



臺中社會住宅推動經驗分享

簡報人：臺中市政府住宅處 陳煒王副處長

日期：111年12月15日



台中市共好社會住宅
TAICHUNG SOCIAL HOUSING

台中好宅六大面向





Part 1

空間設計

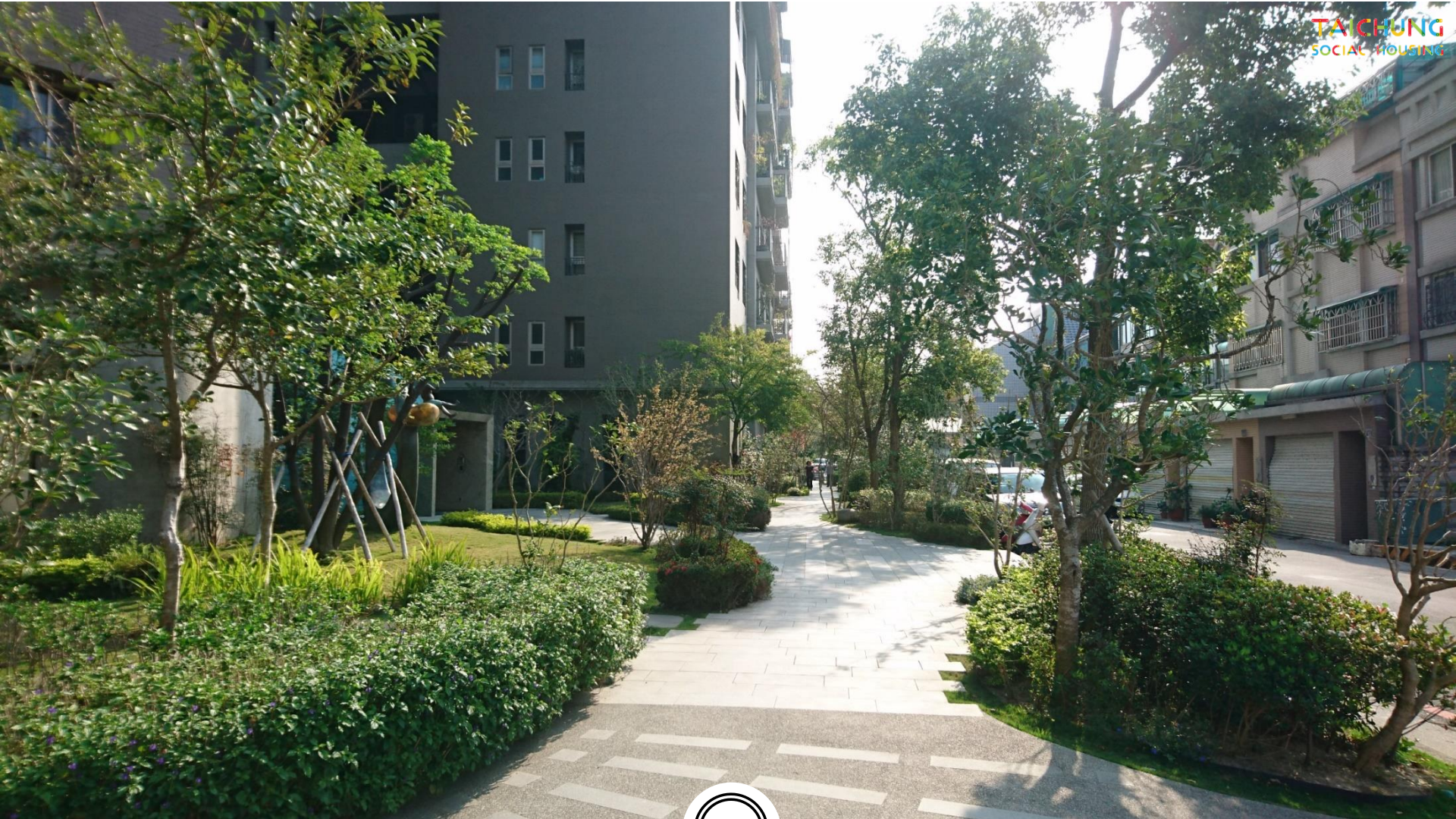
都市連結

共同生活

生活角落

住居模式





共享開放空間
為彼此帶來點溫潤的生活感







● S字アヴェニュー ●

6つの街区をつなぐ中央ゾーンのシンボル。シンプルな10m幅の「S字アヴェニュー」は広場や店舗との融合によってキャラクター性を帯びています。

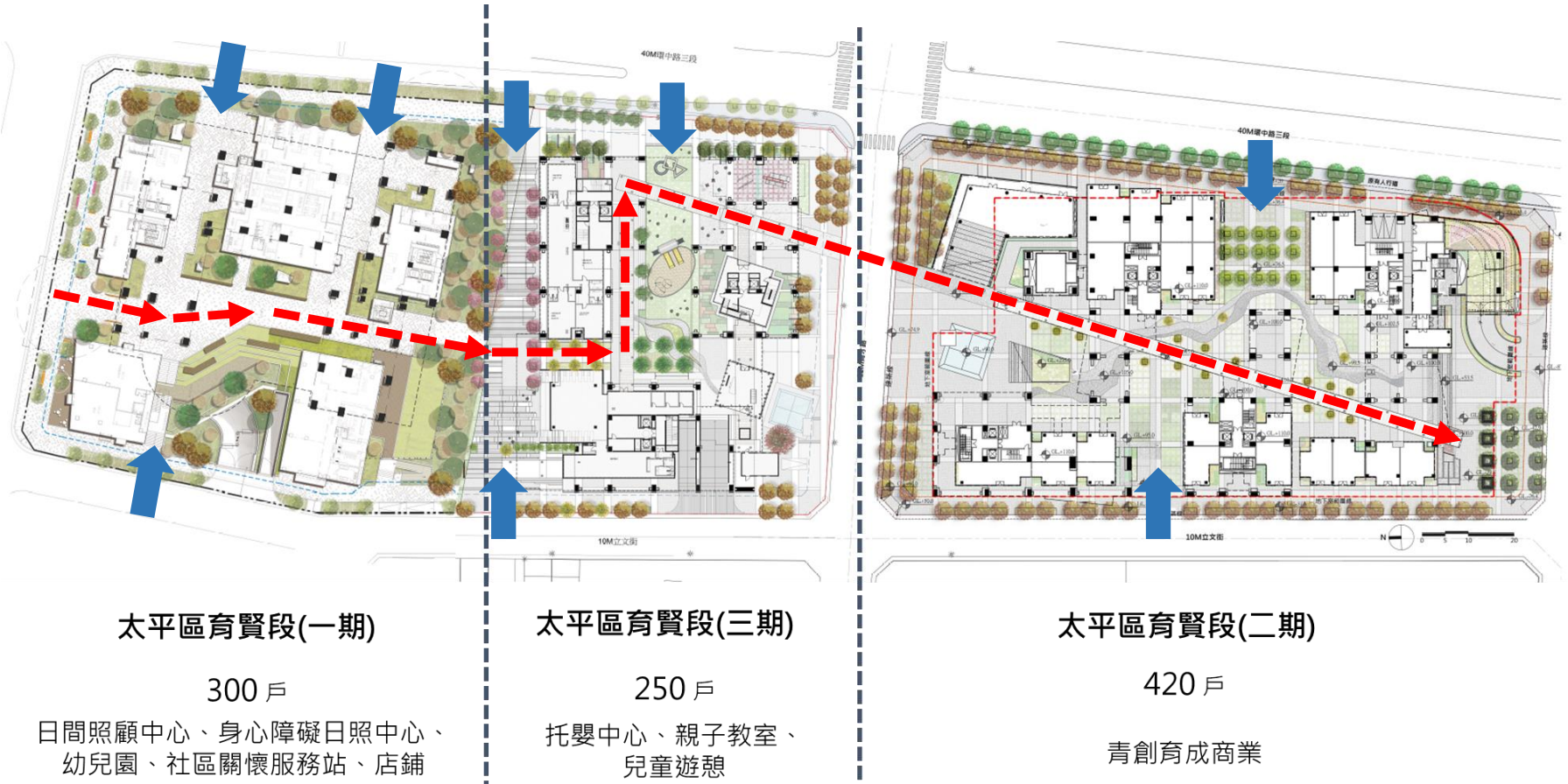


江東東雲一丁目店

WELCOME

Party Station

BE HOLLAND



太平區育賢段(一期)

300 戶

日間照顧中心、身心障礙日照中心、
幼兒園、社區關懷服務站、店鋪

太平區育賢段(三期)

250 戶

托嬰中心、親子教室、
兒童遊憩

太平區育賢段(二期)

