

## 社會住宅-萬華華江基地地區說明會會議紀錄

壹、時間：109年6月30日(星期二)下午7時整

貳、地點：臺北市萬華長順區民活動中心

參、主席：周副執行長佳音

肆、出席單位人員：(詳簽到表)

紀錄：李珮文

伍、主席致詞：略

陸、執行單位簡報：略

柒、出席民眾意見：

### 一、周先生

(一)基地鄰近學校，是否有可能留設圖書館，提供學生讀書空間。

### 二、華江里楊里長

(一)基地除興建社會住宅外，是否有其他選項。

(二)基地南側臨環河南路280巷處現有民宅，是否可納入案件規劃。

(三)建議未來社會住宅納入公共托幼、托兒所等。

(四)基地開工前土地閒置階段，是否可開放民眾停車使用。

(五)社會住宅興建完成後，就住宅及停車空間部分，華江里里民是否可有更多保留比例或增加抽籤次數等睦鄰措施。

(六)建議基地周邊除留設綠地空間外，是否可增設運動器材。

(七)未來社會住宅的綠建築比例為何，未來基地植栽是以功能性或美觀性為導向。

(八)周邊多為平房，建議規劃設計應考量採光、通風等項目，降低對環境的影響。

(九)長順堤外公有停車場是配合環南市場改建而設置之臨時停車場，不適合做為長期使用之評估方向。

### 三、徐小姐

- (一)社會住宅定位為青銀宅，興建完成後入住的對象族群為何。
- (二)社會住宅規劃興建使用之建材等級為何。

### 四、廖小姐

- (一)周邊住戶多為高齡長者平日在家時間長，施工期間所產生的空氣及噪音汙染所造成影響，中心如何因應。
- (二)以高齡者為對象，如果入住年期過短，需頻繁搬家，不利安置。
- (三)基地周邊缺乏停車空間，未開工前是否可以持續開放周邊居民停放車輛；興建完成後，可否保留給一定比例予華江里民免抽籤租用。
- (四)社會住宅興建完成後，是否會影響到周邊巷道通風及採光，希望中心可以用較嚴格規範，於招標階段即與廠商約定，降低對現況周邊生活之影響。
- (五)社會住宅規劃興建使用之建材等級為何，未來如造成損害是否有補償條例。

### 五、游小姐

- (一)基地鄰近學區，未來工程車輛動線為何，是否有規劃交通指引等相關措施。
- (二)建議保留部分綠地，美化周遭環境。
- (三)建議基地一樓空間可設置超市。

### 六、洪先生

- (一)簡報說明之入住特殊資格，是否確認保留一定比例。
- (二)以往國宅所使用之建材品質不佳，社會住宅會選擇何種建材。

### 七、黃先生

- (一)社會住宅興建完成後，是否會影響到周邊巷道通風及採光。
- (二)基地周邊建物年份較高，興建過程中是否可能造成建物損傷，如有損害是否有賠償措施。
- (三)建議於設計確認後提供建築設計圖與里民。

## 八、溫先生

(一)建議保留2.0長照空間。

(二)建議保留華江里青少年活動場所或圖書館。

## 九、萬華區公所經建科周科長

請住都中心於推動社會住宅過程中，確實了解地方居民之需求。

## 捌、中心回應

### 一、都市更新可行性

住都中心推動之業務除社會住宅外亦包含都市更新及危老等相關作業，因此本計畫推動初期即已進行都市更新之可行評估。

為避免都市更新之容積獎勵發放浮濫，因此現行都市更新法令訂有空地比例上限，依臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準第三點規定「自劃案件空地過大基地認定基準為建築物地面層建築範圍面積小於法定建築面積二分之一。」。本計畫基地現況為空地，如將基地西南側(臨環河南路280巷)之民宅範圍納入，仍已超過臺北市政府之規定空地上限，屬空地過大基地，故實無法納入一併辦理更新。

### 二、社會住宅入住對象及年限

#### (一)入住對象

本計畫之定位係考量基地所在之萬華區特性，希望能照顧更多高齡及青年族群，故定位為青銀宅；後續開放申請時，只要符合「內政部興辦社會住宅出租辦法」及本中心招租公告規定之民眾皆可提出申請。

#### (二)入住年期

依「內政部興辦社會住宅出租辦法」第十一條規定「社會住宅租賃期限為三年。…社會住宅租賃及續租期限，合計最長不得超過六年。但符合經濟或社會弱勢身分者，得延長為十二年。」。

依上述法令規定，符合住宅法第四條規定之經濟或社會弱勢者(如：65歲以上之老人)，租期原則一期為6年，最長得延長至12年，以保障弱勢族群之生活穩定。

### 三、社會住宅睦鄰戶及附屬空間規劃

#### (一)睦鄰戶、特殊資格戶及停車空間之保留

住都中心營運之林口世大運選手村社會住宅即有規劃部分比例之睦鄰戶（招租當時設籍於林口區滿六個月）予社宅所在地周邊之民眾申請；因此，本計畫開放民眾申請前，會由本中心營運管理單位就當時之社會經濟條件與區域狀況擬定特殊資格及適當比例供周邊民眾申請，成就照顧在地居民之目標。

本計畫停車場未來會以委外營運模式辦理，不僅提供予社會住宅住戶，同時提供周邊居民月租或臨停使用，提高使用率，並設置獨立人行出入口，提高使用便利性。

#### (二)附屬空間

住都中心體制為行政法人，雖受中央指示興辦社會住宅，然非屬政府單位，後續之興建及營運費用皆須自行籌措並負擔盈虧，因此較難提供民眾無償使用室內空間；但民眾建議之圖書館、公立幼兒園等公共設施，住都中心會積極與臺北市政府溝通，如市府同意投入營運或租賃空間供相關公共服務團體使用，住都中心會配合市府需求，於規劃設計階段即預先留設空間及相應機電管道…等，以供市府未來使用。

### 四、工程相關

本次說明會主要是為了解民眾想法及需求，因此僅提出初步設計概念，有關民眾對於竣工後周邊通風、採光或植栽規劃…等，將納入下一阶段之設計評估，如民眾關注設計進度，中心可於設計階段召開說明會，或於施工前說明會進一步向民眾報告。

#### (一)建築物品質用料及耐震

本案興建品質及用料與一般建案相同，品質無虞；並且會要求取得耐震標章，施工期間由技師駐地進行耐震監督，確保整體品質。

#### (二)綠建築及植栽規劃

本計畫預定取得銀級綠建築，並依臺北市政府法令規定，於一樓留設基地面積50%空地面積，未來可開放供周邊民眾使用。

### (三)空氣及噪音汙染、施工交通動線

本計畫規劃建物外牆以預鑄工法方式興建，於工廠完成外牆板至工地現場進行組立，縮短興建時程及降低現場施工可能產生之噪音或空氣汙染。

此外，開工前依法須辦理之各項評估審查作業（如交通影響評估及交通維持計畫等），及施工階段需遵守之施工時間、空氣品質防護措施、噪音監測、交通引導..等作業，皆會依臺北市營造相關規定辦理，且中心會確實監督營造廠商，降低施工期間可能對周邊造成之影響。

### (四)鄰損問題

本計畫施工前會就一定倍數開挖深度範圍內之建築物進行施工前現況鑑定作業，除可了解周邊建築物現況外，未來如有鄰損情形產生亦可即時了解損害狀況，確保周邊居民權益。未來如發生損害，則依臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則辦理。

玖、民眾意見單(如附)

壹拾、散會：下午8時30分