

## 112 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第一次會議紀錄

壹、 時間：112 年 10 月 13 日(星期五)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：徐中強副召集人

紀錄彙整：郭芳瑜

肆、 出席單位：略(詳簽到簿) 審議案：共 3 案

第一案：變更臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

說明：

(一)背景說明：

1. 計畫範圍：本案位於台南市永康區，東側緊鄰(主)47-20M 計畫道路(忠孝路)，南至(細)88-10M 計畫道路(中華路 58 巷、忠孝路 181 巷)，西邊以(細)87-8M 計畫道路(中華一路 39 巷)東側建築線為界，北側則與現有建成區相接。更新單元包含臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地(包含商二、住二、住三 3 街廓土地)，面積共 18,866.18M<sup>2</sup>。
2. 本案業經民國 110 年 10 月 5 日府都更字第 1100927945B 號公告核定聯上實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺南市永康區中興段 32 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」並自 110 年 10 月 6 日零時起生效，核定都市更新容積獎勵 36%另加計開放空間容積獎勵 14%，共 50%容積獎勵。
3. 實施者提供之「社會福利設施(公營住宅)(住二基地)」業已取得建造執照(110 南工造字第 04357 號)，並於 111 年 08 月 01 日開工，預計 113 年 12 月底前產權過戶予臺南市政府。

4. 本次提案變更原因：

(1) 實施者因應近年房地市場變動趨勢，為讓整體建築景觀與都市風貌更為和諧，於**總樓地板面積不變**原則下，調整「住三」基地局部建築配置、都市設計與景觀計畫等，變更內容業經交通影響評估差異分析、都市設計審議與開放空間獎勵等計畫審查通過，爰就重建區段「住三」基地變更內容，申請變更事業計畫內容。

(2) 另住二基地(臺南公宅)獲准建造執照之**總樓地板面積**為 10,711.34M<sup>2</sup>，尚符原核定之事業計畫所載 10,710.73M<sup>2</sup> 要求，惟允建容積樓地板面積為 7,112.78M<sup>2</sup> 與原核定之事業計畫承諾提供之公益性設施容積樓地板面積 7,755.34M<sup>2</sup> 尚有差異，係因都市更新容積核計方式及建築管理容積計算方式不同所生差異。考量因其與都市更新建築容積獎勵有關，實施者基於公平正義與滿足社會公益原則下，且為避免變更設計影響工期與社宅取得時程，實施者提案容積樓地板面積差異部分，轉以都市更新基金方式回補之(依原核准之事業計畫估價基準計算)。

(二)法令依據：依都市更新條例第 34 條第一項第一款第(三)目申請都市更新事業計畫變更。

(三)計畫內容：請詳計畫書。

(四)辦理情形：

1. 本案變更未涉及原核定都市更新容積獎勵額度 36%及開放空間容積獎勵 14%，合計 50%之變更。
2. 住三基地於總樓地板面積不變原則下調整設計，相關計畫審查情形：

- (1) **交通影響評估部分：**「聯上實業永康區中興段 476 地號等 9 筆土地店鋪、集合住宅新建工程」交通影響搶變更設計差異分析案，業經交通局 111 年 10 月 31 日南市交綜字第 1111412329 號同意備查。
  - (2) **都市設計審議部分：**「聯上實業股份有限公司永康區中興段 208、475~479、483~484、500 地號店鋪、集合住宅新建工程(基地 A)(第一次變更設計)」都市設計審議報告書，業經本局 112 年 4 月 26 日府都設字第 1120482457 號函核定。
  - (3) **開放空間審議部分：**業經本府工務局 112 年 5 月 8 日南市工管二字第 1120590427 號函預審審定建築基地綜合設計報告書。
3. **公益性設施容積差異部分，提案以都市更新基金補足：**本案住二基地(臺南公宅)建造執照允建容積樓地板面積 7,112.78 M<sup>2</sup> 與本案原核定之事業計畫公益性設施容積樓地板面積 7,755.34M<sup>2</sup> 差異部分，因與都市更新建築容積獎勵有所關聯，且社宅現正興建中(進度約 40%)，為避免變更設計影響工期與社宅取得時程，實施者提案轉以都市更新基金方式回補之提案以都市更新基金方式回補之(依原核准之事業計畫估價基準計算)，並將相關內容補充說明於修正報告書之「貳拾參、其他應加表明之事項」章節中，擬請同意所請。

