



基隆市111年度優良公寓  
大廈頒獎暨社區營造管理

公寓大廈管理條例與爭議事件處  
理暨都會型公寓大廈社區營造

主講人：陳世鴻



Email : [hung6221531030@gmail.com](mailto:hung6221531030@gmail.com)

<https://goo.gl/EHkpDR>

電話：0939-943916



# 個人簡歷

**現職：**鴻鑫社造物業研發顧問聯合企業執行長  
社團法人台灣社區培力學會執行長  
文化部社區培力講師  
內政部國家住宅及都市更新中心評鑑委員會委員  
內政部營建署公寓大廈管理服務人培訓講師  
臺北市、桃園市公寓大廈（違反建築法）爭議事件調處  
委員會委員  
桃園市社會住宅服務中心評鑑委員

**經歷：**  
臺北市、新北市、桃園市、臺中市、宜蘭縣優良公寓大廈評選委員  
臺北市公寓大廈物業管理健檢執行計畫委員  
基隆市、臺北市、新北市、桃園縣、新竹縣、臺中市公寓大廈、社  
區營造研習課程講師



# 一個必懂的法律基本概念

授權

依據

合法主張權利

- ★利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕（條例第35條）。
- ★管理委員會之職務如下：八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管（條例第36條第8款）。

# 名詞解釋

- ★**區分所有**：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
- ★**住戶**：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。
- ★**管理委員會**：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
- ★**管理負責人**：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶1人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。

# 名詞解釋

- ★規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。
- ★有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之。
- ★區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。

# 名詞解釋

★規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：

- 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。
- 二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
- 三、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 四、違反義務之處理方式。
- 五、財務運作之監督規定。
- 六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 七、糾紛之協調程序。

# 成立管理組織法令規定

- ★公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地（條例第3條第1款）。
- ★公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人（條例第29條第1項）。
- ★多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定（條例第53條）。

# 成立管理組織法令規定

★公寓大廈管理條例於84年6月28日公布實施前即已完成興建之公寓大廈自無法源成立自治管理組織，且條例公布之初，對於管理組織成立與報備並無完善規範，至92年12月9日修正條例第18條第2項，規定起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應繳交公共基金至各直轄市、縣（市）主管機關公庫代收，公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣（市）主管機關報備，由公庫代為撥付，以完善自治管理組織成立與報備之規範。



# 成立管理組織法令規定

★增訂第55條，規定條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，對未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，以落實公寓大廈賦權社區成立自治管理組織之立法精神。

# 成立管理組織法令規定

- ★本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第25條第4項規定，互推1人為召集人，並召開第1次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備（條例第55條第1項）。
- ★前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制（條例第55條第2項）。
- ★對第1項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，輔導召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備（條例第55條第3項）。

# 成立管理組織法令規定

2021大事記

TVBS新聞台 HD

城中城弱勢悲歌

2021年10月14號

21:51

指揮中心提醒 請勿散播或轉傳來源不明之疫情及防治訊息 以免觸法

# 成立管理組織法令規定



# 成立管理組織法令規定

2021大事記

TVBS新聞台 HD

無管委會 防災困難

大事記

21:53

因此打掉重練辦都更

沒公德心 墾丁大街湧8千人!垃圾滿地 清潔人員苦

# 成立管理組織法令規定

## 總統令

### 總統令

中華民國 111 年 5 月 11 日  
華總一義字第 11100039271 號

茲增訂公寓大廈管理條例第二十九條之一及第四十九條之一條文，公布之。

總統 蔡英文  
行政院院長 蘇貞昌  
內政部部长 徐國勇

公寓大廈管理條例增訂第二十九條之一及第四十九條之一條文

中華民國 111 年 5 月 11 日公布

第二十九條之一 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣(市)主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣(市)主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣(市)主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣(市)主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣(市)主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

第四十九條之一 公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣(市)主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

# 公寓大廈管理條例近年修法重點

## ★111年修法重點

### 增訂第29條之1 成立管理委員會或推選管理負責人

本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延1次，並不得超過1年。

# 公寓大廈管理條例近年修法重點

## ★111年修法重點

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。  
直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第1項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第49條之1處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。



# 公寓大廈管理條例近年修法重點

## ★111年修法重點

二、增訂第49-1條老舊公寓大廈限期未成立管理組織罰則規定：

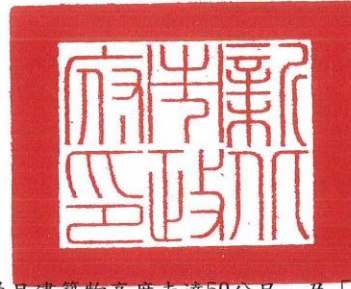
公寓大廈未依第29條之1第1項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

# 建築物公共安全申報修法重點

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年2月25日  
發文字號：新北府工使字第1110347381號  
附件：



主旨：公告本市「8層以上未達16層且建築物高度未達50公尺」及「6層以上未達8層」之H類2組（住宿類）建築物公共安全檢查簽證及申報施行日期。

依據：建築法第77條及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法。

公告事項：

- 一、本市8層以上未達16層且建築物高度未達50公尺之H類2組（住宿類）建築物，自112年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每3年申報1次，申報期間為當年1月1日至3月31日止（第1季）。
- 二、本市6層以上未達8層之H類2組（住宿類）建築物，自114年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每4年申報1次，申報期間為當年1月1日至3月31日止（第1季）。

市長 侯友宜

# 建築物公共安全申報修法重點

## H2住宅類常見違規

### 樓梯間不得擅自裝修

樓梯間(直通梯、安全梯、特別安全梯)為逃生動線，不得任意裝修及違規使用，以確保建築物公共安全。



### 樓梯間及走廊不可堆置雜物

不得將鞋櫃、盆栽等雜物堆置在樓梯間及走廊，以利逃生動線的暢通。



## 防火門定期保養以達阻絕功能

防火門常有以下缺失樣態(無法自動回歸、無法自動閉合、損壞故障、設置栓鎖、拆除、封閉等)。



無法自動閉合



無法自動回歸



設置栓鎖



損壞故障

## 建築物公共安全申報 專業檢查機構(人員)查詢網址連結



想了解建築物公共安全檢查資訊，可掃描QR code到工務局網站查詢。

新北市政府工務局 使用管理科：(02)2960-3456#8945



# 新北市

## 建築物公共安全申報

## 標準檢查H2類宣導



新北市政府工務局  
Public Works Department,  
New Taipei City Government

廣告

# 建築物公共安全申報修法重點

## 相關問題Q&A

### Q1 H2住宿類建築物應在何時進行公共安全申報？

依據建築物使用強度分類，各類建築物申報頻率不同。H2住宿類申報期間為1月1日至3月31日止。



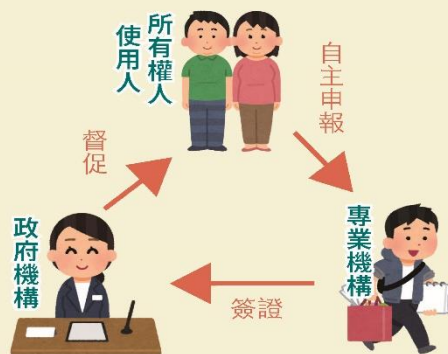
### Q2 建築物公共安全申報的目的是什麼？

透過定期的「安全檢查」，確保災害發生時避難動線的順暢及設施設備的安全，以延長災時逃生時間。

### Q3 社區如何辦理建築物公共安全申報？

由建築物所有權人、使用人就其建築物構造及設備之安全委請中央主管建築機關(內政部營建署)認可的專業機構或專業檢查人員辦理檢查簽證。

如申報結果為「查核合格，予以備查」即表示該建築物為申報合格場所，建議將此通知書留置管委會，以利市府查核。



### Q4 H2住宿類建築物檢查項目為何？

1. 直通樓梯
2. 安全梯
3. 避難層出入口
4. 昇降設備
5. 避雷設備
6. 緊急供電系統

預計114年起增加垂直貫穿區劃(昇降機、管道間區劃)

### Q5 建築物的昇降設備如何取得使用許可證？

昇降設備管理人應於許可證期限屆滿前2個月內，委託專業檢查機構申請安全檢查，並換發新許可證。

未依規定辦理許可證者，依建築法第95條之2規定處新臺幣3千-1.5萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續。

### Q6 如果未依規定辦理建築物公共安全申報會如何？

未依規定辦理建築物公共安全檢查申報者，依建築法第91條規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣6萬-30萬元罰鍰，並限期改善或補辦手續，必要時停止供水供電、封閉或拆除。

