

「高雄市推廣簡易型都市更新」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 103 年 1 月 8 日 (星期三) 上午 10 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 - 李議員雅靜

前金區文西里賴里長勇村

政府部門 - 高雄市政府都市發展局盧局長維屏

高雄市政府工務局建築管理處王幫工程司亮文

專家學者 - 高雄大學曾副教授梓峰

義守大學吳助理教授文彥

社團法人高雄市都市更新學會林理事長資雄

社團法人高雄市都市更新學會潘副理事長俊和

共同主持人：周議員玲玟、陳議員政聞

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 12 分

主持人 ( 周議員玲玟 ) :

謝謝大家來參與今天的公聽會，都是老朋友了，我在這裡還是要特別再一一介紹一下。先從我的左邊開始介紹來參加公聽會的，首先歡迎高雄大學的曾梓峰曾教授，他在都市發展的議題裡面是長期有名的戰師，也是幕僚。接下來，歡迎義守大學的吳文彥教授，他以前也是市政府很優秀的政務官，今天還有都市更新學會的林資雄林理事長，歡迎你；也有兩位應該也是會裡面的副理事長，歡迎歡迎！在我右邊就是都發局局長——盧維屏盧局長，這位應該是工務局的代表，你還沒有簽名，待會兒補簽一下，是工務局的幫工程司，接下來是前金區文西里賴勇村賴里長，也歡迎各位媒體朋友的蒞臨。

首先，這個公聽會由我和陳政聞議員主持，基本上這個緣起主要是整個台灣地區的都市更新議題，一直從以前的台北市到新北市到現在整個往南延伸，我們也看到了許多有成功的案例，也有爭議性的案例。當然，目前看起來爭議性的案例是深植民心，而且其中也產生了很多的憾事，不得不讓我們的市政府與所有政府來面對真正的都更它的意義是不是被抹滅了，它真正的意義與它實質上要為人民達到的目的在哪裡？現有的更新制度、都市更新條例是不是也會引起不當的覬覦或財團的虎視眈眈，或者對我們真正需要都更的人民產生的是正面多還是負面多。所以，最主要就是針對這些議題，試想我和陳政聞議員在市議會也和都發局多次討論，如果要回到真正都更的定義是對人民有用的，我們是不是重新來審視新的簡易型的都更條例？讓真正需要的地主與舊社區的民眾可以不要有那麼大、無法負擔的條件，逼他們必須去參加別人的拆新，也就是他的自主性會增加成本會降低，效果也會快速，市政府這邊可以提供什麼樣更優惠的條件？所以今天就邀請學者專家們對這個簡易型的都更提出一些看法，就從我們左邊的順序開始好了，從高雄大學的曾梓峰曾教授這邊開始。

高雄大學曾副教授梓峰：

謝謝。我們今天談高雄都市發展的過程裡面當然有更新，更新這件事情在高雄市有沒有什麼可以啟動的可能性？說真的，按照台灣現在目前的條件，在看都更的時候，我只要看有一個單位如果沒有出現，就知道這個事情基本上是玩假的，什麼單位呢？就是財政局。都更的目的有幾個，在整個城市發展過程中，當然建築會老舊、城市空間會老舊等等，它在這裡當然要有一些改變，這些改變在過去是拆除，在整個城市大的結構中就是拆除重建，目前大概整個拆除重建已經不是主流，因為希望居住要有好環境，這裡面有很多替選方案，拆除重建在這裡面已經不是我們可以做的，人民

要追求的其實是一個好環境。

其實這條路在國外、在歐洲，大概在五〇年代的時候曾經興起過一段時間，可是那個代價很慘烈，我們只是沒想到這件事情台灣要隔 70 年或 80 年，差不多 70 年，差不多六、七十年，這件事情在台灣才要變成我們的重大社會議題，這個時間真的是有一點落差。在歐洲，六〇年代的時候做了一件事情，他們知道不再能夠改變這種大規模的，從城市的角度以城市整個發展的正義，要求有一些窳陋地區拆除重建，這裡面的阻力通常都來自於居民，居民在這裡面一方面求有好房子，可是在都市更新的過程裡，以國家、以社會正義為名，在這個權利置換的過程中其實有很多東西被傷害到了，特別是對於他們的產權、對他們的價值、對地方鄰里在這裡面都會影響。

都市更新的紀錄裡面，最慘烈的就是在美國 Missouri (密蘇里州) 聖路易市的一個社區 Pruitt-Igoe，它在 1950 年代的時候是窳陋地區整個被拆除，拆除後重建。興建類似國民住宅這種大的社區，不到 20 年，那個地方的社會犯罪率等各方面的東西比以前更嚴重，到最後不得不做部分的拆除，這件事情在都市發展史上是非常有名的公案，他們甚至用這個東西來宣稱上個時代現代主義的建築與都市發展的概念，也就是現代主義這個概念死亡，再尋找另外一種出路。

而歐洲比這個快，尤其在德國，德國在二次大戰以後快速的在十多年之內興建了大批的房子，可是因為那時候材料等各方面不足，所以非常簡陋而且非常有問題，因此大概不到 20 年的時間就面臨要都市更新。可是這個時候他們已經學到教訓，開始用一種複合性的工具鼓勵民眾改善自己，他們那時候推了一個新的型式的都市更新，他們叫做「城市現代化」，我覺得這件事情其實是有意義的，在看這件事情的時候，其實台灣都更某種程度已經被污名化了，「城市現代化」這件事情其實有它另外的意義。

在這個「現代化」過程裡面，德國人提出的方案有一部分當然是願意拆除的就拆除重建，但是他們也採取另外一個策略，是用一種複合性的手法鼓勵民眾把他現在的房子，在自己的意願與條件情況下進行各種不同類型的「現代化」。在這個「現代化」裡面，當然，有些人是採取重建，有人在這裡面尋找如何重建，可是更有意義是很多人在整個街區的考慮、在整個歷史氛圍的考慮、在整個社會關係考慮下，他們選擇是以現有的房屋整新。其實有一部分的材料是不行的，他們最主要的問題是原來的建築材料本身不夠好、設備不夠好，因為那時候快速興建嘛！所以有很多問題，因此政府鼓勵他們，就是有點像台灣目前一部分的拉皮——表面拉皮，就是在這裡

面整建、維護這樣一個概念，可是整建、維護概念其實從另一個角度來說，政府就不可能給你容積等等，它就需要有別的工具，而別的工具在歐洲的政府、在德國政府，他們採取的工具是什麼？其實就是一個簡單、回歸財稅控制的工具，例如你們的房子在這裡面、在這個條件之下被認定的時候，你可以進行整新。

整新舉例來說，我花了大概譬如 200 萬元，200 萬元裡面，政府在這樣子的條件下，例如當你的房子拉到一個新的水準，這個水準包括設備、冷氣等等；戶宅外皮 ameliorate 等所有的改善，裡面的廁所等各方面的提升，假設你在這裡花 200 萬元，政府在這裡每一戶就再補貼例如 100 萬元。可是 100 萬元基本上它不是直接拿錢給你，它是用稅，例如 100 萬元，未來再分 5 年、10 年退稅，這件事情看起來是政府要直接花錢或減少稅收，可是事實上要看到另外一件事情，這件事情有效、快速的讓它啟動，也就是說政府投入這些錢的時候其實是啟動了一個很大的商機。這個商機裡面有兩個，等於政府在這裡面其實是推錢在轉，這個轉的過程中它產生了幾個關鍵的好處，就是有一連串的商機，你可以看台灣目前的營造業，不是大營造商，要不然就是小包工，我們少了很多中間的有能力診斷房子、用技術更新、整合很多新介面在這裡面的。現在這個部分歐洲非常強、德國非常強，而且它變成專業、非常專業的，就是有一個專業。這個專業夾雜在大的企業與小的企業中間，小的企業本身升級也變得非常容易，也就是說政府有效快速的培植了一個新的營建業在這裡面，不要忘記這件事情對台灣有特別的意義，為什麼？因為台灣目前的新成屋很多，但是事實上舊的成屋也超過 70%，都面臨要整新的問題，政府等於用這個錢去促成房屋現代化，運用新的材料減低耗能等等，可是它其實更快的讓老百姓不用牽涉到大量產權，在不用傷害到個人的情況之下進行房屋的改變。

它當然還有很多其他的配套措施，例如包括做街廓整體的研究，這個部分台灣也做一點點，我們在拉皮的時候，每個縣市大概有些縣市會研究一下拉皮的時候不要亂拉，拉的時候要配合城市的風格，各方面做一點控制等等。像這種東西其實他們也配套去做，而且也引發了很多附帶的作用，也就是城市的風貌、城市的社會關係、各種連結沒有因為這種大動手術造成破壞，它的生活品質反而提升。

當然，在這裡面還有一個配套就是很多的建築法令，很多實質的法令還有財稅法令要跟著配套，例如在整新的過程中有沒有可能新增加停車場、新增加必要的停車空間？有沒有可能增加必要的綠色空間、增加各種不同的空間？這些空間造成建築實物在都市發展上一個非常正面的做法，可是

那個關鍵工具其實是高整合的。所以我說沒有看到財政局在這裡面出現的時候，就知道這件事情基本上是玩假的。當然，這不是因為高雄玩假的，而是台灣整個來說，不要忘記，我們台灣都市更新這一波的啟動是營建署在後面推波助瀾。主辦單位的主辦者存有一個非常老舊的觀念，它認為都市更新就是改善都市的觀瞻，它腦筋裡就是都市觀瞻條例，在這裡面它所學的就是上個世紀五〇年代的都市更新，把這套東西直接放到台灣來。然後很不負責任的以容積獎勵做為大家啟動的誘因，其實容積獎勵的誘因做了半天，政府也不花錢，政府也沒有啟動好的經濟，也沒有帶動什麼新的發展，這件事情其實是死胡同。

