

附錄 3-2 【期中報告審查會會議紀錄－意見處理情形】

壹、時間：105 年 4 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺中市政府都市發展局第 5 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	社會住宅屬公益性設施，其社區公共服務設施，應以滿足基本需求即可，如門廳、管理室等，勿設置過多且重複性質高之空間，建議應將多餘之空間開放出來，提升地面層對外部鄰里社區之開放性及使用功能，增強社會住宅公益性，形成公共住宅的典範。	遵照辦理，本案僅留設三棟大樓之基本門廳、管理室，其餘一樓空間將對外開放，擬增設一處社福設施（家庭福利服務中心）及四間店鋪供商店、超市、共同工作室等機能使用，以提升社會住宅的開放性與公益性。
2	應從整體都市紋理來探討基地配置，如北基地西側現規劃為車道，如車道改位，留設大面積開放空間串接西南側的公園與南基地開放空間，以三個街角開放空間的整合，可強化都市環境的串連性，建議規劃單位可納入評估。	遵照辦理，本案為提升整體都市綠色開放空間之串連性，將北基地西側建築物壹層留設通廊，以串接公 15 與北側社區小公園；南基地北側空間退縮留設街角綠地，以整合公 15 與北基地南側之開放空間。另已調整北基地車道位置，留設北側社區微公園，以達開放空間最大之可能性。相關內容詳見報告書 P.5-12~5-13。
3	本案仍應朝向傳統社區結合鄰里性商業的發展模式，建議留設適當的商業空間，以滿足居民的最基本生活需求。例如社區內部之公共服務設施可考慮設置於 2 樓（北基地建築棟），利於管理維護及兼顧社區安全；1 樓多出來的空間則可增加作為店鋪或其他周邊居民使用空間。	遵照辦理，本案將一樓作為社區公共服務空間開放予週邊鄰里使用，設置一處社福設施（家庭福利服務中心）及四間店鋪供商店、超市、共同工作室等使用。另社區二樓則增設兩間多功能教室，提供課後輔導、會議、交誼等多元機能使用，並採租借服務制度，利於管理維護且增加社區收入。相關內容詳報告書 P.5-12、5-18。
4	有關停車位之留設，需考量本案社會住宅的承租者使用特性，若大多為青	遵照辦理，本案考量青年勞工機車使用較頻繁，一房型提供 1.5 部機車

項次	會議紀錄	處理情形
	年勞工為主，機車使用率較為普遍，應提升留設機車停車位之數量。	位，二房型 2 部機車位、三房型則提供 2.5 部機車位，因此共規劃機車位 352 輛，以滿足青年勞工之需求。相關內容詳報告書 P.5-17、5-21~5-23。
5	停車空間建議可評估對外出租之可能性，減少社會資源之浪費，相關管理機制應有因應對策說明。	遵照辦理，本案依相關法規與房型數量推算停車空間，北基地機車位 149 輛（應設）/205 輛（實設）、汽車位 50 輛（應設）/67 輛（實設）；南基地機車位 86 輛（應設）/147 輛（實設）、汽車位 28 輛（應設）/39 輛（實設），南北兩基地多劃設之車位，開放部分車位可對外出租，以提升停車空間使用效益。未來可採分區管理機制，劃分住戶與對外出租區塊，以利於社區管理維護。相關內容詳報告書 P.5-22~5-23。 另亦考量地下多增設一層停車空間之方案，但依其財務分析結果，未有正向財務效益，並考量週邊為透天住宅社區為主，停車需求較低，故本案採原方案地下兩層之停車空間，以降低興建之成本。相關內容詳報告書 P.6-14~6-17、P.6-32、P.7-2~7-3。
6	本案設定之出租族群為 20-35 歲青年勞工，依其生活模式因工作繁忙，休閒時間較少，且租賃年期上限為 3-5 年，較少時間會投入社區經營，故建議屋頂層應滿足基本設備空間為考量，減少需高維護之設施，如屋頂菜園等，利於後續維護管理。	遵照辦理，本案之屋頂層僅留設基本設備空間與曬衣空間，以利後續管理維護。相關內容詳報告書 P.5-20。
7	建議都發局應將全市已完成或正在進行之社會住宅先期規劃案進行盤點與統整，針對房型需求及比例，除遵循總量設定，並應加入地域性的分析，方能貼近社會住宅承租者之需求。	敬悉，提供業務單位考量。

