

美國公共住宅、日本公營住宅及
我國社會住宅設施設備和必要附
屬設施法令之比較

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 110 年 12 月

PR11006-0044

美國公共住宅、日本公營住宅及 我國社會住宅設施設備和必要附 屬設施法令之比較

研究主持人：張志源

研究期程：中華民國 110 年 1 月至 110 年 12 月

內政部建築研究所自行研究報告

中華民國 110 年 12 月

MINISTRY OF THE INTERIOR
RESEARCH PROJECT REPORT

Comparison of Laws and Regulations for
Social Housing Equipment and Social
Housing Built with Compulsory Infrastructure
between the United States, Japan, and
Taiwan

BY

CHANG CHIH YUAN

December, 2021

目次

目次	I
表次	V
圖次	VII
摘要	XI
第一章 緒論	1
第一節 研究緣起	1
第二節 研究目的	4
第三節 研究限制	5
第四節 研究方法	5
第五節 文獻回顧與評析	5
第六節 名詞界定	13
第七節 研究步驟與流程	16
第二章 我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之分析	19
第一節 社會住宅重要政策分析	19
第二節 住宅法及子法對社會住宅設施設備和必要附屬設施之內容分析	21
第三節 「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」和「社會住宅必要附屬設施項目及規模」之法令分析	26
第四節 社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊之設施設備和必要附屬設施分析	29
第五節 地方政府執行社會住宅政策相關法令分	

析 · · · · ·	34
第六節 社會住宅之專家訪談分析 · · · · ·	48
第七節 案例分析 · · · · ·	56
第八節 小結 · · · · ·	78
第三章 美國公共住宅設施設備和必要附屬設施法令之分	
析 · · · · ·	81
第一節 公共住宅政策演變與特點分析 · · · ·	81
第二節 與歐洲社會住宅政策之比較 · · · ·	83
第三節 公共住宅無障礙環境法令分析 · · · ·	88
第四節 案例分析 · · · · ·	91
第五節 小結 · · · · ·	101
第四章 日本公營住宅設施設備和必要附屬設施法令之分	
析 · · · · ·	103
第一節 公營住宅政策分析 · · · · ·	103
第二節 公營住宅法架構及條文之分析 · · · ·	104
第三節 公營住宅法施行規則條文之分析 · · · ·	111
第四節 公營住宅整備基準條文之分析 · · · ·	112
第五節 確保高齡者居住安定法之無障礙條文之分	
析 · · · · ·	114
第六節 案例分析 · · · · ·	119
第七節 小結 · · · · ·	122
第五章 我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之建	

議	125
第一節 未來我國社會住宅設施設備及必要附屬設施面臨問題分析	125
第二節 社會住宅相關法令建議內容	131
第三節 社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則草案建議	134
第四節 小結	146
第六章 結論與建議	147
第一節 結論	147
第二節 建議	149
附錄一 本研究之審查會議回覆	151
附錄二 專家訪談	163
附件三 美國住宅法第八節住宅援助方案簡介	173
附錄四 美國希望第六法案介紹	185
附錄五 日本公營住宅法	189
附錄六 日本公營住宅法施行規則	221
附錄七 日本公營住宅等整備基準	231
附錄八 日本高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準	235
附錄九 住宅法	239

附錄十	社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定	253
附錄十一	社會住宅必要附屬設施項目及規模	255
參考書目		257

表次

表 1-1 本研究之進度說明	17
表 2-1 「無障礙住宅設計基準」適用於社會住宅之住宅單元 室內空間之重要內容分析	25
表 2-2 我國社會住宅必要附屬設施項目	28
表 2-3 臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表架 構	35
表 2-4 社會住宅訪談名單暨提供書面資料編碼一覽表	48
表 2-5 社會住宅各單位提供建議編碼一覽表	49
表 2-6 社會住宅設施設備和必要附屬法令訪談大綱	49
表 2-7 臺北市社會住宅主要附屬設施構想整理	57
表 5-1 美國、日本、我國社會住宅之設施設備及必要附屬設 施規定之差異性	126
表 5-2 社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定修 正建議草案	131
表 5-3 社會住宅必要附屬設施項目及規模修正建議草 案	132

圖次

圖 1-1 本研究在高齡者安居敬老環境科技計畫之位置	4
圖 1-2 研究步驟流程圖	17
圖 2-1 臺北市興隆一區公共住宅之住宅單元	62
圖 2-2 臺北市興隆一區公共住宅之公共空間	63
圖 2-3 臺北市興隆公共住宅二區之住宅單元	64
圖 2-4 臺北市興隆公共住宅二區之公共空間	64
圖 2-5 臺北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點	64
圖 2-6 臺北市萬華公營出租住宅	65
圖 2-7 臺北市松山公營出租住宅	66
圖 2-8 新北市中和青年社會住宅之住宅單元	68
圖 2-9 新北市中和青年社會住宅之公共空間	69
圖 2-10 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅室內單元	71
圖 2-11 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅之公共空間	71
圖 2-12 新北市三重青年社會住宅	72
圖 2-13 桃園市八德區一號基地公營住宅之住宅單元	74
圖 2-14 桃園市政府中路二號社會住宅	75
圖 2-15 臺中市太平育賢社會住宅(第一期)	76
圖 2-16 臺中市大里光正段社會住宅(第一期)	78
圖 3-1 美國西雅圖市高點社區	83
圖 3-2 紐約市詹寧斯支持性住房	92
圖 3-3 紐約市波士頓路公共住宅	93

圖 3-4 法國米盧思社會住宅	94
圖 3-5 法國巴黎社會住宅 ZAC	95
圖 3-6 丹麥楚德之林合作住宅	96
圖 3-7 德國柏林 Spreefeld 合作住宅	97
圖 3-8 荷蘭阿姆斯特丹自來水廠改造為社會住宅	98
圖 3-9 荷蘭阿姆斯特丹的東側港區重建計畫為社會住宅	99
圖 3-10 荷蘭阿姆斯特丹郊區 Bijlmermeer 住宅區多樣性住宅及更新計畫	100
圖 3-11 西班牙馬德里卡拉班切區社會住宅	101
圖 4-1 日本大阪市 Flex Court Yoshida 公營住宅	119
圖 4-2 日本東雲運河苑 CODAN 整體開發公營住宅	121
圖 4-3 日本東京新赤羽台住宅群	122
圖 5-1 六都 65 歲以上高齡者人數與總人數和之比較統計	127
圖 5-2 六都視障者、聽障者及肢障者人數統計	127
圖 5-3 全國房屋稅籍住宅類數量統計	128
圖 5-4 全國 65 歲以上高齡人口數統計	128
圖 5-5 全國 65 歲以上障礙別人數統計	129
圖 5-6 六都 65 歲以上高齡人口數統計	129
圖 5-7 六都 5 樓以下居住 65 歲以上獨居戶統計	130

摘要

關鍵詞：社會住宅、公共住宅、公營住宅、設施設備、必要附屬設施

一、研究緣起與目的

我國將於民國 114 年（2025）邁入超高齡社會，65 歲以上人數將達 470 萬人，社會住宅應提早建構完善設施設備及必要附屬設施，以完善經濟及社會弱勢者之照顧。本研究係依據「高齡者安居敬老環境科技計畫」項下「社會住宅環境設計」課題，研究目的如下：

1. 釐清我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之問題。
2. 分析美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令規定差異。
3. 針對我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出法令修正建議，並提出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），供本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心及業界參考。

二、研究方法及過程

（一）研究方法

1. 文獻分析：分析美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備、必要附屬設施文獻，進行歸納整理。並透過大數據整理我國高齡者及身心障礙者的統計資料，作為提出相關法令修正及「社會

美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之比較

住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)依據。

2. 案例調查與分析：對美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅之重要案例進行分析，並通過現地訪查社會住宅案例，了解實際問題。
3. 專家訪談：透過對本部營建署、國家住宅及都市更新中心、專業者都市改革組織之專家進行深度訪談，探討國外社會住宅之發展趨勢及特色、我國社會住宅法令問題及提出相關建議。

(二) 研究步驟

步驟 1: 國內外社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令及文獻蒐集。

步驟 2 : 美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施相關法令條文分析。

步驟 3: 美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅相關案例分析與現地調查。

步驟 4: 進行專家訪談。

步驟 5: 提出我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」法令建議和「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)。

三、重要發現

(一) 我國社會住宅設施設備及必要附屬設施特色分析

1. 我國社會住宅政策來自整體住宅政策，「住宅法」為社會住宅母法，「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」已提出室內設施設備及社會住宅必要附屬設施、空間需求，另「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」已對附屬設施提出相關設計建議，現行社會住宅必要附屬設施項目具備彈性及多樣性，設置規模可依各目的事業主管機關規定及實際需求辦理。
2. 為能順利執行社會住宅政策，臺北市政府及新北市政府已訂定興辦社會住宅基地設置服務設施原則、社區營運管理要點、規劃設計階段注意事項、社會住宅都市設計審議原則、辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點、社會住宅規劃設計基準需求表，以符合社會住宅之政策執行。
3. 從專家訪談及案例分析發現社會住宅之設施設備及必要附屬設施雖具多元性，但仍有未符合實際需要可加以改善之處。

(二) 美國公共住宅設施設備和必要附屬設施特色分析

1. 美國公共住宅政策採用住宅選擇券制度，無明確設施設備及必要附屬設施內容，但有公平住宅無障礙指引來保障社會住宅無障礙環境建構。
2. 與美國的公平住宅制度對照，法國社會住宅青銀共居模式，荷蘭社會住宅發展多樣性住宅方案，德國住宅合作社計畫，都具備創新性。
3. 從歐美社會住宅案例分析發現，公共住宅重視以設計去除標籤化及產生多樣空間，具備實驗性、永續生態、社區照顧融入空間設計之思考。

(三) 日本公營住宅設施設備和必要附屬設施特色分析

1. 日本公營住宅政策主要提供給低收入家庭，管理單位為地方政府與財團法人組織。「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅整備基準」已就公營住宅之建地、樓棟、住宅、住戶、室內、共用部分、附屬設施進行詳盡規定，法令內容完備。
2. 因應超高齡社會，日本公營住宅考量通用設計及設施設備的彈性，並要求共用部分及專用部分需符合無障礙設計基準。
3. 從日本公營住宅設計案例分析發現重視經濟弱勢，考量通用設計、高齡者照顧、開放空間及設計創意，必要附屬設施具備多樣性。

(四) 我國社會住宅法令之建議

1. 本研究對「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」提出修正條文，建議直轄市、縣（市）政府主動評估社會住宅基地之設施設備及社會福利服務項目需求。考量未來超高齡社會身心障礙者及高齡者設置相關必要設施與設備可考量彈性。
2. 本研究對「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出修正，建議優先考量長期照顧政策推動，設置相關必要附屬設施。
3. 本研究研擬「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），未來可納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，提供給本部營建署、各直轄市、縣（市）政府、國家住宅及都市更新中心參考。

四、建議與對策

1. 建議一：研究成果未來納入「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模規定」條文修正：立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國內外社會住宅法令、專家訪談分析，擬定「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要

美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之比較

附屬設施項目及規模規定」修正條文，未來可納入本部營建署參考。

2. 建議二：本研究成果擬定「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），可提供各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心參考：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究透過社會住宅法令、專家訪談、案例分析，擬定「社會住宅因應高齡者及身心障礙者之必要附屬設施設計基準」（草案），未來可提供執行社會住宅設施設備及必要附屬設施之設計參考。

3. 建議三：本研究針對美、日、我國社會住宅法令研究及案例分析，可納入「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」及社會住宅講習教材：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

因應超高齡社會來臨，本研究進行社會住宅之設施設備及必要附屬設施法令及案例分析，可納入「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」及講習教材，提供給各直轄市、縣(市)政府及建築師參考使用。

Abstract

Keywords: social housing, public housing, public-operated housing, facilities and equipment, compulsory auxiliary facilities

1. The origin and purpose of the research

As our country has entered an elderly society and will enter a super-aged society in 2025, Taiwan should improve the facilities and equipment for the construction of social housing, social welfare services, and necessary auxiliary facilities in advance to take care of the disadvantaged. The term "social housing" in my country is similar to "public housing" in the United States and "public operated houses" in Japan.

Based on the subject of "Social Housing Environment Design" under the "A Safe and Secure Living Environment Technology Plan for the Elderly", this research proposed amendments to relevant laws and regulations for the "Facilities, Equipment and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of social housing in our country, and put forward the "Design Criteria for Compulsory Auxiliary Facilities for the Elderly and the Disabled in Social Housing" (draft) for reference to the Headquarters Construction and Construction Agency, municipalities, county (city) governments, and architects.

The research objectives are as follows:

- A. Clarify the issues of "Facilities, Equipment and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of social housing in our country.
- B. Analyze the differences in the laws and regulations of the "Facilities,

Equipment, and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of public housing in America, Japan and our country.

- C. Proposed amendments to relevant laws and regulations for the "Facilities, Equipment, and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of social housing in our country, and put forward the "Design Criteria for Compulsory Auxiliary Facilities for the Elderly and the Disabled in Social Housing" (draft) for reference to the Headquarters Construction and Construction Agency, municipalities, county (city) governments, and architects.

2. Research method and process

A. Research methods

1. Literature analysis: Focus on residential interior space, facilities and equipment, social welfare services, and ancillary facilities to analyze related literature on public housing in the United States, Japan and our country, and summarize them.
2. Case investigation and analysis: Analyze important social housing cases of public housing in the United States, Japan, and our country, supplemented by comparison of social housing cases in European countries, and, through on-site visits, focus on the features of the "Facilities, Equipment, and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of social housing in our country.
3. Expert interviews: Discuss relevant laws and regulations and propose relevant recommendation for the "Facilities, Equipment, and Social Welfare Services Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" of social housing in our country through in-depth interviews with the Construction and Planning Agency of the

Ministry, National Housing and Urban Regeneration Center, and non-governmental organizations.

B. Research steps

Step 1: Collection of laws and documents related to social housing at home and abroad.

Step 2: Analysis of laws and regulations related to “Facilities, Equipment, and Social Welfare Service Assistance Projects” and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" for public housing in the United States, Japan, and our country.

Step 3: Case analysis and on-site investigation of public housing in the United States, Japan, and our country.

Step 4: Conduct expert interviews.

Step 5: Put forward relevant suggestions for “Facilities, Equipment, and Social Welfare Service Assistance Projects” and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" in our country's social housing.

3. Important findings

A. Analysis of the facilities, equipment, and social welfare service assistance projects and the characteristics of compulsory auxiliary facilities of social housing in our country

1. The "Housing Law" of our country is the parent law for social housing and the "Provisions on Facilities, Equipment, and Social Welfare Service Assistance Projects" have put forward what content should be provided for living room, dining room, bedroom and other facilities and equipment. The "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" has proposed ancillary facilities projects, space requirements, and funding methods, and the "Social Housing Planning, Design,

Construction, and Operation Management Manual" has put forward suggestions for the needs of social welfare public services. This study found that our country's social housing ancillary facilities are diverse, and should comply with accessible environment regulations.

2. In order to smoothly implement the social housing policy, the local government has formulated the principles of social housing base installation service facilities, management guidelines for the community operation, and precautions at the planning and design stage.
3. According to the case analysis of social housing in my country, the diversity of facilities and equipment, social welfare service assistance, and necessary ancillary facilities is available, however, after on-site case investigations and expert interviews, it was found that there were facilities and equipment, social welfare service assistance, and necessary ancillary facilities not in line with actual needs, which still need to be improved.

B. Analysis of the characteristics of facilities, equipment, and compulsory auxiliary facilities in the U.S. Public Housing Act

1. The public housing policy in the United States mainly adopts a "Housing Choice Voucher Program". Due to different national conditions, such law does not specify the contents of "Facilities, Equipment, and Social Welfare Service Assistance Projects" and "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale", yet, its provision of accessible environment protection can be used as a reference for our country.
2. Compared with the public housing policy in the United States, neither does Europe have such clear content, but the Intergenerational Cohousing Program of French social housing, the Diversified Housing Scheme developed by Dutch social housing, and the German Housing

Cooperative Project are all innovative and worthy of reference for the future of our country.

3. From the social housing cases in European and American countries, it is found that they attach importance to the removal of the label image of poverty through architectural design. These designs have experimental and sustainable ecology thinking that integrates community care into the space.

C. Analysis of the characteristics of facilities and compulsory ancillary facilities and equipment in the “Japanese Public Housing Act”

1. Japan's public housing policy is mainly provided to low-income families, and the management units are local governments and consortia.
2. The “Japanese Public Housing Act” stipulates the general rules for public housing, construction land standards, housing standards, and common facilities standards. The shared and dedicated parts of the residence must meet accessible design standards, and the relevant laws and regulations are quite complete.
3. From the case of Japanese public housing, it can be found that the public-operated housing usually considers universal design and care for the elderly along with diversity.

D. Suggestions on the “Social Housing Act” of our country

1. Regarding the "Regulations on Social Housing Facilities, Equipment, and Social Welfare Services Assistance Projects", this research suggests that the needs of the physically and mentally disabled and the elderly should be considered, and related facilities and equipment should also be installed.

2. Regarding the "Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale of Social Housing", the amendment proposed by this research is that before planning and design of additional social housing, the relevant bureaus of the local municipality, county (city) government should consult with relevant bureaus and offices about which ancillary facilities are to be installed, along with the consideration of the cost to be borne by the households, and if there are related ancillary facilities around the social housing, it may not be mandatory to install them.
3. As the super-aged society will be reached in 2025, this research suggests that the Construction and Planning Agency of this Ministry can include the "Design Criteria for Compulsory Auxiliary Facilities for the Elderly and the Disabled in Social Housing" (draft) into the "Reference Manual for Planning, Design, Construction, and Operation Management of Social Housing" to local governments for reference.

E. Recommendations and countermeasures

Recommendation 1: In the future, the results of this research should be included in the "The Regulation of Reference Manual for Planning, Design, Construction, and Operation Management of Social Housing" and "The Regulation of Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale". Immediately feasible recommendations.

Organizer: Construction Agency, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

By referring to relevant domestic and foreign social housing analysis and expert interviews, this research draws up amendments for "Regulations of Facilities, Equipment and Social Welfare Service Assistance Projects" and "Regulations of Compulsory Auxiliary Facilities Project and Scale" which can be incorporated for reference in the future.

Recommendation 2: The "Design Criteria for Compulsory Auxiliary

Facilities for the Elderly and the Disabled in Social Housing" (draft) is drawn up based on the results of this research, which can provide reference for the implementation of social housing policies by the municipal and county (city) governments and national housing and urban regeneration center: medium and long-term recommendation

Organizer: Construction Agency, Ministry of the Interior

Co-organizer: Architecture and Building Research Institute, MOI

The "Design Criteria for Compulsory Auxiliary Facilities for the Elderly and the Disabled in Social Housing" (draft) drawn up based on research of relevant policies, case studies, and expert interviews, can serve as a reference to local governments in the future to implement social housing policies and install ancillary facilities.

Recommendation 3: The comparison of research cases and laws on the

Improvement of accessible facilities in existing public buildings in the United States, Japan, and our country conducted by this study can be included in the "Teaching materials of survey staff training for review of accessible facilities set up in buildings" in the future and serve as a reference for use by local governments, industries and the public.

Organizer: Construction and Planning Agency, Ministry of the Interior

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

Respond to the advent of the elderly society where the number of the elderly and the physically and mentally disabled have increased rapidly, the case study and the existing public building accessible facilities improvement laws in the United States, Japan, and our country conducted

by this research could be included in the “Training materials for building inspection personnel of accessible facilities and equipment” and used by local governments, industries and the public.

第一章 緒論

我國將於民國 114 年（2025）邁入超高齡社會，65 歲以上人數將達 470 萬人，社會住宅應提早建構完善設施設備及必要附屬設施，以完善經濟及社會弱勢者之照顧。

本研究透過對美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之研究，並討論我國社會住宅一般對象、經濟或社會弱勢者之需求，釐清設施設備及必要附屬設施之問題，分析美國、日本及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令規定差異，以提出法令修正建議及「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案）。本章就研究緣起、目的、文獻回顧進行討論，說明研究問題及方向。

第一節 研究緣起

一、我國未來人口趨勢

我國已於民國 107 年（2018）3 月底邁入高齡社會，民國 114 年（2025）將邁入超高齡社會（國家發展委員會，2020），面臨人口高齡少子化趨勢極為嚴峻。截至民國 110 年（2021）11 月底，65 歲以上人口已達 393 萬人，占總人口 16.80%（內政部統計處，2021）；另民國 110 年（2021）第 3 季身心障礙人口已達 120 萬 743 人，占總人口 5.13%（衛生福利部統計處，2021）。

另根據本部不動產資訊平台之統計，我國社會住宅截至民國 110 年（2021）11 月 30 日，已達成數量為 51,606 戶，規劃中數量為 74,390 戶，合計為 125,996 戶（內政部，2021b）。因應時代進步，現行社會住宅開始強調環境監控、安全防災、智慧整合管理平台、停車場管理、智能宅管、資通訊系統、健康照護、影像監視系統¹。

然而我國整體人口結構快速趨向高齡化，雖然已有「長照十年計畫」（衛生福利部，2017）及「老人福利法」（衛生福利部，2018）不斷修正，但長期照顧需求人數也同步增加，未來高齡者與身心障礙者之照

¹例如臺北市有健康照護包括設置健康照護站及行動健康照護 App，環境監控有智慧農園，智慧整合管理平台有物業管理系統及物業服務 App，智能宅管有物業服務，都與社區照顧有密切關係（張志源，2018：127-128）。

顧將是重要課題，而這些與社會住宅有密切的關係。

二、中央政府逐步重視社會住宅政策法令的完備

中央政府近年逐步重視社會住宅的設施設備及必要附屬設施需符合入住者之需求，例如：

- (一)行政院 110 年度施政方針已提出「加速推動社會住宅政策，保障青年及弱勢家戶基本居住權益，提供多元居住選擇」、「健全高齡照顧及社區預防與支持家庭照顧體系」（行政院，2020：3、16），也核定「內政部整體住宅政策」、「社會住宅興辦計畫」、「社會住宅包租代管試辦計畫」，民國 113 年（2024）長期目標預計完成 20 萬戶。其中社會住宅提供照顧之對象主要分為三類，包括：
 1. 社會或經濟弱勢（如中低收入者、原住民）。
 2. 身心弱勢（如智能障礙、肢體障礙、精神障礙者）。
 3. 階段性弱勢（如家暴婦女、災民、遊民等）。
- (二)「高齡社會白皮書」（2021 年版）強調要以社會住宅為平台，推動青銀共居，提供公共服務，促進青銀世代的互動交流（衛生福利部，2021：19、21、37）。
- (三)本部營建署民國 110 年（2021）逐步研議「無障礙住宅設計基準」修正，以適用社會住宅的興建²。
- (四)民國 108 年（2019）6 月 25 日本部花敬群次長召開「促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅策略規劃會議」，提到社會住宅申請入住資格應迎合高齡者需求³。
- (五)民國 109 年（2020）1 月 15 日立法院吳玉琴委員國會辦公室、江永昌委員國會辦公室，與都市改革組織、社會住宅推動聯盟、臺灣社會福利聯盟召開公聽會，關注社會住宅租金合理

² 詳內政部營建署 110 年召開研商「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」修正草案工作小組會議通知。

³ 詳內政部 108 年 12 月 31 日台內營字第 1080823785 號函檢送本部 108 年 12 月 25 日召開「促進民間興辦高齡友善出租住宅及社會住宅策略規劃」委託專業服務案第 3 次工作會議紀錄。

化之課題⁴，此租金合理化議題，與社會住宅設施設備及必要附屬設施提供具有關聯性。

三、地方政府逐步重視社會住宅政策執行的完善

地方政府執行社會住宅開始擬定相關法令，以讓社會住宅的執行更加完善，例如：

- (一)臺北市府訂定「臺北市府興辦公共住宅基地設置服務設施原則」(臺北市府，2015)、「臺北市社會住宅社區營運管理要點」(臺北市府，2019)、「臺北市府社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表」(臺北市府都市發展局，2021)，以解決服務設施設置、社區營運、規劃設計應注意的問題。
- (二)新北市政府訂定「新北市社會住宅都市設計審議原則」(新北市政府，2015)、「新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點」(新北市政府，2021a)、「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」(新北市政府城鄉發展局，2021b)，以解決都市設計審議、規劃設計、附屬設施空間使用的問題。
- (三)臺北市府都市發展局於民國 110 年(2021)舉辦「社會住宅用後評估與規劃設計座談」，對於社會住宅居住單元、公共生活及興辦營運進行探討，提出諸多建言(專業者都市改革組織等，2021)。
- (四)新北市政府城鄉發展局推出「新北高齡友善換居一樓梯換電梯」方案，協助 65 歲以上長輩及身障市民換居至有電梯之社會住宅(李梅瑛，2021)。

綜上，因應未來超高齡社會衝擊，我國應提早完善建構社會住宅之設施設備及必要附屬設施建構。

本研究係屬「高齡者安居敬老環境科技計畫」項下之「社會住宅

⁴ 參考 109 年 1 月 15 日社會住宅租金合理化公聽會(二)可負擔租金與非自償補助標準。

環境設計」課題（圖 1-1），希望對我國社會住宅之設施設備及必要附屬設施提出相關法令修正，並提出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），供本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心及業界參考。

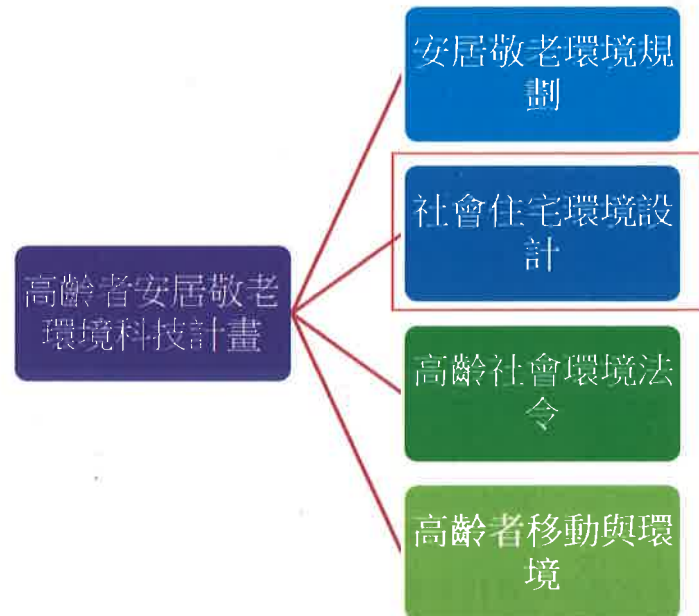


圖 1-1 本研究在高齡者安居敬老環境科技計畫之位置
（資料來源：本研究繪製。）

第二節 研究目的

本研究主要針對美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅之設施設備及必要附屬相關規定進行比較研究。研究對象包括社會住宅的一般對象及經濟或社會弱勢者的特定對象。研究目的包括下列幾項：

- 一、釐清我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之問題。
- 二、分析美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令規定差異。
- 三、針對我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出法令修正建議，並提出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），供本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心及業界參考。

第三節 研究限制

本年度主要討論美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施項目之法令與案例，輔以歐洲社會住宅政策及案例進行討論，以提出適合我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」之修正建議及「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案）。至於不同國家社會住宅其他政策，因研究主題之故，除與本研究討論課題相關會進行分析外，將不贅述。

第四節 研究方法

- 一、文獻分析：分析美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備、必要附屬設施文獻，進行歸納整理。並透過大數據整理我國高齡者及身心障礙者的統計資料，作為提出相關法令修正及「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案）依據。
- 二、案例調查與分析：對美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅之重要案例進行分析，並通過現地訪查社會住宅案例，了解實際問題。
- 三、專家訪談：透過對本部營建署、國家住宅及都市更新中心、專業者都市改革組織之專家進行深度訪談，探討國外設社會住宅之發展趨勢及特色、我國社會住宅法令問題及提出相關建議。

第五節 文獻回顧與評析

一、歐美社會住宅政策及設計回顧

（一）社會住宅政策回顧

1. 美國

美國住宅政策基礎奠基於西元 1934 年國家住宅法令及西元 1937 年美國住宅法案通過時，而後因應經濟危險、人口變化、政治支持轉變、金融市場複雜化和處理貧窮居住的問題，1950 年代起，興建大量公共住宅，但在 1970 年代時，發現此政策並不成功，之後政策轉變，相關方案及計畫提出，包括「美國住宅法第八節住宅援助方案」（The

Section 8 Housing Assistance Program)、「住宅選擇券計畫」(Housing Choice Voucher Program)、「家與希望第六法案」(HOME and HOPE VI programs)，逐漸以提供弱勢者租屋券來執行公共住宅政策(Henriquez, 2011; Gresley, 2011:113-114)。不過為使租屋者能夠符合生活需要，「美國公平住宅法案無障礙指引」的規定，使身心障礙者可通行無阻(張志源, 2018)。但因國情因素，現今美國並無公共住宅詳細設施設備及必要附屬設施之相關規定。

2. 法國

法國社會住宅政策特色是與都市更新結合，會在高級住宅區蓋社會住宅，或遷移公有地之機構來規劃興建社會住宅，政府也會給予不同身分者透過不同管道申請社會住宅，包括學生、一般公民、公務人員等(羅惠珍, 2015)。法國社會住宅管理之特色是市政府與民營機構協力，國內有各種社會經濟組織協力進行相關的管理(梁玲菁, 2018: 8)。例如巴黎有官方與民間組織協力管理與提供社區服務，以獨立與自治原則，合作連結住宅政策與照顧體系、青年創業與文化保存、活化社區；巴黎市政府以平等原則建立「社會住宅混合模式」(只租不售)，發揮人民在城市居住權之公益性(梁玲菁, 2018: 9; 梁玲菁, 2016)。

3. 荷蘭

荷蘭社會住宅設計在附屬設施設置會考量周邊生活機能及商業規劃，除了提供居住機能，亦補足各地區生活機能之不足部分。在規劃設計部份為了符合不同族群之需求，住宅協會先與住民委員會、個體租戶之間進行密集溝通會議，針對舊有建築物拆除、新建案之設計等達成共識(Jeroen van der Veer, 2011)。

荷蘭社會住宅政策透過政策誘因及第三部門成立住宅法人之方式，由住宅法人專責機構興辦社會住宅，同時住宅優先承租給政策上特別需要關注之族群，並讓住戶參與該組織之政策和管理決策，協助提昇社區鄰里生活品質及協助特別需要照顧或監護之住戶，社會住宅採混居方式，結合照護服務(Jeroen van der Veer, 2011)。

4. 德國

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

德國近 10 年間發展合作住宅，以改善平價住宅、居住品質、長者照顧、環境永續等，備受國際重視與學習（鄭傳儒，2019；梁玲菁、蔡孟穎，2017）。

（二）社會住宅設計回顧

在” Social Housing: Architect and Design” (Broto, 2014)一書中，可發現近年歐洲不同國家社會住宅之建築設計的巧思，以創意的設計、材料、空間來解決生活上之問題。

另在” Social Housing: Definitions and Design Exemplars” (Karakusevic and Batchelor, 2017)一書，有許多實驗性的社會住宅案例，可以看到近年歐洲對於社會住宅空間設計及實驗性的創新。

二、日本社會住宅政策回顧

日本公共住宅建設有三大政策，包括公營住宅政策、公團住宅政策、公庫住宅政策，其中公營住宅政策是以地方政府為主，對低收入之家庭建設低標準、低房租之住宅（陸介雄等著，2006：10；李子瑋，2013：105）。日本公營住宅早期設計即重視特色（日本建築思潮研究所編，1998），因為政策需要，修訂確保「高齡者居住安定法」及「公營住宅法」等法規（日本国土交通省，2017a，2017b，2017c，2021a，2021b，2021c，2021d，2021e），提出相關公營住宅之整備內容及附屬設施規定。

「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅整備基準」為公營住宅主要的法令規定。另因應超高齡社會，近年日本公營住宅逐漸考量通用設計及設施設備的彈性，以因應使用者的需求，並要求共用部分及專用部分需符合無障礙設計基準。至於相關政策及重要法令包括支付能力級差租賃制度（Toshio，2011：214）、住宅品質確保

促進法（日本国土交通省，2021f）、確保高齡者居住安定法（日本国土交通省，2017c）、居住生活基本法（日本国土交通省，2015）、居住安全網法案⁵（Toshio，2011：217）。

日本另有公有高齡者住宅，主要可分為三類：日本建設省及地方縣市政府實行「Silver-Housing」制度；東京都獨自推行「Silver-Peer」制度；各縣市住宅都市整備公團、都道府縣等住宅供給公社所實施「Senior-House」制度（Toshio，2011）。其他民間自辦模式例如 Nice 企業兼具非營利組織的社會福利法人身份，具備被稱為「社會資本投資型住宅方案」的經營思維（趙榮琳，2015）。

三、我國社會住宅政策回顧

（一）社會住宅法令回顧

與我國社會住宅政策相關包括「住宅法」、「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」、「社會住宅必要附屬設施項目及規模」、「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」，已對設施設備及必要附屬設施提出相關建議。

至於社會住宅無障礙設計主要與「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物專章及「住宅法」相關，特別是專有部分的無障礙設施設置可透過「無障礙住宅設計基準」內容規定，並由「住宅法」授權「住宅性能評估實施辦法」及「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」，提供無障礙設施設置的獎勵誘因（張志源，2018）。

此外，臺北市政府為能順利執行社會住宅政策，已訂定「社會住宅興辦社會住宅基地設置服務設施原則」（臺北市政府，2015）、「社會住宅社區營運管理要點」（臺北市政府，2019）、「社會住宅規劃設計階段注意事項」（臺北市政府都市發展局，2021），新北市政府則訂

⁵例如日本「居住安全網法案」規範中央政府必需注意低租金住宅之分配問題，為了改進居住安全網之機能，公營住宅轉為公有之租賃住宅，同時也透過承租現有之民間租賃住宅，以有效活用既有之住宅資源，故此時住宅政策理念頭一次被定位在「居住安全網的確保」，不僅是低收入者，也包含了高齡者、有孩子之家庭。此種日本式社會住宅模式，結合軟體支援措施，可作為既有公營住宅之另一種選擇，與歐洲及美國之社會住宅機制不同（Toshio，2011：223）。

定「社會住宅都市設計審議原則」（新北市政府，2015）、「新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點」（新北市政府，2021a）、「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」（新北市政府城鄉發展局，2021b）。可以看到近年地方政府為了執行社會住宅政策擬定的法令規定。

（二）社會住宅空間環境改善回顧

林貝珊(2017)指出社會住宅應注意周邊區域的「居住環境密度」、「環境認同」、「生活機能」；林益谷(2017)建議藉由妥適資源規劃及公共討論，著重社會住宅之區位需求、環境品質、功能共享等面向，可提升能見度與價值形塑。張金鶚(2016:101、105-106)指出社會住宅有居住安心、居住公平、居住保障、居住尊嚴四個內涵，認為社會住宅數量不是政策目標，真正核心應以弱勢家庭之需求去思考，讓弱勢者得到更好照顧或設計真正符合他們的需求及設計無障礙設計空間；朱慶倫(2017)認為社會住宅可進一步轉化成未來長照基地，讓住宅資源循環利用；黃世孟(2020)提出社會住宅可作為「渡橋」之概念。

吳岳樺(2015)認為社會住宅空間應針對無障礙、老年人醫療照護、多樣性家庭等議題妥善規劃，不僅侷限於居住空間及休閒空間等單一設施，應進行整體性規劃；黃麗玲(2016：410)認為社會住宅的托育、照護、開放空間等設施，不僅服務基地本身的住民，也能嘉惠鄰近社區，社會住宅從規劃設計、營造到管理的體系，可以提供不少工作職位，也可以進一步結合在地僱用或是開創社區經濟。

在社會住宅的管理上，近年王榮進、楊詩弘(2019：67-71)提到社會住宅相較於一般民間住宅，在管理層面牽涉住戶生活事物較為頻繁。一般住宅中物業管理業者只負責公共區域，但社會住宅會囊括住宅單元內部事務，租賃管理包括住戶遷出、住戶遷入、設備驗收、租金收租與催繳、住戶生活管理、生活服務與事務管理；王榮進、楊詩弘(2020)提出社會住宅青銀共居公共空間設計原則，將各公共空間加以分析，編列空間檢核表；邱英浩(2019)則提出社會住宅之建築設計參考手

冊。

業界對於社會住宅的法令規定有許多看法，例如認為社會住宅除了重量之外，也要重質，並應重視公共空間與公設比的合理性（簡學義，2021：76-77）。

由於超高齡社會來臨，曾思瑜等(2017)、曾思瑜(2011)也提出社區照顧模式及提出高齡者居住空間規劃與設計，這些思維未來如何與社會住宅結合，也是值得重視的課題。

另外，近年也有一些不同的社會住宅執行方式出現，例如臺北市政府執行「臺北市社會住宅青年創新回饋計畫」，方式是在一般戶中提撥 10%作為青創戶，讓符合社會住宅入住資格的個人或團隊可透社區經營提案，經由徵選後入住，在青創團隊入住和執行提案的過程中，由輔導團隊陪伴輔導，從入住初期的合作任務開始，盤點社會住宅公共空間的使用機能和可以活用的方向，也透過創意行動來認識鄰居，接著進行提案整合，整合成主題性的社區行動（林采鴻、劉柏宏，2020：70-71）；或是臺中市政府徵選共好社會住宅種子行動提案，訂定「徵選共好社會住宅種子行動提案暨執行評鑑規範」，主辦機關為該府住宅發展工程處⁶，種子行動提案，藉由計畫、活動或其他可能性，在住宅的公共空間、開放空間或社宅以外空間等，提出可引發居民共同參與、討論、凝聚生活價值的行動策略（臺中市政府，2021）。

（三）社會住宅問題檢討回顧

在「109 年住宅需求動向調查」(內政部，2021a)結果綜合分析⁷中，發現現行期望居住的社會住宅應有的附屬設施項目，依序分別是 48.5%「餐飲服務」、43.1%「商業活動」、42.3%「文康休閒活動、社區活動」、

⁶先鋒種子指符合該市社宅之申請資格，並具備主動積極、親切樂觀及熱心幫助他人特質，願意發揮自身技能專長促進社區交流的夥伴。住戶種子指願意促進社區互動、投入社區服務、熱心公共事務，不分戶別、房型，且為成年之住戶。

⁷該調查也指出受訪租金補貼申請者最多比例期望居住的社會住宅房間數為 3 房，占 44.2%，其次有 30.4%為 2 房；期望居住的社會住宅面積實坪數為 20 坪以上至未滿 30 坪，占 42.1%；高達 77.9%認為社會住宅合理的每坪管理費為小於 50 元；有 48.7%期望居住的社會住宅合理承租年限為 3 年以內(含 3 年)，其次有 25.7%期望承租年限為超過 3 年至 6 年(含)以內，次之為超過 9 年至 12 年(含)以內(12.3%)。

41.7%「長期照顧服務」、37.2%「幼兒園、托育服務」、36.9%「身心障礙服務」、28.3%「青年創業空間」⁸。但現行社會住宅對餐飲服務、商業活動、文康休閒活動、社區活動等內容較缺乏想像，此部分數據資料可作為本研究的參考。

至於居住單元及公共空間相關課題，從民國 110 年(2021)都市改革組織與臺北市政府都市發展局舉辦的座談會，本研究整理彙整相關課題如下。

1. 居住單元

- (1) 房型比例設定可更彈性。
- (2) 衛浴空間管道間設備聲響、煙味、浴室排水、乾濕分離效果、通風問題。
- (3) 廚房火力不足及烹煮習慣不符，廚房拉櫃費力及安全之問題，進出廚房的動線
- (4) 不同障礙者使用問題。
- (5) 預留設備空間。
- (6) 提供固定式傢俱的項目與規格。
- (7) 傢俱租賃機制。
- (8) 智慧三表設置（電表、水表、瓦斯表）實際效果。
- (9) 無障礙房留設問題。
- (10) 居住空間通用設計及高齡者入住需要使用輪椅、聽障者可能需要閃光警示燈或助聽設施、視障者可能需要視障輔具等。（專業者都市改革組織，2021a）

2. 公共空間

- (1) 公共空間定性定量如何考量。
- (2) 小規模基地彈性放寬作法。

⁸直轄市的選擇亦有如此狀況，但在其他縣市中，花蓮縣以「身心障礙服務」的比例最高(46.7%)，苗栗縣以「長期照顧服務」最高(43.5%)，基隆市以「商業活動」的比例最高(52.3%)，澎湖縣則是「文康休閒活動、社區活動」占比最高(48.7%)。同問項於 108 年度對 6 直轄市無自有住宅受訪者調查，期望附屬設施項目依序為餐飲服務(18.7%)、商業活動(18.6%)及長期照顧服務(17.4%)。

- (3) 如何結合社造機制與操作。
 - (4) 屋頂層、平台/露台之設計。
 - (5) 交誼活動空間以「多功能複合空間」定位問題。
 - (6) 門廳 / 物管中心 / 梯廳賦予社區居民自發性營造公共空間的可能。
 - (7) 無障礙動線提升可及性。
 - (8) 「i 郵箱」引進。
 - (9) 社福空間營運更為彈性及強化與社宅住戶及社區之連結。
- (專業者都市改革組織, 2021b)

3. 營運機制

- (1) 評估留設商業空間、公益、社福設施的設置。
- (2) 商業空間公開招租機制改善。
- (3) 住宅與社福的連結。
- (4) 社會住宅的標章等級。
- (5) 維護管理財務短拙問題。
- (6) 物業管理機制的健全。
- (7) 「青年創新回饋計畫」與「公共藝術」如何更有效連結反饋於社會住宅之社區營造。(專業者都市改革組織, 2021c)

四、小結

從前述文獻回顧可知社會住宅出現源於歐洲都市化過程中住宅市場供需機能之局限性，致使中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，經過社會改革倡議後，政府以提供「只租不售」社會住宅，來解決弱勢人民居住問題。

但各國國家發展狀況各自不同，共通點是避免社會住宅標籤化，讓社會住宅以適度分散、混居模式，並在建築外觀設計與空間品質力求提升，來融合周圍之住宅社區。

在社會住宅入住設計上，因應不同弱勢對象之居住需求、特性，

設定不同條件與管理方式，使其能分別滿足短中長期與臨時性等多樣弱勢居住真實需求。社會住宅需考量規劃配置適量的附屬設施空間，增加公共服務，充實社福設施，導入社福服務，或提供民間租用，以利社會住宅長期營運與永續經營。同時社會住宅之空間規劃現行逐漸多元化，我國隨著人口老化與長期照顧人口增加，解決長期照顧問題應及早規劃因應。

本研究發現過去地方政府執行社會住宅政策訂定相關法令較少進行分析，故將對此部分進行探討。另未來面臨超高齡社會人屋雙老及身障者照顧問題，現行社會住宅的居住單元、公共空間及營運機制仍有相關課題待處理。由於社會住宅因應高齡者及身心障礙者之需求，設施設備及必要附屬設施完備，將越趨重要。

第六節 名詞定義

一、社會住宅

依據我國「住宅法」規定，「社會住宅」係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施（內政部，2021f）。類似美國「公共住宅」（public housing）、日本「公營住宅」（公営住宅）。

二、經濟或社會弱勢者身分

依據我國「住宅法」規定，主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者（內政部，2021f）。

經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：（一）、低收入戶或中低收入戶。（二）、特殊境遇家庭。（三）、育有未成年子女 3 人以上。（四）、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲。（五）、65 歲以上之老人。（六）、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。（七）、身心障礙者。（八）、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。（九）、原住民。（十）、災

民。(十一)、遊民。(十二)、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。(十三)、其他經主管機關認定者(內政部營建署, 2021f)。

三、社會住宅之「設施設備」

依據「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」, 對於設施設備之規定是指:

1. 客廳及餐廳之桌椅, 臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾, 得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。

2. 浴室: 應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。

3. 廚房: 應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐(或爐具)等。但僅供一人居住之居室者, 得免設置廚房。

4. 其他應具備項目: 曬衣架(已集中設置者, 得免設置曬衣架)、熱水器(設有中央系統者, 得免設置熱水器)。

此外, 設施或設備供行動不便者使用時, 應設置無障礙設施或設備項目。各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。出入口應備有門禁管制, 並具備對講及安全監控系統(內政部營建署, 2017a)。

我國「住宅法」規定社會住宅之「設施設備」類似日本「公營住宅法施行規則」規定之「附屬設施」(該規定指為事業主體負責管理之供水設施、排水設施(包括污物處理槽)、電力設施、瓦斯設施、滅火設施、共用之廢棄物處理設施及道路)(日本国土交通省, 2021c)。

四、社會住宅之「社會福利服務協助」

依據我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」規定, 社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體, 提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務(內政部營建署, 2017a)。

另「社會住宅必要附屬設施項目及規模」, 在民國 110 年(2021)12 月 8 日修正時, 修法說明中對「社會福利服務」一詞說明係指家庭經濟陷困扶助、家庭遭逢變故或功能受損扶助、家庭關係扶助、兒少發展扶助、身心障礙或傷病扶助、個人生活適應扶助及其他扶助等(內政部, 2021g)。

四、社會住宅之「必要附屬設施」

依據我國「住宅法」第33條第1項規定，社會住宅附屬設施之服務範圍，除該社會住宅之社區外，尚包括該社會住宅之所在地區，實務上應依實際狀況因地制宜，並增加辦理彈性，故社會住宅得視基地計畫興辦戶數設置附屬設施項目，設置規模依各目的事業主管機關規定及實際需求辦理，項目經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、所在地區公共服務品質及相關規定後評估是否設置(內政部營建署，2021f)。

另「社會住宅必要附屬設施項目及規模」規定，主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣(市)各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。

目前我國社會住宅附屬設施項目，包括社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務、青年創業空間，以計畫容納戶數1000戶作為區分(內政部營建署，2021b)。

我國社會住宅之「必要附屬設施」類似日本「公營住宅法施行規則」之「共同設施」，日本的「共同設施」規定，包括：

1. 管理事務所。
2. 廣場及綠地。
3. 通道。
4. 立體遊覽步道及人工地基設施。
5. 高齡者生活諮詢所。
6. 停車場。
7. 兒童遊樂園。
8. 集會所。(日本国土交通省，2021c)

