

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號  
承辦人：陳心怡  
電話：06-3901106  
傳真：06-2982834  
電子信箱：fiachen@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市更新科

發文日期：中華民國110年5月4日

發文字號：府都更字第1100522554號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：隨文

主旨：檢送110年4月21日召開110年度臺南市都市更新及爭議處理  
審議會第二次會議紀錄一份，請查照。

正本：趙卿惠召集人、方進呈副召集人、王揚智委員、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、陳凱凌委員、尤天厚委員、陳煌億委員、黃淑娟委員、張嘉玲委員、賴美蓉委員、賴光邦委員、徐中強委員、謝政穎委員、李佩芬委員、謝慧鶯委員、沈聖瀚委員、何建宏委員、郭厚村委員、蕭麗敏委員、浩瀚開發建設股份有限公司、賴俊呈建築師事務所、國泰建設股份有限公司、理銘開發股份有限公司  
副本：臺南市政府工務局、臺南市政府交通局、臺南市政府都市發展局都市設計科、臺南市政府都市發展局都市計畫管理科、臺南市政府都市發展局都市更新科

# 市長黃偉哲

# 110 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：110 年 4 月 21 日（星期三）下午 14 時

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：趙召集人卿惠(王委員揚智代理) 紀錄：陳心怡、林俊宏

肆、出席單位及委員：詳簽到簿

伍、審議案件：

第一案：擬定臺南市東區平實段 45 地號等 2 筆土地都市更新  
事業計畫案

第二案：擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 筆土地都市更新  
事業計畫案

第三案：擬定台南市仁德區二空段 1064 地號等 3 筆土地都  
市更新事業計畫案

## 第一案：擬定臺南市東區平實段 45 地號等 2 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：本更新單元位於本市東區中華東路一段以東、後甲一路以西、瑞祥街以北及平實路以南之街廓，位於「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」(102 年 10 月 23 日發佈實施)範圍內，面積共計 12090.98 平方公尺。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積超過 1,500 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市東區住宅商業活動興盛之地區，為臺南市政府劃定之應實施更新範圍，現況為停車場空地使用。為配合都市發展政策、促進土地有效利用，申請本更新案。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採協議合建方式實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。高於都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

### (二) 辦理過程：

1. 109 年 4 月 16 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109 年 5 月 6 日 實施者提送更新事業計畫申請報核
3. 109 年 8 月 27 日至 9 月 10 日 更新事業計畫公開展覽
4. 109 年 9 月 8 日 公開展覽期間公聽會
5. 109 年 9 月 29 日 各單位初審會議
6. 110 年 03 月 19 日 更新審議大會

### (三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

### (四) 申請獎勵項目及額度：

1. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條)：取得銀級候選綠建築證書，申請基準容積 6%
2. 智慧建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條)：取得銀級候選智慧建築證書，申請基準容積 6%
3. 時程獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條)：劃定應實施更新之地區，修正施行日起五年內，申請基準容積 10%。
4. 規模獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條)：
  - (1) 一個以上完整計畫街廓：申請基準容積 5%。

(2) 土地面積達一萬平方公尺以上：申請基準容積 13%。  
都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 40%  
其他容積獎勵：依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定，申請獎勵值為基準容積 10%。  
依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定，容積獎勵之累計上限，於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積，本案申請未超過規定上限。

