

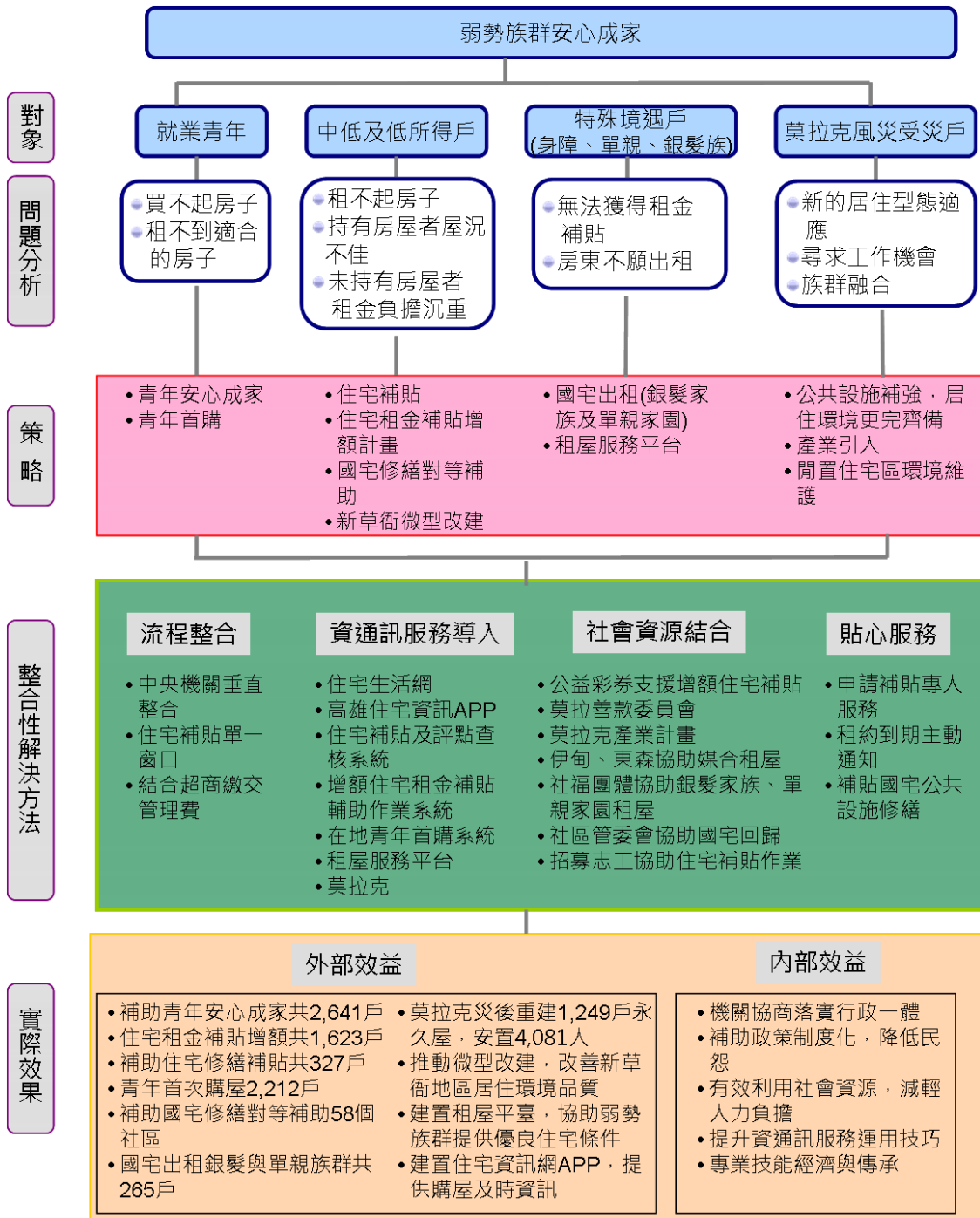


## 弱勢族群安心成家

—給住宅弱勢族群一個溫暖的依靠



# 專案分析系統架構圖



## 壹. 背景與問題描述

### 一、就業青年無力購屋

在房屋價格高居不下之情況下，導致越來愈多的青年面臨高房價，難買得起住屋，影響以低所得者或初入社會就業的青年最劇，而淪落為經濟弱勢與社會弱勢的族群，更間接影響成家生子之意願。依據內政部營建署不動產 e 化網之統計資料，於 102 年第 2 季本市平均買賣契約總價為 733 萬元（別墅 1975 萬元、透天 1034 萬元、電梯大廈 703 萬元、公寓 245 萬元、套房 162 萬元），若以青年首購為例，現行內政部辦理「住宅補貼實施方案」、「青年安心成家方案」之住宅補貼額度僅有 200 萬元、220 萬元，且係針對經濟較弱勢之市民進行前兩年貸款零利率及第三年起較低貸款利息之補貼，對甫就業青年之補貼稍有不足。

