

既有社會住宅青銀共居有關公共空間 供給與改造之研究

內政部建築研究所協同研究報告

中華民國 110 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)

既有社會住宅青銀共居有關公共空間 供給與改造之研究

研究主持人：王榮進

協同主持人：楊詩弘

研究員：林宗嵩

研究助理：褚政鑫、張乃修、劉庭宇、吳松鎮、林子軒

研究期程：中華民國 110 年 3 月至 110 年 12 月

內政部建築研究所協同研究報告

中華民國 110 年 12 月

目次

目次	I
表次	II
圖次	IV
摘要	VI
第一章 緒論.....	1
第一節 緣起與主題	1
第二節 研究方向及目標	9
第三節 研究架構及流程	13
第二章 文獻回顧.....	15
第一節 公共空間改善之檢核	15
第二節 社會住宅公共空間之再利用	21
第三章、 既有社會住宅空間盤點及檢核	23
第一節 各縣市現有社會住宅公共空間初步盤點	23
第二節 社會住宅空間檢核方法及改造原則	35
第四章、 環境課題與改善方案初擬	45
第一節 社會住宅空間案例檢核及改善方案	45
第二節 空間改造計畫及範圍擬定	66
第三節 空間改造計畫及範圍確立	72
第五章、 調查與專家焦點回饋	83
第一節 產官學界專家訪談	83
第二節 專家座談焦點	88
第三節 專家調查分析結果	93
第六章、 結論與建議	95
第一節 結論.....	95
第二節 建議.....	97
參考文獻	98
附錄一. 期中報告回應	100
附錄二. 期末報告回應	106
附錄三. 專家訪談紀錄	109
附錄四. 專家座談題綱	114

表次

表1-1 台灣現階段老人居住狀況	3
表1-2 各年齡層受僱者工作之平均月收入	4
表1-3 台北市各租屋房型之租金統計	4
表1-4 社會住宅附屬空間項目與計畫(住宅)容納人口數表	7
表1-5 台北市現有起租社會住宅彙整表彙整	8
表1-6 共居模式定義表	9
表2-1-1 社會住宅公共空間檢核表	15
表2-1-2 戶外空間模擬圖例	16
表2-1-3 青銀族群行為分析表(戶外空間)	17
表2-2 參考文獻彙整表	18
表3-1-1 本研究初步盤點社會住宅分級表	21
表3-1-2 大龍峒社會住宅空間盤點表	22
表3-1-3 興隆D1社會住宅空間盤點表	23
表3-1-4 健康社會住宅空間盤點表	24
表3-1-5 興隆D2社會住宅空間盤點表	25
表3-1-6 青年社會住宅空間盤點表	26
表3-1-7 東明社會住宅空間盤點表	27
表3-1-8 明倫社會住宅空間盤點表	28
表3-1-9 本研究各棟社會住宅空間盤點彙整表	32
表3-2-1 青銀共居公共空間設計原則要項彙整表	34
表3-2-2 文康休閒/社區活動空間設計檢核表	36
表3-2-3 本研究社會住宅空間改造案例選取表	37
表4-1-1 興隆D1社會住宅公共空間設計檢核評分表	34
表4-1-2 興隆D1社會住宅公共空間改造圖說示意表	35

表4-1-3 興隆D1社會住宅公共空間設計複檢核表	37
表4-1-4 健康社會住宅公共空間設計檢核評分表	39
表4-1-5 健康社會住宅公共空間改造圖說示意表	40
表4-1-6 健康社會住宅公共空間設計複檢核表	42
表4-1-7 明倫社會住宅公共空間設計檢核評分表	44
表4-1-8 明倫社會住宅公共空間改造圖說示意表	45
表4-1-9 明倫社會住宅公共空間設計複檢核表	47
表4-2-1 社會住宅公共空間改造概要表	48
表4-2-2 興隆D1社會住宅公共空間改造概要表	49
表4-2-3 健康社會住宅公共空間改造概要表	50
表4-2-4 明倫社會住宅公共空間改造概要表	51
表4-2-5 安康社會住宅公共空間改造概要表	52
表5-1-1 本研究案訪談對象彙整表	68
表5-1-2 研究範圍與專家訪談焦點議題彙整表	71
表5-2-1 專家座談焦點彙整表(場次1)	73
表5-3-1 公共空間性質分類表	74
表5-4-1 興隆D1社會住宅公共空間改造計畫表	75
表5-4-2 健康社會住宅公共空間改造計畫表	77
表5-4-3 明倫社會住宅公共空間改造計畫表	80
表5-4-4 安康社會住宅公共空間改造計畫表	82

圖次

圖1-1 各國人口老化趨勢統計及推估圖	1
圖1-2 「青銀共居」方案實驗期程圖	2
圖1-3 前瞻計畫結合閒置空間活化發展課題圖	2
圖2-4 以交通建設串聯閒置公共空間構想圖	3
圖3-5 新冠肺炎防止之室內換氣示意圖說	3
圖4-6 社會住宅公共空間改造方案模擬流程圖	6
圖1-7 本研究案架構流程圖	7
圖2-1-1 社會住宅公共空間架構模擬圖	8
圖2-1-2 社會住宅公共空間檢核表	11
圖2-1-3 現行避難收容處所友善特殊避難需求者評估表	12
圖2-1-4 特殊避難階級分類表	12
圖2-1-5 高齡者居住空間進階規劃原則及示意圖	13
圖3-1-1 大龍峒社會住宅平面圖	16
圖3-1-2 興隆 D1 社會住宅平面圖	17
圖3-1-3 健康社會住宅平面圖	18
圖3-1-4 興隆 D2 社會住宅平面圖	19
圖3-1-5 青年社會住宅平面圖	20
圖3-1-6 東明社會住宅平面圖	21
圖3-1-7 明倫社會住宅平面圖	22
圖3-2-1 青銀共居公共空間設計原則引用流程圖	23
圖3-2-2 文康休閒/社區活動空間架構圖	24
圖3-2-3 設計原則增列檢核評分示意圖	28
圖3-2-4 青年社會住宅一期社區活動中心平面圖及現況圖	29

圖 4-1-1 興隆 D1 社會住宅社區活動中心平面圖及現況圖33

圖 4-1-2 健康社會住宅社區活動中心平面圖及現況圖.....38

圖 4-1-3 明倫社會住宅社區活動中心平面圖及現況圖.....43

圖 5-4-1 興隆 D1 社會住宅公共空間改造範圍75

圖 5-4-2 健康社會住宅公共空間改造範圍75

圖 5-4-3 明倫社會住宅公共空間改造範圍80

圖 5-4-4 安康社會住宅公共空間改造範圍82

圖 6-1-1 新公宅文化圖表.....84

摘要

關鍵字：社會住宅、青銀共居、公共空間檢核、空間改造

一、緣起

台灣社會住宅的出現解決了不同弱勢族群之居住問題，然近年來雖推行高齡社會及長照發展政策，惟仍有近 10% 的老人為獨居狀態，又都市青年初出社會求學就業，受都會地區房地物價致生活困難，「青銀共居」則成為此社會問題解決對策之一。又台北市為首批最早啟用之社會住宅，且即將屆滿 10 年進入建築需改修之階段，本研究以此命題為基礎做為未來社會住宅公共空間改造之前瞻研究。

二、國內外文獻回顧

以內政部建築研究所先前研究「社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究」案為前瞻參考，來進行本次研究案公共空間盤點後的空間檢核，並延續該檢核項目制定空間檢核分級制度(1)空間達成率、(2)空間改善標準，並藉以進行確認檢核空間是否有改善之必要性。

三、研究方法說明

本研究案將空間改造之流程以(1)空間盤點、(2)空間分析檢核、(3)改造方案擬定及(4)專家焦點回饋之研究方法進行空間改造之方案編列，大致以將既有社會住宅以規模化進行分類歸納，又考量本研究係以社會住宅空間改造為對象，於是分析篩選具改造目的之公共空間做為本次研究案例。

四、研究成果摘述

經前述方法導入 4 挑選社會住宅案例試進行空間達成率評估及改造之方案擬定，並綜整相關專家學者意見修正調整本研究「空間改造計畫表」之產出形式，確立本研究案所創立之空間改造評估方法及工具，來作為本次研究成果之呈現。

五、結論與建議

本次研究擬先行操作空間盤點至改造方案擬定之流程，試以探討既有社會住宅供給或改造青銀共居使用之公共空間之可行性，因社會住宅現階段發展具有區域性及空間改造涉及適法性，且既有社會住宅仍多未達生命週期的修繕階段，因而建議本研究案成果後續可供給地方政府做為社會住宅長期維修及使用後評估之方法工具使用。

ABSTRACT

Keyword: social housing, co-living between green and silver, public space inspection, space transformation

1. Research Background:

The emergence of social housing in Taiwan has solved the housing problem of different disadvantaged groups. However, in recent years, despite the implementation of the elderly society and long-term care development policy, nearly 10% of the elderly are still living alone, and urban youths are new to the society for education and employment. The price of real estate in the area has caused difficulties in life, and the "green and silver cohabitation" has become one of the solutions to this social problem. In addition, Taipei City is the first batch of social housing to open, and it is about to expire 10 years to enter the stage of building renovation. This study is based on this proposition as a prospective study of the future social housing public space renovation.

2. Literature Review :

Taking the previous study of the "Research on the Principles of Public Space Design for Social Residential Housing and Green-Silver Co-living" by the Institute of Architecture of the Ministry of the Interior as a forward-looking reference, we will carry out the space inspection after the public space inventory of this research case, and continue the inspection project to formulate a space inspection. The nuclear grading system (1) space achievement rate, (2) space improvement standards, and to confirm whether there is a need for improvement in the space.

3. Research Methodology:

In this research case, the process of spatial transformation is compiled by (1) spatial inventory, (2) spatial analysis and verification, (3) transformation plan formulation, and (4) expert focus feedback research methods for spatial transformation plans. Some social residences are classified and summarized on a large scale, and considering that this research is based on the reconstruction of social residential spaces, the analysis and selection of public spaces with the purpose of reconstruction are used as this research case.

4. Research results :

After the aforementioned methods were introduced, 4 cases of social housing were selected to test the space achievement rate assessment and reconstruction plan, and the opinions of relevant experts and scholars were revised and adjusted the output form of the "Space Renovation Plan" of this research, and the establishment of this research project was established. The evaluation methods and tools of space reconstruction are presented as the results of this research.

5. Conclusion and Suggestion

This study intends to proceed from the inventory of the space to the drafting of the renovation plan, and try to explore the feasibility of supplying existing social housing or renovating the public space used by the green and silver cohabitation, because the current development of social housing is regional and the space transformation involves appropriate laws. In addition, most of the existing social housing has not reached the repair stage of the life cycle. Therefore, it is recommended that the results of this research case can be subsequently provided to the local government as a method and tool for long-term maintenance and post-use evaluation of social housing.

第一章 緒論

第一節 緣起與主題

一、研究緣起

(一) 社會住宅公共空間改造之需求

藉由初步盤點台北市政府所公布之社會住宅相關資料及現行社會住宅空間可得知，早期興建之社會住宅公共空間供給面積甚少，甚至連一般舊大樓公寓公設比亦即低，故較早起租之社會住宅內部之公共空間數量及類型皆較少，但隨著社會風氣演變及未來社會人口結構改變(如少子化及高齡化等)，人與人之間相處的行為模式已慢慢產生巨大的改變，為面臨前述的社會轉變，既有社會住宅的公共空間亦將面臨改造或轉變使用用途等情境，但倘若社會住宅既有公共空間偏少不足使用，便須將公共空間改善之類型往戶外或景觀空間擴大改造來進行，故本研究命題之公共空間供給及改造亦將納入戶外空間改造或局部變更為室內空間擴增使用之可能性。

(二) 超高齡社會之到來：

根據聯合國世界衛生組織定義，65歲以上老年人口占總人口比例達到7%時稱為「高齡化社會」，達到14%是「高齡社會」，若達20%則稱為「超高齡社會」。全球各國皆已面臨或即將面臨邁入高齡社會之問題，據行政院統計台灣已於107年進入高齡社會，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，屆時將會每5位台灣人中即有1位老年人，故如何因應未來超高齡社會之人口趨勢，亦為本次研究探討之主題之一。



圖 1-1 各國人口老化趨勢統計及推估圖 (至 2070 年)

(資料來源:國家發展委員會)

(三) 台灣現階段老人居住狀況：

經由行政院主計處及內政部相關資料統計，台灣自1987年至2017年之老人居住狀況統計，近年來雖推行高齡社會及長照發展政策，惟仍有近10%的老人處於獨居狀態，故期望透過社會住宅推動青銀共居之發展解決此項人口結構課題。

表1-1 台灣現階段老人居住狀況

居住方式	獨居	僅與配偶同居	與子女同居	現住安養機構	其他
1987	11.49%	13.42%	70.97%	0.64%	2.48%
1988	13.73%	14.98%	67.88%	0.36%	3.04%
1989	12.90%	18.17%	65.65%	0.87%	2.41%
1991	14.52%	18.70%	62.94%	1.19%	2.66%
1993	10.47%	18.63%	67.17%	1.04%	2.68%
1996	12.00%	20.72%	64.47%	0.90%	1.91%
2000	9.21%	15.10%	67.74%	5.74%	2.30%
2002	8.59%	19.36%	63.36%	7.73%	0.95%
2005	13.67%	22.25%	57.26%	2.21%	4.61%
2009	9.16%	18.76%	67.47%	2.79%	0.82%
2013	9.19%	15.95%	67.00%	1.37%	3.23%
2017	9.59%	26.16%	55.09%	0.88%	9.19%

(資料來源：行政院主計總處-老人狀況調查2019)

(四) 台灣都會區青年居住及收入所得比偏低：

台北地區之租屋金額於2019年調查(李政諭，從591租屋網的數據，透視台北市租屋市場)，與台灣目前20歲至25歲間就業青年平均收入約為2萬7,365元相比(2018，行政院主計處統計)，即佔了25%至60%之收入所得比，足見台灣北部都會地區外來青年之生活困境。

表1-2 各年齡層受僱者工作之平均月收入

年齡	調查人數總計	平均月收入
20-24歲	683人	27,635元
25-29歲	1,248人	34,217元
30-34歲	1,306人	37,333元
35-39歲	1,446人	39,614元
40-44歲	1,270人	40,946元

(資料來源：行政院主計總處-受僱就業者每月主要工作之收入，2018)

表1-3 台北市各租屋房型之租金統計

	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

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

(五) 政策目標：

1. 青銀共居政策：

台北市政府已於2019年公布「居住正義2.0計畫」中提及，以社會局為管理單位實行「青銀共居」實驗方案，其計畫期程自2019年至2022年從實驗入住、方案檢討到滾動式修正方案來找尋青銀共居適當之經營型態，並預計於2022年推廣至全台北市府轄下之社會住宅實行辦理，恰符本研究案前瞻研究之期程，並可結合市府機關既有已實施之案例進行空間檢討及改善方案之提出，已滿足本研究案除設計原則編訂外，亦有實質空間型態之操作。故本研究預計將鎖定台北市社會住宅為主要研究範圍及對象。



圖 1-2 「青銀共居」方案實驗期程圖

(資料來源：台北市政府居住正義2.0計畫)

2. 閒置公共空間再利用政策：

財團法人中技社於2018年出版「滿足社會需求之閒置公共空間創新應用」一文中亦針對現行閒置公共空間進行各類型再利用之探討，其中為配合人口結構轉型問題，長照及托育空間亦列入其中檢討，並制定相關政策目標制訂各類計畫，其中結合交通改善計畫亦有提及，現台北市興建之社會住宅多為鄰近交通轉乘之相關站點（捷運或公車站），且多有面前大面積景觀腹地，考量結合未來廣設社會住宅之興建計畫，社會住宅空間延伸成為交通轉駁要點亦為未來發展之可能性。



圖 1-3 前瞻計畫結合閒置空間活化發展課題圖

資料來源:滿足社會需求之閒置公共空間創新應用，(2018)

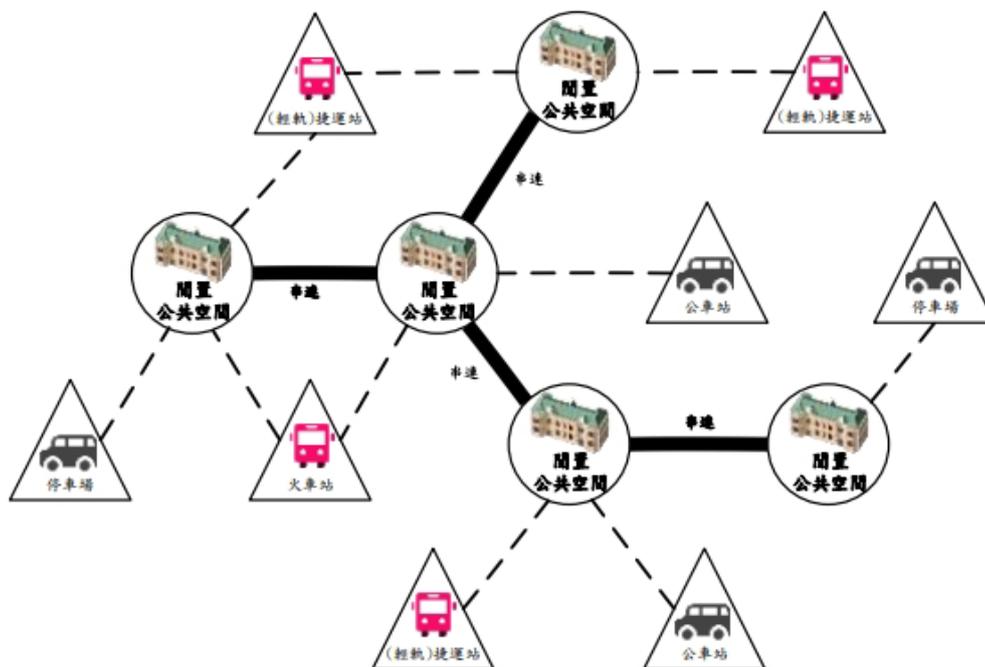


圖1-4 以交通建設串聯閒置公共空間構想圖

資料來源:滿足社會需求之閒置公共空間創新應用，(2018)

(六) 防疫目標：自2019年末新冠肺炎疫情(COVID-19)肆虐，台灣亦於今年5月首次進入疫情三級警戒狀態，公共空間的存在將有可能成為群聚與防疫破口空間，因此本研究公共空間之改善方案建議亦將「防疫」、「空間彈性使用」或「可隔離之空間」形式作為後疫情時代另一空間需求之考量。

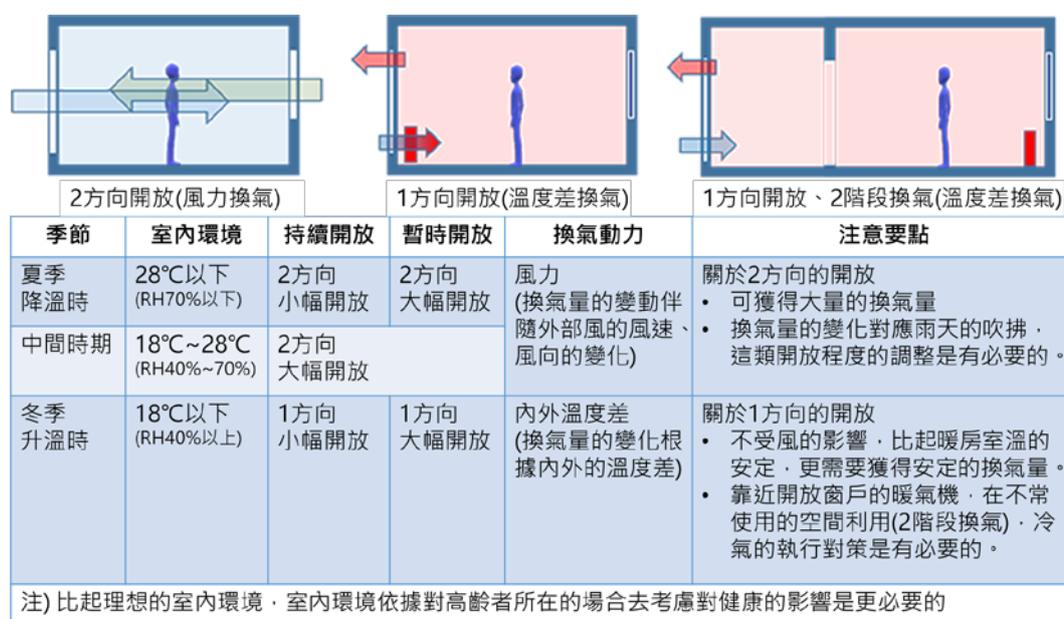


圖 1-5 新冠肺炎防止之室內換氣示意圖說(本研究彙整)

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）

二、研究主題

台灣現階段最早興建啟用之大規模社會住宅為台北市大龍峒社會住宅，約於民國100年時啟用，距今將屆滿10周年，面對一般建築生命週期第一階段之大小規模改修週期即將的到來，本研究將進行前瞻研究，針對國外已在一般或社會住宅進行空間改造或符合青銀共居相關空間之案例，進行前瞻回顧與評論，檢核現有社會住宅公共空間是否符合青銀共居設計原則，並透過各領域專家學者的諮詢，以國內既有社會住宅為例提出建議改善方案，使該公共空間可持續應對未來需求而進行改造，以下為本研究案針對研究命題之基本研究名詞定義說明。

(一) 「青銀共居」之族群界定：以社會住宅青銀共居招募對象條件限制為本研究案之族群訂定基礎

1. 青年戶：年滿20歲(含)以上至40歲(含)或未滿20歲已結婚者。
2. 銀髮戶：年滿60歲(含)以上者。
3. 共同條件：申請人及配偶於周邊都市無自有住宅、低於申請條件之平均月收入、設籍或就學就業於社宅所在都市、生活可自理者。

(二) 「既有」及「新建」之社會住宅定義：依目前社會住宅20萬戶之政策推行目標之下，全台灣既有、新完工與興建中及待開工社會住宅約4.7萬戶，規劃中社會住宅約8.3萬戶，總計已有約13萬戶社會住宅之達成度，代表全台各縣市未來將陸續新完工社會住宅坐落於各地。

表1-4 內政部營建署全國社會住宅興辦進度統計表(單位：戶)

區域別	興辦主體	截至110/08/31達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標待開工	小計		
台北市	中央	0	0	0	460	460	12,128	12,588
	地方	5,771	3,513	9,644	0	18,928	1,651	20,579
	小計	5,771	3,513	9,644	0	19,388	13,799	33,167
新北市	中央	0	2,907	317	2,081	5,305	31,051	36,356
	地方	418	3,175	2,882	130	6,605	0	6,605
	小計	418	6,082	3,199	2,211	11,910	31,051	42,961
桃園市	中央	0	0	0	460	460	3,849	4,309
	地方	0	1,378	3,236	0	4,614	4,124	8,738
	小計	0	1,378	3,236	460	5,074	7,973	13,047
台中市	中央	0	0	0	490	490	6,753	7,243
	地方	0	1,191	3,916	400	5,507	557	6,064
	小計	0	1,191	3,916	890	5,997	7,310	13,307
台南市	中央	0	0	0	614	614	2,159	2,773
	地方	0	0	379	535	914	542	1,456
	小計	0	0	379	1,149	1,528	2,701	4,229
高雄市	中央	0	0	0	2,491	2,491	1,906	4,397
	地方	241	122	245	0	608	3,242	3,850
	小計	241	122	245	2,491	3,099	5,148	8,247
其他縣市	中央	0	0	0	275	275	14,883	15,158
	地方	6	43	20	0	69	322	391
	小計	6	43	20	275	344	15,205	15,549
合計	中央	0	2,907	317	6,871	10,095	72,729	82,824
	地方	6,436	9,422	20,322	1,065	37,245	10,438	47,638
	小計	6,436	12,329	20,639	7,936	47,340	83,167	130,507

(資料來源：內政部營建署不動產資訊平台社會住宅專區)

因此既有社會住宅與新建社會住宅之界定條件，亦將成為本案未來社會住宅公共空間之供給及改造的挑選原則。依據內政部營建署不動產資訊平台所統計興建社會住宅之個案執行情形彙整表，該表將民國105年以後完工之社會住宅皆歸類於新完工之社會住宅，然以本研究欲挑選案例進行空間分析及改造之前提下，民國105年興建完成之社會住宅皆於台北市且除大龍峒社會住宅為當年新建之社會住宅外，其餘皆為既有公寓改建之社會住宅，故可挑選樣本數偏低，因此本研究擬參考住宅性能評估辦法第二條之用詞定義，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」社會住宅定義如下：

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）

(三) 「公共空間」之範圍界定：依住宅法第33條規定，為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。故本研究案以上述提供公共服務品質空間為本案公共空間之基本範圍界定，並延伸至其他泛稱為公共空間類型之空間。

1. 社會福利服務空間
2. 長期照顧服務空間
3. 身心障礙服務空間
4. 托育服務空間
5. 幼兒園空間
6. 青年創業空間
7. 社區活動、文康休閒空間
8. 商業活動空間
9. 餐飲服務空間
10. 其他空間(戶外空間、門廳空間等)

(四) 「社會住宅」之盤點規模設定：本研究擬依現行社會住宅指引手冊僅針對「附屬設施」進行空間項目及人口數之制定，社會住宅公共空間服務係依人數分級，惟實際社會住宅因各地需求不同可供入住人數及各房型戶別亦有不同，故本研究擬將每戶平均以2~3人換算社會住宅戶數規模，並分為4級，下表為現行社會住宅附屬空間項目與計畫(住宅)容納人口數之訂定表格。

