

「明新·安居」社會住宅地區說明會會議紀錄

壹、時間：113年12月2日(星期一)下午2時

貳、地點：台中市健行民新里聯合活動中心2樓

參、會議主持人：黃正義

肆、出席單位人員：(詳簽到表)

伍、主席致詞：略

陸、執行單位簡報：略

柒、出席民眾意見重點彙整：

一、設計方面：

Q1. 里民希望基地周邊住家污水下水道能納入本設計案一併規劃施工。

回復：因本案需求只設計該案之容量，會將里民需求反應給相關單位。

Q2. 後續完工後停車場租賃問題能否該區里民優先承租。

回復：社宅後續的管理維護均係由國家住都中心及委託之專業物管與保全團隊負責，開放承租資格及業主物管尚需討論，待後續有明確指令後再回覆。

Q3 設計綠地%及6M巷道是否符合建築技術規則相關規定。

回復：本案綠地設計為69%>需求50%，本案設計皆有符合相關規定。

Q4 南側住戶與該建物相距多遠？是否有圍牆？

回復：本案設計開放空間均以無圍牆、綠美化方式留設，南側住家邊界會設計綠籬阻隔，與1F結構體相距約8M。

Q5 本案設計是否會影響後續排水，是否會造成淹水情事。

回復：設計端會採用該區近年來暴雨量設計排水需求，相關基地內排水設施會做好相關預防措施，沉澱過濾後再排出。

Q6 本案是否需經過都市審查。

回復：113/12/02已召開第一次都市審查會議，後續會依審查意見做修正。



二、施工方面：

Q1. 施工動線是否會影響住戶里民進出

回復：本案將於東、西兩側設置 2 處 10M 大門，於大車進出期間會派員交管，主要會以西側為主要動線。

Q2. 是否會施作鄰房鑑定

回復：本日說明會後會請專業技師進行相關範圍內之鄰房鑑定，現況拍照及量測相關數據留存，以利後續施工前中後之比對。

Q3. 後續若有沉陷或是鄰房安全傾倒疑慮如何避免

回復：工地在施工前、中安裝沉陷及變位觀測等裝置，施工期間會進行相關安全觀測數據量測並留存紀錄，相關資料都會透明化公佈在大門公告欄以利民眾參閱；每週每月施工項目都會提前公告在公佈欄告知。

Q4. 噪音如何防治

回復：施工期間噪音部份不可避免，工地會依環保局規定避開噪音管制時段施工，在初期地坪破碎時會持續約 10 天左右為噪音影響最大的工程，施工前會提前一週告知里民。

Q5. 揚塵如何防治

回復：工地在破碎地坪時會灑水抑制揚塵，若因本工程施工時影響相關停車污染，工地會負責清洗，但須判斷是否為本工程影響，本案施工階段皆會記錄在案，若非本工程影響則不可歸責於本公司。

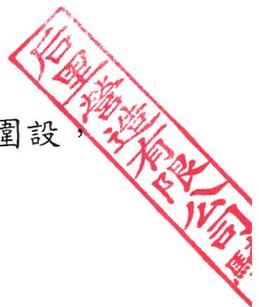
Q6. 圍籬圍設部分

回復：工地會依建築線圍設圍籬，南側住家在不影響範圍下會全部圍設，基於民眾安全考量，後續請居民由住家前門進出。

Q7. 本案預計開始施工時程

回復：本案預計 114/02/03 辦理基地點交後，開始圍設圍籬進行後續施工。

捌、散會：下午 3 時 40 分



臺中市北區「明新·安居」里民說明會 簽到表

會議時間:113年12月2日(星期一)下午1時-下午5時

會議地點:臺中市北區西屯路一段319巷20號 健行明新聯合活動中心二樓

出席單位	職稱	簽到處
國家住宅及都市更新中心	資深規劃師	黃玉美
蘇樹彬建築師事務所	建築師	張岩行
停管處		張岩行
蘇樹彬建築師事務所	經理	陳偉儒
奈曉歲建築師事務所	建築師	呂建輝
〃	設計師	古惠菁
國土管理署中區分局	主任	李宇龍
〃	工程員	張子庭
國家住宅及都市更新中心	總劃師	李聖華
大潤發忠明店	課長	葉宇軒
神戶議員陳政顯	主任	尹贊信
立委黃建豪	副主任	謝志偉
市議員陳文政	秘書	沈雨青





臺中市北區「明新·安居」里民說明會 簽到表

會議時間: 113年12月2日(星期一)下午1時-下午5時

會議地點: 臺中市北區西屯路一段319巷20號 健行明新聯合活動中心二樓

簽到處

里長: 洪平東	賴燕霞	賴德修
陳似羽	陳翠鈴	傅慧明
議員 陳前融	賴水木	張惠華
戴慶福	陳惠雀	侯良和
郭秋英	陳弘昌	區長 陳嘉新
游仁煜	林樹玲	賴振臻
游靖福	謝沛心	康素碧
陳雅芳	翁佑欣	張麗花
楊宜暉	蘇俊明	譚秋慶
施秀暇	吳尋成	范仁林
黃云華	傅慧芳	李顯全





