

臺北市公共住宅 青年創新回饋計畫



臺北市政府都市發展局

106年8月

壹、計畫緣起、目標

本計畫依據：「臺北市青年事務委員會第6次大會」會議紀錄裁示事項三，「有關本府明年度約有3-4處公宅完工，可考慮提出10%的戶數讓符合一般住戶申請條件之青年，得免抽籤，以提出社會回饋提案的方式並透過之機制獲得入住機會的建議，請都發局整體思考評估…」辦理。

大臺北都會區高房價低所得成為年輕人及弱勢族群痛苦與挫折的來源，本府刻正廣建只租不售之公共住宅，入住對象將以35%社會及經濟弱勢、10%實驗型計畫、55%青年家庭為主力。針對10%實驗型計畫戶數部分，本計畫擬於原有公共住宅抽籤入住管道中，另提供部分戶數，以提案(回饋計畫)方式替代抽籤入住管道，除讓有心回饋社區之提案青年得優先取得租住權外，同時為公宅與社區搭起互動橋樑以達「公宅好厝邊」之政策理想。

「臺北市公共住宅青年創新回饋計畫」以107年度首先招租供市民租住之「健康公宅」為首要試辦基地。健康公宅一般戶預計於106年12月公告並受理申請，於107年3月供市民入住。

貳、實施基地-健康公宅

一、基地與人文環境說明

(一) 簡介

健康公共住宅(松山寶清段)位於臺北市松山區健康路307號(臺北市松山區寶清段一小段57-7地號等18筆地號)本標的分為兩基地(一區、二區),為2幢四棟建築(B3F/14F * 2棟、B3F/15F * 1棟、B3F/16F * 1棟)。

