

「一起築夢新草衙」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 102 年 8 月 26 日（星期一）上午 10 時

地點：本會一樓第一會議室

出席（列）席：（依發言順序）

政府部門 - 高雄市政府財政局曾主任秘書純倩

高雄市政府財政局呂科長仲浚

高雄市政府都市發展局王副局長啟川

高雄市政府工務局王主任秘書大川

高雄市政府工務局洪幫工程司瑞宏

高雄市政府地政局土地開發處莊副處長仲甫

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚

專家學者 - 義守大學公共政策與管理學系吳助理教授文彥

敦煌不動產事業有限公司陳總經理世雷

其他人員 - 仁愛里楊里長朝雄

明禮里莊里長志明

信德里洪里長文彬

明道里王里長進亨

興仁里張里長秋敏

興化里朱蘇里長來蔭

主持人：鄭議員光峰

記錄：葉秋蓉

一、主持人宣布公聽會開始並說明公聽會要旨

二、政府官員、專家學者陳述意見

三、主持人結語

四、散會：中午 12 時 2 分

「一起築夢新草衙」公聽會會議錄音紀錄

主持人（鄭議員光峰）：

再過一分鐘，我們就準時開始今天的公聽會，很感謝大家今天的蒞臨，特別是幾位新草衙這邊的里長與里民，當然，還有很多的局處首長都來這裡，還有前鎮區的大家長林玉魁區長，我們等教授一下，就是學術單位的。

在還沒有開始之前，我先介紹一下貴賓，今天與會的貴賓有幾位里長，包括仁愛里，也是前鎮區里長主席楊朝雄里長，謝謝；還有明禮里莊里長、信義里里長、信德里「阿彬」里長、明德里王進亨里長、興仁里莊秋敏里長、興化里朱蘇來蔭里長，謝謝。今天來的還有不動產方面的專家，也就是敦煌不動產有限公司的陳總經理陳世雷。從我右邊開始介紹，也就是今天與會的市政府官員，包括都發局的王啟川副局長、地政局土開處的莊仲甫副處長、工務局王大川王主秘、財政局曾主秘，還有財政局的科長，是最辛苦的，相關業務完全都在他這一科，很抱歉，我把你的名字忘記了；法制局主秘，然後也是法制局的；接下來是新聞局高雄電台。

今天的公聽會現在開始，上次我們召開公聽會之後有一些回響，很多里長告訴我或官員說：「不要再騙了！」其實這不是我要說的起點，而是這段期間以來，自從我第一次召開相關的公聽會以後，我想，不管是在財政局或都發局很多單位，在這段期間其實已經把新草衙有關土地方面的自治條例擬出來了，已經有進度，而不是都把新草衙的問題放在那邊。我也跟新草衙的里長與里民說：「是不是給他們一點時間？這次我們是玩真的，不是因為明年議員或里長要選舉了才做，不是的。」

說實在的，差不多在半年前，市長也跟我說來做做看、拚拚看，這一、二十年的問題，可能需要一點時間，而在這段期間，可能大家會覺得市政府比較慢，可是市長有信心未來過了凱旋路、夢時代那邊，未來的亞洲新灣區會有不同的風貌，5年後，新草衙這邊與亞洲新灣區會有截然不同的城市風貌，以一個城市的發展來說，是一個很不均勻、也是很畸型的發展。所以，我認為不管是身為一個民意代表也好，或里長或新草衙里民也好，甚至是市府官員、市長、副市長也好，我們都有一個共同的期望，要如何讓新草衙不管是土地的改革或是未來房屋興建法令的鬆綁，甚至財政局也很認真的找高雄銀行協商如何為未來的貸款解套，這些都是這段時間所努力的。所以我們今天的公聽會就要來聽聽一些意見的交流，透過市府相關單位把新草衙自治條例研議出來，我相信一定會比以前無相關配套的新草衙土地就地讓售制度還要好。所以，很高興今天又再度召開公聽會，公聽會只是一個開始，我跟大

家報告，這只是一個開始，如果後續還需要做好協調、聽聽大家意見的，我會陸陸續續一直開，因為只要新草衙的問題沒有解決，我覺得就需要讓市政府知道新草衙居民的期望與未來如何讓我們這塊土地更好、下一代更幸福、如何把這裡發展繁榮起來。

我想就這樣子進行，應該先請財政局，我向大家報告，這段期間，財政局的科長等非常用心從事自治條例這方面的工作，那時候也邀請很多新草衙的里長到財政局開會，關於這些進度，請財政先來做一些報告，是不是先請科長報告一下？或是主秘？主秘好了，請。

高雄市政府財政局曾主任秘書純倩：

主持人、議員、各位里長與局處代表，大家早安。今天也很高興議員召開這個公聽會讓財政局參與，有機會再次聆聽各位里長的意見。

其實新草衙的背景，就像議員這邊所準備的一些背景資料，大家都知道，就是從 72 年一次的「規劃讓售」到 83 年的全面「就地讓售」，財政局從 84 年開始接管土地辦理「就地讓售」，但是從 89 年 8 月到快接近 90 年的時候，整個處分期限是完成的，這中間也賣了大概有三分之一的市有土地，從 90 年到現在，已經將近 10 年了，長期以來，新草衙的佔用問題還是沒有辦法很完美的解決。目前市政府財政局這邊有在規劃一個新草衙處理的自治條例，有別於以前全面的「就地讓售」，不一樣的地方就是希望這次所訂定的自治條例除了讓目前的使用戶可以取得土地所有權以外，還有引進民間的力量，是不是讓建商可以進來進行都市更新？或是市政府可以進行一些土地的重劃與區段徵收？整體逐步來改善整個新草衙的佔用問題。

當然，剛才議員已經有講了，我們也是有協調高銀這邊來提供一些貸款，這個自治條例還有跟以前不太一樣的地方，因為基於新草衙地區是全市中低收入戶與低收入戶居民比例最高的，所以在整個自治條例裡面，我們還有設計可以興建社會住宅以安置這些沒有能力買土地的使用戶。不管市府進行都市更新或市地重劃或區段徵收，這些在在都需要目前的使用戶必須取得土地的所有權才有能力參與，才能整體的改變，當然，在首階段還是要面臨土地讓售的問題，這個部分我們也設計一個比以前更優惠的價格。

這期間，從今年 2 月到現在，局裡面除了有邀請各位里長與建築同業公會、建築商來討論看看整個新草衙有沒有什麼商機與契機、可以來改變，以納入我們的自治條例，今天還很高興有機會來這邊再次聆聽各位里長的意見，以上。

主持人（鄭議員光峰）：

關於自治條例的內容，還有一些人沒有聽過，包括地政局這邊其實也都沒

有聽過，是不是可以請科長向大家簡單報告一下自治條例？目前你們所規劃的新的自治條例內容為何？請報告重要的幾點，我知道只有幾點，大概 6、7 點而已。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

主席、各位議員與本府代表，大家好。自治條例的部分，目前我們擬定到現在，大概有幾個精神，上次開過一次說明會，有邀請各位里長到場，聽過里長的意見之後，還有調整一些條文。前面幾條條文，第一個就是價格，價格的部分，比照 84 年到 89 年「就地讓售」的方法去評估，但是採一次繳清地價款的做法，依照當時的價格再打八折，這是第一個，就是地價的部分我們有一個優待。

第二，因為很多民眾向我們反映如果承購土地還必須繳交 5 年的土地使用補償金，這樣會造成他們的負擔增加，所以對於這部分，我們的第六條有規定，第一項，因為一次繳交 5 年的土地使用補償金負擔確實比較重，如果居民願意，可以分期分 5 年繳交，這 5 年分期當中，可以不用繳付利息；同條第二項，因為之前民眾也反映他們的土地都很小，買了之後無法再建，為了處理這個問題，所以鼓勵他們可以合資將土地買起來。當他們整合購買一塊地之後，如果符合建築法規，我們可以免收 5 年的土地使用補償金，在這個部分，可以說是一種鼓勵的性質，大家合資購地之後，可以蓋房子，還可以免繳 5 年土地使用補償金。

第七條，感謝都發局提供意見，我們加入了容積移轉的獎勵措施，如果有需要在此做容積移轉，申請之後最高可以到達 30%，並且不受其他限制。

第八條，也是為了鼓勵大家合資、整合購地，如果整合面積達到 250 平方公尺，大約 80 多坪，建築時，除了原來的容積之外，還可以給你 20% 的容積獎勵，這部分也是都發局為整個新草衙地區做考量，所增加的一個新的誘因。如果你在這個區域想做都市更新，若依照法條規定申請，時效內的容積獎勵可以達到 10%，因為條文還需要經過立法的程序，但是基本上來說，就是如果到時我要申請都更，原來的容積獎勵是要一個一個審，但是在時效內，它就直接給你 10%；如果大家整合之後土地面積達到 250 平方公尺，就可以直接給你 20% 的容積獎勵。

接下來，第九條，之前市府也考慮在此做都更，但是當時牽涉到一些法令的問題，例如拆遷補償的部分對目前的住戶並不是很公平，甚至沒有可依據的法條，所以我們在此訂定如果市府要做開發，至少要依據目前一些拆遷補償辦法做拆遷補償，這樣至少能對不想參加開發的當事人有一些補貼。

第十條，剛才主秘有報告到，根據新草衙最新調查資料，新草衙有將近 800

戶的低收入戶與中低收入戶，因為這裡環境不好，所以有許多弱勢戶，他們無法改善自己的生活環境，所以在法條內做了一個設計，如果未來市府要在新草衙地區興建社會住宅安置弱勢戶，會以這些低收入戶與中低收入戶做為優先安置，這部分也是為了這些弱勢戶所做的特別考量。

