

「原高雄縣各行政區容積率總檢討暨鳳山區應納入高雄市主要計畫」公聽會會議紀錄

日期：中華民國 102 年 1 月 21 日（星期一）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—洪議員平朗

李議員喬如

張議員文瑞

立法委員許智傑服務處執行長蔡庭槐

政府部門—高雄市政府都市發展局王副局長啓川

高雄市政府工務局建管處蘇正工程司俊傑

高雄市政府地政局土地開發處莊副處長仲甫

岡山區公所袁區長德明

高雄市政府捷運工程局李科長宗益

專家學者—屏東商業技術學院賴副教授碧瑩

其他人員—高雄縣建築開發商業同業公會洪副總幹事三元

高雄縣建築開發商業同業公會吳理事斐琳

共同主持人：陳議員明澤、陳議員政聞、陳議員慧文

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 4 時 8 分

## 「原高雄縣各行政區容積率總檢討暨鳳山區應納入高雄市主要計畫」公聽會錄音整理

陳議員明澤：

在開會之前，我先介紹一下我們邀請的貴賓，歡迎他們！都市發展局的王副局長，鼓掌一下！地政局的莊副處長，謝謝！法制局的陳裕凱，謝謝！以及捷運工程局的李科長，工務局的工程師蘇俊傑，謝謝！我們研考會的組長陳克文，謝謝！民政局吳科長，謝謝！還有大寮區的李課長。

這次會議是共同主持，有陳政聞議員，還有陳慧文議員，以及陳明澤議員。過去，我們都是高雄縣的，但是並不同區，我們都是姓陳的，共同來主持。還有我們的李喬如議員，喬如姊，歡迎你！

另外，我要介紹貴賓，鳥松區的陳課長、仁武的蔡課長、岡山的袁區長，謝謝！還有楊傑棠，還有湖內的課長，以及阿蓮的李技士，茄萣的歐課長。還有高雄市建商同業公會的曹釗舜，歡迎！還有高雄縣建築同業工會的洪光佐，謝謝！還有高雄市建築公會卓永富，謝謝！另外特別介紹，屏東科技技術學院不動產經營系的賴碧瑩教授，鼓掌歡迎！還有鳳山區公所的陳建宏，謝謝！待會來的，再補充介紹。謝謝！還有許智傑立委和許秘書，謝謝！以及邱志偉立委的秘書吳克松。謝謝！還有洪議員洪總召，他同樣很關心高雄縣的發展，鼓掌歡迎洪平朗議員，謝謝！待會再補充介紹。

現在會議開始，我先做個前言。因為，今天是原高雄縣各行政區，我們的容積率總檢討。還有最主要要討論，鳳山區是否要納入高雄市的主要計畫區？這是兩個主題。

在高雄縣市合併以後，原高雄縣的部分，我們的容積率，和原高雄市比較，是明顯的偏低。鳳山地區的住宅區，它的容積率只有 240 而已，商業區是 420。尤其我們看到岡山區，它的商業區是 320，住宅區只有 180 而已。所以合併後整體來看，對民衆的期待而言，那落差非常的大。

我們鳳山區，發展的歷史是很早的。尤其那都市規劃，也有上百年的建設。以五甲地區來看，也有幾百年的老房子。這些，我們的慧文議員都很清楚、很了解。

兩年前縣市合併了，但是原本的高雄縣，並沒有整體的規劃。所以說，各地區都需要加強。以岡山區政聞這邊來看，岡山有不少的螺絲工廠，目前也是很重要的，它們如果要找工人，也非常不方便。因此，在岡山區如果不多規劃些大樓、透天厝，一些規劃好一點的房子，會產生一些問題。

一些離鄉背井的人回來，找不到房子住。所以除了他的投資以外，他們

在高雄發展的機會是越來越少。

下一張，我們看第二張，來比較一下。過去原高雄市，它分成五種商業區以及五種住宅區。高雄市的容積率，以商五來看，我們歡迎張文瑞張議員。比如說有五種商業區，高雄市的商業區是 840，這是商五的。商四的是 630，商三的是 490，商二是 300，商一是 240。住宅區來看，有 420 的，住四的是 300，住三的是 240，住二是 150，住一是 80。以原高雄縣來看，只有兩種編列，一種是住宅區一種是商業區。我舉個鳳山區慧文議員所關心的議題，他的商業區是 420，住宅區是 240。這對高雄市而言，可說是很好的條件和地點，所以才合併的。所以，它以後面臨的城鄉差距會非常大。因此，這部分希望各單位要加以重視。

另外就是岡山，岡山的商業區才 320，住宅區是 180。下一張，說到高雄市都市計畫的沿革是非常早的，從 1936 年的昭和時代，到 1938 年昭和 13 年民國 27 年的時候，高雄市就有市區計畫變更，以及高雄市都市計畫第一區之決定。這是高雄市都市計畫最早的模型。在第二次世界大戰十年後，十年間高雄市的行政轄區，多次來變動。在 1955 年民國 44 年的 5 月 19 日，也正式公告，實施國民政府時期，由國人自行修擬首次的高雄市都市計畫案。下一張。

所以說，高雄市都市主要計畫區的頒定，就是依照第四張表格，這都有固定的流程。包括原來高雄市的都會區，左營、小港還有岡山和楠梓。我們最主要就是提出兩個重點，就是楠梓區於民國 68 年合併為高雄主要計畫區，還有小港，那時是合併在一起的。之後才變成高雄市的院轄市，那時的主要計畫區，沒有包括楠梓，也沒包括小港。經過一個沿革後，把它合併為一個高雄市主要計畫區。都發局可以將這沿革做個參考。現在有第二個重點，我們鳳山市是不是可以納入原高雄市，為主要計畫區？這個是非常重要的里程碑，也是有模式的。並不是說，我們好高騖遠，這是過去看到的都市計畫，主要是都市計畫的變革，這是非常重要的。下一張。

我們可以看到，因為字做得有點小，我們注意看綠色的部分是高雄市，你可以看到中間缺了一塊，就是鳳山。如果鳳山納入高雄市主要計畫區，這整體的形狀就比較完整。所以這是很重要的。因為已經縣市合併了，如果沒有把鳳山納入主要計畫區，以後我們的岡山、鳥松、仁武和大寮，這些地方的發展，相對的會受到阻礙。如果把鳳山納入為主要計畫區，那麼我們形成一個高雄市的版圖，包括那人口數將近 200 萬人，那發展是非常好的。這是大體上的看法。當然，可以聽專家學者，以及承辦單位，提出一些看法是很好的。下一張。

說到鳳山市的主要計畫，它的人口數現在已經超過 35 萬人了，這是較早的資料。所以我們希望做個變革，希望大家有共識，大家來推動。下一張。

岡山也是一樣。因為原高雄縣就有三個區塊，鳳山、岡山還有旗山，它分為三區。如果每個區，它有固定好的地方，讓它去發展，這是非常的好，所以我們把它列為一個重要的計畫。下一張。

湖內的人口數也是一樣，需要通盤的檢討和比較。路竹、茄萣、阿蓮也都一樣。我舉比較鄉下的城市來比較。當然，也包括永安、梓官、彌陀，這些都非常的重要。今天很感謝能邀請各位共同來探討，一共有五個題目，當然，也可以提出一些我們的見解。希望大家在討論的同時，我們提出一些看法。我們來做綜合討論，也可以。這是第一點，為什麼要放寬，原高雄縣行政區塊的容積率？第二點，就是容積率管制的利弊得失。第三點，我們鳳山區容積率的總檢討。第四點，岡山區容積率的總檢討。第五點，我們高雄市主要計畫區，是否可以將鳳山納入？做一個整體的發展。以上，我們有這些提綱，希望各位學者專家，和負責單位能夠提出你們的看法。希望大家暢所欲言，讓我們能夠感受到，真正的縣市合併。這樣才不會有分成兩邊的感覺。原高雄市它的發展是很有基礎的，能帶動旁邊的城鄉鳳山，以及整個高雄市與高雄縣，我們來做整體的帶動。這就是我們 277 萬人口共同的期待。今天很謝謝各個與會人士，除了陳政聞和陳慧文議員，也很感謝洪平朗議員，我們的總召。以及張文瑞張議員，他來自阿蓮。以及喬如姊李議員，他是高雄市的議員，能關心我們高雄縣的發展，非常感謝！以上是我的補充，政聞要不要先說一下？

#### 陳議員政聞：

謝謝今天的共同主持人陳明澤議員，現場所有的貴賓、議員和政府單位的先進，包括我看到岡山區區長也來了。很高興今天有這個機會，大家一起來討論，原高雄縣容積的問題。

在這邊，我先講一下，為什麼我們會有討論的發想？其實我算是年輕的一輩，我是 66 年次的。這次選舉後，我就一直在想，能夠為岡山帶來什麼改變？所以我的政見有一項，就是希望年輕人能夠在岡山有個好工作，可以把他留下來，讓他們日子好過。因為，我有許多同學都離開岡山，他們不想住在岡山，為什麼呢？因為岡山留不住他們。可能是就業環境吧！在新竹、台北有很多科學園區。但是岡山也有很多螺絲工廠，為什麼不能把他們留下來？我曾和建築投資公會業者討論過。我說，高雄市蓋了那麼多大樓，可以讓年輕人用 500 萬元的價格，買到兩房或三房的公寓或大樓的住宅。但是，年輕人在岡山就買不到這種房子。岡山一定要買透天的，大

樓都是舊的。我問他們，你們怎麼不蓋些大樓，讓年輕人可以較輕鬆的買個簡單的房子。500 萬買間新房子，這樣雙薪家庭也負擔得起。他們說，沒辦法！因為容積的問題。他們蓋大樓是不划算的。所以，你到岡山去看，都是些舊大樓，在容積之前的。我們可以看到很多資料，包括岡山的都市計畫，是在民國 60 訂定的，它在 32 年後也就是 92 年時，才做第一次的總檢討，這也是十年前的事了。

我在這邊要求，是不是在這部分，能夠做個通盤檢討？我們把未來的岡山規劃好，讓年輕人留得住。畢竟岡山有這麼多的螺絲工廠，它們是缺工人的，而且是非常嚴重。岡山的平均工資，比小港、前鎮還高，但是就是留不住年輕人。所以我覺得討論會比較有意思。就是，我們怎麼樣讓岡山的城鄉發展得更順利？在縣市合併後，不論是產業或是市民住宅的品質，能夠維持縣市合併以後的高度和標準，這樣縣市合併才有意義。

