

金門縣都市更新及爭議處理審議會第 2 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 113 年 2 月 20 日下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：謝委員兼副召集人世傑代

(因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，召集人不克出席會議時，由副召集人一人代理主席)

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. 公益設施及金城鎮西南門里公所建築設計圖建議在核定前，經公益設施受贈單位及使用單位同意。
2. 拆遷補償費應依都市更新條例規定詳實與陳情人說明、協調。
3. 本案實施期程，建議考量興建工期依都市更新條例 74、75、76 條及實施細則相關規定檢討。
4. 住戶管理規約宜將無障礙車位編號列入公設提供大眾使用，由管委會維管；另宜將大公小公建築圖標示納入管理規約。
5. 4F 露臺如部分歸公眾使用，宜在估價條件標示說明，另送審之估價報告將 4F 露臺權值全部歸屬 4F 辦公室，建議釐清。
6. 消防救災部份建議實施者洽消防局確認。
7. 財務計畫部分：本案為公辦都更，實際共負比高於約定共負比，共負比如何調整，宜在事業計畫或權變計畫內補充說明。

(二) 劉美秀委員（出席並提供書面意見）

1. 本案為金門縣位於金城鎮都市更新指標案，除建築量體已成為該地區地標外，街角開放空間亦為重建後的視覺焦點，外部開放空間意見如下：

- (1) 民權路及光前路側喬木栽植於地下室上方，經檢視路側皆有公有人行道，考量街角空間能延續民權路金門高中旁良好綠帶，建議 3.5 無遮簷人行道與公有人行道一併規劃，塑造本區街角空間，另喬木植栽應考量配置位置。
- (2) 四樓露臺開放空間僅能由管委會進出，後續維護管理如何讓住戶進出使用應於規約中載明並確保公共性。
- (3) 地下室出風口均設置於 88 巷 4 弄旁，又本次將機車停車位設置於該側，相關出風位置應避開人行使用，建議在地面層 1.8 公尺以上設置，其百頁方向亦需考量。

2. 建築設計：

- (1) 商場及三、四樓辦公室、公益設施地面層出入口寬度應足夠，並有適量外部緩衝開放空間，以確保公共使用。
- (2) 二樓商場目前裝卸動線四僅能由電扶梯、88 巷 4 弄樓梯及東北角梯廳進出，應規劃合理裝卸動線以確保未來裝卸使用。
- (3) 考量未來充電樁停車位電力使用應預留足夠配電空間。

(三) 劉華嶽委員（出席並提供書面意見）

1. 二、三、四層多為公共空間，建議其中水系統可導入雨水系統，增加水資源之利用，另外候選證書送審時也請補充一樓與澆灌系統之水路標示，並建議於一樓再利用即可，不要連結至頂樓（附錄 7-11 標示至頂樓屋頂）。
2. 上次會議提及機車位設置問題，實施者說明依細部計畫不須設置，但本案未來為指標性建築，車輛動線擁擠，機車停車位仍屬必須，此次實施者建議於一樓法定空地民權路 88 巷 4 弄旁設置停放與本人看法一致，但此處位於北方，不利於植物生長，建議取消綠化，增加機車停車，應不影響銀級標章之申請。
3. P.9-52 光前路旁之大型喬木坑應是利用降板及增加樹坑高度才符合規定，請將樹坑與建築物相鄰狹窄空間取消，避免造成維護困擾。
4. 有關綠建築評估中日常節能指標，外牆 U 值接近臨界值，請再行確認數值。另外二、三、四層樓有用到大面積開窗，是否用雙層膠合玻璃，汙水及垃圾改善指標，未做計算，如垃圾處理空間是否有前置處理設施等，應作說明。

