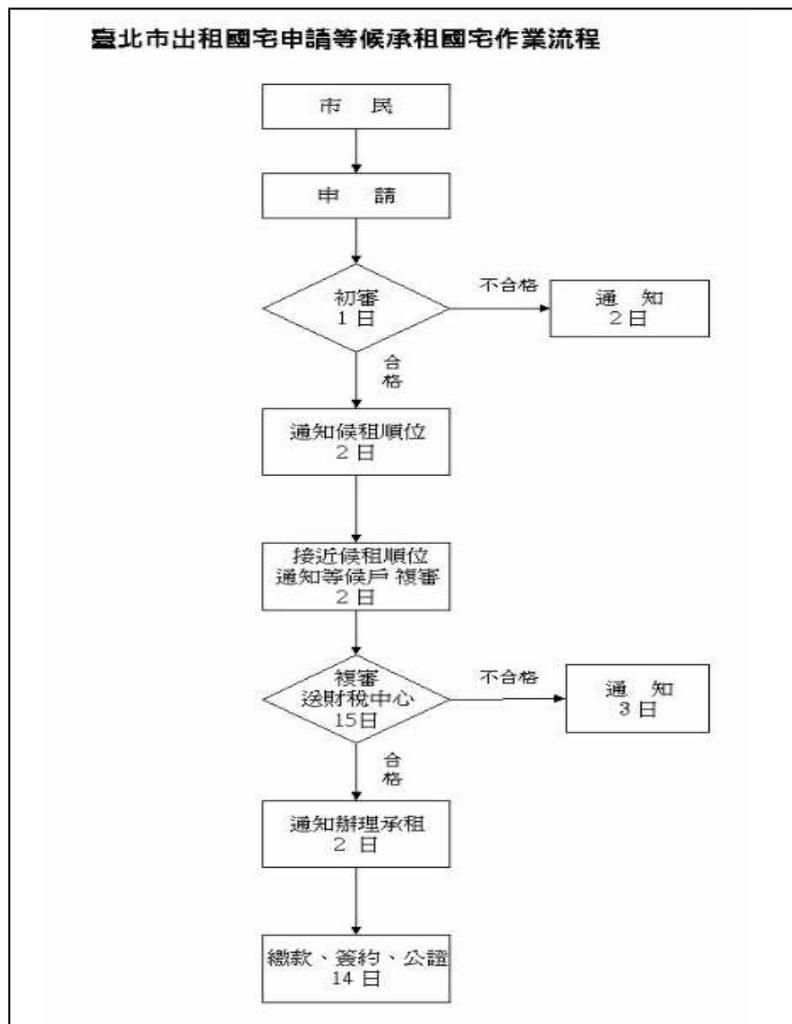


圖 3-62 臺北市出租國宅申請等候承租國宅作業流程圖

資料來源：臺北市政府都市發展局網站

2. 目前如對本國宅有興趣，可盡速申請，因目前各出租國宅房間皆滿額中，如有興趣可盡速申請，如中正出租國宅目前一般戶就需等候約 10 年。
3. 目前總共有 500 餘戶出租使用，無障礙住房因經費關係，已就其中 6 戶進行改善，消除門檻的高低差及浴廁尺寸修改以符合無障礙使用(輪椅族群)，也針對電梯進行無障礙改善，使輪椅族群及行動不便之長者得以自行上下樓。
4. 市政府都市發展局派員管理，房東是政府，每區都有出租國宅，主要為 2 口，早期為榮民，住戶身分已慢慢轉換，有好幾萬人排隊，要等約 10 年，

2700 元，管理費 600 元，旁邊為公園，環境不錯，裡面還有中正國宅銀髮族服務中心。

5. 部分廁所如有需要時，預算許可時進行通用設計改善，費用一間約 5-60 萬，約改善了 7 間。
6. 早期進來的都可以住到終老，現在是規定住 12 年為最長，但超過 65 歲因為考量出社會已無競爭能力，且為照護社會弱勢考量，通常還是會繼續讓它們居住，否則將於前 1 年通知需要搬遷。