我們看到岡山的容積、建蔽，同樣是高雄市的區域，但是就有這麼大的差別。我們可以從岡山的人口來看，岡山的人口一直無法突破十萬人，30 多年來都是維持 9 萬多人。所以我在這邊呼籲，希望大家針對容積和建蔽，提出更多的見解和看法。雖然，每個城市有它的風貌和特色，但是我認為，岡山區發展到這產業，已經相當完整。我想，是不是應該做個檢討？然後，能夠把岡山的都市計畫帶動起來。謝謝大家！

**陳議員明澤：**

謝謝我們的共同主持人，陳政聞議員。針對岡山的部分，提出他的看法。

現在由陳慧文議員，針對整體的部分，提出他的看法。

**陳議員慧文：**

謝謝共同主持人陳明澤議員，還有政聞以及與會同仁，以及關心市政的好朋友。還有高雄市政府各個局處，參與的公務人員。還有賴教授和好幾個建築公會的代表，還有許智傑立委服務處的許大哥。大家好！

剛剛兩位議員，其實都有點出來，開這個公聽會的目的。剛剛陳明澤議員也著墨在鳳山的部分，我也是鳳山的議員。鳳山在縣市合併後，已經用最快速度，躍升為大高雄人口最大的第一行政區。原來在高雄縣，它的政經地位，也是原高雄縣的首善之都。合併完後，其實陳菊市長他也蠻重視鳳山的發展。因為它跟我們高雄市的都會型，是最密切、最連接的。其實他對這裡的公共設施，也投資了將近 30 億以上。我想這樣的發展，其實是蠻快速的。大家都知道，都市計畫就是讓一個城市，能夠跟鄰近的區域，包括工程建設、經濟社會、土地利用、分佈，還有未來發展的手段。所以在這種情形下，我真的很期待，鳳山可以納入高雄主要的都市計畫。鳳山

第一次的都市計畫，是在民國 60 年，歷史已是非常久的歷程。第一次的通盤檢討，如果我沒記錯的話，好像是在 80 年。第二次的通盤檢討，是在 93 年。離現在也有一段時間了。人口數真的是急遽、快速的發展，整個的經濟發展也非常快速。鳳山發展的很早，所以在鳳山裡面，有屬於歷史文化的呈現，但是也有現代都市的風貌。所以，它是新舊都有融入的都市。我想這樣都市的型態，真的需要透過專家學者所有的人，共同來集思廣益，怎樣讓我們的鳳山有不一樣的未來？對於容積率等各方面的檢討，有人會認為，如果要都市更新，可能容積率要作檢討，將它提高。可能才會有建商或是原來的地主，他才有這樣的意願，才有更新的契機。其實，各種角度的說法都有。也有專家學者說，其實容積率，它是要控制一個城市，讓它不要快速發展。因為如果提供太高的容積率，它可能會造成周遭環境的破壞等等，各種理論都有。我想這種東西，是看你站在哪個角度來看。所以在這裡，我希望透過這樣的平台，大家一起來討論。然後找出一個最適合鳳山的模式，這個是我所期待的。

**陳議員明澤：**

謝謝慧文對鳳山的關心，他是希望先有，再來管理。不能說，沒有再來管理。我相信這是大家的期待。今天，我們也很感謝我們的總召洪平朗洪議員，謝謝他對高雄市和高雄縣的關心及發展。請洪議員發言。

**洪議員平朗：**

謝謝陳明澤議員，各位來賓大家好，高雄合併已經兩年了，一個都市要發展就要看它的房屋硬體建設。如果這些房子都是大樓，表示這都市已經發展了，我們來看看高雄市和高雄縣合併之後，差別不能太大吧！所以說這邊包括：鳳山、岡山、林園、仁武、大社等很多地方，因為容積的限制，都無法蓋大樓。所以剛剛慧文在說，很多人說容積不提升，你們又有自己的見解跟說法。但我覺得，只要有人敢去蓋大樓，那個地方就會發展，土地就會增值。我們都知道高雄市有很多老房子，幾乎都經過幾十年，如果要都更，如果它的容積沒提高，有人會投資嗎？因為投資是划不來的，包括那土地蓋出來的房子，到底有沒有利潤，這也是他們要考慮的目的。如果蓋起來的房子，一建坪賣不到 20 萬元，你會投資嗎？沒人會投資啦！

所以說，不要怕錢被別人賺，生意人如果有錢賺一定會來。我們就要有利多和誘因，讓他們來投資。說到鳳山和高雄市，是緊鄰的都市嘛，早期分高雄市跟高雄縣，現在都是高雄市了，但是容積怎麼差那麼多呢？建蔽率還沒差多少，但是容積率差太多。今天都發局局長沒有來，我覺得很遺憾！也覺得他今天沒有來，表示他並不重視容積的問題。他沒有要把高

雄市的容積問題，想個很好的方法來改善高雄市，讓高雄市進步。這點我不得不懷疑！

目前高雄市現在很多的容積移轉，竟然還有代金問題，但是沒有公司來處理。我和明澤常關心這一塊，比如說容積的代金是四分之一，建商有兩種說法，一個是四分之一以上，一個是四分之一，還有以市價，這三種來評估，再乘係數。爲什麼乘係數？法在哪裡？這係數到底對不對？既然有代金，不論是二分之一、五分之一或四分之一，代金起碼都要出來嘛！出來也要人家能接受嘛！既然他們爲了代金的問題訂了這個辦法，但是公式並沒有出來，所以現在高雄市的容移問題，要用代金的方法來處理，到目前找不到一個好的辦法。這都是他的責任，他沒有盡到他的責任。事實上我今天來，我是要再請問他，可是他沒有來，所以我覺得也沒這個必要了。我希望都發局的官員，回去可以向他說明一下，高雄市要進步，容移一定要提升，如果沒有提升，不用說都更問題無法解決，生意人也不會來投資，永遠和別人沒得比。

今天開這公聽會，希望有這個效果，讓他多聽一些建議，給他做個參考。讓高雄市能起飛起來，能跟外縣市比拼一下！不然現在的高雄市，在五都或六都裡，都是最後一名，那是很可恥的！

因爲過去高雄市、台北市都是院轄市，現在可能因爲許多不對的政策，讓高雄市變成六都之尾，這是非常諷刺的，如果可以，回去轉達一下，謝謝大家！

**陳議員明澤：**

非常感謝洪平朗總召，對於高雄市容積率和都市發展的關心。現在介紹高雄縣的副總幹事洪三元，他也曾是高雄市的科長，所以對這方面很了解，他目前是建商同業公會的副總幹事。

現在請李喬如議員發言，很謝謝她的關心，請她來鼓勵一下。

**李議員喬如：**

謝謝公聽會三位陳姓議員的主持人，很巧合三位都姓陳。針對今天原來高雄縣行政區容積的檢討，以及討論到要鳳山都納入主要計畫，我個人對於這個案子是很支持。也很感動的說，三位議員針對原來高雄縣的行政區，要適度的放寬它們原來的容積率，來改變城鄉的差距，這是值得我們來研究與支持的部分。我個人是高雄市鼓山、鹽埕、旗津選出來的，但是有一點我提出來讓大家參考，鼓山區變化最大的就是美術館特區以及農十六，這兩個地方是透過很多容積獎勵和移轉的方式，達到今天房地產的最高峰。當然房地產的提升，有正面也有負面，但是希望它的影響是正面的多，

負面的少。當然正面就是，這地方的商業發展，因為人口的遷動而繁榮起來。另外就是，房地產因為這樣漲價以後，有很多年輕人，可能買不起房子。但是剛剛陳政聞議員有說到，對於岡山區規劃的方式，我也很認同，因為一些年輕人買不起房子時，他可以有選擇的空間。以我過去是高雄市府轄市的議員，我覺得很驕傲，因為原來高雄市的都市計畫做得很好、發展得很好！所以我希望原來高雄市的發展，因為三位議員的幫忙，能夠對於周邊放射性的影響，讓高雄縣原來的行政區，某一些有機會的行政區，適度的有容積上的改變，讓這個行政區能夠帶動進來。

但最重要的是，適度放寬各行政區的容積率，這樣的目的最後是怎麼樣，我是覺得未來在整個大高雄發展的預估，人口遷移變動增減的預估，跟都市計畫發展有相關聯的一些產業，也要把它檢討進來。所以以我看到的行政區，鳳山區是沒有什麼可以考慮的，我認為鳳山市是原來在縣轄市的地位、政經上的地位是很重要，人口也是現在大高雄的第一名，這是毋庸置疑的。我認為人口的凝聚太大，但是由鳳山市來看出它的都市計畫的變化跟重視，會將人區帶離。岡山區整個工廠都很多，其實我們有很多的法令可以給它檢討，但是今天看到這樣的變化之後，我有想到一個看法。剛剛我們的行政區域圖，如果再放一次讓各位專家再看一下，我們獨漏了一個區域，很可惜，那就是仁武區。

仁武區漏掉非常可惜，你那個圖面把它放出來，有沒有，仁武有列在內嗎？你看仁武跟岡山之間介入了一个大社，這整個行政的版圖，如果適度的納入仁武的話，他跟鳳山之間又接了一個行政區。用這樣的方式，仁武、岡山跟鳳山這樣起來，它可以帶動比較鄉下的地方就是烏松、大樹，間接會影響。不過我們就是希望在容積率的開放之後，我們希望在工業區這個部分，都發局可以去討論一下，跟各位專家，透過你們的專業，我們來討論一下。因為岡山跟仁武有一個比較麻煩的地方就是，工業區周邊多大的範圍裏面，因為工業區可能也沒有辦法去做容積移轉的東西，但是就仿效捷運的方式。現在高雄市捷運的 400 公尺外，聽說也要修了，450 公尺內也使用容積移轉獎勵的東西，也就是我剛剛跟各位專家提出來，影響受益最大的就是美術館特區跟凹仔底森林公園農 16。

所以我想仁武跟岡山的型態社區非常類似，他有工業區，而且是一個早期非常舊的工業區。那麼來考慮他的工業區外多大的範圍之內，適度給它做容積的開放，協助他們也改變，改變什麼？因為這些地方要實施這個的時候，要順便改變它的老社區。它的老社區若沒有重建，其實這個社區的發展，也是非常的突兀、差距很大。因為高雄縣市合併之後，我有請司機



繞一圈高雄市，繞到旗山去，每一區我都去逛過了，我有發現原來高雄縣他們鄉村的濃厚性跟部落型的濃厚性，是可以適度的透過這樣的容積來處理。但是要處理到什麼程度，容積移轉開放的程度，我想每一個行政區有所不同，像鳳山，那就人口密度很高，仁武、岡山是很雷同。所以對今天的公聽會，我們都給他支持，但是它的細部到底要到什麼程度，我想這個有專業單位，我們願意聽聽各專業單位，來給我們獻策一下，以上是我個人給大家一個經驗的分享，謝謝大家。

