

# 閒置公共空間活化與創新應用研討會

## --公共空間活化再利用應考量面向



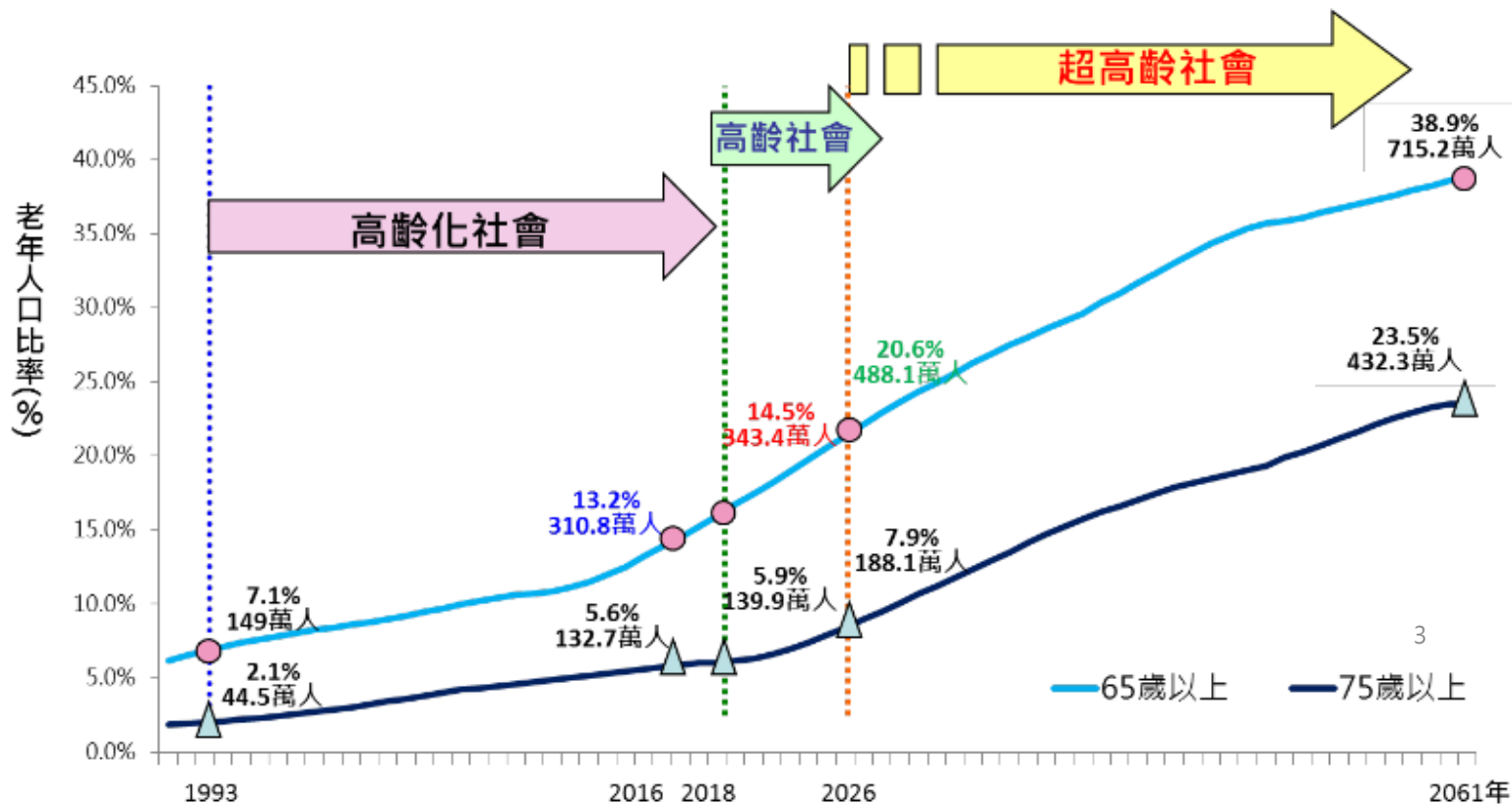
- 與談人：蔡佳明 總經理
- 學邑工程顧問技術顧問股份有限公司

# 簡報大綱

- 一、人口結構改變與公設需求改變
- 二、學校活化再利用類型與注意事項
- 三、各類公有建築活化注意事項

# 生育率與死亡率雙雙下降，整體人口結構趨向高齡化，使得長期照顧需求增加

- 截至2017年底，我國65歲以上人口比率為13.86%；0-14歲人口比率為13.12%，「老化指數」自1991年24.79%一路升高至105.70%
- 2018年進入高齡社會（老年人口比例達14%）；2026年將邁入超高齡社會（老年人口達20.6%），老年人口超過488萬人



# 長照2.0服務需求人數推估

- 長照2.0計畫服務對象包含 65 歲以上失能老人、50-64 歲失能身心障礙者、55-64 歲失能原住民、50 歲以上失智症者、未滿 50 歲失能身心障礙者,以及衰弱老人(即未達長照需要程度,然因老化或衰弱等因素,納入目標群體以預防或減緩失能)。
- 各目標族群之長照需要率資料係依據不同調查計畫結果,配合國發會中華民國人口推估(2016 至 2061 年)數據-中推估人口推計數據,長照需求推估人數公式:長照需求推估人數=長照需要率(%) $\times$  人口推計數。
- 2017年高推估 73.8 萬人,以及低推估 65.9 萬人。至2026年時高推估需求人口為100.3 萬人,低推估92.2萬人。

情境	年度	65歲以上失能老人	未滿50歲失能身心障礙者	50-64歲失能身心障礙者	55-64歲失能原住民	50歲以上失智者	衰弱老人	合計
高推估	2017	415,314	87,524	92,308	7,761	109,970	24,746	737,623
	2020	481,109	85,039	94,451	8,505	126,745	28,666	824,515
	2026	619,827	80,272	94,588	8,769	162,656	36,931	1,003,043
低推估	2017	415,314	48,128	62,274	7,761	109,970	15,741	659,188
