

113年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

團隊名稱：新興 Talk 殼

討論議題：我的社宅不是新蓋的!老宿舍轉生社宅現況

辦理時間：113年9月28日（星期六）

辦理地點：台北市中山區中山北路二段111號 806室

一、現況或問題

（一）新興市場／社宅治理失衡：權責分散與治安管理漏洞

1. 目前新興市場／社宅面臨的首要挑戰在於相關管理單位未積極介入管理，社區治理上存在權責分散的情況，造成社區成為「三不管地帶」。此類地區缺乏明確的統一管理單位，不同組織間的職責不清，社區問題無法有效解決。這種情況長期累積，不僅使社區的管理混亂，甚至讓治安和環境問題日益嚴重。
2. 由於社區出入控管成效不彰，部分社區空間存在明顯的治安疑慮。住戶對於外來陌生人流感到不安，社區缺乏監視設備也容易形成建築治安死角，有髒亂、陌生人進入隨地便溺問題。

（二）公共空間低效利用：未符需求與居民參與不足的困境

1. 新興市場／社宅建物屋齡近 50 年，儘管已以拉皮、整修方式活化，社區內仍可以看出部分設備老舊、空間設施未有效使用的困境，特別是社區內露台和走廊等開放空間未被充分利用。此外，不同年齡層、背景的住戶對公共空間有不同的需求，如年長者希望社區內有座椅與休憩空間，而小家庭則偏好有活動空間與兒童設施。然而，現有的社區公共空間並未能符合住戶需求，缺乏彈性設計與多功能用途，導致居民在使用這些空間時感到不便或不符合需求。
2. 這些原本具有潛力促進社區交流的場域，因缺乏規劃與管理，導致住戶無法進行日常互動和情感聯繫，公共空間形同虛設。因此，社區也缺乏歸屬感與認同感，部分住戶認為打理公共空間應由「外部單位」或「管理者」負責，自己無需參與。這種觀念導致社區公共空間的營造與維護無法獲得足夠的社區支持，住戶間的互動與共治意識薄弱，進一步加劇了公共空間低效使用狀況。

（三）社區互動難題：居住期限與身份差異對社區關係建構的挑戰

1. 社區的發展與成功活化的重點不僅在於物理空間的更新，更在於如何促進住戶之間的關係建立。現階段社區內的住戶與市民缺乏有效的互動空間，導致人際關係薄弱，住戶對社區缺乏歸屬感與互信，當社區面臨公共議題或需要集體行動時，無法有效凝聚足夠的合作意願。
2. 不同類型住戶的居住期限與角色差異，對社區關係建構的影響也是一項挑戰，現階段社區住戶主要分為兩類：一類是社宅住戶，以一般戶來說，其居住年限最長僅為六年；另一類則是如醫院與教育局的宿舍住戶（例如醫護人員或過去教師身份），這些住戶可以取得更長期的居住權利。前者的居住模式使得住戶無法在社區內建立長期穩固的鄰里關係，一方面可能缺乏長期經營社區人際關係的意願；另一方面，當有住戶開始對社區有初步認識並試圖融入時，很可能就因居住年限到期而搬離，使得社區內人際關係不斷重建與斷裂。後者雖然居住時間較長，但他們通常以「機構成員」的身份進駐，而非真正的生活社區。這使得部分宿舍住戶普遍缺乏建立社區關係的動機，認為自己與其他社宅住戶間並無深度連結或共同生活的需求，進一步弱化了社區互動與關係建構，導致整個社區無法形成穩定的互助網絡與共同參與的文化氛圍。

二、 結論或建議

（一）社區發展協會的建立與治理架構：凝聚住戶共識、促進資源整合

1. 社區的長期發展與穩定治理需要透過建立更正式的社區發展組織來進行統籌與管理。因此，建議以「社區共好」為主軸成立一社區發展協會，作為整合社區資源與推動各類活動的核心單位。此協會不僅可以邀請社區住戶、相關單位（如台北市都發局、醫院、教育局等）共同參與，還可與周遭里民合作，打造一個以居民需求與社區共識為基礎的治理平台。
2. 協會設立需明確界定各成員的職責與權限，考量新興社宅之管理單位較多，建議建立一個具有靈活性與包容性的社區治理架構，可跨單位協調與資源整合。在規劃社區活動的運作模式上，可採取「輪值主辦」機制，由不同單位（如社區住戶代表、醫院、教育局）輪流策劃各項社區活動，確保活動的多樣性與創新性，避免僵化與單一化的管理方式，進而提升社區整體活力與參與度。
3. 為了提升社區自主運作的能力，建議積極培力社區志工社群。可從社區內招募志工，建立一支穩定的社區志工團隊，負責如導護、治安巡守、環境維護等基礎社區服務，讓志工隊伍成為協會的延伸力量。這樣的志工參與不僅能有效促進住戶間的互動，還能讓更多住戶在日常事務中培養對社區歸屬感與責任感。

