

主旨:檢送本府 106 年 7 月 5 日召開高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第 17 次會議紀錄乙份，請查照。

說明:依據本府 106 年 6 月 27 日高市府都發住字第 10632327800 號。

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

80203
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局住發處
承辦人：翁薇謹
電話：3368333轉3531
傳真：07-3315083
電子信箱：weijin@kcg.gov.tw

受文者：高雄市都市更新及爭議處理審議會

發文日期：中華民國106年7月17日
發文字號：高市府都發住字第10632520600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本府106年7月5日召開高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第17次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府106年6月27日高市府都發住字第10632327800號。

正本：葉幹事怡嘉、李幹事宗霖、李幹事薇、陳幹事啟文、陳幹事志宏、楊幹事甫聖、鍾幹事孟勳、楊幹事季霖、呂幹事佳虹

副本：本案土地、合法建物所有權人及相關權利人、遠雄建設事業股份有限公司、高雄市都市更新及爭議處理審議會、高雄市政府都市發展局（住發處）

市長 陳 菊

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第 17 次會議紀錄

壹、開會時間：106 年 07 月 05 日（星期三）09 時 30 分

貳、開會地點：市府第四會議室

參、主席：吳執行秘書哲瑋

記錄：翁薇謹

肆、出席幹事及單位：

都市發展局都市設計科葉幹事怡嘉	葉怡嘉
都市發展局住宅發展處李幹事宗霖	李宗霖
都市發展局都市規劃科李幹事薇	（請假，提供書面意見）
交通局運輸規劃科陳幹事啟文	（請假，提供書面意見）
地政局土地開發處陳幹事志宏	陳志宏
財政局非公用財產開發科楊幹事甫聖	楊甫聖
工務局建築管理處楊幹事季霖	（請假，提供書面意見）
工務局工程企劃處鍾幹事孟勳	鍾孟勳
消防局火災預防科呂幹事佳虹	（請假）

伍、列席人員及單位：

一、申請人

遠雄建設股份有限公司（實施者）	陳祥銘、周銘宏、林慶瑞
李祖原建築師事務所	劉至修、陳育佑
新意群工程顧問	林信陽
鼎漢國際工程顧問	顏智淵
大有國際估價	陳龍德

二、土地所有權人及相關權利人

高雄汽車客運股份有限公司	曾怡菱
--------------	-----

陸、承辦單位報告：(略)

柒、審議案：「擬定高雄市三民區大港段七小段 462 地號等 51 筆土地都市更新事業計畫案」

一、列席者意見：

(一) 高雄汽車客運股份有限公司：無。

(二) 財政部國有財產署南區分署(書面意見)

有關「擬定高雄市三民區大港段七小段 462 地號等 51 筆土地都市更新事業計畫案」內本署之經管國有土地，前經獲交通部臺灣鐵路管理局 106 年 4 月 20 日鐵企開字第 1060010413 號函復同意受託辦理國有土地選配房地事宜。爰上開計畫案內本署經管之國有土地選配房地後續進程委由交通部臺灣鐵路管理局辦理。

二、幹事審查意見：

(一) 工務局工程企劃處 鍾幹事孟勳

1. 本棟建築物為高雄車站前地標建築，如何與高雄車站規劃之立面、造型語彙等相互呼應，請補充說明。
2. 6 米巷道作為旅館棟機車出入口造成交通影響請再說明，並提出必要之交通維持計畫及措施。

(二) 財政局非公用財產開發科 楊幹事甫聖

1. 本案更新後規劃為旅館辦公與店面住宅大樓，因本案位於本市精華區位，其價格如何估算，請詳予說明。

(三) 地政局土地開發處 陳幹事志宏

1. 綜-7 頁，發表人：「二、地政局土地開發處呂幹事仲浚」，單位誤繕，請更正為「二、財政局呂幹事仲浚」
2. 綜-10 頁，七、地政局土地開發處洪幹事文彥之審查意見略以：「...減少因估價生意造成開發時程延宕」，其中『生意』二字應為誤繕，

