

附件

圖 1，臺南都發局組織架構

在這是臺南市都發局的組織架構，可以觀察到，社會住宅的部分，下轄在「都市更新科」，換言之，該科人力除了要處理都市更新相關業務，還要負擔日漸沉重「社會住宅」業務。

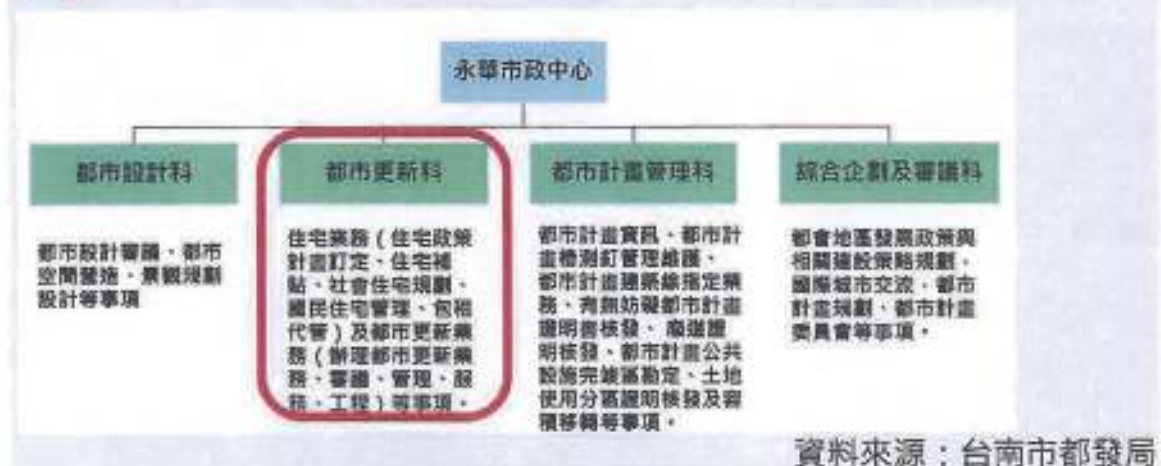


圖 2，臺北都發局組織架構

業務職掌

標題	更新日期
1 屬本部	110/09/23
2 綜合企劃科	110/09/24
3 都市規劃科	110/10/04
4 都市設計科	110/10/04
5 都市測量科	110/09/24
6 住宅企劃科	110/10/05
7 住宅工程科	110/09/30
8 住宅服務科	110/10/19
9 建築管理科	110/09/30
10 秘書室	110/09/29
11 資訊室	109/09/25
12 會計室	110/09/29
13 人事室	110/09/23
14 政風室	110/09/23