表1-4 社會住宅附屬空間項目與計畫(住宅)容納人口數表

項次	項目	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		V	V	V	V
二	身心障礙服務		V	V	V	V
三	餐飲服務		V	V	V	V
四	長期照顧服務		V	V	V	V
五	文康休閒活動		V	V	V	V
六	社區活動		V	V	V	V
七	商業活動		V	V	V	V
八	幼兒園		V	V	V	V
九	托育服務			V	V	V
十	青年創業空間					V
十一	其他					

參考資料：社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊(核定版)

依據上表4種住宅人數分類，換算成戶別（平均每戶2~3人）規模如下：

1. 300人 → 未滿150戶
2. 300~600人 → 150~300戶
3. 600~1500人 → 300~500戶
4. 1500人 → 500戶以上

(未滿600人平均2人計1戶，600人以上平均3人計1戶)

第二節 研究方向及目標

一、研究方向

(一) 國內社會住宅之規模分級化及盤點：

目前社會住宅需求量占較大宗者以北部直轄市為主，亦反應了南北房租與薪資所得比之落差，藉由初步盤點國內各直轄市社會住宅存量，依前述擬定社會住宅規模分級挑選不同案例進行空間盤點，並依前一小節訂定之「既有」社會住宅定義，以107年以前完工之社會住宅為主要盤點對象，其預訂盤點空間對象如下表(標色項次為預訂盤點空間對象)。

表1-5 台北市現有起租社會住宅彙整表(本研究彙整)

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

參考資料：台北市政府安心樂租網

表1-6 新北市現有起租社會住宅彙整表(本研究彙整)

項次	社宅名稱(戶數)	區域	起租日期
1	大安青年社會住宅1館(133)	三重區	106年
2	大安青年社會住宅2館(119)	三重區	106年
3	大安青年社會住宅3館(119)	三重區	106年
4	秀峰青年社會住宅(816)	中和區	106年
5	北大青年社會住宅(28)	三峽區	106年
6	浮洲合宜住宅(446)	板橋區	106年
7	秀朗青年社會住宅(36)	永和區	106年
8	新豐青年社會住宅(76)	新莊區	106年
9	府中青年社會住宅(72)	板橋區	107年
10	國光一期青年社會住宅(241)	三峽區	108年
11	央北青年社會住宅(1070)	新店區	108年
12	明德211青年社會住宅(30)	土城區	109年
13	五谷王27青年社會住宅(12)	三重區	109年

參考資料：新北市政府城鄉發展局109年統計年報

表1-7 桃園市現有起租社會住宅彙整表(本研究彙整)

項次	社宅名稱(戶數)	區域	起租日期
1	中路二號社會住宅(212)	桃園區	108年
2	八德一號社會住宅(418)	八德區	108年
3	八德二號社會住宅(354)	八德區	108年
4	中路一號社會住宅(169)	桃園區	110年

參考資料：桃園市社會住宅智慧化營運平台網頁

表1-8 台中市現有起租社會住宅彙整表(本研究彙整)

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

參考資料：台中市政府住宅發展工程處網頁

表1-9 高雄市現有起租社會住宅彙整表(本研究彙整)

項次	社宅名稱(戶數)	區域	起租日期
1	台電宿舍改建社宅(55)	鳳山區	107年
2	共和社會住宅(16)	鳳山區	107年
3	警察宿舍改建大同社宅(48)	前金區	109年

參考資料：內政部-社會住宅興建計畫執行彙整表

(二)國內外社會住宅或公共空間改建之案例：

分析參考國內外社會住宅改建或公共空間改建之案例，作為國內現行社會住宅空間改造之可行參考依據。並初步了解各國社會住宅空間改建需求及形式脈絡，以符合台灣未來社會住宅公共空間規劃設計之先行分析。

(三)公共空間改造方案流程之擬定：

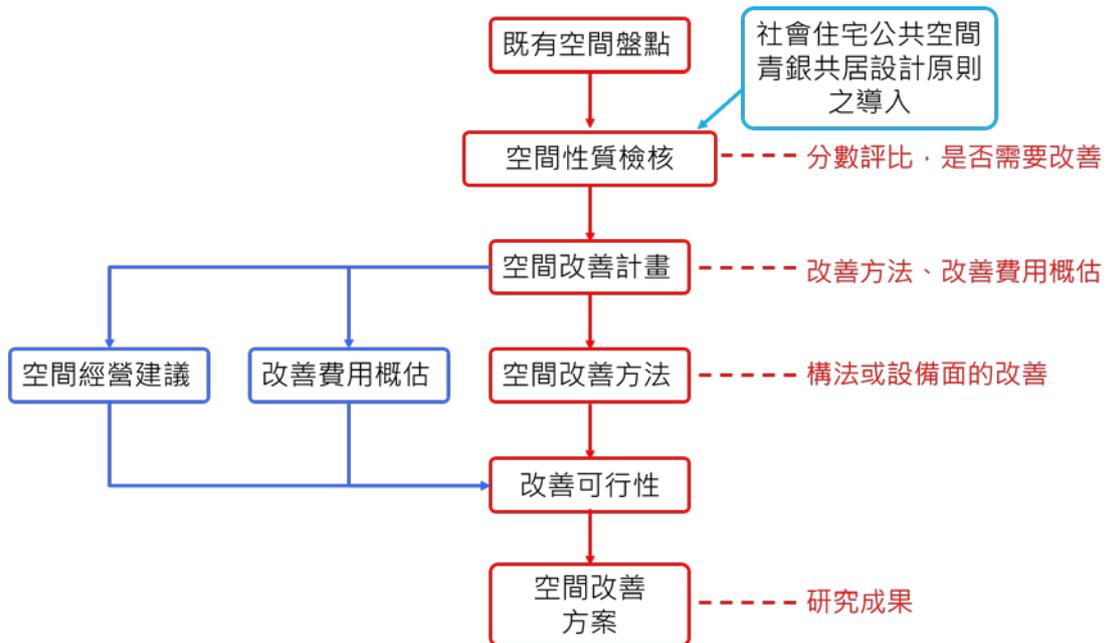


圖 1-6 社會住宅公共空間改造方案模擬流程圖

(資料來源：本研究彙整)

二、研究目標

1. 比較分析國內外已經營一定年限之社會住宅所遭遇之空間改善方式，並了解國外先進國家對於社會住宅空間供給及改善之策略及目標。
2. 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。
3. 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。

第三節 研究架構及流程

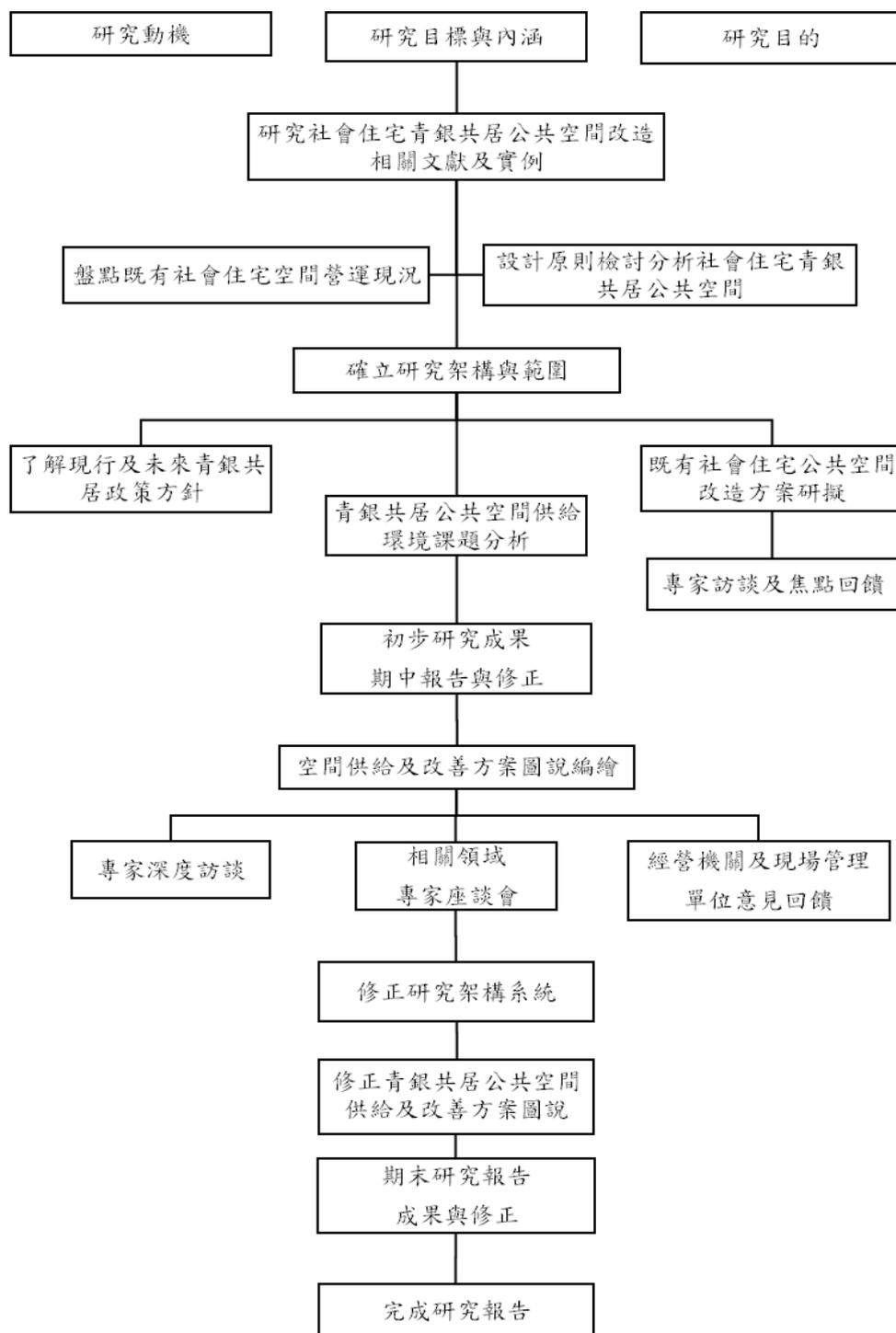


圖1-7 本研究案架構流程圖

資料來源：本研究彙整

第二章 文獻回顧

社會住宅於日本及歐美率先邁入高齡社會等先進國家已施行多年，台灣近年開始經由政府機關推行青銀共居，並開始有相關研究調查，故希望透過本次研究之文獻回顧，針對國內外相關社會住宅或公共空間改善已執行之文獻或案例進行設計原則、空間改造或設計方案等作為分析對象。

第一節 公共空間改善之檢核

一、公共空間檢核表之引用

引用內政部建築研所先前研究案曾經制定過之「社會住宅青銀共居公共空間設計原則」之研究報告內容，來進行本次研究案公共空間盤點後的空間檢核，並延續該檢核項目制定(1)空間達成率、(2)空間改善標準，並藉以進行確認檢核空間是否有改善之必要性，其範例參考如下：

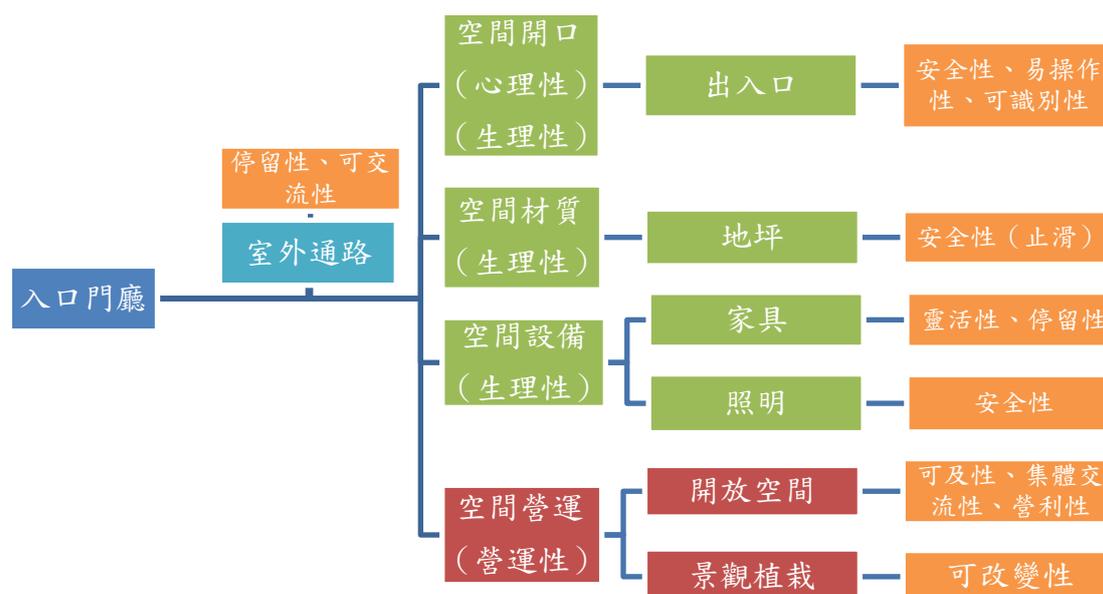


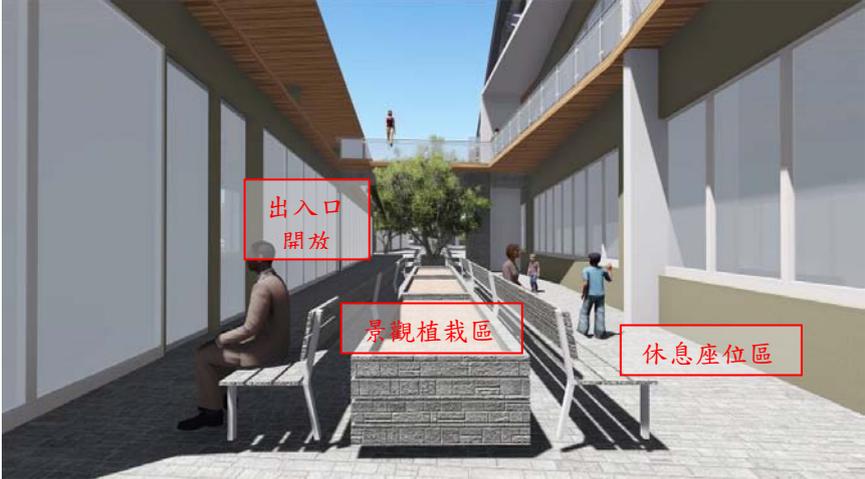
圖2-1-1 社會住宅公共空間架構模擬圖(其他或戶外空間)
(資料來源：內政部建研所-社會住宅青銀共居設計原則之研究，2020)

表2-1-1 社會住宅公共空間檢核表

檢核空間	檢核項目內容評估			
	空間需求		設計原則	評估內容
戶外空間	<input type="checkbox"/> 室外通路	<input type="checkbox"/> 通路尺度	<input type="checkbox"/> 停留性 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 空間開口	<input type="checkbox"/> 出入口	<input type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 空間材質	<input type="checkbox"/> 地坪	<input type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。
	<input type="checkbox"/> 空間設備	<input type="checkbox"/> 家具	<input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 照明設備	<input type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。
	<input type="checkbox"/> 空間營運	<input type="checkbox"/> 開放空間	<input type="checkbox"/> 可及性 <input type="checkbox"/> 集體交流性 <input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 景觀植栽	<input type="checkbox"/> 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。

(資料來源：內政部建研所-社會住宅青銀共居設計原則之研究，2020)

表2-1-2 戶外空間模擬圖例

	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 戶外空間規劃運動廊道並擺設休息座椅供住戶可運動及休息。 2. 空中避難層兼做休憩空間，增加高樓層住戶使用頻率之公平性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 頂樓或其他戶外空間可提供予住戶認養植栽照護，藉以綠化整體環境。 2. 住戶可於培養植栽過程可產生交流機會。
	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 地面層戶外空間出入口保持開放使用，並做一定程度之管制及安全監控。 2. 留設休息座位或活動家具於通路上，讓使用者可利於休憩使用。 3. 設置景觀植栽區做為動線或通路之軟性阻隔，並提供住戶可自行培養植栽之機會，以強化青銀族群甚至周邊居民之空間使用交流。 	

(資料來源：內政部建研所-社會住宅青銀共居設計原則之研究，2020)

表2-1-3 青銀族群行為分析表 (戶外空間)

空間	青年創業空間	使用時段 (頻率)
----	--------	-----------

項次	活動內容	青年族群			銀髮族群		
		早	午	晚	早	午	晚
1	散步	低	低	中	中	低	高
2	閒置休息	低	低	中	中	低	高
3	社區集會活動	低	低	高	中	低	高
共同交流項目&活動對策							
<p>1. 戶外空間為社會住宅對內及對外部居民之活動交流空間，而室外通路及景觀造景可創造居民日常走動及停留機會，建議戶外空間應搭配景觀及通路創造一定面積之動線及休息區位，增加日常交流使用及交流頻率。</p>							

(資料來源：內政部建研所-社會住宅青銀共居設計原則之研究，2020)

二、公共空間檢核表分級評比制度

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。

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，以提供被收容者必要之諮詢，及提供災情資訊	3	12
			提供電腦及網際網路及通訊設備，以利各項行政與查詢聯繫作業	3	
			收容場所工作人員及被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，可有效管制出入人員	3	
		場所整備及後勤支援	設置有儲水槽或水塔，可儲備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使用的燃料，以	3	

圖2-1-3 現行避難收容處所友善特殊避難需求者評估表

(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)

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機能者。
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：○依失能程度判別；▲到達避難所後經評估再轉送適當機構或醫療院所；●直接送至避難
(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)

圖2-1-4 特殊避難階級分類表

(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)

三、公共空間改造方案呈現

內政部建築研究所於2012年高齡者居住型態與住宅規劃之研究案針對高齡住宅引入通用設計規範並加以導入進階原則進行檢討，針對高齡者使用空間進行進階式改善檢討如下圖所示，本研究案擬參考該呈現方式引用於後續青銀共居公共空間改造方案之呈現。

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-H	S-H-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-H-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便應修剪，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。 	

圖2-1-5 高齡者居住空間進階規劃原則及示意圖

(資料來源：內政部建研所-高齡者居住型態與住宅規劃之研究，2012)

第二節 社會住宅公共空間之再利用

台灣社會住宅為近年高房價所引起之新興社會議題，有關社會住宅空間研究之論文數量亦甚為少數，部分論文多為探討舊有建築(文資)、集合住宅、社區營造或規劃，雖看似社會住宅相關但實質上卻又有使用者及經營管理之根本上差別，故相關論文多為參考「空間再利用方案之決策或選定」等面向進行文獻回顧。

參考文獻：

表2-2 參考文獻彙整表

作者	類型	年份	主題	重點節錄
彭連景	碩士 論文	2006	建築物再利用的空間改造類型之研究	建築物再利用、空間改造類型、開放建築
內政部 建築研究所	研究 報告	2012	高齡者居住型態與住宅規劃之研究	在宅安養、高齡居住型態、高齡者居住環境通用設計
何若熒	碩士 論文	2012	集合住宅公共空間適宜性之探討	集合住宅、非法定公共空間、適宜性、維護費用
任博揚	碩士 論文	2018	後龍秀水社區公共空間改造之行動研究	參與式規劃之社區公共空間
內政部 建築研究所	研究 報告	2019	建築物設施共享創新商業模式調查研究	物聯網、共享建築空間、區塊鏈
蔡綽芳 董娟鳴	研究 報告	2020	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	高齡者、震災、特殊需求者、都市避難收容場所
王榮進 楊詩弘	研究 報告	2020	社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究	青銀共居、公共空間、設計原則、通用設計、全齡化

資料來源：本研究彙整

第三章、 既有社會住宅空間盤點及檢核

第一節 各縣市現有社會住宅公共空間初步盤點

本研究依據第一章研究主題初步挑選各縣市市社會住宅各規模分級共分為(1)未滿150戶(2)150~300戶(3)300~500戶(4)500以上，等4級戶數規模進行分類。

一、 台北市：

考量多數未達100戶之社會住宅(如行天宮、萬隆、景文等社會住宅)多為既有舊公寓大樓部分戶數改建為社會住宅使用，並無實質公共空間，故於本次研究空間盤點先予排除，最後選取「大龍峒」、「興隆D1」、「健康」、「興隆D2」共4處社會住宅進行初步公共空間盤點，並藉以綜整目前社會住宅較缺乏之公共空間類型，以作為後續空間改善參考，其初步選取之社會住宅規模分別彙整如下表（以啟用年限排序）：

表3-1-1 台北市初步盤點社會住宅分級表

項次	社宅名稱(興建年份)	戶數	規模分級
1	大龍峒(100年)	110戶	第1級(未滿150戶)
2	興隆D1(104年)	272戶	第2級(150~300戶)
3	健康(107年)	507戶	第4級(500戶以上)
4	興隆D2(107年)	510戶	第4級(500戶以上)
5	青年一期(108年)	273戶	第2級(150~300戶)
6	東明(108年)	700戶	第4級(500戶以上)
7	明倫(109年)	380戶	第3級(300~500戶)

資料來源:本研究彙整

二、新北市：

新北市初期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，類似於早期國宅模式。另秀朗、新豐青年社會住宅雖為新建但低樓層為警局單位進駐，僅提供上方樓層進行進駐，而府中青年社會住宅為舊建築宿舍改建，一樓僅具管理中心，並無實質空間，故新北市於本次研究以107年前既有社會住宅空間盤點先予排除，前列新北市BOT社會住宅參考圖資如下：

表3-1-2 新北市初步盤點社會住宅

中和秀峰青年社會住宅(BOT)/106年	三重大安青年社會住宅(BOT)/106年
 <p data-bbox="363 1211 837 1265">類傳統大樓一樓除大廳及庭院外，其餘為出租店面空間</p>	 <p data-bbox="863 1211 1342 1265">類傳統大樓一樓除大廳及庭院外，其餘為出租店面空間</p>
永和秀朗青年社會住宅/106年	板橋府中青年社會住宅/107年
 <p data-bbox="363 1888 837 1951">為既有建築拆除重建，1-4F為警察局派出所進駐。</p>	 <p data-bbox="863 1888 1342 1951">既有公務宿舍改建，僅有一樓管理室及店面出租空間</p>

資料來源：本研究彙整

三、台中市：

台中市於107年前啟用之社會住宅僅豐原安康段社會住宅，該社會住宅為新建之社會住宅，其中亦設置有部份公共空間，將導入本次空間盤點對象之一。

表3-1-3 台中市初步盤點社會住宅分級表

項次	社宅名稱(興建年份)	戶數	規模分級
1	安康段共好住宅(107年)	200戶	第2級(150~300戶)

資料來源:本研究彙整

四、桃園市&高雄市：

桃園市之社會住宅落成年分皆於108年之後，故尚不納入本次社宅空間盤點範圍。而高雄市雖有鳳山區兩案於107年啟用，但該兩案為既有公務宿舍及既有國宅所改建提供出租，經洽高雄市都發局相關承辦人員表示此二改建案原本內部皆無公共空間，故亦不納入本次研究盤點範圍。

表3-1-4 高雄市初步盤點社會住宅

鳳山台電宿舍改建社會住宅/107年	鳳山共和社會住宅/107年
 <p>僅一樓具出租店面，其餘為傳統宿舍，無公共空間</p>	 <p>為傳統國宅選取16戶以社會住宅模式經營，為試辦案件。</p>

資料來源:本研究彙整

一、大龍峒社會住宅：

(一)空間平面圖



圖3-1-1 大龍峒社會住宅平面圖

資料來源:台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-2大龍峒社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	0
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	0
托育服務空間	0
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	5
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共2處

資料來源:本研究彙整

二、興隆D1社會住宅：

(一)空間平面圖



圖3-1-2 興隆D1社會住宅平面圖

資料來源:台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-3興隆D1社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	0
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	0
托育服務空間	0
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	0
餐飲服務空間	0
商業活動空間	0
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共2處 庭園空間共2處

資料來源:本研究彙整

三、興隆D2社會住宅：

(一)空間平面圖

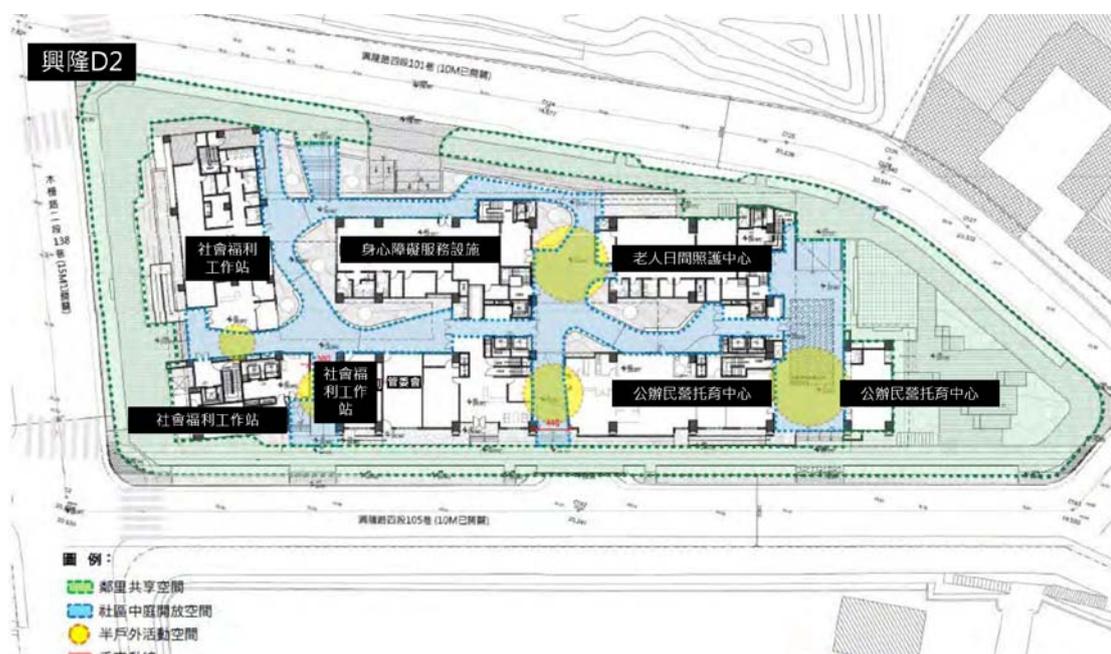


圖3-1-3 興隆D2社會住宅平面圖

資料來源:台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-4興隆D2社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	日照空間共1處 社福空間共3處
身心障礙服務空間	1
長期照護服務空間	0
托育服務空間	2
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	0
餐飲服務空間	0
商業活動空間	0
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共2處 庭園空間共2處