決議：請依下列委員意見修正計畫後，再提會審查：

- (一) 本案為重劃後基地，無地上物處理問題，應更重視公共利益促進，以落實都市更新條例第一條規定都市更新之精神。請加強補充本計畫對於地區之公共利益。
- (二) 本案開發量體大，請補充說明對於周邊道路之交通衝擊以及改善措施。
- (三) 本案基地為商業區，但開發構想仍以住宅為主，商業使用比例低。對於都市及地區發展，恐未達到當初的規劃願景。
- (四) 本案喬木捐贈，應先考慮如何使用。捐贈前請與工務局討論溝通。
- (五) 有關本案是否適用都市更新時程獎勵，適法性請市府法制處研析，必要時可請示內政部營建署。
- (六) 請分別列出本案於都市設計、開放空間等其他委員會要求之回饋事項，以區別都更部份提出的公益回饋。此部份亦請業務單位進行查核。
- (七) 都市更新可申請的獎勵項目眾多，本案申請的每項獎勵項目，請分別說明其公共利益為何。
- (八) 請補充後續管理維護，包括開放空間如何提供公眾使用、車位是否對外開放、社區基金對於公共空間維護經費等。
- (九) 本案基地靠近後甲里斷層，請補充說明本案耐震設計。

## 第二案：擬定臺南市東區平實段 25 地號等 1 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：東區後甲里，平實八街以南、後甲二路以東、平實路以北、後甲三街以西所圍之部分街廓，位於「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」(102 年 10 月 23 日發佈實施)範圍內，面積共計 4688.87 平方公尺。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積超過 1,500 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市東區住宅商業活動興盛之地區，為臺南市政府劃定之應實施更新範圍，現況為空地使用。為配合都市發展政策、活化閒置空間、促進土地有效利用，帶動周邊活化發展，申請本更新案。
4. 處理方式及其區段劃分：本更新單元採其他方式(自行興建)實施；全區劃定為重建區段。
5. 同意比：土地所有權人同意比：100%，土地面積同意比：100%，無建築物。符合都市更新條例第 22 條及第 37 條法定門檻。

### (二) 辦理過程：

1. 109 年 2 月 17 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109 年 2 月 21 日 實施者提送更新事業計畫申請報核
3. 109 年 5 月 11 日至 5 月 25 日 更新事業計畫公開展覽
4. 109 年 5 月 21 日 公開展覽期間公聽會
5. 109 年 7 月 08 日 各單位初審會議
6. 110 年 03 月 19 日 更新審議大會

註：依都市更新條例 33 條第 1 項第 4 款規定，本案屬其他方式(自行興建)且經單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得免舉行聽證。

### (三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

### (四) 申請獎勵項目及額度：

1. 綠建築獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條)：取得黃金級候選綠建築證書，申請基準容積 8%
2. 耐震設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條)：取得耐震設計標章，申請基準容積 10%

3. 時程獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條):劃定應實施更新之地區,修正施行日起五年內,申請基準容積 10%。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 28%

其他容積獎勵:依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定,申請獎勵值為基準容積 22%。

容積移轉:依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定,申請申請容積移轉為基準容積 40%。

依都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定,容積獎勵之累計上限,於都市更新法規實施都市更新事業之地區為建築基地一點五倍之法定容積,本案申請未超過規定上限。

決議:請依下列委員意見補充說明及修正計畫內容後,再提會審查:

- (一)請補充說明本案採都更方式開發辦理之公益性及必要性。各項申請的都更獎勵項目,應分別說明其公共利益。
- (二)請補充本都更事業計畫內容對都市發展及地區環境所能帶來之正面效益及作法。
- (三)請補充如何透過本都更案作出對都市有正面貢獻之公益性,部分內容與都市設計審議、開放空間獎勵作法雷同,應清楚區分說明。
- (四)本案開發量體大,造成地區交通及公設容受負擔增加,請補充本都更案件所造成外部成本內部化之處理及改善方式。
- (五)請說明本案申請耐震標章可達之耐震效果,並補充本案結構計算相關資料。

