

副本

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

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：徐瑩峰

電話：07-3368333#3531

傳真：07-3315197

電子信箱：ying0216@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（住宅發展處）

發文日期：中華民國109年8月6日

發文字號：高市府都發住字第10933857700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

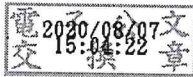
附件：公聽會會議紀錄乙份

主旨：檢送本府109年7月30日辦理「擬訂高雄市鳳山區竹子腳段202-13地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本府109年7月2日高市府都發住字第10932928300號開會通知單續辦。

正本：財政部國有財產署、高雄市政府財政局、高雄市稅捐稽徵處、本市鳳山區中山東路82巷現有巷道兩側土地所有權人、專家學者、當地居民代表、國城建設股份有限公司、高雄市鳳山區公所

副本：高雄市政府都市發展局（住宅發展處）、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會



「擬訂高雄市鳳山區竹子腳段 202-13 地號等 9 筆土地都市更新
事業計畫及權利變換計畫案」以及「擬廢止高雄市鳳山區中山
東路 82 巷部分現有巷道」公聽會

會議紀錄

壹、會議時間：109 年 7 月 30 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：鳳山區公所 4 樓會議室（高雄市鳳山區經武路 30 號）

參、主持人：翁處長浩建

紀錄：徐瑩峰

肆、出席者：

一、相關機關代表

高雄市政府都市發展局

林股長相伯

林相伯

施課員怡成

施怡成

吳工程員昱霖

吳昱霖

鳳山區公所

請 假

鳳山區東門里里長吳同原

請 假

二、專家學者

長榮大學土地管理與開發學系副教授張慈佳

張慈佳

長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明

謝博明

臺北市立大學城市發展學系副教授鄭安廷

鄭安廷

三、申請實施者及規劃設計團隊

國城建設股份有限公司

莊國偉、馮智皓

林澤森建築師事務所

林澤森

陳俊廷建築師事務所

陳俊廷

永奕不動產顧問有限公司

彭天蔚、羅皓齡

四、土地及合法建築物所有權人

高雄市政府財政局

陸奇峯、簡淨珍

高雄市稅捐稽徵處

王玟心

五、其他（擬廢止中山東路 82 巷兩側土地所有權人及周邊居民）

陳春枝、周坤成、洪毓凌（洪惠美代）、王渭川、劉數蘭、
廖傳宗、郭錦蘭、黃竑瑋、邱麗華、楊桂香、吳佩菁、佘鑒庭、
蔡鶯蘭、邱文欣、魏政韋、曾滢穎、洪浚珪、曾榮

伍、主席致詞（略）

陸、承辦單位說明辦理情形（略）

柒、實施者計畫內容說明：簡報說明（略）

捌、與會人員發言要點：

一、魏政韋（中山東路 82 巷公寓住戶）

- （一）目前公寓前有圍牆，後續都更會拆除嗎？若未來變成機車出入道路，住戶進出會不會有影響？都更後住戶達五百多戶，若車輛皆從中山東路 82 巷進出，人車數量龐大，對公寓住戶恐有危險。
- （二）現有巷道廢止前，住戶車輛可以直接開到捷運站，但廢道後只能步行前往，影響既有汽機車通行。
- （三）廢道後門牌號碼是否受影響，中山東路 82 巷地址會改變嗎？

二、洪惠美（中山東路 82 巷公寓住戶）

- （一）廢巷影響房屋權利價值，希望公寓可納入都市更新。
- （二）中山東路 82 巷 61 號 1 樓由洪榮微、洪毓凌、陳春枝、曾聖澤四人共有，同意參與都更。

三、蔡鶯蘭（中山東路 82 巷透天住戶）

- （一）廢巷法源依據為何？是否有圖利廠商嫌疑？
- （二）都更案規劃迴轉道，寬度可讓消防車迴轉。但全部住戶汽車都從我家門口出入，恐有廢氣排放、交通安全等問題，原住戶權益如何保障？
- （三）建議車道規劃可由面中山東路側之公園設地下道往下走，上面也可覆

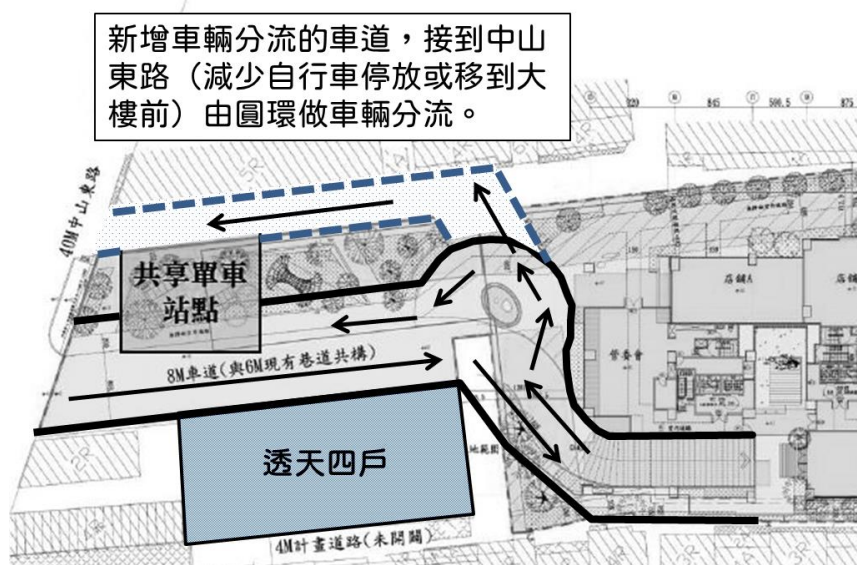
土植被繼續做公園，從中山東路 82 巷往地下車道不是唯一選項。

四、曾榮（中山東路 82 巷透天住戶）

- （一）本案規劃開放空間等景觀，是限社區專用嗎？周邊居民能否使用？
- （二）八米巷道是否包含通往地下室的斜坡？
- （三）廢巷後我家門口變死巷，影響房地產價值。本來巷道可停車，廢巷後恐有停車問題。
- （四）本案新建六棟建物且戶數高達五百多戶，衍生龐大交通量，影響原住戶交通安全。若從自家車庫出入，與從地下室上來的車輛發生事故，恐有安全疑慮。
- （五）本案施工期間達五年，造成居民不便且有施工鄰損疑慮，是否有相關補償措施？若國城建設回應內容，住戶無法接受，有何救濟管道？

