

文山區景美運動公園南側第一期基地公共住宅 計畫第二次公聽會 會議紀錄

壹、日期：105年10月12日 19:00至21:00

貳、地點：文山區興豐區民活動中心

參、主持人：臺北市文山區公所于副區長保雲

肆、出（列）席單位人員：（如簽到簿）

伍、主席致詞及簡報：

一、主席致詞

今天是景美運動公園南側第一期基地公聽會，關於第二期基地，目前無編列106年度預算，第一期基地則是依程序辦理公聽會。首先介紹今天與會的代表，待會各位的提問會由各局處具體回應，第一位是都市發展局的王副局長玉芬，民意代表部分，代表李新議員的李國毅主任及歐主任，代表簡舒培議員的吳思源主任。請都市發展局先針對景美運動公園南側第一期基地進行簡報。

二、簡報：詳簡報資料

陸、民眾發言：

一、臺北市文山區公所于副區長保雲

我再補充一點，本公宅基地與文山區其他公宅基地有所不同，本案基地原為本市環保局資源回收作業區，資源回收作業區為鄰避設施，環境不盡理想。

今天公聽會流程跟大家說明，首先會登記發言，主席致詞後由業務單位報告，接著請在場各位提供高見，再由相關局處回應，最後

由專家學者及與會單位代表做總結。接下來的一個小時由民眾發言，相關局處回應。意見回應每次由三個人發言，業務單位一併回應，如果各位沒有意見我們就這樣進行。

本案公宅基地所在里為興豐里，依照公聽會規定邀請一公里內里民與會，也就是九個里里民都有權利發言。目前看到我們在地余鴻儒里長、王閔生議員黃主任，他每一場必到，再、李慶元議員游主任、王欣儀議員主任、徐弘庭議員林主任來到現場。現在就按照發言順序，第一位我們就請吳○誠先生。

二、民眾吳○誠先生

主席大家好，我是○○社區副主委，這邊有幾個問題。第一個，聽到剛剛的報告，第一期的公宅是有確定要蓋了嗎？預計會蓋多久？第二個，公宅興建期間的噪音及空氣汙染問題，簡報並未提及，有何解決措施？第三個，關於意見調查部分，意見調查完成後是否會公布結果？或是調查情況公布讓大眾知悉？第四個，現有資源回收場是否能轉型做其他功能性的資源回收場？公宅興建後，原有的回收場沒有了，對我們的生活其實也會造成影響。第五個，公共住宅興建完成後，其出租對象是否有針對在地居民提供優惠措施？公共住宅的公共設施在地居民是否可以使用？使用是否有優惠？以上幾點問題。

三、民眾翁○儒先生

副局長、副區長、鄰里長及各位芳鄰大家好，我個人支持公宅興建，希望興建時可以提供里民更多的回饋設施，個人也希望垃圾場能儘快遷移。因為我搬來這裡約8年的時間，以前我住在羅斯福路三段，搬過來後跟朋友聊天，朋友說我住那個倒垃圾的里，我說什麼倒垃圾因為以前我不知道，那個人常常到運動公園去運動，我母親80歲了，每天只要沒有下雨都去走10圈，身體還不錯，可是老人跟小孩有一個問題，就是傍晚的時候垃圾車出入很頻繁，尤其是颱風季節過後清運樹木，大車在10米寬的興順街出入頻繁，對於老人及小朋友行走上有困難，所以個人是希望垃圾場能儘快遷移到適當的地方。

至於承租進來的人，我看貴局很有誠意從100多戶降到80幾戶。大部分承租者都是經濟上比較弱勢的年輕人，他們應該多會搭乘大眾

交通工具，或是騎乘機車，所以造成的問題可能還比大型垃圾車進出交通問題還好一點。

此外，個人認為如果垃圾場遷走，對於這一區的房價可能有所提升。個人是建設公司的股東，買賣房子時，嫌惡設施 300 公尺範圍內，以前我們這邊就中了三害，第一害是電塔，在以前賴世葆委員及李新議員等幾位議員爭取下，電塔及部分墳墓已遷走，但現在從我們頂樓 14 樓看過去還有一些。這裡向局長跟副區長報告，其他的墳墓是否也能適當的遷移，將其美化成運動公園。第三害就是垃圾場，這三項我當年買房子都是嫌惡設施，當年我銀行貸款只貸到五成，因為有這三項嫌惡設施的關係，當電塔遷走的時候多給我一成，還有基河國宅大直水岸這邊也都有國宅，大安國宅旁邊也都是豪宅，市場是分開的，我認為不會影響我們的房價。

希望大家共同為我們里內環境來努力，也為了照顧這個國家，這些年輕人要給他一個機會，要給他一個奮鬥打拼的機會，不要說好像嫌貧愛富，排斥他們。如果真的達不成協議，最後建議希望臺北市政府不應該閒置公有地，只有低度使用做一個垃圾轉運站，我具體建議把他標售出去給財團，來蓋文山帝寶，容積就提高到 600%，蓋那個 30 層的豪宅，我們整體房價也可以提升，我相信居民也不會反對，政府拿到錢再去補助年輕人租房子或買房子，謝謝。

四、民眾方○德先生

大家好，今天我以小小的里民的立場來講話，首先抱怨今天與會的里民這麼多，我們高級長官的出席率讓人覺得惋惜，你們的誠意到底是放在哪裡，反而是民意代表出席踴躍，這可能跟選舉快到了有點關係。

我提出一個問題，剛剛看了整體規劃構想，先不論本基地是否適合做公共住宅，為何當初圖面上獨缺右下角的保留地，該保留地沒有達到留設 8 米的完整街廓，也無法構成一個妥善的建築計畫，現在容積率從 375% 降到 225%，只是量體上面的變化，但留了一塊小小的土地在那邊，請問你們有沒有設想這塊地將來會做何規劃？該保留地並不完整，既然市政府要推動公共住宅這個德政，顯然你們並沒有考量的很審慎，是否請副局長做一個正式的答覆，謝謝。