國家住宅及都市更新中心

臺中市北區「明新安居」社會住宅新建統包工程

明新里地區說明會

 后里營造有限公司

 余曉嵐建築師事務所

 隆程興業有限公司

CONTENT

01 統包團隊

02 基地分析

03 設計成果

04 議題回應

05 時程表

統包團隊工程實績 - 后里營造有限公司、隆程興業有限公司、余曉嵐建築師事務所

臺中市北屯區「廊子安居」 社會住宅新建工程

業主：國家住宅及都市更新中心
用途：社會住宅、幼兒園、托嬰中心，
4棟1430戶
樓層：地上14層、地下3層，RC造
工程造價：NT\$ 7,920,000,000



臺中市霧峰區「吉峰安居」 社會住宅興辦計畫

業主：國家住宅及都市更新中心
用途：社會住宅，3棟534戶
樓層：地上15層、地下3層，RC造
工程造價：NT\$ 2,973,500,000



中科實驗中學校舍新建工程

業主：行政院國家科學委員會中部科學
工業園區管理局
用途：教室、辦公室、圖書館、活動中
心、宿舍、餐廳
樓層：地上5層、地下1層，RC造
工程造價：NT\$ 750,000,000



臺中市大里區光正段二期 社會住宅興辦計畫

業主：臺中市政府住宅發展處
用途：社會住宅，1棟232戶、托嬰中
心
樓層：地上13層、地下3層，RC造
工程造價：NT\$ 750,000,000



公共工程金質獎、綠建築鑽石級、都市空間設計大獎

國家卓越建設獎

臺中大都會歌劇院新建工程 第二期主體工程

業主：麗明營造
用途：展演館
樓層：地上6層、地下2層
工程造價：NT\$508,326,933



臺中市建國市場遷建計畫

業主：臺中市政府
用途：市場、停車場
樓層：地上2層，RC造
工程造價：NT\$ 830,000,000



產業建設特別獎

統包團隊工程實績 - 后里營造有限公司、隆程興業有限公司、余曉嵐建築師事務所

草衙安居社會住宅新建工程

業主：國家住宅及都市更新中心
用途：社會住宅，1棟，236戶
樓層：地上13層、地下3層，RC造
工程造價：NT\$1,250,000,000



明昌國際股份有限公司廠房新建工程

業主：明昌國際股份有限公司
用途：廠房、辦公室
樓層：地上5層，RC造
工程造價：NT\$1,080,000,000



展裕丰格集合住宅大樓新建工程

業主：展裕建設股份有限公司
用途：集合住宅，4棟，245戶
樓層：地上10層、地下2層，RC造
工程造價：NT\$1,520,000,000



巨大機械工業廠辦新建工程

業主：巨大機械工業股份有限公司
用途：廠房、辦公室
樓層：地上5層、地下2層，SRC造
工程造價：NT\$420,000,000



臺中市東區尚武段社會住宅新建工程

業主：瑞助營造
用途：集合式住宅，809戶
樓層：地上14層、地下4層
工程造價：NT\$504,225,239



彰化縣員林市「靜修好室」社會住宅新建統包工程

業主：國家住宅及都市更新中心
用途：集合式住宅，180戶
樓層：地上10層、地下3層
工程造價：NT\$1,136,400,000



CONTENT

01 統包團隊

02 基地分析

03 設計成果

04 議題回應

05 時程表

基地分析-交通概況

汽機車出入動線

住宅出入口

未開闢計畫道路
(現況不通部份)

現有巷道
(現況通行部分)

