

臺北市社會住宅區位選址指標分析

陳致堯

壹、前言

居住是人類平凡的基本需求，但近年來房價高漲，青年想在我國「住者有其屋」卻是奢侈的需求。本研究假設社會住宅（以下簡稱社宅）區位選址會影響青年居住困境之補償的政策目的實現，因此若要以推行社宅政策來有效地達成居住正義，本研究認為選址階段的決策探討是有必要的。由於臺北市是我國買房租屋最困難的區域，而且臺北市社會住宅的定義符合住宅法中的社會住宅，因此本研究以柯文哲臺北市長時期的社宅政策為研究對象，而且臺北市的居住問題是因就業機會聚集於臺北市，故研究主要是聚焦於因青年就業需求、受薪階級購（租）屋困境而生的都市住宅政策。本文第二部分預計從政策實務中歸納臺北市社宅區位選址的策略，第三部分以臺北市政府擬定的官方區位選址指標，以及文獻所歸納的理性區位選址指標，透過實地訪查的方式來檢驗臺北市社宅的實際場址，分析其中落差，並輔以訪談的研究方法，從房仲的角度評價臺北市

政府目前社宅的區位選址狀況，以完善研究結果。所以本文期待藉由分析臺北市社會住宅區位的實際選址，以作為社會福利服務輸送策略成效評估之參考。

貳、臺北市社會住宅區位選址的策略

臺北市政府雖有官方設定的社宅選址指標，但政策規劃與執行通常略有差異，所以第二部分是透過實地訪查的方式，來歸納臺北市社宅實際選址的策略，也會介紹臺北市社宅政策的規劃。

一、臺北市社會住宅目前正在興建與已完工的場址

臺北市政府（2015）目前的社宅政策，土地取得部分，依序三部曲推動，分別是聯合開發宅、中繼住宅、公辦都更。目前在柯文哲臺北市長時期推出的社宅如下：第一部曲是捷運聯合開發社會住宅（以下稱為聯開宅），地點有捷運龍山寺站、港墘站、臺北橋站、小碧潭站，已完工並招租。

第二部曲是中繼住宅，屬於一般社會住宅，目前已完工並招租的有文山區興隆一區社宅，尚未完工的有文山區興隆二區社宅、松山區健康社宅、萬華區青年社宅、南港區東明社宅。柯文哲臺北市長預計四年二萬戶，八年五萬戶，第三部曲是未來計畫，目前以第一、二期為主。

二、避免鄰避效應的選址策略

臺北市社宅的選址策略，像文山區興隆一區社宅、南港區東明社宅，都是過去國民住宅、平價住宅的原址重建，這樣是較快速能提出成果的選址方式，也較不會出現鄰避效應、社區反彈的情形。

三、「可負擔性」改善的區位選址策略

由於臺北市社宅第一部曲捷運聯開宅地處交通、生活機能良好的都會區中，因地價會影響租金設定，所以導致租金太高，需求者無力負擔，故政策成效不佳。再加上臺北市政府規定是即便是低收入戶，若已申請到社宅，則不可再申請住宅補貼，或者原有的住宅補貼就會被暫停，這樣可能會導致經濟弱勢評估負擔能力後，放棄申請，且社宅申請者也會因某些地點的租金較貴，而選擇申請區位較差的社宅，增加通勤成本。除非社宅租金設定本來就親民，否則還是會需要住宅補貼，以免產生社宅閒置的情況。

但租金過高是有原因的，因捷運聯開宅，其選址是不適用現在臺北市政府的官方選址標準。捷運聯開宅是柯文哲市長上

任後（2014/12/25）才推出的，而捷運聯開宅不是在柯文哲市長任內選址興建的，其只是將興建好的捷運聯開宅，部分用來作為社宅。正因捷運聯開宅當初是用來當作市場住宅賣，沒有考量到社宅選址的因素，所以導致租金過高。從此可省思，若選址地點與租金連動，那可能先選在區位較差的地點，再透過公部門資源改善當地的區位環境，會是一個使社宅可負擔性提高的選址策略。

因此，臺北市政府為避免重蹈覆轍，便在社宅第二部曲的選址策略改為先將社宅蓋在沒有捷運的地點，之後再改善當地的交通狀況（興建捷運在社宅附近）。

四、選址多元分布有助於提升服務使用者的選擇多元性

在臺北市社宅的選址地點方面，包含過去郝龍斌市長時期的社宅，已在出租中的有大同區大龍峒社宅、大同區敦煌社宅、中山區行天宮站社宅、文山區萬隆站社宅、文山區景文社宅、文山區興隆一區社宅、士林區永平社宅、萬華區龍山寺聯開宅、內湖區港墘聯開宅、新北市三重區臺北橋聯開宅、新北市新店區小碧潭聯開宅。此外，據蘋果日報（2016）指出，臺北市政府將會在 2017 年中前發包的尚有大同區明倫國小、萬華區青年營區、文山區華興段、文山區景美女中調車場、文山區木柵段、內湖區瑞光市場、北投區奇岩、信義區六張犁營區、信義區三興段、信義區廣慈博愛園區、萬華區中興國小、萬華區莒光段、南港區小彎、南港區中南段、文山

