

中山區大直培英公共住宅第三次說明會會議紀錄

壹、日期：107年6月24日上午10:00至12:30

貳、地點：中山區永安國小2樓校史室

(臺北市中山區明水路397巷19弄1號)

參、主持人：臺北市中山區李區長美麗

肆、與會人員：詳簽到簿

伍、簡報與民眾發言：

會議司儀

各位市民朋友大家好，今天是中山區培英公宅基地的第三次說明會，流程為中山區區長致詞，業務單位的報告，民眾發言，民眾發言每一次三分鐘，每人發言以一次為限，一次響鈴兩分鐘，兩次響鈴代表時間到。最後會有專家學者和與會單位的總結。專家學者邀請到台大城鄉所教授黃麗玲老師，第二位是李永展老師，接下來請區長致詞。

臺北市中山區公所李區長美麗

各位來賓、內政部次長、市府各單位、兩位老師和規劃單位大家好，早安。謝謝各位前來培英基地公宅是第三次說明會，希望透過意見整合交流讓培英公宅符合大家期待，相信這是所有人共同要努力的。

要發言的民眾都登記了嗎？發言的注意事項和時間管控請大家遵守，今天我們發展局的林局長也特意前來，要來做詳盡的說明，解答各位的疑惑與意見，依照程序向各位報告，報告完之後會聽取民眾意見，並且由相關單位解答。

再一次感謝與會的民眾，並與各位介紹臺北市政府的相關單位，第一位是都市發展局的局長林局長，社會局余股長，教育局林專員，交通局謝股長，土地開發總隊李專員，環保局黎先生。內政部花政務次長敬群來到現場，花政次也是永安里的居民，請先給我們一些鼓勵。

內政部花政務次長敬群

大家好，我在這裡不敢代表內政部，而是代表永安里的居民，感謝臺北市政府的努力，據我所知臺北市政府已經開了 43 場相關說明會議，希望促進居民良好溝通。歡迎大家去看已經蓋好的社會住宅，我跟著總統、院長勘查相關的社會住宅，從臺北到台中，無論周邊或是住戶都很高興，因為提供了相當良好的公共服務，並且可以安定生活。入住對象超過一半是年輕人和社會大眾，有三成是社會經濟弱勢，但他們有些人可能也是高學歷只是人生遭遇挫折而陷入經濟困境，其實這些住戶都是善良老百姓，社會住宅社區內公共設施也能服務附近的民眾。

其實公共住宅的建成是歡樂的、有朝氣的，對周邊有商業發展有助益的好設施。在這裡誠懇地希望鄉親朋友了解，不應該存有二十世紀的國宅刻板印象，希望大直朋友是有公義的。在過去兩場公聽會中，媒體的報導對大直的形象很傷害，我們是理性、專業、具有知識的住民，希望各位站在這個角度來看待這件事情。

這件事情涉及都市計畫，但是市府會用合法專業的方式去執行，我也是內政部都市計畫委員會的主席並審視地方政府的都市計畫是否有不合理的地方，我會幫助市民朋友把關，因為這裡是我的家鄉和大家的家園。最後，這裡是大直，我的心要夠大，我們要正直，才能夠接地氣，要開開心心的迎接這個開發，為了我們的青年和下一代，即使買不起附近很貴的房子，至少讓我們能租得起高品質的房子。今天大家歡喜開心的來面對，希望今天順利圓滿。

臺北市中山區公所李區長美麗

感謝政次給我們的鼓勵和建議，也謝謝各位民眾。接下來請業務單位做報告。

業務單位報告說明(略)

臺北市中山區公所李區長美麗

謝謝林局長詳細的報告，把最好的留給培英基地。現在是鄉親的時間，依照登記順序請鄉親發言，三位鄉親發言以後由相關單位回應。

市民汪先生

大直國防部是基地要塞，這裡很多的地是軍方用地，我並沒有反對社會住宅，但是北安國中旁海軍總部的空地，希望可以拿來作為社會住宅，希望可以做中繼住宅。因為大直房屋的屋齡已經三四十年了，之後要面臨都市更新，都市更新之後需要中繼住宅和複合式的社會住宅，並增設智慧設施。請市府不要再做由上而下的溝通，複合式的中繼住宅。

