

附錄 3-1 【期初報告審查會會議紀錄－意見處理情形】

壹、時間：105 年 3 月 4 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺中市政府都市發展局第 3 會議室

項次	會議紀錄	處理情形
一	委員意見	
(一)	林委員昌修	
1	房型比例不應完全以市場需求調查狀況分配，應先確定出租之設定對象，例如考量即將就業年輕族群(初期工作十年、結婚及生子)一房二廳、二房應更符合需求。	遵照辦理，本案因其區位鄰近太平、大里、仁化等工業區，並配合市府住宅政策，擬將出租對象設定為 20~35 歲甫就業或剛成家之青年勞工，此族群多以單身、小家庭為主，考量其薪資水平、可負擔租金能力及家戶人口特性，故以套房、一房一廳、二房一廳小坪數為主推房型，約佔總房數之八成，強化空間使用經濟性，以降低租金水準，符合青年勞工租屋者之期待。相關內容可詳見報告書 P.4-48~4-53。
2	除了社福中心外，社會住宅的公共設施應在經營管理上多對外(鄰里)開放，以利週邊居民使用，比私人社區住宅更具公共性。	遵照辦理，本案以「共享村落」為概念，滿足社區與週邊之食、衣、住、行、育、樂等機能，將留設大量開放空間作為對外開放林蔭散步道與街角公園，強化對外之開放性，營造舒適之街道環境，另外將增設社福設施與店鋪空間以服務來此居住之青年勞工與附近居民，強化公共服務使用機能。相關規劃概念與基地配置說明詳報告書 P.5-5~5-12。
3	社會住宅房型設計普遍過小，本案衛浴配置多無自然通風採光，且因考量模矩空間分割，反而限縮空間發展，造成室內空間較小，平面配置格局應再考量檢討是否適當，另外模矩化空間於將來變動的可能性如果不高，是	遵照辦理，囿於青年勞工租金可負擔能力，社宅坪數以最經濟使用為目標，有關模矩化空間考量未來之變動需求已進行調整並修正房型格局及平面配置，並強化室內與衛浴空間之自然通風採光效益，房型配置詳見報

項次	會議紀錄	處理情形
	否有其必要性。	告書 P.5-16~5-17。
4	本案配置獨立店鋪棟，惟當地是否適合僅以出租為主的店鋪，招商可能性如果不高，應考量將該店鋪與住宅棟結合，一樓作為店鋪，二樓以上為住宅是否較為合適。	遵照辦理，本案考量基地區位特性，故將方案調整為一樓為公共開放空間（含社福設施），二樓以上則為住宅，另於一樓增設 4 間店鋪，以提升週邊之機能性。相關配置圖說詳見報告書 P.5-12。
5	本案為公營住宅，公共空間的開放應比民間具公益性，應把開放空間的獎勵容積拿到最高。	遵照辦理，本案規劃方案之開放空間以獎勵容積最大為原則進行規劃，並將開放空間提供社區使用，提升社會住宅與社區之交流互動。
6	建議都發局將本市社會住宅的社福設施做全市佈點配置圖，建置網路地圖，以供需求單位查詢，作為後續施政參考。	敬悉，提供業務單位考量。
(二)	蔡委員岡廷	
1	社會住宅的先期規劃應加強分析社會住宅在該地區推動的定位為何，多調查分析，設定好出租的客群需求，才容易反應在規劃配置上。	遵照辦理，本案社會住宅以 20-35 歲青年勞工為目標客群，並依據「臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫報告」中鄰近 12 處工業區勞工住宅需求調查結果及 104 年度太平區、大里區申請租金補貼中 20-35 歲青年勞工族群之居住特性進行篩選分析，其結果詳報告書 P.4-24~4-29，並將相關住宅需求及居住特性反應於規劃方案及產品定位，可參見報告書 P.5-16~5-21。
2	社會住宅可加強於提升居住品質更好的可能性，而不是只滿足基本需求，應多探討使用者的需求趨勢或是創造新的使用方式，例如共食廚房的設置。	遵照辦理，本案為考量青年勞工之租金負擔能力，居住空間採小坪數設計，為照顧多樣化之使用需求，以「共享村落」為概念，於一樓提供必要性公共設施服務，包含門廳、管理室、交誼空間、環保室等，其餘一樓空間作為開放空間與店鋪，提供共享空間之使用，如 SOHO 共同工作室、自助洗衣店、便利商店等。另共食廚房

