



社會住宅的社區營造策略分析： 從菩提長青村的社會住宅實踐出發

廖俊松*

摘要

「貧民窟」與「鄰避建築」似乎成爲社會住宅的既定刻板印象。本文以爲唯有透過社會住宅社區軟體營造的實踐行動，方能消除社會大眾對於社會住宅的負面觀感。而921震災過後十餘年來，菩提長青村互助共生的社區照顧模式之創新營造經驗，正可以提供台灣未來社會住宅營造策略研擬的參考與借鏡。本文因此以菩提長青村爲研究案例，以行動研究方法探討其十餘年來經營老人安養社區之營造策略，研究發現指出夥伴治理關係的有效落實、「互助共生」的社區價值理念之倡導、以及微型庶民經濟體系之打造等三個行動經驗正是未來社會住宅營造所需深深關切的策略與課題。

關鍵詞：社會住宅、社區營造、菩提長青村、租屋者參與、互助共生。

* 作者目前任職於國立暨南國際大學公共行政與政策學系專任副教授。本文寫作要特別感謝梁鎧麟博士候選人在資料蒐集、訪談分析、以及內容撰寫上之全力協助，方能順利完成。



Community Empowerment in Social Housing: An Action Research of Bodhi Chang Ching Village

Chun-sung Liao *

Abstract

The “slum” and the “NIMBY effect” have currently become a stereotyped image about social housing. This article asserts that only through the action of community empowering will the negative impression regarding the social housing be eliminated. The long experimental and innovative empowering experiences of the Bodhi Chang Ching Village about mutual-symbiosis community care model, after eleven years of the 921 earthquake disasters, may provide the reference about empowering strategies for the social housing building in the future.

This article therefore takes Bodhi Chang Ching Village as the research case and aims at exploring its empowering strategies for running the elder community, with the action research method, for the past eleven years. And it discovered that the three action indicators about the effectiveness of governance relationship of partnership, the advocacy of community idea about mutual symbiosis, and the building of system about community micro-economy will be put in the top list of social housing building which must be concerned deeply in the future.

Keywords: Social Housing, Community Empowerment, Bodhi Chang Ching Village, Tenant Participation, Mutual Symbiosis.

一、前言

從 2010 年底的五都直轄市長選舉到 2012 年初的總統選舉，「社會住宅」(Social Housing) 都成為重要選戰議題，主因在於近年來台灣房價高漲(尤其是大台北地區的房價)，不但一般民眾購屋痛苦指數逐年攀升，弱勢族群更是被嚴重排擠，而政府除了透過選擇性管制消弭投機性買盤，抑制投機客炒作房價之外，並無有效因應措施(盧佳宜，2010)。因此，在社會住宅推動聯盟的倡議下，中央政府終於在 2011

* The author is an associate Professor in the Department of Public Policy and Administration, National Chi Nan.



年 12 月制定公布《住宅法》，設置「社會住宅」專章，推動社會住宅，採「只租不售」作法，讓弱勢民眾也能居有定所，打造民眾可負擔的住房。

誠如 2004 年國際住宅研究會議（the 2004 International Housing Research Conference）的目標所指出：「我們確認我們的使命乃在促使全球人民皆擁有適當住宅的權益；爲了達此目的，我們應當尋求來自公私部門、非政府組織夥伴致力於住民的合法性，確保所有人及家庭免於歧視及有平等機會接近可負擔的、適當的住宅（引自周月清、李婉萍，2008：36-37）。」盡最大的努力保障居住人權之充分實現是當代政府治理的重要課題。而社會住宅即是落實此一居住人權保障最重要的實踐手段與工具。

社會住宅在歐洲又稱「社會出租住宅」(Social Rented Housing)，強調「只租不賣」的精神，目的在於將住宅去商品化，以弱勢族群爲對象，提供低收入民眾有可負擔的居住住宅，提升他們的居住品質（林萬億，2003：55；張金鶚，2011：10）。其政策的落實係由政府興建，或民間擁有之合於居住標準的房屋，以低於市場租金或免費出租的方式提供弱勢族群居住；或由政府補助低所得家戶房租津貼向民間租屋居住；甚至由政府補助所得較低的家戶購買自用住宅（張雅惠，2009：79）。這些社會住宅之內涵，不但構成 2004 年「社會福利政策綱領」的重要政策內容，也在 2011 年 12 月公布的《住宅法》中獲得初步體現。

此外，從歐美國家社會住宅的推動經驗中也可以發現，社會住宅必須要與社區營造的理念相結合，讓住宅居民能夠成爲自助團體，投入社區事務，自行整合社區相關事務並設定欲達成之目標，如此方能提升社會住宅的居住品質（Cohen & Phillips, 1997:472）。但我國的國民住宅卻鮮少作爲社會照顧之用，屬於弱勢國民的社會住宅更少，弱勢族群不是居處於未獲照顧與協助的住宅環境中，就是住進收容機構；因此，整合社會住宅與社會照顧服務的作法在我國社會仍然陌生（林萬億，2003：77；周月清、李婉萍，2008：30）。《住宅法》雖有將社會住宅納入住宅政策之中，惟相關條文仍多著重在硬體相關建設，尙無軟體營造相關規範。然而，弱勢者所需要的並不僅僅是硬體的居住環境而已，其生活權益如何被保障，國民年金、勞政系統的就業、衛生與社政單位的健康與社會照護整合，以及住宅單位的角色等皆是課題（周月清、李婉萍，2008：39）。故我國的社會住宅政策除了規範提供弱勢族群一個居住環境外，也要能夠同時打造一個優質的居住環境，方能提升弱勢族群的居住品質。否則原本立意良善的社會



住宅政策，將因軟體配套措施的不足而導致居住品質的低落，淪為貧民窟的訾議。

特別是隨著少子化、高齡化的社會結構改變，社會面對越來越嚴重的老年人口安養問題時，增加機構式養老的問題解決思維並非良方（薛承泰，2008：55），而是應當積極推動含括老人住宅設計規劃理念之無障礙住宅及社區環境，增加符合老人需求住宅的供給才是正途（內政部營建署，2008：18）。故如何提供老年人口一個軟硬體兼備的優質住宅環境將是我國推動社會住宅政策所需面臨的重要課題。1999年921大地震後，菩提長青村（以下簡稱「長青村」）就開始在南投縣埔里鎮打造一個軟硬體兼顧的老人安養社區，以「老有所用、夠用就好」之價值理念進行弱勢老人照顧與微型就業機會之供給。筆者於長青村開創之始，便有機會進入該社區進行長期觀察與研究，從中體會到此一致力於打造老人優質社區生活空間之軟體營造經驗，實能提供台灣社會住宅經營管理之參照。是本文將以長青村為研究案例，以行動研究方法來探討其十餘年來經營老人安養社區之營造策略。下文首先將針對社會住宅之內涵及社區營造之學理進行論述；其次說明長青村的營造歷程；最後從長青村的營造經驗進行社會住宅營造課題的相關分析，從而引出結語。

二、 社會住宅與社區營造

世界衛生組織（the World Health Organization, WHO）指出：不良建築與不當住宅維持均可能使人們的健康與生活陷入風險（葉肅科，2008：71）。如何提升住宅的居住品質不僅是一般民眾所關注的課題，社會住宅的提供同樣也須關注此一課題。本文因此認為社會住宅的硬體建設，也需透過社區人文軟體的營造，方能型塑一個有品質的居住環境。是於下文中，本文將先針對社會住宅的軟體內涵及國際經驗進行概述，以為台灣推動社會住宅政策之參照；之後再針對社區營造的理論基礎做簡述，以了解社會住宅要如何與社區營造作結合，提升住宅社區之生活環境品質。

（一） 社會住宅之「軟體」營造內涵

「社會住宅」的主要目標在於提供弱勢人口之居住福利，保障弱勢族群居住的權利。且針對供給對象之不同，社會住宅大致可分為四種型式：（1）為單身、原住民或無家可歸者等特定低收入團體提供的住宅；（2）為特殊需求者提供的住宅；（3）為體弱老人與身心障礙