	2020	481,109	46,761	63,721	8,505	126,745	18,184	745,025
	2026	619,827	44,141	63,816	8,769	162,656	23,427	922,636

# 受少子化影響、學校**少班化**、產生許多**閒置校舍**

- 近十年學生人數減少**53萬人**，106較97年減少**31.64%**。班級數減少**10,319班**（**17.02%**），產生許多閒置校舍空間
- 近十年24所國小停辦(不包含分班、分校)，但仍有許多新辦之國小，實際廢校數量為**49所**，**僅減少0.91%**

學年	學校數		班級數		學生人數		平均每班人數	
	數量	增減比例	數量	增減比例	數量	增減比例	數量	增減比例
97	2,654	-	60,630	-	1,677,439	-	27.7	-
98	2,658	0.15%	59,478	-1.90%	1,593,398	-5.01%	26.8	-3.25%
99	2,661	0.11%	58,652	-1.39%	1,519,746	-4.62%	25.9	-3.36%
100	2,659	-0.08%	57,986	-1.14%	1,457,004	-4.13%	25.1	-3.09%
101	2,657	-0.08%	56,391	-2.75%	1,373,366	-5.74%	24.4	-2.79%
102	2,650	-0.26%	54,641	-3.10%	1,297,120	-5.55%	23.7	-2.87%
103	2,644	-0.23%	53,541	-2.01%	1,252,762	-3.42%	23.4	-1.27%
104	2,633	-0.42%	52,404	-2.12%	1,214,360	-3.07%	23.2	-0.85%
105	2,630	-0.11%	51,097	-2.49%	1,173,885	-3.33%	23	-0.86%
106	2,630	0.00%	50,311	-1.54%	1,146,679	-2.32%	22.8	-0.87%
近十年增減	-24	-0.91%	-10,319	-17.02%	-530,760	-31.64%	-5	-17.69%

