

萬華區中興國小基地公共住宅第一次公聽會

會議紀錄

壹、日期：105年3月8日 下午18:45至20:30

貳、地點：萬華區福星國小

參、主持人：臺北市政府都市發展局許副局長阿雲

肆、主席致詞及簡報：

一、萬華區郭昭巖議員

謝謝，感恩，副座還有委員，還有我們兩位里長，還有許多現場好朋友，包括我們的住戶，還有關心這個案子的朋友，還有一些市政府相關單位的代表，大家好。不好意思，因為晚上行程很多，所以我先在開場之前，跟大家先做這樣問候也做這樣一個要求，因為這個案子從頭到為我是最清楚的，一開始就來跟我陳情，一直到我在議會質詢，質詢不只針對中興國小公共住宅而已，而是針對這個地方這個區域到底應該要做、怎樣規劃，才可以帶動這個區域的發展。

我記得是在總質詢及工務部門質詢的時候，我都提出數度質詢，同時在審預算的時候，因為也有很多當地的居民反彈，所以我那時候就下但書，要求市政府單位一定要對這邊有一個整體的、完整的一個開發計畫，包括未來停車場周邊等等，也要尊重在地的民意，達成大家的共識以後，才可動用經費去做公共住宅的規劃，不過我要說，這個開會已經開了太多次了，我覺得從郝市長時代一直到現在，其實市政府有提出你們認為可以規劃，但一直沒辦法去獲得我們在地居民的認同，我覺得要維持居住正義，這是市政府要去努力的，但是好的政策要蓋在對的地方，如果一而再、再而三的溝通，沒法引起共鳴跟認同的時候，其實要回過頭來思考這個地方真的適合？

我知道柯市府有公共住宅要推動，但我也要跟我們的副座再次的強調，對的政策要蓋在對的地方。其實，我不講其他區，因為其他區我不是那麼熟悉，但是在我自己的選區，起碼還有別的區它是想要蓋的，我是支持對的政策，我是支持對的決定，所以青年段的公共住宅我就全力支持，而且我也要求釋出公共空間給在地，所以那時候就有上百坪的空間，對不對？莒光段這個地方我也覺得 OK，但是這個地方我真的是我覺得是不 OK 的，我覺得的市政府趕快花時間去思考，可以做的地方，不要把時間太浪費在這個地方，所以我希望，這個如果一而再再而三大家已經反映這麼多次，都沒法認同市政府在裡面，而且在這樣一個都市叢

林當中，這個地方也的確需要一個公園綠地，我認為 OK 啦，其實到了這個時候，趕快轉個彎比較好啦。那當然呢，今天所有會議的一個狀況，雖然我沒有辦法坐下來，可是我一定會在會後，再跟我們都發局索取相關的資料，我會再後續追蹤，我會再後續追蹤，謝謝大家，希望我們都發局，聽，要真的聽進去，結果聽了，還是依然故我，我覺得是市政府要去檢討的，因為我們要做的是一個傾聽民意的政府，是不是，謝謝。

二、都市發展局許副局長阿雪

各位市民朋友大家晚安，里長還有我們花委員、周委員，針對中興國小這個計畫案我們來這裡開過兩次的說明會，剛剛郭議員提到這個案子有部分民眾有不同的意見，跟整個西區未來發展，或許應該做公園用地，其實大家也都瞭解公共住宅是市政府推行的重大政策，我們會再來這邊做說明，是議會在去年審預算的時候，要求公共住宅基地應該再來跟民眾做說明，所以我們舉辦今天這個會議，我們會先從在推動的大範圍西區門戶，然後針對中興國小這個基地後續規劃跟推動的內容來做個說明，接續請各位提供我們相關意見。現在請同仁，先做西區門戶案子的說明。

<公共住宅宣傳影片播放>

三、都市發展局簡報：詳簡報資料

伍、民眾第一次發言：

一、萬華區福星里李黃玉根里長

都發局的夥伴、各位鄉親父老晚安。

說真的，因為要在我們這邊建中繼住宅或是青年住宅或國宅，其實我們實在是很不歡迎。在我們在地一個小小的里裡面，我們一個里只有三條街，雖然人口是蠻多的，可是地太小了，所以空間建築更多的住宅，我們這邊的人口太超標了，那我們環境又不好，現在如果建那個中繼住宅的話，像我們西寧國宅就是個有危險的地方，就是地下室只有一樓，可是上面是十六樓，頭重腳輕。萬一是地震來的話危險誰要負責啊？不能像台南這樣子等到倒下去的時後再來追究，那就太慢了。我想說如果要建新的住宅，不如說西寧國宅先改建，因為在當初三十幾年前建的時候已經就是危樓了，不是現在才危樓，因為你們想想看一個十六層樓高的住宅，地下室只有一樓，這樣怎麼站得住啊？那裡面的建築物以前都是相當差，它的品質都是相當差，所以說這一點我希望我們都發局能夠去花腦筋幫我們想想看，西寧國宅到底是要怎麼樣活存下去好不好？以前在建築的時候已經倒了好幾家的建設公司跟那個營造商，這是事實不是開玩笑的，那你現在看看十六樓一樓

的地下室是一樓喔，如果你有空的話歡迎到我們西寧國宅參觀一下，希望說如果能夠在我們鄰里再三思一下，你看看洛陽停車場要改建，上面要做那個轉運站，上面還要蓋住宅，那這個是太多了嘛，所以希望我們都發局這一點能幫我們注意一下好不好，謝謝。

