



# 三峽北大青銀共居 分享會

新北市政府城鄉發展局 X 玖樓







# 玖樓共生公寓

## 9Floor Co-Living

台灣 Co-Living Space 領導品牌，  
透過專業設計、社群經營及企劃，  
協助業主活化資產，提升社區價值。  
並提供租房市場最美好的社群生活及體驗。





## 第一位長輩

2016年三月，闕叔叔/阿姨在兒女的推薦下聯繫上玖樓  
原本計劃回到鄉野，在市郊追求半農半X的生活  
把臺北市中心的委託給仲介公司出租管理

在玖樓共同生活的價值下，他們留下一個房間給自己  
現在的生活，一半時間在市郊的田野裡、國外旅遊  
一半時間在他熟悉的城市裡  
姊妹滔的下午茶、與室友逛超市、一起吃晚飯





# 關於這些長輩房東們

- 跳脫「房東」的刻板印象  
這輩子從未把房子放上租房平台，以此維生
- 當年台灣經濟起飛時努力置產  
如今房價不穩、兒女各自紛飛成家立業
- 新一代的以房養老  
除了租金收益外，還有其他價值可以透過租房實現

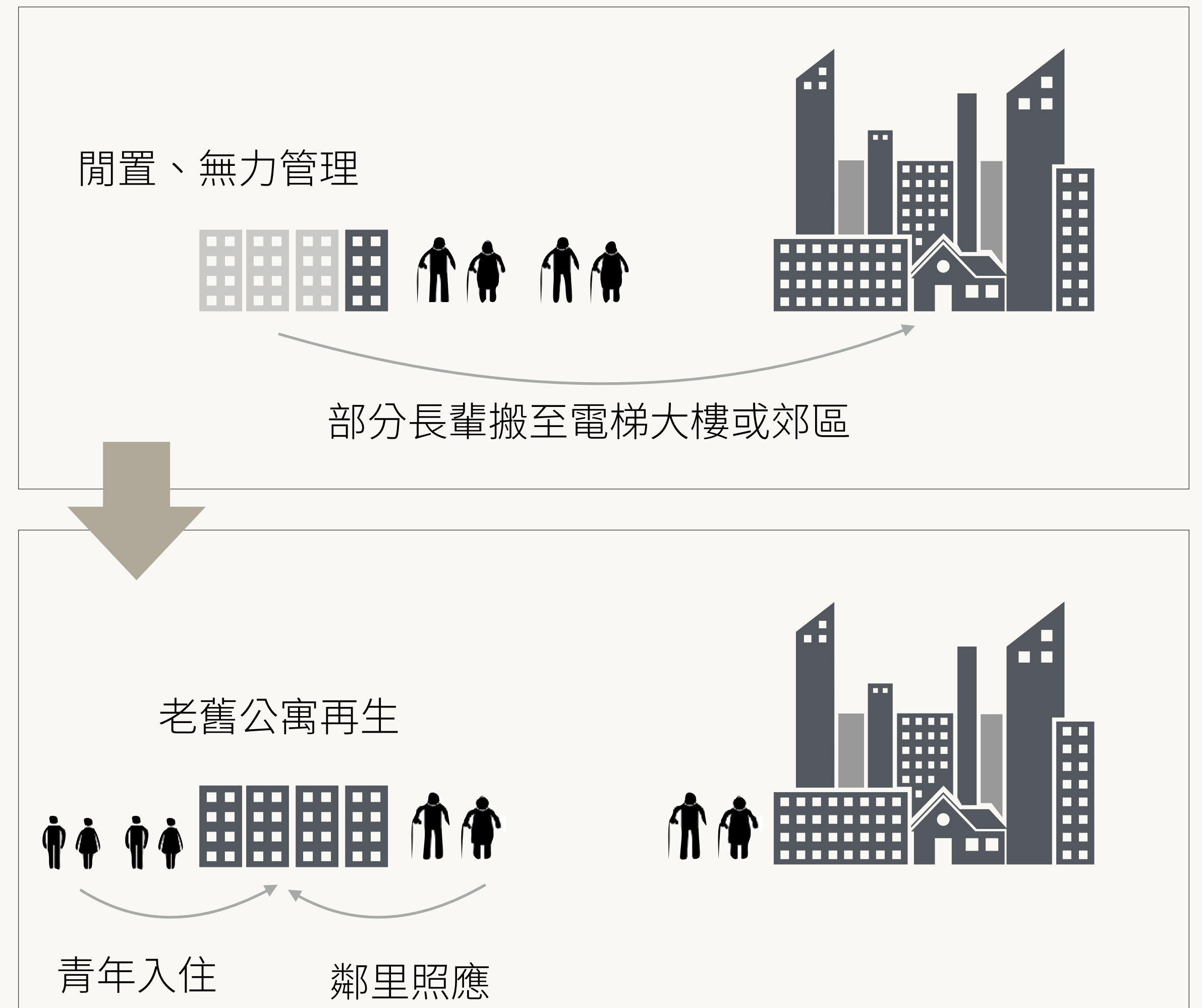




## 軟性都市更新（青銀換居）

這些位在市中心的四、五十年老舊公寓，  
在長輩搬離後不一定只能等待都更，  
種出更多負擔不起的豪宅大樓。

其實只要思考當代的使用者需求，  
改變空間的使用劇本，  
老空間也能有更多的活化可能。

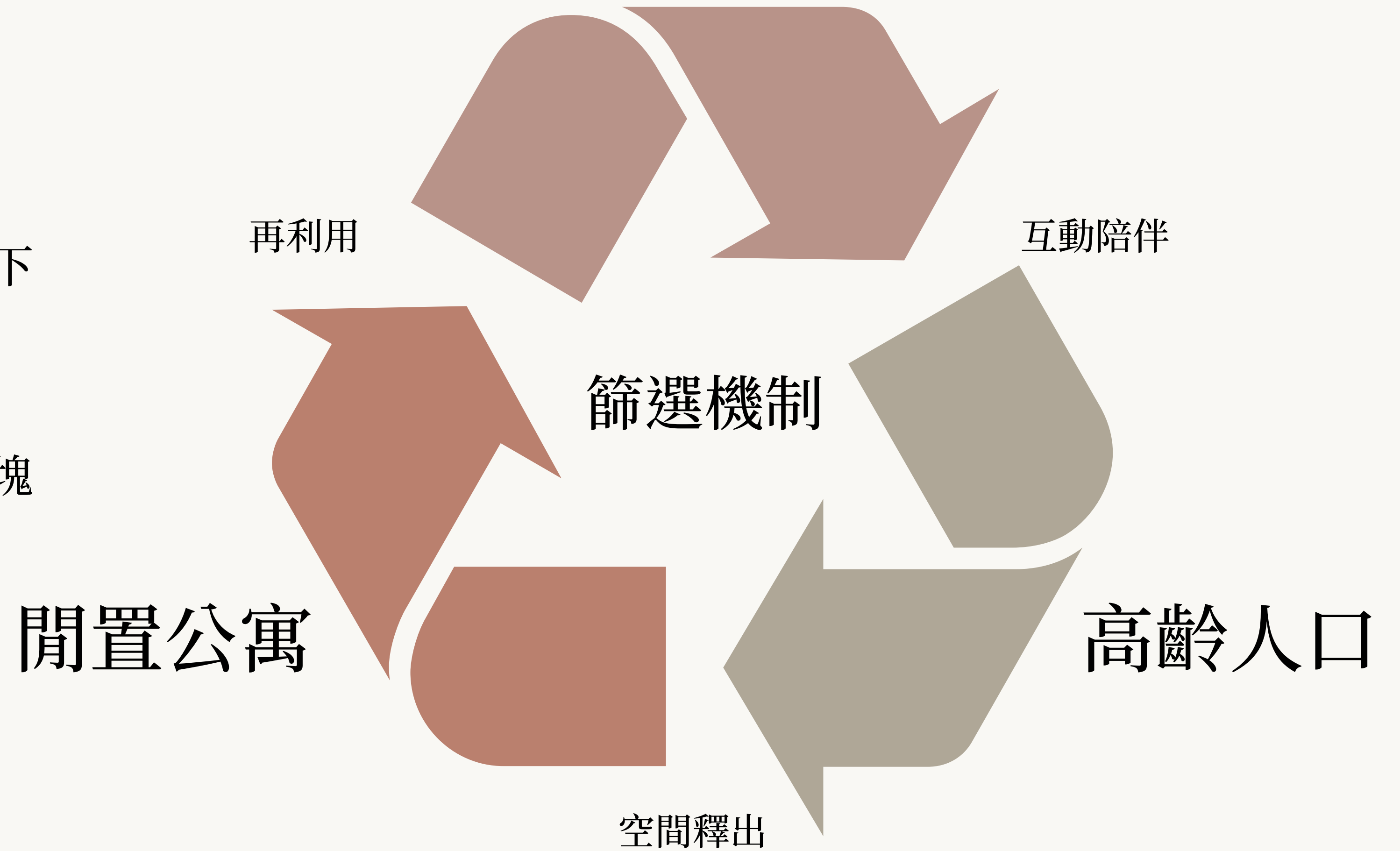




# 青年居住

## 青銀共居的想像

當陌生人的互動距離拉近到同一個屋簷下  
最關鍵在於彼此信任關係的建立  
不僅是住客、也包括房東  
這也是過去的租賃產業比較不碰觸的一塊







# 青銀共居



# 目錄

計畫緣起及目的

空間設計與前期研究

兩階段試辦情形

長期推動建議

擴大試辦方案





# 計畫緣起 及 目的



# 青年蝸居



雙北租屋人口  
990k

# 空間閒置



雙北空屋數  
181k

# 買賣市場



租屋年化報酬  
1.53%

# 長輩獨居 子女離巢







新北市面臨

高齡社會、高扶養比、高房價等課題。

協助長者活耀老化及青年減輕居住負擔，

結合長輩閱歷經驗傳承及青年活力，

透過共居生活以達成雙方互助關懷之效益。



三峽北大青年社宅26戶

其中3戶作為「青銀共居」試驗





# 推動規劃

臺灣推動青銀共居  
 是一場長期的社會設計運動  
 雖然德國、荷蘭、日本早有先例  
 但制度的模仿是容易的  
 文化與生活習慣的累積跟培養  
 則需要時間學習



