

金門縣都市更新及爭議處理審議會第1次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 112 年 10 月 24 日下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：黃委員儒新代

(因召集人及副召集人另有要公無法出席，依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 6 條規定，召集人及副召集人皆不克出席會議時，由委員互推一人代理主席，經會中委員互推由黃委員儒新代理主席)

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：李宜璇

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、實施者已於會議中報告，並經委員充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

七、討論提案：

「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新暨權利變換計畫案」都市更新審議案。

八、討論發言要點：

(一)簡裕榮委員（出席並提供書面意見）

1. 陳情人陳述產權登記外之增建面積，依條例規定係以實測面積，建議實施者再檢視。
2. P.9-18， B1F 垃圾車暫停車位宜補編號。
3. P.9-47，投射燈照植栽影響植栽生長，建議檢討更換。
4. 財務計畫部分
 - (1) P13-1 重建費用：增列其他必要費用 2,317,200 元應檢討釐清，應含在建築設計費用內。
 - (2) P13-4 綠建築及無障礙委辦費用宜檢討釐清是否為審查費用，如為審查費用宜改列在審查費用。
 - (3) P13-7 更新後建築物面積及車位價值估算表，無障礙車位宜列供公眾使用。
5. 附錄四住戶管理規約建議將無障礙車位及垃圾車位納入供公眾使用，不列入產權分配，並由管委會維管。
6. 公益設施捐贈雙方需簽訂捐贈契約，需於核定發布以前補齊相關同意文件，另公益設施管理機關也需確認。

(二) 林佑璘委員（出席並提供書面意見）

1. 本案既屬都更權利變換案，有關合法建築物、其他土地改良物於都更條例有不同拆遷費補償規定，如經縣府權責單位釐清，建議依法規定辦理，並再次檢視面積是否有漏列部分。
2. 公辦都更的法源依據誤植，請修正為都市更新條例第 12 條。
3. 本案依都市更新建築容積獎勵辦法捐贈公益設施，其項目依該辦法應由主管機關公告，是否符合，請規劃單位釐清；另申請結構堪慮獎勵應以原建築基地範圍為限，是否符合，請重新檢視並補充相關證明文件。
4. 本案低樓層作為商場、店舖使用，應有裝卸車位需求，請補充。
5. 附錄 4-15 綠建築效期請修正。

(三) 蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）

1. 拆遷安置計畫

(1) P10-2

建議補充說明公有建物不領取租金之考量。

私有建築物之租金單價，再請估價師考量二樓以上價格層次。

(2) P10-3

建議綜合考量建物之合理耐用年數，予以適當延長之，並建議全案以統一邏輯考量耐用年數。

請檢視各樓層單價層次之合理性。

請檢視序號 6 頂樓，建材及拆除單價是否有誤植(RC 樓板+空心牆壁，單價 350，與其他同項目單價不同)。

2. 共同負擔

- (1) 重建費用項目中，其他費用提列其他項目包含燈光照明設計、公設空間、景觀設計，建議通案不予認列。
- (2) 本案為公辦都更，實施者承諾之共同負擔比例最高不得高於 55.99%，對地主權益實已有充分之保障(已優於部分六都之平均水準)。

3. 估價條件

- (1) 請實施者提供定案之各項容積獎勵數值，供估價師修正折減後容積獎勵及全案基地平均容積率。

(2) 請檢視宗地編號 1、4、6 之臨路條件，若有涉及現況臨路與地籍線、使用分區線不一致之情況，再請納入估價條件說明。

4. 估價報告書

(1) 比準地

I. 比較法

- A. 案例多為小坪數透天基地，再請檢視是否尚有合適案例可採用，若無更適合案例，再請補充說明；部分土地包含道路用地，拆算原則再請釐清。
- B. 容積率差異之土開法測試，再請檢視模擬總樓層數(含地下室)之合理差異。

II. 土開法

- A. 店面比較案例三屋齡逾 20 年為 3 層樓建築、另依建物測量成果圖顯示有佔用鄰地問題，再請檢視是否有更合適案例可採用(更新後比準單元請一併檢視)。
- B. 住宅比較案例二為辦公室用途，再請檢視是否有更合適案例(更新後比準單元請一併檢視)。
- C. 請補充營造施工費之計算。
- D. 總銷金額計算之一樓商效前後排修正達 20%，但更新後比準單元推估各單元之價差最高為 8%，再請檢視修正或說明。

(2) 更新後

採用金湖鎮之市港五路、市港路之案例，係屬市港區段徵收區，建議在區域因素及個別因素再妥適考量區徵區之環境優勢及發展潛力。

5. 人民陳情部分

陳情地主選配店面後以領取現金代替選取樓上住宅原因不明，是出於地主自身選擇抑或是地主不了解選配方式，建議實施者與地主釐清選配的邏輯後補充說明。

(四)董娟鳴委員（出席並提供書面意見）

1. 請針對金門縣土地使用分區管制對第二種商業區及第二種住宅區的建蔽率與容積率計算，其中商業空間使用比例(例如幾層需要做商業空間)，是否符合金門規範及法令相關規定。

