

公務出國或赴大陸地區報告
(出國類別：考察)

臺中市政府都市發展局住宅發展工
程處赴新加坡參加
【新加坡國立大學有意義長壽國際
座談會】

服務機關：臺中市政府住宅發展工程處

姓名職稱：陳靖怡副處長等 2 人

派赴國家：新加坡

出國期間：112 年 10 月 22 日至 25 日

報告日期：113 年 1 月 19 日

摘要

新加坡自 1964 年開始實施「居者有其屋計畫」住房政策，迄今已有逾 80% 的新加坡公民居住在組屋內，這項政策不僅確保了人民的居住權利，更讓新加坡的「組屋政策」成為亞洲公宅的翹楚。本次有幸受邀參與新加坡國立大學主辦的「有意義長壽及社區營造國際座談會」，藉此機會分享臺中社會住宅的創新房型規劃和社區好站推動經驗，讓臺中的住宅政策在國際間嶄露頭角。同時，我們也深受新加坡、日本、越南、香港等先進國家應對高齡社會挑戰的啟發，足資臺中市參考學習。

雖然臺中市的人口結構以青壯年為主，但高齡人口(65 歲以上)已累積至 44 萬人，佔總人口的 16%。在這樣的高齡化趨勢下，我們必須思考社會住宅應如何兼顧高齡人口的需求。參考國際經驗，臺中社會住宅應成為培力高齡者的示範場所，提供高齡友善的居住環境，同時為高齡者創造二度就業和擴展人際關係的舞台，使他們能夠更積極參與社會，成為社會的資產而非負擔。

本次考察，我們也參訪了新加坡住屋發展局以及兩個知名的組屋案例（SkyVille 組屋、達士嶺組屋）。住屋發展局的一樓大廳具備完整的展覽空間，呈現新加坡組屋推動的歷史脈絡、建設工法以及規劃理念，二樓還設有各種房型的樣品屋展示中心，提供一般民眾與外來訪客了解政策的場域。我們期望臺中市也有機會打造一個完善的社會住宅展覽服務中心，除了提供政策宣傳、民眾諮詢的基本服務，也能結合咖啡廳、社區教室等交流空間，打造一個專家學者、學生和社區居民交流的平台，使臺中社會住宅更廣泛地為人所知。

目錄

壹、 出國人員名單.....	5
貳、 目的.....	5
參、 行程規劃.....	6
肆、 新加坡國立大學及論壇簡介.....	9
一、 背景說明.....	9
二、 本處分享内容.....	12
(一) 公共性空間.....	13
(二) 共享經濟之住宅單元.....	15
(三) 社宅社區照顧.....	19
三、 其他學者分享内容.....	21
(一) 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計劃.....	21
(二) 新加坡－Ibasho 計畫.....	24
伍、 新加坡組屋及住屋發展局參訪紀要.....	28
一、 住屋發展局 HDB 簡介.....	28
二、 HDB 興辦理念：.....	29
(一) 解決住房短缺問題.....	29
(二) 建立穩定社區.....	29
(三) 提升居住品質.....	30
(四) 發展永續城市環境.....	30
三、 達士嶺組屋（The Pinnacle @ Duxton）.....	33
(一) 地面層混合使用.....	34
(二) 立體化公共空間.....	35
(三) 環境友善之住宅建築.....	36
四、 SkyVille 組屋（SkyVille @ Dawson）.....	37
(一) 鄰里交流公共空間設計.....	37
(二) 環境友善之建築設計.....	39
陸、 心得與建議.....	41

一、 高齡友善社區照顧方案.....	41
二、 社宅附屬設施興辦策略.....	42

圖目錄

圖 1 「有意義長壽及社區營造國際座談會」講者合照.....	9
圖 2 「有意義長壽及社區營造國際座談會」活動海報.....	10
圖 3 陳副處長簡報.....	11
圖 4 講者與談分享.....	11
圖 5 臺中社宅的空間原型.....	13
圖 6 臺中太平區育賢段一、二、三期平面配置.....	14
圖 7 臺中北屯區北屯段中介層.....	15
圖 8 臺中共居計畫原型.....	16
圖 9 臺中 SOHO 房型.....	17
圖 10 臺中國安社會住宅創業房型平面圖.....	18
圖 11 臺中國安社會住宅商業廊道.....	18
圖 12 臺中社會住宅整合市府資源.....	20
圖 13 臺中豐原安康社會住宅社區好站共餐.....	21
圖 14 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計畫推動背景.....	22
圖 15 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計劃.....	23
圖 16 Ibasho 推動成果.....	26
圖 17 Ibasho 推動流程圖.....	27
圖 18 HDB 公宅模型(Our Town, Our Living Room).....	31
圖 19 HDB 大廳.....	31
圖 20 HDB 樣品屋展示中心.....	32
圖 21 達士嶺組屋.....	34
圖 22 達士嶺組屋地面層服務設施.....	35
圖 23 達士嶺組屋公共空間.....	36
圖 24 SkyVille 組屋.....	37
圖 25 SkyVille 組屋鄰里交流理念示意.....	39
圖 26 SkyVille 組屋鄰里交流空間.....	39
圖 27 SkyVille 組屋屋頂太陽能板.....	40

壹、出國人員名單

機關單位	考察成員	
	職稱	姓名
臺中市政府	副處長	陳靖怡
住宅發展工程處	股長	林珈羽

貳、目的

本次考察的緣起係因本府住宅發展工程處陳靖怡副處長接獲新加坡國立大學教授 Emi Kiyota 之邀，參與 112 年 10 月 23 日舉辦之「有意義長壽及社區營造國際座談會」(NUS International Symposium on Purposeful Longevity & Community Building)，分享台中社會住宅的興辦成果以及在社區服務領域的實際經歷。這次座談會除了邀請台灣代表，同時也有來自新加坡、日本、越南、香港等地的講者，分享面臨高齡社會挑戰方面的經驗和取得成果。期望透過面對面的交流分享，讓更多國際人士了解台中市創新住宅政策以及台中宜居生活城市的特色。

另考量新加坡在公共組屋推動上卓有成效，是各國住宅政策爭相借景的典範，本次考察也利用公餘時間，參觀了 2 處社會住宅基地(達士嶺摩天組屋、Skyville 組屋)，並拜訪建屋發展局，以利全盤了解新加坡組屋推動的成果，同時，希望能夠吸收他國的寶貴經驗，作為未來台中社會住宅興辦的參考，為市民提供更好、更完善的生活體驗。

參、 行程規劃

日期	星期	時間	行程	備註
10 月 22 日	日	上午	搭乘班機 (去程) 臺中→新加坡	
		下午	組屋參訪 達士嶺摩天組屋 (The Pinnacle @ Duxton)	達士嶺摩天組屋東面濱海灣，往南邊看是聖淘沙，7 棟高樓鏈接 50 層樓高並已「高空天橋」相連，於 26 及 50 樓設有空中花園(為世上最長的空中花園)。 本行程將透過參觀此案組屋都市垂直綠化規劃方式作為後續本府社會住宅興辦之參考及借鏡。
10 月 23 日	一	整日	參加「新加坡國立大學有意義長壽國際座談會」	由陳副處長靖怡分享本府社會住宅推動成果，包括西屯區國安段一期社會住宅一樓店鋪、創業房型工程設計構想及營運計畫。