者等提供的住宅；以及（4）為其他目的提供的多樣化住宿安置，如短期的緊急或危機住宿、中期的或過渡性住宿、甚至長期住宿（AIHW, 2007: 210）。由此可以得知，社會住宅的建設需要兼顧不同標的人口族群的需求，方能適切達成社會住宅政策之目標。

除了硬體的建設之外，社會住宅的提供尚需關注到居民的生、心理概念，促進居民融入住宅空間環境，減少環境對於其與社會融合的阻礙，才能有效減少社會排除的現象發生。如Harrison（2004:693）就指出，居住在社會住宅的民眾，除了住的需求之滿足外，他們更需要的是諸如就業協助，教育訓練、以及托兒服務等等有關於提升生活品質技能需求的滿足。Lawrance（1995）因此認為，有品質的住宅應該是包含建築、人口、經濟、生態與政治等諸多彼此關聯因素的考量。社會住宅的標的群體係多元的弱勢族群，因此，社會住宅的興建不能夠以單一普遍的標準來規劃，而是必須要關注到每一類標的人口的需求與差異，針對這些不同差異需求進行規劃，如此方能獲得住宅居民的認同與支持，打造有品質的社會住宅。且社會住宅除了硬體的打造需要關注不同標的人口族群之差異需求以外，也要能夠提供包括諸如公共福利、社會服務、社區與經濟發展等等的服務結合，才能夠提供給弱勢民眾一個有品質的住宅生活環境。

此外，要提升社會住宅的居住品質，社會住宅軟體營造的關鍵更要重視住宅居民（租屋者）的自主性及其對於其他居民的責任。如 Flint（2004: 151-152）所言，許多社會住宅的管理機構都希望能夠引進新的技術，能夠重新塑造租屋者的行為，讓租屋者參與（Tenant Participation）住宅環境的營造，增租屋者的責任與自主性。可見社會住宅的營造策略，關鍵在於能否讓租屋者個人、家庭甚至於整體社區，能夠體認自己本身對於社區的責任，藉此提升社區的居住環境品質。Simmons & Birchall（2007:577-578）因此提出一個成功的社會住宅必須具備以下五個因素：（1）相信租屋者是社區的寶貴資源，並接受租屋者的平等地位；（2）建立租屋者進入決策制定的結構；（3）確保租屋者能夠在社區中有時間去諮詢與討論；（4）給與租屋者正確與誠實的資訊，確保每一件事情都是透明的；（5）支持租屋者。由此可以瞭解社會住宅的主體應著重於租屋者（居住者），而非屋主（提供者）；住宅提供者應扮演的是領航者的角色，帶領租屋者一同活化與更新居住環境，讓租屋者一同參與住宅環境的營造，提升住宅環境之品質（Hills, 2007: 200）。這種以租屋者為主體，引導租屋者一同投入居住環境的營造，讓租屋者有參與住宅環境營造的決策空間的行動，才是打造一個優質社會住宅環境的必要且充分條件。



租屋者的「培力」因此在社會住宅的治理機制中扮演重要的角色。如培力租屋者主動參與住宅社區營造，轉化租屋者依賴的角色，強化租屋者的道德價值，強調租屋者對於日常事務的付出勝於權利，努力去營造租屋者的「社群感」，鼓勵租屋者能夠對於他們的生活環境負起責任（Flint, 2002: 623, 2004: 153-154）。至於要如何讓租屋者能夠投入於社會住宅的環境營造中，則必須要關注資源的提供、鼓勵租屋者參與、培力租屋者有參與營造的動機，方能有效吸引租屋者參與住宅環境之營造（Simmons & Birchall, 2007:581）。所以，在進入治理主流的當代，社會住宅的經營，除了政府部門的主導之外，也要鼓勵非營利組織參與；在對象上，社會住宅除了照顧經濟弱勢群體之外，也要擴及社會弱勢群體；在目的上，社會住宅除了達成「人人有其屋」之外，也要顧及居住環境品質的提升（Mulroy & Ewalt, 1996: 246；林勝義，2008: 60）。因此，未來社會住宅政策的執行過程中，必須特別關注下列課題：（1）順應福利多元主義的思潮：在社會住宅方面，由政府結合非營利組織，共同協助弱勢群體改善居住條件，正可符合福利多元主義的潮流；（2）因應社會弱勢者的居住問題：這些社會弱勢群體的居住問題，已超出國民住宅的範疇，必須改由社會住宅的策略來處理；（3）配合住宅政策的轉變：政策上政府不宜再興建國民住宅，而是要專注興辦社會住宅，以免費提供或出租方式，解決低所得及其他福利人口群的居住問題（林勝義，2008: 60）。

綜言之，社會住宅政策的推動，除了硬體建設課題的關注之外，「軟體」營造才是社會住宅政策能否成功推動的關鍵所在。社會住宅的營造應關注於廣納多元利害關係者的共同參與，引導所有居住者投入住宅社區環境的營造，培力居民共同參與住宅社區事務的決策，共同營造社區環境，如此方能打造有品質的社會住宅居住環境。

（二）社會住宅營造之國際經驗

放眼國際，社會住宅政策最早是從荷蘭開始，遠在1901年即制定《住宅法》開始推動，至今已有百餘年歷史。歐美等先進國家也早有體認住宅市場有其侷限，無法滿足中低收入家庭與弱勢族群的居住需求，故早就著手規劃，有計畫的興建社會住宅，以只租不售方式提供經濟與社會弱勢族群人口居住，保障其「居住人權」。如今，觀察各先進國家社會住宅提供的比率，荷蘭達34%、英國20%、丹麥19%、芬蘭18%、瑞典18%、德國16%、歐盟平均14%、美國6.2%、日本6.06%、香港29%、新加坡8.7%，反觀台灣卻只有0.08%（社會住宅推動聯盟，2010），顯見台灣社會住宅的供給仍有待積極發展，才能跟上先進國家



的社會住宅供給腳步。

在歐洲，社會住宅又稱社會出租住宅，強調只租不賣的精神，以弱勢族群為對象，提供低收入民眾負擔得起的居住住宅。其中，荷蘭不但是全球最早推動社會住宅的國家，也是社會住宅最為普遍的國家，首都阿姆斯特丹的社會住宅比率更高達50%。至於美國，這種由政府興建，提供中低收入家庭居住的房宅則被稱為公共住宅（Public Housing）。由於歐美社會經濟理念與制度上的差異，社會住宅的功能與定位也因此有所不同。美國盛行經濟自由主義，堅信通過市場的方式，人民完全能夠滿足自己包括住房、醫療、食品、財產等方面的需求，因而把公共住宅視為是貧民住宅。荷蘭、丹麥、瑞典等實行社會福利主義之歐洲國家，早期雖然也是把社會住宅定位為貧民住宅，但隨著國家經濟所得的成長，中低收入照顧目標人口的減少，以及社會住宅社區環境品質的提升，社會住宅的定位轉變成為一種簡樸家居生活（Decent Housing）方式的選擇，從而將社會住宅的受益者往上提昇，惠及中所得國民。

此外，觀察歐美國家的社會住宅發展經驗也發現，各國社會住宅的推動過程中，都共同經歷了社會住宅淪為貧民窟、犯罪的溫床、敗壞社區生活環境、拖累周遭房價地價等痛苦階段，導致社會民怨四起，社會住宅成為鄰避（NIMBY）建築。是各國為改善社會住宅品質，提昇社會住宅形象，社會住宅的營造莫不積極朝以下幾個課題前進：