請更正為『爭議』。

(四) 都市發展局都市設計科 葉幹事怡嘉

1. 本案緊鄰高雄車站，在建築造型、色彩、語彙及景觀設計應與高雄車站及舊高雄車站整體呼應設計，並請以各面向、視角及遠近距離呈現模擬示意圖，以檢視本案在不同尺度下與高雄車站的整體融合及協調性。
2. 請套繪高雄車站配置及人車動線等資訊，以大尺度範圍說明基地車輛出入動線，並補充停車場出入口與上下游路口之距離，以檢視基地開發後對動線交織影響。
3. 本案車道出入口、飯店迎賓車道出入口及住宅主要出入口皆位於建國路側，於交通尖峰時間易造成道路壅塞，請提出因應對策。
4. 本案於 6m 長明街 321 巷設有機車出入口，惟其位置鄰近對側大樓車道，將對 6m 巷道造成衝擊，請提出因應對策。
5. 退縮地人行步道應考量與鄰地人行動線順平銜接及連續性。
6. 本案建國二路側退縮人行步道請與公有人行道共構整體設計。

(五) 都市發展局住宅發展處 李幹事宗霖

1. 依本案報告書說明，針對建築物之量體及造型等與鄰近地區建築設計相互調和，以取得法定容積 3%之△F5A-1 容積獎勵，惟目前資料無法識別本案建物與鄰近建物（例如高雄車站）相互調和之設計，請補充相關圖面（平面圖、立面圖、模擬圖及語彙論述等）。
2. 本案建物依機能區分為兩棟建築，惟該兩棟建築造型語彙及材料顏色等未見統合，建請予以檢討調整。
3. 本案建物緊鄰高雄車站，位置條件獨特，請補充如何對應高雄新車站建築語彙及空間等環境要素之論述。
4. 請補充如何對應及連結周邊開放空間及人行道等之論述。
5. 本案綠覆率僅略高於法定綠覆率，建請調整以提高都市環境品質。
6. 地面層人行區域地坪材質，如採石材請務必做防滑考量及處理。

(六) 都市發展局都市規劃科 李幹事薇 (書面意見)

1. p6-1、6-5~6-7 本更新單元屬於三民都市計畫區，位於 104 年 12 月 23 日公告發布實施「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）(第一階段)案」範圍，所載內容請更新。
2. p6-1~6-4 與本案關聯性較高之站區及站東都市計畫部分，本府刻納入「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）(第二階段)案」(草案)檢討中，對於土地使用分區管制部分有許多調整，請納入修正。
3. p10-12 都市計畫法高雄市施行細則 106 年 6 月 19 日修正。

(七) 交通局運輸規劃科 陳幹事啟文 (書面意見)

1. 依本案更新審議資料表內容，本案作為飯店、店鋪、社區大廳、辦公室、集合住宅使用，依據「高雄市交通影響評估送審門檻規定」，上揭使用用途屬第一類建築物，其提送交通影響評估送審門檻，係為樓地板面積 24,000 平方公尺，或停車格數 150 格，查本案總樓地板面積為 57,255.38 平方公尺，實設汽車停車位 318 格，實設機車位 326 格，已達上揭門檻，須辦理建築物交通影響評估，請提送交通影響評估予交通局審議。
2. 請說明地下室飯店、辦公室與住宅停放車輛之管理區分方式。
3. 車道出入口處之鋪面以異於人行道材質或顏色鋪設，以達警示行人之用。
4. 車道出入口處人行道植栽高度應避免阻擋停車場進出車輛行車視距。
5. 人行步道宜考量與鄰地人行步道順平銜接。
6. 路口轉角宜配合行人穿越道之位置設置（扇型）斜坡道。
7. 車道出入口臨接人行步道處請設置來車警示燈號聲響設施，及必要之反射鏡、標誌標線、減速設施。