**陳議員明澤：**

謝謝李喬如議員，以市內看未來的發展，他也很清楚，可以看出原高雄縣的問題。所以我剛剛有提出仁武，其實未來的重點也需要發展到那裏。現在就是鳳山市如果規劃為主要計畫區，它勢必會帶動到鳥松、仁武，甚至大寮，所以以滲透的方式影響我們的發展，他也看到未來的問題。所以以鳳山為合併之後的主體，這就是要解決未來的仁武、大社、鳥松，包括岡山的問題，非常感謝他這麼的深入。現在邀請張文瑞張議員，他的月世界，我先幫他提出一下，他的月世界裏面特定區，他的住宅區是 100，商業區是 160，這是非常不合理的容積率，謝謝。現在請他講一下。

**張議員文瑞：**

在此感謝主持人給我機會，3 位共同主持人，我們的總召、我們的教授，市府各單位代表，各位專家、各位貴賓，大家午安、大家好。老實講今天開這個會，最主要就是原高雄縣本來就是落伍，跟原來的高雄市比起來，可以說是差非常多。剛才陳慧文議員講，鳳山區本來就是高雄縣最大的行政區，當然鳳山區現在人口數合併，2 年多來，可以說人口數增加非常大。所以鳳山區若適度的開放，可以帶動剛才所講的仁武、鳥松、大社，甚至到大寮、林園那邊都會帶動到，所以鳳山區是一個非常重要的區域。至於明澤兄講的，岡山區，當然岡山區若有開放下去，也會帶動整個周遭，包括燕巢、橋頭、永安、彌陀、梓官。當然我們北高雄，包括路竹、湖內、茄萣，甚至阿蓮、田寮，都一定會連帶的帶動。

老實說我們也不敢要求田寮或內門那個方面的山區，那裡就要開放到什麼程度。當然岡山區，剛才有幾個議員都講過，岡山區是一個工業的重鎮，所以那個地方感覺是一些住在工廠的子弟，過去的子弟住在那裡，為什麼他們現在不要住在那裏，當然這有連帶關係。剛剛我們的總召有提起，以北部來講，為什麼要過去的臺北縣它可以獨立做院轄市，這和容積率、土地都有連帶關係。當然高雄縣現在納入高雄市，合併成一個院轄市，而且我們再說回來，桃園那麼接近台北縣，他們現在也升格為院轄市了，這和

土地的增值、容積率都有連帶關係。事實上，不要說到路竹、湖內、茄萣和田寮，那個增加不要講，我們光講岡山就好。岡山跟凹仔底，剛才李喬如議員講的，凹仔底農 16 的土地，10 甲也換不到 10 坪，說起來我在田寮有 1 個 6 甲的地，只要換 10 坪就好，事實上這講起來是非常不公平的話。所以在此小弟也跟大家一樣，提出很嚴格的看法，希望有關單位、專家學者，能夠用自己的民意幫忙考慮，剛才所講的大家所要求的這幾點，以上，謝謝。

**陳議員明澤：**

感謝張議員張文瑞議員，這城鄉差距愈來愈大，合併後就愈沒有意義，剛才他講的 10 甲要換幾坪。這個事實突顯一個問題，我們很感謝，有邀請到一些區公所的，因為區公所的代表要特別對他們表示感謝。因為現在每一個區的計畫區，還是由區公所在指導，所以特別邀請區公所，包括容積率、建蔽率，未來要如何提升，大家都可以在都市計畫裏面做一個要求、一個看法。很感謝喬如姐，謝謝！特別感謝區公所的同仁都到這裏，立法委員的部分，這裏也特別跟大家報告一下，因為或許有一些東西都還是要經過內政部都委會的同意。所以這部分，也特別邀請立法委員，如果大家有共識，推上去的時候，能夠幫我們支持，這部分特別感謝這兩個單位。很感謝媒體記者先生，今天針對高雄縣的發展，大家都可以給我們指導，感謝。現在我們就自由發言，也做一些看法的交流，謝謝。我們先邀請都發局，因為都發局屬於最主要的業務主管單位，局長沒有來，總召有提出看法說是不是不重視，但都發局長有請假，就由副局長來，可以把意見呈回去。我們也有邀請法制局，在法律的層面我們要特別注意一下，我們要有合法的流程，謝謝。

**都市發展局王副局長啟川：**

感謝，首先跟 4 位議員抱歉一下，因為局長去臺北內政部開會趕不回來，所以事先有跟大會請假，很不好意思，在這裏還要請一次假。第一個非常感謝陳明澤議員還有陳慧文議員、陳政聞議員、洪平朗議員，特別關心這樣的議題，還有張文瑞議員，還有剛才離席的李喬如議員。今天主要是講到容積率的問題，基本上在座很多的專家學者、在座的議員非常了解容積率基本上的定義。容積率基本上就是一個單位面積上的可建築量，就是你一坪可以蓋多少坪，建坪換建坪幾坪，意思是這樣。基本上它代表，剛才陳議員有講到，它有兩個意義，你若是蓋得越多，相對的代表它的人口密度或人口量，相對就會比較多，這是第一個。

第二個的部分就是，你若是蓋多一點，相對它的土地發展的強度就會比

較高，所以某種程度它的發展量，或者是發展的誘因會比較高。這兩個本來就像是翹翹板，會拉來拉去，你衝越高，他公共設施的品質相對就會降低，人都擠進去那裡面。大概這是兩個必須要平衡的部分，不一定單線一定是一線發展，會拉來拉去。所以基本上在容積率上的定義，剛才大家都有講到縣市合併之後，會有區域上發展的問題。我在這邊提供一個數字，我們現在的人口大概是 277 萬人左右，原高雄縣的部分大概是 124 萬，原高雄市的部分大概是 153 萬，大概是這樣。而原縣都市計畫的面積，原縣的部分，在 124 萬人裏面，他的都市計畫面積是 2 萬 6,900 多公頃，而原市在 153 萬人裏面，他是 1 萬 4,379 公頃。

換句話說，原縣的都市計畫面積是原市都市計畫面積的兩倍，但是它人口會比原市的人口還少，是 153 萬對 124 萬，大概現在數字上是呈現這樣的數字。所以每一個都市來講，或者是原來每一個都市計畫區來講，它本來就有它每一個性格的發展，因為沒有完全一致的部分。所以這大概是目前基本上的數字，所以我們在談一般在專業界或是在都市計畫檢討的時候，我們講到容積率的部分，大概都會從剛才議員所指教的部分，大概是從人口跟公共社區做一些檢討，這兩個原則大概是跑不掉。剛才有講到就是高雄市的部分，大概住宅區是 420，原縣的部分大概是 240，大概是這樣，商業區大概是 420 左右。現在我看台中的人口，台中人口大概是 268 萬，跟我們的 277 萬差不多，但是原台中縣的部分的容積率，大概是 200 左右，原來台中市的部分大概是 240，大概在這個範圍，所以我們會作這樣的比較。所以未來在做容積率檢討的時候，勢必一定會碰到大家一個共同趨勢就是人口成長的一個趨勢，目前是屬於微量成長的狀況。

根據內政部經建會的預測大概到 115 年就是 2,026 年，我們的人口大概會到 2,366 萬；大家進來比較差不多增加 48 萬，全台灣的人口大概在 15 年以內大概增加 48 萬的人口。但是 48 萬的人口裡面的部分，以目前的趨勢來講的話，可能北極圈的部分稍微再多一點點，就是分配量的部分它會再多一點點。所以在人口的成長量，未來是比較有微量增加，那種大幅增加的情況，會比較不像過去 60 年代到 80 年代那一段時間，那種經濟發展、人口急遽成長的狀況，可能未來會比較少看到這樣的狀況，這大概是從人口來看公共設施的部分，做這樣的考慮。鳳山現在的人口大概是 35 萬，但是目前鳳山還有空地的部分，大概像紅毛港遷村那裡，那裡還有不少的土地，另外包含將來的海光新村，那裡也會釋出一些土地。所以現在看來鳳山大概還有 214 公頃還沒有蓋的土地，還可以發展路的土地。我們若用 240 來乘一下，再除以每一個平均的樓地板面積 35 平方公尺來算，大概還有

10 幾萬人口的餘量，可以來做將來發展上的需要。

岡山現在是 9 萬 7,000 人，現在包含像大鵬九村那裏，正氣、致遠新村，像長榮、富貴、成功，那整個後驛的重劃區，大概都會釋出一些土地，目前大概 152 甲左右，現在那些空地，將來還可以再釋出來的空地大概有 152 甲左右。所以我們若反推一下，大概還有 8、9 萬人口，我們假設都全部蓋滿，但是事實上會不會全部蓋滿，當然市場性因素，不一定是全數蓋滿，是一個成數的問題，大概還有 9 萬人左右的空間。我們現在要提供發展量，除了垂直提昇，我們還有一個平面提供，垂直提供就是蓋越多。現在還有很多地方可以蓋嗎？就是平面提供的部分，我大概把這兩個城市的數據稍微看了，有這樣的狀況，給各位作為討論上的基礎。

另外我們回應到公共設施的部份，因為內政部都有訂一套都市計畫通盤檢討的標準，就回應到人口上的比例，就是有多少人口公園就要多少，兒童遊戲場要多少，他就有一個反算的比例，依照計畫人口反算的比例。目前鳳山的部分，因為鳳山以前有一些古城，所以它的發展，都市計畫在民國 38 年就訂了，所以算是很早期的都市計畫。譬如左營也算比較早期的都市計畫，所以有老社區的部分，老社區的部分很多房子都已經蓋滿滿的，所以要增加公共設施的困難度會比較高，因為若劃下去都要拆房子。所以在老市區的部分，路、公園相對會偏少，像新左營跟舊左營就能看出差別。剛才李議員講的，新左營的部分像農 16 那邊，那邊都是新建成區，公共設施一路都做到好，但是舊社區的部分困難度就會比較高，所以它的公共設施量就會比較缺。

所以現在鳳山公共設施的部分品質、量，相對檢討起來，就稍微不夠一點點。岡山是差不多，但是在兒童遊戲場、體育場這個部分，就我講的在數字上量的部分檢討。我講的這個部分，就是以後我們在檢討的時候，都一定會面對上的，必須要討論的議題。所以總括而論，是不是應該就這樣，因為未來在包含鳳山的部分，將來還有兩個比較重大的建設，除了現在已經完成的建設以外，像鐵路地下化，鐵路地下化延伸到鳳山車站，將來我們還在爭取再延伸。這些重大建設進來之後，一定會改變一個城市上的可及性，交通的可及性及可遍性。像五甲東農業區那邊有 92 甲，將來可能要做一些調整，92 甲釋出的空間量就又更多了，大概是這樣子。岡山的部分，大概是目前有幾個，除了剛才講的那些部分以外，將來捷運的延伸或是輕軌的延伸，都會為岡山帶來比較正面或者是重大的轉變，這些可能都是將來調整上的契機。所以我總括來論，我想陳議員也非常了解，包含監察院最近也就容積總量的部分，必須要做個管控。因為特別針對公共設施不足