所以我建議高雄如果在這裡要思考，我們聰明一點，什麼簡易更新等各種東西，坊間文章寫很多，騙嘛！還在騙嘛！它只是把規模縮小，把一些行政的東西縮小，想要做一點東西，其實到最後事情到底對整個社會的綜合效益是什麼？那個東西沒有被談。如果高雄要做，其實某種程度應該結合這樣的想法，我們去談高雄在邁向現代化，就是一波新的現代化的 consent，現代化 consent 裡面，鼓勵它的實質內容當然是更新，可是這個更新的內容不是只有建築本身拆除，不拆除的問題，它有好幾個 attentive，一部分是拆除，有一部分更新，有條件之下。當然，這裡面有不同的工具可以用，如果拆除，在這裡面的容積，我利用一部分小小的容積在這裡面獎勵。比如說你本來只有兩層，經過改建以後，我也可以讓你變三層，或是一棟大樓在這裡面也可以做，這些事實上都可以用，可是對於很多其他的小房子，我不過就是要把房子整理成現代化，有一些現代化的設備、新的生活標準，因此它很需要別的工具，然後把都市整體的風貌、整體風格的主張、整個城市一個好的環境，去把它加在這裡面。政府提供一種綜合性的工具來 support 這個事情、來鼓勵。台灣目前有很多營建廠商，包括營造業還有太陽能等很多新設備，那根本找不到空間用嘛！為什麼？因為這波沒有啟動的時候，它做了再好的東西根本沒有地方裝嘛！根本沒有地方裝、根本沒有地方弄。

所以我覺得簡易型都市更新如果在這裡談要在高雄做，就稍微換一下方式思考，我們在推動的就是一個現代化，尤其是目前的現代化。現代化的過程裡面，今天局長也在這裡，我講這件事情局長應該非常了解，但是在分工裡面它被設定成好像只能談土地和容積，其實包括工務、經濟，尤其包括到財稅的工具。這些事情在高雄市，其實那個道理不是錢被花掉，當然那個理由要配套，例如將來我誘發的廠商，我優先在高雄設定一個廠商以及將來的設備等，你看，假設高雄有 25 萬的空屋，或者是初階段有 25

萬的房子需要被整新的話，你自己試算看看那個財政的機能有多大。如果將來每一戶在這裡都有新的設備，例如太陽能或結合現在推的綠能等各方面，你算算看那個背後的商機有多大，政府其實就是在推這個商機，然後整合到都市的風貌、都市的整個價值及開放空間。然後都市品質這件事情再把它切進去，這件事情，我們高雄市就有機會做一個非常精彩的新的東西，不必去 follow 人家那些有的沒有的名稱，那些東西都是在權宜措施裡那是愈往下修愈修愈爛。

我覺得高雄要玩當然要玩一點新的典範，我何必跟你去走那些有的沒有的，現在目前哪有人在談都市更新？目前都是談都市再生，哪有人在談都市更新？只有台灣目前的馬政府比較笨，他的下面也要跟著笨，那我們也要跟著笨嗎？對不對？所以我是建議在這裡面不要再去談這種都市更新，我覺得就是談都市再生裡面的現代化，在這個現代化過程裡面我們走出高雄的路，這是我簡單的建議，謝謝。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝曾梓峰教授，基本上整個大問題還是有點出來，果然你的建議還是維持理想不滅原則，這點非常非常的好。但是在整個理想性的過程或者我們要給自己設定大目標這個前提當然是不會變。當然，我們還是希望如果大目標在短時間內難完成的時候，還可以為比較需要但成本不要付出那麼高的人，可以為這個都市和他們做一些什麼，不過我想還是可期待的。

接下來，我們邀請吳文彥吳教授，謝謝你。

義守大學吳助理教授文彥：

主席、陳議員、盧局長、曾老師、林理事長與各位先進，大家早安、大家好，喝了咖啡之後靈感就來了。目前都更與區段徵收引起爭議的倒不是這個工具本身，而是這個過程當中出現了一個所謂的不正義。大家都在談正義，正義基本上有兩種分類，一個就是報償性的，例如像「以牙還牙，以眼還眼」的說法，回教說的你用左手打人，換過來讓人家用左手打你，這樣才平等，這個概念衍生出一個所謂分配上的比例原則。另外一個是分配正義，都更出現了一個問題是財產經過一種計算，然後重新來分配權益、分配成本負擔，基本上這個概念是公平的，可是這個過程出現了一些問題，政府就要介入。介入的時候就給予一些獎勵，給一些工具，一個就是容積率，一個就是融資，除了這個之外，應該給予的就是技術上的協助。可是如果以這個來觀察高雄市的都市更新，老實講，地政局今天沒有派代表來，只要看我們的土地標讓售，在內惟埤可以標出一坪 360 萬元，也就是說土地開發效率愈好，愈沒有都市更新的市場。基本上地政局做得愈好，平均

地權基金累積得愈多，我們地政局就苦在心裡，你多少也不要跑那麼快，這個時候新舊市區的平衡就出問題了。

所以我們在談簡易都更台北市是談微型都更，我在商周 1364 期裡面寫到，台北的微型都更基本上是開放空間獎勵與都市設計獎勵，把它歸類這個是微型都更，他們這種概念基本上還是跑不掉以建築開發商為主流的都更、重建型都更。高雄市能不能去談這個簡易型的或者類似這個概念？我認為可以談，但是有條件、有策略、要聚焦。第一個，都更裡面都市更新條例開宗明義講了，一個是要改善都市機能，另外一個就是促進土地利用的效益，那是開發商的任務，另外就是社區要改善基礎生活環境，大家來合作，才能促進整體的公共利益。

這樣的一個看法如果這個都更的案件是社區自主型的，是以它為主體的，是以社區住戶為主體，台北很多案例都是以社區做主體的。國父紀念館那邊四層樓的公寓，雙併八戶大家談妥了，找專業來幫它做一些分析之後，它自己發包找開發商來合建，主體在它手裡，像這種的話，我們認為可以給它有一些條件上的協助。

第二個要聚焦，現在最喜歡訂一個辦法，然後就全市一體適用，沒有聚焦，結果就變成打散彈，所以這個部分也許就是都發局在考量這些問題的時候應該要有一些焦點。就是希望集中在某一些區塊，例如 O5、R10 這裡的老市區，美麗島站這麼好的一個站，周邊的市容觀瞻是其次，可是這裡應該有的一個都市的能量。那種發展的密度、強度現在沒有，在這種地區，我們應該可以給它一種策略型的協助，不一定要多大的規模，在一個可行的情況之下就可以做。

當然，以高雄市都市更新的條件來講，現在是太多的土地開發在周邊，可是舊市區的機能如果不把它釋放出來也不行。過去我們曾經有過一些實習上的調查，捷運沿線、東西臨港線沿線有很多的國有地與公有地，這些就是要有財政局要有財務金融方面的資源進來，那是一種大型的機能開發，我認為這個部分並不悲觀。

當然，剛才曾老師提到的舊市區更新的推動，有一些從早期是為了住宅然後重建型的，到最後整建，到最近走到的是一個修補型的。像歐盟、日本、美國都在強調一個 Infill-development，叫做置入性開發，也有人說是植入性開發，它說舊社區兩側的商店就像我們的牙齒。當然，牙齒會有牙周病，需要根管治療就用根管治療修補一下，已經不行了就拔掉一顆換新的，可是現在開發商的更新方式就是牙醫告訴你上下牙統統拔掉重新換新的，你看這符合誰的利益？對不對？所以修補型的到最近已經是這三種——

重建、整建與維護。我們來講就是根管治療蛀牙治療一下，結構安全拉拉皮，ok，有些做個美白，雷射美白一下，有的已經結構不堪用了，這一、兩棟讓它拆除重建，以這樣的方式，而且它是振興舊市街區的，這種做法就是比較符合地方發展上的脈動。

另外要講所謂更新的正義，其實它不是在那邊一直在談財產重分配的，而是這個都市在這個地區提出一個都更案後它的定位是什麼？我們給予適當的資源，當然，促進公共利益是很模糊的，可是至少讓它有一個修補性的都更，它不會影響很大，但是它可以促進機能再造，我覺得這個部分就值得去思考了。

過去高雄的都更也許講得規模很大、很宏觀，可是應該做的是分類，分規模不同大小與情形，如果在舊市區裡面需要給它一些能量的、小面積的，應該鼓勵它去改造，重建、整建、維護都可以，鼓勵它去改造。國有地的、公有地的部分就是應該趕快把它整理好，規劃前置作業也做得差不多了，趕快用一種類似國際甄選團隊的模式導入外資來進行開發，我覺得這是可以雙軌並行的。當然，這個策略、聚焦就要看發展局這邊怎麼樣的安排，我相信這個是有機會的，以上提供淺見，請指正，謝謝。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝吳教授的「根管治療」。接下來我們請在實務上或是說比較貼近我們市民的都市更新學會林理事長來跟我們分享一下執行上現狀的經驗。

財團法人都市更新學會林理事長資雄：

周議員、陳議員、曾教授、吳教授、各位長官與今天與會的貴賓，我是林資雄。承接吳教授剛才講的觀念再往下延伸，我曾經帶過很多台北的朋友來高雄，走中正路、中山路與博愛路，就走這麼幾條，其他路就不走了，他們很 shock 的是每一個地方都可以都更。以台北人的觀點來講，每一個地方都可以，只有幾棟大樓不能都更，其他幾乎每一個地方都可以都更，就是以台北人的觀念來看的話是這樣子，大家就很訝異。可是事實上高雄反而是沒有都更的案子，但是現在已經有兩個了，有兩個房子已經拆掉了。

我簡單講一下我自己的觀察，如果以台北人的觀點來看，高雄每一個地方都可以都更，為什麼反而高雄都沒有都更？我的觀察理由大概有兩個。第一個，目前高雄還可以蓋房子的土地太多，第二個就是建商沒有利潤，建商不願意進來，大概就是這兩個。第一個，我剛才講的土地太多，就是剛才吳教授所講的，因為我們的市地重劃一天到晚在做，建商買現成的土地來蓋一蓋，他怎麼蓋就怎麼獲利，都不用去跟人家討論，他怎麼做都可以。可是問題會出現在你去重劃這些土地，政府資金也要跟著到，政府資



金跟著進去的時候，舊市區的資源就沒有了，舊市區就一定不好。新市區新的資源進去，能進去多少？也不可能太多，所以高雄整個會沒落，我覺得土地重劃是一個很大的傷害。在很多的場合我都這樣講過，但是他們都聽不進去，我想在這個地方至少互相取暖一下，因為在講都市更新，可能重劃的人聽了會生氣，但是我要再講一次就是高雄土地重劃如果再做下去，高雄真的會沒有辦法進步，不要說退步，至少沒有辦法進步，因為土地真的太多，資源一直分散。我們一直在講的蛋黃理論，你要把蛋黃集中在一個地方，一個地方發展別的地方不要那麼多，把一些空地留著給後代的子孫，這是我們一直在做土地規劃的一個概念，所以應該跟土地重劃的主管機關說不要再做了，先暫停，這是第一個。

