

113 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 1 次會議紀錄

壹、 時間：113 年 3 月 7 日(星期四)下午 2 時 0 分

貳、 地點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

參、 主持人：趙卿惠召集人另有要公 由徐中強副召集人代理主持

紀錄彙整：郭芳瑜

肆、 出席單位：略(詳簽到簿) 審議案：共 2 案

第一案：修訂「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」案

說明：

(一) 背景說明：

1. 「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」於 110 年 3 月 19 日提經本市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱 爭審會)第 1 次會議審議通過。其中「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(以下簡稱工程造價要項)為該規定審議原則內容之一，先予敘明。
2. 查該工程造價要項第三、(七)、2 略以「建築物標準單價表價格調整週期為基準日後 2 年…」，原工程造價基準係於 110 年制訂之建築物標準單價表價格基準日為 110 年 1 月迄今執行三年，因應近期營建物價波動，雖有主計處統計之物調指數可供調整，惟調整後尚難反應實際市場營建單價之漲幅，另參考近年都更事業計畫及權變計畫審議執行情形與經驗，爰提案調整部分內容，修訂「臺南市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，作為未來本市都市更新事業計畫及權利變換計畫之權利變換共同負擔審議參酌。

(二) 法令依據：都市更新條例、都市更新權利變換辦法

決議：照案通過，請業務單位於市府都發局網站公布本修訂審議原則，並提供有關公會參考。

第二案：擬訂臺南市東區平實段 2、3、5、6 地號等 4 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

說明：

(一) 背景說明：

1. 緣起：本案係經內政部營建署 102 年 11 月 18 日同意補助，依都市更新條例第 12 條「經公開評選委託都市更新事業機構為實施者」所辦理之公有土地都市更新案件，配合國防部軍備局近年積極推動營改土地資產活化，依都市更新條例暨相關規定辦理都市更新開發計畫，加速帶動東區副都心之發展同時透過容積獎勵公益性設施之回饋取得公營住宅，以期達到照顧民眾居住權益，創造市民、公部門與投資者多贏效益。
2. 計畫範圍：基地位於臺南市東區小東路、後甲三街、平實二街與憲兵指揮隊所圍之土地，其中平實段 2 地號為商業區、3、5、6 地號為住宅區，面積共 28,704.92 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署。
3. 徵得實施者過程：本府於 109 年 9 月招商，經公開評選後由國城建設股份有限公司為最優申請人，並於 110 年 5 月 12 日與國城建設股份有限公司簽訂委託實施契約，共同負擔比率 45.45%，契約主要規範內容如下：
 - (1) 開發量體於基準容積外增加之建築容積額度累計上限不得超過基準容積之 1.8 倍。(本案實施者未申請容移，容積上限為 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) (§7)以及銀級以上綠建築標章(§10)之獎勵項目。

(3) 共同負擔比率不得超過 45.45%。

4. 本案土地所有人財政部國有財產署南區分署臺南辦事處 110 年 10 月 13 日台財產南南一字第 11006160980 號函主張全部以選擇分配更新後權利金方式參與權利變換，並同意實施者於取得使用執照後 3 個月內一次付清。

(二) 法令依據：都市更新條例第 12、32、37、48 條

(三) 計畫內容：請詳計畫書

(四) 辦理情形：

111 年 5 月 4 日於事業計畫草案審查期間先行召開都更都設委員會聯席小組會議，111 年 8 月 30 日事業計畫及權利變換計畫報核，111 年 10 月 26 日至 11 月 27 日辦理公開展覽，並於 111 年 11 月 16 日舉行公聽會，112 年 12 月 27 日都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組會議，113 年 2 月 17 日辦理聽證，期間同步就依契約應提供之公營住宅規劃設計，以及估價報告進行審議。

(五) 人民陳情意見：

地主財政部國有財產署對估價審查結果提出書面意見，113 年 2 月 17 日辦理聽證。

(六) 審議過程：

1. 公營住宅基本設計：

有關本案公營住宅之區位、房型規劃及配置等內容，經本局召開3次審查及數次工作會議後於112年3月16日決議修正後通過。

2. 估價報告：

為本案後續共同負擔提列費用及權利價值計算，於111年10月19日、112年9月18日分別召開2次估價報告審查會議審議，同意經委員複核同意後依該估價結果納入本案權利變換計畫進行後續審議程序；112年11月17日經估價委員複核無意見，惟土地所有權人對估價結果仍有疑義。

3. 都更都設委員會聯席小組

依契約規定事業計畫草案及公營住宅配置區位須經臺南市政府同意後，據以辦理自辦公聽會並申請報核；為利後續各項審議順利進行，於事業計畫草案審查期間，先行成立都更、都設聯席專案小組，並於111年5月4日召開聯席小組會議，就都市更新容積獎勵、各街廓土地使用計畫、全區配置、都市設計與景觀計畫、公宅設計等內容先行審查(會議紀錄詳附件三)。