五、臺北市政府都市發展局王副局長玉芬

各位鄉親、議員辦公室主任大家好，就剛剛三位鄉親所提的意見，如有相同提問我將一併回應，如有遺漏或說明不清楚的部分可以請各位再提出。景美運動公園南側第一期基地的興建期程預計在 106 年 6 月，在 108 年底之前要完工。

關於噪音跟相關時程，施工期間對大家的影響應該要降到最低，這個會依照規定辦理，如果施工期間對各位鄉親造成任何的影響，都可以反映給我們，我們將及時地進行處理。我們對於工程相關的衛生、噪音、安全等項目一定是非常的重視，特別是安全的部分；關於資源回收場遷移部分，環保局的同仁在路上，應該是議會期間有相關的會議，我們的聯繫是他等一下就到了；關於各位希望有更多公共設施回饋部分，本案基地目前有社區最需要的老人照護及公共保母設施；關於停車需求部分，依據過去的經驗，已完工的公共住宅停車需求約只有四成，所以未來多出來的部分也可以提供給里民，假設提供給社區，在地里會比照臺北市一般的規定，會有里民折扣優惠。

在此也謝謝翁先生對於公宅的支持，至於您提到墳墓能夠趕快遷移的部分，我們會將此意見轉知殯葬管理處，由他們來做整體的處理。因為殯葬管理處沒有來，我沒有辦法代他回答，跟各位保證所有的紀錄都會記載，將各位的意見帶回去。例如基地裡面的道路，已經編列 106 年預算。所有的事情就像您剛剛提的，我們一定會積極處理，謝謝大家的意見。

至於保留地的部分，由於該私有土地為住宅用地，非公共設施用地，依照規定我們沒有辦法取得。此外，即便我跟該地主一起合建，但因為本基地係興建公宅，私有地主跟我們合建分回也不是很恰當，所以現在留了一部份的保留地讓他未來還是可以單獨建築，不影響其權益。畢竟這是私有土地，我們還是要尊重地主應有的權利，地主也是我們在地的鄉親，主要是我們無法價購取得，不能強制來處理，我是不是先回答到這裡，那如果有不足的部份可以再補充。

六、臺北市政府社會局

社會局在這個基地會做老人日間照顧及托嬰，公共保母部份，一

個單元會收 10 個兩歲以下(滿兩個月到兩歲)的小朋友。因為各場公聽會地方里民都有提到回饋的部分，我們目前有在研擬對當地里或當區回饋的措施，就是我們會為場地提供者及當地有保留優先收托的名額，公宅的部份我們也正在研擬中。老人的部分我們會做老人日間照護，提供臨宿服務，目前規劃供 40 人使用。

七、發言民眾

跟現在有重複嗎？現在大樓有一個日托的，未來更新的出現的時候這邊的就沒有了？

八、臺北市文山區公所于副區長保雲

社會局說明公宅規劃 40 個老人的日間照護，簡稱日照，有 30 個托嬰，現在是規劃這樣子在公宅裡面。剛剛三位先生提的其實是有，不管是正反意見，其實都有重疊的地方，要處理好垃圾問題，然後交通問題要維持，關於環保的問題等環保局來再請他回答。

以目前的現況來說，因為其隸屬興隆分隊，我們有一個文山清潔中隊，底下有五個分隊，其中一個分隊在這裡，轉運站也在這，造成整個里內垃圾很多，也誠如剛剛翁先生講的大型卡車進出不衛生，未來也計畫對這個部份來處理。目前的一期基地部分，如我們王副局長提到，按照程序明年開始進行，相關期程會先編列預算進行委託設計，然後再把二期完成，一二期都完成時，所有的垃圾轉運站都會處理掉，去除這個鄰避設施是有好處的，我做以上的說明，不曉得剛剛三位先生對於我們的說明還有其他意見。

九、發言民眾

意見調查的部分會怎麼公布？

十、臺北市政府都市發展局羅主任秘書世譽

關於各位表達意見的部分，若是以書面寄送相關意見，我們會再研議如何將資訊公布；若是在公聽會上提到的相關意見，今日的會議

紀錄會以逐字稿方式公布在網路上，各位提出的意見，我們也會一併在網路上回復。

十一、民眾方○德先生

我覺得我剛剛提的問題，並沒有得到副局長一個很慎重的答覆，你說那塊保留地因為非屬公共設施用地，所以沒有辦法價購，我請問第一期的整塊用地是不是都市計畫住宅區第三種住宅區的用地呢？你們既然可以把整塊住宅區的用地把他編為公共住宅，何必再留那麼小小的一塊在那邊，而且留的那個面積，萬一那塊又變成了比嫌惡設施更糟糕的一個產品出現，叫附近的里民情何以堪，所以你們有沒有做比較審慎的總體的考量？

第二期編為機關用地，剛剛講死老百姓拿你們一點辦法都沒有，你們愛怎麼玩就怎麼玩，但是既然都市計畫編為第三種住宅區，就要尊重當初都市計畫原來的構想，為什麼獨留一個角落，才128平方米，30幾坪耶，我說的比較偏激一點，爾後給你開個葬儀社在那邊怎麼辦，不是不可能耶，我們沒有辦法料想那一塊地將來會變什麼東西，因為留這個長寬比，能做的東西有限，你就逼的老百姓不得不往偏激的開發方向去想，既然要推動公共住宅，你說一開始這是市長的美意，短期內要在12個行政區裡面推動多少的社會住宅，你們並沒有很審慎來考量。我是覺得副局長回去應該好好針對來評估，要嘛就好好做，要嘛把他放棄掉不要做，怎麼會留這樣的角落在那邊，這我看不懂，我是學建築的，所以我看這個東西覺得很納悶，為什麼你們會這樣的行事風格，謝謝。

十二、臺北市文山區公所于副區長保雲

這塊地剛剛副局長有說明，他是一塊私有地，所以我們也沒辦法多強硬的處理私有地的部分，既然你今天提這個意見，有跟副局長講，去想想怎麼樣來做比較好，謝謝您的寶貴意見，沒有其他問題的話，我們就請第四位，那我們請陳先生。

十三、民眾陳○誠先生

各位長官，各位文山區的居民，各位與會的居民大家好，我代替我父母親來的，我父母親住在文山區已經有好幾年了，我要表達我父母親是支持公共住宅的居民，並且時常跟里民談起時事，都表示非常的支持。

