

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第四次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 12 月 20 日（星期一）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

紀錄：陳心怡

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再提會審議

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. 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。
4. 本案前於 110 年 4 月 21 日提案本審議會審議，決議修正後再提會。

（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 04 月 21 日 提案本市更新審議會審議

7. 110 年 08 月 31 日 估價審查專案小組第一次會議
8. 110 年 11 月 17 日 估價審查專案小組第二次會議
9. 110 年 12 月 13 日 再提案本市更新審議會審議

(三) 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. 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. 無障礙環境設計獎勵(都市更新建築容積獎勵辦法第 12 條)：新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，申請基準容積 3%。
4. 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%。
5. 捐贈本市都市發展更新基金(臺南市都市更新建築容積獎勵辦法第 3 條)：捐贈 311,580,000 元，申請基準容積 15%。

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 380,577 元/坪(經本案估價審查專案小組二次會議審查)，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 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。

委員發言紀錄：

(一) 賴光邦委員

1. 本案基地位於平實營區重劃區，都市計畫於 102.10.22 發布。

本區都市更新計畫導致都市更新建築容積獎勵達 50%。本基地都市計畫土地使用分區為第五種商業區僅一、二樓供商業使用，其餘容積規劃供住宅使用，增加都市生活環境負擔。

2. 請說明捐贈臺南市都市更新基金，提供哪些公共設施？
3. 垃圾車清運動線請妥善規劃。
4. P. 11-4 投影於面前道路之陰影部份鄰接 40 米海安路計畫道路，請修正為中華東路一段。
5. P. 11-11 二層平面圖店鋪上方應為店鋪。
6. 法定停車位外建議集中供商業顧客使用。
7. P. 24-20 請妥善規劃人員出入裝卸貨物緩衝空間。

(二)郭厚村委員

本案距後甲里斷層僅約 1 公里，本次雖增加耐震標章的申請，但標章僅為品質的確保，非耐震係數的提高。依報告書本案耐震設計為 0.33G 並無提昇，耐震力應再提高。

決議：本案依下列意見修正後通過：

- (一)本案商業活動停車需求應內化，地下 1 樓停車空間請全部對外開放，並為確保該停車位永續經營，其後續管理方式、權屬，請以適當文字補充於計畫內。
- (二)本案距後甲里斷層較近，耐震設計請由 0.33G 提昇至 0.36G，並除了耐震標章申請外，說明補強耐震力提昇方式。
- (三)2 樓店鋪等圖面文字誤繕，請釐清修正。

陸、散會(下午 15 時 30 分)

110 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第四次會議簽到簿

一、 會議時間：110 年 12 月 20 日（星期一）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

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	蘇金安
陳委員淑美	陳淑美	陳委員凱凌	陳建德心
尤委員天厚	曾博欣	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	請假	徐委員中強	請假
謝委員政穎	請假	賴委員光邦	賴光邦
李委員佩芬	請假	謝委員慧鶯	請假
沈委員聖瀚		何委員建宏	何建宏
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	王政杰	
臺南市政府 交通局	黃登真	管育廷
本府都市發展局 都市設計科	李漢章	
本府都市發展局 都市計畫管理科		
本府都市發展局 都市更新科	楊金華	陳心怡

(三) 提案單位

審一案		
浩瀚開發建設股份有限公司	趙政明	
賴俊呈建築師事務所	賴俊呈	