第四節 小結

- 一、目前社會住宅大多主體系提供青年等有資金需求的族群住宿，並依住宅法規定會留設 30% 的戶數交由社會局等社政單位進行弱勢族群之安置，並以只租不賣的方式進行興辦。
- 二、針對弱勢族群之管理方式採物業管理模式及社福管理並行模式，物業管理就弱勢族群僅幫忙處理信件垃圾等處理硬體部分，社福單位較就針對弱勢族群生活情況進行處理。
- 三、目前社會住宅皆設置智慧電網、消防偵測系統等設備，並依設置需求，會設置較多的管理系統，如自來水監測系統、太陽能儲電設備。
- 四、獨居者若發生困難較難即時知道，尤其以獨居高齡者更為危險，倘發生困難時通常易同時發生危險，必須有每日定時巡視。
- 五、目前因採混居住宿，且弱勢族群或高齡者佔該社會住宅之比例偏低，因此社政單位通常採每周一次巡視方式進行關懷，為平時仍須物業管理單位巡視。
- 六、由目前參訪之現況可知，可提供較多戶數之社會住宅較易設置社會福利空間，如市民活動中心等，該地區里長常使用此空間進行社會福利，如舉辦高齡者運動或舞蹈課程提升高齡者健康，實施食物銀行等社會福利措施，供弱勢族群及高齡者得以飽食。

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

- 七、早期出租國宅因租金幾乎無調整，因此租金及管理費相對較低，因此為經濟弱勢族群考量的重點，造成等候入住時間相當長，因此凸顯出經濟租金的國宅及社會住宅的需求性其實很高。
- 八、因為早期規劃時因時空背景不同，當時入住的住民多為青壯年，僅考量住的需求，並無對相關福利設施設備進行規劃，到了住民都老的時候，就顯現出福利設施設備的需要，這與目前台灣走向高齡，需要相關福利空間、福利設施的現象相符。
- 九、隨著住民慢慢年長，機能的慢慢退化，或傷病痛的騷擾，造成行動不便的情形越來越多，因此通用化的設計也顯得格外適用。
- 十、早期出租國宅多為政府機關派員進駐管理，規劃時因住民為青壯年，需要管理員解決的問題較少，人力尚可負荷，但隨著住民年老，要幫忙解決的事項越來越多，進駐管理員數早已無法顧及所有需要照顧的人，如可針對照顧人數及年齡層面進行評估酌予增加管理人力，即更可得到更好的服務。

第四章 專家座談會及訪談

鑒於各縣市國內已興辦了許多宅會住宅，且有部分社會住宅業已對外出租，因此為使社會住宅高齡居住者社會福利空間管理能有更優質之設置，除對前述以實地進行參訪外，爰將採專家學者座談會及專家學者訪談方式進行諮詢。

第一節 專家學者座談會

本研究由本所王副所長安強於107年6月4日主持本研究案之專家學者座談會議，使本研究案得以獲得各界之專家學者專業的建議，讓諮詢內容更加完整，其中，會議中主要與瞭解之問題如下：

- 一、您認為目前社會住宅之社區管理是否有相關問題？如何去改善？
- 二、您認為目前社會住宅的社區照顧及社福空間是否足夠？如果要增加相關空間，要增加哪一類的空間？
- 三、您認為目前管理社會住宅之人力是否足夠？如果不足，應如何加強？
- 四、未來社會住宅如提供青銀共居，您認為社會福利空間可提供何種服務？
- 五、我國面臨高齡社會，您認為社會住宅未來可進行哪些相關研究題目？

會議中各界之專家學者皆提出本身經驗及專業之看法，並提供本研究須補足的地方及未來可能遭遇的問題，其建議如下：

- 一、台灣物業設施管理協會顏秘書長世禮：
 - (一) 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。
 - (二) 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。

