

發文方式：郵寄

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：鄭智遠

電話：07-3368333轉3532

傳真：07-3312077

電子信箱：yuan0310@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

發文日期：中華民國110年5月18日

發文字號：高市府都發住字第11032148600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「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」第27次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年4月15日高市府都發住字第11031539100號開會通知單續辦。
- 二、倘對旨揭會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。
- 三、本會議紀錄同步公告於本府都市發展局都市更新服務網→都市更新審議進度→審議會會議紀錄 (<https://urbanrenew.kcg.gov.tw/Record.aspx>)，請逕行上網下載。

正本：楊召集人欽富、蘇副召集人欽富、賴委員美蓉、白委員金安、盧委員友義、張委員桂鳳、黃委員偉茹、陳委員志宏、謝委員慧鶯、顏委員炳立、黃委員名義、張委員鈺光、蕭委員麗敏、張委員慈佳、陳委員玉霖、鄭委員清中、黃委員士賓、徐委員中強、劉委員中昂、陸委員奇峯、陳委員榮輝、吳委員玉蓮

副本：翁執行秘書浩建、林幹事相伯、賴幹事俊凱、李幹事季持、張幹事庭懿、陳幹事啟城、蔡幹事曜任、林廖幹事嘉宏、陳幹事明軒、黃幹事世華、國城建設股份有限公司、金廣成建設股份有限公司、財政部國有財產署南區分署、高雄市政府財政局、高雄市稅捐稽徵處、土地及合法建物所有權人、他項權利人、高雄市政府都市發展局、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

市長陳其邁

高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第 27 次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 4 月 21 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、會議地點：本府第四會議室

參、主持人：楊召集人欽富

紀錄：鄭智遠

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

蘇副召集人俊傑、陳委員玉霖、張委員鈺光、盧委員友義、
顏委員炳立、鄭委員清中、黃委員士賓、陸委員奇峯、
劉委員中昂、陳委員榮輝（張庭懿代）、吳委員玉蓮（唐瑤茹代）、
黃委員秀文（都設會聯席）、黃委員清和（都設會聯席）

高雄市都市更新及爭議處理審議會請假委員：

白委員金安、謝委員慧鶯、賴委員美蓉、陳委員志宏、
張委員桂鳳、黃委員偉茹、黃委員名義、蕭委員麗敏、
張委員慈佳、徐委員中強、鄭委員純茂（都設會聯席）

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事

都市發展局翁執行秘書浩建	翁浩建
都市發展局林幹事相伯	林相伯
都市發展局賴幹事俊凱	賴俊凱
都市發展局李幹事季持	李季持
財政局蔡幹事曜任	（請假）
地政局陳幹事啟城	（請假）
消防局黃幹事世華	黃世華
工務局（工程企劃處）林廖幹事嘉宏	林廖嘉宏
工務局（建築管理處）陳幹事明軒	（請假）
交通局張幹事庭懿	（請假）

二、申請人：

**第一案：擬定高雄市鳳山區竹子腳段 202-13 地號等 9 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案**

國城建設股份有限公司	莊國偉、馮智皓
永奕不動產顧問有限公司	彭天蔚
林澤森建築師事務所	林澤森
陳俊廷建築師事務所	陳俊廷
陳銘光不動產估價師事務所	
長興不動產估價師聯合事務所	吳國仕、黃健誌
中誠不動產估價師事務所	

**第二案：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更
新權利變換計畫案**

金廣成建設股份有限公司	陳玫玲
富宇國際開發管理有限公司	翁慶鐘、羅淑玲
陳志靖建築師事務所	陳志靖
大有國際不動產估價師聯合事務所	林俊翰
伯安不動產估價師事務所	白志杰
中誠不動產估價師事務所	李福山

三、土地及合法建築物所有權人：

**第一案：擬定高雄市鳳山區竹子腳段 202-13 地號等 9 筆土地
都市更新事業計畫暨權利變換計畫案**

財政部國有財產署	蔡奇宏代
高雄市政府財政局	簡淨珍代
高雄市稅捐稽徵處	陳文成代

**第二案：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更
新權利變換計畫案**

羅明政	羅明政
陳玫玲	陳玫玲

張素華

(會前提供書面意見)

四、承辦單位：

都市發展局(住宅發展處)

陳玉媛、施怡成、鄭智遠

陸、承辦單位報告：

本會委員計 22 人，總應出席委員人數為 22 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「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第七條之規定。

