

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：余政澤
電話：07-3368333分機5429
傳真：07-3313338
電子信箱：jheng812@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114年3月19日

發文字號：高市府都發更字第11431216900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42次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府114年2月26日高市府都發更字第11430774402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，於發文日次日起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：吳召集人文彥、郭副召集人進宗、夏委員翠蒂、賴委員碧瑩、張委員學聖、張委員桂鳳、陳委員奎宏、于委員俊明、謝委員慧鶯、蔡委員厚男、高委員宗良、張委員鈺光、陳委員樹村、趙委員正義、張委員慈佳、鄭委員安廷、蘇委員文清、蔡委員孟澤、劉委員鴻陞、黃委員鈺純、黃委員瓊珠、劉委員文玲、曾委員純倩、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會（工作小組）、土地所有權人、智匯方舟股份有限公司（實施者）、新見國際設計規劃顧問有限公司、朱文明建築師事務所、長興不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、高雄市政府環境保護局、高雄市政府交通局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局、高雄市政府法制局

副本：高雄市政府都市更新及爭議處理審議會、高雄市政府都市發展局（都更科）

市長陳其邁

出國

副市長林欽榮

代行

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第 42 次會議紀錄

壹、會議時間：114 年 3 月 6 日（星期四）下午 15 時 30 分

貳、會議地點：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：吳召集人文彥(請假)王副局長屯電(代理) 紀錄：余政澤

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

吳文彥(王屯電代理)、曾純倩、黃鈺純、劉文玲(章絜儀代理)、黃瓊珠(陳怡靜代理)、夏翠蒂、陳奎宏、于俊明、蔡厚男、高宗良、張鈺光、鄭安廷、蘇文清、劉鴻陞、賴碧瑩、謝慧鶯、郭進宗(請假)、張學聖(請假)、張桂鳳(請假)、陳樹村(請假)、趙正義(請假)、張慈佳(請假)、蔡孟澤(請假)

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事

施旭原、翁薇謹、賴俊凱、吳佩玲、沈姿均(陳怡靜代理)、李偉誠(請假)、樊孝薇(請假)、馮怡仁(請假)、李品宏(請假)、鄭季秦(請假)

二、相關機關：

高雄市政府環境保護局	(請假)
高雄市政府交通局	陳怡靜(代理)
高雄市政府捷運工程局	薛仲信、李桂榛、李梁伯修
高雄市政府水利局	(請假)
高雄市政府工務局	曾于真
高雄市政府法制局	李曼榕
都市發展局都市更新科	郭祖安、余政澤、涂恩菱

三、實施者團隊：

智匯方舟股份有限公司(實施者)	馮智皓、莊國偉、洪瑞宏
新見國際設計規劃顧問有限公司	許勝博
朱文明建築師事務所	朱文明、楊宗諭、王雅韻

長興不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

吳國仕、黃健誌
王親嶸
聶湘明

四、土地及合法建築物所有權人：

臺灣電力股份有限公司
高雄市政府都市發展局(綜合企劃科)

李文欣、陳勻
鍾坤利、黃嘉怡
李季持、王昱弘

陸、承辦單位報告：

- (一)本會委員計 23 人，本次會議出席委員人數計 16 人(外聘委員 11 人、機關代表 5 人，其中都市發展局、交通局及地政局委員為代理出席)，出席委員達應出席委員數半數以上，符合上開辦法第六點規定。
- (二)依據上開辦法第四點規定，召集人及副召集人均不能出席時，得由出席委員互推一人代理之，本次會議現場委員推派由王副局長屯電(機關代表)擔任會議主席。
- (三)經徵詢委員、工作小組及當事人是否有行政程序法第 32、33 條應迴避之情形：無
- (四)本案辦理情形、重點分析及討論議題簡報如附錄 1。

柒、審議案：

擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-2 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

一、實施者計畫內容說明：簡報如附錄 2。

二、承辦單位案情說明

- (一)本案都市更新程序，實施者於 112 年 10 月 12 日自辦公聽會，112 年 11 月 14 日申請事權計畫報核，本府於 112 年 11 月 28 日至 12 月 21 日公開展覽，並於 112 年 12 月 20 日辦理公辦公聽會，113 年 10 月 15 日召開工作小組會議，並於 114 年 3 月 6 日召開本次都更審議會。
- (二)本案為市府公辦都更案件，於 111 年 2 月 15 日簽約執行，土地所有權人單純為市府及台電公司，考量整體推動已逾 3 年，為加速都更審議，爰先行召開本次會議，除實施者向委員先行概要報告事權

計畫內容、確認審議議題重點外，亦期研商確認後續加速期程之可行性。

三、土地所有權人意見

(一) 台灣電力股份有限公司

1. 實施者因應審議過程中，各方意見所提之調整內容，本公司原則尊重，惟最終修正結果仍應符合歷次會議取得共識之規劃原則，後續並請協助提供差異對照，以及相關說明以利本公司陳報。
2. 有關簡報所述估價爭議一節，本案於公開招商時就已經設定「地主以分回辦公產品」為原則，故在實施者與地主分回產品屬性有所區分的前提下，住宅產品與辦公產品的單價差異，確實會影響各自分回的權值。
3. 基於公開招商案件的公平性，並確保地主分回的權益，在三案的協商過程中，皆有建議住宅產品與辦公產品的價差比值，不應低於實施者投標時的水準，故並無不公平之對待，且本案事權計畫(含簽證估價報告書)係經實施者與估價師綜合評估後才報核，本案現已進入審議階段，後續亦將尊重委員專業意見及最終審議結果。

(二) 高雄市政府都市發展局(綜企科)

地主本於相信本案估價師皆依法且合規進行估價作業，現已進入審議階段，後續亦將尊重委員專業意見及最終審議結果，以確保地主分回之權益。

四、委員及幹事意見

(一) 施執行秘書旭原

1. 案件係以個案方式報核，故採個案審議，並無案件併審機制。
2. 有關實施者於今日簡報中，針對「擬訂高雄市前鎮區獅甲段 429-11 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所提出之估價相關意見，倘實施者欲採人陳方式提出，請於會後另以書面方式提具「公民或團體意見表」至本府，俾利入案審議。
3. 本府都發局公告之「高雄市都更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」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，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成本，並合理評估分析營建成本。

(二) 謝委員慧鶯

1. 本案住宅棟及辦公棟完工時間不同，且本案實施方式為權利變換，囑託登記方面可否分別辦理？請實施者釐清補充說明。
2. 本案建築物不同使用類組部分，建議應分棟設置管委會，請實施者釐清補充說明。
3. 本案水池安全管理維護措施，請實施者加強規劃並補充說明。

(三) 于委員俊明

1. 實施者簡報第 11 頁，有關管理維護計畫原則第 2 點，依據公寓大廈管理條例第 28 條規定(略以)，公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市主管機關報備。上開規定係為起造人之法定義務，而非受委託之事項，請實施者釐清修正。
2. 實施者簡報第 33 頁，有關公益空間 B1 梯廳/臨停接送車位(5 席)，以文字附註為托育家園「專有部分」，惟本案依據建築技術規則規定設置 770 席法定車位，依此圖面判斷，上開 5 席停車位似不易登記為「專有部分」，是否係為「約定專用部分」之誤植？請實施者釐清修正。

(四) 賴委員碧瑩

1. 有關估價部分，依本案領銜估價師所提具簽證估價報告書內容，以及實施者依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所訂出之建造成本，目前實施者似以 22 層樓建築物之建造成本進行試算(惟本案實際規劃為 45 層樓)，每坪約為 14.5 萬元，與目前市場行情有些差異，請實施者補充說明。
2. 實施者簡報第 9 頁，有關申請容積項目及額度，載明「本案之建築物預定取得『鑽石級』候選智慧建築證書、『銀級』候選綠建築證書，但不申請容積獎勵」乙事，請實施者補充說明。
3. 實施者簡報第 28 頁，有關公益空間部分(包含「智匯學院」及「托育家園」)市府是否有完全之管理權限？與本案招商評選階段時所提出之規劃內容有何差異？請實施者補充說明。
4. 本案將「智匯學院」及「托育家園」規劃於同一樓層是否妥適？是否會相互干擾？請實施者補充說明。

五、智慧方舟國際股份有限公司(實施者)

- (一)本案未來預計成立3個管委會(住宅棟1個、辦公棟1個、店舖與美術館1個)，目前係朝此方式進行管委會的規劃，至於公益設施部分，則與辦公棟列在相同之管委會，待完工後將全數捐贈予市府、產權登記與市府，未來其營運維管部分則由市府另行規劃。
- (二)本案將「智匯學院」及「托育家園」規劃於同一樓層，並採用中央磁扣及門廳進行區隔，係為利於未來共同管理維護，未來裝修時得施作具隔音材質的隔間牆，亦能降低互相干擾的可能性；其中「智匯學院」部分設施，亦得作為「托育家園」的附屬設施使用，對雙方皆有正面的實質效益。
- (三)有關本案水池安全管理及後續維護事宜，將依委員意見加強規劃並補充說明。
- (四)本案承諾將依委託實施契約規定，取得『鑽石級』候選智慧建築證書及『銀級』候選綠建築證書，但不申請容積獎勵。
- (五)有關委員提及「住宅棟及辦公棟完工時間不同，其囑託登記方面可否分別辦理」一事，實施者將再行釐清。
- (六)本案相關外部審議進度大致已完成(都設、交評、環評.....等)，實施者願意配合市府目標於114年6月30日前進行雜照動工。

六、決議：

- (一)有關本案都市計畫土地使用分區管制規定、委託實施契約、各項審查決議所要求之事項，為避免疏漏，請都發局詳於檢核，並請實施者就承諾事項一併納入修正。
- (二)本案尚無人陳且為土地所有權人100%同意案件，倘事業計畫核定前均無爭議，則依都更條例第33條得免舉行聽證。
- (三)本案為亞灣2.0計畫首件國營事業與高雄市政府合作都更開發案，已簽約逾三年尚未有實質進展，鑒於市府及台電的積極促成，為立下具體里程碑，加速亞灣5GAIoT產業開發進程，本案依市府預定工期(應於114年6月30日前雜照動工)，規劃工期及準備事項如下：
 1. 本案預計4月召開專案小組會議，請實施者於114年3月19日前檢送20份專案小組版事權計畫及估價報告書到府。
 2. 本案預計5月召開審議會，請實施者於114年5月14日前檢送35份審議會版事權計畫及估價報告書到府。

3. 依本府都市更新及爭議處理審議會設置要點第 9 點，由委員決議推派張桂鳳委員擔任主持人組成專案小組續行審議。

捌、散會：上午 17 時 10 分整。

高雄市都市更新及爭議處理審議會第42次會議

「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」

實施者：智匯方舟股份有限公司

都市更新規劃：新見國際設計規劃顧問有限公司

建築設計：朱文明建築師事務所

估價師：長興不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

緣起

本案為市府公辦都更案件，於111年2月15日簽約執行，土地所有權人單純為市府及台電公司，考量整體推動已逾3年，為加速都更審議，爰先行召開本次會議，除實施者向委員先行概要報告事權計畫內容、確認審議議題重點外，亦期研商確認後續加速期程之可行性。

本日議程

	議程	時間
1	主席致詞	15:30-15:35
2	承辦單位說明	15:35-15:45
3	實施者簡報 <u>(以20分鐘為限)</u>	15:45-16:05
4	綜合討論 (相關權利人意見表述、 委員及幹事意見表述、實施者回應)	16:05-16:25
5	委員討論 <u>(請實施者及相關權利人離席)</u>	16:25-16:55
6	結論	16:55

議題

- 一、加速期程方案討論
- 二、重點審議議題決定與準備

承辦單位說明

一、基本資料：

1. 本案由智匯方舟股份有限公司擔任實施者，擬具「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」，基地位於前鎮成功二路及復興三路口(高雄市前鎮區獅甲段429-2地號等1筆土地)，面積10,000平方公尺。
2. 本案位於高雄市前鎮區多功能經貿園區，本府係於91年9月30日劃定為更新地區，並於106年11月14日訂定更新計畫。
3. 現依都市更新條例第12、22、32、37、48條，辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫。



二、本案辦理程序：

日期	程序	辦理依據
112年10月12日	實施者自辦公聽會	都市更新條例§22、32
112年11月14日	實施者申請事權計畫報核	都市更新條例§12、22、32、37、48
112年11月28日-12月21日	市府辦理公開展覽30天 (112年12月20日公辦公聽會)	都市更新條例§32、 都市更新條例施行細則§8、14 (為符合細則§8：公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日)
113年10月15日	工作小組會議	都市更新條例§29、本府都市更新及爭議處理審議會設置要點10、11
114年3月6日	都更審議會	都市更新條例§29、本府都市更新及爭議處理審議會設置要點6、7
比照168專案列管期程	報核後作業日數20天，尚餘160天 實施者修正補件、外單位辦理審議...等日數不計	
外部審議情形	都設、交評於114年2月24日聯席審議通過 環評於114年3月5日大會審議通過	

三、本案同意比例：

人數及面積 同意比例		土地部分		合法建築物部分	
		面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)		10,000	2	-	-
公有(a)	國有	-	-	-	-
	本市	3,930	1(都發局)	-	-
私有(b=A-a)		6,070	1(台電)	-	-
排除總和(c)		-	-	-	-
計算總和(B=b-c)		6,070	1	-	-
同意數(c)		6,070	1	-	-
同意比例(%)		100%	100%	-	-

本更新單元依都市更新條例第22條規定辦理，屬經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過1/2，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/2之同意。

四、申請容積項目及額度：

本案擬申請容積獎勵額度：50%

擬申請容積項目	擬申請容積額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)	可申請容積獎勵上限(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法	#10 綠建築	不申請	-	10%
	#11 智慧建築	不申請	-	10%
	#13 耐震設計	6,300.00	10.00%	10%
	#14 時程	6,300.00	10.00%	10%
	#15 規模	18,900.00	30.00%	30%
都市更新容獎合計 (A)	31,500.00	50.00%	-	
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法 #6 捐贈公益設施	不申請	-	30%	
地方其他容獎項目 (B)	0	0%	-	
申請容積獎勵額度總計 (A) + (B)	31,500.00	50.00%	-	
容積移轉額度 (C)	0	-	-	
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C)	31,500.00	50.00%	50.00%	

*依據「都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.05.10)」等相關規定申請容積獎勵，實際獎勵額度以本市都市更新審議委員會審議核定為準。

五、估價簡表：長興不動產估價師聯合事務所（領銜估價師）評價基準日：112.05.15

更新前土地價值	土地平均單價 (元 / 坪)	1,460,000
	更新前土地總價 (元)	4,416,500,000
更新後房地價值	地面層平均建坪單價 (元 / 坪)	604,141
	二樓以上平均建坪單價 (元 / 坪)	431,652
	車位平均價格 (元 / 個)	1,947,334
	更新後總權利價值 (元)	20,341,462,559
土地所有權人應分配權利價值 (元)	高雄市政府	4,864,823,502
	台電公司	3,149,712,746
	合計	8,014,536,248
土地所有權人分回總樓地板面積及領取差額價金	高雄市政府	8,338.72坪 (含商辦7,684.44坪、公益654.28坪) 167席車位(含公益23席)
	台電公司	商辦11,125.73坪、200席車位
承諾共同負擔費用 (承諾共負比)		12,326,926,311元 (60.60%)
提列共同負擔費用 (提列共負比)		15,179,670,966元 (74.62%)

六、共同負擔提列分析：提列共負比74.62% (承諾共負比 60.60%)

實施者應合理評估成本

提列成本 A	15,179,670,966元
更新後總銷 B (依長興不動產估價師聯合事務所)	20,341,462,559元
地主應分配權利價值 C = B-A	5,161,791,593元
更新前土地價值 D (依長興不動產估價師聯合事務所)	4,416,500,000元
以實施者提列之共同負擔費用計算 地主投報率 E = (C-D)/D	16.88%