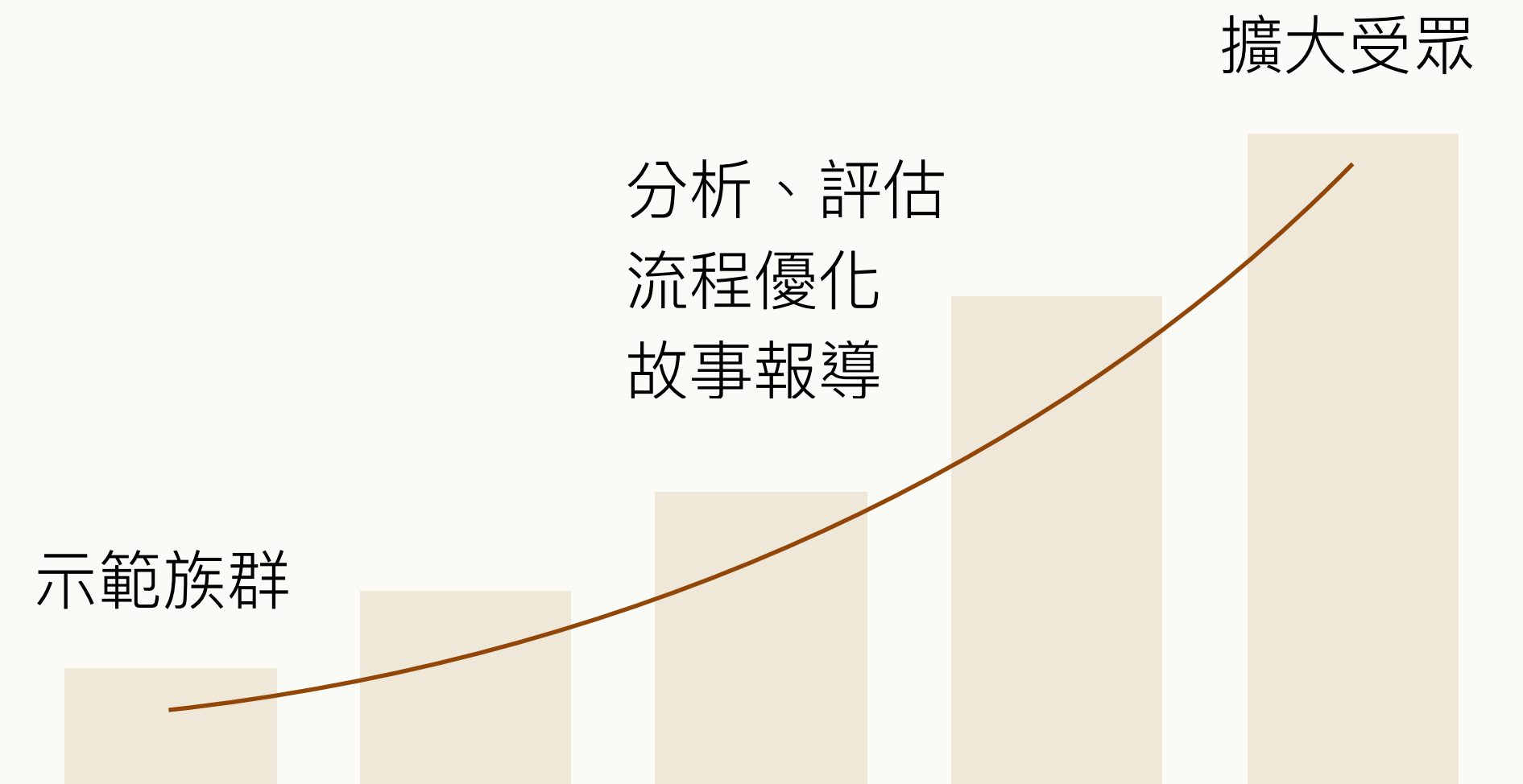
## 示範族群

- ◎ 良好的社交能力
- ◎ 獨立生活的能力
- ◎ 透過故事紀錄作為示範
- ◎ 建立臺灣青銀共居文化



## 擴大受眾

- ◎ 獨居
- ◎ 亞健康、部分失能
- ◎ 具輕度照護需求







# 空間設計 與 前期研究



# 前期研究

- 新北銀髮族協會
- 銀享全球
- 雙連安養院
- 熟年優雅學院
- 高齡發展協會
- 主婦聯盟消費合作社

要找能說故事的人

**完整配套生活圈**

具有貢獻特質的人

**租期太長**

**建立長者的舞台**

**留意通用設計**

福利機構的關係建立

**長者共餐團體**

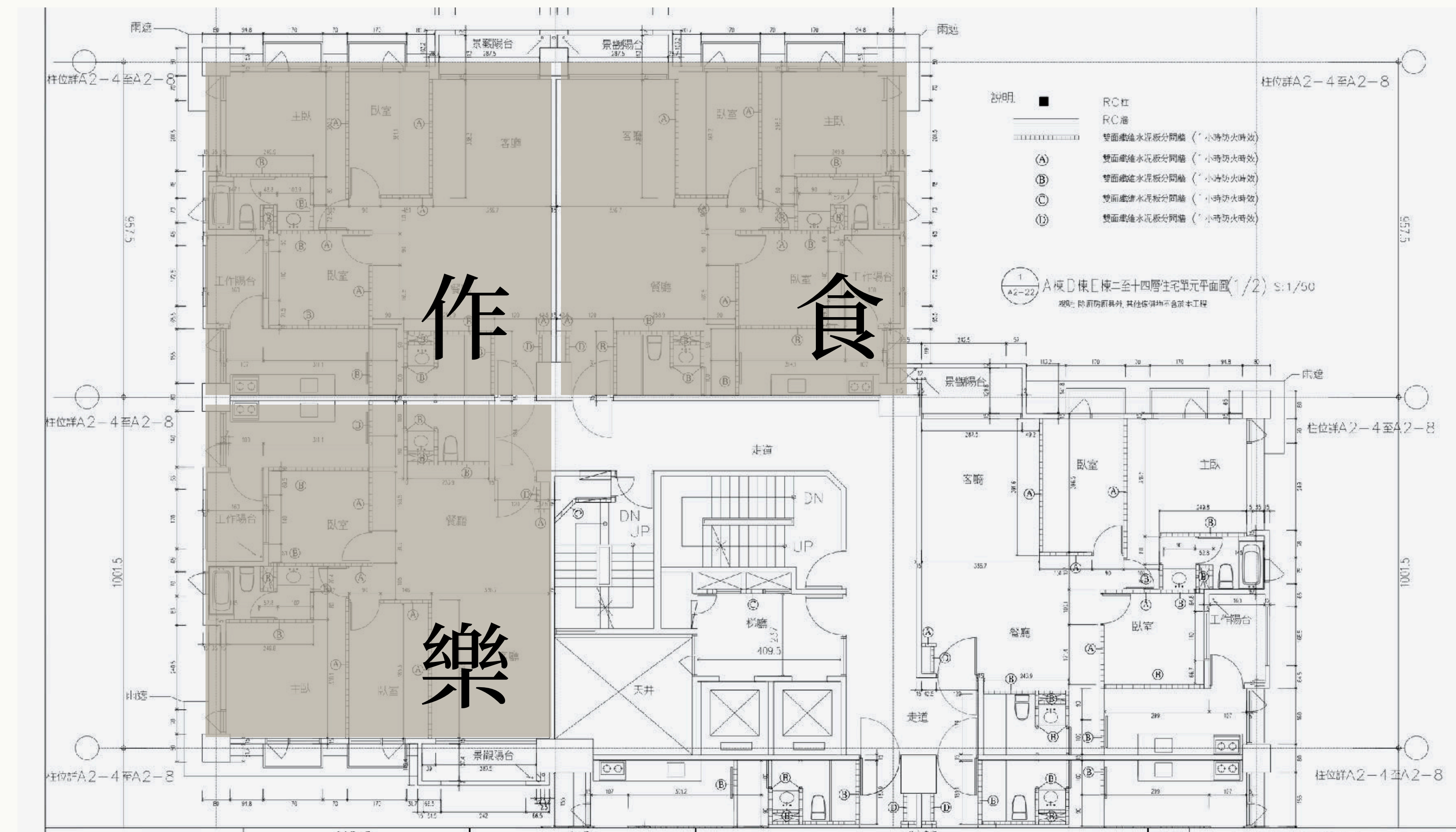