1. 社會住宅社區內應提供多元化的社會福利服務，以滿足不同人口群體的服務需求。包含諸如個人支持、日常活動與醫療保健救助、危機住宿、保健設施資訊、諮詢與轉介、個人支持、個人生活支持、訓練與失業支持，以及財務與物質支持等服務（Mulroy & Ewalt, 1996；Cohen & Phillips, 1997；葉肅科，2008；周月清、李婉萍，2008：39；周海娟，2008：92；賈倍思，2009：8-9）。
2. 社會住宅的經營與管理，應交由非營利組織主導，並與政府（政策之支持）、企業（硬體建設之興建）形成夥伴治理的關係（Hoffman, 2009；Champion, 2012；周海娟，2008：90）。
3. 社會住宅應培力住宅社區居民一同參與住宅環境之營造，且提供住宅居民參與決策之機會，共同打造一個有品質的居住環境（The Housing Unit, 2001；Department for Communities and Local Government, 2006；Social Housing Investment, 2011；曾思瑜，2002：25；周海娟，2008：92）。

觀察上述各國經驗可以發現，社會住宅的軟體營造是要由政府、企業及非營利組織協力形成夥伴治理網絡，結合公私部門資源進入社



會住宅內，培力住宅居民共同參與打造社區環境，同時連結社區外部相關資源進入住宅社區之內，提供住宅居民多元服務需求之滿足。相關概念如下圖一所示。

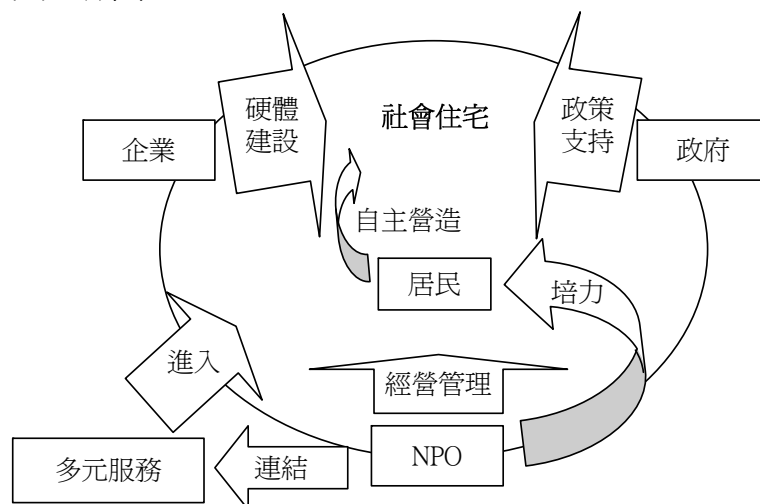


圖1、社會住宅之營造網絡
資料來源：本文繪製。

(三) 社區營造

社區營造是一種強調社區主體性及自主性的激發，藉由居民透過社區參與的民主行動與方式，凝聚利害與共的社區意識，關心社區生活環境，營造社區文化特色，進而重新建立人與人、人與環境的親密關係，重建一個溫馨有情的居住環境之行動。社區營造的最終理想則是要營造一種民主化和公共化的生活環境，培育社區成員的濃厚社區感與公共意識，能夠積極參與社區公共事務，自己管理自己、自行主導思考地方未來發展需要，共同規劃創新社區公共空間的美學，形塑一個現代、富涵生命共同體意識的社區社會，踐履社區主義、公民治理的理想（廖俊松，2008：5）。

因此，「社區營造」的首要任務便是居民「社區感」的養成（Cohen & Phillips, 1997）。社區營造的工作係針對社區公共事務而推展，共同的特質需要長期的、集體地加以經營，且非常重視「創造性」，藉由具體的行動來增進社區中人與人、人與環境之間的社區感（曾旭正，2007：13-16）。培植社區精英及人民參與社區中之公共事務，使社區居民能夠對社區價值有所體會了解，深植社區意識，進而強化共同體意識，追求公民倫理（黃肇新，2003：19-20）。

社區營造不只是在營造一個社區，更是要透過社區參與及社區教育，來營造一個新社會，營造一個新文化，營造一個新的「人」（陳其

南，1996)。故協助居民主動反應其需求，透過親身參與，建構具有社區意識及動員能力的社區共同體，是社區營造過程中重要的課題。也就是說，社區營造的核心在於「社區培力」，要「賦民以權」、「賦民與能」，讓民眾有足夠的能力及適當的參與機會，進入社區營造的機制中，做自己社區的主人，並能公平的分享可用的資源（吳綱立，2007：24）。

至於社區營造的面向，日本社造學者宮崎清（1995）認為，應從「人、文、地、產、景」等五個面向切入，進行整體性的考量。其中，「人」指的是社區居民需求的滿足、人際關係的經營和生活福祉之創造等；「文」指的是社區共同歷史文化之延續，藝文活動之經營以及終身學習等；「地」指的是地理環境的保育與特色發揚，在地性的延續等；「產」指的是在地產業與經濟活動的集體經營，地產的創發與行銷等；「景」則指的是社區公共空間之營造、生活環境的永續經營、獨特景觀的創造、居民自力營造等等（曾旭正，2007：16-18）。

簡言之，社區營造的行動就是要透過培力社區居民的社群感，激發社區居民自主自發的參與社區公共事務決策，並從居住者的生心理需求出發，透過社區歷史文化的保存延續、社區環境的維護保育、社區產業的研發經營、以及社區空間景觀的美感創造等行為與活動，共同打造自己的居住環境。

綜觀前述可以了解，社區營造是台灣當代民間社會自主處理地方公共領域事務的行動途徑。一個有品質的社會住宅環境，實是需要透過社區營造之行動，培力居民參與動力、連結社區內外公私相關資源共同經營打造而成。台灣社會想要有效的推動社會住宅政策，就需要融合社區營造之理念，方能建設出符合居民需求品質的社會住宅環境。筆者在參與長青村老人社區的營造過程中，也發現其積極融合社區營造之理念，試圖打造一個適合安居的老人住宅社區之努力。故於後文中將接續針對長青村如何透過社區營造策略，打造互助共生之社會住宅做進一步分析。

三、 長青村的營造歷程分析

長青村位於南投縣埔里鎮，鄰近中台禪寺。當其 2000 年成立時，主要目的是收容 921 大地震時失依、無家可歸的老人，提供短期安置與照顧協助。2006 年 3 月「九二一震災重建暫行條例」終止後，長青村被迫轉型，在暨南大學的協助之下，與暨南大學合作推動「菩提長青·希望之村—老人福利社區實驗計畫」、「菩提長青老人互助社區培



力計畫」，繼續提供中低收入、失依、受虐、失智、弱智、精神狀況不佳、遊民等類型老人的「免費」安置與照顧需要。截至 2011 年為止，長青村照顧總人數多達 230 人，目前仍持續照顧中的老人有 31 人。

長青村的運作是由「南投縣長青老人服務協會」負責（該協會是為因應長青村的設置，於 2000 年時與長青村先後成立），主要是由該會創會理事長陳芳姿、王子華夫婦經營管理¹。長青村經營所需財源，也完全由協會透過計畫案的申請、民間捐款、以及資源回收、夜市擺攤、社區微型產業等自立方式自籌。如王子華接受訪談時所指出：「長青村歷年來在財源上，主要是申請政府補助、民間捐助以及營利自生三個部分。政府補助每年並沒有固定的補助款，而是透過各種方案申請經費補助，如勞委會多元就業開發方案、林務局社區林業等等；民間捐助的部分，地震過後期間，捐款較多，目前每年僅有小額捐款；營利自生的收入財源是長青村主要之財源收入，透過社區產業的方式來拓展財源收入，如感恩餐、幸福魚、幸運球……等。」

依據筆者之觀察，十餘年來，長青村的經營大致可分為草創期、自主營造學習期、以及實驗創新等三個階段，分述如下：

¹陳芳姿、王子華夫婦原經營餐廳與陶藝事業。921 大地震不幸摧毀其餐廳與陶藝工作室，卻使得他們從災後老人的照顧工作中發現新的志業。十餘年來，長期以志工精神，全心全力投入長青村的服務與經營工作，不但未支取任何報酬，還一肩擔負起長青村的所有財務與經營責任。