項次	會議紀錄	處理情形
8	本案應強化照顧剛出社會之年輕人，並瞭解設定對象（青年勞工）之生活需求，量身打造需要且適宜之空間環境，市場定位完整即可免除租不出去之顧慮。	遵照辦理，本案設定之族群為 20-35 歲之青年勞工，考量此階段之青年族群剛就業、剛成家，為滿足其食、衣、住、行、育、樂等基本生活機能，以「共享」的方式經營社區，規劃多功能教室提供課後輔導、會議交流等，另也增設店鋪空間提供 SOHO 共同工作室、社區餐廳、自助洗衣、小型超市或便利商店等，強化社區之交流，並提升空間的使用效率，相關共享設施內容詳見報告書 P.5-5~5-9、P.5-12。
(二)	蔡委員岡廷	
1	社會住宅先期規劃應著重在對象之設定，考量其基本生活需求，藉由生活屬性的分析，轉而創造出適宜的公共空間。	遵照辦理，本案設定之對象為 20-35 歲之青年勞工，為落實「共享村落」之概念，藉由分析青年勞工於之食、衣、住、行、育、樂等基本需求，建立其社區共享生活模式，衍生出多樣空間形式，包含社區餐廳、社區多功能教室、店鋪、自助洗衣、共同工作室、圖書交流空間等，以服務社區青年勞工族群，相關共享村落之空間規劃詳報告書 P.5-5~5-9。
2	應評估建立資源循環機制之可能性，社區基金可透過資源循環機制之建立及營運，回饋資金、資源或提升社區交流，以輔助降低青年勞工之生活支出，並利於永續經營管理維護，例如可透過社區自辦伙食提供飲食服務，其所產生的廢油則可回收再製成肥皂，回饋予社區使用，又如衣物共享、轉售等，創造住宅自給自足之生活方式；多思考研議生活模式的建立，回應到空間規劃的需求，訂立準則作為後續建築設計的依循。	遵照辦理，本案以「共享村落」為主要規劃理念，試圖以社區共享生活模式，建立資源循環機制，擬從青年勞工之基本生活需求包含食、衣、住、行、育、樂等機能規劃，並落實到空間設計上。例如於食方面，未來可設置社區餐廳，產生之廢油將透過社區教室再製成肥皂，回饋給住戶或社區使用；於衣方面，將設置格子商店、假日市集或網路平台，作為二手衣物品交換或拍賣平台，達到以物易物降低青年生活成本及增加社區收入；於住方面，將提供多樣房型，以照顧不

項次	會議紀錄	處理情形
		同階段之青年勞工家庭；於行方面，將提供 i-bike、電動汽機車租賃服務，採使用者付費方式，重複使用，減少資源浪費，降低青年購車成本；於育方面，將增設多功能教室提供課後輔導或社區教室等，並聘用社區居民參與協助，創造社區就業機會；於樂方面，提供社區親子休憩空間與社區微公園、林蔭散步道，增添家庭交流機會；於青年就業方面，可提供 SOHO 共同辦公室，採出租辦公室，輔導青年勞工創業。相關共享資源循環機制詳見報告書 P.5-5~5-9。
3	創造內需經濟，如可聘用社區居民參與托幼中心之工作，提供部分就業機會，創造自給自足之社區。	遵照辦理，本案提倡社區居民參與社區服務之工作，包含增設社區課後輔導班或公共環境之打掃清潔，聘用社區居民共同參與，創造社區就業機會，相關內容詳見報告書 P.5-9。
4	應透過設計手法來提升節能效益以降低後續維護成本，而非以設置設備來節能，例如費用高的太陽能板設置，後續維護及前期購置費用均不低，建議減少使用類似設備；可表列設備技術應達項目，以利後續設計階段之參考。	遵照辦理，本案利用建築立面綠化、遮陽板、開窗及開口設計方式，以達到建築物之通風、採光及降低室內溫度，強化節能減碳之效益，相關節能設備技術已補充說明至細部設計準則中，詳見報告書 P.5-38~5-49。另太陽能板因其設置費用較高故本案不考慮設置。
(三)	陳副總工程司煒壬	
1	建議基地配置應作區域上的考量規劃，以回應都市整體發展方向。	遵照辦理，本案為提升整體都市綠色開放空間之串連性，將北基地西側空間留設通廊，整合公 15 與南北兩基地之街角空間，創造社區微公園與林蔭散步休憩空間，服務社區居民與周邊鄰里，相關配置詳見報告書 P.5-12。
2	考量本案之設定族群為青年勞工，建議應多增設機車位，以符合承租者之	遵照辦理，依房型規劃留設機車停車位，一房型留設 1.5 車位、二房型留