實施者說明本案內容

20分鐘簡要說明

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

【爭審會大會】簡報



實施者：智匯方舟股份有限公司

規劃團隊：

新見國際設計規劃顧問有限公司

張瑪龍陳玉霖聯合建築師事務所

朱文明建築師事務所

估價單位：

長興不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

114年3月6日

簡報大綱

- 一. 辦理緣起與事業計畫內容
- 二. 建築規劃設計說明
- 三. 權利變換估價說明
- 四. 權利變換計畫內容
- 五. 都設、交評及環評修正意見

一、辦理緣起與事業計畫內容

辦理緣起及法令依據

1. **都市更新地區**：民國91年9月30日高市府工都字第091000477718號公布實施「劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)案」
2. **都市更新計畫**：民國106年11月「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫案」
3. 「都市更新條例」第12條：本案屬經劃定或變更應實施更新地區，且為高雄市政府經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，故**得免擬具事業概要**。
4. 依「**都市更新條例**」第32條及第48條規定辦理**擬訂事業計畫及權利變換計畫**，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。

【事業計畫及權利變換計畫併送進度】

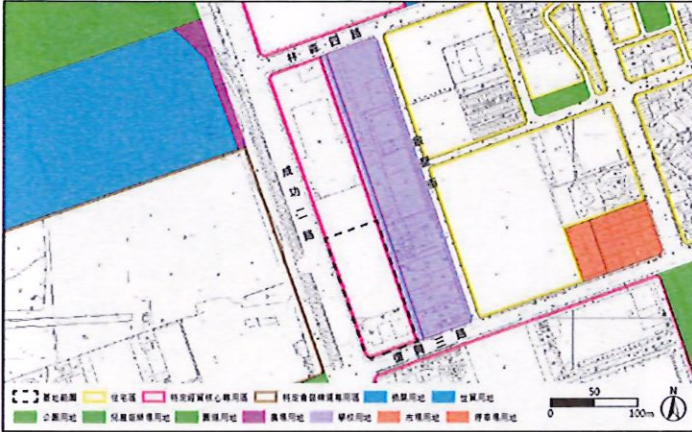
自辦公聽會：民國112年10月12日

本案報核日：民國112年11月14日

公辦公聽會：民國112年12月20日

基地位置、範圍及土地權屬

- 位於「多功能經貿園區特定區計畫」之特定經貿核心專用區(三)，土地所有權人：高雄市政府及台電公司
- 本案採公辦都市更新：重建/權利變換方式辦理。
- 劃設一個更新單元，範圍為獅甲段429-2地號土地，面積為10,000平方公尺。



所有權部			
登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m ²)
01	台灣電力股份有限公司	60.7%	6,070.00
02	高雄市政府	39.3%	3,930.00
-	-	-	10,000.00

5

同意參與都市更新事業計畫比率計算

- 本更新單元依都市更新條例第22條規定辦理，屬經劃定應實施更新之地區，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
- 本更新單元內土地所有權人共2人，私有土地面積為6,070.00m²，同意比例為100%。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	10,000.00	2	-	-
公有 (a)	3,930.00	1	-	-
私有 (b=A-a)	6,070.00	1	-	-
排除總和 (c)	0	0	-	-
計算總和 (B=b-c)	6,070.00	1	-	-
同意數 (C)	6,070.00	1	-	-
同意比率 (%) (C/B)	100%	100%	-	-

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同意書

本人台灣電力股份有限公司同意參與高雄市政府與台灣電力股份有限公司為實施者申請之「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」。

一、同意都市更新辦理方式：重建 改建、修繕

二、所有權人同意權利變換比率或分配比率：100%：

■ 權利變換方式實施：

■ 該更新事業計畫及權利變換計畫通過者：
 1. 所有權人應得分配權利變換比率：100%。
 2. 該都市更新事業計畫及權利變換計畫通過者：
 權利變換分配比率：5%。
 3. 該計畫合建或其他方式實施：：
依所有權人與實施者之合建契約及其雙方合意。
分配比率：5%。

三、同意參與土地及建築物權利範圍：

(一)土地

權利範圍	面積	持分面積
地號	獅甲段	
地號	429-2	
土地面積 (m ²)	10,000.00	
權利範圍	6070.000	
持分面積 (m ²)	6,070.00	

(二)建物

權利範圍	面積	持分面積
建物門牌號		
地號		
地號		
建物所有權權屬		
本建物所有權 (A)		
附屬建物所有權 (B)		
權利範圍 (C)		
權利範圍 (D)		
持分面積 (E)		
持分面積 (F)		
持分面積 (G)		
持分面積 (H)		

同意書人(本人)：台灣電力股份有限公司 代理董事黃文漢

統一編號：03795904

聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路三段233號

聯絡電話：(02)2366-6491

中華民國 108 年 11 月 21 日

同意書人：(本人)：台灣電力股份有限公司 代理董事黃文漢

統一編號：03795904

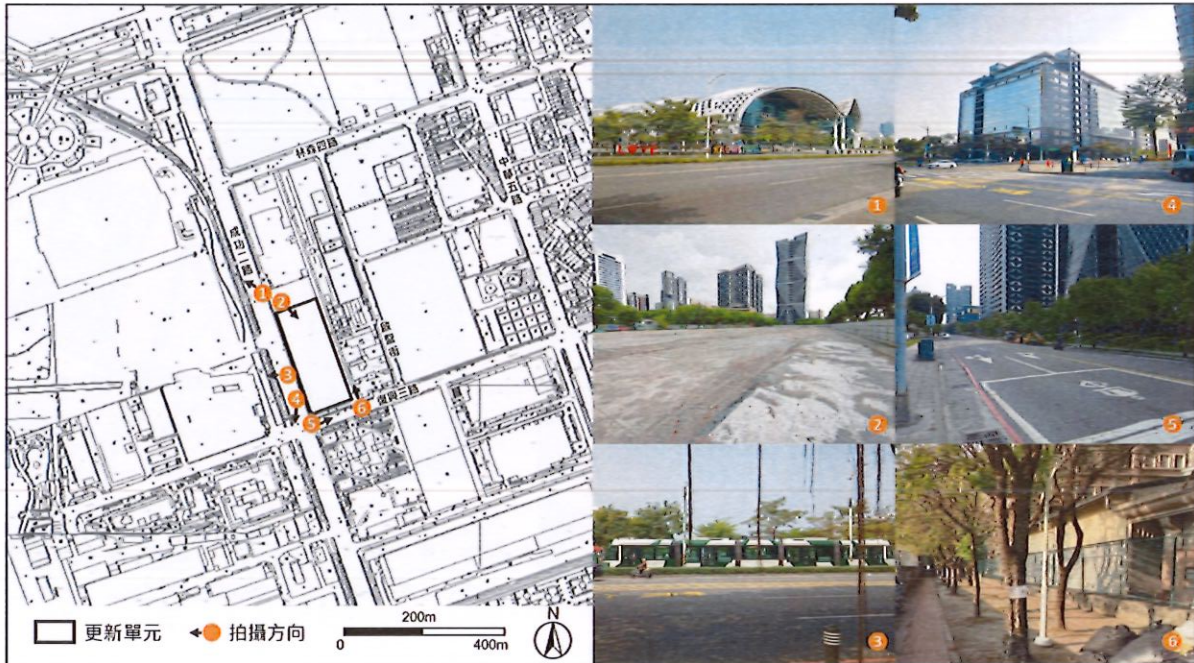
聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路三段233號

聯絡電話：(02)2366-6491

中華民國 108 年 11 月 21 日

6

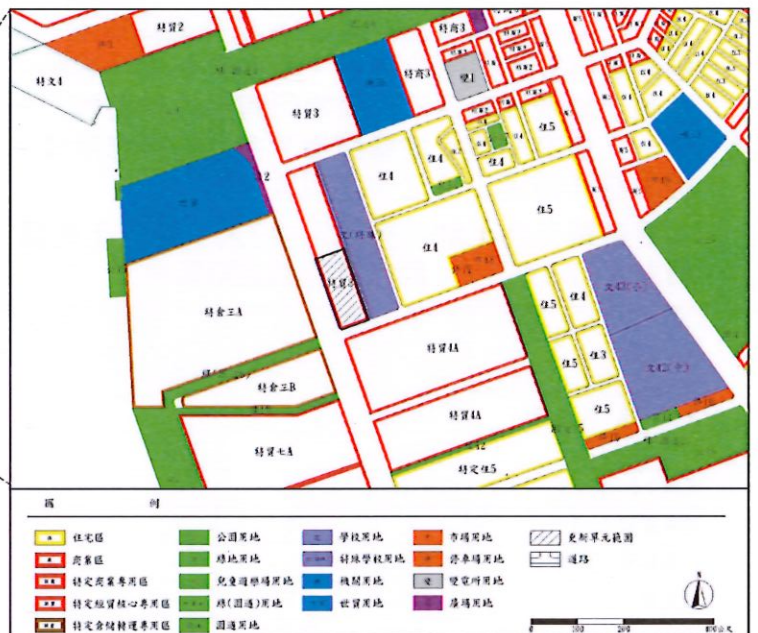
更新單元土地使用現況及照片



7

細部計畫及其圖說

- 本案位於102年6月4日公告實施之「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。
- 土地使用分區：**第三種特定經貿核心專用區**
- **建蔽率：60%**
- **容積率：630%**



使用分區	地號	面積(m ²)	建蔽率 (%)	建築面積(m ²)	容積率 (%)	基準容積(m ²)
特貿3	429-2	10,000.00	60	6,000.00	630	63,000.00
						0

8

申請容積項目及額度

- 依據「**都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)**」及「**高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.05.10)**」等相關規定申請容積獎勵，實際獎勵額度以高雄市都市更新審議委員會審議核定為準。
- 依都市更新法規**實施都市更新事業之地區：建築基地1.5倍之法定容積**或各該建築基地0.3倍之法定容積再加其原建築容積。
- 本案之建築物**預定取得「鑽石級」候選智慧建築證書、「銀級」候選綠建築證書**，但不申請容積獎勵。

擬申請容積項目	擬申請容積額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)	可申請容積獎勵上限(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法	#10 綠建築	不申請	-	10%
	#11 智慧建築	不申請	-	10%
	#13 耐震設計	6,300.00	10.00%	10%
	#14 時程	6,300.00	10.00%	10%
	#15 規模	18,900.00	30.00%	30%
都市更新容積合計(A)	31,500.00	50.00%	-	
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法 #6 捐贈公益設施	不申請	-	-	30%
地方其他容積項目(B)	0	0%	-	-
申請容積獎勵額度總計(A)+(B)	31,500.00	50.00%	-	-
容積移轉額度(C)	0	-	-	-
本案申請容積額度總計(A)+(B)+(C)	31,500.00	50.00%	50.00%	

9

財務計畫

- 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**」及「**高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項**」等相關標準，計算**本案都更事業實施費用總額約為151.79億元**。
- 共同負擔比率：**74.62%** (共同負擔比率**承諾書所載比率為60.60%**)

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	總價(元)
壹、工程費用	
一、更新後土地及建築物重建費(A)	11,607,841,867
二、公共設施費用(B)	-
貳、權利變換費用(C)	26,058,000
參、貸款利息(D)	978,909,178
肆、稅捐(E)	202,623,370
伍、管理費(F)	2,364,238,551
陸、都市計畫變更負擔費(G)	-
柒、容積移轉費(H)	-
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(I)	-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：	15,179,670,966

註：相關費用及實際數值應以高雄市政府核定之權利變換計畫內容為準。

10

維護管理及保固事項

一. 管理維護計畫原則

- 本案更新後規劃一棟辦公大樓、一棟集合住宅大樓、低樓層之商業店舖及公益空間，依「公寓大廈管理條例」規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會。
- 為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「智匯方舟股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

二. 保固事項

- 依據「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-南側）土地」都市更新事業案委託實施契約書承諾事項及保固契約，由實施者負責建物之保固期如下：
 - ① 建物之裝修、機電、屋頂及除第2條及第3條外之所有其他部分，保固期間為3年。
 - ② 建物之防水保固期間為3年。
 - ③ 建物構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為20年。

11

實施進度(此為報核版本，後續配合實際審議進度調整)

- 112年10月-112年11月自辦公聽會與申請分配作業
- 112年11月14日事業與權變計畫報核，原先預計審議至113年9月。
- 第一期辦公棟於申報開工核准日起算48個月內(118年)完工並申請使用執照
- 全案於核定發布實施後8年內(121年)取得全部建物之使用執照，122年更新成果備查。

序號	進度(涉及本案)	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年	121年	122年
		11-12	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月
1	事業計畫報核	█										
2	都市設計及環評審議通過	█	█									
3	審議計畫審議及核定公告	█	█									
4	申請執照	█	█									
5	連續開工	█	█	█								
6	申請建造執照	█	█	█								
7	五大管線及施工計畫審查	█	█	█								
8	申報開工	█	█	█								
9	申請更新期間稅捐減免	█	█	█								
10	第一期工程施工							█	█	█	█	█
11	第一期申請使用執照							█	█	█	█	█
12	第一期取得使用執照											
13	第一期送水送電											
14	第二期工程施工											
15	第二期申請使用執照											
16	第二期取得使用執照											
17	第二期送水送電											
18	權利變換登記											
19	申請更新後稅捐減免											
20	更新成果備查											

第一期 辦公棟
 第二期 住宅棟

12

預期都市更新效益

整體發展綜效

<p>亞灣5G AIoT創新園區 捐贈651坪公益空間 政府</p>	<p>提升都市形象及自明性 提供開放空間及立體廊道 市民</p>	<p>活化土地資產 地主報酬率81.47% 地主</p>	<p>協助落實5G政策 達到回饋社會初衷 實施者</p>
			
			

二、建築規劃設計說明

基本資料說明

使用分區	前鎮區, 第三種特定經貿核心專用區		
基地面積	10,000 m ² (3,025 坪)		
總容積樓地板面積	住宅 47,249.89 m ² + 非住宅 47,249.96 m ² = 94,499.83 m ² 47,249.89 m ² < (94,499.83 m ²) / 2		
	法定	設計	
建蔽率	60%	55.71%	
容積率	630%	629.99%	
樓層數	地上 29 層、地下 5 層(辦公棟); 地上 45 層、地下 5 層(住宅棟)		
各層使用用途	B5F~B1F: 停車空間兼防空避難室 辦公棟 1F: 店舖, 管委會, 門廳 / 2F: 公益空間, 店舖 3F, 5F: 管委會 / 4F, 5F(部分), 6F~29F: 辦公室 住宅棟 1F: 管委會, 店舖, 門廳, 餐廳, 美術館 2F: 管委會, 店舖, 美術館 3F: 美術館 / 4F: 管委會 5F~45F: 集合住宅		戶數 辦公單元 122 戶 公益空間單元 2 戶 住宅單元 392 戶 店舖 5 戶 / 美術館 1 戶 合計 522 戶
	法定(土管)	依技術規則 檢討	備註: 已於 114/02 都 審委員會 決議同意 回歸技術 規則檢討
汽車數量	1120	770	實設 933
機車數量	1120	770	808
自行車數量	2	2	13
地下室開挖率	75.00%		
容積移轉			
都市更新容積獎勵	增加 31499.83 m ² (50%)		