區景美運動公園之基地，還有推動中的松山區健康社宅、南港區東明社宅與文山興隆二區社宅。

以目前確定的社宅來做統計，臺北市一共 12 個行政區，北投區有 1 個基地、士林區有 1 個、大同區有 3 個、中山區有 1 個、松山區有 1 個、內湖區有 2 個、萬華區有 4 個、中正區有 0 個、大安區有 0 個、信義區有 3 個、南港區有 3 個、文山區 8 個。除了中正區與大安區以外，其他行政區皆有社宅的設置，而且都是在臺北市內，較郝龍斌市長時期的公營住宅數量多，這樣的好處是可讓住宅需求者，都可就近就學、就業，降低通勤費用、時間花費，有助於儲蓄或資產累積，而且也可讓社宅的申請者依自身需求有所選擇。從都市治理的角度，減緩勞工因房價而移出臺北市，有助於提升都市生產力。

五、結合福利服務輸送的選址策略

柯文哲臺北市長時期的社宅，除了有居住功能，還結合了社會資源，將社會福利服務輸送到社區內，例如：托老、托兒、鄰里活動中心、身心障礙服務中心等，確切提供弱勢民眾協助，朱瑞琪（2012）的研究顯示結合福利服務輸送的選址策略是過去郝龍斌臺北市長時期的社宅住宅政策較為缺乏的。現有的社宅不但有福利服務社區化的政策理念，且臺北市政府還是依照該區的需求，規畫不同設施，而且結合這些服務與公共設施所提供的社宅，社區居民可參與使用，這樣的睦鄰設施可減少社宅興建在當地社區的抗拒。

六、考量生活便利性的選址策略

以目前選址已在興建的社宅，區位都不算太過偏僻，且都是在住宅區中，公共設施健全，且除了結合捷運的臺北橋站、小碧潭站聯開宅以外，其他皆在臺北市內，周遭生活機能都還在可滿足生活需求的水準，就醫、就學、購物都是方便的。有些場址（文山區興隆一區社宅、萬華區青年社宅）附近甚至有大片公園綠地，這些外部環境的優點是市場住宅相當注重的條件。社宅興建在臺北市內有另一個好處，因臺北市的教育資源眾多，有許多就業後的進修管道可充實能力，讓青年就業時可更有競爭力。

七、以福利服務輸送品質指標評價臺北市社會住宅區位選址策略

以福利服務輸送的品質指標而言，臺北市社宅因分布地點廣，離食衣住行育樂等生活機能圈近，可近性是高的，而且數量也較過去多。申請條件依據臺北市都發局官網（2016）表示，年滿 20 歲、設籍臺北市或在臺北市就學就業、無自有住宅、家庭年收入低於 125 萬元以下，皆可申請。申請人若為 20~45 歲的青年，還會以加籤的方式，提高中籤率。但每期租期 3 年，承租人於租期屆滿時仍符合特殊身分承租資格，得申請續約，租賃及續約租期合計最長不得超過 12 年。從此可見社宅不只以低收入戶為政策對象，對於就業青年而言，提升了福利服務可及性。

從公共設施的規劃與建築的通用設

計，可發現其整合了服務對象的多元需求，整合性高。可負擔性也因先有社宅，再改善交通運輸，而解決了用地取得成本的問題，有效降低租金。效率性方面，短時間內能提出這麼多的基地，並且逐一在興辦，與過去相比，效率較高。可接受性而言，以目前的文山區興隆一區社宅的入住比例而言，因租金較低，所以入住居民眾多，甚至要抽籤，抽到籤的住戶也真的有持續居住，沒有閒置的情形，不若捷運聯開宅，抽到籤卻也負擔不起，只好拱手讓人，發展到第二部曲，可接受性逐漸提高。就政策回應性而言，目前就文山區興隆一區社宅的租金便宜，區位也方便，是能夠解決受薪階級的居住正義問題。然而每期租期 3 年，總計最長不能超過 12 年，若之後於市場買屋、租屋的情況還是艱難，還是無法解決在臺北居住的問題，這點與過去郝龍斌擔任臺北市長的情況相若，並沒有以承租者的經濟改變程度來決定是否繼續承租。

參、臺北市社會住宅政策區位選址事後效益分析

如前所述，第一個研究問題是臺北市政府社宅區位選址的策略歸納，接下來回應第二個研究問題，實際場址是否符合合理性的區位選址指標要求？若臺北市社宅政策要能夠較為適切的回應需求，經文獻回顧後本研究認為至少需要重視以下指標：1.區位選址的地點在臺北市內，2.交通便利，3.社區附近的就醫資源（含診所、醫

院），4.社區附近的就學資源（國小、國中），5.社區附近是否方便購物（傳統市場、超市、超商、餐飲商店），6.租金的可負擔性，7.其他：公共設施及鄰避設施。因此此部分會就以上指標用來評估臺北市政府目前已確定選址的社宅基地，分別是：臺北市社宅的捷運聯開宅四處（龍山寺站、港墘站、臺北橋站、小碧潭站），以及一般社宅五處（文山區興隆一區與二區社宅、松山區健康社宅、萬華區青年社宅、南港區東明社宅），一共九處。

