



## 第六章 論壇實錄1： 迎接高齡都市的心境與環境

主辦單位：國立政治大學商學院信義不動產研究發展中心

時間：2013年6月7日（五）14:00-16:10

地點：政大公共行政及企業管理教育中心七樓國際會議廳

### 一、開幕式

開幕致辭人：陳春龍／政治大學商學院副院長兼資訊管理學系主任

屠老師、邱副局長，還有三位今天的演講者，現場的各位貴賓，大家午安，大家好，原本是我們院長要來研討會，但他現在在歐洲，所以我就代他出席講幾句話。今天的講題叫做「迎接高齡都市的心境與環境」，而現場很多年輕人，今天講的東西對你們是很重要的，雖然這不是我們立即要面對，但這是我們未來要承擔的，希望今天比較多年輕人在現場來參加這個研討會。

我之前在美國讀書，後來一直在美國教書教了很多年才回到台灣來，長年都在校園裡面。我一直覺得時間都過去了，我還不知道自己是會老的，自以為還很年輕。最近，這件事情讓我發現說，好像我要面對一些問題。第一件事，因為我回台灣之後我們地政系的老師一直說不要買房子，因為房子會泡沫化，所以一直都沒有買房子，一直住在老舊的公寓裏面。最近爬樓梯好像爬不太上去了，我開始有點感覺說有點老了。第二事情是因為最近是我們系上助教整理了一些我們老師的退休的情況，大家可能很難想像所謂的七五制，我們現在系上二十幾個老師有三分之二的老師已經是可以退休的，而我看了一下其他的

系，發現都差不多。我才發現說自己已經到了可以退休的年紀了，那真的是老了。第三件事，我回台灣之後，每年還是回美國去看一些朋友，有一次我跟以前的一個同事聊天就談到養老問題，他年紀比我大很多，最近退休，已經七十幾歲，準備要去找養老了，到處去看養老院才發現說照顧的環境都不好，都不是很舒服，不知道去哪裡找好的養老院，這三件事情都發生在今年這個期間，所以才讓我體會到我們要開始去面對我們自己已經漸漸老化的問題。

我想今天信義不動產中心舉辦這個研討會是非常、非常的有意義，因為過去我們沒有警覺。我們知道台灣的經濟狀況一直有一些問題，財務困難越來越嚴重，所以說這個問題現在不面對，不去想辦法解決，我們這一代是過去累積可以活下去的資本，但對現在的年輕人而言，到時候輪到你們應該會非常辛苦，因為你們要承擔我們這一輩留給你們的很多的問題，所以我想今天的演講對在現場的年輕人都非常有意義，不管是等一下丁執行長要講的都更案的問題，去（2012）年因文林苑的事情鬧得非常嚴重，可是都更對我們來講卻是非常重要的，因為我們已經買不起大樓了，那我希望我的公寓可以變成有電梯的樓房，那這個問題要怎麼處理，這個事是非常麻煩的，接下來講到這個財務的規劃，還有老人住宅這種環境的塑造，對我們現場的朋友都非常重要，我想今天要特別謝謝信義不動產中心舉辦這樣的一個研討會，對大家都會有幫助，再次歡迎大家來這個研討會。

**中心代表：屠美亞／政治大學商學院信義不動產研究發展中心主任**

我做信義不動產研究發展中心主任已滿四年了，這四年來我們辦了不少活動，從實價登錄開始到談各種的稅法、金融等。今（2013）年初開始，我們開始討論都市老化和老人的住宅問題，辦了一場研討會，來了很多人，今天的研討會是延續上一場，很歡迎今天大家的出現。事實上我們已舉辦很多次研討會，我們針對大家關心的題目來討論，例如我們提出來「實價登錄」以後，居然在多年之後通過了。事實上大家都曉得現在房價高升，老人應該要住什麼比較好，住的比較適合，這些就是我們在今（2013）年年初開始談的這個問題，這個問題好像是一個很難解的問題。所以這次我們繼續來辦



這個研討會，是希望在這個問題上至少有一點歸宿，有一點突破，我們也希望拋磚引玉能得到一些結論讓大家可以去做。但是，其實一個都市會老，就像人會老，這是自然的一個事情，但老人事實上是沒有準備，我想當然也是一個問題，他們沒有準備，沒有發現我居然會老。當然還有一個問題，最近可以看到我們台灣的經濟事實上面臨了轉捩點，這個轉捩點關係的台灣未來的整個經濟發展，台灣如何從悶經濟走出來也很重要。現在台灣事實上房價高漲，然後都更案一直做不出來，那到底怎樣的一個問題，其實大家心裡都在想，我們市井老百姓是不是可以做一些什麼呢？所以我們的題目訂了「迎接高齡都市的心境與環境」，其實就是講像台北市、新北市這些地區裡面都市的老化，尤其是台北市。然後，我們的人口也在老化，所以我們到底應該怎麼樣做，讓我們的社會從這種悶的環境又活起來，這是很重要的，其實心境是可以創造環境，這是很重要的，這就是我們的題目。我認為也許我們政策制度有很多的保護，但是如果我們心念都能夠改，然後大家都覺得應該改，制度就會隨心境的不同有機會改變，這是滿重要的。我相信今天三位與談人，同時還有邱副局長，一定會找到答案的。那我就講到這，謝謝各位。

## 二、專題演講

主持人：邱敬斌／新北市政府城鄉發展局副局長

陳副院長、屠主任，還有我們三位的與談人，以及今天在座關心這個議題所有的貴賓，大家好！我是今天的主持人，非常榮幸接到信義不動產中心的電話。我的秘書就問我說，中心邀請你去談關於高齡化社會議題的研討會，問我要不要參加。一開始我跟她講說：「議會期間恐怕時間上沒有辦法參與。」後來她問我是不是要回絕，我說：「等一下、等一下，它那個議題是什麼？」她說是與高齡化社會相關的議題，我說：「如果是這樣，這個議題我還是參加好了。」她問我為什麼，我跟她講：「因為我即將走入這個階段了，所以我要預先做準備。」所以今天我是想要來聽聽所有專家學者，還有大家的心中的疑問是不是跟我是一樣的。

另外，由於我本身是負責城鄉發展，不管從更新、出租住宅、社會住宅等

等的住宅政策，其實都是我負責的領域，因此我跟我的秘書說：「無論如何，我們今天一定要來參加這樣一個研討會。」因為我早年在底下當學生的時候，聽老師講這個議題，沒想到現在當主持人來主持這個議題，原因是因為我年紀快到了。不過，因為國家體諒我，所以改成九五制，表示我的退休年齡要延後。但是這個議題不管在什麼時間都會面臨到，所以它非常重要。我會謹守主持人的本分，主持人的任務就是兩件事，一個是話少，因為要給與談人多談他們的專業；第二個是要話好，怎麼樣話好呢？那也就是我今天要很忠實地介紹我們三位專家學者讓大家了解。瞭解他們的背景之後，我相信你們絕對會不虛此行參加今天的研討會。

介紹第一位是財團法人都市更新研究發展基金執行長丁志成，丁執行長。執行長是淡江建築系畢業、台大城鄉所的碩士，我跟他的淵源很深，其實是老朋友，我今天看到他當第一個主講人的時候，我就很放心，因為他的演講的內容非常的精彩。可以說台灣成立更新協會的一開始，執行長就為裡面一個非常重要的一個分子。早年我在台北市待了十八年，是最近這兩年才調到新北市去的。從過去的二十年當中，從台灣開始推動都市更新開始，我就看到丁執行長的身影。所以在更新方面，其實他可以回答大家對於台灣有關於在都更新發展過程以及未來更新方面發展的歷程，我相信他都可以給大家一個滿意得答覆。

第二位是我們羅德城羅博士，也就是我們羅老師，請大家給他一些掌聲。羅老師是美國范德堡大學的經濟學博士，我之前看羅老師的資歷，不管是民間組織或者是基金會，目前又擔任中華財政協會的副秘書長。此外，他還是無子西瓜社會福利基金會的董事，及道德文化基金會董事長等等。所以我們羅博士，我相信在整個議題上面，他可以給我們很多在財務規劃上面的經驗。

第三位是我們陳柏宗陳博士，不過他從南部剛趕上來，目前還在路上，他會在他主講的時間裡面及時趕到，我們再聆聽他演講的內容。他主要的服務在台南成功大學醫學院裡面的老人研究所教職。

我們今天三個主題的部分，從空間規劃的更新，到我們的財務規劃，到最後陳教授演講有關於在社區服務與規劃等。它的整個三個主題都是一系列的主題。我不耽誤大家的時間，所以接下來我就把我們的時間交給我們第一主講人丁執行長，來跟我們講有關於在老人化社會裡更新的主要措施，大家再給他一個熱烈的掌聲。



## 與談人：丁致成／財團法人都市更新研究發展基金會執行長 與談題目：高齡化社會的都更首要之務

非常感謝邱副局長的介紹，下面來跟大家報告關於都市更新，還有高齡化社會有關這方面的事情。我上次在一月份也參加了我們中心的研討會，介紹日本文化社會之下該怎麼樣把公共設施做一些改變，然後跟周邊老舊的住宅一起來做都市更新這樣的案例。後來，中心覺得這個議題是一個很重要的議題，希望能夠再發揮、再更進一步下去，能夠讓更多的人了解這樣的想法在台灣是如何去落實。很不幸地在今（2013）年四月二十六日大法官會議做出了一個這樣的結論<sup>1</sup>，對於都市更新非常不利。我發覺我們必須給大家一些積極的、振奮的一些想法，要不然大家都覺得都市更新無望了，所以我特別今天來幫大家準備這樣的一個簡報。

我跟大家分享幾個想法：第一個是對於都市更新面臨的困境跟契機。我先介紹兩方面的契機，第一個是公有地、第二個是工業區，這兩個契機是台灣未來都市更新，我覺得可以做出不一樣方向的機會。我想大家都應該很熟悉，台灣為什麼要去做都市更新，因為我們的人口即將零成長，在2026年到達零成長的時候，同時也是台灣邁進了超高齡社會，超過百分之二十以上的都會是超過六十五歲以上的老年人。而我們的都市計劃，在這種情況之下，

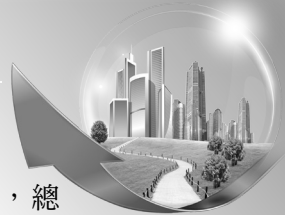
<sup>1</sup> 司法院大法官會議提出釋字709解釋文：中華民國87年11月11日制定公布之都市更新條例第10條第1項（於97年1月16日僅為標點符號之修正）有關主管機關核准都市更新事業概要之程序規定，未設置適當組織以審議都市更新事業概要，且未確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會，與憲法要求之正當行政程序不符。同條第2項（於97年1月16日修正，同意比率部分相同）有關申請核准都市更新事業概要時應具備之同意比率之規定，不符憲法要求之正當行政程序。92年1月29日修正公布之都市更新條例第19條第3項前段（該條於99年5月12日修正公布將原第3項分列為第3項、第4項）規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。相關機關應依本解釋意旨就上開違憲部分，於本解釋公布之日起一年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定失其效力。

