

高雄市都市更新及爭議處理審議會第 21 次會議暨高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會聯席會議紀錄

壹、會議時間：108 年 4 月 18 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、會議地點：本府第四會議室

參、主持人：林召集人裕益

紀錄：徐瑩峰

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

王副召集人屯電、白委員金安、張委員文智、莊委員孟翰、
簡委員裕榮、姚委員志明、陳委員玉霖、謝委員博明、
施委員邦興、陳委員世雷、陳委員志鶴、吳委員玉蓮

高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會：

曾委員憲嫻、盧委員正義、沈委員秀珍

高雄市都市更新及爭議處理審議會請假委員：

張委員學聖、劉委員曜華、趙委員子元、何委員芳子、
林委員秋綿、蕭委員麗敏、鄭委員安廷、劉委員中昂

高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會請假委員：

黃委員祺峯、曾委員品杰

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事

都市發展局翁執行秘書浩建	翁浩建
都市發展局柯幹事博升	柯博升
都市發展局李幹事季持	(請假)
地政局陳幹事志宏	(請假)
消防局呂幹事佳虹	(請假)

工務局（工程企劃處）林廖幹事嘉宏	（請假）
工務局（建築管理處）陳幹事明軒	（請假）
財政局簡幹事淨珍	簡淨珍
交通局王幹事威翔	王威翔
都市發展局王幹事亮文	（請假）

二、申請人：

慶旺建設股份有限公司	林玉琴、黃韋閔
禾穆規劃設計顧問股份有限公司	郭哲耀、黃瓊儀、莊涵茹
石昭永建築師事務所	
陳鵬宇建築師事務所	
呂秩姍建築師事務所	呂秩姍
大有國際不動產估價師聯合事務所	王璽仲
宏大不動產估價師聯合事務所	
政大不動產估價師聯合事務所	

三、本案土地及合法建築物所有權人：

林慶雄	林慶雄
林秀美	林秀美
楊正利	楊正利

四、承辦單位：

都市發展局（住宅發展處）	陳佳琦 黃璟璇、施怡成
--------------	----------------

陸、承辦單位報告：

本會委員計 21 人，總應出席委員人數為 21 人，本次會議出席委員人數共計 13 人，出席委員達總委員數半數以上，符合「高雄市都市更新及爭議處理審議會設置要點」第六點之規定。

另高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會簽奉鈞長核派 5 位委員，其中 3 位委員出席，出席委員達核派委員數半數以上。

柒、審議案：

審議案一：「擬訂高雄市鹽埕區府北段五小段 114 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」暨「高雄市鹽埕區府北段五小段 107 地號等 12 筆地號土地集合住宅新建工程都市設計審議案」(都設聯席審議)

一、承辦單位報告：

本案主要爭點為一位土地所有權人未出具都市更新同意書，且審議過程中皆未出席表示意見。請申請人再具體說明雙方溝通情況，另請委員參閱會議資料提請大會討論事項等資料。

二、委員審查意見：

(一) 曾委員憲嫻 (書面意見)

1. 本案為都更且容移個案，公共開放空間應有更多公益性、納入鄰里使用考量，像是退縮綠帶設置座椅，提供周邊老人小孩等社區活動空間。
2. 建物外觀色調，建議於都市設計書圖中補充色票輔助說明。因本案為高層建築，色調安排是整棟一致，或於高低層有所區分，請實施者說明。
3. 建築物的造型如何突顯愛河邊的浪漫特質可多著墨，另建議建築物的底層材質、色調稍轉變使底座更沉穩，臨愛河岸的燈光可多考慮設計。
4. 為何車道出入口設在六米道路，會衍伸交通問題，建議多作考量，若無法更改建議有足夠之緩衝空間設計。
5. 注意喬木需有足夠的覆土深度，最好是有 1.5 米深度，確保有地下室處降板之覆土深度。請加強各圖面中開挖範圍及植栽位

置關係。

6. 基地北側臨 6 米道路建議適度退縮，讓無障礙通行順暢。

(二) 盧委員正義

1. 建築物於愛河邊，請說明燈光設計規劃與設計重點。
2. 六米道路側另有 12 層建築，本案在此規劃汽車出入口，恐造成交通壅擠，請再評估。
3. 臨愛河側設置退縮廣場具公益性，建議於開放空間配置街道家具座椅等，提供居民休憩空間。
4. 請說明本案申請綠建築標章，符合 9 大指標中的哪些指標。

