

臺中市西屯區惠來厝段社會住宅 BOT 開發計畫

公聽會會議紀錄

壹、時間：中華民國 105 年 3 月 10 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：西屯區公所 7 樓禮堂

參、主席：王局長俊傑

記錄：洪育晟

肆、出席人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、規劃單位報告：(略)

柒、發言紀錄

一、專家學者致詞

(一) 姜樂靜建築師事務所姜樂靜建築師：

社會住宅是一個進步的國家所需要的，政府應給年輕人良好的居住空間，可以結婚、生子，一起為臺中奮鬥，我們身邊都有一些朋友或家屬，本身具備身心障礙或其他特殊身份，但是一個好的國家及社會應是能以包容並生活在一起。其入住於社會住宅的比例不會太高，並適當的混居於社會住宅之中，希望市民不要以歧視的眼光去看待他們，相信臺中市是可以接受他們並一同攜手建構更進步的生活環境。

(二) 逢甲大學劉副教授曜華：

臺中市推動社會住宅，讓年輕人出社會後有一個機會累積實力，並在臺中市茁壯。現在於臺中市最精華的地區，興建惠來厝社會住宅，可以提供周邊地區托老、托幼或是派出所等社會性服務，把社會住宅變成是大家的好鄰居，希望惠來厝段社會住宅可以為西屯區加分，讓周邊居民覺得社會住宅的興建真好，讓老人跟幼兒可以受到良好的照顧，若是有治安的疑慮，可以加設巡邏站，希望大家看到社會住宅開發案不是一個房屋買賣，而是一個具高度社會價值的新型態社區，讓我們共同的來督促及努力。

二、公聽會發言及回應記錄

(一) 戴永慶先生

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

住宅法規定 10% 戶數要給一些具特殊身分的人民來居住，其中包含身心障礙者、愛滋病患、遊民等，身心障礙者包含有精神病患，這些人住進社會住宅後，現在我們的小孩子可以自由上下學，將來可以嗎？父母長輩現在可以飯後出來運動散步，將來還可以嗎？

(二) 臺中市西屯區惠來社區發展協會楊智仁理事長

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

社區發展協會跟里民不是反對蓋社會住宅給青年及勞工來承租，但是對於精神病患、愛滋病患及遊民應說明清楚。

2. 有關本案社會住宅公益性議題。

建議 40% 的綠地，是設計在社會住宅的外部空間，讓居民可以休憩及運動使用，且未來應無償提供一樓供里民活動中心使用，讓里民有地方舉辦活動。

3. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

本案社會住宅開發基地周邊停車位不足，未來社會住宅多餘的停車位應開放給本里居民優先承租使用，並可設置 ibike 站、e-car 充電站。

(三) 惠來里廖慶麟里長

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

簡報針對 10% 之 12 類弱勢民眾，只談及低收入戶，為何 12 項不全盤羅列？遊民、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者為何不列出來？且針對弱勢民眾的入住應考慮對本里居民所產生的安全問題。

2. 有關採公投方式決定社會住宅興建與否。

業務單位僅單方面闡述興辦社會住宅的好處，但市府不應該忽視地方居民的反對，有妨礙到居民權益時，應該先傾聽居民意見，惠來里民可以來公投決定興建社會住宅與否。

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

社會住宅應該去覓尋適當的地點興建，惠來里是一處已高度開發的地

方，建物稠密，市府將社會住宅興建於此是錯誤的決定。另此附近房租高昂，租金打7折，弱勢民眾有能力承租嗎？應把社會住宅放在未開發區地方，房價低廉，方能真正照顧弱勢民眾。

