發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216



一、前言

日本政府曾經在1960年代進行大規模社會住宅的改造與推動，把傳統廢棄的榻榻米建築融合西方和蘇聯的現代主義風格與傳統日本元素進行改造，雖然這種土地面積小單位的公寓式社會住宅曾經象徵著新的“現代化”生活方式，但如今卻成為日本社會的負擔，社會住宅區的現居老年居民大量出現“孤獨死”的現象，為了避免老人在社會住宅內無人知曉的孤獨死亡，日本社會住宅近年來推動許多新的社會住宅政策的實驗。這些新的社會政策旨在為老年人和身心障礙人士提供安全穩定的住房選擇，通過登記願意接納這些租戶的房東或建商，提供房屋翻新和低收入家庭的租金補貼，強化房東或建商願意出租其房屋作為社會住宅。本文主要探究日本政府如何直接激勵建商或房東在出租房屋供應量，並提升社會住宅居住率，本文之研究問題主要欲了解日本在社會住宅政

Phoca PDF

發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216

策所推行的補貼內容為何？其中主要針對兩道問題釐清：首先，日本政府針對屋主或建商進行哪些補助以提高屋主或建商加入社會住宅並出租其房屋給弱勢群體的意願？其次，日本政府針對社會住宅的潛在房客提供哪些補助或共居方案，以強化其意願租賃社會住宅？日本政府分別於2014年、2017年、2021年、2024年推出了混居社會住宅計畫、住宅安全網計劃、住生活基本計劃、育兒支援型共同住宅推進政策等，目標希望解決包括老年人、身心障礙人士和低收入家庭在內的弱勢群體的住房需求。這一由地方政府管理的計劃涉及登記那些同意不拒絕這些租戶的房東或建商，並提供必要的房屋翻新和租金補貼。通過改善居住條件和支持這些特定群體，這三個計劃旨在提升弱勢群體入住社會住宅的租屋率，解決貧困族群無法順利租屋的問題。

二、住宅安全網計劃的介紹

日本政府在2017年推出了住宅安全網計劃，在此政策下，地方政府會登記那些不拒絕接納老年人或身心障礙人士的房東或建商，並為登記的租戶提供各種補貼。這些補貼包括支付登記出租房屋的翻新費用以及為低收入家庭提供的租金補貼。雖然這些政策沒有針對出租房屋供應的激勵措施，但它們具有促進社會住宅的效果(国土交通省, 2017a)。

日本的住宅安全網計劃[1]
於2017年啟動，旨在為老年人和身心障礙人士提供更安全、穩定的住房選擇。該計劃由地方政府負責實施，主要通過登記那些願意接納老年人和身心障礙人士的房東或建商，並為這些房東或建商和租戶提供相應的補貼。這些補貼包括房屋翻新費用補貼和低收入家庭的租金補貼，目的是改善這些特殊群體的居住條件，確保他們能夠找到合適的住所。

Phoca PDF

發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216

翻新費用補貼是住宅安全網計劃的重要政策項目之一。房東或建商如果願意接納老年人或身心障礙人士作為租戶，可以申請政府資助，用於翻新和改造出租房屋。這些翻新工程包括無障礙設施的安裝和房屋內部的修繕，以確保租戶的居住環境安全舒適。通過這種方式，政府希望能夠鼓勵更多的房東或建商參與計劃，增加適合特殊群體的可用住房供應。

除了翻新補貼，住宅安全網計劃還為低收入家庭提供租金補貼。這些補貼旨在減輕低收入家庭的租金負擔，讓他們能夠負擔得起更好的居住環境。通過這些補貼，政府不僅提升了低收入家庭的生活質量，還促進了社會住房的發展，增加了對特殊群體的住房支持力度。儘管該計劃並未直接針對出租房屋的供應進行激勵，但通過改善居住條件和提供經濟支持，它有效地推動了社會住房的發展。

（一）住宅安全網計劃確保房客的租屋不被房東或建商拒絕的住宅登記制度

租賃住宅的房東或建商可以將租賃住宅登記為安全網登記住宅，並在都道府縣、政令市或中核市進行登記。地方自治體將廣泛提供這些登記住宅的資訊給需要住房關注的群體。這些群體可以根據所提供的資訊向房東申請入居。

（二）住宅安全網計劃提供完善的房客定義及住宅的登記標準

根據修訂法，住宅安全網計劃最重要的房客包括低收入者、災民、老年人、身心障礙人士和育兒家庭。此外，各省政策中亦規定了外國人為重要的房客，地方公共團體可以通過制定租賃住宅供應促進計劃，提升重要房客（例如新婚家庭等）的住宅租賃。在登記時，住宅的規模、結構等必

