

# 信義區松信社會住宅說明會

## 會議紀錄

壹、時間：109年9月13日(星期日)下午2時0分

貳、地點：興雅區民活動中心 A 教室(信義區松隆路 36 號 3 樓)

參、會議主持人：臺北市信義區公所林副區長純妃

肆、出(列)席單位：王議員鴻薇研究室、秦議員慧珠研究室、戴議員錫欽研究室、許議員家蓓研究室、信義區公所、富台里辦公室、交通局、都市更新處、國家住宅及都市更新中心、都市發展局、張昌明建築師事務所

伍、專家學者：崔媽媽基金會呂秉怡執行長、臺灣社會福利總盟孫一信秘書長

陸、主席致詞及簡報：

### 一、主席致詞

大家好，歡迎今天前來參加說明會，一起關心社宅規劃。希望透過說明會幫助市民朋友了解社宅的設計理念、未來跟鄰里社區可能產生的影響；也透過說明會讓大家登記發言，把疑問及希望說明的地方提出來，由與會官員會進一步解說。

首先，跟各位介紹今天邀請的出席貴賓。第一位是崔媽媽基金會呂秉怡執行長，接下來是台灣社福總盟孫秘書長、都發局羅副局長、臺北市政府交通局簡技士、都更處陳科長、住都中心李規劃師、信義區楊會長、富台里陳國華里長、六藝里丁禾溱里長、敦厚里方聰杰里長、五全里吳秀好里長。

### 二、簡報：詳簡報資料

柒、民眾發言與相關局處回應：

### 一、陳○雄先生

大家好，我是基地旁邊最靠近的那一棟住戶，依照目前規劃施工期長

達五年，所造成粉塵、噪音等干擾，以及地下室通道出入口的設置都會影響鄰近住家。另外，我們房子屋齡已屆四十年，有點傾斜，若開挖至地下三層，亦會形成損傷。希望可以將以上意見納入規劃考量，謝謝！

## 二、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

向各位報告，在施工前本案規劃團隊會對周邊住戶進行調查，將目前房屋的狀況作拍照記錄存證，並於施工過程前中後隨時注意是否有任何影響或變動，請鄰近的住戶不用擔心。至於您擔心的施工噪音、粉塵等影響一定會努力降到最低，社宅基地施工地區將使用甲種圍籬、隔噪音帆布、妥善處理裸露在外的泥土等措施；唯有大規模灌漿施作時無法中斷，然本案基地面積不大，應不會造成嚴重的影響。

現行車道出入口係依都市設計準則之規範，要求設置在次寬道路，本案兩條次寬道路皆為 8 米，仍須擇一設置，未來將著重公共空間及動線安排，避免影響隔壁鄰居及基地內部，有關設計規劃部分也請建築師一起補充說明。本局一定要求建築師團隊作好敦親睦鄰，若未來有任何沒有處理好的問題或是有任何意見都可以提出，我們一定盡量解決。

## 三、張昌明建築師事務所

基地施工中造成粉塵皆會合乎勞檢局規定，以防護網隔絕大部分粉塵，並配合灑水措施改善環境影響，請各位放心。

有關前面反映道路設置的問題，本案經都市設計準則、交通學者專家等進行整體評估，若將出入口置於目前規劃位置，可留設出更完整開放的廣場空間，且不影響虎林街 120 巷的學童進出。

## 四、楊○平先生

剛剛提及為引導接送學童造成的車流而將出入口設置於永吉路 180 巷，但是將來兒福中心學童會外移，故請再評估出入位置的適當性。

## 五、李○源先生

各位午安，我是和陳先生同一棟的樓上住戶，剛搬到這個社區四個月左右，對於周邊生活條件感到滿意。雖然政府推動社宅有公益性，仍應兼顧現住戶的權益。前述陳先生提的意見確實有理，基地鄰接兩個停車場，未來車道出路口若設置於永吉路 180 巷，每天早上、傍晚的停車場車流量

皆造成交通影響，建議將未來衍生住戶及交通流量一併考量。

因擔憂 40 年老房子於施工期間造成損傷，尤其我才剛花 300 萬裝修過，希望未來能提撥賠償基金信託在機構裡，保障周邊住戶的財產。

## 六、臺北市政府交通局簡技士璟竹

回應李先生關心基地周邊兩個停車場的車流問題，基地位置就是其中之一，鄰路兩側為富台一、二平面停車場，由於目前尖峰時候常有車流停滯、擁擠現象，故未來的車道設置係考量相關專家學者意見，若設置於街廓較短的虎林街 120 巷容易導致如同現況的車輛停等情形。考量位置鄰近捷運站，且本案基地僅有 90 戶住宅單元，提供 63 個汽車位，完工後的停車位亦會適度開放給周邊里民使用。