計畫道路



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正

基地分析-基地現況



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正

CONTENT

01 統包團隊

02 基地分析

03 設計成果

04 議題回應

05 時程表

配置與設計理念-創造公園型社宅



1

芒果樹下共榮空間

既有芒果樹下設置木平台及街道家具，提供各族群、各世代交流休憩。



2

公園綠廊

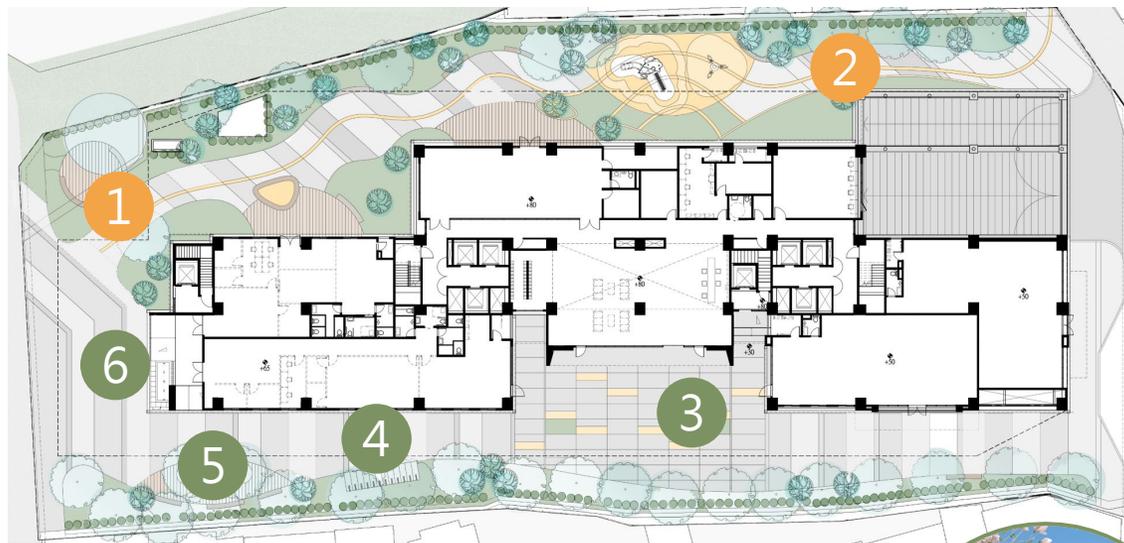
配置蜿蜒、引導性的公園小徑，供周邊鄰里共享綠意開放空間。



6

入口廣場

西側沿街面配置入口廣場兼做防災空間，供救護車、消防車停放，支援社福空間。



3

迎賓廣場

社宅大廳入口處設置迎賓廣場，設計點狀色塊及植栽引導人駐足聊天交流。



5

樹蔭客廳

社宅居民透過街道及廣場與其他居民產生互動與聯繫，進而提升對環境的認同。



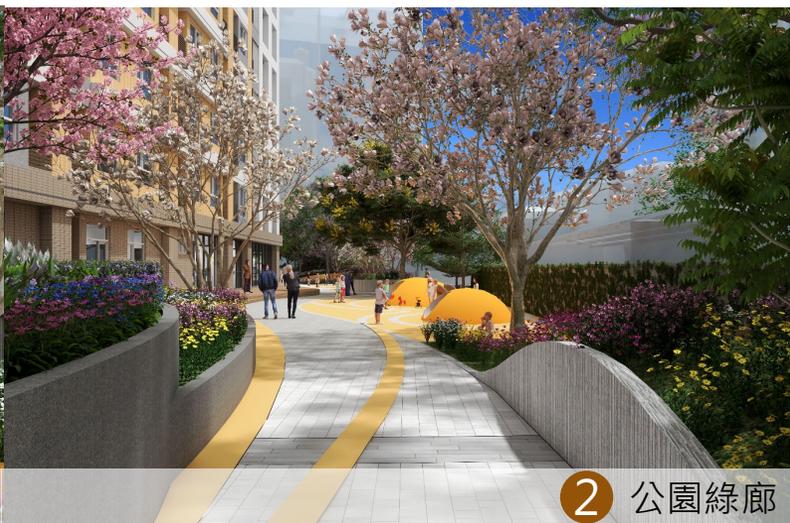
4

返家通廊

沿著靜謐的南側林道，漫步來到入口中庭廣場，頗有柳暗花明的氛圍。

※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正

景觀配置計畫



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



明新日間照顧中心
明新社區作業空間

※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正



※本次提供資料非最後方案，設計內容將依後續設計成果修正

CONTENT

01 統包團隊

02 基地分析

03 設計成果

04 議題回應

05 時程表

鄰近南側民宅，調整建築配置

編號	地區說明會討論議題與回應	
A	應與 南側民宅 保持 適當距離 ，避免影響居住品質及造成鄰損。	與鄰房地界留設充足距離。
B	基地南側現有相鄰建物較多且多為三層樓以上30年老舊住宅，為避免施工造成牆面結構受損及賠償爭議，建議調整建築配置為 坐北朝南 規劃 。	本案配置圍 坐北朝南 設置，並以充足綠帶美化人行空間，友善鄰里。



調整基地鄰路側規劃，優化通行空間

編號	地區說明會討論議題與回應
A	<ul style="list-style-type: none"> 基地兩側均為6m巷道，社宅衍生車流加上既有路邊違規停車情形影響巷內交通及行人安全；會議討論於中清路419巷退縮車輛臨時停車區，降低車行影響，並於基地周圍規劃人行步道設施。 周邊居民進出需會車，建議基地兩側各退縮2m，作為避車空間。
B	<p>基地西側忠明路501巷連結中清路一段及大潤發，車流量大，應適當退縮留設空地，並避免車道出入口設置在西側。</p>
C	<p>基地2側均為6米計畫道路，進出交通不便且有消防救災隱憂。</p>

本案**車道設置於東北側**，鄰近中清路一段，同時**西側退縮**建築約**10m**，退縮範圍規劃**臨時停車彎及人行空間**，避免增加西側忠明路501巷車流量。

南側留設適當**消防車通行路線**。



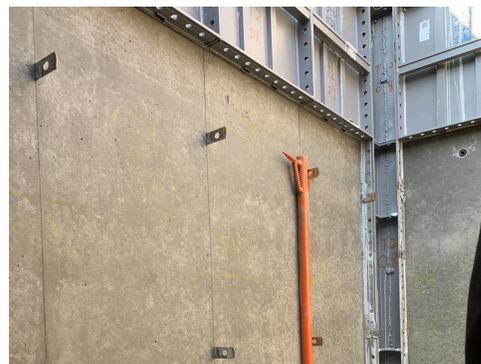
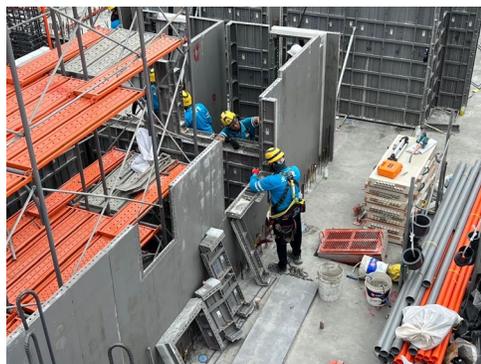
減少車流量影響，調整停車場出入口位置