二、張○瑛發言

副局長、還有委員、各位來賓、各位里民大家好。我是張淑瑛律師。

我是留在西寧南路的曾桂美女士的委託，今天在這個公聽會做一個發言。內容的話，我想先請各位先看一下這個照片。我們現在的這一張看起來非常漂亮的一個綠地，這公園就是我們現在本件中興國小目前計畫案的基地那。所以其實在我們來講，我們真心的非常在意的就是這一塊廢校的土地現在的現況，它其實已經是在 98 年的時候，由臺北市的環保局已經有立了一個立牌，它已經被列為中興環保公園，它是一個公園，我希望主管機關在考量公共住宅政策的時候，可以先將這一點放進我們思考的邏輯裡面，我們現在這件並不是將一塊閒置的沒有用的浪費空間的土地拿來蓋公共住宅，而是我們要剷除一座已經經過規劃、已經經過整理、當地居民也花時間去努力經營、上面有三棵登記有案八十年的老樹、然後還有十幾棵生長狀況非常好種植二十幾年以上稱得上優良的老樹的這樣子的一個公園。我們要剷除這樣一個公園來蓋公共住宅，那就是我們當地居民最在意的，我們今天不是反對居住正義的公共政策，並不是。我們反對的是我們將綠地減少來蓋公共住宅，這是第一個。所以剛剛郭昭巖議員她有提到我們本案是將對的政策用在錯的地方，這個我們非常認同，我們大家沒有人反對公共住宅政策，不反對，但我們反對把公園變成住宅，那麼第二點的話，是我們在規劃興建的時候，我們是規劃在地上蓋了二十四層，地下的話目前看到是有地下五層的停車場，如果要增加一層通常要再多挖深就是地下六層。就是地上有二十四層地下有六層這樣的公共住宅。但是目前為止，我們都還沒有看到當地的地質探勘的一個報告，因為台北大家都知道是屬於沙土質，地質很容易產生土壤液化，所以我們很擔心在將來工程施作的時候，對於周圍的居民、對於周圍的房屋會不會產生影響，這個部份也要請求臺北市政府在規劃的時候要將這一點當做重大議題來做討論。

雖然目前剛剛看到巷弄有做一個跟鄰房保持 10 到 6 米的退縮，但是因為我們地下真的挖得很深，會不會有影響也要請求考慮。事實上現在我們就是像剛剛里長提到的，我們也很擔心台南這個房屋倒塌的事件再度發生，這是當地居民真

心非常關切他們自己的居住安全，二十四層樓倒下到底會有多少的住戶居民會受到影響？接下來就是說我們剛剛有提到中興環保公園現存有三棵登記八十一年以上的老樹，我們有去請這個學習園藝的人有去幫我們做計算，因為在市府規劃的這個老樹空間裡頭它的西側，也就是公共住宅有二十四層樓高，然後東側現在有一個昇陽大樓十四層樓高，所以它將會導致說這個老樹在下午兩點以後就曬不到太陽了，我們先不說地下挖了六層會不會影響老樹的樹根，我們就想現在的狀況就是這個老樹安置在我們將要興建的預定公共住宅旁邊的話，將會導致它的日曬減少，每天至少減少四個小時，老樹恐怕會很難繼續生長，那最後的話還是想要再提一下我們的這個洛陽停車場，就是有預備要興建成交通轉運站。剛剛里長有提到高樓層的部份，也有被規劃要蓋複合住宅，其實我們是希望如果本來這個地方就可以蓋複合住宅，就表示本來就有其它的選擇可以到其它的地方蓋公共住宅，可以實現居住正義，同時跟這個環境的綠美化做一個並存跟環保並存，畢竟要成為一個先進的國家，不是只有居住正義而已，你的居住品質包括你的綠地數量多寡也是一個城市是不是先進的城市一個國家、是不是先進的國家的一個指標，那我們請求不要將已經發展非常成熟的一個公園把它改建成國宅，謝謝。

三、西門綠町委員會代表發言

各位委員、各位長官大家好。我呼籲剛才張小姐她的發言，前幾天林局長說臺北人很自私這一點，我在報章上看到林局長對於反對公共住宅的民眾批評自私的台北人感到非常的遺憾。我們是住在這裡至少五十年以上，我們不是投資者，我們也不是鼓勵投資者，我們不需要土地漲價，我們只是一群愛臺北的居民，我們只是希望政府能以更長遠的眼光規劃臺北市的政策。怎麼說呢？我們希望政府不要挖掉一塊稀少的綠地來建住宅，因為它實在不是空地，像張小姐講的，它是一塊生態完整的公園，這非常不容易，為什麼它是生態？因為它有豐沛的地下水，它有充足的陽光、它有流動的空氣、它有完整的生態。為什麼它有完整的生態？我再回顧一下，其實在 1882 年建臺北城的時候，其實是沒有我們現在居住這塊土地，各個地方全部都是沼澤，唯一有兩塊地方可以居住人的只有萬華跟大稻埕。所以那時候北京的官員他們是坐船坐到北門的，所以這塊都是沼澤地，地下水是非常的豐沛的。所以你看看這完整的地下水的地方，不需刻意的去種大樹，而且有居民自主培育的花草，還有連昆蟲都來了、鳥也來了，所以我認為給你們資料看的話，它有麻雀、它有大型的喜鵲、它有黑冠麻雀，都在這裡築巢。它是一個很完整的生態公園，如果你一旦斷了它的地下水，我說實在的，大樹不能活、草