臺北市中心區永安里劉春長里長

大家好，我們要聲明我們永安里沒有反公宅，也沒有反對社會福利設施。感謝民眾的相挺，這是我們居民一起奮鬥的成果。一路以來陳炳甫議員不遺餘力的溝通協調，感謝他。因為都審會時候，市府的規劃與我們里民想法落差很大，所以希望市府來辦說明會。本地居民菁英居多，希望市府不要違反法律，或是不要背離里民期待。

臺北市中山區公所李區長美麗

感謝里長意見提供，並且帶領里民反映意見。

市民劉先生

大家好，里長剛剛說得對，沒有人反對蓋公宅，但是蓋公宅應該是整齊的規劃，配合整個交通的發展，市中心相對到郊區一些並蓋多一點，照顧多一點這些居民，這些所得五十分位點、二十分位點以下的民眾能夠大量的照顧到，才是關鍵。柯市長說四年要蓋這麼多戶，回過頭來看市長選舉，呂秀蓮提的是建議和附近縣市合作，包含桃園或臺北縣，很多土地可以利用，不一定要選在如此精華地段，照顧一點點人而已。寧願通通變成照顧老人小孩的社福基地，真正照顧到中山區居民。其他的市長候選人都有各自提議，意思是不用花到 1,300 億來做這事情(公共住宅建

設)，可以更有效率。第二部分是，我們不甘心之處在於 105 年 9 月的時候已經公(預)告，機關用地不能超過 50%的社福，在 106 年的 9 月 20 日(多目標辦法修正)已經公告，但是 23 日的第 2 次公宅說明會詢問時，總工程司說可以蓋，11 月 20 日議員召開的協調說明會時，市府還是沒有解釋。而且議會的預算案還通過，想請問議會議員知不知道會有地目問題？居民不能了解的在這裡，最後又叫我們來說明會(公展說明會)告訴我們地目不符合要變更，這是我們不開心的地方。整體規劃希望能不要在這麼精華地段。

臺北政府都市發展局林局長洲民

大約半年前臺北市有一個會議，都市計畫問題的處理過程，市府對都市計畫的詮釋是可以照原計畫，但是應該做得徹底，這部分請張副局長做說明。

臺北市政府都市發展局張副局長剛維

法令部分與邏輯是清楚且正確的。規劃公宅基地時選擇此機關用地，是符合法令規定的，只是在規劃調整的過程不斷變動設計，是因為當地居民的期待與政府規劃提供的服務不一致，調整規劃設計時，市府沒有把法令程序處理得很好，重點在於議會和民眾溝通及預算編列，一直到 106 年 9 月法令修正正式公告，市政府遵守國家規定，與營建署溝通，透過內政部的討論，希望透過公開合法的程序讓這塊地的使用符合法令規劃，經過和內政部溝通後，才透過都市計畫變更經過都委會的審議，通過審議，才可以執行。

法定程序要確定都委會也能認同，培英公宅興建工程在這之前就先停止了，都委會的程序完成後，工程案才能進行。都發局法律程序的不完備造成困擾與質疑，將虛心檢討，但是程序仍然往合法程序進行，謝謝。

市民劉先生

什麼叫做都停下來？九月份設計預算發包，十月議會通過預算動用，叫做停下來嗎？

臺北政府都市發展局林局長洲民

停下來定義是停止發包，目前工程有預算沒有發包(招標)，要經過今天的會議之後回到都委會審議。沒有因為市議會同意預算就執行工程發包(招標)，我們目前要完成都委會審議程序後才能執行。

臺北市中山區公所李區長美麗

謝謝汪先生海軍總部用地的建議，也謝謝里長帶領大家表達意見。

臺北政府都市發展局林局長洲民：

大家的努力才使得建築物的設計達到此目標，住宅比例、周邊整合、社福設施、高度，陳議員都很關心，建築師團隊都納入考量並朝這個方向進行。

其實下一階段，臺北市公宅之後交通局還會規劃辦理UCAR，停車場也加了充電柱，臺北市的智慧公宅裡我們有做。

臺北市中山區公所李區長美麗

請第四位民眾發言。

市民陳先生

第一個我要提的是，避免重蹈覆轍，法令已經公布但是規畫案已經發包，如此錯誤不要再發生。我們還犯了一個錯誤，106年8月1號，內政部公布的住宅法(社會住宅必要附屬設施項目及規模)，未滿三百人之公宅應該包含哪幾項設施，誰能回答？