Phoca PDF

須符合一定標準。主要標準如下：具備抗震性、住宅的地板面積原則上不小於25平方米、租金不應顯著高於同地區同類住宅的租金。

（三）住宅安全網計劃提供入居不拒的住宅確保房客範圍及登記程序

登記時，可以限定不拒絕入居的住宅確保房客範圍。例如，可以登記為“不拒絕身心障礙人士入居”或“接受老年人、低收入者、災民的入居”。長屋或集合住宅可以按住戶單位進行登記。若考慮申請登記為不拒絕住宅確保房客入居的租賃住宅，請聯繫住宅所在地的都道府縣等（政令市或中核市）。

（四）住宅安全網計劃針對登記住宅的改造經費支持及房客的經濟支持

住宅安全網制度提供對登記住宅的改造支援及減輕入居者負擔的支持。登記住宅的改造支援包括對改造費用的補助。詳細內容請參見地方公共團體或以下的募集網站。獲得改造費補助的住宅需在10年內作為安全網專用住宅（僅限住宅確保房客入居）進行管理。對登記住宅入居者的經濟支援包括租金和租金債務保證費等的減免及搬遷至安全網登記住宅的補助。這些支援均由地方公共團體和國家合作提供，適用於低收入者入住安全網登記住宅的情況。

1.空間改造的補助

日本政府住宅安全網計劃包括智能健康住宅推進政策中的「住宅確保房客專用租賃住宅改修政策」旨在提高住宅困難的育兒家庭和高齡者家庭等弱勢房客租房率。此政策利用民間租賃住宅和空

Phoca PDF

發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216

置房屋，建立一個新的住宅安全網制度，包括弱勢房客的順利入住租賃住宅的登記制度等，並提供補助以促進此類住宅的供應。補助對象工程包括無障礙改造、抗震改造、改變用途為共同居住用住房的改造、間隔變更、育兒家庭對應改造、防火與滅火對策、設置交流空間、節能改造、安否確認設備改造、隔音與防音工程等。申請人可以根據地方政府的指導，按照交付申請要領提交申請，並在預算範圍內獲得部分整備費用的補助，政府希望通過這些措施增加社會住宅的供應，為弱勢房客提供穩定的居住環境。

2.租金的補助

日本政府為確保每個人都能安心生活，針對弱勢房客的入居不拒安全網登記住宅，推出了一系列改修費、租金低廉化、保證金與押金等低廉化及住替え支援措施，以促進專用住宅的登記。首先，針對改修費的補助，大業主及地方公共團體可獲得國家負擔1/3的國庫連結補助及地方公共團體負擔1/3，補助上限為每戶50萬日元，適用於無障礙化、育兒家庭對應、節能改修等工程，並要求專用住宅的管理期間為10年以上。其次，在租金低廉化補助方面，月收入15.8萬日元以下的低收入家庭可申請，補助上限為新婚世帶月補助2.4萬日元及育兒家庭月補助2.95萬日元，租金的1/2由地方公共團體負擔，最高240萬日元。再者，日本政府在住宅安全網計劃中確保保證金與押金等的低廉化補助，包括保證金與押金、孤獨死、殘置物清理等費用，最高提供每戶3萬日元的補助。最後，針對高齡者從原來住宅搬遷到安全網登記住宅的搬屋遷移費用，月收入15.8萬日元以下的家戶或收入百分位30%以上的家庭可申請，補助金額為國家負擔1/2及地方公共團體負擔1/2，最高每戶提供5萬日元。通過這些措施，政府希望增加社會住宅的供應，為弱勢房客提供穩定的居住環境。

Phoca PDF

（五）住宅安全網計劃確保房客的居住支援

根據住宅安全網計劃的政策，地方政府可以指定從事居住支援活動的NPO法人等為居住支援法人，這些法人提供租賃住宅入居資訊、諮詢、見守服務等生活支援，以及對登記住宅入居者的租金債務保證服務。對於生活保護受益者，設立了新的代理支付程序。對於租金債務保證業，創建了一個符合一定標準的業者登記制度。當租金債務保證業者或居住支援法人為登記住宅的住宅確保房客提供租金債務保證時，住宅金融支援機構將對這些保證提供其保險費用。