4. 都市更新及爭議處理審議會第一次專案小組會議

考量本案涉及容積獎勵申請、權利變換共同負擔費用提列、估價(更新後總價值計算)及地主分回權利價值等議題，組成專案小組聽取事業計畫及權利變換計畫內容，並提供初步建議意見，再提審議會審議。

5. 其他相關審議：

臺南市建築物交通影響評估審議會已於 112 年 6 月 26 日決議修正後通過、臺南市都市設計審議委員會已於 112 年 9 月 28 日決議修正後通過。

(七) 本案申請都市更新容積獎勵項目：

1. 提供公營住宅容積獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條)：本案實施者申請獎勵值為 30%，符合契約規定。
2. 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%，符合契約規定。
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 14%。
4. 總計申請獎勵及容移額度：前述(一)+(二)+(三)，合計為基準容積 50%，符合相關法令及本案契約規定。

(八) 權變結果：

1. 共同負擔提列費用總額：原為 12,372,430,857 元，依契約規定共同負擔比率計算結果不得超過 45.45%，經計算後僅提列 9,657,237,533 元。

2. 更新後房地價值：

店面平均建坪單價(元/坪)	516,030
辦公室平均建坪單價(元/坪)	332,823
二樓以上平均建坪單價(元/坪)	381,547
車位平均價格(元/個)	1,260,319
更新後總權利價值(元)	21,248,047,378

3. 共同負擔比率：45.45%。

4. 權變分配結果：

(1) 土地所有權人分配權利價值：11,590,809,845。

(2) 實施者分配權利價值：9,657,237,533。

決議：本案都市更新事業計畫及權利變換計畫書依下列意見修正後通過，請實施者於取得本案公宅基本設計審查、都市設計審議、建築基地綜合設計審議核定後，配合修正本計畫書相關圖面。

(一) 容積獎勵部分

1. 實施者提供社福設施，同意給予基準容積 30% 之容積獎勵。
2. 實施者預計取得候選綠建築證書，同意給予基準容積 6% 之獎勵容積。

(二) 財務計畫部分

1. 同意實施者依 100% 更新後房地提列讓售不動產契據印花稅。
2. 公益設施裝修費用及信託管理費經實施者確認不提列，請刪除該項目。
3. 二級建材設備同意實施者配合規劃設計彈性調整「建材設備等級表」細項內容，但涉及公宅部分依後續主管機關所提需求及審查結果為準。

(三) 權利變換及估價部分

1. 同意共同負擔比例依實施者承諾 45.45% 提列。
2. 同意更新後店面、辦公室、二樓以上平均單價及車位平均價格依事業計畫及權利變換計畫所載金額計算本案更新後總價值。

(四) 人民陳情部分

本案尚有土地所有權人提出陳情意見，經實施者說明並經審議會討論後同意原估價結果，請實施者依審議會上答覆內容就陳情意見各點提出詳細書面回應，輔以法規依據及台南在地的房地產觀念載入事業計畫及權利變換計畫。

(五) 聽證紀錄

有關聽證發言紀錄，經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原估價結果及原規劃方案。

序號	發言次序	答覆	審議會決議
1.	<p>1. 當事人 財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(書面意見)</p> <p>(1) 針對估價提出幾個意見，第一是變更設計，實施者回答是回應各種審議結果修改，但變更結果店面數不增反減，跟公聽會回應不符，且店面變成1+2 或 1+2+3 非東區新成屋店面主流產品，因此變更設計內容不符合公聽會回應內容。變更後店面、二樓以上單價皆比之前還低，變更目的不外乎增加售價或有違法規，但實施者變更後單價降低，聞所未聞，變更後利潤越來越差，不可思議。</p> <p>(2) 地下停車位之前陳</p>	<p>1. 實施者受任人：長興不動產顧問股份有限公司 周佳音董事長</p> <p>(1) 配合交評調整車道、留設後甲三街北側通道，導致有一戶無法設置店面，另外合併公展版的店1及店2，二樓辦公室改成1+2辦公室，且店面合併。整體店面增加72.43坪，辦公室增加51.06坪，並非如國產署所言未增加。一樓店辦改成1+2 或 1+2+3，實施者經訪商後銀行、辦公室皆有這樣的需求，跟國產署調查過去的不動場市場是不太一樣的。</p> <p>2. 實施者受任人：長興</p>	<p>第1點： 經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原估價結果及原規劃方案</p> <p>第2點：</p>

