

行政院農業委員會林務局
臺北市金山南路日式宿舍古蹟群活化再利用營運移轉 OT 案
公聽會會議紀錄

- 一、事由：為臻「臺北市金山南路日式宿舍古蹟群活化再利用營運移轉 OT 案」可行性評估周全，邀集地方居民、民間團體及相關領域專家等參與討論，廣納各方意見。
- 二、開會時間：108 年 6 月 26 日（星期三）上午 10 時整
- 三、開會地點：大安區錦安二區民活動中心
- 四、主持人：邱主任秘書立文 紀錄：高慈第
- 五、出席人員：詳會議簽到簿
- 六、主席致詞：

感謝大家來參與今天的公聽會。本計畫基地的位置是在金山南路二段 203 巷，一共有 6 棟由本局經營的建築，在 95 年委託中國科技大學完成調查研究，而後隨著宿舍的繳回與經費的籌措，於 104 年陸續辦理工程修繕計畫，預計 109 年底會完成所有工程。未來本區如何經營對社區、臺北市或本局業務推動較為妥適，因此特委託鼎漢公司以促參的方式進行相關可行性評估作業。

在可行性評估的過程中，最重要的就是把初步規劃的成果或想法跟在地的居民做說明，也希望聽取大家的意見和建議，做為後續計畫的修正參考，讓這個計畫未來的招商規劃、招商內容及提供的服務能夠滿足大家的需要。今天舉辦公聽會即是來聽取大家的意見，希望大家不吝提供意見和指教。再次謝謝大家前來，請多多給予指教，並祝各位身體健康、家庭愉快。

- 七、計畫說明：鼎漢國際工程顧問股份有限公司(以下簡稱鼎漢公司)簡報(略)

- 八、出、列席單位及人員發言意見（依發言次序排列）

（一）錦安里居民 陳小姐

1. 請問建物單號跟雙號的規劃是否有再利用或使用類別的依據？是以什麼作為區分？
2. 請問住宅區是否須臨路 8 米以上才能設置餐廳，又所謂輕食屬不屬於餐廳？除了輕食的思考外，譬如新娘服的展示，或作公益企業家的展示場等，用一、兩千萬提升企業的形象做行銷，我相信企業也會願意。所以不一定要鎖定輕食這條路。

(二) 台灣油杉社區發展協會 曾小姐

1. 目前規劃單號跟雙號建築物配置有所不同，一邊是展覽空間、一邊是做書店或是輕食餐飲。就我對附近環境的了解，是否兩個區塊要對調過來？因為單號背面緊挨著住戶，非常的靠近，雙號是挨著巷弄。因為住宅的寧靜很重要，也是大家很關心的。建議本案單雙號的規劃可以對調較符合住戶心聲。
2. 先前林務局與油杉社區溝通時，曾提及 34、36 號有商業使用的情形，請補充說明。

(三) 台灣油杉社區發展協會/203 巷居民小姐

1. 我是 203 巷的住戶，油杉協會為我們服務得很好，並爭取到那塊原生地。考量基地位於住宅區，建議在外觀保存下，內部採用現代化設備，設計一兩間可收費的旅宿設施，讓人體驗日式住屋文化，建議以住宿取代餐飲規劃。由於附近食堂太多太方便了，不建議開餐廳，除影響社區的乾淨和安危且餐飲容易缺乏特色，若是餐飲則建議是平價、日式的。
2. 由於 36 號的牆太高了，以致從麗水街進來不容易找到 203 巷。建議胡建築師藉此機會在圍牆規劃上以兼具視覺美感設計並突顯 203 巷方式進行。

(四) 錦安里居民 韓小姐

參考台北植物園相關經驗，建議本案以生態或保育方向進行，並採一月一主題的方式來進行導覽，對小朋友或一般大眾的教育、生態、保育方面都會有很好的效果。

(五) 台灣油杉社區發展協會 李先生

林務局在生態保育相關的做法，相信在全世界例如美國或日本，應該已經有一些案例能夠學習，或是失敗案例也可參考跟避免，不知道是否已有進行相關努力，或已有諮詢相關領域專家？