(四) 洪于婷委員（出席並提供書面意見）

1. 建築規劃設計：本案設置無障礙停車位 1 部，請實施者考量使用者之友善便利性，是否可設置 B1 且靠近電梯處。(P.9-16~9-17)
2. 財務計畫：公辦都更建議宜於開放空間設置公共藝術，並在工程造價中或共同負擔的其他費用提列。
3. 建築容積獎勵：
 - (1) 實施者已依循「都市更新建築容積獎勵辦法」於 P.9-1~P.9-3 進行申請獎勵額度的試算，其獎勵皆合乎規定。惟 P.9-2 之#6 建築物結構安全條件獎勵之獎勵容積面積與比率請再確認。
 - (2) P.9-2 之#8 協助取得及開闢公共設施用地，擬捐贈 108.73 平方公尺公共設施用地(道路用地)，並請加註登記為公有單位。請確認圖 P.9-4 協助取得及開闢公共設施用地之獎勵面積是否與 P.9-1 一致。並建議道路捐贈之相關事宜納入事業計畫中敘明。
4. 人民陳情部分：

都市更新案案地主眾多，多數案例皆有意見分歧情形，但仍應以法令規定為審議核心原則。本案公私地主共有 10 名，權利及負擔基礎與原則應為一致，且本案為本縣首例公辦都更，更應建立公平之典範。

目前該地主所陳情內容主要為權利價值認定、營業損失等財物估價議題，宜回歸都市更新相關權利變換規定來檢討。

因此，若為報告書所載之估價、共同負擔提列等不符規定，請實施者說明後修正；若符合相關規定，則建議宜允通過本案計畫內容，並請實施者同步進行溝通及協調，必要時建議主管機關可協助協調說明，以利加速推動公共利益之落實。

(五) 李銘培委員

1. 人民陳情部分合法建築物認定標準應無爭議，因本縣並非於民國 60 年全面實施建築法，與內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函有些許差異，合法建築物認定標準應無爭議，若有爭議則需再行確認。
2. 49.95 公尺建築高度，若有施工誤差則會高於 50 公尺，建議調整建築高度。
3. 計畫書中載明本案工期為 20 個月，計畫書審定後具有法律效力，20 個月的工期於執行上會有困難，依金門縣建築管理自治條例工期標準試算

應需 38 個月，與報告書接近 2 倍差距，應再行調整計畫書有關工期部分。

(六) 關嘉榮委員代

報告書中有關財務計畫公告現值，應該再更新，現已 113 年，報告書中計算計算基礎為 111 年。

(七) 衛生局(出席並提供書面意見)

1. 公益設施用途規劃為失智社區服務據點，因服務對象為失智長輩，有些長輩會需要輪椅輔助，因圖說未標註門寬寬度，建議前往廁所的門寬能夠加寬，以方便輪椅長輩進出。
2. 建議公益設施面積能與圖說中里公所空間右側的柱子切齊。

(八) 金城鎮公所 李鎮長誠智

西南門里公所建築物已鋼筋裸露，於年前外牆磁磚也部分脫落，為配合都更期程並無計畫進行修繕，想了解本案推動期程，本案推動後里公所需要三節配酒空間及臨時辦公室，實施者可否協助選址，另西南門里所分配的比例需請實施者解答。

(九) 消防局

有關建築規劃設計，車位排水及發生火災所產生之濃煙，若隨管道向上將導致上面樓層危險性，因此排煙設計應有適當規劃，設計上請納入考量。

實施者說明及回應(規劃單位)：

(一) 人民陳情部分：

1. 本案都市更新為公辦都市更新，土地所有權人有公部門及私地主，本案實施方式採權利變換，係就按照權利變換制度辦理更新前估價，以及更後應分配金額，有關於洪先生權值，報核時應分配為 3,076.2 萬，後來隨著計畫內容微調，洪先生應分配現為 3,113.5 萬，原報核時，洪先生選配一戶店面，尚未選配樓上住宅，所以可以領取差額價金約 1,255 萬，經過實施者金日新團隊多次協調溝通，洪先生希望選配 1 間店面及 2 間住宅，如無車位需求，需補差額價金 412 萬元，這不包含實施者拆遷補償費及安置費用，洪先生倘有停車位需求，當然實施者也樂於就所剩餘