(四)林獻國先生

1. 有關本案社會住宅戶數。

社會住宅是不是確定就是300戶，會不會再增加？

2. 有關住宅法第四條所指12類具特殊情形或身分者。

精神病患是不定時炸彈，住在附近的人都會很擔心。

3. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

西屯路路幅狹窄，道路行駛車輛眾多，社會住宅額外引進的居住人口，市府在交通上面是不是已有配套措施？

(五)業務單位回應說明

1. 有關住宅法第四條所指12類具特殊情形或身分者。

關於入住對象，市府一直定位在青年及勞工，但之所以要去提及此10%具特殊情形或身分者乃為住宅法所規定，里民所擔心精神病患、愛滋病患及遊民等三種對象，其實在社會局及衛生局的調查資料中，僅占此12種身分別的1%~2%。因此在300戶社會住宅中，以10%計算為30戶，因此此三種對象可能連一戶的數量皆未達，且針對此12種身分別，市府社會局及衛生局皆有其照護體系來予以照顧。

2. 有關社會住宅後續維護管理。

社會住宅在管理層面上，社會住宅因只租不賣，所以後續之維護管理仍由政府統籌負責，因此居民不用假想且擔心未來各種可能發生的各種社區問題，市府只會讓社會住宅引領社區朝向更高生活品質方向作發展。

3. 有關本案社會住宅戶數。

惠來厝段社會住宅市府僅會興辦300戶，並輔以良善的公共設施規劃，社會住宅一至三樓及外部開放空間，皆會提供予鄰近社區里民使用。

4. 有關本案社會住宅公益性議題。

針對公共設施部分，諸如開放空間公園化、增設停車空間、設置ibike站、公車站、e-car充電站、活動中心等，市府皆會納入未來BOT廠商之

招商文件中。

本案社會住宅，建蔽率約為 55%~60%之間，所以將創造出 40%~45%的開放空間，這些開放空間可以為周邊的居民帶來更多公園綠地，市府承諾將會開放給社區民眾做休閒或運動使用。

(六)主持人

本案社會住宅採 BOT 方式開發，由有意願投資的 BOT 廠商提出規劃內容，且基於財務平衡考量，也會規劃有附屬事業來做為財務的支撐。附屬事業必須依循都市計畫使用分區容許使用規定做設定。

(七)李育家小姐

1. 有關本案社會住宅採 BOT 方式興辦

本案社會住宅採 BOT 方式開發，300 戶社會住宅興建成本約為新台幣 10 億元，其興建成本怎麼分攤？臺北市社會住宅採 BOT 方式辦理衍生出了一些問題，為何臺中市政府仍重蹈覆轍？

2. 有關社會住宅後續維護管理。

本案社會住宅其民間營運年限為 65 年，目前有管理公司其公司經營超過 10 年？有建設公司超過 60 年？現在市長每四年便會選舉一次，現在政府如果無法繼續執政，本案社會住宅將由誰來管理？

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

青年、勞工想安居樂業，落地生根，為什麼市府不提供他們平價買房的機會？而卻要去承租社會住宅？西屯區租金高，租金打 7 折要給青年、勞工居住，租金門檻也非常高。

(八) 陳中和先生

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

此 10%的入住對象，雖然其所占的比例不高，但是仍然有機會入住社會住宅，剛才學者及建築師都談及要有同理心，那政府單位對本里居民也需有同理心。

2. 有關社會住宅後續維護管理。

是否市府也讓 10 位年輕人來這邊承租社會住宅，使其就近管理社會住宅，這也是永續經營的一部份。

3. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

惠來里地區交通已經很雍塞，假日塞車嚴重，雖然市府在此附近設置很多停車位，但是民眾為圖方便仍然隨意停放車輛停。

4. 有關本案社會住宅附屬事業

本社會住宅案，BOT 廠商是容許經營何類的附屬事業來彌補興建成本?是否如台北市大巨蛋一般，遠雄建設因興建了一些商業設施，致使今日大巨蛋工程仍然停擺。

5. 有關本案社會住宅公益性議題。

社會住宅是否能多元的利用，把社會企業、青年創業納入社會住宅中，幫助青年及勞工，並讓鄰里更有活力及朝氣。

(九)謝錫明先生

1. 有關社會住宅推動之程序正義

市政府沒有尊重在地居民，蓋社會住宅前沒有舉辦公聽會，待確定要興辦後，如今才舉辦公聽會來說明入住對像。

2. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

惠來里是一處人口稠密且發展成熟的社區，若發生治安事件，誰要來承擔?

