

公務出國或赴大陸地區出國報告(出國類別:參訪)

107 年度赴日本公共住宅暨智 慧綠建築相關案例參訪報告

服務機關：臺中市政府住宅發展工程處

姓名職稱：陳副處長煒王等 12 人

派赴國家：日本

出國期間：107 年 11 月 28 日至 12 月 2 日

報告日期：107 年 12 月 21 日

摘要

本市社會住宅推動願景及目標，係提供市民一個「宜居城市」，以建立在安居、安心與安全等三安上，藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達成本市政策願景。

另社會住宅概念主要建構在「好社福」(社福照護體系以實踐多元的社福照護)、「好會秀」(透過青年創業、社區營造及藝術深根三大面向，讓住戶與既有社區融合)、「好住處」(以前瞻及永續思維，對未來居住生活提出更適切方案)、「好宅居」(考量工程技術、建築生命週期、5%無障礙空間，提出下個世代居住形態)等四個基礎上，並包含需取得銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章。

本次遴派12位同仁赴日本東京地區考察，並拜訪東京都整備局、東京都住宅供給公社 JKK、UR 都市再生機構等，並參訪東京都都營住宅、UR 賃貸住宅、千歲烏山住棟改善案例，並參訪見學東京都相關共享及社福空間案例及優良空間設計案例，以利本市未來社會住宅政策後續推動。

目錄

壹、	出國人員名單	4
貳、	參訪目的.....	5
參、	參訪行程.....	7
肆、	參訪紀要.....	9
第一章	公部門之公共住宅推動	9
第二章	行政法人機構之公共住宅推動	18
第三章	智慧建築	56
第四章	東京中城	67
第五章	共享及社福相關空間案例參觀	71
第六章	優良空間設計案例參觀	80
伍、	心得.....	91
陸、	建議.....	98

壹、 出國人員名單

項次	職稱	姓名
1	副處長	陳煒王
2	總工程司	陳靖怡
3	主任秘書	黃永良
4	科長	楊夢樵
5	科長	蔡毅中
6	科長	黃興駿
7	科長	林東賢
8	正工程司	陳彥均
9	正工程司	王啟芳
10	副工程司	廖秦寫
11	助理工程員	詹佑祥
12	約僱人員	古嘉鈞

貳、參訪目的

第一節 計畫緣起

依據行政院 103 年 1 月 6 日核定社會住宅中長期推動方案，該計畫主要係為協助各直轄市、縣（市）政府推動社會住宅，落實「提供中低收入、弱勢、相對弱勢及受薪階級居住需求協助」。為配合中央政策，本市將推動社會住宅列為施政重點之一，市長承諾將興建萬戶社會住宅，推動期程分為二階段，第一階段即四年完成興辦 5,000 戶，第二階段完成八年興辦 10,000 戶社會住宅為目標，期有效達成對勞工、青年及社會經濟弱勢族群之居住協助。

因此「臺中市政府住宅發展工程處」於 106 年 7 月 1 日成立，辦理社會住宅相關業務；本市社會住宅推動願景及目標，係提供市民一個「宜居城市」，以建立在安居、安心與安全等三安上，藉由「提昇居住環境品質」、「提供多元居住協助」與「健全住宅租售市場」等多元方式，達成本市政策願景；另社會住宅概念主要建構在「好社福」（社福照護體系以實踐多元的社福照護）、「好會秀」（透過青年創業、社區營造及藝術深根三大面向，讓住戶與既有社區融合）、「好住處」（以前瞻及永續思維，對未來居住生活提出更適切方案）、「好宅居」（考量工程技術、建築生命週期、5%無障礙空間，提出下個世代居住形態）等四個基礎上，並包含需取得銀級以上綠建築標章及合格級以上智慧建築標章。

本市社會住宅目前推動情形，豐原區安康段(一期)已於 107 年 4 月入住、大里區光正段預計 107 年底完工、太平區育賢段一期預計 109 年完工、北屯區北屯段已於 107 年 6 月 29 日動土、北屯區同榮段於 107 年 8 月 19 日動土、梧棲區三民段預計於 9 月 6 日動土，另有工程招標發包之東區尚武段及東區東勢子段，規劃設計作業中之太平區育賢段(二期、三期)、北屯區東山段、豐原區安康段(二期)、太平區永

億段、西屯區惠來厝段、大里光正段(二期)…等 13 案陸續推動執行中，為提出更適切方案及創新思維，實有參訪國外案例之需求。

日本係與臺灣最鄰近之亞洲國家，往返交通便利，鑑於日本自第二次世界大戰結束後，即開始興建公共住宅(又稱公營住宅或公營房屋，簡稱公宅或公屋，是指由政府興建與營運住宅)，迄今已有 1600 處都營住宅基地，戶數約 26 萬餘戶，住宅存量已漸趨穩，東京都住宅供給公社自行出租的賃貸住宅約 7 萬戶，而都營住宅約有 10 萬戶係在 1974 年前完工，屋齡已超過 40 年，因此，東京都政府積極進行重建、改建作業。迄今已累積約 40 年經驗，希望藉此次參訪日本公共住宅相關案例，汲取自規劃設計、施工、營運管理等各階段之政策訂定及執行模式，以做為本市後續推動社會住宅之借鏡。

第二節 計畫目的

- 一. 瞭解日本公共住宅之課題與目標，以做為本市社會住宅研擬相關政策及議題之參考。
- 二. 參訪日本公共住宅及智慧綠建築案例，瞭解其規劃設計、議題、策略、運用手法、營運管理、未來趨勢…等模式及執行經驗，以做為精進本市社會住宅規劃設計內容及營運管理。

參、參訪行程

一、參訪進行模式

本計畫預計請日本政府單位及民間經營管理機構等，先進行簡要說明、實地導覽、參訪體驗、拍照紀錄、意見交流、經驗分享等方式進行。

二、參訪主題規劃

本計畫預計參訪主題，以日本公共住宅、智慧綠建築(如：防災、耐震、智慧安全監控、智慧節能、智慧能源管理、智慧城市、智慧社區、環境共生都市…等)為主，另與社會住宅規劃設計內容相關議題，如：都市活動空間，如：廣場、中庭、綠地、公園、人行步道、沿街店舖、社會福利、公共藝術設置等設計案例，亦列為參訪次要主題。

三、參訪行程及據點表

日期	參訪行程及據點	負責單位
11/28	1. 法隆寺寶物館 2. Shibaura House 3. コーシャハイム千歳烏山住棟改善	東京都住宅供給公社 (JKK)
11/29	1. Tree-Ness House 2. 義肢圖書館 3. 東京都都市整備局(TMG)拜訪	東京都都市整備局 (TMG)
11/30	1. 東雲チャンネルコート CODAN (東雲運河苑 CODAN 整體開發)、(1)街區 山本理顯、(2)街區伊東豐雄、(3)街區 隈研吾(4)街區 山設計工房、(5)街區 ADH/WORKSTATION 設計共同体、(6)街區 元倉眞琴・山本圭介・堀啓二	都市再生機構(UR)、 東京都都市整備局 (TMG)

	<ul style="list-style-type: none"> 2.ヌーヴェル赤羽台住宅群 3.Kirigaoka Metropolitan Housing Complex 	
12/1	<ul style="list-style-type: none"> 1. 東京聖瑪利亞主教座堂 2. 代官山蔦屋書店 3. 國立新美術館 4. 東京中城 	
12/2	<ul style="list-style-type: none"> 1. 北齋美術館 2. Kissa Laundry 3. 柏之葉智慧社區 	

肆、參訪紀要

第一章 公部門之公共住宅推動

一、背景沿革：

東京都都市整備局之業務項目眾多，大致可分為都市設計及住宅政策制訂、道路或鐵路等都市基礎建設推動及土地區劃規劃事業、相關都市更新或重劃相關之都市計畫、相關住宅區及建築之指導、都市公有住宅之建設及管理，以及美軍基地開發對策等業務。

東京都的都市整備局目前分為下列八大部門如下：

- (一) 總務部：庶務、人事組織、預算決算相關業務。
- (二) 城市開發政策部：都市開發政策企劃及調整、都市計畫初步計畫、都市審議會、都市規劃諮詢、土地交易規則、社區開發企劃及調整、基地原址再利用、公園綠地計畫、景觀規劃及廣告物規則等相關業務。
- (三) 住宅政策推進部：住宅政策企劃、調查及調整、民營住宅政策企劃及調整、公寓大廈管理、重建及抗整等相關政策推進、宅地建築物交易執照及指導、適當的不動產交易促進等相關業務。
- (四) 城市基礎設施部：高速鐵路、巴士事業等之出資補助、上下水道及河川計畫、都市交通政策及航空政策、計畫道路規劃等相關業務。
- (五) 市區開發部：開發事業用地取得調整及審查會、市區再開發相關業務、密集市區開發及防災城市業務指導、多摩新城事業等宅地銷售等相關業務。
- (六) 市區建築部：建築審查及建築糾紛、建築物耐震、防災、無障礙及建築師法設計相關業務、建築計畫許可、建設業法涉及之相關認可及指導等相關業務。

- (七) 都營住宅經營部：都營住宅事業經營規劃、管理制度改革、都營住宅相關遷入作業、住址管理及管理費收取等、都營住宅事業財務管理、都營住宅開發及修建、都營住宅土木工程及綠地開發等相關業務。
- (八) 基地對策部：美軍基地及橫田基地共用化等相關業務。

另外都市整備局為了都市開發的業務需求，還另外設有六間分區所屬事務所如下：第一市區開發事務所、第二市區開發事務所、多摩新城開發事務所、多摩建築指導事務所、東部住宅建設事務所、西部住宅建設事務所。

二、政策目標及實踐：

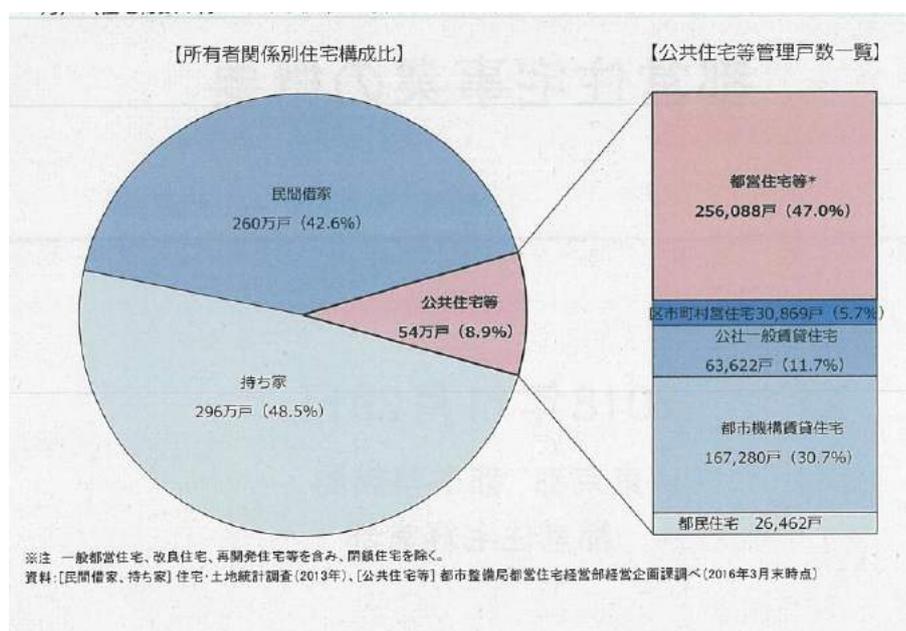
東京都都市整備局政策目標為，自平成 3 年(1991 年)制定了「東京都市住宅總體規劃」，根據家庭的構成每 5 年修訂一次，為了使公民能在良好的生活環境下享受舒適的居住生活，制定了與時俱進的住房政策，以便我們能夠獲得足夠的住宅。由於人口下降導致社會條件變化和社區弱化等問題，為致力於改善和維持住宅穩定的基礎，透過社區居住生活加強，實現富裕生活環境。

其中住宅政策的基本方針定為“實現和可持續豐富的生活”，並設定了以下八個目標：

- (一) 改善居住的兒童養育環境
- (二) 老年人居住的穩定性
- (三) 需要考慮獲得住房的公民居民的穩定性
- (四) 實現市場環境，使人們能夠安心地選擇高質量的住房
- (五) 形成安全和良好的公寓庫存
- (六) 公寓的再生與城市發展相結合
- (七) 發生災難時的持續安全居住
- (八) 實現充滿活力和可持續發展的住宅城

為了實現這八個目標，東京都都市整備局未來將有效利用現有住宅，與各種實體和領域的聯繫，依各區域特點制定政策，全面系統地制定具體措施。

而目前日本東京都內公用住宅約佔 53 萬戶，其中包括都營住宅 25.2 萬戶、區市町村營住宅 3 萬戶、高優質住宅 0.1 萬、一般房貸住宅 6.5 萬、都市機構房貸住宅 16.4 萬戶及都民住宅 1.8 萬戶。



自有住宅、民間租賃及公營住宅相關比例示意圖
資料來源：日方提供資料

申請公用住宅管理項目為申請資格、申請方式、入住期限及繼承制度；租金計算方式為考量入住者的收入、區位、住戶面積、房屋構造、地域調整等。

統計至 107 年 8 月在東京新開工的房屋數量為 11,801 套與去年同期相比，雖然出租房數量增加，但房主和公寓均下降，兩個月內整體下降 8.1%。

	都道府県営 (2019年度末)	区市町村営	計	都道府県営: 区市町村営	総世帯数 (2016年1月1日)	公営住宅 /世帯数
東京都	243,786	21,595	265,381	92 : 8	6,889,913	3.9%
全 国	915,376	1,252,948	2,168,324	42 : 58	56,950,757	3.8%
東京都以外	671,590	1,231,353	1,902,943	35 : 65	50,060,844	3.8%

(資料)住宅基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数/総務省

※注 公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅に該当する住宅数であり、改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等は含まない。

東京都及日本全國公營住宅比例示意圖

資料來源：日方提供資料

申請資格條件比較表

	年齡 限制	戶籍、就學、 就業限制	自有住 宅限制	所得 限制	不動產 限制	使用 繼承 限制	期限
日本- 東京都 都市整 備局	-	V	V	V	-	V	V
臺灣- 臺中市 政府住 宅發展 工程處	V	V	V	V	V	-	V

註「V」：表示有相關配套措施；「-」表示未有相關配套措施

經費來源比較表

日本	發行國家債券+租金
臺灣	由政府編列預算支應



雙方自介



雙方自介



日方簡報說明



相關問題研討



會後致贈禮品



會後致贈禮品

四、桐之丘參訪紀實：



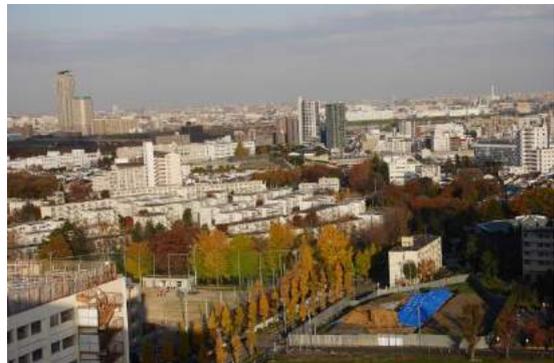
桐之丘一隅-頂樓停機坪可供直升機緊急救災時使用，資料來源：現場拍攝



本處同仁於頂樓聽取日方人員資料簡介，資料來源：現場拍攝



桐之丘公營住宅數量眾多，主要供較低收入戶租用，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-左下方舊建物拆除後即可興建新建物，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-建物間綠化情形及無障礙設施，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-無障礙停車位
資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-社區停車場，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-無障礙通道
資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-室內配置採用標準化模組
設計(如 P.8)，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-室內配置採用標準化模組
設計(如 P.8)，資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-建物外觀
資料來源：現場拍攝



桐之丘一隅-建物外觀
資料來源：現場拍攝

五、小結：

東京都都市整備局為解決戰後國民住宅居住問題，故積極興建都營住宅並研擬相關法規以完備相關配套措施，以解決經濟較弱勢(所得分位 25%)的市民租屋問題。目前東京都政府大部分公營出租主要是委託給「東京都住宅供給公社 JKK」來統籌管理。因此東京都政府較不用直接面對承租者，相關居民所需提供之管理及服務皆透過 JKK 公社來處理。

由參訪過程中，我們可得知，自 1999 年迄今，東京都營住宅已經不走向新建住宅的方向，大部分為既有建築物持續維管、修繕、耐震補強的工作，如有老舊建築物，則在既有的基地進行重建。

因此本次參訪東京都都市整備局，我們大概可了解到東京都都市整備局的住宅管理大概方向為：

- (一) 原有舊建物委託可靠的公設機構(如 JKK)以管理大部分的公營房屋出租，出租期間會詳實紀錄居民需求，以納入後續新建住宅的規劃方向。
- (二) 如舊建物無法再使用則拆除重建，重建後的建物採用高容積低建蔽率設計，並且採用標準化模組設計，重建後即可騰出建地(創出用地)以供後續其他用途利用。
- (三) 妥善規劃新騰出用地，用來興建托兒所或老人之家。新建物有無障礙電梯、有斜坡，朝向通用設計處理，並增加耐震、制震及抗震力，以增進建築物安全，災害發生的時候，這些空間還能臨時安置災民，以確保維持居民之基本救災需求。

第二章 行政法人機構之公共住宅推動

第一節 UR 都市機構

一、成立沿革與目標

獨立行政法人都市再生機構（Urban Renaissance Agency）簡稱 UR 都市機構，自 2004 年 7 月 1 日依據「獨立行政法人都市再生機構法」及「獨立行政法人通則法」成立迄今，其成立資金來源主要源於政府，資本額為 10,717 億日圓。

UR 都市機構源自於 1955 年的日本住宅公團，1960 年代為日本高度經濟成長時期，東京、大阪等各大都會人口大量流入，住宅供給嚴重不足，因此成立日本住宅公團興建住宅；1981 年日本住宅公團及宅地開發公團合併為住宅都市整備公團，著重於住宅、都市公園綠地的整合及開發；1999 年轉型為都市基盤整備公團，著重於提供出租住宅、都市環境改善、都市防災市街地整備改善；隨後於 2004 年都市基盤整備公團及地域振興整備公團整合為現今的 UR 都市機構，目前目標如下：

- （一） 與民間、地方公共團體、地政政府合作進行都市活化、密集市街地的整備改善，推動都市再生工作。
- （二） 妥善管理 74 萬戶賃貸住宅，提供豐富的生活空間，針對高齡者及育有幼兒者提供更完善的住宅機能。
- （三） 協助災區重建及復興事業，並強化都市防災機能。

二、組織架構與業務內容

UR 都市機構為全國性組織，本社共有 15 個部（室），與 UR 賃貸住宅關係最為密切的部（室）為住宅經營部，另本部及支社共有 8 個，截至 2017 年 UR 再生機構職員數共 3,199 人，主要業務內容可以

分為下列四項：

- (一)與公、私各部門合作推動都市再生。
- (二)UR 賃貸住宅管理、維護及居住空間更新改善。
- (三)災害復興及都市防災機能強化。
- (四)因應少子高齡化，以環境共生、安全為主軸，提升郊區及城鎮的居住環境。

三、實地參訪-東雲運河苑 CODAN 整體開發(最後的公團住宅)