一、理想中的區位選址指標與實際場址狀況的落差

（一）「可負擔性」－區位選址指標

家戶遷移時通常就會面臨住宅區位的選擇，據 Michelson, R. S. (1977) 的研究指出影響家戶遷移的關鍵因素是財務狀況，並發現生命週期改變，住宅空間的需求增加是影響遷移的主要因素。若社宅租金過高會導致有需要的人租不起，無從幫助到弱勢民眾，對於目前的住宅市場，對於剛出社會的受薪階級、經濟弱勢族群而言，負擔極重，故住宅政策規劃應將價格合理性列為政策重要考量，使每個人都有合適的房屋住。

在臺北市社宅各場址間的指標排序比較方面，首先是「可負擔性」指標的面向，據臺北市政府都發局的說法，其表示可負擔性的比較基礎是相對於該地區的住房租金的市價，「市價」是該社區的市場租房租金，是臺北市政府委請不動產估價師估

價得出。從各場址間的比較可發現文山區興隆一區社宅的租金是最經濟的，其次依序是捷運小碧潭站聯開宅、捷運臺北橋站聯開宅、捷運龍山寺站聯開宅、捷運港墘站聯開宅。

根據徐韻涵（2011）的研究結果認為我國若要推展可負擔的住宅，「可負擔住宅」的定義是住宅總成本占消費者 30% 以下年所得/月收入之住宅即可為可負擔住宅。簡言之，若社宅要是可負擔性的，其租金應該占申請者收入的 30% 以下。根據

臺北市政府都市發展局（2016）聯開宅租金辦法規定，「家庭年所得限制：依申請時財稅單位提供之家庭成員（申請人本人、配偶及同戶籍內之直系親屬及其配偶）最近一年綜合所得稅各類所得資料清單在 50% 分位點以下（即 147 萬元以下）且平均每人每月不得超過本市最低生活費標準之 3.5 倍（按社會救助司公告民國 103 年臺北市最低生活費為 14,794 元，3.5 倍是 51,779 元）」，在依照聯開宅的租金表，本研究試估算出各聯開宅的可負擔性。

表 1 臺北市社宅第一部曲－聯開宅租金一覽表

站名	龍山寺站 (交 1)	港墘站 (交 9)	臺北橋站 (捷 2)	小碧潭站 (美河市)
房型	套房 1 房、2 房	套房、2 房	套房、2 房	套房 1 房、2 房
主建物面積 (坪)	10-19	8-16	9-21	5-21
權狀面積(坪)	19-33	14-26	14-34	10-37
戶數	11	14	327	218
市價 85 折 (含管理費) 元/月/戶	17,900-28,300	19,400-29,800	12,200-28,400	8,400-27,600
市價 7 折 (含管理費) 元/月/戶	15,100-23,300	16,300-24,500	10,200-24,000	6,800-23,200
市價 (含管理費) 元/月/戶	21,600-33,300	23,300-35,500	14,700-34,300	9,800-33,300

本表引自臺北市政府都市發展局，2015/12/7 取自：<http://www.housing.taipei.gov.tw/ph/home/intro>

由於申請社宅，每月薪資不得超過 51,779 元，且「可負擔住宅」的定義是住宅總成本占消費者 30% 以下年所得/月收

入之住宅即可為可負擔住宅，因此每人每月的住宅開支應不高於 51,799 元 $\times 30\% = 15,539$ 元，只有臺北橋站與小碧潭

站的聯開宅租金符合。

若從租金反推申請者收入，申請者收入 $\times 30\%$ = 可負擔住宅的租金，現在臺北市政府已設定出租金，則可得出對於社宅申請者的收入，是要收入多少以上，才會可負擔該租金。其中則發現，以最便宜的套房租金來計算，要負擔小碧潭站聯開宅，月薪約要 28,000 元，是捷運聯開宅中最為可負擔的社宅；要住龍山寺站聯開宅，至少月薪要 59,666 元；要住港墘站聯開宅，至少月薪要 64,666 元；要住臺北橋站聯開宅，月薪至少要 40,666 元，相較於青年的收入，龍山寺站、港墘站、臺北橋站的價格，是較難以負擔的。

在文山區興隆一區社宅的規定方面，臺北市政府都市發展局（2016）對於申請

家庭年所得的限制為「申請人本人、其配偶、同戶籍直系親屬及其配偶（無論是否與申請人同戶籍），為應審查家庭年所得之對象，依最近一年度財稅單位提供之綜合所得稅各類所得資料清單送審，家庭年所得低於公告受理申請當年度本市 40% 分位點家庭之平均所得（125 萬元），且所得總額平均分配全家人口，平均每人每月不超過臺北市最低生活費標準之 3.5 倍（按民國 103 年臺北市最低生活費計算結果為 51,779 元）者。」，按照 51,799 元（申請資格月薪上限） $\times 30\%$ （可負擔定義）= 15,539 元，而租金是 6,900 元，低於可負擔的 15,539 元，因此租金是算相當親民的。