三、住生活基本計劃的介紹

2021年，日本內閣會議批准了住生活基本計劃（全國計劃）的變更，該計劃設定了「設立居住支援協議會的市區町村人口弱勢族群租房率」作為績效指標。為了提高弱勢族群租房率，國土交通省鼓勵各市區町村自行設立居住支援協議會，並制定了「居住支援協議會設立及運營指南」。各都、市區町村均成立居住支援協議會是為了促進弱勢居民順利入住民間租賃住宅而設立的。協議會由地方公共團體、相關業者和居住支援團體等合作（根據住宅安全網法第51條第1項），為弱勢房客和民間租賃住宅的房東或建商提供住宅資訊和其他支援。這份指南詳細介紹了如何設立和運營居住支援協議會，並提供了全國各地居住支援協議會的運作和自治的案例，旨在為各地市區町村提供參考，促進居住支援協議會的廣泛設立，以便更好地支持弱勢房客，確保更多弱勢人口能夠受益於這項社會住宅的補助(国土交通省, 2021)。

在日本政府所針對的社會住宅的對象（房客），根據居住支援協議會的市區町村人口弱勢族群的定義包括六類：低收入者（收入15.8萬日元以下，收入分位25%以下）、受災者（受災後3年以內

Phoca PDF

）、高齡者、身心障礙者，以及養育子女（至高中生年齡相當）的家庭。此外，國土交通省命令規定的對象也包括外國人在內。此外，根據國土交通省的命令，需特別關注的對象包括外國人、中國人、受虐兒童、精神疾病療養所入住者、家庭暴力受害者、綁架受害者、犯罪受害者、矯正設施釋放者、生活困難者等。此外，東日本大震災等大規模災害的受災者（發生災後超過3年）也屬於社會住宅所規定的房客對象。都道府縣或市區町村在供給促進計劃中規定的對象，如從海外引揚者[2]

、新婚家庭、核爆

受害者、戰傷者、兒童養護設施釋放

者、LGBT、UIJ回流者[3]等，也需要提供其必要的生活支援與社會住宅供其居住(国土交通省, 2024b)。

四、育兒支援型共同住宅推進政策

日本政府通過國土交通省實施了「育兒支援型共同住宅推進政策」，旨在支持針對共同住宅（包括租賃住宅和分租公寓）進行新建或改造，提升兒童的安全和促進育兒期父母之間的互動。該項目支持設置防跌扶手、防盜門等保障兒童安全的設備，以及設置多功能室和遊樂區等促進居民互動的設施，從而為有幼童的家庭提供更安全、友好的居住環境。該政策提供的補助包括兩個主要方面：一是對設置兒童安全確保設備的補助，二是對設置促進居住者之間交流設施的補助。新建項目可獲得補助政策費用的1/10，改修項目則可獲得補助政策費用的1/3，最高補助金額分別為每戶100萬日元和500萬日元(国土交通省, 2024a)。

在具體的補助內容方面，針對兒童安全確保設備的設置，政府提供的補助對象包括浴室門的外鎖

Phoca PDF

設置、室內窗戶的防墜落裝置、建物內外的防墜落扶手以及入戶電子鎖的設置等。此外，政府還鼓勵設置可視範圍廣的防盜攝像機及兒童遊戲區域內的防護網和防撞裝置，旨在防止兒童在住宅內外發生事故。這些措施旨在創造一個更加安全的生活環境，保障兒童的安全和家長的安心。

此外，為促進居住者之間的交流和社區互動，政府還補助設置多功能室（如兒童遊戲室、集會室）和遊樂區（如滑梯、水池、沙坑等）。這些設施有助於創造便於父母之間交流的公共區域，並促進社區內的活動和互動。通過這些舉措，政府希望提升共同住宅的居住品質，支持有幼童的家庭，從而為這些家庭提供一個更為舒適和友好的居住環境(国土交通省, 2024c)。

為進一步支持有幼童家庭，從2024年1月19日起，「社會住宅改造設置」納入補助對象，針對育兒家庭入住率達30%以上的既有共同住宅，設置宅配箱的工程最高可獲得50萬日元的補助。申請對象包括租賃業主、包租業者和分租公寓的管理，政府希望通過這些措施減輕弱勢家庭的負擔，提升生活便利性，促進更多家庭願意選擇共同住宅作為居住選擇。

2024年的育兒支援型共同住宅推進政策旨在通過對新建或改修項目的補助，提升住宅的安全性和互動性。租賃住宅的新建或改修，以及分租公寓的改修，需在2024年度內開工的項目將被納入補助對象。日本政府希望通過這些舉措，促進有幼童家庭的社會住宅租屋率提升，為這些弱勢家庭提供更安全、舒適的居住環境，進一步提升兒童的生活品質和家庭的幸福感。