就不需要往外擴張。因為我們原有的都市計畫可容納我們現有的人口。一直  
到零成長為止，所有的人口皆可容納在都市計畫裡面，綽綽有餘，所以我們  
不需要去擴張。這個時候，都市政策必須回到市中心來做都市更新，我想這  
個大部分的人都了解，所以都市更新是一個必須要走的路。

台灣超過三十年以上的老舊住宅，占了住宅總存量大約百分之三十七，  
事實上到今天為止，已經有三百二十一萬戶超過三十年以上的老舊住宅。這  
些老舊住宅如何去因應我們這樣的一個老舊的都市、老齡化的社會，這方面  
變成一個很重要的議題。過去就都市更新政策上面的想法，不管各級政府都  
希望我們趕快加速三十年以上老舊公寓做改建。因為老舊的公寓裡面，剛才  
陳副院長提到說他已經爬不動樓梯了，希望要有電梯。然後，又很多老舊建  
築的這些公寓，可能是耐震度不夠，或是防火、防災的性能不夠，所以台北  
市就做了針對老舊公寓的改建專案，簡稱叫做「老公專案」。新北市也有對  
老舊的四層樓以上的公寓有所謂的建築的容積獎勵，希望大力來推動。另外  
一方面，我們建築技術規則也做了修改，針對各縣市對於老舊公寓如果要去  
增設升降設備，都可以來要求進行補助。我們希望台灣的老舊住宅可以從這  
個方向趕快更新、改建，或者做一些整修。

但是，實際上我們碰到的情況是怎麼樣，非常的困難，台北市到了四月  
底為止，總共申請「老公專案」的案件有多少呢？過去累計將近有四年的時  
間，申請也不過才六十一件。這六十一件加起來，每一件了不起一百戶，也  
不過才六千多戶而已，而台北市需要改建的老舊公寓有四十幾萬戶。其中，  
審議通過的也不過兩件而已。我們來看看整建維護的部分，要加裝電梯的總  
共案件，台北市只申請二十六件，新北市只申請了一件。然而，反過來講，  
當各級政府在努力推動老舊公寓要做拉皮、整修的時候，監察院長反而要來  
糾正，說內政部容積獎勵不當，還說老屋的拉皮補助政策錯誤，造成行政機  
關想要努力去衝卻不能動。

當然今天我不是想繼續討論這些內容的時候，只是告訴各位，行政單位  
在努力去推動這些都市更新方向的時候，實在是困難重重。甚至我們還面對  
到非常多制度性的困難，當然這些的困難也來自社會上，大家對都市更新有  
非常多的疑慮跟質疑。特別是去年文林苑事件，帶來了一連串制度性上面的  
要求改變，都市更新條例幾乎要被整個翻掉了。你看光是送到立法院的修正



條文，現行條文六十七條，這次要修四十八條，新增十七條，刪除一條，總共變八十三條。這樣大規模的修法不是修完就沒事了，下面的子法增加了十幾項子法，光是這十幾項子法立法完成，仍需三年。再加上今年四月二十六號大法官決議，說都市更新條例部分違憲，這個幾乎要將整個制度從根刨起、整個大翻修。為了要保護人權的結果，就是大家都沒有人權，這個結果會讓都市更新受到限制，我不敢講說是停擺，但是進度會是非常緩慢的一種狀態之下。我們不談個案，我們談整個大的環境、大的架構，行政機關想要努力推，但是推不動。制度面希望穩定，趕快執行，但是制度又被大規模的去要求改變。整個社會覺得都市更新就是圖利商人，就是剝奪人權，都市更新就是毀壞我們社會安定的基礎。如果是這樣的環境之下，都市更新要對它有什麼樣的期望，大的改變，都很困難。

我們來看看我們推動過去十五年的都市更新，就算沒有這些文林苑的事件，沒有這些其他的問題，我們到底有多大的改變。過去十五年，重建的、能夠提供新的住宅也提供不到三萬戶。所以未來三十年就算沒有文林苑事件、就算沒有修法、沒有這些監察院，我們最高的期望能夠有多少呢？了不起增加六萬戶的新住宅而已，而全國還有三百零三萬戶的老舊住宅要進行更新改建，跟都市更新能夠提供的六萬戶比起來簡直是不成比例。所以如果要照我們過去十五年都市更新的速度，三百零三萬戶的老舊住宅，我們需要一千五百四十年才能更新完成。你能夠期待我們花費十五個世紀嗎？

再來，如果真的要大規模改善整個生活環境，我們需要更多其他的方法。譬如說：公有土地，或是工業區的更新能夠來做一些挹注。我這邊彙整了台北市、新北市過去這多少年的核准案件，台北市過去十五年才做了四十二公頃的都市更新，而新北市不過也才做了十六公頃的都市更新。這些案例真的少到不行，所以也是回應有人說都市更新炒高房價這樣一個狀況，我覺得根本是無稽之談，都市更新這麼少的量，怎麼可能去炒高房價，不可能的事情！

我要談都市更新的第一個契機是公有土地更新。在全國這些都市更新裡面，涉及國有土地的案例占了大多數。其實公有土地本來就應該扮演這個引導的一個角色，以及促進整個社會追求一個最大的社會效益的角色。事實上我認為全世界各國的都市更新，都跟公有土地的開發有密切的關係。如果都

市更新可以拿出一部份的土地，特別是公有土地的部分，拿出一部份的土地能夠來做公營住宅、社會住宅或者提供老人住宅。這個時候，我們就有機會較大規模的提供未來老人社會需要的住宅環境。就算不是政府的公有土地，給予民間都市更新政策上的要求，也希望它提供一部份，可能不是那麼高的比例的一個社會住宅或是一些符合公益性住宅的話，也可以達到這樣的一個目的，而公有土地一直都是非常可以扮演一個引導的作用。

從一開始，民國八十六年推動都市更新，當時並沒有想要改建這些老舊公寓、老舊住宅。在過去原來都是這樣希望，政府推動都市更新的時候，先從這些公有土地開始，但是後來發現公有土地的推動是有點困難後，反過來轉向民間。另外，在我們目前住宅法的要求裡面，也要求政府興辦和民間興辦的社會住宅應提供百分之二十以上的住宅出租或是給予特殊身分者。什麼叫特殊身分？這個裡面一定可以考慮到老人住宅的需求，這個特殊身分就包含老人，這是在住宅法第四條裡面有這樣的依據。我們再看一看全世界不同的國家，是不是有類似的作法。譬如說在加州，加州的都市更新法裡面就有要求每一個都更案所提供的住宅，其中至少要是百分之二十是提供給中低收入的合宜住宅（affordable housing），中低收入包括了極低收入、低收入、中收入。他們有一些認定什麼叫極低收入，什麼叫中低收入的一個方法。舉個例子來講，舊金山的一個爾巴博那都市更新案子裡面，他提供的住宅總共有兩千三百個住宅單元，其中裡面有百分之二十，這裡面很多都是提供給老人住的住宅，包括中低收入跟老人住宅。我親自去現場看過，覺得環境實在是非常的棒，如果不告訴我這是中低收入住宅、不告訴我它是老人住宅，我還以為這是哪一個豪宅，真的環境非常的好、非常的好。

我們來看看台灣有這個方面的機會嗎？有！非常多！光是公有土地可以提供的土地量就非常的大。我們請我們同事花了一點時間彙整現在正在推動中或即將要招商或剛剛招完商的公有土地／準公有地，這些招商的案子、都市更新的案子、聯合開發的案子，現在在手上的有多少呢？就已經有二十五件。這個總面積有多少？將近有七十幾公頃。我們剛剛講的新北市、台北市花了十五年搞了多少都市更新的案子，了不起三、四公頃。但是這邊光是公有地，可以做的設定地上權都市更新的案子，動輒就已經超過七十五公頃。所以我覺得這些公有土地，如果適當的規劃，提供一些住宅，朝混合的方向





來開發，事實上就是可以達到這樣的一個目標。但是，我很怕一件事情，如果我們把所有的公有土地，像是台北市最近公布了有兩處的公營住宅要開發，一個在萬華，一個在松山，開發集中興建幾千戶中低住宅，這些中低出租住宅要興建。我很擔心這會造成標籤化，大家認為那邊是貧民窟，這樣真的不好。在國外的做法，是盡可能地跟一般住宅混在一起，外觀完全看不出來這個是高級的住宅，還是這個是出租的住宅，所以我們希望藉由混區的模式。

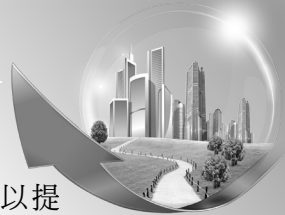
然後，住宅的設計本身一定要去注意到無障礙的環境、適合老人的生活的環境，所以在台北市就訂了一個叫做通用設計的標準，這個通用設計的標準其實不是單純只為了老人而設計的，但是老人一定可以適用。這個通用設計是要讓大多數的人，可能是包含身心殘障的人，或者是一般的小孩子，或是一般健康的年輕人都可以使用，所以叫通用設計。很多人可能還不清楚這個設計的概念，目前在台北市建的公營住宅內會要求這些都必須要符合通用設計的一個標準。通用設計有七個設計的原則，包括平等的使用、靈活的運用、簡單易用或簡明、容許錯誤、省力、尺度合宜等等這些各種基本的原則。大家可以到台北市政府都發局網站下載，這裡有一個公共設計的指南，告訴你要怎麼樣去設計才能夠符合通用設計的這個標準。甚至，台北市設計的公辦都市更新，裡面只要涉及有公營住宅的部分都要符合這樣的比例，譬如說要提供多少比例的單身住宅，家庭兩房的、三房的比例要怎麼去安排設計，這個部分市政府在一些公辦的更新案，甚至是民辦的更新案在裡面有公營住宅的部分，它就會有這樣的一個要求。

這個機會實在是非常的多，譬如說這件已經招商完成的案子，是全台灣第一個公辦都市更新案、在板橋的府中站的這個案子。當時沒有公營住宅的概念，分回去住宅公營的部分，大概都是分給鐵路局標售掉。不過我覺得它是很可惜的，但它仍然是非常好的一個公辦更新模式，開創全國第一個。再來，在台北市的公辦更新案中，去（2012）年招商在建國中學旁邊的這個案子，裡面也提供了大量的一些公營住宅的部分，裡面包括單身套房、家庭兩房、家庭三房等等這樣的一個福利。裡面也是都要求綠建築，要求符合公用設計、無障礙的原則等等。那這個案子已經送件在審議了，正在申請當中，投標得標的就是潤泰創新公司。另外一個也是台北市公辦的案子，也是一樣

裡面大部分都是市政府的土地。雖然面積不大，但是裡面也提供相當多的一些公營住宅的部分，總共有80戶。

另外一個更大規模的案子，這個在新北市邱副局長的管轄之下，不過這個招商的單位是內政部營建署，原來屬於榮工處的土地，由內政部把它買下來，買下來之後來公開地來招商。招商的部分，裡面大部分是出售的，這在去年（2012）年、前（2011）年就已經決標的案件，這裡面的量非常的大，光是出售的量，大概就有四千多戶，另外出租的還有四百多戶。裡面有從單身的、一般家庭的、三代同堂的、有各種不同型態的，從一房一廳到四房兩廳各種型態的住宅都有在裡面。而且，它鑑定每一坪售價不可以超過十九萬五，也有租金上面的限制等等。也就是說今天得標的這個投資人，他不可以任意地去炒高房價，即須讓一般的人都可以住進來。當然，裡面的規劃設計都有非常多的要求，這量體非常的龐大，所以算是近年來最大規模合宜住宅的出租住宅的一個案件。