高雄市於 100 年 2 月底總人口為 277 萬 2,929 人，依 95 年迄今本市各年齡層之統計及趨勢，可看出 15-44 歲青壯年人口逐年降低比率最大、15 歲以下次之，65 歲以上人口逐年增加，其成因可能是少子化及人口老化所造成之人口問題，本市未來發展產業時，將面臨就業主力之青壯齡人口減少，影響產業之進駐意願，進而影響本市之發展。為期使本市產業發展能有充足之優質人力，吸引青年返鄉就業，並購置住宅安居立業進而成家，增加本市人口出生率，促進本市產業發展，故應擬具政策方案以協助青年在本市就業及購屋，除此之外，對於青年租屋亦應有適當的機制，以協助其承租適合居住的房子。

### 二、低、中低所得者租屋補貼需求迫切

為協助弱勢家庭住宅需求，市府辦理整合住宅補貼（即購屋及修繕貸款利息補貼、租屋租金補貼），99-101 年申請補貼戶數分別為 9,000、10,000 至 14,000 戶，弱勢家庭對住宅補貼有迫切需求。據統計，往年可獲得住宅租金補貼之民眾，無自有住宅，且其家庭總所得案全家人口平均分配通常低於平均每月每人所得一萬元以下，而租金費用占收入一半以上，經濟負擔相當沉重，另為求較低租金支出，通常無法兼顧居住品質。

100 年度之前，本市弱勢族群住宅補貼，市府均能如數爭取中央補助，惟 101 年度內政部住宅租金補貼名額大幅縮水，本府希望可以繼續爭取到更多的補助名額，但市政府及民眾紛紛陳情均未獲得中央之同意，致仍有部分具需求之弱勢族群，無法享有租金補貼之照顧。

另持有房屋之弱勢族群，面對居住環境窳陋、屋況不佳之情形，亦因所得收入不足以日常生活使用，而無力進行居住環境之改善，造成社會、環境衛生以及都市景觀之問題。

### 三、特殊境遇戶（身障、單親、銀髮族群）租屋不易

身障、單親以及銀髮族群由於身體機能及收入等狀況，對於居住有其特殊之需求，如便利、平整及連結之人行空間、日常生活活動空間、電梯等無障礙設施等，符合需求之房屋不易尋得外，更因其特殊性，往往會有房東因為怕麻煩或擔心收不到租金等因素而不願意出租房屋之問題。而這類特殊境遇族群，也常常因未條件不符合住宅租屋補貼條件，而無法享有政府租金補助之照顧。

### 四、莫拉克風災受災戶無處安身

98 年 8 月 8 日莫拉克颱風侵襲南台灣，隔日清晨 6 時左右高雄市甲仙區小林村後方的獻肚山，因連續數日單日降下一千多公釐豪雨，山體深層崩塌，瞬間沖向山腳下的村落，造成小林村遭受獻肚山土石崩落掩埋，致 462 人死亡，占全國罹難者半數以上。同時崩積的巨量土方堆積在楠梓仙溪河道，在豪雨溪水暴漲之時，小林村上游的楠梓仙溪急速形成堰塞湖，並在 40 分鐘之後爆發潰堤，土石、泥流蜂擁而至，大部分小林村民眾因撤離不及而遭掩埋，有幸逃出之小林村民因面臨家園全毀，財產瞬間付之一炬。

莫拉克颱風災後家園重建工作以興建永久屋安置受災民眾作為政策主軸，使居民於永久屋社區早日恢復安定生，惟永久屋社區內環境、建築與人文已與受災民眾居住於原鄉不同，受災民眾需適應這種新的居住型態。另安置於永久屋受災民眾族群較為複雜，原住民族有布農、鄒族、排灣及泰雅族，漢民有閩南人、客家人、平埔族人、外

省人及外籍新移民等，因此對於永久屋社區族群融合亦是重建工作課題。

而安居之外，受災戶之就業問題亦是亟需解決的課題，受災戶原多以土地耕作農作物為主，災難發生後不但住家被沖走或掩埋，原來賴以為生的土地也消失了，居民從原鄉搬入永久屋居住後，後續亟待處理的即為生計問題。

