

國立臺灣大學社會科學院政治學系  
政府與公共事務碩士在職專班  
碩士論文研究計畫書

臺灣社會住宅政策過程之政經分析，  
2010-2019  
(口試本)

研究生：張志源

學號：P06322011

指導教授：蕭全政博士

中華民國 108 年 12 月 9 日

# 目 錄

壹、問題意識 .....	4
貳、文獻探討 .....	9
參、分析架構 .....	27
肆、章節安排 .....	31
參考文獻 .....	34
附錄一、臺灣社會住宅數量統計表 .....	43
附錄二、臺北市公共住宅基地之服務設施概要 .....	45
附錄三、日本公共出租住宅類型 .....	49
附錄四、日本高齡者住宅設施的種類與功能 .....	50
附錄五、臺灣過去老人住宅相關法令規範 .....	51
附錄六、臺灣老人住宅類型 .....	52
附錄七、日本公營住宅法 .....	54
附錄八、高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準 .....	86
附錄九、住宅法 .....	90
附錄十、社會住宅必要附屬設施項目及規模 .....	102
附錄十一、社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定 .....	103

附件十二、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法.....	104
附件十三、無障礙住宅設計基準.....	109
附錄十四、立法院公報有關「社會住宅」之「社區照顧」議題之案件.....	117

## 表圖目次

圖 1 臺灣人口數推估.....	5
表 1 德國住宅合作社演變與重點.....	13
表 2 日本公營住宅政策演變歷程.....	16
表 3 登錄成為日本「附服務高齡者住宅」之標準.....	17



# 壹、問題意識

## 一、課題分析

「社會住宅」(Social Housing)在歐洲稱為「社會出租住宅」(Social Rented Housing，簡稱 Social Housing)，類似德國的「住宅合作社」、美國的「公共住宅」(Public Housing)、日本的「公營住宅」。

在社會住宅政策出現前，已有「勞工住宅」、「國民住宅」、「低收入戶平價住宅」、「眷村改建住宅」及「合宜住宅」等政策<sup>1</sup>。但這些政策過去一直受到批評，認為未完全顧及弱勢者權益，同時住宅政策是跟隨著政治與經濟脈絡變化更迭（米復國，1987；薛莘儒，2013）

臺灣社會住宅在政策上被重視，與近年都會區高房價及整體人口結構改變相關<sup>2</sup>。2010年8月26日少年權益聯盟、老人福利聯盟、伊甸基金會、社區居住聯盟、社會福利總盟、康復之友聯盟、都市改革組織、崔媽媽基金會、勞工陣線、智障者家長總會、殘障聯盟、勵馨基金會等民間團體，共同發起了「社會住宅推動聯盟」，當時該聯盟可以說是「另一波無殼蝸牛運動的再起」<sup>3</sup>(黃麗玲，2011a：13)。同年(2010年)10月，馬英九總統為回應社會住宅推動聯盟訴求，當時裁示未來要興建只租不售的「社會住宅」，以解決大臺北都會地區的居住問題(社會住宅推動聯盟，2010)。在此過程中，從立法院的公報及議事紀錄，也能看到相當多的爭論。

2011年6月16日行政院進一步核定「社會住宅短期實施方案」，當時規劃未來要在臺北市與新北市挑選五處試辦基地推動興建社會住宅(內政部，2011)。同年12月13日立法院通過具有推動法源的「住宅法」，將社會住宅入法化。而後，因為

<sup>1</sup>例如政府於1980年到1985年提出的「十二項建設」，將開發新市鎮（淡海、高雄新市鎮）和廣建國民住宅（含眷村改建）列為20年的長期計畫。

<sup>2</sup>依照「住宅法」第3條第2款規定：「社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施。」(內政部營建署，2018)。社會住宅之「經濟或社會弱勢者身分」，指符合下列規定之一：1.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。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。5.65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.其他經主管機關認定者。

<sup>3</sup>1989年「無殼蝸牛運動」催生了兩個團體：「崔媽媽基金會」及「專業者都市改革組織」。「崔媽媽基金會」是第一個以志工形式服務租屋資訊的社會團體，並持續在社區營造、租屋市場以及公寓大廈管理等領域提供服務；「專業者都市改革組織」則持續針對建築規劃專業教育與都市政策提出監督與批判。

政策及選舉壓力，2015年9月15日行政院核定「整體住宅政策」<sup>4</sup>(行政院，2015)，計畫在2020年完成「社會住宅興辦計畫」及「社會住宅包租代管試辦計畫」中期目標，政府直接興建4萬戶及包租代管4萬戶，至2024年長期目標完成20萬戶。

社會住宅政策涉及國內外政治情勢、人口概況、經濟情勢及住宅需求，本研究基於未來人口結構迅速變化、高齡照顧環境建置、行動不便者權益應被保障等幾個層面，將分析社會住宅政策之政經內容。

### (一) 未來人口結構迅速變化

臺灣已於2018年3月底邁入高齡社會，65歲以上人口占總人口14%<sup>5</sup>，預估2026年將邁入超高齡社會，65歲以上人口將占總人口20% (國家發展委員會，2019a)，總人口在2020-2027年為最高峰，但之後人口急遽下降<sup>6</sup> (圖1)。2040年老年人口將突破總人口3成 (國家發展委員會，2019b)。

臺灣高齡化速度超過歐美日等先進國家，由高齡社會轉為超高齡社會時間僅8年，預估將較日本(11年)、美國(15年)、法國(29年)及英國(51年)快，而與韓國(7年)及新加坡(7年)之時程相當(國家發展委員會，2019b:1)。

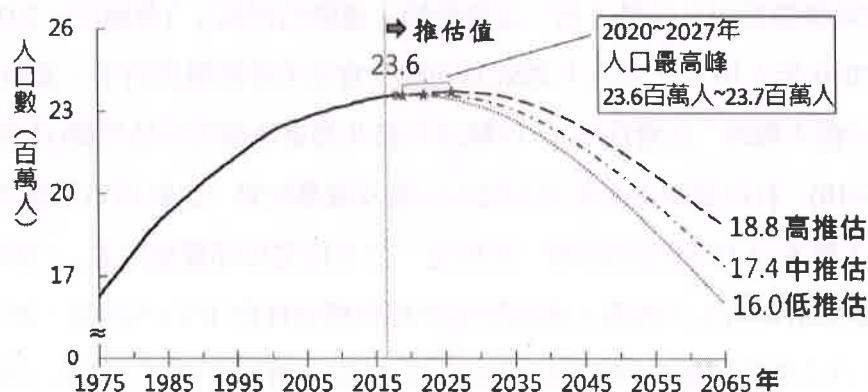


圖1 臺灣人口數推估。

資料來源：國家發展委員會(2019a)。

<sup>4</sup>「整體住宅政策」內文寫著「基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全之租售住宅市場、合宜居住環境品質、多元居住協助與社會住宅之規劃下，達到不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，均擁有適宜且有尊嚴之居住環境」(行政院，2015)。

<sup>5</sup>截至2019年7月底，65歲以上人口已達352萬4,098人，占總人口14.94%(內政部統計處，2019)，2019年第1季身心障礙人口已達117萬3,978人，占總人口4.98%(衛生福利部統計處，2019)

<sup>6</sup>2020年後臺灣的人口紅利要關閉，主因為1949到1966年的出生人口多，在2014年開始陸續進入老年，所以老年人口大幅提升，老年人口已於2017年超過幼年人口，2018年老年與幼年人口數比約為1:0.9；老化指數為112.4，2065年老化指數將達450.1(國家發展委員會，2019b:13)。另2015年5.6個青壯年養1個老人，2025年後變成3.2個養1個老人，2035年後是2.2個養1個老人(國家發展委員會，2019b:2)。

## (二) 高齡照顧環境建置

臺灣過去公有住宅有出租國民住宅、平價住宅、中繼住宅，但對弱勢者、高齡者之照顧環境考量並不完備，「公有住宅未能回歸其照顧弱勢者本質」(薛莘儒，2013)。

臺灣 2007 年推動「長期照顧十年計畫」(長照 1.0)，2017 年通過「長期照顧十年計畫 2.0」(衛生福利部，2017)，雖然行政院於 2013 年 12 月 9 日核定「友善關懷老人服務方案第二期計畫」，以「健康老化」、「在地老化」、「智慧老化」、「活力老化」及「樂學老化」五大目標推動各項具體行動措施<sup>7</sup>(衛生福利部社會及家庭署，2016)。但高齡照顧環境建置尚待加強。從行政院主計總處、衛生福利部的資料顯示：

1. 2016 年縣市政府列冊需要去關懷的獨居老人(年滿 65 歲以上)共 4.6 萬人，其中女性 2.6 萬人(占 56.3%)，增 15.0%；男性 2.0 萬人，減 22.9%(行政院主計總處，2018：10)。
2. 衛生福利部 2011-2013 年全國失智症盛行率調查，65 歲以上高齡者輕度以上失智症盛行率為 4.82%，即 65 歲以上人口中，20 人中就有 1 人罹患失智症(衛生福利部，2015)。
3. 衛生福利部 2016 年推估 9 類弱勢族群社會住宅需求戶數中，65 歲以上老人戶數有 6,044 戶，身心障礙者有 67,744 戶，雙老家園有 8,066 戶 (行政院，2017：11)。
4. 2019 年第 1 季身心障礙者總人數 1,174,849 人，視覺障礙者總人數 56,388 人(占身心障礙者總人數 4.8%)，聽覺障礙者總人數 123,296 人(占身心障礙者總人數 10.49%) (衛生福利部統計處，2019)。

未來 2026 年臺灣進入超高齡社會，社會住宅因應高齡者及身心障礙者<sup>8</sup>之社區照顧是政策上重要議題。

## (三) 行動不便者的保障

<sup>7</sup>「友善關懷老人服務方案第二期計畫」政策主要考量近 9 成健康及亞健康老年人口特性及需求，著重高齡者預防保健與健康促進服務，加強督查無障礙環境之改善，強調社會參與及引進民間資源投入，發展社會企業模式參與高齡者服務及鼓勵終身學習等面向(衛生福利部社會及家庭署，2016)。

<sup>8</sup>身心障礙者於「身心障礙者權益保障法」第 5 條規定，係指身體系統構造或功能，有損傷或不全導致顯著偏離或喪失，影響其活動與參與社會生活，經醫事、社會工作、特殊教育與職業輔導評量等相關專業人員組成之專業團隊鑑定及評估，領有身心障礙證明者(衛生福利部，2015)。

聯合國「經濟社會與文化權利國際公約」第 11 條第 1 款規定各國承認人人有權為他自己和家庭獲得相當的生活水準，包括足夠住房，並能不斷改進生活條件。各締約國將採取適當的步驟保證實現這一權利(聯合國大會，1966)，而聯合國「永續發展目標」(Sustainable Development Goals, SDGs)也提出「要確保健康及促進各年齡層的福祉」(科技部，2018)。

臺灣雖已於 2009 年發布「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法」(行政院，2009)，2019 年行政院之施政方針也提出「全力推動社會住宅政策，保障青年及弱勢家戶基本居住權益」(行政院，2018：3)。但如前文所述，這些基本權益保障仍有待加強<sup>9</sup>。

現今國內建築物無障礙法源上，「憲法」增修條文第 10 條第 7 項規定國家對於身心障礙者之無障礙環境之建構及生活維護與救助，應予保障，並扶助其自立與發展，而「身心障礙者權益保障法」第 57 條第 1 項及第 3 項也已規定建築物需設置無障礙設施設備<sup>10</sup>，違反時依該法第 88 條處分<sup>11</sup>。社會住宅則以「住宅法」為母法，並在住宅的無障礙設置上，透過「住宅性能評估實施辦法」訂定「無障礙住宅

<sup>9</sup>為因應高齡或超高齡社會的衝擊，各國對於高齡者及身心障礙者的生活環境議題無不重視，並逐步落實於政策與科技計畫中(科技部，2018)。例如德國早在 2014 年的「新高科技戰略」，於「因應社會與生活之全球挑戰」之推動策略中，已有「加強健康生活與醫療環境」領域；芬蘭在 2015 年-2020 年的科技計畫，在「促進福利與健康」之推動策略中，有「開發老年護理與健康照護」、「為身心障礙人士創造就業機會」領域；韓國的「第四期科技計畫(2018-2022)」，在「以科學技術實踐全民幸福生活」之推動策略中，有「推動安心與安全之社會」、「建構舒適與安穩之生活環境」、「實踐溫暖與包容之社會」領域；歐盟「Horizon Europe(2021-2027)」計畫中，在「全球挑戰與產業競爭力」之推動策略，有「健康-完善健康與醫療照護系統」領域。除了世界各國注重高齡者、生活環境與醫療照顧體系結合之議題。在臺灣科技部資料也可發現，臺灣未來科技發展策略藍圖在「策略與科技布局」上，也正積極思考「健康樂齡」議題(科技部，2018)，以趕上先進國家的腳步。但對於身心障礙者，能讓他們找到能自由行動的租屋，無障礙環境很完備，仍是有相當的難度。

<sup>10</sup>「身心障礙者權益保障法」第 57 條規定：「新建公共建築物及活動場所，應規劃設置便於各類身心障礙者行動與使用之設施及設備。未符合規定者，不得核發建築執照或對外開放使用。公共建築物及活動場所應至少於其室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、哺(集)乳室、廁所盥洗室(含移動式)、浴室、輪椅觀眾席位周邊、停車場等其他必要處設置無障礙設備及設施。其項目與規格，由中央目的事業主管機關關於其相關法令或依本法定之。公共建築物及活動場所之無障礙設備及設施不符合前項規定者，各級目的事業主管機關應令其所有權人或管理機關負責人改善。但因軍事管制、古蹟維護、自然環境因素、建築物構造或設備限制等特殊情形，設置無障礙設備及設施確有困難者，得由所有權人或管理機關負責人提具替代改善計畫，申報各級目的事業主管機關核定，並核定改善期限。」(衛生福利部，2015)

<sup>11</sup>「身心障礙者權益保障法」第 88 條規定：「違反第五十七條第三項規定未改善或未提具替代改善計畫或未依核定改善計畫之期限改善完成者，各級目的事業主管機關除得勒令停止其使用外，處其所有權人或管理機關負責人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期未改善者，得按次處罰至其改善完成為止；必要時，得停止供水、供電或封閉、強制拆除。…」(衛生福利部，2015)



之設計基準及獎勵辦法」。但現行規定主要考量仍以肢體障礙者為多，視障及聽障之無障礙環境建構仍有所不足<sup>12</sup>(張志源，2018)。

由於未來社會住宅政策建議需基於對於現行社會住宅政策的分析，故本研究擬以社區照顧及無障礙環境之觀點對 2010 年至今的社會住宅政策過程之政經分析進行討論，以提出未來社會住宅政策改善方向。

---

<sup>12</sup>根據統計資料 2019 年第 1 季身心障礙者總人數 1,174,849 人，視覺障礙者總人數 56,388 人(占 4.8%)，聽覺障礙者總人數 123,296 人(占 10.49%)(衛生福利部統計處，2019)。未來超高齡社會來臨，視聽障人數將越來越多。

## 貳、文獻探討

為了對本研究主題有清楚的脈絡回顧，以下就歐美國外社會住宅政策、日本公營住宅政策、臺灣社會住宅政策及住宅之社區照顧研究進行分析，以說明既有研究之不足處及提出分析架構和章節安排。

### 一、歐美社會住宅政策回顧

西方社會住宅政策出現於 19 世紀的歐洲，已有研究從馬克思與恩格斯之社會古典學派的觀點，指出「歐洲社會住宅是階級衝突之下所發展出來的居住模式」(Forrest, 2012: 93)<sup>13</sup>，同時扮演著「藉由國家提供公共住宅，降低生產的成本，維繫勞動力再生產…，並且能夠化解社會的階級矛盾與衝突，更有利於資本主義獲得廉價的勞動力」的角色(Forrest, 2012: 93)；或有認為隨時代的演變，二次世界大戰後，社會住宅扮演著「介於資本主義租用住宅供給與消費模式的中間過渡」角色 (Harloe, 1995: 1-13)。

有學者認為社會住宅與社會正義是緊密相連的(Harloe, 1995: 545-547)，也有指出由於透過社會住宅治理可彰顯中央與地方政府對於居住正義的堅持，而各國社會住宅政策為了避免居民被標籤化，會讓不同住戶群體能夠分散混居，並提升建築外觀設計與空間品質融入周圍社區<sup>14</sup>。

不同國家經濟及社會政策走向會決定社會住宅的發展及單元品質，都市規劃思維會對該國的社會住宅設計<sup>15</sup>特色產生影響(Brushett, 2007)。即使是東歐國家的社會住宅也有不同的類型(Hegedüs, 2013: 24)。

在 20 世紀巴黎、布魯塞爾、柏林、法蘭克福等城市之社會住宅，是以當時最先進花園城市思維進行設計配置；美國則因為族群問題，採用補貼方式多於直接興建方式；英國在二次世界大戰後也開始興建公共住宅，但 1979 年大規模轉向，此與推行私有化政策有關（謝雅婷，2017）；加拿大之社會住宅政策會提供無家可

<sup>13</sup>Forrest(2012)認為社會住宅實際上對社會整體是不利的，因為他認為社會住宅扭曲了市場機能也創造了依賴文化。

<sup>14</sup>早期的社會住宅也會因社會狀況改變而進行更新，即使在亞洲香港的美荷樓，作為香港公營住宅的先趨，也透過發展局第一期「活化歷史建築伙伴計畫」成為青年旅舍（張帝莊，2015: 1）。

<sup>15</sup>有研究指出建築形式與政治關係並無直接的關係（Graafland, 2005: 76）。例如形式主義、機能主義、構成主義、表現主義作為建築類別的功能，絕不可能是左翼或右翼。Graafland 便提到「1920 年代末期在蘇聯的理性主義者與形式主義者之間或構成主義者與機能主義者之間的討論，全都顯現不可能說明紙上線條與政治間之關係的跡象。」（Graafland, 2005: 76）

歸者居住(Brushett, 2007)。

為了能對不同制度進行比較以彰顯台灣社會住宅之處境，以下分以美國、法國、荷蘭、德國等國的既有社會住宅研究成果進行彙整。

### (一) 美國

美國公共住宅政策奠基於 1934 年「國家住宅法」及 1937 年「住宅法」，1980 年代訂定「住宅選擇券計畫」(Housing Choice Voucher Program)，1990 年代訂定「家與希望第六法」(HOME and HOPE VI programs)後，提供給弱勢者租屋券來執行(Henriquez, 2011: 8-14)。

在社區照顧上，美國聯邦住宅委員會辦公室透過「聯邦住宅法」第八節為基礎之租屋補助進行協助，透過政府與私人住宅擁有者簽訂多家庭出租住宅合約，補貼低收入家戶去租屋，影響了針對高齡者與身心障礙人士出租住宅計畫(Henriquez, 2011: 10)。此思維是為特殊需求人群提供住房<sup>16</sup>。政治上，針對特殊需求人群的住房，尤其是高齡者，面臨的反對比其他低收入住房項目少，但與所有低收入者的補貼項目一樣，對於資助的需求遠大於其供給<sup>17</sup>(阿列克斯·斯瓦茲, 2008: 221-220)。

### (二) 法國

法國社會住宅政策起源於 1894 年通過平價住宅法令(Habitation à bon marché, 簡稱 HBM), 1930 年代政府開始興建大量的社會住宅, 1968 年法國住宅部提出「城

<sup>16</sup>面對高齡者及身障者的住房補貼項目，是少數由聯邦政府持續提供的住房補貼項目之一。高齡者與身障者各有獨自的需求，而常規的住房資助項目通常不能很好的提供這些服務，所以各級政府專門為這群人設立住房項目。很多此項目把住房資助與支持性服務結合在一起。

<sup>17</sup> Bloom, et al. (2015)提到過去對美國公共住宅有幾種迷思：公共住宅是孤立的、現代主義者的建築造成公共住宅的失敗、公共住宅孳生犯罪、高樓層的公共住宅是難管理的、1970 年公共住宅已失敗終結了、混合收入再發展是唯一的途徑去修復失敗的公共住宅的方式、只有歐洲移民者仍住在公共住宅、公共住宅只為了窮人而興建、公共住宅的住戶討厭警察、公共住宅承租戶們是無權力的、承租者不會投資公共住宅。常舉的例子是普魯伊特-伊戈公寓 (Pruitt-Igoe Housing Project)，這是美國二十世紀五十年代國家主導的住房計畫的重要成果，也是美國都市更新計畫失敗的一個縮影。普魯伊特-伊戈公寓於 1956 年建成，但短短數年內就迅速衰落，貧困，犯罪和種族衝突盛行，最後被迫與 1970 年代全部爆破拆除 (Heathcott, 2015: 46)。有研究認為從 1950s 到 1960s 芝加哥公共住宅的案例，現代建築是失敗的是迷思，因為建築只是造成或抑制失敗的一個因素而已 (Hunt, 2015: 63)，社會秩序 (social order) 能更好反應此因素。有研究認為公共住宅會引發犯罪不正確，因為有分析結論與因果的錯誤 (Umbach and Gerould, 2015: 89)。也有提到 Pruitt-Igoe 公共住宅於 1954 年興建，1972 年便因為貧窮、犯罪以及空間隔離化現象等，而被聯邦政府炸毀重建。Pruitt-Igoe 代表的不僅是如建築評論家 Charles Jencks 所指「現代主義建築的死亡」，而是美國「歷經 1960 年代的人權與文化運動洗禮後，龐大與僵化的國家官僚體系無能處理新社會所浮現的多樣化住宅需求的失敗印記」(黃麗玲, 2011a: 14)。

市生活權」，2014年頒布「住宅取得與都市更新法」(簡稱 2014-ALUR, la lois pour l'accès au logement et un urbanisme rénové 2014.3.2)，規範房租級距與市民參與住宅(梁玲菁，2018：9)。

法國社會住宅政策採用混合模式，不出售，地方政府的興建地點包括在高級住宅區蓋社會住宅，或遷移公有地的機構進行規劃興建<sup>18</sup>(梁玲菁，2016)。

法國之社會住宅管理是市政府與民營機構協力。管理組織以三個機構為主要，且性質為社會型企業。第一是全國型之公共住宅機構，第二是民營之巴黎市地產經營管理公司，第三是民營之住宅營建集團。法國社會有將近 800 個社會住宅管理組織，包括政府單位、地方合作社、社會型企業和民營房地產信用公司。最高組織是社會住宅聯合會(L' Union Social pour L' Habita)。這些組織負責租賃管理與營建開發，雇用員工數逾 8 萬人，每年約有 8 萬戶興建，2 萬戶需翻修，例如西元 2013 年法國挹注了 170 億歐元於社會住宅上<sup>19</sup>(羅惠珍，2015)。

### (三) 荷蘭

荷蘭住宅法從 1901 年就已經制定，它賦予私人機構在政府的支持下，提供公共財的角色(黃麗玲，2011a：14)。

荷蘭社會住宅政策是政府透過政策誘因，以第三部門成立住宅法人之方式執行，荷蘭社會住宅協會(Social Housing Association, SHA)目標族群是政策上特別需要關注之族群，如高齡者、肢體障礙者、少數族群、無家可歸者等<sup>20</sup>。該協會透過與地方政府、承租戶及店家合作，制定計畫活化社區，改善生活機能，確保社會住宅健全運作(Jeroen van der Veer，2011)。

社區照顧的策略則採用混居方式，結合照護服務，特色是以政府補助為主，租金每年調整，以評點制度公開透明方式申請。另外，並讓住戶參與該組織政策和管理決策，協助提昇社區鄰里生活品質及特別需要照顧或監護之住戶。

<sup>18</sup>以巴黎為例，巴黎市政府以公權力帶動建商興建社會住宅，並降低利潤，提供人民合理租金，在社區照顧上，也給予不同身分之人及不同管道的申請，包括學生、一般公民、公務人員等。

<sup>19</sup>例如巴黎老人公寓屬於巴黎市政府之社會住宅，年紀大之獨居老人可進行申請，只要繳便宜租金即可。住宅內有完整銀髮族生活設備，整棟建築物有無障礙電梯及無障礙通路等設計，每天並有專人協助清潔打掃。住宅內提供網路，朋友間可透過網路相互探視及聊天(羅惠珍，2015)。

<sup>20</sup>荷蘭社會住宅協會(Social Housing Association, SHA)是獨立的私部門機構，負責營造、租賃、經營、出售等事務，出售的住宅的利潤，則持續投入社會住宅的興建，有著社會目標企業，並按政府法規來制定業務內容，須要符合以下六個目標：提供有品質的住屋、財務永續、按順位照顧社會群體的住宅需求、提高鄰里社區的生活品質、住民參與管理、以及回應有照護與輔導需求的社會群體等(黃麗玲，2011a：14)。



#### (四) 德國

德國社會住宅政策體系是財政政策和金融政策構成，支持的消費財政政策表現在通過立法對各類租屋，特別是公益性住房和低價住房之租金加以限制，並對低收入家庭進行住房補貼，採用住房金形式，另購建自用住宅進行所得稅減免；至於在金融政策，最重要為住房儲蓄業務(陸介雄等著，2006：12-13)。

德國政府於西元 1889 年通過「合作社法」，曾於西元 2006 年修改，確定合作社之組織，包括營業行為規定。另外，德國「住宅租賃法」規範租賃住宅之所有業主，包括住宅合作社之責任與義務，如租金漲幅。

另德國 1950 年就已頒布「住宅建設法」，推動住宅合作社的建設，同時鼓勵社會團體及企業自籌資金建造職工住宅，政府在稅收上給予優待(陸介雄等著，2006：12)。歷經東德及西德合併而變動及發展城市的社區合作住宅，來改善平價住宅、居住品質、長者照顧、環境永續等議題，備受國際重視與學習(梁玲菁、蔡孟穎，2017；梁玲菁，2017)。而有研究指出德國柏林共居政策有助解決經濟與社會弱勢者孤獨感之問題<sup>21</sup>(李宜芸，2016)。德國政府對於住宅合作社之財政上協助，僅有承租人住宅合作社予以免稅，且具有家庭之跨代移轉住宅權益與非居民緊密連結之相關運作。德國住宅合作社演變可分成四個階段(重點整理如表 1)。

第一階段(19 世紀到二次世界大戰)：住宅合作運動開始。

第二階段(二次世界大戰後到 1970 年)：住宅合作社興起。

第三階段(1990 年-2010 年)：東德及西德合併，衝擊住宅合作社。

第四階段(2010 年迄今)：老人生活品質保證、永續發展、跨世代居住與協力模式。

德國政府政策上幫助主要有列幾項：1.提供長期低息貸款；2.給予借款保證、提供合理價格土地、減低稅收；3.對所得稅、財產稅、土地轉移稅和交易稅等，均以較低稅率向合作社徵收、補貼租金；4.合作社住宅如用於向社員出租，政府可補貼部分租金，使房租降低到社員能夠負擔之水平(李宜芸，2016；梁玲菁、蔡孟穎，2017；梁玲菁，2017)。

<sup>21</sup>德國住宅合作社與其他住房聯盟之區別，在於所有權結構及承諾堅持合作社原則。德國住宅合作社是為其社員提供持續住房之法律組織，歸其社員所有，並受其控制。

表 1：德國住宅合作社演變與重點

年代(西元年)	概述
1862	漢堡住宅合作社成立。
1874	住宅合作社之數量達到 52 個。
1878	弗倫斯堡工人建築協會成立，成立初有 277 名社員。當建築成本之一半費用，能夠由房租和會費盈餘支付時，就要通過抽籤來決定誰有權擁有住房。合作社鼓勵自籌資金，能夠提供低息之臨時建築貸款，該協會之組織形式後來被許多合作社採納。
1885	儲蓄及建築協會在漢諾威成立。該合作社主要致力於租賃住房之建設。其社員只要履行職責，遵守住房規定，就享有永久居住權。如要提高房租，須經社員大會同意。該合作社產生了產權租賃條約，成為合作社住房之範本。
1889	通過「合作社法案」。除了強制性審查外，還需聽取專家意見。
1896	柏林 14 個建築合作社聯合起來成立「德國建築合作社聯盟」。
1912	德國已有 15 個建築合作社聯盟。
1920	「德國建築合作社聯盟協會」成立。
1924	「德國建築合作社國家聯盟」在愛爾福特成立，是全國性綜合性組織。
1938	「德國非營利性住房帝國聯盟」擁有近 3800 個住房機構，包括 3,100 個合作社。
1949	「非營利住房組織國家聯盟」成立。
1951	「非營利住房組織國家聯盟」改名為「國家住房聯盟」。
1990	各住宅合作社在各地建立綜合性組織和地區性聯盟。召開首屆全德聯盟會議上，這些聯盟聯合起來組成“GdW der Wohnungswirtschaft”（簡稱 GdW）。該組織擁有 2,800,000 社員，管理 2,100,000 套住房。
2011	約有 500 萬人居住在德國 2,000 家住宅合作社之房屋。
2016	約有 220 萬個家庭居住在德國住宅合作社之房屋。

資料來源：參考梁玲菁、蔡孟穎(2017)。本研究整理。

德國住宅政策與補助、融資、稅制連結，此與德國認為房地產是屬於國家社會福利體系之一部分有關。數百個「住宅合作社」住宅計畫，由非營利組織與民眾合資，並和建商合作，向銀行申請利率非常低之貸款，一起參與設計，以建造符合家庭需求之設計。

