

附錄 3-3 【期末報告審查會會議紀錄－意見處理情形】

壹、時間：105 年 6 月 24 日（星期五）下午 2 時 00 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	本案租金分析是以週邊類似條件的新建案分析後打 7 折，但是社會住宅的承租對象應不只為本區，要讓承租人對租金有低於市場的感覺，租金設定就不宜偏高，例如 1 房型普遍可負擔或想負擔的價位為 6,000 元，此區如果不低於 5,000 元就很難說服租金夠低，招租吸引力就不足。像是 1 房型實坪為 7-8 坪，因為公設比例虛坪至 13-17 坪，換算後的租金就偏高。	敬悉，本案根據周邊(太平區、大里區)地區獨立套房近幾個月之平均租金行情約 700~800 元/坪，店鋪之平均租金行情約 600~700 元/坪，整層住家之平均租金行情約 400~500 元/坪，其坪數之計算亦多依據登載面積計算。依據不動產估價技術規則之規定，本案租金價格屬正常價格，故結果應與鄰近周邊租金價格相當，在評估過程主要須搜集市場上可信賴且公示之價格資訊，透過估價原則並綜合考量各項情況及市場接受性後，選擇可運用之案例資料，進行影響價格之調整分析。分析後，以一房型而言，租金為 520 元/坪，與周邊市場行情價格相近，至於租金總價部分，本案係依目前市場情形以登載總面積進行推估，結果應屬合理。因為租金行情會隨著時間而變動，本案估價結果有其時間性，後續若社會住宅完成建設之際，主管機關仍應重新進行相關估價作業，俾能反映當時之市場行情，惟若估價結果高於承租人之負擔能力時，建議可配合社宅政策調整租金折數，以提高租金之誘因。
2	本案整體規劃面積分析後，可釋出的公設面積為多少；另各公設空間依其需求度及重要性，以總量管制的方式	遵照辦理，本案相關設施可區分為社區內公共設施包含門廳（含宅配室、交誼圖書空間複合使用）、環保室、

項次	會議紀錄	處理情形
	排序，如果不能全部納入規劃，是否順位高的就已經把面積用完，順位低的就可以排除不用納入。	社區多功能教室與對外開放四間店鋪空間，並為提供不同類型商店進駐，規劃規模不同之空間，未來可考量共享村落理念下食衣住行育樂等機能及使用者需求，建議店鋪優先設置便利商店或超市，以提升本區生活便利性，並考慮可將餐廳與小型超市結合設置，如規劃熟食區提供座位區用餐，以符合經濟使用效益及複合性機能。 另空間規模較小之店鋪則可考慮設置小賣店結合自助洗衣店型式或中小型餐飲店，作為社區交流平台，可採對外招租。另為提升青年勞工就業或小型工作室需求，亦可提供 SOHO 共同工作室。相關空間規模與優先設置次序詳見報告書 P.8-10。
3	本案部分公設涉及到住戶共享使用，管理方式複雜，未來的管理公司人員或公部門在人力資源吃緊的情況下，將不足以管理使用複雜的公設，相關空間社區要如何運作。另本案分兩處基地，公設要如何分配協調才會公平，應有配套運作方案。	遵照辦理，本案所提之共享村落概念，其所需空間可分為社區內之公共設施與對外經營之店鋪，社區內公共設施由市府委由物業管理公司管理或自行管理，店鋪則採招租方式經營。另為凝聚社區意識，未來可聘用社區居民從事社區物業管理職務，創造內需經濟。 本案之公共設施因其棟數配置（北基地 2 棟 6F/12F、南基地 1 棟 11F）及利於後續管理共計設有 3 處門廳、3 處環保室（北基地 2 處、南基地 1 處）及 2 處社區多功能教室（南北兩基地各 1 處），另設有 4 處店鋪空間（南北兩基地各 2 處），相關公共設施規模、設置位置與經營模式詳見報告書 P.5-12、P.8-10。
4	本案店鋪有設定一處小型超市，其定義為何，市面上是否有類似規模的店	遵照辦理，目前超市經營模式趨向小型超市發展，規模設定在百坪以下，