# 法的位階理論概念

防止妨礙他人自由、避免  
緊急危難、維持社會秩序  
、增進公共利益 §23

動員戡亂時期臨時條款  
中華民國憲法增修條文

憲法

法:刑法、民法  
律:戰時軍律  
條例:公寓大廈管理條例  
通則:地方稅法通則

法律

後法優於前法、  
特別法優於普通法

規程  
規則  
細則  
辦法  
公寓大廈管理服  
務人管理辦法  
綱要  
標準  
準則

規約屬私法

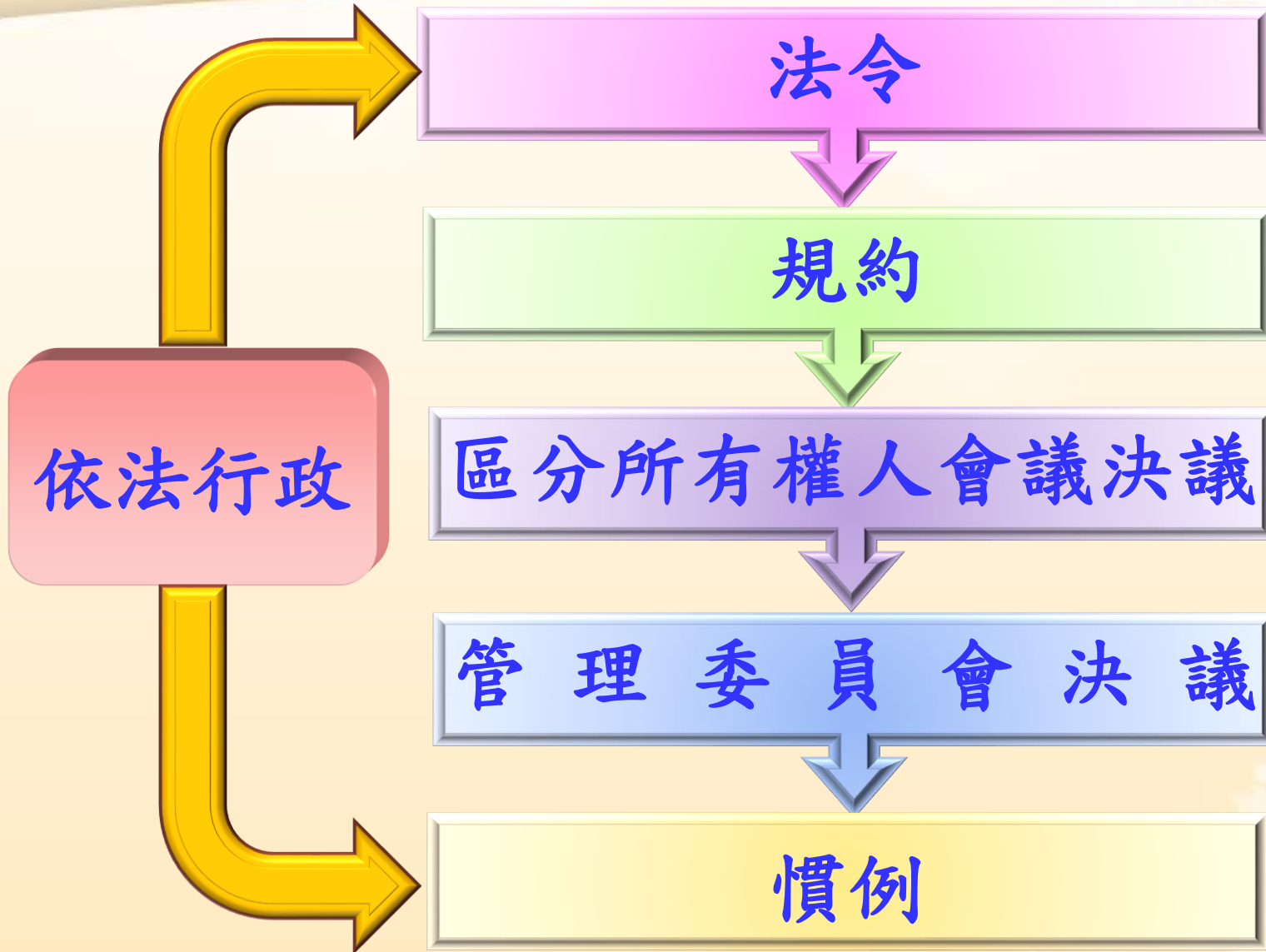
命令

法規命令：依行政程序法須有法律授權。  
行政規則(行政命令)及解釋函：無需法律  
直接授權依據，不具法規命令之性質。

公寓大廈  
規約範本

下位階與上位階牴觸者無效

# 公寓大廈管理維護依據



# 管理委員會LINE群組設立辦法

## ○○管理委員會LINE群組設立辦法

- 第 1 條 為提升行政效率與服務品質，特訂定本辦法。
- 第 2 條 ○○管理委員會計成立「委員會」、「常務委員」2 個 LINE 群組。「委員會」群組由全體管理委員與管理維護公司派駐服務人員加入，作為管理委員會推動相關事務聯繫使用。「常務委員」群組由主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員、社區經理加入，作為零用金線上核定使用。
- 第 3 條 於群組內之回報、通知、調查、意見徵詢、意見反映等具書面同等效力。
- 第 4 條 於群組內所發調查、意見徵詢自貼文時起 24 小時內未提出反對或其他意見者視為同意。
- 第 5 條 各項事務仍以提送管理委員會議討論作成決議為主。僅下列事項得採上傳群組以調查、意見徵詢方式為之：  
一、已於管理委員會議達成同意之共識，後續細節或局部意見之修正。  
二、經監察委員與主任委員認定屬緊急事件者。
- 第 6 條 依前條所作調查或意見徵詢結果通過後仍應提送管理委員會議備查。如有半數管理委員於群組表達反對意見，主任委員應視需要召集召開臨時管理委員會議討論作成決議。
- 第 7 條 管理委員於群組意見反映事項，服務中心應視為書面交辦事項錄案辦理。
- 第 8 條 群組內所作調查、意見徵詢、意見反映結果不得違反法令、規約或區分所有權人會議、管理委員會議決議。
- 第 9 條 管理委員請辭或服務人員離職與到任，由副主任委員負責人員剔除及新增。
- 第 10 條 依本辦法所設立之群組僅作管理委員會推動社區事務使用，非屬所需事項請勿上傳。且除年節相互慶賀外，謝絕所有請安問好貼文，討論事項應保持理性及禮儀，嚴禁謾罵或進行人身攻擊。
- 第 11 條 本辦法於○年○月○日○○管理委員會第○次臨時會通過後施行，如有未盡事宜，需提請管理委員會議決議後修正。

# 公寓大廈管理基本概念架構

公寓大廈管理條例

中央：內政部

區分所有  
權人會議

住戶規約

地方主管機關

授權

管 理  
委 員 會

管理辦法

直轄市政府  
(區公所)

縣(市)政府  
(鄉鎮市公所)

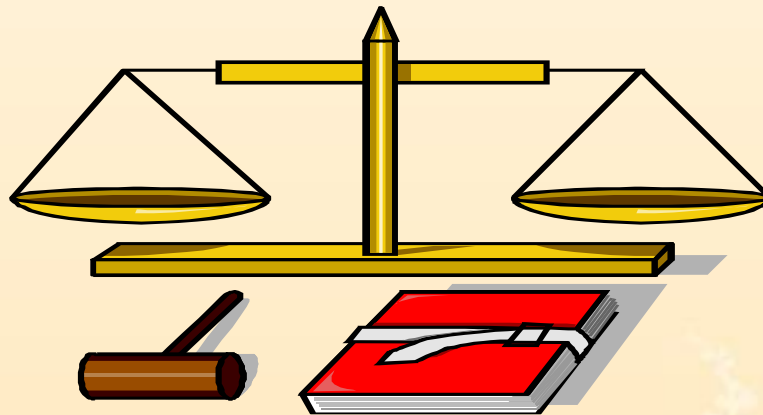
管 理  
服 務 人

位階  
原則



# 規約相關規定

- ★規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項（條例第3條第12款）。
- ★有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之（條例第23條第1項）。



# 空間區分概念與條例精神

## 共用部分：

專有部分以外之使用空間、設施設備及附屬建築物，供共同使用者。如共同走道、法定空地、屋頂平臺、法定停車位，及供共同使用之陽臺、露臺等。

## 約定共用部分：

專有部分經約定供共同使用。如專有空間、騎樓、陽臺等原屬專有部分，經所有之區分所有權人同意供共同使用。

區分  
所有

住戶  
自治

## 專有部分：

為私有使用空間，具使用獨立性。如供特定區分所有權人使用之居室（主建物）、陽臺（附屬建物）等。

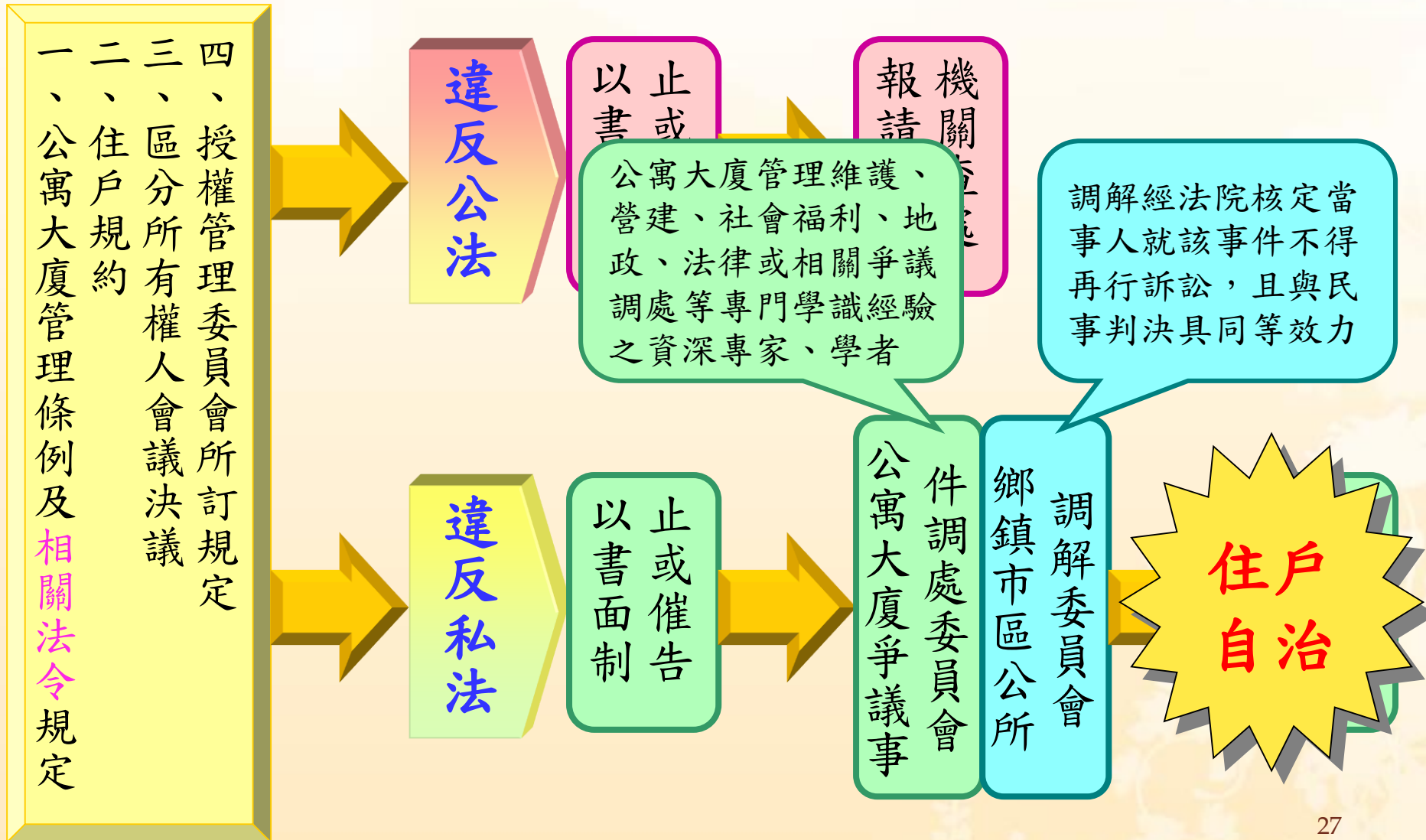
## 約定專用部分：

共用部分經約定供特定區分所有權人使用。如法定空地、法定停車位、露臺等共用部分經約定予特定區分所有權人使用。

## 建築基地：

建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。

# 爭議事件處理模式基本概念



# 住戶自治判例

判例：臺中高等行政法院90年度訴字第1256號  
判決

經過：某公寓大廈召開第2屆區分所有權人會議，因法定人數不足，第1屆主任委員甲00逕以休息15分鐘後即進行第2次大會，並選出違反規約「管理費欠繳2期以上者不得擔任管理委員」之人員擔任第2屆管理委員。經住戶向臺中市北屯區公所陳情，區公所函示甲00應召開第2次區分所有權人大會，但甲00認為其已卸任，遲不召開。經互推後，由配偶授權之乙00