也不能活、綠地都沒有，你要花更多的工跟更多的心血去培育這些花草。不然的話沒有地下水、沒有陽光，這些規劃的綠地都是白費的。所以我們曾經私下做過調查，所有路過綠地的民眾九成以上都對臺北市政府的這個把綠地改成住宅的決定很震驚。他們不是反對喔，是說怎麼會這樣。我希望都發局各位長官真的到公園裡看看，你會知道民眾會震驚於你們的決策，你們也會了解我們都是無私的臺北人，我們只是希望政府能在住宅與環境中做個平衡的選擇，留給後代一個美麗健康的臺北。

第二點要談的就是剛才我們提到的 1882 年建臺北城時，這地方只有沼澤跟泥濘，所以這個地方任何一個房子只要挖地下室或者挖電梯，那個水注三天三夜不停，里長也知道，那個里長辦公室的古蹟也最近才完成鞏固，它只有兩層，但是還需要鞏固，因為它的液化非常嚴重，所以我問過建築師說怎麼這地方地下水這麼豐沛，然後我們可以建大樓嗎？建這種二十幾層的大樓？他說地下水的豐沛所有建築遇到不同的地質狀況，需要不同的結構工法面對，沒有清楚的地質偵察報告，就是無法用在地的評估結果。我請市政府提供具體的地質偵探報告，對未來地質結構有具體的安全需求，讓市民相信建築沒有問題，這個我們地質的地下水非常嚴重，還有一點就是這個土地的運用是沒有可逆性的，所以如果今天我們一旦把這個公園拆掉了，這個公園截掉它的水脈，有一天說還要把建築拆掉重來建築一個公園，也是不可能的事情，它就只有一個廢地，絕對不會是綠地的。

所以我們為了地球的環保，應該大家都來保護綠地。

然後剛才有人提到說 270 戶的人，又建了 180 個機車停車位，還有 150 個汽車停車位，你只有提到停車位的問題，這些年青人他們沒有小孩嗎？今天把一票的地方拿去建住宅，270 戶有多少小孩？你現在只是把他原來的文教區變成建築物，那將來的文教區它們需要的話怎麼辦？他們要轉到南高國中去嗎？要轉到北平中正區嗎？這個也是需要考慮的，不是說文教區要改成住宅區，你後續的動作不是會只有這些動作而已，這個是我們綠町委員會的一些質疑，希望我們臺北市政府要好好的考慮這些事情。

四、羅○尹發言

各位長官、各位貴賓大家好。我是羅○尹。我任教於東吳大學，關心的議題是城鄉發展跟都市計畫。首先，我想肯定柯市長與市府團隊的努力，在都市計畫上跟公共住宅的設計上是日益完善，但就如同剛剛兩位先進所說的，第一個是公共住宅也是有非常多的地區有極高的意願設立公共住宅，市府團隊如此垂愛小小的公園的原因是什麼？我也是中興國小畢業的，我的父親擔任中興國小的家長會長七八年，那麼當時他捐款了非常多、然後種植了非常多的樹木在校地裡，就是為了要有一個都市之肺，我們在這裡成長了四十年，知道西門町人比樹多，當家長會長會非常的希望能夠建立一塊綠色的公園在這個區域上，所以我覺得說是一個非常好的想法，但是我們的基地其實並不大，有非常好的生態公園，所以為什麼我們會這麼垂愛在這小小的公園？我們實在不太了解。

第二點是如果要興建到這麼高的建築、24層樓喔，街道寬度是不是合法可以蓋到這麼高？這也是一個要討論的地方。所以我個人首要建議是保留綠地生態公園的永續發展。第二個是接下來我剛剛跟里長所說的，應該要積極的去改善我們現有的國宅的問題，這是我們首要解決的問題，謝謝大家。

五、何○君發言

對不起，我剛才代表西門綠町委員會，因為我們有一個委員會，我們都是住在這邊的居民，我們很保護這個綠地，大家都花很多的心血攸關很多人的加入，很多人沒辦法參加。那這個是我自己的小小的意見，我想都發局也深切的拜託你們一件事情：不要再說我們西門町沒有客源。你如果真的來這邊走的話，你看到各種的語言都有，西門町有非常非常多的外來人口，有相當多的人拖著行李箱走來走去，所以請你們不要再說我們這邊沒有客源，所以都發局的人如果要做這個規劃，請你們住在這邊問問當地的人，問問民眾看看，這個公園它到底是一個怎麼樣的地方，不是因為老闆叫我要規劃這塊土地，我就把它規劃，根本就不關心它。我們是住在這邊土生土長很多年，我們對這塊地方幾乎鄰居大家都是一起都在這個地方，我們是很棒的一個社區，是很難得的時間那麼久了大家還能夠住在一起的地方，是很棒的地方，所以不要再說這裡沒有客源，這邊的人是互相合作，而且是外來的客人，所以請你們不要說這邊沒有客源。上次我跟副局長有談到一陣子，我們有提到物業管理的事情，我想在這裡我要提一件事，就是我請都發局的人員重新看什麼叫做社會安置，什麼叫做大樓管理，上次我們在公聽會當中，北市府保證未來的大樓將由物業管理公司所負責，會與居民簽訂契約，如果居民無法符合物業管理的規範，將會被請出公營住宅，是這樣子的對不對？但

