

103 年度臺南市都市更新及爭議處理審議會

第三次會議紀錄

壹、會議時間：103 年 12 月 18 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：許召集人和鈞

記錄：高盟智、陳心怡

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、審議案件

第一案：「擬定臺南市北區公園段 939、939-1 地號等四筆土地
都市更新事業計畫」案

第二案：「擬定臺南市東區德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市
更新事業計畫」案再提會審議

第一案：「擬定臺南市北區公園段 939.939-1 地號等四筆土地都市更新事業計畫案」

說明：

（一）背景說明：

本建築物(中華國賓商業大樓)位於臺南市火車站前站廣場圓環旁，乃民國七十一年興建之建築物，至今屋齡 32 年，為一棟地上 14 層地下 3 層之建築物，由於外牆鋼筋混凝土爆裂、外牆磁磚脫落、外牆招牌設置凌亂、冷氣設備設置凌亂等，成為都市門面景觀重大之瑕疵。為維護公共安全及市容觀瞻、特定本計畫以提升居住環境品質。

（二）辦理過程：

1. 102 年 6 月 19 日 實施者自辦公聽會
2. 102 年 9 月 11 日 實施者擬具事業計畫提出申請報核
3. 103 年 3 月 13 日至 4 月 11 日公開展覽 30 日
4. 103 年 3 月 28 日 市府舉辦公開展覽期間公聽會
5. 103 年 11 月 30 日 市府舉辦本案聽證

（三）法令依據：

1. 都市更新條例第 19 條、第 22 條。
2. 「擬定台南市舊街區舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新計畫案」。

（四）申請獎勵項目及額度：

本案處理方式為「整建維護」，未申請獎勵。

委員發言紀錄：

（一）方進呈委員(殷世熙副局長代理出席)

建議建築物屋頂層廣告看板，可改採大型 LED 看板或是整體色彩計畫，以應配合建築立面做整體規劃。

(二) 陳聰徒委員

1. 建築物取消外牆舊隔柵，應考量未來冷氣及管線設置之遮蔽設施。
2. 本案位處火車站前熱鬧的區位，建議可考量增加地下室空間使用率及例如做為停車場等多元使用方式。

(三) 陳俊仁委員

聽證會說明本大樓管理基金尚有 524 萬餘元，與本案財務計畫自付經費上有差額，敦請實施者(中華國賓商業大樓管理委員會)務必備足後續工程自付費用額度，俾力整建計畫之推展。

(四) 廖淑容委員(書面意見)

1. 本案屬都市更新整建維護之經費補助申請案，考量本案位於台南市火車站之門戶地標之重要位置，理應支持。
2. 請就更新後如何避免立面和招牌紊亂情形，提出說明。另更新後模擬圖，頂樓大型招牌的設置，除應符合本市廣告招牌設置規定外，亦應與建築物更新後立面融合。
3. 本更新事業計畫之建築物所在，居臺南市火車站前重要位置，有關立面整修形式、色彩建議請本市都市設計審議委員會提供意見，作為整建維護依據。
4. 一樓騎樓佔用、攤販、及停車問題，請納入更新事業計畫說明後續管理維護作為，以確保行人通行權利。
5. 本案更新單元內 939-1 地號現況應為人行廣場與作為公車候站使用，除應考量更新工程進行期間的安全維護外，更新後人行廣場的維護應仍屬私有土地範圍，建議宜納入更新事業計畫評估是否需有改善及更新後的維護管理計畫。
6. 有關經費補助申請，依據計畫書第 109 頁內容，擬申請總工程預算 12,139,398 元之 45%的補助經費；而此經費與頁 6 自辦公聽會紀錄回應綜理表之管理委員會回復，儘量與市政府爭取 75%的經

費補助，有顯然之落差，而不足款項部分非管理基金足以支應，究竟是否需要住戶或所有權人自行分擔工程費用(此項是自辦公聽會之參與者極為在意的議題)? 請申請單位加強與住戶間的溝通與說明。

決議：

- (一) 關於聽證會發言紀錄，同意採納受詢人(機關單位及實施者)答覆內容。
- (二) 本都市更新事業計畫案，原則同意，請實施者參採委員意見及納入聽證會議記錄後，依相關規定報核。
- (三) 因本案位於臺南火車站附近重點區域，提醒實施者及建築師規劃之工程內容/計畫項目，務必考量後續本市相關計畫推展，以確保周邊環境之和諧。
- (四) 依本案財務計畫與管理委員會實際財務上有差額部分，請實施者詳列目前積欠的管理費，及說明未來如何補足差額的積極作為，俾利後續向中央申請後續工程補助經費。

第二案：「擬定臺南市東區德高段 1500-2 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫」案再提會審議