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

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。

(三) 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。

(四) 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師瑟芳

(一) 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。

(二) 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。

三、 內政部營建署國民住宅組張科長渝欣

(一) 目前全台社會住宅約 8000 多戶，老人約佔 13%，青年佔 26%。

(二) 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。

(三) 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

- (四) 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。
- (五) 管理人力通常都不足，建議可成立專責機構。
- (六) 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。
- (七) 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

四、財團法人國土規劃及不動產資訊中心江博士瑞祥

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

五、財團法人國土規劃及不動產資訊中心謝博士杏慧

- (一) 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。
- (二) 高齡者心智較薄弱，建議不宜混居，倘混居仍建議以樓層做區隔。
- (三) 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。

- (四) 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

本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

- (一) 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。
- (二) 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。

第二節 專家訪談

本研究專家學者訪談共計有 3 位，分別為服務於崔媽媽基金會之呂執行長秉怡、台北市政府都發局章專門委員毅及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，其訪談內容如下：

- 一、本研究於 107 年 6 月 8 日前往位於羅斯福路上的崔媽媽基金會訪談社會住宅推動聯盟副召集人，同時也是崔媽媽基金會之呂執行長秉怡，因呂執行長長年為台灣房地市產貢獻相當心力，因此也可說為台灣住宅方面最瞭解的人之一，因此本次將針對本案社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式相關問題請教執行長，其內容如下：

- (一) 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，後來由社團法人台灣少年權益與福利促進聯盟來經營，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。

- (二) 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，把這些人介紹給都市發展局，由那邊的單位來提供服務。
- (三) 現行社會住宅的弱勢戶有 70%是年輕人，是由都市發展局來管，另外 30%其他類住戶，由社會局管，二者隸屬單位並不同。
- (四) 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。
- (五) 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。
- (六) 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，住宅的解決是其中一環，我國未來應該思考國外的作法。
- (七) 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，趁未來的黃金 10 年，讓很多政策資源都投入社會住宅時來建置。
- (八) 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。
- (九) 青銀共居在國內有文化大學附近及新北市三峽的案例，但應

該屬於青銀共鄰，此「銀」應該住宅政策中弱勢的「銀髮族」，但有個問題是媒合期太短。因老人公寓如果老人需要照護，是用後送的方式處理。

- (十) 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。
- (十一) 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。
- (十二) 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，興建社會住宅最高，租代管次之，租金補貼最低。…對獨居老人與身心障礙者，租金補貼、包租代管也照顧不到。…以政府有限資源下，下肢障者及對福利需求程度高者…，這時便需要社會住宅的協助，但目前這類人僅占社會住宅 5%，未來應增加比例，反而是年輕人用租金補貼即可，…未來政府應進行分級租金補貼，且包租代管政策推動可幫助弱勢家庭，在租屋市場中找到合適的房子。

二、第2位訪談到的為章專門委員毅，為107年10月26日前往台北市都市發展局拜訪，其係服務於北市政府都發局，主要負責審核台北市住宅工程相關事宜，尤其以社會住宅居多，為台北市目前最了解公宅(即社會住宅，台北市稱公宅)的人之一，該員訪談內容重點如下：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 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。

(六) 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、第 3 位訪談到的為財團法人一粒麥子社會福利慈善事業基金會塗立慈主任，為 107 年 11 月 27 日前往台北市中正出租國宅進行訪談，該基金會係台東基督教醫院呂院長有感於長輩除了需要醫療外，還需要各種生活上的照顧服務，遂創立該基金會推動各項社會福利工作，而塗主任即為該基金會台北服務中心主任，並直接駐點於台北市中正出租國宅內，為最了解該國宅高齡者需求的人之一，其訪談內容如下：

(一) 中正國宅銀髮族服務中心為 C 級照護據點，主要係照護關懷服務，尤其獨立老人，早上有帶早操活動，因空間格局問題，因此無日間照護中心，主要為服務諮詢，人員以社工為主，由台北市政府社會局透過招標委託進駐，一約為 3 年，有 2 間 10 坪大的辦公室。