最後第十一條就是針對從 89 年讓售之後到現在已經十多年了，這十多年以來，有一些新草衙民眾當時是用一般讓售的方式向我們承買土地，依照我們的統計，他們用一般讓售的價格承買，以這次的專案來說，相較之下價格確實比較高。而從 84 年到 89 年的讓售，與我們這次所採用的法條，實際上價格是都差不多的，條例是採 84 年到 89 年的讓售價格再打 8 折，如果在這段期間所承購的價格較高，為了公平性，在 2 年之內，當初的承購人可以申請補退差價。基本上，這些是我們對新草衙地區土地處理所特別設計與思考的條例草案內容，這部分先做這樣的報告。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝科長。我簡單再向大家重複一下，有以下幾點，第一，自治條例所訂定就是依照當時的定價再打八折，而科長剛才也說了，如果以前買貴了，有退款的機制，這點應該是確定了。第二，關於 5 年的土地使用補償金，當時財政局與我們開會時，建議局長乾脆不要收了，我們這麼說，並不是要爭取什麼公平正義，而是這個自治條例有別於一般的法令，這個條例只針對新草衙，為了讓新草衙的土地讓售能夠啟動，一個好的方法如果無法讓住戶啟動，那麼這個方法就不是什麼好方法，你們瞭解我的意思吧！也就是說你如果真的有心，真的要讓這個自治條例可行，因為這個自治條例有別於一般的法令，應該是能夠讓他啟動才是最要緊的，否則如果不管訂得多周全，最後大家還是不動，那麼我們召開這個公聽會或大家努力這麼久也都沒用。例如設定 100 戶，100 戶都啟動，如果沒有這樣強烈的啟動力量，你要做這樣 5 年土地使用補償金徵收的規劃，我覺得它的效果不好，所以上次就強烈建議這 5 年就免收了。而你們必須跟局長說，每次找我們去開會，里長就常在抱怨開會意見如果都不被你們採用、不納入你們的規劃中，那麼其實是不好的。在這個條例上，我覺得還有很多空間，土地使用補償金是不是可以免收？這是第二點。

第三點，容積率的獎勵很好，等一下工務局也會做一些看法與補充，當然還有都發局的意見。

另外，很多占用戶只有地上權，未來子孫如果想再建，但是沒有建照就沒辦法。所以在自治條例的規劃上，年輕人如果要就地興建，就必須先繳交一筆土地使用補償金，加上貸款也無法貸，所以剛才提到你們也協調高雄銀行

，而高雄市政府是高雄銀行的大股東，高銀也是財政局所管，我覺得這是很好的。剛才提到社會住宅的概念，蓋社會住宅的前提是都發局要先想好，到底是誰要來蓋這個社會住宅？還是要 BOT 請財團興建？讓他們覺得有合理的利潤，如何來做都市更新？這又是另外一個細節。但是我要說的是目前要讓這麼多只有地上權的人能夠啟動，你要他貸款並且馬上拿出一筆錢，我想，這是你們馬上要強力去規劃的，因為這部分的住戶非常非常多，這也是你們召開公聽會時我們所表達的意見。

社會住宅的部分，當然也有提到如果是低收入戶，如何去做規劃，我想，這在自治條例上應該更明確一點，針對誰要遷過去、如何使用，應該要加速規劃，在市府裡面，可能需要跨局處把這樣一個概念先弄出來。

接下來，是不是請都發局王啟川副局長把都發局的進度向大家說明一下？謝謝。

高雄市政府都市發展局王副局長啟川：

主席鄭議員、區長、兩位專家學者與今天參加的所有里長代表，大家好。感謝鄭議員一直關心新草衙發展的問題，我想，剛才有報告過，這是一個長期性的問題，市政府也統合各局處的力量來協助這個地方，以儘速解決長期無法解決的事情。

剛才財政局有報告過，第一個，因為這個地方早期都是公有土地，剛才議員也說過，先處理第一階段土地讓售問題，因為有土地才有辦法做更新發展。當然，這是一體兩面，處理完土地之後，如何讓它能夠更新發展，在都市發展局的部分，因為它的土地小了點，所以容積會低一點，如何補充使它有比較高的發展誘因？這部分，我們有做一些努力，在這裡向各位做一個報告。第一個，我們把這個地方劃入都市更新地區，一般聽到這個，都覺得劃入都市更新地區相較不是都市更新地區，比較直接的差異就是它有比較高的容積獎勵，它訂有好幾種標準的容積獎勵，例如綠建築設計等等，容積獎勵最高可以達到 50%。

第二，因為一般都市更新的面積都會比較大，當初考慮到新草衙的面積比較小，一般都市更新地區如果要申請都市更新，基地面積必須達到 1,000 平方公尺，當初為了新草衙地區，我們有做特別的考量，它的更新單元以 500 平方公尺為基準，就可以申請都市更新。換句話說，只要整合出 500 平方公尺就可以申請都市更新，都市更新就會有相對的容積獎勵。主要是因為這個地區面積比較小，整合比較困難，所以特別做出這樣的考量，這是第二個部分。

第三個部分，剛才也有提到除了這個之外，還有更細緻的針對這個地區來

討論，當然市政府也同步在思考，因為都市更新的部分當然可以自己更新，也可以透過建商或投資者來協助做都市更新，而有些更新的部分還牽涉到必須做整合。像議員有說到，有的是自己要建，我也可以自主更新，但不需要更新這麼大，這次我們也有思考到這幾個方向，有一個方向是比較小面積的是不是也可以給他一些誘因？也就是大概 250 平方公尺，他就可以自己建，而他自己建的部分，是不是也給他一些容積獎勵做為鼓勵？他不一定要走都市更新的程序，我們是不是可以再幫他降低到一定的門檻？讓他不用走都市更新的程序，給他一些獎勵的誘因，讓他覺得自己就可以處理，這樣相對的，也是可以在取得土地所有權之後，他可以自行更新改建，這是現在市政府另外在思考的，這一段時間在努力的一個方向。

另外，我們在思考，剛才談到的就是容積移轉，讓這個地方有一些比其他地區稍微比較放寬的容積移轉條件，讓他也可以取得比較相對的一些容積，做為獎勵的誘因，目前現階段，搭配剛才財政局所提到的那個部分，有做這樣一個適當的考慮與處理。

至於社會住宅的部分，可能府裡面還要做一些討論，因為社會住宅有它的對象，例如在社會住宅法的部分，他必須是無自用住宅，但是如果在都市更新，他也可以做一些安置住宅，透過都市更新的部分，對於區裡面的住戶或相關使用戶，在更新計畫裡面，也可以提出安置住宅，這也同時解決剛才所謂「有屋無地」的問題，類似這樣的部分，也可以在這個更新計畫裡面一併提出，我想，府裡面會做一些更細節性的討論。以上大概是我先針對現階段搭配財政局的概念所做的一點補充，謝謝。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝都發局王副局長。我想對於財政局的新草衙自治條例，我是這樣建議，也會向市長做一個建議，因為你們的部分比較屬於財政局的立場與角度，剛才副局長講到的是他們對都市更新的看法，但是最起碼新草衙已經劃入都市更新的區域，這是一個開始。第二，如果要將以 500 平方公尺為基準的都市更新納入，財政局的自治條例，很多單位就應該整合，將它叫做新草衙自治條例，這是有關於都市更新的基地，基準是 500 平方公尺，差不多是 100 多坪左右。

另外，容積獎勵或容積移轉的部分，工務局這邊應該要很明確，我覺得應該明確化一點，這段期間，如果已經納入都市更新裡面，包括容積移轉、容積獎勵如何整個做配套，你們內部應該趕快來做一個協調。工務局對於容積獎勵或其他看法是不是稍微談一下？好不好？

高雄市政府工務局王主任秘書大川：

好。主席鄭議員、專家學者與市府代表同仁，大家好。其實工務局在建管的程序上，剛才提到有關容積的部分，都發局王副局長報告得很清楚，我們在建管的程序上就是按照都市設計審議與相關的容積規定之後來做把關與審查的動作。如果是在現有的機制裡面，我們可以要求他退縮建築，開放地面層的空地供公眾休憩使用，以獲得一些容積的獎勵，這個我們也可以來做，所以我今天有特別請前鎮區建管洪工程司來就前鎮地區特別審查的部分做說明。

主持人（鄭議員光峰）：

工務局的部分，那一天我有打電話給你們聯絡員，工務局針對建築法規，在新草衙自治條例裡面，你們的看法是不是可以有一些比其他區域更鬆綁的？我現在要聽的是這一塊而已，這才是整個新草衙所期望的，怎麼樣能夠鬆綁，然後把這些地區的容積獎勵與容積移轉，你剛剛講的不管是在容積率方面，或是很多的設計方面，建築法規比一般不用那麼的嚴。如果照你們這樣每項都按規定來的話，那也很難過啦！我現在為什麼一直說要拜託裡面比較行的人呢？洪幫工程司是不是講一下？

高雄市政府工務局洪幫工程司瑞宏：

主席和各位與會來賓代表，我是工務局建管處，剛剛有關容積獎勵和容積移轉，我想都發局大概已經有提供很多方向，建管處這邊主要是依照建築技術規則第十五章有一個實施容積綜合設計獎勵辦法，就是他有做一些開放空間符合那個技術規則規定的話，可以申請開放空間預審，然後並做一些這方面的獎勵。以此前提之下，還是應該可以，不過它有面積上的限制，它有住宅和商業上的區分，我想大概是符合這種規定就可以來申請開放空間預審，然後來申請樓地板面積的獎勵。其他的話，也是要回歸到都市計畫的相關規定去。以上報告完畢。

主持人（鄭議員光峰）：

對啊，所以你們工務局的建築法規在自治條例裡面是看不到的。所以請財政局這邊可以給市長做個建議，你們跨局處應該邀請工務局，裡面的建築法規那一些部分裡面是可以適度的鬆綁，能夠比較符合現況，或者階段性的鬆綁，我覺得那不是不可能，因為那主要是自治條例裡面，你如果硬性把原來和外面的建築法規，那會沒完沒了，這一點非常的重要。土地和更新的法規，這個是並進的啦！所以，你們內部裡面應該要再協調一下，在一個建築法規裡面怎麼去鬆綁的問題，一定要，因為很顯然在建築法規裡面，是沒有進度的啊！接下來，是不是由地政局這邊來做個說明，或者有什麼意見？