五、推動多世代共居小鎮政策

日本的住宅政策與企業住宅保障員工之政策抑制社會住宅的增加。特別在人口集中在城市地區加

Phoca PDF

劇了社會住宅政策受到忽視的情況。因此，日本政府採取必要性措施來防止這種情況惡化。例如，目前日本政府在一個農村地區中要求當地政府推動一個“多世代共居小鎮”新政策，讓老年人、年輕家庭和身心障礙人士共同生活、互相幫助。最典型的案例為“Share（金澤）”政策(長壽科學振興財團,2020）。該城鎮為一個讓老年人、年輕人、兒童和有無障礙人士都能一起生活的城鎮，於2014年3月在石川縣金澤市郊外開幕。由總部設在白山市的社會福利法人佛子園。在約11,000坪的土地上，鎮上配服務的老年人住宅、兒童入所設施和學生住宅。此外，還有學童保育、共用賣店、天然溫泉、餐廳、帶現場音樂廳的咖啡吧、廚房工作室、農場、羊駝牧場、全天候室內運動場和寵物跑道等設施，還有登門造訪的護理師和老年人日間照護服務。Share金澤被視為國家推進的日本版CCRC（持續照護退休社區）模型。日本版CCRC是指健康狀態下移居，需護理時無需遷移而可持續接受照護的地方，並在其中具有多世代共生的社區。這城鎮因為有孩子、學生和老年人就能形成多世代共生，故而創建了學生住宅、托兒所和老人服務住宅。Share金澤周圍有多所大學，學生住宿的租金因每月需在設施內進行30小時的志願服務而減半。學生可以自由選擇與身心障礙孩子一起用餐等志願服務項目。作為老年人住宅，現有32戶住戶中約一半來自縣外城市。由於Share（金澤）社會住宅政策推動成功，所以其後幾年接著在Share金澤到白山市佛子園總部開車約30分鐘的距離新建了加入身障者住宅的混居政策，該社區中具有身心障礙群體之家、學生共居住宅和老人住宅，此城鎮有1萬人口居住規模的社會住宅，其目標也像Share金澤一樣為“混居”的社區。

六、結論與建議

日本的社會住宅政策，以住宅安全網計劃、住生活基本計劃、育兒支援型共同住宅推進事業、混居社會住宅等為代表，在為老年人、身心障礙人士和低收入家庭等弱勢群體提供安全穩定的住房

Phoca PDF

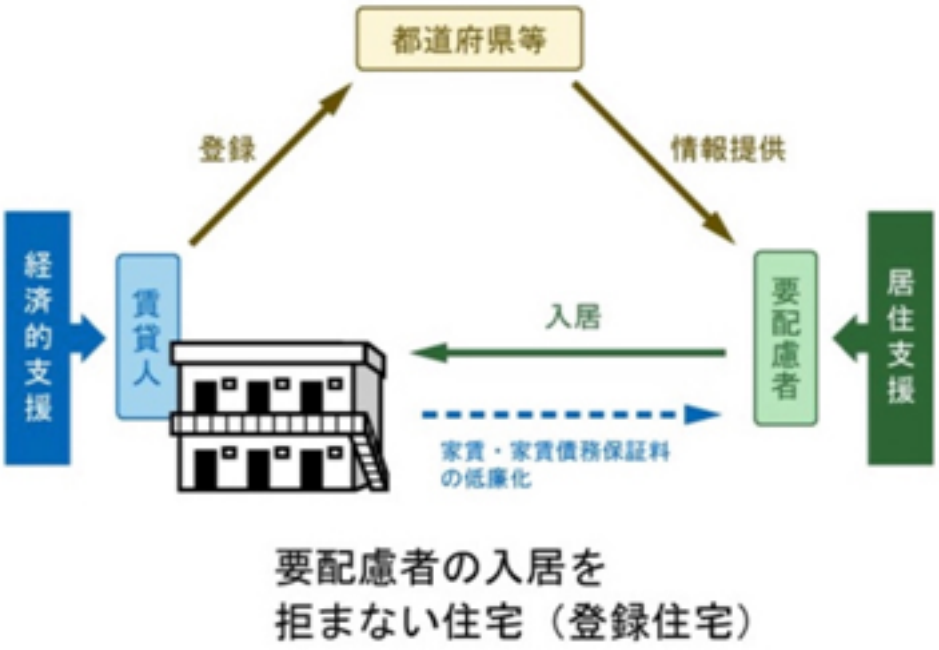
方面取得了顯著成效。該計劃通過提供房屋翻新補貼和租金補貼，成功改善了這些群體的居住條件。儘管這些政策並未直接激勵出租房屋的供應，但它們通過確保房東或建商更願意接受可能面臨歧視的租戶，促進了社會住宅的發展。結合有針對性的財政支持和全面的政策框架，使得日本的社會住宅模式成為值得效仿的典範。