台北市都發局，將青年與社會宅的規畫納入「住宅企劃科」

青年與社會宅的管理納入「住宅服務科」

圖 3，新北城發局組織架構

新北市城發局除了有都市更新相關的部門之外，也將社會住宅的業務獨立出來，設置「住宅發展科」

城鄉發展局



資料來源：新北市城發局

圖 4，桃園都發局組織架構

桃園市都發局將社會住宅的業務獨立出來，特別設置「住宅發展處」，甚至有專門的網頁



資料來源：桃園市都發局

圖5，台中都發局組織架構



圖6，高雄都發局組織架構



臺南市議會第3屆第6次定期會議員提案			
類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
工務	185	蔡旺詮	鄭佳欣、周麗津、李偉智、蔡育輝、 陳秋萍、林志聰
案 由	建請市府推動「住宅法人」模式，由民間法人團體發起，公私協力，以多元的方式興建社會住宅。		
說 明	<p>社會宅與青年宅，對於居住正義來說，無疑是非常好的政策，然而卻非唯一解決居住問題的手段。社會宅或青年宅的興建效率，無法跟上居住需求。公部門的建設需要經過許多手續跟經費核准，比不上民間興建的效率。</p> <p>借鏡荷蘭的例子，荷蘭是歐洲人口最密集的國家之一，近10年來，住房危機節節升高，包括住房短缺、房價與租金上漲。因國民平均壽命延長和移民進入等因素而增長的人口，衍生嚴峻的住房短缺問題。很難想像進步的荷蘭，從1960年代到2000年間，許多年輕人以強佔房屋、拒付租金的方式來生存，抗議居住不公，數量多到政府無法開罰，直到2010年後，房屋政策逐漸完善，荷蘭政府才敢宣布佔屋是「非法的」。</p> <p>荷蘭社會住宅的關鍵：住宅法人：荷蘭的出租住宅可分為兩種：私人住宅和社會住宅。私人出租住宅約佔整體住宅的13.1%（約104萬戶），而社宅佔比更高，約29.1%（約229萬戶），社宅主要由住宅法人（Woningstichting）興建管理。</p> <p>1901年荷蘭通過〈住宅法〉（Woningwet），保障人民居住權並提供法源，確立社會住宅為住宅政策中重要一環。由民間的住宅法人來開發、出租並管理，目前約有400萬人住在社會住宅。住宅法人有如專業化的非營利開發商，專注在興建社宅，在財務方面，藉由「社會住宅擔保基金（WSW）」，確保銀行提供長期低利融資在土地方面，透過地方政府提供優惠地租。</p> <p>租不起、買不起，就自己蓋的實例</p> <p>2018年開始，由13位荷蘭青年組成的住宅合作社（Housing Cooperative），他們希望可以在阿姆斯特丹建造一個60</p>		

	<p>人規模的社區，全部只供出租，一半將作為社會住宅，另一半則提供給居住團體作為共居空間。建築藍圖是由設計師和住戶共同合作設計。建築分為三個部分：</p> <p>獨門獨戶的社會住宅和居住團體的共享公寓。非居住用途空間給居民共同使用的空間，設置廚房、洗衣間等生活設施。公共空間則是花園與廣場，對外開放給鄰居或市民。</p> <p>阿姆斯特丹市政府，是啟動青年自力建設合作式住宅的最主要推手。計畫名為「自己做建築（do-it-yourself building）」，讓市民自己募集成員成立住宅合作社。市政府主動公布、釋出可供興建住宅使用的閒置土地。市政府協助市民籌措建設經費的融資計畫。</p> <p>阿姆斯特丹市能夠做到如此程度，鼓勵青年自己「蓋」社會住宅，並提供適當的輔導與優惠，此計劃建設經費預計600萬歐元（約新台幣2億元），除了市政府協助向銀行取得貸款和補助、租金貢獻，當中有8%財源則正在向社會大眾發起募資籌措。目前已經第三季動工了，這種「公私協力」的典範，詮釋了居住問題需要用更彈性務實的方式解決。</p>
辦 法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 台灣民間自建住宅仍缺乏公私合作模式與彈性制度的支持，雖然按照《住宅法》與《民間興辦社會住宅申請審查辦法》，民間也可興辦社會住宅，但目前仍是零案，全數由國家直接新建。市府可依此為法源，建立相關住宅法人之制度。 2. 國有財產署曾回覆，確認「公有非公用之住宅區土地」，可以給予民間興辦社宅，市府應主動公布適合之土地，供民間法人興建社會住宅。 3. 除政策輔導，融資方面也需政府協助，並非單純幫忙送件，而是確實募得資金。可參考阿姆斯特丹市府向民間募款的實例，建立多元的經費管道。
審 查 意 見	函送市府研議。
大 會 決 議	照審查意見通過。

中華民國 110 年 12 月 8 日
南議工務字第 1100012180 號

臺南市議會第3屆第6次定期會議員提案

類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
工 務	186	蔡旺詮 林志聰	鄭佳欣、周麗津、李偉智、蔡育輝、 陳秋萍
案 由	建請市府以多元之方式（如「青銀共居」），活化市內空閒房屋。		
說 明	<p>臺南地狹人稠，建築必有飽和的一天，如果無法繼續興建社會住宅，如何解決居住問題。這部分必須朝另一個方向來探討，如何活用空閒住宅或現有住宅。根據主計總處的數據，去年全台空閒住宅約 166 萬宅，較十年前增加 10.4 萬宅。凸顯這十年來台灣空閒住宅不斷增加，而且住宅價格也持續攀升，居住正義難以實現。</p> <p>本席曾經在 5 年前的質詢就提過，「把空屋找回來」的概念，借鏡英國社會企業組織 Social Business Brokers CIC 的經驗，由政府主動尋找閒置空屋，輔導再利用。爭取到了「包租代管」等活化措施。然而這只是開始，市府必須要有更多的積極作為，來活化利用越來越多的閒置空屋。</p> <p>目前市府的政策，如囤房稅，便是使持有者拋出空閒住宅的方法之一，但還有其他更加活用的方式。參考北歐的案例，北歐國家高稅賦但社會福利極佳，有許多社會住宅供無家可歸的人住宿，但有時還是有空間跟經費的問題。北歐政府鼓勵青年或家庭，可以與獨居長者共住，透過媒合的方式，聯繫無處居住的青年與有房子但卻無人照顧的獨居長者。北歐氣候嚴寒，獨居長者若不願入住社福機構，容易有孤獨死的問題，這個政策正是解套方式之一。</p> <p>本席日前質詢時便提過，臺南的獨居長者有暴增的問題，可以借鏡上述的案例，一方面活化現有住宅，一方面也能照顧獨居長者。</p>		