項次	會議紀錄	處理情形
	鋪，請補充說明。	以深入各地方社區，小型超市品項數雖只有 4000 種，但強化生鮮、冷凍、冷藏食品比重，創造類似便利商店型態的生鮮超市，如頂好 Express Fresh。又本案基地週邊 1 公里範圍內無超市設立，考量未來週邊整體開發地區之發展與服務社區居民，本案將於一樓留設約 111 坪店鋪空間(34 坪+77 坪)，視需求彈性調整使用。相關週邊生活消費需求分析詳見報告書 P.3-21、P.3-23、店鋪配置圖詳見報告書 P.5-12。
5	格子商店一般多在人流多的交通站內設置(如臺北捷運地下街)，本案設置相同設施，是否符合需求；小型工作室有社區微創業，還有課後輔導的空間，是否適當，請補充說明。	遵照辦理，本案為提倡資源再利用，規劃格子商店以作為社區二手物品交流之空間，可結合自助洗衣店共同由社區經營，可促進社區二手物品交流，降低生活成本並促進環保再生。另本案所提之社區微創業，可透過提供年輕族群一個共同辦公的空間，空間規模約 30 坪，降低個人工作室之營運成本，促進青年創業機會。課後輔導空間則是使用社區多功能教室，由社區自主經營，聘用社區媽媽作為輔導老師，共同照顧減輕青年勞工負擔。相關空間規劃與經營方式詳見報告書 P.8-7~8-10。
6	本案機車位配置已比期中報告時高，但是以目前 1 房型的設定坪數及配置為 1 房 1 廳至少可以住到 2 人都夠用，將來承租如多為 1 人以上，目前機車位配置還是不夠用，建議 1 房型機車位至少為 2 位以上。另外配置還有留設對外(訪客)車位，現況基地內住戶車位供應尚嫌不足，是否有需要留設相關車位，數量應再檢討減少。	遵照辦理，本案依房型配比設置機車數量，考量承租者多為青年勞工多為機車使用族群，將增加機車車位數量，惟若將一房型機車位設置 2 位以上，則需增設一層停車樓層，營建成本將會增加，財務評估結果亦不會產生正向效益，故將一房型(含一房型+客廳)、二房型及三房型機車數之配比，由原 1、1.5、2 修改為 1.5、2、2.5，共增加 97 位機車位，南北基地合計 352 機車位，相關配置圖與說明

項次	會議紀錄	處理情形
		詳見報告書 P.5-17、P.5-22、P.5-23。
7	目前 1 房型的設定坪數及配置為 1 房 1 廳至少可以住到 2 人，如設定對象為 1 人，房型及大小是否可以再簡化，提供部分房型只給一人住，以最小面積設定提供最大使用。	遵照辦理，本案各單元平面之平面規劃以滿足生活機能所需配置。各單元平面配置上均考量動線、採光、日照、通風、客餐廳、臥室、衛浴、家具、家電設備、管道間等要件。詳如設計基準。 各類型平面空間亦整合相關要件，考量功能性提供舒適性之人性空間。亦充分考量家具、家電設備之擺設微調各空間動線、開門、開窗位置，形塑理想之空間。 敷設於地坪之材料（地磚、門檻）或牆之物件（如信箱、電錶箱、瓦斯管線等），應為整體規劃，務求順平平整、無凹凸角。 各房型考量創意空間之設計，開放式之空間及大量引進自然採光，思考小空間需求，簡化動線邏輯，延伸視野，多功能式機能整合，空間複合使用，衍生更多生活情趣，小坪數放大空間之創造。 綜上所述，極具機能的多功能社宅。規劃階段提出模擬之平面配置作為設計基準之考量規範。相關房型規劃詳見報告書 P.5-16~5-17。
8	報告書設計準則的內容過於簡略，像是分析出的公設空間未納入，配置計畫建議北棟基地留設連通長億北街的通路(含寬度)也應納入準則。	遵照辦理，已修正設計準則內容，亦納入北基地左側應留設至少 3M 寬之人行穿越路徑以串聯長億北街與南側公 15。相關設計準則內容詳見報告書 P.5-34。
9	市府後續營運模式，評估及分析不足，請補充說明。	遵照辦理，已補充說明社區管理維護計畫與策略，詳見報告書 P.8-4~8-10。
(二)	紀副局長英村	
1	本案房型配比為 3:5:2，其中依據民	遵照辦理，本案房型配比係根據行政