# 住戶自治判例

召集召開第2次大會，並選出第2屆管理委員。惟臺中市政府認定2次會議均有瑕疵而無效，應由第1屆管理委員暫代職權，至重新召開第2次大會選出第2屆管理委員止。管理委員會不服，經提請訴願無效後，再提行政訴訟，要求臺中市政府撤銷處分，並應賠償121萬9,696元。

管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有第20條第2項所定之拒絕移交者，自任期屆滿日起，視同解任（條例第29條第1項）。



# 住戶自治判例

**判決：**基於「住戶自治」，政府主管機關對於公寓大廈之管理，為監督、輔導，須將行政管理權限下放管理委員會執行，由其直接執行者，僅限於條例第6、8、9、15條等違規之必要處置；第38、39條所定罰鍰之科處；第44條所定專有部分、共用部分標示詳細圖說及住戶規約草約之審核；第45條所定建商未領得建造執照及辦理預售之處置等事項，故對於區分所有權人會議決議事項，本於「住戶自治」之精神，應由認為該會議有爭議之區分所有權人，向民事法院提起確認區分所有權人會議無效之訴，而非行政主管機關得以維護社區全體區分所有權人及住戶權益為由，而擅自宣告區分所有權人會議為無效（臺中市政府敗訴但不需賠償）。

# 防疫期間區分所有權人會召開解析

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：陳雅芳  
聯絡電話：0287712684  
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw  
傳真：0287712709

電子  
文  
轉

### 受文者：

發文日期：中華民國109年3月4日  
發文字號：內授營建管字第1090803838號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關召開區分所有權人會議方式1案，請查照。

### 說明：

- 一、依據本部營建署案陳臺北市政府109年2月17日府授都建字第1093149717號函及立法委員趙天麟國會辦公室109年2月26日電話交辦事項辦理。
- 二、按中央流行疫情指揮中心實施辦法第3條規定，疫情監測資訊之研判、防疫應變政策之制訂及其推動係由中央流行疫情指揮中心（指揮中心）主責。有關公寓大廈防疫措施之推動，一切配合指揮中心的專業意見辦理。查目前指揮中心尚無禁止集會之控管指示事項，合先敘明。
- 三、依據指揮中心監測資料顯示，目前國內之確診病例以境外移入為主，除從事醫療照護工作或與確診病例曾有密切接觸者外，一般大眾於社區感染之風險相對較低。為強化居住安全且由於目前適逢流感流行季節，本部已參酌衛生福利部所公布之相關防疫指引，以109年2月25日台內營字第1090803592號函檢送「嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)」

2

公寓大廈管理職文:109/03/04



1090050518

無附件

# 防疫期間區分所有權人會召開解析

公文換章

因應指引：社區之資料，並於109年3月4日台內營字第1090803865號函酌作內容修正，已納入集會活動防疫措施，送請該部及該部疾病管制署參考，並副知各地方政府及相關公寓大廈管理維護公（工）會請轉知所轄公寓大廈管理組織及會員迅予因應，以維護居住安全。如經指揮中心明示提升社區集會相關防疫措施之控管，本部將迅即依最新控管指示轉知辦理。

- 四、查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條第7款及第25條第1項已分別明定區分所有權人會議定義及每年應由全體區分所有權人組成，召開至少1次之定期會議。探究該條之立法意旨，係於每年自1月1日起至12月31日止之期間應至少召開1次區分所有權人會議，惟尚無限定召開之期間及日期，由各公寓大廈基於社區自治自行約定。如規約已另有約定或區分所有權人會議已決議每年定期召開之時間，因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）疫情而延期辦理時，得暫不依本條例第47條規定處罰。惟俟疫情趨緩後，仍應依條例規定於本年12月31日前至少召開區分所有權人會議1次，以符本條例規定。
- 五、至有關區分所有權人會議召開之形式，應踐行第25條（會議之召開及召集人之產生方式）、第27條（會議出席人數與表決權計算方式與代理規定）、第30條（召開會議之通知方法）、第31條（會議決議成立之計算方式）、第32條（未獲決議時重新開議之要件）、第34條（會議紀錄作成方式及送達公告）等相關規定，始生效力。基於公寓大廈管理自治之精神，並考量後續提供閱覽或影印之需求，如

電文時

4

48



# 防疫期間區分所有權人會召開解析

區分所有權人經踐行本條例有關規定，並做成包括會議規範第11條第1項所列主要項目之會議紀錄，其召開之形式，法尚無限制。

- 六、有關臺北市政府來函所詢因疫情流行，區分所有權人均不願參加區分所有權人會議，致無法成會選任管理委員辦理業務交接，得否修正規約中有關管理委員選任方式1節，查本條例第29條第2項已明定主任委員、管理委員之選任應依規約或區分所有權人會議決議辦理。如有涉及規約或區分所有權人會議決議修正，仍應經區分所有權人會議獲致決議，始生效力。惟如公寓大廈因管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿解任，且未召開或延後召開區分所有權人會議，以致無法即時成立管理委員會接續之情形時，可依本條例第29條第6項規定，以本條例第25條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止，其互推程序依本條例施行細則第7條規定辦理，以利公寓大廈維護管理與防疫工作之執行。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國物業管理經理人協會、社團法人中華民國華夏物業管理協會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新竹市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺中市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺南市公寓大廈管理維護商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總會、臺北市公寓大廈管理服務職業工會、台中市公寓大廈管理服務職業工會、台南市公寓大廈物業管理服務職業工會、高雄市公寓大廈管理服務職業工會、新竹縣公寓大廈管理服務職業工會、台灣物業管理學會、台灣物業設施管理協會

副本：立法委員趙天麟國會辦公室、本部國會組、營建署(資訊室(請協助刊登網站))、

# 防疫期間區分所有權人會召開解析

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：陳雅芳  
聯絡電話：0287712684  
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw  
傳真：0287712709

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國109年4月30日  
發文字號：內授營建管字第1090807636號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明四 (1091092792\_1090807636\_109D2013340-01.pdf)

主旨：關於防疫期間召開區分所有權人會議事宜1案，請查照。

說明：

- 一、復貴管理委員會109年4月9日仁愛函字第109040901號函。
- 二、有關區分所有權人會議召開之形式，本部109年3月4日內授營建管字第1090803838號函說明五已有明示。至公寓大廈使用視訊方式辦理區分所有權人會議1節，因應科技進步與公寓大廈召集會議需求，以視訊會議同步即時、不拘泥於同一空間而達到公寓大廈共同事務及涉及權利義務有關事項之討論與決議之目的，尚非法所不許。又公寓大廈如同意區分所有權人得採視訊會議方式參與區分所有權人會議，視為親自出席，其當然可行使應有之權利，例如表決權等。惟區分所有權人會議採視訊方式進行前，應於規約中明定有關視訊出席、簽到及表決方式之規定，並提區分所有權人會議獲致決議，以完備相關程序避免衍生爭議。
- 三、因集會活動通常聚集人群長時間與近距離接觸，為預防群聚感染及強化社區住戶居住與社區服務人員執行業務等之

# 防疫期間區分所有權人會召開解析



健康安全，爰公寓大廈尚未及召開區分所有權人會議修正規約，於防疫期間仍得先行以視訊方式召開區分所有權人會議；惟疫情結束後，相關事項仍宜循上開函示及有關規定辦理。

- 四、另有關以決選單方式寄發各區分所有權人並回收方式代替區分所有權人會議決議1節，本部91年7月15日內授營建管字第0910085167號函（如附件）已明示不符合條例之規定在案，併予說明。
- 五、有關嚴重特殊傳染性肺炎相關資訊、最新公告、防護宣導等，可參閱衛生福利部疾病管制署全球資訊網，網址：<https://www.cdc.gov.tw>），或撥打免付費防疫專線1922（或0800-001922）洽詢。

正本：仁愛社區管理委員會、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國物業管理經理人協會、社團法人中華民國華夏物業管理協會、臺北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新北市公寓大廈管理維護商業同業公會、新竹市公寓大廈管理維護商業同業公會、桃園市公寓大廈管理維護商業同業公會、臺中市公寓大廈管理維護商業同業公會、高雄市公寓大廈管理維護商業同業公會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、臺北市公寓大廈管理服務職業工會、台中市公寓大廈管理服務職業工會、台南市公寓大廈物業管理服務職業工會、高雄市公寓大廈管理服務職業工會、新竹縣公寓大廈管理服務職業工會、台灣物業管理學會、台灣物業設施管理協會、社團法人台灣物業管理產業協會

副本：本部營建署(資訊室(請協助刊登網站))、建築管理組(均含附件)

電 2020/04/18  
文 18:44  
交 換 章





基隆市111年度優良公寓  
大廈頒獎暨社區營造管理

# 都會型公寓大廈社區營造

主講人：陳世鴻



Email : [hung6221531030@gmail.com](mailto:hung6221531030@gmail.com)