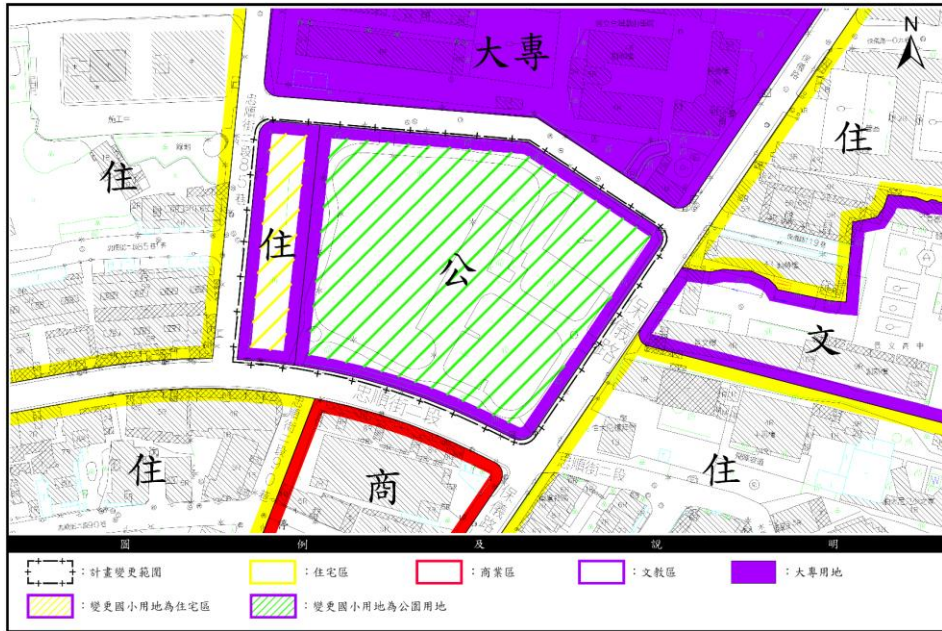
# 學校活化再利用各種類型

- 未開闢學校變更案例
  - ✓ 臺北市文山區恆光國小、新明國小變更為住宅區
  - ✓ 臺北市北投區秀山國小變更為社福用地
- 廢校後轉用案例
  - ✓ 臺北市明倫國小、中興國小轉作社會住宅
  - ✓ 台東縣長濱鄉忠勇國小轉作日照中心
  - ✓ 高雄市鼓山區龍華國小舊址轉作地上權標案
  - ✓ 新北市三重區碧華國中擬轉化作為社福園區
- 部分校園老舊建物轉用案例
  - ✓ 高雄市大同國小同時作為日照中心
  - ✓ 高雄市鼓山區鼓岩國小同時做為日照中心
- 部分校園建物改建
  - ✓ 臺北市忠義國小捷運聯開 + 社福園區 + 學校教室
  - ✓ 臺北市國語實小捷運聯開 + 游泳池 + 幼兒園 + 專科教室



## 恆光國小用地變更位置示意圖

比例尺：1/1,000



- 恆光國小預定地無設校需求，預定將基地東側變更為公園用地，供周邊居民使用。
- 基地西側原私有土地變更為第三種住宅區。應回饋30%土地為公園用地

A棟(社區+急性後期)

B棟(住宿長照機構)