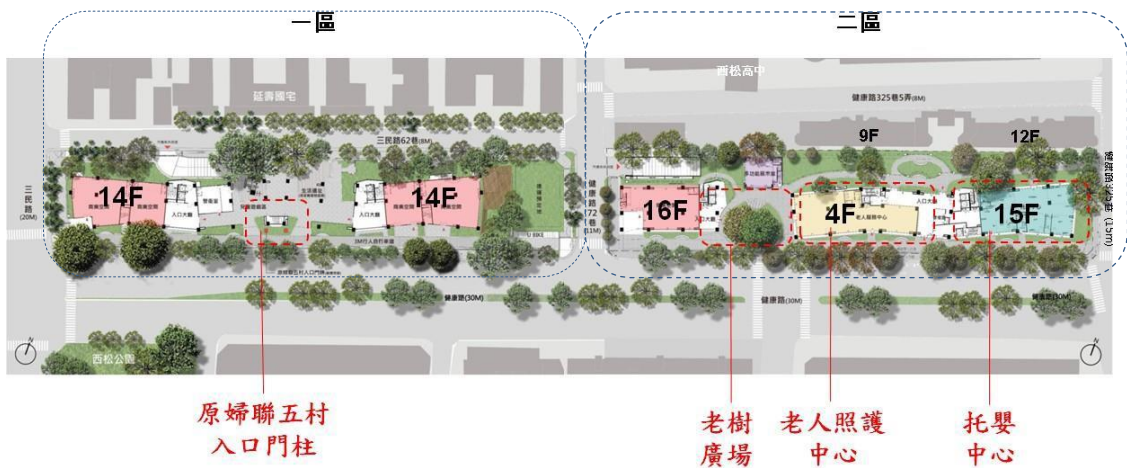


圖 1：全區配置圖



圖 2-健康公宅 3D 模擬圖

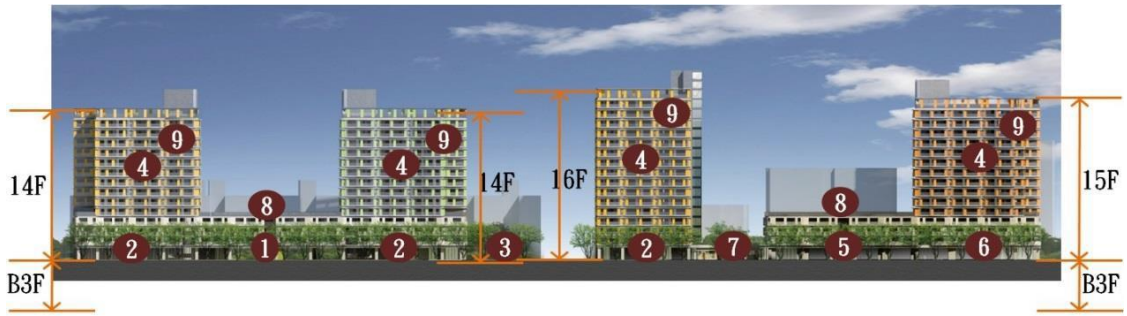


圖 3-健康公宅南向立面圖

圖例：

1	原婦聯五村入口門牌	6	托嬰中心
2	商業空間	7	老樹廣場
3	捷運預定地	8	露臺
4	住宅空間	9	智慧建築(智慧三表等)
5	老人服務中心		

(二) 環境

健康公宅基地前身為「婦聯五村」，建築規劃設計上為延續歷史脈絡，適度保留部分材料元素作為設計發想，公宅基地臨接西松高中，鄰近西松公園與鵬程公園。

(三) 交通

健康公宅鄰近捷運南京三民站(松山新店線)。



圖 4-健康公宅鄰近交通網路圖

二、 空間規劃與租金

健康公宅建築規劃 3 種房型，分別為：

- 套房型-8.5 坪：175 戶(一區)+185 戶(二區)=360 戶
- 2 房型-16 坪：46 戶(一區)+54 戶(二區)=100 戶
- 3 房型-22 坪：32 戶(一區)+15 戶(二區)=47 戶

(一) 房型

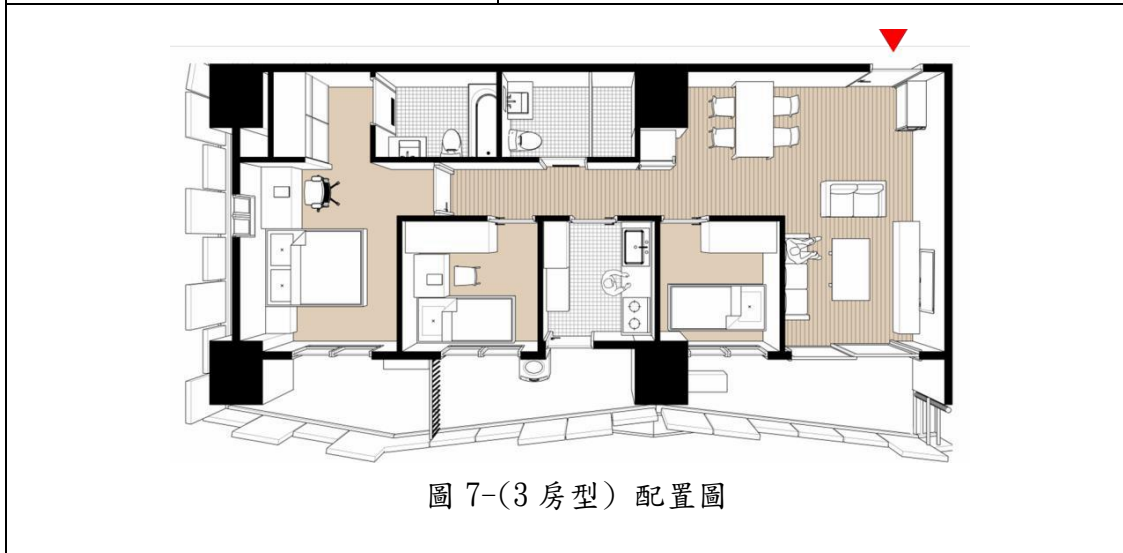




圖 8-室內模擬透視圖-1



圖 9-室內模擬透視圖-2

(二) 租金

租金以市價行情之 85 折訂定，連同管理費統一計收，惟租賃期限(每 3 年)屆滿續租時，本局將依規定檢討是否調整租金。

三、 基地資源與服務 可提供計畫使用之空間資源及服務設施空間如下所示，惟使用
仍需合乎公共住宅相關規範。

(一) 社福參建單位

健康公宅基地附設之社福設施為：

1. 老人服務中心：位於健康公宅(二區)1 樓，空間約 397 平方公尺。
2. 老人日間照護中心：位於健康公宅(二區)2 樓，空間約 1,019 平方公尺。
3. 托嬰中心：位於健康公宅(二區)1 樓，空間約 373 平方公尺。

