

115.7.16 全字收文第 18045

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國115年7月17日 全地公(11)字11511584號

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號

承辦人：郭芳瑜

電話：(06)2991111#8926

傳真：06-2939772

電子信箱：udd10883@mail.tainan.gov.tw

10489

臺北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年7月13日

發文字號：府都更字第1151068406號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本府辦理之公開評選「『臺南市東區新都心段24地號等6筆土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」地區說明會暨招商說明會紀錄，請查照。

說明：

- 一、依本府115年7月3日府都更字第1151009842號函續辦。
- 二、為響應節能減碳政策，旨案會議紀錄請至臺南市政府公務入口網公文附件下載區 (<https://attach.tainan.gov.tw/>) 下載，識別碼為1004。

正本：臺南市政府地政局、臺南市政府體育局、臺南市政府財政稅務局、臺南市東區區公所、臺南市東區東智里辦公處、臺南市東區崇明里辦公處、建築師相關公會、不動產開發商業相關公會、不動產仲介經紀相關公會、都市計畫技師相關公會、保險業相關公司及公會、地政士相關公會、建設及開發相關公司

副本：鼎漢國際工程顧問股份有限公司、本府都市發展局

市長黃偉哲 公差出國
秘書長尤天厚 代行

本案依分層負責規定授權處、會、局主管決行

臺南市政府辦理之公開評選「『臺南市東區新都心段 24 地號等 6 筆土地都市更新事業』徵求都市更新事業實施者案」地區說明會暨招商說明會紀錄

- 一、 會議日期：115 年 7 月 8 日(星期三)上午 10 時 0 分
- 二、 會議地點：臺南遠東香格里拉 B1 赤崁廳
- 三、 主持人：林榮川 代理局長 紀錄：郭芳瑜
- 四、 出席委員及列席單位：詳簽到簿
- 五、 業務單位說明：

依據都市更新條例第 13 條及其施行細則第 6 條規定於公告徵求都市更新事業機構申請前，舉行說明會，說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。

本案基地位置位於臺南市東區南臺南站副都心地區，鄰近鐵路地下化增設之南臺南站，為強化車站門戶及大眾運輸導向發展核心，透過都市更新推動交通改善、土地活化及公共設施興闢並進之策略，本案業經本局 115 年 6 月 1 日公告公開閱覽「劃定臺南市東區新都心段 24 地號等 6 筆土地更新地區及訂定都市更新案」，面積約 2.25 公頃，土地權屬為臺南市，管理機關為臺南市政府地政局，本案經本府 115 年 7 月 3 日陳報行政院辦理土地專案讓售，爰依都市更新條例第 46 條規定參加本案都市更新。

- 六、 規劃單位簡報說明：略。
- 七、 綜合討論：

(一) 廠商 A

- 1. 實施者回饋 1,000 格車位，不清楚是蓋在基地內或基地外、地面上或地面下。
- 2. 申請須知草案中提到投資人開發實績除住宅外還要有商場及旅館實績，今天簡報未見是否條件仍保留。
- 3. 公辦都更土石方問題市府有無因應解決或協助方式，避免未來實施者開發困擾。

4. 基地緊鄰南臺南站，未來本案地下開挖與鐵路地下化車站地下室是否有介面銜接問題。

(二) 廠商 B

1. 本案是否可申請容移？
2. 共負比之限制上限？其評分、配分比例如何計算？

(三) 廠商 C

1. 招商文件提到權利金支付規定，並訂定最低權利價值，請市府說明該權利價值估算方式，供未來估價師參考；若投資者估價出來低於最低權利價值該如何執行。

(四) 廠商 D

1. 本案周邊地區未來可能會興建體育場館，是否可以請市府說明體育場館規模，以利投資人評估本案產品設計方向。

(五) 廠商 E

1. 請說明本案評分項目標準。

(六) 都發局及規劃單位回應說明

1. 本市公辦都更行之有年已有 8 案先例，公部門經驗及程序均已成熟完備。
2. 本案基地周邊文教用地依土管規定應提供至少 1.62 公頃之停車空間對外開放使用，為提升本案公益性，招商文件訂定實施者應公益回饋 1,000 格平面停車位，設置位置為文教用地或其他市府指定位置，倘未來市府有其他考量，則改以實施者捐贈 2 億元予市府用於周邊地區交通改善措施。
3. 開發實績部分係以 6 年內累計 4 萬平方公尺之建築實績，其中須包含單一使照之住宅大樓 1 幢 8 樓以上建築，認列開發實績除住宅大樓，並須包含任一運動場館或旅館或商場或公共建築其中之一即可。
4. 本案招商後距開工約 2 年時間，屆時應無土石方問題。

5. 臺鐵南臺南站體以地下為主，並預留3個銜接口，停車場可以從地下對接到車站專用區預留位置，因此未來實施者在地界範圍內把工程安全措施做好。
6. 本案市府為土地所有權人，透過權利變換方式預計採領回權利金方式，並將權利金分期繳納，依本案政策目標可作為挹注未來體育場館興建或營運費用，若分回房地則依市場現況雙方共享價值，本案訂定數額為依目前市場現況估值計算合理之共同負擔比例及權利價值。
7. 本案容積總額上限為基準容積之 1.5 倍，本案指定 30%，另外 20%可自由申請，但不得申請之項目為時程獎勵、規模獎勵、退縮建築獎勵及容積移轉，且本案有航高限制，也是投資者要考量的部分。
8. 本案更新事業計畫建議書內容評分占比 50，合格分數為 80 分；共同負擔比例占比 50，本案於正式公告上網時會訂定合理之共同負擔比例上限，讓潛在投資者可以合理估算本案投資成本。
9. 多功能室內體育場館刻正由本府財政稅務局辦理促參案，投資規模約為 15,000 席至 20,000 之席位。
10. 本案開發定位係以車站門戶為導向，因此在建築規劃設計也著重在車站專用區與臺鐵南臺南站之呼應關係以及公益住宅配置位置。

八、 結論

感謝所有與會人員提供寶貴意見，有關現場參與人員提供之相關意見，後續將作為招商文件內容修正之參考。

九、 散會：上午 11 時 10 分