

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：黃欽發

電話：06-2991111-8386

電子信箱：hcf0822@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年7月12日

發文字號：府都更字第1110825553號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年6月20日111年度都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄1份，請查照。

說明：依據111年6月15日府都更字第1110724966號開會通知續辦。

正本：趙卿惠召集人、邱忠川副召集人、莊德樑委員、蘇金安委員、陳淑美委員、王銘德委員、葉澤山委員、尤天厚委員、黃宜清委員、丁致成委員、蔡怡純委員、蕭麗敏委員、謝慧鶯委員、賴美蓉委員、徐中強委員、謝政穎委員、曾憲嫻委員、何建宏委員、郭厚村委員、陳煌億委員、陳清乾委員、統一來來大樓管理委員會、徐郁富建築師事務所、王東奎建築師事務所、長榮大學、國泰建設、百慶建設、新見國際設計規劃顧問有限公司、衍古開發顧問有限公司

副本：臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

# 111 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第一次會議 會議紀錄

- 一、時間：中華民國 111 年 6 月 20 日(星期一) 14 時 30 分
- 二、地點：永華市政中心本十樓 都市計畫委員會會議室、Co-Life
- 三、線上會議室
- 四、主持人：趙召集人卿惠 記錄：黃欽發、林俊宏

## 五、出席單位：

府內委員：邱副召集人忠川、莊委員德樑、蘇委員金安（簡副總工莉莎代理）、陳委員淑美（線上）、王委員銘德（吳專門委員盛崑代理）（線上）、葉委員澤山（黃專門委員宏文代理）、尤委員天厚（馮主任祺雯代理）

外聘委員：黃委員宜清、丁委員致成、蔡委員怡純、蕭委員麗敏、謝委員慧鶯、賴委員美蓉、徐委員中強、謝委員政穎、何委員建宏、郭委員厚村、陳委員煌億

都市發展局都市更新科：楊科長佳明、林正工俊宏、黃欽發

實施者及規劃單位：統一來來大樓管委會、徐郁富建

築師事務所、長榮大學、國泰建設、百慶建設（皆為線上）

## 六、審議案：共 3 案

第一案：擬定臺南市北區公園段 520、543 地號等 2 筆土地(統一來來大樓)都市更新事業計畫案

### 說明

#### (一) 背景說明：

1. 計畫範圍與面積：臺南市北區富北街、北忠街及北門路二段 15 巷所圍之街廓範圍內，範圍北區公園段 520、543 地號等 2 筆土地，土地面積合計 567 平方公尺。
2. 計畫目標：改善建物外觀，改善社區屋況老舊問題，提升市容觀瞻與住宅品質，改善現住戶之居住環境，建構安全生活空間成為臺南市大樓型自主更新示範成功案例之一。
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：78.57%、土地面積同意比：75.52%，合法建物所有權人同意比：78.57%、合法建築物面積同意比：77.59%，合於報核時之都市更新條例第 22 條略以：「…私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算」規定。
5. 本案「臺南市北區公園段 520、543 地號等 2 筆土地(統一來來大樓)申請整建或維護實施工程補助案」內政部已於 110 年 11 月 22 日內授營更字第 1100817697 號函核定在案。

#### (二) 辦理過程：

1. 108 年 08 月 05 日 內政部營建署核定本案規劃案補助計畫。
2. 110 年 02 月 26 日 提送事業計畫書及工程補助計畫書。
3. 110 年 11 月 22 日 內政部營建署核定本案工程補助計畫書。
4. 111 年 03 月 03 日 完成公聽會。
5. 111 年 03 月 04 日 完成聽證。
6. 111 年 05 月 12 日 提送修正後事業計畫書

#### (三) 法令依據：都市更新條例第 32 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：本案都市更新事業計畫書依下列意見修正後通過：

1. 本案社區同意比例是否達都市更新條例之規定與檢討之法令依據部分，請於計畫書內補充說明。

2. 本案工程補助款業經內政部營建署核定，計畫書內有關原核定無障礙設施、冷氣放置平台及管線立面圖、耐震、防曬遮雨設施、磁磚脫落漏水、廣告物懸掛、施工材料項目檢核、架設工程（鷹架）、廢棄物清理等項目處理方式，請建築師於計畫書內容補充說明。
3. 經費的部分，報告書 60-61 頁費用負擔及總工程款、自費費用、補助款費用等之施作項目臚列清楚。

