

「高雄公共設施保留地未徵收儘速解編及都市區域發展」
公聽會會議紀錄

日期：中華民國 102 年 11 月 5 日 (星期二) 下午 2 時

地點：本會一樓第一會議室

出席(列)席：(依發言順序)

民意代表 - 周議員鍾

陳議員麗娜

政府部門 - 高雄市政府都市發展局張總工程司文欽

高雄市政府工務局新建工程處孫主任秘書鎮寰

高雄市政府工務局養護工程處林股長威廷

高雄市政府財政局柯股長淑惠

高雄市政府交通局蔡科長耀昌

高雄市政府水利局楊副工程司智能

高雄市政府經濟發展局楊股長右翰

高雄市政府農業局莊股長光勳

高雄市政府研究發展考核委員會陳組長克文

高雄市政府地政局土地開發處沈主任秘書秀珍

專家學者 - 屏東商業技術學院賴主任碧瑩

國立高雄應用科技大學黃副教授忠發

高雄市立空中大學張講師宗隆

義守大學財務金融學系李主任建興

正修科技大學李講師坤隆

共同主持人：黃議員柏霖、周議員鍾、陳議員麗娜

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：下午 3 時 41 分

主持人 (黃議員柏霖) :

周議員、學者專家，市府各局處代表，熱心的民眾，歡迎大家一起來開這個公聽會。我先做一個報告，事實上針對土地的問題，這幾年來大概有兩大類，第一大類是計畫道路應徵收未徵收的部分，另一個部分是公共設施保留地未徵收的部分。計畫道路應徵收未徵收，過去這幾年市府推動 TOD，事實上也消化了一部分，大家所知道的，過去那種大概都是用來抵遺產稅差不多 10% 而已。可是實施容移以後，我們看到市場上的價格也升到了 35%、40% 左右，當然我們也曾經在報紙看到台北中和還是永和，有升到 135%，如果有升到 135% 大概也跟政府去跟他徵收的等值。那這樣對民眾的傷害所受損的就沒有那麼嚴重，這是計畫道路應徵收未徵收的部分。那另外一個區塊，事實上更大，就是公共設施保留地，我知道市府兩年前有委託顧問公司去做全高雄市的通檢，像這樣的土地如果要徵收大概要 4,000 多億，以高雄市的財政狀況，要從哪裡生 4,000 多億來編這個預算，可是問題還是要解決，要嘛解編、要嘛以地易地、要嘛做容移。容移人家不願意只有 30%、40%，我可以值 100 萬的東西，叫我 30 萬將權利賣給別人，這顯然也違反人性。你說要解編，這對當地的民眾也很不公平，原本我在這裡住的時候是公園，結果劃一劃變成住宅區、商業區，比原來的量體還要大，這樣好像也不對。所以我們經過很多時間的溝通，然後都發局努力研究怎麼去解決，事實上也有一些方向。今年的 8 月內政部李部長到高雄來演講我有去聽，講到最後就有提到有關公共設施保留地的問題，他是這樣講述，他說監察委員叫他去問，從坐下來到走出去大概只有 10 分鐘的時間就把問題解決。就是要積極性的來面對這個問題，然後提出一些方法，這裡面他有特地提到高雄市政府在這個問題上走的是快的，所以這是肯定的。

我們希望市政府在這個部分，除了真的走得快，還要能真正的看到成果。然後隔了 1 個月大概 9 月底 10 月初，我們又再到內政部去，是為了建管處綠建築的什麼方案，講完之後李部長再問我們有沒有其他的問題，我說有關公共設施保留地的問題想就教，李部長說在我們去的那一天的早上，他剛好召集行政院各院會次長級的人員來做溝通，就是針對公共設施保留地的部分，他希望各部會針對他們的自己狀況再去做了解。所以行政院現在已慢慢開始要建立一些基本的法規、基本行政的程序作業，市府這邊應該要怎麼去 match 到這一塊，讓中央到地方能夠更快速的，來解決這 30 年來都沒有辦法解決的問題。而且不止要快，而且要公平，不要做一做，到時候又一堆人要來丟鞋子，這樣也是很傷腦筋，或者是有人又自殺或是怎麼樣，這樣也是很麻煩。所以這個部分我希望市政府各局處在做執行的時候，應該要通案的來面對這個問題，就像我在

部門質詢我也跟市長講，光是一個減額，要減的部分就很繁雜，譬如說第一個減回去，你要給他什麼量，是什麼強度，是要商業區還是住宅區。再來減下去的面積又有多大、多小，這也是影響到它的價值，再來你要劃面臨大馬路的給人家，還是小巷子給人家，每一個動作都影響了這塊土地的價值。我們要去建立一個公平的機制，不是因人而異的，大家都是公平的處理，讓大家雖然不一定完全滿意，但是至少可以接受，這個問題才能解決。所以今天要麻煩大家，下午一起來討論，我們共同主辦人周議員因為有會勘，那我請他先發表意見，然後接著再請市府各局處，請學者專家給我們指教，謝謝。

周議員鍾：

謝謝主持人黃議員，還有各大專院校的學者專家、市府相關局處的所有代表，跟其他工作夥伴，大家午安大家好。我想這個問題很好，這個議題、這個議案，下午我們工務小組要去會勘，我的選區在原高雄市的偏郊，也就是現在縣市合併的交界處，所以有幾個地方，我想都市計畫裡面土地還沒有開闢，也沒有給人家徵收的，這個影響真的很大。像瘋子一樣從民國五、六十年代劃到現在至少也三、四十年，結果我的土地、我的祖產，到下一代，甚至第二代、第三代了，要用也沒有辦法，要賣也不是辦法。因為是都市計畫的公共設施區域，賣不到什麼錢，也只是期待政府早日徵收，結果也沒有辦法徵收。就像剛剛講的本來高雄市是 2,000 多億，現在高雄縣市合併變成 4,000 多億，愈來愈遙遙無期，那能怎麼辦？光看得到、用不到、賣不掉、使用不到，這很可惜。我剛好來自偏郊，所以我想要解決這個問題，雖然這是一個困境、是一個危機，但是是一個契機也是一個轉機。這是很好的方式，對於不管是公共設施的土地，還是未開發的那些未編的都市計畫的區域。我舉兩個例子，地政局跟都發局尤其都發局聽好，工務局要負責開闢，現在市長受到原高雄縣橋頭區民眾的建議，在高雄大學特區跟高雄橋頭區原來橋頭新市鎮，現在變成橋頭區的新市鎮。新市鎮開發已經至少 20 年，高雄大學開發 15 年，新市鎮開發二、三十年了，高雄橋頭新市鎮地點應該不錯，在台 1 線跟後勁溪畔，距離橋頭不遠。因為那時候還沒有高雄大學，所以那時候看起來不太妥適，現在就不錯，照理講條件都很好，在高雄大學特區以及橋頭新市鎮的區域，就有一片還未都市計畫的區域。市長經過地方人士的要求、陳情、建議，他就只開闢道路，我覺得這太小 case，這小鼻子小眼睛我覺得不對。說實在的，原來當地的人士想要自辦重劃，原來他要開闢那條道路就是要區段徵收，自己自辦重劃，自辦重劃比較有利。但是市政府好像把他打槍不敢同意，地政局敢同意嗎？沒有都市計畫的區域竟然開闢了道路之後，它不到 10 公頃就要自辦重劃，你們會同意嗎？我想沒有人敢同意。所以他最後退而求其次，我那位好朋友就講，周議員他們

那一邊同意市府的公辦重劃，我就說那好我來促成。所以應該只有開闢小道路，把小道路變成拓寬的，一樣用政府的有什麼缺點，第一個，政府又要編預算徵收，而且開闢出來的只有道路而已，道路被徵收的人就抗議。所以工務局有開 3 次說明會，我全部都講贊成專案重劃區段徵收開發，居於公平正義原則，因為大家共同負擔道路的公共設施，享受建設的成果。原來他請政府開闢道路就是政府花一些公務預算，去徵收道路的用地，然後他們要享受自辦重劃的好處，結果因為行不通，早就應該用公辦重劃了，區段徵收就不用了。

所以在都市區縣市交界的地方，高雄縣市合併是最好的，因為高雄市土地比較小，高雄縣土地比較大，最好的是合併之後，就是透過整體開發區段徵收專案重劃的方式，來大量全面的開發。我講的不是隨便亂開發，不是像苗栗大埔案被人家抗爭、被人家丟鞋子那種案子。我指的是應該像縣市合併高雄大學區段徵收區，跟橋頭新市鎮的開發區，兩個之間未開發的那些都市計畫劃定的區域，那個農業區或工業區，其他未都市計畫的區域就是透過用整體開發的，這樣市政府可以賺錢。你知道我說的意思嗎？把那些抵價地全部開發地方建設發展之後，因為那些土地有地利之便，這個絕對不是在養地、炒地，是在開發。透過整體開發的方式，以後等著發展起來，其實不用等著發展，那邊已經相當發展了。絕對對市政府是有利的，有百利而無一害的應該要做，透過土地整體開發的方式，專案重劃應該來做。