的部分，我們一直在放大的時候，但是公共設施的品質，如果沒有稍微踩煞車，那就會有一點失控的部分，所以監察院也特別就這個部分提出來作檢討。

所以綜括整個來說明的部分，我覺得將來容積調整的部分，應該容積是一個都市發展的策略工具，而不是一個均一的發展機制。完全不可能像剛才張議員說內門也變成內惟埤，這應該是不可能的事情。美濃變成鹽埕，我想這個東西不太可能，因為每一個都市都有他的性格，有它發展的承受力跟發展的特性，在整個城市發展的基本論調上，應該有一個原則跟不變的道理。所以將來可能幾個方向，我覺得是可以提出來做討論的，像公共建設我們有很多重大投資的地區，這個部分我覺得是可以提出來被檢討跟討論的。譬如將來的路竹延伸線，那個部分將來計畫成形之後，它可能也要搭配一些容積上的調整，我覺得這個東西可能就有一些機會，但是不是全面都把它拉高，我想這個東西在整個發展上是不合理的。當然其實就是配合 TOD 的發展，大眾運輸城市導向的發展，這也是未來的一個機會，因為忽然間把容積提升，其他最簡單的交通無法解決，如果有透過大眾運輸搭配條件的話，他的檢討機會可能比較有那個空間。

第三個部分就像是新開發地區，比較舊開發地區跟新開發地區的差別，舊區的公共設施就開關不出來、劃不出來。那新開發地區的部分，有一些調整，公共設施像我們透過地政局的市地重劃、區段徵收，一次就把公共設施開關好，所以公共設施開關非常健全。那個部分、那個地區大概應該就有一些調整的機制，大概是這樣子。那可能另外大家比較會思考的就是財政問題，假設這些容積變成都市計畫財政的一個工具的話，一方面可以滿足地區的發展，另一方面也可以變成財政上的一個策略，我想這個都是未來可以去思考的方向。大概就是說，應該是一個策略工具，但是不是一個均一的調整，那第二個部分應該是配合地區，在剛才提到那幾個方向的原則下，來做一些適性的調整，大概以上做這樣的說明。

**陳議員明澤：**

謝謝副局長，針對專業我們是簡單先請教一下，你認為高雄縣行政區容積率是不是要適當的調整，你的看法。

**都市發展局王副局長啟川：**

我的建議大概就是回到我剛才的問題，它不是一個均一上的處理，但是它應該在剛才有幾個公共建設的重大投資地區，或者是大眾運輸場站的地區那些。

**陳議員明澤：**

整體考量上。

**都市發展局王副局長啟川：**

有一些策略點，一些微調的空間。

**陳議員政聞：**

謝謝副局長，我想回應副局長的講法，你講的這邊我認同，其實我們也不認為整個城市發展，都要像都市那樣。我們今天講的就是岡山、鳳山地區，它的條件應該夠，但是這個條件，我也認同你剛剛講的部分，整個開放的時候是不是就會失控。我以岡山為例，岡山捷運已經有到這邊來，是不是你剛剛講的部分，就是捷運站你們可以訂一個辦法，在這個範圍以內適度的放寬。其實政府的政策會改變一些城鄉的風貌，30 幾年岡山的人口，都一直維持在 9 萬多人，如果我們用這個人口，它永遠發展就是這樣。若是某些地區把它容積開放，或許這個城市就會慢慢活化起來，有更多的人可以搬進來這裡住，因為相對它的土地成本比較便宜，這邊工作又好找，我相信在岡山這個區域會有很大的改變。這一部分的話，副座你的想法是什麼呢？

**都市發展局王副局長啟川：**

對，大概就是講的策略點的地區，譬如像在捷運周邊的部分，現在正在討論，包含搭配的容積移轉的部分，將來它可能就是可以被調整的一些地區。大概像這樣子的部分，將來應該會做適度上的考量。

**陳議員明澤：**

謝謝，因為鳳山的問題一樣，捷運到了、輕軌也到了，結果我們的容積率沒有到，這句話是經建會的副主委，上次來參加岡山捷運開通的時候特別提到，經建會希望捷運到，容積率就到，這樣才有辦法。我認為他的想法是對的，這是剛才可以解決的問題。我再補充介紹一下，張豐藤議員服務處的執行長謝政憲，不知道還有沒有在這裏？離開了，好，感謝他也來參加。現在是不是請賴教授，做一方面深入的看法，謝謝。

**屏東科技大學賴副教授碧瑩：**

聽到錄音我們都會很緊張，不過基於學者專家的獨立性，我還是要站在都市發展的角度去作一些說明。首先第一個還是謝謝高雄市議會，讓高雄市的都市計畫委員有一個機會來這個地方，針對高雄市都市計畫的審理來說明。過去我也擔任過中央的都委，所以中央的立場我們大概也清楚，同時對於高雄市過去長久以來不動產市場的關注，我想這些建商陪我們大概也很清楚。在不動產市場上我們的努力，其實都是希望增加高雄的能見度，包含前兩天在墨爾本，我們在參與會議的時候，也不斷在 announce 高雄

市，同時也宣達高雄市將在 9 月舉辦會議。當然這些努力都只在做一件事，就是提升高雄市未來的產業跟人口的能量。當我看到一個新聞說，高雄市的人口是 5 都成長之末的時候，其實對我來說這是一種痛，因為我的學生大部分都是高雄人，當然也有一些台南，屏東不多，高雄占最多。所以對他們來說，我希望他們能夠留在這個城市服務，這是我一個非常粗淺的想法。但是他們願不願意留下來，其中很大的關鍵是來自於產業，所以如果產業不進來，人是不可能跟著進來。所以今天在談容積移轉，其實跟我們所期望高雄市的 development 是兩回事。

所以我想可能在這個地方我們必需要先做一個脫鉤的處理，所以我先回到都市計畫的本體。構成都市計畫大概就是有一個三角體，它的三角體第一個就是土地使用的計畫，第二個就是交通計畫，第三個部分是公共設施計畫，這是形成都市計畫一個基本的架構，在這樣的架構之下會形成土地的價格，就是如果這三方面都很健全的時候，它土地價格會很高。那今天大會的主題，大概主要是在討論土地規劃使用這一塊，可是下面那兩塊都沒有討論到，那這個其實某個程度是有一些危險性的，剛剛王副局長其實已經有點出來，我待會再仔細說明。那第二塊，事實上我們會作這樣的背後，一定會考慮到它有足夠的人口，所以剛剛大家不斷在談鳳山現在有 34、35 萬人口，三民區的人口有 35 萬，岡山的口從來沒有破 10 萬，岡山的數字是 97,587。那這些數字裏頭背後隱含一件事情就是，我們人口的量在支撐這個城市的發展的基本元素，在這基本元素裏頭，我要提供給人住，住在什麼地方，在建築物裏頭。這是建商在蓋的東西，那在這樣的元素下面，這個房子是要透天還是大樓。

在去年我有一個研究的時候已經點出來，高雄市，我講的是高雄市不是包含高雄縣，它的大樓商品已經首度超越了透天的商品，過去所有其他縣市的人，都認為高雄市主要的商品是透天。但是在 5 都整併的第一年，我們看到的一個數據是，它大樓的商品首度超越黃金交叉點，那這樣代表一件事情，大樓商品已經成為高雄市就 11 個行政區裏頭，原高雄市的一個主力商品。但是在 27 鄉鎮，就外圍原來高雄縣的地方，這樣的現象不是，它還是以透天厝為主。所以不是容積的問題，而是因為消費者喜歡這樣的商品，其實很多外地要來高雄的人，他大概第一個看重的一點是我可以住透天。這是台北人非常羨慕我們南部的人，我常常奔波在北高兩地，這個時候台北人每一次到高雄，第一個就是羨慕高雄人可以住透天。

所以透天跟容積有沒有關聯，坦白說關聯度就比較低，這一點我必須要去從市場的觀點跟你們解釋，所以我覺得第一個我們先要回答一個問題是

鳳山現在接近 35 萬只有 34 萬多的人口裡，我們現在的容積總量夠不夠？我想這個是都發局裡頭可以去試算的，如果它是夠的，其實我們需不需要再放寬？機率不太大，但是什麼樣的情況會放寬？因為捷運過了，這個我同意，但是問題是經建會提出來捷運過了之後，放寬的背後他是要高雄市做一件事的，就是高雄市要自我努力去提供租稅、財稅、增額容積的工具，不是說放就放。所以經建會他們也很聰明，他們希望你們地方政府放，放了之後你記得從稅金裡面抽回來，我中央就可以少給補助款，所以我們不能隨便地點頭的原因在這裡，我想都發局很清楚這個情況，所以都發局很辛苦。

這一點我們從學者專家，我並不是要替誰講話，而是我知道這個背後 link 的循環點，所以第一個我們先要去確認鳳山的容積、高雄市的總容積量，包含現在主要計畫的總容積量，我們才能夠決定要不要去調整。我得到的訊息，事實上我們高雄其實是滿江紅，你看那一張圖就知道，真的紅得可以，如果拿台南，我不曉得這裡頭如果有機會去拿台南市的都市計畫圖跟高雄市對照的時候，我們會發現我們紅的比台南市還多、比台北還多、比新北市還多，即使是桃園市，我們都紅的多，所以能不能有機會放？坦白說我必須要從市場的觀點告訴各位說，如果放了，對市場是有利的，我絕對贊成，但放了之後對市場是崩盤的效果，不能做。我覺得這一點可能我們還是要有適度的堅持，它之所以值得去搶購，是因為市場上需要它，市場上不需要它，我放給桃源鄉沒有用，我放給美濃跟旗山沒有用。因為美濃跟旗山不要，美濃跟旗山喜歡那種 fun house 的東西，那個是一堆人移民到澳洲去住的房子，這樣漫無邊際；我覺得不一定要放，我覺得這一點應該是要適度的去檢討。我同意，但是問題是要先檢討我們的人口跟淨流出的問題。

