

# 「公共設施保留地解決方案以三民區五大區塊為例」 公聽會會議紀錄

日期：中華民國 103 年 7 月 30 日（星期三）下午 2 時

地點：本會一樓第一會議室

出席（列）席：（依發言順序）

政府部門—高雄市政府都市發展局張總工程司文欽

高雄市政府財政局郭股長淑真

高雄市政府新建工程處陳副處長正武

高雄市政府養護工程處林科長建良

高雄市政府農業局胡科長志銘

高雄市政府地政局洪股長文彥

高雄市政府市場管理處楊股長右翰

高雄市政府法制局黃編審彥誠

高雄市政府研究發展考核委員會何組長宜綸

高雄市政府教育局體育處詹主任天維

行政院南部服務中心鄭副工程司英蜜

專家學者—義守大學吳助理教授文彥

高雄市立大學張講師宗隆

正修科技大學李講師坤隆

屏東教育大學李副教授銘義

高雄應用科技大學黃副教授忠發

主持人：黃議員柏霖

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（李議員雅靜書面資料）

四、散會：下午 3 時 30 分

主持人(黃議員柏霖):

各位學者專家、市府相關局處代表，這幾年我一直追著公共設施保留地的問題，3年前都發局也做過委託，全部徵收統計要4仟多億，大家都知道以高雄市現有的財政狀況，要花4仟多億來全部徵收顯然是不合理，何況現在也沒有那麼多錢，就像人家說的捉襟見肘。除了徵收以外怎麼運用減額、以地易地、容積轉移等各種方法，讓它有效的去面對。市府這幾年也很努力，很多的市場用地也都以半開放的方式，像一些學校用地也有在進行，我看今天報紙報導，內政部針對原來龍華國小的那塊地已經初步同意，如果設定地上權可能會值不少錢。

我一直覺得經營市政，未來也要貼近如何讓整個資產活化且更有效益外，還有一點就是社會相對的公平性，為什麼呢？我常想沒有理由土地一經政府劃設，這是機關用地、那是學校用地、什麼用地的，四、五十年都沒有解決，這個不合理，市府的施政是要讓人民幸福，結果人民反而更痛苦。因為這些經市府劃定的土地，不能借錢也不能拿去銀行抵押，頂多只能賣車子、薑母鴨啦，很多都是這樣的。我一直鼓勵市府相關局處，針對這些被劃定為公共設施保留地的土地，應該積極努力的去解套，不管是什麼方法，我覺得公平合理就好。但公平合理要有一致性，不能今天A來可以B卻不行，A地主土地劃定是面對大馬路，B地主卻變成巷弄，劃定的價值不一，所以我覺得公平性一定要且要一致性。如果制度公平且一致，就應該努力開放的去做，以現在的政府要用財源來徵收大概很難，如果以法規制度來處理，我覺得應該很可行。這幾年除了全高雄市的公共設施保留地外，我對於三民區

五個很大的區塊，如我給你們的資料，也都依序在追蹤。等一下請都發局相關局處，要談全高雄市的也可以或把它收列在三民區這幾塊也可以，無非是藉由今天這樣的討論，請學者專家提供意見。如我講的整個是四仟多億，不是單一個人或單一個市場能夠去面對，也不能說數量很多很繁雜，就罔顧民眾的權益丟著不管，反正那不是我的責任，這樣顯然不是有為政府應盡的行為，我想引言的部分先談到這裡，接著依序請都發、財政、地政從這個角度開始，現在就請都發局總工程司發言。

#### **都市發展局張總工程司文欽：**

黃議員、與會的專家學者還有市府的同仁大家好。其實合併後我們最重視也優先做的就是公共設施保留地的檢討，我先講比較大的案子，高雄在縣市合併後大概有 31 個主要計畫區，我們是全面進行它的通盤檢討，當然最重要的就是保留地的部分。像其他四都也都有在進行，就檢討的比例來講我們是九成以上，台北目前 12 處有 2 處在辦理通檢，新北市 46 處中有 40 處在辦理通檢，台中大概有一半，台南有六成，我們是九成。

因此我們認為要先檢視過全部，因為公共設施其實有超過十多種，如果沒有一個原則，就會有為什麼這個可以？原來的市區就不行，這樣就會亂掉。所以我們在去年的二月率先在全國提出一個公設的檢討原則，分類也分階段，像學校、市場、停車場、機關這四項，如果主管機關認為不需要用了，我們就優先處理。接著是比較攸關人民生活水準的，像公園和道路就不能夠輕易的把它廢掉，尤其是公園我就滿贊成黃議員提到的，可以適度地讓它減額，既保留又還地於民，大

概以這個角度來處理。這樣處理下來，我們除了在去年二月訂了全市的檢討原則，今年五月又根據內政部那一套修了一個法，所以合併後大概處理了將近 65 公頃的公共設施用地。目前正在進行的 25 處主要計畫通盤檢討裡面，涵蓋了 300 公頃的公設保留地，這裡可以請他分類的，像優先的市場、停車場、學校，這個部分還有機關嘛！盡量先處理掉，如果順利當然可以解除掉不少的公設用地。不過有一個情況就是還有一些需要再處理的部分，像法規的部分，都市計畫法規定公園綠地、體育場、兒童遊樂場等 5 項，不得低於整個都市計畫區的 10%，但是另一邊又要把一些不需要用的去化，就變成實務的民眾需求和法規上會產生一些競合，這個部分在法規面可能要因應時空的變化，去做一些檢討。我再舉個例子像停車場，法規規定停車場不得低於商業區的 10%，不得低於車輛的預估數。可是交通局在檢討時，可能有另外一套供需的想法，如果當地的供給已經大於需求，可能未來的 5 年、10 年內，基本上都不會再開闢了。我要感謝交通局率先針對比較全面性的已經檢討過一輪，我們會把好幾百個的停車場，在各區辦理通盤檢討時，把不需要用到的拿來優先處理。所以這麼多的公設，像學校也有在做通檢，其實還有賴於我們這一排的局處，就是第一輪是由他們先清場，第二輪就可以看到我們通盤檢討的畫面，經過檢討不需要，我們會再徵詢地主的意見，因為重點是地主。

**主持人(黃議員柏霖):**

大部分都會同意解編吧！

**都市發展局張總工程司文欽:**

不見得，就是要徵詢，因為市場有兩類，有的民眾認為市

場好好的，我可以一樓做店面二樓住家，有些很同意但有部分確實不贊成，會造成兩難。

我再拉回來講三民區，其實三民區有 5 處公設，我們都很積極的去檢視，像現在客家文物館那塊地，就已經進入到程序，這個公設如果周邊還可以找一些土地進來，透過重劃就可以地主負擔去取得像三民二號公園客家文化館那邊的公園，這是可以處理它的。因為地主對重劃的範圍還有一些意見，因此這個部分可以在都委會裡去溝通。

**主持人(黃議員柏霖):**

所以是可以解套的？

**都市發展局張總工程司文欽:**

可以，不過這個部分有賴於議員協助，地主本身也要幫忙自己，不然光是我們這一套都市計畫，不見得能夠走到終點，地主的意願還是很重要。其他像包含了像體二有撤回，其實體育處本來是先檢討東側那邊，結果西邊的地主就跳出來問為什麼他們沒有檢討，他們也要減額，為了公平，其實這也對啦，後來體育處就先暫時退回，然後兩邊現在一起辦理，目前草案也好了，已經在公開展覽，我想這樣對兩邊都公平，就辦理一個類似減額重劃的。之前我們談過，就是地主透過減額重劃，當地人口其實也很多，也不能整個公共設施劃設很少，因為河堤那邊的公設還是要保留，所以減額比例大概維持在 4 成左右或 5 成，剩下比較多的比例，還是要比高雄市的都改稍微高一點，讓地主比徵收的價錢還要好，但是也不能太好，因為河堤還是需要公設，不可能都不劃設公共設施，這案子應該很快就會有公展。其他像樣仔林埤就只剩下一小筆土地，旁邊也沒有腹地可以劃入重劃，可能就要

拜託逐年編列預算來辦理，以上是我的報告。

**主持人(黃議員柏霖):**

那屠宰場呢?