資料來源:本研究彙整

四、青年社會住宅：

(一)空間平面圖



圖3-1-4 青年社會住宅平面圖

資料來源:台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-5青年社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	0
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	0
托育服務空間	1
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	2
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共2處 庭園空間共2處

資料來源:本研究彙整

五、健康社會住宅：

(一)空間平面圖

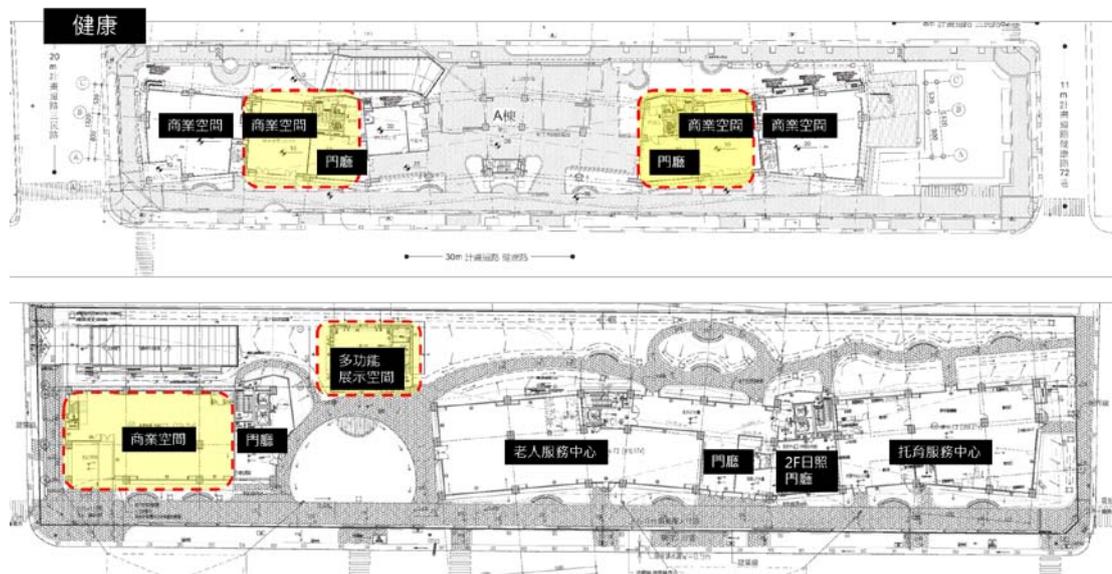


圖3-1-5 健康社會住宅平面圖

資料來源:台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-6青年社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	日照空間共1處
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	老人福利空間共1處
托育服務空間	1
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	5
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共4處 多功能展示空間共1處 展示穿堂共1處

資料來源:本研究彙整

六、東明社會住宅：

(一)空間平面圖



圖3-1-6 東明社會住宅平面圖

資料來源: 台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-7東明社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	0
身心障礙服務空間	1
長期照護服務空間	1
托育服務空間	1
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	7
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共2處 就業服務站空間共1處

資料來源: 本研究彙整

七、明倫社會住宅：

(一)空間平面圖

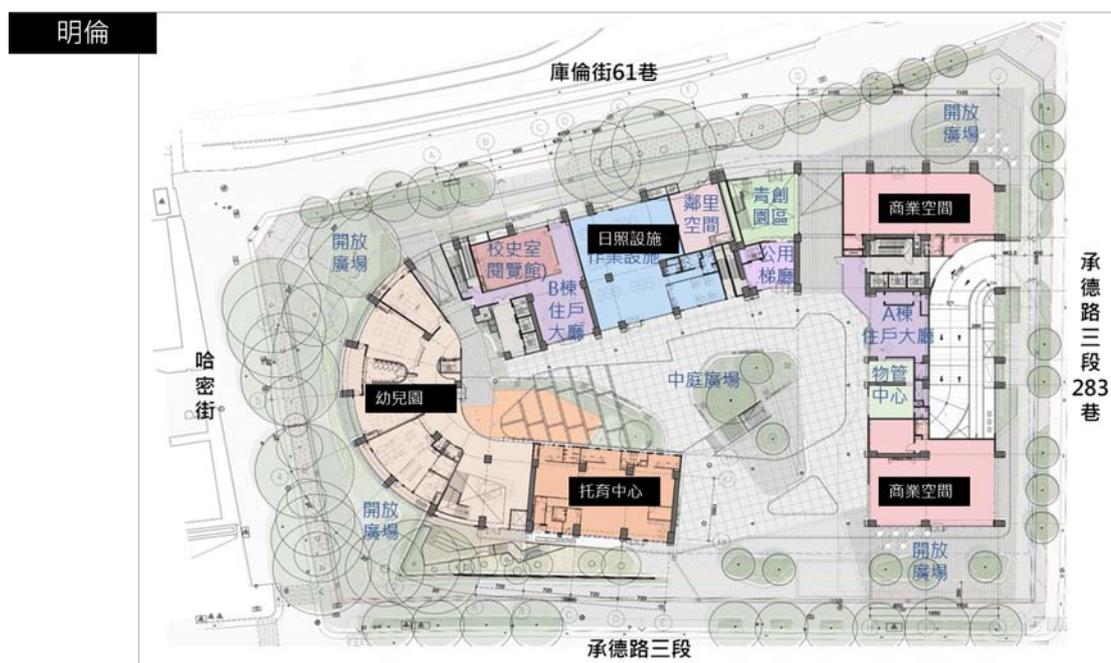


圖3-1-7 明倫社會住宅平面圖

資料來源: 台北市政府安心樂租網

(二)空間分類盤點表

表3-1-8明倫社會住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	1
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	0
托育服務空間	1
幼兒園空間	1
青年創業空間	2
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	1
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	閱覽室空間共1處 中庭廣場空間共1處

資料來源: 本研究彙整

八、豐原安康段共好住宅

(一)空間平面圖

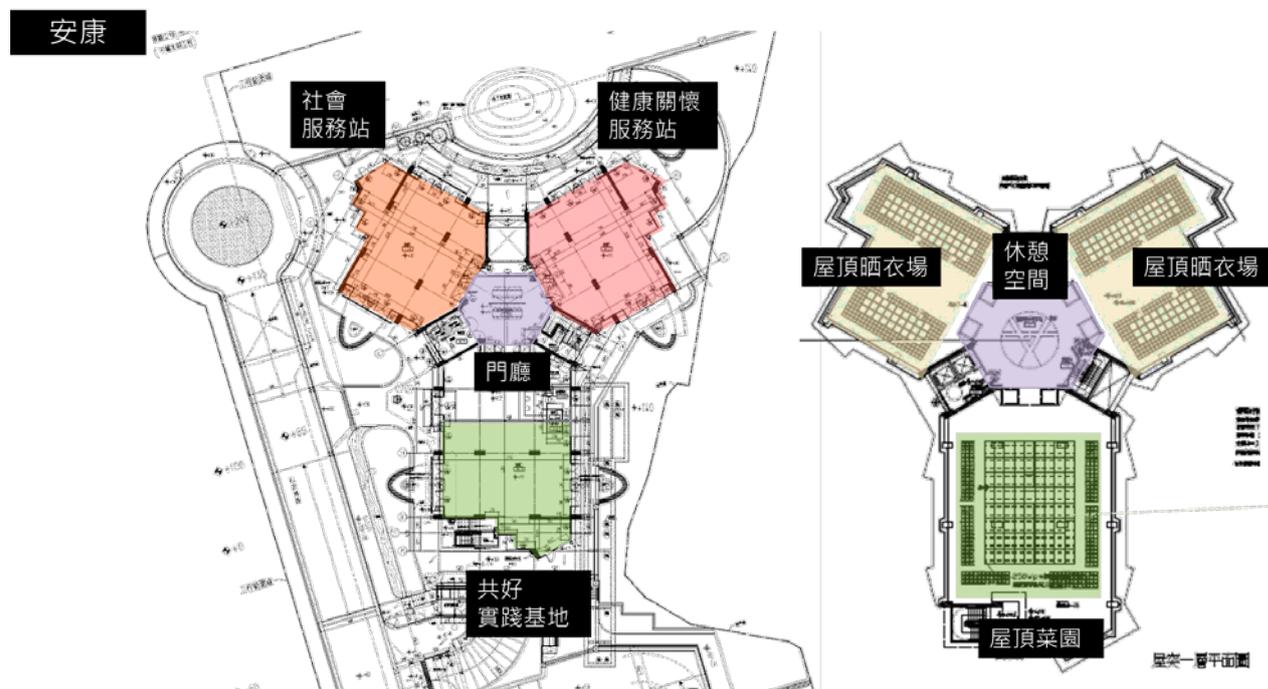


圖3-1-8 安康共好住宅平面圖

資料來源:台中市都發局-台中市共好社宅專案報告

(二)空間分類盤點表

表3-1-9安康共好住宅空間盤點表

空間名稱	空間數量
社會福利服務空間	1
身心障礙服務空間	0
長期照護服務空間	1
托育服務空間	0
幼兒園空間	0
青年創業空間	0
社區活動、文康休閒空間	1
餐飲服務空間	0
商業活動空間	0
其他空間 (入口門廳、戶外庭園等)	門廳空間共1處 屋頂曬衣空間共2處 屋頂菜園空間共1處

資料來源:本研究彙整

九、前項社會住宅空間彙整：

經初步盤點台北市及台中市共八棟社會住宅案例除明倫社會住宅外皆無設置「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。惟「餐飲空間」、「幼兒園空間」須另委由專業單位經營，且改善成本及設備需求量較高，故建議空間改造方案由「青年創業空間」、「非獨立室內之公共空間」、「其他目的公共空間」等方向進行。

表3-1-9 本研究各棟社會住宅空間盤點彙整表

社會住宅 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	0	1(日照)	0	1(日照) 3(社福)	0	0	1	1
身心障礙	0	0	0	1	0	1	0	0
長期照護	0	1(老人)	0	0	0	1	0	1
托育服務	1	1	0	2	0	1	1	0
幼兒園	0	0	0	0	0	0	1	0
青年創業	0	0	0	0	0	0	2	0
社區活動、文康 休閒	1	0	0	0	1	1	1	1
餐飲服務	0	0	0	0	0	0	0	0
商業活動	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 展示穿 堂、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 空間 1屋頂菜園

資料來源:本研究彙整

第二節 社會住宅空間檢核方法及改造原則

本研究擬藉由先前研究案「社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究」案成果之引用，導入評分機制並檢核現行社會住宅公共空間是否滿足公共空間設計原則下之空間原則目標，藉以作為空間是否需進行改善之依據，其檢核評比方式如下說明：

一、青銀共居公共空間設計原則要項彙整

透過前案彙整之設計原則要項，作為本次研究空間改造方案擬定時，預計引用之設計原則要項，以滿足改造方案提出後可符合青銀共居之相關空間特性，而此類公共空間之原則特性亦將引用於前瞻研究案「社會住宅青銀共居公共空間之設計原則」之訂定如下：

1. 生理性：

- (1) 安全性：空間環境安全程度，含括無障礙設備考量等。
- (2) 通用性：空間考量全面使用者設計程度。
- (3) 全齡性：空間全年齡化使用程度，並非僅青銀族群使用。
- (4) 時間性：空間型態隨各族群使用時間不同之可變動性。
- (5) 健康與福利性：空間可提供使用者之健康層面之照顧或相關福利。
- (6) 智慧性：因應後疫情時代遠端設備使用，減少直接接觸。
- (7) 清潔性：因應後疫情時代加強空間用水清潔功能，避免攜入病菌。

2. 心理性：

- (1) 舒適性：空間給予使用者之心理舒適程度。
- (2) 綠色循環性：綠色空間所創造之身心靈放鬆感
- (3) 熟悉性：給予空間使用者心理安定感。
- (4) 停留性：給予使用者希望停留感
- (5) 集體交流性：使空間氣氛可創造交流，非個人使用。

3. 營運性：

- (1) 教育性：空間具教育性質，可使空間使用者具成長機會。
- (2) 營利性：使空間使用者具獲利機會，給予「自有經濟」之自信及認同。

- (3) 社會支持性：使空間成為友善環境，非社會標籤化或嫌惡空間。
- (4) 多目的性：非單一性空間使用，使空間效益達最大化。
- (5) 共享性：創造空間不同規模之共享機會，使空間可利於對內外居民交流。
- (6) 修繕性：考量空間修繕營運，使空間可永續使用。

表3-2-1 青銀共居公共空間設計原則要項彙整表

青銀共居 公共空間 設計原則要 項	要項名稱			
	生理性	安全性	時間性	公平性
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	
	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	
	營利性	共享性	資訊性	
	社會支持性	修繕性	可彈性	

資料來源：社會住宅青銀共居公共空間之研究(2020)

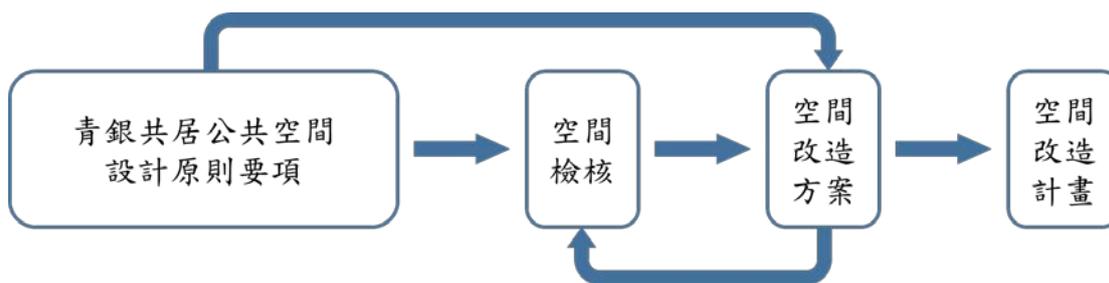


圖3-2-1 青銀共居公共空間設計原則引用流程圖

資料來源：本研究彙整

二、檢核表引用

(一)空間架構圖：

擬以前案研究成果之空間架構表進行空間拆解導入設計原則，如下圖以社會住宅文康休閒/社區活動空間為例。

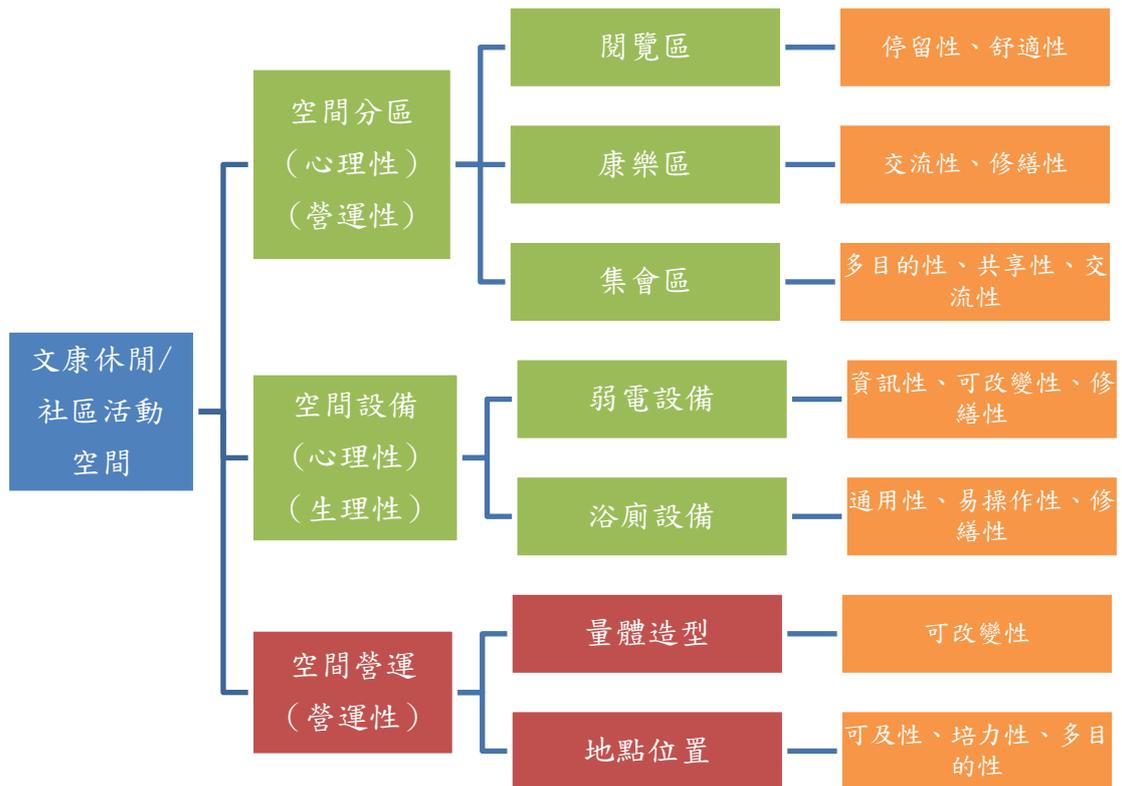


圖3-2-2 文康休閒/社區活動空間架構圖

資料來源:社會住宅青銀共居公共空間之研究(2020)

(二)設計檢核表-

引用前案設計原則檢核表，將青銀共居公共空間進行性質化之空間檢視，並藉由結合本次研究擬新增之空間達成率評分機制，逐步擴大設計原則檢核表功能。

表3-2-2 文康休閒/社區活動空間設計檢核表

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	<input type="checkbox"/> 空間分區 (心理性) (營運性)	<input type="checkbox"/> 閱覽區	<input type="checkbox"/> 停留性 <input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 康樂區	<input type="checkbox"/> 交流性 <input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 集會區	<input type="checkbox"/> 多目的性 <input type="checkbox"/> 共享性 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 空間設備 (生理性) (營運性)	<input type="checkbox"/> 弱電設備	<input type="checkbox"/> 資訊性 <input type="checkbox"/> 可改變性 <input type="checkbox"/> 修繕性	規劃必需之插座出線口、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。
		<input type="checkbox"/> 浴廁設備	<input type="checkbox"/> 通用性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 修繕性 <input type="checkbox"/> 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。
	<input type="checkbox"/> 空間營運 (營運性)	<input type="checkbox"/> 量體造型	<input type="checkbox"/> 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。
		<input type="checkbox"/> 地點位置	<input type="checkbox"/> 可及性 <input type="checkbox"/> 培力性 <input type="checkbox"/> 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。

資料來源:社會住宅青銀共居公共空間之研究(2020)

(三)空間模擬示意圖

表3-2-3 文康休閒/社區活動空間模擬圖例

	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 主牆設置落地明鏡，供活動空間可進行體能課程或其他多目的使用性。 2. 活動中心主要空間無隔間，使空間開放利於活動辦理。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 家具設備可彈性擺放，保留空間配置之靈活性。 2. 臨街面皆設置落地型門窗，使活動中心具外部開放性。
	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 空間盡量維持其完整性，利於未來配合空間需求變更其空間規劃。 2. 空間對外開口盡量設置落地帷幕及單口百頁遮陽，利於調整空間局部採光或鏡面帷幕利用。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 空間主入口連結其他空間，減少內部產生動線或隔間之形成。 2. 活動空間鄰近用水空間及門廳，強化住戶行經頻率及使用性。

資料來源：社會住宅青銀共居公共空間之研究(2020)

三、 評分方式

(1) 達成分數：高達成度2分、中達成度1分、低達成度0分

(2) 達成度：

- i. 高達成度：完全符合設計原則
- ii. 中達成度：部分符合設計原則
- iii. 低達成度：不符合設計原則

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

(4) 公共空間是否需改善之判別標準

- i. 加權總分佔比小於50%：應全面改善空間
- ii. 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
- iii. 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	規劃必需之插座出線口、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。

增列
評分
欄位

圖3-2-3 設計原則增列檢核評分示意圖

資料來源：本研究彙整

四、空間檢核評比案例試操作一（試評案例：青年社會住宅）

(一)空間平面圖及現況照片

原為完整大空間，後經區公所分隔
為3個17坪活動教室使用

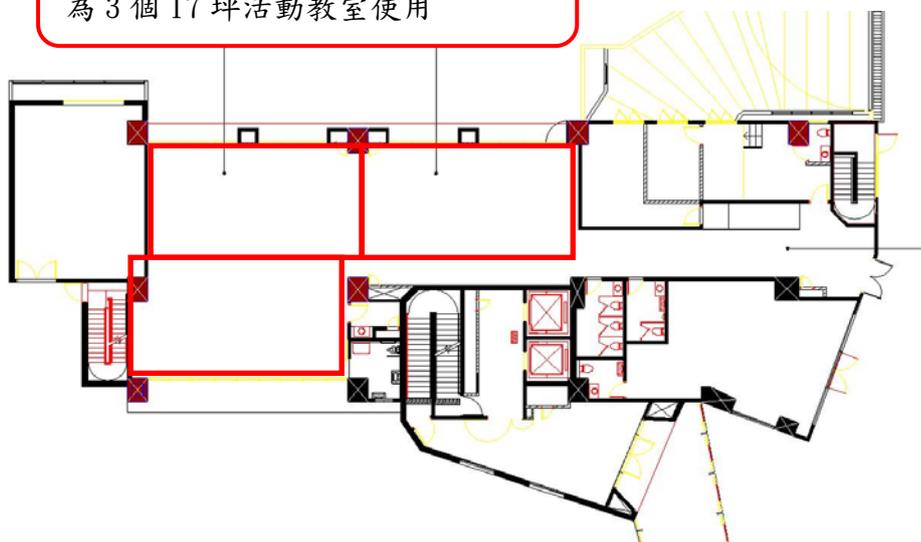


圖3-2-4 青年社會住宅一期社區活動中心平面圖及現況圖

資料來源：本研究彙整

(二)空間檢核：評比項目共7項，加權滿分14分，共取得 7分，達成度 50%，
建議針對未達中達成度以上標準項目進行改善。

表3-2-4 社會住宅公共空間設計檢核表

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
社區活動空間	■空間分區	<input type="checkbox"/> 閱覽區	<input type="checkbox"/> 停留性 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 康樂區	<input type="checkbox"/> 交流性 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 集會區	<input checked="" type="checkbox"/> 多目的性 <input checked="" type="checkbox"/> 共享性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間設備	<input checked="" type="checkbox"/> 弱電設備	<input type="checkbox"/> 資訊性 <input checked="" type="checkbox"/> 可改變性 <input checked="" type="checkbox"/> 修繕性	規劃必需之插座出線口、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。 <input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 浴廁設備	<input type="checkbox"/> 通用性 <input checked="" type="checkbox"/> 易操作性 <input checked="" type="checkbox"/> 修繕性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間營運	<input checked="" type="checkbox"/> 量體造型	<input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 地點位置	<input type="checkbox"/> 可及性 <input checked="" type="checkbox"/> 培力性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低

資料來源:本研究彙整

(三)改造方案初擬：藉由前述公共空間挑選之檢核評分結果，判別該空間是否需進行改造，並藉由擬定(i)情境設定(ii)改造方案之初擬來決定空間改善方向，最後擬定(iii)空間改造示意圖說，作為後續空間改善計畫之目標。

五、公共空間挑選及改造方案原則

- (一)閒置或低使用度之公共空間：建議以「青年創業空間」改造方向為原則，空間改善成本相對較低，且可滿足青年族群使用需求。
- (二)景觀及廊道空間之整合：建議以「非獨立室內之公共空間」及「其他目的公共空間」改造方向為原則，該空間類型以滿足非特定目的使用為主，且空間觸及率較高。
- (三)商業空間之整合（本次研究建議不挑選）：建議以「幼兒園空間」及「餐飲服務空間」改造方向為原則，惟需另委由專業單位經營，且改善成本及設備需求量較高，此方案空間改善難度高，且非統一由物管單位管理，建議不採用。

六、公共空間檢核案例選取

經初步調查第1級規模之社會住宅(150戶以下)，發現小規模社會住宅多為既有公寓大樓或早期舊國宅所改建提供出租，故於內部對於公共空間之配置幾近於無，因此本次選取改造之社會住宅案例將先行排除第1級規模社會住宅，因此本研究預計採3案之改造案例為研究成果預計將第2級(150~300戶)、第3級(300~500戶)及第4級(500戶以上)各取一規模社會住宅進行。然初步盤點案例第3級規模僅有台北市明倫社會住宅，雖該案啟用時間為民國109年，但仍建議納入改造選取。另以興隆D1、健康及安康社會住宅為本次研究改造選取。

