

高雄市議會公聽會邀請書

名 稱	「大林蒲遷村安置方案檢討暨居民權益保障」公聽會
日 期	中華民國 115 年 8 月 5 日（星期三）14:00 -18:00
地 點	大林蒲鳳林宮(高雄市小港區鳳林路 160 號)
主持人	陳麗娜議員
出席單位 受邀人員	本會全體議員 公務單位(各局請科長級以上人員與會) 高雄市政府都市發展局 高雄市政府地政局 高雄市政府工務局 高雄市政府文化局 高雄市政府教育局 高雄市政府經濟發展局 高雄市政府財政局 專家學者： 屏東大學不動產經營系鄭博文副教授 高雄師範大學地理系徐中強助理教授 樹德科技大學企管系周政德副教授 高雄師範大學吳連賞校長 大林蒲居民(陳麗娜議員服務處處理)
公聽會議 題緣起及 探討議題	壹、討論題綱 一、大林蒲遷村安置地土地規模、公共設施配置，是否足以支撐未來居民生活需求？ 大林蒲遷村的目的，不只是將居民搬離長期受工業污染的環境，更應藉由重新規劃居住空間，打造健康、安全、舒適且具完善公共服務機能的新

公聽會議
題緣起及
探討議題

生活圈。因此，本次安置地的規劃，除了改善空氣品質、工安風險及交通環境外，更重要的是，新社區是否真正提升居民的生活品質。計劃開始之初，政府統計大林蒲地區住商用地總面積約為 54.97 公頃，並以此為標準，規劃約 60 幾公頃面積為安置地，認為在安置地面積大於現有住商用地情況下，足供遷村使用。然而隨著整體設計的公布，安置地的土地規模、公共設施配置，真的有符合居民新生活的需求嗎？

1. 大林蒲長期禁建，居民無法自由重建、更新住宅，政府也沒有像其他地區那樣，定期投資公園綠地、交通道路等公共設施。這次遷村固然採取住商用地一坪換一坪等措施，保障個人權益，然而公共生活空間方面，其它公園綠地、教育服務、交通停車等，相關公共服務設施有沒有獲得更多的土地配置？安置地的規劃設計理念為何？（請市府局處說明）
2. 從都市計畫及都市設計角度，目前遷村安置地的規劃是否符合現代宜居的標準？如果要真正提供居民一個比過去更好的生活圈，就人口密度、公共設施比例、綠覆率、停車需求、道路系統及未來發展彈性等，還有哪些是必須加強的面向？（專家學者建言）

二、大林蒲安置地土地究竟夠不夠用？若不敷使用，政府有沒有增加土地的備案？或居民必須選擇逆來順受？

1. 隨著住商協議架構說明會及選地作業持續推進，居民陸續提出許多實際問題，也讓外界開始關心，目前安置地是否足以支應所有遷村需求，以及政府是否已預留足夠的發展彈性：
 - （一）居民發現安置地沒有獨立設置文化保存場所，以致文物紀念館被迫要設在鳳林國中的活動中心內，與其他長照中心等共享極小空間，僅約 0.15 公頃，遠小於紅毛港文化園區的 3.42 公頃，對大林蒲聚落文化極度不尊重。
 - （二）「一坪換一坪」政策不斷修正放寬，許多特殊情況之非住商用地也放用「一坪換一坪」，以致

規劃最初匡列土地不敷使用。

(三) 安置地分為六區，南北狹長，但其中較為熱門的三四區，被認為受限於土地面積不足，無法開發公園綠地。

(四) 安置區內道路設計不當、路寬不足，部分道路出現斷頭路，停車空間也不夠等情況。

(五) 小面積地主增購土地受重重限制，鳳鳴里山邊路住戶也疑似受限於土地不足，政策無法放寬。

(六) 居民以紅毛港遷村作為比較，紅毛港當年預留安置土地相對充裕，甚至目前大林蒲部分安置地用的還是紅毛港遷村剩餘土地，顯然大林蒲安置地土地規模有重新檢討必要。

2. 政府也發現土地不足，在今年四月又增加 40 億經費，向台糖購買土地。然而 40 億能增加多少土地供給？新增土地位置在何處？是否趕得及在土地抽籤前完成完成產權轉移？此外，若 40 億新增土地仍不足因應未來需求，市府是否已有後續擴充安置地或其他配套方案？（市府相關單位說明，民眾發言）