(二) 社區治安強化策略：硬體建置、守望相助與商住共治的多元模式

1. 有關強化硬體設備與保全系統建置，建議住戶可蒐集需求及共識意向書，主動向主管單位提出申請設置，如進出管制系統、遠端智慧監控等設施。經費負擔可透過後續住戶與管理單位的討論來共同訂定，以確保措施的推動及可負擔性能獲得住戶的支持。
2. 為了提升社區內的治安意識與互助氛圍，建議社區發展協會可成立守望相助隊，並引入「時間點數」的概念建立一套「社區換工服務機制」，吸引住戶加入。這種方式讓住戶能以投入社區服務的時間來累積點數，並在未來需要時兌換其他住戶的協助，形成一個互利互助的社區關係網絡。此外，守望相助隊可透過設計創意散步路線（如結合遛狗打卡、拍照等方式），鼓勵住戶在日常活動中協同進行巡邏，藉此提升社區的整體治安感。
3. 針對住商混合型社宅，可透過與低樓層店家進行溝通，協商由店家提供部分保全協助，形成「商住共治」的模式。此舉不僅能提升社區安全，還能促進店家與住戶的互動，增強彼此的關係與責任感。同時，可與附近的派出所聯繫、建立合作關係，進一步詢問在社區內設立巡邏點、定期巡守的可行性，增強社區的安全保障。

(三) 多元互動與價值共識建構：打造永續共融的理想社區策略

1. 社區的互動與發展需藉助多元的溝通平台和豐富的活動，以促進住戶間的情感連結，並逐步形塑共同的社區價值觀與理想。因此，建議創建並經營一個社區 LINE 社群，作為虛擬社區佈告欄。這個社群不僅可作為住戶之間交流生活瑣事、公告社區消息的平台，也能即時反映和討論社區問題，讓住戶更方便地參與社區事務。此外，社區內各類住戶亦可透過這個平台提供互惠支持，如醫院宿舍內的職員可以協助社區內較年長的教職員宿舍住戶提供日常保健知識諮詢，藉由彼此間的專長交流來促進居民互助與聯繫。
2. 建議於社區內規劃多元化的社區活動，如定期舉辦快閃活動、園遊會、野餐、市集和節慶聯歡等。這些活動可在輕鬆愉快的氛圍中拉近彼此距離，並累積住戶的共同記憶，提升鄰里互信與認同感。同時，針對不同年齡層與興趣族群，可設計主題性社區課程與導覽活動，由具有專業技能的住戶主講園藝治療課程、舉辦共食活動，或組織社區導覽活動（如邀請百歲老住戶分享在地歷史故事），讓住戶能以各自的專業與興趣參與社區生活，豐富社區互動形式。
3. 社區空間活化是促進住戶互動的關鍵，建議設置多樣化的「住民市民組合空間」，如公共廚房、共用工作室或社區花園，這些空間不僅提供實際的使用功能，更應成為住戶間交流與情感連結的社交平台。透過這些空間來定期舉辦各類活動，不僅能增進住戶

之間的認識與互信，更能在無形中提升社區歸屬感，讓這些公共場域成為凝聚社區情感與共識的核心載體。

4. 讓社區在長期發展中能擁有明確的方向與共識，打造社區品牌，例如，營造以「永續」與「共融」為核心的社區價值觀，並且將這些價值融入社區的各類活動中，如舉辦環保市集、社區共食等。

(四) 靈活創新的居住模式：社區未來遠景與多元發展策略

1. 聚焦於創建一個兼具靈活性與創新性的居住環境，並建立更符合居民需求的租賃制度，提升社區的整體活力與社會影響力。現行的社宅租期制度，由於缺乏彈性且未能考慮到住戶的長期需求與角色定位，導致住戶在面對居住期限限制時，無法有效融入社區並參與社區發展。未來可再進行社宅租期制度的檢討與調整，提供更具多樣性與彈性的居住選擇，以促進社區內不同族群的穩定性與參與度。
2. 規劃「社宅創意出租計畫」來提升社區的多功能及創新價值，探索跨領域結合的居住模式。例如，引入「廚藝學校 x 宿舍」創意租賃計畫，與廚藝學校合作，將部分社宅單元作為學校實習生的宿舍空間，並結合共用廚房與烹飪教學空間，讓社區住戶也能參與烹飪課程或定期的社區共食活動。這樣的租賃模式不僅能有效利用現有空間，還能吸引具專業背景的住戶進駐，為社區帶來更多元化的技能與服務。