項次	會議紀錄	處理情形
		部分，因本案大多數房型皆配有簡易廚房設備，考量使用性、管理性與公平性，故不考慮設置共食廚房，而以其他開放性公共設施為主，提供所有居民共同參與使用，藉以強化青年勞工住宅之公共使用機能，並提供多元化之住戶交流場所。相關配置圖說詳見報告書 P.5-5~5-12。
3	先期規劃應同步考量配置與後續建築施作時的技術對應，例如供水、電及空調等設備需求為何，應先考量納入規劃，以利對應後續建築細部設計。	遵照辦理，已補充相關機電設備規劃設計基準，詳報告書第五章建築企劃之細部設計準則八、機電設備規劃設計基準，P.5-38~5-46。
4	案例分析中的”日本大阪 NEXT21 實驗住宅”類似本案小坪數的需求，請補充該案例轉換為本案可參考的建築技術或優點。	遵照辦理，相關案例建築技術及優點已增列補充，內容可參見報告書 P.2-41~2-44。本案借鏡該案例之優點包含體現共生生活概念，於一樓設置開放空間與店鋪，以提升空間使用效率與居民之交流互動；落實節約能源，建立綠建築與智慧建築規範，如雨水回收再利用、建築保水、自然通風採光等；創造多元居住型式，因應青年勞工不同階段需求，提供不同房型之配置，另因應老齡化社會與輔助身障者增設通用設計戶，實踐混居之理念。
5	報告書 P4-21 分析內容，除了從現有資料作分析，應該有更詳細的調查，例如洽社政或相關單位取得調查資料，以利能更精確反映現況。	遵照辦理，已補充臺中市太平區、大里區 104 年度租金補貼名冊之相關統計資料，詳報告書 P.4-24~4-27。
(三)	紀副局長英村	
1	以臺北市已完成的社會住宅為例(如大龍峒)，其房型配置的 1 房型為 1 房 1 廳，與目前本案或其他臺中市社會住宅所規劃的 1 房型僅為 1 房的小套房格局不同，考量居住者的需求，	遵照辦理，本案為考量不同階段之青年勞工需求，於 1 房型配置除套房外另增加 1 房 1 廳格局，因此 1 房型比例約佔總房型之三成。另外，臺北市公營住宅之坪數皆含公設計算，興隆

項次	會議紀錄	處理情形
	本案的規劃是否可比照臺北市案例辦理。	1 區公營住宅 1 房 1 廳約為 16、19 坪，本案之 1 房 1 廳約為 18 坪，因此與臺北市案例之房型格局差異不大。
2	本案規劃配置社福設施部分，面積大小及需求可以請社會局參與提供意見(相關需求為何)。	遵照辦理，本案相關社福設施需求及面積規模規劃，係參酌臺中市政府社會局提供之「社會住宅內興辦社會福利設施建議報告書」，大里區需優先設置公設民營托嬰中心，太平區則需優先增設身障者照顧中心與家庭福利服務中心。另依本案期末報告審查會議社會局列席代表研提意見，本案社福設施空間將作為家庭福利服務中心，相關社福設施供需分析與基地周邊社福設施分布詳見報告書 P.4-6~4-12。
3	本案家戶結構調查為針對出租需求者或是不分類別以所有民眾為主。另租金需求調查來源為何?亦請補充。	遵照辦理，本案家戶結構以行政院主計處 99 年人口及住宅普查報告資料分析，透過各區的戶籍統計結果，從中瞭解地區性的戶數、戶量成長趨勢與家戶結構組成，藉以推估未來家戶之居住需求。另針對 104 年度太平區、大里區申請租金補貼家戶之家戶結構亦已補充詳報告書 P.4-24~4-27。有關租金需求調查，為避免與市場行情與租屋者期待有所落差，本案透過周邊現況出租住宅（1 房、2 房、3 房以上），根據其屋齡、設備、坪數等，進行租金分析歸納，詳報告書 P.4-40~4-44。另也參考臺中市 104 年度及中程（104 年-107 年）住宅計畫報告針對青年及勞工、優先照顧對象等居住現況與期待租金之調查，及 104 年度太平區、大里區申請租金補貼 20-35 歲青年勞工之篩選分析結果，歸納其租金水準，可參見報告書

