

# 第 3 屆臺北市政府住宅審議會第 2 次會議 議程

壹、會議時間:112 年 9 月 7 日(星期四) 下午 2 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、報告事項:

- (一) 臺北市社會住宅青年創新回饋計畫青創種子審核標準
- (二) 臺北市萬華區福星社宅、青年社宅 2 區租金及配租規劃
- (三) 臺北市青銀換居計畫辦理情形及調整檢視

伍、綜合討論

陸、散會

## 第 3 屆臺北市政府住宅審議會第 2 次會議紀錄

壹、時間:112 年 9 月 7 日(四) 下午 14 時 00 分

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、報告事項:

- 一、業務單位報告 1-臺北市社會住宅青年創新回饋計畫青創種子審核標準(詳見會議資料報告案 1)
- 二、業務單位報告 2-臺北市萬華區福星社宅、青年社宅 2 區租金及配租規劃(詳見會議資料報告案 2)
- 三、業務單位報告 3-臺北市青銀換居計畫辦理情形及調整檢視(詳見會議資料報告案 3)

陸、綜合討論(依發言順序)

- 一、報告案 1:臺北市社會住宅青年創新回饋計畫青創種子審核標準

(一)孫一信委員:

1. 認同青創種子戶審查留住以保留 25%比例進行規劃,本身實際參與青創基地的審查及審核活動可以發現青創戶都很認真投入,機關在審核過程中也會建立審核及篩選機制,審核過程中淘汰之青創戶佔比較低。有關目前規劃以保留 25%提供青創種子審查留住比例,建議應評估以原各基地青創計畫戶數進行計算,而非以現存青創戶數之 25 %計算。
2. 以整體社會住宅政策而言,社會住宅各類別承租戶均應有輪轉機制,社會住宅青創戶也應有輪替規劃,故建議針對青創種子的審查,應於審查說明內註明青創種子審核留住之計畫,各青創戶申請次數僅以一次為限,於留住社會住宅期間擔當起新進青創戶在社區營造協力之重要責任,持續增加青創計畫新血的投入,而非可長期續

住社會住宅。

(二)張智元委員：

過往有機會參與青創戶徵選與檢核過程，肯定青創戶對社會住宅社區帶來的貢獻。建議可就青創戶總量的百分比進行該計畫戶數計算及控管，或以各基地彈性規劃方式，透過形式及實質審查方式擇優錄取，且規劃部分基地留住青創戶多、部分基地留住青創戶少，使優秀青創戶不一定留住特定社會住宅，讓留住之青創戶可以擔當起該社會住宅基地內之種子教官角色，提攜後進新青創戶並傳承經驗。

(三)呂秉怡委員：

1. 長期以來參與社會住宅青創計畫相關活動及事宜，肯定青創戶種子戶審查留住機制之設計，社會住宅青創計畫在國內外都獲得關注，更曾在法國國際社會住宅節進行發表，因此規劃青創戶種子戶留住可提升青創活動之誘因，也可避免青創活動產生斷層，以下幾點建議提供業務單位參考：

- (1) 目前計畫尚未實際施行，建議計畫內應保持滾動式檢討機制，後續實際辦理計畫累積經驗後可持續精進相關制度。

- (2) 目前青創戶審查留住評選條件以量化居多，雖後續規劃由評審委員進行實質審查，但社會住宅社區內亦有部分青創戶不熱衷於上台表演，主要以平台經營等活動為主，建議除了以各類活動場次做為評選指標外，可以規劃讓默默付出的青創戶類型，可透過自我提案方式，讓評選委員再衡酌使其留住的可能性。

- (3) 各社會住宅青創戶特性不同，若以每個社區均規劃25%，是否可增加讓願意跨基地辦理活動的留住青創戶，規劃讓他們可以去其他基地參與徵選。

(4) 青創種子戶的徵選時間點要讓他們在租約屆滿搬家前可安定下來，因此建議健康社會住宅青創戶徵選時間應再提早；如係因制度研議設計關係，建議自後續興隆 D2 區社會住宅青創戶徵選時間再行評估提早辦理。

2. 社會住宅住戶組成多元，部分住戶生活上可能與一般社會連結性較薄弱，在青創活動的幫助下願意參與社區活動，多元化的青創戶及活動類型規劃有助於增加民眾參與活動的意願，故過去才評估透過增加青創活動提案內容的多元性及資格檢討，讓中高齡者有意願參與青創活動推動者，都應該回饋青創計畫的宗旨，視其有一顆年輕的心，而非以年齡進行設限，達到青創計畫所希望連結社區居住者的目標。