**都市發展局張總工程司文欽:**

屠宰場我覺得是配套的，屠宰場和果菜市場是一樣的，一定要先安內，這些攤商本身有家計要負擔也要生活，必須要先溝通好，讓他們願意搬遷，等他們搬遷後，就可以同步辦理通檢或各別變更，調解成當地需要的。像十全我們也講很多次了，其實十全有兩個聲音，一個是不願搬遷的，有的想搬遷到比較大的地方，兩邊的聲音都要聽的，重點是要打通哪一條，其實都計也有配案。

**主持人(黃議員柏霖):**

都計不是早就變更好?

**經濟發展局張總工程司文欽:**

都計的道路早就變更好了，如果是原地保留，也可以多標利用像做滯洪池，如果遷移的話，我們也有套案，不過農業局應該會很審慎的評估兩邊的聲音來處理比較妥適。

**主持人(黃議員柏霖):**

我跟大家報告，剛剛總工程司報告兩個方向，第一個，所有的減額也好、要還土地於民也好，對地主來講，最高就是它的價值，它的價值一定不能低於向他徵收的價錢，就是公告現值加 35%。未來他處理賣掉的價值，一定要比它原來的要高，他才會蓋章，不論你分幾坪給地主，結果地主賣的價錢比徵收的還少，地主絕對不會做這件事。所以會影響到未來這塊土地的價值有 3 要件，第一個是未來在分區時分什麼給他們，是商業區、住宅區或商 5 還是住 5，它的價錢就相差好

幾倍，所以第一個使用分區，一定影響價值。第二個是面積大小，要切割幾%還給他們，分他 30%或分 40%，如果使用分區不變，當然分 40%給地主，他可以賣得的錢會比較多。再來就是面臨的方向，一刀劃設下去，給他們的是面臨大馬路或面臨巷子，也都會影響價格。所以我在總質詢或部門質詢時也跟你們局長、市長及都委會主委說，我們在做減額時，這 3 個面向一定都要考慮到，因為如果分到的都是在巷弄裡價錢當然少，如果分得的比例少，他也一定不要。如果分區給他的是很少的住 2 或住 3，好像才 180，和商 5 的價錢就相差了好幾倍。所以如何的公平性，我覺得市府相關局處要擬出一套辦法，這樣我們就不怕受檢驗，就像總工程司講的，為什麼他分到的是面向大馬路，我分得的卻是巷弄？還有使用分區，你們都要有一套謹慎的做法，以後就不怕別人檢舉，我覺得這是我們應該做的。

第二個是屠宰場也好或果菜市場十全路打通接覺民路，我向總工程司報告，農業局現在遇到最大的問題是，農會和高雄市果菜公司股份各佔一半，高雄市農會不願出那一半的錢，農會認為如果搬遷到仁武去，總投資額 20 億他們要出 10 億元，這 10 億元他們認為賺不回來，根本不願意去投資。當然最佳方案就是搬遷，但是市政府也沒有能力自己投資 20 億元去做這件事情，未來可能就地縮小，把道路打通。北邊興建生態滯洪池，大概就是最理想的方法，也符合不願意搬遷的人，及多數高雄市民在使用交通上的便利，未來生態滯洪池興建好後，萬一下大雨也不會淹水，可以多面向去滿足民眾，這是我聽過多次比較可行的方向，我是補充說明，等一下總工程司如果要補充說明再補充，接著請財政局說明。

### 財政局郭股長淑珍：

黃議員、各位學者專家大家好。本市目前尚未徵收的公共設施保留地大約有 1,909 公頃，徵收所需的經費大概是 3,833 億，都發局已經依照內政部研定的都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，去檢討修正本市的公共設施保留地變更檢討原則，通過以後會據以辦理各都市計畫的通盤檢討，以促使有限的土地資源能夠合理運用並且能夠減少民怨。另外市府也會採市地重劃、區段徵收、容積移轉及獎勵民間投資，或者透過整體開發等多元的方式來取得公共設施保留地，以減輕政府的財務負擔，並且能夠活化土地創造效益，讓民眾和市府達到雙贏，以上報告謝謝。

### 主持人(黃議員柏霖)：

謝謝財政局，接著請工務局副處長。

### 工務局新建工程處陳副處長正武：

黃議員、各位學者專家大家好。新工處的工作是負責道路的開闢，截至目前為止還沒有開闢的，剛剛財政局已經報告，其中有關道路的部分，相關開闢經費大概要 3,400 億左右，其中土地的部分是以公告現值加 3.5 成，但是目前土地徵收條例都已經改成市價徵收，所以經費可能還要再往上調高。縣市合併以後，新工處開闢的道路，原高雄市的部分有 69 條大概 9 公頃，總經費 50 億，原高雄縣的部分，大概開闢 160 條共用地 78 公頃，大概 180 億。目前公共設施開闢政策，都發局和財政局有幾個制度面，就是從公共設施去檢討解編、容積移轉、土地的區段徵收、市地重劃或競標及獎勵民間投資，最後是採用開闢的方式。其中新工處大概可以左右的就是容積轉移及開闢。容積轉移部份就是公共設施捐獻出來取



得容積，到目前為止透過容積轉移已經取得有將近 60 公頃，經費大概抵 290 億左右，這部份我們都有努力去做。

另外回過頭來我們看三民區五大公園設施，其中涉及道路開闢的是果菜市場，果菜市場北邊那條 25 米寬的道路，那條道路有 325 公尺長，因為是公有土地都不用錢，純粹就是主要的工程費，大約要 9,600 多萬，這部份我們會配合農業局，在果菜市場拆遷的時候出面來處理，以上報告。

**主持人(黃議員柏霖):**

另外樣仔林埤那塊地，希望新工處或養工處可以編列預算，我看也滿困難的，有沒有可能逐年把它納入?請養工處說明，謝謝。

**工務局養護工程處林科長建良:**

黃議員、市府同仁大家好。養工處主要是管理高雄市的公園綠地還有兒童遊樂場開闢工程，目前高雄市大概還有 842 公頃的公園綠地沒有接受開闢，經費滿龐大的。目前的開闢有 3 種方式辦理，第一可能就是透過重劃，重劃區內的當然有抵費地，那是毗鄰重劃區的，這部份我們會向地政局調閱 VDD 來開闢。如果沒有毗鄰也在重劃區內的，我們會編列經費來辦理開闢。目前因為開闢經費滿大的，以原高雄縣為例，去年大概開闢了十幾處，平均 0.2 公頃左右的土地，經費就一定要超過 5,000 萬，高雄縣的地價還算便宜，一坪大約都在 10 萬以下，就要花費 5,000 萬以上，所以目前大公園的開闢經費，對市府來講是非常的困難。現在採取的機制是希望地主可以分年分期，有些地主都還滿配合市政府的建設，有些是願意分 2 年或分 3 年，公家單位像農會、漁會可能會分 5 年、10 年以上，來配合市府的開闢，這是比較大的方向。

接下來是今天的議題，養工處有 3 個公園要開闢，第一個是三民 2 號公園，剛剛都發局已經報告可能會納入整體開發，第二個是三民公二也就是第二分局北側的公園用地，大概有 0.9 公頃，去年度統計已經用掉 6 億 5 千萬的經費，這個 0.9 公頃在市區公告現值更高，如果今年現值再調高的話，可能接近 10 億。至於樣仔林埤還有一小塊 0.3 公頃的土地，去年統計大概需要經費 8 仟多萬，今年可能會更高，因為經費比較龐大，所以還沒有列入我們的開闢計畫，目前大概是這樣。