第二個例子，榮總也一樣，高雄榮總也就是 29 期、31 期重劃區，地政局要聽好，榮佑路榮總後面醫生大樓宿舍，醫生跟護理師住的那些宿舍區旁邊，有一條福山里活動中心那一條路叫榮佑路，到盡頭就是原高雄縣仁武鄉，叫做海霞重劃區。他剛剛打電話給我，很巧他知道我要開公聽會，他打電話進來，有可能是無意間，其實不是知道，陳董事長就講，原高雄縣有一個叫海霞重劃區，霞海，說錯了不是海霞是霞海重劃區，說得太激動了，霞海城隍廟那個霞海。霞海重劃區把九番埤，你那邊是樣仔林埤，我們這邊是九番埤，本來榮總的地勢比較高都排到霞海重劃區去，結果因為霞海重劃區開發了，整個把地基墊高了，糟糕了，水無處流，榮總榮佑路、榮總路那一帶全部變成大水庫，下小雨就淹小水，下大雨就淹大水。所以這一次總質詢的時候我也會講，我拜託市府，這一些全部都只有 35 米而已，應該要趕快用平均地權基金徵收開發，要善用平均地權基金作大量的開發，把銜接的地方，剛好它的地理也是很特殊，就是高雄市跟高雄縣交界的開發，還沒有處理的這些公共設施趕快徵收補償。我想透過都市區域的發展方式，最好的就是專案重劃，也就是用整體開發的觀念，用整個市地區段徵收，這樣下去開發，真的政府不用花錢，就可以賺錢的。而且地方能夠發展，大家能夠共享地利，等於是公共設施大家共同負擔，權利大

家共同享用，責任大家共同負擔的方式，我想是最好的。

至於土地都市計畫區域還沒有徵收的，要怎麼解編，我的看法，以前在我們楠梓區有一個文小 9，有差不多三、五公頃地的文小 9，小學地。我相信都發局應該都知道，整個用替代，那時候蘇南成市長做了一件功德，把海軍農業保護區裡面有 20 公頃的地就把它全部搞進去。就是移轉，移到公共設施，因為公共設施用地是優先用公地來處理、來開闢。不要用私人的土地，所以把它移到海軍裡面有農業保護區 20 公頃，劃 5 公頃做國小國中的預定地，15 公頃做綠地。軍方過了 10 年也很不爽想要恢復，結果那時候都委會講要恢復可以呀，就另外拿出 20 公頃地出來以地易地。我想應該移到公家的土地，這是第一個。第二個，透過減額重劃，我說過用整體開發的概觀念，把它減額，如果數量比較大不需要那麼大，我們就把它減額，譬如說 3 公頃變成 2 公頃、5 公頃變成 3 公頃這個方式。透過土地整體開發的方式，把一些不用的公共設施變成非公共設施，變成住宅區或商業區的方式，讓地主也可以接受。我講這個不只是容積移轉，可以用腦筋用特殊的減額使用方式下去開發，減額重劃的方式，或是跨區重劃的方式，都可以用這些觀念，減額的也好、跨區的也好。我想就是透過整體開發的方式，來使地主的權益能夠獲得一點的保障，就像剛才主持人黃議員所講的，不滿意也可以接受的方式來開發。不一定容積移轉，容積移轉有時候也很麻煩，可以透過減額重劃或是跨區重劃的方式，因為現在可以更活絡的，只要沒有偏心、沒有私心，不要勾結，我想這個都是可行的。希望透過各方面學者專家可以集思廣益，提出更有創新的、可行的方案，來供行政部門大家群策群力解決這些。當然不能全部解決，至少解決大部分，祝今天的公聽會順利成功。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝周議員，祝你考察順利。依序我們就從邀請書上的單位來進行，首先請都發局張總工程司，來報告目前高雄市的進度，因為他本身也兼都市計畫委員會的工作，所以請他先來做報告，謝謝。

都市發展局張總工程司文欽：

謝謝主席、陳議員，還有各與會的教授先進大家好。公共設施保留地是我們正在辦的專案通檢，還是通盤檢討最重要的一項工作。在全高雄周議員有提到，整個高雄合併後大概有 2,600 多公頃的公設保留地，大概這個數字二千多，六百多是原來高雄市的，2,000 是高雄縣的，所以組合起來就是 2,600 多公頃，這個經費算起來很多，好幾千億大概 4,000 億左右。高雄市大概整個有 33 個都市計畫區，我們現在盡量盡自己的能量，大概有 25 個都市計畫區都在開辦當中，所以大概占三分之二。這個地方我們第一個要優先解決公共設施保

留地，那公共設施保留地其實還是要分類，不是全部都把它拿掉，絕對不會是這樣子。像可以拿掉的，譬如內政部跟我們的想法都一樣，我們也跟部長李鴻源有溝通，學校有部分可以檢討拿掉，沒有設校也沒有開闢的。但是學校要拿掉也必須要補回來這個地方居民欠缺的公共設施，例如有些地方人口多的話，就盡量先補公園這一類的先檢討。然後第二類的，大概就是屬於常在鄰里地區的像市場，因為市場過去大概是藍圖式，市場的區位現在商業區可以取代它。所以市場我們也會分，現在市場我們也有在做專案通檢，一批已經處理了，現在高雄市原來的市場有 154 處，原來高雄市的部分，那縣的部分更多。這 154 處我們分成兩類，一類是已經開闢的，那個就不要去動它，因為那個就正常在使用。另一類有一部分是屬於公地的，那個我們也盡量不要去動它，那個公地大部分是把它轉換成一些地區居民要的，譬如說兒童遊樂場。少部分我們會稍微轉換成財源，極少啦，因為那個東西大部分的功能都是重劃處理出來的東西，我們知道現在在重劃裡面，它也發揮了很多貢獻。因為像我們財政困難的時候，其實基金也可以發揮在地方基礎建設的貢獻。第三個就是停車場，我們也謝謝交通局，交通局也幫忙編了專案檢討停車場用地的經費，它的前置作業目前已經進入到期末的階段。它檢討出來一些比較不用的，我們就會放到剛剛講的 25 處，來得及的就放進去，來不及的或許以後還會再用專案通檢的方式處理。比較不能夠檢討的像剛才提到的道路，因為有的路將它毀掉，原來民眾以後明明可以改建，它就馬上出問題。像這個路我覺得是比較難檢討，除非它旁邊有替代道路，或者是像囊底路這個有檢討的空間，囊底路拿掉不影響到它的建築的話，或許我們可以把一些凹仔底囊底路就局部的去調整掉。像公園、綠地這個跟居民比較有關係的，這個部分也不能夠輕易拿掉。所以剛剛周議員有提到，可能就要找軍方或是國有地去補，或者是學校釋出的時候，把不要的學校補公園。那麼公園補進去之後，我們就可以把一些民眾沒有徵收的，去把它調整為住宅區，還地於民，因為法規規定檢討後公園的量不可以少於通檢前，這就是要維持一個品質。

我們大概分析一下目前在處理公共設施的解除，目前政府的做法上大概有 5 類比較有效的，像我們剛剛提到整體開發跟通盤檢討，這兩個是我認為最快速有效的，因為那個量處理的會比較快。第三類是正在處理的容積移轉，容積移轉高雄現在案件是愈來愈多，它也能夠發揮那個效果。第四個是剛才提到一些像市場，我們看到一些企業因為市場的容積高，所以有一些企業或者地主，他們會想要用市場自己去興建，1 樓、2 樓做超商，上面可能可以蓋一些住宅，這就是獎勵民間投資的，大概是這幾種方法。最後一個就是剛才討論的，我們提到整體開發這個東西，因為我也認同周議員所講的，其實整體開發是我們現

在解除公共設施保留地的時候，最後一個要評估的。整體開發有分兩類，一類是比較大的，因為過去我們有劃了一些像大社，或者像過去的高雄大學，我們劃了之後那個可能就一兩百公頃。裡面有很多公共設施，透過整體開發可以一次把公共設施處理完，但是裡面公共設施的處理，其實是地主貢獻出來的。政府爾後再劃公共設施的時候，應該朝向自償性的方式去處理，不要再另外透過工務局這些等等單位去編預算，因為編不出來了，這是務實這是未來新生的。當前我們要處理的是過去劃的，因為過去劃的，合併後整個大高雄 118 處，現在的 118 處，我們已經處理掉一半了，大概還有一半現在還在評估中。這一半是怎麼出來的，我舉例美濃，美濃 60 處裡面就占了 10 處，那 10 處是怎麼來的呢？因為之前美濃的通檢在合併之前，10 處裡面有把像市場、兒童遊樂場，每一處都有 0.1、0.2，就把它解編，但是解編後附帶條件就是要整體開發。這是我們都發局跟地政局面臨的最大困擾，我要用 0.1 叫地政局辦整體開發，他也辦不起來，因為它財務太小。所以現在跟他還在評估跨區重劃可不可以，像美濃有 10 處，湊在一起可能變兩公頃，這樣看有沒有機會去盡量解編掉。因為公設解編，我們願意去處理，去還地於民，後面有兩個東西必須要去處理。第一個是民眾的意願，因為民眾他必須自己也要自救，也要自己去過半同意。第二個就是後面大概會盡量，這些公設保留地要拿的時候，其實很多都是小塊的，所以後面可能會盡量有幾處就整併一個地方，這樣來做跨區重劃。我先補充到這邊。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝，很詳細的報告。我們依序，接著請工務局孫主秘。

