

高雄市議會公聽會邀請書

名稱	「高雄市青年住宅」公聽會
日期	中華民國 109 年 11 月 20 日（星期五）下午 2-4 時
地點	本會 1 樓第 1 會議室（高雄市鳳山區國泰路二段 156 號）
共同主持人	鍾易仲議員、吳利成議員、黃柏霖議員
出席單位 受邀人員	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市政府都市發展局 2. 高雄市政府青年局 3. 高雄市政府教育局 4. 高雄市政府民政局 5. 高雄市政府警察局 6. 高雄市政府地政局 7. 高雄市政府社會局 8. 高雄市政府研究發展考核委員會 9. 樹德科技大學建築與室內設計研究所特聘教授兼校務發展委員會執行長盧圓華博士 10. 義守大學公共政策與管理系暨研究所助理教授兼區域治理與發展研究中心副主任吳文彥博士 11. 國立屏東大學不動產經營學系教授賴碧瑩 12. 國立高雄科技大學工業工程與管理系副教授王來旺 13. 義守大學傳播與設計學院原住民專班兼任講師孫允玉 14. 本會全體議員
公聽會議題 緣起及探討 議題	<p>一、緣起</p> <p>社會住宅(social housing)，在歐洲亦稱之為「社會出租住宅」(Social Rented Housing)，是指政府直接興建、補助興建或民間擁有之適合居住房屋，採「只租不賣」模式，以低於市場租金或免費出租給所得較低的家戶或特殊的弱勢對象的住宅，此一名詞定義僅為概念指稱，各國中央與地方政府實際運作所使用之名稱不盡相同，例如美國稱之為 affordable housing、日本稱公營住宅、香港稱公共屋邨（簡稱公屋）、新加坡與馬來西亞稱組合房屋（簡稱組屋）等，台灣又因為年代法源和地方政府政策施行而有不同名稱之社會住宅，例如平價住宅、出租國宅、公營住</p>

公聽會議題
緣起及探討
議題

宅、青年住宅、勞工住宅、合宜住宅等。¹

yes123 求職網於 2018 年進行「上班族生養育計畫調查」，調查顯示，勞工不想生小孩的原因，第一是怕賺的錢不夠養小孩（66.3%），第二則是覺得買不起房子，沒法給小孩一個家（42.2%）。就此數據，若考量生育夫妻多屬所得及住宅持有率相對較低的年輕家戶，上述二原因有一定程度是相互關連，即居住負擔（為了購屋或是租屋）擠壓了家庭可運用支出（錢不夠），讓生育意願低落。²

為減輕青年住宅負擔壓力，市府繼 2019 年 6 月新建《苓雅區機 11》青年社宅 245 戶、2019 年 9 月整建《前金區舊警舍》老青共居社宅 48 戶等兩項工程動工之後，2020 年 1 月 2 日宣布，推出《三民區中都社會住宅》114 戶，提供青年及年輕小家庭入住。2018 年韓市府就任以前，前市府 20 年整建營運的社會住宅，總計 315 戶；韓市府上任以來，施工中有 293 戶、設計中有 114 戶，合計 407 戶，是前市府的 1.3 倍。後續仍將盤點適合公有土地，評估興建社會住宅，照顧青年及社會弱勢市民。

《三民區中都社會住宅》係於 2019 年選定三民區德興街與遼北街口 68 期市地重劃區內 1,976 平方公尺（約 598 坪）公有土地，展開規劃興建地上 11 層、地下 2 層，適合青年及年輕小家庭入住的社會住宅 114 戶，2020 年 8 月完成細部設計及招標文件，於 9 月公告招標，12 月決標後動工。市府自 2016 年起利用既有閒置公有房舍修繕整建，供應社會住宅 315 戶。直至 2019 年利用前金區舊警察宿舍，整建成為「老青共居」社會住宅 48 戶；並利用苓雅區機 11 機關用地，動工興建青年社宅 245 戶，實現韓國瑜市長老青共居政策，輔助青年居住需求。為擴大照顧青年及經濟弱勢市民，2019 年間，再選定愛河、中都溼地公園旁，

¹ 資料來

源：https://pip.moi.gov.tw/Upload/File/SocialHousing/1070118_%E6%A9%AB%E5%B1%B1%E5%A0%B1%E5%91%8A%E6%9B%B8%E5%AE%9A%E7%A8%BF%E6%9C%AC.pdf

² 資料來源：<https://ours.org.tw/2019/08/25/pressrelease0826/>

公聽會議題
緣起及探討
議題

交通便捷之公有土地，規劃興建《三民區中都社會住宅》，主要提供青年及年輕家庭入住。

高雄房價雖然不像北部高不可攀，但對於初入社會的受薪青年家庭、社會弱勢，「買房」仍是難以一步到位輕鬆實現，市府為減輕高雄青年、年輕小家庭，以及經濟弱勢市民的居住負擔，市府以「市民需求」為導向，提出「6大住宅輔助計畫」，提供市民居住多元選項，可以依自身家庭需求，選擇最有利、最合適的住宅輔助方案提出申請。市府6大住宅輔助方案中，「租金補貼」方案，是目前最多市民選擇的輔助方案，主要係申請到實質的租金補貼，可以依自身家庭成員就業、就學便利性，自行選擇適合區位承租入住。所以，都發局規劃興建社會住宅，必須優先考量適合就業、就學是否便利？其次，因市府財政較為困難，也需考慮「財務計畫」之自償性，以永續經營避免債留子孫。

為提高弱勢保障，住宅法修法提供弱勢戶數提升至30%，並需提供一定比例給非當地設籍的就學、就業者；社會住宅也提供多元支持系統，搭配提供社會福利、公共托育、長期照顧服務、青年創業空間及相關支持網絡，建立有人性關懷、有活力的居住環境。社會住宅提供中低收入、社會弱勢、及受薪階級居住需求協助，並與其他社會政策相互搭配，建立居住安全網；並且透過高品質的社會住宅，帶動民間住宅興建標準向上提升，並使租屋成為正常安穩的居住選擇。社會住宅管理維護方面，政府可以委託社會團體或是第三部門進行建築物之管理維護，而政府則扮演定期撥款並且協助其業務之角色，或是直接由公部門成立專責的社會住宅物業管理部門進行管理，在良好的管理維護之下，社會住宅將可擺脫被標籤化的負面形象。社會住宅成立目標主要是幫助社會或經濟弱勢者有一個棲身之

<p>公聽會議題 緣起及探討 議題</p>	<p>處，但是基本的居住品質水準亦需兼顧。</p> <p>二、探討課題：</p> <p>(一) 市府推動高雄市青年住宅的規劃為何？有無符合中央社會住宅政策要求？</p> <p>(二) 市府如何擇定高雄市青年住宅入住對象及管理方式？</p> <p>(三) 市府各局處如教育局及警察局盤點閒置空間可供社會住宅使用之可行性？地政局重劃區可供社會住宅使用之可行性？</p> <p>(四) 市府擇定高雄市青年住宅，同時能建構青年創業平台功能嗎？目前老青共宅情形如何？</p> <p>(五) 其他青年住宅或社會住宅計畫持續進行者有哪些規劃案？</p> <p>三、議程：</p> <p>13:30—14:00 報到，領取資料</p> <p>14:00—14:10 公聽會主持人致詞</p> <p>14:10—14:40 各單位報告</p> <p>14:40—15:10 學者專家發言</p> <p>15:10—15:50 與會貴賓發言及討論</p> <p>15:50—16:00 主持人結論</p>
<p>備註</p>	<p>一、受邀單位請派員參加。</p> <p>二、出席人員請 貴機關准予公(差)假。</p>