另外，新北市還有另外一個案件，這其實是台北市的地但卻位在新北市，也是經過公辦招商的方式來找到冠德建設來做投資人。這個案子目前也在審查當中，裡面也是有大量的公益設施跟出租、出售的住宅在裡面，還有很大的公辦都更案現在目前正在進行當中，包括新店的行政園區，今年（2013）年就會招商，這個就在新店區公所站出來的地方，非常好的一個區位上面，面積也非常的大，大概有三公頃左右的面積。其中，百分之三十會作為住宅使用，其他會有很多的公共使用在裡面，還有在台北市台電的中心倉庫，它距離松山火車站非常近的範圍之內也會提供。當時在投標這個案子做備標的時候，我們會建議這裡面提供相當數量的中低收入的住宅。它所提供的一個規劃的方向，就是我們剛才講的複合使用，裡面有居住、有商務、有娛樂、有購物，各種使用在裡面，但住宅的量不會超過百分之三十。在剛才那個案子的附近，南港調車場的案子，馬上也要開始招商，這個面積有多大呢？大概合起來也是有五公頃那麼大的面積。這隨便幾個案子都超過台北市往年每一年核准的所有都更案合起來的總量，而它也是要創造一個居住、工作、購物，休閒各種功能綜合功能開發的案件。不只我們還有國產局的案子在信義計畫區，非常好的市中心的範圍。但是上面設兒童福利中心低度使用的土地是國有的財產，因為產權的問題，一直遲遲沒有辦法更新開發。國



產署已經積極的在協調，想要在近期能夠來更新、改建，而這裏面也可以提供大量的，各種的住宅的產品。

剛才我們提的那些例子，都證明一件事情，公有土地是可行的，可是也不這麼簡單。公有地的更新常常面臨問題，因為公有土地管理機關互相橫向的溝通協調，非常困難。協調公有土地管理機關比協調私人更困難。還有，加上這些土地上面往往有複雜的占用戶或是涉及一些私人權力糾葛的問題。所以，除非公部門的機關可以創造單一的窗口，然後政府跟民間之間能夠互相合作，要不然這個公有土地開發仍有相當大的困難度。但是我覺得不管怎麼說，它都是一個重要的契機。

我要談的第二個契機，是關於工業區更新的部分。今天我們終於要做新的認識，最大量的工業區更新的部分。現在台灣所面臨的一個問題，就是在全球化的趨勢之下，我們的工業廠商大部分都外移，不是到大陸就是到越南，不然就是到東南亞去了。現在目前不管是新北市也好，台北市也好都有大量的工業區。新北市大概有兩千多公頃的工業區，台北市還維持著兩百公頃的工業區，都必須面臨到轉型，或是變更使用的問題。其實這個方面也是都市更新的一環。我們主要的關鍵來自於，傳統的工業區如果要變更的話是依照都市計畫法裡面有一個審議規範來做，那裏面的規範，工業區必須回饋多少的土地等等。但是回饋要怎麼回饋，權利人就會掙扎，希望可以少回饋一點或怎麼樣。但是，如果我們是透過都市更新來做的話，都市更新這個回饋可能就是有比較大的彈性，不一定要回饋百分之三十的土地這方面來進行。工業區的轉型也能滿足一部份住宅上面的需要，譬如說我今天要舉的例子是在日本的惠比壽都市更新的案子，它其實就是一個工業區變更，它本來是札晃啤酒廠的一個廠區，經過更新之後它一樣做複合性的使用，提供了商場、住宅、綠地各種的開發項目在裡面。同樣的在類似新北市我們有所謂的新店的農工廠區周邊的更新案件。或者是新莊的頭前庄、新莊站前或是先嗇宮周邊的工業區的更新。看看這些都是量非常龐大的工業區變更的量。我們來回顧一下，舉這個例子來講，先嗇宮周邊的工業區變更案，它所謂的營業廠只剩下百分之四十五，其他有大量的都是歇業的廠房或是閒置的土地。所謂的營業廠，裡面其實有多是假性的營業，也就是說它表面上好像在營業，但是其實它實際上都是很低度在利用的。這邊開始已經有幾個案件，光是這

三個案件加起來就已經有九公頃之多。那工業區的變更，首要的更新任務，它應該也負責負擔一部分，它必須要提供住宅這樣的一個任務。

譬如說我剛舉的惠比壽的案子裡面，它也提供了一部份的土地給公團來蓋出租住宅，這個是惠比壽花園廣場的案例。總共有8.3公頃的變更，變更之後有一部份變更為商業區，一部份變更為住宅區，容積率都有提高。整個規劃的範圍有這麼大，而這個惠比壽的部分就是中間的一部份，這個就是屬於它的啤酒廠，札晃啤酒廠遷走之後舊的廠區。啤酒廠遷走再經過都市計畫變更之後，大概有四、五年的時間就改建完成，變成這個新的開發案子。經過變更之後，它提供了相當多的這些公園綠地、廣場，還有新的道路等等新的範圍的使用。這個是一個空照圖，前面有一個辦公大樓，後面有住宅。這邊有的住宅是屬於高級住宅，有的是屬於比較平價的住宅，也有一些是屬公團出租性的住宅。這邊這塊區域就是屬於公團出租性的國民住宅，它用比較低的價錢讓給公團。所謂的公團就是日本公營的住宅開發的公司，由它來負責興建這樣的一個大樓，然後興建出來出租給比較中低收入的，或者是老年人來使用。那這裡面主要是大家可以看一下，就是都市整備公團的租賃公共住宅的部分，它提供了大量的出租住宅，但在外觀看不出來哪一棟是哪一棟不是出租住宅，它全部都是一個非常好的都市的環境，有公共的廣場，然後還有捷運站的銜接的人行的步道，有這些歷史的公共藝術品，還有歷史建築物的保存。

所以，我今天跟大家報告的內容主要就是，雖然我們都市更新碰到了非常多的困難，山不轉、路轉。我覺得我們應該把我們的重點放在所謂的公有土地的更新，或者是工業區的更新上面，來解決我們所需要的老人住宅跟中低收入戶住宅不足的這方面的問題。那這樣都市更就有更高的公益性，就可以跟整個社會的需求可以結合在一起，這是我今天希望提供給大家一些參考的意見，謝謝大家。

**主持人：邱敬斌／新北市政府城鄉發展局副局長**

非常謝謝我們丁執行長的精彩的演講，執行長這邊我們演講的內容，大概有分成三個主要的內容，第一個當然非常謝謝他幫我們說明在行政單位都



市更新的困境。我跟各位報告確實，文林苑事情發生以後，產生了很多結構性上的變化。我們現在在行政部門裡面大家都開玩笑，我們現在新北市政府裡面，大家講最好做的主管就是更新處處長，因為沒什麼業務。因為更新的推動，確實是有困難，為什麼會有困難？因為第一個，更新案的投入資金其實非常大。如果它沒有在法規穩定性的情況之下，很多的投資者其實是會面對到這樣的一個案子，他會望之卻步。也因為在這樣的情況底下，確實現在將來修法的過程。大法官解釋下來之後，未來的更新上面會產生什麼樣結構性的變化我們也還在觀察。不過就算更新停滯到一段的時間，社會會過來重新反省，那我們要走怎麼樣更新的路。不過行政機關沒有辦法在那邊等，所以剛剛執行長特別提到的我們走公有土地方面的更新，包括工業區的調整，這個也跟各位報告是說，現在公有土地的更新確實是一條路，但是有一個問題，會有一個疑問，公有土地哪裡來。其實我們過去有很多的公有土地，政府因為財政困難，所以都標售，因此城鄉局在這裡我們跟地政局和城鄉單位不斷的跟他們鼓吹說我們應該建立土地儲備制度。也就是應該把公有土地盡量留下來，才有辦法去解決將來的問題，那更細節的財務試算，待會兒在答問的時候我在為各位做說明。

非常謝謝執行長第三部分介紹說國外的一些的案例，包括工業區變更這個部分。不過我也跟各位特別說明，台灣的工業區變更上面也有一些困難。希望在經濟發展上面有一定的著力點的專家學者說，工業區的部分不應該再用變更，不然這樣的產業進來的時候就招不到人力。可是現在講這個問題，有一些工業區它搬走之後它其實是閒置在那個地方，那到底我們要怎樣去面對這些工業區的問題，其實國外廠商給了我們很多的這些的經驗，台灣其實是可以參考了解之後，思考台灣能自己走出的一條路。所以執行長今天從困境上，從公有土地上，從工業區的土地變更部份給我們一些省思，我們掌聲再謝謝我們執行長。

接下來將時間交給我們羅董事，接下來跟我們談有關老人住宅的財務規劃的部份。

與談人：羅德城／財團法人台北市無子西瓜社會福利基金會

## 董事

### 與談題目：老年人住宅與財務規劃

陳副院長、屠主任、邱局長，還有我們另外兩位主講人，及各位貴賓大家午安。這個幾個禮拜前接到屠主任的電話通知，我非常非常的惶恐，因為我們有一點的尷尬，不是很適合談老人住宅的問題，不過想想，這是我們每一個人在人生過程中一定會碰到的一個問題。而且在十年前，我開始接受古蹟研究計畫的時候，就對老人住宅的選擇非常非常的關切，為什麼呢？因為我現在有一些時間奉獻給這個基金會。這個基金會是一個滿有趣的基金會，這個名字取的會有很多很多的影響。二十幾年以前，我一直以來的工作都是在學校，然後發覺所學跟社會的需求有一點點的不是那麼的貼近，後來在一年多以前，應該快兩年了，我就從學校的一個教職專職退下來，退下來想說我可以做什麼事情，因為教書是一個很不錯的行業，當初選擇會選擇教書是覺得教書是一個最輕鬆的行業。為什麼呢，就像政大前任，前前任校長說，為什麼因為人家付你錢，你還可以讀書，然後還有一個不錯的工作環境。後來教了幾年之後發覺教書是一個能夠服務的行業，當然是還有很多好處，因為我們的學生在國內、國外都已經有相當的成就，都還回過頭來想說除了教書還能做什麼事情，就進到這個基金會。今天演講的主題應該是基金會的一個執行長何國華報來告這個題目。然後他說，反正我現在已經退休了，要多跟社會接觸。今天演講的主題是老人住宅的選擇跟財務規劃。第一個我不是像丁執行長對於住宅有那麼多的專長背景，我的專長背景在經濟學、財務面與稅的部分。所以，有關住宅規劃選擇的部分，我用基金會目前想要推廣的理念跟大家分享，稅與財務的部份是我過去二十幾年來一直碰的領域，今天會比較多時間放在後半段的部分。

