

第 3 屆臺北市政府住宅審議會第 1 次會議 議程

壹、會議時間:112 年 3 月 8 日(星期三) 上午 9 時 00 分

貳、會議地點:市政大樓 11 樓吳三連廳

參、主席:臺北市政府李四川主任委員

肆、臺北市政府住宅審議會暨第三屆委員介紹

伍、報告事項:臺北市住宅政策概況暨社宅創新照顧措施-生育第二胎(以上)家庭協助、青銀換居

陸、綜合討論

柒、結論

捌、散會

第 3 屆臺北市政府住宅審議會第 1 次會議紀錄

壹、時間:112 年 3 月 8 日(三) 上午 9 時

貳、地點:市政大樓 11 樓吳三連廳

參、主席:李四川主任委員

肆、出席名單:(詳簽到簿)

伍、臺北市政府住宅審議會暨第三屆委員介紹

陸、報告事項:

- 一. 業務單位報告-臺北市住宅政策概況暨社宅創新照顧措施-生育第二胎(以上)家庭協助、青銀換居(詳見會議資料)
- 二. 綜合討論(依發言順序)

(一)彭建文委員:

1. 針對全國高齡化/少子化問題越加嚴峻的趨勢,短期內應較無反轉之可能性,市府投入研議相關政策規劃,鼓勵年輕人婚育,並積極處理高齡化養老問題,值得肯定;惟以目前今日會議報告內容,現階段高齡化/少子化協助政策及資源仍以社會住宅為主,如何運用政府掌握可運用之有限社會住宅資源協助大眾及二胎家庭、高齡者居住,需再進行整體性政策評估。
2. 社宅創新照顧-生育第二胎(以上)家庭協助:
 - ① 生育第二胎以上之規劃,係以包含臨界值,意即包含第二胎或第三胎之家庭。以加籤制度辦理,除因目前社會住宅基礎中籤率仍偏低,對於民眾可能有不夠實惠之觀感,相對亦可能排擠其他族群申請社會住宅之機會,建議市府於政策規劃初期應預為設定政策協助目標族群,包含生育「第二胎」(以上)家庭潛在需求量、社會住宅預估中長期或未來可提供之計畫戶數,並考量市府量能

是否足以支應，或可評估透過租金優惠，藉由補助資源使民眾居住社會住宅期間，可減輕租金壓力、安心生養，達促進生育之目標。

- ② 較多人認為房價高漲影響民眾生育意願，以目前市府政策規劃係期望透過社會住宅之提供，盡可能減少民眾於居住層面之壓力、鼓勵生育；惟協助民眾安居僅為眾多協助措施一環，欲解決少子化問題，仍需要市府其他單位共同解決、提出各層面配套措施，才能提供實質的鼓勵生育誘因，建議市府應有單一窗口，以整合各局處資源方式辦理。
- ③ 另因社會住宅資源有限，目前仍訂有入住年限，使社會住宅資源可輪替提供給有需求的人，但建議市府仍需將「協助年輕家庭入住社會住宅後逐漸培養接軌民間住宅市場之能力」納入未來政策考量，以利承租戶回歸一般租屋市場。

3. 社會住宅青銀換居計畫：

- ① 現申請資格為限持兩戶以下自有住宅，建議應推估該類型申請人數以規劃提供適量居住資源；另申請人之原自用住宅參與社宅包租代管計畫並換居至社會住宅，其原有自用住宅除應考量是否符合社會住宅之條件外，該換居計畫是否適用民眾與一般住宅包租代管房屋進行換屋？又房屋條件訂為6樓以下(包含6樓)，6樓之建築是否已設有電梯，建議市府應評估該類建築是否符合青銀換居計畫之標的。
- ② 因社會住宅訂有入住年限，青銀換居方案入住之高齡者亦入住年限之限制，需審慎考量於青銀換居之年限屆期後，市府應如何協助高齡者；另入住社會住宅之高齡者於租期將屆滿前倘發生健康或生活無法自理問題時，已非社會住宅管理單位可協助處理事項，需規劃加入其他