但是支持的前提下，政府必須要積極面對以下問題。我們每一天都在面對老化世代的來臨，總有一天每個家庭都會需要全日時的照顧，這些都需要透過公共空間的取得，來委由民間或非營利的組織，大家對於此事都有非常高的期望。如果文山區有利用公共住宅來提供社會服務跟管理的時候，是會直接幫助到需要的居民跟家庭，我提出支持的聲音，代表居住文山區的老人們，以及對於社會福利規劃的一些建議。換個角度，倘若維持垃圾轉運站不變，文山區的老人們或是需要全日型服務的家庭們，有什麼實質上的幫助？宏觀的想，遷移垃圾轉運站，蓋一座模範公共住宅，成為臺灣的示範指標，謝謝。

十四、民眾王○樂先生

大家好，我姓王，不管現在社會住宅如何，哪一個政黨，哪一個黨派，不管是不是投給柯P的，現在需要給年輕人一個合理的租屋方式，一開始看到這些資料的話，這些交通停車等等，民生問題會比較有疑慮，像停車場、停車位等等。如果說一些建築的東西和醫療的東西進駐，這都是這個里跟文山區雙贏的局面，希望可以看到有更多資源，不是像有些蚊子的垃圾館，期待我們是有好的住宅，有好的人文，互相創造新的生活契機。

十五、民眾吳○文先生

大家好我是吳先生，大家晚安，我爸媽也是住○○苑的住戶，雖然我住在外地，但也常回來跟他們閒聊，因為工作關係，常遇到一些需要幫助的族群。今天有討論到說未來公共住宅進駐可能會拉低房價，及生活品質的落差，可是如果今天來蓋房子的是建商，無論要蓋什麼等級的房子，不管是不是租屋，都是不可以阻擋的，更何況是公共設施，或者是電塔，常常在跟他們討論的時候，我就想有點像一部電影，屍速列車裡面的情節，看到一些人性的東西。

基本上我是支持公共住宅政策，因為跟爸爸媽媽討論的時候，提

到說文山區景豐街 48 巷 11 弄，住在破鐵皮的那些老鄰居，他們都是 5、60 年的老鄰居了，其實一直以來政府都沒有一個好的溝通管道，幫忙去安置，所以是不是藉由這次的議題可以安置他們，或是優先爭取地區性的公共住宅，又或者是透過這次機會，使這個社區更精緻化，我覺得其實現在臺灣的文化是高水準，所以我覺得大家可以用大愛包容，共榮共存的方式，謝謝各位。

十六、臺北市政府環境保護局

首先我先回答第一個問題，如果這邊遷了以後，會遷到福德坑上面那邊去，因為沒有比這個容量更大的地方了，時間表就要等到，待會我們二分隊長會過來，待會請他回答。

環保局目前使用這個基地，可以分成兩個部分，一個部分就是屬於現在要蓋一般公宅，另外一半屬於機關用地。不知道將來我們能夠保留多少，因為整個院區來看，我們還有一個部分，會保留作為建築的收購點，做資源回收跟一般住戶的垃圾，如果說整個面積都要使用到，可能就必須辦理遷移了。

目前就是會配合都發局的進度，如果要求我們遷離，就必須立刻來辦理，現在事實上他們時間點也不是很能肯定，我得到的訊息大概在明年的五月左右才會進場施工。如果我們能夠保留部分，我們會留一部分在這邊。如果說這個基地都沒辦法使用了，我們就會遷移了。目前選的地點是在福德坑復育公園這一帶，會做停車場和回收作業的轉運場所。目前我們的規劃是這樣子的，以上跟大家報告。

十七、臺北市政府都市發展局王副局長玉芬

剛剛的陳先生、王先生和吳先生都支持我們的公宅政策，包括公宅一起帶進來的公共服務，謝謝大家的支持，尤其是對於年輕人的協助跟銀髮族這一塊。

剛剛吳先生提到如何讓社區更好、更精緻化，吳先生提到的有一些就是老舊的、比較沒有那麼好的建築物。這部分會進一步瞭解他們的需求，因為公共住宅是必須依照相關規定來入住，如果他們需要一些社會的救助、服務，這部分我們會儘快來處理，後續會做進一步的瞭解，我們會跟社會局一起來共同地瞭解如何來協助他們。以上是我

暫時的回應。

十八、臺北市政府交通局

各位大家晚安。剛剛有位先生提到，公宅一旦興建是不是會造成交通的壅塞？首先跟各位說明，整個公宅居住的民眾對於運具的使用，開車或持有汽車的比例其實是相當低的，此數據是調查所有現在營運中公宅的資訊。我們調查目前公宅的營運狀況，現在承租的比例約有四成，所以就這個基地而言，未來約有六成的比例可釋出給週邊居民承租，未來的費率就會比照公有停車場，包含在地里的折扣優惠。公宅承租者多以大眾運具為主，公車為主，部分是機車使用者，少部分才是汽車，所以在整個運具的分配及道路的使用狀況，我們有去做分析，對於現況的道路還是在容忍的範圍內。做以上的補充，謝謝。

十九、臺北市文山區公所于副區長保雲

公宅未來是 86 戶，162 人。一個家庭也不可能全部都跑去上班，估計就是切個三分之二、三分之一，部分是摩托車、大眾交通工具。一般在做交通分析的時候，有個「道路服務水準」，有 A、B、C、D、E 級，一般的是 B 級，到了 D 級或 E 級比較會塞車。目前來說我們評估的是沒有問題。

二十、民眾張 O 玲小姐

主席、各位長官，以及各位芳鄰大家好。剛剛我有問題是第一位先生以及翁先生都已經提出來，我就不再贅述了。我以一般市民的心聲再講幾點。第一點，承租人的不一定全部都是弱勢，也有一些是剛出社會大學剛畢業的，他們的薪水一個月才三萬多塊，他們父母希望他們能夠獨立的話，出來外面租屋，如果是女生，我們會擔心她遇到惡房東，會擔心她遇到不安全的住宅。我是支持公共住宅的政策，也因此我是投柯 P 的，希望他能夠落實這個公共住宅的政策。