（一）草創期（1999年~2001年）

1999年921大地震之後，財團法人佛香書苑文教基金會利用埔里菩提園佛教大樓空餘之房子安置受災失依、無家可歸的老人，委託陳芳姿夫婦代為服務管理。後來，隨著收容人數逐漸增加，菩提園不但空間不足，也欠缺一個適合老人居住的「家」的感覺，於是在各界的關注下，長青村於2000年3月落成，並脫離佛香書苑文教基金會，另行成立「南投縣長青老人服務協會」自主經營管理。

此一時期的長青村，社區基礎設施相當缺乏，全賴公私部門與社會各界的支持，方能從勉強維持運作臻至完備。如長青村目前所有房舍乃是基督教女青年會（YWCA）及華僑銀行所有員工捐助一日薪資所得，協助興建而成的組合屋；房舍所在土地係台糖所有，由中央政府向台糖承租提供無償使用（至2006年3月止，目前則是由暨南大學向台糖承租提供使用）。至於社區內部各項生活所需之相關設施設備，則是結合社會相關資源團體共同提供，逐日充實完備。

在軟體服務的供給方面，此一時期的長青村雖然屬性上被定位為一個屬於臨時安置災後老人的場所，但其所提供的服務，卻超越遮風避雨的思考與機構式照顧的迷思，把入住村子裡的老人們看成自己長輩般的照顧，提供這些受災失依、無家可歸的高齡老者們一個「家」的感覺。因此，除了每個老人都可以分配到一間住房（一律配備有電視機、桌椅、床鋪、衣櫃等簡單家具），並依自己的喜好方式擺置陳設之外，在食、衣、住、行、育、樂、醫療、宗教信仰等各方面，也都儘量依老人們的習慣與偏好設置安排，並鼓勵老人們自主管理：如不定期辦理內務整潔比賽，誘導老人保持住的整潔；用餐時間必須自行攜帶餐具到餐廳一起吃飯，並於用餐結束後自行洗滌餐具，以及做好廚餘回收與資源回收等動作；廚房一角設置簡單烹調設備，老人們可以自行烹煮私房菜，享受烹調的樂趣；身心理健康、自我照顧不虞者，可以自由出入村子活動等等（古文苑，2003：43-45）。

（二）自主營造學習期（2002年~2006年）

不可否認的，長青村以弱勢老人照顧為主的服務模式，也面臨周邊居民的質疑，認為這種收容模式，是否會對周遭社區帶來負面效益，影響鄰近社區的居住品質。因此，隨著公私在部門及其他非營利組織資源的進入，長青村整體設施設備漸趨完善之時，也開始其不同於一般社區照顧的運作模式。首先，在運作方式上，長青村透過提案爭取



成爲文建會的社造點，進行社區內部的營造，讓居住於社區內之老人能夠藉由本身之力量，共同營造社區內部的公共事務，讓社區老人也能夠體會到「老有所用」之價值，不再僅僅是被照顧者，而是成爲社區公共事務的參與者，進而成爲其他老人的照顧者。

其次，在硬體的設施上，除了完備基礎的設施設備後，長青村也開始進行社區綠美化的工作，透過農委會林務局的社區林業方案，鼓勵社區老人開始進行社區綠美化的工作，如尋找相關材料，在社區中搭建涼亭，成爲社區老人平時休憩泡茶的地點。此外，社區老人們也在村裡茹花蒔草，栽植花卉，不但將長青村打造成一個「花園村」，也能將這些栽種盆花向外義賣，籌措社區經營資金。更值得一提的是，由於長青村對面是公墓，老人每日進出目睹，心中難免有壓力；於是老人們決定將其規劃成花園，從除草、整地、景觀規劃、圍籬施設、花卉布置到後續管理，都由老人們自己來，將公墓整理成爲一片花海，不但使得老人們面對花園公墓不再感到恐懼；前往掃墓的民眾也意外發現公墓裡多了座花園可以坐坐休息，甚至進入社區與老人們互動一番。

此外，意識到隨著災後重建的逐漸完成，社會資源與民間捐款收入也將逐漸減少，爲避免對於外界資源的依賴過多，長青村也開始展開自立自足的開源節流模式。如整地開闢菜圃，並鼓勵有種植經驗老人投入菜圃耕作事宜，提供社區內平時所需食材，減少向外採購數量，以降低社區開支。然而，光僅有菜圃的節流不足以應付整個社區之開銷，還需要積極開源；故長青村也陸續透過社區老人的手製作推出感恩咖啡、幸福魚、幸運球、陶藝品製作等系列手工藝品，提供到埔里遊玩旅客一個喝咖啡、買紀念品的去處，甚或夜市外賣，增加社區收入。也因爲這些多元且廣泛服務項目的開創，逐步地建構出長青村社區產業發展的基底，並成爲日後長青村全力加速產業化方向前進的主要動力。

也因爲透過如此自主的社區營造過程，社區老人學會自助互助，營造長青村成爲一個老人互助社區。此一階段的長青村，如王子華（2009：40）所言：「與其說長青村爲老人提供服務，更正確的說法是村內的老人透過互助，爲彼此提供所需之服務。」陳錦煌、翁文蒂（2004：201-203）的觀察也指出：長青村塑造了關懷互助的新社會價值，社區內被照顧的老人不但從「被服務者」成爲「相互扶持者」，更從「消費者」變爲「生產者」。至此，長青村不再強調「老有所養」的照顧式服務，而是朝向一個「老有所用」、「自養其身」、「老人自力自享商機」、「創造服務就業（4位老人創造1人就業）」的社區產業化方



向前進（王子華，2009：40-41）。

（三）實驗創新期（2006年迄今）

2006年3月31日，《九二一震災重建暫行條例》終止，依法行政的政府無法再持續友善支持長青村的存在，讓長青村面臨了組合屋拆除與轉型的問題。爲了延續暫行條例終止前的服務模式，長青村透過與暨南大學的合作，提出「菩提長青·希望之村—老人福利社區實驗計畫（2006-2009）」來延續長青村的運作。然在此計畫之下，長青村必須回到常規體制之下來運作，自行支付土地租金²（註2）；加上隨著時間的流逝，社會各界對於921大地震的淡忘，外界資源逐日萎縮，使得長青村不得不全力加速社區產業營造，自主籌募經費之發展模式。

2009年，在與暨南大學爲期三年的計畫結束，暨南大學一方面認爲該社區確實爲鄰避設施轉型與長期照顧的創新模式，另一方面也發現長青村在回歸常規體制之下仍能夠自立自足的持續營運，克服一般大眾對於鄰避設施的負面觀感，因此決定繼續與長青村進行合作，進一步提出「菩提長青老人互助社區培力計畫」，讓長青村此一創新模式能夠持續運作下去。

此一時期的服務內容，長青村除了繼續秉持「老有所用、夠用就好」的價值理念之外，還倡導「互助共生」的理念，方面延續暫行條例終止前固有之服務內容，另一方面更強化休閒創意產業之經營，以及增加社福經驗交流的服務項目，希望能夠結合各方經驗交流，將長青村之營造經驗保留下來，爲台灣開創一個在地老化的長期照顧新模式。這個實驗創新的互助共生模式，依王子華（2009：51-80）的解釋，包含生心理兼具的健康照護、退休人力再活化的終身學習、自力互助的休閒創意產業、以及自助互助的自立更生等四項核心社造要素（如下圖二所示）。

1. 生心理兼具的健康照護

在「老有所用」的價值之下，長青村不僅留意照顧高齡者的生理、心理健康需求，更將原有依賴式的老人福利概念，轉變成爲非依賴式的老齡生活，讓社區老人可以適應現代生活方式，創造適應環境的自我思考。如讓社區老人自主行動管理，面對參觀者傳承人生經驗，活化高齡者生命與生活的價值，藉此減緩其生理上的疾病發病率，也讓老人活動於社區的營造過程中，心理能夠獲得滿足感，健全其心理健