車位讓洪先生於其更新後權利價值中選配，實施者會持續溝通協助洪先生完成理想選配作業。

2. 針對合法建築物認定，前次洪先生說明地下室於早期戰地政務時期可視為合法建築物；惟依內政部營建署 104.8.7 營署建管字第 1040049354 號函說明，除非領有使用執照或早期建物領有建築執照或由主管機關許可，才可視為合法建築物，本案合法建築物係依建物謄本做認定。洪先生可能有點誤解，認為地下室倘做合法登載可多一些分配，地下室合法登載最直接影響為租金補償及拆遷補償費，惟實施者針對地下室及頂加，有進行現地實際測量，並已給予其它土地改良物拆遷補償。
3. 本都市更新案從 111 年送進來之後，委員也做了相關計畫內容建議，實施者皆配合檢討及修正，今天審議是否可讓承辦單位做覆核確認，針對洪老闆業已有 18 次的溝通協調(載錄於附錄十)，雖尚未取得其意願，但審議應回應其他住戶之期盼，加以現今市場原物不斷的上漲，且本案對金門地方是重大指標案，今日審議建築設計實施者會配合做相關修正，希望主席及委員能予以本案修正後通過，陳情部分絕對是繼續溝通，也懇請縣府可併同協助溝通。

(二) 估價部分(估價單位)：

露臺那些戶別為約定專用，實施者有提供資料，三家估價師事務所皆知悉，四樓露台分兩塊，一塊露台歸公眾使用，另外一塊約 11 坪歸四樓約定專用，已確認過公眾使用部分，三家估價師沒有把它納入到權值，所以針對四樓露臺估值不用做更動調整。

(三) 建築規劃設計部分(建築單位)：

1. 衛生局倘有建築設計需求，建築規劃會盡可能配合，發布實施公告之前，應取得衛生局確認文件。
2. 各位委員及主席給本案報告內容事實上都給予肯定，在建築設計上，委員有建議及提醒事項，綠建築、出風口位、綠化面積減少來增加停車位等等，實施者皆會檢討是否調整，請審議會授權承辦科審查，是否今天審議會能夠給我們修正後通過的一個決議。
3. 針對 20 個月工期，這工期跟核發建築執照工期不一樣，因這要計算財務計畫可提列之利息，做為工程施作上的一個基準，因此是參照新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及計算基準，規定貸款利息上有針

對地下層及地上層之可認工期，有計算公式，實施者謹聽從委員之建議，針對實際施作之合理工期，再依金門特殊性來做調整。

4. 高度 49.95 公尺，酌降微調下修 10 公分，就是 49.85 公尺。
5. 沿街步道往外跟公有人行步道延伸，因公有人行步道屬於公共設施，所以規劃上並沒有考慮結合，如果延伸就會認養，認養會有界面的問題，本案無公有人行步道認養計畫。
6. 四樓露台有兩個區塊，跟管委會連接的比較大的那塊是公共的部分，但是跟右邊辦公室連接的是約定專用部分，我們把區分圖再表示清楚。公共區域管委會室外露台為管委會空間，是整棟大樓共同來使用的空間。
7. 民權路 88 巷 4 弄方向地下室出口的問題，它實際只有一個排風口，另外兩個是緊急發電機的排風口，平常不會使用，有緊急狀況，如失火才會用到，所以並不會影響到機車停車區，會遵照委員建議做一些改善。
8. 民權路 88 巷 4 弄側綠化空間也同意再檢討，增設機車位。
9. 一樓公共設施進出口，有二樓裝卸位使用的電梯，使用電梯利用右下角專用電梯，進貨時段跟一般上班時段可以區分開來，管控上讓它有專門的進出。
10. 委員其它建議事項，實施者盡量處理，其它沒標注內容，再加強說明。

