

審議案：共 1 案

第一案：擬定臺南市安平區金華段 44-12 地號 19 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：更新單元範圍為金華段 44-12 地號 19 筆土地，基地面積所涵蓋全部之土地總面積為 1961 平方公尺，南面臨接 18 米平通路，東鄰近健康二街，西鄰近永華八街，北鄰近怡平路。
2. 計畫目標：本案建物屋齡已趨近三十年，立面招牌凌亂，牆面汙損，騎樓亦有漏水問題，尤其磁磚剝落情形最為嚴重，已影響到行人及住戶安全。本案希望透過立面整修，進而改善安全問題及都市空間環境，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：75.00%，土地面積同意比：76.36%，合法建物所有權人同意比：75.00%，合法建物樓地板面積同意比：78.52%，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)。
5. 案經 106 年 3 月 24 日第一次更新會審查，建議更新會持續努力說服目前不同意施作住戶，配合最低限度之工程，以提昇整體更新效益，續經更新會協調溝通，已有部分住戶同意施作，再提本會複審。

(二) 辦理過程：

1. 103.07.29 內政部營建署核定本案補助計畫。
2. 103.10.02 核准同意成立都市更新會。
3. 105.01.20 提送事業計畫書。
4. 106.02.14~106.03.15 公開展覽暨公聽會、聽證公告 30 日。
5. 106.03.10 辦理公聽會。
6. 106.03.17 辦理聽證會。
7. 106.03.24 第一次更新大會審查

(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。

(五) 聽證紀錄：

發言人/發言意見	受詢人/回復要旨	承辦單位建議	決議
所有權人：宋保春 發言意見：發包完 後倘遇雨季，工程 如何處理？	建築師：郭鴻鑾建 築師 回復要旨：發包完 成後開工日會先行 確定，工期是以工 作天計，如遇雨 季，則依據氣象局 公告，申請展延工 期。	所提意見為施工期 間技術性問題，已 由建築師妥適回 應，建議參採建築 師回復意見。	同意採納建築師回 復意見。

決議：本案同意通過。另建議第二期工程實施時涉既有廣告招牌處理部分應依本府「台南市廣告物管理自治條例」申請合法設置。

預審案：共 2 案

第一案：擬定臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

本府 105 年 9 月 13 日府都更字第 1050942953A 號公告迅行劃定「臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地都市更新地區」，並自民國 105 年 9 月 14 日依法發布實施。

1. 計畫範圍與面積：更新地區範圍為臺南市永康區大灣段 7597 地號等 1 筆土地，更新計畫地區面積：1621 m²，位於永大路二段及國光五街交叉口，其週邊道路北側為永華路 32 巷，西側為國光五街 22 巷。
2. 計畫目標：本案建物係 105 年 2 月 6 日美濃地震重創本市永康區之維冠大樓，造成建築物毀損、倒塌，為推動災後復原，加速災後建物重建工作，市府特公告迅行劃定都市更新地區，協助維冠原建物所有權人加速完成都更重建，讓居民盡快重整家園，早日回家。
3. 處理方式及其區段劃分：由實施者於事業計畫表明更新單元範圍，單元內私有地為重建區段，單元面積計 810.35 m²，以重建為處理方式。
4. 同意比：土地所有權人、面積同意比：94.74%、95.96%，本案建物因於 0206 地震致建物毀損，由本府協助迅行拆除，現建物已滅失，故無建物同意比，合於事業計畫提送規定(本案屬都更條例第 7 條第 1 項第 1 款，土地及建物所有權人達 1/2，面積達 1/2)。

(二) 辦理過程：

1. 105 年 9 月 13 日 公告迅行劃定都市更新地區。
2. 106 年 4 月 23 日 完成擬定事業計畫期間公聽會。
3. 106 年 5 月 23 日 內政部營建署核定補助本案事業計畫。
4. 106 年 6 月 20 日 提送事業計畫書容積獎勵預審。

(三) 法令依據：都市更新條例第 44 條

(四) 申請預審之獎勵項目及額度：

1. 原容積高於法定容積部份核計之獎勵：本案原基地 1621 m²，原建築使用執照登載總樓地板面積 13142.38 m²，經工務局核算技術規則 161 條 2 項面積 2789.3 m²，依都市更新容積獎勵辦法第 13 條規定核算原容積樓地板面積為 10353.08 m²，與原基地比率為 638.68%。因重建區段範圍僅 810.35 m²，故依比例計算重建區段範圍內之原建築容積面積為 5,175.54 m²。本案法定容積率為 200%，故其法定容積樓地板面積為 1,620.7 m²。計算△F1 原建築容積減法定容積之差為 3,554.84 m²(=5,175.54 m²—1,620.70 m²)，為基準容積的 219.34%。
2. 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 129.66 m²，與基準容積比率為 8%。
3. 整體規劃設計：申請獎勵面積 194.48 m²，與基準容積比率為 12%。
4. 合計本案都市更新建築容積獎勵共申請 3,878.98 m²，與基準容積比率為 239.34%。

決議：同意本案所提申請之容積獎勵，包含：

1. △F1 原建築容積減法定容積之差為 3,554.84 m²(=5,175.54 m²—1,620.70 m²)。
2. △F3 更新時程獎勵 8%，核計獎勵面積 129.66 m²。
3. △F5 整體規劃設計獎勵 12%，核計獎勵面積 194.48 m²。
4. 綜上合計獎勵容積為 3,878.98 m²(原容差額加計法容 20%獎勵面積)。
5. 續請更新會依法定程序完成相關作業後報府審核。