表3-2-5 本研究社會住宅空間改造案例選取表

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。

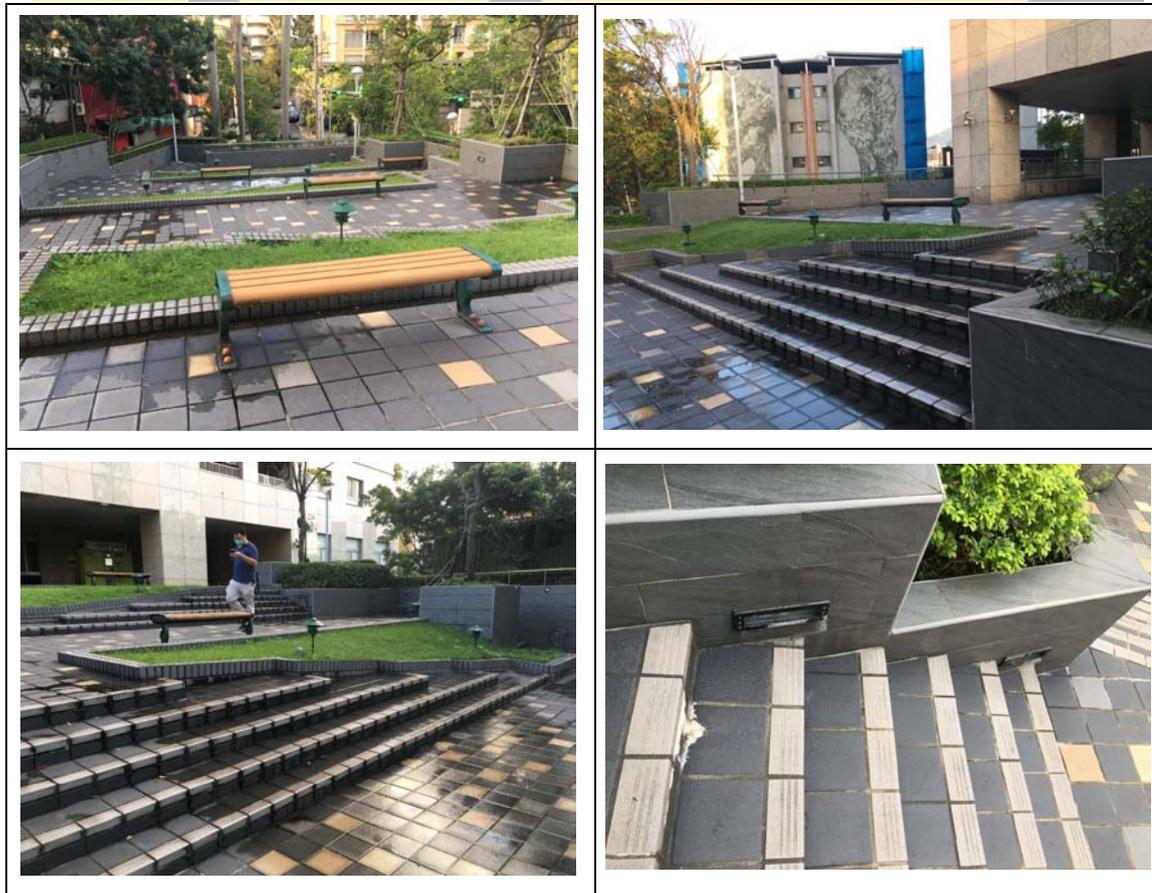
資料來源:本研究彙整

第四章、 環境課題與改善方案初擬

第一節 社會住宅空間案例檢核及改善方案

一、 案例1-興隆D1社會住宅

(一) 空間平面圖及現況照片



(二)空間檢核：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)，建議應全面改善空間。

表4-1-1 興隆D1社會住宅公共空間設計檢核評分表

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	<input checked="" type="checkbox"/> 室內外通路	<input checked="" type="checkbox"/> 通路尺度	<input checked="" type="checkbox"/> 停留性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 高(2分) <input type="checkbox"/> 中(1分) <input type="checkbox"/> 低(0分)
	<input type="checkbox"/> 空間開口	<input type="checkbox"/> 出入口	<input type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input type="checkbox"/> 空間材質	<input type="checkbox"/> 地坪	<input type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
	<input type="checkbox"/> 空間設備	<input type="checkbox"/> 家具	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 照明設備	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。 <input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間營運	<input checked="" type="checkbox"/> 開放空間	<input checked="" type="checkbox"/> 可及性 <input checked="" type="checkbox"/> 集體交流性 <input type="checkbox"/> 營利性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
<input type="checkbox"/> 景觀植栽		<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低	

(資料來源：本研究彙整)

(三)改造方案初擬：

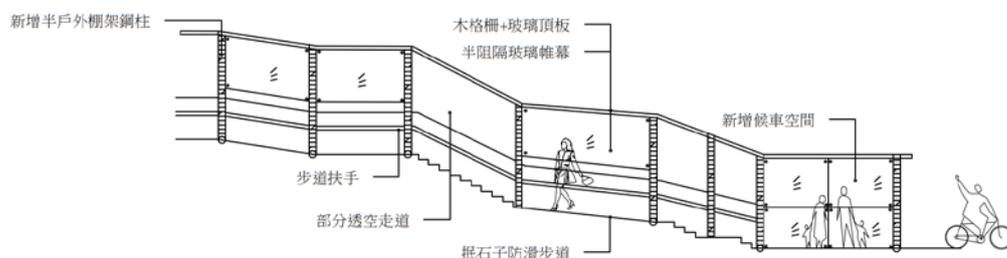
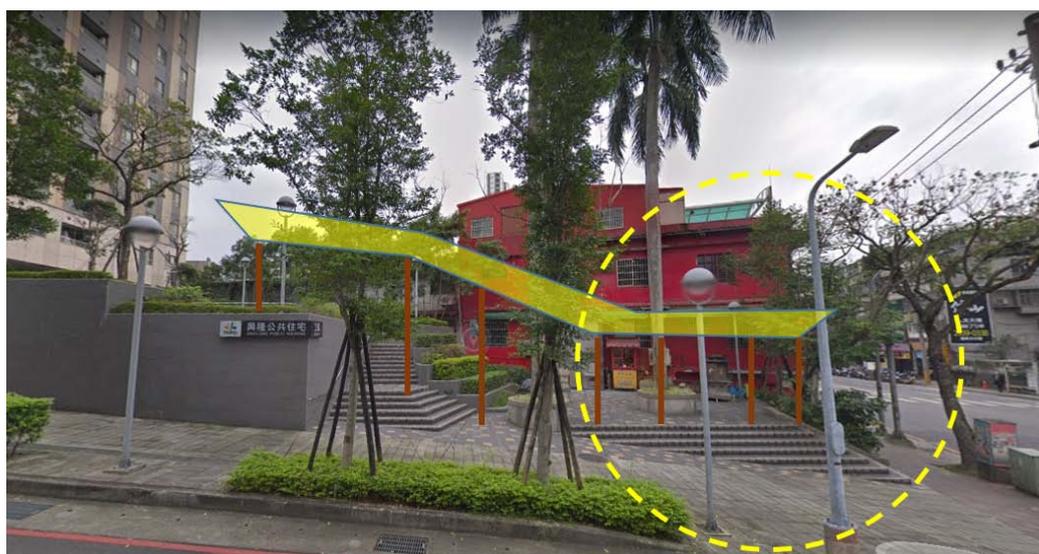
1. 情境設定—興隆D1北側下方階梯式景觀庭園恰為該區公車站點接駁區，平日及雨天時該景觀庭園無遮蔽，使用率偏低，擬設定本空間係供給常利用公車通勤之青銀族群使用。
2. 改造方案—建議增設風雨廊道及公車候車站，供平日公車接駁可遮陰使用且創造供交流之半戶外空間。

3. 改造示意圖說一

表4-1-2興隆D1社會住宅公共空間改造圖說示意表



預計改造空間圖說



空間改造之案例意象

案例1：韓國首爾－智慧防疫車站



資料來

源：<https://edition.cnn.com/travel/article/seoul-smart-shelters-covid-intl-hnk-scli/index.html>

案例2：英國布魯克－戶外家具模組化候車站體



資料來源

源：<https://www.externiture.com/bus-shelters/bus-shelters-overview/brookes-shelters>

資料來源：本研究彙整

(四)空間改造複檢核：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)。

表4-1-3 興隆D1社會住宅公共空間設計複檢核

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	<input checked="" type="checkbox"/> 室內 <input type="checkbox"/> 外通路	<input checked="" type="checkbox"/> 通路尺 <input type="checkbox"/> 度	<input checked="" type="checkbox"/> 停留性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 高(2分) <input type="checkbox"/> 中(1分) <input type="checkbox"/> 低(0分)
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 <input type="checkbox"/> 開口	<input checked="" type="checkbox"/> 出入口	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 <input type="checkbox"/> 材質	<input checked="" type="checkbox"/> 地坪	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 <input type="checkbox"/> 設備	<input checked="" type="checkbox"/> 家具	<input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 照明設 <input type="checkbox"/> 備	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 <input type="checkbox"/> 營運	<input checked="" type="checkbox"/> 開放空 <input type="checkbox"/> 間	<input checked="" type="checkbox"/> 可及性 <input checked="" type="checkbox"/> 集體交流性 <input checked="" type="checkbox"/> 營利性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 景觀植 <input type="checkbox"/> 栽	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低

資料來源：本研究彙整

二、 案例2-健康社會住宅

(一) 空間平面圖及現況照片



(二)空間檢核：評比項目共7項，加權滿分14分，共取得8分，達成度

57.1%(中達成度)，建議針對未達中達成度以上標準項目進行改善。

表4-1-4 健康社會住宅公共空間設計檢核表

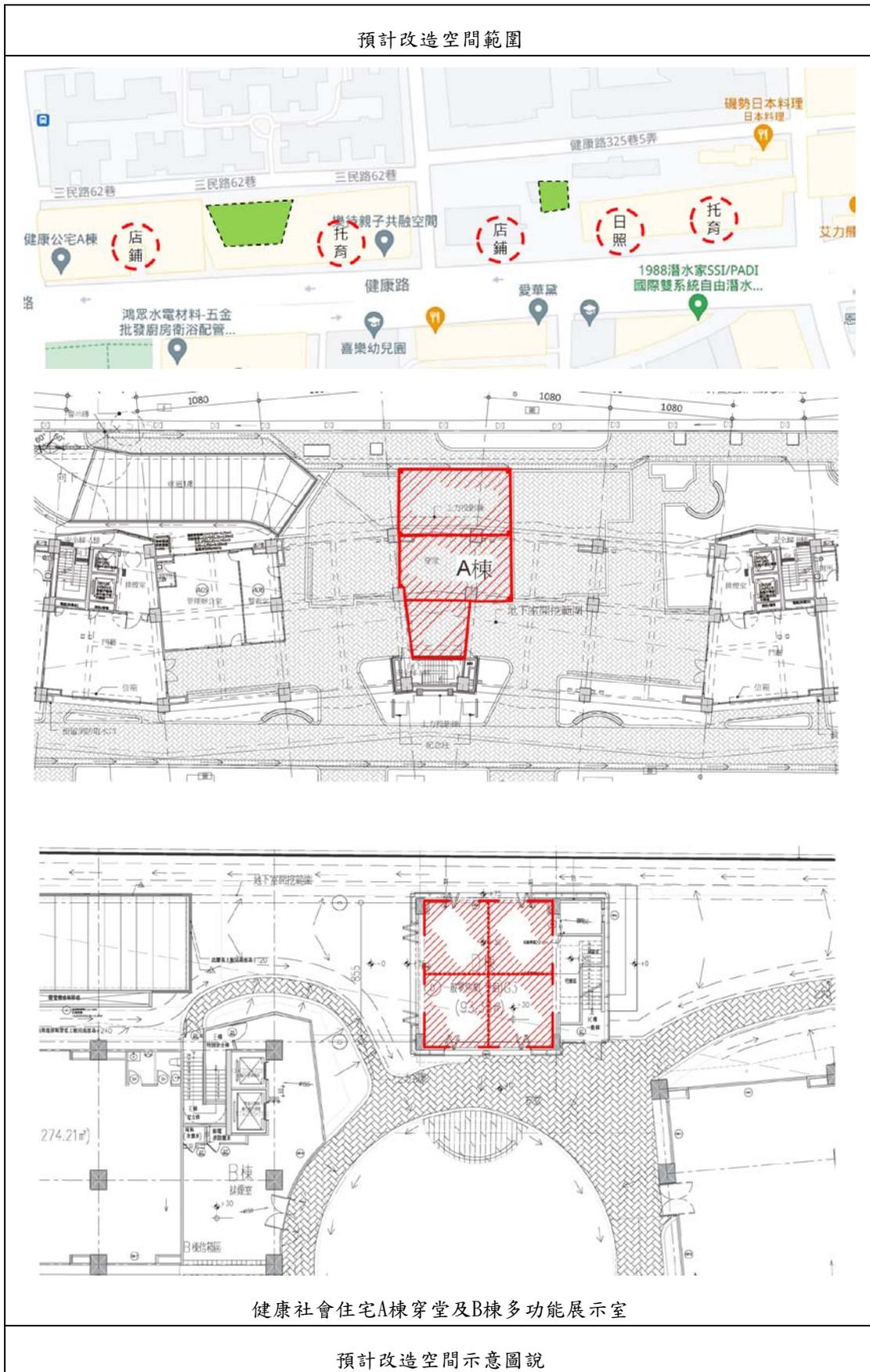
檢核空間	檢核項目內容評估			檢核評分	
	空間需求		設計原則	評估內容	現況達成度
戶外穿堂空間	<input checked="" type="checkbox"/> 室內 外通路	<input checked="" type="checkbox"/> 通路尺 度	<input checked="" type="checkbox"/> 停留性 <input checked="" type="checkbox"/> 可交流性	配合戶外空間型態留設通路，使空間可有效率辦理活動或提供聚集為原則。	<input checked="" type="checkbox"/> 高(2分) <input type="checkbox"/> 中(1分) <input type="checkbox"/> 低(0分)
	<input type="checkbox"/> 空間 開口	<input type="checkbox"/> 出入口	<input type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 材質	<input checked="" type="checkbox"/> 地坪	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input type="checkbox"/> 空間 設備	<input type="checkbox"/> 家具	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 照明設 備	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 營運	<input checked="" type="checkbox"/> 開放空 間	<input checked="" type="checkbox"/> 可及性 <input checked="" type="checkbox"/> 集體交流性 <input type="checkbox"/> 營利性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 景觀植 栽	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低

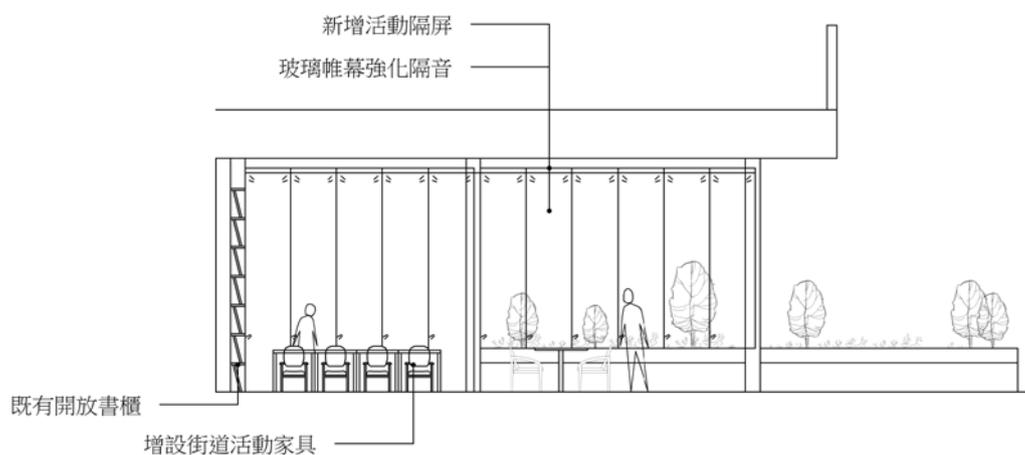
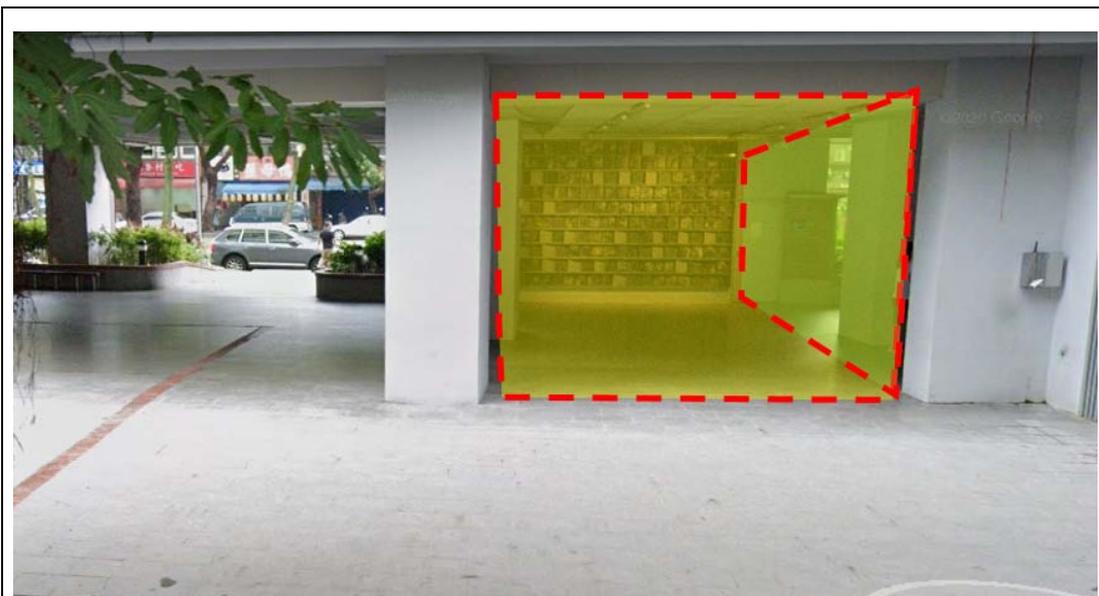
資料來源：本研究彙整

(三)改造方案初擬：

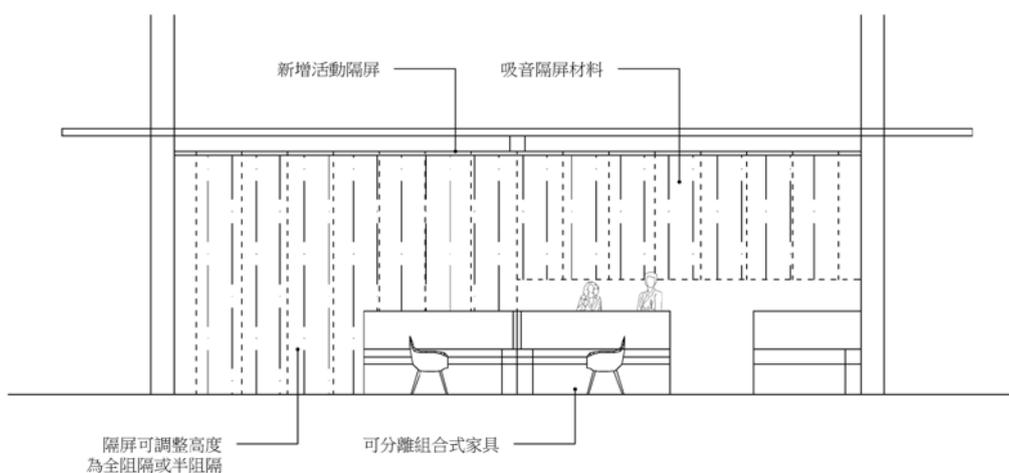
1. 情境設定—健康公宅B棟穿堂設有多功能對外展示空間，且嬰幼兒托育及老年照護空間集中於B棟，於此處增設青年可提供服務之中介性質空間，以強化連結周邊空間。
2. 改造方案—建議設置活動式共享工作室，使社宅或周邊有工作空間需求之青年，以服務折抵空間使用形式或另外租用。
3. 改造示意圖說—

表4-1-5 健康社會住宅公共空間改造圖說示意表





A棟穿堂改造示意圖說



B棟多功能展示空間改造示意圖說

空間改造之案例意象

1. 葡萄牙共同工作空間改造案例



資料來源:本研究彙整

(四)空間改造複檢核：評比項目共7項，加權滿分14分，共取得12分，達成度85.7%(高達成度)。

表4-1-6 健康社會住宅公共空間設計複檢核表

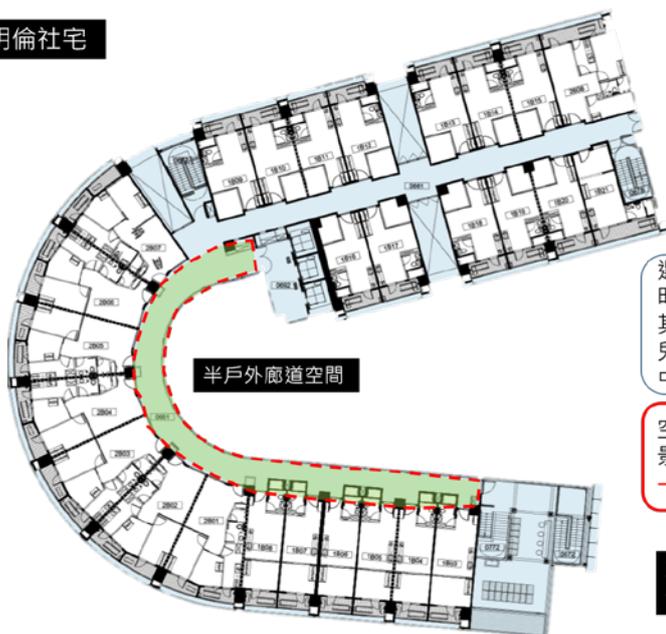
檢核空間	檢核項目內容評估			檢核評分	
	空間需求		設計原則	評估內容	現況達成度
戶外穿堂空間	■室內外通路	■通路尺度	■停留性 ■可交流性	配合戶外空間型態留設通路，使空間可有效率辦理活動或提供聚集為原則。	■高(2分) <input type="checkbox"/> 中(1分) <input type="checkbox"/> 低(0分)
	■空間開口	■出入口	■安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 ■可識別性	出入口是否具有一定程度之管制或監控確保社區安全性。	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間材質	■地坪	■安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間營運	■開放空間	■可及性 ■集體交流性 ■營利性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 景觀植栽	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 ■低

資料來源:本研究彙整

三、 案例3-明倫社會住宅

(一) 空間平面圖及現況照片

明倫社宅



選取空間改造原因：
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。

空間改造原則：
景觀及廊道空間之整合。
→創造非一般獨立室內之其他公共空間

3F-11樓
住宅空間



(二) 空間檢核：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),建議針對未達中達成度以上標準項目進行改善。

表4-1-7 明倫社會住宅公共空間設計檢核表

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
戶外廊道空間	<input checked="" type="checkbox"/> 室內 外通路	<input checked="" type="checkbox"/> 通路尺 度	<input checked="" type="checkbox"/> 停留性 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 開口	<input checked="" type="checkbox"/> 出入口	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間 材質	<input checked="" type="checkbox"/> 地坪	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果,不易跌倒。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input type="checkbox"/> 空間 設備	<input type="checkbox"/> 家具	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 照明設 備	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間 安全性。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input type="checkbox"/> 空間 營運	<input type="checkbox"/> 開放空 間	<input type="checkbox"/> 可及性 <input type="checkbox"/> 集體交流性 <input type="checkbox"/> 營利性	有預留未來可增設設備或擴充 相關機能之空間	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 景觀植 栽	<input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低