項次	會議紀錄	處理情形
		P.4-33~4-37，藉由上述綜合分析結果，擬訂出合理的租金水準。
4	簡報第 28 頁的「擬交租金」的定義為何。	遵照辦理，本案誤植「擬交租金」已修正為「擬收租金」，「擬收租金」為尚未出租完成之案件租金定價，「成交租金」則為已出租之案件最後成交之租金價格。
(四)	許總工程司由興	
1	報告書 P4-7~4-8 頁有針對週邊市場的推案租金調查統計，但是分析的案例都離本基地較遠，在代表性上是否充足，請再考量。	遵照辦理，本案鄰近地區近期推案較少，故選取與勘估標的同一供需圈之分析案例，彼此之間有替代關係。除了太平區鄰近相關案例外，亦已新增鄰近大里區有替代關係之案例補充說明，可參見報告書 P. 4-16~4-17。
2	工程造價的編列，並未納入綠建築及智慧建築的費用，請補充。	遵照辦理，本案擬取得綠建築銅級、智慧建築合格級標章，設置智慧綠建築相關費用以總工程經費 10% 估列。詳見報告書 P.6-3。
(五)	賴副總工程司英錫	
1	本案規劃單獨配置的店鋪棟是否符合當地市場需求以及必要性，請再考量分析。	遵照辦理，本案已將方案修正為一樓公共開放空間，二樓以上為社會住宅，因考量周邊鄰里性生活消費設施不足，將於社區大樓一樓提供店鋪，以提升周邊鄰里之生活機能。相關配置圖說詳見報告書 P.5-12。
2	社福中心的規劃包含長照機構及托育中心，其配置應有更完整考量。	遵照辦理。本案社福中心考量周邊區位與需求，於北側基地一樓將留設社福設施空間，並參考臺中市社會局之社會住宅內興建社會福利設施建議報告與社會局之實際需求，相關空間規模與相關設備將納入規劃設計，詳見報告書 P.4-9。
3	以目前 1 房型的配置，如果共食餐廳有其可能性，1 房型的設備及格局配置是否就會有不同的發想，例如公共	遵照辦理，本案為照顧青年勞工之不同階段對於房型有不同需求，1 房型配置套房與 1 房 1 廳格局，其 1 房 1

項次	會議紀錄	處理情形
	空間的增加，這部分可再探討分析。	廳配置簡易廚房設備，因此大部分房型已具備廚房設備，故將不考慮於公共空間設置共食餐廳。另於房型坪數考量青年勞工負擔能力，以經濟使用為主，來降低租金水準，並配合青年勞工需求以中小坪數為主，故房型以1房及2房型為主。為提升空間使用效率，於社區一樓提供必要型公共設施包含門廳、管理室、交誼空間等，其餘作為店鋪使用，包含社區餐廳、SOHO 共同工作室、自助洗衣店、便利商店或小型超市等，創造共享、多元之新生活型態，提升居民互動交流之可能性。相關規劃概念詳見報告書 P.5-5~5-9、P.5-12。
(六)	太平區公所	
1	本案模矩化空間於將來變動的可能性如果不高，是否有其必要性。	敬悉，本案為提供多樣之房型選擇（套房、1房1廳、2房1廳、3房1廳），已修正房型配置。另為使後續方便維護管理，故不考慮採用模矩化空間之變動可能性，詳細配置圖說詳報告書 P.5-16~5-17。
2	本案可多注重設定的需求對象為何以及通用設計的規劃。	本案主要設定之對象為 20-35 歲之青年勞工，已補充相關鄰近工業區勞工薪資水準與需求、太平大里區租金補貼族群（20-35 歲）之所得與實際租屋需求，詳見報告書 P.4-33~4-36。另本案亦規劃總戶數之 5%作為通用設計示範戶，相關規劃配置與設計準則詳見報告書 P.5-18~5-20、P.5-49~5-57。
(七)	城鄉計畫科	
1	本案基地周邊陸續有自辦重劃區的辦理，將來重劃完成後可能產生大量的住宅建案，是否會影響本案於當地的需求，請補充。	敬悉，週邊自辦重劃區目前在推案上多以獨棟透天型態為主，與本案租賃型電梯大廈之類型不同，其房型需求與族群家戶組成亦有所差異，故對既