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

本案社會住宅租金青年勞工承擔得起嗎? 社會住宅政策不是不好，而是放錯地方，社會住宅應該放在稍微偏遠的地方，讓其在租金比較便宜的地方再輔以租金 7 折的政策，這才是好的政策。

(十)黃泊華小姐

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

愛滋病患讓本地區增加感染率，精神病患若發生治安事件是誰要負責?惠中路很漂亮，市政府駐立於此，若有特殊身分的人入住，恐影響市容。

2. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

未來社會住宅興辦完成後，新的住民移入，市府要確保交通的方便性?

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

社會住宅未來租金定價如何收取?惠來里 3 房 2 廳租金約為新台幣 3 萬

元，若打 7 折也為新台幣 2 萬餘元，低收入戶負擔的起嗎？

(十一)主持人

1. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

租金的部分，市府評估周邊的租金水準，再以市價的 7 折出租，市府政策是青年勞工有房住，承租社會住宅的條件為收入在一定所得分位點以下的人皆可申請。

2. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

弱勢民眾部分，市府必須尊重中央立法機關所訂定的法律。針對民眾擔憂的特殊身份者，社會住宅將在營運上採取配套措施予以因應。

(十二)陳中和先生

1. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

本人不了解為何社會住宅興辦於此蛋黃區？是市府便於就近管理？或是欲成為典範？如果是典範，請市府讓 20 位市府年輕員工來此居住社會住宅，居住 4 年、8 年或 20 年讓社會大眾知道此社會住宅的美好。

(十三)主持人

市府一直在尋找主管宿舍，市府不排除未來社會住宅部分空間供市府政務官做宿舍使用。

(十四)業務單位回應說明

1. 社會住宅以青年、勞工為主要對象

社會住宅對象就是青年跟勞工，依據本市出租辦法規定，年齡二十歲以上，且一定所得分位點以下都可申請社會住宅，所以是中收入以下的人都有資格入住社會住宅。

2. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

12 種特殊身份類別，是住宅法之規定，但事實上，此 12 類入住的機率不高，再者其是由社會局及衛生局所應照顧的對象，因此會有府內相關機關的能量一起來照護社會住宅。

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

針對惠來厝段社會住宅基地的擇定，其實市府進行全台中市社會住宅基地評估時，擬定有需求分析表，其中包含許多指標的分析，包括租金水準、地方住屋需求，三好一公道條件等，以目前分析結果，西屯、北屯

區是社會住宅需求高的地區，市府針對需求高的地區會有優先評估的機制。

4. 有關社會住宅推動之程序正義

依照促參法規定，於可行性評估階段必須舉辦公聽會，向在地居民進行說明，本案目前刻正進行可行性評估，後續會有先期規劃、公開招商階段等，所以並非於最後階段才跟各位里民報告。且於本局網站業已將所有社會住宅基地羅列，所以訊息皆是公開透明。

5. 有關社會住宅後續維護管理。

台中市社會住宅預計興辦一萬戶，未來的營運管理朝兩個方向進行，第一個為成立住宅法人，另在法人尚未成立前，市府將委託物業管理公司優先來管理社會住宅。

6. 有關社會住宅附屬事業設定。

附屬事業必須符合都市計畫使用管制要點之規定，目前基地屬住2及住3-2種住宅區，因此只要符合都市計畫規定之使用項目皆可成為附屬事業，讓社會住宅此一優良的公共建設能搭配商業模式，讓附屬事業的經營間接帶動地區發展。