以德國柏林 Spreefeld 住宅案例為例，此案例共計 130 名住戶，最老年紀為 75 歲，係由德國非營利組織創意永續協會(ID22)負責，特色是每個獨立公寓有完整之私人空間，並有 20 坪以上公共空間，社區內有教室、托兒中心等。雖然居住空間無法有專業照顧，但當有人生病時，鄰居可以幫忙照顧、買東西及協助清潔家裡，一個月一戶之租金約 400 歐元，依住宅樓地板面積大小有所

不同，租金會一定比例回饋到社區基金，由社區居民共同決定如何使用（LaFond，2011）。

## 二、日本公共住宅政策回顧

日本公共住宅政策是自 1950 年代晚期開始<sup>22</sup>，當時日本政府以公共計畫方式大量直接興建公營住宅、公社住宅、公團住宅，分別由中央、地方政府或住宅公團所經營。

日本推動興建公營住宅，管理單位分別為地方政府(公營住宅)與財團法人組織(住宅公團)。公營住宅以提供低收入戶與高齡家戶為主，住宅公團則以中低收入戶與弱勢家戶為主，分別有不同租金計算方式，並設定最低居住水準，維持健康且具文化性之居住生活(李子瑋，2013：105)。

日本 1970 年邁入高齡化社會，1997 年邁入高齡社會，2006 年邁入超高齡社會。隨著日本人口超高齡化，終身雇用制消解，低所得世代增加，新租屋人口的激增，衍生各項難題，目前日本「公營住宅」及「附服務高齡者住宅」成為解決相關問題的思維。

### (一) 公營住宅政策演變歷程

日本「公營住宅法」制定於 1951 年，提供公共預算支持地方興辦公營住宅，作為解決國民居住問題的法律依據(何展旭，2012)。1955 年為快速增加全國住宅存量，成立「住宅公團」，引導公營住宅之推動，提供給低收入戶至中產階級合適的住宅。1965 年為了協助地方政府推展興辦公營住宅，通過「地方住宅供給公社法」，讓地方政府可與民間共同成立「地方住宅供給公社」，協助公營住宅相關業務，且此類公社亦可興辦提供給中產階級之「公社住宅」。

Toshio(2011：214)指出 1980 年代公營住宅主要提供獨居老人居住，但不穩定的低收入單身階層卻無法進住。

---

<sup>22</sup>例如西元 1958 年前川國男設計之「晴海高層公寓」，是日本住宅公團最初建造 10 層樓鋼筋混凝土結構之高層出租住宅，也是日本高層集合住宅起點，深受柯比意「最小限度住宅」及「馬賽公寓」理論之薰陶，該建築採用了三層樓六個住戶為單位結構，並初次採用升降機，以三層為單位跳躍式上下，中間樓層可以樓梯到達。每三層有一個寬 2 公尺通道，作為人們會面地方。每一戶玄關、餐廳、廚房一體化，和臥室分開呈田字形排列，並使用西式之便器、浴室、不鏽鋼水槽、電話等設備(日本建築知識編輯部編，2016：24-25)。另西元 1976 年藤本昌也設計之「水戶六番池園地」，是三層樓鋼筋混凝土結構，共容納 90 戶住戶，以「街區營造之集體住宅」為主題(日本建築知識編輯部編，2016：68-69)。

1990 年代以後，日本住宅體系受到私有化影響，民間團體可以申請政府補助興辦公營住宅，政府亦可向民間購買或租借建物來辦理公營住宅。1996 年「支付能力級差租賃制度」施行，低收入戶、高齡者、單親家庭都可以優先入住，使日本「公營住宅」在運用上逐漸轉型為「社會住宅」。

2000 年實行「住宅品質確保促進法之相關法」，提升住宅品質、保護購屋者權益、並以迅速合理解決購屋糾紛為目的。2001 年 4 月公布「確保高齡者居住安定法」，同年 10 月全面施行。立法原意是因過去主要以中央、地方政府及住宅公團等公部門提供高齡者住宅，但能提供之住宅數量有限，且因泡沫經濟後，政府財政困難，公部門預算無法持續因應快速高齡化社會對於高齡者住宅之龐大需求，因此制定該法，作為相關政策實施之依據<sup>23</sup>（黃毓瑩，2019：176）。

2006 年制定「住生活基本法」，法令規範中央政府必需注意低租金住宅之分配問題(日本國土交通省，2007)。為了改進居住安全網之機能，公營住宅轉為公有之租賃住宅，也透過承租現有之民間租賃住宅，以有效活用既有之住宅資源(Toshio，2011：217)。

2007 年 3 月完成「住生活基本計畫」，訂下「促進附服務高齡者住宅供給」的基本施政方針，於 4 月 28 日修訂了「高齡者居住安定確保法」，於同年 10 月 20 日實施。整合了原來的「高齡者順利入住租賃住宅法」、「高齡者專用租賃住宅法」、「面向高齡者提供優質租賃住宅法」三項法律。日本住宅政策理念頭一次被定位在「居住安全網的確保」，不僅是低收入者，也包含了高齡者、有孩子之家庭(Toshio，2011：217)。該「居住安全網」規範中央政府必需注意低租金住宅之分配問題後，為了改進居住安全網之機能，公營住宅轉為公有之租賃住宅，同時也透過承租現有民間租賃住宅，以有效活用既有住宅資源<sup>24</sup>(Toshio，2011：217)。

---

<sup>23</sup>除此之外，在公共出租住宅類型上，日本也有獨特性。西元 2002 年日本發布「無家可居者自立支援法」，小型低租金公寓、公司員工宿舍及單房居住單元等，都可能成為無可居者之居住選項。而後透過獨立行政法人機構承接政府租賃住宅，經營非營利性住宅出租及相關設施維護與管理業務，並進行住宅內外部空間與設施更新改善，也對綜合住宅區進行重建與改建，增設社會福利設施(小見康夫等編著，2009：23-33)。

<sup>24</sup>另也有日本大阪市西成區在住宅上發展了漸進式的公「私」(地方小企業與社區)部門合作模式的作法。在地的小型不動產仲介業者，做為小型住宅房東與弱勢承租人之間的橋樑。承租人多為領取生活保護金的前遊民、半就勞、高齡、單親母子家戶、身障者自立者、以及以年金生活的獨身者等。其中單身人士佔大多數。這個另類的租屋市場最早僅有一家地方性、雇用五人的仲介業者願意經營，而一年間進行的仲介數約一百件(黃麗玲，2011a：15)。



此種日本式社會住宅模式，「結合軟體支援措施，作為既有公營住宅之另一種選擇，與歐洲及美國之社會住宅機制不同」(Toshio，2011：223)。(就特點整理於表 2-2)

表 2：日本公營住宅政策演變歷程

西元(年)	主要內容
1951	日本政府通過「公營住宅法」。
1955	成立「住宅公團」引導公營住宅之推動。
1965	通過「地方住宅供給公社法」。
1996	實行「支付能力級差租賃制度」。
2000	實行「住宅品質確保促進法之相關法」。
2001	4 月公布「確保高齡者居住安定法」，同年 10 月全面施行。
2006	制定「住生活基本法」。
2011	3 月完成「住生活基本計畫」，訂定「促進附服務高齡者住宅供給」的基本施政方針。4 月 28 日修訂「高齡者居住安定確保法」，於同年 10 月 20 日實施。

資料來源：本研究整理。參考黃毓瑩，2019；小見康夫等編著，2009；Toshio，2011。

## (二) 附服務高齡者住宅之分析

2011 年日本將原來的「高齡者順利入住租賃住宅法」、「高齡者專用租賃住宅法」、「面向高齡者提供優質租賃住宅法」三項法律進行修正，創設了由國土交通省與厚生勞動省共管、於都道縣府登錄的「附服務高齡者住宅制度」，作為鼓勵民間參與之相關政策實施的依據。只要符合規定，就補助該建築建設費的十分之一及改修費的三分之一，並對建造該種住宅的企業所得稅、法人稅、固定資產稅、不動產取得稅都有一定程度的減免。只要滿足地平面積等一定的法定條件，業者即可適用所得稅及法人稅的追加折舊攤提及減輕固定資產稅等優惠措施；同時亦放寬了經營高齡者住宅的申請，成功申請的機構，能夠取得政府資助修建既有建築物，建立無障礙生活空間（黃毓瑩，2019：177-178）。

此「附服務高齡者住宅」是依據「確保高齡者居住安定法」的定義，指與長照、醫療機構合作，專為 60 歲以上族群打造的租賃式住宅，針對介護服務的提供方式不同，可進一步分為兩類：

1. 介護型：營運主體雇用照服員提供介護服務。
2. 一般型：根據照護計畫，營運主體與各外部公司簽訂合約提供照護服務，以

進行居家照護 (黃毓瑩, 2019: 175)

將登錄成為日本「附服務高齡者住宅」之標準整理如圖 2-3。

表 3：登錄成為日本「附服務高齡者住宅」之標準

內容	說明
入住者標準	60 歲以上或認定為需要介護或需要支援的人及其同居者；同居者僅限於以下條件者： 1. 配偶。 2. 年齡超過 60 歲的親屬。 3. 已被證明需要長期照護的親屬。
設施標準	1. 房間面積要每戶達到 25 平方公尺以上。 2. 除了專用部分以外，當公共部分(餐廳、起居室等)有足夠的面積時，房間的面積可為 18 平方公尺或更大。 3. 結構設備(廚房、抽水馬達、儲存設施、浴室)必須符合一定的標準。 4. 無障礙設施(走廊要有一定寬度、不能有高低差、安裝扶手)。
服務標準	至少要有安全確認、生活相談等服務。
合約標準	1. 必須簽署書面合約。 2. 必須於合約內明示居住內容；除了租賃費以外不允許收取其他費用(但可以收押金、租金、服務費，以及租金和服務費的預付款)。 3. 由於居民住院或身心狀況的變化，未經居民同意，不得更改居住部分或取消合約；在完成「服高住建設之前，不能收押金和租金等預付款。

資料來源：本研究整理。參考黃毓瑩, 2019: 180。

在「高齡者居住安定確保法」規定，「附服務高齡者住宅」要求提供的服務包括：至少白天必須有二級以上的長照服務人員在該建築中排班，每日必須確認居住在該建築中的老年人的安全，在老年人有需求時，必須傾聽他們的需求，解決他們生活的煩惱(生活相談)；無障礙設施規範方面，室內使用面積應達 25 平方公尺，各居所裡應有浴室、廚房、廁所，以及房間必須有足夠的寬度以便輪椅通過，廁所及走廊等地必須設置扶手，地面不能有高低差等(黃毓瑩, 2019: 180)。「附服務高齡者住宅」這種模式的核心是基於「借地借家法」所形成的房屋租賃法律關係，這是日本政府考量到老年人的身體及經濟狀況都比較特殊，房東承擔的風險比較大，房東一般不願意將房子出租給老年人，於是日本政府建立高齡者專用出租住宅市場相關機制(黃毓瑩, 2019: 181)。

從日本「附服務高齡者住宅」的標準，可發現設施標準內容及入住者標準有嚴格的限定。此與傳統意義上的養老院不同，重點是透過引導大量民間企業參與，

並創造出安養照護產業，配合該國的介護保險制度，涵蓋不同的安養照護需求，以強化在地老化及創造出新的銀髮產業，例如有日本千葉縣柏市ココファン四季台團地案例、日本東京板橋區ゆいま高島平團地案例、日本石川縣金沢市シェア金沢混合式住宅社區案例、日本栃木縣那須町ゆいま～る那須的附服務高齡者住宅案例(黃毓瑩，2019：171-211)。

### (三) 公營住宅法內容

日本公營住宅服務的目標對象與改良住宅、地域優良賃貸住宅、公社賃租住宅、UR 賃租住宅的不同，同時建設費幾乎由政府負擔租金差額亦由政府吸收(江尚書，2013)。

今日「公營住宅法」的架構分成五章，共計 54 條條文，第一章總則，第二章公營住宅的整備，第三章公營住宅的管理，第四章公營住宅的改建，第五章補則(国土交通省，2017a)。

為對低收入階層中的特別窮困階層特別照顧，日本將住宅分為「第一種公營住宅」和「第二種公營住宅」。在第 8 條至第 10 條的規定中，「第二種公營住宅」針對貧困階層，租金更為低廉，在房屋的面積、結構、材料等方面也相對降低標準。而中央政府對地方政府的補貼標準也有所區別，對「第一種公營住宅」的補貼標準為二分之一，對「第二種公營住宅」的補貼標準為三分之二。

### (四) 小結

日本於 1997 年邁入高齡社會，2006 年邁入超高齡社會，「公營住宅」及「附服務高齡者住宅」逐漸成為政策解決的思維。日本公營住宅的無障礙法令，主要為「確保高齡者居住安定法」設計基準，透過政府與民間協力，考量財政困難問題，故以民間為主力投入高齡者住宅之新建及改造，並重視既有住宅再利用，透過改建、收購，利用大量既有住宅存量。

實施策略上，主要在建立高齡者專用出租住宅市場，促進高齡者住宅之有效供給。

社會福利方面，住宅與社福體系結合、於公營住宅中提供社會福利與照護，以及公營住宅及獨立行政法人機構承接政府租賃住宅管理業務制度。

日本於 2011 年將三種有關「高齡者住宅相關規定」合併為單一的「高齡者住宅法」，「公營住宅」及「附服務高齡者住宅」逐漸成為今日相關政策重點，以引

導大量民間企業參與提高居住品質，並創造出安養照護產業，配合 2000 年實施的介護保險制度，涵括不同的安養照護需求，以強化在地老化及創造出新的銀髮產業。

日本在超高齡社會下，從公營住宅制度逐漸轉化為社會住宅的政策思維，包括住宅品質促進法、高齡者住宅法的演變，日本服務型高齡住宅規劃內容、醫養住合一、高齡者住宅與設施內容，考量高齡者及身心障礙者生活自主、社區照顧、結合社區營造作法。

### 三、臺灣社會住宅政策回顧

臺灣公共住宅最早期有從 1960 年代到 1970 年代興建的整建住宅以及後來臺北市的平價住宅，例如當時臺北市南機場整建住宅。然而如同研究指出「這些住宅後來陸續因為規劃設計不良、公共環境與政府福利投資不足，使貧窮與弱勢大量聚集卻難以脫貧等問題，而成為所謂貧民窟」（黃麗玲，2011a：14）。

1950 到 1970 年代中期的國宅政策，主要受到冷戰結構下美國援助的影響。在安定社會的考量下，以政府機構人員的住宅興建為主，並開放中等收入階層承購。「國宅興建數量少，針對中低收入家戶的國宅也很少，少數的案例是做為示範政策的象徵性產物」（黃麗玲，2011b）。1970 年代中期到 1980 年代晚期，政府國家計畫的模式推動國民住宅政策，但仍然執行成果不良，1990 年代以後，國宅政策已經同被放棄，一方面市政府獎勵民間投資興建可出售的國宅，另一方面，政府以提供大量低利貸款做為人民購屋補貼。1999 年政府正式宣布各地國宅業務終止，僅國防部的眷村改建計畫仍持續進行，形成國民住宅發展史中的特殊現象（黃麗玲，2011b）。另外，陳怡伶、黎德星(2010)的研究也指出，1970 年代新自由主義思潮興起，逐漸影響到世界各國的政策改革。發現相對於歐美國家政府減少社會住宅、降低國家的住宅干預，臺灣在 1990 年代民主化的壓力下，國家對國民住宅的干預卻反而增強，為了增加國宅的供給，國宅政策逐漸納入市場規則，將市場力量納入國宅的供給之中；1990 年代後期國家從供給面的直接興建国宅，轉變成需求面的促進住宅消費能力；國家從壓制住宅市場，轉為扶植住宅市場<sup>25</sup>。

---

<sup>25</sup>而在米復國 (1988)、曾旭正 (1994)、許坤榮 (1988) 早年的研究中。曾試著去修正 Castells 和 Harvey 以國家為主的分析架構，放到臺灣的經驗研究發現，國民黨具有建立統治合法性的自主性，



既有研究指出公有住宅政策隨著政治與經濟的脈絡變化更迭，使得公有住宅政策未能切合當時實際的社會需求而有所發展（薛莘儒，2013）。而國外社會住宅在臺灣卻未能被大規模推動，被認為似乎與 Douglass North 所提的「路徑依賴」現象有關（溫揚彥，2012；李子瑋、李長晏，2013：30-38）。

社會住宅在近年出現，可能是缺乏有能力的第三部門推動及缺乏足夠財務誘因（例如直接補貼、公有土地優惠出租），或是當時相關法令規定較為嚴苛（例如住戶不得申請租金補貼等）等因素（彭錦鵬主持，2015）。而在社會住宅開始執行的最初階段，也有認為政府在社會住宅政策的處理上，要脫離既有「制度的路徑依賴」困境，應學習社區營造政策，進行制度與思維的拓展，是一場艱鉅的挑戰<sup>26</sup>（黃麗玲，2011a）。

也有指出過去社會住宅興建會被社區排斥，主要和想像的興建品質及居住居民品質被污名化有關，故建議社會住宅興建應注意周邊區域的「居住環境密度」、「環境認同」、「生活機能」、「功能共享」等面向，以提升能見度與價值形塑（林貝珊，2017；林益谷，2017）。亦有指出 2007 年起住宅政策改以租金補貼為主，住宅政策目標由「住者有其屋」轉變為「住者適其屋」，臺灣進入高齡社會後，社會住宅將可進一步轉化成未來長照基地，讓住宅資源循環利用（朱慶倫，2017）。

分析今日臺灣的社會住宅政策主要考量就學、就業青年需求，在機能上強調綠建築、智慧建築、通用化設施，空間中規劃青年創業中心、托老中心、庇護工場、公共托育<sup>27</sup>（廖庭輝，2019）。

---

但這合法性的建立卻不是奠基在提供集體消費（如住宅）之上，住宅供給仰賴的是市場與非正式部門。

<sup>26</sup>黃麗玲指出 2011 年「社會住宅推動聯盟」主張，社會住宅應視為社會福利之公共投資，政府必須承擔主導推動興建之責任，不應以財務獲利、財務平衡或民間投資與否為主要考量。同時，政府應扮演市場以外的救濟角色、針對被排除於住宅市場之外的經濟與社會弱勢團體，提出更具體、直接的住宅補助。他們也認為，現有的出租國宅對象與續住規定不合理、無法保障弱勢者的住宅權利。因此「聯盟」主張社會住宅，應對對象認定、租金標準、續住評估...等，建立合宜標準。在社會住宅的興建上，則應避免集中化，並結合社福照顧體系，以及引入第三團體建立永續經營模式，以解決既有平宅標籤化與低度管理問題。針對土地來源，「聯盟」認為應該停止國有土地標售，全面檢討並爭取「公有非公用土地」優先運用於社會住宅興建。並以調整部分設施用地（如學校、市場），或是以都市計畫手段，如聯合開發、都更、土地變更等，藉由回饋取得社會住宅（黃麗玲，2011b）。

<sup>27</sup>以臺北市為例，都市發展局興辦的社會住宅，強調循環經濟與公辦都市更新（臺北市都市發展局，2018a），視規模大小提供托嬰中心、老人日間照顧中心、身障福利機構、身障服務會所、托嬰中心、區民活動中心（含里辦公室）等。但社會住宅雖有設施設備，對高齡者及身心障礙者需求考量是否足夠，卻是個問號。

另也有針對社會住宅土地政策提出建議，例如認為政府(中央、地方、國營事業)可透過調整公有土地標售政策，優先釋出合宜用地供社會住宅興建之用，再配合都市計畫變更、市地重劃、都市更新、聯合開發要求回饋社會住宅(洪明東，2015；林萬億，2003)。

#### 四、住宅之社區照顧研究回顧

「社區照顧」指由正式資源與親戚、朋友、鄰居、志工等非正式資源，來提供服務給高齡者、精神病、智力障礙、肢體障礙、感官障礙等人，讓他們能在家中及社區中自主生活且擁有獨立能力(蘇景輝，2003)。類型可分成在社區內接受照顧、社區負責照顧、居家照顧、自助哲學，構成特色分為長期照顧(long-term care)、去機構化(de-institutionalization)、減少對公共照顧的依賴(reducing dependence on public care)、非正式照顧(informal care)、增加參與和選擇(increased participation and choice)、需求導向的服務(needs-led services)、便宜成本(costs)(黃源協，2000；萬育維，2001)。

##### (一) 國外社區照顧概念之演變

社區照顧之概念溯源於 19 世紀英國對「貧窮法」之機構式收容之批評，官方第一次使用「社區照顧」一詞，出現於 1930 年英國督察局之年度報告(Annual Report of the Board of Control)，用來指涉居住在醫院外之照顧(黃源協，2000：13-18)，之後「社區照顧」意義常因所處環境脈絡而異。

社區照顧與福利國家之危機、新右派思潮之崛起、新管理主義之出現、福利多元主義之興起、社區照顧之倡導、照顧管理實施與社會工作才能之強調皆是一脈相承，並且是建立在對整體政治與經濟之發展脈絡及對傳統科層－專業管理或公共行政之反省(黃源協，2000：180)。

社區照顧最初是針對無依無靠高齡者及身障者實施住院式集中照顧，解決被照顧者之日常生活需要，但政府財政負擔越來越重後，並由於他們脫離長期生活之社區，精神上難以得到滿足，故英國逐漸改變住院式照顧，推行社區照顧，使被照顧者能像正常人一樣在自己熟悉之社區環境內生活，不再產生被拋棄感(徐祖榮，2008：83)。

上述的變化與發展，與西方福利國家在 20 世紀 70 年代普遍反思福利國家之社會福利政策基本一致，隨著福利國家政府對福利給付系統與服務系統龐大開支

不堪重負，以及右派意識形態觀點對福利國家之批判，故越來越多私人及以營利為目的之組織參與這個行業。而政府節約資源最好方式就是正規與非正規之服務結合，市場與非市場運作之結合，所以產生了「混和福利經濟」(mixed economy of welfare)。1980年代後，英國社區照顧政策日益完善，其基本精神是經濟效益與管理，主張福利產品之供應可以來自國家、家庭、商營部門和志願機構(徐祖榮，2008)。

## (二) 國內社區照顧概念發展

「社區照顧」(community care)首次被國內實務界使用，是於1994年「社區照顧實驗小組」實驗方案中，用來作為老人及障礙者之福利服務方法，且與「個案管理」(case management)並用(周月清，2000：3)。

臺灣社區照顧政策是在1993年學習自香港，而香港之社區照顧來自英國，是在1970年代發展<sup>28</sup>。1993年臺灣已達世界衛生組織所定義之高齡化社會，隨著人口持續老化與長期照顧人口增加及社會變遷，已有認為政府應投入解決長期照顧問題，並及早規劃因應，審慎以對(曾中明，2006)。而後有認為活化社區並且帶動起社區民眾廣泛參與社區事務，將成為「社區照顧－照顧社區」首要人文工程，更是要讓「社區－社群」、「社區照顧－照顧社區」成為兼具互為主體性的行動綱領(王順民，2012)。

有認為國內高齡政策因應，應從「完善老人健康與社會照顧體系」、「提升老年經濟安全保障」、「促進中高齡者就業與人力資源運用」及「友善之居住、交通與休閒環境」著手(薛承泰，2016：97-99)。近年國家發展委員會認為面對臺灣高齡化速度加快的趨勢，營造適合長者安居樂活的「高齡友善社會」成為重要議題，包括長期照護需求、老年經濟安全保障、完善高齡職場環境及銀髮產業發展等相關政策，應及早規劃<sup>29</sup>(國家發展委員會，2019b：17)。

在法令，「住宅法」第4條規定，社會住宅無論由主管機關及民間興辦，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會

<sup>28</sup> 1970年代英國社會福利政策與意識形態是走向新右派(new-right)、混合經濟(mix-economic)、殘餘(residual)、資產調查(means-tested)模型，當時在英國保守黨之執政下，社區照顧成了多元福利(plural welfare)及節省政府福利支出之替代性政策(周月清，2000：3-4)。

<sup>29</sup> 臺灣高齡者照顧的政策過程，從日治時期開始的養濟院、慈惠院到救濟院，在1980年通過福利三法(長照、社救、殘福)後，「老人住宅綜合管理要點」通過，之後「老人福利法」立法完成，2007年政府推動在地老化，2015年「長期照顧服務法」通過，有著漫長的演變。

弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者（內政部營建署，2018），故目前社會住宅提供照顧的對象分為社經弱勢（如中低收入者）、身心弱勢（如肢體障礙）及階段性弱勢（如災民）三類。

此外「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」及「社會住宅必要附屬設施項目及規模」，社會住宅強調「只租不售」，照顧難於市場上覓得居所之弱勢者，並以低於市場租金及多元住宅型態，搭配社會福利措施之介入。

### （三）社區照顧概念與高齡住宅計畫的結合

依照「住宅法」第 3 條第 2 款規定社會住宅係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施（內政部營建署，2018），而社會住宅之福利設施等設置，主要是依據該法第 33 條、34 條及 36 條規定<sup>30</sup>，主要內容為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、身心障礙服務等必要附屬設施之用，並應依租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務；而且經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供相關服務（內政部營建署，2017a）。

黃麗玲指出公共住宅中的托育、照護、開放空間等設施，不僅服務基地本身的住民，也能嘉惠鄰近社區，公共住宅從規劃設計、營造到管理的體系，可以提供不少工作職位，也可以進一步結合在地僱用或是開創社區經濟<sup>31</sup>（黃麗玲，2016：410）。

另在「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」的第 3 點到第 5 點規定社會住宅之設施及設備設置項目<sup>32</sup>，強調設施或設備供行動不便者<sup>33</sup>使用時，

<sup>30</sup>「住宅法」第 33 條規定：「為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之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、身心障礙服務等必要附屬設施之用。」第 34 條規定：「主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。」第 36 條規定：「社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。」（內政部營建署，2018）

<sup>31</sup>有研究建議高齡者住宅之建設計畫，應包括設置區位與規模、設施意象、公共設施計畫。住宅設計考量要項須包括保健及醫療照護設施、餐廳、小型廚房、文康休閒、交誼廳、走道空間、樓梯、電梯、空間標示及色彩計畫。高齡者住宅之住戶空間計畫，須考量住戶面積、寢室、廚房、調理設備、浴室、廁所衛生設備等（曾思瑜，2011）。也有從老化相關理念與社區照顧模式理論、臺灣長期照顧機構之設置標準、安全規範及無障礙設施等，研究如何結合機構各項活動安排與理念落實之操作策略，以及對國內及日本案例在日間據點、團體家屋、小規模多機能設施等設計、改造、規劃、管理及成果效益進行分析，提供作為日後高齡者社區照顧環境規劃發展之參考借鏡（曾思瑜等編著，2017）。

<sup>32</sup>社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下：1.客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。2.浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。3.廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或



應設置無障礙設施或設備項目。「社會住宅必要附屬設施項目及規模」<sup>34</sup>，規定提供服務項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後評估是否設置。

社會住宅如何與社區照顧環境結合，已有建議指出應考慮高齡、幼童、婦女及行動不便者使用之環境設備需求，建築下層裙樓與上層標準樓層需藉由公共空間串聯社區空間與住宅單元，至於社會住宅的公共空間可配置充足的公共設備，一方面可提供住宅單元住戶日常使用，另一方面公共空間與設備亦可開放給鄰近居民使用，以納入都市計畫公共設施之公共服務體系(臺灣物業管理學會，2018：42-43)。

臺灣社會住宅有新建，也有從既有住宅改建，故相關無障礙法令涉及新建無障礙設施設置及既有大樓無障礙設施的改善。臺灣社會住宅的無障礙法令規定為雙軌主要由「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物專章及「住宅法」進行，並由「住宅法」授權「住宅性能評估實施辦法」及「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」來提供無障礙設施設置的獎勵誘因。社會住宅共用部分的無障礙環境建置，法源來自「身心障礙者權益保障法」第 57 條之規定(衛生福利部，2015)。所以新建的社會住宅或既有國民住宅變更為社會住宅，應依據「建築技術規則」建築設計施工編第十章無障礙建築物專章、「建築物無障礙設施設計規範」來設置無障礙設施。如果既有建築物變更為社會住宅，受到原有建築物構造或設備限制等特殊，設置無障礙設備及設施確有困難者，得依「既有公共建築物無障礙設施替代改善作業程序及認定原則」來進行替代改善。至於社會住宅的「專有部

---

爐具)等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。4.其他應具備項目：曬衣架(已集中設置者，得免設置曬衣架)、熱水器(設有中央系統者，得免設置熱水器)。前項之設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統(內政部營建署，2017b)。

<sup>33</sup>臺灣「建築物無障礙設施設計規範」有「行動不便者」之名詞，定義為個人身體因先天或後天受損、退化，如肢體障礙、視障、聽障等，導致在使用建築環境時受到限制者。另因暫時性原因導致行動受限者，如孕婦及骨折病患等，為「暫時性行動不便者」(內政部，2019)。