- (一)東雲運河苑 CODAN 位於日本東京都江東區，係為大區域開發，分為 96 大街廓，本案分為兩階段思考，第一部分為招集各方人士(含作詞作曲家、教授、建築師等)為本案制定雛型，並作整體規劃，另後每個街廓則由 6 組不同建築師進行提案設計，形成各種不同風貌，而貫穿全區域 S 型大道設有多樣店鋪，例如:診所、補習班、才藝教室、藥局、幼兒園，充分展現共享生活之形態，戶數共計 1712 戶，房型區分為：套房、一房、二房、三房、四房等，住宅單元面積 41~132 平方公尺，租金 101600~285700 日圓不等。

東雲キャナルコートCODAN各街区の特徴

1 都市生活の創造性を“自由”と“開放”で支援する1街区

基本設計 山本建築設計工場

Block1

概要
敷地面積 9,221.41㎡
建築面積 5,938.42㎡
延床面積 50,215.43㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 420戸
竣工 2003年7月



2 シンプルな空間構成で多様な住まい方を提案する2街区

基本設計 伊東豊雄建築設計事務所

Block2

概要
敷地面積 7,076.03㎡
建築面積 4,719.24㎡
延床面積 35,465.90㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 290戸
竣工 2003年7月



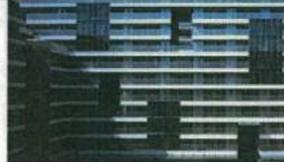
3

光と風が入り込む爽やかなアトリウムが都市生活に潤いをもたらす3街区

基本設計 隈研吾建築都市設計事務所+アール・アイ・エー

Block3

概要
敷地面積 8,625.02㎡
建築面積 5,189.20㎡
延床面積 40,659.66㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 356戸
竣工 2004年3月



東雲キャナルコートCODAN各街区の特徴

4

多様なライフスタイルに合わせて柔軟に対応できる居住空間を提案する4街区

基本設計 山設計工場

Block4

概要
敷地面積 7,659.06㎡
建築面積 4,871.41㎡
延床面積 35,509.44㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 321戸
竣工 2004年3月



5

光と風をとりこむライトウェル・エアポケット職住混合型の住まいを提案する5街区

東京建物株式会社による賃貸住宅事業 基本設計 ADH/WORK/STAT/ON設計共同

Block5

概要
敷地面積 7,739.18㎡
建築面積 5,402.03㎡
延床面積 41,410.01㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 423戸
竣工 2005年3月



6

S字アヴェニューに開かれた立体的な街を形成する6街区

基本設計 スタジオ建築計画+山本・堀アーキテツ

Block6

概要
敷地面積 7,772.23㎡
建築面積 5,419.81㎡
延床面積 38,198.62㎡
構造 R C造/一部S造
階数 地上14階、地下1階
住戸数 325戸
竣工 2005年3月



東雲運河苑各建物棟基本資料
資料來源：日方提供資料

(二)各街區說明：第 1 街區由山本理顯設計，設計特色為打造明亮通風的用水場所(廁所、廚房等)；第 2 街區由伊東豐雄設計，採用特殊手法以窗戶作為立面表情，亦加強本街區住宅單元之採光通風效果，以提升室內環境之居住品質，本街區亦改善日本傳統集合住宅棟距較窄之缺點；第 3 街區由隈研吾設計，以數個連接天橋串聯兩個量體，並透過設計手法以達到整體通風之空氣循環，並加上屋頂綠化。第 4 街區由山設計工房設計，為適應不同入住者之生活型態，提出可移動家具設計，以增加室內配置彈性；第 5 街區由 ADH/WORKSTATION 設計共同体，提出挑高之閣樓配置，可容納人數更多之家庭入住；第 6 街區由元倉真琴・山本圭介・堀啓二設計，除一樣採用可移動家具，更設計了可移動之牆面設計，讓室內空間運用更加多元靈活。

(三)參訪紀實：



雙方介紹



雙方介紹



現場實地觀摩



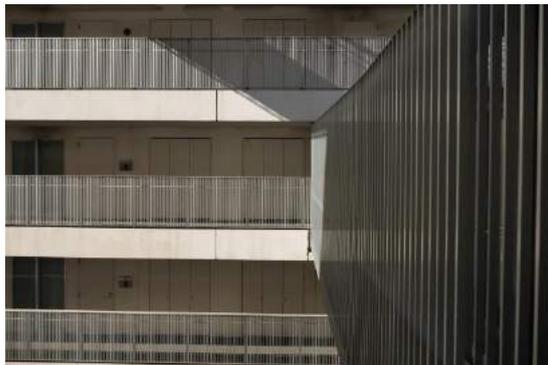
現場實地觀摩



現場實地觀摩



東雲運河苑一隅-建物與建物間以空橋連接。資料來源：現場拍攝



東雲運河苑一隅-建物與建物間以空橋連接。資料來源：現場拍攝



東雲運河苑一隅-房間陽台配置。資料來源：現場拍攝



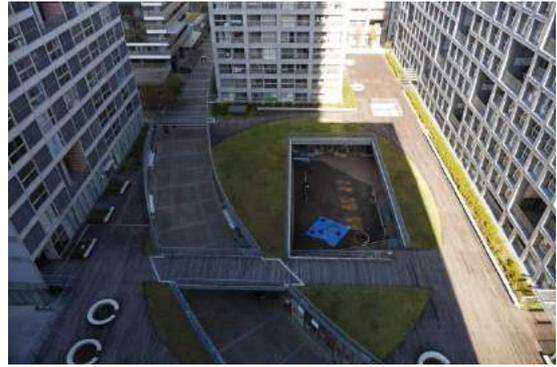
東雲運河苑一隅-郵箱分別以代表色作為區分。資料來源：現場拍攝



東雲運河苑一隅-房間大型落地窗增加日照。資料來源：現場拍攝



東雲運河苑一隅-各棟建物外觀皆具有其代表特色。資料來源：現場拍攝



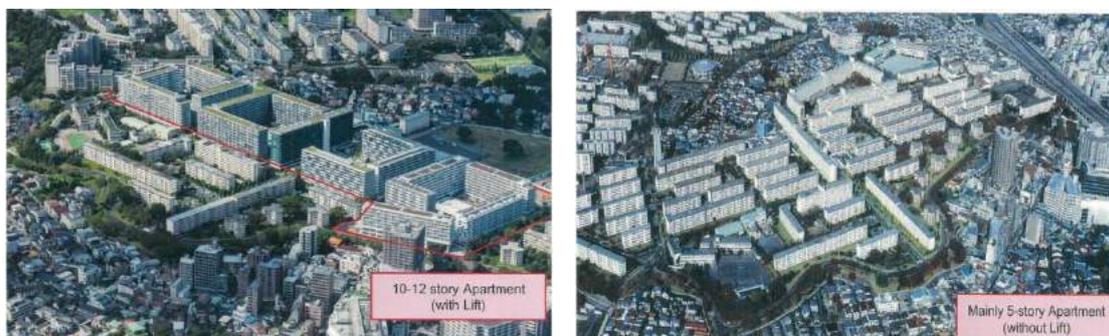
東雲運河苑一隅-街區中央 S 型道路設計手法，可使自行車降低速限及提高居民駐留意願。資料來源：現場拍攝

四、實地參訪-東京ヌーヴェル赤羽台住宅群

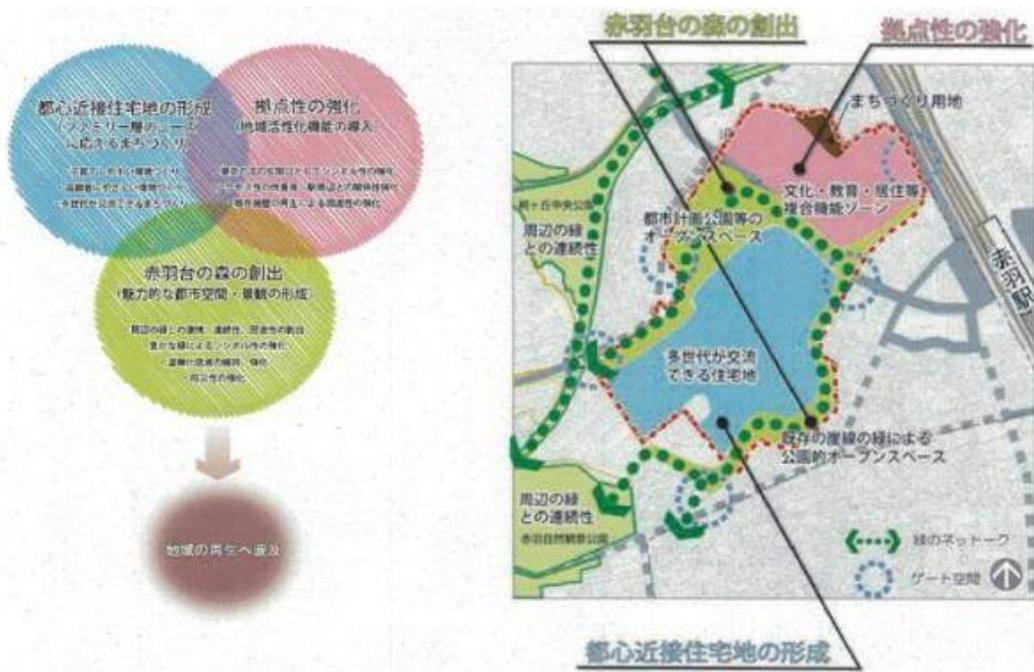
(一) 背景沿革：

ヌーヴェル赤羽台是東京都北區的地名。行政地名為赤羽台一丁目至四丁目。位於北區北部新河岸川の河階上，北部與南部可見地勢的高低差。交通方面東邊有 JR 鐵路路廊南北貫穿，赤羽台三、四丁目附近是宇都宮線、高崎線、京濱東北線與埼京線、上越新幹線、東北新幹線的分岐點。

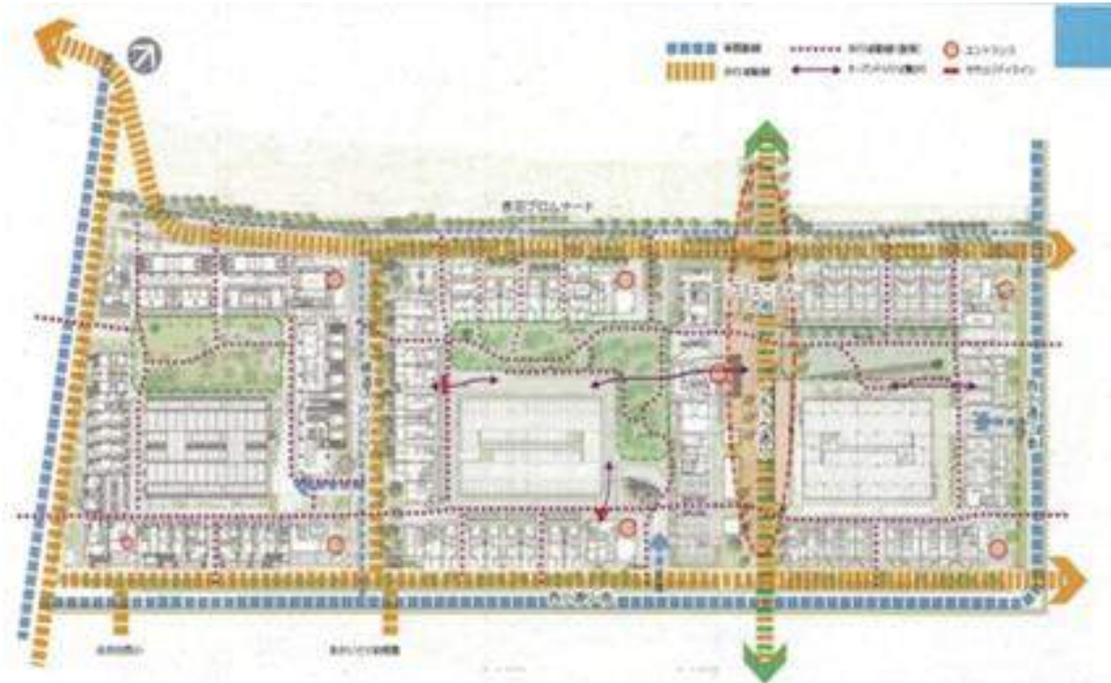
本次參訪地點位於南部的赤羽台一、二丁目為現在的獨立行政法人都市再生機構，簡稱 UR，約有 5 處 UR 都市機構管有的賃貸住宅，另有東京都政府的都營住宅，出租住宅數量相當多。另外，町內還有東京北社會保險醫院（舊國立王子醫院）等大規模設施，且有東洋大學校區與該住宅區結合，形成一個都心城市概念。



赤羽台住宅群共有 12 棟建築物，外觀相當現代化，看似與一般高級住宅區無異。資料來源：UR 機構提供簡報



赤羽台住宅群背景沿革分析，資料來源：UR 機構提供簡報



赤羽台住宅群背景沿革分析-打造都心住宅及加強地區機能性與景觀戶外共享空間是兒童遊樂場，也是成人放鬆的場所，是住宅區內社區的支撐場所，成為所謂的地區住宅生活再生。

資料來源：UR 機構提供簡報

(二) 參訪紀實：



雙方簡介



交流討論



棟距庭內將在地原有老樹予以保存及融入社區景觀，另將垃圾場與停車場置於中庭，充分空間利用及提升環境衛生品質並有效管理。資料來源:現場拍攝



棟距庭內將在地原有老樹予以保存及融入社區景觀，另將垃圾場與停車場置於中庭，充分空間利用及提升環境衛生品質並有效管理。資料來源:現場拍攝



建物外觀現代化設計，有別一般公宅設計並增加整體美感。

資料來源:現場拍攝



建物外觀現代化設計，有別一般公宅設計並增加整體美感。

資料來源:現場拍攝



區域性租賃住宅周邊道路配合規劃，整體協調性一致。

資料來源:現場拍攝



區域性租賃住宅周邊道路配合規劃，整體協調性一致。

資料來源:現場拍攝



舊有租賃住宅保存與現代化租賃住宅比對，並記錄現代化與舊式住宅的區別。資料來源:現場拍攝



舊有租賃住宅保存與現代化租賃住宅比對，並記錄現代化與舊式住宅的區別。資料來源:現場拍攝



租賃住宅親子公園規劃並結合防災功能，整合多功能性公園及綠化。資料來源:現場拍攝



租賃住宅親子公園規劃並結合防災功能，整合多功能性公園及綠化。資料來源:現場拍攝



社區內老人照護機構設置結合醫療功能，增加高齡化社會友善。資料來源:現場拍攝



社區內老人照護機構設置結合醫療功能，增加高齡化社會友善。資料來源:現場拍攝



社區內人車分道，增加安全性，路面排水除採用高壓透水磚外，再設置 V 槽排水溝蓋加速雨水排除減少積水可能。資料來源:現場拍攝



社區內人車分道增加安全性，路面排水採用高壓透水磚外，再設置 V 槽排水溝蓋加速雨水排除減少積水可能。資料來源:現場拍攝



建物外觀，資料來源:現場拍攝



建物外觀，資料來源:現場拍攝



致贈禮品

第二節 東京都住宅供給公社(JKK 東京)

一、 成立沿革

JKK 東京（東京都住宅供給公社），前身為「東京都房屋管理局」及「東京住宅用地開發公司」，依據 1965 年第 124 號法律由東京都政府於 1966 年（昭和 41 年）4 月 1 日整合成立，並於 1989 年（平成第一年）與大都會住房服務公司合併。

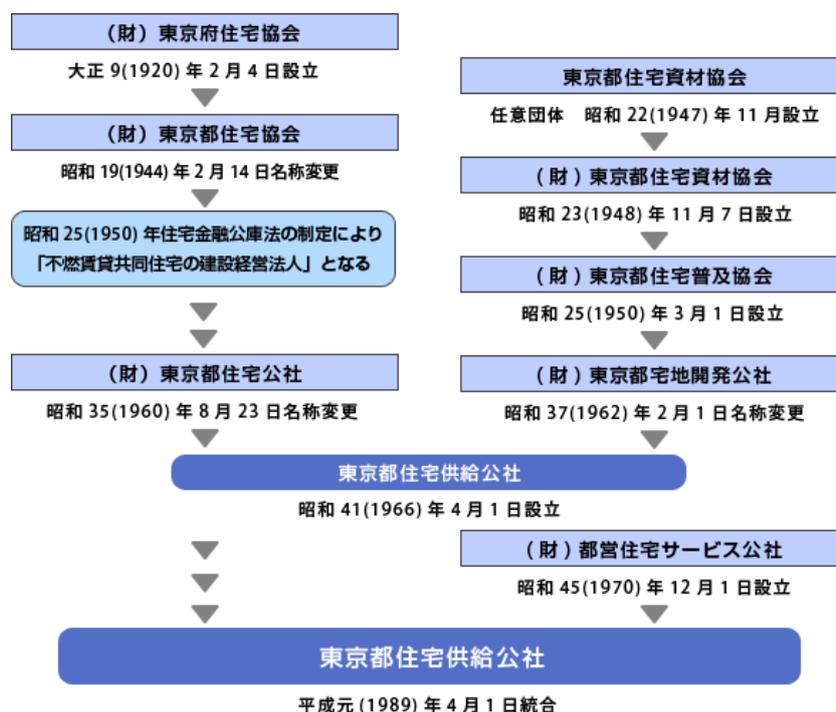
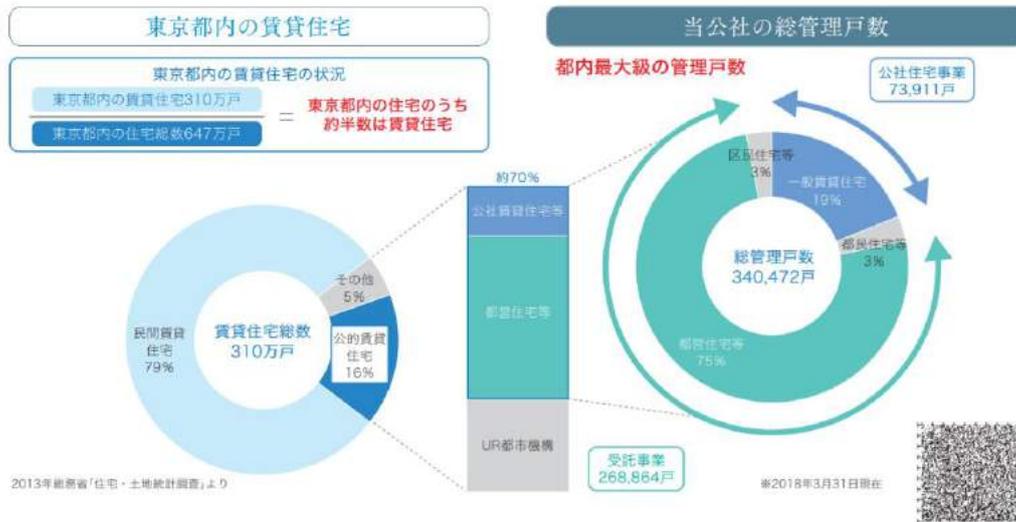


圖 東京都住宅供給公社發展歷程

二、 組織概述

由東京都政府根據「地方住房和公共公司法」設立的特殊法人，資本額 1 億 500 萬（全額由東京都出資），2018 年計職員人數 1,370 人(正規人員：603 人、業務人員：767 人)，代表人邊見 隆士，2017 年決算資料，營業收入計 1,386 億 731 萬日圓(自營住宅：821 億 1,063 日圓、都營住宅：526 億 9,504 日圓)

目前管理 34 萬戶住宅，約占東京 310 萬戶出租住宅之 10%。



圖

三、 業務内容

(一) 三大業務項目

東京都住宅供給公社旗下有三大業務，分別為住宅開發業務、出租住宅業務、公營住宅管理。

1. 住宅開發業務

自 1945 年以來，大約建築了約 11.5 萬戶高品質住宅，近年來，則致力重建於 1920 年至 1930 年代建造之住宅，並導入高齡化設施及育兒支援設施，企圖以都市再生手段，創造地區活力。地區大規模開發