三、現金補償方案「市價」定義不明，若遷村基準日前現金補償採「安置地市價」，基準日後採「大林蒲市價」，才符合等值補償及公平原則？

1. 大林蒲遷村除一坪換一坪土地方案，也提供現金補償方案，然而由於「市價」並未明確定義，居民於是產生市價指的是「大林蒲地區的市價？還是安置地的市價？」的爭議。兩者區位條件不同，土地價值存在相當差距，但現行制度對此未有清楚說明，也因此衍生許多公平性爭議。

2. 從制度精神來看，「一坪換一坪」土地方案的本質，是讓居民原本位於大林蒲的土地，直接轉換為安置地的土地。換言之，居民所取得的不只是相同面積，更是土地價值隨著安置而提升，因此「一坪換一坪」本身即具有增值補償效果。然而，若現金補償仍以大林蒲地區市價作為計算基礎，居民領取的現金便無法反映安置地的土地價值，也無法享有與土地安置方案相近的補償效

果。如此一來，同樣都是遷村政策下的補償方式，土地方案與現金方案是否仍符合公平原則及等值補償精神，值得深入討論。

3. 因此，若兼顧照顧原有居民與避免投機炒作，是否可考慮採取不同的市價認定方式，如遷村基準日前已持有土地的居民，可研議以「安置地」市價作為現金補償基準，使其與「一坪換一坪」方案更接近，真正落實等值補償精神。遷村基準日後取得土地者，則仍維持以「大林蒲地區市價」作為補償標準，以避免因政策資訊公開後產生投機或套利行為。

4. 此種現金補償方式，是否公平合理？能否增加居民選擇現金方案意願、減輕安置土地需求？（居民發言，專家學者建言，市府相關單位說明）

四、「等值換屋」是否應成為安置住宅政策原則？如何落實「遷村不增加居民負擔」的承諾？

1. 依據 115 年公布的《高雄市政府代辦大林蒲遷村安置計畫安置住宅配售作業要點》規定：（一）補償費總金額＝土地協議價購價金＋建築改良物拆遷補償費。（二）安置住宅配售總價款＝土地價款＋房屋價款＋停車位價款。兩者定義清楚，目前安置住宅配售也有明確的總價款，外傳售價可能達每坪二、三十萬元以上。但另一方面，補償費中的土地協議價購價格為每坪 14.7 萬元，卻採全新重建價格的建築物補償還無法確定最後價格。在不知自己到底能領多少補償費情況下，對政府提出的安置住宅費用，始終存在疑慮。若最後居民領取的補償費總金額，仍不足支付安置住宅配售總價款，居民就可能必須自行補足差額或貸款，甚至因負擔能力不足，被迫選擇較小坪數住宅，使遷村後居住空間反而縮水。

2. 如果土地方案追求「等值換地」，那麼住宅方案也應追求「等值換屋」，也就是讓居民利用土地及建築物所獲得的補償費，即可購買符合原居住需求的安置住宅，而不必因遷村再額外負擔龐大差額或貸款。因此，若居民補償費低於安置住宅總價，政府

是否應該吸收差價、差額補助、或其他配套措施，以落實公平補償及降低居民負擔？

五、社會住宅在大林蒲遷村中的定位為何？750 戶是否足以提供居民最低居住保障？

1. 大林蒲遷村計畫規劃於安置地興建約 750 戶社會住宅，供符合資格的大林蒲居民申請，希望協助無力立即購屋、暫時需要租屋，或有其他居住需求的居民，降低遷村期間的居住壓力。然而，750 戶社會住宅的規劃數量，是依據何種需求調查及人口推估而來？究竟有多少家庭具有租屋需求？若未來申請人數超過 750 戶，又將依何種標準分配？是否可能出現部分居民無法獲得安置的情況？

