

From What to How :

合作住宅整合性支援與媒合平台



中華民國專業者都市改革組織(OURs)

2022 年 04 月

目錄

一、	計劃名稱及目的	1
二、	組織簡介與過去公益金申請回顧	2
三、	主辦及協辦單位	6
四、	服務對象與工作內容	7
五、	經費預算表(含經費來源).....	11
六、	預期效益.....	12
七、	計劃執行期程	12
八、	申請人證明文件	13
九、	與本社互動事項說明	14

一、計劃名稱及目的

1. 計劃名稱：

From What to How：合作住宅整合性支援與媒合平台

2. 計劃目的：

OURs 自 2018 年起，開始推動合作住宅(Cohousing)做為居住的第三種選擇，如教育推廣(超過 70 場，2000 人次)、政策倡議(拜會內政部、監察院、新北市、台北市等)與社群組織(組織合作住宅推動聯盟)等。政府與民間各界瞭解 OURs 刻正推動此議題，但缺乏有效的支援與資訊媒合平台，想知道的難以找尋支援，想做的不知如何推展。

不同於前兩次公益金補助，此次希望建構一個屬於台灣的合作住宅支援與資源媒合平台(網站)。2019 年的《居住的另一種可能：合作住宅政策倡議與教育推廣計畫》，我們出版台灣第一本介紹合作住宅的專書《合作住宅指南：用自決、永續、共居開啟生活新提案》並翻譯第一步介紹合作住宅的紀錄片《合作住宅一起》，獲得巨大的回響；2021 年《買與租之間：合作住宅理念深化與在地生根計畫》，進一步發行第二本合作住宅的專書《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》與《合作住宅進。行。式》手冊，深化與彙整相關資料。然而，我們必須誠實地指出，無論是對合作住宅有興趣或想實踐的夥伴，都向 OURs 反映台灣當前缺乏整合的平台且合作住宅的執行經驗缺乏，應凝聚屬於在地的實踐經驗，讓大家可以輕鬆地獲得資訊以及相互媒合，讓後面有意願想加入的人減輕學習與搜尋成本。

因此，秉持過去一貫開拓的先鋒精神，OURs 今年度打造一個整合性平台，在上面分享相關成果、專業知識、諮詢入口與資源媒介(專業、土地、房舍)，主婦聯盟公益金的協助，是推動此案的奠基石，未來將由 OURs 等民間團體永續營運，成為台灣合作住宅的入口網站。

二、 組織簡介與過去公益金申請回顧

中華民國專業者都市改革組織(以下簡稱 OURs)是台灣第一個以都市空間改造、政策議題批判為主軸的非政府組織、非營利組織 (NGO & NPO)。

2010 年起，因應台灣嚴峻高房價與政府長期在居住政策的不作為，OURs 結合多個民間團體組成「社會住宅推動聯盟」，並於 2014 年帶頭發起「巢運」，啟動台灣新一波住宅運動，並具體促成政府在居住政策、法令制度上做了相當的變革。包括：

1. 推動「社會住宅」，迄今已落實成為中央、地方政府施政重點之一(since 2010)。
2. 推動《住宅法》立法（2011）及修法（2016），賦予住宅政策對應法令。
3. 推動「不動產實價登錄」制度入法（2011）與修法（2020），健全房屋市場資訊。
4. 推動「房地合一實價課稅」修法（2015），抑制房產短期投機。
5. 推動《公寓大廈管理條例》修法（2022），保障基本居住安全。



圖 1 舉辦「巢運」露宿當前的指標性地段表達對於高房價的不滿(2014)



圖 2 民間版公寓大廈管理條例記者會 (2022/03/17)

近期，除上述議題外，OURs 近期設定推動「買與租之外的第三種選擇：合作住宅」為下一階段的主要任務。自 2018 年至今，有初步成果，包含政策倡議、組織串聯、教育推廣等，已獲的初步成效，後續將持續發展與擴大。



