

# 我國高齡弱勢者 居住環境之現況、趨勢及策略分析

## 資料蒐集分析報告

內政部建築研究所

高齡者安居敬老環境科技計畫協同研究計畫

中華民國 111 年 12 月

(本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見)



# 我國高齡弱勢者

居住環境之現況、趨勢及策略分析

Elderly and disadvantaged situation,  
trend and strategy analysis of living  
environment in Taiwan

## 資料蒐集分析報告

計畫主持人：王榮進

協同主持人：陳柏宗

研究員：張志源、廖世義

研究助理：周祐擘、陳珍順

## 內政部建築研究所協同研究報告

中華民國 111 年 12 月

(本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見)



## 目次

目次	I
表次	III
摘要	VIII
第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究背景	2
第三節 研究對象	4
第四節 研究目的	4
第五節 研究之重要性	4
第二章 文獻回顧	7
第一節 高齡者、經濟弱勢者及身心障礙者之人口現況與趨勢	8
第二節 臺灣目前居住環境問題	19
第三節 臺灣現行相關補助及補貼政策	21
第四節 小結	29
第三章 研究方法及設計	31
第一節 研究流程	31
第二節 研究方法	32
第三節 訪談對象	33
第四節 訪談問題設計及說明	34
第五節 研究設計	36
第四章 研究結果	45
第一節 數據呈現與分析	45
第二節 專家訪談分析與討論	68
第三節 因應方案	94
第四節 小結	102

第五章 結論與建議 .....	103
第一節 結論 .....	103
第二節 主要建議事項 .....	106
第三節 後續研究建議事項 .....	108
附錄一 評選審查意見與回應 .....	109
附錄二 期中審查會議記錄 .....	111
附錄三 期末審查會議紀錄 .....	118
附錄四 第一次專家座談會會議紀錄 .....	123
附錄五 資料庫原始欄位及格式 .....	126
附錄六 新制（8類）與舊制（16類）身心障礙類別及 代碼對應表 .....	136
附錄七 專家學者深度訪談紀錄 .....	137
1、 訪談紀錄 1 .....	137
2、 訪談紀錄 2 .....	138
3、 訪談紀錄 3 .....	140
4、 訪談紀錄 4 .....	141
5、 訪談紀錄 5 .....	143
6、 訪談紀錄 6 .....	146
7、 訪談紀錄 7 .....	146
8、 訪談紀錄 8 .....	148
9、 訪談紀錄 9 .....	149
10、 訪談紀錄 10 .....	150
附錄八 第二次專家座談會會議紀錄 .....	152
附錄九 第三次專家座談會會議紀錄 .....	156
附錄十 第四次專家座談會會議紀錄 .....	159
參考文獻 .....	165

## 表 次

表 2- 1 各國 2020 年高齡人口及社會之相關應變措施 .....	19
表 2- 2 衛生福利部 111 年低收入戶及中低收入戶資格 審核標準公告.....	22
表 2- 3 衛生福利部 111 年度低收入戶生活扶助現金給 付項目及標準.....	22
表 2- 4 身心障礙者生活補助費（每人/每月/元）.	23
表 2- 5 臺北市及臺南市最高生活補助試算（單位：/ 元）.....	23
表 2- 6 內政部 110 年度修繕住宅貸款利息補貼申請標 準表.....	25
表 2- 7 各項無障礙設施項目所需費用.....	26
表 2- 8 原有住宅改善無障礙設施補助項目及補助金額 上限表（單位：/元）.....	26
表 2- 9 內政部 110 年度租金補貼申請標準.....	27
表 2- 10 臺北市及臺南市 110 年度房屋租金補貼額度 .....	28
表 2- 11 身心障礙者房屋租金補貼政策.....	29
表 3- 1 訪談對象一覽表.....	34
表 3- 2 訪談大綱.....	35
表 3- 3 本研究身障者認定之範圍.....	39
表 3- 4 預期資料分析層數計算式.....	41
表 4- 1 可選擇參數項目.....	46
表 4- 2 身障別分類類型.....	47

表 4- 3 各類型之預設條件.....	47
表 4- 4 戶口組織型態代碼.....	48
表 4- 5 建物層數、屋齡及構造之預設條件.....	48
表 4- 6 無殼族與資料庫 2 比對分類表.....	49
表 4- 7 全臺身心障礙高齡弱勢者總人口數.....	50
表 4- 8 全臺地區高齡弱勢者的教育程度人數分佈表	53
表 4- 9 六都地區的高齡弱勢者接受 10 年以上教育程 度人數與比例.....	53
表 4- 10 偏遠地區的高齡弱勢者接受 10 年以上教育程 度人數與比例.....	54
表 4- 11 107 年全臺高齡弱勢者戶口組織型態的人數 與比例.....	54
表 4- 12 全臺高齡弱勢者有無殼的人數與比例....	56
表 4- 13 107 年有無殼的高齡弱勢者的地區分布表	58
表 4- 14 107 年六都地區無殼的高齡弱勢者的人數與 比例.....	58
表 4- 15 臺南市區域性質分類.....	60
表 4- 16 臺南市身心障礙高齡弱勢者總人口數...	61
表 4- 17 107 年臺南市高齡弱勢者戶口組織型態的人 數與比例.....	63
表 4- 18 臺南市高齡弱勢者有無殼的人數與比例..	64
表 4- 19 全臺有殼者的建物樓層區分表.....	77
表 4- 20 全臺有殼者的建物構造分佈表.....	78
表 4- 21 全臺有殼者的建物屋齡區分表與比例....	79
表 4- 22 臺南市有殼者的建物樓層區分表.....	80
表 4- 23 臺南市有殼者的建物構造分佈表.....	81



表 4- 24 臺南市有殼者的建物屋齡區分表 .....	82
表 4- 25 全臺無殼者的建物樓層區分表 .....	85
表 4- 26 全臺無殼者的建物構造分佈表 .....	87
表 4- 27 全臺無殼者的建物屋齡區分表與比例....	88
表 4- 28 臺南市無殼者的建物樓層區分表 .....	89
表 4- 29 臺南市無殼者的建物構造分佈表 .....	90
表 4- 30 臺南市無殼者的建物屋齡區分表 .....	91
表 4- 31 專家座談會與會專業人員一覽表 .....	95

## 圖 次

圖 1-1 衛生福利部 110 年高齡社會白皮書政策目標 .....	3
圖 2-1 高齡化時程 .....	9
圖 2-2 零歲平均餘命假設 .....	9
圖 2-3 中老年人罹患慢性病項目數之百分比 .....	10
圖 2-4 臺灣近十年 (102~111 年) 每人每月經常性薪資 與消費者物價指數年增率之比較 (以每年 1 月為標 準) .....	12
圖 2-5 近十年 (102~111 年) 每人每月經常性薪資與消 費者物價指數之年增率差距 (以每年 1 月為標準) .....	12
圖 2-6 民國 108 年中老年人家庭組成情形 .....	13
圖 2-7 長期照顧需要人口推估 .....	14
圖 2-8 身心障礙者家庭組成型態 .....	17
圖 2-9 日本長期照顧十年計畫實施目標概念圖 .....	30
圖 2-10 超高齡社會建築空間環境設計概念魚骨圖 .....	30
圖 3-1 研究流程 .....	31
圖 3-2 八種族群類型之 65 歲以上的低收且身障者 .....	38
圖 3-3 八種族群類型 50 歲以上的低收且身障者 .....	38
圖 3-3 預計資料分析參數示範圖 .....	43
圖 4-1 可勾選的參數項目 .....	50
圖 4-2 全臺身心障礙高齡弱勢者各年份分項人口數折 線圖 .....	51
圖 4-3 全臺地區高齡弱勢者的教育程度人數分佈圖 ...	52
圖 4-4 107 年全臺高齡弱勢者戶口組織型態圓形圖 .....	55
圖 4-5 全臺高齡弱勢者有無殼比例折線圖 .....	56
圖 4-6 全臺高齡弱勢者有無殼的比例與分佈 .....	57
圖 4-7 全臺 5 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	59

圖 4- 8 全臺 10 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	59
圖 4- 9 全臺 15 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	60
圖 4- 10 臺南市高齡弱勢者各年度身心障礙人口數折線 圖 .....	62
圖 4- 11 臺南市城鄉比率圓形圖 .....	62
圖 4- 12 107 年臺南市高齡弱勢者戶口組織型態的人數 與比例 .....	63
圖 4- 13 臺南市高齡弱勢者有無殼的人數與比例 .....	64
圖 4- 14 臺南市 5 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	65
圖 4- 15 臺南市 10 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	65
圖 4- 16 臺南市 15 年高齡弱勢者人口趨勢預測 .....	66
圖 4- 17 我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略 分析-網頁封面 .....	67
圖 4- 18 網頁內容之全國建物相關戶政資料 .....	67
圖 4- 19 網頁內容之臺南市各年度建物相關戶政資料 .....	68
圖 4- 20 有殼者的建物層數區分直條圖 .....	78
圖 4- 21 全臺有殼者的建物構造分佈折線圖 .....	79
圖 4- 22 全臺有殼者的建物屋齡區分直條圖 .....	80
圖 4- 23 臺南市有殼者的建物樓層區分直條圖 .....	81
圖 4- 24 臺南市有殼者的建物構造分佈折線圖 .....	82
圖 4- 25 臺南市有殼者的建物屋齡區分直條圖 .....	83
圖 4- 26 全臺無殼者的建物層數區分直條圖 .....	86
圖 4- 27 全臺無殼者的建物構造分佈折線圖 .....	87
圖 4- 28 全臺無殼者的建物屋齡區分直條圖 .....	88
圖 4- 29 臺南市無殼者的建物樓層區分直條圖 .....	89
圖 4- 30 臺南市無殼者的建物構造分佈折線圖 .....	90
圖 4- 31 臺南市無殼者的建物屋齡區分直條圖 .....	91

## 摘要

關鍵詞：高齡者、失智症、身心障礙者、居住環境

### 一、研究緣起

根據內政部戶政司民國111年6月統計數據，臺灣65歲以上之高齡人口總數為398.3萬，佔總人口數的17.18%，已超越聯合國定義之「高齡社會」門檻值(14.0%)。在此同時，全臺灣屋齡30年以上之總數已達164.8萬，其中新北市有77.7萬棟(佔比46.84%)、臺北市有64.2萬棟(佔比71.33%)，是全臺灣老屋數量最多的都會區。此兩大都會區中分別在新北市有59.1萬、臺北市有46.9萬的65歲以上常住人口，而獨居老人的比例均超過15%，分別有8.9萬及7.2萬的獨居老人，老老照顧則分別有11.6萬(19.6%)及10.0萬(21.4萬)。

經由上述數據可知，老人與老房的「雙老」議題將會日益嚴峻。特別是移動行走不方便、患有慢性病高齡者，若正好獨自住在屋齡30年以上的無電梯公寓中，生活上的諸多不便可能導致其健康狀況下滑、產生社會退縮與心理問題。

另外，經濟弱勢者、失智者與身障者，他們的居住選擇因為經濟因素、社會因素等而有所限縮，其居住環境狀況同時也影響其生活品質，在惡性循環下影響弱勢族群的居住權益與生活保障甚鉅。

因應我國的「雙老」及弱勢族群居住環境議題，本研究藉由內政部人口資料資料庫，將全台22縣市的人口資料進行篩選，探討高齡者、經濟弱勢者、失智者與身障者族群之樣貌，並篩選了解其居住分布及居住環境現況，進一步將調查資料的數據轉化成與地理位置相關之圖面，以可視化的圖面予以呈現，以呈現目前高齡弱勢者的居住環境的樣貌，並對於所延伸的問題，提出對應策略；另藉由既有三年的數據，概略推估我國未來5年、10年、15年後高齡弱勢者的建築空間環境之樣貌，及早因應我國超高齡社會所帶來的衝擊；此外，為初步了解單一城市高齡弱勢者的居住樣貌，進一步以台南市為例，初步探討單一縣市其都市地區與資源不足的鄉村地區其高齡弱勢者的居住樣態與問題的差異性，以做為未來進一

步研究的基礎。

## 二、研究方法及過程

本研究為探討高齡弱勢者的居住環境分佈與樣貌，並提出相關對策，採用下列研究方法。

### (一)、文獻回顧法

針對「高齡」、「失智」、「身障者」、「低收入戶/中低收入戶」、「屋齡30年以上住宅」等關鍵字蒐集文獻，整理近年相關研討會發表及學術研究成果。對各個族群之生活、行為、需求、服務提供等項目廣泛了解。特別著眼在需求總人口及需求比例最高之縣市，包含其建築居住環境現況、相關政策的推行與困境等，以明確本研究議題所需重視的方向。

### (二)、大數據資料比對分析

自內政部大數據資料庫廣泛蒐集「高齡」、「失智」、「身障者」、「低收入戶/中低收入戶」、「屋齡30年以上住宅」之有關數據資料，從中篩選出需要之類別進行初步統計，以掌握全臺灣需求總人口及需求比例最高的縣市狀況，以便進一步運用訪談，並做成圖表分析呈現。

### (三)、深入訪談法

由於超高齡社會之居住議題牽涉甚廣，且現階段相關法令與制度尚未成熟，故以訪談法對現有之對象需囊括產、學、界的專家學者，以俾從多元角度蒐集對議題之建議。本研究訪談建築師、衛服及長照專家。期望藉由深入訪談，探討建築與室內環境、長照服務輸送與傳遞、都市更新與開發三大方向之觀點，形成對本議題，整理並分析各領域之專業看法，以臻完善對超高齡社會居住之願景。

### (四)、焦點團體法

本研究共辦理四場專家座談、以異質性組成方式邀請不同領域的專家參與焦點團體，共同探討對於不同類型高齡者與弱勢族群居住之未來想像，並且提出可

行的施政方向與配套建議，發展符合臺灣人口結構變遷與都市發展之綱要。

### 三、研究結果

本研究具體成果分述如下：

(一)、藉由經內政部大數據資料庫將全臺 22 縣市人口與建物資料進行篩選與統計，具體呈現出其高齡、失智、身障者及中低收入戶等居住環境統計數據，並繪製出高齡者、失智者、身障者及中低收入戶等居住地理分布圖。

研究成果呈現，全臺 22 縣市的高齡弱勢者人口共有約一萬多人，以 107 年為例，共有 10078 人，分別有智能障礙、肢體障礙、其他不同程度的生活困擾，其中有殼(自有房舍)的人口比例佔 16%，無殼(租屋族群)的人口比例高達 84%。而全臺有殼的高齡者所居住的建物樓層以五樓以下為 1190 戶佔 78.3%，而其屋齡 30 年以上的建物佔 65%以上，構造分佈以磚造、金屬及其他為主要建物材料為 549 戶佔 36.1%，具體呈現高齡弱勢者的居住樣態的困境。

(二)、藉由內政部大數據資料庫以目前所擁有的107、108與109年等三年的資料為基礎，本研究推估出未來5年、10年與15年的居住相關數據，惟因能進行推導之年份過少，尚無法能作為探討未來發展趨勢之有效依據，此部分仍須在未來持續進行追蹤研究，方能具體掌握高齡弱勢者的居住樣態的發展趨勢。

(三)、藉由內政部大數據資料庫，進一步以臺南市單一縣市為例，將高齡弱勢者的居住分布樣態家以數據化呈現，並將區域加以分類為都市地區與鄉村地區(資源不足區)以了解城鄉之間高齡弱勢者在居住問題間的差異性，具體成果發現整體臺南市的居住樣態與全臺整體居住樣態類似，但在城鄉之間則開始有屬性與建物構造樓層等不同屬性分布的差異性，特別在建物構造、屋齡與樓層，仍需要個別擬定不同的對策以作因應，值得未來進一步探討研究。

(四)、本研究藉由高齡弱勢者的居住樣態等具體數據的探討，配合深入訪談與專家座談，具體探討高齡弱勢者在未來因應超高齡社會高齡人口急遽增加下，居住環境上所產生的困境與對應，分述如下：

建議一

修改社會住宅對高齡弱勢者優先入住條件的順序審核：立即可行建議

主辦機關：各縣市政府社會住宅主管單位

協辦機關：衛生福利部社家署

建議二

訂定符合未來新建建築物使用之住宅無障礙設施設計規範：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

建議三

設立高齡服務統一窗口規劃與整合服務：中長期建議

主辦機關：衛生福利部

協辦機關：內政部建築研究所

## Abstract

Keywords: Elderly people, Dementia, People with disabilities, Living environment

### 1. Introduction

According to statistics from the Department of Household Affairs of the Ministry of the Interior in June 2022, the total number of senior citizens over the age of 65 in Taiwan was 3.983 million, accounting for 17.18% of the total population, which has exceeded the threshold (14.0%) of the "aged society" defined by the United Nations. At the same time, the total number of houses over 30 years old in Taiwan has reached 1.648 million, including 777,000 in New Taipei City (46.84%) and 642,000 in Taipei (71.33%). It is the metropolitan area with the largest number of old houses in Taiwan. In these two metropolitan areas, there are 591,000 permanent residents over the age of 65 in New Taipei City and 469,000 in Taipei City, respectively, and the proportion of elderly people living alone exceeds 15%, respectively. There are 89,000 and 72,000 elderly people living alone. There were 116,000 (19.6%) and 100,000 (214,000) of elderly care.

From the above data, we can see that the issue of "double elders" between the elderly and the old housing will become increasingly serious. Especially for elderly people who are inconvenient to move and suffer from chronic diseases, if they happen to live alone in a walk-up apartment with an age of more than 30 years, many inconveniences in life may lead to a decline in their health status, social withdrawal and psychological problems.

In addition, the economically disadvantaged, the demented and the handicapped, their housing options are limited due to economic factors, social factors, etc., and their living environment conditions in turn affect their quality of life, affecting the housing rights of disadvantaged groups in a vicious circle And life security is huge.

In response to the issue of "double elderly" and the living environment of vulnerable groups in our country, used the population database of the Ministry of the Interior to screen the population data of 22 counties and cities in Taiwan to explore the elderly, economically disadvantaged, demented and handicapped groups. The



appearance of the elderly and disadvantaged people are screened to understand their living distribution and living environment, and the data of the survey data is further transformed into a map related to the geographical location, which is presented in a visualized map, which has shown the current living environment of the elderly and disadvantaged. Appearance, and corresponding strategies for the extended problems; In addition, based on the data of three years, estimate the appearance of the architectural space environment of the elderly and disadvantaged in the next 5, 10, and 15 years in Taiwan, and respond to the situation in Taiwan as soon as possible. The impact brought by the super-aged society; in addition, in order to understand the living conditions of the elderly and disadvantaged in a single city, taking Tainan City as an example, was made on the urban areas of a single county and city and the rural areas with insufficient resources. The difference between living conditions and problems will serve as the basis for further research in the future.

## 2. Materials and Methods

In order to explore the distribution and appearance of the living environment of the elderly and disadvantaged, and to propose relevant countermeasures, which adopts the following research methods.

### (1) Literature review method

Collect literature for key words such as "old age", "dementia", "handicapped", "low-income households/low-middle-income households", "houses over 30 years old", and relevant seminar publications and academic research results in recent years. Extensive understanding of the life, behavior, needs, service provision and other items of various ethnic groups. Especially focus on the counties and cities with the highest total population and demand ratio, including the current status of their built living environment, the implementation of relevant policies and difficulties, etc., to clarify the direction that this research topic needs to pay attention to.

### (2) Comparative analysis of data

From the database of the Ministry of the Interior, extensively collect relevant data on "elderly", "demented", "handicapped", "low-income households/low-middle-income households", and "houses over 30 years old", and filter out the needs. Preliminary statistics of the categories are used to grasp the total population in Taiwan and the counties and cities with the highest proportion of demand, so that interviews can be further used, and chart analysis and presentation can be made.

### (3) In-depth interview method

Since the housing issues of the super-aged society involve a lot, and the relevant laws and systems are not yet mature at this stage, it is necessary to use the interview method to include experts and scholars from the industry, academia, and circles in order to collect suggestions on the issues from multiple perspectives. Interviewed architects, health care and long-term care experts. It is hoped that through in-depth interviews, we will explore the perspectives of the three major directions of architecture and indoor environment, long-term care service delivery, and urban renewal and development, so as to form professional opinions on this issue, sort out and analyze various fields, and improve our understanding of super-aged society vision.

### (4) Focus group method

A total of four expert discussions were held, and experts from different fields were invited to participate in focus groups in a heterogeneous way to discuss the future imagination of living for different types of elderly and disadvantaged groups, and put forward feasible governance directions and supporting suggestions. An Outline of Taiwan's Population Structure Changes and Urban Development.

## 3. Results

The results of this research are described as follows:

(1) By analyzing the population and building data of 22 counties and cities in Taiwan through the data database of the Ministry of the Interior, the statistical data on the living environment of the elderly, dementia, handicapped, and low- and middle-

income households are presented in detail, and Draw a geographical distribution map of the residences of the elderly, dementia, handicapped, and low- and middle-income households.

The research results that there are more than 10,000 elderly and disadvantaged people in 22 counties and cities in Taiwan. 2018 as an example, there are 10,078 people in total. They have intellectual disabilities, physical disabilities, and other life problems of different degrees.

The proportion of the population who own their houses accounts for 16%, and the proportion of the population without housing (renting houses) is as high as 84%. In Taiwan, 1,190 households live in buildings below the fifth floor, accounting for 78.3% of the buildings, and more than 65% of the buildings are over 30 years old. The main structures are brick, metal and others. The material is 549 households, accounting for 36.1%, specifically showing the plight of the living conditions of the elderly and vulnerable.

(2) Based on the database of the Ministry of the Interior based on the current data of 2018, 2019 and 2020 years, which estimates the residence-related data for the next 5, 10 and 15 years. However, because there are too few years for derivation, it cannot be used as an effective basis for exploring future development trends. This part still needs to be followed up in the future to grasp the development trend of the living conditions of the elderly and disadvantaged.

(3) Using the database of the Ministry of the Interior, a single county in Tainan City as an example, the living distribution of the elderly and disadvantaged is presented in data, and the regions are classified into urban areas and rural areas ( Insufficient resource areas) to understand the differences in the living conditions of the elderly and disadvantaged between urban and rural areas. The results found that the overall living conditions in Tainan City are similar to the overall living conditions in Taiwan, but there are differences in attributes and buildings between urban and rural areas. The differences in the distribution of different attributes such as structural floors, especially in building structures, building ages, and floors, still require different

countermeasures to be formulated individually, which is worthy of further research in the future.

(4)Based on the discussion of data such as the living conditions of the elderly and disadvantaged, combined with in-depth interviews and expert discussions, specifically explores the living environment of the elderly and disadvantaged in response to the rapid increase in the elderly population in the super-aged society in the future. The dilemma and correspondence are described as follows:

Suggestion one

Revising the sequential review of social housing priority occupancy conditions for the elderly and vulnerable: Immediately actionable recommendations

Sponsor: The competent units of social housing of the governments of counties and cities

Co-organizer: Social and Family Affairs Administration, Ministry of Health and Welfare

Suggestion two

Establishing design specifications for residential barrier-free facilities in line with future new buildings: long-term recommendations

Sponsor: Construction and Planning Agency ,Ministry of Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior

Suggestion three

Establishment of a unified window for elderly services planning and integration services: medium and long-term recommendations

Sponsor: Ministry of Health and Welfare

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, Ministry of the Interior

## 第一章 緒論

### 第一節 研究緣起

根據內政部戶政司民國111年6月統計數據，臺灣65歲以上之高齡人口總數為398.3萬，佔總人口數的17.18%，已超越聯合國定義之「高齡社會」門檻值(14.0%)。在此同時，全台灣屋齡30年以上之總數已達164.8萬，其中新北市有77.7萬棟(佔比46.84%)、台北市有64.2萬棟(佔比71.33%)，是全台灣老屋數量最多的都會區。此兩大都會區中分別在新北市有59.1萬、台北市有46.9萬的65歲以上常住人口，而獨居老人的比例均超過15%，分別有8.9萬及7.2萬的獨居老人，老老照顧則分別有11.6萬(19.6%)及10.0萬(21.4萬)。

經由上述數據可知，老人與老房的「雙老」議題將會日益嚴峻。特別是移動行走不方便、患有慢性病高齡者，若正好獨自住在屋齡30年以上的無電梯公寓中，生活上的諸多不便可能導致其健康狀況下滑、產生社會退縮與心理問題。

另外，經濟弱勢者、失智者與身障者，他們的居住選擇因為經濟因素、社會因素等而有所限縮，其居住環境狀況同時也影響其生活品質，在惡性循環下影響弱勢族群的居住權益與生活保障甚鉅。

因應我國的「雙老」及弱勢族群居住環境議題，本研究藉由內政部人口資料資料庫，將全台22縣市的人口資料進行篩選，探討高齡者、經濟弱勢者、失智者與身障者族群之樣貌，並篩選了解其居住分布及居住環境現況，進一步將調查資料的數據轉化成與地理位置相關之圖面，以可視化的圖面予以呈現，已呈現目前高齡弱勢者的居住環境的樣貌，並對於所延伸的問題，提出對應策略；另藉由既有三年的數據，概略推估我國未來5年、10年、15年後高齡弱勢者的建築空間環境之樣貌，及早因應我國超高齡社會所帶來的衝擊；此外，為初步了解單一城市高齡弱勢者的居住樣貌，進一步以台南市為例，初步探討單一縣市其都市地區與資源不足的鄉村地區其高齡弱勢者的居住樣態與問題的差異性，以做為未來進一步研究的基礎。

## 第二節 研究背景

國際上將65歲以上人口占總人口比率達到7%，稱為高齡化社會；65歲以上人口占總人口比率達到14%，稱為高齡社會；65歲以上人口占總人口比率達到20%，稱為超高齡社會。本國已於1993年成為高齡化社會，2018年轉為高齡社會，推估將於2025年邁入超高齡社會（國家發展委員會，2020年8月）。因此，如何迎接即將來臨的超高齡社會及其帶來的挑戰刻不容緩。

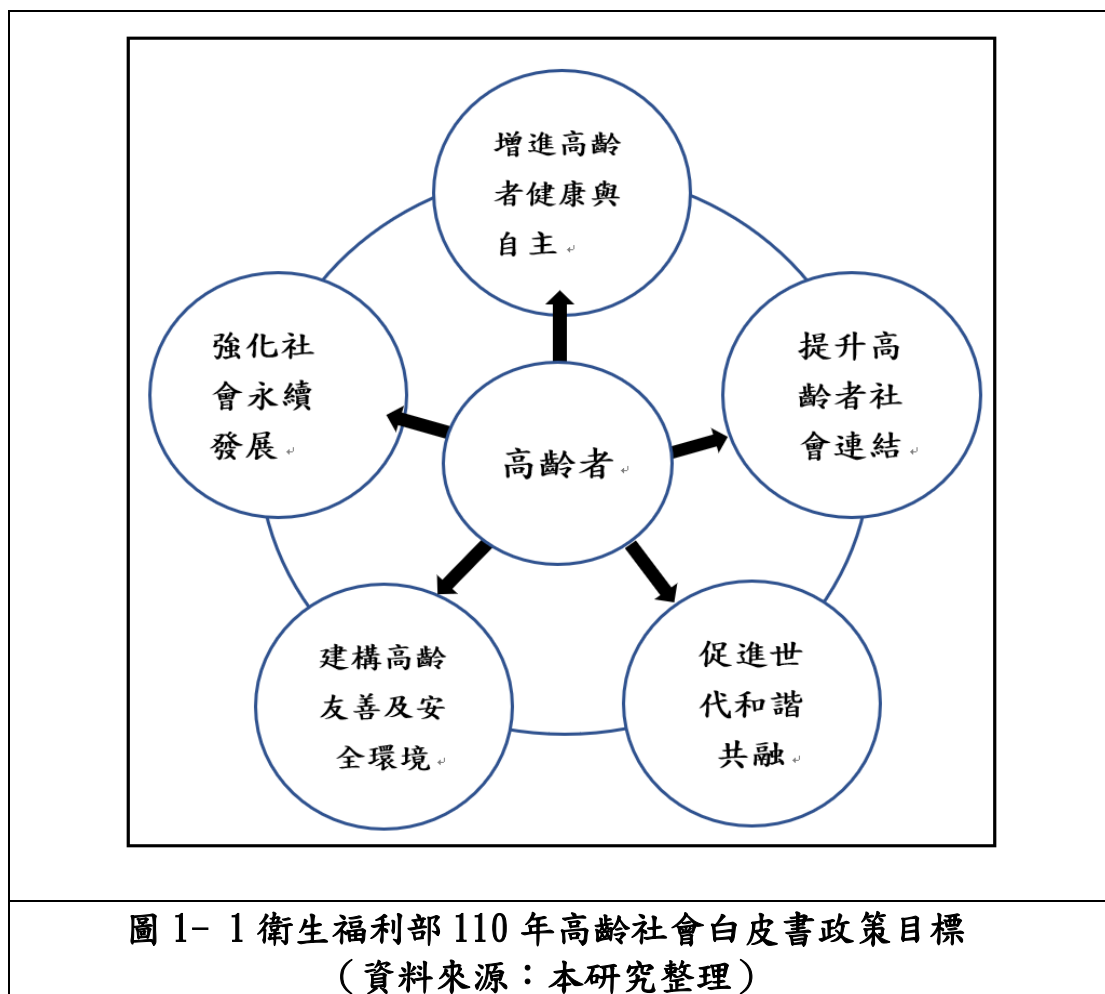
借鏡全球超高齡社會之代表：日本（根據統計，2020年日本高齡人口占全國29.1%，相當於3640萬人）之經驗，我們可預期未來挑戰之嚴峻，包含：人口平均壽命延長之下，全國勞動力老化及不足之問題、整體長照與醫療資源之需求增加、及整體社會對於高齡者之態度與社會營造之氛圍等。若能藉由人口的大數據分析了解高齡經濟弱勢且已步入失能或失智的族群居住的建物樣態進行探討與分析，並提出相對應之應變策略與行動方針，將有助於提出臺灣未來步入超高齡社會時對於高齡弱勢族群所應進行建設與協助的發展方向，並積極建構未來臺灣對於超高齡社會所應有建設與福利的多元投資與樣貌。

我國對於高齡且經濟弱勢者所提供社會福利政策之發展脈絡，係以「社會福利政策綱領」為政策的指導原則，接續以「老人福利法」來進行規畫與實踐，近年來由於超高齡社會即將到來，於民國110年更提出「高齡社會白皮書」來做為高齡社會整體發展方向的藍圖，另一方面同時以高齡者權益保障為出發點，目前正在研擬修正老人福利法的內容，以積極勾勒未來超高齡社會在政策與法令推動上所應發展的方向與願景。

高齡者的居住建設方向自民國93年「社會福利政策綱領」中便已提出服務在地化、社區化及人性化等重要概念，可視為社會福利政策開始正視高齡者居住問題之濫觴，101年「中華民國建國一百年社會福利政策綱領」中的內容更進一步將原本福利服務、就業安全、社會救助與津貼的三面向，修訂增加為居住正義與社區營造、健康與醫療照護、社會保險等六大面向，使整體社會福利發展更加完整，且開始正視高齡經濟弱勢者的居住問題。而民國96年所修訂「老人福利法」中提出健康維護、安定生活、社會適應、經濟安全、教育休閒、其他福利等六面向，對於高齡者生活與居住所需條件及狀態進行規劃。在110年由衛生福利部提

出「高齡社會白皮書」中進一步強調自主、自立、共融、永續等四大願景，來進一步強化對於高齡者在生活與居住上所應有的支持並維繫整體社會的穩固運作（如圖1-1）。

綜合上述，藉由日本高齡社會照顧體系發展脈絡與我國高齡社會發展過程與近年高齡社會白皮書所擬定之政策目標，可以看到我國對於面對超高齡社會的核心政策正朝向增進高齡者健康與自主、提升高齡者社會連結、促進世代和諧共融、建構高齡友善及安全環境、強化社會永續發展等方向進行，並以具體提出高齡者在地社區生活圈之概念以居家環境與生活情境為核心，提供足夠的醫療照顧與長照資源服務之網絡以滿足社區照顧之需求，串聯整體社會資源服務圈，形成一共生社區之理念，朝社會永續發展邁進，最終目標為希望能建構出一個社區化、可負擔、無差別化、多元化、優質化的高齡社會。



### 第三節 研究對象

本研究對象有兩項，分述如下：

- 一、65歲以上身障且經濟弱勢的高齡者，本文稱之「高齡弱勢者」，作居住環境現況分析。
- 二、50歲以上身障且經濟弱勢的高齡者，本文稱之「準高齡者」，作未來5、10、15年的未來趨勢推估。

### 第四節 研究目的

本研究主要以內政部人口大數據資料為基礎，藉由大數據分析及GIS繪圖，探討我國高齡弱勢者的居住分布樣態，並進一步提出因應策略。

研究主要目的有三項，分述如下：

- 一、以全台22縣市為範圍，透過內政部大數據資料庫找出「雙老」最為嚴重的地區，並藉由繪製高齡者、失智者、身障者及中低收入戶等居住地理分布圖將數據可視化。
- 二、召開專家會議，邀請產官學代表就「雙老」及失智、身障與經濟弱勢族群的居住環境議題進行充分討論。
- 三、提出針對未來超高齡社會之建築環境居住狀況的因應策略與建議。

### 第五節 研究之重要性

本研究主要內容係經由內政部大數據資料庫中進行篩選統計，找出台灣所有縣市中「雙老」議題最為迫切的地區並加以聚焦，調查其經濟弱勢者、失智者、身障者的居住分布情形與現況。接著經由專業軟體將數據轉化為可視化的圖面，包含現況分布與5年、10年、15年後的推估情形，並召開專家會議邀請產、官、學的各方代表，從不同角度針對「雙老」及弱勢族群居住議題進行討論，研擬出在營建部門所能進行的發展方向，以期對空間環境相關政策形成對應的策略及建議項目，作為未來公私部門在推展都市更新、社會住宅建設、危老重建、物業管



理、房地產開發等方面能有所參考，進一步為台灣步入超高齡社會的建築空間環境進行先期準備。因此，本研究計畫之重要性分述如下：

一、對於政府單位

- (一)、提供產官學界針對「雙老」及弱勢、失智者與身障者居住議題對話平台。
- (二)、提供可視化的圖面供政策制定者進行後續的分析及應用。
- (三)、協助提升臺灣整體面對超高齡社會意識之水準與價值。

二、對於建築規劃者

- (一)、可明確知曉未來住宅使用者中需要特別對應的使用者之佔比變化。
- (二)、提升可對應高齡者、失智者及身障者族群之建築空間設計的知識水準。
- (三)、提升高齡建築環境的專業性、設計水準，創造商譽和商機。

三、對於高齡相關產業

- (一)、可明確知曉整體服務客群中需要特別對應的客群之佔比變化。
- (二)、引導對潛在客群的服務使用需求之關注與創新做法。
- (三)、提供對未來展業發展策略與創新商機的藍圖。

四、對於高齡弱勢者

- (一)、提供可視化的圖面做為課程教學及宣導之素材。
- (二)、提供在產學合作方面的新興客群與新可能性。
- (三)、提供具實證基礎的研究方向發想。



## 第二章 文獻回顧

根據110年4月國家衛生研究院的「人口高齡化與社會福利—社會投資的反思」報告中指出，人口高齡化直接帶來三個問題，第一是勞動力不足；第二是安全體系難以為繼；第三是長期照顧工作能量不足。高齡化社會主要的原因有很多，除了醫療進步壽命延長外，出生率下降往往也是使整體人口結構失衡的主要原因。

正由於高齡化社會所產生的問題相關繁雜，本研究著重於探討在高齡化社會下高齡弱勢者所面臨的生活挑戰，包含：人口老化、多重共病、老後貧窮、老老照顧、長照量與質等議題，所涉及範圍含括高齡者之健康情形、經濟收入、居住環境等各面向。然而高齡弱勢者所面臨之困難在於其所面對的生活挑戰並非單一問題可以釐清，而是彼此環環相扣的。因此，本研究將高齡弱勢者之狀況區分為健康、經濟、居住環境等三大面向來進行討論。

此外，本研究除了現有的高齡弱勢者的族群以解決社會上既存之高齡弱勢的議題外，亦考量未來的準高齡族群，以使本研究的政策建議能對未來的變化有延續性及適應性，以完善台灣高齡化社會即將面臨之超高齡社會環境。

本研究內容內所討論「高齡弱勢者」係指六十五歲以上之經濟弱勢者、且具有身心障礙者身分之國民。

- 一、在「高齡者」的定義係依據《老人福利法》第2條，老人，指年滿六十五歲以上之人。
- 二、「經濟弱勢者」之定義係指依《住宅法》第4條規定中所匡列之低收入戶或中低收入戶；另依《社會救助法》第4條及第4-1條定義：低收入戶及中低收入戶，指經申請戶籍所在地直轄市、縣（市）主管機關審核認定，符合家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費以下，且家庭財產未超過中央、直轄市主管機關公告之當年度一定金額者。
- 三、「身心障礙者」係指依《身心障礙者權益保障法》第5條：指下列各款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，領有身心障礙證明或手冊者稱之。

四、另本研究內之「失智者」係指依據《身心障礙者權益保護法》第5條，應罹患失智症且領有身心障礙證明或手冊者，於內政部大數據統計資料中係被歸類於身心障礙者內；此外，在民國109採用新制的第一類「神經系統構造及精神、心智功能」，重新劃分身障者的分類，從獨立劃分出來的失智症合併，無法單一抽取失智症的數據進行分析，故數據包含過去舊制的「05智障」、「09植物人」、「10失智症」、「11自閉症」、「15精神病」、「17頑性癲癇症」6類。

## 第一節 高齡者、經濟弱勢者及身心障礙者之人口現況與趨勢

### 壹、高齡者人口現況與趨勢

#### 一、人口結構老化及戰後嬰兒潮世代的到來

根據國家發展委員會2020年中華民國人口推估（2020至2070年）報告，臺灣將於2025年進入超高齡社會（如圖2-1），且加上國民平均餘命逐漸增加（如圖2-2），整體社會的人口結構老化現象將影響我們未來的生活樣態。此外，出生於1951年～1971年的戰後嬰兒潮世代，包含現年65歲至69歲的「年輕老人」（146.4萬人），以及現年50歲至64歲的「準高齡者」（523.8萬人），合計有670.3萬人，佔了台灣總人口的28.91%（內政部戶政司，民國111年6月）。與前一個世代相比，戰後嬰兒潮世代受教育的程度普遍較高、對於自主健康的管理意識、財務規劃觀念也較為積極，使得目前我國目前所推行之老化及長照政策未必適用於此一族群。包含對照顧態度的轉變、新照顧模式的可能性、高齡就業等議題，無論在社會、經濟、居住等層面上，皆需要被正視並及早做好準備，以迎接超高齡社會的到來。

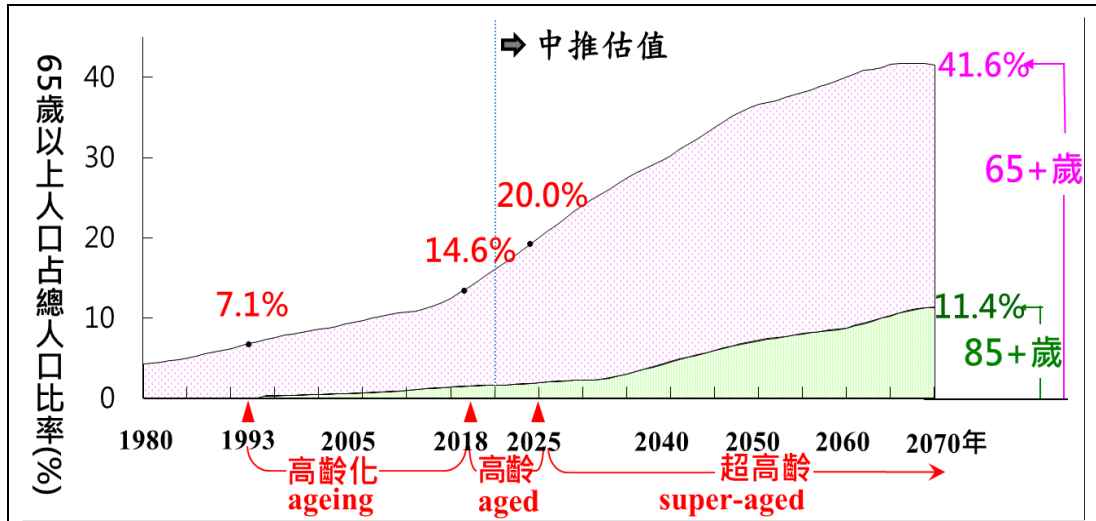


圖 2- 1 高齡化時程

(資料來源：國家發展委員會，2020 年 8 月)

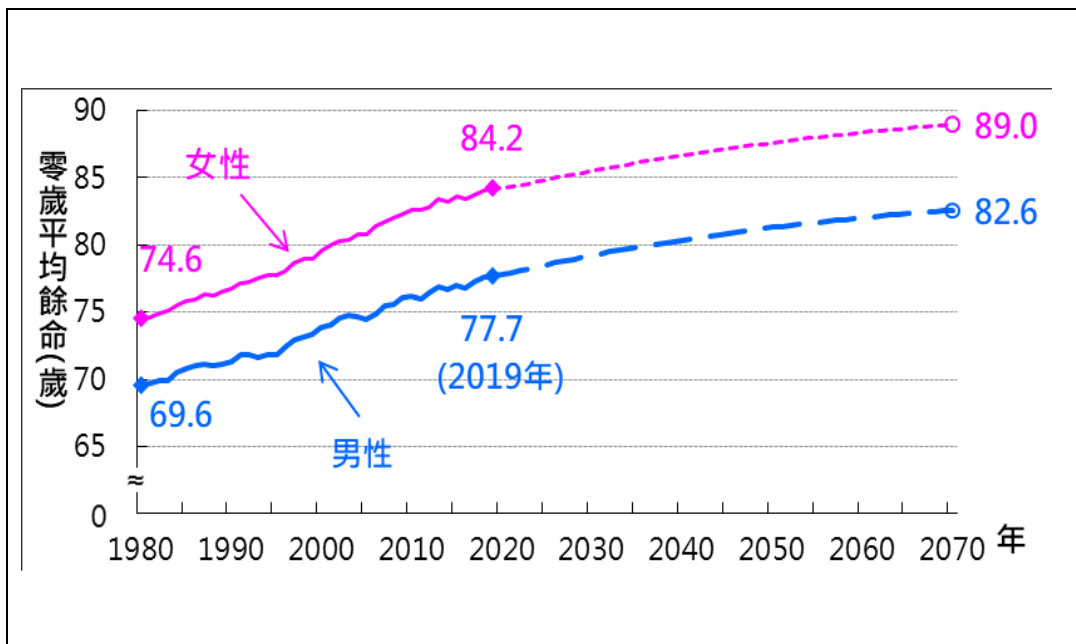
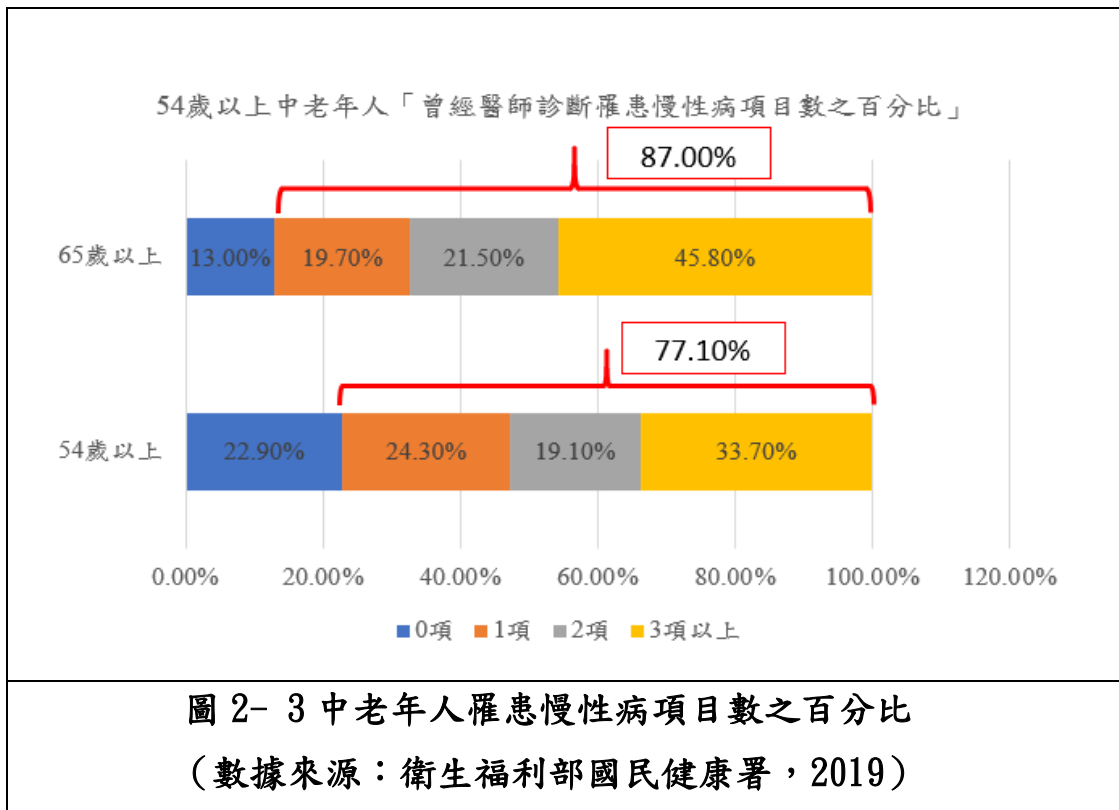


圖 2- 2 零歲平均餘命假設

(資料來源：國家發展委員會，2020 年 8 月)

## 二、高齡者多重共病的問題

依據衛生福利部國民健康署108年中老年身心社會生活狀況長及追蹤調查成果報告指出（如圖2-3），54歲以上（準高齡者）逾七成（77.1%）至少罹患一種以上慢性病，65歲以上逾八成（87%）至少罹患一種以上慢性病，另外，65歲以上有逾四成五（45.8%）為罹患至少三種以上慢性病。65歲以上常見前五大疾病包含：高血壓（53.6%）、白內障（40.7%）、糖尿病（20%）、心臟病（22.5%）、高血脂（21.6%）等。高齡者不僅面對自然生理老化，同時多數伴隨慢性疾病，這不僅是高齡者本身及其家庭的負擔，也是整個社會需要共同承擔的成本。