你們應該比我懂法規，公宅應該包含的八項設施，怎麼讓我來告訴你法規內容？

我要凸顯的是我們都希望合規合法，政次剛剛也說了我們是合法又專業的團隊，所以我今天的問題是卑微的請求，也是不希望在座官員不合規不合法的狀況，又要調整程序，又要麻煩調整程序又要進都審會，希望共好，局長也提到要共好。那就把附表提出來。有哪幾個項目？社會福利服務、身心障礙服務、餐飲服務、長期照顧服務、休閒活動、社區活動、商業活動、幼兒園，目前規劃有哪幾個項目不在裡面？

規劃案是你們做的，你們應該知道差異在哪裡呀！差異在哪裡？

我們不要講歷史，你想跟我說這個規劃跟之前的規劃差異在哪裡對吧？我也知道大家很努力，我們只是找個方法而已。差哪裡？有這麼困難嗎？

我告訴你差哪兩項好不好？哪兩項？餐飲服務、商業活動，這兩項不在裡面，我講得對不對！

第二個大直地區雖然屬於中山區，但是因基隆河和松山機場分割，較完善的運動休閒設施都在基隆河南端，要居民搭公車、捷運或開車，跨過松山機場使用，居民請求培英基地增設運動與休閒設施，市府體育局、社會局剛開始說不太可能，現在有規劃在裡面，但是我們覺得增設面積與使用格局不夠，500 平方公尺，大概 150 坪有 3 個單位在用，有閱覽室、健身中心、居民活動中心，如果要把缺的兩項規劃進去的話坪數會不夠，雖然局長有說已經是坪數最高，但是臺北市已經人口老化，希望能符合各年齡層需要。

第三個建議增加坪數，我們在裡面規劃環保局清潔大隊辦公室，有需要在大樓裡嗎？清潔大隊除了白天辦公外，其他時間都是在養蚊子，居民無法使用，不符合居住正義。清潔隊的清潔工具進出電梯容易引起細菌感染，可能造成健康問題，這點希望在座官員慎重考慮。旁邊的海基會和國防部有許多閒置空間，兩岸關係陷入僵局，海基會有許多空間閒置，請市府考慮租用海基會空間給清潔隊弟兄使用，並把公宅空間還給民眾。

臺北市中山區公所李區長美麗

謝謝陳先生的意見，等等請都發局回應。但還是請民眾發言把握時間。

臺北政府都市發展局林局長洲民

環保局的辦公空間是人來辦公，沒有機具進出，以上。

市民徐女士

大家好，我補充一個閒置空間，濱江國中國小的學生數比起

當年創立只剩下二分之一，規劃的校舍是否就有二分之一的閒置空間，是否應該有所規劃？再來是，請看第一次說明會的設計案只有百分之十不到的社福空間，你剛剛跟我們說設施很詳盡，那請問第一次的設計案是詳盡的嗎？第三點，居民認為十七層太高，因為周圍都是住宅，上面還有屋突，不只這個高度，並且包圍圍牆高達 6 公尺，房子太高，對我們的住宅有很大的壓迫感，希望可以降低，雖然建物高度降低了，但是為什麼屋突一定要包圍六公尺的圍牆？對高樓層的居民有壓迫感，美觀不是理由。

市民羅女士

大家好，大家希望的是更好的空間，這個社區成立三十年，希望有共同空間來使用，十四樓裡供周邊居民使用的只有六個樓層，七樓以上都是公宅，不夠，要開放一個樓層，例如游泳池，我們沒有游泳池，老年人要跑北安國中或是濱江國小的游泳池，距離有點遠，我建議設游泳池。