其實已經在二十幾年前台灣高齡化社會就悄悄的來了，可是大家不願意去承認。我想就如同剛陳副院長講的，幾年前我去大賣場還可以扛2、30斤的西瓜，因為我住的是一個四層樓的老舊公寓，從去（2012）年我發覺我扛著20幾斤的西瓜，要一口氣從停車場走到我家四樓有滿大的困難，才發覺自己的體力已經不像當年了。以前在學校說因為每一年、每一年看著大一新生進來學校的時候，都不知道自己有相當的年紀了。去（2012）年參加了政大



薪傳的活動，薪傳的活動是大學畢業三十年那一屆，政大會把他們邀到學校去，回學校看看，而主講者也環繞在這個老人住宅議題上面。

當然世界衛生組織對高齡化社會這三個層級有不同的定義，我想將來老人的定義，六十五歲應該叫做初老，所以這個定義應該會隨著越來越高齡化的到來會有一些更新。不過目前普遍一般接受的定義，六十五歲以上人口當作一個比例的劃分。第一個階段為高齡化社會（aging society）加-ing就是指目前正在進行，即六十五歲以上人口占總人口百分之七；目前我們台灣即將邁入第二個階段—高齡社會（aged society），就加-ed，六十五歲以上人口占總人口百分之十四，則是已經是一個非常非常成熟的高齡社會；第三階段叫超高齡社會（hyper-aged society）六十五歲以上人口占總人口百分之二十，如日本。

台灣目前的情況是這樣，二十年前我們就已經進入到高齡化社會，正在演進中，在我手上有看到的資料是到去（2012）年年底的時候，我們在台灣兩千三百三十幾萬的人裡面，百分之十一點一五大概是兩百六十萬人口是在六十五歲以上（含六十五歲），而且男女比例大概是女生稍微高一點，大概多個幾十萬而已。推估大概再四年不到的時間，我們就會進入到高齡社會，就會進到六十五歲以上人口是百分之十四以上。那更可怕的是我們政府很多的前瞻規劃都以2025年為台灣滿重要的轉捩點，就是已經正式進入到超高齡社會。

以人口布局來講，當然很多很多的各級學校，尤其是從基礎教育、國民義務教育，多半會影響人口結構改變之後的一些危機，包括以前我念小學的時候，小學的班級很多，像之前我們看到報紙報導的老松國小，全世界最大的一個國小，全校人數一萬多人。據說老松國小，我前陣子聽到數字的時候，全校的學生不到一千人，那是因為它是一個老舊，人口大量外移的社區。當然也不用那麼悲觀，如果看到人口統計數字的話，從2010年開始我們的年輕人口一直萎縮中，是因為出生率的降低，我記得0-4歲的人口在2010年正式掉到一百萬以下，我們發現每年的新生兒都不到二十萬以內，除了2012年是一個比較例外的情況，因為是農曆的龍年的關係。所以這些都是未來台灣地區最大最大的隱憂，而老人問題，除了是個人和家庭問題之外，甚至是國家安全問題。我也相信我們的政府一定有在正視這個議題，只是我們

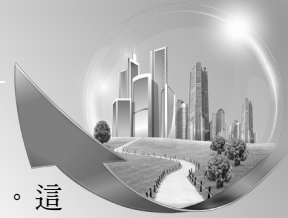
這個在民主制度情況之下，四年一任的任期，而且政黨偶爾也會輪替，所以這樣的議題沒有持續性的關注的話，將來我們不只是老人問題而已，整個社會的勞動性問題，教育問題呢都是一個很嚴重的。

接下來這個不是一個商業廣告，這個基金會是一個滿年輕的基金會，它目前還是道道地地一個操作型的基金會，還在作理念的行銷，王建先生出售他一棟房屋之後的一個結餘款，所捐贈出來的一個推廣對年長者、沒有子女或子女非常有成就之後你需要的一些照顧的問題。這些照顧問題，從照顧之後的一些後續的問題，都是這個基金會希望可以提供一個服務的項目。這個基金會他主要的服務項目，有一些是比較所謂觀念上認同的愛心夥伴，提供自己的時間和財力去奉獻。另外也有一些基金會會辦一些的活動，因為健康的身體才能夠是一個最大的財富。我們基金會也有理念的一個，包括健康理念、包括照顧理念的座談會，以及若你非常有愛心的話，協助認養，或是收養子女，這是一般對愛心夥伴提供的服務。像基金會重心的一個部分，就是跟基金會正式簽約的夥伴，然後包括他一個居住選擇的推薦、有需要提供基金會相關的一個照顧的需求，甚至是最後的人生終點、後事的一個安排。過程當中當然基金會是不去直接接觸受服務者的財富，所以等一下工友會提到一個信託的概念。

一般介於這兩個之間還有一些還在觀察的潛在的受服務者，基金會這邊有一個要預約的簽約案金存辦的服務，這是三大類服務的對象。通常一個人在相當的年紀之後，不管他的財富累積情況怎麼樣，我們看到財富比較缺乏者有困擾，而高資產族群困擾不少。基金會建議特別是無子女的年長者財產，試著用信託的方法處理自己的一個老來的財物。為什麼這樣的情況，除了就是安全之外，還有就是考慮到你管理的能力，所以無子女的老邁年長者如果自己有自理能力的話，基金會會推薦到安養機構。不過我們也看到中外都是一樣，尤其是在中華民國台灣地區，這陣子我在研究日本資料也是一樣，機構式的老人安養機構接受度非常非常的低，那可能是叫做一個習慣的改變，尤其年長之後要改變自己居住的一個環境的習慣是滿不容易的，是越抗拒的。這個部份，安養院的一個推廣，尤其是少子化的台灣社會，是一個非常非常重要的一個課題，不管是公辦的或是民營的部分。

另外一個是說我沒有辦法自理的護理之家、護理機構，這些相關的機





構的推薦也是基金會持續關注，然後對長者做適當的一個服務或者輔導。這些機構當然有的需要有相當的財力，比如說去住老人安養院。那當然基金會也盡自己的能力，從社會去找資源協助如果財力相對比較欠缺的長者，不管是將來住到安養院，或是需要在護理機構照顧服務，在錢財的部分，跟各位強調的是這個無子西瓜基金會不會去介入年長者個人的財務，只是做一個媒介跟平台的工作。信託的部分，目前在國內聽起來是高資產階層的人用信託的方法達到節稅的目的，這也是目前我們信託業者主打一個很好的理財的工具。慢慢地信託並不僅僅只有少部分的高資產階層的一個專利，因為現在有越來越多的信託機構，包括銀行，它把信託財產的門檻，甚至是它的一個成本，它的成本就是受信託人要負擔的財產管理的成本，都在做適度的合理化的調整。

由於基金會的設立是在登記的機關是在台北市，以它當然主管機關來講，服務的對象服務的區域，盡量是在它的行政轄區。目前基金會有關注的幾個適合老年人的安養機構，當然有絕對不是在幫這些機構做商業行銷，根據它的地理位置、收費、環境等等，基金會目前是跟這幾個機構保持一個比較密切的聯絡。當然如果未來會有更多的一個型態或是更廣的一個服務的範圍的話，基金會都是樂於去推薦的一個安養院機構。在政府法規的部分的話，是像剛剛丁執行長、還有陳教授介紹銀髮族住宅的選擇。我發現政府的法規面都有滿面面俱到的規定，那欠缺的就是供給面的一個提供。通常一般長者在選擇住宅的時候，個人的需求有很大的不同，然後你對住宅的一個期待。所以一般居家式一個選擇，老人住宅的比例是相對比較高的，因為對於環境的熟悉，包括你自己的一個生活環境，以及周遭的一個互動，這個趨勢應該是在未來的政府要做好的一個規劃的部份。目前當然就是也有一些社區式住宅，就是所謂的老人公寓的一個推出，而機構式的一個住宅選擇目前是還在一個試水溫的階段，所以這個是住宅選擇的一個大概三個不同的樣貌。

一般在選擇住宅的時候，首先就是舒適性、安定性是對老人住宅選擇考慮最重要的因素。包括周遭的一個環境，如圖書館、綠地，還有市場等等。有安定性及舒適性之後，安全性是更重要的，安全性就是它設施的友善，不管是橫向的，縱向的。我們都知道在台灣的普通住宅，都習慣遊說我們的岳

父岳母說，爬樓梯是一個比較傷膝蓋的運動，而且我們縱向的透天住宅呢實在是不太適合年長者。但是他們已經習慣了這樣的一個生活模式，所以怎麼樣透過友善的設施，甚至是透過設施的改善安全，尤其是廚房，或是衛浴環境的改善。這個部份等一下我們的下一個講者會有更多的說明。

有了安定、安全之後，就是安心，就是老了之後，這個叫做一個黃金的救援時間，鄰近的醫療照顧機構非常非常的重要，所以這個是住宅選擇三大考慮因素。財務面的部份的話，通常來講，這個到了中壯年之後，可能為一般理財的考慮，不管是公司、個人都是一樣。兩個大的不同點是說，量入為出，先決定你有多少收入之後，再去分配你的一個資金的去處。另外一個比較積極理財的話，譬如說年輕的朋友的話，基本上我不建議你們採用量入為出，你們應該倒過來叫量出為入。你們先畫大餅，決定要多少的食、衣、住、行，育樂，然後再去找你們的財源。這兩個有一個不同的原則，以年長者來講，財務的規畫考慮，安全性是擺第一位。為什麼呢？老本低，因為你再賺得所得的比例不能說是有像比年輕的時候有那麼多機會。當然財產信託，或是投資標的選擇，風險承受的程度，很多時候你再去買基金也好，或是去做投資活動的時候，這個都要有一些風險的評估。儘管會去保障你的財產安全。但像這個幾年前的時候，我們知道很多的一個投資者投資這個衍生性商品，我的一個朋友的父母親，拿1500萬投資在金融機構推出的衍生性金融商品，號稱年報酬率可以百分之十以上，最後拿回來的的確是百分之十，就是他投入本金的百分之十，因為本金不見了，拿回來百分之十，因為風險太高。不熟悉的商品或是你不了解的商品，在年輕的時候你還可以經歷的起，這個叫東山再起的本錢，而安全保本就是要來滿足我們的資金需求。流動性就是說，你的一個不要最後你有這個很多筆的財產，結果那些財產都「窮得只剩下房子」。房子是一個不動產，但是很多時候動產適度的現金需求來滿足你一般日常需求是很重要的。報酬率是考量，在你考慮的因素裏面是最不重要的考量因素，為什麼，你只要追求至少能打敗物價上漲的通貨膨脹率，這也是我們目前國民年金設定的一個報酬率，就是定存利率加上擔保，就是一個比較具有安全性的一個投資的考量的因素。