### 三、老後貧窮的現象

根據臺灣低收入戶/中低收入戶之申請資格：家庭總收入除以家庭總人口之平均所得依據設籍地與居住地相同者，低於基本生活費之一定水平，另有動產及不動產之總額限制等。然而此種身分的高齡者，在面對到身體日漸衰弱，經濟收入又無以為繼的狀況下，生活所面臨的困頓將更為嚴重。以日本為例，老後破產乙詞常成為依靠年金拮据度日之高齡者常見的名詞，而此類的高齡者常有預留死後喪葬費用而無法請領生活保護津貼、繼承配偶死後留下之房舍而無法請領保護津貼者、雖領有國民年金但支應一切生活花費後已無法負擔額外醫療費用或生活支援協助者等困境的發生。而此種困境對於臺灣現有的高齡弱勢者而言則是日常生活中所上演的課題。隨著超高齡社會的到來，這些現象將愈趨明顯及嚴重。

根據我國行政院主計總處資料，以近十年（民國102~111年）每人每月經常性薪資年增率與消費者物價指數年增率進行比較（如圖2-4及圖2-5），可以得知在每人每月經常性薪資年增率與消費者物價指數年增率差距小的情況下，代表每人每月收入僅能足以負擔當下之生活消費，而難有額外積蓄作為未來退休生活之支撐；退休後僅能依靠國民年金生活，而定額國民年金是無法足以支應逐年增長之物價通膨，進而將退休高齡者推入老後貧窮的困境。

另一方面，由目前鄰近各國之高齡者勞動力參與率而言，以臺灣8.8%最低，新加坡30.1%、日本25.5%及南韓35.3%最高（國家發展委員會，2020），雖然根據新加坡、日本及南韓的高齡者生活現況，可以預見未來我國高齡者勞動力參與率也將逐年提升。但依衛生福利部106年老人狀況調查報告指出，65歲以上目前有工作占13.68%（321萬8,881人），55~64歲有工作49.19%（335萬9,873人），整體而言，未來高齡者的就業勞動參與仍較其他國家低落許多，相對也加重了老後貧窮的問題。

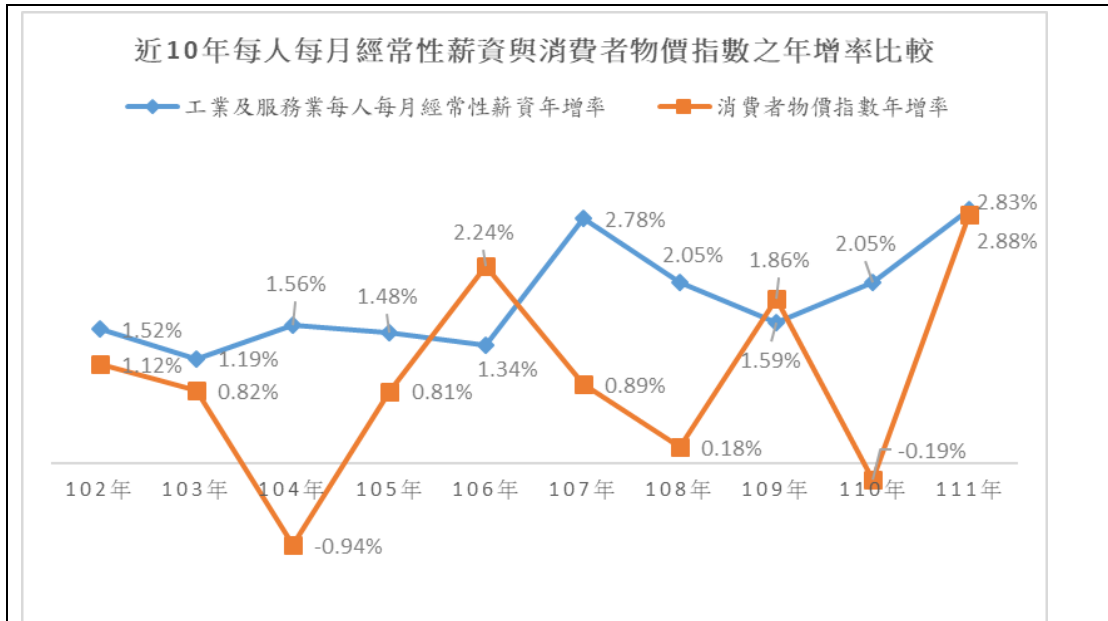


圖 2- 4 臺灣近十年（102~111 年）每人每月經常性薪資與消費者物價指數年增率之比較（以每年 1 月為標準）  
（數據來源：行政院主計總處，民國 102 年至 111 年）

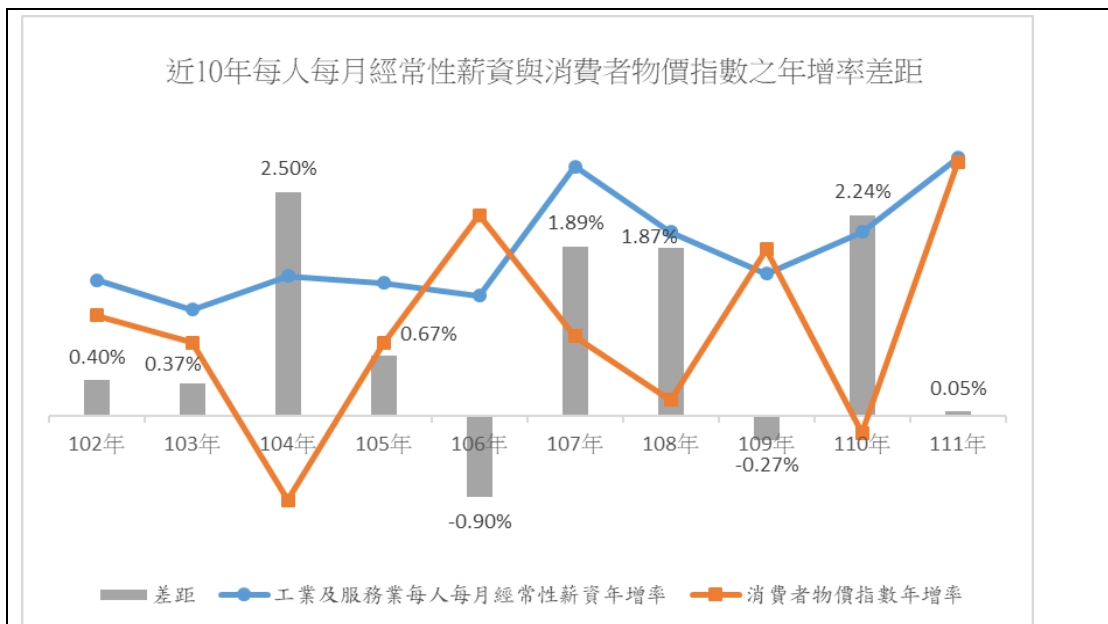


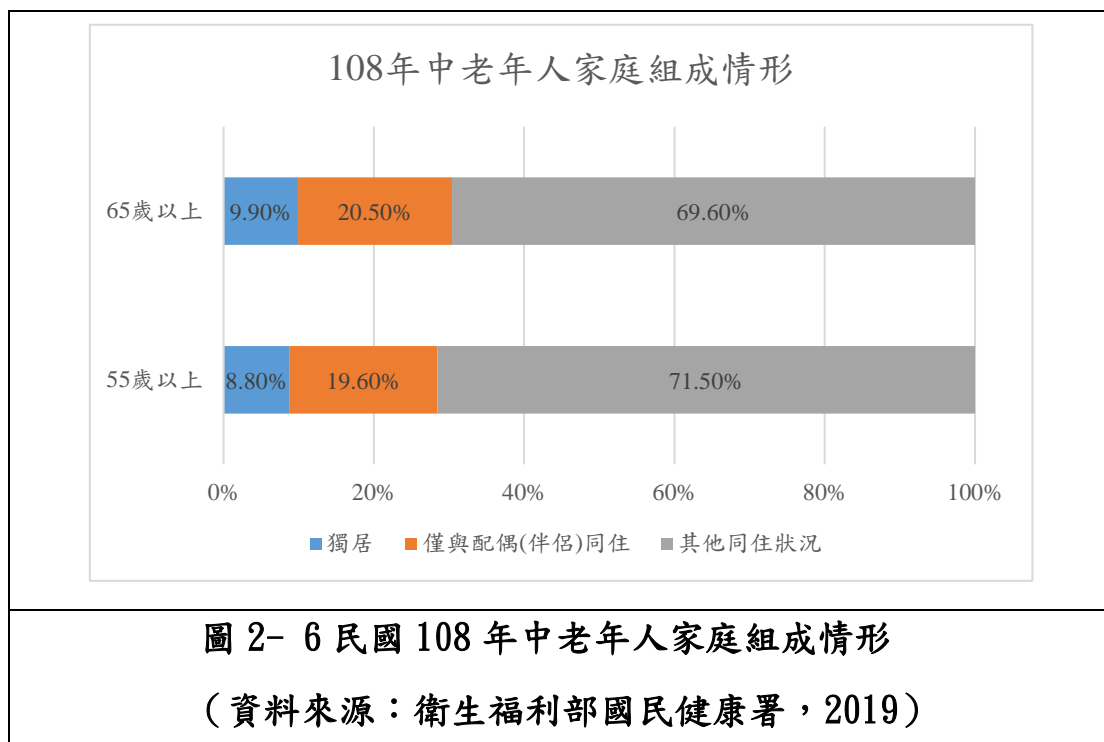
圖 2- 5 近十年（102~111 年）每人每月經常性薪資與消費者物價指數之年增率差距（以每年 1 月為標準）  
（數據來源：行政院主計總處，民國 102 年至 111 年）



#### 四、老老照顧的趨勢

由於超高齡社會的到來與生命餘年延長的作用下，中高齡子女基於各種原因，包含：為了照顧父母、需仰賴父母年金生活、子女工作因素（調職、長期無全職的打工身分）或者婚姻狀況改變（離婚、喪偶）等，回到高齡父母家中一同生活，然而，原本是子女照顧父母的善意隨著時間的流逝反而成了老老照顧的現象，而這樣的問題對於高齡弱勢者的家庭將使得生活更為嚴峻，甚至成為拖垮兩代生活的主因。

根據臺灣每十年進行一次的人口及住宅普查，在109年人口及住宅普查初步統計結果提要分析報告中指出，與99年相較，近十年65歲以上獨居者增加63.0%，高達57.1萬人。依據衛生福利部國民健康署108年中老年身心社會生活狀況長期追蹤調查報告發現（如圖2-6），我國獨居比例55歲以上佔8.8%，65歲以上佔9.9%；而僅與配偶（伴侶）同住比例55歲以上19.6%，65歲以上20.5%；另外，衛生福利部106年老人狀況調查報告中，兩代家庭比例55~64歲提升為49.53%（民102年為47.29%），65歲以上提升為32.75%（民102年為25.79%）。隨著人口結構老化，獨居、僅與配偶（伴侶）同住、兩代家庭比例可預期將逐年提升，無論是個人或是同住者同時面臨衰老情形，自身及家人的健康狀況、日常生活安排等問題，演變成超高齡社會下不可忽視的「老老照顧」議題。



### 五、長照照顧量與質的需求

自2017年我國推行長照2.0政策以來，65歲以上失能老人、50歲以上失智症患者以及失能身障者等族群在內，均可依照CMS失能等級及家庭收入狀況獲得給付，並依照實際需求使用長照服務。依據衛生福利部資料顯示，目前（民111年）我國有長照需求者有68.3萬人，推估至民國115年將增長至77.1萬。其中65歲以下需求人數大致持平，而65歲以上老人則呈現成長趨勢（如圖2-7）。

長期照顧在目前的居家式、社區式及機構式三種服務分類下，各分類的需求總量都逐年增加。另一方面，服務的多元性也面臨挑戰，特別是我國尚無對應不同年齡層、不同疾病別或不同障別的失智者、失能者做出差別化、個別化的服務，不僅影響使用者的服務滿意度及利用率，對於第一線的工作者如照顧服務員、護理人員而言，照顧上的難度及負荷所帶來的高流動率，也衝擊著未來照護人力的投入意願。

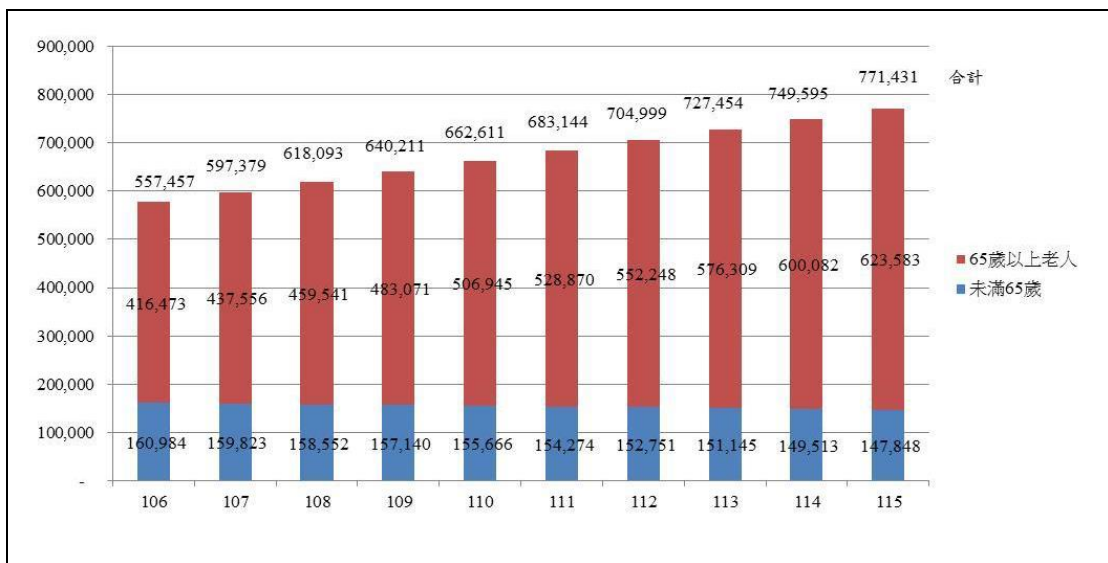


圖 2- 7 長期照顧需要人口推估

（資料來源：衛生福利部長照十年計畫 2.0（106~115 年），2016）

## 貳、經濟弱勢的現況與趨勢

### 一、低收入戶/中低收入戶的生活困難

中低收入戶及低收入戶係指符合設籍地社會局認定的中低收入戶及低收入戶條件，且被設籍地社會局列冊者。其資格認定的計算方式為家庭總收入平均分配全家人口。換句話說，低收入戶/中低收入戶家庭內各成員的可支配金錢低於一般水準。根據中低收入戶生活狀況調查報告（衛生福利部，2019），72.4%的低收入戶/中低收入戶對於日常生活開銷感到困難，而家庭主要消費支出主要用於「飲食費」(48.6%)，房租及保健醫療分別佔11.3%及8.6%。在健康層面上，63.8%的低收入戶/中低收入戶家庭內有成員罹患慢性或重大傷病，其中有42.1%為家計負責人；在居住層面上，房屋自有比率為37.5%，有43%屬於「租押」。綜上所述，中低收入戶及低收入戶族群不僅只是經濟狀況不佳，其背後延伸的健康與居住的問題更是一大隱憂。

### 二、經濟弱勢所形成的高風險

在整體的人口組成當中，可能有較高風險且面臨經濟弱勢的潛在族群，往往會發現高齡、身障、單親家庭及單身的家戶，其低收入戶/中低收入戶的比例高於平均值。在中低收入戶生活狀況調查報告中指出：第一類低收入戶列冊人口有68.2%為高齡者，低收入戶/中低收入戶家庭有40.1%領有身心障礙證明，而家庭組成上有21.7%屬於單人家戶、28.6%為單親家庭（衛生福利部，2019）。藉由既有的數據顯示，弱勢族群所面臨的高齡、行動不便、無人照顧的問題，在未來人口更加老化、人力短缺的趨勢下，可能進一步更加惡化，甚至成為社會問題，急需及早因應。

## 參、身心障礙者的現況與趨勢

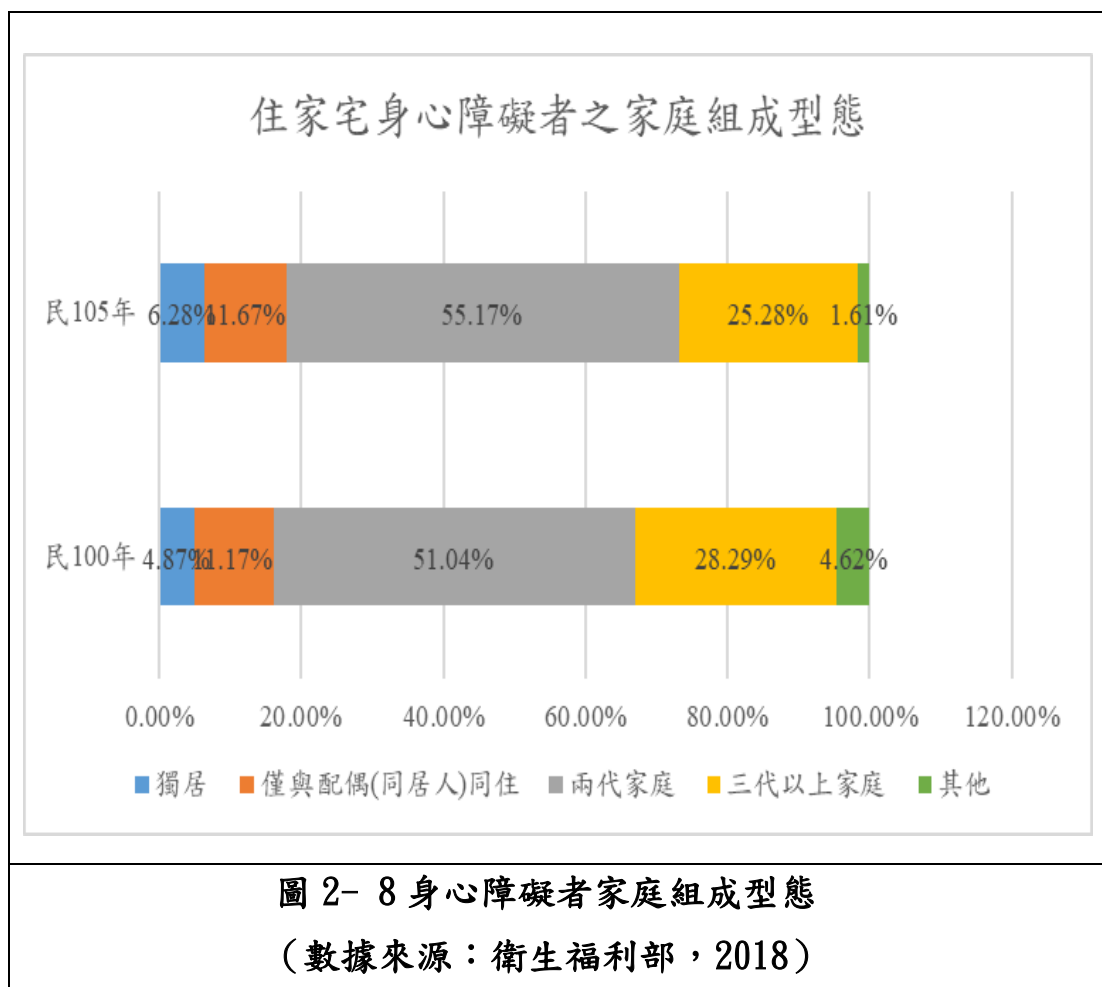
依衛生福利部105年身心障礙者生活狀況及需求調查報告，身障者家庭組成型態中以兩代家庭55.17%最多，三代以上占25.28%、僅與配偶（同居人）同住11.67%，獨居占6.28%（如圖2-8）。身心障礙者以「政府補助或津貼」為最主要之收入來源，占31.81%最高，該收入來源每月需支出73.24%作為醫藥費。家庭平均每月收支狀況入不敷出者占40.21%，且家中偶而或經常因照顧、疾病、交通需

求相關費用感到吃力者合計超過四成。45歲以上之身障者有增加趨勢，且65歲以上五年來增加20.04%，其中「失智症」增加45.32%，為各障別中增加幅度最大。

在居住方面，身障者居住地點超過九成（94.66%）以住家宅為主；住宅類型整體而言以「無電梯透天樓房」占52.65%最多，另外北部區域（新北市、臺北市、桃園市、基隆市、宜蘭縣、新竹縣市）以「無電梯集合式住宅」占44.55%最多，其餘各縣市則以「無電梯透天樓房」最多，包含中部區域（苗栗縣、臺中市、彰化縣、南投縣、雲林縣）71.17%、南部區域（嘉義縣市、台南市、高雄市、屏東縣、澎湖縣）69.81%，東部區域（臺東縣、花蓮縣）53.45%及金馬地區74.48%。住家宅之住宅所有權屬以「自有」占85.52%最多，「租用」者占9.64%。住「地下室或2樓以上無電梯」者占54.43%最多，另住「地下室或2樓以上無電梯」需要他人協助上下樓比率，以北部區域24.45%最高。

在照顧層面，身心障礙者外出需要陪同的比率為42.04%。以障礙類別觀察，以失智症需要陪同比率85.55%最高。以年齡別觀察，45歲之前「父母」為主要家庭照顧者比率為最多，約占7~8成；「45~未滿65歲」則以「配偶或同居人」占48.36%最多；而「65歲以上」以「子女（含媳婿）」為主要家庭照顧者占57.19%最高；主要家庭照顧者需要同時承擔實際照顧工作與金錢協助占58.37%。主要家庭照顧者之工作狀況，以「未就業」占55.68%最高，其次為「全職工作」占33.87%，「兼職工作」占9.07%。

以上數據均顯示未來在身心障礙者面對步入高齡的狀況下，無論是在生理、家庭、居住與長期照顧的問題上，將會面臨到比起一般的高齡者更為嚴峻的狀態，特別是居住建物在五樓以下無電梯的住宅內，將使原來在活動上的不便逐漸轉換成生活需求上無法運作的困境，若無法提供足夠的社會住宅作為因應，將進而變成需要考慮是否提早進入到機構內的問題，但相對是否有足夠的機構來滿足這些身心障礙者的需求，且如果以高運作成本的機構來對應此類的問題，在財政上能否負擔，均會衍伸更多的資源投入的考量，需要在政策上及早考量與對應。



## 肆、 國外超高齡社會居住發展情況

### 一、新加坡模式

依統計資料顯示，在2020年，新加坡65歲以上之高齡人口占全國總人數之15.2%，約86.4萬人（2020年新加坡總人口568.6萬人）。為因應龐大高齡人口及高齡社會的來臨，新加坡政府於2013年人口白皮書中提出強化生育補助政策來減緩人口老化速度、加速組屋供給滿足租屋需求、創造優質環境吸引移民人才來補足當地勞動市場等。針對高齡族群，新加坡政府藉由多樣之強制保險制度以保障未來之高齡生活，例如：公民就業時期進行公積金儲蓄制度作為未來邁入高齡時的基本生活補貼、政府組屋提供一定比例做為高齡者使用等。另外，同時也透過學校教育強調家庭倫理及孝道等強化道德觀念，強調三代同堂之好處，並藉由補貼制度使三代同堂者優先享有組屋權利。

## 二、日本模式

依統計資料顯示，2020年日本高齡人口佔全國29.1%，相當於3,640萬人；而65歲以上高齡者之就業率為28.7%。日本為全球老化最嚴重之國家，面對高齡社會的挑戰，日本發展出機構式與居家式兩種不同的居住模式。因應需求而發展出各類型機構式服務外，例如：小規模多機能、特別養護老人院、日照中心、老人保健設施、失智症的團體家屋，失智症的照護咖啡館等，另外也針對高齡健康者提供附服務之高齡住宅，與機構式照顧不同，高齡住宅視狀況來提供長照服務，並結合生活需求提供生活協助，例如：外出接送、環境清潔等，以有效對應高齡者的大量需求。

## 三、南韓模式

根據韓國統計廳資料顯示，2020年韓國65歲以上的高齡人口佔全國15.7%，約為812.5萬人。為因應高齡社會，韓國政府提出相關政策，例如：於2017年提出延長高齡者勞動力退休年限，將退休年齡延至69歲，並針對聘用60歲以上者之公司提供獎勵制度等。另外，關於社會住宅政策韓國政府目前主要提供之族群為身障者、經濟弱勢者為主，並未特別強調高齡者。再者，韓國高齡者為符合政府之社會福利救助資格，統計資料顯示超過60%以上之高齡者以獨居為主。

綜合上述新加坡、日本及南韓等三個國家相關資料，本研究整理如下表2-1，三國針對高齡人口及高齡社會之相關應變措施，包含提高法定退休年齡、以高齡就業人口填補勞動力、住宅相關補貼政策等：

表 2- 1 各國 2020 年高齡人口及社會之相關應變措施

	新加坡	日本	南韓
65歲以上 高齡者佔 全國總人 口 (%)	15.2%	29.1%	15.7%
法定退休 年齡	62歲→65歲 (逐步提升)	65歲	60歲→65歲 (逐步提升)
65歲以上 高齡者就 業率 (%)	28.5%	28.7%	35.3%
住宅相關 補貼政策 /措施	高齡同住者享 有「組屋」優 先租賃權利	以提升住宅品 質為目標，發 展「附服務之 高齡住宅」	依經濟收入情 形，提供三種 不同住宅租金 補貼
資料來源：本研究團隊整理			

## 第二節 臺灣目前居住環境問題

本研究除了前述以不同族群的人口現況及趨勢進行探討外，另一方面，則由居住環境面進行探討，茲將居住環境議題區分為建物與社區雙重老化、建物管理、租屋市場等三大面項進行探討。

### 壹、 建屋與社區雙重老化

在人口快速老化的同時，我國也面臨「房屋老化」的議題。雙北地區及高雄三大都會區，屋齡 30 年以上的老屋比率均突破五成，當中又以台北市的 71.09% (依內政部不動產資訊平台-房屋稅籍住宅類數量依屋齡區分 (民國 111 年第 1 季數據)) 最為嚴重。以台北市為例，台北市於 70 年代迅速發展，大量湧入的外來人口讓集合住宅的興建相當普及，然而隨著都市開發區域的移轉，產生「下濾現象」(Filtering Down)，使得現今的「舊城區」如萬華區，其住宅

的使用者逐漸變成社經地位較低者，而該地的生活機能、醫療及照顧資源重心也隨之轉移。

對於高齡者而言，不僅是建物本身的限制造成其難以移動，影響醫療和照顧資源的可及性，在其他生活支援的挹注、社交互動的維持也可能形成阻礙，造成住在老房的高齡者出現社會孤立，演變成所謂的「雙老」議題。

## 貳、 建物管理

除了居住人口結構的改變，屋齡30年以上老舊建築物還需處理根本上的管理維護與使用問題。無論是街屋、透天厝或是五層樓以下無電梯公寓，早期開發區域密度過高、缺乏陽光照射、通風不佳，形成不健康的居住環境條件，加上年久失修的管線及設備、受壁癌侵蝕的結構體、不良的消防/逃生/耐震設計等，均對住戶生命安全的保障形成威脅。

另一方面由於早期法規不完善，老房的修繕與保養多半沒有管理委員會可介入，更遑論安全維護之問題；如欲採行危老重建或都市更新，又可能遭遇產權分散、住戶無共識的阻礙，使得居住品質的改善遙遙無期，此亦造成住民的生活品質上的低落，更造成高齡者人身安全與活動上極大的困境。

## 參、 租屋市場

由於目前租屋市場主要以房東及房客雙方議約協定為主，除了透過仲介出租才有實價登入，政府並未要求強制公開，使得目前租屋定價為市場機制，房東在避稅或低報的情況下，難以了解實際租金價格；高齡弱勢者在收入有限的情況下，僅能選擇社區環境/設施設備老舊但租金便宜的居住空間。而隨著高齡者年紀增長，房東考量其所承擔之隱形風險高（包含：跌倒意外、自然死亡等），不願意提供給高齡者，高齡者可能需由親友協助租用，故高齡者租屋需求遠大於供給提供。

另一方面，雖然目前政府積極提供優惠稅率予房東、租金補貼政策予房客，但由於租金補貼申請程序繁複且部分房東不願揭露租金所得，因此，政府政策之美意不一定能落實。此外，目前政府積極提供社會住宅政策，然社會住宅入住條件多元，有能力且有意願入住之高齡者不一定有機會入住。



### 第三節 臺灣現行相關補助及補貼政策

依本研究案主題，本研究團隊將針對現行政策分為兩大面向進行探討：一為族群屬性相關政策，二為居住補貼政策。因本研究時間與經費上的限制，且各縣市政府提供之補助政策不同，故本次以臺北市及臺南市兩個縣市為例進行探討。分述如下：

#### 壹、 族群屬性相關政策

在族群屬性相關政策中，本研究團隊主要依內政部大數據資料庫現存資料選擇符合本次研究範圍之族群屬性，包含高齡者（65歲以上）、經濟弱勢者（低收入戶、中低收入戶）、身心障礙者（04：肢障、10：失智症、其他（除了上述兩類別以外））等三大族群屬性，針對該三大族群所對應之補助政策進行探討，分述如下：

- 一、 目前臺北市及臺南市並無提供一般老人津貼，高齡者依據國民年金老年基本保證年金申請辦法領取退休金。
- 二、 經濟弱勢者（低收入戶、中低收入戶）為家庭總收入平均分配全家人口低於定額之最低生活費者（如表 2-2），依衛生福利部公告之最低生活費 111 年臺北市為新臺幣 18,682 元/人/月，臺南市為新臺幣 14,230 元/人/月，未達該地區之收入水準者，得申請生活補助；目前生活補助費用（如表 2-3）臺北市為每人每月新臺幣 18,682 元，臺南市為每人每月新臺幣 11,103 元。
- 三、 身心障礙者（04：肢障、10：失智症、其他（除了上述兩類別以外））符合身心障礙者生活補助費發給辦法者，依各地政府提供生活補助費（如表 2-4）。
- 四、 高齡者且同時具有經濟弱勢身分者則依據「中低收老人生活津貼發給辦法」請領生活補助。（一、未達最低生活費一點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出之一點五倍者：新臺幣七千七百五十九元。二、達最低生活費一點五倍以上，未超過二點五倍，且未超過臺灣地區平均每人每月消費支出之一點五倍者：新臺幣三千八百七十九元。）
- 五、 高齡者同時具有經濟弱勢身分及身心障礙者，則最高生活補助為領取兩項生活補助額，且合計補助總額最高不超過現行最低基本工資（25,250 元）。

以下表 2-5 舉例說明(惟實際補助情形需依各縣市政府及受補助者情況而定)。

表 2- 2 衛生福利部 111 年低收入戶及中低收入戶資格審核標準公告

	低收入戶			中低收入戶		
	平均所得(每人每月)	動產限額(存款加投資等)(每人每年)	不動產限額(每戶)	平均所得(每人每月)	動產限額(存款加投資等)(每人每年)	不動產限額(每戶)
臺北市	18,682 元	15 萬元	740 萬元	26,689 元	15 萬元	876 萬元
臺南市	14,230 元	7 萬 5,000 元	353 萬元	21,345 元	11 萬 2,500 元	530 萬元

(資料來源：本研究整理)

表 2- 3 衛生福利部 111 年度低收入戶生活扶助現金給付項目及標準

	第 0 類	第 1 類	第 2 類
臺北市	18,682 元/人/月；第 3 口(含)以上 14,270 元	14,270 元/人/月	7,370 元/戶/月
	第 1 款	第 2 款	
臺南市	11,103 元/人/月	6,358 元/戶/月	

(資料來源：本研究整理)

表 2- 4 身心障礙者生活補助費（每人/每月/元）

	極重度、重度及中度身心障礙者			輕度身心障礙者		
	且低收入戶	且中低收入戶	且總收入未達定額	且低收入戶	且中低收入戶	且總收入未達定額
臺北市	8,836	5,065	5,065	5,065	3,772	3,772
臺南市	8,836	8,836	5,065	5,065	5,065	3,772

(資料來源：本研究整理)

表 2- 5 臺北市及臺南市最高生活補助試算（單位：/元）

	各地最低生活費	低收入戶 (A)	中低收入老人生活津貼 (B)	極重度、重度及中度身心障礙者且低收入戶 (C)	合計
臺北市	18,682	18,682	7,759	8,836	A+C=27,518 元，依目前最低工資 25,250 元，可申請之補助上限為 25,250 元。
臺南市	14,230	11,103	7,759 元	8,836	A+C=19,939 元

(資料來源：本研究整理)

## 貳、 居住補貼相關政策

本研究針對上述所涵蓋之族群範圍（高齡者、經濟弱者、領有身心障礙手冊者）進一步討論是否擁有自有住宅，而選擇其相對應之居住補貼政策。

在自有住宅者（本研究稱之為有殼者）之補貼政策包含：（一）自購、（二）危老重建、（三）住宅修繕及（四）原有住宅改善無障礙設施等四種；而在無自有住宅者（本研究稱之為無殼者）之租屋補貼政策包含：（一）租金補貼、（二）社會住宅及（三）社會住宅包租代管等三種。

由於各項住宅及租屋補貼政策不同，須依據居住者之本身需求進行討論，同時，另依住宅法現行規定，目前各項住宅補貼政策中同一家庭由一人提出申請，且僅能擇一辦理。

### 一、自有住宅補助政策

在針對自有住宅部分區分為下列辦理方式：

#### （一）、擁有自有住宅：

符合「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」（內政部 110 年 6 月 2 日修正）第十條身分者（包含低收入戶、中低收入戶、身心障礙者及列冊獨居老人等），目前貸款利息補貼最高額度臺北市為新臺幣 250 萬元，臺南市為最高 210 萬元，另享有利率優惠及補貼年限等；目前都以自購住宅申請為主，對於自建住宅並沒有提供。

#### （二）、危老重建方案：

依各縣市政府公告而有不同之獎助措施。臺北市政府針對危老重建提供：建築容積獎勵、放寬建蔽率及高度限制、及稅賦優惠等三項；臺北市老舊公寓大廈經費補助依整新項目而有不同補助上限，例如：老屋外牆安全整新總工程費用不逾 50%，且上限為新臺幣 300 萬元；單戶符合申請資格者最高可申請 350 萬元貸款利息補貼。

臺南市政府則針對符合危老建築物提供：補助結構安全性能評估費用、撰寫重建計畫書費用、容積獎勵，及稅賦優惠等措施；重建低利貸款補貼最高新臺幣 350 萬元。

### (三)、修繕住宅貸款利息補貼

依據現行規定中並未強調經濟或社會弱勢者，符合資格之民眾皆可申請，申請資格詳見下表（表 2-6）。另外，臺北市政府社會局針對符合中低收入老人或身心障礙生活補助者，每年每人最高補助新臺幣 10 萬元。臺南市政府社會局依「臺南市中低收入老人改善住宅設施補助辦法」（102 年 2 月 1 日修正）符合資格者，低收入戶最高補助新臺幣 10 萬元。

### (四)、原有住宅改善無障礙設施

目前常見之無障礙設施項目所需費用如下表（表 2-7），針對原有住宅改善無障礙設施補助並無特定申請對象之限制，而是依據無障礙設施項目提供補助金額上限，目前補助 5 層以下建築物最高金額為所需工程費用 45% 且以新臺幣 216 萬元為上限（如表 2-8）。

表 2- 6 內政部 110 年度修繕住宅貸款利息補貼申請標準表

	家庭成員所得及財產均應低於下列金額			
	家庭年所得	每人每月平均所得	每人動產限額	家庭不動產限額
臺北市	166 萬元	6 萬 1838 元	30 萬元	876 萬元
臺南市	99 萬元	4 萬 6564 元	22 萬 5,000 元	530 萬元

（資料來源：本研究整理）

表 2- 7 各項無障礙設施項目所需費用

無障礙設施項目	裝設空間	所需費用
樓梯升降椅	透天厝、公寓	15 萬至 50 萬元不等
爬梯機	公寓	10 萬元
電梯	公寓	400 萬至 500 萬元不等

(資料來源：本研究整理)

表 2- 8 原有住宅改善無障礙設施補助項目及補助金額上限表 (單位：/元)

改善項目及金額 無障礙設施項目		補助金額上限 (1 棟或 1 幢)	說明
無障礙通路	1. 室外通路	16 萬	1. 室內通路補助金額上限為 6 萬元。 2. 避難層坡道及扶手補助金額上限為 5 萬元。 3. 出入口補助金額上限為 2 萬元。 4. 室內通路走廊補助金額上限為 3 萬元。
	2. 避難層坡道及扶手		
	3. 出入口		
	4. 室內通路走廊		
	5. 昇降設備	20 萬	補助改善昇降設備。
		200 萬	補助 5 層以下建築物設置昇降設備。
補助經費比例上限比例		45%	民眾自行負擔 55%。
補助無障礙設施改善		36 萬	補助金額上限。
補助 5 層以下建築物無障礙設施改善及設置昇降設備		216 萬	
表格來源：內政部營建署			

(資料來源：本研究整理)

## 二、房屋租金補貼政策

## (一)、租金補貼

針對一般民眾（含 65 歲以上高齡者）選擇租金補貼者，依內政部 110 年度租金補貼申請公告進行辦理，目前臺北市最高補助新臺幣 5,000 元，臺南市最高補助 3,600 元，相關申請租金補貼標準表如下（表 2-9）。另外，臺北市於 110 年另訂加碼獎勵，詳情請見臺北市政府都市發展局 110 年度「臺北輕鬆住、租金分級補」之相關公告。

表 2- 9 內政部 110 年度租金補貼申請標準

	家庭成員之所得及財產均應低於下列金額			備註
	每人每月平均所得	每人動產限額	家庭不動產限額	
臺北市	4 萬 4,170 元	30 萬元	876 萬元	臺北市另訂有申請標準，請詳閱該市之公告。
臺南市	3 萬 3,260 元	22 萬 5,000 元	530 萬元	

（資料來源：本研究整理）

針對經濟弱勢者依「低收入戶及中低收入戶住宅補貼辦法」辦理，110 年度租金補貼臺北市每月最高新臺幣 8,000 元，臺南市每月最高新臺幣 4,000 元（如下表 2-10）。

表 2- 10 臺北市及臺南市 110 年度房屋租金補貼額度

	<b>第 1 級</b> 符合下列條件之一： 1. 家庭成員 2 人以上，且成員中具有低收入戶身分者 2. 家庭成員 3 人以上，且成員中具有中低收入戶身分者	<b>第 2 級</b> 非屬第 1 級及第 3 級條件者	<b>第 3 級</b> 家庭成員 1 人且未滿 40 歲，且未具有經濟或社會弱勢身分者
臺北市	8,000 元	5,000 元	3,000 元
臺南市 (依區域給付 級距不同)	4,000 元	3,600 元	2,200 元
	3,600 元	3,200 元	2,000 元

(資料來源：本研究整理)

針對身心障礙者的房屋租金補貼依「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」辦理，目前臺北市單人最高 2,200 元，一戶最高 5,000 元；臺南市單人 800 元，一戶最高 4,000 元（依據內政部營建署 110 年 5 月 24 日公告資料）。另外，於 111 年 3 月 31 日內政部公告 300 億元中央擴大租金補貼專案中，將從原本補貼金額提高乘以 1.2 倍，臺北市單人最高提升至 2,640 元，一戶提升為 6,000 元；臺南市單人提升為 960 元，一戶最高為 4,800 元。(表 2-11)



表 2- 11 身心障礙者房屋租金補貼政策

	「身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法」	300 億元中央擴大租金補貼專案（補貼金額乘以 1.2 倍）
臺北市	單 1 人口最高 2,200 元 2 口人最高 3,600 元 3 口人以上最高 5,000 元	單 1 人口最高 2,640 元 2 口人最高 4,320 元 3 口人以上最高 6,000 元
臺南市	每戶每月最高 4,000 元、每口補貼 800 元	每戶每月最高 4,800 元、每口補助 960 元

（資料來源：本研究整理）

### （二）、社會住宅

具有經濟或社會弱勢身分者亦可選擇社會住宅或社會住宅包租代管，依住宅法第 4 條之 1 說明：社會住宅應提供至少百分之四十比率出租予經濟或社會弱勢者。而此部分興建的任務主要是由營建署住都中心進行負責辦理，相關租賃遴選事宜則由當地縣市政府住宅部門進行辦理。

### （三）、社會住宅包租代管

社會住宅之包租代管業務主要是由委託之租賃住宅服務業所進行辦理，亦即屋主只需要按月收取租金，相關租賃委託簽約與履約之執行由受委託之租賃住宅服務業進行辦理，惟是否提供給高齡弱勢者現況則須依受託個別業者來進行決定。

## 第四節 小結

藉由上述臺灣高齡弱勢者之人口現況與趨勢、該族群所面對之居住環境問題、及我國現行相關補助及補貼政策等三大面向可了解高齡弱勢者在我國所面臨的居住環境之相關議題，另參考國外針對高齡者所施行相關居住政策，均作為本研究探討高齡弱勢者居住環境之基礎資料與策略發展依據。

另外，本研究參考日本厚生勞動省提出之長期照顧十年計畫實施目標（如圖 2-9），可以了解到當高齡居住環境之硬體設施設備達基本生活水平後，進一步更須將醫療服務及長照資源體系納入社區生活圈中，為在地居民提供在地化之生活協助，最終結合社區生活與社區營造之概念，鼓勵高齡者參與多元公共事務，不僅能提升整體社區互動及生活氛圍之營造，更重要的是藉由強化社區組織之功能將有助於形塑社會互助、共融、永續的社區生活圈。

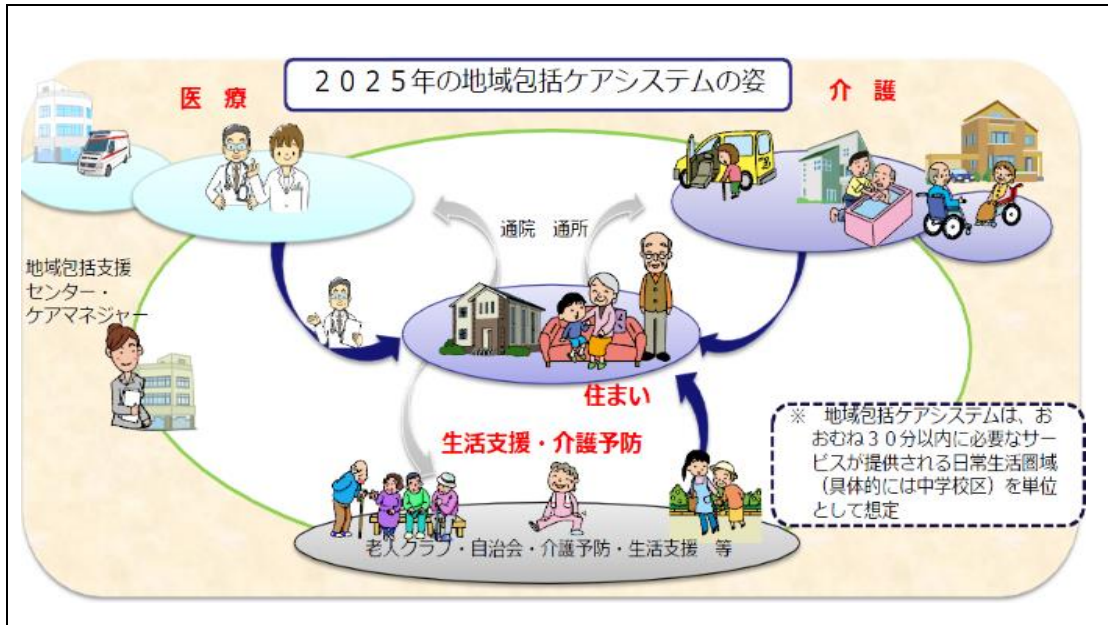


圖 2- 9 日本長期照顧十年計畫實施目標概念圖

(資料來源：日本厚生勞動省，區域綜合護理研究小組報告，2016)

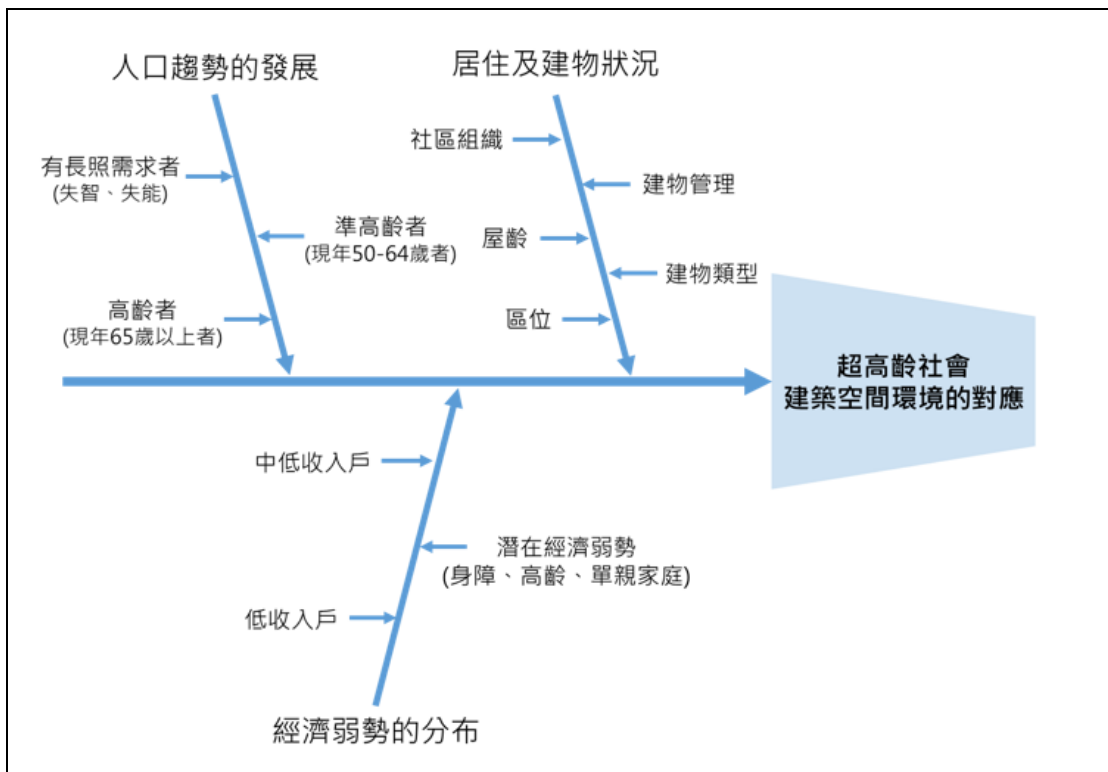


圖 2- 10 超高齡社會建築空間環境設計概念魚骨圖

(資料來源：本研究繪製)