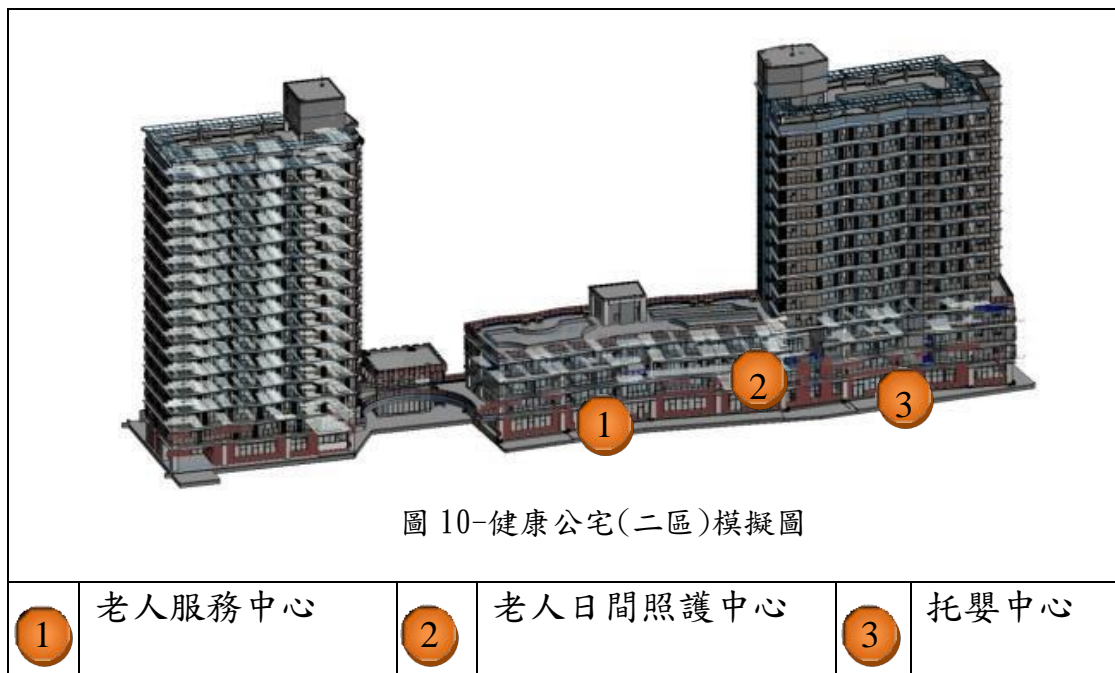


圖 10-健康公宅(二區)模擬圖

(二) 公共開放空間

健康公宅之公共開放空間為：

1. 屋頂田園：共計四處，位於健康公宅(一、二區)之建築屋頂空間。
2. 露臺空間：共計二處，位於健康公宅(一、二區)之中間連結層。
3. 老樹廣場：位於健康公宅(二區)1樓開放空間。

