

103 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第一次會議紀錄

壹、會議時間：103 年 8 月 29 日（星期五）下午 14 時

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：許召集人和鈞

記錄：陳心怡、陳宥年

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、103 年度委員介紹(略)

陸、本市 103 年度更新業務概況報告(略)

柒、審議案件

第一案：「擬定臺南市東區德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」

第二案：「擬定臺南市中西區槎林段 711 地號等八筆土地都市更新事業計畫案」

原第三案撤案

第四案：「擬定臺南市中西區孔廟段 333 地號等二筆土地都市更新事業計畫案」

第五案：「擬定臺南市中西區永華段 135 地號等二筆土地都市更新事業計畫案」

捌、審議案件

第一案：「擬定臺南市東區德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市更新案都市更新事業計畫」案

說明：

（一）背景說明：

鐵路地下化工程是攸關臺南市百年的城市發展，不僅能縫合臺南市因鐵路分隔兩地的發展，更可以將沿線斷裂城市發展的平交道、陸橋與地下道加以彌合。但鐵路地下化的工程也使得鐵路沿線的住戶因此面臨拆遷的情境，為了能照顧拆遷戶，市府史無前例提出「照顧住宅方案」，希望能以成本價供拆遷戶選購，顧及拆遷戶居住的情感。

為了能使本市鐵路地下化專案照顧住宅與拆遷期程順利銜接，市府於 102 年 11 月依都市更新條例第九條公開徵選實施者，經公開評選程序，由得標廠商富立建設股份有限公司實施本基地之更新作業，委託實施者富立建設股份有限公司並依契約提出本都市更新事業計畫。

本照顧住宅方案基地位於臺南市東區之生產路與鐵路交會處、生產路南側，德高段 1500-2 地號土地，面積約 19,069 平方公尺，現為市有土地。基地鄰近文化中心、巴克禮公園、台南都會公園及小巨蛋預定地，基地就在未來南臺南車站對面，住商條件良好，讓住戶能再延續社區情感兼顧良好生活品質。

本更新基地土地權屬單純，土地奉行政院 101 年 03 月 19 日核定於南臺南站副都心區段徵收後，專案讓售給臺南市政府都市發展更新基金，未來實施者繳清土地價款並取得建照後，移轉予實施者。本案基地並於 103 年 5 月「擬定南臺南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案住宅)都市更新計畫案」劃定

都市更新單元。

(二) 辦理過程：

1. 103年3月7日 市府簽約委託富立建設股份有限公司實施
2. 103年5月23日 市府發布實施都市更新計畫
3. 103年6月3日 實施者自辦公聽會
4. 103年6月4日 實施者擬具事業計畫提出申請報核
5. 103年7月15日至8月13日公開展覽30日
6. 103年8月7日 市府舉辦公開展覽期間公聽會
7. 103年8月7日 市府舉辦本案聽證

(三) 法令依據：依都市更新條例第19條辦理。

(四) 申請獎勵項目及額度：

1. 更新時程獎勵：本案於更新地區公告日起1年內提送事業計畫，申請獎勵面積3,203.59m²，與基準容積比率為8%。
2. 更新單元規模：本案更新單元面積達3000平方公尺以上。申請獎勵面積4,004.49m²，與基準容積比率為10%。
3. 整體規劃設計：申請獎勵面積2,002.25m²，與基準容積比率為5%。
4. 合計本案都市更新建築容積獎勵共申請9,210.33m²，與基準容積比率為23%。

決議：本案請補充公益性及容積移轉必要性、合理性之詳細說明後，再提會審議。

第二案：「擬定臺南市中西區樣林段 711 地號等八筆土地都市更新事業計畫案」案

說明：

（一）背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍包括中西區樣林段 711 至 718 地號等 8 筆地號，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 392.44 平方公尺，坐落於孔廟文化園區內，符合更新單元劃定基準。
2. 計畫目標：配合臺南市中西區之舊部落歷史保存，及孔廟文化園區更新地區之更新目標，主要目標有維護環境資產、提升居民生活品質及改善地區整體風貌等三項目標。
3. 處理方式及其區段劃分：本更新單元以整建維護為處理方式；為整建維護區段，無重建區段。
4. 本案合於都市更新條例第 19 條第 5 款所示，已取得更新單元內全體公有土地及私有合法建築物所有權人之同意，得免舉辦公開展覽及公聽會，並依都市更新條例施行細則第 11 條之 1 於核定都市更新事業計畫前舉行聽證。