## 第三章研究方法及設計

本章節共分為三部份，於上一章節回顧文獻建立學術立論之後，於本章第一小節說整體研究流程，在第二小節則說明所採用之研究方法，並於第三小節說明研究設計。

### 第一節 研究流程

本研究參考國內外相關文獻，建立研究流程，其說明如下：

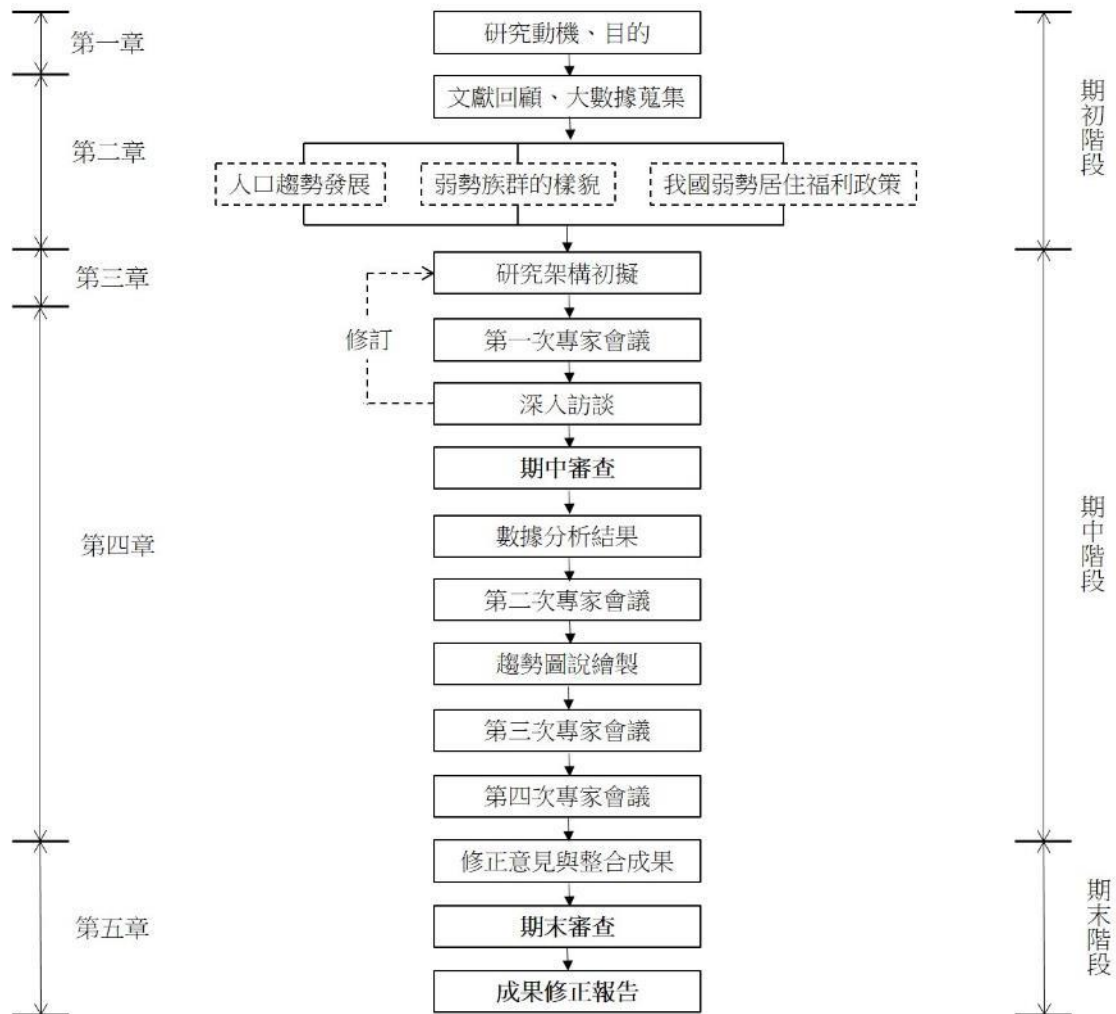


圖 3- 1 研究流程

(資料來源：本研究繪製)

## 第二節 研究方法

為明確弱勢族群的定義並精準掌握研究對象的抓取範圍，本研究採用文獻回顧及深入訪談首先了解弱勢族群的相關議題，接著於焦點團體邀請專家學者共同檢視本研究的數據分析流程及變項，最後透過大數據分析及圖說繪製完成研究結果，說明如下：

### 壹、文獻回顧（Literature Review）

針對「高齡者」、「失智者」、「身障者」及「中低收入戶」等關鍵字蒐集文獻，整理近年的學術研究成果及福利政策，對各個族群之生活、行為、需求、服務提供等項目廣泛了解。特別著眼在高齡弱勢者族群的居住權益，包含其建築居住環境選擇、相關政策的推行與困境等，以明確本研究議題所需重視的方向。

### 貳、大數據分析（Big data analysis）

自內政部大數據資料庫，針對民國107年～民國109年的「高齡」的「失智」、「身障者」、「低收入/中低收入戶」族群進行資料庫及資料欄位的篩選，接著將資料連結到「租屋狀況」、「居住環境」、「戶口組織」的資料，以掌握三年內全臺灣弱勢族群的居住現況以及各縣市比例的差異性。

### 參、圖說繪製（Digitized layout）

取得數據資料分析結果後，結合地理資訊系統（GIS）對應資料的縣市行政區域，以顏色由淺到深表示比例數值的低至高，目標是以「視覺化」呈現出高齡弱勢族群在全臺灣縣市行政區的分布狀況。

### 肆、深入訪談（In-depth interview）

由於超高齡社會之居住議題牽涉甚廣，且現階段相關法令與制度尚未成熟，故訪談對象需囊括政府及民間單位的專家學者，從多元角度蒐集對議題之建議。本研究訪談對象包含營建、社政、衛政、長照等專家，以及實際服務弱勢族群的第一線工作者。期望藉由深入訪談，探討硬體空間和軟體服務輸送，整理並分析各領域之專業看法，以臻完善對超高齡社會居住之願景。

## 伍、 焦點團體 (Focus group)

以異質性組成方式邀請不同領域的專家參與焦點團體，共同探討對不同類型高齡弱勢族群居住之未來想像，對我國人口結構變遷與都市發展提出綜合性建議。因本研究大量觸及數據分析技術的應用，故採取四個階段召開焦點團體會議，以便及時發現分析過程之錯誤或不足，提出可行的修正方式及需加強處。

### 第三節 訪談對象

本研究自政府單位及民間單位分別邀請 12 位專家學者，了解相同議題之下，政策推行者及實務工作者兩方的立場及觀點差異。其中政府單位包含中央層級與地方層級的營建及社政背景公務人員；民間單位包含五個長期關注高齡照顧及弱勢者居住議題的非營利組織，訪談對象清單如表 3-1。

表 3- 1 訪談對象一覽表

領域	議題	編號	訪談對象	任職單位及職稱
政府單位	建築	1	陳○○	營建署國民住宅組組長
	社會福利	2	陳○○	臺北市社會局綜合企劃科科長
		3	王○○	臺北市社會局社會工作科股長
		4	趙○○	臺北市社會局老人福利科專員
		5	黃○○	臺北市社會局身心障礙科股長
		6	李○○	臺南市社會局老人福利科科長
民間單位	社會福利	7	彭○○	伊甸基金會住宅服務發展處處長
		8	呂○○	財團法人崔媽媽基金會執行長
		9	蔡○○	財團法人崔媽媽基金會執行秘書
	高齡照顧	10	游○○	老吾老基金會執行長
		11	蔡○○	門諾基金會社會福利慈善事業基金會副董事長
		12	郭○○	中華民國家庭照顧者關懷總會理事長

(資料來源：本研究繪製)

#### 第四節 訪談問題設計及說明

本研究之訪談目的為了解政策推行者和實務工作者在我國弱勢族群居住議題之操作經驗與未來展望，故本訪談綜合前述文獻回顧的結果，將訪綱分為面對超高齡社會的機會與挑戰、有殼族的換屋及無殼族的租屋三大方向，接著將各項居住相關政策依照類別加入，以求完整蒐集訪談資料作為後續研究討論之基礎。訪談大綱如表 3- 2。

表 3- 2 訪談大綱

編號	訪綱問題	說明
<b>【2025 年超高齡社會】</b>		
1	您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？	父母照顧智能障礙/精神障礙子女:35 歲以上且與 60 歲以上主要照顧者居住於社區之智能障礙者。
2	您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？	
3	您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大的挑戰是什麼？	
<b>【有殼族】</b>		
4	您認為在執行住宅危老重建的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？	
5	您認為在執行住宅加裝爬梯機的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？	
6	您認為推動都市更新時，應提供哪些配套措施以保障當中的高齡經濟弱勢者及高齡身障者？	
<b>【無殼族】</b>		
7	您是否認為現行的社會住宅、包租代管或老人住宅等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？	住宅法第 4 條:社會住宅, ..., 應提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者, ...。
8	您是否認為現行的租金補貼政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？	房東不願協助申請租屋補貼的可能原因:(1)房東需報稅、(2)若為違章建築會被列管。

(資料來源：本研究繪製)

## 第五節 研究設計

### 壹、 資料庫名稱及內容

本研究使用資料庫來源為內政部統計處大數據資訊中心，配合本研究所需用資料包含：人+建物+地理資訊資料、低收入戶/中低收入戶資料、身心障礙資料等三份。

### 貳、 資料庫限制

本研究大量使用數據分析技術，故需要先行釐清資料庫之限制，方能精準抓取所需要的族群及資料。本研究使用之大數據資料庫限制包含下列三項：

#### 一、 僅能於內政部機房內進行作業，且無法取得原始資料

由於個資保護及安全考量，僅能於機房內進行數據蒐集及彙整作業，使得無法與其他資料庫資料進行比對，可能造成資料呈現較為片面，另因無法取得原始資料，無法了解實際情形。

#### 二、 僅能呈現比例數值

因每筆資料均涉及個人隱私，故資料需以「去識別化」的方式處理。本研究所取得的個人資料不允許以原資料的形式攜出機房，故無法執行集群分析，僅能以行政區下同一項目的「比例數值」形式攜出，再以描述性統計呈現數據統計的結果

#### 三、 資料庫不健全

目前資料庫僅有民國107年至109年之三年資料，無法進行未來趨勢分析，如需進行趨勢分析，則數據偏誤過大可能會造成趨勢分析結果失真，不符合未來發展趨勢。



## 參、 資料庫分析困難

### 一、 實際同住情況不明

經比對《原始資料欄位及格式》(附錄三)，發現僅[低收入中低收入資料]與[身心障礙資料]兩筆資料有「戶籍地址」及「通訊地址」的資料欄位，故此兩類族群以外者的實際居住地點不明，因此無法準確判斷同住者。

### 二、 失智者實際人數不明

資料欄位中關於身障者的分類於民國 108 年時為舊制，於民國 109 年起改用新制(附錄四)。其中新制的第一類「神經系統構造及精神、心智功能」包含過去舊制的「05 智障」、「09 植物人」、「10 失智症」、「11 自閉症」、「15 精神病」、「17 頑性癲癇症」6 類，無法單獨將失智者列出統計。此外，確診失智症與因失智領有身心障礙手冊為兩種不同情況，前者只需經由醫師診斷，後者需要向地方政府社會局或社會課提出申請，並且至指定醫療機構辦理鑑定。資料庫舊制中的「10 失智症」係指因失智症領有身障手冊者，並不等於實際上被確診為失智症者的人數。

### 三、 無法連結外部資料

本研究所使用的資料庫並無其他資源的分布資料，且資料攜出時須以去識別化方式處理，故資料分析後僅能呈現各族群於各行政區的分佈比例，無法於GIS系統同時呈現出族群居住資料與醫療或長照資源地圖的疊圖。

## 肆、 資料分析族群

內政部大數據資料庫下有數個子資料庫，本研究使用資料庫2[人+建物+地理資訊資料]、資料庫4[低收入中低收入資料]及資料庫5[身心障礙資料]三個資料庫(附錄三)。其中資料庫2用於比對建物及地理資訊資料，資料庫4用於篩選取得低收入中低收入族群資料，而資料庫5用於篩選取得身障族群資料。

接著本研究以「身份別」(X-Y軸)及「年齡」(Z軸)將資料分為8種族群(圖3-2)，因資料分析涵蓋全臺灣鄉鎮市區的行政區，為控制資料分析總量及研究討論的品質。

本次研究聚焦於「65歲以上的低收入且身障」的族群（圖3-2的類型C），作為資料取得對象進行高齡弱勢者居住環境之現況分析。

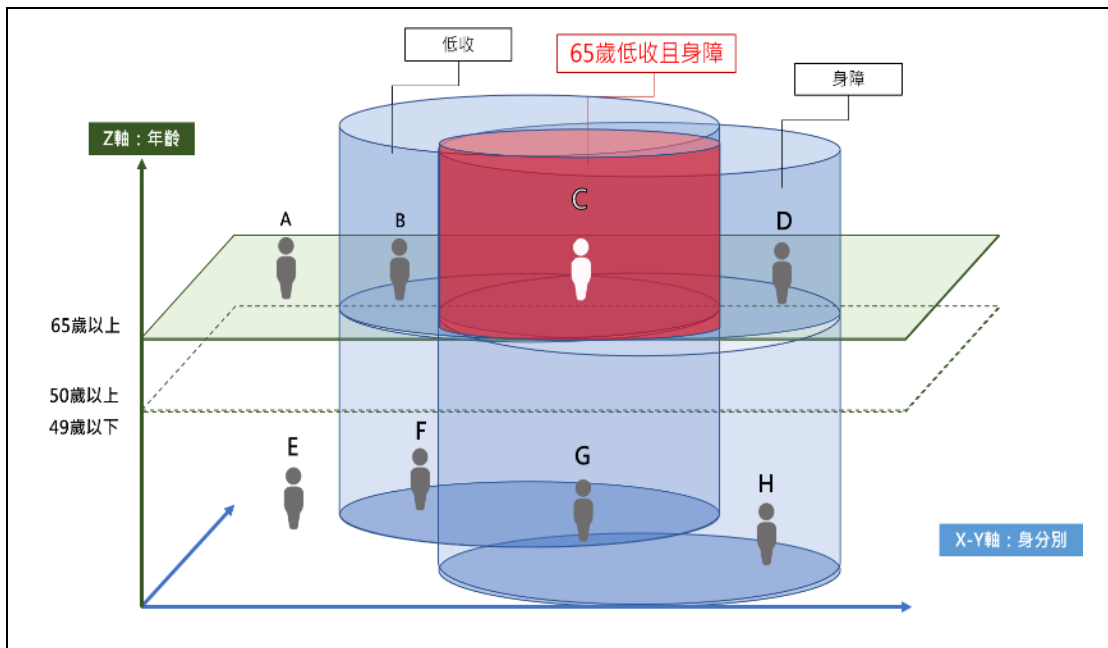


圖 3- 2 八種族群類型之 65 歲以上的低收入且身障者  
(資料來源：本研究繪製)

本次研究聚焦於「50歲以上的低收入且身障」的族群（圖3-3的類型C），作為資料取得對象進行5、10、15年趨勢人口推估。

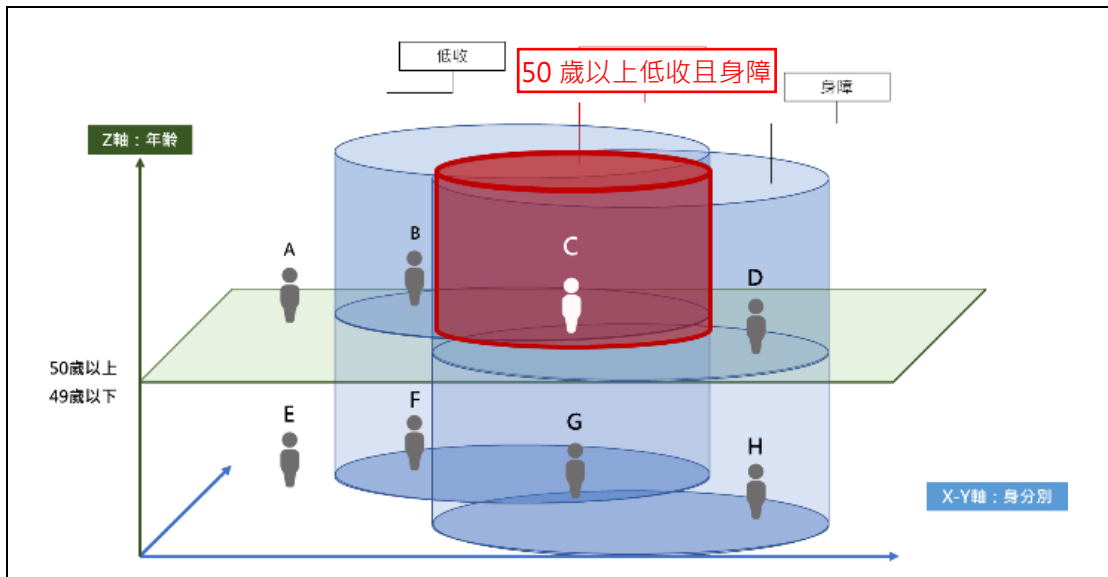


圖 3- 3 八種族群類型 50 歲以上的低收入且身障者  
(資料來源：本研究繪製)

## 伍、 預期資料分析及路徑

本研究參照研究目的及上述資料庫限制，選擇目標研究對象為「50歲以上的低收且身障」的族群，其中年齡分為「50-64歲」、「65-74歲」、「75-84歲」及「85歲以上」共4組；身障者因障別種類繁多，且資料庫自民國109年起從舊制改為新制（附錄四），為固定每年篩選取得的族群範圍相同，故依據資料欄位選擇新制的第一類的「神經系統構造及精神、心智功能」以及第七類的「神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能」，分別對應舊制類別中的「04肢障」以及「05智障」、「09植物人」、「10失智症」、「11自閉症」、「15精神病」、「17頑性癲癇症」6類，作為本次研究身障者的認定範圍。

表 3- 3 本研究身障者認定之範圍

資料欄位	分類
戶籍地址	縣市（縣市名）
年齡	(1) 50-64 歲 (%) (2) 65-74 歲 (%) (3) 75-84 歲 (%) (4) 85歲以上 (%)
身障別	(1)「神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能」(%) (舊制：04 肢障) (2)「神經系統構造及精神、心智功能」(%) (舊制：05 智障、09 植物人、10 失智症、11 自閉症、15 精神病、17 頑性癲癇症)

（資料來源：本研究繪製）

確立資料取得族群及分組方式之後，預期數據分析的結果共四大項，包含基本人口學資料、戶籍狀況、有殼者的建物狀況及無殼族的比例（租屋比例），說明如下：

#### 一、基本人口學資料（Demography）

以全臺灣鄉政市區的行政區為範圍，針對「50歲以上的低收且身障」的族群調查其性別、教育程度及婚姻狀況的比例。其中性別分為「男性」及「女性」2組；教育程度以九年教育為切分點，分為「九年以下」及「十年以上」2組；婚姻狀況則將1未婚、3離婚、4喪偶、5婚姻關係消滅均視為「無偶」，加上「有偶」共分為2組。

#### 二、戶籍狀況

以全臺灣鄉政市區的行政區為範圍，針對「50歲以上的低收且身障」的族群調查戶口組織型態，分為「單人」、「夫婦」、「與子女同住」及「其他」4組。其中「單人」為1單人戶，「夫婦」為2夫婦戶，「與子女同住」為4核心戶，「其他」則包含3單親戶、5祖孫戶、6三代戶與7其他戶。

#### 三、有殼者的建物狀況

以全臺灣鄉政市區的行政區為範圍，針對「50歲以上的低收且身障」的族群首先篩選取得有殼者的資料，接著連結建物的層數、屋齡及構造資料，以了解有房產者的屋況。其中層數以五層樓為分界，分為「五層以下」及「六層以上」2組；屋齡以30年為分界，分為「29年以下」及「30年以上」；構造則篩選取得「A鋼骨或金鋼筋混凝土」、「B磚造」、「C金屬造」與「D其他」共4類別。

#### 四、無殼族的比例（租屋比例）

以全臺灣鄉鎮市區的行政區為範圍，針對「50歲以上的低收且身障」的族群調查其有無殼資料，藉此推算租屋比例。其中「無殼者」包含B標準無殼（本人無殼）、C2與屋主關係為成年子女/其他人士（住宅不為本戶所有）

以及D2與屋主關係為配偶父母未成年子女（住宅不為本戶所有）三種類型，「有殼者」包含A標準有殼（本人有殼）、C1與屋主關係為成年子女/其他人士（住宅為本戶所有）、D1與屋主關係為配偶父母未成年子女（住宅為本戶所有）、E持有房屋不在戶籍同縣市（住宅不為本戶所有）、F持有房屋在戶籍同縣市（住宅不為本戶所有），NULL無法分類者則扣除不計算

綜合上述，總結預期資料分析的項次如下：

表 3- 4 預期資料分析的項次

資料欄位	分類
戶籍地址	22 個縣市（縣市名）
年齡	(1) 50-64 歲 (2) 65-74 歲 (3) 75-84 歲 (4) 85歲以上
身障別	(1)「神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能」(舊制：04 肢障) (2)「神經系統構造及精神、心智功能」(舊制：05 智障、09 植物人、10 失智症、11 自閉症、15 精神病、17 頑性癲癇症)
教育程度	(1) 九年以下 (2) 十年以上
性別	(1) 男性 (2) 女性
婚姻狀況	(1) 1 未婚、3 離婚、4 喪偶、5 婚姻關係消滅均視為「無偶」 (2) 有偶
戶籍狀況	(1) 「單人」 (2) 「夫婦」 (3) 「與子女同住」 (4) 「其他」

建物狀況-層數	(1) 五層以下 (2) 六層以上
建物狀況-屋齡	(1) 29 年以下 (2) 30 年以上
建物狀況-構造	(1) A 鋼骨或金鋼筋混凝土 (2) B 磚造 (3) C 金屬造 (4) D 其他
有無殼族的比例	<p>有殼：</p> <p>(1) A 標準有殼（本人有殼）</p> <p>(2) C1 與屋主關係為成年子女/其他人士（住宅為本戶所有）</p> <p>(3) D1 與屋主關係為配偶父母未成年子女（住宅為本戶所有）</p> <p>(4) E 持有房屋不在戶籍同縣市（住宅不為本戶所有）</p> <p>(5) F 持有房屋在戶籍同縣市（住宅不為本戶所有）</p> <p>無殼：</p> <p>(6) B 標準無殼（本人無殼）</p> <p>(7) C2 與屋主關係為成年子女/其他人士（住宅不為本戶所有）</p> <p>(8) D2 與屋主關係為配偶父母未成年子女（住宅不為本戶所有）</p>

（資料來源：本研究繪製）

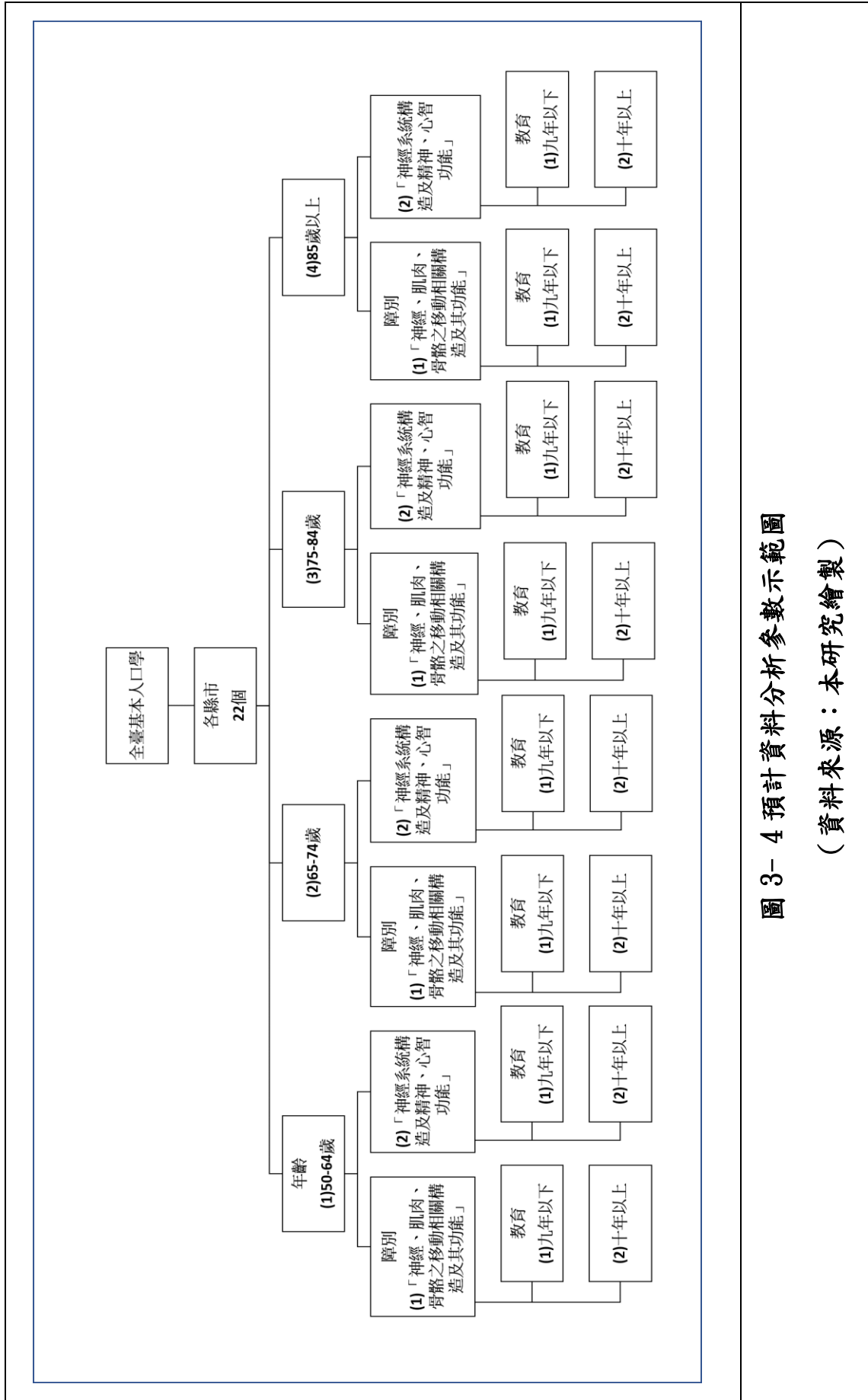


圖 3- 4 預計資料分析參數示範圖

(資料來源：本研究繪製)





## 第四章 研究結果

經由文獻回顧可得知，高齡弱勢者的居住與照顧議題兩者密不可分，而造成此族群居住環境及生活品質不佳的原因往往並非單純的直線因果關係，而是多種問題交相影響下的結果。

本章藉由內政部大數據資料庫提及出的視覺化數據圖，對於目前臺灣近年高齡弱勢者的數量及分布進行分析，同時估算未來高齡弱勢者的發展趨勢，綜合來自政府及民間單位 12 名專家不同觀點意見的深度訪談資料（附錄七），將高齡弱勢者於居住議題中面臨的困境及因應對策進行深入的剖析，再藉由專家座談會的討論提出未來在居住政策的建議中可提出的多種方案。

### 第一節 數據呈現與分析

#### 壹、分析步驟

由於本研究所使用的內政部大數據資料庫之數據皆為真實的人口資料，保密層級極高，故機房的進出有時間和次數上的嚴格限制。本研究為提升資料取得的效率並減少進出機房的次數，在正式提出機房進入申請之前，已預先確立四個數據分析路徑，考量需要分析目前高齡者居住環境現況，故此將取得資料之法定年齡為 65 歲以上之「高齡者」數量，加上，因需要分析 15 年後高齡弱勢者的居住狀態趨勢分佈，將取得資料之年齡下限訂為 50 歲之「準高齡者」數量，其各不同參數之篩選取得資料方式說明如下：

## 一、基本人口學

### (一) 基本人口屬性

1. 自全臺 22 個縣市與臺南市分別進行，首先篩選位於資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）的資料的 50 歲以上者（表 4-1）。

表 4-1 可選擇參數項目

資料欄位	分類		呈現方式
戶籍地址	宜蘭縣	新北市	勾選
	花蓮縣	新竹市	
	金門縣	新竹縣	
	南投縣	嘉義市	
	屏東縣	嘉義縣	
	苗栗縣	彰化縣	
	桃園市	臺中市	
	高雄市	臺北市	
	基隆市	臺東縣	
	連江縣	臺南市	
	雲林縣	澎湖縣	
年齡	1. 50-64 歲		勾選
	2. 65-74 歲		
	3. 75-84 歲		
	4. 85 歲以上		
年度	1. 107 年		勾選
	2. 108 年		
	3. 109 年		
性別	1. 女		勾選
	2. 男		

（資料來源：本研究繪製）

2.篩選資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）中，身障別為 4 肢障及 10 失智症者。

表 4- 2 身障別分類類型

資料欄位	分類	呈現方式
身障別	神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能	勾選
	神經系統構造及精神、心智功能	勾選

（資料來源：本研究繪製）

3.將上述資料與資料庫 2（人+建物+地理資訊資料）進行比對，撈出教育程度、性別、婚姻狀況資料。

表 4- 3 各類型之預設條件

資料欄位	分類	呈現方式
教育程度	9 年以下	%
	10 年以上	%
性別	男性	%
	女性	%
婚姻狀況	有偶	%
	無偶	%

（資料來源：本研究繪製）

4.集群分析教育程度、性別、婚姻狀況，找出前幾大族群（五族群以內）。

5.完成結果一。

## (二) 戶籍狀況

1.自全臺 22 個縣市與臺南市分別進行，首先篩選位於資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）的資料的 50 歲以上者。

2.與資料庫 2（人+建物+地理資訊資料）進行比對，撈出戶口組織型態。

3.完成結果二。

表 4- 4 戶口組織型態代碼

資料欄位	分類	呈現方式
戶口組織型態代碼	單人 (1 單人戶)	%
	夫婦 (2 夫婦戶)	%
	與子女同住 (4 核心戶)	%
	其他 (3 單親戶+5 祖孫戶+6 三代戶+7 其他戶)	%

(資料來源：本研究繪製)

(三) 建物狀況

1. 有殼者的建物狀況

(1)自全臺 22 個縣市與臺南市分別進行，首先篩選位於資料庫 4 (低收中低收資料) 及資料庫 5 (身心障礙資料) 的資料的 50 歲以上者。

(2)篩選資料庫 4 (低收中低收資料) 及資料庫 5 (身心障礙資料) 中，身障別為 4 肢障及 10 失智症者。

(3)與資料庫 2 (人+建物+地理資訊資料) 進行比對，撈出有殼者。

(4)確定為有殼者之後，比對其居住狀況資料。

(5)完成結果三。

表 4- 5 建物層數、屋齡及構造之預設條件

資料欄位	分類	呈現方式
層數	五層以下	%
	六層以上	%
屋齡	29 年以下	%
	30 年以上	%
構造	鋼骨或金鋼筋混凝土	%
	磚造	%
	金屬造	%
	其他	%

(資料來源：本研究繪製)

## 2. 無殼族的比例（租屋比例）

(1)自全臺 22 個縣市與臺南市分別進行，首先篩選位於資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）的資料的 50 歲以上者。

(2)篩選資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）中，身障別為 4 肢障及 10 失智症者。

(3)與資料庫 2（人+建物+地理資訊資料）進行比對，撈出有/無殼資料

(4)完成結果四。

表 4- 6 無殼族與資料庫 2 比對分類表

資料欄位	分類	呈現方式
有無殼分類	無殼 (B+C2+D2)	%
	有殼 (A+C1+D1+E+F)	%

（資料來源：本研究繪製）

## 貳、數據分析

### 一、全臺高齡弱勢者居住環境狀況分析

#### （一）、全臺基本人口學

如圖 4-1 所示，自全臺 22 個縣市、年齡層、年度、性別是都是可勾選的參數項目，可因應對應的資料作選取。

自全臺 22 個縣市分別進行，篩選資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）中，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），撈出 107-109 年度，分別是智能障礙、肢體障礙、其他類別的人數，表 4-7 及圖 4-2 所示，由數據可知三年中全臺灣均持續保持高達一萬餘名的高齡弱勢者，對於社會的影響不容小覷，如何以對症下藥的方式針對其不同需求的高齡弱勢者提供社會福利資源，將會是未來臺灣在面臨高齡化衝擊下的重點之一。

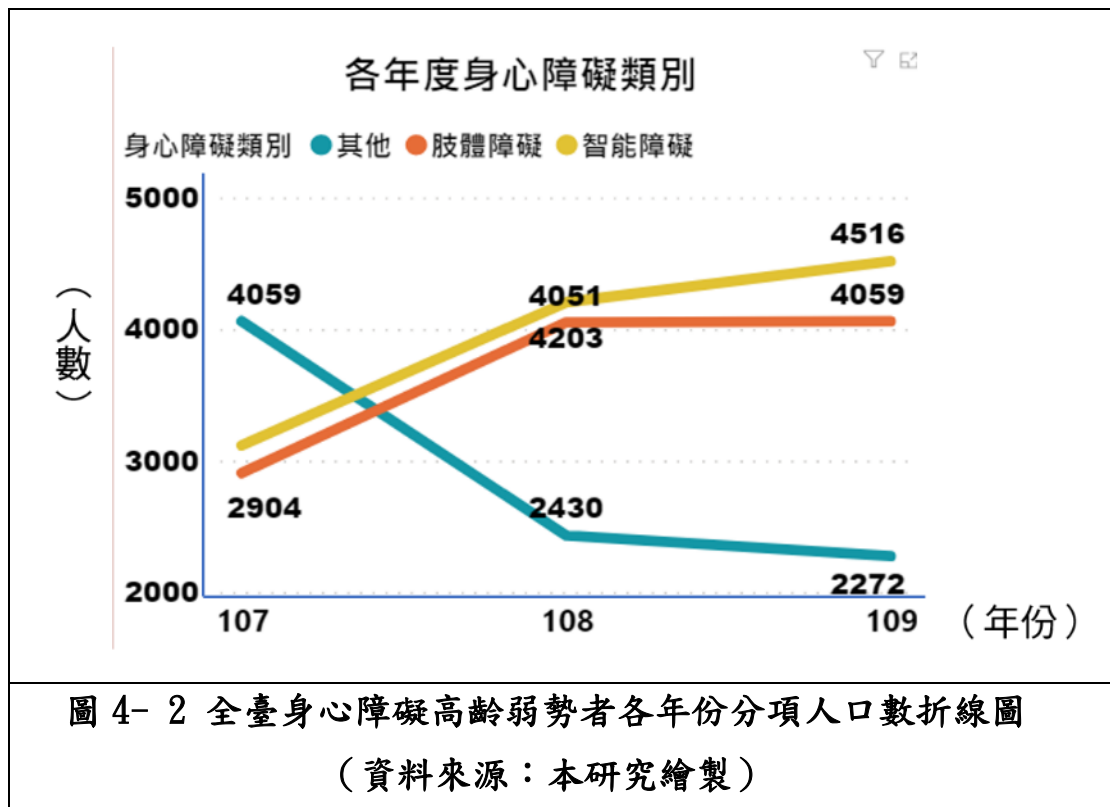
選擇縣市	選擇年齡層	選擇年度	選擇性別
<input type="checkbox"/> 宜蘭縣 <input type="checkbox"/> 花蓮縣 <input type="checkbox"/> 金門縣 <input type="checkbox"/> 南投縣 <input type="checkbox"/> 屏東縣 <input type="checkbox"/> 苗栗縣	<input type="checkbox"/> 50-64歲 <input type="checkbox"/> 65-74歲 <input type="checkbox"/> 75-84歲 <input type="checkbox"/> 85歲以上	<input type="checkbox"/> 107 <input type="checkbox"/> 108 <input type="checkbox"/> 109	<input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 男

**圖 4- 1 可勾選的參數項目**  
(資料來源：本研究繪製)

表 4- 7 全臺身心障礙高齡弱勢者總人口數

類別 \ 年份	107 年	108 年	109 年
智能障礙	3115	4203	4516
肢體障礙	2904	4051	4059
其他	4059	2430	2272
總人數	10078	10684	10847

(資料來源：本研究繪製)



將上述資料與資料庫 2 (人+建物+地理資訊資料) 進行比對，勾選年齡參數 2、3、4 項目 (65 歲以上)，撈出教育程度資料。圖 4-3 及表 4-9 為全臺地區高齡弱勢者的教育程度人數分佈表，由表中可得知，高齡弱勢者中僅完成義務教育 (9 年以下) 之人數佔比均高於 10 年以上之族群，可推論義務教育與是否成為弱勢者具有一定程度的關聯性。由表 4-21 和表 4-22 為六都地區和偏遠地區高齡弱勢者的教育程度比例，由表 4-9 及表 4-10 中可深入了解，六都地區的高齡弱勢者接受 10 年以上的教育程度佔 37%，偏遠地區的高齡弱勢者接受 10 年以上的教育程度不足 10%，可得知偏遠地區的高齡弱勢者形成原因與教育高低程度的關聯性更加密切。

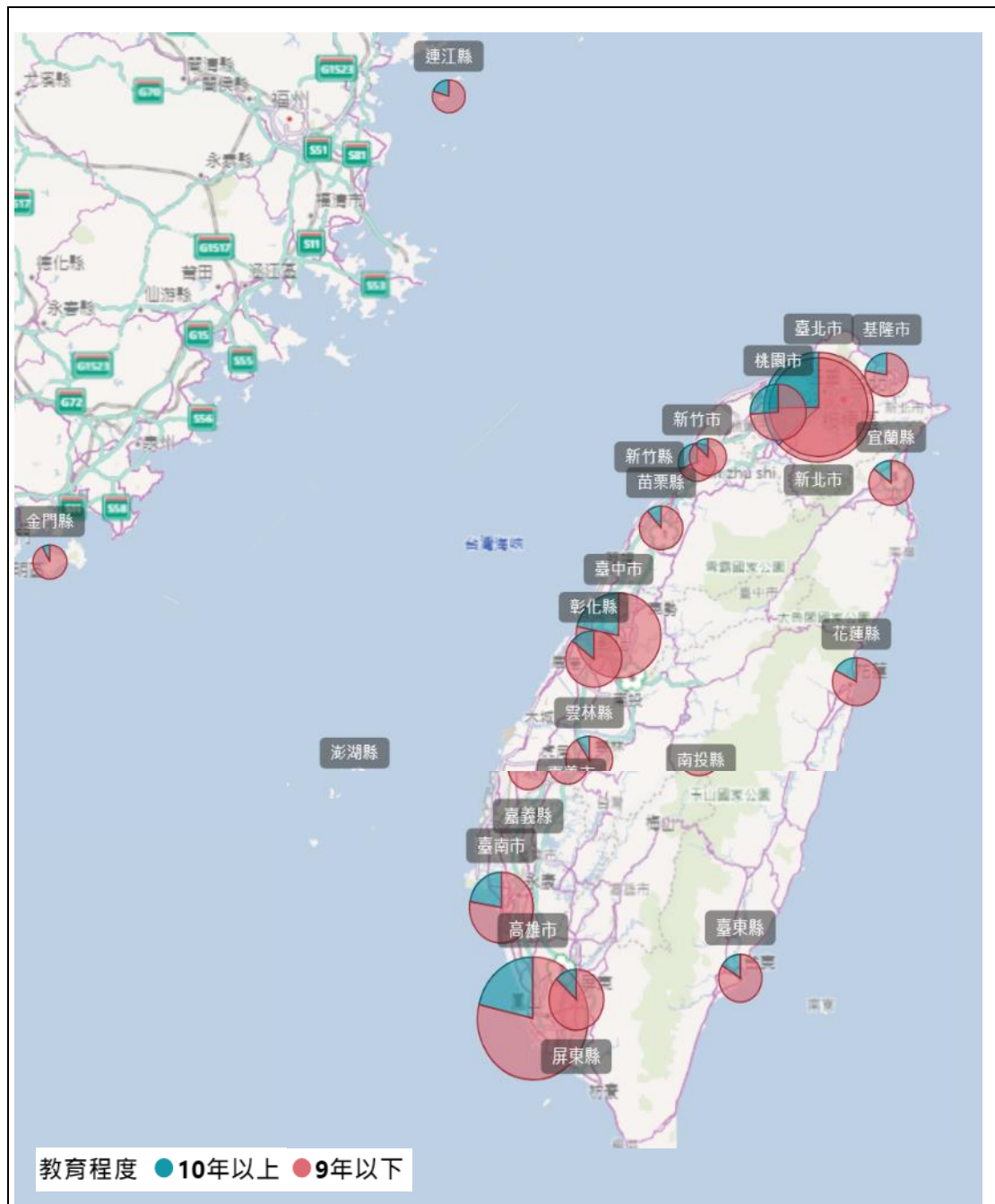


圖 4- 3 全臺地區高齡弱勢者的教育程度人數分佈圖

(資料來源：本研究繪製)



表 4- 8 全臺地區高齡弱勢者的教育程度人數分佈表

地區 \ 年份	9 年以下	10 年以上	總數
宜蘭縣	670	110	780
花蓮縣	818	170	988
金門縣	75	6	81
南投縣	906	64	970
屏東縣	1208	182	1390
苗栗縣	619	76	695
桃園市	1122	396	1518
高雄市	3926	1069	4995
基隆市	523	149	672
連江縣	4	1	5
雲林縣	843	81	924
新北市	3206	1085	4291
新竹市	228	101	329
新竹縣	234	34	268
嘉義市	422	121	543
嘉義縣	379	33	412
彰化縣	1329	215	1544
臺中市	2670	738	3408
臺北市	3162	1858	5020
臺東縣	535	102	637
臺南市	1541	441	1982
澎湖縣	135	22	157

(資料來源：本研究繪製)

表 4- 9 六都地區的高齡弱勢者接受 10 年以上教育程度人數與比例

	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
10 年以上	1858	1085	396	738	441	1069
總數	5020	4291	1518	3408	1982	4995
比例	37.01%	25.29%	26.09%	21.65%	22.25%	21.40%

(資料來源：本研究繪製)

表 4- 10 偏遠地區的高齡弱勢者接受 10 年以上教育程度人數與比例

	雲林縣	南投縣	嘉義縣
10 年以上	81	64	33
總數	924	970	412
比例	8.77%	6.60%	8.01%

(資料來源：本研究繪製)

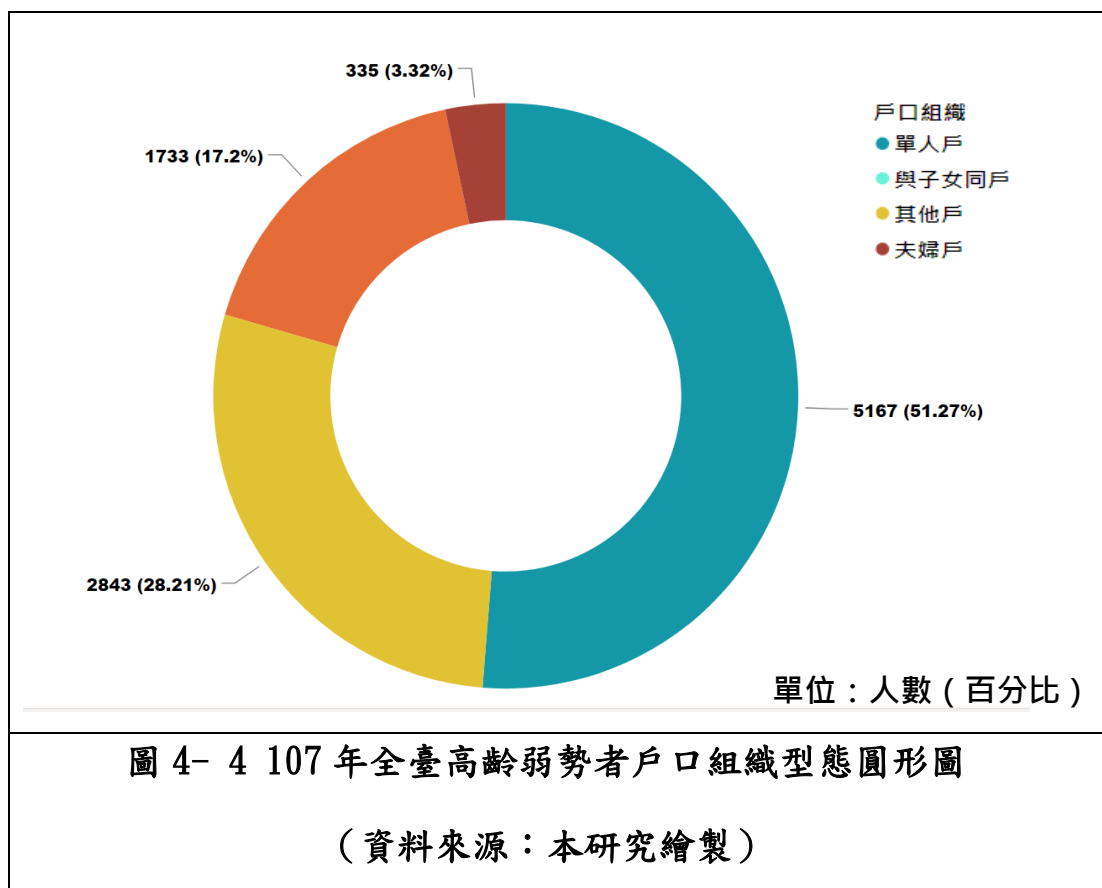
(二)、戶口組織型態

為分析高齡弱勢者戶口組織型態，考量三年之人口總數會出現重複記數的問題，選取 107 年度，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上）之統計數據為例。由表 4-11 中可得知，獨居的單人戶高達總數的 51%，為高齡弱勢者戶口組織型態中佔比最高的族群，由此可顯示除了經濟及居住的困境以外，持續老化後逐漸產生的照顧需求將無人能夠支援，這將會成為高齡者未來的隱憂，其次是與子女同戶與其他戶（與親戚同住）各佔 17%與 28%，雖然夫婦戶僅有 3%的比例，但未來將會產生老老照顧的問題，亦為需要強化關注的族群之一。

表 4- 11 107 年全臺高齡弱勢者戶口組織型態的人數與比例

戶口組織型態	人數	比例
單人戶	5167 人	51.27%
與子女同戶	1733 人	17.20%
其他戶	2843 人	28.21%
夫婦戶	335 人	3.32%

(資料來源：本研究繪製)