第七節 研究步驟及流程

一、研究步驟

步驟1:國內外社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令及文獻蒐集。

步驟2:美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備及必要附屬設施相關法令條文分析。

步驟3:美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅相關案例分析與現地調查。

步驟4:進行專家訪談。

步驟5:提出我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」法令建議和「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)。

二、研究流程（圖 1-2）

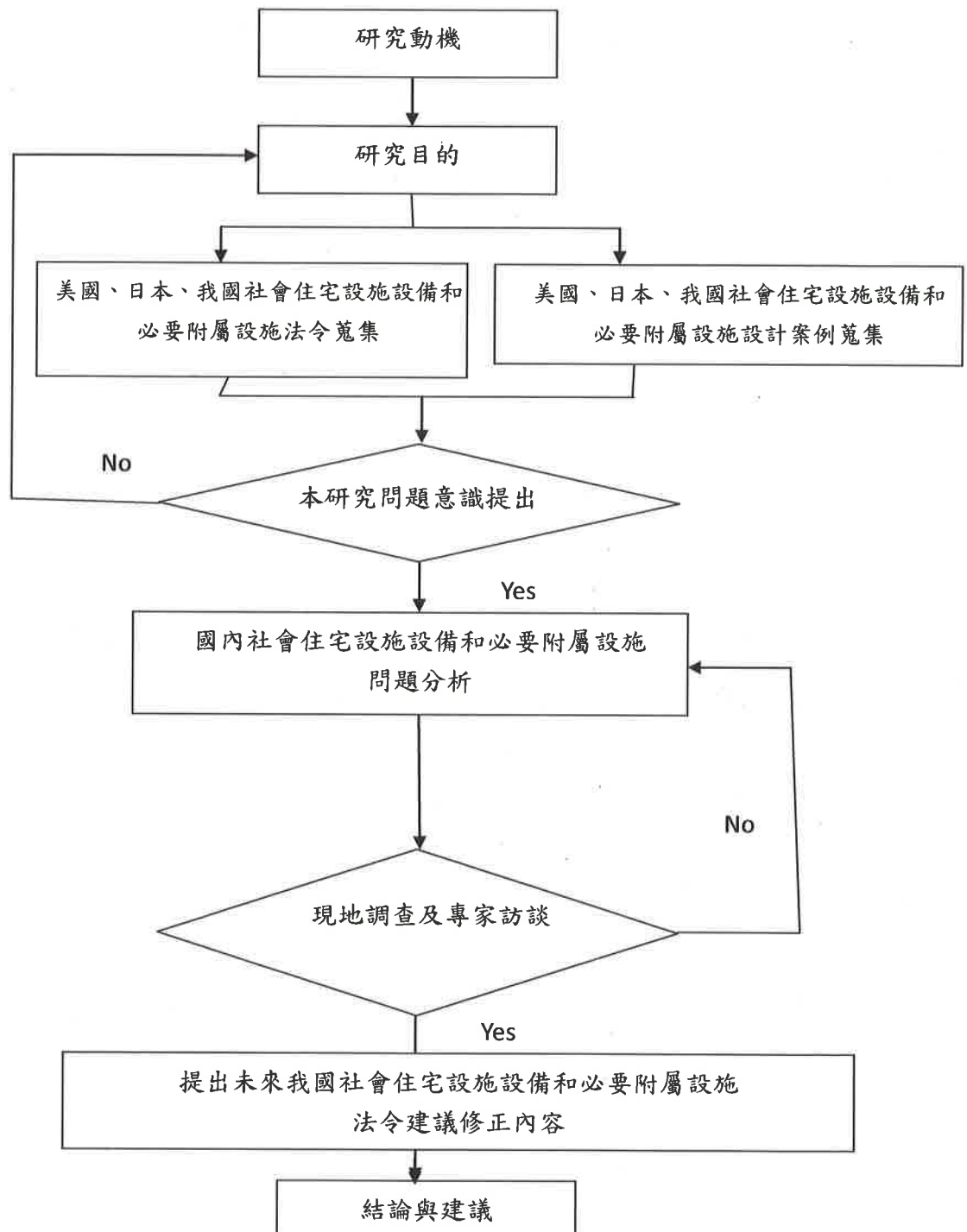


圖 1-2 研究步驟流程圖
(資料來源：本研究繪製。)

三、研究流程與項目

本研究包括相關資料、法令蒐集意見及成果彙整，整理如表 1-1。

表 1-1 本研究之進度說明

月次	第 1 個月	第 2 個月	第 3 個月	第 4 個月	第 5 個月	第 6 個月	第 7 個月	第 8 個月	第 9 個月	第 10 個月	第 11 個月	第 12 個月
美國、日本、我國社會住宅設施設備及必要附屬設施資料收集分析	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
美國、日本、我國社會住宅設施設備及必要附屬設施相關法令分析		●	●	●	●	●	●	●				
美國、日本、我國社會住宅設施設備及必要附屬設施案例調查				●	●	●	●	●				
現地調查及專家訪談				●	●			●	●	●		
提出成果建議內容								●	●	●	●	
成果報告										●	●	●
預定進度 (累積數)	3.0% 3.0%	9.0% 12.0%	9.9% 21.9%	15.6% 37.5%	15.6% 53.1%	6.3% 59.4%	6.3% 65.7%	10% 75.7%	8.7% 84.4%	9.4% 93.8%	3.1% 96.9%	3.1% 100%

(資料來源：本研究整理。)

第二章 我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之分析

本章將我國現行社會住宅政策及執行分成中央與地方的法令規定，先就我國社會住宅政策計畫進行討論，分析「住宅法」及其子法之中社會住宅設施設備及必要附屬設施相關規定內容，再就「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」內容進行分析。

地方政府為執行社會住宅政策，也訂定相關法令，但過去對此部分較少分析，故本研究對「臺北市政府興辦公共住宅基地設置服務設施原則」、「臺北市社會住宅社區營運管理要點」、「臺北市政府社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表」、「新北市社會住宅都市設計審議原則」、「新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點」、「新北市社會住宅規劃設計基準需求表」進行分析。最後再以專家訪談及重要案例分析，提出我國現行社會住宅設施設備和必要附屬設施相關問題。

第一節 社會住宅重要政策分析

一、整體住宅政策

行政院於民國 92 年(2003)、民國 97 年(2008)、民國 100 年(2011)檢討整體住宅政策實施方案，研擬「整體住宅政策實施方案(101 至 104 年)」，民國 104 年(2015)核定「整體住宅政策」(行政院，2015)，民國 108 年(2019)再次修正。「整體住宅政策」目標從「住者有其屋」轉變為「住者適其屋」。該政策計畫是希望完成「社會住宅興辦計畫」及「社會住宅包租代管試辦計畫」目標，強調要創造適合高齡者、永久性及暫時性身心障礙者之無礙生活居住環境，減少社會歧視及排擠，所以涉及社會住宅社會福利服務協助和必要附屬設施之提供。

另外，該政策在結合社會福利資源及協助弱勢家庭租屋上，認為

應透過興建社會住宅提供租金補貼等措施，以擴大弱勢家庭租屋供給或選擇，所以建議應加強運用社區營造與民眾溝通，優先利用閒置空間，新建或改建轉型為社會住宅，並結合都市計畫變更等設置公益設施，回饋捐贈一定比例之房地作為社會住宅。這些都影響中央及地方政府制定社會住宅設置服務設施原則、社區營運管理、規劃設計注意事項及都市設計審議原則等相關法令上。

二、社會住宅興辦計畫

該計畫自民國 106 年(2017)至民國 113 年(2024)，第一階段之目標是於民國 109 年(2020)達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標是民國 113 年(2024)達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶(行政院，2017)。

分析該計畫內容，其中「建置社會福利輸送機制」及「研訂社會住宅興建管理作業參考原則」與社會住宅之附屬設施項目設置相關。另在「住宅計畫及財務計畫」(108-111 年)之計畫策略 1.3「優先興辦社會住宅以維護國人居住權益」之「具體措施 1.3.1 直接興辦社會住宅」，提到直接興辦社會住宅，應具備優質設計，融合無障礙設施、綠建築、智慧建築，結合托幼、長照等社會福利設施(內政部，2019：23-25)。這些內容影響社會住宅之設施設備及社會福利服務協助項目和必要附屬設施設置。

三、高齡社會白皮書 (2021 年版)

該白皮書提到必需以社會住宅為平台，並強調需推動青銀共居，規劃社會住宅之公共開放空間，並提供公共服務，促進青銀世代的互動交流(衛生福利部，2021：19、21、37)。

四、小結

社會住宅政策強調要創造適合高齡者、永久性及時時性身心障礙者之無礙生活居住環境，提供融合無障礙設施、綠建築、智慧建築，結合托幼、長照等社會福利設施，未來推動青銀共居之思維，這些都影響社會住宅設施設備和必要附屬設施之內容。

第二節 住宅法及子法對社會住宅設施設備和必要附屬設施之內容分析

一、住宅法分析

「住宅法」分8章，共65條，於民國100年(2011)訂定，民國106年(2017)修正，民國110年(2021)再次修正¹(內政部，2021f；社會住宅推動聯盟，2021)。該法定義的「社會住宅」指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

該法第19條規定，主管機關得依下列方式興辦社會住宅：1. 新建。2. 利用公有建築物及其基地興辦。3. 接受捐贈。4. 購買建築物。5. 承租民間住宅並轉租及代為管理。6. 獎勵、輔導或補助租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承租、出租雙方及代為管理。7. 辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。8. 其他經中央主管機關認定之方式。民間得依下列方式興辦社會住宅：1. 新建。2. 增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。3. 購買建築物。4. 承租民間住宅並轉租及代為管理。5. 其他經中央主管機關認定之方式（內政部，2021f）。

分析上開內容主要是參照「社會福利政策綱領」之「居住正義與社區營造」內容，明定得保留一定空間作為福利服務或社區活動使用²，並參考「老人福利法」第18條規定，明定社會住宅之經營管理者，得視實際需要，自行或結合社政、物業管理等相關資源，提供文康、休閒、餐飲、轉介、引入社工員等服務。

就社會住宅設施設備及必要附屬設施相關規定分析整理如下。

¹分析主要內容包括弱勢保障比例從現行30%提高至40%；提高包租代管提高弱勢比例，優先保障身心障礙及獨居老人。在該法之社會住宅規定上，主要透過提供土地取得、租稅減免、融資等三大誘因，鼓勵民間參與興建社會住宅。

²「社會福利政策綱領」之「居住正義與社區營造」內容主要寫到「…（二）政府應結合民間，以各種優惠方式，鼓勵民間參與興辦專供出租之社會住宅，除提供適當比例租予具特殊情形或身分者外，並提供外地就業、就學青年等對象租住。（三）政府應確保社會住宅所在之社區有便利之交通、資訊、社會服務等支持系統，以利居民滿足生活各面向之需求。（四）政府提供之社會住宅，應保留一定空間作為福利服務或社區活動之用。…」（行政院，2012）

- (一) 第 22 條規定社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。在社會住宅營運期間，作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入³。
- (二) 第 23 條規定主管機關為促進以第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。住宅所有權人依第 19 條第 1 項第 5 款、第 6 款或第 2 項第 4 款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依規定減徵租金所得稅⁴。
- (三) 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。
- (四) 第 34 條規定主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。
- (五) 第 36 條規定社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐

³ 依該法第 19 條第 1 項第 5 款（主管機關興辦社會住宅採承租民間住宅並轉租及代為管理）、第 6 款（主管機關興辦社會住宅採獎勵、輔導或補助第 52 條第 2 項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理）或第 2 項第 4 款（民間興辦社會住宅採購買建築物）收取之租屋服務費用，免徵營業稅。租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

⁴ 住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣 15,000 元。住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。減徵租金所得稅規定，實施年限為 5 年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。住宅所有權人依規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。

飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

二、住宅法之子法分析

(一) 內政部興辦社會住宅出租辦法

第4條規定本部得依社會住宅居住單元之面積、設施及設備，規定其入住人口數；第14條規定本部得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備，及核對承租人身分（內政部營建署，2021a）。

故社會住宅入住人口數與居住單元之面積、設施及設備相關。

(二) 民間興辦社會住宅申請審查辦法

第2條規定民間興辦社會住宅申請人應檢具文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。其中興辦事業計畫中的「興建計畫」，包括公共設施與設備及管理服務設施規劃；第5條規定，民間興辦之社會住宅於營運前，興辦人應檢具設施及設備使用管理規定。（內政部營建署，2017c）

(三) 社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法

第4條規定社會住宅經營管理者之評鑑項目，應包括：

1. 行政組織及經營管理。
2. 居住協助及專業服務。
3. 環境設施及安全維護。
4. 權益保障。
5. 改進創新。
6. 其他。（內政部營建署，2017b）

(四) 住宅性能評估實施辦法

第3條將住宅性能評估分成新建住宅性能評估及既有住宅性能評估⁵，包括：

1. 結構安全。
2. 防火安全。
3. 無障礙環境。

⁵該辦法所指「新建住宅」係指具有新建建造執照，並於領得使用執照六個月內之合法住宅；「既有住宅」係指新建住宅以外之其他合法住宅。

4. 空氣環境。

5. 光環境。

6. 音環境。

7. 節能省水。

8. 住宅維護。(內政部，2018)

第4條規定所列性能類別，新建住宅除結構安全得單獨申請外，應一併申請評估。

第5條規定新建無障礙住宅起造人得申請直轄市、縣(市)主管機關核發無障礙住宅標章(內政部營建署，2021g)。另在「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法」第9條規定取得無障礙住宅建築標章，容積獎勵為基準容積5%(內政部，2020c)。

故辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者，第一級獎勵基準容積百分之四，第二級獎勵基準容積百分之三，主要希望使社會住宅無障礙住宅設計增加誘因(內政部，2018)。社會住宅依循該辦法進行住宅性能評估，必需有5%為無障礙住宅。

(五) 無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

社會住宅共用部分的無障礙環境建置法源來自「身心障礙者權益保障法」第57條之規定(衛生福利部，2015)，新建或變更使用社會住宅，應依據「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物專章、「建築物無障礙設施設計規範」(內政部，2020a)設置無障礙設施。

如果既有建築物變更為社會住宅，受到原有建築物構造或設備限制等特殊因素，設置無障礙設備及設施確有困難者，得依「既有公共建築物無障礙設施替代改善作業程序及認定原則」來進行替代改善。

社會住宅專有部分無障礙設施設置可透過「無障礙住宅設計基準」內容規定，由「住宅法」授權「住宅性能評估實施辦法」及「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」，來提供無障礙設施設置的獎勵誘因。

「無障礙住宅設計基準」為「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」(內政部營建署，2020b)之附件。在無障礙設施及設備設置以公寓大

廈「共用部分」、「專有部分」、「非公寓大廈」分類。共用部分應符合「建築技術規則」建築設計施工編無障礙建築物專章及「建築物無障礙設施設計規範」之規定。專有部分主要分成出入口、室內通路、房間配置、特定房間、浴室及廁所、廚房之規定。本研究分析適合於社會住宅之住宅單元室內空間之重要內容如表 2-1。

表 2-1 「無障礙住宅設計基準」適用於社會住宅之住宅單元室內空間之重要內容分析

項目	重點
出入口	無門檻或高低差、淨寬、出入口淨寬度、門扇採外開式推門或橫向拉門、門把應採用容易操作之型式、不得使用喇叭鎖。
室內通路	淨寬不得小於 90 公分；連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑；室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。
房間配置	特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。
特定房間	面積（不含浴廁面積）應為 9 平方公尺以上，且任一邊在 2.5 公尺以上；電器插座及開關之設置高度應距地板面高 70 公分至 100 公分，設置位置應易於操作，距柱、牆角 30 公分以上。
浴室及廁所	馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔；浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝；浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。
廚房	地面應堅硬、平整、防滑；工作檯面之高度應距地板面高 75 公分至 80 公分；工作檯下方應留設至少 65 公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用；電器插座及開關之設置高度應距地板面高 70 公分至 100 公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角 30 公分以上。

（資料來源：內政部，2020b。本研究整理。）

第三節 「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」和「社會住宅必要附屬設施項目及規模」之法令分析

一、「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」規定之分析

該規定依「住宅法」第 34 條第 2 項訂定，但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用該規定。

- (一) 客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。
- (二) 浴室應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
- (三) 廚房應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供 1 人居住之居室者，得免設置廚房。
- (四) 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。
設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。

各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。

出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。（內政部營建署，2017a）

分析上述內容，主要考量承租戶清潔衛生及使用習慣、社會住宅興辦地點及安全性，並明定主管機關或民間興辦之社會住宅，得自行或結合民間資源提供相關服務，提供教育、就業、醫療及其他方面之資訊及轉介服務。

二、「社會住宅必要附屬設施項目及規模」之分析

依「住宅法」第 33 條第 2 項訂定，重要規定包括：

- (一) 主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。
- (二) 設置規模依各目的事業主管機關規定及實際需求辦理。
前項提供之項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於本公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、所在地區公共服務品質及相關規定後評估是否設置。

分析該社會住宅附屬設施項目具多樣性，包括社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務、青年創業空間及其他必要附屬設施(表2-2)。另該內容主要考量：

- (一)附屬設施之服務範圍，除社會住宅社區外，尚包括社會住宅之所在地區，故應依實際狀況因地制宜，且社會住宅需求預測、推估均以「戶」為單位。
- (二)將「福利服務」、「身心障礙服務」、「社區活動」及「托育服務」列為1000戶以上之社會住宅社區至少應設置一處該項附屬設施。但如經各主管機關評估鄰近地區有其他替代之設施可滿足需求者，可免設置。(內政部營建署，2021b)
- (三)對「社會福利服務」、「身心障礙服務」、「社區活動」、「托育服務」相關名詞進行定義。
 1. 「社會福利服務」主要係指家庭經濟陷困扶助、家庭遭逢變故或功能受損扶助、家庭關係扶助、兒少發展扶助、身心障礙或傷病扶助、個人生活適應扶助及其他扶助等。
 2. 「身心障礙服務」主要係指針對身體系統構造或功能，有損傷或不全導致顯著偏離或喪失，影響其活動及參與社會生活，並領有身心障礙證明者之服務。
 3. 「社區活動」主要係指提供該社區住戶瞭解社區、凝結社區意識、甚至是改造社區環境等活動均稱之，主要使用的空間場地如社區活動中心等。
 4. 「托育服務」係指兒童福利服務中，設計以補充家庭來提

供日常照顧、衛生督導，以及完成零至二歲兒童最佳發展所需各種經驗的供給。任何形式的托育服務，都應設計成為發展性服務，以培養兒童生理、情緒、智能及社會發展各方面的潛能。（內政部，2021g）。

表 2-2 我國社會住宅必要附屬設施項目

項次	計畫容納 戶數	未滿一千戶	一千戶以上
	項目		
一	社會福利服務	○	V
二	身心障礙服務	○	V
三	餐飲服務	○	○
四	長期照顧服務	○	○
五	文康休閒活動	○	○
六	社區活動	○	V
七	商業活動	○	○
八	托育服務	○	V
九	幼兒園	○	○
十	青年創業空間	○	○
十一	其他必要附屬設施	○	○

1. 其他必要附屬設施：除本表所列十項附屬設施外，凡能增進地區公共服務品質之設施均屬之，如停車場或其他設施等。
2. V：代表該社區至少應設置一處該項附屬設施。但如經各主管機關評估鄰近地區有其他替代之設施可滿足需求者，可免設置。
3. ○：代表興建社會住宅主管機關經評估後得設置之附屬設施項目。

（資料來源：內政部營建署，2021b）

第四節 社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊 之設施設備和必要附屬設施分析

本部營建署於民國 107 年(2018)委託臺灣物業管理學會訂定「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」（內政部營建署，2018b），分三篇，第一篇為政策與規劃，第二篇為設計與營建，第三篇為營運與物管，提供給各直轄市、縣（市）政府興辦社會住宅之參考。就與本研究之相關規定，特色整理分析如下：

1. 提出整棟住宅公共空間規劃設計、公共空間項目、公設比

建議、大公與小公定義、建築立面與空間量體、建築立面與空調設備、無障礙環境設計、公共設施及服務設施、物業管理配合設施與設備之建議內容。

2. 說明整棟住宅公共空間維護管理注意事項，包括公共服務空間、整棟住宅公共空間用途、里民活動中心空間、整棟住宅公共空間標準配備。
3. 附屬事業空間規劃設計，包括附屬事業空間、附屬事業面積原則、公共性社福服務空間、商業性創收服務空間等及規劃社會住宅生活與培力之社區營造內容。
4. 要求社會住宅以取得綠建築、智慧建築及無障礙住宅標章為原則，要結合托幼、長照等社會福利設施。

以下就重要內容進行分析。

(一) 公共空間項目及相關服務設施設備分析

1. 社會住宅應考慮高齡、幼童、婦女及行動不便者使用之環境設備需求，建築下層裙樓與上層標準樓層需藉由公共空間串聯社區空間與住宅單元。
2. 公共空間⁶中配置充足公共設備，一方面可提供住宅單元住戶日常使用，另一方面公共空間與設備亦可開放給鄰近居民使用，納入都市計畫公共設施之公共服務體系。
3. 社會住宅公設比建議以 30%~35%為宜，並須依據該作業手冊規定的「公設比計算方式」。
4. 社區空間及建築物內部公共空間，須符合「建築物無障礙設施設計規範」及「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」，取得無障礙住宅標章。
5. 社會住宅得視物業管理實際需要，配合規劃下列各項服務設施與設備：(1). 社區標幟設施、公告欄及標示設施、垃圾收集設施、郵筒、休憩座椅、住戶信箱及其他有關之設

⁶社會住宅公共空間項目，包括人行動線、貨運物流動線、維生系統與設備。「大公」空間位置可能分布在地面層、地下層、某樓層、屋頂層與屋頂面。「小公」空間包含標準層及 2 層以上電梯間、樓梯間、走廊通道等空間。

施。(2).社會住宅管理中心，應位於主要出入口設置，並充分考量進出動線、日常安全及物業維護管理之需求。(內政部營建署，2018b：42-43)

(二) 公共空間維護管理分析

1. 公共服務空間

- (1) 零售業使用空間：整棟住宅地面層一樓面臨道路側⁷。
- (2) 社福機構使用空間：直轄市及縣(市)政府部門使用空間，譬如就業服務站、社會福利機構，儘量配置於地面層一樓，設置獨立出入口。

2. 整棟住宅公共空間用途

- (1) 社會住宅整棟建築所屬公共空間提供住戶日常生活使用。
- (2) 公共空間功能舉辦共食餐廚、才藝教學、親子遊憩、志工家教、家醫門診等多元化培力計畫。
- (3) 社會住宅承租住戶籌組自治會，規劃公共空間提供自治會辦公室使用。

3. 里民活動中心空間

室內空間規劃集會廳、茶水間、廁所等⁸。

(三) 社福公共服務需求分析

設置就業服務站、里民活動中心、托嬰中心、老人長期照顧機構、身心障礙福利機構、自治會、智慧辦公室、智慧圖書館、智慧托育規劃、智慧商業零售規劃、智慧健康照護規劃等，擬定設計原則，可使各縣市設計社會住宅的附屬設施能具備經濟性及實用性。

1. 社區活動空間及自治會

(1) 里民活動中心

⁷ 若規劃為一般零售業使用空間，其室內空間均不隔間，預留給排(污)水、供電設施，裝潢、設備與系統，由後續委外經營廠商自行設置。一般零售業空間出入口設置鐵捲門。

⁸ 依空間需求設計者應設計，裝配空調機組、燈具、電源、視訊、通(資)訊線路、開關、插座等。

建議由社會住宅附屬經營事業面積提供，儘量設置於一樓，需考量室內單元空間需求。提供完整方型或長方型之空間，未來使用單位室內裝修空間以設計者規劃設計為原則（內政部營建署，2018b：136）。

(2) 自治會

社區配合社福服務與培力活動之使用需求，基地內可規劃自治會，空間主管及使用單位為都市發展局、城鄉發展局，附屬經營事業面積提供公共服務。規劃位置、需求面積、配置樓層位置，應考量空間可多用途使用之可行性⁹（內政部營建署，2018b：144）。

(3) 智慧辦公室

附屬設施空間之智慧化規劃設計原則，運用智慧科技於辦公室設計中，提供智慧型管理及服務，創造更便利及舒適之辦公及洽公服務空間¹⁰（內政部營建署，2018b：145-146）。

(4) 智慧圖書館

建議設於附屬設施空間，智慧圖書館之定義為運用新創科技於圖書館空間中，提供高度自動化之服務及管理，並創造更舒適且多機能之社區交流場所¹¹（內政部營建署，2018b：147-148）。

1. 托嬰及托育空間

(1) 托嬰中心

建議可以由社會住宅附屬經營事業面積提供公共服務，主管及使用單位為社會局，選擇獨立出入口（需設置雨遮），應考慮法規規定幼童必須擁有戶外活動空間之必要性¹²（內政部營建署，2018b：

⁹提供完整方型或長方型之空間，未來使用單位室內裝修空間，以廠商或主管社會住宅業務單位規劃設計為原則。

¹⁰智慧辦公室內容可應用在一般辦公空間或是特殊辦公空間，如：青創空間或區公所（縣（市）民服務辦公空間）。

¹¹智慧圖書館主要針對實體圖書館空間，相關智慧應用服務對象包括圖書館使用者及圖書館經營管理者。

¹²考量家長接送之便利性，戶外設置臨時停車接送區2格，且與出入通道平整。需符合「兒童及少年福利機構設置標準」，需明示預計使用人數，包括收托嬰幼兒人數，另含工作人員人數。

137-138)。

(2) 智慧托育

建議設於附屬設施空間，智慧托育之定義為運用智慧科技協助托育機構管理者、照護者及教育者以更便利之方式進行教育或照護工作，並提供幼兒安全、完善的教育及照護環境¹³(內政部營建署，2018b：149-150)。

2. 托老空間及身心障礙者照顧空間

(1) 老人長期照顧機構

建議由社會住宅附屬經營事業面積提供公共服務，主管及使用單位為社會局。需求面積以擬服務人數來定之¹⁴(內政部營建署，2018b：139-140)。

(2) 身心障礙福利機構

建議由社會住宅附屬經營事業面積提供公共服務，主管及使用單位為社會局。考量身障者行動不便、逃生動線與消防動線上的易達性；發生急難狀況時，需讓救護車與病床能在短時間順利進出¹⁵(內政部營建署，2018b：141-142)。

(3) 智慧健康照護

運用智慧科技提供不涉及醫療行為之遠距社區型及居家型基礎健康服務及生活協助，提供更完善之健康照護環境¹⁶(內政部營建署，

¹³智慧托育應用主要是針對幼兒園(2歲以上至學齡前孩童)、托嬰中心以及公共保母(2歲以下之孩童)等相關托育機構。

¹⁴老人長期照顧機構住宿最少需求床數為40人，工作人員人數約16~20人。考量年長者行動不便，樓層位置設置需考慮逃生動線與消防動線易達性、發生急難狀況時，可供救護車與病床能在短時間順利進出。機構屬於24小時的全天型服務機構，動線以不干擾住戶日常生活之獨立進出口為準則，設置在二樓。需符合「老人福利機構設立標準」與「建築物無障礙設施相關法令」等相關規定。

¹⁵機構屬於24小時的全天型服務機構，可避免干擾住戶日常生活及進出。需符合「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」第3條、第13條等相關規定，身心障礙福利機構需明示住宿人數，工作人員人數。儘量以「日夜區分」為原則，將「活動性空間」與「休憩型空間」利用「分區」或上下樓層等方式做明顯區分，以利日後使用單位方便管理。

¹⁶主要應用在社區型以及居家型之遠距照護，不涉及醫療與照護機構之範圍。智慧健康促進：主要是幫助健康者持續養成健康行為，並透過健康管理達到疾病預防之目標。智慧照護主要針對慢性病患或是老年人提供相關照護服務需求，幫助其可以

2018b：153-154)。

3. 其他

(1) 智慧商業零售

為運用智慧科技以及商業模式，讓消費者擁有更多元且便利之方式進行消費，也幫助商家透過智慧管理提升商業效率以及永續經營（內政部營建署，2018b：151-152）。

(2) 就業服務站

需考量洽公出入人數頻繁，門廳入口應明確顯眼，以不干擾住戶日常生活之獨立進出口為準則，並考量室內單元空間的個別需求（內政部營建署，2018b：134-135）。

評述：該手冊主要提出整棟住宅公共空間規劃設計、公共空間項目、整棟住宅公設比建議、大公與小公定義、建築立面與空間量體、建築立面與空調設備、無障礙環境設計、公共設施及服務設施、物業管理配合設施與設備的建議內容，並提出整棟住宅公共空間維護管理注意事項、附屬事業空間規劃設計及社會住宅生活與培力之社區營造內容。讓執行機關能夠有參考依循之依據。

第五節 地方政府執行社會住宅政策相關法令分析

臺北市府與新北市政府對社會住宅執行訂定重要法令規定。茲分析如下。

一、臺北市

(一) 臺北市政府興辦公共住宅基地設置服務設施原則

此原則主要規劃公共住宅基地服務設施之設置，提升公共住宅基地使用效益，適用範圍以臺北市都市發展局興建公共住宅之基地為限。基地視區位特性及地區需求，依下列優先順序設置服務設施：

1. 配合人口政策設置之托育或托老設施。
2. 鄰近地區居民建議設置之社區活動空間。

3. 其他因應區位特性及地區需求之服務設施。(臺北市政府，2015)

至於服務設施之設置位置，除依法令規定應設置於地面層一樓者外，其餘應設置於地面層二樓，三樓以上原則不得使用。

該原則最重要的特點是都市發展局依規定優先順序請服務設施之主管機關評估及提供使用需求（含用途、概算面積等），並依規定及使用需求調配服務設施之設置種類、位置及面積，將調配結果以書面通知服務設施之主管機關。為辦理調配作業，得邀集各該主管機關及相關單位共同參與。

(二) 臺北市社會住宅社區營運管理要點

為協調、處理社會住宅社區權狀登記共有部分之營運管理事務，特於各社區設營運管理工作小組，並訂定該要點¹⁷。

分析工作小組職務重要內容，包括決議共同事務應興革之事項、決議社區住戶代表提案事項、召集機關應負責共有部分之清潔、維護、修繕、管理及一般改良，並得視社區實際需求委託相關廠商辦理、社區住戶、各權管機關及其委託經營管理單位應遵守規定事項等(臺北市政府，2019)。

(三) 臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項

為確保設計的品質，訂定社會住宅規劃設計階段注意事項，主要包括基本通則、設計類、設備類、材料類、其他、性平設計概念預算書、預算書、BIM的內容(表2-3)。

¹⁷該要點定義的「社會住宅社區」指臺北市為單一所有權人，專供出租使用之社會住宅及其必要之附屬設施；「權管機關」指社區建物所有權狀登記之管理者；「召集機關」指社區建物所有權狀登記權利範圍持分比例合計最大之權管機關；「社區住戶代表與候補代表」只依臺北市政府都市發展局公告之方式產生。

表 2-3 臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表架構

	項目	內容
1	基本通則	<u>1. 戶外景觀區</u> <u>2. 公共空間</u> <u>3. 地下層</u> <u>4. 物業管理中心</u> <u>5. 防災中心（24 小時保全哨）</u> <u>6. 客廳、臥室空間</u> <u>7. 餐廳、廚房</u> <u>8. 衛浴空間</u> <u>9. 陽台空間</u> <u>10. 無障礙戶</u> <u>11. 店鋪</u>
2	設計類	
3	設備類	
4	材料類	
5	其他	
6	性平設計概念預算書	1. 友善性別服務空間規劃 2. 安全的性別公共空間規劃準則 3. 地下停車場
7	預算書	
8	BIM	

（資料來源：臺北市政府都市發展局，2021。本研究整理。）

該注意事項對於社會住宅單元空間之設計通則進行實務要求。以下就與本研究相關之內容分析如下。

1. 基本通則

- (1) 各單元空間需以等角透視圖表達，並標示內、外裝修飾材。
- (2) 使用動線及家具、設備均以最大尺寸為考量進行規劃設計。
- (3) 鋪面、壁面之面材於工程施作前須提出材料分割計畫。
- (4) 建築物外牆應於適當位置設置滴水線；紗窗應考量防止風吹墜落之措施。

2. 設計類

(1) 戶外景觀區

- A. 對於屋頂農場、植栽、景觀綠化、太陽能進行相關設計建議。屋頂農園，屋頂綠化花台與農園高架植栽盆分區配置，薄層綠化應加強排水及防水等。
- B. 建議景觀植栽避免季節性草本花卉及水生或半水耕植物為原則。
- C. 屋頂農園可採用架高模組化可移動之設計，不設置自動澆灌系統，並增設排水導管及沉砂桶，以不影響人行動線為原則。
- D. 景觀綠化區須設置自動澆(噴)灌系統，其設置位置避免潑到走道或人行道。
- E. 屋頂需設置水栓二處，並設置排水設施（需考量無障礙使用）。
- F. 屋頂以不設置喬木為原則，公共區陽台及露台與一樓景觀如設置喬木，應考量下方住宅單元或地下室防水問題，另需考量土壤流失造成排水孔淤堵問題；植栽(樹穴)槽以當層排水為原則¹⁸。
- G. 設置農園用具置放空間。
- H. 屋頂設置雨水回收設施供農園灌溉使用；屋頂不設置曬衣場、曬衣架。屋頂可考量設置外牆建材備品放置架。
- I. 景觀高燈高度考量燈具比例請設置4公尺以上，其底座不得突出地面。
- J. 屋頂、陽台、露台及1樓景觀避免使用塑木地板、高架地板或大面積鋪設抵石子。
- K. 屋頂太陽能板設置方式優先規劃於屋突頂層或屋頂女兒牆上方¹⁹。

(2) 公共空間

¹⁸ 應繪製景觀排水系統施工詳圖，確保景觀排水順暢及後續清潔維護管理。

¹⁹ 栽植爬藤類植物，供攀爬之格柵避免使用金屬格柵為原則；屋頂農園區應設置感應照明；屋頂戶外區應設置緊急求救按鈕；屋突層至屋頂平台出入口設置門禁系統；屋頂、露臺、排氣墩座等應採用泛水收邊，以壓磚型式設置為原則，泛水應連續性不中斷。地面層開放空間（含廣場、穿廊等）其人行步道高程由建築線向基地內4公尺範圍內，坡度檢討調整至2%（1/50）以下；再延伸向內（大於4公尺以外範圍），坡度檢討調整2.5%（1/40）以下。

對大廳、信箱、網路、多功能設施、無障礙、安全設計進行建議。

A. 地面層以上空間

- (A) 住宅入口門廳前需考量遮蔽風雨設計。
- (B) 開放空間需設置街道家具，家具應注意安全（邊角防撞防護、無鋒利邊、耐壓、牢固）；地面層設置腳踏車架，避免設置於地下層或2樓以上。
- (C) 大廳服務櫃檯或穿透式管理中心應設置保全哨。
- (D) 社會住宅住戶1戶需設置1信箱，1棟需集中於1區。
- (E) 大廳等候區需考量WIFI、桌子或茶几、沙發設置。一樓住戶大廳應設置電子及紙本佈告欄。
- (F) 社區公共空間規劃以提供多功能活動空間為原則，多功能活動空間應配置屏幕、投影機、音響設備、空調及桌椅等；並於其內設置廁所或提供室內路徑可達之公共廁所。

B. 其他公共空間

- (A) 社會住宅樓層居住單元如以走廊單邊設置，應考量防風雨之規劃設計²⁰。電梯廳淨高應至少為250公分以上；梯廳、走廊及居室照明為利後續清潔維護，盡量避免使用間接照明設計，若採間接照明者應考量後續維護管理。
- (B) 為辨識住戶使用樓梯，可採不同顏色之設計手法，增加樓梯的趣味；且應將樓梯色彩計畫及樓層辨識納入設計。
- (C) 公共空間應考量孩童防墜設計。
- (D) 健身房、洗衣房可透過底層規劃店鋪招商之模式引入服務。
- (E) 公共區域轉角牆面應考量安全，宜設置圓角（倒角）。
- (F) 室內公共空間若與住宅單元同層，應與同層住宅單元有動線或管制區隔，並做良好的隔音處理。

²⁰ 公共走廊及梯廳壁面材應貼至天花板，不得使用塗料，天花板採暗架型式設計。

(G) 公共區域出入口大門應考量方便下肢障者進出使用²¹。

(H) 梯廳及公共走道應有換氣通風設備。

(I) 不設置戶外安全梯為原則。

(J) 緩降機設置位置及沿線路徑應順平並避免凸起或尖銳之設計。

(K) 陽台欄杆亦應避免尖銳設計。

(3) 地下層

A. 對於停車場設計、垃圾儲藏室、安全管制進行相關建議。

B. 停車場宜以不同顏色之表示方式，以增加停車場不同樓層及各使用空間識別度，且應將停車場指標系統及色彩計畫納入設計。停車場牆面油漆應至天花板。

C. 地下室應設置垃圾儲藏室，該空間並應設置進排風設施、門禁（感應機）及監控系統（攝像鏡頭）、垃圾廚餘冷藏設備及清潔設備（如拖布盆等），垃圾回收分類及垃圾子車數量及容量應與住戶垃圾量相應，方便社區住戶使用。

D. 垃圾車清運動線包含停車、方便清運、車道入口應考量其必要之高度及寬度需求。

E. 汽機車出入管制，設置便於夜間管制之輕型鐵捲門，及採折臂式柵欄縮短柵欄與車道邊空隙，並採辨識率高之系統及設置與管理中心連結之對講機、攝像鏡頭。

F. 車道交會、梯廳出入口及車道間、轉角處應有足夠的視角及緩衝空間，並於適當位置設置指示標誌、反光鏡等。

G. 樓層轉換之車道牆上應明確標示上／下樓層數。

H. 停車場鋪面應考量磨損、風化、汙漬浸潤等後續維護保養。以Epoxy+金鋼砂為原則。

(4) 物業管理中心

A. 建議應有管理系統，重視便利性及安全性；應設置辦公

²¹ 若為防空避難室的避難通路，則應與消防總機連動，以阻絕火勢和逃生避難。另門把須考量無障礙者使用方式，宜採用水平把手為原則。

家具、儲物家具及小型會議討論桌。預留飲水設備管線及設置空調設備。

- B. 物管人員使用之廁所建議無障礙設計，鄰近公共空間設置。 監視系統副機 PC 使用 CMS 軟體連線選取各台主機畫面。
- C. 運用物業管理系統 App²²。
- D. 外網設防火牆。
- E. 應設置清潔器具存放空間、備品室。為考量後續物業管理便利性，櫃台、管理中心、包裹室、防災中心應儘量集中設置相鄰管理。

(5) 防災中心（24 小時保全哨）

若無防災中心，亦應於物管中心設置建議應重視攝錄系統及相關監控保全系統²³。

(6) 客廳、臥室空間

對於房型、構件細節進行建議。

- A. 窗簾設置宜採雙層軌道型式，並設置一層 70% 以上不透光窗簾為原則。
- B. 室內裝潢及相關設施應考量孩童高度使用安全。
- C. 各戶客廳大門，檢討防火門扇下方門縫之遮煙機制，建議設置內嵌自動下降門條或採固定橡膠壓條方式。
- D. 門窗需考量氣密、水密及隔音。
- E. 一房型避免以套房型式規劃。

²² 包括：公告推撥、郵件收發、報修、住戶反映、公共空間借用等，其中郵件收發應附完整必要之硬體配件及操作之電子設備。

²³ 包括消防警報設備受信總機、控制、廣播系統；太陽能監控主站機櫃。中央攝錄系統設備所有鏡頭錄像應以解析度 1080p，且至少可存留 30 天為宜，鏡頭應適當設置，位置如下：重要出入口（公共走道、停車場、老人日間照顧中心、社區公共保母等）、門廳、各樓層電梯間、服務櫃台（需有錄音功能）、信箱區、機房、物管中心、防災中心、等候或交誼空間、基地內室外公共空間、建物死角、屋頂（花園、露臺、平臺、公共陽台）等、停車場其他室內公共空間；中央監控系統設備；保全系統；門禁保全系統；電梯內緊急對講系統；各戶對講系統。

- F. 各居住單元內避免暗房規劃。
- G. 住宅單元居室天花板要求淨高以 270 公分為原則。
- H. 輕隔間牆應設置可對應壁掛電視架之骨料。
- I. 住戶鋁門窗型式，應以橫拉窗為原則，惟如考量高樓風壓問題，無陽台側窗戶得採用推射窗。

(7) 餐廳、廚房

- A. 對於流理台、吊櫃、地板、牆面材料進行相關建議。
- B. 流理台及吊櫃平面及立面尺寸，爐具、洗菜台配置及冰箱配置尺寸，並檢討使用功能及五金配件規格。
- C. 廚房流理臺深度至少為 65 公分、走道淨寬不得小於 100 公分。
- D. 廚房地板及牆面材料易清洗。
- E. 考量一房型住宅單元廚房屬開放性質，可採用與客廳相同材質之地磚。
- F. 各房型廚房應設置落水頭，並具有防臭功能。

(8) 衛浴空間

- A. 2 房型住宅單元應設置 1.5 套、3 房型住宅單元應設置 2 套衛浴。
- B. 各房型單元如規劃設置兩間衛浴設備者，其中一間衛浴應設置浴缸及浴簾。
- C. 淋浴間建議以玻璃門材質，橫拉或內推開啟設置，廁所至淋浴間交接處之地坪須施作高低差(3 公分以下)，或淋浴間至廁所設置高低差 1.5 公分、廁所至室內空間設置高低差 1.5 公分，並考量收邊倒角處理（因應無障礙進出）；並檢討洩水坡度（濕區以 1/50 為原則、乾區以 1/100 為原則），乾、濕區皆需設置排水設施。
- D. 乾溼區採門檻設計者，門檻下方須設置止水板，以達到防水功能。

- E. 浴室淋浴空間防水層施作做至平頂，以達到防水功能。
- F. 浴廁牆面及地面避免以小口馬賽克磁磚作為面材，毛巾架使用多桿式，洗臉台、馬桶、淋浴平面、鏡箱、立面、設備尺寸及五金配件之規格應整體規劃，並清楚於圖面說明。
- G. 淋浴空間淨寬至少 90 公分。
- H. 浴廁門開口儘量不要面對馬桶。
- I. 廁所抽排風應採當層當戶排氣，勿以當層共同排氣設計。
- J. 浴廁設置奈米抗污馬桶。
- K. 浴廁附屬配件若為金屬材質應採不易鏽蝕材質。

(9) 陽台空間

- A. 陽台空間應考量空調主機、洗衣機、曬衣架、洗衣槽、熱水器、瓦斯表、汙排水管道等設置，相關設備應考量立面遮蔽處理。
- B. 陽台淨深度不得小於 1.5 公尺。陽台面積以不大於 2.5 坪為原則，倘該戶需分別設置工作陽台與景觀陽台，其面積合計以不大於 5 坪為原則。
- C. 陽台如設置天花應採防風型材質，如未設置天花，壁面內側以貼面材為原則。
- D. 陽台如設置溢水孔須美化設計。
- E. 工作陽台設置不銹鋼水槽。
- F. 陽台欄杆應具遮蔽功能，避免全通透設計並考量高樓層用戶安全及視覺恐懼感受。

(10) 無障礙戶

- A. 宜於低樓層設置。
- B. 單元全區無門檻、無高低差，無障礙家具應考量其使用性，窗戶、玻璃落地門應便於推拉，無障礙浴廁應考量

排水設計，需設置地板落水及截水溝。

- C. 住宅單元之無障礙浴廁應依「無障礙設計基準及獎勵辦法」檢討，空間不宜過大。

(11) 店鋪

A 需求面積

零售或一般事務所單元室內坪數，約 20~30 坪，需求空間保留分合之彈性。

B 建築空間

(A). 店面集中設於建築物之地面一層，並鄰接基地面臨最寬道路。

(B). 牆面需整平粉刷漆，地坪鋪設面磚，並設置半明架礦纖維天花板。

(C). 以落地窗設計為優先，黏貼隔熱紙或利用騎樓深度、外遮陽板等隔熱方式。

(D). 規劃男廁及女廁或依情況設立共用廁所，並依規劃圖說設置廁所便斗、座式馬桶、洗手臺等設備。

(E). 店鋪應規劃符合其空間規模之室外空調主機放置空間，需放置地面不可懸掛，需考量設備通風，並以適當格柵或其他立面設計方式遮蔽主機及冷媒管路，或配合使用附屬之中央空調。

(F). 預留臨路之廣告招牌燈箱架設空間，廣告招牌應為燈箱式設計，預留插座並由店鋪獨立供電，另為增加能見度，請評估能否設置外掛式招牌或於其他建築立面設置廣告招牌之可行性。

(G). 入口處規劃雨遮或騎樓設計。

(H). 倘屬長條型沿街店鋪，建議除沿街面外，二側亦應規劃廣告招牌以增加能見度，另部份規劃落地窗型式。

(I). 考量店舖進貨需求需預為規劃裝卸貨空間。

C 機電管線(含空調、廁所等所需管線)

(A). 預留給、排水及污水管線。

(B). 規劃必需之電路，並預留可依需求增設之彈性。

(C). 樑距間留設照明出線口。

(D). 廣告招牌燈箱設置供電管線。

(E). 設置機電管線通道及牆面洗孔，並預留空調管路。

(F). 設立獨立電錶、水錶。

3. 性平概念設計

(1). 友善性別服務空間規劃

A. 公共空間應設置 24 小時感應照明設備，且於空間規劃時避免產生空間死角。

B. 樓梯規劃應避免由下而上之窺視疑慮，樓梯鋪面應避免採用高反射材質。

(2). 安全的性別公共空間規劃準則

A. 考量行動不便者、孕婦與兒童之活動條件，應特別注意鋪面與地坪材質之防滑與止滑功能。

B. 結合戶外傢俱規劃，於明顯開放處設置緊急按鈕或緊急電話。

C. 基地內戶外區應設 CCTV 監視器與保全系統連結，並加強較少人群活動之區域保全監控。

(3). 地下停車場

A. 燈具位置須妥為規劃且照度需充足，避免有幽暗之死角。

B. 地下室明顯開放處設置緊急按鈕或緊急電話，以供即時通訊、通報之需。

C. 維持地下樓層足夠的行動網路覆蓋率，以確保無線通訊品質良好，儘量涵蓋 3 大電信公司用戶使用正常。

- D. 行動不便者(含孕婦停車位)宜鄰近梯廳，並提供緊急對講機或愛心服務鈴。

評述：對於基本通則之設計階段有清楚的規定，作為臺北市社會住宅設計階段重要遵循原則，並對於住宅內之餐廳、廚房、衛浴空間、無障礙戶相關無障礙設置提出詳細的設計要求。

二、新北市

(一) 新北市社會住宅都市設計審議原則

為提升社會住宅規劃品質，加速都市設計審議時程，並提供申請、設計單位之規劃參考，新北市政府依據「都市計畫法新北市施行細則」第 45 條訂定該原則，適用範圍為「住宅法」第 3 條第 2 款「社會住宅」定義之「指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用，並應提供至少百分之十以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅」，即該府政策性推動之青年住宅或出租住宅及公辦都市更新、公益設施獎勵提供之社會住宅等類似住宅型態²⁴(新北市政府，2015)。茲分析如下：