在資產的配置內，一般來說保險是種最好的工具，但在後面會提到未必，因為保險有其陷阱跟租稅的不確定性因素，動產和不動產的搭配。另外



在財富配置裡面，過去遺產稅、贈與稅是一個很重要的考慮因素，因為他的稅率是百分之五十那麼高，但是在民國九十八年一月二十三號之後，我們的遺產稅已經降到百分之十，衝擊最大的是這些幫高資產階級在做財富規劃的律師會計師和代理人，為什麼呢？因為你的規劃成本大概是百分之十，所以乾脆交給政府，不需要絞盡腦汁。當然我們也看到遺贈稅調降之後，也不能說是絕對不對的後遺症，既然這一部分的財富的遺產稅這麼低的結果，財富一定會找到它的出口，那個出口目前我們看起來一大堆的出口進到不動產。不動產持有的成本包括低利率、包括低的不動產持有稅，所以很多高資產階層名下有五棟以上不動產是一點都不稀奇，過一陣子這些數字應該會在媒體上面，下個月說不定會揭露我們的不動產的持有分布情況。假設你是高資產階層的話，以目前我們台灣的資金環境跟稅制，那當然稅制後來會不會變我不曉得，不動產的持有是一個非常非常好的選擇。理財工具因為時間的關係，資料上面也有一些長期、短期不同的一些資金的配置。這些的資產裡面，有的是會產生源源不斷孳息的，有的是些不會產生利息的像黃金。不過前陣子投資，這陣子可能要忍受幾年被套牢的情況。

再來是財務規劃的步驟。到了銀髮族之後一定要把最大的支出的這一塊，做清理，先理債、再理財，不管你年輕時有沒有記帳或是現在年輕的朋友，你要知道你有多少資源的話，先看看你的資源去了哪邊，如果以前有記帳習慣的話繼續保持，沒有的話試著記帳，現在有太多免費的軟體，幫你每天的紀錄留下來，然後他有一個統計的功能，食衣住行育樂。健康的銀髮族最大的支出是旅遊、交際支出，交際支出就是親朋好友的婚喪喜慶；比較不健康的銀髮族最大的支出是醫藥支出，醫藥支出每人都會面臨的。所以你看看這些支出的規模是多大，再看有多少的穩定的現金流量，不管是軍公教退休金、勞退、國民年金，還有一些定存或是債券的利息收入，還有一些股利或是一些租金的收入，這些都是支應你的支出的必要，但是中間可能會有財務缺口，缺口的部分要從其他資產的處分去做調整。

再來後面的幾個例子是剛剛講到信託的部分，看起來為什麼它不再普遍？因為大家都覺得說我自己管理比較放心。不過很多時候你身邊的熟人、親朋好友會動你的腦筋。因為子女投資的缺口，你去彌補他投資的缺口。我有一個老師退休金五百多萬，讓他小孩拿去拍電影。拍電影的投資風險性

高，所以他七十幾歲還去私立大學去兼課。中間有一段日子生病了，生病時候從木柵到新莊輔大非常遠，那時還沒有捷運，有一整學期，單程的交通工具一個半鐘頭。假設錢放在信託裡就有很好的藉口可以跟別人說我名下沒有錢了，錢都到信託機構了。信託的安全性是最大的優點，也不容易被詐騙集團詐領。但是比較大的成本是要付信託機構的手續費和管理費，所以衡量自己的成本和負擔能力去慎選好的一個信託機構、金融機構收購機構。

再來是保險這一塊，我們以前常常聽到的訊息是說，保險是一個最好的節稅工具，的確在所得稅法裡面，保險給付是免納所得稅的，不過那個不是你享受的，是你指定的受益人享受的。另外還有要避開最低稅賦的負擔，還有一個有關保險的部分是要避免的，不是所有保險給付都是免稅的。哪一塊呢？就是要保人與被保險人是不同人時，當要保人去世時，要保單是有價值的遺產，所以這個部分要特別的避免掉入到保險節稅的所謂不確定的陷阱裡面。舉例來說，父母親是要保人，以子女當被保險人，父母親幫子女保險，通常正常情況是父母親會先離開，按照時間的先後順序。結果父母親先離開的時候，那個保單基本上因為要保人與被保險人不同，所以在被繼承人死亡的時候，保單的價值是被算成遺產。另外，現在有很多的長者，年長時投保和交保費，保費高於保險給付，這些都會被國稅局認為蓄意規避遺產稅。這部分因為時間關係，今天先跟大家報告到這邊。謝謝大家。

**主持人：邱敬斌／新北市政府城鄉發展局副局長**

非常謝謝我們羅老師，老師從基金會的業務告訴我們，我們未來其實是有人可以幫我們的，然後切入到告訴我們，其實對未來應該做好自己財務規劃。從信託到未來風險的分散，其實這是要一步一步而來的。那做好了財務規劃之後，最後的我們要住在一個非常友善的老人社區服務及住宅空間，所以接下來就歡迎我們第三位演講者陳柏宗，陳教授來為我們講友善的社區服務及住宅空間，我們把時間交給我們陳博士。

**與談人：陳柏宗／成功大學醫學院老年學研究所助理教授**  
**與談題目：友善老人的社區服務及住宅空間**



各位長官、各位夥伴大家好，今天和大家分享的是什麼叫做友善老人的社區服務與住宅空間，事實上這個分為兩個部分一個是硬體，一個是軟體的部分，社區服務屬於軟體的部分。

我們試著跟大家用社區生活的角度，可分為幾個部分來看一下，第一個部分是到底台灣住宅與社區要往哪個方向來發展；第二個部份我們要來談的是什麼是社區服務的內涵；第三部分是什麼是住宅空間的內涵；第四的部分是和大家分享在國外幾個實際的案例，這大概有兩大主軸，就是如果是一個整體性的開發那到底是怎麼做。另外一個是如果是舊有的社區，如果要談老人住宅的話要注意那些，那我們分這兩個部分談。

基本上我們銀髮或是那時候在談社區和住宅，主要的問題是因為我們人口老化的曲線就是綠色的那條曲線，事實上那個成長率是大概是全世界之冠，長得方式是時間上特別的縮短，這也是我們在談的如果說有所謂老年人口14%就是高齡化的社區。那如果所謂老年人口到達30%這件事情，事實上也才也大概只要再過27年或28年的時間，非常的短暫。也因為是這樣子，各位有沒有想像過30%的老年社區是什麼樣子？各位有沒有經歷過？

台灣有沒有這樣的社區？有的。事實上前一陣子有的眷村的社區，人口老化指數最高峰的時候差不多是33%，然後幾乎每個禮拜都有年長者過世的，這些會造成老年恐慌，但是事實上我們都可以藉由那種社區年長者的經驗，可以預見到我們台灣的社區進入老年人口30%時，以後的社區大概是什麼樣子？到底我們生活的情境會是什麼樣子？也許我們需要有些借鏡需要去探討一下台灣本土的社區會是什麼樣子，特別在老化之後。這是我們在最近面臨到的問題，所以台灣人老化的速度大概是全世界最高的，從7%到我們預估的2018年也不過25年而已，成長的速度僅次於日本。因為人口老化速度那麼快，所以我們會發現到事實上人口老化速度不同的比例上，社會對社區投入資本有不同的發展策略。比如說我剛剛講的前陣子台灣大概早個十年的時候，在發展社區的機構是有脈絡可循的。像在整個世界上是有脈絡可循的，大概10%以下，老年人口發展機構我們都覺得老人需要照顧時，安養護機構可以來制定這些所謂老年人老化需要的需求，甚至於有些部分在自己的家裡，因為老年人口少，這些機構的設置可以來應付它。

但是到了10%、15%，像現在為什麼我們開始在緊張？是因為家裡面的負擔太重了，尤其老年人單單住在家裡，甚至有可能家裡不能住，而開始會發展老人住宅的部分，但是我們可以預估到未來包括我們現在為什麼要一直在講幸福保險，一直在講長期照顧保險。因為你發現到以後除了發展硬體的設備以外，可能很多時候需要發展照顧服務軟體。我們剛剛講的，到底晚年的像這種長期照顧到底由誰提供、怎麼提供？到底怎麼樣可以讓整個國家的經濟財政可以還平衡撐得下來。那之後可能就會開始在講之後需要有人做這種長期照顧、居家服務的規劃。這個居家服務不是只有在講目前這種居家服務，而是更為廣泛地談怎麼樣除了在家裡得到照顧之外，還可以在你自己生活的社區裡面得到照顧，這樣子的一個過程你可以看到為什麼現階段開始覺得老人住宅很重要。不是說機構不重要，機構有了，但它只是選項之一，更重要的是開始要改造社區跟住宅的問題。

588

現在我們要來開始釐清一下，什麼是居家安排的一個所謂的住宅環境。基本上我們的一般住宅通常都在談在房屋市場買賣，或是在生活裡面我們在談的是所謂的一般住宅，但是在目前來講我們可以發現一件事情，我們人生老年的時候可以分為三個時期，健康期、障礙期、臥床期。障礙期是什麼？障礙期就是我們在講的輕度失能、輕度失智或是中度、輕度到中度的部分。因為基本上我們人大概在老年會有兩大問題：失能與失智。基本上用輕度健康期，然後有些輕度、中度、重度，而我們在談障礙期時大部分都在談輕度到中度。那既然有輕度的，就是我們所謂在講的一般住宅。老人住宅就是說當你健康的時候你在一般住宅應該都沒有問題，但是如果你開始慢慢的體力開始衰退需要有人幫忙，但是你還可以自己照顧你大部分自己的生活的時候，也許你需要一些服務導進去就好，這時最常見的服務是什麼？家事服務。就是我們在講的只要你輕度的時候，不管你是失能或失智，家事是很難去照顧的好，但是經由家事服務幫助你家裡的環境和生活提升，也許衰退就不會這麼高。但是你在慢慢往下走的時候，到所謂的中度的時候，你會害怕到說，你需要的可能不只有家事服務 你可能需要有人扶你一把，上廁所的時候需要有人幫忙協助你，幫你換衣服穿衣服各種幫忙，這是到人身照顧的階段，你需要有人幫你照顧這個人時，相對來講如果你繼續住在住宅的單位裡面，你會需要有什麼？要有照顧的住宅。所以開始不論是服務住宅或是照顧



住宅，這是我們一般來講目前老人住宅可以服務到的就是障礙期的部分。

如果到臥床期呢？到臥床期的時候，我們就會跟你講說不會讓你繼續住了，你可能就要準備到護理之家或是去受長期照顧的機構去，就是希望轉換那個平台，這是我們在講的住在不是自己的家。但是我們在談的需要到老人住宅這樣子的設施，這樣的設施或者是住到一個單位裡的時候，有沒有自己的家？有，如果你是要住自己的家，你要記得這件事情很重要，你從一般的住宅開始買的時候或是規劃設計的時候，你就必須要考慮到你要不要將來住在你自己家裡面去做終老。然後你要去因應，健康期的時候當然是現在一般的狀況，但是障礙期的時候你要去考慮到家裡面要有一些改建，甚至當初就設想好一些設施設備的討論導入，不論是扶手也好、無障礙的衛浴也好、緊急照明也好，這個階段開始導進去，然後讓你可以繼續住在那裏很安心、很安全、很安定。然後到了臥床期的時候你可能需要醫療照顧的介入。照顧介入的時候，你需要有一些醫療準備設施的場所、污物處理的空間出一個空間，那這個地方怎麼辦呢？再重新檢視住宅一遍，哪邊需要那些設施設備導進去，也許我們可以在家裏面走到臨終的部分，這是終生住宅的概念。所謂這個終生住宅的概念是你今天在買房子的時候也許你就需要一個這樣的觀念，做這樣的選擇、做這樣的安排，你才有可能在未來的時候，從障礙期到臥床期你還可以選擇你原本的住宅居住。