:

## 第二案：「擬訂臺南市東區平實段 25 地號 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 3 月 19 日 110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第二次會議提會審議。
7. 111 年 4 月 06 日 估價審查第一次會議
8. 111 年 5 月 02 日 估價審查第二次會議
9. 111 年 5 月 19 日 再提案本市更新審議會審議

### (三) 法令依據：都市更新條例第 22、32、37 條

### (四) 修正後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. 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. 捐贈本市都更發展基金獎勵(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條)：申請基準容積 10%

依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條計算如下：

容積獎勵=(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)／(二樓以上更新後平均單價-興建成本平均單價-管銷費用平均單價)。

本案二樓以上更新後平均單價為 415,152 元/坪(111 年 6 月 14 日南市都更字第 1110641052 號函)，成本及管銷費用依「臺南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」核算。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 26%

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 24%

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：本案都更事業計畫書依下列意見修正後通過：

1. 有關本案公共利益，請實施者整理後補充彙整以專章說明，並請將過去承諾過公共利益強化的部分(開放空間、認養公園、無障礙的部分)一併納入補充修正。
2. 本案自劃更新單元，符合更新單元劃定基準，准予劃設。
3. 有關捐贈本市都市更新基金獎勵的部分，請修正捐贈金額為新台幣 58,590,413 元，及修正報告書相關計算內容，並請依本市都市更新提列標準說明欄規定，「..於事業計畫核定前完成捐贈。」；
4. 請統一檢視並修正計畫書內錯別字、誤繕、誤植等內容。
5. 實施者本次已依 110 年度第一次都更會決議之審議原則，變更容積獎勵申請項目，改以綠建築、耐震設計、捐贈本市都更發展基金等獎勵項目，符合前開審議原則，同意所提獎勵項目。
6. 請實施者依本次會議意見修正後准予審定，俟相關計畫(開放空間獎勵、交通影響評估、都市設計審議、容積移轉等)送審核定及完成捐贈都更基金新台幣 58,590,413 元後，都市更新事業計畫公告核定發布。

### 第三案：擬定臺南市中西區星鑽段 2428 地號等 4 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：中西區大涼里，金華新路以南、府前一街以東、大涼路以西、及大涼路以東之部分街廓，位於「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」(95 年 5 月發佈實施)範圍內，面積共計 10023.5 平方公尺之跨街廓更新單元(區段一：6166.47M<sup>2</sup>；區段二：3857.03M<sup>2</sup>)。
2. 本單元鄰接已開闢 15 公尺以上計畫道路，基地面積達 10023.5 平方公尺，符合臺南市更新單元劃定基準及「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」之自劃更新單元規定。
3. 計畫目標：本基地位於臺南市中西區運河星鑽地區，為臺南市政府劃定之都市更新範圍，現況為空地使用。計畫目標：1.引入複合觀光機能、再現產業榮景 2.延伸運河星鑽地區空間系統，建構水綠廊道 3.結合水岸景觀，重振府城觀光文化底蘊 4. 延續舊街區軸線意象，復甦舊城商機。
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. 110 年 4 月 06 日 自辦事業計畫公聽會(實施者自辦)。
2. 110 年 6 月 25 日 實施者提送更新事業計畫申請報核。
3. 110 年 8 月 24 日至 9 月 07 日 更新事業計畫公開展覽。
4. 110 年 9 月 06 日 公開展覽期間公聽會。
5. 110 年 10 月 26 日 各機關初審前工作會議。
6. 111 年 4 月 06 日 估價審查第一次會議
7. 111 年 5 月 02 日 估價審查第二次會議
8. 111 年 5 月 11 日 修正提案本市更新審議會審議

#### (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. 提供公益性設施獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條)於區段一設置美術館(875.65m<sup>2</sup>)為公益設施捐贈予臺南市政府，申

請基準容積 1.82%

2. 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%
3. 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%
4. 無障礙環境設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條)取得取得第一級性能評估,申請基準容積 4%
5. 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%
6. 規模獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條):一個以上完整計畫街廓及土地面積達一萬平方公尺以上:申請基準容積 10%
7. 捐贈本市都更發展基金獎勵(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條):申請基準容積 7.18%

依臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條計算如下:

容積獎勵=(捐贈本市都市發展更新基金金額×一點二倍)÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本平均單價-管銷費用平均單價)。

