

「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關證明書件審查意見回應綜理表

(依據：高雄市政府都市發展局，民國 107 年 1 月 12 日高市府都發住字第 10730090200 號函)

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、事業計畫	1. P. 10-1 第拾章△F4 協助開闢或管理公共設施容積獎勵，擬協助開闢 1060-1 地號公共設施，該地現況應為已開闢，請補充說明工程費用用途。	考量現況使用多屬車行，配合整體規劃及路旁道路與邊溝情形，進行補強修繕工程。	P8-1
	2. P. 15-1 第拾伍章「拆遷安置計畫」誤植臺北市政府代拆刪除。	遵照辦理，業已修正。	P15-1
	3. P. 16-4 表 16-3 明細表項次 4 金額計算誤植。	遵照辦理，業已修正。	P16-4
	4. 附錄二基地周界長度請提供佐證資料。	遵照辦理，業已調整檢討圖說比例供量測檢視。	0-1
	5. 附錄二既有建築面積各棟面積計算有誤，請重新計算檢討既有建築面積與基地面積比值計算。	遵照辦理，業已修正面積計算，修正後之既有建築面積與基地面積比值經檢討仍符合規定。	0-1
	6. 附錄二更新單元劃定指標檢討之高雄市前金區五福三路 87 號大樓鑑定報告書尚未明確屬非防火構造建築物，請補充提供相關證明文件。	遵照辦理，業已補充台灣省土木技師公會 102 年 1 月 8 日鑑定說明，確認其屬非防火建築物。	0-3
	7. 建物所有權人佳威不動產開發股份有限公司事業計畫同意書建號 1405 之門牌與建物謄本不符。	遵照辦理，業已修正。	附件冊
貳、權利變換計畫	1. P. 6-3 表 6-2 都市更新容積獎勵 (A1) 數值計算有誤。	經釐清後本案都市更新獎勵面積為 633.83 m ² ，約占法定容積 6.81%。	P6-3
	2. P. 8-1 第捌章「土地改良物拆遷補償費」誤植臺北市政府。	遵照辦理，業已修正。	P8-1
	3. P. 10-4 表 10-3 明細表項次 4 金額計算誤植。	遵照辦理，業已修正。	P10-4
	4. P14-1 第拾肆章「權利變換選配作業說明」，請補充說明本案選配規劃及原則。	遵照辦理，業已補充選配規劃與原則說明至計畫書內。	P14-1
	5. 第拾陸章分配清冊，補充說明所有權人參與權利變換分配自行出資情形。	本案為所有權人自行發起之都市更新案件，由所有權人們自行出資，並委託本案實施者協助處理相關事宜及溝通協調等作業，4 位所有權人於申請分配期間皆出具選配申請，其中 3 位 (王○嬌、佳威不動產開發股份有限公司、蘇○誼) 選擇自行出資，1 位 (台灣土地銀行股份有限公司) 未自行出資並以權利變換折價抵付予實施者，其自行出資額度已載至表 12-1 及表 16-1。	P12-1、P16-1