(三) 沈委員秀珍

鄰近未劃入更新單元之 6 層建物側，請說明植栽配置是否包含友善人行步道空間。

(四) 白委員金安

1. 請說明本案造型與規劃設計，對都市紋理、景觀環境之影響與貢獻。
2. 因 106 地號未參與都市更新，請說明本案規劃設計如何面對街廓缺角，植栽配置如何對應。
3. 請說明六米巷道車道出入口，是否有紅綠燈或交通管制，避免造成交通困擾。

(五) 張委員文智（書面意見）

1. 建議有無可能協商 106 地號之地主，一起併入都更，如此建築物之設計可較整齊完整。
2. 本案建築物規劃設計高度達 25 層，加上屋頂高度達 28 樓，其地下室開挖地下 5 層，每層 3 米深達 15 米。因鄰近愛河需考量水位變化及潮汐影響，地下室施工應特別注意安全，若以連

續壁為擋土牆，應注意連續壁的品質，以滿足安全需求。

3. 本案車道由河西路 139 巷出入，建議設置緩衝空間。
4. 建議本案燈光特別規劃設計，增加夜間愛河美景及天際線。

(六) 莊委員孟翰

1. 危老重建方式辦理程序較快，建議本案再評估採都更或危老重建方式辦理。
2. 本案容積獎勵申請額度不高，卻申請容積移轉，因一般容移費用由實施者負擔，但相關所有權人可共同分享容移成果。請說明申請容積獎勵及容積移轉比例。
3. 本案未見公設比說明，因牽涉分回房地比例。另請說明本案選配原則為應分配價值上下 36% 之依據。
4. 本案建築物工程造價價差 1.3 億，應詳細說明結構、建材規格等資訊。
5. 本案基地位於愛河畔，應有制震設計，並請增加無障礙設計。

(七) 簡委員裕榮（書面意見）

1. 不建議車道由 6 米巷進出，但提醒若車道改其他巷道進出，都市更新程序要重新公展，因涉及財務計畫與估價等內容，若未重新公展，未來倘有相關權利人提出行政訴訟，市政府被撤銷行政處分機會很高。建議車道進出口退縮留一個車位作緩衝空間，減少對 6 米巷道交通影響。
2. 一樓配置車位若設置於人行道，應至少淨寬 2 米，維持無障礙通行順暢。
3. 本案屬商業區，但整棟規劃住宅，一樓為管委會空間，這對本區發展不一定有利。因商業行為屬群聚效應，目前規劃使周邊商業行為斷裂、不利地區發展。
4. 更新單元劃定環境評估標準內指標(七)內政部函釋已作廢，建

議府內儘速修正；本案因沿用舊法建議更新單元予以同意。

5. 權利變換計畫涉及產權登記部分建議依地政單位產權登記格式補充。

(八) 姚委員志明（書面意見）

1. 營建費用遠高於平均標準單價，實施者雖提詳細費用表 10-2，但仍嫌說明不足。
2. 實施者提供給仍不同意都更參與楊先生之資訊並不完整，此外實施者與楊先生聯絡仍不足，溝通有待加強。

(九) 陳委員玉霖（書面意見）

【事業計畫部分】

1. 請加強說明本案更新單元範圍變動之溝通過程，因 106 地號地主不願意參與都更，所以劃出更新單元。但楊先生 113 地號未表示同意，卻納入更新範圍，雙方溝通情況應說明清楚。
2. 事業計畫中信託及續建機制為何，未見提信託費用。
3. 第 20-2 頁中，選配原則包括原位置原分配、垂直集中原則及超選上下範圍 36%，似有限縮，建議不用規範。
4. 請說明更新單元範圍調整，106 地號不願納入原因，之前是否有溝通過？另請說明 113 地號溝通情況，楊先生有抽籤選屋，是否同意超選七百多萬元？更新前 1061 萬，更新後 2537 萬。
5. 請加強說明綠建築管理計畫、圖示及住戶規約部分中專有、共有和約定專用空間圖示；人性步道管理計畫及圖示，應標示供公眾使用。

【權利變換計畫部分】

6. 第 10-10 頁，鄰房鑑定戶數範圍圖，應有圖說。
7. 權利變換費用、估價、顧問與技師費用應檢附合約書，比照提

列金額正確性。

8. 本案未編列合法建築物拆遷安置費。但不應以有無住戶為提列依據，這是所有權人權益，除非所有權人確實拋棄，否則本案有不同意戶，建議仍應提列拆遷安置費。
9. 第 10-14 頁，營業稅項目高雄市共同負擔提列標準沒有規定，應以營建署之解釋令函來提列。請再檢討本案採房屋評定現值計算之適宜性。
10. 第 10-16 頁容積移轉成本，請說明公設保留地（送出基地）x 40% 之依據。
11. 第 11-3 頁估價結果比較表，因應歷次會議調整數據，請說明幹事會三家估價數字，單價提高，總價下降之原因。
12. 第 16-7 頁，請說明楊正利分配 2 戶 2 車位，繳 728 萬之處理情形？
13. 第 17-1 頁，權利變換後地籍整理方式仍為 12 筆土地，應用 A 或其他代號表達。
14. 營建成本採 RC 三級和 SRC 三級，請說明三級建材內容。