第二個，我剛才講建商沒有利潤，我想都更一個很簡單的概念，講的是重建型的都更，剛才講的整建、維護、拉皮我們就先不講，我們講重建的。重建要成功有一個很簡單的概念，這塊土地假設是 1,000 坪的地，假設我們要走重建，把舊房子打掉重新蓋，所謂都更要成功，站在建商的立場，重蓋出來的房子我分配到的坪數拿去賣可以獲利。所謂的獲利當然要包括一定的成本，就是蓋那個房子的成本，假設我蓋 1 萬坪好了，我 1,000 坪的土地我打掉蓋成的房子 1 萬坪，我建商要分幾坪回去？假設在台北，我講台北，大概分個 3,000 坪或 4,000 坪，建商應該可以獲利。把這 1 萬坪的房子蓋出來去賣，他還可以獲得 20% 到 30%，或者少一點百分之十幾的利潤，在這種情況之下，建商拿三、四千坪他覺得划得來，他就會進來蓋，這是建商的概念。而地主呢？剛才我和文西里的里長稍微聊一下，他說「我們那邊好像沒有什麼人要來談，很難做。」為什麼？因為站在建商的立場，建商一定要獲利，而站在地主呢？地主簡單講 1 萬坪新的房子，建商拿走 3,000 坪或 4,000 坪，地主剩多少？剩 6,000 到 7,000，這個 6,000 坪到 7,000 坪分給地主有幾個條件。第一個，室內面積不能變小，如果跟你說，你家現在 30 坪，都更完只剩 25 坪或 28 坪，29 坪好了，你一定不會同意。而且我講這個坪數是指室內的面積不能變小，你還要再加三成的公共設施，甚至還有拉到 35%、40% 你都要給人家，都不能給人家減少。第二個，你要再給一個車位。第三個，這段期間我要搬出去，你蓋房子 2 年、3 年這段期間要給我一些補助，包括搬家費用和房租的補貼都要給，在這種情況下地主他才有可能同意。而且很麻煩的是，假設這 1,000 坪土地有人可能是一樓、有人可能是二樓、有人可能在三樓、有人可能在四樓，每一個地主都有辦法講出房子比別人好地地方。這個真的很奇怪，一樓說我一樓好，當時買的時候就比較貴，所以分的時候我要分比較多，隔壁也

是一樓，隔壁一樓說我是角間，買的時候更貴，所以要分更多。二樓說我剛裝潢完畢，三樓說我位置最好、四樓說我有頂樓加蓋，每一個都說他很棒的優點，所以為什麼後來會導入權利變換這個概念。可是權利變換在實務運作上是不可能成功，不可能成功的因素很多我就不講。到後來都是要來分幾坪？6,000 坪到 7,000 坪你怎麼分給那些地主，難就難在這裡，萬一坪數沒辦法滿足的話就不能做。所以為什麼高雄的房子很少建商願意進來做都更，簡單講，我剛才說 3,000 坪到 4,000 坪是台北的概念，是要分給建商，高雄剛好倒過來，3,000 坪到 4,000 坪是分給地主，6,000 坪到 7,000 坪是分給建商，為什麼？因為高雄房價低，我相同成本花下去，可是我 6,000 坪到 7,000 坪拿去賣，才有可能獲得 15% 到 30% 的利潤，問題來了，剩下 3,000 坪到 4,000 坪分給地主，我剛才講的，一樓的、二樓的、三、四樓的條件大家都不一樣，分不回嘛！分不回地主不會同意，要弄到地主同意，變成建商拿不到 6,000 坪到 7,000 坪的利潤，建商就不會進來了，問題就出在這裡。那怎麼解決？到後來大家都用容積下去解決，說穿了簡易型都更就是都更不用跑那麼多的行政流程，只要拿到 100% 同意，就給你比較多的獎勵，鼓勵你快一點做，台北和新北的概念是這樣，拉到高雄來做有沒有可能？事實上也是有可能，我們大概有去算過。以住宅區來看，住宅區的容積本來就不高，都更應該是在住宅區，商業區你硬要都更是做不起來。中山路、中正路、博愛路，每家店生意都那麼好，你要做都更那個不用講，我們講第二排，後面第二排的住宅區。可是住宅區的容積比較低，你容積低加一些獎勵，要分回來也是有困難，所以要挑地段。講那麼多好像是今天不要做都更那種概念，我不鼓勵做都市再生，因為我覺得那個很難，要做都更的話，簡易型都更可以做。我剛提到二個，第一個，政府不要再做土地重劃了。第二個，或許拿幾個案子來試試看，我們算給你看，為什麼這個案子會沒辦法成功？比如說有一區，我們幫你分析幾個個案，分析完之後就知道為什麼這些地主不同意，因為用講的有時候沒辦法講得很清楚，找幾個案子來分析給你們看，議員就知道問題出在哪裡？假設我們真的要做，比如說市政府曾經想把容積鼓勵再提高，但是學者會反對，那個先不講。假設是可行的方式，或許可以嘗試看看這個是不是可行？事實上不一定能做，我的意思是，幾個案子來分析看看，可以的話才來試試看，不行的話我們會說為什甚麼不行，我們是都市更新學會走的是實戰經驗，碰到困難會和大家討論，我講的和老師講的不太一樣，老師等一下可能會罵我，以上報告。

高雄大學會副教授梓峰：

我沒有要反對，今天都市更新學會之所以成立，他們是台灣脈絡裡面清楚狀況的。台灣其實很簡單，就實現公共利益的方式政府看看能不能不要出錢，就用權利變換方式把容積墊高，然後讓大家得到基本的利益，這件事情我的看法台北還可以玩，高雄市也許某些地段在大型的開發還有機會玩，一般的，你們自己分析很清楚了，對不對？不能公平分配嘛！分配到的也賣不出去，這個事情就變成沒得談，我的想法是在呼籲不是認為它不行，如果它有機會就來做，為什麼不可以。但是從整個都市來說，這個不行那個也不行，大家都坐在那裡看，根本也沒有動，沒有動的話要另找出路啊！今天既然走簡易型都市更新，從某種程度就是都市設計，然後再開放空間獎勵裡面就和一和，從這個角度思考去找另外一條路，那一定有很大的商機。我覺得高雄市的自主性要針對自己的條件需求去建立新的想法，這樣而已，我也贊成二位的想法，高雄市的衝突太清楚了，這個都市更新不只分配不公平也做不起來，開玩笑來講，大家都是好朋友，今天以現在的條件來看，有地政局在都發局大概就沒得混了。如果都發局要發揮的話很簡單，全世界只剩下二個國家有地政局、地政處，中國大陸和台灣，其他國家都沒有了，都發局在這裡面要更有權力。有些國家都發局除了兼管住宅以外，經濟和交通一起管，沒有地政局在後面扯後腿，你說了半天它在扯後腿，高雄市的條件有特別之處大家要看清楚。

義守大學吳助理教授文彥：

都市更新把它放在高雄可以這樣講，台灣目前去推不動產開發案子有二個方式，一個就是你去和別人合建，或者你去購買土地，另外一個就是政府去開發可建築用地釋放出來給你。這個在模式變成長期以來幾乎是政府部門區段徵收、市地重劃，然後定期標讓售，讓建築開發商省下很多交易成本，某方面來講是互利雙贏，政府也獲得財稅。可是當這樣的生產模式把它套到都更的時候，它會碰到私有地主產權續分要去整合，這個成本它沒有辦法估計，建商不願意進來，除非社區自主型才有可能。另外一個是政府去清理國有公有土地釋放出來，就和市地重劃、區段徵收沒有兩樣，可是你釋放出來是要引導做什麼？我們少子化了，現在樓地板面積那麼多，是游資沒有地方去嘛！所以就去持有土地、持有不動產，這是一個大環境的問題。可是在英國、歐洲很多國家我們去看，它的情形是少子化來了，老人銀髮族也多了，它都更是走向老人銀髮照護，甚至一個都更案它是用自理的型態，它去改造老倉庫、把那些廢棄的學校改成醫院，結果它周邊的房地產還賺得更多。我們現在都千篇一律，像前鎮加工出口區外面、前鎮舊部落前面那個小攤販市場，賣的東西都一樣，大家賺的是微利，賣

黑輪的有十幾家，大家賣的都一樣。現在不動產的開發市場上所呈現的生產線要去創造出來，當然就是要有新的機能自住概念，不能純粹以不動產模式，我覺得以不動產這個模式是競爭不過地政局的土地開發速度，要說清楚，這個生產線是不一樣的。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝吳教授。介紹一位來賓是鳳山區的李雅靜議員，他也很關心，鳳山區是一個自住型，社區更新也是一個很重要的地方。陳政聞議員有一些意見，請陳議員先發言。

主持人（陳議員政聞）：

各位學者、各位議員及政府代表，在政府代表回應之前我先談一下我的想法。剛才和各位老師、各位里長談過之後，原高雄縣鳳山地方我不敢講，在我的選區岡山覺得要做簡易都更，在沒有調整岡山的容積及建蔽之前要談都更還有一段距離。我們一直提到岡山地區的容積及建蔽率的同時，感謝局長在舊的眷村都更，他給我們跟這個不同，但是它的精神應該相似。老舊社區大鵬九村那裡，原本規劃是做低密度住宅，但是經過大家討論之後，局長改變成高密度住宅的開發案，這個代表的意義是什麼？代表我們年輕人可以用更低的成本去買到一個新的住宅，這有一個相對的時代意義，因為那些土地開發之後，相對岡山地區的土地成本低於原高雄市地區，我認為在原高雄縣地區有這樣的開發案，高度密集住宅的開發可以讓年輕人用更便宜的價格買到屬於自己的住宅，這在政府來講也算是一種德政。在這些開發案之前我非常同意曾教授所提的整個城市現代化的概念，因為岡山地區要談都更並不是那麼容易，剛才曾教授提到城市現代化用重建、修建這個角度下去看，岡山的城市再造是非常可行的，這個比較容易達到城市現代化的目標。我們談都更就是要現代化，只是手段不同，如果用這樣的方式，包括用財稅控制的方式，是最快速可以達成的，比簡易都更還快。另外一個部分我想提導入產業，或許未來在推動包括地價稅和房屋稅減免的同時，可以建立一些補助的標準，譬如使用的材料必須在高雄製造，建商必須是高雄的建商，這樣可以帶動高雄產業的發展。比如太陽能，綠建築法規好像沒有規定到這部分，如果我們規定太陽能板必須在高雄製造，我相信就算他不製造，他也會來高雄加工，為什麼？他要打一個 Made in Taiwan、Made in Kaohsiung 嘛！我不曉得法規可不可以這樣弄？我不清楚，這個方式可以提升高雄在地產業的，同時更加深高雄是一個綠能城市的概念。回過頭來我要提到原高雄縣岡山地區可以加速整個城市現代化，希望都發局能夠想想剛才教授的意見，用城市現代化的角度來看這個