8. 地下一層至五層停車場各坡道轉彎處建請設置反射鏡。
9. 建請增設機車身障格位，並鄰近梯廳。

(八) 工務局建築管理處 楊幹事季霖 (書面意見)

1. 有關本市三民區大港段七小段462地號等51筆土地都市更新事業計畫案，本局原則上無意見。
2. 另本案應委託建築師設計，俟後續申請建築時，本局除審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書外，其餘項目由建築師或建築師及專業工程技師依建築法規定簽證負責。

(九) 都市發展局住宅發展處

1. 有關申請都市更新獎勵容積意見，如下列3點：
 - (1) 本案地點緊鄰本市重要交通門戶高雄火車站旁，高雄火車站設計係由公民參與且經本市都市設計審議委員會審查通過，建請於計畫書第拾貳章都市設計及景觀計畫章節中說明建築物與車站地區相互調和之內容，並提供整體景觀模擬示意圖，以利供審議會審查是否符合申請 $\Delta F5A$ 「整體規劃設計對於都市環境具有正面貢獻」之項目。
 - (2) 本案基地西側緊鄰車站廣場，申請 $\Delta F5A-2$ 留設沿街步道容積獎勵部分，應延續並強化基地周邊人行動線，請於計畫書中詳予規劃及說明，並應請標示所留設人行步道之實際寬度。
 - (3) 依據本市「評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準」， $\Delta F5A$ 屋頂綠化評定基準，其備註欄規定「申請本項獎勵不得同時以屋頂綠化申請綠建築容積獎勵」，故本案申請屋頂綠化 $\Delta F5A$ 與綠建築分級 $\Delta F5B$ 不得同時申請，請修正。
2. P15-17~18 建國二路與中山一路道路服務水準為E級，為避免本案建築開發量體對周邊環境造成衝擊，及尊重居民公開展覽期間所陳意見，請詳以評估並說明本案建築對周邊地區環境容受力之影響。

3. P16-7 本案規劃住宅大樓與旅館辦公大樓共兩棟，請補充說明本案未來實施者更新後取得之樓地板面積是否皆採銷售方式，其管理費用之銷售費用與風險管理費如何區分，以及需提列至上限 12% 之必要性與具體理由。
4. P16-7 表 16-10 都更整體開發收益，請說明旅館辦公大樓開發收益低於住宅大樓之依據及其合理性。
5. P11-35 依計畫書圖面住宅垃圾間係位於地下第四層且橫跨車道，是否合適，請妥為評估規劃。
6. 有關計畫書修正意見如下，如下列 3 點：
 - (1) P1-1 高雄市都市更新自治條例自行劃定更新單元規定應為第 3 條，請更正。另此章節「辦理緣起與法令依據」應增列本市都市更新自治條例相關規定，並請於章節內補充說明本案自行劃定更新單元之檢討及擴大範圍之審議過程。
 - (2) P10-4 有關申請△F5B 取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，請於該章節載明申請哪一等級之獎勵，並敘明相關內容。
 - (3) 附錄三請依照「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」，載明本案所使用之建材及設備，詳以備註其廠商、品牌與規格內容。

（十）吳執行秘書哲璋

1. 高雄車站周邊景觀風貌為本市市民、市府關心與關注的空間，本案基地因位於高雄車站旁，區位獨特，故請加強說明本案建築造型語彙、色彩與高雄車站建築設計之調和內容。
2. 本案基地因位於本市重要大眾運輸走廊與節點上，請加強補充說明本基地人行動線與周邊公共開放空間之連結性與延續性。

三、結論：

本案請申請人妥為回應公開展覽期間民眾相關陳情意見，並依本次會議各幹事、列席者及承辦單位所提之意見修正計畫書，於會議紀錄文到3個月內提送回應說明表及修訂後事業計畫書。

捌、散會：11時00分。