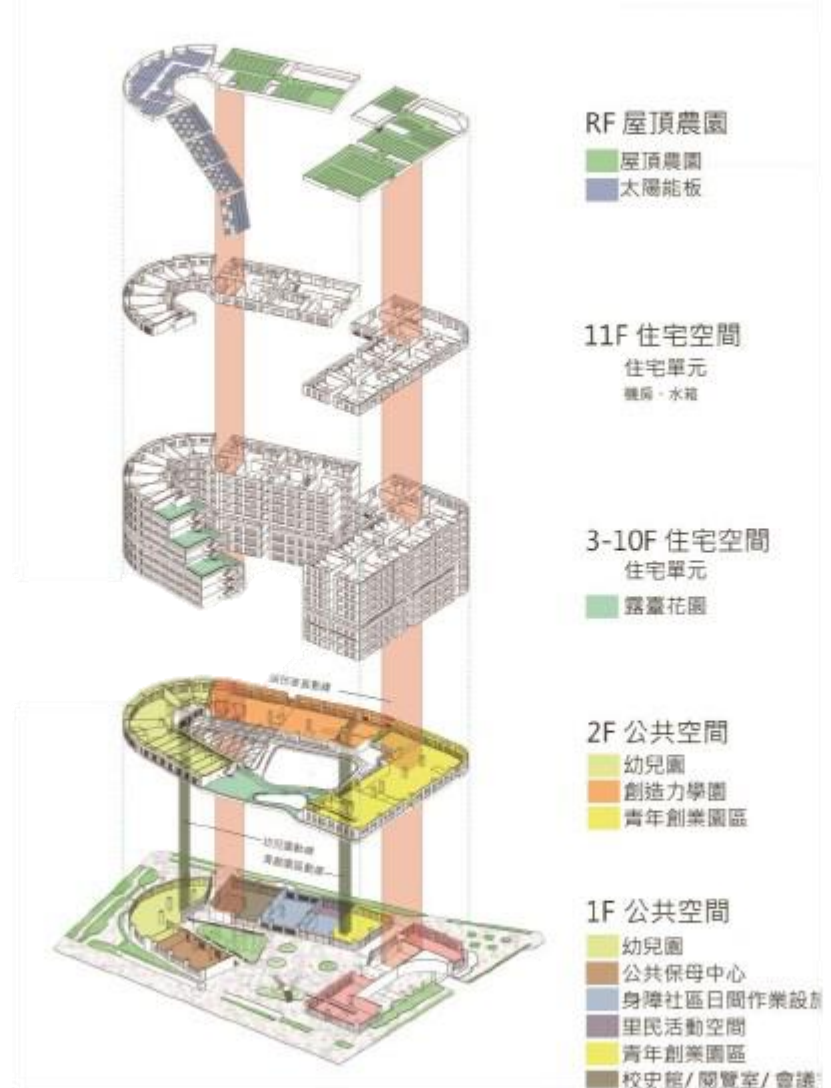
C棟(長照-失智專區)



