

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

802721  
高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：都市發展局都更科  
承辦人：柯昱玟  
電話：07-3368333#5430  
傳真：07-3313338  
電子信箱：koywb@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113年11月12日  
發文字號：高市府都發更字第11335246000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「擬訂高雄市前鎮區獅甲段429-2地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會工作小組會議紀錄，請查照。

說明：依據本府113年9月23日高市府都發更字第11334554100號開會通知單、113年9月30日高市府都發更字第11334713200號函及113年10月9日高市府都發更字第11334792200號函續辦。

正本：施執行秘書旭原、翁幹事薇謹、葉幹事怡嘉、王幹事智聖、沈幹事姿均、陳幹事志宏、樊幹事孝薇、馮幹事怡仁、趙幹事慶昇、李幹事青根、智匯方舟股份有限公司、高雄市政府都市發展局（綜企科）、台灣電力股份有限公司、高雄市政府環境保護局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府水利局

副本：高雄市政府都市發展局（都更科）、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

市長 陳其遜

本案依分層負責規定授權機關首長判發

**「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新及爭議處理審議會工作小組會議**

**壹、開會時間：**中華民國 113 年 10 月 15 日(星期二)上午 10 時 0 分

**貳、開會地點：**本府第二會議室(高雄市苓雅區四維三路 2 號 3 樓)

**參、主持人：**施執行秘書旭原

**紀錄：**柯昱玟

**肆、出席幹事及單位：**詳如簽到單

**伍、主席徵詢實施者及工作小組成員是否有行政程序法第 32 條應迴避之情形：**無

**陸、承辦單位報告：**略

**柒、實施者簡報：**詳如簡報

**捌、各單位及幹事審查意見：**

**一、都市發展局(都市設計科)：葉幹事怡嘉**

(一)本案設計圖面已經於相關審查會議後陸續進行調整，與今日審議之報核版本有落差，有關都設部分意見會在後續都設審議時提供，請申請單位確實依「高雄市都市設計審議作業程序規定」及本府召開南基地南相關研商會議結論，備齊都設書圖，以利後續提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。

(二)本案前經提送 111 年 11 月 24 日高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 227 次會議，就部分提請都設會同意事項先行研議，前開會議建議本案加強對周邊環境及民眾友善的公益性回饋具體作法、公共藝術品設置、開放空間增設街道家具、提高開放空間活動性、減少水景、立面玻璃帷幕避免反光或炫光、增加立體綠化、植栽樹種選用…等，請申請單位確實於都設報告書具體回應說明修正情形。

(三)本案有多項需提請都設會同意事項，針對該同意事項所提公益回饋內容，建議仍應明確區分該部分回饋係公辦都更合約之承諾事項(例如公共自行車租賃站設置費用)，抑或本案額外提出之公益回饋內容，以供審議參考。

## 二、財政局：樊幹事孝薇

- (一)「拾捌、財務計畫」內容，請補列「營建費」113 億 8,075 餘萬元之計算式，又該金額與表 18-1 所載「營建費」金額 114 億 1,201 萬元不符？請再確認；另「銷售管理費」項下，所列「實施者實際銷售價值」128 億 1,543 萬餘元，請補充說明該金額計算方式或明細？
- (二)表 18-11「事業計畫期間分年現金流量表」，116 年(施工期)之「人事行政管理費」及「融資利息費用」較其他各年度突增約 1 倍，請問是否有特殊原因或數字誤載？
- (三)本案實施者承諾捐贈「智匯學院」、「托育家園」、YOU bike」車輛，並承諾回饋興建立體連通系統，及後續認養綠地等，建議是否可在「貳拾壹、效益評估」中，補充本案公益性的相關論述？
- (四)有關「智匯學院」、「托育家園」等將捐贈市府的公益設施，請問是否已確認市府未來接管單位？為使相關設施未來能充分發揮使用效益，建議能與接管單位聯繫並確認使用規劃及配置需求；後續亦請依市有財產管理之相關規定及程序，辦理捐與產權登記事宜。

