

## 「社會住宅—松山延吉基地」第2場地區說明會會議紀錄

壹、時間：109年8月18日(星期二)下午7時

貳、地點：華視光復大樓-YourSpace

參、會議主持人：柯副執行長茂榮

肆、出席單位人員：(詳簽到表)

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、 繆先生

(一)參與包租代管政策過程中，發現業者執行時常有民眾不太清楚政策內容，還請中央廣為宣導政策，並提倡向建商爭取餘屋或找民間房東來支持社會住宅，即可達到政策目標，不是一味找地興建社宅，也讓復建里可保留唯一綠地。

(二)台北市綠地或綠覆率等相較其他國際都市較為缺乏，現況綠地是居民呼吸的地方，也是居民交流、相互關懷的重要場域，希望別讓未來的潛在住戶而影響現有住戶的福祉，懇求中央體恤居民別一意孤行，盼收回成命。

### 二、 陳場長

(一)農場經營八年多來，有今天的成就居民辛苦經營，也是希望將來有個綠地公園，如今社宅選址在這，希望中央能將心比心，中央是可以找到很多地方的土地，為何偏偏選在幸福農場。

(二)台北市都市綠地面積才4.8%，遠低於10%且有綠地分配不均情形，然現基地選址是否有詳細評估會帶給社區什麼負面影響，且居民建議內容就調整修正，是否太過草

率。

- (三)里內無綠地公園，未來社宅興建後此綠地就永不復存，我明白中央有執行政策壓力，身為場長也有壓力，但為了里民、農友、子孫等會盡心盡力爭取，還盼中央深思讓社區內老人、小孩等居民能有呼吸、休閒的空間。

### 三、王先生

- (一)現行規劃內容雖很用心，但規劃開始就應思考如何讓居民生活水準朝正向發展，現在里內缺乏綠地，興建社宅後則會使居民生活水準朝負面發展，建議維持現況綠地，並於下方規劃作為出租停車場，不僅可消化居民路邊停車機會，亦可將停車場收入作為土地租金繳予國防部。
- (二)請問未來社會住宅土地與國防部簽定幾年租約，租約到期後是否會拆除？現況綠地使用租約相較社宅租約年限低，屆時使用年限到期，土地若有更有利的使用條件，這對國防部也相對有利。
- (三)中央規劃時應找周遭居民代表、社宅承租人、交通管理單位等相關單位或人員擬定具體規劃方案，應是有選擇權而非僅是制定方案。

### 四、李先生

- (一)現在中心是針對問題來解決，而非長遠思考規劃，如社宅會在此會一直存續，未來地區又有都更後新建大樓及大巨蛋等造成地區交通影響，這些皆應思考規劃。
- (二)農場存在的價值，希望市府能帶回與市長反映，並請中央能好好聆聽：
1. 農場存在是能彌補大巨蛋造成綠地減少的遺憾，亦可作為未來防災疏散空間。
  2. 農場八年多來里民用心經營，造就許多自然生態，居民生活十分愉快，還吸引國內外團體來參觀，這些都

是難能可貴的存在，請來實際瞭解居民如何生活。

3. 未來都市都朝向水泥建築發展，這影響人們心情及風水，並有相關研究指出綠地保留是能降低犯罪率情況，保留綠地是能對城市價值及市民利益呈正向發展。
4. 基地現況是復建里唯一僅存的綠地，也是能療癒居民身心場域，對地區很具重要性，如失去後就無法復之，今日如要興建請用心規劃，但還請審慎思考將現況綠地保留。

## 五、董先生

- (一)關於中央選於巷弄狹小、交通混亂的地方興建社宅，此不僅影響地區交通、降低都市綠覆率及破壞市民社區參與的計畫，請問市府態度為何？
- (二)復建里內現存許多老舊建物，歡迎中央發揮專長來幫忙辦理都市更新，會更受市民愛戴。
- (三)我們相信中央不是只為政策績效，想在擁擠的市中心蓋房子，而是會重視地方聲音，如居民需要大樹遮蔭、新鮮空氣、綠美化社區空間等，並建設成適合人類永久居住的美好都市社區。

## 六、李先生

- (一)台北市綠地已十分稀少，且未來全台人口也會下降，是需要生活品質的，綠地的保存就是影響生活品質的因素之一，然台北市仍是有許多地方可興建社會住宅，為何要選擇於最缺少綠地的地方興建，相信仍有許多地方可選擇的。
- (二)依據「社會住宅規劃設計興建及營運管理作業參考手冊」，執行社宅興建需提出可行性評估作業並提具報告，如未來仍有說明會，請於說明會前2周將報告提供予里辦公室，讓居民可進行相關研究，以利下次會議討論。