「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 11 月 3 日（五）下午 2 時

開會地點：高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市前金區自強二路 169 號 4 樓）

編號	發表人	發言內容	意見回應及處理情形
1	土地所有權人- 王○嬌君	<p>感謝各位百忙抽空參與本案，現況建物年期已久，結構體已有危險，今年消防檢查與電梯檢測等也未通過，地下室機械停車也因地下層滲水而不堪使用，而且地下車位在無法使用後，一樓所有權人也未經住戶同意長期占用大樓後側公共區域，其他住戶期盼更新故未提出異議，只希望我們所有地主能早日發起自力更新改建本棟大樓，除可配合政府政策推動都市更新，也可一併將公有資產予以活化。</p> <p>本棟大樓位於五福三路，除臨近亞洲新灣區，更位於高雄市重要幹道，其外觀玻璃曾於颱風天時剝落，現況亦為地方治安死角，不僅安全上有所疑慮，也影響整體都市景觀與公共安全，希望各位委員及長官能給我們這個自力更新案指導與支持。</p>	謝謝所有權人支持。
2	土地所有權人- 佳威不動產開發 股份有限公司 (曾○銘代理)	<p>五福大樓區權會於 104 年 3 月針對大樓包含建材、結構、地下室連續壁、外觀及電梯等提出整修計畫，但一樓所有權人(土銀)的負責人員一直更換，無法獲得具體回應，直到去年底土地銀行資產管理部門的人員南下開會提及政府提出的資產活化政策會在今年 3 月有方向。</p> <p>我們大樓一直有開會討論，也希望趕緊進行都市更新，故想請問如果土銀一直未提出意見，我們其餘 75%的所有權人目前參與這個更新案的公聽會跟選配作業是否合法，又如果土銀在未來公辦公聽會提出意見，整個更新程序是否又要重來？</p> <p>這棟大樓今年還接到消防局開出的警告單，我們很擔心像去年颱風造成的安全問題，還是要請問長官目前我們的同意比例只有 75%是否可以繼續辦理都市更新，謝謝。</p>	謝謝所有權人支持。
3	土地所有權人- 蘇○誼君 (張○貞代理)	<p>五福大樓的基地原本不夠方正，所以為了讓整個更新案更完整，我們後側的透天厝也願意一同加入。而且考量土銀使用需求，我們也同意將更新後 1 樓店面的選配機會讓給土銀，另外我們多次開會討論本案申請的容積獎勵，因為本案基地條件，為了讓土銀面寬更大，地主也同意放棄申請容積移轉的機會，大家都做了部分退讓跟協商，只希望儘速獲得大家的共識辦理更新，也期盼土銀可以跟大家一起努力。</p>	謝謝所有權人支持。
4	土地所有權人- 臺灣土地銀行 股份有限公司 (書面資料)	<p>有關中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，「實施者」規劃更新後本行「權利變換價值」及房地分配權值等項因資訊不充分尚待協商，另涉及本行中山分行營運因都更負擔高額搬遷裝修等費用及</p>	有關貴公司提出有關本案分配資訊未充分一事，本案相關財務與選配等數據資料與計算皆係依都市更新相關法令提列計算，並委由估價團隊以權利變換不動產報告範本，依現況使用情形及不動產市場及建物使用等因素進行估算。倘貴單位對規劃內容尚有疑慮，本公司可再與貴公司說

