

檔 號：
保存年限：

內政部建築研究所 函

地址：231007新北市新店區北新路三段200
號13樓
聯絡人：康家榮
聯絡電話：02-89127890#330
電子信箱：kcl@abri.gov.tw

受文者：中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年7月20日
發文字號：建研綜字第1157631236號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨 (A01070000G115763123600-1.pdf、
A01070000G115763123600-2.pdf)

主旨：檢送本所115年度委託研究「公寓大廈公共設施點交標準
研究」、協同研究「社會住宅之高齡共融空間設計研究」
及「高齡住戶與老舊建物交疊風險之空間分析研究」等3
案期中審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據115年7月7日建研綜字第1157631224號開會通知單辦
理。

正本：何教授明錦、林技術長穎立、林教授子平、曾教授光宗、廖建築師慧燕、陳副組
長清茂、陳教授政雄、蔡總經理佳明、謝建築師偉士、鄭教授政利、衛生福利部
社會及家庭署、內政部國土管理署住宅發展組、內政部國土管理署建築管理組、
臺北市政府都市發展局、新北市政府城鄉發展局、新北市政府工務局、中華民國
全國建築師公會、中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會、台灣物業管
理學會、中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會、呂代理組長文
弘、靳副研究員燕玲、張副研究員志源、康助理研究員家榮

副本：電
交
2026/07/22
09:04:28
文
章

內政部建築研究所

115 年度委託研究「公寓大廈公共設施點交標準研究」、協同研究 「社會住宅之高齡共融空間設計研究」及「高齡住戶與老舊建物 交疊風險之空間分析研究」等 3 案

期中審查會議紀錄

一、時間：115 年 7 月 14 日（星期二）下午 2 時

二、地點：大坪林聯合開發大樓 15 樓第四會議室（新北市新店區北新路 3 段
200 號 15 樓）

三、主席：呂代理組長文弘

紀錄：康家榮

四、出席人員：詳如簽到簿

五、主席致詞：（略）

六、業務單位報告：（略）

七、計畫主持人簡報：（略）

八、綜合討論（依研究計畫序）：

（一）公寓大廈公共設施點交標準研究

何教授明錦

1. 公寓大廈完工出售後之點交，目前仍聚焦在購屋者專注之私有專用設施設備為主要標的；至於公寓大廈或社區之公共設施部分，較不屬購屋者專注點交之項目。
2. 公共設施之點交，目前缺乏明確之時機點、點交法令與相關行為人之權責規範；就購屋者及管委會而言，亦缺乏權利認知、法令依據及點交清冊範本和允收標準及不合格之後續處理程序，可供參考。建議應有合法合格之專業人士或公益團體（如：物業管理相關協會）協助點交工作。
3. 建築師依法雖應負監造及初步驗收責任，但因大都受聘於建設公司，能否公正執行業務尚需探討；何況社區公共設施之點交接管，並不屬其執業範疇。

4. 地方政府在核發使用執照及做好社區管理公務時，亦應有責任協助或可考量指派第三公正單位(如物業管理協會)協助點交工作。(專業與公權力之賦予)。

林技術長穎立

本計畫具市場應用性，初步成果的問題洞察和路徑分析，值得肯定，以下建議以表4-5-2向下延伸四個象限，避免有混淆點交和保固銜接長期修繕規劃無邊界的期許：

1. 法規加上量化:公寓大廈管理條例第57條路徑落實。
2. 法規加上質化:從建立美觀到危害強度表。
3. 承諾加上質化:公設物品及裝修品質應以消費者爭議和履約機制界定。
4. 承諾加上量化:依契約買賣合約為數量規範。

廖建築師慧燕

1. 公共設施點交目前雖有明定，但是執行時似缺乏明確之範圍與標準，尤其是民眾往往另外提出額外的問題，建議宜先釐清本計畫如是以「公寓大廈管理條例」第57條之範圍為限，則應僅以條文所訂之範圍明確訂定其點交標準，以利執行。
2. 有關點交之方式，建議或可引進技術團體或公會等專業協助。

