

110 內政部建築研究所

年度 研 究 成 果 發 表 講 習 會



場次A2 高齡者安居敬老生活環境

- 照顧服務導入高齡者住宅之研究-陳震宇
- 既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究-楊詩弘
- 住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究-陳柏宗

主辦單位：內政部建築研究所
中華民國111年5月



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

照顧服務導入高齡者住宅之研究

協同主持人：國立成功大學建築學系

陳震宇 副教授



NCKU - ARCH
Chen-Yu Chen



內政部建築研究所

簡報大綱

一、緒論

- (一) 研究緣起與目的
- (二) 研究對象與範圍

二、居家服務與居住空間行為課題

- (一) 居家服務內容與行為
- (二) 居家服務與居住空間行為課題
- (三) 居住空間的課題與因應對策

三、照顧服務導入居住空間設計原則

四、結論與建議



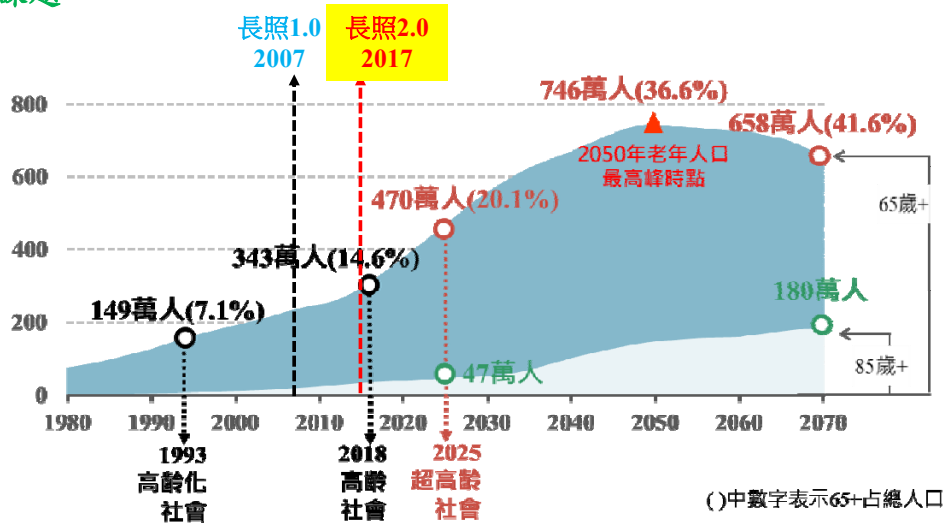
NCKU - ARCH
Chen-Yu Chen

研究緣起與目的

人口結構老化

長照1.0 (2007年) → 「長期照顧十年計畫2.0」 (106~115年)

如何改善建築環境使高齡者持續生活於居家及社區之中以符長照精神，成為十分重要課題。



圖：我國高齡化進程
(資料來源：國發會，2020)

3

研究緣起與目的

- 一. 分析目前我國之居家照護體系的服務範圍及方式。
- 二. 研究日本附服務高齡者住宅相關法令、經營方式與案例。
- 三. 探索住宅空間導入照顧服務體系之未來樣貌。

本研究透過了解照顧服務的內涵，探討照顧服務導入住宅空間的各種課題，同時也透過分析日本附服務住宅的經營方式與案例，瞭解此種在日本逐年增加的高齡者住宅中值得我國借鏡之處，進一步探索照顧服務導入住宅空間的未來樣貌，除了可幫助高齡者維持正常的生活外，也企圖進一步減緩高齡者因逐步失能導致家屬及照顧者之壓力。

4

研究對象與範圍

人類身體機能的自然老化進程



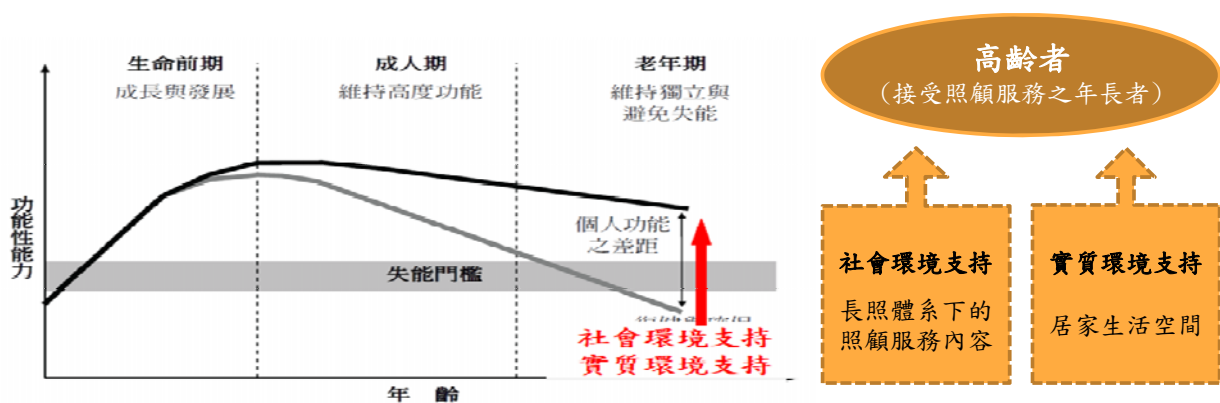
人之健康分級表

健康分級	健康	亞健康			失能		
		無失能			輕度失能	中度失能	重度失能
		衰弱前期	衰弱期				
生活功能評估	-	-	-	-	ADL+	ADL++	ADL+++
	-	IADL-	IADL-	IADL+	IADL++	IADL++	IADL+++
衰弱評估 (SOF)	Robust	Pre-frailty: SOF1 (+)	Frailty: SOF >= 2 (+)	Frailty: SOF >= 2 (+)	Frailty: SOF >= 2 (+)	Frailty: SOF >= 2 (+)	Frailty: SOF >= 2 (+)
治療及復健	促進健康	預防失能；促進或恢復健康	預防失能；促進或恢復健康		減少失能程度；恢復或維持健康；維持生活功能	減少失能程度；維持健康；維持生活功能	同中度失能

5

研究對象與範圍

高齡者從亞健康到逐步邁入失能的階段中，高齡者可透過**社會環境支持及實質環境支持**之幫助，例如：照顧服務的導入、輔具設置等方式來**維持生活獨立自主之功能**或藉此獲得協助以**維持日常的生活**。而我國的長照政策也即是透過**居家服務、居家護理、社區及居家復健**等方式來因應我國邁入高齡社會所帶來的衝擊。



6

研究對象與範圍

國內有人經常居住之住宅類型中主要為透天厝、公寓及住宅大樓三種類型。（營建署，104年住宅狀況抽樣調查）

住宅 基本的居住生活空間 臥室、浴廁、客廳、餐廳、陽台及部分與通行出入較為相關的玄關、梯間或是建築物出入口大廳等單元空間所構成。

住宅空間的構成仍不外乎是由臥室、浴廁等單元空間所構成，因此本計畫分別從臥室、餐廳、客廳等單元空間在照顧服務活動進入住宅的前提之下，進行所需課題之探討。

居住服務內容與行為

本研究以探討照顧服務導入居家生活空間為主，即「居家式」長期照顧服務

- 一、身體照顧服務。
- 二、日常生活照顧服務。
- 三、家事服務。
- 四、餐飲及營養服務。
- 五、輔具服務。
- 六、必要之住家設施調整改善服務。
- 七、心理支持服務。
- 八、緊急救援服務。
- 九、醫事照護服務。（居家護理+居家復健）
- 十、預防引發其他失能或加重失能之服務。
- 十一、其他由中央主管機關認定到宅提供與長照有關之服務。

居住服務內容與行為

目前實際執行長照服務時，主要依據「[長期照顧給付及支付基準](#)」透過[合適的照顧組合](#)來提供高齡者需要的服務。

長照需要等級、長照服務給付額度及部分負擔比率

長照 需要 等級	個人額度															喘息服務額度 (1年)					
	照顧及專業服務(月) 適用 B、C 碼		交通接送(月), 適用 D 碼 【分類見附表 5】												輔具服務及居家無障礙環境改善服務(3年) 適用 E、F 碼			適用 G 碼			
			第一類			第二類			第三類			第四類									
	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)	給付 額度 (元)	部分負擔 比率(%)					
第 2 級	10,020																				
第 3 級	15,460																				
第 4 級	18,580																				
第 5 級	24,100	0	5	16														32,340	0	5	16
第 6 級	28,070				1,680	0	10	30	1,840	0	9	27	2,000	0	8	25					
第 7 級	32,090																				
第 8 級	36,180																	48,510			

9

居住服務內容與行為

因照顧服務(B碼)與上述專業服務(C碼)及交通接送(D碼)在實務上具**協作之情境**且**服務行為模式皆以人員實際協助高齡者動作為主**，故於本研究併同探討其環境課題。另外，輔具服務(E碼)及無障礙環境改善服務(F碼)，主要以提供改善無障礙環境建議及輔具購置為主，較無「照顧服務」等動作與行為，因此在**後續居家服務行為的討論上**，主要將以**照顧服務、專業服務、交通接送**服務內容為主。

照顧服務 (B碼)

以**高齡者日常生活相關之內容為主**，例如：「基本身體清潔(BA01)」之使用內容與情境屬於臥室之床上照顧等

專業服務 (C碼)

以**復能及復能照護等內容為主**，執行場域包括居家及戶外，例如：轉移位訓練、出入室內外之功能性，並藉由完成復能目標之過程中，同時訓練肌力及協調性等不同功能。

交通接送 (D碼)

服務內容**主要包含往(返)居家至醫療院所就醫(含復健)之交通接送**。空間場域通常發生在室內外交接處，例如玄關、騎樓...等。

照顧服務組合 對應之建築課題表(摘錄)

照顧組合	編號	組合內容及說明	進行照顧服務時於建築空間中可能遭遇的困難與課題	所屬空間
基本身體清潔	BA01	1. 依長照需要者之身體清潔需要完成以下項目： 梳頭修面、穿脫衣服、床上擦澡、床上洗頭、排泄物清理(含當次更換尿片、倒尿袋等)。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 床面沾染排泄物或洗潔劑，床墊之重量及吸水性，導致居服員不易清潔，造成異味與病菌。 2. 清潔時給換水不易。 3. 進行梳頭修面、穿脫衣服、床上擦澡、床上洗頭、排泄物清理的服務項目時，被照顧者或躺在床、或站在床緣兩側或坐在床緣此時，照顧者站立工作範圍、清水水桶及污水回收桶、置物推車等會佔用床緣某側或床尾空間。另考慮不同照顧者之慣用手不同床側緣兩側及床尾皆應留設足夠活動空間。 4. 床頭附近應配置吹風機專用插座，以利吹乾高齡者頭髮並避免用電負荷過大產生跳電情形。 5. 應有足夠收納空間放置洗頭集水用具、水桶、水瓢等。並留設空間放置床頭櫃或梳妝台，以收納梳子、鏡子、刮鬍刀、成人尿片等物品。 	臥室

專業服務組合 對應之建築課題表(摘錄)

照顧組合	編號	組合內容及說明	進行照顧服務時於建築空間中可能遭遇的困難與課題	所屬空間
IADLs 復能、ADLs 復能 復能 復能 復能 復能	CA07	1. 內容包括： (1) 評估，並與長照需要者及家屬討論 IADLs、ADLs 復能之項目及期待。 (2) 擬訂復能計畫。 (3) 指導措施及記錄。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在空間中訓練高齡者執行復能目標，例如獨立進食、轉移位、步行外出，空間雜物過多、室內外步道空間不足復能人員與高齡者同併行。 2. 復能運動之過程，氣溫炎熱，造成個案提前疲勞與放棄運動。 	客廳
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 在空間中訓練高齡者執行復能目標，例如獨立進食、轉移位、步行外出，空間雜物過多、室內外步道空間不足復能人員與高齡者同併行。 2. 復能運動之過程，氣溫炎熱，造成個案提前疲勞與放棄運動。 	庭院 臥室 餐廳
			<ol style="list-style-type: none"> 1. 庭院未設有活動時，恢復與補給的設施，如飲水機、陰涼休息處等。 2. 庭院未設有適宜高齡者使用之廁所。 3. 於庭院中簡易進食後，未設有適宜餐具或食物清潔之設施，如洗手台、洗滌槽...等。 4. 於庭院中活動發生危險時，動線不利於呼救及急救人員運輸以及未設有緊急呼救設施。 	庭院