另外我再補充一個，我們這次的住宅是以幾房主？承租者的年齡是以什麼樣的為優先？謝謝。

二十一、民眾石O達先生

各位長官，還有社區的里民大家好。我非常支持要去照顧弱勢，而且去照顧年輕人。但以我的理解，我覺得公共政策在臺北市要非常謹慎去做，為什麼？第一個，臺灣的人口開始成長變得比較少了，臺北市是寸土寸金，你要想這個土地要怎麼去做更友善的利用，給臺北市民更大的幸福。蓋房子或許可以解決年輕人的住宿問題，可是年輕人的問題不是住不起房子，而是買不起房子。所以如果我們去看世界的潮流，日本已經不蓋公營住宅了，不知道我們的主管大家知道嗎？日本已經不做公營住宅了。歐洲的整個趨勢是讓空屋逼出來，這是他們的做法。美國基本上是 Property Tax 大概是房價的 2% 左右。所以仔細去觀察的話，根據世界的潮流，做公共住宅這個議題是有需要檢討的地方，要非常非常地注意。我覺得在解決年輕人租屋的問題上，公共住宅可能有另外一個選擇性，例如現在的智慧型電表，可以清楚掌握每一家的用電，所以這些房子是空屋，你很快可以認定。我認為你很清楚去區隔出這是不是空屋，來做處理，把空屋逼出來。我覺得這變得越來越可行。基於這個原則，我個人認為如果臺北市真的要蓋公共住宅的話，特別在臺北市蓋，我覺得步伐不要太快，否則很有可能過了二十年回過頭檢視，公共住宅政策其實是錯誤的政策。也就是在幫助年輕人的過程當中選擇了一個錯誤的方法。所以步伐可能要放慢。

第二個，我覺得公共住宅要儘量做到的是一個雙贏的局面。如果真的要蓋，要做到雙贏。所謂雙贏是什麼？就是年輕人有個短暫的時間可以比較便宜一點點地租到房子。以目前的臺灣，主要的問題是買不起房子，不是租不起房子，假設這樣子的話，我覺得對當地的里民，政府有一個責任，要給大家明確性，降低它的衝擊。今天看到報告說第一期，就會很直覺地說第二期呢？會不會有第三期？會不會有第四期？我覺得政府在這個區域裡面開發要很明確。這個明確其實是有個好處就是，你每推一期，我們這裡可能就有工程車進來兩年，第二期再兩年，第三期再兩年，這個社區的生活品質就會受到很大的影響。

最後一個是，我覺得有沒有可能在興建公共住宅時，能夠提供更多的公共設施。現在樓層減少了，大家在意的不是樓層的增加或減少，而是你提供的公共設施，有沒有因為公共住宅的關係，讓全體社區的

民眾能夠更多可以去享受的地方。

最後是我覺得很重要的是警察局的問題。長久的規劃希望政府給這個區的 promise，就是交通警察的部分不要撤離。原因是這裡有個公園是屬於角落地區，其實是很容易成為治安的死角。公共住宅給人民有一點點的擔心是治安上面的問題，所以在這個部分，能不能請臺北市政府給人民一個 promise，維持住這裡既有治安。謝謝。

二十二、民眾李○嘉先生

我是興旺里的里民，我姓李。兩個問題。第一個，如果今天蓋好了，附近區的民眾是承租優惠，有優先承租嗎？。第二個，我剛剛看了一下 23 頁的報告裡，寫說我們文山區有完善的區域機能可以容納整個多出來的十萬人口，區域機能是沒有問題的。未來人會越來越增加，所以我們的機能是符合這十萬以後，我們還有另外增加例如道路或是其他的公共設施嗎？這樣夠清楚嗎？可以嗎？還是說我們的機能都已經符合了，所以就暫時沒有這方面的，就是容納多出來的這些人的部分？就是有要再增加我們整個文山區這些能量嗎？或是我們文山區的能量因為已經夠了，所以暫時沒有這個方向？剛才簡報上面是說可以的，後面還有另外的嗎？

二十三、臺北市政府都市發展局王副局長玉芬

剛剛張小姐的意見，我想也謝謝您，對於一個女性如果要承租住宅，我將心比心，我也會覺得說，如果有公共住宅讓年輕女性來租，我覺得在安全上面各方面都是有保障的。您提到的比例，公宅一般而言分為一房、兩房、三房。一房的會比較多，比例是 6：3：1，一房的佔 60%，兩房的佔 30%，三房的佔 10%。主要是扶助年輕人，當然有一部分是有太太有小孩的，這個比例就相對來講是低的。對象的部分，等一下會講我們主秘來補充回答。

接著非常佩服石先生的意見。我跟你做報告。日本現在確實不做公宅了，主要的原因是它的總量是大於需求，所以停止了。您有提到現在是不是步伐要放慢，也有提到智慧電表查明空屋。我跟你說明：目前臺北市空屋大概有 6 萬多戶，真正電表沒有在動的，大約是 3 萬多戶，所以我們也在配合中央政府研擬包租代管，也就是如何有配套

措施，將空戶能夠釋出給政府，讓政府幫忙出租管理。因為要蓋滿公共住宅以符合所有需求，確實是有困難，所以相關的機制都在研擬，也就是您擔心我們未來要蓋這麼多，會不會太多？所以會研擬其他的機制一併進行。

本基地為什麼叫第一期？確實原來有第二期，但是市長也已經正式宣布，在西側這一塊基地目前暫緩，沒有計畫。目前來講也沒有第三期。另外治安的部分，有些現在已經興建好的公宅基地周圍附近，我們有跟警察局做過相關的聯繫。這些公宅附近都不是治安的熱點，並沒有因為公宅興建完成而治安變壞，並沒有這樣的情形。