是我在這邊我對於此項說明，要請教副局長，既然有物業管理公司的規劃，為何不先試用於西寧國宅？西寧國宅是臺北市的第一間國宅，當年成立時政府也信心滿滿，可以創造一個舒適的居住環境，當年還將國宅處辦公室安置於此一大樓內，如今西寧國宅老舊破落，居民狀況層出不窮，髒亂危險，而且治安不佳，居民住在其中也是抱怨連連，無法改善，那副局長回答，因為此內的居民從七十幾歲住到十幾年八十幾歲，即使他們違規髒亂也不可能請他們離開，因此物業公司的管理並不適用於西寧國宅，所以我們知道西寧國宅是有社會安置的意義，所以他是來安置社會的人，他不是來規劃的人。由此觀之，臺北市政府如果社會安置與大樓管理混為一談，新建的公共住宅即使委託物業管理公司，並不能有效的規範居民的行為，如此一來新建的公共住宅不是另外一個西寧國宅嗎？對不對？如果你沒有辦法管西寧國宅，為什麼你有辦法可以管新建的公共住宅？你們知道西寧國宅你問問我們里長就知道，我們里長費了很多心，因為裡面發生很多事情，它是個危樓，然後居民又是會有很多的犯罪偷竊搶劫還有自殺，然後居民髒亂沒有辦法管理，它那為什麼你覺得西寧國宅管不來，你物業管理公司可以管理新的公共住宅呢？這都是社會安置跟大樓管理混為一談的問題，謝謝。

六、李○玲發言

副局長、各位委員們大家好，我是李○玲，我是這次西門綠町的發起委員之一，我本身是國立台北藝術大學的兼任助理教授，其實我是從2013年9月第一次都發局來談這個案子的時候就一直參與，我相信我會說了三年，事實上在某個組織上政府是延續的。從郝市府一直到柯市府，這樣一個案子還是繼續保留著，雖然郝市府要離開之前郝市長事實上已經把公私校地預算砍了一半了，其實我今天本來是不想講話的，可是今天前面幾位講的非常好，也是我這些年來一直在推動的精神，就是我們絕對從來沒有在反對公共住宅，做為教授、做為一個老師。做為一個藝術史的老師，居住正義一直是我們跟學生跟藝術家在討論的問題，所以我當初提出來的規劃，事實上在2013年都發局一直到2014年之前是採一個非常斷裂的方式，也就是以填空式以住宅為主的設計思維，從柯市府以來比較大的轉變，是開始把中興基地納入了所謂的西區大計劃的項目裡面，可是事實上從2013年開始在接觸這個案子的時候，我就覺得這個基地被我們視為非常好的地點，剛才大家都有提到如建本能之外，事實上二十年的規劃裡面它還非常靠近淡水河，整個這個西區的所謂的淡水河藍帶的規劃延伸到中華路的規劃，但事實上它有一個很重要的政策是，西寧南路走到淡水河只要八分鐘就可以走到，從不知

前幾任市長很多市長一直在談台北市是水岸都市，可是從來沒有人做得到台北市是一個水岸都市，如果中興基地成為了整個報告的重點也很好，就是說中興校地是被市府這麼的珍視為西區門戶下的一個重要節點，難道社會住宅、公共住宅或者是中繼住宅會是唯一的一個思考選項嗎？那我也很謝謝他們，也是因為我們2013年以來多年的努力他們納入了..對不起再讓我佔用兩分鐘的時間，讓我們的基地在住宅的空間漸漸縮小，但是相對於24層樓的百貨公司型態的規劃，這跟當初我提出來用文化藝術歷史的思考方式，來重新喚起臺北人對淡水河岸包括西門町新的文化意象是完全不一樣的，因為我們要的其實是一個低量體的、重視環境、重視綠地生態的一個規劃方式，而不是把居民的規劃需求用文創這樣一個大的帽子來做一個戴著糖衣的回答。

那簡單我的結論就是說，希望都發局在規劃的時候能夠再進一步的提出台北市都市綠地的系統以及綠地跟建商的關係，那剛才我忘了講，其實一開始我是想謝謝都發局，因為這段期間我們很關心忠孝橋引道拆除的情形都在做觀察，那忠孝引橋拆除後我真的覺得從北門走到中興校地是非常具可開發性的地點，那我再跟大家特別是兩位委員分享，因為我本身也負責六鐵共構最主要的策展人，剛才都發局的報告也都很棒，但是事實上他們還是沒有想到文化軟體的共構是可以連接起來的，剛才我講文化思維跟用建設做設計思維是不一樣的，因為六鐵共構真的很重要，我們真的在履行日本建築師那底下就有四件非常重要的公共藝術，我今天沒有時間所以我沒辦法講，如果說用文化的方式來思維的話，從台北車站既然可以看到一個歷史的紋理包括從三井到北門到臺北郵局到南門，如果可以連結到中興校地，那我們想像一個低量體的文化設施回歸中興校地它是一個文教用地，做個比較具有當代性的文教使用，文化藝術並不同於文教使用，本人已經去了四次都委會了，第三次都委會的時候就開始提出了做青創產業的使用，跟我們設想的是不太一樣的，有點零亂不好意思佔用大家時間，謝謝

