

內政部住宅審議會第 6 次會議紀錄

壹、時間：109 年 6 月 16 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：徐召集人國勇 花副召集人敬群 代

紀錄：施怡君

肆、出席人員：(詳後附簽到簿)

伍、發言摘要：詳後附錄

陸、確認前次會議紀錄及前次會議紀錄辦理情形

決定：確認。

柒、報告事項

第 1 案：109 年度內政部住宅審議會委員異動情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 2 案：直接興建社會住宅執行情形，報請公鑒。

決議：洽悉。請營建署(管理組)再與國家住宅及都市更新中心及該署建管組研商社會住宅無障礙設計規格。

第 3 案：109 年度住宅補貼計畫辦理情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 4 案：社會住宅包租代管辦理進度與精進措施，報請公鑒。

決議：洽悉。

第 5 案：私有建築物階段性補強辦理情形，報請公鑒。

決議：洽悉。

捌、臨時動議：無。

玖、散會（下午 4 時 55 分）

附錄-委員與相關機關發言重點摘要 (依發言順序)

報告事項第 2 案：直接興建社會住宅執行情形

黃委員舒媚

- 一、請問國防部土地活化辦理情形。
- 二、對於民間參與興辦社會住宅，如鹿港天后宮香客大樓，是否有相應的獎勵機制。

花副召集人敬群

- 一、本部已與國防部談妥 70 塊土地，分布各縣市，眷改基金土地採長期租用興建社會住宅，營改基金需有償撥用，由住都中心以公告現值購買，約 30 塊，其中 7 塊辦理公辦都更來支付購地成本，共可提供約略 3 萬戶社會住宅。除協助營改基金資產活化，同時部分個案還協助興建國防部眷舍。社會住宅與大學校園、古蹟活化、產業園區、廟宇合作等計畫，將等計畫收斂後逐步公布。
- 二、本部已訂有獎勵民間興辦社會住宅規定，民間會釋出的房舍通常有其困境，透過轉型社會住宅的方式可活化其資產。

呂委員秉怡

- 一、肯定內政部這 4 年推動社會住宅的努力，在民間團體角度，建議於社會住宅廣設社會福利據點，建立完整的社會安全網，社會住宅及都市計畫等機制搭配，可以達事半功倍的效果。
- 二、社會住宅、租金補貼或包租代管等都提供弱勢家庭穩定的居住環境，目前部分社會住宅已結合社會福利機構，如勵馨基金會進駐林口社宅、伊甸基金會在臺中豐原安康社宅等，建議未來善用社會住宅空間提供福利服務。

營建署國民住宅組

- 一、住宅法 33 條規定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，在社會住宅規劃設計過程中，都會與地方社福單位溝通評估需求參建。
- 二、目前全臺 104 處社宅，完工 27 處，興建中 77 處，其中有托育 39 處、托兒 19 處、老人長照住宿 3 處、日照 16 處，這些社會福利設施並非只提供單一社區使用，而是服務區域內所有民眾，降低地方居民對社會住宅的排斥，將來社會住宅規劃將與長照 2.0 密切結合。

花副召集人敬群

本部規劃中的社會住宅均與地方社政機關溝通，對於地方社福資源不足部分可利用社宅空間補足。目前發展幾個模式，包括社政單位編列預算參建，或住都中心興建後以成本價出租社政單位使用，將來住都中心在新北市興辦 3 萬戶、臺北市 1.2 萬戶，將可形成新的社福服務網絡，將來怎麼建立上、中、下游的服務鏈，仍持續摸索學習。

黃委員舒媚

贊成主席說法，社會住宅基地等於社會福利基地，但成本仍應合理負擔。

張委員淑卿

- 一、長照目前困難就是找不到適合空間，建議社會住宅能夠優先釋放空間給長照、日照、住宿型機構等。
- 二、營建署盤點出的土地如不足以興辦社會住宅，建議可將土地資訊提供衛福部評估作為長照使用。

花副召集人敬群

本部盤點出的土地資訊已同時提供衛福部評估，本部也已提供新

店、三重兩處基地部分社宅給新北市作為住宿型長照機構使用。未來社會住宅勢必會形成社會福利網絡，需建立與社政系統的協作機制。

汪委員育儒

- 一、臺北市審查新公宅案件時，會將無障礙標章列為必要項目，其他縣市是否比照。
- 二、建請營建署再檢視無障礙住宅設計基準及獎勵辦法，以免造成縣市申請無障礙標章有困難。