**主持人(黃議員柏霖):**

謝謝養工處。本來就已經沒有經費，現在又改成市價徵收，未來要徵收的機會又更低，都發局是不是要想辦法，將所有的公共設施保留地設置一個類似的專戶，將重劃的、減額的或賣掉土地有賺錢的，拿來作為母金，再把母金拿去分配做開闢，不然以後都等於是無解。像三民二分局北側就要 10 億，說真的如果有 10 億，有必要開闢嗎？錢花在不同地方，效益應該會更高，這些部分未來都應該要積極的去面對，而且都發局好像有一個規定，就是 1 公頃以下的土地就不可以做減額使用，這塊地等於已經沒有用處，是這樣嗎？

**都市發展局長總工程司文欽:**

也不是沒有用處，三民二分局這塊地我研究過，它有兩種方式，其實是有一些要解決中央一直都沒有解決的，就是我剛提到法規，內政部所訂的都市計畫定期檢討辦法，就規定公園每處不得小於 0.5 公頃，依照目前的負擔比率來看，三民二分局經重劃後，公園依照比例便小於 0.5 公頃，這個部份如果不能突破法令，只能夠要求地主能否負擔高點，這時

候又出現兩難，地主會問為什麼要負擔高一點，地主為什麼又要少分一些土地，也就是和錢有關係啦！

**主持人(黃議員柏霖):**

使用分區可以給他高一點。

**都市發展局長總工程司文欽:**

這部分因為三民現在正在辦理通檢。

**主持人(黃議員柏霖):**

你們可以研究看看，使用分區給他高點，少分一點沒有關係。

**都市發展局長總工程司文欽:**

從這個角度去看，地主的變更意願很重要，這個部份其實也可以來檢討。第二個是為什麼要實施容積移轉代金，就是收到的錢可以讓需地機關逐年去調配，這些錢不多也有限，都會用在幾個地方，有的是用來打通消防通路的。如果中央不修法規，就勢必一定要劃到 0.5 公頃，大概就是用這個方式。

**主持人(黃議員柏霖):**

接著農業局胡科長，謝謝。

**農業局胡科長志銘:**

主席黃議員、專家學者、市府同仁大家好。有關三民果菜市場和肉品市場這部分，剛剛市府同仁和主席都補充很多，這個問題，我針對農業局目前辦理相關部分來做說明。以高雄果菜市場來講，這個案件以前土地就已經找好，從 87 年到現在將近 20 年，大家都盡量的拖延就是不想搬遷，剛剛都發局總工程司提到，裡面也是反對搬遷，但是為了周遭的環境居民是希望能夠搬遷，對整個社區發展是正向、正面的反映

。因為市府大概也有相關的調整，目前是朝向原地整建、重建模式，這個部分就會牽扯到經費的問題，目前大概就朝著這個目標和農會協商怎麼去處理。因為還必須考慮到很多問題，就是十全路打通後，它的營業面積會縮小，營業面積縮小對有些攤商來講，是不夠營業的，因為面積不夠大，造成停車不方便或任何的不方便，我們都已經開始協商，至少要找出最大的公約數，這是目前果菜公司的大概進度。

再來是高雄肉品市場及電屠宰場部分，因為早期屠宰場都是附屬跟隨在果菜市場裡，如果果菜市場不願意搬遷，肉品市場就自己搬遷，市府現有的政策是，果菜市場一定要搬遷，只是現在面臨的問題，是比以前要更直接面對反對、抗議的攤商。所以最好的地點是岡山肉品市場，因為岡山肉品市場本來就有家禽市場，旁邊又是高速公路，也是工業區，那個地方會比較合適一點。目前我們也是朝這個方向和市場這邊協調，後面的經營處理就是高雄地區的農會。

至於剛剛主席提到，相關預算和所謂的成本大家都要評估，以市府的立場是希望如果能夠搬遷，希望能夠配合全民營化的公司，不要再有官股這樣是最好，我們也陸續在和地區農會協調這件事，所以這兩個案件目前整個農業局都在溝通協調之中。整個期程、規劃來講，如果用地和預算的來源處理都沒問題，相關搬遷可能要做的環評、規劃、設計以及遷場動作，整個期程大概在3年，以上說明報告。

**主持人(黃議員柏霖):**

果菜市場的問題真的辛苦了，要做突破總是都會被罵的，但是我覺得該做的還是要面對，早晚都是要去處理的，接著請地政局。

## 地政局洪股長文彥：

主席、各位與會專家大家好。地政局這邊有 3 點說明，目前在配合公共設施檢討變更的處理變更，我們都積極配合都市計畫裡的規劃草案來辦理一些可行性的評估，包含市地重劃。第二個部分是地政局在合併後也積極辦理開發，呈報市地重劃計畫書並且公告，光在今年上半年就已經公告 3 期的抵費地呈報市地重劃計畫書並且公告，光是在今年上半年就已經公告 3 期的土地分配成果。在區段徵收作業的部分，受到大環境氛圍的影響，所以在推動區段徵收仍有困難，我們仍在積極努力突破當中。最後補充說明，體二通檢案應該會在這個禮拜公開展覽，後續如果有需要以市地重劃辦理的話，地主的意願還是非常關鍵。在減額使用的規劃上，剛才總工程司有說到公設都會比較高，基本上都會超過 45%，市地重劃相關規定只要平均負擔超過 45%，就必須徵得土地所有權人過半數同意，所以土地所有權人是關鍵。公共設施的通盤檢討，將來要面對都市計畫的檢討，我們在徵求民眾同意的過程當中，還需要地方的協助。

## 主持人（黃議員柏霖）：

謝謝，接下來請經發局楊股長發言。

## 經濟發展局市場管理處楊股長右翰：

議員及各位與會代表大家好，經發展局市場管理處有二點報告：第一點、零售市場用地，除非經發局有利用的需求，如標租、辦理 BOT 或是地主對於變更有其他的意見，經發局會加以尊重之外，其他部分我們原則上都會同意變更，因為政策上不會以徵收用地的方式來開闢公有市場；第二點，三民區五大區塊的部分，與零售市場用地無關。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，請法制局黃編審發言。

**法制局黃編審彥誠：**

法制局報告，有關都市計畫公共設施保留地未設取得期限規定，司法院大法官會議解釋已經做出解釋，他和憲法並無牴觸，至於主管機關應如何檢討修正，有關法律兼顧以土地所有權人的權益，則是一個立法的問題。內政部雖然有具體修正都市計畫法，也就是申請公有非公用土地辦理交換或以容積移轉方式，辦理取得公共設施保留地的方式來處理這些問題，但是基於民眾的立場，就保障財產權益的觀點來看這項措施似乎稍有不足。在法制面上，內政部也依照都市計畫法授權訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法，再配合今會與會的會議資料也是由內政部所訂定的「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，針對各類公共設施保留地檢討變更，訂定一定的作業程序及配套措施，皆有詳細規範措施，值得市府都市計畫主管機關辦理都市計畫通盤檢討或是檢討變更時的參考依據。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，請研考會何組長發言。

**研究發展考核委員會何組長宜綸：**

研考會主要負責幕僚性的工作，公共設施保留地是一個相當專業的主題，在府內還是以都發局的專業立場做為主要幕僚的意見。研考會提供幾個方向給大家參考，黃議員在歷次的市政總質詢裡，長期關注有關公共設施保留地的問題，也多次向市長詢問相關的問題。市長在了解這些狀況後，回到市政府之後，在市政會議裡，也多次指示相關單位重視有關

