

內湖區東湖社會住宅說明會

會議紀錄

壹、時間：110年3月25日(星期四)晚間7時0分

貳、地點：五分區民活動中心(臺北市內湖區五分街6號5樓)

參、會議主持人：臺北市內湖區公所林區長秉宗

肆、出(列)席單位：闕議員枚莎研究室、李議員明賢研究室、游議員淑慧研究室、吳議員世正研究室、江議員志銘研究室、李議員建昌研究室、(以上依簽到簿順序排列)

內湖區公所、五分里辦公室、安湖里辦公室、交通局、停車管理工程處、教育局、社會局、都市更新處、國家住宅及都市更新中心、都市發展局、亞新工程顧問股份有限公司、大林聯合建築師事務所

伍、專家學者：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

現場的各位大家好！今天為了舉辦社宅說明會聚集在這，這麼多鄉親踴躍關心地方事務我很佩服，自己的家園自己顧。政府在興辦公建設前聆聽地方的意見都會如實紀錄下來，待會針對發言意見如果可以會直接說明，不能即時回應便帶回研議。

希望大家都能尊重開會秩序，依照報告流程限時三分鐘，超過一點沒關係，但仍提醒大家勿影響別人發言，遵守大會秩序也尊重他人意見；在這個民主法治社會，不論是贊成或反對意見都沒關係，大家一定要相互學習，讓所有意見盡量表達。另外也請主辦單位是否能在十分鐘內報告完畢，讓我們多聽大家意見。謝謝大家！我們先請議員講幾句話。

二、游議員淑慧

大家好，晚安！我是游淑慧，從去年知道這個案子，就去做了附近幼托需求、交通、人口密度等研究，也在審查預算時加入工務委員會，並要

求預算執行但書：第一，如果興建必須將托幼設施提供到最大量，從原先規劃無托幼設施，變為五班再增加到八班，預計招收兩百多位幼兒。第二，必須辦理三場地方說明會及民意調查，取得地方支持後才可以動工。近期市府興辦社宅只有本案因為我提出要求而啟動民意調查這個程序，因為這裡的環境條件我真的認為不適合興建社宅。

不過今天主要就是來報告本案社宅規劃內容讓民眾知道，我認為開發後將造成環境負擔，且東湖地區人口已經飽和，周邊道路容量不足，可是規劃單位不這麼認為，那就讓他們說服各位。在民意支持前題下，政策並非為一個人說了算，希望能取得地方民眾支持，謝謝。

三、簡報：詳簡報資料

柒、民眾發言與相關局處回應：

一、石○虹小姐

大家好，我是五分里居民，從 79 年到現在 110 年已經住在五分街 30 年。早期交通問題沒那麼複雜，現在愈來愈雜亂，尤其上下班的時候。政府如果要蓋社會住宅，在座里民都希望交通局來評估，是否有必要在此處蓋？五分里人口數高達一萬一千多人，密度相當高，新北市汐止區居民通勤時也會經過這邊，里長和里民們都為交通壅塞問題感到不便。

剛剛游議員提到要舉辦三場說明會，希望未來在辦的時候能廣為周知五分里居民，謝謝！

二、丁○芝小姐

各位大家好，我是五分里居民，我姓丁，在這裡住了大概 35 年，聽到安康調度站要蓋樓高 14 層 248 戶社會住宅，讓我們相當驚訝、擔憂，因為五分里是臺北市第二大里，人口密度非常高，若社宅完工後引入近一千名人口，將影響東湖居住品質甚鉅。加上周邊道路狹窄，而且安康調度站周邊是傳統市場、攤販集散地，還兼具汐止區、東湖路車流分渠道功能，平常交通量已經滿載，在五分里周遭公共、交通建設完善前，興建社宅對周邊居民而言是雪上加霜，使五分里變得更加擁擠。社會住宅比鄰狹窄街道，將造成往來交通、意外救災不便跟困擾，不曉得主辦單位有沒有想過這些問題呢？我們不反對興建社宅，但要蓋在對的地方，這塊地真的不合適，請貴單位審慎評估。

另外五分里周邊建物屋齡多達四十年以上，從外觀看是老舊建築，都

更需求迫切卻為提升居住品質，無法提高容積率、建蔽率，難以更新。周邊住宅區的老舊公寓容積率只有 225%，而都發局以機關用地名義把容積率變更為 400%，在這個狹小基地興建 248 戶社會住宅，請問是否有考慮公眾及民生居住安全？為了響應市府都更政策、美化市容、住宅安全，建議將五分里周邊住宅區比照容積率 400%辦理都更，較為合理。