420 戶

青創育成商業

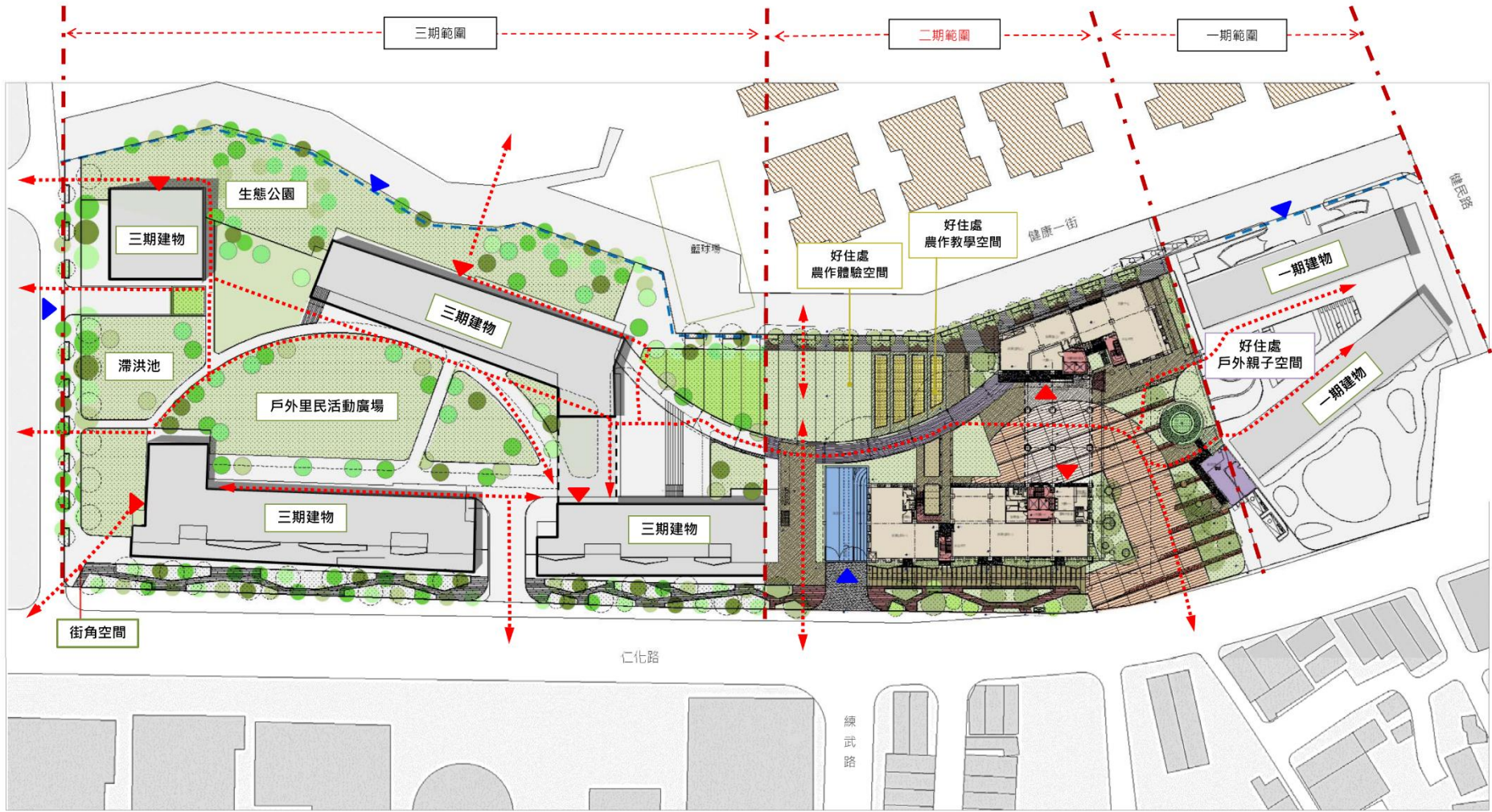






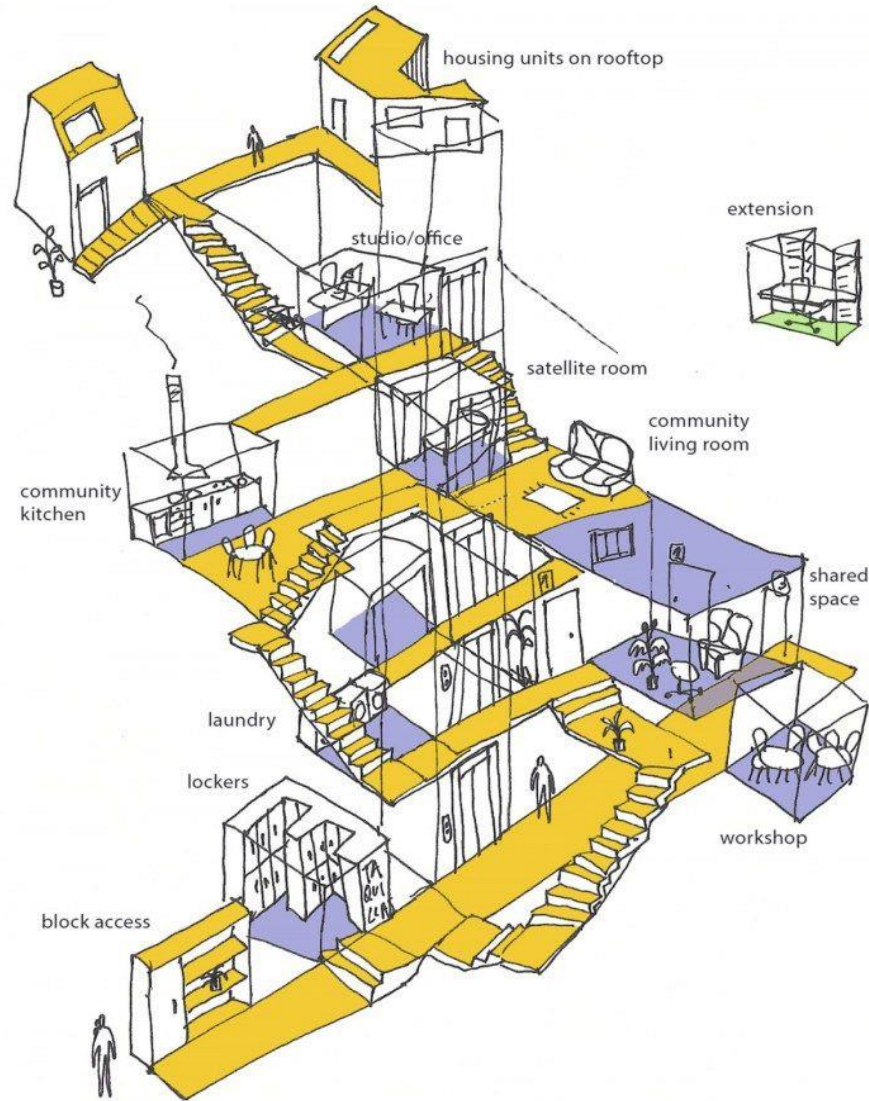








Co-Living Space



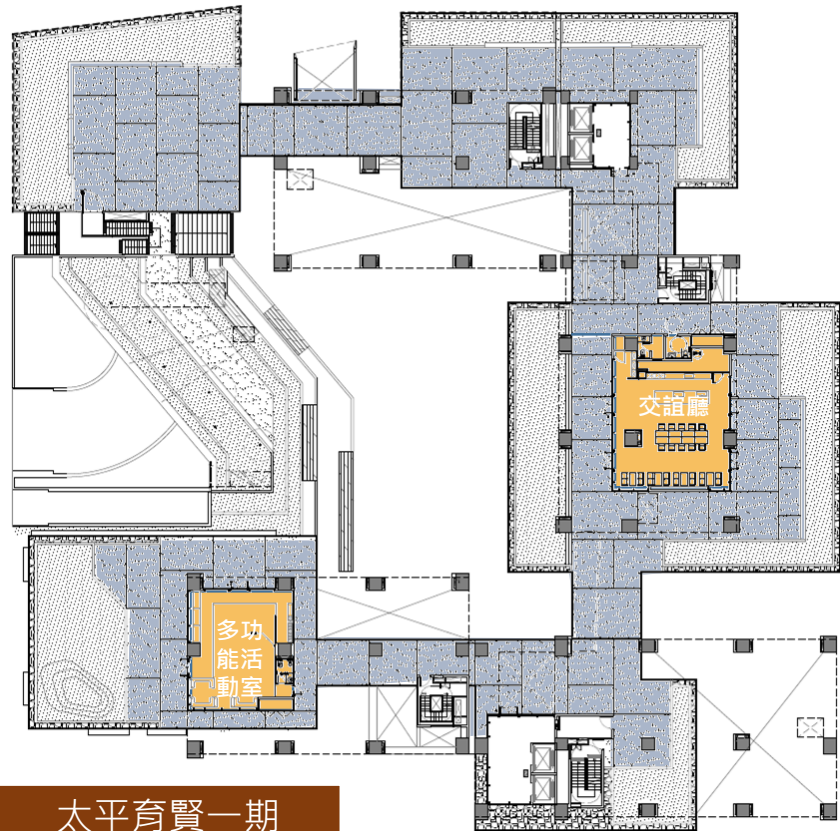








多元的共好空間，強化住民交流機會



- 室內活動空間(交誼廳、多功能活動室)
- 大露台、半戶外散步廊道











北屯北屯段



YUCHEN CHAO
PHOTOGRAPHY

ARCHITECTURE / INTERIOR / LANDSCAPE / LIGHTING PHOTOGRAPHY

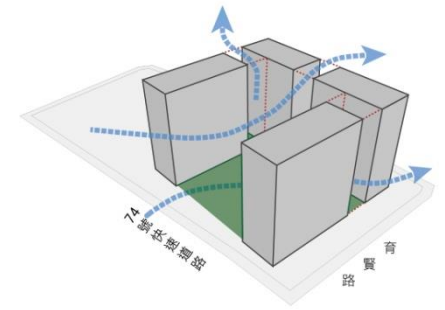
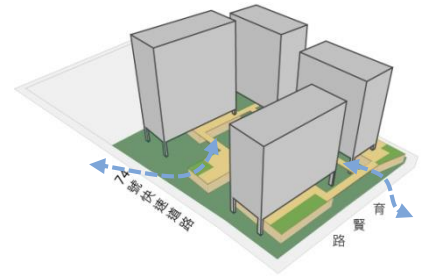
<https://www.behance.net/yuchencao>