城市的發展是可行的，謝謝。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝陳議員的意見。每一個區域真的不一樣，大高雄合併以後我也發現每一個區域它的發展性和未來性都不一樣，謝謝你的意見。我個人相當同意林理事長所提的，其實市議會也很努力，我們不讓高雄市的土地一再的重劃售出，大高雄沒有這樣的條件一直不正當的發展下去，而且很重要的一點，為什麼會有簡易都更？教授們講說適不適用這樣的名詞？但是事實上我們真正要達到的意義，接下來要做的事情是人口的平衡發展。在這幾年也不正常，當市政府的重劃在過去幾年所有的大資源都弄到凹仔底，整個高雄市第二代的年輕人都住在凹仔底，現在再重新重劃，所有的重劃區在鳳山那個文山特區，你又發現全高雄市的年輕人又都住到文山特區去了。剛才提到整個中山、博愛，整個高樓大廈的背後其實就是我們講的曾經繁華的老舊社區，這些自主性的社區其實問題非常嚴重，簡易都更也是希望能夠解決這樣老舊社區的問題。今天邀請來參加的就是號稱娛樂商業首屈一指的前金區，但是你們看到大統百貨、大立百貨及漢神百貨它的背後其實千瘡百孔，不是沒有人住 40 年的破房子，不然就是還留著一些長輩坐在門口，有時候晚上生病救護車開不進來，這些地方也是我們在談簡易都更裡自用住宅這邊要關注的一個點。接下來請賴勇村里長來談前金區的背後。

前金區文西里賴里長勇村：

主持人、二位議員、各位教授、各位長官，大家好。我就前金區的現況向大家說明講解，以前鹽埕、前金、新興就市政府來講稱之為市中心，但是現在你到這三個地方去看，可以說老舊建築裡面住的都是老人和小孩。我的里裡面有二家百貨公司，包括大立精品也蓋在這邊，隔一條自強路就是漢神百貨，你看到光鮮亮麗的背後，就像周議員講的，後面都是殘破不堪，平房、鐵皮屋一大堆，裡面的生活品質真的很差。議員今天為什麼談到更新？也是針對政府以前所謂的市中心來做調查，以前的人認為有土斯有財，觀念就是有土地才能代表財富，但是現在年輕人的觀念不一樣。所以不管政府或財團，剛才林理事長說，財團因為沒有賺錢所以就不願意來做更新，為什麼？以我目前里裡面一些財團收購的土地來講，寧願買這些土地來蓋大樓，可以把土地丟在那邊養地，結果都變成停車場。我里裡面大大小小的停車場大概有 5 個，包括公有停車場就 6 個，然後還有警察宿舍拆下來那一片將近 500 坪的土地也是要規劃做停車場，除了解決交通問題以外，其他對我們地方根本沒有什麼幫助。我們一直想都市能夠更新，

除了政府夠輔導之外，目前我參與過台南市北安路那邊的都市更新，一拖就是十幾年，它有二個不同的更新組別區，結果談了十幾年，談到最近才談成。剛才吳教授提到利益分配不平均，會吵的分比較多，不會吵的分比較少，原本在裡面的，你勢力大的就分到馬路旁邊、分到 20 米道路旁邊；吵不過的就分比較小，有的人分 55%，有的人分 40%，差別就在這裡。為什麼大埔劉政鴻他們家的土地可以原地一樣那麼大，這些小市民的房子就要被拆？另外一點是公有土地和私有土地混合在一起的，像法院對面市中路那邊，公有土地和私有土地混雜在一起，結果動也不能動，你要更新也不能更新。一塊土地它的繼承人一堆，有的在美國、有的在日本、有的不知在哪裡？你找不到人來蓋章，這個也都變不過去啊！議員推動小型更新，剛才教授有講過，做拉皮做整理，但是房子都已經老舊，以我家來講大概都有 50 年以上歷史了。有些還是木板屋走在上面都會發出聲音，在那裡的屋子漏水等狀況一堆，住在那邊的環境品質真的很不好，尤其又是重點的商業區，政府又沒有規劃。比如我們那邊漢神後面隔一條街，這邊是商五，我們那邊只有商三，建蔽率和容積率都很低，那誰願意去開發？建商來也不願意去動它，所以想說議員這邊有沒有比較好推動高雄市更新的方式，讓這些老舊社區能夠再造，不要年輕人都搬到凹仔底或文山特區，大家都往郊外的衛星都市去發展。結果市區變成沒落，很多中山路、中正路的房子都變空屋，房屋租不出去，但是房價又那麼高，你租不起也買不起就放在那邊，妨礙高雄市的經濟發展，以上報告。

主持人（周議員玲奴）：

謝謝賴里長，最近是尾牙旺季，苓雅、新興、前金區都沒有年輕人，我那天去參加一個尾牙，現場 7 桌是一個苓雅區的診所，包括院長、廠商，好不容易看到 2 桌都是 20 至 40 歲，我全部都寄望在那裡，2 桌 24 個站起來沒有一個住新興、苓雅、前金區，只有老的住這裏，開個玩笑。接下來請盧局長做個回應。

都市發展局盧局長維屏：

我從答案講起，答案是怎麼出來的？第一個，簡易都更要不要做？可以做，要做你要修法。但是可以做，而且不會太久。但是為什麼要做這種？我剛才聽覺得大家講的問題沒有講到一個方向去，我講到一個重點就是，解決這種城市多面向的問題，是吃大補帖還是吃標靶藥物？我覺得簡易都更基本上是標靶，標靶當然是要吃，症狀都壓不住，你不吃還慢慢補身體幹嘛？我覺得都要但不能夠極端，不能認為現在的一些作為就是不好的、就是守舊的，未必如此。剛才林理事長講的也對，也是有現實的考慮，我

幾年前和幾個縣市的局處長聊天，南北是不一樣。我們要解決都更，你剛才講的很對，把這種抵費地鎖3年，都更就來了，就這麼簡單，做得到嗎？做不到就不要再想了。就這個樣子，這是城市財務效果，任何一個城市都需要透過開發，況且那些需要被處分的重劃區段你能夠停嗎？你也停不住，所以不必想這個，很快這個答案就在我腦海中離開了，不需要再想這些，一定要找別的方法。高雄市是最早處理都更，就是原始的叫做正規軍的都更，高雄市最早在五都中把都市更新門檻降下來，從4,500一口氣降到1,000，之後五都都跟進，都跟著高雄做，是我們最早。但是有沒有解決問題？不太多，這個叫做打不平。但是標靶策略我大概一年前受邀去參加研討會，會中提到今天要談的簡易都更，後來回去各自的縣市政府各自走自己的路，台北市就走向快速都更，它就是把正規的都更程序簡化掉。高雄的都更審議效率本來就比北部快，大概它一半的時間，這二、三個案子通過都是它一半的時間，這個沒什麼好炫耀的，反正就是做而已，這是第一個。台北市它非常嚴謹，這個我得佩服人家都更做得最好。第二個，新北就走向今天我們看到的簡易都更，簡易都更並不是正規都更，它其實走的是土管，它和都更一點關係都沒有，但是效果是都更。大家已經在報紙上看到了，小型地百分之百同意，加上剛才吳教授提到的，開放空間的效果就出來了，有辦法解決一些問題。回到高雄當時我的說法這個不叫都更，免得社會上誤解太多，我叫作微型改建，微型改建它是可以改變東西的，再放進一些藥物就可以解決一些問題了。標靶在高雄我們走的是草衙，因為你要集中火力解決問題，你不集中藥力就分散掉了，大家都一樣，為什麼我要做新草衙？更好做，所以剛才大家講的都對，走大補帖就會走向資金的流動到底流到哪裡去？一樣的道理，為什麼台灣的房地產最好？因為所有的投資工具都不穩定，黃金也不行了，資金進去保值或投資所以房地產好到不行，南北皆然。一樣道理，高雄也是一樣，不可能改變這個事實，所以一定要集中某些政策先解決某些部位的效果，這就是為什麼我一直認為草衙那個案子要趕快先處理的原因，後來連議員大家也都要一樣，這個能夠理解啦！看起來要散掉了又來了，這個沒有關係，人同此心。我要講的是它的簡易都更的門檻更低，新草衙又創出一個模式，不是炫耀，真的像標靶，它都更整合的門檻低到250，250就二塊地，你我的房屋2間、3間解決就蓋起來了。草衙要解決的問題是什麼？草衙的道路破碎，想蓋一個方正一點的房子都蓋不起來，那還得了，至少你先把房子改得起來，正得起來就好了，不要一大堆畸零地。它標榜到這麼小的程度，所以台灣目前最低的簡易都更就是新草衙250啦！回到高雄其實門檻可以稍微