編號	地區說明會討論議題與回應	
A	停車場出入口建議調整至基地東北側，以利經中清路419巷銜接主幹道。	
B	基地南側現住戶較多，車輛及人員進出頻繁，為避免增加交通及人員安全危險因素，建議調整停車場出入口至北側。	停車場出入口留設於基地東北側，並以中清路419巷為主要進出道路
C	停車場出入口建議以中清路419巷為主要進出道路。	



工法選擇，減少施工期間空氣汙染及噪音

編號	地區說明會討論議題與回應	
A	應減少施工期間空氣汙染及噪音問題。	施工期間會定期灑水，降低汙染干擾鄰里。 本案居住層採取鋁模板工法，在施工過程中相較傳統木模板無廢棄物問題及大幅降低火災風險。 在拆模後僅少數泥作工程及打石工程，再次降低汙染及噪音 整體施工過程對於工地環境及安全有大幅度的提升。



開放地面層空間，社區共享

編號

A

居住單元應設置於2樓以上，地面層應盡量開放，規劃活動空間、社福空間，並建議集中留設公園綠地於基地西側，供社區居民使用。

里長議題

- 說明本案建蔽率約36%，採**低建蔽率開發**，戶外空間皆**開放社區民眾使用**。
- 因四面皆鄰近住宅區，為**避免對於鄰房過於壓迫**，採**環狀開放空間規劃**，設計**複層綠帶、活動廣場**，提供鄰里散步、活動、遊憩空間。



● 停車位數量滿足社宅需求且委外營運、對外開放

編號	地區說明會討論議題與回應	
A	建議增設停車位並開放周邊免費使用，以滿足地區需求。	本案停車空間未來採OT委外經營模式，將研議對外開放使用，供里民承租使用汽車停車位。
B	建議增設停車空間，對外開放汽車停車位80席，且提供優惠月租費率供里民承租使用。	