### (三)、居住擁有權的比例

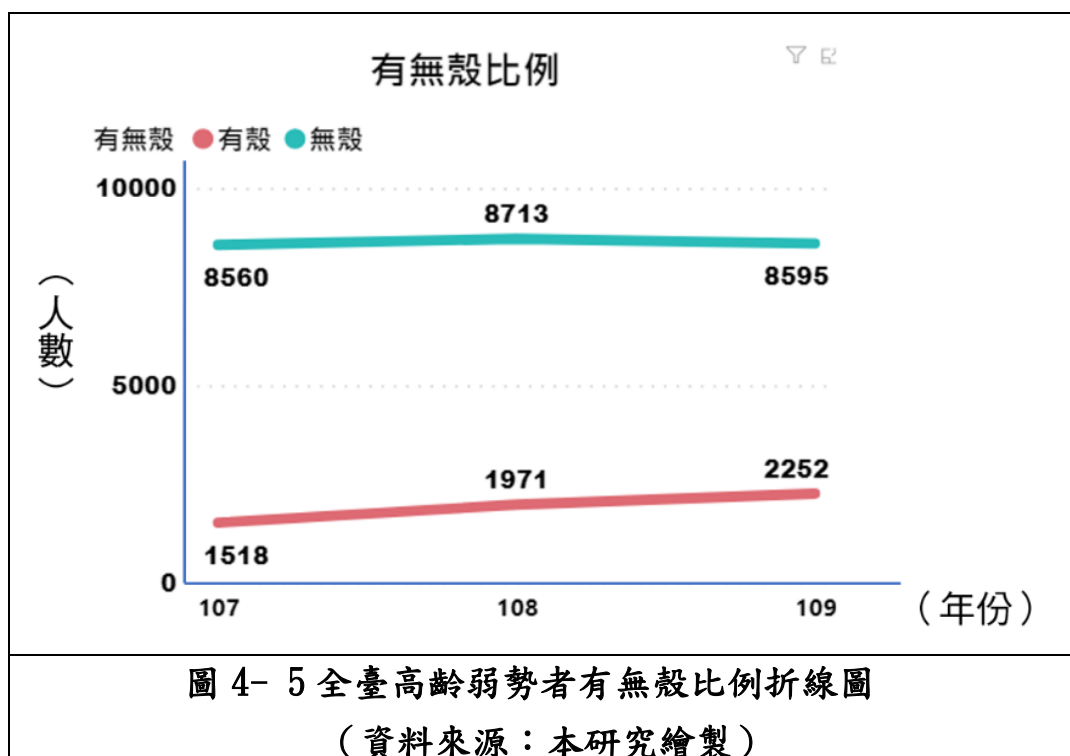
表 4-12 及圖 4-5、圖 4-6 為全臺高齡弱勢者有無殼的人數的統計，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），由數據中可得知，無殼者（名下沒有不動產）人數的比例均高達 7 成 9 以上，此類族群以租賃一般住宅為多，但房屋租賃市場普遍對於高齡者不友好而不願意與其簽訂長期契約，且租金亦可能隨著物價波動而提高，在年齡逐漸增長且身為低收入戶的雙重壓力下，居住需求將成為高齡弱勢者最為需要解決的問題，此亦為政府必須首要提出政策解決的目標。

以 107 年為例，表 4-13 為有無殼的高齡弱勢者的地區分布，可以發現六都的高齡弱勢者不但較其他地區數量為多，同時無殼者的比例也相對較高，由表 4-14 六都地區無殼的高齡弱勢者的人數與比例中顯示，在較為都市化的直轄市區域內，無殼者的比例也相對較高，此與高額的物價與房價有所關聯性，因此相對於其他縣市地區，六都的主事者更應該對於高齡弱勢者的無殼族群進行相對應的政策舉措，例如提高社會住宅保障名額或是提高租金補貼金額等考量。

表 4- 12 全臺高齡弱勢者有無殼的人數與比例

有無殼	107 年	108 年	109 年
有殼	1518	1971	2252
無殼	8560 84.94%	8713 81.55%	8595 79.24%
合計	10078	10684	10847

(資料來源：本研究繪製)



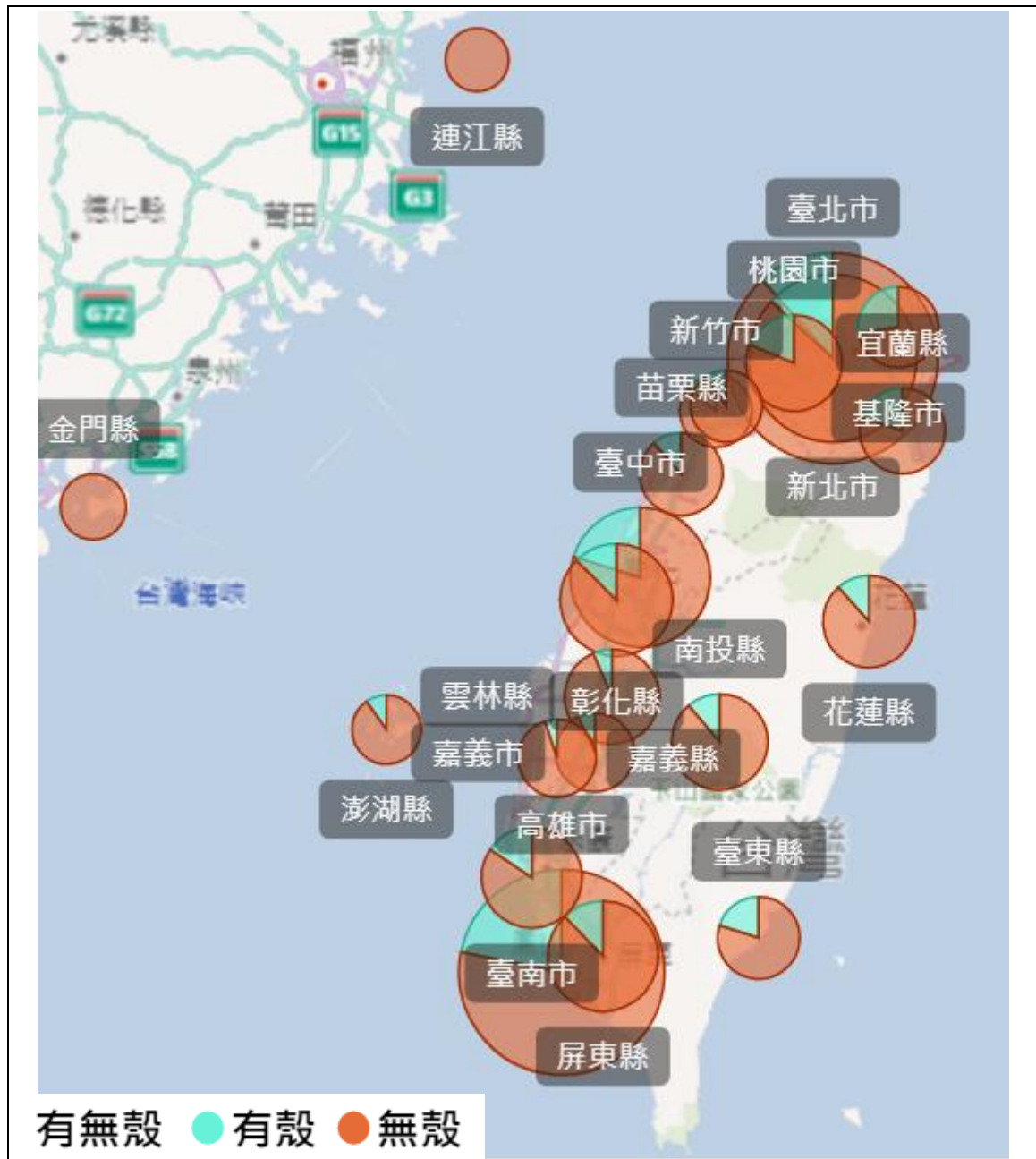


圖 4- 6 全臺高齡弱勢者有無殼的比例與分佈

(資料來源：本研究繪製)

表 4- 13 107 年有無殼的高齡弱勢者的地區分布表

地區 \ 類別	無殼	有殼	總計
宜蘭縣	210	52	262
花蓮縣	297	39	336
金門縣	33	0	33
南投縣	339	43	382
屏東縣	480	67	547
苗栗縣	206	27	233
桃園市	313	72	385
高雄市	1287	360	1647
基隆市	149	56	205
連江縣	4	0	4
雲林縣	343	24	367
新北市	1053	159	1212
新竹市	93	15	108
新竹縣	93	10	103
嘉義市	170	13	183
嘉義縣	164	9	173
彰化縣	499	72	571
臺中市	708	180	888
臺北市	1508	200	1708
臺東縣	179	45	224
臺南市	368	68	436
澎湖縣	64	7	71

(資料來源：本研究繪製)

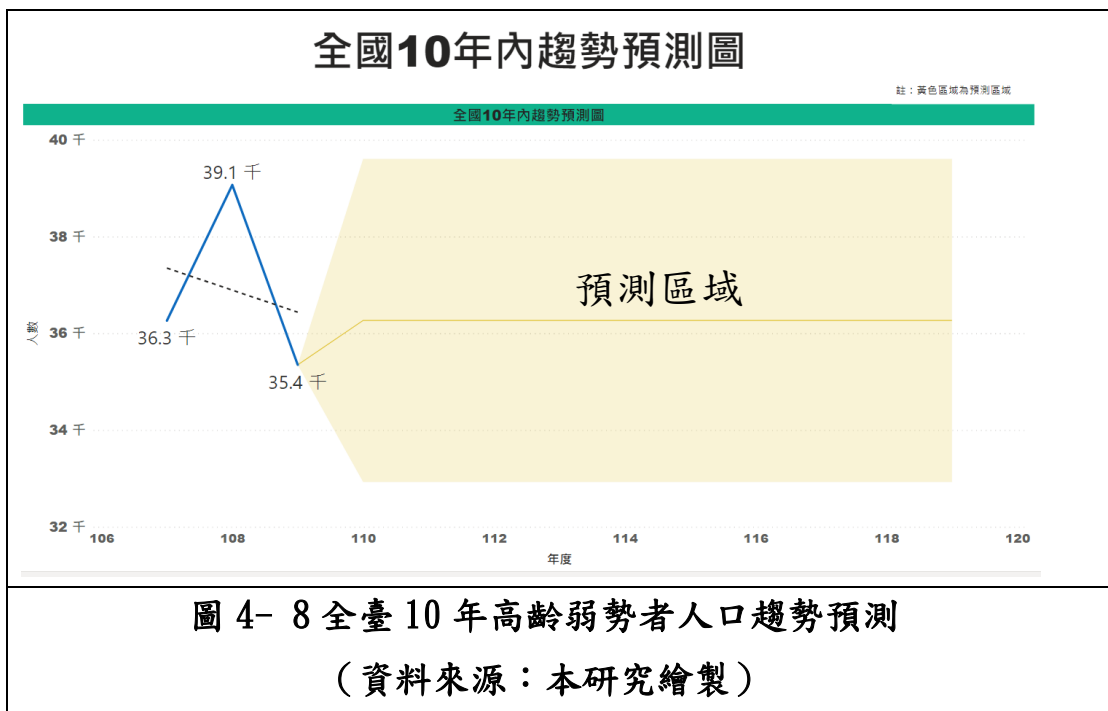
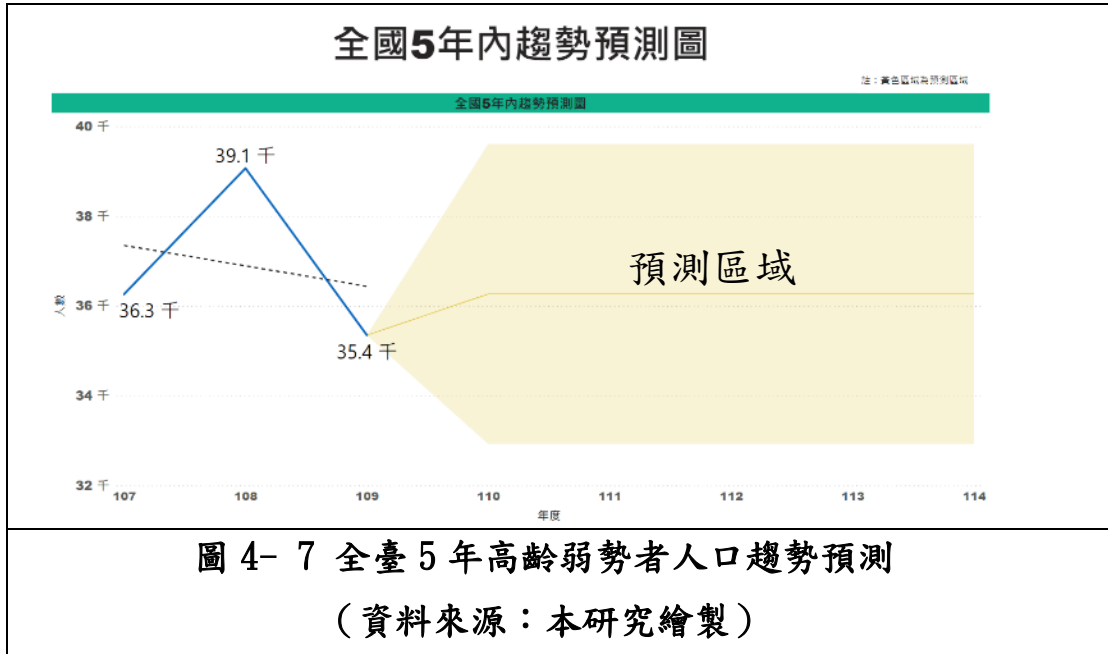
表 4- 14 107 年六都地區無殼的高齡弱勢者的人數與比例

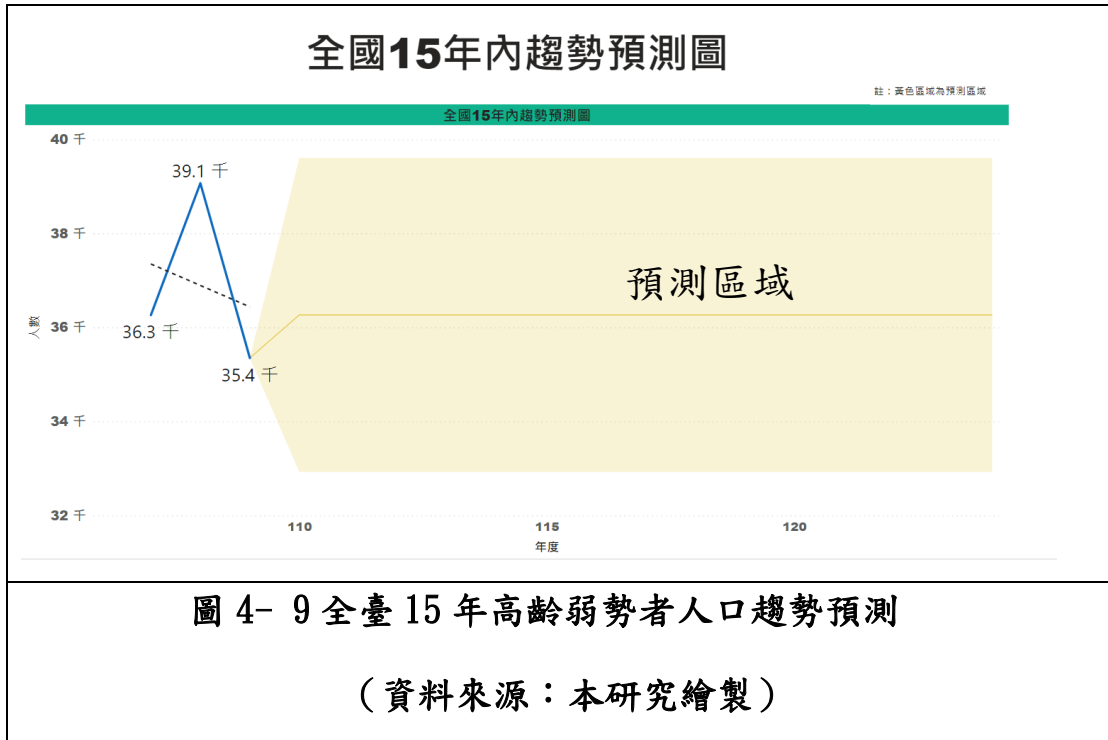
	臺北市	新北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
無殼人數	1508	1053	313	708	368	1287
比例	88.29%	86.88%	81.30%	79.73%	84.40%	78.14%
總數	1708	1212	385	888	436	1647

(資料來源：本研究繪製)

(四)、全臺 5 年、10 年、15 年高齡弱勢者人口趨勢預測

圖 4-7 至圖 4-9 為使用 107 年至 109 年高齡弱勢者人口總數之數線斜率進行趨勢推估，全選年齡參數 4 項（50 歲以上），109 年後之著色範圍為預測區域，由於目前僅有三年統計數據，預測範圍幅度較大，若需要取得更為精確的趨勢預測結果，未來需進行持續的追蹤與紀錄。





## 二、單一地區高齡弱勢者居住環境狀況 (以臺南市為例)：

為進一步將數據資料庫應用於地方層級的居住環境調查，本研究選取六都中的臺南市為例，並藉由衛生福利部 109 年度辦理「獎助布建住宿式長照機構公共化資源計畫」中，依長照資源的普及與否劃分出臺南的都市區與資源不足區 (如表 4-15) 進行數據分析，為避免產生標籤化的個資外洩考量，雖然篩選取得資料以「里」為最小的範圍單位，但在數據的呈現上，依然僅能以區域內的人口總量進行分析，其成果如下：

**表 4- 15 臺南市區域性質分類**

都市區					資源不足區
新營	佳里	仁德	下營	新市	安定
鹽水	學甲	歸仁	六甲	善化	左鎮
白河	西港	關廟	官田	山上	龍崎
柳營	七股	永康	大內	玉井	南化
後壁	將軍	東區	北區	安平	
東山	北門	南區	安南	楠西	
麻豆	新化	中西區			

(資料來源：本研究繪製)



## (一)、基本人口學

自臺南市一般區（都市區）與資源不足區（鄉村區）進行分析，篩選資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）中，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），撈出 107-109 年度，分別是智能障礙、肢體障礙、其他類別的人數。

表 4-16 和圖 4-10 可見臺南市從 107 年的 438 位高齡弱勢者，至 109 年增加至 1096 位高齡弱勢者，人數有明顯逐年攀升的現象，而其中又有 228 人在資源不足的地區生活（圖 4-11），若以城鄉資源分配的考量，應將重點優先置於上述生活於長照資源不足區的高齡弱勢者，例如社會住宅的興建選址、長照據點的設置考量等。

**表 4- 16 臺南市身心障礙高齡弱勢者總人口數**

年份 類別	107 年	108 年	109 年
智能障礙	147	324	432
肢體障礙	124	343	424
其他	167	167	240
總人數	438	834	1096

（資料來源：本研究繪製）

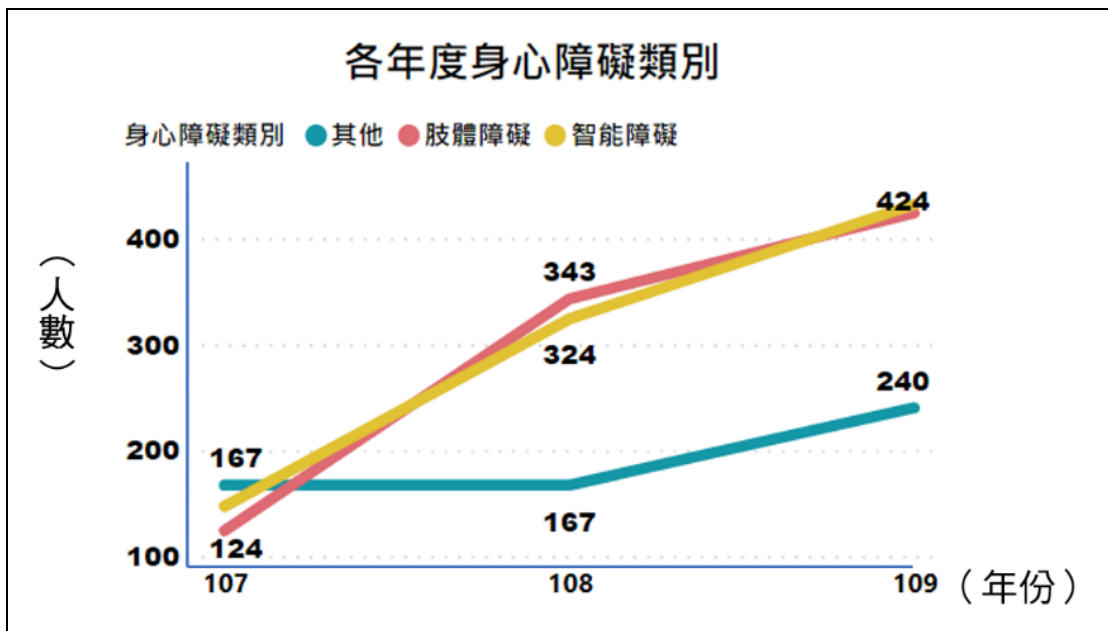


圖 4- 10 臺南市高齡弱勢者各年度身心障礙人口數折線圖

(資料來源：本研究繪製)

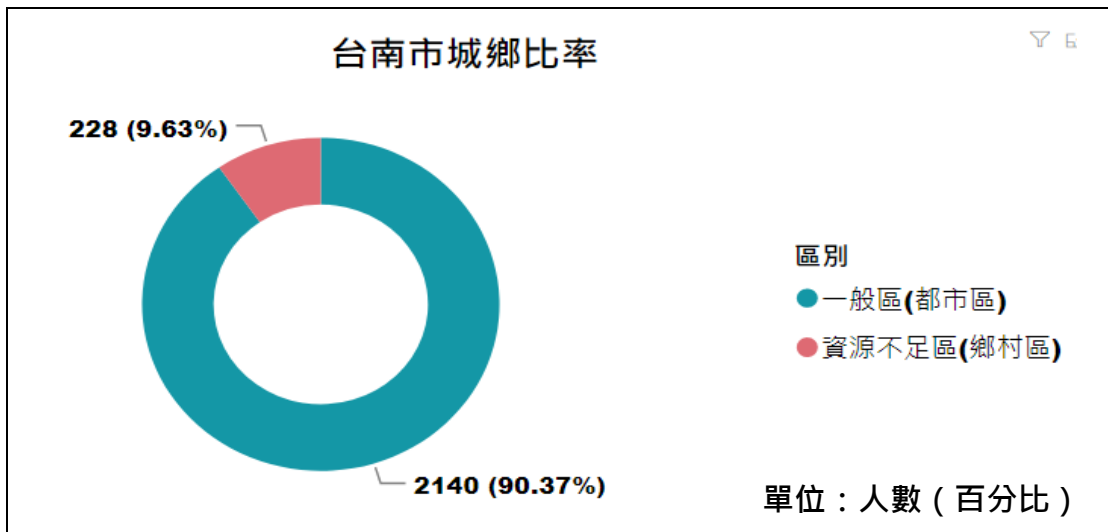


圖 4- 11 臺南市城鄉比率圓形圖

(資料來源：本研究繪製)

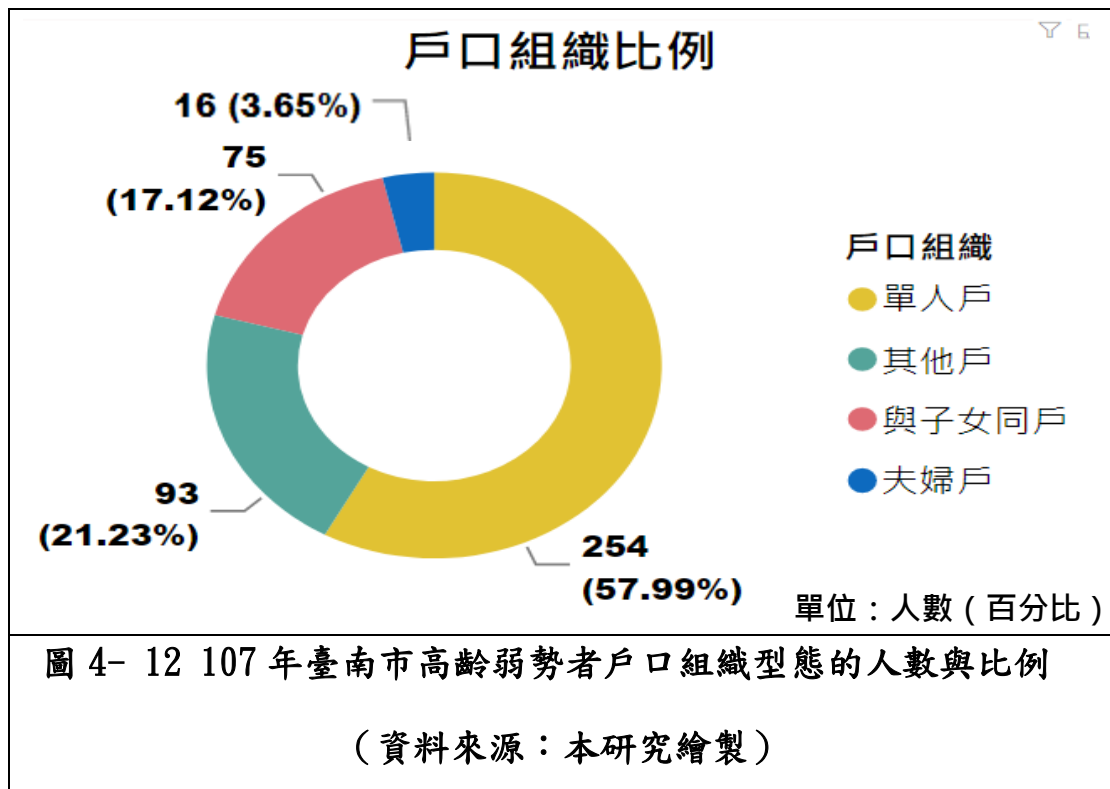
## (二)、戶口組織型態

以臺南地區 107 年度高齡弱勢戶口組織型態的人數與比例為例，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），由表 4-17 中可得知，獨居的單人戶高達總數的 57%，為高齡弱勢者戶口組織型態中佔比最高的族群，由此可顯示除了經濟及居住的困境以外，持續老化後逐漸產生的照顧需求將無人能夠支援，這將會成為高齡者未來的隱憂，其次是與子女同戶與其他戶（與親戚同住）各佔 17% 與 21%，雖然夫婦戶僅有 3% 的比例，但未來將會產生老老照顧的問題，亦為需要強化關注的族群之一。

表 4- 17 107 年臺南市高齡弱勢者戶口組織型態的人數與比例

戶口組織型態	人數	比例
單人戶	254	57.99%
與子女同戶	75	17.12%
其他戶	93	21.23%
夫婦戶	16	3.65%

(資料來源：本研究繪製)



(三)、居住所有權的比例

表 4-18 及圖 4-13 為臺南市高齡弱勢者有無殼的人數的統計，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），由數據中可得知，雖然有殼者的人數逐年增加，但無殼者（名下沒有不動產）人數的比例卻高過於七成，與全國無殼者比例相近，表示雖然以長照資源的分布而言，臺南可以視為發展程度較高的地區，但無殼的高齡弱勢者依然比例不減，證明在針對高齡弱勢者租賃補貼及租用住宅的來源考量，具有需要即刻因應的必要性。

表 4- 18 臺南市高齡弱勢者有無殼的人數與比例

有無殼	107 年	108 年	109 年
有殼	68	124	292
無殼	370 (84.47%)	710 (85.13%)	804 (73.36%)
合計	438	834	1096

(資料來源：本研究繪製)

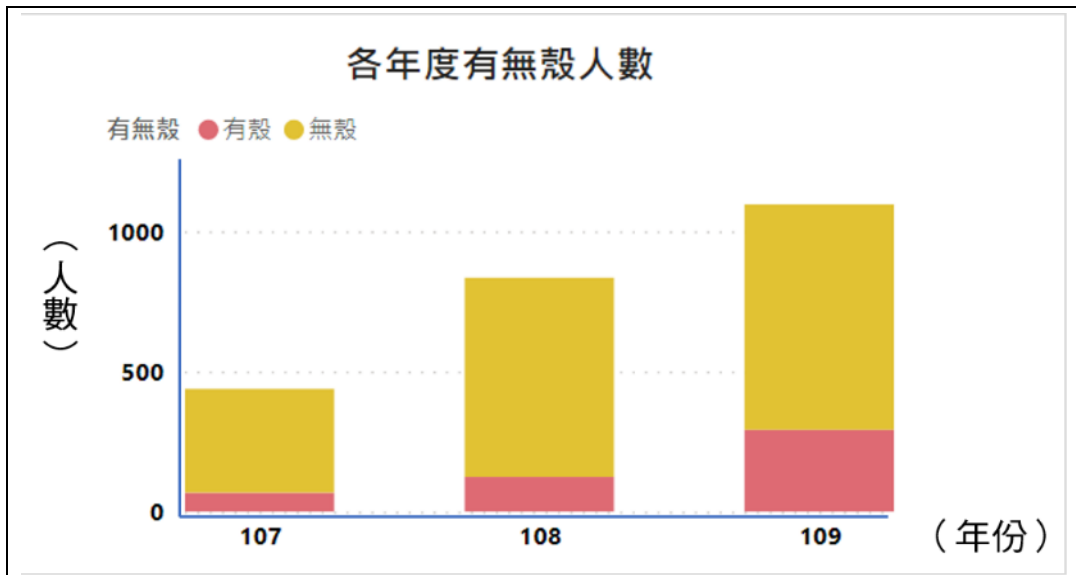
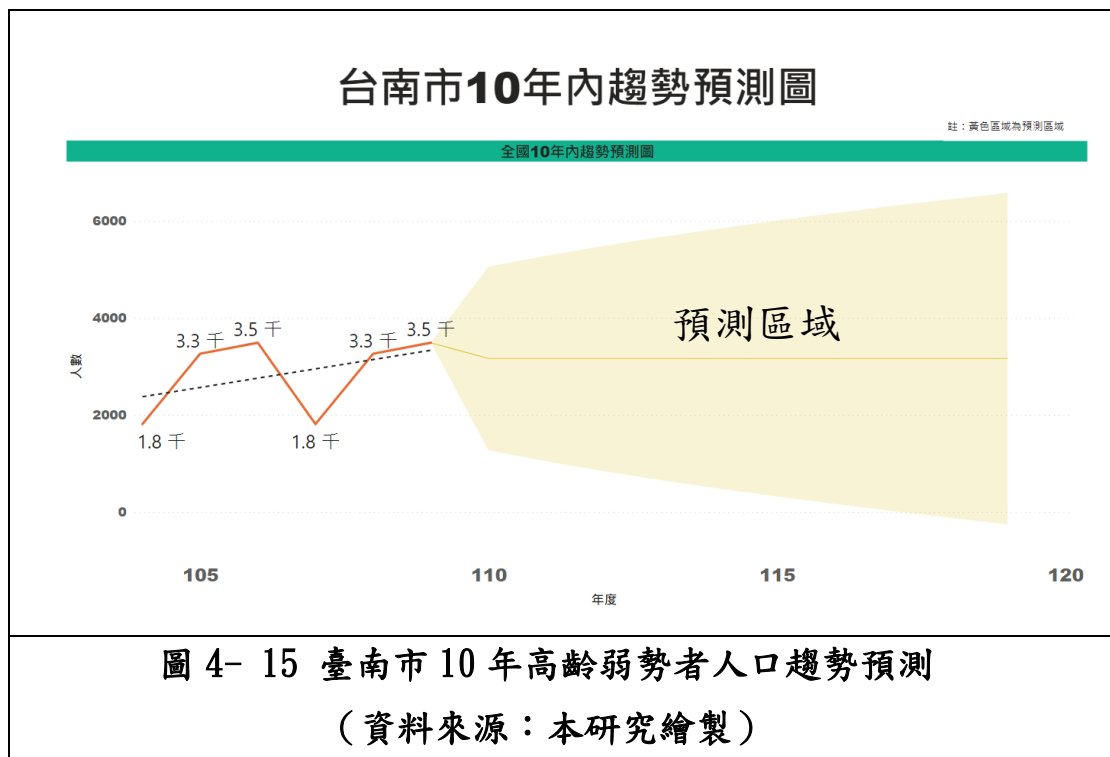
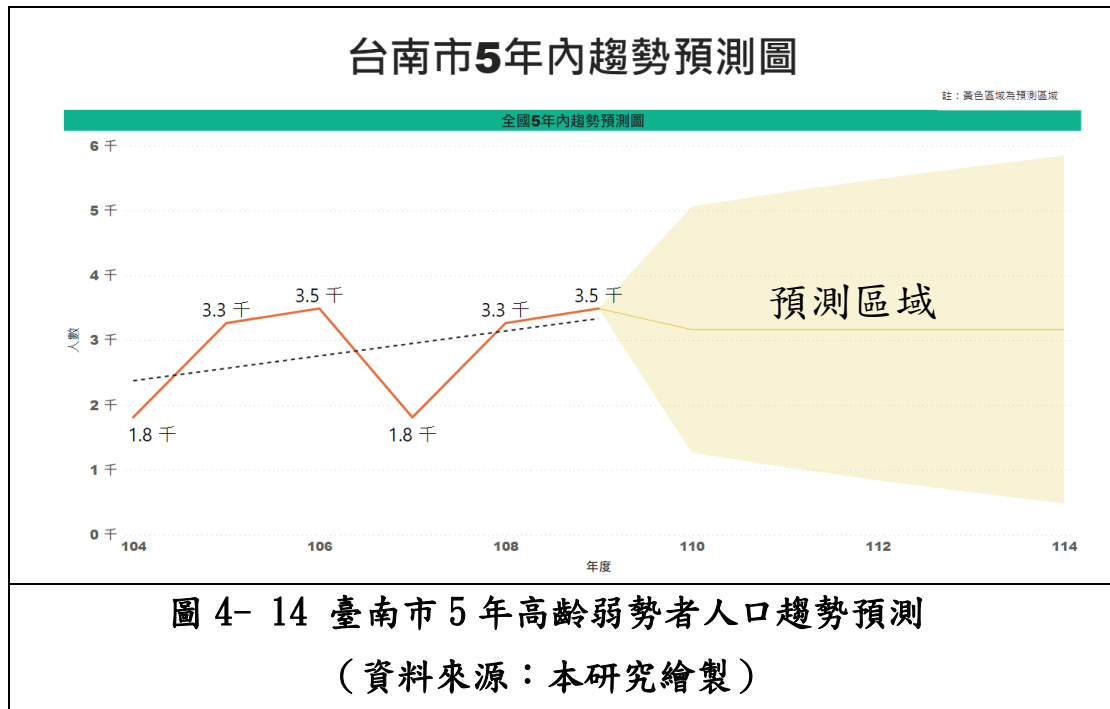


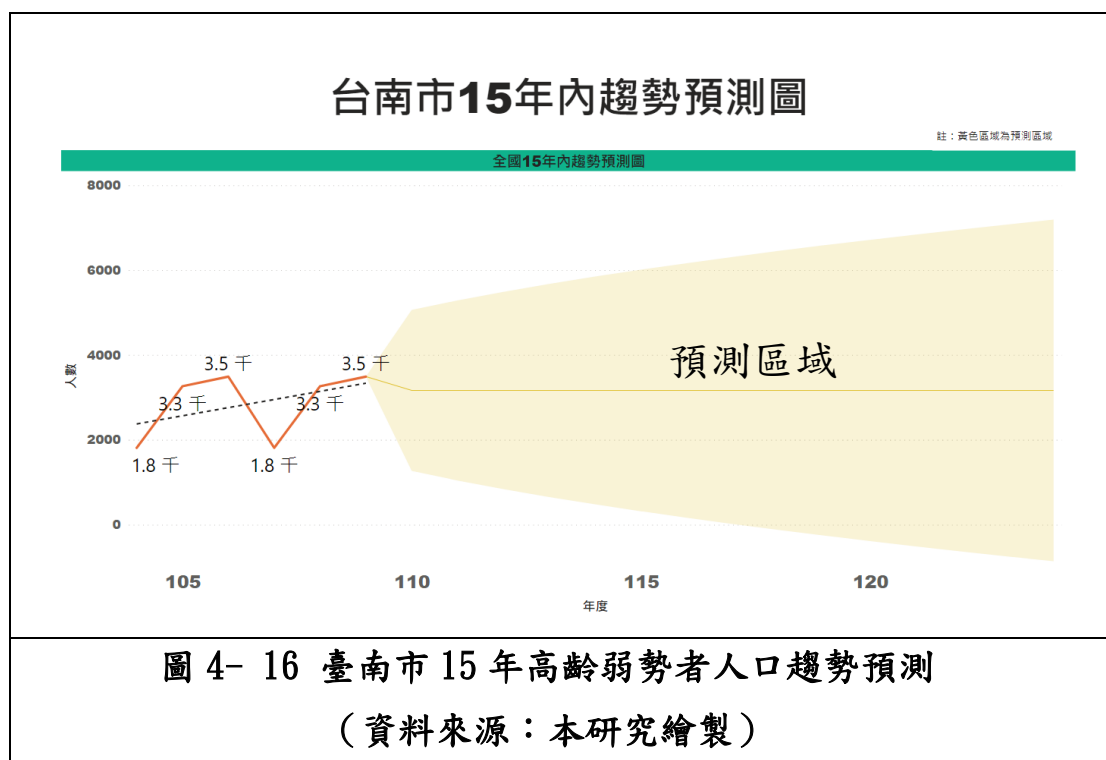
圖 4- 13 臺南市高齡弱勢者有無殼的人數與比例

(資料來源：本研究繪製)

(四)、臺南市 5 年、10 年、15 年高齡弱勢者人口趨勢預測

圖 4-15 至圖 4-17 為使用 107 年至 109 年臺南地區高齡弱勢者人口總數之數線斜率進行趨勢推估，全選年齡參數 4 項（50 歲以上），109 年後之著色範圍為預測區域，由於目前僅有三年統計數據，預測範圍幅度較大，若需要取得更為精確的趨勢預測結果，未來需進行持續的追蹤與紀錄。





(一)、高齡弱勢者居住環境現況資料庫視覺化

為確保後續數據視覺化時的呈現品質，本研究以前述的四項路徑分析步驟為題，預先以模擬資料庫進行數據視覺化的模擬，並架設互動式網站放上模擬數據（網站網址：<https://livewell.npust.edu.tw/>），模擬畫面如下：



圖 4- 17 我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析-網頁封面

(資料來源：本研究繪製)

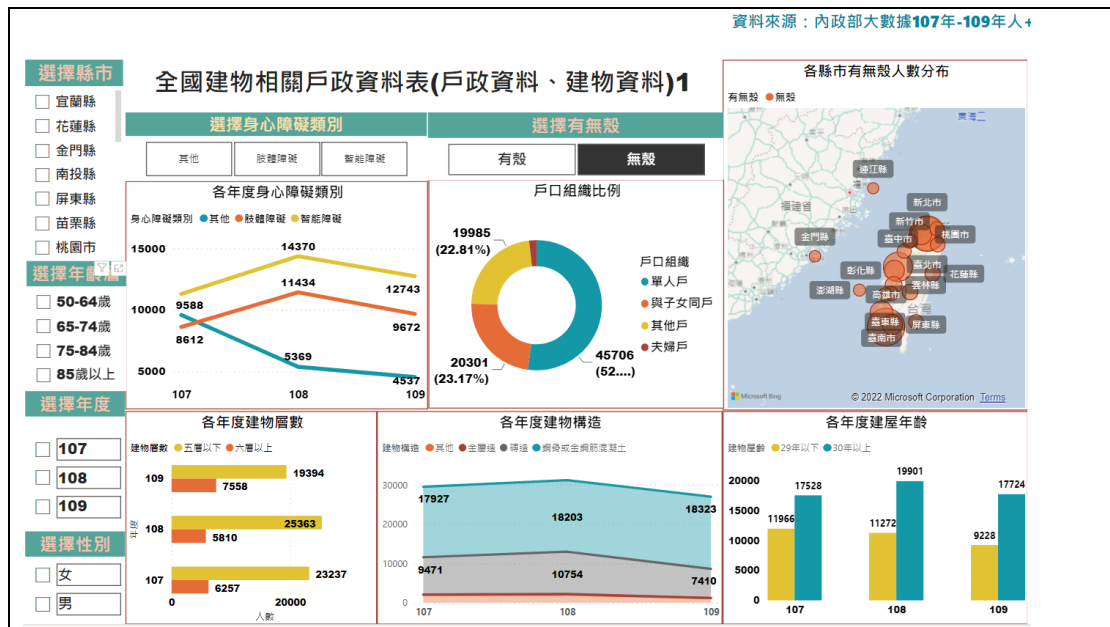
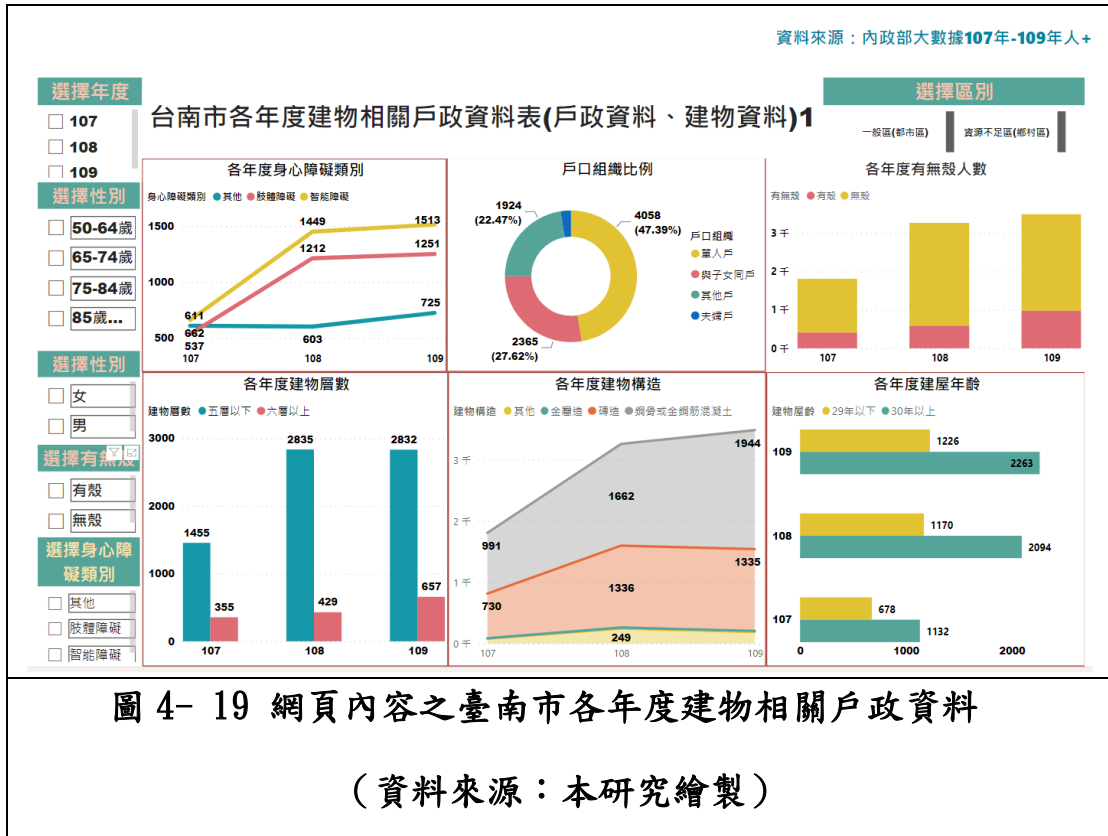


圖 4- 18 網頁內容之全國建物相關戶政資料

(資料來源：本研究繪製)



## 第二節 專家訪談分析與討論

本研究藉由前期針對數據資料庫視覺化的分析與呈現，對於目前我國高齡弱勢者的居住樣態及困境有了初步的了解，於研究過程的第二階段中，偕同來自政府及民間單位 12 名專家不同觀點意見進行深度訪談，以「居住困境的提出與討論」及「因應對策與數據分析」兩個層面進行說明，為求提出可引導我國上部決策單位之施政建議，並於第三階段之專家座談會中再次提出並探討其可行性。

### 壹、高齡弱勢者居住困境的提出與討論

#### 一、政策層面

目前政府針對解決人民居住環境的相關問題已施行數種政策，但面對資金不足又面臨老化問題的高齡弱勢者，尚有考量不足之處，以下本研究提出部分與其有關之住宅政策進行說明：



### (一)、社會住宅政策

公部門目前的對於高齡者住宅政策，主要是以住宅法作為基本應對，然而住宅法中針對高齡弱勢者的族群，主要是以提供社會住宅來為因應，並在其中以無障礙住宅來滿足高齡弱勢者的生活需求，不同與以往提供安養機構或老人公寓等方式作為對應。

政府以社會住宅作解決高齡者居住問題的政策之一，但由於現行政策只有少部份的地區提供軟體服務，大多地區僅針對硬體環境的提供及修繕；其中社會福利上軟體的配搭，各類型的資源是否融入社區，例如：長照資源的納入及整合、醫療資源的分配、生活協助服務補助等，使高齡者得到足夠的支援，服務的完整性、可行性、可見性等都有待加強且未考量軟硬體服務之整合。

藉由訪談內容呈現出此種提供社會住宅的方式，並無法滿足高齡者生理和心理日漸老化的服務需求，特別是社會住宅僅提供傳統的物業管理及建屋安全與出入的守護，對於居住在其中的高齡弱勢者及身障者並無法積極地回應健康與人身安全提供具體的保護措施。

在社會住宅在新建的過程中，有部份的社會住宅會考量高齡弱勢者常需要外部的社區資源如日照、小規模機構、關懷據點、居家服務等整合協助，在鄰近的社區建立各種資源的支持中心，提供長照服務與生活資訊的協助，但目前僅限於臺北地區的社會住宅積極回應高齡弱勢者的生活需求，優先被動式提供協助與服務，仍無法真正掌握到高齡弱勢者的居住狀況，從而提供適當的守護；但在此同時仍有部份縣政府迄今在社會政策上則未針對高齡弱勢者提供任何軟硬體服務。

另一方面，部分縣市的社會住宅，尚未沒意識到高齡弱勢者的人口不停上升，並沒有把高齡弱勢者列入社會住宅的服務對象中，仍然以因應青年居住問題來進行規劃與新建，造成社會需求上的落差。雖然高齡弱勢者居住社會住宅是政府解決高齡弱勢者居住問題的主要的方法之一，但在大部份的地方政府並沒達成共同共識，仍無法讓高齡弱勢者入住社會住宅；故需要在未來的法令上作積極的修改與對應。

目前全臺灣的社會住宅新建的提供量不到 10 萬戶，仍未普及到各縣市，而且社會住宅大部份都集中在都市地區，至於鄉鎮偏遠地區並沒設置，如何協助他們用租賃的方式獲得合適的居住環境，並獲得足夠的照顧與服務，務必需要積極面對的問題。