辦 法	<p>1. 推動「青銀共居」，媒合無人照顧之獨居長者，與有住房需求的家庭或青年，共同居住，滿足雙方需求。同時解決住房問題與獨居長者問題。</p> <p>2. 持續活化空間住宅，透過媒合的方式，增加出租率。</p> <p>3. 囤房稅屬於「限制持有空間房屋」的措施，市府對於閒置空屋必須有更多的「鼓勵措施」，來增加誘因。</p>
審 查 意 見	<p>函送市府研議。</p>
大 會 決 議	<p>照審查意見通過。</p>

中華民國 110 年 12 月 8 日
南議工務字第 1100012181 號

臺南市議會第3屆第6次定期會議員提案

類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
工 務	187	李偉智	沈家鳳、蔡筱薇、周麗津、李中岑、 王錦德、蔡旺詮
案 由	因應樹谷連絡道路闢設在即，社區居住需求大增，建請都市發展局進行新市區大洲里大洲社區市地重劃評估。		
說 明	<p>一、目前大洲里社區現有居住人口約為 832 人，因為地理位置關係，較屬獨立社區。</p> <p>二、目前社區里原有建地已都進行新建案的開發，考量到大量新住戶入住本里，除了原社區道路狹小，無法因應交通與防災的基本安全需求，亦無合適的公共用地進行設置公共設施與綠地規劃，建請都發局儘速評估大洲社區開發重劃作業。</p>		
辦 法	如案由。		
審 查 意 見	照案通過。		
大 會 決 議	照審查意見通過。		

中華民國 110 年 12 月 8 日
南議工務字第 1100012182 號

臺南市議會第3屆第6次定期會議員提案

類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
工 務	188	杜素吟 林美燕 呂維胤	方一峰、林阳乙、李宗翰
案 由	建請市府儘速辦理「臺南市南區永成路 2-11-30M 道路（後段）往南通往仁德區中正西路道路開闢」，以利民眾往來市區交通鏈結道路。		
說 明	<p>一、北起南區永成路 1 段與台 86 線交界，往南接至仁德區中正西路。長度約 880 公尺、寬度 30 公尺，總經費約 6.6 億元（用地費約 3.3 億元、工程費約 3.3 億元），其中都市計畫道路長度約 450m（含橋長約 100m）、屬非都市計畫地區道路長度約為 430m。開闢後，強化仁德區與市區重要道路交通鏈結。</p> <p>二、開闢此道路可謂打通仁德區連接市區之重要樞紐，建請市府儘速編列預算辦理，以促進地方交通繁榮。</p>		
辦 法	如案由。		
審 查 意 見	函送市府研議。		
大 會 決 議	照審查意見通過。		

中華民國 110 年 12 月 8 日
南議工務字第 1100012183 號

臺南市議會第3屆第6次定期會議員提案

類 別	編 號	提 案 人	連 署 人
工務	189	許又仁 蔡旺詮 鄭佳欣	周奕齊
案 由	為因應高鐵特區發展所帶來車輛人潮，應及早完善交通建設，其能分流效果，維持交通順暢，故建請 86 快速道路橋下南北兩側道路拓寬至二線道。		
說 明	<p>一、原台 86 側車道寬度為 5.5M 寬，建議拓寬為 8M 車道。</p> <p>二、本工程涉及用地徵收經費估約 32 億元，敬請提出建設期程，爭取中央經費補助基於地方區域發展需求辦理。</p>		
辦 法	如案由。		
審 查 意 見	函送市府研議。		
大 會 決 議	照審查意見通過。		