

113年 青年好政 Let's Talk!

# 居住正義 青年共議

從社宅出發建立具有社區共融之居住環境

8 / 17

Sat.六 10:00~17:00

八德一號社會住宅(桃園市八德區建德路103號1樓)



主辦單位：教育部青年發展署  
承辦單位：桃園市永續發展教育協會  
協辦單位：桃園市社會住宅服務中心

# ◆ 議題手冊目錄

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Let's Talk 活動說明         | 3  |
| Let's Talk 活動資訊         | 5  |
| Let's Talk 單位介紹         | 5  |
| Let's Talk 活動目的         | 8  |
| Let's Talk 討論方式         | 9  |
| Let's Talk 審議式民主        | 10 |
| Let's Talk 活動流程         | 11 |
| Let's Talk 角色介紹         | 12 |
| Let's Talk 議題說明         | 13 |
| Let's Talk 台灣社宅現況、困境及案例 | 20 |
| Let's Talk 八德環境介紹       | 25 |
| Let's Talk 議題分享         | 32 |

## ◆Let's Talk 活動說明

為鼓勵青年參與公共事務，提供青年與政府政策對話發聲管道，教育部青年發展署（下稱青年署）於 102 年改制後，參考前身行政院青年輔導委員會的青年國是會議、青年政策大聯盟，以審議民主之精神辦理青年政策論壇。104 年青年政策論壇結合青年較常使用之新媒體(如 Google 網上論壇、臉書)，建構跨越地理及時間限制的公共政策參與平臺。106 年則邀請縣市政府、大專校院及關注青年議題民間團體，共同辦理青年好政論壇，整合產、官、學資源，提供青年更多政策參與機會。

107 年起，青年署將青年好政論壇轉型為以青年為主體的「青年好政-Let's Talk」（下稱 Talk）計畫，號召青年於全臺各地自主辦理公共議題政策審議討論；108 年 Talk 計畫則配合行政院政策，融入「開放政府」透明、參與、課責及涵容精神，讓青年在共聚、聆聽、交流過程中，培養思辨和公民參與行動力；109 年臺灣為加入全球「開放政府夥伴關係聯盟」（OGP），宣示推動「臺灣開放政府國家行動方案」，Talk 計畫即被列為該行動方案有關「擴大公共參與機制」承諾事項之一。

未來公民社會發展取決於青年的「公民能力」，尤其青年賦權（youth empowerment）更是國內、外民主國家制定青年政策的趨勢，為鼓勵青年參與公共事務，教育部青年發展署（以下簡稱青年署）自 107 年推動以青年為主體的「青年好政系列-Let's Talk」（以下簡稱 Talk）計畫，培力青年具備審議知能，鼓勵青年參與

Talk 活動，捲動青年將對議題的想法融入政府施政；自 109 年起，Talk 計畫更配合行政院「臺灣開放政府國家行動方案」，持續擴散青年政策參與行動力，以利青年在未來公民社會中，扮演更積極角色。

培力具審議會議辦理知能以及審議主持技巧之人才，113 年 Talk 計畫將強化執行團隊及青年推動公共討論的能力與年度主題相關議題之培訓，藉由 Talk 討論配搭審議民主人才培訓，俾利討論過程更符合審議民主精神；除青年自主討論外，計畫更導入公私協力精神，透過公部門部會與青年齊力協作，共創具體、可行之政策建議。

## ◆青年好政-Let's Talk

培力青年具備審議知能，將對議題的省思轉換為參與政策的動能，更融入「開放政府」精神，讓青年的想法與創意融入政府施政，以利青年在未來公民社會中，扮演更積極的角色。



讓青年建立與公共事務溝通的橋樑與平台

## ◆本場活動資訊

主題: 從社宅出發建立具有社區共融之居住環境

時間: 113年8月17日(六) 10:00~17:00

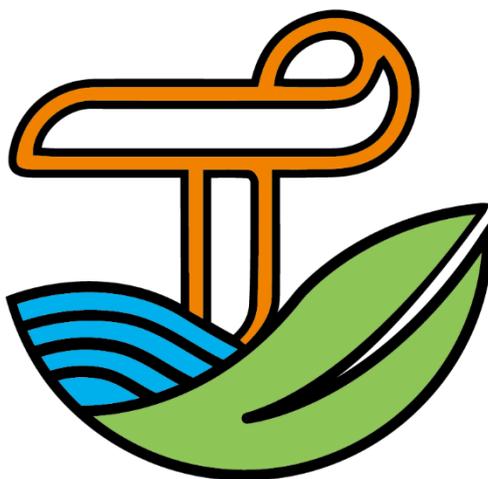
地點: 八德一號社會住宅(334 桃園市八德區建德路 103 號 1 樓)

指導單位: 教育部青年發展署

承辦單位: 桃園市永續發展教育協會

協辦單位: 桃園市社會住宅服務中心

## ◆單位介紹



桃園市永續發展教育協會

Taoyuan City Sustainable Development Education Association

將永續成為人們生活中的不可或缺一部份

桃園市永續發展教育協會由桃園在地長期投入公共事務的青年們所組成，組織大部分由桃園市政府第 2-4 屆青年諮詢委員組成，亦有多位桃園在地關心永續發展之青年。

我們的宗旨在於推廣永續發展目標，激勵青年行動，並促進他們在各行各業中融入永續概念，成為全球化公民中的永續人才。因此，我們投身於桃園市各項符合永續發展目標的計畫，積極與政府單位合作，致力於打造一個永續的城市，也包括實踐聯合國永續發展目標中的第 11 項「永續城鄉」。因此，協會長期與地方里長及地方協會合作，致力於地方創生、社造、文化建立、審議民主、社區擾動、營隊辦理等方面，期望將這些努力與永續發展目標相互結合，為地方帶來更積極的改變。