2. 公益設施種類及使用應有更詳細之界定。
3. 因本案建築提供多項不同用途（公益設施、里公所、商場、住宅等）應針對各樓層垂直動線進行說明，並檢核三層至四層通往五層以上的垂直逃生動線。
4. 本建築無設置裝卸車位供商業使用，以及機車位之設置與商業活動所需之臨時停車位。
5. 喬木覆土深度不足，應有 1.5 米深之覆土才足以讓喬木生長。
6. 臨金門高中側植栽槽及人行道應設置街道家具以利後續連結。
7. 本建築地點具地標性，建議應在立面外觀上增加地標性。
8. 北側綠地可合併與巷道考量使用，並可提供緊急逃生動線使用。

(五)劉華嶽委員（出席並提供書面意見）

1. 有關水資源再利用，因金門地區降雨量小於蒸發量，建議 P.9-17 雨水貯集可考慮加中水，另如有人孔蓋設置也請增加防臭處理，另確認是否有汙水接管，需更加明確說明。
2. P.9-22，里公所集會空間大門請向梯廳開設以利逃生。
3. P.9-28，建議增加二、三、四樓層逃生、消防等動線檢討圖，該層多為供大眾使用空間。
4. 有關綠建築候選證書，設定為銀級，有以下建議：
 - (1) 西南向立面二、三、四採大量開窗，可能造就大量耗能，建議修正這些樓層立面設計抑或採複合式玻璃以降低建築耗能。
 - (2) 可於屋頂層樓層框架上架設太陽能發電系統及儲能設備，提供整棟樓公共用電（明年開始實施新建大樓達一定規模需設置）。
 - (3) 因基地全面開挖，地面層種植喬木根系皆屬淺層，不易管理維護，加上灌木草花種植皆屬北向或巷弄內，不易存活，因此建議降低級數或綠化量改為他項。
5. 附錄 4-15，銀級標章申請基地保水非申請項目，而為二氧化碳減量，請修正。
6. 配合 2050 淨零碳路徑，公私有建築之建築能效評估，鼓勵本幢建築納入考量。
7. 有關機車停車位設置建議再行評估設置可行性。

(六)洪于婷委員（出席並提供書面意見）

1. 由於都更案件時程長久，相關法規有所調整，請說明本案更新後停車

位，依據何種標準，進行停車空間的計算。若依金城地區細部計畫二通內的標準，或建築技術規則，法定停車空間(充電樁/設備/空間)之計算應進行說明。

2. 請說明公益設施空間目前規劃為圖書館使用的理由。
3. P.6-1、P9-7、P12-1，樓層規劃配置有所出入，請統一內容。
4. 請說明建築容積獎勵中#12 無障礙環境設計獎勵(無障礙環境設計第二級)的內容及配置方案。

(七)林榮泉委員（出席並提供書面意見）

1. 有關其他改良物之補償費用，建議再補充方案說明。
2. 請補充說明地下室開挖方式。
3. 請補充說明本案工期。

(八)卓建光委員（出席並提供書面意見）

以下皆為建議事項，供實施者團隊參考：

1. 原 3、4、5 棟民權路店舖於都更後僅留 C、D 二戶臨民權路，影響原屋主權益，B 戶與門廳對調，以確保原屋主權益及原商業行為。
2. 評估機車停車位之規劃可行性。
3. 因應低碳時代，考量增設充電車位或充電樁。
4. 補充說明住戶及非住戶車位管控方式。
5. 燈具 T5 螢光燈改為 LED 燈。
6. 綠建築評估增列汙水及垃圾改善指標。
7. C 軸柱位參差不齊建議拉直。
8. 人工地盤上之植栽槽建議細設時應有防竄根及滲漏水防制措施。
9. 應考量首件都更案之示範性，應持續與民眾溝通，以求此案順利推動。
10. 空調室外機建議架高，以利冰水管能以最短徑跑線減少耗損及增加陽台使用空間。
11. 雨水回收池於細設時建議注重空腹理論。

(九)建設處(建築管理科)

1. 早期建照認定部分以建築令登載面積及地政機關建物登記進行合法建築物面積認定，但早期記載確有可能於建築令或建物登記上以敘述性方式記載建物形式卻未登載實際確切面積之情事，建議可以檢視。

2. 49.95 公尺高的建築物高度臨界 50 公尺建議再調整，避免影響使用執照核發。
3. 建議於立面外觀上增加地標性。

(十)財政處

1. 本案於 106 年進行初期評估，並未委外由專業機構辦理，此案歷經擱置後再重新起案並委外辦理，實施者於規劃過程中也依相關都市更新法規進行更新前後權值估算並向私有地主說明，現行所劃定之更新地區為 110 年地主說明會後同意參與都更之私有地主部分進行範圍劃定。
2. 此案歷經兩次公告，初次招標所設定共負比為 47%。但適逢疫情期間，工資及原物料皆上漲因此流標，第二次調整共負比為 56%，有關共負比由 47% 調整至 56% 的差距，縣府亦有於第二次公告前向地主進行說明。