日期	星期	時間	行程	備註
10 月 24 日	二	上午	新加坡建屋發展局住宅政策交流	新加坡建屋發展局(HDB)負責建造組屋，為國民提供可負擔的居所，在興建組屋的同時，建立不同的鄰里社區及綠化設施，現約82%新加坡人居住於該局發展的組屋。其中，建屋發展局的規例只允許符合一定條件的新加坡公民購買新組屋，而永久居民則只可以在二手轉賣市場上購入通常更加昂貴卻陳舊的轉售組屋。在組屋購入後，一般上必須住滿五年後才可轉賣。建屋發展局規定一個完整的家庭只能同時擁有一套政府組屋。 本行程將透過與新加坡建屋發展局交流住宅政策及工程設計理念，作為後續本府社會住宅興辦之參考及借鏡。

日期	星期	時間	行程	備註
		下午	組屋參訪 Queenstown 「Skyville @ Dawson」	「Skyville@Dawson」組屋的由 3 個相連的菱形建築基地組成，12 棟高 47 層樓的大樓。其中每 4 棟大樓所圍出來的中心空間裡，每 10 層樓設計了空中步道和花園，以創造 80 戶共有的空中社區。居民可以在從返家路途上，經過共同空間，並產生互動，同時在各自的房門後保有隱私及對外風景。 本行程將透過參觀此案組屋公共空間之規劃及住民之串聯作為後續本府社會住宅興辦之參考及借鏡。
10 月 25 日	三		搭乘班機 (回程) 新加坡→臺 中	
		合計		4 天

肆、新加坡國立大學及論壇簡介

一、背景說明

新加坡國立大學（NUS）是新加坡的第一所高等學府，也是世界級頂尖學府，截至 2023 年，新加坡國立大學在 QS 世界大學排名為世界第 8 名，是一所結合商學院、設計與環境學院等 16 個學院的綜合型研究大學。

有鑑於全球高齡化的趨勢，本次座談會係由新加坡國立大學人口健康中心與未來老年學研究所共同主辦，匯聚了亞洲地區的學者、專家、政策制定者和社區組織者分享實務經驗，並提出提升老年生活品質的各種解方與建議。



圖 1「有意義長壽及社區營造國際座談會」講者合照

KEYNOTE SPEAKERS





Prof Yasuyuki Sawada
Director, Center for Research and Education in Program Evaluation (CREPE), University of Tokyo

Prof Heng Chye Kiang
Princent's Professor, Department of Architecture, Deputy Dean (Research and Innovation) of the College of Design and Engineering, NUS

Prof Chia Ngee Choon
Associate Professor, NUS, Department of Economics & Saw Swee Hock School of Public Health, Co-director of Next Age Institute

HOSTS




Prof Emi Kiyota
Associate Professor, NUS, Yong Loo Lin School of Medicine & College of Design and Engineering, Deputy Executive Director for the Centre for Population Health

Prof Thang Leng Leng
Associate Professor, Faculty of Arts & Social Sciences, Co-director of Next Age Institute, NUS

The number of ageing societies around the world are increasing, signalling a crucial need to address how this demographic shift impacts the health and well-being for older persons. Jointly held by the Centre of Population Health and Next Age Institute of the National University of Singapore, the symposium brings together academics, experts, policy-makers and community organisers in Asia to share their experiences on community-based initiatives to empower and enhance the lives of the ageing community. The one-day symposium aims to be a great learning opportunity for all participants on identifying the best practices for optimising the health and well-being of older persons and provide a more holistic perspective on well-being that involves the built environment, social organisation, urban design and urban planning.

*Photography and video recording will take place at the venue

PROGRAMME HIGHLIGHTS

Roundtable 1: Sharing from Asia

Community initiatives from Taiwan, Hong Kong and Vietnam.





Ms Yvonne Chen
Chair, Singapore Planning Development Department of Taichung City Government

Mr Anthony Lai
Head of Strategic Urbanisation and Urban Regeneration, Housing & Planning Department, Hong Kong

A/Prof Nguyen Thi Thu Trang
Associate Professor, National University of Social Sciences and Humanities

Roundtable 2: Sharing from Japan

Intergenerational programmes and community spaces in Japan





Dr Masataka Kurokawa
Researcher, Tokyo Metropolitan Institute for Geriatrics and Gerontology, The Tokyo Metropolitan Support Center for Preventive Geriatric and Elderly Care

Dr Mai Takase
Researcher, University of Tsukuba, Institute of Gerontology, Social Neuroscience Institute for Geriatrics and Gerontology

Ms Marike Ito
Project Manager, Community Space Laboratory, Japan

Roundtable 3: Sharing from Singapore

Community-based support for seniors in Singapore





Ms Suzanne Harding
Senior Director, International Longevity Centre, Singapore

Mr Adrian Tan
Co-founder and Chief Strategy Officer, NUS Social

A/Prof Emi Kiyota
Founder of NUSAGE

REGISTER NOW

For any queries, please contact us at: tsunee@nus.edu.sg



In collaboration with Health District @Queenstown

圖 2「有意義長壽及社區營造國際座談會」活動海報



圖 3 陳副處長簡報



圖 4 講者與談分享

二、 本處分享内容

臺中社會住宅設計是重新理解住宅型態的契機，以「三合院」為設計起點，以「埕」為中心的公共空間，一起吃飯、一起工作、一起乘涼聊天，是好幾個核心家庭串起的大家庭，「互相支持、共同生活」，這個契機及構思逐步帶著我們發想屬於臺中市社會住宅的原型。

考量社會住宅的租戶組成相對複雜，包含高齡者、原住民、中低收入戶及單親家庭等弱勢族群，以及經濟基礎較為薄弱的青年家庭、學生等，如何讓所有租戶在社宅內共同好好生活，是臺中首先要思考的議題，因此本市提出以下臺中社宅的空間原型：首先創造基地內部較輕度的連結，樓層間挑空的角落庭院，屋頂天台的休憩農園，棟與棟之間的連接廊道，光與風隨意在走道間流動，住民可以在建築裡不經意的相遇、停留，像是舊時合院裡的日常招呼問候，進而關心彼此，談論工作、養育子女、更深層分享心情，讓「認識彼此」最簡單的社交活動開始在社宅裡發生。