交通接送 對應之建築課題表 (摘錄)

照顧組合	編號	組合內容及說明	進行照顧服務時於建築空間中可能遭遇的困難與課題	所屬空間
			交通接送	DA01

其他

社會福利單位，如彭宛如基金會、弘道老人福利基金會等，也陸續發展跳脫於目前長照體系公費補助之服務範疇，提供如：

家事管理以及如老人電競、不老騎士等各項身心健康促進活動，以達成終生學習以及協助多元自我實現的目標。

即使是長照政策已十分完備的日本，高齡者在長照補助政策外，也尚有其他住居生活之服務需求，也因此未來居家服務如何設計及調整以符合高齡者的期待也還有待政府及民間進一步的努力與規劃。

老年人對於「介護保險外之健康促進服務」需求如下：

- ① 想多吃點東西。
- ② 想和人說話，想和人相處。
- ③ 想打掃房子，想打掃衛生。
- ④ 想用便利的使用家電。
- ⑤ 永遠保持美麗時尚
- ⑥ 我想出去旅行
- ⑦ 我想參加重要的活動，例如：婚禮、葬禮…等
- ⑧ 隨意到附近走走
- ⑨ 我想出外與人互動，例如：享受購物和外出
- ⑩ 擔心一個人生活或外出
- ⑪ 身體狀況好一些，多做一些自己能做的事情
- ⑫ 想在住慣了的地方度過最後的時光
- ⑬ 我想諮詢各種事情

該計畫對於家人在服務上的需求，得到以下的內容：

- ① 想更了解長照及尋求諮詢。
- ② 在與父母分開生活的情況下，擔心父母的情況。
- ③ 想與家人和親人留下回憶。

資料來源：日本厚生勞動省補助研究計畫—
QOLを高める保険外（自費）サービス活用促進ガイド
(株式会社 日本総合研究所, 2020)

客廳/起居室 空間的課題與對策說明表 (摘錄)

照顧服務內容	進行照顧服務時可能遭遇的困難與課題	因應策略
測量生命徵象 (BA03)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高齡者於測量時，桌椅過低，導致測量結果準確性不佳。 2. 椅子過低導致從坐姿站起時，力量不足導致跌倒。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應於適當的桌椅尺度做測量，或者選擇方便攜帶且易收納的小桌子，可隨時依現場狀況使用。 2. 於座椅周邊設置幫助高齡者起身的輔具。 3. 避免選用沙發等不利高齡者行動之傢具。
協助進食或管灌餵食 (BA04)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 照顧者的迴轉空間不足及輪椅進出空間所需動線不順暢。 2. 進食區視覺穿透性不佳，準備食物過程無法注意高齡者狀況。 3. 氣溫炎熱，高齡者缺乏食慾，照顧服務人員亦缺乏耐性。 4. 餵食時的食物、牛奶與湯汁掉落與流入沙發縫隙或桌椅底下。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將客廳的雜物清除以外，亦可將動線上的部分家具移除，以方便每日輪椅的進出。 2. 可考慮設計開放式廚房，並設置面向客廳的中島流理臺，增加照顧服務人員視觀看顧的機率。若有建築裝修限制時，客廳裝設臨時監控攝影器，照顧人員在準備食物同時，亦能隨時觀看螢幕畫面上高齡者的動態。 3. 除調整菜單，烹飪使高齡者提高食慾的食物外，或者裝置使空間降溫的設備。 4. 客廳屬於長時間停留的空間，應定期清潔；或選擇易清潔的木製家具，亦可避免食物掉入難清的縫處。 5. 確保足夠之迴轉空間。 6. 確保客廳、廚房空間能保有視覺穿透之要求。 7. 選擇易清理之地板材料。
足部照護 (BA08)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未有直接光源，無法觀察高齡者足部健康狀況 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 客廳宜設置開窗，使空間保有自然光線及通風。 2. 提供視窗之局部照明。
肢體關節活動 (BA11)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 床邊雙側淨寬不足，導致照顧者不好操作。 2. 協助病人站姿訓練時，未設有高於肚臍以上之較高著力點供高齡者抓握，照護人員難以自身力量長時間支撐高齡者體重。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 床邊應留設足夠照護空間，依無障礙技術規則，輪椅通行寬度最少80公分。 2. 如做為訓練空間，建議裝置適當高度之扶手；或放置能提供高齡者抓握之固定家具。

照顧服務導入居住空間設計原則的發展方針

照顧服務導入居住空間設計原則的發展主軸，主要延續內政部建築研究所提倡之「安全」及「安心」兩大方向來進行。

安全 是對應住宅環境中的硬體條件，如消弭地面高程差、設施設備的改善、監測設備的導入等，使高齡者在日常生活中不會因住宅環境而影響身體狀態或遭遇危險情況，而照顧者也能在安全的條件下完成照顧服務的行為。

安心 則是在安全環境的條件下，對於使用者的認知與社交心理的需求，可透過環境中以適當文字或資訊的傳遞、滿足休閒娛樂活動的需求、適時抒發壓力等方式，來滿足高齡者的心理健康及需求，同時也讓照顧者能更順利地來進行照顧服務的工作。

除了安全與安心之外，對於導入照顧服務的高齡者來說，確保其保持良好的身心**健康狀態**也是居家環境的重要功能之一，因此使住宅能夠提供可以健康生活的環境，也是本研究在發展照顧服務導入高齡住宅空間設計原則時的重要方針。

長照服務內容

附服務高齡者住宅

• 以空間單元做為群集

• 國外設計實例

專家座談研討會

• 專家建議反思

設計原則

17

照顧服務行為

<input type="checkbox"/> 基本身體清潔	<input checked="" type="checkbox"/> 肢體關節活動	<input checked="" type="checkbox"/> 巡視
<input type="checkbox"/> 基本日常照顧	<input type="checkbox"/> 協助上(下)樓梯	<input type="checkbox"/> 協助洗頭
<input checked="" type="checkbox"/> 測量生命徵象	<input type="checkbox"/> 陪同外出	<input type="checkbox"/> 協助排泄
<input checked="" type="checkbox"/> 協助進食或管灌餵食	<input type="checkbox"/> 陪同就醫	<input checked="" type="checkbox"/> IADLs 復能、ADLs 復能
<input type="checkbox"/> 餐食照顧	<input type="checkbox"/> 家務協助	照護
<input type="checkbox"/> 協助沐浴及洗頭	<input type="checkbox"/> 代購或代領或代送	<input type="checkbox"/> 進食與吞嚥照護
<input checked="" type="checkbox"/> 足部照護	<input checked="" type="checkbox"/> 居家醫療	<input checked="" type="checkbox"/> 居家環境安全或無障礙空
<input type="checkbox"/> 翻身拍背	<input checked="" type="checkbox"/> 陪伴	間規劃
		<input type="checkbox"/> 交通接送

空間設計原則

配置格局

- 建議客廳、廚房及餐廳以視覺能夠穿透之開放方式進行設計，例如大面透明玻璃窗戶或是不使用明火的中島式廚房，使照顧者於工作時可隨時察覺高齡者之狀態，若有建築裝修限制，必要時可裝設視訊攝影機作為協助。
- 客廳應具有可獲得自然光源及可通風換氣之對外窗，確保照顧者的工作時能夠擁有妥善照明，以及室內新鮮空氣的流通。

空間尺度

- 客廳可設計儲藏的空間減少室內雜物的堆積，避免影響輪椅或助行器通行。
- 可參考無障礙規範之尺寸規定，確保照顧者推行輪椅或攙扶高齡者時可移動、迴轉之空間。
- 避免擺放過多桌椅家具，留設可提供復能活動的空間。

裝修材質

- 客廳地板材質應易於清潔維護，降低照顧者之清理負擔。

傢俱

- 設置高度適合照顧者量測高齡者生命徵象之座椅，以及能夠短期置放量測儀器之檯面。
- 座椅及家具可選用不透水材質或設置保潔墊等方式減少照顧者清理的負擔。
- 家具需止滑穩固，達到倚靠攙扶不足以滑動或傾倒之效果。
- 提供家人或親友使用之家具可選擇易於收納或折疊之樣式，平時留設較多的開放空間。
- 鄰近高齡者常使用的座位，宜提供照顧者休憩的座椅。

建築設備

- 設置進排風機、全熱交換機或空調機等空調設備，確保室內為舒適溫度。
- 電話或對講機應設置於高齡者易於拿取之高度。
- 室內照明保持明亮不炫光，提供高齡者閱讀以及照顧者進行工作時的妥善照明，可選用間接光源方式使光源柔和。

輔具

- 高齡者專屬使用之座位應提供可協助起身之扶手或額外裝設扶手等輔具。
- 輪椅面可裝設易於清潔之保潔墊，減少照顧者清理的負擔。
- 於客廳週邊牆面安裝扶手，以利高齡者訓練站立。

18

客廳應具有可獲得自然光源及可通風換氣之對外窗，確保提供照顧者的工作時能夠擁有妥善照明，以及室內新鮮空氣的流通。



座椅及家具可選用不透水材質或設置保潔墊等方式減少提供照顧者清理的負擔。

若有建築裝修限制，必要時可裝設視訊攝影機作為協助



室內照明保持明亮不炫光，提供高齡者閱讀以及提供照顧者進行工作時的妥善照明，可選用間接光源方式使光源柔和。

高齡者專屬使用之座位應具有可協助起身之扶手或額外裝設扶手等輔具。



於客廳週邊牆面安裝扶手，以利高齡者訓練站立。

可參考無障礙規範之尺寸規定，確保提供照顧者推行輪椅或攙扶高齡者時可移動、迴轉之空間。

客廳、廚房及餐廳以視覺能夠穿透之開放方式進行設計，使照顧者於工作時可隨時察覺高齡者之狀態，若有建築裝修限制，必要時可裝設視訊攝影機作為協助（選配）。

一、居家服務與居住空間行為課題初探

本研究在居家服務行為的討論上，初步參考長照服務內容中的照顧組合服務，並就各專業人員進行上述服務時於居家生活空間中所產生之照顧行為與相關課題進行分析，並進一步推導出各個照顧服務項目及組合內容進行時所對應所屬之空間及相關之建築課題。此外，在分析照顧服務組合內容及發現相關建築環境課題的過程中，亦透過長照專業人員的參與討論，協助勾勒照顧者與高齡者之間各種互動的真實生活情境，以期使後續撰寫的內容與較能反映居住空間的現場狀況。

本研究整理後發現，照顧服務組合內容涉及諸多高齡者的日常生活行為，個別之照顧活動，會發生在不同的居住空間。此外，不同的照顧組合也會在相同的居住空間中發生。此部分的發現有助於重新思考照顧服務行為、相關課題與所屬居住空間之間的關係，使後續考慮的面向更為完整。

二、日本附服務高齡者住宅值得借鏡之處

1. **基本服務**(包括狀況掌握服務及生活相談服務)，以及額外提供的服務項目與空間配置的關係。
2. **不同的經營方式在空間配置上的差異**。其中包括臥室單元內的配置及公共空間的組成亦可作為照顧服務導入高齡者住宅時之參考。
3. **不同經營者**(如：社服單位、不動產業者、醫療法人等)，由於經營理念的不同，將對於空間組成造成的差異。
4. 附服務高齡者住宅的**選址方式**，有助於發揮**社區連續性照顧**的功能。
5. 現有居家照顧體系導入既有住宅空間時，對於與附服務高齡者住宅相近的項目，可做為日後高齡者住宅規劃設計之參考。