(四) 廖庭輝委員：

1. 青創戶種子戶參與審查留住徵選建議應留意徵選及結果公布期間，及早讓參與徵選者可知道徵選結果，並且不宜讓已透過青創留住徵選方式留住社會住宅者可多次申請；另外針對 25% 留住比例部分建議可保留彈性，讓第二階段落選者有機會以新角色參與其他基地的青創戶徵選。
2. 目前審查標準多為量化指標，是否可評估在滿足一定限度之量化指標下，增加質化考量。縱使質化指標無法如量化指標公平明確，但青創戶活動本身即難以完全以數值化進行評估，讓青創戶有機會藉由自我表現接受評估決定是否可留住社會住宅。

(五) 張榮春委員：

青創戶種子戶審查留住時是否需考慮青創戶之身心狀況或年齡部分，提供業務單位參考。

(六) 陳清秀委員：

1. 針對青創戶種子戶審查留住的規劃，符合標準者是否應

予以排序；當欲參與青創種子戶留住計畫徵選之青創戶眾多時，是否應考量訂定額滿人數，當報名徵選人數達上限時不予受理，提供業務單位參考。

2. 青創計畫之全名為社會住宅青年創新回饋計畫，但可參與者並無限定年齡須符合青年資格，故建議青創計畫應評估更改計畫名稱，以符合目前實際青創戶資格狀況。

(七)杜功仁委員：

1. 青創戶種子戶審查留住計畫內的青創戶是以青創種子角色留住，故針對留住時辦理的評選審查階段，建議可評估納入其作為青創種子所研擬之指導計畫或青創量能傳承規劃，讓業務單位可以進行評估。
2. 針對青創計畫執行至今，在各基地的執行狀況及執行解果是否有達到業務單位規劃該計畫的目標，建議有機會的話可以再提供或辦理相關說明，讓委員可以更瞭解社會住宅青創計畫。

(八)黃麗玲委員：

1. 有關青創戶種子戶審查留住的指標項目，針對主辦、協辦、參加應有明確定義，避免定義未明產生爭議。
2. 有關委員提及之青創計畫更名，建議可朝向社會住宅創新回饋計畫，簡稱以「社會創新回饋計畫」之角度進行評估，青創計畫是臺北市社會住宅計畫內十分亮眼的部分，因此以社會創新回饋可強調原青創計畫所帶來的社交功能，且與國外交流時更可透過彰顯其「Social innovation」的性質。

## 二、報告案 2、3：臺北市萬華區福星社宅、青年社宅 2 區租金及配租規劃/臺北市青銀換居計畫辦理情形及調整檢視

(一)張智元委員：

1. 社會住宅租金倘以市價作為比較基準的假設，會因為

比較標的差異而有不同，仍需掌握相同的比較基準及市場變化，且在與民眾溝通尚須多加留意，避免產生不同比較基準問題。目前臺北市社會住宅租金制度完善，雖計算方式較為複雜，但可藉該制度讓社會住宅租金可真實呈現如地段、屋齡等因素；未來中央完工的社會住宅將產生租金競合議題，建議可及早規劃因應措施或進行溝通。

2. 青銀換居計畫應考量在物管服務上應有的配套規劃，例如需不需要增訂相關辦法、非僅透過扣點機制處理…等評估，且未來倘入住者有健康問題，並非由都市發展局及社會住宅委託之物業管理可獨自處理，相關離世、就醫等配套措施應有跨局處資源的合作，例如衛生局、社會局之醫療及老人照護資源的提供，並擬定相關規章或辦法提供第一線物管人員可即時參考因應。
3. 針對青銀換居計畫延長租期的規劃，在考量社會發展及人口結構，有必要提供高齡者生活安居措施，臺北市的社會住宅青銀換居計畫更可起到示範性的作用。青銀換居計畫亦建議針對社會住宅之合約內容也一併納入檢討，例如於合約中載明房屋代理之相關代理權議題，以利及早因應未來可能發生的情況。

(二)廖庭輝委員：

1. 為讓西寧國宅得以重建，確實有將西寧國宅住戶安置至社會住宅之必要性。惟以公平性而言，西寧國宅安置至社會住宅後，針對非屬弱勢的一般戶而言，其租期應為延續西寧國宅時期租期，或重新計算社會住宅租期部分，建議業務單位應審慎評估。
2. 以現行青銀換居計畫採用租賃期間 12 年進行規劃，對於外界而言確實容易產生疑慮，高齡者租期屆滿後

請離亦將產生爭議，故支持在換居高齡者過世或因都更原所有建築物拆除前，倘均持續提供房屋進行包租代管，且持續有社會住宅承租需求者，建議可透過相關法規的修訂，放寬租期限制。

