

投稿類別：健康與護理

篇名：

關注老年住宅，照顧我們未來－台灣老年住宅現況的探討及改善建議

作者：

陳羽霈。桃園市立龍潭高中。普通科三年甲班

徐子雲。桃園市立龍潭高中。普通科三年甲班

指導老師：

李志駿老師

陳寶翎老師

壹、前言

一、研究動機

在高中公民課時，老師曾提出關於老年照護相關方面的議題，在進一步的了解後，偶然發現許多先進國家在老年住宅方面的投入頗有成效，或許老年住宅是不錯的長者居住新選擇，進而引起想要研究老年住宅在我國的發展現況，深入探討老年住宅的內涵，了解老年住宅的功能性，以及老年住宅可對我國帶來的影響，進而評估老年住宅是否為未來可推行的長者居住方式。台灣正逐漸往超高齡社會邁進「**65歲以上人口占總人口比率達到7%、14%及20%，分別稱為高齡化社會、高齡社會及超高齡社會。**」(國家發展協會，2018)，面對大量的高齡長者們，應考慮更加有效率的運用人力資源，照護人力缺乏也成為目前社會上越來越受到重視的議題，因此針對老年住宅的特點進行研究。

二、研究目的：

老年住宅是近幾年來針對長期照護而推出的新興老年住宅方式，我們試圖透過本文章對目前台灣人口高齡化的現況進行深入探討，並補充台灣老年住宅現狀，使讀者對於老年住宅有更進一步的了解，透過以下的分析，對於老年住宅有近一步的了解和接觸，並且知道如何運用老年住宅的功能。我們也試圖對老年住宅提出建議，探討老年住宅在我國可推行的方向，使多人能看見老年住宅的利用價值。

三、研究方法：

我們採取文獻探討法並加以整合老人住宅相關的法條，以及老年住宅相關報導，經由統整分析，歸納台灣老人住宅的現況及提出建議。

貳、正文

一、老年住宅定義

(一)對象

老年住宅專門提供年齡為60歲以上長者可申請，具生活自理能力(巴士量表等級到達90分)，在各方面生活需求有自理的能力，包括：進食、移位、個人衛生、如廁、洗澡、平地走動、上下樓梯、穿脫衣褲鞋襪、大便控制、小便控制等能力。

(二)相關法律

老年住宅是依照老人福利法或其他相關法令規定興建，且其基本設施及設備規劃設計，應符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，以租賃方式提供，採取集體居住，同時考量到長者的隱私性。

老年住宅原為政府提供，為配合近年來老年人口比率上升，逐漸由政府協助民間興建老年相關住宅。「民間經直轄市、縣(市)政府核准興建之老人住宅，經過法定申請過程過關後，所有權人得自行設立或委託老人住宅業經營管理」(內政部，2018)。

(三)結構設計

相對於一般社會住宅，老年住宅在結構方面，要求須貼近長者的需求，能讓長者發揮自理能力的空間，例如：加裝相關緊急呼叫器、瓦斯漏氣警報器及自動斷氣裝置，保障長者在遇到緊急事故能有即時的自我救助系統。居住環境方面，則有居住環境空間規劃，每一個生活空間須達到一定的面積需求及設備規範，讓長者活動空間不受到環境限制。



圖一



圖二

圖一、圖二為老年住宅廁所設施(取自網路資料)

二、台灣目前現況

(一)居住品質參差不齊

在設備方面，仍然有許多方面需要再經過把關，以及相關機構自身的設備管理方面，須透過政府明確規定，讓地方和政府達成共識，以幫助在居住環境方面，更加理想且符合長者居住的基本需求。例：比較陽明老人公寓建造至今已超過十年，相較於其他老年住宅(大龍老人住宅、陽明老人公寓、朱崙老人公寓、中山老人住宅)，陽明老人公寓「硬體老舊、屋頂漏水、門框變形打不開、磁磚剝落和水管鏽蝕，很多房間不堪入住」(蔡亞樺、張凱翔，

2016)，顯現出老人住宅的環境把關仍需加強，才能讓長者們擁有一個更加安全且安心的環境。



陽明老人公寓漏水屋頂
圖三



陽明老人公寓設施老舊
圖四

圖三、圖四、陽明老人公寓現況(取自網路)



大龍老人住宅室內居住環境
圖五(取自網路)

