

104 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第二次會議

會議紀錄

- 壹、 會議時間：中華民國 104 年 10 月 23 日（星期五）14 時
- 貳、 會議地點：永華市政中心本十樓 都市計畫委員會會議室
- 參、 主持人：曾召集人旭正 記錄：洪春誠
- 肆、 出席單位：詳簽到簿
- 伍、 審議案件

擬定臺南市東區竹篙厝段 1943 地號等一筆土地都市更新事業計畫案

- 陸、 報告案件

「臺南市安平二期國宅都市更新事業執行計畫案」執行方案

柒、 審議案件說明及會議決議

擬定臺南市東區竹篙厝段 1943 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竹篙厝段 1943 地號 1 筆土地，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 1,142 平方公尺，位於臺南市東區德光里，臨崇學路與崇德路交叉口處，符合更新單元劃定基準。
2. 計畫目標：目前大樓已逾 20 年，外牆磁磚剝落問題嚴重，另有頂樓漏水、地下屋地面水泥龜裂等問題，擬透過都市更新整維方式，改善建築立面美觀及安全性，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：87.80%，土地面積同意比：88.91%，合法建物所有權人同意比：88.10%，合法建物樓地板面積同意比：88.88%，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 12 月 10 日 內政部營建署核定本案補助計畫
2. 104 年 05 月 17 日 社區完成自辦公聽會
3. 104 年 05 月 29 日 提送事業計畫書
4. 104 年 07 月 08 日~104 年 08 月 06 日 公開展覽及聽證公告 30 日
5. 104 年 08 月 14 日 辦理公聽會
6. 104 年 08 月 17 日 辦理聽證
7. 104 年 09 月 16 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：本都市更新事業計畫案同意通過，請實施者續依相關規定報核。

捌、 報告案件說明及會議決議

「臺南市安平二期國宅都市更新事業執行計畫案」執行方案

說明：

(一) 背景說明：

1. 緣起：

臺南市安平二期國宅案為內政部營建署（前身為台灣省政府住宅及都市發展局）興建並於民國 84 年銷售交屋，自交屋後幾年，房屋天花板、牆壁陸續出現各種瑕疵，包括水泥持續龜裂剝落、鋼筋外露鏽蝕、地下室柱板崩裂朽壞、粉刷層鬆脫與滲水等損壞情形，儘管住戶一再自行修繕都無法改善，房屋的損壞情形日漸惡化，不僅造成生活上種種不便，更嚴重危害居住安全，期間本府積極協調內政部營建署辦理結構安全鑑定及補強設計評估，並經市長於 101 年 9 月親赴安平二期國宅社區現場勘查，要求市府團隊全力協助安平二期國宅社區，盡最大努力協助辦理相關事項。

本府經與住戶溝通協調，並積極協助社區住戶籌組都市更新會，於去年(103 年)9 月核准籌組都市更新會，於社區都市更新會理事長及各住戶共同努力之下，順利於 104 年 3 月 1 日召開成立大會，本府於 104 年 5 月 22 日核准住戶成立「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」。

本府持續與住戶溝通協調，並以照顧民眾權益、減少居民負擔為優先考量，研擬多項都市更新執行方案，爰就各方案內容提送本委員會報告，聽取各相關單位及專家學者意見，俾向內政部營建署提會討論，以維護保障住戶生命財產安全與權益。

2. 計畫範圍與面積：

本案更新單元於 102 年公告發布實施「擬定臺南市安平二期國宅更新地區都市更新計畫案」，更新單元範圍位於安平路 406 巷以西，舊運河河道(現況為綠地)以南，安平路 500 巷以東及安平路以北之現有台南市安平二期國宅，全區包含上鯤鯓段 398 地號等 4 筆土地及 1 筆道路用地(部份上鯤鯓段 635 地號)，更新單元面積住宅區 7,927 m²，道路用地面積 1,047 m²，合計 8,974 m²。

3. 土地使用分區及使用強度：

本案基地屬住宅區(住二)，建蔽率 60%、容積率 150%；本案為 84 年興建完工之國宅，當時興建容積為 270%。

4. 計畫目標：

基地內建築物屬 84 年完工由內政部營建署興建之五層樓集合住宅。惟該國宅自 84 年交屋後即陸續產生混凝土剝落及建築物結構之安全疑慮。歷經四次結構安全鑑定於 103 年 4 月 30 日第四次鑑定報告指出因補強經費大於重建經費一半以上(占 72.84%)，故以拆除重建最具效益。並經由賴清德市長允諾透過都市更新方式協助社區以一坪換一坪為目標幫助社區重建。

5. 處理方式及其區段劃分：

本更新單元以全區皆為重建區段方式開發。

(二)辦理過程：

1. 84 年 4 月 26 日 國宅興建完成
2. 94~97 年 第一次~第三次結構鑑定
3. 101 年 1 月 2 日 臺南市安平二期國宅都市更新事業計畫案簽約
4. 102 年 7 月 1 日 擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫發布實施
5. 102 年 10 月~12 月 第四次結構安全鑑定
6. 104 年 05 月 22 日 台南市安平二期國宅社區都市更新會立案

(三)研擬方案：

本案基地如採都市更新方式原地重建，總容積上限經都市更新獎勵後為原容積(270%)+法定容積(150%)30%，即 315%，惟如要達成 1 坪換 1 坪之目標，其財務仍短缺 5.33 億元，爰此，為籌措前開財務缺口，研擬各項都市更新執行方案，如后說明：

1. 原基地都更重建方案：

- (1)調升法定容積為 300%，並申請 50%容積獎勵(50%)及 40%容積移轉，財務缺口仍有 3.48 億元，須向興建單位內政部營建署爭取補助款。
- (2)調升法定容積為 360%，並申請 50%容積獎勵(50%)及 40%容積移轉，財務缺口仍有 0.53 億元，須向興建單位內政部營建署爭取補助款。
- (3)調升法定容積為 380%，並申請 50%容積獎勵(50%)及 40%容積移轉，財務達至平衡，無須向興建單位內政部營建署爭取補助款。

2. 跨區都市更新方案：安平二期+南區營建署土地

- (1)南區營建署土地：土地使用分區為港埠用地，透過都市計畫變更為住宅區(住八，容積率 300%)。
- (2)以都市更新方式跨區開發，將營建署配回之價值部分挹注安平二期重建經費不足部分(約 5.33 億)。
- (3)都計變更回饋 35%+都更公益性設施容獎 15%作為公營住宅使用。

決議：洽悉，惟建議本案補充及加強採跨區辦理都市更新及都市計畫變更之合理性及公益性。