(二) 社會住宅蠻需要公共空間，剛開始都是年輕的，年輕時居住無需要太大活動空間，但隨著年紀大了，行動不便或者坐輪椅，就需要很大的空間，這裡居住的以孤獨老人，經濟弱勢為主。

(三) 因為都是設計成套房型式，室內團體活動很難辦大型活動，最多僅能容納 12 個人。

(四) 管理上需要解決各式大小的疑難雜症，佔據了管理者及社工人員大部分的時間，僅能利用瑣碎時間及下班時進行行政作

業。

- (五) 失智者要送去日照中心，但通常需要有家屬接送，此區域在德昌街有，另外在龍山寺有失能的日照中心，倘無家屬或家屬無暇理會或等級以超過日照中心範圍者，都還留在國宅中。
- (六) 獨居老人風險較高，倘長輩同意會媒合獨居認養團體，有志工每周及每月家訪電訪，倘拒訪就會由社工再進行訪視。
- (七) 倘經評估為行動不便，需有送餐需要，就轉介長照單位評估，倘需送餐服務，即由該單位派員送餐。
- (八) 萬華區有 3 個老人服務中心，為各區最多，其中一個即設置於本國宅內，專為此國宅設置，管理員主要依租約管理硬體部分，如結構漏水，基金會主要為身心服務的對人的軟體管理，因環境就近的特殊性，因此在這的高齡者皆會找基金會協助，但其實低收入戶應由社會局派社工管理(目前係約 100 戶，派 1 員社工進駐於龍山寺附近隨時服務)，進而造成人力資源的分散。
- (九) 目前此處住宿環境仍比平宅較好，如整潔、生活習慣、衛生等，其平宅係由社會局自行駐點。
- (十) 因目前大家可集會的地方僅能在門口搭臨時鐵棚進行活動，因此未來蓋社會住宅最希望有大家可集會的公共空間，人力為 8 個社工(5 個人力政府補助)，因應長照 2.0，因此有一個 C 據點。
- (十一) C 據點提供長輩健康促進活動、失智認知課程、健康促進講座等，據點係以辦活動為主，長輩需要臨托及家屬喘息的服務，如獨居老人想參加活動、家屬需要買東西或生病時需要臨時幫忙照顧時。
- (十二) 針對健康促進及辦理講座活動，健身房及集會場所是有需要的，另建議電梯出入口寬度及空間要考量電動輪椅能進出

方便，餐食服務也是很重要的，因為高齡者移動範圍不大，且主要是以垂直為主，因此希望是能有混和式場所，平時除集會外也可於旁邊設置廚房直接用餐，或者餐廳設置於地下室，甚至可以接受國宅外的市民申請用餐。

(十三) 台灣主要推在地安老，美國是集中式安置，社會住宅也有參考荷蘭青銀共居案例，長照服務主要還是提供服務為主，較少與建築結合，如社會住宅有設置長照中心提供高齡者相關服務，就可提供就近性、一站式之服務；另如社會住宅有小型醫療診所、美髮廳、高齡者便利商店及靈性空間進駐，更可提供更好的服務。

(十四) 男性長輩是功能性需求較高，如電燈、遙控器壞了，女性長輩是心理上的需求較多，如情感上的問題，需要有人聊天等。

小結

- 一、目前社會住宅大多主體系提供青年等有資金需求的族群住宿，並依住宅法規定會留設 30% 的戶數交由社會局等社政單位進行弱勢族群之安置，並以只租不賣的方式進行興辦。
- 二、針對弱勢族群之管理方式採物業管理模式及社福管理並行模式，物業管理就弱勢族群僅幫忙處理信件垃圾等處理硬體部分，社福單位較就針對弱勢族群生活情況進行處置。
- 三、目前招租多為年輕人，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，倘日後高齡者比例增加，需求增加，可針對其提供社會福利如社工及醫生進駐，也可對外開放服務。
- 四、社會福利倘對外開放仍要注意供大於求時之情況，需考量住戶與外界民眾之排擠問題。