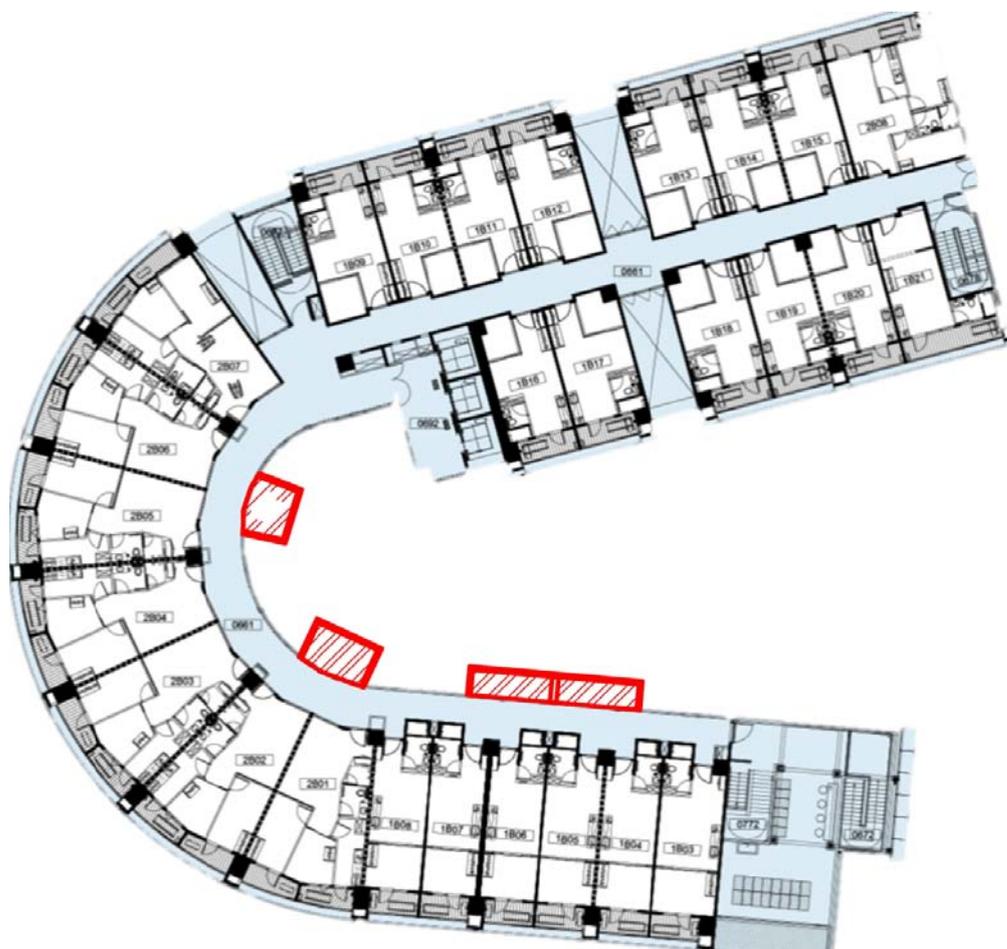
資料來源：本研究彙整

(三)改造方案初擬：

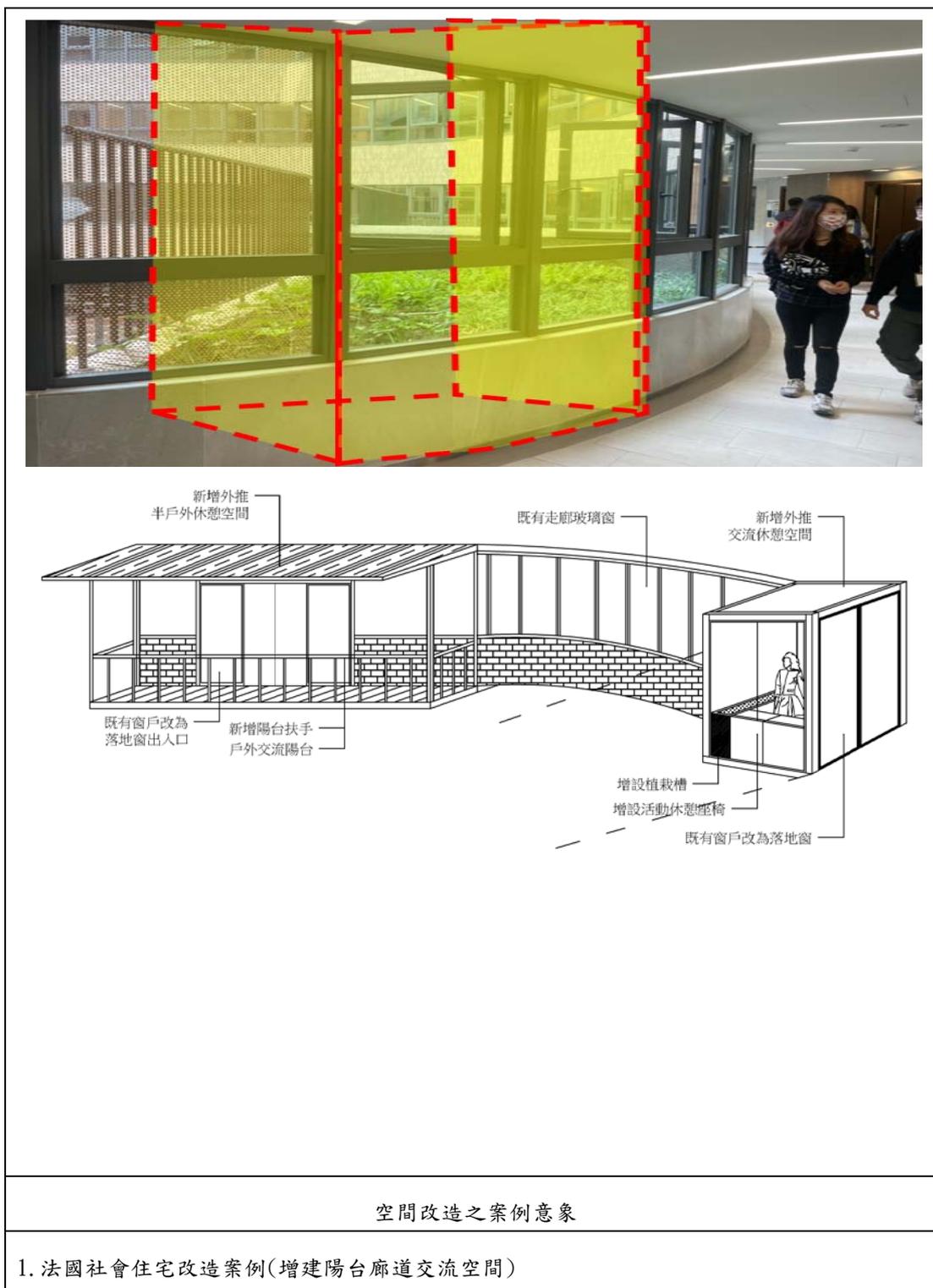
1. 情境設定—明倫社宅3-11樓住宅區皆為「單邊走廊之長廊」,且距離甚長,除對外窗外尚無停留空間,可設置局部外推空間,增加各層廊道變化性,且增加該層住戶之停留。
2. 改造方案—建議設置外推交流空間或半戶外平台,增加廊道之停留性,強化住戶間之交流機會。
3. 改造示意圖說—

表4-1-8 明倫社會住宅公共空間改造圖說示意表

空間預計改造範圍



空間改造示意圖說





資料來源：本研究彙整

(四)空間改造複檢核：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)。

表4-1-9 明倫社會住宅公共空間設計複檢核表

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	
戶外廊道空間	<input checked="" type="checkbox"/> 室內外通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通路尺度	<input checked="" type="checkbox"/> 停留性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 高(2分) <input type="checkbox"/> 中(1分) <input type="checkbox"/> 低(0分)	
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間開口 <input checked="" type="checkbox"/> 出入口	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間材質 <input checked="" type="checkbox"/> 地坪	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間設備	<input checked="" type="checkbox"/> 家具	<input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input checked="" type="checkbox"/> 照明設備	<input checked="" type="checkbox"/> 安全性	提供照明以確保戶外空間夜間安全性。	<input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	<input checked="" type="checkbox"/> 空間營運	<input checked="" type="checkbox"/> 開放空間	<input checked="" type="checkbox"/> 可及性 <input checked="" type="checkbox"/> 集體交流性 <input type="checkbox"/> 營利性	有預留未來可增設設備或擴充相關機能之空間	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
<input checked="" type="checkbox"/> 景觀植栽		<input checked="" type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	

資料來源：本研究彙整

註：明倫案例雖為109年興建完成之社會住宅，與本案設定之「既有」社會住宅年限3年定義具有差異，但仍作為本次研究案例挑選緣由如下。

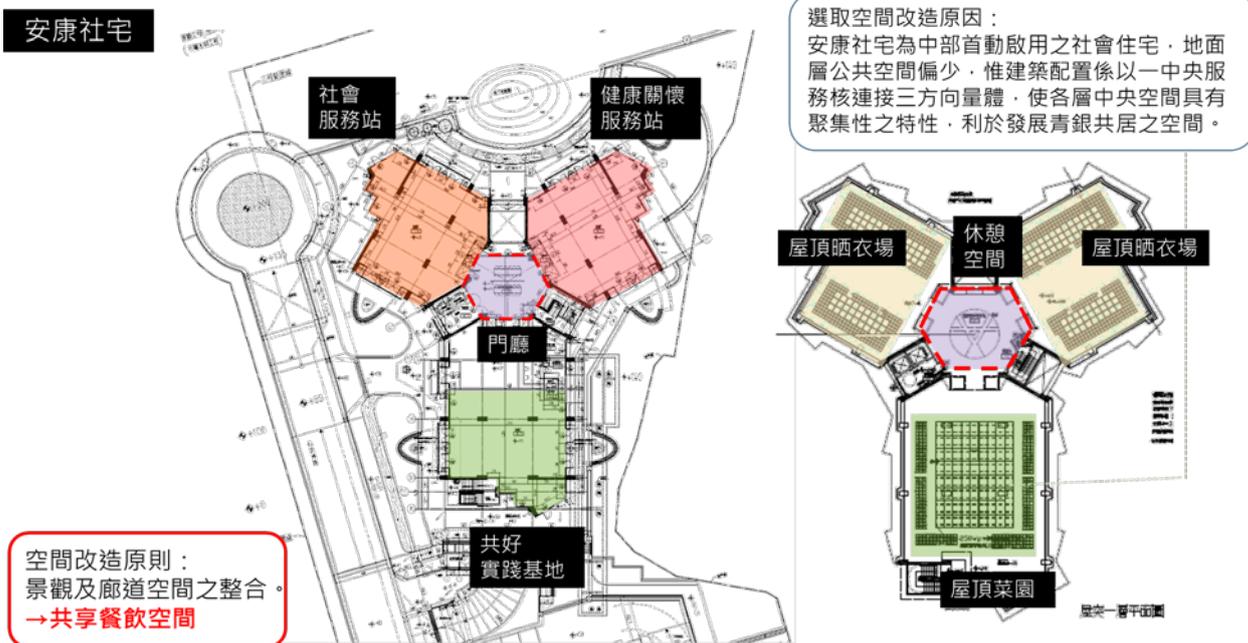
(1) 明倫案係唯一本研究分類規模等級3級之社會住宅案例，且亦為社會住宅少

有之單側走廊之規劃，並國外洽有類似改造案例，爰挑選此案例。

- (2) 經訪本案例PCM廠商九典聯合建築師事務所郭○煒建築師表示，明倫案建築配置規劃階段因考量基地特性，爰導入本案「深寬度開放走廊」規劃，希望藉由高使用度之走廊特性強化住戶交流，並透過開放空間增加停留機會，惟於細部設計時因機關考量開放走廊雨天管理不易，要求變更為封閉式走廊，但本案經研究工具檢核分析後，再度建議設置開放空間。因此郭○煒建築師建議仍可保留本案例，供後續查閱本研究報告者了解「設計者」與「管理者」間所考量之因素差異。

四、 案例4-安康社會住宅

(一) 空間平面圖及現況照片



(二)空間檢核：評比項目共9項，加權滿分18分，共取得9分，達成度50%(中達成度)，建議針對未達中達成度以上標準項目進行改善。

表4-1-7 安康社會住宅公共空間設計檢核表

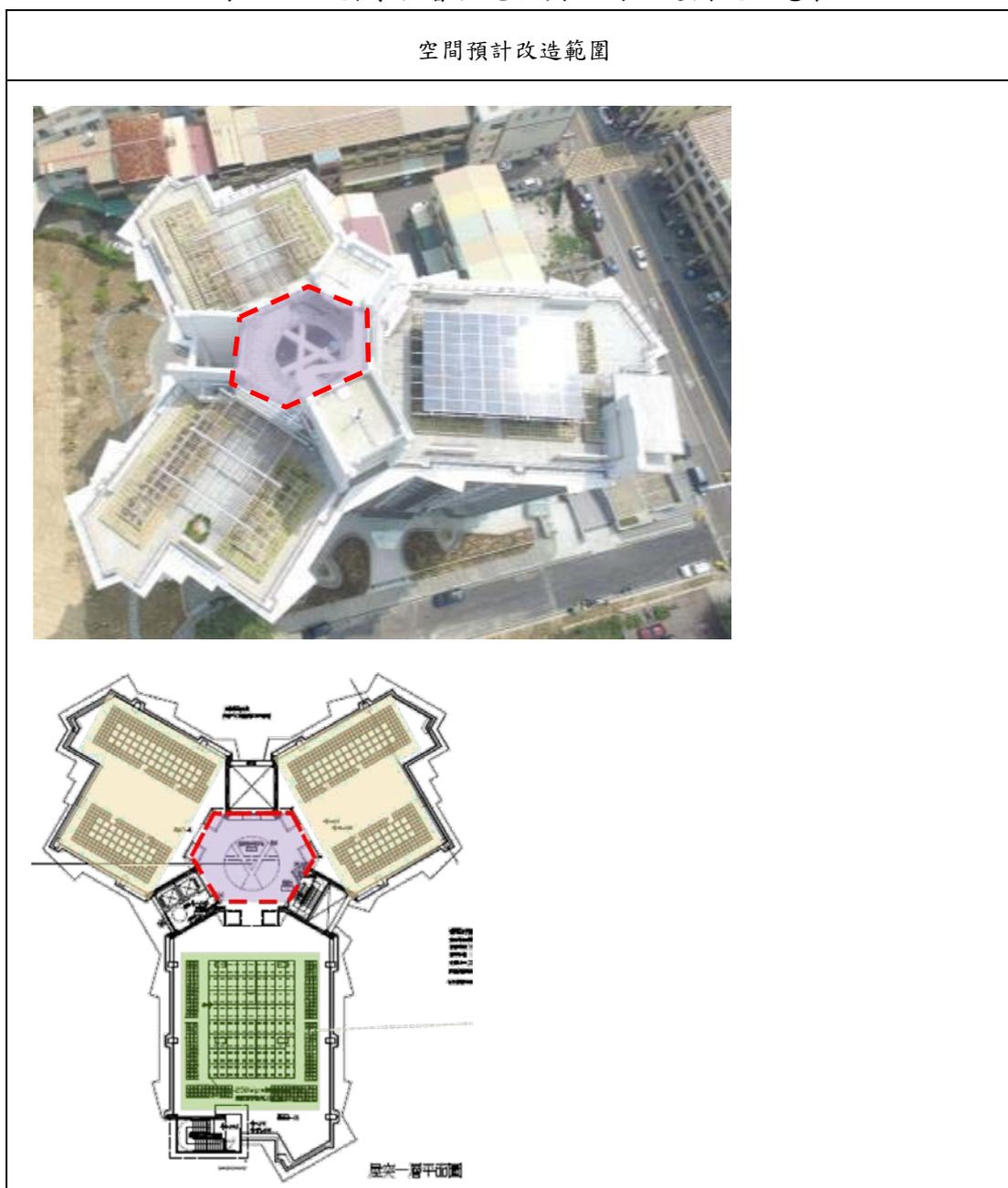
檢核空間	檢核項目內容評估			檢核評分
	空間需求	設計原則	評估內容	現況達成度
門廳空間	■室內外通路	■通路尺度	■停留性 <input type="checkbox"/> 可交流性	配合戶外空間型態留設通路，使空間可有效率辦理活動或提供聚集為原則。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間開口	■出入口	■安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 可識別性	出入口是否具有一定程度之管制或監控確保社區安全性。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		■門窗	■安全性	門窗具反射性，避免碰撞 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間材質	<input type="checkbox"/> 布告牆	<input type="checkbox"/> 資訊性 <input type="checkbox"/> 停留性 <input type="checkbox"/> 交流性	是否具一定寬度之牆面進行訊息公告，並加強停留與交流機會。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
		■地坪	■安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■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。 <input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 機械設備	<input type="checkbox"/> 可容錯性	設備操作可避免操作錯誤事故。 <input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 低
	■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 <input checked="" type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 退縮騎樓	■可及性 ■集體交流性 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 高 <input checked="" type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低

資料來源：本研究彙整

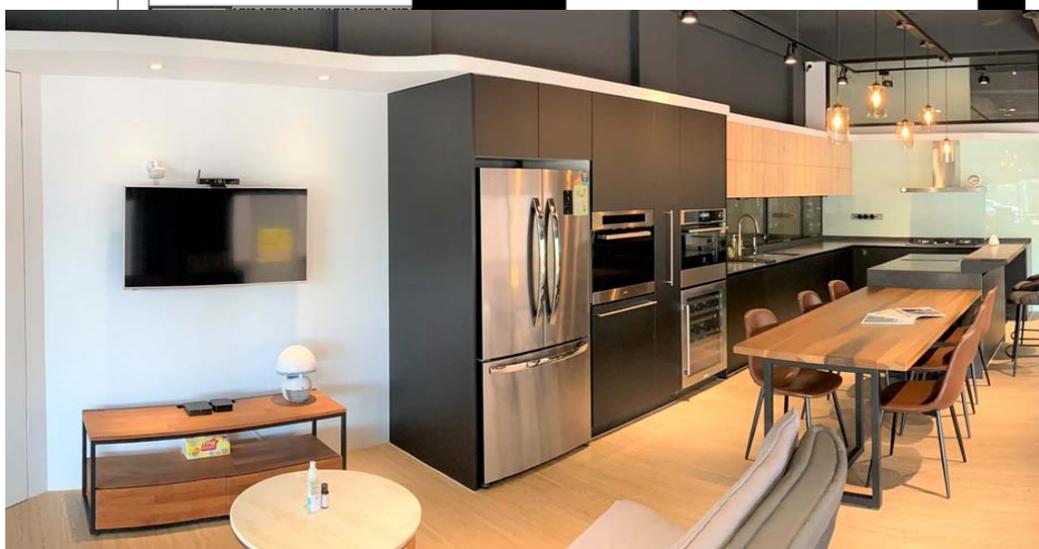
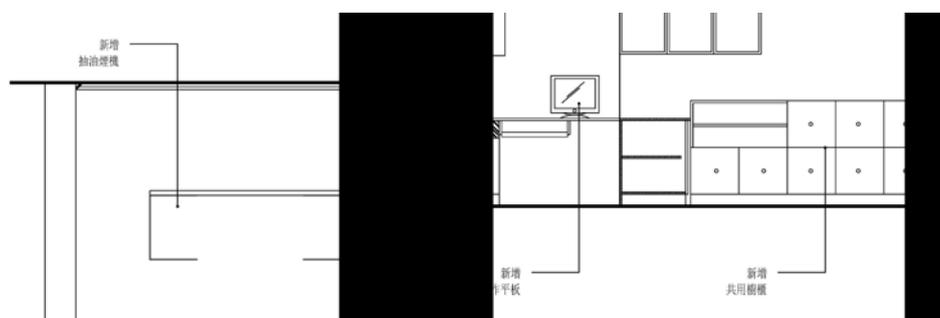
(三)改造方案初擬：

1. 情境設定—安康社宅為「人」字型建築平面，利用中央門廳之服務核單元，連結其他三不同方向之住宅單元，同時也增加了住戶間在中央服務核的交流相遇機會。
2. 改造方案—將中央梯廳設置廚具及桌椅使其變成社會住宅中之(客)餐廳概念，並給予住戶新的服務使用機能。
3. 改造示意圖說—

表4-1-8 安康社會住宅公共空間改造圖說示意表



空間改造示意圖說



空間改造之案例意象

1. 日本混居住宅案例(設置高樓層共享廚房)



資料來源: <https://www.archdaily.com/966579/>

資料來源: 本研究彙整

(四)空間改造複檢核：評比項目共9項，加權滿分18分，共取得14分，達成度77.8%(高達成度)。

表4-1-9 安康社會住宅公共空間設計複檢核表

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
門廳空間	■室內外通路	■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 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間開口	■出入口	■安全性 <input type="checkbox"/> 易操作性 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 ■中 <input type="checkbox"/> 低
		■門窗	■安全性	門窗具反射性，避免碰撞	<input type="checkbox"/> 高 ■中 <input type="checkbox"/> 低
	■空間材質	■布告牆	<input type="checkbox"/> 資訊性 ■停留性 ■交流性	是否具一定寬度之牆面進行訊息公告，並加強停留與交流機會。	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		■地坪	■安全性	地坪具止滑效果，不易跌倒。	<input type="checkbox"/> 高 ■中 <input type="checkbox"/> 低
	■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。	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		■機械設備	■可容錯性	設備操作可避免操作錯誤事故。	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
	■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	■高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低
		<input type="checkbox"/> 退縮騎樓	■可及性 ■集體交流性 <input type="checkbox"/> 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。	<input type="checkbox"/> 高 ■中 <input type="checkbox"/> 低

資料來源：本研究彙整

第二節 空間改造計畫及範圍擬定

一、改造方案

(一)改造計畫之制定

透過彙整前項公共空間檢核評比及空間改造方案之初擬後，預計透過(i)空間改造方法(ii)空間改造成本概估及(iii)後續空間經營建議，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，其改造計畫前述3點改造計畫項目定範圍如下。

1. 空間改造方法：含括符合初步擬定空間改造方案之「材料選取」、「材料工法」，搭配「結構改修」或屬「室內裝修」之範疇，預計改造之樓層範圍、面積或高度等方向決策。
2. 空間改造成本概估：藉由前項改造方法內容進行初步改造成本概估，以強化實際改造可行性之評估。
3. 後續空間經營建議：藉由先前改造情境設定及改造方法的成果模擬，提供改造後之空間經營建議，以利管理者後續維護或使用者能搭配改造目標進行使用。

表4-2-1 社會住宅公共空間改造概要表

○○○○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			

資料來源：本研究彙整

二、本次研究挑選案例改造計畫概要表

(一)興隆D1社會住宅

興隆D1為2015年興建完成之社會住宅，屬較早期落成之社會住宅之一員，同大龍峒社會住宅其內部可供住戶或相關鄰里居民使用之公共空間類型僅一空間，惟本案戶外空間面積及腹地範圍甚大，且基地北側臨文山區木柵路主要交通動線，故本案空間改造建議往串聯內外使用者之交通轉接空間進行。

表4-2-2 興隆D1社會住宅公共空間改造概要表

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	面積(m ²)	高度(m)
	1F/階梯庭園	約5x45=225m ²	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:止滑磚或嵌石子 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。		

資料來源：本研究彙整

(二)健康社會住宅

健康社會住宅腹地範圍廣長，且分為AB二區基地，是少數具大範圍鄰接主要道路之社會住宅基地，故本案地面之商店空間、托育空間及老人日照空間等空間面積皆較他案更為廣大，但內部公共空間多以幼童及年長者為主要使用族群做供應，缺少青年族群可用之公共空間，本基地恰托育空間及老人日照空間皆分布於AB區基地兩側，中央為展示穿堂、多功能展示空間及戶外景觀庭園，故建議將此空間改造為青年創業空間，引入青年族群可強化對其他幼兒或長者空間之服務連接及交流性。

表4-2-3 健康社會住宅公共空間改造概要表

健康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- 半戶外穿堂空間 多功能展示空間	空間性質 (改造後)	其他空間- 青年創業空間
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	1F/中庭	約8x10+4x4=96m ² (穿堂空間) 約9x10=90m ² (多功能展示空間)	約3~3.6m
改造方案	分別將A棟辦戶外展示穿堂增建活動玻璃帷幕，及B棟多功能展示空間加裝可拉伸及升降式活動隔屏將空間進行區隔利用，並結合可活動組合之家具設備，成為可供青年創業辦公或是閱覽、討論之多用途公共空間。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 天花:隔屏軌道 隔間:玻璃帷幕 家具:可組合式木作桌椅		戶外增建(穿堂空間) 室內裝修(多功能展示空間)
空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	85.7%(高達成率)
後續經營建議	建議改造後空間可對外出租增加空間營利性，或供給內部青年住戶採「服務時數」換取「使用時數」，同時對社宅內其他托育及老人日照空間進行服務交流，亦可利用改造後青年創空間可區隔之特性進行交流。		

資料來源：本研究彙整

(三)明倫社會住宅

明倫社會住宅為一U字形建築，且中庭景觀設置於內部並規畫「單邊走廊」可直接觀看景觀之住宅基地，且本案為109年底興建完成之社會住宅，相較他案社會住宅更為新興，也是目前唯一公共服務空間類型規劃相對完善之社會住宅，但因各空間規劃使用目的過於明確單一使用，「中介」、「中性」空間相對幾近於無。而單邊狹長之U字型走道雖於2樓設有一公共露臺層，但對各層住戶相對可利用之停留及交流空間偏少，故建議可外推部分空間增加各層可用之中性空間。

表4-2-4 明倫社會住宅公共空間改造概要表

明倫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- 室內走道空間	空間性質 (改造後)	其他空間- (半戶外休憩空間)
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	3-11F/內室走廊	每層約3x6x5=90m ²	約2.7m
改造方案	將住宅3F~11F各層挑選局部空間外推設置半戶外休憩空間，以跳層跳間形式強化立面效果，且於該空間留設植栽槽可供該層住戶共同養護強化活動交流，亦設置部分家具座椅予以住戶可停留之功能。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 屋頂:木作+鋼瓦 隔間:玻璃帷幕 家具:活動式鋼植栽槽及座椅		戶外增建 (半戶外休憩空間)
空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	85.7%(高達成率)
後續經營建議	本改造方案係於社會住宅上方樓層進行改造，使用對象雖僅可供給內部住戶使用，但可透過小空間借用或植栽認養讓該層住戶以日期或時段領用之方式，使該空間的維護管理更為有效。		

資料來源：本研究彙整

(四)安康社會住宅

安康社會住宅為[人]字形建築，利用中央門廳之服務核單元，連結其他三不同方向之量體，同時也增加了住戶間在中央服務核的交流機會，其中本案共200戶，一房型的居住單元即佔了120達到六成，因此為了增加獨居者的交流機會，將中央梯廳設置廚具及桌椅使其變成社會住宅中之(客)餐廳概念，並給予住戶新的服務使用機能。

表4-2-4 安康社會住宅公共空間改造概要表

安康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- 門廳空間	空間性質 (改造後)	其他空間- (共享廚房空間)
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	2-13F/中央梯廳	每層約6x12=72m ²	約2.7m
改造方案	將住宅2F~13F各層中央梯廳，設置廚房設備及共餐使用桌椅，以客餐廳概念進行改造並供該層住戶共同聚餐或給獨居者有一起使用廚房強化居民交流，並設置共餐家具座椅使住戶可以增加該空間的停留及休憩之功能。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	設備:廚房及排煙設備 家具:可合併及分離座椅		室內裝修
空間達成率 (改造前)	50%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	77.8%(高達成率)
後續經營建議	本改造方案係於社會住宅上方樓層進行改造，使用對象雖僅可供給內部住戶使用，但可透過小空間借用或植栽認養讓該層住戶以日期或時段領用之方式，使該空間的維護管理更為有效。		

資料來源：本研究彙整

第三節 空間改造計畫及範圍確立

一、空間改造計畫格式之確立

透過彙集前章節之空間改造計畫及第五章專家訪談及座談意見之後，綜整社會住宅公共空間類型將「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」所初擬之11種公共空間類型依據空間特性將其分為4大類型，分別為(1)照護服務類(2)休閒交誼類(3)商業類(4)動線類，並賦予空間代號以利空間性質之轉換。

