

主旨:檢送本市都市更新及爭議處理審議會 106 年 6 月 22 日召開第 18 次會議紀錄一份，請查照。

說明:依據本府 106 年 6 月 9 日高市府都發住字第 10632015300 號開會通知單續辦。

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：wei.jin@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10632594300號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本市都市更新及爭議處理審議會106年6月22日召開第18次會議紀錄一份，請查照。

說明：依據本府1106年6月9日高市府都發住字第10632015300號開會通知單續辦。

正本：李主任委員怡德、王副主任委員屯電、張委員學聖、白委員金安、陳委員信雄、劉委員曜華、何委員芳子、陳委員志宏、莊委員孟翰、林委員秋綿、顏委員炳立、姚委員志明、陳委員玉霖、陳委員淑美、謝委員博明、徐委員中強、施委員邦興、陳委員世雷、林委員弘慎、吳委員玉蓮、劉委員中昂  
副本：郭執行秘書進宗、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、更新單元內土地及合法建築物所有權人、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（都設科、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第 18 次會議紀錄

壹、會議時間：106 年 6 月 22 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本府第四會議室

參、主持人：王副主任委員屯電 代

記錄：翁薇謹

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

王副主任委員屯電、劉委員曜華、何委員芳子、林委員秋綿、白委員金安、陳委員志宏、陳委員淑美、姚委員志明、陳委員信雄、林委員弘慎、劉委員中昂、吳委員玉蓮

請假委員：

李主任委員怡德、張委員學聖、陳委員玉霖、徐委員中強、顏委員炳立、施委員邦興、莊委員孟翰、陳委員世雷、謝委員博明

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事

都市發展局吳執行秘書哲瑋	吳哲瑋
都市發展局葉幹事怡嘉	(請假)
財政局楊幹事甫聖	楊甫聖
地政局陳幹事志宏	陳志宏
工務局(工程企劃處)鍾幹事孟勳	鍾孟勳
工務局(建築管理處)楊幹事季霖	(請假)
都市發展局李幹事宗霖	李宗霖
都市發展局李幹事薇	李 薇
交通局陳幹事啟文	陳啟文

消防局呂幹事佳虹

呂佳虹

二、高雄市政府工務局（建築管理處）

余建安

三、高雄市政府都市發展局（都市設計科）

涂哲豪

四、審議案一：「變更高雄市苓雅區林德官段 1135 地號等 2 筆土地  
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」申請人及規劃單位：

京城建設股份有限公司

總經理

陳添進

副總經理

莊進忠

古秋如

財團法人都市更新研究發展基金會

錢奕剛

呂明曄

張欣樺

不動估價師聯合事務所

聶湘明

中華徵信所

林聲屏

歐亞不動產估價師聯合事務所

謝銘修

四、承辦單位：

都市發展局（住宅發展處）

周祐琛

黃智偉

翁薇謹

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 12 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。

## 柒、審議案：

### 審議案一：「變更高雄市苓雅區林德官段 1135 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案

#### 一、承辦單位報告：

本案申請人為京城建設股份有限公司，本案原係「擬定高雄市苓雅區林德官段 1135 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，經本府 101 年 12 月 10 日核定公告實施，惟申請人 105 年 4 月敘明「因配合所有權人需求與考量不動產市場變化」向本府申請辦理變更事業計畫暨權利變換計畫，爰本府依據都市更新條例第 10 條、第 19 條法定程序規定、第 22 條事業計畫同意門檻，以及第 29 條權利變換計畫與事業計畫一併辦理公告、公開展覽、公聽會，並依行政程序法辦理聽證會議。

本案原核定公告計畫因有申請容積移轉、開放空間與增設公用停車空間獎勵，係經本市都市更新及爭議處理審議會與都市設計審議會聯席審議通過核定，本案變更設計經本府都市發展局與工務局依「高雄市都市設計審議許可案件變更設計作業要點」與「開放空間預審許可變更免再提預審作業要點」檢核免再重提委員會審議。以上內容請參閱會議資料，本變更案提請委員審議。

#### 二、陳情人意見：(無)

#### 三、委員提問要點：

##### (一) 陳委員淑美：

本案開放空間面積減少但總樓地板面積增加六百多平方公尺，依變更計畫書與申請人簡報內容看似多增加在公共設施免計容積的部分，如地下室、管委會空間，本案公設比為多少？因由大坪數變更為小坪數，每一戶負擔的公設比又為多少？是否屬合理的負擔範圍內。

(二) 白委員金安：

1. 依都市更新權利變換實施辦法第 8 條：「...評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。....」本案變更權利變換計畫評價基準日仍同核定版 100 年 3 月 1 日，土地估價部分是否應依變更計畫報核日重新評定評價基準日，請申請人說明。
2. 本案變更戶數由少變多、坪數由大變小，土地估價之比較標的是否有重新估選比較，請申請人說明。