- 五、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。
- 六、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。
- 七、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。
- 八、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，且心智較薄弱，建議不宜混居，倘混居仍建議以樓層做區隔。
- 九、未來台灣住宅政策與高齡者之需求應儘量結合，加強在社政及衛政連結。
- 十、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，趁未來的黃金 10 年，讓很多政策資源都投入社會住宅時來建置。
- 十一、青銀共居在國內有文化大學附近及新北市三峽的案例，但應該屬於青銀共鄰，此「銀」應該住宅政策中弱勢的「銀髮族」，但有個問題是媒合期太短。因老人公寓如果老人需要照護，是用後送的方式處理。
- 十二、以政府有限資源下，下肢障者及對福利需求程度高者需要社會住宅的協助，未來政府得採分級租金補貼，年輕人用租金

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

補貼即可，包租代管政策推動可幫助弱勢家庭，在租屋市場中找到合適的房子。

十三、 社會住宅於設計規劃階段可採用參與式規劃進行，同時邀請該地區社福單位、衛生單位之主管機關共同參與，可將空間運用直接反映在實際需求上，使社會福利措施得以實施，如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。

十四、 於社會住宅內適時設置照護據點，可更直接提供高齡者之需求與服務。

第五章 結論與建議

照顧弱勢族群為該國家是否先進的一種表現，我國在遵守國際人權兩公約後，近年來人權意識逐漸抬頭，使得長年不被社會大眾注重之族群逐漸受到重視，像弱勢族群就是其中逐漸被重視的一環，為保障該族群居住的權益，為使弱勢族群可得到該有的社會福利照顧、情青得以減輕就學租屋之負擔，增加高齡者與青年間世代之交流，進而進行本研究，為此環節進行一小步之推動，期使社會大眾皆能受到應有的重視，以下為本研究提供之結論與建議

第一節 結論

1. 倘社會住宅出租的族群多為高齡者，在管理上應考量身心關懷等社會福利服務，可設置老人關懷服務中心，並定期針對高齡者長輩辦理健康促進活動、失智認知課程、健康講座等活動，使高齡者得以獲得充分的幫助。
2. 社會住宅在設計階段除了找建築、工程等相關單位外，建議找社政單位一起進行研商，如社會局等，以了解該地區尚缺何種社會福利之服務，借社會住宅興建時將該空間先予納入，再配合相關社會福利設施設備之導入，使該地區社會福利服務能更為落實。
3. 青銀共居為目前歐洲等地流行的共同居住方式，台北市陽明老人公寓正值試辦階段，同時讓青年經濟負擔得以減輕、老人得以有人陪伴、老人經驗得以傳承，管理單位負擔減輕，可說是以舉數得，但仍需管理單位或社工人員定期訪視，以免使高齡者心靈再次受創。
4. 社會福利空間如集會場所、餐廳及健身房等空間之設置是有其需

要，可辦理各種集會、講座等活動，使居住社會住宅的居民皆能有向心力，提升彼此間之信賴度，並可藉此關懷各住民的狀態及需求，如有多次未來時也可及早掌握。

5. 如該社會住宅進住人數夠多，附近鄰里居住人數也多，倘空間許可，可考量開放集會場所與附近里民活動集會使用，更可進一步讓小型醫療診所、美髮廳、高齡者便利商店及靈性等空間進駐，除增加社會住宅之收入，也可讓此空間與附近里民共享，共同獲得便利之社會福利服務，將會提升社會住宅社會觀感，使其成為該地區核心建築。
6. 就高齡者或行動不便者而言，電梯出入口開關時間、寬度及空間需加以設計，使高齡者進出安全且方便，另也需考量電動輪椅能夠順利進出。
7. 供餐服務也為社會福利中要之一環，該服務可由社區自行供應或由外界之社福單位提供，因為高齡者移動範圍不大，主要是以垂直移動為主，因此可將餐廳設置於電梯附近，也可為混和式空間，在集會場所旁設置廚房，除平時除集會外，也可由設置於旁邊之廚房直接供餐，甚至可以接受國宅外的市民申請用餐。