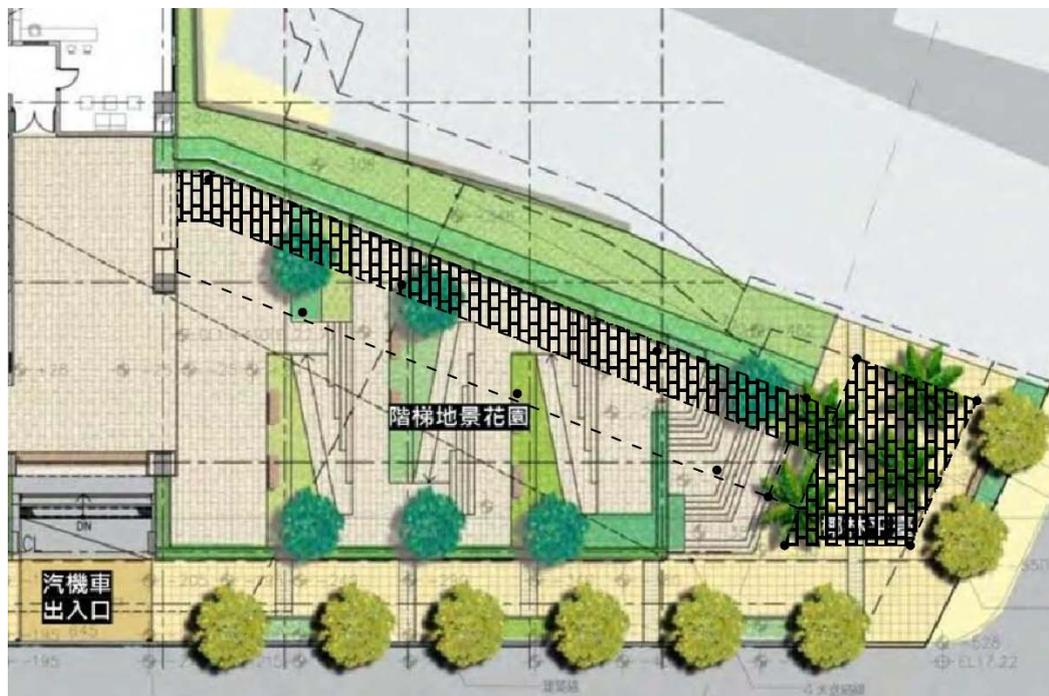
表4-3-1 公共空間性質分類表

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	▲	●	■	—

資料來源：本研究彙整

另藉由將前小節設定之改造計畫「概要表」透過6項改造前後特性表格分類，藉以完善空間改造計畫之內容，並確立未來空間改造之可行性，其改造計畫表修正樣式如下。

- I. 建築年限及使用分區
- II. 空間性質及使用者
- III. 空間改造成本及行為
- IV. 空間改造方案及預期成果效益
- V. 空間改造達成率
- VI. 改造後續經營建議
- VII. 使用者行為分析



1. 興隆D1社會住宅青銀共居公共空間改造綜整：

(1) 改造計畫範圍(興隆D1)

圖5-4-1 興隆D1社會住宅公共空間改造範圍

資料來源：本研究彙整

(2) 改造計畫表－興隆D1 (紅字為增列欄位)

表5-4-1 興隆D1社會住宅公共空間改造計畫表

興隆D1社會住宅公共空間改造計畫表			
竣工年份	民國104年	使用年齡	6年
建築區位	台北市文山區都市計畫區域，需進行都市設計審議		
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)	● 休閒交誼類 ■ 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		
	約9,000/m ²	225m ²	約202.5萬元		
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:止滑磚或抵石子 家具:步道座椅		戶外增建		
預計改造成果					
改造後空間效益	增設戶外雨遮，使該空間增加外部使用者的停留機會，同時因為戶外公共空間，可租用予臨時市集或集會活動辦理增加收益。				
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	青年族群	銀髮族群
1	休憩停留	低	低	中	高
		空間無遮蔭，且戶外階梯多級踏較不利銀髮族群行走。		增加遮蔭廊道，並設置一順平坡道，利於行走停留。	
2	市集活動	低	低	高	高
		空間具高低差，較不利逛市集人員停留聚集。		設置順平坡道，利於人群配合攤位停留。	

資料來源：本研究彙整

2. 健康社會住宅青銀共居公共空間改造綜整：

(1) 改造計畫範圍(健康)

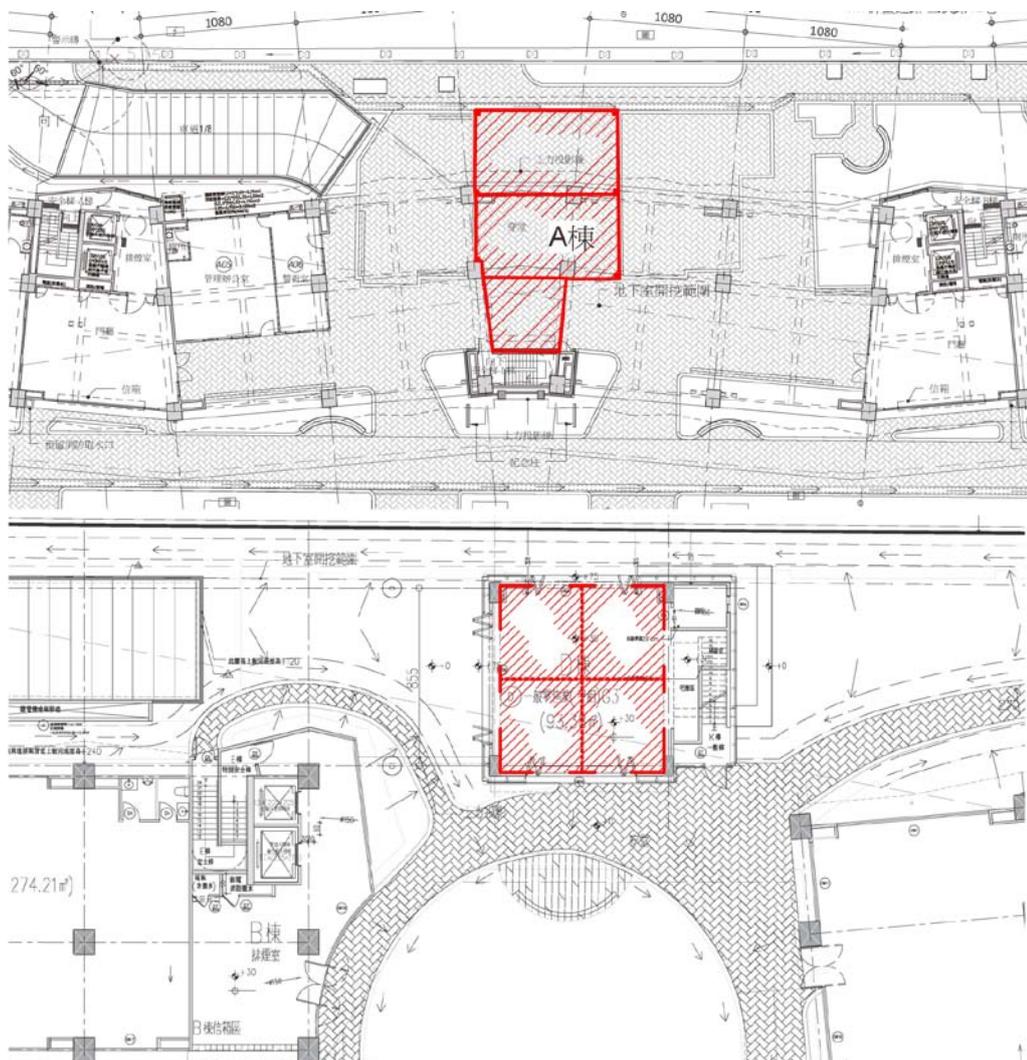


圖5-4-2 健康社會住宅公共空間改造範圍

資料來源：本研究彙整

(2) 改造計畫表—健康（紅字為增列欄位）

表5-4-2 健康社會住宅公共空間改造計畫表

健康社會住宅公共空間改造計畫表			
竣工年份	民國107年	使用年齡	3年
建築區位	台北市松山區都市計畫區域，需進行都市設計審議		
空間性質 (改造前)	● 休閒交誼類 其他空間- 半戶外穿堂空間 多功能展示空間	空間性質 (改造後)	●■ 半商業類 其他空間- 青年創業空間
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/中庭	約8x10+4x4=96m ² (穿堂空間) 約9x10=90m ² (多功能展示空間)	約3~3.6m
改造成本	單價/m ²	面積(m ²)	總價
	約12000元/m ²	90 m ²	約108萬
預計改造時間	預計約3-6個月	相關涉及法規	A棟為建築面積增加需 辦理增建執照 B棟未涉及建築面積增 減僅辦理室內裝修
改造方案	分別將A棟辦戶外展示穿堂增建活動玻璃帷幕，及B棟多功能展示空間加裝可拉伸及升降式活動隔屏將空間進行區隔利用，並結合可活動組合之家具設備，成為可供青年創業辦公或是閱覽、討論之多用途公共空間。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 天花:隔屏軌道 隔間:玻璃帷幕 家具:可組合式木作桌椅		戶外增建(穿堂空間) 室內裝修(多功能展示 空間)
預計改造成果	<p>A棟穿堂空間改造成果</p> <p>B棟多功能展示空間改造成果</p>		

改造後 空間效益		改造後空間將較大之空間以軟性方式分割為青年創業或服務小空間進行出租使用，以增加空間管理收益。			
空間達成率 (改造前)		57.1%(中達成率)		空間達成率 (改造後) 85.7%(高達成率)	
後續經營建議		建議改造後空間可對外出租增加空間營利性，或供給內部青年住戶採「服務時數」換取「使用時數」，同時對社宅內其他托育及老人日照空間進行服務交流，亦可利用改造後青年創空間可區隔之特性進行交流。			
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	青年族群	銀髮族群
1	青創活動	低	低	高	中
		空間無家具設備，青銀族群聚集及交流機會較低。		增加活動隔屏及家具設備，使，利於行走停留。	
2	長幼服務 活動	低	低	高	高
		空間無設備及內外無區隔，無法有效辦理服務活動。		將半戶外空間進行軟性區隔，使空間具分割性，且亦能針對現行防疫規定保有安全距離。	

資料來源：本研究彙整

3. 明倫社會住宅青銀共居公共空間改造綜整：

(1) 改造計畫範圍(明倫)

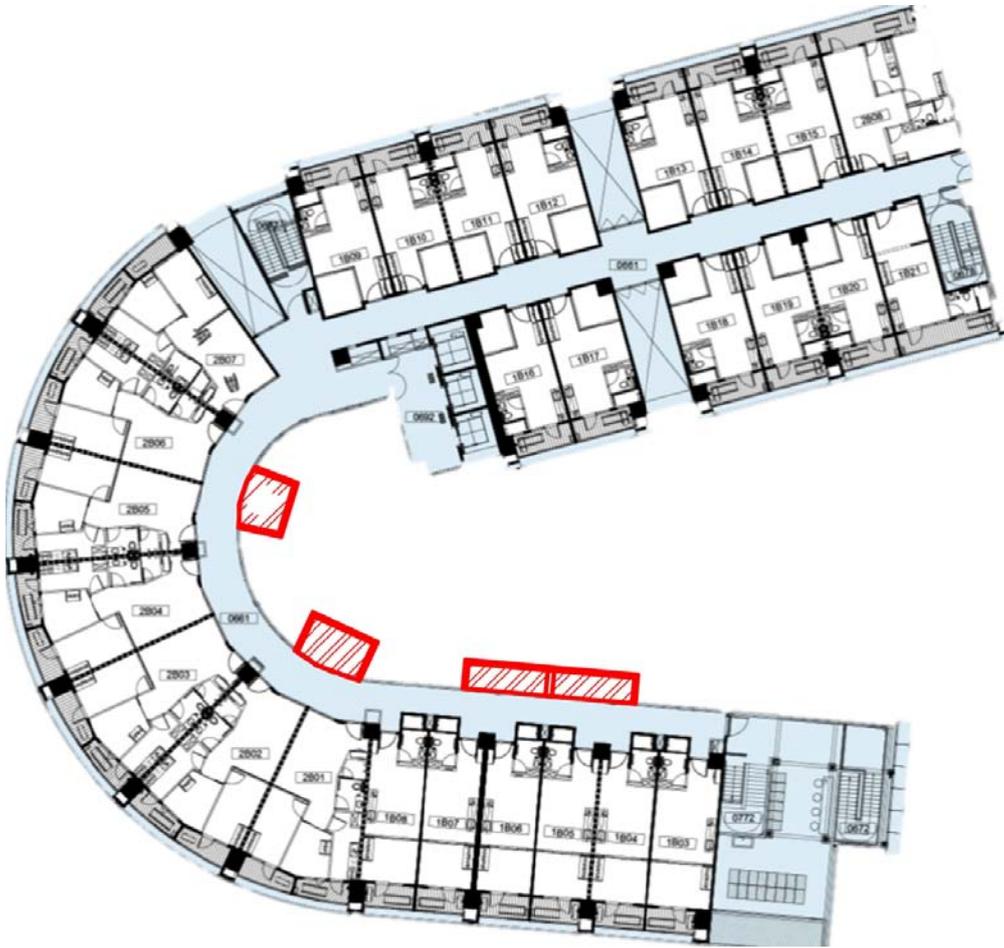


圖5-4-3 明倫社會住宅公共空間改造範圍

資料來源：本研究彙整

(2) 改造計畫表—明倫（紅字為增列欄位）

表5-4-3 明倫社會住宅公共空間改造計畫表

明倫社會住宅公共空間改造計畫概要表			
竣工年份	民國104年	使用年齡	6年
建築區位	台北市大同區都市計畫區域，需進行都市設計審議		
空間性質 (改造前)	● 休閒交誼類 其他空間- 室內走道空間	空間性質 (改造後)	● 休閒交誼類 其他空間- 半戶外休憩空間
使用者(改造前)	住戶	使用者(改造後)	住戶
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	3-11F/內室走廊	每層約3x6x5=90m ²	約2.7m
改造成本	單價/m ²	面積(m ²)	總價

	約30000元/m ²	每層約90 m ²	每層約270萬
預計改造時間	預計約3~6個月	相關涉及法規	半戶外休憩空間為建築面積增加需辦理增建執照
改造方案	將住宅3F~11F各層挑選局部空間外推設置半戶外休憩空間，以跳層跳間形式強化立面效果，且於該空間留設植栽槽可供該層住戶共同養護強化活動交流，亦設置部分家具座椅予以住戶可停留之功能。		
改造方法	材料/工法		改造模式
	結構:鋼構 屋頂:木作+鋼瓦 隔間:玻璃帷幕 家具:活動式鋼植栽槽及座椅		戶外增建 (半戶外休憩空間)
預計改造成果			
改造後空間效益			
空間達成率 (改造前)	57.1%(中達成率)	空間達成率 (改造後)	85.7%(高達成率)
後續經營建議	本改造方案係於社會住宅上方樓層進行改造，使用對象雖僅可供給內部住戶使用，但可透過小空間借用或植栽認養讓該層住戶以日期或時段領用之方式，使該空間的維護管理更為有效。		
空間改造前後	空間改造前		空間改造後

行為分析		(使用頻率)		(使用頻率)	
項次	活動行為	青年族群	銀髮族群	青年族群	銀髮族群
1	休憩停留	低	低	中	高
		原空間走道偏長且無停留空間。		增加半戶外平台空間，使每層住戶有可停留交流空間。	
2	植栽養護	低	低	中	高
		原空間無提供立面綠化。		半戶外平台放置綠美化植栽或種菜箱，使各層住戶使用該空間者增加共同行為交流。	

資料來源：本研究彙整

4. 安康社會住宅青銀共居公共空間改造綜整：

(1) 改造計畫範圍(安康)

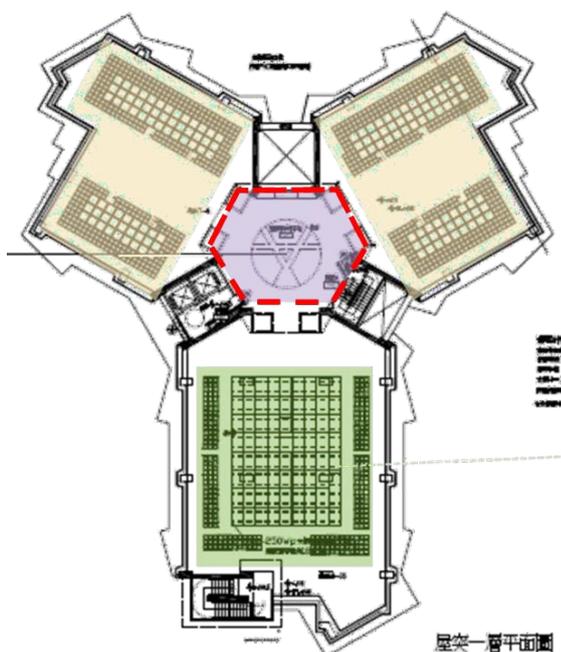


圖5-4-4 安康社會住宅公共空間改造範圍

資料來源：本研究彙整

(2) 改造計畫表—安康 (紅字為增列欄位)

表5-4-4 安康社會住宅公共空間改造計畫表

安康社會住宅公共空間改造計畫概要表			
竣工年份	民國104年	使用年齡	6年
建築區位	台中市豐原區都市計畫區域，需進行都市設計審議		
空間性質 (改造前)	● 休閒交誼類 其他空間- 門廳空間	空間性質 (改造後)	● 休閒交誼類 其他空間- (共享廚房空間)
使用者(改造前)	住戶	使用者(改造後)	住戶
改造範圍	樓層/地點	面積(m ²)	高度(m)
	2-13F/中央梯廳	每層約6x12=72m ²	約2.7m
改造成本	單價/m ²	面積(m ²)	總價
	約12000元/m ²	每層約72 m ²	每層約86.4萬
預計改造時間	預計約1~3個月	相關涉及法規	原室內梯廳增加廚具設備，僅為室內裝修
改造方案	將住宅3F~11F各層挑選局部空間外推設置半戶外休憩空間，以跳層跳間形式強化立面效果，且於該空間留設植栽槽可供該層住戶共同養護強化		

		活動交流，亦設置部分家具座椅予以住戶可停留之功能。			
改造方法		材料/工法		改造模式	
		設備:廚房及排煙設備 家具:可合併及分離座椅		室內裝修	
預計改造成果					
改造後 空間效益		增設梯廳廚房設備及櫥櫃用具強化該空間的生活性及交流性，使其較傳統為單純等待或休憩之空間透過煮食增加住戶交流機會。			
空間達成率 (改造前)		50%(中達成率)		空間達成率 (改造後) 77.8%(高達成率)	
後續經營建議		本改造方案係於社會住宅梯廳空間進行改造，使用對象雖僅可供給內部住戶使用，但可透過具有烹飪專長住戶進行教學課程，使居民增加交流機會並透過該住戶協助進行空間管理。			
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	青年族群	銀髮族群
1	休憩聚會	低	中	中	高
		原空間具少數沙發家具。		增加不同家具設備類型，使每層住戶在梯廳出來可利用停留，並增加路經住戶交流機會。	
2	煮餐共食	低	低	中	高
		原空間無提供廚具設備及用餐桌椅。		使獨居人士有足夠可利用的煮食空間，並促進用餐時間的利用，增加交流性。	

資料來源：本研究彙整

第五章、 調查與專家焦點回饋

第一節 產官學界專家訪談

一、 專家訪談

因現階段未有新建社宅實體改建案例，舊建築改建為社會住宅使用又受限於既有建築規劃並無所謂的「公共空間」，為求未來社會住宅執行公共空間供給及改造之可行性，本研究案將導入產官學界專家調查，藉由專家焦點強化本研究案設計原則之擬訂。而此階段專家調查以專家訪談形式進行，並以前一章擬定之改造方式進行參考，藉由蒐集專家焦點而確立本研究案之研究課題並加以回饋至改造方案進行修訂。

二、 專家訪談結果

1. 受訪對象&專長領域：(依受訪順序排列)

表5-1-1 本研究案訪談對象彙整表

受訪專家	服務單位	專長領域	訪談原因
陳○富 物業股股長 (訪談時間 110/07/30)	台糖公司 台南區處 土地開發課 物業管理股	物業管理;空間經營規 劃;住宅修繕及設備查 驗	台糖公司具有9棟學生宿 舍以只租不售之方式經 營，近年因少子化方式亦 開放予社會人士入住，類 同於社會住宅形式，故訪 談現場物業管理者對於 出租住宅公共空間供給 之看法。
陳○誠 監造主任 (訪談時間 110/08/18)	九典聯合建 築師事務所 技術中心	建築工法;工程界面整 合;BIM模擬與施工檢 討;建、使照及室內裝 修等相法規檢討及送 審。	九典聯合建築師事務所 近年承接為數不少之社 會住宅或公營住宅類型 新建工程。但一般工程案 施工與規劃往往會有現 場介面及設計未考量的 疏失，故訪談對於經手數

			場社會住宅案之現場人員對於空間改造之可行性看法。
--	--	--	--------------------------

資料來源：本研究彙整

2. 訪談要點及回應摘要：

(1) 經營管理方面專家

i. 既有出租住宅公共空間經營模式：

有關目前管理出租型住宅至今，針對住戶型態的轉變，您認為對於公共空間的需求有無需要調整。

● 陳○富（物業股股長）：

台糖公司學苑的房型多以套房為主，早期公共空間其實如一般交誼廳，室內運動空間(如桌球、健身房)、閱覽室、洗衣房等宿舍類公共空間亦會供給，雖目前亦開放給社會人士入住，但隨著生活娛樂轉變到電腦手機上，一般機能公共空間對年輕人或社會人士的使用已經沒有自發性的使用誘因。

ii. 社會(出租)住宅公共空間供給之建議：

有關公共空間的使用在過去的管理或規劃經驗來看，何種空間的使用率相對最高，可在社會(出租)住宅內進行供給。

● 陳○富（物業股股長）：

以學生宿舍來講，唯一因為生活型態的改變而沒有降低使用率的公共空間就是洗衣房，因為出租住宅只提供基本家具，但家電設備並未提供，而洗衣服是生活必需之行為，因此洗衣房這類的民生需求公共空間是相對有必要的，而且亦能對經營單位帶來另外的收益。

iii. 可提高青銀共居或居民互動之公共空間種類：

您認為何種公共空間種類能提高居民的互動性，甚至是能達到不分年紀的交流。

● 陳○富（物業股股長）：

其實提高居民互動性應該不是單一空間就能達成，如同方才所講的洗衣房

空間，洗衣一次最快也要30~60分鐘，在我經營的學院是將桌球室及交誼廳配置在洗衣房鄰近，這樣等待洗衣的時間不一定要回房間，亦可就近至其他房間運動或看電視，這中間就有機會產生互動交流。

iv. 公共空間的改造建議：

若要針對目前經營單位的公共空間進行空間改造，或是本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間改造，會認為改造為何種空間種類最好。

● 陳○富（物業股股長）：

以經營為目的的話應該還是將公共空間改造為可提供生活機能的空間為佳，尤其是「吃」，因為多數套房內部並不能開火，若是能提供煮食空間給房客使用，尤其需要互動之青銀族群應該多以套房獨居為主，若能提供一定程度的自主開火空間應該能增加空間使用率。

(2) 工程施工檢討專家

i. 社會住宅公共空間可行之改造模式：

有關現行社會住宅之公共空間若未來希望可擴充或改建其他空間形式，建議於規劃及施工應注意那些事項。

● 陳○誠（監造主任）：

公共空間若希望具有未來擴充性或可改變性，建議應考量「給水」及「排水」之考量，相對電類方面的介面擴充，若原空間不具「用水」的使用行為規劃，未來在空間轉變的難易度及成本相對較高。

ii. 既有社會住宅公共空間供給：

貴公司已參與過為數不少之社會住宅案件，其中公共空間的規劃供給，從現場施工到點交予物業管理之過程，有什麼建議事項。

● 陳○誠（監造主任）：

公共空間的需求其實大多是在規劃階段所提出，但大部分社福相關的公共空間都是社會局此類的未來領用單位所需，因此社福、長照、無障礙此類空間要改造成其他空間是幾乎不太可能。而物管單位所管理的空間以交誼廳、里民活動中心等由內部居民所使用之空間為主，但如果公共空間有涉及智慧化管理（如門禁、空調、照明等中央控管項目），於點交予物管單

位時，在辦理相關空間點交之設備教育訓練難度通常較高，也是空間改造時應注意有無智慧建築系統應配合整合。

iii. 公共空間改造的適法性：

您認為從實務面的建築法規來說，公共空間進行改造計畫擬定之時建議哪些建築行為及相關法規應先考量。

● 陳○誠（監造主任）：

公共空間的改造適法性個人認為空間的安全性應該被重視，如室內裝修有無牽涉無障礙及消防法規的檢討。如果要討論可行性較高之空間改造，室內裝修的可行性會比涉及建築物增建或改建的法規檢討及送審，相對可行性較高。

iv. 公共空間的改造建議：

若要針對本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間進行改造，會認為改造為何種空間種類最好。

● 陳○誠（監造主任）：

依施工改造難易度來說，具有水電來源可利用之交誼空間或多功能展示空間類的公共空間最容易改造，因為空間格局通常相對單純且沒有過度裝修，而戶外及半戶外空間如果涉及建築法規的檢討在空間改造上會相對困難。

三、專家訪談焦點分析

前述訪談摘要經由初步彙整，並與原設定之研究範圍相對應之焦點議題如下：

表5-1-2 研究範圍與專家訪談焦點議題彙整表

研究範圍	焦點議題
青銀共居公共空間經營模式	空間需提供自發性的使用誘因。
社會住宅公共空間之供給	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	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