### 第三案：擬定台南市仁德區二空段 1064 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案

說明：

#### (一) 背景說明：

1. 臺南市仁德區「二空新村」因緊鄰空軍防空砲兵指揮部(原空軍後勤司令部)，為配合眷村遷建政策實施，由國防部興建之二空新城大樓於民國 98~100 年間完工，原住戶陸續搬入。惟遷建後之原「二空新村」眷舍遲遲未被國防部或相關機關拆除重建或做其他使用，本府都市發展局為改善範圍內政戰局眷改土地低度利用、影響都市空間發展，且造成都市環境窳陋，衍生環境安全衛生等相關議題，於 103 年起與國防部合作辦理都市更新規劃招商案，盼能藉由大面積公有地之都市更新、整體規劃，作為「二空新村」整體發展之起點，加速達到眷改土地資產活化與都市環境更新的目標外，促使眷改土地及周邊都市環境之共同成長。
2. 於辦理都市更新規劃招商案期間，本府都市發展局協調仁德區公所協助進行原有老舊廢棄眷舍之拆除，並透過都市計畫變更作業，保留具有歷史文化價值之防空碉堡及紀念碑等並調整改善原有交通道路系統、保留榕樹群、增加停車場、公園、綠地等公共設施用地及訂定都市設計準則等，同步擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區範圍，於 108 年 9 月公告發布實施。
3. 接續於 108 年 9 月辦理都市更新開發之招商程序，於 109 年 2 月招商成功並與本案實施者(理銘開發股份有限公司)簽約辦理都市更新事業計畫實施案，契約主要規範內容：
  - (1) 開發量體於法定容積外增加之建築容積額度（不得申請容積移轉）累計上限不得超過法定容積之 1.5 倍。
  - (2) 配合臺南市政府政策目標及社會公益性，本案得依「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請獎勵容積，惟不包含時程獎勵(§14)、規模獎勵(§15)等獎勵項目。廠商應優先爭取提供指定之社會福利設施(公營住宅)或其他公益設施、協助開闢公共設施用地等獎勵項目，合計申請額度不得低於法定容積之 **30%** 為原則。
4. 實施者依約於 109 年 7 月報核事業計畫。

(二) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條。

(三) 計畫範圍

本基地位處臺南市仁德區北側，北鄰南臺南副都心區段徵收區；西側靠近臺南機場，並有縱貫鐵路通過；南側則為空軍防空砲兵指揮部。基地內以保仁路、保華路等主要道路具聯外通行功能，行政區劃上屬於仁德區仁和里、仁愛里，本事業計畫案之更新單元範圍包含臺南市仁德區二空段 1064、1055、1067 等 3 筆土地，總面積計約 21,869.25 m<sup>2</sup>。

(四) 計畫內容：請詳計畫書。

(五) 辦理情形：

1. 109 年 06 月 08 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109 年 07 月 02 日 實施者提送更新事業計畫申請報核
3. 109 年 11 月 05 日至 11 月 20 日 更新事業計畫公開展覽
4. 109 年 11 月 17 日 公開展覽期間公聽會
5. 110 年 02 月 08 日 都市更新及都市設計審議聯席專案小組會議(第一次)
6. 110 年 02 月 23 日 函請各單位初審
7. 110 年 04 月 07 日 都市更新及都市設計審議聯席專案小組會議(第二次)

註：依都市更新條例 33 條第 1 項第 4 款規定，本案屬其他方式(自行興建)且經單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得免舉行聽證。

(六) 人民陳情意見：無。

(七) 審議過程：

1. 估價報告：本案依本局與實施者雙方簽訂都市更新實施契約規定：「都市更新事業報核時，應檢附一家專業估價報告並經估價師簽證完成」，為本案後續都市更新容積獎勵試算及事業計畫審查作業進行，爰先行於 109.10.23、109.11.23、110.1.4 分別召開三次估價報告審查會議審議通過，主要審查重點為協助公共設施開闢有關之都市更新容積獎勵公式相關係數「更新後 2 樓以上平均單價」，經會議修正後通過為 22.11 萬元/坪。
2. 公營住宅配置之區位、房型比例及規劃設計內容：本案依本局與實施者雙方簽訂都市更新實施契約規定，廠商應優先爭取提供指定之社會福利設施(公營住宅)，有關公營住宅配置之區位、房型比例及規劃設計，分別業於 109.2.18、109.4.14、109.6.5、109.7.3、109.8.10、109.10.21、109.12.9 召開 7 次會議審議，並提經 110.2.8、110.4.7 兩次都市更新、都市設計聯席小組會議審議在