²土地由暨南大學出面向台糖承租，但長青村需自行支付土地租金。



康程度。

2. 退休人力再活化的終身學習

長青村社造最核心的部分在於老人退休前的技能運用及其活動力所投入的終身學習服務。一方面讓老人能夠運用其退休前之技能協助長青村木工、水電工、開貨車等日常工作之行進；另一方面也培力社區內老人學習如幸運球、幸福魚、陶藝創作等新手工技能，在平時閒暇之餘可以做一些小手工藝品消磨時間以外，手工藝品賣出的產值也可增加長青村之財源收入。

3. 自力互助的休閒創意產業

傳統的觀念往往以為社區產業與老人掛不上鉤，老人僅被視為是社區產業中的消費者，或者是整個高齡產業中的消費者。但長青村不僅運用老人自身技能的投入（如菜圃花卉植作及各項生活所需工藝）取得所需資源，讓社區生活能夠自主運轉之外，更透過老人活動力所生產之商品，創造出社區老人的生產者價值。

4. 自助互助的自立更生

從長青村運用老人活動力所開創出來的休閒創意產業模式，可看出了解長青村走向自助互助、自立更生的老人互助社區型態。老人家的生活技能與活動力的投入，不但提供社區平日運轉所需資源要素，讓長青村能脫離正規的經濟循環，產生社區自有的經濟運作模式，更讓整個在地老化的社區營造過程產生一種高齡人口自助互助的自立更生模式。

回顧長青村這十餘年來有別於一般安養或養護機關的照顧模式，在「老有所用」的核心價值前提下，從草創之初的單純社區照顧模式、自主營造學習進入互助社區照顧模式，再邁進實驗創新的互助共生社區照顧模式過程中，不但推行積極性的社會福利理念，並將社會福利視為一種社會投資，鼓勵長青村的老人相互扶持，成為社會生產性經濟活動中的一員。這種積極性的實踐行動作為實與 Midgley (1995) 所提出來的社會發展觀點 (Social Development Perspective) 不謀而合。也就是說，社區（社會）工作者在規劃照顧弱勢團體的政策或方案時，亦應同時發展參與者前瞻性的人力資本，並建構具有網絡性的社會性資本或生產性就業活動，使參與者能成為整體社會生產性經濟活動中的一員，促進個人和社區整體資產之積累，而非依賴福利人口。故陳錦煌、翁文蒂 (2004: 203) 因此認為長青村所發展出的這種深具生活共同體之「老人社區福利產業化」模式，不但塑造了關懷互助的新社



會價值，也建立了社區營造的新意識與發展多元化地方產業的新觀點；學者江大樹等人（2010）也主張長青村這種以「老有所用」為價值出發點的老人安養治理模式，實具有創新的治理價值，值得加以推廣。

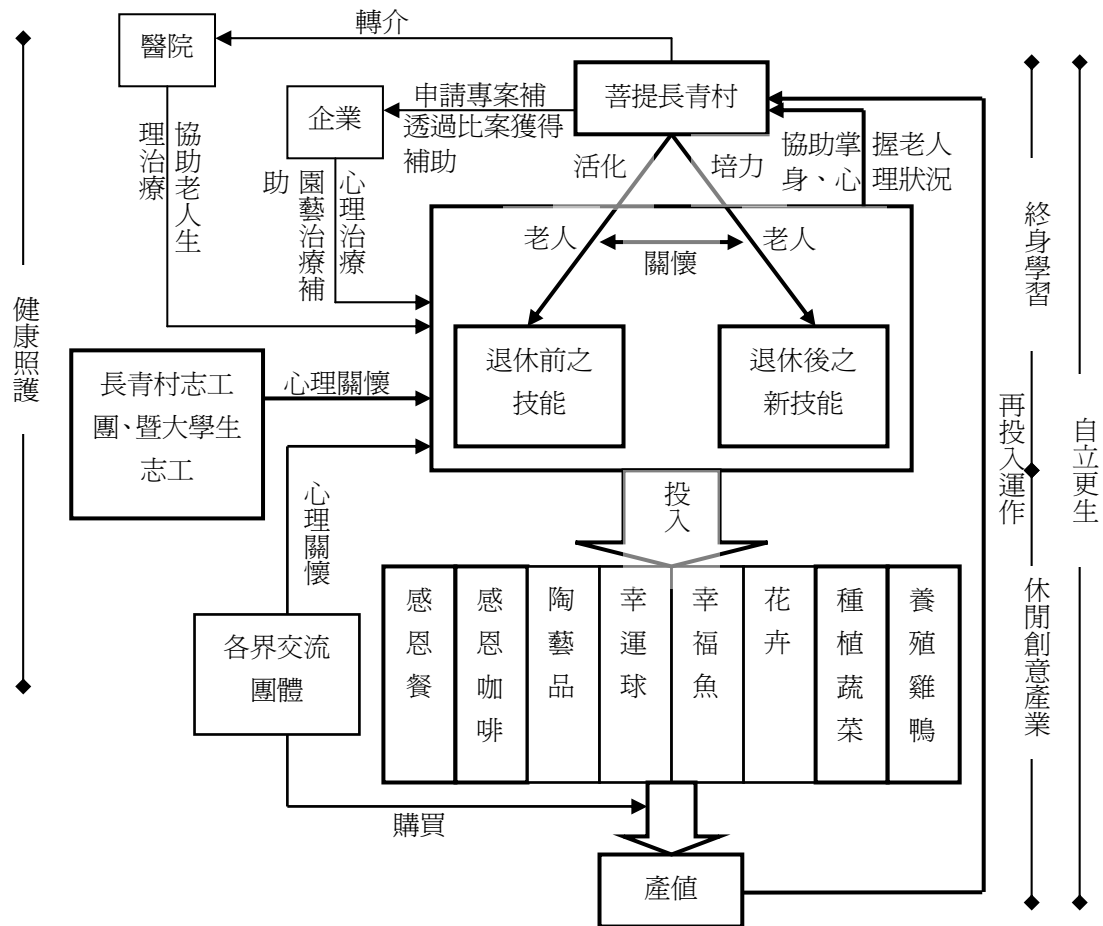


圖 2、長青村互助共生的社區照顧模式

資料來源：王子華，2009：48。

四、從長青村的實踐看社會住宅的營造策略

台灣自 1965 年開始興建「平價住宅」，提供無能力購屋的低收入戶家庭居住。然而，這類平價住宅卻經常遭到汙名化，不但常與「貧民窟」一詞相連，備受社區居民歧視，同時也產生諸如青少年幫派、貧窮次文化等其他社會問題（林萬億，2003：70；周月清、李婉萍，2008：35）。同樣的，以弱勢族群為主要標的人口群的社會住宅於 2010 年提出選址後也遭遇到周遭居民的反對，認為社會住宅的興建會造成



周遭地價、房價的下跌，使得一個照顧弱勢族群的良好政策措施變為與焚化爐、垃圾掩埋場、身心障礙福利設施等設施一樣的鄰避建築。

其實，除了貧民窟的刻板印象之外，社會住宅同時還要面對諸多疑慮：

(1) 民眾對於社會住宅的瞭解有限：民間對於投資興建社會住宅，可能採取觀望的態度；民意代表對於政府有關社會住宅的預算，也可能有所保留。(2) 出租住宅給弱勢者可能有所疑慮：由於出租的對象是經濟或社會的弱勢者，因此公部門的承辦人員，或者非營利部門，對於弱勢者能否按時繳納租金，弱勢者能否維持居住環境之品質等問題也存有疑慮。(3) 社會福利機構如何善用社會住宅：社會福利機構向來以直接服務居多，現在必須安排或協助其服務對象居住於社會住宅，尤其涉及房租與將來歸還住屋的權益問題，可能一時也不知如何是好（林勝義，2008：60-61）。