同時因應 SDGs11「永續城鄉」，「居住正義」也是一個非常重要的議題，因此我們開始關注桃園地區的社會住宅政策，並長期蹲點桃園市八德區之社會住宅的居民、周遭社區的變化，以及相關設施的運作情況。同時，我們積極與里長和社區發展協會合作，舉辦各類社區活動，旨在促進社區居民之間的互動，並幫助社會住宅居民更好地融入社區，增強他們對社區的歸屬感。

而在這過程中，我們在這個社區中的八德一號社宅也有了自己的觀察基地，可以讓我們做為活動辦理場地，同時我們也發現需要更多利害關係人的深度審議討論，以利我們在建議地方政府單位時有一個更好的參考模式，也使我們在協助里長與社區發展協會辦理社區共融活動可以更順利，並且我們相信透過這樣的審議討論，可以很有效地給予中央或其他地方政府未來在規畫社會住宅時，可以有一個非常有參考價值的建議。

## ◆活動目的

在高房價高房租高齡化的現代「社會住宅」成為了居住的新選項，但社會住宅卻在無形下被原社區居民排斥。我們期望讓社會大眾認識、認同社會住宅，擁有健康的鄰里關係，能使社區邁向共融發展。

「社會住宅」是指當地政府興建房屋並以低於市場價格租給特定族群，以保障社會中的居住權益，實行居住正義。在推進社會住宅相關政策後，即便得到大多數民眾認同，但因為短期居住，而並無在地深根居民，對於如何融入社區、創造共榮並無建立認同感，而產生各家各戶自掃門前雪的情況。

為保障群體權益而聚集居住於社會住宅內，出發點雖是好的，但無形中加深了社會區隔的界線。同時國際組織積極推動「共融生活模式」，以多元化的角度破除年齡、文化等的歧視與迷思，減少社會區隔界線也讓不同年齡段持續進行互動交流。Generations United (2002) 指出執行代際社區服務計畫的指導原則，包括彼此互惠，活動需符合社區需求，設計回饋機制，建立社區創造夥伴，將青年人與高齡者納入決策過程。另外新北市政府於三峽社會住宅試辦的「青銀共居」體驗營，老少室友們從互相尊重老少不同生活習慣，討論到彼此互助，與室友一起買菜、做家事外，也有自己的獨立空間（今周刊編輯團隊，2017）。利用社區生活空間實現跨時代共居，創造社會多元價值。

綜上所述，再加上本團隊長期於桃園八德一號社會住宅觀察發現，多數社宅青年們對於社區認同感低，也不願與社區居民產生過多互動，即使安排許多活動，但參與狀況不佳，就像短暫居住的過客；亦逐漸產生社宅與周遭居民之間的生疏感，導致社區關係變得疏離。

因此，本團隊認為需要詳細剖析各不同利害關係人對於社區住宅的看法及動機，解決更深處的鄰避情結關係，以達成整個社區合而為一的社區共融，不在區分你與我，擁有更美好的社區生活。

## ◆ 討論方式

使用世界咖啡館的模式，匯集來自八德一號至三號社會住宅之住宅青年與居民，及當地大部分的新遷入青年居民，以及社會住宅管理單位、NGO 單位(桃園市八德區福德社區發展協會等)之意見，由專業的審議主持人引導(主持人皆擁有多多年社區擾動、凝聚共識經驗之主持人，並曾參與過教育部青年發展署審議培訓之主持人)，讓社會住宅及社會住宅周遭之青年居民對本場議題暢所欲言，由審議主持人收斂各利害關係人之想法，為當前政策與行政實務提供非常務實的經驗。

從早上進行拋出議題引導了解目前現行台灣社會住宅的狀況，讓參與者先了解居住正義的議題。同一桌的參與者會從早上繼續延伸到下午的問題成因分析與歸納研討，最後思考針對現行政策或是社會住宅管理單位產出解決方案。

## ◆介紹審議式民主

審議式民主（deliberative democracy）是一種政治理論和實踐方法，強調公民通過理性討論和辯論來做出集體決策。這種民主形式重視交流、反思和共識，而不僅僅依靠投票表決。以下是審議式民主的幾個核心要素：

1. **理性討論**：公民參與理性且有禮的討論，交換觀點和意見。目的是在充分了解不同觀點的基礎上做出更明智的決策。
2. **包容性**：審議過程應包括社會中各種不同的聲音和觀點，確保少數群體和弱勢群體的意見也能被聽取。
3. **透明度**：討論過程應該是公開和透明的，讓所有人能夠理解決策的理由和過程。
4. **共識建立**：審議式民主強調通過討論達成共識，而不是僅僅依靠多數決。即使不能達成完全一致的意見，也希望能找到一個被大多數人接受的折衷方案。若沒有共識（折衷方案），至少讓不同立場的人知道各自意見背後的緣由、脈絡、在意的事等等。
5. **反思性**：參與者應該能夠反思自己的觀點，並在討論過程中對他人的觀點表示理解和尊重。

