

主旨:檢送本府 107 年 4 月 12 日召開高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第 18 次會議紀錄  
乙份，請查照。

說明:依據本府 107 年 4 月 3 日高市府都發住字第 10731059800 號開會通知單辦理。

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107年4月24日

發文字號：高市府都發住字第10731342000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：檢送本府107年4月12日召開高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第18次會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府107年4月3日高市府都發住字第10731059800號開會通知單辦理。

正本：葉幹事怡嘉、周幹事祐琛、李幹事薇、陳幹事啟文、陳幹事志宏、楊幹事甫聖、曾幹事品杰、林廖幹事嘉宏、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、慶旺建設股份有限公司、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）

# 代理市長許立明

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 18 次會議紀錄

壹、開會時間：107 年 04 月 12 日（星期四）14 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周幹事祐琛  | 周祐琛         |
| 都市發展局都市規劃科李幹事薇   | 李薇          |
| 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 | (請假)        |
| 工務局建築管理處曾幹事品杰    | 曾淑青代        |
| 工務局工程企劃處林廖幹事嘉宏   | 林廖嘉宏        |
| 消防局火災預防科呂幹事佳虹    | 呂佳虹         |

伍、列席人員及單位：

一、申請人

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 慶旺建設股份有限公司（實施者） | 林玉琴、黃韋閔     |
| 大有國際不動產估價師聯合事務所 | 林俊翰、施志洵     |
| 禾穆規劃設計顧問股份有限公司  | 郭哲耀、黃瓊儀、莊涵茹 |
| 政大不動產估價聯合師事務所   | 蕭麗敏         |
| 大磊聯合建築師事務所      | 呂秩姍、陳鵬宇     |
| 宏大不動產估價師聯合事務所   | 聶湘明         |

## 二、土地所有權人及相關權利人

林慶雄

林慶雄

林秀美

林秀美

## 陸、承辦單位報告：(略)

## 柒、審議案：「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」

### 一、列席者意見(土地所有權人及相關權利人)：

- (一) 林慶雄：無。
- (二) 林秀美：無。

### 二、幹事審查意見：

#### (一) 工務局工程企劃處 林廖幹事嘉宏

- 1. 更新前置調查應詳實，包括現況圖說明及 P1-5 指標(四)調查表。
- 2. 部分停車位停車不佳，如地下 4 樓 45、37。
- 3. 請依高雄厝鼓勵辦法及綠建築自治條例規定辦理。
- 4. 緊鄰愛河及下挖 5 層之超高建築，建築物結構安全基礎及耐震係數，請再說明。
- 5. 物價指數與單價間之關係，請再釐清。
- 6. 應注意避免損鄰之情形發生。

#### (二) 地政局土地開發處 陳幹事志宏

- 1. 事業計畫第 2-1 頁第 8 行及權利變換計畫書第 2-1 頁第 7 行，更新單元座落鹽埕區府北里 OO 地號，建議更正為鹽埕區府北段五小段 OO 地號，以地段加地號描述，而非以里別加地號描述。
- 2. 事業計畫第 16-3 頁左側第 18 行及權利變換計畫書第 10-3 頁左側第 15 行，物價指數增減率為-2.9596%，惟右側表格計算結果為 2.9565%，是否誤繕？
- 3. 事業計畫第 16-3 頁右側第 5 行及權利變換計畫書第 10-3 頁第 3

行，SRC 營建費用=42033\*5447.45=228,970,875 元，是否誤繕？(按計算結果為 228,972,665)

4. 事業計畫第 16-3 頁右側第 10 行及權利變換計畫書右側第 10-3 頁第 8 行，RC 營建費用=39140\*13835.16=541,504,487 元，是否誤繕？(按計算結果為 541,508,162)
5. 事業計畫第 16-7 頁左側第 6 行及權利變換計畫書第 10-7 頁左側第 7 行，產權面積為 21067.53 m<sup>2</sup>是否誤繕？按權利變換計畫書第 11-4 頁表 11-4 更新後各分配單元價值表的總產權面積合計應為 18350.23 m<sup>2</sup>。
6. 事業計畫第 16-7 頁左側第 10 行及權利變換計畫書第 10-7 頁左側第 11 行，更新單元 105 年土地公告現值 35,000~59,000 元/m<sup>2</sup>是否誤繕？按權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 更新前各土地權利價值表所載公告現值應為 35,000~66,000 元/m<sup>2</sup>。

### (三) 都市發展局都市設計科 葉幹事怡嘉

1. 本案基地位於「變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍，為指定都市設計審議地區。
2. 基地位於愛河水岸旁，依「高雄市鹽埕地區都市設計基準」規定，建築外觀應考量親水視覺特性，本案建築色彩視覺上較為沉重，請考量愛河沿線整體視覺景觀，加強外觀設計。
3. 臨愛河側開放空間建議設置街道家具座椅，提供駐足休憩空間。
4. 本案車道出入口設置於 6m 計畫道路，且鄰近路口轉角，請套繪周邊街廓車道出入口動線設置情形，並請補充本案車道出入口交通影響之說明資料。
5. 本案是否申請高雄厝景觀陽台應提本市建造執照預審議？機車/自行車位計算有誤，請依預審審議原則檢討機車停車位。