15

空間架構說明

註：實際設計內容以高雄市政府核定為準。

44F 住宅公設

5-45F 住宅

1.2.4F 住宅公設

1-3F 美術館

2F 連通設施

1、2F 店舖

4、6-29F 辦公室

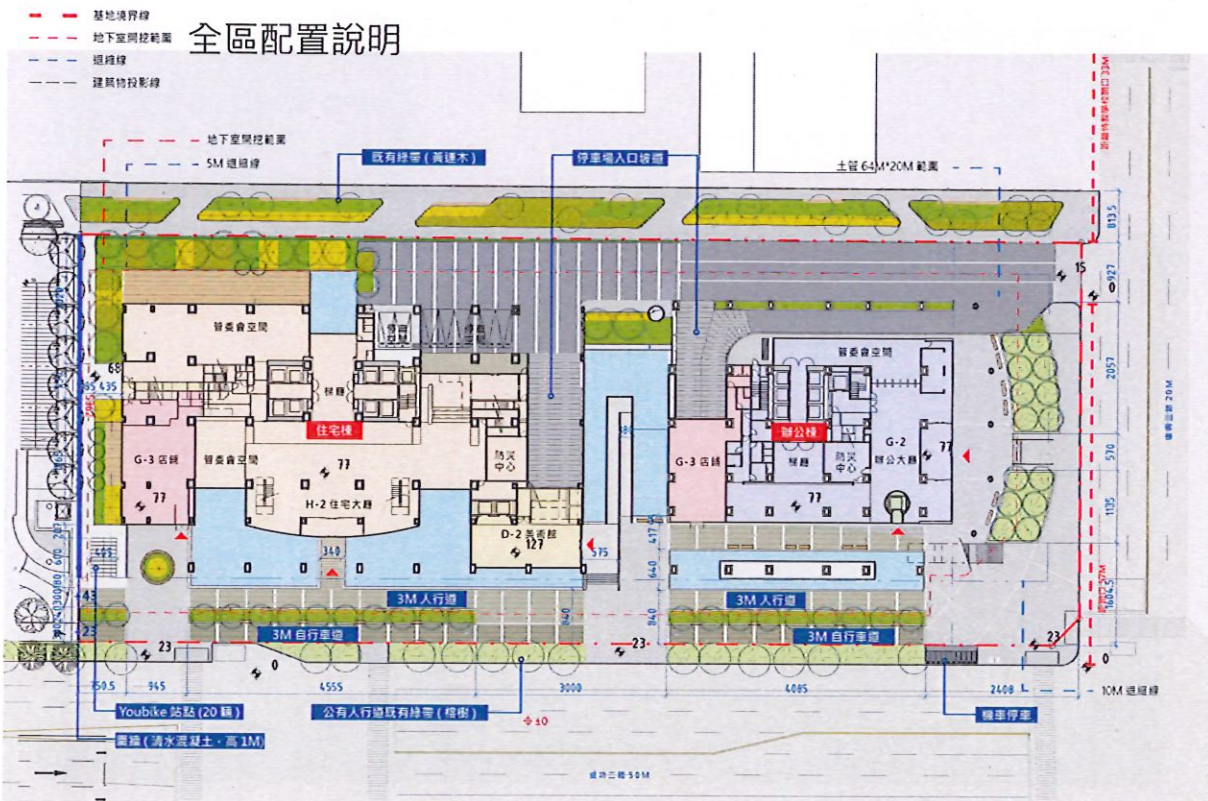
3.5F 辦公公設

2F 連通設施、公益空間

辦公入口
1F 辦公大廳、店舖

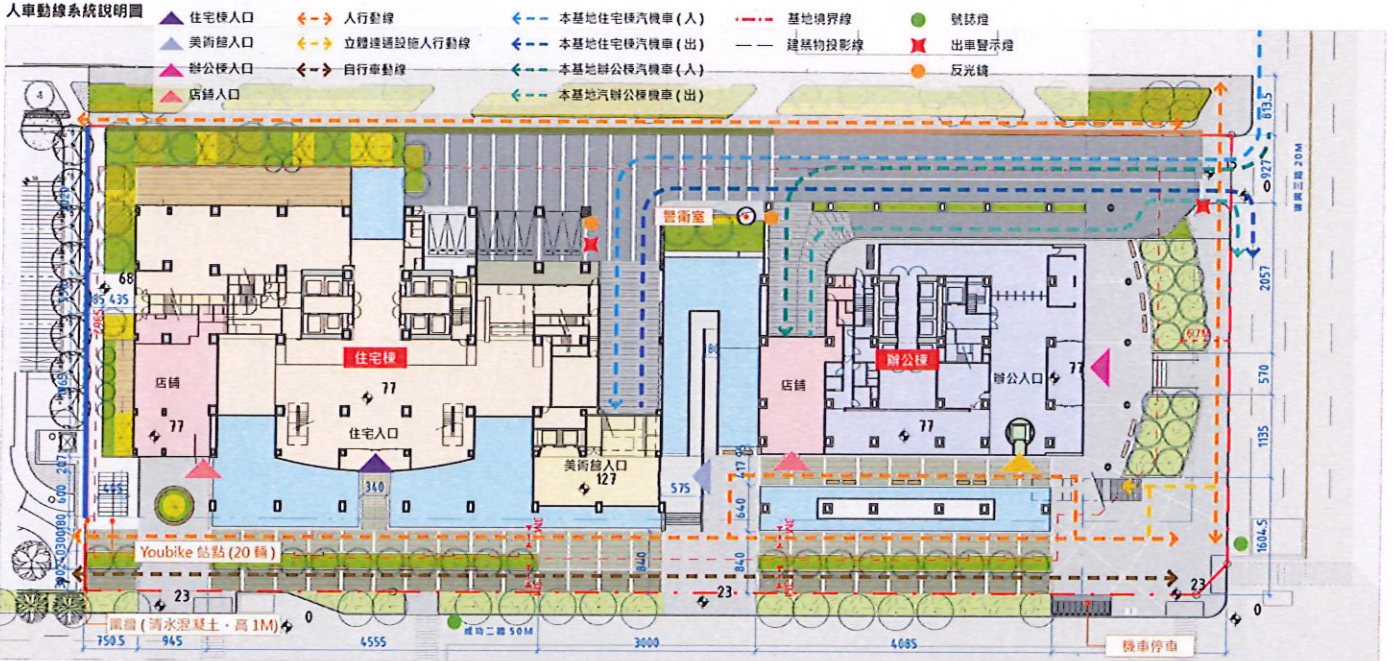
住宅入口 美術館入口 立體連通垂直動線入口

16

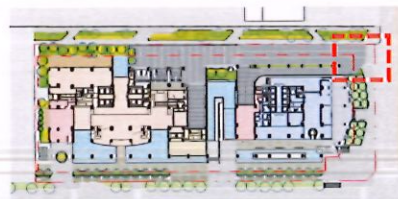


全區動線說明

人車動線系統說明圖



地面層公共空間說明



地面層公共空間說明



地面層公共空間說明



21

地面層公共空間說明



22

地面層公共空間說明



23

地面層公共空間說明

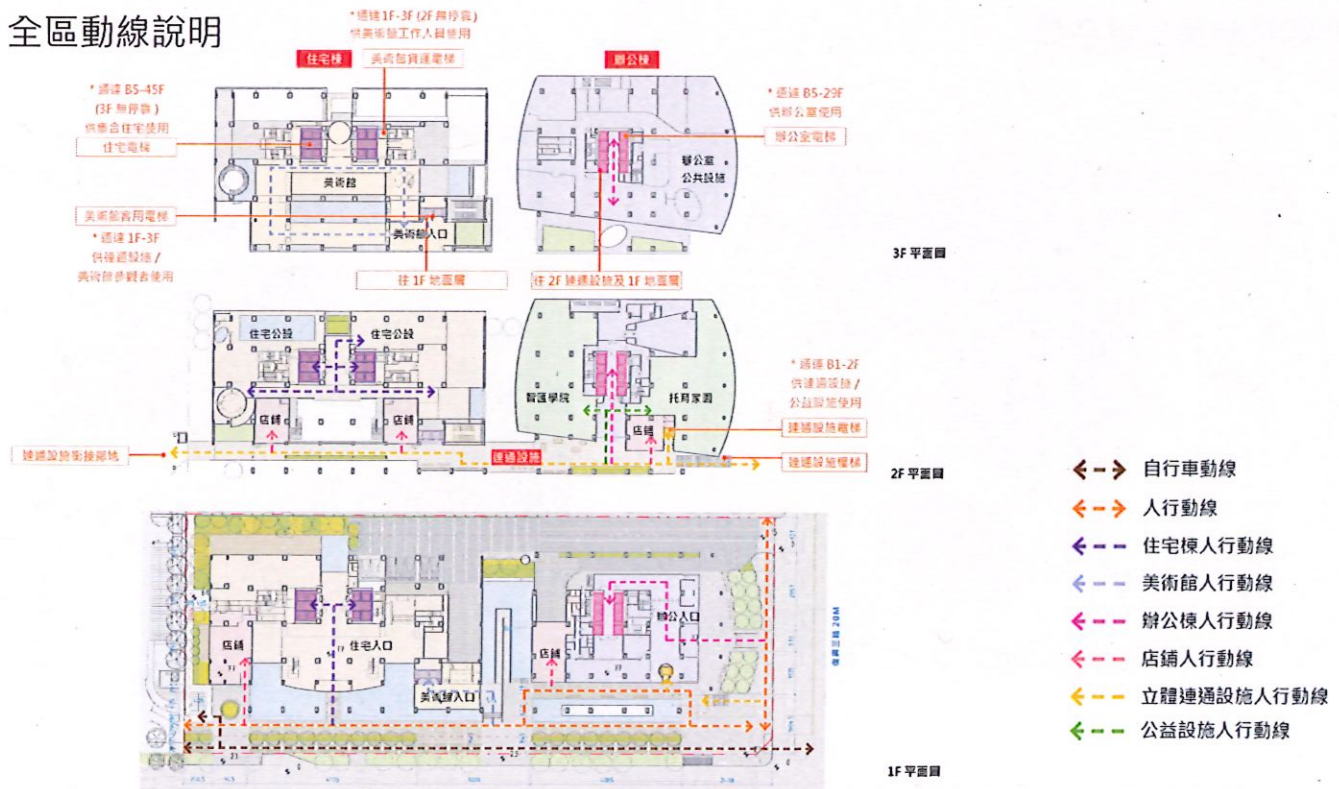


24

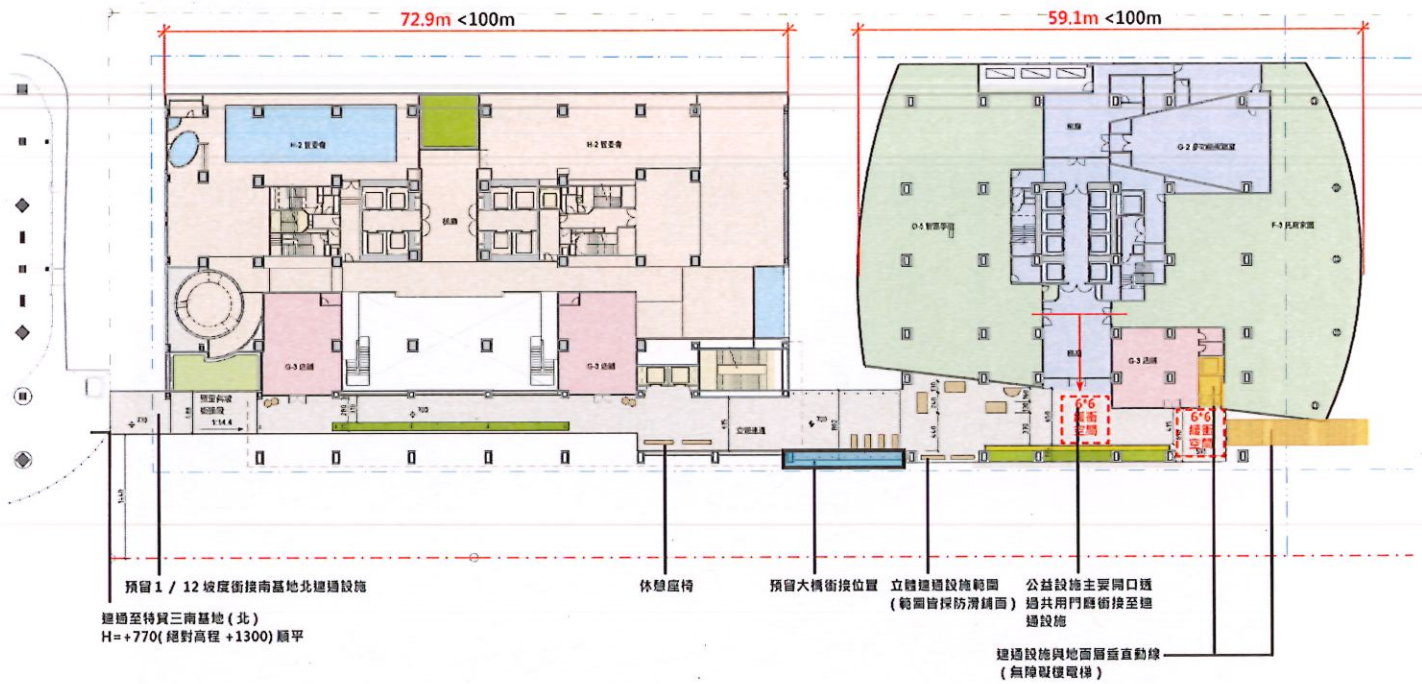
地面層公共空間說明



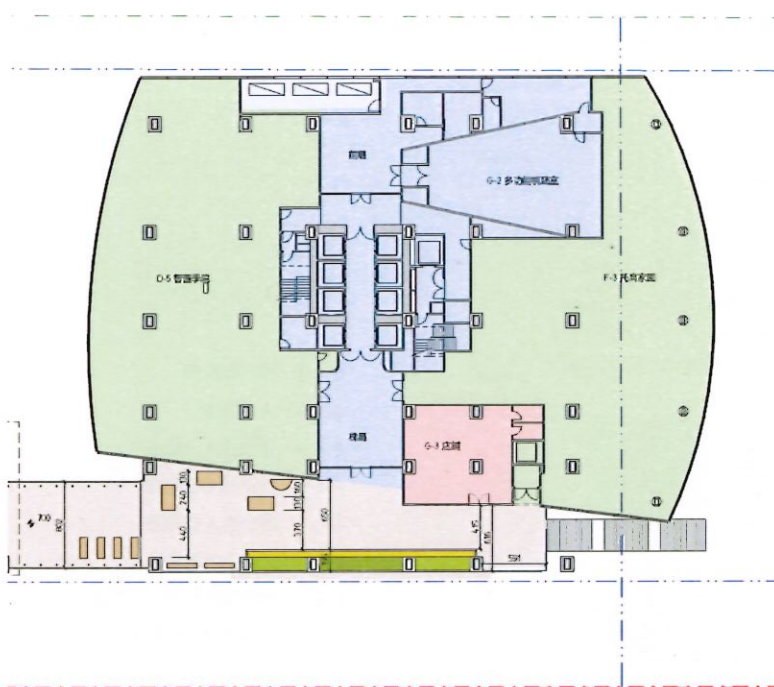
全區動線說明



2F立體連通設施



2F連通設施及公益空間

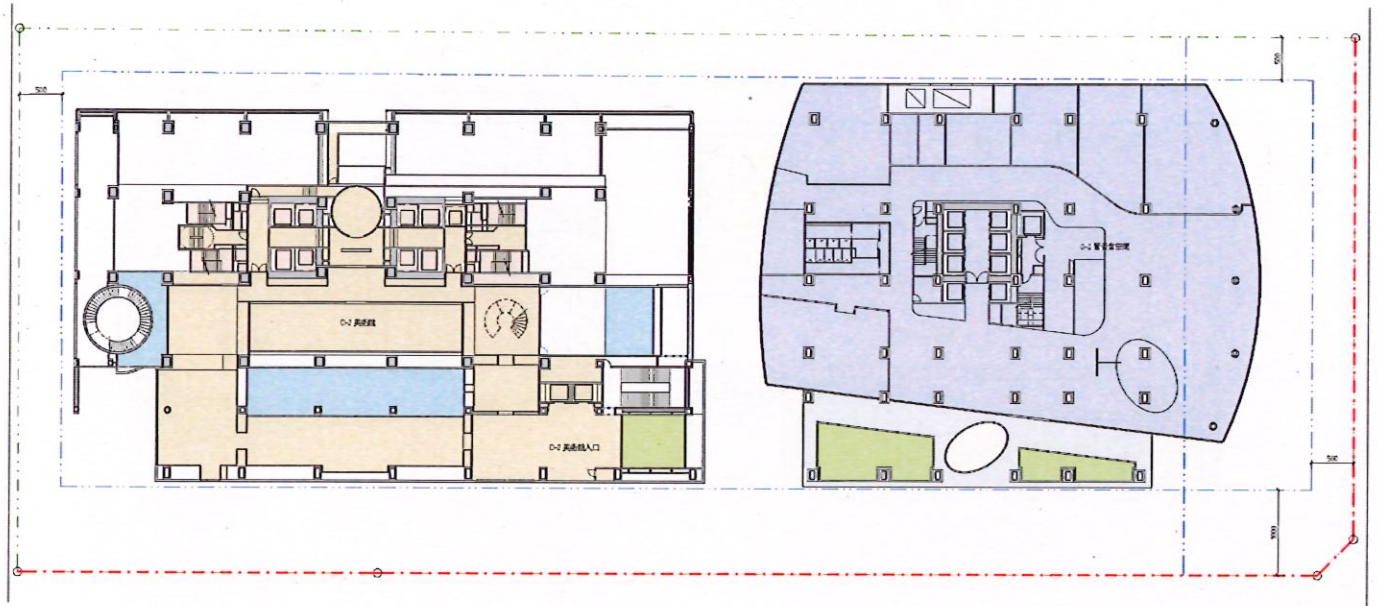


[公益空間說明]

