

內湖區行善社會住宅高齡換屋試辦計畫

一、計畫目的

查內政部不動產資訊平台 110 年第 4 季統計結果，臺北市共計 96,736 戶住宅僅老年人口居住，其中一名老年人口居住者達到 74,322 戶，約占 76.8%，且臺北市現存住宅平均屋齡為 36 年，屋齡 30 年以上住宅共計 641,848 戶，約占 71.2%；另有 5 層樓以下建物共計 472,956 戶，約占 52.5%，顯示臺北市老舊公寓缺乏電梯設備，除持續推動辦理都市更新外，擬透過市府新建社會住宅於現階段提供高齡者多元協助。

依照臺北市社會住宅出租辦法第二十條規定：「本府興辦之社會住宅，因配合老舊住宅更新改建、協助本市重大災害災民安置或提供六十歲以上者持有本市不動產參與包租代管交換承租，經本府專案核准使用之部分，不適用本辦法規定。」為提供高齡友善居住空間、無障礙環境並促進混居目標，以老舊公寓換居社會住宅的方式提供市民居住新選擇，並經「臺北市社會住宅包租代管計畫」委託業者協助媒合申請人持有房屋加入計畫，鼓勵民間空屋釋出並出租予一定收入以下住戶；另透過居家修繕或增設電梯補助等，改善原有居住條件。

表1 臺北市僅老年人口居住宅數統計

行政區	僅老年人口居住宅數	一名老年人口住宅數	二名老年人口住宅數	三名以上老年人口住宅數
松山區	7,993	5,863	1,911	219
大安區	13,070	9,451	3,152	467
中正區	6,607	5,218	1,226	163
萬華區	8,324	6,775	1,404	145
大同區	4,752	3,843	818	91
中山區	10,825	8,775	1,845	205
文山區	8,548	6,411	1,957	180
南港區	3,574	2,834	683	57
內湖區	6,809	5,219	1,468	122
士林區	9,387	7,081	2,095	211
北投區	7,804	5,886	1,731	187
信義區	9,043	6,966	1,904	173
總計	96,736 (100%)	74,322 (76.8%)	20,194 (20.9%)	2,220 (2.3%)

資料來源：內政部不動產資訊平台 110 年第 4 季統計資料

表2 臺北市屋齡 30 年以上住宅數統計

行政區	住宅總數	住宅平均屋齡(年)	30~40(含)年住宅數	40~50(含)年住宅數	50 年以上住宅數
松山區	66,177	38	18,329	24,340	8,682
大安區	97,584	38	34,151	34,699	12,527
中正區	52,782	37	11,354	15,835	10,516
萬華區	69,166	39	16,227	25,278	13,803
大同區	44,687	39	8,357	13,131	10,598
中山區	96,173	35	25,215	26,951	12,894
文山區	92,889	32	20,025	26,277	6,393
南港區	39,286	32	8,072	14,084	1,706
內湖區	91,242	30	34,821	15,475	1,367
士林區	92,474	38	24,461	35,994	12,769
北投區	82,920	35	19,191	32,047	7,193
信義區	75,705	37	24,722	27,052	7,312
總計	901,085 (100%)	36	244,925 (27.2%)	291,163 (32.3%)	105,760 (11.7%)

資料來源：內政部不動產資訊平台 110 年第 4 季統計資料

表3 臺北市各樓層住宅數統計

行政區	住宅總數	1-5 層樓住宅數	6-10 層樓住宅數	11-15 層樓住宅數	16 層樓以上住宅數
松山區	66,177	27,821	19,100	14,549	4,707
大安區	97,584	35,156	31,535	21,746	9,147
中正區	52,782	24,478	13,735	12,333	2,236
萬華區	69,166	39,976	8,955	16,555	3,680
大同區	44,687	24,515	7,402	10,721	2,049
中山區	96,173	34,874	28,023	28,907	4,369
文山區	92,889	51,918	16,628	15,961	8,382
南港區	39,286	23,135	6,437	5,420	4,294
內湖區	91,242	50,271	18,384	17,603	4,984
士林區	92,474	62,898	17,158	10,329	2,089
北投區	82,920	54,494	15,434	9,059	3,933
信義區	75,705	43,420	14,888	13,013	4,384
總計	901,085 (100%)	472,956 (52.5%)	197,679 (21.9%)	176,196 (19.6%)	54,254 (6.0%)

資料來源：內政部不動產資訊平台 110 年第 4 季統計資料

二、 試辦基地

(一) 基地資料

案名	行善社會住宅
座落位置	臺北市內湖區湖元里行善路 266 及 268 號
規劃戶數	526 戶
規劃房型	一房型 398 戶、二房型 80 戶、三房型 48 戶
層數	地上 10 層、地下 3 層
附屬設施	臺北市公共運輸處/駕駛休息室(707.71 m ²)、臺北市政府社會局/老人長照中心及老人活動據點(3,859.00 m ²)、臺北市政府教育局/幼兒園(1,208.31 m ²)、店鋪 4 間(750.19 m ²)
開工日期	107.10.29
完工日期	110.04(預定)
入住日期	111.09(預定)