<sup>34</sup>「社會住宅必要附屬設施項目及規模」規定重點包括：主管機關或民間興辦之社會住宅，於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣(市)各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。設置規模基準，依各目的事業主管機關規定辦理。計畫容納人口數，以每住宅單位居住 3 人計算，單身住宅以 1 人計算。提供服務項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後評估是否設置。(內政部營建署，2017c)。

分」可透過「無障礙住宅設計基準」內容來進行規定，以符合身心障礙者的使用。

## 五、綜合評析

(一)各國地方政府對社會住宅之治理，結合第三部門，有著新自由主義與新公共管理背景。但在全球化資本浪潮襲擊下，社會住宅卻也有著全球在地化的趨勢。社會住宅出現源於歐洲都市化過程中住宅市場供需機能之侷限性，中低所得者買不起住宅，引起社會矛盾與政治衝突，經過社會改革倡議後，政府以提供「只租不售」社會住宅，來解決弱勢人民居住問題。但是各國國家發展狀況各自不同。整體而言，美國採租屋補助，法國與都市更新結合，荷蘭讓住戶參與管理決策，德國通過立法強加政府對於住宅建設之干預，日本以公營住宅模式結合軟體支援措施。

(二)各國社會住宅政策推動雖有不同模式，但強調以「社會平等」思維解決住屋問題，避免社會住宅標籤化，讓社會住宅住戶以混居模式，並在建築外觀與空間品質力求提升，以融合周圍之住宅社區，因應不同弱勢對象之居住需求、特性，設定不同條件與管理方式(如租金、租期等)，使能滿足短中長期與臨時性需求。

(三)過去針對臺灣社會住宅的研究，有從政策工具、民間融資、民眾對社會住宅政策需求、歷史制度主義觀點進行分析，這些方法仍缺乏以歷史縱深分析因果關係，及未來社會住宅將面臨的社區照顧問題。臺灣社會住宅建設目前才剛起步，強調「只租不售」，以照顧難於市場上覓得居所之弱勢者，並以低於市場租金及多元住宅型態，搭配社會福利措施之介入。整體住宅政策為社會住宅之重要綱領，社會住宅興辦計畫為執行方針，「住宅法」則是作為社會住宅母法，並已訂有專章，且子法已有規定社會住宅設施設備及社會福利服務內容，但相關社區照顧環境並無特別規定。臺灣隨著人口老化與長期照顧人口增加，解決長期照顧問題應及早規劃因應，社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙環境研究是重要議題。

(四)現行的社會住宅以「住宅法」為母法，並透過「住宅性能評估實施辦法」規定，授權訂定「無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法」。公共空間的共用部分設置無障礙之強制內容，主要規定於「建築物無障礙設施設計規

範」，而「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」透過「無障礙住宅設計基準」，逐步獎勵誘導社會住宅環境全面通用化。

## 參、分析架構

社會住宅的治理是未來地方治理重要的內容。回顧近年地方自治隨著國內外政經社會與自治環境的改變，及新自由主義與新公共管理之理論發展趨勢的衝擊，加上跨域管理等理論影響，使得原本單一性自治體與自治權獨立運用的概念，逐漸發展成多元、複合性自治體與合夥、共管自治權。也使得「原有中央集權、地方分權與均權制的中央與地方權力關係形態，逐漸加重地方分權的演化，以及強化夥伴與地方合權自治概念的發展」(趙永茂，2008a：1)。

此外，由於人民主權說與住民自治理論，在全球化民主浪潮與先進國家住民自治與地方自治發展經驗的衝擊之下，原先重視自治權力形成與自治主權代議運作的概念，已因西方後政治與後代議體制的發展，地方政治過程已被要求更為開放與透明，地方代議與政策過程必需開放更多參與平台與監督管道，地方的民主自治已被要求建立在公民民主社會之上，「地方自治的主體已不只是在自治機關，而必需要涵蓋參與的公民社會」(趙永茂，2008a：2)。

地方政府如何對社會住宅進行治理是未來重要的方向。在地方治理網絡中，涵蓋中央政府、區域政府或組織、地方各層級政府的府際網絡與治理，地方政府(含行政及立法等機關)依照透明、責任、效能及網絡關係，結合公民社會中的利益團體、非營利組織與利害關係人等，進行對政策規劃、公共事務的經營與管理、公共事務的責任與效能評估以及地方立法預算行為進行參與、審查與監督(趙永茂，2008b：2)。透過擴大都市治理的民主參與機能，有助強化公民的認同、歸屬感，不但可滿足多元利益，也有利於利害關係人的參與決策，共同實現新都市多元治理政體(趙永茂，2007)。

### 一、偏差動員之分析架構

要掌握此因果變遷，必須「超越官僚為中心而及於政治企業家和公民之觀點與需要才可以表現整體」、「才能徹底貫穿質變前後的因果關係」(蕭全政，1998：93)。

本研究將進行社會住宅政策過程政治與經濟分析。公共政策或制度制定，均無法脫離該國政治、經濟、社會和文化環境因素的考量，更要顧及其歷史發展背景和基礎，任何公共政策的出現、發展與變遷，都決定於相關行為或團體間的結構關係與互動模式，及此等關係與模式的動態變遷，政治體制中的主要行為者，包括政府、



政黨、利益團體與選民，而經濟體制中的主要行為者，包括政府、廠商、消費者、勞動者等，兩種結構互相穿透，互相影響，而展現各種行為者在自利動機下的複雜關係（蕭全政，2006：7）。

「政治社會中到處充滿政治性的偏差」（蕭全政，2006），政府會針對公民的需求進行選擇性的過濾，以扭曲他們的利益訴求或需要的表達<sup>35</sup>。「偏差」（Bias）指任何政策對相關行動者都隱含不同的利害得失，幾乎是無所不在於組織、制度、理論、程序、規則、主義、論述中（蕭全政，1997）。「偏差動員」（Mobilization of Bias）是指偏差的形成、運作與變遷。政治上重大的聯合與衝突，多以隱含偏差的形式而動員和訴求。特定理性行為者，在不同的時空階段，所處有限資源的實存環境中，為了追求本身最大利益，會因應不同的政經變遷與社會文化作出適當反應，並利用各種可能形塑特定政策、法規或組織、制度等行為，以體現對其有利的特定利害得失關係模式（蕭全政，2006）。

本研究分析社會住宅偏差動員的行為者，可以粗略區分為立法部分(立法院)、行政部門(內政部)、第三部門(社會住宅推動聯盟)，但細分可包括政府、民代、專業團體、企業、民眾等。

1. 政府：主要包括中央、地方政府主政首長、技術官僚、立法院立法委員等。
2. 政黨：主要包括執政黨與在野黨。
3. 專業團體：主要包括學者、社會住宅推動聯盟、都市改革組織、崔媽媽基金會、身心障礙聯盟等。
4. 企業：主要包括建築師事務所、營造廠、物業管理公司等。
5. 民眾：主要包括具社會住宅資格的民眾及周邊的住戶。

本研究要問的是社會住宅政策偏差動員的行為者在何處？威權政體的轉變、既

---

<sup>35</sup>國家機關運作於民間社會之上，基於國家公權力的賦予，具有特定的立場與特定的利害關係，得以對民間社會為保護性、生產性及汲取性三種活動，使國家機關取得必要的資源，以確立國家公權力的基礎，並有效履踐對社會的保護；同時，社會也得到妥善保護，並有能力支持國家機關的資源汲取。從結構性觀點，以國家機關為中心而掌握整體政治體制的特質，再行分析政治現象與政治過程的因果關係，如此的分析性概念架構的優點可分析更具深度、廣度的政治現象；並可從社會、歷史性結構與變遷的格局中，分析政治現象的多面性因果關係，更能統合政治體制與經濟體制，而將社會現象的政治面與經濟面同時關照；同時，也可將各種政治行為者及其他國家機關間的關係與互動，化約為可以觀察、比較、分析的同類概念與架構；並且可以瞭解國家機關在相關政治現象或政治過程中的地位與限制（蕭全政，2006）。

有住宅政策、執政者意志、立法院立委選票考量、執政黨政績考量、在野黨對政策的反撲、業者開發利益、學者理念堅持、民間團體及弱勢團體利益的維護？這些如何促使社會住宅政策的形成？實存脈絡為何？影響的脈絡為何？日本附服務型住宅政策對今日社會住宅影響為何？住宅政策核心問題為何？

## 二、與既有分析不同處

社會住宅政策是由政府部門、私部門、第三部門相互影響，從偏差動員的分析，掌握社會住宅政策的變遷裡，國家機關與民間社會在政經環境中的互動變遷，並劃分社會住宅政策變遷與發展的歷史結構及組織制度的偏差動員面向，掌握其演變的因果脈絡關係。

本研究將從社會住宅的政治經濟分析切入，把研究的歷史縱深拉長，先從國內外政治情勢、國內人口概況、經濟情勢與住宅需求等進行整體分析，時間聚焦在 2010 年至 2019 年，就臺灣社會住宅政策演變進行討論，再分析今日社會住宅制度與法令特色。

為了對臺灣的社會住宅政策的獨特性進行討論，會以日本「公營住宅」及「附服務高齡者住宅」的制度內容進行對照，討論的相關法令包括〈住生活基本法〉(日本國土交通省，2007)、〈高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準〉(国土交通省，2011)、〈公營住宅法〉(国土交通省，2017a)、〈公營住宅法施行令〉(国土交通省，2017c)、〈公營住宅法施行規則〉(国土交通省，2019)、〈高齡者の居住の安定確保に関する法律〉(国土交通省，2017b)、〈高齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則〉(国土交通省，2018)。最後提出未來臺灣社會住宅在針對弱勢者的無障礙環境及社區照顧議題上的建議。

同時將會透過立法院公報及議事紀錄之內容及社會住宅推動聯盟的書面紀錄，討論社會住宅政策形成前的爭論，立法內容的轉變，並討論到社會住宅之前的國民住宅、合宜住宅既有政策之思維脈絡，如何影響到臺灣社會住宅的政策特質，以及社會住宅政策制定後因為政治因素相關法令的轉變。

由於 2010 年前總統馬英九為回應社會住宅推動聯盟的訴求，裁示未來要興建只租不售的「社會住宅」，2011 年 6 月 16 日行政院核定「社會住宅短期實施方案」，12 月 13 日立法院通過具有推動法源的「住宅法」，將社會住宅入法化，到 2015 年

行政院對社會住宅提出中期及長期目標，故本研究將社會住宅政策之政經分析分為三部分：2011 年社會住宅入法化之前、2011 年社會住宅入法化後-2015 年行政院提出社會住宅中期及長期目標、2015 年行政院提出社會住宅中期及長期目標至今，最後提出未來社會住宅面臨高齡照顧環境建置及無障礙環境整合之建議。

## 肆、章節安排

### 一、章節說明

本研究將分成五章。

#### (一) 第一章為緒論

說明本研究之問題意識，再藉由文獻回顧與評析，呈現本研究以政經分析角度進行社會住宅政策過程研究之定位與意義，進而擬定本研究之架構與方法。

#### (二) 第二章為社會住宅政策發展前期(2011 年之前)

將社會住宅政策過程研究之歷史縱深拉長，先就 2011 年之前國內外政治情勢、人口概況、經濟情勢與住宅需求進行討論，再透過立法院公報與議事紀錄及其他政府與民間資料，討論社會住宅入法化前政策過程，從既有文獻中分析公有住宅政策的過去到轉變、社會住宅推動聯盟對社會住宅政策訴求、社會住宅入法化前政策過程、住宅法訂定社會住宅條文歷程及立法院審議。

#### (三) 第三章為社會住宅政策遲滯時期(2011 年-2015 年)

先就 2011 年至 2015 年國內外政治情勢、人口概況、經濟情勢與住宅需求討論後，透過立法院公報與議事紀錄及行政院、內政部及社會住宅推動聯盟的書面紀錄資料，就此時期社會住宅政策過程進行分析，包括社會住宅入法化至中長期目標之政策過程、政策爭議、政策執行困境、無障礙環境建置及社區照顧思維，討論此時期社會住宅制度與法令特色、涉及政策爭議及偏差動員歷程，因此時期社會住宅案例陸續興建，同時在總統大選及縣市政府選舉時引發極多爭議與討論，會將案例分析放在社會住宅報告書內容分析及相關團體的分析。

#### (四) 第四章為社會住宅政策轉變時期(2015 年至 2019 年)

先就 2015 年至 2019 年國內外政治情勢、人口概況、經濟情勢與住宅需求討論後，透過立法院公報與議事紀錄，輔以行政院、內政部、衛生福利部及社會住宅推動聯盟的書面紀錄資料，討論此時期社會住宅中長期目標至今之政策過程、政策爭議、政策執行困境，由於 2018 年臺灣邁入高齡社會，將焦點放在無障礙環境建置及社區照顧議題，及長照 2.0 概念納入社會住宅政策及開始將日本附服務高齡者住宅制度納入社會住宅政策的討論，分析此偏差動員歷程。此時期已有完工之案例及尚在規劃而未動工的案例。

## **(五) 第五章結論與建議**

透過前述的分析，提出社會住宅政策過程之政經分析結論，並對臺灣未來邁入超高齡社會時，社會住宅關於無障礙環境及社區照顧內容的建議。

## **二、章節細目**

### **第一章 緒論**

- 第一節 問題意識
- 第二節 文獻回顧與探討
- 第三節 分析觀點與架構
- 第四節 章節安排

### **第二章 社會住宅政策發展前期(2011 年之前)**

- 第一節 國內外政治情勢
- 第二節 人口概況、經濟情勢與住宅需求
  - 壹、人口概況
  - 貳、經濟情勢
  - 參、住宅供給概況
- 第三節 社會住宅政策的形成
  - 壹、公有住宅政策的過去到轉變
  - 貳、社會住宅推動聯盟對社會住宅政策訴求
  - 參、社會住宅入法化前政策過程
  - 肆、住宅法訂定社會住宅條文歷程及立法院審議
  - 伍、案例分析
- 第四節 小結

### **第三章 社會住宅政策遲滯時期(2011 年-2015 年)**

- 第一節 國內外政治情勢
- 第二節 人口概況、經濟情勢與住宅需求
  - 壹、人口概況
  - 貳、經濟情勢
  - 參、住宅供給概況

### 第三節 社會住宅政策遲滯分析

壹、社會住宅入法化至中長期目標之政策過程

貳、社會住宅政策爭議

參、社會住宅政策執行困境

肆、社會住宅政策之無障礙環境建置及社區照顧思維

伍、案例分析

### 第四節 小結

## 第四章 社會住宅政策轉變時期(2015年至2019年)

### 第一節 國內外政治情勢

### 第二節 人口概況、經濟情勢與住宅需求

壹、人口概況

貳、經濟情勢

參、住宅供給概況

### 第三節 社會住宅政策轉變分析

壹、社會住宅中長期目標至今之政策過程

貳、長照 2.0 概念納入社會住宅政策及日本附服務高齡者住宅制度的討論

參、高齡社會來臨社會住宅政策爭議

肆、社會住宅政策執行困境

伍、無障礙環境建置及社區照顧思維的提出

陸、案例分析

### 第四節 小結

## 第五章 結論與建議

### 第一節 結論

### 第二節 面對超高齡社會未來社會住宅政策之建議



## 參考文獻

### 一、中文部分

小見康夫、栗田紀之、佐藤考一編著，2009，《日本住宅建設與產業化》，北京：中國建築工業出版社。

王順民，2012，〈社區工作及其相關議題現象的延伸性思考〉，《社區發展季刊》，138：114-123。

日本建築知識編輯部編，2016，《日本奇蹟住宅》，朱軼倫譯，上海：上海世紀出版有限公司。

內政部，2011，〈社會住宅短期實施方案〉，內政部營建署網頁，http：

[//publichousing.cpami.gov.tw/files/15-1000-13394,c15-1.php](http://publichousing.cpami.gov.tw/files/15-1000-13394,c15-1.php)，2019/9/8。

內政部，2018，〈無障礙住宅設計基準及獎勵辦法〉，內政部營建署網頁，https：

[//www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/15614-%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9F%BA%E6%BA%96%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/15614-%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E8%A8%88%E5%9F%BA%E6%BA%96%E5%8F%8A%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E8%BE%A6%E6%B3%95.html)，2019/9/8。

內政部，2019，〈建築物無障礙設施設計規範〉，內政部營建署網頁，https：

[//www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10518-%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E8%A8%88%E8%A6%8F%E7%AF%84.html](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/10518-%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E7%84%A1%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E8%A8%88%E8%A6%8F%E7%AF%84.html)，2019/9/8。

內政部營建署，2017a，〈社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定〉，內政部營建署網頁，https：

[//www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85](https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/29-%E5%9C%8B%E6%B0%91%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AF%87/15321-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%A8%AD%E6%96%BD%E8%A8%AD%E5%82%99%E5%8F%8A%E7%A4%BE%E6%9C%83%E7%A6%8F%E5%88%A9%E6%9C%8D%E5%8B%99%E5%8D%94%E5%8A%A9%E9%A0%85)

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E8%A9%B3%E7%B4%B0%E8%B3%87%E6%96%99/17740-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%BF%85%E8%A6%81%E9%99%84%E5%B1%AC%E8%A8%AD%E6%96%BD%E9%A0%85%E7%9B%AE%E5%8F%8A%E8%A6%8F%E6%A8%A1.html>，2019/1/29。

內政部營建署，2017b，〈社會住宅必要附屬設施項目及規模〉，內政部營建署網頁，

https：

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E8%A9%B3%E7%B4%B0%E8%B3%87%E6%96%99/17740-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%BF%85%E8%A6%81%E9%99%84%E5%B1%AC%E8%A8%AD%E6%96%BD%E9%A0%85%E7%9B%AE%E5%8F%8A%E8%A6%8F%E6%A8%A1.html>，2019/1/29。

內政部營建署，2017c，〈社會住宅必要附屬設施項目及規模〉，內政部營建署網頁，

https：

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E8%A8%8A%E6%81%AF/%E8%A9%B3%E7%B4%B0%E8%B3%87%E6%96%99/17740-%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E5%BF%85%E8%A6%81%E9%99%84%E5%B1%AC%E8%A8%AD%E6%96%BD%E9%A0%85%E7%9B%AE%E5%8F%8A%E8%A6%8F%E6%A8%A1.html>，2019/11/29。

內政部營建署，2018，〈住宅法〉，內政部營建署網頁，https：

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%B3%95%E8%A6%8F%E5%85%AC%E5%91%8A/14297-%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%B3%95.html>，2019/1/29。

內政部統計處，2019，〈65歲以上高齡者人口統計〉，內政部網頁，http：

<http://statis.moi.gov.tw/micst/stmain.jsp?sys=220&ym=10707&ymt=10807&kind=21&type=1&funid=c0110201&cycle=41&outmode=0&compmode=0&outkind=1&fld3=1&cod00=1&cod10=1&rdm=lyel9ooe>，2019/8/17。

立法院，2019，〈立法院公報有關「社會住宅」之「社區照顧」議題之案件節錄〉，

立法院議事暨公報查詢系統網頁，https：

<https://www.ly.gov.tw/Pages/List.aspx?nodeid=136>

米復國，1987，《臺灣的住宅政策》，國立臺灣大學土木工程研究所博士論文。

江尚書，2013，〈日本公共出租住宅政策與制度講義〉，未出版。

行政院，2015，〈整體住宅政策〉，內政部營建署網頁，https：

<https://www.cpami.gov.tw/%E6%9C%80%E6%96%B0%E6%B6%88%E6%81%AF/%E6%A5%AD%E5%8B%99%E6%96%B0%E8%A8%8A/41-%E5%9C%8B%E6%B0%91>



%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%B5%84/19281-%E6%95%B4%E9%AB%94%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%94%BF%E7%AD%96(104-9-15%E6%A0%B8%E5%AE%9A%E7%89%88).html

行政院，2017，〈社會住宅興辦計畫〉，內政部不動產資訊平台網頁，[https :](https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%88%88%E8%BE%A6%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf)

[//pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%88%88%E8%BE%A6%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf](https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/B-3%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%88%88%E8%BE%A6%E8%A8%88%E7%95%AB.pdf)

行政院，2018，〈行政院 108 年度施政方針〉，行政院網頁，[https :](https://www.ey.gov.tw/Page/5C208DA85C814C47)

[//www.ey.gov.tw/Page/5C208DA85C814C47](https://www.ey.gov.tw/Page/5C208DA85C814C47)，2019/8/4。

行政院，2009，〈公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法〉，全國法規資料庫網頁，[https :](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=I0020028)

[//law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=I0020028](https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=I0020028)，2019/8/17。

行政院主計總處，2018，〈2018 性別圖像〉，行政院主計總處網頁，[https :](https://eng.stat.gov.tw/public/data/dgbas03/bs2/gender/eb/2018/2018C.pdf)

[//eng.stat.gov.tw/public/data/dgbas03/bs2/gender/eb/2018/2018C.pdf](https://eng.stat.gov.tw/public/data/dgbas03/bs2/gender/eb/2018/2018C.pdf)，2019/8/4。

朱慶倫，2017，〈社會住宅新作為〉，《國土與公共治理季刊》，5(3)：122-129。

何展旭，2012，〈日本住居法治初探〉，財團法人國家政策研究基金會網頁，[https :](https://www.npf.org.tw/1/11748)

[//www.npf.org.tw/1/11748](https://www.npf.org.tw/1/11748)，2019/8/4。

李子瑋，2013，《臺北市社會住宅政策之探討：政策工具觀點》，臺中：中興大學國家政策與公共事務研究所碩士論文。

李子瑋、李長晏，2013，〈社會住宅政策問題建構與對策提出〉，《中國地方自治》，66(6)：20-60。

李宜芸，2016，〈德國柏林共居解決這個市代的孤獨〉，《康健雜誌》，207：95-97。

社會住宅推動聯盟，2010，〈馬上推動社會住宅 住盟將持續監督〉，社會住宅推動聯盟網頁，<http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/10/991014.html>，2019/9/8。

社會住宅推動聯盟，2019，〈臺灣社會住宅數量統計表〉，社會住宅推動聯盟網頁，[http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/08/blog-post\\_3164.html](http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/08/blog-post_3164.html)，2019/11/11。

林貝珊，2017，《臺北市公共住宅對周邊居住環境影響之研究》，臺北：國立政治大學地政所碩士論文。

林益谷，2017，《高雄市居民對社會住宅之認知與態度之研究—兼論公民參與制度與社會住宅支持度之關聯》，高雄：國立中山大學公共事務研究所碩士論文。

林萬億，2003，〈論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合〉，《國家政策季刊》，

- 2(4), 53-82。
- 阿列克斯·斯瓦茲, 2008, 《美國住房政策》, 北京: 中信出版社。
- 洪明東, 2015, 《住者有其屋》, 臺北: 商流文化事業有限公司。
- 梁玲菁, 2016, 〈巴黎的「休戚相關」社會住宅政策〉, 《合作社事業報導》, 94, 6-9。
- 柳智升, 2019, 《退休 3.0 高齡教育與高教轉型》, 林博文(編), 新竹市: 財團法人玄奘文教基金會, 頁 109-170。
- 陳怡伶、黎德星, 2010, 〈新自由主義化、國家與住宅市場 臺灣國宅政策的演變〉, 《地理學報》, 59, 105-131。
- 科技部, 2018, 〈107 年 11 月 28 日科技部科技發展策略藍圖簡報〉, 科技部之會議討論文件, 未出版。
- 周月清, 2000, 《英國社區照顧: 源起與爭議》, 臺北: 五南圖書出版公司。
- 徐祖榮, 2008, 〈人口老齡化與城市社區照顧模式探析〉, 《東南學術》, 5, 81-88。
- 梁玲菁, 2017, 〈住宅合作社的跨代照顧與連結〉, 《2017 年創新社會經濟發展研討會》, 頁 30-42。
- 梁玲菁、蔡孟穎, 2017, 〈德國住宅合作創新城市永續發展〉, 《合作社事業報導》, 99: 5-17。
- 梁玲菁, 2018, 〈實現法國住宅政策與照顧—探尋巴黎協力的社會經濟組織與啟示〉, 《合作經濟》, 137: 8-23。
- 張志源, 2018, 《美國公共住宅、日本公營住宅及我國社會住宅因應高齡者及身心障礙者之社區照顧環境無障礙設計基準比較分析》, 內政部建築研究所自行研究報告。
- 張帝莊, 2015, 《美荷樓記: 屋邨歲月, 鄰里之情》, 香港: 三聯書局有限公司。
- 彭錦鵬主持, 2015, 《結合第三部門推動社會住宅策略規劃》, 臺北: 內政部營建署委託研究計畫。
- 國家發展委員會, 2019a, 〈人口成長趨勢〉, 國家發展委員會網頁, [https://www.ndc.gov.tw/Content\\_List.aspx?n=0F11EF2482E76C53](https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=0F11EF2482E76C53), 2019/6/27。
- 國家發展委員會, 2019b, 〈中華民國人口推計(103 至 150 年)〉, 國家發展委員會網頁, [https://www.ndc.gov.tw/Content\\_List.aspx?n=84223C65B6F94D72](https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=84223C65B6F94D72),

2019/6/27。

- 萬育維，2001，《社區工作概論-理論與實務》，臺北：臺北：雙葉書廊。
- 黃源協，2000，《社區照顧：臺灣與英國經驗的檢視》，臺北：揚智文化出版社。
- 黃麗玲，2011a，〈社會住宅政策與社會轉型的新視野〉，《新社會政策》，14，13-16。
- 黃麗玲，2011b，〈台湾の住宅政策と住宅問題－臺北市を中心として－〉，《居住福祉研究》，11，43-58。
- 黃麗玲，2016，〈第十三章土地與住宅：住宅做為商品或社會人權〉，《發展研究與臺灣社會》，臺北市：巨流圖書公司，頁 353-410。
- 黃毓瑩，2019，《退休 3.0 高齡教育與高教轉型》，林博文(編)，新竹市：財團法人玄奘文教基金會，頁 171-212。
- 溫揚彥，2012，《臺灣社會住宅之研究-歷史制度主義觀點》，臺北：臺北大學不動產與城鄉環境學系學位論文。
- 許坤榮，1988，〈臺北邊緣地區住宅市場之社會學分析〉，《臺灣社會研究季刊》，1 (2 & 3)：149-210。
- 曾中明，2006，〈台灣老人與身心障礙者長期照顧之現況與規劃〉，《長期照護》，10(2)，93-100。
- 曾旭正，1994，《戰後臺北的都市過程與都市意識形成過程之研究》，國立臺灣大學建築與城鄉研究所博士論文。
- 曾思瑜，2011，《高齡者居住空間規劃與設計》，臺北市：華都文化事業有限公司。
- 曾思瑜、李梅英、陳柏宗編著，2017，《老化的相關理念與社區照顧模式，高齡者社區照顧環境規劃-在地老化與社區連結》，台北：華都文化出版社。
- 趙永茂，2007，〈從地方治理論臺灣地方政治發展的基本問題〉，《政治科學 論叢》，31，1-38。
- 趙永茂，2008a，〈地方自治面臨的挑戰與發展趨勢〉，《研習論壇月刊》，91，1-14。
- 趙永茂，2008b，〈地方與區域治理發展的趨勢與挑戰〉，《研考雙月刊》，32(5)，3-15。
- 羅惠珍，2015，《巴黎不出售》，臺北：城邦文化事業股份有限公司。
- 臺北市都市發展局，2018a，《臺北市社會住宅展簡介》，臺北：臺北市都市發展局。
- 臺北市政府都市發展局，2018b，〈臺北市公共住宅基地之服務設施概要〉，未出版。
- 臺北市政府都市發展局，2018，〈臺北市公共住宅基地之服務設施概要〉，未出版。

- 臺灣物業管理學會，2018，《社會住宅規劃設計及興建與營運管理作業參考手冊》，臺北：內政部營建署委託研究案。
- 廖庭輝，2019，〈空屋多不用蓋公宅？談柯文哲公宅政策大開倒車〉，鳴人堂網頁，<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/3779029>，2019/8/1。
- 薛莘儒，2013，《臺北市公有住宅之政治經濟分析，1945-2002》，國立臺灣大學政治學系碩士論文。
- 薛承泰，2016，《臺灣人口大震盪》，臺北：遠見天下文化出版社。
- 蘇景輝，2003，《社區工作-理論與實務》，臺北：巨流圖書公司。
- 衛生福利部，2015，〈身心障礙者權益保障法〉，全國法規資料庫網頁，[http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%E8%BA%AB%E5%BF%83%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%80%85%E6%AC%8A%E7%9B%8A&t=E1F1A1&TPage=1](http://law.moj.gov.tw/Law/LawSearchResult.aspx?p=A&k1=%E8%BA%AB%E5%B F%83%E9%9A%9C%E7%A4%99%E8%80%85%E6%AC%8A%E7%9B%8A&t=E1F1A1&TPage=1)，2019/1/29。
- 衛生福利部，2017，〈長照十年計畫〉，衛福部長照專區網頁，<https://1966.gov.tw/LTC/cp-3636-42415-201.html>，2019/8/1。
- 衛生福利部社會及家庭署，2019，〈身心障礙者融合式會議及活動參考指引〉，衛生福利部社會及家庭署網頁，[https://crpd.sfaa.gov.tw/BulletinCtrl?func=getBulletin&p=b\\_2&c=G&bulletinId=902](https://crpd.sfaa.gov.tw/BulletinCtrl?func=getBulletin&p=b_2&c=G&bulletinId=902)，2019/8/1。
- 衛生福利部統計處，2019，〈身心障礙者人數統計〉，衛生福利部統計處網頁，<https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-2976-113.html>，2019/1/29。
- 聯合國大會，1966，〈經濟社會文化權利國際公約 (International Covenant on Economic Social and Cultural Rights)〉，東吳大學網頁，[http://www.scu.edu.tw/hr/document\\_imgs/documents/d3.pdf](http://www.scu.edu.tw/hr/document_imgs/documents/d3.pdf)，2019/1/29。
- 謝雅婷，2017，《臺灣社會住宅政策之反思-以外國經驗為借鏡》，中國文化大學都市計劃與開發管理學系碩士論文。
- 蕭全政，1997，〈組織與制度的政治經濟分析〉，《理論與政策》，暨大學報，1(1)：1-16。
- 蕭全政，1998，〈從政治學三種觀點看當前的公共行政與公共政策〉，《理論與政策》，12(2)：83-95。

- 蕭全政，2006，《政 治與經濟的整合》，臺北：基礎文化創意出版社。
- Forrest, Ray, 2012,〈社會住宅：過去、現在和未來〉，《住宅學報》，21(2)，91-99。
- Graafland, A., 2005,《建築的社會場域-阿姆斯特丹・東京・紐約》，葉朝憲譯，臺北：田園城市出版社。
- Jeroen van der Vee, 2011,〈荷蘭阿姆斯特丹住宅協會的角色與歷史〉，《居住正義與社會包容：社會住宅國際研討會》，58-75。
- LaFond, Michael .2011.” CoHousing Cultures are the future of Social Housing : Planning, Designing and Managing Projects in Berlin and Europe” 社會住宅國際研討會論文集，頁 175-189。

## 二、日文部分

- 日本國土交通省，2007,〈住生活基本法〉，平成 18 年法律第 61 号，日本國土交通省網頁，[http :](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000011.html)  
[//www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000011.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000011.html)，2019/8/17。
- 国土交通省，2011,〈高 齡者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準〉，平成 13 年国土交通省告示第 1296 号，平成 17 年国土交通省告示第 1151 号，最終改正平成 23 年国土交通省告示 1016 号。サービス付き高齢者向け住宅網頁，[https :](https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_notice_05.pdf)  
[//www.satsuki-jutaku.jp/doc/system\\_notice\\_05.pdf](https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_notice_05.pdf)，2019/9/8。
- 国土交通省，2017a,〈公 営住宅法〉昭和 26 年法律第 193 号，平成 29 年 6 月 2 日公布(平成 29 年法律第 45 号)改正。日本電子政府の総合窓口網頁，[https :](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193_20200401_429AC0000000045&openerCode=1)  
[//elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193\\_20200401\\_429AC0000000045&openerCode=1](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326AC1000000193_20200401_429AC0000000045&openerCode=1)，2019/8/4。
- 国土交通省，2017b,〈高 齡者の居住の安定確保に関する法律〉，平成 13 年 4 月 6 日法律第 26 号，令和元年 6 月 14 日公布(令和元年法律第 37 号)改正。日本電子政府の総合窓口網頁，[https :](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026)  
[//elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413AC0000000026)，2019/9/8。



国土交通省，2017c，〈公営住宅法施行令〉昭和26年政令第240号，平成29年12月22日公布(平成29年政令第219号)改正。日本電子政府の総合窓口網頁，[https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=326C00000000240](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326C00000000240)，2019/9/8。

[//elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=326C00000000240](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326C00000000240)，2019/9/8。

国土交通省，2018，〈高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則〉，平成13年8月3日国土交通省令第115号，平成30年9月10日公布(平成30年国土交通省令第68号)改正。日本電子政府の総合窓口網頁，[https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115)，2019/9/8。

[//elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=413M60000800115)，2019/9/8。

国土交通省，2019，〈公営住宅法施行規則〉，昭和26年建設省令第19号，令和元年5月7日公布(令和元年国土交通省令第1号)改正。日本電子政府の総合窓口網頁，[https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019)，2019/9/8。

[//elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=326M50004000019)，2019/9/8。

### 三、英文部分

Bloom, N. D. (Ed.), Umbach, F.(Ed.), Vale, L. J..2015. *Modernist architecture failed public housing, Public Housing Myths : Perception, Reality, and Social Policy*. Ithaca and London : Cornell University.

