

柒、 審議案件

第一案：擬定臺南市東區光明段 581 地號等一筆土地都市更新事業計畫案
說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍為東區光明段 581 地號 1 筆土地，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 1,968 平方公尺，位於東區東安路與東安路 48 巷交叉口處，符合更新單元劃定基準。
2. 計畫目標：目前大樓已 30 年，建物管線凌亂外露、牆面髒汙，本案希望透過大樓臨東安路及東安路 48 巷立面整修，進而改善都市空間環境，美化市容。
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. 同意比：土地所有權人同意比：81.90%，土地面積同意比：84.53%，合法建物所有權人同意比：83.65%，合法建物樓地板面積同意比：87.67%，合於事業計畫提送規定(土地及建物所有權人達 2/3，面積達 3/4)。

(二) 辦理過程：

1. 103 年 05 月 08 日 內政部營建署核定本案補助計畫
2. 103 年 11 月 16 日 社區完成自辦公聽會
3. 104 年 01 月 28 日 提送事業計畫書
4. 104 年 02 月 25 日 提送修正事業計畫書
5. 104 年 03 月 26 日~104 年 04 月 24 日 公開展覽 30 日
6. 104 年 04 月 10 日 完成公辦公聽會
7. 104 年 05 月 14 日~104 年 06 月 02 日 聽證公告 20 日
8. 104 年 06 月 29 日 辦理聽證
9. 104 年 07 月 27 日 幹事會

(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：

- (一) 聽證發言回應部分，請建築師就蔡先生提問(2)內容補充較明確之回覆。
- (二) 本都市更新事業計畫案同意通過，請實施者完成修正後，依相關規定報核。

第二案：擬定臺南市中西區永華段 142 地號等一筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍為中西區永華段 142 地號 1 筆土地，位於府中街 98 巷 19 號，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 244.43 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 05 月 08 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 03 月 25 日 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正
4. 103 年 04 月 11 日 規劃團隊檢送修正計畫書
5. 103 年 10 月 15 日 擬定事業計畫期間公聽會
6. 104 年 05 月 29 日 提送修正計畫書
7. 104 年 08 月 03 日 聽證
8. 104 年 07 月 27 日 幹事會

(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

第三案：擬定臺南市中西區永華段 434 地號等三筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：更新單元範圍為中西區永華段 434、435 及 445 地號等 3 筆土地，位於開山路及府中街交叉口處，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 960.45 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 05 月 08 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 03 月 25 日 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正
4. 103 年 04 月 11 日 規劃團隊檢送修正計畫書
5. 103 年 10 月 15 日 擬定事業計畫期間公聽會
6. 104 年 05 月 29 日 提送修正計畫書
7. 104 年 08 月 03 日 聽證
8. 104 年 07 月 27 日 幹事會

(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。

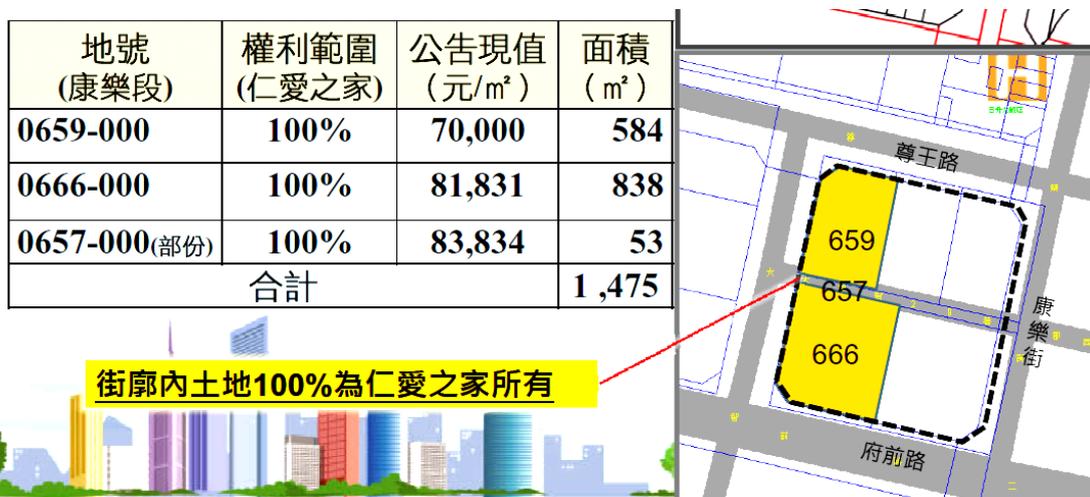
決議：照案通過

研議案：「擬定臺南市中西區康樂段 666 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」劃定更新單元研議案

說明：

本案業經內政部營建署於 101 年 10 月 24 日核定補助 180 萬元，基地範圍包括中西區康樂段 659、657 及 666 地號等 3 筆土地，面積計有 1,475 平方公尺，合於本府所定「臺南市都市更新單元劃定基準」第二條第(三)款「臨接已開闢二條八公尺以上之計畫道路，且基地面積在一千平方公尺以上者」規定，劃定為重建單元。

3 筆土地權屬皆為「財團法人台灣省私立台南仁愛之家」所有，今因地主仁愛之家僅同意康樂段 666 地號 1 筆地號參與都市更新，查該筆土地面積為 838 平方公尺，未達本府所定重建單元劃定基準，惟「臺南市都市更新單元劃定基準」第二條另有但書：「為避免重大災害之發生或因戰爭及重大災害遭受損壞等情形，經本府同意者，得不受第一項規定之限制。」故由本案籌備會提請本府研議劃定更新單元。



委員發言紀錄：

(一) 委員一：

1. 本案不應視為已受核准原補助案之更新範圍縮小案件，應係視為另一新案，討論是否得屬更新案件，故不應視為已合法化之縮小版更新單元，倘為討論是否得以單獨劃定重建更新單元，至少須有都市更新事業計畫等相關資料，以作為討論基礎。

2. 倘不作為更新單元，該建築物可立即進行重建，即可解決建築物之公共危險問題，差別僅在於都市更新所提供的獎勵，不應以都市更新方式解決該問題。

(二) 委員二：

1. 就所提供資料未能顯示地主與建築物所有權人權利關係，亦無充足資料供判斷地主是否認同都市更新後產權處分方式，不應成案。
2. 建築物之公共安全問題必須設法解決，但與同意本案為都市更新案件與否無涉，都市更新不應作為解決具公共危險建築物之手段。

(三) 委員三

應回歸討論地主與建築物所有權人之權利關係，以探討建築物法定維護權責。

(四) 委員四

1. 即使完成籌組更新會，只要地主不同意都市更新事業計畫內容，目前所努力的部分即白耗虛工。
2. 建築物所有權人與地主關係皆未明確，影響地主是否同意都更處理方式變數仍非常大，請規劃單位再行評估整體效益。
3. 無充足資訊確認本案都市更新之建築物及土地處理方式，地主是否同意更新方式為本案重點，目前皆不明確，委員會無法同意該筆地號單獨劃定為更新單元，至少須明確擬定都市更新方案，包含土地及建築物之處理方式，與地主完成協調，並符合地主之土地處分規則，才具條件以討論本議題。

決定：請提案單位再整體評估都市更新可行性，擬定完整都市更新事業計畫(包含地主土地處分之可行性)，與土地及合法建築物所有權人充分協調，並備具所有權人同意都市更新方案之證明文件再議。