基地周遭500公尺內停車場

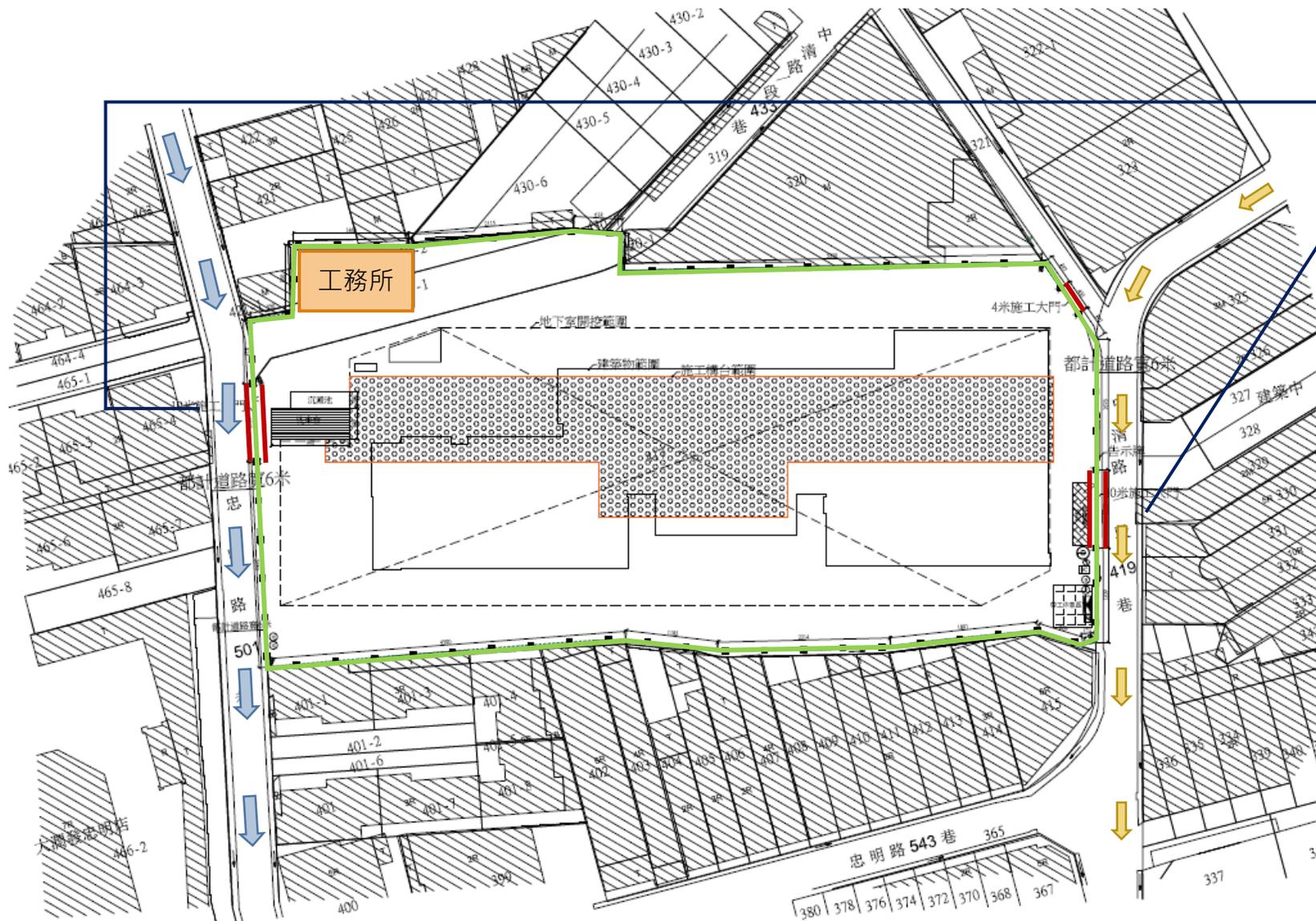


1. 吉拾忠明站(大潤發忠明站)停車場
台中市北區忠明路 499 號
2. 國軍臺中總醫院中清分院停車場
北區健行里忠明路 500 號
3. 健行停車場
台中市北區梅亭街 536 號(旁)
4. 中德停車場
台中市北區太原五街 1 號
5. 武漢一站停車場
台中市北區漢陽街 66 號

社會住宅與周邊地產價值的正面影響

編號	地區說明會討論議題與回應
A	<ul style="list-style-type: none">• 里民疑慮 - 社會住宅影響周遭房價 <p>研究顯示，社會住宅的設立對周邊房地產價格不僅沒有負面影響，甚至可能帶來正面效應。以新北市為例，研究發現，距離社會住宅500公尺範圍內的住宅價格顯著上升約2.5%，打破了過去將社會住宅視為「鄰避設施」的印象。</p> <ul style="list-style-type: none">- 國立政治大學學術論文《社會住宅對周邊住宅不動產價格之影響：以新北市為例》 <p>在台北市文山區的研究中，結果顯示，社會住宅對周邊房價不僅沒有負面影響，甚至產生正向效果。該研究指出，當房屋位於社會住宅一公里範圍內時，距離社會住宅越近，房價越高。</p> <ul style="list-style-type: none">- 國立政治大學學術論文《社會住宅對周邊房屋價格之影響 - 以台北市文山區為例》 <p>此外，針對台北市的研究也指出，社會住宅的設立對周邊房屋租金沒有負面影響，甚至可能有助於穩定或提升租金水平。</p> <ul style="list-style-type: none">- 國家圖書館臺灣博碩士論文《實現居住正義？社會住宅政策對周邊房屋租金之影響》以臺北市為例》 <p>綜上所述，這些研究結果顯示，社會住宅的設立對周邊房地產價格不會造成負面影響，甚至可能帶來正面效應。</p>