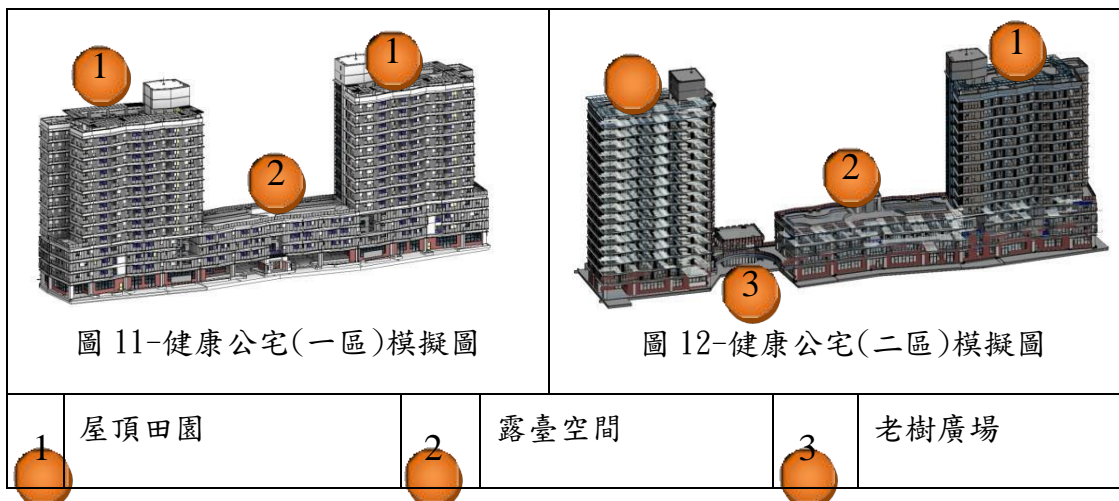
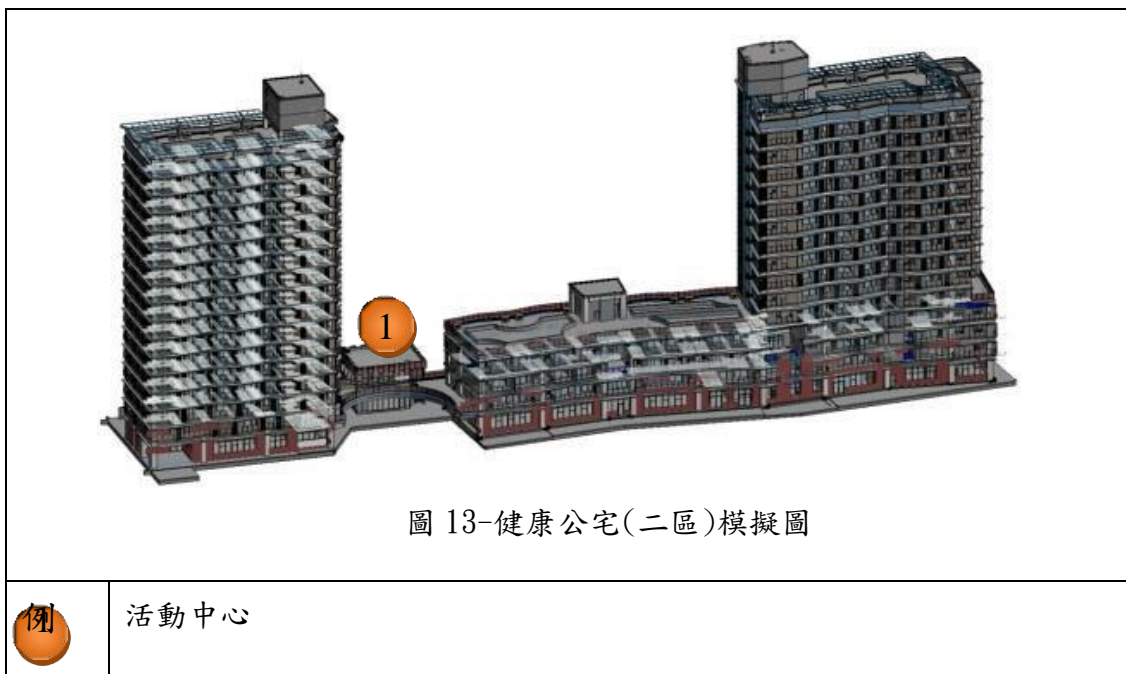


圖 11-健康公宅(一區)模擬圖

圖 12-健康公宅(二區)模擬圖

(三) 活動中心

健康公宅基地(二區)，位於老樹廣場旁店鋪空間，約 93 平方公尺，其室內空間挑高 2 個樓層，可釋出供提案青年做為社區服務所需空間使用。



(四) 執行戶數

本府公共住宅依住宅法第四條規定，提供至少 30%以上比率出租予經濟或社會弱勢者，故本計畫依據賸餘 70%戶數中，提供 10%戶數(即總戶數 7%)，供以提案方式替代抽籤入住管道，健康公宅共計 507 戶，共釋出 35 戶供本計畫入住管道申請租住。

參、提案計畫

「臺北市公共住宅青年創新回饋計畫」係以評選方式入住公宅管道，由申請者以書面提出回饋計畫，經評選委員會委員審核通過後，以本管道入住公宅，並於租賃期間據以回饋、服務社區。以下就提案類型及提案計畫書應載明內容說明如下：

一、 提案類型：

(一) 社會福利推動類

結合公宅既有社福參建單位(老人服務中心、老人日間照護中心、托嬰中心)一同回饋社區或提出與人文關懷有關之社會服務提案。(如提出具體回饋服務時數，配合社福參建設施回饋社區方式進行。)

(二) 活絡社區空間環境或凝聚居民情感類 例如於公宅公共開放空間(如屋頂田園、露臺空間、老樹廣場等)

定期舉辦活動以活絡社區空間環境或凝聚居民情感。服務範圍為社區內。

(三) 社區營造類

以「建立社區文化、凝聚社區共識、建構社區生命共同體的概念」作為主要目標，或有助於「社區自主運作」等相關提案計畫。(如定期舉辦活動增加社區凝聚或定期召開會議討論公共事務，其性質可具教育、公共或藝術性等。)服務範圍可擴及周邊社區。