陳副組長清茂

1. 研究目的之明確性及核心目標清晰度，宜再加強。
2. 住宅法就住宅居住品質有其立法目的，且與所陳內容具關連性，建議納入；另建議增加日本住宅品質確保促進等相關法律，進而區分公法與私權的分野。
3. 有關哪些項目由哪些專業人員進行，建議宜再廣徵意見或蒐集國外資訊。
4. 建議應就建築法簽證項目是否與公設點交重疊進行討論，如有相同，宜補充各別負責內容。
5. 建請補充程序面如何降低爭議的分析內容。
6. 建議再釐清國外在公共設施點交作業上政府扮演的角色。

陳教授政雄

1. 宜於第一章緒論中說明本計畫之「研究限制」，預期可能面臨的困難及因應方法，例如：期中報告第25頁公設點交的狹義與廣義。
2. 期中報告第11頁及第12頁宜再細分小段，以利閱讀。
3. 依國外制度顯示，公共設施點交是銜接建築物生命週期管理、住戶自治、瑕疵擔保及長期保固的開始，這與目前台灣認為公共設施點交是工程的結束、驗收與移交之認定不大相同。如何改變現狀，建立配合建築物生命週期的長期公共設施點交制度，將是本計畫可預期的一大貢獻。
4. 另日本推動修繕儲備基金與三十年以上長期修繕計畫之經驗，值得台灣借鏡。

謝建築師偉士

有關公寓大廈管理條例第57條之法定點交項目，目前各家第三方機構之查驗方法雖呈碎片化，但建議研究團隊作系統化彙整，以供未來制定標準之參考。

鄭教授政利

1. 建議仍應明確釐清研究主旨是建立公寓大廈公共設施點交之標準，還是探討公寓大廈公共設施點交標準相關之問題。
2. 本計畫之研究對象為公寓大廈公共設施的內容，有關公共設施硬體設施以及軟體系統機制，亦應適度釐清確認，且宜予以分別探討。
3. 有關公寓大廈公共設施點交標準，摻和在個別單位角色或立場的標準論述，通常無法真正解決問題，也不會有好的結果。建議應建立相關配套機制以及公正第三方認定機構，再配合評定基準手冊運作為宜。

內政部國土管理署建築管理組 徐科長文強

1. 有關公寓大廈長期修繕計畫機制之相關研究，建議未來於建築研究所內進行課題規劃。

2. 建議研究團隊未來針對點交參考手冊之提出內容，於集合住宅之「共用」、「專用」的界定明確化外，應釐清「點交」與「驗收」於公寓大廈生命週期歷程中的意義差異，前者依據公寓大廈管理條例，後者應以買賣契約為依歸。
3. 請研究團隊釐清研究方法中之問卷法，並敘明對象、份數、效度及目的。

台灣物業管理學會 郭理事長紀子

1. 法規檢討應更靈活深入，尤其涉及公平交易法、消費者保護法等，應針對實務爭議進行檢討分析。
2. 目前公設點交爭議層出不窮，原因不明，難以提出解決措施，建議研究團隊針對深層原因進行分析。
3. 報告書之標題與文字表達的契合度、文字表達的精準化，尚待加強(例如用語之統一、群居與聚居等用詞)，請於期末報告調整。

中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會 高理事長敏瀚

1. 本計畫對於目前公寓大廈公共設施點交之困境，已羅列非常清楚的問題及困境，建議可藉由舉辦研討會或說明會，凝聚未來研究成果的共識。
2. 建議評估由起造人負擔第三方公證單位檢測費用相關機制及可行性。
3. 建議可建立點交項目標準(以共用部分、約定共用為主)及分類分級。
4. 對於點交期限7日實為不可能任務，建議針對延長時間進行調查及研提建議方案(以實務平均半年以上)。
5. 對於起造人、管委會於點交之義務期限(包含點交修繕時限、驗收時限)，建議訂定清楚期限(或雙方協商期限機制)。
6. 建議針對長期修繕項目研議擬訂計畫之作法與推動機制(以建築物生命週期延長維護)。