### ■ 綜合整理

不同身分境遇的人，面對居住這件事，有著不一樣的難處與困難，有的有錢租不到房子，有的無錢安居，更有的在天災肆虐下失去了所有，面對不同類型住宅弱勢族群，需要的是切合他們需求的住宅政策與協助。

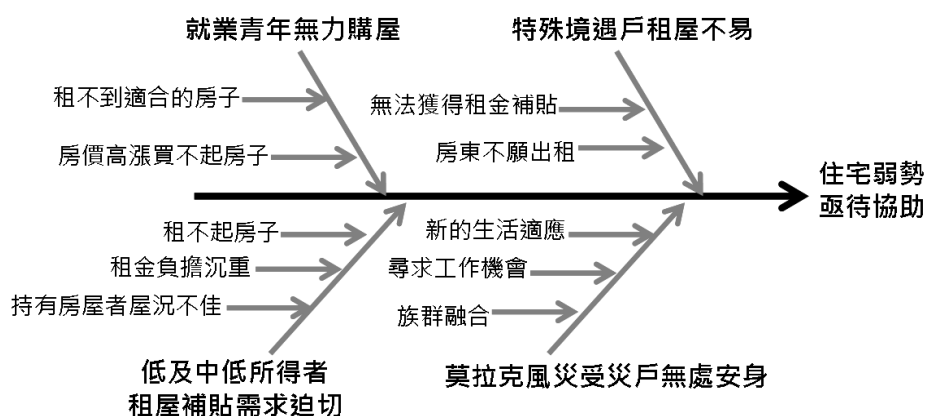


圖 1-1 魚骨圖問題分析

## 貳. 策略與方案

### 一、就業青年

依據內政部營建署不動產 e 化網之統計資料，高雄市近四年來房價呈現逐年上漲的趨勢，平均買賣契約總價由 99 年的 598 萬元上漲至 102 年上半年的 734 萬元（如圖 2-1 所示），在各類別房屋中，除公寓及套房類房價持平外，其它如電梯大廈及透天厝等均為逐年上漲，以初入社會工作之青年而言，購屋已成為生活中沉重的負擔。

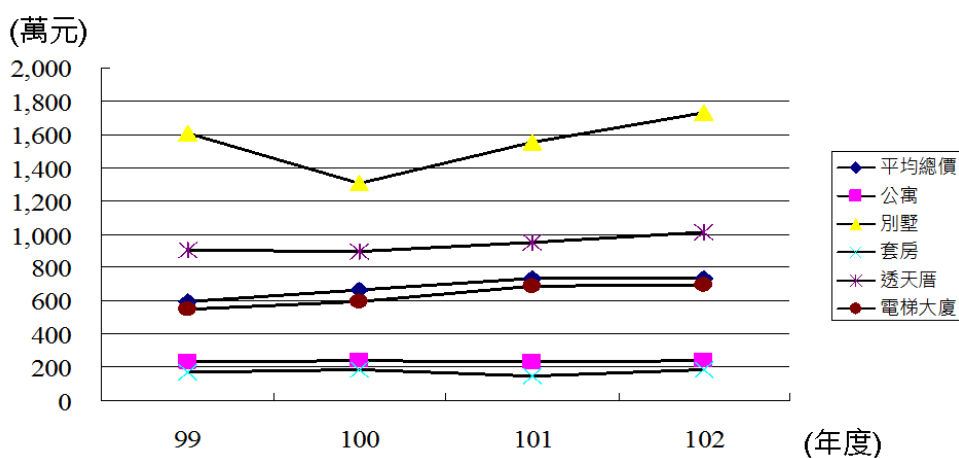


圖 2-1 高雄市 99-102 年房價趨勢分析圖

- (一) 青年正值成家立業關鍵時期，卻苦於安居問題，間接影響成家養兒育女之意願，而為積極解決此一嚴重的社會問題，協助並鼓勵青年居住於適居之住宅，推出多元住宅補貼政策—青年安心成家方案、住宅補貼及青年首次購屋優惠利息補貼方案，以滿足青年不同住宅需求。
- (二) 為民眾購屋之需求，建置住宅生活地圖 APP，將住宅相關資訊系統化，便捷民眾查詢不動產即時有用之資訊。

## 二、中低及低所得者

國民住宅配售對象為中低收入戶，因此老舊國宅社區公共設施維護亟需政府補助，因此，國宅社區公共設施修繕費用，除由社區住戶負擔外，本府亦編列預算予以補助，協助居住環境之維護。