# 空間設計

兩代人生活習慣差很多怎麼辦？  
 如何設計出一個有溫度  
 彼此願意互相分享的家呢？

政府早期規劃的公共住宅  
 三戶相連的三房兩廳格局

為了使三戶居民能有效交流來往  
 每一戶的公共空間各有一個主題  
 交流客廳、餐廳、工作空間

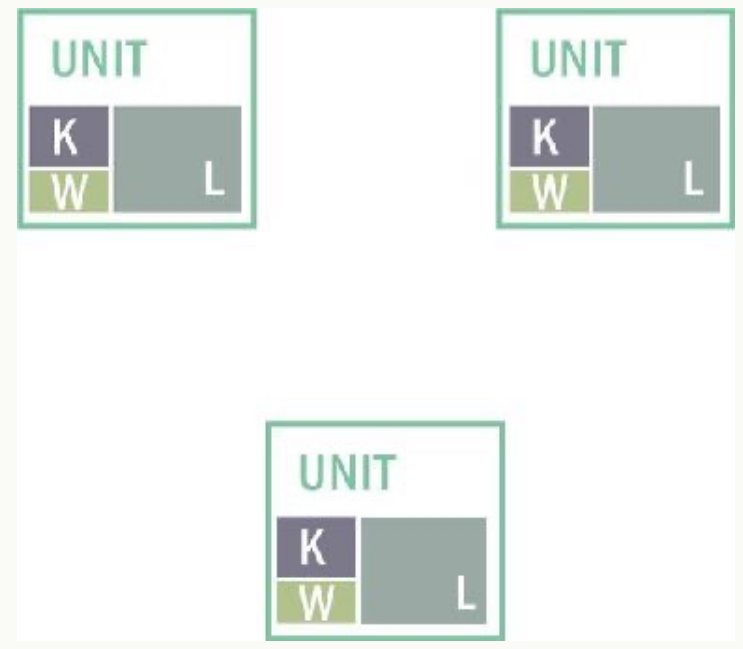




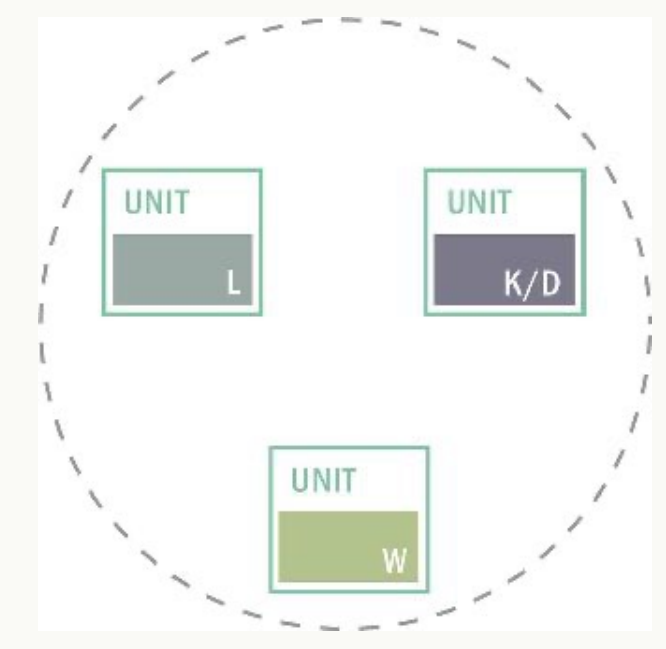
# 空間設計

兩代人生活習慣差很多怎麼辦？  
 如何設計出一個有溫度彼此願意互相分享的家呢？  
 政府早期規劃的公共住宅三房兩廳格局  
 三戶相連的三房兩廳格局  
 為了使三戶居民能有效交流來往  
 每一戶的公共空間各有一個主題  
 交流客廳、餐廳、工作空間