2. 出租住宅業務

為該公司管理之房屋出租、維護相關事業，致力促進現有房屋之抗震性能，並提供安全、可靠之住宅環境。此外，亦因應高齡少子化之現象等，改善住宅設施。

3. 公營住宅管理

為東京都政府委託管理都營住宅之招租、服務及維護等。

(二) 七大服務項目：

	服務項目	內容
1	住宅事業部	自營租賃住宅管理政策、招募租戶、租金收入管理、付費停車場及店舖營運
2	高齡少子化部門	高齡少子化社會有關政策、高齡者住宅服務、相關福利設施維護
3	住房規劃部	重建改善計畫、計劃及興辦自營租賃住宅重建、住宅修復
4	住房修復部	建築工程實施標準、規劃及實施重建工程、住宅設備管理維護、耐震診斷及修復
5	公營住宅管理部	都營住宅管理政策、招募租戶、租金收入管理
6	窗口操作部	分為 JKK 東京電話客服中心及服務中心兩大部分。前者負責承租人 24 小時受理修繕申請與問題回應，後者負責住宅現場管理、小型或緊急修繕、空屋修繕及申請書受理與審查。
7	總務部	負責總務、人力資源、企業規劃、財務、契約相關事宜。

コーシャハイム千歳烏山

一、 計畫概要

(一) 重建前的烏山住宅

1. 基地概要

位於東京都世田谷區南烏山 6-10 ほか，最近車站為京王線「千歳烏山」駅(徒歩 4 分鐘)，土地使用分區第一種中高層住居專用地域及第一種住居地域(北側一部分)，基地面積 29,741.45 m²，建蔽率 60%、容積率：200%。

2. 建物概要

昭和 31~32 年(1956~1957 年)興建之出租住宅，總棟數計 21 棟(各 4 層樓)、總戶數 584 戶，建蔽率約 20%、容積率約 79%。

(二) 重建後的烏山住宅

更新後共計 12 棟、599 戶，由東京都住宅供給公社興建，並透過公開招商，委託予第 3 者經營租賃事業，重建計劃共分為三期：

期別	住宅類別	棟別及戶數	備註
第一期	一般租賃住宅	第 1~4 棟，計 313 戶	2010 年入住
第二期		第 5~8 棟，計 192 戶	2013 年入住
第三期	高齡住宅	第 9、10 棟，計 71 戶	創出用地
	住棟改善	第 11 棟共計 23 戶。 (高齡住宅 8 戶及一般出租房屋 15 戶)	實施「住棟改善モデル事業」興建。
	設施	第 12 棟	設有社區咖啡館、日間托兒所、診所和藥局。
	住棟改善	第 11 棟共計 23 戶。 (高齡住宅 8 戶及一般出租房屋 15 戶)	實施「住棟改善モデル事業」興建。



圖 コーシャハイム千歳烏山分期整體區位圖

二、 住宅類別簡介

(一)一般租賃住宅

一般租賃住宅為獲得「東京都育兒支持住房認證系統」認證的育兒住宅。為設有社區活動空間，做為居民交流及社區營造參與空間，如舉辦老年人與孩子一起閱讀、說故事的活動，增加各世代交流機會。

另保留了原生樹木，於景觀規劃時納入設計考量，亦有可做為防災、疏散的廣場，如遇到災難，將有防災設備的支援，不僅是與當地人民互動的場所，也是防災據點。



圖 一般租賃住宅位置及現況圖

(二)高齡住宅

依據「高齡者住まい法」提供作為高齡者租賃，高齡者可安心的居住。提供無障礙設施及專業護理人員做安全確認、生活諮詢服務，為高齡者活提供安心的環境。

即使需要醫療和護理，高齡者仍可在熟悉的環境中繼續安心地生活，醫療、護理和住宅三者相互協作，有效地提供每項服務。

餐廳設置於第9棟一樓，提供一名營養師駐點烹飪，提供均衡的飲食，並向社區開放，為社區交流的場所。



圖 高齡住宅位置及現況圖

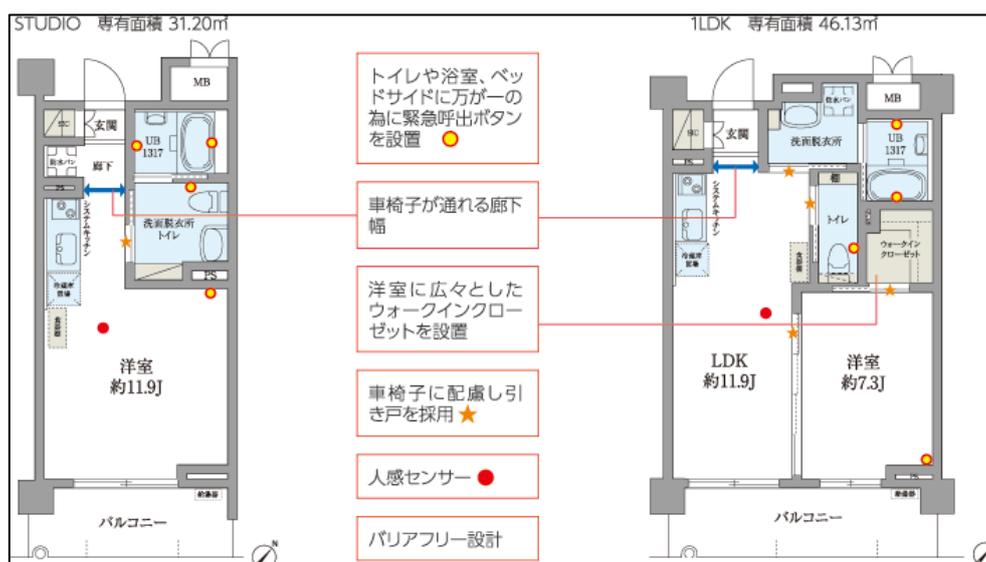


圖 高齡住宅 1LDK 配置圖

(三)設施棟

除每棟建築中皆有外交誼空間，本棟之社區咖啡廳，亦是當地生活的信息站。居民與社區居民之間的互動促進了社區的活力，透過育兒活動和交流充實了生活。

由(株)ポピンズが營運的する東京都認証日托中心「ポピンズナーサリースクール千歳烏山」，可容納 40 名兒童(0 歲 9 名、1 歲 12 名、2 歲 12 名、3 歲 3 名、4 歲 2 名、5 歲 2 名)，營運時間由早上 7:30 至晚上 22:00，日托中心營運項目為兒童保育、及幼兒保育，並與鄰近的兒科部門合作，若因疾病或受傷導致私人立托兒所保育困難時候可暫時將嬰兒臨托在此。

為了滿足廣泛的醫療需求，設有藥局(ココカラファイン藥局)，負責支援內科及兒科診所，並在諮詢後開立藥品，內科診所提供社區醫療服務及現場體檢。



圖設施棟位置及現況圖

(四)住棟改善

1. 概要

制定「公共公司綜合租賃住房的重組和改善計劃」，並持續更新現有庫存，主要用於重建。另外，在平成 22 年(2010 年)，制定「公共公司綜合租賃住宅的利用的基本方針」，

根據各住宅特徵，如：出租住宅需求趨勢、位置條件、規模等，透過更新現有建築及改善現有建築，達到有效利用住宅之更換。

持續關注未來租賃住宅需求，由於設施水平相對下降而不再滿足現代需求的住宅，於不適合更新之情況下，以改善現有建築物之方式，增加住宅存量。



圖 住棟改善位置圖

2. 改善重點

(1) 由 32 戶整健為 12 種房型 23 戶

原為有廚房的二房公寓（29.94 m²）計 32 戶，更新後為 12 種房型（25.06 m²~77.72 m²），23 戶（一般賃貸住宅共 8 戶，高齡住宅共 15 戶）提供單身、夫妻、小家庭、老年人居住。

(2) 更新內部設備

內部更新，提供榻榻米、彩繪牆、衣櫃及地毯、衣櫃。引入適合現代生活方式的設備如廚房、廁所。

(3) 住宅面積擴大 2 個單位

通過拆除相鄰居住單元之間的牆壁並連接兩個居住單元，增加向南的開口，實現明亮和開放的舒適生活。

(4) 拆除現有的樓梯室並建立電梯

通過移除現有的樓梯室並將該空間用作電梯豎井，安裝電梯而不是加裝到住宅建築物的外部。

(5) 建立共同的走廊

通過在建築物北側新安裝鋼製走廊外部共用走廊，可確保從新電梯到每層樓的通道，並消除整個共用區域的步驟。

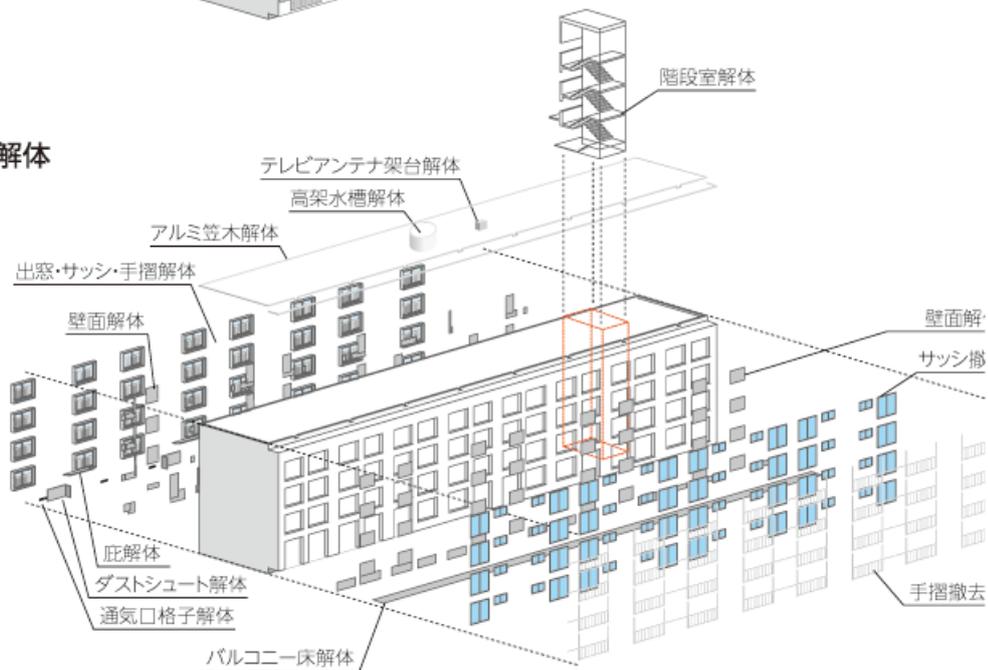
(6) 作為居民的共同空間-共用客廳

改建後增加的空間，做為共用大廳，居民可自由使用，促進居民之間的溝通。

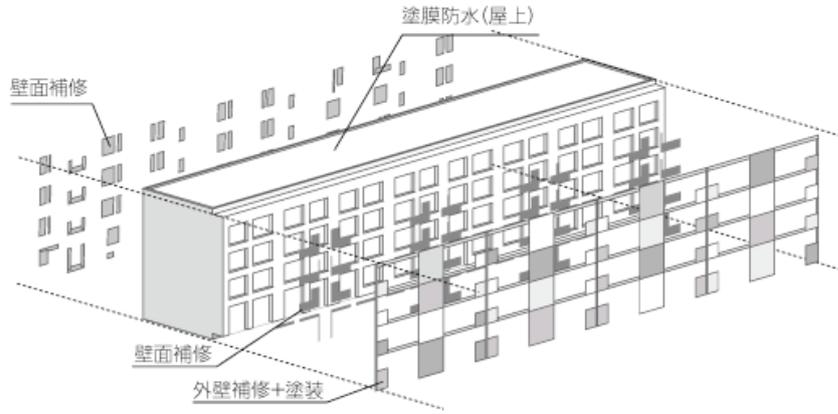
1. 既存



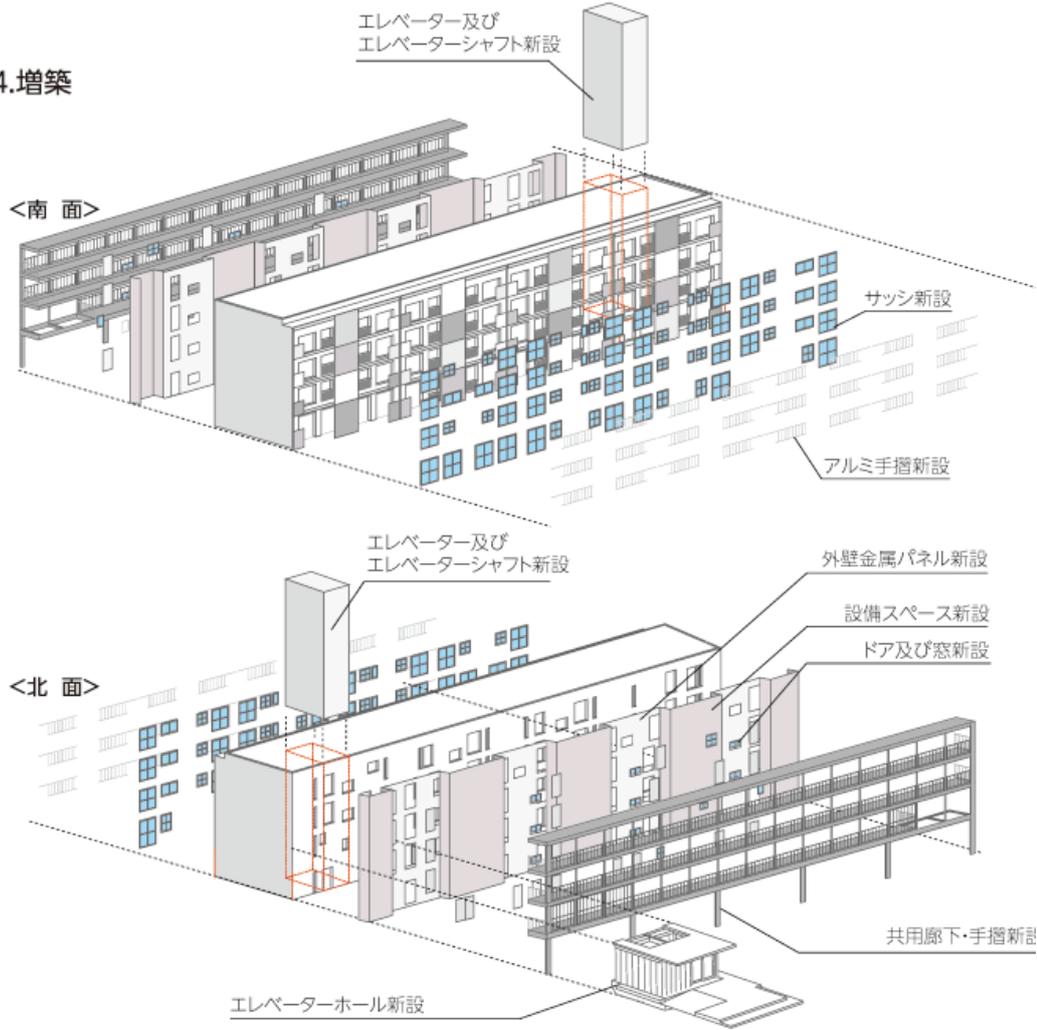
2. 解体



3.補修



4.増築



5.改善完了



圖 住棟改善改善過程示意圖

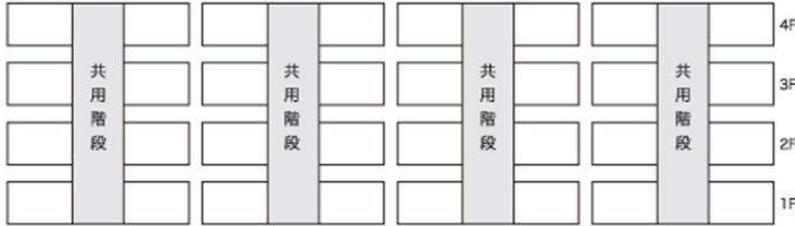
3. 住宅單元說明

58 年前的烏山住宅的標準計劃是在快速增加房屋存量的背景下建立的。雖然說在經濟高速增長時期起到了一定的作用，但隨著時間的推移，家庭生活方式也發生了變化，當時的建築很難滿足現代住宅的需求。此外，隨著年輕人和養育子女的家庭數量下降，住戶的老齡化已成為關鍵因素。

現代住宅區的要求是重新改建成為一個可以靈活且能接受多樣性變化的住房。

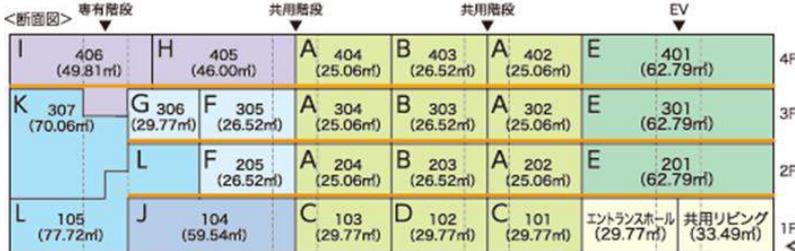
Before 2K (29.94m) × 32戸

<断面図>



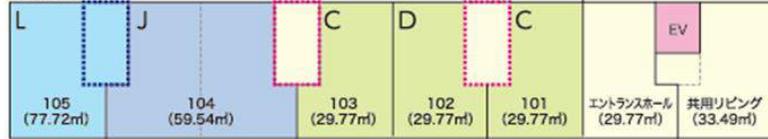
After

<断面図>

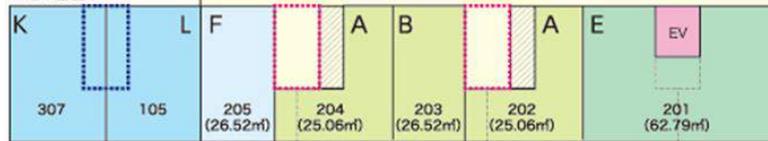


一般賃貸住宅 × 8戸 ← → サービス付き高齢者向け住宅 × 15戸

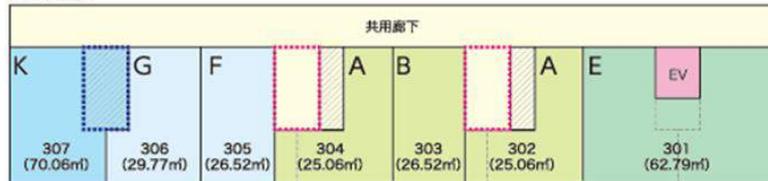
<1階平面図>



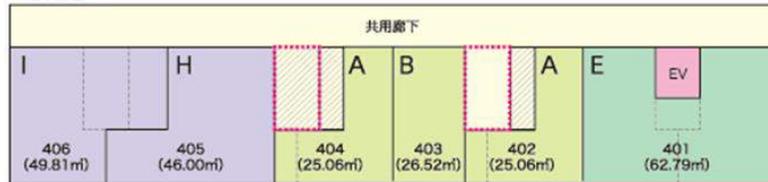
<2階平面図>



<3階平面図>



<4階平面図>



[一般賃貸住宅]

- 3戸2
- 2戸1
- 2戸1 メソネット
- 単身向け

[サービス付き高齢者向け住宅]

- 単身向け
- 2戸1
- 共用部
- 共用廊下
- 既存階段室
- 専有階段 (既存階段利用)
- 共用階段 (既存階段利用)
- エレベーター

圖 住棟改善住宅單位示意圖(剖面)