往上提一點，適用在其他部位。譬如老舊社區多的鳳山，大概可以到 500，我認為 500 也夠了，再高就回到正常那就不必做了，所以它要有級距差異那個藥效才會下得去。所以我說可以做就是 500，如果整合得出來大概就是給容積，容積也是眼前平衡財務用的，也不是給建商，就是平衡財務。我們再回頭來看最原始的都更，本來這個都更就是財務性都更，剛才林理事長最清楚，台北是七三分，我們高雄三七，剛好相反誰要做？你非常清楚了解不用抽象概念，你了解建商的獲利模式就知道該下什麼藥，就這麼簡單。所以容積大概還是藥物之一，容積也不要浮濫，我向陳議員報告，任何容積都是政府有限的行政工具，你給他每天餵容積，他就不會挑這項容積吃，開放容積好吃的就不用本錢了，為什麼要吃這條容積？他不會進去這個市場，所以我為什麼要鎖？我沒有惡意，我只是在鎖法容，可是我願意給獎勵，他才去做他應該做的事情，比如綠能。你希望他做就給綠能，其他鎖住，他一定吃那一塊，所以到處給法容，大家都不會來吃這個藥，你就沒有任何改建行為，原理是這樣。岡山也是一樣，岡山應該是法容先，新的舊的都放，容積一定增加，因為它基礎條件變好了，其他部分一定要給這種藥，包括我們講的，簡易的，15 到 20% 給下去就沒有問題，讓他去做，他只要願意做我就敢給，他不做我不願意給任何容積，一般法容就給他副作用很大，馬上地價就上來，地價上來後，這個建商的成本就變高，賣的房子不可能便宜，它的負效果很大。我講一個例子大家聽聽就好，當時在處裡容積移轉，容積移轉一開的時候，我就跟理事長說，沒有萬靈丹，任何藥都有副作用，你做下去，土地是馬上漲價的。他說都快要死了，容積先來再說，不到一個月，土地都漲起來了，所以蓋房子有沒有比較便宜，有嗎？完全沒有，而且土地方面，理事長講得也很對，土地是比較出來的，它沒有一個公定價格。我隔壁這一塊地價值 25 萬，那麼在你隔壁的地怎麼可能賣 24 萬，絕對開到 26 萬，所以這種就是不理性的變高，馬上大家就變到兩倍。我不過才給 30 的容積，土地卻漲了兩倍，所以房子不可能降下來，法容的後遺症是很大的，真的要小心。我做以上說明，大家都給我也不願意，可是長期它的副作用大到就是以後你再給有效的容積獎勵，他都不吃了，因為法容就很飽了，你給了不動，這是我的壓力，我誠實講。所以很多人沒有太多的機會公開討論，就很容易誤解。要在岡山和鳳山做更新，你就吃這帖藥，就是剛才講的簡易都更，我認為有效，那麼就給他。當然還是要回到都更原來的本質，都更本來就是要改變環境，所以也不要排斥所謂的資金，也就是建商那一塊。建商是目前有效的資金，你要想辦法幫他導入進去，他才能幫助這些人。你要知道，所謂需要都更的地區，



通常它伴隨的是一個經濟的弱勢，他如果有錢就自己去找、自己去講、自己蓋蓋就好了，為什麼不做？就是他資金上出了問題。通常住在裡面的人有辦法早就搬離或換屋了，不是首購就是換購，而且早就離開這一區了；因為他離不開，就必須就地解決，所以用容積獎勵是可行的，我認為是合理、可以做的。

另外我要提的是財務效果，其實曾老師講的是合理的，現在的財務、財稅的手段還沒有啟動過。在日本包括你剛才講的德國，這是不熟的地方，他們是可以動到一些政府的財稅效果去幫忙解決，你願意都更，他就在某部分幫你減少財務的壓力，這都要算出來而且是用精算的，這個區塊台灣目前還沒見過。之所以不能做一部分原因可能也涉及到中央、地方稅的關係，講比較遠一點，可以有一個比較專案的 study，才去處理這是可以的，慢慢把那個效果引進來。其實解決高雄這種老舊社區，我也同意曾老師所講的，不要視老舊社區為一種城市退步，不是的，真的不是。你看台北市好了，其實高樓不多，這幾年才衝出來，台北市的經濟福利大嘛？大到不行，大到他根本不想改建，他不需要，因為它整個呈現效果還在那個地方，所以他不需要改進、求進步。我們很多人看到老舊就覺得不好，其實未必，老舊應該可以透過所謂的整建微整型的機會，其實有一些機制進去，像日本常做的改建王或通用的設計概念。另外，也不完全是用住宅房地產去解決問題，通常日本比較漂亮的做法是把小地區的經濟放進去，他不是賺房地產的錢，賺的是讓當地的經濟更多的活絡，它的綜效是存在的，所以日本的都市更新比較大，比台灣大很多，我們各取其所長，不見得是哪個國家或哪個地方好。日本是把整個綜合效果放進去，我們台灣這一塊一時做不到，倒是可以先做標靶式的，也就是回到我剛才的主題：簡易都更。

簡易都更不是正規都更，但是它有都更效果。我問新北市的張局長說：「你怎麼那麼厲害！什麼叫作簡易都更？我把整個法令翻爛了，就找不到你那一個步驟。」他說：「不好意思，那根本不是什麼都更，但是外面的人聽不懂，所以就創造了一個都更的名詞，大家聽得懂就好，基本上就是這樣子。」這樣也可以我並不反對，其實真正的正名叫做微型改建，透過容積的標靶獎勵來做微型改建，我覺得高雄可以做，新草衙案就讓它先集中標靶，接下來更新，我正在處理這一塊。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝盧局長，今天你是替高雄簡易都更正名為微型改建，不管叫什麼名字，我知道不是要炫耀，接下來請李議員雅靜發言。

李議員雅靜：

我應該不是最後一個發言的吧！謝謝玲玟和政聞議員辦理高雄市推廣簡易型都市更新的公聽會，其實在一、兩年前，我就有想要辦一個這樣的公聽會，也想去瞭解相關的細節，為什麼？剛剛玲玟議員和都發局局長有提到，鳳山是屬於新舊部落交替的地方，算是半開發性的一個區域。剛也提到赤山、文山特區，現在又有一個鳳新重劃區，一直在活絡當中，但是那也是特定的一小部份而已。鳳山有很多舊部落，它的道路誠如剛局長提的，滿破碎化的；也有像剛里長提到的，房子可能有四、五十年的歷史，你可能在外面挖一個水溝，然後兩邊的房子就崩蹋的那種，在哪裡？在我服務處附近，需不需要來做一個改善？其實說都市更新，我覺得有一點沈重；但我同意剛剛義守大學吳文彥教授所提到的，我們如何去改造舊部落，讓舊部落可以更活化。如果建築物本身可以的話，甚至可以用類似拉皮來創造新的亮點；如果建築物礙於早期沒有相當的建築法規，可能隨便蓋一蓋，要拆掉重蓋根本沒辦法蓋，因為容積率、建蔽率不夠，這個部分能不能就像都發局局長一直在努力的，如何讓舊部落就地合法。我覺得這部分在鳳山和岡山是迫切需要的，因為城市的發展其實也包含剛剛里長所提到的市容整建的部分，我們怎麼去推動？第一個在鳳山想要推的是哪裡？是我們的衛武營隔壁，有一個五甲社區五甲國宅，國宅從第一期開始，也就是民國六十幾年第一期已經蓋好了，到現在已經三、四十年了。因為國家兩廳院是東南亞最大的兩廳院，衛武營在鳳山坐落開幕以後，這邊好像是高級住宅區；但是它的左邊，我們從國泰路過去是一個五甲國宅，也已經四、五十年了，我們講得比較不好聽，如果它是一個類似像勞工階級在住的宿舍的話，那麼一個是高級住宅區、一個是平民區，這樣能看嗎？鳳山區變成高雄市 38 區的第一個大區後，其實是一個滿吸引人的地方，尤其在交通上，它有高速公路、有捷運、有火車、有高鐵、有公車，交通非常便利。你說凹仔底，其實很多住戶都往鳳山來，高雄市有 277 萬人口，鳳山已經變成第一大區，我們算過不是從外縣市來的，都是從別區移來鳳山的，為什麼？因為大家看到鳳山未來的發展性。

剛剛局長也有提到說，要從新草衙那邊先開始來作一個標靶，我認同集中火力創造第一個活化的亮點，後面才會有人想要跟進，可是它有那麼迫切需要嗎？這就是我們在議事廳講的，那個辦法裡面所提到的是優惠新草衙，那麼其他地方想不想跟進？鳳山有很多地方想要跟進，像這樣一個優惠的補助或租稅辦法，比如說重劃區南成 77 期那邊，可不可以？我想這是要來討論的部分，包含你剛剛講的容積率的部分，我們一直聽到局長在提這個問題，可是沒看到你提出一個具體的辦法。很高興玲玟和政聞議員

辦這樣的一個公聽會，我想是不是用這樣一個方式來聽聽學者，包含我們都更學會理事長所提的一個建議，是不是也可以給都發局這邊一個具體的參考？可是我剛剛聽局長這樣回應下來，好像是你講你的、他做他的，又脫勾了，雖然有一點小失望，但是我還是有所期望。局長，縣市合併已經三年多快要邁進第四年了，很多地方真的需要都發局來協助。剛剛政聞有提到容積率部分，它可能需要有一些作為，不可以把這個要務一直丟給建商或住戶。有一些地方在高雄縣市合併到現在，原高雄縣的容積率還是相對偏低很多，原高雄市容積率多少？原鳳山這個區塊還是很低，岡山更低，這樣想要像你之前所提的就地合法，會認為遙不可及，你只是畫個大餅給我們而已，這是要督促你們幫我們想辦法的。不管是簡易型都更或是剛剛講的微型改建也好，其實想要的是要有具體的計畫，包含我們國宅的部分，我只聽到你們講而已，但是沒有看到你們有動作，所以要再繼續督促你們。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝李議員。我想不見得落差那麼大，不見得我們講我們的或者都發局講都發局的，在執行面、目標的短、中、長期來說，除了學者、很多專業可以提供一個很棒的未來性或現在性的意見。都發局在執行上不管是遇到挫折或現狀難行，他一定要不斷變更方法，我想都發局還是在執行面去找出一定的方法來。接下來第二輪大概還有 30 分鐘的時間，是不是請還沒有發言的或者要補充意見的，下一輪我們再繼續來做結論，現在請曾教授。

高雄大學曾副教授梓峰：

剛才聽大家所講的，我們可以肯定一件事情，就是高雄市都市發展這個課題其實是很複雜的，需要多元的工具。當然我也要從專業角度去幫局長做個背書，其實採取的工具都發局沒有被給很多。我剛才講過，高雄市如果真的要做的，先把不當的土地開發、重劃先停下來，他做得到嗎？做不到。如果繼續在做，旁邊根本沒有機會，都市的改善根本沒機會，我再給你 3 倍、5 倍容積也沒有用，也就是說這種事情其實是要環環相扣。我為什麼剛才要特別提現代化運作這件事的概念，其實某種程度是一個整合的概念，必須回歸到某種程度的共識做更高層的整合，不能只是在各部門。講實在的，以我的判斷，如果再從市政建設的討好度來說，這邊絕對是最不討好的，因為我手上沒有工具沒有子彈、沒有槍、什麼都沒有，可是地政局絕對是最討好的，為什麼？因為任何人需要錢，他永遠可以搬錢給你，大家都很爽，反正那是借錢。像大坪頂已經那麼多年了，到現在也都沒有開發，至於會不會存錢，沒有關係就像炒股票一樣，我沒有賣就沒有虧錢，大家的觀念都一樣，如果這個東西是死的，都發局沒有那麼大的工具，我