編號	發表人	發言內容	意見回應及處理情形
		客戶流失等事項尚待整合意見，而實施者尚未與本行達成共識，爰此本行尚未出具都市更新計畫同意書，且本行目前不同意實施者進行選配事宜。	明釐清相關規劃內容並協助辦理選配事宜。
5	高雄市政府 都市發展局 (翁薇謹代表)	本案現為送件前準備階段，後續實施者將計畫內容與相關意見彙整提送申請後，市政府會進行審查作業。有關未達全體同意得否辦理都市更新一事，若取得都市更新條例規定達送件同意比例，即可申請辦理都市更新事業計畫，另請實施者多與地主溝通，說明選配原則、分配方式及相關辦理情形，同時應說明若於選配期間未表達分配意願，依規定得代為抽籤，使地主們了解權利變換機制及辦理方式。	謝謝市政府提醒。為利各位地主了解案情，今日彙整規劃內容於會上向各位報告，有關未到場的地主，實施者仍會持續溝通說明規劃內容，並協助其辦理選配事宜，後續俟相關文件彙整後，將提送完整計畫書圖，辦理後續更新程序。
6	張貴財理事長 (高雄市都市計畫技師公會)	<p>檢視本案參與更新僅申請容積獎勵 6.81%，倘採容積移轉及開放空間設計獎勵應可爭取更多建築容積，且都市更新審查時間與程序較一般案件冗長繁雜，一開始曾思考是否有合建之可能，惟經部分地主說明後得知係為滿足原一樓所有權人需求，並促成全體更新共識而放棄爭取。</p> <p>依都市更新條例第 11 條，本案應符合都市單元劃定基準，避免造成鄰地畸零無法興建，並檢具相關申請證明，以確保都市單元資格成立，得續走更新相關程序。</p> <p>現況有停車空間不足的問題，本案更新後量體與人車動線等規劃上應考量降低對周邊影響，並符合相關法令檢討。</p> <p>本案係屬地主自力更新，並由中國開發資產股份有限公司擔任代理實施，更新後也多由地主們自行分回，共同負擔比例也較他案略低，惟相關造價與費用仍需依規定提列計算，後續提送完整計畫書內容後，亦會有專業委員進行審查。</p> <p>本案位於高雄重要幹道，且所有權人含土銀，若能由公股銀行帶動更新，本案則有機會作為示範性指標案例。目前土銀尚未同意可能是對規劃內容尚有疑慮，請實施者再行溝通說明。</p>	<p>謝謝理事長提醒。同所有權人們說明，現況大樓結構已有危險，消防與電梯相關檢查皆未通過，已有公共安全疑慮。地主們多期盼得重建更新，故自行發起都市更新且自行出資，並委託本公司協助處理相關程序辦理與溝通協調事宜。</p> <p>本案西側建物已興建完成，且前次業已提送都市更新事業概要計畫並經市府核准，現為使基地形狀更為方整，故納入東南側 1064、1067 兩筆土地，未影響鄰地未來改建機會。</p> <p>有關更新後整體規劃部分，本案位於高雄市重要幹道，為維持五福三路側街道立面景觀之完整性，將車行動線改以自強三路 285 巷為主，降低對周邊環境之影響。</p> <p>本案相關費用提列計算皆依法令規定，後續俟選配完成後將提送完整計畫書圖申請報核，實施者也會再持續提供土銀相關資料，期達成全體地主更新共識，並使公有資產得活化再發展。</p>
7	陳世雷委員 (高雄市都市更新及爭議處理審議會委員)	<p>本案都市更新容積獎勵僅 6.81%，相關財務計算亦於現階段已下修調整，後續送件後委員會仍會就計畫內容進行審查。</p> <p>都市更新重視對地方環境之改善，未來審查應說明本案更新辦理之公益性，並說明更新前後之差異，是否會因量體增加而對周邊造成交通、都市微氣候等影響，應請規劃團隊再行檢視。</p> <p>有關範圍內所有權人土地銀行尚未同意，應釐清其有無意願或其他考量尚無法同意，請實施者再行溝通協調。本案為地主自力更新，並由代理實施者辦理相關更新申請，考量高雄尚無代理實施者辦理更新案件，後續審查可能會就相關機制及辦理方式討論，屆時請再補充說明。</p> <p>初步檢視目前提出之估價內容，建議補充基地對面之聯上開發案。</p> <p>此區臨五福三路，位於高雄市重要地段，然其現況建物窳陋，亦為地方潛</p>	<p>謝謝委員提醒。</p> <p>本案位於高雄市重要幹道，現況建物多不堪使用於風災易造成危害，且雖位處商業區，卻未達其應有之商業效益，且成為地方治安死角，形成公共安全危險。更新後期藉整體環境規劃，改善人車動線、步行空間與其建物使用效益，更藉由建物立面規劃，完善五福三路側之市容，提升都市空間品質。</p> <p>地主們多期盼得重建更新，故自行發起都市更新且自行出資，並委託本公司協助處理相關程序辦理與溝通協調事宜。</p> <p>有關委員提醒資料不足處，後續會再行補充使計畫更臻完善，後續會再提送完整計畫書圖辦理更新相關審查，一方面也會再持續與土銀溝通，期達成全體地主更新共識。</p>

編號	發表人	發言內容	意見回應及處理情形
		<p>在犯罪點，已有公共安全疑慮，並影響整體市容，後續應可就前述幾點說明更新後對地方之公益性。</p>	
8	<p>實施者委託人- 林○鵬先生</p>	<p>如同所有權人們說明，現況大樓之結構體已有危險，消防檢查與電梯檢測皆不符合規定，並造成公共安全疑慮。地主們具有重建改善之需求，故本案為所有權人自行發起之都市更新案件，且由所有權人們自行出資，並委託本公司協助處理相關事宜與溝通協調，與一般更新案實施者角色不同。</p> <p>本案西側建物已興建完成，本案前次已提送事業概要計畫並經市府核准，並已完成相關檢定，現為使基地形狀更為方整，故納入 1064、1067 兩筆土地，並未影響鄰地未來改建機會。</p> <p>本案位於高雄重要幹道，為維持五福路側之街道立面景觀之完整性，故將車行動線改以自強三路 285 巷為主，後續相關仍會考量對地方之影響並降低環境衝擊，倘有相關資料不足或缺漏，後續本公司與規劃團隊將會再行補充調整。</p> <p>考量公股銀行相關決議多須經由董事會同意，且其為避免爭議可能不適合以合建方式辦理，地主們也期望透過權利變換機制與專業審查，使本案得以公平、公正、公開透明的程序進行分配。後續實施者這邊會再持續提供土銀相關資料，期達成全體地主更新共識，並使公有資產得活化再發展。</p>	—
9	<p>結論 (實施者委託人 林○鵬先生)</p>	<p>感謝各位與會專家、相關機關及所有權人等指導與建議事項，今日會議內容均會納入計畫書中，作為後續更新事業規劃調整方向及參考，我們會再持續與所有權人們溝通協調，倘有任何疑問均歡迎和我們聯絡。</p>	—