圖 3 互住時代首場新書分享會(2021/11/13)

2019 年的《居住的另一種可能：合作住宅政策倡議與教育推廣計畫》，我們完成了：

1. 倡議與推廣：合作住宅政策與機制規劃研究案與三場工作坊
2. 網絡串聯：社間合作(儲蓄互助社)與打造合作住宅推動聯盟(連結七個合作住宅/住宅合作社團體)
3. 公共論述與出版：台灣第一本介紹合作住宅的專書《合作住宅指南》以

販賣超過 2500 本；專欄文章 12 篇。

4. 社會教育與推廣行動：翻譯《合作宅一起》紀錄片，播映 10 場次
5. 政策遊說：拜會內政部合作及人民團體司(籌備處)、內政部營建署、合作住宅政策工作坊(新北市、台北市)、監察院等。



圖 4 合作住宅推動聯盟第一次例會@台中社會創新基地(2020/06/21)

而 2021 年《買與租之間：合作住宅理念深化與在地生根計畫》，我們進一步執行了下列的成果：

1. 社會教育與推廣行動：分別為《合作宅一起》再進化、合作住宅理念宣講與新書分享會，共舉辦 26 場活動，觸及超過 500 人。此外，與主婦聯盟合作舉辦合作經濟與社會共融系列活動，討論住宅合作社在台灣實踐的可能性。
2. 公共論述建構與出版：獨立發行第二本合作住宅的專書《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》，販售超過 1500 本；撰寫相關專文超過 10 篇。
3. 民間網絡串聯：持續舉辦合作住宅推動聯盟的活動，共同找尋倡議與組織的方向，很高興其中的數個夥伴已經開始經營社區。
4. 撰寫參考資料：《合作住宅進。行。式》手冊，以簡明易懂的 QA 形式，進一步深化與分享相關資料。



圖 5 合作住宅推動聯盟第五次例會 @豐原楓生共居公寓(2021/12/19)



圖 6 《合作住宅進。行。式》手冊

三、主辦及協辦單位

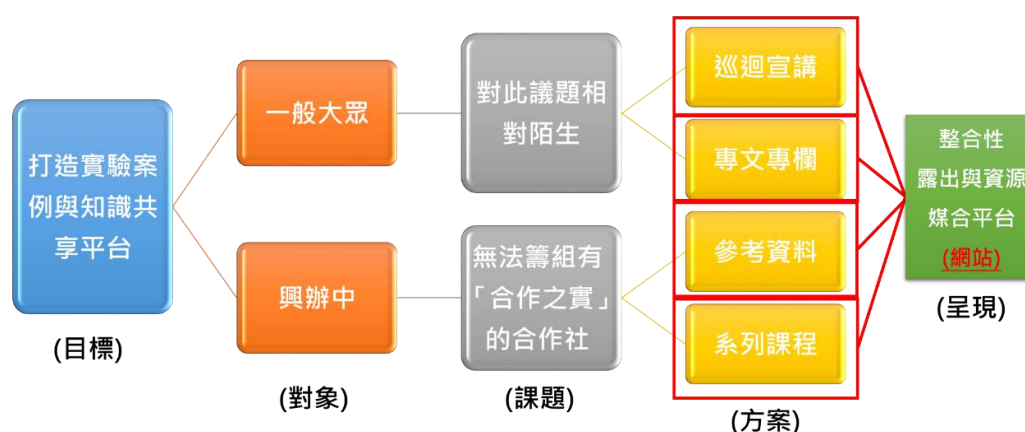
1. 主辦單位：中華民國專業者都市改革組織
2. 協辦單位：基隆市第一住宅公用合作社、新北市友善住宅公用合作社、台中市友善住宅公用合作社、高雄市友善住宅公用合作社、樂齡住宅公用合作社、常樂苑住宅公用合作社、楓生共居公寓、幸福家園實驗社區