施工期間規劃配置圖

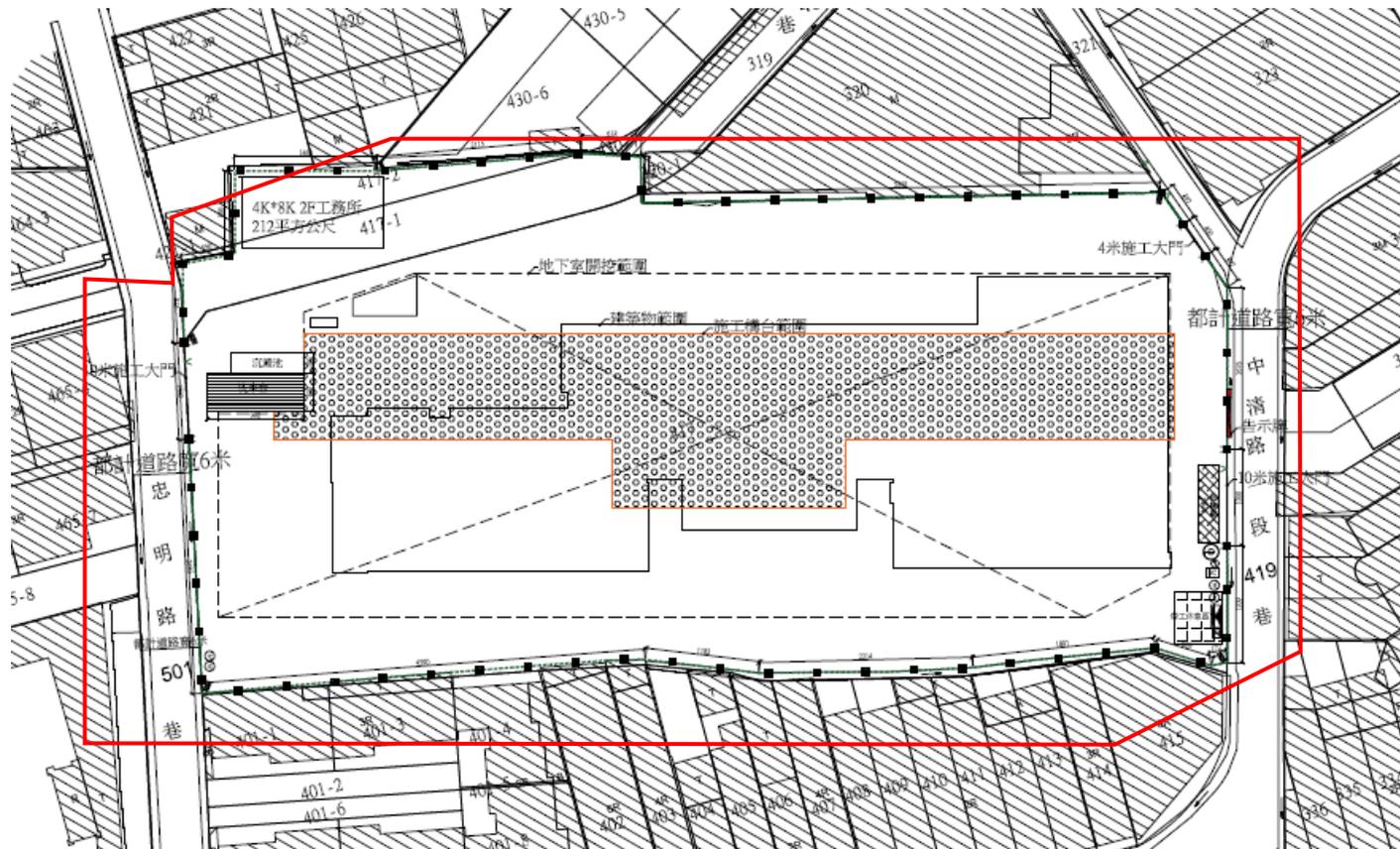


假設工程配置圖

1. 工地主要車輛進出口設置在東西兩側，開立10M大門。
2. 大車進出派員交通管制。
3. 設置保全，隨時巡視工區周邊並協助交管。

- 工區圍籬
- 工區大門
- 工務所
- ➡ 單向大車通行
- ➡ 單向小車通行

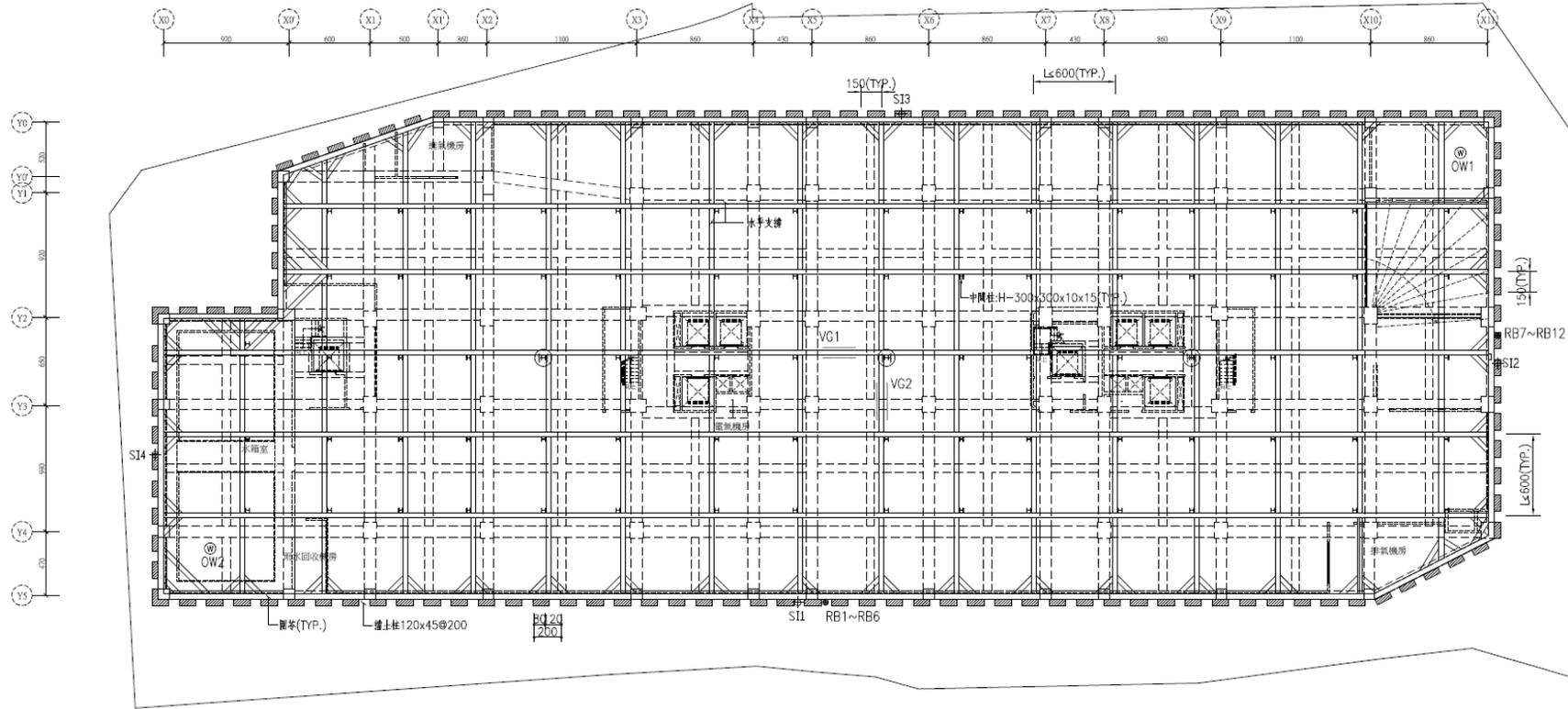
鄰房鑑定



□ 鄰房鑑定範圍

1. 預計113/12月里民施工說明會結束後開始鑑定，屆時會叨擾工地周邊鄰房居民，工地會派員作全面施工前鄰房測量及拍照，做為施工前中後依據。
2. 相關鑑定報告成果書面資料會留存工地，相關單位若需參閱可至工地索取。
3. 施工中若居民有安全疑慮可隨時來電詢問或至工地討論。

檔土支撐規劃-擋土柱工法+二層水平安全支撐



地下室開挖擋土措施平面圖
(註:除型鋼尺寸及特別標註者單位為mm外,其餘單位均為cm.)
 A3:1/400
 A1:1/200

	圍 苓(WALING)	水平支撐(STRUT)
第一層	H-400x400x13x21	H-350x350x12x19
第二層	H-400x400x13x21	H-350x350x12x19

基礎開挖採用
 擋土柱工法開挖+二層水平支撐

檔土支撐安全觀測-依結構技師計算之安全觀測頻率觀測

地下室開挖觀測系統說明:

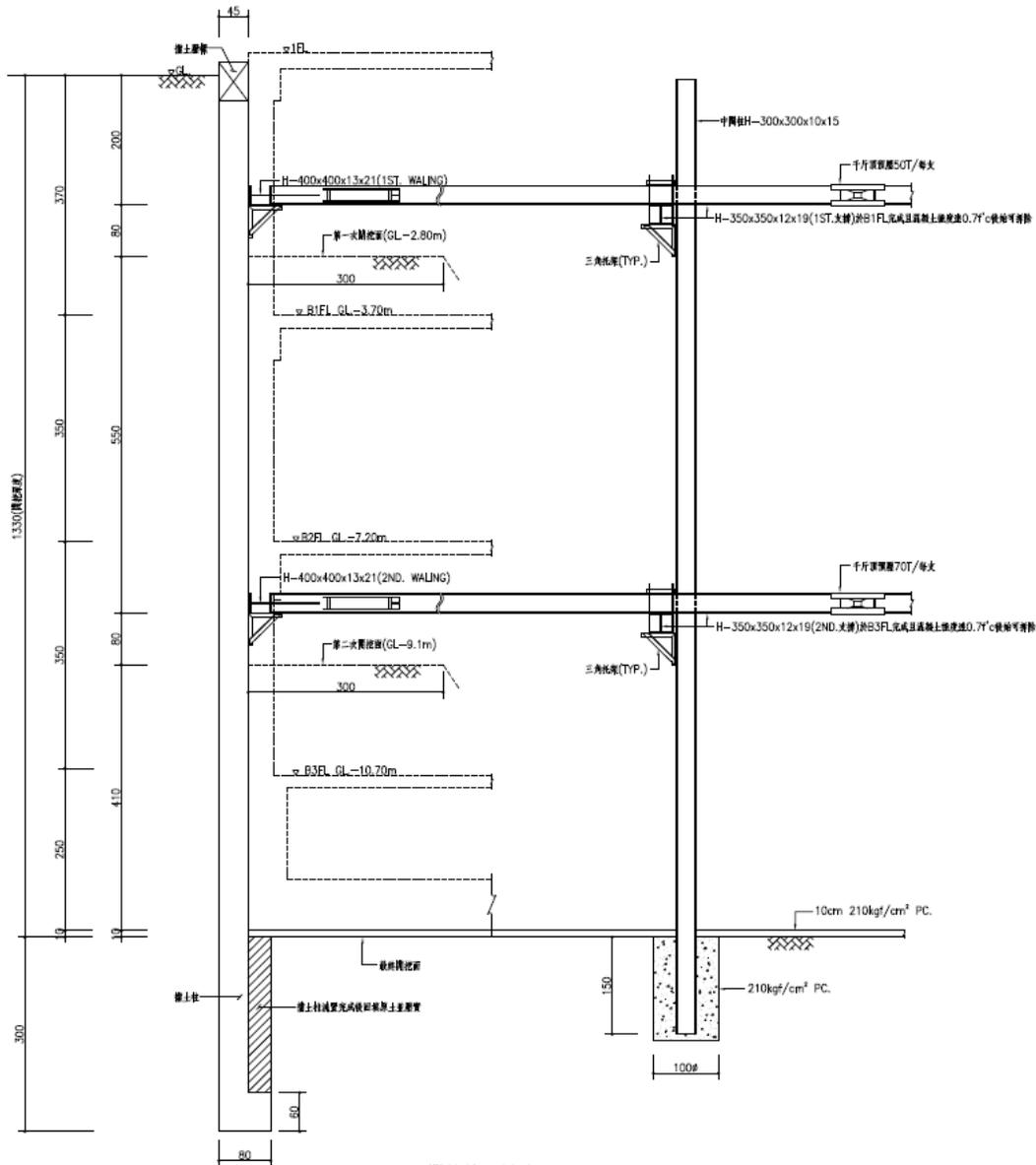
符 號	觀 測 項 目	使 用 儀 器	儀 器 數 量	設 置 說 明	第 一 管 理 值 (安 全 值)	第 二 管 理 值 (警 戒 值)	第 三 管 理 值 (行 動 值)	正 常 觀 測 頻 率	警 戒 觀 測 頻 率