陸、相關局處第一次回應：

一、臺北市政府都市發展局許阿雪副局長

我先針對剛剛幾位民眾針對相關議題的部分先做說明，我們也非常謝謝各位朋友給我們提出來的問題。我想幾位民眾非常關心的，一個是西寧國宅維護管理的問題，另外一個是洛陽停車場將來要怎樣使用，針對這邊有的老樹、還有非常關心這個地方因為將來地下水位高，然後未來興建的公共安全的問題，有考量到會不會對旁邊有損鄰或是相關的，地下水位，還有日照採光量幾項，我先做一個說明。我們也確實承認西寧國宅，量跟戶數都非常的多，400多戶目前管理的部分，我們確實是做得不好，將來要不要改建，當然要，里長講說目前16層樓高然後地下1層，將來會不會有公共安全的問題，其實我們在前期就有在針對這邊的結構安全的有做檢測，也非常瞭解已經有一個蓋好的國宅在這邊，將來蓋的是不是這樣子，你為什麼不改建這個地方。其實台北市什麼最缺，公有土地最缺，就算要改建西寧的部分，也要有足夠的數量來做相關的安置，所以整個公共住宅的興建，對舊有的部分，市政府將對現有國宅逐步改建。第二個洛陽停車場改建，我們確實是有規劃，但目前整個計畫還在規劃當中，並沒有確定這個地方要做轉運站，這個部份等一下請我們交通局的同仁做說明，針對老樹的部分，我想發展局絕對是保留不會把它鏟掉，我們剛剛也做一個老樹的公園廣場，我們會跟北側的運動公園做結合，將來規劃的環境絕對很好的環境，那大家關心的這個會蓋24層的部分，其實我們目前的規劃設計是並沒有要蓋24層，我剛請教與會的同仁是說沒有，我不清楚這個資訊是從哪裡來的，這個地區將來興建要不要做鑽探，就是地下水位這麼高，在將來每一個公共住宅的基地我們都一樣會做鑽探，所以針對日照採光，我們會依相關建築規範做，這個地方將來住宅環境之間怎樣做一個平衡，整個一樓的部份的公共空間跟北側的運動公園我們會整個做一個結合。剛剛的最後一位的這個老師也提到青創的空間跟文化空間的部分，我們在將來的規劃設計裡面，在低樓層的部分，有規劃青創、社會福利及文化的空間，將來設計的時候會考量進去，我想從西門町、撫台街洋樓、鐵道部、北門有很多文化資產，這些文化設施跟將來整個規劃動線會做一個結合，剛剛一位朋友也講到說，目前的公共住宅新規劃的管理會不會管理的像西寧國宅這樣子，請主秘針對西寧國宅的部份做一個說明。

二、臺北市政府都市發展局羅世譽主任秘書

剛剛有部分民眾跟里長對西寧國宅管理有疑問，我想在這邊做個簡單說明，西寧國宅大概在民國 69-70 年興建，在 72 年左右完成，它本身當初入住的對象，這些居民就是目前百分之 20 分位點以下的居民，剛剛簡報上有提到，我們新的公共住宅是以百分之 50 分位點以下的居民來入住，所以在有混居的狀況之下，各位可以看看現在公共住宅裡面的大龍峒社區，以及現在新進住的興隆社區，它的管理品質以及它現在用物業管理的方式來進行。大家有興趣的話我們邀請大家可以到現場參觀，我們實際做的怎樣，比我們在這邊講說我們管理的多好更有用，不過大家有機會我們也歡迎跟我們同仁登記，我們都願意帶大家到現場去看，另外一個部分就是，管理扣點制的實施，依我們在大龍峒實施了 3 年的結果來看，它沒有圍牆，它跟周邊的社區也沒有不一樣，也是鄰近一個公園，它的整個周邊如果有上房屋網去看，對周邊的地價也沒任何影響，也是跟著整個房價的起伏在成長，這個部分能夠為社區帶來什麼好處？剛剛就是說除了對於目前沒有房子民眾可以來入住，對於有都更需求的民眾或社區，都可以中繼性質的安排，對於西寧本身管理維護的部分，它是一個出租國宅，在我們的住宅法規範出租國宅現在國宅條例已經廢止了，出租國宅不再興建，會慢慢的轉型為社會住宅，就是所謂的公共住宅，轉型需要一些時間，我們會針對一些比較老舊的公共住宅跟出租國宅來做逐步的調整與更新，我們目前已經進行了一個社區，就是剛剛副局長說到的東明社區，目前是智慧型社區，現在有 700 戶，未來也可以做為周邊都更種子基地，因為這部分會是我們目前在西寧旁邊這塊中興基地目前的一個想法，是希望它未來是好品質的公共住宅，入住的對象以青年和弱勢為主，它也會是一個保留綠地保留老樹的空間，有任何規劃上需要注意的方面我們也都會記錄下來，未來推動的時候可能會把這些資訊都納入，這部分大概是我對這個西寧跟物業以及公宅方面的回應，後續如果需要回應的話我再做一些補充。

三、臺北市政府交通局代表

里長、還有各位與會來賓大家好，大家很關心的洛陽停車場未來的一個使用的方式。洛陽停車場它是西區門戶範圍的一塊基地，大家其實也知道停車場它現在的使用率也是蠻高，大家很仰賴這個停車場，所以未來我們停管處在今年會啟動這個基地的可行性規劃，未來還是會優先做為各種車輛的停車空間的規劃。暫時沒有做轉運站的建議，我們後續會進行整體的規劃之後，再討論其他的使用用途，以上跟大家做說明。

柒、民眾第二次發言：

一、歐○惠發言

我也不用三分鐘，我最重要是希望說因為委員，你們如果有住在這邊或者是有認識的人住在這裡，你就探聽看看我們這些居民的想法，你要將心比心，我只要這四個字而已，還有就是說我們本身我們這邊的公園，像那個昆明街跟漢口街那小小小小的公園，那種叫做公園嗎？你去看看那個叫做公園嗎？那根本叫做安全島對不對？所以說公園它有公園的設施，我們那時候也是一直跟里長講我們是不是需要公園設施，可是因為政府對我們這邊是很忽視的、他非常忽視我們的需求，所以他弄個小小的球場，那種都是小小一塊的，政府確實很忽視我們這邊的居民，那我們一直要求一直要求也沒有用啊，因為不但沒有預算，而且政府也沒有聽到我們的聲音，我們是希望說如果有辦法聽到我們萬華區這邊居民的聲音，請你們不要說把所有的東西都丟到這邊來，尤其是人家很反對的東西，因為你不要說我們這裡破舊就把所有的東西通通丟到這邊來，謝謝。

