

「社會住宅—松山延吉基地」地區說明會會議紀錄

壹、時間：109年7月1日(星期三)下午7時

貳、地點：華視光復大樓-YourSpace

參、會議主持人：花代理董事長敬群

肆、出席單位人員：(詳簽到表)

紀錄：李映瑤

伍：主席致詞：略

陸：執行單位簡報：略

柒、出席民眾意見重點彙整：

一、李先生

(一)本案社會住宅是否已屬定案?且中心通知6/9召開說明會讓里民毫無準備下參加，有不尊重地方的感覺，希望那並非是屬於說明會。

(二)經查本案「專案管理及監造技術服務案」，於108/11/18公告招標、109/5/15決標，依「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」，基地選址內容中「選址過程中曾召開會議之當地居民、民意代表、社會公益團體等意見，必須明確納入招標需求書內，作為基地規劃設計的參考。」，然中心是否有納入各方意見?行政程序已明顯不符作業規定，請另擇地建案為宜。

二、董先生

(一)大巨蛋即將復工，其主要出入口位於光復南路緊鄰本里，未來大巨蛋人員、車輛進出對社區的影響，中心是否有針對相關交通及人口問題做過相關評估。

(二)本里位於交通繁雜要道口，長期就因巷弄狹小、車流量大，導致里內交通經常壅塞及發生車禍，而社會住宅基地位置又臨兩條單行道，如未來又受大巨蛋影響，勢必

會造成里內更多交通影響，倘若發生緊急突發狀況，如何有效疏善人、車避免傷亡，為主政者應深思熟慮的問題。

(三)本里及相鄰之復源里人口合計約8千多人，基地周邊已有許多住宅大樓即將完工，再加上社區現有許多低樓層老舊公寓未來也會面臨都市更新情況，屆時會導致社區人口更為稠密，造成社區更多交通影響及居民生活品質下降。

(四)期待國家住宅及都市更新中心能在捷運可達之近郊，找尋更適宜的社會住宅基地，堅決反對在市中心，人口稠密及巷弄狹小的復建社區搬入更多住戶，希望能讓里內唯一的綠地公園-幸福農場可保留，增添市民生活品質，更能當大巨蛋及周遭社區的防災公園。

三、 陳場長

(一)幸福農場是里民辛苦經營得來不易，農場曾2年得到金牌獎，國內外參展數次，亦吸引國內外團體參訪數次，參訪人數達千人之多，可成為臺北市驕傲的都市文化傳統。

(二)農場除了地區在耕作也是鄰里交流情感及療癒身心，農場邊空地、草皮也都是里民辦佳節活動、健走或兒童遊戲的場地，而今日社會住宅選址而致農場綠地毀滅，十分可惜。

四、 張先生

(一)請為本里(社區)留下唯一的綠地，勿使本里成為水泥叢林。

(二)推動公宅需要是創造空間，並不需要成為綠地殺手，目前有許多危險老舊住宅，如能放大容積率改建增高，限定做公共住宅，這樣房東或建商也可能願意交換及合作，

讓公宅取得有不同方式，而每個綠地都是社區的心，現在綠地已經越來越少，希望能幫忙爭取努力留下本里唯一的綠地。

五、李先生

- (一) 考量東榮里已有多處公園、綠地，而本里為少數無公園綠地的區域，建議可於該里擇地交換，保留本里僅存綠地空間，促使社會住宅建設能推動，市區的綠地空間也得以保留。
- (二) 若臺北市政府同意基地可做為綠地使用，如有經費不足或土地等價交換的價差問題，建議可透過環境公益信託方式獲得財源，如：藉由企業認養、民眾樂捐、市府列特別經費等，讓財務得以平衡，綠地得以保留。
- (三) 希望本案透過自救會加入，以官民合作方式保留綠地，興建社會住宅使命亦能同步達成，期盼中心可優先推動其他案件將本案擱置，讓相關單位及團體能有充裕時間達成目標。

六、俞先生

假設目前要興建社會住宅情況下，可能衍生下列三項問題：

- (一) 綠地問題：建議未來可參考國外或其他公宅案例，將農場朝立體化發展設置，讓農場可增加更多面積。
- (二) 治安問題：未來社會住宅入住對象，可能會產生社區治安憂慮的情況，建議須加強管理。
- (三) 交通問題：因現行規劃車道是位於單行道(光復南路46巷)，現雖為8m寬道路，但實際通行情況不足8m，且此單行道常有車輛交會通往光復南路，未來加上社宅進出車輛更是會造成交通影響，建議社會住宅車道出入可於雙向車道(光復南路32巷)設置減少交通衝擊。

七、朱小姐

- (一) 幸福農場是台北市唯一都市示範農場，甚吸引倫敦電視製作人來此拍攝紀錄片，與倫敦市中心的農場做比較，農場是台北獨特的城市特色，在國際上也是珍貴的都市農園，此為台北市的驕傲，也是台灣的驕傲，如此光榮地標絕不可輕易放棄。
- (二) 農場也是里內唯一綠地，有許多自然生態，也是許多居民呼吸運動的空間，不應廢除改建為水泥叢林。
- (三) 農場東邊的2棵芒果樹及1棵5層樓的香椿樹，樹齡都在65年以上，基於保護老樹的立場，幸福農場絕不可廢除。