表 2 臺北市社宅第二部曲－文山區興隆一區社宅的租金一覽表

一般戶（包含「設籍本市者」、「在本市就學就業有居住需求者」）之月租金
一般戶租金係以市價行情之 85 折訂定，連同管理費統一計收（詳如下表）

房型	面積（坪）	租金（含管理維護費）（元/月）
		85 折
套房	13	6,900
1 房	16	8,600
	19	10,200
2 房	24	12,900
	25	13,400
3 房	30	16,100

本表引自臺北市政府都市發展局網站，2015/12/7 取自：
<http://www.housing.taipei.gov.tw/ph2/xinglong/profile>

若從租金反推申請者收入，則會出現以下列式，申請者收入 $\times 30\%$ = 可負擔住宅的租金，現在文山區興隆一區社宅最便宜

的套房租金是 6,900 元，則可得出對於社宅申請者的收入，是要收入多少以上，才會可負擔該租金，最後算出的月薪為

23,000 元，相當接近青年的收入水準。

就市場租房的行情而言，經房仲調查（調查時間為 2016 年 12 月的行情），龍山寺站每坪約 1,000 元，小碧潭站每坪約 1,200 元，臺北橋站每坪約 1,000 元，港墘站每坪 1,500 元，文山區興隆一區社宅每坪約 1,200 元。比對社宅，龍山寺 17,900 元/月租金，權狀坪數 19 坪，等於每坪 942 元。雖然是比市場租金便宜，但是市場租房通常是不會將公共設施的坪數算入的，因此若以相同基準，龍山寺站聯開宅最小套房實際居住是 10 坪，等於龍山寺站每坪是 1,790 元；小碧潭站聯開宅最小套房是 8,400 元，實際坪數 5 坪，每坪是 1,680 元；臺北橋站聯開宅最小套房是 12,200 元，實際坪數 9 坪，每坪是 1,355 元；港墘站最小套房是 19,400 元，實際坪數 8 坪，每坪是 2,425 元，捷運聯開宅都比當地社區的市場租房貴，只有文山區興隆一區社宅是有比較便宜，最小套房 6,900 元，13 坪的使用坪數，每坪等於 530 元，的確比市場住宅的租金便宜許多。

聯開宅在租金表上顯示這些租金偏高的原因，房仲認為在於公設部分占了太多，導致租金訂定將公共設施算入租約權狀所含的坪數。一般租屋通常在算，只會看住宅內部使用的面積，需要承租社宅的人，就是經濟考量，正因這公設的部分占了租金很大的比例，所以聯開宅四個點的價格，跟市場租房來比，無論是同社區相比，或者與臺北市其他地點相比，以房仲角度來看都是偏高、不親民也不吸引人。簡言之，有錢人才住得起有公設的房子，真的需要

租房的只看房間使用坪數付費，公設倒是成為負擔，只有文山區興隆一區社宅的租金是需求者可負擔的。

（二）「交通便利性」－區位選址指標

交通便利可使得社宅申請者通勤便利，減少通勤開銷與時間成本，方便的交通能促其社會參與，也能減少其在使用公共設施的地緣阻礙。再者考量到經濟因素，大眾交通運輸工具對於經濟較不寬裕者，是重要的代步工具，而且交通便利性也會影響申請社宅的意願。

在交通便利性的面向中，以三鐵共構的南港東明社宅為交通便利性排序為第一；第二為捷運聯開宅－龍山寺，因其接近臺鐵臺北車站，附近也有臺鐵萬華站；第三為捷運聯開宅－港墘站，因其公車路線多，且位處臺北市；第四為捷運聯開宅－臺北橋站，雖然公車路線也多，但地點在新北市，離臺北市中心較遠，通勤成本較高；第五為捷運聯開宅－小碧潭，同樣位在新北市，但是其公車路線並沒有臺北橋站多，因而位居第五；第六為松山區健康社宅，因其附近有捷運南京三民站，但因不似捷運聯開宅如此接近捷運，所以位居第六；第七為文山區興隆一區及二區社宅，其二者共同特色就是附近沒有捷運站，只有公車站，不過公車路線尚算多，未來捷運馬明潭站若興建完，交通機能會提升。第八為萬華區青年社宅，由於附近沒有捷運，公車路線也少於文山區興隆社宅，因此位居最後，但未來附近會有捷運萬大線設捷運站點。

(三)「就學便利性」－區位選址指標

教育對於社會流動與脫貧有其重要性，社區附近有學校可減少通勤時間，也可降低連結教育資源的阻礙，對於有子女的家庭，社區中的學校是其考量的重要因素。

在就學便利性方面，主要以各社宅其學區中的國小、國中離社宅的距離（距離以 Google Map 計算）二者相加當作便利性的指標，由於幼兒園通常有交通工具，因此不列入計算，而高中或高職的選擇因人而異，所以就以該地學區中的國小與國中為主。

就學便利性第一的場址是文山區興隆二區社宅，其次依序分別為捷運聯開宅－港墘站、捷運聯開宅－龍山寺站、文山區興隆一區社宅、萬華區青年社宅、南港區東明社宅、捷運聯開宅－臺北橋站、松山區健康社宅，距離最遠的則是捷運聯開宅－小碧潭站（實際距離與走路時間請參見附錄）。

