

副本

檔 號：

保存年限：

## 內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：陳柏翰

聯絡電話：02-87712555

電子郵件：pohan@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：本署都市更新組

發文日期：中華民國110年12月16日

發文字號：營署更字第1101252182號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：DQWZQP)

主旨：檢送本署110年12月8日召開臺鐵民族館、科工館旁機11用地都市更新案工作會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署110年11月11日營署更字第1101219302號開會通知單續辦。

正本：陳委員永森、張委員桂鳳、蔡委員孟澤、國家發展委員會、交通部公路總局、經濟部標準檢驗局、高雄市政府財政局、都市發展局

副本：本署都市更新組(含附件)

# 署長 吳欣修





1 戶 1 車位或 2 戶 1 車位為原則，及增加機車停車位規劃，並納入公開評選文件內，以降低交通影響。

3. 樹木保護已為社會趨勢，建議可將基地樹木保護或移植原則納入公開評選文件內，亦有助展現市府重視生態保育之立場。

### (三)蔡委員孟澤

1. 本案法定容積率為 420%，並規劃申請 50%都市更新容積獎勵及 15%增額容積，開發量體已具相當規模，與臺南市案例相比，本案共同負擔比例似有偏高，建議規劃團隊再做檢視。
2. 另為提高本案公益性，建議市府可評估是否將提供社會住宅納為申請容積獎勵之必要條件。

### (四)交通部公路總局

1. 本局所管理高雄市苓雅區正憲段 536-1 地號屬國有土地，屆時將依國有財產法第 33 條與 35 條規定，變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管，或於移交該署接管前，委託該署辦理都市更新事宜。
2. 為配合市府都市更新開發規劃，本局刻正積極辦理相關新建工程，惟考量完工後搬遷作業期程尚具不確定性，本局後續洽市府辦理房地租賃續約作業時，仍請市府惠予提供協助，保留搬遷時程彈性。

### (五)本署都市更新組

1. 考量都市更新計畫為未來都市更新事業計畫之指導，建議可評估是否擴大本案更新計畫及更新地區範圍，如基地南側安康路兩側地區未來如有機會採重建或整建維護方式辦理，即可利用本次所擬都市更新計畫預為規範。

2. 基地東側未開闢道路雖屬基地範圍外，惟為促進本案開發公益性，建議可評估是否於公開評選文件內納為由實施者於一定期限內取得後捐贈予市府之彈性非必要需求。
3. 基地北側民族國宅及南側安康路兩側地區，建議可評估是否將周邊環境、景觀改善措施納為容積獎勵項目，俾提升基地開發公益性。
4. 本案共同負擔比率高達 61~62%，建議規劃團隊依近期營建物價及市場行情變化更新相關數據。
5. 規劃團隊所提出之方案除申請都市更新容積獎勵外，另規劃申請增額容積。考量開發量體龐大，而開發後公益空間構想僅提及步行空間退縮、新闢 20 公尺計畫道路及提供公益設施等，其整體公益性及開發後對周邊環境產生之效益似有不足，建議再予評估。
6. 本署前於 105 年至 108 年間曾補助高雄市政府辦理「高雄市鐵路地下化周邊地區都市更新整體計畫案」，該案就本基地周邊地區所提出之整體構想為強調「以大眾運輸導向，創造悠閒、安全、連續的步行環境」；及透過公部門投入公有地建設或都市更新契機，於建築基地內提供公共開放空間，以串聯生態廊道及地景資源，達到動態導風和綠廊空間串聯效果。查本案於都市計畫變更作業內已於土地使用分區管制要點及都市設計基準初步提出對應策略，惟仍建請規劃團隊協助建立完整、細緻規範，俾協助市府呈現計畫延續成果及整體都市空間成長策略。
7. 簡報第 25 頁提及本案後續將依都市更新條例第 5~7 條規定劃設更新地區，惟究係採都市更新條例第 6

條或第 8 條規定辦理，建議規劃團隊預為釐清，俾後續作業順利推展。

8. 查本案貴府所送工作計畫書所訂作業流程，110 年底應已完成先期規劃期末報告，及辦理都市計畫變更作業，建請市府積極辦理俾符原訂進度。另本案原訂第 3 期補助款核銷轉正期限為 110 年 12 月底，建請市府留意作業期程並積極辦理。

#### (六)高雄市政府財政局

1. 關於本案共同負擔比例 1 節，規劃團隊係委請不動產估價師評估後提出，惟本局仍將請規劃團隊配合市場變化持續更新。
2. 市府近期已推出多案政府主導都市更新案件，公共利益皆為重要考量因素。本案後續於都市計畫變更階段，市府相關單位皆會參與討論，應可提出適切開發方案。
3. 為避免因擴大都市更新計畫範圍衍生其他與開發基地無涉之討論議題，至延宕本案推動期程。故建議仍維持現有都市更新計畫範圍，周邊地區則建議由本府另案辦理，予以審慎規劃。

#### (七)高雄市政府都市發展局

1. 本局原規劃辦理全市都市更新地區通盤檢討，惟囿於人力不足，近期尚未推動，後續將適時評估辦理。另營建署所提建議擴大都市更新計畫範圍 1 事，如財政局評估具可行性，建議可從地區交通系統規劃角度出發，評估擴大範圍。
2. 依都市計畫細部計畫審議原則第 11 條規定，主要計畫變更土地使用分區規模達 1 公頃以上地區，應劃設

不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。規劃團隊目前所提方案尚未見依據前開規定所做之規劃，建議再做調整。

3. 本案預計變更為第五種住宅區，周邊道路寬度約為 6 至 8 公尺，後續將涉及交通衝擊及停車需求負擔等評估，建議補充說明開發後道路寬度及公共設施服務水準。
4. 本案開發基地非屬都市設計地區，期末報告內容請予修正。

#### 七、結論：

(一)與會委員就本案開發公益性提供諸多建言，請市府納入開發方案研議。

(二)請市府依計畫期程持續辦理。

#### 八、散會（下午 13 時）