項次	會議紀錄	處理情形
	實際使用。	設 2 車位、三房型留設 2.5 車位，南北兩基地應設 86、149 輛機車停車位，實設 147、205 輛機車停車位。相關內容詳見報告書 P.5-17、5-21~5-23。
3	建議屋頂層不考慮太陽能板與屋頂花園之設置，以利後續維護管理。	遵照辦理，本案屋頂層僅留設基本設備空間與曬衣空間，相關配置圖說詳見報告書 P.5-20。
4	應考量滿足基本生活使用空間為主要設計構想，非以市場容積之方式思考，方能創造多元、多樣之公共空間。	遵照辦理，本案盡可能減少社區公共設施空間，僅留設門廳、管理室，其餘一樓空間皆以公共開放使用為考量，包含店鋪空間、社福設施空間、通廊、社區微公園等，以提升社會住宅之公共性與公益性，相關配置詳見報告書 P.5-12。
5	建議後續社會住宅先期規劃應強化概念構想，以提升產品之獨特性與完整性。	敬悉，提供業務單位考量。
6	本案之「共享村落」應將公共設施開放整合與資源循環再利用理念納入思考，以豐富概念之完整性。	遵照辦理，本案以共享機制為主要構想，針對基本生活需求之食、衣、住、行、育、樂，研擬資源循環機制，相關內容詳見報告書 P.5-5~5-9。
7	社福設施應以全市性分布來思考，建議徵詢社會局之意見，確認本案之社福設施服務內容。	敬悉，提供業務單位考量。另亦根據臺中市社會局之社會住宅內興建社會福利設施建議報告，大里區、太平區之社福設施需求以公設民營托嬰中心、身障者照顧中心或家庭福利服務中心為優先考量，另依社會局會議意見建議本案應劃設至少 100 坪之家庭福利服務中心，以服務太平區之居民。相關社福設施需求與分布詳見報告書 P.4-6~4-12。
8	建議住宅管理科應針對社會住宅之房型比例，透過現有的先期規劃案進行全市性的統整，歸結出符合臺中市未來的發展方向。	敬悉，提供業務單位考量。

項次	會議紀錄	處理情形
9	為確認週邊道路開闢情形及進度，請徵詢建設局道路等公共設施開闢期程規劃，以利本案社會住宅推動之期程安排。交通分析應再深入，包括大眾運輸系統之分析。	遵照辦理，依 105 年 5 月 19 日中市建土字第 1050061816 號函所示，有關本案周邊尚未開闢之部分聯外道路目前尚無開闢期程規劃。建議後續應配合本案之辦理進度，協調主管機關優先開闢未通行路段，提升本案基地之易達性。 另交通分析已補充公車車班、自行車道路線與現況 i-bike 設置點，並針對大眾運輸、聯外道路及自行車系統提出建議方案，以完整本區之交通路網。相關內容詳見報告書 P.3-15~3-20。
10	建議預留 i-bike、電動車之充電站等設備空間，以利後續發展使用，可洽詢交通局有關相關空間之規範。	遵照辦理，本案將於北基地東側及西側通廊留設 i-bike 租賃站之空間，以串接至長億國小通學步道及公 15。另將於南北兩基地之地下停車空間分別提供 5 部電動車（含充電站）、3 部電動車（含充電站），採使用者付費方式，達成永續共享機制。相關圖說詳見報告書 P.5-8、P.5-12。
11	社會住宅無障礙設計戶建議以總戶數之 2~5%規劃，下肢障者戶數比例至少 2%，另相關通用設計戶之設計規範，因高架地板費用較高請再評估，可參閱其他相關案例補充說明。	遵照辦理，本案之通用設計戶係依臺北市居住空間通用設計指南規劃，共留設 8 戶，約佔總戶數之 5%，通用設計相關規範已包含下肢障戶之設備需求，如下拉式廚櫃、地坪順平、推拉門等，相關居住空間通用設計規範詳見報告書 P.5-49~5-57。另已補充相關案例詳見報告書 P.5-56。
(四)	賴副總工程司英錫	
1	應考量車道與門廳出入口整合管理，以降低維護管理費用。	遵照辦理，本案由兩地塊組成，南基地可整合車道與門廳共同管理，另北基地則考量整體規劃配置與使用效益，將車道集中於長億北街進出，另人行則由長億路出入，營造舒適散步道。相關圖說配置詳見報告書