⊕ SI1 ~ SI4	擋土柱側位移量	傾 度 管	4處	與擋土柱同深	28mm	37mm	45mm	每逢基地挖土前後，水平支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖階段每週至少二次，平時每週一次。	每二天一次。
● RB1 ~ RB12	擋土柱鋼筋應力觀測	鋼 筋 計	12組	於3.5、7.0、11.5M深度處裝置於擋土柱內外側主筋上相對位置，每處6組兩處共12組	1700kgf/cm ²	2200kgf/cm ²	2700kgf/cm ²	每逢基地挖土前後，水平支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖階段每週至少二次，平時每週一次。	每二天一次。
■ T1 ~ Tn	建物傾斜量測	建物傾斜計	n處	設置於鄰房建物上(視實際需要調整數量)	1/500	1/400	1/300	開挖階段每週二次，平時每週一次。	每二天一次。
⊙ OW1 ~ OW2	地下水水位	水位觀測井	2處	利用基地內東水井	初始值±0.5m	初始值±1m	與初始值之差異超過±1m 或水位變化不穩定	基地內抽水期間每天一次，平時每週一次。	每天二次。
≡ VG1 ~ VG2	支撐應力	應變計	8處	每層支撐設置2處，四層支撐共8處 每處於支撐兩側均須設置應變計	第一層支撐 97tf 第二層支撐 112tf	129tf	155tf 180tf	每逢基地挖土前後，水平支撐施加預壓及拆除前後各一次，開挖階段每天一次，平時每週二次。	每天二次。
Ⓜ	中間樁之沉陷隆起	水準儀及沉陷標尺	3處		15mm	20mm	25mm	最終開挖階段每天一次，其他開挖階段每週二次，平時每週一次。	最終開挖階段每天二次，其他開挖階段每二天一次。
S1 ~ S30	周圍沉陷量	沉陷觀測釘	約30點	設於道路及四周鄰房不易碰撞處 (視實際需要調整數量)	17mm	22mm	27mm	每週一次。	每週二次。