深入分析這些對於社會住宅的疑慮，發現根結實繫於社會住宅軟體營造內涵之豐富與否。從前文歐美國家社會住宅發展經驗中可以發現，各國在興建社會住宅後，莫不委由專業的非營利組織主導，與政府、企業形成協力夥伴關係，同時豐富社會住宅社區內的多元化社會福利服務，並培力租屋者參與公共事務決策之機會，共同參與住宅環境之營造，積極提升社會住宅品質，以避免社會住宅淪落為貧民住宅（林萬億，2003：57-62）。是筆者在參與長青村的營造過程中，即不斷反思長青村的實踐經驗對於社會住宅的適用性，從中體會社區的軟體營造實是社會住宅政策能否成功推動的關鍵因素。若社會住宅政策能與社區營造相結合，融入社區營造的價值與推動理念，將有助於解決社會住宅政策目前所面臨的相關課題。此即《住宅法》中所規範的政府興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用（第26條），以及《中華民國建國一百年社會福利政策綱領：邁向公平、包容與正義的新社會》中「居住正義與社區營造」項目所主張的「政府應鼓勵社區居民參與社區發展，活化社區組織，利用在地資源，營造活力自主永續的公民社會」、「政府應整合觀光旅遊、工商業、農漁業、文化產業、環境保護、城鄉發展、文化資產、教育、衛生、社會福利等資源推動社區家園永續發展」、「政府應保存農村文化，改善農村生活、生產及生態環境」、以及「政府應結合原住民族部落文化與生態特色，推動新部落總體營造工程」等要旨。

可惜的是，截至目前為止，國內並無社會住宅與社區營造概念結合並具體落實之個案，無法提供相關經驗之參照。雖然如此，筆者從參與長青村行動研究的過程中卻深深發現，長青村本身可以說就是集合式社會住宅的縮小版。因為依前文定義，社會住宅策係由政府興建，



或民間擁有之合於居住標準的房屋，以低於市場租金或免費出租的方式提供弱勢族群居住之住宅；長青村雖然是組合屋形式的住宅，但其仍然是符合居住標準的房屋，且是免費提供中低收入、失依、受虐、失智、弱智、精神狀況不佳、遊民等經濟上或社會上弱勢人口居住的住宅，且無居住年限的限制。社會住宅具有社會福利與社區照顧的意義與性質（林萬億，2003），長青村也提供入住的高齡老人們安置與照顧的需要，完全符合社會住宅的定義殆無疑義。因此，長青村的營造經驗對於未來社會住宅營造策略的推動可以說相當具有開創性的實驗意義，足為參照。故本節以下將集中論述筆者從長青村的營造經驗中體會而得的行動發現，提供未來社會住宅社區營造策略推動之課題參考。

（一）夥伴治理關係的有效落實

在政府資源有限的情形下，公部門如何與民間企業及非營利組織共同推動公共事務已成為當代治理典範的重要課題。從長青村的推動經驗中可以明顯發現，從長青村的草創、自主營造學習、乃至於實驗創新等階段，公私部門與民間相關組織團體夥伴關係的協助實居於重要關鍵位置。例如，若無政府部門、華僑銀行與基督教女青年會的協力，長青村即難以成立運作；若無暨南大學的合作，長青村亦難以存續創新。

在長青村的行動參與過程中，筆者也體會到一個理想的社會住宅模式應係一個「有效落實的夥伴治理模式」（如圖三所示），也就是社會住宅的興建及營運，公私部門應各司其職。政府部門應提供政策與資金支持，除協助民間在社會住宅興建土地與建物上的政策法令支持，還應釋出部分國有土地提供公私部門共同推動社會住宅；亦或是在少子化的社會結構下，中小學未來受教學生勢必減少，若能提供閒置中小學教室空間作為社會住宅的硬體設備，並與私部門共同經營，亦相當能緩和 NPO 在社會住宅經營上的壓力。其次，企業在社會住宅政策的推動上，應扮演硬體建設提供的角色，並與 NPO 連結，同時進行社會住宅社區軟硬體之規劃與興建。最後，在硬體建築興建完成之後，則可以委由具有軟體經營能力的 NPO 接手社會住宅之營運，並連結各項居民所需資源進入，豐富居民所需之多元化福利服務。至於社會住宅之租金，政府可以部分回收，部分交付 NPO 以為社會住宅之營運成本。



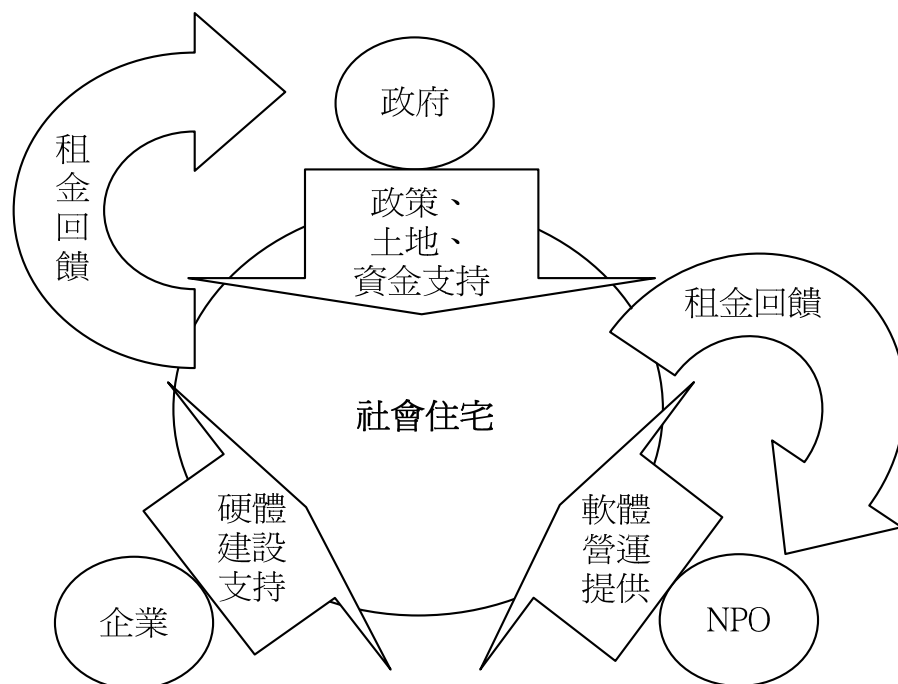


圖 3、社會住宅夥伴治理模式
資料來源：本文繪製。

(二) 營造「互助共生」的社區價值理念

「貧民窟」是目前一般社會大眾對於社會住宅的刻板印象。如何讓社會住宅不至於成為貧民窟是政策推動所要關注的重要課題。從長青村的營造經驗中可以得知，除了以社區營造手法來培力社區居民投入社區公共事務、參與社區決策之外，還倡導「互助共生」的理念來催化社區老人對於長青村的認同，才順利扭轉周遭居民的負面觀點。

因此，對於社會住宅而言，如要避免社會民眾的負面刻板印象，扭轉鄰避建築效應，除了要積極社區營造以為住宅社區的軟體要件之外，更要以「互助共生」的價值理念來推動社區營造，凝聚社區居民的共識，打造生活共同體的社區意識，避免目前多數社區推動社區營造時過於依賴少數社區菁英主導的「寡頭營造」現象。且在社會住宅的軟體建構上扮演重要角色的 NPO，也要具備正確社造理念，一方面培力社區居民以自身力量解決社區問題，另一方面倡導並積極溝通協調，以凝聚社區居民的社區意識，打造適合自身安居的社區生活環境。此外，在弱勢者社區居住與生活權益的保障方面，除了國民年金、勞政系統的就業、衛生與社政體系健康與社會照護的整合之外，住宅單位角色亦不容忽略（周月清、李婉萍，2008：39）。故對於社區本身所無法提供服務之需求，NPO 亦應扮演好資源連結的角色，有力連結

