

「民間參與投資興建社會住宅北屯區太原段」

公聽會會議記錄

壹、時間：105年3月8日(星期二)上午10時

貳、開會地點：北屯區軍功里活動中心(北屯區軍和街123號1F)

參、主席：許總工程司由興

肆、出席單位及人員：詳後附簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、規劃單位簡報：略

柒、發言紀錄：

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授劉曜華：

一、本次召開公聽會之目的是為讓大家表達的意見有正式回應機制，並納入紀錄。本案未來將引進民間資源投入，因此今日簡報的規劃方案尚未定案，社區對於哪些項目未來要納入開發計畫中，可以有共識並提出。此處為第三種住宅區，要開發為新的社區，對於當地來說，什麼樣的設施與項目一定要加進去，建議是今日公聽會重要的目的。

二、此基地附近具備臺中地區較完善的老人服務設施，還有屯區藝文中心，這些項目也就是社會住宅之「社會」兩字涵義，也就是提供周邊社區友善的服務性設施。此處還需要提供什麼的設施，如：托幼或鄰里的藝文設施，或是與弘光科技大學附設老人醫院等有所區別的老人服務設施，又這些設施我們預期如何被使用，裡面

要有哪些內容，皆可提出意見。而未來與當地居民溝通時，也可以強調我們這個住宅有哪些社會服務設施，而不是只是居住。這是一般住宅所沒有的設施，因為我們是社會住宅，才有這些對於周邊社區友善的服務性設施。

三、這個開發案顯然會帶來在地就業與創業機會，這部份我也建議把它納到未來與民間業者討論時，所應該要強調的，也建議加入與開發商合作的條款中。比如說，在地就業的優先性，而這個優先性如何來建立？包括此地說不定有一些商業設施，這些商業服務設施對於在地創業者，是否連帶可以有鼓勵或是輔導條款，這樣經濟與就業機會可以在這裡出現。而這個社會住宅的生命力與動力就會非常強，強到可以增加未來住進社區的人，各個階層的滾動性，所以我希望未來與民間團體合作時可以強化這部份。

四、最後，我認為本案基地廣大，建議投資商可評估未來是否一定要採取高樓層集合住宅形式興建，蓋1千戶高樓有現金流考量，但是低矮樓層，類似：中興新村、光復新村的類型是不是有機會？甚至是複合型的，在社區中就有大樓也有比較低矮的房子，可以提供居住者不同選擇。

北屯區廂子里里長董銘成：

一、建議興建社會住宅之前應先考慮在地當前面臨到的問題，像是學

校供給不足(所有鄰近學校難就學，包括軍功國小、建功國小、新平國小)、交通問題(臨溪南公園之道路應打通否則交通不便)還有市場缺乏，故若要興建社會住宅應該有完善之配套措施，否則將會反對興建。

二、若社會住宅未來興建完成，在地民眾有無優惠，有無保障一定比例給當地民眾入住?且未來有無考慮當地設籍問題?

三、租金訂價與當前市場租金要有一定區隔，這邊租給學生的套房每月租金約為 5 仟元，社會住宅規劃 4 仟多元之租金並無明顯優惠。

北屯區民政里里長黃明華:

目前規劃租賃期限 3 年、最長續租一次是太短，年輕人由於剛結婚有居住之需求，建議延長租期，不然會常常面臨搬家問題造成不便。

主席:

社會住宅出租辦法目前正在進行法制作業程序，對於承租資格與條件都會有考量與設定，上述意見可納入研究。

都發局住宅管理科科长陳靖怡:

社會住宅出租辦法目前訂定的租期雖然是 3 加 3(租約 1 期 3 年，可再續約 1 次)，但我們並沒有規定住完後，不可以再參加其他社會

住宅的抽籤，所以定法立意是我們是希望可以把機會給大部份的人，而不是只照顧少部份的人，讓他們一直長久住在那邊。

沈佑蓮議員服務處特助韋世萍：

一、簡報中規劃之二房型主要提供予夫妻與高齡長者，故此類房型應要納入輔具與無障礙空間規劃。

二、社會住宅出租時，所規劃之「家庭成員」所指為何？低收入戶、身障者這些在社會局有列管的人，是否可以優先入住？是否有一定比例？

三、本案基地交通並不便利，例如建和路上雖然有市公車(20號公車)，但頻率為每二小時一班，故交通問題是當前最需改善之項目。

四、本基地附近因無市場可供當地居民生活採買，建議未來能納入此項目。

五、租金規劃每月4仟元稍高，目前當地租金約每月5仟元且包含各式應具備之傢俱，另外管理費是否包含於租金內或是另計？

主席：

我們現在進行的社會住宅設計，無障礙房型的房間地坪一定是無高低差的，家庭成員定義部份，在出租辦法中會明確訂定。低收入戶比例是在住宅法規定的10%當中，公車與市場我們會錄案研究，租金部份在我們公告受理前會委託作好調查再訂定。