接著李先生您的意見是地區住戶可不可以優先承租？目前是沒有。您問到我們文山區還可以容納十萬人口，這是過去依據過去的通盤檢討，我們都要符合多少的人口，公園、學校等等，它一定要符合相關的比例的規定，所以目前來講是可以容納的。您提說似乎沒有那麼多土地可以興建這麼多住宅，跟各位說明，將來因為我們房子老舊之後都會要都市更新，都市更新有都市更新的獎勵，未來它的戶數就會增加。各位現在所有居住的住宅，未來都有都市更新的一天，因為它會逐漸地老化，就跟我們人是一樣的。都市更新就會有容積獎勵，戶數就會增加。我想這些都是未來人口會增加的原因。每一個行政區每隔幾年都會進行通盤檢討，在通盤檢討的時候也必須要檢討當地公共設施的需求。這個在相關的法令的規定裡面都有，這是我向您說明的。

二十四、民眾石○達先生

我剛剛有一個東西沒有講清楚，我想 make sure 公共住宅蓋了以後，原本在公園邊的交通大隊會不會撤離？因為治安變好變壞不會只是公共住宅的問題，因為公園它是屬於比較角落的區域，我相信如果撤離了之後公園很容易成為治安上面的死角，也對社區來講有很大的影響。可能我剛剛沒有表達清楚。這是我的意思。

二十五、臺北市府都市發展局王副局長玉芬

因為沒有第二期，所以還是會在原來的地方。假設未來有任何的開發計畫，就是重新再開發的計畫，它是可以維持在原來的地點。但

是我不知道您是希望它在那個地方還是不希望，它是可以留在原來的地方。因為市有土地的資源不多，也沒有辦法說遷到哪裡就遷到哪裡，它可以留在原地，跟其他建築做複合使用。謝謝。

二十六、民眾李○嘉先生

里民沒有優先承租，沒有往這個方向規劃的原因可以跟大家澄清一下嗎？因為大家原本希望說如果我住在這附近的話，如果現在要在這一個社區蓋公共設施，我們里民可以優先使用到。

二十七、臺北市政府都市發展局羅主任秘書世譽

跟這位先生報告一下。如果沒有記錯，興隆公宅，在申請及後來抽中的，在地的比例是佔 40%，也就是說通常在這邊租的人是有地緣關係，可能是在附近租屋的，或是有房子需求的，另一部分就學就業在這裡。所以通常來講，限制一個比例，跟沒有限制一個比例，對大家是好是壞，還可以再評估。因為如果限制在地是 5%、10%，搞不好就搶破頭，就必須去參加臺北市民的，所以就這個觀點來看，你的意見我們會納入未來公宅政策的考量，但是該不該限制的部分有好有壞。

對象的部分，二十歲以上的市民都可以來承租，但是條件包含，第一，無自有住宅，如果有自有住宅的話，就是有就學就業需求，住宅不在北北基桃，如果父母在南部有房子，但是不在一定價值以上的，就可以有條件來承租。所得的部分，以家庭成員來看要在 144 萬以下。這些都達到的標準的話就可以列入一般戶的抽籤對象。

二十八、民眾田○小姐

各位好，我姓田，我是興豐里的里民，同時也是 OO 管委會的主委。我認為今天不管怎樣的都要參加這個公聽會，因為我們有一些事項要表達。第一個，既然這個名為公聽會，就要聽聽大家相關的意見，記得在第一次公聽會的時候，我們的里民跟民意代表都有在場，具體的表達我們並沒有反對這件事情，我們所強調的是這件事情的配套措施，你是不是能規劃的很周全。也就是說在第二次的公聽會，針對我

們第一次公聽會提出來的建議，提出來的配套措施是不是很具體，至少我聽不出來有什麼周全的配套措施。第二個，並不是說我們不願意配合政府的施政，但是我也可以很明顯地感覺到我們在配合政府拚政績的目標，顯然這一期的公宅是勢在必行了，我剛剛聽到預計是明年夏天就要動工，所以眼看這件事情就要勢在必行了，所以今天的公聽會也就是行禮如儀，雖然是行禮如儀，但是我想該表達的還是要表達，並不是有什麼負面的心態，長期以來就是對於政府執行方面沒有信心。

我剛才為什麼對於殯葬處留的那塊地，因為你們並沒有積極在處理。不積極處理這是事實，我並不是在扣帽子，那就是一個不積極處理，當然我們常常得到的回答就是那是屬於殯葬處，所以這是跟目前在座的各位是沒有關係的嗎？我認為這是個不負責任的回答，畢竟是一個橫向息息相關的，這個是屬於殯葬處，我們無法管，不是方圓百里的生活環境都是息息相關的，不然今天各局處怎麼會上面坐一排？是不是這意思？

第二個，興順街 179 號到 181 號中間那個巷道為什麼不積極處理？它是個私有地，相關單位一直說要徵收，一直也沒有處理，這非常危險，已經造成交通上的問題，我們興豐里的里長在場，他知道我在講什麼。在這塊地一直拖在那邊沒有做好，所以我不得不擔心，一旦明年五月、六月開始施工後，這個頭洗下去，你喊停工都不行，到時候汙染、噪音及塵土飛揚的問題，我們也只能夠安靜，不然怎麼辦呢？就開始做了，一開始都好話說盡了，一旦動工之後我們里民就沒有辦法了，所以跟各位長官跟大家提出來的問題，我感覺你們都是實問虛答，這也是造成我們不安的理由，為什麼都實問虛答呢？那我們不安是很合理的阿，所以我希望不要實問虛答，我也希望我們在座的民意代表，各位都有派辦公室主任來，希望可以善盡監督的責任，不然我們里民到最後只能吃啞巴虧，交通局說交通不是問題，我們這邊的人口密度，並不是說開車的人多不多，摩托車的速度好快衝來衝去，我們這裡是住宅區，是不是交通問題都要等到大家出事情了，大家才知道嚴重性呢？你一直在按鈴，但是我的話還沒講完，我就到此為止。

二十九、民眾王○田先生

關於景豐街 48 巷 11 弄的問題，副局長的答覆是說要去關心他們是不是有什麼需求？剛剛先生講的是比較含蓄一點，那個地方對於我們社區裡面景觀衝擊滿大大的地方，你去走一趟的話，會發現堆放很多物品，資源回收車，還有他們設置一些路霸等，腳踏車所佔用，如果是要走去運動公園的，我們都要走過那個巷子，還有狗的問題，他們可能會不經意地餵食一些野狗。