Brushett, Kevin.2007. "Where will the People Go : Toronto's Emergency Housing Program and the Limits of Canadian Social Housing Policy, 1944-1957." *Journal of Urban History*, 33(3) : 375-399.

Harloe, M.1995. *The People's Home? : Social Rented Housing in Europe & America*. USA : Blackwell.

Heathcott, J.2015."Public Housing stands alone." *Public Housing Myths : Perception, Reality, and Social Policy*. Bloom, Nicholas

Hegedüs, J..2013. "The transformation of the social housing sector in Eastern Europe : a conceptual framework." *Social housing in transition countries*. József Hegedüs, Martin Lux and Nóra Teller.New York : Routledge.3-30.

- Henriquez, S.2011. "Wandering in the Wilderness Forty Years—A Review of Government Subsidy Programs and the Housing Situation in Taiwan." *International Conference on Social Housing in Taiwan*,8-20.
- Toshio,M.2011. "The Current Status and Possibilities for Japanese-Style "Social Housing" Learning form Assistance for Escaping Homelessness : the Post-Homeless Self-support Assistance Law Era and a National Minimum for Housing." *International Conference on Social Housing in Taiwan* : 212-233.
- Umbach, F. and Gerould, A. 2015. "Public Housing breeds crime." *Public Housing Myths : Perception, Reality, and Social Policy*. Bloom , Nicholas Dagen (Ed.), Umbach, Fritz (Ed.), Vale, Lawrence J., London : Cornell University,64-90.

附錄一、臺灣社會住宅數量統計表

地區	項目	數量 (戶)	小計
台北市	大龍峒公共住宅	110	9,235 (戶) 占臺北市 住宅總量 0.967% (108 年第 1 季住宅存 量 955,270 戶)
	興隆公共住宅一期一區、二區	782	
	健康公共住宅	507	
	萬華青年公共住宅	273	
	南港東明社會住宅	700	
	區段徵收分回公共住宅 (洲美公共住宅)	83	
	臺北市府資產整建活化公宅 (新興公共住宅)	37	
	捷運聯合開發公共住宅 (行天宮站、萬隆站、小碧潭站、臺北 橋站、龍山寺站、港墘站)	641	
	都市更新分回公共住宅 (敦煌、景文)	42	
	中繼住宅轉型公營住宅(永平)	51	
	出租國宅住宅(20 處)	3,784	
	中繼住宅(2 處)	365	
	平價住宅(4 處)	1,407	
	婦女中途之家(1 處/房)	77	
老人住宅/公寓(4 處)	376		
新北市	永和青年住宅	11	4,950 (戶) 占新北市 住宅總量 0.299% (108 年第 1 季住宅存 量 1,658,017 戶)
	BOT 民間興辦社會住宅 (三重 1.2.3 館、中和青年社會住宅)	1143	
	三峽北大青年社會住宅	26	
	永和秀朗派出所青年社會住宅	36	
	新莊新豐青年社會住宅	76	
	板橋府中青年社會住宅	72	
	三峽國光青年社會住宅	241	
	林口世大運選手村社會住宅	2500	
	原住民出租住宅 (汐止花東新村、三峽隆恩埔文化部 落、中正國宅丁區原住民住宅)	328	

	五股老人公寓	71	
	板橋浮洲合宜住宅	446	
桃園市	A7 捷運合宜宅	225	447 (戶) 占桃園市住宅總量 0.052% (108 年第 1 季住宅存量 855,085 戶)
	中路二號	222	
台中市	豐原區安康段社會住宅	200	396 (戶) 占臺中市住宅總量 0.038% (108 年第 1 季住宅存量 1,039,360 戶)
	大里區光正段社會住宅	196	
嘉義市	嘉義長青園	33	33 (戶) 占嘉義市住宅總量 0.031% (108 年第 1 季住宅存量 105,609 戶)
高雄市	娜麓灣原住民出租住宅	13	315 (戶) 占高雄市住宅總量 0.029% (108 年第 1 季住宅存量 1,090,573 戶)
	勞工租賃住宅	174	
	單親家園	48	
	銀髮家園	6	
	鳳山五甲台電宿舍(包租)	55	
	鳳山建國新城共合社會宅	19	

資料來源：社會住宅推動聯盟，2019。本研究整理。

## 附錄二、臺北市公共住宅基地之服務設施概要

編號	基地名稱	建議單位	服務設施 (用途空間)	各空間需求 樓地板面積 (平方公尺)
1	松山區公共健康住宅	社會局	托嬰中心 老人服務中心 老人日間照顧中心	390 416 1,053
2	文山區興隆公共住宅二區	社會局	托嬰中心 老人日間照顧中心 身障作業設施 身障福利機構 身障服務會所	367.02 921.91 244.07 1530 400.58
3	萬華區青年公共住宅	社會局 萬華區公所	托嬰中心 區民活動中心(含里辦公室)	423.54 339.64
4	南港區東明公共住宅	社會局 就業服務處 南港區公所	身心障礙服務機構 老人長期照顧機構 托嬰中心 就業服務站 區民活動中心	1,841 1,217 337 498 165
5	大同區明倫公共住宅	教育局 社會局 產業局	幼兒園 社區公共保母 3 處 青年創業 身障日間作業設施	2,337 475 1,853 445
6	北投區奇岩公共住宅	社會局 環保局	托嬰中心 北投區清潔隊光明分隊	433.43 491.97
7	萬華區青年公共住宅二期	社會局 環保局 萬華區公所	社區公共保母 1 處 老人長期照顧機構 萬華區清潔隊青年分隊 區民活動中心	98.8 1,604.69 405.53 302.37
8	文山區木柵公共住宅	無	無	無
9	內湖區瑞光公共住宅	公運處 社會局 環保局 市場處	計程車休憩站 社區公共托育家園 內湖老人日照中心 身障日間作業設施 內湖松山區身障資源中心 清潔隊西湖&科技分隊 超市	155 99 770 300 540 810 1,311.98
10	南港區中南段公共住宅	無	無	無



11	萬華區莒光段 基地	社會局 聯合醫院	萬華社會福利服務中心 身心障礙者社區式日間活動據 點 社區公共保母及居家托育服務 中心 老人日間照顧中心(萬華區) 社區整合輔助醫療服務	1,989.67 839.59 420.79 1,392.28 2,013.76
12	南港區小彎公 共住宅	社會局	公共保母 小規模多機能照顧中心	194.44 629.72
13	信義區三興段 基地	社會局 民政局	公辦民營托嬰中心 身障社區居住 區民活動中心+里辦公處	432.98 309.96 243.02
14	信義區廣慈博 愛園區(D 基 地)	社會局 衛生局 圖書館	公辦民營托嬰中心、全日型老 人失智養護照顧、全日型老人 養護照顧、老人日間照顧中 心，住宿型身心障礙養護照顧 機構、身心障礙日間照顧、身 心障礙資源中心、居家托育服 務中心、社區公共托育家園、 社區日間作業設施、肢障者社 區生活重建機構。長青樂活服 務中心、信義社會福利服務中 心、信義婦女暨家庭服務中 心、信義親子館、南港信義區 少年服務中心。視障者社區生 活重建機構、臺北市志願服務 推廣中心(廣慈文物展市區)、輔 具中心。警察局少輔組、戶政 事務所、北市選委會、民政局、 健康中心、區公所、區民活動 中心、國稅局、清潔隊、就業 服務站、稅稽處。中繼期復建 中心、中繼照護中心、信義門 診。圖書館、中型巴士公共運 輸調度站。	3,3346.8 5,601.36 3,088.9 2,2552.6 100
15	信義區廣慈博 愛園區(E 基 地)	信義區公所 公運處		
16	信義區廣慈博 愛園區(A 基 地)-行政大樓			
17	信義區廣慈博 愛園區(B 基 地)-社福大樓			
18	信義區廣慈博 愛園區(C 基 地)			
19	信義區六張犁 營區(A、B 街 廓)基地	社會局 環保局	社區公共保母 2 處 小規模多機能照護中心 信義區清潔隊六張犁分隊	186 640 300
20	文山區景美運 動公園南側第 一期基地	社會局	社區公共保母 1 處 小規模多機能照顧中心	110.18 715.85

21	文山區景美女 中調車場基地	社會局 教育局	社區公共托育家園 幼兒園 長青共餐空間 日托據點	99 980 99.23 247.45
22	文山區華興段 基地	社會局	社區公共托育家園 1 處 老人日間照顧中心	93 500
23	士林區華榮市 場都更案	市場處 圖書館	市場 圖書館 社區服務	2,652.18 2,616.57 230.55
24	萬華區福星公 共住宅	社會局 教育局 產發局	老人活動中心 身障社區日間作業設施 幼兒園 青年創業空間	1,028 357 1,164 923
25	中山區培英基 地	環保局 社會局 教育局 中山區公所	中山區清潔隊大直分隊部辦公 室 身障日間活動據點 小規模多機能 托嬰中心 幼兒園(含戶外活動區) 區民活動中心	500 270 700 342 1,010 270
26	內湖區舊宗段 基地	社會局 教育局 環境保護局	社區居住家園 幼兒園(含戶外活動區) 內湖區清潔隊文德分隊部辦公 室	645 962 430
27	內湖區河濱高 中基地	公共運輸處 教育局 社會局	公車駕駛休息室 幼兒園 全日型老人長照機構 老人活動據點	600 1,375 2,672 198
28	北投區北士科 機 1 基地	消防局 社會局 教育局	消防駐地 身障機構(日間) 老人活動據點 社區公共保母 非營利幼兒園	1,958.7 1,018 218.7 100 890
29	中山區錦州街 基地	中山區公所 社會局 教育局	區民活動中心 非營利幼兒園 身障日間機構 老人活動據點 社區公共保母 中山區居家托育服務中心	330 650 1,100 110 125 125

30	文山區興隆二期 A 基地	民政局 社會局	區民活動中心 公共托育家園 性侵害防治中心 社會福利服務工作站 少年服務中心	960 99 205 67 480
31	文山區興隆二期 E 基地	教育局	非營利幼兒園	1,800
32	文山區興隆三期 F-H 基地	社會局	身障機構(日間)	1,800
33	文山區興隆三期基地	教育局	幼兒園 圖書館	2,920 1,481
34	南港區經貿段土地	社會局 教育局	社區公共托育家園 少年服務中心 非營利幼兒園	95 1,200 室內 750+室 外 212
35	士林區福順段土地	教育局	非營利幼兒園	1,800
36	南港區南港機廠基地	-	-	-
37	南港區台電中心倉庫基地	社會局 教育局 產業服務局	社區公共托育家園 老人日間照顧中心 失能身心障礙者日間照顧中心 非營利幼兒園	99 950 600 室內 992+室 外 304

資料來源：臺北市政府都市發展局，2018b。

### 附錄三、日本公共出租住宅類型

住宅類型	政府支持	供給方式管理主體	目標對象
公營住宅	建設費幾乎由政府負擔，租金差額亦由政府吸收	地方政府興建或向民間購/租方式	低收入戶 0-25%
改良住宅	建設由政府補助一部分+公庫融資收入較低者(0-40%)之租金由政府補貼	地方政府(市町村)	都市更新地區(違建區)之住戶+低收入戶
地域優良賃貸住宅	建設由政府補助一部分+公庫融資收入較低者(0-40%)之租金由政府補貼	民間/地方政府	0-80%中收入者或高齡、障礙之中收入者
公社賃租住宅	公庫融資 地方政府融資	公社興建	25%-中收入者
UR 賃租住宅	國家融資	都市再生機構(UR)興建	25%-中收入者

資料來源：江尚書，2013。本研究整理。

#### 附錄四、日本高齡者住宅設施的種類與功能

種類	特別養護老人之家	Care House	付費老人之家	附服務高齡者住宅
法令依據	老人福利法第20條之5	社會福祉法第65條 老人福祉法第20條之6	老人福祉法第29條	高齡者居住安定確保法第5條
基本概念	需要長期照護之銀髮族的生活設施	低收入高齡者居所	高齡者的居所	高齡者的居所
服務內容	1.介護(必須) 2.餐食提供(必須) 3.家事支援(必須) 4.健康管理(必須)	1.餐食提供(必須) 2.介護(介護型-必須) 3.家事支援(必須) 4.健康管理(必須)	1.餐食提供(必須) 2/介護(介護型-必須，住宅型-任意) 3.家事支援(任意) 4.健康管理(任意)	1.安全確認(必須) 2.生活相談(必須) 3.餐食提供(必須) 4.介護(介護型-必須，一般型-任意) 5.家事支援(任意) 6.醫療(任意)
介護保險適用範圍	設施職員提供介護服務	【介護型】 設施職員提供介護服務 【一般型】 外部事業提供介護服務	【介護型】 設施職員提供介護服務 【住宅型】 外部事業提供介護服務 【健康型】 住民若需介護時就須搬出	【介護型】 設施附設事業所提供介護服務 【一般型】 外部事業提供介護服務
主要的營運主體	地方公共團體 社會福祉法人	地方公共團體 社會福祉法人 或地方政府許可的法人	沒有限制 (營利法人為主)	沒有限制 (營利法人為主)
房間人均面積(m <sup>2</sup> )	10.65	21.6(單身) 31.9(夫婦)	13(參考值)	25

資料來源：黃毓瑩，2019：174。本研究整理。



### 附錄五、臺灣過去老人住宅相關法令規範

法令規範	意旨	備註
民間參與老人住宅建設推動方案	行政院促進民間參與公共建設推動委員會 92 年 1 月 15 日第 1 次及 92 年 8 月 5 日第 8 次委員會議通過「老人住宅」列為優先推動促進民間參與公共建設之項目。	中華民國 97 年 1 月 16 日內政部內授中社字第 0970000293 號函發佈停止適用。
建築技術規則建築設計施工篇第十六章老人住宅(第 293-297 條)	依老人福利法或其他法令規定興建，專供老人居住使用之建築物；其基本設施及設備應依本章規定。	中華民國 92 年 12 月 29 日內政部台內營字第 0920091112 號令訂定發佈全文六點；並自中華民國 93 年 1 月 1 日施行。
老人住宅基本設施及設備規劃計畫規範	依建築技術規則建築設計施工篇(以下簡稱本編)第 293 條第 2 項規定訂定之。 規定老人住宅之規劃設計基準。供具有生活自理能力，無需他人協助之老人為居住者之老人住宅，應符合本規範。	中華民國 92 年 12 月 29 日內政部營建署(九二)臺內營字第 0920091112 號令訂定。
老人住宅綜合管理要點	為直轄市、縣(市)政府辦理老人住宅之申請設置與營運管理規劃，維護老人居住安全及權益。特定定本要點。	中華民國 94 年 8 月 15 日內政部內授中社字第 0940713502 號令修正發佈全文 15 點，並自即日起生效。

資料來源：柳智升，2019：117。本研究整理。

附錄六、臺灣老人住宅類型

類型	現行適用令	性質	標竿案例	設立時間	入住條件
安養機構	老人福利法	公設公營	臺北市政府社會局老人自費安養中心(安養)	1983年	設籍臺北市，年滿65歲，生活可自理之長者或歸國僑胞(以非經竟因素長者自費為安養對象)。
			臺北市浩然敬老院(安養、養護、長期照護及失智照顧)	1986年	設籍臺北市，年滿65歲，符合低收入戶資格，且無直系血親卑親屬，亦無自有住宅，生活可自理之長者。
		公設民營	兆如老人安養護中心(安養、養護、長期照護及日常照護)	2002年	年滿65歲，設籍臺北市滿一年之對象。
		非營利法人	仁濟安老所(安養)	2002年	年滿60歲以上，身體健康能自理生活，且在臺灣設有戶籍者。
			雙連安養中心(安養、養護、失智照顧)	2000年	年滿60歲以上，需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人為照顧對象。
			悠然山莊安養中心	1995年	年滿65歲，身心健康且足以

			(安養、養護、長期照護)		自理生活之長者。
	國民退除役官兵輔導條例	公設公營	榮譽國民之家(安養、養護)	1953 年	符合國軍退除役官兵全部供給制安置就養作業規定之榮民；或榮民年滿 61 歲，一般民眾年滿 65 歲可申請自費安養。
老人公寓	內政部獎勵建立老人公寓改善老人居住實施計畫	公設民營	臺北市朱崙老人公寓	2005 年	設籍臺北市，年滿 65 歲，但申請同住之配偶不受此限。生活可自理，或經巴氏量表評估達 90 分以上者。

資料來源：柳智升，2019：123。本研究整理。

## 附録七、日本公営住宅法

資料來源：国土交通省，2017a。

(昭和二十六年法律第百九十三号)

施行日：平成二十九年七月二十六日

最終更新：平成二十九年六月二日公布(平成二十九年法律第四十五号)改正

目次

第一章 総則(第一条—第四条)

第二章 公営住宅の整備(第五条—第十四条)

第三章 公営住宅の管理(第十五条—第三十四条)

第四章 公営住宅建替事業(第三十五条—第四十三条)

第五章 補則(第四十四条—第五十四条)

附則

### 第一章 総則

(この法律の目的)

**第一条** この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

**第二条** この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 地方公共団体 市町村及び都道府県をいう。
- 二 公営住宅 地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、この法律の規定による国の補助に係るものをいう。
- 三 公営住宅の建設 公営住宅を建設することをいい、公営住宅を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること(以下「公営住宅を建設するための土地の取得等」という。)を含むものとする。
- 四 公営住宅の買取り 公営住宅として低額所得者に賃貸するために必要な住宅及びその附帯施設を買い取ることをいい、その住宅及び附帯施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること(以下「公営住宅を買い取るための土地の取得」という。)を含むものとする。
- 五 公営住宅の建設等 公営住宅の建設又は公営住宅の買取りをいう。

- 六 公営住宅の借上げ 公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその附帯施設を賃借することをいう。
- 七 公営住宅の整備 公営住宅の建設等又は公営住宅の借上げをいう。
- 八 公営住宅の供給 公営住宅の整備及び管理をすることをいう。
- 九 共同施設 児童遊園、共同浴場、集会所その他公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設で国土交通省令で定めるものをいう。
- 十 共同施設の建設 共同施設を建設することをいい、共同施設を建設するために必要な土地の所有権、地上権若しくは土地の賃借権を取得し、又はその土地を宅地に造成すること（以下「共同施設を建設するための土地の取得等」という。）を含むものとする。
- 十一 共同施設の買取り 共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設を買い取ることをいい、その施設を買い取るために必要な土地の所有権、地上権又は土地の賃借権を取得すること（以下「共同施設を買い取るための土地の取得」という。）を含むものとする。
- 十二 共同施設の建設等 共同施設の建設又は共同施設の買取りをいう。
- 十三 共同施設の借上げ 共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要な施設を賃借することをいう。
- 十四 共同施設の整備 共同施設の建設等又は共同施設の借上げをいう。
- 十五 公営住宅建替事業 現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地（以下この号において「公営住宅等の存していた土地」という。）の全部若しくは一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、若しくは新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）又は公営住宅等の存していた土地に近接する土地に、新たに当該除却する公営住宅に代わるべき公営住宅を建設し、若しくは新たに当該除却する公営住宅及び共同施設に代わるべき公営住宅及び共同施設を建設する事業（複数の公営住宅の機能を集約するために行うものに限る。）でこの法律で定めるところに従つて行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。
- 十六 事業主体 公営住宅の供給を行う地方公共団体をいう。

（公営住宅の供給）

**第三条** 地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

（国及び都道府県の援助）

**第四条** 国は、必要があると認めるときは、地方公共団体に対して、公営住宅の供給に関し、財政上、金融上及び技術上の援助を与えなければならない。



- 2 都道府県は、必要があると認めるときは、市町村に対して、公営住宅の供給に関し、財政上及び技術上の援助を与えなければならない。

## 第二章 公営住宅の整備

(整備基準)

**第五条** 公営住宅の整備は、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、行わなければならない。

- 2 事業主体は、公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準に従い、これに併せて共同施設の整備をするように努めなければならない。
- 3 事業主体は、公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするように努めなければならない。

## 第六条 削除

(公営住宅の建設等又は共同施設の建設等に係る国の補助)

**第七条** 国は、事業主体が住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十七条第一項に規定する都道府県計画(以下単に「都道府県計画」という。)に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設等に要する費用(当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用及び公営住宅を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条及び次条において同じ。)の二分の一を補助するものとする。

- 2 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の建設等(国土交通省令で定める共同施設に係るものに限る。以下この条において同じ。)をする場合においては、予算の範囲内において、当該共同施設の建設等に要する費用(当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用及び共同施設を買い取るための土地の取得に要する費用を除く。以下この条において同じ。)の二分の一を補助することができる。
- 3 前二項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用が標準建設・買取費を超えるときは、標準建設・買取費を公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用とみなす。
- 4 前項に規定する標準建設・買取費は、公営住宅の建設等に要する費用又は共同施設の建設等に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。
- 5 地方公共団体が都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等又は共同施設の建設等をする場合において、次に掲げる交付金を当該公営住宅の建設等又は当該共同施設の建設等に要する費用に充てるときは、当該交付金を第一項又は第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

一 都市再生特別措置法(平成十四年法律第二十二号)第四十七条第二項の交付金

二 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成十七年法律第七十九号)第七条第二項の交付金

三 広域的・地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成十九年法律第五十二号）第十九条第二項の交付金

四 沖縄振興特別措置法（平成十四年法律第十四号）第五十五条の三第二項の交付金（災害の場合の公営住宅の建設等に係る国の補助の特例等）

**第八条** 国は、次の各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸するため公営住宅の建設等をするときは、当該公営住宅の建設等に要する費用の三分の二を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数（第十条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅（この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。）で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数）を超える分については、この限りでない。

一 地震、暴風雨、洪水、高潮 その他の異常な天然現象により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で五百戸以上又は一市町村の区域内で二百戸以上若しくはその区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

二 火災により住宅が滅失した場合で、その滅失した戸数が被災地全域で二百戸以上又は一市町村の区域内の住宅戸数の一割以上であるとき。

2 前条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

3 国は、災害（火災にあつては、地震による火災に限る。）により公営住宅又は共同施設が滅失し、又は著しく損傷した場合において、事業主体が公営住宅の建設、共同施設の建設又は公営住宅若しくは共同施設の補修をするときは、予算の範囲内において、当該公営住宅の建設に要する費用（当該公営住宅の建設をするために必要な他の公営住宅又は共同施設の除却に要する費用を含み、公営住宅を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。）、当該共同施設の建設に要する費用（当該共同施設の建設をするために必要な他の共同施設又は公営住宅の除却に要する費用を含み、共同施設を建設するための土地の取得等に要する費用を除く。以下この条において同じ。）若しくはこれらの補修（以下「災害に基づく補修」という。）に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧（公営住宅又は共同施設を建設するために必要な土地を宅地として復旧するための土地の造成をいう。以下同じ。）に要する費用の二分の一を補助することができる。

4 前項の規定による国の補助金額の算定については、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用が、それぞれ、標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費を超えるときは、標準建設費を公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用と、標準補修費を災害に基づく補修に要する費用と、標準宅地復旧費を公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用とみなす。

- 5 前項に規定する標準建設費、標準補修費又は標準宅地復旧費は、それぞれ、公営住宅の建設に要する費用若しくは共同施設の建設に要する費用、災害に基づく補修に要する費用又は公営住宅等を建設するための宅地の復旧に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。
- 6 地方公共団体が、東日本大震災（平成二十三年三月十一日に発生した東北地方太平洋沖地震及びこれに伴う原子力発電所の事故による災害をいう。第十七条第三項及び第四項において同じ。）により著しい被害を受けた地域の復興のために公営住宅の建設等をする場合において、東日本大震災復興特別区域法（平成二十三年法律第百二十二号）第七十八条第三項に規定する復興交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「復興交付金」という。）を当該公営住宅の建設等に要する費用に充てるときは、当該復興交付金を第一項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。
- 7 地方公共団体が、福島復興再生特別措置法（平成二十四年法律第二十五号）第二十七条に規定する特定帰還者（第十七条第三項及び第四項において単に「特定帰還者」という。）の帰還のための環境を整備し、又は同法第三十九条に規定する居住制限者（第十七条第三項及び第四項において単に「居住制限者」という。）の生活の拠点を形成するために公営住宅の建設等をする場合において、同法第三十四条第三項に規定する帰還環境整備交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「帰還環境整備交付金」という。）又は同法第四十六条第三項に規定する生活拠点形成交付金（第十七条第三項及び第四項において単に「生活拠点形成交付金」という。）を当該公営住宅の建設等に要する費用に充てるときは、当該帰還環境整備交付金又は当該生活拠点形成交付金を第一項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

（借上げに係る公営住宅等の建設又は改良に係る補助）

- 第九条** 事業主体は、公営住宅の借上げをする場合において、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。
- 2 事業主体は、共同施設の借上げをする場合において、共同施設として公営住宅の入居者の共同の福祉のために必要となる施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる。
  - 3 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて公営住宅の借上げをする場合において第一項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該住宅又はその附帯施設の建設又は改良に要する費用のうち住宅の共用部分として国土交通省令で定めるものに係る費用（以下この条及び次条において「住宅共用部分工事費」という。）に対して当該事業主体が補助する額（その額が住宅共用部分工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額）に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。
  - 4 国は、事業主体が都道府県計画に基づいて共同施設の借上げをする場合において第二項の規定により補助金を交付するときは、予算の範囲内において、当該施設の建設又は改良に要する費用のうち国土交通省令で定める施設に係る費用（以下この条において「施設工事