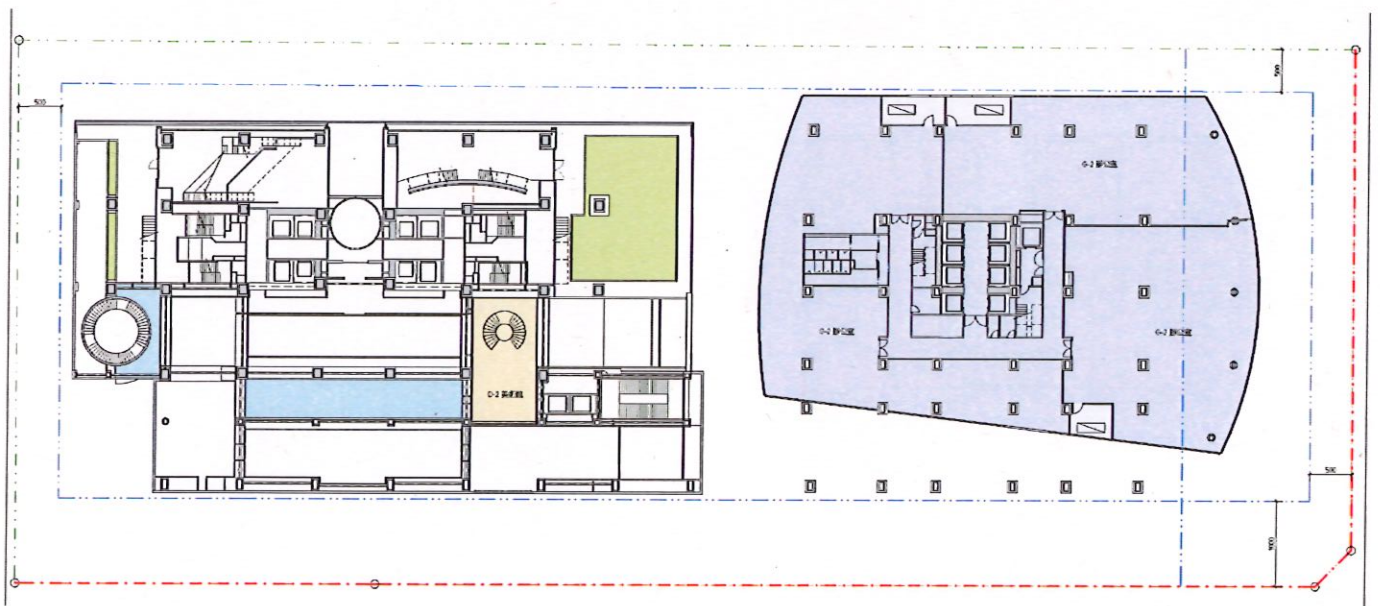
本案於辦公棟地上2層設置二處公益空間，分別為「智匯學院」及「托育家園」，整併動線與辦公室梯廳和連通設施連接，創造良好都市介面易達性。



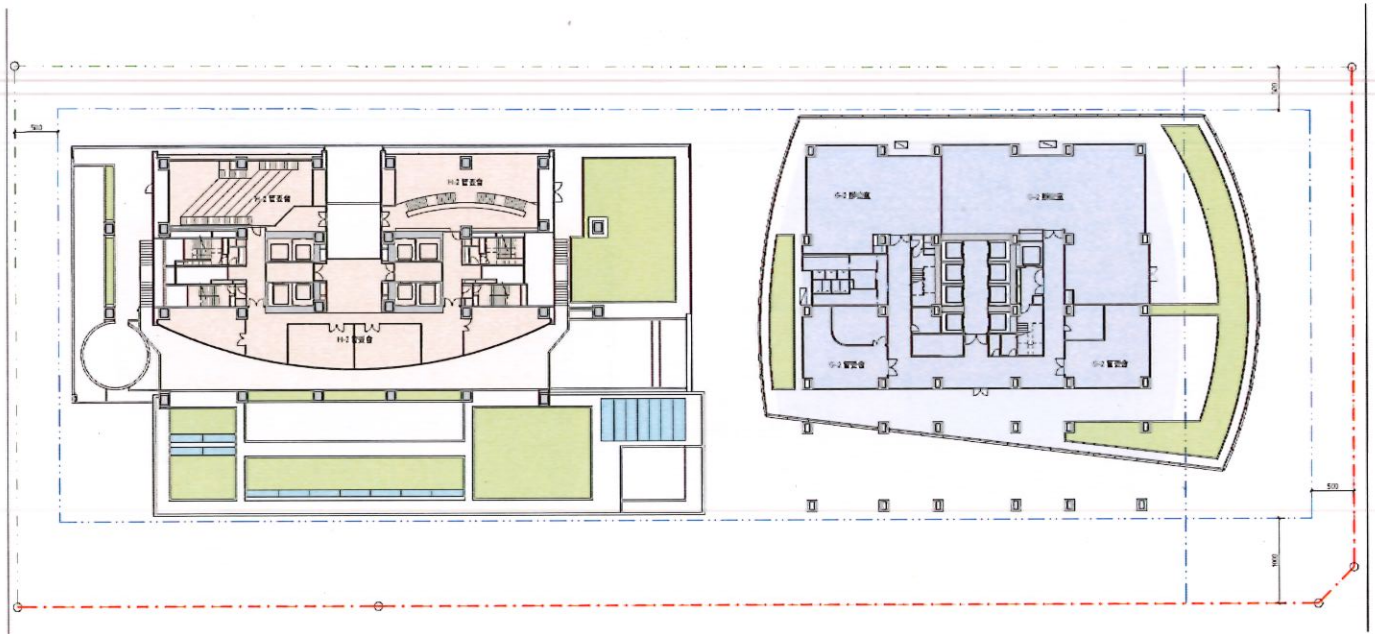
3F美術館+辦公棟公設



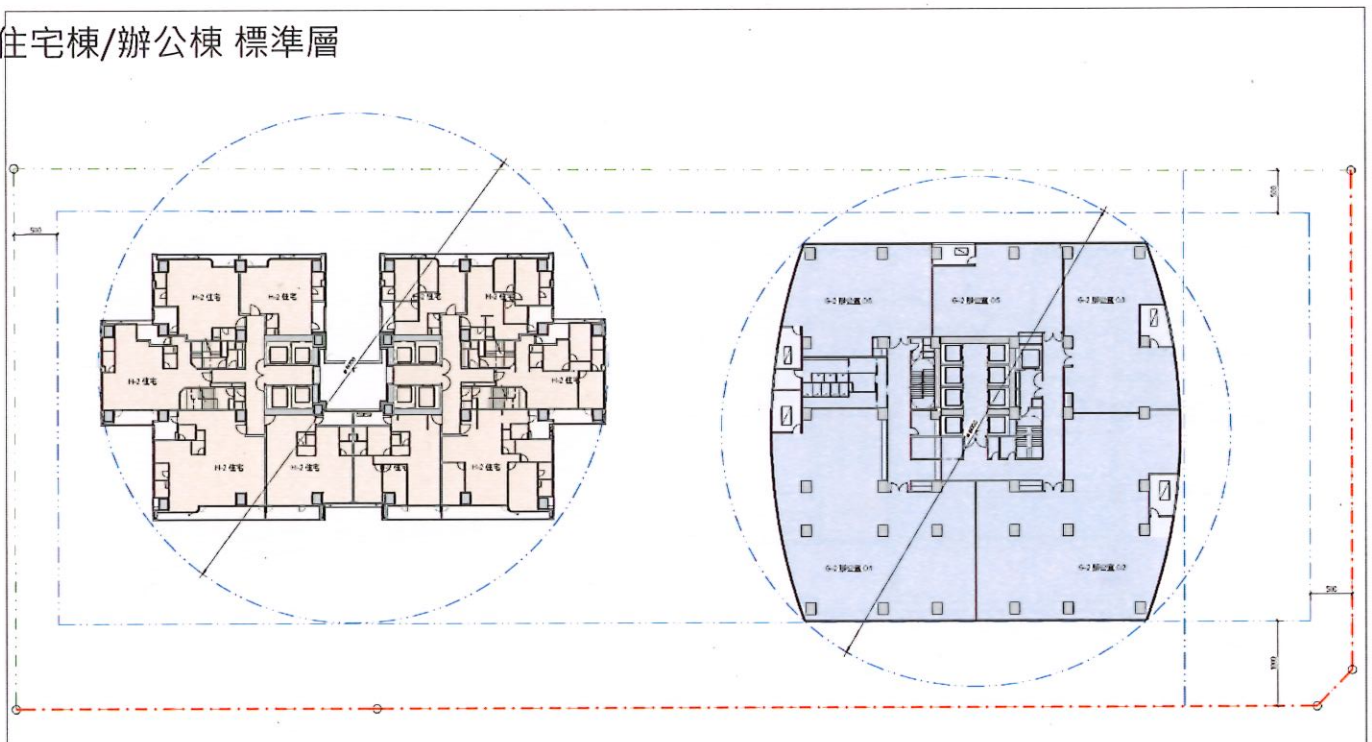
3F夾層美術館+4F辦公棟



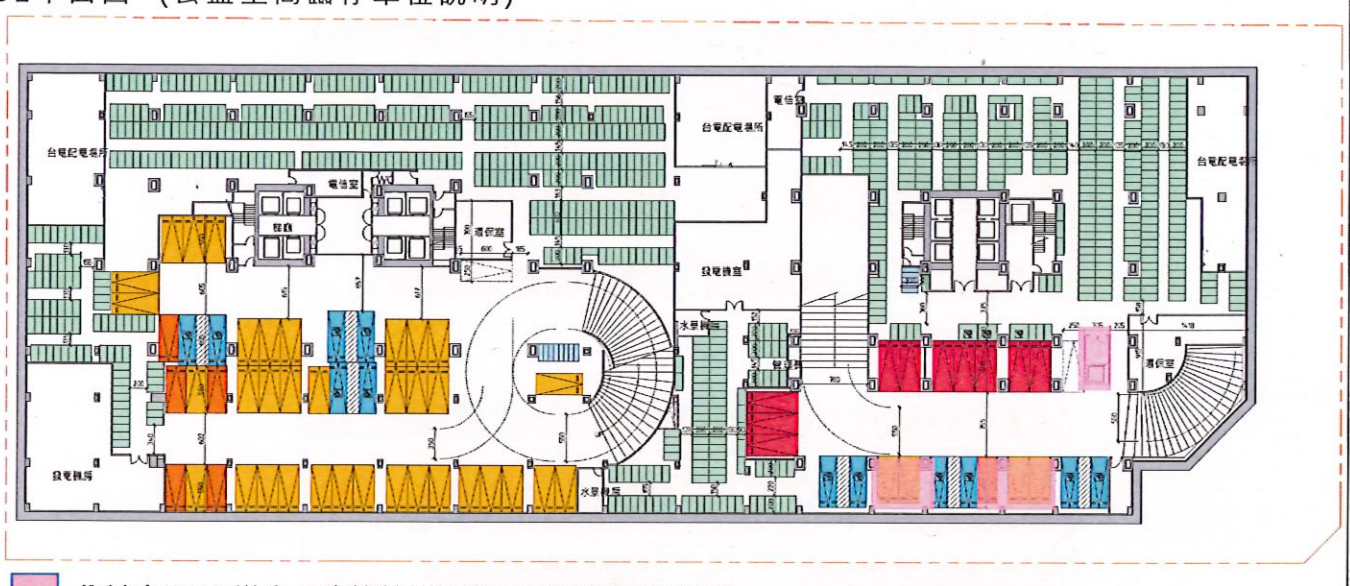
4F住宅棟+5F辦公棟



住宅棟/辦公棟 標準層



B1平面圖 (公益空間臨停車位說明)

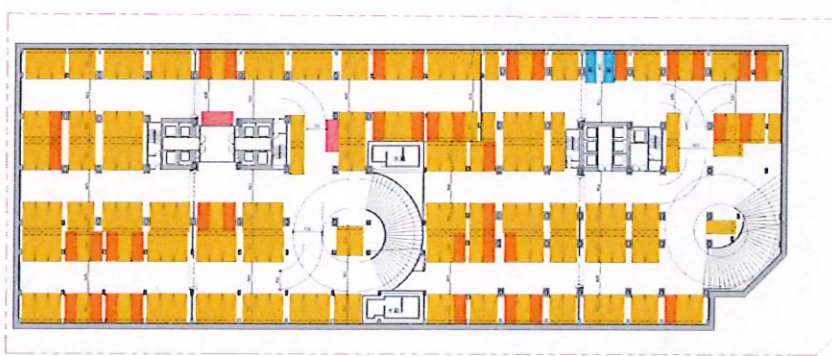


公益空間B1梯廳 / 臨停接送車位*5 (托育家園專有)

【地下室開發說明】

開挖面積:7,499.93㎡ / 開挖率:75% 法定機車位:共770位/ 實設機車位:共833位
 法定車位:共770位/ 實設車位:共907位 裝卸車位: 共15位