案。

3. 協助開闢公共設施工程之設計圖說及預算：本案依本局與實施者雙方簽訂都市更新實施契約規定，廠商應協助開闢公共設施用地（面積及範圍依契約規定），有關工程設計圖說及預算，分別業於 109.2.18、109.7.2 召開兩次會議，並陸續經本府工務局、交通局等相關單位審查通過，本局業於 109.10.30 檢送各單位審查核准函請實施者進行公共設施工程施工，目前工程施作中，預計 110.4 月底前完工，本局將續辦工程驗收、點交等作業程序。
4. 都市更新事業計畫及都市設計審議：本府透過本更新事業計畫案申請之都市更新容積獎勵項目可取得公營住宅及完成周邊公共設施用地之工程開闢作業，審議重點議題包括提供市府公營住宅、協助開闢公共設施用地之都市更新容積獎勵核算及基地建築開發等部分，考量案情需要，爰先行成立都市更新、都市設計之聯席審議專案小組，聽取事業計畫草案、人民陳情意見及都市設計等內容，並提供初步建議意見，分別於 110.2.8 及 110.4.7 召開兩次聯席小組會議，相關會議紀錄詳附件。

(八) 本案申請容積獎勵、移轉項目：

1. 提供社會福利設施容積獎勵(公營住宅)：依 110.4.7 第 2 次聯席小組會議資料提供約為基準容積 22.26%。
2. 協助開闢公共設施用地容積獎勵：依 110.4.7 第 2 次聯席小組會議資料提供約為基準容積 7.78%。  
都市更新容積獎勵總計提供獎勵值為基準容積 30.04%，符合契約規定(不得低於 30%)，本案實施者實施申請獎勵值為 30%。
3. 其他獎勵：依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定，申請獎勵值為基準容積 20%。
4. 容積移轉：無申請。
5. 總計申請容積獎勵及容積移轉額度：前述 1+2+3+4，合計為基準容積 50%，符合相關法令及本案契約規定。

決議：依下列意見修正後通過：

- (一) 現金流量表請檢視合理性並配合修正。
- (二) 請酌予考量於各區屋頂增設太陽能光電設施。
- (三) 補充說明有關公宅坐向以及各立面日照及遮陽因應作法。

陸、臨時動議：

報告案件

第一案：本市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則，業經「110年度台南市都市更新及爭議處理審議會」第一次會議審議通過，並已隨會議紀錄函送委員知悉，擬上網公布，並提供有關公會參考

決定：洽悉。

柒、散會(下午 17 時)

# 110 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：110 年 4 月 21 日（星期三）下午 14 時

二、 會議地點：本府十樓都委會會議室

三、 主持人：趙召集人卿惠

王揚智

四、 出席單位：

(一) 都市更新委員

方副召集人進呈	請假	王委員揚智	王揚智
莊委員德樑	莊德樑	蘇委員金安	王建敏
陳委員淑美	陳淑美	陳委員凱凌	高仁成
尤委員天厚	朱若麟	陳委員煌億	陳煌億
黃委員淑娟	黃淑娟	張委員嘉玲	請假
賴委員美蓉	賴美蓉	徐委員中強	徐中強
謝委員政穎	請假	賴委員光邦	賴光邦
李委員佩芬	李佩芬	謝委員慧鶯	謝慧鶯
沈委員聖瀚	沈聖瀚	何委員建宏	請假
郭委員厚村	郭厚村	蕭委員麗敏	請假

(二) 相關業務單位

顏執行秘書永坤		
臺南市政府 工務局	張信弘	
臺南市政府 交通局	莊惠忠	
本府都市發展局 都市設計科	梅國慶	
本府都市發展局 都市更新科		陳心怡

(三) 提案單位

審一案		
浩瀚開發建設股份有限公司	趙家明	
賴俊呈建築師事務所	賴俊呈	
審二案		
國泰建設股份有限公司	廖家祺	
審三案		
理銘開發股份有限公司	蔡中輝	