

13年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題討論報告

團隊名稱：桃園市永續發展教育協會

討論議題：從社宅出發建立具有社區共融之居住環境

辦理時間：113年8月17日（星期六）

辦理地點：八德一號社會住宅(334桃園市八德區建德路103號1樓)

備註：

1.討論過程中「現況問題」、「結論或建議」可能有不同部分意見，請視討論結果以適當方式呈現。

2.如內文重點較多，建議可分點呈現。

1、現況或問題

(1) 社宅與社區共融所面臨的挑戰

1、社宅內部所面臨的問題

1、居住品質部分

- i. 社會住宅為符合居住公平正義的住宅措施，社宅內部匯集許多需社會給予資源關懷的人，鄰里摩擦、亂象也易較其他社區多。
- ii. 社會住宅居民公德心、生活素質偏低。
 1. 社宅內家庭因工作繁忙，孩童疏於管理，常發生孩童惡作劇（按門鈴）的情況。
 2. 飼養寵物噪音及排泄物干擾到鄰居及周邊公共區域衛生。
 3. 偷吃他人外送食物。
- iii. 因無空間所有權且對空間無歸屬感，較無維護整潔及鄰

里關係的責任感。

1. 空間設計為符合無障礙空間，無門檻的設計，也易讓衛生問題放大至整個社宅。
2. 菸害問題影響居民，即便有管制條例，於社宅周邊區域吸菸仍影響生活品質。

2、管理層面部分

i. 物業

1. 因為沒有管委會，住宅發展處作為單一所有權人，將部分管理責任下放到物業。**物業因屬委外單位，較無了解住宅內部生態，面臨記點規則難以真正落實**，以及居民若遇到困難與有些訴求，申訴管道並不暢通。如：抽菸難抓、想申訴點交標準不合理或想要求揭露社宅財務運用金額與比例時難以找到對應的窗口。
2. 物業管理與相關人員**業務過於繁忙**（例如：政策戶問題、鄰居間摩擦或軟硬體設備修繕），導致**服務態度品質不佳，缺乏人情**，無法帶給社宅內居民家的溫暖。
3. **物業及里與社宅居民資訊不對稱**，無明顯且有效能直接抒發意見與溝通管道，且各類資訊推廣效率低。

ii. 中央及地方政府

1. 也因社宅是政府主導的計畫，需有明確與透明的程序，會導致較無彈性。如：居住期間，如果有買房子又在三年合約過程中的不定時抽查查到，就算三年約未滿，也需限時內強制搬遷。但買房後，其實還需等一段時間才可真正的入住。社宅的**強制搬遷要求**，也讓社宅的居民**無法安心在社宅度過買房後的前期過渡期**，導致社宅居民較無信心成為真正的有殼蝸牛，形成政策依賴。
2. **社會住宅排隊及需要的人數持續增加**，同時有居民想繼續續約，即便持續興建也難在短時間解決需求問題，更沒辦法提供需要在當地居住、工作的民眾。

2、社宅與外部社區互動

- 1、 選址建設階段：當社宅在選址確定建設地時，當地的社區會因對政策戶的觀感，有些治安疑慮，導致社宅成為險嫌惡設施。
- 2、 成為社區一員：當建設完全，會覺得是井然有序的新建築社區。社區的人會習慣建築的存在，但不會與社宅內部的人有緊密的接觸。且買房的人主要考慮的是房價，社宅其實沒影響很多。
- 3、 活動參與黏著度低：社宅內舉行課程或活動，參與的人以社區內的長輩為主，社宅居民活動參與目的性明確，利益當道，參與活動仍較少互動的機會。

3、 整體互動共融觀察

- 1、 現代人多非在地人，無落地生根的意識與鄰里互動的經驗與習慣，普遍冷漠，尤其疫情後更是。故人與人連結本就薄弱，可想而知社宅與社區各自連結不高，尚無共融的基礎。
- 2、 標籤化觀感不佳，例如：社宅內：一般戶與政策戶身分相處；社宅外：社宅居民與社區鄰里身分相處。

2、 結論或建議

(1) 若社宅作為社區共融開端的可能性

1. 思考社區共融的意義

- i. 建立有效的支持系統：接住政策下沒被接住的那些需關懷的人，如：無論有無案主自覺或非自願案主，現況即是獨居老人，卻因不符政策下的規範而無法享有資源的人等。
- ii. 形成社區自主互助系統：公家幾關（里長、代表、衛生所）互相幫助，除人力成本與業務量下降，也能減輕物業人員的工作壓力，資源得以得到更好的發揮。