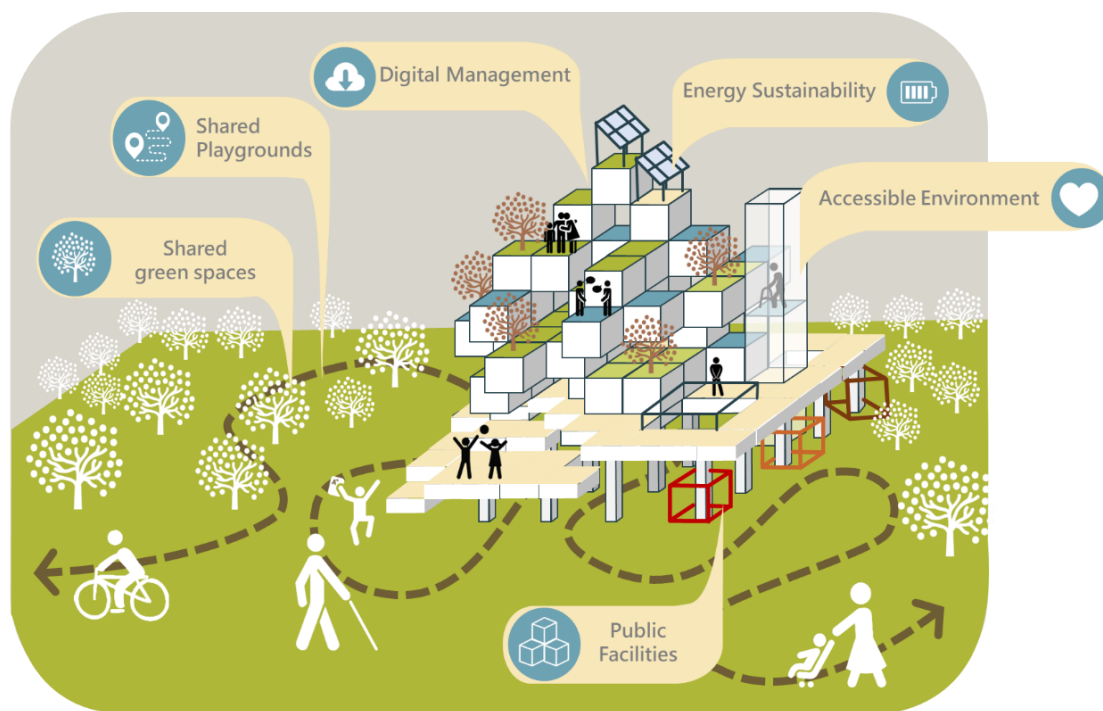


圖 5 臺中社宅的空間原型

而對於周遭社區我們則試圖建立美好的鄰里關係，引入公共資源與開放底層空間，把刻板的社區藩籬打開，社會住宅不再僅是集合住宅，而成為真正共享的鄰里公共空間，每個社宅住民與周遭社區鄰居都可能成為短暫時期的家人或精神支持的朋友，更縫補了都市生活的冷漠關係。

(一) 公共性空間

臺中社會住宅透過打開基地，底層完全開放，成為都市的街弄、迴廊、廣場、公園，與都市的涵構結合，人群自由流動、穿梭，打開社區與鄰里間的藩籬。底層除商業店鋪外，每一處社會住宅在設計規劃時，考量周遭社區環境以及當地歷史脈絡，

與周遭社區能夠建立共融共好、互助合作的關係，每棟社宅會依據周邊環境的需求，置入不同機能的共好空間，如：社區好站、日照設施、長照設施、托嬰中心及幼兒園等。

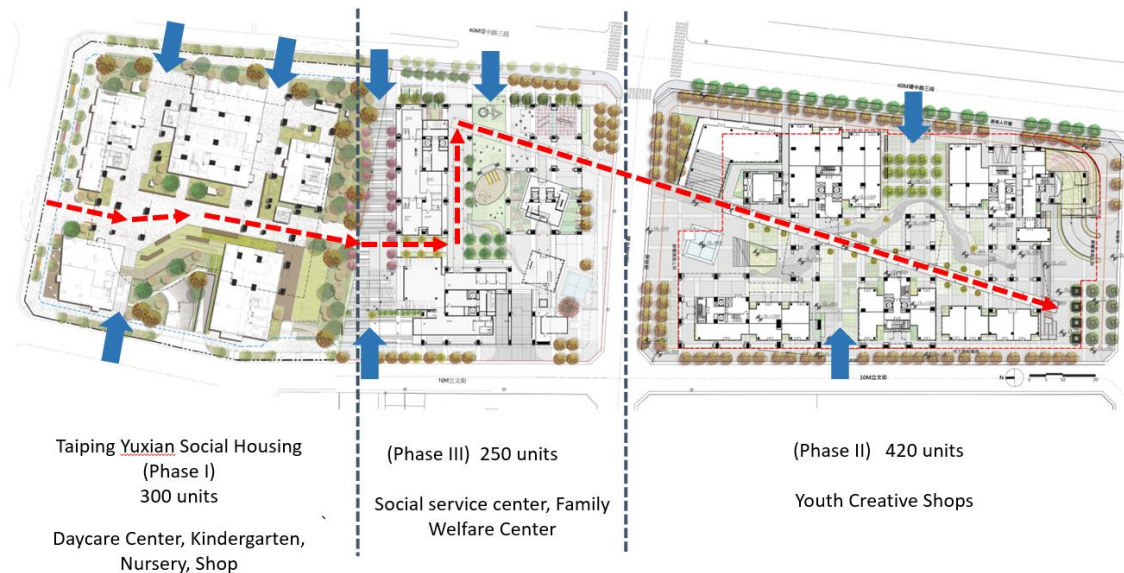


圖 6 臺中太平區育賢段一、二、三期平面配置

而集居的住宅空間仍需保有一定的私密性，介於底層的開放廣場與上層私密的居住單元，規劃一個次開放的中介緩衝空間，結合社區的交誼空間，串聯社區各棟居住單元的交流平台。住民遊走其中與鄰居互動，宛如立體街道串聯起彼此的生活。



圖 7 臺中北屯區北屯段中介層

為了促使居民們生活不再局限於個人及單一家庭範圍，臺中社會住宅改變傳統的平面設計，結合立體合院與垂直綠化，讓生活空間更為舒適，並沉浸自然環境之中，讓回家路徑變得更有趣，同時也讓居民在回家的路徑上增加可以停駐的空間，做為與鄰居相遇交流的場所。於是簇群生活形成多樣態居住模式，交錯地整合於建築空間中。

（二）共享經濟之住宅單元

1. 共居房型

因應社會結構轉變、獨居人口攀升等趨勢，本市於北屯段社會住宅首度推出 20 戶的「共居房型」，並於東區尚武段推出

36 戶的「共居房型」。與市面上的 Share house 的相異之處，共居房型是專為「共居」生活打造的生活空間，在保有生活隱私，更可藉由共用生活場域，與室友共享生活樂趣。共居者可以共享廚房、客廳等公共空間，降低個人空間的舒適性，增加共居者一起使用共享空間的意願。另居住者空間使用坪數為社宅租金關鍵因子，當多了共用的客廳廚房並不會增加租金負擔，共居房型除社會性及也兼具經濟效益。

共居房型不僅提供新穎的空間規劃，亦從申請到入住規劃出有別於其他房型不同的體驗；透過「書面審查」及「面談徵選」選出住戶，並於入住前辦理「室友媒合共識營」讓住戶彼此認識後選定未來三年的室友。入住前後亦辦理共享客廳工作坊、「小窩會議」等活動，協助共居戶互相熟識、一起打造自己的家、訂定各鄰的生活公約、討論未來生活的想像等。

Co-living Units

Initiating transforms from "me" to "us" shaping a sense of community within the household.

Co-living Units

Enjoying the kitchen and living room with others, while having the privacy of your own space.

Studio

100% of privacy, but lacking of complete living room and kitchen, thus the quality of life is limited.