除了有幾個很重要的終生住宅的概念以外，往往住宅的生活範圍裡面不是只有住宅還有社區這件事情。什麼是社區？社區服務的內容，以前不論是老人設施，包含我們常常在講的，日間照顧也好或者是以前的機構也好，以往我們以前公部門在投資設施的時候，往往都在講一件事情，或者是私部門也一樣，我所謂的設施事實上我的收案內容都不會去考慮到我的老人從哪裡來，自己的社區生活到底有沒有辦法被融合，以前都沒有去考慮這件事情。但是慢慢地現在我們走到這個階段，我們必須要考慮到我們今天的設施必須要融入到老人社區裡面去，相對來講原本的社區裡的設施包括公園也好，包括活動中心也好，老年人常常去的聚會場所也好，他可不可能融合變成設施的一部分？我今天所增加的設施有沒有可能在強化老年人。即使他到了障礙期的時候，他還可以很經常性的外出，獲得資助的場所、協助的場所，這就變成我剛剛講的一個社區化的概念。另外一個概念，也許我們在講每個設施

設置的時候，你可以整合你原本的場所，包括市場也好、理髮店也好、商店也好、綠地也好。這些是我們在講是你可能必須要讓正常人的生活，不論你在哪裡、你的晚年在哪裡，你的社區都應該有這樣子生活場域來滿足各種不同的需求。相對的我們就要問這些場所到底在不在？一個好的生活的社區的設施到底這些、這些有多樣性的選擇的時候，到底在不在？這個東西變成一件很重要的事情，這是我們在講的基本的生活安排、生活的需要。

另外一個很重要的，如果我們晚年越來越老了，我不是只有我自己可以安排我今天要去公園、我今天要去超級市場買東西、我今天是要去社區中心和大家碰面。可能是我開始需要有人幫忙、開始需要軟體，開始需要有人扶我一把，或是三不五時來我家探訪我，看我有什麼樣的欠缺。我們現在面對到一件事情，所謂的照顧服務從哪裡來？相對來講我們常常有一個困境、落入一個迷思，我們都知道社區要建設、要有一些共同的投資。但是我們忘了一件事情：到底這些照顧服務是社區裡是誰來經營？誰要來提供我們講的照顧這件事。

我們剛剛講的社區要經由誰來經營分為兩種體系：就是我剛剛在講的，如果今天是老人住宅的話，你的社區在哪裡？第二個事情如果你住老人住宅的話，你的社區的這些服務要由誰來提供？這都是大家要去思考的。第二個體系是在說，如果我住在自己的家裡，到底社區的提供的照顧服務要由誰來提供？是我社區的居民嗎？還是說我自己本身的特定的住宅管理單位來提供這樣的協助。這個其實是需要進一步的考量，但是照顧服務有個很大的特色叫做連續性的照顧，意思就是我今天一旦提供你照顧的協助，是要從你的輕度、中度到重度基本上要有一個連續性照顧的概念。在同一個場域在同一個社區中你必須要能夠提供這種連續性的照顧，就是你從輕度到中度到重度照顧你的是同一群人、是同一個體系、是同一個你熟悉的照顧團隊。也許這樣子的照顧你會比較安心，但是這樣子的照顧生活分成兩大類，一般的正式照顧，就是一般講的，你要有居家服務、日照、社區的這種居家護理的部分，這種我們叫做正式的服務體系。相對來講，政府單位有時候可能會配合。但是另一個我們常講最欠缺的、也最重要的是，如果是你周遭生活不是這種需要付錢以外的照顧服務的話，有沒有其他人可以參與，就好像我們常常在說的，你今天社區裡面你周遭的社區鄰居朋友，到底可以提供給你一個組織





或是團隊提供給你一起活動的運動，可以跟你一起做共同的興趣社團的參與，這些會是一個很大的問題。

另外一個我們在講的，除了社區這樣子的照顧服務以外，你原本的休閒安排有沒有固定的班底、有沒有固定的社區幫你來提供協助或者是一起來做？這是一個很重要的概念，就是你這樣才有所謂的社區生活可言，所以你要好的一個社區的照顧服務絕對不是說我很容易照顧，而是要陪伴你生活。我們要有一個新的概念就是說，不是單純的說你有什麼樣的欠缺，你有需要買菜我陪你去買、你需要去洗手間我可以提供你協助上洗手間。不是這種照顧服務而已，而是相對來講你更需要的是陪伴你一起生活，陪伴你去參加休閒娛樂、帶你去興趣的團體。這樣子的陪伴整體生活的協助，你才是一個完整的社區照顧服務這件事情。所以很重要是老年人住在你的社區裡，你要的到底是什麼？個別的每一個人要有這種概念。這個社區的範圍裡面，不管你是固定的財團或是固定的團體來提供你的照顧服務，或是你在平常這種社區裡面所提供的這種所謂的生活，你必須要考慮的是你能不能夠滿足不同的老年人個別不同的需求，每一個人都是不一樣的，不是固定的套裝給各位。基本上你要好的一個社區裡面你必須要有這樣的概念，你必須要有各種不同的生活的情況。你要有一般的社區生活，健康的也好，甚至要有興趣參加社團，甚至還要有文化生活、然後還有休閒，甚至如果還有問題的時候可以做諮詢，這才是一個友善的社區生活，這是陪伴生活的部分。

另外一個才是我們在講的，你如何去建構一個照顧的網絡，照顧的網絡是在談什麼？你今天真的需要欠缺的時候，除了從自宅裡面把服務導入進去，你還有老人住宅，你還需要在社區範圍裡面有可以活動的據點，你還需要健康管理的據點，你還需要日照、養護機構、長照護理之家、醫療機構。我們要去檢視一個社區從健康期一直走到你人生障礙期的時候，這樣子的照顧形式在大家鑑定的社區範圍裡面，到底是這些東西在不在，這樣子才有在這個地方終老的可能性。如果這裡面任何一個環節是欠缺的或者是不足的，你可能因為這些地方的不足，你就需要被送到你熟悉的社區生活以外的地方去，你可能會有這樣子的問題，這往往也是老年人不願意面臨到的事，我必須要搬家了。除了搬家以外，我要搬到一個我完全不熟悉的地方去，結果我的朋友沒有要搬過去，那生活會是什麼樣子？也就是我跟我朋友的生活體系

整個被切斷。所以任何一個社區的新的開發或是設置我們就要注意這些照顧的體系在不在？如果它不在，那它怎麼會變成一個友善的社區呢？我們的問題是這樣子。

再來談住宅本質，基本上住宅空間有安定、安心、安全三個要件。那安定是什麼？安定是你可以是換房屋或換不同的棟，但是你在同一個熟悉的地方你可以不用搬遷、不用讓你掉到那個困境裡面去；安心的部分就是我們在講的，你人力要夠、照顧扶養機構要夠；然後安全的時候，你要有安全的設施場所。另外一個是我們在講的不管你到哪個地方去居住，你要想到說，特別是我們在說的設施提供的老人住宅都有所謂群聚性、簇群式的規劃設計，意即你不能夠給你一個套房叫你一個人住在那裏，跟其他的獨居朋友沒有互相的來往，像這樣子的生活不叫做生活！我們必須要有像家人一樣的一直地互動，然後還要跟其他的單位裡面彼此做交流，這種叫老人住宅基本的單元，有點像我們今天常在講的單元照顧，就是彼此之間共同經營的生活。

另一個要討論終身住宅，怎樣叫作在地文化、怎樣叫做我們在講的不同的世代，你可以住一輩子的家，不要因為你有什麼欠缺而去搬家。所以你必須在裝潢時要考量到安全與補充，這個東西就是我剛剛講的健康期、障礙期、臥床期需要有不同的階段的對應。但是不是一次全部都幫你設計完，然後把一些設施設備全部都在一次、剛開始買房子的時候都設置進去，而是設計的時候就要考量，在障礙期的時候再把設施設備放回去，在臥床期時在把必要的設備設施裝進去，免得變成一種設施的資源浪費。所以才會有所謂的健康期、障礙期、臥床期，相對來講你必須要有不同階段的對應，不同的軟體服務的情況。所以台灣的法令有東西在做支持老人住宅的這些設計標準。

老人住宅最大的缺點在哪裡？老人住宅就是我剛剛在講的服務提供是誰來提供？老人住宅跟機構最大的差異性是他可以和別人做異業結合，所以照顧服務的提供者不一定是社區的經營管理者，但是相對來講這些社區經營到底好不好就變的很重要，你到底由誰來提供照顧服務，這是住宅和一般住宅最大的差異性。和機構最大的差異性，最大的差異性是你的異業結合是跟誰結合，住宅本身不提供照顧服務，它可以是由別人來的，所以這件事情同樣到底誰來提供？那好的社區是什麼。這是一個美國的案例，基本上它的規劃是什麼，它原本是做長期照顧起家的，這個案例分成老人住宅和照顧住宅兩



部分，你可以看的到這個部份如果是長期照顧需要協助的部分；老人住宅的部分，它提供的是禮堂、聯誼廳，甚至還有游泳池，甚至還有不同生活的活動設施的設施設計。然後後面才是住宅，這住宅分成兩大類，就是健康的住宅，以及需要輕度或是我們在講的有點需要協助的照顧住宅，但是它有共同的特徵，一定會有些公共的設施，提供共同經營生活使用的。然後這是我們剛剛講的每個單元裡面有這樣居家環境的場所，你必須要經營全體的生活。大型的餐廳、公共設施、有社交的場所，甚至把一些藝術的文化設施導入裡面。但是人只要在這社區裡面，從健康到障礙期，在這個社區裡面大部分都可以完成。另外一個是我們在講的絕對的老人住宅的部分，雖然是提供居住的部分，但是你可以看到每個單元有自己的陽台、有自己的臥室、有自己的衛浴、自己的客廳和餐廳。一個家的部分必須要提供老人住宅的品質，這是我們剛剛講的，跟鄰居互動的場所、有自己的餐廳、廚房、陽台、無障礙空間的部分。然後另外一個可以看到的是，除了這兩個住宅外，要導入老年住宅的設置，更重要的是你要怎麼去成為一個社區的核心？就是我剛剛講的社區的中心到底能不能夠因為老人住宅的設置被設置起來？

這是在美國的另外一個案例，它事實上變成一個設計的核心，這是一個照顧住宅，也是一個老人住宅。它是社區本身共同活動的一個場所，平常他家人就會來、朋友就會來。這是一個社區活化的運動裡面所做的社區的中心的住宅規劃。你必須要去成立像家一樣的環境、互動的環境。這也是為什麼我們剛剛講的，除了提供住宅以外，你還要去思考到底這些照顧服務要怎麼去提供。社區中心有必要考量變成一個健康中心，特別是在我們一般的社區裡面，你不能只成立老人住宅，要去考慮怎樣提供健康照顧的社區。我要給各位看的是，在這裡他有規定的臨床的醫療診所，有所謂的日照，甚至還有團體加入，類似所謂照顧失智的患者，那為什麼會開始說這些東西？失智的這個部分已經開始變成很重要，在談到長期照顧就需要面對的問題，那到底失智的患者在社區裡面有沒有辦法給他提供這個照顧。