三、董○瀚先生

我稍作補充，個人也是對這地方滿關心，前面提到交通調查部分，想請問貴單位委託專業交通顧問調查哪幾個路口？剛剛晚間六點半左右，是否有注意到外面交通已經塞爆的情形。若要興建社會住宅我不反對，但如何能保證住戶一半比例搭乘捷運，另一半則開車呢？現有居民希望能得到一個承諾，是否納入規範讓地下停車場提供周邊里民一起使用？現有的平面停車場將變成社會住宅基地，周遭車位是否也減少？請貴單位考量一下居民的停車需求。

四、臺北市政府交通局蔡股長于婷

主席、議員、大家好，交通局代表發言回應以上問題。剛剛里民有提到這個地區人口密度高、交通流量大，擔心社宅未來新進人口衍生車流問題。本案規劃單位已經請交通顧問公司進行評估，針對開發後進駐人數、引進車潮，以及尖峰時段車流量納入考量，再由交通局審核、計算評估合理性，並對周邊交通衝擊要求提出具體改善作為。依本案交通分析資料顯示，社宅目前規劃 248 戶，假設未來一戶約二點多人入住，將有 600 餘人陸續進住，若計算未來上午、下午衍生車輛，大約一小時 70 台車，一分鐘約有 1-2 台車進出本案面臨道路。經評估後基地周邊主要在康寧、五分街路口，會有壅塞狀況，未來交通局也將配合就人口進駐情形進行號誌管控。

針對周邊停車需求問題，現已規劃多挖一層地下室增設停車空間，開放里民停車。目前設置汽車 217 席，機車 340 席，皆已要求基地自行吸收開發後衍生的停車需求，在審查時考量社宅住戶對於車位的需求比例，設置足夠數量，不影響周邊環境，再把多餘停車格釋出給周邊里民使用。此外本案預計提供幼兒園、日照中心等設施，亦要求要規劃臨停空間。

五、臺北市政府都市發展局張專門委員立立

本局興建社會住宅有責任解決周遭停車問題，因此未來所衍生的停車量將由基地內部吸收，另將目前各位所停車的安康調度站、周邊路外停車格等皆一併考量，接下來請交通顧問跟各位詳細解釋調查數據。

六、亞新工程顧問股份有限公司(交通顧問)

各位鄉親與會長官大家好，我是交通顧問。針對本案交通問題跟大家報告，依據實際調查分析結果，交通壅塞的發生原因在於機車多數停在人行道上，造成人車爭道現象。現有調度站停車位不夠，考量里民高度需求，本團隊進行長時段調查，發現調度站停車場 115 席，在常態尖峰一小時有 7 台停在外面，因次尖峰停車需求為 122 台停車需求，因路邊等候車輛佔用道路容量，形成壅塞的感覺。

本案規劃精神係將現有人行道機車停車量吸納到基地內，空間釋出予行人，盡力滿足社福機構、社宅停車需求，不再佔用居民停車需求，亦保留 140 席以上車位供居民使用(大於現行需求 122 台)，在停車需求吸納到基地後，道路上得以淨空。簡單歸納試算結果為，基地興建 248 戶社宅，保留不到 80 台汽車位，給社宅跟社福機構使用，其餘大約 140 席停車位，比現有安康調度站 115 席還多，以上初步回應。

七、臺北市政府都市發展局張專門委員立立

謝謝鄉親朋友們的關心，若有意願辦理都更，依據中央法令規定有兩個途徑，第一是各位熟悉的都市更新條例，必須整合多數所有權人的土地面積及意願，再經過審議程序核定辦理；第二是都市危險及老舊建築物加速重建條例，經結構鑑定有安全疑慮的危險及老舊建築，可以申請獎勵容積並加速更新程序。

針對本案基地容積率的疑問，在 108 年內湖區都市計畫通盤檢討將其定位為社福設施及機關用地，法定容積為 400%，係本局為興建社會住宅及提供公共設施，並根據土地管制相關法令檢討後規劃設計，為避免開發量體過高造成周邊衝擊，本案興建 14 層樓社宅尚未用完法定容積，以維持周邊未來市容更新後之協調性。

依照現行模擬設計圖說，平面空間留設大量開放空間，未來得以自五分街十四巷穿越社宅基地至捷運站、帶狀公園。除了為居民補充當地需要的公共設施外，基地本身也能成為一個社區中的公共服務性空間。

八、李○娟小姐

大家好，首先認同前述意見，本次說明會真的太晚宣傳，我僅花四天跑了將近三百案連署，先交給主辦單位，這個連署書主要是反對在安康調度站興建社會住宅，誠如前述係因為基地選址不恰當。