<https://goo.gl/EHkpDR>

電話：0939-943916



# 大綱

壹、都市化脈絡社會與空間結構變遷

貳、移民化都市社會空間問題

參、公寓大廈社區營造策略

肆、善用社會資源經營社區

伍、結論



# 壹、都市化脈絡社會 與空間結構變遷



# 移民化都市發展

區分	1949年以前	1949年至 1960年	1960年至 1970年	1970年至 1990年	1990年以後
臺北市發展	1708年開始第1次拓墾移民。19世紀中葉，清廷戰敗開放港口而納入世界經濟體系。	1949年第2次政治移民，成為戰時首都，發展以軍事為考量，並因疏散，人口向外擴散。	發展改以經濟為主，扮演吸引投資及移民勞動力角色，引發第3次城鄉移民。	以商業服務業與外銷導向經濟發展為主。因房價攀升，城鄉移民人口逐漸外移。	科技業取代傳統製造業，且因重大交通建設陸續完工，都會空間急驟擴張，形構北臺都會區域。
社會空間結構	農業社會生產均依賴人力，家庭組成以家族形式為主。	政治移民成為主要人口結構。	政治移民與城鄉移民成為主要人口結構。延續防空疏散計畫，發展出「眷村」此集居封閉式住宅空間。	城鄉移民成為主要人口結構。且為解決大量移民居住問題，建築空間逐漸由平面轉為垂直化發展。	移民達人口比例80%以上，且因都市擴張與快速交通設立，吸引中產階層人口進駐，公寓大廈為實然空間圖像。

# 臺灣公寓大廈的產生

臺灣隨著都市化脈絡發展，自1960年代開始，大量人口往都市集中。為解決大量遷移人口集中居住問題，1962年大陸工程公司首建第1棟公寓—敦化南路「光武新村社區」，公寓大廈（垂直性空間）自此成為都會主要建築型態。