審議式民主的具體形式可以包括公民陪審團、參與式預算、共識會議等。這些形式旨在讓公民更多地參與政治決策過程，提高決策的合法性和質量。審議式民主的理論背景可以追溯到哲學家如約翰·羅爾斯（John Rawls）和尤爾根·哈貝馬斯（Jürgen Habermas）的思想，他們強調公共理性的作用和溝通行動的重要性。

## ◆活動流程

| 時間            | 流程                                     |
|---------------|--|
| 09:30 ~ 10:00 | 報到                                     |
| 10:00 ~ 10:15 | 開場                                     |
| 10:15 ~ 10:45 | 議題分享 1:從居住正義角度 探討社會住宅模式                |
| 10:45 ~ 10:50 | 中場休息                                   |
| 10:50 ~ 11:50 | 議題分享 2:社區共融的案例分享<br>講師:張智宇 宇川設計整合公司負責人 |
| 11:50 ~ 12:40 | 午餐時間                                   |
| 12:40 ~ 13:40 | 青年 Talk(1)「社區問題現況盤點」                   |
| 13:40 ~ 13:50 | 中場休息                                   |
| 13:50 ~ 14:50 | 青年 Talk(2)「問題成因分析與歸納探討」                |
| 14:50 ~ 15:50 | 青年 Talk(3)「解決方案設計」                     |
| 15:50 ~ 16:30 | 各組成果發表及大場主持彙整報告                        |
| 16:30 ~ 17:00 | 閉幕                                     |

## ◆活動角色介紹

### 一、業師/大場主持人/桌長

| 序號 | 姓名  | 名稱    | 公參經歷/現職                        |
|----|-----|-------|--------------------------------|
| 1  | 張為然 | 業師    | NGO 工作者                        |
| 2  | 沈軍廷 | 大場主持人 | 中華學生事務學會秘書長                    |
| 3  | 古昀仙 | 桌長    | 桃園市政府青年事務局第二屆青諮委員/瓶蓋工廠台北製造所 副理 |
| 4  | 鄭佩庭 | 桌長    | 桃園市政府青年事務局第二屆青諮委員/華煌科技有限公司會計   |
| 5  | 侯佳玢 | 桌長    | 世新大學口語傳播學系學生                   |
| 6  | 莊家冀 | 桌長    | 地方社區審議主持人/桃園市新富客家文化協會理事長       |

### 二、議題分享人

| 序號 | 姓名/職稱 | 經歷/現職       |
|----|-------|-------------|
| 1  | 張智宇老師 | 宇川設計整合公司負責人 |

### 三、專業團隊

| 序號 | 姓名  | 經歷/現職                   |
|----|-----|-------------------------|
| 1  | 潘念岑 | 社會工作者/桃園市政府青年事務局第三屆青諮委員 |
| 2  | 王瑜凡 | 世新大學口語傳播學系學生/學生         |

## ◆ 議題說明

### 居住正義與社會住宅模式

#### (一) 何謂居住正義？

居住正義的概念涵蓋了住宅供應、分配及使用的公平性，強調每個人都有平等獲得適當住房的權利。這一概念特別關注弱勢群體，如低收入家庭、無家可歸者及社會邊緣人的居住需求，並主張政府在住房政策中應確保公平分配、社會包容及可負擔性，以減少社會不平等。

而在眾多文獻中提到，居住正義是確保所有社會成員能夠公平地享有住房資源的重要原則，政府在制定住房政策時應關注社會公平、公正及包容性，以解決住房問題引起的社會不平等(范晉豪，2020；李正輝，2019；陳柏逸，2018；黃昭元、張心怡，2016)。

當然，穩定的居住不僅能讓受創的身心修復，還能讓弱勢取得資格申請補助；安穩的生活能讓人在定點開始累積關係與支持，因此穩定就學與就業。周邊的公共支持更讓一個家庭得以維持完整，讓脆弱的家人不會只能被送進機構或病房。

社會住宅還有別於過往的國宅、平宅，和現行社會福利已經在做的弱勢家園、類家安置，進一步提供了「混居」的條件與「共融」的實踐場域。讓「不一樣」的人在這裡練習和他人相處、讓社區學著彼此接納，讓人在這裡看見「真實的社會百態」，並且「開始願意助人」。

## (二) 目前針對居住正義相關政策

台灣目前對於居住正義的政策包括社會住宅建設、包租代管、租賃補貼、租屋市場監管、公共住宅計劃、都市更新及再開發、住房補貼和買房貸款補助等措施（黃智玟、林育偉，2016；李宜玲、陳麗華，2017；王志峰、陳俊宏，2018；陳柏逸，2019）。例如：政府興建或購入社會住宅提供給中低收入家庭使用，並提供租金補貼以減少這些家庭的住房負擔（李宜玲、陳麗華，2017）。此外，政府還加強了租賃市場的監管，保障租客的權益（王志峰、陳俊宏，2018）。買房貸款補助政策如自住購屋貸款利息補貼和青年首次購屋優惠貸款，也有效地減輕了購房者的經濟壓力（黃智玟、林育偉，2016；李宜玲、陳麗華，2017）。

### 成為社會部門最好的政策工具

「包租代管」（由政府媒合房東和租客，提供管理與支持），則是打破前述興辦式社宅的地域限制，將服務結合居住的另一種社宅形式。

包租代管計畫面臨的是更高比例的弱勢、更難以集中化的服務，以及極其資本化的居住市場沉痾。但若能良好發展，將能更接近「支持性居住」的實踐，更有望能複製經驗、深入小城市與鄉鎮。