費」という。)に対して当該事業主体が補助する額(その額が施設工事費の三分の二に相当する額を超える場合においては、当該三分の二に相当する額)に二分の一を乗じて得た額を補助することができる。

5 前二項の規定による国の補助金額の算定については、住宅共用部分工事費又は施設工事費が、それぞれ、標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費を超えるときは、標準住宅共用部分工事費を住宅共用部分工事費と、標準施設工事費を施設工事費とみなす。

6 前項に規定する標準住宅共用部分工事費又は標準施設工事費は、それぞれ、住宅若しくはその附帯施設の建設若しくは改良に要する費用又は施設の建設若しくは改良に要する費用として通常必要な費用を基準として、国土交通大臣が定める。

(災害の場合の借上げに係る公営住宅の建設又は改良に係る国の補助の特例)

**第十条** 国は、第八条第一項各号の一に該当する場合において、事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため公営住宅の借上げを行い、当該借上げに係る住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し前条第一項の規定により補助金を交付するときは、同条第三項の規定にかかわらず、住宅共用部分工事費に対して当該事業主体が補助する額(その額が住宅共用部分工事費の五分の四に相当する額を超える場合においては、当該五分の四に相当する額)に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数(第八条第一項又は第十七条第二項若しくは第三項の規定による国の補助に係る公営住宅(この項本文の規定による国の補助に係るものを除く。))で当該災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に賃貸又は転貸をするものがある場合にあっては、これらの戸数を控除した戸数を超える分については、この限りでない。

2 前条第五項及び第六項の規定は、前項の規定による国の補助金額の算定について準用する。

(国の補助の申請及び交付の手続)

**第十一条** 事業主体は、第七条から前条までの規定により国の補助(第七条第五項又は第八条第六項若しくは第七項の規定により第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項の規定による国の補助とみなされるものを除く。)を受けようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業計画書及び工事設計要領書を添えて、国の補助金の交付申請書を国土交通大臣に提出しなければならない。

2 国土交通大臣は、前項の規定による提出書類を審査し、適当と認めるときは、国の補助金の交付を決定し、これを当該事業主体に通知しなければならない。

(都道府県の補助)

**第十二条** 都道府県は、公営住宅の整備、共同施設の整備又は災害に基づく補修をする事業主体が市町村であるときは、当該事業主体に対して補助金を交付することができる。

(地方債についての配慮)

**第十三条** 国は、事業主体が公営住宅を建設するための土地の取得等若しくは共同施設を建設するための土地の取得等又は公営住宅を買い取るための土地の取得若しくは共同施設を買



い取るための土地の取得に要する費用に充てるために起こす地方債については、法令の範囲内において、資金事情の許す限り、適切な配慮をするものとする。

（農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法の特例）

**第十四条** 農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和四十六年法律第三十二号）第二条第一項各号の一に該当する者が、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要となる住宅又はその附帯施設を建設し、当該住宅又はその附帯施設を事業主体に賃貸する場合には、当該住宅又はその附帯施設が同条第二項に規定する特定賃貸住宅に該当しないものであつても、その規模、構造及び設備が同項の国土交通省令で定める基準に適合し、かつ、同項第一号に掲げる条件に該当する一団地の住宅の全部又は一部をなすと認められるときは、これを同項に規定する特定賃貸住宅とみなして、同法の規定を適用する。

### 第三章 公営住宅の管理

（管理義務）

**第十五条** 事業主体は、常に公営住宅及び共同施設の状況に留意し、その管理を適正かつ合理的に行うように努めなければならない。

（家賃の決定）

**第十六条** 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

- 2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。
- 3 第一項に規定する入居者からの収入の申告の方法については、国土交通省令で定める。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者（介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第五条の二第一項に規定する認知症である者、知的障害者福祉法（昭和三十五年法律第三十七号）にいう知的障害者その他の国土交通省令で定める者に該当する者に限る。第二十八条第四項において同じ。）が第一項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情があると認めるときは、同項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条の規定による書類の閲覧の請求その他の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。
- 5 事業主体は、第一項又は前項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。
- 6 前各項に規定する家賃に関する事項は、条例で定めなければならない。



(公営住宅の家賃に係る国の補助)

**第十七条** 国は、第七条第一項若しくは第八条第三項の規定による国の補助を受けて建設若しくは買取りをした公営住宅又は都道府県計画に基づいて借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に二分の一を乗じて得た額を補助するものとする。

2 国は、第八条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は同項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、第八条第一項各号の一に該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅(第十条第一項の規定による国の補助に係るものを除く。)にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の三割に相当する戸数(第八条第一項又は第十条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅がある場合にあつては、これらの戸数を控除した戸数)を超える分については、この限りでない。

3 <sup>じん</sup>激甚 災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律(昭和三十七年法律第百五十号)第二十二條第一項の規定の適用を受け、若しくは東日本大震災に係る同項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて東日本大震災により滅失したものに平成二十三年三月十一日において居住していた者に賃貸するため復興交付金を充て、特定帰還者に賃貸するため帰還環境整備交付金を充て、若しくは居住制限者に賃貸するため生活拠点形成交付金を充てて建設若しくは買取りをした公営住宅又は同項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、事業主体が前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合においては、前項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該公営住宅の管理の開始の日から起算して五年以上二十年以内で政令で定める期間、毎年度、予算の範囲内において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額に三分の二(最初の五年間は、四分の三)を乗じて得た額を補助するものとする。ただし、同法第二十二條第一項に規定する政令で定める地域にあつた住宅であつて激甚災害により滅失したものにその災害の当時居住していた低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅にあつては、当該公営住宅の戸数が当該災害により滅失した住宅の戸数の五割に相当する戸数(同項の規定の適用を受けて建設又は買取りをする公営住宅がある場合にあつては、その戸数を控除した戸数)を超える分については、この限りでない。

4 地方公共団体が、東日本大震災により滅失した住宅に平成二十三年三月十一日において居住していた低額所得者又は特定帰還者若しくは居住制限者である低額所得者に転貸するため借上げをした公営住宅について、前条第一項本文の規定に基づき家賃を定める場合において、当該公営住宅の近傍同種の住宅の家賃の額から入居者負担基準額を控除した額の全部又は一部に相当する額の復興交付金、帰還環境整備交付金又は生活拠点形成交付金が交付されたときは、当該復興交付金、帰還環境整備交付金又は生活拠点形成交付金を第二項の規定による国の補助とみなして、この法律の規定を適用する。

5 前各項に規定する入居者負担基準額は、入居者の収入、公営住宅の立地条件その他の事項を勘案して国土交通大臣が定める方法により、毎年度、事業主体が定める。

(敷金)

**第十八条** 事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

2 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、敷金を減免することができる。

3 事業主体は、第一項の規定により徴収した敷金の運用に係る利益金がある場合においては、当該利益金を共同施設の整備に要する費用に充てる等公営住宅の入居者の共同の利便のために使用するよう努めなければならない。

(家賃等の徴収猶予)

**第十九条** 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる。

(家賃等以外の金品徴収等の禁止)

**第二十条** 事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。

(修繕の義務)

**第二十一条** 事業主体は、公営住宅の家屋の壁、基礎、土台、柱、床、はり、屋根及び階段並びに給水施設、排水施設、電気施設その他の国土交通省令で定める附帯施設について修繕する必要が生じたときは、遅滞なく修繕しなければならない。ただし、入居者の責めに帰すべき事由によつて修繕する必要が生じたときは、この限りでない。

(入居者の募集方法)

**第二十二条** 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

2 前項の規定による入居者の公募は、新聞、掲示等区域内の住民が周知できるような方法で行わなければならない。

(入居者資格)

**第二十三条** 公営住宅の入居者は、少なくとも次に掲げる条件を具備する者でなければならない。

一 その者の収入がイ又はロに掲げる場合に応じ、それぞれイ又はロに定める金額を超えないこと。

イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合 入居の際の収入の上限として政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

ロ イに掲げる場合以外の場合 低額所得者の居住の安定を図るため必要なものとして政令で定める金額を参酌して、イの政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額

二 現に住宅に困窮していることが明らかであること。

(入居者資格の特例)

**第二十四条** 公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、前条各号に掲げる条件を具備する者とみなす。

2 第八条第一項若しくは第三項若しくは激<sup>じん</sup>甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律第二十二条第一項の規定による国の補助に係る公営住宅又は第八条第一項各号のいずれかに該当する場合において事業主体が災害により滅失した住宅に居住していた低額所得者に転貸するため借り上げる公営住宅の入居者は、前条各号に掲げる条件を具備するほか、当該災害発生の日から三年間は、当該災害により住宅を失った者でなければならない。

(入居者の選考等)

**第二十五条** 事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない。

2 事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。

**第二十六条** 削除

(入居者の保管義務等)

**第二十七条** 公営住宅の入居者は、当該公営住宅又は共同施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。

2 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。

3 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の用途を変更してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、他の用途に併用することができる。

- 4 公営住宅の入居者は、当該公営住宅を模様替し、又は増築してはならない。ただし、事業主体の承認を得たときは、この限りでない。
- 5 公営住宅の入居者は、当該公営住宅の入居の際に同居した親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）以外の者を同居させようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を得なければならない。
- 6 公営住宅の入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた者は、国土交通省令で定めるところにより、事業主体の承認を受けて、引き続き、当該公営住宅に居住することができる。  
（収入超過者に対する措置等）

**第二十八条** 公営住宅の入居者は、当該公営住宅に引き続き三年以上入居している場合において政令で定める基準を超える収入のあるときは、当該公営住宅を明け渡すように努めなければならない。

- 2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。
- 3 第十六条第三項、第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。
- 4 事業主体は、公営住宅の入居者が第二項の規定に該当する場合において同項に規定する収入の申告をすること及び第三十四条の規定による報告の請求に応じることが困難な事情があると認めるときは、第十六条第四項の規定及び第二項の規定にかかわらず、当該入居者の公営住宅の毎月の家賃を、毎年度、政令で定めるところにより、同条第四項の国土交通省令で定める方法により把握した当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で定めることができる。
- 5 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

**第二十九条** 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き五年以上入居している場合において最近二年間引き続き政令で定める基準を超える高額の収入のあるときは、その者に対し、期限を定めて、当該公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 2 事業主体は、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、低額所得者の居住の安定を図るため特に必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、政令で定める基準に従い、条例で、公営住宅の明渡しの請求に係る収入の基準を別に定めることができる。
- 3 第一項の政令で定める基準及び前項の条例で定める基準は、前条第一項の政令で定める基準を相当程度超えるものでなければならない。
- 4 第一項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して六月を経過した日以後の日でなければならない。



- 5 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- 6 公営住宅の入居者が第一項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項及び第四項並びに前条第二項及び第四項の規定にかかわらず、近傍同種の住宅の家賃とする。
- 7 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 8 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が病気にかかっていることその他条例で定める特別の事情がある場合において、その者から申出があつたときは、同項の期限を延長することができる。
- 9 第十六条第五項及び第六項並びに第十九条の規定は、第六項に規定する家賃又は第七項に規定する金銭について準用する。

**第三十条** 事業主体は、公営住宅の入居者が当該公営住宅に引き続き三年以上入居しており、かつ、第二十八条第一項の政令で定める基準を超える収入のある場合において、必要があると認めるときは、その者が他の適当な住宅に入居することができるようにあつせんする等その者の入居している公営住宅の明渡しを容易にするように努めなければならない。この場合において、当該公営住宅の入居者が公営住宅以外の公的資金による住宅への入居を希望したときは、その入居を容易にするように特別の配慮をしなければならない。

- 2 前項の場合において、公共賃貸住宅（地方公共団体、独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅をいう。第三十六条において同じ。）の管理者は、事業主体が行う措置に協力しなければならない。

**第三十一条** 事業主体が第二十四条第一項の規定による申込みをした者を他の公営住宅に入居させた場合における前三条の規定の適用については、その者が公営住宅の借上げに係る契約の終了又は第四十四条第三項の規定による公営住宅の用途の廃止により明渡しをすべき公営住宅に入居していた期間は、その者が明渡し後に入居した当該他の公営住宅に入居している期間に通算する。

- 2 事業主体が、第四十条第一項の規定により同項の規定による申出をした者を公営住宅建替事業により新たに整備された公営住宅に入居させた場合における前三条の規定の適用については、その者が当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅に入居していた期間は、その者が当該新たに整備された公営住宅に入居している期間に通算する。

（公営住宅の明渡し）

**第三十二条** 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
- 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。



- 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。
- 四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。
- 五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。
- 六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- 2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- 3 事業主体は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年五分の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。
- 4 前項の規定は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより事業主体が当該入居者に損害賠償の請求をすることを妨げるものではない。
- 5 事業主体が第一項第六号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の六月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。
- 6 事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十四条第一項の通知をすることができる。

（公営住宅監理員）

**第三十三条** 事業主体は、公営住宅及び共同施設の管理に関する事務をつかさどり、公営住宅及びその環境を良好な状態に維持するよう入居者に必要な指導を与えるために公営住宅監理員を置くことができる。

- 2 公営住宅監理員は、事業主体の長がその職員のうちから命ずる。  
（収入状況の報告の請求等）

**第三十四条** 事業主体の長は、第十六条第一項若しくは第四項若しくは第二十八条第二項若しくは第四項の規定による家賃の決定、第十六条第五項（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃若しくは金銭の減免、第十八条第二項の規定による敷金の減免、第十九条（第二十八条第三項若しくは第五項又は第二十九条第九項において準用する場合を含む。）の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第二十九条第一項の規定による明渡しの請求、第三十条第一項の規定によるあつせん等又は第四十条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

#### 第四章 公営住宅建替事業

（公営住宅建替事業の施行）

**第三十五条** 地方公共団体は、公営住宅の整備を促進し、又は公営住宅の居住環境を整備するため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならない。

(公営住宅建替事業の施行の要件)

**第三十六条** 公営住宅建替事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。

一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集団的に存していること。

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過していること又はその大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。

三 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、当該土地の区域において新たに社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)第六十二条第一項に規定する社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち次条第一項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。

四 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。

(建替計画)

**第三十七条** 事業主体は、公営住宅建替事業を施行しようとするときは、あらかじめ、公営住宅建替事業に関する計画(以下「建替計画」という。)を作成し、当該公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途の廃止について国土交通大臣の承認を得なければならない。

2 建替計画においては、次に掲げる事項を定めなければならない。

一 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅及び当該事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数

二 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅のうち前項の承認の申請をする日において入居者の存する公営住宅の戸数

三 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該建設をする土地の区域

3 前項各号に掲げるもののほか、建替計画においては、次に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 公営住宅建替事業を施行する土地の面積

二 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の構造

4 建替計画は、次に掲げる事項について適切な考慮が払われたものでなければならない。

一 土地が適正かつ合理的な利用形態となること。

- 二 公営住宅建替事業により公営住宅又は公営住宅及び共同施設の存していた土地に近接する土地に新たに公営住宅又は公営住宅及び共同施設を建設する場合にあつては、当該公営住宅又は公営住宅及び共同施設が人居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において確保されること。
- 5 第一項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。
- 6 事業主体は、第一項の規定による国土交通大臣の承認を得たときは、国土交通省令で定めるところにより、当該用途廃止に係る公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の人居者（その承認があつた日における人居者に限る。）に対して、その旨を通知しなければならない。
- 7 前各項の規定は、建替計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。この場合において、当該変更に係る前項の規定による通知は、当該変更により新たに除却すべき公営住宅となつたものの人居者及び除却すべき公営住宅でなくなつたものの人居者にすれば足りる。

（公営住宅の明渡しの請求）

**第三十八条** 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するため必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の人居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

（仮住居の提供）

**第三十九条** 事業主体は、前条第一項の規定による請求に係る公営住宅の人居者に対して、必要な仮住居を提供しなければならない。

（新たに整備される公営住宅への入居）

**第四十条** 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の人居者（当該事業に係る公営住宅の用途廃止について第三十七条第一項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による国土交通大臣の承認があつた日における人居者で、当該事業の施行に伴い当該公営住宅の明渡しをするものに限る。以下同じ。）で、三十日を下らない範囲内で当該人居者ごとに事業主体の定める期間内に当該事業により新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならない。この場合においては、その者については、第二十三条及び第二十四条第二項の規定は、適用しない。

2 事業主体は、前項の期間を定めたときは、当該人居者に対して、これを通知しなければならない。

3 事業主体は、第一項の規定による申出をした者に対して、相当の猶予期間を置いてその者が公営住宅に入居することができる期間を定め、その期間内に当該公営住宅に入居すべき旨を通知しなければならない。

4 事業主体は、正当な理由がないのに前項の規定による通知に係る入居することができる期間内に当該公営住宅に入居しなかつた者については、第一項の規定にかかわらず、当該公営住宅に入居させないことができる。

(説明会の開催等)

**第四十一条** 事業主体は、公営住宅建替事業の施行に関し、説明会を開催する等の措置を講ずることにより、当該事業により除却すべき公営住宅の入居者の協力が得られるように努めなければならない。

(移転料の支払)

**第四十二条** 事業主体は、公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者が、当該事業の施行に伴い住居を移転した場合においては、その者に対して、国土交通省令で定めるところにより、通常必要な移転料を支払わなければならない。

(公営住宅建替事業に係る家賃の特例)

**第四十三条** 事業主体は、第四十条第一項の規定により公営住宅の入居者を新たに整備された公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

2 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

## 第五章 補則

(公営住宅又は共同施設の処分)

**第四十四条** 事業主体は、政令で定めるところにより、公営住宅又は共同施設がその耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは、国土交通大臣の承認を得て、当該公営住宅又は共同施設(これらの敷地を含む。)を入居者、入居者の組織する団体又は営利を目的としない法人に譲渡することができる。

2 前項の規定による譲渡の対価は、政令で定めるところにより、公営住宅の整備若しくは共同施設の整備又はこれらの修繕若しくは改良に要する費用に充てなければならない。

3 事業主体は、公営住宅若しくは共同施設が災害その他の特別の事由によりこれを引き続いて管理することが不相当であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たとき、公営住宅若しくは共同施設がその耐用年限を勘案して国土交通大臣の定める期間を経過した場合又は第三十七条第一項(同条第七項において準用する場合を含む。)の規定による国土交通大臣の承認を得た場合においては、公営住宅又は共同施設の用途を廃止することができる。

4 事業主体は、前項の規定による公営住宅の用途の廃止による公営住宅の除却に伴い当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させる場合において、新たに入居する公営住宅の家



賃が従前の公営住宅の最終の家賃を超えることとなり、当該入居者の居住の安定を図るため必要があると認めるときは、第十六条第一項若しくは第四項、第二十八条第二項若しくは第四項又は第二十九条第六項の規定にかかわらず、政令で定めるところにより、当該入居者の家賃を減額するものとする。

5 第十六条第六項の規定は、前項の規定による家賃の減額について準用する。

6 第一項又は第三項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

(社会福祉法人等による公営住宅の使用等)

**第四十五条** 事業主体は、公営住宅を社会福祉法第二条第一項に規定する社会福祉事業その他の社会福祉を目的とする事業のうち厚生労働省令・国土交通省令で定める事業を運営する同法第二十二条に規定する社会福祉法人その他厚生労働省令・国土交通省令で定める者(以下この項において「社会福祉法人等」という。)に住宅として使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅を社会福祉法人等に使用させることができる。

2 事業主体は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成五年法律第五十二号)第六条に規定する特定優良賃貸住宅その他の同法第三条第四号イ又はロに掲げる者の居住の用に供する賃貸住宅の不足その他の特別の事由により公営住宅を同号イ又はロに掲げる者に使用させることが必要であると認める場合において国土交通大臣の承認を得たときは、公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内で、当該公営住宅をこれらの者に使用させることができる。この場合において、事業主体は、当該公営住宅を同法第十八条第二項の国土交通省令で定める基準に従って管理しなければならない。

3 前二項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

4 第一項又は第二項の規定による公営住宅の使用に関する事項は、条例で定めなければならない。

(事業主体の変更)

**第四十六条** 事業主体は、その管理に係る公営住宅又は共同施設を引き続いて管理することが不相当と認められる事情がある場合においては、国土交通大臣の承認を得て、これを公営住宅又は共同施設として他の地方公共団体に譲渡することができる。

2 前項の規定により、市町村が国土交通大臣の承認を求めるときは、都道府県知事を経由してしなければならない。

(管理の特例)

**第四十七条** 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが相当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体に代わつて当



該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県 当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
  - 二 市町村 当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
  - 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社 当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
  - 四 市町村が設立した地方住宅供給公社 当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設
- 2 前項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行おうとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。
- 3 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わつてその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。
- 一 第二十二條第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。
  - 二 第二十五條第一項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同條第二項の規定により入居者に通知すること。
  - 三 第二十七條第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。
  - 四 第二十九條第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同條第八項の規定により期限を延長すること。
  - 五 第三十條第一項の規定によるあつせん等をする事。
  - 六 第三十二條第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同條第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。
  - 七 第三十三條第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同條第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。
  - 八 第三十四條の規定により第二十九條第一項の規定による明渡しの請求又は第三十條第一項の規定によるあつせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求める事。
- 4 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、前項第一号（特定の者の入居に係る部分に限る。）、第二号（入居者の決定に係る部分に限る。）、第四号又は第六号（明渡しの請求に係る部分に限る。）に掲げる権限を行つた場合には、遅滞なく、その旨を事業主体に通知しなければならない。

5 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が行う公営住宅又は共同施設の管理に要する費用の負担については、事業主体と当該地方公共団体又は地方住宅供給公社とが協議して定めるものとする。

6 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が公営住宅又は共同施設の管理を行う場合における第三章の規定の適用については、第十五条中「事業主体」とあるのは「事業主体及び地方公共団体又は地方住宅供給公社」と、第二十五条第一項中「事業主体の長」とあるのは「地方公共団体の長又は地方住宅供給公社の理事長」とするほか、必要な技術的読替えは、政令で定める。

(管理に関する条例の制定)

**第四十八条** 事業主体は、この法律で定めるもののほか、公営住宅及び共同施設の管理について必要な事項を条例で定めなければならない。

(国土交通大臣及び都道府県知事の指導監督)

**第四十九条** 国土交通大臣及び都道府県知事は、公営住宅の整備、共同施設の整備並びにこれらの管理及び災害に基づく補修に関し、事業主体に対して報告させ、又は当該職員を指定して、関係の物件若しくは書類を実地検査させることができる。

2 前項の実地検査において、現に居住の用に供している公営住宅に立ち入るときは、あらかじめ、当該公営住宅の入居者の承諾を得なければならない。

3 第一項の規定により実地検査に当たる職員は、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 第一項の場合において、都道府県知事は、報告の徴収又は実地検査の結果を国土交通大臣に報告しなければならない。

(補助金の返還等)

**第五十条** 国土交通大臣は、事業主体が公営住宅の整備、共同施設の整備又はこれらの管理若しくは災害に基づく補修について、この法律又はこの法律に基づく命令に違反する事実があつたときは、当該事業主体に対して、国の補助金の全部若しくは一部を交付せず、その交付を停止し、又は交付した国の補助金の全部若しくは一部の返還を命ずることができる。

(協議)

**第五十一条** 国土交通大臣は、公営住宅(第八条、第十条並びに第十七条第二項及び第三項の規定によるものを除く。)について、次に掲げる事項に関する処分をする場合においては、あらかじめ、厚生労働大臣と協議しなければならない。

一 第十一条第二項の規定による国の補助金の交付の決定

二 第四十四条第一項の規定による譲渡の承認又は同条第三項の規定による用途廃止の承認

三 第四十六条第一項の規定による譲渡の承認

(権限の委任)

**第五十二条** この法律に規定する国土交通大臣の権限は、国土交通省令で定めるところにより、その一部を地方整備局長又は北海道開発局長に委任することができる。

(政令への委任)

**第五十三条** この法律に定めるもののほか、この法律の実施のため必要な事項は、政令で定める。

(事務の区分)

**第五十四条** 第三十七条第五項(同条第七項において準用する場合を含む。)、第四十四条第六項、第四十五条第三項及び第四十六条第二項の規定により都道府県が処理することとされている事務は、地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

#### 附 則

- 1 この法律は、昭和二十六年七月一日から施行する。
- 2 この法律施行の時に、現に地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅でその建設について国の補助を受けたもの及び地方公共団体がその住民に賃貸するため昭和二十六年において国の補助を受けて建設して管理する住宅は、公営住宅とみなして、この法律の規定(第七条を除く。)を適用する。
- 3 前項の規定に基づく第十六条の規定の適用については、この法律施行の時に、地方公共団体がその住民に賃貸するため管理している住宅について既に決定している家賃は、同条第一項の規定により事業主体が定めたものとみなす。
- 4 海外からの引揚者に対する応急援護のため設置した住宅及びこの法律施行の後同様の目的のため設置する住宅については、当分の間、この法律の規定を適用しない。
- 5 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第一項の規定により国がその費用について補助する公営住宅の建設で日本電信電話株式会社の株式の売払収入の活用による社会資本の整備の促進に関する特別措置法(昭和六十二年法律第八十六号。以下「社会資本整備特別措置法」という。)第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第一項、第三項及び第四項の規定(これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。)により国が補助する金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。
- 6 国は、当分の間、事業主体に対し、第七条第二項の規定により国がその費用について補助することができる共同施設の建設で社会資本整備特別措置法第二条第一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金について、予算の範囲内において、第七条第二項から第四項までの規定(これらの規定による国の補助の割合について、これらの規定と異なる定めをした法令の規定がある場合には、当該異なる定めをした法令の規定を含む。以下同じ。)により国が補助することができる金額に相当する金額を無利子で貸し付けることができる。
- 7 国は、当分の間、事業主体に対し、公営住宅の建設等(第七条第一項の規定により国がその費用を補助するものを除く。附則第十二項において同じ。)、共同施設の建設等(第七条第二項の規定により国がその費用を補助することができるものを除く。附則第十二項において同じ。)又は公営住宅若しくは共同施設の改良で社会資本整備特別措置法第二条第

一項第二号に該当するものに要する費用に充てる資金の一部を、予算の範囲内において、無利子で貸し付けることができる。

- 8 前三項の国の貸付金の償還期間は、五年（二年以内の据置期間を含む。）以内で政令で定める期間とする。
- 9 前項に定めるもののほか、附則第五項から第七項までの規定による貸付金の償還方法、償還期限の繰上げその他償還に関し必要な事項は、政令で定める。
- 10 国は、附則第五項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設に係る第七条第一項、第三項及び第四項の規定による国の補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 11 国は、附則第六項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である共同施設の建設について、第七条第二項から第四項までの規定による当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 12 国は、附則第七項の規定により、事業主体に対し貸付けを行つた場合には、当該貸付けの対象である公営住宅の建設等、共同施設の建設等又は公営住宅若しくは共同施設の改良について、当該貸付金に相当する金額の補助を行うものとし、当該補助については、当該貸付金の償還時において、当該貸付金の償還金に相当する金額を交付することにより行うものとする。
- 13 事業主体が、附則第五項から第七項までの規定による貸付けを受けた無利子貸付金について、附則第八項及び第九項の規定に基づき定められる償還期限を繰上げて償還を行つた場合（政令で定める場合を除く。）における前三項の規定の適用については、当該償還は、当該償還期限の到来時に行われたものとみなす。
- 14 附則第五項又は第六項の規定による貸付けを受けて建設される公営住宅又は共同施設に係る第二条第二号、第十一条及び第五十一条第一号の規定の適用については、第二条第二号中「補助」とあるのは「補助又は附則第五項の規定による無利子の貸付け」と、第十一条の見出し中「補助」とあるのは「無利子の貸付け」と、「交付」とあるのは「貸付け」と、同条第一項中「第七条から前条までの規定により国の補助」とあるのは「附則第五項又は第六項の規定により国の無利子の貸付け」と、「補助金の交付申請書」とあるのは「無利子貸付金の貸付申請書」と、同条第二項中「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」と、第五十一条第一号中「第十一条第二項」とあるのは「附則第十四項の規定により読み替えて適用される第十一条第二項」と、「補助金の交付」とあるのは「無利子貸付金の貸付け」とする。
- 15 当分の間、過疎地域自立促進特別措置法（平成十二年法律第十五号）第二条第一項に規定する過疎地域その他の政令で定める地域内の公営住宅に係る第四十四条第一項の規定の適用については、同項中「その耐用年限の四分の一を経過した場合において特別の事由のあるときは」とあるのは、「その耐用年限の四分の一を経過した場合においては」とする。