# 全球都市化之實然空間圖像



2007 4 25

# 六大直轄市地方基層組織數量比較



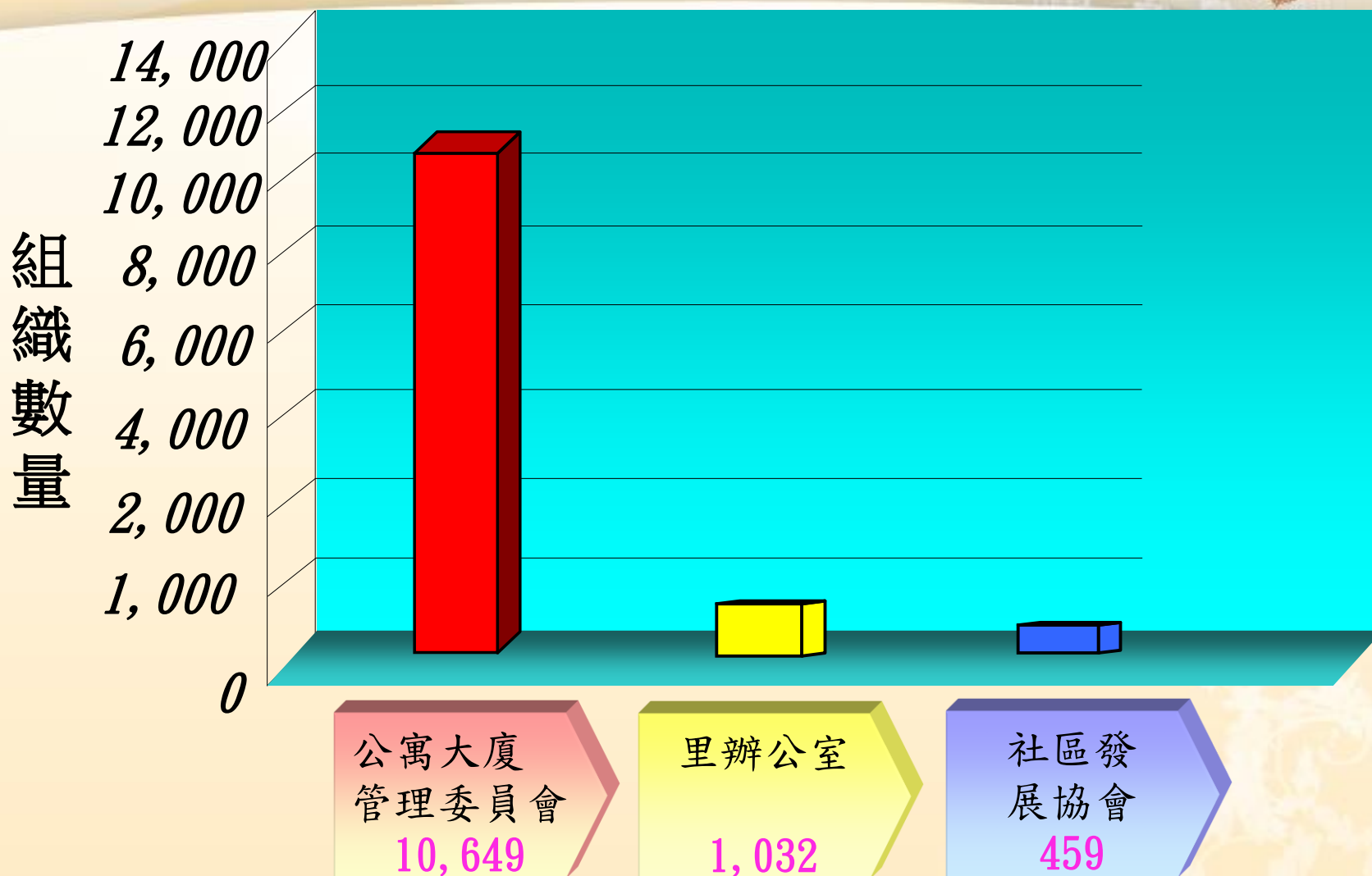
資料時間:2015年12月31日

# 北臺都會區地方基層組織數量比較



資料時間:2015年12月31日

# 新北市基層組織數量比較



資料時間:2022年9月13日

# 社區發展脈絡與政策嬗遞

1964年12月，「民生主義現階段社會政策」正式援引聯合國所用「社區發展」名詞，同時因政治思維與經濟政策轉變，逐漸產生都市化及移民社會

1990年代，政治結構改變，草根民主力量浮現。且因經濟發展促使大量城鄉移民湧入都會區，導致鄉村沒落與城市空間型態改變

1991年5月1日發布《社區發展工作綱要》  
1994年10月3日提出「社區總體營造」

傳統地區型社區由里及社區發展協會負責執行運作

1995年6月28日公布施行《公寓大廈管理條例》

公寓大廈由管理委員會負責執行運作

2005年學者提出以「公寓大廈社區營造」為下10年目標

2015年社區營造第30年計畫將公寓大廈列為推動重點

# 政策本質與交織揉合必要性

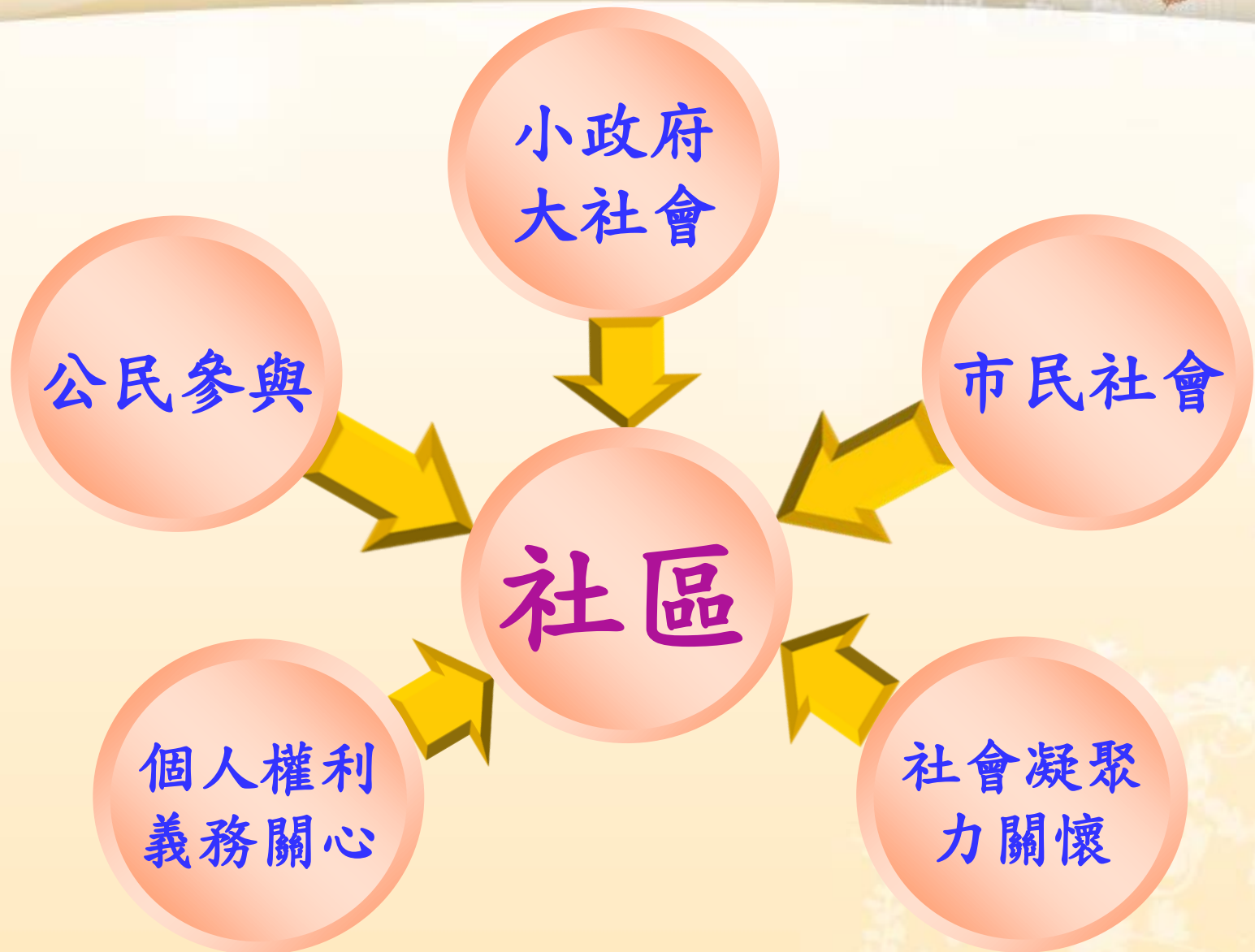




# 叁、109年至110年 都會型社區營造

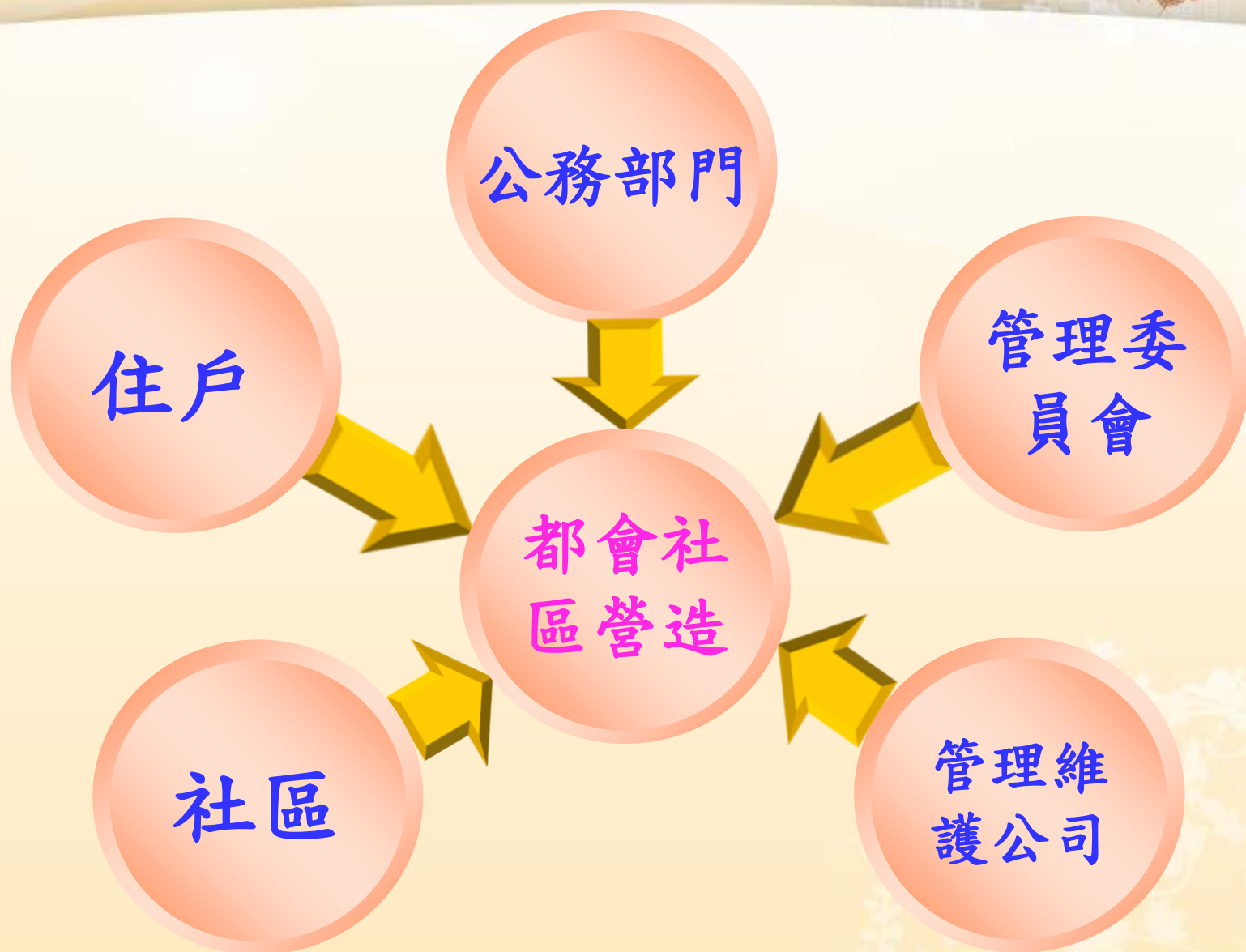


# 落實都會社區營造提升公民參與





# 都會社區營造涉及之網絡

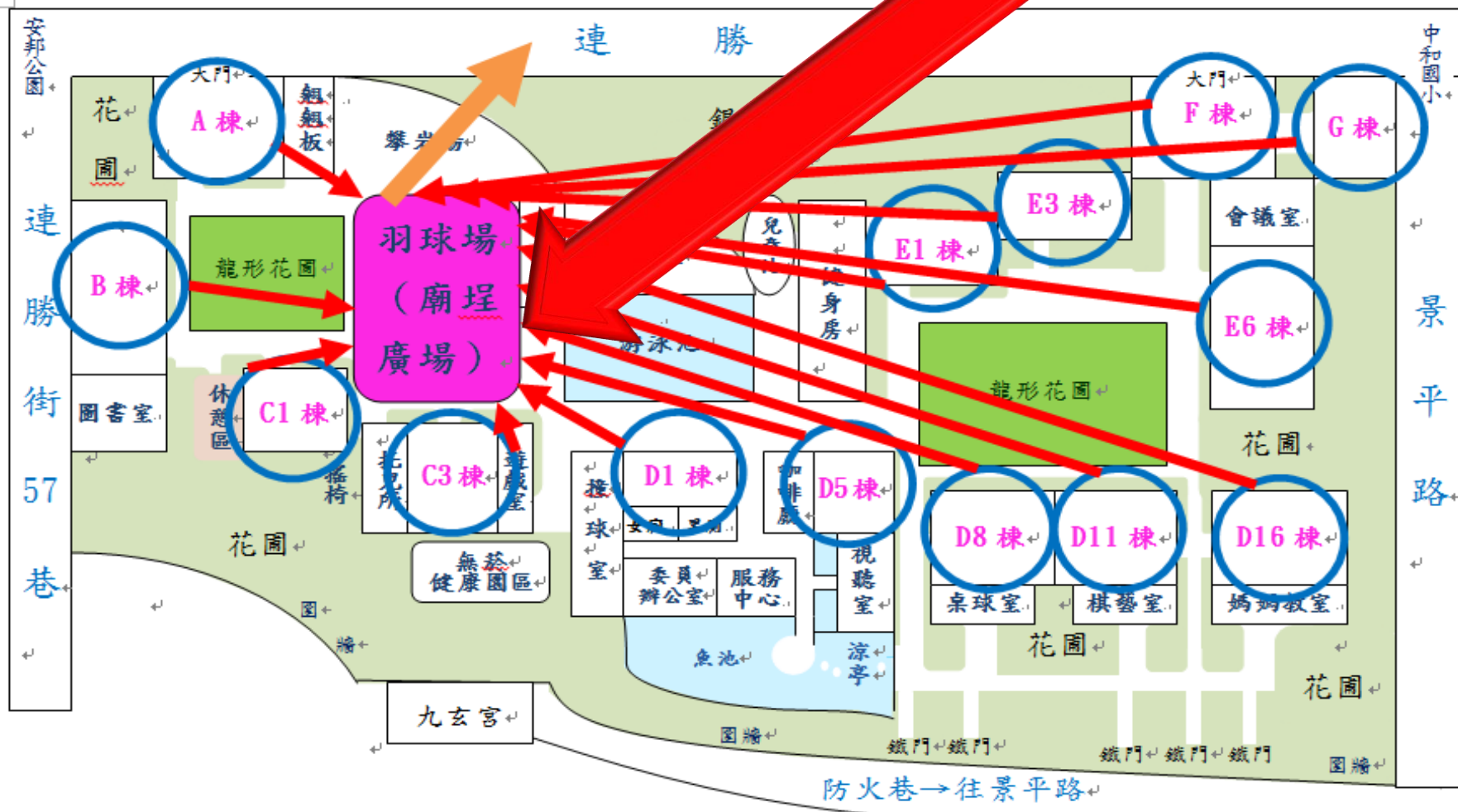


# 公寓大廈推動社區營造策略



# 塗銷有形邊界建構地方認同

## 世紀皇家動員不意圖



# 109~110年 都會型社區營造案例分享



最高獎金 **100萬**  
徵件至 **5/15** 止

**109~110年都會型社造暨公廈行動方案徵選競賽**

**公寓大廈培力工作坊暨徵件說明會**

<b>場次一</b> 04/25(六) 09:00-17:00 臺南文創園區金龍展演廳	<b>場次二</b> 04/28(二) 09:00-17:00 台灣國家婦女館
---	---

指導單位： 經發部 主辦單位： 國家婦女館

# 109~110年都會型社造暨公廈行動方案

## ★計畫緣起

文化部為帶動社區營造面對當代社會轉化與提升之可能，自**105年**起由國立新竹生活美學館推動都會型社區營造，鼓勵都會居民參與社區營造，實驗黃金人口參與都會型社區營造之誘因及可行方案。本年度為鼓勵透過更多彈性作法，例如**社福照護**（高齡長照、兒少照護、陪伴學習）、**城鄉共好**（人才交流、共同購買、社區換工）、**環境永續**（綠色環保、社區公約、城市農園）等議題，結合多元社群跨域執行創新實驗方案，以培力都會居民關心參與公共事務。

# 109~110年都會型社造暨公廈行動方案

## ★參賽資格

全國對都會型社區營造議題關注之個人（具中華民國國籍）或合法立案之民間團體（不含政治團體）、**公寓大廈管理委員會**、公私立大學、社群團體等，均可參與。每單位限提1案。

## ★執行地點

至少**擇1公寓大廈**或其周邊區域辦理並鼓勵串聯不同公廈場域，以都會美好生活發想，協助鄰近社區居民瞭解在地文化、凝聚社區共識，強化互助網絡。

## ★執行期間

109年7月1日至110年9月30止。

# 109~110年都會型社造暨公廈行動方案徵選競賽

## ★獎勵辦法

依提案內容及經費規模核定獎勵金額與得獎名額，每案以不超過新臺幣100萬元為原則，總獎金360萬元。

## ★規定指標

- 一、擇1個公寓大廈或其周邊區域辦理。
- 二、輔導成立至少2個都會型議題社群或公廈行動團隊參與執行方案，每隊至少5名成員。
- 三、規劃執行培力課程及社區服務活動，每案至少50小時。招募社區民眾參與行動方案，每案須達成志願服務時數500小時。
- 四、每案須提出至少1個協力合作單位。

# 109~110年都會型社造暨公廈行動方案獲獎提案

序號	案件名稱	提案單位	自籌款	核定經費
1	舞動都會世代共生的共融社區計畫	國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）	0元	40萬元
2	兌悅生活圈營造計畫	臺南市兌悅文化推廣協會	0元	40萬元
3	都會滿書香-以共讀建構城市新故鄉	新竹市共讀推廣協會	5萬8,600元	60萬元
4	老照片說故事・照護您幸福老後	英雄鎮公寓大廈管理委員會	35萬元	60萬元
5	促進社區融合：編織保長雙城故事	新北市汐止區保長社區發展協會	0元	60萬元
6	迪化街十連棟－街區藝術計畫	葉守倫	0元	40萬元
7	OPEN《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來	小綠書店	112萬8,920元	60萬元





# 執行團隊案例簡介



# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



## ★發現問題

高雄市都會中老城區或老舊公寓大樓社區，已逐漸成為高齡人口密度最集中地點，然於都市社區最缺乏提供給高齡者公共空間友善環境，以致老年人足不出戶現象，加上獨居、身障不變因素，亦導致精神、失智、健康等疾病，成為社區中隱憂問題。

## ★解決方法

- 一、積極創造社區居民間相遇機會。
- 二、帶動老舊社區新活力，誘發高齡者走出住居、走入社區，促進高齡銀髮者身心靈健康。
- 三、活化社區閒置場所，透過居民參與多元利用，園藝、藝術介入空間，塑造友善社會環境。

# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學 (智慧城鄉永續發展中心)



# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



## 行動構想

.....