三、照顧服務導入高齡者住宅空間設計原則

照顧服務導入居住空間設計原則的發展主軸，係以延續內政部建築研究所所提倡之「**安全**」及「**安心**」兩大方向來進行。除了安全與安心之外，對於導入照顧服務的高齡者來說，確保其保持良好的身心健康狀態也是居家環境的重要功能之一，因此**使住宅能夠成為一可以健康生活的環境**，也是本研究在發展照顧服務導入高齡住宅空間設計原則時的重要方針。

本研究探討照顧服務導入高齡者居住環境後的各個居住空間單元，透過分析居家服務行為與建築空間的課題，逐一找出相對應的因應策略。最後再以臥室、客廳、餐廳等基本居住空間單元，分別從**配置格局、空間尺度、裝修材質、建築設備、傢俱、輔具**等不同面向進行探討，並撰寫導入照顧服務後之高齡者居住空間設計原則，此外為求內容清楚易懂，並輔以模擬示意圖、圖片或照片，以期能完整呈現照顧服務導入高齡者住宅之空間設計原則內容。

立即可行建議

一、進行「高齡友善建築環境及住宅社區防疫空間規劃」之研究：

主辦機關：內政部建築研究所

協辦機關：衛生福利部社會及家庭署、內政部營建署

本研究進行期間，正值 COVID-19 後疫情時代，除了考量高齡者照顧服務的需求之外，在生活及防疫的需求也變得極為重要。建議未來可結合近年內政部建築研究所在建立安全、安心及健康高齡友善環境的基礎下，發展從社區到實質居住生活空間的規劃設計原則。

短期建議

二、進行「高齡友善居住環境示範場域規劃及建置計畫」之研究：

主辦機關：內政部建築研究所

協辦機關：科技部、衛生福利部社會及家庭署、內政部營建署

在落實在地老化為目標的概念下，本研究與內政部建築研究所 109 年「銀髮友善住宅設計準則之研究」已描繪出我國未來高齡者住宅空間完整貌，未來可透過建置示範場域使之成為實體展示場所，做為國人體驗高齡友善居住環境的櫥窗。

中長期建議

三、未來進行「照顧服務導入高齡者住宅空間設計指南」訂定之研究：

主辦機關：內政部建築研究所。

協辦機關：衛生福利部社會及家庭署、內政部營建署

由於超高齡社會將到來，建議未來針對於照顧服務需求高齡者之既有住宅空間及設備環境改善原則進行分析，以因應著手進行既有在宅老化之課題。



感謝聆聽



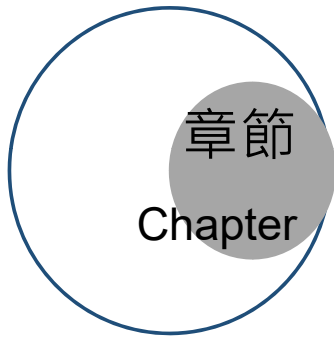
內政部建築研究所
高齡者安居敬老環境科技計畫
協同研究計畫

既有社會住宅青銀共居有關
公共空間供給與改造之研究
(簡要報告)

簡報人：楊詩弘

簡報大綱
Outline

- 壹、緒論
- 貳、研究方法
- 參、研究成果
- 肆、結論



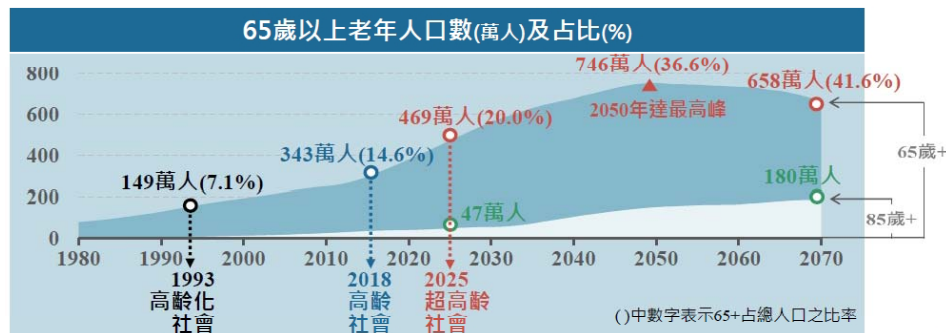
• 壹、緒論

壹 1 研究緣起
緒論

超高齡社會形成

台灣未來10年內亦將進入超高齡社會。依目前高齡化趨勢推估台灣將於民國114年(2025年)進入超高齡社會，屆時65歲以上老年人口將達總人口數20%，與此同時台灣老年人口獨居比率近20年來亦近於10%左右，因此未來高齡人口的安置及照顧已成為可預見之社會問題。

台灣於107年3月 推估114年將達20%
已達14.6% (依中央統計資料)



資料來源:國家發展委員會

壹 1 研究緣起

緒論

台北市目前平均房租約占青年就業人口薪資近25~60%左右且薪資調整未能因應租金指數

台北都會青年生活

資料來源：
行政院 主計處
受僱就業者每月主要工作之收入，2020

年齡	調查人數總計	2018平均月收入	2020平均月收入	薪資調整率
20~24歲	691人	27,635元	28,621元	3.6%
25~29歲	1,222人	34,217元	35,037元	2.4%
30~34歲	1,237人	37,333元	37,890元	1.5%
35~39歲	1,417人	39,614元	40,248元	1.6%
40~44歲	1,346人	40,946元	41,603元	1.6%

資料來源：
李政諭，從591租屋網的數據，透視台北市租屋市場，2019

	整層住家			套房			雅房		
	資料筆數	平均租金	平均坪數	資料筆數	平均租金	平均坪數	資料筆數	平均租金	平均坪數
公寓	23,702	26K	26.9	41,758	11k	7.7	11,792	6.5k	5.2
透天大樓	2,080	34K	34.8	4,636	11k	7.8	1,276	6.4k	5.2
電梯大樓	83,872	43K	34.9	28,354	16k	10.3	2,325	7.3k	5.3

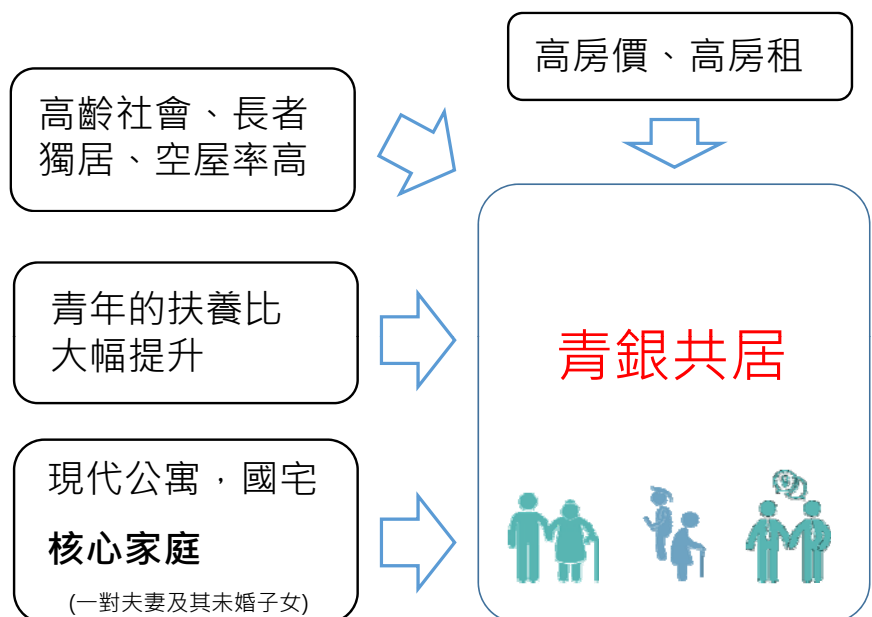
台北市各房型平均租金

壹 1 研究緣起

緒論

社會議題背景

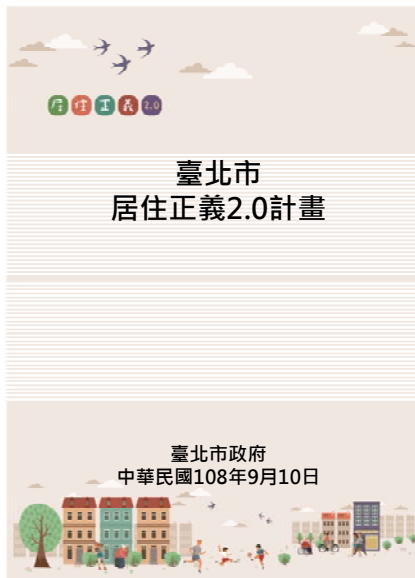
青銀共居成為因應「高齡化」、「高房價」、「高扶養比」等社會問題之解決對策。



壹 緒論

1 研究緣起

政策目標



台北市政府預計於2022年推廣至全市府轄下之社會住宅實行辦理青銀共居

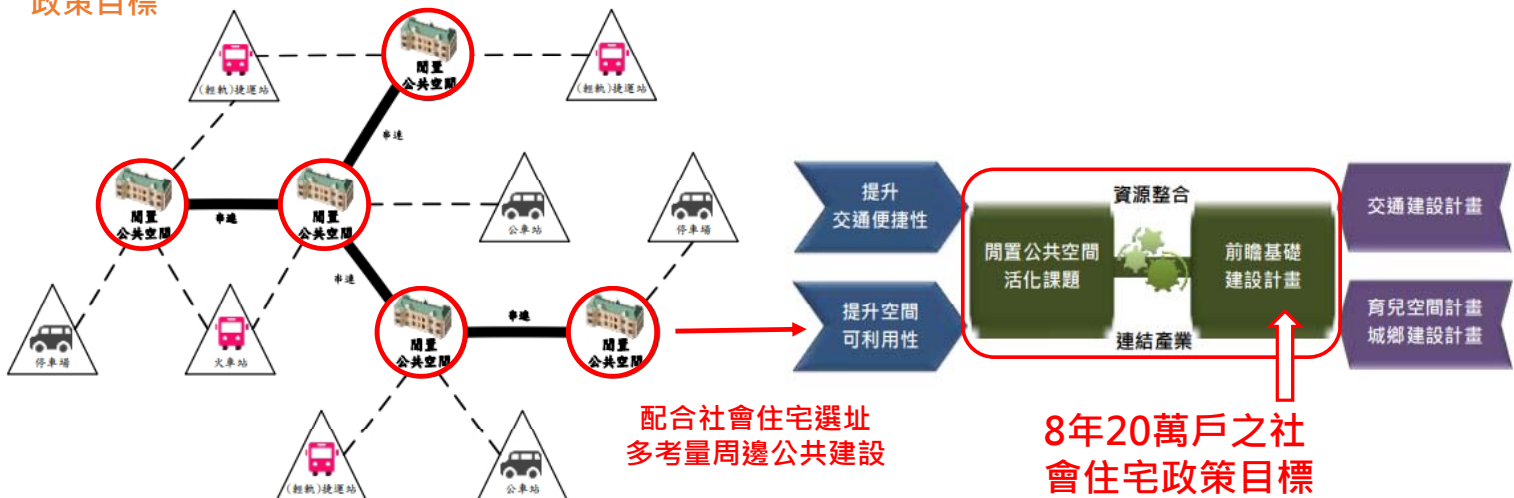
行動方案項目	辦理時程(年度)										PM		
	2019						2020		2021			2022	
	7	8	9	10	11	12	上	下	上	下		上	下
(1)陽明老人公寓廣續辦方案	[Progress bar from 7/2019 to 12/2021]										社會局		
(2)陽明老人公寓辦理年度檢討、修正及海選													
(3)自費安養中心方案計畫府簽完成													
(4)自費安養中心與學校簽約													
(5)自費安養中心辦理學生徵選													
(6)自費安養中心學生進住													
(7)自費安養中心方案執行檢討													
(8)自費安養中心滾動式修正方案													