(四)「就醫便利性」－區位選址指標

生病對於經濟弱勢的家庭而言，對家庭生計較其他經濟階級的家庭影響大，且經濟弱勢者也比較容易生病，平均餘命也較經濟寬裕者短，因此「就醫便利性」是社宅需要考慮的選址指標。

在就醫便利性方面，通常疾病分為緊急、重大疾病和較為頻繁發生的常見疾病。緊急或重大疾病需要去醫院就診，因醫院有急診、病房、手術的設置，而較為頻繁

發生的常見疾病則在診所就診即可。因此以社宅附近有醫院及診所的為就醫最為便利，並考量離醫療院所的距離，其次是診所，而沒有醫院，因小疾病比較常發生，且配合就醫管制政策，先至診所就診後轉診至醫院，因此社宅附近有診所比有醫院重要，依此作為判斷。

就醫便利性排序第一級的是離醫院距離較近，且社區附近診所林立的地點，為松山區健康社宅、捷運聯開宅－龍山寺站；排序第二級是診所數量較前者診所數量少，到醫院距離也較遠，為萬華區的青年社宅；排序第三級的是為捷運聯開宅－小碧潭、捷運聯開宅－臺北橋、文山區興隆一區社宅、文山區興隆二區社宅，其中考量為社宅到醫院距離更遠，其中雖捷運小碧潭站離醫院不遠，但社區中診所較少；排序第四級其原因附近只有診所與門診，沒有醫院或離醫院相當遠，分別為捷運聯開宅－港墘站、南港區東明社宅（實際診所科別、院所距離與走路時間請參見附錄）。

(五)「購物便利性」－區位選址指標

良好的生活機能，才能吸引居民入住，就人類基本生活需求而言，飲食、生活用品是最普遍的生活需求，因此購物便利性無論是市場住宅或是社宅都會是買家、房客、社宅申請者會考量的因素。

在購物便利性方面，則以附近是否有便利超商、超級市場、其他商業設施，還有距離作為考量。購物便利性第一級的是附近購物設施較多元的地點（例如：商圈、

百貨)，分別為捷運聯開宅－龍山寺、松山區健康社宅、南港區東明社宅；排序第二級的是離商圈與百貨較遠的，有捷運聯開宅－臺北橋、捷運聯開宅－港墘站；便利性排序第三級的是附近較少商業設施的，有文山區興隆一區社宅、文山區興隆二區社宅；排序第四級的是商業設施甚少的，有萬華區青年社宅、捷運聯開宅－小碧潭，多數社宅離便利超商距離在 300m 以下，最遠距離是 800m，多數社宅離超市在 700m 以下，最遠的距離是 1200m（實際距離與走路時間請參見附錄）。

(六)「其他設施與周圍環境」－區位選址指標

公共設施是政府透過國民的稅金開發的公共建設，公共設施是公共財，每個人都有權利能使用，有迎臂公共設施（指受歡迎類型的公共設施）設置的地區地價會因生活機能優化而地價上漲。然而地價上漲卻導致只有富有的階級可購買有良好公共設施的區段，這樣與居住正義的理念有違。一個理想的城市必須包容不同社會階層的市民，因此社宅附近是否有公共設施也是需要考量的因素。有助於社區發展社區意識的公共設施包含社區發展中心、圖書館、運動中心、公園，這些資源將能夠促進社區居民社會參與。

在其他設施與周圍環境的面向，各場址間的比較，則以設施豐富度與距離遠近作為判斷，包含公園、圖書館、其他設施。設施便利度排序為第一級的有萬華區青年

社宅，因青年公園中設施是所有社宅中設施最多的；設施便利度排序第二級的是設施沒這麼多的，有捷運聯開宅－港墘站、文山區興隆一區社宅、文山區興隆二區社宅；設施便利度排序第三級的是設施距離較第二級遠的，有捷運聯開宅－龍山寺站、捷運聯開宅－小碧潭站、捷運聯開宅－臺北橋站、松山區健康社宅、南港區東明社宅（實際設施類型、距離與走路時間請參見附錄）。

二、臺北市政府官方設定的社會住宅區位選址指標與實際場址的落差

第三個研究問題則探討臺北市政府的官方的選址指標與實際場址的落差，捷運聯開宅不在本問題的討論中，因捷運聯開宅的興建是早於官方指標的訂定，且捷運聯合開發宅也不是在柯文哲臺北市長任期中所建設，因此其並不適用本選址指標。指標一為交通便利性，檢驗基地距離捷運站 500 公尺，「或」公車站 300 公尺的範圍內，若沒有符合，則要配合基地周邊交通提出改善措施。按照 Google Map 的二地點距離計算，其皆符合距離公車站 300m 以內，但也全部都距離捷運站超過 500m，因此在交通便利性方面，實際場址算是符合官方選址指標。