無論哪一種形式，臺灣都需要社會福利部門即早意識到支持性居住的必要。社會住宅不只是住宅部門的事，若能給予具備服務專業的中介組織有力的支持、善用社宅空間與政策工具，將能大幅改善現行社會安全網的各種力有未逮。好的居住支持和友善的社區，也能撐起各種多元的家庭面貌，成為一個「讓傷心的小孩變快樂的地方。」

## • 社會住宅建設

政府興建或購入社會住宅，提供給中低收入家庭、弱勢群體及年輕人使用，目的是增加可負擔性住房供應。

目前桃園社會住宅，有社會住宅服務中心單位專門管理，社會住宅中心也在近年主辦巡迴座談會，和住戶面對面溝通，以了解並解決住戶須市府協助的問題，創造社區多元化共榮的溝通。

## • 租屋補助

政府提供租金補貼，幫助符合資格的或條件者支付市場租金，減少住房負擔。

租屋補助釋出 5 大新制，包含：18 歲以上的租屋族都可以線上申請查詢、不用再提供房東身份字號、隨到隨辦沒有申請期限等便民措施、舊戶直接延續租屋補貼，不用重新申請、年齡限制放寬至 18 歲以上的租屋族皆可適用、放寬房屋的適用範圍。

以桃園市為例，家庭成員之平均每人每月所得應低於以下金額 4 萬 5843 元，且家中均無自有房屋及相關住宅補助即符合資格，

## • 租屋市場監管

政府加強租賃市場監管，保障租客權益，維持租賃市場的穩定。如：租客權益保障措施等。社會住宅包租代管有第三方公證人簽屬租賃契約保障雙方權益。

## • 都市更新及再開發

政府推動都市更新及再開發項目，改善老舊社區的居住環境，同時增加社會住宅的供應。如：台北市信義區都市更新案。

## • 買房貸款補助

政府提供自住購屋貸款利息補貼及青年首次購屋優惠貸款，減輕購房者的經濟壓力。例如：年輕人首次購屋時可申請政府提供的貸款利息補貼和青年安心成家貸款等，新青安貸給的優惠方案如貸款年限 40 年，寬限期 5 年，貸款核數 8 成。自購住宅貸款利息補貼方案如臺北市最高為 250 萬利息補助、新北市為 230 萬、其餘直轄市、縣市為 210 萬。



自購住宅貸款利息補貼



青年安心成家貸款

### (三) 社會住宅是什麼?模式有哪些?

台灣的社會住宅是政府為了解決居住正義問題，專門提供給中低收入家庭、弱勢群體及年輕人使用的可負擔性住房（黃智玟、林育偉，2016）。社會住宅的主要目的是確保這些群體能夠獲得適當且可負擔的居住環境，並改善整體居住品質（李宜玲、陳麗華，2017）。

#### 社會住宅模式又可分為

##### • 公共租賃住宅

說明：由政府直接興建或購買，並以低於市場租金的價格出租給符合資格的住戶。政府負責管理和維護。（黃智玟、林育偉，2016）

如：桃園的中路一號社會住宅。〈一房型（15~17坪）66戶，二房型（21~33坪）91戶，三房型（40~45坪）12戶〉價格約是附近的5~7折。

##### • 租賃補貼

說明：政府提供租金補貼，幫助符合資格的家庭支付市場租金，從而減少他們的住房負擔。這種模式下，住戶自行尋找租賃住房，政府提供部分或全部租金補助。（李宜玲、陳麗華，2017）

例如：在桃園市租屋者小明，選擇租屋每月10,000的獨立套房，經申請計算後，家庭成員每人每月平均所得低於4萬7,931元，經申請後依照補助級數，每個月可補助約2,400~5,000元不等的補助，每年可申請一次。

##### • 公辦民營

說明：政府提供土地或資金，由民間機構負責興建和管理社會住宅。這種模式旨在引入民間資源和管理專業化，以提升社會住宅的供應效率和管理品質。（王志峰、陳俊宏，2018）

如：新北市的三重社會住宅，由民間企業負責建設和管理。

##### • 混合開發

說明：社會住宅與市場住宅或其他用途的建築混合開發，以平衡不同社會階層的居住需求，並促進社區多樣性和社會融合。（陳柏逸，2019）如：台北市的信義區都市更新案，包含社會住宅、商業空間和市場住宅。

#### （四）何謂政策戶？一般戶與政策戶的差別？

依據住宅法第 4 條規定，社會住宅應提供至少 30% 以上比率出租給經濟或社會弱勢者，另提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。因加入包租代管的住宅也是社會住宅的一種，亦須遵循該規定辦理。房客身分不限定於弱勢族群，一般人也可以提出申請，但一定所得以上的房客是不符合申請資格。

提供一定比率給未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。符合住宅法第 25 條第 1 項規定，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。

政策戶資格：

1. 低收入戶或中低收入戶。
2. 特殊境遇家庭。
3. 育有未成年子女 3 人以上（申請人或配偶於公告日前已懷孕者，得計入）
4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲（限申請人）。
5. 六十五歲以上之老人。
6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。
7. 身心障礙者。
8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

- 9.原住民。
- 10.災民。
- 11.遊民。
- 12.因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人。

### 一般戶資格

#### 一、年滿 18 歲之中華民國國民

「未成年已結婚有行為能力者」及「於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家者」，不受上開年齡限制。