臺北政府都市發展局林局長洲民

學校的學生人口減少，是否該整合，我們將在三個月內跟所有臺北市民報告相關議題。推動公宅有一件事情很辛苦，是找建築用地，這裡面要跟中央協調，一個是價購一個是無償撥用，柯市長認為 260 個學校，如果學生減少，就可以檢討部分用地辦理育嬰、托老、警察等用地，最近很流行 T O D，我們會有 E O D，都發局已經開始規劃研議了。

回應了臺北市要重整學校與機關用地空間。第一次說明的時候有沒有詳盡，公共住宅規劃第一個階段要發函全市府相關單位有無意願參建，育嬰托老為必要設施，所有機關彙整之後讓設計案越來越詳盡，參考各方意見並納入。在還沒有跟各位溝通之前要先有規劃草案，本案是建地和容積逐漸下降也是反應各位居民的意見，屋突部分是說不應該超過六公尺，目前降到都市設計準則核可的 5.7 公尺。游泳池部分會和體育局等相關單位討論，我們會再做整理討論。

市民劉先生

以前說說明會只有一次

臺北政府都市發展局林局長洲民

不是這樣，我要幫我的同事說話

市民劉先生

我可以調出會議記錄

臺北市中山區公所李區長美麗

大家平心靜氣。

臺北市議會陳議員炳甫

大家好，請市府傾聽民眾意見，雙方意見落差並不大，雖不滿意但是可以勉強接受，爭議比較大的是建築型態。屋突部分見仁見智，希望各位能夠協商，能夠順利進行。屋突不一定要全部包覆，希望局長能夠回去重新考慮，不要因為個人或建築師的意見犧牲掉民眾的意見，在建物裡面種那麼多樹是必要的嗎？旁邊都是大公園了，有需要大樓裡每隔三四樓種樹嗎？後續的維護也很辛苦，上面又是公宅，為了長期使用希望設計上能夠多聽取地方意見。其實培英公宅是許多公宅中調整最多的，如果我們第一階段可以擋下來就擋了，擋不下來就希望建物可以符合周邊民眾需求。

臺北政府都市發展局林局長洲民

規劃案是一步一步協調出來的，屋突從 9 公尺到 6 公尺到 5.7 公尺，我認為可以再溝通，重點是過程中一再協調。有關說明會次數，原先議會在 105 年的預算案要求兩次，106 年的預算案則是至少一次，同仁因為議會規定可能以為只有一次，我在這裡道歉，在里長議員的要求下配合，希望可以做得更好。

市民郭先生

各位好，住戶建議都很好，統計臺北市和永安里的人口，確實是逐漸下降，也的確是少子化和高齡化問題需要面對，房價也太高，為什麼要執意蓋公宅？教育部錯誤的政策把大學猛設，內政部又有錯誤政策是猛蓋公宅，人口比例下降讓公宅養蚊子。讓培英公宅基地回歸到社區服務空間，提高老人照護中心等社福設

施，要有整體規劃配合，老年人口在中山區有三萬五千多人，地理環境是軍事要塞，大直受限於北側山系及基隆河，發展腹地受到限制，活動空間太小。建議提高活動公共空間及老人照護人數，充分利用。公宅可否到空軍總司令那個空地。局長說 EOD 往這個方向，希望可以完善一點。

市民余先生

在這個地方蓋社會住宅申請資格是什麼？社會住宅應該照顧弱勢，原先規劃 17 層 198 戶，為什麼要降到 14 層 96 戶，還有謝謝你們的說明說可以組團參觀公共住宅，請你們幫忙。

市民陳小姐

大家好，一開始公聽會時都發局林局長提到規劃是國際標竿，比照荷蘭的都市規劃，我想局長一下子把格局拉到國際級，我們也要這樣看。培英基地大家想擋下來沒擋到，是因為基地運用模式不是符合所有居民共同期待，其他閒置地區可以使用，專地專用，居民所希望的理想社區為何？是否可以整合理想的閒置空間？剛開始這塊基地(土地使用分區)為市場用地，大直傳統市場還是很需要的，但是去的人越來越少，所以被居民捨棄，我們是否可以考量大直市場的那塊市場用地，作為集合住宅的規劃，培英基地就作為社會服務的活動中心，尤其是老人跟幼兒的比例不對，我們是為了長期 10 年 20 年的規劃，我們要老人空間增加，是否可以多做思考，而不要因為培英基地的閒置就刻意去使用。如果這個案子不是很理想的案子就不要硬推，而去做大直整體的規劃。