(三)張榮春委員：

青銀換居現階段計畫內容確實存有高齡者越住越老的情況下，是否還有限制租期僅12年，租期屆滿時仍須搬回自有住宅之必要，確實有檢討調整的空間。

(四)呂秉怡委員：

1. 目前福星社會住宅絕大部分戶數保留做為西寧國宅安置使用，考量避免福星社會住宅標籤化之情形產生，建議業務單位可評估將福星社會住宅及青年社會住宅2區進行一般戶的混居。
2. 在高齡居住部分，市府應評估是否應深化高齡照顧的規劃。因高齡居住政策與社會住宅規劃政策完全不同，如果僅以社會住宅政策的模式推動高齡居住政策，可能耗費大量業務單位精力處理、達成效益卻不高；建議市府政策倘係為協助困在步登公寓高樓層的高齡者，應提升至市府層級，整合衛生局、社會局對於高齡居住照顧政策之規劃，並由都市發展局提供住宅資源，推動具福祉性質的高齡者居住照顧服務，更有效推動高齡者居住協助，才會有良好的政策效益產生。

(五)何芳子委員：

青銀換居計畫在考量高齡者居住所需之情況下，贊同以租期延長至終老之方案，但同時業務單位應併同思考高齡居住者倘產生病痛、健康問題時該如何因應，於契約內妥為規範相關配套措施。

(六)杜功仁委員：

1. 目前福星社會住宅及青年社會住宅二區的租金水準

相對較為便宜，惟針對西寧國宅住戶安置至社會住宅後租金變化對承租戶產生的影響，建議業務單位應再行留意。

2. 贊同青銀換居計畫延長租期之規劃，但於延長租期架構下，建議業務單位應評估增加各情境的彈性處理狀況，例如：提前終止租約保證金的歸還、包租代管房屋解約，或是與家人同住故有更大或多房型承租需求的換屋規劃，及相關契約內容的檢討。
3. 另於青銀換居計畫推動時，建議可參考社會住宅底層部規劃的社會福利服務設施一併做為高齡承租戶的協助措施支援，優先運用底層部之高齡醫療或照顧支援社會住宅推動青銀換居計畫。

(七)孫一信委員：

1. 針對高齡居住議題，市府整體應不只以青銀換居計畫進行協助，應有府級跨局處的大框架下去運作，處理步登公寓裡的高齡者居住議題，例如現行市府各機關的高齡居住協助措施分散於各局處業務，讓有使用需求的民眾無法快速且方便的獲得相關資訊。
2. 青銀換居應定位於提供民眾多元居住協助選擇之一，但高齡者居住協助應為可優先提供高齡者評估現住公寓的裝修改善為適合高齡者居住之空間設備，如現住公寓無法改善，再提供高齡者居住至社會住宅。長期而言應使高齡者瞭解高齡居住協助措施，並建議市府應有單一窗口整合市府內提供高齡者居住協助資源，並以單一窗口形式提供高齡者最適合的協助措施或計畫類別，並整合高齡者居住及生活需求。

(八)陳清秀委員：

針對長輩如果有燒香祭拜習慣，建議可評估室外區域統一區域辦理，可兼顧安全性並避免衝突。



(九)黃麗玲委員：

青銀換居不論是高齡者加入計畫提供房屋，或是入住社會住宅，高齡者及其家屬對於後續換居環境適應，均有其風險評估。目前市府規劃青銀換居計畫仍以少量辦理，未來市府可討論「青銀換居計畫」的整體定位及方向，倘若將計畫界定為試辦計畫，主要用以了解高齡者居住生活需求、政策規劃之考量為主，並參考居住福祉的樣態，第一階段先行以可行的佈點及公平性角度進行政策規劃，以利未來擴大辦理高齡居住照顧政策時可自現行經驗予以改進。

**柒、會議結論：**

- (一)針對青年創新回饋計畫青創種子審核標準，請都市發展局將委員所提之評選原則規定、辦理時點、青創戶評選資格、量化及質化評選標準等研議後納入計畫，以精進計畫內容；至就青年創新回饋計畫之計畫名稱的調整，後續亦請研擬評估。
- (二)針對萬華區福星社會住宅及青年社會住宅 2 區之租金，委員一致同意依都市發展局以福星社會住宅每坪 769 元、青年社會住宅 2 區每坪 650 元辦理租金訂定；惟針對委員所提，就西寧國宅內非具弱勢身分之安置戶租期等意見，請一併納入參考。
- (三)針對青銀換居計畫，請都市發展局將各委員所提建議事項納入計畫檢討參考事項；未來市府往後應以跨局處方式進行高齡照顧議題之研擬，請衛生局、社會局就委員意見一併納入考量，以利後續跨局處研擬政策之規劃。

**捌、散會-16 時 00 分**