工務局新建工程處孫主任祕書鎮寰：

主持人黃議員，還有陳議員，還有各位學者專家，還有市府的各位同仁。我們工務局新工處的部分，大概是負責道路的一個開關，剛才誠如都發局也講到，道路其實依據都市計畫上的一些道路在開關。我們道路開關當然有一些原則，就是在民國 90 年的時候，市議會有通過道路開關的原則，現在大概一直都是遵循這個。包括現在道路大概是以緊急救災的車輛，或者是災害的處理列為第一優先開關；再來就是公共設施保留地，而且能夠取得土地的；第三個就是配合市政府其他機關來計畫的；第四個就是全寬的開關，解決交通的流量。再來就是延續性的工程，現在就是縣市合併以後，還配合一個區域的發展，因為有些區域跟市區原先大概有一些落差。所以市政府道路的規劃大概就是縣市合併以後，還特別針對區域性的，為了配合讓它共同繁榮來做一些道路開關，這個是目前我們在計畫道路上的開關，這是第一部分。第二部分就是剛才周議員有指示，榮佑路跟後港巷這個部分，我們現在正在做後港巷涵洞打通的工

程，就是剛好從榮總的後面，在高速公路下面把那個涵洞拓寬為雙向的車道，解決交通流量。那時我們就顧及到剛才講的排水問題，我們排水的部分都已經設計，大概今年年底就會發包，就是不但可以解決當地的交通、繁忙跟混亂，而且可以解決那個區域的排水，我做這樣的補充，謝謝。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝主秘，養工處的組長也報告一下。

養護工程處林股長威廷：

主持人黃議員，各位先進大家好。養工處報告，我們目前在公園的開闢部分，以原高雄市來說目前未開闢的大概還有 231 個，原高雄縣的大概還有 680 個。以目前我們用預算來執行的話，一年大概只能開闢二到三個公園，兒童遊戲場大概只有三到五個，所以全部開闢完至少要 300 年的時間。因為我們都市計畫法 45 條有規定綠地面積必須要達到 10%，以目前整個規劃來說的話，還沒有達到這個標準。所以我們建議在公園部分盡量朝向剛才都發局總工講的整體開發的模式，去取得土地。另外在編列預算的時候，也會著重考量區域平衡跟現況需求來進行開闢，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝，我不知道還有這麼多公園沒有開闢，所以這個部分也要請都發局一併考量。其實我跟周議員、陳議員都有相同的概念，當然所有的公園綠地能夠開闢是最好，但是前提是要有無限的資源才有辦法。可是在現階段來看，我們的市債每年都加 100 多億的狀態，未來還要編預算去執行，大概會有困難。所以既然沒有充裕的財源，那應該要想一些替代方案，而且要及早務實來思考，等一下請學者專家給我們很多好的建議。接著財政局柯股長。

財政局柯股長淑惠：

黃議員、陳議員，與會的各位學者專家，還有府內的先進大家好。財政局站在府內市府財政改善的立場，表示一些意見。因為剛才也提到合併後，整個高雄市大概有 2,000 多公頃的公共設施保留地沒有徵收，那如果真的要全部徵收的話大概要 4,000 多億。大家也知道高雄市的財政愈來愈困難，當然我們確實也沒有辦法編列足額的預算去全面辦理徵收，所以進而影響到一些土地沒有辦法去活化再利用。所以如果能透過都市計畫變更、解編公共設施保留地，讓地主的土地可以透過變更為商業區或住宅區，除了地主可以直接獲得利益之外，因為透過變更回饋的機制，我相信市府因為透過取得變更後的部分土地，應該也可以透過活化來增加市府的財政收入。所以站在這一塊的立場上，我們是樂觀其成，然後也希望在市府通盤檢討之後，相關政策的推動也會全力配合，以上，謝謝。

主持人 (黃議員柏霖):

謝謝財政局，接著交通局蔡科長。

交通局蔡科長耀昌：

主席、陳議員，以及各位與會的專家，還有府內的各位同仁大家午安。我想今天的主題跟交通局比較有關係的當然就是停車場公共設施保留地的問題，我首先跟各位來報告一下，目前本局所掌握到全市停車場用地的概況，全市停車場的用地總共有 366 處，面積有 146 公頃，完全取得有 130 處，部分取得有 59 處，還沒有取得有 177 處，總計還沒有取得的面積有 101 公頃，我們概估假如土地要全部徵收取得大概要 205 億元。

接下來，我也利用今天這樣的機會順便向大家報告對於停車場用地的發展定位與策略，順便也帶到本市停車政策的方向。本市停車政策應該是朝向以管理為主、以供給為輔，在停車供給方面，市政府配合發展大眾運輸的政策，在主要運輸場站周邊廣設接駁停車場，提供包含機車、腳踏車的停車空間，在車末站我們建議應該以小型車或大型車的停車空間為主，這樣可以提高大眾使用運輸系統的便利性。

在管理方面，當然必須要用先給後壓的觀念，例如在大眾運輸比較便利的地區，我們必須加強違規拖吊的取締，或提高路邊停車的費率與路邊停車收費的範圍，這樣一來，有些停車場用地就可以考慮是不是加以廢除，也可以解決長期以來停車場用地未徵收所衍生的問題。

今天比較重要的是對於停車場公共設施保留地檢討的構想，我在這邊也做一個說明。不管是停車場或其他公共設施保留地，基本上都是理想與實務之間的權衡。在理想面，為了確保以後供給無虞，我們希望能夠把它保留下來，但是在現實面，當然不可能有這麼多錢來做徵收。在實務面，希望如果能夠透過變更檢討的方式、透過市地重劃或區段徵收的方式，把它變更為住宅區或商業區，把土地還給人民，至少政府還可以再拿回四成土地，也能夠再做停車場的開闢。所以今年大概 5 月份的時候，局裡就編了一筆預算，委託顧問公司做整個停車場用地的檢討，我們參照內政部擬定的都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則擬定一個上位計畫，在具體上，目前擬定五項檢討變更原則，這五項我就不再細數，因為各位手中沒有資料，我報告的話可能就不是那麼清楚。

目前局裡面的作業預估會在 11 月以前提出整個規劃策略的方案，也會依據我剛才向各位報告的那五項原則，會很具體、很明確的去建立，看看哪一塊土地必須保留下來、哪一塊地必須做變更，也會很明確的向都發局做一個通盤檢討的建議，以上大概做這樣的說明，謝謝。

主持人 (黃議員柏霖):

你剛才那五個原則好像沒有報告，你唸一下沒關係，大原則。

交通局蔡科長耀昌：

五個原則：第一點，已徵收尚未開闢的用地，原則上會維持。第二點，尚未徵收的停車場用地，如果該計畫區停車場用地面積低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求，或低於商業區面積 10% ~ 12% 者，建議維持停車場用地的功能。第三點，已申請或核准做為公共設施多目標使用的停車場用地，建議維持原計畫。第四點，如果該停車場用地位於遊憩景點或大眾運輸場站周邊或重要交通節點以及吸引旅次比較重要的停車場用地，亦建議維持原計畫。第五點，即所謂減額使用，減額使用也是有一些條件，例如停車場用地 500 公尺服務範圍內之停車需求需供比若小於 1，或周邊某一範圍內，公共設施用地外之土地使用大部分為住宅區，也會做減額使用。我有把相關資料帶來，如果各位先進有興趣，可以提供給各位參考。

主持人（黃議員柏霖）：

印幾份給我們好了，謝謝。謝謝交通局，接著，水利局有沒有派代表？請。

水利局楊副工程司智能：

各位先進大家好，水利局所有水利相關公共設施保留地比較不是類似一般大眾公共設施保留地。例如公園，比較不像這些，這個部分，包括有關污水處理廠用地或其他公共設施部分，例如下水道、溝渠、排水溝、水利用地以及兼供滯洪使用的一些用地。我們會配合興辦水利事業的整體建設計畫以及各該都市計畫地區的特性、使用需求與都市計畫發展情形核實檢討，經過評估如果真的是無需用土地，也會配合都發局納入通盤檢討，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝水利局。接著，經發局楊股長。

經濟發展局楊股長右翰：

主席、陳議員與各位與會代表，大家好，經發局報告。與經發局相關的是市場用地，變更市場用地通盤檢討第一階段的部分，都發局在 10 月 3 日，也就是上個月已經公告實施，一共有 23 個案子經過都委會審議通過。其中經發局權管公有市場土地的部分一共有 13 筆，面積達到 3 萬 3,000 平方公尺，後續我們會持續辦理檢討變更。

這次辦理變更的檢討原則，依照計畫書一共有九點變更原則，我是不是就不在這邊一一贅述？另外，第二點，市場用地一般處理原則一共有幾個方式，除了剛才提的都市計畫變更之外，也可以辦理標租，也可以辦理 BOT，也可以借用給其他機關使用，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