項次	會議紀錄	處理情形
		有租屋市場影響不大。
八	建造管理科	
1	本案的客層及需求，請補充說明。	遵照辦理，本案因其區位鄰近太平、大里、仁化工業區等，將以 20~35 歲之勞工青年為主要租賃對象，考量其剛就業與剛成家之經濟壓力，又此族群多為單身或小家庭型態，將以套房、一房一廳、二房一廳之小坪數房型，區隔週邊租賃市場，並符合租金負擔能力與滿足基本生活空間需求。相關內容可參見報告書 P.4-51~4-53。
2	本案的機電後續設備的後續維護，是否有納入經費評估，請補充說明。另外建築生命週期的規劃及後續公部門因應的費用如何編列。	遵照辦理，機電設備日常保養維護費用由管理維護費用支應，設備汰換及因應建築物材料劣化和老化之必要修繕，編列設備修繕費用，經費估算每 10 年以發包工程經費 10% 估列。詳見報告書 P.6-8~6-12。
3	本案後續租金的收取是否有調整空間，調整參數可否對應到後續維護費用。	遵照辦理，本案評估假設租金調整率以 5 年調漲 3% 推估，管理維護費用以興建樓地板面積 40 元/坪/月估列，逐年按物價指數調整。詳見報告書 P.6-7，惟本基地後續若決定納入執行開發，依「臺中市社會住宅出租辦法草案」第 11 條規定，租金及管理維護費不得逾越市場租金行情。
4	本案車道出入口的配置是否與人行動線有衝突。各房型衛浴配置如果為機械通風，管道間應納入配置。機車停車位是否一定要在地下層，請再考量。	遵照辦理，本案採人車動線分離規劃，以確保行人安全，衛浴為機械通風當層排氣，各戶設置管道間作為給排水管道。 本案一層留設大量綠化公共開放空間，為使其不受干擾，故不建議將機車停車空間設置於一層，將設置於地下一層供住戶使用。
5	本案後續的建照建議分成兩宗基地，以分照的方式請領辦理。	遵照辦理。

項次	會議紀錄	處理情形
6	建議屋頂平臺可再多作規劃利用。	遵照辦理，本案社區大樓屋頂層考量住戶使用機能，將增設曬衣空間。另於社福中心之屋頂層，為使具備公共開放效益，將作為綠化空間與休憩平台，提供住戶與社福中心使用，營造有機生活、共享共榮之理念，相關規劃構想詳報告書 P.5-12。
九	住宅管理科	
1	規劃報告書尚有文字誤植部分，於會後請規劃單位確認修正。	遵照辦理。
2	有關無障礙設計部分，請規劃單位參考臺北市社會住宅案例，提供所需的規範作為後續設計招標時的招標書件內容。	遵照辦理，相關通用設計準則已補充說明，詳見報告書第五章細部設計準則之十、友善住宅社區以及通用設計準則，P.5-49~5-56。
二	結論	
	本案期初報告審查原則通過，相關會議意見請納入期中報告修正。	