五、余鑒庭（中山東路 82 巷透天住戶，書面意見）

- （一）本案擬定廢除鳳山區中山東路 82 巷部分現有巷道，以投影片第八頁景觀圖面來說，車輛從中山東路 82 巷路口進來，車流量相當大，82 巷入口又是大樓地下室單一出入口，我若從 82 巷 8 號車輛要出門，勢必要從大樓圓環繞出，再從 82 巷出去接到中山東路，在車輛動線上會與大樓的住戶有所重疊。
- （二）建議可否從目前規劃停放自行車的後方，再開一條汽車通行的便道，直通中山東路，這樣可以分流從中山東路 82 巷進入的車流，也可確保居民生命財產安全。



現場發言補充：

- (三) 中山東路地勢較高，82 巷地勢較低窪，過去經驗豪雨時會淹水，建議施工過程對於淹水應有相關配套措施。

六、 邱文欣（中山東路 82 巷公寓住戶，書面意見）

中山東路 82 巷 57-1 號黃雅志及 57-2 號、59-2 號邱文欣，同意配合都更。

七、 財政部國有財產書（國有土地管理機關，請假並提供書面意見）

- (一) 本案國有土地參與都市更新後選配原則，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 14 點第 1 項第 3 款規定，實際申請分配之權利總值，以不超過應分價值為原則，是請修正權利變換計畫內容第 16-1 頁分配結果，即請改依上開規定修正，以本分署應分配之權利價值分配，不足分配部分，本分署同意領取差額價金。另本案都市更新權利變換計畫審議或核定結果，權利價值倘與原預估價值不同，亦請依上開原則重新辦理調整分配。
- (二) 次，權利變換費用中風險管理費用率以上限 12% 提列顯偏高，因本案土地所有權人皆為國有及市有，沒有前置整合私有土地及變更設計等問題，爰建議調降風險管理費用率。

八、 高雄市政府財政局（市有土地管理機關）

- (一) 本案過去是稅務新村平房，住戶搬遷後荒廢許久。若不廢巷，因土地深度不足只能興建透天住宅。但本案地點鄰近捷運站，可採大眾運輸導向發展（Transit-oriented development, TOD），故財政局以都市更新開發方式，委託實施者以 TOD 概念開發。
- (二) 本案規劃小坪數住宅，期望年輕人可負擔居住成本，一樓亦規劃社會局管理之公共托育空間，希望與周邊居民共享開發效益。
- (三) 至於中山東路 82 巷公寓是否納入更新單元，過去意願調查時，有超過一半以上的所有權人沒有意願參與都市更新，因協調不成所以沒有納入更新單元。若未來該公寓住戶想參與都更，本府與國城建設的委託實施契約亦保留一定彈性。

九、 專家學者—張委員慈佳

- (一) 公聽會是溝通場合，相信實施者有聽到在地意見，可以讓案子規劃得更好。對既有住戶來說，未來也會有新大樓和更多的公共空間。

- (二) 目前在地意見主要是安全疑慮，建議實施者在交通或施工安全部分可以有更多說明，讓居民放心。

十、專家學者－謝委員博明

- (一) 實施者在自辦公聽會時似乎沒有提出廢巷議題，恐有程序疑慮。建議廢巷在公聽會先溝通整合意見，留下相關書面紀錄。
- (二) 中山東路 82 巷南側公寓，似乎過去調查意願時有土地所有權人反對，因此未納入都市更新單元範圍，請說明意願調查時，是否已委託國城建設擔任實施者？未來於都更爭審會審議時，可能也會有委員質疑，為何周邊私有民宅不納入更新單元範圍？
- (三) 提醒在未來都更爭審會上恐會面臨公益性質疑，本案百分之百公有土地，也無土地使用分區變更議題，有何都更公益性？國公有財產管理機關，未來分回房地有何規劃？若要標售，又有何公益性？目前公有土地趨勢似為只租不售，建議公產管理機關說明未來相關使用計畫。

十一、專家學者－鄭委員安廷

- (一) 國城建設是高雄市政府委託的都市更新實施者，屬專業規劃者角色，大家可以就規劃設計內容好好討論。
- (二) 本案全區公有土地，沒有內部矛盾。但是有外部矛盾，開發公益性為何？在地居民在意外部性，因廢止巷道衝擊周邊居民交通出入動線。
- (三) 本案關鍵是實施者與中山東路 82 巷居民需要好好溝通。交通問題(變更車道設計等)，建議由交通專業者協助，尋求技術上的解決方法，提出交通分析數據作為審議參考。
- (四) 若更新單元範圍能較完整，或可減少廢止中山東路 82 巷衍生問題。

拾、結論

- 一、本公聽會上各方所述意見，請實施者於發文日起三個月內妥予回應，並納入計畫書中說明、提送市府辦理後續事宜，以提供本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。
- 二、本案公開展覽期間，若民眾對計畫內容仍有意見，可以書面表示方式，郵寄至高雄市政府，本府將納入本市都市更新及爭議處理審議會作為審議參考。

拾壹、散會：下午 4 時 30 分。