## 三、工務局(工程企劃處)：馮幹事怡仁

- (一)建築工地發生地下室開挖導致下陷案例時有耳聞，本案重建費用的第 9 項-其他，建議編列設置傾度盤監測儀器費用。
- (二)人行動線規劃考量與基地周遭既有人行道的銜接功能及意象，或未來改善計畫工程的內容與期程，規劃內容請參照已公布行人交通安全設施條例及其施行細則。
- (三)經山陀兒颱風肆虐，本市樹木植栽受創嚴重，是否本市相關植栽計畫有因應政策，建請再知會工務局公園處。

## 四、工務局(建築管理處)：趙幹事慶昇

- (一)里民非常重視復興三路交通情形，尤其該路有社會住宅的新建建築物出入口進出，交通影響評估應納入未來使用承載量，提醒實施者注意車道進出流量是否能消化。
- (二)請於車道規劃考量消防車輛救災同時亦需提供本案車輛進出。
- (三)建議實施者規劃一二樓店舖時，一併考慮未來進駐之商業種類與商業行為串聯性，以利進行空間規劃與招租方便性。
- (四)請考量辦公棟地下室裝卸車位不影響未來垃圾清運動線。
- (五)低樓層商辦空間廁所均在專有的範圍內，提醒實施者此為供公眾建築物亦應對無障礙使用者更為友善。

## **五、都市發展局(都市更新科)：翁幹事薇謹**

- (一)事業計畫 P.14-1，僅表明本計畫係依「高雄市都更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，惟本造價要項第 1 點載明，本造價要項係做為本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。另本造價要項備註第 9 點載明，實施者參考本表提列工程造價時，應考量影響工程造價變動之因素，妥為訂定合理之營建單價，並於公聽會及審議會時向相關單位說明。爰請實施者應自行委託專業者估價(詳參不動產估價師法第 14 條及建築師法第 16 條)，合理評估分析營建成本。
- (二)請實施者於事業計畫核定前完成人行道認養程序，並將認養相關文件納入事業計畫附錄。
- (三)請實施者後續各階段所送之計畫書圖，其有新增之文字請以灰底呈現，且每次調整內容，皆須與前次版本做成修正對照表並放置於回應綜理表之後，俾利各階段審議時清楚呈現修正情況。

## **六、都市發展局(都市規劃科)：王幹事智聖(請假，提供書面意見)**

事業計畫書 P.6-1，多功能經貿園區特定區細部計畫之計畫目標年，業經 111 年 12 月 12 日「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)案」，調整為 125 年，請配合更新，並納入表 6-1 敘明。

## **七、地政局：陳幹事志宏(請假，提供書面意見)**

事業計畫書 P.14-1，土地鑑界費每年 4000 元部分，得參考內政部 112 年修正之收費標準計算。

## **八、交通局：沈幹事姿均(請假，提供書面意見)**

- (一)本府 113 年 8 月 19 日召開「高雄市政府建築物交通影響評估審議會 113 年第 9 次大會暨第 11 次專案小組會議」，會議結論審查未通過，請提案單位針對停車位數供給過多與基地出入動線交織做全面性檢討後，於文到一個月內重新提送會議審議，故仍請提案單位依前述會議結論續辦。
- (二)另上揭會議紀錄有多位專家學者及各單位代表，請提案單位依據建築技術規則或交通需求衍生停車格位數，檢討目前停車格位數量，可能大幅影響都市更新事業計畫及權利變換計畫，建議仍應盡早研擬相關對策。

## **九、消防局：李幹事青根(請假，提供書面意見)**

- (一)本案有規劃雲梯車空間，建議建築師設計需考量植栽高度盡量不影響雲梯車操作。
- (二)防災中心於一樓若有進行規劃設置，防災中心要符合防火要求則門窗皆

需符合 2 小時防火時效。

- (三)道路轉彎處應避免有車輛臨時停放之情形，必要時應劃設紅線，減少消防車輛救災通行障礙。
- (四)送水口及雲梯車標誌牌等標示，請務必標示清楚並採不易磨滅方式處理，以免影響日後救災之識別，另送出水口應與雲梯車標誌牌有適當距離，避免雲梯車停放後，其他消防車輛無法靠近使用送出水口。

