

# 100 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

## 第三次會議紀錄

壹、會議時間：100 年 9 月 20 日（星期二）上午 10 時

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：林召集人欽榮

紀錄：吳慧中、陳心怡

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、報告案：

### 一、臺南永康飛雁新村更新地區招商規劃案

#### （一）綜合討論

##### 1. 何委員志宏

（1）考量本案未來可能引入的人口，是否會加重交通負荷？目前中華路交通已相當擁塞，規劃應考慮開口位置及動線配置。

（2）本區是否可設置賣場，是否又引起更大量的交通問題？如不可以應先規定。

##### 2. 解委員鴻年

（1）本案為招商案，應無更新單元劃設、課題等問題。

（2）針對市府不容許使用的發展、設計想法，如容積獎勵上限為何等，應在招商時清楚明確告訴投資者。

（4）本案商業發展類型及定位要考量都市結構後再檢討訂定。

3. 陳委員俊仁：整體之規劃定位為何，開發構想為何，是否不可作住宅使用，應加以說明並適當導引。

##### 4. 謝委員宏昌：

（1）本案是地區招商規劃案，卻落入傳統之都市規劃、管制等一堆限制，實施者缺乏進場誘因。

（2）本案應該考慮區位條件，或是否可以和周邊計畫串連，如砲校、柴頭港溪、創意設計園區等產生互動。

5. 張委員紹源：永康十分缺乏綠地和鄰里公園，建議本計畫可以提供一個公園綠地空間。

6. 廖委員淑容

(1) 本案位處重要區位，但目前發展的意象卻很抽象，應再具體。

(2) 建議增加本案吸引投資的誘因，以免公告招商後流標。

(二) 結論：本案請將各委員意見納入參考修正，後續請再詳細規劃願景、期望，正確導引和勾勒本區開發方向，並詳述政府已辦事項，如生活圈道路計畫等。

## 二、臺南安平二期國宅更新規劃案

### (一) 綜合討論

1. 解委員鴻年

(1) 本案居民意願為關鍵，未來的委外規劃案應設定要做到什麼任務，廠商的退場機制要先思考。

(2) 建議本案不要先設定僅以徵選實施者方式辦理，如以自力更新方式辦理，可降低成本，未來協助住戶找建築師、營造單位即可，財務會比較可行。

2. 謝委員宏昌

(1) 目前現住戶的意願，參與權利變換或離開去別的地方的比例為多少？應該要先有這些資訊，會影響未來規劃設定。

(2) 以本案區位而言，不建議高容積，應該以建築產品的設定，以提高每坪單價方向來思考財務平衡問題。

(3) 未來自力更新是勢必要推動的方向，有關自力更新部分總顧問會協助辦理。

3. 廖委員淑容

(1) 目前提出的四個方案皆已設定最高的容積獎勵，居民仍要負擔 300 多萬，隱含了這個地區的市場行情問題，本案市場行情的設定為多少？是否合理。

(2) 容積獎勵設定到達上限，容積增加對於周邊環境的衝擊應該加以評估。

4. 何委員志宏：更新的誘因要讓居民了解，財務的呈現方式應該修正。更新後價值的提高，相對於現有房屋的價值利差的呈現，也許可以讓居民較有意願。
5. 林委員燕山：容積的處理要謹慎，提高容積對於周邊環境的影響應妥善評估。
6. 張委員紹源：財務評估部分，以目前數據看來，不管對於居民或是對於投資廠商來看，都是不可行的，應再檢討。
7. 陳委員俊仁：本案居民的意願很重要，除了自負擔部分，還有拆遷安置的問題，另外居民可能對於營建署尚有額外的期待，這些都會影響居民的意願。所以本案現階段與其去計算各方案，更重要的是去了解居民可負擔多少，未來委外規劃案中，應該增加意願調查方面之工作。

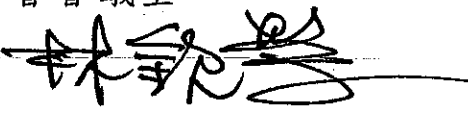
## （二）結論

1. 本案應持續送本審議會報告，徵求各委員的意見。今日會議各委員之意見請業務單位納入參考修正。
2. 本案經本次會議討論，未來應不單一以徵選實施者方式辦理，包括居民自力更新方式皆應納入評估。

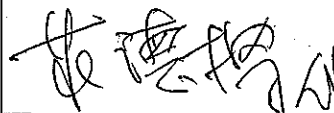
陸、散會（上午 11 時 30 分）

# 100 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

## 第三次會議簽到簿

- 一、 會議時間：100 年 9 月 20 日（星期二）上午 10 時
- 二、 會議地點：本府十樓都委會會議室
- 三、 主持人：林召集人欽榮 
- 四、 出席單位：

### (一) 都市更新委員

黃副召集人永泰	請假	徐委員中強	
吳委員宗榮	吳宗榮	林委員燕山	林燕山
張委員紹源	張紹源	葉委員惠青	請假
林委員秀娟	林秀娟	林委員清華	請假
洪委員德勝	請假	賴委員美蓉	請假
謝委員宏昌	謝宏昌	廖委員淑容	廖淑容
吳委員玉成	請假	張委員玉璜	請假
解委員鴻年	解鴻年	陳委員俊仁	陳俊仁
何委員志宏	何志宏	陳委員淑美	請假
趙委員正義	請假		

陳心怡

(二) 業務單位

吳執行秘書欣修	請假	本府都市發展局 都市更新科	陳心怡
本府都市發展局 都市規劃科	蔡金輝	吳登中	莊武權

陳心怡