資料來源:台北市政府·居住正義2.0計畫·2019

壹 緒論

1 研究緣起

政策目標



資料來源:財團法人中技社·滿足社會需求之間置公共空間創新應用·(2018)

交通建設串聯
閒置公共空間

8年20萬戶之社會住宅政策目標

壹 1 研究緣起

防疫目標

在後疫情時代的全球，以及今年五月進入三級警戒狀態的台灣，未來公共空間的聚集交流性皆有可能成為防疫之隱憂，故在此思維之前提下，**公共空間之「防疫」，也將成為未來須考量規劃之目標。**



季節	室內環境	持續開放	暫時開放	換氣動力	注意要點
夏季 降溫時	28°C以下 (RH/0%以下)	2方向 小幅開放	2方向 大幅開放	風力 (換氣量的變動伴 隨外部風的風速、 風向的變化)	關於2方向的開放 • 可獲得大量的換氣量 • 換氣量的變化對應兩天的吹拂， 這類開放程度的調整是有必要的。
中間時期	18°C~28°C (RH40%~70%)	2方向 大幅開放			
冬季 升溫時	18°C以下 (RH40%以上)	1方向 小幅開放	1方向 大幅開放	內外溫度差 (換氣量的變化根 據內外的溫度差)	關於1方向的開放 • 不受風的影響，比起暖房室溫的 安定，更需要獲得安定的換氣量。 • 靠近開放窗戶的暖氣機，在不常 使用的空間利用(2階段換氣)，冷 氣的執行對策是有必要的。

注) 比起理想的室內環境，室內環境依據對高齡者所在的場合去考慮對健康的影響是更必要的

資料來源:一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構新型コロナウイルス感染症関連 (換気等の建築物における衛生環境) (2020)

壹 2 研究主題及範圍

既有社會住宅規模分類

配合社會住宅興建計畫依據服務人數換算戶數規模，**平均每戶以2~3人換算**

- ① 300人→150戶
- ② 300~600人→150~300戶
- ③ 600~1500人→300~500戶
- ④ 1500人→500戶

(600人以下平均2人計1戶、600人以上平均3人計1戶)

資料來源:社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊(核定版)

本次研究公共空間類型

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

壹 2 研究主題及範圍

「既有」及「新建」社會住宅定義

參考住宅性能評估辦法第2條之用詞定義，並結合社會住宅每3年進行住戶輪替之年限設定「既有」及「新建」社會住宅定義

1. 「新建」社會住宅：
指具有使用執照，且於近三年內完工啟用進駐之合法社會住宅。
2. 「既有」社會住宅：
指新建社會住宅以外之其他合法社會住宅。
(本研究執行期間為110年，故以107年以前完工之社會住宅認定)

資料來源:住宅性能評估辦法

11

壹 3 研究方向及目標

台北市社會住宅案例挑選

本次研究案
社會住宅空間盤點挑選原則

- ① 150戶以下-(大龍峒)
 - ② 150~300戶-(興隆D1)
 - ③ 300~500戶-(明倫)
 - ④ 500戶以上-(健康、興隆D2)
- (本次挑選各規模以107年前完工之社會住宅為主，但因第3級規模住宅僅明倫社宅，故本次亦列入盤點對象)

※未達100戶多為既有公寓住宅改建之社會住宅，暫不列入本次研究範圍。

項次	社宅名稱 (戶數)	區域	起租日期
1	大龍峒(110)	大同區	100年10月
2	行天宮站(30)	中山區	101年06月
3	萬隆站(41)	文山區	101年09月
4	景文(42)	文山區	102年11月
5	永平(51)	士林區	103年07月
6	興隆D1(272)	文山區	104年11月
7	健康(507)	松山區	107年01月
8	興隆D2(510)	文山區	107年08月
9	洲美(136)	北投區	108年03月
10	新興(37)	中山區	108年03月
11	青年社會住宅一期(273)	萬華區	108年04月
12	東明(700)	南港區	108年09月
13	明倫(380)	大同區	109年11月

12

大龍峒



興隆D1



明倫1F



興隆D2



健康



明倫2F



壹 3 研究方向及目標
緒論

經初步盤點台北市此七棟社會住宅案例除明倫社宅外皆無設置幼兒園空間、青年創業及餐飲服務空間，此類空間恰為利於青年投入青銀共居活動之公共空間類型。

空間名稱	青年	健康	興隆D1	興隆D2	大龍峒	東明	明倫	安康
社會福利服務空間	0	1(日照)	0	1(日照) 3(社福工作站)	0	0	1	1
身心障礙服務空間	0	0	0	1	0	1	0	0
長期照護服務空間	0	1(老人)	0	0	0	1	0	1
托育服務空間	1	1	0	2	0	1	1	0
幼兒園空間	0	0	0	0	0	0	1	0
青年創業空間	0	0	0	0	0	0	2	0
社區活動、文康休閒空間	1	0	0	0	1	1	1	1
餐飲服務空間	0	0	0	0	0	0	0	0
商業活動空間	2	5	0	0	5	7	1	0
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	2門廳、1庭園	4門廳、1多功能展示	2門廳、1庭園	2門廳、1庭園、1空中庭園	2門廳	2門廳、1就業服務站	1閱覽室、1中庭廣場	1門廳空間 2屋頂曬衣間 1屋頂菜園

壹 3 研究方向及目標

緒論

新北市社會住宅案例挑選

項次	社宅名稱 (戶數)	區域	起租日期
1	大安青年1館(133)	三重區	106年
2	大安青年2館(119)	三重區	106年
3	大安青年3館(119)	三重區	106年
4	秀峰青年(816)	中和區	106年
7	秀朗青年(36)	永和區	106年
8	新豐青年(76)	新莊區	106年
9	府中青年(72)	板橋區	107年

新北市107年前興建之社會住宅皆採BOT模式興建營運(如大安青年社會住宅1~3館、秀峰青年社會住宅、浮洲合宜住宅等社會住宅)，多為傳統建設公司興建之高密度住房之社會住宅，公共空間僅一樓店面，故本次研究暫不列入盤點



大安青年社宅



秀峰青年社宅

壹 3 研究方向及目標

緒論

台中市社會住宅案例挑選

項次	社宅名稱 (戶數)	區域	起租日期
1	安康段一期(200)	豐原區	107年
2	光正段一期(201)	大里區	108年
3	南屯精科樂活好宅(190)	南屯區	108年
4	育賢段一期(300)	太平區	109年

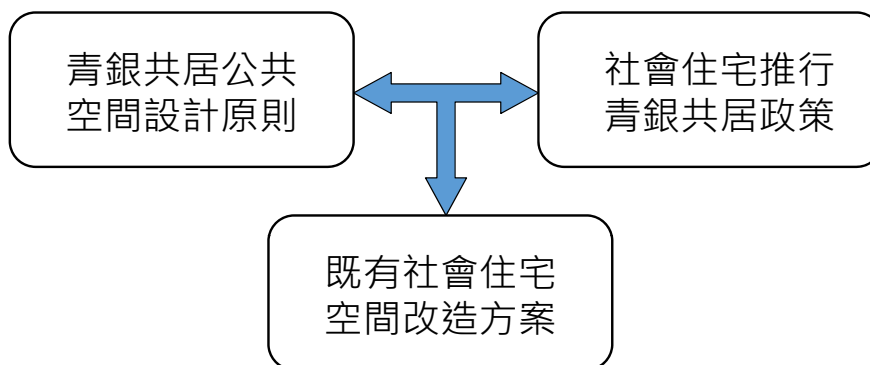
台中市為雙北以外直轄市於107年前有完工之新建社會住宅案例，故本次報告新增一台中社會住宅案，以擴大相關調查範圍。



安康段社宅

壹 3 研究方向及目標

緒論



- 比較分析國內外先進國家對於社會住宅空間供給及改善之策略及目標。
- 針對國內外政府及民間早期社會住宅空間改建或轉變為青銀共居公共空間之案例分析。
- 對我國既有社會住宅公共空間提出以「青銀共居」為目標導向之空間供給及改造方案。

17



- 貳、研究方法

18

貳 1 文獻回顧

研究方法

評分分級制度

評估表列					
種類	指標項目	評估項目	評估項目	單項分數	總分
機制面	行政作業與服務需求	管理作業及資訊提供	設置有服務諮詢的空間與設備，以提供收容者必要之諮詢，及提供受詢資訊	3	12
			提供電腦及網路網路及通訊設備，以利各項行政與查詢的聯繫作業	3	
			收容場所工作人員及收容者應佩掛有名牌或簡易識別證	3	
			設置有登記報到的空間與設施，可有誠管制出入人員	3	
	場所整備及後勤支援		設置有儲水槽或水塔，可儲滿足夠收容場所開設期間的飲食及生活用水，以確保飲食需求的滿足及環境、個人衛生的維護	3	6
			設置有發電室(機具)及緊急發電機組，並儲備有足夠收容場所開設期間發電機後備的燃料，以	3	

避難階段	空間類型	輕度	中度	重度	備註
特殊避難	一般避難所兼用	○	○		身心可自理者
	長照機構(社區型)		▲		依障礙項目類別，經判斷須旁人照顧以維持體能者。
緊急收容	長照機構(住宿型)、非侵入性治療		▲	○	依障礙項目類別，經判斷須專業照護人力，但不需要侵入性醫療設施之特殊需求者。
緊急住院	醫療院所(入院治療)、有侵入性治療			●	特殊醫療照護的空間、設備與人力照護

註：○依失能程度類別；▲到達避難所後經評估再轉送適當機構或醫療院所；●直接送進醫療
(資料來源：本研究整理；格式參考京都市，2017年，京都市福祉避難所運営ガイドライン)

參考內政部建築研究所
「因應高齡社會建置震災後特殊避難需求者避難收容處所可行性研究」一案之避難空間屬輕中重不同級度之評比模式，將公共空間檢核分級化，以了解該檢核空間是否需進行改造


資料來源：內政部建研所-因應高齡社會建置震災後特殊避難需求者避難收容處所可行性研究，2020

貳 1 文獻回顧

研究方法

對應設計規範之空間規劃改造示意呈現

高齡者居住型態與住宅規劃之研究

項目	進階通用設計規範	示意圖
基地健康 S-II	S-II-1 社區聯誼空間 <ul style="list-style-type: none"> 建議利用社區開放空間設置戶外聯誼空間，以擴展年長者的社交機會。 建議戶外的聯誼空間上方，設置雨棚或上蓋，增加舒適性。 建議在戶外聯誼空間放置長椅，長椅應設有扶手及椅背，以增加舒適度。此外，長椅子旁設置至少 80x120 公分的輪椅停放處。 建議在戶外聯誼空間的周邊栽種植物，增添視覺趣味，但不應被植物遮蔽。 在夜間，社區聯誼空間應提供足夠的照明，最好在 75 至 120 流明之間。 	
	S-II-2 社區花園的植物 <ul style="list-style-type: none"> 為了視障人士，建議社區花園的樹木如有低生橫枝應修剪，或將樹木種植於距離無障礙通道較遠的地方。 建議利用不同植物，在社區花園營造四季不同的景觀，使其充滿視覺趣味。 建議花卉植物要選用對比色，以供視障人士欣賞，同時避免種植有害、有毒、有刺的植物。 	