對於高齡弱勢者的真正需求量，無法從單一數據呈現，必須透過大數據的分析與整合，推算出將來高齡弱勢者的數量，因應超高齡社會的到來，大量的高齡人口出現時，如何把社會住宅讓高齡弱勢者可以延伸居住的期間，讓他們在健康期到障礙期（需使用拐杖、輪椅）獲得良好的居住生活，減少長照機構的負擔與床位壓力，將可節省政府在長照方面所投的成本，也可促進高齡弱勢者自立生活的行為，有推動更多積極的政策之必要性與迫切性，真正落實老人福利法的宗旨，使高齡弱勢者有安定的居住生活。

## （二）、包租代管政策

在社會住宅中的包租代管項目中，如何使租賃的委託業者在選取租客的優先次序中，將高齡弱勢者納入為優先考量，亦造成高齡弱勢者的生活困擾的原因之一，在現有的法令和相關措施仍上有所不足，且每個縣市並未將高齡弱勢者作為入住社會住宅的優先處理。

在包租代管-租金補貼政策方面，我國 65 歲以上高齡者的收入來源泰半依靠年金及儲蓄；在生活費及醫療費等其他費用上仍然吃緊，高齡弱勢者的租屋議題長年以來更是存有嚴重的歧視問題，實際可承租的房源少之又少，缺乏協商處理機制，若高齡弱勢者與包租代管理業者產生糾紛、沒繳房租或在房子中離世等，沒有固定的機制處理，日後將影響到包租代管理業者租給高齡弱勢者的意願，同時高齡弱勢者也將更加無法獲得基本的居住權益。

此外，針對高齡弱勢者的需求，包租代管理業者需提供連帶服務提供的責任，如日常生活安全的守護機制、長照服務的導入、其他的民間的資源協助，但因為沒有相關的法規或獎助介入，導致誘因不足，無法全面顧及到高齡弱勢者的健康關懷與生活的需要，也無法提高高齡弱勢者能租賃適宜住宅的機會。

包租代管理業者在市場上提供的資訊不透明，高齡弱勢者無從得知相關資訊，造成資料不對稱，同時缺乏媒合機制，仍需要努力去推廣資訊平台與整合；合宜的租賃屋源不足，由於租金補貼制度中，申請需要經過房東的同意，但大多数的房東並不願意配合，加上房子的類型也要符合高齡者或身障者的需求。

最後考量區域問題，在都市地區，建屋密度高，包租代管可行性相對比較高，但在偏遠鄉鎮地區，租屋的包租代管理業者不普及，缺乏社會住宅，使高齡弱勢者只能選擇使用租金補貼租房子居住，但租金補貼的金額加上租金自付額卻有可能使高齡弱勢者無法負荷。

### (三)、危老重建政策

根據數據呈現（如表 4-21），屋齡 30 年以上的佔了 60%以上，對於高齡弱勢者族群，居住在超過 30 年以上的老屋，造成生活居住上不便的問題，在人老、屋老這種雙老的條件下，政府以推動危老重建的方式，鼓勵重新建屋，並在新建中設建電梯與扶手，符合高齡弱勢者的生活所需的設施，亦是政府因應高齡住宅的重要政策之一。

當高齡弱勢者居住在一般自有老屋（透天厝）裡，多已無力自行去執行重建工作，不管是身心靈與財務狀況都無法負擔得起，僅能就現屋來進行生活環境調適或有限的環境改造，並無法獲得危老重建的益處。

高齡弱勢者居住在與他人共同持分的公寓住宅，伴隨著日益老化與行動不便的過程，若需要增設必要性的電梯、爬梯機等設施，往往仍需其他住戶的同意，協商過程不但困難，且緩不濟急，耗時可能長達三到五年不等，甚至不可行，同樣造成高齡者生活上的困擾。

進一步考量以都市更新的方式來處理高齡弱勢者居住環境時，往往又期程過長，且造成居住的空窗期，加上高齡弱勢者失去原面貌的住宅的和未來新建不可知的居住環境而感到不安，失去安全感，導致心理上的恐懼，使高齡弱勢者情願選擇保留現況的困境，不僅造成都更的困難，更讓高齡弱勢者的出現生活上的困擾，讓他們雪上加霜。

而在現有的住宅出租市場方面，住宅內部的建設需要符合高齡弱勢者生活需求，加上屋主同意願意出資進行改造等問題，困難度高，可行性低，未必能讓高齡弱勢者真正居住並獲得良好生活。

#### (四)、住宅修繕政策：

目前針對高齡者居住處遇，若健康期的高齡弱勢者是以長照 2.0 的補助費安養方式，高齡弱勢者脫離了原本的常態生活環境，到了障礙期的高齡弱勢者是以長照 2.0 的補助費養護方式，但高齡人口的增加，未來超高齡社會的演變，以上兩種方式，不足因應需求。

針對住宅修繕方面，面臨補助的錢太少，高齡弱勢者的經濟條件不佳，無法承擔修繕費用的 55%，這也是使高齡弱勢者拒絕老屋修繕的最大原因之一；高齡弱勢者如何找合適的修繕公司，市場上資訊不透明，利潤不高，願意修繕的公司並不多；此外，若是公寓修繕需取得全棟住戶同意，耗時費力，無需求者不願負擔相關成本，難取得共識；自有住宅修繕上，僅能達到單元內空間無障礙，垂直移動上仍有限制。原地重建面臨新法規限制，減少可使用範圍，造成無形損失。

#### (五)、以房養老政策

目前辦理的「以房養老」方案，分為三種途徑，第一種途徑是以銀行為主體的，以房子逆向抵押的方式貸款，由銀行每月付固定的金額作高齡的生活費，第二類則是以壽險業者為主體的，壽險業者購買房子後，壽險業者會按月付老人年金，並讓高齡者可繼續承租，第三類則是社福機構為主體的，由貸款或信託方式取得老人資產，再由社福機構提供照護服務給老人，能在身故時把資產做有效的分配，把房屋捐贈給社福團體回饋社會，透過這三種途徑使高齡弱勢者在晚年都能有良好的生活品質。

#### (六)、長照管理政策：老人福利法-安全網

政策權責單位不同，補助或獎勵措施四散，對民眾而言難以有效獲得所需資訊；高齡且身障及弱勢者的居住及照顧議題需要跨單位合作，然而我國政府受到組織編制型態的限制，在橫向連結上有一定程度的困難，造成服務的傳遞

與整合不易。舉例各縣市政府社會住宅由都發局負責，社會福利業務由社會局負責、長照業務由長期照顧管理中心及衛生局負責。各種服務下雖然設有社工師或個案師等窗口提供民眾做諮詢，然而各窗口之間難有聯繫，缺乏可統合跨種資源的角色，因此使用複數以上服務時往往需要重新開案、建立資料，耗時又費力，加上各窗口對於本身業務範圍以外的問題缺乏敏感度，造成個案複雜的需求被過度簡化，僅以單一的服務方案做協助，無法根除問題。

## 二、投資業者層面

以商業的角度思考，建設高齡住宅礙於傳統觀念的迷思被標籤化的影響，就以為救護車頻繁出入等，造成民家會認為高齡住宅會造成不好的困擾，影響銷售情況，導致建築投資者，雖然知道符合高齡者需求的重要性，但並不敢標榜高齡住宅，而多以全齡住宅來加以包裝。

而全齡化住宅係指適合各種年齡居住的住宅，導入通用的設計，把無障礙設計、地面平順、安全強化、必要的扶手等，並採用智慧化導入彌補人力不足的問題，基本上都適合高齡者，此外可運用軟體來增加住宅的附加價值，如：安全的守護-在新建案上安裝緊急安全鈴、安全通報系統（與租賃住宅服務業連結），由投資業者推動更多多元的服務、設施，提高整體的社區生活機能；從而提高新建住宅的售價與獲利，使買方能在購買房子時已有一套全面的設施設備服務，並隨著高齡者面臨居住的需求，因應未來超高齡社會的來臨。

近年來壽險與建設業所投資的高齡住宅，只出租不賣，配搭整個社區的營造，包括提供醫療、餐廳、多元化的服務與設施等，打造高端的高齡住宅環境，但針對高齡弱勢者來說，卻是遙不可及的事情。

在商言商，值得讓投資業者青睞的，將會是有殼的高齡弱勢者，如有都市更新或老屋重建的契機才有可能使建商介入投資，才會有利潤與提高投資業者願意參與其中的機會。

近年來執行社會住宅及包租代管理業務的租賃住宅服務業逐漸增加，但目前的服務多半停留在確保住戶的安全保障層面，若住戶有生活層面上的需求，往往只能交由非營利組織（NPO）組織等其他資源提供者處理，中間資訊傳達

及協調時間都影響著服務輸送的可及性與及時性的問題。在社會住宅及社會住宅包租代管政策下，現階段租賃住宅服務業只能提供最基本的社區出入安全守護與室內對講機的軟體服務作為營運主要內容，至於高齡者所需的人身居家安全、基本健康管理，與長照醫療資源連結之平台仍未建檔；沒有獎助機制作為誘因，實難讓包租代管業者能有意願主動投資以作為社區有效的高齡生活支援平台，市場利潤並不符成本，加上未能形成產業氣候，且無法成為投資業者主要事業部門。

針對有殼-透天厝的高齡弱勢者，無法有物業管理公司介入提供服務，無從入手建立未來的超高齡社區的管理平台，只能局限於一對一的服務，點到點的接送，無法進行串連的網絡，失去整合和連結的機會，將會是未來在住宅體系無法支援高齡者生活的重大隱憂；此外值得探討的議題是未來安全守護的系統架構之問題，安全求救偵測的設施其連接的後台由誰作管理，是否需要連接相關的長照單位、醫療機構或關懷據點。而這些單位的整合與分工讓未來的高齡者獲得 24 小時的安全守護，將是高齡者未來能否繼續在社區與自家中生活的關鍵。

### 三、非營利組織（NPO）層面

非營利組織係指不以營利為目的，目標通常是支持或協助個人關切或社會關注的議題上，介於中間平衡營利導向的產業和政府部門政策的推行，填補當中產生的欠缺和不足。

在對自宅方面，目前政府已推出各種改善居住環境的方案提供高齡者選擇，如無障礙環境改善、加裝電梯、住宅修繕、危老重建或都市更新等。無論選擇何種方式，首要步驟都是檢視原建築物本身原有的條件，包含屋齡、結構安全、防水、消防、可施作範圍等方面。然而目前這些支持服務分散在不同業務單位之下，例如住宅修繕屬於長照服務範圍，加裝電梯或爬梯機或都市更新則屬於營建部門業務，均需針對繁瑣的資格條件審查，提出申請，由專業人士進行評估，相關的補助費用和自付費用，整合協調的等待期間、家具及物品的整理、施工工期、施工期間的住宿安排、後續居住環境的安置及回歸等。

對高齡者來說，基本無法一一親自處理按步進行，非營利組織（NPO）發現這方面的需求，開始嘗試進行介入，以協助高齡者面對並改善居住環境，但市場上只有數間非營利組織（NPO）介入協助。未來超高齡社會的來襲，非營利組織（NPO）提供的服務呈現供不應求的現象會趨向嚴重，政府必要正視此種高齡者需求的問題，進行政策與服務的必要銜接，讓非營利組織（NPO）組織能有介入的平台。

在協助高齡弱勢者改善居住環境的過程中，著眼於高齡弱勢者心理支持的需要和如何提高改善意願，對高齡弱勢者而言，光是從第一步自身的住宅環境的需求評估如何進行便是一個問題，在不了解有多少選擇、可如何選擇的情況下，建立信任關係顯得十分重要，從初期接觸到建立關係可能需要花上一年以上，關係建立好後才能開始做評估跟介入，改變高齡弱勢者的已經習慣原先的居住環境是一件不容易的事情，小至無障礙環境改善，大至危老重建、都市更新、搬遷至他處，從評估、介入、申請、搬遷、重新適應、修繕、搬回，這段可能是3-5年漫長的路，必需可以信任的人在旁陪伴和協助，可以讓高齡者感到安心且信任的專人負責統籌規劃、提供諮詢，個案服務期長，造成長期人力不足。

針對租屋方面，目前政府已推出包租代管、租金補貼、社會住宅等，但實際上高齡者與合適房子的媒合過程，往往出現屋源不足，沒有社工介入協助，高齡弱勢者收入（包含補貼）有限且難以取得合適租屋環境，且長期備受歧視，目前同樣僅有數間非營利組織（NPO）介入處理，需要政府大力推動提出相關的獎勵或補助屋主，鼓勵屋主願意出租給高齡者，讓市場上有足夠的房子讓高齡弱勢者居住，從而讓他們能在家中走完的人生最後一里路。

目前，以上提及的數間非營利組織（NPO）大部份都以募款、公益活動作為營運經費，使常出現經費不足，隨著超高齡社會，需求量增加，政府必需要著手規劃相關的委託補助或經費等。

#### 四、照顧與服務需求層面

在上一世代因應經濟快速發展而大量興建的五層樓以下公寓，依照當時的法令規定，不需裝設電梯也不需成立公寓大廈管理委員會，所有住戶的居住環境皆為獨立管理。隨著住戶的年齡漸長，家庭面臨子女遷出、伴侶過世等成員組成的變化，僅有高齡夫婦兩人及高齡者一人獨住在老公寓的人數遽增，加上缺乏家庭支持及資訊取得能力，對於政府協助或非營利組織(NPO)了解有限，沒有能力同時嘗試意願低；而家庭成員減少帶來的問題，首先是缺乏照顧高齡者的人力。高齡者隨著體力及心智的退化，逐漸減少外出，變得不易取得新鮮食物、進行社交及維持環境的整潔，而不良的生活環境又反過來影響高齡的身心理，形成負向循環。與此同時，高齡弱勢者面對最大的挑戰是如何終老，可以在哪裡終老，從健康期、障礙期到卧床期這個過程，能否在家裡配合不同類型的服務，如：長照服務、在宅醫療、安寧照護、善終管理等，讓高齡者能安心在宅終老，高齡人口的攀升，不能再用過去的方式公費在安養院終老，目前安養院床位的飽和，不能承載更多的高齡者，因此在住宅與機構兩者化取得平衡，提供住宅機構化的服務，使高齡者在家也可以像在機構那樣被照護，讓他們能好好走完最後一里路。



## 貳、高齡弱勢者的因應對策與數據分析

以下藉由數據分析：建物狀況層面、政策層面、投資業者層面、非營利組織（NPO）層面、照顧與服務需求層面五項面向，針對有殼高齡弱勢者與無殼高齡弱勢者的居住困境，作出對應的策略。

### 一、有殼高齡弱勢者的現況與因應對策：

#### （一）、數據分析：有殼高齡弱勢者居住狀態

自全臺 22 個縣市分別進行，首先篩選位於資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）的資料，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），並與資料庫 2（人+建物+地理資訊資料）進行比對，撈出有殼者，確定為有殼者之後，比對其居住狀況資料。

表 4-19 及圖 4-20 為全臺有殼者的建物樓層區分表，在有殼者的建物狀況中，五層樓以下的數量從 107 年 1190 間到 109 年的 1740 間，由數據中可推測擁有五層樓以下住宅的弱勢者正逐漸往高齡化前進，未來因住宅內沒有電梯無法外出，且由於低收入也難以換屋或租屋的高齡者將會逐漸增加，以至於造成社會負擔，具有需要即刻因應的必要性。

表 4- 19 全臺有殼者的建物樓層區分表

年份 類別	107 年	108 年	109 年
6 樓以上	328	427	512
5 樓以下	1190 (78.39%)	1544 (78.34%)	1740 (77.26%)
總和	1518	1971	2252

（資料來源：本研究繪製）

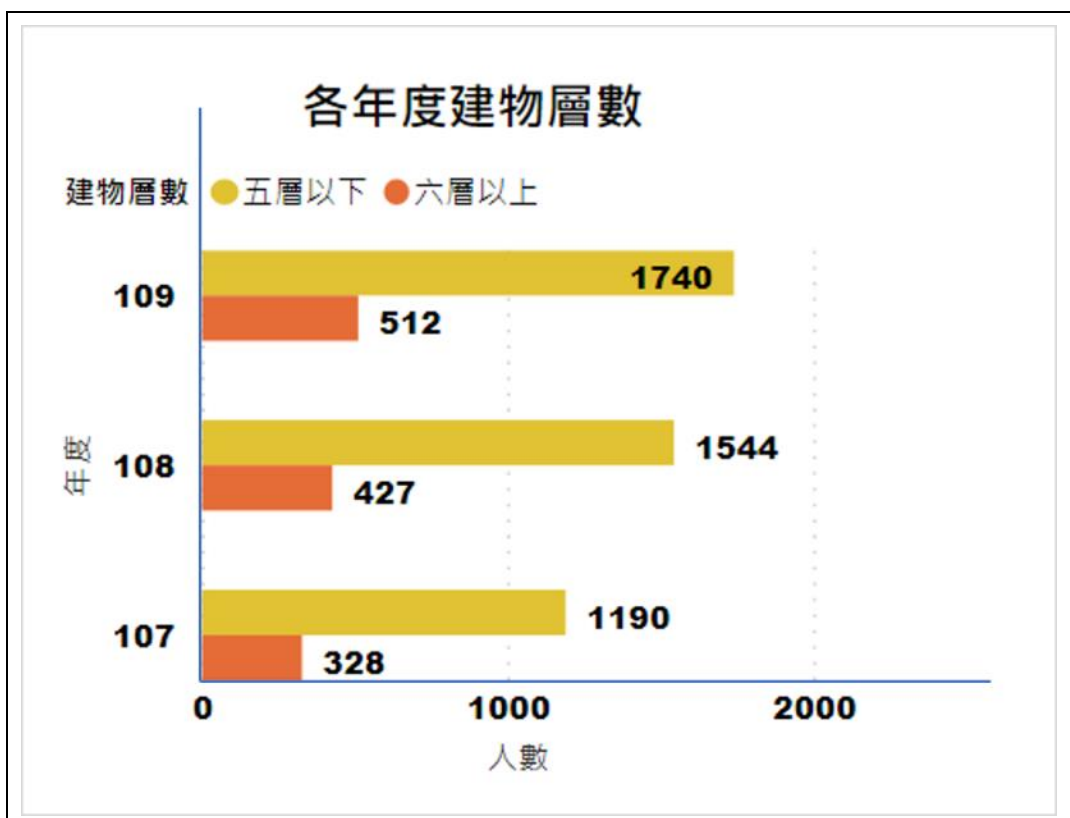


圖 4- 20 有殼者的建物層數區分直條圖

(資料來源：本研究繪製)

表 4-20 及圖 4-21 為全臺有殼者的建物構造分佈表，勾選年齡參數 2、3、4 項目 (65 歲以上)，在有殼者的建物狀況中，鋼骨或鋼筋混凝土與磚造是最主要的建物類型，由數據中可得知 109 年仍有六百餘戶磚造的房子未能承受地震的襲來，未來有可能面臨都更重建或修繕的問題。

表 4- 20 全臺有殼者的建物構造分佈表

年份	107 年	108 年	109 年
其他	62	79	91
鋼骨或鋼筋混凝土	969	1256	1472
磚造	485	633	666
金屬造	2	3	3

(資料來源：本研究繪製)

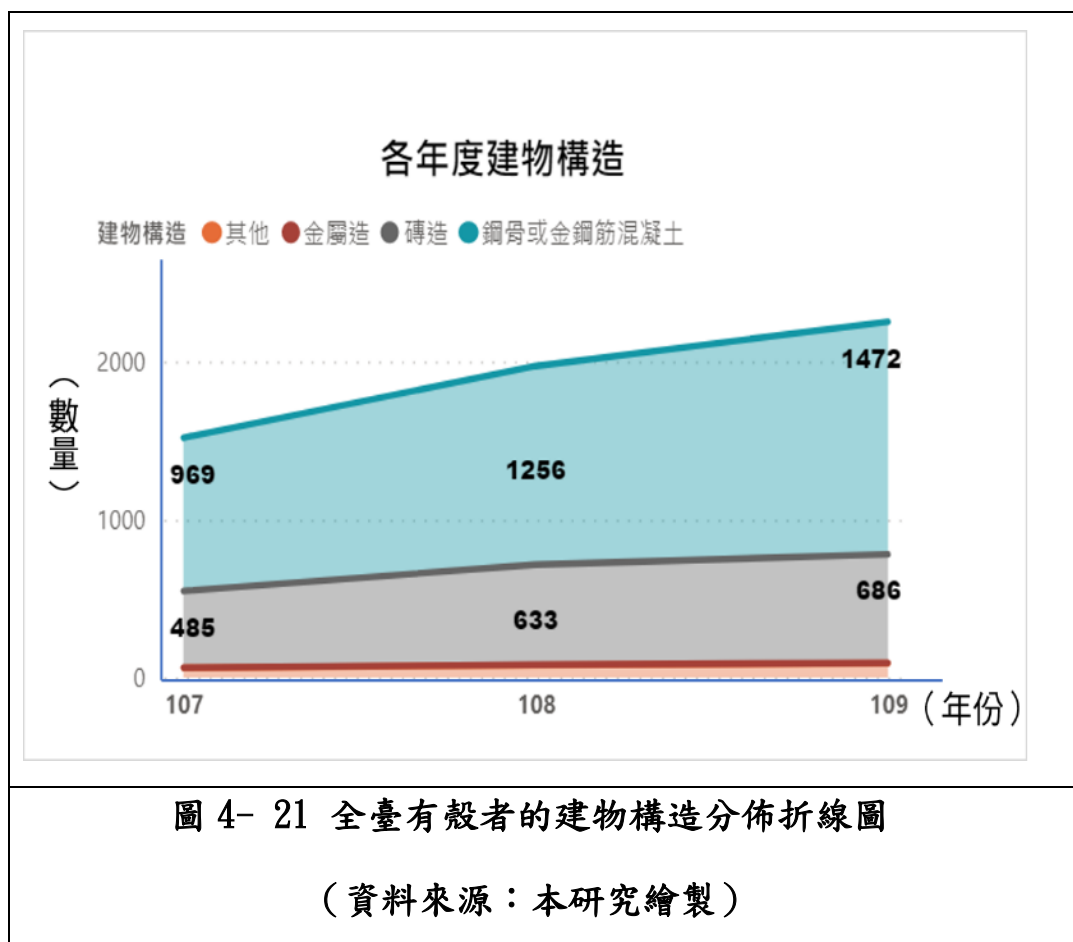
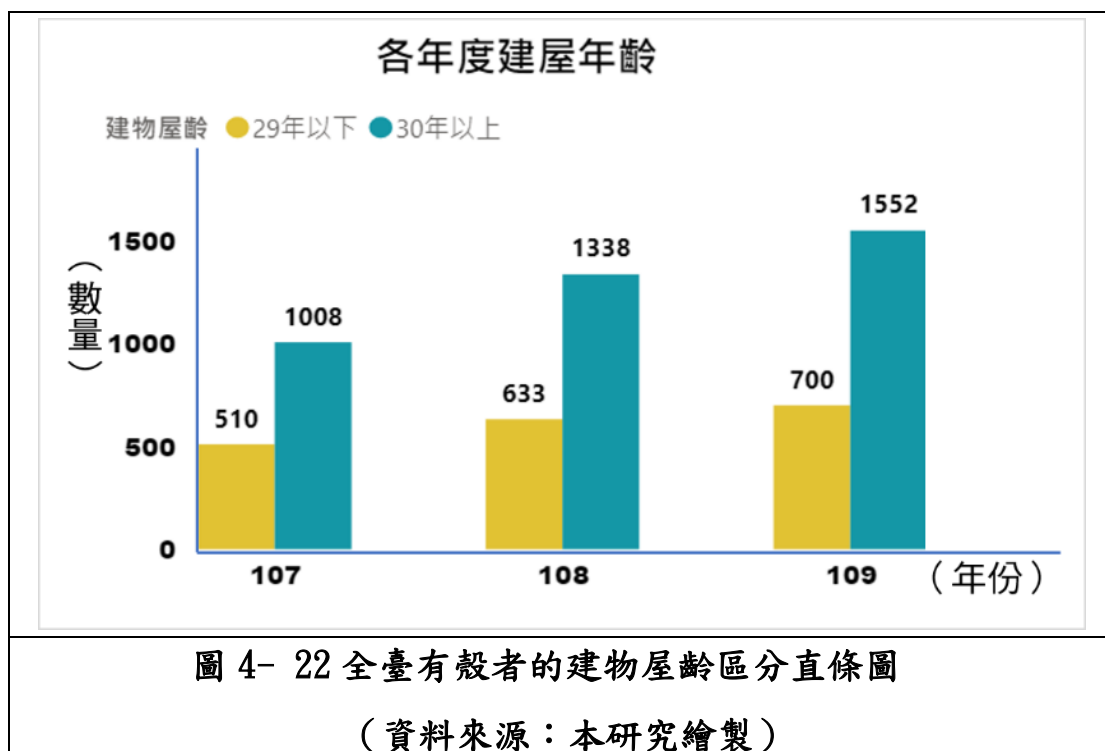


表 4-21 及圖 4-22 為全臺有殼者的建物屋齡區分表，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），在有殼者的建物狀況中，直至 109 年度尚有 1552 戶高齡弱勢者居住於屋齡 30 年以上的老屋中，佔了有殼者住宅的 6 成 5 以上，未來於住宅危老重建、住宅修繕、以房養老的需求量也將因應增加。

**表 4- 21 全臺有殼者的建物屋齡區分表與比例**

年份 \ 類別	107 年	108 年	109 年
29 年以下	510	633	700
30 年以上	1008 (66.40%)	1338 (67.88%)	1552 (68.92%)
總和	1518	1971	2252

(資料來源：本研究繪製)



以臺南市的建物狀況為例，首先篩選位於資料庫 4 (低收中低收資料) 及資料庫 5 (身心障礙資料) 的資料，勾選年齡參數 2、3、4 項目 (65 歲以上)；再與資料庫 2 (人+建物+地理資訊資料) 進行比對，撈出有殼者；確定為有殼者之後，比對其居住狀況資料。

表 4-22 及圖 4-23 為臺南市有殼高齡弱勢者的建物樓層區分表，由數據中可得知，雖然 6 樓以上的房子逐年增加，但 5 樓以下的房子的比例卻高過於八成，與全國有殼者建物樓層比例相近，表示未來 5 樓以下的房子造成高齡弱勢者難以出門的困難相繼增加。證明在針對有殼的高齡弱勢者在危老重建及住宅修繕的法令條件考量，具有需要即刻因應的必要性。

**表 4- 22 臺南市有殼者的建物樓層區分表**

年份 \ 類別	107 年	108 年	109 年
6 樓以上	<u>12</u>	<u>20</u>	<u>50</u>
5 樓以下	<u>56</u> (82.35%)	<u>104</u> (83.87%)	<u>242</u> (82.88%)
總和	68	124	292

(資料來源：本研究繪製)

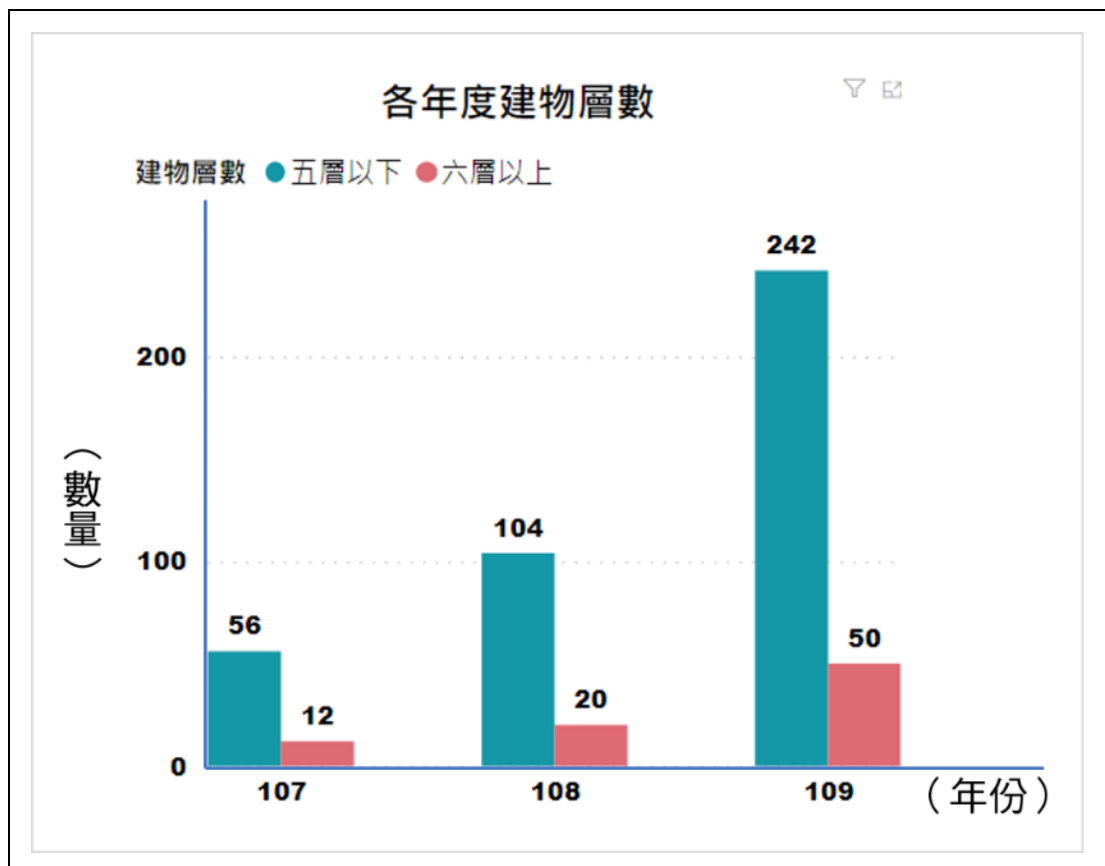


圖 4- 23 臺南市有殼者的建物樓層區分直條圖

(資料來源：本研究繪製)

表 4-23 及圖 4-24 為臺南市有殼高齡弱勢者的建物構造分佈表，勾選年齡參數 2、3、4 項目（65 歲以上），由數據中可得知，鋼骨或鋼筋混凝土與磚造是最主要的建材材料，與全國有殼者建物構造比例相近，但仍有零星的建造材料需要被關注，如：其他、金屬造的房子，仍有安全的疑慮。

表 4- 23 臺南市有殼者的建物構造分佈表

年份	107 年	108 年	109 年
其他	4	7	16
鋼骨或金鋼筋混凝土	41	67	153
磚造	23	49	121
金屬造	0	1	2

(資料來源：本研究繪製)

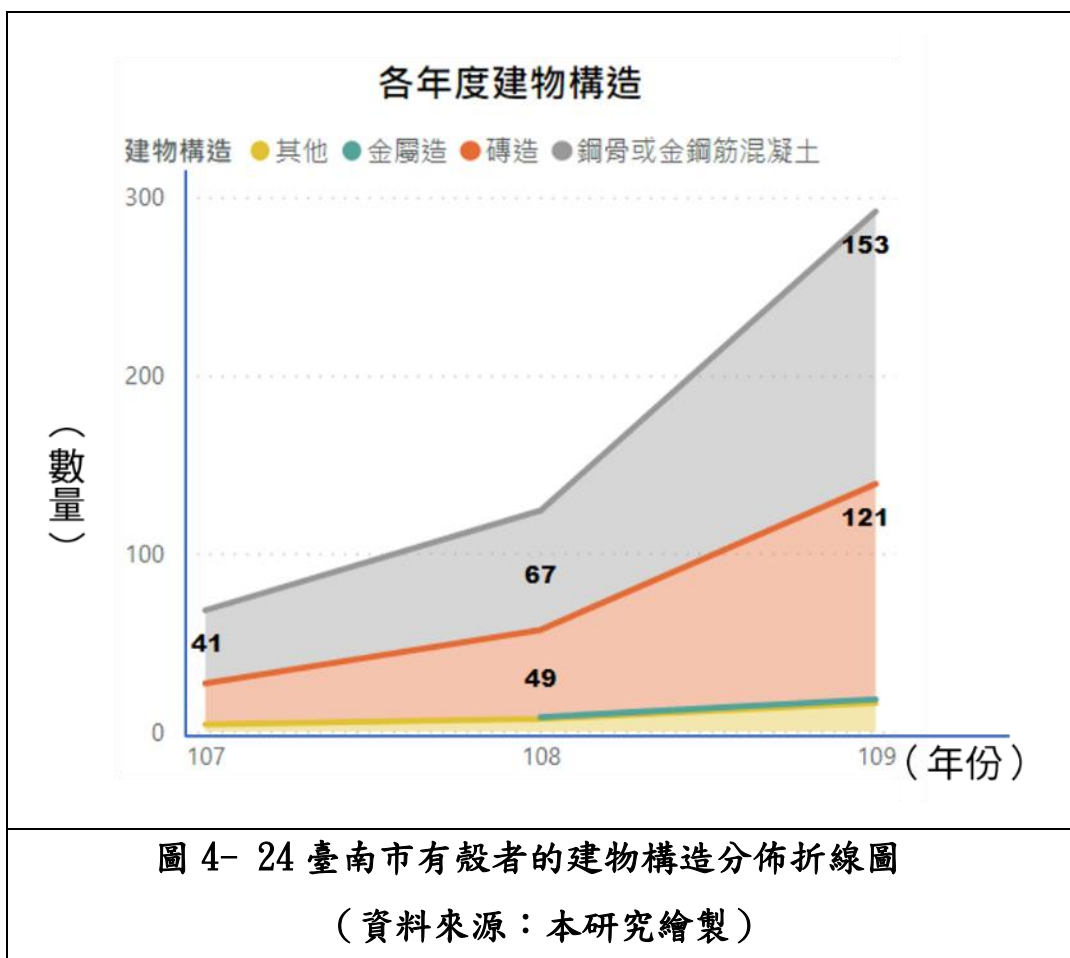
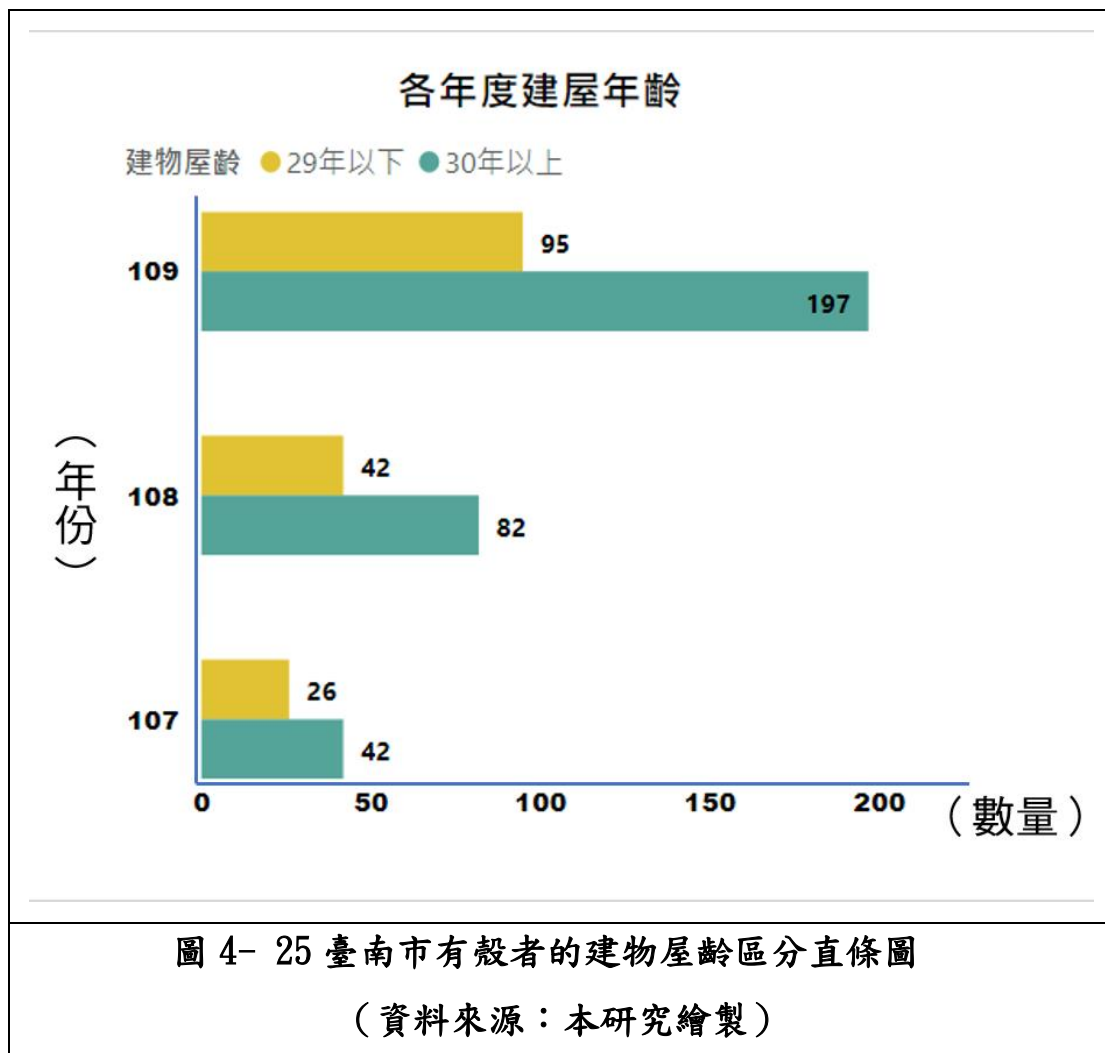


表 4-24 及圖 4-25 為臺南市有殼高齡弱勢者的建物屋齡區分表，勾選年齡參數 2、3、4 項目 (65 歲以上)，由數據中可得知，30 年以上的房子逐年上升，雙老現象會日益增加，針對相關的政策，如：危老重建、住宅修繕、以房養老等的需求量大，必須針對未來的雙老現象作出對應的措施。

**表 4- 24 臺南市有殼者的建物屋齡區分表**

年份	107 年	108 年	109 年
29 年以下	26	42	95
30 年以上	42 (61.76%)	82 (66.13%)	197 (67.47%)
總和	68	124	292

(資料來源：本研究繪製)



經上述數據分析，由此得知有殼高齡弱勢者居住樣態、困境與建物狀況，藉由與政府及民間單位人士訪談獲得的看法及對策，初步提出針對未來有殼高齡弱勢者困境的對應措施。

## (二)、政策層面

1. 修改相關法規，公寓大廈管理條例修法納入物業管理服務項目。針對現存之建物應儘速導入強制改造方法或機制，進行強制安置，確保居住安全，解決潛在社會問題。
2. 建立「以房養老」法規條例，透過第三方公正制度納含金融、物管、社福等規範，保障雙方權利，也能增加一般社會大眾對此方案的信任，使老後生活的選擇更多元。

### (三)、投資業者層面

1. 政府建立建造高齡住宅獎勵計劃法規，吸引更多建築商的負起社會責任，一同建造符合未來超高齡社會所需之住宅環境。另一方面，亦應由法規等面使建築商能考量如何連結與放置更多老人在各區內所需的社會資源，如：把醫療系統、健康管理、長期照護、休閒娛樂等各樣設施，以打造成更完整的社區居住環境。
2. 建議政府推動高齡友善建築認證制度，鼓勵建商在新建物時便能納入考量高齡無障礙之所需，推廣公宅在高齡無礙標準應有的設計。
3. 政府可考慮訂定高齡友善住宅規範，提升社區高齡弱勢者的社會支持。如因應高齡住戶比例，制定相關的健康管理，補助安裝緊急安全鈴、健康訪查及管委會可介入之平台與機制，連接相關的單位，整合資源與分工，建立緊急通報機制與流程，提供連結與主動支援協助的服務。
4. 公寓大廈管理條例修法應將高齡生活支援設施與運作納入物業管理服務項目，強制建立管委會，針對高齡住戶的居住需要，提高公寓生活支援性的可能性。
5. 推廣以房養老以提供高齡者多樣的生活照顧服務，這對此種方案能有效的價值偏低的房子，仍能支援高齡者的生活；而政府可推動更多非營利組織（NPO）參與的方案，使高齡弱勢者有更多的選擇，對此仍期待跨業整合及相關法律規範的訂定，方能更全面之建構完整的社區整體照顧模式，從向建構住家一起的生活照

### (四)、非營利組織（NPO）層面

鼓勵更多非營利組織（NPO）協助換屋，協助高齡弱勢者改善更適合的居住環境，包含中間重建期間的暫居處，而新建的空間、家具都要適老化，提高誘因，此外，在換屋過程，需建立具公信力的第三方公正團隊取得民眾信任。



### (五)、照顧與服務需求層面

為有殼的高齡弱勢者提供更多社區高齡者居住環境的宣導，資訊不足情況下，難以接受將房子重建換屋、修繕或以房養老等措施，透過宣導和教育，提升高齡者接受不同改善居住環境的方案。

## 二、無殼高齡弱勢者的因應對策

### (一)、數據分析：建物狀況

自全臺 22 個縣市分別進行，首先篩選位於資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）的資料的 50 歲以上者；篩選資料庫 4（低收中低收資料）及資料庫 5（身心障礙資料）中，身障別為 4 肢障及 10 失智症者；與資料庫 2（人+建物+地理資訊資料）進行比對，撈出無殼資料。

表 4-25 與圖 4-26 為全臺無殼高齡弱勢者的建物樓層區分表，在無殼者租屋的建物狀況中，五層樓以下的數量從 107 年 6691 間到 109 年的 6223 間，雖然有下降趨勢，仍佔總數的 7 成，證明無殼者租的居住環境仍需要被關注。

表 4-26 與圖 4-27 為無殼高齡弱勢者的建物構造分佈表，在無殼者租屋的建物狀況中，房屋租賃市場上的房子以鋼骨或鋼筋混凝土為主，磚造住宅為次之，由此可得知在台灣尚有至少 4 成以上的高齡弱勢者需要以租賃方式居住在較為艱困的環境。

表 4- 25 全臺無殼者的建物樓層區分表

年份 類別	107 年	108 年	109 年
6 樓以上	1869	1621	2372
5 樓以下	6691 (78.17%)	7092 (81.40%)	6223 (72.40%)
總和	8560	8713	8595

(資料來源：本研究繪製)

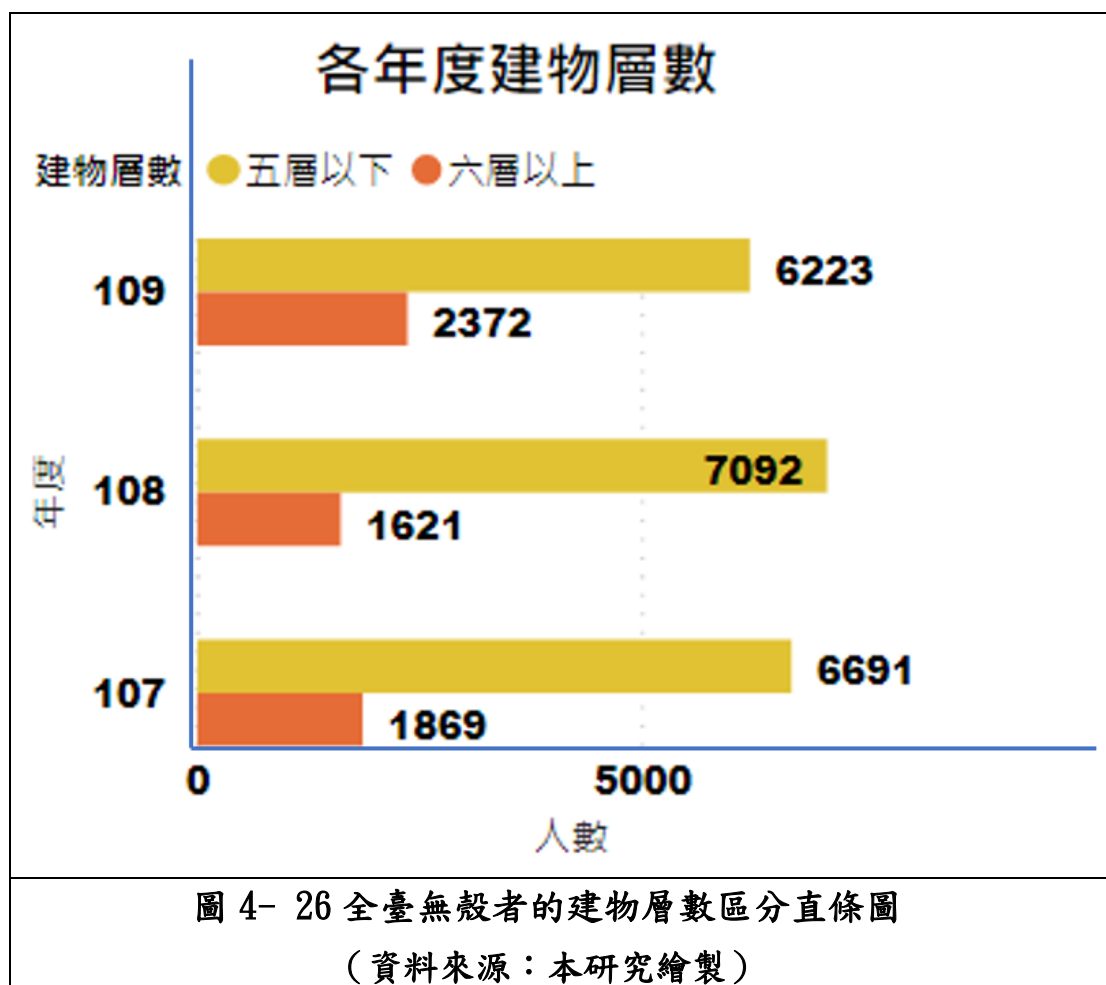


表 4- 26 全臺無殼者的建物構造分佈表

年份 \ 類別	107 年	108 年	109 年
其他	689	652	514
鋼骨或鋼筋混凝土	5206	4995	5678
磚造	2634	3025	2394
金屬造	31	41	9

(資料來源：本研究繪製)