那九點原則很多嗎？沒有的話唸一下，標題唸一下，讓其他局處也了解一下你們的原則是什麼？

經濟發展局楊股長右翰：

是，我這邊就將九點變更的檢討原則向大家報告：一、現況作市場使用且非屬低度使用者，維持原計畫。二、市府已編列預算致力於輔導及改善之市場用地，維持原計畫。三、已申請或核准作公共設施多目標使用者，或依促參法提出申請者，維持原計畫。四、低度使用或未開闢之市場用地且半徑 500 公尺內無市場機能者，維持原計畫。五、依循主要計畫之指導原則，仍有使用需求之批發市場用地維持原計畫。六、基於落實管用合一原則與其他機關使用需求，對於現況已作為其他公共設施用地使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地。七、未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺服務範圍重疊者，擇一變更為其他使用分區。八、私有低度使用或未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺內已有市場機能者，得變更為其土地使用分區或公共設施用地。九、公有低度使用或未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺內已有市場機能者，並經市場用地主管機關確認已無需使用，變更為該細部計畫區缺乏之公共設施用地。以上九點報告。

主持人（黃議員柏霖）：

這不錯啊！唸得很好，copy 一下也給我們，謝謝，這個滿好的。接著，農業局。

農業局莊股長光勳：

主席、陳議員，農業局報告。農業局與公設保留地比較相關的主要就是批發市場用地，目前高雄市已在營運的批發市場有 13 處，還有 1 處今年大概就可以開始營運，所以加起來未來應該會有 14 處的批發市場。以批發市場數量而言，高雄市的批發市場算是滿多的，批發市場最主要分為兩種型態，一種是所謂產地型的，一種是消費型的。以高雄市而言，目前大部分主要的批發市場是以消費型的為主，像高雄果菜批發市場就是屬於消費型的，產地型的在高雄市也有，但是規模都比較小，像燕巢最主要是做為芭樂集貨的地方，基本上這些都有它的地區性。

就都市計畫而言，會劃設一些批發市場用地，但是在都市計畫中，一般標示的好像都叫「市場用地」，沒有特別稱呼，除非有特別加註，否則其公共設施用地都是寫「市場用地」。所以就批發市場用地而言，大部分都有其區域性與地域性，如果有需要，大部分都是專案性的為主，在檢討上都會考慮其區位上的適宜性。對於在都市計畫中已劃設的批發市場用地，以農業局而言，目前還沒有開闢上的需求，未來如果有需要，例如有些批發市場隨著時代變遷需要

遷建，以前位在市中心外比較郊區的地區，隨著時代發展變遷需要遷建的，一般都以專案性的來檢討，這些在都市計畫的時程規劃上好像就比較沒有相關了，我們會用專案性來檢討。

因此，對於都市計畫中部分批發市場用地檢討需要辦理解編或其他，對農業局而言，都不太會有反對的意見，如果未來有需要，會再依照區域性進行檢討。經常來講，除了消費型的批發市場會在市中心尋找適當用地之外，一般而言，批發市場的特性是以集貨與分貨為主，它需要的面積都相當大，在都市計畫中也很難找到那麼大面積的用地可以做為批發市場使用，所以都會找比較郊外的，比較郊外多屬非都市計畫區。對於非都市計畫區，依照相關規定，農業區等等的土地都可以做為批發市場用地，所以批發市場基本上比較不會一定非得由公共設施的市場用地或批發市場用地來劃設、設置或開發。對農業局而言，在檢討批發市場用地的時候就是配合整體的政策，原來就有劃設的，能夠解編就儘量解編，而目前也看不到還有新設的需求，以目前的需求量與供給的情形來看，目前已有的應該可以維持高雄市批發市場的功能，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝。接著，研考會陳組長。

研究發展考核委員會陳組長克文：

兩位共同主持人黃議員、陳議員、今天與會的專家學者、府內長官同仁與今天與會的市民朋友，很高興今天有這個機會出席這個公聽會聽聽大家的意見。基本上，研考會在這個主題上我們接觸的應該算比較少，為什麼說接觸的比較少？我從幾個角度來看，因為公共設施保留地的部分，基本上它在做解編處理的時候涉及到專業法規的問題，也涉及到一些專業構想的問題，所以相關主管機關大概也都請外面的專家學者再給予一些專業的意見。另外，隨著時空需求的改變，這些公共設施保留地或許會做一些時空供需的調整，它另外有一個特性就是公共設施保留地處理的時間似乎是比較長的，在這些條件之下，我也很感佩剛才黃議員特別提到的，希望這個處理基本上要快、要公平，我想，這個原則也應該是府裡面要共同來追尋的一個目標。

基本上，研考會在這 2、3 年來有參與的部分，我簡單做個報告。大概從 100 年年底到去年上半年，府裡面也要求我們對於幾個機關公共設施保留地要特別檢討，其實剛才各個單位都有提過，包括教育局、經發局、工務局、水利局等等，請他們重新檢討，我們研考會也做列管，請這些機關把他們檢討的結果交由我們彙整送給都發局，目前我們列管的部分已經解除，交由都發局單獨與相關局處做後續細部的檢討。

接著就是針對現有公共設施閒置用地檢討的部分，例如既有的七賢國中、舊

的左營國中或澄清湖的文大用地，這些用地如何去活化運用，實際上我們奉指示也都有列管這些用地後續的處理情形。當然，整個土地開發、地政局的重劃或都市計畫一些更改與通盤檢討的部分，有一些專案計畫，我們這邊也有列管。

除了這些之外，我們在計畫審查的過程中，也會特別注意市府的土地未來有沒有可能是閒置的，都會提醒主管機關，例如大家都注意到了，圖書總館正在興建，舊的圖書總館未來如何使用？實際上我們也叮嚀文化局一定要提早規劃如何轉型運用。再例如鼓山區有新建一所國小，實際上是由鼓山區的中山國小與九如國小兩校併校，原來的兩個學校如何來活化使用呢？我們也一直提請教育局務必要與都發局共同檢討如何把舊校區做活化運用。這些大概是簡要的把我們參與的事項做報告，以上，謝謝。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝。不好意思，剛才漏了一個「大咖」，地政局土地開發處沈主秘，請，謝謝。他們明年要繳 72 億元給市政府做為收入，平均地權基金大概還需要 12 億元，所以明年他們要貢獻八十幾億元，很想叫各位給你拍拍手。

地政局土地開發處沈主任秘書秀珍：

黃議員、陳議員、各位學者專家與各位與會代表，大家好。關於已經劃入公共設施用地尚未徵收使用的部分，地政局非常樂意積極配合都市計畫整個通盤檢討。如果在都市計畫裡面是需要採用市地重劃或區段徵收以取得公共設施用地的話，我們當然會配合辦理一些評估，都市計畫完成一個法定程序之後，就會接續辦理開發作業。

誠如剛才都發局總工程司提到的，其實縣市合併之後有很多地區都已經規劃為一個整體開發區，這個部分，地政局也都已經配合都發局做重劃、開發的評估報告，我們在這個星期也已經將 12 區整體開發區的可行性評估送給都發局做參考。當然，以現在整個社會的氛圍來講，從大埔事件之後，民眾一聽到要區段徵收，好像都會有一些比較抗拒的心理，而且土地徵收條例也規定要做區段徵收需有公益性與必要性的評估。這個部分，地政局也都一直很積極的和地主做溝通，因為有很多農業區要做變更？都是要用區段徵收的方式去取得。我們在明年度也編了十幾區的預算，希望能夠做一些開發，把一些低度利用的能夠做活化、做為建築用地，同時也為市府取得一些公共設施用地，對於這部分，地政局會配合都市計畫整個規劃積極進行，以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

照市府的規劃，你們每年都要賺 80 億元，而且聽到你剛才講的，現在社會氛圍是這樣，不管是區段徵收也好，土地重劃也好，公辦的時間應該會拖得更長，會比原本你們的更長，自辦的話，錢是被自辦的人賺走，公辦的話是政府

來賺，但是公辦的時程相對就會拖得比較長。

地政局土地開發處沈主任秘書秀珍：

對於這部分，我們也會以比較積極的態度去把這個時程縮短，因為整個市府的政策希望也是以公辦重劃的方式。就像黃議員剛才講的，自辦重劃整個重劃區的盈餘是自辦重劃會拿走，以我們的基金來講，公辦重劃的盈餘可以用來支援附近的建設，如果旁邊還有一些區外聯絡道路還沒有開闢，我們的基金都可以配合府內其他單位來做市政建設。

主持人（黃議員柏霖）：

我們兩個比較關心的是有沒有賺這麼多回來，如果有當然很好，可以賺錢當成財產收入，這也很好，但是我們擔心的是沒有賺這麼多卻把庫存都賣光光，這樣比較麻煩。接著，我們請土地專家屏東的賴主任，謝謝。

屏東商業技術學院賴主任碧瑩：

謝謝黃議員的邀約，這確實剛好是我關注的議題，從中央到地方，我們一直在注意這些事情。大家一直在談解編，不管是交通局、地政局、都發局或工務局都在談解編。可是我要提醒各位幾件事情，第一個，解編有優先順序，剛才都發局有提到它的順位，市場用地我們去年在都委會已經全部處理掉，但是在處理過程中可能在座諸位不知道有一個很棘手的問題其實是來自民間，也就是私人地主。