(四) 財務計畫

1. 待本案核定後，會通知住戶領取拆遷補償費，並有一個推估的拆遷期程，但實際係依拆照及建照核發後，再提前通知住戶搬遷。
2. 針對分配比例，因本案實施方式採權利變換實施，係依更新前權利價值做計算基礎，其中金門縣鎮公所更新前權值為 63.0493%，所以應分配權利價值為 2 億 7900 多萬，選配位置為一樓及二樓商場，以及三樓里公所，里長關心里公所坪數，其登記產權面積為 182.17 坪，至於如何運用，空間如何劃分，可由里長日後再作空間規劃。

(五) 建築容積獎勵

1. 針對開闢公共設施用地獎勵，公告現值估算之價格日，係依報核日為準（111 年 12 月 22 日）。
2. 針對獎勵項目，於審議會前已與建設處（業務科）做確認，除針對建築物

結構安全條件獎勵項目計算，因建設處計算容積獎勵採用無條件刪去法，因此 $3187.08 \times 8\%$ 獎勵額度由 254.97 m^2 下修 0.01 m^2 為 254.96 m^2 ，該項獎勵實施者配合辦理，因此獎勵項目確認無誤。

九、決議：

本案請實施者依委員意見覈實檢討修正，並請實施者於收受會議記錄起 2 個月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，後續提會討論。
- (二) 建築規劃設計部分：請依委員意見修正檢討，並請本府財政處協助辦理西南門里公所臨時辦公場地選址，後續提會討論。
- (三) 財務計畫部分：依前次涉及財務計畫審議意見，請實施者說明合法建築物及其他土地改良物補償面積及計算基礎、公有建物可否領取租金補貼、私有建物租金層次價格，業經審議會討論後，予以確認。
- (四) 權利變換及估價部分：依前次涉及權利變換及估價審議意見，請實施者說明宗地編號 1、4、6 之臨路條件，是否納入估價條件及比較案例適合性調整及另占用鄰地調整率修正，業經審議會討論後，予以確認。

(五) 建築容積獎勵部分：

1. (#5) 高於法定容積部分核計之獎勵，依本府建設處核發之府建管字第 112046217 號函認定原建築容積，同意准予 68.68 平方公尺(1.94%)之獎勵容積。
2. (#6) 建築物結構安全條件獎勵，同意准予 254.96 平方公尺(7.21%)之獎勵容積。
3. (#7) 捐贈會福利設施或公益設施獎勵，同意准予 150.34 平方公尺(4.25%)之獎勵容積，依本府 113 年 1 月 26 日府建都字第 1130009600 號函，受贈單位為金門縣衛生局，使用空間用途為失智社區服務據點。
4. (#8) 協助取得及開闢公共設施用地獎勵，同意准予 298.82 平方公尺(8.46%)之獎勵容積。
5. (#10) 綠建築標章之建築設計獎勵，同意准予 211.93 平方公尺(6.00%)

之獎勵容積，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。

6. (#12) 無障礙環境設計獎勵，同意准予 105.96 平方公尺(3.00%)之獎勵容積，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。
7. (#13) 採建築物耐震設計獎勵，同意准予 70.64 平方公尺(2.00%)之獎勵容積，依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 條規定，本項獎勵經審議通過後實施者應與本府簽訂協議書，並依協議書內容辦理及繳交保證金。
8. (#14) 時程獎勵，本案實施者於 111 年 12 月 22 日擬具都市更新事業計畫提出申請，符合「都市更新建築容積獎勵辦法」108 年 5 月 15 日施行日起 5 年內之規定，同意准予 353.21 平方公尺(10%)之獎勵容積。

(六) 聽證紀錄處理情形：

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要 1 比 1 比例分回，目前產權登記約 220 平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。</p> <p>(2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。</p> <p>(3) 現況有營業使用，租金補貼金額僅每月 3 萬多，希望可</p>	<p>1-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理 (回應 1.2.4)</p> <p>(1) 本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。經估算後洪先生應可選配約 210 平方公尺之更後建物面積，非 150 平方公尺。</p> <p>(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。</p> <p>(3) 依據相關法規規定，僅就增建部分(其他土地改良物)由估價師進行估算殘值補</p>	<p>有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。</p>