柒、審議案：

第一案：擬定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暨權利變換計畫案

一、承辦單位說明：

- (一) 本案位於本府公告之更新地區，由本府財政局依都市更新條例第 12 條經公開評選委託由國城建設股份有限公司擔任本案實施者。另本案因都市計畫附帶條件規定，建築開發應提送高雄市都市設計委員會審議，爰案採都市更新及都市設計聯合審議。
- (二) 本案前於 109 年 1 月 22 日報核，109 年 7 月 6 日至 109 年 8 月 10 日辦理公開展覽，109 年 7 月 30 日公辦公聽會，109 年 9 月 30 日工作小組幹事審查，並因本案涉及更新單元內既有巷道部分辦理廢巷議題，為促進與本更新案周邊居民溝通，於 109 年 11 月 20 日另召開與周邊居民廢巷說明會，後於 110 年 3 月 17 日召開聽證，並續提本次大會審議。

二、陳情人意見

(一) 財政部國有財產署

1. 本案土地權屬單純，所有權人僅國有及市有土地，未來辦理權利變換後，管理機關亦僅有財政部國有財產署及高雄市政府財政局等二機關，因考量本案權屬皆為公有，沒有歧異下無需負擔整合其他私有土地或變更設計之風險，實施者風險管理費以上限 12% 提列尚屬偏高，建議應將費用予以適當調降。另補充依本署過往參與其他縣市都市更新案之經驗，少有案件將風險管理費用以上限 12% 提列，尤其本案土地權屬單純更屬不合理。
2. 針對實施者之回應說明，因本案管銷費用依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」規定，管銷費用為更新會或代理實施者始得提列，爰將本案無法編列之管銷費用轉嫁於風險管理費用中提列。本署認為其管理銷售費用與風險管理費用為兩件事，不應混為一談。請委員參採是否下調本案風險管理費用。
3. 本案權利變換計畫有提及本署應補繳納差額溢價部分，因本署尚未編列相關預算，提醒未來參與更新後分回地房地不足的部分，願意改以領取差額價金方式辦理，

(二) 高雄市政府財政局

1. 本案土地主要權屬皆為公有，即國有及市有土地，因此本局意見大致與國產署相同。
2. 本案更新後選配部分，因本案於當初實施者與本局簽訂委託實施契約時，有關選配原則有事先皆須經過委託實施契約甲方即高雄市政府財政局同意之條款，爰實施者於本案提出之選配原則業已經本府內部審閱完成，只是後來於計畫撰寫時，同國產署意見，未以「實際申請分配之權利價值總和，不超過應分配價值，並不繳納差額價金」為原則辦理。後續請實施者確實依照選配原則，修正權利變換計畫內之分配結

果及相關之權利分配清冊，如果有不足分配更新後房地之部分，同意以領取差額價金方式辦理，而不再額外編列預算去補繳差額溢價。

（三） 高雄市稅捐稽徵處

本處僅管理機關無權屬，故對本案無意見。

（四） 實施者回應

1. 關於陳情人所談權利變換分配之意見，因現行為權利變換試算所分配之結果，若陳情人未來願意以領取找補之差額價金方式辦理，這部分可以依照這個意見來做調整沒有問題。。
2. 風險管理費部分，因本案於 108 年及 109 年即提出，以目前來看，人力成本和建材成本較當時上漲幅度大，且因現行台南南科的開發人力需求大，營建市場面臨缺工的狀況，導致成本高漲，此現象短期內亦難以緩解。因考量成本上漲且計畫未來銷售狀況難以預期，本案風險仍大，爰希望本案風險管理費仍照現行計畫提列。

三、 委員審查意見

（一） 陳委員玉霖

本案更新地區較更新單元範圍大，更新單元基地內皆以公有土地為主。而以過往公有土地實施公辦都更案例來看，通常會去考量是否要去與鄰地做整合，而本案基地南側部分，有兩塊位於更新地區內、寬深度較小而未納入更新單元之鄰地，雖本案之單元劃定部分，原則上符合更新計畫規定，惟有關與鄰地整合溝通的過程應納入計畫說明。

