

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201
臺南市安平區永華路2段6號

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：陳宥年
電話：06-2991111#8594
傳真：06-2982834
電子信箱：taleponda@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6月24日
發文字號：府都更字第1100737319號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送本局110年6月10日召開「110年度臺南市都市更新及爭議處理審議會」第三次會議紀錄乙份，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、聯上實業股份有限公司、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處、中國建築經理股份有限公司、臺南市安平二期國宅社區都市更新會、財團法人都市更新研究發展基金會、長興不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所、曾永信建築師事務所、翁蘭娜君(第二案陳情人)、蔡瑞美君(第二案陳情人)、臺南市政府交通局、臺南市政府工務局
副本：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 第三次會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 110 年 6 月 10 日 9 時 00 分
- 二、 地點：COLIFE 線上會議室
- 三、 主持人：莊局長德樑(正、副召集人因公無法出席，由出席委員共同推舉代理主持)

紀錄：陳宥年、洪春誠

- 四、 出席單位及人員：詳簽到簿(視訊會議截圖)

五、 審議案件

第一案：擬訂臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地都市更新事業
計畫案

第二案：擬定臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 5 筆土地都市更新事業計
畫案

第一案：擬訂臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一)背景說明：

1. 本案基地精忠二村位於永康行政轄區，屬國防部政治作戰局眷改基金土地，原眷村已於民 96 年搬遷至興建完成的「精忠新城」集合住宅，原址於民國 99 年拆除騰空，成為閒置國有土地；考量本案基地位屬蘊含商業、文教、醫療、金融、轉運等機能匯聚之核心位置，極具都市再發展的潛力，本府於 103 年起與國防部合作，辦理都市更新規劃招商案，期借由大面積公有地的都市更新與整體規劃，促進國有土地活化並帶動都市再生與發展。
2. 辦理更新規劃招商期間，都市發展局透過都市計畫變更作業，於更新地區範圍內調配新增、拓寬計畫道路與停車場等公共設施用地，地區內公設用地佔比自 6%提昇至 23%，並專章劃定都市更新地區範圍、訂定都市更新計畫與都市設計準則等，變更之都市計畫於 108 年 10 月發布實施。
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(聯上實業股份有限公司)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 8 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：本案位於台南市永康區，東側緊鄰(主)47-20M 計畫道路(忠孝路)，南至(細)88-10M 計畫道路(中華路 58 巷、忠孝路 181 巷)，西邊以(細)87-8M 計畫道路(中華一路 39 巷)東側建築線為界，北側則與現有建成區相接。更新單元包含臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地，面積共 18,866.18M²，其中包含 1 筆國產署土地 277.16 M² (約估計單元面積 1.47%)，將於事業計畫核定後，依都市更新條例相關辦法向國產署購得土地。

(四)計畫內容：請詳計畫書。

(五)辦理情形：

1. 109 年 08 月 10 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109 年 08 月 19 日 實施者提送更新事業計畫申請報核
3. 109 年 11 月 02 日至 11 月 17 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 24 日 函請各單位初審
7. 110 年 04 月 14 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、109.12.22 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 24 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，分別於 109.3.25、109.8.12、109.9.4、109.10.16 召開 4 次會議審議，並提經 110.2.8、110.4.14 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 109.6.23、109.8.6 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 109.8.17 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 110.5 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 110.4.14 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 110.4.14 第 2 次聯席小組會議紀錄修正後為基準容積 28.16%。
2. 協助開闢公共設施用地容積獎勵：依 110.4.14 第 2 次聯席小組會議紀錄修正後為基準容積 1.84%。

都市更新容積獎勵總計提供獎勵值為基準容積 30%，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. 綠建築設計獎勵：申請為基準容積 6%。
4. 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 14%。
5. 容積移轉：無申請。
6. 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：請依下列意見檢核確認或修正後，由業務單位查核無誤後通過：

- (一)請分別述明公宅實際規劃之樓地板面積換算可申請容積獎勵比例及公設開闢容積獎勵比例，附註說明二者合計已逾 30%，本案申請 30%。
- (二)公營住宅面積計算表「屋突一層」面積 94.23m²與 P.58 頁「屋突一層」面積 111.32m²有出入，請釐清確認。
- (三)P.72、P.86 屋頂太陽能版設置，商二、住三大樓屋頂設有高女兒牆，設置位置亦非位於效能最佳之南向，請再檢視相關設計以提高其效能。
- (四)部分特別安全梯設置方向有誤，請修正。
- (五)P.97 日照檢討請引用建築技術規則§39-1，釐清更正。
- (六)住二公營住宅建請調整避免門對門的設計。