眾所皆知市政府蓋社會住宅需要貸款，未來年輕人將繳納更多利息、稅賦，但是否有解決房價高漲及空屋率問題呢？執政單位沒有解決調薪就業問題，而把重點工作項目轉移到舉債蓋房子，利用臺北市民每年繳交所得稅是應該的嗎？針對民意調查的要求，我想知道第二階段需要幾份才能把本案撤掉。

另外前述評估提到以每戶 2 點多人預估進住人口，是否不需考量管理人員、清掃人員等，加計試算後肯定達到 1000 人以上，剛剛許多意見都強調五分里是臺北市密度第二高的里，空間有限，勿增加居住人口。

九、徐○麗小姐

大家好，我也是住在這邊的居民，現在東湖路口，即原來的頂好市場正有工程施作中，和本案興建內容大同小異，請評估是否必要在距離三百公尺左右範圍內蓋兩棟相似功能建物？那邊鄰接康寧路，便於行駛大卡車；而基地現址臨五分街、康寧路三段 245 巷等較窄道路，未來施工期間將形成更嚴重堵塞問題，居民如何忍受黑暗期三、四年。請大家為我們考慮一下，謝謝！

十、李○飛先生

各位長官大家好，重申一下本案基地真的不適合興建社會住宅，前主委亦彙整提出陳情書。鄰近內科地區長期存在無法解決的交通問題，希望在基地規劃停車場及公園等複合型使用，才是民之所需。各位長官，謝謝！

十一、胡○慧小姐

大家好，我是住在捷運站出口旁社區的居民，贊同前述反對蓋社宅的意見，因為周邊已經非常擁擠，幾乎連綠地都沒有，若再繼續蓋社會住宅，簡直完全沒有生活品質可言。希望取代的是地下停車場及地上花園，可與安康樂活櫻花公園呼應，讓所有市民有休閒去處。

十二、董○瀚先生(第二次發言)

針對前面提到交通影響問題，想請問是否將附近進行中工程的干擾納入考量？另外要如何保障完工後停車位能保留予在地民眾，是否能承諾里民保障停車位，避免全數都被未來入住人口占掉名額，謝謝。

十三、 臺北市內湖區東湖里尤里長樹旺

各位鄉親大家好，我是隔壁安湖里里長，在這個地點興建社會住宅，五分里里長和我都覺得不可思議，但是我想市府為了住宅政策的目標，只能找到這邊的空地，在此之前我們也經過多次與各單位、議員等協商並表達反對意見。由於市府立場堅定，轉而爭取相關社會福利設施，在原先規劃的住宅單元之外，強力爭取到教育局、社會局參建的幼兒園跟日照中心。

為了提升周邊整體環境，是否在新蓋社會住宅之餘，也能顧慮鄰近老舊社區的都更需求。基地的法定容積率定在 400%，和周圍辦理都更爭取獎勵才能提高容積有所不同，住宅區原定容積僅有 225%，相當不合理，應能調整至與社會住宅相同，提高辦理都市更新的機會，改善所有鄉親未來的生活品質、居住環境。

另外，必須顧慮到周邊的停車需求，目前規劃仍然不夠，必須就近滿足現有的停車空間。拜託各位，多幫忙。

十四、 吳議員世正

區長、市府各單位，各位里長、議員，各位鄉親，大家晚安大家好！在基地附近的樂康里，現況為台電所屬停車場，約有三百個車位，未來將由中央興建社會住宅，而臺北市選定在這邊蓋。但是整個東湖地區的交通問題，如何能解決？中央與地方說蓋就蓋社會住宅，都是在製造問題。

今天辦理說明會通知大家即將要興建社宅，而不是辦理公聽會來聽取民眾意見，這就是柯文哲啦！沒有要聽別人的。東湖地區的民眾都知道，社宅確實有其需求，但必須找對地方，否則只是新增問題，五分里已經是人口密度最高的里，不適宜再新增人口。最嚴重的問題為周邊道路塞車，普遍達到 F 級，若再引入車流，應如何排解從汐止來的車流，請政府解決交通問題、都更問題及人口稠密問題。

本案只有一個人能喊停，柯文哲。我們議員表達意見也沒用，即便認同推動社宅的政策，但這個地點實在無法接受。依照目前設計車位數 120 個，預估僅保留 80 位給住戶，其他 140 位開放給周邊里民使用，但未來興建 248 戶社宅，屆時其他住戶提出停車需求，應如何確保在地里民權益？顯然車位數仍然不夠，請再檢討規劃，若能取消興建最能符合在地意願；若是一定要蓋，基地所規劃的停車位須能滿足現狀跟未來進駐的人口。