營建署管理組

- 一、目前桃園市有1處社會住宅核發無障礙標章，臺北市的社宅審查中，俟獎勵辦法完成修法程序後即可申請標章，臺北市、桃園市、臺中市等直轄市的社會住宅都有申請無障礙標章。
- 二、建築物無障礙設施設計規範已修正，本署將召開會議檢視無障礙住宅設計基準與建築物無障礙設施設計規範差異之處並配合修正。

蔡委員一正

- 一、樂見社會住宅往多元化發展，可消除民眾對社宅的疑慮，除與社會福利及長照系統結合，建議可評估與地方政府合辦其他公共設施，如運動中心。和地方政府如何劃分財務，建議建立相關合作機制。
- 二、簡報中社會住宅的經濟效益以工程造價換算，如與社會福利等其他設施結合，可以產生更多產值，社會住宅若位於較偏遠地區，可結合交通部多元運具，解決住戶交通通勤問題。

花副召集人敬群

- 一、本部推動社會住宅的過程中，因應不同條件及需求，逐漸發展出一些主題式社會住宅。

二、社會住宅基地均在人口 10 萬人以上的市區，不會太偏遠。

呂委員秉怡

社會住宅的無障礙設計往往不符合實際使用，所以社會住宅的使用後評估(PEO)這塊格外重要，特別是身障戶的部分，政府提供的社宅才能真正符合使用者需求。

汪委員育儒

一、對部分身障者而言，通用設計即可滿足使用需求，建議再檢討無障礙設計相關規定，另社會住宅設計時，往往將身障戶規劃在同一樓層，容易造成等電梯時間過長等問題，建議通盤檢討相關設計標準。

二、不同類型身障者對於空間的需求不同，建議室內設計時保留使用者調整的彈性。

花副召集人敬群

請營建署(管理組)再與國家住宅及都市更新中心及該署建管組研商社會住宅無障礙設計規格。

杜委員功仁

依本計畫中央將興建社會住宅 7 萬、地方 1 萬，興建、管理及物業經費需求大，依過去研究，建築生命週期內之管理成本已經等同新建成本，建議從過去 4 年經驗推估成本，作為未來興辦社會住宅之參考。

花副召集人敬群

社會住宅興建成本可以 100%融資，以租金收入逐年攤還，收入租金每年提撥造價的 1%作為長期維護基金，社會住宅推動至今累積的數據有限，後續仍可滾動檢討。

報告示項第 3 案：109 年度住宅補貼計畫辦理情形。

呂委員秉怡

租金補貼對弱勢家庭幫助很大，建議訂定可負擔租金水準，讓補貼政策更嘉惠弱勢群體。

汪委員育儒

租金補貼線上申請系統上線前，建議先測試是否能順利使用。

張委員淑卿

年長者不易使用線上系統，請提供申請者類別等資料供參，政府相關訊息可以透過我們民間平台提供給需求者。

花副召集人敬群

- 一、請營建署(國民住宅組)提供租金補貼申請數據給委員，也請民間團體能協助宣導政策資訊。
- 二、本年度租金補貼已取消戶籍限制，對北漂或南漂的民眾是很大的鬆綁。

營建署國民住宅組

- 一、住宅補貼從民國 96 年辦理迄今，依據環境變動一直精進，去年底已完成線上申請系統，往後將針對不同對象持續加強宣傳及改善申請方式。
- 二、去年增加單身婚育租金補貼方案，對象與一般租金補貼不同，造成民眾申請時的疑慮，今年將一般補貼及單身婚育一起辦理，並分兩梯次進行，解決去年兩方案競合問題，因此今年度需要更多宣導。

花副召集人敬群

經模擬差別計價機制，有 7 成將減少補貼，此機制可能造成地方政府及民眾反彈，本部仍持續溝通。若採差別計價機制，預算將視申請者條件及數量變動，可能超過預算，地方政府是否願意追加預算，或要求中央支應，很多變數會造成行政執行困難。今年 8 月計畫戶數 10 萬戶，如全面實施差別計價有困難，明年 1-2 月計

畫戶數2萬戶或許可評估試辦可能性。

報告案第 4 案：社會住宅包租代管辦理進度與精進措施。

呂委員秉怡

- 一、包租代管推動的進程比較辛苦，臺灣的租屋市場有侷限，目前的成果可能已經是極限。從另一角度思考，如何讓辛苦開發的資源用在最需要的地方，包租代管成本比較高，應幫助到最需要的弱勢群體。
- 二、包租代管應和社福、衛政應更加緊密連結，目前地方政府都又會要求業者有社工師編制，可以協助社區裡基礎的預防及協助，與地方政府的社福系統建構社會安全網。