1. 交通運輸系統配置事項

(1). 停車數量與配置

- A. 考量汽車停車需求，申請社會住宅之容積得依建築技術規則規定設置汽車車位，機車位以一戶一機車設置為原則，並應考量無障礙汽機車停車位設置。自行車數量依照新北市都市設計審議原則內容以法定機車數量四分之一設置。
- B. 倘周邊環境另有停車需求，都市設計委員會可考量酌予增加停車位或自行車位設置。
- C. 地下層機車車位應集中鄰近垂直服務核規劃；大面積地下停車空間，應予以分區規劃及管理，以利使用者識別方向及位置。
- D. 地面一層倘規劃作為店鋪使用，應考量臨停、裝卸需求

²⁴倘建築物僅部分空間申請作為前述類似住宅型態使用，得不適用該原則第 3 點及第 8 點。

規劃停車位，不計入法定停車位。

(2). 停車動線設計原則

- A. 除一般車行動線外，應考量社會住宅、個案特殊需求之救護車、復康巴士等路線規劃。
- B. 視個案需要應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊，例如設置公車招呼站停等區、捷運接駁或社區巴士停等區。

2. 建築基地細分規模限制事項

- (1) 考量社會住宅至少提供 10% 以上比例出租予具特殊情形或身分者之住宅，應至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。
- (2) 居住單元之類型、面積應考量該地區週邊環境服務水準，以及全市社會住宅之需求調整設計規劃。

3. 環境保護設施配置事項

- (1) 應設置雨水回收淨化設備，將回收沉澱淨化之雨水使用於植栽澆灌用水。
- (2) 應以符合「綠建築評估手冊」銀級綠建築標章設計及「生態社區解說與評估手冊」銀級生態社區設計為原則²⁵。
- (3) 由政府興建之社會住宅屬公有新建建築，應取得合格級候選智慧建築證書²⁶。
- (4) 因應氣候變遷都市防災，除依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」設置相關設施外，應增加雨水貯留及涵養水分再利用相關設施之貯留體積，或另提出提升基地保水、透水方案。

4. 管理維護計畫

- (1) 考量後續管理維護，應考量下列原則設計：建築物戶外、室

²⁵ 倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

²⁶ 倘因基地情形特殊或其他條件限制，經新北市都市設計審議委員會同意者，不在此限。

內材質選擇，應考量後續維管更換；建築物管線宜以明管設計。

- (2) 考量社會住宅出租之特殊情形或身分者，應提出其特殊需求之整體計畫，如緊急按鈕、醫療服務中心等設計。（新北市政府，2015）

評述：該社會住宅都市設計審議原則重視通用設計、綠建築、生態設計概念。

(二) 新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點

該府為使社會住宅及其附屬設施空間經專案核准提供使用事項有所依循，以提升運用效益，訂定該要點。

適用之範圍，為該市興辦並委由新北市住宅及都市更新中心營運管理之社會住宅及其附屬設施空間。

該府所屬各機關得按其業務需要，以自行管理或委外方式，就社會住宅及其附屬設施空間，簽報本府專案核准提供下列公益服務使用：

1. 公共福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構、幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
2. 專案弱勢住宅：安置特殊境遇家庭及身心障礙者。
3. 專案安置住宅：配合危險及老舊建築物重建、都市更新政策需求、協助該市重大災害災民安置或經本府專案核准留用為安置用途之住宅單元。
4. 其他一般型公益附屬設施：前三款以外之公益服務使用或因社會福利需求留用之商店空間及附屬設施。²⁷（新北市政府，

²⁷ 該要點提出提供公益服務使用之社會住宅及其附屬設施空間，應依規定收取費用：

1. 公共福利設施及專案弱勢住宅：依使用面積每坪每月新臺幣 200 元計算或依下列合計稅費及管理費計算後，以數額較高之計算方式收取：(1)稅費：以當年度房

2021a)

評述：作業要點對於公共福利設施、專案弱勢住宅、專案安置住宅提出相關附屬設施內容，可做為參考。

(三) 新北市社會住宅規劃設計基準需求表

1. 基本設計原則

(1) 居住單元房型、坪數(主建物實坪面積)、格局：

- A. 1 房型：約 1~2 人使用，坪數約 8~10 坪，格局：1 客餐廳 +1 廚房可不隔間+1 臥房+1 衛浴。
- B. 2 房型：約 3~4 人使用，坪數約 16~18 坪，格局：1 客餐廳 +1 廚房+2 臥房+1~1.5 衛浴。
- C. 3 房型：約 4~5 人使用，坪數約 22~24 坪，格局：1 客餐廳 +1 廚房+3 臥房+1.5 衛浴。

(2) 居住單元配比：1 房型佔總戶數約 40%；2 房型以上佔總戶數約 60%。

(3) 停車空間：機車位以 1 戶 1 機車設置為原則，自行車數量以 1/4 機車位數量為原則，汽車位以建築技術規則計算。

2. 住宅設計及設備需求

住宅單元集中配置於二樓以上為原則，至少 5% 房型採通用（無障礙）設計。

(1) 浴室：備有淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。

(2) 廚房：備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐等，且 2 房型

屋稅及地價稅計算，且依所使用之樓地板空間比例均攤。但依法令免繳納地價稅或房屋稅者，不在此限。(2)管理費：依當期公告為準計算之，且依所使用之樓地板面積列計。

2. 專案安置住宅及其他一般型公益附屬設施：除稅費及管理費外，其租金以提供使用標的所在行政區市場行情之百分之八十計算；惟如經該府專案核准者，其租金另計之。費用收入及因自行、委外經營或標租而產生之直接收入，應於扣除相關成本後，繳納至該市住宅及都市更新中心帳戶。

社會住宅及其附屬設施空間之使用坪數（含公設），依權狀面積為準。社會住宅及其附屬設施空間之專案核准使用期間為 3 年，如該府所屬各機關有繼續使用需要者，應於期滿 1 個月前，簽報本府專案核准繼續使用。該府各所屬機關返還提供使用空間時，應回復原狀，除法令另有規定外，不得要求任何補償。該府城鄉發展局對於專案提供使用之空間，得基於營運管理之需要調整之。

以上應設置隔間。

(3) 天花：備有燈具照明，管線不可外露。

(4) 各戶與各屋室備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。

(5) 出入口備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。（新北市政府城鄉發展局，2021b）

評述：設計基準需求表對於社會住宅規劃設計及設備需求提出相關內容，可做為參考。

第六節 社會住宅之專家訪談分析

為瞭解我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令及實務執行之看法，本研究透過5位專家學者進行深度訪談，並透過會議，獲得4個單位的專業看法，以瞭解社會住宅設施設備和必要附屬設施實際執行面向、問題及未來法令可修正之方向。

訪談5位專家學者及4個單位代表的發言，皆以代號呈現(表2-4)(表2-5)(訪談大綱如表2-6)

表2-4 社會住宅訪談名單暨提供書面資料編碼一覽表

代號	單位	職稱	訪談時間	選擇人選之原因
A	內政部營建署	專門委員	2021.11.15	主導社會住宅相關法令修正
B	國家住宅及都市更新中心	副組長	2021.11.26 /09:30	負責國家住宅及都市更新中心社會住宅執行
C	專業者都市改革組織 OURs	秘書長	2021.12.23 /10:30	臺灣社會住宅推動重要人物
D	崔媽媽基金會	執行長	2018.6.8/ 13:30	臺灣社會住宅推動重要人物
E	臺灣社會福利總盟	副秘書長	2018.6.8/ 13:30	臺灣社會住宅推動重要人物

(資料來源：本研究整理。)

表 2-5 社會住宅各單位提供建議編碼一覽表

代號	單位	職稱	時間	選擇人選之原因
F	內政部營建署	科長	2021.8.10/ 2021.11.23	執行社會住宅相關法令修正
G	臺灣建築學會	教授	2021.8.10/ 2021.11.23	建築實務學者
H	中華民國全國建築師公會	建築師	2021.8.10	建築實務業界代表
I	衛生福利部社會及家庭署	科長	2021.8.10/ 2021.11.23	主導長期照顧相關法令修正

(資料來源：本研究整理。)

表 2-6 社會住宅設施設備和必要附屬法令訪談大綱

主題	大綱
社會住宅設施設備和必要附屬設施法令內容	1. 我國「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」有那些部分可再強化? 2. 我國「社會住宅必要附屬設施項目及規模」有那些部分可再強化? 3. 國外社會住宅相關法令有何可學習之處?
社會住宅設施設備及必要附屬設施設置	1. 現行社會住宅設施設備及必要附屬設施有何問題? 2. 因應未來超高齡社會，社會住宅設施設備及必要附屬設施設置應注意哪些問題?
社會住宅設施設備及必要附屬設施法令執行	1. 哪個縣市政府社會住宅執行得最有特色? 2. 現行縣市政府社會住宅執行有何問題?

(資料來源：本研究整理。)

針對訪談資料及會議意見，就相關重點項目整理討論如下：

一、社會住宅設施設備和必要附屬設施法令檢討

專家認為社會住宅最初訂定「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」時，因沒有具體完成的實際案例，所以相關條文內容過於抽象，但近來透過一些社會住宅案例的意見回饋，已考量 1000 戶以上社會住宅，至少設置一處

社會福利服務、身心障礙服務、長期照顧服務、社區活動，但如果周邊已有相關需求的設置時，就不規定強制設置。另外，專家也建議，隨著臺灣逐漸有社會住宅的興辦經驗，同時國家住都中心管理越來越多社會住宅，未來政策上可以檢討是否要將社會住宅的設計細節規定交給地方政府來因地制宜訂定，或讓國家住都中心來訂定。

最近在檢討把社會住宅…有哪些附屬設施一定要作，討論1000戶以上至少設置一處社會福利服務、身心障礙服務、長期照顧服務、社區活動，如果周邊有設置時，就不強制設置。

(A)

「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」當時訂定時因沒有社會住宅實際興建出來，所以很抽象，現在隨著台灣有社會住宅的興辦經驗，可檢討是否要將設計細節放在中央法規命令中，還是交給地方政府來因地制宜訂定。(C)

二、社會住宅設施設備及必要附屬設施設置問題

現行社會住宅會要求綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章，以讓品質提升，專家建議包括社會住宅應考量居家安全，可將瓦斯爐改為「電陶爐」或「電磁爐」，以避免高齡者使用時造成安全的問題。同時並建議社會住宅開放空間應儘量設置，而停車空間可提供給周邊居民使用，以利於敦親睦鄰。

專家認為提到社會住宅實際使用，還是會因居民的生活習慣不同，而產生許多問題，例如租戶過世、租戶在社會住宅跳樓、陽台抽菸問題、廁所水管阻塞問題。有住戶會透過制度漏洞，在一個縣市申請社會住宅退租後，改到另一個縣市申請社會住宅。另外，未來社會住宅的電梯更新拆除，將可能也會是另一項大問題，將花費巨額的費用。

至於現行考量用循環經濟來處理社會住宅廢品問題，專家認為其實有一定的難度。專家建議可以再想一些新的作法。

未來建議社會住宅的必要附屬設施，可考量設置托嬰中心、幼兒園、日間照顧中心，但不鼓勵設置長照中心，因長照中心許多設施設備的需求會與社會住宅的特質不符。不過現在逐漸用設計面來檢討對

於設施設備的修正，新的社會住宅設計將越來越好。

現行設施設備有「瓦斯爐」，考量居家安全，建議未來可修正為「電陶爐」或「電磁爐」。(H)

社會住宅的原則應是開放空間儘量設置，讓居民可以利用，不設圍牆，低建蔽率，停車空間可提供給周邊居民，讓他們停車問題可以解決。(A)

未來希望能夠設置托嬰中心、幼兒園、日間照顧中心，不鼓勵設置長照中心，因為如果設置長照中心，會有電梯及規模之問題。(A)

社會住宅會要求綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章，公共空間串聯，促進居民能夠相互交流。(A)

社會住宅會有租戶過世、跳樓、陽台抽菸問題、廁所水管阻塞問題。未來電梯更新拆除會是另一項大問題。(B)

實際會因居民的生活習慣不同而產生許多問題，例如有些居民會將廚餘倒進水槽，會在馬桶亂丟雜物，造成管道阻塞，使管理者必須定期清理管道。(B)

有住戶在此縣市申請社會住宅退租後，改到別的縣市申請社會住宅。(B)

另外居民如對社會住宅出現認同感，會不想搬走。同時社會住宅內的人愈老時，就會出現人在住宅內過世的問題。(B)

住宅內部冷氣要求採節能標章，但採購時因最低價，住戶無法自己換。也有面臨燈泡、熱水器、冷氣更新的課題，但如採買斷方式，則社會住宅內會容易出現廢品。或許可與住戶約定，這些東西三年到期後，可繼續租者，便宜租，可買斷者，便宜賣，因要以循環經濟模式來處理，實際上有一定的難度。(B)

附屬設施如果周邊已有，社會住宅本身就無需設置。(B)

三、 地方政府社會住宅執行問題

各地方政府執行社會住宅越來越很多元，例如採用公辦都更、青年創新回饋計畫的方式，有許多實驗性的作法在嘗試。

專家認為目前提到臺北市的社會住宅制度較為全面，新北市社會住宅較喜歡用容積捐贈方式獲得，也採取 BOT 或青銀共居。

但實際執行社會住宅也面臨到許多問題，例如青銀共居、參建模式、跨局處界面協調、地方政治的介入，及附屬設施被地方民代或里長予取予求、自償率、附屬設施成本等問題。

為了執行社會住宅，地方政府逐漸出現行政法人，專家提到未來國家住宅及都市更新將越來越重要性，可作為社會住宅重要的平台，訂出相關規定後再回饋給內政部營建署，或許可類似捷運出一套社會住宅叢書，將 Know-How 整合。

臺北市社會住宅青年創新回饋計畫提案其實很好，因社會住宅能夠提供公共空間，青年可以協助訪視，集會及教小孩子功課。(A)

臺北市的社會住宅制度較為全面，有附屬設施及設計規定，新北市社會住宅較喜歡用容積捐贈方式獲得，採 BOT，青銀共居。(A)

臺中市強調社區營造，發包結合社區的 NGO 團體，辦活動。
桃園市主要參考臺北市的方式。(A)

公辦都更是大水庫概念。各地有行政法人，新北有住都中心，臺北有住都中心，桃園有社宅行政法人。…公辦民營的好處是可免除業者自己買房地。…但採公辦民營，會要求自償率。公辦都更的社會住宅，會面臨公共藝術設置的問題。另林口世大運的案子發現電梯的問題，因變更為社會住宅使用，電梯過小，長照中心無法進駐。…車戶比不見得會 1 比 1，車位會由停車業者集中管理，但採月租時會出現因為經營問題，住戶車位成為不固定。(B)

社會住宅也有參與建設模式，例如衛生福利部或社會局把社

會住宅之部分空間進行使用，相關管理權就歸衛福部或社會局來管。(B)

國家住宅及都市更新中心與營建署的協議書是作北北基桃宜，中南部由營建署北工及南工處來監造，採統包。(B)

設施設備要考量標準配備及選用配備。但附屬設施也不能被地方民代或里長予取予求。(B)

潤福發展合作住宅。合勤共生宅有服務成本問題。日勝生自己房地買斷作銀髮服務。(B)

下個階段最大宗興辦者是國家住都中心，建議住都中心作為平台，把台北市、新北市等有經驗的地方執行者都找來，比較他們的特色，截長補短，再回饋給內政部營建署，訂定發展出一套因地制宜的規範可供各方參用。或許可類似臺北市正規劃出一套社會住宅叢書，將 Know-How 整合。(C)

附屬設施設備涉及到地方政治及跨局處之問題。(C)

中央國家住都中心興辦的社宅，社福空間是由衛生福利部出錢，空間再給地方政府社會局營運，這部分問題不大。除社福設施外，有些地方案例會被要求回饋，例如停車場、里民活動中心，會有成本誰出的問題，因為公共設施會沒人出。

(C)

四、國外的學習

專家主要認為美國與日本有不同的發展方式，可參考美國可負擔住宅模式及重視日本面臨超高齡社會，將住宅與醫療、照顧連結的方式，以及重視無障礙設施的改善。並提到歐美國家之公共住宅政策討論時需考量土地使用概念與我國之差異。同時雖然社會住宅設施設備及主要附屬設施現實上仍有許多問題，但政府也不斷滾動改變相關作法。

美國的公共住宅制度是發租屋券，主要過去公共住宅發生貧民窟之問題，發租屋券納入市場機制中，才不會產生弱勢集

中之問題。(A)

美國…現在強調可負擔住宅(*affordable housing*)，用市場給容積獎勵或以稅來對價。(C)

臺灣學習到日本的公營住宅經驗，主要應是參考行政法人協助推動的方式。(A)

因應高齡化，日本公營住宅在前幾年有一波調整，加設電梯，把無障礙房優先設在一樓，考量通用設計，必要的通路寬度、順平，保留設施設備的彈性，以利因應使用者的需求裝設輔具。(C)

新加坡值得學習，他們的公宅提供給外籍移工，臺灣限定在中華民國國民。(B)

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

歐美國家之公有住宅政策…建議討論時需先考量土地使用概念上與我國之差異。歐美國家除都會區外，少有混合使用(例如住商混合或多目標使用)，附屬設施之規劃或設置較少。(F)

五、社會住宅設施設備分析可考量的方向

專家建議應考量國情及國內的社會住宅政策應如何與家庭相連結，可討論社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」採用硬性或彈性規定方式。

並提到社會住宅相關服務設施用收費機制可進行探討，同時可跟社政單位結合，未來可對社會住宅抽籤者問卷了解相關的需求，考慮高齡者必須受到協助照顧的管理機制，並從社會住宅住戶需求去理解設施設備及必要附屬設施的內容，考量採用硬性規定或彈性規定之方式。

…可考量社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」…採用硬性規定或彈性規定之方式，並可分析其優劣。…是由個人付費？還是由社福單位付費？另是否有與住民衝突問題？…社會住宅必要附屬設施內容由哪個單位來決定？另是否有成本營運之問題？(G)

…社會住宅之高齡者必須受到協助，建議可討論社會住宅相關之管理機制？…社會住宅有相關管理組織，建議可討論服務空間之課題。(H)

…建議社會住宅「附屬設施項目」類別除主要討論高齡者之外，還可討論長照、托育、身障服務等內容。…「社會福利服務項目」除了在服務使用者需求外，如何與社會住宅之家庭進行連結。(I)

…社會住宅之附屬設施要付錢及設置經費。例如衛生福利部要設置日間照顧中心，會補助工程款的 90%，但住都中心需出 10%，還要將支出算到租金上。個人認為社會住宅能夠將相關服務設施結合在一起，相關服務用收費機制，要跟社政單位結合。(A)

需求的瞭解應該強化，建議要從現在的社會住宅住戶需求去理解，未來可對社會住宅抽籤者作問卷，了解相關的需求。(C)

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

第七節 案例分析

一、社會住宅主要附屬設施構想案例分析

本研究透過臺北市都市發展局資料，瞭解臺北市社會住宅附屬設施透過局處內部協調及與地方民眾討論而設置。該附屬設施包含會不同年齡層需求，空間需求的樓地板面積也會因基地特點不同。例如：

- (一)信義區廣慈博愛園區，包含公辦民營托嬰中心、老人日間照顧中心、身心障礙日間照顧、社區公共托育家園、社會福利服務中心志願服務推廣中心、警察局少輔組、戶政事務所、北市選委會、民政局、健康中心、區公所、區民活動中心、國稅局、清潔隊、就業服務站、稅稽處等。
- (二)松山區公共健康住宅：托嬰中心、老人服務中心、老人日間照顧中心。
- (三)文山區興隆社會住宅二區：托嬰中心、老人日間照顧中心、身障作業設施、身障福利機構、身障服務會所。
- (四)萬華區青年社會住宅：托嬰中心、區民活動中心(含里辦公室)。
- (五)南港區東明社會住宅：身心障礙服務機構、老人長期照顧機構、托嬰中心、就業服務站、區民活動中心。
- (六)大同區明倫社會住宅：幼兒園、社區公共保母3處、青年創業、身障日間作業設施。
- (七)北投區奇岩社會住宅：托嬰中心、北投區清潔隊光明分隊。
- (八)內湖區瑞光社會住宅：計程車休憩站、社區公共托育家園、內湖老人日照中心、身障日間作業設施、內湖松山區身障資源中心、清潔隊西湖&科技分隊、超市。
- (九)中山區錦州街基地：區民活動中心、非營利幼兒園、身障日間機構、老人活動據點、社區公共保母、中山區居家托育服務中心。(表 2-7)

表 2-7 臺北市社會住宅主要附屬設施構想整理

編號	基地名稱	建議單位	服務設施 (用途空間)
1	松山區公共健康住宅	社會局	托嬰中心 老人服務中心 老人日間照顧中心
2	文山區興隆社會住宅二區	社會局	托嬰中心 老人日間照顧中心 身障作業設施 身障福利機構 身障服務會所
3	萬華區青年社會住宅	社會局 萬華區公所	托嬰中心 區民活動中心(含里辦公室)
4	南港區東明社會住宅	社會局 就業服務處 南港區公所	身心障礙服務機構 老人長期照顧機構 托嬰中心 就業服務站 區民活動中心
5	大同區明倫社會住宅	教育局 社會局 產業局	幼兒園 社區公共保母 3 處 青年創業 身障日間作業設施
6	北投區奇岩社會住宅	社會局 環保局	托嬰中心 北投區清潔隊光明分隊
7	萬華區青年社會住宅二期	社會局 環保局 萬華區公所	社區公共保母 1 處 老人長期照顧機構 萬華區清潔隊青年分隊 區民活動中心
8	文山區木柵社會住宅	無	無
9	內湖區瑞光社會住宅	公運處 社會局 環保局 市場處	計程車休憩站 社區公共托育家園 內湖老人日照中心 身障日間作業設施 內湖松山區身障資源中心 清潔隊西湖&科技分隊 超市
10	南港區中南段社會住宅	無	無
11	萬華區莒光段基地	社會局 聯合醫院	萬華社會福利服務中心 身心障礙者社區式日間活動據點 社區公共保母及居家托育服務中

			心 老人日間照顧中心(萬華區) 社區整合輔助醫療服務
12	南港區小彎 社會住宅	社會局	公共保母 小規模多機能照顧中心
13	信義區三興 段基地	社會局 民政局	公辦民營托嬰中心 身障社區居住 區民活動中心+里辦公處
14	信義區廣慈 博愛園區(D 基地)	社會局 衛生局 圖書館 信義區公所 公運處	公辦民營托嬰中心、全日型老人 失智養護照顧、全日型老人養護 照顧、老人日間照顧中心，住宿 型身心障礙養護照顧機構、身心 障礙日間照顧、身心障礙資源中 心、居家托育服務中心、社區公 共托育家園、社區日間作業設 施、肢障者社區生活重建機構。 長青樂活服務中心、信義社會福 利服務中心、信義婦女暨家庭服 務中心、信義親子館、南港信義 區少年服務中心。視障者社區生 活重建機構、臺北市志願服務推 廣中心(廣慈文物展市區)、輔具 中心。警察局少輔組、戶政事務 所、北市選委會、民政局、健康 中心、區公所、區民活動中心、 國稅局、清潔隊、就業服務站、 稅稽處。中繼期復建中心、中繼 照護中心、信義門診。圖書館、 中型巴士公共運輸調度站。
15	信義區廣慈 博愛園區(E 基地)		
16	信義區廣慈 博愛園區(A 基地)-行政 大樓		
17	信義區廣慈 博愛園區(B 基地)-社福 大樓		
18	信義區廣慈 博愛園區(C 基地)		
19	信義區六張 犁營區(A、B 街廓)基地	社會局 環保局	社區公共保母 2 處 小規模多機能照護中心 信義區清潔隊六張犁分隊
20	文山區景美 運動公園南 側第一期基 地	社會局	社區公共保母 1 處 小規模多機能照顧中心
21	文山區景美 女中調車場 基地	社會局 教育局	社區公共托育家園 幼兒園 長青共餐空間 日托據點
22	文山區華興	社會局	社區公共托育家園 1 處

	段基地		老人日間照顧中心
23	士林區華榮 市場都更案	市場處 圖書館	市場 圖書館 社區服務
24	萬華區福星 社會住宅	社會局 教育局 產發局	老人活動中心 身障社區日間作業設施 幼兒園 青年創業空間
25	中山區培英 基地	環保局 社會局 教育局 中山區公所	中山區清潔隊大直分隊部辦公室 身障日間活動據點 小規模多機能 托嬰中心 幼兒園(含戶外活動區) 區民活動中心
26	內湖區舊宗 段基地	社會局 教育局 環境保護局	社區居住家園 幼兒園(含戶外活動區) 內湖區清潔隊文德分隊部辦公室
27	內湖區河濱 高中基地	公共運輸處 教育局 社會局	公車駕駛休息室 幼兒園 全日型老人長照機構 老人活動據點
28	北投區北士 科機1基地	消防局 社會局 教育局	消防駐地 身障機構(日間) 老人活動據點 社區公共保母 非營利幼兒園
29	中山區錦州 街基地	中山區公所 社會局 教育局	區民活動中心 非營利幼兒園 身障日間機構 老人活動據點 社區公共保母 中山區居家托育服務中心
30	文山區興隆 二期A基地	民政局 社會局	區民活動中心 公共托育家園 性侵害防治中心 社會福利服務工作站 少年服務中心
31	文山區興隆 二期E基地	教育局	非營利幼兒園
32	文山區興隆 三期F-H基 地	社會局	身障機構(日間)

33	文山區興隆三期基地	教育局	幼兒園 圖書館
34	南港區經貿段土地	社會局 教育局	社區公共托育家園 少年服務中心 非營利幼兒園
35	士林區福順段土地	教育局	非營利幼兒園
36	南港區南港機廠基地	—	—
37	南港區台電中心倉庫基地	社會局 教育局 產業服務局	社區公共托育家園 老人日間照顧中心 失能身心障礙者日間照顧中心 非營利幼兒園

(資料來源：臺北市府都市發展局，2018)

二、社會住宅設施設備及主要附屬設施案例分析

(一) 臺北市興隆一區社會住宅

兩棟地上 19 層，地下 3 層。提供四種不同房型，分別為套房型(24 戶)、一房型(112 戶)、二房型(112 戶)、三房型(24 戶)，共 272 戶可供出租²⁸。

1. 設施設備

提供固定式家具，並提供桌椅及鞋櫃供承租戶使用，但洗衣機、冰箱等其他家電及家具仍需由承租戶自行準備。

現場發現室內空間設施完善，廚房櫥櫃採用通用設計手法，另外管線採明管配置，方便維修。

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

地面層有規劃門廳、防災中心、物業管理空間、公共活動空間及戶外開放空間。屋頂架設太陽能板，屋頂花園提供住戶種植菜園。梯廳設置電子公共欄提供資訊。取得「候選綠建築證書銀級」。

地下室提供電動汽車充電區、無障礙機車停車位。社區公共設施維護保養、清潔管理維護、安全管理維護及停車場管理維護，由管理

²⁸ 此案係由安康平宅於民國 102 年(2013)改建，由臺北市府都市發展局主辦，潘冀聯合建築師事務所設計，喻台生建築師事務所監造，潤弘精密工程事業股份有限公司承造，東和物業管理公司管理。

中心依臺北市都市發展局指示權責統籌規劃辦理。

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

2. 必要附屬設施

經現地調查，並無特殊社區照顧空間，（圖 2-1）（圖 2-2）



建築物外觀設計現代性



室內廚房



室內浴廁



廚櫃採通用設計能夠容易拿取



住戶陽台各類管道明管配置

圖 2-1 臺北市興隆一區社會住宅之住宅單元

(資料來源：本研究自行拍攝。)



電梯間



一樓入口寬敞門廳



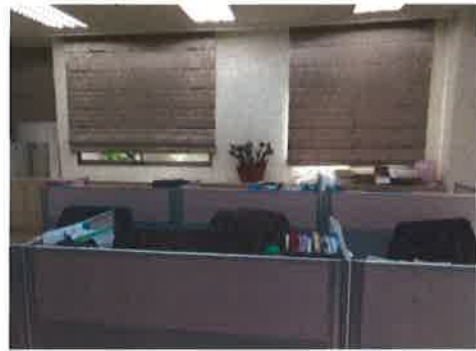
提供電動汽車充電區



屋頂架設太陽能板及種植蔬菜



設置監控設備



設置社會住宅管理辦公室

圖 2-2 臺北市興隆一區社會住宅之公共空間
(資料來源：本研究自行拍攝。)

(二) 臺北市興隆社會住宅二區

1. 設施設備

住宅單元空間室內提供基本的廚具等設施。(圖 2-3)公共走廊有設計感，在 12 樓並設置有運動場，提供社區居民使用，極具特色。

2. 必要附屬設施

包含老人日間照顧中心、社區關懷據點、興隆托嬰中心、興隆工坊、身心障礙團體家庭、青少年自立住宅。(圖 2-4)

特別的是興隆老人日間照顧中心由中華民國紅心字會承辦，有興隆食堂提供長輩共餐服務。室內空間設計成懷舊感。

另為照顧高齡失智者，室內設計遊走空間，並有夜市射飛鏢、戰鬥彈珠檯、PK 保齡球、找碴景美溪、漫步樟樹林等場域，使高齡者能夠熟悉過去生活環境。照顧中心還有辦理社團招生，包括卡拉 OK 班、音樂班、劇場班等，使高齡者能夠樂活生活。(圖 2-5)



興隆二區社會住宅外觀



興隆二區社會住宅室內廚房



興隆二區社會住宅室內浴室

圖 2-3 臺北市興隆社會住宅二區之住宅單元

(資料來源：本研究自行拍攝。)



興隆二區社會住宅走廊



興隆二區社會住宅十二樓運動場

圖 2-4 臺北市興隆社會住宅二區之公共空間

(資料來源：本研究自行拍攝。)



日照中心內植物區



日照中心內模仿樟樹步道

圖 2-5 臺北市興隆老人日間照顧中心暨社區關懷據點

(資料來源：本研究自行拍攝。)

(三) 臺北市萬華公營出租住宅

由九典聯合建築師事務所進行設計，創造可以穿透的動線，讓地面層的社區機能空間發揮最大用處，形成社區互利空間，同時亦將青年公園之綠意引入中庭。

1. 設施設備

落實田園城市政策，於屋頂層級中庭等開放空間設置社區農園及休閒空間(九典聯合建築師事務所，2019：42) (圖 2-6)。

2. 必要附屬設施

設計階段以全區規劃手法，留設綠地及老樹植栽，尊重都市區域設計及周圍視野景觀。

社區一樓設有「區民活動中心」，提供鄰里多元的社區服務，另結合「公辦民營托嬰中心」透過社會照顧網及社福系統，建置完善的公宅制度模式，形成健全的混居共生社區 (九典聯合建築師事務所，2019：42)。



圖 2-6 臺北市萬華公營出租住宅

(資料來源：九典聯合建築師事務所，2019：43。)

(四) 臺北市松山公營出租住宅

由九典聯合建築師事務所進行設計，基地原為婦聯五村，尊重當地社區對婦聯五村遺跡的保護，融入地面層規劃，將遺跡轉化為景觀的一部分並加入解說，使新與舊環境元素共生共榮，新舊居民能共同尊重基地原有紋理（九典聯合建築師事務所，2018：49）。

1. 設施設備

建築本身考慮未來被更新的可能，盡量採明管配置，降低維護難度，採用智慧電表並獲工業技術研究院補助為「AMI 及用戶端整合示範案」之示範場域。在規劃設計階段透過 BIM 軟體運用進行對專案基地的外部訊息掌握及分析，對設計進行輔助結合，作為設計參考依據，決定建築量體方、方位、開口、遮陽、視覺等，於基本設計進行設計方案深化修正，並透過 BIM 工作平台建立結構、機電之設計同時參與設計修正討論，透過協同作業方式共同進行細部設計（九典聯合建築師事務所，2018：49）（圖 2-7）。

利用基地現有資源，以生態建設策略，還給社區居民更多綠色空間。以最大立體綠化量，提供城市居民更多經過規劃的綠色活動基地。以回收再生建材與預鑄工法乾式施工成為綠色、永續住宅開放的平台開啟年輕人學習綠色生活的泉源。

2. 必要附屬設施

主要有托嬰中心、老人服務中心、老人日間照顧中心。



圖 2-7 臺北市松山公營出租住宅

（資料來源：九典聯合建築師事務所，2018：48。）

二、新北市社會住宅興建

(五) 新北市中和青年社會住宅

1. 設施設備

此社會住宅由新北市政府城鄉發展局主辦，新北市青年住宅營運移轉案，該社會住宅日翔興業股份有限公司管理，此社會住宅範圍非常大，特殊點是市政府與物業公司之契約期限共計 70 年。

住宅單元之室內空間有新北市政府提供固定式家具，現場發現住戶室內空間設施完善，室內廚房櫥櫃採用通用設計手法，另外管線採用明管配置，方便維修。（圖 2-8）

住戶管理部分，透過物業管理辦理住戶進住前、中、後之管理維護事項。

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

2. 必要附屬設施

社區照顧空間主要有公共托育中心及市民活動中心進駐。無特別針對高齡者 或身心障礙者社區照顧空間。（圖 2-9）



建築物外觀



住戶室內客廳



住戶浴廁空間



陽台設置防護設施



廁所採用推拉門

圖 2-8 新北市中和青年社會住宅之住宅單元

(資料來源：本研究自行拍攝。)



一樓室內公共多功能活動空間



入口服務櫃檯



一樓市民活動中心



梯廳電子公佈欄



樓層內公共照護空間



設置無障礙機車停車位



一樓室內公共廚房



地下室垃圾分類空間



一樓室內兒童遊戲場



一樓健身房

圖 2-9 新北市中和青年社會住宅之公共空間

(資料來源：本研究自行拍攝。)

（六） 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅

1. 設施設備

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

在此案的 8 戶 1 房 1 廳，後續將作為婦女協助專案使用，由新北市政府社會局經營管理；另外 28 戶將為對外招租。

住宅單元室內空間有新北市政府提供固定式家具，但室內空間較小，有設置室內環境控制監控設備，管線採明管配置，方便維修。（圖 2-10）

公共空間有一個會議空間及休憩空間。（圖 2-11）

由於此棟社會住宅住戶少，管理較為容易，現場可看到一樓有 1 位管理員，新北市政府協助住戶進駐之管理維護事項。

2. 必要附屬設施

1 至 4 樓提供為永和秀朗派出所使用（新北市政府，2021d）。



一至四樓作為永和秀朗派出所使用



室內環境監控設備



室內臥室



室內廚房與浴廁

圖 2-10 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅室內單元

(資料來源：本研究自行拍攝。)



室內休憩公共空間



室內會議公共空間



地下室設置無障礙汽車停車位



管理室

圖 2-11 新北市永和秀朗派出所青年社會住宅之公共空間

(資料來源：本研究自行拍攝。)

(七) 新北市三重青年社會住宅

實施青年社會住宅政策，委託日翔租賃興業股份有限公司進行興建及營運管理，開創青年住宅示範社區。為地下3層、地上12層建物，提供尚無購屋能力之青壯年、初入社會的年輕人及新婚之小家庭等族群，其中並提供部分予弱勢者居住。黃金級綠建築、銅級智慧建築及通用設計標章。

1. 設施設備

基本傢俱皆配有衣櫃、床架、窗簾、電陶爐或瓦斯爐、冷氣、流理臺（含瓦斯爐、惟套房為電陶爐）、洗槽、平台、吊櫃、電視、電視櫃、床架、衣櫃、窗簾、洗衣機、空調。衛浴（廁）部分套房及兩房設置一套，並裝設其他衛浴必須之設備。

另依不同房型提供其他傢俱配備品項（例如：烘碗機、冰箱、書桌（椅）、餐桌（椅）、鞋櫃、床邊櫃、沙發及茶几）。各房型水、電、瓦斯（套房無）、電信、有線電視與網路之管線預留。（新北市政府，2921c）（圖 2-12）

2. 必要附屬設施

主要有提供里辦公處供周邊地區使用。



圖 2-12 新北市三重青年社會住宅
（資料來源：內政部營建署，2021c。）

(八) 桃園市八德一號公營住宅

由張弘鼎建築師事務所進行設計，社會住宅共三棟，地下3樓，地上18樓，418戶只租不賣社會住宅單元，6護商業空間，1戶里民

活動中心。

1. 設施設備

一房型有 152 戶(其中無障礙 8 戶)，二房型 170 戶(其中無障礙 10 戶)，三房型 96 戶(其中無障礙 2 戶)(圖 2-13)。

2. 必要附屬設施

建築有黃金級綠建築標章、銅級智慧建築標章、耐震標章、無障礙住宅標章，通過住宅性能評估。採用綠蔭人行道、綠廣場、複層綠化植栽、露台花園等綠化、筏基層設置雨水貯留池、採用環保綠建材、夜間照明配合能源管控節能、屋頂設太陽能光電板、再生能源：太陽能光電板、BIM 模型應用，進行物理環境模擬級建築設計。

特色在對於建築物北側的傳統歷史住宅以綠色廊道銜接，1 樓西側作為社區活動空間，南側設置開放空間，結合自行車道及里民活動中心。里民活動中心設置供餐服務據點，1 樓設置庇護工場，與周邊社區共享社會福利資源。



建築外觀



廚房



陽台



室內

圖 2-13 桃園市八德區一號基地公營住宅之住宅單元

(資料來源：本研究自行拍攝。)

(九) 桃園市政府中路二號社會住宅

位於桃園都會新興發展區中路重劃區，興建樓層為 16 與 17 樓，共計 212 戶住宅單元。使用分區為住宅區。

獲得六項標章認證，包括黃金級綠建築標章、銀級智慧建築標章、耐震標章、通用化設計標章、住宅性能標章、無障礙住宅標章，設計與施工納入 BIM 作業（陳章安建築師事務所，2020：53）。

1. 設施設備

一樓保留大尺度開放空間，規劃多層次綠化空間，六樓露臺與屋頂平台規劃生態跳島綠化空間，各戶景觀陽台設置植栽槽（陳章安建築師事務所，2020：48、51-53）。

全齡化使用空間，導入通用設計，室內空間皆無高低差，規劃昇降式儲物櫃、拉桿式衣櫃，並提供 5%無障礙住宅單元。採用 Low-E 玻璃、隔熱砂漿，提升屋頂隔熱性能等。

各戶室內設置獨立外氣循環換氣管系統、天花板與窗簾盒整合設計、鋁窗結合隱藏式紗窗、分戶/分間牆隔音性能等及符合最新技術規則規範（陳章安建築師事務所，2020：52）。立面設計基座以深灰色系的石材基座，搭配落地窗。低樓層以小口磚搭配深色金屬飾帶。

住宅棟本體利用四款丁掛磚搭配，陽台裝飾格柵、垂直牆版及屋頂框架，局部點綴鮮明色系鋁版。（陳章安建築師事務所，2020：48）（圖 2-14）

2. 必要附屬設施

桃園市政府「住宅發展處」遷入，並設立居住服務中心。辦公空間打破傳統政府機構各單位與隔間區劃，室內綠化植生牆、多功能討論室。

一樓設置公托中心、庇護工場，與周圍社區共享社會福利資源。



建築外觀



二樓辦公室空間



屋頂平台



住宅單元空間

圖 2-14 桃園市政府中路二號社會住宅

（資料來源：陳章安建築師事務所，2020。）

（十）臺中市太平育賢社會住宅(第一期)

獲 2020 年「臺灣建築獎」佳作，是首座社會住宅新建案獲得的獎項，並於 2020 年 12 月底獲得第 20 屆「公共工程金質獎」優等，

入圍「臺中市都市空間設計大獎」，設計建築師簡學義說該案體現了「社會住宅理想性社會生活所需的豐富的公共性互動交流場域的創造」（簡學義，2021：76）。

1. 設施設備

分為一房、兩房、三房，三種配置，每種格局都有一個共同特色－大面的落地玻璃採光與陽台。

社區型托兒所及長者的日照中心等，提供住戶及周邊社區居民使用改善地區外部的生活環境，並促進新建社區居民與既有社區居民的融合（臺中市政府都市發展局，2021）。

2. 必要附屬設施

社會住宅社區規劃採取混居模式經營，並配置優質的軟硬體生活設施，除了一般性的交誼空間、公共客廳、屋頂花園、屋頂農場、階梯廣場等空間的使用外，藉由底層 1、2 樓的挑空，於其間置入 1 層樓高、錯置的盒狀空間（供社福設施與青創商店進駐），並以 2 樓的空橋串連各獨立盒狀空間的露臺花園與大平台，與一樓景觀共同形塑了一個立體性的開放空間，創造了一個 2 樓的空中遊廊，其間置入社區交誼廳（簡學義，2021：76）。(圖 2-15)



圖 2-15 臺中市太平育賢社會住宅(第一期)

(資料來源：竹間聯合建築師事務所，2020。)

(十一) 臺中市大里光正段社會住宅(第一期)

由林志成建築師事務所設計。立面設計細格柵垂直性跳躍式分割立面，使光線間接透入住宅單元。外牆材料為宜蘭石和 4.5 公分*4.5 公分馬賽克。建築配置上以兩棟長條形建築物，對內圍塑出社區內的開放空間，對外形成社區綠地和商業開放空間，並將社區活動與兒童遊戲空間串聯成社區活動帶（林志成建築師事務所，2020：42）。

1. 設施設備

住戶陽台為金屬格柵當牆體，有利通風採光遮擋曬衣及遮擋曬衣和冷氣主機。

2. 必要附屬設施

1 樓設有健康關懷服務站，提供社宅及附近居民相關的醫療諮詢、健康促進及團體衛教等多元醫療服務，並設有社區商店（臺中市政府住宅發展工程處，2021）。對外公共空間做為農夫市集或跳蚤市場使用，戶外植栽利用雨水回收系統再利用來澆灌養護，對內的公共空間提供社區集會及休閒使用，下凹廣場可舉辦節日活動或大型的社區住戶會議（林志成建築師事務所，2020：43）。二樓以上每個樓層皆設置部分挑空兩層的開放空間（走廊平台），規劃為垂直綠帶，挑空空間內種植檫木，以利建築降溫及提供住戶走廊通風與採光。走廊平台做為住戶交誼使用（林志成建築師事務所，2020：43）。

屋頂規劃菜園，提供住戶種菜苗圃使用，並藉土壤層之覆土深度，降低屋頂層的傳熱效果（林志成建築師事務所，2020：43）。（圖 2-16）



立面設計



公共空間及公共藝術



社區服務中心



2房住宅客廳與廚房

圖 2-16 臺中市大里光正段社會住宅(第一期)

(資料來源：林志成建築師事務所，2020。)

第八節 小結

我國社會住宅政策來自整體住宅政策，「住宅法」為社會住宅母法，「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」已提出室內設施設備及社會住宅必要附屬設施、空間需求，「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」也已對附屬設施提出相關設計建議。我國社會住宅必要附屬設施項目具備彈性及多樣性。

臺北市府及新北市政府已訂定興辦社會住宅基地設置服務設施原則、規劃設計階段注意事項、社會住宅都市設計審議原則、辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點、社會住宅規劃設計基準需求表等內容。

為瞭解社會住宅問題，透過專家訪談內容，可發現社會住宅最初因沒有具體完成的實際案例，所以「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」相關條文內容過於抽象，但近來透過一些社會住宅案例的意見回饋，已考量1,000戶以上社會住宅，至少設置一處社會福利服務、身心障礙服務、長期照顧服務、社區活動，同時會要求綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章，以讓品質提升，但社會住宅實際使用還是會因居民的生活習慣不同而產生許多問題。至於現行考量用循環經濟來處理社會住宅廢

品問題其實有一定的難度。

至於未來建議社會住宅的必要附屬設施，可考量設置托嬰中心、幼兒園、日間照顧中心，但不鼓勵設置長照中心，因長照中心許多設施設備的需求會與社會住宅的特質不符。不過現在逐漸用設計面來檢討對於設施設備的修正，新的社會住宅設計將越來越好。

另外隨著臺灣逐漸有社會住宅的興辦經驗，同時國家住都中心管理越來越多社會住宅，未來政策上可以檢討是否要將社會住宅的設計細節規定交給地方政府來因地制宜訂定，或讓國家住都中心來訂定。

另從我國社會住宅設施的特色案例中，可以看到具備多元性，但仍有可加以改善之處。

美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之比較

第三章 美國公共住宅設施設備和必要附屬設施法令之分析

本章討論美國公共住宅政策之特色與歐洲的社會住宅政策的差異，美國公共住宅政策主要提供租屋券，與我國社會住宅政策思維並為不同，但美國對於無障礙環境建置的思維仍值得重視，為了瞭解與我國社會住宅政策差異性，再就歐洲之社會住宅政策進行比較，最後將美國與歐洲近年具特色的社會住宅案例進行分析。

第一節 公共住宅政策演變與特點分析

美國對於低收入與弱勢家庭的住宅協助為三大類，第一為公共住宅 (public housing)，次為租金補貼，第三為民間興建-政府補助 (privately-owned, HUD-subsidized) 的出租住宅。以下就與公共住宅相關之重要法案分析如下。