再來，既然這樣就像經建會說的觀念，這裡頭有胡蘿蔔跟棒子的道理，所以剛剛有人提到容積，我如果放是應該用移入的觀點還是直接給？我比較建議的是用移入的觀點來適度的解決我們高雄市現在財政上的一些問題，這個是可以去討論的。所以開放必須搭配著管制，都市計畫容積移轉實施辦法提供了一個非常基礎的法源根據，高雄市可以引用自己的地方自治法去調整，這是高雄市的權益，也是市民可以去主張的。我們不反對這一點，但是問題是主張過了頭，讓高雄市政府沒有辦法運作下去，這個絕對不是全民之福，我為什麼講這一句話？因為當整個高雄市是卡在容積，而不是卡在所謂的捷運、三環三線通不通、我們什麼地方的蛋黃、蛋白做了沒，別的縣市在討論這個議題，我們竟然是陷在容積這個地方無止無境。



我覺得對高雄市來說不是都市發展之福，我覺得高雄市要全力衝刺的是我怎麼讓這個城市發展得更榮耀、發展得更快，我想這個才是高雄市應該要去竭盡所有努力來做的事情，而且每個高雄市民都可以去做，甚至連我這個不是高雄市民都在努力做這個事。

今天其實大會有一個主題提到主要計畫區，其實我常有時候會有機會參與議會的一些公聽會，應該叫做座談會，我不知道為什麼我們這邊是叫做公聽會，我比較傾向是座談會這樣的字眼，因為大家可以暢所欲言。公聽會好像有一點點把這個層級了，這個會讓我們有壓力，如果是一個座談會，其實它可以切割開來。甚至岡山可以辦一場、鳳山辦一場、高雄市主要計畫辦一場、容積率辦一場，這樣我們才能夠細膩的去檢討每一個你們希望得到的答案，如果在時間允許，坦白說我今天其實也可以不用來，可是我在想我要不要戴鋼盔來？因為我的主張不見得是符合今天三位陳議員的想法，但是我知道什麼是對高雄有利的，什麼是中央在看待高雄主要計畫、鳳山計畫跟岡山計畫時能不能通過的審核點，我覺得這個地方是我們可以去努力的。所以回過頭來除了人口之外，我們還要看一件事情，叫做住宅開發率，我可以放，除了捷運之外再來就是看開發率，岡山的開發率如果都已經達到七成、八成，該放；如果岡山的開發率只有六成、四成甚至是更少，不能放，這是一個原則，而且是一個很簡單的檢驗基準。

就房地產市場來說，我想我剛已經解釋過了，房地產市場所有供給的那一方都希望怎麼樣？絕對不是因為他的容積不夠蓋透天，他很清楚的是消費者要什麼商品、他會蓋什麼商品，所以我覺得在這個地方就是將本求利。我相信消費者自己會知道那個基準點在哪裡，建商也很清楚那個基準點在哪裡，但是建商往往會跟著兩個東西走，一個叫做公共設施，一個叫做交通計畫，就是我們今天完全沒談的兩塊，那兩塊是建商一定會隨著它的坡度去跑的一個位置。我想其實讓高雄長得更像澳洲的某些城市或美國某些城市，它的公園 nature park 很多，它的人們可以享受非常 easy 的 map link 不管是輕軌或是捷運，我想這個才是我們可以去思考想像的美麗境界，這個也是我們一直在努力推動怎麼樣讓高雄變成一個可愛然後大家願意來居住的城市。所以我們一直在標榜一個叫做移居，可是移居到最後的結果，最近的統計數字是我們的遷出比遷入多，遷到哪裡去了？坦白說岡山往台南遷了，他為什麼往台南遷？道理很簡單，因為他們那裡離台南很近。就整個就業的市場來說，他往南高雄走，他比較辛苦；往北高雄，跳過了北高雄的邊界到台南就業是非常方便的，所以對於這一點，我倒覺得是我們應該所有的在地人回過頭來思考說，為什麼我的民衆是這樣動的。

如果岡山捷運拉到那個地方，人們開始往南走就是走向左營的時候，在左營要有足夠的就業能量去吸納，它如果沒有，他還是往北走，他會跑到台南市境內去，這是一個很現實的問題。就好像我的學生一樣，所以回到剛剛講的，從房地產市場裡頭他一定很清楚的知道 supply 跟 demand，他要往哪個地方走，這個其實我們在做通盤檢討的時候，我們一般也都會一併的去考量，然後把它納入到我們所有審理的機制。才不會使得我們今天畫出來的只是一塊大餅，那個大餅是沒有用的，我真的覺得說大家要回到一個理性的平台去看事情，我想這個是我對高雄市很深的一個想法。就好像說台北市那個皇冠上面最珍貴的珍珠是在信義計畫區，高雄市皇冠上面最珍貴的那個珍珠是在農 16，以鳳山來說，它也是屬於過去高雄縣最珍貴的那個珍珠所在，所以鳳山是所有高雄市在縣市整併過程當中，這兩年來最大的房地產受益者，真正的受益者是在這裡。反倒的不見得是農 16，所以我覺得有時候我們要心平氣和去看整個房市上的一個情況，才能夠回過頭去看出來高雄市為什麼有些地方不放。如果今天全面放到 400、500，我坦白說鳳山不值錢，它不會值錢，但是如果有些點位置，舉例來說，鐵路地下化之後那個區塊讓它放了，那是 OK，這是我想站在一個學者的觀點。我們去看整個今天在討論的議題上面，我想我必須要從學理上剛剛幾個地方去點出我的想法，以上是我的說明，謝謝。

主持人 ( 陳議員明澤 ):

謝謝賴教授。賴教授也是很專業，所以每次都發局都會提出更深入的看法，這是非常好的。我們的座談會也好，公聽會也好，反正大家把理念溝通一下，都可以講出來，其實我們就是要聽正反兩方面的意見，剛才賴教授有講到，他主要是以交通網為一個脈絡，從交通網裡面在適當的點給一些容積率可能是比較理想，不是全面性的。我想我們今天的用意大體上也就是我們鳳山或者原高雄縣一個繁榮地區該給的一些容積率，我們就給它。

我們看一下圖表二，原高雄市的商業區跟住宅區有分成五種，最主要的是我們的鳳山、岡山，原高雄縣就沒有分得這麼細，我們希望能夠從這一方面來做補強，因為我們縣市合併之後讓它產生了一種關係，就是說有人有住 5、有住 3、有住 4，也有商 5、商 4、商 3，這種比率原則在每一個區塊也就是各區，在火車站也有。像現在的岡山就是捷運站，鳳山有捷運站又有地下鐵，這個又有輕軌，這個都是適當的，應該一個點給他們一個著墨，也就是一些鼓勵。我們的教授有一個共識，不是全面性的，但是我們是全面檢討，該給的地方，我們給它，也可以列舉像高雄市商業區那種細則，因為他每一個都有規劃。譬如商 5 的有一個條件或是住 5 的也用一個

條件，面臨幾米寬的大道，那都是一定的原則，所以我們原高雄縣都有這樣的條件。該調升的東西有條件，我們可以著墨給它一些帶動的力量，教授說的話有一些很深入，當然我們也希望在正反方面多聽一些。我們現在是不是請建商公會來做這方面的發言？副總幹事，謝謝。

**高雄縣建築開發商業同業公會洪副總幹事三元：**

三位議員，高雄縣建築公會第一次發言。剛才王副局長有提到，就是說現在高雄市的總人口，包括以前的高雄縣，大概是 277 萬人，高雄縣大概有 124 萬人，原高雄市 153 萬人，大概是這個數目。高雄縣的住宅面積、可建築面積大概是 2 萬 6,400 公頃，是不是？2 萬 6,900 公頃，高雄市是 1 萬 4,300 公頃。我剛才平均了一下，高雄市 1 公頃的人口是 110 人，高雄縣人口每公頃是 50 人，只有它的一半，我想基本上這個都市計畫在規劃的時候，他所設定的公共設施大概都是在這個都市計畫裡面的四成左右，在原都市計畫的設計上大概都會這樣。高雄市竟然會比高雄縣多了一倍，它每公頃的容納人口是比高雄縣多了一倍，我覺得是不是請高雄市政府來做一個考量？我也覺得目前為止已經合併兩年了，我不曉得高雄市的主要計畫有沒有再做通盤檢討過？通盤檢討他將來的計畫人口是要多少人？他要怎樣來分配？因為他的劃分會牽涉到周邊城鎮一些容積率的設置，是不是對於這邊再做一個考量？這是第二點。

我也希望對於高雄市主要計畫的通盤檢討能夠來加速，希望能夠把鳳山市、鳥松、仁武、橋頭，甚至林園、大寮都把它納入高雄市的主要計畫裡面。這樣的話，整個高雄市的主要計畫會比較具有宏觀的角度，然後以前高雄縣一些斷點的地方也可以結合起來，以上是高雄縣建築公會的發言，謝謝。

**主持人（陳議員明澤）：**

謝謝高雄縣建築商業公會。高雄縣建築商業公會針對整體的開發，我們現在除了鳳山納入主要計畫區之外，他希望包括大寮、鳥松、仁武、橋頭一個大區塊，這是整體一個大環境。我相信未來有可能，我們在今天談的，二十年後、三十年後能夠這樣整體的話都是不錯，所以今天我們三位議員有一個比較實際的主題，我們考量鳳山的人口密度跟原高雄市比較接近，我們是不是能夠朝向這樣將整體的環境做一個改變？因為我們整體的規劃，包括地下鐵也是需要經過鳳山，輕軌也是經過鳳山，捷運也是經過鳳山，所以我們整體納為一個主要計畫區，同樣的討論時間比較好，那是有利於整體開發。所以我們大膽的先來假設鳳山區為一個主要計畫區，當然剛才建築商業公會有講到未來這個趨勢是滿不錯的，我想也是可以循序漸

進，這個看法也不錯。我們現在是不是請工務局蘇正工程司能夠來提出一些建築方面的看法？我先講一下，建蔽率、容積率沒有提升，違建就多，我們關起門來說，這不是我講的，違建就多，違建如果多，我覺得這個都市發展是一定會面臨問題。我們面臨問題要敢於去解決問題，我相信說這些都是事實，我們都經常知道發生違建的部分，結果是容積率太低，蓋三樓不夠就再偷蓋，政聞要來補充一下，請。

**主持人（陳議員政聞）：**

談到這個，我補充一下。的確，其實我們現在接到很多選民服務大概都是這些問題，我非常認同一位學者曾經提過，當大部分的人民都犯法的時候，這不是人民有問題，是這個法律有問題。你如果要照現在的法律，你到原高雄縣的地方大概都有很多違建的問題，變成大家都矇著眼睛，是不是能夠透過修法這個部分讓大家能夠合法化？我簡單講，過去金門每個人都在走私，大家都走私的時候變成大家都違法，所以後來才有小三通，小三通以後就合法了，是不是能夠透過這種修法讓更多的市民朋友能夠從違法變成合法？