二、在桃園市設有戶籍滿一年，或在桃園市就學、就業者。

三、家庭所得總額，平均每人每月不超過「**桃園市最低生活費標準 3.5 倍**」（112 年為 55,920 元）。

四、家庭成員於基隆市、台北市、新北市、桃園市、新竹市及新竹縣內均無自有住宅。

五、家庭成員所有的**不動產價值**，應低於公告受理申請當年度「**桃園市中低收入戶家庭財產之財產限額**」（112 年為 580 萬元以下）；但原住民保留地及道路用地之土地價值，不予採計。

六、家庭成員所有的**年動產價值**（存款本金、投資、有價證券、中獎所得及其他財產所得、保險給付等一次性給與之所得）低於一定金額（112 年為 302 萬元以下）。

七、家庭成員未承租桃園市社會住宅或政府興辦之出租住宅，及未享有中央政府或桃園市府相關住宅補助（如租金補貼、自購住宅貸款利息補貼、修繕住宅貸款利息補貼、包租代管計畫等）。

如已享有住宅資源，應於申請時切結同意於租期起始日起，放棄原已取得之承租資格及相關補助。

## ◆台灣社宅現況、困境及案例

在全球化與都市化的進程中，住宅問題日益成為各國政府和社會的重要議題。台灣作為一個人口密集的島國，面臨著土地資源有限、房價高漲以及社會結構多樣化等挑戰。為了應對這些問題，社會住宅（社宅）政策應運而生，旨在提供可負擔的居住空間，並促進社會弱勢群體的生活安定。然而，僅僅提供住宅並不足以解決問題，如何在社會住宅內外建立一個具有社區共融性的居住環境，成為了當前政策和實踐的重要目標。

本章節將聚焦於台灣社會住宅的現況與發展，並探討在推動社區共融過程中所面臨的困境。透過實際案例的分析，旨在提供有關當前社會住宅政策實施過程中的經驗教訓，為未來的改善和政策制定提供參考依據。

### 台灣社會住宅的現況、困境及案例

#### 一、台灣社會住宅的現況

台灣的社會住宅政策最早可追溯至 2010 年代，政府開始積極推動社宅興建，以解決低收入家庭、青年族群及弱勢群體的居住需求。社會住宅的興建遍及全台主要城市，並透過提供租金補貼和配套措施，讓更多家庭能夠在生活壓力下獲得安穩的居住空間。然而，隨著政策的推進，社會住宅內部和周邊社區的共融問題逐漸顯現，這也成為了影響政策效果的重要因素之一。

## 二、社區共融面臨的困境與挑戰

### 社區成員的多樣性與差異性

台灣社會住宅內的住戶結構多樣，包括來自不同經濟階層、年齡層和社會背景的人群。這種多樣性一方面豐富了社區的文化和互動，另一方面也帶來了共融的挑戰。以新北市林口社會住宅為例，林口社會住宅是台灣目前最大的社會住宅之一，儘管提供了高品質的居住環境與配套設施，但在社區融合上仍面臨挑戰。社區內不同族群、不同社經背景的住戶之間互動有限，部分住戶甚至因為文化、生活習慣差異而缺乏交流。此外，針對身心障礙住戶的特別照護設施，雖然受到好評，但也反映出社區共融的困難，需要更多的社區活動來促進住戶之間的理解和支持。

### 社區活動推動困難

由於住戶多樣性及缺乏足夠的社區凝聚力，社區活動的推動面臨困難。儘管政府和非營利組織已經投入大量資源舉辦各類社區活動，但參與度仍然不高，特別是在一些涉及特定文化或年齡層的活動中。

### 社區歧視與污名化

社會住宅住戶往往面臨來自外界的歧視與污名化，這對於社區共融的推進構成了重大障礙。社會住宅可能因為其住戶主要是低收入等，周邊社區對其存在偏見和排斥，這不僅影響了社宅住戶的社會參與，也加深了社區與外界的對立。

### 租戶流動性高導致的社區連結薄弱

社會住宅租戶流動性高，許多租戶只將社會住宅視為短期過渡居所，這使得社區內部的連結變得薄弱。由於住戶之間缺乏長期的互動與信任，社區內的合作與共融難以實現

### **特定群體的排擠與孤立現象**

林口社會住宅的小作所專門為心智障礙者提供服務，但該群體在社區中仍面臨一定程度的孤立。儘管設施完善，部分社區住戶對於身心障礙者的理解和接納仍存在不足，導致這些住戶及其家庭感到被排擠。

### **管理和政策的挑戰**

社會住宅的管理涉及多方利益相關者，如何平衡不同群體的需求並有效推動政策，成為管理者面臨的主要挑戰。管理者在規劃社區活動時，由於住戶背景多樣、需求不同，政策的執行遇到了困難。此外，社區內部的矛盾和糾紛難以有效調解，也影響了社區共融的推進。

### **政府與社區之間的協作困難**

在推動社會住宅的同時，政府嘗試引入多個非營利組織來促進社區共融。然而，政府與社區、非營利組織之間的協作有時面臨挑戰，例如資源分配不均、政策執行不力等問題，都可能進一步加劇了社區內部的分裂與衝突。

### **社會資源的整合不足**

社會住宅推動社區共融往往需要整合多方資源，包括政府、非營利組織及社區組織等。社會住宅資源的整合容易面臨挑戰，

若溝通協調不順，各方資源無法有效利用，導致社區活動難以全面展開，進而影響了社區共融的成效。

### 三、結論

台灣的社會住宅政策在推動社區共融的過程中，雖取得了一定的進展，但仍面臨諸多挑戰。這些挑戰反映了政策執行的複雜性以及社區共融的必要性。透過分析上述實際案例，可以看出台灣社會住宅在推動社區共融方面的經驗與教訓，這為未來政策制定和實踐提供了寶貴的參考。進一步的努力將需要政府、社區和相關組織的協同合作，才能真正實現社會住宅中的共融目標。