張副研究員志源

1. 格式建議調整，包括目錄於節後不用區分、查核表需移除、參考文獻需符合本部格式、報告書內容應標示出處。
2. 建議各章函釋內容應改成內文格式，例如期中報告第62-70頁、第37-41頁、第58-60頁的函釋內容。
3. 預期成果需完成參考手冊，建議期中後能朝此部分進行，並依約如期完成。
4. 部分資料（例如第9-11頁日本既有住宅改造簡介、第17-25頁住宅）建議改放入附錄或改成以圖的形式呈現，以增加可讀性。

研究團隊回應（楊副教授詩弘）

1. 本計畫後續將強化公共設施點交與驗屋的論述，明確區分以利聚焦預期成果產出。前者依《公寓大廈管理條例》辦理，著重共用設施設備的功能、文件及管理責任移轉；後者則依買賣契約及瑕疵擔保，檢視施工品質與契約履行。
2. 期中審查後將透過座談或問卷之結果，論述區分法定點交、施工品質與契約保固等項目，並建立可量化的檢測標準與缺失分級之文本，以供管委會及民眾作為查驗的依據。
3. 有關報告書文本格式、書寫樣式，將依照內政部建築研究所委託研究報告之範本，於期末報告提交時修正。

（二）社會住宅之高齡共融空間設計研究

何教授明錦

1. 目前我國已進入超高齡社會，部分高齡者由於身心狀態、經濟能力，以對社交活力日漸衰退，難以租住一般住宅社區，甚至成為受排擠之居住弱勢者，亦可能造成孤獨老，甚至孤獨死之困境，而社會住宅已成為在這種情勢之下之重要解方。
2. 過去對於高齡者居住環境，首先著重與無障礙及通用友善環境，目前已擴大至社會參與以及社會支持，甚至朝向社會包容與共

融之目標，應屬正確且正向之發展。

3. 目前社會住宅朝向高層及高密度之發展，對高齡者之垂直交通，必須仰仗電梯而致缺乏人際交流機會。因此利用社會住宅之公共設施提供社區交流、參與，甚至增加社區住戶相互認識、支持以及照應之社區共融環境與氛圍，確實有其必要性。
4. 惟此共融之公共設施，仍必須考慮到無障礙，以及通用友善設計，亦應配合社會住宅主管機關及物業管理機構，主動、積極協助高齡者參與，及提供簡易之交誼活動如閱覽、下棋或簡易團康活動，若能考量增加供餐或協助照護等，當能有效塑造社區共融的環境與機會。

林技術長穎立

1. 本計畫已達初步研究資料蒐集和分析，具備價值性的論述，以機能性空間和鏈結創造性的定性共融，探討出四面六類空間策略。
2. 建議思索科技服務加上管理引入社交空間和四個面向(空間配置、設計條件、使用情境、可能支持的社會效果)，以及六個空間分類(戶外開放空間、半戶外遮簷人行道與過渡空間、入口大廳與生活服務空間、梯廳與樓層共享節點、社交走廊與半公共廊道、家門口與個人化緩衝空間)的可及性，透過展開示範案例累積數據，進一步持續優化滾動的策略藍圖，貼合 PSPL(Public Space Public Life 公共空間與公共生活)研究方法。

廖建築師慧燕

1. 本計畫已初步完成資料收集及分析，符合期中報告之預期成果。
2. 庭園室外空間對社會住宅社區住民之交流共融非常重要，建議納入思考。
3. 目前國外的參考資料似乎多為高齡者住宅(elderly house)，與本計畫社會住宅為對象未盡相同，是否可引用，建議再酌。

4. 本計畫以觀察使用成果，作為研究參考，作法值得肯定，惟目前僅考慮調查台中市及新北市之社會住宅，由於台北市已興建完成許多良好的社會住宅社區，是否也考慮納入調查，讓成果更完整豐碩，請再審酌考量。

陳副組長清茂

1. 本計畫基礎完整，有助社會住宅與合作住宅面對高齡問題的設計研究參考。
2. 第四章似為參考手冊預為準備，宜考慮設計「準則」用語是否過於法制化用語，得斟酌採指引、原則等較適合手冊軟性性質。
3. 請考量後續手冊成果之應用，如何彰顯共融性或其程度。