本研究案擬參考引用於青銀共居公共空間改造方案之呈現。

資料來源：內政部建築研究所-高齡者居住型態與住宅規劃之研究，2012

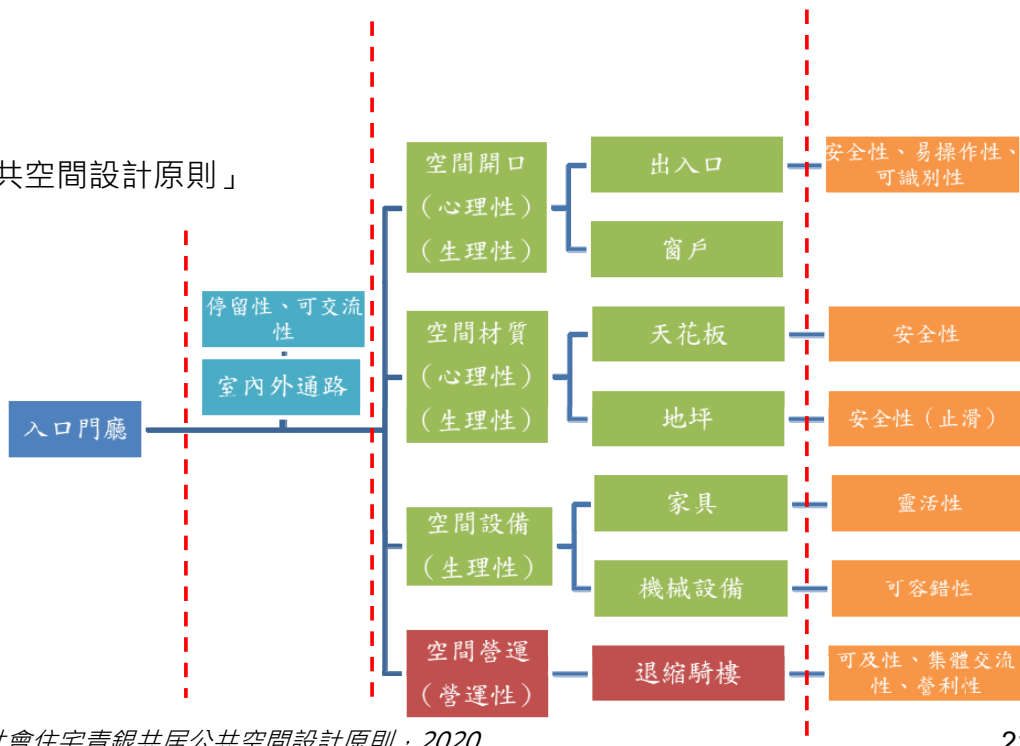
貳 1 文獻回顧

研究方法

前置研究案-

「社會住宅青銀共居公共空間設計原則」

空間架構分析



資料來源:內政部建築研究所, 社會住宅青銀共居公共空間設計原則, 2020

貳 1 文獻回顧

研究方法

前置研究案-

「社會住宅青銀共居公共空間設計原則」

空間性質檢核

本次研究案空間改造
重點引用項目



檢核空間	檢核項目內容評估			
	空間需求	設計原則	評估內容	
門廳空間	□室內外通路	□通路尺度	□停留性 □可交流性	通路長度及寬度有無可停留空間, 或2人以上會面處
	□空間開口	□出入口	□安全性 □易操作性 □可識別性	出入口有無高低差。 出入口大門易開啟。 出入口易找尋辨認。
		□門窗	□安全性	門窗具反射性, 避免碰撞
	□空間材質	□天花板	□安全性	
		□地坪	□安全性	地坪具止滑效果, 不易跌倒。
	□空間設備	□家具	□靈活性	家具擺設非固定, 可配合空間活動調整。
		□機械設備	□可容錯性	設備操作可避免操作錯誤事故。
	□空間營運	□室內空間	□可改變性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間
		□退縮騎樓	□可及性 □集體交流性 □營利性	是否利於周邊社區居民共同使用。 是否具備商業使用特性。

資料來源:內政部建築研究所, 社會住宅青銀共居公共空間設計原則, 2020

貳 2 空間檢核評定之擬定 研究方法

增列評分欄位用於本
次研究案進行空間檢
核作業使用

檢核空間	檢核項目內容評估			
	空間需求	設計原則	評估內容	
文康休閒活動空間	□空間分區 (心理性) (營運性)	□閱覽區	□停留性 □舒適性	空間設置閱覽刊物、桌椅設備及電源插座，強化空間可停留性。
		□康樂區	□交流性 □修繕性	主牆設置落地明鏡，須預留最少5組供康樂器材使用之電源插座。
		□集會區	□多目的性 □共享性 □交流性	空間需配置喇叭音響設備，空間造型完整可配合各種活動目的布置使用。
	□空間設備 (生理性) (營運性)	□弱電設備	□資訊性 □可改變性 □修繕性	規劃必需之插座出口、燈座出現口、空調管線位置等，並預留後續使用單位可依需求增設之彈性。
		□浴廁設備	□通用性 □易操作性 □修繕性 □可清潔性	依法規設置數量足夠之男女廁所，並配合設置各廁所電源及給排水管路等相關設備。
	□空間營運 (營運性)	□量體造型	□可改變性	提供完整方型或長方型之空間，俾利後續物業管理單位進駐規劃。
		□地點位置	□可及性 □培力性 □多目的性	社會住宅社區配合社福服務與培力活動之使用需求，應考量空間多用途使用之可行性。

23

貳 2 空間檢核評定之擬定 研究方法

空間檢核評比方式

評分方式：

高達成度2分、中達成度1分、低達成度0分

高達成度：完全符合設計原則

中達成度：部分符合設計原則

低達成度：不符合設計原則

空間達成率 -


$(\text{高達成度} \times 2 + \text{中達成度} \times 1 + \text{低達成度} \times 0) / (\text{總評估項目數} \times 2) \times 100\%$

公共空間是否需改善之判別標準-

加權總分佔比小於50% - 應全面改善空間

加權總分佔比介於50~75% - 針對未達中達成度以上標準項目進行改善

加權總分佔比大於75% - 得持續使用免進行空間改善



檢核空間	檢核項目內容評估			
	空間需求	設計原則	評估內容	
文康休閒活動空間	□空間分區 (心理性) (營運性)	□閱覽區	□停留性 □舒適性	空間設置閱覽刊物、桌椅設備及電源插座，強化空間可停留性。
		□康樂區	□交流性 □修繕性	主牆設置落地明鏡，須預留最少5組供康樂器材使用之電源插座。
		□集會區	□多目的性 □共享性 □交流性	空間需配置喇叭音響設備，空間造型完整可配合各種活動目的布置使用。
	□空間設備 (生理性) (營運性)	□弱電設備	□資訊性 □可改變性 □修繕性	規劃必需之插座出口、燈座出現口、空調管線位置等，並預留後續使用單位可依需求增設之彈性。
		□浴廁設備	□通用性 □易操作性 □修繕性 □可清潔性	依法規設置數量足夠之男女廁所，並配合設置各廁所電源及給排水管路等相關設備。
	□空間營運 (營運性)	□量體造型	□可改變性	提供完整方型或長方型之空間，俾利後續物業管理單位進駐規劃。
		□地點位置	□可及性 □培力性 □多目的性	社會住宅社區配合社福服務與培力活動之使用需求，應考量空間多用途使用之可行性。

藉由前案「青銀共居公共空間設計原則」之套用，檢核現有空間是否滿足空間達成率

24

3 專家焦點議題與分析

貳 研究方法

專家訪談焦點彙整

研究範圍	焦點彙整
青銀共居公共空間經營模式	1) 空間需提供 自發性的使用誘因 。
社會住宅公共空間之供給	1) 公共空間 可滿足基本的民生需求
公共空間青銀共居的互動行為	1) 互動行為並不一定靠單一公共空間就能產生 ，亦可能需透過不同的空間特性結合。
公共空間之改造建議	1) 考量空間經營，建議 改造後的空間應可提供住戶基本生活機能 ，如廚房煮食及用餐，可提升住戶使用率。 2) 具備 水電可利用之交誼空間或多功能展示空間類 的較容易改造。 3) 戶外及半戶外空間涉及建築法規 的檢討在 空間改造 上會 相對困難 。

25

3 專家焦點議題與分析

貳 研究方法

專家訪談焦點彙整

研究範圍	焦點彙整
公共空間之改造模式	1) 未來是否具擴充或改變性，應 考量「給水」及「排水」的便利性 。
既有社會住宅公共空間供給	1) 社福相關公共空間 在社會住宅在規劃設計階段皆已 配合社會局進行預留 ，因此該類空間要 改造成其他用途空間難度尚高 。
公共空間改造之適法性	1) 空間的安全性應被重視 ，如無障礙及消防法規之檢討。 2) 室內裝修 比起建築增、改建的空間改造行為， 相對可行性較高 。

小結：

1. 改造手法優先度建議先朝**室內裝修**方向**可行性相對較高**。
2. 改造後空間性質建議以滿足**基本民生需求**為方向。
3. 改造之空間是否具備「**水電**」來源，亦對**改造成本**具有影響。

26

貳 3 專家焦點議題與分析

研究方法

專家座談焦點彙整

座談會議題	焦點內容
公共空間之類型化	1) 原社會住宅手冊所採用之公共空間種類建議可依其目的性質進行集中分類，使空間改造可以依其大宗性質進行選擇。
公共空間改造之選取	1) 每日必須使用或經過之空間，強化非「強調、強制性」的交流，如食堂空間、走道空間。
公共空間改造之考量因素	1) 公共空間改造建議導入「成本」及「效益」概念 2) 如何產生誘因，提高年輕人與老年人共同使用之意願。
公共空間改造後之經營	1) 公共空間改造後的重點應為「軟體」之經營。 2) 青銀共居公共空間使用者的關係並非個人單向式的利用，應可互相交流服務。

27

貳 3 專家焦點議題與分析

研究方法

空間分類彙整表

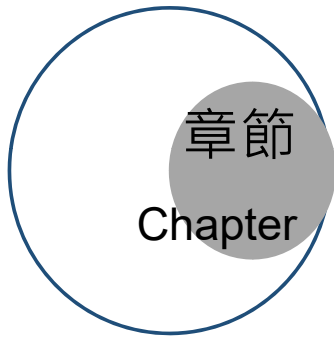
研究課題分析：

1. 改造方案擬定之細節程度
2. 改造方案之可行性探討
3. 專家焦點的擴大調查與分析。

空間特性	照護服務類	休閒交誼類	商業類	動線類
空間名稱	社會福利服務 身心障礙服務 長期照顧服務 托育服務 幼兒園	文康休閒活動 社區活動 青年創業活動 其他（含戶外、門廳空間等）	餐飲服務 商業服務 青年創業活動 其他（含戶外、門廳空間等）	廊道 頂層陽台 景觀庭院
空間代號	▲	●	■	—

配合專家意見對空間進行大宗性質分類，以利後續改造計畫表之空間改造前後性質之比較

28

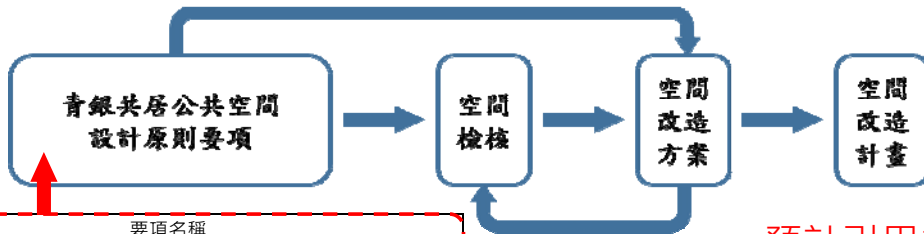


- 參、研究成果

1 空間檢核流程

參 研究成果

青銀共居公共空間設計原則
引用流程



		要項名稱			
		生理性	安全性	時間性	公平性
青銀共居 公共空間 設計原則 要項	生理性	通用性	健康與福利性	智慧性	
		全齡性	可及性 (易達性)	清潔性	
		心理性	舒適性	停留性	容錯性
	心理性	綠色循環性	集體交流性	簡易性	
		熟悉性	易操作性		
		營運性	教育性	多目的性	低負擔性
	營運性	營利性	共享性	資訊性	
		社會支持性	修繕性	可彈性	