解編的優先順序目前是按照市訂的都市政策在做，這個當然沒有問題，但是問題是解編之後解成什麼地，這個才是 keyword。因為民眾關心的是我的公共設施用地是變成住宅用地或商業用地，而現在問題來了，依照現行法規規定，不同用地有不同回饋標準，如果要解編成住宅用地或商業用地，它的規定不一樣。更棘手的問題是原高雄市與原高雄縣兩個不同縣市解編之後的回饋規定又不一致，這樣的問題在府內可能現在都還沒有一致性的定調，更何況還有更棘手的是高雄市與新北市及台北市解編規定的回饋標準又不一樣，我剛才說的是原高雄市、縣，如果把高雄市與新北市放在同一個天平上的時候又不一樣。我就舉個簡單的例子讓各位了解，以高雄市來說，原高雄市公共設施用地如果解編做住宅用地，要回饋 42%，如果解編成商業區要回饋 49%~55%，所以民眾都說：「我不要。」真的太高了，在市場用地的時候他知道還可以做市場，但是如果變成商業用地，他要回饋 55%，他心裡想，回來不到一半還不打緊，容積率還要被砍，因為原來的容積是八百多，突然之間變成商業用地可能只剩下 360 或 420，所以民眾的算盤都很會算，這是一個棘手問題，並且，原高雄縣原來只要 35%，這兩者之間差了 20%，究竟是要誰學誰？就好像我們的容積，原高雄縣一直希望學原高雄市，能夠拉高到 420 或 360，因為他們只有

280 或 200，可是相對來說，他們的回饋規定也很寬鬆。

除了這個問題之外，原來的縣與縣之間，即現在的新北市與高雄市，以新北市來說，它是 40%，我們要依照誰？今天我們是因為專業知道這個規定，可是民眾不知道，但是如果民眾不小心打聽到了，他會跳起來真的會跳起來，可是問題是都發局有難處，過去都是這樣做，以前處理完的民眾怎麼辦？所以我剛才講了三個不同的問題，以前的民眾都是按照這樣走，突然之間卻變了，這恐怕不是都發局單獨能可以去處理的。如果今天要從縣市合併前或民國 100 年 1 月 1 日開始，我們就要有一個時間點，在那個時間點把它切下去，切下去之後就按照新的規定，它才能夠有運作的機制。所以我覺得不管是市長那邊或議長這邊可能就必須要有這樣的高度來處理這個東西，讓他們能夠繼續往下面走，這是我現在所看到在解編過程中最痛苦的，但是沒有人可以給答案。

再來，大家都很高興解編，我不得不跟地主說市場有供與需，也就是說，今天一個市場的供與需，我們解編了之後，不管住宅用地或商業用地，突然多了那些住宅用地或商業用地，4,000 億元代表什麼？代表 4,000 億元的土地價值要流到市場去，這是一個天文數字，這樣的天文數字到市場的時候市場會崩盤，所以要不要這樣子？當然不行。在土地開發的市場，不管是民間或建商，我們不樂見這發生在高雄市的私人部門，因為畢竟它對高雄市貢獻良多，小鴨來的時候他們捐了五百多萬元，亞洲城市論壇舉行的時候他們捐了四千多萬元。我不知道他們的稅課，但是我們知道他們真的在做這些事，這些事情的背後要不要讓它崩盤？當然今天搞不好賺的都不是在地的，而是外面的建商，他們拍拍屁股就走人了撈一票就走了，這些事情是很棘手的第二個問題。留下來的是在地的建商，賺走的是外地的人，這種情況之下，土地開發的市場其實市府研考會搞不好就可以做這個事，究竟我們核議的總量在哪裡？剛才交通局可以說我的總量在哪裡、我的供需比是多少，停車單位可以用市場量去算，難道我們的土地量不能這樣去算嗎？也可，否則會造成什麼問題？最近營建署才剛發布全台各地的空屋指數，當然這裡頭對高雄不公平，所以我希望他們能夠做平衡的報導，去解釋高雄並沒有那麼恐怖，高雄其實還是很需要房子。可是問題是這凸顯一件事情，它已經開始有房子出來了，這個市場必須要有一個警覺性，它的警覺性我不知道是哪個單位要去處理，但是這是解編的同時我們可能可以稍微管控一下的，不要瞬間解編。

其實市場上要不要地？我講的解編 4,000 億元是指全高雄市，但是大家都很清楚，市中心漢神巨蛋這邊還是缺地，美術館還是缺地，亞洲新灣區也缺地，哪裡不缺地？桃源、那瑪夏，甚至仁武也不缺，鳥松也不缺，只要是邊陲地帶都不缺，而現在要解編的可能都在那裡，好玩在這裡。所以我們有空間的問題、

有量的問題，我剛才講的第一個問題是量，第二個問題是空間、那些被解編掉的地在哪裡？我們不能太樂觀認為解編掉地主就高興了，其實剛好相反，沒有人要去，反而使當地的市場更慘，像被打了兩下。我覺得這恐怕是政府單位在這個地方要很細膩處理的，也就是說加速解編要加速到什麼程度？其實要看市場的供需與市場上的量體分配在什麼地方，這樣對於今天黃議員所列的第四個問題、第五個問題與第六個問題都能夠同時做處理。

「還地於民」不管是從中央到地方在做這個事情，絕對不會不做了，我們可以對得起現階段在這個時期，就是民國 102 年開始的這些地主。但是問題是 102 年之後，我要再提一個比較另類的思考，市府裡頭提出來說：公共設施解編是做住宅和商業，我常常在想，台灣社會在變，全球在變，亞洲在變，我們要的是什麼地？我們不一定要的是住宅和商業。其實我們一直以來都有討論到鮭魚返鄉，我們也一直以來在討論到這些人要的是一種現代化的產業用地，它不是傳統的甲工、乙工，就是甲種工業區和乙種工業區，他要的是一個產業用地。在都委會我們發現，不管中鋼、中船或是其他現在一直跑在國際前面的高雄 pilot 的這些 industry，這些 leading industry，他們要的是產業用地。結果現在把都市計畫攤開來看的時候，我們其實不是給他這個，沒有給他這個，這個才是警訊。我們還停留在早期的思維當中，這個早期思維就是需要的工業用地來看，可是他就是痛恨「工業區」那三個字，他不要那三個字，他可能要的是產業用地，「產業區」這三個字，請你換給他。這就好像說，你現在告訴我，不要給我 notebook，我要的是智慧型手機，你還硬塞給他桌上型電腦，他說：你好無聊！類似這樣的概念。所以，這個就是在處理都市計畫時，應該要有個比較有趣的一些概念要出來，可是問題是府內也剛好在這一塊沒有提出來。怎麼個回饋法？我常常在想，公共設施用地難道只有走住、商一條路嗎？可不可以走別條路？其實我提出來的是 third way，這個是我上次在你們那邊開會的時候沒有提出來的，我回去一直在想這件事，這件事情大概是今天在這個會議裡頭可能給的比較有趣的一些貢獻。

主持人（黃議員柏霖）：

感謝主任，接著請黃副教授。

國立高雄應用科技大學土木工程系黃副教授忠發：

黃議員、陳議員，還有幾位在座的教授、先進，大家午安。賴主任講完之後，我們就輕鬆多了，因為他是專家。可是我雖然不是這方面的專家，但也有一些想法，就是剛剛聽了各位的一些意見之後。第一點，我聽完各位的回饋，我覺得高雄市是潛力無限的一個地方，因為我們還有 300 點的公園可以開發，還有很多的地都還沒有用。這樣凸顯一個問題，就是我們不斷在做規劃，照理說我

們的管理系統是 PDCA (規劃、執行、檢討、實現)，可是我們的執行面似乎比較沒那麼好。規劃好了，沒有執行好就在檢討了，再重新規劃，所以我們一直有不同的新市鎮，或新的幾期幾期之後，可是我們還有很多蚊子館啊！例如剛剛提到的花卉中心之類的，其實很多都是閒置在那邊，偶爾用一下，反而我倒比較覺得除了在解編這個部分，沒有執行好的計畫，剛剛研考會組長這邊有提到，反而要去盯這些東西，你要做幾個漂亮的出來之後，讓人家相信它是可行的，接下來你做其他事情才有意義嘛！不然不斷提出新的計畫，然後用新的計畫來掩蓋舊的計畫沒有完成，這樣子的做法其實意義並不是非常大，當然還是會有意義，我們會有無限的希望，大概是這個樣子。可是，這個對管理來講，或對整個行政管理來講，是一個值得去深思的事情，這個請議員這邊也要多去了解。

第二點，似乎很多的整體開發和通盤檢討，這 total solution 聽起來是這樣，其實不見得是這樣。例如講台中好了，幾期幾期這樣吵下來，房地產更貴啊，有釋出多的新建地，然後大家薪水一樣，結果房地產越來越貴，年輕人買不起房子，高雄現在也快了。我三年前買 12 萬 1 坪，現在對面賣 20 萬 1 坪，同一個建商，我不知道該高興還是該哭，因為我也賣不掉，賣了之後我也沒有能力買新的房子。所以，這個部分也是要解決的，就是如果你要把那些解編之後，當然我比較支持公辦，自辦其實就是賺錢，雖然賺了很多錢，可是那個錢，大家有沒有賺到錢？平民老百姓有沒有更多人賺到錢？所以我第三點是想要附和賴主任，剛剛就說要有三生-生活、生態、生產，生產這一塊就是沒有考慮到，就是在做整體規劃時，你要考慮到生產這一塊，不然高雄現在其實越來越適合住人了，可是還是沒有什麼產業啊！產業這個部分還是不夠強，不夠強的話，很難讓在地的人生活水準更提高，房地產還是一樣貴，所以這個也是我呼應賴教授的一個想法，就是考慮的過程可能要考慮產業這一塊，大概是這樣。