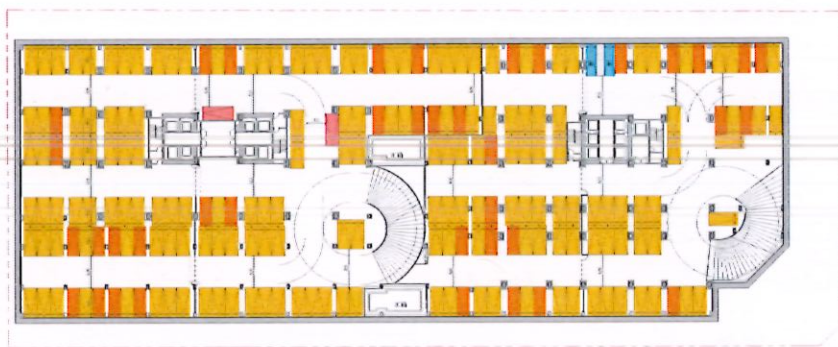
B2平面圖



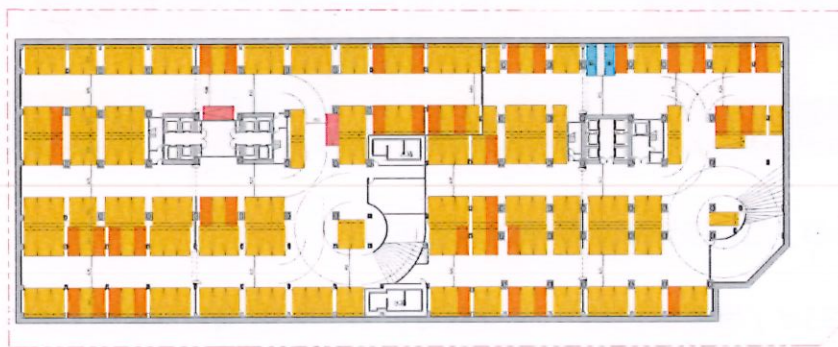
B3平面圖



B4平面圖



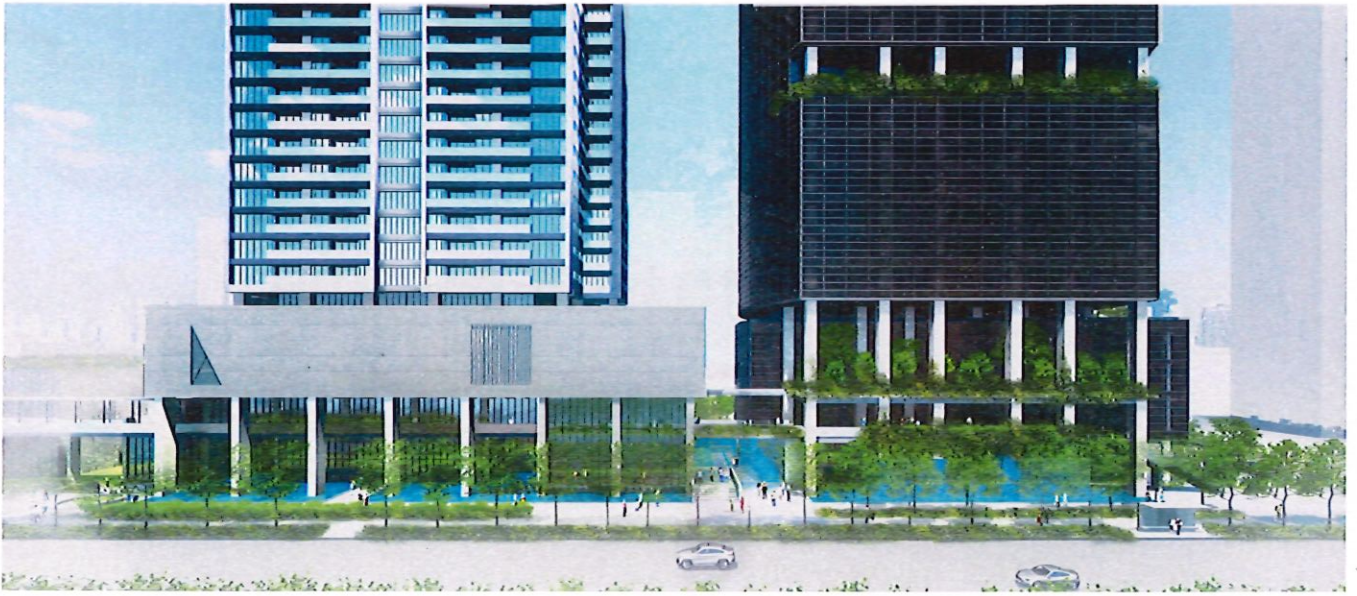
B5平面圖



建築外觀透視圖



整體裙樓透視圖

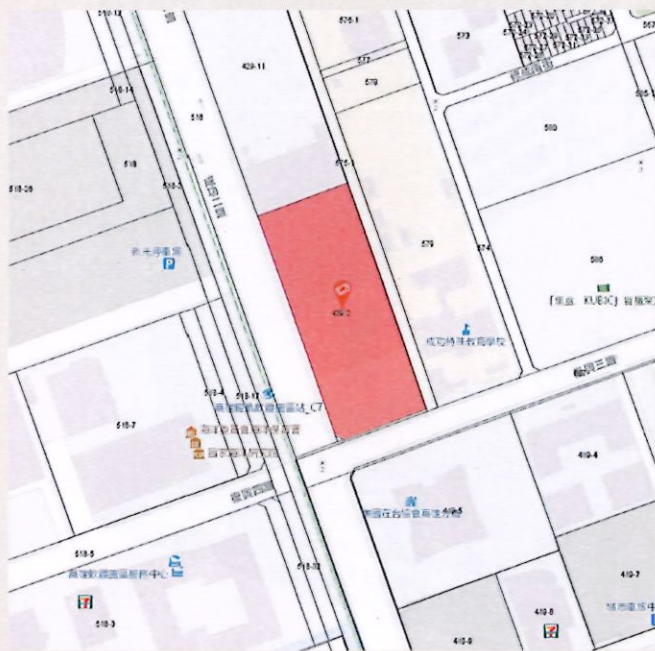


裙樓北側透視圖



三、權利變換估價說明

01 基本資料



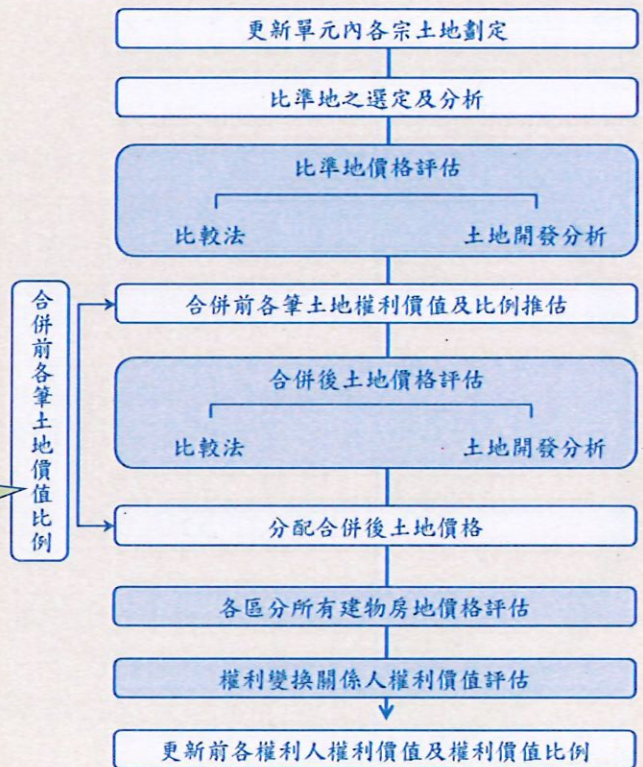
1. 更新單元範圍：
高雄市前鎮區獅甲段429-2地號
2. 土地面積：
10,000 m^2 (折合3025.0000坪)
3. 使用分區：
第三種特定經貿核心專用區
4. 法定建蔽率/容積率：
60%/630%

02 評價基準日與更新前評估流程

※價格日期

本案為112年05月15日
權利變換計畫報核日期前6個月內

- 本案僅有一筆土地，無合併前後情況、勘估標的為空地無建物，無權利變換關係人
- 估價方法為比較法及土地開發分析法



03 更新前不動產價值-估價條件

1-(1)

更新前土地依變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（三）土地使用分區管制要點。更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估更新前土地權利價值。

03 更新後不動產價值-估價條件

2-(1)

更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2-(2)

更新後各戶價格評估，店面部分選定「A棟-1F-店舖1」為比準戶；住宅部分選定「B棟-25F-B1戶」為比準戶；辦公部分選定「O棟-15F-O3戶」，停車位部分選定以「B3坡道平面車位(250cm*550cm)」為比準車位。

2-(3)

更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

04 更新前土地權利價值評估

價值評估過程

更新單元內各宗土地劃定

更新前土地價值評估

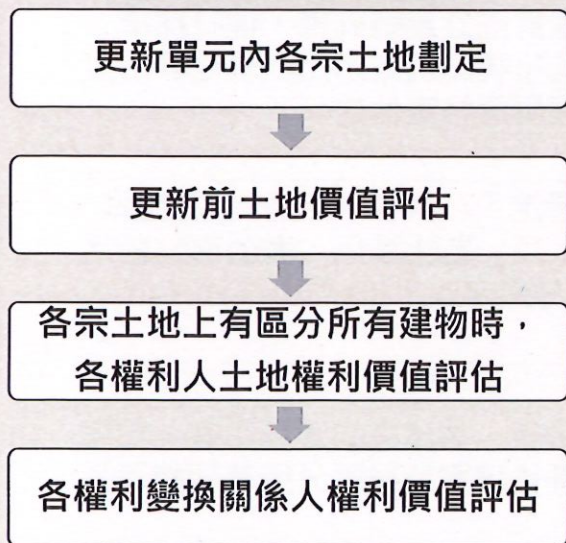
各宗土地上有區分所有建物時，
各權利人土地權利價值評估

各權利變換關係人權利價值評估

1. 更新單元內各宗土地劃定：
更新單元內僅一筆土地即為比準地
2. 更新前土地價值評估：
 - 1) 比準地之分析：
依估價條件
 - 2) 比準地估價方法之選定：
採**比較法**及**土地開發分析法**
 - 3) 比準地價格評估結果：
1,460,000元/坪

04 更新前土地權利價值評估

價值評估過程



3. 各宗土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估：
無此項適用。

4. 各權利變換關係人權利價值評估：

- 1) 所有權人：台灣電力(股)公司、高雄市
- 2) 權利範圍：依謄本所載持分
- 3) 權利價值評估結果：

編號	權利人	權利來源地號	權利價值(元)	權利價值合計(元)	權利價值比例合計
1	台灣電力(股)公司	429-2	2,680,815,500	2,680,815,500	60.7000%
2	高雄市	429-2	1,735,684,500	1,735,684,500	39.3000%
合計				4,416,500,000	100.0000%

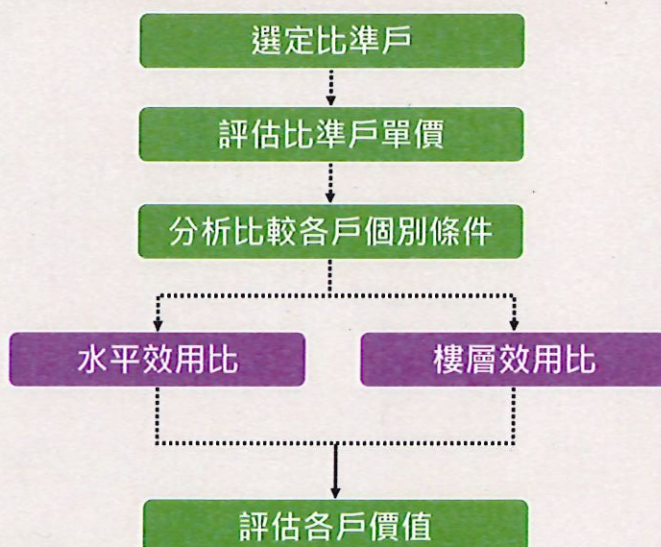
05 更新後供分配建物評估說明

更新後建物型態：

依據委託者提供之建築圖說等資料，本案標的更新後預計規劃為一幢二棟，地下5層地上45層住宅1棟(南北側分屬代號A、B)及29層辦公室1棟(代號O)之住辦大樓。

一~三樓規劃5戶店面、1戶美術館，以及2戶公益設施—人工智能學院及日照中心，住宅棟五樓以上為集合住宅共392戶。

辦公棟四樓以上為辦公室共122戶，地下室共規劃919個坡道平面車位(銷售車位數)及公益車位23個。



05 更新後供分配建物評估說明-更新後估價條件

2-(1)

更新後權利價值評估標的為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

2-(2)

更新後各戶價格評估，店面部分選定「A棟-1F-店舖1」為比準戶；住宅部分選定「B棟-25F-B1戶」為比準戶；辦公部分選定「O棟-15F-O3戶」，停車位部分選定以「B3坡道平面車位(250cm*550cm)」為比準車位。

2-(3)

更新後區分所有建物如有規劃露台等，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，予以納入評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(店面)

店面比準戶(A棟-1F-店舖1)：
價格648,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比
面積、商效等調整

各店鋪
價值

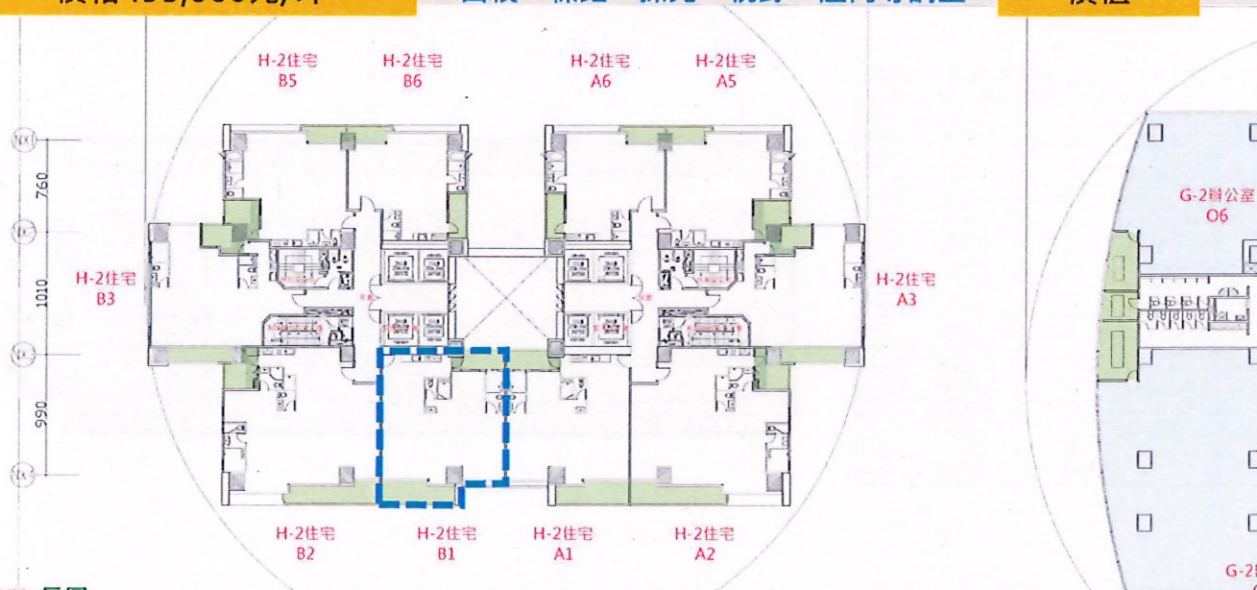


05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(住宅)

住宅比準戶(B棟-25F-B1戶):
價格495,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比
面積、棟距、採光、視野、座向等調整

各住宅
價值



Evermore 長興
Valuation. 鑑價

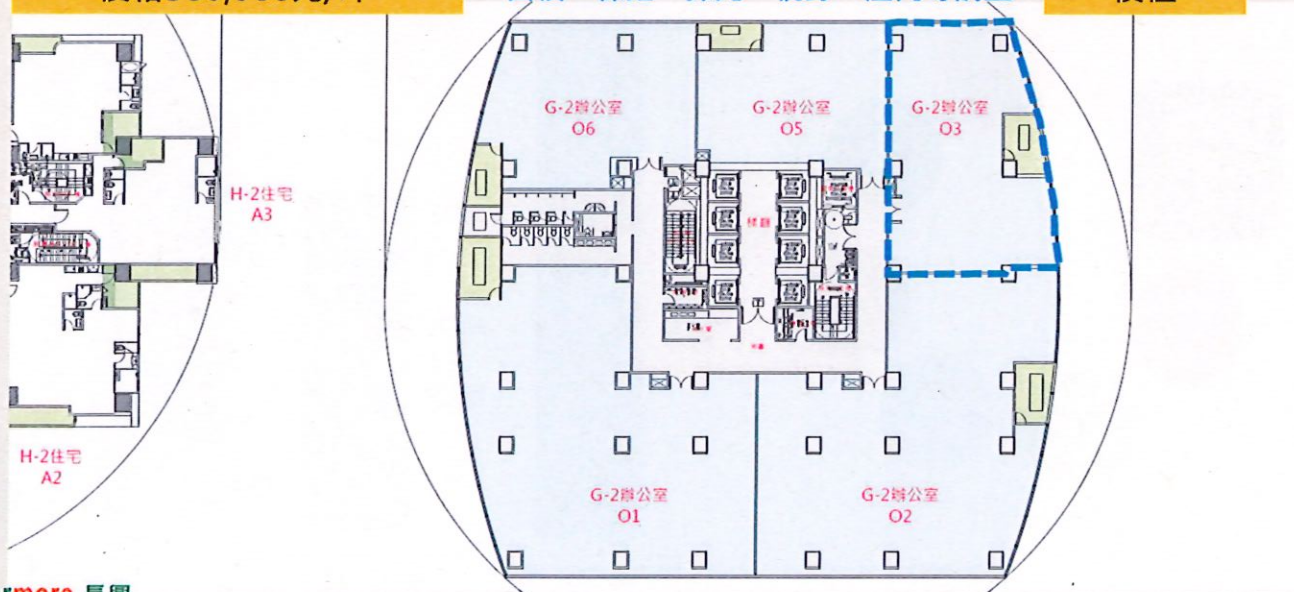
11

05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(辦公室)