高雄市政府地政局土地開發處莊副處長仲甫：

主席、各位里長、兩位專家學者及府內各位長官同仁，大家好。這個自治條例，和地政局比較有關係的是，新草衙這個地方看看有沒有機會辦重劃和區段徵收。事實上，新草衙土地在民國 60 年第 9 期重劃區公告的時候，它就在重劃區裡面，但是因為這當中有很多市有土地占用的問題，違章建築拆遷也非常困難，所以這個大概拖了十幾年，到民國 73 年才把新草衙大部分違章建築所占用的土地排除在重劃區外。經過這幾十年的發展，我們大概也看得到辦重劃和沒有辦重劃的地方，整個建築的外觀、建築基地的大和小，還有這個土地的使用、環境的品質，好像這個就有一些不一樣的地方。所以，我們也希望新草衙的土地，能夠透過有自治條例的訂定，有一些突破的方法，讓新草衙和重劃區的土地都能夠均衡，都有好的發展。當然我想新草衙土地最理想的狀況是，房子能夠拆得掉，住戶也可以買到土地，房子可以重蓋，讓大家都有土地、有房子，但這個是非常的困難，也要有很多的突破。所以包括財政局訂定的自治條例，包括今天鄭議員所擬定的這些議題，這個都是滿關鍵的。地政局雖然在這些議題能夠貢獻的真的並不是有很多地方，但是在這個支持上，我們地政局還是願意和其他的局處大家共同合作，讓新草衙這個地方有個脫胎換骨的結果。不過，這個最後我還是要再稍微說明一下，雖然自治條例裡面規定這個可以辦重劃、辦區段徵收，當然也包括可以辦都更，但是在地政局評估的想法，這個地方可能還是要都更優先，重劃可能辦區段徵收還是有它困難的地方。以上的意見。

主持人（鄭議員光峰）：

所以區段徵收的困難性是什麼？

高雄市政府地政局土地開發處莊副處長仲甫：

區段徵收從去年土地徵收條例改了之後，區段徵收本來就是變成更困難辦，第一個，你要有所謂的公益性、必要性，要經過內政部通過，這個要去通過。這個當中，最主要新草衙要區段徵收，房子就要全部拆除，這個拆除你如果沒有一個很好的安置計畫的話，你要得到內政部的認可可能不容易。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝。地政應該是後面，在都市更新之後，後面才接著來，地政在後面那邊的事情比較多。是不是法制局這邊有一些要補充的，或是要等一下再說？主秘這邊。

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

主持人鄭議員、前鎮區公所林區長及在座來參加這個公聽會的里長，以及新草衙地區的市民和本府的同仁，大家好。我相信一般大家都了解法制局就是針對法律的部分來提供一些意見，當然法制局的意見一定是配合市政府的

整個政策。因為這次據我了解，以財政局新制訂的新草衙自治條例而言，其實它的確有牽涉到幾個，就是牽涉到將來中央可能會有意見的部分。譬如增加容積獎勵的部分，這個部分有受到面積的限制；另外，包括土地使用的補償金部分，在補償金部分，因為牽涉到他要分期及他將來要減免和社會住宅的部分；我們知道從住宅法的規定來看，社會住宅基本上目前是比较傾向於獎勵，比較少由政府來辦理。另外，有關於退還已繳納的承購價額部分，這個部分將來可能會牽涉到所謂的買賣完成之後，如何去退還的這個問題。最後一個，包括補償費和救濟金的部分，所以在座新草衙的市民，你們就知道市府其實是有很大的誠意在處理。當然，在市政府要處理這部分的大前提，必須向各位市民做報告，市政府一定是站在公共利益的觀念，所以我們今天要處理新草衙，其實也是站在促進整個都市的發展或是增進整個土地的合理利用。雖然在各位的觀念會認為這只是個在處理新草衙的問題，但是我相信我們絕對有正當性，我們的正當性就是要促進整個都市的發展和增加土地的合理使用。記得我在三十幾前就時常來草衙這裡了，其實三十幾年前到現在，它真的都沒有很大的變化，所以在正當性的部分，就是我們要促進整個都市的發展和促進整個土地的合理利用，這個正當性應該是夠的。就這部分而言，當然進一步就是看市府的整個政策，而政策又怎樣，我們法制局絕對會全力協助，也向各位做個保證。

主持人（鄭議員光峰）：

主秘，兩個問題，就是兩個來討論的，第一個，當然自治條例財政局有說到，譬如今今天不管土地是打八折、七折、六折，或使用補償金，當然我們民意代表一定都是為里民說，最好都先不要收，甚至土地都給他們也無所謂，那樣的話我們也都敢說，問題是在這樣的法律基礎上，怎樣讓讓它合法？譬如自治條例裡面，因為你們講得多美妙，但是這是違法的問題，自治條例基本上應該是跳脫一般的法規嘛，然後這個自治條例還要不要再去中央審議，這個解釋一下好不好？

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

主持人、各位市民，大家好。就這部分而言，坦白說，因為這個東西牽涉到中央和地方的整個政策，其實這純粹是一個地方自治事項，但是以現在來說，中央對這個部分它也是會管東管西的。所以，今天市府真的是很有誠意要處理這個問題，但是在整個自治條例制訂後，將來也會送到中央。以中央來講，它可能也有它的考量，當然有的在法律上的認知他們不見得是對，但是有時候中央對這邊它會有一些看法，當然這部分我們也會全力幫忙。不過，的確自治條例我們公布施行之後，還是要報到中央去做備查，中央有時候

它會利用法律所規定的一個手段，它可能會有一些，對我們來說它可能會產生某個程度的障礙。

主持人（鄭議員光峰）：

中央是備查嗎？

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

對。

主持人（鄭議員光峰）：

備查嘛。

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

對。備查的部分，照理來講，在法律的 concept 上，備不備查其實對我們來說都不發生它的效率，但問題是他們會用涵蓋無效，他如果給你涵蓋無效就會比較麻煩。

主持人（鄭議員光峰）：

好。所以這個牽涉到的是，基本上是備查這個概念？

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

對。

主持人（鄭議員光峰）：

自治條例要送到議會來嗎？也要嘛，都要？

高雄市政府法制局尤主任秘書天厚：

一樣都有。

主持人（鄭議員光峰）：

好。我想幾個問題，包括法律、財政、工務、地政，還有都發都說完了。我們接下來是不是請學者專家來說明，因為今天的議題共有三個，一個是討論容積的可行性，因為我是請助理特別把它擬出來，一個是安置住宅的可能性。第二個是都市計畫的部分，剛剛其實這裡已經都講到涵蓋這三點。接著是不是請義守大學的吳助理教授，是不是請你也提出一些意見，謝謝。

義守大學公共政策與管理學系吳助理教授文彥：

主持人鄭議員、與會各位先進及各位女士、先生，大家早。這個新草衙的問題，老實講，並沒有我們想像中那麼容易，我在想的就是把土地整併，我把容積率給你，你們去和建商合建，新草衙的這些土地讓售，大家想去把它開發，這都是正確的。如果你們用都市更新，都發局以後就會再製造一些「文林苑」的事情出來，因為這些住戶所居住的地不是你的，是不是？地上物估價完之後，沒辦法去買一塊地，譬如去買原地的廁所，你都買不起啊！我說這個沒有一點點超過啦！地上物屋齡都 30 年了，折價下來，把它載到南

星計畫去還要再付人家車資呢！所以以這個都更，如果權利變換的時候，這些人無疑是掃地出門啦！我們現在又訂這個自治條例，又用一個遊戲理論的規則，占用五年補償金、分期付款，再來繳到一半沒能力停繳時，又再通知你要繳利息，如果時間一到你又不配合的話，強制拆除！政府已經仁至義盡了！千萬不要這麼想喔，我覺得這些老同事要小心喔！最近為什麼大家都在台北抗爭這個問題，大埔差不多 396 戶的同意，4 戶不同意，卻亂成這樣，照理說大家都願意發展，這牽連的就是一個問題。一個自治條例訂下去，不能牴觸我們的中央法律，也不能牴觸憲法，憲法第 15 條說要保障人民的居住權、財產權、生存權，我覺得這個訂下去，可能去到中央有問題又被踢回來了。所以，我們要兼顧一個平衡，就是這些住戶的所得能力，我們有沒有好好去做調查，30 年、40 年一晃眼就過了，我也有親戚朋友住在那裡，有能力的第二代都搬出去了，現在都剩那些叫做「十大建設牌」，以前叫做「日本牌」，就是只剩十大建設前後在高雄碼頭打拼討生活的老年人在那裡而已啦！他要的是什麼？是權利啦！你如果能夠補償他住的地方，他就沒有怨言，反正政府都讓他們拗那麼久了，照他們的說法，其實不對啦！國家本來就要照顧人民有居住的權利，我們如果要用正常的法律，那是資本主義的說法，我們如果說國家要照顧人民的話，本來就應該要給他一個遮風避雨的地方。今天我們姑且不談這個，我們就說未來的，已經搬出去的，他已不寄望這裡了，老人住在這裡，因為他們已經習慣這裡的生活，然後 30 年生活都不變的人，他的所得能力確實是有困難的，像那些打零工或白天替人做工或幫人家端菜的，類似這種 30 年都住在那裡，生活一成不變的人，他那有能力付占用 5 年的補償金，還要繳利息，不可能嘛！當然依他看來，我們現在的做法就是要示範一下，讓部分的人如果整併成功，他就搬出去了。要合建的話，政府可是要保障他們的，你如果要和建商合建，我們就要保障他們，譬如要分配一個社會住宅給他們住，要賣或要租？都沒計算過，牛肉在哪裡都看不見，誰要幫你蓋章同意呢？這是我在地所瞭解的情形。現在我們依所訂定的去弄一弄之後，我們現在看起來就說把 150 坪的容積率給他們，然後就可以訂一個落日條款，假如你不配合的話，我推土機就來了，我們不要這樣想啦！人家德國柏林有一些土耳其移民從東德跑進來，然後就占用那裡，人家也沒有這樣做，他們反而是在想要怎麼樣來處理，不然分攤 25 年的低率貸款讓你們去整理環境，看你是要租或要賣，人家會這樣處理。我們不要用那種遊戲理論的想法，好像已經仁至義盡了，再來我要用強制手段了，要用走上談判桌等等，我知道那不切實際。何況我們都知道，現況是當把土地讓售給他們後，那都是畸零地，如果他和左右鄰舍整併，就可以達到他可以去建