(四) 其他類

提出之計畫不屬以上三類，但確有助於周邊社區，經評選委員會審查委員審核通過之提案。

二、 申請人提案計畫書應載明內容：

(一) 計畫名稱：

依據提案內容與目的為導向，簡要敘明於計畫名稱。

(二) 計畫類型：

申請人應就提案之性質屬於歸納為以下哪類型說明：

1. 人文關懷：「社會福利推動類」。
2. 空間場域：「活絡社區空間環境或居民情感類」。
3. 社區營造：「社區營造類」。

4. 其他：「其它類」。

(三) 計畫目的：

應具體敘明社區回饋提案所提供社區或公宅之服務項目與目的，並檢視計畫名稱、計畫類型與計畫目的之關聯性。

(四) 提案類型：(擇一)

提案類型可依提案人數區分為「個別提案」或「團隊提案」兩類，茲分敘如下：

1. 個別提案：敘明基本資料：姓名、性別、年齡、聯絡方式。
2. 團隊提案：
 - (1) 個別敘明上述基本資料。
 - (2) 推舉代表人以及次代表人。(作為繳費等聯繫窗口)
 - (3) 敘明團員分工情形。

(五) 需求資源：

執行回饋計畫所「需求」之資源，應敘明種類、用途、規模(如空間的大小或經費的多寡等)、使用頻率以及使用方式。

(六) 回饋內容：

應敘明回饋服務對象、空間、頻率(如每周服務次數、時數)、範圍，並提出具體執行方式。

(七) 相關能力或經歷

應檢具學歷、經歷證明文件，另得檢附相關證照、比賽、獲獎等佐證資料。

(八) 預期效果(擇一)

預期效果亦將做為收案成果審查之重要評鑑依據，應明確敘明，可依據「質」或「量」兩類型制定預期效果目標。

1. 「質」：預計完成之成果或預計達到之效果。
2. 「量」：預計服務時數、人數、範圍。

三、 提案計畫執行情形之續租與退場機制

依本計畫(青年創新計畫)提案管道入住公宅，其實際執行情形由本府委託輔導團進行陪伴協助輔導，於入住公宅後每年檢核執行情形一次，未通過檢核者配合輔導團協助與輔導後，如仍不符者得提前解約。

租賃契約之期限最長為三年。於租賃期限屆滿前半年(第 30 個月)辦理期末(收案成果審查)檢核，通過檢核且符合申請資格條件者得續租，租賃及續租期限合計最長不得超過六年。

肆、 申請資格條件及程序 申請人除檢具提案計畫審查外，申請入住者應符合以下資格條件。

一、 申請承租資格條件：

(一) 基本條件

1. 承租戶身分資格：

(1) 本市居民：設籍臺北市者。

(2) 本市就學、就業需求者：非設籍臺北市但在臺北市就學、就業需求者。

2. 年齡限制：須年滿 20 歲及未滿 46 歲。

3. 人口數與房型：人口數計算除符合社會住宅出租辦法第 6 條規定辦理外(配偶或同性伴侶等)(以下簡稱親屬)，亦可依本計畫以個別提案(1 個單元)或團隊提案(多個單元)方式申租(無須有親屬關係)(以下簡稱團員)。每個單元之人口數與房型認定依下列所示(每位團員需個別進行身分資格審查。)

(1) 一房型：1 人提案申請。

(2) 二房型：2 團員共同提 1 案，或 1 人提案+1 位親屬。

(3) 三房型：3 團員或以上共同提 1 案，或 1 人提案+2 位親屬或以上，或 2 團員提案+1 位親屬或以上。

4. 家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員【即申請人本人、配偶（無論是否與申請人同戶籍皆須合併計算入家庭年所得）、同戶籍之直系親屬及其配偶（含不同戶籍之直系親屬配偶）】最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50 %分位點以下（即 147 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 3,067 元）。

(二) 其他條件

1. 無自用住宅限制：申請人及其配偶、列為人口數之直系親屬及其配偶均於本市、新北市、基隆、桃園無自有住宅。
2. 住宅協助資源不重複受領限制：
 - (1)申請人或其配偶或其戶籍內直系親屬及其配偶已申請租金補貼，須預先填妥放棄租金補貼聲明書，並於本案住宅租賃契約所訂租賃起算日起生效，如租賃起算日開始已受領租金補貼，並應返還之。
 - (2)申請人或其配偶或其戶籍內直系親屬及其配偶有申請等候承租國民住宅情事，於本案公共住宅簽約前，須先放棄國宅等候，簽約期日仍未完成者，喪失公共住宅租賃權。
 - (3)現已承租出租國宅、公營住宅或社會住宅者，不得申請承租公共住宅。