公共設施保留地處理的問題。許多想法和黃議員的想法是相當一致的，認為部分民間的土地，目前被劃設為公共設施保留地，如果長年沒有徵收的話，民眾無法自由運用該筆土地，對市民其實相當不公平，市政府苦民所苦做出一個適當的處理及具體的做法。被劃設的面積不少，如果全部公共設施保留地都要徵收的話，以現有的財政狀況，幾乎是不可能的，既然是一個不可能的狀況，勢必就有一部分的公共設施保留地必須還地於民。

在 101 年度的市政會議上，我們就將這項議題列管，都發局也相當積極，在 10 月份做出列管之後，11 月份就已經召開過相關的會議，訂定出一些策略及方法。在當時就已經整理出 19 個都市計畫區的相關資料。這 19 個都市計畫區裡到底有多少是需要各個機關去處理公共設施保留地？如同剛才總工程司所說的，先請各個相關機關確認，到底有哪些公共設施保留地是要用的？哪些是不要用的？這些必須做合理的清查。這些清查的工作，截至去年年底就有一些比較具體的做法，剛好內政部營建署在 103 年之後，要求五都應該將都市計畫更新的整體計畫，納入公共設施的專案做通檢。配合中央的相關政策，市府針對公共設施保留地的部分成立通盤檢討的專案推動小組，這些相關的機關以都發局做為幕僚單位，大家以一個工作平台的方式，來看這些公共設施保留地到底應該如何處理？配合都發局所訂定的處理原則，在工作平台上討論之後，各個機關的步驟或是作法上，比較符合公平、合理的原則。

在整個作法上，市政府相當積極、而且有計畫、有策略的在解決相關問題，不過他的量畢竟相當大，而且通盤檢討的

時間及時程，通常無法快速做出處理，因為涉及到人民的權益，必須要有合理、合法的處理期程。因此在做法上，希望議會或是市民朋友，能夠多給我們一些正面的支持，讓我們在未來整個作業上，讓公共設施保留地還地於民的作法能夠加速，並照顧到更大多數人民的權益。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，請體育處詹主任發言。

**教育局體育處詹主任天維：**

體育處報告，有關剛才提到的體二，感謝都發局的協助，這個案子都發局已經於7月20日公開展覽，大約會在8月18至8月20日分別在六個區的區公所辦理六場說明會，體育處後續會配合辦理說明。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，請南部服務中心鄭工程司發言。

**行政院南部服務中心鄭副工程司英蜜：**

解編還是需要透過地方政府，地方政府統合各局處成立推動工作小組，最主要還是要符合變更公共設施通盤檢討的作業程序，無論如何變更，行政院都會樂觀其成並尊重地方的決定。

**主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，請吳文彥教授發言。

**義守大學吳助理教授文彥：**

這個問題談了三、四十年都還在談，20年前開始談容積移轉、以地易地、現金競標、減額使用、整體開發，大概可以用的方法都講了。過去的都市計畫通盤檢討的標準，在民國59年、60年時是高成長期，現在我們的公共設施用地出



現一個矛盾，舊市區、學區要重劃，學校用地招生不足，新市區人口一直在成長，所以公共設施不足有跨區域的新舊開發區不平衡。縣市合併後，加上原高雄縣的城鄉差距，公共設施保留地真正有價值是在市區，郊區及都會區比較偏遠的解編檢討，如人口老化、人口外移，實際居住的人口及計畫人口在調整後，就可以將公設標準做調整，所以不要在讓這個問題發生或是繼續惡化下去，這個部分其實是可以解編的。市區民眾對於生活環境的品質要求會比較高，這個部分就需要籌措經費來做，最近民政局邀請我去處理，縣市合併後，每一個區都有一個行政中心，每一個里都要有里活動中心，31 個行政區算一算需要 60 多億，經費太高無法執行。我告訴民政局，我在高雄大學都建所任教時，教過幾位 6 年級生的里長，他們的里活動中心已經不做開會使用，因為現在就算有摸彩也已經沒有人要參加里民大會，現在的里長大多利用 LINE 或 FaceBook 聯絡里民，所以在虛擬化的過程解決很多的公共服務需求，這時里活動中心就能有效的活化，如出租給民間使用。所以機關用地的需求只合署辦公，活化利用的經費可以補助里，讓里用來維護網路或是提供更多的服務。好的地點可以出租給燦坤或家樂福，一個家樂福就可以解決四、五個市場的供應，縣市合併後，許多市場用地都空置未使用，幾乎在二、三十年前就已經淘汰傳統市場，只剩下幾個重要的傳統市場還在營運。剛才市場管理處的觀點，他們都知道民生供應的責任，許多都已經被民間的超市、量販店所取代，政府沒有必要再去徵收。原有的里鄰活動設施裡的市場用地是可以檢討及減額使用，或者就讓民間來開發利用，這是一個觀點。

之前我還在都發局時，財政局長幫忙找了一塊土地來以地易地，就是在漢神的對面。剛交換時，市價比公告現值還低，當手續完成六個月後，市價開始漲，議員質疑我們圖利他人，準備到法院去抗議，他們緊張的不得了，他們就畫了一張時間序列關係的圖向議員解釋，從此之後就不會再拿土地出來交換。不拿土地出來交換，在開發區有整體開發，能不能納入或者以跨區的方式，新的農業區需要辦區段徵收，部分地點採以地易地的方式去做交換，這個需要重新劃分責任區。市場用地虛擬化後，停車場用地我也認為不需要再去徵收，為什麼？若不徵收才會缺乏停車場，民間才会有民眾去開發停車場，這就是讓他市場化，而且還要鼓勵大眾運輸，我說點比較不客氣的話，你們沒有專款專用，如果以停車場收費來徵收停車場，一塊一塊的徵收，我想一半的問題都解決了。但是現在時機不對，前年開始以市價徵收，我看都不能做了，只能用整體開發的手段來解決。在這樣的觀點之下，我們應該要分類：第一個，公共設施用地有塊狀，如公園、學校等；第二個，現行的、道路的，民國 75 年開始，暫停 8 公尺以下巷道徵收，根本無法處理，後來這部分的巷道跑到容積的移轉，由民間來做。現在政府發現太好賺了，也要像台北開設容積銀行，高雄市則是採取比較緩和的方式，也就是收取代金。包括停車場的收費、容積率的代金、公有土地的標、讓售等，我不敢主張說全部，但是你需要訂定一個目標，如一年要取得多少用地。如同永續發展廠所說的，至少 20 年內要降至 1990 年的碳排放水準，至少要訂一個目標，我並不要你訂一個做不到的目標。

我接下來要講的是財政的稅額增額方案 GIF，GIF 的作法

就是劃設區塊，全市的 31 行政區，我們以最緊急、最需要處理，嚴重程度是第一的等級，我們應該劃設一個 GIF 專區，在這個區域裡的停車場收費、公有土地的標讓售、容積的移轉等，提撥 30% 用在徵收或是開闢。當然用徵收是很困難，因為成本太高，其實還有一個辦法，也不是不能做，就是勸誘地主將土地信託，找人來開發，大家可以營運使用，地主也有長期的營運收益。整體開發可以走信託的方式，我在林投里的都市更新的可行性研究，以信託的方式去詢問，很多地主可以接受，他們知道他們無法去開發，但是未來開發起來後，地主會有固定的營運收益，這就是借力使力，我們不要以徵收的概念，而是以合作的概念來試試看。可以先尋找一、二個比較有可能性的來談。以在座的人來評估，方式很簡單，土地釋放出來的市價，如果低於造價就不用談了，要大於造價才會有可能性，這些其實是有可能的。剩下的就是點狀的部分，如停車場用地、機關用地、市場用地等，小點的用地，不需要的可以先行釋放。這個是一個矛盾，但是我們可以看到一個問題，計畫人口適度的調降，公共設施服務水準的壓力就不會那麼大。目前這五大區塊的處理方針也只能這樣做，減額使用比較公平，但是也有策略的問題，若是一開始就分配給他商業區，這樣的分配是比較不好，應該要採漸進式，不能一下子就將籌碼盡放，因為接下來沒有比商業區更好的地方了，所以應該要分兩個層次、兩個階段進行。