或和人家合建，這都是很理想的。我相信把地籍圖拿出來，包括現有的住戶有沒有去清點過，到底有幾戶有到那個規模、有幾戶是沒到的？能做生意的統統都被買去在做生意了，像第五分局旁邊那整排早就被買光了，而對這些沒有辦法的人，現在有幾間的店面，他們就能生活了，可是你現在卻跟他說你不賣，你不讓他買，然後你又不去整併，再來就開始開罰，不然就是把你移送法院，拆屋還地，政府可不要這樣對人民，因為這樣搞下去的話，文林苑事件會在草衙再次爆發的。所以，現在要制訂一個可能的自治條例，我建議不用那麼急，現在大家都急著要做，如果要快的話，就車子開著到德州炸雞那裡說一下再繞出來，1 分鐘就有東西了，那個都不對啦！因為在保障居住權利之下，你就是要考慮到你要用都更或用社會住宅、合宜住宅，來配合做必要的一些土地整併等等，你可以去做試驗計畫，我們的精神也有這個精神的話，是值得讚許，也就是說如果有部分的人願意來配住或配售或配租，這方面要先做調查，我們先清出一塊地來做示範計畫。

在草衙較西邊鄰近臨海工業區那邊就有一、二塊地在做都市農園，我們不是沒有地啊！你可以先以一部分做示範計畫來把它拉出來，其實你如果可以讓它整併達到某一個規模，它可以去合建的時候，你在自治條例要保障它的法定權益，不然它如果用權利變換幫你算一算之後，他根本就是被掃地出門嘛！所以，這裡有幾個主辦單位，如果叫他們去做的話，就是叫做「請鬼拿藥單」，像都發局，它一定是用「權利」變換的，它沒有辦法啊！現在你如果要你就要去協議合建，協議合建就是我的居住權利，我用成本價承購，我再繳一些錢給你，然後政府是不是有營建融資，或是合宜住宅、公共住宅的融資，這時候找都發局出一些利息錢，這是對的，不然你如果叫地政局，那也不對，姑且不說區段徵收要有公益性、必要性，區段徵收的精神是把地上物都 clean 掉，都徵收完了，然後土地再重新分配，這中間還要再找地方讓他們住，這個搞下去可是一個頭兩個大啊！所以現在的情形是，我們對草衙這裡的土地特性、基地的特性和所得的能力，以及我們能出的能力，我們現在都是開一些叫做在空氣上的容積率，而你實際上要拿出融資多少，你有什麼樣的坪數，要怎樣來再造。以德國的情形是一戶大概可以住多大，然後他們去幫他做一些合建的協助，再把土地讓售給他們，讓他們有工作，他就願意去繳這 25 年，我們如果沒有這樣想的話，我想這個搞一搞最後是會喪失政府的公權力、公信力。以上是我個人的一些看法。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝吳教授。吳教授有提到幾個重點，就是怎樣根據地方的特性務實來針對新草衙自治條例擬訂的，而不是這中間變成落差，然後公務機關又要執行

法令，本來是好事弄到最後卻變成是壞事。這邊有幾個重點我順便再提一下，就是不要牴觸中央的法令和憲法，這是一個，當然這是先決條件。所以，這方面財政局這邊和科長這邊，市政府怎麼內部去把它做個自治條例的擬訂時，這個一定要先做個規劃，這是第一點。剛剛吳教授也講到務實面，第二代大家出去，譬如五甲、鳳山，現在鳳山人口那麼多不是沒原因的，就是從草衙那裡搬出去的人太多了，因為那裡離我們那邊比較近。所以務實能力現況，就是在那裡的占有戶，它的住戶能力的條件，這是一個比較務實面，就是怎麼樣做一個瞭解。第一個，這裡怎麼去做現況的調查，來了解現在的能力怎麼樣。當然背後有二個要做的，第一個，如果適用社會住宅，或是第二個，剛剛吳教授說到的，就是都發局本來在興仁國中旁邊有一塊很大的菜園，怎樣來做試驗計畫？我們本來就要做試驗計畫，但是這個過程怎麼樣變成沒做，我們也不知道，但是這部分等一下都發局再做個回應。誠如剛剛吳教授說的，我們本來就要做一個試驗計畫，先一個試驗計畫，如果做得不錯的話，你暫且不要全面性推動，免得到時候大家難以收拾。但是，試驗計畫畢竟它是一個可控制的計畫，先來做做看，做到一定的程度，可能達到一個規模，譬如你不管是要做容積獎勵、容積移轉，住戶之間大家的協商，可能會漸漸改變那個地方的生態和整個城市及整個土地的改變，所以我想是這樣的概念。

剛剛吳教授有講到一點，我們現在電視一打開，就是北部的大埔事件，現在最紅的是苗栗縣長，不管怎麼自清都清不了，不管他後面的動機是怎樣，全部 396 戶都同意簽了，卻為了這 4 戶鬧到難以收拾，但是背後的動機是什麼，相當重要。這 4 戶為什麼能夠得到很多人這樣的公民運動的支持？這後面有一些原因，我們也不了解，不過誠如吳教授說的，在這樣的一個執行面真的要去做時，千萬不要因為這樣弄到大家難以收拾，好事變成壞事，做到流汗被人嫌到流涎，我想是這個概念。都發局王副局長，剛剛吳教授說的試驗計畫，是不是先再補充一下？

高雄市政府都市發展局王副局長啟川：

好。針對所謂的畸小區的部分，就是剛剛吳教授所談到的，它剛好位於興仁國中旁邊的一塊市府地，約 90% 以上，是占用戶比較少的部分，本來市政府財政局就有規劃那個地方要做優先推動都市更新的地區，在可行性上，相較其他地區也比較可行，財政局已經有完成一些招商都市更新文件。我剛才也有說到，在都市更新裡面可以把一些安置計畫部分，可以納入到都市更新條件裡面來。這在原來的規劃考慮裡面我們也都有考慮到，所以初步市府也有朝這個方向在做處理，這個都發局會配合財政局，因為他們是土地的管理

機關，要以土地所有權人來申請更新，而市政府這邊兩個局處會互相合作，我們會配合財政局的推動，來協助它進行這個都市更新計畫的推動，我在這裡補充說明。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝王副局長。剛剛吳教授有講到自治條例不要急，我非常的認同，雖然我們在這裡推動新草衙自治條例，我每天都在問科長，今天進度到哪裡了，或是向都發局說你們要開個會，剛剛吳教授講到一個概念，很多事情是你要先周全，然後再有一些試辦計畫來做。以新草衙這樣一個過去的土地結構和現在人口結構、財力結構，它後面可能有一些不可預測的背景，這樣之下，自治條例以現在的角度來講，我的想法啦，待會科長、主秘或財政局這邊是不是做個回應。就是至少啦，因為那時我有跟你們局長講過，當時局長向我說今年年底，我就說局長，不用，你這樣會讓我心臟無力。我的想法是，你不用為了這樣而要趕快把它推出來，你就在明年 6 月左右，但是你要有一部分的進度，譬如試辦計畫，這個試辦計畫是可行性的試辦計畫，你們先來做，做了之後，大家再來檢討，因為新草衙二、三十年都在等了，就怕你沒做，只會在那邊呼攏而已。重點是，現在你們要做就來做，譬如人家也都知道現在你的集合住宅有在動了，怎麼樣去安置一個模型出來，我想這個計畫是可以的。第一個階段怎麼做，第二個階段或後續階段怎麼樣，因為包括一些財務上，可能市政府也好或中央是不是有一些財務上要做一個配套？那都是有需要的，因為你包括預算都要跟上，因為你預算沒跟上的話，你要不要做，光看預算就知道了，因為你沒錢也沒搞頭，也沒辦法做。所以新草衙如果今年或明年想要做都市更新計畫或是要做試驗計畫，可能看你們的預算就知道了。你們是真的要做或不做，所以你們如果說明年要做，你們財政局或都發局的預算一定要看得出來。所以這個概念，今年 9 月我們議會要看到這個預算的時候，我最清楚，我會很清楚到底你們有沒有要做。預算方面，我在這裡也強烈的要求財政局、都發局這邊，你們在這次的預算計畫裡面，有沒有這樣一個預算計畫要納入明年新草衙的一個試辦計畫。試辦計畫你們很顯然這段時間可能就要有一些共識，以及要怎麼做，你們這個預算，譬如你編 1 億要來做這個試辦計畫，這樣我就知道你們是玩真的，否則沒有的話，就是玩假的，我相信應該是這樣，不然單純在紙上作業。我們有一個前提是不能急，但你總是要把這個試辦計畫怎麼樣去把它做出來，因為那是我們的公地在興仁公園那邊，其實都發局在那邊設你們的新草衙工作站的時候，那時候就說要做了，許多年前，我第二任的時候，我就跑去那裡很認真的在那邊做，還說要去那邊開說明會，話說到最後大家都收起來了，財政局主秘這

邊是不是可以回應一下？科長，請發言。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

主席鄭議員、各位長官、各位在地里長。示範區的部分，我想里長應該都很清楚，我們整個案件在 94 年的時候，就已經選一塊示範區要做了，我們當初在現地也有做過說明會，但是那個時候是因為針對誠如剛剛吳教授說的那個案子的問題，所以變成那個時候相關的結果是希望在都更的部分，能夠有一個更好、特別的另外的立法。立法能夠讓這個新草衙地區，而且在都更的部分能夠有個比較不一樣的都更規範，好來安置這裡的住戶，但事實上這整個程序到後來，因為都發局在制訂這個都更自治條例那邊有遇到一些瓶頸，所以有點像雞生蛋、蛋生雞。因為現在最重要的重點是，那塊雖然比較起來私人使用戶有比較少，可是還是有，他們還是有安置問題。

我們現在最辛苦的是在這裡，市府在這裡要蓋安置住宅，議員剛才說的重點現在財政有困難，我們要怎麼找錢來蓋這間房子。所以現在市府的政策上來講，我們也希望這個部分，基本上這塊示範區要繼續推動來講，雖然現在都發局那裡在立法上無法圍起來，但是市府本身來講，包括都發局，我們整個市府還在研議。這包括安置住宅，接著要怎麼走下去，現在卡在經費的問題，所以我們才會想說，我們是否可以就地來做一個考量。當然現在市府是希望讓售的部分能繼續走，當然相關安置住宅若有辦法做，因為再怎麼說這些住戶的居住權益，我們還是盡量要去照顧到。這個安置住宅若有辦法蓋起來，這也是我們自治條例定的精神，我們不排除之後我們一定會蓋安置住宅。可是目前為止的話，示範區的部分要繼續推下去，事實上在實際上有非常多的困難，包含資源上、法律配套上，所以在這部分我們會另外做一個後續的研議。暫時會跟目前以讓售為主的自治條例，等於是一個平行進行的狀況，先做以上說明，謝謝。