預計引用之設計原則要項，進行空間檢核至空間改造計畫之流程擬定

2 空間檢核案例

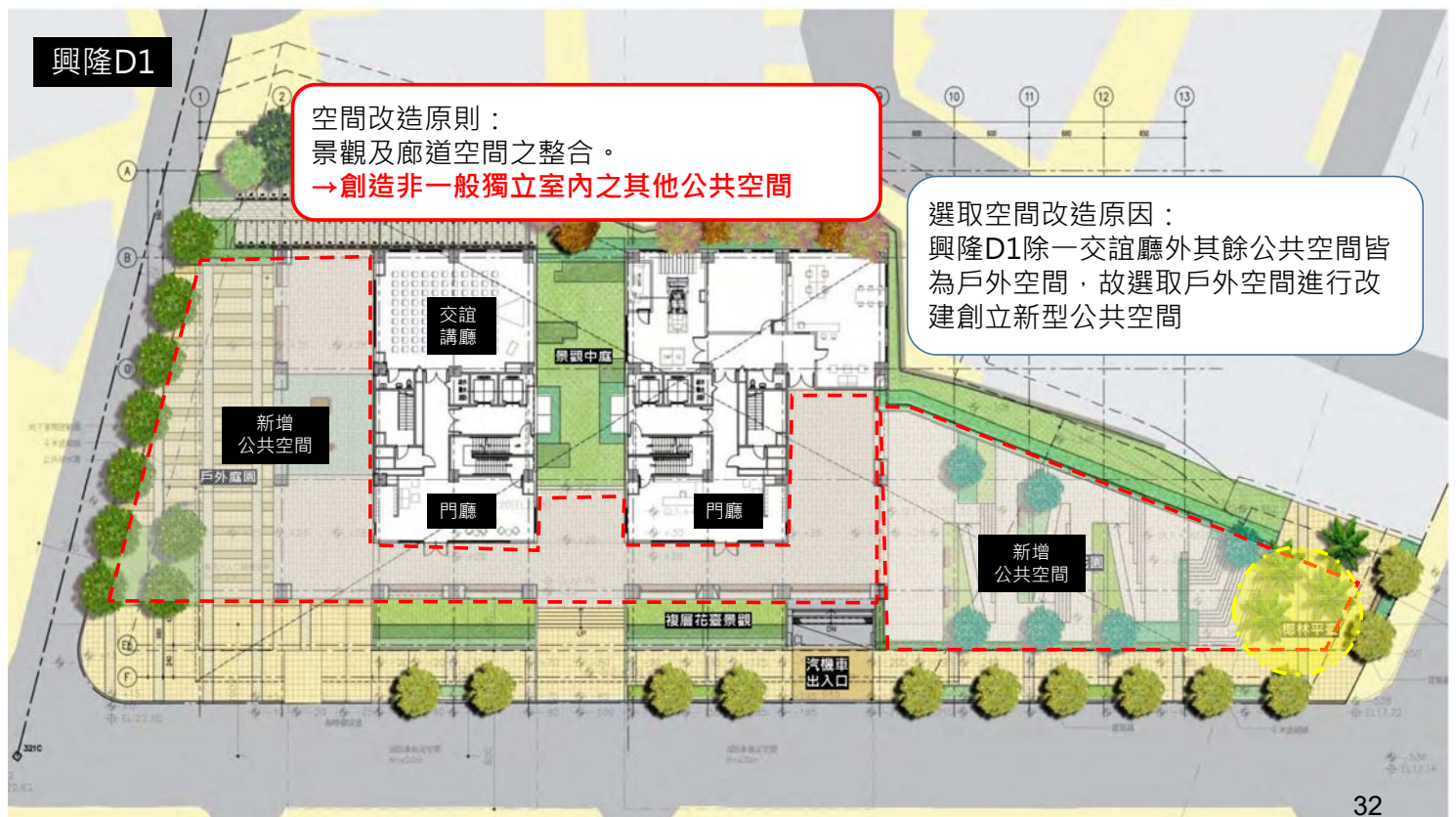
研究成果

改造案例挑選

本簡要報告以興隆D1社會住宅作為檢核及改造方案之案例作為說明

項次	社宅案例名稱	戶數	規模分級	選取原因
1	興隆D1 (104年)	272戶	第2級(150~300戶)	興隆D1除一交誼廳外其餘公共空間皆為戶外空間，故建議選取戶外空間進行改建創立新型公共空間。
2	健康 (107年)	507戶	第4級(500戶以上)	健康公宅商業服務及社會福利空間數量較多且集中，惟缺少青年對應使用空間，建議供給一青年專門空間以連結周邊幼兒及老年相關服務空間。
3	明倫 (109年)	380戶	第3級(300~500戶)	明倫社宅為較新興建之社會住宅，擁有其他社會住宅較不常見之青年創業或幼兒園空間，惟各空間功能性較為專有，中性交流之公共空間較少。
4	安康 (107年)	200戶	第2級(150~300戶)	安康社宅為中部首動啟用之社會住宅，地面層公共空間偏少，惟建築配置係以一中央服務核連接三方向量體，使各層中央空間具有聚集性之特性，利於發展青銀共居之空間。

31

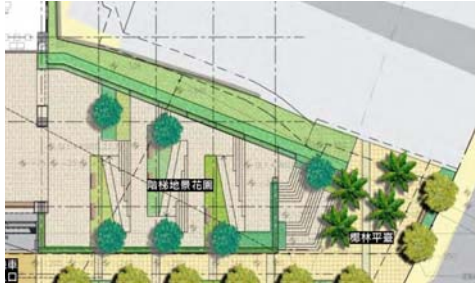


空間檢核

高2分、中1分、低0分

空間現況

興隆D1社會住宅-戶外階梯空間初評



檢核空間	檢核項目內容評估			檢核評分	
	空間需求	設計原則	評估內容	現況達成度	
戶外階梯空間	■ 室外通路	■ 通路尺度	■ 停留性 ■ 可交流性	配合戶外空間型態留設通路，使空間可有效率辦理活動或提供聚集為原則。	□高 □中 □低
	□ 空間開口	□ 出入口	□ 安全性 □ 易操作性 □ 可識別性	出入口是否具有一定程度之管制或監控確保社區安全性。	□高 □中 □低
	■ 空間材質	■ 地坪	■ 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	□高 □中 □低
	□ 空間設備	□ 家具	□ 靈活性	設置街道家具，可供行人休息，並可配合活動之辦理調整位置。	□高 □中 □低
		■ 照明設備	■ 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。	□高 □中 □低
	■ 空間營運	■ 開放空間	■ 可及性 ■ 集體交流性 □ 營利性	具備一定程度之開放面積且具有戶外避難功能使用，日常可供辦理活動。	□高 □中 □低
		□ 景觀植栽	□ 可改變性	提供住戶可自主培養植栽之機會，增加日常交流機會。	□高 □中 □低

評比項目共7項，加權滿分14分，共取得6分，達成度42.9%
(低達成度)應全面改善

33

參

3 空間改造方案擬定及複檢核

研究成果

情境設定

興隆D1北側下方階梯式景觀庭園恰為該區**公車站點接駁區**，平日及雨天時該景觀庭園無遮蔽，使用率偏低，擬設定本空間係供給常利用公車通勤之青銀族群使用

改造範圍



34

3 空間改造方案擬定及複檢核

參 研究成果

改造圖說

改造手法

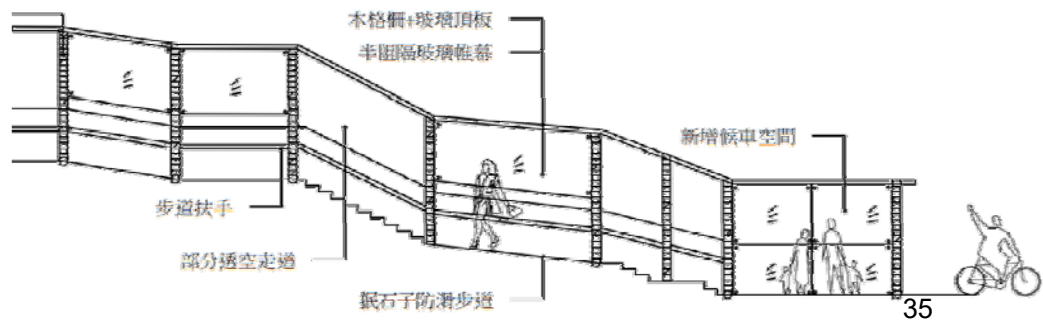
建議**增設風雨廊道及公車候車站**，供平日公車接駁可遮陰使用且創造供交流之半戶外空間。



改造示意案例



韓國首爾 - 智慧防疫車站



3 空間改造方案擬定及複檢核

參 研究成果

空間複檢核

檢核空間	檢核項目內容評估			檢核評分	
	空間需求	設計原則	評估內容	現況達成度	
戶外階梯空間	■室外通路	■通路尺度	■停留性 ■可交流性	配合戶外空間型態留設通路，使空間可有效率辦理活動或提供聚集為原則。	□高 □中 □低
	□空間開口	□出入口	□安全性 □易操作性 □可識別性	出入口是否具有一定程度之管制或監控確保社區安全性。	□高 □中 □低
	■空間材質	■地坪	■安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	□高 □中 □低
	□空間設備	□家具	□靈活性	設置街道家具，可供行人休息，並可配合活動之辦理調整位置。	□高 □中 □低
		■照明設備	■安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。	□高 □中 □低
	■空間營運	■開放空間	■可及性 ■集體交流性 □營利性	具備一定程度之開放面積且具有戶外避難功能使用，日常可供辦理活動。	□高 □中 □低
	□景觀植栽	□可改變性	提供住戶可自主培養植栽之機會，增加日常交流機會。	□高 □中 □低	

評比項目共7項，加權滿分14分，共取得11分，達成度78.6%(高達成度)

4 空間分類彙整表

研究成果

興隆D1公共空間改造計畫概要表

興隆D1社會住宅公共空間改造計畫概要表			
空間性質 (改造前)	其他空間-戶外階梯空間	空間性質 (改造後)	其他空間-半戶外廊道暨候車空間
改造範圍	樓層/地點 1F/階梯庭園	面積(m ²) 約5x45=225m ²	高度(m) 約2.5~3m
改造方案	由興隆D1社會住宅1F出入口至基地北側增設一有頂蓋之半戶外走道連接木柵路二段路口，該地點恰為公車接駁站點，可為內部住戶提供一安全有遮蔽之廊道空間進行交通運輸，同時亦打造實體候車站點強化候車通勤之停留及交流特性。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 天花:玻璃帷幕 地坪:止滑磚或抵石子 家具:步道座椅		戶外增建
空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	78.6%(高達成率)
後續經營建議	本改造案候車空間建議可與交通局協調管理，並將階梯庭園供給舉辦假日市集，成為興隆D1特色景點，並強化本次增建之半戶外廊道之利用率。		



4 空間分類彙整表

研究成果

○○○○社會住宅公共空間改造計畫概要表			
空間性質 (改造前)		空間性質 (改造後)	
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
改造方案			
改造方法	材料/工法		改造模式
	(木作、泥作等)		(結構改修、室內裝修、拆除、增建等)
空間達成率 (改造前)		空間達成率 (改造後)	
後續經營建議			

空間特性	照護服務類	休閒交誼類	商業類	動線類
空間名稱	社會福利服務 身心障礙服務 長期照顧服務 托育服務 幼兒園	文康休閒活動 社區活動 青年創業活動 其他(含戶外、門廳空間等)	餐飲服務 商業服務 青年創業活動 其他(含戶外、門廳空間等)	廊道 頂層陽台 景觀庭院
空間代號	▲	●	■	—

空間改造前後性質之比較及各類型空間整合導入計畫概要表，產出確立之改造計畫格式

5 空間改造計畫格式確立

參 研究成果

改造計畫 表格式確立

空間改造前後性質之比較 (配合前述空間大宗性質歸納)