項次	會議紀錄	處理情形
	眾申請租金補貼數為設定參數部分，是否準確，請補充說明。	院主計處 99 年人口級住宅普查報告資料大里區、太平區之家戶結構與「臺中市 104 年度及中程（104-107 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，藉由上述三類基礎資料綜合比較分析，並配合週邊市場租金行情、租金可負擔能力與設定族群之發展模式，且為區隔現況租屋市場多以透天、三房型，故本案歸納出房型需求將以一、二房型為主，三房型為輔，房型配比設定為 30%（套房或一房一廳）、50%（二房一廳）、20%（三房一廳）。相關分析結果詳見報告書 P.4-27、P.4-28、P.4-45~4-53。
2	簡報 P20，本案社福設施設定為托嬰中心，是否符合鄰近區域需求，考量依據為何。	本案相關福利設施需求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照顧中心。另依本案期末報告審查會議社會局列席代表研提意見，本案社福設施空間已調整為家庭福利服務中心，並補充基地周邊家庭福利服務中心分布圖，詳見報告書 P.4-12。
3	本案設計概念主軸為共享聚落，相關設定的空間是否全數納入後續設計需求或是僅供設計參考。	本案採最精簡的社區公共設施規劃，以換取最大的對外開放空間，提升對週邊的公益性效益。社區基本公共設施包含門廳（交誼閱覽空間、宅配室、管理室）、環保室、社區教室；對外開放使用空間包含林蔭步道、社區微公園、街角公園與四間店鋪，以帶動鄰里性的商業發展。本案為先期規劃，建議後續應以最大的對外開放為原則，另為滿足共享村落食衣住行

項次	會議紀錄	處理情形
		育樂等機能，本案提出多種空間之可能性，提供後續設計作為參考。相關設計準則詳見報告書 P.5-31~5-32。
4	本案店鋪設定的社區餐廳(熟食店)，本區周邊是否有提供類似機能，後續經營需求的分析請補充說明。	本案週邊餐飲服務設施較少，且多集中於太平路，基地步行 500 公尺範圍內僅有零星小吃店，相關週邊餐飲設施分布圖詳見報告書 P.3-23。 本案考量社會住宅承租族群多為青年勞工，剛出社會打拼或較長時間於工作上，為滿足其基本之「食」生活需求，建議可於一樓店鋪設置餐廳或結合超市熟食區形式，以複合式經營方式，且考量本案週邊共計 5 個整體開發地區，未來估計可容納居住人口約為 6,634 人，為服務衍生之活動人口，建議可以本案基地作為優先商業示範點，以招租的方式，提供多種商業進駐，活絡市街環境，藉以帶動周邊發展，以提升本區之便利性。相關經營方式詳見報告書 P.8-7。
5	本案綠建築標章只要求為合格級是否過低，建議提高設定標準。	遵照辦理，本案設計準則已提高綠建築標章為銅級。相關設計準則內容詳見報告書 P.5-33。
(三)	賴副總工程司英錫	
1	興建完成後的營運管理很重要，此規劃階段針對營運管理機制應有完善計畫供本局參考，報告書內容針對營運管理尚有不足，營運費用如何降低或營運成本的估算，應再補充加強。	遵照辦理，本案已補充相關社區管理維護計畫，估算結果每月應支出 28 萬作為維管費用，包含人事成本、機械設備維護費用及相關行政作業費用，另考量經簡人力支出，將設置兩處管理哨，南北基地各一處，並配合監視系統管控社區安全，以降低後續維管費用。相關管理維護計畫詳見報告書 P.8-6~8-7。另已於財務可行性評估章節補充直接興建方案現金流量表，供後續計畫執行參考，相關財務評估詳見報告書 P.6-9~6-12。