主持人（鄭議員光峰）：

財政局這裡，你們有一個困境是無法跟每一個局處，把這樣的自治條例做得比較周全。當然現在算是空殼的，就是現在自治條例所寫的在不花錢的情況之下，譬如說打幾折先做一做。新草衙的居民到底要不要買，你們就是先將這些規劃做出去，我想這是一個被動性的。我講的一個試驗性的社會住宅，剛剛有講到法令，因為涉及到都發局這邊，你們的經費怎麼樣，我想這個內部可能要跟局長報告。到底你們要不要做？假設若是以 5,000 萬要來做，要做幾個、幾戶，譬如 5 戶、10 戶，這個不見得要很多的預算。這個可能以 5,000 萬來做，蓋哪些東西，怎麼樣去安置，這個是一個流程，你們這個流程，包括都發局、法制局、工務局，一些法規怎麼樣去做這樣的示範計畫。

我想應該有一個企圖心，你們若沒有企圖心，現在市政府這麼缺錢，根本也不可能要到錢去做這個示範計畫，你們如果沒有真的想要做，根本就沒有辦法寫出那些預算的花費了。所以現在 8 月了，下個月預算書就要出來了，現在若沒有做，等於以後就要用追加的。所以我的看法是，要有企圖心去做這個追加計畫，最起碼以最少的錢，是要用多少錢去做一個小型的示範計畫。若是花小錢，覺得這個可行性可以，就做做看，明年再繼續編列看怎麼樣。我想示範計畫可先從 2 年、3 年去做，總是新草衙這裡，你說的地價或是使用補償金，我的看法是這等於是零。因為這個誘因太小了，在座的里長已經說不要了，不要再跟我們講這些了，誘因太小了，有也等於沒有。那沒有任何驅動的力量，沒有任何讓你這樣做，而想去買看看，沒有，要買的會去買，不買的也是整批都不買，我想這是你們財政局內部應該要去做檢討跟思考的地方。接下來有一位敦煌事業對土地開發很清楚的陳世雷總經理來做一些看法，謝謝。

敦煌不動產事業有限公司陳總經理世雷：

今天的主席鄭議員，所有新草衙的鄉親，還有吳教授，各位府內的官員。我想一個事情沒有做好，或是一直延宕到現在，一定有它的前因後果。我們草衙這個問題，到現在我看已經三、四十年，四、五十年的事情了，因為事情會拖這麼久，當然過程當中有兩個狀況，一個是不為，一個是不能。不為就是不想去做，能力不夠，那就是不能，就是一個是沒有能力，一個是不想做，大概就是這樣。但是我看目前電視在做報導，都會誤導很多人對所有的法令，或所有作業的方式會有一個誤導。所以我覺得市府這邊一定要加強溝通跟協調，次數可以多一點，時間拉長沒關係，但是要講到大家都很清楚。因為我們發覺大家對於區段徵收、市地重劃、都更，真的法律如牛毛，大家真的都聽不懂。專家學者，其實我們都不要人家叫我們專家，因為專家只有兩種，一個是專門害人家，一個是專門修理人家。所以那些名嘴，其實有的都沒有經過考證，結果都隨便講，誤導很多大家對公權力的信任程度不夠，這是第一個。我是覺得高雄市政府，別政府我不知道，我近距離跟高雄市政府做這麼多年來的第三部門的角色，因為我們有一個建築經營協會，我們會員也講，我們是第三部門，我們是無私無我在辦這個活動。那很多的接觸狀況之下，我一直覺得市政府對這個燙手的山芋，三、四十年他願意來面對、來解決，我想這是一個好的開始。有一個廣告詞說，慢點到總比永遠到不了來得好，我想這總是有一個好的開始。

當然現在我們所面對的問題盤根錯節，問題真的很多，但是我想有幾個方向，觀念若沒有改變，我們的態度就不會改變，態度沒有改變，習慣就不會

改變，習慣沒有改變，行為就不會改變，那行為沒改變，我們的命運就不會改變。所以我覺得一開始我們不要那麼貪，不要一口氣全部 800 多戶一次就要解決，我覺得有困難。我們可以用臘腸的分析法，就是要吃一條香腸，必須一片一片切開，配一些蒜苗、蘿蔔這樣比較好吃。若是一整支香腸吃下去，味道就沒有那麼鮮美，烏魚子也是一樣，切成一片一片，這樣比較好吃。所以我剛剛第一個建議就是臘腸切割法，弄一個示範區，我覺得我很同意吳教授的想法，有困難，但是這個困難可大可小，範圍怎麼樣來定，我想這個對我們比較有指標性。這個是不是不能說共匪，大陸他們有三階段，第一段優惠的條件是最好的，第二段優惠就比較少了，第三段優惠就是一般了。就是愈早來的，愈早相信耶穌的，愈早得永生。所以政令要早鳥票，我們現在要走早鳥票，高鐵現在要漲價，若是在 1 個月前訂或是半個月前訂，就有什麼優惠，大家才會趕快去做，不然現在政府跟民眾之間，其實信任的程度不夠。所以我覺得我們近距離在看，高雄市這幾年來有很多以前的陳痼，陸陸續續，市府真的很有決心、很有魄力去解決。我舉個例子，像 10 號公園，那個也是幾百戶沒有辦法解決的事情，我們高雄市政府這幾年就把它解決掉了。有一些爛危樓，高雄市政府也真的把它解決掉了，包含高雄市政對面那個教會，好幾棟的大樓，我們都很不容易的去把它解決掉。願意去面對，我覺得就是有一個進步，人家說相信就能看得見。當然我剛才聽財政局講自治條例，坦白講我真的很 shock，真的是超乎我們的想像，因為很多都是在法令的邊緣。我想這在中央都有很多的問題，因為這是讓售以後再退，這個可能要想一個比較妥適的方式，當然我們是要解決問題，因為在溝通的過程我都很擔心，大家如果講得太多太好，到時候如果落差太大，反而是一種民怨。所以你跟他講都更獎勵到 30%、50%，結果都更委員一審下來以後，變成不到 10，這個可能又對政府的信任程度又有差異。所以我覺得在溝通過程當中務實一點，一步一步的談，談到大家都能夠接受。

那房地產的部分，你看這一段時間，我們草衙這邊幾乎沒有新的個案出現，當然土地的問題有，但是我覺得環境的關係也有。那土地的價格，我們這邊目前大概是十七、八萬，但是在很多地方，你看到很多地方都在飆漲，我們這邊都不漲，住戶其實也有很糾結的心情。但是事實上，房地產有一個大家都比較誤會的地方，我們希望它漲，但是它漲我們又買不起，現在高雄市就有這種情況，開到 30 萬、40 萬，結果在地的人都買不起了。所以高雄市不一定要飆漲，我是覺得務實，地價大家能夠買得起，然後生活條件可以改變，這才是真正的正本清源。

剛剛在講社會住宅、安置住宅，我覺得當然政府的財源有困難，現在不只

是鄉親喊沒錢，連政府也喊沒錢，兩個都喊沒錢，這個事情就沒有辦法解決。那我剛才講的，我們可以一步一步來，示範指標作用，一步一步做，這個還是要做，因為社會住宅還是一個很重要的長期政策。當然這個建商要不要進來，我是認為，我們大家都會談到容積率要提高，或是什麼都提高，那強度提高以後，當然有誘因建商會進來，這是當然的。但是大家要知道，建商進來將本求利，沒有利潤他是不會進來，相對的也很有可能像吳教授講的掃地出門。現在如果都更以後，權利變換以後，不要說價格往上拉，他只要規劃大坪數，我們就買不起。所以我們常常看到，在做委員的時候，有時候在審，真的那個規劃就是掃地出門。所以我也建議盡量能夠做的話，公部門責無旁貸，由公部門來做，或許會比引進外患進來還好。我本身也是從事這個行業，但是我一直認為社會要有一個公平正義，尤其對我們草衙這個地方，真的政府應該多花一點心思。那預算的問題，錢如果能夠解決問題，坦白講是小問題，那就是沒錢，錢不能解決的問題，才是大問題。我先提這樣子，謝謝大家。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝陳總經理提供一些經驗。慢點到永遠比到不了更好，我想這也是我開公聽會的使命感，大家到這裡就是要解決問題，問題是我們一定要往前走，不要在這裡原地踏步。有人說其實就不會到了，還在這裡開這個會意義不大，但是我們若有開就會往前走，雖然慢一點。其實總經理這邊觀察滿細膩的，跟市府這邊多溝通，還有我們認同剛才吳教授的臘腸切割法，我們希望景氣不好，市民沒有錢，政府更應該找錢出來。我想找錢出來，不管是跟建商合作，或是用 BOT 的概念去找錢出來，一個事業計畫，應該要在這一、兩年努力來把它做出來才對。試辦計畫我想這是第一個階段，把這些的問題，包括所有市政府還有專家學者來說這些問題。接著我想很多的里長，還有議會同仁的幾位助理也到這裡，包括曾麗燕議員的助理，還有陳慧文的主任，還有陳信瑜的助理，都有來這裡。接下來區長要不要先說一下？讓里長先講，接著我們請在地的里長。

前鎮區仁愛里楊里長朝雄：

鄭議員、呂科長，我最敬愛的，今天聽得最好的吳教授，各位官員，里長同仁跟議員助理，各位貴賓，大家好。說實在的，我在這裡聽得火氣很大，公聽會的意思是說，要將草衙夷為平地，用示範區讓我們住，是不是這樣，所有講的話都不能了解我們新草衙地方的心聲。開好幾次了，只講你們的容積率，就是要將它夷為平地，意思是這樣，沒有地方住，政府蓋給你們住，是不是這樣。所以你們開了好幾次會，都不能了解我們的心聲，大家反映的

，第一價錢的問題。興仁最近的拍賣，私人地去銀行借錢，拍賣一坪才 6 萬多、7 萬多，私人地，政府多糧，84 年興仁第一次開發的時候才賣 3 萬多、2 萬多，你們居然賣了好幾期了還收回，那政府是不是糧。那現在用這個公聽會要討論草衙，剛才講的意思、討論的都是容積率的問題，就是將草衙弄平，大家聽好，里長聽好，弄平才有這個問題，你要實踐我們地方的反映就是價錢的問題。