圖1 基地位置及建築模擬示意圖



(二) 房型區分：本案共 526 戶社會住宅，本次釋出 24 坪「長青行館」及 26 坪「樂齡善居」一房型作為高齡換屋專案試辦場域，因其居住空間尺度較適宜長者，各房型資料及租金如下表所示。另為增進高齡者生活便利性，亦將於各房型內增設臥室、廁所扶手等輔具，及沙發、茶几、餐桌椅、床架（不含床墊）、床頭櫃等生活所需移動式家具。

表4 行善社會住宅高齡換屋專案房型租金表

房名	房型	坪數	戶數	定價租金
長青行館	一房型	24	13	18,600
樂齡善居	一房型	26	27	20,100

三、 計畫內容

(一) 申請資格

1. 申請人、其配偶或戶籍內直系親屬（以下簡稱家庭成員），為六十五歲以上長者與其照顧者。
2. 前項申請人及家庭成員於本市自有不動產限持一戶，該戶須為合法建築物且符合下列條件：
 - (1) 位於二樓（含）以上，且屬六層樓以下之無電梯集合住宅。
 - (2) 屋齡達二十年以上之合法建築物（以使用執照或營造執照發照日期為準），且作為住宅使用。
 - (3) 非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
 - (4) 不得為經本府依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建者。
 - (5) 不得為本計畫生效前業依其他法令或臺北市都市更新處「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」申請增設電梯補助並施工中或完工案件。
3. 前項合法建築物須屬自住無租約，且六十五歲以上長者與其照顧者現居該址為限。

(二) 執行方式

1. 採隨到隨辦制，申請人依照本計畫公告內容申請承租內湖區行善社會住宅，並將房屋移交「臺北市社會住宅包租代管第三期計畫」委託業者審查物件後，媒合簽訂包租代管契約。
2. 考量社會住宅資源公平分配，本計畫申請人依臺北市社會住宅出租辦法第15條比照一般戶租賃契約之期限為三年，合計續租期限最長不得超過六年。
3. 為利於改善申請人長期居住環境，將配合本府相關局處提供其他協助措施，說明如下：
 - (1) 臺北市都市更新處：依照臺北市都市更新整建維護實施辦法及110年9月23日府都新字第11060219221號公告修正「公告受理110年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請計畫審查原則」，將可於申請人承租社會住宅租約期間，整合申請房屋該棟所有權人意願提供協助老舊建築物更新增設電梯、立面修繕及結構補強等項目費用補助。
 - (2) 臺北市政府社會局：依照「臺北扶老•軟硬兼施補助居家安全簡易修繕費用實施計畫」，降低長者因潛在居家安全因素致失能之家庭長期

照顧、經濟支出等負擔，提供居家無障礙環境改善、樓梯及走道設備之必要修繕等項目費用補助，將可於申請人結束社會住宅租約返回原房屋時受理申請並即時協助。

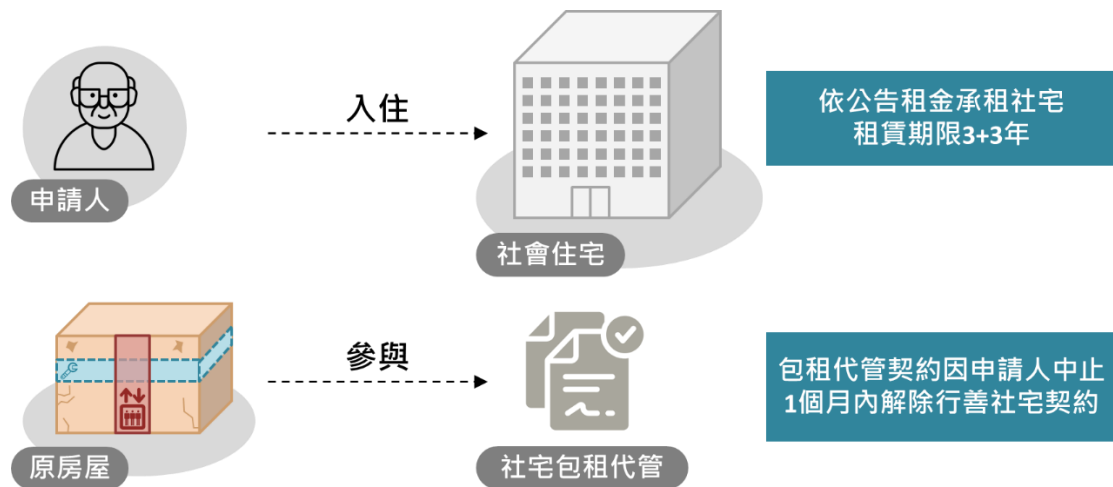


圖2 高齡換屋專案試辦計畫執行示意圖

表5 臺北市政府相關單位協助措施彙整

主辦單位	臺北市都市更新處	臺北市政府社會局
協助措施	都市更新整建維護	老人居家修繕補助
辦理依據	110.9.23「公告受理 110 年度本市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請計審查原則」	依據老福法 23 條公告「臺北市政府社會局辦理臺北扶老・軟硬兼施補助居家安全簡易修繕費用實施計畫」
服務對象	6 層樓以下住宅使用建物	65 歲以上/所得分位 50% 以下
服務項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃設計經費 2. 更新工程經費 3. 電梯設備與安裝費用 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 居家無障礙環境改善 2. 室內樓梯及走道改善工程(如扶手) 3. 其他居住安全設施(如牆面、磁磚、水電)

資料來源：本計畫彙整