## 七、左先生

大巨蛋未來營運後，產生的交通及人流疏散問題都尚未解決，然現能緩衝的這些問題的綠地卻拿來興建社會住宅，社宅興建應有所理想，建議中央與市府可於北投關渡平原、士林社子島、仁愛路空軍總部等地區共同協商進行都市計畫變更。

## 八、秦先生

- (一) 希望能提出交通具體解決方案，如：針對大巨蛋未來交通流量、社宅新增人口造成地區交通影響等都能具體分析，另因復建里內無防災避難空間，唯一可防災避難的綠地卻要興建社會住宅，故未來社宅所剩開放空間是否足夠作為避難場所，請進行相關分析，並請市府於未來審查時能要求有相關評估報告。
- (二) 連結地區居民間的情感是綠地存在的價值，是城市難能可貴的地方，這些價值雖無法量化但卻是重要的，很希望這塊綠地能保留下去，未來中心放棄這塊基地，居民也會努力與國防部協調。

## 九、朱先生

若綠地無法保留須執行政策，建議可參考下列幾點，以爭取大家最大權益：

### (一) 交通建議

請市府持續規劃中運量捷運或輕軌系統，並讓各捷運系統線得以串聯，以解決東區交通擁擠問題。

### (二) 社宅硬體設施建議

建議增設里民活動中心、里辦公室與老人休閒中心，

另因基地西南側(46巷與32巷16弄交叉口)向陽，適合設置噴泉廣場及街道傢俱等讓居民有交流場所，並建議將社宅四周所有停車格改成人行道。

### (三) 社宅管理問題

居民擔憂未來社宅無人居住或常聽聞社宅漏水等品質堪慮問題，請於未來興建完成後加強管理社宅，減少地區治安憂慮及確保住戶居住品質。

## 十、馮小姐

(一) 柯市長的城市願景政策中，其中一點是希望能打造田園化的台北，然現因農場要興建社會住宅，市府卻無相關表達意見，居民陳情時又表示會將陳情資料轉達給中心，此讓民眾覺得市府不夠積極，請市府回去再與市長反映農場要變成社會住宅事情，否則為何市長會覺得田園城市政策推動不彰？

(二) 現在因時代變遷及疫情關係，許多企業已改為遠距辦公或鼓勵員工在家上班，所以許多員工無須到辦公室上班或將辦公規模縮小，台北市已不是大家嚮往的城市。

(三) 現在也有許多人開始追求居住品質，不想至擁擠市中心居住，然相對此案蓋於此又是小房型規劃是否真為年輕人想要？今日把綠地收回造成老年人產生憂鬱機會，年輕人又得帶老年人就醫，這樣年輕人是否會感到幸福，或許年輕人會想要居住在較偏遠地區，追求較好的居住品質。

(四) 基地周邊尚有許多空地可選擇，為何不選址他處成就社宅，卻選於此地興建，今日政府推動社宅美意，若錯蓋

於民眾休憩與共的地方，那再好的政策都會大打折扣，希望能用心考慮將綠地保留。

#### 十一、張先生

- (一) 今日興建社宅使得地區唯一綠地消失，此會影響到都市防災及市長政策白皮書承諾市民做田園城市的規劃。
- (二) 現在綠地是由地區居民使用，未來國防部出租土地給中心興建社宅後，未來土地使用權利是否屬僅限於住戶而非地區居民？

#### 十二、杜先生

- (一) 請問社宅選址政策與市府推動城市綠化、田園城市的政策相牴觸時，市府與中心協調機制為何？
- (二) 居民認為此地選址不合，且近日北市各地屢創高溫，里民只想留下綠地在此好好生活，另最近居民也發現社宅政策推動不只是贊成也有許多抗議聲浪，在此希望大家能再考慮將綠地保留，社宅選於此地真的不適宜。

#### 十三、俞先生

- (一) 建議基地須有景觀設計(如：噴水池)，且未來規劃留設大量開放空間及綠地，並種植大樹可供居民休憩使用。
- (二) 里內多處單行道，雙向道兩側又設立停車格，以致交通尖峰時間常堵塞，並建議32巷跟32巷16弄交叉口紅綠燈能全天運作，離峰時刻不要僅以閃光方式運作，此易致車禍發生。
- (三) 大巨蛋所帶來的車流及人流，可能會湧入社區內，然社區內多處單行道，又無足夠停車空間，會導致地區交通受影響。