專業單位協助；或高齡者倘有經濟問題，無法處理非預期之財務需求，例如原自有住宅加入包租代管後之出租收入無法支應其醫療支出時，市府應如何因應，均宜審慎思考。

4. 針對本次會議議題，倘欲解決年輕人的生育或高齡者的照顧問題，「居住」僅是協助措施的一環，住宅主管機關之專業為住宅之管理維護，未來與非住宅單位合作更顯重要，建議需要有更高層級的單一窗口來協調與整合促進生育、協助高齡者安老相關事務。
5. 社會住宅非唯一協助高齡少子化之手段，未來市府可結合NPO或民間團體的資源，開拓更多協助措施的可能性、增進市政規劃。

(二)張智元委員：

1. 針對目前臺北市人口外移族群，是否另有分析短期人口外移族群係以高齡族群或青年族群為主，或現階段居住需求較迫切之對象為何，設定社會住宅政策協助對象之優先次序，較易評估社會住宅係可透過增加高齡照顧設施或建置育兒設施進行協助；或檢討社會住宅內居住族群，評估現行社會住宅之軟硬體設施提供是否足以支應其日常生活或健康醫療需求。
2. 有關青銀換居，因涉及高齡者生活、居住，甚至可能有未來居家照護議題，建議市府應思考完整方案之配套措施的結合或合約終止退場機制，而非僅提供高齡者換屋居住之機會；且亦需考慮高齡者之同住者倘係為看護關係，其居住人口數之檢核及採納方式，評估提供高齡者多房型社會住宅資源選擇；目前政策規劃雖對於高齡者提供換居機會仍有生活幫助之效，但尚缺軟硬體配套措施，較為可惜。

3. 多數社會住宅底層部設有托嬰托幼設施，但家長上下班時間無法配合，故「延時」或「嬰幼兒照顧喘息服務」亦可納入社會住宅配套軟體政策思考是否有機會提供類似服務，協助年輕人減輕育兒生活疲倦壓力，或評估透過租金減免/補貼方式，鼓勵社會住宅內年輕住戶生育。

(三)孫振義委員：

1. 年輕族群不想生育之原因眾多，其原因可能係考量生活自由、金錢壓力問題，且目前整體社會生育氛圍不足，可規劃藉由住宅政策協助，提供生育家庭社會住宅減租，或於社會住宅及市民活動、政策廣告內適當推動生育經驗或生育諮詢分享，提升生育風氣。
2. 硬體層面，可評估於社會住宅內部設置親子(嬰幼兒)之活動空間，以及增加嬰幼兒相關醫療保健資源之支持，如巡迴門診概念提供婦產或嬰幼協助；亦可透過住戶彼此間社團或社會住宅設置之社福機構協助，提供育兒家庭短時間托嬰托幼或臨時性喘息互助。
3. 青銀換居計畫需要大量專業服務協助民眾，透過降低高齡者生活改變之苦、或增加規劃住居概念的輔導，可為青銀換居計畫的增進帶來更多幫助，包含住居空間規劃、看屋/選屋/用後評估之專人協助，甚至是未來高齡者因健康需求欲轉換居住環境，其長照關懷、安老、生活支持及醫療等多面向，均應事先進行規劃，提供專業措施協助，否則該計畫將僅提供高齡者短期居住資源，協助成效較低。
4. 針對市府推動青銀換居計畫，可評估以青年創新回饋計畫方式，讓換居之長輩或家庭子女可進行換居經驗或財務規劃方式與民眾進行經驗傳承、教學相長。目前計畫係僅提供高齡者居住資源，如欲將高齡化社會之高齡照顧項目納入規劃、推展未來高齡照顧產業，可將青銀換

居計畫之經驗視為契機，研擬高齡化社會因應對策。

(四)何芳子委員：

1. 贊同市府提供協助生育第二胎(以上)家庭居住協助政策，惟建議有關鼓勵生育部分，可評估從第一胎生育起提供協助，並結合里長、NPO 團體或社區鄰居資源，協助孕期婦女或新手媽媽適應育兒生活、減輕壓力並分享育兒經驗，讓育兒新手家庭瞭解育兒並非如此困難，再逐漸發展為鼓勵托嬰托幼設施之設置，或於特定規模以上公司或車站等公共場所提供托嬰托幼服務、民辦都市更新鼓勵優先提供托嬰托幼設施，打造適合生育的環境。
2. 另針對青銀換居計畫，日本亦因高齡少子化問題產生空間閒置，規劃以閒置教室或社區空間開創高齡活動設施或 sharehouse 等，避免高齡者獨老、增加高齡者生活樂趣，該邏輯可運用至社會住宅規劃提供高齡者之設施進行評估。