(三) 林委員秋綿：

1. 都市更新權利變換實施辦法第 8 條，評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。本案係變更案，其報核日依雙北市變更案審議經驗，仍以原報核日為準，依會議提供之估價報告書摘要內容，本案並無變動估價基準日尚符合上開規定。
2. 本案由大坪數變更為小坪數，比準戶可能因坪數變小而單價變高，但在估價基準日及比較標的皆沒有變更之條件下，變更前後坪數差不多大小的價格不應有太大變動，爰比較 B01 棟變更前後價格似沒有太大調整，但有些樓層如 8、12、18、20、21、24、25、29 樓每坪單價多 1 千元，是否因計算時四捨五入導致，本案變更後共同負擔降低是否係因單價拉高所致，請估價師補充說明。
3. 本案原申請且核定增設公共停車空間獎勵 725 平方公尺，惟變更後戶數增加，原規劃供公共停車之空間是否部分改為住戶使用？此項變更是否影響原本核定之獎勵容積，請再行覆核。

(四) 劉委員曜華：

1. 本案開放空間經市府工務局函文說明依「開放空間預審許可變更免再提預審作業要點」檢核免重提委員會審議，惟會議資料尚未提供市府都市發展局都市設計免重提委員會審議之文件，請市府

都市發展局都市設計單位協助說明，並請申請人做相關回應說明。

2. 申請人簡報共同負擔數據與業務單位簡報有出入，變更後係增加為 0.35 億或 0.36 億，請再釐清。
3. 本案變更後戶數增加，未來該地區因進出人數增加將影響住宅周邊環境，請申請人於計畫書中加強說明變更後對於周邊環境與交通之影響與評估。

(五) 高雄市政府都市發展局都市設計科 涂哲豪：

本案變更設計部分，依「高雄市都市設計審議許可變更設計作業要點」第 6 點規定，車位部分如變更增減數量未達十部時則無需重回都市設計審議會重新審議，本變更案雖總戶數增加但主要為機車位變更，不涉及汽車位檢討，故符合其要點免重提委員會審議之規定。

(六) 陳委員信雄：

1. 本變更案戶數增加，以高雄市汽機車車輛持有比率檢視本案車位供需量及配置尚屬合理，惟目前計畫書一樓停車場車道出入口設計圖說版本不一，其設計需再更細緻並統合。
2. 機車車道出入口鋪面僅考慮進而未考慮出，然此處為車與人交會處，建議汽、機車道進出方向利用不同鋪面色彩設計做出區隔，並建議將機車道出入口拉直設計。
3. 車道警示燈位置設計不明顯，請向外延伸以利行人辨識。

(七) 劉委員中昂：

1. 本案總樓層數 29 層，地下 6 層，升降電梯設備原有三座，原一樓層為四戶，現在變更為一樓層六戶，但升降電梯設備卻減少變更為兩座，此是否會增加住戶等待電梯的時間，申請人是否有考量調整電梯升降速度較不影響住戶進出時間。
2. 本案變更計畫調動建築配置設計，請避免大幅度增加公設比。

(八) 陳委員志宏：



本案原核定計畫係經過都市設計審議，檢視變更計畫開放空間設計與原核定計畫未有太大變動，但植栽部分數量則減少，如喬木樹量不同，是否有影響整體綠覆率？

(九) 吳委員玉蓮：

有關停車獎勵數量，依照申請人簡報說明地主與實施者分配停車位後，其獎勵車位數量是否仍符合規定，請申請人詳予說明。

四、申請人綜合回應：

1. 公設比率

有關公設比部分，因本案變更版較原核定少一座電梯，但因戶數增加，需增加機車停車空間與調整管委會空間，因此公設比例與原核定並無太大差異，實施者將盡量避免增加公設比以維護地主權益。

2. 估價基準日

因本案屬都市更新事業計畫與權利變換計畫併送之案件，參酌雙北市之做法，申請變更時，估價基準日仍以當時報核日為準，主要係考量案件穩定性，不受市場影響。

3. 估價比較標的與樓層價格

為使全案穩定，本案並未調整評價基準日及比較標的。另，比準戶因大坪數變小坪數單價變高，由於比準戶調整其他樓層單價時，雖然各調整率與之前核定版一致，但因調整後單價會因四捨五入進位到仟位數，因此部分樓層單價會和之前核定版會有 1,000 元/坪左右之價差。

4. 公共空間停車獎勵數量

本案獎勵停車係依 90 年 7 月公告之「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理，應毋須依停車場法集中對外經營。

本案原核定法定車位 138 輛，獎勵停車位 29 輛，自行增設停車位 13 輛，戶數增加其車位係由自行增設停車位補足，不影響原核定之獎

勵停車位數量。

#### 5. 有關電梯數量變更

本案電梯由原規劃設計三部變更為兩部，經廠商計算建議電梯在 150M/MIN 速度下，平均運轉間隔秒數為 80 秒，5 分鐘輸送秒數為 4%；本案原三部電梯平均運轉間隔秒數為 46 秒，5 分鐘輸送秒數為 6.6%，變更後兩部電梯平均運轉間隔秒數為 68.9 秒，5 分鐘輸送秒數為 4.4%，皆符合其建議值。

#### 6. 停車出入口設計

將依照委員意見調整修正機車道出入口設計。

#### 7. 植栽綠覆率

原核定方案部分喬木位置因會阻擋出入動線，因此整體重新規劃調整，部分喬木改以灌木替代，但綠覆率比率並未減少，將再檢討設計，儘量朝增加喬木及綠覆率之方向處理。

### 五、決議：

本案變更計畫原則審議通過，請申請人依照委員意見修正機車道出入口與植栽設計，修正項目因性質單純，授權由業務單位檢核確認後核定發布實施。

捌、散會：下午 4 時 30 分。