

# 「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」公聽會 會議紀錄

壹、會議時間：民國 106 年 3 月 10 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：高雄市三民區公所 5 樓會議室

（高雄市三民區哈爾濱街 215 號 5 樓會議室）

參、主持人：郭處長進宗

記錄：翁薇謹

肆、出席者：（詳如簽到簿）

伍、主席致詞：

「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」為民間自提開發案，依照都市更新條例第 19 條及施行細則第 6 條至 11 條，必須在事業計畫送審查之前舉辦公聽會，今天為市政府舉辦之公辦公聽會，今日議程由市府先報告本案辦理程序，再來由實施者說明本案情形，最後由今日與會人員針對本更新案提出意見，意見都會納入會議紀錄，作為後續審查參考。

陸、與會單位發言要點：

## 一、交通部臺灣鐵路管理局，書面意見：

1. 旨案共同負擔比例高達 63.96%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 旨案國有土地比例(含財政部國有財產署經管國有土地)為 30.32%，國有地參與都市更新之風險及衍生人事行政成本較私地為低，建請酌予調降相關管理費，旨案風險管理費以上限 12% 估算偏高建請調降。
3. 本局刻委請專業顧問評估旨案相關內容，俟評估完畢，如有其他相關意見將另行函知貴府。

## 二、周邊住戶一詹勳利：

更新前房屋有設定抵押權予銀行，權利變換之後抵押權是否轉載於更新後房屋?是否需經過銀行同意才能進行拆除動作?

### **三、 周邊住戶－蘇子源（長明街 321 巷 5 號 5 樓之 3）：**

1. 機車路口建議改設於基地西邊，因為長明街 321 巷道路只有 6 米寬，機車入口如設於此恐會造成困擾。
2. 來來大樓靠近施工地址有 6 公尺地基的掏挖及震動是會影響原建築，地下蓋 5 樓、比來來大樓之高度還深之危險評估。
3. 建設完工時間? 長期噪音問題、建物損壞問題、房客因噪音而絕對會退租問題之補償、空氣汙染、環境問題。
4. 損害補償提存單位。
5. 來來大樓無義務長時間忍受此種痛苦折磨。
6. 遠雄承造人與施工單位要給來來大樓住戶切結書絕對保證。

### **四、 周邊住戶－許競龍（林森一路 317 巷 42 號 4 樓）：**

1. 建國路為主要交通幹道，希望更妥善交通分析。
2. 目前市面上大型商業住宅使用上不是很理想，應合理評估市場消化能力，造成空屋非地方的福氣。
3. 未來興建 26 層及 21 層建物所產生氣流、風力影響，造成周邊居民困擾，將如何解決?

### **五、 高雄市三民區長明里 林練丁里長：**

1. 建設須考量周邊環境，不能造成地方居民困擾。
2. 機車出入口設置問題，長明街 321 巷為 6 米巷道，林森一路 317 巷為 4 米巷道，將機車道設置於此不太適當，將會造成周邊居民交通上影響，強力反對機車出入口建造在長明街 321 巷與林森一路 317 巷，建議汽機車統一由建國路出入。
3. 建築施工期間對長明街 321 巷及林森一路 317 巷安全、噪音及環境汙染問題是否和周邊住戶先行協商?相關問題協商反映窗

口？

4. 未來規劃建造 21 樓及 26 樓之住商大樓，對周邊住戶採光將造成很大問題該如何處理？
5. 目前建國路有兩個停車場，未來興建大樓後將缺少兩個停車場，對周邊停車問題及引入外來車輛交通問題。

**六、所有權人—洪賢德，由陳謙慧代表發言：**

本案都市更新程序已經歷許多年，實施者也不斷與土地所有權人溝通整合，目前圖面修改也正式再提送都更案，希望市政府後續審理流程上能順暢，加快都更程序進行。

**七、周邊住戶—林明華（林森一路 317 巷 38 號）：**

未來兩棟大樓中間是否會產生氣流問題，造成周邊居民不便，請問如何處理？

**八、周邊住戶—林先生（林森一路 317 巷 10 號），書面意見：**

林森一路 317 巷道路所有權屬於住戶所有，是否能在本次都更案建請市政府一併徵收。

**九、周邊住戶—曾文佑（長明街 321 巷 9 號），書面意見：**

長明街 321 巷機車出入口與來來大廈汽車機車出入口對撞 6 米巷道難容 5 米汽車從地下斜坡必需直接加速上平面，已佔據巷道大面積，若同時遠雄機車衝出，安全性堪慮，而且天天時時必需面對的，強烈反對汽機車出入口對向之狀態。