附 則 （昭和二七年八月五日法律第二九七号）



この法律施行の期日は、公布の日から起算して三十日をこえない期間内において、政令で定める。

**附 則（昭和三四年五月一日法律第一五九号）**

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。  
（経過規定）
- 2 この法律による改正後の公営住宅法第十九条の規定は、この法律の施行前に事業主体が公営住宅法第十七条各号の条件以外の入居者の具備すべき条件を定め、又は変更した場合については、適用しない。
- 3 この法律による改正後の公営住宅法第二十一条の二の規定の適用については、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者は、賃借期間の定がないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が三年以内であるときは、この法律の施行の日に、当該残存期間が三年をこえるときは、この法律の施行の日から起算して当該残存期間から三年を控除した期間に相当する期間を経過した日に、当該公営住宅に入居したものとみなす。

**附 則（昭和三五年四月二七日法律第六〇号）**

- 1 この法律は、公布の日から施行する。
- 2 この法律の施行前に生じた災害に関しては、なお従前の例による。

**附 則（昭和三四年六月三〇日法律第一〇〇号） 抄**

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

**附 則（昭和三三年六月一五日法律第九九号） 抄**

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

**附 則（昭和三四年六月一〇日法律第四一号） 抄**

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条及び第八条の規定は、昭和三十四年度分の予算に係る国の補助金（昭和三十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和三十四年度以後に支出すべきものとされた国の補助金を除く。）から適用し、昭和三十三年度分の国庫債務負担行為に基づき昭和三十四年度以後に支出すべきものとされた国の補助金及び昭和三十三年度以前の年度分の予算に係る国の補助金で昭和三十四年度以後に繰り越されたものについては、なお従前の例による。
- 3 新法第十二条の二の規定は、事業主体が、国から新法第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による補助を受けて建設した公営住宅について適用する。
- 4 この法律の施行の際現に事業主体がこの法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）第十三条第一項の規定により建設大臣にしている公営住宅の家賃の変更（変更後



の家賃が旧法第十二条第一項に規定する限度をこえるものに限る。)又は家賃の定めについての承認の申請は、新法第十三条第二項の規定によつてしたものとみなす。

- 5 新法第二十一条の三第一項の規定による請求は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者については、賃借期間の定めがないとき及びこの法律の施行の際における賃借期間の残存期間が二年以内であるときはこの法律の施行の日から起算して二年を経過した日、当該残存期間が二年をこえるときは当該残存期間を経過した日以後でなければすることができない。
- 6 新法第二十一条の三第一項の規定により政令で基準を定めるに当たつては、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者について相当と認められる配慮をしなければならない。
- 7 事業主体は、この法律の施行の際現に公営住宅に入居している者で、新法第二十一条の三第一項の規定による請求を受けたものの公営住宅以外の公的資金による住宅への入居等についての希望を尊重するように努めなければならない。

**附 則 (昭和五五年四月一五日法律第二七号)**

この法律は、公布の日から施行する。ただし、第十七条の改正規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

**附 則 (昭和五八年一二月二日法律第七八号)**

- 1 この法律(第一条を除く。)は、昭和五十九年七月一日から施行する。
- 2 この法律の施行の日の前日において法律の規定により置かれている機関等で、この法律の施行の日以後は国家行政組織法又はこの法律による改正後の関係法律の規定に基づく政令(以下「関係政令」という。)の規定により置かれることとなるものに関し必要となる経過措置その他この法律の施行に伴う関係政令の制定又は改廃に関し必要となる経過措置は、政令で定めることができる。

**附 則 (昭和六〇年五月一八日法律第三七号) 抄**

(施行期日等)

- 1 この法律は、公布の日から施行する。

**附 則 (昭和六二年九月四日法律第八七号)**

この法律は、公布の日から施行し、第六条及び第八条から第十二条までの規定による改正後の国有林野事業特別会計法、道路整備特別会計法、治水特別会計法、港湾整備特別会計法、都市開発資金融通特別会計法及び空港整備特別会計法の規定は、昭和六十二年度の予算から適用する。

**附 則 (昭和六三年一二月三〇日法律第一〇八号) 抄**

(施行期日等)

- 第一条** この法律は、公布の日から施行し、平成元年四月一日以後に国内において事業者が行う資産の譲渡等及び同日以後に国内において事業者が行う課税仕入れ並びに同日以後に保税地域から引き取られる外国貨物に係る消費税について適用する。
- 2 前項の規定にかかわらず、この法律のうち次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 附則第二十条、第二十一条、第二十二条第三項、第二十三条第三項及び第四項、第二十四条第三項、第二十五条第二項から第四項まで、第二十七条から第二十九条まで、第三十一条から第四十五条まで、第四十六条（関税法第二十四条第三項第二号の改正規定に限る。）、附則第四十八条から第五十一条まで、第五十二条（輸入品に対する内国消費税の徴収等に関する法律第十四条を削る改正規定を除く。）並びに附則第五十三条から第六十七条までの規定 平成元年四月一日

附 則 （平成三年五月一五日法律第七三号） 抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成三年十月一日から施行する。

附 則 （平成八年五月三十一日法律第五五号） 抄

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内で政令で定める日から施行する。ただし、附則第五項の規定は、平成十年四月一日から施行する。  
（経過措置）
- 2 この法律による改正後の公営住宅法（以下「新法」という。）第七条から第十条までの規定は、平成八年度以降の年度の予算に係る国の補助（平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされたものを除く。）について適用し、平成七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成八年度以降の年度に繰り越されたものについては、なお従前の例による。
- 3 この法律による改正前の公営住宅法（以下「旧法」という。）の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設については、平成十年三月三十一日までの間は、新法第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十三条、第二十四条、第二十六条から第三十二条まで、第三十四条から第四十三条まで、第四十四条第四項及び第五項並びに第五十二条第二号及び第三号の規定は適用せず、旧法第十二条、第十二条の三から第十四条まで、第十七条、第二十条から第二十二條まで、第二十三条の二から第二十三条の十まで及び第三十条（第一号、第五号及び第六号を除く。）の規定は、なおその効力を有する。
- 4 前項の公営住宅については、新法第十七条の規定は適用せず、旧法第十二条の二の規定は、なおその効力を有する。この場合において、同条第一項中「毎年度」とあるのは「平成十七年度までの間、毎年度」と、同条第三項中「建設大臣」とあるのは「国土交通大臣」とする。
- 5 附則第一項の政令で定める日において現に地方公共団体が低額所得者に賃貸又は転貸をするため買い取り、借り上げ、又は管理している住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設で国の補助に係るもののうち、当該住宅の入居者が旧法第十七条に定める条件を具備しなければならない住宅又はその入居者の共同の福祉のために必要な施設については、新法の規定に基づいて供給された公営住宅又は共同施設とみなして新法の規定（第七条から第十条まで及び第十七条の規定を除く。）を適用する。

- 6 新法第十六条第一項、第二十八条第二項又は第二十九条第五項の規定による家賃の決定に関し必要な手続その他の行為は、附則第三項の公営住宅又は共同施設については同項の規定にかかわらず平成十年三月三十一日以前においても、前項に規定する住宅又は施設については附則第一項ただし書の規定にかかわらず前項の規定の施行の日前においても、それぞれ新法の例によりすることができる。
- 7 平成十年四月一日において現に附則第三項の公営住宅に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの各年度の家賃の額は、その者に係る新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を超える場合にあつては新法第十六条第一項本文又は第四項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を控除して得た額に次の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額を加えて得た額とし、その者に係る新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額が旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額に旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料を加えて得た額を超える場合にあつては新法第二十八条第二項若しくは第三項又は第二十九条第五項若しくは第八項の規定による家賃の額から旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を控除して得た額に同表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、旧法第十二条又は第十三条の規定による家賃の額及び旧法第二十一条の二第二項又は第三項の規定による割増賃料の額を加えて得た額とする。

年度の区分	負担調整率
平成十年度	〇・二五
平成十一年度	〇・五
平成十二年度	〇・七五

- 8 平成十年四月一日において現に附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に入居している者の平成十年度から平成十二年度までの家賃の額は、その者に係る新法の規定による家賃の額が同日前の最終の家賃の額を超える場合には、新法の規定による家賃の額から当該最終の家賃の額を控除して得た額に前項の表の上欄に掲げる年度の区分に応じ同表の下欄に定める負担調整率を乗じて得た額に、当該最終の家賃の額を加えて得た額とする。
- 9 平成十年四月一日において、附則第三項の公営住宅又は附則第五項の規定により新法の規定に基づいて供給された公営住宅とみなされる住宅に地方公共団体の承認を得て同居し、又は居住している者は、それぞれ新法第二十七条第五項又は第六項の事業主体の同居又は居住の承認を受けたものとみなす。
- 10 平成十年四月一日前に旧法の規定によってした請求、手続その他の行為は、新法の相当規定によってしたものとみなす。

**附 則（平成十一年六月一六日法律第七六号）抄**

（施行期日）

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。ただし、附則第十七条から第七十二条までの規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

**附 則（平成十一年七月一六日法律第八七号）抄**

（施行期日）

**第一条** この法律は、平成十二年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第一条中地方自治法第二百五十条の次に五条、節名並びに二款及び款名を加える改正規定（同法第二百五十条の九第一項に係る部分（両議院の同意を得ることに係る部分に限る。）に限る。）、第四十条中自然公園法附則第九項及び第十項の改正規定（同法附則第十項に係る部分に限る。）、第二百四十四条の規定（農業改良助長法第十四条の三の改正規定に係る部分を除く。）並びに第四百七十二條の規定（市町村の合併の特例に関する法律第六条、第八条及び第十七条の改正規定に係る部分を除く。）並びに附則第七条、第十条、第十二条、第五十九条ただし書、第六十条第四項及び第五項、第七十三条、第七十七条、第一百五十七条第四項から第六項まで、第一百六十条、第一百六十三条、第一百六十四条並びに第二百二条の規定 公布の日

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

**第二百二十七条** 施行日前に第四百十二条の規定による改正前の公営住宅法（以下この条において「旧公営住宅法」という。）第三十七条第一項の規定により建替計画の承認を得た公営住宅又は共同施設は、第四百十二条の規定による改正後の公営住宅法（以下この条において「新公営住宅法」という。）第三十七条第一項の規定により用途廃止の承認を得た公営住宅又は共同施設とみなす。

- 2 施行日前に旧公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされている建替計画の承認の申請は、新公営住宅法第三十七条第一項の規定によりされた用途廃止の承認の申請とみなす。（国等の事務）

**第二百五十九条** この法律による改正前のそれぞれの法律に規定するもののほか、この法律の施行前において、地方公共団体の機関が法律又はこれに基づく政令により管理し又は執行する国、他の地方公共団体その他公共団体の事務（附則第一百六十一条において「国等の事務」という。）は、この法律の施行後は、地方公共団体が法律又はこれに基づく政令により当該地方公共団体の事務として処理するものとする。

（処分、申請等に関する経過措置）

**第一百六十条** この法律（附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条及び附則第一百六十三条において同じ。）の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定によりされた許可等の処分その他の行為（以下この条において「処分等の行為」という。）又はこの法律の施行の際現に改正前のそれぞれの法律の規定によりされている許可等の申請その他の行為（以下この条において「申請等の行為」という。）で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条か



ら前条までの規定又は改正後のそれぞれの法律（これに基づく命令を含む。）の経過措置に関する規定に定めるものを除き、この法律の施行の日以後における改正後のそれぞれの法律の適用については、改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

- 2 この法律の施行前に改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、この法律及びこれに基づく政令に別段の定めがあるもののほか、これを、改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

（不服申立てに関する経過措置）

**第六十一条** 施行日前にされた国等の事務に係る処分であつて、当該処分をした行政庁（以下この条において「処分庁」という。）に施行日前に行政不服審査法に規定する上級行政庁（以下この条において「上級行政庁」という。）があつたものについての同法による不服申立てについては、施行日以後においても、当該処分庁に引き続き上級行政庁があるものとみなして、行政不服審査法の規定を適用する。この場合において、当該処分庁の上級行政庁とみなされる行政庁は、施行日前に当該処分庁の上級行政庁であつた行政庁とする。

- 2 前項の場合において、上級行政庁とみなされる行政庁が地方公共団体の機関であるときは、当該機関が行政不服審査法の規定により処理することとされる事務は、新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務とする。

（その他の経過措置の政令への委任）

**第六十四条** この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

**第二百五十条** 新地方自治法第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務については、できる限り新たに設けることのないようにするとともに、新地方自治法別表第一に掲げるもの及び新地方自治法に基づく政令に示すものについては、地方分権を推進する観点から検討を加え、適宜、適切な見直しを行うものとする。

**第二百五十一条** 政府は、地方公共団体が事務及び事業を自主的かつ自立的に執行できるよう、国と地方公共団体との役割分担に応じた地方税財源の充実確保の方途について、経済情勢の推移等を勘案しつつ検討し、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

**附 則**（平成十一年一月二日法律第一六〇号）抄

（施行期日）

**第一条** この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。



一 第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）・第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定 公布の日

附 則（平成一二年三月三十一日法律第一五号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十二年四月一日から施行する。

附 則（平成一二年六月七日法律第一一一号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則（平成一四年二月八日法律第一号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

附 則（平成一五年六月二〇日法律第一〇〇号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年七月一日から施行する。

附 則（平成一六年三月三十一日法律第一〇号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、平成十六年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第二条並びに附則第二条から第四条まで及び第六条の規定 公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日

附 則（平成一七年六月二九日法律第七八号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（政令への委任）

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附 則（平成一七年六月二九日法律第七九号）抄

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

附 則（平成一八年六月八日法律第六一号）抄

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

（公営住宅法の一部改正等に伴う経過措置）

第四条 附則第二条の規定による廃止前の住宅建設計画法第六条第一項の規定により作成された平成十三年度を初年度とする都道府県住宅建設五箇年計画（次項において「旧計画」という。）に基づく平成十七年度における公営住宅法第二条第七号に規定する公営住宅の

整備及び同条第十四号に規定する共同施設の整備（次項及び次条において「公営住宅の整備等」という。）については、なお従前の例による。

- 2 旧計画に基づく公営住宅の整備等であつて、平成十七年度以前の年度の国庫債務負担行為に基づき平成十八年度以降の年度に支出すべきものとされた国の補助及び平成十七年度以前の年度の歳出予算に係る国の補助で平成十八年度以降の年度に繰り越されたものに係るものは、第十七条第一項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、前条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。

**第五条** 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

（政令への委任）

**第十七条** この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

**附 則**（平成一九年五月一八日法律第五二号） 抄

（施行期日）

**第一条** この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

**附 則**（平成二三年五月二日法律第三七号） 抄

（施行期日）

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 略

二 第六条、第十一条、第十三条、第十五条、第十六条、第十八条から第二十条まで、第二十六条、第二十九条、第三十二条、第三十三条（道路法第三十条及び第四十五条の改正規定に限る。）、第三十五条及び第三十六条の規定並びに附則第四条、第五条、第六条第二項、第七条、第十二条、第十四条、第十五条、第十七条、第十八条、第二十八条、第三十条から第三十二条まで、第三十四条、第三十五条、第三十六条第二項、第三十七条、第三十八条（構造改革特別区域法（平成十四年法律第百八十九号）第三十条第一項及び第二項の改正規定に限る。）、第三十九条、第四十条、第四十五条の二及び第四十六条の規定 平成二十四年四月一日

（公営住宅法の一部改正に伴う経過措置）

**第十四条** 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、同条の規定による改正後の公営住宅法（以下この条において「新公営住宅法」という。）第五条第一項又は第二項の規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、同条第一項又は第二

項の国土交通省令で定める基準は、同条第一項又は第二項の条例で定める整備基準とみなす。

- 2 第三十二条の規定の施行の際現に工事中の公営住宅又は共同施設については、新公営住宅法第五条第一項又は第二項の規定にかかわらず、なお従前の例による。
- 3 第三十二条の規定の施行の日から起算して一年を超えない期間内において、新公営住宅法第二十三条第一号ロの規定に基づく条例が制定施行されるまでの間は、公営住宅の入居者の資格については、同条の規定にかかわらず、なお従前の例による。この場合において、第三十二条の規定による改正前の公営住宅法第二十三条中「次の各号（老人、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者として政令で定める者（次条第二項において「老人等」という。）にあつては、第二号及び第三号）」とあるのは、「第二号及び第三号」とする。

（政令への委任）

**第二十四条** 附則第二条から前条まで及び附則第三十六条に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

**附 則**（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号） 抄

（施行期日）

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第十条（構造改革特別区域法第十八条の改正規定を除く。）、第十二条、第十四条（地方自治法別表第一公営住宅法（昭和三十六年法律第百九十三号）の項及び道路法（昭和三十七年法律第百八十号）の項の改正規定に限る。）、第十六条（地方公共団体の財政の健全化に関する法律第二条及び第十三条の改正規定を除く。）、第五十九条、第六十五条（農地法第五十七条の改正規定に限る。）、第七十六条、第七十九条（特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律第十四条の改正規定に限る。）、第九十八条（公営住宅法第六条、第七条及び附則第二項の改正規定を除く。）、第九十九条（道路法第十七条、第十八条、第二十四条、第二十七条、第四十八条の四から第四十八条の七まで及び第九十七条の改正規定に限る。）、第一百二条（道路整備特別措置法第三条、第四条、第八条、第十条、第十二条、第十四条及び第十七条の改正規定に限る。）、第一百四条、第一百十条（共同溝の整備等に関する特別措置法第二十六条の改正規定に限る。）、第一百十四条、第一百二十一条（都市再開発法第三百三十三条の改正規定に限る。）、第一百二十五条（公有地の拡大の推進に関する法律第九条の改正規定に限る。）、第一百三十一条（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第百条の改正規定に限る。）、第一百三十三条、第一百四十一条、第一百四十七条（電線共同溝の整備等に関する特別措置法第二十七条の改正規定に限る。）、第一百四十九条（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第十三条、第二百七十七条、第二百九十一条、第二百九十三条から第二百九十五条まで及び第二百九十八条の改正規定に限る。）、第一百五十三条、第一百五十五条（都市再生特別措置法第四十六条、第四十六条の二及び第五十一条第一項の改正規定に限る。）、第一百五十六条（マンションの建替えの円滑化等に関する法律第二条の改

正規定に限る。)、第百五十九条、第百六十条(地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第六条第二項及び第三項の改正規定、同条第五項の改正規定(「第二項第二号イ」を「第二項第一号イ」に改める部分に限る。))並びに同条第六項及び第七項の改正規定に限る。)、第百六十二条(高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第二十五条の改正規定(同条第七項中「ときは」を「場合において、次条第一項の協議会が組織されていないときは」に改め、「次条第一項の協議会が組織されている場合には協議会における協議を、同項の協議会が組織されていない場合には」を削る部分を除く。))並びに同法第三十二条、第三十九条及び第五十四条の改正規定に限る。)、第百六十三条、第百六十六条、第百六十七条、第百七十一条(廃棄物の処理及び清掃に関する法律第五条の五第二項第五号の改正規定に限る。)、第百七十五条及び第百八十六条(ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法第七条第二項第三号の改正規定に限る。))の規定並びに附則第三十三条、第五十条、第七十二条第四項、第七十三条、第八十七条(地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第五百八十七条の二及び附則第十一条の改正規定に限る。)、第九十一条(租税特別措置法(昭和三十二年法律第二十六号)第三十三条、第三十四条の三第二項第五号及び第六十四条の改正規定に限る。)、第九十二条(高速自動車国道法(昭和三十二年法律第七十九号)第二十五条の改正規定を除く。)、第九十三条、第九十五条、第百十一条、第百十三条、第百十五条及び第百十八条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日

(政令への委任)

**第八十二条** この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

**附 則 (平成二三年一二月一四日法律第一二二号) 抄**

(施行期日)

**第一条** この法律は、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 附則第六条、第八条、第九条及び第十三条の規定 公布の日

(政令への委任)

**第十三条** この附則に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

**附 則 (平成二四年三月三十一日法律第一三号) 抄**

(施行期日)

**第一条** この法律は、平成二十四年四月一日から施行する。

**附 則 (平成二五年五月一〇日法律第一二号) 抄**

(施行期日)

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。

(政令への委任)

**第十条** この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

**附 則 (平成二七年五月七日法律第二〇号) 抄**



(施行期日)

**第一条** この法律は、公布の日から施行する。

**附 則 (平成二九年四月二六日法律第二五号) 抄**

(施行期日)

**第一条** この法律は、平成三十年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一 第三条、第七条(農業災害補償法第百四十三条の二第一項にただし書を加える改正規定に限る。)及び第十条の規定並びに附則第六条から第八条まで、第十三条及び第十四条の規定 公布の日

二 第七条(前号に掲げる改正規定を除く。)、第八条及び第九条の規定並びに附則第四条、第五条、第十条及び第十一条の規定 公布の日から起算して三月を経過した日

(公営住宅法の一部改正に伴う経過措置)

**第五条** 附則第一条第二号に掲げる規定の施行の日から地域包括ケアシステムの強化のための介護保険法等の一部を改正する法律(平成二十九年法律第五十二号)の施行の日の前日までの間における第九条の規定による改正後の公営住宅法第十六条第四項の規定の適用については、同項中「第五条の二第一項」とあるのは、「第五条の二」とする。

(処分、申請等に関する経過措置)

**第七条** この法律(附則第一条各号に掲げる規定については、当該各規定。以下この条において同じ。)の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされた認定等の処分その他の行為(以下この項において「処分等の行為」という。)又はこの法律の施行の際現にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定によりされている認定等の申請その他の行為(以下この項において「申請等の行為」という。)で、この法律の施行の日においてこれらの行為に係る行政事務を行うべき者が異なることとなるものは、附則第二条から前条までの規定又は次条の規定に基づく政令に定めるものを除き、この法律の施行の日以後におけるこの法律による改正後のそれぞれの法律の適用については、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定によりされた処分等の行為又は申請等の行為とみなす。

2 この法律の施行の日前にこの法律による改正前のそれぞれの法律の規定により国又は地方公共団体の機関に対し、報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項で、この法律の施行の日前にその手続がされていないものについては、附則第二条から前条までの規定又は次条の規定に基づく政令に定めるもののほか、これを、この法律による改正後のそれぞれの法律の相当規定により国又は地方公共団体の相当の機関に対して報告、届出、提出その他の手続をしなければならない事項についてその手続がされていないものとみなして、この法律による改正後のそれぞれの法律の規定を適用する。

(政令への委任)

**第八条** 附則第二条から前条までに規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。



# 附録八、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

(資料來源：[http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k\\_04barrierfree.pdf](http://www.fukushizaidan.jp/303satsuki/sumaihou/k_04barrierfree.pdf))

## 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 34 条第 1 項第九号の国土交通大臣の定める基準

平成 13 年国土交通省告示第 1296 号

平成 17 年国土交通省告示第 1151 号

最終改正：平成 23 年国土交通省告示 1016 号

### 1 住宅の専用部分に係る基準

#### (i) 段差

- イ 日常生活空間（高齢者の利用を想定する一の主たる玄関、便所、浴室、脱衣室、洗面所、寝室（以下「特定寝室」という。）、食事室及び特定寝室の存する階（接階階（地上階のうち最も低い位置に存する階をいう。）を除く。）にあるバルコニー、特定寝室の存する階にあるすべての居室並びにこれらを結ぶ一の主たる経路をいう。以下同じ。）内の床が、段差のない構造（5mm以下の段差が生じるものを含む。以下同じ。）であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- ① 玄関の出入口の段差で、くつずりと玄関外側の高低差を 20mm以下とし、かつ、くつずりと玄関土間の高低差を 5mm以下としたもの
  - ② 玄関の上がりかまちの段差
  - ③ 勝手口その他屋外に面する開口部（玄関を除く。以下「勝手口等」という。）の出入口及び上がりかまちの段差
  - ④ 居室の部分の床のうち次に掲げる基準に適合するものとその他の部分の床の 300mm以上 450mm以下の段差
    - a 介助車いすの移動の妨げとならない位置に存すること。
    - b 面積が 3㎡以上 9㎡（当該居室の面積が 18㎡以下の場合にあつては、当該面積の 1/2）未満であること。
    - c 当該部分の面積の合計が、当該居室の面積の 1/2 未満であること。
    - d 長辺（工事を伴わない撤去等により確保できる部分の長さを含む。）が 1,500mm以上であること。
    - e その他の部分の床より高い位置にあること。
  - ⑤ 浴室の出入口の段差で、20mm以下の単純段差（立ち上りの部分が一の段差をいう。以下同じ。）としたもの又は浴室内外の高低差を 120mm以下、またぎ高さを 180mm以下とし、かつ、手すりを設置したもの
  - ⑥ バルコニーの出入口の段差。ただし、接階階を有しない住戸にあつては、次に掲げるもの並びにバルコニーと踏み段（奥行きが 300mm以上で幅が 600mm以上であり、当該踏み段とバルコニーの端との距離が 1,200mm以上であり、かつ、1段であるものに限る。以下同じ。）との段差及び踏み段とかまちとの段差で 180mm以下の単純段差としたものに限る。
    - a 180mm（踏み段を設ける場合にあつては、360mm）以下の単純段差としたもの
    - b 250mm以下の単純段差とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
    - c 屋内側及び屋外側の高さが 180mm以下のまたぎ段差（踏み段を設ける場合にあつては、屋内側の高さが 180mm以下で屋外側の高さが 360mm以下のまたぎ段差）とし、かつ、手すりを設置できるようにしたもの
- ロ 日常生活空間外の床が、段差のない構造であること。ただし、次に掲げるものにあつては、この限りでない。
- ① 玄関の出入口の段差
  - ② 玄関の上がりかまちの段差
  - ③ 勝手口等の出入口及び上がりかまちの段差
  - ④ バルコニーの出入口の段差
  - ⑤ 浴室の出入口の段差
  - ⑥ 室内又は室の部分の床とその他の部分の床の 90mm以上の段差

#### (2) 通路及び出入口の幅員

- イ 日常生活空間内の通路の有効な幅員が 780mm（柱等の箇所にあつては 750mm）以上であること。
- ロ 日常生活空間内の出入口（バルコニーの出入口及び勝手口等の出入口を除く。）の幅員（玄関及び浴室の出入口については、開き戸にあつては建具の厚み、引き戸にあつては引き残しを勘案した通行上有効な幅員とし、玄関及び浴室以外の出入口については、軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 750mm（浴室の出入口にあつては 800mm）以上であること。

#### (3) 階段

- 住戸内の階段の各部の寸法は、次の各式に適合していること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあつては、この限りではない。
- イ 勾配が 22/21 以下であり、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550mm 以上 660mm 以下であり、かつ、踏面の寸

- 法が195mm以上であること。
- ロ 蹴込みが30mm以下であること。
- ハ イに掲げる各部の寸法は、回り階段の部分においては、踏面の狭い方の端から300mmの位置における寸法とする。ただし、次のいずれかに該当する部分にあっては、イの規定のうち各部の寸法に関するものは適用しないものとする。
- ① 90度屈曲部分が下階の床から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - ② 90度屈曲部分が踊場から上3段以内で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状がすべて30度以上となる回り階段の部分
  - ③ 180度屈曲部分が4段で構成され、かつ、その踏面の狭い方の形状が下から60度、30度、30度及び60度の順となる回り階段の部分

(4) 手すり

イ 手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、便所、浴室、玄関及び脱衣室にあっては、日常生活空間内に存するものに限る。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
階段	少なくとも片側(勾配が45度を超える場合にあっては両側)に、かつ、踏面の先端からの高さが700mmから900mmの位置に設けられていること。ただし、ホームエレベーターが設けられている場合にあっては、この限りでない。
便所	立ち座りのためのものが設けられていること。
浴室	浴槽出入りのためのものが設けられていること。
玄関	上がりかまち部の昇降や靴の着脱のためのものが設置できるようになっていること。
脱衣所	衣服の着脱のためのものが設置できるようになっていること。

ロ 転落防止のための手すりが、次の表の(い)項に掲げる空間ごとに、(ろ)項に掲げる基準に適合していること。ただし、外部の地面、床等からの高さが1m以下の範囲又は開閉できない窓その他転落のおそれのないものについては、この限りでない。

(い)	(ろ)
空間	手すりの設置の基準
バルコニー	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 腰壁その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「腰壁等」という。)の高さが650mm以上1,100mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>② 腰壁等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>③ 腰壁等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ol>
2階以上の窓	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 窓台その他足がかりとなるおそれのある部分(以下「窓台等」という。)の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面から800mm(3階以上の窓にあっては1,100mm)以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>② 窓台等の高さが300mm以上650mm未満の場合にあっては、窓台等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>③ 窓台等の高さが300mm未満の場合にあっては、床面から1,100mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ol>
廊下及び階段(開放されている側に限る。)	<ol style="list-style-type: none"> <li>① 腰壁等の高さが650mm以上800mm未満の場合にあっては、床面(階段にあっては踏面の先端)から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> <li>② 腰壁等の高さが650mm未満の場合にあっては、腰壁等から800mm以上の高さに達するように設けられていること。</li> </ol>

ハ 転落防止のための手すりの手すり子で床面（階段にあっては踏面の先端）及び腰壁等又は窓台等（腰壁等又は窓台等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

(5) 部屋の配置

日常生活空間のうち、便所が特定寝室の存する階にあること。

(6) 便所及び寝室

イ 日常生活空間内の便所が次のいずれかに掲げる基準に適合し、かつ、当該便所の便器が腰掛け式であること。

① 長辺（軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が内法寸法で 1,300 mm以上であること。