項次	會議紀錄	處理情形
		P.5-18。
2	考量本區大眾運輸較不便利，二房與三房型每戶應增設一至兩部機車位，以滿足承租者使用。	遵照辦理，已針對本案設置之房型房數增設機車停車位，一房型、二房型、三房型分別留設 1.5、2、2.5 輛機車停車位，南北兩基地共可劃設 147、205 輛機車停車位。相關內容詳見報告書 P.5-22~5-23。
3	考量年輕族群多以外食與簡易料理，建議店鋪空間可設立社區型之生鮮超市或餐飲店，相關規模請再研議評估，以提升本區之便利性。	遵照辦理，本案已於一樓增設店鋪空間，依相關商店設置規模，便利商店至少 30 坪、小型超市 60-80 坪、中型超市 150-200 坪，本案考量服務人口與區位，將以便利商店或小型超市為主，提升本區之便利性。另亦得於一樓店鋪增設社區餐廳使用空間，採對外開放，以提升營運效益，相關空間配置詳報告書 P.5-12。
4	建議可設立物品交流空間，如兒童衣物、玩具等，減少資源之浪費，並提升社區交流之可能性。	遵照辦理，本案建立共享村落之資源循環生活模式，可於一樓店鋪設立格子商店或社區建立網路平台，提供社區居民二手物品交流，可採對外販售或以物易物方式進行，相關資源循環生活模式詳見報告書 P.5-5~5-9。
(五)	建造管理科	
1	本案屬整體開發單元，應檢討整體防火間隔，請再確認相關法規之規定。	遵照辦理，依建築技術規則第 110 條第 6 款檢討，市地重劃地區應由直轄市、縣（市）政府規定整體性防火間隔，其淨寬應在 3 公尺以上，並應接通道路。本案屬慧眾市地重劃區，應依臺中市市地重劃地區整體性防火間隔留設及變更原則辦理，為考量基地整體規劃配置之完整性，後續需變更整體性防火間隔，相關內容與建議方案已補充至報告書 P.5-59~5-60。
(六)	城鄉計畫科	
1	建議增設店鋪、商業空間，以提升週	遵照辦理，本案於一樓將增設四間店

項次	會議紀錄	處理情形
	邊交流性與活絡市街環境。	鋪空間，提供社區餐廳、格子商店、SOHO 共同工作室、小型超市或便利商店等空間使用，相關配置詳見報告書 P.5-12。
(七)	營建署書面意見	
1	按住宅法第 25 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關興辦之社會住宅，得保留一定空間供作社會福利服務或社區活動之用」。貴府興辦社會住宅時請考量托老、托育及就業服務等公共服務設施之需求，並酌請予以設置。	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」，大里區需優先增設公設民營多嬰中心，太平區則需優先設置照顧中心與家庭福利服務中心。又經社會局之會議意見建議本案應留設家庭福利服務中心，依社區局提供之空間需求，至少需留設 100 坪，本案於 1F 規劃 102 坪社福空間，尚符合需求，相關社福設施供需分析詳報告書 P.4-6~4-12。
二	結論	
	本案期中報告審查原則通過，相關會議意見請納入期末報告修正。	敬悉。