## 七、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

有關已完工社會住宅的停車位，依據目前營運中社宅的實際使用情形，社宅住戶約僅使用五成左右車位數，車位會開放周邊鄰里朋友共同使用。未來將採月租方式並且比照停管處收費標準，讓有需求的民眾及住戶公平抽籤取得車位。

另外回應各位在意的損鄰問題，市府皆會按建管處的規範與罰則處理，施工時亦會謹慎執行，加強鄰房設施及結構安全的考量，維護鄰里的居住安全。

## 八、李○源先生

再請教一下建築師，地下層的施工方法是採用連續壁還是其他方式？並再請副局長回應損鄰糾紛的預防機制為何？可否提撥信託帳戶？

## 九、張昌明建築師事務所

現階段設計採用連續壁方式進行，在整體結構必定考量不會對鄰房造成問題的設計方式，並於施工中透過安全建設系統隨時注意狀況，經由預警通知後馬上處理，作補強及改善。

## 十、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

依照過去在建管處服務的經驗，並無施工建築基地需針對鄰損賠償問

題設置基金專戶。但若有損鄰情形，必定會拍照存證，以利進行鑑定判斷及修補改善措施，並有相關糾紛評定機制。

### 十一、臺北市信義區六藝里丁里長禾濤

各位午安，我們六藝里雖然鄰近基地卻在里界之外，我必須為里民抱屈，過去非常感謝議員及國華里長協助爭取福利。首先，必須考量到本區是土壤液化風險土地，建議將周邊老舊建物有安全疑慮者一併納入進行都市更新，共同改善環境。

其次針對停車場出入口問題，考量將來兒福中心將會搬離現址，建議改變車道的設置規劃，加深基地北側退縮的空間，避免造成鄰近建物的損害，也創造更加開放、環境優良的綠地資源，建請相關單位後續研議。

最後針對汽車停車格使用需求，建議提供鄰近里民抽籤使用，甚或其他公共使用空間亦得享有優惠折扣，嘉惠本地住戶。

### 十二、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

有關社宅基地停車位，未來在招租時，會提供給在地居民。但本局專業不在管理停車場，目前現行做法皆比照停管處之規範。

另外回應前述里長提及鄰棟相距過近的問題，為求安全上考量，必定會在施工時保持一定距離，並持續與建築師溝通，是否可在基地北側空間做到再退縮，依照目前的設計模擬圖已在北側留設綠化空間，車道部分也跟建築物之間保持更寬的距離，會後擬將里長及居民意見納入規劃。

有關都市更新的整合有其困難性，過去案例常有拖延至五年、十年的情形。謝謝里長的意見，若在里內組成有更新意願的 15 人左右，都更處將會來辦理說明會，在社宅完工後也能作為都更中繼使用，本局正在研議相關辦法。

### 十三、臺北市信義區富台里陳里長國華

各位好！周邊除了本案基地外，連同兒福中心的都更案共有五個街廓將進行開發使用，未來的興建量體很大，本人先前已向都發局建議，今日再提一次建議將虎林街 120 巷南北各拓寬一米道路供車行，避免未來人車進出影響本地交通。建議趁著目前各基地仍在規劃的階段，留設更寬的道路空間，配合松信路的南北縱向道路，讓將來車輛進出較暢通。

特別拜託都發局副局長跟交通局等相關單位，幫助我們和住都中心適

當協調，讓整體道路設計的退縮和開放空間有其一致性。

#### 十四、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

有關里長的訴求與顧慮，由於計畫道路為全市性共同建置的交通系統，八米道路在未來開發後無法變動；但如何透過都市設計的方式盡量留設足夠的車行及人行空間，本局將持續與跟住都中心協調，維護周邊的公共利益，但是住都中心推動的都市更新案容積獎勵是否受到影響，尚需評估，後續會盡量在達到共識的情況下，進行整體開放空間的設計。

依照目前的都市設計方案，除了現有八米道路外，兩側皆有四米帶狀開放空間作為喬木及人行步道，合計至少十六米為開放、無視覺阻礙的通行空間。若是里長仍建議調整車行路寬，建議從交通技術層面再研議應如何處理。本案預計未來改建後車輛都能夠內部化，若路面上沒有停車情況，八米道路應無阻礙了。

#### 十五、臺北市信義區富台里陳里長國華

謝謝副局長的回應，有關住都中心興辦中的都更案，再請都更處進行把關與協調，希望能將在地的需求納入規劃，達到整體性的效益。先前有提過倘僅有部分路段進行拓寬，原有的虎林街是否於此段地區修改門牌為忠孝東路五段 215 巷，避免影響整體交通系統，且現階段僅需修改一戶兒福中心的門牌，應不難解決，感謝各單位的協助。

#### 十六、臺北市都市更新處陳科長品先

現行虎林街計畫寬度為八米，若在周邊街廓一併退縮，需視住都中心未來規劃整合的情形及意願。由於目前未送件本處亦無資料參考，若後續接獲案件，皆會邀集實施者共同協商兩側計畫道路如何設計及改善動線。