**工務局建築管理處蘇正工程司俊傑：**

三位陳議員，我是建管處。事實上在還沒有實施容積率之前，建築物的高度就是以面前道路來看的，所以那時候的容積率其實相當高，以前是用 1.5 倍加 6。譬如說 10 米的道路就可以蓋到 21 米，20 米道路可蓋 36 米，當然它有一個建蔽率的管制。所謂建蔽率的管制就是住宅區一樣可以蓋到 60%，商業區可以蓋到 80%，住宅區最高蓋到 7 樓，商業區 12 樓，所以相對地實施容積率管制之前的可建樓地板面積。如果依照高雄市現在的標準，如果是住宅區大概是屬於住 4 跟住 5，6 米道路差不多可以蓋到 15 米，將近 4 層樓多，4 層樓多算起來的容積率差不多將近住 4 跟住 5，如果是 20 米以上道路的商業區就蓋到滿，差不多都是第 5 種商業區，也就是說以前的容積率已經相當的多。

當然數據上可不可以顯示說以前沒有違章，因為實施容積率以後開始才有違章，因為這個數據，我也不敢很清楚的說有或沒有。可是我看過台南市建管科科長曾鵬光做過一個類似這樣的調查，他的數據是這樣顯示的沒有錯，就是說實施容積管制之前的數字跟實施容積管制之後是不一樣的，實施容積管制之後違章的量比以前更多，尤其是容積越低的地區、建蔽率越低的地區，違章建築蓋得越兇，一次蓋到夠，因為他不夠住，所以蓋到夠。有時候我們在討論這個問題的時候，容積是不是夠？因為有時像剛才兩位議員講的，他就是因為不夠才要蓋的，如果不是不得已，誰會蓋違章？

這可能是大家要去面對的問題。

至於要調整容積率的策略，剛才我們副座也有講過，真的不能用爭議性的，本來 180 的調成 240 或是 300，或者是 420 就調成 600，我覺得這樣也對整個都市的發展也不是很好，譬如說商業比較集中的地區，那可能給它發展高容積，提它拉高。然後像比較城鄉的地區，事實上它缺的不是容積，是蓋不夠，他要的什麼？要的是建蔽率，原來旁邊就有很多的空地，甚至一些開放空間，他不需要太多的空地，所以只要讓他的建蔽率大一點，或許這可以調整一些策略。相對的說容積提高了，當然他可賣的面積相對變高，對建商來講，他就可能願意買地來投資，願意買地來投資，整個市場會活絡，地價相對的都會提高，我想這很多都是一個配套的辦法。

主持人 ( 陳議員明澤 ) :

謝謝，我想工務局在這方面也面對事實來做個檢討。我們現在如果先舉手就先邀請發言，不然我就邀請我們的地政局，地政局針對地政方面是不是我們可以拋出一個議題，主要計畫區是鳳山，鳳山在這一塊，如果要併入一個比較完整的，這是要一個什麼樣的程序或許我們都可以談一下，謝謝。

地政局土地開發處莊副處長仲甫：

三位陳議員、老師、各位專家、府內的同仁，大家好。地政局對容積率，當然我們不是訂定者，但是事實上在土地開發的經驗當中可能跟容積率有非常密切的關係，我想如果從土地開發的經驗大概對今天的議題，我們提出兩點意見。第一個，我們希望同一個使用分區應該要有相同的容積率，我想這個應該是基本的立場。本來這個在我們過去做土地開發、辦重劃、辦區段徵收都在高雄市，後來高雄縣併進來以後，有些地方也是要辦重劃、辦這種土地開發，結果發現同樣的使用分區，結果不同的容積率，這個就造成我們開發上有很多的困擾。包括民衆也可能都不瞭解，有很多原來土地在高雄縣的地主，他可能都是在高雄市居住，結果我們到高雄縣要去辦開發的時候發現怎麼同樣的住 3、同樣的住 4，高雄縣變低了，高雄市是高的，我們也很難去解釋的清楚。我們希望不管要劃為哪一個使用分區，那是一回事，但至少同一個使用分區應該要讓它有一樣的建蔽率跟容積率，這個是我們第一個的看法。

第二個是容積率的訂定當然是要考慮到很多的因素，我想都發局在訂定這方面應該也是有多方的考慮，不過這個在我們過去的觀察，好像過去會比較偏重於道路的寬度，也就是說道路有多寬，所以容積率就多高或者多低，但是有時候我們感覺不應該是這樣。我們認為應該要更有彈性，因為

每個地方的發展、特色、性質、基本條件可能都不一樣，有時候我們常常到外邊辦地主的說明會，地主都要求要提高容積率，不見得地主的要求就是對。但至少我們應該希望要多方面的考慮讓他有改進，我是認為說像這個容積率，你要去訂定，要考慮的是公共設施服務的水準。

剛剛王副局長也有提到，基本上公共設施服務的水準越高的地方，容積率應該是可以容許的越高，我們現在看得到有一些都市計畫變更的案子，譬如農業區變更過來，農業區變更在都市計畫變更上常常它的回饋比率是特別高的，是比一般工業區變住宅區或住宅區變商業區的回饋比率就是高。也就是說它的公共設施劃的比率是相對比其他的都市計畫變更案件還高，所以它的種類、規模都大。這些應該照說可以讓它來提高容積率才對，在過去當中當然我們跟都發局常常也有一些討論，但是我們都沒有辦法說服都發局來提高它的容積率，譬如像我們現在辦的農 21，就是在農 16 的對面，我們也是一直希望都發局能夠把容積率提高，他們有他們的理念，但是我要尊重他們。剛剛也有提到岡山大鵬九村這個我們也都希望能夠適度的提高容積率，讓這個地方能夠再開發後更有價值。我曾經也跟都發局提過，你現在如果不去把它提高，只要一辦重劃大概就沒有機會了，那個地方就是固定住，這個就非常可惜。我們跟都發局都是市府的內部，有些話不應該在這邊講，不過也利用這個機會，我們還是建議都發局可能在容積率擬定上考慮的因素能夠更多，不要侷限於用道路的寬度，以上是地政局的意見。

**主持人 ( 陳議員明澤 ) :**

謝謝。地政局他們開發土地的地方當然要用容積率開發來帶動，同樣地，像地政局今年就有一個地價調整——公告現值的調整。鳳山這裡公告現值調整有的七成、有的八成，未來如果容積率沒有調升，相對地，我們的地主繳的稅金越多，結果他們的開發意願也不會高。假如容積率高的時候，他的地價高起來，他繳這個稅金合理，我相信這都是相輔相成的問題，你要調高 1 倍，結果沒有看到你的配套措施，這也是繳稅金的人罵給我們聽的，今天你要我們繳稅金不要緊，但是容積率要加給我們，我們講的也是事實。我有一個簡單的問題要請教都發局，像我們這樣的一個容積率調升，每一個區塊的都市委員要不要送到中央？

**都市開發局王副局長啟川：**

在目前規定的程序裡面，市的部分，因為它是屬於市政計畫，所以容積率是市的部分，原市的部分是地方政府自己給，原縣的部分因為還屬於是鄉街計畫，鄉街計畫因為都是主計合併的部分，所以照它的程序還是要報

到內政部去，大概是這樣。

主持人 ( 陳議員明澤 ) :

所以說我們原高雄縣如果調升容積率還是要送到內政部，就是要經過我們的市府同意再送到內政部，這個流程讓大家知道一下。我們是不是請一位岡山的區長先來做一個岡山的期待跟看法？謝謝。袁區長，謝謝。

岡山區公所袁區長德明：

三位主持人、各位先進，岡山區公所這邊有比較務實面的看法。其實我們都知道我們第一次通盤檢討是在民國 92 年，第二次通盤檢討現在才送出去，相隔十年。這個容積率限制以後，我們岡山到了某一個程度以後就停了，停的時候是 9 萬多人口，十五年來都是 9 萬多人，事實上這個社會的變遷已經變遷到這種程度了，這樣的影響會影響到什麼呢？很不合時宜的舊制會影響到整個區域平衡的問題，譬如說我們岡山的地位，剛剛賴教授有講，就是台南那邊的南吸——南都的磁吸作用，這是第一個。

第二個，岡山有一個特色，它是一個產業跟交通的樞紐，特別是產業，最近因為我去那六個多月，在拜訪我們所有的企業界的時候，我就發現企業界跟我說他們請不到工，就像剛剛政聞議員說的，來的都待不住，因為他的成本高嘛！我買不起。所以這個就變成是一個雞生蛋還是蛋生雞，到底是哪裡出問題？再加上企業找不到工，現在就是說有些從大陸那邊鮭魚回流的，要來岡山設廠，他也想到說岡山人口數沒有增加，會請不到工人就不敢進來。再來就是，他是傳統產業，沒有辦法升級，這是產業的問題，那工商發展對於我們的容積率限制有影響啊，什麼影響？北高雄 11 區裡面，沒有大賣場、大型醫院，大型醫院有啦，一間，空軍醫院，就岡山醫院而已。這間醫院本來是空軍的，本來就是以服務軍人為主，有些設施、設備，它最主要是航空醫療，然後也沒有百貨公司，這個都是限制的問題。

剛剛很多先進都報告說，這個不能一直開放，我同意啊！你看這個表，原來高雄市 11 區，一、二、三、四、五，都五類，不管是住宅區或是商業區，我們 11 區裡面它的型態除了小港跟旗津比較特殊以外，其他的九個區的工商業發展都差不多一致，它都分了五個區了，何況是岡山。你如果去岡山你就知道，岡山是一個都市跟鄉村交錯的一個綜合型，是一個工商與農漁牧業的綜合型，你看，只有一行就是一致。我們要表達的就是這個東西，我們不是說一致開放，一致開放你開放比較鄉下的地方沒有用嘛，但是你要知道，岡山捷運的整個網路，包括所有轉運站都開通了以後，你這個重點是你要不要開通？當然要啊，包括我們講的大鵬九村，如果容積率沒有開放的時候，沒人敢來標，你空有這些東西。最近我跟空軍這些眷村

互動很頻繁，他們講說標不出去啊，爲什麼？他們說雖然有那個意願，但是難做，因爲今天標進來之後，不是說標進來之後就放著，他希望趕快改建等等，結果有一些限制。所以我這邊的結論就是，不管我們今天討論的結果怎麼樣，我們都要務實去面對這件事情，所以建議今天容積率的檢討能夠跟原來高雄市一樣分級來看待，這是我們的期待，謝謝！

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ) :**

謝謝岡山區區長說得很清楚，他區公所代表整體發言，我是覺得很清楚，是不是有其他區公所要補充發言？沒有嗎？所以我也呼應岡山區區長這麼爲我們附近地方來爭取，這的確也是非常好。

