

109年10月12日新北市新店區央北社會住宅住戶意見交流會

項次	住戶意見	城鄉局查辦情形回覆	備註
1	無法成立管理委員會	有關成立管理自治委員會一節，查本市並無相關管理要點可依循，將研議相關行政流程協助社區住戶自行成立社區代表會，共同監督社區物管事務，並提供改善社區生活建議。又110年新北市住宅及都市更新中心將專責辦理本市社會住宅管理營運事務，提供更具彈性及專業的方式管理社宅。	
2	C、D棟晚上無警衛（已發生2起竊盜事件，地下室1次，住戶1次），10點過後C、D棟照明不足，嚴重安全疑慮問題。	1. 檢附目前相關巡邏流程表(附件一)，並持續滾動檢討。 2. 原考量節電效益，律定晚間10時過後大廳改為壁燈照明，考量社區住戶進出安全，後續將節電時間調整延後至晚間12時。	
3	保全櫃檯太高，警覺性不夠。	1. 已調整座椅高度至可目視保全人員。 2. 已規定保全人員，社區人員進出均需主動注意及詢問。	
4	CD棟包裹問題	預計10月底開始包裹分流。	
5	CD棟小門沒有關和無警衛造成安全問題，警衛人員不足問題	1. 因晚間10點保全開始巡邏時將併同上鎖CD棟小門，請住戶配合改走大門勿擅自開啟。 2. 後續將研議將感應式自動門改為磁扣式，以利整體門禁管制。	
6	各樓層皆無監視器	考量監視系統設置於各樓層走廊有涉及個人隱私之虞，故目前研議於各層逃生梯架設，刻正詢價中。	
7	2樓消防逃生平台及住戶後陽台間的柵欄未完全封死，以至於可攀爬入內	將檢討是否涉及消防逃生安全設計問題，預計10月底安排會勘討論。	
8	逃生梯通行問題	為避免外人擅自使用逃生梯移動至其他樓層，除一樓外之各樓層逃生安全門自10月7日起全面調整為單向通行（僅向逃生梯方向開啟），並將持續向各住戶宣導。	
9	機車位需要重劃，建議大部分大格機車位縮小，可以增加停車位大台機車另外規劃停大格車位區域。	依照10月12日決議由物管中心開始受理申請大型機車登記。	
10	機車進出的規定落實，要有罰則	持續宣導中，後續將於地面設置行進標線，請住戶配合動線進出，若違規將依管理規則扣點。	
11	規劃臨時訪客臨時停車位	已於10月13日開放訪客登記並經通報住戶後引導上樓。	
12	應規劃並保留一定數量紅黃牌大型重型機車專用停車位	刻正研議規劃中，後續將公告修正後之央北社會住宅停車場管理辦法。	
13	身障電梯逼卡問題	無障礙電梯之感應均統一由主控面板下方感應區感應，統包商已將感應區重新設定，延長復歸時間秒數為10秒，方便身障人士於感應區感應後，有足夠時間至無障礙按鈕區選擇樓層。	
15	車位租金過高	1. 本案停車場租金之設定為每月3,000元，係依據本府「新北市路外公共停車場資訊查詢系統」查調周邊立體式(3處)停車場租金。經調查結果，月租金價格約落在3,000至4,500元 2. 有關周邊捷運站月租金優惠方案，本局刻正評估檢討中。	
16	腳踏車車位照明問題	已規劃感應式照明燈具，刻正詢價中，預計11月底前完成安裝。	
17	訪客、物流宅配和外送員物業不幫忙通知住戶，隨意叫東西丟樓下（宅配），訪客部份保全都不幫忙通知住戶，應進行訪客登記即可上樓。	1. 考量全球新冠疫情尚未趨緩，故社宅配合本市整體防疫政策，仍全面採取禁止外送人員上樓送餐，請社區住戶共體時艱，若疫情趨緩，將統一公告解除限制。 2. 若屬居家隔離及特殊原因不便下樓領取者，請向物管中心申請，可讓外送登記上樓。 3. 已於10月13日開放訪客登記並經通報住戶後引導上樓。	
18	電梯搖晃和故障問題，電梯檢查今年至今都尚未檢查	B棟內側客梯，統包商已於109年10月19日檢修完畢。	
19	A棟1號電梯運作時很大聲，使人無法入睡，希望晚上可以做管制，已反應可值班人員，仍未改善。	A棟1號電梯運作聲響實屬正常運轉，日前已協調物管單位, 於晚上23:00後進行電梯管制，禁止住戶使用，於次日06:00後再開放使用。	
20	房間隔音問題，樓上故意製造噪音	1. 噪音係屬社區大樓常見事項，將持續宣導社區住戶搬運時以提起取代拖拉，門板及桌椅腳可加設緩衝橡膠墊，室內走動建議穿著軟質拖鞋減少噪音產生，並於晚間10點後降低音量。 2. 倘有發現社區住戶有製造噪音者，可先向物管中心反應勸導。	