剛才所提到的 1 公頃以下不做減額使用等等，我認為那只是個原則，能夠解決問題才是最重要，看是要做容積移轉，甚至是做跨區的重劃或是畫一個區段範圍做 GIF 等等，都不

見得能夠完全解決問題，但是我同意從這裡面提撥部分比例專款專用，每一個年度都要有一定程度的成果，可能現任無法達成，經過兩、三任就能解決問題，要有這樣的規劃。至於郊區可能壓力就沒那麼大，乾脆就釋放出來，因為壓力都在市區，屠宰場的遷移計畫，一般都是以現有的土地加值利用，如果加值利用的收支對列沒有問題的話就可以做，真正有用的都在市區，到郊區的鄉鎮做減額使用，大部分的地主當然會同意。若是目前無急迫需求，保留一部分做減額使用，但是有價值的都在市區。所以市區部分負擔一個任務，也就擠壓資源同時來取得，要有預算及計畫，這個部分都發局要辛苦一點。以生活圈方式來檢討公共設施用地用意很好，但是我建議應該以市區、郊區及偏遠地區各自不同的條件，土地檢討、土地活化利用當然是可行，但是這個過程要由誰來執行？當然由各個業管機關提報可能性方法來處理，將這裡所蒐集的資源提撥部分來使用。

教育局曾經做過高雄市區學校用地的檢討，有部分檢討後取消，比較有名的是取消文中 44 也就是內惟埤西側，內惟國小附近後來取消了。因為要成為小學用地也不夠，又要維持學校用地，將土地綁住也不對，我相信 40 年以上的用地還很多，尤其公園用地，所以這個部分若真的沒有辦法的就先做檢討來減額使用。我覺得還是在土地開發，不見得會賺錢，必要時應該編列公務預算來填補，地政局是以個案結算，不能因為現在中都賺錢就將那裡挖出來填補這裡，這樣是不行的，他有他的法律限制。可是民間的想法也是這樣嗎？他才不管你啊！不管是重劃或是區段徵收核給，我們希望能在這裡擠壓多少資源？同時協助改善周邊環境。如果要說三

民區的話，還有寶珠溝那三塊都還沒有動，就為了「義永寺」而不想變動，因為現在義永寺很賺錢也很值錢，其他的就被他拖住了，類似這樣可以利用開發許可模式繳交代金，其他部分我們就趕快調整。那一些價值很高我們在市區裡留下零星的農業區，像在科工館附近很值錢，從土地開發來處理會比較符合現在的財政狀況，如果要以現金去徵收的話，除非高雄挖到石油，不然要用現金徵收的機會很小。

**主持人（黃議員柏霖）：**

挖到石油的話要先償還負債，我做事很務實，我們要先找到法條做支撐，事實上也有成功的例子，河堤國小就是一個例子。河堤國小在南側畫出一塊土地出售，將土地出售的所得做為代遷代建的資本，河堤國小就蓋起來了，附近社區得到一所國小，市政府也沒有任何的折損。未來的屠宰場也是一樣，屠宰場搬走後，並不是整個土塊就變成公園，也是要有部分土地做為工業區、商業區，才能有收入做為搬遷的費用及資本，這樣才能逐漸解決這個問題。因為不可能一個方案就全部解決，我們要有恆心及毅力，大家有努力就有進步。我記得3年前在調查時，若是要全部徵收需要4,400億，但是你們剛才的報告是3,800億，代表有很多都已經取消了，我們再努力一點，金額會越來越小，未來這個問題就可以解決了。接下來請張宗隆老師發言。

**高雄市立大學張講師宗隆：**

剛剛法制局的長官提到大法官的解釋，保留地並未訂定徵收使用年限並無違背憲法，這並沒有錯，大法官是有提出這樣的解釋。監察院在100年提出糾正案，若是保留地一直沒有檢討變更使用、活化土地，對於人民的財產權是有極大的

損害。實務上的判決也都可以找得到，舉例來說：有一位大坪頂的居民的居民的土地都是祖先所留下來的，其他親族的土地並未列為保留地的使用範圍，所以可以自由運用，可是那位居民的土地是被列為保留地，因此受到限制，若是要打訴訟有沒有成功的可能性呢？也許他會提到這早就超過 25 年的年限，也不徵收、也不解編，這個土地就一直閒置在那裡。如果真的要請行政法院判決的話，這部分民眾還是無法得到勝訴，這就是行政上的裁量，就是將他列為公共設施保留地，我個人認為保留地的檢討變更確實是有他的急迫性及需要。

我提出四點看法：第一點，我們現在已經在檢討保留地，是否等到保留地的通案檢討草案通過後，我們就可以決定要如何來利用。我個人認為在做通案檢討時，並不表示這塊保留地不能夠進行利用，如客家文物館附近的那塊土地為例，市政府之前的計劃提到本來是要做 ROT，那個地方是否可以引進商業性的活動並活化當地的商業行為，目前靠近客家文物館的那塊公共用地，是否還有 ROT 在繼續進行？還是要等到其他的整體評估，和中華路對面的那塊中都土地做完整體考量？這些都是行政機關的職權、行政裁量，但是這並不表示在做這些評估及裁量的同時，現階段不能再去做其他的利用。第二點、剛才都發局提到的公園綠地，都市計畫法有規定最底下限的比例，那是立法院所通過的都市計畫法，如果沒有達到最底下限規定時，送到內政部時，內政部可能還是會有意見。剛才都發局長官所提到公園用地最低面積的規範，也就是 0.5 公頃的規範，那個好像就不是都市計畫法的規定，對不對？他好像是一個原則還是作業辦法的規定？這個部分等會再向您請教。如果他只是一個行政命令、行政原則

的指導性規範的話，我個人的看法是，能否採取專案的方式呈報給內政部，由內政部專案審核及審查，這個是剛才提到公園綠地最低面積的規定。

內政部檢討變更作業原則並不是沒有彈性，就如同公園綠地也有提到，如果保留地的附近有空曠的山林或山坡等，公園綠地的部分，面積的部分是不是可以再做考量。第三點，我想提出來的就是，我們從作業原則裡面來看，他特別強調我們和民眾要有一個很好的溝通管道，要有一個對話的機制。也就是公告的時候要徵求意見，公告之後，在做公開展覽的時候，如果公民或者公民團體還是有不同看法的時候，他還是可以做陳情，所以在前面的階段以及公開展覽的階段，民眾仍然都有表示意見的機會。其實只要在辦理公告的時候多徵求相關意見，那麼自然的後續公開展覽階段的陳情狀況應該就會減少。第四點，從作業辦法來看，剛才內政部所擬訂的是比較法令式的標準，我們以果菜市場及屠宰場那一塊地為例，議員在 100 年的時候就已經有質詢過，如果十全路和覺民路可以打通的話，那麼它的交通的確可以更順暢，而且如果是做一個滯洪池的設施，那麼這對當地的公共設施也有所幫助。在作業辦法裡面有提到變更的原則，我個人想要提出來的就是，有時候我們可能也要考慮到特別的，例如風俗、民俗習慣，比方說那裡是肉品市場，我只是舉一個例子，如果我們最後把它變更為住宅用地，那這也不見得是一個妥適的狀況，因為我們有我們自己的風俗觀念，但是這個部分在作業變更原則裡面並沒有把它放進去，但是在實務考量上，我們不妨還是要再加以考慮一下，以上我就報告這四點，謝謝。