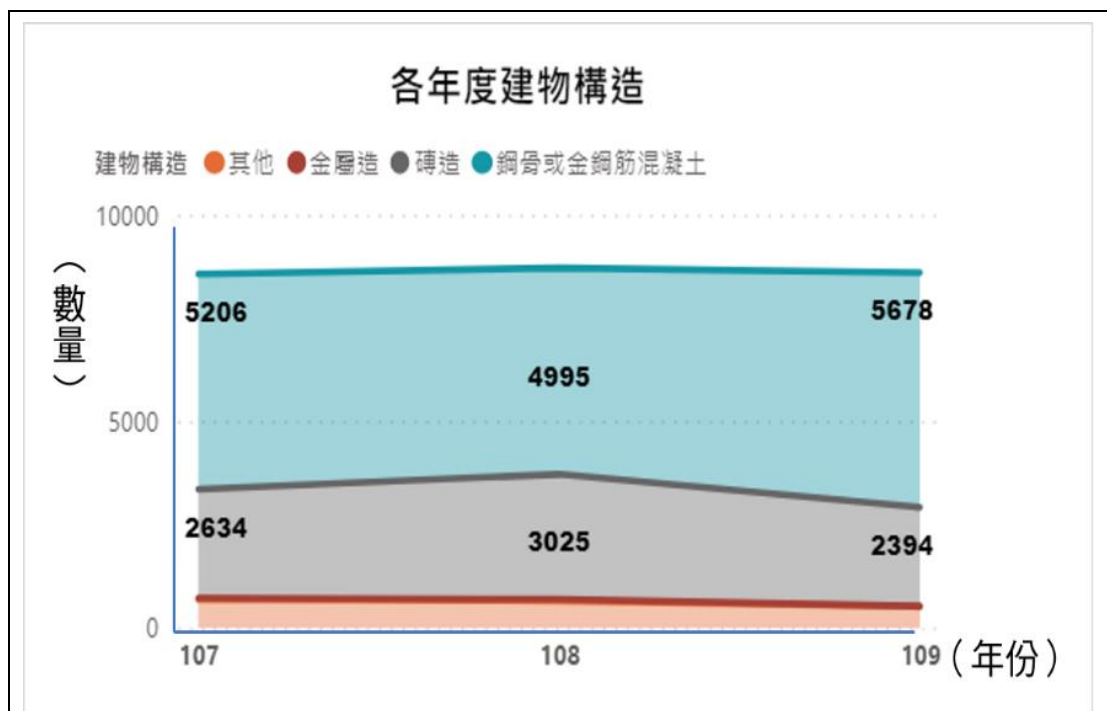


圖 4- 27 全臺無殼者的建物構造分佈折線圖

(資料來源：本研究繪製)

表 4-27 及圖 4-28 為全臺無殼者的建物屋齡區分表，直至 109 年度尚有 17724 戶高齡弱勢者以租賃方式居住於屋齡 30 年以上的老屋中，佔了整體住宅的 6 成以上，此也彰顯了老人住老屋的狀態以比例而言越發嚴重。

表 4- 27 全臺無殼者的建物屋齡區分表與比例

類別 \ 年份	107 年	108 年	109 年
29 年以下	11966	11272	9228
30 年以上	17528 (59.43%)	19901 (63.84%)	17724 (65.76%)
總和	29494	31173	26952

(資料來源：本研究繪製)

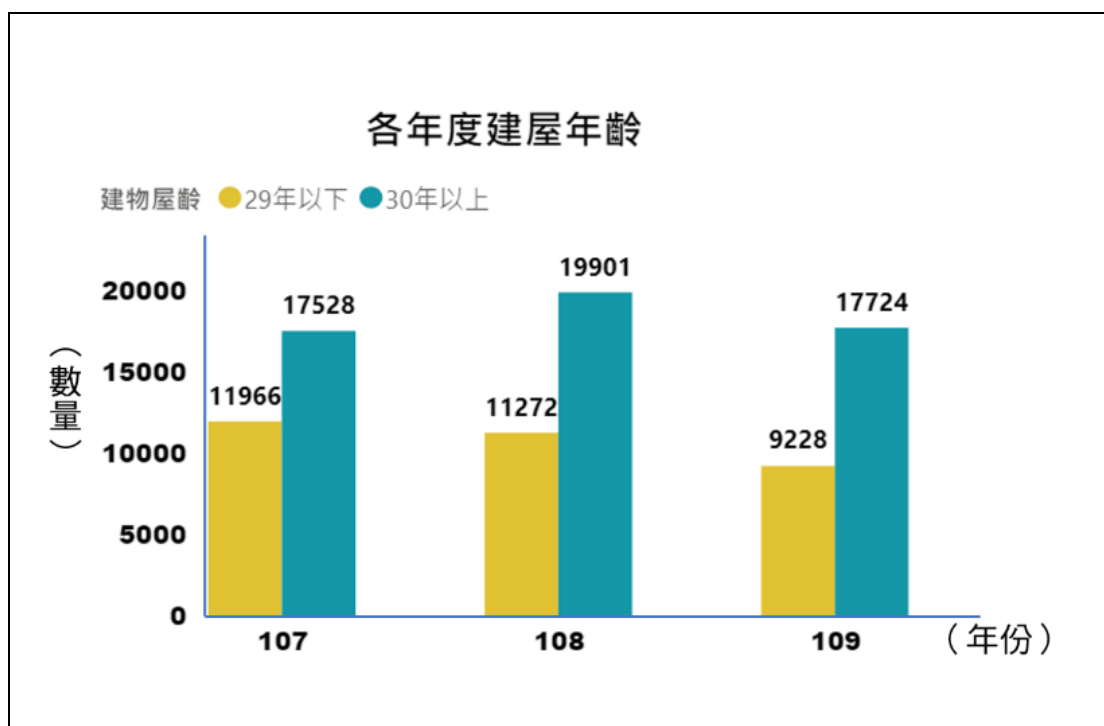


圖 4- 28 全臺無殼者的建物屋齡區分直條圖

(資料來源：本研究繪製)

以臺南市的建物狀況為例，表 4-28 及圖 4-29 為臺南市無殼高齡弱勢者的建物樓層區分表，由數據中可得知，雖然 6 樓以上的房子逐年增加，但 5 樓以下的房子的比例卻高過於八成，表示未來 5 樓以下的房子造成高齡弱勢者難以出門的困難相繼增加。證明在針對有殼的高齡弱勢者在危老重建及住宅修繕的法令條件考量，具有需要即刻因應的必要性。

表 4- 28 臺南市無殼者的建物樓層區分表

類別 \ 年份	107 年	108 年	109 年
6 樓以上	67	82	157
5 樓以下	303 (81.89%)	628 (88.45%)	647 (80.47%)
總和	370	710	804

(資料來源：本研究繪製)

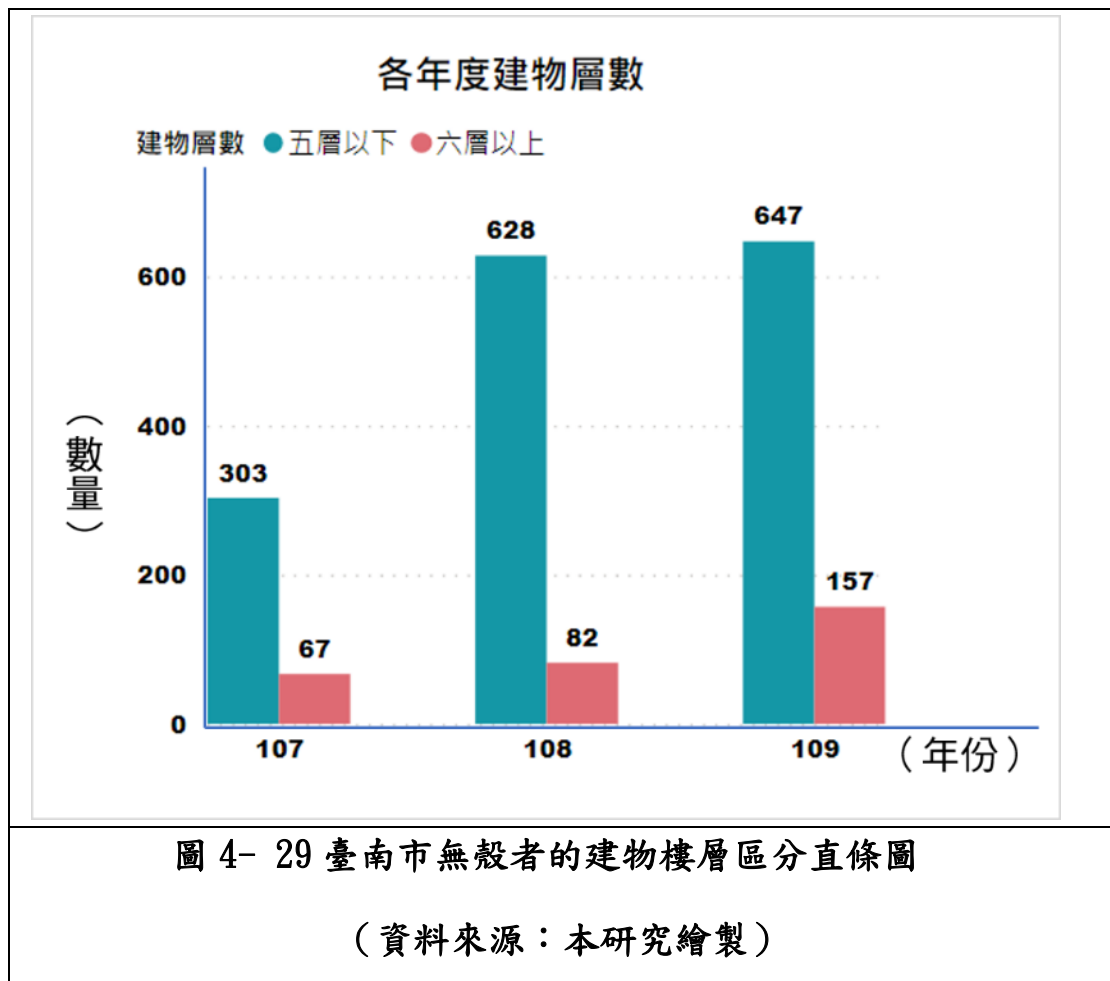


表 4-29 與圖 4-30 為臺南市無殼高齡弱勢者的建物構造分佈表，在無殼者租屋的建物狀況中，房屋租賃市場上的房子同樣以鋼骨或鋼筋混凝土為主，磚造住宅為次之，由此可得知在臺南市亦尚有約 4 成以上的高齡弱勢者需要以租賃方式居住在較為艱困的環境。

表 4- 29 臺南市無殼者的建物構造分佈表

年份 類別	107 年	108 年	109 年
其他	21	57	44
鋼骨或金鋼筋混凝土	202	364	452
磚造	146	283	304
金屬造	1	6	4

(資料來源：本研究繪製)

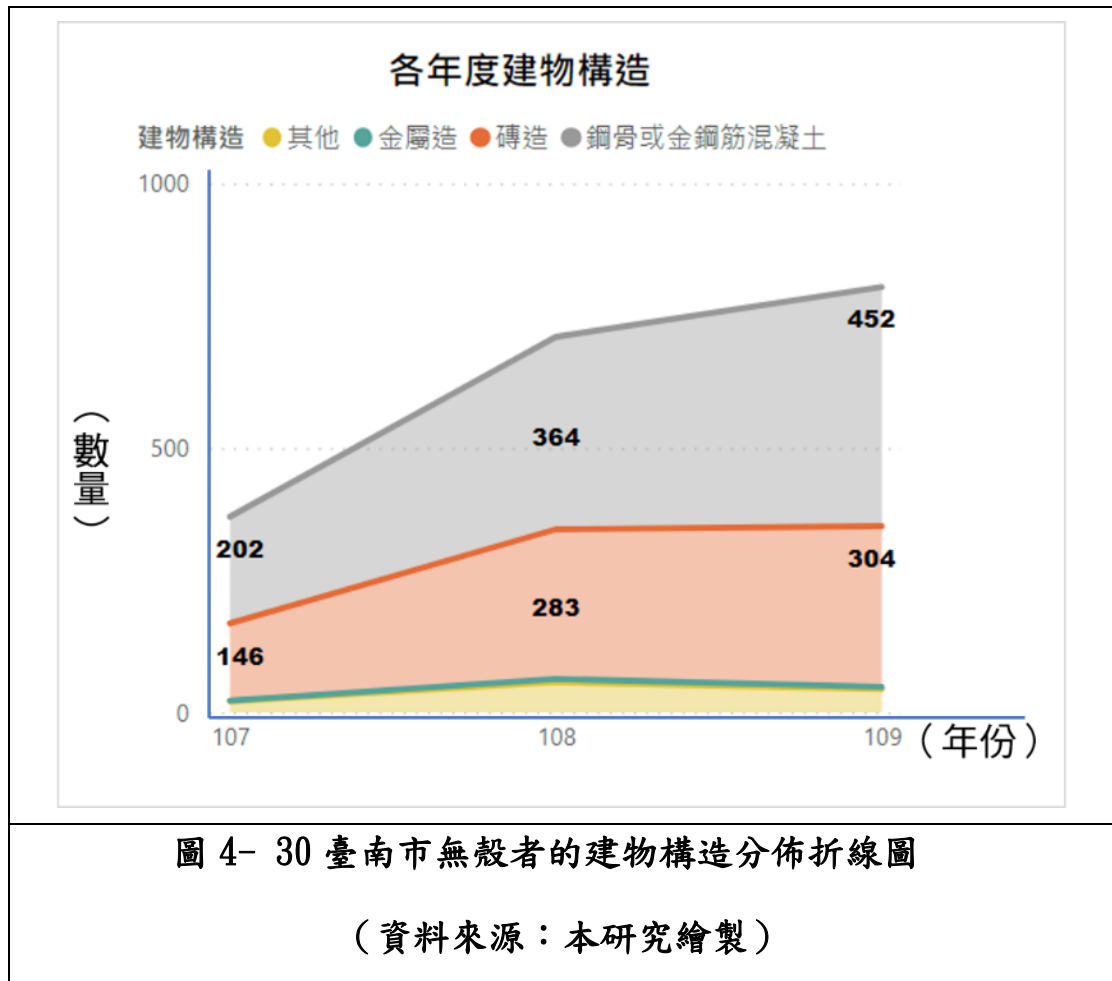


表 4-30 及圖 4-31 為臺南市無殼者的建物屋齡區分表，直至 109 年度尚有 1637 戶高齡弱勢者以租賃方式居住於屋齡 30 年以上的老屋中，佔了整體住宅的 6 成以上，且租用老屋的比例逐年增加，於高齡且弱勢的條件下，將難以僅依靠自身收入或政府補助擺脫居住困境。

表 4- 30 臺南市無殼者的建物屋齡區分表

年份	107 年	108 年	109 年
29 年以下	130	233	254
30 年以上	240 (64.86%)	477 (67.18%)	550 (68.41%)
總和	370	710	804

(資料來源：本研究繪製)

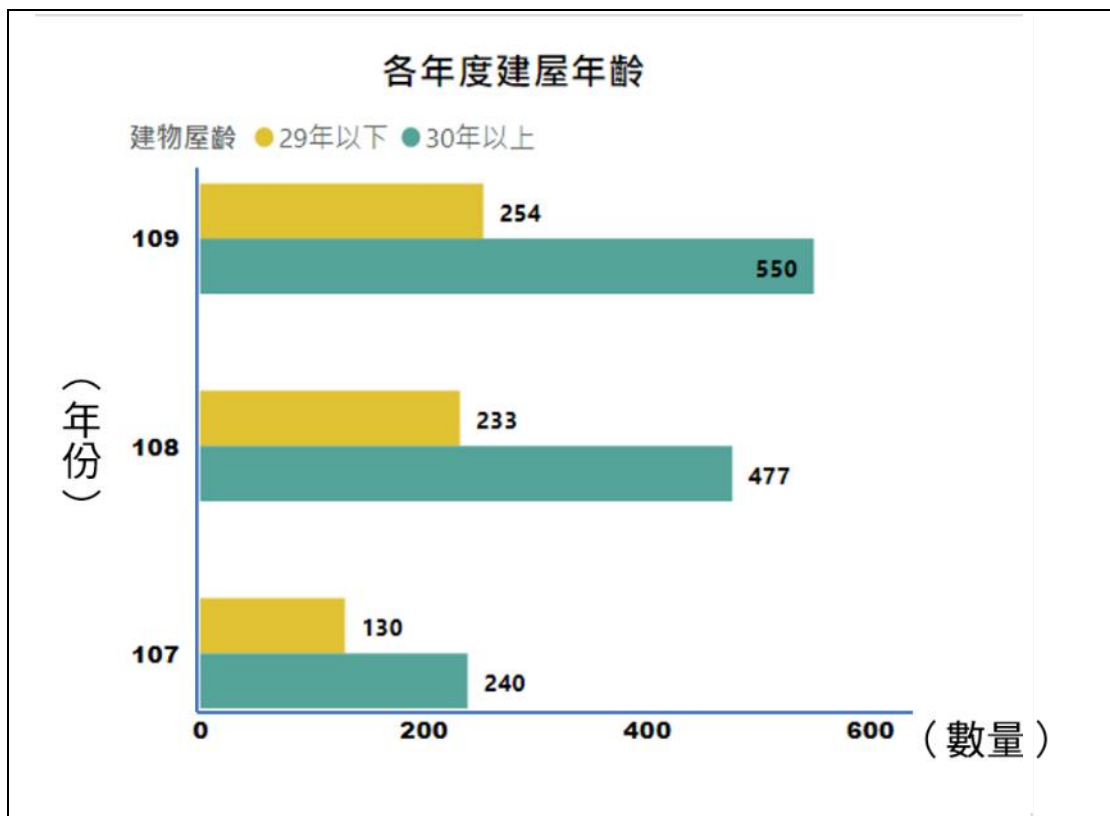


圖 4- 31 臺南市無殼者的建物屋齡區分直條圖

(資料來源：本研究繪製)

## (二)、政策層面

1. 除了社會住宅高標準無障礙設計外，目前尚缺少生活協助服務，應結合軟體服務設計整合，方能更完善高齡友善環境。高齡弱勢者經社福單位協助租屋，或申請社會住宅以取得合宜租屋環境；例如：崔媽媽基金會、伊甸基金會等，公私協力。結合社福單位加強服務提供，政府須補足相關人力，落實服務資源。
2. 提高相關租金補助的金額或自付金額的比例，增加包租代管租賃的條件：鼓勵屋主願意租賃給高齡者，使屋主獲得相關的補助或獎勵，附加終老補助，使高齡者在臨終時能安心在宅終老。

## (三)、投資業者層面

1. 推動不同的領域的業者投入在高齡社會，可以提供符合高齡者需求的服務，如：物業管理業者提供安全守護機制、餐飲業者提供送餐或代購服務、美髮業到宅服務與在宅醫療等，使高齡者能維持日常的生活。

## (四)、非營利組織（NPO）層面

1. 推動更多非營利組織（NPO）在租屋上遇到的不平等為弱勢者增權，改善並幫助高齡弱勢者租屋相關的問題。

非營利組織（NPO）可推出「高齡秘書」、「生活秘書」或「生活管理師」等服務，讓個案可在可負擔的範圍內尋找適合的統一窗口做諮詢，減少個案和家人自行尋找服務的時間及心力。而單一窗口應負責個案的資料建檔、需求評估、計畫擬定及執行、定期追蹤直到結案，並提供專人掌握高齡者的生活及各種服務的使用狀況，中間可能涉及個人健康管理、資產管理、住宅環境檢視、日常生活協助服務、長照資源和其他各式資源的跨專業、跨領域的合作，故十分需要政府委託相關的非營利組織（NPO）承辦。



(五)、照顧與服務需求層面

1. 把現有的部份社會住宅，修改法規為高齡住宅，使無殼的高齡身障者或高齡弱勢者不會因為健康或失能的因素被排除在外，使他們無家可歸，達成<老人福利法>第一條法文提及的為維護老人尊嚴與健康，安定老人生活。
2. 政府獎勵或補助包租代管的屋主，訂立相關的法例，讓高齡弱勢者在人生的最後一里路有家可歸，安心在家終老。
3. 政府加強在社會上宣導：減緩民眾對於高齡者的刻板印象，減少高齡弱勢者在租屋市場的不利，推動租賃的補助或獎勵，提高屋主租賃給高齡弱勢者的意願。

### 第三節 因應方案

為了深入探討第四章所提及的居住環境及訪談彙整之議題，並歸納高齡弱勢者居住環境現況、趨勢及策略分析之架構與方向，本研究於建立初步成果後，本研究於 2022 年 4 月 18 日、10 月 11 日上午及下午、10 月 12 日邀請內政部建築研究所、社會局、建築相關、高齡弱勢者研究相關從業人員及專家學者共 24 名，共召開四次專家座談會，針對「高齡弱勢者居住環境現況改善與檢討」、「高齡弱勢者居住環境之未來趨勢與發展對策之建議與討論」及「高齡弱勢者數量分布統計數據之應用-以臺南市為例」三項議題進行討論與意見交流，與會專家如表 4-31 所示。

#### 壹、有殼的高齡弱勢者的因應方案

根據上述訪談成果可得知，若要讓有殼的高齡弱勢者獲得更好的居住環境，必先解決於居住狀況之困境並提出解決方案，彙整訪談內容後，本節以政策層面、投資業者層面、非營利組織(NPO)層面、高齡者層面四個項次進行分析，並針對專家座談會中各界專家學者對於各項困項提出之解決方案進行解說，整合未來改善高齡弱勢者居住環境之願景。

##### 一、政策層面

對於有殼高齡弱勢者而言，面臨窮得只剩下房的困境，隨著歲月的流逝，改善居住環境首要條件多為住宅修繕金額與補助之考量，其次是重建後續的居住問題等，政策方面仍有不足的地方，以下將與會專家針對如何改善有殼高齡者居住環境之四項方案進行說明：

##### 方案 1：修法提高住宅修繕的補助金額比例。

與會專家提出，目前在自宅的建築物改善所訂製的樓梯附掛式輪椅升降台到 2 樓約 40 萬，與現在能補助的金額有一定的落差，有殼加上經濟弱勢者面對住宅修繕、無障礙空間改造，能夠支付修繕的費用是必要的條件，補助的金額是不高，使有殼的高齡弱勢者寸步難行，故提出政府修法提高補助金額的比例，從而讓其居住安全提高。

表 4- 31 專家座談會與會專業人員一覽表

專家座談會與會專業人員一覽表		
	專家	職稱
第一次會議	陳○○	輔仁大學醫學院副教授
	郭○○	國立屏東科技大學 電算中心 程式設計師
	邱○○	國立成功大學老年學研究所 教授
	陳○○	國立臺南護理專科學校老人服務事業科 副教授
	游○○	YMCA 臺灣基督教青年協會 主任
	黃○○	林澄輝社福基金會執行長
第二次會議	陳○○	衛福部社會及家庭署老人福利組 副組長
	蔡○○	三尋企業有限公司 總顧問
	廖○○	大林慈濟醫院護理部 副主任
	許○○	臺灣安寧緩和醫學學會 理事
	竇○○	建築師/實務代表
	王○○	建築師/實務代表
第三次會議	楊○○	國立中山大學學務長/社會學系 教授
	郭○○	中山醫學大學醫學社會暨社會工作學系 教授
	許○○	南區老人之家 主任
	張○○	一粒麥子社服基金會 副執行長
	張○○	國立成功大學職能治療學系 教授
	洪○○	社團法人中華民國身心障礙聯盟 秘書長
第四次會議	陳○○	臺北社會局綜合企劃科 科長
	劉○○	中華民國老人福利推動聯盟 副主任
	蘇○○	中國民國家庭照顧者關懷總會 社工
	郭○○	高科大科技工程 博士
	李○○	建築師/實務代表
	呂○○	崔媽媽基金會 執行長

(資料來源：本研究繪製)

**方案 2：針對危老重建政策，政策推動時擴展並建立跟進團隊、協助高齡弱勢者換屋、適應新的居住環境，考量未來重建時，可加入科技智能服務。**

危老重建法令上，最大的困難是高齡弱勢者在重建的過程中遇到何從何去的狀態，往往由於不知道未來居住的環境、生活機能等而無法選擇重建，此外在執行上過度嚴苛，無法落實在最弱勢的高齡者身上，與會的社福單位提出，應以跟進團隊協助高齡者與家人溝通，協助進行換屋、適應新的居住環境。

與會專家提出，日本的研究高齡者轉換新的居住環境的報告中提到，高齡者適應新生活在前 4 個月是最困難，也有相關數據指出，高齡者完全適應一個環境需要 1 年以上，從這數據可以說明換屋過程需要社工員長期的陪伴與協助。此外，在未來危老重建時，可考量科技智能服務的導入，使智能居家進入家中，加入守護高齡者健康安全的一環。

**方案 3：增設公共建築、社會服務設施如：日照、社區中心、在宅醫療，加強社區配套的推廣。**

與會專家指出，政府應以公共建築設施導入社區，是維護高齡者健康或增進健康的建築，需要考慮通用設計或無障礙空間之概念，基本上 400 公尺內的是一個高齡者可以生活的場所，所以 400 公尺內之所有建築場所（例如：菜市場、日常生活所需的空間），讓高齡者在老化後行動力不足的時候，也可以維持生活所需的日常；並針對他們提供對應的社服、長照與醫療設施，如：日照、在宅醫療等建構全面公共設施的配套。

**方案 4：建議訂定符合未來新建建築物使用之住宅無障礙設施設計規範。**

在目前的建築物市場上，很少看到房子以無障礙化和通用設計化為銷售賣點，與會學者指出可以透過法規與政策的宣導來加強，建議訂定符合未來新建建築物使用之「住宅無障礙設施設計規範」，以現有之無障礙住宅設計基準及獎勵辦法作為依據進行延伸，使未來的住戶能避免老化後因居住環境不符需求而被迫搬遷等問題，把健康安全守護等建築的概念一併納入考量、以免日後又需重新檢討，並回應超高齡化社會的需求。

## 二、投資業者層面

以利益為考量因素的投資業者來說，沒利可圖的生意很難經營下去，高齡弱勢者卻是經濟能力薄弱，但受到 COVID-19 疫情的來襲，衝擊到整個旅遊業，但同時也創造了另一線生機，以下將與會專家針對如何改善有殼高齡者居住環境之一項方案進行說明：

### **方案 1：旅館改建成無障礙設計的居住環境，創造更多商業機會。**

與會專家提出，近年來，由於疫情的緣故，導致大量的旅館無法持續經營，有投資業者嘗試由旅館改建成無障礙設計的居住環境，針對有殼的高齡弱勢者可以選擇透過自宅的包租代管，再利用出租的租金加租金補貼住進套房，改善原有的居住狀況。

## 三、非營利組織（NPO）層面

根據訪談調查及專家座談中與會學者共同提出，若希望有殼的高齡弱勢者居住在合宜的環境中，必須要人在旁陪伴高齡者，建立信任，提供相關的專業資訊，並協助執行不同的方案，後續跟進等，以下將與會專家針對如何改善有殼高齡者居住環境之二項方案進行說明：

### **方案 1：建立協助改善高齡弱勢者居住環境的專業團隊。**

當有殼的高齡弱勢者在計劃改善現有的居住環境時，十分需要有專業的團隊介入，不管在換屋過程、需求評估、修繕居住環境等都需要社工與專家們共同介入協助，一路陪伴與支持，建立足夠的安全感，並作資源連結，結合社會福利-長照 2.0 的服務，使高齡者能有機會離開家，在社區走走，與朋友相聚等，獲得社會的支持，真正實行在地老化。此外，建立守護高齡者安全後援平台，與物業管理者連結，協助高齡者在面臨自身落入危險時，得到應有的守護，專業的團隊為其協助與處理。

### **方案 2：連結社區資源，建立鄰里互助系統。**

非營利組織（NPO）在社區中建立鄰里互助系統，聯合附近商家、友善組織等各種資源辦理新住戶相見歡、製作資源手冊，提高彼此之間的熟悉感與鄰里互助能力，與會專家提出，在鄰里中里長的角色舉足輕重，可以好好運用里長角色，使改善有殼高齡弱勢者居住環境變得事半功倍。

#### 四、照顧與服務需求層面

居住環境往往被高齡者忽略考量的一環，也並不是他們首要規劃的項目，導致於使用社會資源意願偏低，侷限於額外附加的服務(長照 2.0 居家服務等)，但很多改善硬體的資源都無法接受，加上資訊不透明，常常都不被信任，使措施無法真正推廣。

##### **方案 1：建議加強社區的推廣，提高高齡者願意使用資源的意願。**

透過社區關懷據點或非營利組織(NPO)宣導高齡居住的公民教育，從而提高高齡者意識居住的問題，從中年時期開始規劃老年的居住處，如何運用社會的資源，使日後能在合宜的居住環境中生活。

## 貳、無殼的高齡弱勢者的因應方案

### 一、政策層面

無殼高齡弱勢者是社會上最弱勢的族群，面臨社會住宅不足，市場上包租代管的屋源不多，資源欠透明化等，合宜的居住環境是其遙遙無期的願景，在政策方面可以積極修改相關的法令，調整社會住宅的條件、增設公共建築物、整合資源等措施，以下將與會專家針對如何改善無殼高齡者居住環境之六項方案進行說明：

##### **方案 1：提出調整社會住宅入住條件，讓高齡弱勢者優先入住社會住宅。**

目前法規並沒有清楚界定優先入住族群的定義，針對社會住宅入住條件，可考量在社會住宅保留相對優先入住比例，讓無殼高齡弱勢者可以優先入住社會住宅；此外，與會專家提議社會住宅能用途活化思考，能劃分一部份作中途住宅，作策略性的區分，配合未來潛在居住的需求。

與會專家指出，政府應有社會福利的思維，建議服務高齡弱勢者的住宅政策，都由社會局來開規格或標準，再委託相關的租賃住宅服務業等，避免包租代管的帶頭排斥等亂象。

**方案 2：增設公共建築、社會服務設施如：日照、社區中心、在宅醫療，加強社區配套的推廣。**

與會專家指出，除了居住環境外，以公共建築設施導入社會住宅的社區，是維護高齡者健康或增進健康的建築，並針對他們提供對應的社服設施，如：日照、在宅醫療等建構全面公共設施的配套，讓高齡者有能力與有機會離開家出去走走，提高社會的參與度。

**方案 3：修法提高包租代管的租金補助金額。**

與會專家提出，對無殼高齡弱勢者而言，面臨市場上適合租賃的屋源不多，也常會因高齡被房東排斥等問題，加上經濟能力不好，無法租到旅館改建且租金偏高的套房，建議提高租金補貼政策來彌補這個缺口。

**方案 4：建議從原有的系統政策作整合，合併不同單位的政策，統一單位負責。**

針對經濟或社會弱勢者提供相關資訊，政府應積極補足相關人力並整合相關資源之資訊，各縣市政府應於各行政區建立個管中心，建立統一窗口，將經濟或社會弱勢者及高風險族群列冊管理，協助轉介社福單位，可從原有的系統政策如：長照 2.0 作整合，把高齡弱勢者列入優先的服務對象，可行性會比較高。

與會專家提出，統一由個案管理師了解各項資源，作整體居住環境或社區評估，協助申請社會住宅，結合社福單位提供無障礙設施服務等加強並改善整體的居住環境，方能落實服務資源的協助，提供個別化的社會資源整合、規劃與申請使用，全方位為社會最有需要的弱勢者及時的協助；並在有限的人力資源下盡可能安排固定周期之訪視，確保高齡弱勢者的生活安全。

**方案 5：建立資源整合平台，讓使用者能清晰了解並能獲得相關的資源，公開透明化提取資源的途徑。**

與會專家提出，政策和社會服務政策的行銷薄弱，需要花時間整理並整合正式資源與非正式資源並建立資源平台，透明化提取資源的途徑，讓使用者能清晰了解並能獲得相關的資源。

與會社福單位提出，可藉由這研究報告延伸改善高齡者居住環境的資源盤點，做成相關的資源手冊或指引，透過手冊或指引，讓實務界的社工、個管、長照等了解更多居住環境改善的資訊和法規；資源與資訊的給合，有助進行社會倡議，改善民眾對高齡者的刻板印象。

**方案 6：提出建造高齡住宅獎勵計劃。**

與會專家提出，鼓勵政府積極建造高齡住宅，推動獎勵計劃，提升建築商的利潤，把應該通用設計納入建築技術規則，使無殼的高齡弱勢者能在宅安老，甚至度過人生最後一里路。

## 二、投資業者層面

推動不同的領域的業者投入在高齡社會，因應高齡者需求而提供相應的服務，使高齡者也能維持日常的生活。

**方案 1：連結不同領域的業者，提供更完整的照顧。**

透過物業管理業者，結合不同的領域的服務並作統一管理，為高齡者打造完整的服務系統，令其得到更多合宜的照顧，如：結合安全守護機制、供送餐或代購服務、在宅醫療等。



### 三、非營利組織（NPO）層面

根據訪談調查及專家座談中與會學者共同提出，無殼的高齡弱勢者面對的問題眾多，經濟欠佳，申請政府的社會住宅或租金補貼等過程繁複多樣，加上在租賃方面，常找不到合宜的居住環境，被房東排斥等，故必須要人在旁陪伴高齡者，提供相關的專業資訊，並協助執行不同的方案，後續跟進等，以下將與會專家針對如何改善無殼高齡者居住環境之一項方案進行說明：

#### **方案 1：建立協助改善高齡弱勢者居住環境的專業團隊。**

與會專家建議組織一個團隊，人員包括里長、社工員、房屋改造專家，針對高齡弱勢者提出相關的建議並執行，陪伴高齡弱勢者租賃房子，為其爭取基本的居住權，建立守護高齡者安全後援平台，與物業管理者連結，協助高齡者在面臨自身落入危險時，得到應有的守護，專業的團隊為其協助與處理。

### 四、照顧與服務需求層面

對無殼的高齡弱勢者而言，經濟弱勢成為其無法獲得基本的居住權，但社會的資源無法真正落在最需要的高齡者身上，透過社區的推廣與教育，讓其正視居住環境的問題，能有效地尋找相關的協助。

#### **方案 1：建議加強社區的推廣，提高高齡者願意使用資源的意願。**

透過社區關懷據點或非營利組織（NPO）宣導高齡居住的公民教育，從而提高高齡者意識居住的問題，了解自身的居住權益，如何尋求協助並運用社會的資源，使基本的居住環境獲得保障。

## 第四節 小結

綜合上述，法令及配套不夠完善以及缺乏資訊整合與傳遞的角色可說是目前最迫切的兩大議題。在資訊整合方面，應從一般民眾的角度思考各種服務資訊的傳遞是否容易觸及和理解，打破過去各單位各自分立的限制。舉例公部門可設置服務中心，委託非營利組織（NPO）提供資源整合並分配的服務，讓個案可在可負擔的範圍內尋找適合的統一窗口做諮詢，減少個案和家人自行尋找服務的時間及心力。而單一窗口應負責個案的資料建檔、需求評估、計畫擬定及執行、定期追蹤直到結案，並提供專人掌握高齡者的生活及各種服務的使用狀況，中間可能涉及個人健康管理、資產管理、住宅環境檢視、日常生活協助服務、長照資源和其他各式資源的跨專業、跨領域的合作；在法令規範方面，需要全面性地檢視現有的法規的不足處，針對未來的政策發展做出縝密的規劃，避免施政之間的衝突之，並且適度放寬法令限制，針對示範性計畫明訂執行目標、定期檢討及修正，鼓勵跨域合作模式的創新，以加速產業及社會發展的進程。

上述兩個議題皆需要政府單位的多個部門如社政、衛政、營建、立法、財政等，私部門的投資者、非營利組織（NPO）組織、倡議團體等多方共同來發展多種對應方案，需要各方加緊努力、共同進行。

## 第五章 結論與建議

我國人口老化迅速，目前 65 歲以上的高齡人總數已接近 400 萬人口，推估將於 2025 年臺灣邁入超高齡社會，高齡人口數佔總人數的比率超過 20%（國家發展委員會，2020），本研究藉由高齡弱勢者居住環境相關文獻進行回顧、對鄰近國家的案例進行分析，透過自民國 107 年～民國 109 年的內政部大數據資料庫進行數據篩選與分析，了解目前高齡弱勢者的居住環境現況，透過資料庫視覺化呈現，進一步透過專家訪談，探討高齡弱勢者的居住需求、面臨的困境等，最後結合產、官、學界各領域的專家相互交流，提出更多不同的意見與回饋，建議在政策法規上的修正，軟體服務的推動且擴大服務類型範圍等，整合現有的資源，設立統一窗口，為高齡者居住環境與照顧作整體的規劃與整合，期許在未來能協助改善其的居住環境，從而提升生活的品質，同時也期能給未來各界不論在學理或是實務的運用上皆有所助益。

### 第一節 結論

一、 **現況：現行法規下針對高齡弱勢者之內容明顯不足，需積極修正法規，由政府扮演先導投入角色，正視高齡弱勢者居住狀況。**

本研究透過大數據的分析，了解我國高齡弱勢者的目前人口數量一萬多人，以 107 年為例，獨居的單人戶高達總數的 5 成，佔比高齡弱勢者戶口組織型態最高的族群，而夫婦戶有 3%，將未來會面臨老老照顧的問題，有無殼數量與分佈數據中，無殼者人數比例接近 8 成，可見未來房屋租賃市場的需求日益增加，至於建屋狀況，建物樓層五層樓以下的都佔約 7 成以上，屋齡 30 年以上都佔 6 成以上，以上述數據可見，高齡弱勢者居住環境現況而及未來的趨勢有待積極應對。

對於現今急速攀升高齡化的社會，如何讓高齡弱勢者得到合宜的居住環境，真正讓高齡者安定生活、保障居住權益，必須要由政府扮演先導投入角色，正視高齡弱勢者居住的現況，修改社會住宅對高齡弱勢者優先入住條件的順序審核，興建足夠的社會住宅，修訂高齡住宅相關規範，訂定符合未來新建建築物

使用之住宅無障礙設施設計規範，逐漸優化住宅入住的條件、並正視住宅重建、住宅修繕、包租代管、租金補貼等相關配套措施。

## 二、 趨勢：因應未來超高齡社會的來臨，軟體服務的需求量大幅增加，應政策規劃對應的措施吸引更多投資業者與非營利組織（NPO）一同參與。

研究發現我國提供高齡弱勢者族群服務的單位數量明顯少於其他族群，是關懷照顧上很大的缺口，急需建立合宜的誘因獎助方案，吸引投資業者參與在當中，讓企業共同付起社會責任，加以完善並提升軟體服務，除了改善高齡弱勢者的居住環境外，另需加上物業管理者共創完整的人身安全守護機制，配搭長照的居家服務，在宅醫療服務等，使高齡者獲得妥善的照顧，並積極推廣民眾對高齡化社會的認知，提高民眾對未來居住環境規劃的意識，從而推動營造共融的社會，使高齡者能在地老化。

## 三、 策略：高齡弱勢者如何走到人生最後一里路，應著手連結整合資源，將從機構住宿化逐步推展至住宿機構化，並積極推動在宅安老。

高齡弱勢者從健康期發展到障礙期、臥床期時，都期許能在住宅內完成安養，然而侷限於居住環境的障礙，一般的住宅無法讓高齡弱勢者在家走完最後一里路，但高齡化的人口不停增加，應著手連結整合資源，讓高齡者能夠在合宜環境居住，改善居住環境的設施，使高齡者在障礙期也能外出，獲得與社區的連結，在軟體方面建構在宅醫療的網絡、智能化的安全守護網絡、配搭長照 2.0 的居家服務，設立統一窗口，才能為不停攀升的高齡弱勢者獲得適當的居住生活與照顧，同時也能使機構住宿化與住宿機構化兩者之間取得平衡；本研究針對有殼與無殼的高齡弱勢者提出以下 16 項因應策略：

1. 修法提高住宅修繕的補助金額比例。
2. 針對危老重建政策，政策推動時擴展並建立跟進團隊、協助高齡弱勢者換屋、適應新的居住環境，考量未來重建時，可加入科技智能服務。
3. 增設公共建築、社會服務設施如：日照、社區中心、在宅醫療，加強社區

配套的推廣。

4. 訂定符合未來新建建築物使用之住宅無障礙設施設計規範。
5. 旅館改建成無障礙設計的居住環境，創造更多商業機會。
6. 建立協助改善高齡弱勢者居住環境的專業團隊。
7. 連結社區資源，建立鄰里互助系統。
8. 建議加強社區的推廣，提高高齡者願意使用資源的意願。
9. 提出調整社會住宅入住條件，讓高齡弱勢者優先入住社會住宅。
10. 增設公共建築、社服設施如：日照、社區中心、在宅醫療，加強社區配套的推廣。
11. 修法提高包租代管的租金補助金額。
12. 建議從原有的系統政策作整合，合併不同單位的政策，統一單位負責。
13. 建立資源整合平台，讓使用者能清晰了解並能獲得相關的資源，公開透明化提取資源的途徑。
14. 提出建造高齡住宅獎勵計劃。
15. 連結不同領域的業者，提供更完整的照顧。
16. 建立協助改善高齡弱勢者居住環境的專業團隊。

## 第一節 主要建議事項

### 建議一

修改社會住宅對高齡弱勢者優先入住條件的順序審核：立即可行建議

主辦機關：各縣市政府社會住宅主管單位

協辦機關：衛生福利部社家署

高齡弱勢者經濟狀況欠佳，加上在租屋市場上高齡者常因高齡而被房東歧視拒絕出租，導致沒有房子可居住，目前社會住宅的其中三成保留給弱勢，但弱勢的種類繁多，緩急性不一，同時具備高齡、身障且低收的高齡弱勢者，應更為需要居住名額，故建議修改優先入住社會住宅條件的順序審核，使高齡弱勢者能以相對低廉的租金入住社會住宅，獲得最基本的居住權。

### 建議二

訂定符合未來新建建築物使用之住宅無障礙設施設計規範：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

高齡者因住宅硬體設計不良無法持續居住，往往需要耗費高額修繕甚至搬遷，若為經濟弱勢者則難以達成此條件；為此本研究建議訂定符合未來新建建築物使用之「住宅無障礙設施設計規範」，以現有之無障礙住宅設計基準及獎勵辦法作為依據進行延伸，法規內容可依照使用居住人數或建築坪數的多寡作規定數值的調整，使未來的住戶能避免老化後因居住環境不符需求而被迫搬遷等問題，同時配合在宅醫療及服務，滿足在宅老化的需求，減輕機構的服務量；為滿足上述目標，建議進行相關深入研究。

### 建議三

設立高齡服務統一窗口辦理並規劃、整合現有服務：中長期建議

主辦機關：衛生福利部

協辦機關：內政部建築研究所

針對高齡者的政策權責單位不同，由內政部的國家住都中心辦理的社宅興辦、包租代管的委託、各縣市政府社會住宅主管單位辦理申請社會住宅，內政部的營建署辦理的修繕住宅補助、租金補貼等，衛福部的長照2.0服務等相關的補助或獎勵措施四散，對高齡者或家屬而言難以有效獲得所需資訊，為此本研究建議設立高齡服務統一窗口辦理並規劃，整合目前現有的服務，以長照2.0的服務使用的架構作延伸，整合有關改善居住環境的服務，如：危老重建、包租代管、以房養老等政策；架構可依現有長照2.0的個案管理師連結不同單位的資源與服務，以統一窗口作規劃並提供服務，使高齡者或家屬能全面性提升整體的生活品質，獲得合宜的資源改善居住環境與軟體的服務。

## 第二節 後續研究建議事項

### 壹、政策方向與策略落實應因地制宜

由於各城市之基本地理環境、人口組成型態、交通運輸條件、產業特性及經濟發展程度等不同因素，所形塑出的樣貌與脈絡也不同；然囿於時間限制，故本研究僅全臺與臺南市進行分類探討，未來建議將研究內容及目標涵括各縣市之各區域（鄉鎮市區）進行討論，各縣市政府方能依其區域特性及特色落實有效之協助整合方案，而非僅僅提供補助津貼卻仍無法落實軟體服務。

根據臺北市政府產業發展局 109 年整體業務概況報告指出：臺北市產業結構主要以第三級產業（服務業部門）為主佔 75.83%、第二級產業（工業部門）佔 22.92%，第一級產業（含農、林、漁、牧業）佔 1.25%。而雲林縣第一級產業佔 19.07%，為全臺之冠，其第二級產業為 31.62%，第三級產業 48.68%（行政院主計總處，民國 109 年）。由此可見，城市產業結構不同，所對應之策略也應不同。

### 貳、資料庫需進一步編列預算，延續擴大並完善資料完整性

由於進行數據分析選取資料庫資料時，發現目前資料庫僅有民國 107 年至 109 年之三年資料，在數據不充足下，導致進行未來趨勢預測結果失真，無法進一步作推估，建議未來內政部持續維護並累積資料庫的數據，且完善內部資料的完整性，以便日後作研究數據分析的重要基礎。



## 附錄一 評選審查意見與回應

## 內政部建築研究所

辦理 111 年度「高齡者安居敬老環境科技計畫協同研究計畫」遴用協同研究人員第 3 案「我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析」廠商回應一覽表

項次	評選委員意見	廠商回應
1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議書中未見較具體之「可能結果」與「對應策略」，請說明。</li> <li>2. 研究人員對本研究有相當經驗，但未見研究方向及可能結果，宜加強之。</li> <li>3. 建議書第 11 頁只見國外狀況，未見策略與分析方法，請說明。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案涉及數據統計分析，將結合屏東科技大學數位中心主任來參與，其有數據分析和 GIS 系統的專業，本案也會有兩位有建築專業成員參與，進而進行本案結果研擬。</li> <li>2. 因要討論超高齡社會，對弱勢者的提供不只是硬體資源，還要有軟體上的支援，因此會朝找臺北市或新北市資料分析，未來希望將相關數據呈現在 GIS，並推演結果。</li> <li>3. 大數據分析會從全國人口資料庫統計地圖（人口統計資料 GIS）、內政部不動產資訊平台（房屋稅及住宅類數量）、國發會人口推估查詢系統及 SRDA 學術調查研究資料庫（中老年身心社會生活狀況長期追蹤調查）等資料庫去掌握。</li> </ol>
2	專家會議總共 4 次，場地租用費用未編列，補充保費也	建築師公會將可以提供場地協助，無須編列場地租用

	無編列，請說明。	費，另月支酬金未達規定因此無編列補充保費。
3	建議得就高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析可能面向，予以補充。	將會對高齡者(包括弱勢族群)居住條件及相關環境趨勢進行掌握、補充，讓現行的居住問題能夠改善。
4	本案需進行大數據分析統計及跨領域研擬未來趨勢及策略，請再進一步說明研究操作上深度訪談及焦點團體選擇的專家及要問的內容為哪些。	將進行熟悉高齡弱勢者居住環境及大數據分析之專家學者進行訪談，將朝如何應用大數據進行高齡者居住環境分析方向諮詢。

廠商簽章：

業務單位審查簽章：

## 附錄二 期中審查會議記錄

內政部建築研究所

111 年度協同研究「我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析」  
等 2 案期末審查會議紀錄

- 一、時間：111年7月25日星期一，下午2時30分
- 二、地點：內政部建築研究所13樓會議室
- 三、主席：綜合規劃組 陶組長其駿 記錄：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）：