陳教授政雄

1. 建議宜再定義相關關鍵詞，例如：社會住宅共用空間、弱連結等。
2. 期中報告第2頁，世界衛生組織 WHO 提出高齡友善城市的八大面向，其中社會性環境有五項，文中宜再加入「資訊與資訊傳播 (Communication and Information)」，資訊與通訊科技 ICT 於 AI 時代之社會連結尤其重要。例如：老年人有獲得資訊的權利，也有學習資訊的義務，應自立自強。
3. 期中報告第3頁，本計畫從高齡者日常生活經驗與公共空間使用行為出發，探討臺灣社會住宅情境下促進共融之空間規劃及設計策略，宜先定義各空間的使用機能。包括：
 - (1) 公的空間 (Public Space)，鄰里也可以進來的 (大公) 空間，包括：進出口、門廳等。
 - (2) 共的空間 (Common Space)，各入住住戶可以使用的 (介於大公與小公) 空間，包括：交誼廳、教室等。
 - (3) 私的空間 (Private Space)，各居住戶使用的 (小公) 空間，包括：各層梯廳、走廊、平台等。

(4)密的空間 (Secret Space)，住戶專用的使用空間，非本計畫之範圍。

4. 期中報告第14頁，本計畫採用 PSPL (Public Space Public Life 公共空間與公共生活)研究方法，宜於所整理的不同空間觀察不同的生活行為，包括：不同時間的使用人數、不同空間的生活時間量，將結果生成「行為地圖」，以分析住宅內之共融機制，連結空間之設計策略。圖1-10及期中報告第17頁圖說，以及第66頁，圖3-24建議改善修正。

謝建築師偉士

有關跳島平台、露台、屋頂的使用與準則建議中，應著重我國執行現況的條件，如太陽光電政策、綠建築、智慧建築等推動及維護管理方式。

鄭教授政利

1. 本計畫報告書撰寫，建議請參照建築研究所規定格式，較為易讀；另引用圖表部分，應以中文化之重點表述為宜。
2. 有關社會住宅共融空間之設計指引，目前內容偏重質化概念之表述，建議應加強具體說明與量化設施標準之內容表述。
3. 本計畫研提之社會住宅高齡共融空間設計指引，建議應說明權責法令、規範依據、配套營運機制，以及相關作業機構準則。
4. 國外文獻整理內容，建議除了收集歐美、日本設計個案分析外，應加強針對國外規範手冊制度的蒐集及比較分析。

台灣物業管理學會 郭理事長紀子

1. 社會住宅目前數量已經相當可觀，其中高齡住戶實際有多少？不同住戶結構對公共空間的需求不同，社會住宅不是老人住宅，共融是那些人共融，不同住戶類型具交互影響，建請補充說明。
2. 請重新檢視管理、維護與營運等面向，並從設計型塑、軟硬體整合、多元設施及維護管理等角度，提出較完整的設計與管理

規劃建議。

中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會 高理事長敏潯

1. 本計畫有關規劃分析及參考國內外案例非常好，各項規劃均已完備，值得參採。
2. 有關社會住宅高齡者在醫療方面之需求，建議納入研究分析考量。
3. 在交誼空間上，可將共融（長者、兒童）活動作規劃。
4. 經營主體維持居住空間使用，維護、管理等相關數據，以作為後續改善之參考。

靳副研究員燕玲

1. 本計畫已依契約規定於本(115)年6月30日前提出期中報告，並完成現階段應辦工作事項，整體執行進度符合預期。
2. 研究團隊已與新北市政府及臺中市政府等單位合作辦理後續調查與觀察工作，研究執行方向符合計畫目標。本計畫主要以學術研究角度，透過公共空間行為觀察，探討社會住宅公共空間特性，分析其對高齡共融及社會互動之影響，並據以提出社會住宅高齡共融空間之設計建議。
3. 惟本次會議中，多位委員皆提及研究核心概念及共融空間之定義尚不夠明確，建議研究團隊於後續報告中，應更清楚說明研究範圍、研究對象及各類空間之界定，進一步釐清研究架構與分析內容，使研究目的、方法與成果能更容易被理解，並提升整體成果之完整性與應用價值。