主持人 (黃議員柏霖)：

謝謝黃副教授。接下來，請張老師發言。

高雄市立空中大學張講師宗隆：

黃議員、陳議員、各位先進，我在賴主任和黃副教授發言之後，發言負擔更小。解編這件事情絕對是好事，像以往如果有民眾自己是屬於保留地的話，在開發上絕對會受到一些限制，即使去提行政訴訟，在訴訟最後的結果上可能還是會有一個不利的判決。因為究竟釋出與否，這是屬於行政機關裁量上的權限，所以現在全部解編的話，從大方向來看這絕對會是一件好事。相對來講，在解編之前保留地有一些像稅捐上的減免，例如就地價稅的部分，也因此解編之後，因為畢竟是一次釋出那麼大面積的土地，在整個開發利用上，如果沒

有辦法一次到位的話，或許真的會有一些土地解編之後，或者它的利用上沒有辦法馬上開始的話，可是它又同時喪失之前有關稅捐減免的部分，這樣子在民眾的心理觀感上就會有個不好的感覺。所以，在解編之後有關稅捐減免的部分，有沒有可能還是有個過渡優惠的期間，或是解編之後，該筆土地實際上利用開發的狀況還是給予適度稅捐上的減免，這個部分我們是不是也可以思考？

第二個，我想談的是內政部把它釋出的作業原則，從法律的位階來看，它只是一個行政命令的位階而已。所以很多在執行面上，我們自己就可以制定一些相關的地方自治辦法，就好像現在本市在保留地的一個建築臨時自治辦法，是可以收取租金這樣的狀況。但畢竟臨時建築它並不是屬於長久性的一個固定資產，所以能夠收取的租金相對來講可能還是有限。因此，我想談到解編之後這個土地法律上的權利狀態，就是本市這個土地所有權人還是管理機關，這可能就會有很大不同的狀況了，如果是土地所有權人，當然在使用上或在政策的制定上就會有更大相對的彈性。

第三點，我想要再提到的是，解編之後因為大筆的土地被釋出，畢竟它可能在開發上會有程度上的不同，所以到底這個土地要做什麼樣的用途，當然還是屬於行政裁量的部分。剛剛經發局的長官有提到 9 點原則，以這個為例，經發局的長官提到這 9 點原則是，市場是不是維持原計畫的原則，這 9 點原則看起來的話，有一個很具體的地方是，它的半徑範圍到底有沒有超過 500 公尺以內，有沒有已經有原來市場的經營狀況，這是非常具體的。但是，在整個政策的制定上，很可能還是會有一些比較屬於行政裁量的部分、彈性的部分，所以會不會考量到就是說，如果我們在政策上編訂這塊土地以後要做什麼樣的使用，當地的民眾可能會有第二種想法或不同的想法時，我們還是要傾聽，還是要做個參考。所以第三點我個人的看法是，在做這些土地利用時，是不是盡量舉辦一些公聽會讓民眾參與這樣的程序，因為畢竟從行政程序法來看，人民的公聽還有陳情這二件事情，都已經是法律既定保護人民在參與行政上的權利。

最後一點我要提到的是，因為本次的內容裡面也提到這塊土地以後是不是可以用招標、租的方式，或是設定地上權的方式，招標、租本來就是既定的一個使用方法，在國有財產法裡面本來就有規定，設定地上權也是，今天提出來是不是用設定地上權的方式，這個也會是比較活化土地的一個方法，我們應該可以再參考、再審酌，以上。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝老師。接下來，請李主任發言。

義守大學財務金融學系李主任建興：

兩位優質的議員、與會的市府團隊同仁及各位專家學者，在進入我自己的整

個報告主題的時候，先針對前面的發言有一些回饋觀念和大家溝通。全亞洲都非常感謝台灣，我為什麼這樣講？接觸到越多國外的朋友，就感覺到他們越喜歡台灣，為什麼？因為台灣是全世界最早提出亞太營運中心的，95 年開始，97 年就定案了，結果是南韓的仁川拿去做了，香港、新加坡，甚至連現在大陸的上海自貿區都已經掛牌在動了，台灣一個也還沒有動。各位想想看，如果義大世界那一塊土地讓公家單位去規劃時，大概會覺得這應該是個鳥不生蛋的地方吧？所以，一個政府到底是我什麼事情都要拿來自己做，還是重點是 regulation？政府只建立一個公平合理的機制，然後讓民間本身去引入民間的創意。剛剛黃副教授講的非常好，政府規劃的時候，大部分生態和生活考慮得非常好，可是沒有創造就業機會的一個生產地方的話，它會有生活和生態嗎？所以我的意思是，是不是公家部門一定要自己攬這麼多工作在身上，還是只創造一個公平合理的機制，然後讓民間去發揮它比較靈活的這些創意進來、商機進來、機會進來。公家做的一定就比較好嗎？剛剛大家提得很好，台中市的房價和地價飆漲的速度超乎我們的想像，那個全部都是市政府規劃的幾期幾期，所以政府辦的就一定對民眾比較好嗎？如果是民間辦的話，大家會覺得民間辦的話，它的利益是歸到民間去，你可以思考的是，應該在機制上面，它的回饋機制怎樣去做調整，而不是不讓民間辦，所以如果是那種思維的話，我會覺得台灣是不是越來越共產化？我們再思考看看，我們的政府，就是台灣本身公務人員很難為，為什麼難為？因為我們的法規本身就是防弊法規，在這個防弊法規綁這麼死之下的時候，你還要再一次亞太營運中心嗎？還是我設定好一個公平合理的機制，讓民間去發揮，然後 knowing by doing，邊做邊調整，因為你永遠不知道未來是什麼變化，所以只有邊做邊調整，這以上的感言給大家參考。

對於現況，我提出的是目前這個主題的現況上面有所謂的叫做「四不」，我建議要考慮到「五化」，「四不五化」向大家報告。現況第一個是，財政上面是不可行的，在法律上它是不適法的，在整個土地使用上是屬於不確定的，然後也不符合民意的期待。簡單的說明，如果按照有其他活化的機制和自償率提高的傾向時，那 4,000 多億的徵收款項，市府每年可以編個 50 億，不太可能嘛，我是假設如果可以編 50 億的話，不好意思，80 年，要 80 年才能夠完成現有這些情況的徵收。很明顯它就是違法，因為根據都市計畫法的規定，你只能規劃 25 年，那你應該每 5 年都要有一個定期的檢討機制，所以不適法就產生了。因為你一直綁在那個地方，讓那塊土地沒辦法產生有效的這些生產功能出來的話，或生態功能出來的時候，或生活功能出來的時候，土地本身的不確定性就造成投資的傷害。造成民眾本身在買房子和做一些相關規劃上面的阻礙，因為政府本身就是一個不確定的創造者，也不符合現在民意的期待，這個是現況的

情形。「五化」我的建議是，第一個，現在都已經縣市合併了，原來「縣」的思考模式和單獨「市」的思考模式是不一樣的，所以現在已經到了應該要思考的時候。所以我的建議是，要討論到很多東西，第一個是少子化，第一個「化」是少子化，是不是應該把某些學校的用地拿出來做一些再利用。再來是老齡化，越來越多高齡的比例時，我們的公共設施保留地是不是要往這方面去做思考，好像剛剛都沒有提到這方面的事情。第三個是極端化，氣候極端化，所以原來的這些公共設施上面，包括防洪、排水等等這些，是不是要有這些相關的因應氣候極端化的思維。最重要的兩點是以下，第四個是標準化，意思就是市政府本身應該要去訂一個標準，如果現在市府本身的保留地和解編的話，我的標準作業流程是什麼？比如最基本的，我的公園比例要多少，道路交通的比例要多少，你要把最低的標準訂出來。然後最後一個是，所有的這些包括公共設施保留地和解編，統統要考慮到市場機制，剛剛賴教授就講得非常好，那些回饋比例或消納，它不符合市場機制的話，凡是不符合市場機制就會造成民怨，就會造成整個推動過程的失敗。以上報告。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝李主任。接下來，請李講師發言。

正修科技大學李講師坤隆：

兩位主持人、各位先進，大家好。我倒和賴主任剛好相反，我還反而希望是第一個講，最後一個講其實很麻煩，前面大概該講的都講完了。忽然發現區域發展好像比較少人講，就把這個部分重新講，不然準備很多東西，前面剛剛講了，你重複了就會很奇怪，以後你可以叫我先講沒關係。我大概有四個觀察和一個建議可以提供給大家，第一個，其實現在地方首長花費太多精力在政治事務上，很多東西在地方發展都沒在想。因為前天我在車上聽到陳菊市長幫立委潘孟安在拉票，其實聽一聽都覺得很驚扭，他自己都要選，還要花這麼多時間去助選，就覺得很奇怪。大家在談全球化的時候你會發現，我不敢講所有人出國考察都是假的，可是當我們看到那個結果出來時，如果回來連心得都要用抄的，你就會發現對公務人員的問號，其實會越打越大，這個大家可以思考。