② 便器の前方又は側方について、便器と壁の距離（ドアの開放により確保できる部分又は軽微な改造により確保できる部分の長さを含む。）が 500 mm以上であること。

ロ 特定寝室の面積が内法寸法で 9 m<sup>2</sup>以上であること。

### 住宅の共用部分に係る基準

(1) 共用廊下

住戸から建物出入口、共用施設、他住戸その他の日常的に利用する空間に至る少なくとも一の経路上に存する共用廊下が、次に掲げる基準に適合していること。

イ 共用廊下の床が、段差のない構造であること。

ロ 共用廊下の床に高低差が生じる場合にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

① 勾配が 1/12 以下（高低差が 80 mm以下の場合にあつては 1/8 以下）の傾斜路が設けられているか、又は、当該傾斜路及び段が併設されていること。

② 段が設けられている場合にあつては、当該段が②イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

ハ 手すりが共用廊下（次の①及び②に掲げる部分を除く。）の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。

① 住戸その他の室の出入口、交差する動線がある部分その他やむを得ず手すりを設けることのできない部分

② エントランスホールその他手すりに沿って通行することが動線を著しく延長させる部分

ニ 直接外部に開放されている共用廊下（1階に存するものを除く。）にあつては、次に掲げる基準に適合していること。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあつては床面から 1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあつては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で床面及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

(2) 主たる共用の階段

次に掲げる基準に適合していること。

イ 次の①から④まで（住戸のある階においてエレベーターを利用できる場合にあつては、③及び④）に掲げる基準に適合していること。

① 踏面が 240 mm以上であり、かつ、けあげの寸法の 2 倍と踏面の寸法の和が 550 mm以上 650 mm以下であること。

② 蹴込みが 30 mm以下であること。

③ 最上段の通路等への食い込み部分及び最下段の通路等への突出部分が設けられていないこと。

④ 手すりが、少なくとも片側に、かつ、踏面の先端からの高さが 700 mmから 900 mmの位置に設けられていること。

ロ 直接外部に開放されている主たる共用の階段にあつては、次に掲げる基準に適合していること。ただし、高さ 1 m 以下の階段の部分については、この限りでない。

① 転落防止のための手すりが、腰壁等の高さが 650 mm以上 1,100 mm未満の場合にあつては踏面の先端から 1,100 mm以上の高さに、腰壁等の高さが 650 mm未満の場合にあつては腰壁等から 1,100 mm以上の高さに設けられていること。

② 転落防止のための手すりの手すり子で踏面の先端及び腰壁等（腰壁等の高さが 650 mm未満の場合に限る。）からの高さが 800 mm以内の部分に存するものの相互の間隔が、内法寸法で 110 mm以下であること。

ハ 住戸のある階においてエレベーターを利用できない場合にあつては、当該階から建物出入口のある階又はエレベーター停止階に至る主たる共用の階段の有効幅員が 900 mm以上であること。

(3) エレベーター

住戸が建物出入口の存する階にある場合を除き、住戸からエレベーター又は共用の階段（1階分の移動に限る。）を利用し、建物出入口の存する階まで到達でき、かつ、エレベーターを利用せずに住戸から建物出入口に到達できる場合を除き、住戸からエレベーターを経て建物出入口に至る少なくとも一の経路上に存するエレベーター及びエレベーター

ーホールが、次に掲げる基準に適合していること。

イ エレベーター及びエレベーターホールの寸法が、次に掲げる基準に適合していること。

- ① エレベーターの出入口の有効な幅員が800 mm以上であること。
- ② エレベーターホールに一辺を1,500 mmとする正方形の空間を確保できるものであること。

ロ 建物出入口からエレベーターホールまでの経路上の床が、段差のない構造であること。

ハ 建物出入口とエレベーターホールに高低差が生じる場合にあっては、次に掲げる基準に適合していること。

- ① 勾配が1/12以下の傾斜路及び段が併設されており、かつ、それぞれの有効な幅員が900 mm以上であるか、又は、高低差が80 mm以下で勾配が1/8以下の傾斜路若しくは勾配が1/15以下の傾斜路が設けられており、かつ、その有効な幅員が1,200 mm以上であること。
- ② 手すりがあり、傾斜路の少なくとも片側に、かつ、床面からの高さが700 mmから900 mmの位置に設けられていること。
- ③ 段が設けられている場合にあっては、当該段が②イの①から④までに掲げる基準に適合していること。

---

#### 附 則

この告示は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の施行の日（平成13年8月5日）から施行する。

#### 附 則

この告示は、公布の日から施行する。

#### 附 則

この告示は、平成23年10月20日から施行する。

資料來源：国土交通省，2017b。



## 附錄九、住宅法

資料來源：內政部營建署，2018。

中華民國 100 年 12 月 30 日總統華總一義字第 10000297411 號令制定公布全文五十四條

中華民國 106 年 1 月 11 日總統華總一義字第 10600002041 號令修正公布全文六十五條

### 第一章 總則

第一條 為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

第二條 本法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

主管機關之權責劃分如下：

#### 一、中央主管機關：

- （一）住宅政策與全國性住宅計畫之擬訂及執行。
- （二）全國性住宅計畫之財務規劃。
- （三）直轄市、縣（市）住宅業務之補助、督導及協助辦理。
- （四）全國性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （五）住宅政策、補貼、市場、品質與其他相關制度之建立及研究。
- （六）基本居住水準之訂定。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

#### 二、直轄市、縣（市）主管機關：

- （一）轄區內住宅施政目標之訂定。
- （二）轄區內住宅計畫之擬訂及執行。
- （三）轄區內住宅計畫之財務規劃。
- （四）住宅補貼案件之受理、核定及查核。
- （五）地區性住宅相關資訊之蒐集、分析及公布。
- （六）轄區內住宅補貼、市場供需與品質狀況及其他相關之調查。
- （七）社會住宅之興辦。
- （八）其他相關事項。

各目的事業主管機關得配合政策需要興辦社會住宅，並準用第十九條至第二十四條、第三十三條、第三十四條、第三十五條第一項、第三十六條及第五十八條規定辦理。

目的事業主管機關應視原住民族教育及語言文化等傳承發展需要，會同主管機關，興辦或獎勵民間興辦，專供原住民承租之社會住宅。

第三條 本法用詞，定義如下：

- 一、住宅：指供居住使用，並具備門牌之合法建築物。



二、社會住宅：指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之用之住宅及其必要附屬設施。

三、公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

第四條 主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣（市）轄區為計算範圍，提供至少百分之三十以上比率出租予經濟或社會弱勢者，另提供一定比率予未設籍於當地且在該地區就學、就業有居住需求者。

前項經濟或社會弱勢者身分，指下列規定之一者：

一、低收入戶或中低收入戶。

二、特殊境遇家庭。

三、育有未成年子女三人以上。

四、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲。

五、六十五歲以上之老人。

六、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女。

七、身心障礙者。

八、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者。

九、原住民。

十、災民。

十一、遊民。

十二、其他經主管機關認定者。

第五條 為使全體國民居住於適宜之住宅，且享有尊嚴之居住環境需要，中央主管機關應衡酌未來環境發展、住宅市場供需狀況、住宅負擔能力、住宅發展課題及原住民族文化需求等，研擬住宅政策，報行政院核定。

直轄市、縣（市）主管機關應依據中央住宅政策，衡酌地方發展需要，擬訂住宅施政目標，並據以研擬住宅計畫及財務計畫，報中央主管機關備查。

中央主管機關應依據住宅政策、衡酌社會經濟發展、國土空間規劃、區域發展、產業、人口、住宅供需、負擔能力、居住品質、中央及地方財政狀況，並參考直轄市、縣（市）主管機關住宅計畫執行情形，擬訂住宅計畫及財務計畫，報行政院核定。

主管機關為推動住宅計畫，得結合公有土地資源、都市計畫、土地開發、都市更新、融資貸款、住宅補貼或其他策略辦理。

直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，應每年將經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布，報中央主管機關備查。

第六條 主管機關為諮詢、審議住宅計畫、評估提供經濟或社會弱勢者入住比率及區位分布、評鑑社會住宅事務等，應邀集相關機關、民間相關團體及專家學者成立住宅審議會；其中民間相關團體及專家學者之比率，不得少於二分之一。

前項住宅審議會設置辦法，由各級主管機關定之。

第七條 主管機關為健全住宅市場、辦理住宅補貼、興辦社會住宅及提升居住環境品質，得設置住宅基金。

中央住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產之處分收入。
- 三、社會住宅興辦之收益。
- 四、本基金之孳息收入。
- 五、其他收入。

直轄市、縣（市）之住宅基金來源如下：

- 一、政府依預算程序撥充。
- 二、本基金財產處分之收入。
- 三、辦理都市計畫容積獎勵回饋之收入。
- 四、都市計畫增額容積出售之收入。
- 五、辦理都市計畫變更之捐贈收入。
- 六、社會住宅興辦之收益。
- 七、本基金之孳息收入。
- 八、其他收入。

第八條 主管機關得設立或委託專責法人或機構，辦理住宅相關業務。

## 第二章 住宅補貼

第九條 為協助一定所得及財產以下家庭或個人獲得適居之住宅，主管機關得視財務狀況擬訂計畫，辦理補貼住宅之貸款利息、租金或修繕費用；其補貼種類如下：

- 一、自建住宅貸款利息。
- 二、自購住宅貸款利息。
- 三、承租住宅租金。
- 四、修繕住宅貸款利息。
- 五、簡易修繕住宅費用。

申請前項住宅補貼，及其他機關辦理之各項住宅補貼，同一年度僅得擇一辦理。接受住宅貸款利息補貼者，除經行政院專案同意外，不得同時接受二種以上住宅貸款利息補貼；接受住宅費用補貼者，一定年限內以申請一次為限。

本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正施行前，具備第四條第二項身分租用之住宅且租賃期間達一年以上者，其申請第一項第三款之租金補貼不受第三條第一款合法建築物及第十三條基本居住水準之限制。

前項規定，實施年限為三年。同一申請人以一次為限。

第一項一定所得及財產標準，由中央主管機關定之。

第十條 前條第一項各種住宅補貼，同一家庭由一人提出申請；其申請應符合下列規定：

- 一、前條第一項第一款或第二款補貼：以無自有住宅之家庭或二年內建購住宅之家庭為限。
- 二、前條第一項第三款補貼：以無自有住宅之家庭為限。

三、前條第一項第四款或第五款補貼：以自有一戶住宅之家庭為限。前條第一項住宅補貼對象之先後順序，以評點結果決定之。經主管機關認定有下列情形之一者，增加評點權重；評點總分相同時，有增加評點權重情形者，優先給予補貼：

一、經濟或社會弱勢。

二、未達基本居住水準。

三、申請修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼，其屬有結構安全疑慮之結構補強。

第十一條 主管機關擬定自購住宅貸款利息補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區住宅行情、人口數量及負擔能力等因素決定之。

主管機關預定每一年度之住宅租金補貼之額度與戶數，應斟酌居住地區租金水準、受補貼家戶之所得、戶口數與經濟或社會弱勢者之狀況及負擔能力等因素決定之。

中央主管機關應於本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行後二年內，完成相關租金資料或價格蒐集、負擔基準及補貼金額計算方式之建立。

第十二條 第九條第一項第一款至第三款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、無自有住宅或二年內建購住宅之認定、租金補貼額度採分級補貼之計算方式、評點方式、申請程序、審查程序、住宅面積、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第九條第一項第四款或第五款補貼之申請資格、應檢附文件、自有一戶住宅之認定、修繕之設施設備項目、評點方式、申請程序、審查程序、補貼額度、期限、利率、補貼繼受及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第十三條 申請政府住宅補貼者，除修繕住宅貸款利息或簡易修繕住宅費用補貼外，其受補貼居住住宅須達第四十條所定之基本居住水準。

第十四條 接受自建住宅貸款利息補貼者，其土地於興建期間之地價稅，按自用住宅用地稅率課徵。

前項土地經核准按自用住宅用地稅率課徵地價稅後，未依建築主管機關核定建築期限完工者，應自核定期限屆滿日當年期起，改按一般用地稅率課徵地價稅。

第一項申請程序、前項申報改課程序及未依規定申報之處罰，依土地稅法相關規定辦理。

第十五條 住宅所有權人將住宅出租予依本法規定接受主管機關租金補貼或其他機關辦理之各項租金補貼者，於住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

前項免納綜合所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十六條 公益出租人出租房屋之土地，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅，得按自用住宅用地稅率課徵。

前項租稅優惠之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第十七條 直轄市、縣（市）主管機關，應定期查核接受自建、自購、修繕住宅貸款利息補貼或承租住宅租金補貼者家庭成員擁有住宅狀況。

接受住宅補貼者有下列情事之一時，直轄市、縣（市）主管機關應自事實發生之日起停止補貼，並追繳其自事實發生之日起接受之補貼或重複接受之住宅補貼：

一、接受貸款利息補貼者家庭成員擁有二戶以上住宅、接受租金補貼者家庭成員擁有住宅。

二、申報資料有虛偽情事。

三、重複接受二種以上住宅補貼。

直轄市、縣（市）主管機關為辦理第一項查核業務，應於核定自建、自購、修繕住宅貸款利息及租金補貼後，將受補貼者之相關資料予以建檔。

### 第三章 社會住宅

第十八條 主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。

第十九條 主管機關得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、利用公有建築物及其基地興辦。

三、接受捐贈。

四、購買建築物。

五、承租民間住宅並轉租及代為管理。

六、獎勵、輔導或補助第五十二條第二項租屋服務事業承租民間住宅並轉租及代為管理，或媒合承、出租雙方及代為管理。

七、辦理土地變更及容積獎勵之捐贈。

八、其他經中央主管機關認定之方式。

民間得依下列方式興辦社會住宅：

一、新建。

二、增建、改建、修建、修繕同一宗建築基地之既有建築物。

三、購買建築物。

四、承租民間住宅並轉租及代為管理。

五、其他經中央主管機關認定之方式。

以第一項第五款或第六款方式，承租及代為管理者，不適用政府採購法規定。

第二十條 主管機關新建社會住宅之方式如下：

一、直接興建。

二、合建分屋。

三、以公有土地設定地上權予民間合作興建。



四、以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。

五、其他經中央主管機關認定者。

第二十一條 主管機關依本法興辦社會住宅，需用公有非公用土地或建築物者，得辦理撥用。

主管機關依本法興辦社會住宅使用國有土地或建築物衍生之收益，得作為社會住宅興辦費用，不受國有財產法第七條規定之限制。

主管機關依本法興辦社會住宅，需用之公有非公用土地或建築物，屬應有償撥用者，得採租用方式辦理，其租期由中央主管機關定之，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。租用期間之地價稅及房屋稅，由主管機關繳納。但社會住宅興建期間之租金得免予計收。

興辦社會住宅所需土地因整體規劃使用之需要，得與鄰地交換分合。鄰地為私有者，其交換分合不受土地法第一百零四條及第一百零七條之限制。

第二十二條 社會住宅於興辦期間，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減免。

前項減免之期限、範圍、基準及程序之自治條例，由直轄市、縣（市）主管機關定之，並報財政部備查。

第一項社會住宅營運期間作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用之租金收入，及依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款收取之租屋服務費用，免徵營業稅。

第一項及前項租稅優惠，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十三條 主管機關為促進以第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅，得獎勵租屋服務事業辦理。

住宅所有權人依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款規定將住宅出租予主管機關、租屋服務事業轉租及代為管理，或經由租屋服務事業媒合及代為管理作為居住、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園使用，得依下列規定減徵租金所得稅：

一、住宅出租期間所獲租金收入，免納綜合所得稅。但每屋每月租金收入免稅額度不得超過新臺幣一萬元。

二、住宅出租期間之租金所得，其必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依應課稅租金收入之百分之六十計算。

前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年，其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

第二十四條 主管機關得視新建、購買、增建、改建、修建或修繕社會住宅資金融通之必要，自行或協助民間向中長期資金主管機關申請提供中長期資金。



第二十五條 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。

前項社會住宅承租者之申請資格、程序、租金計算、分級收費、租賃與續租期限及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由主管機關定之。

社會住宅承租者之租金計算，主管機關應斟酌承租者所得狀況、負擔能力及市場行情，訂定分級收費基準，並定期檢討之。第二項租金之訂定，不適用土地法第九十四條及第九十七條規定。

第二十六條 前條第三項屬依第十九條第一項第五款、第六款或第二項第四款興辦社會住宅者，主管機關得給予入住者租金補助。

第二十七條 民間興辦社會住宅，應檢具申請書、興辦事業計畫及有關文件，向興辦所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申請。直轄市、縣（市）主管機關受理前項申請，對申請資料不全者，應一次通知限期補正；屆期不補正或不符規定者，駁回其申請。直轄市、縣（市）主管機關審查社會住宅申請興辦案件，得邀請相關機關或學者、專家，以合議制方式辦理；經審查符合規定者，應核准其申請。

直轄市、縣（市）主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。

第一項至第三項申請興辦應備文件、審查事項、核准、撤銷或廢止核准、事業計畫之內容、變更原核定目的之處理及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第二十八條 民間興辦之社會住宅係以新建建築物辦理者，其建築基地應符合下列規定之一：

一、在實施都市計畫地區達五百平方公尺以上，且依都市計畫規定容積核算總樓地板面積達六百平方公尺以上。

二、在非都市土地甲種建築用地及乙種建築用地達五百平方公尺以上。

三、在非都市土地丙種建築用地、遊憩用地及特定目的事業用地達一千平方公尺以上。

第二十九條 民間興辦之社會住宅，需用公有土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，不受國有財產法第二十八條之限制。

前項出租及設定地上權之優惠辦法，由財政部會同內政部定之。民間需用基地內夾雜零星或狹小公有土地時，應由出售公有土地機關依讓售當期公告土地現值辦理讓售。

第三十條 主管機關得補貼民間新建、增建、改建、修建、修繕或購買社會住宅貸款利息、部分建設費用、營運管理費用或其他費用。

第三十一條 民間興辦之社會住宅，應由直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關，於建物登記簿標示部其他登記事項欄註記社會住宅。但採第十九條第二項第四款興辦方式者，不在此限。

前項社會住宅興辦人變更其原核定目的之使用時，應將依本法取得之優惠及獎勵金額結算，報直轄市、縣（市）主管機關核定，並繳交全數結算金額；其有人住者應於安置妥善後，始得由該直轄市、縣（市）主管機關囑託地政機關塗銷社會住宅之註記。

前項優惠及獎勵金額，於自營運核准日起，至營運終止日止之期間取得者，得不納入計算。

第一項社會住宅興辦人辦理所有權移轉時，應向主管機關申請同意；同時變更原核定目的之使用者，並應依第二項規定辦理。

第二項及前項結算金額，應繳交該主管機關設置之住宅基金；未設置住宅基金者，一律撥充中央主管機關住宅基金。

第二項及第四項結算金額計算方式、計算基準、同意條件、應檢具文件及其他應遵行事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第三十二條 民間興辦社會住宅因故無法繼續營運，社會住宅經營者對於其入住之經濟或社會弱勢者，應即予以適當之安置；其無法安置時，由直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置；經營者不予配合，強制實施之；必要時，得予接管。

前項接管之實施程序、期限與受接管社會住宅之經營權、財產管理權之限制及補助協助安置等事項之辦法，由中央主管機關會商中央目的事業主管機關定之。

第三十三條 為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，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。

前項必要附屬設施之項目及規模，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第三十四條 主管機關或民間興辦之社會住宅，應考量其租住對象之身心狀況、家庭組成及其他必要條件，提供適宜之設施或設備，及必要之社會福利服務。

前項設施、設備及社會福利服務協助之項目，由中央主管機關定之。

第三十五條 主管機關興辦之社會住宅，得自行或委託經營管理。

非營利私法人得租用公有社會住宅經營管理，其轉租對象應以第四條所定經濟或社會弱勢者為限。

第三十六條 社會住宅之經營管理，得視實際需要，自行或委託物業管理及相關服務業，提供文康休閒活動、社區參與活動、餐飲服務、適當轉介服務、其他依入住者需求提供或協助引進之服務，並收取費用。

前項費用之收取規定，社會住宅經營者應報當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

第三十七條 主管機關應自行或委託機關（構）、學校、團體對社會住宅之經營管理者進行輔導、監督及定期評鑑；評鑑結果應公告周知。經評鑑優良者，應予獎勵。

前項之評鑑及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第三十八條 社會住宅之承租人有下列情形之一者，經營管理者得隨時終止租約收回住宅：

- 一、已不符承租社會住宅之資格。
  - 二、將住宅部分或全部轉租或借予他人居住。
  - 三、改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用。
  - 四、其他違反租約中得終止租約收回住宅之規定。
- 承租人因前項情形由經營管理者收回住宅，續因緊急事件致生活陷於困境者，經營管理者應通報社政主管機關協助之。

#### 第四章 居住品質

第三十九條 直轄市、縣（市）主管機關或相關目的事業主管機關為營造住宅景觀及風貌，得補助或獎勵新建、增建、改建、修建或修繕具有地方特色、民族特色或歷史原貌之住宅。

前項補助或獎勵事項之辦法，由直轄市、縣（市）主管機關或相關中央目的事業主管機關定之。

第四十條 為提升居住品質，中央主管機關應衡酌社會經濟發展狀況、公共安全及衛生、居住需求等，訂定基本居住水準，作為住宅政策規劃及住宅補貼之依據。

前項基本居住水準，中央主管機關應每四年進行檢視修正。

直轄市、縣（市）主管機關應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，並得訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。

第四十一條 為提升住宅社區環境品質，直轄市、縣（市）主管機關應主動辦理下列事項，並納入住宅計畫：

- 一、住宅社區無障礙空間之營造及改善。
- 二、公寓大廈屋頂、外牆、建築物設備及雜項工作物之修繕及美化。
- 三、住宅社區發展諮詢及技術之提供。
- 四、社區整體營造、環境改造或環境保育之推動。
- 五、住宅社區組織團體之教育訓練。
- 六、配合住宅計畫目標或特定政策之項目。
- 七、其他經主管機關認有必要之事項。

第四十二條 中央主管機關為促進住宅品質之提升，得定期舉辦居住環境改善之評鑑、獎勵或競賽，並邀集相關機關、專家學者共同參與，作為直轄市、縣（市）住宅計畫經費補助之參考。

第四十三條 為提升住宅安全品質及明確標示住宅性能，中央主管機關應訂定住宅性能評估制度，指定評估機構受理住宅興建者或所有權人申請評估。

前項評估制度之內容、申請方式、評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準、評分方式、獎勵措施、評估報告書、指定評估機構與其人員之資格及管理等等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四十四條 評估機構依前條第一項規定辦理住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測，完成評估後，應製作發給住宅性能評估報告書。

前項住宅性能評估報告書，於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈之管理委員會或管理負責人。

第四十五條 新建住宅經辦理住宅性能評估達一定標準者，得予獎勵並登載於政府相關網站。

屋齡達一定年限之住宅，主管機關得酌予補助評估費用。

前項屋齡達一定年限之住宅，由中央主管機關公告之，並刊登政府公報。

第四十六條 為推動無障礙之住宅，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

#### 第五章 住宅市場

第四十七條 為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：

- 一、租賃與買賣住宅市場之供給、需求、用地及交易價格。
- 二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。
- 三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。
- 四、其他必要之住宅資訊。

前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關（構）、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。

資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。

住宅相關資訊之蒐集、管理及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

第四十八條 主管機關為穩定住宅市場，經依前條第一項規定分析住宅市場供給、需求資訊，得就有嚴重住宅供需失衡之地區，視實際情形採取必要之市場調節措施。

第四十九條 主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。

第五十條 主管機關應鼓勵法人或個人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之經濟或社會弱勢者，提供承租或購置適當住宅之市場資訊。

第五十一條 從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關。

第五十二條 主管機關為提升租屋市場健全發展，應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度、專業服務第四條經濟或社會弱勢租賃協助，研擬短、中長期計畫。並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。



前項服務得由租屋服務事業辦理，其認定及獎勵辦法，由中央主管機關定之。

#### 第六章 居住權利平等

第五十三條 居住為基本人權，其內涵應參照經濟 社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。

第五十四條 任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助身心障礙者之需要飼養導盲犬、導聾犬及肢體輔助犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。

第五十五條 有前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。  
直轄市、縣（市）主管機關處理前項之申訴，應邀集比率不得少於三分之一之社會或經濟弱勢代表、社會福利學者等參與。

#### 第七章 罰則

第五十六條 違反第五十四條規定經依第五十五條規定處理，並經直轄市、縣（市）主管機關令行為人限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第五十七條 社會住宅經營者違反第三十二條第一項規定，不配合直轄市、縣（市）目的事業主管機關協助安置，經直轄市、縣（市）主管機關令其限期改善，屆期未改善者，按次處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

#### 第八章 附則

第五十八條 主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，不受土地法第二十五條、第一百零四條、第一百零七條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

第五十九條 本法施行前，除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

第六十條 未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備之原由政府直接興建之國民住宅社區，自本法施行之日起，其社區管理維護依公寓大廈管理條例之規定辦理。  
國民住宅社區之管理維護基金結算有賸餘或未提撥者，直轄



市、縣（市）主管機關應以該社區名義，於公庫開立公共基金專戶，並將其社區管理維護基金撥入該專戶；社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）主管機關應將該專戶基金撥入社區開立之公共基金專戶。

第六十一條 原由政府興建國民住宅社區之管理站、地下室、巷道、兒童遊戲場、綠地與法定空地外之空地及其他設施，已納入國民住宅售價並登記為公有者，於本法施行後，應由該管地方政府列冊囑託地政機關，將該設施更名登記為社區區分所有權人所有，其權利範圍按個別所有權之比率計算，但都市計畫公共設施用地非屬更名登記範疇，應更名登記為地方政府所有。前項個別所有權之比率，以個別專有部分之樓地板面積占該住宅社區全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算。但該國民住宅社區為多宗土地興建，得以各宗建地個別專有部分之樓地板面積占該宗建地內全部屬於專有部分之樓地板面積比率計算之，或由直轄市、縣（市）主管機關考量該社區之特殊性或住戶整合需求，採以有利於未來社區發展之更名登記方式。地政機關辦理第一項更名登記，免繕發權利書狀，其權利範圍於主建物辦理移轉登記時應隨同移轉。

第六十二條 以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅社區之管理站、活動中心及其他設施，未於本法施行之日前，完成移交為社區區分所有權人所有，或經社區區分所有權人會議決議予以完成出售者，且係單一社區管理維護基金出資並由該社區使用者，依前條有關更名登記之規定辦理，或經社區區分所有權人會議決議，得由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，交予社區作為公共基金。前項設施係由數社區管理維護基金共同出資者，由該管地方政府依規定辦理出（標）售；其所得價款，按原價購時之分擔比率交予各社區作為公共基金。本法施行後，以社區公共基金價購第一項管理站、活動中心及其他設施，得依前條有關更名登記之規定辦理。

第六十三條 本法中華民國一百零五年十二月二十三日修正之條文施行前，依輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法核定之公益出租人資格，仍適用修正前之規定。

第六十四條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第六十五條 本法自公布日施行。

## 附錄十、社會住宅必要附屬設施項目及規模

資料來源：內政部營建署，2017b。

內政部 106.8.1 台內營字第 1060810021 公告訂定發布，自即日生效

- 一、依住宅法第三十三條第二項規定訂定之。
- 二、主管機關或民間興辦之社會住宅於規劃設計前，應協商興辦社會住宅所在之直轄市、縣（市）各目的事業主管機關提供所需之附屬設施項目、空間需求及經費負擔方式，一併納入規劃興建。
- 三、社會住宅應視基地計畫容納人口數設置服務項目如附表，設置規模基準依各目的事業主管機關規定辦理。  
前項計畫容納人口數，以每住宅單位居住三人計算，單身住宅以一人計算。第一項提供服務項目，經主管機關邀集各目的事業主管機關協議於本公告之項目及規模範圍內，考量基地可興建戶數、計畫容納人口數及所在地區公共服務品質需求後評估是否設置。

附表 社會住宅附屬設施項目表

項次	計畫容納人口數 項目	計畫容納人口數			
		未滿三百人	三百人以上 未滿六百人	六百人以上 未滿一千五百人	一千五百人以上
一	社會福利服務	√	√	√	√
二	身心障礙服務	√	√	√	√
三	餐飲服務	√	√	√	√
四	長期照顧服務	√	√	√	√
五	文康休閒活動	√	√	√	√
六	社區活動	√	√	√	√
七	商業活動	√	√	√	√
八	幼兒園	√	√	√	√
九	托育服務		√	√	√
十	青年創業空間				√

## 附錄十一、社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定

資料來源：內政部營建署，2017a。

內政部 101.9.7 台內營字第 1010808168 號令訂定，自 101.12.30 生效  
內政部 106.8.11 台內營字第 1060811210 號令修正「社會住宅設施及設備項目規定」名稱為「社會住宅設施設備及社會福利服務協助項目規定」，並修正全文，自即日生效