我不是說因為有了公宅，這些人就必須把他們攆走，我認為政府應該要去協調要怎麼安置這些人，公宅是要有居住正義嘛，不是說一批人有了地方住，另外一批人就沒有地方住，所以說我們希望的是能夠處理 48 巷 11 弄的這些人，如何去安置他們，或者乾脆把這些土地賣給他們，他們就會把那些地方好好地蓋漂漂亮亮的房子。可是市政府跟他們收租金，我相信那塊地絕對是殯葬處租給他們的，收了租金都有門牌，他們是合法的租戶，可是他們卻不能去修建，搭那個鐵皮屋就這樣亂七八糟，有些是又把那個鐵皮屋轉租給別人，會造成一些社會的問題。我想跟市政府說這些住戶要如何去安置，第二點我要請長官落實蟾蜍山生態公園，這個蟾蜍山生態公園已經喊了好幾十年了，上次我們余里長有提過這件事，那如果說蟾蜍山生態公園不能落實的話，那現在引入那麼多人，大家都擠在景美溪運動公園，所以會不會有蟾蜍山生態公園的這個計畫，謝謝。

三十、民眾余○國先生

各位興豐里的里民大家好，市府長官大家晚安，小弟姓余，也是興豐里的里民。大家討論那麼多，小弟是有一些小小的意見，作為一個無殼蝸牛經驗者的分享，我個人確實是一個無殼蝸牛族，我已經 40 幾歲了，五年前跟我老婆已經結婚，我們都在公部門上班，大家可能會覺得說公部門很穩阿，沒有問題啊，可是跟各位報告我還是無殼蝸牛。今天聽到市府有這樣公共住宅的政策，我恨不得自己回到 20 歲，符合條件符合承租的權利，為什麼呢？因為我從 20 歲出來一直到念書工作，都是繳房租，等於是用房租來付貸款的，所以到目前我沒有自己的房子，但是我現在想想我現在已經 40 歲了，如果我回到 20 歲的時候，有這樣的政策的話，我自己跟我老婆都會很樂意搬進去公共住宅裡面，像我們這樣資格搬進去公宅，你會跟我們說降低

附近的生活品質，我相信絕對沒有，這是第一個的部分。我支持公宅，也希望市府部門可以把相關配套措施寫得更詳細一點，讓我們的里民安心，給長官一個建議，消防局、警察局都是可以設立的，我相信大家對於治安的疑慮一定會降到最低，以上是我個人小小的意見。

三十一、臺北市政府都市發展局王副局長玉芬

田女士剛剛對我的回答非常不滿，尤其是在公共用地的部分，現在跟您報告，您的問題我們一定會帶回市府，再來公共住宅是非常重要的政策，我們都會跟市長報告，各位對公宅所有的意見我們都會提出來。

關於興順街 179 號到 181 號，現在沒有辦法從現有圖面上去判斷，會再跟您細部了解此問題；關於噪音汙染，我們必定會要求施工廠商，目前正在施工的公宅基地，我們對於環境衛生及噪音都有一定要求，至少目前沒有聽到附近居民有相關意見，即便未來對於施工有任何的意見，都可以反映給市府，市府必定會慎重處理；至於 48 巷 11 弄景觀衝擊與環境衛生部分，所在地係文山 41 號公園的保留地，目前已編列 106 年委託設計經費，委託設計完成後會編列開闢的經費來開闢，所以相關的問題就可以一併解決，不管是上面的違建或占用戶，將會一併協助來做處理。

余先生提到您希望回到 20 歲，但是本市公共住宅並沒有年齡的限制，所以您還是有機會的，只要您的收入要符合規定就可以申請，謝謝你的意見。另外有提到機關用地未來會如何使用，目前還是維持是交通分隊，未來會把社區需要的相關設施應該要一併的納入，以符合地區居民的需求。至於景豐街 48 巷 11 弄環境髒亂的部分，我已經有跟環保局的長官有做說明，他們可以依照相關規定來處理。

三十二、臺北市政府環保局

各位長官、先生女士，我是環保局清除隊李木財組長，剛剛那位先生提到景豐街 48 巷 11 弄環境髒亂的問題，我們這幾天會派人進行稽查，如有違法會根據廢棄物清理法來辦理，希望可以透過取締讓環境變好一點，我在此報告，謝謝。

三十三、臺北市政府交通局

剛剛田女士提到的交通問題，由於公宅住戶並不是不開小車就全部騎機車，這是相對比較之下，我想田女士講的應該是現況的問題，跟未來可能衍伸的一些問題。比如說田女士舉例的機車問題，你很著重的機車問題是在安全上面，當然在巷弄間有些車速過快的問題，其實很多里長都有接收到里民的一些陳情，我們會跟交工處做反映，也會做交通設施的管制，這不只是針對機車，也會間接管制到汽車，在行車速率能夠減緩的情況之下，可以保障行人的安全，或者是路口沒有一些交通號誌的情況之下，維持交通的順暢跟安全，這個部分在現況來講的話，我們都一直在處理這個問題。

三十四、臺北市文山區公所于副區長保雲

我本來想請里長出來講這些問題，因為有跟他研擬這些交通問題，既然你現在講了，我們就回應一下。短期而言，具體建議交通局以下事項，第一個，恐怕有些巷道需要調撥，第二個，計畫道路要興建，另外還有一條，也建議立即興建；長期而言，里長那邊有規劃，第一個，開通和興隧道，第二個，拓寬辛亥路，第三個，公館圓環經常堵塞，那邊的一些矮房子，建議市政府進行處理。我們直接建議這樣去做，看交通局如何規劃，我本來是想讓里長說明清楚，有什麼不對您在幫我補充一下。你放心交通部分會很認真去考慮到，這我感同身受，如果有那麼多人來影響交通，我同理心阿，絕對不是跟您打哈哈，您相信我們的誠意。