- (四)建議取消社宅周邊停車格，並劃設人行道將基地包圍在內，讓孩童能放心於開放空間玩耍。

#### 十四、費立法委員鴻泰

- (一)基地現為第三種住宅區且為國防部土地，居民期盼土地能成為公園或綠地，此須先辦理都市計畫變更，再由市府價購或交換的方式取得土地，但因目前松山區通盤檢討才結束，且市府目前無變更計畫，如依居民所盼變更土地仍需依時間及經費，才有機會保留綠地。
- (二)建議中心可暫緩本案，且本案雖未達市府交通影響評估送審標準，但仍希望中心為求慎重可先評估，另因社宅興建對地區影響甚遠，須整體考慮周遭環境的發展，是否可以請中心提出相關環境影響評估工作與地區討論，並將防災部分做細節的規劃。
- (三)希望基地現仍維持現況，並請相關單位能認真思考，針對今日居民所提具體問題，建議中心能再擇周末辦理地區說明會，並盼里民請市議員向市府爭取，讓土地有機會成為公園。

#### 十五、臺北市政府都市發展局

- (一)社會住宅的推動是全台重視的政策，北市興辦社會住宅也會於擇定於社宅基地位置，召開地區說明會聽取地方居民意見。
- (二)關於民眾反映變更為公園或綠地問題，中心已有先與國防部進行協調，然因土地為眷改基金土地，目前無法變更為非建築用地，故在住宅區情況下，請中心再為考量需如何滿足居民所提綠地量發展，另今日居民所提防災、

交通、綠地等問題，會將相關意見會帶回府內陳報，未來中央所送案件市府會嚴格把關。

## 捌、住都中心回應

### 一、通案性內容

- (一) 民眾除保留綠地的期待外，也盼中心對於社宅規劃要謹慎行事，為此本中心藉由說明會瞭解地區需求，並誠懇地將居民期待做合理必要調整，包含儘量留設最大開放空間、規劃半戶外空間等，不僅讓社區內外活動皆能互動，以不同形式保存社區現有內涵及價值，並確保地區未來50年有開放空間及提高地區社福設施服務水準。
- (二) 中心希望此案規劃能滿足更多元的期待，而非滿足單一面向的需求，並希望大家能以多面向的角度觀看本案，也希望居民感受到中心的努力。
- (三) 社宅政策推動有時間性的原則，要溝通部分仍會與地方溝通，而非持續延宕與發散想法，後續會再與里長詢問是否須要開說明會，並會持續與市府溝通看是否能滿足大家期待。
- (四) 都市是會隨環境而有所變動，希望透過社宅基地的改變對地區能有起頭作用，促使社區未來能各個街廓留有更多開放空間，蛻變出復建里新未來。

### 二、社宅選址及評估

- (一) 台北市各行政區皆有依人口情況及居住負擔壓力等，配置所需社宅規模及數量，然市中心較難尋覓合適社宅基地，故北投、木柵及南港等地區所找適合作為社宅基地數量相對市中心多。
- (二) 社宅選址會先排除都市計畫中的公園或綠地，後擇定一定規模以上之住宅區等土地，選址過程中均與市府專業

及理性的溝通，且逐塊確認適宜地點及地區社福設施等需求。

- (三) 國防部係為配合中央社會住宅政策推動，才同意將土地出租於本中心，爰中心多次地方溝通對話，主動聆聽居民意見，並將居民期待反映於未來社宅建築規劃設計，期望能達到雙贏局面，另本中心所興辦之社宅，亦會遵循中央或地方相關法規及行政程序辦理。

### 三、建築規劃

關於居民所提未來社會住宅硬體設施建議，後續中心會再納入未來建築規劃考量。

### 四、交通影響

- (一) 依本案規劃未達市府交通影響評估送審門檻(即設置150以上小型汽車停放使用之停車空間)。
- (二) 關於居民所提地區及大巨蛋啟動後之交通影響問題，基地雖無法解決所有問題，但希冀透過地下增設停車空間，減少地區路邊停車機會以調節地區交通情況，未來會再與市府討論是否有內政部可協助之地方。

### 五、社宅管理

- (一) 因社會住宅住戶非區分所有權人，故無法成立管委會，未來興建後之社會住宅，本中心是所有權人，屆時會由中心委託物業管理公司進行管理，如要開放外部空間予地區使用，會由中心與地區進行溝通協調使用規範，並不會僅限住戶使用，若里民會擔憂後續社宅管理問題，也歡迎來參觀中心經營之林口社宅參觀。
- (二) 關於居民關心睦鄰戶部分，因前曾有監察院糾正睦鄰戶比例案例，後續中心會再與市府溝通多少比例留予地區較為適宜。

## 六、其他

地區居民若對於都更或危老有所期待，中心雖僅辦理公辦都更，但願意協助居民瞭解都更或危老專業知識。

## 玖、民眾意見單

拾、散會：下午9時00分