zaoyarch@gmail.com | zaoyarch@sina.com
+886 920 224 860

臺中市宜居建築概念圖



呼喚自然

量體開展、底層挑空
提高整體採光、通風，提升日常節能



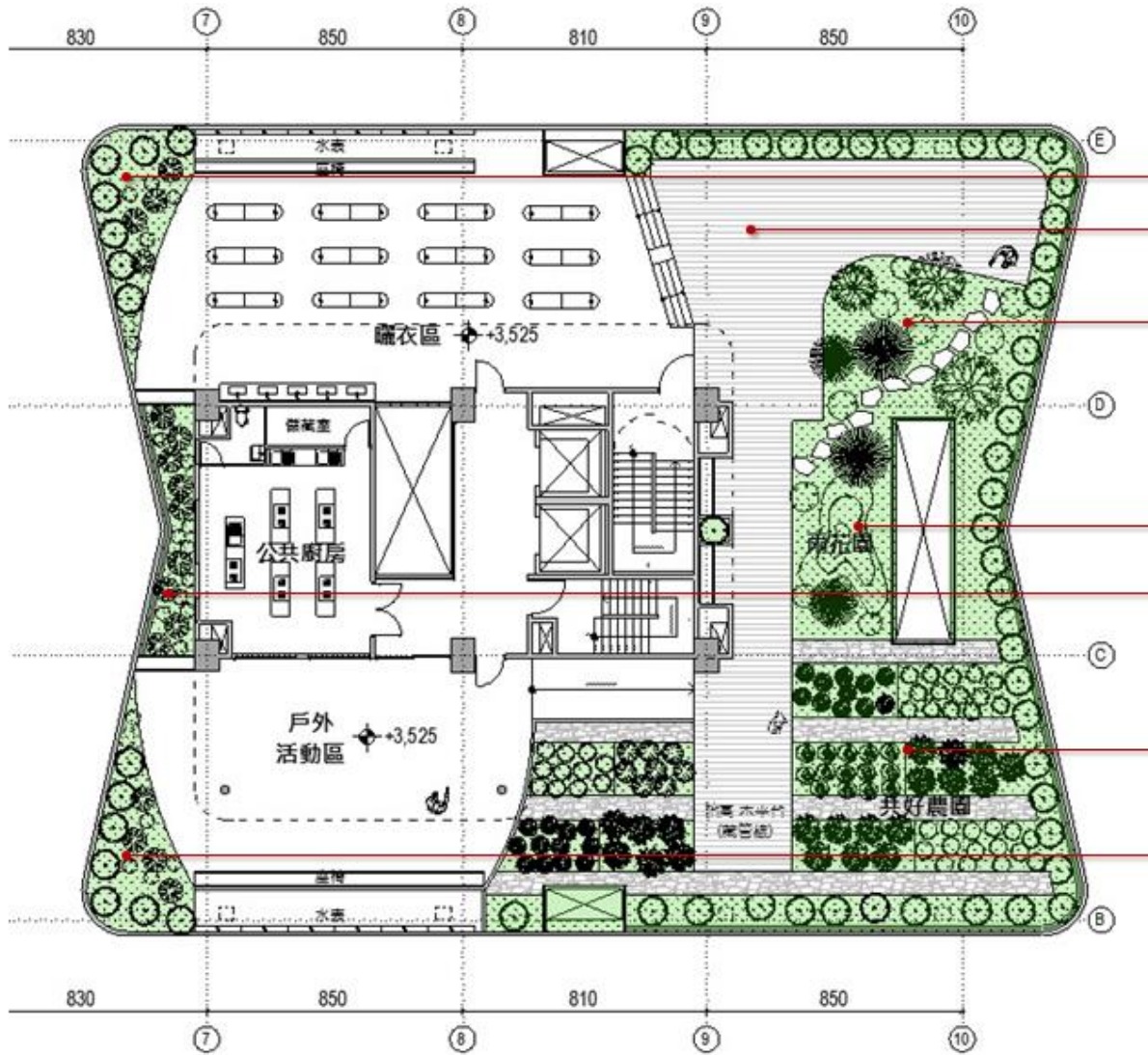
建構立體公園 – 我家門前有花園 綠化空間垂直擴展

本案住宅層6、9、11F規劃多功能休憩活動空間
植栽的立體化 將綠引入垂直向度的公共活動平台









屋頂菜園示意

屋頂也是家的延伸

北屯北屯段

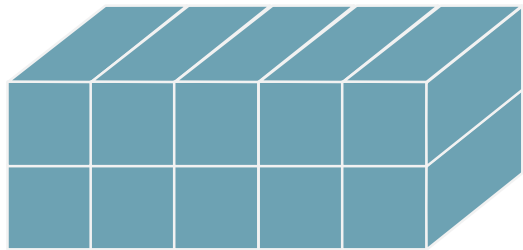


東區尚武段

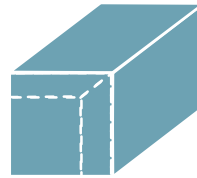
北歐家具廠IKEA的研發實驗室Space10，去年底發布在全球147國做的「共居2030」(One Shared House 2030) 調查，7000名受訪者多支持共居，主要原因是可以有伴、社交。他們不介意共享廚房、工作空間、花園或網路，但不愛和別人共用浴室或臥房。