社區外部相關資源進入社區之中，滿足社區居民各項福利服務需求。如此，才能有效營造社區互助共生之價值理念，扭轉一般人民對於社會住宅之負面刻板印象與鄰避效應。

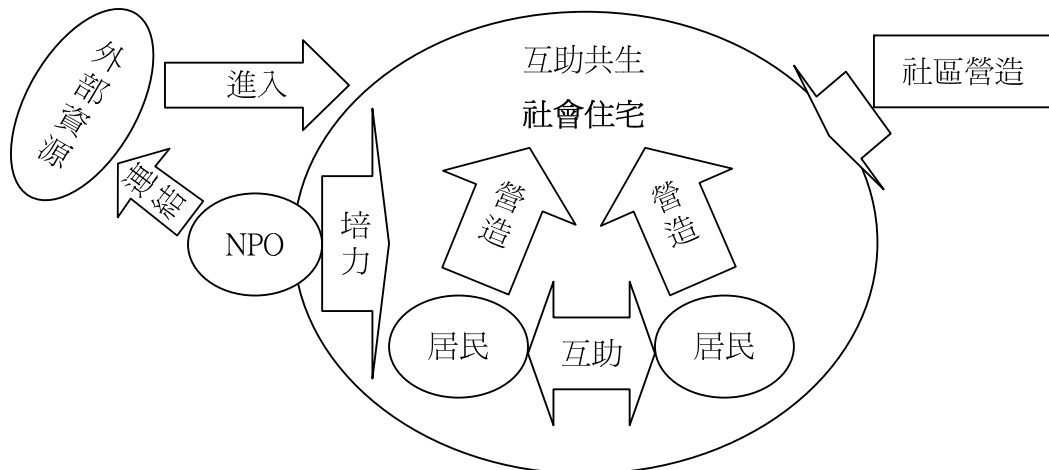


圖 4、社會住宅「互助共生」理念之營造
資料來源：本文繪製。

(三) 打造社會住宅庶民經濟體系

歐美各國對於低收入者的社會工作服務所關注面向，除了住宅的尋找外，也留意其住所與就業間的關係（Mulroy & Ewalt, 1996:245）。因為一個良好的住宅居住環境，除顧及居民的基本生活需求外，如何增加居民就業機會，滿足居民經濟上的需求，也是社會住宅所需兼顧的重要課題。觀察長青村的營造過程中，因面對政府與外界資源的逐步縮減，迫使社區不得不思考如何發展微型產業，以增加收入，因應社區本身的開銷。從中也意外發現到，在長青村產業運作的過程中，社區微型產業的運作除能增加收區收入之外，也驚喜的創造了弱勢族群的就業機會，滿足社區中部分高齡老人及單親婦女的經濟需求。如王子華所言：「培力村民發展出來的特色產品，如幸運球、感恩咖啡、感恩餐、農產品、園藝植物等等，經由社區轉介至外部銷售所回收利潤，幾乎可以說每 4 個住民就創造 1 個就業機會。」從而打造長青村成爲一個「庶民經濟」的運作實體。

社區組織在投入市場經濟邏輯的運作中，勢必要面臨市場競爭與產業發展的壓力。但如果社區組織能夠抱持著「夠用就好」的價值理念，不汲汲營求市場利潤，不但不會負荷過重的外部經濟壓力，導致被市場所吞噬，還能有微型經濟效益的產生。NPO 在投入社會住宅的營造過程中，也應有此體會：欲讓社區居民能夠心力有餘的投入社區



環境的營造，必要優先滿足住民的經濟需求，讓其能夠在沒有經濟壓力的情形下投入社區環境的打造。故負責社會住宅經營的 NPO，除可發展社區微型產業，滿足住民的基本經濟需求外，也應抱持「夠用就好」的價值理念，在社區本身所能承載的經濟規模內發展，以避免因過度追求利潤，而將整個住宅實體帶入無法預測的經濟風險之中。換句話說，打造一個社區庶民經濟體系也是社會住宅必要經營的重要課題。

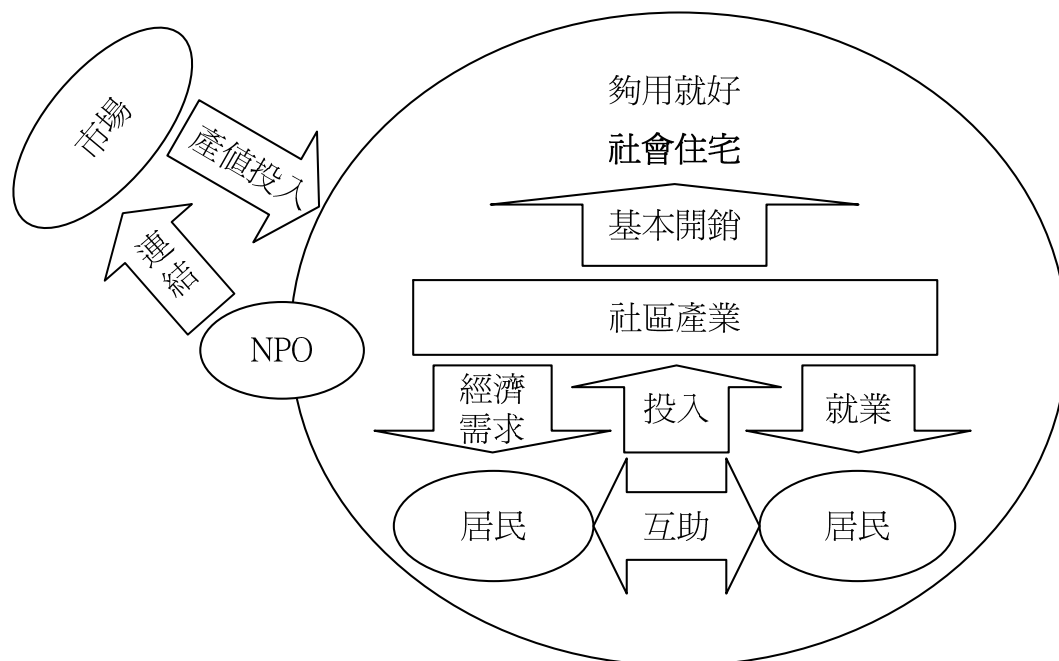


圖 5、社會住宅「庶民經濟」體系的運作
資料來源：本文繪製。

五、 結語

不要讓社會住宅淪為貧民窟，這是一個直接能夠消除現行社會大眾對於社會住宅負面觀感，也是避免周遭居民將其視為鄰避建築的重要課題。觀察國外推動社會住宅之行動可知，歐美等先進國家正不斷透過社區營造手法來提升社區住宅品質，以避免社會住宅的負面效應。如此經驗著實可作為台灣推動社會住宅行動的參照。然而，要如何行動才能有效呈現社區營造的具體成果與價值呢？長青村十餘年來互助共生的社區照顧模式之實驗創新與營造經驗正可以提供台灣未來社會住宅營造策略研擬的參考與借鏡。

從長青村的營造行動過程中可以發現，未來社會住宅營造所需積極關注的三個策略課題為：(一) 夥伴治理關係的有效落實。由政府提

供政策、資金、以及興建土地上的支持，企業協助硬體建設，NPO 負責軟體營運，並將住宅租金回饋給政府及 NPO；(二) 營造「互助共生」的社區價值理念。NPO 應將「互助共生」的價值理念融入社會住宅的營造，倡導培力社區居民互助精神的發揮，共同投入社區生活環境的打造；此外，負責社會住宅營造的 NPO 還要能夠適時連結居民所需要的外部資源；(三) 打造社會住宅庶民經濟體系。NPO 應將「夠用就好」的價值理念帶入社會住宅的營造，培力社區居民共同發展具社區特色的庶民經濟體系，提供社區微型產業之就業機會，滿足居民的經濟需求。本文也期盼能透過長青村這三個策略面向的行動借鏡，在未來能成功營造社會住宅成爲一個居民充滿生活共同體意識的品質社區。

