

「高雄市新草衙暨週邊地區都市再發展整體規劃案」

工作會議紀錄

一、會議時間：101年3月6日（星期二）上午9時30分

二、開會地點：本署 B1 第一會議室

三、主持人：陳組長興隆

記錄：楊靜怡

四、出席人員：如簽到單

五、委員發言要點：

（一）張委員梅英

1. 有關占用戶辦理專案讓售方案，請規劃團隊考量當地占用戶社經狀況及公平適宜性，思考是否有實施的必要。
2. 為解決本地窳陋環境，引入實施者並非為唯一解決方式。應從政府政策目標思考未來發展構想，如針對低收入戶、中收入戶或是占用面積多寡研擬多種替選方案，並藉由整體環境之改善以徹底處理違占戶。
3. 在機關用地與停車場用地之遷移方案中，規劃團隊須從市府角度作通盤考量，就不同面向制定遷移策略，環保局垃圾車要尋覓出妥適遷移地點，以及機關用地作彈性調整，遷至最適當地區。

（二）邱委員英浩

1. 本案發展定位與願景宜從整體範圍思考，並從縣市合併後大高雄市思維分析捷運系統現況、多功能經貿園區及臨海工業區對本案基地之影響。
2. 本計畫所研提之 3 個再造方向，亦應補充說明每個方

案執行之利弊。

3. 社會住宅屬社會福利措施，若本案未來欲引進實施者，可透過容積獎勵的給予，規範實施者興建社會住宅，以期將利潤回饋大眾。

(三) 蔡委員淑瑩

1. 本案基地使用應從大環境考量，調整整個地區功能，市有土地不用急著出售。另考量道路系統完整性與通行便利性，道路路型應作調整，以利車流順利進入核心商業區。
2. 基地鄰近捷運 R5 站，未來極具發展潛力。為解決本區違占問題，規劃團隊可採行重點打造示範地區，藉由造街活動、整建補助等方式，帶動周邊地區更新契機。
3. 安置住宅方面，建議規劃團隊可將部分廣場用地變更為商業區以作安置住宅。而基地左下角之停車場用地，亦可併同北側小街廓採多目標使用方式興建安置住宅。

(四) 鄒委員克萬

1. 為營造本區日後長期再發展的有利條件，規劃團隊應詳加瞭解本案基地環境現況，如房屋現況、屋齡與結構、屋主社經條件(職業、所得與生活現況)、違占戶佔用情形以及老舊社區安全狀況，進而研提各式解決方案，除硬體性拆除重建外，亦可搭配管理手段來達到地區再發展之目標。
2. 鑑於本案違占戶問題由來已久，因此本案可研擬短中長期方案，並說明各階段實施手法，期能逐步發揮成效。

3. 建議規劃團隊可思考從讓售成效不彰此一觀點，以問題為導向提出解套之策略。

六、會議結論

- (一) 本計畫地區住宅環境窳陋，街道未順暢銜接，都市機能不佳，且面臨違占建戶比率高，地籍權屬未能密合建物權屬等問題。建議市府扮演整合角色，以先建後遷為原則，先行騰空部分市有土地上之地上物以作為安置住宅，並採分期分區開發方式優先整合可行的街廓。期許藉由種地不斷更替的連鎖效應，俾利達到都市再生的最大效益。
- (二) 考量本案違占戶數目龐大與南部市場特性，建議規劃團隊可考量財務負擔，並評估建築結構新穎與老舊違占戶分別之處理方式，毋須全盤採用重建手段，以降低衝擊。
- (三) 為有效整合本案違占戶，建議市府可訂定都市更新事業違占戶處理原則，配合土地讓售方案，協助土地所有權人依「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」向本署申請補助經費；另本案可考量都市計畫變更配合都市更新事業完成後再分區發布實施之作業方式，並優先闢建道路等公共設施，以促使都市更新之順利推動。

七、散會（中午 12 時 00 分）