(二) 長者租屋困境：

許多房東不願租屋給長者其原因如下：(1)害怕居住環境不符合長者需求對長者造成傷害須負擔多餘的費用(2)長者若發生重大事故，會使房價降低，降低民眾租屋意願。(3)長者因故無法準時繳納房租，造成雙方爭執。因著這些對於長者的排斥，顯示出長者在租屋上的許多困難。

(三) 老人住宅不足：

目前台灣對於老年住宅的興建，還處於剛萌芽的階段，事實上，許多年輕人開始會擔心未來老了之後是否有房子能居住，沒有把握能不能在高房價的台灣找到一間房子能在老年安定，在台灣，許多老舊建築物居住環境並不符合長者的居住環境，老屋整建進度跟不上人

口老化速度，老人住宅需求量顯著提升，政府應該更加著重老年居住問題，使長者的居住權更加受到大眾關注，也能讓台灣長者們能在未來擁有更加友善的安養環境。

(四)、租金租金偏高：

雖然現在有可提供長者居住的機構、養護中心以及老年住宅可供選擇，但有些人老了，自己不太願意去安養機構居住，加上居住機構每月的開支並不便宜，例：

以目前最興盛的老人住宅為例子(表格為自行繪製)

	基本費用	每月總計
大龍老人住宅	十坪每月需 19K 伙食費四千元	23000
陽明老人公寓	八坪月租金 16K 伙食費 36000	20000
中山老人住宅	八坪每月 13K 伙食費三千元	16000
朱崙老人住宅	八坪每月 18K 伙食費四千元(入住前須繳 六萬元保證金)	22000

老人住宅的收費並非人人都能負擔。對於那些沒有房產，也沒有親人晚輩同居住的長者來說，租屋已是最好的選擇，對於那些仰賴退休金或是子女每月薪水的長者，收費標準都需再多衡量。

以一個長者老年後每月的收入來比較「根據 2014 年衛福部老人狀況調查報告，65 歲以上老人平均每月可使用生活費為 12,875 元」（游子慧，2016），依照這樣比較下來，會發現目前老年住宅每月的租金對長者來說仍然是無法負荷的。

(五)、老人住宅推動不易：

「推動高齡者住宅發展政策之相關法令位階太低，無法有效規範及落實。」（立法院，2017）

老年住宅相關推動的法條(表格為作者自行繪製)

	推動法案
獎勵興建者	「促進民間參與公共建設法」 「促進民間參與老人住宅建設推動案」
申請設置與營運管理	「老人福利法」 「老人福利法施行細則」 「老人住宅綜合管理要點」
實質空間與環境設計	「建築技術規則」建築設計施工編老人住宅專章 「建築技術規則建築設計施工編」

從上表格來看，目前推動老年住宅相關的大多無真正強制力，且大多為技術性規定，對於老年住宅的相關法條，應多些強制力，確保老年住宅在推動時能擁有更好的法律保障。

四、建議

(一) 成為養老新選擇

跟以往的老年養護中心比較起來，老年住宅對於長者的生活隱私性以及自由更為開放，根據內政部統計，以往的養護機構大多將2到3個長者交給一個養護人員照顧，老年住宅則是提供專業人員能定時照顧，不僅幫助人力更加有效率的應用外，更能給予那些擁有自理能力的長者多一個老年居住的新選擇，在保有生活的隱私和自由外，身體照護能受到專業的保障。

(二) 為老年生活創造不一樣的價值

「老人家還健康時，要讓他們有舞台、有成就感」（黃惠如，2018）。許多人認為長者的自我謀生能力較低，造成社會眼光給長者的一個壓力，實際上許多長者仍然具有工作能力，面對高齡化的社會，老年住宅的生活環境可提供長者更加多元的老年生活，給長者們自我開發的機會，除了讓長者在生活上不孤獨，有了更多的心靈慰藉，更可以讓長者們能找尋屬於自己的價值，開創人生另一個道路。

(三) 帶給企業一個新的商機

「從都市空間、鄰里社區甚至住宅空間，營造安全舒適、能自主活動的空間，實現有品質的「在地老化」生活。」（馮牧群，2018）全球人口高齡化是無法避免的一個未來趨勢，在長者福利方面或是對於推動長者照護的方面，透過政府與民間企業的結合，若能做出一個