說明：

(一) 背景說明：

鐵路地下化工程是攸關臺南市百年的城市發展，不僅能縫合臺南市因鐵路分隔兩地的發展，更可將沿線斷裂城市發展的平交道、陸橋與地下道加以彌合。但鐵路地下化的工程也使得鐵路沿線的住戶因此面臨拆遷的情境，拆遷戶為此南北奔走，為了能照顧拆遷戶，市府史無前例提出「照顧住宅方案」，希望能以成本價供拆遷戶選購，顧及拆遷戶居住的情感。

市府於 102 年 11 月依都市更新條例第九條公開徵選實施者，經公開評選程序，由得標廠商富立建設股份有限公司實施本基地之更新作業，委託實施者富立建設股份有限公司並依契約提出本都市更新事業計畫。

本照顧住宅方案基地位於臺南市東區之生產路與鐵路交會處、生產路南側，德高段 1500-2 地號，面積約 19,069m²。本更新基地土地權屬單純，土地奉行政院 101 年 03 月 19 日核定於南臺南站副都心區段徵收後，專案讓售給臺南市政府都市發展更新基金，未來實施者繳清土地價款並取得建照後，移轉予實施者。本案基地並於 103 年 5 月 23 日公告實施「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案住宅)都市更新計畫案」劃定都市更新地區及更新單元。

(二) 辦理過程：

1. 103 年 3 月 7 日 市府簽約委託富立建設股份有限公司實施
2. 103 年 5 月 23 日 發布實施都市更新計畫
3. 103 年 6 月 3 日 實施者自辦公聽會
4. 103 年 6 月 4 日 實施者擬具事業計畫提出申請報核
5. 103 年 7 月 15 日至 8 月 13 日公開展覽 30 日
6. 103 年 8 月 7 日 市府舉辦公開展覽期間公聽會
7. 103 年 8 月 7 日 市府舉辦本案聽證
8. 103 年 8 月 25 日 提本市都市更新幹事會研議
9. 103 年 8 月 29 日 提本市都市更新委員會審議
10. 103 年 10 月 20 日 本市都市更新委員會再提會審議

(三) 法令依據：

依都市更新條例第 19 條辦理。

(四) 申請獎勵項目及額度：

1. 更新時程獎勵：本案於更新地區公告日起 1 年內提送事業計畫，

申請獎勵面積 3,203.59 平方公尺，與基準容積比率為 8%。

2. 更新單元規模：本案更新單元面積達 3,000 平方公尺以上。申請獎勵面積 4,004.49 平方公尺，與基準容積比率為 10%。
3. 整體規劃設計：降低建蔽率(36.17%)、綠覆率達 81.56%。留設防災廣場空間、屋頂層設置太陽能板、LED 照明設施、無障礙環境設施、捐贈基地內 40,000 立方公尺之土方協助周邊公共工程需用土方等項，總計申請獎勵面積 7208.08 平方公尺，與基準容積比率為 18%。
4. 合計本案都市更新建築容積獎勵共申請 12013.47 平方公尺，與基準容積比率為 30%。

(五) 前次會議審議決議及目前辦理情況：

本案前次會議決議如下：

1. 本案請依各委員意見補充中央更新投資、更新地區劃定等核定文件，並補充更詳細之容積爭取說明內容。
2. 本委員會除更新容積獎勵審議外，仍將就本案更新容積獎勵、開放空間獎勵及容積移轉申請之總量通盤考量。請實施者重新修正調整計畫內容後再提會審議。
3. 請業務單位補充說明，更新容積獎勵、開放空間獎勵、容積移轉等三項申請規定、各項申請額度上限及各委員會審議權責供參。

依前次會議決議修正後事業計畫，更新容積獎勵、開放空間獎勵及容積移轉申請之總量，修正調降為基準容積之 50%(申請開放空間獎勵計基準容積之 20%、更新容積獎勵計基準容積之 30%)。另中央投資、更新地區劃定等文件並依委員意見補充於計畫書附件。修正後事業計畫提請審議。

委員發言紀錄：

(一) 陳聰徒委員迴避離席。

(二) 賴光邦委員

照顧住宅之分配區域請標示出來，以加強說明本案公益性。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. 更新容積獎勵部分

- (1) △F3 更新時程獎勵，符合規定，同意給予法定容積 8%之獎勵額度。
- (2) △F5-1 整體規劃設計獎勵，考量本案規劃設計採低建蔽、高綠覆率、留設開放廣場並加設太陽能發電、LED 照明等，符合本市低碳節能政策，另施作無障礙設施。在更新容積獎勵總計不超過法定容積 30%原則下，同意給予法定容積 12%之獎勵額度。
- (3) △F5-4 更新單元規模獎勵，符合規定，同意給予法定容積 10%之獎勵額度。