7. 有關本案社會住宅公益性議題。

有關社會住宅做為青年創業空間，此乃相輔相承，且必可帶動地方商業發展，因此如有機會與勞工局合作，本局會嘗試在幾個社會住宅基地嘗試著去努力。

8. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

本市出租辦法談及租金為市價七折，市場行情會隨時會變，所以未來入住時，市府會委請三家估價公司針對市價部分做估算。

(十五)主持人

1. 有關本案社會住宅公益性議題。

公共設施的部分，應可朝向開放並促進鄰近地區之公共服務，例如說老人共餐，促使開放空間公園化。

(十六)王珠美小姐

1. 有關本案社會住宅公益性議題。

社會住宅能夠嘉惠在地里民之所在便是公共設施，目前社會住宅基地毗鄰處有一處傳統市場，該傳統市場日後仍有營運空間？另托老托幼中心是指公營？或是民間經營？

2. 有關本案社會住宅推動期程

本案社會住宅何時開始施工？何時興建完成？

(十七) 丁淑華小姐

1. 有關社會住宅推動之程序正義。

市府先前在決策此地要興辦社會住宅時有讓地方里民知道嗎？市府表示各社會住宅基地有公告於都市發展局網站上，但是老人家不會使用網際網路，並無法得知此資訊。

2. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

市府表示 10% 弱勢民眾，地方居民無須太擔心，但市府官員並非居住於此，假若居住於此必定會有所考慮，人都是自私的！

3. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

有關此處蛋黃區興辦社會住宅，市長有住在附近嗎？蛋黃區興辦社會住宅是糟蹋了這塊土地！

4. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

市府能承諾社會住宅三百戶興辦後，交通能確保順暢嗎？

(十八) 戴永慶先生

1. 有關社會住宅推動之程序正義。

此次公聽會召開的目的為何？假使居民持反對意見占大多數，那社會住宅仍然會興辦嗎？如果繼續興辦，那公聽會有其目的與成效嗎？

(十九) 張先生

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

社會住宅不是說 12 類特殊身份者的比例很低便表示沒有安全問題，里民要的是確保 100% 沒有安全性問題，這不是比例的問題！

2. 有關社會住宅推動之程序正義。

社會住宅是詢問市民意見後，市府再決定是否執行？或是先決定要興辦後，再舉辦公聽會，會後仍然繼續執行，那舉辦公聽會的意義何在？

3. 有關社會住宅其他興辦方式之選項

臺中市房價過高，空屋率過高，為何要蓋社會住宅?為何不由政府主導，主動媒合房東，由政府提供津貼予承租戶，以降低空屋率?台中市都市更新地區，如由政府補助，青年會不願意入住嗎?房東、房客都由政府納管，不是三家皆贏嗎?

(二十) 規劃單位(台灣促參顧問有限公司)

依促參法規定舉辦公聽會是法定程序，這個程序有其法定效益，可行性評估階段舉辦公聽會，會上居民所表達的意見，市府一定要具體說明回應，如何執行將有最後的結論，公聽會不會只是一個形式。

(二十一) 黃馨慧議員

1. 有關社會住宅推動之程序正義。

程序正義很重要，社會住宅已經即將要興蓋了才召開公聽會，請問局長，社會住宅能夠停止興建嗎?

2. 有關社會住宅興建品質。

社會住宅的建築外觀跟品質能和七期建案同等比較? 七期建案興建成本一坪十三、十四萬，社會住宅的建築成本可以比照辦理?

3. 有關社會住宅後續維護管理。

社會住宅開放空間公園化，公共空間沒有門戶管理，假使未來住戶反應門戶安全有問題，開放空間是否要封閉?

4. 有關本案社會住宅開發衍生之交通議題。

社會住宅規劃多少停車位?商業空間所引發的停車需求怎麼處理?

5. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

住宅法所規定之 12 種具特殊情形或身分者，請立法委員修法，本案視後續修法狀況再決定是否繼續興辦?

(二十二) 楊正中議員

1. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

本案社會住宅所在地點區位是否合適?地點適不適當?