妥善的規劃，不僅能將危機化為轉機，更能使得未來在老年住宅方面的商機，成為在業界和政府眼中，值得看重的一個投資。

（四）提供新的工作機會

老年住宅提供的服務，其中包含了多樣化的服務，對於長者的受教權方面，可提供專門針對長者設計課程的專職教師。在建築方面，可提供專門對於長者相關建設的建築師或室內設計師有更多的發展方向。以及提供設計長者均衡飲食的營養師，在設計老年住宅食衣住行方面，均可創造出不一樣的工作機會，因此可知老年住宅不僅擁有多方的資源，更是提供了工作機會，讓那些對於願意為長者效力的人，提供了一個新的機會能夠一展長才。

（五）將空屋打造成老年住宅

「政府針對傳統老舊住宅進行都更時，更應考量高齡友善住宅環境的規劃與設計，尤其要符合高齡者生活需求的條件。」（曾威智，2014），可將某些廢棄空屋透過政策規劃，讓空屋再利用成可供長者使用的老年住宅，不僅可使土地利用更加有效率，也讓老年住宅可利用的空間不那麼受到限制。

參、結論：

雖然在老年住宅方面仍許多的地方需要改善，但也從研究得知，老年住宅目前在我國正處於萌芽的階段，但相信未來只要政府和民間在老年住宅方面善加規劃，重視長者相關的福利政策，不僅能讓長者擁有更加健全的安養體制，也為未來高齡化的趨勢建造良好的基礎，使得在我國的長者們能得到更加有保障的養老體制。

不僅是政府能得到人民的信任，也能讓社會企業進一步能發展出不同的商機，未來的消費重心將逐漸移轉至這些長者，告訴我們，長者的安養不能等，未來人人都會需要老年安養，老年安養不只是政府或是民間的責任，更是每個人都需要關注的未來趨勢。

老年住宅所提供的，相較於以往的養護中心提供的更加多樣化的生活空間，是未來值得注重的一個新的養老機構，隨著科技的日新月異，透過未來對於老年住宅在各方面的結合，更可看見老年住宅在各方面的發展潛力，相信藉由不斷的努力，為來將可能為長者安養帶來不同的新面貌。

肆、引註資料

<參考報章書籍及網路資料>

國家發展協會「中華民國人口推估（2018至2065年）」，2018年8月。

取自：https://www.ndc.gov.tw/Content_List.aspx?n=695E69E28C6AC7F3

蔡亞樺、張凱翔(2016)。老人公寓月租上萬 挨批貴得離譜。自由時報，2016年10月19日。

游子慧。老不起的未來 月收五萬 老後還是窮光蛋？你我都可能成為「下流老人」！。關鍵評論，2016年04月27日。

取自：<https://www.thenewslens.com/feature/generation-old/28096>

我國高齡住宅政策之問題研析。立法院，2017年1月1日。

取自：<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=85382>

黃惠如(2018)。養老院第一品牌，輸出台灣經驗。天下雜誌，639期，125頁。

馮牧群(2018)。台灣步入高齡化 銀髮居住商機成熟。自由時報，01月6日，初版。

曾威智。解決高齡化和人口外移 日本將空屋改成「跨世代社會宅」。好房網，2014年12月20日。取自：<https://news.housefun.com.tw/news/article/78920687419.html>

<引用圖片>

圖一 老人住宅廁所設施

取自：http://taiwaninterior.blogspot.com/2015/09/blog-post_13.html

圖二 老人住宅廁所設施

取自：<http://city53433548.pixnet.net/blog/post/219908334-%E9%AB%98%E9%BD%A1%E5%8C%96%E7%A4%BE%E6%9C%83%E4%B9%8B%E9%AB%98%E9%BD%A1%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%B6%A8%E5%8B%A2>

圖三、圖四 陽明老人公寓漏水屋頂及老舊設施

取自 <http://m.ltn.com.tw/news/local/paper/1043317>)

圖五：大龍老人住宅室內居住環境

取自

https://www.google.com.tw/url?sa=i&source=images&cd=&ved=2ahUKEwjyvbXJ8tDeAhUK5rwKHxkLBpsQjRx6BAgBEAU&url=http%3A%2F%2Fplaying.ltn.com.tw%2Fprint%2F7666&psig=AOvVaw0m46mPFt1BC4_UfCvUC6HJ&ust=1542181518480781

<參考法條>

<p>(註 2) 老人住宅綜合管理要點</p>	<p>三、本要點所稱老人住宅，指依老人福利法或依其他相關法令規定興建，且其基本設施及設備規劃設計，符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。</p> <p>老人住宅得由直轄市、縣（市）政府視實際需要，專案或鼓勵民間興建，或由民間自行興建。</p>
------------------------------------	---