2. 社會住宅在遷村中的定位，究竟只是協助居民短期過渡，待完成購屋或興建住宅後即須搬離？還是作為部分居民的長期居住選項，提供穩定的租屋保障？租期、續租資格、租金標準及未來管理方式為何？是否僅限大林蒲居民承租？若未來仍有空餘戶數，是否開放一般市民申請？社會住宅也是遷村政策中最後一道居住安全網。對於部分經濟能力較弱、短期內無法購屋、甚至可能因家庭因素長期需要租屋的居民而言，政府將提供何種最低居住保障？

3. 此外，目前安置地土地資源相當有限，若社會住宅並非限定大林蒲居民專屬，也可開放一般市民申請，是否一定要全部設置於安置地內？若社會住宅本身屬於長期出租性質，是否可評估利用鄰近其他公有土地或市府既有社會住宅資源興建，以保留安置地更多土地供居民住宅、公園、文化保存及公共設施使用？

六、大林蒲擁有三百多年歷史、二萬多居民共同生活的聚落，文化保存是否應比照紅毛港模式，設置完整文化園區，而不只是設置一座文化館？

1. 大林蒲擁有三百多年聚落發展歷史，不僅保存地方信仰、宗教文化及居民共同生活記憶，更見證高雄工業發展的重要歷程，因此遷村除了土地、房屋及居民安置之外，地方文化如何保存，也成為居民十分關心

議題。目前政府規劃在安置地的鳳林國中裡，設置一個多功能活動中心，於活動中心內再劃出一部分做大林蒲文化館，作為文物展示及文化保存空間。然而這樣的規模能承載大林蒲三百多年聚落歷史與二萬多居民共同記憶嗎？

2. 紅毛港遷村後，政府除保存文物外，也在原址設立紅毛港文化園區，保留聚落意象與歷史場景，成為高雄重要文化資產與觀光景點。因此，政府為何不能比照紅毛港模式，在原大林蒲聚落保留具代表性的歷史街廓、廟埕或公共空間，如以鳳林宮周邊街區作為核心，規劃大林蒲文化園區，讓文化保存不只收藏文物，更能保存聚落空間、生活場景及地方共同記憶？

七、自建住宅制度是否完善？政府如何協助居民順利完成重建，並安心度過遷村過渡期？

1. 選擇「土地一坪換一坪」、自行興建住宅的居民，目前最擔心的，是整個重建制度是否具備完善配套。居民完成土地抽籤後，仍須自行辦理建築設計、申請建照、發包施工及驗屋等程序，從舊屋拆除到新屋落成入住，可能需二至三年以上。這段期間不僅要面對工程管理、施工品質、工期及成本等問題，還必須另外租屋居住，過程漫長、令人不安。

2. 目前市府雖規劃協力造屋平台，提供建築設計及相關諮詢服務，但平台是否能進一步協助整合施工資源、共同發包、共同採購建材，甚至鼓勵有意願的居民採取共同興建方式，以降低個別發包成本及施工風險？

3. 另一方面，重建期間居住問題同樣值得重視。若大量居民同時到小港、鳳山、前鎮等鄰近地區租屋，勢必增加租屋需求，租金也可能隨之上漲。目前租金補貼的金額及補助年限，是否足以反映未來市場行情及實際重建所需時間？若新屋興建期程超過預估，相關補助是否也能配合延長，避免居民因工程延誤而增加額外負擔？

參、議程：

14:00—14:05 主持人說明

	14:05—14:15 都市發展局 14:25--14:35 地政局 14:35--14:45 工務局 14:45--14:55 文化局 14:55--15:05 教育局 15:05--15:15 經發局 15:15--15:25 財政局 15:25—16:15 專家學者建言 16:15—17:05 民眾提問與回應 17:05—17:20 市府局處總結 17:20—17:30. 主持人總結 17:30 會議結束
備註	一、受邀單位請派員參加。 二、出席人員請貴機關准予公（差）假。