- 秀山國小預定地因應少子化趨勢已無設校需求，預定將學校用地變更為衛生福利用地
- 初步規劃設置急性後期照護、社區共享空間、住宿式長照機構等

# 原明倫國小轉作社會住宅

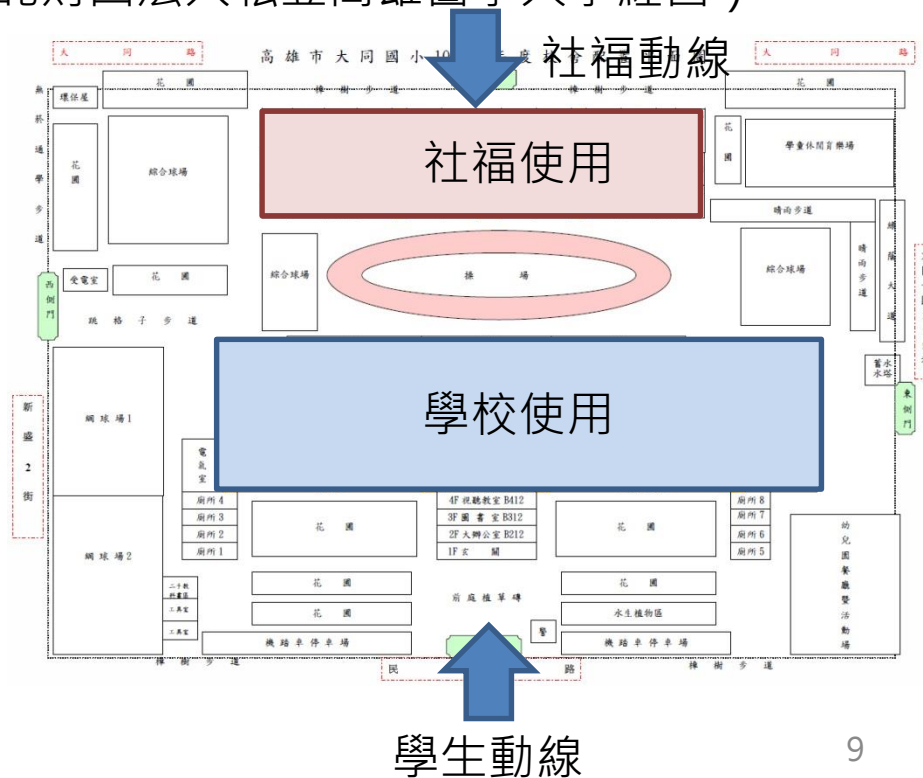
- 2013年明倫國小併入大龍國小
- 2014年原址作為創造力學園
- 2016年原址改作為明倫公宅，其中1~2樓包含幼兒園、公共保母中心、創造力學園、青年創業園區、里民活動中心、校史室





# 高雄市大同國小部分校舍轉作大同福樂學堂日照中心

- **原教育功能與校園空間**：大同國小建校於民國24年，占地2.7公頃，校園內兩棟建築分別為三層及四層樓校舍，近年大同國小學生僅200位左右，**為方便管理學生及辦公**，空間集中於南側建築，北側建築閒置
- **長照用途與使用空間**：103年大同醫院承租北側一樓兩間教室，開辦健康促進與學習課程，**105年承租一樓其餘六間教室成立「大同福樂學堂日照中心」**
- **主管機關**：高雄市政府社會局
- **委辦單位**：高雄市立大同醫院（委託財團法人私立高雄醫學大學經營）
- **照顧人數**：可收托30人，目前照顧人數30人
- **照顧對象類型**：提供失智、失能混合型服務，照顧對象中80%為失智20%為失能
- **照顧對象之居住範圍與接送服務**：目前照顧對象最遠至小港區，中心備有一輛交通車提供接送服務
- **辦理費用**：開辦經費200萬，用於購置器材設備，**工程經費1,000餘萬由大同醫院出資**



# 不拆除分間牆將教室轉作日照中心的各種空間

- **原有空間格局**：舊有校舍配置為一字型配置，由西至東分別是：廁所、三間教室、梯間、兩間教室、機房、兩間教室、梯間、兩間教室、機房、廁所；柱距4.5mx7.5m