辦公比準戶(O棟-15F-O3戶):
價格380,000元/坪

樓層別效用比、水平效用比
面積、棟距、採光、視野、座向等調整

各辦公室
價值



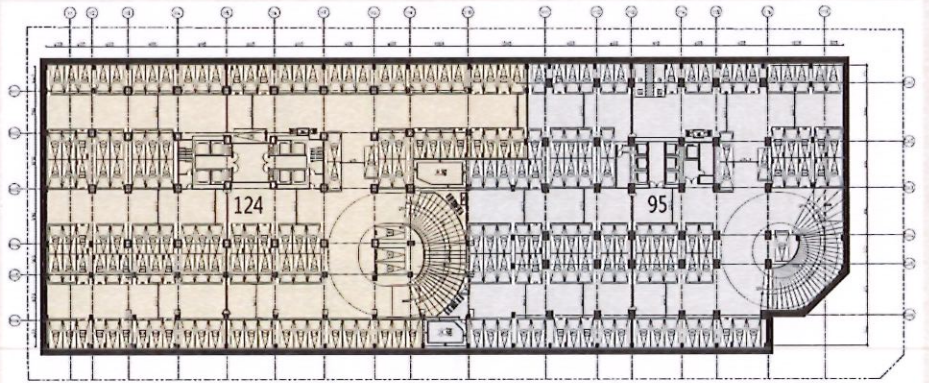
Evermore 長興
Valuation. 鑑價

12

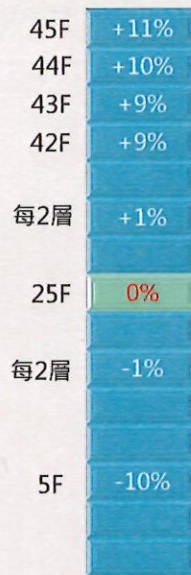
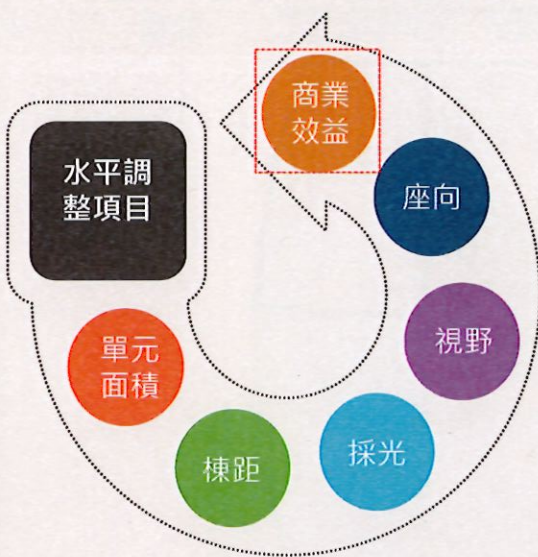
05 更新後供分配建物評估說明-比準戶價格(停車位)

停車位比準車位(B3 坡道平面車(250cm*550cm))
價格2,000,000元/個

樓層位置	車位種類	住宅樓車位數量	辦公樓車位數量	單位價格(元/位)	權利價值(元)
1F	平面式(大)停車位(250*550)	2	0	2,000,000	4,000,000
B1F	平面式(小)停車位(230*550)	7	1	2,100,000	16,800,000
	無障礙(大)停車位	6	6	2,250,000	27,000,000
B2F	平面式(大)停車位(250*550)	59	54	2,100,000	319,200,000
	平面式(大)停車位(250*600)	2	1	2,150,000	6,450,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	15	2,000,000	78,000,000
B3F	無障礙(大)停車位	0	2	2,150,000	4,300,000
	平面式(大)停車位(250*550)	98	76	2,000,000	348,000,000
	平面式(大)停車位(250*600)	2	1	2,050,000	6,150,000
	平面式(小)停車位(230*550)	24	16	1,900,000	76,000,000
B4F	無障礙(大)停車位	0	2	2,050,000	4,100,000
	平面式(大)停車位(250*550)	98	79	1,900,000	336,300,000
	平面式(大)停車位(250*600)	2	1	1,950,000	5,850,000
B5F	平面式(小)停車位(230*550)	24	15	1,800,000	70,200,000
	平面式(大)停車位(250*550)	98	79	1,800,000	318,600,000
	平面式(大)停車位(250*600)	2	1	1,850,000	5,550,000
合計		549	370	1,947,334	1,789,600,000



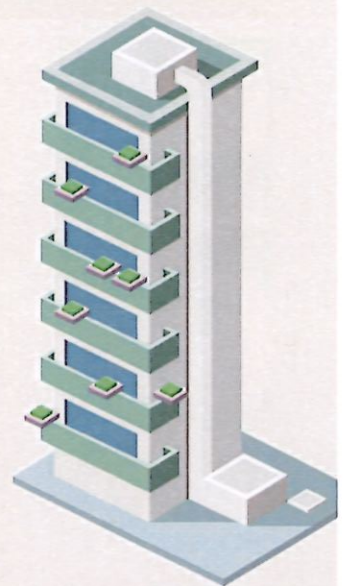
05 更新後供分配建物評估說明-更新後調整率說明



住宅

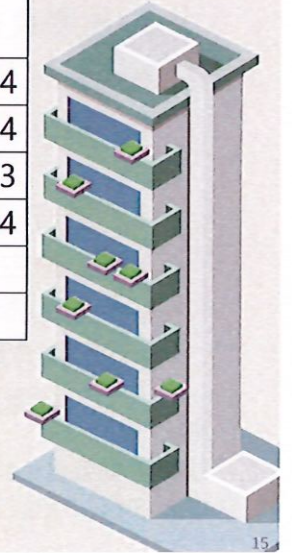


辦公室



05 更新後供分配建物評估說明

	產品項目	面積(坪/個)	總價(元)	單價 (元/坪,個)
更新後 房地價值	店面	915.50	374,949,136	409,554
	住宅	22,236.00	10,474,580,677	471,064
	辦公室	19,724.14	7,702,332,746	390,503
	車位(個)	919	1,789,600,000	1,947,334
	公益	654.28		
	銷坪(含公益)合計	49,378.98	20,341,462,559	



四、權利變換計畫內容

領銜估價者與選配原則方式 -

1. 領銜估價者擇定原則

優先以「土地所有權人應分配權利價值最高」且「土地所有權人分回房屋量體最多」為擇定原則，倘無法同時滿足前開兩條件時，建議以「土地所有權人分回房屋量體最多」為擇定原則。

2. 選配原則方式

- 1) 地主皆不繳付差額價金、垂直集中，整層且樓層連續分配為原則
- 2) 以「戶」及「車位」為最小分配單元
- 3) 單元分配原則
 - 地主選配：以辦公室為優先，店鋪與美術館次之，最後住宅。
 - 實施者選配：以選配後剩餘之住宅、店鋪、美術館及辦公室。
- 4) 停車分配原則(其餘依樓地板面積比例平均分配)
 - 公益空間23格及店鋪16格停車位→集中於B1~B2

備註：

1. 本案辦公棟公共設施配置於2F、3F及5F。
2. 本案裝卸車位(1F-B1)供公用不計價、機車位(B1)不計價；無障礙車位(B1-B3)計算價值並納入分配。

55

對南基地二案提出估價爭議說明

本案法定投標評選項目為共同負擔比率，實施者投標承諾一直是共負比60.6%從沒改變。地主（市府與台電）卻用自行計算投標時非屬法律規定須檢核的住辦比，作為同意標準，影響估價結果。

秉持對市府的信賴與平等對待各案之承諾，實施者循研商會議決議，辦理掛件報核，直至六個月後同街廓北側星紀元公司事權計畫公聽會，針對二案比準戶價格進行比較後，始發覺顯有明確差異及不公。

- ➔ 依第1次專案小組委員意見，針對南側及北側二案進行比準戶及均價之比較後，提出爭議事項。
- ➔ 爭議裁判：估價屬爭審會權責，請向爭審會提出及裁決

56

估價作業：依地主意見完成之估價結果

三家估價結果 評價基準日：112.05.15		長興不動產 估價師聯合事務所 (暫領銜)	宏大不動產 估價師聯合事務所	戴德梁行不動產 估價師聯合事務所
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,460,000	1,430,000	1,400,000
價值	土地權利總值(元)	4,416,500,000	4,325,750,000	4,235,000,000
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	604,141	590,153	586,722
房地	2樓以上平均建坪單價(元/坪)	431,652	413,715	395,051
價值	車位平均價格(元/個)	1,947,334	2,047,552	1,965,832
	房地總值(元)	20,341,462,559	19,665,541,665	18,794,125,101
	土地所有權人應分配權利價值(元)	8,014,536,248	7,748,223,416	7,404,885,290

註：土地所有權人應分配權利價值以本案共同負擔比率承諾書所載比率為60.60%計算。

可銷售面積及平均單價：

項次	面積(m ²)	面積(坪)	平均單價(元/坪)	平均單價(元/坪)	平均單價(元/坪)
集合住宅	73,507.65	22,236.06	471,064	450,754	431,449
辦公室	65,186.41	19,718.89	390,503	374,958	357,705
商業空間	3,026.46	915.50	409,554	398,848	369,623
地下停車位		919個	1,947,334	2,047,552	1,965,832

57

依委員意見，進行比準單位比較--差異大且不對等

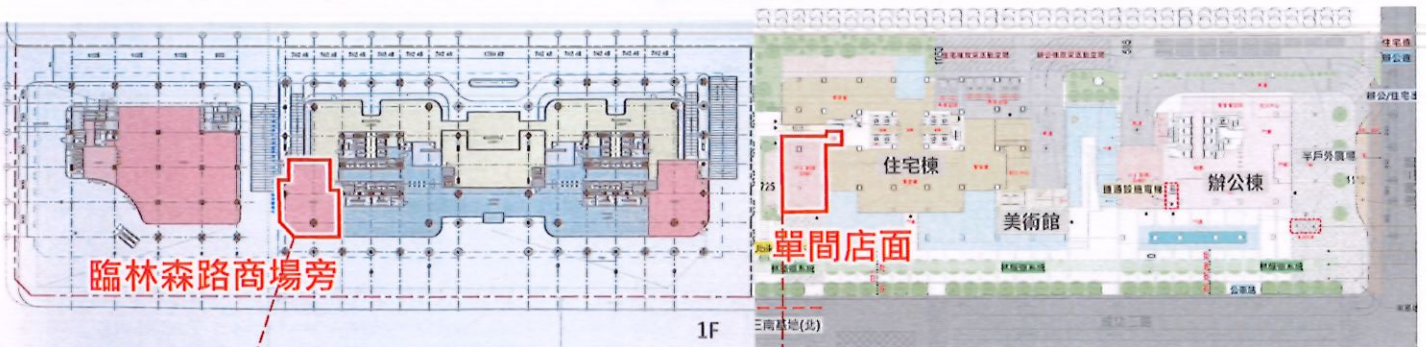
- 比準單位價格對比-店舖** 北側 56.0 萬/坪(1F) vs 南側 64.8 萬/坪(1F)
 - 辦公 北側 40.0 萬/坪(8F) vs 南側 36.9 萬/坪(8F)
 - 住宅 北側 45 萬/坪(33F) vs 南側 52 萬/坪(33F)
- 銷售均價價格對比-辦公** 北側 41.05 萬/坪 (5~14F) vs 南側 39.05 萬/坪 (4~29F)
 - 住宅 北側 45.17 萬/坪 (18~48F) vs 南側 47.11 萬/坪 (5~45F)

依地主所提之住辦比差異 **1.10** vs **1.21 (+11%) ..**

58

依委員意見，進行比準單位比較-店鋪

北側店鋪比準戶(1F)價格56.0 萬/坪 vs 南側店鋪(1F)價格64.8 萬/坪 →價差15%



3.更新後單元價值評估
(住商大樓·地上48層地下5層·1-2層規劃9戶零售業)

1F-B1
面積：445.31㎡ (134.71坪)
臨路：臨SOM成功二路
用途：店鋪
結構：SC

比準價格：56.0萬元/坪
估價方法：比較法、收益法

表三：更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

單元編號	樓別	樓別	戶別	規劃用途	土地持分面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪價格	權利價值(元)
1	A	1F	店舖1	店舖	6.02	86.59	648,000	56,113,175
2	A	1F	美術館	美術館	6.05	87.09	378,000	45,110,532

依委員意見，進行比準單位比較-辦公

北側辦公比準戶(8F)未面海40.0 萬/坪 vs 南側辦公(8F)未面海36.9 萬/坪 →價差10%

3.更新後單元價值評估
(住商大樓·地上48層地下5層·2-14層規劃116戶辦公)

8F-A1
面積：939.02㎡ (284.05坪)
臨路：臨50公尺寬之成功二路
用途：辦公室
結構：SC

比準價格：40.4萬元/坪
估價方法：比較法、收益法

經比對權變計畫應為誤植

415	O	7F	O6	辦公室	7.67	110.32	361,000	39,825,345
416	O	8F	O1	辦公室	16.96	244.01	372,000	90,770,228
417	O	8F	O2	辦公室	16.43	236.40	330,000	89,833,216
418	O	8F	O3	辦公室	8.49	122.14	369,000	45,071,091

依委員意見，進行比準單位比較-住宅

北側住宅比準戶(33F)雙面海景45萬/坪 vs 南側住宅(33F)單面海景52萬/坪 → 價差15%

3.更新後單元價值評估
(住商大樓·地上48層地下5層·18-48層規劃362戶住宅)

33F-A5
面積：254.35m² (76.94坪)
臨路：臨50公尺寬之成功二路
用途：住宅
結構：SC
比準價格：45.0萬元/坪
估價方法：比較法、收益法

海景方向

相似戶型 (面海景)

海景方向

285	A	33F	A6	集合住宅	2.83	40.78	446,000	18,185,705
286	B	33F	B1	集合住宅	4.13	59.37	30,576,956	
287	B	33F	B2	集合住宅	5.15	74.17	520,000	38,567,748
288	B	33F	B3	集合住宅	3.70	53.26	309,000	26,896,299

61

同樓層價格不合理對比-北側辦公 vs 南側住宅

北側辦公(8F)未面海40萬 vs 南側住宅(8F)未面海38-39萬

→ 住宅單價應高於辦公，但北側同樓層之辦公比南側住宅還高

3.更新後單元價值評估
(住商大樓·地上48層地下5層·2-14層規劃116戶辦公)

8F-A1
面積：939.02m² (284.05坪)
臨路：臨50公尺寬之成功二路
用途：辦公室
結構：SC
比準價格：40.4萬元/坪
估價方法：比較法、收益法