空間改造前後可供給之使用者差異 (有無開放給外部民眾使用)

空間改造所需成本、改造時間、及相關法規檢討

興隆D1 改造計畫表

興隆D1社會住宅公共空間改造計畫概要表			
空間性質 (改造前)	● 休閒交誼類 其他空間- 戶外階梯空間	空間性質 (改造後)	● 半商業類 其他空間- 半戶外廊道暨候車空間
使用者 (改造前)	住戶及一般民眾	使用者 (改造後)	住戶及一般民眾
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	1F/階梯庭園	約5x45=225m ²	約2.5-3m
改造成本	單價/m ²	面積(m ²)	總價
預計改造時間	預計約3個月	相關涉及法規	建築面積增加需辦理 增建執照
改造方案	由興隆D1社會住宅1F出入口至基地北側增設一有頂蓋之半戶外走道連接木柵路二段路口，該地點恰為公車接駁站點，可為內部住戶提供一安全有遮蔽之廊道空間進行交通運輸，同時亦打造實體候車站點強化候車通勤之停留及交流特性。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 天花:玻璃帷幕 地坪:止滑磚或抿石子 家具:步道座椅		戶外增建

評估階段

設計施工階段

39

綜整前章節之空間改造計畫及專家意見之後，預計將原設定之改造計畫「概要表」透過
(i)空間改造方法
(ii)空間改造成本及效益
(iii)空間改造後的使用行為分析
完善空間改造計畫之內容，藉以確立未來空間改造之可行性

5 空間改造計畫格式確立

參 研究成果

改造計畫 表格式確立

空間預計改造成果 (模擬圖說或平立面示意圖說)

改造後空間效益 (建議營運或物管單位擬定)

空間改造前後可供給之使用者差異 (青年及銀髮族群活動行為內容、頻率之差異分析)

改造範圍示意

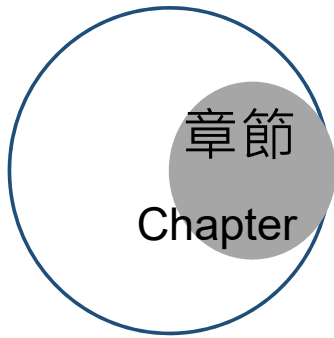


預計改造成果								
改造後空間效益	<table border="1"> <tr> <td>空間達成率 (改造前)</td> <td>57.1%(中達成率)</td> <td>空間達成率 (改造後)</td> <td>78.6%(高達成率)</td> </tr> </table>				空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	78.6%(高達成率)
空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	78.6%(高達成率)					
後續經營建議	本改造案候車空間建議可與交通局協調管理，並將階梯庭園供給舉辦假日市集，成為興隆D1特色景點，並強化本次增建之半戶外廊道之利用率。							
空間改造前後行為分析	空間改造前 (使用頻率)		空間改造後 (使用頻率)					
	項次	活動行為	青年族群	銀髮族群				
1	休憩停留	低	低	中				
		空間無遮蔭，且戶外階梯多級						
		增加遮蔭廊道，並設置一順平						

設計施工階段

經營管理階段

40



• 肆、結論

1 結論
陸 結論與建議

1. 研究限制：

1) 區域性

社會住宅需求大多優先形成於人口集中、物價較高與就業機會相對較多之直轄市區，目前台灣也以雙北二城市的社會住宅存量佔全台最高，未來的公共空間需求也將隨著生活模式的改變而增大需求。

另因應社會住宅存量的提高，也逐漸出現「新公宅文化」之概念，而「青銀共居文化」，亦應納入成為推廣的一分支。

2) 適法性

公共空間改造計畫探討其執行之實際可行性，適法性將成為優先檢討之項目，尤以早期多數社會住宅規劃多以滿足基本住宿需求為主，公共空間之供給相對偏少，因此未來公共空間的「增建」是必須的。



資料來源:社會住宅推動聯盟編繪

陸 1 結論

結論與建議

2. 研究結論：

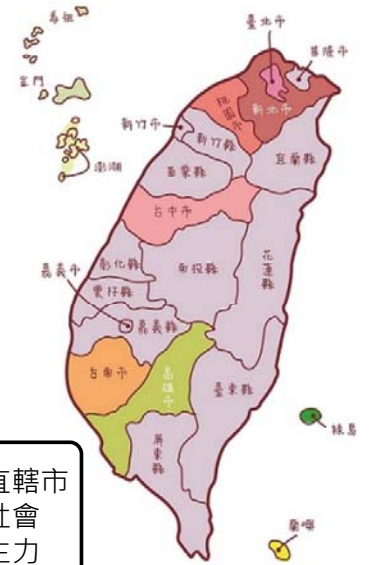
1) 青銀共居行為。(全齡化)

本次延續「青銀共居」主題之公共空間探討研究，以先前研究案之結論要點公共空間之使用其實不僅止於「青銀」族群，應該跨升到「多世代」族群之間進行連結，並作為未來發展趨勢，以因應人口結構之轉變。

2) 公共空間改造計畫。

現行社會住宅皆以機關單位為業主並以公營為主，而台北市府亦將計畫於2022年於全台北市社會住宅推行青銀共居，然既有社會的公共空間存量是否足夠？因此希望透過本次研究成果研擬可行性評估之計畫工具或格式，讓即將邁入屆臨生命週期改修階段之社會住宅具有一可行之評估工具可供運用。

社會住宅推動進度



「六都」直轄市
仍為目前社會
住宅推廣主力

高齡者安居敬老環境科技計畫協同研究計畫 第3案

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

110年度研究成果發表講習會

陳柏宗 國立成功大學老年所

1

目錄

- 壹、研究團隊
- 貳、研究簡介
- 參、文獻回顧
- 肆、研究方法
- 伍、研究內容及成果
- 陸、結論與建議

2

壹. 研究團隊

■ 計畫主持人 陳柏宗

一、學歷

- 成功大學建築系博士
- 東海大學建築系碩士

二、經歷

- 國立成功大學老年學研究所 - 兼任副教授
- 陳柏宗建築師事務所 - 主持建築師
- 社團法人大臺南熱蘭遮失智症協會常務理事
- 中華民國老人福利推動聯盟 - 長照設施空間輔導委員
- 台灣失智症協會會員

三、專長

高齡照顧環境設計、老人建築學、環境心理與行為、
醫療照護環境、失智症照顧環境



3

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

貳. 研究簡介

■ 研究目的

1. 探討失智照顧專區之規劃設計上等面臨之困境
2. 了解現有台灣失智照顧專區之環境相關問題並提出解決方案
3. 提出可供建築、設計或規劃者使用的失智症照顧專區設計要點

關鍵字：失智症、長期照顧、住宿式長照機構、失智症照顧專區

■ 預期目標

1. 完成五則以上優良失智症照顧專區案例分析。
2. 進行20位以上專家學者、法規制定者與經營團隊訪談，了解目前於規劃設計上等面臨之問題及解決方式，以作為未來設計相關參考。
3. 研提失智照顧專區生活環境設計要點，作為未來設計相關單位於規劃設計時之參考建議。

4

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

■ 失智症照顧專區

1. 民國96年：「老人福利機構失智症照顧專區試辦計畫」，但成效不如預期。
2. 民國104年：訂定長期照顧服務法，106年開始具體實施，將家庭托顧、小規模多機能及團體家屋等照顧設施皆納入社區式照顧機構體制內。
3. 考量郊區或偏鄉地區失智症者對於住宿式照顧服務機構的需求，106年政府提出長期照顧服務法：

住宿式長照機構範圍
(依長照服務法)

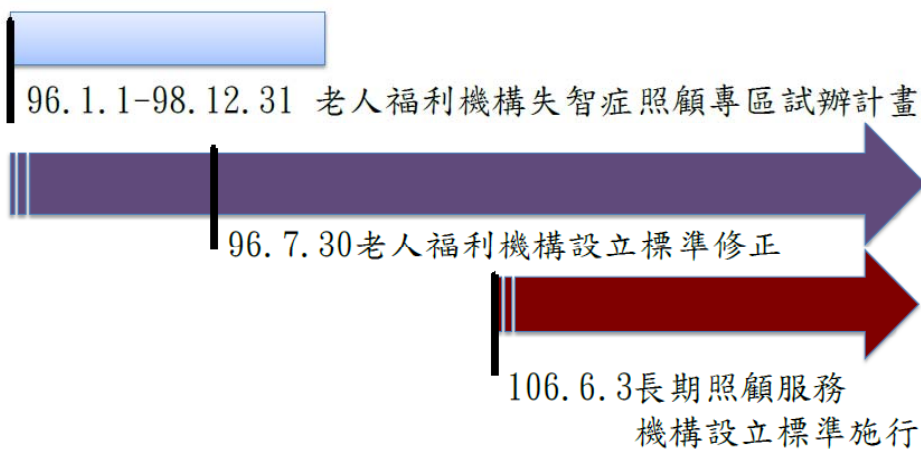
1. 老人福利機構
2. 榮民之家
3. 身心障礙住宿式機構
4. 一般護理之家及精神護理之家

資源不足區以複合式照顧服務提供的規劃進行建設，
具體落實連續性照顧的社區建設之願景

5

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

■ 失智症照顧專區法源沿革



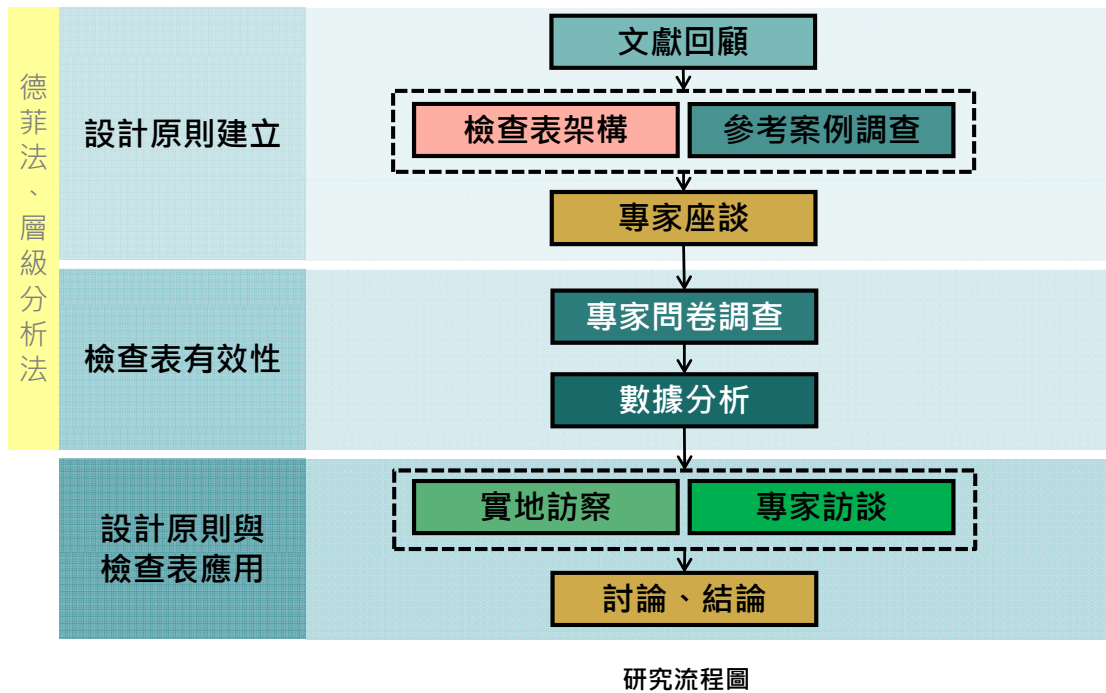
(資料來源：衛生福利部社會及家庭署(2016)·失智症照顧專區推展現況)