四、服務對象與工作內容

本案的願景與目標是「打造合作住宅的實驗案例與知識共享平台」，累積屬於台灣的合作住宅知識，讓一般人(想知道)以及想要做的夥伴，都能找到相對應的資訊。整體規劃如下圖，透過實驗案例與社群組織的操作(做中學)，搭配系列宣講、專文導覽、彙整參考資料與系列課程等，最終呈現於整合性網站上。

此平台，無論對一般大眾(想知道)或興辦中(想要做)的民眾都能有助益，只要有人想做，都能降低學習門檻。我們將彙整歷年的所有資源與資訊，從QA、文章、活動、籌組流程知識等，共同成為合作住宅的單一窗口，便於搜尋、媒合與資料累積。

該平台上，對一般大眾能瞭解合作住宅的基本知識，透過專欄文章、QA手冊等初步探究圖像，並提供巡迴宣講連結，有意願者能進一步邀請 OURs 或相關專業者前去分享；對興辦中的夥伴，則提供參考資料與系列課程，例如：合作住宅生命歷程中須注意的面向，以及如何在各種議題之間獲得民主治理與社區經營的共識，並同時提供系列課程與講義供各界自由使用閱覽。



此平台將由民間單位永續營運，短期預計於 2022 年底上線，呈現計畫內容，如 QA、文章、籌組手冊等；長期則提供多元化開辦資訊，如融資、土地、培力建議等，媒合人與房舍資源。

只要對住宅合作社有興趣的各種需求(找知識、找專業、找夥伴、找房地)，長期而言，都能在此平台找到需要的東西。

整合性平台整體規劃



為了方便使用者的運作，從下面的面向說明，此些構想，並非 OURs 憑空想像，而是參考國外已成熟的經驗參考而成，如美國合作住宅聯盟、柏林合作住宅、反投機共同居住聯盟、國際住宅合作社聯盟等：

1. 路過者：提供最新消息，例如活動辦理、整體概況、最新動態等

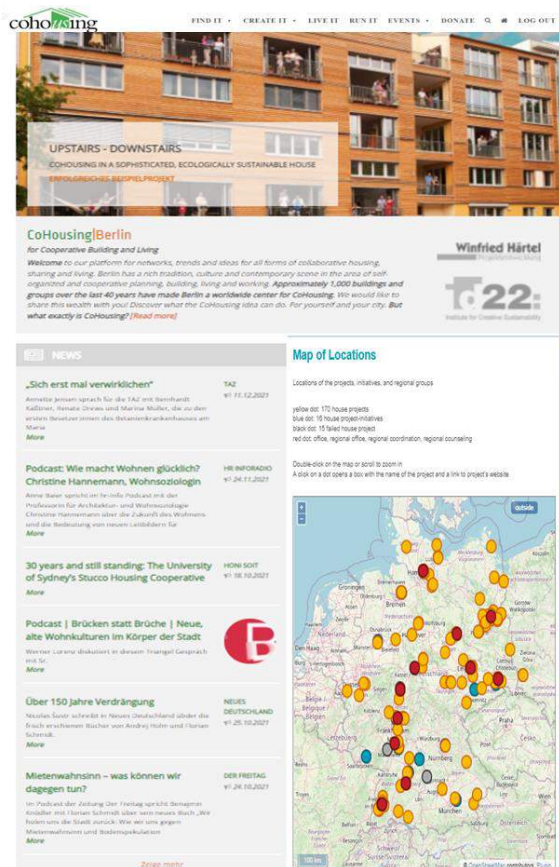


圖 7 提供最新消息與整體概況，使用者可隨意點擊觀看 (資料來源：The Cohousing Association in the US、Mietshäuser Syndikat)