最受歡迎的共居伴侶是單身女性、沒小孩的夫婦，但65歲以上的人則來者不拒。至於多少人共居是可接受範圍？4至10個人是上限。

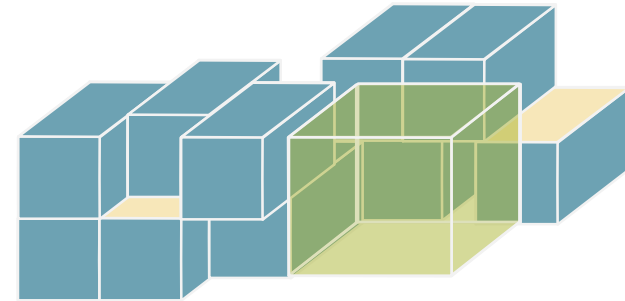
共居的單元空間



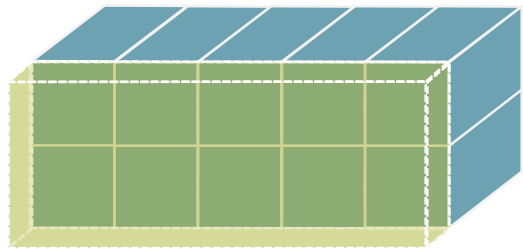
一般居住空間



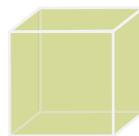
降低20%租金負擔



減少租金負擔
創造共享空間

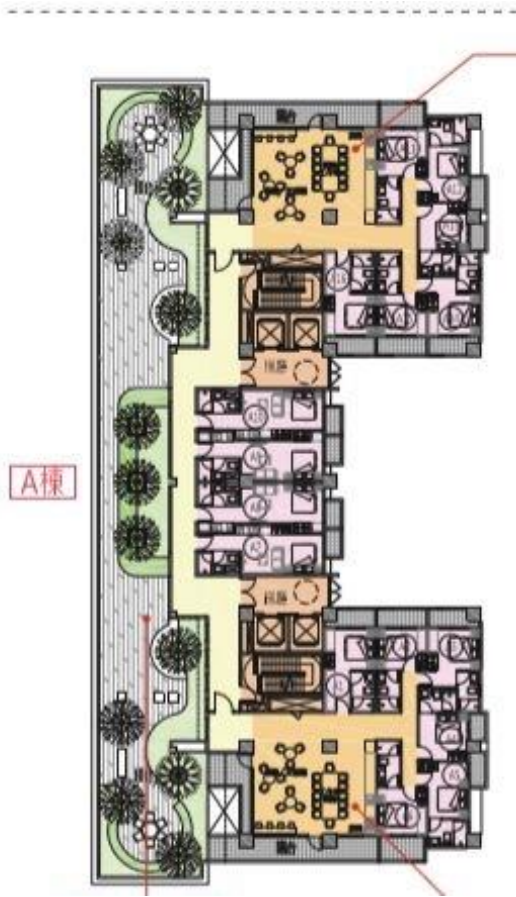


挪出20%共用空間

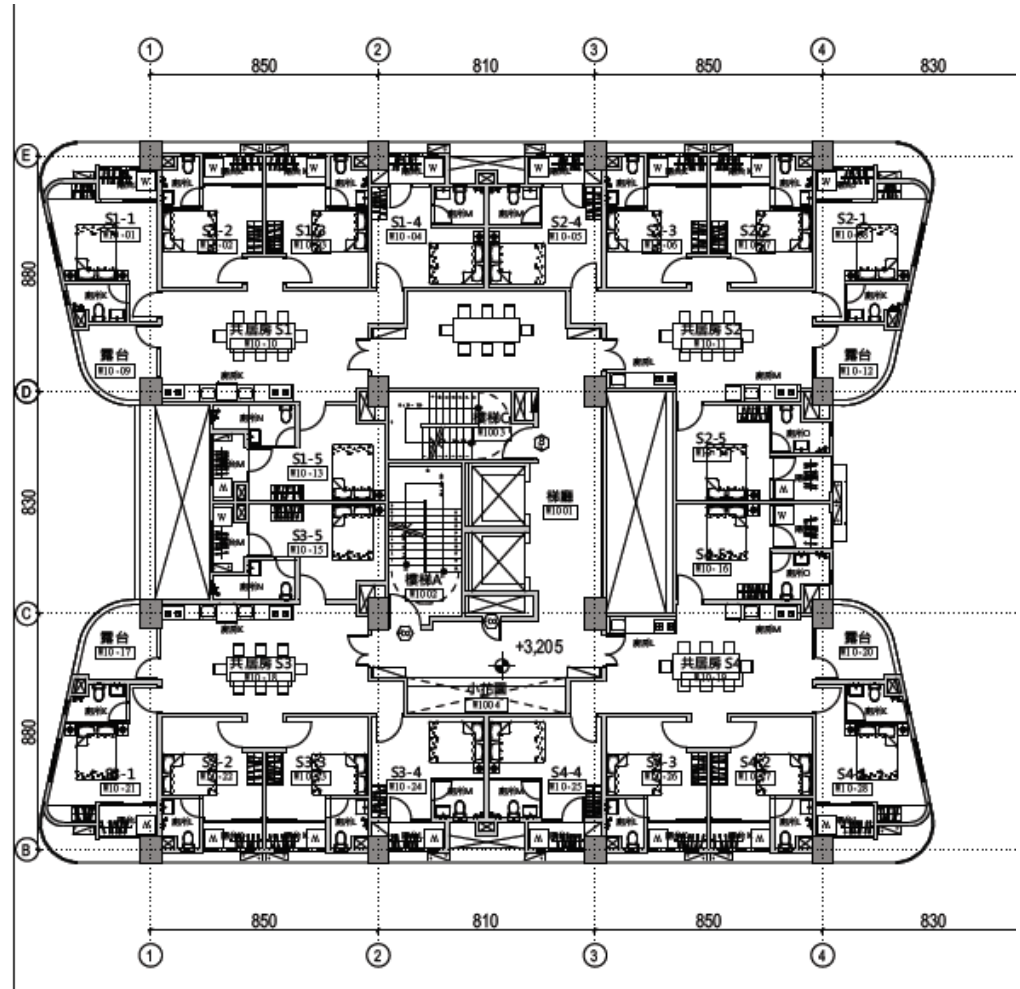


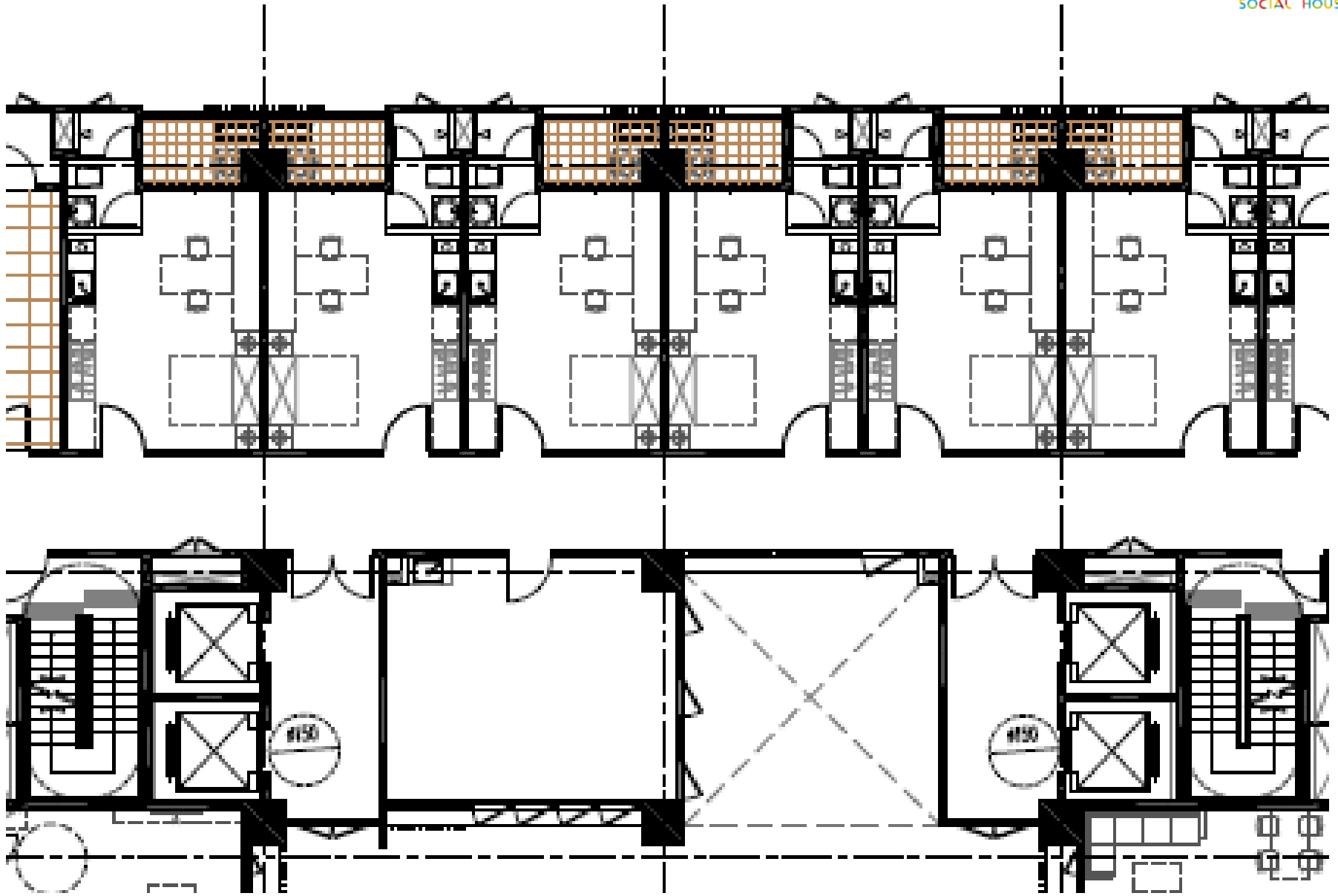
鄰里共享空間
(共餐、共讀、共憩、共作)