圖 8 臺中共居計畫原型

2. SOHO 房型

居住空間除了滿足生活所需、降低經濟負擔之外，居住空間與工作空間連結，可以有更多的思考。生活與工作結合的生活型態隨處易見，大者從過去的家庭即是工廠年代，小至「前店後住」的街區店鋪，居住是遮風避雨之處所亦可為經濟活動滿足生計的空間，社宅提供居住資源協助是第一步，下一步應進階回應具有經濟協助動能的「工作居住」空間。

SOHO 房型有別一房型規劃設計，因應不同工作者的需求，運用彈性家俱定義個人化的空間屬性，滿足獨立接案或在家工作與居住的需求；讓社宅所創造的價值不再僅為居住資源提供，更是孵育各類工作者的工作基地。



圖 9 臺中 SOHO 房型

3. 創業房型

創業房型明確的區隔對外店鋪及內部的居住空間，針對有對外空間需求的承租者，提供「對外開店創業」的場域。通過

商業街道的開放腹地和創業房型的半戶外商業廊道，形成具有市集風格的商業空間，成為一個微型創業店鋪軸帶。讓社會住宅不只是提供居住扶助的工具，也逐漸成為兼具產能、有經濟力的住宅。對於社會服務及勞動力的總體價值來說，這是一種社會新價值創造，在提供穩定的居所之上進而翻轉社會住宅功能，讓居住者安居而樂業。



圖 10 臺中國安社會住宅創業房型平面圖



圖 11 臺中國安社會住宅商業廊道

(三) 社宅社區照顧

依住宅法第 4 條規定，社會住宅須保障至少 40% 的名額提供經濟或社會弱勢者入住，這群人有相對較高的機會需要社福資源的協助；同時，住宅法第 33 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。」亦敘明社會住宅應保留一定空間作為社會福利、長照服務使用。

社會住宅的入住者中，有些人需要的協助不僅只是居住而已，可能包括身心健康、家庭功能、經濟等各個層面。如何在社會住宅居民有限的入住期間充分發揮社會住宅的價值，更有效地照顧到人們的生活，臺中社會住宅需要思考的重要課題。

本市透過社會住宅一樓的公共空間及店鋪空間成為社區及鄰里的共享空間，導入活動的擾動，增加雙方能夠互相了解的機會。每處社會住宅亦整合跨局處資源、因地制宜的融入社會福利、醫療衛生、青創教育等多元設施，如：托嬰中心、幼兒園、日照中心、日間小作所等，一方面更全方位照顧社會住宅住戶所需，另一方面也能透過社會住宅興辦補足當地欠缺的

公共設施，達到敦親睦鄰的效果，進而減少社會住宅興辦的阻力。透過前揭社宅的工作者能夠是互相支持的夥伴關係，社會住宅有了「共好夥伴」的概念。

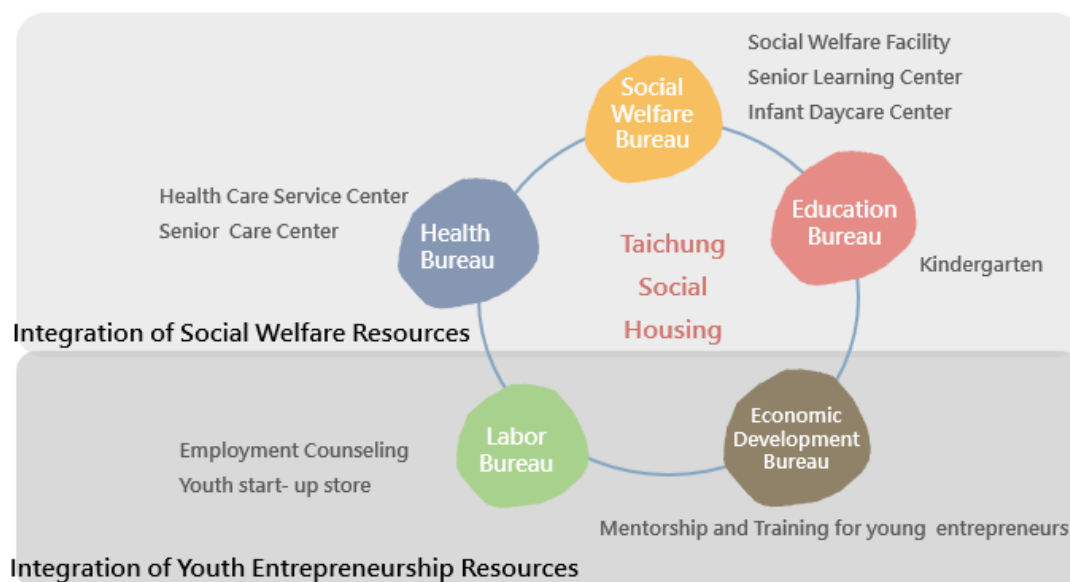


圖 12 臺中社會住宅整合市府資源

除了上述跨局處資源之合作，本處亦於每處社會住宅規劃「社區好站」，協助社區中有需求之住民社福資源諮詢及轉介等作業，平時亦舉辦各種社區活動，協助住民認識及適應社區環境，促進弱勢族群之社會參與，營造住民及鄰里民眾間友善、包容、尊重之融合氛圍。

另亦透過培力方式（如保母培訓、媽媽烘焙班等），提供穩定支持，協助住民經濟自立、生活穩定，累積與強化自身能量。

共好夥伴就像一個和住戶一同生活的有機體，查覺到住戶及社區的需求、結合他們的專業、然後在每棟社宅發展出不同的經營模式。透過活動及課程的辦理認識住戶及鄰居、加上個案關懷及資源轉介讓社會住宅成為社區安全網的一份子。



圖 13 臺中豐原安康社會住宅社區好站共餐

三、 其他學者分享內容

(一) 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計劃

1. 分享人：Anthony Lai
2. 推動背景：

本計畫由「醫護行者」及「香港明愛」兩個組織合作推

動，有鑑於香港的高房價，劏房成為許多中低收入家庭不得不的選擇，然而因為生活環境匱乏、缺乏社交網絡，劏房的居住環境已嚴重影響租戶的身心健康，本計畫希望透過結合社工、醫療的專業，造就更有利劏房社群健康的社會環境。



圖 14 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計畫推動背景

3. 計畫對象：香港中西區及南區劏房家庭。

4. 計畫理念：

本計畫結合社區社工和醫療團隊專業（護士、藥劑師、物理治療師、營養學家及公共衛生學家），在劏房街坊打造一個舒適的三房兩廳空間，讓劏房住戶可以走出自己的居住空間，一起烹飪、吃飯、做運動、身體檢查及藥物諮詢，建立

更健康的生活習慣，共同建構屬於大家的健康社區。

- (1) 鄰里飯廳-提供衛生及自在的烹飪及用膳共用空間，建立西區平民營養飲食社群
- (2) 鄰里客廳-提供劏房住戶認識夥伴的空間，在日常生活中舒緩壓力，連結社區義工以支援學習、娛樂及交換資訊的空間
- (3) 社區健身房-提供健身空間鼓勵積極運動，以舒緩身體痛症，降低勞損風險，重塑活躍人生
- (4) 社區藥房-為社區居民提供非營利配藥服務及專業藥物諮詢，減輕住戶醫療負擔
- (5) 家庭保健房-在健康高風險的租戶當中，以家庭為本推動健康管理，以個人、家庭及居住環境、社區多個面向去促進健康。

