三、重要審核意見

（一）推動新北高齡友善換居方案，協助高齡長者及身障者改善居住環境，惟該方案原宣導方式未能有效觸及符合申請資格民眾居住地區，致部分行政區尚無符合資格民眾之申請案件，且完成老屋換居及出租媒合案件數仍低，允宜研議制定可有效觸及符合方案申請資格民眾之相關推廣措施及執行策略，以達成改善其居住環境及生活品質之政策目標。

城鄉發展局為協助高齡長者改善居住環境，於110年7月公告實施「新北高齡友善換居－樓梯換電梯」方案，提供新北市自行興建之社會住宅作為65歲以上長者及身障者換居選擇，並獲得112年臺灣健康城市暨高齡友善城市獎－「無礙獎」之肯定。該方案實施方式為申請人或家庭成員倘為65歲以上長者或身障者，可填具換居計畫申請書，並提供名下屋齡15年以上、2樓以上5層樓以下無電梯合法建築物，且屋況符合租屋安全等相關規定條件之自用住宅，由新北市住宅及都市更新中心（下稱新北市住都中心）與申請人簽訂自用住宅包租契約，將申請人自用住宅轉作社會住宅媒合轉租予符合社會住宅承租資格民眾，申請人並同時簽訂社會住宅承租契約，將戶內65歲以上長者及身障者換居至有電梯之社會住宅，以協助改善長者或身障者居住環境。經查截至112年8月底止，已受理51件申請換居案，惟成功辦理老屋換居及出租媒合，且民眾持續居住於各該社會住宅者僅4件（表1），推動成效有待加強，復經運用內政部「社會經濟資料服務平台」分析新北市境內符合友善換居方案申請資格民眾分布之行政區情形，發現符合申請資格之民眾遍布於29個行政區，該局雖於相關影音串流平臺上建置宣導影片，並於新北市營運中社會住宅所在地之周邊區域，透過里長發放宣傳單方式予以宣導推廣，惟其推廣作為尚未能將該政策資訊有效觸及符合申請資格民眾之居住地區，截至112年8月底止，汐止區、淡水區等17個行政區均無申請案件，允宜研議制定可有效觸及符合方案申請資格民眾之相關推廣措施及執行策略，俾協助改善其居住環境及生活品質等情事，經函請研謀改善。據復：將持續興建社會住宅提供更多換居標的，並盤點老屋及老人數量較多之行政區社宅周邊鄰里為重點推廣區域，透過多媒體及里長老人共餐等方式加強宣傳，以利媒合案件擴及更多行政區並提升媒合成功率。

表 1　截至 112 年 8 月底「新北高齡友善換居－樓梯換電梯」案件申請及辦理情形

單位：件

編號	行政區	合計	成功換居	退租結案	屋況待改善	資格不符駁回	自行撤案	辦理或審核中、屋況待會勘、補件中
合　計		51	4	2	15	13	2	15
1	板橋區	9	1	1	2	1	－	4
2	中和區	10	1	1	1	3	－	4
3	永和區	5	1	－	3	－	－	1
4	新莊區	2	－	－	2	－	－	－
5	土城區	3	－	－	－	－	－	3
6	三重區	3	－	－	1	2	－	－
7	蘆洲區	1	1	－	－	－	－	－
8	新店區	10	－	－	3	5	2	－
9	樹林區	1	－	－	1	－	－	－
10	五股區	3	－	－	1	1	－	1
11	鶯歌區	2	－	－	1	－	－	1
12	三芝區	1	－	－	－	1	－	－
13	其他	1	－	－	－	－	－	1

註：1.新北市營運中社會住宅所在地之行政區為板橋、永和、新莊、土城、三重、新店及三峽等 7 個行政區。
2.其他係指 112 年 8 月底民眾申請案件尚待補送相關資料，尚未能確認行政區資訊。
3.資料來源：整理自城鄉發展局提供相關資料。

（二）多元運用社會住宅附屬設施空間，結合社福設施提供民眾相關公益服務，惟已預定用途之社會公益空間遲未進駐使用，允應研議規範合理之空間規劃及裝修期間與重新調配其他機關使用之機制，俾提升公益空間運用效益。

城鄉發展局透過自行興建、容積獎勵等多元方式，取得社會住宅，並將社會住宅之附屬設施空間，結合托幼、托老等社福設施，提供相關服務予各年齡層民眾，並委託新北市住都中心於各社福設施營運機構進駐前 1 個月與公益空間使用主辦機關簽訂行政契約後，開始收取場地租金。依新北市政府辦理社會住宅及其附屬設施空間專案提供使用作業要點第 3 點、第 4 點及第 9 點等規定略以，新北市政府所屬機關得按其業務需要，就社會住宅及其附屬設施空間，簽准提供老人長期照顧機構等公共福利設施作為公益服務使用，並應收取租金費用；城鄉發展局對於專案提供使用之空間，得基於營運管理之需要調整之。經查土城員和段青年社會住宅新建統包工程於 111 年 7 月 5 日驗收完竣，工程結算總價 20 億 6,850 萬餘元，其中預定作為托老中心及青創中心之公益空間，因城鄉發展局未就已預