研究團隊回應（鄭助理教授人豪）

1. 有關名詞定義部分，研究團隊後續將依委員建議，重新檢視並明確界定研究中各項重要名詞與空間分類，使研究架構及內容表述更為一致且清楚。
2. 有關公共空間與中介空間部分，感謝建築研究所支持。已於去

(114)年針對廣慈博愛園區公共空間進行相關研究；今年將進一步聚焦於社會住宅之中介空間，並將去年累積之調查與觀察經驗納入本年度研究分析及報告內容，以提升研究成果之完整性。

3. 針對設計指引與參考手冊之建議，研究團隊認為應先透過實地觀察，掌握社會住宅公共空間的實際使用情形，再據以歸納設計原則，使設計建議能真正回應使用需求與現況。此外，後續亦將透過專家座談方式，邀請建築師、業主及相關實務單位共同參與討論與檢視，確認設計指引之可行性與適用性，使設計指引兼具專業性、操作性及實務參考價值，避免內容過於嚴格或過於寬鬆，提升後續推廣與應用之可行性。

(三) 高齡住戶與老舊建物交疊風險之空間分析研究

何教授明錦

1. 本計畫聚焦「高齡住戶與老舊建物交疊風險」議題，契合我國超高齡社會及「人屋雙老」發展趨勢，研究架構完整；且已就高齡者生活風險、老舊建築課題及國內外政策進行系統性文獻整理，並作為後續空間分析及政策研擬基礎，具政策參考價值。惟研究成果仍宜進一步強化量化分析及政策應用，以提升整體研究深度與實務效益。
2. 建議建構整合性風險評估架構，納入高齡人口、建物老化、健康狀況、社經條件、醫療及長照資源等指標，建立風險分級與優先改善機制。
3. 建議結合 GIS 空間分析及都市更新、防災、長照據點等資料，建立高風險熱區圖資，提出分區改善策略，提高研究成果之決策支援功能。
4. 建議於期末提出具體政策工具與推動模式，包括住宅修繕、無障礙改善、智慧照護、跨部會合作及示範案例，並參考國外成功經驗，提升成果之可操作性與政策推廣效益。

林技術長穎立

1. 請釐清風險係數模型如何與政策接軌、決策門檻設定。本計畫採 IPCC 災害風險概念(危害×暴露×脆弱度)建構交疊風險係數，期中報告在 Quantile 分級(等量分級法)呈現階段已經完整，建議後續應說明：風險係數達何種門檻時，對應觸發哪一類政策介入(例如第75頁啟動社區服務設施補強、第90頁列為都更優先區位、第95頁啟動緊急安置評估)?此外，三大層次(建築機能、災害、環境機能)之權重目前如何決定?是否已透過 AHP(層級分析法)或專家座談取得權重共識。若僅以等權處理，建議於期末報告中補充敏感度分析，呈現不同權重組合對熱區排序的影響幅度，以強化模型對地方政府的可操作性。
2. 大數據視覺化平台的技術規格與跨機關介接建議：
 - (1)透過上述模型參數部署於報告提及期末將製作「視覺化地理資訊圖說電子檔」，請確認是否有技術架構思維方針。
 - (2)若定位為可持續更新的決策儀表板，建議採開源框架(如 Deck.gl+Mapbox 或國土測繪中心 TGOS API)建置 Web GIS 原型，並預留與內政部統計處戶籍資料、國土管理署實價登錄程式之自動串接介面，使風險地圖可隨年度資料更新而動態刷新，而非一次性產出。
3. 請評估研究延伸非接觸式感測與數位孿生技術導入，台灣為科技立國，建議未來思考「從風險辨識到科技介入」，例如探討毫米波雷達居家偵測、IoT 環境感測節點部署，及社區尺度數位孿生高齡友善安心強度揭露，讓本計畫風險地圖之巨觀資訊回饋至微觀數據的尺規權重。

廖建築師慧燕

本計畫提出後續將依據分析結果，針對交疊風險因地制宜採不同的改善方式，建請釐清依目前的分析，最小單元為二級發布區，由於單元較大，是否會有單元內異質性高，造成適用改善方式之差異。如何具體對應到該特定區。