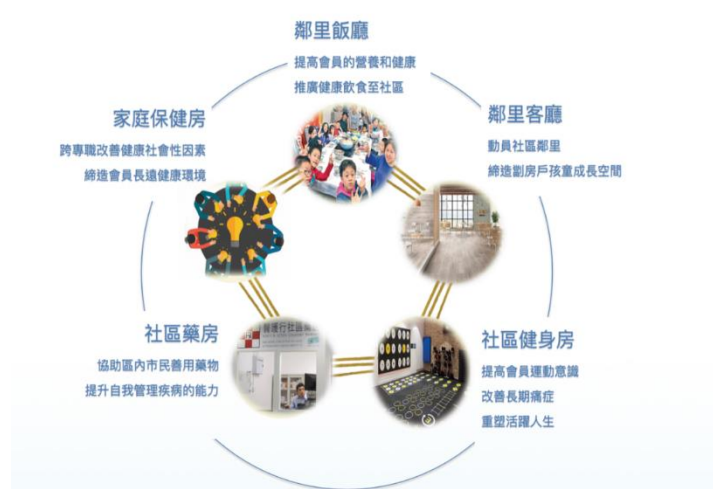


圖 15 香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計劃

(二) 新加坡－Ibasho 計畫

1. 分享人：Dr. Emi Kiyota

2. 設立背景：

有鑑於全球高齡化趨勢，65 歲以上年長者已成為當今人口中的一個重要群體，但創辦人 Emi Kiyota 發現許多在安養中心內度過晚年的年長者並不快樂，因為過度保護的生活方式，讓年長者感到孤獨、無聊、無助、甚至絕望。

"Ibasho" 在日語中意指「一個讓你感到自在的地方」。透過設置 Ibasho，Emi Kiyota 希望創造一個新形態的空間，賦予年長者「自主生活」的權力，建立共榮且永續的社區，尊重年長者的參與，並提供年長者為社區貢獻的機會，尊重和發揮年長者的價值。目前在全球已經有 3 處 Ibasho 據點，分別坐落在日本、尼泊爾、菲律賓，而新加坡的據點也即將在 2024 年落成。

3. "Ibasho" 設立的 8 大宗旨：

(1) 年長者是社區的寶貴資產

在現代社會中，老年人往往被視為負擔，需要被照顧和照料。然而，Ibasho 的設置理念，將長者們豐富的智慧視為值得珍視的資源，

相信老年人可以自信地為社會做出貢獻。

(2) 創建非正式聚會場所

Ibasha 希望提供高齡友善的空間，作為老年人非正式聚會的場所，讓老年人可以在任何時候隨時自由地參與。

(3) 社區成員主導發展和實施

Ibasha 相信社區的每個成員都應該分享對於家鄉的擁有感和自豪感。因為這是由他們共同創建的場域。

(4) 所有世代都參與社區

Ibasha 相信應該有一個地方，年輕人可以從老年人豐富的生活經驗中學習，而老年人可以從年輕人迅速學習新事物的能力中學習。

(5) 所有居民參與正常社區生活

社區的組成包括年輕人、老年人、殘障人士、家庭養育者、照顧者，甚至是社交隔絕者。Ibasha 是一個人不必擔心自己“不能”做什麼的地方，而是一個分享自己“能”做什麼的地方。

(6) 尊重當地文化和傳統

每個社區都有自己的歷史和文化，Ibasha 認為應該尊重當地文化和傳統，建構具有在地特色的場域。

(7) 社區的增長是有機的，優雅地接受不完美

Ibashi 不追求完美，因為生活是永遠在變化的。每個社區都有自己實現平衡和完美的道路，Ibashi 相信變革的可能性，隨著時間的推移，可以慢慢長出最適合的樣貌。



圖 16 Ibashi 推動成果

4. Ibashi 設立步驟

- (1) 賦權老年人，改變他們對於自己在社區中角色的認知。
- (2) 在 Ibashi 中，讓老年人擔任領導角色，增加各年齡層社區成員之間的凝聚力。
- (3) 強烈的社區凝聚感提高社交網絡和社區參與水平，增強歸屬感和信任，發展鄰里間的互惠關係。

(4) 增強的社會資本感加強社區的恢復力，使其更能夠應對未來的自然災害和全球老齡化的影響。

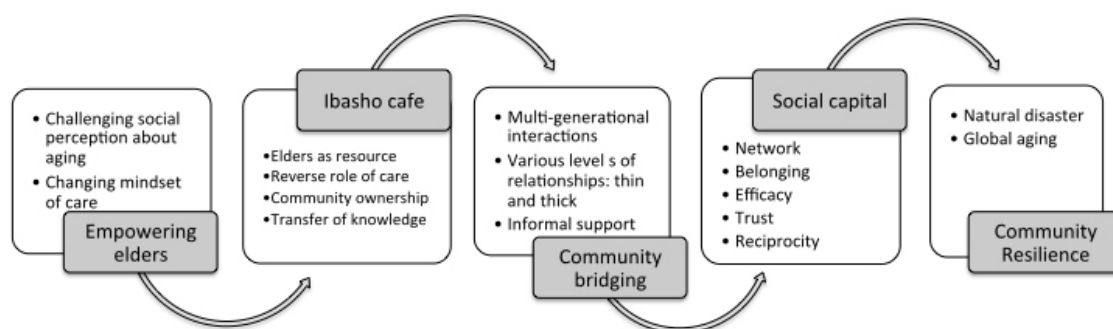


Figure 1. Theoretical Framework for Ibasho Café Project

圖 17 Ibasho 推動流程圖

伍、新加坡組屋及住屋發展局參訪紀要

一、住屋發展局 HDB 簡介

Housing and Development Board (HDB) 是新加坡政府的房屋發展機構，成立於 1960 年 2 月，為新加坡國家發展部的法定機構。其成立目的主要為解決早期新加坡嚴重住房短缺之問題，同時為凝聚國族意識，並著重於提供可負擔、高品質的住宅「組屋」(公共住宅)，以滿足全體居民的居住需求，期望使各族群尊重多元文化並和平共處。新加坡政府在 HDB 成立後，制定了一系列的五年建屋計畫及城市規劃，以重新規劃住宅地區、拆除原有的社區、民居和落後地區，並建立現代化的高樓公寓式建築「組屋」。

新加坡政府於 1960 年帶推出「居者有其屋」計畫，每五年進行一期的組屋建設計劃，每一期都興建 5 萬間以上的組屋，以小戶型、低房價為原則，保證絕大多數居民能夠負擔得起。透過制定一個全面性五年計畫，並延伸出後續多個五年。至 1995 年，新加坡人民居住在政府建設的組屋比例達到 88%。而到了第八期建屋計劃中(1996 後)，其計劃逐步調整為組屋設備更新，精進組屋質量及服務。

至今，新加坡居住組屋人口數佔總人口之 82.5%，其中購置組屋者占 80%、租賃組屋者占 2%。HDB 以出售 99 年的租賃權，為提升國家生育率，優先以年輕夫妻為租賃對象，單身者則需 35 歲後才得

以租賃。另建立公積金制度，將工資按比例儲蓄，由政府代為管理與運用，作為購屋、退休、教育及醫療保健之用。

二、 HDB 興辦理念：

(一) 解決住房短缺問題

在 HDB 成立之前，新加坡面臨著極嚴重的住房短缺問題。許多人生活在不適當的條件下，住房品質低下。HDB 的成立被視為解決這一問題的里程碑，為新加坡人提供了可負擔和改善的住宅，有助於減緩城市化過程中的住房問題，並確保不同社會階層的市民都能夠享有穩定的住居環境。