【大有不動產估價報告書部分】

15. 未說明估價條件中比準地、車位比準單元。中繼水箱為價格影響因子，可以不用列。
16. 第 40 頁，市場推案情形建議以實價登錄價格說明，不需以表價說明。
17. 請說明第 56 頁比準地以整宗基地及分為 107、113 地號兩筆土地之適宜性。因本案法定容積 630%，107 地號面寬 3.6 米，平均深度 16.1 米，是否已達最小基地開發規模？且容積率以 60% 乘以 5 樓等於 300% 評估，在 107 比準地不是最有效利用的前提下，建議用整宗基地來做評估。

18. 更新前土地，請說明第 60 頁比較標的二、三位於前金區區域調整因素-12%及-9%之原因。
19. 第 61 頁總價與單價關係中，比較標的二、三-5%，面積與規劃潛力 1%，請說明小面積單價如何高於大面積單價？
20. 第 74 頁土地開發法，請說明比較標的七及九之車位型態。
21. 第 101 頁，請說明整宗比準地評估價格每坪 75 萬元，單獨 107 地號比準地每坪 65 萬元之理由及合理性。
22. 第 102 頁各宗土地價格調整因子應先列表說明。
23. 更新後總價第 106 頁，未說明本案公設比。比較標的七、八、九皆為 15 及 12 樓，與勘估標 25 樓之建築條件不同，條件和規模都有差異，卻未見個別因素調整考量。
24. 請說明第 115 頁車位層樓調整 10%、3%之適宜性。另請說明第 117 頁車位每層樓差 10 萬/180 萬(5.5%)之原因及適宜性。
25. 第 119 頁收益法，比較標的十六、十八皆為 15 樓，應說明本案與比較標的之建築條件差異。
26. 第 130 頁景觀面愛河調整率從-5%~15%請補充說明；其他車道上方、中繼水箱之因素調整率-10%是否過大，應說明施工方式及影響樓層。

(十) 謝委員博明（書面意見）

1. 107 年 11 月 29 日聽證，姚委員提出意見實施者未作回應請說明？在都更程序中，此次聽證效力並未達成。
2. 在權利變換計畫書中第 16-3 頁林女士為不能參與者，實施者是否與林女士充分溝通與告知其權利變換前後的價值？從而作出領現金的決定。因為依循規定，不能參與者領更新前之權利價值，而更新後的權利價值則歸實施者。
3. 簡報第 18 頁，無更新意願土地面積不應為 0，應是 68m²，佔

4.87%，事業計畫書第 5-1 頁，並未有無參與意願者之比例。這個案子應要並列有無參與意願者的比例。

(十一) 施委員邦興

1. 本案四周鄰路，請規劃單位說明非得於 6 米巷設置車道出入口之原因，因通常於八米以上道路設置車道。
2. 本案無沿街店鋪，卻於 6 米側設置機車停車格，請說明停車空間之設計對象，因現況設計恐將機車停車問題外部化。
3. 本案地主單純，請說明透過都市更新重建之必要性。
4. 本案實施者多整合完畢，僅有一位不同意戶，實施者提高營建成本、使得共同負擔比達 62.14% 偏高。請說明本案工程造價提列每平方公尺 47,023 元之合理性。
5. 本案地下及地上 1-6 層採 SRC 鋼骨鋼筋混凝土建築，請說明是依照建築技術規則之構造行為，抑或僅將鋼筋量用鋼骨取代。
6. 更新後土地及建物面積分配表中，附屬建物面積（雨遮陽台），107 年 1 月 1 日內政部已經明訂附屬建物應扣除雨遮及陽台。

(十二) 陳委員世雷

1. 請加強說明本案公益性。
2. 本案坐落地區長期發展停滯，期望本案能帶動周圍環境改善。

三、土地及合法建築物所有權人：

楊正利

- (一) 因為居住地點不固定，資料有時寄到鹽埕被拆掉的房子，有時寄到大陸，但我人根本不在那裡收不到。
- (二) 幾年前實施者幫我抽籤，當初看到資料是 22 層樓，今天看到 25 層樓。今天來是想確認，我的權利有多少。
- (三) 我今天不能出具同意書，想先了解現在分回的戶數跟權利，以