項次	評選委員意見(依發言順序)	廠商回應
2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 研究設計中建議先把研究範圍及研究限制講清楚，架構呈現上比較完整。</li> <li>2. 關於台灣戰後嬰兒潮的世代補充，可以再加強。</li> <li>3. 第 7 頁提到 NHK 老後貧窮現象，建議再補充說明藤田孝典的《下流老人》的定義，包含：低收入（每月生活費低於 13 萬日幣）、低儲蓄（少於 1 千萬日幣）、社會孤立者，孤獨老人、衰弱老人、漂流老人（住家-醫院來來往往）。但對超高齡社會的問題更大：一人倒下，全家倒下。日本形成嫌老社會，台灣是敬老社會，未來也將走向嫌老社會。第三，消費力減少，經濟衰退（自 1980</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-4.感謝委員建議，內容已進行修訂。</li> <li>5-6.感謝委員建議，本研究針對我國高齡弱勢者的居住現況、趨勢與策略分析為重點，國外的例子方面研究團隊將酌參改進。</li> <li>7.感謝委員建議，已修訂內容。</li> <li>8.感謝委員建議。</li> </ol>

	<p>年的泡沫經濟後到現在仍無法復原)；第四，因為老人增加需要加重稅賦，但此一現象又加速少子化、人口減少的危機。</p> <p>4. 對於第 9 頁有提及老老照顧議題給予肯定，建議可繼續深入討論如何引入社會支援，舉例日本 70 歲的媳婦需要同時照顧自己的父母及公婆，將來也可能是台灣會遇到的問題。</p> <p>5. 第 13 頁附服務之高齡「者」住宅，法源是住宅法而非老人福利法，需注意用詞的精準性。高齡者住宅 2011 年日本只有 3 萬戶，目前有 20 幾萬戶，這個趨勢建議加入報告中。</p> <p>6. 第 14 頁提到租屋問題，可多加強國外案例的論述。目前日本制度有兩大方向，一是銀髮住宅計畫，第二是長者住宅制度，國民年金先繳納給企業之後再發給老人，確保企業不會收不到款項，新加坡的公積金制度也是類似方式。</p> <p>7. 第 24 頁依據大數據資料，目前已經呈現出部分成果，但趨勢分析呈現上仍需加強。</p> <p>8. 身障者分類 2020 年才改制，新舊制比對的困難處應尋求專家協助解決。</p>	
--	---	--

3	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議避免使用太白話的詞彙，並利用樹狀圖進行一手資料和二手資料的梳理。例如：國外現況應與台灣現況進行比對分析，再研究成果中提出看法，與本研究案的關聯性應加強。</li> <li>2. 外國案例參考應考慮風土民情的差異，建議多思考如何與我國的情況結合。</li> <li>3. 引用國外資料時應盡量翻譯為我國讀者熟悉的詞彙，幫助讀者理解。</li> <li>4. 有專有名詞者應優先使用，如室內設計師應為「室內裝修專業技術人員」。</li> </ol>	1-4.感謝委員建議，內容已修訂。
4	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原提案跟實際研究內容有落差，建議研究對象應包含高齡獨居、高齡失能、身心障礙及經濟弱勢四種族群。</li> <li>2. 經濟弱勢者目前的認定是以低收入戶、中低收入戶為準，建議納入有房產但無法轉為現金的「經濟邊緣戶」。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.研究對象以建營所擬定為主，但在後續的研究大數據分析，將提及高齡獨居、身心障礙、經濟弱勢等族群。</li> <li>2.本案的資料來自內政部大數據的資料庫，是以低收入戶與中低收入戶作為經濟弱勢者的準則。</li> <li>3.感謝委員的提醒。</li> <li>4.感謝委員的建議，由於本案為高齡弱勢者居住環境現況、趨勢與策略分析，因此，並未涉及機構照顧的族群，後續研究如有相關規劃將參考委員的建議。</li> <li>5.感謝委員的建議，已修改為全國與台南市。</li> <li>6.感謝委員建議，研究團隊將酌參改進。</li> <li>7.感謝委員的建議。</li> </ol>

	<p>3. 身心障礙者 ICF 認定在民國 101 年由舊制轉為新制，兩者的認定對象有變動。</p> <p>4. 居住環境調查能否再加以擴大？入住機構受全時照顧的族群目前未被納入。</p> <p>5. 未解釋為何以台北市為例。台北市為全國高齡居住議題討論及關注程度最高的區域，建議討論台北市以外的縣市。</p> <p>6. 訪談對象多為社福單位，並且受到訪談大綱的影響回應內容較為侷限，建議可再調整如何回應研究主題。</p> <p>7. 建議未來邀請衛生福利部派員參與，較能考量社政、衛政兩方的觀點。</p>	
<p>5</p>	<p>1. 簡報內容比書面報告清楚，應加強書面報告的資料書裡。</p> <p>2. 主題為邁入超高齡社會老人住老宅之困境，報告書強調以台北市為例，然而我國尚有其他同樣有急迫性的地區，從社會、醫療、經濟、社福等議題切入。</p>	<p>1. 感謝委員的建議。</p> <p>2. 感謝委員的建議，已修改為全國與台南市。</p> <p>3. 感謝委員的建議，相關論述已補充於報告書。</p>

	<p>3.目前研究偏向經濟及居住環境改善，失智或身障者的著墨較少，可再補充。</p>	
<p>7</p>	<p>1. 建議統一高齡弱勢者的定義，各個定義的來源要詳述清楚。</p> <p>2. 數據呈現到底要用比例還是人數表示，建議要統一。</p> <p>3. 新老人的定義來自歐洲，建議增加創新性。</p> <p>4. 大數據視覺化雖然吸引人，但建議要再更聚焦。</p>	<p>1-2.感謝委員的建議，內容已修訂。</p> <p>3-4.感謝委員建議，研究團隊將酌參改進。</p>
<p>8</p>	<p>1. 有關高齡弱勢者的定義需要再明確界定。雙老議題與目前定義之高齡弱勢者還有落差，需再說明清楚。</p> <p>2. 家庭組成型態中的獨居、配偶同住者的居住型態未說明，可再將強補充其居住需求讓讀者明白其獨特性及重要性。</p> <p>3. 內政部大數據資料庫是否為內政部內政資料開放平台？應說明。</p>	<p>1-2.感謝委員的建議，內容已修訂。</p> <p>3.內政部大數據資料庫是內政部內部的統計資料，需經過嚴謹申請才能獲取相關資料。</p> <p>4.感謝委員建議。</p> <p>5.目前內政部大數據資料庫中，暫沒有提供建物內無障礙裝設的資料。</p> <p>6.感謝委員的建議，內容已修訂。</p>

	<p>4. 數據分析中的「有殼者的建物狀況」一詞建議可再修正。</p> <p>5. 目前建物分類的物理特性僅有層數、屋齡及構造，是否可以取得無障礙裝設的資料或再細分其他資料。</p> <p>6. 對於數據分析以視覺化呈現給予肯定。建議原始資料庫的說明要再清楚。</p>	
9	<p>1. 租金補貼政策已從 50 萬戶擴大到 300 萬戶，若需要可再提供補充資料。</p> <p>2. 第 15 頁內容關於政府提供的社會住宅是根據中古屋市價八折或是 64 折出租。</p>	1-2.感謝委員建議，內容已進行修正。
10	<p>1. 建議增加獎勵措施。</p> <p>2. 建議結論以法規上的建議為主。</p>	1-2.感謝委員的建議，內容已修訂。
11	<p>1. 數據資料的戶籍資料是否有排除不住在戶籍地的族群或是旅居國外者？</p> <p>2. 給予互動式網站肯定，但部分定位位置顯示錯誤，提醒需修正。</p>	<p>1.本案的戶籍資料是來自內政部大數據的資料庫，資料內的收集數據與篩選是內政部決議。</p> <p>2.感謝委員的指正，已修正。</p>



<p>12</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議思考期末報告的結論如何跟建研所的業務有所結合，方便政策推動。</li> <li>2. 建議思考內政部大數據資料庫是否有參與總統盃黑客松的可能性。</li> <li>3. 未來政策建議聚焦在內政部的跨域合作，從中找出具有迫切性的可行方案。</li> <li>4. 建議連結高齡社會白皮書的工作項目目標，方能強化資源挹注。</li> </ol>	<p>1-4.感謝委員建議，內容已進行補充。</p>
-----------	--	----------------------------

### 附錄三 期末審查會議紀錄

內政部建築研究所

111 年度協同研究「我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析」  
等 2 案期末審查會議紀錄

- 九、 時間：111年11月1日（星期二）下午2時30分
- 十、 地點：採實體及視訊併行會議（實體會議於大坪林聯合開發大樓15樓第3會議室【新北市新店區北新路3段200號15樓】）
- 十一、 主席：王所長榮進 記錄：張志源
- 十二、 出席人員：詳如簽到簿
- 十三、 主席致詞：(略)
- 十四、 業務單位報告：(略)
- 十五、 計畫主持人簡報：(略)
- 十六、 綜合討論（依研究計畫序）：

項次	評選委員意見	廠商回應
1	1. 人老屋老是退休人員的隱憂，能夠即早重視可以減低負擔。老人單身租屋不易，對房東是一大心理負擔、如何安置孤獨老人，是否由政府出面協助？本研究案已將問題呈現出來，有待政府訂定法規促成之。	1.感謝委員建議，研究團隊將參考委員的意見作為後續研究。
2	1. 鼓勵繼續建立更完整資料庫 2. 本研究主持人有心研究此類議題，值得肯定，但提醒勿過於發散，且相關焦點訪談對象除擴大領域外，應先建立完整使用者需求，使用對象調查；並在焦點訪談中納入關係利益人等，應納不同聲音。 3. 所有圖均請放大，可供閱讀辨識文字 4. P.28 圖 2-9 資料來源，文件、官網請註明。 5. 撈取？是否有其他代名詞。	1.本研究使用的大數據的資料是透過內政部的資料庫中篩選取得，未來資料庫能否持續建立需由內政部決定。 2.感謝委員建議，提出使用對象作調查納入更多不同的聲音，研究團隊會參考委員的建議作為後續研究。 3.感謝委員建議，圖表已修改。 4.感謝委員建議，內容已修訂。 5.感謝委員指正，已進行修正。 6-7.感謝委員建議，內容已修訂。 8.感謝委員建議，本研究的第五章結論與建議的內容已結合統計數據分析、訪談內容、專家研討等，但因為數據不充足下，導致進行未來

	<p>6. P.39 表 3-4 分析層數，建議改以樹狀層級表，並列出計算式數據，以便辨識及數據之引用。</p> <p>7. P.58-59 圖 4-17、圖 4-18 無法判讀</p> <p>8. 收集很多文獻、政策探討，研究過程以統計數據分析，但在第五章結論與建議，似都未引用過程的數據，造成脫節，各自引述，建議應產生連結。</p>	<p>趨勢預測結果失真，無法進一步作推估，研究團隊會參考委員的建議作為後續研究。</p>
<p>3</p>	<p>1. 本案以內政部大數據資料篩選統計”老人”與”老房”課題，調查其”高齡弱勢者之居住環境。並由數據轉化為圖面，推估5-15年後之情形。再召開專家會議，討論、研擬出對應的策略與建議。其研究設計札實，其研究成果對政府單位、建築規劃者、高齡相關產業及高齡弱勢者頗具實用性與重要性，值得肯定。</p> <p>2. 依據 WHO 國際健康功能與身心障礙分類2001，已將”失智症”歸類於”身心障礙者之”神經系統構造及精神、心智功能中，故內文中有”身心障礙者”就不必再出現”失智者”，如：P. 1關鍵詞。</p> <p>3. P. 5”高齡失智者”是否為”高齡弱勢者”之筆誤？</p> <p>4. P. 7高齡弱勢者之定義，宜於第一章緒論中增加一小節”研究對象”說</p>	<p>1. 感謝委員肯定。</p> <p>2. 雖然 WHO 國際健康功能與身心障礙分類 2001，已將”失智症”歸類於”身心障礙者之”神經系統構造及精神、心智功能中，但以高齡者而言，失智症是常見伴隨著老化的疾病，有不可逆的特性，將為醫療、家屬照顧造成不同程度的負擔，故以獨立研究對象作為討論。</p> <p>3. 感謝委員指正，內文已進行修正，可參閱報告書第 5 頁。</p> <p>4-6. 感謝委員指正，內文已進行修正。</p> <p>7. 在全國與台南市的 5、10、15 年的趨勢預測圖中，是以低推估、中推估與高推估的數據結合成預測範圍。</p> <p>8. 目前社會住宅其中三成保留給弱勢者，而高齡弱勢者也包括在內，故建議修訂法規，高齡弱勢者優先入住條件的順序審核。</p>

	<p>明清楚，以利閱讀。</p> <p>5. P.18壹、？”建與”有誤？</p> <p>6. P.20”三”、及”四”有誤？</p> <p>7. 大數據資料為107、108及109年資料，時間較短，很難進行推估未來5-15年的居住相關數據，只能靠後續研究。必須涵蓋低推估、中推估、高推估等數據。</p> <p>8. P.95建議以社會住宅對應高齡弱勢者的居住問題，依目前社會住宅的包租代管及租期限制，有其難度。</p>	
<p>4</p>	<p>1. 本案對於數據之蒐集分析相當完整，給予肯定。</p> <p>2. 本案擬應用三年的資料推估未來5、10、15年的趨勢，確實不容易，但整合目前的資料作為後續相關資料蒐集分析的基礎，仍有其意義。</p> <p>3. 本案最後所提出的建議達14項，且內容過於簡略，部分缺乏說明，建議似未盡妥當，建議再酌。</p> <p>4. 部分建議應更完整說明，如無障礙與通用設計納入建築技術規則，據悉目前規則對於共用部分已有極嚴格的規定，如須修正，建議宜提出目前的問題及修正之內容建議。</p>	<p>1-2.感謝委員肯定。</p> <p>3.謝謝委員提醒，本研究將縮短為三項建議，並已在 P.105 頁補充說明。</p> <p>4.感謝委員意見，已根據建議進行修正。</p>

5	<p>1. 本案對於高齡弱勢者的居住及修繕問題，以大數據資料，予以現況調查，趨勢及提出策略分析，契合社會底層的居住問題，應予肯定。</p> <p>2. P.63 頁提到公費養護及公費安養的描述，事實上應是，長照補助部份金額，而非公費。地方政府依照補助者不同條件、機構評鑑程序給予不同金額補助，家屬無法負擔而求救無門。</p> <p>3. 本案建議由 NPO 團體介入參與協助高齡弱勢者，改善居家環境，尤其是公益慈善團體與透過募捐、捐贈的方式，補足自籌不足的部份，倘能整合社工團體，房屋修繕團隊，建立協助平台，將大有助益。</p>	<p>1.感謝委員肯定。</p> <p>2.感謝委員指正，內容已進行修正。</p> <p>3.感謝委員肯定。</p>
6	<p>1. P.4 內政部住都中心建請修正為國家住都中心。</p> <p>2. P.19 然社會住宅費用可能比鄰近價折出租，弱勢者以 64 折出租，本段建議修正。</p> <p>3. P.23 現行政府並無提供自建住宅利息補貼，請修正。</p> <p>4. P.27 社宅出租是由住宅部門辦理，並非社會局，請修正。</p> <p>5. P.27、P.65 包租代管由租賃住宅服務業辦理，並非物業管理公司辦理，請修正。</p> <p>6. 社宅結合日照中心及社會福利輸送機制，部分縣市也推動長者共居方案，老人共餐，中央社宅尚有訪視員機制，並非比未納入軟體服務，建議修正文字。</p>	<p>1-6.感謝委員指正，已進行修正</p>
8	<p>1. 非常有意義</p> <p>2. 希望能持續，也希望能帶入宮廟組織，減少公部門負擔，整合資源。</p>	<p>1.感謝委員肯定。</p>
9	<p>1. 本研究第四章的圖、表需標明單位，參考文獻及內文標註應符合本部研究報告的格式。</p> <p>2. 第五章結論建議將本研究之</p>	<p>1. 感謝委員建議，格式已修改，內容已修訂。</p>

	重點綜整，建議事項需寫明原因及擇要撰寫內容，敘明可行性。	2. 感謝委員建議，內容已修訂。
10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議的範圍有點廣，集中需求方面，針對居住環境的建議具體列出來，避免發散主軸。</li> <li>2. 建議3-4個主要的建議為主，透過研究發現的成果延伸出來的。</li> </ol>	1-2. 謝謝委員提醒，本研究將本研究將縮短為三項建議，並已在 P.105 頁補充說明。
11	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 認為無殼的住宅修繕補貼比例提高這項建議，在分類方面有誤，建議修正。</li> <li>2. 包租代管的補助金額提高，這方面需要再思考調整</li> <li>3. 民間企業比較困難建造高齡住宅，可行性比較低</li> <li>4. 在建議項目中要仔細說明建議內容</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1-3. 感謝委員建議，研究團隊對相關的建議已進行刪減。</li> <li>4. 謝謝委員建議，本研究已在 105 頁補充說明建議的內容。</li> </ol>

## 附錄四 第一次專家座談會會議紀錄

會議時間：2022年4月18日星期一，下午14時

會議方式及地點：Google meet 線上會議

會議連結：[meet.google.com/uwq-pbno-bqo](https://meet.google.com/uwq-pbno-bqo)

會議主持：成功大學老年學研究所 陳副教授柏宗

出席人員：陳政雄教授、郭明修助理教授、邱靜如教授、陳宇嘉副教授、游如玉主任、黃良矜執行長、張志源研究員、廖世義教授、陳柏宗副教授、陳珍順研究助理

會議內容：

壹、主席致詞：(略)

貳、研究內容說明：(略)

參、綜合討論：依發言順序

一、輔仁大學醫學院陳政雄副教授

1. 臺灣可借鏡日本超高齡社會中的下流老人現象。
2. 2001年臺灣根據WHO公告之障礙別進行身心障礙類別認列之新舊制轉換。兩者存在落差。
3. 如需納入房產價格須考量因素包含：每年價格之動態修正，實價登錄與公告現值之差距等。
4. 另需考量建物面積之差異包含：建築執照核定面積(以牆心)、地政資料(以建築外皮)、戶籍謄本面積等。
5. 地形結構之斷層帶、土壤液化及順逆坡向等議題與建物坐落之比較尺度差距過大，判斷困難。
6. 婚姻情況應該可由戶口組織推斷，因此不一定需要納入婚姻情況。

二、國立臺南護理專科學校老人服務事業科陳宇嘉副教授

1. 雖然目前資料僅呈現三年，對於趨勢推估稍嫌不足，應仍可推估。
2. 關於障礙別應可再區分，如僅有身障、失智可能稍嫌不足，且障礙別常與居住狀態有關。
3. 在社會學角度上，共居人、居住人口、共居者之親屬關係等是很重要的，可呈現出社會生態(父/母系社會)，如有相關資料建議納入考量。

三、國立成功大學老年學研究所邱靜如教授

1. 從日本的「無緣社會」書中提到地緣、血緣、社緣等三面向。
  - (1) 地緣：與舊城區或重劃區有關，高齡者無論是隨子女搬遷或自行遷移，在地緣上都可能是相對弱勢的。
  - (2) 血緣：獨居、婚姻狀況及老老照顧等三個議題。A. 獨居從戶籍資料上看不出來，例如：經濟富裕家庭可能每人一戶，因而高估獨居情形；但根據目前資料庫顯示僅中低收入戶/低收入戶及身心障礙別有通訊地址，

需要思考如何突破，因為獨不獨居議題加上年齡層會是一個很大的議題。

B. 婚姻狀況中離婚或喪偶對於女性的影響大，建議納入。C. 目前報告尚未看到老老照顧的資料，建議納入。

(3) 社緣除了現行資料庫提及之舊城區、重劃區外，建議納入其他外部資料，例如：老化程度（包含住宅狀況、社區、居住狀況、失能狀況）等，由於全國各區的老化程度是不平均的，而老化程度與個人幸福感相關，所需的照顧資源服務也不同。因此建議從外部資料，例如：空屋資料、長照機構分布、居家醫療分布等進行探討，從而了解該社區是否為支持型社區。

2. 在研究方法上，研究團隊已經分出各個面向很好，以下提出四個建議，提供參考：(1) 族群、經濟、健康三大面向屬於人的部分，建議用集群分析（cluster analysis），先搭配出人的樣貌，然後再加入環境及建物狀況，劃出雷達圖。(2) 健康者可以自由選擇居住環境，但失能者可能需要搭配相對應的建築，建議先定義並細分失能者狀況再針對其居住環境進行探討。(3) 另外，也可從居住環境回推人的情形，先將居住環境進行分類後，例如：舊城區的舊公寓等，再了解居住者的同住人口、婚姻狀況等，由專家定義出各樣的居住環境及其相對應的居住者樣貌。(4) 最後，建議也可從國建署每年票選的健康城市進行探討，了解支持型社區中的人口樣貌與未獲選的一般社區進行比對。

#### 四、林澄輝社福基金會黃良矜執行長

1. 建議以障別+經濟狀況+居住環境+教育程度等四面向進行比對，由於身心障礙者或高齡者無法取得較好的居住環境也與經濟因素有關。

#### 五、YMCA 臺灣基督教青年協會游如玉主任

1. 由目前三年的資料庫推估現齡 50 歲的準高齡者未來樣貌，不知道是否合適。
2. 根據現行資料及第一線社福工作者的角度觀察，現行資料中可能無法包括一般戶中的居住貧窮者，但這也是一個很大的議題，可再思考之。
3. 為何屋齡以 30 年劃分，是否有特別的意義？
4. 教育程度以國中區分，是否有特別的意義？
5. 建議從居住環境上探討其中的居住者樣貌，可能對於政策上會有即時性的幫助。

#### 六、內政部建築研究所陳建忠組長

1. 本研究所應用的資料會根據內政部統計處，資料呈現是經過轉換再轉換的。
2. 另外，根據本所與營建署討論的過程中發現：有些高齡者可能一點都不想換居住環境，因此，可藉由本研究找出有意願換卻沒能力換居住環境之高齡者，並依據現行補助方案與相關單位討論，找出本研究的目標對



象範圍。

3. 由於內政部資料庫有大量數據，雖然三年稍嫌不足，仍可嘗試進行趨勢推估。

七、國立屏東科技大學企業管理系廖世義教授兼電子計算機中心主任

1. 在資料分析的技術上，沒有問題，但建議先定義出本研究之目標對象範圍及目的，無論是從社會學或是人口學的角度等。

八、國立屏東科技大學電子計算機中心郭明修程式設計師兼任資管系助理教授

1. 如可取得社福機構分布圖或長照機構分布圖等，即可疊加相關資料，呈現出各地區之風險等級，技術層面上會盡量配合，但還需請先定義出本研究範圍。

九、內政部建築研究所張志源研究員

1. 本研究主要目的為探討 2025 年超高齡社會下人屋雙老的問題。之後可再與營建署進行討論，了解目前的補助政策（換電梯、換爬梯等）適用對象之限制，進而定義出本案研究對象範圍。
2. 內政部資料庫機房進入前須先申請，申請完成後一年內可多次進出依據本案所需資料進行蒐集。另外，因個資保護，資料呈現將以統計數值提供。再者，如何將數據資料繪製成 GIS 地圖呈現需要再考量，因內政部機房無對外聯網。數據資料呈現不可小於 3 人，否則會有個資問題。

四、散會

## 附錄五 資料庫原始欄位及格式

## MOI\_PEOPLE\_HOUSE\_DTL (人+建物+地理資訊資料)

資料期間:10708~10908

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
ADDR_CITY_CD	VARCHAR(8)	戶籍縣市鄉鎮區代碼		Y	需作為資料處理連結用	
ADDR_CITY	VARCHAR(10)	戶籍縣市鄉鎮區			需作為資料處理連結用	
ADDR_VILLAGE	VARCHAR(8)	戶籍村里			需作為資料處理連結用	
RELATION	VARCHAR(4)	稱謂(與戶長關係)				
GENDER_CD	VARCHAR(1)	性別代碼				
GENDER	VARCHAR(1)	性別				
BIRTHDAY_DATE	DATE	出生日期			格式為: YYYY-MM-DD	
BIRTHDAY_YEAR	VARCHAR(4)	出生年			格式為: YYYY	
BIRTHDAY_MONTH	VARCHAR(2)	出生月			格式為: MM	
AGE	INT	年齡			以 2018-09-01 為基準日去計算, 以 1 歲為單位	
BIRTHPLACE_CD	VARCHAR(5)	出生地代碼				
BIRTHPLACE	VARCHAR(20)	出生地				

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
EDUCATION_CD	VARCHAR(2)	教育程度代碼			01:小學畢業; 02:小學肄業; 03:自修; 04:不識字; 11:碩士畢業; 12:碩士肄業; 13:博士畢業; 14:博士肄業; 21:大學畢業; 22:大學肄業; 31:二、三專畢業; 32:二、三專肄業; 41:五專畢業; 42:五專後二年肄業; 52:五專前三年肄業; 61:高中畢業; 62:高中肄業; 71:高職畢業; 72:高職肄業; 81:國中畢業; 82:國中肄業; 91:初職畢業; 92:初職肄業; 99:未詳	
EDUCATION	VARCHAR(10)	教育程度			見 education_cd	
MARRIAGE_CD	VARCHAR(1)	婚姻狀況代碼			1:未婚; 2:有偶; 3:離婚; 4:喪偶; 5:婚姻關係消滅	
MARRIAGE	VARCHAR(6)	婚姻狀況			見 marriage_cd	
LIVING_TYPE_CD	VARCHAR(1)	原住民身分代碼			0:無; 1:平地原住民; 2:山地原住民	
LIVING_TYPE	VARCHAR(5)	原住民身分				
LIVING_RACE_CD	VARCHAR(1)	原住民族別代碼			A:阿美族; B:泰雅族; C:排灣族; D:布農族; E:魯凱族; F:卑南族; G:鄒族; H:賽夏族; I:雅美族; J:邵族; K:噶瑪蘭族; L:太魯閣族; M:撒奇萊雅族; N:賽德克族; O:拉阿魯哇族; P:卡那卡那富族	
LIVING_RACE	VARCHAR(6)	原住民族別				

## 我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
HOUSEHOLD_TY PE_CD	VARCHAR(1)	戶口組織型態 代碼_依家庭收 支調查			1: 單人戶 2: 夫婦戶 3: 單親戶 4: 核心戶 5: 祖孫戶 6: 三代戶 7: 其他戶	
HOUSEHOLD_TY PE	VARCHAR(6)	戶口組織型態_ 依家庭收支調 查			見 household_type_cd	
DISABILITY_CAT EGORY_ CD	VARCHAR(2)	身心障礙類別 代碼			01: 視障 02: 聽障 03: 聲障 04: 肢障 05: 智障 06: 多障 07: 重器障 08: 顏殘 09: 植物人 10: 失智症 11: 自閉症 12: 染異 13: 代異 14: 先缺 15: 精神病 16: 平衡障 17: 頑性癲癇症 18: 罕見疾病 99: 非身心障礙者	
DISABILITY_CAT EGORY	VARCHAR (20)	身心障礙類別			見 disability_category _cd	
LOW_TY PE_CD	VARCHAR(1)	中低收入戶列 冊款別代碼			0~4 為「低收入戶」 M 為「中低收入 戶」	
LOW_TY PE	VARCHAR(5)	中低收入戶列 冊款別			見 low_type_cd	
MOVE_C NT	INT	遷徙次數				
MOVEIN _DATE	DATE	最近遷入日期			格式為: YYYY- MM-DD	
MOVEIN _YEAR	VARCHAR(4)	最近遷入年			格式為: YYYY	
MOVEIN _MONTH	VARCHAR(2)	最近遷入月			格式為: MM	
MOVEOU T_CITY_ CD	VARCHAR(8)	最近遷出戶籍 縣市鄉鎮區代 碼				

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
MOVEOUT_CITY	VARCHAR(10)	最近遷出戶籍縣市鄉鎮區				
DIVORCE_CNT	INT	離婚次數			從離婚登記來算	
MARRIAGE_CNT	INT	結婚次數				
FIRST_MARRIAGE_DATE	DATE	初次結婚日期				
LAST_MARRIAGE_DATE	DATE	最近結婚日期				
LAST_MARRIAGE_YEAR	VARCHAR(4)	最近結婚年				
LAST_MARRIAGE_MONTH	VARCHAR(2)	最近結婚月				
FIRST_CHILD_BIRTHDAY	DATE	第一個小孩出生日期				
FIRST_OWNER_HOUSE_YEAR	INT	初次持有房屋年份			從所有權人資料來判斷，初次持有房子（只要持有就算，不一定要完全持有）的日期	
CHILD_COUNT	INT	出生子女數			含非同戶籍子女（含已過世）	
CHILD_COUNT_7_14	INT	7-14歲子女數			含非同戶籍子女	
CHILD_COUNT_0_6	INT	6歲以下子女數			含非同戶籍子女	
ADDR_FLOOR	VARCHAR(8)	門牌樓層				
IS_LIVING_SAME_COUNTY	VARCHAR(1)	是否與子女戶籍同縣市			0：不同縣市；1：同縣市 與任一子女戶籍縣市相同則視為同縣市	

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
HAVING_HOUSE_TYPE_CD	VARCHAR(2)	有無殼分類代碼			A: 標準有殼(本人有殼) B: 標準無殼(本人無殼) C1: 與屋主關係為成年子女/其他人士(住宅為本戶所有) C2: 與屋主關係為成年子女/其他人士(住宅不為本戶所有) D1: 與屋主關係為配偶父母未成年子女(住宅為本戶所有) D2: 與屋主關係為配偶父母未成年子女(住宅不為本戶所有) E: 持有房屋不在戶籍同縣市(住宅不為本戶所有) F: 持有房屋在戶籍同縣市(住宅不為本戶所有) NULL: 無法分類	
HAVING_HOUSE_TYPE	VARCHAR(30)	有無殼分類			見 having_house_type_cd	
ADDR_MAPPING_LEVEL_CD	VARCHAR(1)	戶籍與建物門牌比對情況註記代碼			0: 完全比對不到 1: 完全比對 2: Level 1 比對 3: Level 2 比對 4: 經門牌異動處理後比對 5: 經罕見字取代為統一符號後完全比對 6: 經罕見字取代為統一符號後 Level 1 比對 7: 經罕見字取代為對應字後完全比對	
ADDR_MAPPING_LEVEL	VARCHAR(30)	戶籍與建物門牌比對情況註記			見 addr_mapping_level_cd	
ADDR_MAPPING_DIFF_NUMBER	NUMERIC	戶籍與建物門牌模糊比對退號數				

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
PERSON_ID	VARCHAR(10)	統號	UK	Y	資料處理連結用	加密
HOUSEHOLD_HEAD_ID	VARCHAR(10)	戶長統號	IX02	Y	資料處理連結用	加密
HOUSEHOLD_ID	VARCHAR(8)	戶號	IX02	Y	資料處理連結用	加密
ADDR_NEIGHBOR	VARCHAR(3)	戶籍鄰			資料處理連結用	
ADDR_STREET	VARCHAR(80)	戶籍街路門牌			資料處理連結用	
ORG_CD	VARCHAR(2)	地政事務所代號	IX03		資料處理連結用	
SMALL_SECTION	VARCHAR(4)	段小段	IX03		資料處理連結用	
BUILDING_NUM	VARCHAR(8)	建號	IX03		資料處理連結用	加密
FLOOR_GROUP_CD	VARCHAR(1)	建物層數組別代碼				
FLOOR_GROUP	VARCHAR(30)	建物層數組別				
PURPOSE_GROUP_CD	VARCHAR(1)	主要用途分類代碼			分五類： A:住家用 F:住商用 G:住工用 L:國民住宅 Q:其他	
PURPOSE_GROUP	VARCHAR(30)	主要用途分類名稱			見 purpose_group_cd	
MATERIALS_GROUP_CD	VARCHAR(1)	主要建材分類代碼			分四類： A:鋼骨或金鋼筋 混 凝 土 (04,09,10,11) B: 磚 造 (06,08,12,18) C: 金 屬 造 (02,13,20) D:其他	

## 我國高齡弱勢者居住環境之現況、趨勢及策略分析

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
MATERIALS_GROUP	VARCHAR (30)	主要建材分類			見 materials_group_cd	
BUILDING_AREA	DECIMAL (14,6)	建物面積(平方公尺)			戶籍所在建物總面積	
BUILDING_ALL_COUNT	INT	完全持有建物數合計				
BUILDING_PART_COUNT	INT	部分持有建物數合計				
BUILDING_PART_PROP	DECIMAL (20,6)	部分持有建物權狀比例合計			以持有比例加總	
BUILDING_AREA_TOTAL	DECIMAL (20,6)	持有房屋面積合計(平方公尺)			所有持有建物面積加總 面積用主建物+附屬建物	
BUILDING_AGE_FINISH	INT	屋齡			戶籍所在建物的屋齡 用現在日期的年份減去建物完成日期的年份	
ADDRESS_CODEBASE	VARCHAR (16)	戶籍街路門牌最小統計區				
ADDRESS_CODE1	VARCHAR (16)	戶籍街路門牌一級統計區				
ADDRESS_CODE2	VARCHAR (16)	戶籍街路門牌二級統計區				
IS_IN_ACTIVE_FAULT	VARCHAR(1)	斷層帶註記			0: 建物非落在斷層帶 1: 建物落在斷層帶	
IS_IN_LIQUEFACTION	VARCHAR(1)	土壤液化註記			0: 建物非落在土壤液化區 1: 建物落在低潛勢土壤液化區 2: 建物落在中潛勢土壤液化區 3: 建物落在高潛勢土壤液化區	
IS_IN_DIP_SLOPE	VARCHAR(1)	順逆向坡註記			0: 建物非落在順逆向坡 1: 建物落在順逆向坡	
HOUSE_UNITPRICE_NOP	DECIMAL (14)	不含車位_各屋齡整體交易單			利用實價登錄資料, 取二級統計區	



資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明	備註
ARKING_CITY		價中位數_鄉鎮市區(元/坪)			內"建物"買賣的單價平均值	
HOUSE_UNITPRICE_CITY	DECIMAL (14)	含車位_各屋齡整體交易單價中位數_鄉鎮市區(元/坪)				
HOUSE_UNITPRICE_NOPARKING_ADDR_CODE2	DECIMAL (14)	不含車位_各屋齡整體交易單價中位數_二級發布區(元/坪)				
HOUSE_UNITPRICE_ADDR_CODE2	DECIMAL (14)	含車位_各屋齡整體交易單價中位數_二級發布區(元/坪)				

## MOHW\_A\_LOW\_INCOME (低收中低收資料)

資料期間: 10706~10906

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明
PERSON_ID	VARCHAR (10)	身分證字號	PK	Y	
BIRTH_DATE	VARCHAR(7)	出生年月日			
GENDER	VARCHAR(1)	性別			
LOW_TYPE	VARCHAR(1)	低收入戶列冊款 別		Y	
START_YM	DATE	低收入戶列冊起 始年月		Y	
END_YM	DATE	低收入戶列冊迄 止年月		Y	
COUNTY	VARCHAR(6)	縣市別			
TOWN	VARCHAR(6)	鄉鎮市區			
ADDRESS	VARCHAR (400)	戶籍地址			
ADDRESS1	VARCHAR (400)	通訊地址			
HOUSEHOLD_HEA D_ID	VARCHAR (10)	低收入戶戶長身 分證字號			

## MOHW\_H\_DISABLED (身心障礙資料)

資料期間: 10708~10908

資料欄位	資料欄位類型	資料欄位名稱	Key/Index	NOT NULL	說明
PERSON_ID	VARCHAR (12)	身分證字號	PK	Y	
GENDER	VARCHAR (1)	性別			
BEFORE_MINGUO	VARCHAR (1)	民國前			
BIRTH_DATE	VARCHAR (7)	出生日期			
VILL_CD	VARCHAR (10)	戶籍地址-縣市鄉鎮 村里代碼			
NEIGHBOR	VARCHAR (4)	戶籍地址-鄰			
STREET	VARCHAR (80)	戶籍地址-街路門牌			
ADDRESS	VARCHAR (255)	通訊地址			
EDUCATION	VARCHAR (2)	教育程度			
MARRIAGE	VARCHAR (2)	婚姻狀況			
ABORIGINES	VARCHAR (1)	是否為原住民			
CATEGORY	VARCHAR (2)	障礙類別		Y	
GRADE	VARCHAR (1)	障礙等級		Y	
DISABILITY	VARCHAR (2)	致殘原因			

附錄六 新制（8類）與舊制（16類）身心障礙類別及代碼對應表

新制身心障礙類別	舊制身心障礙類別代碼	
	代碼	類別
第一類 神經系統構造及精神、心智功能	06	智能障礙者
	09	植物人
	10	失智症者
	11	自閉症者
	12	慢性精神病患者
	14	頑性（難治型）癲癇症者
第二類 眼、耳及相關構造與感官功能及疼痛	01	視覺障礙者
	02	聽覺障礙者
	03	平衡機能障礙者
第三類 涉及聲音與言語構造及其功能	04	聲音機能或語言機能障礙者
第四類 循環、造血、免疫與呼吸系統構造及其功能	07	重要器官失去功能者-心臟
	07	重要器官失去功能者-造血機能
	07	重要器官失去功能者-呼吸器官
第五類 消化、新陳代謝與內分泌系統相關構造及其功能	07	重要器官失去功能者-吞嚥機能
	07	重要器官失去功能者-胃
	07	重要器官失去功能者-腸道
	07	重要器官失去功能者-肝臟
第六類 泌尿與生殖系統相關構造及其功能	07	重要器官失去功能者-腎臟
	07	重要器官失去功能者-膀胱
第七類 神經、肌肉、骨骼之移動相關構造及其功能	05	肢體障礙者
第八類 皮膚與相關構造及其功能	08	顏面損傷者
備註： 依身心障礙者狀況對應第一至八類	13	多重障礙者
	15	經中央衛生主管機關認定，因罕見疾病而致身心功能障礙者
	16	其他經中央衛生主管機關認定之障礙者（染色體異常、先天代謝異常、先天缺陷）
資料來源：內政部		

## 附錄七 專家學者深度訪談紀錄

### 1、訪談紀錄 1

<b>2025 年超高齡社會</b>
<p>(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>因為弱勢者是少數，可以先從一般民眾的需求來看。首先，如果子女跟父母同住，因為兩代對於居住的需求不一樣，因此對換屋的態度可能不同，若只有夫妻兩人，則換屋的需求較為一致（例如搬進符合無障礙設計的房屋中）；第二，依據臺灣老人調查報告顯示，在經濟清況不錯的情況下，父母與子女同注意願是降低的，顯示兩代之間不一定有同住的共識，因此當高齡者有照顧需求時，照顧的責任可能會落在伴侶身上。</p>
<p>(2) 您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>三種都有迫切性，認為未來勢必要發展物業管理相關產業。目前長照有提供送餐、沐浴服務，但這是針對有長趙需求者，並且缺乏異業服務的選擇，但若只針對 30%弱勢者提供服務，其他 70%一般民眾不一定買單，因為服務客群可負擔的服務內容可能不同。經濟條件好的健康高齡者，對於軟體上的物業管理服務是有很大需求的，特別尤其這群人會越來越多，可嘗試提供「生活管理師」的服務，有專人專門協助高齡者郵寄物品、買寵物飼料等日常協助服務，可讓高齡者的生活自理更有保障。眷村型態的集合大樓如臺中莒光新城，一樓有商店街，一般民眾也可以來消費，是不錯的案例。</p>
<p>(3) 您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大的挑戰是什麼？</p>
<p>無論是透天或是無電梯公寓其實所面臨的問題相同，高齡者/身障者只要行動不便（不依定是失能）就會不想移動，像是郵寄、上下樓取餐等日常活動，久了生活範圍就會變得限縮。因此建議有大型公共場域如商場或大規模的高層住宅就可以考慮推出相關的附加服務，涵蓋高齡者跟兒童，高齡者即使獨居，至少生活上有問題都有人可以協助詢問或處理。相對來說小型的公寓可能就不好推動，原因是土地、空間等成本高、負擔很大。</p>
<b>有殼族議題</b>

<p>(4) 您認為在執行<b>住宅危老重建</b>的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>屋主對危老重建的意願主要受到有無子女的影響。有子女者會考量重建完的新房不但可自住更可以給子女繼承，因此意願較高；反之，如果是獨老者，儘管現在使用上不方便，但他們認為自己時日無多且重建時程漫長，意願就會比較低。另外，如果是搬遷到新建物（換屋）的情況，經濟/健康皆無虞的高齡者的意願也會比較高。</p>
<p>(5) 您認為在執行<b>住宅加裝爬梯機</b>的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>公寓的情況下，常遇到的是其他層住戶不同意裝設爬梯機，因為會影響到自己的使用空間。妥協方式是使用爬梯機，然而購置爬梯機的費用很高，租用是比較便宜的方式。透天厝的情況下，通常是子女主動裝設爬梯機，但高齡者下樓的活動意願通常不高，實際使用的次數不一定如想像中頻繁，且爬梯機的行動速度偏慢，行動能力尚可的高齡者情願走路下樓。另外，整體來說我國高齡者對於輔具的使用普遍不熟悉，且抱持一定程度的刻板印象，影響高齡者使用各式輔具的意願。</p>
<p style="text-align: center;"><b>無殼族議題</b></p>
<p>(6) 您是否認為現行的<b>社會住宅、包租代管或老人住宅</b>等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？</p>
<p>認為重點在於租屋市場的供給不足，因此除了經濟弱勢高齡者的租屋困難外，較有經濟條件的高齡者同樣有租屋困難的問題。像是因為年紀增長變得無力維持環境整潔，造成環境髒亂，讓房東不想續租。另外，若將老人全部集中於一處，可能帶來標籤化問題，需要思考不同族群融合的方式，且空間的重整有其必要性。</p>
<p>(7) 您是否認為現行的<b>租金補貼</b>政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？</p>
<p>租金補貼對於經濟弱勢高齡者或許有幫助，但更大的問題是許多房東因為害怕高齡者的生病、死亡事宜而不願租給高齡者。若政府可從政策面推展或宣導，像是加強高齡者的社會參與等，從制度改善民眾的想法，可能可以減緩高齡弱勢者在租屋市場上的不利。</p>

## 2、訪談紀錄 2

<p style="text-align: center;"><b>2025 年超高齡社會</b></p>
<p>(1) 您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大挑戰是甚麼？</p>

以政府的立場來說，對於弱勢族群的居住議題，目標一直是放在讓弱勢者「住得到、住得起」，但房屋的建造成本、派駐社工的專業人力以及其他物業管理的配合等，一直是現實層面上難以突破的問題。

#### 有殼族議題

(2) 您認為在執行**住宅危老重建**的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？

高齡者對於換房的意願主要和經濟問題及家庭關係有關，如果是獨居老人或身障高齡者通常對於換房的意願不高，主要原因是他們大多缺乏足夠的家庭支持，其次是經濟原因。

#### 無殼族議題

(3) 您是否認為現行的**社會住宅、包租代管或老人住宅**等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？

早年住房需求量大，政府過去曾推出國民住宅、整建住宅、老人住宅及平價住宅（如萬華區福民平宅、文山區安康平宅）等住宅形式，但多年操作經驗下來發現這樣的操作方式不易幫助住戶脫貧，且平價住宅、整建住宅沒有電梯、衛浴空間不友善，因此現在已經不再推出。民國 100 年將平價住宅重新規劃為社會住宅，採取混居的方式，讓年輕家庭、身障者、高齡者等多樣的族群都有機會入住。而社會住宅的弱勢戶保障比例從 10% 提升至現在 40%，其中 5% 是原住民、10% 是低收、25% 是評分制，讓獨居老人、身障者（如肢體障礙者、精神障礙者）等 12 類身分者較有機會入住。基於越弱勢越優先入住的原則，具有多重弱勢身分者入住的機會通常較高，在 12 年租約到期後因評點隨年紀上升，將有更大的中籤機會，然而同時也顯示社會住宅的總量需要盡快趕上。

另外，在弱勢服務的現況上，以臺北市來說，每一行政區各有一處社會福利中心/老人服務中心（共有 12 個行政區），負責列冊各區所有身障者、低收/中低收入戶，執行個案管理及生活服務。若個案有居住的需求，除了會協助申請社會住宅（都發局業務）、試算評點，也會協助處理租屋事宜，以及提供連結保全公司的緊急發報器給獨居老人。若超出社會局業務範圍，像是無障礙設施的裝設，則會協助媒合 NGO 組織如伊甸基金會合作，保障最低限度的生活品質。

目前社會住宅中弱勢者與一般戶的複合居住模式尚處於先期階段，而社工、居服員等人員例行地拜訪可能引來鄰里的異樣眼光，對社宅內的弱勢戶帶來困擾，因此如何減緩鄰里對弱勢族群的歧視是未來還需努力的目

標。在社會住宅的整合服務機制上，目前常見作法為物業管理公司提供支資源手冊，讓新入住社宅的住戶可盡速掌握社區附近的生活服務。另外，目前已知南港社會住宅案在辦理居民入住時，透過鄰里相見歡的舉辦，將社區附近的公/私部門的資源、商家、NGO 組織等都媒合進來，提供資源需求者及資源供給者之間更多的認識與聯繫。

(4) 您是否認為現行的**租金補貼**政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？

社會住宅租金高昂一直為人所詬病，然而依據都發局計算結果，在目前的租金水準之下仍需營運 55 年才能回本，故降租有相當程度的困難，因此目前針對弱勢戶仍以租金補貼為主。而目前臺灣的租金補貼政策包含民間租屋及社會住宅，會由各行政區的社福中心幫案家找資源，但困難點在於現在的租屋市場並不透明，租金、大小、住幾人、案家能否負擔等，這些資料缺乏公開的資訊。目前社會局用推估方式，算出一個人的合宜住宿空間 8 坪，(所得+補貼)\*30%，最高可用的平均住宿費是低收 6142 元、中低收 6600 元。但因為目前的推估方式都是有申報者的資料，有申報的通常是價格較高者，可能會跟實際的情況有落差，如何取得真實的市場數字是一個問題。另外，租金補貼雖然最高是 11000 元，但是申請需要經過房東的同意，但許多房東不一定願意報稅或是讓房客設戶籍，還有房源是否能符合高齡者或身障者需求的問題。整體而言，合宜的屋源不足。

租金高低也與大小有關，因為面積跟成本高低有直接的關係，像目前市面上約 15 坪左右的空間，對於獨居者來說就太大，連帶價格也負擔不起。有鑑於此，市府開始欲在新建的社會住宅會推出小坪數的空間，提高對單人家戶的保障。社會住宅加上租金補貼雙管齊下，才可能滿足市場需求。

### 3、訪談紀錄 3

#### 2025 年超高齡社會

(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？

認為高齡子女照顧更高齡的父母(老老照顧)的族群可能會是潛藏的風險族群，特別是高齡子女本身是精障者，因為某些問題沒有成家所以長年跟父母同住的案家，兩代的需求不同但是同住一個空間下，介入上需要更細緻的處理方案。