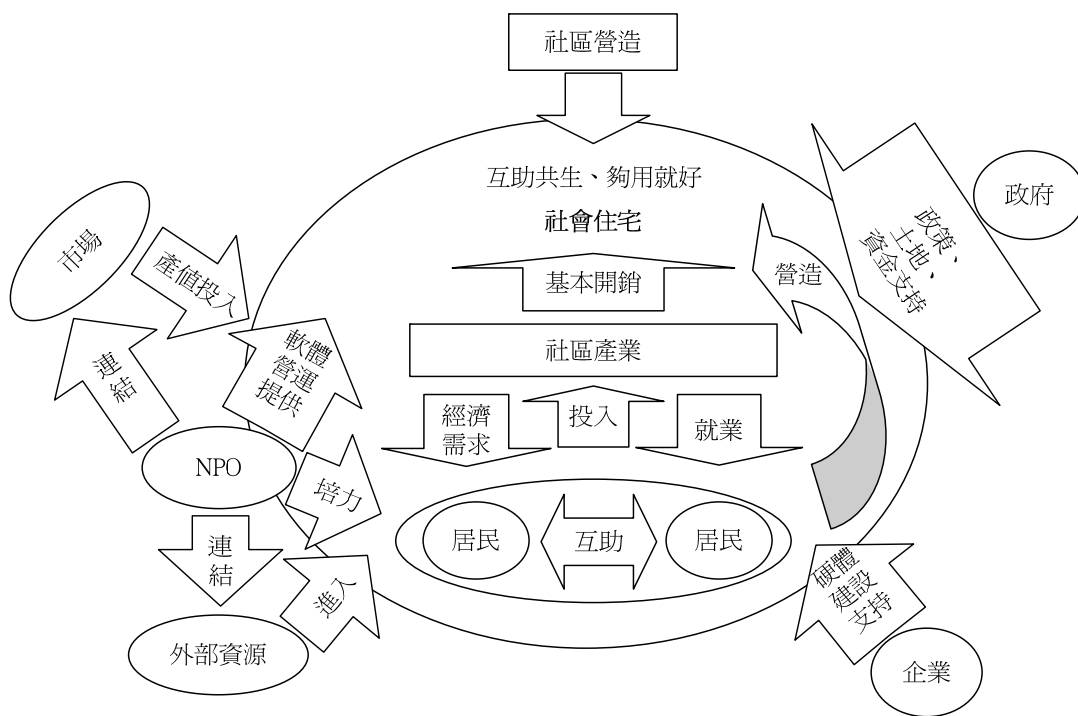


圖 6、社會住宅未來營造願景
資料來源：本文繪製。

六、 參考文獻

- 內政部營建署，2008，《整體住宅政策及住宅法草案介紹-高齡化社會與老人住宅之開發實現》，《社區發展季刊》，121 期，pp.14-25。
- 王子華，2009，《老有所用的社造理念與實踐過程－菩提長青村個案研



- 究》，國立暨南國際大學公共行政與政策學系碩士論文。
- 古文苑，2003，《災後老人安置與調適歷程之探討-以埔里菩提長青村為例》，國立暨南國際大學成人與繼續教育研究所碩士論文。
- 江大樹、王子華、潘中道、梁鎧麟，2010，〈從長期照顧到老有所用：菩提長青村的創新治理模式分析〉，《社區發展季刊》，131期，pp.436-454。
- 吳綱立，2007，〈永續社區理念之社區營造評估體系建構之研究：以台南縣市社區營造為例〉，《住宅學報 16 卷》，1 期，pp.21-55。
- 周月清、李婉萍，2008，〈台灣住宅福利與社會正義〉，《社區發展季刊》，121 期，pp.26-46。
- 周海娟，2008，〈紐西蘭住宅政策：變遷與挑戰〉，《社區發展季刊》，121 期，pp.86-99。
- 林勝義，2008，〈社會住宅與社區營造的轉型及其結合之探討〉，《社區發展季刊》，121 期，pp.57-70。
- 林萬億，2003，〈論我國的社會住宅政策與社會照顧的結合〉，《國家政策季刊 2 卷》，4 期期，pp.53-82。
- 社會住宅推動聯盟，2010，〈「社會住宅推動聯盟」成立宣言〉，[\[http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/08/blog-post_25.html#more\]](http://socialhousingtw.blogspot.com/2010/08/blog-post_25.html#more)。
- 宮崎清，1995，〈展開嶄新風貌的社區總體營造〉，《「文化、產業」研討會暨社區總體營造中日交流展論文集》，pp.8-15，台北：行政院文建會。
- 張金鶚，2011，〈當前社會住宅的期待〉，《中華民國建築學會會刊雜誌》，63 期，pp.10-13。
- 張雅惠，2009，〈國民住宅轉型社會住宅之課題分析〉，《土地問題研究季刊 8 卷》，2 期，pp.79-88。
- 陳其南，1996，〈社區總體營造的意義與使命〉，《建築與環境》，42 期，pp.14-16。
- 陳錦煌、翁文蒂，2004，〈推動社區照顧服務之探討—以重建區菩提長青村為例〉，《社區發展季刊》，106 期，pp.200-209。
- 曾旭正，2007，《台灣的社區營造》，台北：遠足文化。
- 曾思瑜，2002，〈北歐高齡者住宅、設施政策與體系建構之研究—以瑞典和丹麥為例〉，《建築學報》，41 期，pp.23-42。
- 黃肇新，2003，《重建啓示錄》，台北：雅歌。



- 葉肅科，2008，〈澳洲住宅政策：歷史脈絡與當前議題〉，《社區發展季刊》，121期，
pp.71-85。
- 賈倍思，2009，〈尋找私有和共享的結合點—經濟型住宅中的公民社會營造〉，《新建築》，3期，pp.4-15。
- 廖俊松，2008，〈社區總體營造之回顧與展望〉，《府際關係研究通訊》，3期，pp.4-6。
- 薛承泰，2008，〈台灣家庭變遷與老人居住型態：現況與未來〉，《社區發展季刊》，121期，pp.47-56。
- Australian Institute of Health and Welfare, 2007, *Australia's Welfare 2007*, Canberra: AIHW.
- Champion, J., 2012, *Social Enterprises as a Method of Tenant Participation*. Wales: TPAS Cymru.
- Cohen, C. S. and M. H. Phillips, 1997, "Building Community: Principles for Social Worker Practice in Housing Setting," *Social Work Vol.42*, No.5, pp.471-481.
- Department for Communities and Local Government, 2006, *Developing Good Practice in Tenant Participation*. London: Department for Communities and Local Government.
- Flint, J., 2002, "Social Housing Agencies and the Governance of Anti-social Behaviour," *Housing Studies Vol.17*, No.4, pp.619-637.
- Flint, J., 2004, "Reconfiguring Agency and Responsibility in the Governance of Social Housing in Scotland," *Urban Studies Vol.41*, No.1, pp.151-172.
- Harrison, M., 2004, "Defining Housing Quality and Environment: Disability, Standards and Social Factors," *Housing Studies Vol.19*, No.5, pp.691-708.
- Hills, J., 2007, *Ends and Means: The Future Roles of Social Housing in England*, CASE report 34, London: ESRC Research Centre for Analysis of Social Exclusion.
- Hoffman, S., 2009, "Social Housing and Anti-Social Behaviour: Issues of Community Engagement and Accountability for Non-Profit Housing," Paper presented at the Prague Conference 2009: 'European Network for Housing Research.'
- Lawrence, G., 1995, *Futures for Rural Australia: From Agricultural Productivism to Community Stability*, Queensland: Central Queensland University.
- Midgley, J., 1995, *Social Development: The Developmental Perspective in Social Welfare*, Thousand Oaks, CA : Sage Publications.



- Mulroy, E. A., Ewalt, P. L.(1996). “Affordable Housing: a Basic Need and a Social Issue,” *Social Work Vol.41*, No.3, pp.245-249.
- Simmons, Richard and J. Birchall, 2007, “Tenant Participation and Social Housing in the UK: Applying a Theoretical Model,” *Housing Studies Vol.22*, No.4, pp.573-595.
- Social Housing Investment, 2011, *Tenant Participation Program Review: Summary Report and Recommendations*, Queensland: Department of Communities.
- The Housing Unit, 2001, *Managing in Partnership: Enabling Tenant Participation in Housing Estate Management*, Dublin, Ireland: The Housing Unit.