決議：

- 一、**同意實施者所提住三基本設計變更之相關內容，相關計畫審查通過之證明文件請補充於附錄。**
- 二、**有關公益性設施容積與建築執照容積樓地板差額部分，**

同意採捐贈都市更新基金方式補足，繳納金額計算方式如下：本案實施者申請協助開闢公共設施容積獎勵為 1.88%，依契約約定至少應提供公益性設施達 28.12%，換算容積樓地板面積為 7,389.67M<sup>2</sup>，與建築執照實際提供容積樓地板面積 7,112.78M<sup>2</sup> 差額為 276.89M<sup>2</sup>，依本案報核時估定 2F 以上平均單價 72,614 元/M<sup>2</sup> 核計應繳納金額為 20,106,090 元。

三、都更基金繳納之時間點：實施者應於本變更計畫核定後 60 日內完成基金之繳納(依實施者之繳納證明函文送達日為憑)。

四、實施者應於住二基地(公宅基地)申請使用執照後 60 日內詳實檢視實際容積樓地板面積，倘提供之容積樓地板面積尚有短少，須依第二點計算方式，補足基金之繳納後，始得核發住三基地與商二基地之使用執照。

五、請實施者於會議紀錄發文日起 20 日內，依決議事項修正事業計畫內容，於適當章節載明繳納金額與時限，授權業務單位查核無誤後，變更事業計畫公告發布。

## 第二案：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  
(111 年 5 月 24 日南市都更字第 1110641052 號函估價報告備查)

8. 111 年 6 月 20 日 111 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會第一次會議提會審議

9. 112 年 7 月 04 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) 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)：取得黃金級候選綠建築證書，申請基準容積 8%
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) 取得取得第一級性能評估，申請基準容積 4%
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%

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。

6. 退縮建築規劃設計(台南市都市更新建築容積獎勵辦法第 4 條之 1)：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)。

都市更新容積獎勵總計申請獎勵值為基準容積 48%。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。另本案申請容積移轉額度區段一：24.57%，區段二：3.836%

(五) 興建成本單價：

有關都更發展基金獎勵項目涉及興建成本平均單價，本工程單價實施者加計物價指數調整、複合建築結構及特殊因素工程設備費用(智慧建築 2.0%、綠建築 3.19%、耐震設計 0.81%)，所提興建成本單價 168739 元/坪，分述如下：

1. 複合建築 RC 及 SRC 結構按其結構比例計算尚符同要項第三條第(四)項計算。
2. 地下層 B4F~B6F 加計計算方式及加計原則尚符同要項第三條第(五)項計算。
3. 樓層高度一樓 5.66m 及三樓樓高 4.48m 之工程單價加計部分尚符同要項第三條第(六)項樓層高度加計原則。
4. 物價指數調整符合本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項第三條第(七)項計算原則。
5. 特殊因素工程設備費用，實施者本次提出「智慧建築 2.0%、綠建築 3.19%、耐震設計 0.81%」依同要項第三條第(三)項「特殊因素得於提列加計費用時，將施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供臺南市都市更新及爭議處理審議會審議參考」及同條項第 5 點「因申請綠建築、智慧建築、耐震設計等所需加計之工程、設備費用，僅得予提列與工程造價差價部分。」

(六) 有關本案容積獎勵項目、額度及興建成本單價之提列，是否同意所請，提請大會審議。

決議：本案都更事業計畫書依下列意見修正後通過：

1. 本案觀光特定區仍請強化使用分區特色(如休閒文化、水岸發展相關等)加強對應設計，退縮開放空間應開放供公眾使用並於規約中載明，人行道與退縮開放空間應加強整體設計並得認養周邊公共設施，請依委員意見補充至都更事業計畫。
2. 本案自劃更新單元，符合更新單元劃定基準，准予劃設。
3. 實施者本次已依 110 年度第 1 次都更會決議之審議原則，容積獎勵申請項目以綠建築 8%、智慧建築 6%、無障礙環境 4%、耐震設計 10%、捐贈本市都更發展基金 10%、退縮建築規劃設計等獎勵 10%，符合前開審議原則，同意所提獎勵