項次	會議紀錄	處理情形
2	本案以青年為主，相關公共空間或店鋪提供於前次審查皆有提出相關方案，本次報告亦有配合提出及分析，合理的空間應可做為後續設計參考。南棟店鋪設計的坪數(76 坪、33 坪)適合哪些商業行為，可再補充。	遵照辦理，本案南棟店鋪設計考量其彈性使用之可能性，根據相關加盟規定便利商店至少 30 坪、小型超市 60-80 坪，未來可依據使用特性調整店鋪空間，如餐廳（30 坪）+便利商店（60 坪）或 SOHO 共同工作室（30 坪）+小型超市（60 坪）或中型超市（90 坪）等，可提供多樣商店進駐選擇，相關店鋪使用之可能性詳見報告書 P.8-10。
3	IBike 在本案基地提供是否恰當，以此案基地區位是否有其需求，應再確認。	遵照辦理，本案區位鄰近大里-太平河濱自行車道與公 15，配合公 15 開闢期程，將優先預留北基地之西側通廊及東側街角空間作為未來 iBike 設置，以串聯至長億國小通學步道，完整此區交通機能，相關內容詳見報告書 P.3-18、P.3-20、P.5-12。
(四)	社會局	
1	本案社福設施的設定為托嬰中心，建議改為家庭福利服務中心。	遵照辦理，本案依社會局之需求將社福設施空間調整為家庭福利服務中心，相關規模已徵詢社會局之建議，至少需留設 100 坪，本案 1F 社福設施空間規劃為 102 坪，尚符合需求，相關 1F 平面圖說詳見報告書 P.5-12。
(五)	城鄉計畫科	
1	本案相同房型在不同樓層是否有不同租金的設定，原因為何。	本案目前為先期評估階段，由於不同樓層之產品類型與其條件(座向、採光等)並未定案，無法進行不同樓層不同租金之設定。此外，根據周邊區域之租金行情，可區別者係建物周邊現況與屋內裝潢對租金多寡之影響較大，不同樓層間之租金差異並不明顯，故以比準單元作為該棟建物內同一房型之租金均價進行財務評估。
2	本案植栽規劃部分，為了配合整體防火間隔，該區域不能種植栽，其他可	遵照辦理，本案以檢討防火間隔之植栽配置，並於沿街式開放空間增加常

項次	會議紀錄	處理情形
	種植區域應該要多規劃種植數量，增加本區對鄰里環境的友善，另外建議提高常綠及開展性喬木數量。	綠喬木之設置，以形塑林蔭步道之空間意象。相關植栽配置計畫詳見報告書 P.5-24。
(六)	住宅管理科	
1	本案建築為單一所有權人，且所有權人皆為市政府，編列公共基金預算繳交後，領出後也是市政府的，是否有相關必要性，或是有相關法規及函釋可以簡化繳交程序(不用繳交)，請補充說明。	依內政部 100.8.19 內授營建管字第 1000807174 號函示，政府興建之公營出租住宅，其修繕、管理、維護費用來源如定有法規另為特別規定者，自依該特別規定，免依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 5 條第 1 項規定提列公共基金。 為擴大社會住宅推動成效，並籌措工程經費，市政府將成立「住宅基金」，依「臺中市住宅基金收支保管及運用自治條例」（草案）規劃基金用途，除用於興辦、價購、承租社會住宅及其附屬服務設施或其他資產所需之支出，尚包括營運、管理及維護社會住宅及其附屬服務設施或其他資產所需支出。 故本案免依公寓大廈管理條例第 18 條第 1 項第 1 款及其施行細則第 5 條第 1 項規定提列公共基金。 已補充相關說明於報告書內容，詳請參閱報告書 P.6-5。
2	有關興建完成後，營運模式的收入及支出建議彙整列表，依支出收入依年度填列，還有每 10 年的重置費用亦納入該表，相減費用不足的部分就可為當年度預算編列的參考。	遵照辦理，已於財務可行性評估章節補充直接興建方案現金流量表，相關收支項目依年度列示，供後續計畫執行參考，詳請參閱報告書 P.6-9~P.6-25 表 6-5、表 6-7、表 6-8 及表 6-9。
3	報告書 P5-49、P10-42，有關通用設計準則內容部分，建議未來有一半以上之住宅單元為無障礙住宅，無障礙單元不需要一半以上，與前面章節分	遵照辦理，本案之無障礙單元依期中審查會議紀錄建議以總戶數 2~5%規劃，本案共留設 8 戶通用設計戶，約佔總戶數之 5%，已修正報告書內

項次	會議紀錄	處理情形
	析數量亦不同，是否誤植，請確認修正。	容，詳請參閱報告書 P.5-49、P.10-42。
二	結論	
	本案期末報告審查原則通過，相關會議意見請於 105 年 7 月 8 日前修正，並檢送修正後報告書予業務單位查核後依規簽報核定通過。	遵照辦理。