一、 第八節住宅援助方案

「美國住宅法第八節住宅援助方案」(The Section 8 Housing Assistance Program) 出現於 1970 年代中期，源於更早期的第 23 節出租住宅方案 (Section 23 Rental Housing Program)，受到 1970 年代初期住宅補貼方案影響，主要有幾個優點：

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

該方案提供了數種不同方式：

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

2. 直接與美國住房和城市發展部簽約計畫為基礎的援助：美國住房和城市發展部（HUD）會同聯邦政府，為新建或改建的可負擔住宅提供抵押貸款服務。
3. 由公共住宅機構承包以計畫為基礎的援助：在住宅選擇租屋券（HCV）方案內，地方住宅委員會可以裁量將最多 20% 租屋券用於以計畫為基礎的補貼，給予個別房地產，而非家庭。（Gresley，2011：116）

美國政府將公共住宅的目標，由提供貧窮家戶保護性的處所轉為提供良好的居住環境與廣泛的服務，以協助家戶自立，不再依賴政府的公共服務（黃舒那，2010），在這種思潮之下，開始促進低收入家庭擁有自己的房子，鼓勵低收入家庭以貸款方式購買公共住宅¹。

二、 住宅選擇券計畫

1980 年代美國政府訂定「住宅選擇券計畫」（Housing Choice Voucher Program），主要重點是政府幾乎不再興建低所得家戶的公共住宅，並只保留「美國住宅法第八節住宅援助方案」的住宅券補助計畫。

三、 家與希望第六法案

1990 年代美國政府訂定「家與希望第六法案」（HOME and HOPE VI programs）逐漸以提供弱勢者租屋券來執行。

以美國西雅圖市高點社區（High Point）為例，即是用「希望第六法案」（Hope VI）計畫補助完成，形成永續生態社區之特色。該社區特色主要在鼓勵多元社會經濟背景融合，除原有低收入戶之住居環境改善外，也提供住宅給高齡人口及其他收入背景族群。

¹簡言之，透過供給與需求補助兼顧的策略，達成對低收入家庭的補助。開發商並可以選擇市場利率或低於市場利率的融資方式。而不管選擇何種融資方式，「第八節住宅援助方案」會補助租戶收入 25% 和公共市場房租之間的差值。使用「租屋證」者有更彈性的房租上限。使用「租屋券」者的房租上限訂為公訂市場房租標準（Fair Market Rent，簡稱 FMR）的 110%。有關「美國住宅法第八節住宅援助方案」詳細內容，可參考中華民國區域科學學會（2009）98 年度「社會住宅相關子法研訂」委託專業服務案結案報告書之研究。

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

但該社區規劃設計理念與手法結合基地保水與滯洪、棲地維護、有機栽培及社區菜園、多樣性住宅供給、健康建材選用與成本管理、生態街道及人行空間營造，可以學習的特色是營造永續社區的思維。



圖 3-1 美國西雅圖市高點社區
(資料來源：吳綱立，2009：128。)

第二節 與歐洲社會住宅政策之比較

本節透過與歐洲國家社會住宅政策執行差異，以瞭解與美國公共住宅之差異性。

一、法國

社會住宅政策與都市更新結合，該政策以社會平等思維解決住屋問題，一方面在高級住宅區蓋社會住宅，一方面遷移公有地之機構，逐一規劃並興建為社會住宅，政府給予不同身分者透過不同管道申請，包括學生、一般公民、公務人員等(羅惠珍，2015)。

西元 1968 年住宅部提出「城市生活權」後，至西元 2014 年頒布

「住宅取得與都市更新法」，規範房租級距與市民參與住宅（梁玲菁，2018：9）。

「住宅取得與都市更新法」（簡稱 2014-ALUR）有創新精神，賦予兩種新型態住宅之發展：住宅合作社與自主倡議團體²（梁玲菁，2018：10）。

社會住宅管理是市政府與民營機構協力³。法國社會住宅有各種社會經濟組織⁴協力進行，將近 800 個社會住宅管理組織，包括政府單位、地方合作社、社會型企業、民營之房地產信用公司，最高組織是社會住宅聯合會（L' Union Social pour L' Habita）。這些組織同時負責租賃管理與營建開發，雇用員工數約 8 萬人，每年約有 8 萬戶興建，2 萬戶需翻修，在西元 2013 年挹注了 170 億歐元（梁玲菁，2018：8）。

² 「住宅取得與都市更新法」設計有集體的共同所有權人委託制度，以區分傳統房地產管理，同時要求房地產專業人士、能力與專業培訓，以確保提供優質服務。

³ 管理組織以三個機構為主要，且性質為社會型企業。第一是全國型之公共住宅機構，第二是民營之巴黎市地產經營管理公司，第三是民營之住宅營建集團。

⁴ 興辦社會住宅協力之社會經濟組織，針對巴黎，包括六種系統：1. 官方機構：全國公共住宅機構聯合會（La Fédération Nationale des Offices Publics de l' Habitat, OPH）。2. 官方投資公司：並與不同建築集團、組織共同合作，以完成城市規劃、整建、更新、活化、再生社區等計畫。例如巴黎市經濟社會公司（Sociétés déconomie Mixte Locale de Paris, SEM）。3. 地區協會之聯合會與非營利組織：分成社會住宅聯盟（L' Union sociale pour l' habitat, USH）、全國社會住宅之地區性組織聯合會（La Fédération Nationale des Associations Régionales d' organismes d' habitat social, FNAR）、住宅協會（Maison des Associations, MDA）。4. 合作社系統：包括全國住宅合作社聯合會（La Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d' Hlm, Les Coop Hlm）、社會經濟置產聯合社（L' Union Déconomie Sociale Pour L' Accésion à la Propriété, UES-AP）。5. 住宅社會型企業（Les Entreprises Sociales pour L' habitat, ESH）。6. 建築集團與建設公司：如 SCI 有限責任公司公民組織、GENERE 公司、建築師集團 DUMEZ、住宅營建集團 3F（梁玲菁，2018：11-17）。

二、荷蘭

社會住宅政策透過政策誘因及第三部門成立住宅法人之方式，由住宅法人專責機構興辦社會住宅（Jeroen van der Veer，2011）。荷蘭社會住宅協會並制定相關規範（簡稱 BBSH），確保所有住宅品質優良，並確保企業（協會）財務連續性。

同時住宅優先承租給政策上特別需要關注之族群，讓住戶參與該組織之政策和管理決策，協助提昇社區鄰里生活品質及協助特別需要照顧或監護之住戶（Jeroen van der Veer，2011）。

荷蘭的社會住宅透過政策誘因及第三部門成立住宅法人之方式，由住宅法人專責機構興辦社會住宅。

荷蘭政府提出「策略性資產管理」(strategic asset management) 概念，要求住宅協會蒐集並建立公共住宅相關統計資料（住宅市場、環境、鄰里社區發展、住戶、建築設施特色與屋況、住宅協會之目標與機會等），以便能掌握動態之住戶需求、市場、設施狀態之變遷，並迅速採取資產策略及行動來因應這些變遷。

此外，荷蘭政府亦非常重視對於弱勢族群之福利政策落實與照顧（Jeroen van der Veer，2011）。荷蘭住宅協會⁵透過與地方政府、承租戶及店家之合作，制定計畫活化社區，並改善生活機能，同時確保社會住宅健全運作。

至於社會住宅的各區是採混居方式，結合照護服務⁶。荷蘭社會住宅相關法令制度之建立，可追溯至 1990 年代，那時荷蘭發展了「多樣性住宅方案」。包含社會住宅之基地位置需與一般住宅混居，不得獨立一區；社會住宅之設計須與周邊商業結合，並設計符合各族群需求之建築。混居比例大約自 20 %至 50 %，並且盡量將社會住宅外觀設計與周圍一般住宅差不多，以降低一般社會大眾對社會住宅骯髒廉價之刻板印

⁵ 荷蘭住宅協會之目標族群為「政策上特別需要關注之族群」，如高齡者、肢體障礙者、少數族群、無家可歸者等。

⁶ 荷蘭社會住宅以政府補助為主，租金經過每年調整，以評點制度公開透明方式申請。

象(Jeroen van der Veer, 2011)。

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

三、德國

德國的住宅合作社政策是通過立法強加政府對於住宅建設之干預，使低收入家庭有獲得住房之機會。國際住宅合作社聯盟對「住宅合作社」定義為「由其成員共同擁有之經營住房買賣之消費合作社。它嚴格遵守國際合作社聯盟(International Cooperative Alliance, ICA) 關於合作社特性之條款，同時按照國際合作社聯盟之合作原則與價值觀來操作經營。不同國家有各自不一之住宅合作社模式，它們區別於其他住房供應模式之基本特徵是合作社成員共同擁有和民主控制，此完全符合『一人一票』民主之普遍原則。在房地產市場中，這種特性清楚地揭示了他們運作方式與其他模式之區別。合作社滿足的並不只是成員之利益，還有更廣泛公眾之利益。」⁷

另合作住宅⁸最初在 1990 年代於美國普及，僅是狹義地指涉某種

⁷根據既有研究指出，住宅合作社是體現住宅生活消費合作行為，具有建房、契約共同管理滿足居住者生活需求之組織。由居民志願參加組社，互助協作，自籌資金，自行營建，共同管理至售後服務之集體社會經濟組織。特色為利益共享、責任分攤之原則、共同負責修繕、管理、環境衛生維護、小區綠化、公共設施維護。

⁸彭揚凱認為《合作住宅指南》一書對合作住宅的核心理念，社區自主、由下而上、合作共享做，提綱挈領的揭示，並說明歐洲、柏林、阿姆斯特丹、斯德哥爾摩等城市的合作住宅概況，及多種不同類型取向合作住宅的可能，例如：跨世代、共老、身障者等(彭揚凱，2019：14)。合作住宅強調的是合作、共享和民主管理精神，我國由於面臨高齡少子、高房價、青年低薪資的社經情勢，所以非血緣關係的混齡混住、一人家庭、青年共住、社區居住、銀髮共老等。合作住宅可以作為回應這些課題的民間自我賦權的空間實踐場域(彭揚凱，2019：17)。合作住宅是在住宅政策架構下的自我賦權與社會創新定位，突出其因應高齡少子、人際疏離等社會問題的自我修復潛力與價值，絕非政府財政補貼與行政管理的新增負擔，以利在僵化的社會體制重圍中獲得較多的善意與彈性(彭揚凱，2019：18)。合作住宅必須具備相當程度的自我組織、社區主導和永續精神(拉馮德，2019：7)。認為住宅應該優先被理解成一種文化層面的挑戰，必須從一個特定地方的人群開始，幫助他們認知己身的利益可以如何具有建設性，及如何善用空間來打造一個家(拉馮德，2019：9)。都民主運動長年訴求公眾應有「城市權」(right of city)和住宅權(right of housing)，合作住宅可被視為「民主學院」(schools of democracy)，提供人們各種機會發展溝通和集體決策的技能。可以說是一種文化

舒適、低密度，且由私人持有的中產階級住宅模型，但國際間越來越蓬勃發展，開始強調集體共有、社會融合、可及性。

這些需求來自於家庭工作結構和生活方式的轉變，而合作住宅之所以有機會嶄露頭角，正是因為投機的房地產開發商和政府官員都無法推動人們渴望的革新（拉馮德，2019：7-8）。

從西元 1775 年英國產生第一家住宅合作社(Housing Cooperative、Housing Association)後，國外之住宅合作社⁹政策在德國、丹麥、瑞典等歐洲國家發端，並影響到美洲及亞洲各國¹⁰。西元 1952 年各國共同組成了國際住宅合作社聯盟(ICA Housing)，以解決各國居民住房問題。在各類住宅合作社模式中，以德國住宅合作社模式在國際上最為出名¹¹。德國住宅政策與補助、融資、稅制連結，此與德國認為房地產是屬於國家社會福利體系之一部分有關。數百個「住宅合作社」住宅計畫，由非營利組織與民眾合資，並和建商合作，向

上的「表達權」(right of expression)，意味所有人能夠透過他們的居住環境表達自己是誰，而不獨厚手握資源的中上階級。合作住宅對應的正是普世人類的渴望，來形塑、管理我們的家園和地方環境，並與之產生連結(拉馮德，2019：9-10)。

⁹住宅合作社有「合作社」及「住宅」兩種屬性。「合作社」屬性包括：1. 自願、開放之會員資格；2. 成員民主管理；3. 成員經濟參與；4. 獨立性與自主性；5. 教育培訓；6. 合作社間之合作；7. 關注社會。「住宅」屬性包括：1. 社會保障之屬性；2. 滿足更高層次之居住需求；3. 滿足住宅作為資產流通之需求。各國政府對住宅合作社，除了資金支持外，還通過劃撥或出租、出售之辦法，優先向住宅合作社提供建房地。凡加入該社之社員，必須履行先儲蓄後貸款之義務。當儲蓄達到所需貸款額之 40%-50%時，才有資格得到貸款。相關的性質分析可詳見梁玲菁、蔡孟穎(2017)。

¹⁰西元 1775 年英國伯明罕建立了第一個住宅合作社。隨著工業革命之推行，生產力迅速發展，城市化發展加速，人口急遽增長，城市居民之住房問題成為各國政府及人民最為迫切之問題。同時在歐洲，社會主義思潮形成，合作經濟之觀念開始被人們接受與執行，住房之需求與合作經濟思想共同衍生出「住宅合作社」之建設模式。

¹¹梁玲菁、蔡孟穎(2017)研究指出，住宅合作社是體現住宅生活消費合作行為，具有建房、契約共同管理滿足居住者生活需求之組織。由居民志願參加組社，互助協作，自籌資金，自行營建，共同管理至售後服務之集體社會經濟組織。特色為利益共享、責任分攤之原則、共同負責修繕、管理、環境衛生維護、小區綠化、公共設施維護。國際住宅合作社聯盟對「住宅合作社」定義為「由其成員共同擁有之經營住房買賣之消費合作社。它嚴格遵守國際合作社聯盟(International Cooperative Alliance, ICA)關於合作社特性之條款，同時按照國際合作社聯盟之合作原則與價值觀來操作經營。不同國家有各自不一之住宅合作社模式，它們區別於其他住房供應模式之基本特徵是合作社成員共同擁有和民主控制，此完全符合『一人一票』民主之普遍原則。在房地產市場中，這種特性清楚地揭示了他們運作方式與其他模式之區別。合作社滿足的並不只是成員之利益，還有更廣泛公眾之利益。」

銀行申請利率非常低之貸款，一起參與設計，以建造符合家庭需求之設計。

四、小結

從上述的討論，可以發現美國公共住宅政策與歐洲的社會住宅政策是不同的，美國公共住宅的建造是為了提供良好與安全的住宅給符合條件的低收入家庭、高齡者以及身心障礙者。與美國的公平住宅制度對照，法國社會住宅青銀共居模式，荷蘭社會住宅發展多樣性住宅方案，德國住宅合作社計畫都具備創新性。

第三節 公共住宅無障礙環境法令分析

1990 年代「美國公平住宅法案」(The Fair Housing Amendments Act，簡稱 FHAA) 規定住宅設計及興建，需使身心障礙者可通行無阻，該法案技術標準為「公平住宅無障礙指引」，為美國重要的住宅無障礙法案。該法案有三大宗旨：

1. 終止身障人士之房屋隔離情況。
2. 確保身障人士在居住之類型與地點上有全面市場選擇。
3. 允許合理住宅，擴大房屋購置與使用。(American Institute of Architects, 2011: 924)

該法令特色在給障礙者額外之保障，規定房東不可拒絕讓承租戶在住處或公用場所進行合理之改建，尤其是在自行承擔費用，以便讓有障礙限制之人能使用生活所需居住空間，也不可拒絕在法規、政策、業務或服務上在合理之調整，以便讓有障礙限制之人能使用生活所需居住空間¹² (American Institute of Architects, 2011: 925)。

該法令對設有電梯及超過四戶以上之居住單位，並在西元 1991 年 3 月後首度擁有產權之建築物，需遵守下列規定：

¹²例如規定不可以養「寵物」之大樓必須同意讓有視覺障礙住戶飼養導盲犬；必須為行動損傷者住戶保留最靠近其住所停車位，以便確保他/她能夠方便進出住家。

1. 公眾場所與共同場所必須讓障礙者方便進出。
2. 大門與走廊之寬度必須足以讓輪椅通過。
3. 所有居住單位都必須容易使用；可進出與通過居住單位之路線；容易使用之電燈開關、電動逃生出口、溫度調節器和其他環境控制設備；浴室牆壁予以補強，以便安裝扶手；廚房和浴室都要方便坐輪椅者使用。
4. 如果一棟超過四戶以上之建築物沒有電梯，同時也是在西元1991年3月之後屋主首度擁有產權，這些標準仍適用於地面以上之建物。
5. 這些新建物之標準不可取代州政府或地方政府較嚴格法令規定。(American Institute of Architects, 2011: 924)

美國公平住宅法案是以「公平住宅修改法案準則」(FHAG)為基礎並以 ICC/ANSI A117.1 為公共區與共用區技術標準。分成：

1. 建物入口要有無障礙通道。
2. 無障礙公共與共用區。
3. 可用門。
4. 進入與穿過密閉空間單元之無障礙通道。
5. 在可及位置安裝照明開關、電源插座、溫度計和其他環境控制裝置。
6. 安裝扶手之強化牆。
7. 可用廚房與浴室。

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

規定1 建物入口要有無障礙通道，要求除非外在條件確實無法遵守，否則每棟建物必須至少有一個入口有無障礙通道。無障礙通道

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

規定 2 無障礙公共與共用區，要求空間與設施都必須是身障人士可及與可用空間。從封閉式住宅單位到所有公共與共用設施均必須設置無障礙通道。技術規格可參閱 ICC/ANSI A117.1，包含無障礙停車位與乘客下車區、廣告牌、無障礙通道、無障礙門、盥洗室、飲水機、在需要位置設置目視與聲音火災警報器和控制器之規定（American Institute of Architects, 2011：925）。

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

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

規定 5 在可及位置安裝照明開關、電源插座、溫度計和其他環境控制裝置，要求電子插座、溫度計、照明開關和其他環境控制裝置都必須安裝在可及位置（American Institute of Architects, 2011：925）。

規定 6 安裝扶手之強化牆，要求浴室牆壁必須進行補強，以利

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

規定 7 合適使用之廚房與浴室，要求廚房和浴室設計必須在房間內有行動空間，而且每個裝置與電器都要有靠近時需要之空間提供 3 種一般規定，如果確實採用，就能提供最低程度可及性。廚房每一個有安裝固定裝置之隔間都必須有行動空間和地板淨空間。有規格 A 與規格 B 作為合適使用之浴室。所有浴室都必須符合規格 A 或至少有一間浴室符合規格 B。若在有一間以上浴室之單位選擇遵守浴室規格 B，其他浴室無須符合行動空間與固定裝置規定之靠近方法需要的空間規定，但必須符合規定（American Institute of Architects，2011：925）。

第四節 案例分析

一、美國紐約市唐寧斯支持性住宅

此支持性住宅於西元 2019 年興建，為無家可歸的家庭暴力倖存者及其家人創造了安全、永久、負擔得起的住房，由非營利組織擁有和營運，該組織開發支持性住房，為居民提供穩定、無暴力生活的平台。

建築物主要為九層樓，有 42 間，為 1 居室到 3 個居室，為無家可歸的家庭暴力倖存者預留了 23 個單元。分為兩個量體，設有前面景觀美化休閒區和一個封閉的低層後花園和居民遊樂區。（圖 3-2）





住宅室內
建築物標準樓層平面圖
圖 3-2 紐約市詹寧斯支持性住房
(資料來源：Alexander Gorlin Architects，2019。)

租戶安全是首要關注的問題。安全功能包括電子訪問控制入口、閉路電視、視頻對講機和有人值守的安全台。為居民提供的現場服務包括諮詢、案例管理、兒童和家庭計劃以及就業準備輔導，以促進住房的穩定性和安全性。

附屬設施包括多功能活動空間、員工辦公室、圖書館/電腦室、兒童遊樂區的安全景觀庭院和洗衣房。該社區擁有良好的公共交通服務及日托和課後計劃。

二、美國紐約市波士頓路公共住宅

此社會住宅為無家可歸者提供 154 套住房，其中許多是老年人和感染艾滋病毒的人，以及低收入工作成年人。建築的內部佈局同時重視私人房間和公共空間。

共享區域包括多用途房間，以容納社會服務和租戶會議。此外，還有一個大露台和花園、一個屋頂露台、健身房、自行車存放處和洗衣房等。

立面上的彩色金屬板既使建築充滿活力，建築設計節能元素包括綠色屋頂和調節電氣、冷卻和照明系統的建築管理系統，為租戶提供健康的環境。(圖 3-3)



建築物立面



室內通路空間



室內



活動空間

圖 3-3 紐約市波士頓路公共住宅

(資料來源：Alexander Gorlin Architects，2015。)

三、法國米盧思社會住宅

此社會住宅由 14 棟房屋之建案，由 5 組建築師設計，61 戶低收入戶出租房屋。

設計目標是以親民成本價錢，蓋出比遵循一般規範之房屋更大高品質住宅。

整個主體分成 14 個住宅單位。所有單位都是樓中樓。客廳 5-7 公尺寬、臥室 3 公尺寬。溫室採用鍍鋅鋼材結構，牆壁透明聚碳酸酯材質。溫室經過絕緣保溫處理。冬景花園保持良好通風，溫室內有一個可展開之捲簾。溫室原理加上自動溫控系統，發展出舒適之環境。(圖 3-4)

由此社會住宅可看到法國極為重視社會住宅舒適環境的特質。可以學習的特色是對於溫室的設計特色。



圖 3-4 法國米盧思社會住宅

(資料來源：A + U editor，2012：48-59。)

四、法國巴黎社會住宅 ZAC

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

面朝河邊之立面用簡約，強化立面之統一處理，陽台在河岸的此面尺寸縮小，適合走出來快速一覽或在短暫停留或稍作停留時觀賞塞納河獨特風景。側立面西南方是向陽面，並能展現各樓層之結構線條。立面堆疊加重了這邊正門緊湊感。面河邊之立面為光滑面，平滑灰色牆壁呈現出上蠟質感(素色)。塔表面以銅片打造。銅之顏色會隨著時間逐漸改變。銅表面延續到大樓面河邊之閣樓和側立面堆疊線。所有欄杆均採用外覆粉末塗料之鋼管。

客廳設在大樓角落處，每間公寓設計成雙方位，能欣賞河景。每間公寓都有一個分隔白天與夜晚活動空間之玄關。一個垂直橫貫整棟大樓服務區位在大樓中間。主立面與服務區空間分開，末端則是可以迎入天然光之廚房。(圖 3-5)

由此設計可看到注重社會住宅的使用空間特色及設計感。可以學習的特色是對於立面設計的特色以及和室內空間的結合。



圖 3-5 法國巴黎社會住宅 ZAC

(資料來源：A + U editor，2004：108-111。)

五、丹麥楚德之林合作住宅

此合作住宅為自用、自有家屋與屋主協會持有的社區空間，為新型雙拼屋，規劃建造時間西元 1978-1981 年。

住戶 100 人，社區空間有公共空間，包括食堂、廚房、洗衣間、視聽室、休閒室、工作室，450 平方公尺；戶外空間有自然遊戲場等。

住戶必須參加月會，在會議中共同作決策；成立屋主協會，一起管理公共設施，由住戶選出的委員會作為社區代表，負責維修、清潔及財務事務。(圖 3-6)

有慣例傳統，舉辦季節性的活動，由社區的工作小組常會主動策劃活動，如社區過生日等(麥可.拉馮德，2019：182-190)。

可以學習的特色是有住戶選出委員會來協助社區管理以及對公共空間的規劃。



圖 3-6 丹麥楚德之林合作住宅
(資料來源：Unit 10，2021。)

六、德國柏林 Spreefeld 合作住宅

此合作住宅是位於 Spree 河岸的私人開發案，西元 2008 年開始規劃，最初由 4 至 5 人共同規劃，並於西元 2014 年完工，招募認同計畫理念的民眾加入，大多相互不認識，不同年齡層、職業，特別的是所有人入住時需通過甄選面試，並非只要有錢就能入住。強調住民的跨世代共居，為使住民能分享彼此的生活及資源，採用餐與式規劃的方式，增加適居性，且社區注重社區導向的工作與生活。該計畫提出後，由公部門核准同意並釋出公有用地興建。

主要由 3 棟建築物構成，約有 7,000 平方公尺，空間規劃為市民空間占 5%，社區住民共用洗衣房、木工房、音樂室、運動房占 4%，私有住宅空間占 80%，其餘為生活商業機能空間。社區一、二樓都是公共分享空間，而一樓的商業空間，可供居民開會或是租借給外界使用，整個社區都無車，且緊鄰河岸，擁有景觀資源。

Spreefeld 以女性為多，也提供兩層公寓給來自敘利亞與東烏克蘭的難民家庭居住，而住民也自願為他們提供生活上的援助。

Spreefeld 與我國的差異在於該社區所有的住戶於入住時，皆須通過二次的甄選面試，確定鄰居對彼此感到舒適，並非抽籤及繳交費用就能入住（內政部營建署，2020）。

每個獨立公寓有完整之私人空間。雖然居住空間無法有專業照顧，但當有人生病時，鄰居可以幫忙照顧、買東西及協助清潔家裡。租金依住宅樓地板面積大小有所不同，租金會一定比例回饋到社區基金，由社區居民共同決定如何使用（LaFond，2011）。（圖 3-7）

此案例值得學習的是居民相互照顧及公共共享設施的設置設置。



圖 3-7 德國柏林 Spreefeld 合作住宅

（資料來源：Carpaneto Architekten et al.，2021。）

七、荷蘭阿姆斯特丹自來水廠改建為社會住宅

此地區之前為自來水廠，位於阿姆斯特丹市內城地區，毗鄰舊城區，占地面積約 6 公頃，重新規劃後為 600 個住宅單位和商店、設施，水廠留下的歷史建物修復後再利用為餐廳和企業單位。

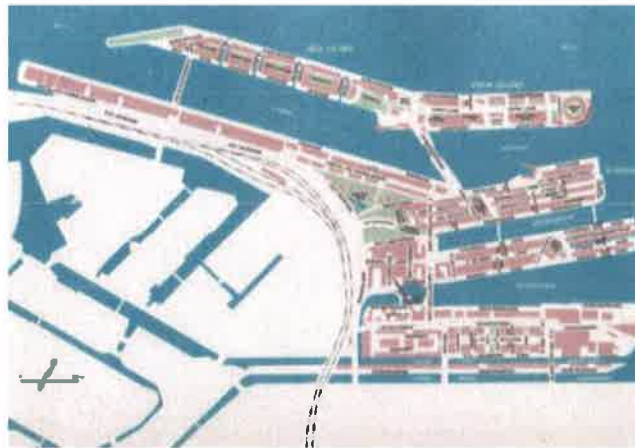
此社會住宅計畫 50%的房屋單元做為社會住宅，25%做為中所得家庭補貼式自用住宅，25%做為高所得族群的高級豪宅。

特色為銷售高級豪宅的利潤部分用來改善居住環境品質及推展環保工作。每戶人家都擁有一個小花園，有的在地面，有的在屋頂上。(圖 3-8)

此案例的特色在於收入住戶的混居以及居住環境的塑造。



外部空間



平面配置

圖 3-8 荷蘭阿姆斯特丹自來水廠改造為社會住宅

(資料來源：王秋元，2015：196。)

八、荷蘭阿姆斯特丹的東側港區重建計畫為社會住宅

此社會住宅包括 5,500 戶住宅及辦公室、購物商場等，提供十分多樣化的不同住宅類型給不同的社會階級。

其中 50% 的房屋作為社會住宅，50% 作為自有住宅，有補貼住宅及單戶的高級豪宅。

為實現住宅多樣性方案的構想，阿姆斯特丹市政府請了三個建築

師，切成三塊設計總體計劃，展現出非常不同的設計方案來整合不同的社會階級。(圖 3-9)

此案例的特色在於透過不同建築師進行設計，並結合不同的社會階層。



建築物外觀



開放空間

圖 3-9 阿姆斯特丹的東側港區重建計畫為社會住宅
(資料來源：王秋元，2015：199。)

九、荷蘭阿姆斯特丹郊區 Bijlmermeer 住宅區多樣性住宅及更新計畫

此多樣性住宅位於阿姆斯特丹郊區，西元 1970 年開始開發作為單一性的社會住宅基地，約有 17,000 單元。然而此計畫並沒有成功，因此居住環境惡化速度非常快，並被標籤為蓄意破壞、暴力和犯罪的問題區域。

市政府西元 2000 年左右基於多樣性住宅方案 (differentiated housing) 構想的新觀念，導入此社區，拆除 50% 以上的高層建築。將高所得者的單戶住宅融合至排屋 (terraced houses) 中，將一樓和二樓作為辦公或商業等設施來形成混合使用的功能，區分出不同的次區域，並賦予每個地區庭院具獨有的特色，拆除公路旁邊的立體停車場，並設置鄰近住宅的停車空間，將公共綠地區分為私人庭院、及只有同棟大樓住戶可進出的半私人花園，減少公共空間以達到更好的社會掌控，整合了購物、教育和娛樂等高品質的設施，包括新穎而

美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之比較

設計細緻的中央公園，支持當地的社區營造及參與工作。(圖 3-10)

此案例的特色在於市政府的改善以及公共空間和商業設施的結合。



外觀



開放空間

圖 3-10 荷蘭阿姆斯特丹郊區 Bijlmermeer 住宅區多樣性住宅及更新計畫

(資料來源：王秋元，2015：202。)

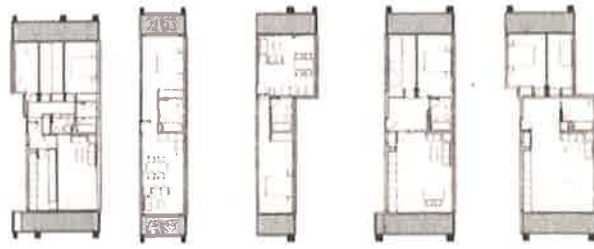
十、西班牙馬德里卡拉班切區社會住宅

此社會住宅為重建區，提供住戶最大居住空間、彈性與品質，透過可以融入層次感的同質外型的單一主體，來消弭單位產生的視覺感與差異感，露台被摺疊架的百葉窗環繞、形成半開放式的緩衝空間。

(圖 3-11)



正面



平面

圖 3-11 西班牙馬德里卡拉班切區社會住宅
(資料來源：Broto，2014。)

第五節 小結

透過本章討論美國公共住宅政策之特色與歐洲的社會住宅政策的差異，可以發現美國公共住宅政策採用住宅選擇券制度，但法令中並無明確設施設備及必要附屬設施內容，至於其他法令中，有公平住宅無障礙指引來保障公共住宅無障礙環境的建構。

與美國的公平住宅制度對照，法國社會住宅的青銀共居及更新模式，荷蘭社會住宅發展多樣性住宅方案，德國住宅合作社計畫等，都具備創新性。

透過歐美社會住宅案例分析發現，可以發現該社會住宅重視設計，透過設計創新去除標籤化，產生多樣空間，具備實驗性、永續生態、社區照顧融入空間設計之思考。

第四章 日本公營住宅設施設備和必要附屬設施法令之分析

本章從日本公營住宅政策演變切入討論其特殊性，再分析「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅整備基準」主要的法令條文內容，可以發現日本公營住宅的特殊規定，諸如整建、管理、發生災害後國家補助建造公營住宅等內容，並且重視通用設計及無障礙之概念，再就「確保高齡者居住安定法」之無障礙條文分析，最後進行公營住宅相關案例分析，以討論特殊之處。

第一節 公營住宅政策分析

日本於西元 1951 年通過「公營住宅法」，由中央政府提供公共預算支持地方興辦公營住宅，建立相關法令及編列預算給地方政府，各地方政府則與民間推動公營住宅。

西元 1955 年日本政府為了快速增加全國住宅存量，成立住宅公團來引導公營住宅之推動，並提供給低收入戶至中產階級合適的住宅。在都市及社會之挑戰轉型後，過去的「住宅公團」轉型後稱為「UR 都市再生機構」，而其供給之「UR 賃貸住宅」為日本廣義公共賃貸住宅的一部分。

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

西元 1980 年後，日本面臨高齡化社會來臨以及照顧租屋弱勢族群，將公營住宅承租資格擴大至高齡者、身障者及單身者。

西元 1990 年以後，日本住宅體系受到私有化影響，民間團體可以申請政府補助，來興辦符合法規要求之公營住宅，政府亦可向民間購買或租借建物來辦理公營住宅。

目前日本之公營住宅可分為由政府興辦的公營住宅，由半官方「UR 都市再生機構」的賃貸住宅，及由住宅公社提供的公社賃貸住宅。這三種不同的公營住宅，雖然承租目標略有不同，但承租的對象都是在收入水準中產階級以下的人民，特別是日本將公營住宅承租給特殊弱勢對象（如身心障礙者、高齡者），並不會有租期限制。

在公營住宅興辦與維護管理方面，日本政府特別訂定「公營住宅存量綜合活用計畫」，要求各地方政府應定期檢視各地方公營住宅存量，並提出整頓計畫，有系統地運用、活化既存的公營住宅，確保公營住宅之安全性、居住舒適性、防災安全性等。此外，針對公營住宅之修繕，特別訂定「公營住宅長壽命化計畫」，要求各地方政府研擬公營住宅大規模修繕計畫。同時日本政府與社福體系結合、於公共住宅中提供社會福利與營運管理面，由日本地方政府的住宅公社協助進行管理工作，例如招租、收租金、修繕、公設維護等¹。（內政部營建署，2018b：121-122）

第二節 公營住宅法架構及條文之分析

「公營住宅法」（日本國土交通省，2021a）共分成五章。第一章總則（第1條—第4條）、第二章公營住宅之整建（第5條—第14條）、第三章公營住宅之管理（第15條—第34條）、第四章公營住宅改建事業（第35條—第43條）、第五章補充（第44條—第54條），最後為附則。該法明定須參酌國土交通省令規定之基準，並遵照整建基準，致力於同步整建共同設施，事業主體須致力於確保公營住宅及共同設施之結構具備耐火性能。以下僅就與本研究探討之設施設備和必要附屬設施條文之內容進行分析。

（一）公營住宅之整建

¹除中央政府外，東京都住宅供給公社（JKK 東京）前身為「東京都房屋管理局」及「東京住宅用地開發公司」，於1989年與大都會住房服務公司合併。由東京都政府根據「地方住房和公共公司法」設立的特殊法人，公營住宅管理部主要負責都營住宅管理政策、招募租戶、租金收入管理。另日本大阪社宅便與MUJI合作提供社宅家俱吸引青年住戶入住。

在國家對於建造公營住宅或共同設施等提供之補助上，事業主體依據「住生活基本法」第17條第1項規定之都道府縣計畫，建造公營住宅時，國家應於預算之範圍內，補助建造該公營住宅等所需費用之二分之一²。

事業主體依據都道府縣計畫建造共同設施³時，國家得於預算之範圍內，補助建造該共同設施等所需費用⁴之二分之一⁵。

(二) 發生災害後國家補助建造公營住宅之特例

國家於發生相關情形⁶時，且事業主體建造公營住宅等，出租予原居住在因災害而滅失之住宅內之低所得者時，應補助建造該公營住宅等所需費用之三分之二。惟超過因該災害而滅失之住宅戶數三成⁷出租或轉租予原居住在因該災害而滅失之住宅內之低所得者時，計算戶數須扣除其戶數）之部分不在此限。

公營住宅或共同設施因災害⁸而滅失或明顯受到損傷，事業主體欲建造公營住宅、共同設施，或修補公營住宅或共同設施時，國家得於預算之範圍內，補助建造該公營住宅所需費用⁹、建造該共同設施所需費用¹⁰，或進行修補所需費用，或用來建造公營住宅等之住宅用

² 包括為了建造該公營住宅，而須拆除其他公營住宅或共同設施所需之費用在內，不包括為了建造公營住宅而取得土地等所需之費用，及為了收購公營住宅而取得土地所需之費用。以下於本條及次條中亦同。

³ 限國土交通省令規定之共同設施相關者。

⁴ 包括為了建造該共同設施，而須拆除其他共同設施或公營住宅所需之費用在內，不包括為了建造共同設施而取得土地等所需之費用，及為了收購共同設施而取得土地所需之費用。

⁵ 計算國家補助金額時，若建造公營住宅等或共同設施等所需之費用超過標準建設、收購費，該標準建設、收購費視同為建造公營住宅等或共同設施等所需之費用。前項規定之標準建設、收購費，由國土交通大臣以一般建造公營住宅等或共同設施等，所需之必要費用作為基準規定之。

⁶ 包括：1. 因地震、暴風雨、洪水、滿潮及其他異常天然現象，致使住宅滅失，且該滅失之戶數在受災地全區超過五百戶，或一個市町村之區域內超過二百戶，或超過所在區域住宅總戶數之一成時。2. 因火災致使住宅滅失時，且該滅失之戶數在受災地全區超過二百戶，或超過一個市町村區域內住宅總戶數之一成時。

⁷ 獲得國家補助之公營住宅（依本項本文規定獲得國家補助者除外）。

⁸ 為火災時，限地震引發之火災。

⁹ 包括為了建造該公營住宅，須拆除其他公營住宅或共同設施所需之費用在內，不包括為了建造公營住宅而取得土地等所需之費用。以下於本條中亦同。

¹⁰ 包括為了建造該共同設施，須拆除其他共同設施或公營住宅所需之費用在內，不包括為了建造共同設施而取得土地等所需之費用。以下於本條中亦同。

地進行復原¹¹所需費用之二分之一¹²。

評述：此部分明定發生災害後由國家補助建造公營住宅之內容，我國較少去進行討論。

(三) 公營住宅之管理

主要提到管理義務、事業主體運用收取之押金衍生利益金收入、修繕公營住宅、公營住宅之入住者須注意事項、事業主體得設置公營住宅監理人、決定租金、國家對於公營住宅租金之補助、延後收租、禁止收取租金等以外之金錢等、招募入住者之方法、入住者資格、入住者資格之特例、篩選入住者、對於收入超出基準者之處置等、交還公營住宅、要求報告收入狀況等。

與本研究相關在提到在管理義務上，事業主體須時常注意公營住宅及共同設施之狀況，並致力於該管理適當、正確且合理。事業主體運用收取之押金衍生利益金收入時，須致力於將該利益金收入，作為整建共同設施所需之費用等，提升公營住宅入住者之共同便利性。

要修繕公營住宅之住家牆壁、地基、基腳、柱子、地板、橫樑、屋頂、樓梯及供水設施、排水設施、電力設施及其他國土交通省令規定之附屬設施時，事業主體須立即進行修繕。惟因可歸責於入住者之事由，致使必須進行修繕時不在此限。

公營住宅之入住者須注意該公營住宅或共同設施之狀況，並致力於維持其狀態正常，不得將該公營住宅出租予他人，或將入住之權利轉讓予他人，不得變更該公營住宅之用途。惟獲得事業主體同意後，得併用其他用途，不得改變該公營住宅之樣貌或進行增建。惟獲得事業主體同意時不在此限。

事業主體得設置公營住宅監理人，負責公營住宅及共同設施之管理事務，並對入住者提供必要之指導，致力於維持公營住宅及其環

¹¹ 係指為了建造公營住宅或共同設施，將必須使用到之土地復原成住宅用地之整地作業。以下亦同。

¹² 分成建造或改良借用之公營住宅時之補助、發生災害後建造或改良借用之公營住宅時國家提供補助之特例、申請國家補助及發放補助之流程、都道府縣之補助、考量地方債務、農地所有人等融資建造租賃住宅補助利息臨時措施法之特例。

境之良好狀態。公營住宅監理人由事業主體之首長，從職員中選出人員擔任。

(四) 公營住宅改建事業

主要提到展開公營住宅改建事業、要件、要求歸還公營住宅、提供暫時住所、入住新整建之公營住宅、舉辦說明會、給付搬遷費、公營住宅改建事業之租金特例規定。

與本研究相關主要為地方公共團體為促使公營住宅之整建，或整建公營住宅之居住環境，須致力於必要時展開公營住宅改建事業。展開公營住宅改建事業之要件包括：

1. 因公營住宅改建事業而應拆除之公營住宅，位在市區街道之區域或預計發展出市區街道之區域內，規模超過政令規定程度之一個住宅區之土地上。
2. 因公營住宅改建事業而應拆除之公營住宅，大部分超過第 44 條第 1 項耐用年限之二分之一，或其大部分因災害及其他情事，原本具有之公營住宅機能相當程度下滑。
3. 因公營住宅改建事業而應新整建之公營住宅戶數，超過因該事業而應拆除之公營住宅戶數。惟制定該土地所在區域之道路、公園及其他都市設施相關都市計畫，於該土地所在區域新建造社會福祉法第 62 條第 1 項規定之社會福祉設施或公共租賃住宅，及發生其他特別狀況時，只要該應拆除之公營住宅戶數，於申請次條第一項核准之日，超過有入住者居住之公營住宅戶數即可。
4. 因公營住宅改建事業而應新整建之公營住宅結構具備耐火性能。

至於事業主體欲改建公營住宅時，須事先制定公營住宅改建事業相關計畫，獲得國土交通大臣核准後，方能廢除依該公營住宅改建事業，應拆除之公營住宅或共同設施原有用途。

1. 改建計畫須制定下列所述事項。

- (1) 經由公營住宅改建事業拆除之公營住宅，及經由該事業重新整建之公營住宅之戶數。
 - (2) 公經由公營住宅改建事業拆除之公營住宅中，於前項申請獲得核准日當天，仍有人居住之公營住宅戶數。
 - (3) 經由公營住宅改建事業，在公營住宅或公營住宅及共同設施所在之土地旁，建造新公營住宅或公營住宅及共同設施時，進行該建設之土地範圍。
2. 除前項各款所述項目外，亦應致力於改建計畫規定下列所述事項。
 - (1) 進行公營住宅改建事業之土地面積。
 - (2) 經由公營住宅改建事業新整建之公營住宅結構。
 3. 改建計畫須適當考量下列所述事項。
 - (1) 適當、正確且合理利用土地之型態。
 - (2) 經由公營住宅改建事業，在公營住宅或公營住宅及共同設施所在之土地旁，建造新公營住宅或公營住宅及共同設施時，應確保該公營住宅或公營住宅及共同設施，建造在不會造成入住者生活環境發生顯著變化之地區內。
 4. 市町村依第一項之規定，向國土交通大臣請求核准時，須透過都道府縣知事提出申請。
 5. 事業主體依第一項之規定，獲得國土交通大臣核准後，須遵照國土交通省令之規定，向經由公營住宅改建事業，廢除用途、拆除之公營住宅之入住者¹³通知此事。
 6. 前述各項規定準用於變更改建計畫¹⁴。此時，依前項規定通知該變更時，只需通知因該變更，新拆除之公營住宅之入住者，及不必拆除之公營住宅者之入住者即可。

事業主體執行公營住宅改建事業之際，須藉由採取舉辦說明會等

¹³ 限獲得核准日當天仍居住之入住者。

¹⁴ 國土交通省令規定之輕微變更除外。

措施，致力於獲得該事業要拆除之公營住宅之入住者協助。

公營住宅改建事業要拆除之公營住宅，在拆除前之最後入住者，因該事業搬遷住所時，事業主體須依國土交通省令之規定，向其給付一般情形下必要之搬遷費。

(五) 補充

主要規定公營住宅或共同設施之處分、社會福祉法人等使用公營住宅、變更事業主體內容。

與本研究相關主要在公營住宅或共同設施之處分上，規定：

1. 公營住宅或共同設施經過其耐用年限之四分之一且發生特別情事時，事業主體得依政令規定，在獲得國土交通大臣核准後，將該公營住宅或共同設施¹⁵，轉讓予入住者組織之團體，或不以營利為目的之法人。
2. 依前項規定轉讓時，其對價須依政令之規定，充當作為整建、修繕或改良公營住宅或共同設施所需之經費。
3. 事業主體判定公營住宅或共同設施因災害及其他特別情事，不適合他人承接管理時，得在獲得國土交通大臣核准後，勘察公營住宅或共同設施之耐用年限，且國土交通大臣規定期間已屆滿，或依規定獲得國土交通大臣核准後，廢除公營住宅或共同設施之用途。
4. 事業主體依前項規定廢除公營住宅用途並拆除公營住宅，安排該公營住宅之入住者入住其他公營住宅，且新入住公營住宅之租金超過原公營住宅最後租金時，為謀求該入住者之居住穩定，應在判定有其必要後，依政令規定減少該入住者之租金。
5. 依前項規定減少租金亦適用第 16 條第 6 項之規定。
6. 市町村依第 1 項或第 3 項之規定，向國土交通大臣請求核准時，須透過都道府縣知事提出申請。

¹⁵ 包括其建地在內。

在社會福祉法人等使用公營住宅上規定：

1. 事業主體判定有必要讓經營社會福祉法第2條第1項規定之社會福祉事業，及以其他社會福祉為目的之事業中，由厚生勞働省令・國土交通省令規定事業之同法第22條社會福祉法人，及其他厚生勞働省令・國土交通省令規定者，將公營住宅作為住宅使用時，得在獲得國土交通大臣核准後，於不妨礙適當、正確且合理管理公營住宅之下，讓社會福祉法人等使用該公營住宅。
2. 事業主體因促進供應特定優良租賃住宅相關法律第6條規定之特定優良租賃住宅，及提供予該法第3條第4款1或2所述者居住用之租賃住宅不足及其他特別事由，判定須讓該款1或2所述者使用公營住宅時，得在獲得國土交通大臣核准後，於不妨礙適當、正確且合理管理公營住宅之下，讓前述人員使用該公營住宅。此時，事業主體須遵照該法第18條第2項之國土交通省令規定基準管理該公營住宅。
3. 市町村依前述2項之規定，向國土交通大臣請求核准時，須透過都道府縣知事提出申請。
4. 依第1項或第2項規定使用公營住宅之相關事項，須經由條例加以規定。

在變更事業主體上規定：

1. 事業主體在其要管理之公營住宅或共同設施，發生足以認定不適合承接管理之情事時，得在獲得國土交通大臣核准後，將該公營住宅或共同設施轉讓予其他地方公共團體。
2. 市町村依前項規定，向國土交通大臣請求核准時，須透過都道府縣知事提出申請。