三十五、臺北市政府工務局新建工程處

181 號那條道路，就在本基地的東側街廓，因為預算的關係，我們現在編列了基地南側道路的部分，那東側這一條我們會連絡都發局這邊配合。

三十六、臺北市文山區興豐里余里長鴻儒

謝謝區公所長期以來對我們興豐里的建設，也謝謝長官們的支持，

才有今天的運動公園，運動公園從 92 年提案，非常辛苦的歷經了馬市長、郝市長。非常感謝鄉親、大樓社區主委提了那麼多的意見，我們今天就是要傾聽民意，也非常感謝都發局從善如流，第一次公聽會我們比較激烈一點，都發局採取了一些我們基層的建議，包括降低容積率、開闢周邊計畫道路等。

今天興豐里從以前的百廢待舉，到現在汞汙泥汙染做成運動公園，嫌惡設施台電超高壓兩個電塔全部都下地化，巷弄那些台電的也下地。但唯一目前就是我們興隆轉運站，當年跟運動公園是 3.2 公頃，都發局許局長不同意阿，他說我們繼續爭取。

剛剛講到所謂的第一期、第二期，當然第一期就是所謂的垃圾場用地，但是站在基層的立場，希望市府做好裡面的所有建設，新工處計畫道路只開闢他想開闢的那一條，我個人一直把這提案建議上去，請都發局跟交通局跨局處來談這個問題。都市計畫的問題，現在是住三用地要做公宅，但是旁邊第二期不是住三用地，機關用地早就已經是機關用地，請問都發局有說的很清楚是機關用地嗎？在馬英九市長時期就已經是機關用地，機關用地就好好規劃沒有錯，我們興豐里該建設就該建設，我們要求建設什麼？警察局交通大隊就留在現場，我們希望治安能夠維護。有鄉親提過非常好，社會局做主導，郝龍斌馬上交給社會局做主導單位，做老人日照照護之類的，第一次公聽會我提過，今天跨局處，都發局來副局長，但是其他局處呢？你們都沒有跨局處談出一個所以然來，你們都是實問虛答，是不是這個意思？今天鄉親講得非常好，這些我都提案過了，剛剛提到了從馬市長、郝市長，這已經是機關用地，我建議不管是幾個樓層都要做一個像今天這樣的集會場所，做什麼用呢？辦活動使用的，而且不是只有 100 人的，300 個人怎麼辦？我們興業活動中心就可以容納 300 個人使用，像區公所的 10 樓大禮堂，可以容納 300 至 400 人，各位鄉親你們都有參加過投票，投票的時候是不是很辛苦？過馬路過橋去投票，是不是很危險？我都找志工去指揮交通，真的非常危險，而且每一次選舉的時候差點發生車禍，雖然沒有發生，但是以後可能會發生，我們要爭取大禮堂，讓興豐區的里民選舉的時候可以使用，不用跑到興福里，希望興豐里本地就有一個大禮堂可以使用，這就是機關用地，希望可以跨局處討論，人家郝市長決策都有了，都市計畫審議通過了，根本不用再做審議，可以執行了，拜託請你執行，這是第一個。

議會議員不管是藍綠的，我都問過了，為什麼會反對社會住宅？就是你交通沒有做好嘛，剛剛也跟副座報告過，就是羅斯福路公館的圓環，出不去阿，要右轉基隆路三部公車直行，一堆車就出不去，往臺北就堵住了，五輛小自客右轉基隆路也堵住，當然會塞到羅斯福路。這是不是可以徵收那邊的矮房子，徵收做右轉專用道，機車道跟汽車專用道，這樣還有三線道是直行，右轉不就解決了嗎？這個小錢都做不到嘛，那一小塊地你要東考慮西考慮，那個私地是你家的，我才不理你，是不是這意思？這是大型交通建設，我也跟副座提到，是不是緊急的時候和興隧道可以做調撥使用，上午上班跟下午下班，一次一個小時就好，根本就不影響所謂的國家安全。小型的交通就是周邊計畫道路的開闢，剛剛只講說 106 年，所以開闢那一條，我覺得不夠，我建議要貫通，貫通之後從我們興順街出去，不要從興隆市場出去，就直接從運動公園開闢的道路，右轉出去就是順天宮、景平街，我一直建議說你們要這樣規劃，你們就說以後再規劃。新工處幾個所謂的交通建設，因為你開闢了計畫道路之後，周邊才可以順暢，交通局在我們蓋公宅的時候，水泥車、工程車，就不要來擠興順街，你從這個計畫道路開闢之後，工程車就從這邊出去，運動公園山邊那個路，人車比較少，就不會影響交通，影響我們周邊環境交通也好，衛生也好，這不就解決了嗎？

剛剛提到運動公園旁邊就是生態公園，已經有計畫了沒有錯，殯葬處要交給公園處，上一次也提過，公園處還是沒有到現場，公園處長官你知道嗎？是不是您是公園處？所以說我們每個里長都非常清楚，跟鄉親講過了，殯葬處原則上就是 104 年，剛剛把那些墳墓拆遷了，有一小部份很遺憾的，105 年交給公園處，但是 delay。我不曉得是不是因為換了市長，郝龍斌的政策就沒有貫徹下去，我覺得麻煩都發局副座回去請市長跟我們的林洲民局長，好好的跨局處好好的研究一下，雖然我們鄉親溫文儒雅，我感覺大家也很支持我們這個市政建設，但是沒有做到這些，搞不好我們會抗議的，謝謝。

三十七、臺北市文山區公所于副區長保雲

在這邊麻煩都市發展局把剛剛里長的意見送給相關單位，因為公聽會會列管，請你們放心。第二個關於里長講的重要提案，我會透過

里鄰的管道提案。至於有一些比較特殊的，我建議我跟里長想辦法來提案，用這種模式來處理。

三十八、專家學者李主任梅英

各位長官、各位里民大家好，我個人是代表社會福利的部分，剛剛聽到大家一直支持公共住宅，又聽到說余里長說在第一次的時候，希望在機關用地裡面希望有日間照顧中心，剛剛在各位里民報告的時候，公共住宅的一樓有提供小規模多機能中心，屬於社會局的配套措施。