及未來建築用哪些建材、是否包括裝修等。最後一次收到的資料中，權利分配我有兩房兩車位，房子一大一小，車位一個平面一個機械車位，但是現在資料都沒有寫。

(四) 林董事長跟我面談時本要收購，但土地是媽媽留下的不能賣，所以我並不反對。但資訊不清楚，我不可能簽名同意。

四、承辦單位：

(一) 都市設計審議案申請計畫

【都市發展局都市設計科】

1. 申請書案件受理過程欄位未標示審議歷程。
2. 有關幹事會意見第 7 點，本案仍未回應是否依高雄市建造執照預審審議原則規定檢討機車停車位，請檢討並標示對照頁碼。
3. 有關幹事會意見第 9 點，免指定建築線檢討表多數欄位內所標示內容及都市計畫案名皆有誤，仍未修正。
4. 有關幹事會意見第 11 點，2-3-1 未標示行穿線，且照片 1 無法檢視鄰地介面現況詳細照片。
5. 2-5-9 有關交通分析內容請確實依照報告書設計內容標示，部分停車數量前後不一致。
6. 依本區都市設計基準規定，有關與鄰地高程現況及順平衡接方式須圖示說明，2-7-1 請詳加說明本案於河西路側與鄰地高程現況及順平衡接方式，另河西路側斑馬線是否為現況或後續增設請補充說明，並檢討該側人行步道於斑馬線順平衡接情形。
7. 2-9 景觀配置圖所標示喬木植栽皆與 2-8-2 不一致，另剖面圖應標示人行步道高程與斜率(洩水坡度 1/40 以下)、植栽覆土深度、植穴淨寬、排水設計、座椅高度及材質等；剖面 B 臨

路側應有喬木，剖面 C 請補充公有人行道範圍。

8. 2-10-2、2-12 屋頂層及地面層綠覆面積與申請書不一致；2-12 依高雄市都市設計審議原則規定，喬木樹高應達 5 公尺以上，米高徑 10 公分以上，請修正植栽計畫表。
9. 2-11-2 請補充屋突、基座燈光設計，並請加強說明如何強化愛河邊景觀識別性。
10. 2-14 停車空間規劃缺地面層頁面，停車數量表缺自行車數量，且機車停車位數量有誤。
11. 依本區都市設計基準規定，基地綠化應依照建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築第二節建築基地綠化相關條文辦理，未見相關檢討回應。

【交通局】

12. 本案因考量受限地質開挖深度及為滿足法定停車空間，爰將基地出入口設置於河西路 139 巷(路幅 6 米)並規劃採右進右出方式，惟所提交通改善方案(如:出車警示燈、黃網線等)不符居民使用習慣且難以確實執行，建請開發單位與河西路 139 巷北側聖淘沙旅館協調，可研議該巷道採單行道(西向單行)，減少行車動線交織。
13. 考量基地車輛進出安全，建議基地停車場坡度盡量放緩，至少採 1:8 為原則。

(二) 都市更新事業計畫

1. 土地所有權人楊正利未出具都市更新同意書，請實施者補充說明與土地所有權人溝通情況，該所有權人是否清楚本案規劃及權利變換選配方案。
2. 本案自劃更新單元請詳實檢討本市自治條例及其附表相關規定。尤本案以自治條例第三條第一項第三款自劃單元，應確實檢討臨街計畫道路境界線長度比例。

3. 本案容積獎勵總申請額度 1143.32m²，佔基準容積 13%，其中：
第 10-4 頁有關△F5 A -5 屋頂綠覆率達 50% 以上之容積獎勵，
本案申請 195.25 m²（基準容積 2.22%）
 - (1) 本案於 105 年報核，依本市綠建築自治條例，建物屋頂應設置隔熱層及太陽能光電發電設施或綠化設施。故屋頂綠化為新建建築必要設置項目，可否再申請都更容積獎勵？提請委員會討論。
 - (2) 若可申請容積獎勵，綠覆率超過 50% 部分面積為 219.17 m²，容積獎勵申請 195.25 m² 是否誤植。
4. 第 10-5 頁載明本案申請 2% 容積移轉，卻未說明目前辦理進度，另應檢附相關公函佐證。
5. 第 11-4 頁建築面積檢討表及圖 11-8 二層以上平面圖，皆標示景觀陽台，卻未於報告書中說明是否申請高雄厝免計容積。若申請高雄厝，建議於第拾章申請容積獎勵項目及額度中一併說明。
6. 其他勘誤