第三節 公營住宅法施行規則條文之分析

「公營住宅法施行規則」（日本国土交通省，2021c）主要依據「公營住宅法」第6條第1項及第9條第1項之規定，及為實施該法而制定之「公營住宅法施行令」第7條規定制定。

分析主要內容是對「共同設施之種類」、「公營住宅法第16條的公營住宅入住人員資格」、「住宅共用部分」、「附屬設施」進行定義說明。透過該內容，可瞭解日本公營住宅重要名詞的定義。

一、第1條規定共同設施之種類，是依據「公營住宅法」第2條第9款國土交通省令規定之共同設施，為下列所述之設施：1.管理事務所。2.廣場及綠地。3.通道。4.立體遊覽步道及人工地基設施。5.高齡者生活諮詢所。6.停車場。

二、第2條規定「公營住宅法」第7條第2項國土交通省令規定之共同設施，為兒童遊樂園、集會所及第1條第一款至第五款所述之設施。另第5條規定公營住宅法第9條第4項國土交通省令規定之設施，為兒童遊樂園、集會所及第1條第1款至第5款所述之設施。

三、第3條規定「公營住宅法」第9條第3項國土交通省令規定之住宅共用部分，為下列所述之項目：1.走廊及樓梯。2.電梯及電梯大廳。3.特殊地基。4.機械室。5.避難設備。6.消防設備及警報設備、監視裝置。7.避雷設備及電波傳輸障礙防止設備。

四、第4條規定「公營住宅法」第16條第4項國土交通省令規定之人員為下列所述者：1.照護保險法第5條之2第1項規定之失智症病患。2.智能障礙者福祉法所述之智能障礙者。3.精神保健及精神障礙者福祉相關法律第五條規定之精神障礙者。

五、第10條規定「公營住宅法」第21條國土交通省令規定之附屬設施，為事業主體負責管理之供水設施、排水設施（包

括污物處理槽）、電力設施、瓦斯設施、滅火設施、共用之廢棄物處理設施及道路。惟供水栓、燈具感應式開關及其他附屬設施等構造上不重要之部分除外。

第四節 公營住宅整備基準條文之分析

「公營住宅整備基準」（日本国土交通省，2021e）依「公營住宅法」第5條第1項及第2項之規定修訂，分成總則（第1條—第4條）、建地基準（第5條、第6條）、公營住宅之基準（第7條—第12條）、共同設施之基準（第13條—第16條）、附則。

一、 總則

制定事業主體經由條例，決定公營住宅及共同設施整建相關基準時，應加以參酌之基準。

規定整建公營住宅等時，須考量包含其周邊地區在內，是否有助於形成健全之地區社會。

公營住宅等須考量安全、衛生、美觀等，且對入住者等而言便利且舒適。建造公營住宅等之際，須致力於設計標準化、採用合理之工法、使用規格標準化之資材及確保適當之耐久性，並斟酌是否縮減建造及維護管理所需之費用。

二、 建地基準

公營住宅等之建地所在位置，須儘量避開可能常發生災害之土地，及公害等可能明顯阻礙居住環境之土地，並在考量通勤、上學、購買日用品及其他入住者日常生活上之便利性後再決定之¹⁶。

三、 公營住宅之基準

（一）樓棟

為確保建地內及其周邊地區之居住環境良好，配置樓棟及其他建

¹⁶ 建地為地基軟弱之土地、可能崩落或出水之土地及其他類似之土地時，須採取改良該建地之地基、在該建地上設置擋土牆等確保安全之必要措施。為能有效排出或處理雨水及污水，須於建地上設置必要之設施。

築物時，須考量必要之日照、通風、採光、開放性及確保隱私、防止災害、阻隔噪音等防止危害居住環境等。

(二) 住宅

1. 住宅須採取防火、避難及防犯之適當處置。
2. 須採取防止熱能透過住宅之外牆、窗戶等流失，及促使適當、合理使用熱能之措施。
3. 在住宅地板及外牆之開口處，須採取適當確保該部分隔音性能之措施。
4. 住宅結構耐力主要部分¹⁷及與其一體建造之部分，須採取適當減緩該部分劣化之措施。
5. 住宅供水、排水及瓦期設備所用之管路，不得影響結構耐力主要部分，並採取日後得以進行檢查及修補之措施。

(三) 住戶

1. 公營住宅一戶地板面積合計¹⁸25平方公尺以上。惟為能共同使用共用部分，適當設置廚房及浴室時不在此限。
2. 公營住宅之各戶須設置廚房、沖水馬桶、洗臉設備、浴室及電視接收設備、電話線。惟為能共同使用共用部分，適當設置廚房及浴室，確保居住環境等同或優於各戶單獨設置時，各戶不必設置廚房或浴室。
3. 公營住宅各戶須採取防止室內化學物質揮發，影響到衛生之措施。

(四) 室內

為確保移動便利性及安全性，室內各處須採取相對應之措施，及其他不會妨礙高齡者等維持日常生活之措施。

1. 共用部分

公營住宅用以通行之共用部分，須採取確保高齡者等移動便利性
及安全性之措施。

¹⁷ 係指建築基準法施行令。

¹⁸ 為集合式住宅時，扣除共用部分之地板面積。

2. 附屬設施

建地內須設置必要之自行車停車場、置物間、垃圾場附屬設施，須考量是否不會妨礙到入住者之衛生、便利等及確保良好之居住環境。

3. 共同設施

- (1) 兒童遊樂園：位置及規模須依建地內之戶數、建地之規模及形狀、樓棟之配置等決定，且能確保入住者之便利及兒童等之安全。
- (2) 集會所：位置及規模須依建地內之戶數、建地之規模及形狀、樓棟及兒童遊樂園之配置等決定，且能確保入住者之便利。
- (3) 廣場及綠地：位置及規模須有助於維持、增進良好之居住環境。
- (4) 通道：須依建地之規模及形狀、樓棟等之配置及周遭環境之狀況決定，在不妨礙日常生活便利性、通行安全、防止災害發生、保護環境等之下合理配置。通道上之樓梯須考量高齡者等之通行安全，並設置必要之輔助扶手或斜坡。（日本国土交通省，2021e）

第五節 確保高齡者居住安定法之無障礙條文之分析

公營住宅須符合無障礙環境建置，確保「高齡者居住安定法」之無障礙條文為設計之重點，分析如下。

一、確保高齡者居住安定法施行細則

該施行細則第3條針對「確保高齡者居住安定法」（日本国土交通省，2017a）第45條第1項款第1款国土交通省令所定規模及設備之基準如下：「每戶樓地板面積須為25平方公尺以上（起居室、餐廳、廚房及其他住宅之部分，為高齡者所共同使用而擁有充份面積者，則

為 18 平方公尺)。¹⁹」(日本国土交通省, 2017b)

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

1. 地板, 原則上須為無段差之構造。
2. 住戶內樓梯各部之尺寸, 須符合如下各個公式:

$$T \geq 19.5$$

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

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

T 及 R, 各別表示如下數值, 以下亦同。

T 踏步面之尺寸(單位公分)

R 踏步高之尺寸(單位公分)

3. 主要共用樓梯各部之尺寸, 須符合如下各個公式:

$$T \geq 24$$

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

4. 廁所、浴室及住戶內之樓梯, 須設有扶手。
5. 其他需符合國土交通大臣所定之基準。(日本国土交通省, 2017b)

第 33 條規定規模及設備之基準, 規定在「確保高齡者居住安定法」第 54 條第一款 A 國土交通省令所定規模及設備之基準, 內容如下:

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

¹⁹但出租住宅所在之都道府縣政府, 依確保高齡者居住安定計畫另行規定者, 得作為其規模。…原則上, 各戶須備有廚房、水洗廁所、收納設備、洗臉設備及浴室。但共同使用之共用部分已備有適切之廚房、收納設備或浴室, 可確保與各戶一樣之同等以上居住環境者, 各戶得不必備有廚房、收納設備或浴室。

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

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

1. 地板，原則上須為無高低差之構造。
2. 主要走廊之寬度，須為 78 公分（有柱子之部分，為 75 公分）以上。
3. 主要起居室出入口之寬度，須為 75 公分以上，浴室之出入口之寬度須為 60 公分以上。
4. 浴室之短邊須為 130 公分（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 120 公分）以上，其面積須為 2 平方公尺（供一戶建物住宅以外之建築物內住宅浴室者，為 1.8 平方公尺）以上。
5. 住戶內樓梯各部之尺寸，須符合如下面公式：

$$T \geq 19.5$$

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

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

6. 主要共用樓梯之各部尺寸，須符合如下各個公式：

$$T \geq 24$$

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

7. 廁所、浴室及住戶內之樓梯，須設有扶手。
8. 供三樓以上共同住宅用之建築物，原則上須設有可停靠該建築物出入口樓層之電梯。
9. 其他須符合國土交通大臣所定之基準。²⁰（日本國土交通省，

²⁰ 都道府縣政府為既存住宅相關之法第 53 條規定之事業認可時，法第 54 條第一款 B

2017b)

二、確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準

「確保高齡者居住安定法施行細則第 34 條第 1 項第 9 款國土交通大臣訂定之基準」（日本國土交通省，2017c），規定住宅專用部分及共用部分之基準，分別整理如下：

（一）住宅專用部分之基準

主要規定高低差、通路及出入口之寬度、樓梯、扶手、房間配置、廁所與寢室。

以樓梯為例，住戶內樓梯之各部尺寸，須符合如下各式。但設有電梯間者，不在此限：

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

以廁所及寢室為例：

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

（二） 住宅共用部分之基準

主要規定共用走廊、主要共用樓梯及電梯。

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

1. 電梯及電梯間之尺寸，須符合如下基準：
 - (1) 電梯出入口之有效寬度，須為 80 公分以上。
 - (2) 須確保電梯間一邊為 150 公分正方形之空間。
2. 建物出入口至電梯間之通路上地板，須為無高低差之構造。
3. 建物出入口與電梯間有高低差者，須符合如下基準：
 - (1) 併設坡度 1/12 以下之傾斜路及階，且各別之有效寬度須為 90 公分以上，或高低差 8 公分以下者，須設有坡度 1/8 以下之傾斜路或坡度 1/15 以下之傾斜路，且其有效寬度須為 120 公分以上。
 - (2) 扶手至少須設於傾斜路之單邊，且離地板面之高須為 70 公分-90 公分之位置。
 - (3) 設有階者，該階須符合主要共用樓梯之相關基準。（日本国土交通省，2017c）

第六節 案例分析

一、大阪市 Flex Court Yoshida 公營住宅

由 UR 再生機構負責興辦及管理，基地面積約 4,000 平方公尺，提供 53 戶給收入水準在 25%至中產階級的民眾承租，共提供 3 種房型供承租者選擇。(圖 4-1)



正面



開放空間



室內



信箱間



腳踏車場



停車場

圖 4-1 日本大阪市 Flex Court Yoshida 公營住宅

(資料來源：大阪府住宅供給公社，2021。)

考量因應社會變遷及不同居住者生活需求，設計成具有彈性的住宅，隔間牆面支架與填充體採可二次更換式設計，設計局部降板，將地板架高，鋪設維生管線，使維生管線的配置更為彈性；將建築垂直管道明管化；為了室內空間格局更具彈性，將隔間牆及櫥櫃設計成可動式（大阪府住宅供給公社，2021）。

設備包括洗衣機、壁櫥、CATV（有線電視）、L型廚房、系統廚房、光纖（高速網），浴室和廁所分開，三種熱水供應（廚房、洗臉盆、浴室）、帶淋浴的洗臉盆、電梯等。

此案例的特色在於彈性設計及對相關設備的提供。

二、東雲運河苑 CODAN 整體開發

位於東京都江東區，為大區域開發，分為 96 個大街廓，分為兩階段思考，第一部分召集各方人士為本案制定雛型，作整體規劃，之後每個街廓由 6 組不同建築師進行提案設計，形成各種不同風貌。

貫穿全區域有多樣店鋪，例如：診所、補習班、才藝教室、藥局、幼兒園，展現共享生活之形態。戶數共計 1712 戶，房型區分為套房、一房、二房、三房、四房等，住宅單元面積 41~132 平方公尺。

第一街區由山本理顯設計，設計特色為打造明亮通風的用水場所（廁所、廚房等）；第二街區由伊東豐雄設計，採用特殊手法以窗戶作為立面表情，亦加強住宅單元之採光通風效果，提升室內環境之居住品質；第三街區由隈研吾設計，以數個連接天橋串聯兩個量體，並透過設計手法以達到整體通風之空氣循環，並加上屋頂綠化；第四街區由山設計工房設計，提出可移動家具設計，以增加室內配置彈性；第五街區由 ADH/WORKSTATION 設計共同体，提出挑高之閣樓配置，可容納人數更多之家庭入住；第六街區由元倉真琴、山本圭介、堀啓二設計，除一樣採用可移動家具，更設計了可移動之牆面設計，讓室內空間運用更加多元靈活。

每層隨機放置一個雙高的公共露台，周圍環繞著門廳。其他單元

與中央走廊用玻璃隔斷隔開。由於整個項目中間隔出現的露台，這些中心走廊具有外部空間的光線和空氣流通。將門廳放置在中央走廊可以使住宅房間向走廊開放。為了容納寬敞的方形門廳，浴室和廚房位於外牆旁邊。這是家庭和工作場所的混合體，而不是工作場所旁邊的家庭。我們試圖擴大集體住房的潛力，將辦公室的功能融入住房

此案例的特色在於整體開發及由不同的建築師進行設計，並有多樣的公共設施。(圖 4-2)



中庭



立面

圖 4-2 日本東雲運河苑 CODAN 整體開發住宅

(資料來源：Architecture of Israel，2021。)

三、東京新赤羽台住宅群

此為獨立行政法人都市再生機構(UR)建築，約有 5 處 UR 都市機構在管理的賃貸住宅。此案例的特色在於公共空間設計非常活潑有創意。(圖 4-3)



立面



庭院



廣場階梯

廣場特色

圖 4-3 日本東京新赤羽台住宅群

(資料來源：獨立行政法人都市再生機構，2021。)

第七節 小結

本章分析「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅整備基準」主要的法令條文內容，可以發現日本公營住宅的特殊規定，諸如整建、管理、發生災害後國家補助建造公營住宅等內容，並且重視通用設計及無障礙之概念。

透過文獻回顧與資料蒐整發現，由於日本公營住宅是以地方政府（分都道府縣與市町村兩級）作為提供主體，中央政府對地方政府提供資金補貼上，一種是對建設或購地費用的補貼，一種是對房租差額與市場租金水準差額的補貼。日本公營住宅對象群體是家庭年收入 25 % 以下的階層，但對於特別貧困者、收入低的老人家庭、母子家庭、身障者家庭等會給予特別照顧，並規定「第二種公營住宅」，其租金更為低廉，在房屋的面積、結構、材料等方面也相應地降低標準。這些內容值得我國社會住宅政策參考。至於日本中央政府對地方政府的補貼標準也有所區別，對第二種公營住宅的補貼較高。對於入住後收入水平超過上限標準的房客，法規規定其必須在 3 年之內搬出公營住宅，在搬出之前對其租金水平按規定進行上調，以落實住宅政策目標。

日本公營住宅政策主要提供給低收入家庭，管理單位為地方政府與財團法人組織。「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅

整備基準」已就公營住宅之建地、樓棟、住宅、住戶、室內、共用部分、附屬設施進行詳盡規定，法令內容完備。

因應超高齡社會，日本公營住宅考量通用設計及設施設備的彈性，並要求共用部分及專用部分需符合無障礙設計基準。從日本公營住宅設計案例分析發現重視經濟弱勢，考量通用設計、高齡者照顧、開放空間及設計創意，必要附屬設施具備多樣性。

第五章 我國社會住宅設施設備和必要附屬設施法令之建議

透過前幾章討論我國、美國及日本社會住宅之設施設備及主要附屬設施，本章透過本部不動產資訊平台資料庫、社會經濟資料服務平台資料庫，及從內政大數據資料庫找尋出我國高齡者及身心障礙者人口統計資料，分析未來超高齡社會將面臨之問題，再就「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」條文進行修正建議，並提出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），供本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心及建築師參考。

第一節 未來我國社會住宅設施設備及必要附屬設施

面臨問題分析

一、我國社會住宅興建現況分析

如同第一章所述，我國社會住宅截至民國 110 年(2021)11 月 30 日，已達成數為 51,606 戶，規劃中為 74,390 戶，合計為 125,996 戶，以新北市興辦的數量總計最多(內政部，2021b)。由於整體人口結構快速趨向高齡化，雖然已有「長照十年計畫」¹及「老人福利法」不斷修正，但長期照顧需求人數也同步增加。未來我國高齡者與身心障礙者之照顧課題是重要議題，同時會因應少子化的照顧問題，這些與社會住宅的功能將有密切的關係。

另透過前幾章的討論，本研究先將美國、日本、我國社會住宅之

¹我國在民國 96 年(2007)即推動「長期照顧十年計畫」(長照 1.0)，隨著人口老化及照顧服務需求多元化，為因應失能、失智人口增加所衍生之長照需求，提供從支持家庭、居家、社區到住宿式照顧之多元連續服務，建立以社區為基礎之長照服務體系，所以衛生福利部在民國 106 年(2017)通過「長期照顧十年計畫 2.0」，並自民國 106 年(2017)1 月起實施，當時並訂定「長期照顧服務法」，於民國 106 年(2017)6 月 3 日施行，共 7 章 66 條，內容涵蓋長照服務內容、長照財源、人員及機構管理、受照護者權益保障、服務發展獎勵措施等五大要素(衛生福利部，2017)。

設施設備及必要附屬設施規定之差異性整理如表 5-1。

**表 5-1 美國、日本、我國社會住宅之設施設備及必要附屬設施
規定之差異性**

	我國社會住宅	美國公共住宅	日本公營住宅
政策 差異	1. 政策以「住宅法」為母法。透過子法規定設施設備及附屬設施內容。 2. 地方政府訂定興辦社會住宅基地設置服務設施原則、社區營運管理要點、規劃設計階段注意事項、社會住宅都市設計審議原則、辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點、社會住宅規劃設計基準需求表。 3. 建築設計多元，但仍有設施設備及必要附屬設施未符實際需要，需加以改善。	1. 政策在 20 世紀 70 年代有重大轉變，最後改以住宅選擇券方式以市場機制來處理，重要法令包括「美國住宅法第八節住宅援助方案」、「家與希望第六法案」等。 2. 並無直接明確的設施設備及必要附屬設施條文內容，但重視租屋的無障礙環境的建置。 3. 重視用建築設計來擺脫標籤化及貧窮化的意象，具有實驗性、永續生態及社區照顧之思考。	1. 政策以「公營住宅法」為母法，規定公營住宅整備總則、建地基準、住宅基準、共同設施之基準。 2. 「公營住宅法施行細則」就共同設施種類、附屬設施明確定義，「公營住宅整備基準」就建地、樓棟、住宅、住戶、室內、共用部分、附屬設施詳盡規定。 3. 設計重視彈性思維及考量必要附屬設施空間規劃。重視高齡照顧及通用設計。

(資料來源：本研究整理)

從表 5-1 的分析可發現，我國在中央與地方政府因應社會住宅政策已訂定許多的法令規定，但在專家訪談的內容中可發現，未來仍有設施設備及必要附屬設施需加以改善之處。

二、高齡者、身障者及老宅問題日益嚴重

我國社會住宅政策這十年大幅進步，然而民國 114 年（2025）起高齡社會將要來臨，高齡環境及老屋問題將日益嚴重，由於社會住宅

政策主要針對六都的住宅問題進行改善，所以未來人口問題解決可能部分會由社會住宅來負擔。本研究透過本部戶政司的統計資料發現，近年六都的高齡者及視障者、聽障者、肢障者人數居高不下(圖 5-1) (圖 5-2)。另從本部營建署取得的全國房屋稅籍住宅類數量(宅)資料，可發現目前國內屋齡超過 30 年且樓層 5 樓以下的前三名縣市分別為新北市、高雄市、臺北市(圖 5-3)，以台北市為例，便高達 73 萬戶。

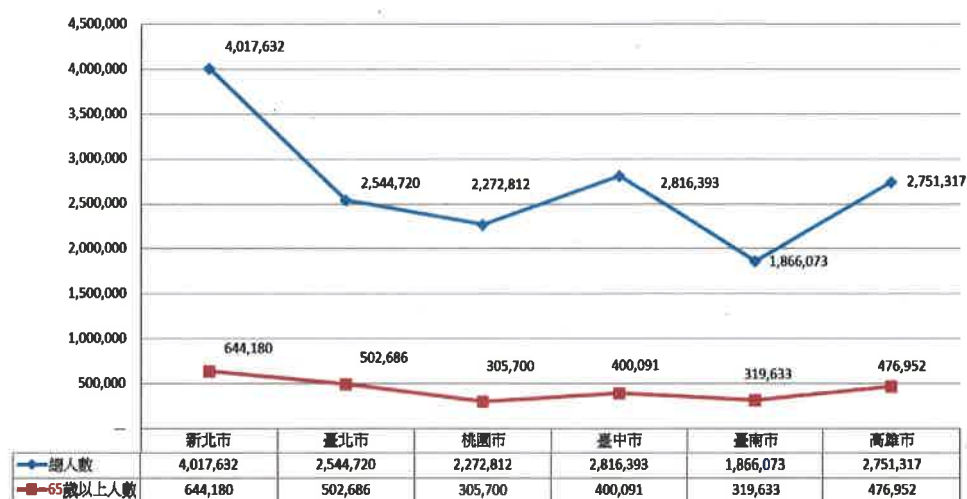


圖 5-1 六都 65 歲以上高齡者人數與總人數和之比較統計 (資料來源：內政部戶政司，2021。本研究繪製。)

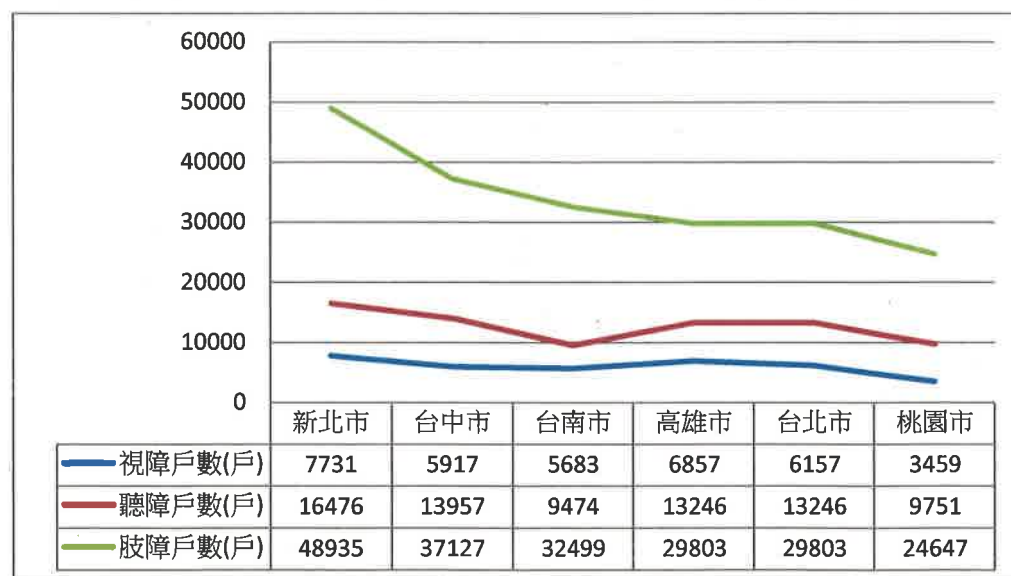


圖 5-2 六都視障者、聽障者及肢障者人數統計 (資料來源：內政部，2021d。本研究繪製。)

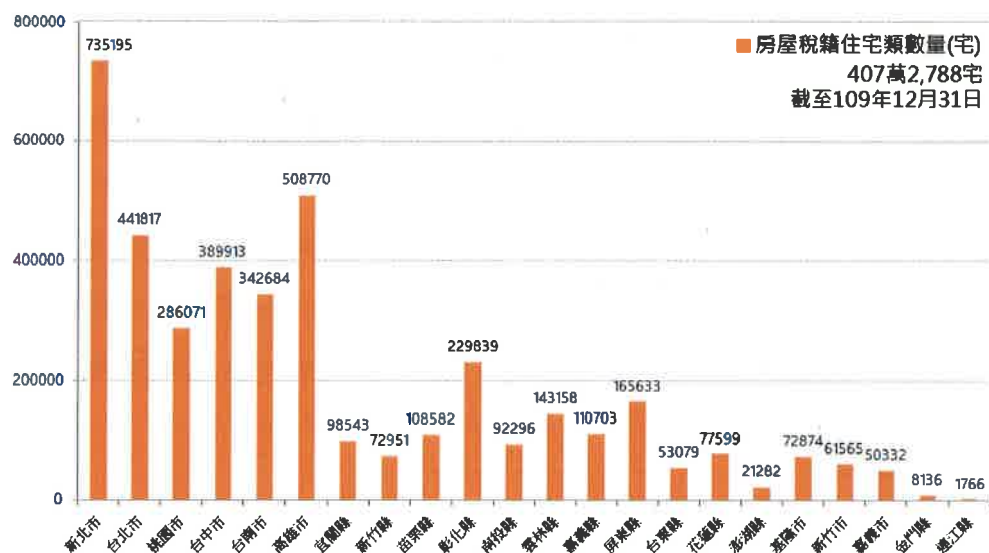


圖 5-3 全國房屋稅籍住宅類數量統計

(資料來源：內政部營建署提供，2021。本研究繪製。)

本部「社會經濟資料服務平台資料庫」進行分析，各縣市 65 歲以上身心障礙人數，前三名分別為新北市、高雄市、臺北市（圖 5-4）。

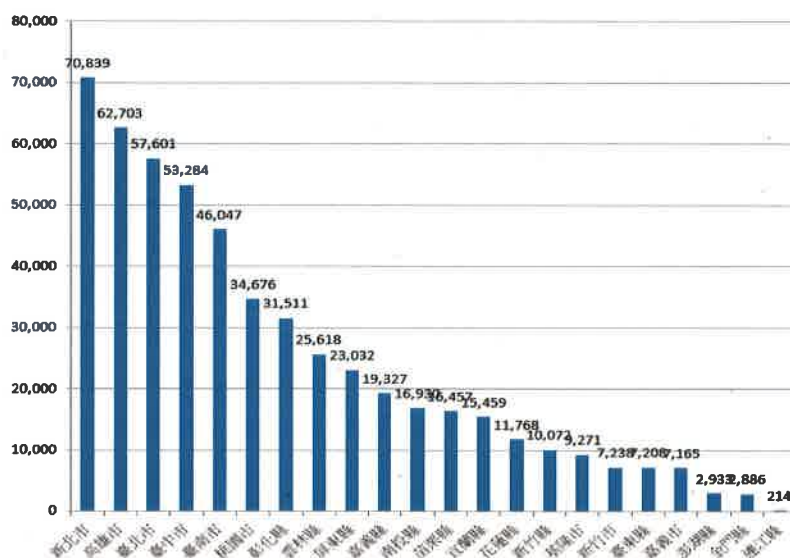


圖 5-4 全國 65 歲以上高齡人口數統計

(資料來源：內政部，2021e。本研究繪製。)

至於我國各縣市 65 歲以上障礙別人數前六名為肢體障礙者、聽覺機能障礙者、重要器官失去功能者、多重障礙者、失智症者、視覺障礙

者（圖 5-5）。

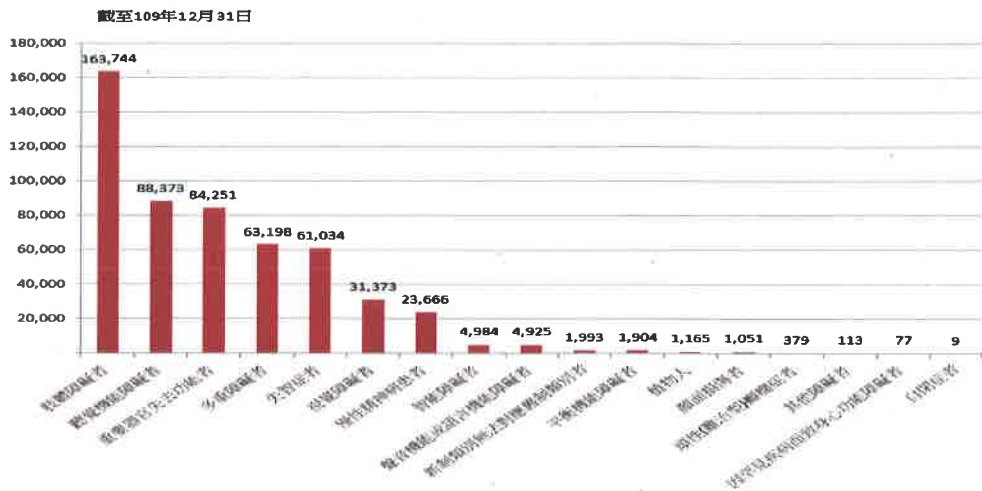


圖 5-5 全國 65 歲以上障礙別人數統計
（資料來源：內政部，2021e。本研究繪製。）

本研究再從六都 65 歲以上高齡人口數進行統計比較，發現前三名分別為新北市、臺北市、高雄市，與全國房屋稅籍住宅類數量(宅)資料前三名並不同（圖 5-6）。另從本部「內政大數據資料庫」進行統計分析，六都 5 樓以下居住 65 歲以上獨居戶統計，前三名分別為新北市、高雄市、臺北市（圖 5-7）

單位:人 時間:110年第1季

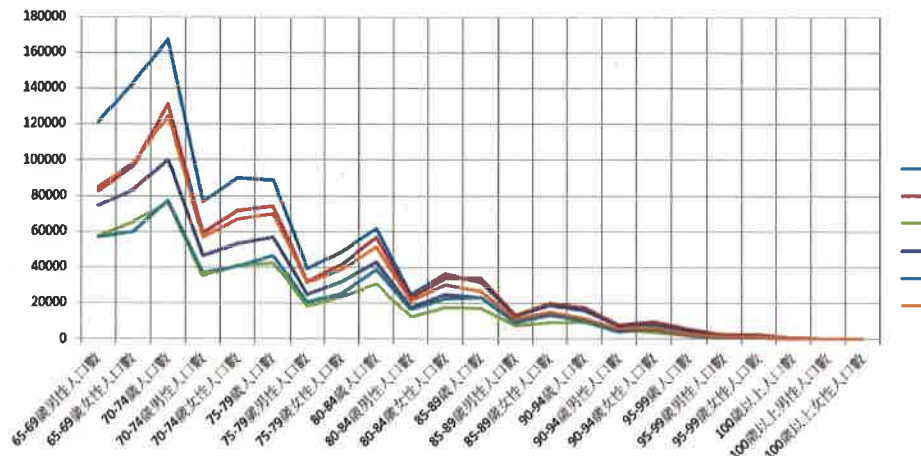


圖 5-6 六都 65 歲以上高齡人口數統計
（資料來源：內政部，2021e。本研究繪製。）

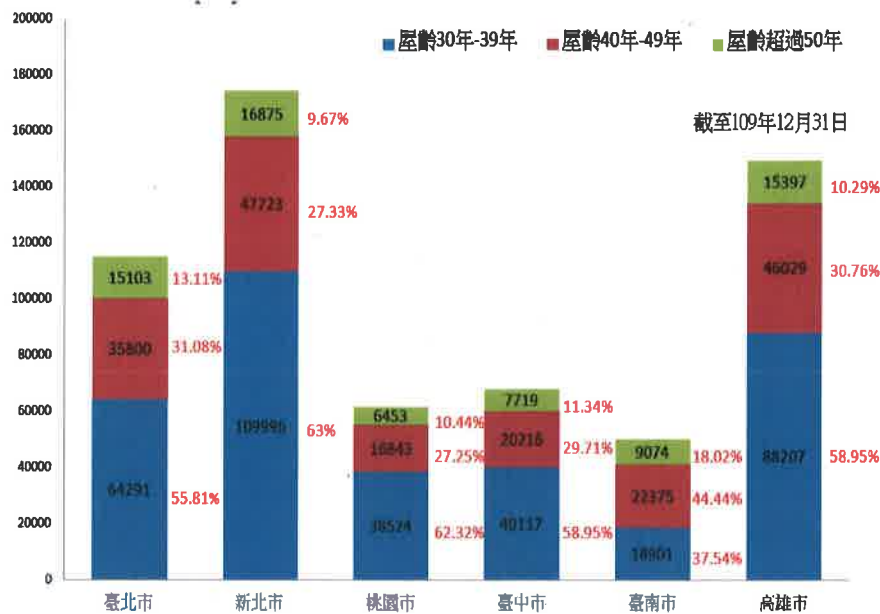


圖 5-7 六都 5 樓以下居住 65 歲以上獨居戶統計
(資料來源：內政部，2021c。本研究繪製。)

綜上，現行社會住宅附屬設施項目雖已具多樣性，包括社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、文康休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園、托育服務、青年創業空間及其他必要附屬設施。但由於社會住宅未來對於高齡者、65 歲以上獨居戶、身心障礙者的照顧角色將更加重要，至於設施設備及必要附屬設施提供及智慧化環境將會更形重要。

第二節 社會住宅相關法令建議內容

透過前面各章的相關分析，本節就「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出建議內容如下。

一、社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目修正建議

本研究針對現行「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」提出修正建議（表 5-2）。建議未來本部營建署邀請各直轄市、縣（市）政府及相關民間團體開會研商。

**表 5-2 社會住宅設施設備及社會福利服務協助
項目規定修正建議草案**

修正規定	現行規定	說明
二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰、<u>身心障礙、高齡程度</u>及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。	二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。	參考第二章專家訪談意見，建議考量身心障礙、高齡者，以因應超高齡社會之需求，讓社會住宅之設施及設備項目更為彈性。
三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下： (一) 客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。 (二) 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。 (三) 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或<u>電陶爐、電磁爐等爐具</u>）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。 (四) 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設	三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下： (一) 客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。 (二) 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。 (三) 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。 (四) 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，	參考第二章專家訪談意見，考量現代廚具的進步，電陶爐、電磁爐較具備安全性，建議增加相關選項。

有中央系統者，得免設置熱水器）。	得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。	
六、各直轄市、縣（市）政府應主動評估社會住宅該地區設施設備及社會福利服務項目需求。社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。	六、社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。	參考第二章專家訪談意見，強化各直轄市、縣（市）政府應主動評估社會住宅該地區設施設備及社會福利服務項目實際需求。

（資料來源：本研究製作。）

一、社會住宅必要附屬設施項目及規模

本研究針對現行「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出修正建議（表 5-3）。建議未來本部營建署邀請各直轄市、縣（市）政府及相關民間團體開會研商。

表 5-3 社會住宅必要附屬設施項目及規模修正建議草案

修正規定	現行規定	說明
二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應 <u>考量長期照顧政策之必要性</u> ，協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。	二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。	參考專家訪談意見，考量長期照顧政策推動，建議主管機關或民間興辦社會住宅規劃設計前，應考量設置哪些附屬設施。長期照顧服務機構設立流程等事項，應另依長期照顧服務法及相關子法規定辦理。

（資料來源：本研究製作。）

第三節 社會住宅設施設備及必要附屬設施設計

原則草案建議

透過前幾章社會住宅相關法令分析、專家訪談及案例討論，本研究提出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)內容，提供本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心及建築師參考，建議能透過原則規定保障社會住宅之經濟或社會弱勢者權益。

壹、總則

- 101 宗旨：主要對社會住宅設施設備及必要附屬設施提出相關原則，保障經濟或社會弱勢者之權益。
- 102 社會住宅：由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。
- 103 經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：(一)、低收入戶或中低收入戶。(二)、特殊境遇家庭。(三)、育有未成年子女3人以上。(四)、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿25歲。(五)、65歲以上之老人。(六)、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。(七)、身心障礙者。(八)、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。(九)、原住民。(十)、災民。(十一)、遊民。(十二)、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。(十三)、其他經主管機關認定者。
- 104 高齡者：年滿65歲以上之人。
- 105 行動不便者與暫時性行動不便者：指個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦、持重物之人及骨折病患。

依據：

1. 參考「住宅法」(2021年版)之經濟或社會弱勢者身分定義。

2. 參考本部「建築物無障礙設施設計規範」(2020 年版)之定義。

貳、室內設施設備

一、平面計畫

- 201 住宅單元集中配置於二樓以上為原則。
- 202 供居住使用之室內應縮短動線，加寬移動空間，將浴室，洗面台及廁所集中在一間，設置廁所於寢室附近。
- 203 玄關處得考慮設置扶手，採用無凹凸且不易滑倒之地板材，設置足下燈。
- 204 空間如提供給高齡者，燈具應提供足夠照明，不造成眩光及反光。
- 205 可考量有空間提供輪椅收納。
- 206 得設計安裝彈簧或方便讓使用者更簡易施力開啟門之輔具，可考慮使用長型方便施力之門把。
- 207 櫥櫃建議提供開放式。
- 208 走廊確保可通行之寬度，採用不易滑倒之地板材。

依據：

- 1. 由於社會住宅出租對象為不特定者，無障礙設計與針對特定高齡者之居家環境的設計不同。但因應超高齡社會的到來，高齡者居住將增多，故在設計規劃上可考量針對高齡者及特殊族群提供建議。
- 2. 參考內政部營建署(2018b)。「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。
- 3. 參考蔡淑瑩(2015)。「高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果」。
- 4. 參考澤崎明治(2014)。「(新版)福祉住環境之內容」。
- 5. 參考王順治等(2018)。「友善建築應用參考手冊：歷年友善建築經典回顧」。

二、客廳、餐廳

- 301 窗簾設置宜採雙層軌道型式，並設置不透光窗簾為原則，且沒有太多圖案。
- 302 室內裝潢及相關設施應考量孩童高度使用安全。
- 303 各戶客廳大門，檢討防火門扇下方門縫之遮煙。
- 304 門窗需考量氣密、水密及隔音。
- 305 一房型避免以套房型式規劃。
- 306 各居住單元內避免暗房規劃。
- 307 輕隔間牆應設置可對應壁掛電視架之骨料。
- 308 住戶鋁門窗型式，應以橫拉窗為原則，惟如考量高樓風壓問題，無陽台側窗戶得採用推射窗。
- 309 設置足夠燈光，於靠近窗戶燈具，得增加燈光感應器。
- 310 確保可開門之顏色不同，把手設置傳統形式。
- 311 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰的使用。
- 312 電視應讓使用者可清楚看見，遙控器按鈕大，易於理解。
- 313 室內裝潢及相關設施應考量孩童高度使用安全。
- 314 門窗需考量氣密、水密及隔音。

依據：

1. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。
2. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊。
3. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。

三、臥室

- 401 確保床周遭有足夠空間寬度。
- 402 考量天花板之照明。
- 403 設置緊急時之對講機和呼叫開關。
- 404 具有穿透性之衣櫃。

- 405 安裝彈簧或方便讓使用者更簡易施力並可開啟門的輔具。
- 406 使用長型方便施力之門把。
- 407 設置開放式之櫃子，讓使用者輕易閱讀使用。
- 408 地板、牆壁及門之顏色均有差異，避免圖騰之使用。
- 409 提供良好之照明系統，避免陰影產生。
- 410 開關及插座之顏色與牆壁不同，且高度適當。
- 411 讓使用者可從床上輕易看到廁所之存在。
- 412 得設置兩張單人床，方便照顧者與被照顧者使用。

依據：

1. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊。
2. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
3. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
4. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。

四、廚房

- 501 檯面設置容易作業之高度。
- 502 設置能用手操作之開關。
- 503 設置足夠之燈光輔助照明。
- 504 廚房旁應設置足夠寬敞且安全之空間。
- 505 讓廚房與用餐空間結合。
- 506 設置具有穿透性之廚櫃，避免反光。
- 507 簡易且具備安全機制之爐台，可採用電陶爐、電磁爐。
- 508 廚房鋪面材質應與其他空間不同。

依據：

1. 參考專家訪談資料。
2. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理

作業手冊」。

3. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
4. 參考澤崎明治(2014)。(新版)福祉住環境之內容。
5. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。

五、衛浴空間

- 601 使用開關容易之室內配件。
- 602 安裝扶手。
- 603 考量洗手及浴室動線。
- 604 設置對應輪椅之櫃台式洗臉台。
- 605 設置容易操作之手桿式水龍頭。
- 606 設置耐水及防滑之地板。
- 607 消解出入口高低。
- 608 地面應堅硬、平整、防滑。
- 609 浴缸及淋浴區旁邊，平行於地板，得不對角地安裝扶手。
- 610 洗面盆可容納輪椅和長凳，並確保讓輪椅使用者能使用之洗面盆檯面高度。
- 611 鏡子考量輪椅高度。
- 612 確保門入口寬度，門把要考量可讓高齡者使用。
- 613 可根據個人需要調整照明。
- 614 水龍頭應有撥桿或設置自動感應控制設備。
- 615 淋浴頭安裝手持淋浴頭，以便在淋浴間有更大之靈活性。
- 616 把手形式提供顯著顏色。
- 617 可採用兩道截水溝，一處在淋浴處旁，一處在門口。
- 618 淋浴空間鋪面材質應與廁所不同且止滑。
- 619 櫃子採開放式，易於被看見。
- 620 淋浴間建議以玻璃門材質，橫拉或內推開啟設置，廁所至淋浴間交接

處之地坪須施作高低差 3 公分以下，或淋浴間至廁所設置高低差 1.5 公分、廁所至室內空間設置高低差 1.5 公分，並考量收邊倒角處理；並檢討洩水坡度(濕區以 1/50 為原則、乾區以 1/100 為原則)，乾、濕區皆需設置排水設施。

- 621 乾溼區採門檻設計者，門檻下方須設置止水板，以達到防水功能。
- 622 浴室淋浴空間防水層施作做至平頂，以達到防水功能。
- 623 浴廁牆面及地面避免以小口馬賽克磁磚作為面材。
- 624 淋浴空間淨寬至少 90 公分。
- 625 浴廁門開口儘量不要面對馬桶。
- 626 廁所抽排風應採當層當戶排氣，勿以當層共同排氣設計。
- 627 浴廁附屬配件若為金屬材質應採不易鏽蝕材質。

依據：

1. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊。
2. 參考蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。
3. 參考澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境之內容。
4. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。
5. 參考美國的「公平住宅法案」(Fair Housing Design Manual, FHADM) 之設計手冊規定住家廁所無障礙環境的建置及如何加固相關設施與設備 (U. S. Department of Housing and Urban Development, 1998)。

六、陽台空間

- 701 應考量空調主機、洗衣機、曬衣架、洗衣槽、熱水器、瓦斯表、汙排水管道等設置，相關設備應考量立面遮蔽處理。
- 702 淨深度不得小於 1.5 公尺。
- 703 面積以不大於 2.5 坪為原則，倘該戶需分別設置工作陽台與景觀陽台，

其面積合計以不大於 5 坪為原則。

- 704 如設置天花應採防風型材質，如未設置天花，壁面內側以貼面材為原則。
- 705 如設置溢水孔須美化設計。
- 706 工作陽台設置不銹鋼水槽。
- 707 欄杆應具遮蔽功能，避免全通透設計並考量高樓層用戶安全及視覺恐懼感受。

依據：

1. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊。
2. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。

七、無障礙戶

- 801 宜於低樓層設置。
- 802 單元全區無門檻、無高低差。
- 803 無障礙家具應考量其使用性。
- 804 窗戶、玻璃落地門應便於推拉。
- 805 無障礙浴廁應考量排水設計，需設置地板落水及截水溝。依「無障礙設計基準及獎勵辦法」檢討，空間不宜過大。

依據：

1. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊。
2. 參考臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市社會住宅規劃設計階段注意事項一覽表。

參、必要附屬設施

一、里民活動中心

- 901 里民活動中心設置位置儘量設置於一樓，如在其他樓層，應有無障礙通路通達。

- 902 集會廳室內地板應避免光滑，防止輪椅打滑或行走時滑倒。
- 903 應設置數量足夠的男、女廁所。
- 904 洗手台與小便斗得採用感應式系統。
- 905 得規劃必需之插座出線口、燈座出線口、空調管線位置及無障礙充電插座。
- 906 舞台有高低差時應設置斜坡道，坡道淨寬不得小於 90 公分，坡度不得大於 1/12。

依據：

- 1. 建議由社會住宅附屬經營事業面積提供，視需要設置。
- 2. 參考專家訪談意見及案例分析。
- 3. 參考內政部營建署(2018b)。「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

二、 托嬰中心

- 1001 空間規劃需符合「兒童及少年福利機構設置標準」，需明示預計使用人數，包括收托嬰幼兒人數，另含工作人員人數。
- 1002 規劃位置選擇獨立出入口，應符合幼童必須擁有戶外活動空間之規定。
- 1003 考量家長接送之便利性，戶外設置臨時停車接送區，且與出入通道平整。
- 1004 配合托嬰教室內廁所需設置幼兒馬桶、洗手槽、飲水機等設備空間。
- 1005 托嬰教室外另需預留一處無障礙廁所（亦可與工作人員使用）、及一處親子廁所空間。

依據：

- 1. 建議主管及使用單位為社會局，視需要設置。
- 2. 參考專家訪談意見。
- 3. 參考內政部營建署(2018b)。「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

三、 自治會

- 1101 空間規劃提供完整方型或長方型之空間。
- 1102 室內圖書閱覽室配置系統書櫃、雜誌刊物櫃、閱覽桌椅，閱覽區須預留電腦所需網路及電源插座。
- 1103 健身房主牆設置落地明鏡，須預留電動健身器材所需電源地板插座，健身器材四週須鋪設膠墊抑制振動與噪音。
- 1104 集會廳設計造型主牆及埋設軌道、掛勾可供吊掛所需活動布置，並設置活動演講桌，需考量空間配置擴音喇叭、投影機（幕）、電腦所需之網路及電源（含地板插座）之需求。
- 1105 辦公室配置 OA 辦公桌椅及資料櫃。地坪需預留電源、電話、網路之地板插座。
- 1106 會議室設計造型玻璃白板主牆，設置會議桌椅，需考量空間配置擴音喇叭、投影機（幕）、電腦所需之網路及電源（含地板插座）之需求。
- 1107 茶水間設計整體式上下櫥櫃廚具（含流理臺），留設冰箱、蒸飯箱、飲水機等設備之空間。
- 1108 男女廁所設置數量足夠的男、女廁所。洗手臺與小便斗採用感應式系統、馬桶採用手動式。
- 1109 依不同空間需求設置照明燈具。