二、趙○剛發言

我看了簡報之後，我發覺這裡面的問題都是漏洞叢生。第一個你們一直講說大西區門戶計畫，然後接下來高鐵機場快捷也要通車了，你們要把它的動線連貫起來，在商業區商四的地，你們應該是把它規劃到商業用途，不是把它規劃到住宅用途，一個這麼好的利用空間你們不把它規劃成商業用途，把它規劃成住宅，它是文教用地也不是住宅用地啊，所以整體規劃就是洛陽停車場、西寧國宅跟我們這塊地，如果能夠整體規劃給我們住戶給我們里民一個交待，我們可以認同、可以接受的方式，我想我們里民今天不會這麼多人在反對，為什麼我們里長不好意思講出來，我是福星里的鄰長，你知不知道西寧國宅裡沒辦法管理造成我們里裡面多大的困擾，你知不知道？每隔一段時間就有人往下跳，然後住在裡面的榮民死在裡面沒有人知道，要里長要管區去幫他們收屍，你們知不知道？所以我們這邊在地人是希望說，全世界沒有一個地方中繼住宅蓋在商業區正中心的吧，你們去新加坡看，那個地方是拿來發展商業用途不是拿來蓋國宅，我相信如果這樣子下來，你們回去檢討之後然後重新提出一個報告，我相信我們里長跟我們住戶應該都會支持你們。一個政策是要得到老百姓的支持，而不是得到老百姓的抗爭的，謝謝。

捌、專家學者說明：

一、花敬群老師

各位在座關心萬華的朋友大家好，我想大家都是希望協助尋找可以接受的方案，在這個角度說，我必須站上市府的立場看這件事情，同樣的我也必須站在社區民眾的角度來看這件事情，剛剛看到不管是里長，張醫生，李博士、羅教授、林教授…大家都是站在愛鄉、夠專業的角度表達自己是高水準市民對城市的要求，這個部份我很認同，中興國小這個基地是政府目前的規劃的確是認真的，他們真的不是亂蓋，但是我也看到市民用更認真的角度看待這件事情，所以市民想要的是比市政府給我們的更好的環境，所以這是未來的生活和城市更理想的追求。

當然我們可以從幾個角度來談這個事情。第一個從都市計畫的角度，這市政府做事情第一步的構想，這個基地本來是學校，後來變成文教用地，就現實來看，居民已經把它整理成一個很好的公園了，但是它在都市計畫裡仍然不是公園。居民當然希望目前這已經是個很不錯的公園，我們希望它未來真的是公園，但終究現在就都市計畫的角度它還不是公園。所以這裡就要來公園的功能，或從都市計畫的角度來想，整個萬華區的公園用地是不是已經足夠了呢？政府要從都市計畫的角度來想這件事情，那某個地方是不是要少一塊公園用地，還是我們要想一個辦法讓這塊基地同時可以符合公園的功能，又能滿足市政府希望用其他政策達到的功能呢？這都是我們可以在往下思考的一個地方。

也就是說不能來硬的，我要怎樣就怎樣，市政府當然也要多聽一點市民的期待，大家來找找看、溝通出彼此都可以接受的基礎。當然這個事情也不是那麼單純，剛剛大家也談到包含西寧國宅、洛陽停車場，看起來市政府免不了要做一件事情，你得要把這三塊基地的關係，就公有土地的部分，它的一些構想再多想想，內部彼此是不是可以做一些相容的事情，能夠做到公共住宅的期待，是不是可以再讓出更多比例給社區民眾使用？這政府可能要多做一點功課。反過來講，這還有另外一個模式，不要說袒護市府，假設現在社區先接受市府這塊基地的方案，但附帶條件未來西寧國宅也要還我該我的空間，我說這都是可以想像的嘛，你先不要反對，我們都是理性地來討論來想像，因為現在這個政府也不是早期那種政府，大家真的是可以理性溝通，我覺得市府是有誠意，說實在市政府目前為了蓋公共住宅是打算舉辦 52 場的公聽會，這已經不是普通人可以做到的事情，這個部份我們終究還是要給市政府一些肯定，他們願意溝通，所以現在我站在委員的立場，我想提出來得是，大家能不能多一些可能的空間下去討論和協商，而不是 yes or no 一翻兩瞪眼，不是你對就是我錯，都不是這樣，所以我覺得西寧國宅跟洛陽停車場的思考，或許會變成這個基地的交換籌碼，但至少這個東西要大