主題：舞動都會世代共生的共融社區計畫  
-開放性畫室& 夢想園藝家

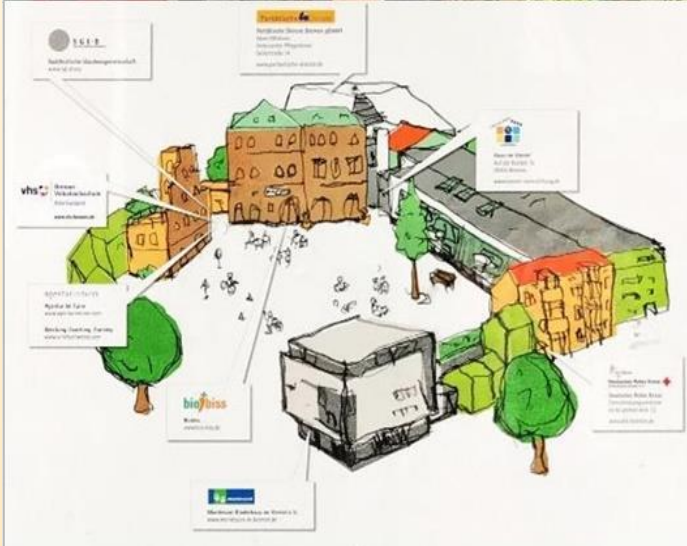
多世代共生-多世代相遇相處不容易，  
要怎麼「混」才自然？如何活化社區？

創造各世代可以自然相遇的地方

**社區開放性畫室** 利用社區閒置空間設立親子融合教室

**社區夢想園藝家** 街角&開放空間建立社區療癒花園網

**不期而遇的角落** 將社區中的閒置空間、角落...等空間整理



# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



## 行動構想

.....

主題：舞動都會世代共生的共融社區計畫  
-開放性畫室& 夢想園藝家

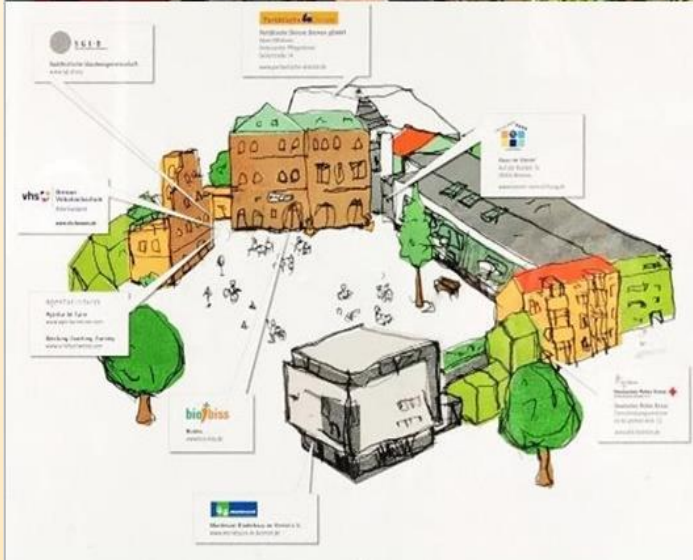
多世代共生-多世代相遇相處不容易，  
要怎麼「混」才自然？如何活化社區？

創造各世代可以自然相遇的地方

**社區開放性畫室** 利用社區閒置空間設立親子融合教室

**社區夢想園藝家** 街角&開放空間建立社區療癒花園網

**不期而遇的角落** 將社區中的閒置空間、角落...等空間整理



# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



鼓勵社區親子、  
高齡互動、  
自然生態學習、  
抒發情緒、  
建立社區人際網絡...



## a. 社區開放性畫室

Artsy Open Studio

(協辦單位：社團法人臺灣小金魚親共學協會)  
(實施地點：雙橡園圖書室、幸福幾米的畫室)

執行方式 \* 民眾參與度

- 成立**社區畫室**，預計辦理2系列場次家庭參加活動，預計20個家庭活動。
- 協助改善融合教室環境，成為**蒙特梭利教室**。老師將接受蒙特梭利教師培訓，領取國際證照後培養其他有意投入融合教育老師、家長和志工。
- 未來**企業募款或政府教育經費挹注**，協助改善現有融合教室環境，分擔家長聘顧專業人員人事成本，落實社區型融合教室平民化。



- ☐ 融合教育 社區型融合教室『小金魚教室』
- 🎧 環境教育 民眾參與度 & 提案創意度
- 📖 親子共學 平日開放時段每日有 8~16個家庭參加親子活動
- 👤 社區服務 邀請社區居民與教會 共同規劃參與設計創作空間

# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



社區菜園、花園  
瞭解生態棲地經營的微妙性  
四季交迭的色彩變化  
增加心靈健康的泉源



## b. 社區夢想園藝家

.....

Therapeutic Garden

(協辦單位：高雄港都社區大學)  
(實施地點：雙橡園、幸福幾米社區開放空間)

執行方式

- 成立**社區園藝家**，預計每季辦理庭園種植及整理活動，預計總參與人次為40人。
- 協助改善街區水泥化環境，積極促成以**社區花園展**方式辦理年度活動，並同時降低都市熱島效應。
- 建立**社區秘密花園**工作坊。



短期目標

建立社區巷頭巷尾處處是花園，人文與生態棲地共生，打造園藝療癒社區



中期目標

辦理每年社區花園展，與高雄市工務局合作，積極促進社區立體綠化。



長期目標

成為與國際同步的永續健康的高齡友善環境社區。

# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



## 工作坊 (2)-2

109年10月19日  
13:00-18:00 (5小時)

小金魚協會  
(幸福幾米社區)

林貞岑、吳亭君、曾梓峰、張名宜、郭芳琪、居民、高雄大學學生等共24名

## 活動現況



未來想像



年輕人的構想聚焦



共同勾勒



# 舞動都會世代共生的共融社區計畫

國立高雄大學（智慧城鄉永續發展中心）



定期管考 - 工作會議、訪視會議、工作坊

.....



工作會議

6 場

訪視會議

2 場

願景工坊

4 場

主題活動

4 場

參加人次

約180人

# 兌悅生活圈營造計畫

臺南市兌悅文化推廣協會

## ★發現問題

- 一、老年人口高齡化 → 如何在地安養與健康老化？
- 二、公寓大廈對外界環境封閉性 → 如何創造共同生活興趣與活動空間？
- 三、大量閒置黃金人口 → 如何活化人力、為社區做貢獻服務。

## ★解決方法

以社區菜園作為連結公寓大廈與社區居民之場域，以公寓大廈為主要對象，進行共同購買精神推廣，及由社區里長為核心社區換工運作，讓社區菜園之收成做為公寓大廈居民、外部社區居民及里長三方間連結媒介。

# 兌悅生活圈營造計畫

臺南市兌悅文化推廣協會



空間改造



# 兌悅生活圈營造計畫

臺南市兌悅文化推廣協會



環境教育  
、  
廚餘堆肥



共同購買  
、  
生態體驗

# 兌悅生活圈營造計畫

臺南市兌悅文化推廣協會



黃金人口、改造與維護菜園



黃金人口、成為菜園導覽員

# 兌悅生活圈營造計畫

臺南市兌悅文化推廣協會

## 預期效益

### 建立機制、強化居民鏈結

短期

1. 社區菜園：提升居民身體活動、拓展社交網絡、加強參與和連結、並認識農藝、飲食與健康
2. 共同購買：讓居民認識消費對環境與健康的影響、更聰明選擇具環境友善與健康的食物
3. 社區換工：激發與活化社區人才、提升居民參與公共事務、藉由換工得以達成善的循環

中長期

中期：複製經驗、擴大實施規模

長期：給予附加價值、達成永續經營



# 都會滿書香-以共讀建構城市新故鄉

新竹市共讀推廣協會



## ★發現問題

由於科學園區榮景帶來高薪、高工時，多數家庭選擇生孩子後，由一人一肩扛起家庭經濟重擔，另一人專職在家帶孩子，陪伴孩子完整成長歷程，而陪伴孩子角色通常為女性，形成社區常見「全職媽媽」現象。現今小家庭模式，造成許多社區全職媽媽一人獨立在家帶孩子，缺少舊社會鄰里親戚相互支援系統，引發在家育兒者心理恐慌、憂鬱、過勞等隱藏性社會問題，亟需解決。

# 都會滿書香-以共讀建構城市新故鄉

新竹市共讀推廣協會



## ★解決方法

「共讀」是一種能促使心靈交流，增進情感陪伴方式。透過親子讀書會，鬆綁父母和孩子間緊張關係，而孩子也能夠在自家社區結交長期固定好朋友，成為生活中成為一同學習成長夥伴。育兒者也能透過每週一次社區讀書會，互相交換資訊、傾訴近況、尋求協助，重現傳統社會人際緊密交流網絡。



# 都會滿書香-以共讀建構城市新故鄉

新竹市共讀推廣協會



## 新竹市區 為長者朗讀

## 老人家重溫歲月的故事時光



# 促進社區融合：編織保長雙城故事

新北市汐止區保長社區發展協會



## ★發現問題

保長社區以保長路為界，為處於老舊交替地區，新社區外來都市移民普遍缺乏對保長社區發展歷程與文化了解，舊社區在地居民雖對保長社區發展歷程與文化瞭若指掌，卻缺乏紀錄與文化保存能力。