二、 申請程序相關事項：

(一) 檢附文件

1. 提案計畫報告書
2. 提案內容審查表
3. 申請書
4. 選屋志願順序表(依人口數與房型規則選擇房型)
5. 全戶戶籍謄本(申請日前 1 個月內，夫妻分戶者，應另檢具其配偶之戶籍謄本) (團體提案者每位團員個別檢具)
5. 申請人、申請人配偶及其同一戶籍直系親屬之財產歸屬資料

清單(申請日前1個月內)。(團體提案者每位團員個別檢具)

6. 申請人、申請人配偶及其同一戶籍直系親屬之最近一年綜合所得稅各類所得資料清單(申請日前1個月內)。(團體提案者每位團員個別檢具)
7. 切結書2式:(1式係放棄租金補貼聲明;1式係切結已知悉本案租期最長6年,租約到期即無條件遷出,另同意依通訊地址所為之送達即為合法有效之送達。)(團體提案者每位團員個別檢具)

(二) 申請期限與方式

1. 申請期限:上網公告相關資訊,約公告21日,自公告日起開始受理申請。
2. 申請方式:
 - (1) 線上申請:申請人於申請期限內自行至都市發展局局網及住宅資訊服務網填寫申請書表及選屋志願表並上傳相關文件。申請人若不便上傳相關附件,亦可於填妥申請書表及選屋志願順序表後,自行列印申請書表及選屋志願表並填妥相關文件,於受理申請截止日前上班時間內,親自或以掛號郵寄至臺北市政府都市發展局中區辦公室(10488中山區南京東路三段168號18樓),並以郵戳為憑,逾期案件不予受理。
 - (2) 書面申請:申請人填寫申請書表及選屋志願表並備妥相關文件,於受理申請截止日前上班時間內,親自或以掛號郵寄至臺北市政府都市發展局中區辦公室(10488中山區南京東路三段168號18樓),並以郵戳為憑,逾期案件不予受理。
3. 補件:申請案所應附之相關證明文件,於受理期限內,經通知應於3日內完成補正,逾期或超過受理期限則不受理,且該申請案以不合格件處理。

(三) 選屋順序表填寫注意事項

1. 為維護選屋權益,建議選屋順序表(以下簡稱本表)「志願表」欄位依自身意願全數填列,未填列部分視同放棄。

2. 本表志願順序若有重複者，僅採所填之第 1 個順位，後者皆視為未填列。
3. 請以正楷書寫並以藍色或黑色原子筆填寫，若所填志願表別無法辨識或以鉛筆或其他顏色筆填寫者無效。
4. 修改處應由申請人簽名或蓋章，否則該順位選項視為無效。
5. 申請案經收案後，若欲修正，僅接受於受理期限內，由申請人以書面為之並僅限修改 1 次。