其次是基地規模不低於 2,000 平方公尺，或可興建 100 戶以上社宅，且土地使用以住宅區為原則，其中實際場址皆完全符合。

表 3 臺北市社宅其與捷運站、公車站的距離

地點	與捷運站距離	符合	與公車站距離	符合
標準	距離捷運站 500 公尺內		距離公車站 300 公尺內	
文山區興隆一區社宅	距萬芳醫院站 1,600m (走路 21 分)	不符	距再興中學站 100m (走路 2 分)	符合
文山區興隆二區社宅	距萬芳醫院站 1,800m (走路 23 分)	不符	距木柵公園站 250m (走路 3 分)	符合
松山區健康社宅	距南京三民站 650m (走路 6 分)	不符	距西松高中站 75m (走路 2 分)	符合
萬華區青年社宅	距古亭站 2200m (走路 29 分)	不符	距青年路站 300m (走路 4 分)	符合
南港區東明社宅	距南港站 750m (走路 9 分)	不符	距臺肥新村站 250m (走路 3 分)	符合

資料來源：研究者自行整理，二點距離採用 Google Map 計算

表 4 臺北市社宅基地大小、興建戶數

地點	基地大小 (m ²)	戶數 (戶)	住宅區	符合
標準	基地>2000m ²	Y>100 戶		
文山區興隆一區社宅	3,595	272	是	是
文山區興隆二區社宅	5,924	562	是	是
松山區健康社宅	9,684	507	是	是
萬華區青年社宅	4,075	273	是	是
南港區東明社宅	8,348	700	是	是

資料來源：研究者自行整理，基地大小與戶數來自臺北市政府都市發展局網站，2016/4/24 取自：
<http://www.udd.gov.taipei/works/history.aspx?Node=44&Index=4>

肆、結語

由於臺北市社宅的選址尚未完全結束，柯文哲臺北市長預計八年要提出五萬戶，目前的選址僅是一小部分，未來還有一部分將會逐漸興辦，因此就社宅區位選

址評估的議題而言，未來還是有值得再繼續投入研究的空間，如果等到全部都興建完，並且都開始營運時，甚至更可完整的評估其區位選址所帶來的政策績效。

雖然我國有許多都市的房價都是令人負擔不起，但並不是每個縣市的交通網絡

都如同臺北一般便利、產業類別分布也有異。固然文化差距不會太大，各都市的青年同樣有居住困境，其生活需求也相去不遠，但因各地方政府所取得的資源多寡有異，本研究認為仍必須考慮到各地方的條件有所差異，才能訂定出因地制宜的區位選址指標，以達成居住正義。

*致謝：本文特別感謝中央大學法政所許雲翔老師指導。

（本文作者為社會工作師、高雄市政府社會局鳳山區社會福利服務中心社會專長替代役）

關鍵詞：社會住宅、臺北市社會住宅、區位選址指標

📖 參考文獻

朱瑞琪（2012）。臺北市公營住宅政策績效評估之研究。臺北大學公共行政暨政策研究所，碩士學位論文。

徐韻涵（2011）。臺灣可負擔住宅政策與執行方法初探－以臺北市為例。成功大學都市計畫研究所碩士論文。

臺北市政府官網，2015/12/7 取自：<http://www.housing.taipei.gov.tw/ph/home/intro>

臺北市政府官網，2015/12/7 取自：<http://www.housing.taipei.gov.tw/ph2/xinglong/profile>

臺北市政府官網，2015/12/7 取自：

<http://www.gov.taipei/ct.asp?xItem=186148270&ctNode=78088&mp=11800ph>

臺北市政府官網，2015/12/7 取自：

<http://www.udd.gov.taipei/works/history.aspx?Node=44&Index=4>

臺北市政府官網，2015/3/18 官方新聞稿。2017/1/6 取自：

<http://www.gov.taipei/ct.asp?xItem=98770473&ctNode=65441&mp=100003>

臺北市政府官網，2016/9/25，取自 <http://www.housing.taipei.gov.tw/ph2/info/guide>

衛生福利部社會救助及社工司網站，2016/1/6 取自：

http://www.mohw.gov.tw/CHT/DOSAASW/DM1_P.aspx?f_list_no=114&fod_list_no=1552&doc_no=52560

蘋果日報，2016/08/01 新聞。臺北市政府：明年中前有 15 處社宅基地發包。2016/10/4，取自：<http://m.appledaily.com.tw/realtimenews/article/new/20160801/919540/>

Michelson, R. S. (1977). *Environmental Choice, Human Behavior and Residential Satisfaction*. Oxford: Oxford University Press.

附錄 1：各場址與設施間的距離、走路時間

1. 就學便利性（社宅學區中的國中、國小）

文山區興隆二區社宅（明道國小—距離 91m，走路 1 分；木柵國中—距離 700m，走路 9 分）、捷運聯開宅—港墘站（內湖國小—距離 1000m，走路 8 分；麗山國中—距離 290m，走路 3 分）、捷運聯開宅—龍山寺站（老松國小—距離 1000m，8 分；龍山國中—距離 600 公尺，走路 7 分）、文山區興隆一區社宅（明道國小—距離 550m，走路 7 分；木柵國中—距離 1100m，走路 14 分）、萬華區青年社宅（新和國小—距離 800m，走路 10 分；古亭國中—距離 900m，走路 11 分）、南港區東明社宅（東新國小—距離 450m，走路 5 分；南港國中—距離 1400m，走路 17 分）、捷運聯開宅—臺北橋站（光興國小—距離 700m，走路 9 分；三重高中附設國中—距離 1600m，走路 21 分）、松山區健康社宅（民生國小—距離 1600m，走路 20 分；介壽國中—距離 1100m，走路 13 分）、捷運聯開宅—小碧潭站（中正國小—距離 1000m，走路 14 分；五峰國中—距離 2000m，走路 26 分）。