(二) 建立穩定社區

HDB 透過組屋公共空間的規劃及多元族群混居的政策，促進居民間的社交和合作，打破社會隔閡，使得鄰里關係變得更加緊密，形成一個具有社區意識的居住環境。

另 HDB 亦透過智慧管理模式，透過數位平台促進居民參與社區事務，以建立更加緊密的社區關係，同時讓政府更容易收集居民的反饋和意見，以便更好地回應居民的需求。

(三) 提升居住品質

隨著時間的推移，HDB 不斷提升居住品質，推出不同類型和價格的住宅單位，以及提供完善的社區設施，致力於提升居住品質；另多樣性的選擇讓民眾可以根據自己的需求和預算選擇合適的住宅。

此外，組屋周圍亦配合基礎設施發展，包括公共交通、學校、商店等，確保居民能夠方便快捷地前往城市其他地區，提升生活便利性，減少交通擁擠，促進城市經濟的增長。

HDB 提供數位服務平台，讓居民可以方便地處理租賃事務、報修、停車、門禁和其他居住相關的需求，透過手機或電腦進行即時的管理和查詢，提升社區運作效率。

(四) 發展永續城市環境

組屋周圍亦將周邊綠地通盤考量，並透過垂直綠化方式，設置社區公共花園綠地，提供鄰里休憩使用。建築設計方面，組屋更透過節能設計(如節水設備、太陽能板、預鑄工法等)，降低對環境的影響，實現環境友善的生活方式。



圖 18 HDB 公宅模型(Our Town, Our Living Room)

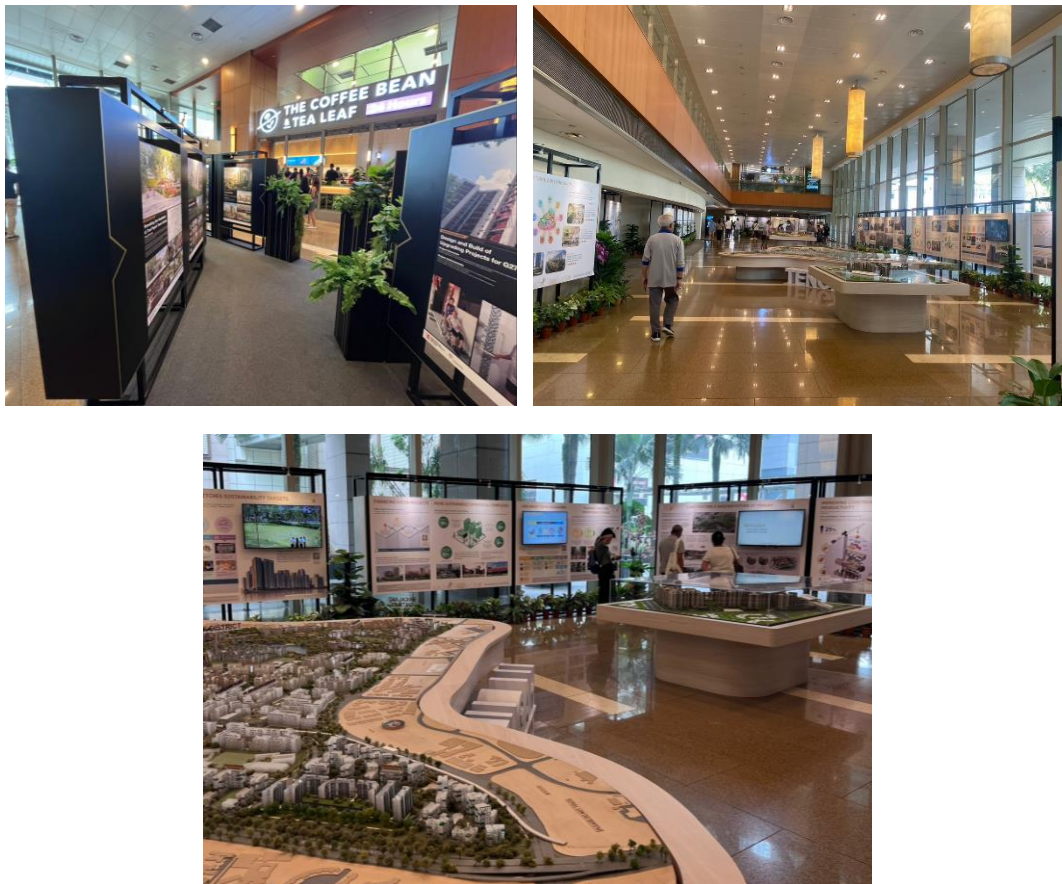


圖 19 HDB 大廳



圖 20 HDB 樣品屋展示中心

三、 達士嶺組屋 (The Pinnacle @ Duxton)

達士嶺組屋位於新加坡丹戎巴葛區廣東民路 1 號，地處新加坡精華地帶，東面濱海灣、南面聖淘沙，10 分鐘車程可達金融中心，步行 500 公尺可達地鐵站。本案基地於 2009 年 12 月 13 日完工，總計提供 1,848 戶住宅單元，基地面積 2.5 公頃，由七座 50 層住宅大樓組成，期間 12 座空橋相互連結。

本案透過國際性競圖方式吸引來自 32 個國家 227 份參賽作品，最後由新加坡建築師邱彬銘 (Khoo Peng Beng) 與黃婉菁 (Belinda Huang) 獲選，並於 2005 年興建，於 2010 年入住，其建築於 2010 年獲美國芝加哥高層建築和城市住區理事會頒發「最佳高層建築獎」及 2011 年城市土地學會的「全球卓越獎」。

達士嶺組屋曾是丹戎巴葛區第一批於 1960 年由建屋發展局建造的最古老的住宅之一，其建築規劃納入了相鄰社區及高樓層景觀的相容性、環境適宜性及自明性、環境保護等，另亦考量了與社區的公共性，以提供該區域完整的公共建設。