2. 有關本案可行性評估

今日公聽會上，所有意見幾乎一致反對興辦社會住宅，因此本案可行性

評估不必再做下去。

3. 有關本案社會住宅更名

過去臺中市興蓋了兩百戶合宜住宅給勞工青年居住，現今為何一定要用社會住宅？如果改個名稱，便不受限於住宅法 10% 特殊身份之限制，同樣可以照顧青年。

4. 有關本案 BOT 附屬事業設定

本案社會住宅 BOT 案民間投資金額為十億，廠商後續要如何營運及獲利？

5. 有關採公投方式決定社會住宅興建與否。

針對本案社會住宅是否興辦，應由惠來里民進行公投。

(二十三)張廖乃綸議員

1. 有關社會住宅其他興辦方式之選項

台中市空屋率高，如要幫助弱勢，是否應活化這些閒置空間，並降低空屋率。

2. 有關本案社會住宅區位及租金議題。

為何社會住宅都集中在西屯區？有合理分配？

3. 有關本案社會住宅暫緩推動

是否待第一批社會住宅完成後，視使用狀況再決定是否推動其他案社會住宅。

4. 有關本案社會住宅公益性議題。

社會住宅真有托老、托幼及青年創業等設施？

5. 有關採公投方式決定社會住宅興建與否。

贊成以公投方式決定本案社會住宅繼續興辦與否。

(二十四)陳淑華議員

1. 有關推動出售型社會住宅

本案社會住宅地點好，不應該全做為只租不售的社會住宅，而應考慮不同族群需求，因此建議應興建一般民眾能夠接受的出售型平價住宅。

2. 有關本案社會住宅更名

社會住宅的名稱太過侷限，受到住宅法弱勢戶 10%要進住的規定，市府可思考不以住宅法為法源的基礎下，來經辦平價住宅的可行性。

3. 有關社會住宅推動之程序正義。

社會住宅所有的資訊都應該公開透明，且於第一時間直接與民眾面對面做溝通。

(二十五) 洪文斌先生

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

居民反對社會住宅之癥結點在於 10%的弱勢戶，若此 10%的弱勢戶對社區居民產生危害該由誰負責？

2. 有關本案社會住宅更名

社會住宅只是一個名稱而已，把名稱改為平價住宅即可。

(二十六) 惠來里廖慶麟里長

1. 有關本案社會住宅更名

市府調整社會住宅名稱為合宜住宅或青年勞工住宅，讓大家去購買才對，希望以出售方向進行本案的可行性評估。

(二十七) 逢甲大學劉曜華副教授

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

在都市裏面，要討論的是此十二種類型身分的人要如何處理，而非是這些人會影響到我們，所以便不跟他們接近，他們不是罪犯，今天不是在討論蓋一棟監獄在旁邊對我們生活所造成的影響，因此我認為我們應該在一個合理的基礎上進行討論。

(二十八) 民眾(未登記發言)

1. 有關住宅法第四條所指 12 類具特殊情形或身分者。

假使社會住宅原預計僅提供 10%戶數安置弱勢民眾，假使所提供的空間不夠，社會住宅也可能提高至 20%戶數以安置之，因此本人非反對興辦社會住宅，而是反對安置此 10%弱勢民眾。

2. 有關社會住宅後續維護管理。

市府委託物業管理公司來進行後續社區之管理維護，市府社會局也會參與其中？

(二十九) 主持人

1. 有關社會住宅其他興辦方式之選項

市府興辦社會住宅採多元方式辦理，BOT 當然是其中一種方式，剛剛議員及里長所提及的出售型住宅也是選項之一。

(三十) 民眾(未登記發言)

1. 有關本案社會住宅公益性議題。

剛剛姜建築師談及社會住宅將讓在地人有工作機會，試問就業機會為何？劉教授也談及社會住宅之社會性的服務可促進西屯區發展，但是以惠民公園為例，其使用度很低，且其周邊的消防局 24 小時不斷發出消防警示聲，此難道是在地福利嗎？

捌、結論

今天民眾的意見都會要求顧問公司納入可行性評估之中，會議紀錄也會公告於本府及本局網路，讓市民都可以充分了解，最後謝謝大家今日的參與，謝謝大家。

玖、散會(下午 16 時 30 分)