除了提供住宅的範圍裡面，有沒有辦法從提供一個住宅的核心去提供它必要的服務和協助，而這些必要的服務和協助由誰來提供，也許這個才是真的該談經營社區和住宅的要點，因為它不能只是空殼子的硬體而已，它還要有很多的軟體來做支援的部份。這是我們在講的，老人住宅的核心在哪裡？

提供資源的健康的中心在哪裡？這是我們常說的問題。

我們在談的住宅是什麼？住宅是確保我們生活品質的要件，但是相對來講因為高齡化的話，我們的住宅跟這種服務住宅和照顧住宅在未來的幾年一定會有它的需求量。這個住宅的提供必須要有，但是我們一直在談的是住的社區在哪裡？你要好的住宅不是只有住宅該棟或者是那樣子的區域，你要去考慮社區的經營和管理怎麼樣能夠去陪伴這些人，能夠有好的服務和生活的陪伴，所以友善的這件事情不是陪伴她生活，而是除了有自立的行為以外，你要確保他生活的快樂。快樂這件事比較重要，怎麼去經營快樂的生活，這個社區到底能不能提供快樂的生活？你有好的、讓人可以繼續生活下去的社區，你才有辦法去談所謂的在地老化或在宅終老這件事情。所以不是只有硬體，軟體在哪裡？提供這種軟體的組織在哪裡？怎麼樣去創造社區裡的核心，讓它可以軟體硬體結合在一起並且可以同時陪伴老年人的生活？也許這是在整個在談老人住宅或是整個老人友善社區的一個很重要的概念。這是我今天跟各位分享的事情謝謝。

### 三、Q&A時間

主持人：邱敬斌副局長

好，非常謝謝我們三位主講人的演講，也非常謝謝我們陳博士從友善的社區軟體和硬體方面給我們一些方向。那因為時間上的關係，希望大家在發問時能精簡，最主要的是在發問的時候方便告訴我們您貴姓，好讓我們主辦單位能做一些紀錄。接下來的時間就開放給我們到場，有沒有哪位對這三個議題方面有什麼提問？

我倒是有個部份想和三位主講人以及在座的各位做分享，我們今天大部分提的大部分為老人住宅空間面，也就是環境面比較多，那在老人的心境面感覺比較少提到。那聽了陳博士的演講之後，和大家分享一個真實的例子。我的一個建築師朋友，他當時為了預備自己年老了之後，真的能夠找到一個適合老人居住的社區，所以他特別買了一間老人住宅，他覺得這樣將來大家可以有一個照應。他買了以後在地方社區也擔任主委。隔了半年後看到他，他說他很想搬出來。為什麼？每一個禮拜要到醫院探病一次、每一個月要參



加一次告別式。原本身體好好的，但每個禮拜做這樣的事後，那個心境、心情也感覺到自己好像也要走進告別式一樣。也就是剛剛陳博士是空間整個連續性的照顧以及空間上的安排，以及老人的心境上面，是非常重要的。那這個部分，非常謝謝剛剛三位主講人，我是參與實務工作的，我們將來在這種老人社區的規劃上面，我們一定會特別留意整個在軟體和硬體應用上面的原則。現在開放現場發問，謝謝。

### 第一位提問者：

我想請教的是說，今天如果從台灣的長期照護（long term care）的這個政策來看，因為以過去我們可以看到，以城市改革（urban reform）也好，或者現在做的社會住宅也好，你可以看到社會住宅裡面給身心障礙者或是老年人來居住，或是現在根本就是交給社服團體來經營老人的住宅，讓他們來住，但是往往沒有看到一個整體性跟長期照護整合在一起的政策。舉例來說，事實上現在台灣研究有關長期照顧，有關硬體和軟體的建築、室內設計這方面，除了在座的陳建築師之外，兩隻手都可以數的出全台灣有多少人。但是長期照護裡面幾乎都沒有把這個部份放進去，也就是說主持人剛剛說心理建設的部份，那是個人的部份，但是環境的部份，你沒有考量到剛剛陳建築師所談的健康期也好、障礙期也好或臥床期也好，我們不要說連障礙期，障礙期裡面還可以細分成很多階段，連障礙期因為它可能在那個階段時間會拖的比較長，反而臥床期會比較短、比較單純一點。可是你硬體的部份很少體考量到個建築的考量上面，老住宅要如何更新，馬上變成另外一個議題出來了。另外一個議題是老年人離開原有的環境安定性的問題，因為你在做城市改革，整個社區改變、居住者也改變，那這時要怎麼去適應？也就是說你在整體的長期照護的設計中有關城市改革的部份，如何的融合在一起，這兩者之間有沒有結合，這是我比較擔憂的部份，謝謝。

### 丁致成執行長的回答：

我一直認為老人住宅不該脫離原有的居住環境，因為我自己的父親已經過世了，其實我現在母親年紀也大了。我一直有這樣的感覺就是，其實西

方的體系是把人從原本的地方搬的另一個地方，在台灣幾乎這一套是沒辦法執行的，所以我們寧可去改造現有的居住環境，讓他在健康的時候，就可以讓他住在這個地方。就是我們說長期在這地方生活就好，所以我們希望可以提供更多的新的住宅或是經過都市更新之後能夠達到這樣的標準。所以我剛剛有特別介紹到關於說台北市現在要求的所謂的通用住宅，通用住宅的概念是不是指為老人準備，而是為任何一個人，他可以一輩子住在他所在的環境內，他不用換環境，就是在他的環境內就可以來生存。我們現在目前的都市環境裡面，其實太多的障礙跟困難，一般住宅裡面輪椅推不進去、廁所的地方的進不去、可能不夠寬或是有門檻類似這樣子的問題會讓老人生活會有困難，當然都市更新還是要去努力的。但是我認為說，這方面我們還是要靠要有一些新的符合這樣一個理想的住宅，有機會可以供給那這個時候才有辦法，當然這時政府可以用一些政策來鼓勵開發商、鼓勵投資人，你要開發出來的東西就必須要符合這樣的標準。已經不是只針對特定的案子，而是幾乎對所有的案子、所有的開發案都要有這樣的要求。這樣我們的社會才能符合這樣的要求，這是老人社會所需要的方向。

### 陳柏宗博士的回答：

不過我在這邊做個回應，就是說今天在談所謂的新的都市更新或是所謂的新的老人住宅的設置或提供，在這個部份來講，不是只有我們在講住宅的提供，可能更需要再檢討的，或者是在法制面上，或是在整個更新的計畫上面就需要去檢討說：到底老人可能外出的外部環境上，有那些地方是他可以去的這些場所，而且是我們常常在講的；另外常常在講的，到底這些生活的場所不是只有健康的時候可以去，我們現在再談日間照顧沒有場所、日間照顧沒有場地，今天在全台灣都發生這樣的困境，我們檢討了三年、四年找不到這些設置照顧的場所，就算找的到人家也不願意提供。如果未來在都市更新裡面那些日間照顧的場所對於障礙期的老年人有很大的協助，對家人有很大的協助的話，則這個場所在可不可以被歸納入所謂的當初在規劃的要件或者是我們在談的所謂的團體家屋。所謂的對社區提供照顧協助的這樣一個場所到底還存不存在，在未來我們需要再做都市更新規劃時這樣子考量。因為這些東西是需要一步一步來檢討說，在未來你有沒有機會做這樣的事情。



另外一個是我們在談的，到底社區裡面的照顧服務事業體到底會是誰？今天都市更新來講，會有所謂的社區組織管委會或是建商開發、開發商所組成的這種所謂的團體。這個組織裡到底他有沒有辦法去結合類似我們那樣提供照顧資源的體系，來支援在地社區更新之後，相對來講提供這樣子的服務，可以很順暢可以很直接的去服務我們的社區裡面的老人。同時怎麼樣讓我們的在地的社區居民能夠讓年輕的學子找到就業的機會。因為長期照顧會變成一個事業、一個產業，而且是現在期待開發的產業，要怎麼樣讓他變成一個在地的社區的長期照顧的一個產業，這也許是另外一個需要思考的面向。

### 邱敬斌副局長的回答：

謝謝我們陳博士的回答，那針對這樣的問題我也做一個回應。其實剛剛最重要的議題在城市改革、長期照護將來怎麼樣去配合在一起。這裡面其中一個關鍵點，以我自己的父親為例，他在桃園住了幾十年、一甲子，好不容易我在新北市服務，買了一個新房子，想要接他來就近照顧，但是他始終不願意上來。因為他所有的社交圈、所有的朋友都在原來的老房子地方。換句話來講，我們現在在做城市改革、都市更新（Urban renewal）的處理，我們給他一個新的、方便的空間，可是他依舊不願意到這樣子的空間來。不過剛剛陳博士提了一個非常重要的關鍵點，也讓我在行政單位上思考上做一些調整。也就是說在健康期、障礙期、臥床期的時候，大家不要忘了我們今天討論高齡化社會的背後還有一個很重要的叫做少子化，少子化跟高齡化中間一個很大的差別是，現在這些年輕的孩子要負擔自己的家庭以外，還要負擔兩個父母的過程裡面，其實老年人自己也必須要有一個要跟著改變就是說，在兩個要做結合過程裡面，這個現在的環境跟以前生十幾個孩子那種環境不一樣了。所以如果我們能夠分成健康期、障礙期跟臥床期不同的老人階層方面，有不同的社區規劃的話，或許我們可以因應老人需要上面，會有些不同的配套。跟大家說明新北市現在在做社會住宅，我們希望做的不是一般中低收入的，我們希望做的社會住宅是社會新鮮人，因為還買不起房子，所以我們讓他有便宜的租金可以住進來；第二個當然老人、單親家庭或是有一些身心障礙者進來。同時我們也希望NGO組織、志工團體能進來，讓這些社會

新鮮人在用便宜的租金的過程中，讓他將來能夠存錢，自己可以去買房子。可是住在這樣的社會住宅裡面的人要負責擔任一個禮拜幾個小時的志工，也就是協助這裡老人的服務，也就是我們讓團體變成一個善的循環，而有善的循環的環境，讓買不起房子的年輕人為社會盡一點責任，老人家需要有人照顧。甚至丁執行長所提到的工業區變更的部分，我們有一些廠商回饋的樓地板面積。這幾年在新北市的部分，我們開始關於回饋的部份，要求社會住宅與老人的相關設施，我們願意給他容積獎勵。整棟的社區裡面，我們希望有一些老人的設施包括有托運的設施，我們希望讓老人跟小孩在一起，老人不見得願意跟老人在一起，可是老人跟小孩在一起的時候，有時候他會覺得自己跟著年輕，所以其實這個所有邏輯的部分包括行政體系的改變，然而這個部分當然需要很多專家學者的協助，盡可能地給我們行政單位一些比較實質的方式做建議。