市民曾女士

希望可以再商討屋突問題。我們設置的幼兒班托嬰專班和長照，是否是整個臺北市都可以登記？住在大直在地居民自己抽不到，因為臺北市的人都可以抽，培英公宅的幼兒園永安里的里民是否是優先的？請所有官員思考。

市民邵小姐

我支持公共住宅，但是什麼時候可以蓋好？誰可以來登記？是否可以大直地區的人民可以優先登記？第三個是住宅戶數越

來越少，公共住宅的坪數太少，如果要符合八項設施都放進去是天方夜譚，經濟效益也低。官員看到的大數據是否能解釋五年內大直地區的社福服務人數，到底夠不夠用？百分比多少？有需要再這麼小的地坪做這個事情嗎？閒置空間之後會增加多少，是否可以整合利用，希望有計畫地使用。

臺北政府都市發展局林局長洲民

非常有必要蓋，臺北人沒有意識到自己離世界第一名的城市落後 40 倍，臺灣落後兩百多倍，背後的隱形殺手是薪資過低房價過高，公宅只是改變這個現象的其中一個方法，戶數與六成服務措施都很重要，老人與幼兒都很重要，我知道育嬰、幼兒措施嚴重不足，需要花時間處理，至少 38 個公宅基地多了 38 個幼兒園，所以公宅一定要搭配幼兒園。如何抽籤如何分配，一定會發現不夠，我先把老人需要提高，本基地照顧老人的空間增加。接下來請社會局同仁回應在地抽籤問題。

臺北市政府社會局余股長姍瑾

社會局參照大家的意見，將培英公宅小規模多機能空間設成兩層，形成多元服務日間照顧中心，朝向法規最大上限，混合利用可以照顧的人數到八十人，日間照顧中心要有在地性，周邊里有保障名額，對於我們的營運也是有幫助，一定會參考大家的意見。

臺北政府都市發展局林局長洲民

如果今年年底順利動工，預計會在 109 年完工。

臺北市政府都市發展局吳科長名秋

所得五十分位點下的市民都可以申請，年收入約為 145 萬，家庭成員每人月收入平均 5.6 萬以下，無自有住宅，符合社會住宅的申請。依照規定，三成要提供給社會經濟弱勢，目前臺北市有 35%，包含原住民部分有 5%，區里部分保障 30%，就學就業有 5%，青創也有一定比例。八項社福設施，都會詢問市府相關單位，市府相關單位會依規定評估是否有需求，有需求才會納入，有些項目沒辦法或不必要都會參酌各個單位使用需要，這些都符合法令的規定。

臺北市政府教育局林專員郁雅

有關公用或是非營利的幼兒園都是要優先招收社會經濟弱勢的幼兒，教育局也會在 107 年非營利幼兒園的部分研議在地里民優先比例。濱江國中也有非營利幼兒園也已經開始招生，教育局已經跟社會局合作規劃公共托育家園。

市民曾女士

我要問的是幼兒園是不是整個臺北市都可以申請？還是以永安里在地里民為優先？

市民陳小姐：

大直傳統市場應參考國外經驗改造成富有傳統意涵及特色的傳統市場。

臺北政府都市發展局林局長洲民

幼兒園在地居民優先的比例，教育局會再研究，大直市場改造及中繼市場規劃要和產發局再討論。培英公宅計畫已定，大直市場下個階段和游泳池要再討論。

市民汪先生：

大直國小旁邊有閒置空間，市場改建可以放那邊。可以分散社會住宅用途，把那塊地變成純社會住宅，不要變成拼裝車，依財務規劃的專業及房價走勢，我跟小孩說不要買房子，貸款貸不完，大直地區應該有家庭式的多戶的社會住宅，可以考量海總對面基地蓋複合式社會住宅，房子四五十年了之後都要改建，以後的社會住宅規劃要考量。