伍、 審核流程：

臺北市政府都市發展局(以下簡稱都發局)，為辦理「臺北市公共住宅青年創新計畫」(以下簡稱青創計畫)出租業務，訂定審查作業程序如下：

青創計畫主要可分為四大環節，分別為「申請人提案」、「提案審查」、「檢核、輔導」、「收案審查」。

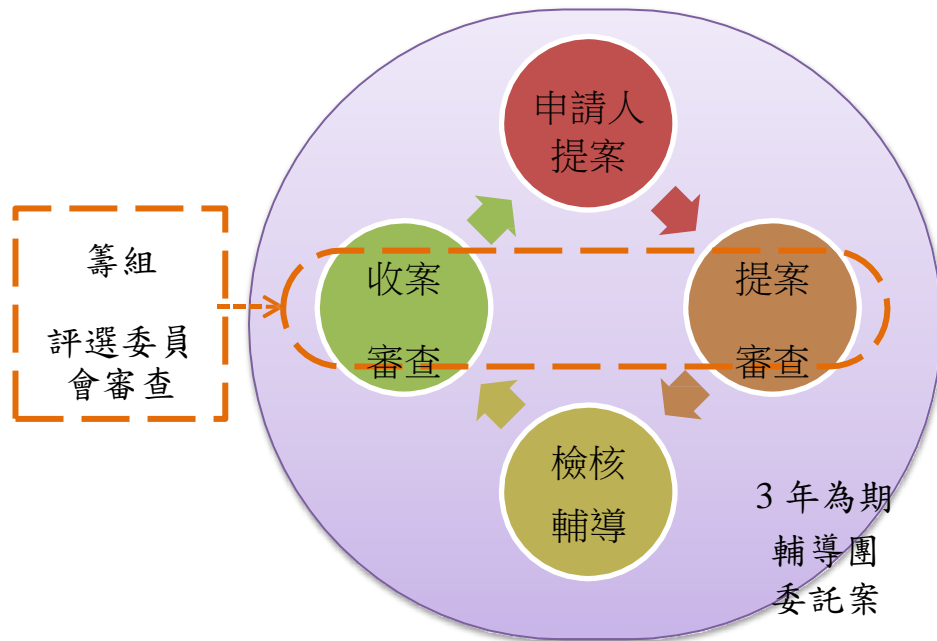


圖 15-青創計畫實施機制四大環節關係圖

表 1-審核作業流程

	類型	內容	效果	詳計畫書
1	「申請人提案」	於限期內依相關規定以書面提出申請。		參
2	提案 審查	「身份資格審查」	由本府都發局(委託民間團體或公司協助收件)辦理審查(約辦理7日)符合申請資格者,進入計畫審查。	肆
		「提案內容審查」	評選委員會 審查	通過：入住。 未通過：得申請抽籤入住管道。
3	執行情形	輔導團協助	通過：依續辦理。	柒

	「檢核、輔導」	檢核、輔導	未通過：配合輔導團協助與輔導後，如仍不符者得提前解約。	
4	「收案成果審查」	評選委員會 審查	通過：獲得續租權(租賃及續租期限合計最長6年)。	捌
			未通過：無續租權。	

輔導團由都發局以3年期委託案方式，委託民間團體或公司辦理。評選委員會籌組，其成員由公共住宅委員會委員為主，邀集部分青年事務委員會委員及其他人員組成。

陸、提案審查

一、身分資格審查：

本計畫針對「青年」為對象，申請年齡為20歲以上至45歲，設籍或就學、就業青年為主，並符合臺北市社會住宅出租辦法第4條第1項規定，(詳計畫肆、申請資格條件及程序)。

二、提案內容審查作業：提案計畫由評選委員會審查，其評

選項目及評選標準如下：

1. 公益性評鑑：回饋計畫公益性程度占40%。
2. 可行性評鑑：執行能力及執行方式(形式)之明確性占30%。
3. 適切性評鑑：地區特色占20%。
4. 需求迫切性評鑑：地區需求(必要性)程度占10%。

評分方式由高低(強弱)程度予以區分，區分為3或4個等距，四項評鑑指標各獲取2個點位(達中低、中等平價)，轉換為分數後可獲取55分，提案計畫評鑑分數未達55分者淘汰，未淘汰者依得分高低依序排列，分數高(排序前)者優先錄取，錄取名額依各公宅總戶數7%為上限。以健康公宅為例：錄取上限為35戶，第36名起淘汰。

柒、執行情形檢核及輔導作業：

依本計畫(青年創新計畫)管道入住公宅，其實際執行情形由本府委託輔導團進行檢核輔導，於入住公宅後每年檢核執行情形一次。

執行情形檢核項目為：「預期效果」與「居民問卷」，兩項各佔50分評鑑分數，各區分為5個級別，通過檢核標準為60分(含以上)，未通過者(未達60分)配合輔導團協助與輔導後，如仍不符者得提前解約。