四、 參訪紀實

(一)討論會議

1. 時間：107 年 11 月 28 日
2. 地點：東京都世田谷區南烏山 6-10，千歲烏山社區 1 號棟會議室
3. 出席單位及人員：東京都住宅供給公社 JKK(少子高齡對策部)事業推進課課長湊大介及隨行人員。
4. QA



會議實照



會議實照

(二)第 11 號棟住棟改善(L 戶)

上下兩層住宅單元改為 1 個居住單元，1 樓天花板挑高，設有私人庭園，2 樓確保北部和南部兩側之採光和通風，使用現有樓梯間的嵌入式衣櫥。



1.現況紀錄

- (1)原住宅興建年代較早，當時普遍設計室內高度低且通道狹窄，JKK 人員評估後認為新建成本遠大於修繕改建。
- (2)日本防災觀念落實，有將街道家具結合隱藏式野炊之巧思。

2.現況照片



模矩化立面設計



新增外露式廊道及結構補強



開放式庭園結合防災設施



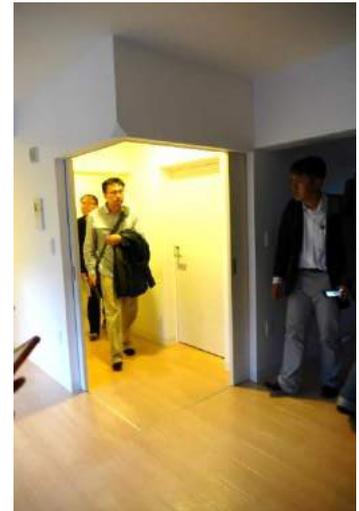
各戶視訊門口機及統一門牌設計



陽台及外露管線



室內標配流理臺



依舊建物格局新增開口



室內標配洗衣機底槽



通用設計浴室



無管理員入口服務空間



簡易密碼式信箱



入口梯廳(無管理員空間)



複合式綠圍籬並加設隔網



多功能座椅，災害時可拆掉生火



共享農園，有專業團體認養

(三)第9號棟高齡者住宅：

依據「高齡者住まい法」提供作為高齡者租賃，高齡者可安心的居住。提供無障礙設施及專業護理人員做安全確認、生活諮詢服務，為高齡者活提供安心的環境。本案被選為東京都政府住宅模範。

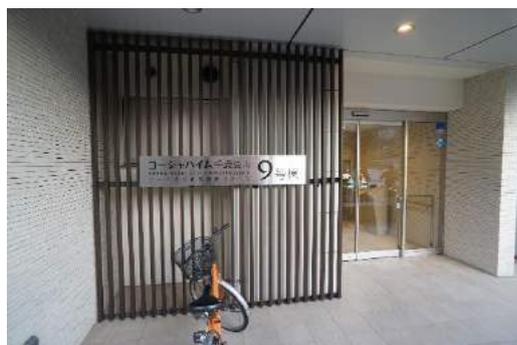
即使需要醫療和護理，高齡者仍可在熟悉的環境中(自宅)安心地生活，醫療、護理和住宅三者相互協作，有效地提供每項服務。



現況紀錄

1.經洽管理人員表示，本住宅租金、管理費及加上在宅照護費用，整體負擔的確較附近一般住宅行情高，另有自費服務(例如：臥床協助洗澡等)未包括，除所提供無障礙環境及照護服務良好外，加上區位條件不錯且親友前來訪視交通便捷，且許多日人有投保長期照護及醫療保險支應，入住率不差。目前承租人以獨居女性居多，且不少是子女長大離家到東京工作，乾脆接來這邊就近相處的情況。

2.一樓為長青日托機構附設空間，開放附近地區老人付費使用，費用收取依據個別條件而不同；2樓有承租人共享空間，可在此與其餘住戶用餐、聊天交流，並有排定輕度課程及團康活動，利用及參與情況踴躍。



9號棟入口意象



9號棟外觀



溫馨的室內入口過道



電子式門禁系統，並附消毒設施



一樓的多功能餐廳



2 樓的共餐區及交宜室



無障礙設計廊道



高齡者泡澡用浴室(獨立空間)

(四)第 12 號棟綜合服務設施棟：

第 12 號棟為社區開放式交流中心，亦是當地生活的信息站。一樓為社區綜合活動室、社區咖啡廳、醫療法人社團(在宅醫療診療所)、藥局，二樓則有東京都認證保育園、世田谷區病兒保育室、小兒科診所。

各空間都由 JKK 委託 OT 商招租，且進駐單位提供之服務及租借活動空間都須收費。

現況紀錄

1. JKK 表示，公設導入內容係於開發策略時確立，並先就導入的設施評估當地同性質設施分布情形。另統一委託不動產

公司辦理招商作業，進駐商以 10 年為租期，不須租金但僅可取得 5% 獲利，物業管理及修繕維護由店家自行負責，且進駐商未找到接手廠商前不得任意退出營運。



12 號棟外觀



空間告示牌



一樓複合式餐廳，二樓幼兒園



一樓餐廳外觀



點餐櫃台



住民的手工藝作品展示



餐廳室內布置住民的作品



多功能活動空間



一樓診所外觀



幼兒戶外逃生梯設計為溜滑梯

五、 小結

(一)背景補充：

公營住宅是以地方政府（分都道府縣與市町村兩級）作為提供主體，中央政府對地方政府提供資金補貼上。一種是對建設或購地費用的補貼，一種是對房租差額與市場租金水準差額的補貼。

公營住宅對象群體是家庭年收入 25% 以下的階層。房租計算是根據申請人每年申報的收入以及公營住宅所處的位置、面積、建成年限以及其他條件決定。一般採用在符合條件的申請人辦理抽籤。但對於特別貧困者、收入低的老人家庭、母子家庭、殘疾人家庭等給予特別照顧，還規定「第二種公營住宅」。其租金更為低廉，在房屋的面積、結構、材料等方面也相應地降低標準。中央政府對地方政府的補貼標準也有所區別，對第二種公營住宅的補貼較高。

對於入住後收入水平超過上限標準的房客，法規規定其必須在 3 年之內搬出公營住宅，在搬出之前對其租金水平按規定進行上調，以落實住宅政策目標。

本次參訪千歲烏山住棟改善非屬公營住宅，房屋及土地均為「東京都住宅供給公社 JKK」所有，將舊有住宅重新導入開發策略後修(改)建，原建築參與更新戶可以有優先承租權。另外住戶的收入規定，必須在所得 50%分位點以上，這點與公營住宅照顧對象是最大的不同，社區內不管是一般住宅棟或老人住宅棟，入住者都要有一定的收入水準，且租金高於公營住宅。

(二)住宅政策

法人管理及經營模式

因日本出生率下降及社會高齡化，人口的減少造成空屋問題，東京都自第二次世界大戰後即開始興建公共住宅，已有超過 1,600 處都營住宅基地，戶數約 26 萬餘戶，承租居民約 47 萬人，由於住宅量大、人數眾多，管理能量已非公部門可獨立承攬，須由民間團體或公司協助，本次參訪之管理單位東京都住宅供給公社(以下簡稱 JKK)，即為依據日本「地方住宅供給公社法」成立之法人組織，由 JKK 統籌管理全市都營住宅以及 JKK 開發之自營住宅。

在分工上，東京都整備局(即本府都市發展局)負責政策擬定，招租、管理維護、顧客服務等作業等第一線面對民眾的工作，則由 JKK 負責設有多處窗口受理中心，負責各種手續的申請作業，另設有全年 24 小時的電話客戶服務中心，處理承租人提出的修繕申請、緊急事故聯絡等事宜。另針對高齡承租人設有「巡迴管理人」制度，定期訪視高齡住戶。住宅設備檢修修繕的業務外包給專業廠商，並視建物使用程度，訂定與執行年度計畫性修繕計畫。另考量高齡且單身承租人比例

高，也逐步進行無障礙設備改善，例如浴室加裝扶手、增加照明、設置緊急聯絡裝置等。

本市社宅迄 107 年僅豐原區安康共好社宅一處營運管理階段，108 年將有大里光正一期開始營運，目前由本府自行辦理公告招租、受理審查、抽籤、看屋選屋及簽約入住等行政程序，因公務人力及資源有限，目前模式為一次開放申請，合格抽籤後採大量候補名單方式遞補。抽籤完的後補者需等待數月甚或數年，才有可能遞補，可能讓當時公告尚不具資格的人認為不公平，或是不耐遞補等待放棄須不斷通知候補，間接也造成行政資源消耗及住宅閒置拉長。

以安康共好社宅為例，目前本市社宅委託民間公寓大廈物業管理廠商，整合處理門禁保全、開放空間及公設清潔、各項設施設備修繕維護管理及簡易生活服務(如代收信件等)，以及「協助」本府辦理住民公約管理、入退租點交等行政作業。硬體的維護修繕、年度各項安全檢查及景觀園藝修剪部分，本府另委託機電專業廠商辦理。目前尚為保固階段，預期隨著後續保固結束及屋齡增加後報修狀況會逐年增加。但由於公部門制度採取層層節制，制度設計偏向防弊較不考慮效率，例如：繁複的採購規定及瑣碎的會計作業等。如何減少因公部門行政流程冗長且較無彈性，而採購及修繕費時造成承租人不滿，或是承租人自行損壞卻對於房東(即政府)執意免賠償，將是需要認真思考及面對的課題。

目前本市社會住宅興辦為起步階段，至 111 年完工招租數量才有 2,000 餘戶，短期內由機關管理，中長期如興辦政策續推，可借鏡東京市政府做法，成立如同 JKK 的行政法人方式統籌管理，由該單位負責全市性公營住宅管理，並整合各單位能量，由於行政法人為半民間組織，除了可減少公部門人力負擔外，管理模式更有效率的提供保養或修繕作業。尤其開發經營模式更比公部門彈性，像本次參訪之千歲烏山社區，即

由該單位規劃開發，提供招租予所得 50 分位點以上市民的住宅產品，不僅可擴大住宅興辦面相，更能提升政策能量。

都市更新與建築模矩化

東京都住宅供給公社(JKK)制定了“公共公司綜合租賃住房的重組和改善計劃”，並且一直在更新既有住宅，主要用於重建。另外，在平成 22 年（2010），制定了“公共公司綜合租賃住宅的利用的基本方針”，根據各住宅的特徵，例如出租住房需求的不同趨勢、位置條件、規模等，透過更換現有建築和改善現有建築，以“更換庫存”來有效利用住房。

計畫目標除了鎖定處於更新期的老舊住宅區，並關注未來租賃住房需求下降以及設施水準相對下降而不再符合現代需求的住宅區，通過現有建築物的“改進”而不是“重建”的“庫存重建”，提供高質量的住房存量。

千歲烏山社區即為上述制度下的產品，該社區於 1957 年興建完成，至 2000 年止，社區已都是超過 40 年的建物，各項設施已不符現代使用習慣，建物生命週期已進入末端，需要有新的能量活化。

JKK 不像過去都以拆除重建的方式改善，而是發揮設計的巧思，從舊建物「改建」的方向著手，於原建物架構不變的情況下，新增電梯，強化結構，變更走廊、陽台、隔間、設施及設備管線，因應原本的格局，以模矩化方式制定各種房型，並規格化設備系統，其優點於興建期可大量採購統一規格的物件，統一施工，減少工序介面及工時，尤其將原本室內的暗管全部整理至室外的明管系統，完工後可減少大量的維護管理費用。另外，更重要的是於更新規劃時，即已全區檢討，並增加新的空間及設施，並將這些空間設定為服務空間及交流空間，讓烏山社區更完善的服務及居民互動。

雖然本市目前的社會住宅都朝新建方式辦理，要到建築生命週期末端還有很長的時間，但是以目前市府所有的老舊建物，

或許可以參考 JKK 的規劃理念，如何以活化舊建物的角度出發，而非以建物拆掉重建的方式思考。另外，本案的模矩化及施工理念，不只是適用舊建物，新建的住宅亦可參考，可大量減少施工期及後續管理期的各項成本。

完善的照護空間及設施

本案社區內的設施棟設置了東京都認證保育園、世田谷區病兒保育室、藥局、

醫療法人社團(在宅醫療診療所)，其中內科診所提供社區醫療服務及現場體檢，兒科診所由烏山兒科負責，相關服務不僅服務社區內住民，更擴大照護臨近區域。

除了醫療及教育設施外，綜合設施棟一樓還設置了社區型的咖啡廳並結合多功能活動中心，提供社區簡餐、聚會及辦活動的場所，相關場地租借都需另外收費，租借對象不限烏山社區住民，臨近區域市民亦可使用。

這樣的綜合服務，由開發商分析評估規劃，提供社區內完善的醫療、幼兒教育及休閒活動設施，服務能量還能擴及鄰里，烏山社區雖然是舊社區改建，服務面相與新社區相比，有過之而無不及。另外，相關服務都以使用者付費的原則收取費用，除了減少濫用的情形，更能提供進駐單位收益，讓進駐單位有利才有意願經營，提供更好的環境及服務。這樣的模式非常值得本府社會住宅基地思考，本市前幾案社宅由市府編列預算提供社福、醫療及社群單位進駐，後續可參考烏山社區的經營模式，統一委由一家管理廠商，依基地需求設定招募進駐單位，由各單位提供收費服務，並且自負盈虧，除了可減少市府財政支出，有營利的情況下，為了競爭更能提供更好的服務，而且針對所在社宅住民亦能提供費用減收或優先使用等回饋機制，創造社宅住民、市府及經營廠商都有利的局勢。

另外，烏山社區最特別的設施，是設置一棟專門給高齡者的

高齡者住宅，在該棟一樓部分設有綜合交誼廳、餐廳、看護設施、診療所、高齡者活動空間等，機能與本國的安養中心很像，不同的是烏山社區的高齡者住宅是強調在宅照護，2樓以上都是住宅，較健康的長者住高樓層，可自行到低樓層的服務設施活動或醫療，身體較差的長者住在低樓層，除了方便到設施外，也可以請該宅的照護單位提供服務人員。入住者除了獨居的長者，亦提供給烏山社區及鄰近社區的家中長輩申請，底層的服務空間更有接駁車可以接送入住者以外的臨近高齡者，讓多代同堂的家庭可以在年輕人外出工作時，家中的長輩都可以獲得照顧。

目前，本市的社會住宅所設置的健康關懷服務站，也在檢討轉型為 C 級日間照護中心，在宅照護的理念與烏山社區的高齡者住宅相互契合，足見本市的社宅照護機制在未來是可行且有其必要性，惟一不同的地方在於本市的健康關懷服務站尚未收費，後續或可參考該社區的高齡者住宅的經營模式，擴大經營能量。

租金計收面向

東京都營住宅的租金計收方式，不直接考量土地及建物興建成本，偏重保障公民基本居住權利。租金採公式計算，係根據承租人所得、公營住宅區位、規模、屋齡、便利性等決定；一般家庭及特殊境遇家庭另分租金級距。因都營住宅供給量較大，入住後係以承租人所得為準，無租期限限制，但承租人於每年 6 月負有報告年所得的義務，俾利於重新核算租金，隔年 4 月起以重新核算租金計收。若居住於都營住宅超過 3 年且收入超過標準則會增加租金；若居住於都營住宅超過 5 年且連續 2 年收入超過標準，才比照市場行情計收租金，但也因此承租人隨著時間越趨向高齡化且收入變少又普遍獨居的情況下，住戶流動困難且租金收入流量趨小，財務缺口趨

大，更需要公部門採取中央補助地方，以及另闢財源，例如：另設置非低收對象之出租住宅，以及採取精華地區土地採地上權設定公投資商開發，挹注收入彌補財政平衡之必要。

本府社宅目前租金計收，係委託專業估價人員查估該社宅正常市場價格後送交審議會評定後，依中籤戶身分不同採取一般戶 7 折以下，關懷戶 6.5 折以下之折扣。又因為需求量遠大於供給量，目前規定以 3 年一期簽約，期滿符合條件者得申請續租一次，計 6 年結束後須搬離，或依據該處社宅重新市價查估、出租公告、受理審查、抽籤等作業程序後再度中籤後簽約入住。

相較與東京都制度之下：本府制度租金與市場行情(包含整體區位條件、建物個別條件等影響)較有關連，除有利於財務平衡，也較不會提高有需求但未能入住者的不公平感覺。也因為不需要承租人每年填報所得收入資料，可節省政府據此查核租金的繁複行政時間及人力成本；齊頭式的租金倘對於不同弱勢家庭(關懷戶)的經濟狀況不同者，目前戶內共同居住者如有身心障礙、中低收或原住民等身分，得另向本府社會局或原民會申請租金補助挹注，惟目前中央依據住宅法辦理的各種補貼措施不得重複領取，以避免資源重複。

畢竟依照目前本國稅籍制度，名目所得與實質所得認定差距不小，是否能仿效東京都租金模式之彈性，仍待研議更具成本效益之財稅認定標準及方式。

資料來源：

<http://www.to-kousya.or.jp/>

http://www.to-kousya.or.jp/tasedai_p/project/index.html

http://www.to-kousya.or.jp/chintai/campaign/reco/kh_chitosekarasuyama/index.html

第三章 智慧建築

第一節 柏之葉智慧社區

一、背景介紹

柏之葉智慧城市位於千葉縣柏市，位處東京都東北方，距離東京約 30 公里，柏之葉智慧城市第一期開發區區域面積約 14.2 公頃，計畫人口約 2,700 人，以筑波快線柏之葉校園站為中心逐步發展商場、辦公大樓、集合住宅及醫療院所。



柏之葉智慧城市

資料來源：柏之葉網站資料

柏之葉智慧城市具備有區域能源管理系統(Area Energy Management System,簡稱 AEMS)、建築能源管理系統(Building Energy Management System,簡稱 BEMS)及家庭能源管理系統(Home Energy Management System,簡稱 HEMS)。可監控整個區域電能,結合太陽能發電、蓄電設施、電氣交換設施和變電站等形成智慧電網,並透過能源使用可視化軟體系統(包含電力、水、瓦斯等)及建置中央控制室,將能源統一管理、分析並預測電力的需求及提供能源供應與需求訊息。亦為區域提供電力再分配之功能,形成智慧電網,平時辦公大樓用電需求較高,但到假日時,商業設施的電力需求變高,能源管理系統可依據實際需求輸送電力,經評估此調控分配之措施,可節省約 26%的尖峰時段用電量,並減少碳排放量。

二、組織及運作

柏之葉由 UDCK 組織所運作，其組成為公部門（柏市市政府、NPO 組織）、民間（三井不動產、首都圈新都市鐵道公司）、學術界（東京大學、千葉大學）共同組成。

在環境共生方面，柏之葉地區規劃 AEMS（地區能源管理系統），區內住宅則裝設 HEMS（家庭能源管理系統），藉以控制能源消耗，UDCK 則定期教育居住者節能之重要性，以獎勵方式推廣節能，達到標準的住戶發給社區商場購物點數，提高住戶節能意願。