不過今天我受益真的非常多，剛剛的提問也發現大家都看得非常的深入。還有一點時間，不知道在座還有什麼要提問的？

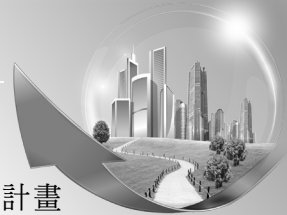
### 第二位提問者：

剛剛聽到的回應是老年人社區住宅裡面老年人和小孩子的要有互動，但是我們剛剛聽到的，在這一塊好像沒有去看到，其實這個是很重要的。我自己剛從日本回來，他們整個新的社區開發裡面，所謂的這些社會住宅預備，他們整個社區的營造包括高齡者與兒童教學中心，這是很重要的。因為如果你這個高齡者與小朋友現在沒有在做互動的話，依照研究的報告，現在很多年輕人對高齡是有點歧視的。這個問題是很嚴重的，如果在這一塊，新北市政府沒有去好好的琢磨溝通的話，我想這個住宅還是有一點缺陷的。怎麼樣去把各個高齡者與兒童的交流中心把他建造起來，這個日本已經做到了。也許很多人去看這些社區的開發，包括我們剛剛看的開發這些都是屬於出租住宅，但是這一塊有沒有想到。以上，謝謝。

### 邱敬斌副局長的回答：

非常謝謝這位先生的提問。我剛剛之所以特別提的原因，是因為我沒





想到這一塊。過去我跟大家講的，有關都市計畫變更的部分，因為都市計畫變更之後會產生土地的增值，所以市政府的法規會要求有一些回饋。不瞞各位講，我們過去有一些所謂的停車獎勵的回饋、還有所謂的綠建築的回饋等等。可是我後來發覺停車獎勵本來是要開放給外面使用的，後來都沒有。開放空間也都沒開放，綠建築也都沒有繼續綠下去，因為沒有使用就沒有這樣子的一個過程。我們現在開始調整這樣子內容的部分，將來他如果要增加一些容積獎勵部分，我希望你要回饋給我的是什麼？剛剛所提到的老人的活動設施、老人的活動空間，還包括托育中心等等這樣子的空間。那大家可以想像，我為什麼剛剛在提少子化，包括所有的同事裡面我都仔細的觀察，雙薪家庭夫妻兩個人出去工作後，老人去哪裡？我們在一個社區裡面，孩子出去工作之後，年老的父母親可以到哪裡？可以到所謂的老人活動設施，它旁邊還有托育中心，也可以幫忙帶小朋友。此外我們還引進了NGO組織，包括有些社會的志工，可以協助我看護這些小孩子與年邁的父母親，等他們下班回來後可以把他們帶回去。其實它是一個互相協助的循環過程。這個部份其實我們過去起步比較慢，但是我們現在已經注意到這一塊，而且已經正式的弄到法規裡面。不過這個法規還在修訂的過程，我們會盡量快點讓它通過。讓新北市有更多的社區有類似這樣子的環境的存在，當然不只有新北市，我們希望全國都能有這樣子的設計的存在會更加的理想。非常謝謝。

### 第三位提問者：

我想請問一下，剛剛我們提到的在地化，現在有很多的老公寓，我不知道現在法規是不是可以讓他們利用建設電梯的方式也是一個解決的方案，譬如說門可以改道、輪椅可以走動，其他內部的改建可能就没那麼困擾，一個就是門、電梯，還有台灣所有的建築都有頂樓的問題，是不是可以一併解決？事實上如果頂樓的有個怎麼樣的一個法規，可以做到有安全、然後又可以美化的話，又可以達到通用住宅的目的的話，我覺得這對整個台灣的建築是一個很大的優點就是了。

### 丁致成執行長的回答：

我剛剛就有告訴你真實的例子，就是台北市加裝電梯總共才申請26件，新北市只申請1件。我們的法規都沒有問題，可以去加裝電梯，那你知道為什麼大家不願意加裝嗎？不是大家不願意，二、三、四樓每戶都願意出錢，一樓說不可以。因為你用到的地是我一樓的地，電梯落地的地就是一樓在使用的地，他怎麼會肯讓你去用他一樓的地呢？

我們以前的老舊公寓不是公寓大廈管理的組織，大家都自認為說一樓的土地就是屬於我一樓的，其實我們土地是持分的，是一、二、三、四樓持分的，誰說一樓的土地就是一樓就是一樓的。其實是我們一、二、三、四樓共有的，但是你現在要用一樓的土地，一樓的地主就不同意讓出來。這是為什麼法規都沒有問題，但是根本就做不到的事情，除非一樓的跟二、三、四樓的商量說：「我一樓少了兩坪的面積你補給我，一坪五十萬、兩坪一百萬，你上面的人付給我，我就讓你坐電梯。」這件事情就做不到。同樣的頂樓，四樓的人認為往天台的部分是屬於我四樓的人的，所以不是屬於你二、三樓，甚至一樓的人的，所以你要去動上面的頂樓，抱歉你付錢給我你才能動，所以我們現在歸根究柢就是產權的問題。如果你沒有經過一個整體的改建，這個產權的關係沒有做轉換的話，這些純粹只從通用住宅設計或是從無障礙環境、建築設計這樣的觀點要去執行這個面，幾乎是做不到的事情，這是非常現實的問題。台北市政府當年很努力，他們真的去找了幾戶出來，真的去把他弄起來，告訴大家真的可以這樣做。大門可以加寬、我們裡面的設施真的可以來改造，真的去做了一個樣板屋出來給新聞記者採訪，拍了照之後就不會有第二個樣板屋出來了，因為困難太高了。台北市很多公寓裡面，可能你住了十年，你都不知道你的樓上、樓下姓什麼、叫什麼都叫不出來，那更不要談說我要從你家的土地拿走一塊去蓋電梯，這個事情絕對做不到，所以這個東西就是目前我們面對的現實，我常常在講我們都市更新裡面，整建維護比重建還要困難100倍，問題就是在這個地方。

### 第三位提問者：

對不起，剛剛所說的，假設一、二、三、四樓都同意了，那我們去市政府申請，我們就可以去執行嗎？

**丁致成執行長的回答：**

政府還給你補助。

**第三位提問者：**

現在的法規是這樣可以來執行的？那包括頂樓嗎？謝謝。

**丁致成執行長的回答：**

頂樓是違建，但現在台北市政府、新北市政府沒有人敢去拆違建。

**第三位提問者：**

就是因為他是違建，可是如果他不維修的話，他整個環境是沒有辦法改變的。那如果說一、二、三、四樓都同意的話，是不是可以連頂樓一起。當然不是說去增加違建，而是把他的屋頂變得更漂亮、更堅固。然後包括這個電梯、這個門就一、二、三、四樓來做就好了。那可以到哪個單位去申請？

**邱敬斌副局長的回答：**

剛剛謝謝丁執行長幫我回答。第一個部分剛剛特別提到一、二、三、四樓都同意的話，都可以到我們的建照科去申請，在台北市的建管處都可以去申請。但申請有程序，他要準備一些申請所需備的書件；第二個頂樓的部分，剛剛丁執行長提到的頂樓的部分通常屬於違建，政府的政策上面，在台北市有一個階段的切分。八十三年底，也就是八十四年一月一號以前跟以後，那是在陳水扁當市長的時候所界定，一個是屬於即報即拆，一個是屬於緩拆的。對違建的態度上面，當然我們希望是部分陸陸續續拆除，不過確實執行是很困難的。現在高雄和其他地方也在思考，這些違建的部分將來有沒有其他的方式將他做一個轉換。不過，目前都還是以違建來認定。所以說頂樓的部分不是說一、二、三、四樓同意，頂樓就可以蓋了，目前沒有這樣的法規。但是，電梯的部分是可以的，這個我特別說明一下。那當然違建的部分，我們也有規定在一百五十公分左右相關設施的部分，有一些為了防水、頂樓漏水的部分有一些相當的法規性是可以適用的。但是那不讓你蓋一個建築物或設施物在上面，這個部份其實都有相關法規，你可以到我們公務局建

照科，他們都會給你相當的解答。

#### 第四位提問者：

我有兩個問題想要提出，剛剛有講到關於都市更新的問題，公有土地、公辦都市更新，這是個滿公共利益的一件事情，但是都市更新，在實務上操作起來，相對比較困難。目前都市更新的制度和修法，有沒有再去針對面臨高齡都市的一些住宅問題來去做相關的修訂。然後，第二個問題是剛剛有講到新北市有針對住宅的部分去做一些面臨高齡都市的改進，我知道目前台灣在嘉義這地方有做高齡友善城市的相關計畫，那這邊不知道新北市有沒有提出高齡友善城市提出這樣的計畫，或是在都市空間的設計上有做一個什麼樣的因應，謝謝。

#### 丁致成執行長的回答：

第一個問題公辦都市更新，在這次修法裡面，大概是變動幅度最大的一個部分，總共增加了九個條文，大概是公辦都市更新在原來舊的更新條例裡面就是比較缺乏的，所以它基本上是有考慮到公辦都市更新的需求，不過現在修法裡面並沒有專門針對所謂的高齡化的、友善的方面，並沒有針對這個方面有特定的修法。主要是說因為都市更新當初所要去實施的一個原意，就是要去面對我們剛剛講的人口已經零成長的，因為你只要做都市更新這件事情，他就可以達到類似的目的。譬如我們現在目前所作的幾乎每個都市更新的案子裡面，都會提供大量的行人的空間或是無障礙環境，不需要修法就可以做得到。這只是規劃理念方面的問題，不需要靠法。但，是不是要提供剛剛所講的，是不是要有一些長照機構，或是其他的一些日托的設施等等的話，這可能要入法才有辦法，但是這個在地方層次、在審議的階段，就可以去要求的，不用到中央的母法裡面去修。

#### 邱敬斌副局長的回答：

第二個問題我特別說明，不是有一個友善城市的計畫，那個城市就變回友善城市，而是計劃必須要去落實、去做才是。我可以告訴你全台灣所有城市都要有友善城市的規劃，但是真正去落實才是真正友善城市的部分。在



操作上面，我們常常同仁在講，我要看到的是可以實現的，我們要談的是可以做的，而不是只談一個空泛的想法。我們鶯歌曾經得到宜居城市全世界第三名，所以一百個國家我們拿到第三名，可是真的很好嗎？我們也不這麼認為，它還有改進的空間、還有可以操作的空間，所以新北市在友善城市的部分，在所有的都市計畫裡面我們都會放進去。只不過我跟各位特別說明，台北縣以前因為它是一個以移民的城市，所以有很多外來的，工業區非常的多，大家可以看的出來在新北市的道路其實沒有台北市的這麼筆直，可是我們逐步的再讓他調整過來，這個速度其實不會太快，因為都市計畫到實踐還需要一段時間，但是我常跟我們同仁講，如果說我們現在開始不做，那還是要等好幾十年，但是從現在開始做，我就可以看的到未來。所以在友善城市規劃的部份，這成為我們的基本概念，新北市友善城市要怎麼落實方面，是我們每一個同仁裡面一個最基本的要求。

時間上的關係，沒有辦法再讓大家提問，非常謝謝三位與談人，也謝謝主辦單位和在場出席的所有人，研討會就到此結束，謝謝大家。

# 信義房屋