本案二樓以上更新後平均單價為 325,057 元/坪(111 年 5 月 24 日南市都更字第 1110641052 號函),成本及管銷費用依「臺南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」核算。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 47%

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,再提會審查:


1. 本次實施者提出爭取之綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等都更獎勵項目,具正面指標意義,予以肯定支持。
2. 有關公益性設施獎勵及捐贈本市都更發展基金獎勵,本次會議肯定實施者所提的發展與方向,請實施者參酌委員意見修正;另有關規模獎勵,建議實施者依本市 110 年度第一次都更會決議之審議原則審慎評估調整,俾對本區都市發展、區域環境及公共利益能帶來更正面效益。



3. 本次會議尚無共識項目，請實施者修正後以專章說明，對於捐贈公益性設施，應先與管理機關討論其規劃設計需求、內容、樓層、區位、樓高或其他空間使用上需求、並應提供對應之大公、小公、停車空間，及未來接管事宜，取得管理機關同意函文，俾後續交由管理機關經營維管；並敘明其對區域發展、整體環境提升之引導性、示範性，俾公共利益之呈現。
4. 事業計畫因捐贈都更基金獎勵項目所列物價調整後興建單價，請實施者修正物調與估價報告中之估價基準日相同月份。
5. 本案其他部分包含所提出的停車、無障礙、景觀、開放空間、跨街廓設計、結構、交通及量體大小、與都市計畫呼應等，請實施者依本次會議調整或補充說明後再提會。

# 111 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

## 第一次會議簽到簿

- 一、 會議時間：111 年 6 月 20 日（星期三）下午 2 時 30 分
- 二、 會議地點：本府十樓都委會會議室，Co-Life 線上會議室
- 三、 主持人：趙召集人卿惠 
- 四、 出席單位：
  - (一) 都市更新委員

邱副召集人忠川		莊委員德樑	
蘇委員金安		陳委員淑美	線上
王委員銘德	線上	葉委員澤山	
尤委員天厚		黃委員宜清	線上
丁委員致成	線上	蔡委員怡純	線上
蕭委員麗敏	線上	謝委員慧鶯	線上
賴委員美蓉	線上	徐委員中強	線上
謝委員政穎	線上	曾委員憲嫻	請假
何委員建宏	線上	郭委員厚村	線上
陳委員煌億	線上	陳委員清乾	請假

(二) 相關業務單位

顏執行秘書永坤	請假	
本府都市發展局 都市更新科	楊正明	林俊宏
	黃欽釐	

(二) 提案單位

審一案		
統一來來大樓管理委員會	線上	
徐郁富建築師事務所	線上	
長榮大學	線上	
審二案		
國泰建設	線上	
審三案		
百慶建設	線上	

Zoom meeting interface showing a presentation slide. The slide title is "五、違建、違規物及其他外掛物情形". The slide content is as follows:

雨遮雨棚	外掛式冷氣

Zoom meeting interface showing a presentation slide. The slide title is "五、違建、違規物及其他外掛物情形". The slide content is as follows:

頂樓加蓋	違規鐵窗	陽台外推
老舊招牌	法定空地(開放空間)違建	突出花架

20220620 都市更新大會出席情形截圖 第二案

**修正重點2：整體財務計畫修正**      都市更新專業實施總經費總計：約**21.34億元**

項目	數量	單位	金額(元)
<b>壹、工程費用 (A)+(B)+(C)</b>			
1.設計費用	11,321.0999	項	1,561,816,127
2.新建工程監造費用	1項	項	4,000
3.監理費	1項	項	400,000
4.開標費用	8項	項	50,000
5.標單編定費	0項	項	6,000
6.外保水、電、區劃管線工程費用	1111項	項	75,000
7.公園大置業管理費	1項	項	2,815,440
9.新設路燈費	1項	項	353,088
10.其他新建工程監造與驗收費用等	1項	項	6,670,000
計畫費用(A)合計：			1,562,400,655
<b>貳、設備採購費用(B)</b>			
1.建築師事務所驗收與驗收費用(C)	1項	項	58,496,725
1.建築師費用	1項	項	25,106,160
2.都市更新諮詢費用	1項	項	8,013,322
3.不動產估價費用	1項	項	640,000
4.查算估價費用(委託估價諮詢費用)	1項	項	60,000
5.其他相關諮詢費用(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估及其他)	1項	項	8,500,000
6.土地區段復舊補償及安置費	1111項	項	20,000
7.總管理費	1項	項	2,320,000
都市更新專業費用(B)合計：			44,579,482
總計：(A)+(B)			1,606,980,137
<b>參、其他費用(C)</b>			
1.專業管理費	1項	項	206,958,254
2.委託專業管理費	1項	項	11,076,819
3.委託管理費	1項	項	67,419,154
4.人員管理費	4%	項	67,419,154
5.風險管理費	-	項	-
管理費用(C)合計：			285,453,377
<b>(A)+(B)+(C)</b>			<b>1,892,433,514</b>