八、鄭小姐

- (一) 本里緊鄰市民大道，市民大道算是台北市車輛往來最多的道路之一，車輛廢氣都往里內灌，而農場扮演著里民喘息的空間，現雖社宅規劃建蔽率採35%，但未來又有上百人口移入社區，居民喘息空間更甚不足，綠地部分居民會去爭取，但也希望社宅是否可不要在此興建。
- (二) 光復及八德路口曾有嚴重路面坍塌情形，本案規劃地上13層，地下開挖2層，小巷弄是否經得起？土質問題是否已考量？

九、謝先生

將來這麼多人住進本里，住戶汽機車停車位是否足夠，而周遭居民可使用多少車位，希望於下次說明會可具體說明，本案可提供住戶及周遭居民使用多少車位。

十、左先生

- (一) 每年跨年晚會，聯合報大樓周邊、新仁里及本里停滿機車，而新仁里內更因擠滿民眾地面移動困難，只要有任

何突發狀況，可能會產生嚴重傷害，然而幸福農場這塊綠地蓋成住宅，未來大巨蛋人流疏散問題更為嚴重，因此拒絕在此蓋社會住宅。

- (二)建議新建社會住宅可於大面積完整街廓，如：北投關渡平原、仁愛路空軍總部舊址、松山區東榮里富錦街、民生東路五段及光復北路間的「開心農場」，此農場並於2年前返還於國防部政治作戰局。
- (三)請不要受限於土地使用分區來限制社會住宅興建，興建社會住宅應有理想，排除各種環境傷害及壓迫周邊住戶的可能，中央應與市府主管都市計畫、地政、環境、交通等單位共同會商，找出更為理想之作法。

捌、住都中心回應

一、通案性內容

- (一)本中心瞭解農場及綠地空間對地區的重要及代表性，原則上於現行住宅區之情況，中心會積極提出與地區共融的方案，並希望本案能予以定案，且目前為配合民眾參與，已順延本案預定時程，然而後續若臺北市政府願意正式函文予本中心表示將本案變更為綠地，本中心即會尊重並中止規劃。
- (二)為讓本案能有建築規劃基礎與地區對話，故本中心先行辦理「社會住宅新建工程委託專案管理及監造技術服務案」作業，並於109年4月7日公告招標、5月15日決標，後續期望透過與地方持續溝通，將居民對本案期待反饋於未來建築設計，建構出對復建里最優勢的規劃。
- (三)本中心為能瞭解地方居民聲音，爰主動向地方說明本案社會住宅計畫初步規劃內容，非屬踐行法定程序辦理，故於6月9日邀請農場幹部等幾位代表說明本案及進行雙方第一次交流，7月1日會議才屬正式地區說明會，後續

本中心亦會配合地方需求再加開說明會。

(四)居民所提換地、選址他處或以環境信託方式彌補用地取得經費不足及土地等價交換價差建議，前述內容因牽涉到議會同意、租金機制及與相關單位協調等問題，未來中心會盡最大努力持續與有關單位溝通，且本中心也願協助邀約台北市政府共同溝通協調。

(五)因臺北市社會住宅需求量大，各行政區皆有社會住宅缺額及基地盤點，然民眾建議土地皆已納入盤點範圍內(如：東榮里內公有土地等)，市中心確實是有社會住宅需求，以調節青年朋友居住壓力，中心亦會努力與市府協調推動更多社會住宅。

二、建築工程規劃及入住管理

(一) 居民建議農場可朝向立體化發展及保留老樹，本中心會於規劃設計上盡力留設更多農場面積，並儘可能將樹木原地保留，如無法原地保留者，會採取原地移植方式保留，讓樹木與居民情感能一直延續。

(二) 本案會於興建前進行地質探勘，確認地質情況，未來亦會於工程階段進行管理，以確保施工品質。

(三) 未來社會住宅興建完成後，將由本中心負責營運管理及配合專業物業管理單位確保居住品質，亦讓地區安心。

三、交通相關規劃設計

(一) 關於大巨蛋交通及人口對於社區之影響，雖非本基地能解決之問題，然本案希望能作為地區調節點，如透過建築退縮設計、留設綠地，或增設停車位供地區居民使用等，希望能盡力規劃讓基地在此發揮最大效能。

(二) 本案基地開挖地下2層即滿足法定停車位，考量地區停車需求，開挖至地下3層，預計可再增加40個停車位，在滿足社宅停車需求後，再提供地區停車。

(三) 後續本案會依建議將車道出入口調整設計於北側(光復南路32巷)，以減少車輛交會造成地區交通影響，惟後續仍依實際建照申請結果為準。

玖、民眾意見單

拾、散會：下午9時00分