什麼叫做小規模多機能呢？只有一個原則，五年以後我們每五位在座的就有一位是老人家，現在是個高齡的社會，我們都希望說可以在自己熟悉的社區終老，稱為在地老化。在地老化很重要的地方是在我們社區裡面，由社區的人來照顧，在社區裡面被照顧的話，就是社區裡面要有社會福利設施才有辦法。剛剛余里長有提到說，希望在這邊要有日照中心，目前是有規劃的，但是它的功能不是只有日間照顧中心，大家知道日間照顧中心就是早上來，晚上回到自己熟悉的家庭裡面，與子女共享天倫。除了日間照顧中心以外，還有居家服務，如果你不想到日照中心來，還可以由我們居家服務員去，派到家裏面去幫忙。還有一個是平常長期照顧長輩，一年 365 天，你可能有幾天想要出國，出國的兩三天晚上可能沒有人幫忙照顧，小規模多機能的日照中心有提供晚上可以留在那邊，所以對於我們的年輕子女來講，可以放心顧經濟。這裡有 30 名嬰幼兒的照顧人員跟公共保母，是非常好的配套。我今天很正向樂觀的看到今天晚上的討論，希望未來這邊的社會福利設施大家可以多多的宣導，把我們的里民留在這裡照顧，以上，謝謝。

三十九、專家學者李委員永展

謝謝各位，我是臺北市都委員的委員，從 7 月 1 號開始擔任內政部都委會的委員。公共住宅在其他縣市稱為社會住宅，剛聽到一些夥伴說日本也有在推，最近臺灣有翻譯有一本書特別提到根據相關研究，美國馬里蘭州，蒙哥馬利郡，規定所有的私人住宅要蓋之前，要提供 15% 的社會住宅；加拿大溫哥華規定建商如果要蓋房子，必須提供日

托或是社會住宅。

里長所提的其實是大哉問，是很大的結構，牽涉到機關用地是不是要改，這的確是都市計畫層面的大問題。副局長有說會帶回去討論，做跨局處的考量。各位文山區的夥伴，就這個基地來講，這一塊本來就是住宅區，我還在臺北市都委會的時候，已經調回到原來的住三 225%，從 12 層樓變成 8 層樓。各位有提到說是不是要把它標售給財團，當然看起來說會使地價上漲，我建議各位可以去看實價登錄，看興隆公宅或是大龍峒附近，實價登錄有沒有使房價跌。其次如果給建商的話，他可以容積移轉，容積率不算在法定容積裡面，這樣會引入更多交通的不適，此外建商不會提供 30 個日托跟長照，這些是這棟額外再多的。剛剛很多夥伴提到高齡化的問題，根據我們國發會的統計，明年全國就有超過 14% 的老人，成為高齡社會，到了 2030 年，會有 20% 以上的老人，臺灣就變成超高齡社會。所以我覺得如果同樣都是住宅區，公宅跟財團蓋的住宅，我覺得這會是不一樣的做法。

今天也很高興大家都有心來談，結構問題就必須要回到基地本身跟周邊大的來談，我也呼籲都發局王副局長回去找各局處來談，臺北市文山區都市計畫來看，那個議題就必須要來談交通的，談機關用地跟運動公園這塊來談，運動公園這塊我們還有一個好處是只租不售的。其次是中繼宅的部分，後面有公辦都更，說不定也可以作為中繼住宅，有一些準備要拆遷的地方，不管是國家或是臺北市，都是先建後拆的方式，所以我鼓勵各位去大龍峒跟興隆公宅，各位都知道目前臺北市是採用物業管理的方式，其實就跟一般公寓大廈物業管理是一樣的，不會像以前的國民住宅，實在是蓋得太像國民住宅，入住的相對收入階級比較低，還有規定最高造價，是因為要讓民眾承住的起。現在公宅是混搭式的，混搭是說從外表看不出來，而且不同的高中低收入，收入 144 萬的所得，這還是 50% 的門檻，或許可以造福更多的人，如果公宅可讓更多的青年夥伴在地就業，減少交通堵塞，臺北市作為一個首善之都，也可以讓更多活力住進來，也可以照顧到當地的長者跟小朋友，聽起來至少大方向是對的。其他都計的配套我建議回到都市計畫的層面，而公宅的部份回到公共住宅的公共性，對於我們在地應該也是正面的幫助，也可以解決鄰避設施的問題，我以這樣的角度來讓各位參考，謝謝各位。

柒、結語

臺北市文山區公所于副區長保雲

謝謝李委員寶貴的意見，我參加過很多場公聽會，這一場是最特殊的，並不是贊成反對的問題，是我每一次都可以從大家的發言裡面找到問題點，這個問題點才是我們進步的動力，本案我聽里長討論了很多次，覺得可能會有那些問題，後面該如何來改進，這就是雙保險。第一層保險是透過會議紀錄，請相關單位來處理，第二層保險會請里長透過區公所直接建言，這樣我會比較能掌握得住，好不好？請各位放心，你們就是文山區最有公民素養的縮影，每一個人發言都言之有物，我真的很認真在記，之後還會再跟里長討論，請大家放心，那我們今天剛好九點，很準時的到這邊結束，謝謝大家。

捌、附錄-民眾書面意見

公民或團體對公共住宅計畫意見表

地址：臺北市信義區市府路1號9樓南區
 郵寄地點及電話：臺北市政府都市發展局
 電話：2777-2186#2515

- 填表時請注意：一、本意見表不必另備文。
 二、請就公宅計畫內容提出意見，盡量以簡要文字條列建議理由及辦法。
 三、「編號」欄請免填。
 四、意見表不敷填寫時，請自行另紙填寫後連同本表寄達。

案名：		
編號	建議內容	備註
	<p>整體公共住宅計畫過於粗糙，並缺乏論述，就過去擔任政府幕僚經驗，給予一些建議：</p> <p>① 政策論述：公共住宅不僅量化目標，還包括影響交通、人口、生活品質，至今沒有看到評估和規劃說明帖？如何讓市民不憂心？</p> <p>② 細微件事：就景美公園南側案，是否說明：</p> <p>1° 小巷間建行的影響？交通？美觀？</p> <p>2° 角落建社會住宅如何避免治安死角？</p> <p>3° 交通如何改善？</p>	

填表人：黃正傑
 地址：陞順街155-2號
 電話：0952112002

中華民國105年10月12日