陳副組長清茂

1. 本計畫對日後政策推動極具助益與重要。
2. 建議日後涉及相關議題之討論交流，可加邀國土管理署都更組參與。
3. 請補充專家座談會所提增加項目。例如：電梯、樓層數、長照資源等。

陳教授政雄

1. 「第四節研究方法及其範圍與流程」建議改為「第四節研究方法與流程」，再增加「第五節研究範圍與研究限制」，並說明本計畫以最小統計區尺度進行資料蒐集，包括都市計畫區及非都市土地，同時請一併說明預計可能遭遇之困難及解決途徑。
2. 建議本計畫於每章節增編「小節」，綜合每節摘要，以提升論文之閱讀性。

謝建築師偉士

1. 有關淹水潛勢、土壤液化潛勢部分如有更新資料，宜併入檢核。
2. 房地產價格筆數不足時，如何填補並在交疊風險中，仍能顯出具體價值，建請補充說明。

鄭教授政利

1. 本計畫研究主題，有關高齡住戶與老舊建物交疊風險一詞，建議應有更明確且具體易懂的定義及說明為宜。
2. 本計畫與其研究成果，主要作為國家政策發展，以及政策執行參考之依據，建議應補充說明與相關法令規章之連結，並強化制度體系之脈絡論述。
3. 國內從中央到地方政府相關機構，對於救災防災、社會福祉、設施制度大致完備，建議本計畫之交疊風險因子探討，應考量妥適將其納入計畫評估檢討分析。

台灣物業管理學會 郭理事長紀子

1. 老舊建物、高齡住戶「雙老」集中地區，管理委員會極度匱乏，建議盡量將管理組織因素納入考量，並提出政策建議。

2. 高齡社區對於小公園需求特殊，老人運動、散步產生風險，是否需要納入研究，建議考量。

中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會 高理事長敏濤

物業產業對於政府近年「老宅延壽」各項補貼修繕政策基本上予以認同，但前提是必須有管理組織，若沒有組織，所有公共政策將沒有人推動、管理及落實，建議評估是否將「強制成立管理組織」議題納入研究範疇。

康助理研究員家榮

1. 期中報告目前已依專家座談會議意見納入公共設施、醫療照護及災害潛勢區等風險因素，請再評估納入建物型式、高齡者居住型態、居住樓層及是否有電梯等因素，以扣合本年度研究計畫主題。
2. 後續請加強說明如何利用本計畫交疊風險分析結果，提供相關政策落地之建議。

研究團隊回應（孫教授振義）

1. 針對委員所提納入電梯設置與否、居住樓層、歷史淹水區位等相關分析資料，研究團隊將配合進行蒐集，如具公開性、完整性及具可信度之資料，將納入本計畫分析。
2. 空間熱區分析圖資為本計畫重要成果，期末階段將配合內政部建築研究所需求，依需求格式進行提供。
3. 針對研究報告中之論述編排，將配合委員意見於期末報告調整章節與呈現方式。
4. 本計畫期末階段將規劃評估都市更新可行性，故納入房價資料以作為政策研擬參考。如部分地區面臨交易資料不足或價格較低者，將評估為不適合採都市更新(重建)方式進行，可能建議採老屋延壽或社福資源投入方式，以降低交疊風險。
5. 第一次專家座談及期中審查會議中，與會委員及單位代表提出「社區成立管理組織有助於降低高齡者風險」之建議，研究團

隊將配合納入後續政策建議之論述。

九、會議結論：

- (一) 本次會議 3 案期中報告經徵詢在場審查委員及機關團體代表意見，審查結果原則通過。
- (二) 請業務單位詳實記錄與會審查委員及出席代表意見，供研究團隊及執行單位參採，於期末及成果報告妥予回應，並確實依照本部規定之格式製作報告。
- (三) 請執行單位儘速依規定辦理請領第 2 期款作業或按月辦理經費核銷事宜，並請業務單位依規定時程管控計畫進度。

十、散會（下午 5 時）