2. 有關另申請開放空間獎勵部分，依權責單位審查結果辦理，惟以開放空間獎勵與更新容積獎勵總計不超過法定容積 1.5 倍為上限。

(二) 聽證紀錄

發言人	發言內容	答覆	決議內容及理由
東智里 陳素芳里 長（利害 關係人）	1. 工程施工期間，請注意環境維護，塵土飛揚情況請改善。 2. 機車道柏油應先鋪設，以避免意外衍生相關問題。 3. 部分拆遷戶反映照顧住宅施工品質有疑慮。 4. 祈請台南市政府依法辦理，不要破例，希望本案	<u>實施者：富立建設股份有限公司</u> 1. 施工期間環境維護，於施工基地範圍內包含四周，為維護基地範圍內植栽及草皮栽種，將不斷注意施工環境品質。 2. 有關施工品質，以過	就所陳事宜，實施者已於聽證時說明，提經本次審議會確認，請實施者加強施工環境維護及施工品質。

	<p>儘速定案，且徵收係屬市價補償，應屬合理，為了台南市發展，希望請大家配合辦理。</p>	<p>去案例來看，品質不打折，且本案未來蓋好後，樣品屋與成屋可互相對照，外觀形式可參考和緯路和鄉曲，標準將會與樣品屋一致，盡在地企業的社會責任。</p> <p><u>臺南市政府地政局區段徵收科科长</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案區徵範圍內，工程仍在施工中，部分屬照顧住宅，其中 30 米道路拓寬部分，預計年底拓寬完成，並完成柏油路面鋪設，路樹原則上將予保留。 2. 有關路樹問題，將請市府相關單位進行改善。 <p><u>臺南市政府都發局都市更新科科长</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係屬重大建設，希望採取當地居民最小影響的方式進行，且備有相關補償機制，市府有逐一跟拆遷戶進行拜訪與溝通，年底都市計畫程序也將啟動，後 	<p>區段徵收工程意見部分，非屬本案，請市府地政局業於聽證時說明，請市府地政局另納入參考。</p> <p>有關儘速辦理本案，請市府單位納入參考，依法加速辦理相關程序。</p>
--	---	--	---

		續依照程序進行，不會延宕。	
臺南市政府地政局 (當事人)	<p>1. 本案係屬本局配合中央鐵路地下化工程及市政府專案照顧住宅用地需求由本府地政局辦理用地取得，主辦機關為本府都發局，鐵路地下化係屬一般徵收，將以市價協議價購補償，本府並額外進行拆遷安置工作，因此有本案的興建，本府基於公益性與必要性，皆配合相關規定辦理，市府已釋出相當大的善意，希望大家配合。</p> <p>2. 區段徵收區域將來會有大公園、南台南車站等完善之公共設施，未來願景可期，希望市民可以了解，也希望拆遷戶可以諒解。</p> <p>3. 照顧住宅土地將來區段徵收完成後由都發局管理，未來有相關問題，亦可隨時反映。</p>	—	本發言人僅為政策說明，現場亦無人回覆，無意見需納入。

(三) 本案依委員意見修正後通過，請於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定。

陸、報告案件

第一案：臺南市都市更新事業實施涉及樹木移植保護審議原則

委員發言紀錄：

(一) 劉聰慧專家學者

1. 業務單位所提原則，表示同意。
2. 計畫應評估什麼樹種為值得移植。另移植地點是否合適，應有基地內移植位置及基地外移植配置。

(二) 林振榮專家學者

1. 應與樹保團體公開溝通。
2. 應針對基地內樹的現況健康檢查，是否有病害等，以評估是否適合移植。
3. 全樹型移植原則為正確，但修剪上應只修枯老病弱。

(三) 詹煥榮專家學者

樹木的移植是大手術，雖然目前已有技術，但無論如何對於樹木都會有傷害，移植的計畫、時程很重要。如以飛雁該案來看，斷根的時程太早。

(四) 謝宏昌委員

建議應於「臺南市珍貴樹木保護自治條例」中修法，如此才能達到所有開發案全面性的要求。

(五) 賴光邦委員

就都市更新現有的法規已可規範，如更新條例第 21 條中針對事業計畫應表明事項包括都市設計及景觀計畫，樹木移植保護計畫應屬此項。另臺南市政府辦理都市更新建築容積獎勵核算基準△F5 中針對都市生態亦有容積獎勵，但如何計算獎勵額度可以再進一步規定。

(六) 賴美蓉委員

委員如覺得該議題重要，可以於審議時納入要求，不一定須要修法。

決議：

(一) 洽悉。

(二) 有關樹木移植保護議題，未來更新開發案本委員會達成共識將納入審議嚴肅看待。

柒、散會(上午 11 時 30 分)