2. 需求者：

- a. 找知識：發起緣由、定義、Q&A、國內外案例、如何落實合作住宅等。讓想了解更多民眾可在此蒐集到資訊。



圖 8 OURs 於眼底城事平台撰寫韓國首爾無殼蝸牛住宅合作社專文介紹，未來將整合收錄至該網站站中 (資料來源：OURs) <https://eyesonplace.net/2022/04/04/20139/>

- b. 找專業：如合作經濟、社區營造、不動產財務、地政士、建築師等，可從合作住宅生命週期中會遇到的課題找尋到相對應的專業資訊(如文章、簡報等)。此部分，OURs 將特別與台中友善住宅合作社合作，並嘗試自行組織以都市青年為主的住宅合作社，逐步累積經驗，並將最終成果放置於平台上。



圖 9 依照生命週期呈現，點擊後可詳閱課程講義、介紹影片與推薦專家等 (資料來源：The Cohousing Association in the US)

- c. 找夥伴：已形成社群(非個人，至少即將成立組織)，不管是否有標的，都可在此尋找志同道合者共同加入
- d. 找房地：願意提供標的(住宅社區或土地)，並將其標註在地圖上，讓有興趣的夥伴可自行聯繫。



圖 10 可在網路公開搜尋並募集社員或搜尋社區 (資料來源：The Cohousing Association in the US)

3. 供給者：設計後台，登錄專業者資訊、招募夥伴訊息、房地資訊等



圖 11 研發類似 591 之登錄系統 (資料來源：591)

4. 支持者：捐款訊息，連結 OURs 的線上金流系統，並註明捐款將用於合作住宅的推廣與倡議使用。

五、 經費預算表(含經費來源)

本計畫之整合性支援與媒合平台的相關費用，向主婦聯盟公益金申請補助(280,000)，而其他人事費與雜支，由 OURs 都市改革組織自籌(851,000)。

項目	名稱	單位	數量	單價	複價	備註
整合性 支援與 媒合平 台	資料蒐集	筆	1	40,000	40,000	向主婦聯盟公益 金申請補助
	圖文撰寫	筆	10	6,000	60,000	
	網頁設計	式	10	8,000	80,000	
	網頁測試	式	1	30,000	30,000	
	資料庫製作	式	1	70,000	70,000	
人事費 用	計畫主持人	人月	9	20,000	180,000	由 OURs 都市改 革組織自籌
	專案執行	人月	9	40,000	360,000	
	執行助理	人月	9	20,000	180,000	
	工讀費	人	27	3,000	81,000	
雜項支 出	雜支、耗材、 交通費	式	1	50,000	50,000	
合計					1,131,000	

六、 預期效益

1. 成立平台累積並分享知識

合作住宅的專業知識龐雜，許多民眾雖有意願但不得其門而入。藉由整合平台的建構，不僅提供大家知識交流的空間，更可快速媒合相關資源，如專業者、社群、房地等。讓有意願參與的人，能快速掌握整體圖像，減低找尋與摸索成本，使得合作住宅有機會在台灣遍地開花。


2. 以民間力量永續營運

主婦聯盟公益金的支持，是協助平台成立的啟動投資，而非未來的常態補助，也絕非政府委辦的一次性採購。平台成立後，將由 OURs 為主的民間團體負責自我營運與更新相關資訊。

七、 計劃執行期程

	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	
合作住宅整合性支援與媒合平台	資料蒐集與需求確認										
	圖文生產										
	網頁設計										
	資料庫製作										
									網頁測試		
										★ 正式上線開始營運	
											撰寫與繳交結案報告

八、申請人證明文件



全國性及區級人民團體立案證書

台內社字第 0960111851 號


中華民國專業者都市改革組織業已依法組織完成
准予立案 此證

計開

團 體 名 稱：中華民國專業者都市改革組織
成 立 日 期：81 年 3 月 8 日
會 址 所 在 地：臺北市羅斯福路三段 61 號 2 樓

內政部
部 長 **李逸洋**

中華民國 96 年 7 月 日 (換發)