#### **十、水利局(請假，提供書面意見)**

本案(高雄多功能經貿園區特貿三(南基地南側)土地)出流管制計畫評估報告，業經本局 112 年 5 月 4 日同意核備在案，後續請依書件內容確實辦理。

#### **十一、捷運工程局(請假，提供書面意見)**

- (一)依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」相關規定，本案已提送「安全影響評估報告及監測計畫」備查在案，惟審查有效期限為十二個月，但相關審查條件或法令未變更者，得申請展延有效期限一次，期限為六個月。
- (二)同上，未來本案開發之結構量體、位置等有異動時，前項之報告與計畫須再重新提送審查。

#### **十二、實施者(新見國際設計規劃顧問有限公司代發言)**

- (一)因應南基地二案估價不合理之處，建議後續審議方向依第一次專案小組委員意見：特貿三公辦都更三案之土地所有權人相同，實施者報核時間亦相近，爰有關更新前後估價條件、估價原則、產品屬性等事項，建議於審議階段一併檢視討論決定之。
- (二)建議以研議／工作會議方式，先行遴選(抽籤)5~6 位特貿三專案委員，建立整合性審核機制；另依其他縣市案例，應使三案經同一估價審查委員小組，檢視估價結果之公平性及合理性。

#### **十三、都市發展局(都市更新科)：施執行秘書旭原**

- (一)本案房地價值係經估價師估算，其開發建築物成本亦應有專業團隊估算，惟依所報計畫書及簡報中，工程造價表皆載明依照「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列標準預估，惟該表係供給委員審議參考，實施者仍應依要項表備註第 9 點之規定，請專業團隊計算。
- (二)都更案件涉及後續成立管委會暨權管部分，請補充說明本案成立幾個管委會，以及公共空間維護管理權責區分。
- (三)本案復興路側退縮部分土地供作車道使用，為避免交通事故之責任歸屬

問題，請一併思考相關權責問題，本次會議紀錄亦會提供交評審議參考。

- (四)計畫書回應自辦公聽會及相關會議資料，請明確回應並載明修改後的頁碼，供委員對照及翻閱。
- (五)有關實施者今日簡報所提本案基地北側都更案估價疑義乙節，非屬本案審議範圍，建請實施者自行評估是否另向該案提出陳情，供爭審會納入審議參考。
- (六)本案係 100%地主同意所報核之計畫書內容，今日地主及領銜估價師是否有出席？請問所報核之價格查估，估價師是否有簽證？地主是否有其他意見？提醒地主及實施者，本案為 100%同意報核案件，並有估價師簽證負責，本案前於 113 年 7 月 8 日召開專案小組會議研議，依照會議結論第四點：「本案審議期間請實施者與土地所有權人真誠磋商，並依契約規定辦利。」。

#### **十四、 實施者及土地及合法建築物所有權人回應**

##### **(一) 長興不動產估價師聯合事務所(黃○誌領銜估價師)**

本案估價報告後續依爭審會審議結果為準，目前所提送之估價報告書皆有簽證。

##### **(二) 土地及合法建築物所有權人：都市發展局(綜合企劃科)**

1. 本案事權計畫須符合公辦都更契約承諾事項及契約內容，請實施者確實檢視，相關內容皆應符合。
2. 有關實施者會中提及地主差別對待乙節，此部分已在相關研商會議，以及契約爭議協調會議中充分討論，並經過爭議協調會委員建議，地主係依照本案公辦都更契約行使同意權，本案後續進入都更爭審會審議時，請實施者回歸本案估價合理性的部分去做論述，而非一再指稱地主差別對待。
3. 有關計畫書內容誤繕部分，事業計畫書 P.8-1 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫，立體連通非屬本章內容，請修正；並請補充說明立體連通設施維護管理權責之單位。

#### **玖、結論：**

- 一、請實施者依幹事及與會單位意見妥為處理回應，並製作回應綜理表，因本案尚有環評、交評及都設等各項審議，經現場討論共識請實施者於都設委員會大會審議通過日起算 3 個月內，提送修正計畫書。
- 二、實施者後續各階段所送之計畫書圖，其有新增之文字請以灰底呈現，且每次調整內容，皆須與前次版本做成修正對照表並放置於回應綜理表之

後，俾利各階段審議時清楚呈現修正情況，請承辦單位協助提供態樣。

- 三、修正計畫書經幹事及承辦單位書面檢核，確認有按工作小組會議完成補充及說明相關疑義後，依規定召開專案小組，俾利作為後續審議會委員審議之參考。

**拾、散會：上午 11 時 20 分。**