## 三、特殊境遇戶

- (一) 單親家園：針對設籍於高雄市獨力扶養未滿 18 歲未婚子女、無自有住宅及年總收入平均低於本市當年度最低生活費 2.5 倍等規定者，提供每戶每月 3,500~4,500 元租金補貼。
- (二) 銀髮家園：針對設籍於高雄市，且年滿 65 歲以上獨居或年老夫妻，其現住房屋為租賃或借用者，提供每戶每月 3,000~4,500 元租金補貼。
- (三) 為解決特殊境遇家庭常因房東擔心收不到租金等因素，不願意將住宅出租給特殊境遇家庭租住之問題，建置租屋平台，就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。面對本市特殊境遇家庭長期以來租屋難尋之議題，爰向內政部營建署爭取經費辦理「102 年度租屋服務平台試辦計畫」，希藉由租屋市場的擴張，達成協助解決中低收入戶之住居租賃問題及有效利用民間住宅資源，健全住宅租賃市場之二大目標。

## 四、莫拉克風災受災戶

98 年 8 月 8 日莫拉克颱風襲台，夾帶著數十年罕見的大豪雨，一夕間造成 667 人死亡、1,766 戶房屋毀損，甚至滅村的重大災害，產業損失初估 279.4 億元以及六大公路系統、八處環島鐵路交通重創。災害發生後，漫漫重建之路展開，在民生方面，居住、就學及就業問題亟待解決，在文化方面，遭土石流掩埋滅村的高雄縣小林村，因為是台灣西拉雅平埔族聚落，村落遭受掩埋，也間接造成西拉雅平埔族聚落文化接近滅族的慘重傷害，原本在小林村蓬勃發展的平埔原住民文化，面臨存亡危機。

(一) 在災害發生當時，適逢全球經濟不景氣、H1N1 流行等不利因素，災害所造成的恐懼、社會輿論、抱怨等情緒性的宣洩，再再影響重建工作的推動，而民眾的高度期待與關注，讓重建工作顯得更加艱鉅；重建所面臨的挑戰包括：

- 1、山區缺乏便道，疏濬困難且數量龐大。
- 2、鬆動的國土（邊坡及河床等）無法以工程復健，與部分災民期待有所落差。
- 3、孤島問題持續發生，每逢颱風或豪雨必成災。
- 4、工程經費大幅攀高，政府預算須於短期應付災民撤離與安置將經常化與常態化。

因此，重建工作必須與時間賽跑，必須於汛期來臨前，儘速完成安置與重建工作，以避免二次受災。

(二) 風災發生後大致可以區分為三個階段辦理各項事項：

### 1、救災階段

災害甫發生，重要的工作為救災任務，包括規劃搶修補給、防疫及環保衛生協助、損害賠償估算、解決災區民眾用水用電及受災戶安置等。

### 2、安置階段

救（補）助金發放、多元安家安置、環境清理、災後心理治療、堤防搶修、河川清道、挖掘及安葬、受災學生就學等問題的因應與解決。

### 3、重建階段

重建階段是所須時間最常及最困難的階段，期間包含了社會團體投入協助重建資源整合、重建區域之遴選與規劃、各項基礎建設、家園重建、產業重建以及災民就業的協助等，市府在 99 年成立重建委員會，整合府內相關單位共同推動重建這龐大且複雜的工作。



### (三) 重建及住戶安居作業

- 1、重建首要任務就是提供受災居民安居，而為安置遭受莫拉克颱風侵襲而流離失所居民，依據「莫拉克颱風災後重建特別條例」及相關法規，配合中央政府政策，由政府提供土地，並由財團法人台灣佛教慈濟慈善事業基金會、中華民國紅十字會總會等 NGO 組織相繼投入出資援建永久屋，並以「離災不離村，離村不離鄉」為安置原則，經多次協商及審慎評估後共有五處永久安置基地，分別是杉林大愛村、小林二村、甲仙五里埔、桃源樂樂段以及六龜龍興段基地完工，陸續完成受災戶入住作業，另為減輕入住戶之稅賦負擔，主動向中央財政部及行政院莫拉克颱風災後重建推動委員會爭取，於莫拉克颱風災後重建特別條例延長期間辦理所有權移轉時免徵契稅。



杉林大愛園區



杉林大愛園區



杉林五里埔社區(日光小林)