(六) 國際珍古德教育及保育協會 江小姐

分享北海道一個 4,000 人口小村莊的經驗，那裡有一些由政府來營運的設施像小型博物館、小型圖書館或鄰里中心等。博物館裡除了文創商品販售外，有手作、木工教室等，備有師資及材料的付費體驗活動，體驗活動都非常有趣。此外圖書館亦結合節慶舉辦相關活動，讓社區里民參與。因此建議本案空間活化應引入體驗或活動，並考量在地居民需求。

(七) 國際珍古德教育及保育協會/居民 吳小姐

1. 本案修復再利用耗資龐大，因此林務局對再利用方式要謹慎評估，擴大效益，不要只讓少數人受惠。請問單數號是否是招商單一廠商？或可分棟各別招商？
2. 考量本案棟數多，相較其他案例為獨棟型態，營運廠商可能是大集團，但不見得就是最好的，因此建議是不要強制單一廠商的招商，可以分棟利用，讓財力不大的非營利組織有機會參與，讓本案有多元化的展現。

(八) 錦安里龔里長志慧

1. 本案屬於都會型態之古蹟復舊再利用，與新竹、嘉義等案例有很多不同之處。在修復工程過程中主辦單位及建築師很辛苦，也跟在地住戶協調很久一段時間。今日居

民也熱心提出許多問題，一定還有大家質疑的地方。建議本案修復再利用計畫或因應計畫能夠重審，因為有很多里民反應，單號棟跟住宅只有一牆之隔，倘若作聊天休憩使用，人數一多喧嘩聲量就大，一定會影響到住戶，況且單號棟緊鄰的住宅也大多住著年長者。

2. 建議因應計畫重審，若一定要作輕食使用則建議規劃在 34、36 號，因為三面臨路，這樣對住宅區影響最小，喧嘩聲量也較能夠紓解。

(九) 梁實秋故居經營者/居民 吳小姐

1. 我曾經營梁實秋故居 5 年，梁實秋故居是以文學為主，以梁先生的生活美學和態度來經營，舉辦藝術、音樂、文化、文學、教育相關演講和活動。雖然經營上非常低調，也有社區活動，也沒有做餐飲，這樣的情況下還是會有鄰居抗議說活動時人數太多。因此我們會做鄰里溝通來爭取認同。雖然梁實秋故居由師大管理，但文資價值其實是屬於全台灣人民的，我認為這個地方也是這樣。
2. 林務局不管是保育山、海或土地，連結全台灣，甚至連結到日本、全世界，其實本區是能夠做到。每個文化資產有不一樣的使命感，我們只是使用者，我們要為後代留下什麼樣的地方跟見證是非常重要的。

(十) 台灣油杉社區發展協會 周理事長秀蓮

1. 我知道林務局真的很辛苦，在座的每一個人也都希望林務局能夠在大安區呈現林業生態文化，讓社會大眾、所有的學校能夠來走一趟，讓孩子能夠實際去體驗，讓全台灣看到這個珍貴的資產。我一直跟林務局說這個資源千萬不要丟掉，我們的生命很短暫，我們要把我們的文化留給下一代。我相信只要有感情都能夠做出很棒的事