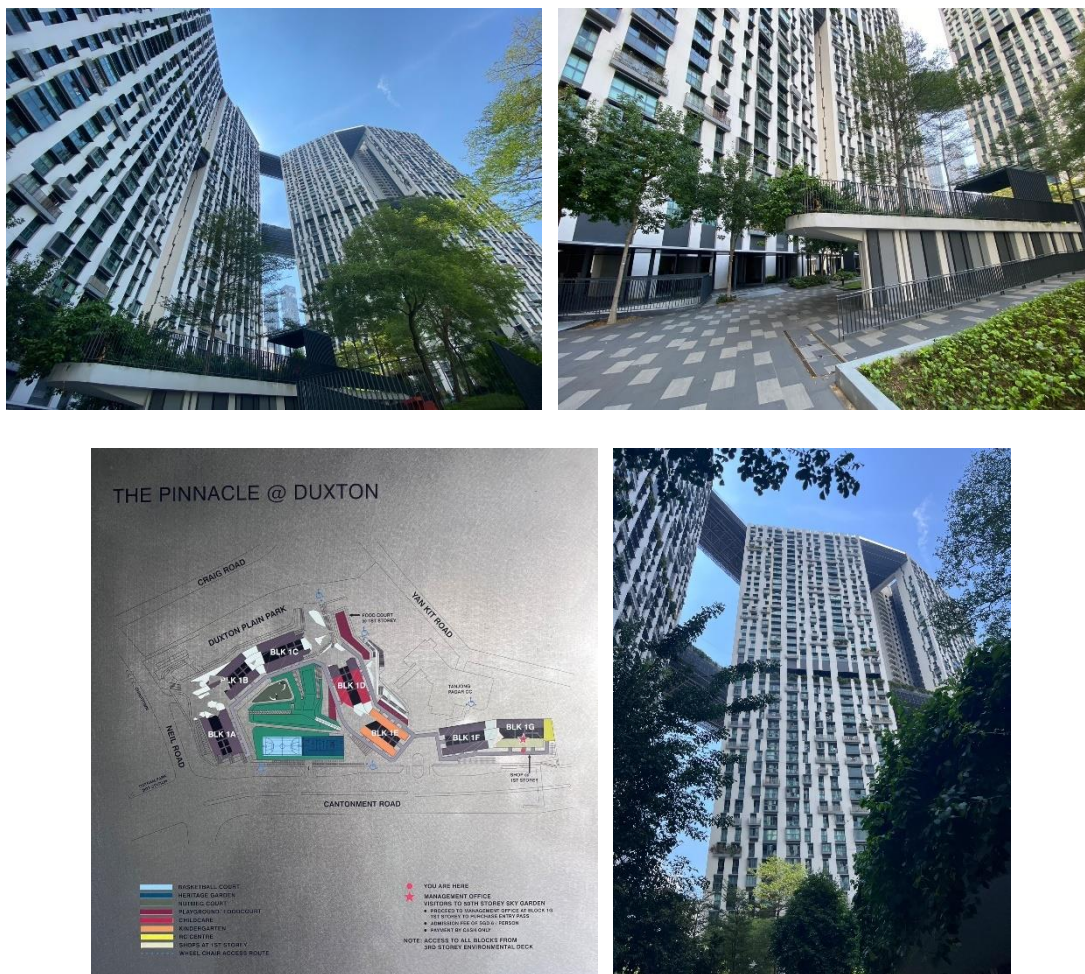


圖 21 達士嶺組屋

(一) 地面層混合使用

地面層作為停車場使用(七棟住宅連通);臨路側規劃有 7 間商店及 1 間便利商店;二樓則規劃幼兒園、多元社區活動空間(如會議室、舞蹈教室等);三樓則規劃籃球場、多功能使用區。



圖 22 達士嶺組屋地面層服務設施

(二) 立體化公共空間

除前揭地面層公共使用之空間提供，本案組屋於第 26 層與第 50 層設有空中天橋，將 7 棟建築相連，由棟與棟之間的空間留設 6 處迷你公園，每一公園被賦予特定位置與空間使用，進而串連為空中花園走廊。其中，第 26 層提供給組戶住民使用，同時作為避難樓層，其規劃了 600m 跑道、運動中心、慢跑跑道、老年人健身角、露天健身房、兒童遊樂場、社區廣場、健身角和兩個觀景台，開放時間為 24 小時；另第 50 層則規劃空中花園，對外開放創造觀景觀光效益，每一張門票為 6 元新

幣，收入將作為組屋的管理基金，開放時間從上午 9 點到晚上 9 點，每天的一般入場配額嚴格限制為 250 人，同時最大佔用人數為 100 人。



圖 23 達士嶺組屋公共空間

(三) 環境友善之住宅建築

該建築採用預鑄工法，其住宅單元房型規劃分為四房 1,232 戶(三室、一廳、二衛、一廚)及五房 616 戶(四室、一廳、二衛、一廚)兩種類型，並因應不同功能需求總計有 35 種格局，包括不同規模的擴展窗戶、陽台、窗台和種植區域。另考量高樓建築在火災之緊急況，可透過連通之空中天橋疏散受影響之大樓製其他未受影響之大樓。

四、 SkyVille 組屋 (SkyVille @ Dawson)

SkyVille 組屋位於於皇后鎮，於 2015 年 2 月完工，47 樓高並提供 960 戶之住宅單元，有別於早期 HDB 規劃之組屋以模組化之住宅機能為主之設計，鮮少提供社區鄰里空間、無法凝聚社區意識，SkyVille 以「公園住屋」的概念，提出了結合文化資產、便利及環境永續，另更強調居住私密性及社區公共空間之整合性設計。



圖 24 SkyVille 組屋

(一) 鄰里交流公共空間設計

本案組物的獨特之處在於每十層樓設有空中步道和花園，

透過錯層的居民在回家的路上有機會停留、打招呼和建立連結，同時也能保持住戶的私密性。居住區的屋頂花園配有座位和一條長達 400 公尺的步道，供居民使用。此外，位於住宅建築旁的停車場屋頂也被打造成社區花園，並設有遊樂和健身設施，營造了一個適合各年齡層居民聚集和交流的理想場所。

除了透過空橋將建築的錯層空間連接在一起外，組屋的基地地面層還融合了周邊的公園和社區客廳，提供各個族群使用的社區涼亭（可用於婚禮、喪禮和節慶活動）、遊樂場和運動空間。此外，一樓的商店空間引入了多樣的鄰里商業，例如超市、咖啡店、零售空間和托兒設施。

組屋的公共空間做為都市公共建設的一環，非組屋居民可以在建築物的非居住區域自由遊走和休憩，這與本國的公寓大廈或社會住宅在社區內實行嚴格控管的方式不同。社區與周邊鄰里之間沒有明確的邊界，透過將社區之公共空間與都市空間緊密結合，使公共建設發揮更大的都市公共價值。