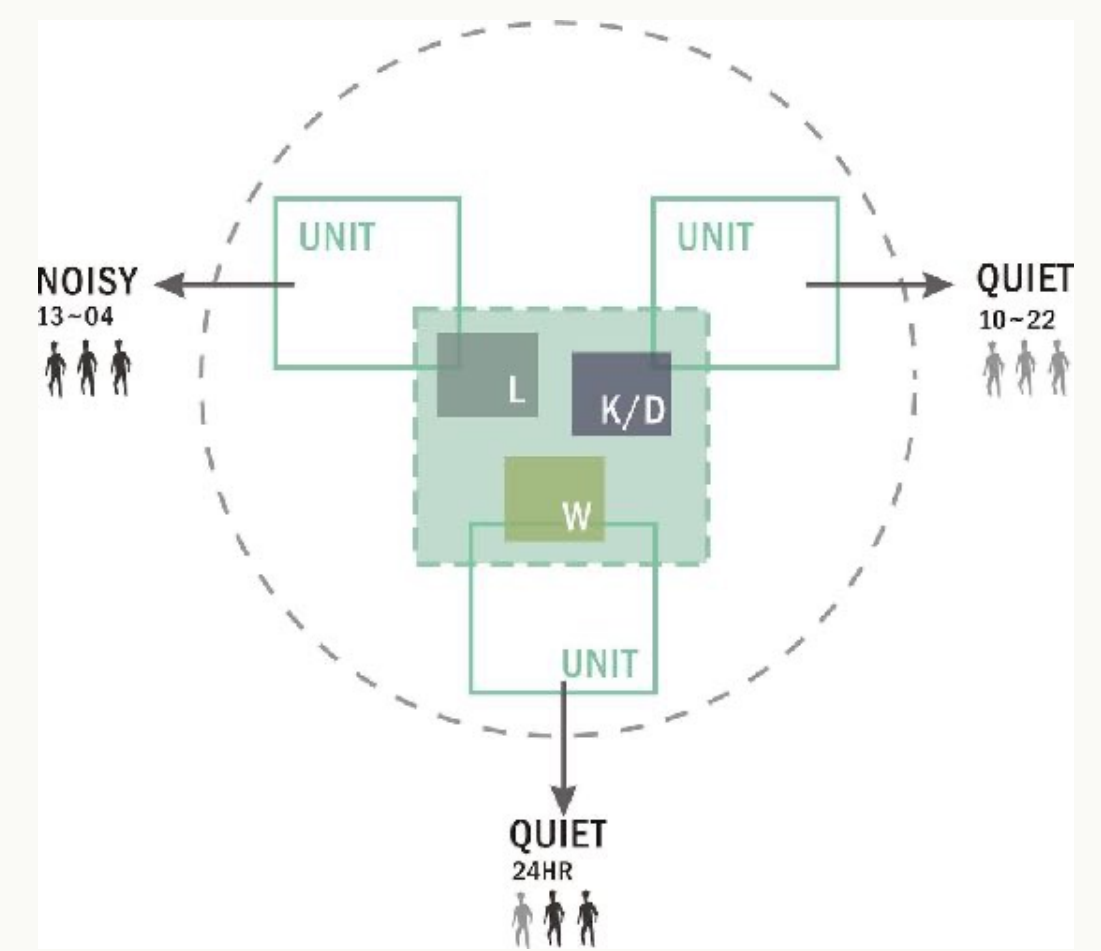
既有三戶各自獨立的空間格局



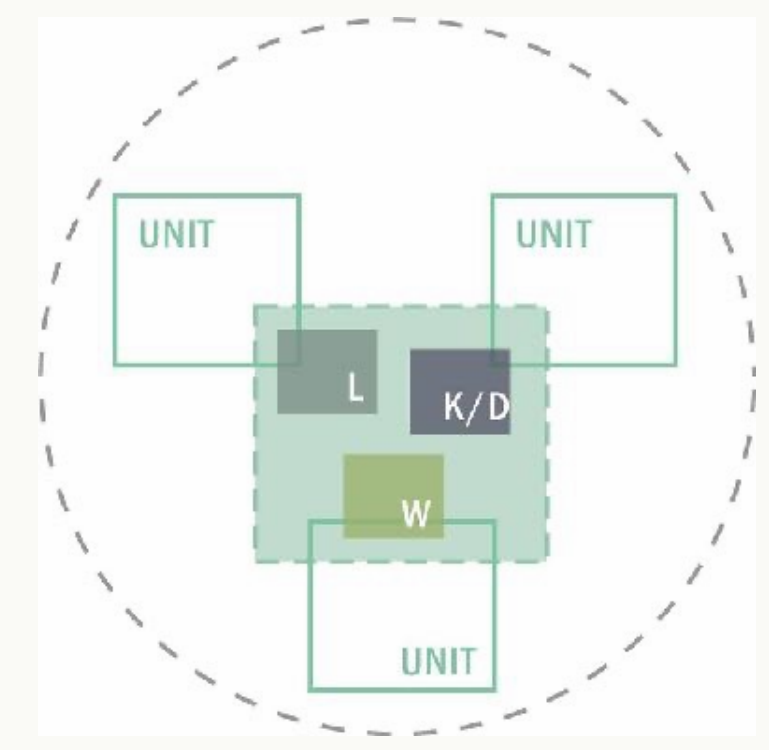
分類、主題化



可依空間使用特性分配合適的住客



讓每個原本獨立空間產生關係





# 空間設計

食廳 07:00 — 21:00 (長輩戶)

餐廳是聚餐的地方，一般不會用到太晚的時段，此為長輩戶，晚上九點後就不會有活動，我們預設長輩有較多餘裕時間也願意開伙，大長桌是必備的、好手藝是可以互相學習的，讓食物串連彼此的情感。

# 食





# 空間設計

作廳 07:00 — 23:00 (兩位青年、一位長輩)

寫報告、看書報、討論作業，  
伴著山水間的靜謐，一步兩步，  
輕鬆走到職人的國度，不再遊牧，  
在自己的家裡就能好好上工。  
貼心提示：溫聲細語。

# 作





# 空間設計

樂廳 10:00- 24:00 (青年戶)