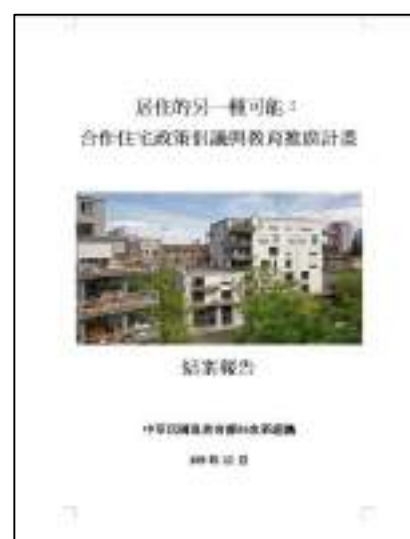
九、與本社互動事項說明

1. 執行「居住的另一種可能：合作住宅政策倡議與教育推廣計畫合作出版」專案

OURs 於 2019 年向主婦聯盟公益金申請協助，已於 2020 年 12 月執行完成。主要內容為共同合作推廣居住的第三條路，除了市場購屋與社會住宅外的「合作住宅」。主要執行方向如下：

- a. 合作住宅政策研究：釐清台灣當前推動的課題，如政策定位、土地供給、融資協助、稅務認定、教育推廣等，並提出短中長期策略。短期在不修法的前提下，以《合作社法》第 54-2 條訂訂試行推動辦法，中長期則回到《住宅法》增修專章完善機制。
- b. 住宅合作社網絡串聯：分為兩種，主要是社間合作以及住宅合作社內部網絡。前者主要與儲蓄互助社合作，期待未來可相互協助融資貸款。後者則是積極串聯既有或正在成形的住宅合作社共同形成聯盟，倡議相關政策與交換經驗，目前已有六個住宅合作社加入，如基隆第一、新北市友善、高雄市友善、台中市友善、樂齡、常樂苑等。
- c. 公共論述與出版：主要為出版《合作住宅指南》專書，為台灣第一本介紹合作住宅的書籍，至今已販售超過 1700 本；並撰寫系列文章介紹合作住宅理念、國外案例與 QA，瀏覽人數超過 40,000 人次。
- d. 社會教育與推廣：接受各界申請，放映《合作宅一起》達二十場，超過 300 人次觀看。
- e. 政策遊說：拜訪內政部合作及人民團體司(籌備處)共同推廣住宅合作社、與內政部營建署協商民間興辦社會住宅相關辦法、與新北市、台北市政府合辦合作住宅工作坊等、要求監察院啟動整體合作社事業發展調查等。

主婦聯盟公益金網站可下載成果報告書。



2. 《買與租之間：合作住宅理念深化與在地生根計畫》

OURs 於 2021 年申請主婦聯盟公益金，已於 2022 年 4 月完成相關成果，摘要如下：

- a. 社會教育與推廣行動：分為紀錄片放映再進化以及合作住宅全台巡迴分享，共舉辦 28 場，觸及至少 500 人。並與主婦聯盟合作，舉辦合作經濟與社會共融論壇。
- b. 公共論述建構與出版：獨立出版台灣第二本介紹合作住宅的專書《互住時代》，已販售超過 1500 本；並撰寫合作住宅相關專文超過 10 篇，逐步累積合作住宅論述的厚度。
- c. 合作住宅民間網絡串聯：受到疫情影響，僅舉辦一次線上會議(2021/06/04)與一次實體會議(2021/12/19)，未來將固定每季舉辦一次聚會
- d. 《合作住宅進。行。式》出版：為簡明與有效傳達，以 QA 的形式撰寫，搭配國內外案例說明。透過有層次的章節逐步分析，從關於合作住宅、住宅合作社內涵以及住宅合作社在台灣等三個面向建構整體圖像。

主婦聯盟公益金網站可下載成果報告書。



3. 《合作宅一起》紀錄片放映

OURs 與主婦聯盟合作放映《合作宅一起》紀錄片，共計三場，分別為新竹、桃園、北南等。

a. 新竹場(2020 年 09 月 18 日)