第二，人家蓋 3、4 樓了，才要跟你們買土地，是不是上面也是違建的，你要我們蓋沒有關係，不然你上面賠償我們，我們來蓋，要討論一些這種問題。不然吳教授講的，到時候抗議一些事件發生事情該怎麼辦，他說用香腸式的分割，意思就是慢慢收，收到最後人沒有那麼多，意思就是這樣。但是不要有這種觀點，草衙是很合作的，知道嗎？你要用一段一段來收，我們會看不懂嗎？所以今天我們里長來這裏參加公聽會，不能為這件事情幫你們背書。你們要說草衙真正的問題，你們所說的都是平地的問題，就是全部都處理完了，做完了才會有容積率的問題。就要說草衙的問題才對啊！今天要講的是草衙築夢的公聽會，要便宜一點嗎？怎麼個便宜法，你們法規有財政局，舉個例子 7 萬，不然你們 5 萬賣給我們，我們若沒買，隨便你們。第二點，3、4 樓怎麼處理，可能你們是就地合法，或是大家收起來重蓋還是怎麼做，要處理這個問題，不能你們自己想法怎麼樣就怎麼做，一點都不了解我們地方的反映。我們已經講了好幾次的事情給你們聽，你們也都聽不進去，光講你們的問題要怎麼實行而已，我們地方也要幫我們處理一下。第三點，我們還有一個機場航道容積率，高度只能 7 樓而已，很多你們不能了解的，大家的反映你們要聽下去。我們蓋 7 樓而已，最後蓋的，大家一坪買 10 幾萬，在小港買也不用 10 幾萬，在市區買，空地也不用 10 幾萬。就是艱苦人才會住在草衙，你要給草衙一個發展，替草衙想一下，你們自己想要怎麼做，做過一次不能幫你們背書，下次若還有這個情形，我們就要開始做我們的動作了，感謝。

主持人（鄭議員光峰）：

在地的資訊，里長代表很多新草衙的心聲，不過補充一下，香腸切切切，意思就是不要一次賭那麼大，進度不要那麼快，但是就先做一個試辦計畫，不管是法令也好或是實務面，先試辦看看。

前鎮區仁愛里楊里長朝雄：

我們開會開好幾次了，我們會講，我們會有風聲，在這裡講你們的規劃，所有的規劃就是空地規劃，就是要將草衙拆掉。而示範公寓，你們就搬來這裡，草衙就全由我們來處理，警察團就進來了，意思是這樣，大家要聽清楚

。

主持人 (鄭議員光峰) :

我接楊里長講的，現在我房子有所有權的，但是土地我沒有買，怎麼樣去就地合法，怎麼樣務實讓這些人不用擔憂會被趕走或是怎麼樣。我想新草衙又是民航局飛機飛過的航道，有高度的限制，我想這是工務局的建管處這裡有一些建築法規，建築法規像剛才里長講的就地合法。就地合法這個概念很好，那這個概念怎麼樣去做一個鬆綁，像自治條例跟一些重要法令有沒有牴觸，我想這個要去做一個檢討。接著請莊里長志明兄。

前鎮區明禮里莊里長志明：

主持人鄭議員，市府相關單位的代表、專家學者、里長同仁，今天我們明禮里的鄉親也來很多位，大家好。首先我先感謝鄭議員在這一段期間，願意替新草衙人民的權益，為民喉舌。因為剛才我聽到市府相關單位代表的寶貴意見，我聽完也覺得非常憂心，因為距離我們所期待的愈來愈遠。所以在這 20 年來，這個就地讓售的方案，為什麼願意承購市有地只有 3 成，據我所知這 3 成中間，現在有購買市有地的人，有部分的人也覺得很後悔。因為在他買的期間，他想再到別的地方買，現在要賣的價格很難賣，甚至第 2 手要來買的人都無法貸款。現在有將近 7 成沒有買市府地，他們也覺得這個方案很不合理，所以在此我覺得就地讓售一定要完全就地合法，這樣才能完全符合新草衙這邊經濟弱勢的人的期待，才能徹底解決新草衙的問題。第一階段我們主張就地讓售，完全就地合法，之後才來進行第二階段都市更新。因為現在若貿然實施都市更新的話，到時候 7 成沒有買的人，可以說完全什麼都沒有，那時候叫天天不應，希望草衙的事件不會變成大埔第二。希望相關單位能夠重視，以上是我的淺見，謝謝。

主持人 (鄭議員光峰) :

謝謝莊里長，感謝明禮里的居民來這裡，提供這麼寶貴的意見。我想就地讓售、就地合法，有一個思考，在階段性的就地讓售、就地合法之後的都市更新，我想有一些意見可以做一些參考。接著請洪文彬洪里長。

前鎮區信德里洪里長文彬：

辦這個公聽會聽得霧煞煞，鄭議員很感謝你，還有專家、市府、里長同仁。事實上市府到現在草衙地區的問題這麼嚴重，三、四十年來，甚至可能也有 50 年，但是最後都只剩下議員在關心，每一次也只能拜託你們，大家浪費了那麼多時間，講這麼久都沒有一個結果。現在市府都發局、財政局相關的局處，是否有確實到草衙做詳細的調查跟瞭解，草衙的問題這麼大，你們都說有心要解決，一直說市政府的政策有多好，你們打算要怎麼做。結果我

講一個最簡單的，這幾年都發局盧維屏到草衙設辦公室，你們看到現在也是胎死腹中、無疾而終，不知道設幾年了，在勞工局的地下室。我覺得你們應該要去了解所有草衙地區住戶面臨的困難，我們的困境在哪裡？就像剛剛有教授、營造公司總經理有講，草衙現在面臨生活這麼困難當中，現在要推草衙的這些事情，像有蓋起來的房子是否可以就地合法？包括現在地我買的，但是建築物不合法，確實你們剛剛講容積給我們聽，都蓋好整理好了，三、四十年來我們的小孩都長大了，若沒有整理其實也住不下去，有能力的人就在外面買了，沒有能力的就繼續住在那裡。有的房子會漏水等等，這些問題你們都沒有先去了解看看，為什麼草衙這麼多人不願意跟市政府買房子。在剛開始三十幾年前，草衙人在爭取就地讓售的時候，大家都很期待、很盼望政府真的能通過就地讓售，但和當時的落差真的是很大。就是我們那時候在爭取，結果呢？那個美意很好，到現在才賣出 3 成，我們常常在講，現場有一位營造廠的總經理在這裡，這若是一般私人的建設公司、營造廠，早就就倒千間萬間了。

針對問題我一直講，草衙最大的敗筆就是整個開闢道路、公共設施，完全百分之百的失敗和錯誤，亂七八糟路都亂折不照原來的道路拓寬，房子每一間都畸零地很多，各式各樣的一大堆。在座有很多里長在這裡，我常常講，草衙其實是非常好的一個地點，當然那個錯誤到今天一直無法解決。若是一開始的規劃非常完整，講真的，那個價格十幾萬，當然可以談，但是現在站在整個高雄市的地區來講，講真的，目前是還好還可以接受。但是因為開闢的徹底失敗，導致今天整個草衙地區的亂象，加上環境衛生，生活品質一直都不能提升。我也跟各位一直強調，也跟議員講，甚至也私底下跟區長講過，草衙地區若不完全徹底改善生活品質，環境衛生完全提升，說真的，我可以大膽這麼說，現在土地即使送給我們，蓋起來也只有我們自己的家漂亮而已，我們周邊的生活環境，我走出來路邊，環境就永遠只是這樣，我講這樣你們聽得出重點嗎？

再來就是你們剛才講安置的部分，我一直講，我覺得市府很奇怪，當然我們想的是比較簡單，就是現在整個前鎮區的行政中心旁邊，清潔隊的環保車、垃圾車的停車場，照理說這個市府包括區長都要爭取，議員也要幫忙、關心。整個前鎮行政中心的門面在那裡，竟然讓垃圾車在那裡停了十幾年，我的意思是說你們早就要協調將垃圾車移走，看是加工區那裡或是郊區一點才對。說到安置，草衙有很多地，包括剛才說菜園那一塊地，還有兩個地方可以提供為徹底改善，讓草衙的未來有遠景，就是我當時一直在講，但是結果財政局或什麼局，連聽都不聽。若是法令的規定，德昌路到同安路那一塊地

，本來是停車場，因為草衙的市場已經很久了，我們就想爭取是不是可以做市場或夜市，他們說不能變更。結果都發局在那裡蓋一個童愛館，那樣也好，不是不讓你們蓋，我要求草衙要有整體的規劃，草衙現在亂七八糟，土地都搞不好，你還蓋一個童愛館，現在都用市長來壓，都說那是市長的美德，要先給那些兒童有間場所可休閒。

如果說草衙蓋那間童愛館可以帶動整個生活品質，我當然很高興，但是有可能嗎？這和我常講的一句話：「你都不洗澡，不然我買一套新衣服給你穿。」是相同的意思。好啊！你不洗澡，我買一套新衣服，因為有人請客，待會我要帶你去，這樣不好看，我買一套新衣服給你穿。這叫做什麼？治標不治本。

停車場問題和區公所垃圾車停車場問題，你如果要用安置的方式，其實地上物等於都沒有是空的，這些都是市政府的土地，為什麼不能做好規劃蓋比較完整、比較好的安置屋？不管可以蓋幾樓，之後再來疏通草衙地區比較弱勢、生活比較困苦的居民給予優惠，你跟他們講：「拜託配合政府，政府讓你們安置住在這裡。」，這樣之後才能進行類似你們講的要逐步將未來整個草衙改觀的前提，是不是這樣？你都不做，把那些地閒置在那邊，又要再去把旁邊做處理，我告訴你，旁邊也還有好幾十戶，雖然都說那是市府土地，那些比較簡單、比較好處理，我告訴你，那邊的人也不是傻子，你如果不好好計畫，我告訴你，包括我也挺那些人不要配合你們。為什麼？因為你們根本等於沒有遠見，整天坐在辦公室吹冷氣，也不去瞭解草衙地區嚴重的事情有多大。我告訴你，現在不講多少就 1 個月，1 個月整個草衙多蓋 5 間房屋就好，土地也沒有買喔！但是他們已經沒有辦法住，因為孩子長大了，不整理不行了，一個月多蓋個 3 間、5 間就好了，再拖個二、三年更難處理，你們賠償也無法足額賠償，別騙了，事實上現在整理一棟房屋都要好幾百萬元。你們講違章的那些，隨便蓋一蓋，我告訴你，一棟算起來不說大的，地坪 15 坪、10 坪的就好了，蓋 3 樓，30 坪，現在蓋 1 坪差不多要 4、5 萬元，蓋那房子花的不是錢嗎？日後政府要我們配合你們要怎麼做得更好、要規劃得更好、要都更什麼之類一大堆，你們都沒法足額賠償，不要騙了，對不對？有可能我這棟房子蓋好已經花 200 萬元，你講說：「阿彬，賠償你 50 萬元。」，我當然不甘願、要抗議，所以我跟你講這些問題等等，你們要去思考、要去瞭解草衙這裡的嚴重性這麼大。