依據：

1. 社區配合社福服務與培力活動之使用需求，空間主管及使用單位為都發局、城鄉局，附屬經營事業面積提供公共服務，視需要設置。
2. 參考專家訪談意見。
3. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

四、 智慧托育

- 1201 透過門禁管理多重識別，確認進出托育機構之人員，並在遇到

異常狀況時能連動警報系統，快速發揮警告功能，確保托育機構場所之安全。

- 1202 智慧監控服務幫助托育機構管理人員掌握所有監控點之動態，並透過系統警示訊息，提示對應監控點之異常動態，並於系統即時反映現場狀況。
- 1203 當托育機構發生災害，可透過緊急通報系統，快速通報相關單位，請求即刻救援。
- 1204 為降低幼兒意外風險，導入生理訊號監控服務，協助老師或保母隨時掌握幼兒之體溫、呼吸、尿量或是行為等生理狀況，及早發現問題並處理。
- 1205 當幼兒在托育機構意外受傷或是出現生病症狀，老師或保母可以透過緊急求救系統，快速向機構辦公室請求人力支援或是向鄰近醫療單位請求醫療救援，使幼兒得到即時的醫療照護。
- 1206 以智慧化之方式整合管理托育機構之環境、內部人員以及相關執行業務。
- 1207 可設定特定互動時段，家長僅能於開放時段與老師或保母聯繫，避免影響老師或保母之個人休息時間。

依據：

- 1. 參考專家訪談意見。
- 2. 參考內政部營建署(2018b)。「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

五、 智慧辦公室

- 1301 智慧化門禁管理可透過多重識別，確認進出辦公室之人員，並可結合差勤資訊，協助人力資源管理。
- 1302 可導入遠端遙控。
- 1303 為有效節省能源，可導入節能控制管理。
- 1304 可導入預約座位或會議室等空間管理系統
- 1305 辦公室建置雲端平臺提供管理者進行內部控管，達到辦公室

之行動化。

依據：

1. 智慧辦公室可應用在一般辦公空間或是特殊辦公空間，例如青創空間，由青創社群建立，協助青創工作者透過共通平臺相互交流創意及想法，協助媒合人才，促成青創產業合作機會，視需要設置。
2. 參考專家訪談意見。
3. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

六、 智慧商業零售

- 1401 為有效節省能源降低商家成本，導入節能控制管理。
- 1402 以智慧化方式管理門市、商品進銷存、商品配置、陳列方式以及暢銷商品及滯銷商品處理方式。
- 1403 商家可透過智慧化服務，推播或發送相關消費資訊、電子優待券或折價券等優惠訊息。
- 1404 商家可提供多元交易方式，除發展實體店面，可透過網上商店，讓消費者可以線上購物及支付。
- 1405 商家可以提供多種支付管道，進而提高消費的便利性。
- 1406 針對不同的族群發展多元之配送方式，協助行動不便之消費者，特別是獨居老人或是弱勢族群，能輕鬆地獲得所購買之品項。
- 1407 發展多元加值服務以提升顧客滿意度。

依據：

1. 智慧商業零售為運用智慧科技以及商業模式，讓消費者擁有更多元且便利之方式進行消費，也幫助商家透過智慧管理提升商業效率以及永續經營。應用範疇包括餐飲業、零售業、物流業等商業空間管理以及消費者服務，視需要設置。
2. 參考專家訪談意見。
3. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理

作業手冊」。

七、 老人長期照顧機構

- 1501 空間配置需符合「老人福利機構設立標準」規定。
- 1502 設置樓層需考慮逃生動線與消防動線易達性。
- 1503 應能讓救護車與病床在短時間順利進出。
- 1504 主入口動線不干擾住戶日常生活之獨立進出口為準則。
- 1505 綜合活動區以多功能複合型使用為原則，除特殊空間有其需求外，空間機能可合併使用，無需單獨設置隔間。
- 1506 機構內之公共區域至少應設置2處無障礙廁所。
- 1507 除各寢室需預留衛浴管線外，需於各樓層設置一處盥洗室，並至少留設可供2個淋浴設備與置物櫃之空間。
- 1508 得設置服務台提供身心障礙者諮詢服務。

依據：

- 1. 視需要設置。
- 2. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

八、 身心障礙福利機構

- 1401 考量身障者行動不便、逃生動線與消防動線上易達性。
- 1402 空間配置需符合「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」相關規定。
- 1601 讓救護車與病床在短時間順利進出。
- 1602 主入口動線不干擾住戶日常生活之獨立進出口為準則。
- 1603 入口門廳之門扇以雙門或電動門設計為主。
- 1604 走道空間兩側得設置扶手，考量輪椅迴轉及交會空間。
- 1605 如有不同樓層需設置至少一部電梯，以病床式電梯為主，可通達機構內樓層與地下一層。
- 1606 寢室大門淨寬應大於90公分，一律為橫拉門。
- 1607 各寢室需有無障礙浴廁，內含鏡子、洗手台、坐式馬桶、扶手、

淋浴設備、門簾等相關設備。

1608 如有男女寢室之情形，需規劃於不同區域。每間寢室至少留設一處及浴廁留設一處緊急求救鈴。

1609 公共廁所得設置至少男廁 1 間，女廁 1 間，無障礙廁所 1 間。

1610 每間寢室須至少留設一處及浴廁留設一處緊急求救鈴。

1611 公共廁所每廁間及洗手台預留緊急求救鈴管路，主機設於辦公室設有警示燈，供服務人員能得知緊急狀況後予以協助。

1612 得設置服務台提供身心障礙者諮詢服務。

依據：

1. 長期照顧服務機構設立流程、設立標準及機構管理等事項，應另依長期照顧服務法及相關子法規定辦理。視需要設置。
2. 參考內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

九、 智慧健康照護

1701 社區或居家中建立雲端平臺，提供各種預防保健服務等健康資訊。

1702 社區或居家中使用遠距生理量測服務，鼓勵居民養成規律量測生理數值之習慣，清楚掌握身體狀況。

1703 建立健康諮詢服務平臺，提供線上健康衛教影音服務以及飲食或復健互動諮詢等，協助使用者促進身體健康。

1704 提供生理監測服務，監測內容主要包括：血壓、脈搏、血糖、體重、體溫等，同時提供即時電子資訊回饋給家人協助照護。

1705 透過智慧應用導入照護提醒服務，幫助病患掌握自身醫療需求，也幫助照護者提供更好之照護服務。

1706 在家中導入緊急求救裝置，自動偵測老年人在家中之行為，在老年人疾病發作或意外突發時可透過此裝置向家人求救。

1707 導入智慧定位裝置，在老人發生走失狀況時，協尋者可透過定位迅速尋獲失蹤者，或是通報相關單位提供協助。

1708 透過媒合現有政府資源及人力，為需求者提供居家基本生活服務，滿足弱勢族群基本生活需求。

依據：

1. 運用智慧科技提供不涉及醫療行為之遠距社區型及居家型基礎健康服務及生活協助，提供更完善之健康照護環境。主要應用在社區型以及居家型之遠距照護，不涉及醫療與照護機構之範圍。視需要設置。
2. 參考內政部營建署(2018b)。「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」。

第四節 小結

透過本部不動產資訊平台資料庫、社會經濟資料服務平台資料庫、內政大數據資料庫可看到我國高齡者及身心障礙者人口問題，本章提出「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」修正條文，研擬出「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），未來相關建議內容可納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊」，提供給本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心參考。

第六章 結論與建議

第一節 結論

一、我國社會住宅設施設備及必要附屬設施特色分析

- (一) 我國「住宅法」為社會住宅母法，「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」已提出住宅室內設施設備及社會住宅必要附屬設施、空間需求，另本部營建署之「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」已對附屬設施提出相關設計建議，現行社會住宅必要附屬設施項目具備彈性及多樣性，設置規模可依各目的事業主管機關規定及實際需求辦理。
- (二) 為能順利執行社會住宅政策，臺北市政府及新北市政府透過執行經驗滾動修正，已訂定興辦社會住宅基地設置服務設施原則、社會住宅社區營運管理要點、社會住宅規劃設計階段注意事項、社會住宅都市設計審議原則、辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點、社會住宅規劃設計基準需求表，這些法令內容值得其他直轄市、縣（市）政府參考。
- (三) 從專家訪談及案例分析。發現我國的社會住宅之設施設備及必要附屬設施雖具多元性，但因最初訂定時缺乏實際經驗，法令內容過於抽象，故仍有未符合實際需要，可加以改善之處。

二、美國公共住宅設施設備和必要附屬設施特色分析

- (一) 透過美國公共住宅政策演變歷程討論，發現今日美國主要採用住宅選擇券制度，但並無明確公共住宅設施設備及必要附屬設施法令內容，但美國重視入住者無障礙環境建構，故有公平住宅無障礙指引來保障入住者權益。

- (二) 與美國的公平住宅制度對照，近年法國社會住宅的青銀共居及都市更新模式，荷蘭社會住宅致力發展多樣性住宅方案，德國的住宅合作社計畫，都具備創新性，值得我國在深入了解。
- (三) 從歐美社會住宅案例分析發現公共住宅重視設計，以利去除標籤化及產生多樣空間，案例具備實驗性、永續生態、社區照顧融入空間設計之思考。

三、日本公營住宅設施設備和必要附屬設施特色分析

- (一) 透過對日本公營住宅政策及法令的分析，可發現日本公營住宅主要提供給低收入家庭，管理單位為地方政府與財團法人組織。經過多次修法，現行「公營住宅法」、「公營住宅法施行細則」、「公營住宅整備基準」已就公營住宅之建地、樓棟、住宅、住戶、室內、共用部分、附屬設施進行詳盡規定，法令內容完備。
- (二) 因應超高齡社會，日本公營住宅也考量通用設計及住宅設施設備的彈性提供，並要求共用部分及專用部分需符合無障礙設計基準，這些都值得我國參考。
- (三) 從日本公營住宅設計案例分析，可發現重視經濟弱勢及高齡者，考量通用設計、高齡者照顧、開放空間及設計創意，必要附屬設施具備多樣性。

四、我國社會住宅法令之建議

- (一) 本研究對「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」提出修正條文，建議直轄市、縣（市）政府應主動評估社會住宅基地之設施設備及社會福利服務項目需求，考量未來超高齡社會，身心障礙者及高齡者設置相關必要設施與設備可考量彈性。
- (二) 本研究對「社會住宅必要附屬設施項目及規模」提出修正，建議優先考量長期照顧政策推動，設置相關必要附屬設施。
- (三) 本研究研擬「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」（草案），未來可納入「社會住宅規劃設計及興建與營運管理作

業參考手冊」，提供給本部營建署、各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心參考。

第二節 建議

建議一：研究成果未來納入「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模規定」條文修正：

立即可行建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究參考國內外社會住宅法令、專家訪談分析，擬定「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模規定」修正條文，未來可納入本部營建署參考。

建議二：本研究成果擬定「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)，可提供各直轄市、縣(市)政府、國家住宅及都市更新中心參考：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

本研究透過社會住宅法令、專家訪談、案例分析，擬定「社會住宅因應高齡者及身心障礙者之必要附屬設施設計基準」(草案)，未來可提供執行社會住宅設施設備及必要附屬設施之設計參考。

建議三：本研究針對美、日、我國社會住宅法令研究及案例分析，可納入「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」及社會住宅講習

教材：中長期建議

主辦機關：內政部營建署

協辦機關：內政部建築研究所

因應超高齡社會來臨，本研究進行社會住宅之設施設備及必要附屬設施法令及案例分析，可納入「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業手冊」及講習教材，提供給各直轄市、縣(市)政府及建築師參考使用。

附錄一 本研究之審查會議回覆

一、時間：109 年 3 月 15 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：本所簡報室

三、主席：王所長榮進

四、出席人員：詳簽到簿

五、主席致詞：(略)

六、研究案主持人簡報：(略)

七、發言要點(依簡報順序)：

(一)「美國、歐洲、日本及我國社會住宅之室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容法令比較」案：

1. 建議確定社會住宅研究之對象是屬於一般對象或特定對象，因對象的確認會影響設施設備及社會福利服務附屬設施的提供。
2. 建議社會住宅之社會福利服務附屬設施內容可考量有階段性，並於研究中思考是否需有中央廚房、AI 設備、輔具等設施設備內容。
3. 國內外社會住宅優良案例應如何去選擇，應仔細考量。
4. 建議盤點現有國內社福、衛福、建管政策已被納入社會住宅之社會福利服務附屬設施內容有哪些，並實地訪問居住在社會住宅之高齡者及社福團體，研究成果可考量將「社會住宅附屬設施項目表」內容精緻化。

八、會議結論：

本次會議研究計畫通過。請計畫主持人參考與會同仁之寶貴意見，並請納入研究內容參採修正，使研究成果更為豐富完整。

期初審查會議記錄回應

	意見	回應意見
一	建議確定社會住宅研究之對象是屬於一般對象或特定對象，因對象的確認會影響設施設備及社會福利服務附屬設施的提供。	本研究對象主要包括社會住宅入住的一般對象及特定對象，並討論未來社會住宅設施設備及必要附屬設施之需求法令的修正，將會關注特定對象(例如高齡者、身心障礙者)之需求。
二	建議社會住宅之社會福利服務附屬設施內容可考量有階段性，並於研究中思考是否需要中央廚房、AI 設備、輔具等設施設備內容。	此部分將納入第五章「社會住宅設施設備及必要附屬設施設計原則」(草案)進行討論。
三	國內外社會住宅優良案例應如何去選擇，應仔細考量。	案例挑選國內外主要建築雜誌及專書作品集之案例為選擇對象。
四	建議盤點現有國內社福、衛福、建管政策已被納入社會住宅之社會福利服務附屬設施內容有哪些，並實地訪問居住在社會住宅之高齡者及社福團體，研究成果可考量將「社會住宅附屬設施項目表」內容精緻化。	此部分將第二章案例分析及第五章社會住宅設施設備及必要附屬設施之法令修正進行討論。

110 年度自行研究「美國、歐洲、日本及我國社會住宅之室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容法令之比較」期中審查會議紀錄

一、時間：110 年 8 月 10 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：採實體及視訊併行會議（實體會議於本所簡報室）

三、主席：王組長順治

紀錄：張志源

四、出席人員：詳如簽到簿

五、主席致詞：（略）

六、計畫主持人簡報：（略）

七、綜合討論（依研究計畫順序）：

（一）「美國、歐洲、日本及我國社會住宅之室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容法令比較」案

臺灣建築學會鍾教授松晉

1. 建議可考量社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」內容進行修正，考量要採用硬性規定或彈性規定之方式，並可分析其優劣。
2. 建議可分析現行社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」內容，是由個人付費？還是由社福單位付費？另是否有與住民衝突問題？
3. 建議可討論社會住宅必要附屬設施內容由哪個單位來決定？另是否有成本營運之問題？

中華民國全國建築師公會李建築師文卿

1. 由於社會住宅之高齡者必須受到協助，建議可討論社會住宅相關之管理機制？
2. 社會住宅有相關管理組織，建議可討論服務空間之課題。
3. 本研究第 23 頁提到現行設施設備有「瓦斯爐」，考量居家安全，建議未來可修正為「電陶爐」或「電磁爐」。

衛生福利部社會及家庭署姜琴音科長

1. 建議社會住宅「附屬設施項目」類別除主要討論高齡者之外，還可討論長照、托育、身障服務等內容。
2. 建議可討論社會住宅之「社會福利服務項目」除了在服務使用者需求外，如何與社會住宅之家庭進行連結。
3. 現行民間團體關心社會住宅之營運成本及租金合理化議題，建議可進行討論。

內政部營建署蘇正工程司玉峰

1. 本研究以歐美國家之公有住宅政策為分析案例，建議討論時需先考量土地使用概念上與我國之差異。歐美國家除都會區外，少有混合使用(例如住商混合或多目標使用)，附屬設施之規劃或設置較少。
2. 本研究對日本政策之討論過度偏重於高齡者，惟我國「住宅法」相關規定，有 12 類社會及經濟弱勢，建議可進行更完整範圍之考量，例如對經濟弱勢或原住民等多元族群需求有更整合性之規劃。
3. 本部營建署於 110 年 6 月 30 日已公布 109 年度住宅需求動向調查結果，「餐飲服務」及「商業活動」為前二名之主要選項，建議可參考並提出相關建議內容。

王副研究員鵬智

1. 本研究目前初步完成我國及美日社會住宅法令分析，建議可列表提出法令之差異性。
2. 表 2-4 有對臺北市社會住宅基地之服務設施概要之用途、樓地板面積有整理，建議可再進行討論。
3. 請再敘明社會住宅內部設施設備是否為研究對象，建議可後續微調題目，以符合研究內容。

靳副研究員燕玲

1. 本研究課題切合本所「高齡者安居敬老環境科技發展中程個案計畫」，且有助於提升我國高齡者生活品質。
2. 「高齡者」僅為社會住宅之服務對象之一，建議研究範圍可討論是

否僅限於與高齡者有關之設施，或涵蓋所有服務對象。

3. 本研究研究題目是否限縮「室內設施」為研究範圍，與第 14 頁所提社會住宅之「必要附屬設施」是否一致，請釐清。

王組長順治

1. 建議應敘明清楚本研究之社會住宅之「設施設備」項目包含哪些內容？建議可以挑選與安全或生活必需進行重點分析及建議。
2. 建議應敘明清楚本研究之社會住宅之「社會福利服務」及「必要設施」是指那些內容？目前案例現況為何？並針對重要之空間項目提出建議內容。
3. 國內與國外之社會住宅案例分析建議聚焦於本研究之「設施設備」、「社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」主題。

計畫主持人回應（張助理研究員志源）

1. 本研究將參酌各委員意見，定義清楚「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」等內容，並挑重點內容進行分析，討論管理及營運等相關課題。
2. 本研究討論社會住宅「附屬設施項目」類別，除高齡者外，並將補充討論長照、托育、身障服務等內容，對國外案例內容討論也配合主題調整。
3. 本研究將配合微調研究題目及範圍，以聚焦研究重點，後續透過專家訪談及案例分析，提出研究建議內容。

期中審查會議記錄回應

	意見	回應意見
一	- 建議可考量社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」內容進行修正，考量要採用硬性規定或彈性規定之方式，並可分析其優劣。 - 建議可分析現行社會住宅之「設施設備及社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」內容，是由個人付費？還是由社福單位付費？另是否有與住民衝突問題？ - 建議可討論社會住宅必要附屬設施內容由哪個單位來決定？另是否有成本營運之問題？	社會住宅必要附屬設施內容決定、付費問題及「設施設備及社會福利服務協助項目」採硬性或軟性規定，將納入第二章專家訪談及第五章法令修正進行討論。
二	- 由於社會住宅之高齡者必須受到協助，建議可討論社會住宅相關之管理機制？ - 社會住宅有相關管理組織，建議可討論服務空間之課題。 - 本研究第 23 頁提到現行設施設備有「瓦斯爐」，考量居家安全，建議未來可修正為「電陶爐」或「電磁爐」。	社會住宅管理機制、管理組織、服務空間、設施建議，將納入第二章專家訪談及第五章法令修正進行討論。
三	- 建議社會住宅「附屬設施項目」類別除主要討論高齡者之外，還可討論長照、托育、身障服務等內容。 - 建議可討論社會住宅之「社會福利服務項目」除了在服務使用者需求外，如何與社會住宅之家庭進行連結。 - 現行民間團體關心社會住宅之營運成本及租金合理化議題，建議可進行討論。	社會住宅「附屬設施項目」類別、如何與社會住宅之家庭進行連結，將納入第二章專家訪談及第五章法令修正進行討論。社會住宅之營運成本及租金合理化議題，雖與本研究相關，但屬不同議題，將納入後續研究討論。
四	- 本研究以歐美國家之公有住宅政策為分析案例，建議討論時需先考量土地使用概念上與我國之差異。歐美國家除都會區外，少有混合使用（例如住商混合或多目標使用），附屬設施之規劃或設置較少。 - 本研究對日本政策之討論過度偏重於高齡者，惟我國「住宅法」相關規定，有 12 類社會及經濟弱勢，建議可進行更完整範圍之考量，例如對經濟弱勢或原住民等多元族群需求有更整合性之規劃。 - 本部營建署於 110 年 6 月 30 日已公布 109 年度	歐美國家及日本之社會住宅政策及分析案例納入第三章及第四章討論。我國相關法令建議納入第五章討論。

	住宅需求動向調查結果，「餐飲服務」及「商業活動」為前二名之主要選項，建議可參考並提出相關建議內容。	
五	1. 本研究目前初步完成我國及美日社會住宅法令分析，建議可列表提出法令之差異性。 2. 表 2-4 有對臺北市社會住宅基地之服務設施概要之用途、樓地板面積有整理，建議可再進行討論。 3. 請再敘明社會住宅內部設施設備是否為研究對象，建議可後續微調題目，以符合研究內容。	提出不同國家法令規定納入第五章討論。將配合最後成果的提出修正研究題目。
六	1. 建議應敘明清楚本研究之社會住宅之「設施設備」項目包含哪些內容？建議可以挑選與安全或生活必需進行重點分析及建議。 2. 建議應敘明清楚本研究之社會住宅之「社會福利服務」及「必要設施」是指那些內容？目前案例現況為何？並針對重要之空間項目提出建議內容。 3. 國內與國外之社會住宅案例分析建議聚焦於本研究之「設施設備」、「社會福利服務協助項目」及「附屬設施項目」主題。	社會住宅之「設施設備」、「社會福利服務」及「必要設施」項目及修正納入第一章及第五章進行討論。

內政部建築研究所

110 年度自行研究「美國、歐洲、日本及我國社會住宅之室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容法令之比較」期末 審查會議紀錄

一、時間：110 年 11 月 23 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：採實體及視訊併行會議（實體會議於本所簡報室）

三、主席：王組長順治

出席人員：詳如簽到簿

四、主席致詞：（略）

五、計畫主持人簡報：（略）

六、綜合討論（依研究計畫順序）：

（一）美國、歐洲、日本及我國社會住宅之室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容法令之比較

衛生福利部社會及家庭署

有關本案建議修正社會住宅相關法令規定設置必要附屬社會福利機構及規模，本部原則無意見；惟長期照顧服務機構設立流程、設立標準及機構管理等事項，應另依「長期照顧服務法」及相關子法規定辦理。

內政部營建署國民住宅組（書面意見）

本研究提出第五章第二節社會住宅相關法令建議，其中「社會住宅必要附屬設施項目及規模」第3點之修正草案，本署業於110年6月21日邀集相關單位開會協商，並完成預告法制程序，刻正簽陳發布中。另本研究其他相關研究建議內容，本署未來將納入後續法令修正之參考。

臺灣建築學會鍾教授松晉

1. 本研究主要以文獻收集及分析為主，但對於主題方面之比較，因為各國規定並不完全相同，本研究也較缺少實務方面之討論，建議未來可再增加相關內容。
2. 本研究結論並未有 PDCA 的流程，作為修法依據會有點過於鬆散，

建議可再行補充修正。

3. 未來研究建議應多編列實務評估或專家會議等經費來進行研究，以有助發展有意義的課題。

王副研究員鵬智

由於社會福利服務附設設施之空間，在「109年住宅需求動向調查」項目中，主要有「長期照顧服務」、「幼兒園、托育服務」、「身心障礙服務」等，本研究建議相關設置的對象建議應明確，才能避免申請者無所適從。

劉副研究員青峰

本研究提到「台北市社會住宅設計階段注意事項一覽表」，有 BIM 的項目，是否 BIM 會用在室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容之內容中，建議可再釐清。

王組長順治

1. 本研究建議可強調題目的價值與貢獻，分析我國社會住宅之品質及獨創性，以及討論未來可加強哪些室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容。
2. 本研究建議可對「社會福利服務」及「身心障礙服務」包含哪些具體項目進行說明，並盤點社會住宅之「社會福利服務附屬設施內容」，對於高齡者有實際需求之項目有哪些。
3. 本研究建議對美國、日本及我國社會住宅之相關重點比較，可從位階、室內設施設備及社會福利服務附屬設施種類、目的性來討論，並以表格呈現。

計畫主持人回應（張助理研究員志源）

1. 本研究將參酌各單位及專家委員之意見進行修正，並強化社會住宅之實務內容討論、法令修正建議內容，將美國、日本及我國社會住宅之相關重點進行比較，以表格來呈現。
2. 本研究考量研究之成果內容，將配合修正研究題目文字，強調題

目的價值與貢獻，並盤點「社會福利服務」及「身心障礙服務」對高齡者有實際需求之項目。

期末審查會議記錄回應

	意見	回應意見
一	有關本案建議修正社會住宅相關法令規定設置必要附屬社會福利機構及規模，本部原則無意見；惟長期照顧服務機構設立流程、設立標準及機構管理等事項，應另依「長期照顧服務法」及相關子法規定辦理。	社會住宅設置長期照顧服務機構會納入第二章專家訪談及第五章討論。
二	本研究提出第五章第二節社會住宅相關法令建議，其中「社會住宅必要附屬設施項目及規模」第3點之修正草案，本署業於110年6月21日邀集相關單位開會協商，並完成預告法制程序，刻正簽陳發布中。另本研究其他相關研究建議內容，本署未來將納入後續法令修正之參考。	感謝提供相關法令修正訊息。
三	1. 本研究主要以文獻收集及分析為主，但對於主題方面之比較，因為各國規定並不完全相同，本研究也較缺少實務方面之討論，建議未來可再增加相關內容。 2. 本研究結論並未有PDCA的流程，作為修法依據會有點過於鬆散，建議可再行補充修正。 3. 未來研究建議應多編列實務評估或專家會議等經費來進行研究，以有助發展有意義的課題。	有關實務部分補充、法令修正依據、專家訪談補充於第二章專家訪談、案例分析及第五章法令修正討論。
四	由於社會福利服務附設設施之空間，在「109年住宅需求動向調查」項目中，主要有「長期照顧服務」、「幼兒園、托育服務」、「身心障礙服務」等，本研究建議相關設置的對象建議應明確，才能避免申請者無所適從。	感謝最新調查結果的提供。
4.	本研究提到「台北市社會住宅設計階段注意事項一覽表」，有BIM的項目，是否BIM會用在室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容中，建議可再釐清。	已配合修正。
5.	1. 本研究建議可強調題目的價值與貢獻，分析我國社會住宅之品質及獨創性，以及討論未來可加強哪些室內設施設備及社會福利服務附屬設施內容。 2. 本研究建議可對「社會福利服務」及「身心障礙服務」包含哪些具體項目進行說明，並盤點社會住宅之「社會福利服務附屬設施內容」，對於高齡者有實際需求之項目有哪些。 3. 本研究建議對美國、日本及我國社會住宅之相關重點比較，可從位階、室內設施設備及社會福利服務附屬設施種類、目的性來討論，並以表格呈現。	將於納入第一章、第五章及第六章討論及呈現研究成果。

附錄二 專家訪談

訪問者：張專門委員○○（內政部營建署國民住宅組）（代號A）

訪談時間：110年11月15日

訪談方式：電話訪談

深度訪談內容：

最近在檢討把社會住宅四萬多戶進行分析，有哪些附屬設施一定要作，討論1000戶以上至少設置一處社會福利服務、身心障礙服務、長期照顧服務、社區活動，如果周邊有設置時，就不強制設置。主要因社會住宅之附屬設施要付錢及設置經費。例如衛生福利部要設置日間照顧中心，會補助工程款的90%，但住都中心需出10%，還要將支出算到租金上。個人認為社會住宅能夠將相關服務設施結合在一起，相關服務用收費機制，要跟社政單位結合。

社會住宅的原則應是開放空間儘量設置，讓居民可以利用，不設圍牆，低建蔽率，停車空間可提供給周邊居民，讓他們停車問題可以解決。未來希望能夠設置托嬰中心、幼兒園、日間照顧中心，不鼓勵設置長照中心，因為如果設置長照中心，會有電梯及規模之問題。社會住宅會要求綠建築標章、智慧建築標章、耐震標章，公共空間串聯，促進居民能夠相互交流。

臺北市社會住宅青年創新回饋計畫提案其實很好，因社會住宅能夠提供公共空間，青年可以協助訪視，集會及教小孩子功課。台北市的社會住宅制度較為全面，有附屬設施及設計規定，新北市社會住宅較喜歡用容積捐贈方式獲得，採BOT，青銀共居。台中市強調社區營造，發包結合社區的NGO團體，辦活動。桃園市主要參考台北市的方式。

美國的公共住宅制度是發租屋卷，主要過去公共住宅發生貧民窟之問題，發租屋卷納入市場機制中，才不會產生弱勢集中之問題。

台灣學習到日本的公營住宅經驗，主要應是參考行政法人協助推動的方式，日本公營住宅主要由地方政府提供，公團住宅為住宅公團興建。我國申請承租社會住宅者，其中有一項為家庭年所得應低於申請時社會住宅所在地直轄市、縣（市）百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額按家庭成員人數平均分配，每人每月不超過最低生活費三點五倍，日本公營住宅為百分之二十五分位點，公團住宅為百分之八十分位點。

訪問者：林副組長○○（國家住宅及都市更新中心）（代號B）

訪談時間：110年11月26日上午09:00-11:30

訪談地點：國家住宅及都市更新中心

深度訪談內容：

國家住宅及都市更新中心會把社會住宅想成「社會價值重建工程」。

社會住宅會避免成為高層建築，因會花費較多成本。社會住宅會有租戶過世、跳樓、陽台抽菸問題、廁所水管阻塞問題。未來電梯更新拆除會是另一項大問題。

有住戶在此縣市申請社會住宅退租後，改到別的縣市申請社會住宅。另外居民如對社會住宅出現認同感，會不想搬走。同時社會住宅內的人愈老時，就會出現人在住宅內過世的問題。

雖然現在有提到青銀共居的課題，但因是不同使用行為，所以實驗性較高，但不見得能容易成功，因很多設施設置會有問題。建築物及人都有相對應的生命週期，如何對應是個問題。社會住宅實際會因居民的生活習慣不同而產生許多問題，例如有些居民會將廚餘倒進水槽，會在馬桶亂丟雜物，造成管道阻塞，使管理者必須定期清理管道。

111年1月之後將會有旅館轉變為社會住宅之案子，旅館轉到社會住宅的租賃業，需有很好的教育訓練，另雖然偏鄉及離島的旅館有意願變成社會住宅，但和社會住宅區位又不符。另自有房舍捐贈為社會住宅，碰到的問題是沒有電梯，房間為雅房，這樣的類型可能作為北漂剛出社會的年輕人來出租。

新北市中和警消社會住宅就採用公辦都更方式，但內部空間為三房共用廚房及客廳，就提供給基層警察來使用，至於需要的附屬設施則由新北市政府來決定。

公辦都更是大水庫概念。各地有行政法人，新北有住都中心，台北有住都中心，桃園有社宅行政法人。社會住宅也有參與建設模式，例如衛生福利部或社會局把社會住宅之部分空間進行使用，相關管理權就歸衛福部或社會局來管。公辦民營的好處是可免除業者自己買房地。但採公辦民營，會要求自償率。

公辦都更的社會住宅，會面臨公共藝術設置的問題。另林口世大運的案子發現電梯的問題，因變更為社會住宅使用，電梯過小，長照中心無法進駐。

車戶比不見得會1比1，車位會由停車業者集中管理，但採月租時會出現因為經營問題，住戶車位成為不固定。

非營利機構經營主要會打5年或3年的契約。

住宅內部冷氣要求採節能標章，但採購時因最低價，住戶無法自

已換。也有面臨燈泡、熱水器、冷氣更新的課題，但如採買斷方式，則社會住宅內會容易出現廢品。或許可與住戶約定，這些東西三年到期後，可繼續租者，便宜租，可買斷者，便宜賣，因要以循環經濟模式來處理，實際上有一定的難度。教育部碰到留學生議題，但要求 4 房 15 人，這樣會降低社宅品質。入住社會住宅後，結婚率變高，出生率也變高。

附屬設施如果周邊已有，社會住宅本身就無需設置。社會住宅會有一些實驗，例如整體衛浴、預鑄工法，玻璃的風場試驗。有些人用不到公共設施，例如說健身房及跑步機不需要提供。林口世大運發現作的 BIM 不能用。

現在社會住宅興建借了 4000-5000 億，營建成本在雙北較高，比公共工程高，同時工程會要求工程表單，所以造成很多困擾。缺工問題，工程會支援外籍移工，缺料，小基地利潤加幾趴，較有彈性。例如高雄市政府蓋 1 坪 12 萬，中心蓋 1 坪 14 萬，這樣有時間成本及優勢。要處理 cost down 的問題。社會住宅在地方 5 年免稅，但未來不一定免稅。

國家住宅及都市更新中心與營建署的協議書是作北北基桃宜，中南部由營建署北工及南工處來監造，採統包。

社會住宅要思考「好」及「對」。不是用地方來看此事，須以區域性的角度看待。例如新北市無自用住宅。

國家住宅及都市更新中心與台北市政府是競爭與合作關係。中心是對地方政府，不直接對議會及議員。

設施設備要考量標準配備及選用配備。但附屬設施也不能被地方民代或里長予取予求。

潤福發展合作住宅。合勤共生宅有服務成本問題。日勝生自己房地買斷作銀髮服務。

新加坡值得學習，他們的公宅提供給外籍移工，台灣限定在中華民國國民。

訪問者：專業者都市改革組織 OURs 彭秘書長○○（代號 C）

訪談時間：110 年 12 月 23 日（星期四）上午 10:30-12:00

訪談地點：專業者都市改革組織 OURs 辦公室

深度訪談內容：

「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」當時訂定時因沒有社會住宅實際興建出來，所以很抽象，現在隨著台灣有社會住宅的興辦經驗，可檢討是否要將設計細節放在中央法規命令中，還是交給地方政府來因地制宜訂定。

因地方先行，現在台北市、新北市、桃園市、台中市有社宅相關的規範標準。下個階段最大宗興辦者是國家住都中心，建議住都中心作為平台，把台北市、新北市等有經驗的地方執行者都找來，比較他們的特色，截長補短，再回饋給內政部營建署，訂定發展出一套因地制宜的規範可供各方參用。或許可類似臺北市正規劃出一套社會住宅叢書，將 Know-How 整合。

以興建經驗最多的臺北為例，針對他們之前訂出的設施設備、附屬設施等規範，也在進行檢討。因為有實際使用運營經驗，現在的檢討就會從實際經驗看到的問題或需求來修正。像是會檢討社會住宅陽台面積、家戶設備項目規格，或是通用戶的規範，例如浴室面積、迴轉空間等。

附屬設施設備涉及到地方政治及跨局處之問題。以臺北市經驗為例，由於附屬設施要業務單位出資參建且後續自行運營管理，所以其他單位多退場，只有社會局，因政策上有社福常照政策支持，或者是教育局有需求作托幼。過去有討論 Coworking Space，但產發局就擠不出預算。

中央國家住都中心興辦的社宅，社福空間是由衛生福利部出錢，空間再給地方政府社會局營運，這部分問題不大。除社福設施外，有些地方案例會被要求回饋，例如停車場、里民活動中心，會有成本誰出的問題，因為公共設施會沒人出。

需求的瞭解應該強化，建議要從現在的社會住宅住戶需求去理解，未來可對社會住宅抽籤者作問卷，了解相關的需求。

商店對社會住宅的財務是有幫助，但重點還是區位問題，例如在

台北市可用市場租金來出租，但如非六都則沒有利潤。

法國的都更法令（《社會連帶與都市更新法》SUR）是規定超過多一定人口規模市鎮要蓋社會住宅。但台灣現階段其實不需要討論，因為現在都市已做不完。以及，就臺灣目前社宅的財務機制設計，都會區外興建社宅，政府的財務無法負擔。

因應高齡化，日本公營住宅在前幾年有一波調整，加設電梯，把無障礙房優先設在一樓，考量通用設計，必要的通路寬度、順平，保留設施設備的彈性，以利因應使用者的需求裝設輔具。

美國在1970年代曾拆除大量公共住宅，因種族問題不再大量興建，改用租屋卷的方式，現在強調可負擔住宅(affordable housing)，用市場給容積獎勵或以稅來對價。紐約過去10年有強制性的要求開發商來回饋這類的住宅。但此政策也遭致批評，能負擔的是所得分位稍高者，真正窮的人是付不起這樣的可負擔住宅。

訪問者：崔媽媽基金會呂執行長○○(代號D)

訪談時間：107年6月8日(星期五)下午1:30-4:00

地點：崔媽媽基金會辦公室

深度訪談內容：

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

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

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

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

國內高齡問題應放到國安議題來看，並應放到都市發展及區域規劃尺度來思考。

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

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

「社會住宅」包含軟體與硬體，目前著重於硬體建設，未來應著重軟體建設。財團法人伊甸基金會購買臺南市大林國宅興辦大林雙福園區，花了4億，作為就業、復健、培訓使用，但財團法人伊甸基金會不願將之歸納為社會住宅，主要是因住戶有領取補貼。

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

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

國外的住宅法人組織，在韓國有 LH、SH 組織可參考，由國家組成住宅公司。

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

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

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

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

社會住宅政策的三種策略，包括興建社會住宅、租金補貼、包租代管。財務成本上，興建社會住宅最高，包租代管次之，租金補貼最低；照顧協助上，興建社會住宅最佳，租代管次之，租金補貼最差。且對獨居老人與身心障礙者，租金補貼、包租代管也照顧不到。

包租代管用於民間租屋市場，有專業經理人協助，社工人員易於協助。

包租代管補貼房客，並對房東減免稅，修補房子，以及進行專業仲介及代管。

以政府有限資源下，包租代管為政府委託擔任二房東。但房東不收嚴重下肢障者及對福利需求程度高的獨居長者，這時便需要社會住宅的協助，但目前無障礙房僅占社會住宅 5%，未來應增加比例，反而是年輕人用租金補貼即可，當初社會住宅興建是怕抗爭與選票的政治壓力而優先給年輕人。未來政府應積極興辦社會住宅，落實分級租金補貼，且包租代管政策推動優先幫助弱勢家庭，在租屋市場中找到合適的房子。

訪問者：台灣社會福利總盟潘副秘書長○○(代號E)

訪談方式：書面答覆

答覆時間：107年6月8日(星期五)下午1:30-4:00

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

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

日本要進行社區整體照顧服務，有以下幾項執行重點：

1. 如果長者可以自己做的事，就不需要幫忙他做；長者不能做的事，再透過其他人的服務來補足，所以辨別長者自理程度的評估，就非常重要，這就是「不惡化的預防」。
2. 身心障礙者也要一起納入社區整體照顧系統，讓支援自理能力的提升，以做好「照顧預防」。
3. 日本以市町村為主導，去促進其管轄社區的照顧系統，要求發展符合各地特色的照顧系統。
4. 市町村的任務，視地方需要，彈性的去進行，幾個重點：
5. 清楚掌握社區中醫療及照顧資源。
6. 找出在宅醫療及照顧發展策略。治療師的職種也要參與，多職種一起研習，一起工作，讓跨專業團隊一起建構社區中的人才培訓。以岩手縣釜石市為例，第一步為同職種の專業人員先一起訓練，優點為容易對話且快速；第二步為各專業團體討論的課題，再提到跨專業共同平台，交叉討論個別的課題；第三步為帶到社區居民的參與。
7. 強調人與人的面對面溝通，讓居民有自主的參與。住民主體的參與結果，會影響到高齡者的參與，使高齡者能很輕易的參與，達到照顧預防，故積極的社會參與，會成為好的照顧預防。
8. 社區復健活動支援事業可進入社區舉辦專業活動，包括對於運動、口腔及營養，提供跨專業的合作及建議。

日本以住宅為核心，醫院旁就有住宅支援中心。日本人口老化快速，

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

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

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

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

附件三 美國住宅法第八節住宅援助方案簡介

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

How Does Section 8 Work?

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

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

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

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

Steps to Get Section 8 Housing or Section 8 Apartments

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

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

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

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

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

Section 8 Eligibility

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

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

Apply for Section 8 Housing Vouchers

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

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

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

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

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

Section 8 Waiting List

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

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

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

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

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

Some examples include families who are:

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

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

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

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

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

Voucher Value

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

Choosing Affordable Housing through the Section 8 Program

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

Using Section 8 Housing Vouchers

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

Obligations Once You Are Chosen for Section 8

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

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

Housing Choice Voucher - Section 8 Voucher Program

Here's how to qualify for Section 8.

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

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

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

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

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

Find your local PHA to apply here

Section 8 Housing State by State

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

Section 8 Program: California

Section 8 Program: Florida

Section 8 Program: Illinois

Section 8 Program: Missouri

Section 8 Program: Texas

Section 8 Family Definition

A family includes:

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

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

Your PHA can provide additional information specific to your area regarding the definition of family.

2017 Section 8 Family Income Limits

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

Section 8 Income Limits by State

FAMILIES WITH VARIED CITIZENSHIP STATUSES

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

To apply for a voucher, contact your PHA.

You'll need these documents to apply for a voucher:

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

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

INCOME INFORMATION YOU NEED TO PROVIDE:

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

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

Choosing Affordable Housing Programs

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

The 13 key aspects covered under the HQS are:

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

- **Smoke detectors**

Your PHA will advise you of all housing requirements before you look for a home.

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

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

Your Responsibilities for Section 8 Housing as a Tenant

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

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

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

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

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

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

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

Continuing Section 8 Benefits After a Move

The Housing Choice (Section 8) Voucher Program allows families to **move without a lapse in their voucher assistance**. However, the family must notify the PHA ahead of time. The family is also responsible for ending its existing lease within the terms of the lease agreement and finding housing that meets HQS wherever they move. New voucher recipients can pick housing anywhere in the U.S. as long as the family lived within the service area of the PHA who issued the voucher when they first applied for vouchers. If a family did not live within the service area of the PHA they applied with at the time of application, they must lease a home in that service area for at least one-year while receiving voucher assistance. If you want to move, contact your local PHA to confirm procedures before moving. This will ensure you do not lose or have a lapse in benefits.

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

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

附錄四 美國希望第六法案介紹

(資料來源:

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

March 1, 2007

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

Program History

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

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

Program Beneficiaries

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

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

Structure

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

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

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

Funding

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

Prior to FY04, HOPE VI was funded at more than \$570 million. Due to bipartisan support, Congress has not acquiesced to the Administration's proposal to eliminate the program. However, funding for the program has been drastically reduced. In FY05, Congress appropriated \$143 million for the program. The final FY06 budget allocates only \$100 million to HOPE VI. For FY07, the President proposed rescinding \$99 million from FY06 and providing no funds for FY07. Funding for HOPE VI in FY07

will be determined by the FY07 joint funding resolution (see section on FY07 joint funding resolution).

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

Issues

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

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

HOPE VI Reauthorization

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

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

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

What Advocates Can Do

Advocates should monitor the status of HOPE VI program funding and reauthorization legislation and inform their Members of Congress of their concerns about the program. Public housing is a national asset. The notion that public housing

is a failed or ineffective program best remedied by eliminating the public housing stock should be rejected.