經比對權變計畫應為誤植

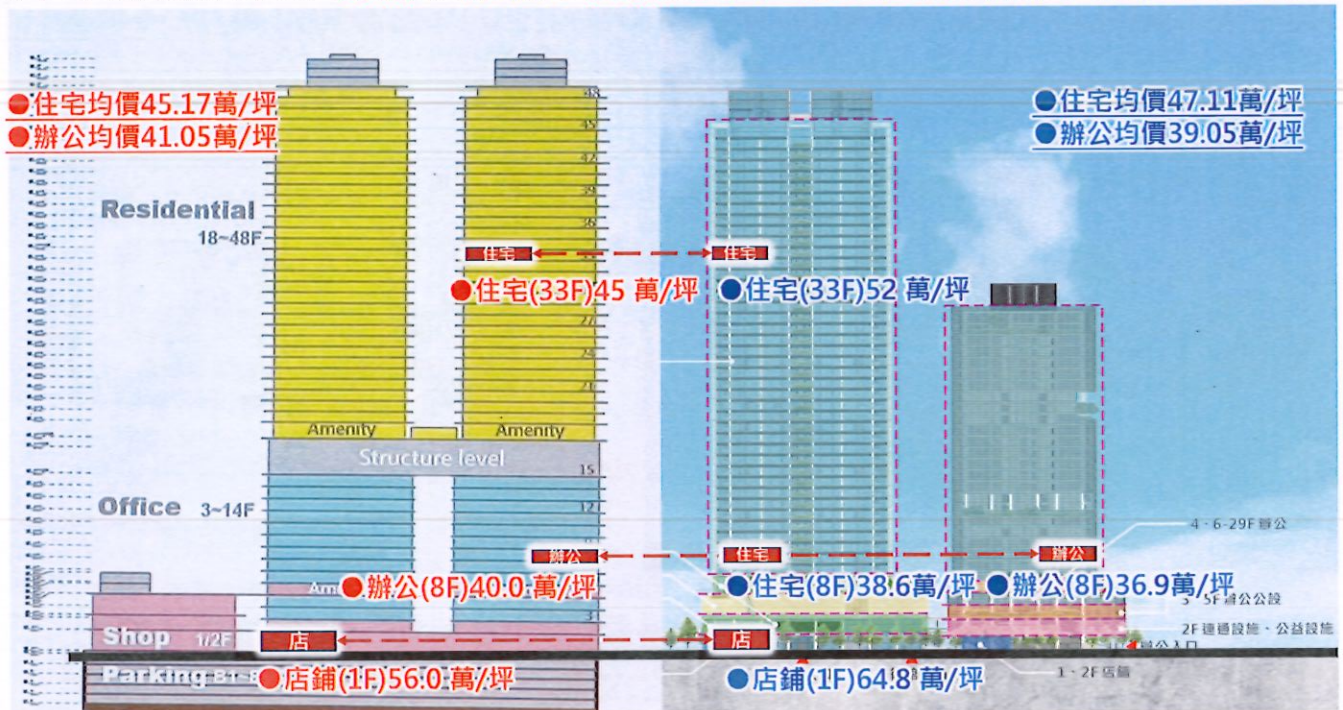
海景方向

相似戶型 (未面海景)

海景方向

單元編號	棟別	樓別	戶別	規劃用途	土地持分面積(m ²)	建坪面積(坪)	建坪價格(元/坪)	權利價值(元)
35	A	8	A1	集合住宅	4.13	59.38	406,000	24,107,243
36	A	8	A2	集合住宅	5.15	74.16	416,000	30,852,236
37	A	8	A3	集合住宅	3.68	52.94	426,000	22,552,128
38	A	8	A5	集合住宅	3.19	45.84	391,000	17,921,895
39	A	8	A6	集合住宅	2.82	40.52	386,000	15,639,064

比準單元條件對比-北側vs南側：北側比準戶估價方案顯然不符估價邏輯



63

依市府同意報核後二案事業計畫的估價結果，已明顯呈現具體差異。

- 實施者估價事務所為長興、宏大、戴德梁行，從頭到尾未變動。
- 南之北案原估價者為連邦、宏大、巨秉(亦為北基地領銜者)，而**宏大事務所**原本同為南基地二案估價事務所。估價者以市府所要求本案住辦比達1.21的標準，估算南之北案**住辦比為1.25及1.3**；最終因無法配合要求調低至1.1，故有變更估價者之過程。
- 本案估價者完成本案之原始專業估價結果為住辦比1.137，惟被市府及台電要求提高至1.21，而半年後**市府及台電卻接受南之北案住辦比，不僅低於我方1.21，更低達1.1，顯有不公。**

64

■ 因應南基地二案估價不合理之處，建請爭審會協助秉公處理

- 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。
1. 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；
 2. 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。
 3. 委員其他後續合理方案建議。

五、都設、交評及環評修正意見

環評回應綜理表-環境影響說明書(修正二版)

單位	意見內容	意見回應或處理方式
黃清和委員	1.因南基地南側緊鄰北側，建議開發單位跟北側開發單位在連續壁工程施工前，雙方要建立協調窗口機制，避免同時開發施工造成的危害	1.本案為研商施工期間協調機制，已由高雄市政府都市發展局於114年1月3日召集特貿三各開發案實施者，共同討論施工期間施工機具標章及車輛期數與標章之比例、規劃道路洗掃範圍、訂定協調機制，並由高雄市政府都市發展局擔任統籌督導
	2.本案三個區一起施工恐變成中度影響，麻煩開發單位三區一起評估，三個基地要做協調機制出來，讓未來開發初期時間可以錯開對環境的影響降到最小。	2.已將他案(特貿三北基地、南基地北側)施工階段及營運階段空氣品質、噪音振動、交通等項目納入評估，請參閱7.1.1、7.1.2.1、7.1.2.2、7.5小節。

67

環評回應綜理表-環境影響說明書(修正二版)

單位	意見內容	意見回應或處理方式
黃清和委員	3.開發單位原同意開挖施工時採用自動化傾度管監測，建議開發單位在輕軌側的兩處傾度管均設置自動化監測儀器為宜。	3.本案承諾將輕軌側兩處傾度管，設置自動化監測儀器，請參閱表8.1.1-1、圖8.1.1-3所示。
	4.環境監測計畫部分，第8.3節施工期間放流水監測僅設置一處，為避免監測儀器的損壞或誤差比對，建議在放流水期間放流水監測由一處增加為兩處為宜，比照其他的開發單位辦理。	4.本案於放流水期間放流水檢測，係委由國家環境研究院認證合格之檢測公司，並依其公告檢測方法至基地進行採樣，從樣品收樣開始至報告之訂定完成，每一步驟都參照品保品管作業流程，執行水樣檢測之儀器，均定期之維修校正，故應無監測儀器損壞之虞。

68

環評回應綜理表-環境影響說明書(修正二版)

單位	意見內容	意見回應或處理方式																																	
張瑞仁委員	2.主要的出入口放在復興路上面，如出入口改在成功路上會不會改變環保評估因為長向是南北向，復興路是在南邊，如果鋼骨進出要從南邊，那北棟怎麼處理？你是南北兩棟嘛！所以感覺上是成功路是比較合理，那這個會不會改變一些環評的評估項目？	2.本案工區大門現規劃為復興三路一處，主要為施工車輛進出使用；成功二路兩處，則為大型機具及緊急避難專用出入口。又本案基地東側已規劃一條施工車輛進出動線，可運送建築所需材料及施工車輛通行，故本案規劃由復興三路大門進出。有關施工階段環境影響評估，考量施工大門位置及道路標線，未來施工車輛仍主要會由復興三路銜接成功二路離開基地，故於空氣品質、噪音振動、交通等項目，皆已將成功二路納入評估。																																	
	3.目前沉陷量，雖然你講說是比較嚴格但實際上沉陷量都蠻大，這是合理的，因為你做起來的情況，假設你沒有做其他補強，你看你的其他3處的沉陷量會到4公分，然後你的行動值要等到7公分的時候才會行動，7公分是非常大的可否透過其他工程方法再把它降低。	3.有關基地地質安全觀測-沉陷量部分，已重新檢討相關管理值，並修正前後說明如下表 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">監測項目</th> <th colspan="3">臨裡執例</th> <th colspan="3">其他三例</th> </tr> <tr> <th>管理值</th> <th>警戒值</th> <th>行動值</th> <th>管理值</th> <th>警戒值</th> <th>行動值</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>沉陷觀測釘</td> <td>3.0 cm</td> <td>3.5 cm</td> <td>5.0 cm</td> <td>4.5 cm</td> <td>5.0 cm</td> <td>7.5 cm</td> </tr> <tr> <td>修正前</td> <td>3.0 cm</td> <td>3.5 cm</td> <td>5.0 cm</td> <td>4.5 cm</td> <td>5.0 cm</td> <td>7.5 cm</td> </tr> <tr> <td>修正後</td> <td>2.5 cm</td> <td>3.0 cm</td> <td>4.0 cm</td> <td>2.5 cm</td> <td>3.0 cm</td> <td>4.0 cm</td> </tr> </tbody> </table>	監測項目	臨裡執例			其他三例			管理值	警戒值	行動值	管理值	警戒值	行動值	沉陷觀測釘	3.0 cm	3.5 cm	5.0 cm	4.5 cm	5.0 cm	7.5 cm	修正前	3.0 cm	3.5 cm	5.0 cm	4.5 cm	5.0 cm	7.5 cm	修正後	2.5 cm	3.0 cm	4.0 cm	2.5 cm	3.0 cm
監測項目	臨裡執例			其他三例																															
	管理值	警戒值	行動值	管理值	警戒值	行動值																													
沉陷觀測釘	3.0 cm	3.5 cm	5.0 cm	4.5 cm	5.0 cm	7.5 cm																													
修正前	3.0 cm	3.5 cm	5.0 cm	4.5 cm	5.0 cm	7.5 cm																													
修正後	2.5 cm	3.0 cm	4.0 cm	2.5 cm	3.0 cm	4.0 cm																													

69

環評回應綜理表-環境影響說明書(修正二版)

單位	意見內容	意見回應或處理方式
丁澈士委員	以地下水位的觀測井它的流速跟流向會對於整個這個區域裡面的產生地層下陷或者其他的因素，是一個非常重要的評估的因子，建議水位觀測井一定要加嚴頻率去做觀測，而且觀測的密度也要增加，避免一些危險產生	謝謝委員指導，因考量本案地下水位係採自動化觀測，故已修正觀測頻率為每小時一次以利掌握基地水位變化，確保施工安全，請參閱表8.1.1-1所示。
張瑞璋副主任委員	針對溫室氣體排放量增量抵換的管理辦法來做執行我沒意見，因為包括植樹或者用電動運具來做運輸；但是希望有更積極的作為，包括一些負碳技術，可以大家去結合起來後看減碳量可能會更多一點。所以我覺得不要只有用植樹或者是用運具這個方式來做抵減	謝謝委員指導，考量本案為高樓建築新建案故採取申請綠建築標章，除規劃綠化量指標外，另以建築量體規劃及硬體設置進行節能節水措施，以利溫室氣體減量。

70

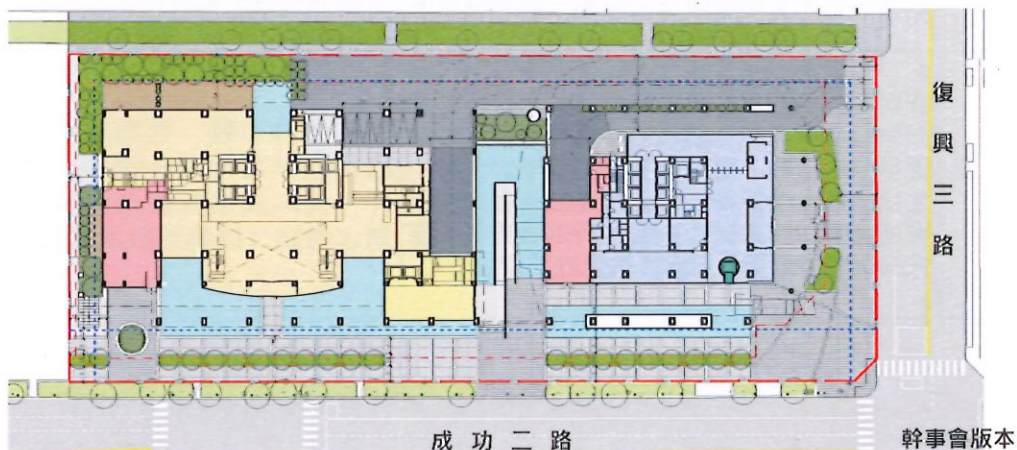
交評回應綜理表-114.02.24都設交評聯席審議

單位	主要意見摘要	意見回應或處理方式
運規	停車供給仍多，恐致周邊交通壅塞，中華復興、中華林森、中山復興交通工程改善措施為何？	研議中。
交工	復興三路增繪雙白線.指向線	研議中。
運管	移除公車停靠區	配合意見移除公車停靠區。
停管	成功二路再增設停車彎	研議中。
運設	公共自行車租賃站調整至公有人行道	後續與交通局確認設置條件。
運規	停車場不同車位用途，裝卸車位佔用如何管理，滿場管理措施？	停車場目前規劃非開放公共使用，暫無滿場管理問題。
賴文泰委員	離場車道匯流處漸變不足，是否延長、增設設施警示或號誌管制？	已調整匯流長度至12公尺，並依建議增設警示。
蘇志勳委員	停車場坡道旁車位調整方向或移除	研議調整平面中。
楊慧華委員	無障礙車位遠離梯廳，行人動線與機車進出交織	研究調整相關動線。
運規	公共自行車租賃站承諾捐贈3組，為一般或電動輔助？	2組電動1組一般。
會議結論	原則通過，送交通局核復，得要求重新提會審議。	

1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

1F 幹事會、交評意見：(113年11月 都市設計審議幹事會版本)

- 1.隨復興三路側指定留設之20公尺*64公尺法定空地，建議雙排喬木植栽及複層植栽設計，以營造涼爽舒適之步道空間。
- 2.請確認綠帶與南之北銜接處之人行動線及延續性，並請思考與南之北綠帶設計之整體性。
- 3.成功二路側人行動線及復興三路側指定留設之20公尺*64公尺法定空地，請增加街道家具設計，以提供友善休憩空間。
- 4.本案部分喬木間距僅1.8~2公尺，依植栽計畫表所示該部分屬大型喬木，請充分考量植物之適生生長條件，合理設計喬木規格及植栽間距。
- 5.請補充說明住宅棟與辦公棟離場動線匯流長度為何，是否符合漸變距離需求。
- 6.住宅棟地面層店舖前方圓形景觀綠化，且設有U-bike 站點，人車動線交織過於複雜，請確保該區人行動線延續及順暢性，並請補充詳細剖面及尺寸標示。
- 7.交評工作小組會議意見，無書面會議記錄。
- 8.成功二路側行穿線銜接公有人行道部分現況設有植栽帶，建議共構時一併規劃人行銜接動線。

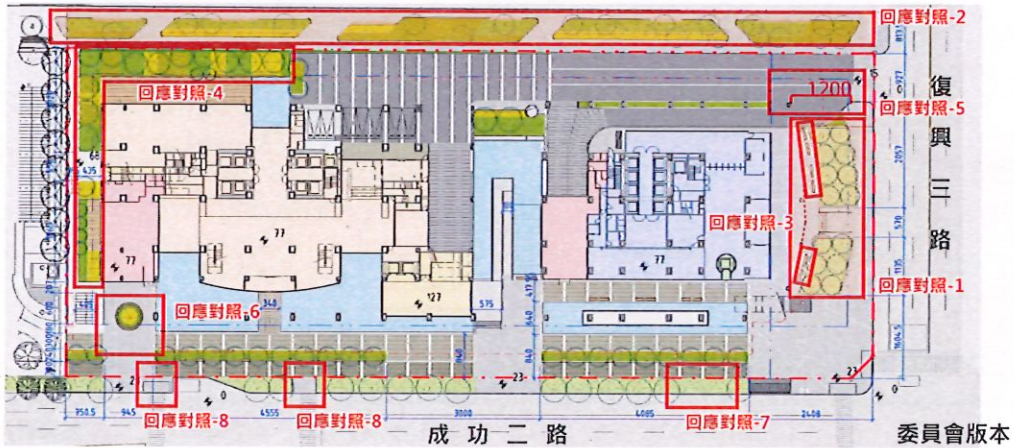


1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

1F 修正說明：(114年02月本次都市設計審議委員會)