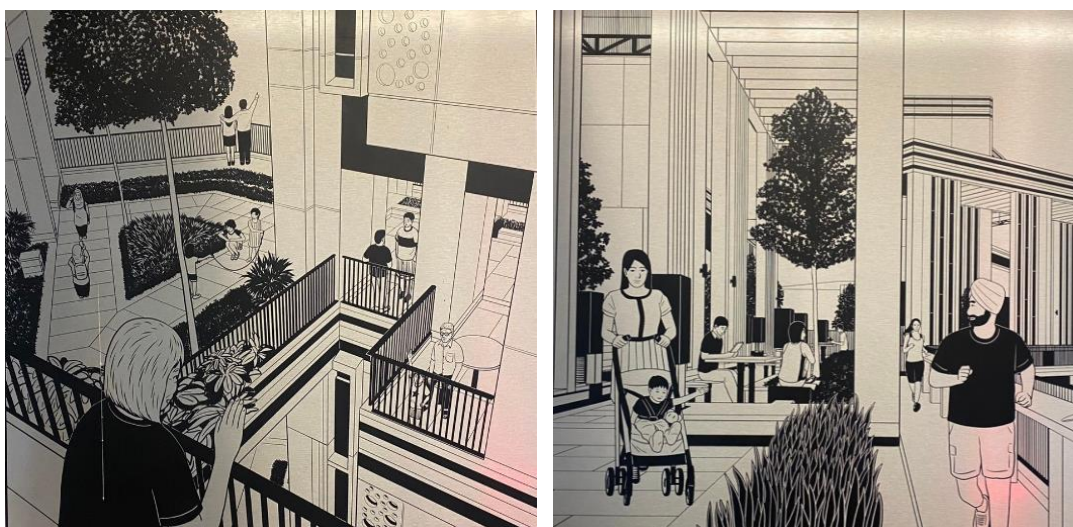


圖 25 SkyVille 組屋鄰里交流理念示意

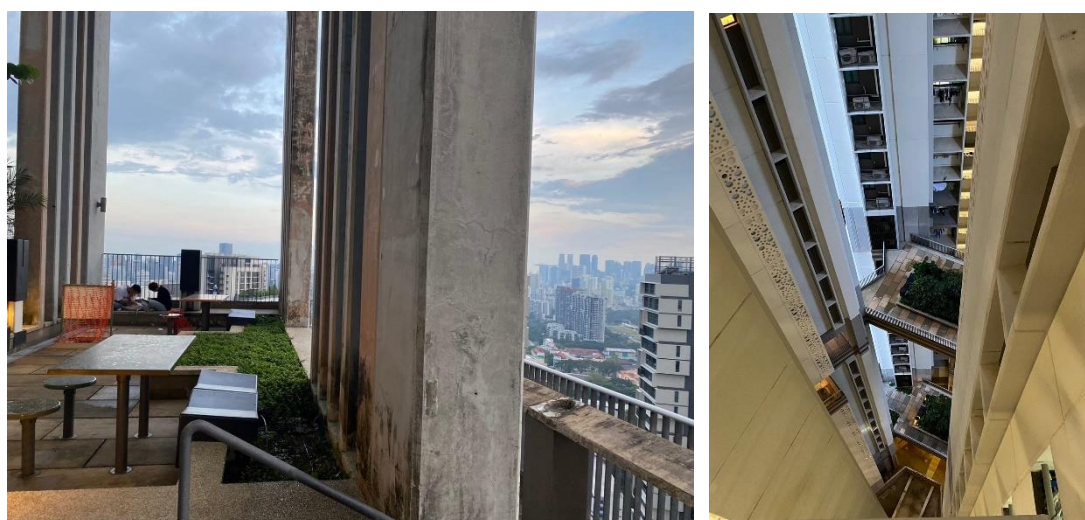


圖 26 SkyVille 組屋鄰里交流空間

(二) 環境友善之建築設計

本案亦獲得了新加坡 **Greenmark** 鑽石級評比，建築規劃設計部分，注重維持城市景觀的一致性，同時保持對當地文化和建築傳統的尊重。另透過預鑄工法大幅減少現場施作錯誤，以降低興建成本，僅透過不同模組的重新排列組合即創造出多元

性。其住宅單元每個房間皆設有窗戶，確保其通風採光。公共空間部分如大廳、樓梯、通廊等亦保留自然的通風採光，並透過建築立面設計遮擋雨水並提供遮蔭。另於頂樓設有太陽能板，提供組屋公共空間之照明。同時亦規劃了景觀集水貯集滯洪設施，在廢水排放後先行除雨水和逕流水中的污染物和淤泥，防止它們進入排水系統。



圖 27 SkyVille 組屋屋頂太陽能板

陸、心得與建議

臺中市是眾所皆知的宜居城市，為了使更多有居住需求的族群在臺中安居樂養，興辦租金合理、提供良好服務的社會住宅刻不容緩。本市之人口組成雖以青壯年人口占多數，惟高齡人口(65 歲以上)長者以達 44 萬人，占本市 16%人口。在高齡化趨勢下，本市社會住宅亦應考量高齡人口之服務，無論是硬體設備或軟性服務。故本次至新加坡的交流，在社區照顧及推動住宅政策有別於本市執行策略，期透過汲取多元的執行方式，讓臺中好宅提供更貼近民心的居住服務。總結本次考察心得與建議歸納為「高齡友善社區照顧」及「社宅附屬設施興辦策略」等面向，分述如下：

一、高齡友善社區照顧方案

本次座談會由 Anthony Lai 分享之香港賽馬會「三房兩廳開檯食飯」社醫共生計劃及 Dr. Emi Kiyota 分享之新加坡「Ibasho 計畫」，兩者皆提出了高齡化的風險在於年長者可能因孤獨、無聊、絕望等情緒，進而影響身心健康，而為了減緩調適年長者之無助感，兩位講者皆提出了建構高齡友善的社區解方。在附屬設施方面，Anthony Lai 分享了社區可透過規劃鄰里公共空間(如客廳、食堂、健身房等)，提供人群可以聚集之空間，透過社區義工服務，連結社區居民，進而增加其知能。另外，亦透過導入社區保健房或藥房之服務，有機會增加醫療保

健諮詢之可及性。

而 Dr. Emi Kiyota 則分享了一個讓長者有尊嚴且賦能的「Ibasho 計畫」，透過在社區規劃聚會場所，賦予年長者擔任領導角色，並創造連結社區所有族群之交流，在相互學習的過程中每個成員為自己所擁有的能力感到自信，進而發展互惠關係。在台灣現階段對於高齡者的照顧模式，普遍仍傾向將其視為「被照顧者」，未來期許臺中好宅也能成為高齡者培力的示範場域，一方面提供高齡友善的居住環境，也提供高齡長輩二度就業、拓展人際關係的舞台，讓長輩走出自己的家，成為社會的資產而非負擔。

二、 社宅附屬設施興辦策略

新加坡自 1964 年推動「居者有其屋計畫」的住房政策至今，逾 8 成新加坡公民居住在組屋內，不僅保障人民的居住權，也讓新加坡「組屋政策」成為亞洲公宅典範。本次交流一併參觀了新加坡住屋發展局，發現其一樓大廳有完整的展覽空間，呈現新加坡組屋推動的歷史脈絡、興建工法以及規劃理念，讓民眾及各地來訪的旅客可以很快速地了解其政策內容，二樓也規劃了各房型一比一的樣品屋展示中心，許多有意申請組屋的當地民眾，一邊徜徉其中想像「家」的樣貌，一邊討論未來要申請的房型，形成一幅令人心生嚮往的畫面。

未來期許臺中市也能在市府附近，規劃一處完整的社會住宅展

覽服務中心，一方面提供民眾「一站式」了解台中社會住宅規劃理念、申請規定等服務，更結合咖啡廳、論壇、社區教室等商業空間，作為相關領域專家學者、學生、鄰里交流的場域，讓台中好宅的成果被更多人看見。

參考資料

- 一、 香港明愛官方網站(<https://yca.caritas.org.hk/jockey-club-healthy-neighbourhood-kitchen-project/>)
- 二、 醫護行者官方網站
(<https://hia.org.hk/%E8%B3%BD%E9%A6%AC%E6%9C%83%E3%80%8C%E4%B8%89%E6%88%BF%E5%85%A9%E5%BB%B3%E9%96%8B%E6%AA%AF%E9%A3%9F%E9%A3%AF%E3%80%8D%E7%A4%BE%E9%86%AB%E5%85%B1%E7%94%9F%E8%A8%88%E5%8A%83/>)
- 三、 Ibasho 官方網站 (<https://ibasho.org/>)
- 四、 ELDERS LEADING THE WAY TO RESILIENCE
(<https://ibasho.org/wp-content/uploads/2015/03/150318Elders-Leading-the-Way-to-Resilience-Conference-Version.pdf>)
- 五、 新加坡建屋發展局官網 (<https://www.hdb.gov.sg/>)
- 六、 新加坡旅游局 达士岭组屋- Visit Singapore
(<https://www.visitsingapore.com.cn/see-do-singapore/architecture/modern/pinnacle-at-duxton/>)
- 七、 The Pinnacle@Duxton 官網(www.pinnacleduxton.com.sg)
- 八、 SkyVille @ Dawson 官網(<https://dawson-skyville.com/>)