#### • 社會住宅、國民住宅、合宜住宅有什麼不同？

• **國民住宅**：是過去政府為因應整體房價上漲所興建低於市場行情的「出售式住宅」，鄰近地區艦案可

最早始於 1950 年代。是當時政府為了滿足大量的住房需求，透過美援、土地增值稅收、社福基金作為資金基礎，針對多元對象進行住宅興建的住宅政策。

「國民住宅」廣泛的定義是只要由政府直接規劃興建的住宅，或是政府輔助人民自購的住宅，都屬於國民住宅的範疇。

#### 國民住宅發展歷程

國民住宅最一開始，其實是政府專門規劃興建給公務人員、低收入弱勢戶居住使用，不過後來由於國宅供過於求、價格太高，使中低所得的弱勢戶無力承購，導致空屋過多。於是政府在 1999 年停止興建國宅，政策轉以房貸利息補貼政策取代直接興建，並配合實施

行政院訂頒之「振興建築投資業措施」及「健全房地產市場措施」，最終於 2015 年廢止《國民住宅條例》。

除此之外，雖然國宅較一般房價低，還有提供長期低利貸款，但申購國宅的自備款及每月償還貸款金額對於低收入戶而言的負擔仍較高，所以相關政府單位陸續出現興建出租國宅的呼聲。1980 年 3 月台北市成為第一個提供出租式國宅的都市，1999 年停止興建國宅後，政府也將國宅政策的規劃方向調整成「出租為主，出售為輔」。

- **合宜住宅**：則是為改善國宅建築品質不佳等問題所興建同為「出售式住宅」。(八德從合宜住宅到社會住宅)

- **社會住宅**：則是強調「只租不售」以永續循環性的住宅型式提供有需求的民眾其短期或階段性的租屋需求，臺北市的社會住宅為例，青年及一般家戶最長 6 年，但具特殊情形或身分者，得延長為 12 年。因相對短期的居住，與周邊鄰里關係較不會融入。

「依照《住宅法》規定，社宅至少要提供 40% 以上的比例，出租給有社會福利需求的政策戶。」



內政部社會住宅現況

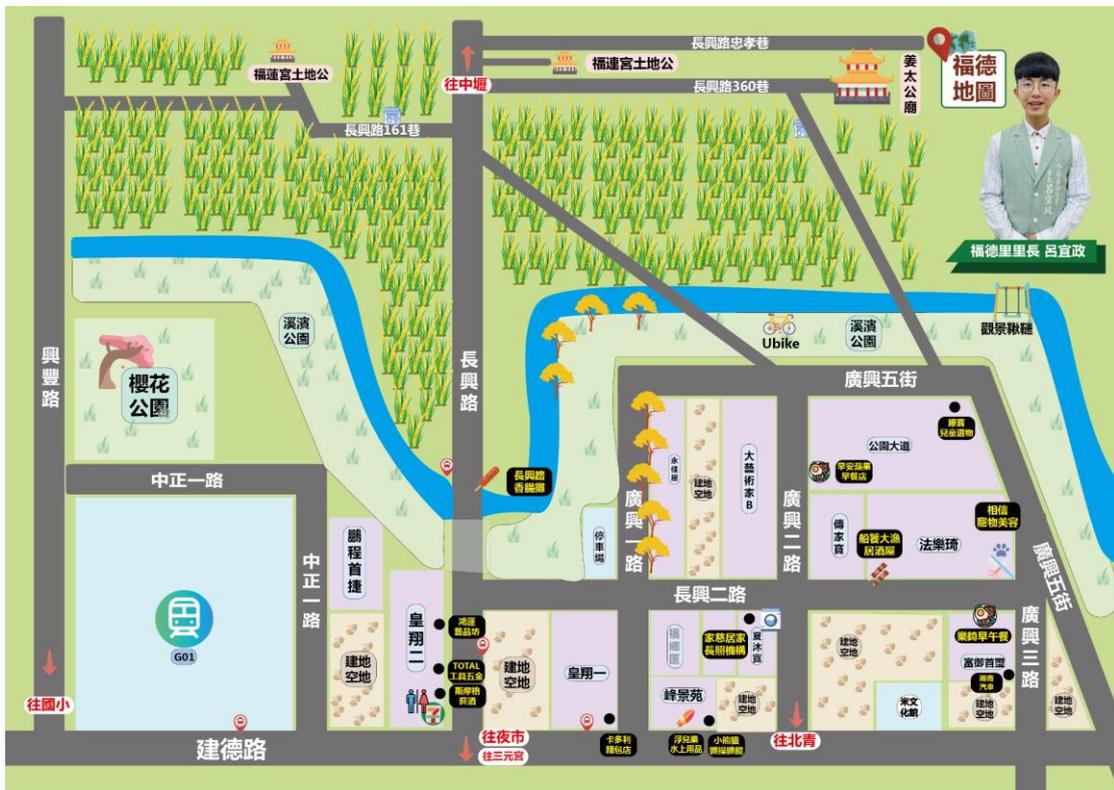
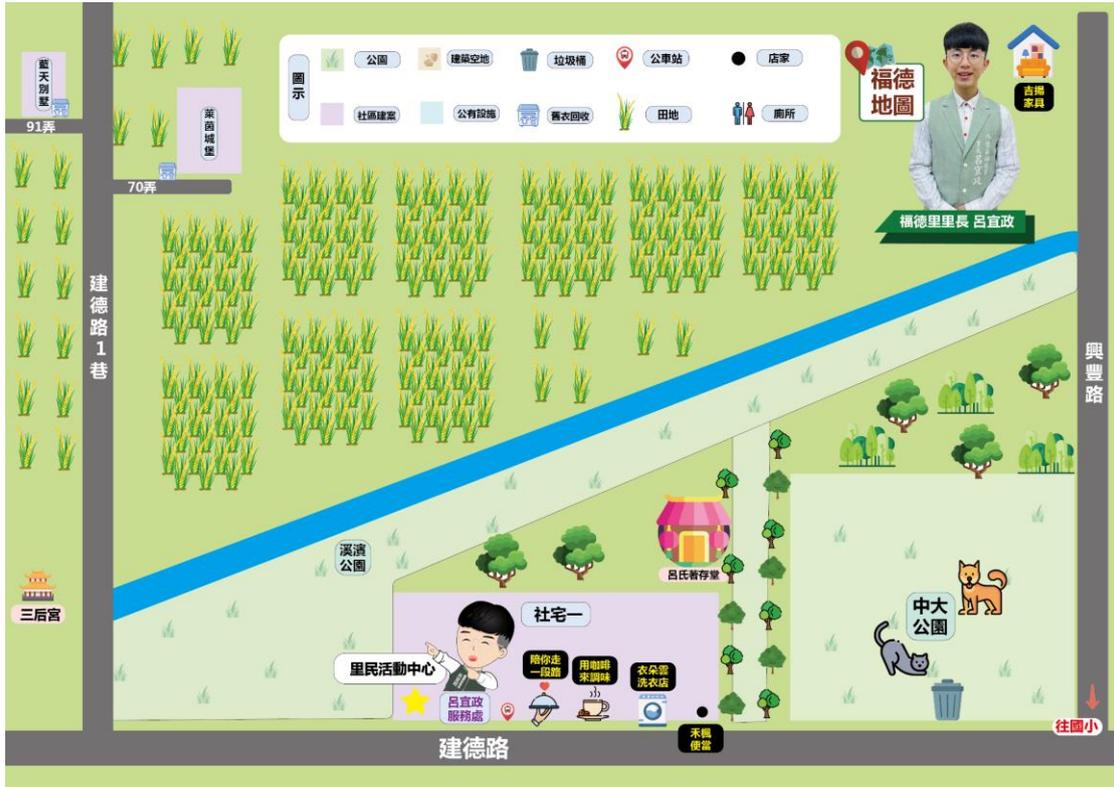