臺北市議會陳議員炳甫

公托或是公共幼兒園是希望在地方便，或是工作場所附近，現在勞基法一例一休很嚴格，也有家長們希望工作地點附近可托嬰或是送幼兒園，全部提供在地居民使用也會造成某些人的不方便。這個部份希望能爭取一定額度在地居民使用，長照部分更是，現在長照計畫希望走到社區型，希望社區化在地化，長照中心的部分本來就會以在地為優先，名額部分還會再討論，是否明

定比例來保障在地優先使用。以在地里和周邊里來實施。看平面圖這一頁，3 樓 807 平方公尺，6 樓是區民使用為什麼只有 500 平方公尺？另外種樹的部分不太合理，是否筆誤，可以調整一下。

臺北政府都市發展局林局長洲民

這是樓板這是挑空，扣掉後面積就很接近了，3 樓是人可以走出來的樓板，扣掉之後數字是正確的。

臺北市議會陳議員炳甫

5 樓 6 樓的平面空間又更少？面積應該都要加起來，你給人家罵應該的，啊你寫錯了。

臺北政府都市發展局林局長洲民

可能是沒計算走道等公設面積，我們會再確認正確的樓板面積。

臺北市中山區公所李區長美麗

請兩位老師跟我們講一些話。

李委員永展

原來是機關用地，本來建蔽率 40%到容積率 400%，現在變成是建蔽率 40%，容積率三百多，變更為社福用地，以需訂供來做為社會住宅，也就是什麼樣的需求就來提供什麼樣的設置，所以過程中要來溝通協調，來了解市民的需求。戶數減少但是社福設施增加，要有住宅是因為臺北市居大不易。香港教育大學來台灣，香港環保局對於垃圾減量的政策報告裡舉例臺北市，我們是很進步的，但是香港公宅的比例占整體住宅存量的 3 成以上，本市公共住宅的部分必須迎頭趕上。內政部在社會住宅開發案中，人口趨勢朝向越來越少人口越來越高齡，為什麼需要再新建住宅？因為雙北有很多長住未設籍人口，總是要讓他們有地方住，不然會造成交通和通勤問題，內科造成內湖地區的塞車問題就是例子。公共住宅管理採取記點扣分制，是相對進步的管理方式，滿足人民的居住需求，長期而言可以避免社會治安問題，降低社會成本。培英公宅建築方案比原來法容還低，是相對進步作法。第一個方案提出與民眾溝通並調整，容納多元文化及多樣公共設

施才可以讓城市進步。多溝通讓以需定供，由下而上的公民進步的力量。

黃委員麗玲：

很高興可以回國後聽到社會住宅第一線的意見，謝謝次長和陳議員，很努力的在進行溝通，都市發展領域要求更好的品質需要這樣的場合與溝通。

面對複合性公共住宅的議題，在首爾市公共住宅到一定量之後，可以提供給民間都市更新中繼安置之用，這就是公宅活用的面向，國外案例可以參考並看我們自己的脈絡。我們還不算是猛蓋公宅，以韓國為例，近幾年也大力興建公宅，公宅戶數近年大量的增加，目前我們的量比較少就要提供比較多樣化的運用，居民提出的需求也是可以考量的議題，閒置空間，食農教育等等也是可以考量的問題。

我們可以做更好的品質，參考別人怎麼做，找一個最好的範本，希望把各種訊息多溝通再轉給建築師。太高的屋突的確有可以改進的部分，有關樹的部分，我也不同意種樹，新加坡的綠化做得很好，可是管理成本增加，花了很多錢，是否合適台灣氣候及在地因素，大家應該聽聽看相關專家和居民的意見。可以不用擔心居民住進來的素質問題，所得分位點 50%以下的薪資其實大學副教授也符合，托育等等的比例不應該全部都給當地，可以部份給當地。簡報第 33 頁的規劃圖，數字好像不對，第 3 次規劃案的公宅社福比例，應該會高於 29%。最後我分享一下在荷蘭聽到共享設計，我們在討論某個里或是區利益，也是整個城市的共同利益，一加一會大於二，大家一起付出，這區的規劃會有很好的願景，是不是大家可以用更開放的態度並且更好的溝通，這對於地區發展是很有優勢的。

臺北市中山區公所李區長美麗

謝謝黃老師。今天的說明會到尾聲，謝謝大家。

陸、散會：時間 12 點 30 分