客廳戶為比較接受吵雜、作息較晚的青年戶，長輩要看電視、打麻將，亦可到青年戶活動，讓年輕徬徨的歲月能因著共生同儕的互動，延續當年離鄉背景來城市裡打拚的理想。

# 樂







# 兩階段 試辦情形



# 推動規劃

2017 August

## 第一階段

試辦三梯次、三天兩夜的體驗營，獲取使用經驗回饋。

2018 February

## 第二階段

以Long Stay形式招租，簽半年約。  
實施長期互動及紀錄觀察。

2018 September

## 第三階段

長期推動青銀共居，期待影響力可以擴及民間與相關機構。



# 我的 90歲室友

三峽北大青年社會住宅  
青銀共居計畫

新北市政府  
玖樓共生公寓

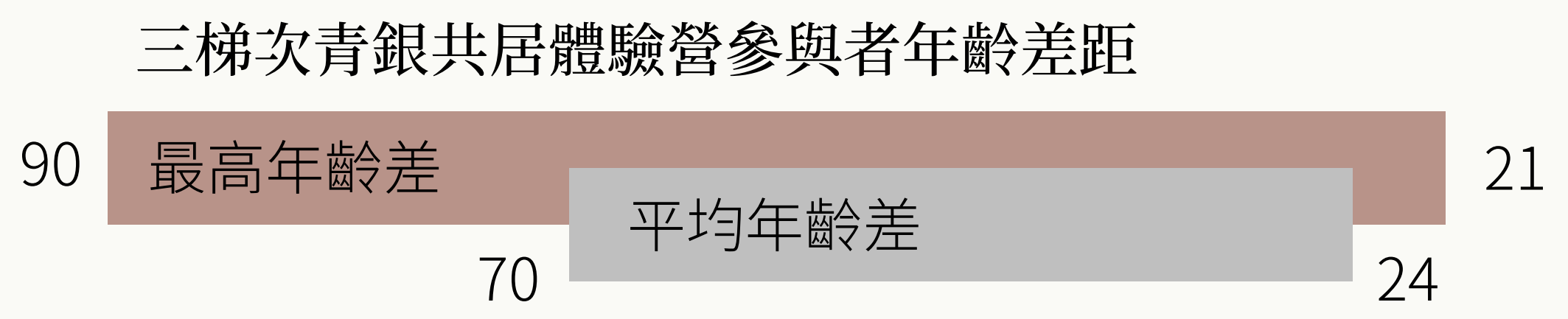
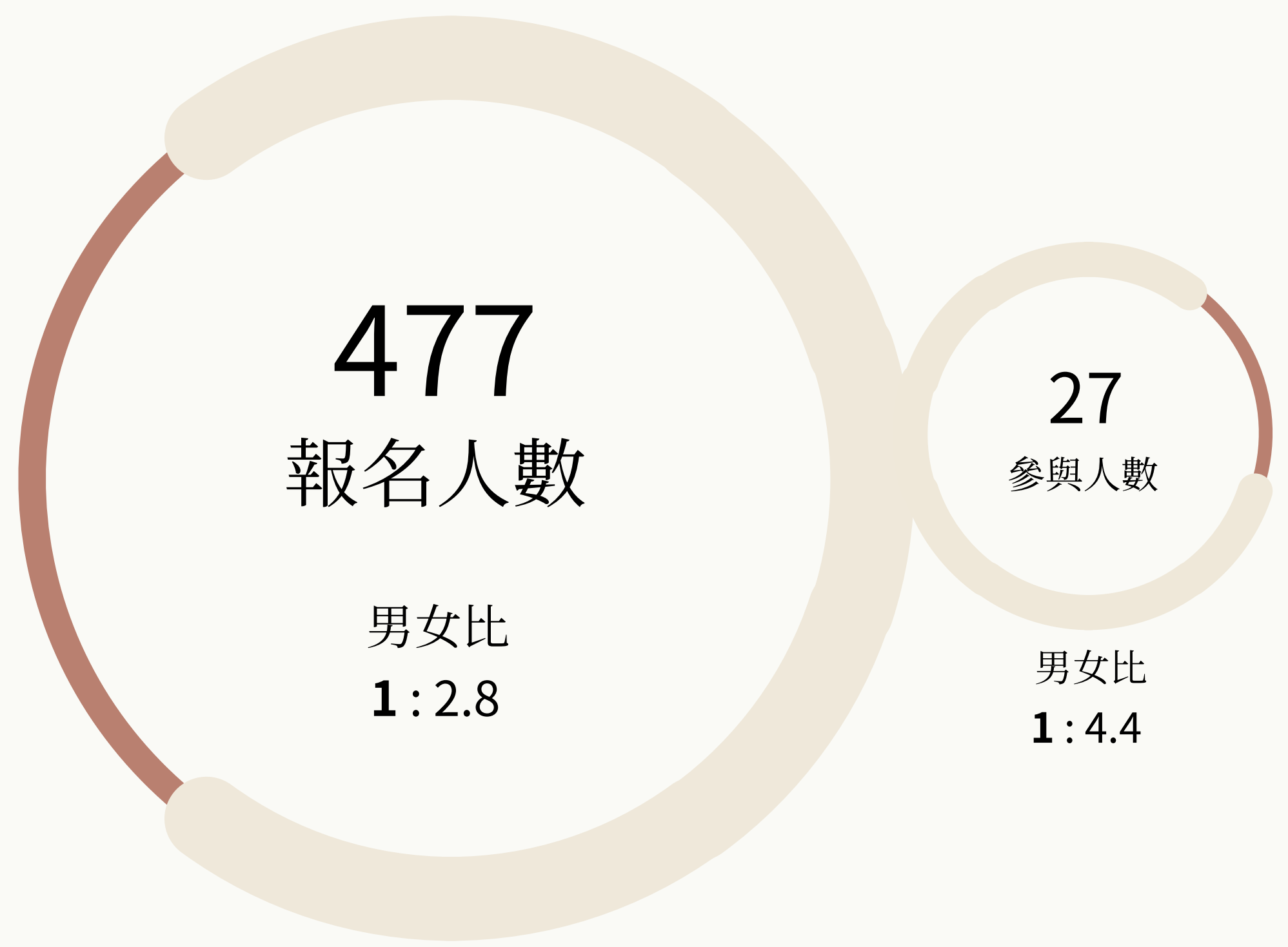


青銀  
共居



# 青銀共居 體驗

2017年夏天，  
27位跨世代青銀共居大使，  
開展青銀共居試驗，  
三梯次的體驗營，實驗、彈性調整，  
在過程中累積台灣社會的青銀共居經驗，  
為租屋族的未來提供更友善的生活選擇，  
打造多元跨世代的居住新想像。