**修正重點2：整體財務計畫修正**      都市更新專業實施總經費總計：約**21.34億元**

項目	數量	單位	金額(元)
<b>壹、工程費用 (A)+(B)+(C)</b>			
1.設計費用	11,321.0999	項	1,561,816,127
2.新建工程監造費用	1項	項	4,000
3.監理費	1項	項	400,000
4.開標費用	8項	項	50,000
5.標單編定費	0項	項	6,000
6.外保水、電、區劃管線工程費用	1111項	項	75,000
7.公園大置業管理費	1項	項	2,815,440
9.新設路燈費	1項	項	353,088
10.其他新建工程監造與驗收費用等	1項	項	6,670,000
計畫費用(A)合計：			1,562,400,655
<b>貳、設備採購費用(B)</b>			
1.建築師事務所驗收與驗收費用(C)	1項	項	58,496,725
1.建築師費用	1項	項	25,106,160
2.都市更新諮詢費用	1項	項	8,013,322
3.不動產估價費用	1項	項	640,000
4.查算估價費用(委託估價諮詢費用)	1項	項	60,000
5.其他相關諮詢費用(如：技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估及其他)	1項	項	8,500,000
6.土地區段復舊補償及安置費	1111項	項	20,000
7.總管理費	1項	項	2,320,000
都市更新專業費用(B)合計：			44,579,482
總計：(A)+(B)			1,606,980,137
<b>參、其他費用(C)</b>			
1.專業管理費	1項	項	206,958,254
2.委託專業管理費	1項	項	11,076,819
3.委託管理費	1項	項	67,419,154
4.人員管理費	4%	項	67,419,154
5.風險管理費	-	項	-
管理費用(C)合計：			285,453,377
<b>(A)+(B)+(C)</b>			<b>1,892,433,514</b>

20220620 都市更新大會出席情形截圖 第三案

**辦理過程**

自辦公聽會  
專家學者意見

發言人	發言內容
徐中強、李佩芬教授	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將來計畫可以更著重於休閒娛樂、觀光、百貨餐飲或金融工商服務等相關容許使用項目，呼應商業多元設施及對「觀特二」規劃的使用分區期待。</li> <li>2. 建議可與市府及里民溝通，提供地方所需公益設施，增進相關公共利益。</li> <li>3. 建議推動綠建築與智慧建築方面設計，透過溝通了解地方需求。</li> <li>4. 中西區屬人口老化區域，基地建議可留意無障礙設施的規劃，以提供需求族群友善空間。</li> <li>5. 基地屬高強度使用，交通規劃可能為未來審議重點，建議規劃設計中須著重車輛疏散。</li> <li>6. 期待基地有較多複合商業行為，商業發展帶動就業機會，提升地區經濟及繁榮，另外商業使用須注意降低對住宅區的干擾。</li> </ol>

**辦理過程**

自辦公聽會  
專家學者意見

發言人	發言內容
徐中強、李佩芬教授	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將來計畫可以更著重於休閒娛樂、觀光、百貨餐飲或金融工商服務等相關容許使用項目，呼應商業多元設施及對「觀特二」規劃的使用分區期待。</li> <li>2. 建議可與市府及里民溝通，提供地方所需公益設施，增進相關公共利益。</li> <li>3. 建議推動綠建築與智慧建築方面設計，透過溝通了解地方需求。</li> <li>4. 中西區屬人口老化區域，基地建議可留意無障礙設施的規劃，以提供需求族群友善空間。</li> <li>5. 基地屬高強度使用，交通規劃可能為未來審議重點，建議規劃設計中須著重車輛疏散。</li> <li>6. 期待基地有較多複合商業行為，商業發展帶動就業機會，提升地區經濟及繁榮，另外商業使用須注意降低對住宅區的干擾。</li> </ol>

點選 取消靜音