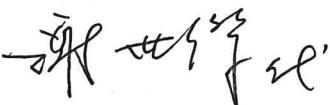
序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>以增加。</p> <p>(4)營業的生財器具及裝潢部分，希望實施者可以微斟酌補貼。</p>	<p>償，無生財器具與裝潢部分的補貼規定。</p> <p>1-2實施者受任人：：連邦不動產估價師聯合事務所 賴昇鋒估價師。</p> <p>(回應3)</p> <p>(1)本案價格日期是民國111年10月1日,所以本案相關價格及租金的評估都須以該時間點為準。</p> <p>(2)租金水準考量，該地主合法建物登記部分為3層樓透天，本所就其地面層有商效、樓上層使用情形，分別依據周邊區域地面層、樓上層租金行情及整體透天厝租金價格表現進行評估，目前估算結果約每月3萬元，未來仍須經相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。</p>	
2	<p>陳子芸(所有權人洪慶泉委託)</p> <p>(1)針對實施者回復部分，更新後權值換算應可分配約210平方公尺，但扣除公設後僅約150多平方公尺，或是可以調整公設比例，讓我可以分配到約210平方公尺，否則未來無法經營。</p> <p>(2)目前市面租金行情不只每月3萬元，請實施者斟酌補貼。</p> <p>(3)車位要一個，若無法給予的話，放棄參與都更。</p>	<p>2-1實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯專案經理</p> <p>(1) 本案分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配。</p> <p>(2) 租金部分實施者與估價師會再確認，但最終確認數據，均以相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。</p> <p>(3)關於車位分配，係以更新後分配價值進行選配，須依所有權人所選更新後建物價值後再看其是否有足餘額選配車位而定。</p>	有關租金補貼部分依估價師估價結果辦理，其餘不予採納。

(七) 其他：考量後續施工期間西南門里公所安置，請本府財政處協助辦理西南門里公所臨時辦公場所選址。

金門縣都市更新及爭議處理審議會第2次會議
會議簽到簿

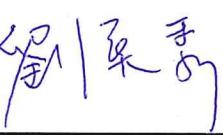
一、開會時間：中華民國 113 年 2 月 20 日（星期二）下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主持 人： 

紀錄：李宜璇

四、出席委員：

名	冊	簽	名	處	備	註
謝委員兼副召集人世傑						
黃委員儒新						
李委員銘培						
呂委員清福						
陳委員國庭						
許委員績鑑						
簡委員裕榮						
林委員佑璣						
劉委員美秀						

名	冊	簽	名	處	備	註
陳 委 員 秉 立						
劉 委 員 華 獄						
蕭 委 員 麗 敏						
洪 委 員 于 婷						
董 委 員 娟 鳴						
林 委 員 榮 泉						
卓 委 員 建 光						

五、列席單位及人員：

單 位 / 姓 名	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
洪 慶 泉 君		洪慶泉 鄭利華		
金門縣金城鎮公所	領長	李誠智		
金門縣地政局	科長	林志陽		
金門縣稅務局	科長	董勇威	稅務員 助稅員	張瑞裕 林承義
金門縣消防局	代理 副局長	陳國輝	科員	李忠仁
金門縣衛生局	科員	洪蔓琳		
工 務 處	技正	余建安		
觀 光 處	科員	高子鈞		
財 政 處	科長	楊素鳳	科員	邱吉昌
行 政 處				
財政部國有財產署 北區分署 金馬辦事處				
建 設 處 (建築管理科)	科長	謝中鴻		

單 位 / 姓 名	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
建 設 處 (都 市 計 畫 科)	科長	湯 露 雲		
	科員	李 宜 璇		
冠霖不動產顧問股份 有 限 公 司	副總	林 俊 美		
	專經	夏 仁 羣		
金 日 新 菁 造 股 份 有 限 公 司		莊 永 池		
		吳 延 興		