**主持人(黃議員柏霖)：**

謝謝大律師。接著請李坤隆教授發言。

**正修科技大學李講師坤隆：**

主席、各位先進，大家好！我就從我們執行上的想法提供給大家做參考，因為剛才也聽到市府的長官談到滿多事情，我將想法和大家做分享，以後在執行的細節上第一個，我覺得公共設施保留地本身，法律上有規定時間上的必要限制，你不可以限制人民的財產，所以建議你們要定期去做檢討。解編大概就是心態上的問題，你如果覺得這個東西對民眾是很重要的，我想就會有這樣的心態去處理這樣的問題；如果你覺得這個不重要，就會將它置之不理。誠如台灣人所講的放著不管，反正不關你們的事，就等民眾來陳情反映，或者議員有意見的時候，你們才願意去處理，我覺得這樣的心態基本上是不可取。我知道不是所有的人都是如此，但是有部分是如此，我覺得這個問題如果可以解決，或許有很多後遺症會減少。

第二個，基本上市政府現在可能沒有經費去收購這些公共設施保留地，所以原則上是容積移轉、以地易地是必要的做法。但是在這裡面我有聽到滿多的，有些人是故意去買這些地要來和你交換，在執行上必須要小心，因為有些人是專門做這種事情的，這個部分是最容易引起官商勾結聯想的，不管是你執行公務的需求，或是認知上不會有司法的問題，這個部分是大家都可以去思考的。剛才總工程司也講，很多事情在處理上都必須要去溝通，但是我們在現實上看到很大的問題就是，很多公務人員去第一線溝通，不像大家現在在這裡都講得很平和，你們也知道去到第一線大家都是利益衝突、見光見血。去到第一線的公務人員如果授權不足，那他去了也沒有用。第二個，EQ



不足，他去了也沒有用，現在在電視上看到很多的訊息、新聞，最大的問題大概就是在這兩個地方。你為什麼都不派授權夠的人去做應該做的事情？每次卡住問題了就說好，需要回去請示，現場民眾最討厭聽到的就是如此，我知道每一個人都有他的權限，既然派他去就應該授權讓他處理，但是你在這個過程中看到很多事情不是不能解決，是因為大家的態度所造成的結果，搞不好去的時候人家是要好好的和你討論，但是就是你的態度開始讓人覺得不耐煩，很多的後遺症就一一出現。還有一個情形到現場的第一線是篩選過的，也有可能是被迫去的，我不知道你們內部的作業是如何？如果是被迫去的，那麼你就會發現很多人去到那裡的態度，基本上是來宣示的，他就是來講話給大家聽的，不管講的你要不要聽，我講完就算了。我每次參加公聽會都有這種感覺，其實參加這麼多次的公聽會有不太好的感覺，我現在不是在針對大家，很多人只是把他該講的事情講完，只是把宣示性的東西念給我們聽，你是要來和我們大家做互動的，我是真得來和你們互動的，但是我們每次講到後面都沒有互動的感覺，就是該講的講完，問題就是這個樣子。你在現場要和民眾溝通的時候，也是拿著長官的命令、簽呈、決議來唸一唸，就是要這個樣子來做，這對民眾來講是無感的，這怎麼能達到溝通的效果呢。我講一個實例，12年國教會被罵得這麼慘就是他不覺得會失敗，在召開公聽會的時候，那些官員每個都講得義憤填膺，講得好像是真的一樣，但是為什麼會摔得這麼慘？因為他們聽不進去別人講的話。我們服貿協議也是同樣的問題，其實他是一個很好的東西，但是在那裡都只是試圖要去說服大家，沒有真的去聽聽別人的意見，大家以後在執行可以去思考。我不敢說什麼是身段，其實身段也很難

形容，我所要講的就是心態，解決問題的心態如果改變的話，或許很多問題就真的可以解決。最後一個，我有一個小小的建議，一般我們在講公共設施保留地，都市計畫法裡面有提到的，預測 25 年內所有的相關規範，問題是你在這個過程裡面有沒有真的去想到 25 年後的事情？

我講一個最具體的例子，我住在河堤社區屬於左營區和三民區的交界點，我的小朋友都就讀左營國中，左營國中從以前舊校舍搬到現在新的校舍，我們那個地區的生育率不知道為什麼特別高，你會發現左營國中的校舍現在都還在興建，你能夠想像得到這個地方 25 年後會有多少閒置的校舍呢？隨便去想就好了，現在有必要去蓋這麼多的校舍，就為了符合附近居民的需求沒有其他的方法嗎？你可以去思考一下，如果從現實面來看，想想 25 年後的發展，不是 5 年後耶！我們現在很多事情都只站在 5 年後的發展來想問題，沒有人真得花這麼多心思去想 25 年後都市計畫的發展，講難聽一點或許 25 年後大家都退休了，誰管這麼多，這個問題大家或許可以去思考。我也有看到一份資料，76 年的時候政府編列 6 千億去徵收八千多頃的土地，在 76 年的時候市價 6 千多億，現在市價都超過十兆了，我知道現在政府沒有錢，但是你可以去看看亞洲首富李嘉誠，他的錢是花在哪裡？他就是去買土地將它放著，土地總有一天會用到，你看他最近在香港推出小型住宅被罵得半死，他認為你們要罵就罵，他不相信沒有人會去買，一間房子裡面三、四坪，你會發現這對香港的年輕人來說是多麼需要，人家就是看得到這個需求；但是我們現在講的不是要你們去買地或者做其他的。我的意思是，至少你的眼光要放在那裡，我們現在比較麻煩的是，不知道我這樣的舉例對不對，每次來這裡開會就會

經過衛武營藝術園區，但是另一邊又有一個大東文化園區，我們高雄市真得這麼有文化水準嗎？這個是問題呀！你有必要這麼近，兩塊那麼大的土地面積，但是功用幾乎都相同，後面的邏輯到底是什麼？我們是不是可以在這個部分上將它想得清楚一點，這麼一來或許很多事情後面的爭議就會比較少，以上。

**主持人(黃議員柏霖)：**

謝謝。接著請李所長發言。

**屏東教育大學李副教授銘義：**

謝謝主持人、市府的各位前輩。我還是提出幾點看法，第一個，它還是符合財產權的概念，剛才法制局和張宗隆律師也有提到，它其實是產權保護。所以還是需要做一些檢討，在檢討過程中大概要符合兩個原則，一個是公平性，另一個是程序的公開性。所謂程序公開性的部分，因為有很多不同的區塊，大概要用什麼程序來進行解編，賦予什麼樣的比例回覆，這也是顧慮到公平性和公開性的兩個原則。再往下看，事實上在這個問題裡面都滿複雜的，它牽涉到都市計畫的整體檢討，也牽涉到民眾。民眾有分成兩種，一種是地主，另一種是附近的居民，還包括營業的攤商在裡面。所以民眾有各種不同的立場，他的看法也會不一樣，攤商會覺得他不想走；居民的立場會覺得你要把他開通符合公共設施的模式；地主會說他要最大的利益，所以光是民眾本身就有不同的立場。在各有的立場當中，政府機關在執行的過程中會覺得很困擾，他到底要聽誰的話？那麼這就要以我剛才提到的兩點，一個是公平性，另一個是公開性來取得民眾的最大利益。公平性和公開性的原則底下，他的最大利益其實是可以評估的，等一下我用個案來說，還要牽涉