### (四) 都市發展局住宅發展處 周幹事祐琛

1. 本案共同負擔涉及建築師規劃設計、不動產估價、測量等費用，建議以簽訂契約價格核算供委員審議。
2. 本案共同負擔編列 495 戶鄰房測量費用，請說明戶數如何估算。
3. 有關估價部分，目前未同意戶系持有 113 號土地，惟估價部份將

107 地號與 113 地號分別計算，是否有被低估。

4. 有關選配原則，找補以不超過應分配價值 $\pm 36\%$ ，請說明 $\pm 36\%$ 如何產生，又是否排擠到 107 與 113 地號權值選配的權利，請說明。

#### (五) 都市發展局都市規劃科 李幹事薇 (書面意見)

1. P.6-1~P.6-2，請更新。

(1) 都市計畫法高雄市施行細則最新日期為 106 年 6 月 19 日，原高雄市容積獎勵第三次通盤檢討為 107 年 1 月 26 日公告實施，另鹽埕地區土地使用管制不適用容積獎勵規定可刪除

#### (六) 交通局運輸規劃科 陳幹事啟文 (書面意見)

1. 依據「高雄市交通影響評估送審門檻規定」，集合住宅屬第二類建築物，其提送交通影響評估送審門檻，係為樓地板面積 48,000 平方公尺，或停車格數 360 格，查本案總樓地板面積為 19,282.61 平方公尺，實設汽車停車位 93 格，實設機車位 84 格，未符上開門檻，爰無須辦理建築物交通影響評估。
2. P.11-4 圖 11-1 地上一層，基地車道出入口原則不宜設置路口 10 公尺範圍內，本案圖說及內文請補充標註及說明停車場出入口距路口距離。
3. P.11-13~11-17：地下一至五層各坡道轉彎處未設置反射鏡；平面車道請繪設車道指向線，請補充。
4. P.12-11 圖 12-12
  - (1) 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。
  - (2) 路口轉角宜配合行人穿越道之位置設置 (扇型) 斜坡道。
  - (3) 停車場出入口與道路銜接處，請增設出車警示燈。
5. P.11-13 圖 11-13 地下一層機車身障格位請調整於鄰近梯廳處。

#### (七) 都市發展局住宅發展處

1. 都市更新審議表事業計畫與權利變換計畫併送報核日期年份誤繕為 106 年。

2. 本案原於 103 年報核事業計畫，採分送，後於 105 年重新劃定更新單元，經本府同意廢止原事業計畫，後改採事業計畫與權利變換計畫併送報核，請於都市更新審議表與計畫書內補充說明。
3. 依據權利變換實施辦法評價基準日以權利變換計畫報核日前六個月內為限，請更新事業計畫書 P.5-13 周邊不動產交易價格之資料。
4. P.10-3 本案基地鄰愛河畔邊，申請△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，請詳評估規劃與說明。(△F5A-2，2.1%)
5. P.10-5 本案另有申請容積移轉 2%，是否已符合容積移轉相關規定，請提出完成容積移轉移入量說明。
6. P11-26 綠化量指標中喬木栽種面積與 P11-27 面積不符，請確認。
7. 本案二樓以上平面圖有規劃設計景觀陽台，本案是否有另申請高雄厝獎勵？
8. 表 16-1 總經費成本表中營建費用係採以 SRC 單價計算 P.16-3 計算則不同，請說明
9. P.16-3 不同構造樓層營建費用加總為 7 億多，表 16-1 總經費成本則採表採單一單價計算為 9 億多，請說明計算方式。
10. 本案尚有一位 113 地號土地所有權人未表示參與都市更新意願，該土地所有權人是否清楚本案規劃及其權利變換選配方案，請說明。

#### (八) 消防局火災預防科 呂幹事佳虹

1. 有關防災與避難逃生構想部分，提醒設計團隊目前雲梯車救災作業空間位於 10 米計畫道路上，惟救災空間淨寬 8 米，未來如有救災需求，該道路恐無法通行，並考量植栽是否有礙其淨空間。
2. 防災中心為建築物防、救災工作之主要空間，各項防救災設備應設於防災中心內，惟平面圖見受信總機、廣播主機設於管委會使用空間內。
3. 火災預防自治條例於 102 年發布實施，防災中心應 24 小時有執照的防災中心執勤人員執勤，並不是挪為他用。

4. 呼應主席及林幹事所提之停車位，部分停車位位於柱間，除有停車障礙外，亦有泡沫手動開關難以配置之問題。

### **(九) 吳執行秘書哲璋**

1. 本案位於愛河畔邊第一排，申請都市更新沿街步道容積獎勵，申請人應詳以說明如何串聯周邊人行步道。
2. 本案因位於都市設計地區，相關建築設計、容積移轉、交通、街道家俱配置等仍須依都市設計審議程序規定辦理，本會持續把關都市更新容積獎勵及權利變換價值，後續可採聯席審議方式辦理。
3. 本案仍有一位土地所有權人未同意參與都市更新，且未參與選配，請實施者積極聯繫並持續溝通，以提供委員審議參考。

### **三、結論：**

請申請人依各幹事、列席者及承辦單位意見製作回應表予以說明，並妥為處理回應民眾相關陳情意見，於會議紀錄發文日 60 日內提送修正計畫書；本案經各幹事及承辦單位書面確認後，續依據行政程序法辦理聽證，俾利作為後續審議會委員審議之參考。

**捌、散會：16 時 00 分。**