與主婦聯盟生活消費合作社新竹分社教委會合作放映，當天共有 17 位夥伴與會，進行豐富的交流與互動。



b. 北南場(2020 年 10 月 06 日)

提供《合作住宅指南》作為放映後有獎徵答之用，近 30 名參與者回饋與分享，聽眾對於德國政府釋出土地以提案構想決定感到好奇與敬佩，大家有認為與志同道合者共住的理念相當欽羨，希望未來也有機會實踐。



c. 桃園場(2020年10月13日)

可惜當天陰雨綿綿，報名者僅有一半出席，但映後座談仍相當踴躍，希望未來可以持續累積知識，創造在地實踐的可能性。



4. 遊說監察院啟動「合作社推廣執行成效案」

憲法第 145 條明訂「合作事業應受國家之獎勵與扶助」，但相關的協助辦法付之厥如，歷年合作社相關的場數、政府機關能量以及預算都不斷刪減，導致合作社再台灣無法順利發展。

因此，OURs 連結消費、社區、綠電、農業、書業、勞動、住宅、儲互等，於 2020 年 11 月 18 日共同前去監察院陳情，舉辦記者會造勢，並拜會紀惠容監察委員，希望啟動專案調查，整體性釐清歷年政府對合作事業發展的扶助與培力現況，藉以喚醒政府重視合作事業的發展！

已於 2021 年 12 月完成調查，明確針對合團司籌備處未正式化、合作事業發展基金遲遲尚未成立、協助預算連年下滑與建議連結中小企業信用保證基金等四個面向要求行政機關有所作為。

行政機關於 2022 年 4 月回覆，監察院於 4 月 7 日召開記者會回應。後續，OURs 將持續與主婦聯盟以及台灣的合作社團體共同合作，倡議台灣合作經濟的發展。



5. 合作找幸福論壇

2021 年，與主婦聯盟生活消費合作社合作，舉辦合作經濟與社會共融論壇及系列講座。OURs 協助舉辦前導系列演講以及於研討會當日籌辦住宅合作社相關場次。

a. 系列講座：共舉辦三場

- (1). 姊姊妹妹住起來：邀請沈秀華(婦女新知基金會監事)與朱剛勇(人生百味共同創辦人)討論女性共居(2021/09/24)。
- (2). 互助照顧安心老：邀請李偉文(荒野保護協會榮譽理事長)與王增勇(政大社工所教授) 分享樂齡共老的可能性(2021/09/25)
- (3). 多元成家奔向彩虹：邀請鄭智偉(台灣同志諮詢熱線協會社工主任)、賴正哲(同運倡議者)討論同志共同經營社區的經驗(2021/10/08)



b. 「合作經濟與社會共融」論壇：住宅合作社場次(2021/10/30)

(1). 國外經驗分享：南韓無殼蝸牛住宅合作社、瑞士不只是居住合作社

無殼蝸牛住宅合作社為南韓經典案例，年輕人因不滿居住問題而組成倡議團體再成立合作社實際投入興辦，其機制成功累積 18 處蝸牛屋。不只是居住合作社則緣起於蘇黎世非營利住宅百年活動示範計畫，為可容納千人的大型創新方案，過程中讓 30 個社區社團民主參與打造共融環境，榮獲 2016 聯合國世界人居獎。

(2). 國內可能性討論：曾旭正、李得全、謝杏慧

由 OURs 秘書長彭揚凱引言，各與談者共同討論台灣短期發展住宅合作社短期實驗方案的可能性。會中，有志一同的指出，因為私有土地價格昂貴，新建住宅成本高，短期應鎖定政府閒置眷舍修繕活化。藉此，不僅可解決政府眷舍難以使用的困境，更可為社會提供一定品質的可負擔出租住宅。