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	<p>情時已提出買買資訊案例，非預售屋，既已有行情在這邊，案例成交日落在價格日內，B1F成交價 170 萬我們才 140 萬偏低，實施者說本地需求不大，但現在都是先買車再買房，小二房還是有停車需求，而且變更後車戶比還下降，顯不合理。</p> <p>(3) 變更設計後續審查意見主席均有裁示意見，面平實公園要做調整，但主席未裁示其他座向要調低，為何要調低導致總銷下修。</p> <p>(4) 變更設計因應市場需求調低公設比導致銷坪下降，但單價應調高，修正後</p>	<p>不動產估價師事務所 吳國仕估價師</p> <p>(2) 二次估價審查結果，估價委員並無太大異議，先予說明。平實營區中間為帶狀中央公園，若實地走訪將可感受臨公園及未臨公園差異。</p> <p>(3) 本區將來有轉運中心，為交通節點，且平實公園地下室有公有車位，車戶比及當地供需均會影響車位價格。</p> <p>(4) 平實地區賣點為平實公園及靠近南紡，本案基地為平實地區東北側為比較弱勢地區，無法享受平實公園及南紡的優點，且東側有憲兵隊及榮民醫院，除不定時救護車外，開窗或陽台看到醫院是不受歡迎的產品。</p> <p>(5) 國產署所提供書面</p>	<p>經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原估價結果。</p> <p>第 3 至第 6 點： 經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原估價結果。</p>

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	<p>調低，不合市場習慣。</p> <p>(5) 同一案場各區位單價價格差異由 32% 提高到 60.98%，請估價師提出有這樣的案例參考，而且不同棟價差達 18.8 萬，落差太大了。</p>	<p>意見表 1，認為店面單價偏低，表中單價最高為成大城，即為我們找的店面估價參考案例，因此 1F 估價結果尚屬合理。2F 以上依店鋪、辦公室或 1+2 辦公室再做調整，為科學合理的評估。</p> <p>(6) 殘障小車位估價比大車位高的情形願查明後做調整。</p> <p>(7) 清景麟、巴克禮完成日 112 年 3 月、松下幸之住完成日 112 年 5 月，於本案價格日時為預售屋，依法不採用。</p> <p>(8) 各戶價差調整率已在估價審查會議說明，且估價委員無意見。每個人對價格有不同的認知，我們希望用科學客觀方式決定價格，本案是位於平實營區比較差的東北角</p>	

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	(6)小東路有噪音不宜	<p>地區，且配置 11 棟建築物，他的各面向有很大差異，也顯現在價格上，全區我們依面積、景觀、視野、採光、車道、分棟公設做調整，就樓層別效用比來看，光 2F 至 26F 價差已達 22%，且面公園與不面公園我們依東門路太子雲端為參考，太子雲端價差 13.8%，本案價差為 14%，因本案面的公園比較大，$22\%+14\%=36\%$，因此有國產署所提情形，我們各棟情形不同，價差大是不可避免的。且坪數小我們給比較高的單價，坪數大單價往下調，與國產署說法一致。國產署所提 C5 2F 正好於車道上方，可能有震動且風水學上為較差產品，導致</p>	

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	<p>居住，但以北的中華里以透天厝為主，以小東路寬及房屋退縮規定，噪音影響沒那麼大，真正噪音來源是高速公路，而且噪音對低樓層影響比高樓層大，以現在建築技術解決噪音問題非價格，而是建築技術，如氣密窗，以成本克服。以小東路來說 view 不亞於平實公園，並不影響景觀，因此面小東路與平實公園住宅價格相較，平實公園住宅價格應低於面小東路才合理。低樓層景觀視野有差異，但高樓層是沒有差異的。</p> <p>(7) 提供書面意見如附件。</p>	<p>有比較大價差。在第一次估價委員意見有請我們檢視水平及垂直效用比，因此我們在水平調整項目更細膩，因此在調整後整體價格會有波動，我們依委員意見呈現本調整表，在估價報告上也有附上調整率參數。</p> <p>(9) 針對臨小東路部分，我們是根據太子雲端進行調整，且臨小東路非僅噪音，還有汽車灰塵等，雖有氣密窗但大家應該也想打開窗戶。本案有一位估價師住成大城 19 樓，還是有感受到很大的灰塵及污染，因此本案加上估價師親身經驗這樣是合理的。</p> <p>(10) 視野景觀我們跟國產署並無衝突，視野具穿透性不被遮</p>	<p>第 7 點： 補充陳述，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	審議會決議
		<p>擋，但我們還有考慮景觀，你看出去是雜亂無章的建築或帶狀公園的結果是不一樣的，我們作為兩個調整項處理。本案臨中央公園為永久綠帶，且隨時間會越來越茂盛，但其他方位也可能之後冒出一棟大樓出來，所以景觀及視野我們是分開看待的。</p>	
2.	<p>臺南市東區後甲里王南寶里長(書面意見)</p> <p>(1) 我們平實重劃區南北向都不能出去，東西向只有一條平實路。未規劃前我就有建議，後甲二路跟後甲三街要打通，現在平實後甲三街已規劃打通銜接小東路，但後甲二路沒有。</p>	<p>實施者受任人：長興不動產顧問股份有限公司周佳音董事長</p> <p>(1) 里長所提意見我們在交評委員會有做討論，但委員會皆不認同後甲二路應該銜接至小東路，原因有二：</p> <p>A. 本地為空地，整體寬度步道 8 米不適合汽機車通行。</p> <p>B. 且東側西側皆有破口，後甲一街路離二街路不到 60 公</p>	<p>第 1 點： 經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原交評審議核定方案。</p>