情來，我今天希望林務局這 5 棟不要跟生態教育脫離關係，錢很重要，但教育跟能夠留給後代什麼更重要。

2. 剛剛提到圍牆的事情，門口的部分我希望林務局能夠堅持，像是 22、24 號是用綠籬，希望別棟也可以。可以用小葉黃楊或石斑木，但不要用木頭，那個沒有生命。

(十一) 專家學者 胡建築師宗雄

1. 謝謝大家的意見，本案一開始的規劃只有 22、24 號，目標以林業保存為主，定位成保育小站，以展示空間使用方式呈現，而 28、30 號也延續這樣方向，因此因應計畫已定調作為展示使用而沒有餐飲使用。後續才逐年完成全區規劃。當時修復及再利用計畫距今超過十年，時空已經有很大轉變。偶數號後面庭院的規劃上是比較開放的方式，有機會在戶外空間舉辦活動，如此一來活動空間規劃在偶數號後院對居民的影響較低。
2. 大家都覺得本案是優質的場域，因此要讓到訪者好好的體會園區或參觀展覽，因而提供一個能夠讓參觀者駐足的餐飲空間是適當而且重要的，這也是為什麼設置餐飲空間在文資審議裡面可以被認同的原因。
3. 除了提供休憩空間，另一方面也是為了增加廠商營業收入，讓空間能夠真正活化不被閒置，因此本案仍規劃適量的空間作為餐飲使用，並在保存古蹟本體的原則下建議以既存增改建空間作為未來餐飲廚房設置的位置，考量既存增改建空間位於單數號，故目前餐飲空間配置於單數號棟別上。為降低對居民的影響，目前因應計畫限制不能使用明火，甚至廚房的使用空間也是被限縮的很小，幾乎無重油煙烹調的可能性，甚至一般賣咖啡的都會嫌小，所以大家可以放心目前單數號不太可能全部變成餐飲空間。此外，單數號在庭園規劃上以景觀為主，

未來辦活動的機會是比較少的。

4. 當初的再利用計畫曾提出作住宿使用，類似作為民宿或旅館之營運構想，惟當時法令是不允許的。雖然目前法令已修法，但營運面上仍不具經濟規模，且當時文資審議委員們認為不適宜作旅宿，因而調整為林業保育相關之主題書店。
5. 現行都市計畫住宅區在8米以下規定是無法作餐廳使用，因此本案後來透過提送因應計畫做適當的排除。因應計畫業已經文資審議會委員、建管處、消防局等相關局處的聯合審查通過排除前述的限制。
6. 本區修復工程未來臨 215 巷及麗水街轉角的圍牆會改成木格柵形式、視覺可以穿透的設計；臨 203 巷的部分採用較矮的木圍籬，基本上視覺還是穿透的，保留日式住宅門口的形式。而因應林務局推展國產木材，因此取材上還是以國產材為優先。圍牆穿透性的設計讓這個空間未來不但具有公共性，也兼顧了公益性。

(十二) 鼎漢公司 周經理淑華

1. 一個好的促參案追求的是除了跟政府、廠商，更重要的是跟社區的結合。在執行這個案子的經驗裡面我們一直謹記一件事，就是在林務局的林業文化政策及生態保育的政策之下，這樣多元利用空間應如何去規劃。所以我們未來期待的是廠商以林業為主題，他可以有很多的講座，甚至跟在地的協會做緊密的結合，讓這個促參案對於廠商來講有利基可言，對社區來講也會有情感的交流、教育的意涵，更重要的是讓整個地區做更活絡的發展，這也是促參案裡面最重要的一件事，就是如何促成地方的發展，並且在多元文化、教育也好、生態也好，能夠有多元的鏈結。

2. 將來在執行促參的過程裡面，本公司會嚴謹地進行可行性評估跟先期規劃，也會偕同律師進行招商文件的撰擬，之後再協助林務局籌組甄審會，未來廠商是需要提交規劃構想書進來的，再由相關的專家學者選出最適合、最能夠符合林務局政策及地方發展的規劃構想。目的是在於誰能夠把這個地方經營的有特色，並且能夠讓這個地方跟居民連結在一起。其實有非常多促參案例是成功結合社區，例如蔡瑞月基金會，它在執行的過程裡面有公司夥伴協同的，並透過協會跟周邊的居民做串接；甚至像野柳，野柳民間機構的廠商會辦在地社區的參訪和文史調查。這些都是可以藉由民間的活力與公部門的資源整合，我想這是後續在執行整個促參案件評估甚至在招商方面會協助林務局去完成的。
3. 剛剛也可以知道社區有很多很好的想法跟資源，將來我們也期待廠商是能夠以林業文化去跟社區做串接跟整合的。包含剛剛提到臺北市或是全臺灣有相當多古蹟委外的案例，古蹟委外的目的對廠商來說當然要有營運的基本利基，但更重要的是引入更多的藝文活動，比如梁實秋故居和臺北光點，這些都是將來我們不排除的民間參與方向，也就是說這些古蹟的委外最重要的是讓空間活化。
4. 大家都很關心餐廳的部分，剛剛也有提到在整個規劃脈絡下雙數號是做展示空間的部分。34、36 號的部分因為在因應計畫裡面有提出部分限制的排除，所以在展示之外它可以做些講座和講堂等活動。單數號是比較多元使用、活化的規劃，但並不期望說全部做為餐飲。就民眾角度來講的話，來參展或是活動之後難免還是有休憩的需求，基本上還是希望他可以享受日式建築所帶來的