另外一個是，中央政府現在在整個地方制度法裡面，比較少談到跨域整合，很多的東西都是每個人自己在玩，地方政府好像覺得我玩我自己的就好了，你也不用和中央溝通，能玩多少就去玩多少，中央又沒有把資源放下來。在這個情況之下，就會發現很多資源就浪費掉了，然後中央每次在談這些跨域整合的時候，你會發現一個很可怕的事，大家都希望雨露均霑，像台灣現在最多的，之前叫焚化爐，現在應該是停車場和圖書館，每個地方都有，你可以去看看圖書館到底有幾個人借書。我記得看到一則報導是有一個圖書館在競逐，它希

望大家都來借書，問題是它比的是借書的數量，那不是很奇怪嗎？你把書借回去放在你們家三天之後再去還，就表示你有看過這些書嗎？你不覺得那個邏輯是很奇怪的？大家都說：要讓它活化嘛！問題是在這個過程裡面，它的具體功能在哪裡？我記得以前還有一個好像是斗六市還是哪裡，它建一個停車場，連一樓都停不滿，它蓋 7 層樓，這個東西是他的政策指標啊！你們也知道，要選舉的人也都知道，這個地方有替你們建設，是你們家車子不夠，不是我蓋得不夠大嘛！如果是這樣，你會發現那整個政策的思維大概就真的自己要思考啦！還有一個是在徵收地裡面，它有一個很大的問題是，當你確定沒有錢徵收的時候，為什麼還讓這些土地放在哪裡？這些人已經被你劃進去了，他也沒有辦法去賣，他到底要怎麼辦？你總要想辦法去解決，不然我豈不就很倒楣，因為當初這塊地有一半是捐給你們了，你們都不用，你難道要在 25 年後再把它解編嗎？在制度上是這樣，對不對？現在政府有很多東西的角色是很混亂的，我插播一下食用油，你會發現很奇怪的是，當初我們在買大統食用油是什麼？是政府給 GMP 認證的時候，我們看到 GMP 才去買大統的食用油，現在很奇怪的是什麼？政府反而站在我們這邊向大統要求賠償，這樣哪對呢？當初是你對我們講說大統這個油可以買，你和大統是共犯呢！現在反而站在我們這邊說：大統你真不應該，你真是該死！有這種邏輯嗎？你去想一想，這個東西如果發生在你身上，是應該要求國家賠償，不是要大統賠我們 300 元，我們是要向你要求 3 萬元的。你今天是和他一樣做錯事情，這個時候你還站在我們這個角度說：大統不應該，大統錯了！GMP 從哪裡來的？你可以去問看看嘛！這個邏輯如果變成這樣，你就會發現民眾為什麼對政府會失去信心，就會發現很多事情是值得思考。

第四個，是剛剛賴主任講的，其實他講得很細、很好，可是我的感覺是，政府基本上應該建立一個機制讓市場去競爭，不要把很多東西都攬在自己身上，那個「不放出去」的意思可能是什麼？你會不會有一個很奇怪的邏輯？或許我們不在政府部門工作，會不會你是很怕和市場競爭，所以很多權力都要在你自己身上。不然你釋放出去就好了，你如果比他厲害，比比看嘛！如果做得比他好，自然那些市場就沒了，你想那個投機商人，他哪有機率嘛？真的你去想一想，大統油不就都是如此嗎？政府如果去管 GMP 的不是只有一個人，大統會想我每次添加一瓶就好了，下次又想：沒被查到啊，再下次就 2 瓶、300 瓶的全部都出來了，對不對？是不是那個機制才是重要？不是我們必須要去管到哪裡，講難聽一點，搞不好也沒有那麼大的能耐去管到人家，對不對？真的去想一想，有太多公務人員如果你的專業夠了，民間是會把你吸引過去的。我講我舅舅就是如此啊，他原來在桃園航空公司工作，是被政府拉過去，後來公務人

員的資格他不要了，最後是做到立榮航空董事長退休了。我不是炫耀，我的意思是，厲害的人是會被拉走的，你們就不要怕和他競爭，你有這個職務，已經有這麼多資源，有什麼好怕的？你把它放掉就好了。可是，我們看到的是，你現在不解放的意思，就是很怕人家來和你比，如果不要怕，就放去給他，這個到底有什麼好奇怪的，不曉得？

最後一個，我有一個建議，都市發展在那個定位是很重要。我最近看一份資料，印度班加羅爾是一個發展很成功的都市，因為它剛好和美國的矽谷是地球的兩端，它差 12 個小時，所以它很多的東西剛好是在睡覺的時候，這邊可以做。所以它最近發展成雲端和金融的中心，和矽谷是對望的，兩個都一樣很成功。台灣比較可惜的是，你會發現當黃色小鴨本來要去基隆，忽然間你把它拉到高雄，住一下好了啦，對不對？現在又住到桃園去，好像水土不服，所以天天消氣，會發現那個邏輯很可怕的是什麼？大家都覺得，現在看到很夯的東西，都趕快拉過來。這個都市的定位到底在哪裡？高雄從以前到現在，不要講喜不喜歡謝長廷，至少人家講「海洋首都」，是個方向嘛，對不對？可是現在看到高雄到底要從哪裡去走，沒有人知道啊，有可能是海洋？也可能像議員每天在爬的柴山，對不對？山海一色，那個都是 OK。可是問題是，你的方向總要出來吧！包括現在去看的自由經濟示範區，那個更可怕，既然叫示範區，台灣要 7 個示範區，可不可以給它一個就好了，成功之後大家再去學。台灣這麼小的地方就要 7 個經濟示範區，最後是不是要排名？第七名要淘汰換一個上來，要不然大家都上去了之後，發現那個問題就很可怕。所以，在這些思考的過程裡面，我只是認為希望大家可以去擺脫很多傳統的思維，我知道你們工作都很辛苦，可是很多東西如果不放掉，基本上會發現台灣在發展上，我每次上課談到這個，都不敢講說會對台灣失望，因為怕被人家罵，可是實際上很多人大概心理會這麼想，因為你看不到未來那個燈到底在哪裡？以上。

主持人（黃議員柏霖）：

謝謝李老師。接下來，請共同主辦人陳議員麗娜。

陳議員麗娜：

謝謝。我今天聽了各位教授講的話，真的覺得非常有趣，剛剛提到的也是我長期以來，一直覺得很疑惑的，因為在看公辦重劃和自辦重劃的部分，發現那個比例上面是懸殊得可怕。因為長期以來要自辦越來越困難了，所以變成剛剛所提到很多的問題，就是在高雄市這種自辦的比例不高，然而我們有那麼多的土地好像很多人都希望能夠重劃。變成很奇怪的狀況是剛剛也有提到，高雄縣市公園未開闢的大概有五、六百個，有很多地方變成高雄市，現在聽到那個數字才知道原來有那麼多地方是有待開發。如果要讓我們的土地能夠靈活運用

時，勢必不是這些已經疲於奔命的公務人員可以做得出來的。為什麼不讓這些民眾，就是一般民眾也一起來參與，就是在制度上面大家覺得沒有辦法去放手，放了有很多的問題會產生。所以，有一個很奇怪的現象，就是大家攬著自己來做，自己來做的狀況就是看到現在在公務機關裡頭，每一個只要是主管階級以上的公務人員都好疲憊，然後每一個人都覺得我為什麼一定要加班，工作的型態只能付出的是量，而不是質。我們真的很擔心像這樣子的狀況，所有的公務人員本來是素質很好的，但是一直都在衝那個量，就沒有辦法把自己的質給呈現出來。這個城市要帶領的人如果是這樣子的心態，後面我們才是要擔心，就是真正高雄的發展能不能後面隨之而來。所以，我覺得教授講得很好，是不是公務機關把所有要去監督的，去制定好的制度，剩下如果可以我們放給民間去做，就大膽放給民間去做。也許這樣子，是會讓我們的城市進步得更快的一個方式，而不是現在就是在這樣的制度底下，很多人都會覺得來高雄市要做什麼？其實很擔心、很害怕，甚至有很多企業其實是不想碰公家機關這一塊，原因是什麼？這應該是長期累積下來的，也並非一朝一夕的事情。

所以，針對今天公共設施保留地的部分，我剛剛聽到市場管理處講的，因為我自己區域裡大坪頂上面的市場，就有這樣的例子，里長就是一直在講：那個地方到底市場要不要開發？但是市場的部分，我現在不太知道是不是全部都屬於地政局的土地，還是有民眾的土地。但是，那個地方因為地形上面的特殊性的關係，它等於是獨樹一格在大坪頂上面的一個獨立社區，他要下來到下面買菜的話，一般年輕人可能還可以，但是老人家覺得不方便。所以在這樣子的狀況底下，老人家有一些連搭公車都不是那麼方便，又不能買菜，在那個地方好像就被整個框在大坪頂上面。所以，一直以來里長有一個聲音，就是那邊的市場應該要開發，但是市場的開發，目前看起來大家對於這種有急迫性，但是需求性又不大的地方，開發意願又非常的低。所以，到底市府所提供給人民的是什麼？是跟著市場的傾向在走嗎？哪邊熱往哪邊走，還是看到人民的需求在哪裡就往哪裡走？這二個其實有一點點不太一樣的。所以，是不是政府能夠做那些一般人不想要做的，然後把大家很熱的那一頭的部分，能夠放給一般民眾去做，因為那個是大家要做的嘛！沒有人爭著要做的地方，就是政府應該要去服務民眾的，以前我們的觀點是這樣，不過現在好像有一點反過來。因為沒有平均地權基金挹注市庫那麼多錢的話，這次整個財政要編得出來我看是相當困難的，所以像這樣的情形，將來我們依賴平均地權基金好像還有很多啊，是不是？這個我也很擔心，如果我們建議以後開發的地方盡量都讓給地方的話，平均地權基金不再收進那麼多錢時，市府是不是會擔心不夠？但是，我覺得這個剛好相反，為什麼？因為你藏富於民嘛！你讓民間有錢的時候就有稅收的地方，民