（二） 鄭委員清中

請實施者增加說明本案更新單元內既有巷道地籍分割及計畫道路開闢狀態，確認本案辦理部分既有巷道廢巷後是否會影響周邊鄰地建築線指定，以避免影響鄰地所有權人權益。

（三） 蘇副召集人俊傑

請實施者增加說明本案公共托育部分，如：與社會局溝通情形、未來捐贈期程規劃、產權登記方式、室內裝潢與管線留設需求及權責分工等事項，以明確本案捐贈之公益設施內容。

(四) 劉委員中昂

有關本案申請無障礙環境設計第二級之建築容積獎勵部分，請實施者增加說明無障礙環境第二級定義及本案建築規劃依《住宅性能評估實施辦法》辦理評估無障礙環境設計之內容。

(五) 顏委員炳立

1. 共同負擔風險管理費提列，經審視本案產品規劃，住宅單元約由 21 坪至 45 坪皆有，21 坪至 23 坪以一房規劃、38 坪至 45 坪以兩房規劃，若再依照估價師以 18 萬/坪之更新後估價結果去推算，以靠近前鎮之星的案例來比較，本案產品輕易即可完銷，實施者的銷售成本其實是非常低的，那為何要將風險管理費提列至上限 12%？請實施者應依所有權人意見及所需負擔成本分細項說明，再交由審議會逐一審查合理性，否則應要調降。
2. 本案更新後之單元應屬熱門產品，但產品規劃應再思考，約 40 坪左右以兩房規劃、約 20 坪左右以一房規劃，而本案車位部分，若本案車位售價以地上層約 110 萬元、地下車位約 100 萬元，一般來講住宅單元每坪均價再乘以三倍是屬於車位，所以本案目前 20 坪左右單元售價 300 多萬元再配上一個 100 多萬元車位，整體售價配比是不合理的，建請實施者說明。
3. 另本案雖然是於 108 年辦理估價，但若以現況行情來看當地 5 年至 10 年中古屋約為每坪 15 萬元，然本案屬新建案且有捷運行經，估價結果二樓以上住宅單元是 15 至 18 萬/坪，兩者價格竟有重疊區間，邏輯上不合理，顯見本案估價結果尚有疑義，按當地照目前的行情應該都可銷售至 20 幾萬/坪，不應該來到 18 萬/坪。以地價來看，目前當地地價約 34 萬/坪，依本案申請之容積獎勵狀況，本案坪效約為 1 坪換 7 坪，土地成本約為 5 萬多元/坪，造價為 9 萬多元/坪，那目前單元售價

配比是否合理？依目前共同負擔提列竟占到六成多，房價是否有低估狀況？建請實施者說明。

4. 有關住宅單元與車位在總銷價格配比部分，以過往在台北市的經驗來看，若房價在 30 多萬元/坪，其每部車位約在 100 多萬元上下，所以這個估算方式，是過去很多實例上的參考。依目前估價結果，假設由本案購入一房一廳，300 多萬的總價，配到一部車位要 100 多萬，請問會有人願意成交購入？另外，倘本案審議通過後，本案每戶的預售價為何？請本案估價師協助說明。
5. 若本案考量房價上漲因素，以興建時間以 3 年，每年 5% 計算，本案 108 年估價為 18 萬/坪，估算約為 21 萬/坪，再以本案 21 坪所規劃之一房型單元來看，總價 400 多萬元，在前鎮之星附近，不用幾天即可完銷，顯見實施者在銷售部分應可以節省很多成本，那本案在提列共同負擔之風險管理費上，所需考量銷售部分的風險是很低的。又目前造價估算為 9.3 萬元/坪，除非該費用係為反映原物料漲價而無可控的部分，才可能在風險管理費上做調整說明。但房價部分仍不可能以 18 萬/坪去銷售，經估價師報告本案係以 108 年為估價基準日去計算、去作反應，但未來銷售上絕不會是 18 萬/坪，要是以 18 萬/坪來銷售不用紅單即可完銷，因此本案產品如以現在市價來看賣超過至 25 萬/坪都是合理的，而這個差額獲利的部分是歸實施者的，所以請實施者再思考共同負擔提列要折減哪些項目，或估價師應協助提出說明現行本案共同負擔 44 億、風險管理費以上限提列至 12% 約 2.7 億，究竟是哪些人事成本或物價上漲因素需要花費到 2.7 億？亦請補充像是房價 30、40 幾萬/坪之凹子底地區每部車為價值多少？房價車位價配比多少？

(六) 盧委員友義

1. 經檢視本案工程造價僅估 9.3 萬/坪，已偏離實際行情過多，顯見實施者尚未實施已開始承擔風險。

2. 另在高雄房地產市場，小坪數房子並非每戶有意願購買停車位，故本案雖配置每戶均有停車位，然事實上在高雄市兩戶小坪數住宅中，有一戶買停車位就已經不錯了。本案所規劃之停車位，未來恐多有閒置，故本案在風險評估上，應需要再納入以上因素共同考量。