項目及額度，後續倘因其他審議結果調整，都更事業計畫請配合調整，並授權承辦單位查核。

- 4.有關興建成本單價經本次會議同意實施者所提，因涉及都更基金捐贈金額，其中特殊因素加計致興建單價提升 6%所影響之都更基金差額加入保證金機制，核算保證金新台幣 11,354,641 元，納入都更事業計畫，後續依各項目達成指標，逐項計算退還保證金額度，未達成項目不退還。
- 5.請實施者依本次會議意見修正後准予審定，俟相關計畫(交通影響評估、都市設計審議、容積移轉等)送審核定並於 113 年 6 月前完成捐贈都更基金新台幣 157,634,483 元後，授權業務單位查核無誤後，都市更新事業計畫公告發布核定。



### 第三案：擬定臺南市北區東光段 724 地號等 1 筆土地（大國世家）都市更新事業計畫案

說明：

#### （一）背景說明：

1. 計畫範圍與面積：臺南市東區東光路一段、東興路 20 巷，東寧路 435 巷及東光路一段 5 巷所圍之街廓範圍內，基地範圍北區東光段 724 地號等 1 筆土地，土地面積合計 854 平方公尺。
2. 計畫目標：改善建物外觀，改善社區建物立面磁磚脫落問題，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：85.4%、土地面積同意比：85.42%，合法建物所有權人同意比：85.27%、合法建築物面積同意比：85.42%，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「臺南市東區東光段 724 地號等 1 筆土地(大國世家)申請整建或維護實施工程補助案」內政部已於 112 年 7 月 14 日內授營更字第 1120809648 號函核定在案。

#### （二）辦理過程：

1. 110年07月14日 內政部營建署核定本案補助計畫
2. 111年11月25日 提送更新事業計畫書
3. 111年12月23日 公告劃定為優先整建或維護更新地區
4. 112年02月13日 提送工程補助計畫書
5. 112年06月05日 提送修正後更新事業計畫書
6. 112年07月14日 營建署核定工程補助計換案
7. 112年08月24日~112年09年23日 公開展覽暨公聽會、聽證公告30日
8. 112年09月11日 辦理公聽會

9. 112年09月19日 辦理聽證

10. 112年09月25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：有關冷氣室外機設置位置、規範及圖說等規定應納入  
住戶規約內容，並附於更新事業計畫書內，修正後更  
新事業計畫書由業務單位確認無誤後通過。

112 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：112 年 10 月 13 日(星期五)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：徐中強副召集人 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
委員	陳世仁	陳世仁	委員	陳淑美	陳淑美
委員	盧貞秀	盧貞秀	委員	王銘德	王銘德
委員	謝仕淵	謝仕淵	委員	楊瑞圓	楊瑞圓
委員	趙子元		委員	謝政穎	謝政穎
委員	謝博明	謝博明	委員	曾憲嫻	請假
委員	陳俊仁	請假	委員	曾怡靜	曾怡靜

1

職稱	姓名	簽名	職稱	姓名	簽名
委員	蔡怡純	請假	委員	葉如萍	葉如萍
委員	丁致成	丁致成	委員	莊銀琛	莊銀琛
委員	劉生泉	劉生泉	委員	郭建志	
委員	胡炳昆	胡炳昆	委員	黃宜清	黃宜清

(二) 相關業務單位

單位	簽到
都市發展局	<p>楊明</p> <p>黃致策</p> <p>林信宏</p> <p>陳有年</p> <p>謝若瑜</p> <p>鄭惠芳</p> <p>黃明弘</p>

2

(三) 提案單位

審 1 案	
聯上實業股份有限公司	<p>呂紹基</p> <p>陳習峰</p> <p>謝政穎</p> <p>林信宏</p>
審 2 案	
百慶建設股份有限公司	<p>楊瑞圓</p> <p>林聖吉</p>
新見國際設計規劃顧問有限公司	<p>謝博明</p>
王東奎建築師事務所	<p>王東奎</p>

3

審 3 案	
大國世家大樓管理委員會	<p>劉道鈺</p> <p>林昌模</p> <p>徐郁喬</p> <p>周信晴</p>

4