- 1. 復興路側調整為**雙排樹**，並提昇整體開放空間綠意。
- 2. 調整認養綠帶設計，與南之北基地順暢連通。
- 3. 增加基地復興路側街道家具，增加市民停留空間、調整開放空間，使公眾人行動線順暢。
- 4. 調整喬木樹距，由**1.8-2m**提升至**4.5-5m**，植栽生長友善性。
- 5. 依交評意見調整辦公、住宅棟離場會車寬度由**8.3m**調整至**12m**。

- 6. 調整基地西北側店舖前方街道家具與植栽槽，使人行動線更為順暢。
- 7. 依據交通影響評估工作小組會議建議取消基地臨成功路候車亭。
- 8. 調整共構人行道綠化範圍，使其與道路行穿線銜接位置易於步行。
- 自提修正：
- 9. 復興路沿街喬木考量樹型與整體景觀，將樹種由楓香更換為九芎及樟木。

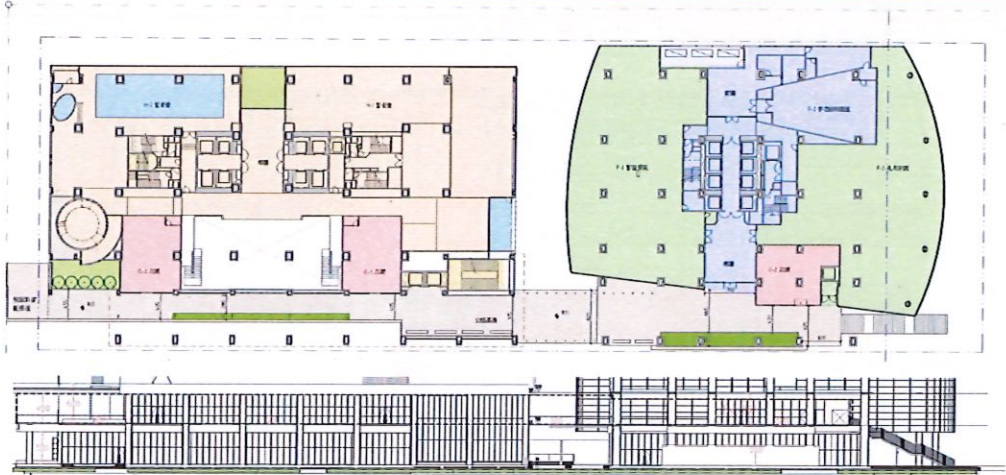


委員會版本

1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

2F 幹事會、交評意見：(113年11月 都市設計審議幹事會版本)

- 1. 請補充立體連通系統模擬圖，並加強立體連通設施之休憩設施規劃，以延續人行與商業活動。
- 2. 請查臺南基地北開放空間，並請說明本案設計人行步道及自行車道與鄰地銜接情形。
- 3. 立體連通系統透空率部分，倘美術館二樓銜接連通設施部分延續前後以玻璃欄杆設計，本案透空率應可符合70%之規定，故請補充透空率70%設計與本案提請同意60.28%之差異分析，輔以模擬圖及分析論述資料，加強說明本案提請同意之原因。



幹事會版本

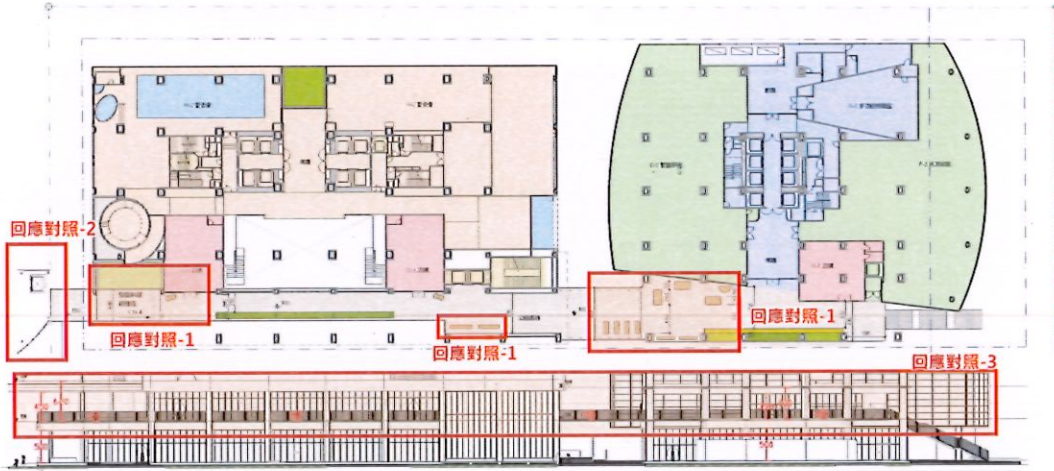
1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

2F 修正說明：(114年02月本次都市設計審議委員會)

1.調整綠化、增設街道家具，增加市民停留活動空間。

2.套入南基地北連通設施圖面，確認銜接面順暢，並以絕對高程+1300為基準。

3.調整欄杆扶手形式，立體連通透空率由60.28%增加至81.62%，取消提請同意放寬透空率。



委員會版本

75

1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

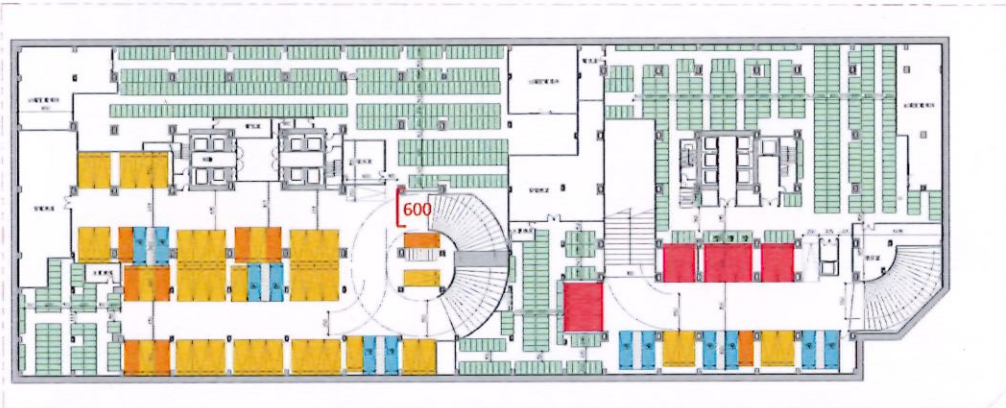
B1 幹事會、交評意見：(113年11月 都市設計審議幹事會版本)

1.地下一層無障礙停車位應調整位置緊鄰梯廳。

2.辦公棟地下一層10部裝卸車位兼作公益空間接送彈性使用，請補充相關管理計畫及接送動線等內容，過往並無同意裝卸車位兼做臨時接送區之案例，且本案多設置200多部汽車停車位，建議另規劃臨時接送專區，並請先與台電及市府確認。

3.地主(台電公司、市府)均已表示屬住宅棟之美術館及店舖，其分配之停車位應於所屬住宅棟配置容納管理及使用，請實施者納入交通計畫配合評估調整。

4.請檢討停車場坡道轉彎處行車軌跡，建議仍應於轉彎處加寬。



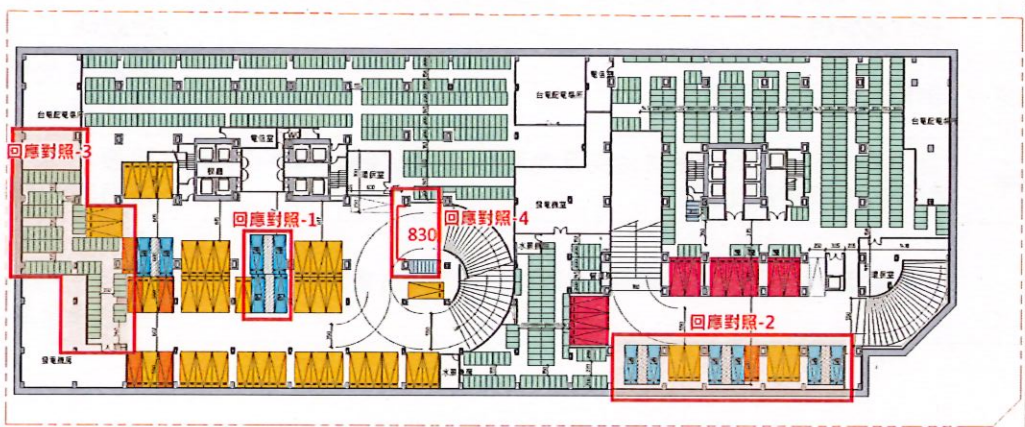
幹事會版本

76

1. 都市設計審議委員會_會前方案修改說明

B1 修正說明：(114年02月本次都市設計審議委員會)

1. 取消部分車位，調整無障礙車位位置及其銜接至梯廳動線。
2. 將辦公棟西側汽車位劃為公益空間專有車位(兼做臨停使用)，不與裝卸車位共用。
3. 將美術館、住宅棟店舖汽機車位需求移至住宅棟，依需求增設機車位(共32席)。
4. 調整住宅棟起始車道寬度至6.5公尺以上。



委員會版本

都設回應綜理表-114.02.24都設交評聯席審議

議題	主要意見摘要	意見回應或處理方式
與南基地北銜接	1F高程差各吸收一半順平(只有差7cm) 2F建議南之北基地電梯開口轉向面對連通設施	1F高程後續將與南基地北實施者各吸收一半高差順平衡接。
連通設施上下設備	若基地中段美術館入口處樓梯可開放公眾使用，不須再增設一組上下設備。 連通設施依契約規定24HR開放，若採用美術館入口處樓電梯供連通設施使用，須檢討營運時段、管制範圍是否影響使用。	內部研議中。
裝卸/接送動線	2F店舖裝卸動線須再考量。 托嬰中心接送臨停到地下室可能偏麻煩	2F店舖由連通設施電梯銜接裝卸車位至店舖。 托嬰中心由地下室接送係依先前交評意見，取消地面層臨停彎，減少對復興路交通影響。
連通設施設計豐富性	建議再增加連通設施節點的設計豐富度、增加植栽範圍、種類及街道家具樣式。	研議增加連通設施街道家具及綠化多元性。

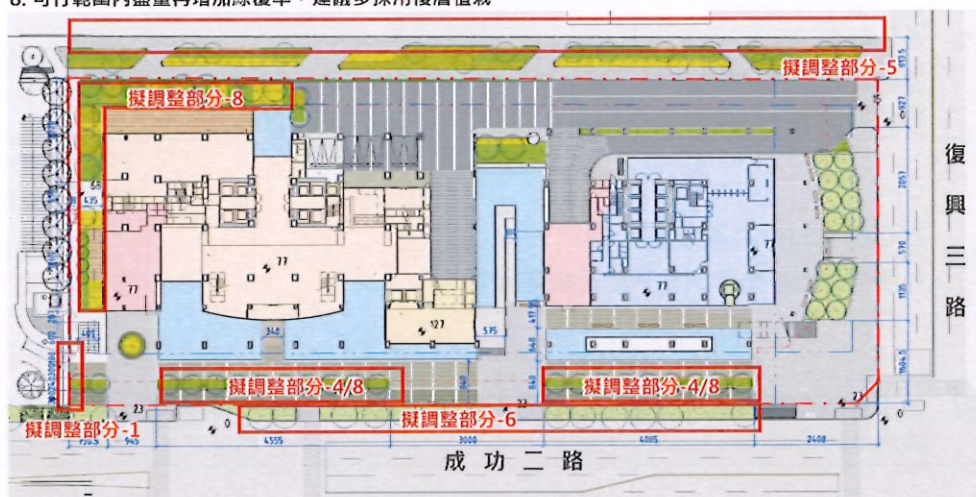
都設回應綜理表-114.02.24都設交評聯席審議

議題	主要意見摘要	意見回應或處理方式
植栽選用	水池旁樹種多為落葉樹，維護較困難，建議再考量。 灌木可再增加種類。 灌木種植密度偏低，再調整。	將與景觀顧問討論， 調整為較少落葉之樹種並增加灌木種類 。
敦親睦鄰	認養綠帶及特教學校圍牆型式、施工工期等議題建議再找特教學校溝通說明。	後續依建議與特殊學校溝通說明。
榕樹移植	委員建議可申請移植。	依委員意見 向主管機關申請移植 。
夜間照明	目前夜間照明主要設置於屋突及地面層，建議加強中層照明設計以凸顯建築外觀自明性。	於後續 補充中層照明設計 以凸顯外觀自明性。
綠化	可行範圍內盡量再增加綠覆率，建議多採用複層植栽。	目前 大部分區域已採複層綠化 ，將再研究適量增加基地綠覆率。

79

2. 都市設計審議委員會_委員會意見說明

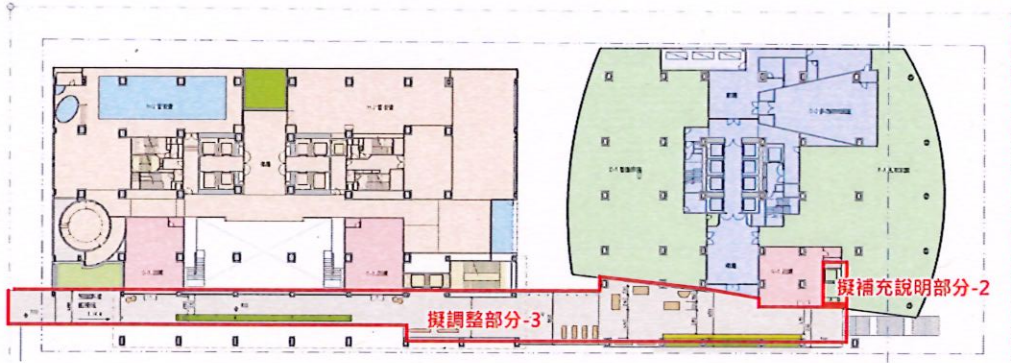
- 1F與南之北高程差各吸收一半順平(目前差異7公分)
- 住宅棟2F店鋪裝卸動線補充說明。
- 連通設施建議再增加連通設施節點的設計豐富度、增加植栽範圍、種類及街道家具樣式。
- 水池旁樹種多為落葉樹，維護較困難，建議再考量。灌木可再增加種類。
- 認養綠帶及特教學校圍牆型式、施工工期等議題建議再找特教學校溝通說明。
- 委員建議可申請榕樹移植。
- 目前夜間照明主要設置於屋突及地面層，建議加強中層照明設計，以凸顯建築外觀自明性。
- 可行範圍內盡量再增加綠覆率，建議多採用複層植栽



80

2. 都市設計審議委員會_委員會意見說明

1. 1F與南之北高程差各吸收一半順平 (目前差異7公分)
2. 住宅棟2F店鋪裝卸動線補充說明。
3. 連通設施建議再增加連通設施節點的設計豐富度、增加植栽範圍、種類及街道家具樣式。
4. 水池旁樹種多為落葉樹，維護較困難，建議再考量。灌木可再增加種類。
5. 認養綠帶及特教學校圍牆型式、施工工期等議題建議再找特教學校溝通說明。
6. 委員建議可申請榕樹移植。
7. 目前夜間照明主要設置於屋突及地面層，建議加強中層照明設計，以凸顯建築外觀自明性。
8. 可行範圍內盡量再增加綠覆率，建議多採用複層植栽



簡報結束