假設每坪租金600元，
8坪→6坪，節省2坪租金。
 $600 \times 2 = 1,200 \times 12 = 14,400$ 元/年
一年可節省14,400元。



尚武段社宅 共居房型



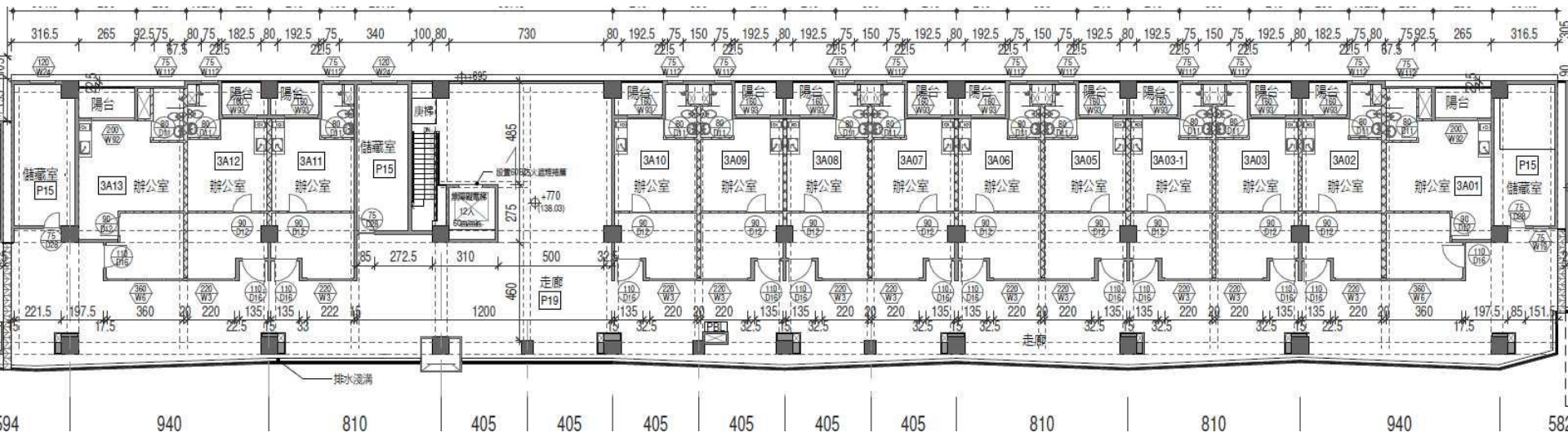
















創業房型半戶外走廊示意圖



Part2

弱勢照護

社會服務站

#台中好宅住戶組成

-現實應該面對狀態

住宅法第4條

40%

低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、六十五歲以上之老人、身心障礙者等。

多元混居

加分條件

60%



青年

20歲以上，
未滿46歲青年



新婚

新婚2年內者



勞工

勞務提供地為
臺中市之勞工



高齡者

65歲以上
老人



幼兒

育有學齡前
未滿7歲幼兒

#台中好宅住戶組成

-現實應該面對狀態

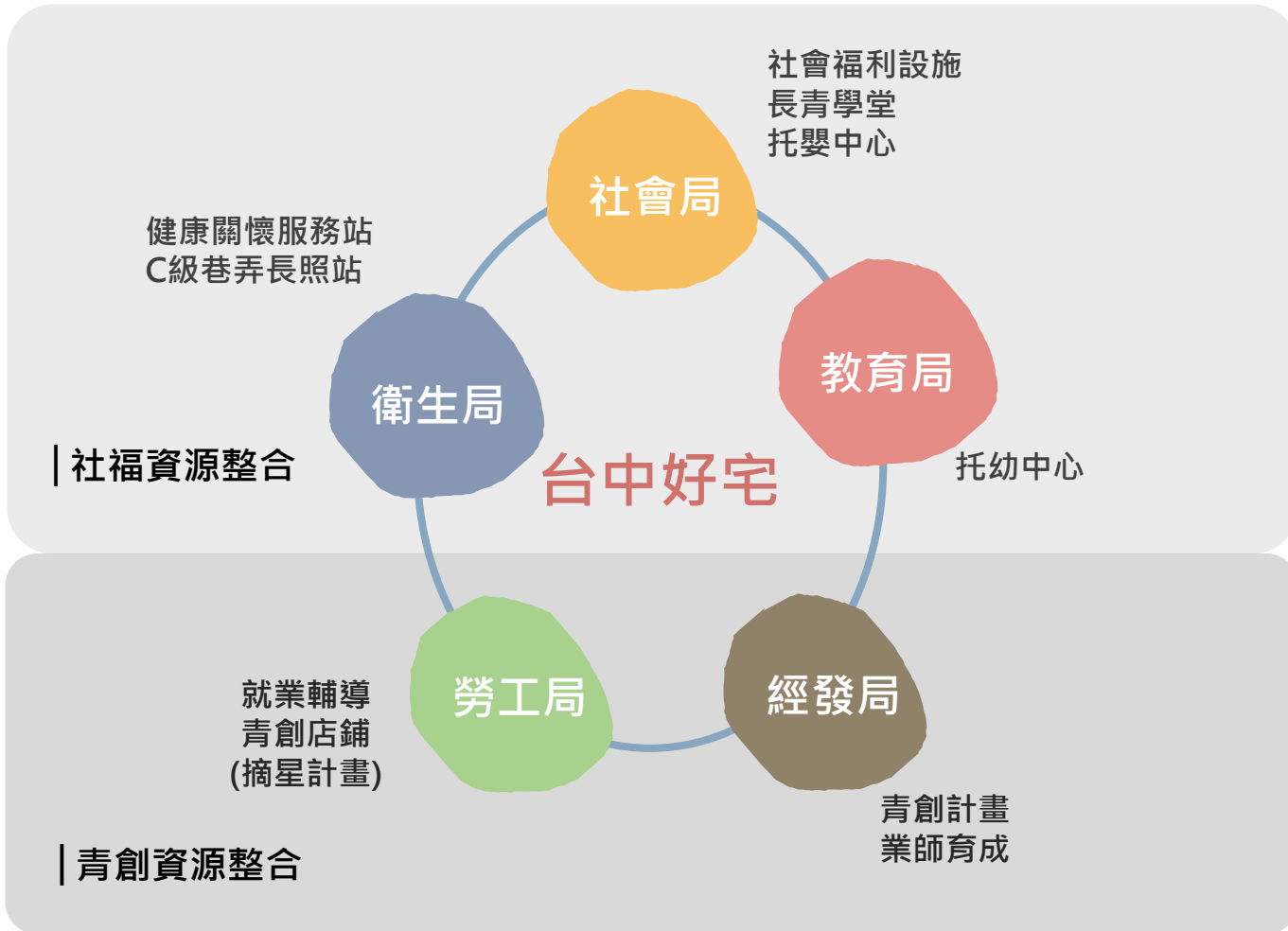
台中市**1**萬戶社會住宅

住宅部門缺乏專業 無力照顧弱勢者

將有**4**千戶弱勢者入住

其中又以 低收 中低收 身障者 原住民 為多數

弱勢者資源**必須**整合



整合後
事實是...
僅只空間提供者!

#我們觀察到的需要者面相

爸媽不能自理，只有
我能照顧他們，沒辦
法外出賺錢怎麼辦？

我想申請補助
可是我無法出
門怎麼辦？

附近那裡有可
以提供我需求
的機構？

沒有錢吃飯看
醫生怎麼辦？



弱勢家庭常見情境

無法辨識資源
無從得到協助

每處基地留設60坪社會服務站

	空間	合作夥伴
豐原安康1期好宅	社會服務站	伊甸基金會
	健康關懷站	中國醫
	共好實踐基地	-
大里光正1期好宅	社會服務站	中山醫
	共好商店	統一超商
南屯精科好宅	托嬰中心	台灣幼兒早期教育協會
	社會服務站	陶朱創生有限公司
太平育賢1期好宅	共好商店	統一超商
	社會服務站	伊甸基金會
	托嬰中心	香柏木健康關懷協會
	幼兒園	家扶基金會
	日間照顧	好伴照顧協會
	身心障礙者社區式日間照顧、小作所	十方社會福利慈善事業基金會
	身心障礙者社區式日間照顧、小作所	台灣福氣社區關懷協會
梧棲三民好宅	日間照顧	永信社會福利基金會
	社會服務站	弘光科技大學
	共好商店	振宇五金、統一超商、萊爾富
北屯好宅	共好商店	誠品生活股份有限公司
	日間照顧	中華傳愛社區服務協會
	社會服務站	台中市校園之愛學生志工運動聯盟協會

#社會服務站提供服務

社會福利諮詢

提供住宅民眾社區支持性服務及福利諮詢服務，必要時協助連結相關資源。



社會服務站提供服務

安康共享廚房

共餐活動，將獨居的老人或行動不便者聚集一堂，分享生活，豐富生命。



伊甸基金會進駐
豐原安康社服站

建構服務協作平台模型

住民
資料庫

身分 共居者
租期
繳租狀況
扣點情形
介接my data

服務
資料庫

個案關懷歷程(社服站)
物管日誌
共好夥伴事件履歷

社區日常協作平台建立

資源對接

社會局
衛生局
原民會...

