

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 3 次會議紀錄

壹、 時間：112 年 12 月 28 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、 地點：永華市政中心 10 樓都委會會議室

參、 主持人：趙卿惠召集人不克出席 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 1 案

第一案：「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及權利變換計畫案」

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 110 年 6 月 10 日提會審議通過事業計畫；社區於 110 年 10 月 16 日召開更新會員大會決議通過採「尋找投資人(招商)」進行拆除重建，於 112 年 11 月 14 日與華友聯開發股份有限公司簽訂契約擔任投資人，社區於 112 年 11 月 20 日檢送修正後事業及權利變換計畫書，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
8. 110 年 06 月 10 日 都市更新大會
9. 111 年 4 月 15 日、111 年 5 月 16 日市都委會審議通過本

案住宅區容積率由 150%變更為平均 320%
10.112 年 11 月 20 日 實施者提送修正後事業及權變計畫

(六)人民陳情意見：原翁蘭娜、蔡瑞美公聽會書面意見業經 110 年 6 月 10 日大會聽取並決議在案，本次會議無新增人民陳情意見。

(七)審議過程：

1. 估價報告：

原估價報告業經本府於 110 年 3 月 24 日召開估價報告審查會議通過，惟本案經 110 年 6 月 10 日大會審議事業計畫修正後通過後，於 111 年 4 月 15 日、111 年 5 月 16 日市都委會審議通過本案住宅區容積率由 150%變更為平均 320%(後續併同本更新事業計畫案公告發布實施)，致更新後價值應重新估算，故於本次會議一同審議。

2. 都市更新事業、權利變換計畫：

本案前於 110 年 6 月 10 日大會審議決議事業計畫修正後通過(歷次會議紀錄及處理情形回覆表詳報告書)，後續經本市都委會審議通過本案住宅區容積率由 150%變更為平均 320%，且實施者於 110 年 10 月 16 日召開更新會員大會決議通過採「尋找投資人(招商)」進行拆除重建，於 112 年 11 月 14 日與華友聯開發股份有限公司簽訂契約擔任投資人，故實施者於 112 年 11 月 20 日檢送修正後事業及權利變換計畫書報府續行審議。

3. 都市設計審議：

本案已排定 112 年 12 月 7 日提送本市都市設計審議委員會審查。

(八)本案申請容積獎勵、移轉項目：

1. 本案為鑑定屬高氯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(換算約法定容積 25.24%)。
2. 都市更新容積獎勵：時程獎勵 10%、規模獎勵 22.7%。
3. 其他獎勵：無。
4. 容積移轉：無。
5. 總計計算可申請容積獎勵為 57.94%，實際申請容積獎勵為 50%，符合相關法令規定。

決議：

請依下列各點修正及補充說明後通過：

(一)都市更新事業計畫部分：

1. P.10-1 有關更新時程獎勵請加註都市更新建築容積獎勵辦法之施行日一百零八年五月十五日。
2. P.16-1 拆遷安置計畫，請比照權利變換計畫內容詳細說明。
3. P.17-7 「本案總計信託費用」、「信託費用預估」、「風險管理費」、「風險管理費率」，金額及費率不同，請查明後更正。
4. 表 17-10 現金流量表：
 - (1) 「臺南市政府捐助款、其他費用、融資利息費用」等項目與表 17-1 都市更新事業實施總經費成本明細表金額不同，請查明後更正。

(2) 「專案融資金額」與 P.17-7 所載金額不同，請查明後更正。

5. 請補充公有財產(都市計畫變更前之原道路用地)之處理方式及更新後之分配使用原則。
6. 附錄-40，請補充與投資人華友聯簽訂契約影本。

(二)權利變換計畫部分：

1. P.4-1 有關更新前與後之公共設施用地面積，請補充說明部分道路用地仍維持原使用，僅有其中 680 m²道路用地變更為公兒用地。
2. P.4-3 請改為審竣未發布之都市計畫變更後土地使用分區示意圖。
3. P.10-6 請補充更新後 A~F 棟位置及各分配單元示意圖。
4. P.11-1 有關表 11-1 費用共同負擔表之負擔方式，因本案改為投資人出資，故應改為「更新後房地折價抵付」。
5. P.13-1 申請分配位置，請補充本案容積提升為 320% 後，住戶原已選定分配位置之處理方式及歷程說明，並補充相關會議紀錄或證明文件。
6. P15-1 分配清冊：
 - (1) 請補充敘明實施者協議出資之人之分配結果。
 - (2) 請補充本案容積提升為 320%後，預計繳納差額價金有變動之處理方式及歷程說明，並補充相關會議紀錄或證明文件。
 - (3) 請補充說明本案實施者繳納差額價金等金額，與

「投資人出資契約支付款項 4.78 億元」之關聯。

(4) 請補充住戶扣除車位選配價值後，更新前後原權狀坪面積不變下之平均預計繳納差額價金，並說明是否有更新會結餘款。

(5) 請說明目前登記為實施者(更新會)之車位後續處理情形。

7. 請補充與投資人華友聯簽訂契約影本。

(三)請全面檢視並修正報告書內誤植、誤繕部分。

(四)請實施者團隊以不影響招商成果為前提下，酌予考量合理調整有關本案估價及共同負擔費用等內容。

(五)有關本案拆除重建期間倘超過 30 個月之租金補貼，請實施者研議建議方案供參。

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 3 次會議

簽到簿

一、 時間：112 年 12 月 28 日(星期四)下午 2 時 30 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 *徐中強代*

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>邱宝盛代</i>	委員	楊璿圓	<i>楊璿圓</i>
委員	謝仕淵	請假	委員	謝政穎	請假
委員	趙子元	<i>趙子元</i>	委員	曾憲嫻	<i>曾憲嫻</i>
委員	謝博明	請假	委員	丁致成	迴避


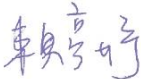

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
委員	陳俊仁		委員	曾怡靜	
委員	蔡怡純		委員	葉如萍	
委員	劉生泉		委員	莊銀琛	
委員	胡炳昆		委員	郭建志	請假
委員	黃宜清				

(二) 相關業務單位

單位	簽到
工務局建築管理科	張永
都市發展局都市設計科	
都市發展局都市更新科	<p>鄧志平</p> <p>郭浩瑜</p> <p>黃春城</p> <p>關詠嫻</p>

(三) 提案單位

審 1 案	
臺南市安平二期國宅社區 都市更新會	李蕙凌 劉素芳
財團法人都市更新研究發 展基金會	曾靖穎 廖偉軒 蕭鈞濤
華友聯開發股份有限公司	茹孔中
中國建築經理股份有限公 司	林雪鵬

長興不動產估價師聯合事務所	
巨乘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	