

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議紀錄

壹、 時間：112 年 11 月 28 日(星期二)上午 10 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

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：擬定台南市仁德區二空段 800-2 地號等 13 筆土地
都市更新事業計畫案

說明：

(一)辦理緣由：

1. 臺南市仁德區「二空新村」因緊鄰空軍防空砲兵指揮部(原空軍後勤司令部)，為配合眷村遷建政策實施，由國防部興建之二空新城大樓於民國 98~100 年間完工，原住戶陸續搬入。惟遷建後之原「二空新村」眷舍遲遲未被國防部或相關機關拆除重建或做其他使用，本府都市發展局為改善範圍內政戰局眷改土地低度利用、影響都市空間發展，且造成都市環境窳陋，衍生環境安全衛生等相關議題，於 103 年起與國防部合作辦理都市更新規劃招商案，盼能藉由大面積公有地之都市更新、整體規劃，作為「二空新村」整體發展之起點，加速達到眷改土地資產活化與都市環境更新的目標外，促使眷改土地及周邊都市環境之共同成長。
2. 於辦理都市更新規劃招商案期間，本府都市發展局協調仁德區公所協助進行原有老舊廢棄眷舍之拆除，並透過都市計畫變更作業，保留具有歷史文化價值之防空碉堡及紀念碑等並調整改善原有交通道路系統、保留榕樹群、增加停車場、公園、綠地等公共設施用地及訂定都市設計

準則等，同步擬定都市更新計畫、劃定都市更新地區範圍，於 108 年 9 月公告發布實施。

3. 接續於 110 年 1 月招商成功並與本案實施者(理銘開發股份有限公司)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、捐贈都市更新發展基金 2540 萬元等獎勵項目，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 111 年 3 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：本基地座落於臺南市仁德區，屬東區生產路以南、縱貫鐵路以東、長東街以西之區域，北鄰南臺南副都心段徵收區，南鄰長安營區、屬臺南市仁德區二空新村更新地區範圍內，為保仁路以南之住宅區土地。本事業計畫案之更新單元範圍為理銘開發股份有限公司及國防部軍備局土地(軍備局於 110 年 10 月 25 日鄰地協調會同意參與本次都市更新，並於公告發布實施後進行土地專案讓售，不參與分配房地)，包含臺南市仁德區二空段 800-2 地號等 13 筆，面積合計為 40,110.04 平方公尺。

(四)計畫內容：請詳計畫書。

(五)辦理情形：實施者於 111 年 3 月報核事業計畫，期間本府針對容積獎勵申請額度及提供之社會住宅規劃設計進行審議，賡續辦理公開展覽自 112 年 6 月 20 日起 15 日，並於 112 年 6 月 28 日舉行公聽會。

(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 111 年 4 月 6 日、111 年 5 月 2 日分別召開 2 次估價報告審查會議審議通過，主要審查重點為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 30.1083 萬/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)，業經本局召開五次審查及數次工作會議後最終決議修正後通過，惟請業務單位及石昭永建築師事務所協助檢核並將修正後內容送委員確認，目前修正方案已於 112 年 11 月中送委員確認。

3. 捐贈 2540 萬都市更新發展基金辦理情形：

實施者已於 110 年 12 月 20 日完成捐贈，並於 112 年初繳入市庫供各公設需地機關運用。

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，已於 112 年 9 月 1 日召開聯席小組會議決議修正後提大會審議，會議紀錄詳附件。

(八)本案申請都市更新容積獎勵項目：

1. 提供社會福利設施容積獎勵(公營住宅)：依 112.9.1 聯席小組會議資料提供約為基準容積 29.22%。
2. 捐贈都市更新發展基金 2540 萬之容積獎勵：依 112.9.1 聯席小組會議資料提供約為基準容積 0.78%。

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. 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 20%。
4. 容積移轉：無申請。
5. 總計申請獎勵及容移額度：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：

請依下列說明修正或補充後通過：

- (一)請配合實價登錄統計資料修正不動產市場現況分析。
- (二)有關捐贈都市更新基金需求一覽表，請將「公（文）用地內之保留眷舍修復」之 900 萬經費修正為「供文化局運用」。
- (三)請將人行道鋪面建材說明新增應為防滑材料。
- (四)請補充本案各建築基地總經費成本明細表(分基地表示)。
- (五)本都市更新事業實施案應至全案產權登記完成後，申辦相關稅捐減免及成果備查事宜。
- (六)請補充 P5-2「占有他人土地之舊違章建築戶」位置示意圖。
- (七)請補充建築興建計畫之建築面積檢討表、各層平面檢討圖（說明面積計算相關數據）、各向立面圖、剖面圖（標示建築物各層高度，同時標示高度比），以上圖面均應符合都市更新條例施行細則第 23 條規定，以 1/500 以上比例尺表示。
- (八)本案分期分區開發計畫請將第 5 區之公、私宅並列為第一期開發，第二期開發應含第 4 區。
- (九)第 5 區私宅與公宅地界線應以明顯材料或規劃設計區隔，並授權後續由業務單位審核確認有關公營住宅與私宅間公共空間之介面區域議定維護管理協議。
- (十)有關本案一樓店鋪平均售價應參考實價登錄修正。
- (十一)配合本府相關局處審查意見修正或補充說明(附表)。
- (十二)請於取得本案公宅、交評、都設、開放空間獎勵審查

核准函後，配合修正本計畫書相關圖面。

112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議

簽到簿

一、 時間：112 年 11 月 28 日(星期二)上午 10 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









四、 出席單位

(一) 都市更新委員

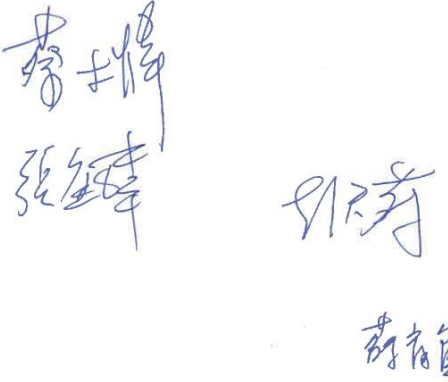
職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
副召集人	徐中強		委員	陳淑美	
委員	陳世仁		委員	王銘德	
委員	盧貞秀		委員	楊璿圓	
委員	謝仕淵		委員	謝政穎	請假
委員	趙子元		委員	曾憲嫻	
委員	謝博明		委員	丁致成	

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	
委員	黃宜清				

(二) 相關業務單位

單位	簽到
都市發展局	       

(三) 提案單位

審 1 案	
理銘開發股份有限公司	 The right cell of the first row contains three handwritten signatures in blue ink. The first signature is '李銘' (Li Ming), the second is '張金' (Zhang Jin), and the third is '張金' (Zhang Jin). There is also a signature '張金' (Zhang Jin) written vertically on the right side of the cell.
石昭永建築師事務所	