現在來介紹我們許立委的秘書蔡廷槐蔡執行長，是不是有要來代表許智傑發言？因爲剛才講到，如果我們有共識，大家推動，都委會也支持之後。它也是送到中央，然後中央就是內政部的事情，當然要立法委員幫忙盡力，現在請代表發言，謝謝！

**許智傑服務處蔡執行長廷槐：**

謝謝三位主持人、議員，跟現場一些學者、長官，以鳳山區來講，剛才我很贊成岡山區區長說的，務實可能比理論還重要，鳳山如果你從高雄市走過來，鳳山跟高雄市的交界在哪你們看得出來嗎？我相信大家都看不出來嘛，但是以鳳山區來講，鳳山區在這幾年裡面，從過去是我們高雄縣第一大的城市；現在縣市合併，三民區又比鳳山區大，但是三民區的土地是鳳山區的三分之一而已，搞不好還沒有三分之一。鳳山區的發展在這幾年來非常的快，但是我們的都市計畫有沒有可能在合併以後，對鳳山區未來的發展有一個比較有前瞻性的考量？所以我是希望今天三位議員跟這些學者可以對鳳山區未來的發展作前瞻性的考量，鳳山區也是很多地方還沒有開發、發展。當然我是開發者，我來到鳳山，我也希望我的開發成本能低一點。我在高雄市工作的，目前我在高雄市買一間房子買不起，唯一比較買得起的地方就是鳳山，另外我也建議，高雄市跟高雄縣不要再分成兩邊了。當然原高雄縣從林園、大寮、鳳山、鳥松、仁武、大社，再考量到岡山，這條線在交界這邊要幫我們考量，過去這個差距我們要盡量來考量，讓未來大高雄市的發展是整體、平衡的發展，不是畸型的發展。原高雄市一直發展，結果原高雄縣卻一直沒落，這樣合併就沒有意義了。當然在原高雄縣的部分，未來在這個檢討上如果需要立委來支持，我相信不只鳳山區而已，我們大高雄市每一區許智傑立委都會關心，所以需要用到許立委的時候，我們一定會盡力幫忙。

所以剛才還有一點，同使用分區，原高雄縣跟高雄市相鄰的地區，這個



容積率跟建蔽率實在應該考量讓它一致，這樣以後這個開發跟發展，像地政局的理論，這樣在開發的時候才會平衡。不然我開發高雄市比較有利潤啊，開發原高雄縣沒有，有利潤當然大家要去投資那邊，不來投資原高雄縣，越不來這投資花錢，當然越不會發展，我們不要等到人到了才來開發，這樣都來不及了，等到你看得到實在都來不及了。我們要有整體考量，替原高雄縣這邊爭取，把高雄市一些人口做比較整體的發展，這樣未來大高雄市可能會比較完整，比較不會變成畸形的發展。這是我個人的看法，謝謝各位。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ):**

感謝許立委的執行長，也是呼應地政局，這個容積率調升還是要來檢討，也是依照原高雄市條件來做一個比例原則、來做一個調整，非常的好。我剛剛有問都發局，原高雄市的容積率調升，只要市府內同意就可以，為什麼合併之後還要送到內政部，這理論上能不能跟大家報告一下。原高雄市的容積率如果調整只要都委會通過就好了，為什麼我們已經合併了，原高雄縣的容積率調整，還要再經過內政部，這理論上是怎麼樣？可不可以報告一下，謝謝。

**高雄市政府都市發展局王副局長啟川：**

跟議員報告，這是法律的規定，所以這個沒有所謂理論的部分。如果是主要計畫跟細部市政計畫的部分，它有把它分開的話，細部計畫的部分地方可以自己核定。早期縣的部分大部分都是鄉街計畫，都是主細合併的部分，所以在法律上還是要送內政部。因為原高雄縣的部分差不多有將近三十多個計畫區，所以照規定的程序還是送到內政部。

**共同主持人 ( 陳議員政聞 ):**

副座，再請教一個問題，我記得中央的法規也有訂這個，我們的是比中央的還要嚴格嘛？

**高雄市政府都市發展局王副局長啟川：**

沒有，這個分類的部分是各地方政府訂的，因為依照都市計畫法第 39 條，容積率是在施行細則裡面去訂定的，在還沒五都之前，分成兩都一省嘛，省在省裡面訂嘛，然後台北市、高雄市，所以這是在我們自己的自治法規裡面去訂的。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ):**

這個法規層面，我是覺得現在已經合併了，我們是院轄市了嘛，院轄市享受的就是分類的容積嘛，現在合併了，你不能說我們還是兩種情況啊，這樣有合併跟沒合併就一樣啊。就像一國兩制，你現在是一市兩制，這種

東西應該還也是要透過立委來爭取，立法委員在法令上的爭取，這對都市發展非常重要。你們的問題用院轄市的標準解決，我們的問題都變成要用中央的標準，這個層面我是覺得有點矛盾。這樣我們提出一個法律上的看法，因為時間的問題，來做一個補充報告，是不是我們在 4 點 10 分以前做個結論，如果適當的話，要延伸再延伸。差不多 4 點 10 分，大家時間上有個概念，謝謝。然後剛說到中央法令上，我們的蔡執行長要補充一下，先讓他補充一下。

**許智傑服務處蔡執行長廷槐：**

我是覺得這點很沒道理，我是希望高雄市都發局把這個法令修改一下。我們都合併完了，為什麼不要依照高雄市的法令，還要再照過去高雄縣縣轄市的作法做？這樣合併就沒意義了。我們現在是不是很多縣，現在法令是不是都要照市這樣來做？為什麼惟獨都市計畫你解釋這樣，我也不太能苟同，我覺得怪怪的。在法的角度，你不能說一句依法規定就結束，怎麼規定，你把那個差異性提出來，你們是專家，我希望你們把法規的差異性拿出來，你不能高雄市過去那樣，高雄縣這樣，說我不管你，那你家的事情。縣市已經合併了，你要替原高雄縣的這群人考量，對我們有利的你要去幫我們爭取，有不合理的，你要講出來，該我們立委來爭取的我們再來拚，這樣好不好？

**共同主持人 ( 陳議員明澤 )：**

謝謝。這就是這樣啦，透過我們的座談會、公聽會探討，問題就出來了。有的人也還不清楚，還一市兩制，所以問題出來之後，立法委員就可以解決裡面修法的問題嘛。蔡執行長，謝謝。

**高雄縣建築開發商業同業公會洪副總幹事三元：**

關於這個問題，其實我剛才就有想到了，因為原高雄縣原來都市鄉街計畫，依照都市計畫法是要送到內政部去核定的。我剛才談到的，我們已經合併兩年了，剛才王副局長也提到，他們現在在做主要計畫的通盤檢討，是不是就把剛才所說的鳳山、鳥松、仁武，這幾個區塊，或者是岡山，就把它併到高雄市的，做通盤檢討。就是擴大高雄市的主要計畫來做通盤檢討，把它納進去，依照程序核定以後，這個容積率的變更就依照高雄市的就可以了。是不是可以這樣子來做一個解決？以上是一個建議。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 )：**

副座回應一下。

**高雄市政府都市發展局王副局長啟川：**

整併的問題大家必須要從兩個角度去評估，第一個就是原來每區本來就

有它的獨立性，所以它的公共設施或者是都市計畫劃設的基礎就是在原來一區在計算，是分開的。那現在要把它合併的時候就會考慮到兩個問題，第一個部分就是併進來的時候，原來那個區的公共設施容受量是不是能夠接受，這是第一個，一般我們在考慮兩家要合成一家的時候，就是一區啦。我用家做比喻，我不是說會分不平均，就是說在法令上，在檢討上它不可以過去，這是第一個我們必須要面對的問題。

第二個部分就是，大家都想要併到最大，但是要考慮一個問題，我舉個例子，最近澄清湖特定區的通盤檢討案，3,000 公頃，在檢討的時候 300 多個異議案件，每一個異議案件都要討論，耗時很久。所以當計畫區一直在膨脹的時候，要考慮到，當大到一個程度，你辦一次通盤檢討，一辦下來 5 年、10 年，那個異議案件你會承受不了，反而會影響、拖累到那個都市計畫檢討的效率。

這些都是我們在通盤檢討裡面都必須考量的，擴大地區的部分，剛才講的也有說要到林園、鳳山、仁武、大社，這個東西可能都還是要做這樣審慎的評估。不然當一個計畫區膨脹太大的時候，反而拖累了整個通盤檢討的效率。最近澄清湖的通盤檢討我感受就非常的深刻。外界一直催促，但是它範圍就是很大啊，每個人民都可以提出陳情案件，就三、四百件，我們檢討的時間上就有壓力。這可能就是一件事情不可能十全十美，它還是要有一些法令上跟效率上的評估跟考量。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ) :**

謝謝我們的王副座，現在賴教授也要再補充一下，謝謝。

**屏東商業技術學院不動產經營系賴副教授碧瑩 :**

我補充簡單的東西，第一個，因為我在中央有審理過地方的計畫，這個是實情。如果一個主要計畫，我現在以高雄市現在的主計，審到現在已經 2 年，我擔任都委是 1 年的時間，在我擔任之前就開始，2 年我們現在還審不完。那總共有 150 幾個地區，不包含所謂的異議案，150 幾個地區我們現在逐案去看，所以如果把鳳山、仁武、鳥松全部併進來，下場就是這個案子恐怕再拖 5 年。其實高雄市原來主要計畫區的民衆就已經不耐了，不耐就是什麼？我舉個簡單的例子，我手邊拿到的計畫書一看 101 年，可是我的計畫書上面的統計資料是民國 98 年，我還問承辦人員說，怎麼會給我 98 年的資料？請給我 100 年的。他說老師，因為這個 98 年的時候就送進來了。所以下場是這樣子，那這個結果是不是高雄市政府造成的？不是。

我剛剛解釋過，全高雄市要傾盡所有的能量是走都市發展，要衝過去，所以能夠速行速決，能夠先走的能夠讓它先往下走。至於鳳山、仁武、鳥

松要不要比照高雄市現在的土管，我再解釋，在中央的處理上面，土管的東西只要從 100 變 200，它不會是沒有代價的。100 變 200，我剛剛說過，葫蘿蔔跟棍子，你要的多 100 我可以給你，但是對不起，請繳交回饋金，到時候我們民衆要不要繳？好幾次我在審主要計畫一問民衆，你知道要繳回饋金嗎？他們就說，什麼？要繳喔？那我不要。馬上就縮回去，建商有能力可以繳，但是小老百姓不知道，結果我們做了一件白工。