(十一)消防局

有關消防及救災活動空間部分，本案坡度符合相關規定，另提醒設計救災活動空間應避免植栽影響雲梯車架梯，以及電線、電纜應多加避免。

(十二)工務處

目前市區道路及附屬工程設計標準正在研擬，修法方向為路口 25 公尺範圍內植栽高度限制 50 公分高，此案位於路口，須注意未來限制及影響部分。

(十三)建設處(都市計畫科)

1. 土地管制要點部分，本案為第二種住宅區及第二種商業區之混合，第二種住宅區可做一般零售業及日用品零售業但限制二樓以下，此案二樓以下做商業用途符合土地管制要點。
2. 停車空間設置部分，是以建築技術規則中有關商業用途停車位設置進行檢討(300 平方公尺以下免設置停車位，300 平方公尺以上每 150 平方公尺設置一部停車位)，金城地區細部計畫於 112 年 1 月 1 日起執行較為嚴格之停車空間設置規範包含機車停車位，惟此案於去年 12 月報核，因此適用當時規範，有關停車空間設置符合相關土管規定。

實施者說明及回應(規劃單位)：

(一) 人民陳情部分：

1. 實施者確有持續與私有地主協調溝通，惟此案陳情人所期以現行實際使用空間面積做為後續更新權值之計算標準，仍只能以估價原則計算土地價值及建物拆遷補償費用，並向私有地主解釋相關法規及估價原則，未來也將持續進行溝通。
2. 本案依據共同負擔費用提列標準所計算出之共負比為 61.02%，為配合政府推動公辦都更將共負比調整至 55.99%，實有努力保障私有地主權益，惟有關合法建築物面積大小認定部分並不影響更新後的權值，懇請能夠限縮議題為拆遷費用部分。

(二) 估價部分(估價單位)：

1. 有關延長耐用年數部分，估價師皆以公報規定年限計算，超過年限部分皆已有延長 5 年，將依委員意見檢視是否再延長耐用年數。
2. 有關總價部分，頂樓和地下室價格落差是由於在相同造價情況下地下室面積遠少於頂樓面積所導致。
3. 權變估價評定地價基礎部分，本案原容獎勵有進行調整，會再確認相關容積獎勵實際數額與估價條件並配合調整估價內容。
4. 租金層次性部分，考量巷內建物面積較小因此單價較高，後續會依委員意見重新再行檢視。
5. 有關土地開發分析法中總銷金額計算之一樓商效前後排修正部分，經重新檢視，與更新後地面層商效調整率同為修正 20%。

(三) 公益設施部分：

於本案投標須知內有規範實施者須提供不得小於 150 平方公尺之公益設施空間，因本案所在位置 200 公尺範圍內便有中正國小、金城國中以及金門高中，考量周邊環境需求規劃為圖書館使用。

(四) 建築規劃設計部分(建築單位)：

1. 本案有設置臨時停車位，該車位可提供裝卸貨物及垃圾車停車，該車位會補上編號。
2. 有關充電設備，遵照建築技術規則於停車位留設足夠空間供電動車輛充電相關設備及裝置裝設空間。

3. 有關機車停車空間部分，本案於 111 年 12 月 9 日報核，遵照該日以前法令設置。另因機車停車位坡度要求 1/8，在此條件下設置機車停車位將影響其餘停車位及設備之設置，如同意本案機車位坡度以 1/6 設置，可配合留設部分機車停車格。
4. 有關水資源部分，考量金門地區特殊性會適量增加雨水儲存量。
5. 人孔蓋依委員意見增加除臭裝置。
6. 樓梯間逃生全面依建築技術規則檢討，本案一幢兩棟建築物，每層樓皆設置向兩方向逃生梯，且逃生方向皆通往計畫道路。
7. 附錄 4-5 將二氧化碳減量誤繕為基地保水，以及喬木覆土深度為誤繕，實際深度達 1.5 米，配合委員意見修正。
8. 相關設施內容以及審核未描述部分會再補充。

九、決議：

本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者收受會議紀錄起 45 天內檢具修正後計畫書圖送本府建設處，併同未通過部分再提會討論，各討論事項決議如下：

- (一) 人民陳情部分：請實施者與陳情人積極協調並補充說明法令相關規定及相關溝通內容及對於陳情意見之回應；另有關合法建築物之認定及其他改良物之測量結果與相關價值估算一併納入計畫書中修正補充回應，再提會討論。
- (二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，再提會討論。
- (三) 消防救災部分：依消防局意見修正後通過。
- (四) 財務計畫部分：請實施者依會議中委員意見重新檢視價格層次的合理性並修正估價內容，再提會討論。
- (五) 權利變換及估價部分：請實施者依會議中委員意見修正，再提會討論。
- (六) 建築容積獎勵部分：容積獎勵請承辦單位與實施者依照法規規定釐清獎勵值後修正，後續提會討論；另有關公益設施捐贈，於下次會議前，先行確認受贈機關、用途，並於事業計畫核定前簽訂捐贈契約。
- (七) 聽證紀錄處理情形：再提會討論。