(七) 張委員鈺光

1. 本案為申請綠建築容積獎勵，在基地北側有規劃配置喬木和灌木，恐與本案消防動線有衝突，因消防規劃上除消防車所需八米乘以二十米之救災活動空間外，亦請補充說明消防車輛所需之操作迴轉半徑，及現行規劃是否足以滿足防救災需求或另需檢討調整建築規劃相關配置。
2. 目前更新後選配狀況，雖公有土地管理機關皆無編列相關預算，然在不另補繳差額價金的原則下，國產署及財政局之剩餘價值若以合併選配的方式辦理應可再分配一戶，其實對整體公部門而言是較有利的，而是否依此方式辦理，仍還是國產署和財政局的意見而定。只是建議未來辦理選配調整事宜時，國產署及財政局可以考量是否辦理合併選配。
3. 本案報核日期為 109 年 1 月 22 日，依據 108 年 01 月 30 日修正公布之都市更新條例第 36 條：「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：」之第 1 項第 20 款「實施風險控管方案」，在此的控管方案，原則上是指以「開發信託、資金信託、續建或是連帶保證」等方式辦理，建請實施者再補充說明。此外經查實施者近期也另有其他案件尚在執行中（如台南的公辦都更案），爰請實施者請將案件辦理情形整理，載錄至事業計畫的相關內容中，以利本案整體風險控管。

四、決議

(一) 更新單元劃定

本案自行劃定之更新單元，尚符合 106 年 3 月 24 日公告「高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫」之更新單元劃定基準，經審議會確認，原則同意所提更新單元範圍。

(二) 更新單元內辦理部分既有巷道廢巷

本案經實施者說明並審議會討論後，予以同意本案依據更新計畫及高雄市都市更新自治條例第 11 條規定，辦理更新單元內部分既有巷道廢巷。後續請實施者依本府相關法令規定，逕洽權管機關辦理既有巷道廢巷事宜。

(三) 建築容積獎勵

1. 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條規定，提供公益設施(公共托育)，同意給予 339.69 m² (1.86%)。
2. 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定，承諾取得綠建築設計銀級，同意給予 1,094.98 m²(6.00%)。
3. 請實施者依委員意見詳實檢核本案設計確實符合《住宅性能評估實施辦法》之新建住宅性能評估之無障礙環境設計第二級後，並承諾確實依設計實施，取得無障礙設計第二級，始依據都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條規定，同意給予 547.49 m²(3.00%)。
4. 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，符合更新時程獎勵規定，同意給予 1824.96 m² (10.00%)。
5. 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條規定，符合更新規模獎勵規定，同意給予 3,430.92 m² (18.80%)。
6. 綜上，本案同意都市更新容積獎勵總額度為 7,238.04 m²、佔基準容積 39.66%，若因估價等因素有微調，授權業務單位確認後予以同意。