桃園社會住宅現況



桃園市社會住宅出租辦法

# ◆八德地區環境介紹



八德一號社會住宅福德里(周邊環境圖)

## 八德社會住宅一號介紹



八德一號社會住宅(空拍圖)

地址：桃園市八德區福德里建德路 103 號 1 樓

### 週邊環境基本介紹

遭有溪濱公園、中大公園、捷運 G01 站，且基地內設有福德里辦公處、市民活動中心。地上 18 層，地下 3 層，可容納 418 戶（一房型 152 戶、二房型 170 戶、三房型 96 戶），最小坪數 14 坪，最大 50 坪。

### 戶數現況

總戶數:402 戶    一般戶:241 戶    政策戶:161 戶

| 特殊身份 |    | 年齡區分   |    |
|------|----|--------|----|
| 身障   | 87 | 10~20  | 1  |
| 低收   | 42 | 21~30  | 72 |
| 中低收  | 10 | 31~40  | 99 |
|      |    | 41~50  | 89 |
|      |    | 51~60  | 55 |
|      |    | 61~70  | 42 |
|      |    | 71~80  | 34 |
|      |    | 81~90  | 7  |
|      |    | 91~100 | 3  |

## 八德二號社會住宅

地址：桃園市八德區瑞豐里豐田二路 25 號

周遭介紹：

周遭生活機能好，有許多店家，且基地內設有活動中心。地上 19 層，地下 3 層，可容納 354 戶（一房型 214 戶、二房型 106 戶、三房型 34 戶），最小坪數 15 坪，最大 37 坪。

|     |       |     |       |     |       |
|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| 總戶數 | 341 戶 | 一般戶 | 214 戶 | 政策戶 | 127 戶 |
|-----|-------|-----|-------|-----|-------|

| 特殊身份 |    | 年齡區分   |    |
|------|----|--------|----|
| 身障   | 56 | 10~20  | 2  |
| 低收   | 27 | 21~30  | 56 |
| 中低收  | 13 | 31~40  | 91 |
|      |    | 41~50  | 85 |
|      |    | 51~60  | 51 |
|      |    | 61~70  | 36 |
|      |    | 71~80  | 17 |
|      |    | 81~90  | 3  |
|      |    | 91~100 | 0  |

