

# 103 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

## 第二次會議紀錄

壹、會議時間：103 年 10 月 20 日（星期一）上午 10 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

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、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」案再提會審議

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」案再提會審議

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，拆遷戶為此南北奔走，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，面積約 19,069m<sup>2</sup>，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日市府舉辦本案聽證
7. 103年8月25日提本市都市更新幹事會研議
8. 103年8月29日提本市都市更新委員會審議

(三) 法令依據：依都市更新條例第19條辦理。

(四) 申請更新獎勵項目及額度：

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3,203.59平方公尺，與容積比率為8%。
2. 更新單元規模：本案更新單元面積達3,000平方公尺以上。申請獎勵面積4,004.49平方公尺，與基準容積比率為10%。
3. 整體規劃設計：實施者規劃有8mm樓板隔音墊以改善居住樓板衝擊影響、屋頂層設置太陽能板以協助社區公共設施能源供給、捐贈基地內40,000立方公尺之土方協助周邊公共工程需用土方、留設寬約19公尺之廣場空間做為防災避難範圍使用等項，總計申請獎勵面積2,002.25平方公尺，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9,210.33平方公尺，與基準容積比率為23%。

(五) 前次會議審議決議及目前辦理情況：

本案前次會議決議應補充公益性及容積移轉之必要性、合理性之詳細說明後，再提會審議。

經實施者提出修正事業計畫書後，考量目前專案照顧戶有較高比例對於 50 坪模矩大小之住宅房型為理想需求，故有整體提升樓地板面積之需求；爰除都市更新獎勵與開放空間獎勵之外，為整體加大空間模矩以確保居住舒適、提升整體空間品質，在符合法規條件下提出申請容積移轉獎勵，以符合需用之總樓地板面積條件。

而考量社會公平正義觀感，實施者本次事業計畫增加之銷售樓地板面積中，專案住宅與一般住宅之比例為 54.5%：45.5%，同時將一般住宅所增加樓地板之銷售利潤部分(3.0244 億元)，全數回饋予專案照顧住宅之建材升級費用上(3.0477 億元)，在專案住宅之銷售價格仍維持契約規定且不計入容積移轉成本以及額外衍生之營建成本之下，此增額容積所產生之利潤全數回饋予專案照顧住宅上，對本市推動鐵路地下化工程及本照顧住方案具有符合公益需求與公平合理之正面回應。

委員發言紀錄：

#### (一) 賴光邦委員

1. 本案以都市更新方式辦理，其適法性、合理性，請業務單位再予考量，如有相關公文書等核定文件，應附於計畫書內補充說明。
2. 本案主辦單位為市府都發局更新科，本委員會之行政單位亦為該科，有球員兼裁判的問題，建議未來市府應在業務上有所區分。
3. 本案計畫書提出之容積超過當初投標之投資計畫書，是否適宜？容積移轉可否申請？該基地所在之細部計畫於本案簽約後始公告成為可容積移入地區，容積移轉本案是否可適用，請業務單位釐清。

#### (二) 謝宏昌委員

1. 本案雖非完全符合都市更新的做法，但本計畫係為鐵路地下化拆遷戶興建居住住所，以促進鐵路地下化推動，其計畫精神上確有都市更新之意義，亦具公益性。

2. 容積移轉如確為當初投標評選時，富立建設獲選之原因，則容積移轉不應給予。

### (三) 何志宏委員

1. 請實施者釐清都市更新容積獎勵仍有申請空間但僅申請 23%，反而採容積移轉申請之原因。

### (四) 胡學彥委員

1. 本案因主辦單位為臺南市政府，故尚有市府與實施者間之契約關係，但本委員會之權責，僅為依據都市更新相關法令、更新整體規劃等審議其更新容積獎勵及事業計畫內容，而市府與實施者間的契約規定應由市府與實施者自行去協調。