註:1.上表之沉陷量觀測值其位置[為擋土壁體旁]，其餘位置之沉陷量施作廠商應自行推估並據以進行觀測及管理。

2.上表水位之初始值乃為開挖面水位降至預計深度時觀測井之水位。

- 1.各階段之安全觀測數值透明化
- 2.相關數據會公布在工地大門供民眾參閱

檔土支撐安全觀測-依結構技師計算之安全觀測頻率觀測



1. 擋土柱深度16.3M。
2. 開挖深度13.3M。
3. 於B3FL灌漿完成確認強度無虞後拆除第二層水平支撐。

CONTENT

01 統包團隊

02 基地分析

03 設計成果

04 議題回應

05 時程表

近期時程表



執行項目			
開始	結束	持續時間	標籤
2024/8/20	2024/8/24	5	8/20 鑽探進場作業
2024/9/19	2024/9/19	1	9/19 西南側圍牆拆除
2024/10/21	2024/10/21	1	10/21 東北側立臨時電桿
2025/1/28	2025/2/2	6	農曆新年
2025/2/4	2025/2/10	7	2/4 基地圍籬圍設
2025/2/4	2025/2/10	7	2/4 臨時水電佈設
2025/2/4	2025/3/10	35	2/4 工務所搭設
2025/2/6	2025/2/10	5	2/6 停車設備移除
里程碑			
日期			標籤
2024/12/2			12/2 里民說明會
2025/1/2			1/2 原訂點交時間
2025/2/3			2/3 延後點交時間



● 工程進度里程碑



總工期 1530 天
決標日 113/6/13
基地點交 114/2
工程竣工 117/10

→ 地上結構體 116/4

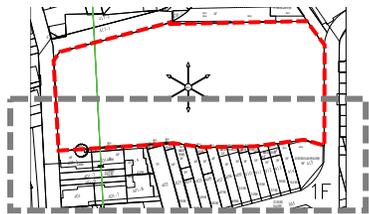
→ 地下結構體 115/6



簡報結束 · 感謝聆聽

基地鄰房侵占

9/19停管處拆除西南側一處傾斜圍牆及圍牆上榕樹；但多處樁位點於鄰房侵占處，無法釘樁。



依測量圖初步評估鄰房侵占範圍



圍牆拆除前



圍牆拆除後