# 青銀共居 體驗

共識

深度認識青銀室友，了解彼此的喜好、興趣，產生彼此之間的信任

團體：我們都帶著過去來此刻相會

活動：社會計量

共享

在共識基礎上，發展打破世代、共享生活的方式，並且深度建立社區連結

活動：三峽半日小旅行

活動：我們的家鄉菜

共創

以使用者的角度，透過工作坊，共同發展出青銀共居未來可能的新樣貌

工作坊：「家」就是共同設計

工作坊：共創家園工作坊



# 青銀共居 體驗

共識

共享

共創



深度認識青銀室友，了解彼此的喜好、興趣，產生彼此之間的信任  
團體：我們都帶著過去來此刻相會  
活動：社會計量



# 青銀共居 體驗

共識

共享

共創



在共識基礎上，發展打破世代、共享生活的方式，並且深度建立社區連結  
活動：三峽半日小旅行  
活動：我們的家鄉菜



# 青銀共居 體驗

共識

共享

共創

BEFORE	故事	材料	作法	AFTER
 Michael的蛋炒飯	單身時候中午吃中餐後有剩飯下來，炒個蛋炒飯吧！啊～好滿足就省下一餐飯錢！	火腿、洋蔥 白飯、蛋	1、加入白飯，淋上醬油膏 2、炒約三分鐘後加入七分熟蛋 3、再炒一分鐘	
 粘嘉的茶香排骨	傳說中早期在三峽運送茶作物的鐵道工人喜愛的一道美食。	米酒一匙、糖兩匙、 醋三匙、醬油四匙、 水五匙、小排三斤、 茶葉少許	1、材料全加在一起煮滾 2、改小火煮二十分鐘	
 滋滋的排骨蔬菜湯	第一次在學校煮給大家吃的菜！	紅蘿蔔一根、 排骨一斤、 雪蓮子少許、 玉米三根、鹽少許	1、排骨洗淨後小火燙血水，加鹽去腥 2、紅蘿蔔、玉米切塊 3、中火燉煮十五分左右，加鹽調味	
 Peggy的 南瓜粉蒸肉盅	嘗試做出上次看電視時，發現與媽媽的做法不同，但感覺很好吃的南瓜粉蒸肉盅，試過後好評不斷！	小南瓜一個 五花肉一塊 蒸肉粉一份	1、切一小塊南瓜的頭，做蓋子 2、將南瓜籽挖出、丟棄 3、肉切片，兩面沾蒸肉粉，放旁邊 4、將肉片塞入南瓜裡，放入電鍋蒸 5、電鍋外鍋加兩杯水	
 易真的乾拌麵	以前同事約到她家吃飯，乾拌麵是同事奶奶的手藝，拌麵的醬料和一般肉燥不同，加蜂蜜和黑醋拌和，口感很特別。	麵五束 碎肉半斤 紅蔥、醬油 黑醋、蜂蜜少許	1、滾水煮乾麵二分鐘，再放冷水煮滾 2、撈起放冰水半分鐘，放大盤待乾 3、紅蔥炒香，加碎肉拌炒 4、待肉色變白加兩匙醬油 5、半熟時，拌入一匙黑醋、蜂蜜，熄火	

在共識基礎上，發展打破世代、共享生活的方式，並且深度建立社區連結

活動：三峽半日小旅行

活動：我們的家鄉菜



# 青銀共居 體驗

共識

共享

共創



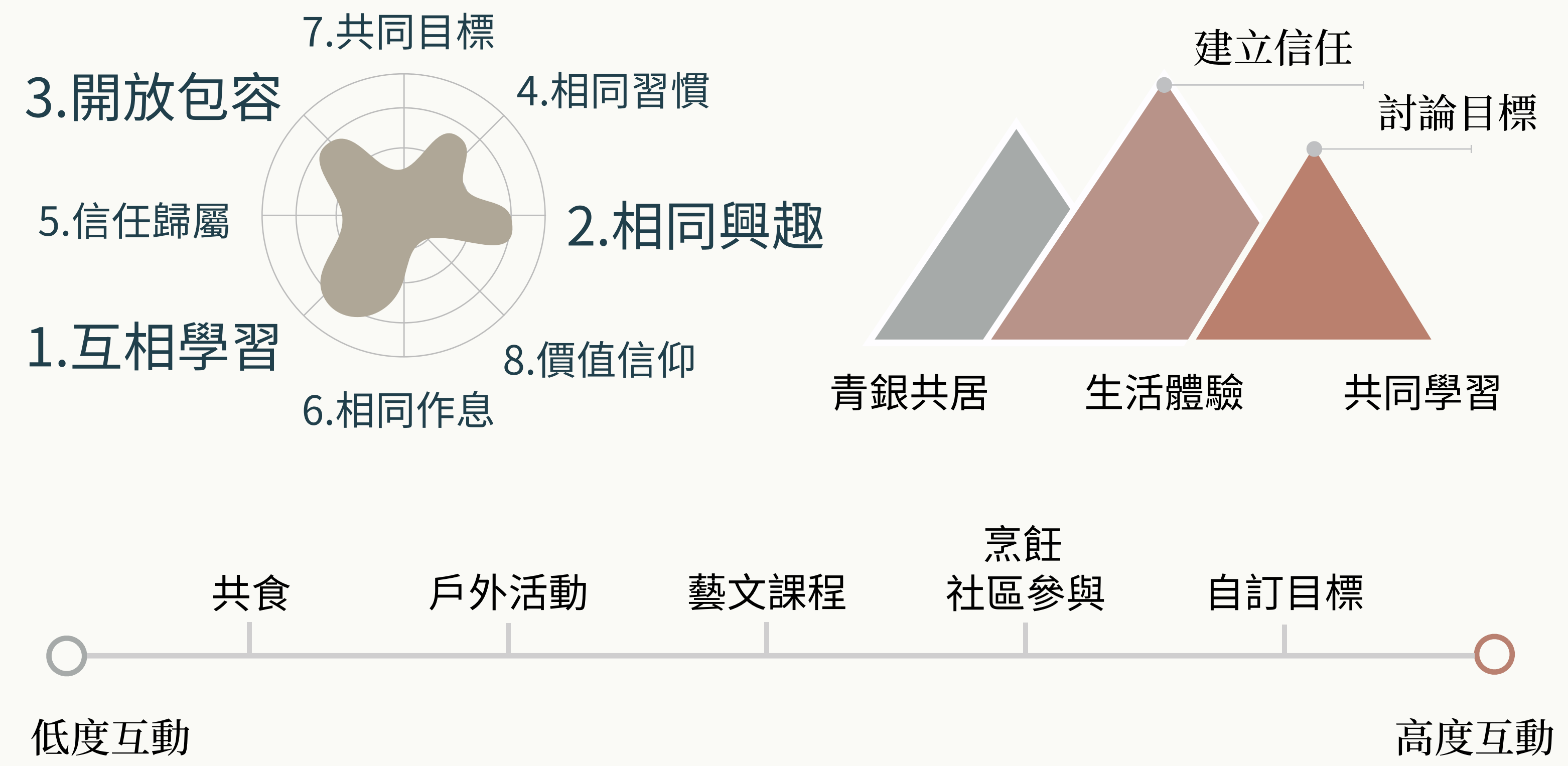
以使用者的角度，透過工作坊，共同發展出青銀共居未來可能的新樣貌  
工作坊：「家」就是共同設計  
工作坊：共創家園工作坊