第二節 建議

建議一

持續探查社會住宅中高齡者社會福利空間設置情形，並瞭解其使用者使用後評估：立即可行之建議

主辦機關：內政部建築研究所

協辦機關：各地方社會局

目前社會住宅大部分皆在設計規劃及興建中，並且以提供居住為主要任務，為使高齡者或住民可得到該有之協助，因此需持續調查該社會住宅是否有設置社會福利空間供社會福利使用，如辦理供餐、健康促進講座、團康活動等，並可依此詢問各住民對於辦理此類服務及活動用後觀感及建議，作為日後辦理相關服務時之參考。

建議二

建議於社會住宅設計規劃時設置社會福利關懷中心：中長期建議

主辦機關：各地方縣市政府

協辦機關：內政部營建署

建議於社會住宅設計規劃時設置社會福利關懷中心，可讓弱勢族群倘若要申請相關服務時，可至該中心或該樓層申請，除增加需求者之便利性，對於政府單位也可集中便於管理，並可使該建築成為該區之核心區域。

附錄 1-1 本所 107 年度自行研究期初審查會議回應表

本所 106 年度自行研究「社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究」第 1 次研究業務協調會議紀錄回應表

項次	審查意見	回應內容	備註
1	研究內容與社會住宅相關，可搜集不同性質之代表性案例，並進行質化訪談。	將搜集社會住宅相關不同性質之代表性案例，並進行質化訪談。	
2	本案進行時倘研究內容不限於討論高齡者時，其題目得與組長討論後進行微調。	進行研究時將適時依研究內容調整研究題目。	

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

附錄 1-2 本所 107 年度自行研究期中審查會議回應表

本所 107 年度自行研究「社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究」期中審查會議回應表

委員	審查意見	回應內容	備註
王建築師 武烈	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高齡居住者由高價位大坪數換小屋計畫，促進老年生活無慮，「生活簡約化」的健康老人生活保障值得鼓勵。 2. 新建住宅可考量能逐步改善為無障礙住宅可行性，目前社會住宅將陸續完工進住，建議蒐集進行改善之案例。 	感謝委員建議，將前往實際案例進行現勘。	
吳教授 可久	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不同族群依住宅法規定 30%供弱勢族群安置，宜說明設定照顧服務理念相關影響及合理性。 2. 老人空間需求宜採參與式規劃，建議加以說明，並宜就混居所考量之照護程度、空間配置及設施種類等進行論述，以供政策擬定單位參考。 	將就 30%供弱勢族群安置，宜說明設定照顧服務理念相關影響及合理性進行探討，並進行混居所考量之照護程度、空間配置及設施種類等論述。	

<p>章專門委員毅</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社會住宅之社福空間分為：(1)全棟為高齡居住者。(2)集中在部分幾個樓層。(3)混居在不同樓層。以上皆涉及建築物細部設計，再配合日後物業管理或專業管理其居住單元與監控中心，建議納入研究。 2. 管理模式從前項如屬全棟(如臺北市陸保AB公宅案)高齡居住者，可委外專業業者管理，如為集中某層，可探討物業人力可否納入管理，另混居模式是目前歐洲許多國家推行模式，是否由物管公司結合專業公司或受過訓練之專業人員來進行管理，建議可納入探討。 3. 訪問對象建議加入社會局老人福利科。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將針對不同型式支社福空間，納入後續研究。 2. 將調查該供宅管理模式，並調查國外之管理方式。 3. 將視研究過程及需要增加訪談對象。 	
<p>江博士瑞祥</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 健康、亞健康獨居、有照顧者等老人之社會福利空間配合機制，建議再補充。 2. 建議補充管理模式與社政、衛政、經發等局處之服務平台整合。 3. 管理模式之參與者(如青銀共居、老少共學)平台宜再補充。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將補充健康、亞健康獨居、有照顧者等老人之社會福利空間配合機制。 2. 將補充觀理模式及整合服務平台情形。 3. 將補充管理模式之參與者平台。 	