預防性
支持培力

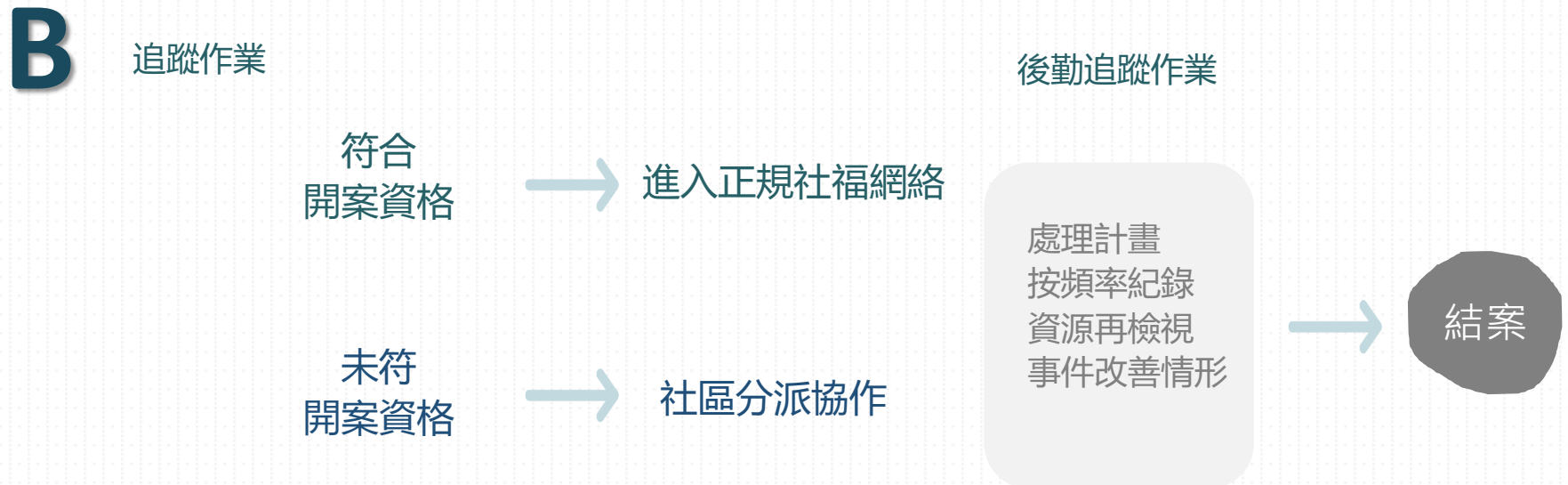
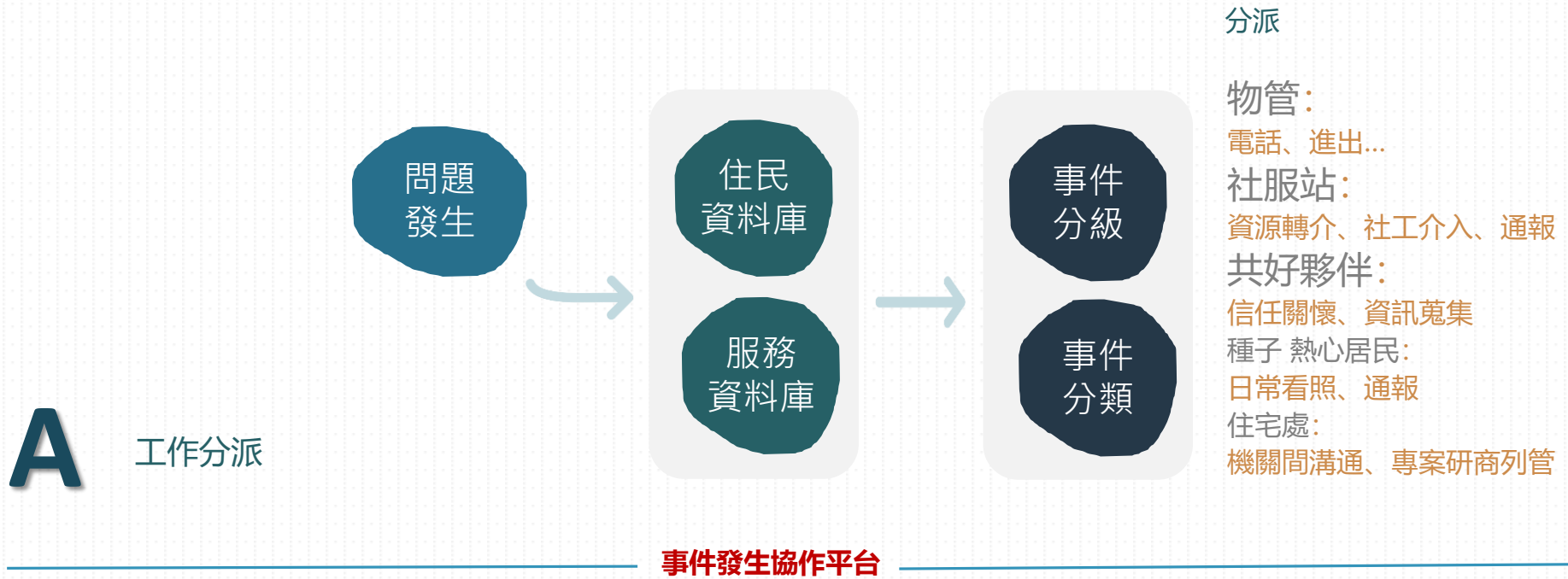
生活知能課程
如：理財、育兒...
社區生活教育
如：居家整理、垃圾分類
健康保健
如：四癌篩檢、身理量測