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	<p>(2) 本區停車有非常大問題，現在都使用到我認養的三百多停車格，現在平實停車場已不敷使用，週六、日更慘，光和宜建設現在未完成、豐邑建設也再在蓋，砂石車進進出出，希望停車位在設計上多設計一點。</p> <p>(3) 建議實施者團隊設計單位上下班時間去裕永路看有多塞，現在有一千多戶在裡面，應該讓通行更順暢。現在後甲一路也不是直的，我們希望打通直的道路連接小東路。動線沒有弄好，未來施工時車輛進出會很麻煩。</p>	<p>尺，離後甲二路三街 114.72 公尺，兩側距離太接近會增加交通破口，導致小東路交通流量大反而會造成交通壅塞。</p> <p>(2) 本案依交通影響評估審議委員意見已增加車位，並經委員會審議通過，是考量整體基地及交通的關係做這樣的規劃。</p>	<p>第 2 點： 經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原交評審議核定方案。</p> <p>第 3 點： 經實施者說明並經審議會討論後，同意維持原交評審議核定方案。</p>

序號	發言次序	答覆	審議會決議
	<p>道路先開闢完成未來進出也會比較方便。</p> <p>(4) 我在當地服務二十多年，對當地交通真的很困擾。</p> <p>(5) 平實營區為何未做棋盤式規劃？我講了很多次都沒有被採納，請在這次會議紀錄下來。</p>		<p>第 4 點： 屬意見陳述，無爭點。</p> <p>第 5 點： 陳述對平實地區重劃規劃之意見，非本大會審議權責。</p>

- (六) 都市更新事業計畫及權利變換計畫依本次會議意見修正後准予審定，俟相關計畫(公宅基本設計審查、都市設計審議、建築基地綜合設計審議等)送審核定，並授權業務單位查核無誤後公告發布核定。

113 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、 時間：113 年 3 月 7 日(星期四)下午 2 時 0 分

二、 地點：永華行政中心 10 樓都委會會議室

三、 主席：趙卿惠召集人 *徐中強*


四、 出席單位

(一) 都市更新委員

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
副召集人	徐中強	<i>徐中強</i>	委員	陳淑美	<i>陳淑美</i>
委員	陳世仁		委員	王銘德	<i>王銘德</i>
委員	盧貞秀	<i>陳振福代</i>	委員	楊璿圓	<i>楊璿圓</i>
委員	謝仕淵	<i>傅崇謙代</i>	委員	謝政穎	請假
委員	趙子元	請假	委員	曾憲嫻	<i>曾憲嫻</i>
委員	謝博明	迴避	委員	陳俊仁	<i>陳俊仁</i>

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
委員	葉如萍		委員	曾怡靜	
委員	張梅英	請假	委員	莊銀琛	
委員	劉生泉		委員	林宜慶	請假
委員	胡炳昆	請假	委員	郭建志	
委員	黃宜清				

(二) 相關單位

單位	簽到
社團法人臺南市建築師公會	
臺南市不動產開發商業同業公會	

臺南市大台南不動產開發商業同業公會	
臺南市不動產估價師公會	黃同仁
財政部國有財產署南區分署 臺南辦事處	傅世晴
國防部軍備局工程營產中心	詹碧輝
都市發展局	<p>楊吉山</p> <p>林俊宏</p> <p>洪春誠</p> <p>李懿陵</p> <p>郭若瑜</p>

(三) 提案單位

審 2 案	
國城建設股份有限公司	黃心七 馮智強, 亦權斌, 劉國雄
林澤森建築師事務所	林澤森
陳俊廷建築師事務所	陳俊廷
賈書恒建築師事務所	

<p>長興不動產估價師事務所</p>	<p>黃同仁 胡淑端</p>
<p>政大不動產估價師事務所</p>	<p>蕭麗敏</p>
<p>敏達不動產估價師事務所</p>	<p>賴政瑜</p>
<p>長興不動產顧問股份有限公司</p>	<p>周仁音 許乃元</p>