# 青銀共居 長住

根據前期的洞察與過往經驗  
歸納出室友篩選的標準

而如何使跨世代的陌生人  
在同個屋簷下住進一個社群  
共享空間、知識、經驗與快樂  
需要從低度到高度的互動進程





# 青銀共居 長住

## 第一階段 書面審查

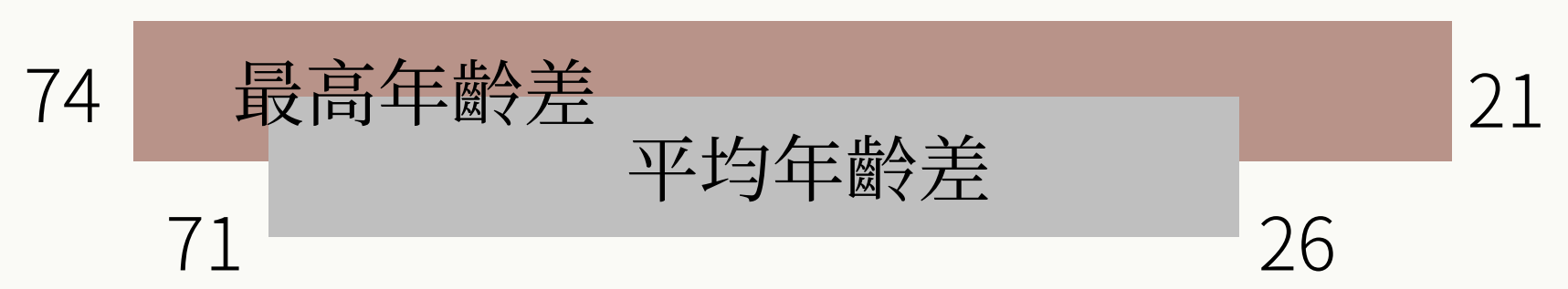
- 年齡限制:青年20-40歲/長輩60歲以上
- 設籍、就學或就業於本市或願搬入後將戶籍遷入
- 無自有住宅(長輩有住宅願做包租代管或公益出租人)
- 平均每月所得小於4萬7,950元

## 第二階段 面談甄選

由甄選小組進行現場面談，擇選合適之優先共居者  
(社區參與、溝通修補、衝突處理、共居經驗)



## 青銀共居長住參與者年齡差距





# 青銀共居 長住

9f

共識

## 促進互動與共識

- 新居入住小團圓
- 生活公約討論與公務分工
- 三峽小旅行



共學

## 價值觀分享

- 食物王國大冒險營養講座
- In Peace  
美好人生設計工作坊



共創

## 合作回饋社區

- 小朋友的三峽大冒險  
(包含前置工作坊)
- 共居分享會







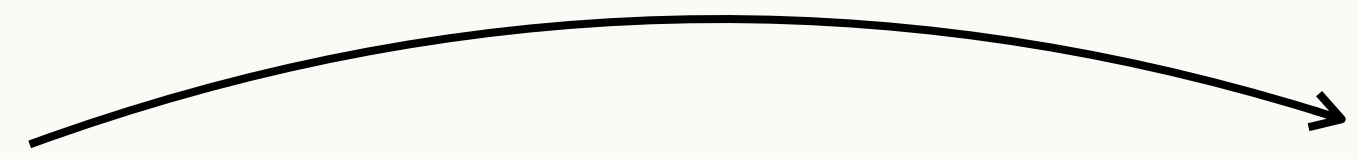
## 長期推動建議

- 市場與宣傳
- 招租甄選
- 空間設計規劃
- 社群經營與培力



# 階段 成效觀察

共居面臨之挑戰



- 潛在參與者對共居的擔心
- 生活習慣融合差異
- 工作分配
- 社群建立
- 共享空間劃分及運用

現象觀察

- 甄選制度建立與更多故事論述
- 日常溝通機制建立及新成員融合
- 角色分配及公積金收取
- 採分階段漸進式參與
- 新案規劃參考

解決方式



# 長期推動 建議

## 市場與宣傳

在家屋的架構下，  
需考量申請者的動機是否有共識。  
若是在大量體、  
每個人有獨立私人空間的場域，  
則可以更加多元的方式招租。

青銀共居作為一個打破家庭界限的新嘗試，我們發現主要申請者來自下列族群：



### 青年學生

原居地居住環境品質差  
租金壓力大  
需要社群網絡作為求學就業之支援  
選擇距離學校近之地點



### 獨身在外租屋

租屋市場拒租高齡者  
需要社群作為安全保護網絡  
期待能安穩住到終老



### 青年上班族

原居地居住環境品質差  
租金壓力大  
平日生活較為忙碌



### 熟齡換氣者

子女長大離家，開始第三人生  
熱心付出、尋求新鮮的事物  
多為中產階級



# 長期推動 建議

## 招租甄選

公開性

審查與面談過程應該公開透明，  
且有明確的標準。

公正性

每個室友都應該  
經由同樣的甄選標準入住。

適配性

考量室友之間的媒合程度，  
為甄選最重要之目的。

甄選從來就不是找到完美性格的人，

即使列出了具有某種人格特質的人可能比較適合共居，但特別與感動的事總會發生在異質碰撞時。

因此，甄選最核心的重點，是找到「合適的人」與「準備好的人」，

申請者原先的生活習慣是不是和住在同個家屋裡的人們差不多？他們是否可能有時間上的交集？

他是否已經準備好，在某些生活習慣上與他人協商？是否已經準備好開放自己？

是不是碰到碰撞時，總是願意溝通？都將是甄選中的重點。



# 長期推動 建議

## 空間設計規劃

### 青年獨自工作需求

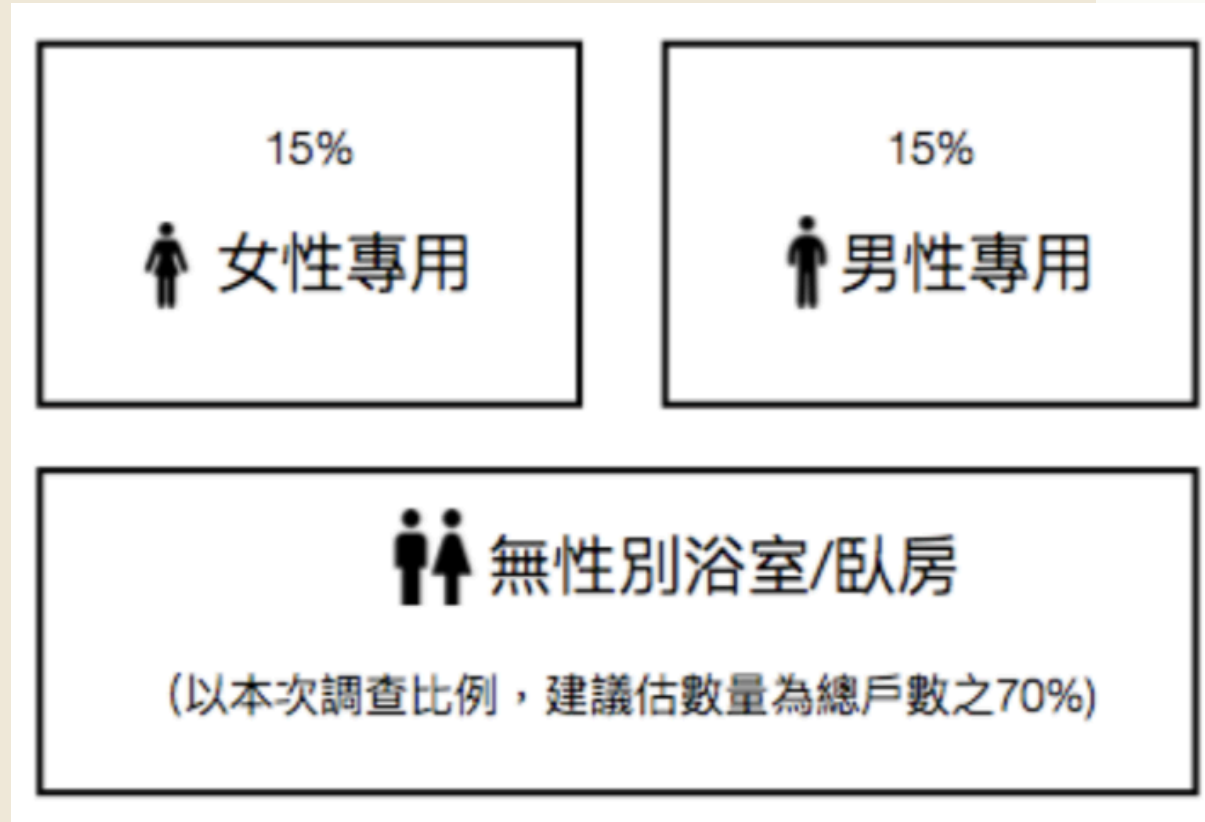
青年有工作需求，但「作廳」屬於開放空間，容易被打擾。  
未來若有新的地點，可考慮增設安靜獨立之工作空間，或是設計互動機制。  
(如德國Geku-Haus中，交誼廳擺設「我有空/我在忙」杯墊，藉此區分人當下的需求。