曾朝榮議員服務處秘書房書平：

關於保障比例方面，特殊身分 10%與設籍於當地行政區滿 1 年，是否為共同保障 10%，或是當地民眾有額外保障之比例？

都發局住宅管理科科长陳靖怡：

特殊身分的 10%是住宅法規定社會住宅一定要符合的條件，另外就是當地居民，因為市長希望社會住宅是可以照顧社會住宅所在當地的民眾，所以我們在出租辦法中，針對當地設籍者保有一定比例，使其同時與特殊身分別一樣有抽籤 2 次的機會。

財政局非公用財產開發科專員詹景安：

目前規劃之租金若未來公告地價調漲時，是否會有異動或是維持不變？

都發局住宅管理科科长陳靖怡：

租金在入住當時我們會委託 3 家估價師估價，3 年後再續 1 期時會在作一次估價。

盧秀燕立委服務處代表：

因為社會住宅提供之特殊身分入住民眾包含遊民、低收入戶與身心障礙者等，是否未來社會住宅會被認為是貧民窟？是否會有治安問題？如何幫助他們走出去而不是依賴在此，且若一直符合資格可以續住，如何可以讓其他有資格者入住？

主席：

- 一、我們預期的社會住宅並不是大家心中的貧民窟，在簡報時我們也舉了一些國外的成功案例，未來社會住宅會以委託管理的方式營運，在治安方面我們也會嚴格注意。
- 二、會不會有少部分弱勢者一直居住的情況以致影響到多數人的權益，如剛剛報告，住宅法是有 10% 的特殊身分別保障，另外 90% 是提供給青年與勞工，在符合一定條件前提下，他們都是可以進住的。

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授劉曜華：

- 一、臺中市如何去面對前所未有的社會住宅，業務單位比較擔心的是，還未成形就已經被大家貼上標籤。所以我們可以把焦點放在社會住宅可以提供的社會服務設施，因為政府介入社會住宅的興建，許多的公共建設有機會一起搭配，透過社會住宅反而可以帶動當地發展，這才是目標。
- 二、另外就是入住的對象，現在政府提供社會住宅讓民眾住到北屯，社會住宅好比階梯，因為有這個階梯，可以讓住在此處的人累積更多實力再進到主流市場中。
- 三、最後就是這 10% 相對弱勢的人，看起來可能並不是臺中市目前推出社會住宅的重心，因為這 10% 是社會局在談的依賴人口，我們

目前界定的社會住宅，是協助缺一點點的人，我們給他(她)一個階梯，讓他(她)嫁接上去，但假設他(她)是完全沒有支付能力的，其實不太可能馬上被嫁接到社會住宅。

四、可是我認為社會住宅是可以創在地就業機會，而福利設施其實是創業的藍海，社會福利是可以製造新型態的就業機會，這時候部份的依賴人口就有工作機會，然後就可以再進一步提昇到社會住宅可以協助的弱勢對象。

主席：

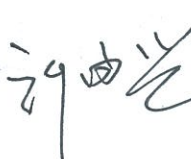

感謝各位提供的寶貴意見，我們會將這些意見帶回評估。

柒、散會：11:40

臺中市政府都市發展局

民間參與投資興建社會住宅北屯區太原段案

公聽會簽到簿

- 一、會議時間：中華民國 105 年 3 月 8 日（星期二）早上 10 時
- 二、會議地點：北屯區軍功里活動中心（北屯區軍和街 123 號 1F）
- 三、主持人：許總工程司由興  紀錄： 
- 四、出席單位及人員

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系副教授劉曜華：



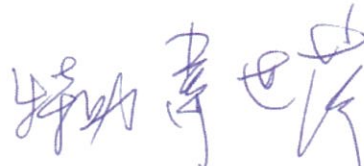
東海大學建築學系助理教授林昌修：

臺中市不動產開發商業同業公會魏理事長嘉銘：

盧立委秀燕：

陳議員成添：

沈議員佑蓮：



賴議員順仁：

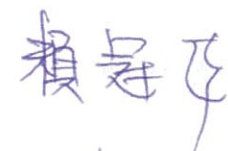



謝議員明源：


蔡議員雅玲：



曾議員朝榮：

北屯區公所：

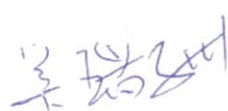
北屯區廂子里長：

北屯區民政里里長：

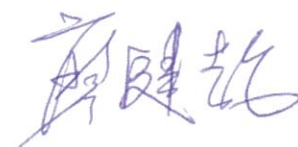
中華民國住宅學會：


崔媽媽基金會：

社區居住聯盟：

臺中市政府地政局：

臺中市政府財政局：

臺中市政府社會局：

臺中市政府衛生局：

臺中市政府原住民事務委員會：

臺中市政府都市發展局：

馮煒元

陳正清怡

林尚卿

貴 賓

| | |
|---------------------------|------------|
| 姓名： 立法委員 盧秀燕 (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： 市議員 謝明源 (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： 北區派 丁怡銘 (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |

太平洋日報

貴賓

記者

| | |
|-----------|---------|
| 姓名：敬真 (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |
| 姓名： (里) | 姓名： (里) |