**十、都市發展局-郭處長進宗：**

針對陳小姐辦理都更程序問題，市政府一定會依法行政審慎處理與把關，市府也希望民間開發及辦理都更案能順利，都更畢竟為土地所有權人整合及對周邊居民影響問題，希望本案能在沒有任何爭議的情況下順利推動下去，也請市民相信市政府對

於都更案會審慎把關。

## 十一、新意群工程顧問有限公司－林總經理信陽

1. 針對第一位詹先生問題，確認不是本案範圍內之所有權人，故所問其權利範圍與本案沒有關係。一般都更程序上如果土地有設定抵押權，會先將原先抵押權塗銷，經過銀行同意後將原先抵押權轉載於更新後的產權上。
2. 關於鄰地居民有提出未來怕房屋銷售不佳問題，遠雄建設針對此都更案已經對市場做過很深入之調查與瞭解，本案未來規劃住商大樓是因為基地為商業區土地及考慮到市場需求等，規劃一棟旅館辦公棟，另一棟為住宅棟，加上住宅單元坪數符合市場需求，不會造成空屋問題。
3. 高雄車站也沉寂了好幾十年，目前好不容易鐵路地下化及捷運通車，但相較之下高雄車站附近發展較慢，未來鐵路地下化完工後此地區將會有新的發展，包括台鐵後續有許多都市更新案，未來預期是能帶動此地區發展。本案後續都更審查完成預計至少兩年，興建大樓至少要 3 年，合計 5 年以上，基本上都以政府審查進度為準。
4. 本案進入都更審議會之前有許多程序包括環評、交評，有關設計問題未來市政府都會請專業委員來審查，如果後續委員對於建築設計有問題，實施者這邊都會配合修正。

## 十二、李祖原聯合建築師事務所：

1. 有關後續交通問題，未來本案程序上會有環境及交通影響評估屆時有專業委員審查，長明街 321 巷有規劃機車出入口，建國路規劃汽機車出入口，其實汽車都是從建國路出入，長明街 321 巷為 2.5 米寬的車道，此出入口為辦公人員使用，並不會有外來人士使用，加上辦公人員使用量大約為 160 部，平常只有上下班時間會使用，依照交通影響評估在上下班時段平均出入 30 輛

機車左右，本案其他車輛進出都在建國路那側，未來中央廣場設計為前後連通使用，提供居民使用。

2. 有關風力及氣流問題，本案規劃產品為 21 及 26 樓之住商大樓，環境影響評估時會邀請淡江大學作風洞實驗，會考慮大樓風進去下來怎麼影響，請各位住戶放心，依照我們建築師事務所設計 101 大樓風力及氣流問題更多，在建築設計上都會審慎考量，不會影響到周邊居民。
3. 有關地下室開挖問題，有結構外審會邀請結構專家來審查整案結構量體，包括開挖時會有監測系統，開挖有下陷時要如何處理等，本案開挖採連續壁工法，經驗上不會產生什麼問題，未來建築施工都會有專家來把關整體結構事項，所以安全性上沒有疑慮。
4. 有關採光問題，採光往上為北向，本案為商業區用地，法規上沒有北向日照認定，且本案北向日照並沒有投影至周邊居民房子，所以不用擔心會有日照問題。
5. 有關排氣問題，本案飯店排氣從 2 樓向西側排出不會影響人行與北側住宅。

### 十三、學者專家—陳委員世雷：

1. 此案基地位於高雄市很重要入口印象，高雄市政府將很多規劃重心放在高雄火車站，都更審議委員有階段性任務，都更程序上除了都更審議，還有交通與環境影響評估等，都有其他專業委員來審查，市場部分本案實施者針對市場需求有務實的評估，其實高雄市不動產市場上商場為較不理想產品，對面遠東百貨大樓徹底空置，空置代表整體商業氣氛下降，建國路周邊商場也呈現蕭條狀況，本案未來沒有規劃商場而是規劃為辦公及旅館使用，規劃坪數也很理想，高雄市辦公產品表現也不盡理想，但不代表沒有辦公市場，許多同行之間最近找不到辦公室，找不到原因是因為過去設計都是大坪數居多，但是如果設