在健康方面，UDCK 於於社區內商場規劃有健康研究所，提供健康諮詢、基本的身體檢測及保健用品試用服務，而特別設於商場內，可讓居民於逛街時即可順路關心自己健康。

三、參訪紀實：本項行程無日方人員帶領，由本處人員自行就公共空間進行參觀。



柏之葉智慧社區一隅-大樓周邊裝有太陽能板發電設備。資料來源：現場拍攝



柏之葉智慧社區一隅-大眾運輸十分便利。資料來源：現場拍攝



柏之葉智慧社區一隅-智慧化設施可讓居民及時獲取相關公告資訊。資料來源：現場拍攝



柏之葉中央充滿綠意的廣場兼具休閒遊憩及帶動周遭居民運動健身功能。資料來源：現場拍攝



柏之葉智慧社區一隅-全年無休的醫療設施。資料來源：現場拍攝



柏之葉智慧社區一隅。資料來源：現場拍攝

四、小結：

本次參訪柏之葉智慧社區，我們可以了解能源管理是智慧城市所不可或缺的重要因素，除了設置在建物外觀的大量太陽能板以供社區能量來源外，對於能源需求的掌握程度也是社區的重要課題，適當的能源供需轉換可避免能源的浪費，另外由於本社區最初是由柏之葉校園站為中心而發展，再次強調交通的便利性對於社區發展的重要性，最後本區的公部門、民間企業及學術界的合作模式也是未來社會住宅可以借鏡的地方，藉由民間企業和學術界的進駐合作，將為社宅發展帶來更多元美好的可能性。

第二節 代謝派建築-東京聖瑪利亞主教座堂、國立新美術館

東京聖瑪利亞主教座堂

一、緣起

本案位於東京都文京區的關口，舊的教堂屬天主教堂，又稱「關口教會」，為歌德式木造建築，但在二次大戰期間完全焚燬，為了趕在 1964 年慶祝日本承認天主教一百週年時能夠有一座全新的教堂，在 1961 年時舉辦新建教堂設計競圖案，由名建築師丹下健三獲得首獎，在德國科隆大教堂建築師威廉·施洛姆、瑞士蘇黎世建築師馬克思·雷西納、日本建築師坪井善勝的協助下，於 1964 年 12 月完工，為戰後最重要的教堂設計，更成為丹下早期經典代表作之一。



圖 舊關口教會
資料來源：教堂簡介摺頁



圖 1964 年完工聖瑪麗亞大教堂
資料來源：教堂簡介摺頁

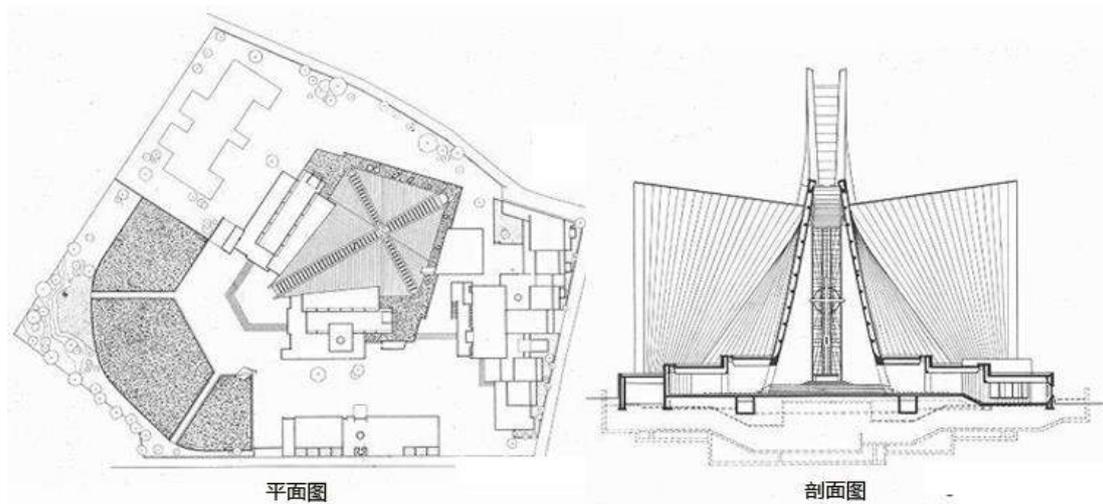


圖 舊關口教會 資料來源：網路下載

二、 基本資料：

(一)、樓地板面積：

教堂建築面積 3649 平方公尺，最高點為 39.41 公尺，長 55.5 公尺，地下 1005.5m²、1 樓 2541.4m²，地上 2 層 71.0m²、地上 3 層 32.0m²。

(二)、結構系統：

由 8 片清水混凝土的 HP (Hyperbolic Paraboloid) 薄殼面組成。十字形直角交叉的雙曲拋物面薄殼結構，造型有如準備展翅高飛的鳥兒，兩片相依的薄殼曲面之間夾著帶狀玻璃，教堂的各向立面及頂面都可以把光線引導至室內，形成洞穴般的空間，巧妙回想起中世紀天主教堂氛圍，卻又充滿現代主義風格。

三、 材料使用的耐久性及其劃時代的意義：

構築材料主要以清水混凝土為主，外牆則以光亮的金屬板包覆，十字型的配置搭配玻璃天窗，充分引入光線，讓室內的光影隨著曲面的牆面呈現漸層變化，薄殼曲面的構造，在 1964 年當時是非常前衛的創新突破，即使使用至今已達 54 年，仍然呈現相當程度的未來感，另外丹下健三於同年度完工的另一代表作「代代木競技場」，兩者相

互輝映，在代謝派建築的基礎上，開創嶄新的現代主義建築。

四、 **參訪紀實**：本項行程無日方人員帶領，由本處人員自行就公共空間進行參觀。



圖 不鏽鋼金屬外殼
資料來源：現場拍攝



圖 十字天光玻璃採光
資料來源：現場拍攝



圖 右向立面
資料來源：現場拍攝



圖 正向立面
資料來源：現場拍攝

五、 小結：

日本的住宅需求在二次大戰後大量增加，而丹下健三建築師身為現代主義及代謝派建築的代表，在本件作品大膽採用劃時代的清水混凝土薄殼構造及不鏽鋼金屬外牆面材，大大降低了後續管理維護的成本，而由政府興建的社會住宅，也應該思考除了實用及美觀以外，如何讓社會住宅的建築物本體能夠延長生命週期，進而達到自我更新的願景。

國立新美術館

一、 緣起

美術館當初的構想是取代東京都美術館，成為舉辦「公募展」(由民間藝術協會或團體主辦的展覽會，展出作品為公開募集而來)和日本美術展覽會的地點。由於東京都美術館的面積狹小、設施過於老舊，對於新展覽空間的需求漸漸提高，因此有了建立美術館設施的構想。而場所決定設立在東京都六本木的東京大學生產技術研究所位置(研究所搬遷至駒場校區)，建設經費預算為 380 億日元。

本案在 1996 年時由日本行政法人國立美術館開始立案規劃，文化廳並成立設立準備室(類似籌備處的機構)。於 2002 年開工，由黑川紀章負責建築設計。2003 年 6 月正式決定名稱為「國立新美術館」。接著在 2006 年 6 月 14 日完工，於 2007 年 1 月 24 日正式開館。

二、 基本資料：

(一) 地理概況：

國立新美術館是日本第五所國立美術館，它與附近的六本木之丘的〈森美術館〉及東京中城的〈Suntory Museum of Art〉及〈21_21 DESIGN SIGHT〉，將六本木建構出一塊嶄新的藝術文化場域。



六本木藝術導覽地圖，資料來源：六本木藝術導覽地圖摺頁

(二) 樓地板面積：

國立新美術館其建築是由黑川紀章設計，佔地 30,000 平方公尺，樓地板面積為 47,960 平方公尺，為日本目前樓地板面積最大的美術館。

1F

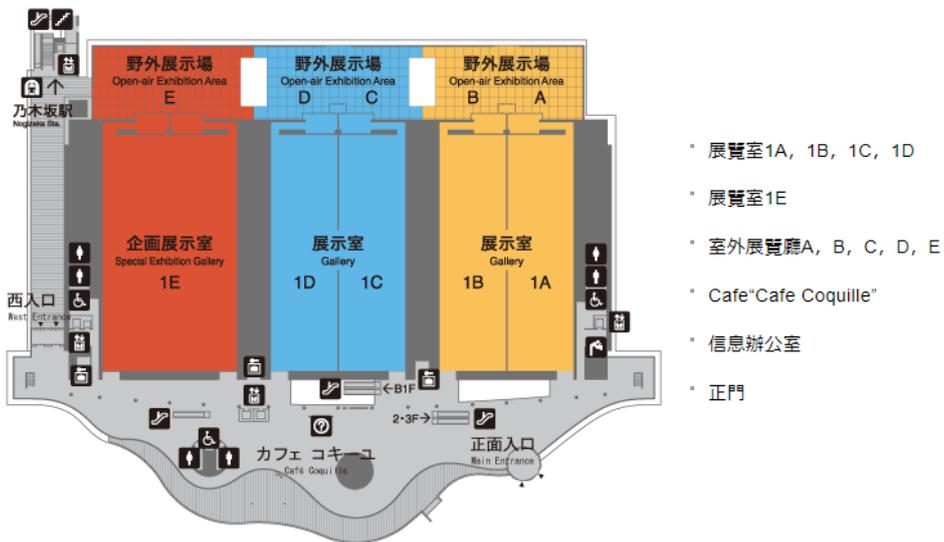


圖 地上 1 層平面圖，資料來源：官方網站

（三） 主要用途：

國立新美術館的概念是「森林中的美術館」，設立的目的主要為舉辦展覽會、展示收藏作品和普及美術教育的功能。館內設有博物館商店、餐廳、咖啡廳等設施，期望能成為容易親近的美術館。

三、 與環境共生的智慧建築

國立新美術館是建築大師黑川紀章(kurokawa Kisho, 1934 - 2007)生前最後一件建築的代表作。波浪起伏的玻璃帷幕能隔絕紫外線，光透進室內映在地板上的，又是隨著光影變幻的一處美術館風景，建築體兼具斷熱、耐震、雨水再利用以及地下自然換氣與節約資源等功能設計，黑川先生繼承了丹下健三的建築理念，讓「代謝」與「共生」理論正瀾漫在偌大無礙的美術館空間之中。



國立新美術館入口處，資料來源：現場拍攝

當我們從外觀來看到美術館的波光粼粼，玻璃反射著天藍雲白，從內往外看，通澈的玻璃又將戶外的綠草紅櫻引進室內，佇身於館內自然波紋的光線下，彷彿也與附近的公園林地呼息共存，訴說與環境共生的概念。



外牆充分引入陽光，映入戶外大片綠地，資料來源：現場拍攝



自然通風採光兼具斷熱的綠建築外牆，資料來源：現場拍攝

四、 參訪紀實：



大廳設有許多商店販賣區及餐廳，營造親民氛圍
資料來源：現場拍攝



金屬、玻璃與清水混凝土與陽光交織所產生的光影變化
資料來源：現場拍攝



室內俐落的水平與垂直線條，與曲面帷幕外牆互相呼應
資料來源：現場拍攝

五、 小結：

國立新美術館是黑川紀章離世前的最後一件作品，繼承了丹下健三意志，充滿現代主義風格，實踐代謝派建築的精神，除了運用豐富的綠建築手法以達到節約能源的目標外，進一步透過空間分配與視覺穿透，共同營造一個與環境共生的建築，也賦予了美術館另外一種經營樣態，以不同生命的樣貌展現，就如同社會住宅應不單單只有居住的功能，可透過與不同領域的軟硬體結合，讓社會住宅能像有機體般地活著。

第四章 東京中城

一、成立沿革與簡介

東京中城是一個位於日本東京都港區的多用途都市開發計劃區，位於六本木的舊防衛廳原址和赤坂九丁目，於 2007 年 3 月落成。由三井不動產所開發的該計畫，為近年來日本各都市再開發計畫中規模最大者。

整項計劃的地標建築「中城大廈」(Midtown Tower) 是一座地下 5 層、地上 54 層的摩天大樓，高度為 248 公尺，超越了六本木新城森大廈(森タワー)和東京都廳舍成為東京都內最高的建築物。東京中城內設有飯店、住宅、辦公室、商場、美術館、診所及公園等多種設施。



東京中城一隅

資料來源：現場拍攝



東京中城一隅

資料來源：現場拍攝

二、開發背景資料

地區計劃面積	約 102,000m ²	
計劃對象地區面積	約 78,400m ²	
總建設面積	約 569,000m ²	
設計團隊	SOM、日建設計、隈研吾、安藤忠雄等	
施工團隊	竹中工務店（A、C、D、G、H 棟）、大成建設（B、E、F 棟）	
各設施面積	辦公室	約 330,000m ²
	住宅	約 111,000m ² （約 530 間）
	飯店	約 48,000m ² （約 250 間）
	商業空間	約 57,000m ² - 樓高 3 層，地下室一層，為 4 層購物區
	其他	23,000m ²

三、參訪紀實：



都市公園-中城內規劃大範圍的綠地公園，提供家庭周末野餐及遊玩之功能



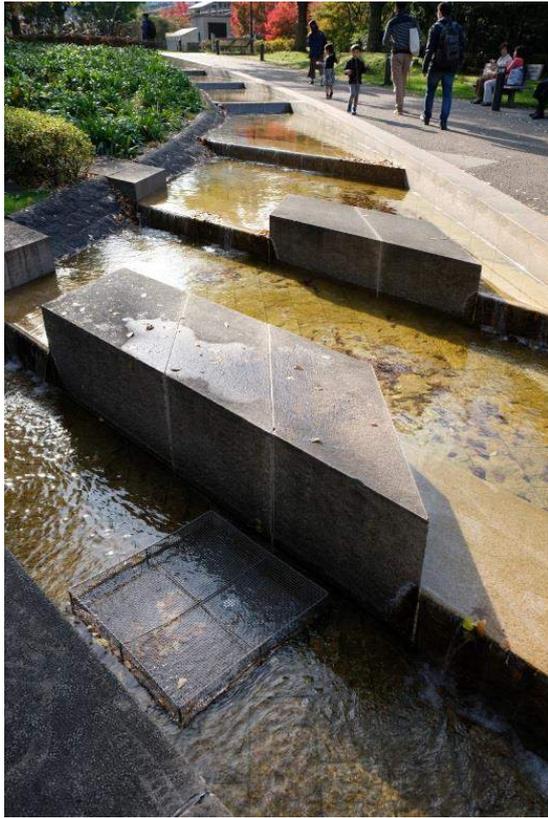
都市公園-中城內規劃大範圍的綠地公園，提供家庭周末野餐及遊玩之功能



指標設計-左圖將直立式指標與複層植栽結合。資料來源：現場拍攝



指標設計-將行進方向嵌入地面，除不影響景觀及視覺效果外，亦不打折指標所需功能。資料來源：現場拍攝



水景觀設計-有機且複層式水井設計，取代傳統水池。
資料來源：現場拍攝



水景觀設計-有機且複層式水井設計，取代傳統水池。
資料來源：現場拍攝



公共藝術-前方白色燈球為冬日點燈活動，與原設置之公共藝術相互輝映。
資料來源：現場拍攝

四、小結：

本次參訪東京中城中，我們可以觀察到本區域建築物外觀皆具現代化及強烈的設計風格，又整體區域中處處可見設計理念，比如指標設計之直立式指標與複層植栽結合，或是將行進方向嵌入地面等，在景觀方面巧妙地將水融入景觀設計，如有機且複層式水井設計等，在公共藝術方面則是可將公共藝術作品與節慶相結合，除可充分利用公共藝術品外亦可帶動社區氣氛，上開設計理念及想法對於未來本處辦理社會住宅業務有十分大的幫助，除可於規劃設計階段導入類似理念，於後續不論是景觀設計又或是辦理公共藝術也有其影響性。

第五章 共享及社福相關空間案例參觀

第一節 Shibaura House

一、背景沿革：

本建物前身原為廣告設計公司，後來屋主有感於周遭往來行人之匆忙，以及為了讓更多人擁有更美好的共用空間，而將本建物大部分的樓層空間讓出來供社區居民使用，在這裡任何人都可以盡情閱讀、用餐、討論工作或生活以及舉辦社區活動等，是值得學習的美好空間共享範例。

二、設計理念：

由著名的妹島和世(kazuyo sejima)建築師所設計的shibaura house，周圍大多以辦公室建築為主，而妹島和世運用白色的鋼骨與玻璃帷幕，將建築物的穿透與流動式的風格完美的顯現出來。

三、參訪紀實：本項行程無日方人員帶領，本處同仁自行就公共空間參觀。



Shibaura House 內部照片

資料來源：現場拍攝



Shibaura House 內部照片

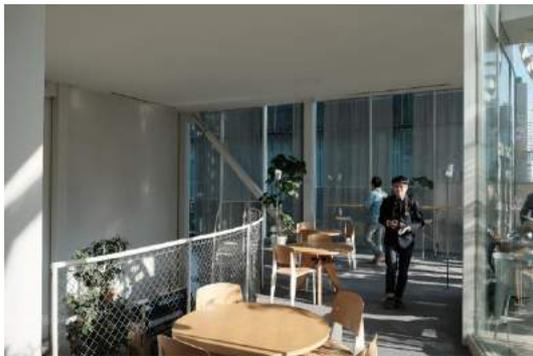
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 內部照片
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 內部照片
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 內部照片
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 內部照片
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 外觀照片
資料來源：現場拍攝



Shibaura House 外觀照片
資料來源：現場拍攝

四、小結：

本次參訪來到東京著名的 shibaura house，才知道原來辦公大樓也可以與周遭居民相結合，本建物其建築開放空間十分親民，任何人皆可於此處從事其喜愛的活動，另外在頂層鳥屋(bird room)其大片落地窗下可為居民提供遼闊的視野，座落在建物其中的半螺旋狀樓梯更提供上下樓層空間之關聯性。

本建物簡潔的建築語彙與現代化的建築材料構成了本棟建築風格，建築物穿透性與以及提供半開放空間與當地居民互動的建築模式給予參訪同仁相當大的衝擊，其中有許多半開放與戶外空間的設計這也創造出一種都會裡的社區型態，值得我們效法與學習。

第二節 義肢圖書館

一、背景沿革：



Shin-toyosu Brillia running stadium 位置圖，資料來源：Google map

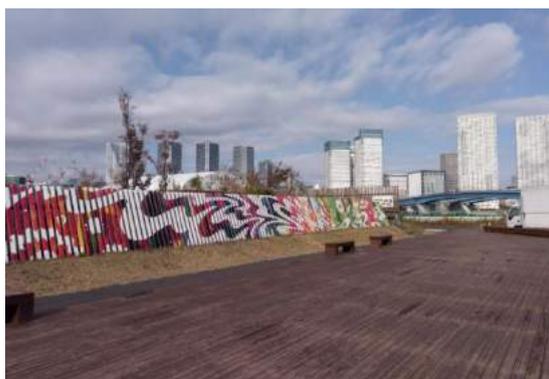
Shin-toyosu Brillia running stadium 位於「新豐洲藝術廣場 - 體育 x 藝術」內，地處大規模都市再發展的東京豐洲地區，土地的擁有者是東京煤氣公司，鄰近我們參訪的由製鋼廠拆除改建的東雲住宅開發案。此址位於 2020 東京奧運選手村與競賽設施之間，興建的目的與 2020 東京奧運有關，它的規畫已預先從奧運結束後設想，希望在奧運結束後所遺留下來的設施，不應有年齡、性別與殘疾有關，而是要留下一個人人都會喜歡沒有障礙的藝術與運動風景。

「新豐洲藝術廣場 - 體育 x 藝術」園區內除了 Shin-toyosu Brillia running stadium 外，還有提供癌症病人諮詢的 NPO 單位進駐，以及可以容納裝置藝術活動的腹地。Shin-toyosu Brillia running stadium 本身則為 ETFE（乙烯四氟乙烯）薄膜包覆的建物，建物的施工單位為 Taiyo Kogyo Corporation，是一家專門運用高科技技術與 ETFE（乙烯四氟乙烯）薄膜包覆技術的專業團隊。室內了設置全天候可提供跑步的 60 米室內田徑跑道空間外，還有淋浴間與支持運動員的義肢開