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

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

附録五 日本公営住宅法

(資料來源: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326AC1000000193>)

(昭和二十六年法律第百九十三号)

施行日: 令和三年四月一日

(令和三年法律第十九号による改正)

目次

第一章 総則(第一条—第四条)

第二章 公営住宅の整備(第五条—第十四条)

第三章 公営住宅の管理(第十五条—第三十四条)

第四章 公営住宅建替事業(第三十五条—第四十三条)

第五章 補則(第四十四条—第五十四条)

附則

第一章 総則

(この法律の目的)

第一条 この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。
- 三 公営住宅の建設 公営住宅を建設することをいい、公営住宅を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること(以下「公営住宅を建設するための土地の取得等」という。)を含むものとする。
- 四 公営住宅の買取り 公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅及びその附帯施設を買い取ることをいい、その住宅及び附帯施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること(以下「公営住宅を買い取るための土地の取得」という。)を含むものとする。
- 五 公営住宅の建設等 公営住宅の建設又は公営住宅の買取りをいう。
- 六 公営住宅の借上げ 公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその附帯施設を賃借することをいう。
- 七 公営住宅の整備 公営住宅の建設等又は公営住宅の借上げをいう。

- 八 公營住宅の供給 公營住宅の整備及び管理をすることをいう。
- 九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の同居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。
- 十 共同施設の建設 共同施設を建設することをいい、共同施設を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること（以下「共同施設を建設するための土地の取得等」という。）を含むものとする。
- 十一 共同施設の買取り 共同施設として公営住宅の同居者の共同の福祉のために必要な施設を買い取ることをいい、その施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること（以下「共同施設を買い取るための土地の取得」という。）を含むものとする。
- 十二 共同施設の建設等 共同施設の建設又は共同施設の買取りをいう。
- 十三 共同施設の借上げ 共同施設として公営住宅の同居者の共同の福祉のために必要な施設を賃借することをいう。
- 十四 共同施設の整備 共同施設の建設等又は共同施設の借上げをいう。
- 十五 公営住宅建替事業 現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地（以下この号において「公営住宅等の存していた土地」という。）の全部若しくは一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、若しくは新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）又は公営住宅等の存していた土地に近接する土地に、新たに当該除却する公営住宅に代わるべき公営住宅を建設し、若しくは新たに当該除却する公営住宅及び共同施設に代わるべき公営住宅及び共同施設を建設する事業（複数の公営住宅の機能を集約するために行うものに限る。）でこの法律で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。
- 十六 事業主体 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

（公営住宅の供給）

第三条 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

（国及び都道府県の援助）

第四条 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。

2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与えなければならない。

第二章 公営住宅の整備

（整備基準）

第五条 公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。

2 事業主体は、公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。

3 事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。

第六条 削除

(公営住宅の建設等又は共同施設の建設等に係る国の補助)

第七条 国は、事業主体が住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十七条第一項に規定する都道府県計画（以下単に「都道府県計画」という。）に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用（当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用及び公営住宅を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条及び次条において同じ。）の二分の一を補助するものとする。

2 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の建設等（国土交通省令で定める共同施設に係るものに限る。以下この条において同じ。）をする場合においては、予算の範囲内において、当該共同施設の建設等に要する費用（当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用及び共同施設を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条において同じ。）の二分の一を補助することができる。

3 前二項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用が標準建設・買取費を超えるときは、標準建設・買取費を公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用とみなす。

4 前項に規定する標準建設・買取費は、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

5 地方公共団体が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等又は共同施設の建設等をする場合において、次に掲げる交付金を当該公営住宅の建設等又は当該共同施設の建設等に要する費用に充てるときは、当該交付金を第一項又は第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

- 一 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十七条第二項の交付金
- 二 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第七条第二項の交付金
- 三 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成十九年法律第五十二号）第十九条第二項の交付金
- 四 沖縄振興特別措置法（平成十四年法律第十四号）第百五条の三第二項の交付金
(災害の場合の公営住宅の建設等に係る国の補助の特例等)

第八條 国は、次の各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅の建設等をするときは、当該公営住宅の建設等に要する費用の三分の二を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数(第十条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅(この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。))で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数)を超える分については、この限りでない。

一 地震、暴風雨、洪水、高潮その他の異常な天然現象により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で五百戸以上又は一市町村の区域内で二百戸以上若しくはその区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

二 火災により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で二百戸以上又は一市町村の区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

2 前条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

3 国は、災害(火災にあつては、地震による火災に限る。)により公営住宅又は共同施設が滅失し、又は著しく損傷した場合において、事業主体が公営住宅の建設、共同施設の建設又は公営住宅若しくは共同施設の補修をするときは、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設に要する費用(当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。)、当該共同施設の建設に要する費用(当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。)若しくはこれらの補修(以下「災害に基づく補修」という。)に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧(公営住宅又は共同施設を建設するために必要な土地を宅地として復旧するための土地の造成をいう。以下同じ。)に要する費用の二分の一を補助することができる。

4 前項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用が、それぞれ、標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費を超えるときは、標準建設費を公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用と、標準補修費を災害に基づく補修に要する費用と、標準宅地復旧費を公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用とみなす。

5 前項に規定する標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費は、それぞれ、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

6 地方公共団体が、福島復興再生特別措置法(平成二十四年法律第二十五号)第二十七条に規定する特定帰還者(第十七条第三項及び第四項において単に「特定帰還者」という。)の帰還のための環境を整備し、又は同法第三十九条に規定する居住制限者(第十七条第三項及び第四項において単に「居住制限者」という。)の生活の拠点を形成するために公営住宅の建設等を

する場合において、同法第三十四条第三項に規定する帰還・移住等環境整備交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「帰還・移住等環境整備交付金」という。）又は同法第四十六条第三項に規定する生活拠点形成交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「生活拠点形成交付金」という。）を当該公営住宅の建設等に要する費用に充てるときは、当該帰還・移住等環境整備交付金又は当該生活拠点形成交付金を第一項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

（借上げに係る公営住宅等の建設又は改良に係る補助）

第九条 事業主体は、公営住宅の借上げをする場合において、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。

2 事業主体は、共同施設の借上げをする場合において、共同施設として公営住宅の同居者の共同の福祉のために必要となる施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。

3 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて公営住宅の借上げをする場合において第一項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用のうち住宅の共用部分として国土交通省令で定めるものに係る費用（以下この条及び次条において「住宅共用部分工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。

4 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の借上げをする場合において第二項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該施設の建設又は改良に要する費用のうち国土交通省令で定める施設に係る費用（以下この条において「施設工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が施設工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助することができる。

5 前二項の規定による国の補助金額の算定については、住宅共用部分工事費又は施設工事費が、それぞれ、標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費を超えるときは、標準住宅共用部分工事費を住宅共用部分工事費と、標準施設工事費を施設工事費とみなす。

6 前項に規定する標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費は、それぞれ、住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用又は施設の建設若しくは改良に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

（災害の場合の借上げに係る公営住宅の建設又は改良に係る国の補助の特例）

第十条 国は、第八条第一項各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため公営住宅の借上げを行い、当該借上げに係る住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し前条第一項の規定により補助金を交付するときは、同条第三項の規定にかかわらず、住宅共用部分工事費に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の五分の四に相当する額を超える場合においては、当該五分の四に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、当該災害

により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数(第八条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅(この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。))で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあっては、これらの戸数を控除した戸数)を超える分については、この限りでない。

2 前条第五項及び第六項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

(国の補助の申請及び交付の手續)

第十一条 事業主体は、第七条から前条までの規定により国の補助(第七条第五項又は第八条第六項の規定により第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項の規定による国の補助とみなされるものを除く。)を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業計画書及び工事設計要領書を添えて、国の補助金の交付申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による提出書類を審査し、適當と認めるときは、国の補助金の交付を決定し、これを当該事業主体に通知しなければならない。

(都道府県の補助)

第十二条 都道府県は、公営住宅の整備、共同施設の整備又は災害に基づく補修をする事業主体が市町村であるときは、当該事業主体に対して補助金を交付することができる。

(地方債についての配慮)

第十三条 国は、事業主体が公営住宅を建設するための土地の取得等若しくは共同施設を建設するための土地の取得等又は公営住宅を買い取るための土地の取得若しくは共同施設を買い取るための土地の取得に要する費用に充てるために起こす地方債については、法令の範囲内において、資金事情の許す限り、適切な配慮をするものとする。

(農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例)

第十四条 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法(昭和四十六年法律第三十二号)第二条第一項各号の一に該当する者が、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設を建設し、当該住宅又はその附帯施設を事業主体に賃貸する場合においては、当該住宅又はその附帯施設が同条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであつても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

第三章 公営住宅の管理

(管理義務)

第十五条 事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

(家賃の決定)

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃(次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。)以下で、政令

で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。
- 3 第一項に規定する入居者からの収入の申告の方法については、国土交通省令で定める。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者その他の国土交通省令で定める者に該当する者に限る。第二十八条第四項において同じ。）が第一項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条の規定による書類の閲覧の請求その他の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。
- 5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。
- 6 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。

（公営住宅の家賃に係る国の補助）

- 第十七条** 国は、第七条第一項若しくは第八条第三項の規定による国の補助を受けて建設若しくは買取りをした公営住宅又は都道府県計画に基づいて借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。
- 2 国は、第八条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は同項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、第八条第一項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅（第十条第一項の規定による国の補助に係るものを除く。）にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第八条第一項又は第十条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅がある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

じん

- 3 激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律（昭和三十七年法律第百五十号）第二十二条第一項の規定の適用を受け、若しくは特定帰還者に賃貸するため帰還・移住等環境整備交付金を充て、若しくは居住制限者に賃貸するため生活拠点形成交付金を充てて建設若しくは買取りをした公営住宅又は同項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二（最初の五年間は、四分の三）を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、同法第二十二条第一項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の五割に相当する戸数（同項の規定の適用を受けて建設又は買取りをする公営住宅がある場合にあっては、その戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。
- 4 地方公共団体が、東日本大震災（平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。）により滅失した住宅に同日において居住していた低額所得者又は特定帰還者若しくは居住制限者である低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額の全部又は一部に相当する額の帰還・移住等環境整備交付金又は生活拠点形成交付金が交付されたときは、当該帰還・移住等環境整備交付金又は生活拠点形成交付金を第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。
- 5 前各項に規定する入居者負担基準額は、入居者の収入、公営住宅の立地条件その他の事項を勘案して国土交通大臣が定める方法により、毎年度、事業主体が定める。

（敷金）

第十八条 事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

- 2 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、敷金を減免することができる。
- 3 事業主体は、第一項の規定により徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するように努めなければならない。

（家賃等の徴収猶予）

第十九条 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる。

(家賃等以外の金品徴収等の禁止)

第二十条 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

(修繕の義務)

第二十一条 事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要があるときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要があるときは、この限りでない。

(入居者の募集方法)

第二十二条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

(入居者資格)

第二十三条 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(入居者資格の特例)

第二十四条 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 第八条第一項若しくは第三項若しくは^{じん}激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第二十二条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅の入居者は、前条各号に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から三年間は、当該災害により住宅を失つた者でなければならない。

(入居者の選考等)

第二十五条 事業主体の長は、人居の申込みをした者の数が人居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

- 2 事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

第二十六条 削除

(入居者の保管義務等)

第二十七条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

- 2 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその人居の権利を他の者に譲渡してはならない。
- 3 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。
- 4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。
- 5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の人居の際に同居した親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。
- 6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。

(収入超過者に対する措置等)

第二十八条 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
- 3 第十六条第三項、第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者が第二項の規定に該当する場合において同項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情にあると認めるときは、第十六条第四項の規定及び第二項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条第四項の国土交通省令で定める

方法により把握した当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。

- 5 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

第二十九条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 2 事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しを請求に係る収入の基準を別に定めることができる。

- 3 第一項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第一項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。

- 4 第一項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。

- 5 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

- 6 公営住宅の入居者が第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項及び第四項並びに前条第二項及び第四項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 7 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

- 8 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。

- 9 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、第六項に規定する家賃又は第七項に規定する金銭について準用する。

第三十条 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き三年以上入居しており、かつ、第二十八条第一項の政令で定める基準を超える収入のある場合において、必要があると認めるときは、その者が他の適当な住宅に入居することができるようにあつせんする等その者の入居している公営住宅の明渡しを容易にするように努めなければならない。この場合において、当該公営住宅の入居者が公営住宅以外の公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。

- 2 前項の場合において、公共賃貸住宅（地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。第三十六条において同じ。）の管理者は、事業主体が行う措置に協力しなければならない。

第三十一條 事業主体が第二十四條第一項の規定による申込みをした者を他の公営住宅に入居させた場合における前三條の規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四條第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の公営住宅に入居している期間に通算する。

2 事業主体が、第四十條第一項の規定により同項の規定による申出をした者を公営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居させた場合における前三條の規定の適用については、その者が当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された公営住宅に入居している期間に通算する。

(公営住宅の明渡し)

第三十二條 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
- 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。

三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。

四 入居者が第二十七條第一項から第五項までの規定に違反したとき。

五 入居者が第四十八條の規定に基づく条例に違反したとき。

六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3 事業主体は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 前項の規定は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより事業主体が当該入居者に損害賠償の請求をすることを妨げるものではない。

5 事業主体が第一項第六号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の六月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。

6 事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十四條第一項の通知をすることができる。

(公営住宅監理員)

第三十三條 事業主体は、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために公営住宅監理員を置くことができる。

2 公営住宅監理員は、事業主体の長がその職員のうちから命ずる。

(収入状況の報告の請求等)

第三十四条 事業主体の長は、第十六条第一項若しくは第四項若しくは第二十八条第二項若しくは第四項の規定による家賃の決定、第十六条第五項(第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免、第十八条第二項の規定による敷金の減免、第十九条(第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。)の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第二十九条第一項の規定による明渡し請求、第三十条第一項の規定によるあつせん等又は第四十条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

第四章 公営住宅建替事業

(公営住宅建替事業の施行)

第三十五条 地方公共団体は、公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない。

(公営住宅建替事業の施行の要件)

第三十六条 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

- 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。
- 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。
- 三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)第六十二条第一項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。
- 四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。

(建替計画)

第三十七条 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画(以下「建替計画」という。)を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数

- 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数
- 三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域
- 3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
 - 一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積
 - 二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造
- 4 建替計画は、次に掲げる事項について適切な考慮が払われたものでなければならない。
 - 一 土地が適正かつ合理的な利用形態となること。
 - 二 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該公営住宅又は公営住宅及び共同施設が入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されること。
- 5 第一項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。
- 6 事業主体は、第一項の規定による国土交通大臣の承認を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、当該用途廃止に係る公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の入居者（その承認があつた日における入居者に限る。）に対して、その旨を通知しなければならない。
- 7 前各項の規定は、建替計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。この場合において、当該変更に係る前項の規定による通知は、当該変更により新たに除却すべき公営住宅となつたものの入居者及び除却すべき公営住宅でなくなつたものの入居者にすれば足りる。

（公営住宅の明渡しの請求）

- 第三十八条** 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。
- 2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。
 - 3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

（仮住居の提供）

- 第三十九条** 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の入居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。

（新たに整備される公営住宅への入居）

第四十条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における入居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。以下同じ。）で、三十日を下らない範囲内で当該入居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。

- 2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該入居者に対して、これを通知しなければならない。
- 3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。
- 4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができる期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

（説明会の開催等）

第四十一条 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に関し、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、当該事業により除却すべき公営住宅の入居者の協力が得られるように努めなければならない。

（移転料の支払）

第四十二条 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、その者に対して、国土交通省令で定めるところにより、通常必要な移転料を支払わなければならない。

（公営住宅建替事業に係る家賃の特例）

第四十三条 事業主体は、第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

- 2 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

第五章 補則

（公営住宅又は共同施設の処分）

第四十四条 事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設（これらの敷地を含む。）を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。

- 2 前項の規定による譲渡の対価は、政令で定めるところにより、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てなければならない。

- 3 事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不適当であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる。
- 4 事業主体は、前項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の同居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該同居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該同居者の家賃を減額するものとする。
- 5 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。
- 6 第一項又は第三項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

（社会福祉法人等による公営住宅の使用等）

第四十五条 事業主体は、公営住宅を社会福祉法第二条第一項に規定する社会福祉事業その他の社会福祉を目的とする事業のうち厚生労働省令・国土交通省令で定める事業を運営する同法第二十二条に規定する社会福祉法人その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者（以下この項において「社会福祉法人等」という。）に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる。

- 2 事業主体は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号）第六条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第三条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を同号イ又はロに掲げる者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅をこれらの者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を同法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準に従つて管理しなければならない。
- 3 前二項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。
- 4 第一項又は第二項の規定による公営住宅の使用に関する事項は、条例で定めなければならない。

（事業主体の変更）

第四十六条 事業主体は、その管理に係る公営住宅又は共同施設を引き続いて管理することが不適当と認められる事情がある場合においては、国土交通大臣の承認を得て、これを公営住宅又は共同施設として他の地方公共団体に譲渡することができる。

- 2 前項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

(管理の特例)

第四十七条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わつて当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
 - 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
 - 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
 - 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設
- 2 前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わつてその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。
- 一 第二十二条第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。
 - 二 第二十五条第一項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同条第二項の規定により入居者に通知すること。
 - 三 第二十七条第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。
 - 四 第二十九条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第八項の規定により期限を延長すること。
 - 五 第三十条第一項の規定によるあつせん等を行うこと。
 - 六 第三十二条第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同条第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。
 - 七 第三十三条第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同条第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。
 - 八 第三十四条の規定により第二十九条第一項の規定による明渡しの請求又は第三十条第一項の規定によるあつせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

- 4 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、前項第一号（特定の者の入居に係る部分に限る。）、第二号（入居者の決定に係る部分に限る。）、第四号又は第六号（明渡しの請求に係る部分に限る。）に掲げる権限を行つた場合には、遅滞なく、その旨を事業主体に通知しなければならない。
- 5 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が行う公営住宅又は共同施設の管理に要する費用の負担については、事業主体と当該地方公共団体又は地方住宅供給公社とが協議して定めるものとする。
- 6 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合における第三章の規定の適用については、第十五条中「事業主体」とあるのは「事業主体及び地方公共団体又は地方住宅供給公社」と、第二十五条第一項中「事業主体の長」とあるのは「地方公共団体の長又は地方住宅供給公社の理事長」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

（管理に関する条例の制定）

第四十八条 事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。

（国土交通大臣及び都道府県知事の指導監督）

第四十九条 国土交通大臣及び都道府県知事は、公営住宅の整備、共同施設の整備並びにこれらの管理及び災害に基づく補修に関し、事業主体に対して報告させ、又は当該職員を指定して、関係の物件若しくは書類を実地検査させることができる。

- 2 前項の実地検査において、現に居住の用に供している公営住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該公営住宅の入居者の承諾を得なければならない。
- 3 第一項の規定により実地検査に当たる職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 4 第一項の場合において、都道府県知事は、報告の徴収又は実地検査の結果を国土交通大臣に報告しなければならない。

（補助金の返還等）

第五十条 国土交通大臣は、事業主体が公営住宅の整備、共同施設の整備又はこれらの管理若しくは災害に基づく補修について、この法律又はこの法律に基づく命令に違反する事実があつたときは、当該事業主体に対して、国の補助金の全部若しくは一部を交付せず、その交付を停止し、又は交付した国の補助金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

（協議）

第五十一条 国土交通大臣は、公営住宅（第八条、第十条並びに第十七条第二項及び第三項の規定によるものを除く。）について、次に掲げる事項に関する処分をする場合においては、あらかじめ、厚生労働大臣と協議しなければならない。

- 一 第十一条第二項の規定による国の補助金の交付の決定
- 二 第四十四条第一項の規定による譲渡の承認又は同条第三項の規定による用途廃止の承認
- 三 第四十六条第一項の規定による譲渡の承認

（権限の委任）

第五十二条 この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

（政令への委任）

第五十三条 この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

（事務の区分）

第五十四条 第三十七条第五項（同条第七項において準用する場合を含む。）、第四十四条第六項、第四十五条第三項及び第四十六条第二項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

附 則

- 1 この法律は、昭和二十六年七月一日から施行する。
- 2 この法律施行の時ににおいて、現に地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅でその建設について国の補助を受けたもの及び地方公共団体がその住民に賃貸するため昭和二十六年度において国の補助を受けて建設して管理する住宅は、公営住宅とみなして、この法律の規定（第七条を除く。）を適用する。
- 3 前項の規定に基づく第十六条の規定の適用については、この法律施行の時ににおいて地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅について既に決定している家賃は、同条第一項の規定により事業主体が定めたものとみなす。
- 4 海外からの引揚者に対する応急援護のため設置した住宅及びこの法律施行の後同様の目的のため設置する住宅については、当分の間、この法律の規定を適用しない。
- 5 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第一項の規定により国がその費用について補助する公営住宅の建設で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。）第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第一項、第三項及び第四項の規定（これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。）により国が補助する金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。
- 6 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第二項の規定により国がその費用について補助することができる共同施設の建設で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第二項から第四項までの規定（これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。）により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。
- 7 国は、当分の間、事業主体に対し、公営住宅の建設等（第七条第一項の規定により国がその費用を補助するものを除く。附則第十二項において同じ。）、共同施設の建設等（第七条第二項の規定により国がその費用を補助することができるものを除く。附則第十二項において同

じ。)又は公営住宅若しくは共同施設の改良で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。

- 8 前三項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。
- 9 前項に定めるもののほか、附則第五項から第七項までの規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。
- 10 国は、附則第五項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設に係る第七条第一項、第三項及び第四項の規定による国の補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 11 国は、附則第六項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である共同施設の建設について、第七条第二項から第四項までの規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 12 国は、附則第七項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設等、共同施設の建設等又は公営住宅若しくは共同施設の改良について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 13 事業主体が、附則第五項から第七項までの規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、附則第八項及び第九項の規定に基づき定められる償還期限を繰り上げて償還を行つた場合（政令で定める場合を除く。）における前三項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。
- 14 附則第五項又は第六項の規定による貸付けを受けて建設される公営住宅又は共同施設に係る第二条第二号、第十一条及び第五十一条第一号の規定の適用については、第二条第二号中「補助」とあるのは「補助又は附則第五項の規定による無利子の貸付け」と、第十一条の見出し中「補助」とあるのは「無利子の貸付け」と、「交付」とあるのは「貸付け」と、同条第一項中「第七条から前条までの規定により国の補助」とあるのは「附則第五項又は第六項の規定により国の無利子の貸付け」と、「補助金の交付申請書」とあるのは「無利子貸付金の貸付申請書」と、同条第二項中「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」と、第五十一条第一号中「第十一条第二項」とあるのは「附則第十四項の規定により読み替えて適用される第十一条第二項」と、「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」とする。
- 15 当分の間、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和三年法律第十九号）第二条第一項に規定する過疎地域その他の政令で定める地域内の公営住宅に係る第四十四条第一項の規定の適用については、同項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは」とあるのは、「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

附 則 （昭和二十七年八月五日法律第二九七号）

この法律施行の期日は、公布の日から起算して三十日をこえない期間内において、政令で定める。

附 則 （昭和三四年五月一日法律第一五九号）

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。

（経過規定）

- 2 この法律による改正後の公営住宅法第十九条の規定は、この法律の施行前に事業主体が公営住宅法第十七条各号の条件以外の入居者の具備すべき条件を定め、又は変更した場合については、適用しない。
- 3 この法律による改正後の公営住宅法第二十一条の二の規定の適用については、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者は、賃借期間の定がないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が三年以内であるときは、この法律の施行の日に、当該残存期間が三年をこえるときは、この法律の施行の日から起算して当該残存期間から三年を控除した期間に相当する期間を経過した日に、当該公営住宅に入居したものとみなす。

附 則 （昭和三五年四月二七日法律第六〇号）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。
- 2 この法律の施行前に生じた災害に関しては、なお従前の例による。

附 則 （昭和四一年六月三〇日法律第一〇〇号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四三年六月一五日法律第九九号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四四年六月一〇日法律第四一号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条及び第八条の規定は、昭和四十四年度分の予算に係る国の補助金（昭和四十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和四十四年度以後に支出すべきものとされた国の補助金を除く。）から適用し、昭和四十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和四十四年度以後に支出すべきものとされた国の補助金及び昭和四十三年度以前の年度分の予算に係る国の補助金で昭和四十四年度以後に繰り越されたものについては、なお従前の例による。
- 3 新法第十二条の二の規定は、事業主体が、国から新法第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による補助を受けて建設した公営住宅について適用する。
- 4 この法律の施行の際現に事業主体がこの法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）第十三条第一項の規定により建設大臣にしている公営住宅の家賃の変更（変更後の家賃

が旧法第十二条第一項に規定する限度をこえるものに限る。)又は家賃の定めについての承認の申請は、新法第十三条第二項の規定によつてしたものとみなす。

- 5 新法第二十一条の三第一項の規定による請求は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者については、賃借期間の定めがないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が二年以内であるときはこの法律の施行の日から起算して二年を経過した日、当該残存期間が二年をこえるときは当該残存期間を経過した日以後でなければすることができない。
- 6 新法第二十一条の三第一項の規定により政令で基準を定めるに当たつては、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者について相当と認められる配慮をしなければならない。
- 7 事業主体は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者で、新法第二十一条の三第一項の規定による請求を受けたものの公営住宅以外の公的資金による住宅への入居等についての希望を尊重するように努めなければならない。

附 則 (昭和五五年四月一五日法律第二七号)

この法律は、公布の日から施行する。ただし、第十七条の改正規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 (昭和五八年一二月二日法律第七八号)

- 1 この法律(第一条を除く。)は、昭和五十九年七月一日から施行する。
- 2 この法律の施行の日の前日において法律の規定により置かれている機関等で、この法律の施行の日以後は国家行政組織法又はこの法律による改正後の関係法律の規定に基づく政令(以下「関係政令」という。)の規定により置かれることとなるものに関し必要となる経過措置その他この法律の施行に伴う関係政令の制定又は改廃に関し必要となる経過措置は、政令で定めることができる。

**附 則 (昭和六〇年五月一八日法律第三七号) 抄
(施行期日等)**

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (昭和六二年九月四日法律第八七号)

この法律は、公布の日から施行し、第六条及び第八条から第十二条までの規定による改正後の国有林野事業特別会計法、道路整備特別会計法、治水特別会計法、港湾整備特別会計法、都市開発資金融通特別会計法及び空港整備特別会計法の規定は、昭和六十二年度の予算から適用する。

**附 則 (昭和六三年一二月三〇日法律第一〇八号) 抄
(施行期日等)**

第一条 この法律は、公布の日から施行し、平成元年四月一日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び同日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ並びに同日以後に保税地域から引き取られる外国貨物に係る消費税について適用する。

- 2 前項の規定にかかわらず、この法律のうち次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 附則第二十条、第二十一条、第二十二条第三項、第二十三条第三項及び第四項、第二十四条第三項、第二十五条第二項から第四項まで、第二十七条から第二十九条まで、第三十一条から第四十五条まで、第四十六条（関税法第二十四条第三項第二号の改正規定に限る。）、附則第四十八条から第五十一条まで、第五十二条（輸入品に対する内国消費税の徴収等に関する法律第十四条を削る改正規定を除く。）並びに附則第五十三条から第六十七条までの規定 平成元年四月一日

附 則 （平成三年五月一五法律第七三号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、平成三年十月一日から施行する。

附 則 （平成八年五月三一日法律第五五号） 抄
（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。ただし、附則第五項の規定は、平成十年四月一日から施行する。

（経過措置）

2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条から第十条までの規定は、平成八年度以降の年度の予算に係る国の補助（平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされたものを除く。）について適用し、平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成八年度以降の年度に繰り越されたものについては、なお従前の例による。

3 この法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、新法第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十三条、第二十四条、第二十六条から第三十二条まで、第三十四条から第四十三条まで、第四十四条第四項及び第五項並びに第五十二条第二号及び第三号の規定は適用せず、旧法第十二条、第十二条の三から第十四条まで、第十七条、第二十条から第二十二條まで、第二十三条の二から第二十三条の十まで及び第三十条（第一号、第五号及び第六号を除く。）の規定は、なおその効力を有する。

4 前項の公営住宅については、新法第十七条の規定は適用せず、旧法第十二条の二の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第一項中「毎年度」とあるのは「平成十七年度までの間、毎年度」と、同条第三項中「建設大臣」とあるのは「国土交通大臣」とする。

5 附則第一項の政令で定める日において現に地方公共団体が低額所得者に賃貸又は転貸をするため買い取り、借り上げ、又は管理している住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設で国の補助に係るもののうち、当該住宅の入居者が旧法第十七条に定める条件を具備しなければならない住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設については、新法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設とみなして新法の規定（第七条から第十条まで及び第十七条の規定を除く。）を適用する。

6 新法第十六条第一項、第二十八条第二項又は第二十九条第五項の規定による家賃の決定に関し必要な手続その他の行為は、附則第三項の公営住宅又は共同施設については同項の規定にか

かわらず平成十年三月三十一日以前においても、前項に規定する住宅又は施設については附則第一項ただし書の規定にかかわらず前項の規定の施行の日前においても、それぞれ新法の例によりすることができる。

- 7 平成十年四月一日において現に附則第三項の公営住宅に同居している者の平成十年度から平成十二年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を超える場合にあっては新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額に旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあっては新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成十年度	〇・二五
平成十一年度	〇・五
平成十二年度	〇・七五

- 8 平成十年四月一日において現に附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に同居している者の平成十年度から平成十二年度までの家賃の額は、その者に係る新法の規定による家賃の額が同日前の最終の家賃の額を超える場合には、新法の規定による家賃の額から当該最終の家賃の額を控除して得た額に前項の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、当該最終の家賃の額を加えて得た額とする。
- 9 平成十年四月一日において、附則第三項の公営住宅又は附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に地方公共団体の承認を得て同居し、又は居住している者は、それぞれ新法第二十七条第五項又は第六項の事業主体の同居又は居住の承認を受けたものとみなす。
- 10 平成十年四月一日前に旧法の規定によつてした請求、手続その他の行為は、新法の相当規定によつてしたものとみなす。

附 則 （平成十一年六月一六日法律第七六号） 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、附則第十七条から第七十二条までの規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 (平成十一年七月一六日法律第八七号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第一条中地方自治法第二百五十条の次に五条、節名並びに二款及び款名を加える改正規定(同法第二百五十条の九第一項に係る部分(両議院の同意を得ることに係る部分に限る。))に限る。)、第四十条中自然公園法附則第九項及び第十項の改正規定(同法附則第十項に係る部分に限る。)、第二百四十四条の規定(農業改良助長法第十四条の三の改正規定に係る部分を除く。))並びに第四百七十二条の規定(市町村の合併の特例に関する法律第六条、第八条及び第十七条の改正規定に係る部分を除く。))並びに附則第七条、第十条、第十二条、第五十九条ただし書、第六十条第四項及び第五項、第七十三条、第七十七条、第二百五十七条第四項から第六項まで、第六十条、第六十三条、第六十四条並びに第二百二条の規定 公布の日

(公営住宅法の一部改正に伴う経過措置)

第二百二十七条 施行日前に第四百十二条の規定による改正前の公営住宅法(以下この条において「旧公営住宅法」という。))第三十七条第一項の規定により建替計画の承認を得た公営住宅又は共同施設は、第四百十二条の規定による改正後の公営住宅法(以下この条において「新公営住宅法」という。))第三十七条第一項の規定により用途廃止の承認を得た公営住宅又は共同施設とみなす。

- 2 施行日前に旧公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされている建替計画の承認の申請は、新公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされた用途廃止の承認の申請とみなす。

(国等の事務)

第二百五十九条 この法律による改正前のそれぞれの法律に規定するもののほか、この法律の施行前において、地方公共団体の機関が法律又はこれに基づく政令により管理し又は執行する国、他の地方公共団体その他公共団体の事務(附則第六十一条において「国等の事務」という。))は、この法律の施行後は、地方公共団体が法律又はこれに基づく政令により当該地方公共団体の事務として処理するものとする。

(処分、申請等に関する経過措置)

第六十条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条及び附則第六十三条において同じ。))の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定によりされた許可等の処分その他の行為(以下この条において「処分等の行為」という。))又はこの法律の施行の際現に改正前のそれぞれの法律の規定によりされている許可等の申請その他の行為(以下この条において「申請等の行為」という。))で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は改正後のそれぞれの法律(これに基づく命令を含む。))の経過措置に関する規定に定めるものを

除き、この法律の施行の日以後における改正後のそれぞれの法律の適用については、改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

- 2 この法律の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、この法律及びこれに基づく政令に別段の定めがあるもののほか、これを、改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

（不服申立てに関する経過措置）

第百六十一条 施行日前にされた国等の事務に係る処分であつて、当該処分をした行政庁（以下この条において「処分庁」という。）に施行日前に行政不服審査法に規定する上級行政庁（以下この条において「上級行政庁」という。）があつたものについての同法による不服申立てについては、施行日以後においても、当該処分庁に引き続き上級行政庁があるものとみなして、行政不服審査法の規定を適用する。この場合において、当該処分庁の上級行政庁とみなされる行政庁は、施行日前に当該処分庁の上級行政庁であつた行政庁とする。

- 2 前項の場合において、上級行政庁とみなされる行政庁が地方公共団体の機関であるときは、当該機関が行政不服審査法の規定により処理することとされる事務は、新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

（その他の経過措置の政令への委任）

第百六十四条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第二百五十条 新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務については、できる限り新たに設けることのないようにするとともに、新地方自治法別表第一に掲げるもの及び新地方自治法に基づく政令に示すものについては、地方分権を推進する観点から検討を加え、適宜、適切な見直しを行うものとする。

第二百五十一条 政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

附 則 （平成十一年一月二二日法律第一六〇号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日

附 則 （平成十二年三月三十一日法律第一五号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 （平成一二年六月七日法律第一一一号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一四年二月八日法律第一号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一五年六月二〇日法律第一〇〇号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則 （平成一六年三月三十一日法律第一〇号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則 （平成一七年六月二九日法律第七八号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一七年六月二九日法律第七九号） 抄
（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成一八年六月八日法律第六一号） 抄
（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（公営住宅法の一部改正等に伴う経過措置）

第四条 附則第二条の規定による廃止前の住宅建設計画法第六条第一項の規定により作成された平成十三年度を初年度とする都道府県住宅建設五箇年計画（次項において「旧計画」という。）に基づく平成十七年度における公営住宅法第二条第七号に規定する公営住宅の整備及び同条第十四号に規定する共同施設の整備（次項及び次条において「公営住宅の整備等」という。）については、なお従前の例による。

- 2 旧計画に基づく公営住宅の整備等であつて、平成十七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成十八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成十七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成十八年度以降の年度に繰り越されたものに係るものは、

第十七條第一項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、前条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。

第五條 第十七條第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

第十七條 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 （平成一九年五月一八日法律第五二号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則 （平成二三年五月二日法律第三七号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第六条、第十一条、第十三条、第十五条、第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十六条、第二十九条、第三十二条、第三十三条（道路法第三十条及び第四十五条の改正規定に限る。）、第三十五条及び第三十六条の規定並びに附則第四条、第五条、第六条第二項、第七条、第十二条、第十四条、第十五条、第十七条、第十八条、第二十八条、第三十条から第三十二条まで、第三十四条、第三十五条、第三十六条第二項、第三十七条、第三十八条（構造改革特別区域法（平成十四年法律第百八十九号）第三十条第一項及び第二項の改正規定に限る。）、第三十九条、第四十条、第四十五条の二及び第四十六条の規定 平成二十四年四月一日

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

第十四條 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、同条の規定による改正後の公営住宅法（以下この条において「新公営住宅法」という。）第五条第一項又は第二項の規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、同条第一項又は第二項の国土交通省令で定める基準は、同条第一項又は第二項の条例で定める整備基準とみなす。

2 第三十二条の規定の施行の際現に工事中の公営住宅又は共同施設については、新公営住宅法第五条第一項又は第二項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

3 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、新公営住宅法第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、公営住宅の入居者の資格については、同条の規定にかかわらず、なお従前の例による。この場合において、第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条中「次の各号（老人、身体障害者その他の特に居

住の安定を図る必要がある者として政令で定める者(次条第二項において「老人等」という。)にあつては、第二号及び第三号)」とあるのは、「第二号及び第三号」とする。

(政令への委任)

第二十四条 附則第二条から前条まで及び附則第三十六条に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二三年八月三〇日法律第一〇五号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第十条(構造改革特別区域法第十八条の改正規定を除く。)、第十二条、第十四条(地方自治法別表第一公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)の項及び道路法(昭和二十七年法律第百八十号)の項の改正規定に限る。)、第十六条(地方公共団体の財政の健全化に関する法律第二条及び第十三条の改正規定を除く。)、第五十九条、第六十五条(農地法第五十七条の改正規定に限る。)、第七十六条、第七十九条(特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第十四条の改正規定に限る。)、第九十八条(公営住宅法第六条、第七条及び附則第二項の改正規定を除く。)、第九十九条(道路法第十七条、第十八条、第二十四条、第二十七条、第四十八条の四から第四十八条の七まで及び第九十七条の改正規定に限る。)、第一百二条(道路整備特別措置法第三条、第四条、第八条、第十条、第十二条、第十四条及び第十七条の改正規定に限る。)、第一百四条、第一百十条(共同溝の整備等に関する特別措置法第二十六条の改正規定に限る。)、第一百四十四条、第二百一一条(都市再開発法第百三十三条の改正規定に限る。)、第二百二十五条(公有地の拡大の推進に関する法律第九条の改正規定に限る。)、第二百三十一条(大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第百条の改正規定に限る。)、第二百三十三条、第二百四十一条、第二百四十七条(電線共同溝の整備等に関する特別措置法第二十七条の改正規定に限る。)、第二百四十九条(密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第十三条、第二百七十七條、第二百九十一条、第二百九十三条から第二百九十五条まで及び第二百九十八条の改正規定に限る。)、第二百五十三條、第二百五十五條(都市再生特別措置法第四十六条、第四十六条の二及び第五十一条第一項の改正規定に限る。)、第二百五十六條(マンションの建替えの円滑化等に関する法律第百二条の改正規定に限る。)、第二百五十九條、第一百六十條(地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第六条第二項及び第三項の改正規定、同条第五項の改正規定(「第二項第二号イ」を「第二項第一号イ」に改める部分に限る。))並びに同条第六項及び第七項の改正規定に限る。)、第一百六十二條(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第二十五条の改正規定(同条第七項中「ときは」を「場合において、次条第一項の協議会が組織されていないときは」に改め、「次条第一項の協議会が組織されている場合には協議会における協議を、同項の協議会が組織されていない場合には」を削る部分を除く。))並びに同法第三十二条、第三十九条及び第五十四条の改正規定に限る。)、第一百六十三條、第一百六十六條、第一百六十七條、第一百七十一條(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第五条の五第二項第五号の改正規定に限る。)、第一百七十五条及び第一百八十六條(ポリ塩化ビフェニル廃棄

物の適正な処理の推進に関する特別措置法第七条第二項第三号の改正規定に限る。)の規定並びに附則第三十三条、第五十条、第七十二条第四項、第七十三条、第八十七条(地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第五百八十七条の二及び附則第十一条の改正規定に限る。)、第九十一条(租税特別措置法(昭和三十三年法律第二十六号)第三十三条、第三十四条の第三項第五号及び第六十四条の改正規定に限る。)、第九十二条(高速自動車国道法(昭和三十三年法律第七十九号)第二十五条の改正規定を除く。)、第九十三条、第九十五条、第一百十一条、第一百三十三号、第一百五号及び第一百八条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日
(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

附 則 (平成二三年一月一四日法律第一二二号) 抄
(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第六条、第八条、第九条及び第十三条の規定 公布の日
(政令への委任)

第十三条 この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二四年三月三十一日法律第一三三号) 抄
(施行期日)

第一条 この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。

附 則 (平成二五年五月一〇日法律第一二二号) 抄
(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。
(政令への委任)

第十条 この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二七年五月七日法律第二〇号) 抄
(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則 (平成二九年四月二六日法律第二五号) 抄
(施行期日)

第一条 この法律は、平成三十年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第三条、第七条(農業災害補償法第百四十三条の二第一項にただし書を加える改正規定に限る。)及び第十条の規定並びに附則第六条から第八条まで、第十三条及び第十四条の規定 公布の日

二 第七条(前号に掲げる改正規定を除く。)、第八条及び第九条の規定並びに附則第四条、第五条、第十条及び第十一条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日

(公営住宅法の一部改正に伴う経過措置)

第五条 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日から地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律(平成二十九年法律第五十二号)の施行の日の前日までの間における第九条の規定による改正後の公営住宅法第十六条第四項の規定の適用については、同項中「第五条の二第一項」とあるのは、「第五条の二」とする。

(処分、申請等に関する経過措置)

第七条 この法律(附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条において同じ。)の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされた認定等の処分その他の行為(以下この項において「処分等の行為」という。)又はこの法律の施行の際現にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされている認定等の申請その他の行為(以下この項において「申請等の行為」という。)で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は次条の規定に基づく政令に定めるものを除き、この法律の施行の日以後におけるこの法律による改正後のそれぞれの法律の適用については、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

2 この法律の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し、報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、附則第二条から前条までの規定又は次条の規定に基づく政令に定めるもののほか、これを、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

(政令への委任)

第八条 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

附 則 (平成二九年六月二日法律第四五号) 抄

この法律は、民法改正法の施行の日から施行する。

附 則 (令和二年六月一二日法律第四六号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、令和三年四月一日から施行する。

(公営住宅法の一部改正に伴う経過措置)

第二十三条 施行日前に公営住宅の建設又は買取りに要する費用に充てられた復興交付金又は帰還環境整備交付金については、公営住宅法第八条第一項の規定による国の補助とみなして、同法の規定を適用する。

2 施行日前に東日本大震災に^{じん}係る激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和三十七年法律第百五十号)第二十二条第一項に規定する政令で定める地域にあった住宅であって東日本大震災により滅失したものに平成二十三年三月十一日において居住してい

た者に賃貸するため復興交付金を充て、又は特定帰還者に賃貸するため帰還環境整備交付金を充てて建設又は買取りをした公営住宅の家賃に係る国の補助の特例については、なお従前の例による。

- 3 この法律の施行後に事業主体が公営住宅法第十六条第一項本文の規定に基づき復興交付金交付借上げ公営住宅の家賃を定める場合において、附則第八条の規定による補助がされたとき、又は当該復興交付金交付借上げ公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額の全部若しくは一部に相当する額の同法第七条第五項第一号から第三号までに掲げる交付金が交付されたときは、当該補助又は交付金を同法第十七条第二項の規定による国の補助とみなして、同法の規定を適用する。

附 則 （令和三年三月三十一日法律第一九号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、令和三年四月一日から施行する。

（この法律の失効）

第三条 この法律は、令和十二年三月三十一日限り、その効力を失う。

附録六 日本公営住宅法施行規則

(資料來源:

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019)

施行日： 平成二十九年七月二十六日

最終更新： 平成二十九年七月二十六日公布（平成二十九年国土交通省令第四十七号）改正

昭和二十六年建設省令第十九号

公営住宅法施行規則

公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第六条第一項及び第九条第一項の規定に基き、及び同法を実施するため、並びに公営住宅法施行令（昭和二十六年政令第二百四十号）第七条の規定に基き、公営住宅法施行規則を次のように定める。

（共同施設の種類）

第一条 公営住宅法（以下「法」という。）第二条第九号に規定する国土交通省令で定める共同施設は、次に掲げる施設とする。

- 一 管理事務所
- 二 広場及び緑地
- 三 通路
- 四 立体的遊歩道及び人工地盤施設
- 五 高齢者生活相談所
- 六 駐車場

（法第七条第二項の国土交通省令で定める共同施設）

第二条 法第七条第二項に規定する国土交通省令で定める共同施設は、児童遊園、集会所及び前条第一号から第五号までに掲げる施設とする。

（法第九条第三項に規定する住宅の共用部分）

第三条 法第九条第三項に規定する国土交通省令で定める住宅の共用部分は、次に掲げる部分とする。

- 一 廊下及び階段
- 二 エレベーター及びエレベーターホール
- 三 特殊基礎
- 四 機械室
- 五 避難設備
- 六 消火設備及び警報設備並びに監視装置
- 七 避雷設備及び電波障害防除設備

(法第九條第四項の国土交通省令で定める施設)

第四條 法第九條第四項に規定する国土交通省令で定める施設は、児童遊園、集会所及び第一条第一号から第五号までに掲げる施設とする。

(補助金交付申請書、事業計画書及び工事設計要領書)

第五條 法第十一条第一項に規定する国の補助金の交付申請書(以下「補助金交付申請書」という。)は、次に掲げる事業別に別記第一号様式により作成するものとする。

- 一 法第七條第一項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設等
 - 二 法第七條第二項の規定により国の補助を受ける共同施設の建設等
 - 三 法第八條第一項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設等
 - 四 法第八條第三項の規定により国の補助を受ける公営住宅の建設又は補修
 - 五 法第八條第三項の規定により国の補助を受ける共同施設の建設又は補修
 - 六 法第九條第三項の規定により国の補助を受ける住宅の共用部分の建設又は改良
 - 七 法第九條第四項の規定により国の補助を受ける施設の建設又は改良
 - 八 法第十条第一項の規定により国の補助を受ける住宅の共用部分の建設又は改良
- 2 法第十一条第一項の規定により補助金交付申請書に添える事業計画書は、別記第二号様式により作成するものとする。
- 3 法第十一条第一項の規定により補助金交付申請書に添える工事設計要領書は、別記第三号様式によるものとする。

(国の補助の申請の手続)

第六條 補助金交付申請書は、法第七條又は第九條の規定に基づく国の補助に係るものにあつては当該年度の六月三十日まで、法第八條又は第十条の規定に基づく国の補助に係るものにあつては当該災害発生後一月以内に提出するものとする。ただし、特別の事由がある場合においては、この限りでない。

(収入申告の方法)

第七條 法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、次に掲げる事項を記載した書面を提出して行わなければならない。

- 一 当該入居者に係る収入
- 二 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する場合には、その旨
- 2 入居者は、当該入居者及び同居者の公営住宅法施行令(以下「令」という。)第一条第三号に規定する所得金額を証する書類のほか、次の各号のいずれかに該当する場合にあつては、それぞれ当該各号に規定する書類を、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示しなければならない。ただし、事業主体が行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成二十五年法律第二十七号)第九条第二項の規定に基

づく条例の規定によりこれらの書類(前項の規定により提出する書面を除く。)と同一の内容を含む特定個人情報(同法第二条第八項に規定する特定個人情報をいう。以下この項において同じ。)を利用することができるとき、又は同法第二十二条第一項の規定により当該書類と同一の内容を含む特定個人情報の提供を受けることができるときは、当該内容が記載された書類は、前項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示することを要しない。

一 令第一条第三号イからホまでに規定する額を控除する場合 当該控除の対象者に該当する旨を証する書類

二 前項第二号に該当する場合 当該入居者又は同居者が法第二十三条第一号イに規定する条例で定める場合に該当する旨を証する書類
(法第十六条第四項の国土交通省令で定める者)

第八条 法第十六条第四項の国土交通省令で定める者は、次に掲げるものとする。

一 介護保険法(平成九年法律第百二十三号)第五条の二第一項に規定する認知症である者

二 知的障害者福祉法(昭和三十五年法律第三十七号)にいう知的障害者

三 精神保健及び精神障害者福祉に関する法律(昭和二十五年法律第百二十三号)第五条に規定する精神障害者(前号に掲げる者を除く。)

四 前三号に掲げる者に準ずる者

(法第十六条第四項の国土交通省令で定める方法)

第九条 法第十六条四項の国土交通省令で定める方法は、入居者の雇主、取引先その他の関係人に報告を求める方法又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求める方法とする。

(修繕の義務のある附帯施設)

第十条 法第二十一条に規定する国土交通省令で定める附帯施設は、事業主体が管理する給水施設、排水施設(汚物処理槽を含む。)、電気施設、ガス施設、消火施設、共同塵(じん)かい処理施設及び道とする。ただし、給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分を除く。

(法第二十七条第五項の規定による承認)

第十一条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第五項の規定による承認をしてはならない。

一 当該承認による同居の後における当該入居者に係る収入が令第六条第一項に規定する金額を超える場合

二 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する場合

2 事業主体は、入居者が病気にかかっていることその他特別の事情により当該入居者が入居の際に同居した親族以外の者を同居させることが必要であると

認めるときは、前項の規定にかかわらず、法第二十七条第五項の規定による承認をすることができる。

(法第二十七条第六項の規定による承認)

第十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、法第二十七条第六項の規定による承認をしてはならない。

- 一 当該承認を受けようとする者が入居者と同居していた期間が一年に満たない場合(当該承認を受けようとする者が当該入居者の入居時から引き続き同居している親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。)である場合を除く。)
- 二 当該承認を受けようとする者に係る当該承認の後における収入が令第九条第一項に規定する金額(法第二十九条第二項の規定により事業主体が条例で公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定める場合にあっては、当該条例で定める金額)を超える場合
- 三 当該入居者が法第三十二条第一項第一号から第五号までのいずれかに該当する者であつた場合