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

張科長渝欣	報告書第 12 頁數據請修正： 「…社會住宅目前約有 <u>1 萬戶</u> ，佔全國住宅總量之 <u>0.1%…</u> 」、「…既有 <u>7,259 戶</u> + 地方政府提報 <u>47,086 戶…</u> 」、「依據內政部 <u>107 年 7 月 7 日</u> 調查資料…合計為 <u>47,086 戶</u> 」。	感謝委員建議，將修正相關數據。	
中華民國全國建築師公會江建築師星仁	1. 人口成長率及出生率意義不同，宜釐清。 2. 報告書第 2 章如有涉及相關規範建議列入，另名詞定義請補充。	1. 感謝委員建議，將釐清其意義。 2. 將蒐集相關規範納入第 2 章中，並補充名詞定義。	
臺灣建築學會趙秘書長夢琳	肯定此研究案，期待期末報告看到各案例不同面向之論述。	感謝委員肯定。	
新北市城鄉發展局住宅發展科楊幫工程師程顯	1. 新北市永和秀朗派出所社會住宅因屬於較初期案例，故當時較缺乏社會福利空間管理，之後的社會住宅對此都有納入。 2. 現行新北市社會局有不老志工，之後將協助社會住宅之住戶加入，除取得較低租金外並回饋社會，另時間銀行也與社會局洽談中。 3. 目前青銀共居位於三峽計有 3 戶，並已試辦半年，爾後將再擴大辦理。	感謝委員提供相關訊息。	
王副所長安強	1. 報告書之整理建議參考第 1 案方式，並將各專家學者之意見及建議進行歸納。 2. 建議可進行中正出租國宅之參訪。	1. 本研究將參考第 1 案整理方式進行歸納。 2. 將針對中正出租國宅進行參訪。	

附錄 2 本所 107 年度專家學者座談會議紀錄

內政部建築研究所

107 年度自行研究「推動社會住宅之社區照顧研究」及「社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究」2 案第 1 次專家學者座談會議紀錄

- 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師瑟芳

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

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

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 3 訪談記錄

一、 訪問者：崔媽媽基金會執行長呂秉怡

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

訪談人員：張助理研究員志源、褚助理研究員政鑫

深度訪談內容：

- (一)、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，後來由社團法人台灣少年權益與福利促進聯盟來經營，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。
- (二)、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，把這些人介紹給都市發展局，由那邊的單位來提供服務。
- (三)、現行社會住宅的弱勢戶有 70%是年輕人，是由都市發展局來管，另外 30%其他類住戶，由社會局管，二者隸屬單位並不同。
- (四)、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。
- (五)、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。
- (六)、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

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

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。

- (七)、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，趁未來的黃金 10 年，讓很多政策資源都投入社會住宅時來建置。
- (八)、「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。
- (九)、現行壽險業及慈濟醫院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，會有提告及商譽問題。
- (十)、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。
- (十一)、國外的組織，在韓國有 LH、SH 組織可參考，由國家組成住宅公司。
- (十二)、青銀共居在國內有文化大學附近及新北市三峽的案例，但應該屬於青銀共鄰，此「銀」應該住宅政策中弱勢的「銀髮族」，但有個問題是媒合期太短。因老人公寓如果老人需要照護，是用後送的方式處理。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。

(十三)、 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。

(十四)、 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。

(十五)、 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，興建社會住宅最高，租代管次之，租金補貼最低。但租金補貼、包租代管會抑制民間租屋市場。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者及其他混居者，這時便需

社會住宅高齡居住者社會福利空間管理模式之研究

要社會住宅的協助，但目前這類人僅占社會住宅 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。未來政府應進行分級租金補貼，且包租代管政策推動可幫助弱勢家庭，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

訪談人員：張助理研究員志源、褚助理研究員政鑫

深度訪談內容：

- (一)、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。
- (二)、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。
- (三)、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。

- (四)、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。
- (五)、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。
- (六)、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。