發的實驗 Xiborg。

Shin-toyosu Brillia running stadium 的建物是由 tokyo tatemone 投資，這間房地產開發公司已有百年歷史，多年來持續在東京灣地區興建多個公寓開發案，該公司以支持 Shin-toyosu Brillia running stadium 的興建，作為社會責任的展現，也因此取得了命名權。因為東京奧運的關係，能讓這個室內運動館的贊助單位能見度提高，又因為結合了義肢開發這樣的構想，使議題拉到更高的層次，這些都是促使 tokyo tatemone 能大方的提出 ETFE（乙烯四氟乙炔）薄膜包覆以及高價的木結構組件贊助的原因；而有了贊助，建了好空間，也才能讓值得扶持的產業有自償永續經營的可能。

二、參訪紀實：本項行程無日方人員帶領，由本處人員自行就公共空間進行參觀。



藝術家彩繪的作品，資料來源：現場拍攝



提供癌症病人諮詢的小屋，資料來源：現場拍攝



由 ETFE（乙烯四氟乙炔）薄膜與木行架包覆的室內 60 米的跑道空間，一側也有供重量訓練的設備，資料來源：現場拍攝



由 ETFE（乙烯四氟乙炔）薄膜與木行架包覆的室內 60 米的跑道空間，一側也有供重量訓練的設備，資料來源：現場拍攝



2片 ETFE (乙烯四氟乙烯) 薄膜之間灌有空氣，可有效阻隔室外的熱空氣或冷空氣，薄膜上也有白色小型圓點，能夠讓射入的光線較為柔和。

資料來源：現場拍攝



使用者付費，費用提供 stadium 營運。

資料來源：現場拍攝

三、 小結：

這個案例讓我們了解，當共好社宅的品牌被形塑的越好、意義價值越高，越有機會獲得一些公司與企業的支持，EX:特約商店的招募比較容易，願意在社宅的計畫案中提供服務；此外，此案例用地原是煤氣廠，鄰近的東雲住宅開發基地則原是煉鋼廠，讓我們看見負面地景利用的可能性，也見識到日本在一個有意義的規劃目標訂定後，引入的活動又是多麼能切合主題，傳達目標價值。

第三節 Kissa Laundry

一、沿革

Kissa laundry（喫茶洗衣店）位於東京東部的兩國和森下之間的地區，因地處車站附近再走一些路的住宅區，加上旁邊比較多外國人居住的錦糸町車站，所以自助洗衣是因應當地本身的洗衣需求。特別的是約 100 平方米的商店，提供除了洗衣、烘衣外的服務與活動。利用在等待衣服的時間，還可以點杯咖啡或茶，甚至咖哩和小吃，舒服的坐在店內休息。店內放置可供閱讀的書報和一些充滿設計感的布製品販售，洗衣機和烘衣機前則放置了一處很大的木製工作桌，提供燙熨和修補衣服的空間。店內也會不定期舉辦活動，如畫展、座椅上的瑜伽課程等。有關飲料和輕食餐點，價格都很平價可親，至於課程、活動的參加費用，則約在日幣 3000 到 7000 元。自助洗衣、平價咖啡、活動展演原本可以是各自營運的商業空間，因為吃茶洗衣店的複合經營，各功能空間的客源都有增加。穩定收入的洗衣、飲料、輕食費用，可以支持辦理有意義的課程、活動，這些相對非屬固定的活動則可帶來額外的場地費收入。

二、參訪紀實：



Kissa Laundry 一隅，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅-周遭寧靜的住宅區，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅-獨立的自助洗衣空間兼具簡報討論及閱讀功能，可謂本店靈魂所在，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅-左方為個人閱讀空間，右方為商品販售區，利用不同的高程成功營造出各自空間的獨立感。資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry-可成功聚集周遭居民前來，並以滿足居民生活必要機能或辦理各式活動，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅-桌上有近期活動的宣傳公告，資料來源：現場拍攝。



Kissa Laundry 一隅，資料來源：現場拍攝。

三、小結：

這個案例可讓本市未來的共好社宅在招商時參考複合式商業的經營模式，結合多種原本各自獨立進行、單純的商業行為如：自助洗衣、輕食飲料販賣、場地租借在同一個空間，能產生出客源流動的加乘效果；並藉由對於某種商業行為特性的了解，例如：自助洗衣的等待時間長、洗衣服的人想看顧洗衣過程等，在掌握該商業行為的特性後再與相關商業行為做結合，以達到永續經營的目標。

第六章 優良空間設計案例參觀

第一節 法隆寺寶物館

一、背景沿革：

谷口吉生(Yoshio Taniguchi)在東京最不容錯過的代表性建築就是法隆寺寶物館，寶物館位於東京都台東區上野公園 13-9，隸屬於東京國立博物館，周邊還有東京都美術館及東京藝術大學等，有關法隆寺寶物館的相關展品多為明治 11 年奈良法隆寺貢獻給皇室的寶物，展品多是法器、銅器與佛像，總件數達 300 多件，可謂日本的重要國寶展示場所。



法隆寺寶物館位置示意圖，資料來源：Google map

二、建物設計理念：

法隆寺寶物館建築本身採用混凝土、細長鋼柱及大面積玻璃構築而成，整體外觀十分整齊且莊重，建物本身混凝土結構是第一層外殼，由玻璃構成的仿若玻璃盒概念是第二層外殼，最後在建物本身裡面的內部封閉空間是第三層外殼，其中館藏的日本重要寶物就置放於這三層保護之中展示，有種讓人相當安心的感覺。

法隆寺寶物館外的景觀設計十分樸實卻又富含禪意，館前的水池雖淺卻映照著周邊的老樹及寶物館的完美輪廓，水池上飄浮的樹葉伴隨著光影掠過池面，與水中的建物倒影構成一幅美麗的圖畫，寶物館另一側立著一面樸實的水泥牆，雖無任何磁磚拼貼其上，但牆面後方的粗壯樹幹、下垂的枝葉以及枝葉陰影恰好在牆面拼湊出美麗的光影線條，亦是另一種美麗的景象。

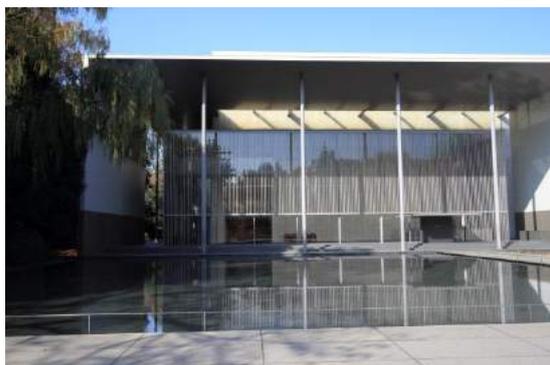


法隆寺寶物館外觀照，資料來源：現場拍攝



法隆寺寶物館外觀照，資料來源：現場拍攝

三、 參訪紀實：



法隆寺寶物館一隅-館前水池與樹木及寶物館之倒影構成美麗的畫面。
資料來源：現場拍攝



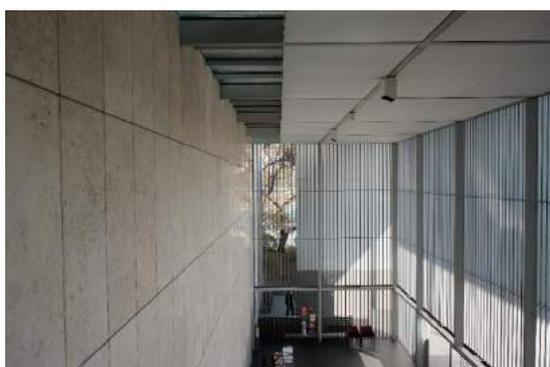
法隆寺寶物館一隅-入口意象，簡單的線條對齊即是美麗的畫面。
資料來源：現場拍攝



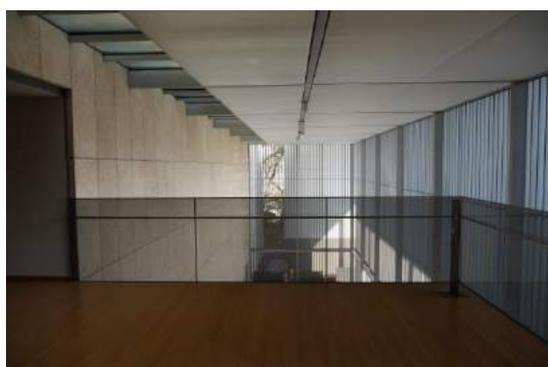
法隆寺寶物館一隅-入口門廳設計概念。資料來源：現場拍攝



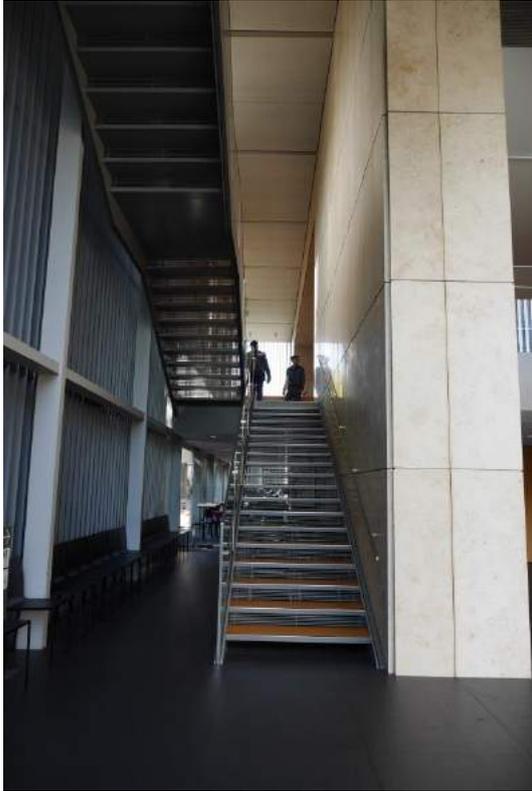
法隆寺寶物館一隅-館內往外視角亦是美麗的畫面。
資料來源：現場拍攝



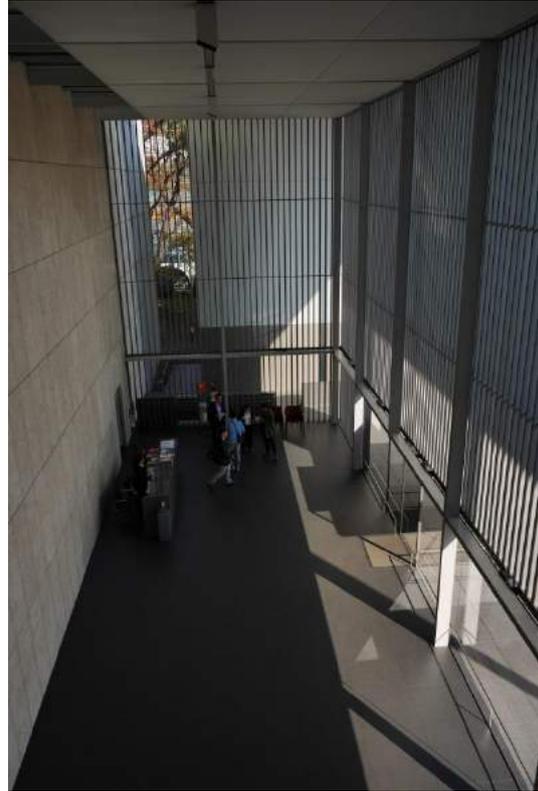
法隆寺寶物館一隅-二樓閣樓視角。
資料來源：現場拍攝



法隆寺寶物館一隅-二樓閣樓視角。
資料來源：現場拍攝



法隆寺寶物館一隅-館內照片。
資料來源：現場拍攝



法隆寺寶物館一隅-二樓閣樓視角。
資料來源：現場拍攝

四、 小結：

本日法隆寺寶物館參訪行程，我們可以了解到寶物館建築物各項細部構築方式，比如建物空間尺寸以比例 2：3 來設計、建物線條水平及垂直面都為一直線、內部空間可在不同樓層角度全景透視等建築手法來呈現法隆寺寶物館之美，上面這些設計手法其實並不會增加建物本身的預算，卻可以完美的呈現建物之美，也讓我們同仁了解到，唯有往後於工程上更積極主動的要求細節，才能達到更臻完美的境界。

第二節 Tree-Ness House

一、背景沿革：

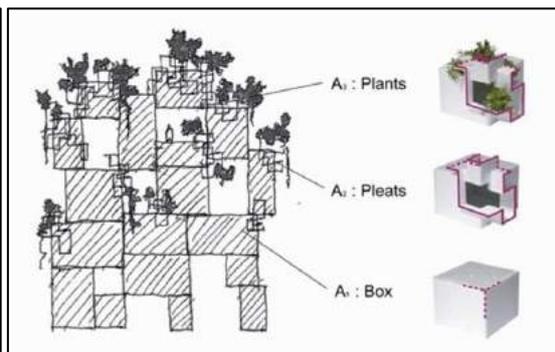
位於東京大塚地區的東京樹屋(Tree-Ness House)，一樓為藝廊，二樓以上則為住宅空間，本棟建物整體外觀遠看有如巨樹在空中伸展著其生長區域，將各個具特色機能的量體(混凝土)、開口(窗戶)及綠色植栽以錯列方式搭配得渾然天成，近看其局部單元卻又有著不同樣貌與感受。

本棟建物是由日本建築師平田晃久（Akihisa Hirata）設計，曾在日本知名建築師伊東豐雄事務所工作八年的平田晃久，被譽為「日本最有能量的新銳建築師」，本建物擁有混凝土的外觀卻又加入了樹葉、樹枝等元素(如下圖)，也象徵著即使是位於城市中的建物仍可與大自然及環境保有親密的關係。



東京樹屋外觀照

資料來源：Tree-Ness House 網頁



東京樹屋設計理念

資料來源：Tree-Ness House 網頁



東京樹屋外觀照

資料來源：Tree-Ness House 網頁

二、 **參訪紀實**：本項行程無日方人員帶領，由本處同仁自行就公共空間參觀。



Tree-Ness House 外觀照
資料來源：現場拍攝



Tree-Ness House 外觀照
資料來源：現場拍攝



Tree-Ness House 外觀照
資料來源：現場拍攝

三、 小結：

本次現場參訪讓本處同仁們了解到即使是位於城市中的水泥建物，仍可擺脫過往予人冰冷的刻板印象，在建物間搭配著適當的綠色植栽(盆栽、植樹)，加上每日光影的變換(夜晚燈光投影)，使建物本身即可隨日照時間產生不同的立面感覺，成功營造出與自然共存的形象。

第三節 代官山蔦屋書店

一、背景沿革：

1983 年，TSUTAYA 集團在大阪市設立書店，希望讓年輕人可以從書店得到時下音樂、電影和書籍的能量，TSUTAYA 集團的書店得到當時年輕人的支持並進而發展據點至日本全國各地，目前 TSUTAYA 已在日本設有超過 1400 個據點，直至今日，當時的年輕人現在已成為了中年人，因此，TSUTAYA 集團決定再次為這些人量身打造一個適合他們年代的書店，便是東京代官山蔦屋書店，東京代官山蔦屋書店 T-SITE 成立於 2011 年 12 月 5 日。



蔦屋書店歷年示意圖。資料來源：蔦屋書店網站

二、設計概念：

東京代官山蔦屋書店 T-SITE 外牆交錯的字母 T 設計概念來自 Klein Dytham 建築師，整體品牌形象及視覺設計則由原研哉規劃，整個書店以「森林中的圖書館」為主題，並由三座建物及 Magazine Street 組成，書店內外則穿插可享用咖啡的座位於其中，顧客可以自由選擇於任意位置閱讀喜愛的書籍。



蔦屋書店外觀圖片，資料來源：蔦屋書店網站

三、參訪紀實：本項行程無日方人員帶領，由本處人員自行就公共空間進行參觀。



建物間的綠意及裝置藝術相映成趣
資料來源:現場拍攝



蔦屋書店及 T 字設計概念
資料來源:現場拍攝



建物間設有桌椅以供閱讀
資料來源:現場拍攝



「位於森林中的圖書館」-各建物間充滿各種綠色植物，資料來源:現場拍攝



「位於森林中的圖書館」-各建物間充滿各種植物，資料來源:現場拍攝



「位於森林中的圖書館」-各建物間充滿各種植物，資料來源:現場拍攝



「位於森林中的圖書館」-各建物間充滿各種植物，資料來源:現場拍攝



「位於森林中的圖書館」-各建物間充滿各種植物，資料來源:現場拍攝

四、小結：

本次現場參訪代官山的蔦屋書店，深刻體會到「位於森林中的圖書館」設計概念，各建物間充滿著許多植物，彷彿建築本身即被錯綜複雜的森林所遮蔽，也突顯出部分顯露在外的建物本身設計概念，如大 T 字交錯排列的外牆予人強烈印象，或是大面積落地窗配合內在的圖書擺設充分表達出書店氣息，分布於各建物內外之間的各式閱讀空間、咖啡雅座眾多也給人一種隨時可閒適地閱讀喜愛讀物的悠哉感受。

此外，本區除了蔦屋書店外，其實還設有狗狗公園、寵物美容、寵物醫院、各式各樣的專門店(相機、自行車等)，而圍繞蔦屋書店周遭的商店街及餐廳亦各自發展各自特有的風格，形成以蔦屋書店為中心的商店街群，不僅可滿足各種世代的需求，也成功帶動各世代的人群來到次處，令人感到來到代官山的蔦屋書店不只是一間書店，而是來到一種可以滿足心靈的文化生活空間。

第四節 北齋美術館

一. 成立沿革與簡介：



北齋美術館正面照，資料來源：現場拍攝

受到高度評價的全球知名畫家葛飾北齋，是在寶曆 10 年（1760 年）出生於本所割下水（現在的墨田區龜澤附近），90 年的人生幾乎全在墨田區內度過，留下大量優異作品。

墨田區為了做為區民驕傲而永久彰顯葛飾北齋這位本地偉大藝術家，並做為促進區域產業及觀光發展的區域活化據點，自平成 28 年（2016 年）11 月 22 日起，開始營運「墨田北齋美術館」，另建築設計部分由日本著名建築師妹島和世操刀，一如過往令人讚賞的設計手法，利用材質及切割手法，使量體保持輕盈通透，集中規劃的空間，也讓美術館前方有一塊完整的公園。

常設展示室以代表性作品的實物大高精密複製品交織相關故事，介紹「葛飾北齋」與「墨田」的連結，以及葛飾北齋的生涯。企劃展示室則運用調查研究成果，舉辦各種充滿吸引力的展覽會。除此之外，也將推動講座、工作坊等各式普及推廣活動。

二. 參訪紀實：



內切割使光線進入，提升空間亮度及輕盈感。資料來源:現場拍攝。



內切割使光線進入，提升空間亮度及輕盈感。資料來源:現場拍攝。



公園遊具設計，資料來源:現場拍攝



公園遊具設計，資料來源:現場拍攝



內切割使光線進入，提升空間亮度及輕盈感，資料來源:現場拍攝。



建物一隅照片，資料來源:現場拍攝。

伍、心得

第一節 住宅政策

日本自第二次世界大戰結束後，大量興建公宅，1990 年代之後，當供給量達到滿足後，逐步就以「打造安全、便利和舒適的住宅生活」為目標。相較於本市近幾年才開始啟動社會住宅興建，在政策推動的方式及對於公共住宅興建的目的有著很大的差異。簡言之，東京都已不在興建公共住宅，以改建現有老舊住宅為主，而本市將是以質、量並進方式推動公共住宅（社會住宅）。以下分述目前日本住宅政策所面臨幾項重要課題：