十五、 李議員明賢

區長、各位同事、各位好朋友好！我曾在交通委員會時針對交通部分提出意見，若依目前內政部和市政府規劃中建案陸續動工，明年東湖地區將會變成大工地。本案預定明年動工，至 2025 年完工，中央規劃樂康里設宅則是今年動工，至 2024 年完工；還有周邊 K01 停車場，預定 2023 完工，但挖到台電基座將延期到 2024 年；另外樂活公園停車場也開始徵收土地，有可能在未來二三年內動工。如此一來，整個東湖每天都將有工程車在路面行駛。因次本案交通改善計畫除應針對原先及衍生車量進行評估，尚須將施工階段帶來的交通衝擊一併考量，並提出具體的改善及回饋措施，否則如交通局代表所說的號誌調整效果有限。

為了落實居住正義，大家都支持社宅政策，但對地方所造成的衝擊仍應審慎評估，我以交通委員會的立場要求要求重送、重審交通影響評估及改善計畫。本案若是堅持興建，希望與周邊的施工期程相互協調、錯開，以免形成交通黑暗期。另外，是否得再評估此塊基地興建社宅的必要性，或是考量興闢公園，請將大家的意見帶回市政府研議，謝謝各位。

十六、 游議員淑慧

我想釐清一下大家很關心的問題，先前在審查本案預算時已新增但書，需在民意支持下才能動支工程預算，請都發局回應是否民意不支持就取消興建呢？

十七、 臺北市政府都市發展局張專門委員立立

謝謝議座跟各位鄉親朋友指導，稍作補充本案從規劃以來，在地及周邊的兩位里長都非常積極聯繫與溝通，也反映各位里民心聲，成功爭取到相關參建社福設施，解決少子化、老齡化的人口問題。

市府推動社宅的政策目標，在於讓無法購屋的市民朋友可選擇政府興建的出租社會住宅，但仍希望目前規劃的各項公共設施能滿足在地需求。議員在市議會審查時持續監督，本局當遵循議會的決議，依照程序辦理說明會與民意調查等作業。

十八、 母O蕙小姐

目前聽了這麼多，問題還是在於交通和老舊社區的更新。建議市政府能在五分里進行通盤檢討，改善周邊整體環境，活絡社區機能並降低安全

疑慮，也讓 14 層樓高的社宅完工後不會顯得突兀。

十九、 蔡○霖先生

在座臺北市政府長官、諸位議座大人還有鄉親，我想問幾個問題，第一是針對本案規劃作社宅，周邊民眾在 108 年便遞交陳情書給港湖區所有議員(只有兩位議員沒拜訪到)以及臺北市單一陳情系統。而今天辦理說明卻未針對陳情書裡面提到所有問題一一回覆，或提出相對應改善方案，不僅有交通，還有教育、人口、都更、緊急救災等議題，顯然都發局沒有做到府內相關單位的橫向溝通與彙整。

第二我想問的是，本案是否非蓋不可？或是能有其他討論空間，是否透過民意調查、公投、連署等途徑讓民眾決定呢？剛剛吳議員提到是市長堅持要蓋，是不是只有罷免市長可以停止這個建案？除非在五分里的一萬一千名里民都投票支持，那我們沒意見。

最後，我想提出居住正義的問題。雖然興建社宅是為了達到居住正義，但反對的居民也不應被污名化為不替年輕人著想。周遭多為屋齡四、五十年的房子，住在這邊的老年人多於年輕人，並非不願意都更，卻受限於政府對於容積率、建蔽率的規定，都更完後無法達到一坪換一坪，如果為維持同樣坪數而拿不出錢來，空間變小了住不下怎麼辦？未來社宅完工也未必能達到居住正義，共花了 17 億預算，一戶入住預估約 3 個人，依照 248 戶社宅的規劃只能容納一千多人。因此在租期 3 年、預估社宅服務 60 年的情況下，花 17 億元、用 60 年的時間，只能照顧到 2 萬人口；而周邊住戶無法辦理都更，只能繼續住著危樓老屋，我不了解居住正義在哪裡？若是將預算改為投入租金補貼，可以照顧的民眾將不只有兩萬戶。

二十、 李○娟小姐

由於現在少子化，若欲滿足在地社福需求，可以利用周邊現有國小(約 8 到 9 所)開放多一點幼稚園或公托設施，避免供不應求，鄰近的內湖高中也可以考慮空出教室，在晚間作為老人日照中心。反觀在地民眾真正需要的是地下停車場，希望能提供充足停車空間並結合綠地空間，而非興建社會住宅。