工作夥伴

物管
住宅處

社會服務站
共好夥伴
物管

建構服務協作平台模型



• 社服務協作平台模型 案例分享 1



日常協作



• 服務協作平台模型 案例分享 2



事件協作

被照顧者
-身障
照顧者
-長者 78Y
疾病



照顧危機
緊急就醫



未來計畫
安全計畫



共同協作
社區力量

情境模擬
事件發生SOP
事件處置方案

社服站 健康關懷站 - 資訊資源對接窗口
照顧機構- 緊急安置
住戶-夜間安全網絡



Part3

社區營造

種子計畫

計畫型公共藝術

#種子計畫 培力住民發揮所長

徵選條件



符合社宅資格



種子自主提案



每月2小時

種子好康



免抽籤入住



材料費補助
800元/月



評鑑合格
頒發獎金



《種子說明會》

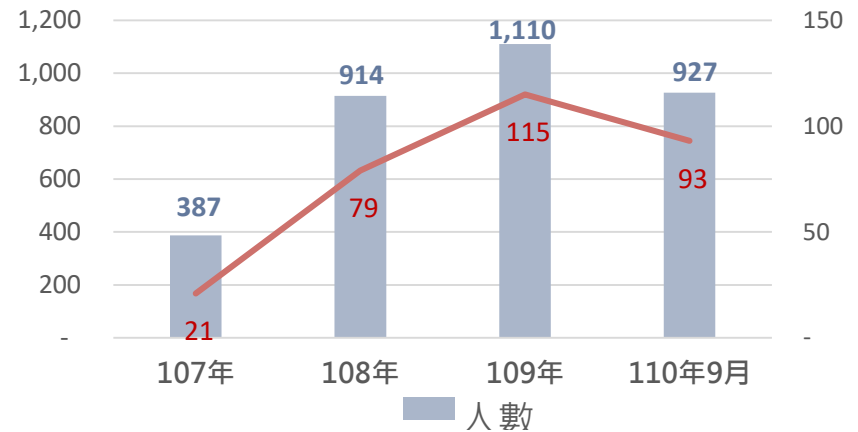
#種子計畫 培力住民發揮所長



《派樂日-共餐》



《運動武術班》



《親子繪本遊戲》



《放風箏野餐趣》



《氣球派對》



《萬聖節~不給糖就搗蛋》

#計畫型公共藝術 凝聚住民向心力

文化藝術獎助條例第9條規定：

公有建築物應設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值不得少於該建築物造價 **1%**。

一般執行方式：



好宅執行方式：



社區參與行動公共藝術
畫出自己的家

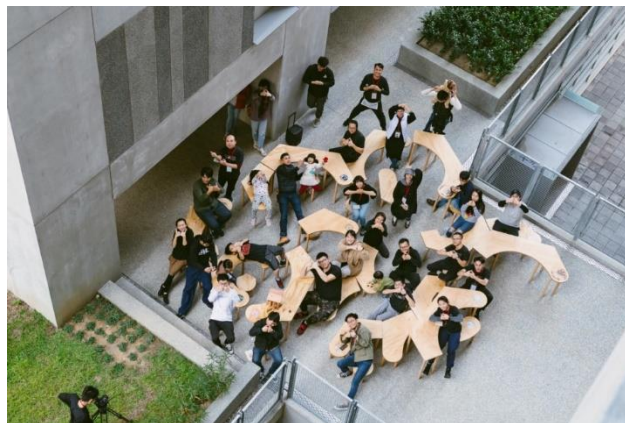
#計畫型公共藝術 凝聚住民向心力

豐原安康好宅
《物件之島》



大里光正好宅
《宅之風景進程》

讓社區居民參與創作活動，
建立社區認同感



太平育賢好宅
《N張桌子，
N張椅子！》

創業育成 厚植青年培力



就業
+
創業

1. 居民輔導

軟體規劃



就業輔導
業師計畫

實體空間



共好實踐基地
育成中心(OT)

永續平台



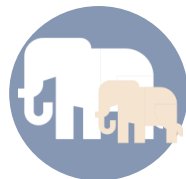
就業商品
平台媒合



2.

共好店鋪 計畫

興建中好宅
①太平育賢二期
②北屯同榮
設置廊道實驗店舖



- 社會企業以大帶小
- 商業空間族群設計
- 政府公共資源配套

01

品牌建立



台中市共好社會住宅
TAICHUNG SOCIAL HOUSING

02

品牌招商



03

品牌推廣



04

品牌實踐



豐原安康社宅-共好實驗基地駐宅計畫

- 《駐宅計畫》以半年為一期，進駐者可以免費使用豐原社宅一樓的共好生活實驗室，同時每個月都必須提出相應的回饋方案作為交換。
- 第一期一共招募到四組團隊，舉辦了讀書會、直排輪教學、電影分享會茶會及烘焙坊等系列活動。