一、高齡者族群課題

日本已邁入少子高齡化社會，東京都人口自然增加數相當少，而近年來不斷社會移入讓 2018 年東京都人口已超過 1,380 萬人，但東京都政府預測長期人口將逐步減少。隨著世代的推移，65 歲以上老年人口比例至 2035 年將達到 26.4%，又 65 歲以上單身家庭於 2060 年將增加至 114 萬戶。其住宅政策則以「高齡者」為首要面對族群。而因應這一個嚴峻的問題，本次參訪、交流重點是著重在如何照護入住的高齡者？公共住宅所提供照護的運作、經營機制為何？住宅空間佈局上有何改造重點？如何透過社區內部自主營造機制達到交流照護的可能？或著外部鄰里、學校資源如何導入？

（一） 公共住宅高齡者照護機制

本市共好社會住宅在豐原安康首創「社會服務站」、「健康關懷服務站」進駐，主要著重在關懷社會弱勢族群，透過個案管理方式，訪視、追蹤、轉介，給予預防式、前導式的關懷協助。此點，與東京都政府住宅政策所欲導入高齡者服務機能極為類似，但差別在於都市整

備局與民間營運機構（UR、JKK）分工細緻，政府單位所興辦的公營住宅，僅提供所得較低對象基本居住單元；而關於軟體照護則需要整合各對象的社福機構效能，係由 UR、JKK 整合在其所營運的民間出租住宅內，並且需要支付合理的服務費用。如本次參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善案例，針對高齡承租者設有「個案管理人」定期訪視，其服務費用是納入每個月的管理費中收取。此項模式是本處未來與社會局合作，針對非絕對經濟弱勢戶可以研議永續經營方式。

（二） 住宅空間、智慧化設備，順應高齡者改造

東京都政府因應高齡化趨勢之改建，住宅單元內、外皆強化無障礙設施，原本無電梯的住宅，改建後都增設無障礙電梯，另住宅單元內針對高齡者加裝感應設備(如本次參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善案例)，以防憾事發生。而本市社會住宅入住對象亦有許多高齡者，其中獨居者亦不在少數，故在規劃興建時，以居住單元 5%無障礙房間為原則，建築基地內公共區域全區無障礙空間。進一步借鏡日本相關智慧化設備之管理機制，本市社宅社區在門禁等各項系統已使用智慧化設備，未來亦應結合資料增值功能，達到管理、照護功能。

（三） 住宅照護及生活服務產業進駐及經營

除面臨嚴重的高齡化問題外，養育學齡前子女之嬰幼兒服務需求亦是東京住宅政策關注另一重點，在參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善、UR 東雲運河苑 CODAN 整體開發、UR 東京ヌーヴェル赤羽台住宅群等案例，住宅社區照護服務項目包含：管理中心、綜合活動室、幼兒托育中心、幼兒園、老人日拖中心（快樂學堂）、社區食堂等。商業服務機能包含：便利商店、洗衣店、診所、藥局、

複合式餐廳、咖啡廳等。

前述公設項目內容係於開發前確立，並以類似 OT 方式統一尋求營運團隊，進駐商以 10 年不須租金但僅可取得 5% 獲利。此種作業模式，與本處逐漸培養能長期營運社宅及附屬設施之社會企業類似，在日本已有公司可以整合社會福利、社區商業、物業管理、健康醫療照護等，在兼顧提供服務的量能下，亦有合理利潤得以營運。這亦與所提供服務都是需要額外收取費用支應有關。

二、生活型態轉變導致空間使用、居住型態變革

透過本次與東京都市整備局見學，瞭解東京的公共住宅存量已漸趨穩定，從戰後開始興建公共住宅，迄今已有 1,600 處都營住宅基地，戶數約 26 萬餘戶，承租居民約 47 萬人，並自 1999 年起，已不再興建新的都營住宅。每年可以開放 4 次定期招租，每年可招租 8,500 戶。公共住宅「量」已達一定規模，並能滿足租屋族群的基本需求。鑑此，該住宅政策關心居民空間上的需求及未來生活模式的變革，如：是否開始嘗試混居、共居，由於量已穩定，便開始探討新的居住空間型式。

此行參訪 UR 東雲運河苑 CODAN 整體開發案例，由多位日本建築師對於不同的居住型態空間討論並落實在該案中。從改善日本傳統棟距狹窄問題，並且運用天橋串起棟與棟間，打造通風、明亮的用水場所(廚房、廁所)，住宅單元間規劃大露臺空間供住民使用。另為適應不同入住者之生活方式，運用移動牆面或家具設計，使室內空間更靈活，並且讓共居模式及工作+生活的型態得以實踐。

本處對於後續社會住宅後續基地的規劃，配合對於高齡照顧、年輕人創業、就業需求、多元生活型態的滿足下，亦已進一步的規劃共居單元(包含青銀、青青共居)，共同工作交流空間，共享空間及設備(交流大平台、空橋、共同廚房、互助菜園等)，跨越一大步的將下一世

代的居住形式落實在社會住宅空間內，此次日本見學使我們實際體驗了此種未來空間的結構，為我們的設計注入新的量能。

第二節 住宅管理

此次東京都市整備局拜訪會議中了解到東京都都營住宅的租賃制度規劃是有彈性，招租對象分為多種管道，如 2 人以上家庭、2 人以上輪椅使用者家庭、單人輪椅使用者家庭、銀髮家庭、育有多子家庭、育有幼兒家庭、受災害家庭、事業再建者（中小企業經營者）等多樣化的管道，每一種管道的資格略有不同，又 2 人以上家庭有抽籤制及評點制兩種招租方式，租賃制度顯得相當多元。一般而言，都營住宅並無租期限限制，但近年來由於民眾租屋需求殷切，東京都政府新增「育有幼兒家庭」申請管道，提供 40 歲以下育有幼兒的年輕家庭申請，承租期限為 10 年，可以協助更多的家庭。而 UR 都市再生機構管有 74 萬餘戶的賃貸住宅，亦推出多元的租賃方案，例如，兩個具有親屬關係家庭就近居住、育有未成年子女家庭、35 歲以下年輕家庭、新婚家庭等給予一定期間內租金 20% 折扣。本市公共住宅目前存量少，又民眾對公共住宅需求迫切，在資源有限的情況下，尚難規劃多元的租賃制度，然而，本市為年輕移居人口特性，亦考量多元混居概念，故在加分機制及條件設定，先以本市就業者、新婚、育有未成年子女為主要對象，未來將隨著公共住宅存量的增加，可以思考更多元、具有彈性的租賃制度。

本次考察，有關日本公宅管理部分，以下分為東京都都市整備局、東京都住宅供給公社 JKK、以及 UR 都市再生機構三個部分說明：

一. 東京都都市整備局

東京都都市整備局興建都營住宅，係為協助解決經濟較弱勢(所得分位 25%)的市民租屋住房的問題。東京都政府也有少量直接管理

的部分，但大部分主要是委託給「東京都住宅供給公社 JKK」來管理。因此第一線面對承租者提供管理及服務，主要是透過公社。

自 1999 年迄今，東京都營住宅已經沒有再覓新基地新建，除了既有建築物持續維管、修繕、耐震補強的工作外，過於老舊的建築物，主要透過在既有的基地進行建築物更新重建。

如同本次參訪整備局重建後的建物通常採高容積低建蔽率設計，因此社區會有電梯，且基地內就會留設比較多的空間可以彈性運用。目前規劃這些新騰出的空間，用來興建托兒所或老人之家。新的建築有無障礙電梯、有斜坡，朝向通用設計處理。或者增加耐震、制震及抗震力，以增進建築物安全。災害發生的時候，這些空間還能臨時安置災民。但其宅內內部的設施設備就僅限於滿足最基本的居住需求為主。

二. 東京都住宅供給公社 JKK

依據地方住宅供給公社法成立，目前有 1,366 位員工。總共管理 34 萬餘戶。其中 26 萬戶為都營住宅。管理主要由窗口運營部負責，共計有 16 個據點。這裡是負責日常維修，空戶改裝維修。1,366 員工其中 1/3 是在這 16 個據點進行客戶服務，每個據點負責管理約 1~3 萬戶。這 16 個據點提供辦理租屋手續、提供專人接受承租戶反映問題及客訴。

而成立 JKK 東京顧客中心提供 365 天 24hr 全年全天候電話服務中心，另有設置巡迴管理人，會直接到高齡失能承租戶府上提供服務。有 400 多個配合的水電公司，負責修繕。因此承租戶若有需要協助，或緊急通報(如火災)之處，會先打電話到 JKK 東京顧客中心，中心再依據轄區應負責的 16 個據點聯繫，提供協助或修繕。

平日檢修的部分，有機械設備、升降機、衛生設備、自來水水質、消防設備等防災系統的檢查，這些檢查由委託的專業公司負責。修繕計畫，會依計畫年限，進行檢查及修繕，太老舊的設備會予以更換。按順序為屋頂防水、電梯檢查、道路、排水、社區開放空間內的遊戲

設施。牆壁的維修。維修主要分為三大項目：依計畫進行檢修、突發狀況的臨時損壞檢修、退租空戶的檢修。針對高齡及行動不便者，居住空間加扶手、門、廁所、浴室。相關的政策及規定，是由東京都政府研擬，並委由 JKK 執行。

三. UR 都市再生機構

UR 是獨立行政法人，從事住宅服務及管理的工作有 1,400 人，但是僅靠這些人力來管理 74 萬戶是十分困難的，因此許多工作仍須外包給專業廠商處理，總公司規定 5 千萬以上需進行公開招標。

平常的問題找管理服務中心，另提供 24 小時緊急事件聯繫服務中心(處理緊急斷水、斷電事宜、電梯故障…等)，因此在這兩種的系統搭配之下，就幾乎可以滿足提供遇到各種狀況時的服務。

管理中心也針對高齡化提供特別服務，會和地方政府社會機構合作，來負責老人諮詢的服務，因為部分老年人並不了解地方政府所提供老年人相關社會福利事宜，也可透過這些諮詢，讓老人了解相關的資訊與權益。

為了保持建築物良好狀態，須持續地進行建物檢查，檢查分為：法定檢查(依日本的建築基準法規定)、計畫性的檢查(UR 規定)、安全性的檢查(UR 規定)。針對大規模的修繕，如外牆和屋頂防水，UR 有規定年限，例如外牆 18 年，屋頂防水 13 年。然而若發現現況不佳但尚未屆期，也會彈性的提前來進行修繕。依據不同的材質和位置，會設定 3 年或 6 年的設備年限，此外，每次設備檢查後發現問題，或是承租戶通報有問題，管理中心會通報外包廠商進行修繕。

因應社會高齡化，UR 於住宅去除台階設斜坡道、增加扶手、浴室增加暖氣…等；此外，在日本老人孤獨死是一個很大的問題，因此在日本會配合一些機電設備，若感應到幾天沒有開門，就會通報(外面的警示燈會亮)。

因為發生孤獨死之後，該戶半年之內不能租出去，且租金也要減少一半，因此以 UR 營利的角度來看，發生孤獨死事件，將對於公司

營運產生負面的影響。

四. 總結

綜上，日本中央及地方推動公宅政策，實際經營管理方面，均委託公社或行政法人執行，且已有相當長的歷史，因此在分工合作方面，已有十分成熟的機制，此舉針對於公宅政策的永續推動上，不但能提升效率，也可讓政府機關於總員額限制以致人力運用較缺乏彈性的情況之下，仍不影響管理及服務的能量，同時減少了政府機關作為第一線客戶服務端的角色，可有效降低民眾與政府間的對立。民間法人在處理相關社會福利這部分，以企業化的角度營運，並可即時提供最妥善照護，政府亦願意以零租金方式將空間委託，居民支付可負擔的服務費用，造就民間與政府與住民三贏的福利措施。

綜觀來說，本市社會住宅是公共政策的美意，但畢竟房東與房客之間，本就存在有太多細節需要處理，而處理的過程也少不了折衝所產生的摩擦，本市未來將統一成立管理中心、報修中心、租賃中心，旨係在公法人未成立之前，可以用最有效的方式管理，同時也逐步輔導及培養一個新型的社會住宅服務產業。

陸、 建議

一、導入高齡者服務機能，整合弱勢者照護機制

東京都政府住宅政策導入高齡者服務機能，政府單位興辦公營住宅提供所得較低對象基本居住單元；有關軟體照護則由整合各對象的社福機構(UR、JKK)整合在其所營運的民間出租住宅內，如本次參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善案例，即針對高齡承租者設有「個案管理人」定期訪視。

本市目前已逐漸導入高齡者服務機能及整合弱勢者照護機制，如共好社會住宅在豐原安康段即首創「社會服務站」、「健康關懷服務站」，由中國醫藥大學配合進駐，主要著重於在關懷社會弱勢族群，並透過個案管理方式，訪視、追蹤、轉介，給予預防式、前導式的關懷協助。

二、建物強化無障礙設施及結合智慧化管理機制

東京都政府為因應社會高齡化趨勢，故積極推動公營住宅改建，其住宅單元內、外皆強化無障礙設施，原本無電梯的住宅，改建後都增設無障礙電梯，另住宅單元內針對高齡者加裝感應設備(如本次參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善案例)，以防憾事發生。

本市社會住宅入住對象亦有許多高齡者，其中獨居者亦不在少數，故在規劃興建時，以居住單元 5%無障礙房間為原則，建築基地內公共區域全區無障礙空間。另可借鏡日本相關智慧化設備之管理機制，本市社宅社區在門禁等各項系統已使用智慧化設備，未來亦應結合資料增值功能，達到管理、照護功能。

三、著重養育學齡前子女之嬰幼兒服務，積極導入營運團隊提供後續服務

東京都住宅的另一政策重點係著重於養育學齡前子女之嬰幼兒服務需求，本次本處同仁參訪 JKK コーシャハイム千歳烏山住棟改善、UR 東雲運河苑 CODAN 整體開發、UR 東京ヌーヴェル赤羽台

住宅群等，住宅社區照護服務項目包含：管理中心、幼兒托育中心、老人日托中心、社區食堂等。商業服務機能包含：便利商店、洗衣店、診所、咖啡廳等。

本市推行中各社會住宅規劃階段即規劃未來能長期營運社宅及附屬設施之社會企業，目前本處推動之東區尚武段及大里光正段 2 期社會住宅即規劃有托嬰中心，太平育賢段 1 期及豐原安康段 2 期社會住宅規劃有托嬰中心及長青中心，本處於推動同區社會住宅時亦會全面考量各期社會住宅之社福機構定位，如目前已完工之豐原安康社會住宅設有社宅社區照護服務據點，故豐原安康段 2 期規劃階段即著重於嬰幼兒服務及高齡照護服務，以求全面完備社會住宅之社福機能。

都営住宅事業の概要

2018年11月29日

東京都 都市整備局
都営住宅経営部

1 都営住宅の管理等

- (1) 東京都内の公的賃貸住宅ストックの状況
- (2) 公営住宅管理戸数の比較
- (3) 公的住宅の状況
- (4) 都営住宅の管理戸数
- (5) 都営住宅の入居・管理
- (6) 都営住宅の使用料算定方法

2 都営住宅の建替え等

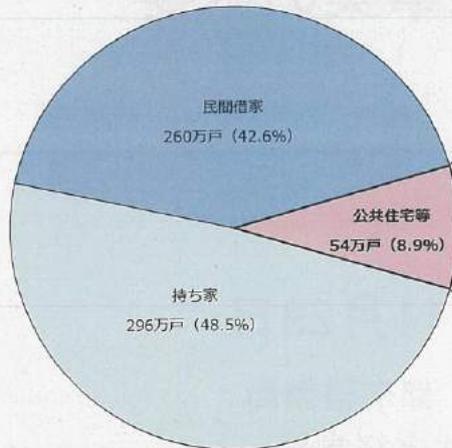
- (1) 建設戸数と管理戸数の推移
- (2) 間取り
- (3) 都営住宅の建替え
- (4) 福祉施設の整備
- (5) 創出用地を活用したまちづくり

資料來源：日方提供資料

(1) 東京都内の公的賃貸住宅ストックの状況

- ・ 都内には、住宅が約610万戸あり、そのうち借家が約314万戸（住宅総数の約51.5%）を占める。
- ・ 公共住宅等は約54万戸（住宅総数の約8.9%、借家総数の約17.2%）であり、そのうち都営住宅等が約26万戸（住宅総数の約4.2%、公共住宅等総数の約47%）となっている。

【所有者関係別住宅構成比】



【公共住宅等管理戸数一覧】



※注 一般都営住宅、改良住宅、再開発住宅等を含み、閉鎖住宅を除く。

資料：[民間借家、持ち家] 住宅・土地統計調査（2013年）、[公共住宅等] 都市整備局都営住宅経営部経営企画課調べ（2016年3月末時点）

2

(2) 公営住宅管理戸数の比較

▶ 総世帯に占める割合は、約4%で、東京都を除いた全国平均を上回る

	都道府県営 (2015年度末)	区市町村営	計	都道府県営： 区市町村営	総世帯数 (2016年1月1日)	公営住宅 / 世帯数
東京都	243,786	21,595	265,381	92 : 8	6,889,913	3.9%
全国	915,376	1,252,948	2,168,324	42 : 58	56,950,757	3.8%
東京都以外	671,590	1,231,353	1,902,943	35 : 65	50,060,844	3.8%

(資料) 住宅基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数/総務省

※注 公営住宅法第2条第2号に定める公営住宅に該当する住宅数であり、改良住宅、都営再開発住宅、特定公共賃貸住宅等は含まない。

3

資料來源：日方提供資料

(3) 公的住宅の状況

- 公的住宅の管理戸数

➢ 都内には、約53万戸の公的住宅ストックがある。

公的住宅の管理戸数 (2018年3月末現在)

	都営住宅等	都民住宅		区市町村住宅		高優賃		公社一般 賃貸住宅	都市機構 賃貸住宅	【計】
		都施行	その他	公営	その他	都施行	区市施行			
総数	252,139	3,875	13,872	21,809	7,937	60	1,133	65,169	164,241	530,227

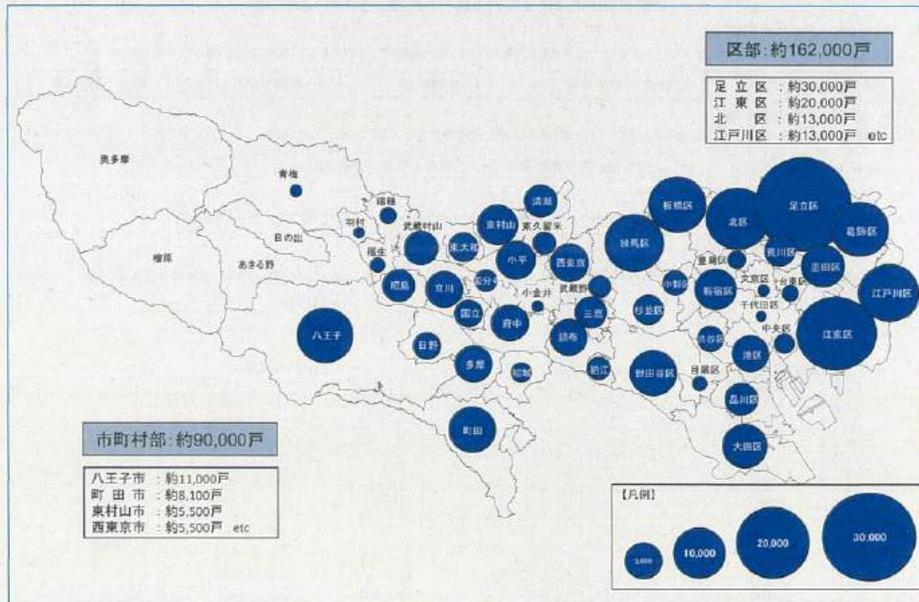
(資料) 東京都都市整備局

(備考) ・都営住宅等には、改良住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅、更新住宅、従前居住者用住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小立原住宅を含む。
 ・区市町村住宅の公営は公営住宅、借上公営住宅の戸数で、その他は特定公共賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、改良住宅、区市町村単独住宅等の戸数。
 ・都市機構賃貸住宅には、区市施行の高優賃が含まれるため、計は一致しない。