再來像畸零地，之前也講過，議員應該都很清楚。像畸零地，我說那時候的民意代表跟官員，31 年前拆草衙的問題，新工處，那時候好像成立新工處，當時三十幾年前，差不多 30 年左右，要開闢道路，編列多少預算？那時

候好像編列 10 億多元的樣子，那時候我當然還沒有當里長，你知道嗎？開關那些道路，那些官員跟民意代表真的對得起自己的良心嗎？如果有追訴權，那些人絕對要抓出來槍斃，你知道嗎？都不按照原來的巷道去拓寬，既然你拆到人家的房屋要賠償了，對不對？同樣都是市府土地，你為什麼不好好的規劃？幫他們規劃好一點、規劃得方正一些，路硬是這樣拆過去，你們知道嗎？都是紙上談兵，坐在冷氣房裡畫一畫，酒喝一喝，喝醉酒把它丟出來就照那個去拆，我沒騙你們，這種政府有夠粗魯，草衙開闢道路，開闢好，我告訴你們，草衙佛公這裡規劃，中安路、桂林這邊重劃，凹仔底這邊重劃，悲不悲哀？再怎麼說都說我們草衙占用市府地，既然都是市府地，只能說市府沒有魄力，這時候一直辦這個公聽會，我們一直很無奈，是說議員在關心了，不來不好意思，真的！我沒有騙你們，這個公聽會如果是財政局跟都發局召開的，我告訴你們如果去開會就讓你們揍，絕對是不要參加的，不騙你們的，我們的無奈真的有夠多的，以上。

主持人（鄭議員光峰）：

多謝我們洪里長，真的是本來不要參加的。我想這樣啦！就是說在實際面剛才大家講市政府相關的局處在規劃這些東西，最起碼基本的居住品質跟現實狀況很核心的問題先解決。我想拉里拉雜很多，大家先不要說什麼，我說要邀我們這裡的里長來，大家是很無奈，我其實也很無奈。因為大家總是要聽聽在地里長講，但是有一點，我覺得中間有一個重點是市政府在地方民眾給的意見，這幾次下來，發覺你們內部是參考有限。但是參考有限是有一個原因，你們的科長又升官，現在又換一位科長，局長也又換人了，現在變成要重來。關於這一點，我一定會跟市長報告這個要怎麼辦，因為這個是一個接力賽，所以拜託在這方面可能要去好好地思考，當然這方面我也會再跟市長報告。接著王里長進亨，明道里的里長。

前鎮區明道里王里長進亨：

議員、區長、各位市府的長官、同仁，說實在的，講到草衙的問題，我實在是不喜歡講，因為我講著講者，我的火氣等一下又上升，我還可能爆粗口，真的。從之前要講都市什麼更新的時候，我就斷言，跟那些科長說不用更新，能有多大本事更新？市府官員每個人都想要處理草衙問題，但最基本的要怎麼做？你最低碼要關心，不過事實呢？說真的，我現在要問這些局處，要處理這裡的事情，是不是要去瞭解這個地方的情形以及來龍去脈？我問你們各位，私底下有到草衙去瞭解事情是什麼情況嗎？有去嗎？我相信到現在對於草衙的來龍去脈什麼的都不瞭解，怎會有辦法去解決這個問題？真的啊！最低碼要拜訪新草衙的這些里長，各局處有哪一個局處，不要說在場的這

些人，你們的局處有派人去草衙明查暗訪嗎？應該都沒有吧？說真的，今天我來這裡最高興的是什麼？就是聽到吳教授所講的，我聽得很爽而已，其他的沒有什麼。

草衙的問題，我說沒有辦法解決。議員，真的沒有辦法，讓時間來解決，20年後讓時間去解決而已，其他的方法無解，真的啦！除非政府敢像苗栗那樣來拆屋，草衙包含我出來拼生死，死給他們看，這樣而已，不然沒有辦法解決，提什麼方案都沒有辦法解決，以上，不好意思。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝王里長。張里長，請。

前鎮區興仁里張里長秋敏：

我多少講一點，本來不想講的，不過說實在的，我們在議會開過那一次會議之後，都講好了以後財政局要叫我們開會，都不用去了。開那個會是沒有意義的會議，開的是什麼會？就像王里長講的，不是只有他想用三字經罵，我也很想罵，真的啊！我是真的很會用三字經罵，看到財政局就真的很想罵，你聽得懂嗎？他們以前那個副局長就知道。講的那些是會氣死人的，你知道嗎？都站在他們的立場想，今天如果多用點心像吳教授站在我們這些居民的立場想一想，說一些難聽的，不能以你們政府的立場，我們被政府騙到都會怕，你知道嗎？以前1坪以2萬4,500元要賣給我們，到現在1坪要十幾萬元，搶劫噢？不是我們不買，是市府不要讓我們買，拿興仁、興化這兩個里要做實驗區，在那裡將我們剖腹，肝拿起來，脾拿起來，腎拿起來，結果就像洪里長講的，開闢的路是什麼樣的路？15米的路開闢過去突然變成8米，哇塞！貨車司機如果打瞌睡意識不清會以為是路開過去，撞上去是人家的房子，在我們那裡尤其是我們這兩個里開闢的道路是亂七八糟，賣的價格在我們那裡來講是天價，有什麼人可以接受？

財政局今天講什麼要築夢，築夢可能是議員講的，其實對我們來講是惡夢一場，那不是築什麼夢，你聽得懂嗎？財政局對我們來說是惡夢一場，你聽得懂嗎？我們到現在還會怕，沒法信任你們財政局，沒法信任市府，從以前的市政府，我們就沒法信任了，不要說現在，已經被你們騙到會怕，一場騙過一場，我們現在也怕。尤其吳教授剛才還點醒我們，我聽了之後更怕，剛才他在講的時候，我真的很認真在聽，越聽越怕，怕被財政局把我們趕出去、被市府趕出去，我們何去何從？所以這一點，我也要拜託主席，在這裡我慎重向主席拜託，我相信在座的里長大家都能夠認同，就是請吳教授來當這個議題的顧問，來保障我們的安全，不然我告訴你，我們都不知道哪一天被市府怎麼樣把我們賣掉、趕走，不知道啊！以上，我簡單報告，謝謝。

主持人 (鄭議員光峰):

謝謝張里長。大家的心聲，特別是吳教授把我們新草衙的問題能夠點出來，我想市政府應該更虛心來回應大家的怨言，我說實在的，我辦了之後我感覺我們有心，但是市政府這邊如果是沒有心，沒有真的去瞭解地方，我覺得有些東西時間拖得越久，我想你們這些二年官、三年滿的實在也很為難。說實在的，不光是張里長、王里長，我實在很想去你們老闆那裡拍桌椅抗議，因為畫大餅是大家都很厲害，真正要做的是先聚焦看哪一個，一定要有一個小小東西，就是說要走的那一步路到底是真的有嗎？如果真的要走那一步路就要先做出來，實際做出來給新草衙看，我想這樣的話可能對財政局或相關局處來講會比較有一些助益，你們自己應該做這個步調，回去也跟局長講，本來局長今天要來，因為剛好 11 點市長找他談話。我想最後一位是我們阿姐里長，然後再有兩位里民講完，我們就散會，發言後來做一個結論，今天的公聽會先這樣的進行，來，里長。

前鎮區興化里朱蘇里長來蔭：

議員、各位長官、各位同事，我是興化里，不是新草衙。首先拿我們那塊地開刀，就是說要都市更新，1 坪以 2 萬 4,500 元賣給我們，賣了之後說要用一個街巷、一個街巷分開，你就搬走，讓你蓋完再換別人搬，我們已經用 2 萬 4,500 元跟你們買了，到最後說 2 萬 4,500 元沒法賣，政府沒法把房子收回，交地給你們。政府連一個公權力也沒有，也沒有公信力，百姓買了，這幾個月再發一個文來講說要跟政府買，如果不繼續買，要把我們移送法辦，這些里民以前是跟你們買「都市更新」，不是買「就地讓售」，現在 1 坪十幾萬元，以前二十幾，現在又再繳，繳了還要 5 年的使用費。光是使用費，里民就繳不起，不用說還要繳幾期款，有的是要跟你們買，你們又不賣，又說什麼現在沒在賣，停止了，那是有的人要買的，像我們現在還沒買之前房子已經蓋好，現在那個房子要怎麼處理？也沒有使用執照，要怎麼辦？不就又成了違章建築，還是要怎麼辦？可以就地合法嗎？不然買地也沒有用，現在大家的房子都已經蓋好了，即使買了地也是違章建築，等於也是新草衙違章建築，對不對？以上到這裡。

主持人 (鄭議員光峰):

謝謝蘇里長。科長，你知道這件事情嗎？

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

這部分是在說興仁、興化的專案。

主持人 (鄭議員光峰):

這可能是你孩童時代。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

沒有，後來我們有處理到，那是一些攤販的問題，因為那時候有核定，興化專案是民國七十幾年那時候的專案。

主持人（鄭議員光峰）：

對啊！你孩童時代。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

對。那是一個專案，那個專案有核定已經有申請的才可以買，當然有的人時間拖得比較久才來買，里長講的應該是有的沒在名單裡面的。

前鎮區興仁里張里長秋敏：

講錯了喔！我告訴你，你如果不知道，儘量不要亂講話，先瞭解看看，你這個小孩子不要亂講話，先來問過我們這些大人，我告訴你，你對我們那裡的土地是瞭解多少？什麼沒有繼續繳！是市府不讓我們繳，亂講話，你！說什麼我們不繳。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