二十一、 吳世正議員

答覆前再加個問題，當然我們最希望能不要在這邊蓋社宅，否則必須考慮在地的停車需求，至少預估一半的車位給未來住戶，請納入考量。

二十二、 臺北市政府都市發展局張專門委員立立

非常感謝議座的指導以及各位鄉親朋友的期許，我跟各位報告二件事：首先社會住宅政策是依循中央訂定的住宅法推動，共有三種方式提供民眾可負擔居住環境，第一是政府籌資興建社會住宅，第二種是租金補貼，第三是包租代管，皆有中央訂定相關的計畫及規範，北市府努力執行。

接著是民眾所關心的開發影響及各項問題，依照本案興建計畫提送臺北市議會審查，眾多關切本案的議員責成都發局及相關單位到貴寶地召開說明會，後續也將依市議會要求循程序辦理民意調查。

二十三、 曾○煌先生

建議將位於市中心的焚化爐廢止興建社會住宅，考量臺北市僅有 274 平方公里空間有限，為了達成住宅政策目標需要北北基合作，才能提高都市競爭力。

二十四、 葉○鈴小姐

各位長官、各位鄰居大家晚安，我也在這邊居住多年，非常了解東湖的成長跟高度的人口密度，交通問題愈來愈大。為了改善東湖的居住環境，需要市府調查並提出相關措施，尤其是交通問題，並應考量周邊工程帶來的交通疑慮和居住風險。

二十五、 董○瀚先生(第三次發言)

這是我第三次發言，前述李議員提到本案的計畫書是否可以公開讓所有市民參考，至少提供給附近居民。另外，剛剛報告時沒有提到景觀調查，若是蓋了 14 樓高的社宅，對比周遭 5 樓以下的的建築，會造成住戶的壓迫感，除了影響日照，也罔顧居住安全，讓人擔心。

捌、總結：

一、游議員淑慧

關於東湖社宅的興建，我總結一句話：「你的政績、東湖人的災難。」希望能轉達給柯市長。

二、吳議員世正

今天大家提出的意見都很明確，至少在場各位並非反對社宅，而是反對興建於此處，因為東湖人的痛苦只有東湖人知道，一定要回去轉達跟柯市長講，不要再亂蓋了！

三、李議員明賢

剛剛有特別提到政府規劃未來五年將有四大工程同時進行，將嚴重影響環境，應有適當的改善計畫、回饋措施，並提送都市設計審議委員會把關，另有市議會全力監督。

四、臺灣社會福利總盟孫秘書長一信

區長、各位市民朋友大家好，今天來參加說明會前便預期會有很大衝擊，我想北市府推動社宅過程也相當辛苦。對於本案爭取到的老人日照中心與幼兒園設置，非常感謝里長。我已經參與爭取社宅 10 年時間，也在翻轉大家對社宅的概念，現階段許多完工社宅已讓大家看到城市願景，但仍有交通問題需要面對。

另外，興建社宅也能提供作為都更中繼宅，提供周邊住戶的需求。民眾反映周邊的住宅區的容積加計獎勵額度後，仍與社福及機關用地的 400% 有別，但必須考量的是，兩者所帶來的公共效益不同，除了滿足居住空間，甚至能提供周邊辦理都更時的中繼需求，嘉惠里民。我本身參加過臺北市好幾場社會住宅說明會，本案在設計上以退縮、留設穿廊的方式，舒緩周邊視覺。有關前述希望將學校空間轉作老人日照中心並非易事，因建築法規的限制作為幼兒園相較容易。這五年來新增了兩個公辦民營的服務場所在，也是拜社宅、社福園區等規劃所賜，都是臺北市政府的努力。但對於周邊開發影響及交通評估仍要妥善處理。

最後，懇切地呼籲社宅確實是在實現居住正義，但無法改變高房價現象，而是解決市場上租不到房子的人，社福團體、老人身障團體等都非常期待社宅的落成。很高興大家能面對面溝通這件事，這是很重要的社會參與。謝謝！

五、臺北市內湖區公所林區長秉宗

前面大家表達意見主要針對交通、停車、容積提升等問題，以及是否考慮取消興建等意見，建議後續都發局辦理第二次說明會時，將前述問題

答案重新盤整、準備回應，也希望聽到不一樣的聲音，謝謝大家！今天的說明會開到這邊結束。

玖、散會：晚間 8 時 45 分