- (七)有關依法設置之電動車位，請預為考量管理維護問題，避免住戶使用或用電費分擔糾紛。
- (八)P.106 稅捐部分獲配土地公告現值，請補充依據。
- (九)P.113 依所列計算式，更新後主建物筆數為 9 筆，似有誤植，請釐清修正。
- (十)P.118 本章節中各分項說明應與表 18-12、表 18-15 相互比對，如利息與融資部分於各表中資訊尚有不合，請一併檢視正確性，
- (十一)附件 6 請依營建署公告之範本為基礎，針對本案之特性再予以適當修正作為符合本社區之規約。
- (十二)附-257 請補充容積獎勵面積 2,838.5M² 之計算式、報核時之公告土地現值加權平均值、保證金之計算表、立協議書人甲乙方之代表人、統一編號、負責人、地址等用印頁面於附錄十一，另請依協議書份數提送書面協議書。
- (十三)修正回應請補充頁次以供比對。
- (十四)都市更新單元申請表請依「變更永康六甲頂都市計畫細部計畫(配合精忠二村整體規劃)案所定單元劃定基準檢視。

第二案：「擬定臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」

說明：

(一)背景說明：

- 1.本案係臺南市安平二期國宅社區都市更新會（下稱都更會）自主申請辦理安平二期國宅海砂屋都市更新重建案，該基地位於臺南市安平區東起安平路 406 巷、北起舊運河河道(現為綠地)，其餘西、南邊界均為安平二期國宅與鄰近住宅區之邊界，基地範圍業於 102 年 7 月 1 日公告劃定都市更新地區及更新單元範圍在案。
- 2.本案係依都市更新條例第 5、6 條劃定之都市更新地區，私有土地面積同意比例達 86.91%，私有土地人數同意比例達 86.97%，私有建築物面積同意比例達 87.27%，私有建築物人數同意比例達 86.97%，人數及面積同意比例超過 3/4(75%)，經審符合條例第 37 條規定；並依都市更新條例第 22 條，得免擬具都市更新事業概要，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。
- 3.本案實施者依前述規定於 109 年 11 月 10 日提送都市更新事業計畫與權利變換計畫，經本府 109 年 12 月 8 日函請補正，都更會於 109 年 12 月 18 日函送補正文件，經查合於都市更新條例及施行細則相關程序及同意比例證明文件規定，計畫書圖尚符都市更新條例第 36 條規定應表明事項。

(二)法令依據：都市更新條例第 22 條、第 32 條及第 48 條、「變更台南市安平區都市計畫（細部計畫）通盤檢討案」及該附件都市設計審議規範規定。

(三)計畫範圍：本更新單元計畫範圍包括臺南市安平區上鯤鯓段 398、404、409、412 及 635(部分)地號，共 5 筆土地，面積共 8,982 m²；合法建築物包括同小段 3195 建號等 231 筆建物，面積共計 31,256.11 平方公尺。

(四)計畫內容：請詳計畫書。

(五)辦理情形：

1. 109年08月30日 自辦事業計畫、權利變換計畫公聽會(實施者自辦)
2. 109年11月10日 實施者提送更新事業計畫、權利變換計畫申請報核
3. 110年01月21日至02月20日 更新事業計畫公開展覽
4. 110年02月05日 公開展覽期間公聽會
5. 110年02月18日 公開展覽期間公聽會
6. 110年02月22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

(六)人民陳情意見：翁蘭娜、蔡瑞美公聽會書面意見(詳表一)。

(七)審議過程：

1. 估價報告：

本府於110年1月25日及3月24日分別召開兩次領銜都市更新權利變換不動產估價報告審查會議，針對各土地及建物所有權人更新前權利價值比例及更新後平均單價等內容進行審議並通過在案。

2. 都市更新事業計畫及都市設計審議：

考量案情需要，本府先行成立都市更新、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，於110.4.7召開聯席小組會議，會議紀錄詳附件。

(八)本案申請容積獎勵、移轉項目：

1. 本案為鑑定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，得按原總樓地板面積興建，並得增加原總樓地板面積之百分之三十。
2. 都市更新容積獎勵：無。
3. 其他獎勵：無。

4. 容積移轉：法定容積 40%。

5. 總計申請容積獎勵及容積移轉額度，符合相關法令規定。

決議：

一、本案專案管理單位為中國建築經理股份有限公司，委員謝慧鶯(中國建經代表)依相關規定回避本案審查。

二、請依下列意見檢核確認或修正後，由業務單位查核無誤後通過：

(一)更新單元範圍之相關圖說請檢視修正。

(二)請實施者規劃團隊之建築師與估價師共同檢視確認並說明有關更新後各樓層別房價之水平調整項目差異合理性。

(三)現金流量表請檢視合理性並配合修正。

(四)有關公同共有與分別共有之差異，請實施者與地政單位確認，並檢視是否須配合辦理相關事宜。

(五)有關本案公聽會人民陳情意見詳表一。

表一 公聽會人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	實施者研析意見	大會決議
1	蔡瑞美	B01-4F、B01-6F 同樓層都是 B01 價值高於 B02，唯獨 B02-5F 價值低於 B01-5F 實屬不合理。	本案更新後房價水平調整項目包含房型、朝向、通風採光、綠地、車道、社區獨立性、景觀。各戶單價為上述之綜效，各樓層各戶並非一致。B1、B2 之 4-6 樓調整率涉及朝向、通風採光、景觀； 本案更新後建築規劃 1 樓 4.5 公尺，2 樓以上 3.2 公尺，朝南 B2	依決議(二)辦理。