6

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

肆. 研究方法

研究架構與方法



7

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

失智症照顧專區案例-國外5例

1. De Hogeweyk (Weesp, the Netherlands)

- 以七種「生活方式」(lifestyle)規劃園區，住民依據生活習慣選擇園區。
- 園區共計27幢建築物，每一棟建物可住6-7人，可容納180名住民。
- 配合周邊都市紋理，建物樓高均為一層或兩層。
- 每個建築群內有獨立廣場或草皮，不同建築群之間也有相通的動線進行串聯。
- 園區內設有郵局、髮廊、酒吧、咖啡廳、藝廊、超市等各樣機能場所，讓住民保有自立能力。



8

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

■ 失智症照顧專區案例-國外5例

2. The Village Langley (Langley, BC, Canada)

- 「以個性化手法」(personalized approach)將具有生活感的物件和物品融入整個環境中，取代機構外觀與氛圍。共計6幢建物，可容納76名住民。

3. Koko kara (ここから) (府中市・廣島縣・日本)

- 在設計上以「想去那個地方」、「想做這件事」為概念設置了多樣的活動空間。本案地面1層，共2單元，可容納18名住民。

4. Adazu aina (アダズあいな) (川越市・埼玉縣・日本)

- 本案建物外觀依當地建築紋理，以斜屋頂、屋瓦、入口處拉門設計等，創造傳統民居意象。本案規劃為地面1層，共2單元，可容納18名住民。

5. Good Shepherd Cottage, Santa Teresita. Inc (CA., USA)

- 本案公共區域之餐廳、客廳與辦公室三區相連，以書櫃作為空間區隔，提升視野可及性。規劃為地面2層，共2單元，可容納22名住民。

9

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

■ 深度訪談之專家

- 訪談8位產官學研領域專家學者(建築設計、長照政策、長照機構經營者、醫護)，及12位第一線照顧人員(照服員、社工、護理師)等，共計20位。

■ 法規調整建議

- 我國失智症照顧專區與其它類型住宿式長照機構之規範皆源於《住宿式長照機構設立標準》，藉由專家訪談後提出修正建議整理如下：

項目	設立標準	調整建議
壹、二 服、 務、 設、 施 寢 室	(二)收住失智症中度以上、具行動能力者達四床以上者，並應符合下列規定： (1) 每一寢室不得超過四床，其中人寢室床數不得逾單元總床數二分之一。 (2) 兩人或多人寢室應備具明確區隔個人生活空間之屏障物。	(二)收住失智症中度以上、具行動能力者達四床以上者，並應符合下列規定： (1) 每一寢室床數不應超過一床。

10

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

■ 法規調整建議(續)

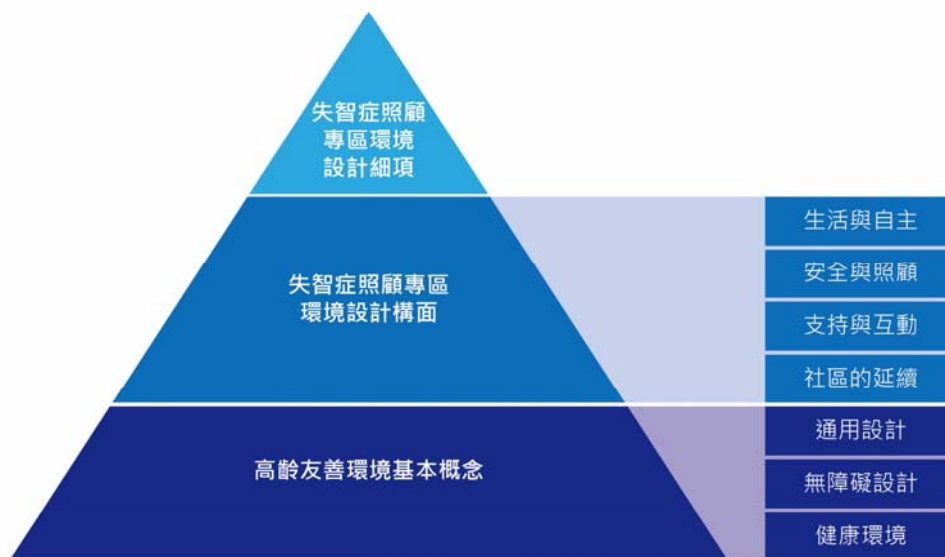
項目	設立標準	調整建議
壹、七、服務設施	(八)收住具行動能力之失智症者應符合下列規定： (1) 採單元照顧模式，每一單元不得超過十六人。	(二)收住失智症中度以上、具行動能力者達四床以上者，並應符合下列規定： (1) 採單元照顧模式，每一單元不得超過十二人。
	(3) 每一單元日常生活基本設施除寢室外，並應設客廳、餐廳、簡易廚房、衛浴設備、盥洗間、浴室及廁所等，及其他必要之設施。	簡易廚房應採開放式或中島式廚房設置。 寢室內應設置衛浴設備、盥洗間、浴室及廁所，照顧單元內需設置單元專用之公共衛浴設備、盥洗間、浴室及廁所。 每一單元內應各自設置獨立的公共服務設施。

11

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

■ 失智症照顧專區環境設計之架構形成簡圖



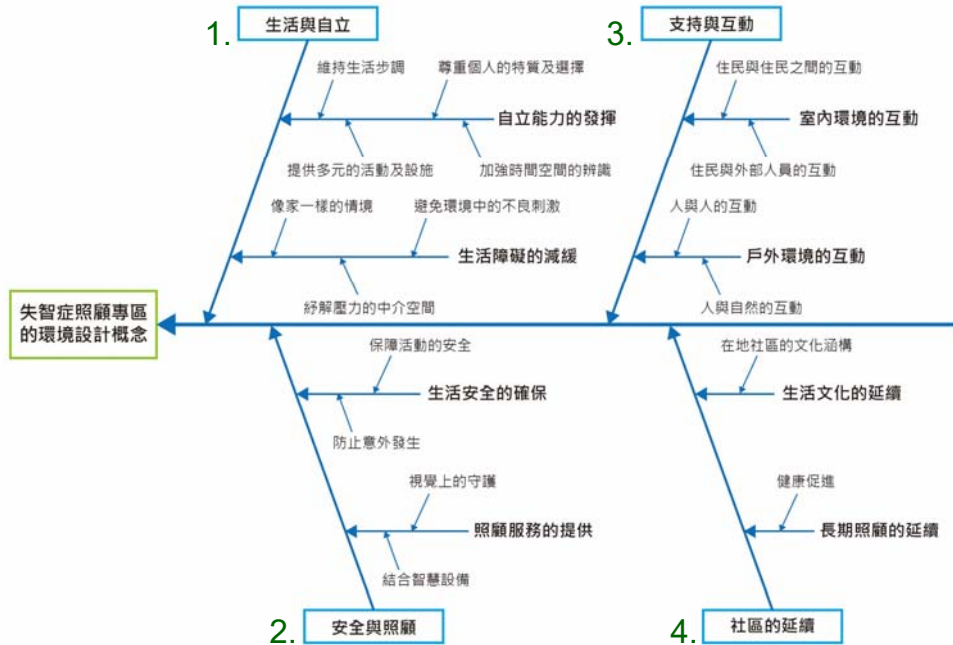
(本研究自行繪製)

12

住宿式長照機構有關失智症照顧專區設計之研究

伍. 研究內容及成果

失智症照顧專區環境設計概念



(本研究自行繪製)

伍. 研究內容及成果

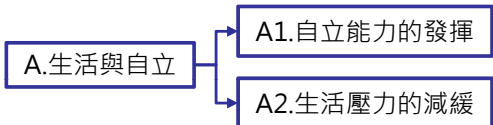
失智症照顧專區環境設計原則



(本研究自行繪製)

伍. 研究內容及成果

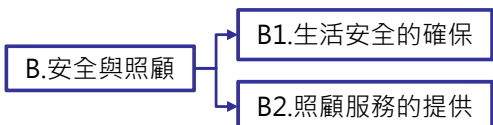
■ 層級分析結果



A1.2.5提供日常生活連帶五感的設施或設備(本研究自行拍攝)



A2.1.1提供具有生活感的家具和擺設空間(本研究自行拍攝)



B1.1.3提供足夠輔具使用的迴轉空間

圖片來源：Hooverwood,
<https://www.hooverwood.org/life-at-hooverwood-living/photo-gallery/>

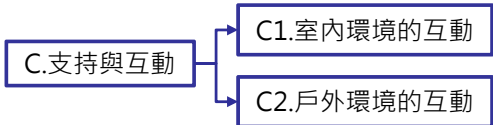


B2.1.2提供照顧人員能掌握出入口與活動區的空間設計(本研究自行拍攝)

15

伍. 研究內容及成果

■ 層級分析結果



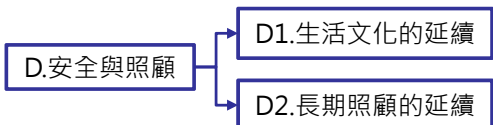
C1.1.1提供適合五人以上之團體互動的活動設施及場所

資料來源：Hamberley Care Homes,
<https://www.hamberleycarehomes.co.uk/our-caring-approach/dementia-care/>



C2.1.4提供親屬或朋友陪同散步的路徑設計

資料來源：Hamberley Care Homes,
<https://www.hamberleycarehomes.co.uk/care-homes/nesbit-house-care-home/>



D1.1.3設計須尊重在地特色的人文地產景

資料來源:<https://architecturephoto.net/100071/>



D2.1.1提供健康運動的場所(本研究自行拍攝)

16

■ 討論議題

● 議題一：失智症照顧專區的定位

1. 目前「住宿式長照機構設立標準」中失智症照顧專區法規多沿用老人福利機構的設立標準。隨時代遷移及應用後發現，反而造成預期之落差。
2. 由於目前失智症照顧專區收治之住民是依據CDR臨床失智評分量表之CDR=2分以上者，但此群住民對於環境適應已有困難，故難以實現住民自主生活之願景。

● 議題二：失智症照顧專區設計原則之推廣與導入

1. 建議將失智症照顧專區之規範編輯成冊。依據現行法規下，建築師將法規最低限制視為最高標準，造成目前專區品質與標準不一，建議將失智症照顧專區之規範編輯成冊，有助於建築界參考之依據及準則。
2. 辦理研習課程。由於目前失智症照顧專區之知識尚未普及，建議辦理培訓研習課程，使更多建築師了解失智症照顧專區之知識與重要性。
3. 研習課程中邀請各界專家及學者出席。從不同角度共同討論失智症照顧專區，方能以更全面的方式思考專區中各使用者之需求(包含：住民、照顧者、管理者、醫師、復健師等)。

17

■ 討論議題(續)

● 議題三：積分認證或課程與應具有強制性

1. 參考日本第三方評價制度和福祉建築士制度。要求建築師定期培訓並取得相關專業課程之認證時數。
2. 住宿式長照機構之設計投標須具備特定資格。由取得認證之建築師方具有投標或承接住宿式長照機構之相關建案，確保住宿式長照機構之設計符合使用需求。

18

■ 結論

1. 各國之失智村案例可做為我國發展之參考，但同時須考量因地制宜之適切性。
2. 目前我國法規針對失智症照顧專區之內容明顯不足，需要進一步邀請各級專家學者討論相關法規之發展趨勢。
3. 根據本案發展之自主檢查進行檢核，目前現行之失智症照顧專區尚有改善空間。

■ 建議

➤ 立即可行

- 住宿式長照機構失智症照顧專區環境設計原則之完整性檢核
- 施行住宿式長照機構失智症照顧專區環境設計輔導課程

➤ 中長期建議

- 協商與整合住宿式長照機構失智症照顧專區之相關法規

廣邀各領域之專家學者進行溝通與協調，釐清本專區使用空間之定位與服務對象，討論現行法規標準是否足以闡釋本專區之意義，將法規不足處進行增修，以期更符合使用者需求，落實以環境設計照顧失智者、減輕照顧者負擔，同時提高經營管理者的參與意願。

19

謝 謝 聆 聽
敬 請 指 教