2. 社宅社區可作的共融行動

- i. 成立住民代表會：搭建住民與住宅發展處的溝通聯繫管道，除了建立連結外，也讓申訴有個適當的管道。
- ii. 辦理里長匿名信箱/里長有約lonl，讓居民皆有暢通申訴詢問管道與專屬互動模式可再後續辦理活動事務更接地氣。另外

可掌握居民當下對居住空間或時下議題更感興趣、更在乎，以便未來辦理活動講座等。

- iii. 既有社宅公佈欄之電子 EDM 即社宅物業 app 做**每周或每月統整活動行事曆公告**，以便居民掌握最新資訊，增加參與率。
- iv. **引進社會服務站**：各社宅可參考臺中社宅的作法，引進社會服務站的制度，由住宅發展處依各社宅與社區組成之需求發標案，給予民間社福或青創單位投標。除了針對社宅內部需關懷的弱勢，提供更有效的關懷，也可讓外部進駐的單位作為串連居民情感的角色。
- v. **社宅社團建立**：現在皆為公家人員在做擾動社區的活動，或許與居民連結度不深，而成效不彰。可明文**設置社宅社團成立辦法**，**聚集社宅內相同興趣喜好民眾**，持續擴展經營興趣，促進居民之間交流。而社宅管理可建立推進社團建構相關辦法如：空間租借、成果展/攤位等，讓社宅的空間可以被更妥善的運用，也可讓居民有個情感連結的媒介。
- vi. **與周邊校園互惠合作**：社區大學/社宅居民/社區居民，里長與社區發展協會合作推廣。例如：USR 計畫、畢展、實習等。藉由與校園合作，擾動社宅、注入社區力量。
- vii. **走讀活動-八塊樂走讀活動**：利用周邊區域文化及生態特色，規劃夏、秋季節走讀活動。在活動探索過程中培養生態歷史文化意識，提升親子教育素養，以解決居民素質教育問題。

3. 現有制度的調整建議

i. 給**主管機關**的建議：

做社區擾動與營造很取決於**主管機關的正向的態度與資源的挹注**。如何真正的翻轉社宅的嫌惡標籤、並發揮社會住宅讓「不一樣」的人在這裡練習和他人相處的價值。需要主管機關的共同營造。

另外在社會住宅物業管理人員工作量上，建議**一年增加2~3場專業培訓課程**，尤為物業人員與居民相處相關活動講座，提升專業素養，且建議安排適當**舒壓管道**及服務提供物業人員使用。

ii. 辦理**共融活動**的建議：

- 1. 要有「**持續性**」的辦理，如每年的節日、社區大學的課程等。
- 2. 要有「**互動式**」的設計，如前述提及的社團活動或如：

寵物交流會、料理讀書會等，期待進一步自發連結互助。

3. 要有「客制化」的選擇，針對不同的年齡層，青年可設立市集籌辦團隊或邀請參與市集；小家庭多得可辦理親子活動；若長輩較多，可與宗教、文化或健康相關的課程。
4. 要有「當地特色」，結合當地歷史文化、生態去設計多年齡層活動，建立及提升住民土地認同感，進而促進維護社區內外環境及人際關係。
5. 要有「足夠誘因」，建立社宅內居民參與社區活動獎勵制度，例如：集點/加點換摸彩抽獎。

iii. 社宅規範的建議：

1. 承活動建議，社宅選擇進駐的社福單位也應該因應地方人口組成特性做規劃。如：老年人口多的社宅進駐幼兒園就不合理。
2. 將正確觀念置入人性行銷文宣推廣及每場次共融活動宣導。
3. 社宅青創戶政策串連推動-如台北市社宅青年創新回饋計畫，桃園跟進政策進而互相觀摩北區辦理成果。

居住正義 青年共言義

第一組

問：
① 社會住宅供不應求？
(備條件、保購、續約問題)

② 如何創造人與人溫暖，
物業內部管理問題？

③ 活動參與度不高？

解：
一、申請條件拉高(當地活5年、工作年數2年)
二、合約到期：續約要嚴格執行(審核不動產與不動產與家人的)。

工作人員：適當舒壓或教育訓練
(調漲薪水、調高服務品質)、車庫導賞課程。

居民：安排生心靈課程。

★ 辦理工作人員與居民互動活動或講座

*** 政府要來主導工作人員專業車庫導賞課程 一年2~3次

三、
① 辦活動要有獎勵製(集點要換摸彩抽大獎)

② 舉辦大家有興趣活動
(里的關懷據點移不社會住宅)
ex: 歌唱班、舞蹈班、音樂會

第一組