<p>(2) 您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>人口結構改變，頂客族、不婚族越來越多，連帶讓獨居、夫妻兩人的家庭會越來越多，面對這樣的議題需要推出長期的方案多方去嘗試。</p>
<p><b>有殼族議題</b></p>
<p>(3) 您認為在執行<b>住宅危老重建</b>的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>危老重建不容易推動，除了跟產權整合困難之外，還有跟高齡者子女的支持程度有關。有一些情況是高齡者想把自己原先的住房賣掉，搬到別的縣市跟子女同住，或是子女離家後，高齡者自己留在原縣市居住。這些情況下高齡者都面臨生活環境大幅轉換，加上家庭支持的缺乏，常常造成高齡者不願意社交，讓外界要做介入變得非常困難。</p>
<p><b>無殼族議題</b></p>
<p>(4) 您是否認為現行的<b>社會住宅、包租代管或老人住宅</b>等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？</p>
<p>過去有所謂的老人住宅，一個月 1 萬~2 萬的費用，或是平價住宅、整建住宅等，以很便宜的價格提供弱勢者居住，但是多年下來就產生很嚴重的歧視、標籤化的問題。因此現在新推的社會住宅是以「混居」的方式操作，有年輕人、老人跟不同族群或社經地位的人。目前政策是保障 40% 給弱勢族群，其中包含高齡者、身障者等，因為社宅是新建住宅，可提供無障礙的設計，希望可以從根本層面改善弱勢族群的居住環境品質，但是現在社會住宅的總量還是跟需求面有相當大的落差，尚需努力。</p>
<p>(5) 您是否認為現行的<b>租金補貼</b>政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？</p>
<p>租金補貼有幫助，但主要還是租金的價格不能太高，而且生活上的協助不是補貼可以解決的。建議未來可用 BOT 給民間單位的方式，擴大生活協助服務提供的整體量能。最新的社宅案像是瑞光社宅、明倫社宅在軟體服務這方面就比較完善。或是放寬法令限制，變成是由非營利組織 (NPO) 組織來承租做社宅，維持租金補貼，然後由非營利組織 (NPO) 組織提供後續的生活服務。另外是可以導入「共居家園計畫」的概念，讓多元的年齡層、職業別的人都可以來住，而不是限定特定身分的方式，成為「新家人」。</p>

#### 4、訪談紀錄 4

<b>2025 年超高齡社會</b>
(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？
<p>相比獨居老人或高齡夫妻的族群，認為子女及父母皆為高齡者的高高照顧議題最為重大，特別是精神障礙子女與高齡者父母同住的案家需求最為迫切。因為兩代需求不同，介入難度很高。</p>
(2) 您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大的挑戰是什麼？
<p>核心的價值是「租得起、租得到」，因此數量足夠、價格平實的房源是首要，接著是服務的連結，可協助解決高齡者生活層面的各種疑慮。還有常被忽視-座落地點區位和機能的方便性，例如生活、就醫、交通方面，也很大程度影響住戶住進去之後生活支援的取得難易度。</p>
<b>有殼族議題</b>
(4) 您認為在執行住宅加裝爬梯機的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？
<p>其實現在民眾對於住宅加裝行動輔助設備的接受度已經慢慢再上升，但即便民眾有意願安裝，原住宅條件是否允許、有足夠預算可裝（從爬梯機、樓梯升降椅到電體，一部機台從 15 萬至 50 萬都有）才是問題。尤其公寓需要取得全棟同意才能裝設，加上步登公寓大多沒有管委會，裝設之後的維修保養、電費計算等問題，都是裝設前的溝通階段便需要多方協調的事項。</p> <p>還有一種情況是子女已在住宅中完成輔助設備的裝設，但高齡者平時單獨在家，即使想用設備也沒有人協助，導致使用率低下、上下樓仍然有障礙，無法完全解決高齡者的移行困難。</p> <p>最後是鄉村地區常見的三合院，雖然是平房，沒有上下樓的問題，但因為早年的設計將廁所設在屋外，為了如廁需要頻繁進出屋子，對高齡者而言是一個麻煩，若加上房子年久失修，可能會有屋內霉味重、屋頂結構破損等狀況，衝擊高齡者的生活安全及品質。</p>
<b>無殼族議題</b>
(5) 您是否認為現行的社會住宅、包租代管或老人住宅等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？

認為老人住宅可說是一個不成熟的政策。例如要求老人住宅要遵照機構式長照機構的設立標準，但是兩者在概念上本來就屬於不同服務導向的設施，以同樣的標準規範老人住宅會導致願意投入的事業體數量難以增加。另外是老人住宅容易有標籤化的問題，導致收案量少、成效不佳。

包租代管目前主力還是如何提高對房東的吸引力以增加房源，但是如何將空屋、老屋都盤點出來，做成房屋的普查，包含結構安全性、消防等細部項目，會是一個重要的工作。

社會住宅除了總量不足之外，目標服務對象的匡列也是一大問題。例如本市（臺南市）的新建社宅沒有規劃給高齡者的保留名額。高齡者、弱勢者或是年輕家庭等，哪些族群可以優先入住，是否附加其他服務設施如托兒或日間照顧等，是決策者需要詳加考慮的。

(6) 您是否認為現行的**租金補貼**政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？

租金補貼有一定程度的幫助，但是在租金高昂的地區即便有租金補貼，對生活品質的提升仍有困難，很多案例是房租付完就沒有多餘的金錢，造成生活費無以支應。另外，政府有提供中低收入老人住宅修繕補助，但是許多高齡者可能不知道有這項服務，且需要檢附各種資料並取得房東同意，申請程序繁雜，因此推動困難。

## 5、訪談紀錄 5

### 2025 年超高齡社會

(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？

認為高齡夫婦跟獨老的案家比較難處理，因為跟人的處遇有很大關係。目前全臺灣大約有 50 萬戶獨居高齡者，而原先是高齡夫婦兩人的家庭，常會因為其中一方過世就變成是獨居的高齡者。

目前處理獨居高齡者的人身安全，作法多半還是使用緊急發報器，按下後會通知保全公司，但是保全公司只能做安全確認，並不能解決高齡者的其他問題，最後還是得聯絡 NGO 組織這邊，中間聯絡過程常會造成時間的浪費。

<p>老老照顧會看被照顧對象的狀態，如果是失智症的高齡者，在照顧量不足的情況下，子女可能會為了安全考量而限制高齡失智的父母外出的自由。</p>
<p>(2) 您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>現有這些問題在未來勢必更加嚴峻，而且經濟面的影響會更大，所以要儘快發展可行的高齡協助方案，舉例國外的「高齡秘書」，可專人管理、及早規劃、及時對應，讓高齡者從生活到就醫等，各種層面的需求都可被滿足。</p> <p>建議未來長照資源地圖除了現有的醫療院所、長照據點，應該加入宗教中心跟福利服務據點，擴大服務的可被觸及的機會。</p>
<p style="text-align: center;"><b>有殼族議題</b></p>
<p>(3) 您認為在執行住宅危老重建的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>雖然目前政策標榜重建可以換坪，但是前期都是試算，過程中還伴隨各方協調上的疑慮，向是其他層住戶不一定能夠同理身障者或高齡者的需求，加上有時重建後容積獎勵跟預期有落差，以及重建期間沒有中繼房舍，造成過渡期間還要另尋租屋處或借住，整體而言難度偏高，因此讓人覺得看得到吃不到，所以推動不容易。</p> <p>關於高齡者的換屋議題，目前多鼓勵高齡族群可移出不適合的房子，但有些案家可說是「窮得只剩下房子」，所以期待房子可以「變現」，故以房養老、捐房養老的風潮也慢慢起來，目前大致有三種方式可供民眾選擇，包含銀行的逆向抵押貸款方案、壽險業者的售後租回年金方案、社福機構的社會照顧服務方案（附負擔捐贈以房養老），其中伊甸基金會已有一位案家完成「附負擔捐贈」的合約簽屬。</p>
<p>(4) 您認為在執行住宅加裝爬梯機的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>統計資料顯示全臺大約有 43 萬高齡者住在無電梯的公寓中。老公寓環境品質差，只有樓梯沒有電梯，且沒有管委會，住戶各戶若有房屋修繕需求往往只能單獨處理。有住戶在梯間堆積雜物影響公共安全，也缺乏一代表單位可做勸導，新北市兩年前頒布的新政策又抬高了垃圾清運的費用，讓環境改善更不易進行。目前針對環境無障礙化的解決方案大概有裝設樓梯升降椅、購置/租賃爬梯機或增設電梯，但無論哪種方案都有不同程</p>

度的執行困難，像是新增電梯時礙於法令原因必須要加稅，降低民眾的安裝意願。另外因為沒有管委會，除了前期意見整合時需要花上更多時間精力，更有設備安裝後的維修保養也缺乏一代表單位做長時間的管理。

伊甸基金會目前服務 200 多件居家修繕申請案，案件來源多半是自行接洽，因為非營利組織（NPO）的個案服務跟政府的系統沒有連結。其中 100 多件是低收/中低收入戶，年收 50 萬以下有 90 件，可觀察到經濟問題還是跟居住條件有很高的相關性。建議未來的新建住宅可從一開始就朝著無障礙住宅的方向做規劃，舉例像是推行友善建築認證制度，從源頭就避免掉後續發生問題的可能性，但認證制度的門檻/標準怎麼訂需要非常小心，不然可能反向變成大家都在規避認證制度，或是以其他方式取得，卻無實際作為。

**(5) 您是否認為現行的社會住宅、包租代管或老人住宅等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？**

臺灣法規限制多，要做附加照顧服務的住宅變成是長照法人，但是長照法人跟社會住宅兩者有很大的不同。而社會住宅的主管單位在中央是營建署，地方是都發局，兩邊都缺乏長照或社工相關的專業者，所以一直以來對住戶生活層面的協助較弱。尤其社會住宅的重點應該是軟體服務的部分，是否連結社政、衛政，蓋完之後生活的經營是臺灣還需要努力的。

韓國的社宅是 all in one，由政府出資的建設中心負責社宅的新建業務，並且主要提供給低收/中低收入者做長期租賃（臺灣的社宅最多只能延長到 12 年），落成後由民間單位代為服務住戶的各種疑難雜症，像是空間的修繕、維護或住戶關係等方面。

臺灣的社宅多為舊有眷村或國宅改建，例如大林案原本是眷村，改建後變成社會住宅提供給低收者、身障者，共有 40 戶，一層二層都是做服務設施，但整體而言社宅數量還是遠遠不夠，又有 12 類人皆可申請，高齡者要搶到可入住社會住宅不容易。建議未來可嘗試以廢校用地轉為社宅用地的方式，做出臺灣自己的模式，若能先有一個實驗場域，規模界在據點跟機構之間，如果可以先做起來也許可起到一定的示範作用。

**(6) 您是否認為現行的租金補貼政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？**

租金補貼只能解決一部分租金負擔，但是生活費不足的問題仍然存在。另外要申請租金補貼主要關鍵是房東有意願配合，而且住宅環境需要位在一樓或是有電梯者，這樣才能滿足高齡者、身障者的居住需求。

除了生活費、房租方面，交通費用也是一個問題，尤其南部幅員廣大，交通成本高，跟雙北的情況很不一樣。伊甸基金會推動復康巴士，有行控中心派車，還有可跨縣市的多元計程車，嘗試彌補這方面的不足。

## 6、訪談紀錄 6

2025 年超高齡社會	
(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？	
三者都需要社政、衛政合作去做介入，不過有子女的會比較好處理，因為家庭支持功能比較強，關於生活照顧的討論跟決策都有人從旁協助。	
無殼族議題	
(2) 您是否認為現行的社會住宅、包租代管或老人住宅等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？	
包租代管是基於社宅總量不足所推出的方案，因物件量有限，物件數決定能服務的人數，而在業者、房東、房客三者中，在租屋市場中握有決定權的仍是房東，像是要做修繕（補助一萬元）、裝電梯等等這些全部需要經過房東同意，而業者的角色目前還沒辦法做到為雙邊挑選房東房客，還是停留在發配案件的層級。	
政府政策的目標是在 2024 年完成 12 萬新建社宅、8 萬包租代管，總量共計 20 萬，預計 60%給弱勢，40%給一般戶。然而社宅的興建進程有延宕，從 2016 到 2022 共完成 3.8 萬戶。參加包租代管目前大概 4000 多位高齡者，其中 11.7%是弱勢。條件是北北基無房產，願意搬就給補助。	
(8) 您是否認為現行的租金補貼政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？	
北部租屋需求高，南部相對還好。不過高齡者普遍對自宅有較強的依戀情感，即使有租金補貼作誘因也不一定想搬。	

## 7、訪談紀錄 7

2025 年超高齡社會	
-------------	--

<p>(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>認為高齡夫婦跟獨老比較難處理，因為跟人的處遇有很大關係。</p>
<p>(2) 您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>主要是看經濟能力，再來是服務方面，未來勢必要發展高齡協助方案，像是高齡秘書，很有可能發展出自費市場，協助高齡者生活自理、延緩退化，避免機構化。</p>
<p>(3) 您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大的挑戰是什麼？</p>
<p>依然還是經濟問題，特別是近貧者，因為介於一般人到貧困之間，卻又還不到社會救助的程度，在健康、居住條件方面沒有餘力改善。</p>
<p><b>有殼族議題</b></p>
<p>(4) 您認為在執行<b>住宅危老重建</b>的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>透天厝問題小，重新規劃格局即可，步登公寓就比較難，時間跟金錢問題的阻力都很大，相比之下增設電梯簡單許多，但並不是所有基地都有條件可以增設電梯。老舊公寓原先的條件若不足，重建可說是唯一解法，但是要說服案家、全棟鄰居都同意做難度很大，時間、金錢的花費又高，有時候是高齡者自己因為心理因素就認為沒必要。有鑒於此，有非營利組織（NPO）今年開始要推協助搬遷的服務，就是想提高搬遷的誘因。</p>
<p><b>無殼族議題</b></p>
<p>(5) 您是否認為現行的<b>社會住宅、包租代管或老人住宅</b>等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？</p>
<p>以解決弱勢者居住問題而言，認為租金補貼幫助有限、包租代管卡在房東多數逃漏稅，因此最有效的推動方式仍是社會住宅。但現在社宅落成入住後，生活相關的協助服務做得不多，還有一大半是提供給年輕人，因此高齡者跟弱勢者還有很大改善空間。目前高階服務的自費市場已經有，像是雙連、潤福的案例，所以缺口會在中階等級的服務，建議未來可擴大發展專門針對中產階級的高齡者，推出附服務的專業出租住宅，透過新建的高齡友善空間設計，結合物業管理、社工、長照等，為高齡者打造更適合的服務方案。</p>
<p>認為八年八萬包租代管目標下得太重，所以執行單位跟業者只能不斷衝刺案量，而忽略了品質，特別是對於弱勢者的保障經常是「形式上的優</p>

<p>先」，無論是仲介業還是物業管理，真的有做弱勢服務的很少。也因此前陣子崔媽媽基金會有辦座談，把做包租代管的業者找來一起談，將衛政、社政的概念帶給他們。</p>
<p>(6) 您是否認為現行的<b>租金補貼</b>政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？</p>
<p>現在政府有一系列政策俗稱三不像，包含去化空餘屋、租賃服務產業、幫助弱勢三種，因為去化空餘屋主要是投資客跟豪宅為大宗，跟幫助弱勢兩者本質上要處理的方向不同、族群也不同，因此還是很難幫助到弱勢族群。</p> <p>在目前的租屋市場上，臺灣 90%都是小房東，對於下肢障、精障及高齡者的排斥和歧視嚴重，其中下肢障者特別需要符合通用設計的居住環境，因此更難租房。為幫助弱勢者改善租屋不平等，崔媽媽基金會由 3 位志工、30 位義務律師組成團隊，負責處理弱勢者租屋相關的問題。</p>

## 8、訪談紀錄 8

<p style="text-align: center;"><b>2025 年超高齡社會</b></p>
<p>(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？</p>
<p>認為迫切程度來說，獨居&gt;老老照顧&gt;高齡夫妻。</p>
<p style="text-align: center;"><b>有殼族議題</b></p>
<p>(2) 您認為在執行<b>住宅危老重建</b>的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？</p>
<p>許多案例是高齡者對老房已經習慣，且缺乏強烈誘因，因此換房意願不高。建議可推出「無痛換屋」方案，包含中間重建期間的暫居處，而新建的空間、家具都要「適老化」，提高誘因。</p>
<p style="text-align: center;"><b>無殼族議題</b></p>
<p>(3) 您是否認為現行的<b>社會住宅、包租代管或老人住宅</b>等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？</p>
<p>為了高齡者而蓋的社會住宅不應被標籤。包租代管最大問題在租金，再者是軟體/硬體的條件是否適合高齡者。軟體服務上需要從法令著手，像是適度放寬行政命令，把長照 2.0 跟居家服務也結合進來。目前在自費市場上，收費高昂的居家服務已經有人在做。無論公營或企業，用異業結合的方式經營會是未來的趨勢。</p>



## 9、訪談紀錄 9

<b>2025 年超高齡社會</b>	
(1)	您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？
	認為獨居高齡者是最棘手的，因為獨居者的家庭支持往往是比较弱的，可能是子女長期在外工作，或是因故長年不連繫，這種情況下其實高齡者自己一人很難去做任何決定，這時候想要介入補助或方案往往效益就很差，這方面需要政府跟民間單位盡快來加強。
<b>有殼族議題</b>	
(2)	您認為在執行 <b>住宅危老重建</b> 的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？
	認為比起硬體，軟體服務上的問題更需要重視，尤其是高齡者他們非常需要心理支持的介入，然而有提供這樣服務的單位在政府跟私人都很少見。也因此這幾年本基金會在做的服務就特別加強在這樣個案的輔導，不過實際執行時會發現從初期接觸到建立關係可能就要花上一年以上，建立關係之後才開始能夠做評估跟介入，而且過程必須要循序漸進，例如高齡者的換屋議題，無論是原本的住宅去做危老重建，或是換到社宅，很多高齡者是沒有辦法接受的，因為他們已經習慣原先的居住環境，儘管有些不便，仍然是住習慣的地方，可是當社工或基金會工作人員去做家訪，其實都看得出來高齡者已經無力維持住家基本的環境清潔、垃圾清運等，可能都不再像以前一樣可以自理，久而久之居住環境的品質就下降。因此建議可以從整理家務開始，協助將高齡者家中堆積的物品清除、徹底打掃，讓高齡者感覺到環境有提升的可能性，接下來才去談房屋修繕、重建或換屋等等，一步一步來。先讓高齡者感覺可信任，接下來的事情才有機會推。
<b>無殼族議題</b>	
(3)	您是否認為現行的 <b>社會住宅、包租代管或老人住宅</b> 等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？
	居住相關政策的推行牽涉許多機關、有很多種補助跟方案，但是一直很難傳達到民眾那邊，因為太過複雜且龐大，加上政府各機關之間經常缺乏橫向的聯繫跟溝通，經常各自為政，社政做社政的、衛政做衛政的。舉例現在各縣府的社會住宅是都發局在負責，後續的營運管理就外包給物業管理公司，而我國的物業管理公司目前大多停留在保全維護，對於生活層面的協助強度不夠、服務多元性也不足，缺乏類似「生活秘書」的角色，

專門協助住戶的各項疑難雜症，如果一位高齡者入住進去但是有問題找不到人，其實只是硬體環境改善，軟體上還是受限。目前雖然有規定需要聘請一位社工師還做個案管理服務，但是相關的訓練跟配套還不到位，服務連結多半以社會福利為主，而且案量大的情況下服務水準其實難以提升。

## 10、訪談紀錄 10

2025 年超高齡社會	
(1) 您認為我國在目前的現狀上，於高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？	個人認為在這三個議題下，其實都是基於無障礙環境改善進行討論。且這三個族群的居住問題並不只是單純的建築物硬體本身，而是需要同時有社會單位（社工、社會局）等一併將軟體服務帶入。舉例來說，高齡者在家跌倒，請問物業管理的服務是否有辦法即時提供協助？這才是我們需要考量的。
(2) 您認為我國在未來 15 年，高齡夫妻、老老照顧跟獨居高齡者三種族群之中，哪一族群的居住問題最為迫切？	如同上述，應該考量整體軟硬體服務的配合，而不是單看這三個族群需要甚麼。且在居住問題上，雖然政府提供相關補助政策，但對於高齡者而言，他們會覺得自己活不久了，所以很多寧願將就使用，將財產留給晚輩。因此，無論是現在或是未來的高齡者，都需要被教育，居住環境安全的重要性。
(3) 您認為我國解決高齡弱勢者的居住正義最大的挑戰是什麼？	由於目前政府政策不可能全額補助，而資源需要者本身又沒有這麼多錢可以進行修繕或更新，如果讓高齡者以換屋的方式進行居住環境更新，高齡者也不願意搬離既有熟悉的生活圈，但在不搬遷的情形下，整個社區是很難更新的。
有殼族議題	
(4) 您認為在執行住宅危老重建的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？	目前無論是哪一個政策，因涉及私有宅的部分，政策都僅為鼓勵性質，而非具有強制性，因此，在推動上有相當程度困難。且部分民眾認為政府應完全補助，但這是不可能的。
(5) 您認為在執行住宅加裝爬梯機的過程中，若業主或家庭成員為高齡身障者，是否可能產生疑慮或困難？	

<p>在公寓加裝爬梯機會有產權問題，在意見整合上非常困難，單靠高齡身障者很難說服所有人。</p>
<p>(6) 您認為推動都市更新時，應提供哪些配套措施以保障當中的高齡經濟弱勢者及高齡身障者？</p>
<p>其實根據目前補助政策，危老重建之下有提供容積獎勵，但對高齡經濟弱勢者或是高齡身障者而言卻不一定是有需要的。由於目前的建築法是針對新建物，而未考量既有建物/舊建物現地改善，建議未來要將此部分納入修法範圍，鬆綁相關政策，才能使更多人受益。</p>
<p style="text-align: center;"><b>無殼族議題</b></p>
<p>(7) 您是否認為現行的社會住宅、包租代管或老人住宅等居住相關政策對於緩解高齡經濟弱勢者租屋困難有實質幫助？</p>
<p>早期國民住宅未有社會福利之相關配套作法，目前的社會住宅會去關注社會福利相關問題（例如：設施設備、社工等）。另外關於私有宅的物業管理之困難在於：物業管理業者可提供服務，但不一定是人人需要，所以誰願意付費？</p>
<p>(8) 您是否認為現行的租金補貼政策對於減輕高齡經濟弱勢者的居住有實質幫助？</p>
<p>由於本組業務主要為建物為主，租金補貼政策之對象不屬本組服務範圍。但針對此問題，個人認為：加強民眾教育，讓民眾對於目前政府推行之政策有一定程度的認識與了解是非常重要的。</p>

## 附錄八 第二次專家座談會會議紀錄

時間：2022 年 10 月 11 日（二） 10：00—11：00

地點：Google meet 線上會議

連結：<https://meet.google.com/oup-yhmq-msp>

計畫主持人：國立成功大學老年學研究所陳柏宗副教授

會議主持人：陳柏宗副教授

出席者：蔡芳文總顧問、許禮安理事、廖慧燕副主任、陳美蕙前副組長、  
竇國昌建築師、王武烈建築師、張志源研究員、廖世義教授、  
白賀元教授、郭明修助理教授、林志龍專案工程師、陳柏宗副  
教授、張麗珊研究助理

紀錄：張麗珊研究助理

會議內容：

- 一、主席報告（略過）
- 二、內容說明（略過）
- 三、綜合討論（依發言順序排列）

### （一）衛福部社會及家庭署老人福利組陳美蕙前副組長

1. 建議在研究背景中，把〈社會福利政策綱領〉中的居住正義、〈高齡社會白皮書〉提及的條例列出來，對應目前正實施中的政策，作比較與探討。
2. 建議說明選擇 50 歲弱勢者作大數據分析的原因和報告書中引用國外三個國家作例子的原因。
3. 可詳細說明國外三個國家實施政策後的變化與成果，如何效法他們？
4. 針對有殼加上經濟弱勢者面對住宅修繕、無障礙空間改造，提出政府能否放寬相關申請的條件。
5. 建議過去針對老人的政策和做法說明並分析，如老人住宅等探討中止建造的原因等。
6. 被標籤化目前隨著長照 2.0 推展慢慢不是一個大的問題，服務品質才是最大的問題，如何提升服務品質才是值得關注的。
7. 建議可以把臺南市目前的政策整理並分析說明。
8. 說明預測 5 年、10 年、15 年人口趨勢的數據基礎。

## (二) 臺灣安寧緩和醫學學會許禮安理事

1. 本研究案定義之居住環境是設定在自宅嗎？研究方向為居住環境，但報告內容以居住條件為主，高齡弱勢比較趨向經濟弱勢，題目必須界定清楚。
2. 高齡居住環境不能只探討新屋，新屋也會變老屋，現在之新屋是否有納入通用設計、健康建築的概念也是必須納入考量。
3. 高齡住宅雖然是界定給老人居住，但是它是維護健康或是增進健康的建築，就要考慮通用設計或無障礙空間之概念，基本上 400 公尺內的是一個老人可以生活的場所，所以 400 公尺內之所有建築場所（例如：菜市場、日常生活所需的空間），政府有無界定老人在老化後行動力不足的時候，可以在他附近有這樣的生活場所。

## (三) 大林慈濟醫院護理部廖慧燕副主任

1. 我們要如何讓老人在應該要有的環境跟空間裡面得到應有的照護，這是我比較思考「照護」這部份。
2. 不管有殼、無殼狀況，陳柏宗老師您在計畫裡面已經敘述非常完整，我很認同。

## (四) 三尋企業有限公司蔡芳文總顧問

1. 高齡者弱勢這議題可以廣泛討論所有高齡者住宅問題，高齡者大部分都有疾病問題，身體會逐步逐步失能。若本研究主題以弱勢較多，建議慢慢從社政、衛政的角度來輔導，才能讓現階段長照 2.0 之住宿式機構具備服務，因為這是住宅問題。
2. 長照機構不管是給高齡者或弱勢者居住，它是不是一個友善環境？友善環境是讓高齡者如何去達到生理、心理、無障礙的環境，這是非常重要的；如果沒有達到，就無法吸引高齡者居住。
3. 社會住宅建立是不是就有社工介入？建議一定要有照顧服務體制參與，若這社會住宅有一個團隊來服務高齡者，而不是物業管理人員來服務高齡者。所以，剛剛聽到陳柏宗老師的說明，我蠻認同。

#### (五) 竇國昌建築師事務所竇國昌建築師

1. 目前很多建築師對於老人住宅並不太清楚。
2. 社會住宅可考量加入物業管理，讓物業管理加入養護、安養元素是可行的。
3. 推廣無障礙設計的建築成為通用設計的基礎，達到青年共居。
4. 針對法規上，社會住宅的優先族群的定義要清楚劃分。
5. 建議在社會住宅需要提高高齡者入住的比例。
6. 建議把應該通用設計納入建築技術規則是未來十分重要的方向。

#### (六) 王武烈建築師事務所王武烈建築師

1. 建議報告書裡面的內容：第 42 頁，五樓以下"步登公寓"稱為"樓梯公寓"即可。登山的斜梯較長較彎。六樓以上一定要設電梯，稱為"電梯公寓"，即可區別。
2. 提及到爬梯機，認為並不適合非專業的私人操作使用。
3. 因一般樓梯公寓的梯寬較窄，但有 95cm 以上之淨寬，可以向廠商訂製樓梯附掛式升降椅，扣除軌道後應有 75cm 之淨寬度，其產品屬性偏向訂製品。
4. 因為沒有老年收入後，擁有老屋的住民，仍希望在原住地終老的也有；退休後存活二十年以上者會有很多，加上各種條件不同，折舊率高維修問題，人口銳減，屋價下跌…。這些因素都會影響銀行承接"以屋養老"的意願。
5. 建議政府應於適當地點興建出租三年左右但不出售之"中繼宅"，可以提供老屋更新重建期間暫時移住用。
6. 建議可以研究日本政府對於日本都市"孤獨死事件"的政策作為臺灣政策的參考。
7. 目前在自宅的建築物改善所訂製的樓梯附掛式輪椅升降台到 2 樓約 40 萬，與現在能補助的金額有一定的落差。

**(七) 國立屏東科技大學企業管理系廖世義教授兼電子計算機中心主任**

1. 延續並擴大資料庫，延伸至各縣市、鄉村地區等資料，使資料能具體化呈現，收集的層面更多元，才能與實際層面結合，建議中央政府能持續研究才能讓報告更有效益，才能真正預測未來的數據。

**(八) 屏東科技大學企業管理學系白貿元教授**

1. 在蒐集大數據資源的過程中，內政部故意提供資料不精確，導致到數據在分析結果失真。

四、臨時動議：無。

11 時 10 分散會。

## 附錄九 第三次專家座談會會議紀錄

時間：2022年10月11日（二） 2：30—3：30

地點：Google meet 線上會議

連結：<https://meet.google.com/zsf-qdvc-dsr>

計畫主持人：國立成功大學老年學研究所陳柏宗副教授

會議主持人：陳柏宗副教授

出席者：楊靜利教授、郭慈安教授、許慧麗主任、張竣傑副執行長、張玲慧教授、洪心平執行長、張志源研究員、廖世義教授、白貿元教授、郭明修助理教授、林志龍專案工程師、陳柏宗副教授、張麗珊研究助理

紀錄：張麗珊研究助理

會議內容：

- 一、主席報告（略過）
- 二、內容說明（略過）
- 三、綜合討論（依發言順序排列）

### （一）南區老人之家許慧麗主任

1. 針對高齡者，政府需要提供多元的居住環境讓民眾選擇。
2. 可參照日本的住宅政策、規劃配置，修改相關建築法令，建議把室內的無障礙設計、扶手等納入法規中。
3. 針對高齡弱勢者，可考量在社會住宅保留相對優先入住比例。
4. 在社會住宅的社區，配套日照、社區中心等，讓高齡者有機會外出走走。
5. 興建老人住宅，提高高齡者的居住環境。
6. 針對高齡秘書，建議從原有的系統政策作整合，把高齡弱勢者列入優先的服務對象，可行性會比較高。

### （二）一粒麥子社服基金會張竣傑副執行長



1. 建議建研所可藉由這研究報告延伸高齡居住的資源盤點，做成相關的資源手冊或指引，透過手冊或指引，讓實務界的社工、個管、長照等了解更多居住環境改善的資訊和法規。
2. 資源與資訊的給合，有助進行社會倡議，改善民眾對高齡者的刻板印象
3. 針對高齡秘書，可統整原有的系統作資源分配。
4. 針對相關危老重建法令在執行上過度嚴苛，無法落實在最弱勢的群族。
5. 非營利組織（NPO）的介入，社工與高齡者建立信任、陪伴，正確提供資訊，提高高齡者的改變的意願。
6. 日本目前面臨著飄流老人、暴走老人的社會問題，以犯罪來解決居住、一日三餐的問題，前車之鑑，臺灣也要正視目前高齡者居住的環境，鼓勵政府多點關心偏遠地區高齡弱勢者的居住環境。

### **(三) 國立成功大學職能治療學系張玲慧教授**

1. 可參考國外的對應飄流老人、暴走老人的處理方法，作為臺灣的借鏡。
2. 建議花時間整理並整合正式資源與非正式資源，社區鄰里長也可以考量加進來作資源整合。
3. 建議社區的推廣，提高高齡者願意使用資源的意願
4. 除了居住環境外，社區的配套也是很重要，讓高齡者願意走出去，提高社會的參與度。

### **(四) 社團法人中華民國身心障礙聯盟洪心平執行長**

1. 針對蒐集資料方面，目前只能以身心障礙類別：智能障礙和肢體障礙兩大類作區分，其提高居住環境軟硬體的改善。
2. 建議社會住宅能用途活化思考，希望能劃分一部份作中途住宅，作策略性的區分，配合潛在居住的需求。
3. 可參考英國民間基金會（Aspire uk care）的中途宅方案。

### **(五) 國立中山大學學務長/社會學系楊靜利教授**

1. 針對資源分析，基於保護個人資料上，導致資源的呈現很難串連，建議可以利用人口普查的資料，作為大數據其中的資料作支撐。

2. 建議可以運用里長的角色，因為里長的功能很強，如果里長幫忙說服作住宅的修繕等，會事半功倍。
3. 建議組織一個團隊，人員包括里長、社工員、房屋改造專家，針對高齡弱勢者提出相關的建議並執行，能比較容易獲得高齡者的信任，願意進行改造或修繕。

**(六) 中山醫學大學醫學社會暨社會工作學系郭慈安教授**

1. 建議提高高齡者意識居住的問題，在社區關懷據點宣導高齡居住的公民教育。
2. 建議建立專業人員對於高齡者面臨居住問題而落入危險的處理方法與涉及的專業人員團隊。
3. 高齡者面對落入產權問題，又無法申請中低收入戶，只能與住宅共存，成為兩難，無法解決。
4. 對於獨居的高齡者的刻板印象，獨居不一定是最需要關注，也有可能居住在合宜的環境，有足夠社會的參與度。

**(七) 國立屏東科技大學企業管理系廖世義教授兼電子計算機中心主任**

1. 針對資料分析，建議建構第一手的完整資料庫，對未來高齡者、弱勢者的居住狀況，能更精準預測、分析。

**(八) 國立屏東科技大學電子計算機中心郭明修程式設計師兼任資管系助理教授**

1. 考量未來危老重建時，加入科技智能服務。

四、臨時動議：無。

16 時 00 分散會。

## 附錄十 第四次專家座談會會議記錄

時間：2022年10月12日（三） 10：00—11：00

地點：Google meet 線上會議

連結：<https://meet.google.com/zsf-qdvc-dsr>

計畫主持人：國立成功大學老年學研究所陳柏宗副教授

會議主持人：陳柏宗副教授

出席者：陳佩琪科長、劉政伶副主任、蘇芬儀社工、郭明恩博士、李文卿建築師、呂秉怡執行長、張志源研究員、廖世義教授、白貿元教授、郭明修助理教授、林志龍專案工程師、郭明恩科長、陳柏宗副教授、張麗珊研究助理

紀錄：張麗珊研究助理

會議內容：

一、主席報告

二、內容說明

三、綜合討論（依發言順序排列）

### （一）李文卿建築師事務所李文卿建築師

1. 可以參考日本民間機構管理的老人住宅，在進老人安養中心前，讓高齡者有中途暫居住的概念，是值得參照推動的方向。
2. 集合住宅，在增設電梯時，各戶的需求不一，最後造成補助不成功。
3. 很少看到建商以無障礙化和通用設計化為銷售賣點，可以透過法規與政策的宣導來加強，讓未來的建築法規納入無障礙化和通用設計化。

### （二）高科大科技工程郭明恩博士

1. 這研究議題是十分迫切性，建議研究不能中斷，城市的型態不停改變，研究需要延續並擴大。
2. 思考獨居高齡者是否想孤獨老化，針對他們提供對應的服務，全面公共設施的配套十分重要。
4. 公共建築設施導入，作為社會的領頭羊前驅。

5. 法規的修正方面，宣示性比實際性重要，建議優先以公共建築物慢慢改建，延長建築物的使用週期，創造青年共居的居住型態。
6. 建議教育分佈和有無殼分佈可以比例方式作呈現。

### (三) 臺北社會局綜合企劃科陳佩琪科長

1. 目前的老人住宅比較像是機構式住宅，集中式，比較高度的管理，但之後就沒有再建，後來都以社會住宅為主。
2. 民國 100 年後，臺北市規劃從平宅換成社會住宅，考量老人集居的想法，以依照住宅法規定都以一般化，社區化的方式，目前規劃在社會住宅增設社服設施，目標每個國中學區，一定要有老人日照中心。
3. 針對社會住宅入住條件：高齡弱勢者優先入住社會住宅是有一定的必要性，目前法規並沒有清楚離清為何弱勢者。
4. 報告書的第 33 頁，在有無殼高齡弱勢者對應社會住宅的政策的分類建議調整。
5. 針對有殼的高齡弱勢者可以選擇，由旅館改建成有障礙設計的居住環境，透過自宅的包租代管，再利用出租的租金加租金補貼住進套房，改善原有的居住狀況。
6. 趙 00 訪談人員職稱的更正。

### (四) 中華民國老人福利推動聯盟劉政伶副主任

1. 建議這研究計劃可以延續，未來可以提供給中央政府、政策、老人福利法修改等作參考或依據。
2. 十分認同研究提及高齡者在換屋過程、需求評估、改善居住環境等都需要社工介入協助，更多陪伴與支持，建立足夠的安全感。
3. 報告內容可以對於未來為高齡者居住的權益，租屋權利上作參考方向。

### (五) 崔媽媽基金會呂秉怡執行長

1. 住宅政策上，目前住宅法，並沒有考量高齡者的居住需求，未來可以往這方向去倡議政策上的修正。
2. 資源沒有被整合，尚未規劃完整的社服思維
3. 需求與服務層面，對於經濟能力良好的高齡者，在意的部份在社區資源中心整合，可以是報告書提到的高齡秘書作資源連結，協助高齡者作資產分配與處理。
4. 針對經濟可負擔的高齡者，無法租到旅館改建的套房，租金偏高，建議租金補貼政策彌補這個缺口。
5. 針對有殼的高齡弱勢者，多數不太願意搬屋，需要結合社會福利-長照 2.0 協助，讓他們有機會離開家出去走走，見見老朋友，這是福利輸送加住宅的连接。
6. 無殼高齡弱勢者目前沒有針對性的政策協助，面臨屋源不多、房東排斥等，比較難去協助與處理。
7. 政府應有社會福利的思維，建議服務高齡弱勢者的住宅政策，都由社會局來開規格或標準，再委託相關的物業管理公司等，避免包租代管的帶頭排斥等亂象。
8. 目前臺灣官方租屋人數是嚴重低估，原因是沒有完整租屋登記，導致數據有偏差
9. 透過官方建研所與內政部的資料庫中，可以嘗試撈出社會住宅、包租代管、租金補貼的使用狀況和高齡者的比例。

### (六) 中國民國家庭照顧者關懷總會蘇芬儀社工

1. 認同報告書 P. 40-42 提及，在非營利組織角色裡是提供軟性服務、後台支援，但未來我們面臨要幫長輩遷居的話，那不只是硬體、建築，後續還需要協助高齡者適應異地老化，長照資源如何去銜接，是需要很長的陪伴。
2. 國外，像日本、德國已經有很多類似的服務正在發展，幫有需要的高齡者找到適合新的據點，這過程需要如何來進行。日本研究報告指出，適應這件事情在頭 4 個月最困難，然後也有數據指出，長輩完全適應一個環境需

- 要 1.2 年以上，從這數據可以這過程會需要大量的陪伴與協助。美國也有研究出其實健康因素，對於高齡者搬家是一個很弔詭也很有趣的因子，也就是說高齡者開始思考他是不是可以住到更好的地方，它是推力也是拉力，推力原因是身體狀況開始變差後，高齡者才會開始注意到，現在住在五樓沒有電梯的公寓，好像真的有搬家需求，所以健康的下降是一個高齡者思考開始，可是健康下降太多的話，就會變成一個推力，高齡者健康衰退太差、失能狀況太嚴重，搬家這件事情反而會變成一個太過沉重的負擔。
3. 我覺得更需要專注在從人生的歷程，我們如何去聚焦搬家的、遷居的整個過程。國外也有研究指出，65-75 歲這區段間，其實是長者較有自主性、能動性，自願想要搬家的一個過程。
  4. 高齡住宅在臺灣社服觀點需要被提出來，很多家庭照護者看到長者被困在沒有電梯的公寓，讓整個家庭很困擾，照顧者的壓力也很大，但在亞洲文化有土才有財，有家就要住在裡面，這種的家庭觀念是嚴重的，如何發展本地服務也是一個迫切的需求，有關於協議部份，家總也有發展家庭協議的服務，如何引導與家庭溝通，解決紛爭，跟報告書提及軟性服務同出一轍，值得更加重視。
  4. 未來可探討一般高齡者在有基本的經濟能力，如何導入商業創造合宜的居住環境。

#### **(七) 內政部建築研究所張志源研究員**

1. 近幾年來，首次利用內政部的機房的數據進行資源分析
2. 基於目前資料庫單薄，可能未來可以與其他單位的資料庫結合，使資料更準確。
3. 大數據分析的重要性，為未來幾年研究議題作延伸的規劃。

#### **(八) 國立屏東科技大學企業管理系廖世義教授兼電子計算機中心主任**

1. 延續並擴大資料庫，無法構成完整的樣貌
2. 政策和社會服務政策的行銷薄弱，建立資源平台，透明化提取資源的途徑，讓使用者能清晰了解並能獲得相關的資源。

(九) 屏東科技大學企業管理學系白質元教授

1. 在想研究議題前題是可以評估資源庫有沒有這方面的資源，建議可以提供資料的攔位，讓人更有實際的發想研究議題。
2. 針對個人資源的保護方面，可考慮重新編碼或使用代號，可以解決個資洩漏，目前的資料被清洗後，比較難精準呈現數據。

四、臨時動議：無。

11 時 30 分散會。





## 參考文獻

1. 中華民國國家發展委員會（2000，3月20日），*國民年金老年基本保證年金申請*。[https://www.gov.tw/News3\\_Content.aspx?n=2&s=389559](https://www.gov.tw/News3_Content.aspx?n=2&s=389559)
2. 中華民國統計資訊網（2022，9月），*消費者物價指數年增率*。  
<https://www1.stat.gov.tw/point.asp?index=2>
3. 內政部不動產資訊平台（2022），*整合住宅補貼資源實施方案*。  
<https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0108.aspx?KeyID=GroupA>
4. 內政部不動產資訊平台（2022），*無障礙住宅*，  
<https://pip.moi.gov.tw/V3/J/SCRJ0102.aspx>
5. 內政部營建署（2021，6月4日），*自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法*。<https://reurl.cc/7Dq5My>
6. 內政部營建署（2021，8月26日），*修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼作業執行要點*。<https://reurl.cc/9G92Rj>
7. 全國法規資料庫（2019，12月27日），*身心障礙者生活補助費發給辦法*。  
<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0050189>
8. 行政院主計總處（2022），*工業及服務業每人每月經常性薪資（元）*，  
<https://mobile.stat.gov.tw/show.aspx?index=NA==#>
9. 國家發展委員會（2020），*2020年主要勞動力參與率*，  
[https://www.ndc.gov.tw/Content\\_List.aspx?n=798ADD7B17A1A2CB](https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=798ADD7B17A1A2CB)
10. 國家發展委員會（2020，8月），*「中華民國人口推估（2020至2070年）」*。  
[https://www.ndc.gov.tw/Content\\_List.aspx?n=695E69E28C6AC7F3](https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=695E69E28C6AC7F3)
11. 臺北市建築管理工程處（2022，2月18日），*危老重建問與答*。  
<https://dba.gov.taipei/cp.aspx?n=087FAE87BF838F5A>
12. 臺北市政府社會局（2022，4月28日），*協助中低收入老人修繕住屋補助*。  
<https://reurl.cc/VDokeR>
13. 臺北市政府社會局（2021，12月27日），*身心障礙者生活補助*。  
<https://dosw.gov.taipei/cp.aspx?n=C764A5808F9A3B08>

14. 臺北市租金補貼網 (2021)，110年度住宅補貼 (租金補貼、自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼) 公告，<https://www.rent-allowance.gov.taipei/RentAllowance/Residential/Announcement>
15. 臺南市政府 (2013，2月1日)，臺南市中低收入老人改善住宅設施補助辦法。 <https://law01.tainan.gov.tw/glrnewsout/NewsContent.aspx?id=567>
16. 臺南市政府社會局 (2022，6月1日)，身心障礙者生活補助費。  
[https://sab.tainan.gov.tw/News\\_Content.aspx?n=21384&s=4378407](https://sab.tainan.gov.tw/News_Content.aspx?n=21384&s=4378407)
17. 衛生福利部 (2022，3月4日)，111年底收入戶及中低收入戶資格審查限額、生活扶助現金給付項目及標準、類別條件一覽表。  
<https://dep.mohw.gov.tw/dosaasw/lp-566-103.html>
18. 衛生福利部 (2021，11月4日)，111年底收入戶及中低收入戶資格審核標準。<https://dep.mohw.gov.tw/DOSAASW/cp-566-63641-103.html>
19. 衛生福利部 (2016，12月)，長期照顧十年計畫2.0 (106-115年)。  
<https://1966.gov.tw/LTC/mp-201.html>
20. 衛生福利部統計處 (2018，3月)，105年身心障礙者生活狀況及需求調查報告。  
<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-5096-113.html>
21. 臺灣投資入口網 (2021，12月15日)，雲林縣投資環境。  
<https://investtaiwan.nat.gov.tw/showInvestInfoPage?lang=cht&IIFCity=9>
22. 行政院主計總處 (2021，9月)，109年人口及住宅普查初步統計結果提要分析。  
<https://www.stat.gov.tw/lp.asp?CtNode=548&CtUnit=383&BaseDSD=7&mp=4>
23. 蘇誌盟 (2015)，考察新加坡人口政策暨其實務運作情形，內政部考察報告。
24. 中華民國區域科學學會 (2010)，98年度「社會住宅相關子法研訂」委託專業服務案，內政部營建署。
25. 莊敬權 (2018)，106年赴韓國首爾公共住宅及都市活化更新考察計畫-考察報告，桃園市政府住宅發展處。

26. 陳潔 (2019), 入住率第一的高齡住宅! 老了、失智也能冒險如「初戀」, *天下雜誌*, 674, <https://www.cw.com.tw/article/5095468>
27. 陳奕儒 (2020) 如何區分都市、郊區和鄉村? *中華民國地理學會會刊*, <https://blog.geogsoc.org.tw/how-to-distinguish-urban-suburban-and-rural/>
28. NHK 特別採訪小組 (2017), *老後兩代同垮—互相支持的家人, 為何變成了破產的危機?*, 遠見天下文化出版股份有限公司。
29. 松原惇子 (2017), *獨老時代: 20個大齡生活提案, 迎接一個人的老後*, 世茂出版有限公司。
30. 藤田孝典 (2016), *貧困世代: 低收入、長工時、無殼蝸牛、無法結婚生子..... 大人無法理解年輕人的窮忙並非不努力, 而是社會制度所逼!* 英屬維京群島商高寶國際有限公司台灣分公司。
31. 陳亮恭、楊惠君 (2015), *2025無齡世代—迎接你我的超高齡社會*, 天下生活出版股份有限公司。
32. Florence Lowe-Lee (2009), *Is Korea Ready for the Demographic Revolution?*, the Korea Economic Institute of America.  
<http://www.keia.org/sites/default/files/publications/04Exchange09.pdf>