第二案：擬定臺南市東區德高段 1074 地號等 1 筆土地(重建)都市更新事業計畫案

說明：

(一) 背景說明：

本府 105 年 6 月 16 日府都更字第 1050592117B 號公告迅行劃定「臺南市東區大智市場(市 E13)都市更新地區」，並自民國 105 年 6 月 17 日依法發布實施。

1. 計畫範圍與面積：更新地區範圍為臺南市東區德高段 1074 地號等 1 筆土地，更新計畫地區面積：1517.25 m²，位於東區大智里長東街 103 巷所圍成街廓西南側，北側及東側緊鄰連棟透天店鋪，西側及南側分別面臨 8M 及 12M 都市計畫道路。
2. 計畫目標：本案建物係 105 年 2 月 6 日美濃地震重創本市東區大智市場公寓大樓，造成建築物毀損、倒塌，為推動災後復原，加速災後建物重建工作，市府特公告迅行劃定都市更新地區，協助原建物所有權人加速完成都更重建，讓居民盡快重整家園，早日回家。
3. 處理方式及其區段劃分：由實施者於事業計畫表明更新單元範圍，單元持分土地面積範圍為重建區段，單元面積計 1517.25 m²，以重建為處理方式。
4. 同意比：土地所有權人、面積同意比：92.43%、84.21%，本案建物因於 0206 地震致建物毀損，由本府協助迅行拆除，現建物已滅失，故無建物同意比，合於事業計畫提送規定(本案屬都更條例第 7 條第 1 項第 1 款，土地及建物所有權人達 1/2，面積達 1/2)。

(二) 辦理過程：

1. 105 年 6 月 16 日 公告迅行劃定都市更新地區。
2. 106 年 2 月 06 日 內政部營建署核定補助本案事業計畫。
3. 106 年 4 月 23 日 完成擬定事業計畫期間公聽會。
4. 106 年 6 月 20 日 提送事業計畫書容積獎勵預審。

(三) 法令依據：都市更新條例第 44 條

(四) 申請預審之獎勵項目及額度：

1. 原容積高於法定容積部份核計之獎勵：

本案依都市更新容積獎勵辦法第 13 條規定，依使用執照核定面積扣除技術規則 161 條 2 項面積，核計原容積樓地板面積為 4,607.68 m²(工務局審查中)，重建更新單元面積為 1517.25 m²，法定容積率為 240%，其法定容積樓地板面積為 3,641.4 m²。計算△F1 原建築容積減法定容積之差為 966.28 m²(=4607.68 m²—3641.40 m²)，為基準容積的 26.54%。

2. 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，申請獎勵面積為法定容積樓地板面積之 8%(3,641.4 m² x8%=291.31 m²)。

3. 整體規劃設計：爭取法定容積樓地板面積之 20%(3,641.4 m² x20%=728.28 m²)。

4. 合計本案都市更新建築容積獎勵共申請 1,985.87 m²，與基準容積比率為 54.54%。

決議：

(一) 同意本案所提申請之容積獎勵，包含：

1. △F1 原建築容積減法定容積之差為 966.28 m²(=4607.68 m²—3641.40 m²)。
2. △F3 更新時程獎勵 8%，核計獎勵面積 291.31 m²。
3. △F5 整體規劃設計獎勵 20%，核計獎勵面積 728.28 m²。
4. 綜上合計容積獎勵為 1,985.87 m²(原容差額加計法容 28%獎勵面積)。
5. 續請更新會依法定程序完成相關作業後報府審核。

(二) 財務估算再請檢視。

報告案：共 1 案

第一案：有關本府已公告實施之「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」、「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」及「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」等三案公告廢止案

說明：

(一) 背景說明：

1. 旨揭三案分別座落於臺南市中西區孔廟更新地區範圍，事業計畫業經本府 104 年 12 月 18 日公告實施，於施工前通知所有權人繳納自籌款時，經所有權人表示因個人因素，放棄參與都市更新並簽立放棄切結書(所有權人 100% 簽署放棄)。
2. 考量所有權人已無意願參與更新，擬依據行政程序法第 123 條，提案同意公告廢止。

(二) 辦理過程：

1. 102.05.08 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. 102.10.24 規劃團隊提送規劃草案
3. 103.03.25 草案初審及工作會議退請規劃團隊修正
4. 103.10.15 擬定事業計畫期間公聽會
5. 104.05.29 提送修正計畫書
6. 104.07.27 都更審議幹事會
7. 104.08.03 聽證
8. 104.08.25 都更審議會通過
9. 104.12.18 發布實施
10. 105.01 月 永華段 135、434 及孔廟段 333 地號等 3 案所有權人分別提出放棄更新切結書

(三) 法令依據：行政程序法第 123 條

授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：

- 一、法規准許廢止者。
- 二、原處分機關保留行政處分之廢止權者。
- 三、附負擔之行政處分，受益人未履行該負擔者。
- 四、行政處分所依據之法規或事實事後發生變更，致不廢止該處分

對公益將有危害者。
五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。

決議：同意廢止。