	<p>食及用餐，可使住戶增加交流。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
公共空間之改造模式	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	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	<p>(1) 空間的安全性應被重視，如無障礙及消防法規之檢討。</p> <p>(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。</p>

資料來源：本研究彙整

第二節 專家座談焦點

一、專家座談調查

因台灣現階段社會住宅公共空間改造相關實體執行案例數量偏少，且本研究擬作為未來「社會住宅」改造之前瞻研究，為求未來實際執行之可行性，本研究案將導入產官學界專家調查，藉由專家焦點強化本研究空間改造流程之推定。而此階段專家調查預計分別以「專家訪談」及「專家座談」形式進行，並以制定之研究範圍相關之題型，藉由蒐集專家焦點而確立本研究案引用設計原則進行空間檢核至提出空間改善流程之可行性。

二、專家座談紀錄

(一) 座談會場次1：

1. 與會者背景說明：

- (1) 邱○如教授：國立成功大學醫學系老年學研究所
- (2) 潘○宇助理教授：國立成功大學建築學系環境控制組
- (3) 郭○煒建築師：九典聯合建築師事務所（台南分所主持建築師）

2. 邀請與會緣由：

本次座談邀集高齡者研究領域及建築空間設備領域之學者專家，藉由本次座談了解專家學者於既有社會住宅進行公共改造所考量之空間要素及相關使用者行為，同時邀請曾參與本次社會住宅研究調查案例之專案建築師參與本次座談會，了解該社會住宅於規劃之初對公共空間之設計考量及需求。

表5-2-1專家座談焦點彙整表(場次1)

座談會對象	主持人：楊○弘助理教授 與會者：邱○如教授、潘○宇助理教授、郭○煒建築師
座談會焦點摘要(依發言順序紀錄)	
潘○宇 助理教授	1. 可從欲改造空間現場設備角度進行評估，建議評估計畫表可增加「設備基礎條件」進行勾選，以了解空間堪用度。 2. 一般建築進行規劃設計通常五大管線會經過公共空間，但設備容量是否足夠擴充予該空間改造後性質使用，需做詳細評

	<p>估（一般管線多會預留15~20%之可用容量）。</p> <p>3. 本案研究之既有社會住宅目前訂為3+3年，但以一般建築設備生命週期其實仍略年輕，建議未來社會住宅存量及平均壽命上升後可調整為6+6年，可強化空間改造之必需性。</p>
郭○煒 建築師	<p>1. 社會住宅的空間規劃涉及預算及經費之組成結構所決定，建議規劃過程之公共空間應適當留白給建築師發揮。</p> <p>2. 明倫社會住宅原規劃階段單邊走廊側即為交流陽台，但後續因機關管理考量為成為現階段之封閉走廊，本案試檢核之建議改善方向其實與設計原意相同，但空間改造除量化分析外，「人」其實才是主要面向。</p>
邱○如 教授	<p>1. 公共空間改造的經營建議可結合社福學系或照護體系的人員導入，可更強化青銀共居之主題呈現。</p> <p>2. 建議青銀族群可界定清楚，無論青年及老年族群每個年齡層對空間需求其實差異甚大，改造後的空間是否有針對性，亦或應該要全齡性。</p>

資料來源：本研究彙整

(二) 座談會場次2：

1. 與會者背景說明：

- (1) 陳○宇教授：國立成功大學建築學系工程組
- (2) 謝○銓專任助理教授：國立高雄科技大學建築學系
- (3) 陳○誠監造主任：九典聯合建築師事務所技術中心

2. 邀請與會緣由：

本次座談邀集高齡建築空間及通用設計領域之學者專家，藉由該領域專家學者對於過去研究高齡空間或無障礙空間改善之評估經驗，了解本次研究成果是否可作為適當之評估工具進行使用，同時邀請曾參與本次研究案調查案例之專案工程人員參與本次座談會，了解該社會住宅興建時及後續若欲進行改造之介面考量點。

表5-2-2專家座談焦點彙整表(場次2)

座談會對象	主持人：楊○弘助理教授 與會者：陳○宇副教授、謝○銓助理教授、陳○誠監造主任
座談會焦點摘要(依發言順序紀錄)	
謝○銓 助理教授	1. 以現行集合住宅公設的使用型態，供給面積越多的空間卻越少人使用，反而走道空間類的小面積空間最多人使用，建議動線類的空間改造可多考量。 2. 雖興辦社會住宅參考手冊有建議人口組成需求空間類型，但並非強制性要求設置，是否可藉由本研究成果之後續研究進而檢討何種規模之社會住宅，應搭配至少一定量的公共空間供給。
陳○宇副教授	1. 本案進行空間檢核時，建議可設定境界條件（如使用前提或改造情境），以強化改造可行性。 2. 建議空間初期建置成本，改造成本及營運成本之觀念可以導入，使此評估工具能成為撰寫計畫之有效工具。
陳○誠 監造主任	1. 社會住宅選址地通常為都市計畫區，首要進行任何建築行為多會涉及都市設計審議，因此空間改造具有建築行為如

	<p>增建或改建，難度將偏高，建議可配合建築生命週期年齡 先由室內裝修逐步往建築增改建方向進行滾動式的改造。</p>
--	--

資料來源：本研究彙整

(三) 座談會場次3：

1. 與會者背景說明：

(1) 陳○年幫工程司：台南市政府都市發展局都市發展科

(2) 蘇○儒土建工程師：台糖公司台南區處工程課

2. 邀請與會緣由：

本次座談邀集官界都市背景及建築工程背景承辦人員，台南市目前係唯一六都直轄市中未有社會住宅興建之都市；台糖公司近年開始發展自建出租住宅政策，雖無弱勢戶補助但單一所有權人且不設限承租戶的營運模式仍可視為廣義社會住宅範疇之一。

表5-2-2專家座談焦點彙整表(場次2)

座談會對象	主持人：楊○弘助理教授 與會者：陳○年幫工程司、蘇○儒土建工程師
座談會焦點摘要(依發言順序紀錄)	
陳○年幫工程司	<ol style="list-style-type: none"> 1. 南部地區現階段發展社會住宅相較之下還是較為不易，因南部居住租金較中北部直轄市更為低廉，因此社會住宅需求量相對更低，本研究案可能會有適用性的問題。 2. 台南市政府先前雖有規劃興建社會住宅，惟依照當時的營建物料及台南市市場租金考量，倘營運10年將虧損近1億元，因此考量市政府資金運作問題，爰遲未辦理。
蘇○儒土建工程師	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台糖公司因配合循環經濟政策發展「以租代買」理念，及中央政府社會住宅政策，因此近三年陸續興建出租住宅，目前同時興建銀髮住宅，因此青銀共居情事也是本公司未來經營住宅所面臨的問題。 2. 南部土地及人口生活密度較台北為低，是否有後續考量擴大研究案至既有建築改造為青銀共居空間，並非僅社會住宅，使其研究成果擴大適用範圍。

資料來源：本研究彙整

第三節 專家調查分析結果

一、專家座談焦點課題

藉由前述資料蒐集及與原預期目標之比較，而同時也透過對各領域專家進行訪談及座談了解，社會住宅於規劃階段、施工階段及營運階段所面臨之公共空間設置課題，並綜整相關內容為本次探討課題如下，以供後續研究參考：

- (一)空間改造的過去、現在及未來緣由探討。
- (二)空間改造的對象意願（使用者及管理單位）。
- (三)空間改造方案的實際可行性（空間條件、法規、成本）。

二、研究成果導入流程及階段

另專家亦建議擬定本研究成果計畫表可使用於社會住宅各階段進行適用性之檢核及空間需求探討，爰配合「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」之社會住宅作業流程圖擬定本研究成果可適用導入之階段如下圖。

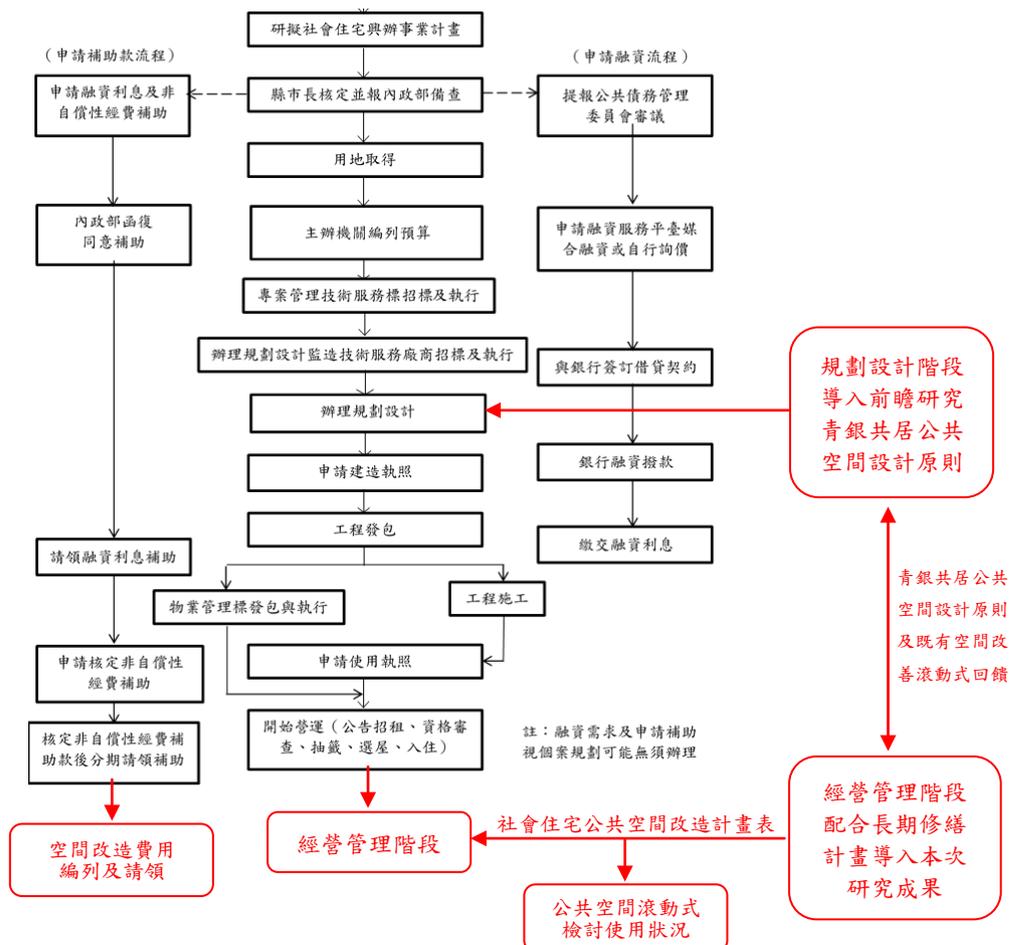


圖 5-3-1 興辦社會住宅作業流程圖（配合本研究成果導入）

資料來源：本研究彙整

配合專家意見調整修正第一章第二節公共空間改造方案流程之擬定，使本研究的評估程序更加趨於完善，並將評估改造過程進行階段化，使各階段的作業目的可更加明確。

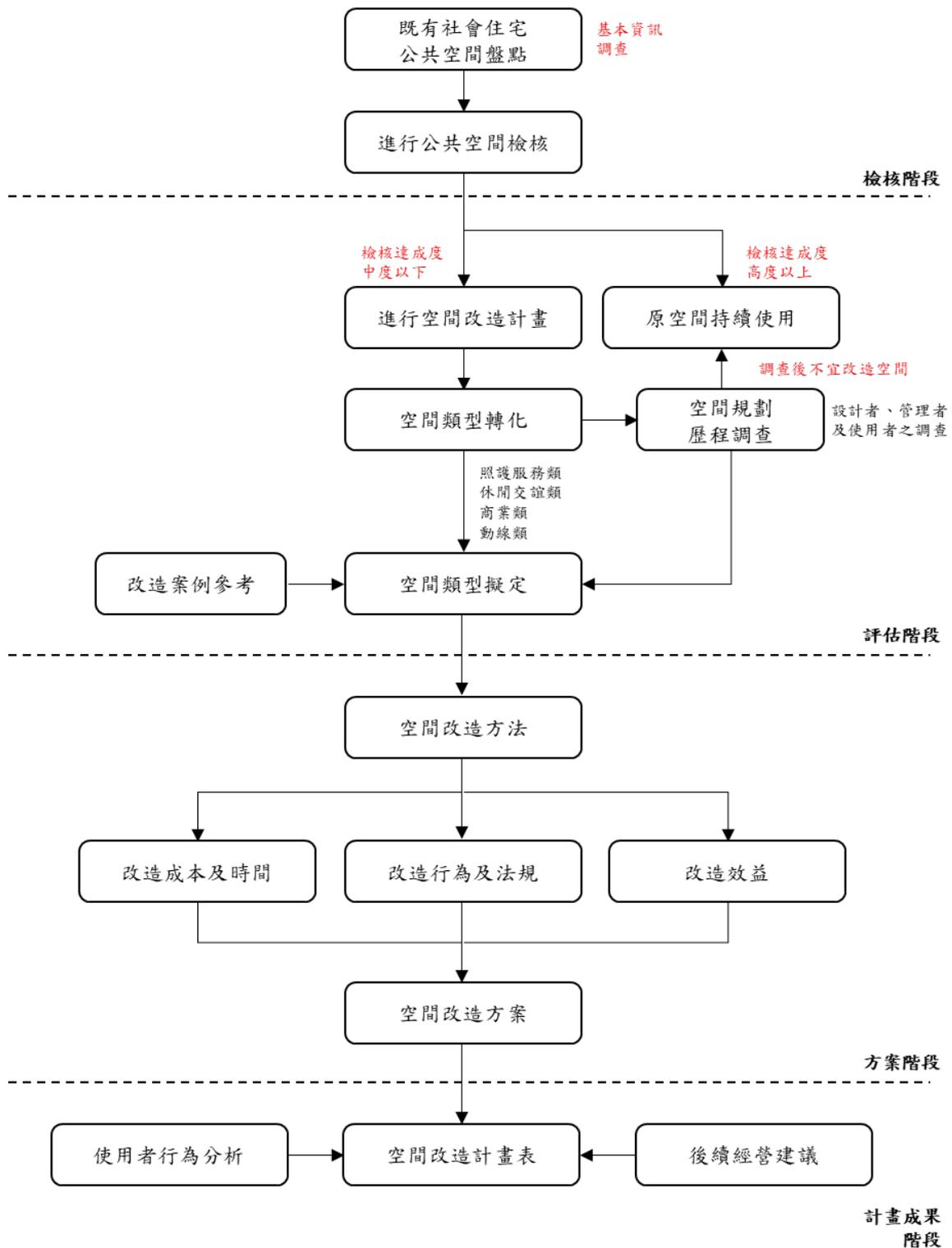


圖 5-3-2 社會住宅青銀共居公共空間改造流程圖

資料來源：本研究彙整

第六章、 結論與建議

第一節 結論

一、 既有社會住宅之公共空間改造需求及限制：

(一)區域性：社會住宅逐年漸增的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，如現行所謂的「六都」(台北市、新北市、桃園市、台中市、台南市及高雄市)，其中因昂貴的房租使得台北、新北的社會住宅社會住宅需求比例最高，此二城市的社會住宅存量也是目前全台最高。

而本次研究案命題之一「青銀共居」之需求形成亦以上述租金過高及高齡者獨居比例偏高所造成，因此如果非處於前述社會住宅興建之高度需求區域，青銀共居之需求亦相對下降。因此「青銀共居文化」，亦應納入成為「新公宅文化」推廣的一分支，下圖為社會住宅推動聯盟所編繪之新公宅文化圖表。

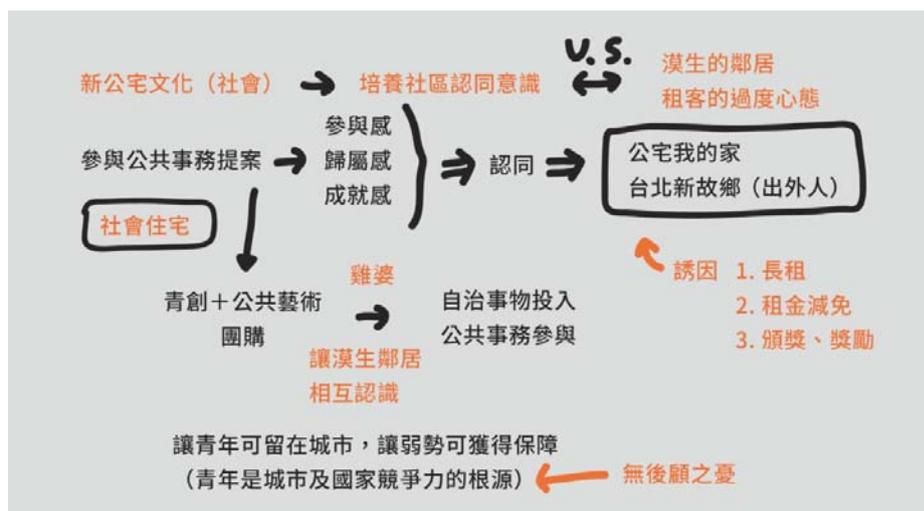


圖6-1-1 新公宅文化圖表

資料來源：社會住宅推動聯盟編繪

(二)適法性：本研究所提之公共空間改造計畫若要深究其未來執行之可行性，適法性將成為優先檢討之項目，尤其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，故若要於既有社會住宅增加公共空間之供給，「增建」與「改建」之建築行為將為該社會住宅改造公共空間必要之考量，但涉及可用建築容積是否足夠，相關建造執照申請或使用用途之變更，其空間改造的「適法性」難度將相對上升許多

二、 研究結論

經本次研究案各類案例調查及專家焦點訪談後，可了解本次研究案命題「青銀空居」與「既有社會住宅公共空間」之供給及改造，然因為新冠肺炎疫情之影響，在三級警戒期間及警戒狀態降級之後，各公共場所的進出及調查實為不易，尤其以疫情狀況最為嚴重的雙北市區，恰為本次主要調查對象，因此最後結論將以前述調查成果各別區分為社會住宅中「青銀共居行為」及「公共空間改造計畫」兩部分來進行探討，其研究結論就此兩部分來進行下列說明：

(一)青銀共居行為：

就本案之前瞻研究案「社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究」案命題，以及本次延續「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。但其實透過青銀族群的分析，除幼兒族群外其餘處在青銀族群年齡層間之族群使用公共空間之差異性亦不大，因此空間使用之「族群行為分析」或「使用者數據統計」將相對成為公共空間改造之主要參考依據，但本次礙於調查期間新冠肺炎疫情警戒狀態影響，尚無法順利進行相關訪查，建議後續能再補足此數據資料以強化空間改造之依據。

(二)公共空間改造計畫：

現行社會住宅皆以地方機關為主管機關並以公營為主，而台北市府亦將計畫於2022於所有台北市社會住宅推行青銀共居，但若僅提供居住空間對於青銀交流的維持是困難的，也需要提供適當的公共空間才能使青銀共居政策有效維持，然現行許多既有社會的公共空間存量是否足夠？因此未來面臨既有社會住宅進行空間改建時，將需要有合理的改造計畫工具及效益評估，故本研究藉由社會住宅盤點相關公共空間，並彙整相關改造建議為一改造執行計畫表，希望透過本次研究結果，能讓即將邁入屆臨生命週期改修階段之社會住宅能有一個有效的評估工具進行使用。

第二節 建議

建議一

辦理既有社會住宅與共生社區照顧空間環境整合相關研究：立即可行建議

主辦機關：內政部建築研究所

由於社會住宅隨著預期戶數目標的逐漸達成，於六都與各縣市陸續有新建社會住宅規劃設計的完成與竣工入住，其共生社區照顧空間環境整合的空間態勢已然形成，有必要進一步檢視其規劃設計與實際營運層面現況，未來需思考台灣在人口超高齡化的趨勢下，社會住宅與共生社區照顧空間環境整合之整備，及如何因應後疫情時期之社會發展。

建議二

辦理既有社會住宅青銀共居公共空間改造之使用後評估研究：後續發展建議

主辦機關：內政部建築研究所

協辦機關：內政部營建署

早期既有社會住宅有部分係舊大樓公寓改建所提供，其中公共空間數量幾近於無，新建之社會住宅較多有提供公共空間。而本次研究案將「既有」社會住宅訂定為新建完工超過3年（即住戶歷經一次更替）之定義。除本案研究案例外，雙北市府以外之直轄市亦於108及109年落成多數各地方之社會住宅，俟112或113年該批社會住宅超過3年後，可成為「既有」社會住宅之分析樣本數將大幅增長，故針對滿足「既有」社會住宅之公共空間進行相關使用後評估調查研究，將成為未來社會住宅歷經生命週期需進行大幅修繕或空間改造之更有效之依據。

參考文獻

論文及期刊文書

1. 建築物再利用的空間改造類型之研究 (2006)，彭連景，研究論文。
2. 高齡者居住型態與住宅規劃之研究 (2012)，內政部建築研究所，研究報告。
3. 集合住宅公共空間適宜性之探討 (2012)，何若瑩，研究論文。
4. 後龍秀水社區公共空間改造之行動研究 (2018)，任博揚，研究論文。
5. 滿足社會需求之間置公共空間創新應用 (2018)，財團法人中技社，專題報告。
6. 建築物設施共享創新商業模式調查研究(2019)，內政部建築研究所，研究報告。
7. 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)，蔡綽芳、董娟鳴，研究報告。
8. 社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究(2020)，王榮進、楊詩弘，研究報告。

網路參考資料

1. 國家發展委員會人口推估報告，https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72
2. 李政諭，從591租屋網的數據，透視台北市租屋市場，2019
<https://medium.com/%E8%85%A6%E8%A3%9C%E5%8A%9B%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E5%AE%A4/rent-591-83745a9bb800>
3. 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），2021，<https://www.ibec.or.jp/topic/COVID-19/index.html>
4. 台北市政府安心樂租網，<https://www.rent.gov.taipei/>
5. 一般社団法人日本シェアハウス協会，<https://japan-sharehouse.org/>
6. CNN新聞報導，<https://edition.cnn.com/travel/article/seoul-smart-shelters-covid-intl-hnk-scli/index.html>
7. 英國戶外家具網站，<https://www.externiture.com/bus-shelters/bus-shelters-overview/brookes-shelters>
8. Archi Daily，https://www.archdaily.com/953607/armazem-cowork-oitoo?ad_medium=gallery

9. LACATON & VASSAL , <http://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>

附錄一. 期中報告回應

一、時間：110/07/14

二、地點：視訊會議

項次	審查委員意見	廠商回應
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議於「研究緣起」補充如P54第三節前段文字,使讀者能立即清楚本研究案方向。 2. 建議清楚界定何謂「既有社會住宅」,如「住宅性能評估實施辦法」將新建住宅定義為「具有新建建造執照,並於領得使用執照內6個月內之合法住宅。」而「既有住宅」則定義為「指新建住宅以外其他之合法住宅。」類似之定義方式。 3. 建議將報告中之外文圖表(如圖1-5)予以翻譯,或補充中文說明。 4. 第一章第6頁依現行社會住宅指引手冊列出「附屬設施」、並已第三章第26頁檢核表為基礎,針對研究範圍7處社會住宅進行盤點,以作為後續空間改善參考;然而第四章「還就課題與改善方案初擬」之「空間設計檢核評分表」內檢核空間項目卻是「戶外階梯空間」、「戶外穿堂空間」、「戶外廊道空間」等3項,似與前面所提之「附屬設施」無相干,請補充說明。 5. 第53頁「專家問卷(稿)」之實施時機及第(二)、(三)、(四)項,多是針對「合宜性」及「可行性」進行「是」或「否」之問卷調查,建議針對期中報告後之初步成果進行調查,才能使問卷與研究成果更深入紮實。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已依委員意見補充於緣起說明內文。 2. 已依委員意見補充定義既有社會住宅及既有住宅於本研究案之定義。 3. 依委員意見辦理。 4. 。 5. 依委員意見調整問卷內容方向。
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台北市之社會住宅是國內首創引進青年創新回饋計畫之範例,舉辦許多如社區帶動唱之活動,建議可參考主辦公司(ex. 經典工程顧問等公司)之 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將參考委員所提之組織經營成果進行調查了解,並適當引用至本案報告呈現。

	<p>紀錄，或可發現一些有意義之公共空間；此外 OURS(都市改革組織)也有做了這些公宅之使用後評估(P.O.E)，與居民對談等，建議有機會也可諮詢，以發現更多之可能。</p> <p>2. 有些空間之改造不見得需要編列經費，如可從營運方式及鼓勵活動安排之角度進行。</p> <p>3. 這些公宅當初設計之需求並未有青銀共居之內容，而是有關公共空間之設計安排，讓周圍居民也都可前來使用，亦促成某種程度之青銀共居，是可列入考量之設計觀念。</p>	<p>2. 將考量空間營運採住戶認養或自主營運之可能性，鼓勵住戶或使用自主管理，進而達成空間永續經營之目標。</p> <p>3. 本研究報告亦將周邊居民住戶列入空間使用目標對象，使空間利用率及範圍能擴大至社區周邊。</p>
<p>3</p>	<p>1. 請多補充青年人與年長者之間適合交流之場域與機會之樣態收集。</p> <p>2. 社宅屋頂設置種菜之設施，伴隨簡易烹煮，受多數年長者喜愛。</p> <p>3. 工具銀行、修理維護課程推廣，增進年輕人與年長者互動協助之機會。</p> <p>4. 手機與網路課程之教授，藉由年輕人教年長者之過程增加互動。</p> <p>5. 一起看電影、包水餃、家鄉私房料理分享長者承傳手藝與經驗。</p> <p>6. 資源回收區是公共洗衣房、晒衣場等，也是社區居民生活化與近身交流之地方。</p> <p>7. 設計改良為更舒適、便利、耐用與宜人。</p> <p>8. 太極瑜珈健身課程老少合宜，應有適當場域開課。</p> <p>9. 台中住宅發展處之網站已經有辦理許多成功互動之案例可供參考。</p> <p>10. 青銀共居之理想，是相互認識與尊重，值得推廣。</p>	<p>1. 有關委員意見第1~10點空間使用型態或交流活動之列舉，將參考委員意見適當導入本次研究擬改造之空間性質於其中。</p>
<p>4</p>	<p>1. 有關第24頁表3-2-1設計原則彙整表之要項名稱，各名詞定義有些過於「主觀性」，應針對主觀性敘述予以文字定義或針對設計要件內容之定義補充說明。</p>	<p>1. 將依委員意見配合修正。</p>