黃委員文祥

第 1 期及第 2 期媒合數 8,000 餘戶，距標戶 8 萬有當差距，是否考慮配合實際情形修正社會住宅興辦計畫。

花副召集人敬群

- 一、包租代管推動的前半段需訂定專法、擬訂計畫，啟動已經是第 3 年，前面進度慢一點，今年預估有 1 萬至 1.5 萬戶，後續每年 1.5 萬至 2 萬戶，等產業鏈建立起來，後面加速的程度應會快一點，目前這樣的成果已經是辛苦累積的量能，目標 8 萬戶雖是挑戰，仍將持續朝目標數努力。
- 二、包租代管產業仍在扶植階段，如需與社福系統連結，可評估部分業者試辦。

蔡委員一正

請教加強宣導部分懇談會邀請獅子會等民間團體用意為何。建議採用網路上大數據，先尋找關鍵字及關鍵議題，進而鎖焦點目標族群，政策才能聚焦。

花副召集人敬群

包租代管的重點對象是招募房東，因此懇談會宣導的對象多是潛在的房東，未來會針對包租代管作綜合的研究，將來如有具體成果再跟委員報告。

張委員淑卿

很多老人也是潛在的房東，懇談會宣導的民間團體多是資訊較為發達的群體，建議善用衛福部推的老人社區關懷據點，目前有2,000多個點，以及長照據點等老人聚集的場所進行宣導。

花副召集人敬群

包租代管就是租屋版的以房養老，適合在委員所提相關據點宣導，請委員提供訊息，本部配合宣導。

營建署國民住宅組

在包租代管宣導方面，長者會聽會看的，如地方電臺、有線電視地方臺等等，也是宣導的管道。另包租代管的潛在房東有兩種，一種是經過理性評估，包租代管確實可節省管理成本的中壯年，另一類是窮到只剩房子的長者，因此第3期計畫內會包含長者或身障者換居計畫，鼓勵長者或身障者釋出原有的房子作包租，並協助他們換到有電梯的住處。。

杜委員功仁

房東是包租代管的目標族群，建議可以透過相關協會聯繫物業業者，較容易收集房東訊息，惟需注意個資問題。

花副召集人敬群

物管公司是持續性的服務，較仲介業者更適合辦理包租代管，但目前仍是仲介業居多，這都是摸索學習的過程，有些業者很願意投入社會福利，甚至將年收入的2%作為社福基金，協助弱勢，業者在摸索自己的模式，社會也在學習。

報告事項第 5 案：私有建築物階段性補強辦理情形

蔡委員一正

請教階段性補強的定義，以及與都更的關係，後續是否要都更或危老。

營建署管理組

階段性補強主要係針對有軟弱底層之建築物，排除其軟弱層問題，維持一定的安全性，僅需花費較少的經費，即可達大幅的降低建物於大地震來襲時瞬間崩塌之風險，減少生命財產損失。透過較簡易的補強措施，作為短期緊急處置，可讓民眾於辦理危老與都更整合期間，確保生命財產的安全。

花副召集人敬群

階段性補強是避免大量傷亡的臨時性權宜性措施，現在大家對居住安全更加重視，目前有 6,000 多個社區完成耐震評估，後續會針對最危險的高層集合住宅推出一些政策。

內政部住宅審議會第6次會議簽到簿

時 間：109年6月16日(星期二)下午2時30分

地 點：營建署1樓107會議室

主 席：徐召集人國勇

記 錄：施怡君

出席人員	簽到處
花副召集人敬群	花敬群
江委員穎慧	(請假)
汪委員育儒	汪育儒
呂委員秉怡	呂秉怡
杜委員功仁	杜功仁
張委員淑卿	張淑卿
張委員莉欣	(請假)
黃委員舒楣	黃舒楣
彭委員建文	(請假)
彭委員揚凱	(請假)
楊委員賀雯	(請假)
蔡委員一正	蔡一正

出席人員	簽到處	代理人	
		職稱	簽到處
黃委員文祥	黃文祥		
林委員秀燕	林秀燕		
王委員燕琴	王燕琴		
陳委員智華	陳智華		
谷縱·喀勒芳安委員	谷縱·喀勒芳安		
王委員靚琇		副司長	王成機
吳委員兼 執行秘書欣修	(請假)		
陳委員繼鳴	陳繼鳴		

列席人員	簽到處
行政院青年諮詢 委員會 葉委員智文	
營建署 朱副處長慶倫	朱慶倫
營建署國民住宅組	歐正興 譚渝欣 游瑞芬 李華易
土地組	高琬婷
財務組	莊祿之
管理組	陳志昭 陳淑涵
企劃組	