（二）辦理過程：

1. 102 年 5 月 8 日 委託竇國昌建築師事務所辦理「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新事業計畫案」。
2. 102 年 10 月 24 日 規劃團隊提送規劃草案。
3. 103 年 3 月 25 日 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正。
4. 103 年 4 月 11 日 規劃團隊檢送修正計畫書。
5. 103 年 7 月 10 日 至 103 年 7 月 30 日聽證會公告。
6. 103 年 8 月 6 日 事業計畫聽證會。

（三）法令依據：都市更新條例第 19 條

（四）申請獎勵項目及額度：本更新單元無申請容積獎勵。

決議：照案通過。

第四案：「擬定臺南市中西區孔廟段 333 地號等二筆土地都市更新事業計畫案」案

說明：

（一）背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍包括中西區孔廟段 333 地號及孔廟段 334 地號等 2 筆土地，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 110.6 平方公尺，坐落於孔廟文化園區內，符合更新單元劃定基準。
2. 計畫目標：配合臺南市中西區之舊部落歷史保存，及孔廟文化園區更新地區之更新目標，主要目標有維護環境資產、提升居民生活品質及改善地區整體風貌等三項目標。
3. 處理方式及其區段劃分：本更新單元以整建維護為處理方式；為整建維護區段，無重建區段。
4. 本案合於都市更新條例第 19 條第 5 款所示，已取得更新單元內全體公有土地及私有合法建築物所有權人之同意，得免舉辦公開展覽及公聽會，並依都市更新條例施行細則第 11 條之 1 於核定都市更新事業計畫前舉行聽證。

（二）辦理過程：

1. 102 年 5 月 8 日 委託寶國昌建築師事務所辦理「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新事業計畫案」。
2. 102 年 10 月 24 日 規劃團隊提送規劃草案。
3. 103 年 3 月 25 日 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正。
4. 103 年 4 月 11 日 規劃團隊檢送修正計畫書。
5. 103 年 7 月 10 日 至 103 年 7 月 30 日聽證會公告。
6. 103 年 8 月 6 日 事業計畫聽證會。

（三）法令依據：都市更新條例第 19 條

（四）申請獎勵項目及額度：本更新單元無申請容積獎勵。

決議：照案通過。

第五案：「擬定臺南市中西區永華段 135 地號等二筆土地都市更新事業計畫案」案

說明：

（一）背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍包括中西區永華段 135 地號及永華段 136 地號等 2 筆土地，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 96.84 平方公尺，坐落於孔廟文化園區內，符合更新單元劃定基準。
2. 計畫目標：配合臺南市中西區之舊部落歷史保存，及孔廟文化園區更新地區之更新目標，主要目標有維護環境資產、提升居民生活品質及改善地區整體風貌等三項目標。
3. 處理方式及其區段劃分：本更新單元以整建維護為處理方式；為整建維護區段，無重建區段。
4. 本案合於都市更新條例第 19 條第 5 款所示，已取得更新單元內全體公有土地及私有合法建築物所有權人之同意，得免舉辦公開展覽及公聽會，並依都市更新條例施行細則第 11 條之 1 於核定都市更新事業計畫前舉行聽證。

（二）辦理過程：

1. 102 年 5 月 8 日 委託寶國昌建築師事務所辦理「擬定臺南市孔廟周邊地區都市更新事業計畫案」。
2. 102 年 10 月 24 日 規劃團隊提送規劃草案。
3. 103 年 3 月 25 日 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正。
4. 103 年 4 月 11 日 規劃團隊檢送修正計畫書。
5. 103 年 7 月 10 日 至 103 年 7 月 30 日聽證會公告。
6. 103 年 8 月 6 日 事業計畫聽證會。

（三）法令依據：都市更新條例第 19 條

（四）申請獎勵項目及額度：本更新單元無申請容積獎勵。

決議：照案通過。

玖、散會(下午 17 時)