	<p>2. 第34頁、第37頁、第39頁、第42頁、第44頁、第47頁、各社宅之設計複合表內提及設計原則項目、空間開口、出入口尺度、地坪、安全性、防滑(防滑係數、吸水率、材質表面)、照明(照度、色溫、流明)等，應予明確具體之數據，作為原則性參考。</p>	<p>2. 設計原則項目為前瞻研究案擬定並參考引用之，為先前制定設計原則亦有參考他件研究案有關「原則」之制定範圍多以「質性」敘述為主，「量化」制定便多為「規則」或「辦法」。</p>
5	<p>1. 本研究引用內政部建築研究所制定之「社會住宅青銀共居公共空間設計原則」進行空間檢核，宜於文獻回顧中詳加說明其內容及適用性。</p> <p>2. 本研究之架構為「青年人」、「銀髮族」及「公共空間」三者之相關，不同之生活圈會有不同之生活習性，需要不同之公共空間，宜個別討論台灣之北、中、南、東生活圈之需求。</p> <p>3. 本研究宜增加分析國外之案例。</p> <p>4. 公共空間之供給與改造，宜提供有意義之有效使用空間，例如：新加坡組屋之地面層開放空間、日本大阪之立體街道等。</p>	<p>1. 將依委員意見補充本研究前瞻研究案相關內容於文獻說明之。</p> <p>2. 本研究另一主題為「社會住宅」之命題，目前社會住宅供給仍以北部為大宗，惟北部土地持有成本高使公共空間供給有限，且亦考量「通用設計原則」之導入，故分別供給不同生活圈使用之公共空間尚有難度。</p> <p>3. 將依委員意見進行補充國外案例說明。</p> <p>4. 將參考委員意見辦理。</p>
6	<p>1. 第二章「文獻回顧」中某些圖面及表格較不清楚(例如圖2-1-1、圖2-1-2等)，建議再行抽換。</p> <p>2. 第14頁之「參考文獻彙整表」，建議標示出該文獻之出處；例如專書、期刊或大學之碩博士論文等。</p> <p>3. 相關空間面積，建議以公制(平方公尺)來計算較佳；例如第29頁中之案例仍以「坪」作為面積單位。</p> <p>4. 部分改造之設計構想(示意圖)涉及到建築行為，與相關執照或審查有關，此點建議做為評估其可行性之考量因素。</p> <p>5. 各公共空間相關改造之經費，建議可已先行預估出來，以作為後續執行時之參考。</p> <p>6. 期中後續研究調查之工作時程，建議</p>	<p>1. 將依委員意見辦理。</p> <p>2. 將依委員意見辦理。</p> <p>3. 將依委員意見辦理。</p> <p>4. 將補充建築行為欄位於空間改造概要表。</p> <p>5. 將依委員意見辦理。</p> <p>6. 將依委員意見辦理。</p>

	先預擬出來。	
7	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本研究案最主要目的是要了解青銀共居之社會住宅對公共空間之供給與改造。建議先對社會住宅、青銀共居，以及公共空間之定義，特質作文獻收集與國內外案例分析，方能建立青銀共居之社會住宅所需要之公共空間。再從高齡或青年使用者觀點探討對公共空間之需求。方能了解設置公共空間之真正意義與目的。 2. 再行衍生出公共空間之類別與空間需求量，及其所需要之設備或空間家具。 3. 目前所作之空間非類盤點表所列各空間名稱，僅係代表目前社會住宅所提供之公共空間項目，並不一定代表是青銀兩者所需之公共空間。 4. 建議從高齡者所需之公共空間類型以及共居之青年人所需公共空間列表分析，探究二者之個別需求，或是可發展為共融式之需求。依題旨來看，青銀共居之社會住宅，所需要之公共空間應該具有某種程度之共融性才具有青銀共居之意義。 5. 然後再考慮其空間需求與設計原則，依此再檢視目前既有青銀共居之社會住宅公共空間暨案例，列舉優缺點及可行之改善作為。 6. 許多圖表係轉貼，有些模糊建議重新繪製。日文之表格亦建議中文化。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關委員意見1~3項將再行檢討補充於第一至三節相關內容 2. 有關委員意見4-5點將導入空間行為分析於改造計畫表中 3. 已將外文資料中文化供閱讀
8	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案偏向集中於硬體空間改造之探討，建議可從老年及年輕人之需求及行為模式切入，如運動需求，或許可產生不同之空間可能性。 2. 屋頂或其他公共空間之利用，可訂定不同空間性質或許可強化老年人口之利用性。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將依委員意見進行青銀族群使用空間之預估行為模式進行設定及討論。 2. 將參考委員意見訂定其他空間性質之設定。

<p>9</p>	<p>1. 針對青銀共居之議題，本人建議是否可增加明確之「青銀」年齡層級距之定義（如年齡或健康狀態分析），因為不同年齡層之生活需求要與心理需求不同，例如「求學中之青年」（技能學習）或者「就業中之青年」生理與心理需求與精神承受壓力有所不同。關於老人部分，則大致還可以區分為身體健康層面能否完全可有自主活動之能力，以及亞健康者是否需要輔助器才能行動或生活，甚至有失智問題之情況，就此是否在耐心哀新上需要有更多之付出，如上是否仍適合青銀共居亦應考慮。</p> <p>2. 研究報告中尚未提及青年與老人如何共居，如何可以共創有加分之條件與相關內容，期待能有如此之研究發現。</p>	<p>1. 有關「青銀」年齡層級距之定義，已補充於本研究第一章第二節研究主題進行定義，並依現行實行之青銀共居戶之基本住戶條件設定為生活可自理者之健康狀態。</p> <p>2. 已配合委員意見修正。</p>
<p>10</p>	<p>1. 建議資料收集時可觀察何種公共空間是較受歡迎、使用率較高，找出其原因，可供將來社會住宅設計興建或改造時參考，並就所觀察之重點（如使用密度、次數、人數等）以量化數據呈現。</p> <p>2. 防疫是為未來空間規畫需要重視項目之一，若能透過本研究了解公共空間如何對防疫有所對應策略，可加強本研究之貢獻</p>	<p>1. 將依委員意見於資料收集時補充較受歡迎及使用率較高之空間特性。</p> <p>2. 配合委員意見辦理</p>
<p>11</p>	<p>1. 研究方向（一）提到要為國內之社會住宅規模分級化與盤點，目前卻只針對台北市之社宅進行調查，建議亦對不同地區（如新北市、台中、台南等）之社會住宅型態與做法進行調查，比較是否有所不同。</p> <p>2. 研究方向（二）提到要分析參考國內外社會住宅改建及公共空間改建案例，但報告書中尚未見國外案例，僅當日簡報提到某法國案例，故仍請加</p>	<p>1. 本研究案針對台北市之社宅進行調查係因配合台北市社會住宅推行青銀共居政策目標，故將台北市作為優先對象，將依委員意見調查台灣目前其他地區之社會住宅規模進行基本比較。</p> <p>2. 將依委員意見補充</p>

	強補充國外案例供參考。	
--	-------------	--

附錄二. 期末報告回應

一、時間：110/10/28

二、地點：內政部建築研究所

項次	審查委員意見	廠商回應
1	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本研究案參考「社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究」，以空間盤點、分析檢核、改造方案及專家訪談完成結論與建議，值得肯定。 2. 案例以台北市、新北市之既有社會住宅為主，未能遍及北中南不同生活圈，宜於研究限制說明，以免影響研究成果。 3. 借鏡日本，如何從青銀共居發展到「多世代混居之三代同鄰」才能使超高齡社會能有合理、友善的居住安排，可於後續研究中提供。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員肯定，將配合進行完善本研究報告。 2. 因目前以雙北市為既有社會住宅興建大宗，將配合委員意見於研究限制補充說明。 3. 本案將於研究結論與建議進行「多世代混居」之後續研究建議說明。
2	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關需改善、改造之建議，可能牽涉到都市設計審議，對公共開放的要求及是否計入樓地板面積、建築執照的規定與消防的認定，應與原設計建築師協調。 2. 營建署可比照如教育部最近驅動的各大學生活空間的改善由各學校就其所需，並配合建築師提出，因使用者實際的需求才是驅動他們使用空間的意願。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 感謝委員建議，將配合委員意見於成果計畫表納入都市計畫地區相關檢核。 2. 感謝委員建議，擬將本建議編擬於本研究結論與建議章節。
3	<ol style="list-style-type: none"> 1. 圖1.1國發會已有推估至2070年之人口結構組成，可查閱更正。 2. 選定8處社會住宅以實地調查並研提改善報告，可供後續研究之參考 3. 公共空間改善評估與建議，可供社會住宅管理營運之參考。 4. 請就青、銀族群於公共空間之分別使用及共同或共同之優先使用行為再行補充說明，以免淪為社會住宅公共設施改善計畫。 5. 資料蒐集用心，值得肯定，惟對國內外青銀共居社區實例及提供之公共 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 已配合更正。 2. 感謝委員肯定，將供予後續研究進行參考。 3. 本研究希冀可為未來主管機關、設計及營運管理單位之參考。 4. 將配合委員建議於成果計畫表補充共同行為分析。 5. 感謝委員肯定，將配合委員意見試進行實例分析。

	設施、使用情境或滿意度檢討，若有可能宜加以蒐集分析。	
4	<p>本研究案期末報告符合預期需求，但有下列筆誤與建議請研究單位參考：</p> <p>1. 筆誤部分：</p> <p>(1) P37. 第三章「表5-3-17」請修正</p> <p>(2) P60. 「表4-1-8明倫社會…」修正「安康」</p> <p>(3) P62. 「表4-1-9明倫社會…」修正「安康」</p> <p>2. 建議部分</p> <p>(1) 專家訪談對象建議增列原申請開發單位之意見，以利後續改造之工程之進行可行性。例如青年社宅完整大空間被分為3個小空間，健康社宅多功能展示室內空間使用之方式，均於規劃興建期間與里長多次協調後再配合修改設計後施工，對於日後改造計畫應屬不可行。</p> <p>(2) 有關改善方案，仍應務實符合現行法令規章，例如興隆社宅風雨走廊、健康社宅半戶外空間增設交誼空間、明倫社宅走道外推，應先檢討是否符合規定，再進行改造計畫。</p> <p>(3) 半戶外開放空間內栽種植栽應納入改造計畫予以取消，例如健康社宅、興隆D2社宅之半戶外空間植栽因為陽光照射不容易生長，對景觀上有一定程度影響，應予以取消納入改造案內。</p>	<p>1. 已配合修正。</p> <p>2. 建議部分</p> <p>(1) 已有邀集九典聯合建築師事務所參與社宅專案郭O煒建築師進行專家座談會議，並了解相關原設計與使用差異之緣由。</p> <p>(2) 將配合增列相關都市計畫區及相關審議法規欄位於評估計畫表供檢討。</p> <p>(3) 感謝委員意見，除了加法之設計改造建議，「減法」之改造手法亦將納入考量。</p>
5	<p>1. 有關章節架構，建議考慮將第五章第四節「社會住宅青銀共居公共空間改造計畫」移至第四章為第三節。</p> <p>2. 建議第五章第二節「專家座談焦點」再增補文字，且僅單點(一)不成節。</p> <p>3. 建議第五章第三節再補增文字。</p> <p>4. 建議在檢查全份報告之章節層級標</p>	<p>1. 已配合委員意見調整章節架構。</p> <p>2. 已配合委員意見及後續增開座談會議增加該節內容。</p> <p>3. 已配合委員意見補增該節內容。</p> <p>4. 已配合委員意見進行調整修正。</p>

	<p>示，如P75. 第四節(一)，P84. 第一節一、。</p> <p>5. 補充盤點社區後，標的社區內公共空間選點之準則，並檢討其適當(允當)性。</p>	<p>5. 已補充選取原則之說明於第四章第二節計畫表欄位。</p>
<p>6</p>	<p>1. 有關報告第74頁有將空間進行大宗性質分類，第五章有空間轉換後性質分類，建議空間改造後能增加原空間轉換為商業類跟服務照護類的空間類型提案。</p> <p>2. 研究報告書之格式麻煩請參考內政部建研所之相關規定格式修正。</p> <p>3. 高齡者晚年生活多採以屋換屋的方式進行，研究過程中建議可將盤點空間使用評價好或不好之因素進行歸納，能更有效提高空間改造類型之可行性。</p> <p>4. 研究限制之的既有社宅定義之年份為107年，若要放明倫社宅(109年)為改造案例，建議具有特別說明或予以移除，避免衝突。</p> <p>5. 建議補充加強空間防疫、改造過程法規檢討流程之說明於結案報告。</p>	<p>1. 經洽規劃設計單位服務照護類空間多涉及主管機關管理及經費權限，非主動需求較難供給，爰本研究改造案例尚以其他類型空間供給為主。</p> <p>2. 已配合委員意見修正。</p> <p>3. 有關空間評價建議擬配合後續發展研究導入使用後評估進行相關可行性之分析。</p> <p>4. 經訪明倫案當時規劃PCM單位，本研究評估之建議改善方向與其原規劃用意雷同，因機關管理之考量而變更，建議保留該案例說明以作為未來參考本研究擬定相關改造方法之經驗參考。</p> <p>5. 已配合委員意見辦理。</p>

附錄三. 專家訪談紀錄

一、首次專家訪談題綱

各位先進您好：

本次專家訪談係由成功大學建築學系楊詩弘老師研究室進行「既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究」，希望於本研究案導入專家焦點之調查，以作為本研究案公共空間供給與改造相關計畫擬定分析及檢討回饋之依據，故希望各位先進能協助撥空進行訪談事宜，在此先感謝各位先進之協助，以下為本次訪談背景及題綱先行提供參考。

二、訪談背景說明

研究緣起-

藉由初步盤點台北市政府所公布之社會住宅相關資料及現行社會住宅空間可得知，早期興建之社會住宅公共空間供給面積甚少，甚至連一般舊大樓公寓公設比亦即低，故較早起租之社會住宅內部之公共空間數量及類型皆較少，但隨著社會風氣演變及未來社會人口結構改變(如少子化及高齡化等)，人與人之間相處的行為模式已慢慢產生巨大的改變，為面臨前述的社會轉變，既有社會住宅的公共空間亦將面臨改造或轉變使用用途等情境，但倘若社會住宅既有公共空間偏少不足使用，便須將公共空間改善之類型往戶外或景觀空間擴大改造來進行，故本研究命題之公共空間供給及改造亦將納入戶外空間改造或局部變更為室內空間擴增使用之可能性。

三、訪談題綱

(一) 經營管理者

1. 既有社會住宅公共空間經營模式：有關目前管理社會(出租)住宅至今，針對住戶型態的轉變，您認為對於公共空間的需求有無需要調整。
2. 社會(出租)住宅公共空間供給之建議：在過去的管理或規劃經驗來看，何種公共空間的使用率相對最高，可在社會(出租)住宅內進行供給。
3. 可提高青銀共居或居民互動之公共空間種類：您認為何種公共空間種類能提高居民的互動性，甚至是能達到不分年紀的交流。
4. 公共空間的改造建議：若要針對目前經營單位的公共空間進行空間改造，或是本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間改造，會認為改造為何種空間種類最好。

(二) 施工技術者

1. 社會住宅公共空間可行之改造模式：有關現行社會住宅之公共空間若未來希望可擴充或改建其他空間形式，建議於規劃及施工應注意那些事項。
2. 既有社會住宅公共空間供給：有關貴單位所經手之社會住宅案件，其中公共空間的規劃供給，從現場施工到點交予物業管理之過程，有何建議事項。
3. 公共空間改造的適法性：您認為從實務面的建築法規來說，公共空間進行改造計畫擬定之時建議哪些建築行為及相關法規應先考量。

既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究

專家訪談紀錄表

訪談人：國立成功大學楊詩弘助理教授研究室

受訪人：陳旭富（台糖公司台南區處 物業股長）

訪談時間：110 年 7 月 30 日 11:00-12:00

訪談紀錄摘要：

陳股長您好，本次訪談是為了既有社會住宅的公共空間供給與改造的改善研究案所進行，因台糖公司底下具備有許多經營之學生宿舍，近年因少子化也開始開放出租給一般民眾居住，而且只租不賣，營運型態也趨向類社會住宅的形式，因此希望向貴單位請教在過去到現在的管理經驗中，對於本案在未來社會住宅中有關公共空間的供給及使用型態有何建議。

i. 既有出租住宅公共空間經營模式：

有關目前管理出租型住宅至今，針對住戶型態的轉變，您認為對於公共空間的需求有無需要調整。

答：就台糖公司學苑的房型多以套房為主，早期公共空間其實如一般交誼廳，室內運動空間(如桌球、健身房)、閱覽室、洗衣房等宿舍類公共空間亦會供給，雖目前亦開放給社會人士入住，但隨著生活娛樂轉變到電腦手機上，一般機能公共空間對年輕人或社會人士的使用已經沒有自發性的使用誘因，因此公共空間的需求配合時代的進步進行改造及調整應該是必要的趨勢。

ii. 社會(出租)住宅公共空間供給之建議：

有關公共空間的使用在過去的管理或規劃經驗來看，何種空間的使用率相對最高，可在社會(出租)住宅內進行供給。

答：以學生宿舍來講，唯一因為生活型態的改變而沒有降低使用率的公共空間就是洗衣房，因為出租住宅只提供基本家具，但家電設備並未提供，而洗衣服是生活必需之行為，因此洗衣房這類的民生需求公共空間是相對有必要的，而且亦能對經營單位帶來另外的收益，建議在空間供給的使用性質可以考量住戶組成型態去做改變。

iii. 可提高青銀共居或居民互動之公共空間種類：

您認為何種公共空間種類能提高居民的互動性，甚至是能達到不分年紀的交流。

答：其實提高居民互動性應該不是單一空間就能達成，如同方才所講的洗衣房空間，洗衣一次最快也要30~60分鐘，在我經營的學院是將桌球室及交誼廳配置在洗衣房鄰近，這樣等待洗衣的時間不一定要回房間，亦可就近至其他房間運動或看電視，這中間就有機會產生互動交流。

iv. 公共空間的改造建議：

若要針對目前經營單位的公共空間進行空間改造，或是本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間改造，會認為改造為何種空間種類最好。

答：以經營為目的的話應該還是將公共空間改造為可提供生活機能的空間為佳，尤其是「吃」，因為多數套房內部並不能開火或不提供開火設備，若是能提供煮食空間給房客使用，尤其需要互動之青銀族群應該多以套房獨居為主，若能提供一定程度的自主開火空間應該能增加空間使用率。

既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究

專家訪談紀錄表

訪談人：國立成功大學楊詩弘助理教授研究室

受訪人：陳伯誠（九典聯合建築師事務所 監造主任）

訪談時間：110年8月18日 14:00-15:30

訪談紀錄摘要：

陳主任您好，本次訪談是為了既有社會住宅的公共空間供給與改造的改善研究案所進行，九典聯合建築師事務所近年來承接了為數不少的社會住宅興建案件，您也曾經參與過數場社會住宅的現場施作到點交維運的過程，希望藉由本次訪談了解貴單位在過去社會住宅的規劃設計到施工過程中，所遭遇到的空間需求問題，如設計端與使用端或經營端對於空間考量之差異等各面向的了解。

i. 社會住宅公共空間可行之改造模式：

有關現行社會住宅之公共空間若未來希望可擴充或改建其他空間形式，建議於規劃及施工應注意那些事項。

答：公共空間若希望具有未來擴充性或可改變性，建議應考量「給水」及「排水」之考量，相對電類方面的介面擴充，若原空間不具「用水」的使用行為規劃，未來在空間轉變的難易度及成本相對較高。

ii. 既有社會住宅公共空間供給：

貴公司已參與過為數不少之社會住宅案件，其中公共空間的規劃供給，從現場施工到點交予物業管理之過程，有什麼建議事項。

答：公共空間的需求其實大多是在規劃階段所提出，但大部分社福相關的公共空間都是社會局此類的未來領用單位所需，因此社福、長照、無障礙此類空間要改造成其他空間是幾乎不太可能。而物管單位所管理的空間以交誼廳、里民活動中心等由內部居民所使用之空間為主，但如果公共空間有涉及智慧化管理（如門禁、空調、照明等中央控管項目），於點交予物管單位時，在辦理相關空間點交之設備教育訓練難度通常較高，也是空間改造時應注意有無智慧建築系統應配合整合。

iii. 公共空間改造的適法性：

您認為從實務面的建築法規來說，公共空間進行改造計畫擬定之時建議哪些建築行為及相關法規應先考量。

答：其實就現行社會住宅所在的區域大多是直轄市的都市計畫區域所設置，因此在興建過程中，都市設計審議基本上是必要的，因此一旦涉及任何空間改造或到立面景觀的變更，未來在實行上的建管行政程序可能會相當繁雜，這點是特別需要注意的。但就我個人而言以工程面來說，公共空間的改造適法性在空間改造後的安全性應該被特別重視，如室內裝修有無牽涉無障礙及消防法規的檢討。如果要討論可行性較高之空間改造，室內裝修的可行性會比涉及建築物增建或改建的法規檢討及送審，相對可行性較高。

iv. 公共空間的改造建議：

若要針對目前經營單位的公共空間進行空間改造，或是本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間改造，會認為改造為何種空間種類最好。

答：依施工改造難易度來說，具有水電來源可利用之交誼空間或多功能展示空間類的公共空間最容易改造，因為空間格局通常相對單純且沒有過度裝修，而戶外及半戶外空間如果涉及建築法規的檢討在空間改造上會相對困難。但就實際使用層面來說，無論改造成何種空間，最重要的可能還是在「人」這一部分，因為有很多空間在當初規劃設計的時候其實都有預留好，並非目前部分現行社會住宅既有的空間樣貌，但一旦涉及多個使用部門介入，通常該空間會與原設計有很大的落差，因此在改造過程或許會再度歷經各使用部門的意見導入，與本研究評估工具的建議改善方案會有落差。

附錄四. 專家座談題綱

一、首次專家訪談題綱

各位先進您好：

本次專家訪談係由成功大學建築學系楊詩弘老師研究室進行「既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究」，希望於本研究案導入專家焦點之調查，以作為本研究案公共空間供給與改造相關計畫擬定分析及檢討回饋之依據，故希望各位先進能協助撥空進行訪談事宜，在此先感謝各位先進之協助，以下為本次訪談背景及題綱先行提供參考。

二、訪談背景說明

研究緣起-

藉由初步盤點台北市政府所公布之社會住宅相關資料及現行社會住宅空間可得知，早期興建之社會住宅公共空間供給面積甚少，甚至連一般舊大樓公寓公設比亦即低，故較早起租之社會住宅內部之公共空間數量及類型皆較少，但隨著社會風氣演變及未來社會人口結構改變(如少子化及高齡化等)，人與人之間相處的行為模式已慢慢產生巨大的改變，為面臨前述的社會轉變，既有社會住宅的公共空間亦將面臨改造或轉變使用用途等情境，但倘若社會住宅既有公共空間偏少不足使用，便須將公共空間改善之類型往戶外或景觀空間擴大改造來進行，故本研究命題之公共空間供給及改造亦將納入戶外空間改造或局部變更為室內空間擴增使用之可能性。

三、訪談題綱

(一) 既有社會住宅青銀共居經營管理

1. 既有社會住宅公共空間經營模式：有關目前社會(出租)住宅的經營，針對人口結構的轉變，您認為對於既有公共空間的需求有無需要調整。
2. 社會住宅青銀共居公共空間供給之建議：在過去相關從業或規劃經驗來看，何種公共空間在跨世代使用率相對最高，可在社會住宅內長久營運。或是本研究所提出的社會住宅案例青銀共居的空間改造，會認為改造為何種空間類型最好。

(二) 既有社會住宅規劃及改造之可行性

1. 社會住宅公共空間可行之改造模式：有關現行社會住宅之公共空間若未來希望可擴充或改建其他空間形式，建議於規劃及施工應注意那些事項。
2. 既有社會住宅青銀共居公共空間之供給：有關現行眾多社會住宅案，其中青銀共居公共空間的規劃供給相對稀少，從規劃設計、現場施工至點交予物業管理之過程，有何建議事項。
3. 公共空間改造的適法性：從實務面的建築法規來說，公共空間進行改造計畫擬定之時建議哪些建築行為及相關法規應先考量。

參考附件

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	▲	●	■	—

參考附件

興隆D1社會住宅公共空間改造計畫表

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

既有社會住宅青銀共居有關公共空間供給與改造之研究

出版機關：內政部建築研究所

電話：(02) 89127890

地址：新北市新店區北新路3段200號13樓

網址：<http://www.abri.gov.tw>

編者：王順治、楊詩弘、褚政鑫、張志源、劉庭宇、林宗嵩、林子軒、吳松鎮

出版年月：110年12月

版次：第1版

ISBN：978-986-5456-49-8（平裝）