覺得在專業裡面有一定的程序，除非今天的情況有市長授權，你才能在這裡面運作，至少我認同剛才很多元的去處理這些東西，用各種不同的工具。我還是要提到現代化的概念，其實第一，它在號召一種往前看，這裡面的工具，我沒有否定傳統上他們用房地產利益變換的可能性。剛才吳教授也特別提到，在幾個大的區塊台灣沒有機會，但是你把它放到區域或國際上，它其實還是有一個特別的機遇；但是無論如何，顯然工具的多元這件事情是一個關鍵。我要另外提兩件事情，一定要呼籲的是，目前在資本的效率上應該還有一個思考的空間就是工具的搭配，其實還有一個更大的正當性，事實上資產就是讓資本有效的在高雄市裡面快速的推動。我舉一個最簡單的例子，前金區這個地方是我的最愛，我現在住在巨蛋對面不太喜歡那個地方，最想住的是前金區，可是我根本住不進去，我想租但是沒有我基本上想像的空間；我想買地房屋和地價高到讓人根本住不進去，那個東西全部都被綁死在一個大家想像性的結構裡面。我想搬進去最喜歡住在老城區裡面，它的生活機能超好，鳳山也一樣。從生活角度來說，那是超好的。可是在目前的想像性，好像有一些阻塞，阻塞打通的時候，我覺得也許今天多元工具，剛才局長這邊非常靈活的提到很多。我是覺得下次再談的話，一定要把財政局和經發局一起請來談。因為從資本有效的在高雄市循環這件事情出發的話，我覺得他有另外的動力，就像剛才林理事長特別提到的，大家將本求利。以目前來說，高雄市是一個最沒有效的投資環境，為什麼？我有錢想來投資一、兩億卻沒有機會，為什麼？因為沒有變現的機會，因此我非常認同剛才局長提的。但是把資本更有效運作的這件事情放到更大的面向去看，資本有時候不是只有投資資本，它還有產業帶動其他各個不同的面向，我所講的資本是一個複合性的資本，效率這件事如果能更清楚被掌握的話，有些事情是可以被阻止的。13 號碼頭前面，最近聽說房價方面吹牛吹得一大堆，結果房價一直往下掉，那個東西在專業界聽到，會說唉喲，天呀！又來了。關起門在這裡講，他們現在也很愁苦，對他們來說，房價有沒有掉？看起來沒有掉，可是他知道第一排裡面，很多人在準備賣房子。簡單說抽手就走了，目前還沒有掉太多抽手要走，這種東西都是指標，表示高雄市要看到放多少容積是一回事，讓錢能夠快速回轉，而且每個人在這裡能夠賺錢才是關鍵。容積只是工具，回過頭來讓高雄市的資金在這裡面能夠賺，人氣才會旺。今天玲玟議員在此，我要提至少有一件事情曾經一起努力過，譬如一卡通那件事情，談了三年多目前終於有成果。那個東西如果沒有線上權，高雄市死得更快，那件事情是代表資本在裡面運作的一個循環概念，只是一個簡單的工具，可是背後循

環的經濟面很大，裡面將來可以操作的東西又更大。譬如文西里在這裡面要能吸引人，就要結合很多東西，去把這樣的一個介面建起來，將來在裡面消費各種東西就用那個卡，如此其實可以帶動很多機會的循環。現代化代表追求一個好生活，在這裡我要呼籲，其實從資本循環的效率角度，投資在這裡面報酬率效率的角度，不要只有鎖在房地產，因為房地產基本上有限，很多企業在這裡面經營的時候，本業看起來是虧本，但是所拉出來的從總體的財務經濟上來說是賺，對他來說有很多事情可以做。我覺得並不是都發局不想做什麼或說了沒有做，當然是受限於工具，局長已經提了很多的做法，我覺得都非常務實而且有效，只是呼籲再把它拉大一點。其實現代化代表可能性的一種趨勢，那是更大力量的資本循環，因此你的工具就會有更大的增長性。比如說草衙目前做得很好，因為它如果不動，資本就死在那個地方再死 20 年，可是讓你動起來，資本很快的在這裡活絡它帶動效益，這件事情就非常增大。我只是呼籲從傳統都更跳到捷運都更，不管什麼工具，其實目的就是回到讓城市發展，高雄市並不是沒有做，是做了很多東西，只是效率需要找到更大而且要更多的整合。比如我今天帶動發展的效率，這個效率是財政在這裡收支的效率，帶動就業和各方面的效益，那個東西才是真正的效果，謝謝。

主持人（周議員玲玟）：

還有哪一位要補充說明？請吳教授。

義守大學吳助理教授文彥：

我想都更基本上還是因地制宜，土地產權的組合型態是不太一樣。談到里長隔壁的林投里，連續五年投入 5 個研究生去做研究，做不同的試算，也用了亞洲開發銀行的一種土地分享方式。因為裡面 70%、80% 以上都是國、公有地，私有地比較少，都更的時候是出現私有地的地主怎樣換地？原來中華一路徵收的時候，楊金虎市長把它換地到林投里去了。當時的機關用地是什麼都可以做，因為要當眷舍所以換地給他，後來變公共設施用地，公共設施用地變更在目前的回饋負擔是 52%。老實說，這些私有地的地主就不要了，因為它 100 坪到最後要負擔 52，開發費用也許它只分為三成、兩成五，這個對於開發有傷害所以不願來了。有某一些比較特殊的狀況可以做一些法律鬆綁，比如說安置。要安置上面的住戶用地是為公設負擔，把它內含不要再附加，這些都可以用個案很務實得去處理。這當中探觸了兩個新的概念，一個就是資產信託，大家都在怕財產減少，那麼乾脆大家都把財產信託出來，然後把地上權招商，然後你和我入股，如此部分的中、大型地主反而願意。因為政府都出錢了，他們更不願意出錢，

要找可以來創造新價值的，可以流動的資產。這個概念一個是資產信託、一個是信託的方式，信託更有意思了，信託是屬於民法裡面的信託行為，你只要在某一個信託本質說清楚之下，我們這幾個人，大家都不去談財產權的問題，而是我們整合起來，可以去做一個什麼樣的開發利用等等，這個部分反而相當多，大概有三成五左右的地主願意接受這種概念。

換言之要因地制宜，我們都更最怕的就是定一把尺去量全部的這種發展，就好像一家裡面有五、六個小孩，一個感冒全部都灌藥，不合理嘛！可是我們卻經常在做這種不合理的事情。適用都更的事情要因地制宜，譬如說有一定的目的，而且要看達成什麼樣的目的，如果這個目的相符，也許草衙行得通的話，到鳳山到林投里到文西里劃定某一個區塊，然後做微型都更，不一定要弄到一個街廓，也就是不一定要整排牙齒拔掉，做這樣的一個安排也許它就會動起來，這是我一向主張的策略型改良。

主持人（周議員玲玟）：

好，還有哪一位？請林理事長。

財團法人都市更新學會林理事長資雄：

感謝剛才盧局長提了微型改建的概念，站在實務界操作，我想做一個小建議，應該要有一個具體的辦法提出來，這個具體辦法假設要定的時候，可以的話是不是讓我們也實際去參與一下。我要參與的部分只講一個地方，就是你剛講的容積轉移你要給幾趴？我剛好沒聽到，還是你有講我沒有聽到，你有講嗎？還沒有講最好。講真的，我們要因地制宜，假設真的要，只要訂個實施辦法，當然不一定要找我們，沒有辦法但他要去做，我可以站在我們的立場算給你參考看看，鳳山可不可以做？前金區能不能做？就挑幾個來試算。譬如在文西里，你獎勵提出來，可以做嗎？做不出來，那表示辦法訂出來不切實際，有沒有案子，沒有，就這樣。假設真的有案子要做我們會提出建議，但是不一定要完全聽我們的，就是給多少的獎勵才可能真的可以去運作，我們會提供建議，謝謝。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝理事長，市政府在訂定政策有這樣一個專業的做法，在訂定之前就聽聽大家的意見有一個參考值，這真的很棒，來請這位年輕的帥哥。

財團法人都市更新學會潘副理事長俊和：

主席、各位長官，大家好，我是都市更新學會潘俊和，都市更新學會希望能夠把這個設立的宗旨宣揚出來，因為台灣現在的都市更新幾乎都在北部都在台北，希望能夠把都市更新從台北帶出來，但是帶出來一定要有一個方向和宗旨，讓我們可以提供所學給大家參考一下。因為從事都市更新

從災害重建到現在大概十四年，有些案例經驗可以和大家來分享，災後重建為什麼會有一百多棟的社區可以迅速在三、四年間完成，它的主要原因是解決二個問題，一個是人的問題，另一個是錢的問題。人的問題，因為它是災後重建，有不得不的理由，所以他一定會參加，大部分會參加，或者它有特別條例，只要一半以上的人同意就可以實施了，最重要的關鍵在於當時有一個基金。這是由台大謝志誠教授所帶領的基金，這個基金把工資(元)從現金流的現金轉成固定資產(不動產)，但質沒有變反而增加，這個財務結構的運算，可以提供給盧局長參考。我認為你對症下藥的標靶最有效的快速方式，就是可以解決這些人財務籌措和財務支出的壓力。我相信很多人願意搬入，尤其是窳陋的地區，剛剛周議員或盧局長有提過，窳陋的地方通常都是經濟弱勢的比較多，你如果能夠解決他財政這一塊壓力的話，相信一定有很多人願意馬上來執行。

第二個，我們在這十幾年的都更過程中發現一個現象，公部門本位主義很重，也就是財政局或國產局的土地一定要變現，變成現金才是它的績效。可是反觀現在的都市更新條例，公有土地其實是在促成都市更新，它的土地應該要拿來多抵充公共設施或開闢公共設施。我簡單舉個例子，現在幫台中市政府辦體2用地25公頃的都市更新，10公頃拿來辦都市更新的更新單元，10公頃裡面的公有土地占52%，這是國公有土地的產權，私有土地占48%，我公共設施劃60%，只有40%拿來當開發利用。但是這60%的公共設施有52%全部用公有土地抵充，所以私部門抵充給公共設施的用地只有7%到8%，這遠低於重劃模式的一半，所以地主都很願意，非常的願意，都極力希望市長能夠趕快把它辦好。我再舉個例子，在台北市的大陳義胞9公頃都市更新案，這9公頃的都市更新案市政府負責一半，也就是負責一半整合的責任，開發商也負責一半，後來開發商全部把它搞定，為什麼？因為它開發創造的效益太大，公有土地拿來抵充的部分也很多，所以換句話說，要善用公有土地，這是我們的建議，也就是公有土地在台灣其實是非常好用的。我們現在幫國防部做都市更新開發，它的土地百分之百都是國防部的土地，它可以拿出30%、40%來抵充公共設施，這樣對周遭的環境創造的效益會跟著提升。我再舉個例子，台北市的7號公園，黃大洲市長開闢的時候25公頃，裡面其實私有土地很少，大部分都是公有土地，他花200多億去開闢7號公園，為台北市創造的是超過1,000億的價值，為什麼？因為它周遭的地價連續上漲三年，換句話說，由這個例子來看要促成都市更新，人的問題雖然是最大的關鍵，但是站在主管機關的角度，應該是引導他來參加、願意參加，或是鼓勵他來參加。這些機