### (五) 張紹源委員(林梅妮代)(書面意見)

1. 第 6 頁房地產市場調查資料以 102 年為主，內政部不動產實價登錄揭露資訊已至 103 年 8 月，請補充說明並修正。
2. 第 13 頁更新獎勵容積 $\Delta$ F5-1 採整體規劃設計(樓板施作 8mm 隔音墊、屋頂太陽能板、捐贈土方、拉大棟距、留設廣場空間等)給予 5% 容積獎勵，第 15 頁 $\Delta$ F5-1 之計算式主要係以「標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令者所需經費」核算，請依該計算式詳細說明原標準與本案標準之差異與增加之經費，並提供本案所增容積之計算式。另拉大棟距與留設廣場空間是否與第 14 頁所述綜合設計開放空間獎勵重覆？
3. 本案容積移轉申請 36.98%，原投資計畫書並未提出，有無違反合約規定？
4. 計畫書第 16 頁及 57-58 頁，有關增額容積之公益性與必要性及其計算式，表 10-2 增額容積係以「投資計畫書」與「都市更新事業計畫

書」「真邦區」銷售面積(未計公共空間)差異計算利潤 3.0244 億元，表 16-6 則以「原合約規範」與「都市更新事業計畫書」「和築、真邦區」計算所增加成本 3.0477 億元，其比較基礎不同。

決議：

- 一、本案請依各委員意見補充中央更新投資、更新地區劃定等核定文件，並補充更詳細之容積爭取說明內容。
- 二、本委員會除更新容積獎勵審議外，仍將就本案更新容積獎勵、開放空間獎勵及容積移轉申請之總量通盤考量。請實施者重新修正調整計畫內容後再提會審議。
- 三、請業務單位補充說明，更新容積獎勵、開放空間獎勵、容積移轉等三項申請規定、各項申請額度上限及各委員會審議權責供參。

玖、散會(上午 12 時)

# 103 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

## 第二次會議簽到簿

一、會議時間：103 年 10 月 20 日（星期一）上午 10 時

二、會議地點：本府十樓都委會會議室

三、主持人：許召集人和鈞 許和鈞

四、出席單位：

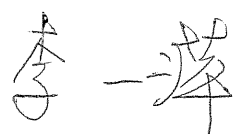
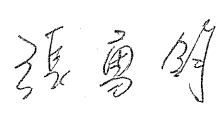
(一) 都市更新委員

吳副召集人欣修	<u>黃德揚</u>	吳委員宗榮	請假
方委員進呈	<u>王俊博</u>	林委員燕山	<u>林燕山</u>
張委員紹源	<u>林梅妮</u>	葉委員澤山	<u>葉澤山</u>
林委員秀娟	請假	林委員裕盛	請假
陳委員聰徒	迴避	賴委員美蓉	請假
謝委員宏昌	<u>謝宏昌</u>	廖委員淑容	請假
賴委員光邦	<u>賴光邦</u>	曾委員憲嫻	<u>曾憲嫻</u>
解委員鴻年	請假	陳委員俊仁	請假
何委員志宏	<u>何志宏</u>	陳委員淑美	請假
胡委員學彥	<u>胡學彥</u>		

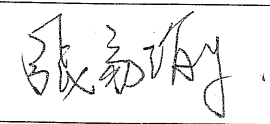
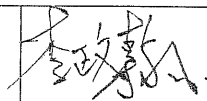
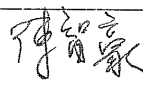
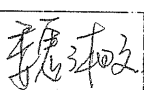
(二) 業務單位

莊執行秘書德樑		本府都市發展局 都市更新科	
---------	---	------------------	---

(三) 幹事會

臺南市政府交通局 孫沁芬幹事		臺南市政府地政局 林佳樺幹事	
臺南市政府財政處 陳淑玟幹事		臺南市政府法制處 張淑娟幹事	
臺南市政府社會局 李一萍幹事		臺南市政府工務局 謝岳龍幹事	
臺南市政府文化局 沈淑慧幹事		臺南市政府消防局 張勇鈞幹事	
臺南市政府都發局 梅國慶幹事		臺南市政府都發局 張意正幹事	
臺南市政府都發局 廖育德幹事		臺南市政府都發局 薛卜賓幹事	

(四) 申請單位、規劃團隊

富立建設股份有 限公司			 
啟順開發顧問有 限公司	