項次	住戶意見	城鄉局查辦情形回覆	備註
21	遊樂設施安全問題，已有人受傷	1. 兒童遊樂設施周遭設置警語及操作說明，請家長務必陪同遊玩，並依合適的年齡及適合的時間點操作使用。 2. 將協助加設安全警示標語。	
22	倒垃圾時間問題（後續檢討）	1. 垃圾間開放時間，考量本案社宅剛入住啟用，因前期垃圾以大型及資源回收居多，且配合環保清潔隊垃圾清運周三、周日停收作業，考量垃圾間儲存空間有限，故訂定垃圾間開放時間，將持續依據實際住戶使用情形滾動式檢討。 2. 持續與環保清潔隊爭取垃圾清運頻率，以利延長整體開放時間。	
23	樓頂種植養護管理問題，及蟲蟲危機問題 看是否依照10/14開放登記認領種植統計未認領的盆栽進行撤掉	10月14日已開放受理認養申請，並於11月1日起啟用。	
24	關於垃圾的資源回收所得是否應該將所得費用攤提到所有住戶公共的水電費呢?目前這筆回收的費用不知道是怎麼處理的?長期下來也是一筆不少的費用!因為垃圾袋都是隨袋徵收自己購買的，那回收所得也應該讓住戶共享吧?不應該讓物業公司收取這個回收所得!	目前本社宅之資源回收皆交由清潔隊處理，並無回收所得費用。	
25	健身房開放時間希望可以延長	考量本社宅自9月正式啟用，尚於入住階段，目前健身房開放使用時間係參照一般社區大樓公共空間開放時段，後續將持續檢討社區住戶使用習慣再調整開放時間。	
26	二手菸問題，希望可以得到改善或應對措施	將持續宣導本社區為全面禁菸，倘有住戶發現有其他住戶吸菸之事實，可提供相關舉證資料交由管理中心直接處理扣點。	
27	大門隔音條及淋浴間擋水條，可否聘請專業人士統一協助施工和諮詢	本市社宅均採用通用化設計，故門檻高度較低緩，住戶如有需要增加隔音條或擋水條，於不影響結構安全前提下，可自行安裝。倘有涉及室內改裝設施，仍請向物管中心登記並經本局同意後再行施作。	
28	臥室右側開合紗窗若有需要更換到左側邊的，提供住戶更換之施工。	因本社宅隱形紗窗均採統一規格單一設計，且邊框係鎖固定於窗框上，故無法自由調整換側。	
29	AB棟銜接CD棟1樓走道加裝有遮雨棚的通道	加裝遮雨棚涉及使用執照變更，且申請程序繁瑣耗時，將持續研議檢討可行方案。	
30	浴廁及廚房水壓問題	查有兩件報修水壓變小的問題，說明如下： 1、C棟398號11之6樓住戶於109年10月19日報修廚房水壓變小問題，統包商當天已改善完成。 2、A棟135號13之9樓住戶於109年10月8日報修浴廁水壓變小問題，統包商於109年10月14日改善完成。	
31	電梯公告欄	已於10月14日全面更新公佈欄。	
32	安全鐵窗/自行安裝陽台圍離(管理中心、城鄉局並沒有提供文件表格)	已開放表格申請。	
33	同居人（非住戶）犯法是否會記在住戶取消助戶資格	1. 依據出租住宅住戶管理規則第一條規定:「第一條、 本社區之公共設施使用權益屬於全體住戶及承租戶（包括且不限於承租人、與承租人共同居住、共同生活之家屬及經承租人同意使用本社區之第三人，下同），任何承租戶或其他個人均不得有侵占、損毀或有妨礙其使用效益之行為。」 2. 依據央北社宅租賃契約第十四條第六項規定:「承租人或其共同居住之家屬或其等提供使用之第三人有妨害公共安全或不法行為者（如酗酒、鬥毆、鬧事、聚賭、吸毒、妨害風化、竊盜、收受或收買贓物或其他不法情事），或有惡意行為者（如破壞建築結構、占用公共設施阻礙防火逃生通道，或影響社區公共安全、安寧、衛生等問題，或對管理人員惡言恐嚇或施報復手段）。」 3. 按前述兩點，同居人倘於社宅有相關違規行為，將仍會對承租人施行扣點或終止租約。	
34	吸煙區設置 抽菸也給點人權，保障不吸菸的住戶之外，也讓吸菸的住戶能不被走到哪被趕到哪，有一個管制的吸菸區域至少吸菸的人分佈整個社區汙染空氣，重點菸頭不落地。	本社宅為全面禁菸，暫無法設立吸菸區。	