2. 就醫便利性

松山區健康社宅（醫院：三軍總醫院松山分院—距離 650m，走路 8 分；診所：中醫、小兒科、家醫、耳鼻喉科、婦產科、皮膚科、身心科、牙科—距離在 1000m 以內）、捷運聯開宅—龍山寺站（醫院：仁濟醫院—距離 350m，走路 4 分、臺北市立聯合醫院和平婦幼院—距離 850m，走路 11 分；診所：耳鼻喉科、眼科、中醫、身心科—距離在 1000m 以內）、萬華區青年社宅（醫院：萬華醫院—距離 800m，走路 10 分；診所：耳鼻喉科、內科、皮膚科、婦產科、牙科、復健科—距離 1000m 以內）、捷運聯開宅—小碧潭（醫院：耕莘醫院—距離 850m，走路 11 分；診所：牙科在距離 1000m 內有，其他科別附近較少）、捷運聯開宅—臺北橋（醫院：臺北市立聯合醫院三重院區—距離 1100m，走路 14 分、佑民醫院—距離 110m，走路 1 分；診所：耳鼻喉科、皮膚科、中醫、皮膚科、牙科—距離皆在 1000m 以內）、文山區興隆一區社宅（醫院：萬芳醫院—距離 1600m，走路 20 分；診所：牙科、中醫、皮膚科、眼科、家醫、婦產科—距離 1000m 以內）、文山區興隆二區社宅（醫院：萬芳醫院—距離 1700m，走路 21 分；診所：牙科、中醫、皮膚科、眼科、家醫、婦產科復健科診所—距離 1000m 以內）、捷運聯開宅—港墘站（附近沒醫院；診所：國泰醫院內湖診所、中醫、牙醫、耳鼻喉科、皮膚科、婦產科—距離 1000m 以內）、南港區東明社宅（附近沒有醫院；門診：臺北市聯合區域醫院南港門診部—距離 260m，走路 3 分；診所：牙科、耳鼻喉科—距離 1000m 以內）。

3. 購物便利性

捷運聯開宅—龍山寺（7-11—距離 130m，走路 2 分；全聯超級市場—距離 500m，走路 6 分；艋舺商圈—距離 230m，走路 3 分）、松山區健康社宅（7-11—距離 500m，走

路 6 分；全聯超級市場－距離 550m，走路 7 分；京華城百貨－距離 800m，走路 10 分；銀行多）、南港區東明社宅（7-11－距離 300m，走路 3 分；家樂福南港店－距離 120m，走路 1 分；南港車站百貨－距離 650m，走路 8 分，有電影院、百貨商場、書店、生活雜貨）、捷運聯開宅－臺北橋（7-11－距離 150m、走路 2 分；億萬里超級市場－距離 18m，1 分；餐飲店家多）、捷運聯開宅－港墘站（7-11 距離 250m，走路 3 分；全聯超級市場－距離 450m，走路 5 分；餐飲店家和銀行多）；文山區興隆一區社宅（7-11－距離 800m，走路 11 分；全聯超級市場－距離 650m，走路 8 分；多小吃店）、文山區興隆二區社宅（7-11－距離 270m，走路 4 分；全聯超級市場－距離 1200m，走路 16 分；多小吃店）；萬華區青年社宅（7-11－距離 300m，走路 2 分；全聯超級市場－距離 700m，距離 9 分；附近為住宅區，附近商店少）、捷運聯開宅－小碧潭（7-11－距離 160m，走路 2 分；全聯超級市場－距離 1000m，走路 12 分；餐飲店家零星）

4.其他設施與周圍環境

萬華區青年社宅（青年公園－距離 350m，走路 4 分；市立圖書館東園分館－距離 800m，走路 11 分；青年公園設施有室內外游泳池、桌球室、撞球室、籃球場、高爾夫球場、棒球場、體育館、網球場、健身房、溜冰場及兒童樂園等運動場所，另有視聽教室、露天音樂臺、盆栽館、閱覽室）、捷運聯開宅－港墘站（港墘公園－距離 350m，走路 4 分；市立圖書館西湖分館－距離 270m，走路 4 分；臺北市立內湖運動中心－距離 400m，走路 5 分）、文山區興隆一區社宅（木柵公園有游泳池、兒童遊戲場、溜冰場－距離 350m，走路 4 分；臺北市立圖書館永建分館－距離 700m，走路 9 分）、文山區興隆二區社宅（木柵公園有游泳池、兒童遊戲場、溜冰場－距離 250m，走路 3 分；臺北市立圖書館木柵分館－距離 800m，走路 10 分）、捷運聯開宅－龍山寺站（老松公園－距離 600m，走路 7 分；臺北市立圖書館西園分館－距離 600m，走路 8 分；臺北市萬華運動中心－距離 1900m，走路 25 分；萬華區行政中心－距離 110m，走路 2 分）、捷運聯開宅－小碧潭站（小碧潭河濱公園－距離 400m，走路 6 分、新北市立圖書館中央分館－距離 500m，走路 7 分；陽光運動園區－距離 1800m，走路 22 分）、捷運聯開宅－臺北橋站（信義公園－距離 350m，走路 4 分；新北市圖書館三重分館－距離 800m，走路 10 分；新北市三重國民運動中心－距離 1800m，走路 24 分）、松山區健康社宅（富民生態公園距離 750m，走路 10 分；臺北市立圖書館三民分館－距離 600m，走路 8 分；老人社區大學－距離 280m，走路 4 分；臺北市松山運動中心－距離 2000m，走路 25 分）、南港區東明社宅（東明公園－距離 200m，走路 2 分；臺北市立圖書館南港分館－距離 500m，走路 6 分；南港行政中心－距離 260m，走路 3 分；臺北市南港運動中心－距離 2700m，走路 34 分）。