到環評的議題，如果有一個新的肉品市場它會有環評，在遷移的過程中就會牽涉到農會，也會牽涉到民營化，這又很複雜。剛才財政局的長官說有幾千億的預算要編列，如果全部都要用徵收的方式，那麼財政也是一個問題。依我看起來比較有可能的是，誠如我向吳教授提到的，事實上在這個區塊裡面可以用分區的方式，利用都市計畫和地政的手段去做政策的調節。怎麼說呢？我記得參加黃議員舉辦的第一場公聽會是河堤的體二園區，大概有六、七年了，很久以前就已經開始在提這個案子，我們觀察這個案子最近是有成果，它納入通案做整體檢討，由體育處將東西兩處共同去做，雖然是很慢才有結果，但是它至少是朝著正的方向去走，這對於河堤整體的發展而言我覺得有其助益。果菜市場的部分我們也召開過好幾次相關的公聽會，除了要打通交通的評估，原地重建的概念及攤商的意見，包括一些已徵收地主的權益，以及滯洪池的環保功能，這些其實也拖了很久的案子，目前還是在農業局評估中。但是我建議採取黃議員的那個案子，真的是比較好的，它具有生態又具有在地的果菜市場，也打通了整個十全路以及覺民路，但是還是需要去執行。例如屠宰場的部分，就是面臨到環評及遷移的部分，剛才張律師有提到，有一些在地的土地要如何使用，還是有一些忌諱或者概念，所以總體來說大概有三個東西，除了剛才提到的公平性及程序公開性以外，你要考慮到財政的負擔，剛才財政局所說的。

第二個，由誰來負責主政。因為每個主政單位不一樣，學校用地和市場用地的主政單位就不一樣，所以都發局真的要多花一點力氣來協調。例如果菜市場就是由農業局主政，這個主政單位又不一樣，接著是時間，剛才農業局說3年為期程，未來

的3年希望能夠看到成果出現，而不是3年過去了還是一樣的情況，就會覺得很失望，以上我做這幾點的報告，如果還有時間我等一下再補充，謝謝。

**主持人(黃議員柏霖)：**

謝謝。接著請黃教授發言。

**高雄應用科技大學黃副教授忠發：**

黃議員、各位先進大家好！第一點，我要回應剛才李老師提到他感覺沒有什麼互動感的意思就是：例如三民區這五個案件，應該要告訴我們一個時程表，我知道都發局他很用心，其實和其他縣市比起來他們的效率算高的，這是沒話講的。雖然要很久，但是給我們一個時間表，類似什麼時候希望做到什麼事情，這樣議員也才可以追蹤，我們也才能夠知道他們做了些什麼事。也就是從一開始，你預計什麼時候完成的時間表，這樣才有可能會有互動感，因為現在大部分都說沒有錢也沒有人，需要好幾億的經費嘛！高雄市政府沒有錢，好像很多事情都不要做，大家都搶優先不要做好了，或許會變成這樣，但是沒有錢是事實。第二個部分就是剛才吳教授提到的，其實現在很多的需求都已經改變了。其實都市計畫法第42條應該要修正，例如學校是不是考慮轉型成老人長照中心等等，我們反而是要思考長照中心這一點；有一些地方，例如河堤社區的停車場不足，北高雄的停車場嚴重不足，那麼是不是應該要設置一些停車場？需求的改變跟著地區的需求去做調整。第三點，在這幾個案子裡面，我對果菜批發市場的案子是第二次參與，記得上次有一些攤商也有來參加，我覺得目前有一個折衷的方案，就是我們要先看目的性而言。這個叫做果菜批發市場，有哪幾個是做批發的？這個很奇怪，當初設計的是批發市場現在

正當目的性不在了，每次都是因為幾個、幾十個、幾百個好了，那我們高雄市民的公益在哪裡？現在變成這個樣子，幾個人跳出來說要住這裡，你不能將它安插到三民區其他的市場嗎？有那麼多荒廢的市場，難到他們不能去嗎？這個實在是說不過去。一定要弄一塊地讓你做市場，另一塊讓你做什麼，我住在三民區三、四年了，那個市場我只去過一次就不會想再去了，那算是市場嗎？有這麼多的市場，難道我一定要去嗎？講這些我覺得這都是個人的利益，對公益而言只是小部分，每次我們的政策都要遷就一些少數人，為了選票，但是大部分的人呢？其實大部分的人都希望他們遷走的，這麼明顯，我們還要為了他們切一塊地讓他們使用，有那麼多荒廢的市場不去使用，我覺得這樣沒有道理，當然這有政策的考量，但是我覺得應該思考更大的是我們的公益，謝謝。

**主持人(黃議員柏霖)：**

謝謝。總工程司要補充報告嗎？請發言。

**都市發展局張總工程司文欽：**

感謝議員、各位教授給我們的解答，其實公設保留地，我們最大的目的就是要減輕財政壓力、解決問題為導向，所以都在所不惜的把一些公共設施的負擔做適度調降。就像老師們剛才有提到河堤國小的案例，當時在討論的時候也說它的負擔加上工程費超過 45 億，又要徵詢過半同意，裡面剛好有一個是技師公會的。所以我們當時就向內政部的委員溝通，是不是能夠試著將一些負擔合理的降低，加上地政局的工程，剛好控制在不超過 45，差不多是 44 點多。就將它當作是一個賺錢的地方來挹注軍方河堤代遷代建的經費，這是一個最好的案例。

在整個面向，剛才就已經幫我們整理出兩個面向。第一個，

已經取得的公共設施本來就是市有地，我們現在確實是將一些調整為地方最缺的公共設施，剛才提到的老人長照，有少部分的意見也轉換成真的，有好幾個里都沒有活動中心，我們也會調整那個方向。不要只有一個里使用，應該要有好幾個里聯合使用，這樣會比較符合效益，也不會造成蚊子館管理的問題。

第二個，未取得的部分，剛才吳教授和老師們也都有提到，其實未來的重點應該是，有三個是比較大量且可快速處理；一個就是小小的市場、停車場，每處都才 0.1、0.2，那個大概會用跨區重劃的方式先試著讓它完整性，例如這個地區人口比較密集，我們就將公共設施完整留在人口密集的地方，有一些就是將整塊住宅區分回給民眾。假如這個地方如果比較欠缺停車的地方，旁邊有商業區，我們就將整個停車場留著，用跨區重劃的方式；面臨少子化之後用不到的學校，例如路竹、湖內還有很多行政區都有類似情形，路竹高中是學產地，有一些是撤銷徵收民眾已經買回了，那一天也在討論，後來還是用減額的方式，因為旁邊就是路竹高中。有部分還是留學校用地，部分透過重劃還給民眾，這個叫做減額的，比較大塊的就用減額的，零零碎碎的就用跨區，這些我們和地政局都會竭盡所能，不見得說是會賺錢，但是以解決問題為導向。最後一個就是代金，因為有的公共設施腹地很小塊，上面已經密密麻麻的，我們現在也是和委員們在討論，是不是能夠在一些比例上能夠適度讓它酌降，不能夠太離譜但要酌降，讓民眾能夠接受它像個市場，我們在原高雄市 154 處市場裡面，目前的里程碑大概要設定先解編三分之一，也就是 50 處。已經有討論出 50 處市場已經用不到，現在已經進入到第二階段，有一些屬於民眾土地的，有的使用代金，有的用跨區重劃的方式來處理，大致上是

用這樣來做分類。其他就是有賴於我們市府團隊第一輪先掃瞄、檢討過，確定不要的，也會徵詢民眾，因為剛才有提到民眾有兩種意見，有的要，有的又不要，主管機關有時候會最清楚，比我們還要更清楚，誠如剛才提到的市場。

我們再回來討論三民區，我認為三民區那五處其實有三處是比較容易解決，誠如客家館的部分我們已經進入到程序，凹體二也正在進行中。剛才提到的三民二分局，法規是這個樣子，內政部訂的定期通檢辦法是依照都市計畫法所頒定的，所以它是一個法規命令，他當中有規定每處的公園以不小於0.5公頃為原則，我們當然會盡量辯護，如果真得有特殊情形沒有辦法達到的話，也要敘明它的特殊原因，去上面努力看看。至於十全果菜市場因為現在都計又變，也很難遷移，原地重建規劃或許會是一個比較好的方法。樣仔林埤可能就沒有辦法，可能利用例如以前容移的代金，或者其他的來源分年分期慢慢去處理，以上做這樣的補充。