### 公私領域切分

不論青年或銀髮族，都需要有充分的私人時間，意即最好每個人都能有獨立之房間。  
此外，也要特別注重建築之隔音效果，才能住得舒適又兼具社群互動。

### 空間中的性別

本案觀察大多數人是不建議男女混居的。  
日後建議主要區域仍是男女混居，介意性別者，則提供單一性別專屬區供選擇，  
則可在尊重個體差異的前提下，仍以生活習慣與作息作為最重要的媒合基準。

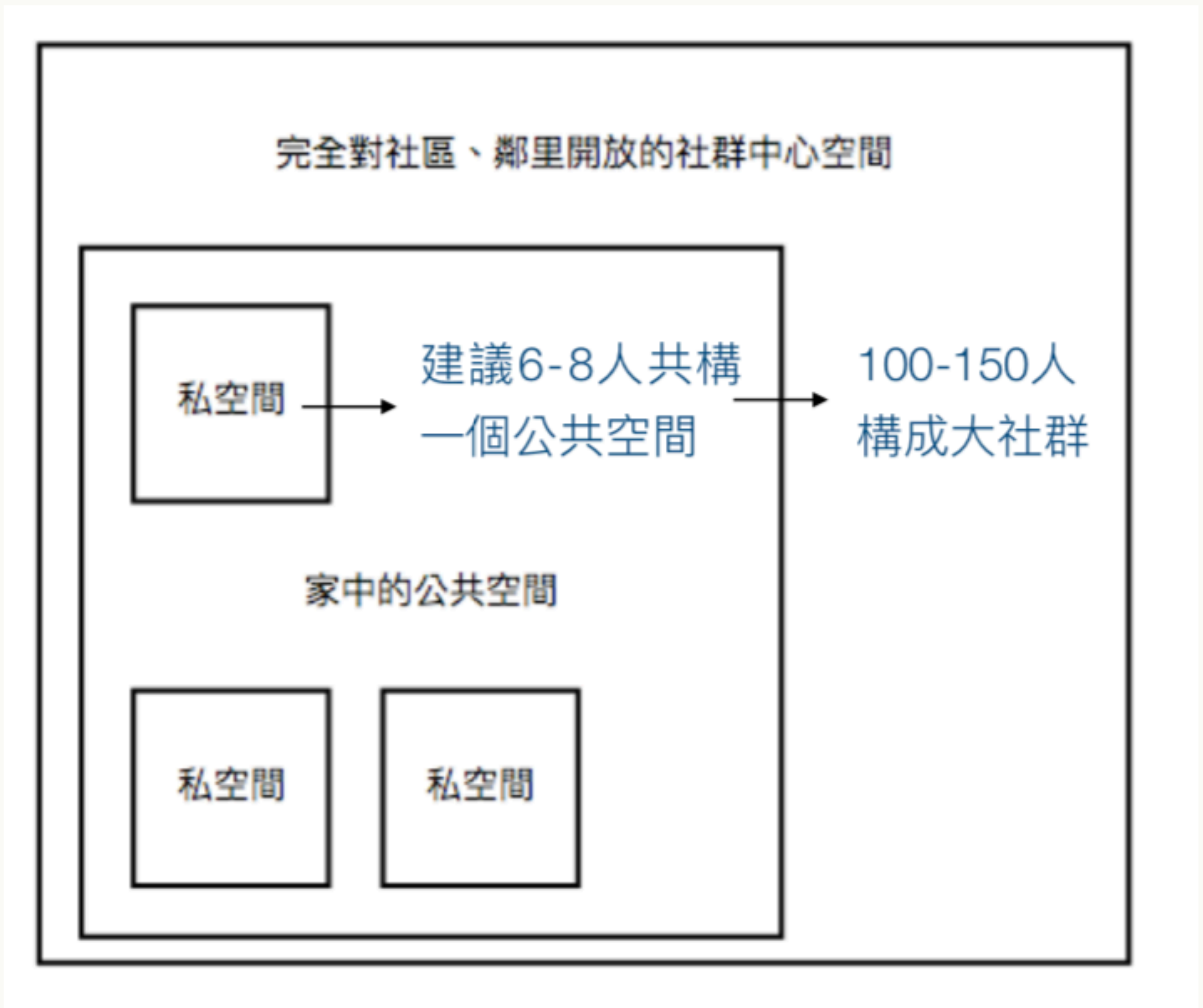




# 長期推動 建議

## 空間設計規劃

至少建立三種互動層級的空間，  
以同時創建社區鄰里連結與保持個人私領域空間。





# 長期推動 建議

社群經營與培力

## 自主社群建立



管理單位主導



室友有機自治

## 重點在活動的深度而非頻率

有深度的社群營造，一次就很有效果，社群活動的辦理必須考量到整體社區的母體人數，以本案為例，10人的社群，兩個月辦理一次深度社群活動就很足夠。

因此社群活動不會只是一次性的活動，

從前期的規劃、討論與結束後的餘韻，都會是社造的一部分。

## 定期聚會可以作為長期社區營造的主體



# 長期推動 建議

## 社群經營與培力



## 社群營造是一個培養社群力的過程

我們相信每個人被放在適當的框架下時，都是有能力付出且願意付出的。這些付出要如何回歸到社群所需要的？這就是社群力培養的過程。

在共居公寓中，最終主導權還是要回到共同居住的室友身上，每一群不一樣的室友，就會發展出不同的共居樣態。

## 比起青銀，更強調共居

以此招租型態的青銀共居，青銀雙方為平等之室友關係。而非服務與被服務的關係。因此，關注的重點就會變成：「如何看見每個人的獨特性？」

就如同我們遇到的衝突，都在提醒我們，不該以標籤定義青年與銀髮族：分配生活空間時，應考慮每個人真實的生活習慣，而非單就青銀做分類。而發生在青銀共居中，也不會只有青銀互動，還會有青青之間的互相扶持、銀銀之間的互相分享，也都是寶貴、值得被經營的地方。



