

# 臺灣 921 大地震災後新社區開發政策

## PART XII 總結與建議

謝志誠

臺灣大學生物產業機電工程學系教授  
財團法人九二一震災重建基金會執行長

### 十二、總結與建議

政府先行取得土地、規劃設計、施工興建國民住宅，再行分配之作法，行之有年。九二一大地震之後，政府為安置「位於斷層帶、土石流危險區或其他地質脆弱地區之受災戶」、「公寓大廈因震災毀損並經拆除者，其建築基地無法以市地重劃、區段徵收、都市更新或其他方式辦理重建者」、「公共設施保留地上之受災戶」、「位於無法分割之共有土地、祭祀公業土地、位於臺拓地、頭家地、實驗林地、公有土地及無自有土地之受災戶」、「災區公共建設拆遷戶」等需求，提出開發新社區之構想，並把興建及辦理國民住宅業務之經驗融入新社區開發方案。

延續直接興建國民住宅之作法，新社區之開發，從區位之選擇、土地之取得、規模之決定、規劃設計及工程發包、進度之控管及品質之督導，以至於後續之銷售分配，皆由政府全盤主導，理應是「九二一地震重建區住宅政策與實施方案」中干擾最少之實施方案。惟推動過程，依法應為開發主體之縣（市）政府以沒有能力為由退居第二線，支援者與主導者易位之結果，導致後續配合措施，如需求調查、平價住宅之經營管理意願等，頻頻出現「中央熱地方冷」之現象；加上「民意至上」之社會氛圍，許多很難理解之現象，在特有之府際關係與民情習性下，屢見不鮮；例如2000年九二一重建會重新掛牌運作後，爭取政府開發新社區之陳情蜂湧而來，等到開發完成後卻打退堂鼓；南投縣政府認為不應開發「大丘園新社區」，並建議於「中寮鄉親寮段」開發新社區來替代，中央政府卻執意「大丘園新社區」；中央政府建議開發「太平市平欣新社區」且應優先於「太平市德隆新社區」，臺中縣政府卻執意暫緩辦理「太平市平欣新社區」；中央政府建議南投縣政府考量利用水里市場多目標使用基地來替代「水里鄉鉅工段新社區」，南投縣政府卻堅持「水里鄉鉅工段新社區」，且住宅需求高達出租性住宅118戶，救濟性住宅20戶，一般出售住宅19戶；雲林縣「斗六嘉東地區特定區計畫」由61.99公頃調整縮減為25.24公頃，最後僅開發10.1326公頃；更離譜者，竟然會把平價住宅視為惡鄰，並率眾抗議。

本報告詳述新社區開發之決策、磨合、整合及執行過程，並記載部門間之互動情形，其目的在於避免因事過境遷，無從瞭解新社區開發過程之種種現象，而僅憑著常用之「餘屋率」來論定新社區開發政策之成敗。不去瞭解或不想探討過程，以結果蓋

棺論是非，對處理災後重建事務之第一線工作者而言，是絕對不公平；惟有願意重回現場，以理解現場氛圍之同理心，深究過程間之點點滴滴，才能從現場之決策思維與壓力感受，鑑往知來。

最後，九二一災後重建新社區開發模式是否應該成為爾後大型災難災後住宅重建之必要政策？作者是抱持懷疑之態度，甚至主張新社區開發應列為災後住宅重建最後不得不之手段。更積極之作法，是將「政府提供土地且政府興建住宅」之新社區開發模式，調整成「政府僅提供土地」或「使用受災戶建物原址」，再由政府與災民共同參與住宅重建之模式，將過去主動興建國民住宅之作法與概念，融入參與住宅重建之一部分，政府負擔住宅重建中不願參與或無能力參與者所出現之缺口，出資參與重建，再將取得之住宅，以出租、出售或先租後售之方式租售予無能力參與住宅重建之受災戶與其他受災戶。若有供給不足，才主導推動開發新社區。