氛圍，因此設想此輕食空間便是期望可以滿足這方面的需求。

5. 事實上一般大家看到的古蹟可能是一棟，我們這邊可能會有 5 棟半，或是將來林務局想要保留一棟自己營運的話可能是 4 棟左右。但就過去招商的經驗來看，我們這塊基地，廠商會是中小規模的。分棟招商的困難點在於棟與棟之間的介面、林務局的管理或是廠商跟社區的溝通上都會變得更為複雜。由單一廠商營運的好處在於有一個單一窗口，如果有 5 棟的話在溝通上耗費的時間精力就會複雜許多。
6. 就廠商的營運而言也不一定要自己營運全部，可以找有興趣的團隊一起營運，都是有可能的。但基本上就這塊基地促參的門檻來講並不是需要鉅額投資的案件，對廠商而言投資門檻並不是太高，因此未來在廠商的甄審上是可以好好的選一個對這塊基地有感情且對林業文化有想法的廠商進駐。

(十三) 林務局 劉主任忠憲

1. 由於因應計畫中是單數號才能夠販售商品，因此在單數號營運上希望能夠呈現林務局特色，在主題書店或文創商品規劃上能夠朝向結合林業和生態的方向進行。
2. 目前 OT 可行性財務評估分析結果，將 6 棟都委外的話對廠商財務負擔沉重，因此局內已有討論，未來可能會留下一些林務局自營的空間，自營的空間可能是在因應計畫作為展示空間的保育小站(22、24 號)或 28、30 號。

(十四) 林務局 邱主任秘書立文

1. 本案因應計畫已經核定，雙號棟是作展示使用，較為靜態；單數號棟較為活化、商業的空間。因為計畫已經是臺北市政府核定，因此規劃上單雙號棟使用要對調就要

從整個計畫檢討、重新送核後才較為可行。

2. 本局目前在保育小站的展示內容，就是讓都市人透過這樣的據點來接近森林、了解保育。促參只是一個手段，林務局的核心價值跟理念一定會維護。林務局對這個資產有一定的情感，對土地保育或森林資源的情感不比大家少，歡迎大家一起加入我們的行列。

九、結論：

- (一) 各位寶貴的意見及想法，包括在活動規劃、商品展售、住宅環境維護、周邊建築美化發展及和社區緊密結合等意見，都會詳實記錄，請鼎漢公司納入考量。另有關使用內容調整部分，因涉及因應計畫檢討作業，本局會參酌大家意見再行評估其可行性。
- (二) 有關本日與會專家學者、地方居民與民間團體之建議與意見，請納入紀錄，公聽會紀錄將公開於本局網站。
- (三) 所提建議或意見請鼎漢公司納入可行性評估，經評估如不採納，請於可行性評估報告中具體說明其理由。可行性評估報告書定稿本將於辦理公告徵求民間參與前，公開於本局網站，供瀏覽參閱。
- (四) 本案後續如有建議或想法隨時可以向本局或鼎漢公司反應，本局將秉持對於森林資源維護、生態保育及教育關懷及傳遞，對這個案子做好把關。本案執行事項將恪依相關法令規定辦理，感謝大家今天熱情的參與。

十、散會：下午 12 時 00 分。