(五)張榮春委員：

1. 目前一般民間租屋市場對於收入尚無法負擔買房、以租房方式又受限於房東較不願意交由育兒家庭之困境，適宜以社會住宅協助該類家庭居住，惟該政策定位為「鼓勵生育第二胎」，或是「照顧育有兩胎」家庭之作法，是否有符合市府政策以「鼓勵及促進年輕人生育」目標仍有待討論。目前社會住宅興辦區位佳、但存量有限，針對居住協助建議評估增加納入民間包租代管社會住宅資源，其租金則可透過政府單位提供之租金補貼協助，讓年輕家戶安心生養。
2. 針對青銀換居計畫，目前係開放擁有兩戶以下自有住宅之民眾可申請承租，惟倘於臺北市擁有兩戶自有住宅之情況，應可推論其財產較為充裕，建議市府應再行評估市府維持申請資格為「兩戶以下自有住宅」是否洽當。

3. 青銀換居計畫提供一房型社會住宅供高齡者申請，是否將產生高齡者獨居獨老議題，爰建議應以提供二房型、三房型讓家人可一起同住；並建議市府應及早開始規劃換居的高齡者於換居年限到達後的因應作為或協助措施。

(六)廖庭輝委員：

【二胎以上家庭入住協助計畫(鼓勵生育、協助安心生養)】

1. 短期社會住宅協助措施：

- ① 可規劃育有兩名（以上）未成年子女家庭，申請社會住宅時加籤辦理；或可評估依住宅法第4條第13款，劃撥一定比例供育有兩名（以上）未成年子女家庭租住，具體建議可透過調降在地區里配租比例，轉為提供設籍臺北市或家長於臺北市就業的育兒家庭承租，更具有政策宣示性與保障效果。
- ② 針對社會住宅既有承租戶倘育有兩名（以上）未成年子女家庭，於入住後發生所得超過社會住宅所訂之家庭年所得，建議可評估採用租金調整方式，予以續租至租期屆止；另育有租期年限為地方自治事項，北市府有調整權限。可考慮適度放寬二胎以上家庭租期相關限制，惟社宅照顧對象多元，建議擴大邀請民間團體參與商討。
- ③ 倘係以搭配支持育兒家庭之政策，建議可重新評估現行社會住宅房型比例(6:3:1)原則，後續興辦宜提供更多二、三房。因為家長的需求十分多元，市府需要思考政策協助對象家庭，以及政策推動目的是期望解決什麼問題，例如安親、托兒，或臺中市社會住宅規劃有弱勢家庭孩童課輔方案，可更進一步定位欲提供之服務，以及服務所需要的空間設施。

2. 中長期民間住宅資源協助措施：

因社會住宅資源有限，面對中產青年家庭的「夾心階層」課題（其租屋按理不需政府補貼，但又不夠有錢可購屋），應積極引導民間供給可負擔租賃住宅以為因應，具體提供市府建議方向為：

- ① 調整現行 TOD 容獎政策，要求開發商承諾須提供一定比例樓地板，於一定時限內做為出租住宅使用，且租金應低於市價（可略高於社會住宅）。
- ② 此類型租賃住宅與市府辦理之社會住宅可形成分工（類似日本公營住宅與 UR 住宅），以所得較高家庭為對象（例如 40% 分位點以上），並以育兒及高齡長者家庭租住為主；前者可銜接「鼓勵婚育」政策，後者支持「青銀換居」，至社會住宅則優先照顧無自有住宅之高齡家庭。

【社會住宅青銀換居計畫】

1. 高齡換居計畫非僅為單純提供居住環境之工作，該政策的辦理對象及目標是「人」的軟體服務，重點在於該家庭的陪伴、照顧、處遇，而不單是建物硬體提供的住宅、建管問題。
2. 目前市府政策規劃係單純從住宅屋源之提供著手，將會事倍功半；建議市府應從受照者、家屬的角度及需求切入，提供換居的諮詢輔導，協助家庭內的意見構想整合、換居搬遷過程之協助，以及後續照顧資源的持續提供才是換居之重點；「青銀換居」政策係為二種性質不同之議題，建議市府先把高齡換居做好，至於高齡者舊居清理出租屬於另一件大工程，應按步就班逐步進行。
3. 針對高齡換居部分，建議市府內應由社會局／衛生局主政，或社會局／衛生局／都發局聯合主政，結合高齡照