附錄 2：蒐集資料策略、分析方法及取樣

1. 資料蒐集策略

(1) 地理資訊收集

在二端點距離的部分，採用網路地理資訊系統計算距離與步行時間，來以此理解社區資源的可近性。

(2) 實地調查法

由於地理資訊系統的街景服務並無法忠實呈現社區的現況，而且步行時間也需要經過實際確認，因此便親自實地走訪現場，並調查附近社區的公共設施、鄰避設施、購物設施、路寬與交通路況等資料，以利呈現正確真實的資料。研究者以社區工作所學為調查的背景知識，再以需求評估的概念作為出發點，將自己試想是社宅居民，去理解社區中的資源、交通方式，探索社宅選址的優點及不足。

(3) 學區查詢

透過政府官方的學區查詢系統，以社宅的地址去查詢該地點的學區。

(4) 社宅租金設定、臺北市政府社宅政策官方資訊、資料

透過臺北市政府都市發展局官方網站查詢而得。

(5) 文獻回顧

透過學術資訊系統、圖書館蒐集期刊論文。

(6) 訪談法

由於社宅申請人的申請社宅考量因素，會考慮到市場租房與社宅租房二者比較後，何者較符合其需求？所以研究必須推己及人，不只對社宅了解，也需要對市場租房的行情有所了解。因此本研究便透過訪談房仲的方式，理解從產業界的觀點，社宅的選址是否能有回應到社會需求？與市場租房比較會不會可能反而市場租房還比較親民，受到社宅潛在需求者偏愛。

2. 分析方法

(1) 歸納法

因為政策規劃與執行通常略有差異，即便臺北市政府有對外公開的社宅官方選址指標，但指標的設定與執行仍然值得探討。所以起初的研究設計本來是要透過訪談臺北市政府官員，了解官方觀點選址的看法與思考脈絡，但因為其接受訪談的意願不高，因此研究改為以實地調查各選址地點，藉此歸納出實際上的選址策略，發現有幾處的公共住宅的選址有一些共同的特性，發展出臺北市政府的選址策略論述。

(2) 演繹法

本研究透過回顧社宅選址指標相關理論的國內外文獻，分析若社宅政策要回應社會

需求，基本應要符合哪些選址指標。本研究將以上選址指標以及臺北市政府自訂的官方選址指標，作為檢驗指標，以實地訪查法的方式檢驗目前臺北市政府選址的社會住宅是否符合理想情形？

(3)統計法

本研究為了瞭解社宅分布地點是否集中或發散，以利社宅需求者能有選擇多元性，因此使用簡單的統計法，將社宅依其分佈的臺北市行政區作為分類，了解是否有行政區沒有社宅，以及社宅的分佈情況為何？

(4)距離數據代表意義之分析

由於研究者實地調查訪談後，所認為的各種生活機能區位方便，可能是研究者的主觀看法，因此便呈現客觀數據，調查社宅與每個社區資源的二端點距離，並輔以建築專業、房仲業者的觀點，整理出對於距離遠近的詮釋看法，來分析社宅區位的方便性。

(5)社宅租金價格之分析

由於社宅租金價格是申請者的首要考量，也攸關到政策使用率，因此需要有相關的數據詮釋方法。理論的部分有住宅支出占所得比例，及可負擔住宅的定義；務實的租金分析方法是取樣社宅附近社區的市場租房房價，藉此相較，以比對出社宅租金是便宜或無法負擔。

(6)分析項目設定

由於研究目的是要了解社會住宅政策是否有回應社宅申請者的需求？因此便以社會福利服務輸送的指標作為分析項目。

3.取樣

(1)研究標的之取樣

由於臺北市是我國房價最高，住宅困境最艱難的地區，所以選擇以臺北市為研究標的。再者，最近一次的地方選舉以來，社會住宅的政策受到矚目，新上任的地方政府政策，其較沒有其他研究者研究過，因此在政策研究的時間設定，就以柯文哲臺北市長時期的社宅政策為研究標的。

(2)可負擔性的租金價格取樣

因為要與臺北市政府所提出的公共住宅租金做比較，因此需要針對市場租房價格作了解。作者透過訪談房仲，委託其調查社宅社區附近的租房每坪單價租金，房仲採用住宅租賃網路資訊系統，以地點尋找特定地點租房，將附近的租房房價算出平均每坪的價格，以此與社宅價格作比較。