計在 50~70 坪辦公空間，市場上就比較能接受。有關高雄火車站附近停車問題，因為三鐵共構希望人們多利用大眾運輸系統到此地區，如果大家都自行開車，那相信建設再多停車場都不夠使用，例如駁二特區當時有兩個爭議，是要廣設停車場還是利用大眾運輸系統，大家思緒上可能要做調整。此案商業上有旅館使用，早上辦公晚上旅館客人進住兩者相輔相成，人口出入數量可以互補。目前明誠路上有兩棟辦公大樓使用率為 100%，北高雄有區域性市場，南高雄辦公市場租金較高地區為市政府周邊，中正路及民族路口有棟中正國泰大樓，以前租金一個月兩千多元/坪，進駐的公司行號還要經過審查，現在有人願意進駐就可以，目前南高雄辦公室租金平均一個月 500~700 元/坪，所以本案規劃之辦公產品基本上沒有太大疑慮。

2. 至於本案住宅產品規劃應該沒有問題且坪數上符合市場需求，三年前市場上住宅產品坪數規劃在 60 坪以上，結果市場沒有需求成為空屋，但本案住宅坪數規劃不會受到景氣影響，首購族就算沒錢還是有購屋需求，火車站前有許多年輕族群，此族群第一次購屋會選擇在交通動線便利區位上，還有所謂頂客族就是雙薪收入不生小孩，第三為 SOHO 族、第四為粉領族這些族群對於此案住宅商品會有需求。至於住宅單價部分為 22 萬元/坪，只要能夠被市場接受都合理，本案住宅產品定價依市場上需求而言還算合理。目前高雄市都更重建通過的案子只有 3 個，本案之區位很好對建築師有很大期許，不僅要蓋還要蓋好，由其剛好是高雄市入口印象，希望本案未來建設後對地區有正向影響，增加人口帶動周邊繁榮。本案從新送件後能完全整合所有地主同意，是件很不容易的事情，高雄市都更案一定要 100% 同意，所以對本案也樂觀其成。

#### 十四、學者專家—白委員金安：

1. 都更案結合公共利益是審查最關心事情，剛才有居民提出擔心

未來興建會造成建物損傷，鄰房損傷對於建商而言是很大威脅，事前都會做相關調查避免日後糾紛，此案除了都更程序還有環境影響評估、交通影響評估審查等，對市政府而言此些程序如何整併讓程序簡化，而且能夠確保當事人權利是未來很重要問題，站在專家學者角度會很嚴謹去把關，都市更新最重要宗旨為公共利益，包括剛剛所提到日照權、風切問題等後續審議上都會特別留意。

2. 根據都更選配原則本案為 100% 同意，基本上應該是都更事業計畫及權利變換計畫一起走，但尊重實施者將其分送，未來法令上是希望 100% 同意都更案能將事業計畫及權利變換計畫併送，因為選配時才會影響建築設計，如果從市場需求定位本案產品規劃是沒問題，但未來如果有權利價值較多的地主參與分配，可能要尊重其權利價值調整建築設計，希望未來在建築設計上能將土地所有權人權利價值一併考慮。
3. 本案財務部分共同負擔銷售總金額如果加入土地成本 ROE、ROR 報酬想法要特別留意，總銷金額加上成本以後有土地成本概念，財務方案可能要特別留意，目前因為沒有權變，未來估價報告出來就能很清楚知道報酬率概念。
4. 從本案建築設計來看，因為 101 大樓為本案建築師事務所規劃設計，高雄火車站為台灣火車站經典建築，本案未來建造起來對於當地景觀等會有一定助益，平面圖出入口上可以看到因建國路容易塞車，本案規劃退縮距離有限，出入口緩衝空間建議再調整規劃設計。
5. 本案整併開發剛好是遠雄建設擔任實施者，不然一般沒有建設公司可以經過 15 年還繼續申請都更，遠雄建設在此投資了幾十億，從不動產角度來看會有資本化效果，資本化效果就是住家旁邊興建公共建設，住家本身會增值，遠雄在此將環境改善鄰近居民從資本化角度一定會獲利，各位可以想像現況與未來

都市風貌，對鄰里環境會有正向貢獻，負面部份有一定程序把關，資本化效果是都市發展大家樂見之正面影響。

#### 柒、會議結論：

本次公聽會與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可以書面表示意見郵寄至本府都市發展局，本府後續將納入都市更新計畫案及都市更新審議會審議參考。

#### 捌、散會（上午 11 時）