**主持人(黃議員柏霖)：**

吳教授有沒有要補充的？沒有嘛！李教授，請發言。

**屏東教育大學李副教授銘義：**

因為最近有國有土地及民有土地屬於比較大型、大塊且靠近市中心的案例，用信託方式做整體開發，並引用民間獎勵投資促參條例，其實還是有它的可行性。但是重點是那一塊地要在比較繁榮的商業區附近，目前就是夢時代旁邊那一塊，它是國有的，所以和這一塊解編的部分比較不相關，以上提供給都發局做參考。

**主持人(黃議員柏霖)：**

各位相關局處有沒有要再做補充報告的？如果沒有我就做



幾個結論，首先，謝謝市府各局處的努力。事實上，大概在六、七年前我就已經在追公共設施保留地，因為我覺得這是很不合理，為什麼呢？很簡單土地都不能使用，你也不徵收，讓土地閒置在那裡，這個顯然沒有道理，當時本來還有一個 25 年內要徵收完成，還是 15 年嘛？行政院就給人家拿掉，後來就變成沒有期限的，這樣是不對的。所以我支持市府各局處用不到的部分，就該將它解編該還給民眾的就應該還給人家。我們應該要有一個概念，透過這個方式也可以存一點錢，例如剛才說的河堤國小，我們蓋校舍也要錢，軍方的營舍代遷代建也要錢，錢要怎麼來？要市府編列預算應該也有困難，我們今年借 120 億的公債，又編列出售快 100 億的土地，明年只能借 110 億，所以明年又會直接少了 10 億。以今年來比喻，今年的平均地權基金一開始是 44 億，後來又追加 15 億，總共有 59 億，所以我今年推了一個減債計畫，也就是 59 億一定要拿 20% 來實質還債。如果什麼都不變的話，那麼明年實質可以用的錢，第一個公債就少了 10 億，再來 59 億的部分算 50 億就好，還要拿 10 億來還債，所以明年市府能夠使用的錢直接就少了 20 億，再加上自然成本的增加，人事成本一年大約增加二至三億，所以就有 22 億，再加上萬一利率調高，我們真正能用的錢越來越少。所以一定要拜託大家想方法、用政策，用各種規劃將該還的就要還，剛才有很多教授有提到將資產活化獲得的報酬，代金收回來，有一些不能使用減額手段的，只好用錢解決，應該編列的還是要編列，希望幾年內這個問題可以解決。事實上我剛才提到的，一開始 100 年的時候調查還要 4,400 億，現在剩 3,800 億，所以代表有在做，你們有在做就會有進步。我希望多討論讓你們形成一個共識，以民意代表的身分而

言，我覺得只要公平合理什麼都可以做，而且要透明。我一直在講不能因人而異，這裡可以那裡就不行，這裡可以朝著大馬路，那裡就要朝著小路；這裡是商業區，那裡是住宅區，都要有一個配套的原則，到時候如果有機會還要請吳教授多指導，制度要很公平、合理、透明，這樣以後就不會黑函滿天飛。你看某某人找誰去拜託，所以他可以分到商業區，這個一定要有邏輯性，我覺得這個應該要去推動，各局處的努力事實上都可以看到成果，我希望多多討論。

你說召開公聽會有沒有效果？我向大家報告，你們看看十二年國教各個考區，高雄後來是被罵最少的，為什麼呢？因為之前被罵得最慘，光是在這裡我們召開過四、五次的公聽會，我在議會又連署 22 位議員，我也很辛苦，找了 22 位議員連署召開臨時會，請教育局長來議事廳討論了兩天。但是事實上有沒有結果？有呀！因為你一直向他建議，他覺得有道理就會修改，改到後來意見都被收納了，就不會跳出來罵了。我們現在最怕的是，你的意見人家永遠都不接受，當然找到機會就會跳出來開罵，有沒有這個問題？沒有呀！事實上教育局鄭局長有修改了很多，我們向他建議的有做改善、做調整，所以你看這一次高雄區被罵得很少，你們有沒有注意到？相對於台北、北北基、台中，我們算是不錯的。為什麼會這樣呢？因為我們事先都有做溝通。最後，我們今天的共同主辦人李議員雅靜、陳議員麗珍，他們兩位剛好有事情沒辦法趕過來，李議員雅靜有補一份書面資料，會後我也將他的資料列入會議紀錄，到時候交給主辦單位，今天的公聽會就到這裡，謝謝大家，大家辛苦了，謝謝。

**李雅靜議員書面資料**

我在今年五月的市政總質詢中，以鳳山「文山大貝湖段 37 地號」為例，討論目前高雄市政府對於公設用地的使用情況。該文教用地總面積 10.75 公頃，屬文中小學校用地；但因少子化衝擊，使得興建學校已無急迫性。我個人認為，公設用地的解編、徵收及使用上應該要有更完善的規劃及制度，才能達到真正「地盡其用」的價值。以文山大貝湖段 37 地號的文教用地來說，因為沒有興建學校的急迫性，所以市府就將該用地出租給民間業者經營高爾夫球場，不僅無法達到土地的「使用正義」及「適當性」，由於當地人口增加，球場出入車輛及打球產生的噪音更嚴重影響周遭住戶生活品質，因此該文教用地的使用情形，我們實有必要重新檢討規劃，讓其地盡其利、名實相符。

北鳳山是大高雄縣市合併後人口成長最快速的地區，卻沒有相對應的公共設施建設，對比鳳山的五甲、中崙及市中心一帶共有 6 座圖書館，北鳳山文山區一帶沒有圖書館可供居民及學子使用，資源分配及利用上嚴重不均。因此，我特別在市政總質詢上提出興建「文山圖書館」的意見，就是希望能落實資源分配的公平性及公設用地達到「地盡其用」的目的。據統計，高雄市公共設施保留地共計 2222.92 公頃未完成徵收，所需總經費高達近 4,000 億台幣。我個人就在思考，既有的公設保留地如果無法有效、全面徵收，那麼現有已完成徵收，屬於高雄市政府的公設用地就更應該有效加以利用，才能發揮最大價值。我個人認為，市府將公有土地出租給民間業者的作法太偷懶，而且有具有養地之嫌、易滋生弊端，我無法認同，因此主張在公有土地使用上應該建立的是「價值」的準則、而不是「價格」的迷思。在鳳山還有許多

類似文山大貝湖段公設用地出租的案例，市府為了微薄租金而犧牲市民權益，甚至造成生活品質及生命財產受威脅，像南福里一帶許多公設用地出租做為大型貨櫃車停車場，使得附近居民常年飽受灰塵、噪音及交通安全困擾，更被外界笑稱為「貨櫃里」。市府在決策上的錯誤思維，往往賠上民眾的人身安全及權益。

我在市政總質詢時便提出引進綠建築、高雄厝等前瞻性概念，將文山大貝湖段 37 地號文教用地改興建為一座具特色的圖書館，加上周遭綠美化工作的配合，可發揮幾項優點：1. 讓文教用地名實相符、地盡其利；2. 提升整個文山地區的房地產價值；3. 提升周遭居民生活品質；4. 孕育人文薈萃的新鳳山；5. 為縣市合併後增添一座具有特色的新地標。我認為市府團隊應該以開闊的胸襟、前瞻性的眼光，來看待這項造福文山居民的政策。最後，回應到今天公聽會主題「如何建構公設地解編的防弊機制？」，個人認為，很重要的一項原則就是做到「名實相符」、「地盡其利」，以大貝湖段公有文教用地為例，用來興建文山圖書館就是達到這個目標的最有效方式。