斜槓讀書會



仲仲直排輪



電影分享會茶會



杏仁樹烘焙坊

太平育賢社宅 - 共好生活節市集活動



共好店舖以大帶小



品牌型商業

已合作夥伴如：7-11、萊爾富、振宇五金

具高度集客力的商業品牌，分為國際型品牌，如誠品，國內自創品牌如：85度C。其特點是：能不斷創造來客潮促進消費，也利於為成長品牌商業、創業起步商業帶來消費群

未來期望合作夥伴

成長型商業

成長型商業為在地知名品牌，經過市場考驗，為擴展經營的前身企業



青創型商業/創業族

未來期望合作夥伴

創業族經濟力及經驗不足，受限於創業知識、技能、管理等能力，尚未經過市場檢驗





Part5

數位治理

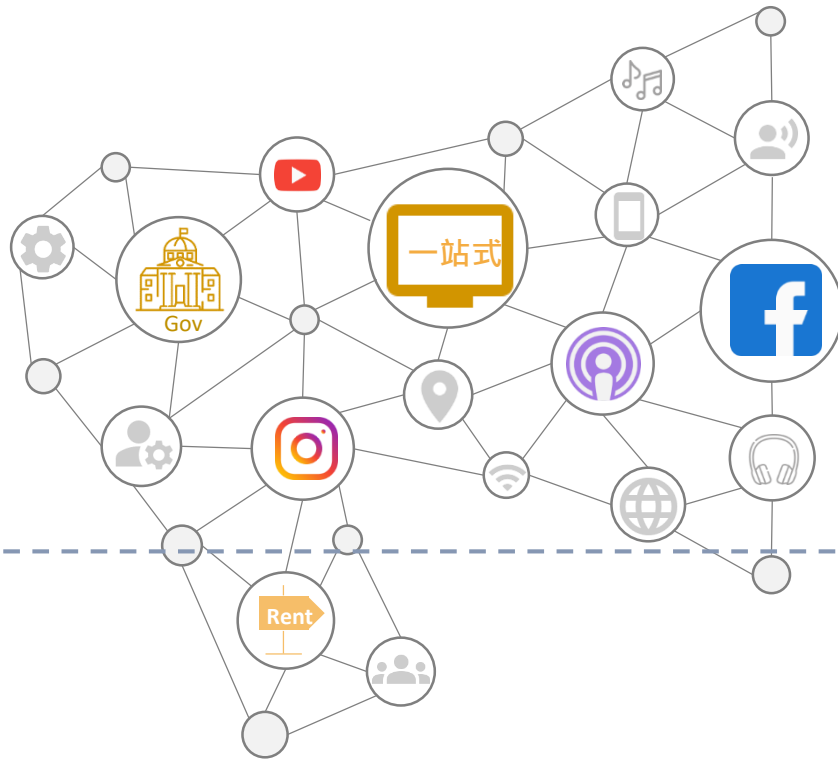
粉絲專頁

一站式入口網

社宅PWA

4D營運平台

#多元媒體宣傳 開拓受眾來源



官網 – 臺中市政府、臺中市政府都市發展局、臺中市政府住宅發展工程處

Facebook - 臺中共好社宅-共同好好好生活在一起

Podcast - 大宅們 Instagram-太陽餅超人 sp.suncake



好宅現場 – 開放看屋

一站式入口網 開啟數位簡政便民時代



「臺中市社會住宅17租」

- 整合目前社會住宅官方網頁資訊。

市民端

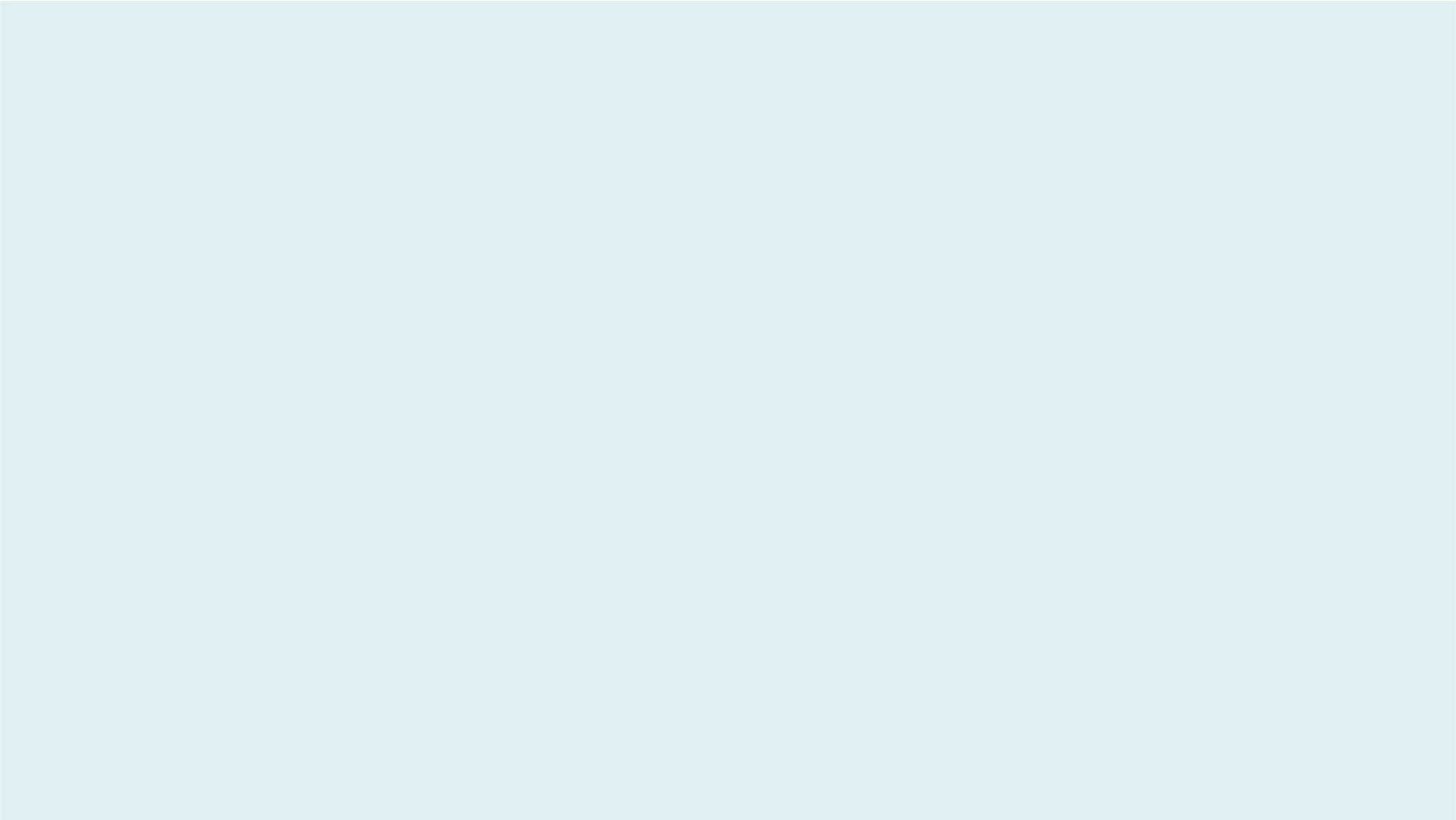
- 興建進度
- 場地租借
- 線上看屋
- 線上申請
- 線上選屋

住民端

- 住戶報修
- 信件管理
- 繳費情形
- 扣點情形
- 其他

- 介接國發會my data資料庫，簡政便民。
- 建置關懷戶系統資料，提供智慧化服務。
- 從 北屯段 開始提供社會住宅線上申請及線上選屋服務。





創新科技、智慧管理

系統整合：人的服務+物的管理



創新科技、智慧管理

PWA 生活大小事一次搞定

社區活動 社區活動即時更新不錯過~

我的包裹 快速查包裹，手機一刷就可領取



繳費通知 社宅租金繳費通知不遺漏



報修狀態 報修免煩惱，隨時掌握報修進度



創新科技、智慧管理

台中社會宅
TACHUNG
SOCIAL HOUSING

4D.BIM
智慧管理 平台

北屯區北屯段

行事曆

緊急事件

已完成社會住宅

施工中社會住宅

規劃中社會住宅

Google

緊急事件通知 (10)

LINE Notify

【緊急事件通知】

【事件時間】: 2022-08-06 10:22:00

【緊急程度】: 高

【大樓名稱】: 北屯區北屯段

【樓層名稱】: 樓下一層

【設備名稱】: T_0000000_01_001

【設備種類】: 電力系統

【設備狀態】: 1

【事件描述】: 設備報警

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000001/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000002/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000003/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000004/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000005/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000006/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000007/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000008/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000009/

【監視器】: https://cute-bim.com.tw/TSM000001/definition/cute_bghl-0010000010/

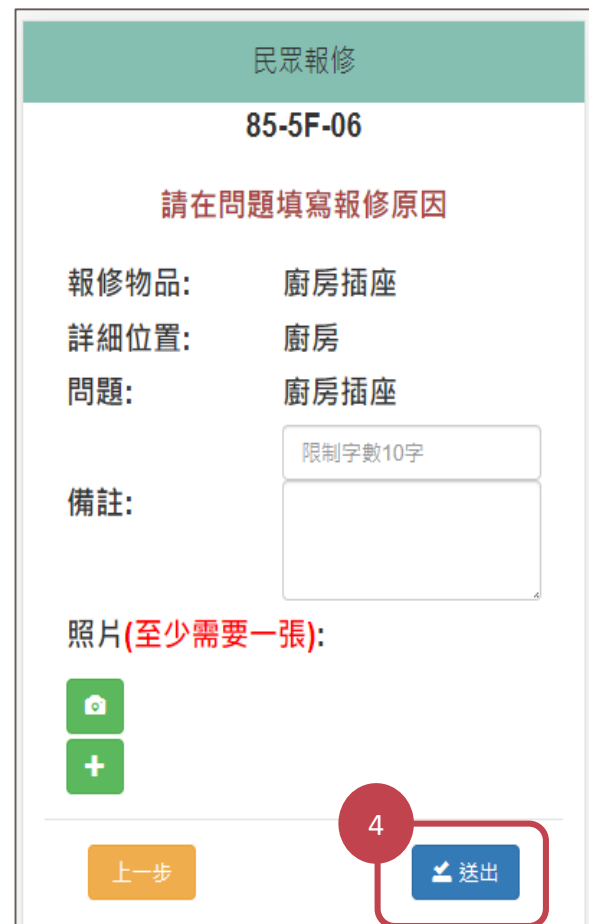
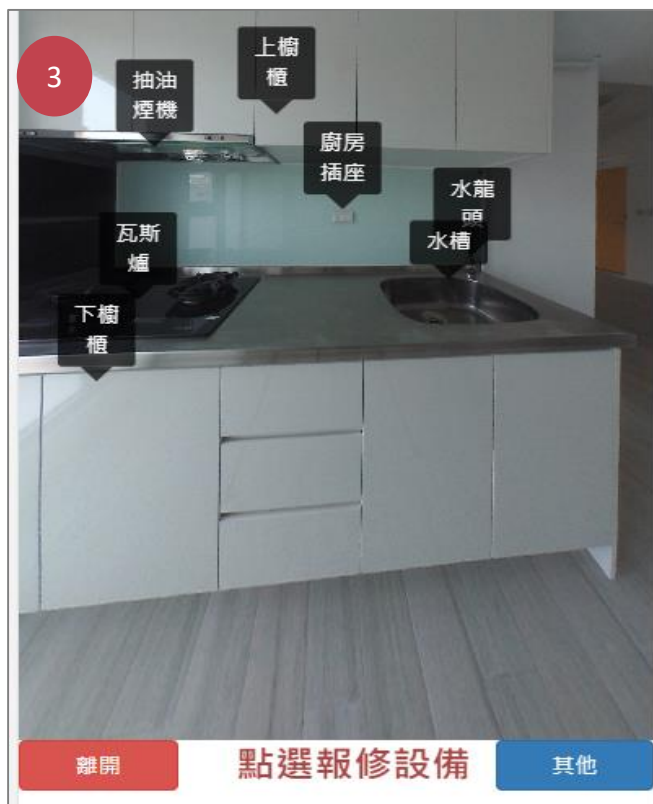
【緊急事件通知】

【事件時間】: 2022-08-06 10:22:00

LINE Notify

維運平台隨時回傳並紀錄每棟社宅所有設備訊號

我的社宅-我要報修



我的社宅-我要報修

住宅單元

民眾專用



北屯區北屯段

公區空間設備使用

空間設備_消防機械室



地下三層 - 消防機械室

公區設備使用

設備_發電機



發電機室 - 發電機



Part6

生活學習

Podcast

生活學校






微型社團

#運用 Podcast 隨聽隨放 透過聲音傳遞好宅理念

「大宅們」節目於各大Podcast平臺上線

- 從台中好宅的整體概念初發~
- 陸續邀請實際住在社會住宅的住戶及夥伴，還有周邊鄰里們，分享在社宅生活的點點滴滴。
- 因應北屯好宅申請期到來，也有錄製【開箱特集】讓有需要者能快速理解如何申請。

找到大宅們🔍

-  Apple Podcast
-  Google Podcasts
-  Soundon
-  Spotify
-  Kkbox






#社宅生活學校，培養住戶代的走的能力

- 一個人居住在社宅的最長時間約為六年。當居住期滿、即將離開社宅時，我們能否讓住戶擁有更多帶得走的能力？
- 從現有五棟社宅居民們不同的生活，我們觀察出較多人關心的兩個議題：親職、寵物，在夏季班推出親職教育共四堂線上課程，寵物家人為三堂線上及一堂實體課程。



我們可以在社宅中學習什麼？

-  遇到有著不同生命經驗的朋友
-  學習實用的生活知識
-  接觸原先碰觸不到的領域

「社宅生活學校」核心精神



主題來自
日常生活中
遇到的問題



鼓勵
互動及討論



學習是一件
開心的事

#住戶自發性成立微型社團 實踐共好價值



媽媽烘焙社團

- 對烘焙有興趣的年輕媽媽組成
- 不定期在好鄰安康店學做點心
- 供應大里光正一期好宅入厝茶會點心
- 供應豐原安康二期好宅動土典禮餐盒



住民吉他社團

- 對音樂有興趣的年輕住戶組成
- 每週定期團練
- 光正好宅入厝、安康二期動土典禮演出
- 豐原區109年早溪咖啡音樂會演出
- 2020共好生活節演出



食農志工社團

- 由社宅住戶組成
- 輪流照顧屋頂菜園
- 供應好鄰安康店共餐活動食材
- 收成提供給社宅弱勢家庭享用



簡報結束 敬請指教