這個情況在高雄市屢試不爽，在別的縣市是不是也這樣？也一樣。爲什麼？擴大都市計畫區必須要走兩件事，第一個市地重劃，第二個區段徵收，但是區段徵收現在中央土地甄審委員會已經修改辦法，修改辦法以後是全部按市價。嚇到了，真的全國，這是全國的問題，市地重劃是不是一定可行？我告訴你，市地重劃其實真正的問題又在後頭，所以這個就是我們很多的民衆只看到一件事情，我要高一點，因爲高一點代表什麼？土地價格拉高了，我可以賣貴一點，可是真的是可以賣貴一點嗎？你要看市場要不要你的東西，你自己說你的姑娘漂亮，其實沒有人說漂亮，是要怎麼賣出去？那個蓮霧要有賣相嘛，不然賣不出去，就好像你自己在台灣喊爽的說台灣很好，然後外國人說台灣在哪裡？我不知道，Chinese Taipei？yes, I know. 這個就是很麻煩的，那我說可不可以想 Chinese Kaohsiung？真的我這樣子跟他們辯這一件事情，所以這個就是我覺得有時候我們要審慎的去講這件事情。所以我剛剛說過，今天談的是整個原高雄縣的主計，鳳山這件事情其實可以單獨談，烏松，很棒，我坦白說，我寫過高雄市的房地產市場，鳳山、烏松、仁武是三大得利區塊。真正的得利區塊，所以當地的居民真的每一個人財富都增加多少？我們高雄市每一個人可能負債 80 幾萬、60 幾萬，但是我可以篤定在縣市合併 2 年當中，所有的鳳山、烏松、仁武的居民起碼透過土地增值的財富獲得至少一、二十萬以上的財富價值。如果他有土地的話，沒土地的話我不敢說。但是如果他有土地，他真的在這個地方是有利的。以上是我的說明。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ):**

謝謝賴教授，他說得也很清楚，擴大計畫區也有一些程序，當然他講的也是怕擴大得太大，會有影響到主體計畫區的危險。所以綜合大家的一些看法，我們不能馬上把仁武、烏松以及橋頭先納進來，我覺得我們應該可以適當的把鳳山納入。

**高雄縣建築開發商業同業公會建商代表吳理事斐琳：**

不好意思，主席，我是建商的代表，剛才我聽那麼多，我們是生意人，我們不懂這個學識，不過聽賴教授跟王副局長，我們覺得真正他們有在做

事，只是說我們感受不到。不過我用另一個思維去講看看比較快，因為聽你這樣子講 20 年也搞不出來啊，對不對？你要整個檢討，大概市長都換了幾屆了，根本緩不濟急。不過我倒能夠贊同賴教授的觀念，就是說這是代價，你現在最快的就是說，你們都忽略到一個地方，大寮的捷運站，那麼廣大的土地、那麼好的交通條件，竟然容積訂的那麼低。這個東西其實你要把人口往那邊，捷運站也在虧錢，橘線一直也在虧錢，你要把人口輸往那邊，那邊等你再通盤檢討都來不及了。那些透天的都蓋完了，等到你放寬容積的時候，就要又開始都市改建了。當你這新的重劃區，剛剛那個賴副教授講的，其實是市場決定，你現在把內門用個高容積也沒有用。市場在決定有它的條件，一定是要交通嘛，交通你現在最容易的，岡山有捷運了，你一定要趕快讓它放寬，不要浪費土地。現在大家都拿去蓋透天的，很浪費土地，等到你通過的時候，已經沒土地了。

所以我覺得大寮的捷運站那邊，那麼廣大的土地，你用那個代價，現在高雄市已經對 600 公尺以內的有獎勵了嘛，獎勵你去買那些公共設施保留地來給那些地主對市政府沒有用啊。你何不讓建商有利可圖的話，你就看一坪要回饋多少回饋金，如果法律可以的話，這樣是比較快。比較不會浪費土地，等到你通過的時候，那些透天的都蓋完了。捷運站那邊也沒人口，沒人坐，捷運虧錢，市政府也要貼錢。我觀念是在這裡，這其實真的是市場在決定，如果你要透過整個檢討，大家都要容積提高，等你通過的時候，市長都不知道換幾屆去了。我們百姓都覺得你們沒有在做，說要無縫接軌到現在 2 年了，做了一半了，我們看不出有什麼，我們高雄縣等你什麼的法規都等了 2 年了，以上。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ) :**

謝謝建商代表的發言。我們都委會在去年 8 月 24 日左右應該是通過一個高雄縣捷運，就是第一圈是 400，30%，第二圈是 800 到 400 是 15%，第三圈以外是 10% 的容積移轉，這應該他們也都清楚，只不過我們的都發局目前都還沒公布，還有一些小問題在琢磨，都委會委員、賴教授也知道，希望速度能讓它快點，這也是很期盼的。因為我們最大受益者，容積率其實大家都有看到捷運旁邊的容積率都太低，所以也把我們的捷運局請過來，是不是請捷運局做這方面的回應？

**高雄市政府捷運工程局綜合規劃科李科長宗益：**

三位陳議員、賴教授、建商公會、議會、市府的各位先進，捷運局代表這邊針對今天的主題做以下的發言。因為今天主題是針對容積率做一個總檢討，剛剛在前面，包括賴教授、主持人都提到容積檢討跟捷運車站是息

息相關。我想跟大家報告的就是說，交通部爲了審議地方提出來的捷運建設跟土地開發的開發案，在民國 100 年 4 月份訂定一個「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請跟審查作業要點」，這個要點在去年五月份作修訂，根據最新修訂的要點，地方在提出可行性研究報告書的時候，要求要檢視財務效益的指標，其中大家最關心的就是自償率，剛剛賴教授特別有去點到這一點。怎麼樣去檢視這個呢？這個自償率要求要按照內政部增額容積籌措重大公共建設財源的運作要點，那我想跟各位報告的就是說，按照這個要點的規定，捷運周邊土地的開發淨效益會包括兩塊，一個叫做車站周邊的容積增額收入，第二塊叫做車站周邊都計變更可挹注的效益，會要有這兩塊。我想講這些法令可能不夠實際，就直接拿去年環狀輕軌在 11 月 26 日行政院核定的，當初行政院在審查過程裏面，經建會是怎樣來檢視這個部分？要求我們把車站，每一個車站的周邊土地直接展示在會場上，逐一檢討附近有哪些土地是可以去調整土地使用分區，哪些土地是有土地使用強度調整的空間，是逐站去檢討。檢討的結果跟大家報告一下，環狀輕軌的自償率是 39.64，換算的自償經費是 53.58 億元，這其中車站周邊增額容積的效益高達 26.38 億，將近是所有自償經費的一半。這部分還好剛剛府裡面在都發局的協助之下，在這整個過去一年的審查過程，也在多位議員的關心跟協助之下，我們順利爭取到這樣的經費，但是爭取到，我們現在開始要建設了，那這自償經費是市府要來自籌的，所以針對這個容積的檢討，不管是用所謂的容移或者是用個案的容積增加，當然我們會尊重都發局這方面的專業。

我要表達的就是，事實上以捷運建設來講，就像賴教授所講的，這些容積的增加是會被中央要求是建設財源的一部分，而且是一開始要提出每一個計畫的時候，自償率一定要達到 25% 以上，也就是自己要先檢討，檢討之後中央再逐層從交通部，在行政院審查過程裡面逐層檢討，以上報告。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ) :**

謝謝，我們捷運局報告得很清楚，容積率的增加，適當來做一個調整，然後我們周遭的一個整體的配合。因爲今天時間上的問題，我也請我們的共同主持人看有沒有什麼要補充的，來做這方面的看法。

**共同主持人 ( 陳議員慧文 ) :**

謝謝，剛剛聽這麼多，說真的各有各的角度，然後每個人正反兩面都有，我想這個可能比較符合我們賴教授所講，把它變成研討會或者座談會之類的可能會比較適合。因爲這個部分我想今天可能也沒能有一個比較具體的共識，但是我在這裡還是希望跟都發局的副座講一下，我贊成您剛剛一開

始有講容積率適度的開放，不應該是均一性，但是比較適合的區塊你必須要把它納入去做檢討，這個我希望能夠用最快的速度，然後也來把它當成一個議題。

第二就是如果要像我們洪副總幹事所講，要納入烏松、仁武、鳳山，把它變成主要計畫，那可能就會陷入你們剛剛講的，範圍太大了，可能時程上會拖延，導致有我們的建商代表認為好像一直都沒有動，我想這個部分也確實是一個問題，但是我想鳳山應該是可以啦。

如果把太大的區域劃進來，會覺得這個在你們的計畫方面可能會延宕更多的話，我想是不是能夠把鳳山納入來思考？這個部分是不是能夠回去再研議一下，這個也是我滿大的期待。我想在這也是謝謝各位提供你們寶貴的意見，也給我一個想法，真的可能要像賴教授所講的，要一個區隔區來做一個討論可能會比較適合，今天的議題可能我覺得包含了太大，關注的焦點可能會比較不是那麼的完整。這裡以上，謝謝各位。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ):**

我們也請陳政聞來發表一下看法，謝謝。

**共同主持人 ( 陳議員政聞 ):**

非常感謝大家今天的參與，總結一下，我覺得並不是都沒有一個共識，有一個共識就是不要有均一化的提高，我想今天大部分會有這個共識。那另外一個共識我覺得鳳山區、岡山區，可以討論，那部分的空間可以做容積率、建蔽率的提高，但是在哪些區域，我覺得是不是可以去做更多的想法、討論，甚至到各區去辦個說明會。我覺得這個部分是未來可行的，我想今天這個應該是我們討論的一些共識，應該是這樣，總結謝謝。

**共同主持人 ( 陳議員明澤 ):**

我們感謝我們的共同主持人，就整體的考量，如果擴大計畫區，可以先考量我們鳳山來做一個嘗試點，第二點就是，各區的容積率它是以點需要增加的，我們可以考量來做一個調整，這是當然都要由我們的都委會來做一個討論。因為每個區塊，原高雄縣各區都有一個很美麗的地方，包括茄萣、湖內、岡山、阿蓮、仁武、大寮，有需要的地方都可以提出來，所以我是覺得，剛才跟我們陳政聞講的一樣就是有一個共識，適當的地方能夠調整，我們也就能夠調整，希望大家共同努力，今天很感謝我們的專家學者、各與會的市政府夥伴，還有立法委員、建商，同業公會提供很多的看法，我們就朝向一個能讓我們都市發展的目標前進。很抱歉，各區的區公所有的沒有邀請大家發言，因為時間問題，你們如果有舉手都由我們岡山區長代表做發言，很感謝各局處。那我們主要就是都發局，這是領頭羊，

是一定要把我們都市規劃做得好，也感謝工務局、地政局。我們研考會，帶回去研考一下，不要烤起來冰箱像烤箱一樣，這要把它考出問題比較好。感謝各單位，謝謝，感謝我們捷運局，謝謝。