2 前条第二項の規定は、前項に規定する承認について準用する。

第十三条 削除

(法第三十七条第六項の規定による通知)

第十四条 法第三十七条第六項の規定による通知は、次に掲げる事項について、書面で行うものとする。

- 一 建替計画
- 二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止に係る国土交通大臣の承認の年月日

(法第三十七条第七項に規定する軽微な建替計画の変更)

第十五条 法第三十七条第七項に規定する国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

- 一 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数の変更で、最近の承認に係る戸数の十分の一未満を増減するもの(当該変更により当該公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数未満となるものを除く。)
- 二 公営住宅建替事業を施行する土地の面積の変更
- 三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造の変更
(移転料の支払)

第十六条 事業主体は、入居者が公営住宅建替事業の施行に伴い住居を移転した場合において当該事業主体にその旨を申し出たときは、遅滞なく、その者に法第四十二条の規定による移転料を支払うものとする。

- 2 事業主体は、前項の規定にかかわらず、入居者が住居を移転する以前においても、その者の申出により、法第四十二条の規定による移転料の全部又は一部を仮払することができる。

(管理の特例に係る公告の方法)

第十七条 法第四十七条第二項の規定による公告は、次に掲げる事項について、公報その他所定の手段により行うものとする。

- 一 事業主体に代わつて公営住宅又は共同施設の管理を行う地方公共団体又は地方住宅供給公社の名称
- 二 前号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて管理を行う公営住宅又は共同施設の名称
- 三 第一号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて行う公営住宅又は共同施設の管理の内容
- 四 第一号の地方公共団体又は地方住宅供給公社が事業主体に代わつて公営住宅又は共同施設の管理を行う期間

(管理の特例に係る技術的読替え)

第十八条 法第四十七条第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、第十条、第十一条及び第十二条第一項中「事業主体」とあるのは、「地方公共団体又は地方住宅供給公社」とする。

(身分証明書の様式)

第十九条 法第四十九条第三項に規定する証票は、別記第四号様式によるものとする。

(複成価格の算出方法)

第二十条 令第三条第一項に規定する複成価格の算出方法は、次の算式によるものとする。

複成価格＝推定再建築費－（年平均減価額×経過年数）

〔この式において、「推定再建築費」及び「年平均減価額」は、それぞれ次に定める額とする。〕

推定再建築費

第二十三条に規定する方法で算出した額

年平均減価額

推定再建築費の額に、耐火構造又は準耐火構造の建築物にあつては〇・八を、木造の建築物（耐火構造の建築物及び準耐火構造の建築物を除く。）にあつては〇・九を乗じた額を耐用年数で除した額〕

(引当金の算出方法)

第二十一条 令第三条第一項に規定する貸倒れ及び空家による損失を埋めるための引当金は、同項に規定する近傍同種の住宅の複成価格に一年当たりの利回りを乗じた額、償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料及び公課の合計に百分の二を乗じた額とする。

(残存価額の算出方法)

第二十二條 令第三條第二項に規定する残存価額は、当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、当該近傍同種の住宅が耐火構造又は準耐火構造の建築物である場合にあっては〇・二を、木造の建築物（耐火構造の建築物及び準耐火構造の建築物を除く。）である場合にあっては〇・一を乗じた額とする。

（推定再建築費の算出方法）

第二十三條 令第三條第三項に規定する推定再建築費は、当該近傍同種の住宅の建設に要する費用の額に、国土交通大臣が毎年建築物価の変動を考慮して地域別に定める率を乗じた額とする。

（権限の委任）

第二十四條 法及び法に基づく政令に規定する国土交通大臣の権限のうち、次に掲げるものは、地方整備局長及び北海道開発局長に委任する。ただし、第一号、第二号及び第六号から第八号までに掲げる権限（第二号に掲げる権限にあっては、公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合に係るものに限り、第七号及び第八号に掲げる権限にあっては、法第十一条第二項の規定により国土交通大臣が自ら国の補助金の交付の決定を行う又は行つた事業に係るものに限る。）については、国土交通大臣が自ら行うことを妨げない。

- 一 法第十一条第一項の規定による提出書類を受理し、並びに同条第二項の規定により当該提出書類を審査し、国の補助金の交付を決定し、及びこれを通知すること。
- 二 法第三十七条第一項の規定による用途廃止の承認をすること。
- 三 法第四十四条第一項の規定による譲渡の承認をし、及び同条第三項の規定による用途廃止の承認をすること。
- 四 法第四十五条第一項及び第二項の規定による使用の承認をすること。
- 五 法第四十六条第一項の規定による譲渡の承認をすること。
- 六 法第四十九条第一項の規定により事業主体に対して報告させ、又は実地検査させること。
- 七 法第五十条の規定により国の補助金の全部若しくは一部を交付せず、交付を停止し、又は交付した国の補助金の全部若しくは一部の返還を命ずること。
- 八 法第五十一条第一号の規定により厚生労働大臣と協議すること。
- 九 法第五十一条第二号及び第三号の規定により厚生労働大臣と協議すること。
- 十 令第十三条第一項後段の規定による承認をすること。

附 則

- 1 この省令は、公布の日から施行する。
- 2 法附則第五項又は第六項の規定による貸付けを受けて建設される公営住宅又は共同施設に係る第五条、第六条、第七条及び別記第一号様式の規定の適用

については、次の表の上欄に掲げる規定中の字句で同表の中欄に掲げるものは、それぞれ同表の下欄に掲げる字句とする。

第五条（見出しを含む。）	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	法第十一条第一項	法附則第十四項の規定により読み替えて適用される法第十一条第一項
	補助金の交付申請書	無利子貸付金の貸付申請書
	法第七条第一項の規定により国の補助	法附則第五項の規定により国の無利子の貸付け
	法第七条第二項の規定により国の補助	法附則第六項の規定により国の無利子の貸付け
	法第十一条第一項	法附則第十四項の規定により読み替えて適用される第十一条第一項
第六条見出し	補助	無利子貸付け
第六条	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	法第七条又は第九条の規定に基づく国の補助	法附則第五項及び第六項の規定に基づく国の無利子の貸付け
別記第一号様式	補助金交付申請書	無利子貸付金貸付申請書
	補助金の交付	無利子貸付金の貸付け
	公営住宅法第十一条第一項	公営住宅法附則第十四項の規定により読み替えて適用される同法第十一条第一項
	交付申請額	貸付申請額
別記第一号様式別紙	交付申請額	貸付申請額
	補助率	補助率に相当する率
	補助金申請額	貸付金申請額

附 則 （昭和二九年五月一日建設省令第一五号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三二年六月二一日建設省令第九号）

この省令は、公布の日から施行し、昭和三十三年度以降の公営住宅建設三箇年計画（公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第六条第一項に規定する公営住宅建設三箇年計画をいう。）の資料に関し適用する。

附 則 （昭和三四年六月二〇日建設省令第一六号）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和三六年四月一日建設省令第九号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四一年七月四日建設省令第二二号）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和四四年六月二〇日建設省令第四四号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五〇年四月一七日建設省令第一〇号）

（施行期日）

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五五年五月一〇日建設省令第六号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （昭和五五年七月三〇日建設省令第九号）

この省令は、昭和五十五年十月一日から施行する。

附 則 （昭和五九年六月三〇日建設省令第一三号）

この省令は、昭和五十九年七月一日から施行する。

附 則 （昭和六〇年一二月一八日建設省令第一四号）

この省令は、昭和六十一年一月一日から施行する。

附 則 （昭和六二年九月四日建設省令第一六号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成元年三月二七日建設省令第三号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成五年六月二五日建設省令第一一号）

（施行期日）

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この省令の施行の際現に都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成四年法律第八十二号。以下「改正法」という。）第一条の規定による改正前の都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の規定により定められている都市計画区域に係る用途地域に関しては、この省令の施行の日から起算して三年を経過する日（その日前に改正法第一条の規定による改正後の都市計画法第二章の規定により、当該都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第二十条第一項（同法第二十二條第一項において読み替える場合を含む。）の規定による告示があつ

た日)までの間は、この省令による改正後の公営住宅法施行規則の規定中用途地域に係る部分は適用せず、この省令による改正前の公営住宅法施行規則の規定中用途地域に係る部分は、なおその効力を有する。

附 則 (平成八年八月三〇日建設省令第一二号)

(施行期日)

- 1 この省令は、公布の日から施行する。

(経過措置)

- 2 公営住宅法の一部を改正する法律による改正前の公営住宅法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、この省令による改正後の公営住宅法施行規則第八条、第十条から第十六条まで及び第十八条から第二十四条までの規定は適用せず、この省令による改正前の公営住宅法施行規則第四条の三から第四条の七まで及び第六条から第七条までの規定は、なおその効力を有する。

附 則 (平成九年四月一日建設省令第五号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一〇年四月二一日建設省令第八号)

(施行期日)

- 第一条** この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一二年一月三一日建設省令第一〇号)

この省令は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則 (平成一二年七月一四日建設省令第二九号)

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 (平成一二年九月二九日建設省令第三三号)

この省令は、平成十二年十月一日から施行する。

附 則 (平成一二年十一月二〇日建設省令第四一号)

(施行期日)

- 1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律(平成十一年法律第八十八号)の施行の日(平成十三年一月六日)から施行する。

附 則 (平成一六年一二月二七日国土交通省令第一一〇号)

(施行期日)

- 第一条** この省令は、平成十七年一月一日から施行する。

(公営住宅法施行規則の一部改正に伴う経過措置)

- 第二条** 公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成十六年政令第四百二十一号)附則第二項の規定により同項に規定する額を控除して行うものとされる収入の計算に係る公営住宅法第十六条第一項に規定する入居者からの収入の申告は、第一条の規定による改正後の公営住宅法施行規則第八条第二項第一号に規定する書類のほか、老年者(公営住宅法施行令の一部を改正する政令附則第二項に規定する老年者をいう。以下同じ。)に該当する旨を証する書類を、同

条第一項の規定により提出する書面に添付し、又は当該書面の提出の際に提示して行わなければならない。

附 則 （平成一七年六月二九日国土交通省令第七三号）

この省令は、公布の日から施行する。

附 則 （平成一七年一二月二日国土交通省令第一一一号）

この省令は、平成十八年二月一日から施行する。

附 則 （平成二三年一月三〇日国土交通省令第九一号）

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第一号に掲げる規定の施行の日（平成二十三年十一月三十日）から施行する。

附 則 （平成二三年一二月二六日国土交通省令第一〇三号）

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十四年四月一日）から施行する。

附 則 （平成二七年一二月二八日国土交通省令第八八号）

この省令は、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律附則第一条第四号に掲げる規定の施行の日（平成二十八年一月一日）から施行する。ただし、第二条の規定は、同法附則第一条第五号に掲げる規定の施行の日から施行する。

附 則 （平成二九年七月二六日第四七号）

（施行期日）

- 1 この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日（平成二十九年七月二十六日）から施行する。

（経過措置）

- 2 この省令の施行の日から地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律（平成二十九年法律第五十二号）の施行の日の前日までの間における第一条の規定による改正後の公営住宅法施行規則第八条第一号の規定の適用については、同号中「第五条の二第一項」とあるのは、「第五条の二」とする。

第一号様式（第五条関係）

[別画面で表示]

第二号様式（第五条関係）

[別画面で表示]

第三号様式（第五条関係）

[別画面で表示]

第四号様式（第十九条関係）

[別画面で表示]

附録七 日本公営住宅等整備基準

(資料來源:

[https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326M50004000019_20210901_503M60000800053&keyword=%E5%85%AC%E5%96%B6%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%B3%95%E6%96%BD%E8%A1%8C%E8%A6%8F%E5%89%87\)](https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326M50004000019_20210901_503M60000800053&keyword=%E5%85%AC%E5%96%B6%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%B3%95%E6%96%BD%E8%A1%8C%E8%A6%8F%E5%89%87))

(平成十年建設省令第八号)

(平成28年10月1日(基準日)現在のデータ)

平成十年建設省令第八号

公営住宅等整備基準

公営住宅法(昭和二十六年法律第百九十三号)第五条第一項及び第二項の規定に基づき、公営住宅等整備基準(昭和五十年建設省令第十号)の全部を次のように改正する。

目次

第一章 総則(第一条—第四条)

第二章 敷地の基準(第五条、第六条)

第三章 公営住宅等の基準

第一節 公営住宅の基準(第七条—第十二条)

第二節 共同施設の基準(第十三条—第十六条)

附則

第一章 総則

(趣旨)

第一条 この省令は、公営住宅及び共同施設(以下「公営住宅等」という。)の整備に関する基準を事業主体が条例で定めるに当たって参酌すべき基準を定めるものとする。

(健全な地域社会の形成)

第二条 公営住宅等は、その周辺の地域を含めた健全な地域社会の形成に資するように考慮して整備しなければならない。

(良好な居住環境の確保)

第三条 公営住宅等は、安全、衛生、美観等を考慮し、かつ、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備しなければならない。

(費用の縮減への配慮)

第四条 公営住宅等の建設に当たっては、設計の標準化、合理的な工法の採用、規格化された資材の使用及び適切な耐久性の確保に努めることにより、建設及び維持管理に要する費用の縮減に配慮しなければならない。

第二章 敷地の基準

(位置の選定)

第五條 公營住宅等の敷地 (以下「敷地」という。) の位置は、災害の発生のおそれが多い土地及び公害等により居住環境が著しく阻害されるおそれがある土地をできる限り避け、かつ、通勤、通学、日用品の購買その他入居者の日常生活の利便を考慮して選定されたものでなければならない。

(敷地の安全等)

第六條 敷地が地盤の軟弱な土地、がけ崩れ又は出水のおそれがある土地その他これらに類する土地であるときは、当該敷地に地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講じられていなければならない。

2 敷地には、雨水及び汚水を有効に排出し、又は処理するために必要な施設が設けられていなければならない。

第三章 公營住宅等の基準

第一節 公營住宅の基準

(住棟等の基準)

第七條 住棟その他の建築物は、敷地内及びその周辺の地域の良好な居住環境を確保するために必要な日照、通風、採光、開放性及びプライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止等を考慮した配置でなければならない。

(住宅の基準)

第八條 住宅には、防火、避難及び防犯のための適切な措置が講じられていなければならない。

2 住宅には、外壁、窓等を通しての熱の損失の防止その他の住宅に係るエネルギーの使用の合理化を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

3 住宅の床及び外壁の開口部には、当該部分の遮音性能の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

4 住宅の構造耐力上主要な部分(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第三百三十八号) 第一条第三号に規定する構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。) 及びこれと一体的に整備される部分には、当該部分の劣化の軽減を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

5 住宅の給水、排水及びガスの設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行うことができるための措置が講じられていなければならない。

(住戸の基準)

第九條 公營住宅の一戸の床面積の合計(共同住宅においては、共用部分の床面積を除く。) は、二十五平方メートル以上とする。ただし、共用部分に共同して利用するため適切な台所及び浴室を設ける場合は、この限りでない。

2 公營住宅の各住戸には、台所、水洗便所、洗面設備及び浴室並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線が設けられていなければならない。ただし、共用部分に共同して利用

するため適切な台所又は浴室を設けることにより、各住戸部分に設ける場合と同等以上の居住環境が確保される場合にあつては、各住戸部分に台所又は浴室を設けることを要しない。

3 公営住宅の各住戸には、居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図るための措置が講じられていなければならない。

(住戸内の各部)

第十条 住戸内の各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置その他の高齢者等が日常生活を支障なく営むことができるための措置が講じられていなければならない。

(共用部分)

第十一条 公営住宅の通行の用に供する共用部分には、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置が講じられていなければならない。

(附帯施設)

第十二条 敷地内には、必要な自転車置場、物置、ごみ置場等の附帯施設が設けられていなければならない。

2 前項の附帯施設は、入居者の衛生、利便等及び良好な居住環境の確保に支障が生じないように考慮されたものでなければならない。

第二節 共同施設の基準

(児童遊園)

第十三条 児童遊園の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟の配置等に応じて、入居者の利便及び児童等の安全を確保した適切なものでなければならない。

(集会所)

第十四条 集会所の位置及び規模は、敷地内の住戸数、敷地の規模及び形状、住棟及び児童遊園の配置等に応じて、入居者の利便を確保した適切なものでなければならない。

(広場及び緑地)

第十五条 広場及び緑地の位置及び規模は、良好な居住環境の維持増進に資するように考慮されたものでなければならない。

(通路)

第十六条 敷地内の通路は、敷地の規模及び形状、住棟等の配置並びに周辺の状況に応じて、日常生活の利便、通行の安全、災害の防止、環境の保全等に支障がないような規模及び構造で合理的に配置されたものでなければならない。

2 通路における階段は、高齢者等の通行の安全に配慮し、必要な補助手すり又は傾斜路が設けられていなければならない。

附 則 抄

(施行期日)

第一条 この省令は、公布の日から施行する。

(經過措置)

第二條 平成九年度分以前の予算に係る補助金(平成九年度分の予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。)の交付を受けて整備する公営住宅等については、なお従前の例による。

附 則 (平成一二年十一月二〇日建設省令第四一号) 抄

(施行期日)

1 この省令は、内閣法の一部を改正する法律(平成十一年法律第八十八号)の施行の日(平成十三年一月六日)から施行する。

附 則 (平成一四年五月二日国土交通省令第六一号)

1 この省令は、公布の日から施行する。

2 平成十三年度分以前の予算に係る補助金(平成十三年度分の予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。)の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則 (平成一七年七月二九日国土交通省令第八一号)

(施行期日)

1 この省令は、平成十七年八月一日から施行する。

(經過措置)

2 平成十六年度分以前の予算に係る補助金(平成十六年度分予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。)の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則 (平成二一年三月三〇日国土交通省令第一四号)

1 この省令は、平成二十一年四月一日から施行する。

2 平成二十年度分以前の予算に係る補助金(平成二十年度分予算に係る補助金の経費の金額で翌年度に繰り越したものを含む。)の交付を受けて整備する公営住宅については、なお従前の例による。

附 則 (平成二三年一二月二六日国土交通省令第一〇三号)

この省令は、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日(平成二十四年四月一日)から施行する。

附録八 日本高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34

条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

(資料来源：http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf)

高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

平成 13 年国土交通省告示第 1296 号

平成 17 年国土交通省告示第 1151 号

最終改正：平成 23 年国土交通省告示 1016 号

1 住宅の専用部分に係る基準

(1) 段差

イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接地階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5mm以下としたもの

② 玄関の上がりかまちの段差

③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差

④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の 300mm以上 450mm以下の段差

a 介助用車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。

b 面積が 3㎡以上 9㎡（当該居室の面積が 18㎡以下の場合にあっては、当該面積の 1/2）未満であること。

c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満であること。

d 長辺（工事に伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500mm以上であること。

e その他の部分の床より高い位置にあること。

⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上がりの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を 120mm以下、またぎ高さを 180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの

⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接地階を有しない住戸にあっては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが 300mm以上で幅が 600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm以下の単純段差としたものに限る。

a 180mm（踏み段を設ける場合にあっては、360mm）以下の単純段差としたもの

b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

c 屋内側及び屋外側の高さが 180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあっては、屋内側の高さが 180mm以下で屋外側の高さが 360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの

ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあっては、この限りでない。

① 玄関の出入口の段差

② 玄関の上がりかまちの段差

③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差

④ バルコニーの出入口の段差

⑤ 浴室の出入口の段差

⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90mm以上の段差

(2) 通路及び出入口の幅員

イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上であること。

ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750mm（浴室の出入口にあつては 600mm）以上であること。

(3) 階段

住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りではない。

イ 勾配が 22/21 以下であり、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 650mm 以下であり、かつ、踏面の寸

法が195mm以上であること。

ロ 蹴込みが30mm以下であること。

ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とすること。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。

- ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
- ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側（勾配が45度を超える場合にあっては両側）に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(イ)項に掲げる空間ごとに、(ロ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(イ)	(ロ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「腰壁等」という。）の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
2階以上の窓	① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分（以下「窓台等」という。）の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm（3階以上の窓にあっては1,100mm）以上の高さに達するように設けられていること。 ② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。
廊下及び階段（開放されている側に限る。）	① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面（階段にあっては踏面の先端）から800mm以上の高さに達するように設けられていること。 ② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。

附録八 日本高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては路面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300 mm以上であること。

② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500 mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で 9 m²以上であること。

住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が 1/12 以下（高低差が 80 mm以下の場合にあっては 1/8 以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

② 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。

① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあっては床面から 1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあっては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

① 踏面が 240 mm以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 650 mm以上 650 mm以下であること。

② 蹴込みが 30 mm以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあっては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあっては踏面の先端から 1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあっては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあっては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が 900 mm以上であること。

(3) エレベーター

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベータ

ーホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

① エレベーターの出入口の有効な幅員が 800 mm 以上であること。

② エレベーターホールに一边を 1,500 mm とする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が 1/12 以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が 900 mm 以上であるか、又は、高低差が 80 mm 以下で勾配が 1/8 以下の傾斜路若しくは勾配が 1/15 以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が 1,200 mm 以上であること。

② 手すりが、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mm から 900 mm の位置に設けられていること。

③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が(2)イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

附 則

この告示は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）の施行の日（平成 13 年 8 月 5 日）から施行する。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

附 則

この告示は、平成 23 年 10 月 20 日から施行する。

附錄九 住宅法

(資料來源:

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?media=print&pcode=D0070195>)

中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文五十四條

中華民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布全文六十五條

中華民國 110 年 6 月 9 日總統華總一義字第 11000052751 號令修正公布第 3、4、15、16、22、23、25、40、41 條條文

第一章 總則

第 1 條

為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第 2 條

本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

一、中央主管機關：

- (一) 住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- (二) 全國性住宅計畫之財務規劃。
- (三) 直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- (四) 全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (五) 住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- (六) 基本居住水準之訂定。
- (七) 社會住宅之興辦。
- (八) 其他相關事項。

二、直轄市、縣（市）主管機關：

- (一) 轄區內住宅施政目標之訂定。
- (二) 轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- (三) 轄區內住宅計畫之財務規劃。
- (四) 住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- (五) 地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- (六) 轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- (七) 社會住宅之興辦。

(八) 其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第 3 條

本法用詞，定義如下：

一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。

二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。

第 4 條

主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，且符合下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

十三、其他經主管機關認定者。

第 5 條

為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第 6 條

主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第 7 條

主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第 8 條

主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

第 二 章 住宅補貼

第 9 條

為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以申請一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第 10 條

前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。
- 三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。

前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

- 一、經濟或社會弱勢。
- 二、未達基本居住水準。
- 三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第 11 條

主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第 12 條

第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 13 條

申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第 14 條

接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第 15 條

住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第 16 條

公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第 17 條

直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

第三章 社會住宅

第 18 條

主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第 19 條

主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
- 二、利用公有建築物及其基地興辦。
- 三、接受捐贈。
- 四、購買建築物。
- 五、承租民間住宅並轉租及代為管理。
- 六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。
- 七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。
- 八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

- 一、新建。
 - 二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。
 - 三、購買建築物。
 - 四、承租民間住宅並轉租及代為管理。
 - 五、其他經中央主管機關認定之方式。
- 以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第 20 條

主管機關新建社會住宅之方式如下：

- 一、直接興建。
- 二、合建分屋。
- 三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。
- 四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。
- 五、其他經中央主管機關認定者。

第 21 條

主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三

條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第 22 條

社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

第 23 條

主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬五千元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之。

住宅所有權人依第二項規定所簽訂之租賃契約資料，除作為同項租稅減免使用外，不得作為查核該住宅所有權人租賃所得之依據。

第 24 條

主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。

第 25 條

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

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，中央主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費原則，並定期檢討之。

第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第 26 條

前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第 27 條

民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符合規定者，駁回其申請。

直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 28 條

民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第 29 條

民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。

民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第 30 條

主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第 31 條

民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有入住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 32 條

民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第 33 條

為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第 34 條

主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第 35 條

主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第 36 條

社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第 37 條

主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 38 條

社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
- 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
- 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
- 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。

承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

第 四 章 居住品質

第 39 條

直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕，具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第 40 條

為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

中央主管機關應補助直轄市、縣（市）主管機關，執行前項清查作業。

第 41 條

為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育、電動車輛充電相關設備之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認為必要之事項。

第 42 條

中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第 43 條

為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 44 條

評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第 45 條

新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第 46 條

為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第 五 章 住宅市場

第 47 條

為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 48 條

主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第 49 條

主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第 50 條

主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第 51 條

從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第 52 條

主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務及第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第 六 章 居住權利平等

第 53 條

居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第 54 條

任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第 55 條

有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

第 七 章 罰則

第 56 條

違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第 57 條

社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

第 八 章 附則

第 58 條

主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第 59 條

本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第 60 條

未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。

國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第 61 條

原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。

前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。

地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第 62 條

以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。

前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。
本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第 63 條

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第 64 條

本法施行細則，由中央主管機關定之。

第 65 條

本法自公布日施行。

附錄十 社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定

(資料來源:

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85%E7%9B%AE%E8%A6%8F%E5%AE%9A.html>)

內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定，自 101.12.30 生效
內政部 106.8.11 台內營字第 1060811210 號令修正「社會住宅設施及設備項目規定」名稱為「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」，並修正全文，自即日生效

- 一、依住宅法（以下簡稱本法）第三十四條第二項規定訂定之。
- 二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。
- 三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下：
 - (一) 客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。
 - (二) 浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
 - (三) 廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。
 - (四) 其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。

前項之設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。

四、各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。

五、出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。

六、社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。

附錄十一 社會住宅必要附屬設施項目及規模

(資料來源:

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/28273-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%BF%85%E8%A6%81%E9%99%84%E5%B1%AC%E8%A8%AD%E6%96%BD%E9%A0%85%E7%9B%AE%E5%8F%8A%E8%A6%8F%E6%A8%A1.html>)

內政部 106.8.1 台內營字第 1060810021 公告訂定發布

內政部 110.12.8 台內營字第 1100817582 號令修正，自即日生效一、依住宅法第三十三條第二項規定訂定之。

二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。

三、社會住宅得視基地計畫興辦戶數設置附屬設施項目如附表，設置規模依各目的事業主管機關規定及實際需求辦理。

前項提供之項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於本公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、所在地區公共服務品質及相關規定後評估是否設置。

附表 社會住宅附屬設施項目表

項次	計畫容納 戶數	未滿一千戶	一千戶以上
	項目		
一	社會福利服務	○	Ⅴ
二	身心障礙服務	○	Ⅴ
三	餐飲服務	○	○
四	長期照顧服務	○	○
五	文康休閒活動	○	○
六	社區活動	○	Ⅴ
七	商業活動	○	○
八	托育服務	○	Ⅴ
九	幼兒園	○	○
十	青年創業空間	○	○
十一	其他必要附屬設施	○	○

1. 其他必要附屬設施：除本表所列十項附屬設施外，凡能增進地區公共服務品質之設施均屬之，如停車場或其他設施等。
2. Ⅴ：代表該社區至少應設置一處該項附屬設施。但經各主管機關評估鄰近地區有其他替代之設施可滿足需求者，可免設置。
3. ○：代表興建社會住宅主管機關經評估後得設置之附屬設施項目。

參考書目

中文參考文獻

九典聯合建築師事務所(2019)。臺北市萬華公營出租住宅。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自

http://www.twarchitect.org.tw/special/%E8%87%BA%E5%8C%97%E5%B8%82%E8%90%AC%E8%8F%AF%E5%8D%80%E9%9D%92%E5%B9%B4%E5%85%AC%E5%85%B1%E4%BD%8F%E5%AE%85/?doing_wp_cron=1627874058.2416789531707763671875

王秋元(2015)。歐洲的社會住宅——給臺灣的啟示。城市與設計學報， 23：185 - 204。

王順治、張志源、李明濤、羅暉婷、李怡靜(2018)。友善建築應用參考手冊：歷年友善建築經典回顧。新北市：內政部建築研究所

王榮進、楊詩弘(2020)。社會住宅青銀共居公共空間設計原則之研究。內政部建築研究所協同研究報告。

王榮進、楊詩弘(2019)。社會住宅營運管理與用後評估之研究。內政部建築研究所協同研究報告。

內政部(2018)。住宅性能評估實施辦法。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070207>

內政部(2019)。住宅計畫及財務計畫 (108 年至 111 年)。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/Policy/B/%E8%A1%8C%E6%94%BF%E9%99%A2%E6%A0%B8%E5%AE%9A108-111%E5%B9%B4%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf>

內政部(2020a)。建築物無障礙設施設計規範。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10518-%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E8%A8%88%E8%A6%8F%E7%AF%84.html>。

內政部(2020b)。無障礙住宅設計基準及獎勵辦法。引用自 2021 年 12 月 30 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15614-%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9F%BA%E6%BA%96%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>。

內政部(2020c)。都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法。引用自 2021 年 12 月 30 日，取自

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawSingleRela.aspx?PCODE=D0070258&FLNO=1&ty=L>。

內政部 (2021a)。109 年住宅需求動向調查。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

https://pip.moi.gov.tw/Upload/sys/CONFIDENCE_SCORE/paper/109_paper.pdf

內政部(2021b)。全國社會住宅興辦進度統計表。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0501.aspx?mode=7>

內政部(2021c)。內政部大數據資料庫。取自內政部資訊中心。

內政部 (2021d)。內政部不動產資訊平台-社會住宅專區。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <https://pip.moi.gov.tw/V3/B/SCRB0501.aspx?mode=7>

內政部 (2021e)。社會經濟資料服務平台資料庫。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

https://segis.moi.gov.tw/STAT/Web/Portal/STAT_PortalHome.aspx

內政部 (2021f)。住宅法。引用自 2021 年 12 月 6 日，取自

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070195>

內政部 (2021g)。預告「社會住宅必要附屬設施項目及規模」第 3 點修正草案。引用自 2021 年 12 月 6 日，取自

<https://join.gov.tw/policies/detail/35c8ef9d-7f42-474f-a345-69fa4a8e184d>

內政部戶政司(2021)。中華民國戶政司全球資訊網人口統計資料。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自 <https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>

內政部統計處(2021)。2021 年 10 月底人口統計。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://ws.moi.gov.tw/001/Upload/400/reifile/0/4413/79c158fd-d51f-4061-b24b-fbcd0fb92d9/month/month.html>

內政部營建署(2017a)。社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自 <https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85%E7%9B%AE%E8%A6%8F%E5%AE%9A.html>。

內政部營建署(2017b)。社會住宅經營管理者評鑑及獎勵辦法。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15292-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%B6%93%E7%87%9F%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%80%85%E8%A9%95%E9%91%91%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2017c)。民間興辦社會住宅申請審查辦法。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15322-%E6%B0%91%E9%96%93%E8%88%88%E8%BE%A6%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%94%B3%E8%AB%8B%E5%AF%A9%E6%9F%A5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2018b)。社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%A5%AD%E5%8B%99%E6%96%B0%E8%A8%8A/41-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%B5%84/33601-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A6%8F%E5%8A%83%E8%A8%AD%E8%A8%88%E8%88%88%E5%BB%BA%E5%8F%8A%E7%87%9F%E9%81%8B%E7%AE%A1%E7%90%86%E4%BD%9C%E6%A5%AD%E5%8F%83%E8%80%83%E6%89%8B%E5%86%8A.html>

內政部營建署(2021a)。內政部興辦社會住宅出租辦法。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/28360-%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8%E8%88%88%E8%BE%A6%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%87%BA%E7%A7%9F%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2021b)。社會住宅必要附屬設施項目及規模。引用自 2021 年 12 月 31 日，取自

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/28360-%E5%85%A7%E6%94%BF%E9%83%A8%E8%88%88%E8%BE%A6%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%87%BA%E7%A7%9F%E8%BE%A6%E6%B3%95.html>

內政部營建署(2021c)。三重青年社會住宅 3 館。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自 <http://publichousing.cpami.gov.tw/files/16-1000-18001.php>

內政部營建署提供(2021)。全國房屋稅籍住宅類數量統計。

行政院(2012)。社會福利政策綱領。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

- <https://dep.mohw.gov.tw/dosaasw/cp-535-3227-103.html>
- 行政院(2015)。整體住宅政策。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 [https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%A5%AD%E5%8B%99%E6%96%B0%E8%A8%8A/41-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%B5%84/19281-%E6%95%B4%E9%AB%94%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%94%BF%E7%AD%96\(104-9-15%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E7%89%88\).html](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%A5%AD%E5%8B%99%E6%96%B0%E8%A8%8A/41-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%B5%84/19281-%E6%95%B4%E9%AB%94%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%94%BF%E7%AD%96(104-9-15%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E7%89%88).html)
- 行政院(2017)社會住宅興辦計畫。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%88%E8%BE%A6%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf>
- 行政院(2020)。110 年度施政方針。
- 朱慶倫(2017)。社會住宅新作為。國土與公共治理季刊，5(3)：122-129。
- 竹間聯合建築師事務所(2020)。臺中市政府太平育賢社會住宅。建築師，10：60-69。
- 邱英浩(2019)。社會住宅之建築設計參考手冊。內政部建築研究所 107-108 年度補助案。
- 社會住宅推動聯盟(2021)。《住宅法》修法三讀通過！弱勢保障顯著提升，其餘項目仍待努力。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <http://socialhousingtw.blogspot.com/2021/05/110518.html#more>
- 李子瑋(2013)。臺北市社會住宅政策之探討：政策工具觀點。臺中：中興大學國家政策與公共事務研究所碩士論文。
- 李梅瑛(2021)。新北友善高齡樓梯換電梯方案開放申請。引用自 2021 年 8 月 22 日，取自 <https://www.storm.mg/localarticle/3834083>
- 林貝珊(2017)。臺北市公共住宅對周邊居住環境影響之研究。臺北：國立政治大學地政所碩士論文。
- 林益谷(2017)。高雄市居民對社會住宅之認知與態度之研究-兼論公民參與制度與社會住宅支持度之關聯。高雄：國立中山大學公共事務研究所碩士論文。
- 林采鴻、劉柏宏(2020)。社會住宅的生活觀點：包容性居住場所的營造。建築師，10：70-72。
- 林志成建築師事務所(2020)。臺中市大里光正段社會住宅(第一期)。建築師，543：42-47。
- 吳岳樺(2015)。社會住宅社區空間設施規劃研究。宜蘭縣：國立宜蘭大學建築與永續規劃研究所碩士論文。
- 吳綱立(2009)。永續生態社區規劃設計的理論與實踐。臺北：詹氏書局。
- 陳章安建築師事務所(2020)。桃園市政府中路二號社會住宅。建築師，543：48-53。
- 梁玲菁(2016)。巴黎的「休戚相關」社會住宅政策。合作社事業報導，94，6-9。

- 梁玲菁(2018)。實現法國住宅政策與照顧—探尋巴黎協力的社會經濟組織與啟示。合作經濟，137：8-23。
- 梁玲菁、蔡孟穎(2017)。德國住宅合作創新城市永續發展。合作社事業報導，99，5-17。
- 彭揚凱(2019)。導論為臺灣合作住宅砌上第一塊磚。合作住宅指南，頁12-19。
臺北：行人文化實驗室。
- 拉馮德，麥可(2019)。合作住宅指南，賴彥如譯。臺北：行人文化實驗室。
- 張金鶚(2016)。居住正義。臺北：天下雜誌出版社。
- 張志源(2018)。美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準比較分析。內政部建築研究所自行研究報告。
- 黃世孟(2020)。社會住宅作為「渡橋」：物業管理如何確保橋上人流暢通？。
引用自 2021 年 8 月 2 日，取自
<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/4860924>
- 黃舒那(2010)。美國公共住宅的介紹。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自
<https://enews.url.com.tw/tmm/60825>
- 黃麗玲(2016)。第十三章 土地與住宅：住宅做為商品或社會人權。發展研究與臺灣社會，頁353-410。臺北：巨流圖書公司。
- 陸介雄、宓明君、李天霞(2006)。住宅合作社立法研究。北京：法律出版社。
- 國家發展委員會(2020)。人口推估查詢系。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72
- 新北市政府(2015)。新北市社會住宅都市設計審議原則。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自
<https://www.rootlaw.com.tw/LawBasis.aspx?LawID=B020160001009600-1041001>
- 新北市政府(2021a)。新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=93&act=be4f48068b2b0031&dataserno=ac1c25f7dea47e4e187963bd2e7bd815>
- 新北市政府(2021b)。新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/home.jsp?id=93&act=be4f48068b2b0031&dataserno=ac1c25f7dea47e4e187963bd2e7bd815>
- 新北市政府(2021c)。三重青年社會住宅簡介。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自
https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail_new4.aspx?c=13

新北市政府(2021d)。永和秀朗派出所青年社會住宅。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

https://social-housing.planning.ntpc.gov.tw/house-detail_new4.aspx?c=11

專業者都市改革組織(2021a)。社會住宅用後評估與規劃設計座談-社宅居住單元會議手冊。

專業者都市改革組織(2021b)。社會住宅用後評估與規劃設計座談-社宅公共生活會議手冊。

專業者都市改革組織(2021c)。社會住宅用後評估與規劃設計座談-社宅興辦營運會議手冊。

專業者都市改革組織、原典創思公司、臺北市政府都市發展局(2021)。2021 居住正義 2.0 系列論壇會議手冊。

蔡淑瑩(2015)。高齡失智者空間感知與設計準則之研究成果。內政部建築研究所委託研究報告。

臺中市政府(2021)。臺中市政府住宅發展工程處徵選共好社會住宅種子行動提案暨執行評鑑規範。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://lawsearch.taichung.gov.tw/GLRSout/LawContent.aspx?id=GL003486>

臺中市政府都市發展局(2021)。臺中市太平育賢段一期社會住宅。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

https://www.udvision.taichung.gov.tw/Visions/visions5_more?id=5089eff83aa347ec8ace8c8361632440

臺中市政府住宅發展工程處(2021)。臺中市大里光正段第一期社會住宅。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://thd.taichung.gov.tw/2101949/post>

臺北市政府(2015)。臺北市政府興辦公共住宅基地設置服務設施原則。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

<https://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=B010130061001300-1040917>

臺北市政府(2019)。臺北市社會住宅社區營運管理要點。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自

http://www.laws.taipei.gov.tw/lawsystem/wfLaw_ArticleContent.aspx?LawID=P13Q3004-20190920&RealID=13-17-3004&PN=ALL

臺北市都市發展局(2018)。臺北市社會住宅基地之服務設施用途空間統計。

臺北市政府都市發展局(2021)。臺北市政府都市發展局社會住宅「規劃設計階段」注意事項一覽表。

趙榮琳(2015)。由「居住」到「生活」—日本社會住宅的社會整合與創新。

- 新北市：天主教輔仁大學非營利組織管理碩士學位學程在職專班碩士論文。
- 羅惠珍(2015)。巴黎不出售。臺北：城邦文化事業股份有限公司。
- 曾思瑜、李梅英、陳柏宗編著(2017)。老化的相關理念與社區照顧模式，高齡者社區照顧環境規劃-在地老化與社區連結。臺北：華都文化出版社。
- 曾思瑜(2011)。高齡者居住空間規劃與設計。臺北市：華都文化事業有限公司。
- 鄭傳儒(2019)。探索德國老年共同住宅。建築師，4：38-43。
- 簡學義(2021)。臺灣「社會住宅」的省思。建築師，2，76-77。
- 衛生福利部(2015)。身心障礙者權益保障法，引用自 2021 年 7 月 23 日，取自
<http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%E8%BA%A%E5%BF%83%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%80%85%E6%AC%8A%E7%9B%8A&t=E1F1A1&TPage=1>
- 衛生福利部(2017)。長照十年計畫。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自
<https://1966.gov.tw/LTC/cp-3636-42415-201.html>
- 衛生福利部(2018)。老人福利法。引用自 2021 年 8 月 2 日，取自
<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?PCode=D0050037>
- 衛生福利部(2021)。高齡社會白皮書(2021 年版)。
- 衛生福利部統計處(2021)。身心障礙者人數統計。引用自 2021 年 11 月 16 日，取自 <https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-2976-113.html>
- Jeroen van der Veer (2011)。荷蘭阿姆斯特丹住宅協會的角色與歷史。居住正義與社會包容：社會住宅國際研討會，58-75。

日文參考文獻

- 大阪府住宅供給公社(2021)。ふれっくすコート吉田。引用於 2021 年 11 月 16 日，取自
<https://www.osaka-kousha.or.jp/opf-search/topics/yoshida/>
- 日本建築思潮研究所編(1998)。建築設計資料 68 公共住宅建て替え-それぞれの地域の課題への解答。東京都：建築資料研究社。
- 日本国土交通省(2015)。住生活基本法。平成十八年法律第六十一号。引用於 2021 年 11 月 17 日，取自
<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=418AC00000000061>
- 日本国土交通省(2017a)。高齢者の居住の安定確保に関する法律。平成十三年四月六日法律第二十六号。引用於 2021 年 8 月 2 日，取自
<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H13/H13H0026.html>

日本国土交通省(2017b)。高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則。

平成十三年八月三日国土交通省令第百十五号。引用於2021年8月2日，
取自 <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H13/H13F16001000115.html>

日本国土交通省(2017c)。高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則
第34条第1項第九号の国土交通大臣の定める基準。平成13年国土
交通省告示第1296号，平成17年国土交通省告示第1151号，最終
改正：平成23年国土交通省告示1016号。引用於2021年8月2日，
取自

http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf

日本国土交通省(2021a)。公営住宅法。昭和二十六年法律第百九十三号，
令和三年法律第十九号による改正。引用於2021年8月2日，取自

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326AC10000000193>

日本国土交通省(2021b)。公営住宅法施行令。昭和二十六年政令第二百四
十号，令和三年政令第百三十七号による改正。引用於2021年8月2日，
取自 <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326C00000000240>

日本国土交通省(2021c)。公営住宅法施行規則。昭和二十六年建設省令第
十九号，令和二年国土交通省令第百四号による改正。引用於2021年8
月2日，取自

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=326M500040000019>

日本国土交通省(2021d)。公営住宅法第四十五条第一項の事業等を定める
省令。平成八年厚生省・建設省令第一号，令和三年厚生労働省・国土
交通省令第一号による改正。引用於2021年8月2日，取自

https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=408M50004100001_20210401_503M60000900001&keyword=%E5%85%AC%E5%96%B6%E4%BD%8F%E5%AE%85

日本国土交通省(2021e)。公営住宅等整備基準。平成十年建設省令第八号，
平成28年10月1日（基準日）現在のデータ。引用於2021年8月2
日，取自

https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=410M500040000008_20161001_0000000000000000&keyword=%E5%85%AC%E5%96%B6%E4%BD%8F%E5%AE%85

日本国土交通省(2021f)。住宅の品質確保の促進等に関する法律。平成十
一年法律第八十一号，令和三年法律第四十八号による改正。引用於2021
年11月17日，取自

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC00000000081>

獨立行政法人都市再生機構(2021)。東京ニューヴェル赤羽台住宅群。引用
於2021年11月16日，取自

https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/20_6940.html
澤崎明治 (2014)。(新版)福祉住環境。東京都：株式會社市ヶ谷出版社。

英文參考文獻

- A + U editor(2012). Social Housing, Mulhouse, A + U-Architecture and Urbanism, 498, pp. 48-59.
- A + U editor(2004). Gaëlle-Peneau-Architects-and-Associés, Apartment-D, Paris, France 2000-2003 (48 units of social housing ZAC Paris Rive Gauche), A + U-Architecture and Urbanism, 407, pp. 118-111.
- Alexander Gorlin Architects(2015). Boston Road Social Housing. Retrived Dec. 31, 2021 from https://www.archdaily.com/792776/boston-road-alexander-gorlin-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab
- Alexander Gorlin Architects (2019). The Jennings Supportive Housing. Retrived Dec. 31, 2021 from https://www.archdaily.com/969012/the-jennings-supportive-housing-alexander-gorlin-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab
- American Institute of Architects (2011). Architectural Graphic Standards, 11th Edition. New Jersey, USA: John Wiley & Sons, Inc..
- Architecture of Israel (2021) .Shinonome Canal Court, Tokyo- THE PRIVATE CASE OF PUBLIC SPACE Retrived Nov. 16, 2021 from https://www.aiq.co.il/su_article.php?id=62&num=278&lang=en
- Broto, Carles (2014). Social Housing: Architect and Design. Barcelona: LinkBooks.
- Carpaneto Architekten , Fatkoehl Architekten , BARarchitekten (2021). Coop Housing at River Spreefeld. Retrived Aug. 2, 2021 from https://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten?ad_medium=gallery
- Eligibility Team (2017). Section 8 Housing. Retrived Nov. 16, 2021 from <https://eligibility.com/section-8>
- Gresley, Jon(2011). The Section 8 Housing Assistance Program: a Program of the United States of America, Making Private Rental Housing Affordable to Low-Income Families, International

- Conference on Social Housing in Taiwan , pp.112-136.
- Henriquez, Sandra(2011). Wandering in the Wilderness Forty Years—A Review of Government Subsidy Programs and the Housing Situation in Taiwan, International Conference on Social Housing in Taiwan , pp. 8-20.
- Karakusevic,Paul & Batchelor, Abigail(2017) Social Housing: Definitions and Design Exemplars.London: RIBA Publishing.
- LaFond,Michael(2011). CoHousing Cultures are the Future of Social Housing: Planning, Designing and Managing Projects in Berlin and Europe, International Conference on Social Housing in Taiwan, pp. 175-189.
- National Low Income Housing Coalition(2007). HOPE VI. Retrived Aug. 2, 2021 from https://web.archive.org/web/20070927203142/http://www.nlihc.org/detail/article.cfm?article_id=2772&id=46
- Toshio,Mizuuchi(2011). The Current Status and Possibilities for Japanese-Style “Social Housing” Learning form Assistance for Escaping Homelessness: the Post-Homeless Self-support Assistance Law Era and a National Minimum for Housing , International Conference on Social Housing in Taiwan, pp.212-233.
- U. S. Department of Housing and Urban Development Office of Fair Housing and Equal Opportunity Office of Housing (1998). Fair Housing Act Design Manual. Retrieved Jul.30, 2021 from <https://www.huduser.gov/publications/pdf/fairhousing/fairfull.pdf>
- Unit 10 (2021). Trudslund Cohousing. Retrived Aug.2, 2021 from <https://newspitalfields.wordpress.com/2015/11/13/trudslund-cohousing/>