## ★解決方法

本計畫擬以「合謙富境社區」為基地進行擴展，以「保長社區發展協會」為驅動者，以「保長里辦公處」為執行夥伴，以「促進社區融合：編織保長雙城故事」為主題，以「扶老攜幼、社福照護」為訴求，以「記錄保長社區的雙城故事」為目標，試圖促進老舊社區之融合，並讓保長文化持續保存。

# 促進社區融合：編織保長雙城故事

新北市汐止區保長社區發展協會



## 「生命繪本」課程-蘇貞老師

109.09.28



109.10.05



# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫

## ★發現問題

位於迪化街「十連棟」係於1912年由六大家族結合興建而成，大稻埕商業興盛時期，主要經營5家大型機械碾米廠（俗稱土礮間，將稻米去殼再軋成白米）及1家洋線（縫衣線）工廠。歷經數代傳承，所有地主與建商合建「金麗翠隄公寓大廈」，於改建大樓時，配合「大稻埕歷史風貌特定專用區」，保留舊屋「立面騎樓」之歷史性建築物（由全大樓屋主共有）提供參觀。惟此十棟老屋，承載六大家族之百年故事，隨著長者逐漸凋零即將消失。此應非該社區獨有問題，爾後都會區都市更新社區均會面臨此地方文史隨著改建消失問題，爰以，希望藉此牽繫臺北乃至臺灣發展脈絡社區之文史保存操作，作為都更重建社區之典範。

# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫



## 問題三：居民的話語權被剝奪...



居民分享

- 遊客無法了解真實史料
- 世代文化傳承被迫中斷

# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫



## 十連棟老照片故事牆展覽

- 居民共同參與佈展
- 居民分享照片故事



- 創造互動交流機會
- 建立居民互信基礎

### 第二步：創造對話



# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫



## 家族故事收集



# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫



## 照片牆揭幕





# 迪化街十連棟一街區藝術計畫

葉守倫



# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店

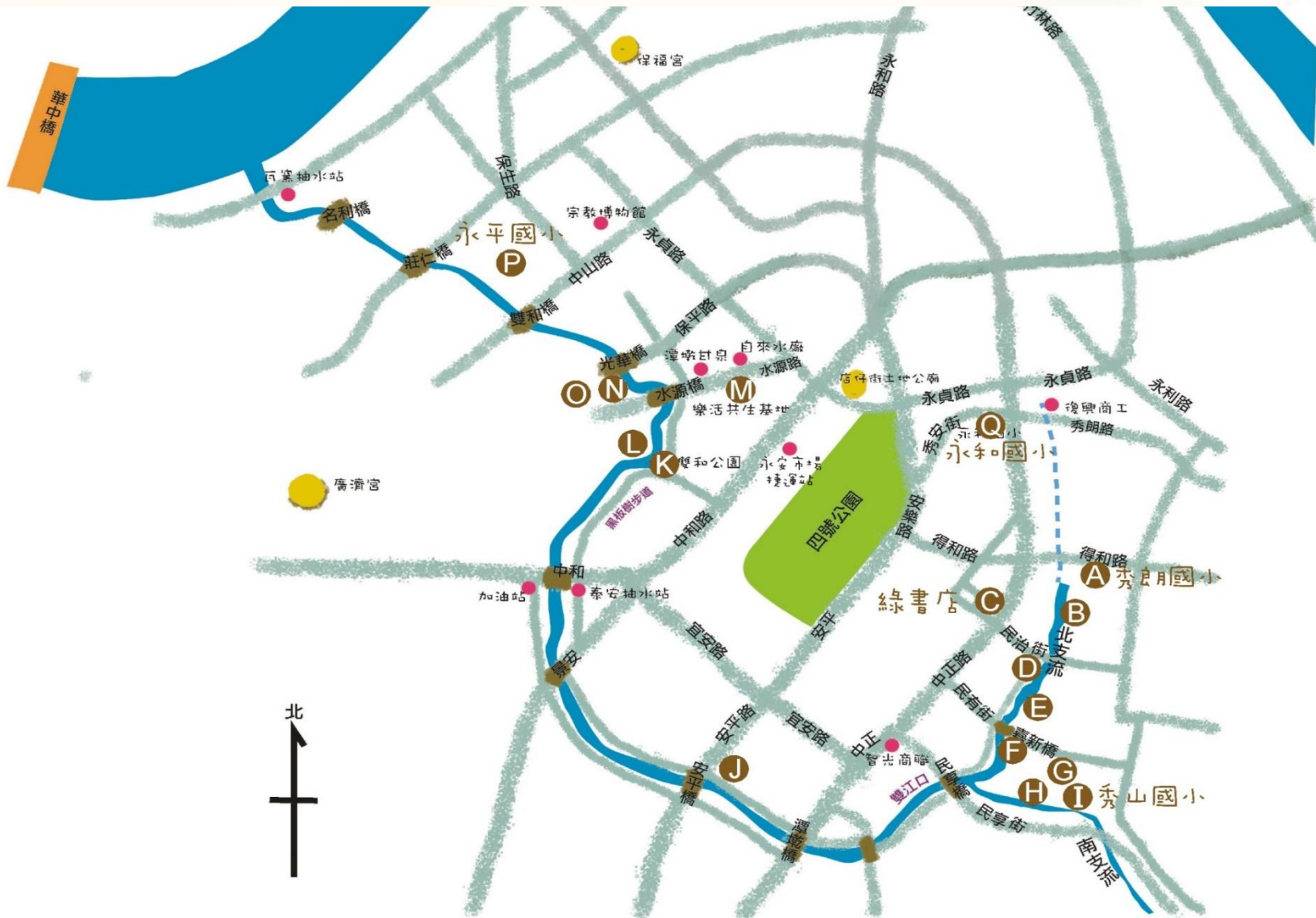
## ★發現問題

瓦礫溝全長約5公里，綿延流經中永和26個里，是一條蜿蜒雙和河流，根據統計現居於河岸旁居民總計有12萬6,576人。

從前人們會在河岸邊游泳、釣魚、行船，有河的生活就有快樂。然而，因都市快速發展、人口遽增、與河爭道過程中逐漸變成了樣，這條乘載雙和人的歷史與生活命脈河流也逐漸被人們遺忘，曾經那個美好河川家園記憶，在層層水泥建築、道路鋪設，以及下水道污染的情形下，逐漸被封印，當居住在河岸旁人們對身旁河流一無所知同時，河川未來也面臨更嚴峻考驗。

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店



# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店

## ★解決方法

以繪本故事《醜泥怪》繪本擾動社區裡的大小孩子們，以繪本故事為基底，規畫一系列活動，透過說故事、繪本走讀遊戲、展覽舉辦、生態觀察、舉辦市集與創造在地特色商品…等活動，翻轉大家對瓦礫溝印象，讓孩子們在遊戲與玩樂的走讀過程中認識在地歷史、文化與地景。

串聯在地商店，設計概念特色商品，將瓦礫溝精神與意象融入生活中，一起為打造醜泥怪經濟生活圈而努力，看見河流與家園共生共榮可能。

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

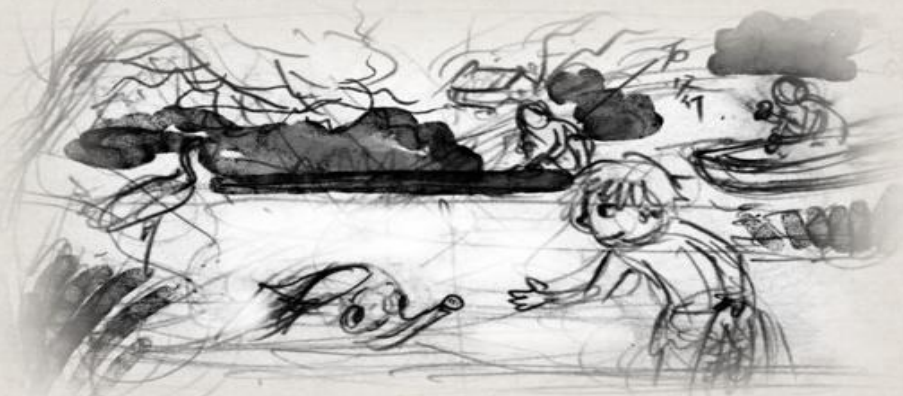
小綠書店



## 計畫目標

綠書店  
GREEN BOOKSTORE

1. 繪本故事創作



2. 故事關卡與遊戲導入走讀



3. 打造醜泥怪經濟生活圈



4. 生態調查



# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店

## 舉辦營隊啟動宣傳計畫



圖說：在地圖中消失的瓦礫溝—智光街路段，取水採樣後將進行水質檢測。



圖說：生態講師猴子老師與同學們走訪瓦礫溝民族公園段進行生態觀察。



圖說：中和二抽水站戶外參訪學習活動。



圖說：水利局梁棟宇老師帶領同學參觀6號抽水機並介紹重要的機組設備。

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店

## 進校說故事



圖說：聽完故事後，認識河流現況。



圖說：孩子描繪出心中的醜泥怪。



圖說：醜泥怪的樣子各有獨特之處。



圖說：園長頒發感謝狀。

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店



## 繪本創作



哎，  
你早

圖說：《醜泥怪》繪本故事內頁圖。



好，  
要去  
怪？

圖說：《醜泥怪》繪本故事內頁圖。

2021 醜泥怪出沒，  
到你社區/學校說故事

我要去同學家  
聽醜泥怪故事  
啦！

指導單位  
文化部  
國立新竹生活美學館

綠書店  
GREEN BOOKSTORE



# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店



## 志工招募

圖說：故事工作坊活動流程表



圖說：生態調查工作坊活動流程表



圖說：說故事志工招募活動 BANNER



圖說：生態調查志工招募活動 BANNER

圖說：志工招募活動宣傳 BANNER

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店



## 醜泥怪經濟生活圈



圖說：「麋鹿」餐廳設計《醜泥怪》燉飯雛形。



圖說：「花漾朋派」餐廳以焙茶口味製作《醜泥怪》布丁雛形。

# OPEN 《醜泥怪》：溝起百年記憶與清溪未來

小綠書店



## 未來計畫

綠書店  
GREEN BOOKSTORE

- 規畫數條解謎遊戲走讀路線
- 招募並培訓走讀志工
- 製作耆老訪談影像與文字記錄
- 招募並培訓訪談志工
- 規劃河岸博物館
- 為孩子出版河岸博物誌
- 與漾青春基地「好色計畫階班」合作設計並開發瓦礫溝概念商品