#### 十七、臺北市信義區六藝里丁里長禾漆

對於陳里長所提意見感到認同，是否評估修正現行的規劃設計圖，將車道出路口改至虎林街 120 巷並拓寬道路，避免多一段彎進永吉路 180 巷的動線。另建議沿著六藝里里界創造綠美化空間，若經修正工程設計圖說皆應讓周邊里民知曉更改要讓我們知道。

#### 十八、臺北市信義區里長聯誼會楊會長玉堂

在信義區目前已規劃有廣慈博愛園區約一千六百多戶，另有陸保廠基地約一千多戶，對於本區是否過度開發了呢？考量信義區綠地越來越少，建議將基地蓋為公園，至其他地區開發社會住宅，里民更加歡迎。

## 十九、戴議員錫欽辦公室林主任伯修

謝謝各位提出的意見，針對六藝里里長提到停車場費率、保障名額的問題，向各位報告今年5月7日戴議員已披露過，丁里長所在意的事情有可能發生，請看中國時報報導因防疫政策臨時將停車位改為線上抽籤，導致在地里民搶不到。剛剛都發局羅副座提到須按照停管處規定辦理，然現行規定未對於線上抽籤的在地里民提供保障。因此建議如下：

第一，針對精華地段的社會住宅興建，於停車場完工開放後，應研訂對於在地里民具體保留一定數量車位；第二，有關是否須比照停管處規定一事，經洽詢停管處處長表示社宅停車場可由都發局自行決定，再請副座納入後續考量，建議提供周邊里民優惠費率至七折或其他折數。

## 二十、臺北市信義區五全里吳里長秀好

有關高齡者提供包租代管入住社宅的政策，若在本市有自有住宅，應如何達到入住條件呢？要付租金嗎？

## 捌、總結：

### 一、崔媽媽基金會呂秉怡執行長

各位好！今日前來聽聽看大家的意見，非常肯定、蠻佩服里長和在地里民願意用理性方式進行公共政策的討論與溝通，目前的設計方案雖然仍有改善空間，但能以理性地互相討論就是臺北市的一大進步。

以現住戶的需求而言，希望基地能優先作為綠地或其他開放空間，然社會住宅的興建也能對在地里民帶來好處，過程中必須先克服鄰損、停車等技術面問題。主要提供兩個意見讓大家參考：

第一，由於台灣即將面臨超高齡社會，親自走訪也發現周邊社區多為三至五層樓的舊建物，屋齡至少三、四十年以上，若是有些家中長輩行動不便，卻無法在現住房屋中加裝電梯，周邊的社宅便能提供作為換屋使用，將原有房屋提供予政府的包租代管政策，即可優先進住社宅，相關規範與條件尚在研擬中，期望可以改善高齡化的居住問題，並提供多元的社福設施。

第二，以過去的經驗和大家分享，若同樣的基地交由民間建商處理，里長、里民恐怕沒有溝通的機會，應該慶幸都發局在規劃階段即收集各方面的意見，努力改善方案並回饋社區，希望大家能給予多點支持，共同讓希望台北的環境變得更好，藉由社會住宅的提供解決各年齡層的居住議題。以上分享，謝謝。

## 二、臺灣社會福利總盟孫一信秘書長

各位午安，相較過去參加的明倫、廣慈等社宅說明會，本案因戶數少、量體小最為單純，特別感謝里長幫大家爭取了里民活動中心。自從 100 年以來制定只租不賣的明確住宅政策至今，雖如楊會長提到信義區興辦量體龐大，其實未必，只是前述的兩個基地戶數較多，但也經過長時間的溝通協調過程，共同讓整個城市進步。我也認同呂執行長的觀點，本案由政府自行興辦，對於眾人的意見必定妥善處理，大可放心。後續得就技術層面持續討論，並與周邊開發基地相互協商，達到整體考量。

再次感謝大家讓市府有這個機會興建並提供本區社宅的服務，除了提供居住空間，也在其他案例研擬青年創新計畫，以志願服務的方式舉辦活動、凝聚社區、回饋住戶，目前的實施結果皆非常成功。最後也感謝里長充分反映里民需求，達到良好的溝通。

## 三、臺北市政府都市發展局羅副局長世譽

先回應剛剛吳里長提到的問題，有關呂執行長提到的高齡者換屋政策，依照臺北市社會住宅出租辦法第 20 條規範內容已排除自有房屋的條件，若將現有房屋釋出作為包租代管物件，可依相關規定承租涉宅，雖然目前本府尚未有相關執行案例，但未來可再評估選定新完工社宅進行試辦。入住社會住宅仍須負擔租金，但能獲得包租代管的租金收益，希望後續可盡快讓居民利用到這樣的規則。

最後，如果各位有任何辦理都更、危老重建的相關需求，也麻煩再跟都發局聯絡，今天說明會感謝大家的參與，希望大家順利平安，謝謝！