都営住宅 …… 公営住宅法(1951年制定)及び東京都営住宅条例に基づき、東京都が低廉な家賃で設置・管理している。
 市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な、住宅に困窮する低額所得者に供給。

4

(4) 都営住宅の管理戸数



5

資料來源：日方提供資料

(5) 都営住宅の入居・管理

入居資格

<法令による基準>

- 収入が、条例で定めた額以下であること
(政令規定上限月額 259,000円)

原則：収入月額 158,000円/月 (4人世帯で年収約447万円)

特例：収入月額 214,000円/月 (4人世帯で年収約530万円)

※ 高齢者・障害者・高校修了期までの子供がいる世帯等

- 住宅に困窮していること

<条例による基準>

- 同居親族がいること
※ 60歳以上の方、1~4級の身体障害者等は、単身入居可
- 申込日現在、都内に在住していること
- 申込者(同居親族を含む)が暴力団員でないこと

使用承継制度

- 2007年度
承継対象を一親等親族から原則として配偶者のみに見直し

區別	例外(三親等内)		
	高齢者	障害者	病弱者
配偶者	承継者が60歳以上 (入居収入基準以下であ れば同居者の年齢は問わ ない)	身体障害者手帳 精神障害者保健福祉手帳 認知障害者(家の手帳)	1~3級 1~3級 1~4級
			難病患者、原簿被爆者、 公費病院患者等

入居者募集

- 公募が原則

抽選方式	区分	2017年度実績	
		応募者数	入居者数
抽選方式	5月・11月	一般世帯、 若年夫婦・子育て世帯(期別付き10年)	2,510戸
	2月・8月	単身世帯等	1,550戸
	毎月募集 (2018.1~)	若年夫婦・子育て世帯等(50戸/月)	603戸
	その他	直達受付(〜2017.10)	450戸
ポイント方式 (2月・8月)		ひとり親・高齢者・心身障害者・多子・ 車椅子世帯等	2,560戸
	(計)		8,823戸

- ポイント方式

→ 住宅困窮度を点数化し、困窮度がより高い世帯から入居できる制度

- 優遇抽せん(一般世帯向募集のみ)

甲優遇：当選率が「一般」の5倍	乙優遇：当選率が「一般」の7倍
公費病院患者等、難病患者等、 心身障害者世帯(種別)及び原簿被爆者、 単多子世帯(18歳未満の児童2人以上)、 親子ふれあい関係、三世帯関係、 DV被害者、犯罪被害者等	高齢者世帯、 心身障害者世帯(重度又は中度)、 多子世帯(18歳未満の児童3人以上)、 小さな子供がいる世帯(未就学児童が2人以上)、 生活保護等受給世帯、ひとり親世帯

期限付入居制度

実施年度	内容
2001年度	都心12区の特定都営住宅で、若年ファミリー世帯向けに導入
2003年度	一般都営住宅に拡大し、若年ファミリー向け、マンション建築仮住居向けに導入
2005年度	都内全域に対象地域を拡大し、新たに多子世帯を追加

(6) 都営住宅の使用料算定方法

公営住宅法第16条及び同法施行令第2条、第3条により規定

1 本来入居者の使用料

本来入居者：公営住宅法施行令で定める収入基準(※1)以下である入居者、又は、当該基準を超える収入を有し、都営住宅に入居して3年未満の入居者

$$\text{★1家賃算定基礎額} \times \left\{ \text{★2市町村立地係数} \times \text{★3規模係数} \times \text{★4経過年数係数} \times \text{★5利便性係数} \right\}$$

2 収入超過者の使用料

超過収入者：公営住宅法施行令で定める収入基準(※1)を超える入居者かつ都営住宅に入居して3年以上の入居者

$$\text{本来入居者の使用料} + \left\{ \text{近傍同種の住宅の家賃} - \text{本来入居者の使用料} \right\} \times \text{収入月額に応じた割増率}$$

3 高額所得者の使用料

高額所得者：都営住宅に引き続き5年以上入居して、最近2年間引き続き、公営住宅法施行令で定める収入基準(※2)を超える入居者

$$\text{近傍同種の住宅の家賃}$$

4 高額所得者で明渡し期限到来後の負担額(損害金)

※1 月額158,000円(高齢者、障害者等世帯等、月額214,000円)

$$\text{近傍同種の住宅の家賃} \times 2$$

※2 月額313,000円

使用料算定要素

★1 家賃算定基礎額

収入分位	公営住宅法上の収入月額(円)	家賃算定基礎額(円)
第3分位	159,001以上	91,100
第7分位	259,000以下	79,900
第4分位	214,001以上	67,900
第5分位	188,000以下	58,900
第4分位	158,001以上	51,200
第5分位	159,001以上	45,400
第2分位	123,000以下	39,700
第1分位	104,000以下	34,400

★2 市町村立地係数

区 市 町 村 名	市町村立地係数
千代田区	1.60
港区	1.50
中央区	1.45
中央区 麹町区	1.35
港区 文京区 台東区 大田区	1.30
江東区 豊田区 豊島区	1.25
台東区 北区	1.20
千代田区 台東区 豊島区 江戸川区	1.15
葛飾区 足立区 荒川区 足羽市 三鷹市	1.10
板橋区 調布市 小平市 国分寺市 昭島市	1.05
墨田区 八王子市 東国町 小平市 東村田市	1.00
墨田区 豊島区 多摩市	0.95
板橋区 日野市 東大和市 稲城市	0.90
豊島区 葛飾区 武蔵野市 国分寺市	0.85
板橋区 豊島区 墨田区	0.80
目黒区	0.75
豊島区	0.70

★3 規模係数

$$\text{住戸専用面積} \div 65\text{m}^2$$

★4 経過年数係数

①既成市街地等(23区、武蔵野市、三鷹市)	木造以外	1-0.0010×経過年数
	木造	1-0.0051×経過年数
②その他の地域	木造以外	1-0.0039×経過年数
	木造	1-0.0087×経過年数

★5 利便性係数

$$\text{地域調整係数} \times \text{設備利便性係数 (浴室設備、EVの有無)}$$

資料來源：日方提供資料

1 都営住宅の管理等

- (1) 東京都内の公的賃貸住宅ストックの状況
- (2) 公営住宅管理戸数の比較
- (3) 公的住宅の状況
- (4) 都営住宅の管理戸数
- (5) 都営住宅の入居・管理
- (6) 都営住宅の使用料算定方法

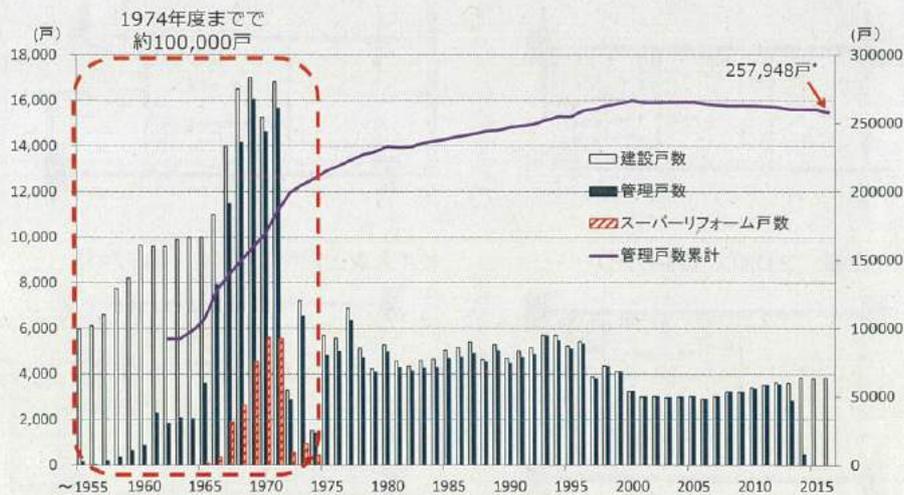
2 都営住宅の建替え等

- (1) 建設戸数と管理戸数の推移
- (2) 間取り
- (3) 都営住宅の建替え
- (4) 福祉施設の整備
- (5) 創出用地を活用したまちづくり

8

(1) 建設戸数と管理戸数の推移

- ・1974年度以前に建設された住宅が全体の約40%
- ・近年は、新規建設は行わず、1974年度以前に建設された住宅を建替え（年間約3,800戸）



(注)スーパーリフォームとは、1985年度～1974年度(昭和40年代)以前に建設した住宅の建替えには長期間を要することが予測されることから、既存ストックを長期にわたり有効に活用するため、浴室、トイレ、台所の設備等の改善や、床の段差解消、手すりの設置などの、バリアフリー化工事を実施する事業

*一般都営住宅、改修住宅・再開発住宅等、都庁行都民住宅を含む。

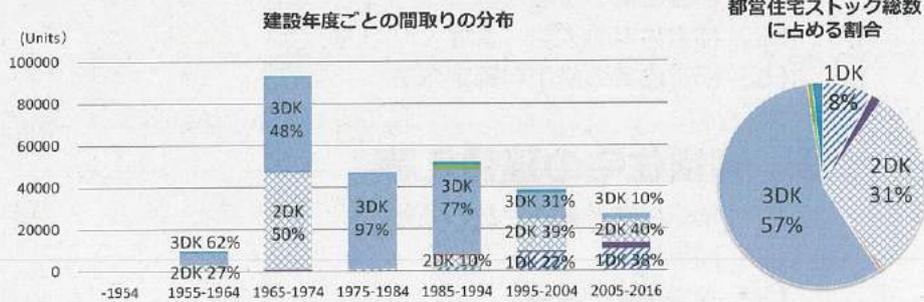
資料：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課調べ（2017年3月末時点）

9

資料來源：日方提供資料

(2) 間取り

- ・1993年度に型別供給が開始されるまでは、3DKや2DKの供給が大半
- ・近年は単身世帯の増加などライフスタイルの変化もあり、単身者用の1DKの供給が増加
- ・都営住宅のストック総数に占める割合では、3DKが57%、2DKが31%
(依然大部分は2人～4人用の間取り)



資料：都庁整備局都営住宅経営部調べ（2016年12月末時点）
※戸数は、一般都営住宅、改良住宅・再開発住宅等を含み、閉鎖住宅も含む。

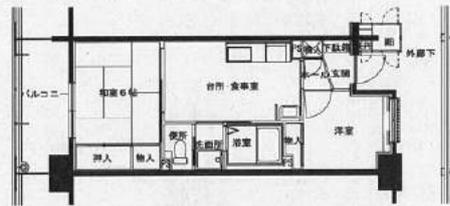
10

(2) 間取り

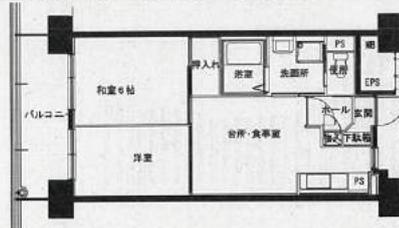
■ 1人世帯 1DK (約35㎡)



■ 2人世帯 2DK② (約40㎡)



■ 3人世帯 2DK③ (約47㎡)



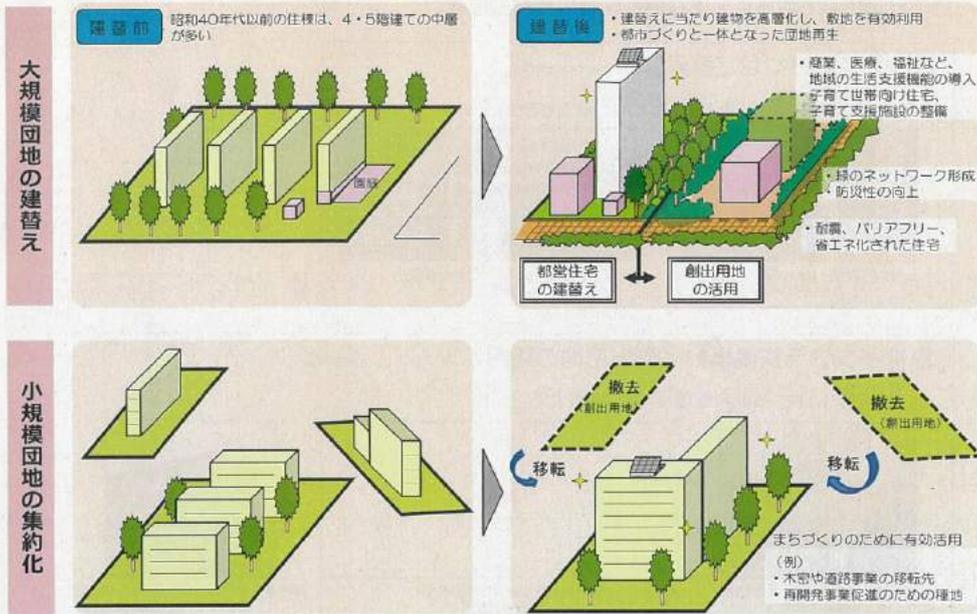
■ 4人以上世帯 3DK (約57㎡)



11

資料來源：日方提供資料

(3) 都営住宅の建替え



12

(3) 都営住宅の建替え

大規模団地の建替事例 (都営辰巳一丁目団地)

- ・建設年度：1967～1969年度
- ・規模：〈団地全体〉 3,326戸 (87棟)
- ・全体工期：平成25年度～平成40年度頃 (全4期のうち、第2期工事を実施中)
- ・第1期工事：平成29年度竣工 (392戸)



第1期建替え前



第1期建替え後



13

資料來源：日方提供資料

(4) 福祉施設の整備

区市と連携して地域に必要な福祉施設の整備を推進

建替え等に合わせた整備

(2018年3月時点)

児童施設 386件、高齢者施設 90件、障害者施設 26件



認可保育所 (2017年4月開設)
久我山一丁目第3団地



高齢者施設 (2005年4月開設)
長房団地

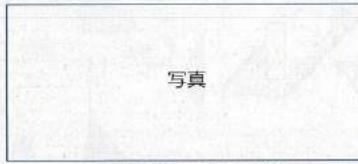
福祉インフラ整備事業 (創出用地の活用)

(2018年3月時点)

児童施設 11件、高齢者施設 14件、障害者施設 7件



認可保育所 (2016年4月開設)
田端一丁目団地



写真

高齢者施設 (2016年8月開設)
花畑第2団地



障害者施設 (2018年11月開設予定)
上北沢一丁目第2団地

14

(5) 創出用地を活用したまちづくり

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト (商業・医療・福祉機能の集約)

- ・長房団地 (3,675戸) の建替えに伴う創出用地の活用 (約3.1ha)
- ・商業、医療、福祉等の生活支援機能誘導により誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成
- ・30年間の事業用定期借地
- ・2018年9月事業予定者決定
- ・2021年春完成予定



15

資料來源：日方提供資料

平成30年11月30日 桐ヶ丘団地現場視察

集合場所：〒115-0054
東京都北区桐ヶ丘2丁目7 (★)

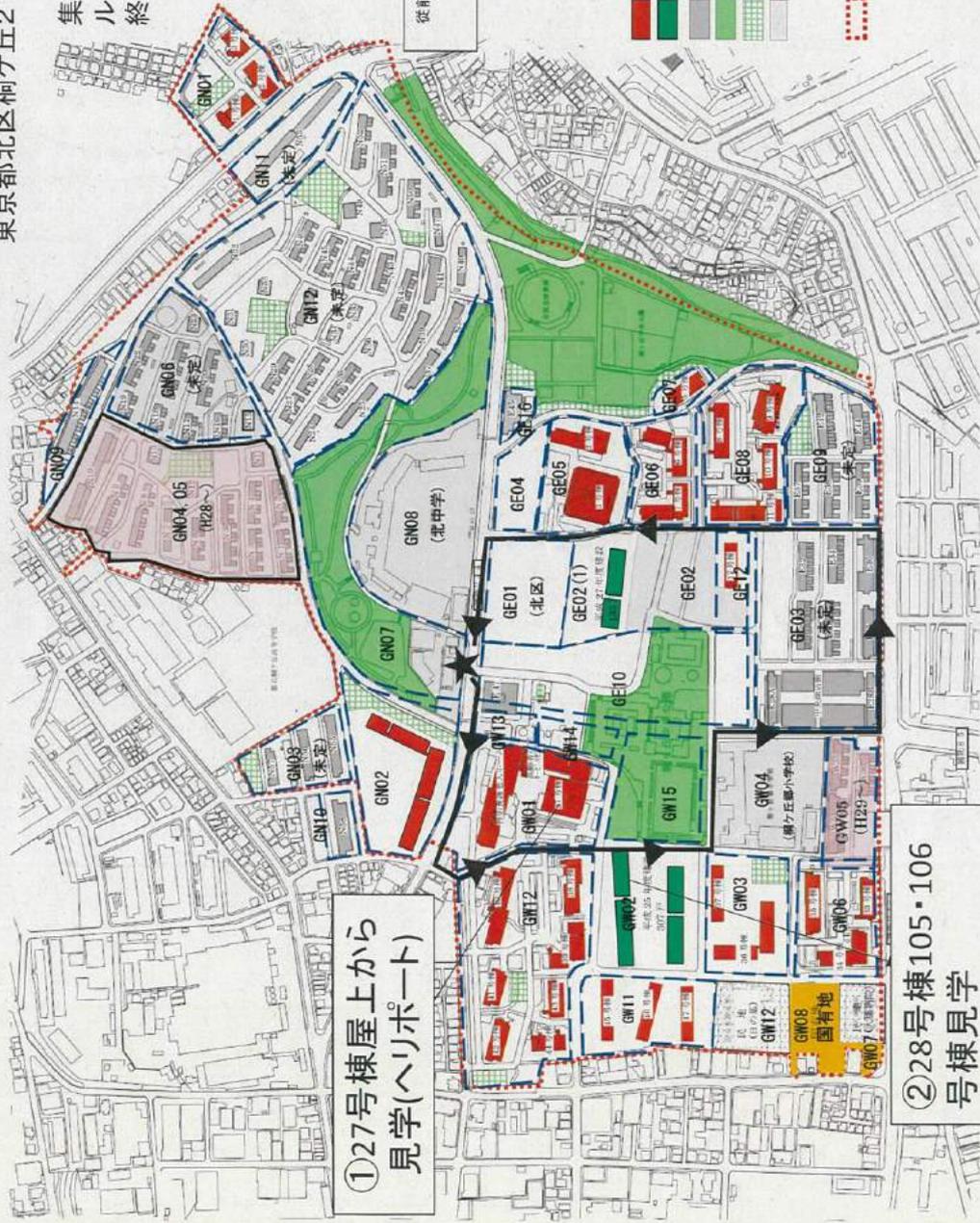
集合時間：15:00
ルート：左図
終了時間：16:00

①27号棟屋上から
見学(ヘリポート)

②28号棟105・106
号棟見学

従前住宅戸数 5,020戸
(平成7年度当時)

- 建替済み住宅
 - 建設中
 - 既存住宅
 - 都市計画公園
 - 緑地・団地内公園
 - 公共施設等
- 桐ヶ丘団地区域



資料來源：日方提供資料