眾可以賺錢的地方更多，有更多的職業類別出來的時候，其實整個社會活動的活躍性是會越強的。如果政府越來越保守，把什麼東西都攬在身上時，我覺得整個市場看起來是沒有那麼好。有人在打哈欠，我覺得真的很抱歉，因為時間實在拖得很長，但工作也很累，因為就我所知，現在的工作情形是大家時間都拖得很長、很累，其實很不期待這樣子的一個環境，希望更良性的把大家的才能都發揮出來，這才是市政府應該要做的。

主持人 (黃議員柏霖) :

最後結論之前，各局處有沒有要回應的？都發局應該有，請發言。

都市發展局張總工程司文欽：

謝謝黃議員給我做壓軸，也謝謝專家學者給我們智慧的貢獻，我尤其想要謝謝賴教授。其實在討論到都市計畫時，常常都一直面臨到一些困難，尤其剛才提到一個是民怨的問題。公設保留地會提出來，就是民怨長久不徵收，我們今天要解決的時候，像提出的一個最重要的重點是，高雄縣市的負擔不太一樣，因為高雄市的強度高，硬生生就比高雄縣多了 7% 的土地，高雄縣 35%，高雄市公設解編要 42%。

與會人士：

現在又更高。

都市發展局張總工程司文欽：

好，現在又更高，所以我們現在有聽賴教授的話，有在弄一個機制，我們也在局內討論了。就是有沒有可能把容積稍微 down 到一個齊平點，把容積的負擔也壓下來。這樣齊平是要一些試算還是要用說明書去訂它，要把它對齊掉。議會要支持，然後再去訂規則。

主持人 (黃議員柏霖) :

要有規則。

都市發展局張總工程司文欽：

這個事實上剛剛有老師在提，它必須要透過一個公開的機制，因為大家要同意，否則會說這是我們自己設定的標準。

主持人 (黃議員柏霖) :

不要這樣講，要因人而異。

都市發展局張總工程司文欽：

是，就是基本的容積那個負擔比例都一樣，要有更高的容積就會有負擔比例級距的提高，就是級距化，這樣就比較不會有不公平。把負擔降低也可以盡量讓願意變更的民眾能夠接受，但不可能做到百分之百同意，因為民眾最好是說都不要負擔。但我們的負擔是如果能夠劃公設的話，對地方是有好處，如果不

劃公設轉換成代金，那個代金必須是專款專用，必須要用在地方建設，這個就是制度面。

第二個，剛才提到像高坪，我知道高坪有 4 個市場用地，檢討 4 處用地裡面，其實有一處是可以拿掉的，就是只要保留必要的 3 處，就是陳議員提到的。我覺得是雙軌，一方面像我們是拋出那 4 處，可是有時候真正的市場不會是我們劃的那個位置，這就是現在的困擾。所以，高坪那方面如果民間有意願投資，那個地方出現的時候，我的計畫是去因地調整，那個地方就可以劃為市場用地，因為市場用地的一些強度等等會比較好一點，使用上就是雙軌去處理它，也是老師提到的。第三個，就是財源，因為我知道我們和地政局大概是未來的重要角色。

主持人（黃議員柏霖）：

在市府的地位是不能小覷。

都市發展局張總工程司文欽：

當然在這個過程裡面我們還是不忘本，舉例來講，現在市府裡面是和地政、水利合作，怎樣在這個開發裡面要解決淹水的問題，又有一些財源的效果。像我們現在在澄清湖，就是高速公路兩旁，榮總後面會淹，所以榮總那個地方就統稱為九番埤，過了高速公路那邊叫草潭埤，現在都市計畫其實也是往內政部送，也謝謝很多老師和委員都支持。就是把公共設施集中成大塊的公園這種滯洪用地，整個地盤重整，該高的地方讓它地盤重整，至少達到 25 年的防洪，該低的就是低地化的公園，或是滯洪性的做法。透過開發可能要預留 10% 的工程費，會在裡面或以後賣地的時候，開發好了環境也好了，那個地價就拉高了，那時候財源又源源不絕的進去裡面，又可以再循環。我今天來聽到很多的建議，也會趕快該快的就要快，但是該堅持的我們還是要堅持，有些公設還是要留起來，以上補充說明。

主持人（黃議員柏霖）：

其他貴賓有沒有人要發言？我們可以開放一位，後面的貴賓有沒有？李議員雅靜的主任要不要發言？不要。叔叔你們有沒有？沒有。我就做幾個結論，第一個，首先感謝大家下午來開會。我和陳議員、周議員對這個問題已經追蹤好多年了，每一次都委會來我們都一直提，事實上我們都不是這方面的專家，只知道這個問題要去面對，因為不可能給人家劃了幾十年都不解決。既然要面對一定會面臨很多的挑戰，我覺得還是要正面積極。就像李鴻源部長講的，李鴻源部長說：你們比我積極，我就會更積極。所以，我也建議都發局這邊，有什麼議案你覺得已經成熟了、可以了，隨時跟我說，約時間我們去內政部，我隨時陪你們去走一趟都無所謂。因為有時候要和 key-man 有直接的溝通，而且

李部長做事很快，他都直接把營建署相關的人找來，有沒有問題？可以，就這麼做，不可以，你講啊，這個問題要怎麼解決？要這樣子做問題才會解決。所以，第一個是覺得在態度上都肯定市府在這方面的努力。

第二個，在實務上我希望真的能夠建立一些標準，不要因人而異，因為土地的東西，差一碼就差很多錢。剛剛提到你的回饋比例，那個面積大小，第一個就影響到它的價值。第二個，它的強度，你是要商業區或住宅區，商業區還有商 5、商 2，那個價格都差好多，所以一定要有公平。還有區位，你是要劃大馬路邊的，還是要劃在巷子裡的，還是要劃在面對公園的，你這個一刀一劃都不一樣，這都是影響的變數。但是，我提醒和建議都發局，要有那個價值的觀念，就是它那個價值，如果你的區位要劃好一點，面積可能少一點，強度就低一點；你的強度高一點，你的區位可能就壞一點，應該要有那種的價值。也就是換起來他的總額應該約當於多少，在這個比例點上我覺得地主都會同意，這樣你們就有一個標準。但是，我覺得應該建立那個流程，讓每一個人找市長來都沒有用，要做到這樣，而不是今天他有找議員來，就多分 2%，這個人沒有找就少分 1%，這是不對的，而且民意代表也不應該去介入這種事情，你們以後也比較好做事情。就像工務局訂定的「計畫道路應徵收未徵收開闢道路辦法」，它很清楚的六點，以後你們都不要來亂吵，只要不符合這六點都不能做，這樣大家都沒話講。不要今天來的是大牌的就可以，明天來的是小牌的就不行，這樣就不會天天在議事廳裡吵鬧，大家都不用做事了。所以，建立那個標準，然後要勇敢去面對，該跑中央的我們和陳議員都隨時陪你們上去，主任不用擔心，在議會我們都很支持，每一次都發局被盯，都是我幫忙講話的，對不對？因為要支持敢做事、肯做事的人，我覺得這是重要的。如果連我們都不支持，他們每次來都被盯怎麼做事，對不對？財、主在微笑啦，所以這個很重要。但是，我要提一點，因為幾個觀念還是要釐清，市長一直認為土地重劃賺很多錢，應該是市政府自己來做。第一個因素是土地重劃的過程，私地主的部分，一般重劃會都是隨便做一做，然後到最後很多管理維護市府都要花錢，市長一直認為錢都是你們在賺的，最後都是市府在維修，這顯然是沒有道理。但是，管理機制的問題就是回饋比，還有未來公共設施的品質，澄清湖的重劃區不是有兒童遊戲區嗎？結果兒童遊戲區也沒幾個兒童遊憩設備，驗收不到一年就要找市政府去幫他們裝，而且還要裝新的，又是裝這個裝那個的，錢都是你賺走，為什麼是我們來負擔？像這些未來有可能成為問題的，都應該去做檢視，這樣才是真正的公平，也才能夠讓整個產業朝正向發展，這是我的建議。我再一次感謝大家來參加，我覺得這是對的事，套一句李部長講的，這會是一個最有感的政策，因為這會影響很多人，但是在公平性上也不要一次就退太多，應該要

依序漸進。讓地主有興趣的就優先先來，你不用一次全部，因為你就照程序來，應該是可被鼓勵，如果有需要我們這邊協助的，請隨時吩咐我們。今天就到這邊，謝謝大家。