制其實是可以從財務結構和公有土地去做調整，而且現在的機制，公有土地參加都更的辦法規定得很清楚，你能夠善用這樣的機制，我相信高雄市一定可以創造和台北不一樣的社區重建新都更。今天要推動的這個政策性目標-簡易新都更，無非就是要鼓勵民眾自發性趕快來辦理。如果你從財政的角度和公有土地的調整去下手，我相信這個大補帖不是只有標靶，而是包含大補帖的內涵在裡面。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝副理事長的意見，其實這個建議挺好的，不過說真的，因為 7 號公園在做的時候，我人住在台北。當然現在回頭看那個年代，很多人在講，要是當初以現在文林苑的看法來看那件事情，7 號公園也拆不成了，就少數那幾戶，是真的幸好年代不一樣，但你要講「幸好」嗎？有時候是見仁見智。你要是現在 7 號公園會拆到我家？它可能不見得是現在這麼好的公園了，而且說真的，公共設施其實是兩難，公有地做得很好，當然是最好，但它周邊的土地連翻三倍好像也不是我們願意樂見的，但它對整個城市的現代化進步是一個很棒的大功績。現在還有哪一位？工務局都沒有發言，賴里長，請發言。

前金區文西里賴里長勇村：

我補充一下，剛剛副理事長講的很好，公部門的部分應該要先釋出，不要減少百姓的私有財產，剛剛講的林投里那邊，一個 10 坪的房子擠了將近 10 個人住，你徵收以後剩下 3 坪，最多也只剩下 4 坪，怎去住？第二個，他賣也不是，他買也不是，已經沒錢可買了，給他徵收之後，他要賣掉也賣不了多少錢，也沒辦法再去外面買房子。所以我們是希望針對都市更新的部分，政府釋出比較大的善意，就是把公有土地能夠活化，應該要釋出的政府要起帶頭作用，而不要老是打小老百姓的主意，他都已經沒錢了沒辦法去生活了，你還要把他的私有財產變少。第二點，針對高雄市都發局要對各區不同的特色來做不同的都市更新，包括剛剛講的微型整建，針對不同的地區。比方說前金區、鹽埕區或新興區，政府來規劃不同的特色，把這個地區做整理，而不是一昧的就是要開發大型的都市建設，這樣才對地方有幫助。小地方也可以，你不一定搞大的，老房子有老房子的特色，你能夠補助他們加強它的整體結構或是周邊環境的建設就好。因為我們南部人比較奇怪希望就是有土地，寧願住透天厝，因為有土地而地價會上揚，但房價卻會下滑。所以希望還是能夠保有土地，建商也是一樣，他買地時是要買下整塊地，不要像剛才那位教授講的，還要給你搬家，又要考慮到這個房子蓋二年，還要先弄間房子給你住，要考慮這麼多，然後你



還要談 100 坪能夠分到幾坪，所以為什麼南部比較不容易推行的原因，就是寧願自己有土地，寧願用整建的方式，也不要重建。因為新建之後，建蔽率就變少了，對不對？假如我 20 坪的房子要新建，我可能就只剩 10 坪而已，但是整建只要稍微拉皮之後，我還是 20 坪，包括一些舊的公寓大樓也一樣，新建的明明權狀是 40 坪，但是公設比扣掉之後剩 25 坪。舊大樓稍微改建一下，50 坪可能扣掉公設後還有 45 坪。所以希望針對這種不同的地點，能夠用不同的都更或微型的整建來推行，這才是一般市民所需要的。

另外，目前在我們巷子那邊，議員也去看過就是 253 巷，待會我再拿圖片給你們看，我們做彩繪。和區公所協調巷道要做美化，我講的就是推動類似巷道經濟。大馬路，剛剛曾教授講的，你買不起我們那裡的，雖然和台北沒有辦法比，但是以自強路來講一間約十多坪的房子賣二千多萬，和台北差不多，一坪也將近 200 萬啊！但是你要向人家租不合算，要租給人家也不合算，生意不是很好，你要租個 5 萬，二千多萬用貸款的，每個月的利息也不只 5 萬啊！

主持人（周議員玲玟）：

勇村講的對，其實一開始曾教授的那個形容詞用得很好，它就阻塞掉了，這個地方就完全都不動，變成一攤死水，你空有那樣的地價，空有那樣的價值，完全沒有辦法有發展。

前金區文西里賴里長勇村：

所以我們那邊一些店家就時常在換，譬如 50 嵐那種有知名度的做得起來，其他像開些雜七雜八店的，可能二、三個月大家就搬走了，換來換去的。另外一點是，房東也滿不盡情理的，一看到人家生意不錯就想調漲房租，沒辦法啊，因為向錢看。

主持人（周議員玲玟）：

這是通病。

高雄大學曾副教授梓峰：

我如果能夠搬進去住，表示那個指標一定有成功。

主持人（周議員玲玟）：

好，我們來努力。

高雄大學曾副教授梓峰：

至少想搬到那裡去啊！

主持人（周議員玲玟）：

有更好的。

前金區文西里賴里長勇村：

我們那邊的生活機能很好包括百貨公司、菜市場、捷運、公園等，我剛才講的，巷道裡面自己花錢建一個小型社區公園，有籃球場、小朋友的溜滑梯，地是市政府的我們借用的，自己花錢蓋一個小型社區公園。我想前金區除非是公有建設，沒有一個里能夠像我們在社區裡面有讓民眾活動、運動的地方，小孩子在裡面騎自行車也不用擔心會被車撞到，這樣的一個小型公園。

主持人（周議員玲玟）：

這位年輕里長每個月都倒貼，薪水都不夠用。

前金區文西里賴里長勇村：

我不是注重服務，我只是注重里裡面的建設。

主持人（周議員玲玟）：

健康環境營造得很不錯。你不發言，來就要留點發言紀錄，請簡單發言。  
工務局建築管理處王幫工程司亮文：

主席、各位教授、局長及各位與會先進，大家好。目前工務局這邊是在於協助，在整個都更的環境還沒有塑造，整個法規條例也都還制訂之下，不曉得都發局這邊要用什麼方式去促成都更。如果依照新北市土管的規定，剛剛局長也講了，它事實上走的是一個土管條例的修正，在我們這邊源自於原高雄市和原高雄縣，事實上高雄市是主計之後各區的一個細計。但在原高雄縣的部分，它是一個主、細計合一的制度，所以要走土管這部分的修正，它還會受到內政部都委會的把關，所以事實上在整個時程，也不見得是由高雄市的都委會這邊可以馬上做決定的，這個先敘明。因為我本身也是都更的幹事，就剛剛幾位教授提的問題，我認為事實上在整個開發裡面，最主要還是在於開發上的利益去著手，因為沒有建商願意進來，案子以政府目前的財政來講，事實上是有一點困難，所以政府能做的就是去做土地重劃。這些建商願意面對的是跟一個地主去周旋，還是要和數十個或上百個的住戶去周旋？因為就目前建管的業務來看，光是一個畸零地的調處，就為了一小塊一、二坪的，可能就要和一、二百個住戶做調處，他為了要買那一小塊地，光是這樣的一個案子，就造成很多困擾。目前在高雄這邊的都更案子，事實上開發商願意做，就是為了都更有獎勵金的部分，但是政府要有所作為。我就舉台北花博的例子來講，1 棵水耕蔬菜比市價高 5 倍的價值，人民看到的是為什麼貴 5 倍政府還願意去花錢？可是沒有人出來主張說，這棵水耕蔬菜廠商他要負擔什麼？它的存活率要百分之百，颶風下雨或颱風天要負責不能讓它死掉，這些成本要算進去，所以目

前政府要去作為時，我們也怕被說圖利廠商。沒有人跳出來為政府為這個政策做說明，它給 5 倍的價錢是應該的，甚至於還是拜託廠商來做，因為沒有廠商願意來進駐。因為社會輿論大部分的人都不了解政策背後的原因是什麼？會造成執行困難度。事實上我個人覺得有時候很委屈，到最後落得承辦人就是記過了事，事實上有誰獲利，我們講真的是各方都輸了，是去看花博這些市民很高興而已。回到剛剛講的這些都更議題，事實上我們知道因為都更的困難度會高於土地重劃，不然都更就會先行了。再來要講的是，一個政策在執行之後，從 6 月底到現在，就一個高雄市都市計畫施行細則容積減量之後，從 6 月底掛件暴增約三、四百件，其實都發局和工務局是優先受害的局處，爆量之後，到目前我們還在消化這些案件。回到剛剛我們談的新建屋和都更裡面的都更預留地區改善部分，高雄市要怎麼去消化掉這三、四百件，而且很多都是超高層大樓，這是上百億的商機。當建商在這部分投注很多財力時，他哪裡還會有能力再去做都更？今天建商無利可圖，為什麼要進來做這個東西，他還要去周旋這些事情？事實上我個人是覺得它的困難度滿高的，在這一、二年內我們可以預見房地產一定會有個相當大的衝擊，因為它的空屋率會爆增。

高雄大學曾副教授梓峰：

空屋？

工務局建築管理處王幫工程司亮文：

對。現在是要放空還是要把它處理，因為利空、利多我們也看不出來，但是第一線看到的是你的量這麼多，其實我們是很憂心它後續怎麼再去推都更這一塊。以上是個人意見，因為今天事實上是談都更，不好意思。

主持人（周議員玲玟）：

沒關係，謝謝你的意見。這些超高和大量的住宅這是另外一個議題，但是我相信我們的憂心現在才開始，我也和你們一樣憂心，不過這是二個不一樣的議題，在我們的舊社區部分，它還是焦點。李議員雅靜，我先講結論好不好？好，你先發言。