我沒講沒繼續繳。

前鎮區興仁里張里長秋敏：

你剛才就是這樣講。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

沒有，這個部分我再來說明。

主持人（鄭議員光峰）：

不要緊，再繼續。

高雄市政府財政局呂科長仲浚：

我繼續說明。當時有核定一些人跟區域，那個部分當然後來會按照這個部分繼續做到結案的動作，我們是這樣處理。現在比較怕的是有的人當時沒有列在裡面，列在裡面的人當然希望要按照這個專案來做，要看他有沒有列在當時那個專案裡面，我們在這個部分也是從優去看，儘量放寬去看，所以之前跟他們有再做一次通知，當然就個案的部分，確實有列入的，我們會繼續處理，先做這樣的說明。

前鎮區興仁里張里長秋敏：

我補充一下。以前 2 萬 4,500 元要賣給我們的時候，你在做什麼？你在哪裡？是市府，講句難聽的，要給我們一個地方，算是大家 1,000 元、1,000 元這樣買的，你聽懂沒？算是要給我們分期付款。如果有辦法一次繳清的人就一次繳清，要分期付款的人就用分期付款，當時大多數的人因為經濟能力差都用分期付款，最多有人繳到四期款，是市府喊停，什麼原因停止？是因

為有人吵著要自地自建，是政治因素介入。你知道嗎？是市府擋我們，不讓我們繳的，不是我們繳不起而不繳的，請財政局要搞清楚這個狀況。

主持人（鄭議員光峰）：

不要緊。科長，這個私下有沒有有一些行政救濟的管道，雖然已經二十幾年、三十幾年，將近 30 年了，我想大家只要講到興仁、興化，講到新草衙就地讓售這個問題就會觸及大家的痛處。那個是市政府片面跟人家解約的，所以私下瞭解看看有沒有行政救濟的管道，好不好？最後兩位，明禮里林代書在哪裡？林代書在這裡嗎？來發表一下意見。

前鎮區里民林代書：

我簡單講，我不一一稱呼，我當代書在這裡做了三十幾年，我知道的事情可能不一定比你們還少，因為財政局裡面我好像都不認識了，那一批人好像都走了。他們在講興化里跟興仁里的部分，我的記憶中好像是許水德時代，有繳 2 期、3 期，也有 4 期，結果那時候 1 坪大約好像 2 萬多元，是我的記憶，確定的數字，我不曉得。後來不知道市府裡面發生了什麼事，停止之後又再合併到 5 年購買計畫裡面。那時候 5 年計畫標售的，財政局還沒標售完，你可以把那個案件拿出來看看，都沒有拿出來標售了。現在你們又要搞這個計畫，我感覺到就很奇怪了，你看你們標售的案件還有多少？真的，我不會騙你，我常常跑，都很清楚市政府那個標售差 100 萬元，我還介入裡面去協調，協調完以後又不賣給他，現在不賣他之外，撤銷後又不給他標售，現在用私人身分跟市政府買，1 坪又要一、二十萬元，這是第一點。這個你們回去再查查看，那個標售沒有查完，我認為那個問題滿嚴重的，市政府已經沒有給我們承諾了。

第二點、價格的問題。新草衙這裡的人認為價格最重要，你如果訂一個很合理的價格，就 O.K.。我認為會有七、八成會買，剩下的一、二成，我不敢講，這個我跟他們在接觸所瞭解的。

第三點就是購買以後，他的房子合法性，因為牽涉到這塊地是臨海特定區，臨海特定區應該地政處都知道，要牽涉到民國 57 年 7 月 9 日以前都市計畫實施才能保存登記。法令上這個自治條例裡面，法制局主秘在那邊，我認為是不是這個自治區就像有一個特別行政區一樣？是不是可以擴大解釋？說不要比照臨海特定區的民國 57 年 7 月 9 日才能保存登記，是不是訂一個期限？我認為這樣才有轉圜的餘地，不然你既然買了，土地由銀行貸款給你，房子呢？我已經花了 400 萬元，貸款的部分只有土地而已，上面又是違章建築，你說民國 85 年行政院頒布的，高雄市政府的拆除條例有規定說暫緩實施，不是不拆喔！是暫緩拆。為什麼暫緩拆？是沒有錢，因為經費問題才沒

有拆，不是不拆，那個公文，我看得很清楚，所以這些都是違章建築，只要是民國 57 年 7 月 9 日之後的都是違章建築，結果很可惜的，他訂一個 5 年計畫，民國 59 年 3 月 29 日還是 27 日以前可以讓售，唉！這兩條法令又抵觸，當初的讓售是不是就是合法、就是可以比照辦理保存登記？現在沒有嘛！這是最重要的。

主持人（鄭議員光峰）：

林代書的這些問題，科長，你是不是查一下背景？你要跟我報告，我瞭解一下；第二個是有沒有補救的措施，好嗎？有些是他們可能跟這個不一樣的，好不好？另外一位是我們的許先生，許董事長剛強。

前鎮區里民許先生：

主席鄭議員、吳教授跟陳達人也好，陳總經理，我們說前輩比較不會敏感，各位長官、里長伯，大家好，我是新草衙明禮里的市民。前面這些前輩講的，事實上不瞭解新草衙，我針對新草衙的部分，如果處理不好「一起築夢」，夢有好幾種，晚上睡覺會笑的夢、幸福的夢，不然是悲哀的戀夢跟夢遊，如果是夢遊，弄不好跌下去，死了，就一起築墳。你們在講占用戶，草衙的這些人不是占用戶，原始是市府的地租人農作，租用人賣給建商蓋屋，這些人才跟建商買屋，已經花一筆錢了，你們現在如果不瞭解，占用戶占用我們的地，這樣是不是占市府的便宜？完全沒有，現在你們如果還要賣的貴，誰買得起？一隻牛剝好幾張皮。我有買一間房子，之前別人買一百多萬元，市府讓售的時候，還要快 400 萬元，結果賣多少？280 萬元。借問一下，誰要跟你們買這些地？以前也是跟別人買的，他不是胡亂占用的。這一點你們要非常瞭解，所以草衙現在要便宜處理是有原因的，不是憑空無故要求你便宜賣或是什麼的，草衙人也不敢這樣。這個原因就是已經跟別人買過一次了，所以有個條件在這裡，如果要處理這些，你如果價格能夠便宜一點賣給他，事情很好解決，就像我們代書講的，不然的話，這個有可能會拖很久，這是最好解決的。第一個、你如果賣給他們之後再一個階段、一個階段計畫，不然現在誰要跟你買那裡，你要配售什麼有的、沒有的，根本就叫做「一起築墳」好了，大家一起跳下去死就好了，有的根本說句難聽的，那個房子現在旁邊在興建高速公路，卡車開過去，有的房子是會跳動，那些都是民國 59 年之前蓋的，有的不敢重建，蓋了就變成違建，地要賣給他，他買不起，貴得要命。

「草衙占用戶」，我覺得這個名稱有時候有很多種的觀念，麻煩你們要參考一下，因為他有特殊的條件存在，所以如果要把這裡的地價訂便宜一點有它的條件。起先我有講過一句話，你們當時在處理這些地「吃緊弄破碗」。我們

巷子底不到 2 米寬，1 坪多少錢？你知道嗎？12 萬元。不到 2 米喔！請問一下要怎麼買？小港區面向大馬路 1 坪 8 萬元，對吧！買大坪頂的房子，1 坪 8 萬元，大馬路旁邊，前議員方議員啟榮賣的。要賣給我們 12 萬元再打八折還是比較貴，所以最起先就是你們處理得太快，「吃緊弄破碗」，現在如果你要處理，這個提供讓你們列入考慮，他有他優先的條件，他以前不是占用的，我解釋一下這個「占用」，以上報告，謝謝。

主持人（鄭議員光峰）：

謝謝許董事長。區長、吳教授，還有我們的陳總經理、各位里長，還有明禮里今天很辛苦來這裡參與意見的里民，當然今天有很多局處首長來到這裡。我想做幾個結論。第一個結論，當地里長、里民的心聲，在新草衙自治條例還沒有實施之前，地方的生活品質，因為我們也不是次等公民，未來我們的亞洲新灣區完成，那邊跟這裡的生活品質以及整個地方公共建設，我們希望新草衙不能忽略掉。剛才地方的洪里長也好、王里長也好，這些里長的心聲、生活品質、公共建設一定要先兼顧，不能說整個好幾百億元的預算都用在那邊，這裡不能因為我們是占用戶，我們這邊的生活品質反而忽略掉了，這是第一個。

第二個就是新草衙自治條例，每位里長是很沒信心的，如果一聽到新草衙要來講這些，說實在的，大家就開始非常的激動。這已經是這樣的沈疴，當然問題就像吳教授所講的非常的繁複，我們也怕說現在做了以後，你們的好意，屋子拆一拆變成大家沒有房子可以住，所以新草衙自治條例怎麼讓地方去瞭解，像剛才里長講的。第一、自治條例裡面涵蓋的包括土地的價格、使用補償金的問題，還有剛才我們很多里長講到的一個核心就是都沒有土地的使用人，土地不是他的，但是地上權的這些住戶才是最大的核心，怎麼讓這些人放心他不用再花錢，怎麼樣去規劃漸進地讓這些人能夠放心來做一個改革？自治條例當然有一些真的是違反到憲法跟中央的法令，這剛剛我們陳總經理也有講到，在這樣規劃的前提不是要喊爽的，而是怎麼樣在這個不管是在建築法規、就地讓售、房屋就地合法這樣的思考下，看工務局有沒有辦法做這樣的規劃？自治條例內容涵蓋很多的局處去整合，我想這個東西，也會跟市長報告怎麼樣去做？譬如說請秘書長協調，如果說只有一個財政局來這樣跨單位，恐怕時間會拖得很久。最後一個結論，吳教授也有講到說這樣的一個新草衙已經沈疴這麼久，我們是不是有一些像切香腸的理論一樣「臘腸理論」我們是不是試辦？科長這邊能不能找出預算來看市府的決心，你有沒有這個預算來做一個試辦計畫？這樣大家才知道你們講的不是在吹牛，有預算就會知道你們到底能做到什麼，預算不見得要幾億元以上，怎麼樣有一個

初步的開始，我想是這樣來做一些我們的結論。很感謝包括我們的學者以及里長、里民，當然也非常感謝區長還有市府官員，希望大家一起來努力。希望這個築夢不是像我們剛才講的，這個築夢希望是正向的能夠改變現況，讓一個新草衙狀況能夠更好，謝謝大家，謝謝。