龍興段新開社區



樂樂段永久屋基地



甲仙五里埔社區

圖 2-2 已完工之安置住宅社區

2、而為讓莫拉克風災受災民眾能及早適應永久屋社區的居住型態，市府另補強社區內公共設施如「原住民文化廣場及公園」、「商業中心」、「籃球場」、「高架水塔」、「污水處理廠」及「活動中心」等，使居民生活機能更加齊備。



圖 2-3 杉林大愛商業中心



圖 2-4 大愛原民族文化公園



圖 2-5 社區活動中心

3、另外，高雄市那瑪夏下部落區因受災情況相較於小林村等地為較為輕微，而未符合安置條件，針對部分損害民宅，市府協助民眾以自力造屋方式，重新打造新的家園。那瑪夏民權里下部落區共有受災戶 111 戶，市府與民間協力扶助民權里居民搬遷到安全區域（民權里上方平台），其中，96 戶由紅十字總會援助經費，15 戶由世界展望會援助經費，每案房屋每坪補助 4 萬元，每戶最高

28 坪 112 萬元，於居民自有土地上進行家園重建，預計 103 年 8 月底前完工入住。



圖 2-6 民權自力造屋

(四) 莫拉克災後重建工作並非僅有住的問題解決，安居後生活、就業與就學等全面性的照顧，亦是重要推動工作。為解決災民之就業問題，將原鄉觀光、工商、農作及特色產業引入永久屋社區，規劃興建如大愛園區飛行傘、杉林有機農場、社區內工作坊及媽媽教室，開創災民就業與創業機會，讓安居得以有經濟收入的支撐，加速重建工作順利進行。



大愛園區飛行傘



杉林有機農場



社區內工作坊



社區內媽媽教室

圖 2-7 輔導莫拉克災民創業及解決就業問題

(五) 由於安置住宅匯集不同族群、宗教與生活背景的民眾，族群融合為社區永續發展的重要課題，而住戶面對與災害發生前截然不同的生活居住型式，亦須要各個族群以包容心相互對待，以激發出對新居地的文化情感及向心力；市府提供社區內住戶力量，自主處理安置社區公共事項為媒介，藉由活動執行，讓各族群參與公共事務，融洽相處，例如，市府徵求住戶擔任志工，定期修整社區內之閒置住宅用地上雜草樹木與撿拾垃圾、雜物等，除可改善生活周遭環境外，亦可凝聚社區意識，共同改善社區環境。

為解決就業青年、中低及低所得者、特殊境遇戶以及莫拉克受災戶所面臨的居住問題，市府針對各族群之不同需求分別提出解決策略與方案，而為達到策略目標，分別透過跨機關作業流程整合、民間社會資源導入、建置網站、APP 或資訊作業系統的導入，致力達成服務弱勢族群安居樂業之目標。

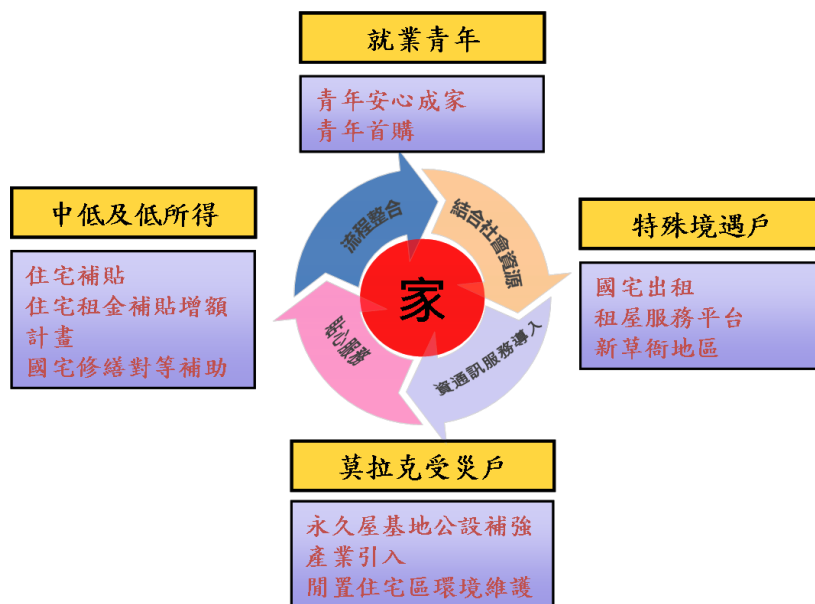


圖 2-8 服務弱勢族群安居策略與方案