(四) 財務計畫

本案經實施者說明實際承受風險及共同負擔承諾事項，並經審議會討論，以人事管理費 2%、風險管理費 10%提列後，予以同意。

(五) 權利變換及估價

本案估價內容請實施者依委員意見納入修正說明後，後續確依本案選配原則，與案內所有權人重新協商調整本案更新後選配。

(六) 本案斟酌聽證紀錄，說明採納或不採納之理由，並作成核定如表。

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
1	<p>余○鳳(其他利害關係人)</p> <p>一、鄰損問題。</p>	<p>實施者：</p> <p>一、本案施工期間約5年，鄰房至基地圍牆至少有50至60公分可建構污水溝。施工期間會對周遭鄰房作鑑定，做為未來鄰損情形的賠償基準。並依開挖深度的2倍距離來辦理鄰房鑑定，若未來產生鄰損會依鄰房鑑定結果來辦理。</p>	<p>一、不採納：施工造成之鄰損賠償事宜，非審議會權責範圍，惟仍請實施者依回應承諾事項及本市建築相關法令辦理。</p>
	<p>二、汙水建構問題，是否會影響鄰地。</p>	<p>二、基地處理連續壁的時候，實施者承諾會在鄰地所有權人同意下，一起把污水溝處理起來，避免未來影響周遭鄰地及基地本身。</p>	<p>二、不採納：污水溝建構事宜，非審議會權責範圍，惟仍請實施者依回應承諾事項及建築相關法令辦理。</p>
	<p>三、日照太陽能問題，即便符合法規依舊可能會影響周邊太陽能熱水器使用。</p>	<p>三、日照權部分，會依建築技術規則辦理北向日照影響檢討。建築物東邊早上的日照較少，鄰地每日至少有一半以上時間的日照是OK的，對太陽能日照影響有限，且基地本身是南北向設計，台灣因位於北半球，基地陰影會偏北，陰影會產生在本案基地內，對鄰地影響不大。</p>	<p>三、不採納：建築日照檢討事宜，非審議會權責範圍，惟仍請實施者依回應承諾事項及建築相關法令辦理。</p>
	<p>四、想了解 76 巷和基地棟距。</p>	<p>四、76巷建物與本基地建物棟距最近的地方至少有2米半。</p>	<p>四、不採納：屬確認規劃內容，非審議會審議事項，惟仍請實施者依回應承諾事項及建築相關法令辦理。</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	五、地下室開挖的位置和範圍。	五、地下室和建築物採垂直開挖。中間過程若有問題，可以隨時連絡本案工程人員辦理補修。 六、工程所在圍籬外面會有公告欄，會有工地主任連絡方式，倘有問題可以聯絡。	五、不採納：屬確認規劃內容，非審議會審議事項，惟仍請實施者依回應承諾事項及建築相關法令辦理。
	六、施工噪音問題。	七、關於噪音問題，本案工程夜間及星期天不施工。（如有特殊狀況會先通知鄰里） 八、地下室連續壁灌漿時，夜間可能會施工，會跟周遭鄰居協調說明。	六、不採納：屬確認規劃內容，非審議會審議事項，惟仍請實施者依回應承諾事項及建築相關法令辦理。
2	陳○敏(其他利害關係人) 一、本人是 82 巷前面住戶，本案未來更新以後會有很多車輛路過我家前，請問有怎樣的處置措施？ 二、車道的斜坡離我家門口距離？	實施者： 一、本案車道斜坡是設置於基地建物內，82 巷進出會安排守衛及相關交通號誌措施，以 S 型轉折設計減緩車速。	一及二、採納：請實施者依都市更新及都市設計委員意見修改車道動線規劃，以維護交通安全、提升公益性。
3	財政部國有財產署南區分署(當事人，書面意見由本府都市發展局代為宣讀) 一、國有土地參與都市更新選配原則，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價值，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	實施者： 一、本案未來將依相關法令，依序進入都市更新、都市設計審議及交通影響評估審議程序，為加速審議之時程與效率，預計於建築設計有初步共識後，將依循機關之分配原則，再行與土地所有權人協商調整分配方式，並作成紀錄納入計畫書，以符合各單位之需求。	一、採納：請實施者依陳情人意見，確依本案選配原則修正本案所有權人選配內容。

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>上開規定修正，以本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，權利價值倘與預估價值不同，亦請依上開原則重新辦理調整分配。</p>		
	<p>二、本案權利變換費用中風險管理費用率以上限12%提列顯偏高，因本案土地權屬皆為國有及市有，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。</p>	<p>二、依《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，實施者為更新會或代理實施者始得提列，本案已無編列銷售管理費用。且本案招標公告之共同負擔比例上限為66.00%，目前實際計算共同負擔比例為63.75%，本公司依契約承諾已採較低之61.00%計算之，目前費率乃考量公司營運之正常利潤所列，故恐未能再調降目前費率。</p>	<p>二、採納：風險管理費，在考量實施者承受風險及共同負擔承諾事項後，經委員審議會決議調降以10%提列。</p>
4	<p>何○婷(其他利害關係人)</p> <p>一、本案是施工前就會做鄰房鑑定嗎？是什麼時候開工？</p>	<p>實施者：</p> <p>一、本案會在開工前辦理鄰房鑑定，會依2倍開挖深度的方式去作調查，調查的單位會由第三方專業公正團隊來處理。</p> <p>二、開工時間，視本案都更程序辦理情形而定。</p>	<p>一、不採納：施工造成之鄰損賠償事宜，非審議會權責範圍，惟仍請實施者依回應承諾事項及本市建築相關法令辦理。</p>

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後，依委員意見修正，並俟本案都市設計審議、開放空間獎勵之建造預審審議、交通影響評估審議通

過後，三個月內檢具修正後計畫書圖送本府都市發展局辦理報府核定，逾期得向本府申請展延一次並以三個月為限，倘仍逾期則應再重新提審議會審議。

第二案：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案

一、決議

本案因時間因素，部分委員提前離席，現出席委員人數未超過半數，爰請業務單位另擇期安排審議事宜。

捌、臨時動議：無

玖、散會：下午 5 時 20 分整。