# 這是您想要的生活環境嗎

## 國人健康餘命

SETN三立新聞網

	平均餘命	健康餘命	不健康餘命
<b>2012年</b>	<b>79.51年</b>	<b>71.56年</b>	<b>7.95年</b>
<b>2013年</b>	<b>80.02年</b>	<b>71.78年</b>	<b>8.24年</b>
<b>2017年</b>	<b>80.39年</b>	<b>72.07年</b>	<b>8.32年</b>
<b>2018年</b>	<b>80.69年</b>	<b>72.28年</b>	<b>8.41年</b>
<b>2019年</b>	<b>80.86年</b>	<b>72.39年</b>	<b>8.47年</b>

# 這是您想要的生活環境嗎

退休教授每天送警衛小蛋糕：不希望自己死在家裡 沒有人知道

2021-08-26 11:40 聯合新聞網 / 天下雜誌 



# 社福照顧新政策

## 新北市政府社會局補助民間單位及里辦公處 辦理社區照顧關懷據點服務實施計畫

108.02.14 訂定

109.02.06 修定

109.02.17 二修

110.01.28 三修

### 壹、依據：

- 一、老人福利法第 18 條規定為提高家庭照顧老人之意願及能力，提升老人在社區生活之自主性，直轄市、縣(市)主管機關應自行或結合民間資源提供社區式服務。
- 二、衛生福利部長照服務發展基金當年度一般性獎助計畫經費申請獎助項目及基準。
- 三、衛生福利部社會及家庭署推展社會福利補助作業要點及衛生福利部社會及家庭署當年度推展社會福利補助項目及基準。
- 四、衛生福利部社會及家庭署「直轄市及縣(市)政府辦理社區照顧關懷據點檢核指標」。
- 五、新北市政府補助機關學校團體及個人作業要點。

貳、目的：結合民間單位資源、里辦公處及志願服務人力，提供實際居住本市年滿 65 歲以上老人服務，透過在地化之社區照顧，來維護其生活安全及身心健康。讓長者繼續留在社區生活，進而提昇其生活品質。

### 參、執行單位：

- 一、指導單位：衛生福利部社會及家庭署（以下簡稱社家署）。
- 二、主辦單位：新北市政府社會局（以下簡稱本局）。

### 肆、補助辦理單位：

- 一、立案之社會團體（含社區發展協會）。
- 二、財團法人社會福利、宗教組織、文教等基金會捐助章程中明定辦理社會福利事項者。
- 三、其他立案之團體如社區宗教組織、農漁會、文史團體等非營利組織。
- 四、本市里辦公處。
- 五、**公寓大廈戶數達一百五十戶以上，經向本府報備成立管理委員會達十年以上，且經表揚或評績績優，提供鄰近社區服務成效卓著者。**
- 六、其他（如學校、公共托老中心等經審查評估可辦理者）。

伍、計畫辦理時間：自當年度 1 月 1 日起至當年度 12 月 31 日止。

### 陸、計畫申請時間：

- 一、當年度新設立之社區照顧關懷據點，設置地點應符合本計畫第玖條，自當年度 1 月 1 日起至當年度 9 月 30 日前提出申請，並應於當年度 9 月 30 日前完成初審階段。

# 世紀皇家關懷據點

福智中和據點『長青樂活班』



# 世紀皇家關懷據點





# 世紀皇家關懷據點



# 世紀皇家關懷據點



# 世紀皇家關懷據點

新北社會局

星星銀髮俱樂部  
持續推動中！

第一個 社區大廈銀髮俱樂部

中和世紀皇家3.0 正式成立

# 世紀皇家關懷據點



# 世紀皇家關懷據點



# 世紀皇家關懷據點



# 社福照顧新政策



# 社福照顧新政策





# 社福照顧新政策



# 社福照顧新政策

附表 1：健康促進課程及社會參與活動參考表

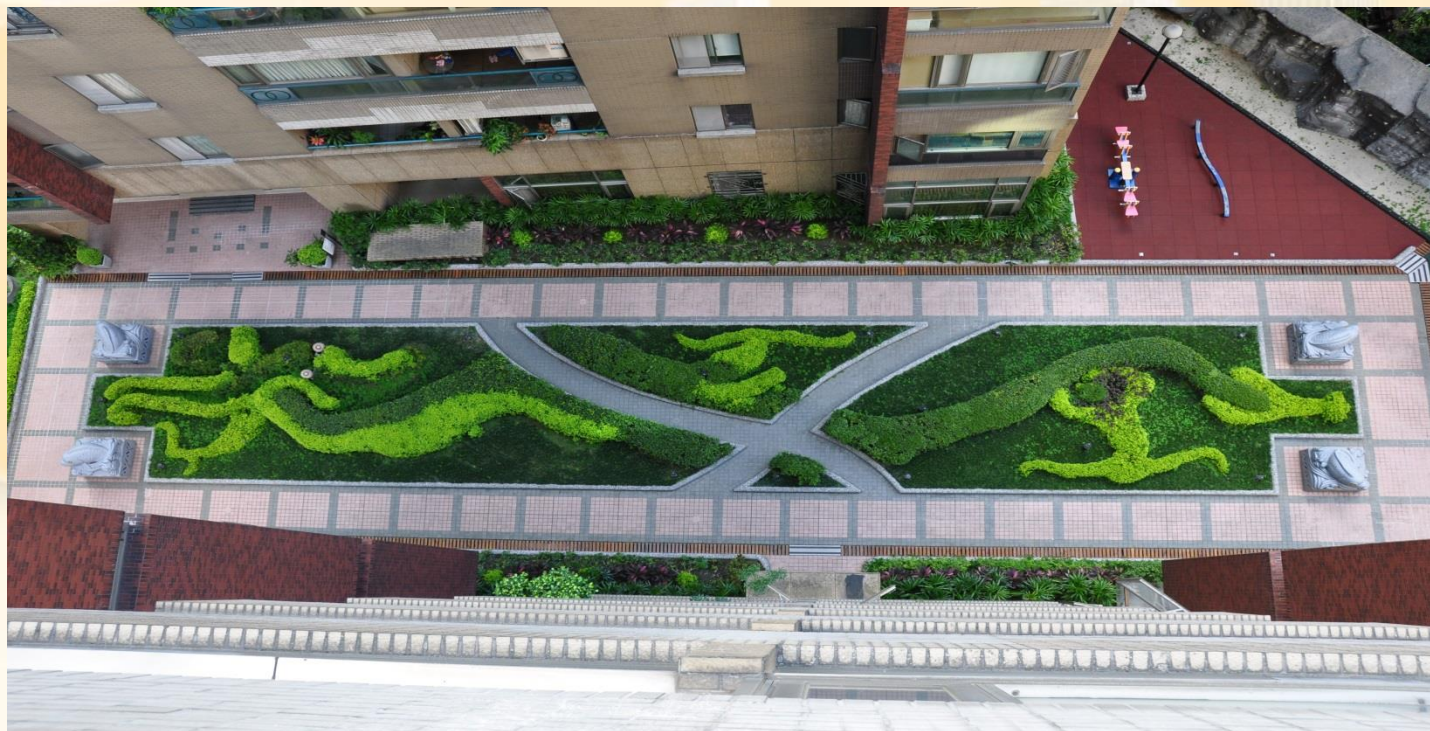
課程類別	課程內容
晚美人生	銀髮財務規劃、銀髮生涯規劃、健康養生課程、銀髮法律、財產信託與防護、心靈支持課程、臨終醫療議題、人生終章規劃等
道路安全	長者道路安全議題
動健康	自癒力、肌耐力、智慧力、甩活力、心創力、愛笑力等
健康促進	健身帶領、有氧拳擊、經絡拍打、銀髮瑜珈、各式舞蹈、氣功及健康操等
<b>公共參與</b>	公寓大廈志工培力、社區營造基礎概念、在地文史分享、公共空間營造、可食地景、社區彩繪、裝置藝術、參與式預算等
知能成長	讀書會、專題演講、團體桌遊、園藝治療、生命繪本、數位運用（社群軟體使用教學、手機影音編輯等）
藝術工藝學習	素描、書法、國畫、油畫、石頭彩繪、禪繞畫、花藝、工藝創作及各式手做DIY（環保袋拓印、手工皂）等
表演藝術	社區小劇場、各類戲劇、合唱團、銀髮魔術、歌唱班等
其他課程	其他有助在地老化、活躍老化、公共參與或知能提升之活動課程等均可提出。
<p>*晚美人生及道路安全資可洽社會局協助媒合師資。                      *動健康師資可至 <a href="https://reurl.cc/ve97YL">https://reurl.cc/ve97YL</a> 或掃描下面 QR 碼查詢</p>	
	

# 社福照顧新政策





# 伍、結論



# 建物生命或有盡、情感延續可無窮

社區意象並非僅為環境打造，是由合作意願、共同意識及強化居民頻繁互動社會關係中所建立，或許我們可在都市中建造一棟棟瑰麗城堡，但由於受到愈來愈多物質主義及個人主義衝擊，僅能形構一個個僅具宿舍功能「個體住宅」，無法建立具有互動關係之「群體社區」。然而，社區價值與自明性應是由全體住戶所共同營造，此為居民對所處地方生活、文化及往後歷史態度，及此態度反映於實質環境表徵，其代表目前居住在此社區成員文化與智慧。若我們可以將社區營造所要藉由居民對社區的參與、投入，建構具凝聚力且自為之共同體意涵，展現於公寓大廈經營管理，亦可於冰冷水泥叢林中，打破有形藩籬，共同打造屬於你我夢想新故鄉。

# 建構公民參與社會必要性



感謝聆聽  
敬請指教





# 誠摯邀請您加入與追蹤 陳世鴻優良公寓大廈 共學平台

<https://goo.gl/EHkpDR>

連結進入右邊畫面後，如已有FB帳號者請先登入，如無FB帳號者請先加入，再至粉絲專頁按讚與追蹤，即完成程序，感恩！