家討論看看，來 search 一些新的想法，彼此溝通的空間。當然還有另外一個角度是說，我們現在看這個事情都是站在「現況」的角度思考。那麼我們想想看 那個西區門戶的計畫，有這個西區門戶的計畫之後，慢慢地我相信附近這個區域 未來 10 年 20 年的發展，他在台北的位置或環境應該會截然不同，因為這是沒有辦法去抵擋一個趨勢，西區門戶計畫出來，這邊有一個西門町，你想他可能會是一個破舊的環境嗎？我跟你講全台灣、全世界的資金都想要進來這裡，把這邊的房子改造過來，也就是說，看起來不可避免，當這個西區門戶計畫起來之後，這個地方的都市更新速度會開始變得很快，因為它有價值了，所以這個地方未來的發展是動態的，當然在這個情況下，當未來這個地方的都市更新需要開始動的時候，住戶中繼的需要顯然必須會發生。所以未來都市更新需求的想像底下，我們怎樣在內部有一個周轉的空間，蓋中繼住宅是有它的價值跟意義的。在另外一個概念，公園和公共住宅的概念，maybe 他的建蔽率有 40%、他的廣場可能有 40%，如果從公園減少的概念來看，未來公共住宅裡面可以提供當作公園的面積或許會減少，但是其他提供的立體的公共設施可能會多一倍，也就是說未來這塊基地提供給社區，在使用上的功能，除了公園之外，還有其他的公共空間。所以說我現在不是在說誰對誰錯、誰好誰壞，這都是我們要去想像未來的交換，也就是說我們現在的居民不能只用我們現在居住的環境去想像，現在有一塊公園在那邊，就是要一直這樣下去，我想這也不是我們希望的未來。所以我們現在就是要討論說，這區未來到底該是怎樣？未來環境的想像底下，現在這塊土地是不是可以一半蓋公共住宅，一半留出來做公共空間，這樣的答案好不好？還是就要繼續保留現在綠地的狀態，這樣對於未來 20 年的發展好不好？那哪一種比較好？

這都是要討論的，因為現在我們都很容易停留在現在是生態公園，很好啊的想像裡面，平常曬曬太陽很舒服，有鳥有行人很舒服，沒有錯，這是我們愛社區的一個表徵，但是我也必須要講說，因為在未來的 20 年，這塊基地應該會是天翻地覆的大改變，那我們站在未來 20 年是天翻地覆的大改變的前提下來談的話，我們再重新來思考洛陽停車場、西寧國宅跟這塊地的關係，該做怎麼的使用的時候，我覺得空間答案會出來。我想答案是大家會站在未來 20 年的想像而思考出來的，而不是站在我要一個公園、我不要公共住宅得這樣的一種想像。所以我剛剛才會建議說市府，真的要再多提出一些構想，針對西寧國宅、洛陽停車場的這塊基地的可能的情境，在這個情況下讓社區多一點點的理解，這個基地當然不可避免。柯市長有柯市長的規劃的責任和壓力，也不是說這塊基地我通通蓋成社會

住宅，也有可能 40%蓋一半、或是開放空間的情況下，那社區可不可能有交換的條件？這個交換的條件可不可以靠西寧國宅或洛陽停車場來償還？我今天站在這個立場我不幫誰說話，要有繼續往下談的機會跟空間，如果連這機會跟空間都沒有的話，會很麻煩。對不起，我先談到這邊。

二、周麗華老師

副局長還有花委員還有各位在座先進，好像我再講甚麼話可能都是不對的，因為我也不是住在這裡，但我常到西門町來，也許我從剛聽到大家發言之後，真的感覺大家對在地的了解以及在地的感情非常的深，而且真的講，聽你們說希望政府能了解到你們需求，其實這已經是第三次的公聽會說明會，我相信都發局是有聽到，但是怎麼從你們需求之間跟規劃之間是可以取平衡，我覺得這個真的是非常的困難，但大家因為有西寧國宅的經驗，所以對公共住宅的印象就非常不好，從過去要談社會住宅開始，大家就把社會住宅比喻成平價住宅，認為社會住宅一定長的跟平價住宅一樣，長的跟現在出租國宅一樣，所以大家非常擔心，但剛剛主秘提了很多，可是大家對這個疑慮還是沒有解開，我覺得這個部分可能發展局要更多說明，讓大家對了解公共住宅，跟過去所謂出租國宅有什麼不同，雖然大家說六年、十二年但是你有趕得走嗎？這個是剛剛大家的疑慮。

未來在契約上在管理面上，有沒有更好有去解決這樣的問題，我覺得這個真的需要有實質的東西大家去看的時候，但現在實質東西的年限使用很短，所以他也看不出環境一定比現在好，因為現在蓋的房子一定比過去早期蓋的房子來得好，那後面大家擔心幾十年後會長成什麼樣子，所以這個部分可能要更多的規劃，讓民眾對它產生信心之後，才有可能這樣來做。其實剛有一個民眾提到一個問題，其實我覺得他覺得這塊地拿去做了公共住宅之後，對於我們在地的民眾有什麼好處？這剛剛在座的一位民眾提出這樣一個問題，把我的公園預定地沒有了，我卻是看到一群人在那邊住，但是對於我住在周邊的人卻是沒有什麼好處的，那這樣子干嘛要蓋一個公共住宅在那裡？

所以這就要談到就是居民對這塊基地落點做這樣用途的時候，你們期待在哪裡？這個部分現在大家談最好不要，好，但是在一個整個台北市的發展的時候，未來有這樣需求的時候，到底這塊用地為我們在地的民眾提供怎樣的服務。我覺得這叫雙贏，如果今天這一塊地最後是外來人口那 270 戶人口住進來所有的服務措施都是為那 270 戶在提供的話，也許附近的居民會覺得那我看到一個蓋的漂漂亮亮的房子在那裏，但是給我甚麼能給我甚麼，那在地這一塊那我還沒有真正研