為提升臺灣的社會住宅政策，建議借鑒日本的住宅安全網計劃，實施類似的系統。臺灣應考慮推行一套針對房東或建商與建商補助的機制，讓其願意出租給老年人、身心障礙人士和低收入家庭等弱勢群體的房東或建商登記其房產並獲得財政激勵誘因。這些激勵政策可以包括政府給予房東或建商與建商對必要的房屋翻新進行補貼，使住房更加無障礙和安全，以及為這些群體提供租金補貼，使住房更加負擔得起。除了為老年人、身心障礙人士和低收入家庭提供住房支持，臺灣的社會住宅政策還應特別關注有孩童的家庭。這可以包括在社會住宅中設置兒童安全設備，如防跌扶手、窗戶防墜落裝置等，確保兒童的安全。此外，還可以設立多功能室和遊樂區，促進家庭之間和社區的互動，創造一個有利於兒童成長的友好環境。對於老年人，應提供無障礙設施，如電梯、扶手和適合輪椅通行的通道，確保他們的日常活動更加便捷和安全。對於身心障礙人士，應設置專門的無障礙設施和支持服務，如語音導航系統、無障礙衛浴設備等，滿足他們的特殊需求。此外，臺灣可以建立地方住房支援委員會，與房東或建商、租戶和社區組織合作，提供全面的支援服務，包括住房資訊、諮詢和租戶維權。通過採取這些策略，臺灣可以改善弱勢群體的住房穩定性，促進更加包容的住房市場。通過上述政策，臺灣政府可以打造一個包容性更強、生活質量更高的社會住宅體系，為各類弱勢群體提供更加安全、舒適的居住環境。

圖一 住宅安全網計劃

Phoca PDF

發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216



資料來源：国土交通省(2017)(国土交通省, 2017b)

參考文獻

国土交通省. (2017). 住宅：住宅セーフティネット制度について.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

国土交通省. (2021). 住宅：住宅確保要配慮者居住支援協議会について—国土交通省.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

国土交通省. (2024a). 住宅：子育て支援型共同住宅推進事業について -.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000127.html

Phoca PDF

国土交通省. (2024b). 住宅確保要配慮者定義.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001475162.pdf

国土交通省. (2024c). 子育て支援型共同住宅推進事業.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001735771.pdf

長壽科學振興財團（2020）.混居社會住宅. https://reurl.cc/aqy6QX

[1]https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000055.html

[2]"海外引揚"
是指在第二次世界大戰結束後，日本政府將散佈在海外的日本國民（包括軍人、平民、以及在被佔領地區和殖民地的日本人）撤回日本的過程。這些人被稱為「引揚者」，他們主要來自中國、朝鮮半島、臺灣、南洋群島和其他被日本占領過的地區。這個過程在戰後的一段時間內持續進行，目的是讓這些在海外的日本國民回到本土，重新安置和恢復正常生活。

[3]"UIJ回流者"
是指那些從城市回到地方城鎮或
農村地區居住和工作的日本人。UIJ分別代表U-turn（Uターン）、I-turn（Iターン）和J-turn（Jターン）：

1. U-turn
   ：指那些在地方城鎮或農村地區出生和長大，然後去大城市工作或學習，最終又回到原來的地方城鎮或農村地區生活的人。
2. I-turn：指那些原本在大城市生活和工作，後來選擇搬到地方城鎮或農村地區生活的人。
3. J-turn
   ：指那些在地方城鎮或農村地區出生和長大，去大城市生活和工作，然後選擇回到一個不同於原來出生地的地方城鎮或農村地區生活的人。

這些回流者通常是為了追求更好的生活品質、尋找更低的生活成本，或者為了在較小的社區中找到更緊密的社會聯繫。日本政府也針對這些回流者提供各種支持和補助，以促進地方經濟的發展和人口的再分配。

Phoca PDF

發佈：2024-10-07, 週一 11:23
點擊數：9216

作者 黃芳誼 為東吳大學社會系助理教授、鎮目真人 為立命館大學社會政策部教授

Phoca PDF