顧專業團體的力量，做好受照顧家庭換居搬遷過程的陪伴輔導的軟體服務工作。

(七)陳清秀委員：

1. 針對可負擔住宅資源提供予育兒家庭，建議仍應自持有稅方面解決房價問題，例如透過多戶房屋持有者加重課稅、避免其炒作不動產，使民眾需花費大量金錢於居住層面且影響生育意願；並自收入面進行規劃，提升民眾薪資使民眾有能力可生育孩童，例如按育兒之家庭負擔能力計算收入(提升薪資待遇)，並廣設公立托兒所，以經濟誘因提高年輕家庭生育意願、減輕生活負擔。
2. 亦可透過大型企業、宗教等民間力量，加入提供可負擔住宅資源之供給，或可評估跨縣市合作興辦社會住宅之可能性，進一步提供更多資源使民眾居住無憂。

柒、會議結論：

- (一)針對二胎(以上)家庭育兒協助措施及青銀換居計畫，請都市發展局參酌今日委員提供之意見及建議事項，作為該二項計畫後續修正方向之參考，必要時可再提請本會委員諮詢修正。
- (二)另參酌本次會議委員提供建議，育兒家庭及高齡長者居住協助措施涉及面向多元，相關政策規劃需通盤性考量、並提供社福資源的軟性協助，因此針對本次會議委員提供建議事項，併請社會局納入相關協助政策參考。

捌、散會-10時30分



附件-廖庭輝委員提供家庭照顧關懷者總會引用日本青銀換居或高齡換居相關考慮因素表

搬家時程	因子構面	促成搬家經驗的正向因子	搬家時程	因子構面	促成搬家經驗的正向因子
一、 搬家前 準備	1.心理準備	(1)長輩對搬家一事持正向態度(評估量表)	三、 搬家後 適應	1.新舊的調合 與適應	(1)搬家後持續維持搬家前的生活模式
		(2)家人與照顧者等對長輩搬家持正向態度			(2)搬家後持續參與搬家前喜歡的休閒活動
		(3)長輩將自己的搬家計畫告訴舊友			(3)搬家後持續與親人和舊友往來互動
		(4)長輩對搬家後的新生活抱有具體的想像與期待			(4)即使發生緊急事情，在新住處附近有能尋求幫助的親朋好友
	2.地點與物件	(1)有人能陪伴長輩討論、規劃新居的地點			(5)邀請家人和舊友來自己的新家
		(2)新家為無障礙空間			(6)一方面以自己的意願為優先，一方面接觸與新環境的人事物
		(3)轉換至新住處不會造成過大經濟負擔			(7)搬家後能維持良好的身體狀況
		(4)新家社區有足夠的醫療院所		2.新環境人事物的熟悉	(1)親身出門去體驗新環境的樣貌
		(5)新家社區有友善的綠色自然空間			(2)與新環境的鄰居或居民打招呼
		(6)新家社區有便利的日常生活機能			(3)參加新環境的活動
3.搬家行動	(7)新家能促進方便的照顧安排	3.歸屬感的建立	(1)在新環境中擁有自己喜歡的地點或場所		
	(8)新家附近有熟識的親朋好友		(2)搬家後有能信賴的新醫師		
二、 搬家中 行動	1.物件布置與規劃		(1)有人協助長輩整理搬家物品	(3)搬家後有經常光臨的店家	
		(2)長輩能參與在搬家過程中	參考資料：転居高齢者の生活適応の経過に関連する要因-ライフ・ライン・メソッドを用いた検討 (古田加代子,2016)		
		(1)狀態良好的舊家具能搬至新家使用			
		(2)能與丟棄的舊物好好道謝與道別			
		(3)新家的動線與布置納入舊家的元素			
(4)將祖先的骨灰或牌位遷移至新家附近					
(5)妥善與舊家道別、妥善安排舊家後續使用					

參考資料：転居高齢者の生活適応の経過に関連する要因-ライフ・ライン・メソッドを用いた検討 (古田加代子,2016)

Health Look ON