究在地這一塊的人口結構，那萬華區來講那個老人人口比例應該是台北市各區之冠，那老人的部分或者我們其他兒童幼兒的部分兒少老殘或者什麼的部分有沒有什麼樣的需求，期待在這個地方有一些服務因為大家看到西寧國宅，西寧國宅老舊，西寧國宅的老人服務中心可是那個老人服務中心卻是因為房舍舊所以它應用的空間不是很好，但是還是蠻多長輩會過去的，那這一天有沒有可能或者洛陽停車場或者未來西寧國宅改建之後有沒有什麼樣的東西可以提供給在地，就像剛剛講的你的停車位只為那 270 戶而現在西門町區停車位缺很多，這個東西基本上我不是這麼了解，可是我覺得這個是雙向，都已經第三次雖然我是第一次來，可是發現發展局有在慢慢修正它的計畫從 350 戶變 270 戶或者有沒有更多的想像，那可能就要大家一再地再做協商，可能不是一次說明會或是三次說明會就可以解決這樣的問題，尤其剛一進來就聽到我們郭議員在提，我就要這樣子呀，你們沒有再談的必要或什麼，但是如果今天都不能談，這個基地就維持現在這個樣子，現在的樣子也許很多人期待，但是也許它可以更活用呀，讓這塊地有更好方位，有沒有這樣的機會，我想這個大家可以坐下來再好好的討論，台北市的公有土地真的非常的少了，在這麼少資源時候，怎麼讓資源好好運用，這我覺得這個也是大家可以再思考的，這個是我的說法，謝謝。

玖、主席總結：

一、臺北市政府都市發展局許阿雪副局長

我想我剛剛針對羅老師所說的部份，西門地區公園綠地不多，這個空間是不是讓我們也應該將心比心，我很能體會如果我家很近的距離裡面就有一個公園，我當然是很喜歡，可是市政府的政策跟居民的需求的部份，剛剛花教授也建議說怎麼來做個平衡，大家關心的綠地老樹，我們規劃設計一定會跟北側運動公園做相關的結合。

另外一個就是說，居民需要的綠地我們在設計裡面，有沒有辦法在垂直綠化立體綠化某一個樓層裡面，或是透過設計的手法在建築空間也能夠提供綠化相關的公共空間，民眾其實是可以上去使用的，我想我們會努力來做一個設計，過去我們西寧管理的不好，但目前的大龍峒已經使用三年了，去年完成的興隆公共住宅原來是我們安康平價住宅改的，當然平價住宅那地方原來有一千多戶，非常多棟，我們先從一棟先改，完成的時候柯市長去做剪彩時說，他認為說市府為什麼花那麼多錢做一個豪宅？所以如果各位對目前已經完成的這些公共住宅，如果想要參觀看看現在的品質，我想我們會來安排。

今天各位提的意見，我們會納進去做規劃設計，在下次我們還會來開說明會，我們每一個公宅的基地我們會開兩次說明會，今天各位提的意見，我們在規劃設計的時候會把相關準則、或各位想的部份再說的更清楚，讓各位做瞭解。

那非常謝謝各位今天提的意見。

拾、民眾第三次發言：

一、民眾發言

我們不要參觀興隆國宅，可以把西寧國宅管理好讓我們看看嗎？

二、民眾發言

現在的公共住宅是為了要代替未來的西寧國宅嗎？

三、民眾發言

剛剛那個百分之50是要怎麼設，還有西寧國宅是400多戶你這邊200多戶，根本就沒有門檻就可以進來這個住宅

拾壹、相關局處第三次回應：

一、臺北市政府都市發展局主任秘書

如果大家想參觀西寧的一樣歡迎，我們最近也在西寧國宅做了內部裝修的改善，如果大家上去看看可能跟你10年前、20年前上去看的不一樣，那我想里長也很清楚我們在這邊做的改善，那我們花的時間和精力都非常多，不會輸給其他的地方，因為我剛剛也提到入住的時間也非常地久，如果大家有興趣參觀新的我們也歡迎，但是因為我們現在是要蓋新的，慢慢地這些舊的建築物需要淘汰的、該更新的，我們都會努力去做，但是新的品質怎麼樣如果大家有疑慮我們也歡迎大家去看，舊的內部的改善如果大家有興趣去看我們也歡迎大家去看，所以都是一個公共空間跟資源，你我都可能用到，是大家的財產。

它是一個大家都可以使用的功能，因為這個地方如果沒有中繼功能的時候，它就是公共出租住宅，如果它有中繼功能需要調整，或周邊需要怎樣的服務的時候，它都可以做一個臨時性的、緊急性的安排。現在台肥出租國宅把三個基地都拆掉了，要蓋公營公共住宅，它為什麼能那麼快？因旁邊有一個基三中繼住宅，它那裡有空戶，讓台肥的居民能順利的搬到基三來，這個空間騰出來以後我們馬上就把它拆掉，現在改建 700 戶的公共住宅。大龍國宅海砂屋改建也是利用中繼空間，像是永平、基三、大龍峒，這些安置需求我們都讓它在更新過程中能夠居住在這個地方（那你們沒有定位一下是中繼住宅、一下是青年住宅、一下是公共住宅，那你們又說有物業管理，西寧國宅就是沒有辦法管理）就像一台公共汽車它可以載人家去旅遊它也可以載一般正常路線，那我講的意思是說它的功能是非常多的不是只有單一功能，它的時代任務不一樣，所以必須要有不同功能。

公宅目前規劃有 10000 戶在興建當中，另外還有 10000 戶在規劃當中，未來台北市公共住宅的存量會往上提升，它提升的時候不見得是在周邊這個地方，可能會被移到其他的地方，那就是我們來做資源的調配。

拾貳、散會(晚上 8 時 45 分)