李議員雅靜：

不好意思。剛剛不管是局長也好，或是玲玟、曾教授也好，你們有點誤解，我滿肯定都發局對高雄的付出和認真，你們可能不了解盧局長的能耐，因為他熟悉所有的法令。譬如我問一些相關的法令，他馬上可以 call 好幾個電話就是幫我解答，這是我滿敬重他的地方。我剛剛提的是，為什麼我一直提鳳山，應該說合併後鳳山其實很多人對它有很大的期望，可是 3 年來鳳山一直沒有什麼很大的改變，尤其是舊部落。我們期望它有一些新的

亮點，可是又不想要它做太大的改變，我們如果統統都把它變成都更或統統都變成重劃區，然後全部都敲掉重建之後，它和其他的區域有沒有什麼差別？就都一樣啦！我剛剛為什麼一開始就提到滿認同文彥教授提的，把舊部落改造以後會有它的特色，相對於剛剛說要推的新草衙類似都更的方式，就是要敲掉重建的。我們的舊部落改造或活化其實相對會比較快，我想要推的是這個東西，讓鳳山有更不一樣的風貌，又可以保有鳳山城的特色。鳳山已經有二、三百年的歷史了，怎麼去保有它的特色？包含現在的鐵路地下化，火車站站體我們也要求，因為是小組成員，想要求那個站體可以回復到最開始的日據時代？類似像這樣的一個站體，讓它變成是一個亮點，未來鳳山就處處有亮點，而不是每一個舊部落都要建大樓，原高雄市就已經有很多的大樓了，我們不需要有這麼多空屋率進駐到鳳山，這才是我想要去推的。剛剛可能講的比較快造成你們的誤解，包含剛剛有向局長提到的五甲國宅部分，那一批建築物是早期建的，建商真的很厲害，因為蓋的工法是和現在完全不一樣的，雖然它頂樓有一點漏水，可是仍然是很堅固的，假如你去測它的耐震度，它還是很棒的。我們想是不是可以用拉皮的方式或用什麼樣方式來改造？包含停車場、公共領域的部分，怎樣用改造的方式、修建的方式，讓它變成一個新的亮點，這個是比較快的方式。走太長期的話，不管是時間上或精神上的壓力，而且剛剛有提到，建商願不願意進來，以現在的地價，建商會覺得不符合成本，他不會想進來的。可不可以換個方式，這是我給都發局的建議，是不是可以幫我們朝這個方向來思考努力著墨。

主持人（周議員玲玟）：

盧局長，請發言。

都市發展局盧局長維屏：

給我 3 分鐘，我把簡易都更的精義和重點是什麼再講一下，大家就更懂了。簡易都更主要是在想辦法處理它的投資過程中所消耗的時間成本，就是地主整合，但整合不能太大，小一點就容易成功，這一點我認為應該是有這種效果。第二個，我講它的法定容積和獎勵容積的關係，這一點一定要有深刻的思考，也就是你如果直接把法定容積給他，大概頂多給 20%，200 變 240，但是你如果給他 20% 的獎勵時，他可以到 260 就可以解決，甚至於更好，但是這種東西只能用在他想做事的時候，不做事就繼續擺著。土地成本的概念其實是反映在法定容積上面，為什麼？就是容積的法定容積越高就越高，所以高雄這波賺到錢的，都是土地在買賣，不是建築物在買賣。議員，有錢的人沒有人想去做營建業，都在炒這一塊，光養地就賺

翻了，這是錯誤的是城市的災難，所以才賭這一塊應該是有效果，不完全是每一個都能適用，一定有一些作用力在裡面。

鳳山的問題，因為雅靜在這邊我就直接講，你講的很好鳳山要走出自己的格調，今天鳳山區是高雄市整個轄區裡面最生猛有力的地方，生活在那邊真的很快樂，有各式各樣的生活圈，雖然房屋不高也不大，可是你走在裡面真的就有一個城市質感。我這樣講都會被市長罵，比走在高雄市裡面稍微冷一點的感覺，鳳山真的要珍惜這種質感，不要把它摧毀掉，這是要多少年才累積出來的，不要被高雄市區都會中心的迷思給沖散掉，要珍惜它！所以雅靜經常在催，一直常常要我們市政府很多單位，包括水利局做一些公共空間，就是鳳山溪整治，甚至曹公圳的整治，那是對的，它先透過區段把公共空間處理出來。雅靜，那個已經呼應剛剛曾老師講的，其實是價值性高於房地產樓起，我講得文謏謏的事是講這件事情。

至於最後幾個特殊狀況的部分，其實岡山那邊政聞不在，我有向他說過，像岡山我認為這一帖藥也有效的原因是，現在 200，高雄鳳山地區現在 200 容積可以蓋到 15 樓，你不相信那是因為其他部位也發生效果。譬如容積移轉，很多人對容積移轉深惡痛絕，但是給了就給了，不要再去想它。加上一些現行開放空間，15 樓喔，200 容積可以蓋到 15 樓你都不相信，都委會在審議時，仁武也是 200，也一樣蓋到 15 樓，你都不相信的。所以 200 並不低了，如果你再給他一個標靶型的，其實很輕鬆的可以拼到 15 樓，15 樓基本上對於沒辦法進入到農 16 地區的，放在周邊相對是地價高的，它是非常有用的容積，藥效是很好的。我們不要把這種放在高雄市中心區，要放在岡山、鳳山這個地方才比較好。真正要有效，說出來玲奴會罵我，我心裡真正在想什麼戲碼？我想的是市中心也無妨，可是我想的東西是沒辦法讓民眾接受的，所以要放一起放沒有關係，還要再放幾個比較需要的地方，也不要放諸四海皆準，這樣就無效了。這個部分大概會被議員修理，不過我心裡想的，包括你講的林投里，林投里的問題更嚴重，我知道你在講甚麼，那個實在太難解了，幾十年的老問題。

主持人（周議員玲奴）：

問題是以前里鄰會報時，趙里長就在講了。

都市發展局盧局長維屏：

是啊，我也被罵得要死。

主持人（周議員玲奴）：

就是都無效啊！法院前面那邊一整排幾乎都是鐵皮屋嘛！

都市發展局盧局長維屏：

對。最後請他再給我們一點時間，我覺得二位講的都對，長期融資效果這件事情，這是我比較使不上力的，但是這些事情遲早要面對的，就是當要做拉皮也好，更新也好，融資要給人家。譬如自主更新，我不要建商來介入，因為我們要自行處理，到哪裡去籌錢，要去抵押也有限，但是如果銀行願意承做或是給長期融資，我就先籌第一桶金出來就有機會，這個要搭配在一起，這一塊是目前比較少用的，台灣都沒有人用。所以我話不要講得太滿，這個要研究一下，稅會有多大的衝擊影響，或是它某些稅是減免或融資這都可以。都市更新其實真正都在講財務，環境是它附帶好的結果，沒有這一塊都市更新很難推，今天為什麼都市更新大部分要靠建商才能進得了，獨獨他們有錢而已，因為都沒錢了，連政府也沒錢，這一塊才有效果。因此我也回應大家說，要有些 study 以後還有機會談的話，我們府內應該要研究一下這一塊。

主持人（周議員玲玟）：

謝謝局長，你剛剛講市中心是不想放這個，我倒不覺得，我們的目的沒有衝突，市中心放也不是放給財團蓋大樓，市中心放也是放出市中心的味道來，其實還是有我們原來的味道。這個部分謝謝大家今天的參與，其實原來和都發局在討論的時候，我是用「一朵小花」的概念來談所謂的微型改建，就是當我們的社區改建或都市更新，提來提去還是建商、還是財力。那時候其實是很單純的，我並不是學者專家，只是很單純的要自給自足用自己的力量去改造我社區的環境，有什麼樣的方式是最能夠輕易的和簡單的？幾個地主就能完成的小花概念。

今天的結論，第一個，面積降低，這是我們有的共識。因為面積放大其實你在講容積、容移時，容積比例越高戶數越多，你把坪數設大你的容移可以給很多，建商開始在承載地價時，他就直接加在容移上了，地主很自動的就會把地價漲 3 倍等他來收購，所以它還是一個變相的，還是炒作嘛！如果我們能夠降到把地坪降低到 500 平方公尺以內，我可能 120、130 坪在舊社區裡面有 3 個地主願意，可能有 20 個地主，只要我們 3 個願意，市政府的容積就可以給我，3 個地主就可以蓋漂亮的透天厝。開始推要給誘因才有人願意做。我們的周年慶不是買什麼都會送什麼嗎？其實老舊社區就是老人化，討論可以送你什麼，再附贈你戶外電梯的容積，除了容移，你們三、四戶願意蓋，市政府在這個優惠期再放寬，你還可以蓋戶外電梯容積再送給你，附加價值嘛！3 個地主願意的話，這個街廓裡有 3 間蓋起來很漂亮，這個「一朵小花」的概念就起來了。別人就會學，我這裡也要 1 朵，當你小花有三、四朵的時候，這個社區裡其他的人就動了，就會想

原來我也可以做。在這同時第二、三個結論，就可以呼應到財務和剛剛曾教授提到的，中型經濟體可以為社區營造的小建商或小營造公司，甚至當年社區建築師的概念，它會出現嘛！其實很多好的建築師自己會找個簡單的營造廠，到各個區域的6米、3米、4米巷裡，去收購2間房子，然後蓋得好漂亮，就很像你講的日本改造王一樣。像海安路的藍晒圖，它不也是一間一朵小花開始遍地小花的嗎？你這樣才能夠遏止剛剛講的所有建商、財團，也達到真正要的第一個目的。第一個目的就是都更真正改變環境的，它的經濟循環體會不會起來？我相信到遍地小花的時候，這個中型經濟體它會起來的。今天我們想要的是這一塊，也很高興在談都更的過程裡面，大家都很清楚都更的問題在哪裡，這一點是有共識的。

身為一位主持人，也很高興都發局和雅靜議員，可以從互相質問到互相誇獎，這中間的溝通和理解度大家溝通了就會往前進一步。不管是從草衙開始也好，我個人是期待最後的結論是，都發局可以快一點的，在今年把這樣的共識，給不同區塊不同的條件，儘速的把這些辦法法規訂出來。今年底我們可以把它修好，明年開始可在所有的舊社區都可以遍地小花的話，那對城市的進步也是非常好的。謝謝都更學會理事長，將來都發局這邊就請你協助，謝謝兩位大教授百忙之中蒞臨公聽會，也謝謝所有參與的人員，謝謝大家。