- 一、依住宅法（以下簡稱本法）第三十四條第二項規定訂定之。
  - 二、社會住宅之設施及設備項目，應依本規定辦理。但為供經濟或社會弱勢者居住，配合族群聚居、生活習慣、宗教信仰及其他需求條件設置不同之必要設施與設備，得不適用本規定。
  - 三、社會住宅之設施及設備設置項目，規定如下：
    - （一）客廳及餐廳之桌椅，臥室之單人或雙人床、衣櫃及窗簾，得依社會住宅經營管理者營運計畫及承租者需求提供辦理。
    - （二）浴室：應備有浴缸或淋浴設備、馬桶、洗臉臺、鏡子、毛巾架及扶手。
    - （三）廚房：應備有廚具、流理臺、抽油煙機及瓦斯爐（或爐具）等。但僅供一人居住之居室者，得免設置廚房。
    - （四）其他應具備項目：曬衣架（已集中設置者，得免設置曬衣架）、熱水器（設有中央系統者，得免設置熱水器）。
- 前項之設施或設備供行動不便者使用時，應設置無障礙設施或設備項目。
- 四、各戶與各屋室應備有適當之有線及無線電視、電話等管線、電源插座、燈具開關及緊急求助系統。
  - 五、出入口應備有門禁管制，並具備對講及安全監控系統。
  - 六、社會住宅經營管理者應自行或洽請各目的事業主管機關或團體，提供教育、就業、醫療及其他社會福利資訊或轉介服務。

## 附件十二、無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

資料來源：內政部營建署，2018。

內政部 101.11.30 台內營字第 1010810856 號令訂定

內政部 105.9.19 台內營字第 1050812446 號令修正第 5、6-1、6-2、6-3、7、18 條條文及第 3 條附表一

內政部 106.3.23 台內營字第 1060802224 號令修正第 1 條條文

內政部 107.11.20 台內營字第 1070818351 號令修正第 7 條、第 10 條條文

第一條 本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第四十六條規定訂定之。

第二條 本辦法用詞定義如下：

- 一、新建無障礙住宅：指本法施行後取得建造執照且符合第三條設計基準之住宅。
- 二、原有住宅：指本法施行前已取得建造執照或實施建築管理前已建造完成之合法住宅。

第三條 無障礙住宅之類別、範圍、無障礙設施項目及其設計基準，如附表一。

第四條 本辦法之獎勵範圍及其申請人規定如下：

- 一、新建無障礙住宅者，為其起造人。
- 二、原有住宅公寓大廈共用部分者，為其管理委員會主任委員或管理負責人。但未成立管理委員會且未推選管理負責人者，得推派區分所有權人一人代表申請。
- 三、原有住宅公寓大廈專有部分者，為其所有權人或使用人。
- 四、原有住宅非公寓大廈者，為其所有權人或使用人。

第五條 新建無障礙住宅之起造人得申請直轄市、縣（市）主管機關核發無障礙住宅標章；其獲核發者，直轄市、縣（市）主管機關應予登錄。

無障礙住宅標章分類及申請條件，規定如下：

一、無障礙住宅單位標章：應有公寓大廈專有部分一個以上住宅單位（戶），符合第三條設計基準，或非公寓大廈類型之建築物，符合第三條設計基準。

二、無障礙住宅建築標章：應以公寓大廈單幢建築物為申請單位，並有專有部分百分之五以上及至少三個住宅單位（戶）符合第三條設計基準。

前項以公寓大廈類型申請無障礙住宅標章者，共用部分均應符合第三條所定設計基準。

第六條 申請新建無障礙住宅標章者，應備具下列文件：

一、申請書。

二、建築物使用執照。

三、無障礙設施竣工圖說。

四、經依法登記開業建築師簽章負責之無障礙住宅竣工查驗合格簽證表。

前項第三款無障礙設施竣工圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表二。

第六條之一 無障礙住宅標章有效期間為五年，並自屆滿之次日起失其效力，期間屆滿前九十日內，申請人得檢具前條規定文件重新提出申請。

第六條之二 直轄市、縣（市）主管機關對取得無障礙住宅標章之建築物，得不定期實施抽查及勘查，相關人員不得規避、妨礙或拒絕。

前項查核結果未符合第三條所定設計基準者，如有違反其他法令規定，除依該規定辦理外，直轄市、縣（市）主管機關應通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人於六十日內改善。但受通知人有正當理由者，得申請展延一次，展延期間不得逾六十日。

第六條之三 有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應註銷無障礙住宅標章：

一、使用執照經主管機關廢止或撤銷。

二、提供不實資料、虛偽陳述或以其他不正當方式取得無障礙住宅標章。

三、無正當理由規避、妨礙或拒絕前條第一項之抽查或勘查。

四、未依前條第二項規定改善。



直轄市、縣（市）主管機關依前項規定註銷無障礙住宅標章，應於所屬網站公告、副知中央主管機關及通知申請人、無障礙住宅之所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人。

第七條 辦理原有住宅無障礙設施改善符合第三條設計基準者，直轄市、縣（市）主管機關得依申請酌予補助經費。

前項補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費百分之四十五為限，其補助項目、各項目補助金額上限及優先補助對象，由中央主管機關定之。

第八條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應備具下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核定補助經費額度及竣工期限：

- 一、申請書。
- 二、土地或建築物權利證明文件。
- 三、建築物使用執照或原有合法建築物證明文件。
- 四、經依法登記開業建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之無障礙設施設計圖說。
- 五、工程估價明細表。
- 六、其他經中央主管機關指定文件。

前項第四款無障礙設施設計圖說應包括工程圖樣種類及說明書應標示事項，如附表三。

第九條 申請原有住宅無障礙設施改善補助經費者，應依核定無障礙設施設計圖說施工；如於興工前或施工中變更設計時，應備具變更後之無障礙設施設計圖說及工程估價明細表，經直轄市、縣（市）主管機關核定補助經費額度及竣工期限。

第十條 五層以下原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請建造執照或雜項執照者，其申請補助經費得檢附下列文件之一，視為土地權利證明文件：

- 一、建築基地共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意文件。
- 二、建築基地共有人其應有部分合計超過三分之二之同意文件。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善應申請變更使用執照或室內裝修審查許可者，其申請補助經費得檢附下列文件之一，視為建築物權利證明文件：

- 一、建築物區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之同意文件。
- 二、建築物區分所有權人其區分所有權比例合計超過三分之二之同意文件。
- 三、區分所有權人會議紀錄。

原有住宅公寓大廈共用部分，依第三條設計基準辦理無障礙設施改善，不須申請建造執照、雜項執照、變更使用執照或室內裝修審查許可者，其申請補助經費得以區分所有權人會議紀錄，視為土地或建築物權利證明文件。

第十一條 原有住宅經核定補助經費後，應備具下列文件申請核撥：

- 一、申請書。
- 二、補助核准函。
- 三、無障礙設施改善工程合約書。
- 四、經依法登記開業建築師、營造業專任工程人員或室內裝修業專業施工技術人員簽章負責之無障礙設施查驗合格表。
- 五、其他經中央主管機關指定文件。

第十二條 申請本辦法獎勵者，應備具之申請文件如有欠缺，經通知限期補正，屆期未補正者，直轄市、縣（市）主管機關得駁回其申請；申請核撥補助經費遭駁回者，由直轄市、縣（市）主管機關一併廢止其補助核准函。

第十三條 第六條第一項第四款、第八條第一項第四款及第十一條第四款之建築師、室內裝修業專業設計技術人員、營造業專任工程人員及室內裝修業專業施工技術人員，應取得中央主管建築機關核發之公共建築物設置身心障礙者行動與使用之設施及設備勘檢人員培訓講習結業證書。

第十四條 原有住宅申請無障礙設施改善補助經費，同一補助項目以一次為限；申請補助項目已獲其他機關（構）補助者，其補助金額應予扣除。

第十五條 原有住宅接受無障礙設施改善補助經費者，其所有權人、使用人或管理人應善盡管理維護之責；除因天然災害及其他因素經直轄市、縣（市）

主管機關同意外，不得於工程竣工查驗合格後五年內任意變更無障礙設施改善項目。

第十六條 本辦法所需經費由主管機關編列預算或相關基金支應。

本辦法補助之經費，以年度預算額度為限，不足部分得移至下年度辦理或不再受理申請。

直轄市、縣（市）主管機關應擬訂補助計畫，載明下列事項後公告之：

- 一、申請資格。
- 二、申請期限。
- 三、申請補助項目。
- 四、補助額度。
- 五、受理類別。
- 六、辦理流程。
- 七、其他相關事項。

第十七條 本辦法所定標章、書表格式，由中央主管機關定之。

第十八條 本辦法自本法施行之日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

## 附件十三、無障礙住宅設計基準

資料來源：內政部營建署，2018。

類別	範圍	無障礙設施項目	設計基準
一、新建無障礙住宅	(一) 公寓大廈共用部分		應符合建築技術規則建築設計施工編第十章及建築物無障礙設施設計規範之規定。
	(二) 公寓大廈專有部分	1. 出入口	<p>A. 主要出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間(供行動不便者使用之臥室)出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。</p> <p>e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p>
		2. 室內通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。</p>
		3. 房間配置	特定房間應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。
		4. 特定房間	<p>特定房間之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。</p> <p>B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>

	5. 浴室及廁所	<p>A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。</p> <p>b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定：</p> <p>a. 面積不得小於四平方公尺。</p> <p>b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p> <p>d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p> <p>e. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）</p> <p>h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>i. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>j. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
	6. 廚房	<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十分公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
(三)	1 (1)	A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分



非 公 寓 大 廈	無 障 礙 通 路	室外 通路	<p>至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>B. 淨寬：通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。</p> <p>D. 開口：通路九十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於一點三公分。</p> <p>E. 突出物限制：通路淨高不得小於二百公分，地面起六十公分至二百公分之範圍，不得有十公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。</p>
		(2) 避難 層坡 道及 扶手 高度	<p>在無障礙通路上，上下平臺高低差超過三公分，或連續五公尺坡度超過十五分之一之斜坡，應設置符合以下規定之坡道：</p> <p>A. 寬度：坡道淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於十二分之一；高低差小於二十公分者，其坡度得酌予放寬（高低差二十公分以下者，坡度不得超過十分之一；高低差五公分以下者，坡度不得超過五分之一；高低差三公分以下者，坡度不得超過二分之一）。</p> <p>C. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。</p> <p>D. 端點平臺：坡道起點及終點，應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，且該平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>E. 中間平臺：坡道每高差七十五公分，應設置長度至少一百三十五公分之平臺，平臺之坡度不得大於五十分之一。</p> <p>F. 轉彎平臺：坡道方向變換處應設置長、寬各一百三十五公分以上之平臺，該平臺之坡度不得大於五十分之一，坡道因轉彎角度不同其平臺設置方式亦不同。</p> <p>G. 坡道邊緣防護：高低差大於二十公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度五公分之防護線，該防護線在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外；或設置與地面淨距離不得大於五公分之防護桿（板）。</p> <p>H. 護欄：坡道高於鄰近地面七十五公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於一百一十公分之防護欄。</p> <p>I. 扶手設置規定：高低差大於二十公分之坡道，兩側皆應設置連續性扶手。</p> <p>J. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為六十五公分至八十五公分之間。</p>
		(3) 出入	<p>A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，且不得</p>

		口	<p>小於一百三十五公分，淨深亦不得小於一百三十五公分，且坡度不得大於五十分之一。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口內側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於九十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>d. 門扇應採外開式推門或橫向拉門。</p> <p>e. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>c. 門扇應採用橫向拉門，門扇得設於牆之內外側。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p>
	(4)	室內通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於九十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口應順平，以利輪椅出入。</p>
	(5)	昇降設備	<p>昇降設備之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 出入口淨寬不得小於八十公分。</p> <p>B. 出入口外側淨空間不得小於直徑一百二十公分。</p> <p>C. 昇降機廂空間淨深不得小於一百二十公分。</p> <p>D. 扶手高度七十五公分至八十五公分。</p> <p>E. 輪椅乘坐者操作盤按鈕高度：若為多排按鈕，最上層標有樓層指示的按鈕中心線，距機廂地面不得大於一百二十公分（如設置位置不足，得放寬至一百三十公分），且最下層按鈕之中心線距機廂地面八十五公分；若為單排按鈕，其樓層按鈕之中心線，距機廂地面不得高於八十五公分。</p>
2.		樓梯	<p>A. 梯級之級高(R) <math>\leq 16</math> 公分，級深(T) <math>\geq 26</math> 公分，且 <math>55 \text{ 公分} \leq 2R+T \leq 65</math> 公分。</p> <p>B. 梯級鼻端：梯級突沿的彎曲半徑不得大於一點三公分，且超</p>

	<p>出踏板的突沿，應將突沿下方作成斜面，該突出之斜面不得大於二公分。</p> <p>C. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。</p> <p>D. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。</p> <p>E. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。</p>
3. 扶手	<p>坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定：</p> <p>A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。</p> <p>B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。</p> <p>C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。</p> <p>D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>E. 扶手端部應作防勾撞處理。</p>
4. 房間配置	<p>特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。</p>
5. 特定房間	<p>特定房間之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 特定房間面積（不含浴廁面積）應為九平方公尺以上，且任一邊在二點五公尺以上。</p> <p>B. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
6. 浴室及廁所	<p>A. 浴室及廁所（簡稱浴廁）之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門（拉簾）分隔。</p> <p>b. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>c. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>B. 供特定房間使用之浴廁，除須符合上開規定，應符合下列規定：</p> <p>a. 面積不得小於四平方公尺。</p> <p>b. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>c. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p> <p>d. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。（浴缸及淋浴間為擇一設置）</p>

		<p>e. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>f. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>g. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。（自由設置）</p> <p>h. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>i. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>																	
	7. 廚房	<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十分公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>																	
二、原有住宅	(一) 公寓大廈共用部分																		
	1. 室外通路	應符合建築物無障礙設施設計規範(203 室外通路)之規定。																	
	2. 避難層坡道及扶手	<p>A. 避難層坡道及扶手應具連續性。</p> <p>B. 坡道淨寬不得小於九十公分。</p> <p>C. 無障礙通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理。</p> <p>D. 無障礙通路高差在三公分以上者，應設坡道：</p> <p>a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，應設置扶手。但坡道為路線斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。</p> <p>b. 防護：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，未鄰牆側應設置高五公分以上之防護緣。</p> <p>c. 中間平臺：坡道兩端高差大於七十五公分者，因空間受限，且坡道兩端高差不大於一百二十公分及坡度小於十二分之一者，得不受坡道中間增設平臺之限制。</p> <p>d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置，並標示需由人員協助上下坡道的標誌，且應視需要設置服務鈴。</p> <table border="1" data-bbox="558 1556 1236 1736"> <tr> <td>高低差 (公分)</td> <td>七十 五以 下</td> <td>五十 以下</td> <td>三十 五以 下</td> <td>二十 五以 下</td> <td>二十 以下</td> <td>十二 以下</td> <td>八以 下</td> <td>六以 下</td> </tr> <tr> <td>坡度</td> <td>十分 之一</td> <td>九分 之一</td> <td>八分 之一</td> <td>七分 之一</td> <td>六分 之一</td> <td>五分 之一</td> <td>四分 之一</td> <td>三分 之一</td> </tr> </table> <p>E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範(206 坡道及 207 扶手)之規定。</p>	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下	坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一
高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下											
坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一											
3. 避難層	A. 出入口平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分。																		



	出入口	B. 出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。 C. 除 A 及 B 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範(205 出入口)之規定。
	4. 室內通路走廊	應符合建築物無障礙設施設計規範(204 室內通路走廊)之規定。
	5. 昇降設備	昇降設備之設置，應符合下列規定： A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。 B. 引導：昇降機設有點字之呼叫鈕前方三十公分處之地板，應作三十公分乘以六十公分之不同材質處理。 C. 點字：呼叫鈕及直式操作盤，按鍵左邊應設置點字。 D. 標示：昇降機外部應設置無障礙標誌。現存無障礙標誌與建築物無障礙設施設計規範未完全相同者，無須改善。但採用「殘障電梯」或其他不當用詞者，應予改善。 E. 除 A 至 D 之規定外，應符合建築物無障礙設施設計規範(第四章昇降設備)之規定。 F. 原有住宅五層以下建築物增設昇降設備，因現況情形難以符合本辦法第三條設計基準規定，經直轄市、縣(市)主管機關同意者，得設置個人住宅用昇降機，並依建築物昇降設備設置及檢查管理辦法取得建築物昇降設備使用許可。
(二) 公寓大廈 專有部分	1. 出入口	A. 主要出入口之設置，應符合下列規定： a. 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者得不受限制。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。 C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定： a. 淨寬不得小於八十公分。 b. 門扇不得採內開式推門。 c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。 D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定： a. 不得有高低差。 b. 淨寬不得小於八十公分。
	2. 室內通路	A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。 B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。 C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並



		考慮輪椅出入。
3. 房間配置		特定房間應與浴廁及主要入口設置在同一樓層。
4. 供特定房間使用之浴室及廁所		<p>供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定：</p> <p>A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。</p> <p>B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。</p> <p>C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。</p> <p>D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。</p> <p>E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置)</p> <p>G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。</p> <p>H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置)</p> <p>J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。</p> <p>K. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分；扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物；扶手應設置堅固，不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物；扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。</p> <p>L. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>
5. 廚房		<p>A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。</p> <p>B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。</p> <p>C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。</p> <p>D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。</p>

(三) 非 公 寓 大 廈	1  無 障 礙 通 路	(1)	<p>A. 坡度：地面坡度不得大於十分之一，通路高差在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，超過者須依(2)避難層坡道及扶手高度規定設置坡道。</p> <p>B. 淨寬：通路淨寬不得小於八十公分。</p> <p>C. 排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度一百分之一至一百分之二。</p> <p>D. 開口：通路八十公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於一點三公分。</p> <p>E. 突出物限制：通路淨高不得小於二百公分，地面起六十公分至二百公分之範圍，不得有十公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施。</p>																		
		(2)	<p>A. 避難層坡道及扶手應具連續性。</p> <p>B. 坡道淨寬不得小於九十公分。</p> <p>C. 無障礙通路高差在三公分以上者，應設坡道：</p> <p style="margin-left: 20px;">a. 扶手：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，應設置扶手。但坡道為路線斜坡，設置扶手會影響直行通路者，無須設置扶手。</p> <p style="margin-left: 20px;">b. 扶手高度：地面至扶手上緣高度為六十五公分至八十五公分之間。</p> <p style="margin-left: 20px;">c. 防護：坡道兩端平臺高低差大於二十公分者，未鄰牆側應設置高五公分以上之防護線。</p> <p style="margin-left: 20px;">d. 坡度：坡道因空間受限，坡度得依下表設置。</p> <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-right: 40px;"> <tr> <td>高低差 (公分)</td> <td>七十 五以 下</td> <td>五十 以下</td> <td>三十 五以 下</td> <td>二十 五以 下</td> <td>二十 以下</td> <td>十二 以下</td> <td>八以 下</td> <td>六以 下</td> </tr> <tr> <td>坡度</td> <td>十分 之一</td> <td>九分 之一</td> <td>八分 之一</td> <td>七分 之一</td> <td>六分 之一</td> <td>五分 之一</td> <td>四分 之一</td> <td>三分 之一</td> </tr> </table> <p>D. 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。</p> <p>E. 護欄：坡道高於鄰近地面七十五公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於一百十公分之防護欄。</p>	高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下	坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一
		高低差 (公分)	七十 五以 下	五十 以下	三十 五以 下	二十 五以 下	二十 以下	十二 以下	八以 下	六以 下											
坡度	十分 之一	九分 之一	八分 之一	七分 之一	六分 之一	五分 之一	四分 之一	三分 之一													
(3)	<p>A. 避難層出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p style="margin-left: 20px;">a. 出入口外側應設置平臺，平臺淨寬與出入口同寬，淨深不得小於一百二十公分，且坡度不得大於五十分之一。出入口緊鄰騎樓，平臺坡度不得大於四十分之一。</p>																				

		<p>b. 地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於一點三公分），若設門檻時，應為三公分以下，且門檻高度在零點五公分至三公分者，應作二分之一之斜角處理，高度在零點五公分以下者不得受限制。</p> <p>c. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>d. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>B. 特定房間出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且應採用容易操作之型式，不得使用喇叭鎖。</p> <p>C. 供特定房間使用之浴廁出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 淨寬不得小於八十公分。</p> <p>b. 門扇不得採內開式推門。</p> <p>c. 門把應設置於地板上七十五公分至八十五公分處，且靠牆之一側應設置門檔防止夾手。</p> <p>D. 廚房出入口之設置，應符合下列規定：</p> <p>a. 不得有高低差。</p> <p>b. 淨寬不得小於八十公分。</p>
	(4) 室內 通路	<p>A. 室內通路淨寬不得小於八十公分。</p> <p>B. 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。</p> <p>C. 室內至陽臺及露臺等出入口之高低差應在十六公分以下，並考慮輪椅出入。</p>
	(5) 昇降 設備	<p>昇降設備之設置，應符合下列規定：</p> <p>A. 機廂尺寸：出入口淨寬不得小於八十公分，機廂深度不得小於一百十公分。</p> <p>B. 扶手高度七十五公分至八十五公分。</p>
2.	樓梯	<p>A. 扶手高度：樓梯兩側應裝設距梯級鼻端高度七十五公分至八十五公分之扶手。</p> <p>B. 防滑條：梯級邊緣之水平踏面部分應作防滑處理，且應與踏步平面順平。</p> <p>C. 防護緣：梯級未鄰接牆壁部分，應設置高出梯級五公分以上之防護緣。</p>
3.	扶手	<p>坡道、昇降設備、樓梯及浴廁之扶手，應符合下列規定：</p> <p>A. 扶手形狀可為圓形、橢圓形，圓形直徑約為二點八公分至四公分，其他形狀者，外緣周邊長九公分至十三公分。</p> <p>B. 扶手表面及靠近之牆壁應平整，不得有突出或勾狀物。</p> <p>C. 扶手應設置堅固，除廁所特別設計之活動扶手外，皆需穩固不得搖晃，且扶手接頭處應平整，不可有銳利之突出物。</p>

		D. 扶手若鄰近牆壁，應與壁面保留三公分至五公分之間隔。 E. 扶手端部應作防勾撞處理。
4. 房間配置		特定房間應設置於無障礙通路可到達之樓層，該層並須設置浴室及廁所。
5. 供特定房間使用之浴室及廁所		供特定房間使用之浴室及廁所(簡稱浴廁)，應符合下列規定： A. 浴廁出入口不得有高差，止水宜採用截水溝。 B. 地面：浴廁之地面應堅硬、平整、防滑，尤其應注意地面潮濕及有肥皂水時之防滑。 C. 浴廁之馬桶及洗面盆使用部分與沐浴使用部分以固定隔間或防水拉門(拉簾)分隔。 D. 馬桶及洗面盆使用部分不得小於一點六公尺乘以一點五公尺。 E. 浴室設置浴缸者，浴缸底部應設置止滑片，且應設置可供出入浴缸使用之扶手及移位空間。(浴缸及淋浴間為擇一設置) F. 浴室設置淋浴間者，應設固定或活動式座椅，座椅應防滑。(浴缸及淋浴間為擇一設置) G. 馬桶側面牆壁應裝置L型扶手。 H. 洗面盆下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 I. 洗面盆兩側及前方環繞洗面盆設置扶手，扶手高於洗面盆邊緣一公分至三公分，且扶手於洗面盆邊緣水平淨距離二公分至四公分。(自由設置) J. 求助鈴：應設置於馬桶側面牆壁，距離馬桶前緣往後十五公分、馬桶座位上六十公分處；另在距地板面高三十五公分範圍內設置一處可供跌倒後使用之求助鈴，且按鈕應明確標示，易於觸控。 K. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。
6. 廚房		A. 廚房之地面應堅硬、平整、防滑。 B. 工作檯面之高度應距地板面高七十五公分至八十公分。 C. 工作檯下方應留設至少六十五公分高可容納膝蓋之空間，以方便輪椅使用者使用。 D. 電器插座及開關之設置高度應距地板面高七十公分至一百公分，設置位置應易於操作且距柱、牆角三十公分以上。

## 附錄十四、立法院公報有關「社會住宅」之「社區照顧」議題之案件節錄

資料來源：立法院·2019。

截至 108 年 12 月 1 日，共有 154 篇搜尋結果。

No	會議類別	案由	本期會議日期	卷、期、冊別	出版日期
1.	院會紀錄	行政院院長施政報告並備質詢—進行質詢—(頁次：14~128)  心跟幼兒園的就學機會。在改善青年居住問題方面，目前社會住宅已經興辦超過 4 萬戶，這個月起，我們推動單身青年及婚育家庭的租金補助以及	108/09/27	立法院第 108 卷 第 67 期 (4710) 公報	108/10/07
2.	質詢事項	甲、行政院答復部分(頁次：171~316)  善住宅硬體環境、自建、自購貸款利息補貼及優惠租金之社會住宅等方式，後者則致力改善既有住宅條件並推動新建住宅優質化，除推動都市不良	108/09/20	立法院第 108 卷 第 66 期 (4709) 上冊公報	108/10/04
3.	質詢事項	甲、行政院答復部分(頁次：225~258)  000 人。同時，政府今年將加速都市更新、危老屋重建及社會住宅興建計畫，並加強執行公共建設投資，藉以活絡民間投資動能，將有助於帶動國	108/04/26	立法院第 108 卷 第 43 期 (4686) 公報	108/05/13
4.	院會紀錄	對行政院院長提出施政方針及施政報告並備質詢—進行質詢—(頁次：12~162)  , 106 年已完成「住宅法」大幅修正，可建立穩定推動社會住宅機制；我們也在盤點區位適合的國有、國營事業、警消單位、產業	108/02/15	立法院第 108 卷 第 16 期 (4659) 上冊公報	108/03/11



園區的土地及		
5. 院會紀錄	中華民國 108 年度中央政府總預算案—逐款 討論一（接續第一冊）（續接第三冊）（頁 次：1～486）  鄭天財 Sra Kacaw 林奕華 6.營建署辦理及推 動社會住宅計畫，同時補助地方政府辦理社 會住宅、辦理包租代管試辦計畫及社會住宅 先期...	立法院第 108/01/24 108 卷 第 06 期 (4649) 二 冊公報
6. 院會紀錄	中華民國 108 年度中央政府總預算案—逐款 討論一（接續第三冊）（續接第五冊）（頁 次：1～484）  鄭天財 Sra Kacaw 林奕華 6.營建署辦理及推 動社會住宅計畫，同時補助地方政府辦理社 會住宅、辦理包租代管試辦計畫及社會住宅 先期...	立法院第 108/01/24 108 卷 第 06 期 (4649) 四 冊公報
7. 委員會紀 錄	財政、內政兩委員會第 1 次聯席會議一、審 查中央政府前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預 算（106 年度至 107 年度）決議，有關行政 院預算凍結請安排報告案計 1 案；二、審查 中央政府前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預算 （106 年度至 107 年度）決議，有關原住 民族委員會預算凍結書面報告 1 案；三、審查 中央政府前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預算 （106 年度至 107 年度）決議，有關客家 委員會預算凍結書面報告計 1 案；四、審查中 央政府前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預算 （106 年度至 107 年度）決議，有關內政部 主管預算凍結請安排報告案計 5 案（頁次： 49～94）  ，請好好讀一讀憲法。再來我問一個你很熟 悉的題目——社會住宅，請問社會住宅現在	立法院第 107/11/15 107 卷 第 92 期 (4616) 公 報

	蓋得怎麼樣？花次長敬群：目前已經可以申請入住的戶數在	
8. 委員會紀錄	<p>財政委員會會議前瞻基礎建設計畫第 1 期特別預算執行已屆滿 1 年，但整體執行率未達四成，並且其中之國家通訊傳播委員會、內政部、衛生福利部等三部會執行率未達兩成，尤有甚者法務部執行率為零，爰邀請行政院主計總處朱主計長澤民、審計部林審計長慶隆率所屬單位主管、前述四部會首長與其他執行單位副首長就執行情形與遭遇困難，進行專題報告，並備質詢（107 年 10 月 8 日、107 年 10 月 11 日為一次會）（頁次：347～ 422）</p> <p>廣結長照、醫療、護理、社會福利，以及社區基層單位、社區照顧關懷據點等民間資源共同投入辦理長照服務，布建綿密化照顧服務體系。2.摺</p>	107/10/11 立法院第 107/ 11/ 06 107 卷 第 86 期 (4610) 公 報
9. 委員會紀錄	<p>社會福利及衛生環境委員會會議一、邀請衛生福利部部長列席報告業務概況，並備質詢；二、邀請衛生福利部部長、勞動部部長、教育部次長及銓敘部就「住院醫師入勞基法辦理情形—醫師人力因應規劃」進行專題報告，並備質詢；三、邀請衛生福利部部長就「如何弭平城鄉醫療差距」進行專題報告，並備質詢（頁次： 203～ 290）</p> <p>8 月底止，本部共推動 469 家機構通過認證。 3.提升社區照顧關懷據點量能：補助 3 千多個民間單位及村里辦公室，提供老人健康促進、餐飲</p>	107/10/04 立法院第 107/ 11/ 02 107 卷 第 84 期 (4608) 公 報
10. 質詢事項	<p>甲、行政院答復部分（頁次： 177～ 220）</p> <p>用雙向與彈性溝通管道。2.多元日照服務：為普及充實社區照顧資源，發展多元社區在</p>	107/10/12 立法院第 107/ 10/ 26 107 卷 第 82 期 (4606) 公

地照顧體系，積極鼓勵地方政府結合民間服  
務提供單位，

報