### 八德三號社會住宅

地址：桃園市八德區興中里豐德路 460 號

周遭環境：

周遭有八德區公所，鄰近大溪交界，且基地內設有圖書館、微型運動中心、非營利幼兒園、家扶中心等。地上 21 層，地下 3 層，可容納 524 戶（一房型 152 戶、二房型 258 戶、三房型 114 戶），最小坪數 17 坪，最大 38 坪。

|     |       |     |       |     |       |
|-----|-------|-----|-------|-----|-------|
| 總戶數 | 521 戶 | 一般戶 | 291 戶 | 政策戶 | 230 戶 |
|-----|-------|-----|-------|-----|-------|

| 特殊身份 |    | 年齡區分   |     |
|------|----|--------|-----|
| 身障   | 60 | 10~20  | 1   |
| 低收   | 64 | 21~30  | 4   |
| 中低收  | 8  | 31~40  | 124 |
|      |    | 41~50  | 150 |
|      |    | 51~60  | 104 |
|      |    | 61~70  | 55  |
|      |    | 71~80  | 51  |
|      |    | 81~90  | 26  |
|      |    | 91~100 | 6   |

## 目前福德里辦公處與社宅合辦活動

除了社區關懷據點經營也增加公益性質活動增加社區共融

### 社區關懷據點

活動時間：每週二、三，09:30~12:00

地點：市民活動中心

人數：共 44 人（社宅 5 人）

活動內容：

講座、藝術手作、植物療癒、烘焙烹飪、運動伸展、共餐

### 福德里環保志工

活動時間：每週一次

地點：福德里內街道

人數：45 人（社宅 3 人）

活動內容：街道清掃、綠美化、環保知識講座

### 關懷據點志工

活動時間：每週二、三關懷據點時間

地點：市民活動中心

人數：20 人（社宅 3 人）

活動內容：協助活動進行、午餐烹飪、場地佈置、場地整理

### 蛋黃酥 DIY 活動

活動時間：112/9/3（日）上午、下午各一場

地點：市民活動中心

人數：40 人

內容：蛋黃酥 DIY

### 聖誕晚會

活動時間：112/12/17（日）15:00~21:30

地點：社宅、市民活動中心、溪濱公園草皮

人數：700 人

內容：市集攤位、晚會表演、摸彩

### **舊衣舊鞋回收募集**

時間：113/1/27~113/1/29

地點：市民活動中心

人數：300

內容：舊衣舊鞋募集，並捐贈到各機構、二手市集

### **元宵節搓湯圓活動**

時間：113/2/24

地點：市民活動中心

人數：80 人

內容：搓湯圓、煮湯圓、吃湯圓

### **彩蛋活動**

時間：113/3/24

地點：市民活動中心、溪濱公園

人數：100 人

內容：彩繪蛋模型石膏、到公園找彩蛋

### **消防講座**

時間：113/6/18

地點：市民活動中心

人數：60 人（社宅 12 人）

內容：消防知識宣導、消防器材實作

# 八德三號社會住宅平面導覽圖



- ① 陸邊棧 烘培 輕食
- ② 獨居老人關懷服務中心  
Solitary Elder Service Center
- ③ 桃園市第二區少年服務中心  
Second Taoyuan Youth Service Center
- ④ 桃園市第二區少年服務中心  
Second Taoyuan Youth Service Center
- ⑤ 身心障礙者社區式日間照顧中心  
Community Daycare For People With Disabilities
- ⑥ 身心障礙者社區式日間照顧中心  
Community Daycare For People With Disabilities
- ⑦ 全球連鎖大藥局
- ⑧ 全球連鎖大藥局
- ⑨ 爸肚腰滷肉飯、櫻花蝦炒飯、蝦捲
- ⑩ 極品網國際代購
- ⑪ 南北雜貨專賣店
- ⑫ 九玥堂 · 食作茶飲  
JIU YUE TANG FOOD & TEA
- ⑬ 二更笑五花 · 二更笑五花 無人燒烤

八德三號社會住宅 (平面圖)

鄰近的三號社會住宅，有獨居老人、少年、身心障礙者的社會服務中心，並增設藥局與參英等.. 為八德社會住宅鄰近居民都可以享用公共資源。

## ◆ 議題分享內容

議題分享:社區共融的案例分享 (聚焦子議題二)

講師介紹 :張智宇

目前任職單位：宇川設計整合有限公司擔任負責人

相關經歷：桃園市環境景觀總顧問擔任顧問、菱潭街與創基地擔任共同發起人

與議題之關聯：張智宇長期投入社區營造、社區擾動、提升社區認同感，增加互動性，並有非常多的實際案例可以進行分享，可為現場帶來更多社會共榮及活化的可能性探討。

## ◆ 團隊聯繫方式

桃園市永續發展教育協會

王瑜凡 0983-301393 [yufanw1118@gmail.com](mailto:yufanw1118@gmail.com)

潘念岑 0938-703712 [yock00000@gmail.com](mailto:yock00000@gmail.com)

參考文獻：

黃昭元、張心怡 (2016)，《居住正義與社會福利》，社會福利評論，第 28 期，頁 22-36。

陳柏逸 (2018)，《居住正義與住宅政策的探討》，社會政策評論，第 32 期，頁 38-54。

李正輝 (2019)，《台灣居住正義的挑戰與對策》，住宅政策研究，第 15 期，頁 44-60。

范晉豪 (2020)，《居住正義與都市發展》，都市研究，第 20 期，頁 17-31。

黃智玟、林育偉 (2016)，《台灣社會住宅政策的現況與挑戰》，住宅政策研究，第 10 期，頁 23-41。

李宜玲、陳麗華 (2017)，《公共租賃住宅的運作模式與未來展望》，城市發展評論，第 35 期，頁 12-27。

王志峰、陳俊宏 (2018)，《社會住宅的可持續發展策略探討》，都市研究，第 22 期，頁 45-61。

陳柏逸 (2019)，《社會住宅與居住正義：政策實踐與反思》，社會政策評論，第 38 期，頁 30-48。