第 10-3 頁有關△F5A-2 設置沿街式步道開放空間二公尺以上供步行專用空間之容積獎勵，請再確認 420.39 m² 數據是否正確。

（三）都市更新權利變換計畫

1. 第 10-6 頁營建費用
 - (1) 本案建築地上 25 層，但僅地下 2 樓至地上 6 樓採鋼骨鋼筋混凝土造，依本市都市更新建築物工程造價要項表規定，6-10 層鋼骨鋼筋混凝土造第三級費用為 33,660 元，惟本案採 21-25 層 44,460 元提列，請實施者說明提列考量。
 - (2) 依本市都市更新建築物工程造價要項表，本案平均標準單價為 39,961 元、總工程經費為 758,936,442 元，本案卻提列每平方公尺 47,023 元、總工程經費提高至 893,065,989

元，價差約 1.3 億，請實施者說明提列原因。

2. 第 10-16 頁容積移轉費用計算過程，與「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點規定不符，請說明計算方式，若有其他容積取得成本之證明，請一併檢附佐證。
3. 其他勘誤
 - (1) 第 10-10 頁不動產估價費用請檢附合約佐證、更新前測量費用請檢附報價單。
 - (2) 第 10-12 頁都市更新規劃費請檢附合約佐證。
 - (3) 第 10-14 頁營業稅算式中，土地所有權人或配房屋現值是否為 113,051,875，請再確認。
 - (4) 第 10-16 頁中，容積移轉成本依據為「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，請將「訂定」二字刪除。

五、決議：

(一) 都市設計決議

1. 本案請依本次委員會意見修正後通過，並授權本府都市發展局審定，准予核發本案都市設計審議許可。
2. 六米計畫道路側自行車位移至地下層，留設人行道。
3. 都市設計及容積移轉，同意核發容積移入量（175.89 平方公尺）。

(二) 都市更新決議

1. 自劃更新單元部分

本案自劃更新單元劃定，尚符合高雄市都市更新自治條例規定，原則同意所提更新單元範圍。

2. 事業計畫部分

- (1) 本案尚有土地所有權人未出具都市更新同意書，請申請人與未同意戶充分溝通，並將溝通協調結果以書面資料留存，並納入事業計畫報告書。
 - (2) 容積獎勵 $\Delta F5A-5$ 屋頂綠化申請法定容積 2.22%予以同意，另請實施者補充太陽能光電設施於計畫書中。
 - (3) 請補充說明本案公益性。
3. 權利變換部分
- (1) 本案選配比率高達 36%顯不合理，實施者應予調整。
 - (2) 本案權利變換營建費用以 47,023 元/m²核計，高於平均單價，請修正財務計畫。
 - (3) 財務計畫中所提列拆遷補償費 1,606,203 元，申請人允諾不計入共同負擔，請修正財務計畫。
 - (4) 同意申請人所提風險管理費 1.2%及人事行政管理費 1%。
4. 本案規劃設計、事業計畫及權利變換計畫，請依委員會意見修正後，重新提會審議。

審議案二：高雄市建築物參與都市更新申請先行拆除作業要點草案

一、承辦單位說明：

- (一) 為利都市更新事業於計畫核定前，更新單元內之建築物辦理先行拆除作業，加速改善市容，增進公共利益，依據都市更新條例施行細則第十五條規定特訂定本要點。
- (二) 本作業要點明定申請時點、申請資格、應檢附文件、補正及駁回時點，並要求業務單位應辦理會勘。除加速行政效能，也保障相關所有權人權益。
- (三) 因第七點綠美化事宜及第八點建築物殘餘價值內容牽涉審議會權責，故提請委員討論。

二、委員審查意見：

吳委員玉蓮

作業要點第四點中有關第二階段申請文件，建議「違章建築」改為「未保存登記者」。因合法建築物若未保存登記，也無法辦理滅失證明文件。

三、決議：

本草案經討論原則可行，授權本府都市發展局修正並辦理後續法制事宜。

捌、臨時動議：

案由：擬定高雄市鹽埕區府北段五小段 114 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案建築物先行拆除

說明：

- (一) 本案建築因年初地震，建築物損壞情形加劇，實施者委託結構技師鑑定結果為耐震能力不足、現況結構損壞、氬離子濃度過高，恐有安全疑慮，建議儘速拆除。
- (二) 實施者因此向本府申請於都更核定前拆除現有建築。並於 108 年 4 月 11 日來函表示為免後續爭議，同意拋棄建築物殘餘價值，且綠美化工程經費不列入共同負擔。

決議：

基於安全考量，依都市更新條例施行細則第十五條規定同意本案建築物先行拆除，並請依建築法規定辦理。

玖、散會：下午 5 時 30 分