			<p>因受防火巷影響，4 樓以下通風採光較差，故 4 樓 B1 單價高於 B2；B 棟北側為五層樓透天，於 6 樓以上可見景觀，南側有大樓遮擋無景觀，故 6 樓以上因景觀調整 B1 單價高於 B2；B1、B2 之 5 樓因無防火巷與景觀調整，B2 朝南優於 B1 朝北，故 5 樓 B2 單價高於 B1。</p>	
2	翁蘭娜	<p>地下室慢充車位建置：安平國宅住戶高齡化，住戶多為老人，有騎老人電動三輪車的情況，故非所有住戶都是騎一般電動車，請考量住戶高齡化的需求，建置能充電的車位，而並非只有普通機車位。</p>	<p>目前未規劃無障礙機車位，配合住戶提出高齡化的需求可調整空間以增設(225cm*220cm)，A 區設置 2 個，BCD 區設置 4 個。慢充車位可集中一區在天花板預留管線，後續建置電樁。</p>	<p>建議酌予採納，理由：依實施者研析意見辦理。</p>

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第三次會議簽到簿(詳會議室截圖)

一、 會議時間：110 年 6 月 10 日（星期四）9 時

二、 會議地點：線上視訊會議

三、 主持人：趙召集人卿惠 莊局長德樑代理主持

(正、副召集人因公無法出席，由出席委員共同推舉代理主持)

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	請假
莊委員德樑	出席	蘇委員金安	王副局長代理出席
陳委員淑美	陳主秘代理出席	陳委員凱凌	出席
尤委員天厚	朱專委代理出席	陳委員煌億	出席
黃委員淑娟	出席	張委員嘉玲	出席
賴委員美蓉	請假	徐委員中強	出席
謝委員政穎	請假	賴委員光邦	請假
李委員佩芬	出席	謝委員慧鶯	出席
沈委員聖瀚	出席	何委員建宏	出席
郭委員厚村	出席	蕭委員麗敏	出席

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第三次會議簽到簿

(三) 提案單位

審一案		
聯上實業股份有限公司	出席	
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處	出席	
審二案		
財團法人都市更新研究發展 基金會	出席	
臺南市安平二期國宅社區都 市更新會	出席	
中國建築經理股份有限公司	出席	
曾永信建築師事務所	出席	
戴德梁行不動產估價師事務 所	出席	
巨秉不動產估價師聯合事務 所	出席	
長興不動產估價師聯合事務 所	出席	
蔡瑞美君(第二案陳情人)	請假	
翁蘭娜君(第二案陳情人)	請假	

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第三次會議簽到簿

(二) 相關業務單位

顏執行秘書永坤	出席	
臺南市政府 工務局	出席	
臺南市政府 交通局	出席	
本府都市發展局 都市設計科	出席	
本府都市發展局 都市計畫管理科	請假	
本府都市發展局 都市更新科	出席	

訊息 Demo Meeting 恢復錄影

聊天室

字幕 中文(台灣)

用戶 (32)

都發 都更科陳青年(2)

委員 謝登善

交通 交通局長羅雅竹代

交通 交通局長黃倫

副機 副機

國產 國產署曹晉福

委員 莊建榮

委員 王維謙(代理)

委員 黃麗敏

委員 何進志

委員 張嘉玲

委員 徐中強

委員 沈聖瀚

委員 郭厚村

■ 本案全區鳥瞰示意

- 合計店舖23戶、住宅1,082戶(含公營住宅110戶)
- 設有汽車停車位1,046輛(包含公營住宅平面停車位46輛)
- 計有機車停車位1,249輛(包含公營住宅機車停車位132輛)

住二: B2~6F, 公營住宅110戶、46汽車位
(店舖1戶、套房65戶、二房32戶、三房12戶)

住三: B3~22F, 店舖14戶、住宅720戶、739汽車位

住一: B4~15F, 店舖9戶、住宅252戶、261汽車位

聯上實業股份有限公司

恢復錄影

訊息 聊天室

字幕 中文(台灣)

用戶 (30)

委員 委員郭厚村

委員 委員陳凱凌

委員 委員陳顯道代理

委員 委員黃淑娟

工務 工務局何沛卿

朱瑞 朱瑞麟委員

李佩 李佩芬委員

李珩 李珩青

梅國 梅國慶

石昭 石昭永建築師事務所

聯上 聯上實業

董政 董政彰

都發 都發局更新科洪春誠

都發 都發局蔡孟備

都發 都發局都更科楊佳明

都設 都設

陳煌 陳煌億

顏永 顏永坤