健康促進與學習中心

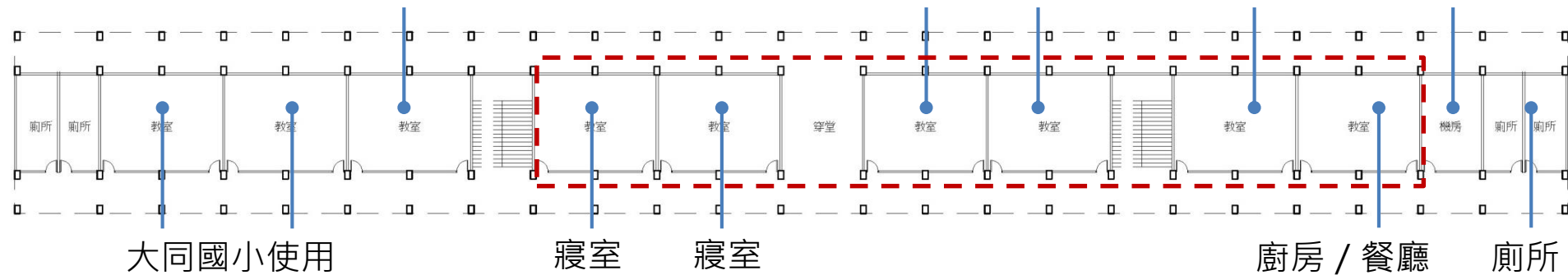


日常活動空間



體適能教室

辦公室



# 日照中心與原有學校共存方式

- 舉辦協調會讓長照與學校形成共識

大同醫院舉辦13次與大同國小教師家長及社區民眾溝通協調會後才使各方接受日照中心設立

- 租金：本案租用一二樓共16間教室，平均租金約一間教室6,000元

- 進出口管制：入口設置於學校後門，使高齡者進出動線與學生得以分流

- 學生與高齡者互動安排

本案曾舉辦共融運動會、彩繪燈籠等活動，提供高齡者與學生共同學習





# 日照中心與校園共存遭遇之問題與困境

- 尚在使用中的國小閒置校舍設置日照中心無案例可循
  - 104年計畫擴增日照服務。但由於在尚在使用中的國小內設置日照中心為台灣第一例，涉及教育局、社會局、衛生局等跨局處合作
  - 歷經了1年、162次協商討論、2次計畫提送、2次市府都市計畫委員會提案審議才完成
- 家長及校方需要長時間溝通
  - 大同國小教師、家長因擔心老人家進入校園會引發安全問題、健康感染風險，進而讓校園教學品質下降，反對設立日照中心
  - 舉辦13次與大同國小教師家長及社區民眾溝通協調會後才使各方接受日照中心設立
- 校舍屋齡老舊使空間無法室內連通
  - 由於建物屋齡超過五十年，結構技師在安全考量下建議分間牆不可拆除或增設開口
  - 日常活動空間、休憩空間、廁所之間都是經由戶外走廊連接，在照護上必須更為小心

# 學校再利用面臨課題與因應

- 併廢校很不容易、需要儘早規劃推動方式並及早賦予任務：每個學校都有歷史、都有校友、也不會等到完全沒有學生才廢校
- 與學校共存比廢校轉用容易遇到更多阻力：學校家長、教職員基於校園安全與認識有限，對於長照或其他公共設施進到校園不易接受，需特別安排溝通方式與溝通人選
- 少子化、高齡化趨勢不會改變，教室與校園空間需求只減不增。學校區位分佈均勻、校園面積大，適合將部分空間作為社福設施、社會住宅、運動中心、社區活動空間使用
- 民國57年開始推動台灣九年國民義務教育，許多學校大量興建校舍，至今校舍不僅耐震能力不足，也達建物耐用年數，也應儘早規劃改建，可視為政策切入重要時機
- 因應高齡、少子化趨勢，各地方政府需要增設大量托嬰與幼兒園、長照、社福設施、社會住宅，同時也須考量警察局、圖書館、衛生所等各種公有建築改建需求，這些均可與學校改建一同考量。



# 各類公有建築活化再利用注意事項

- 大型文創園區委外經營面臨市場考驗
  - ✓ 老舊眷村再利用：桃園馬祖新村轉作文創園區
  - ✓ 工業園區轉變為文創園區：宜蘭中興新村轉作文創園區
- 老舊建築補照成本高與面臨不斷維修問題
  - ✓ 新北市永和國光青年公寓
  - ✓ 新北市永和國軍帳務中心
- 設計不良、變使不易、分區不符、管理不當難以轉型
  - ✓ 臺北市萬芳國宅與大湖國宅地下室大型商業空間難以出租
  - ✓ 美河市聯開宅轉作社會住宅面臨坪型設定問題
  - ✓ 公有建築多單位共同使用之物業管理問題

簡報結束，敬請指教