捌、收案成果審查作業：

每期簽約租住期限最長3年，於屆期前6個月(第30個月)辦理成果驗收檢核，通過檢核且符合申請資格條件者得獲取續租權，相關辦理機制如下：

一、當期租約成果審查：主要係檢核其執行成果(效果)與鄰里居民溝通互動關係，以提

案內容之「執行方式」與「預期效果」作為收案成果審查之參考依據，佐以服務時數、居民問卷等資訊可做為續租權之評估參考：

1. 書面成果報告：提案所設定「預期效果」之執行狀態為評鑑參考。
2. 其他佐證資料：如服務時數及居民問卷等其他資料。

二、續租(下個租期)提案討論：續租租期期間除可依審查決議修正意見辦理後延用原提案計畫

外，亦可依相關規定提出新提案討論，再由評選委員會考量執行成果與續租提案內容，依審查評選項目及評選標準進行評分後決定。

附件

表 2-身分資格審查表：

	申請條件	審查	結果
1	年滿 20 歲至 45 歲之國民	以申請日為其年齡之計算基準日。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
2	在本市設有戶籍，或在本市就學、就業有居住需求者。	戶籍謄本或申請日前 1 個月之在學證明、服務證加薪資條或在職證明	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
3	家庭成員均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅者。	家庭成員【即申請人本人、配偶（無論是否與申請人同戶籍）、同戶籍之直系親屬及其配偶（含不同戶籍之直系親屬配偶）】均無位於本市、新北市、基隆市或桃園市之自有住宅。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
4	家庭成員均無承租本市國民住宅、公營住宅、社會住宅，或借住平價住宅。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合
5	家庭年所得低於公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過本市最低生活費標準之三點五倍者。	依申請時財稅單位提供之家庭成員【即申請人本人、配偶（無論是否與申請人同戶籍皆須合併計算入家庭年所得）、同戶籍之直系親屬及其配偶（含不同戶籍之直系親屬配偶）】最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50% 分位點以下（即 147 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（每月 5 萬 3,067 元）。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 未符合

表 3-提案內容審查評鑑表：

評鑑項目		強弱程度	評分
1	<p>公益性評鑑：</p> <p>回饋計畫公益性程度占 40%</p>	<input type="checkbox"/> 極高 <input type="checkbox"/> 中高 <input type="checkbox"/> 中低 <input type="checkbox"/> 極低	<p>(40)</p> <p>(30)</p> <p>(20)</p> <p>(10)</p>
2	<p>可行性評鑑：</p> <p>執行能力以及執行方式、形式之明確性占 30%</p>	<input type="checkbox"/> 高 <input type="checkbox"/> 中 <input type="checkbox"/> 低	<p>(30)</p> <p>(20)</p> <p>(10)</p>
3	<p>適切性評鑑：</p> <p>地區特色占 20%</p>	<input type="checkbox"/> 極高 <input type="checkbox"/> 中高 <input type="checkbox"/> 中低 <input type="checkbox"/> 極低	<p>(20)</p> <p>(15)</p> <p>(10)</p> <p>(5)</p>
4	<p>需求迫切性評鑑：</p> <p>地區需求(必要性)程度占 10%</p>	<input type="checkbox"/> 極高 <input type="checkbox"/> 中高 <input type="checkbox"/> 中低 <input type="checkbox"/> 極低	<p>(10)</p> <p>(7.5)</p> <p>(5)</p> <p>(2.5)</p>

表 4-提案內容審查表

提案內容審查表					
申請人：			性別：	<input type="checkbox"/> 男、 <input type="checkbox"/> 女	
聯絡方式：			年齡：		
提案人數：	<input type="checkbox"/> 1人、 <input type="checkbox"/> 2人、 <input type="checkbox"/> 3人			照片	
申請房型	<input type="checkbox"/> 1房、 <input type="checkbox"/> 2房、 <input type="checkbox"/> 3房				
計畫名稱：					
提案類型：	<input type="checkbox"/> 社會福利推動類		<input type="checkbox"/> 社區營造類		
	<input type="checkbox"/> 活絡社區空間環境或凝聚居民情		<input type="checkbox"/> 其他類		
需求資源：	<input type="checkbox"/> 老樹廣場旁室內空間				
	<input type="checkbox"/> 其他				
計畫目的：			本欄由審查委員填寫		
			審查結果：		
			公益性：40%	=	
回饋內容：	<input type="checkbox"/> 對象：		可行性：30%	=	
	<input type="checkbox"/> 空間：		適用性：20%	=	
	<input type="checkbox"/> 頻率：				
	<input type="checkbox"/> 其他：				
相關證明文件	<input type="checkbox"/> 證照：		迫切性：10%	=	
	<input type="checkbox"/> 學、經歷：				
	<input type="checkbox"/> 其他：				
執行方式：			得分：		
			備註：		
預期效果：					

表 5-每季檢核參考表

每年檢核參考表			
評鑑項目		強弱程度	評分
1	達「預期效果」：	<input type="checkbox"/> 極好 <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> 極差	(50) (40) (30) (20) (10)
2	居民問卷：	<input type="checkbox"/> 極好 <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> 極差	(50) (40) (30) (20) (10)