

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：10041臺北市中正區北平西路3號

承辦人：張永炘

電話：(02) 23815226-3643

傳真：(02) 23314805

電子信箱：0005253@railway.gov.tw

受文者：本案工作小組成員謝召集人武昌（資產開發中心）

發文日期：中華民國109年8月17日

發文字號：鐵產開字第1090026697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：檢送本局109年07月23日召開「臺南鐵路地下化站區騰空地都市更新開發暨招商規劃」委託技術服務案第三階段審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本局109年7月14日鐵產開字第1090022671號開會通知單暨109年7月20日鐵產開字第1090024598號函續辦。

正本：臺南市政府都市發展局、策威開發管理顧問股份有限公司、本局資產開發中心鄭總經理珮綺、本案工作小組成員謝召集人武昌（資產開發中心）、許副召集人裕億、柳副工程司正村、張永炘營運專員、劉視察家發（工務處）、李產業主任志哲（高雄工務段）

副本：

局長

張政源

請假

副局長

杜 微

代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行

交通部臺灣鐵路管理局
「臺南鐵路地下化站區騰空土地都市更新開發暨招商規劃」
委託技術服務案
第三階段審查會議紀錄

壹、會議時間：109年07月23日（星期四）上午11時20分

貳、會議地點：臺南車站旁臨時工務所

參、會議主席：鄭總經理珮綺

記錄：張永炘

肆、出席人員：詳會議簽到表

伍、業務單位報告：詳會議議程

陸、規劃公司簡報：詳會議資料

柒、綜合討論：

一、臺南市政府都市更新科

(一)更新單元(一)-權利變換

1. 後續於擬定招商文件時，建議應設定共同負擔比例之底價，以利實施者就自身開發內容，進行整體財務評估，訂定合適之共同負擔比例。
2. 後續於擬定招商文件時，建議可就分回產品之內容與處理方式加以考量，以符合臺鐵局資產處分利用之規劃。
3. 本案建議先行與本府交通局討論轉運站及先進運輸場站空間需求，以便後續於招商文件內容訂定空間需求及計畫獎勵容積。

(二)更新單元(二)-設定地上權

1. 設定地上權案件之權利金可分為一次性收取與逐年收取；此外，開發定位與產品內容，亦將影響後續權利金之收取。
2. 為因應市場變動快速，建議可於招商文件內納入開發產品或經營內容之調整機制。

(三)有關都市更新單元部分，由於本案劃定之更新單元範圍與民國95年發布實施之「擬定臺南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」所劃定之更新單元範圍不符，因此，建議後續於辦理都市計畫變更作

業時，一併辦理變更都市更新計畫。

二、臺南市政府都市計畫科

(一)交通議題

1. 整體道路系統：公園南路延伸段部分，本府於 107 年 2 月 27 日研商會議已說明考量轉運站大型車輛進出與交通需求，建議公園南路延伸段規劃為 20 米寬道路；且因本市先進運輸系統於本路段之轉彎路線尚規劃中並需審議，具不確定性，故該延伸段劃為「車站專用區兼供道路使用」並賦予建蔽率、容積率及容許使用項目，將影響未來先進運輸系統之規劃與設計彈性，爰應維持計畫道路(供公眾通行，並納為變更負擔項目由本府取得)，未來南北兩側建物如有需求再以空橋連接(土管考量敘明該計畫道路未來如設置空橋得不受退縮建築規定之限制)。

2. 停車空間：應訂定相關留設標準。

(二)土地使用議題

1. 使用強度：應補充容積率需求之相關內容。

2. 容許使用項目：有關車站專用區(一)、(二)之規定正面列舉部分，建議修正為「供鐵路、捷運、交通轉運、停車及大眾運輸之車站及附屬商業設施(如商務辦公、購物、娛樂、餐飲、文化、展演、金融、住宿及公共空間等)使用」。另有關於住宿使用部分，臺北京站(交九)及本市仁德轉運站(轉運及旅遊服務專用區)案例係規定住宅使用比例不得超過總容積 1/3，請詳予研議並納入本條文內容規範之，避免與車站專用區使用性質差異太大。

3. 變更負擔

(1)鐵路地下化騰空土地與臺南計畫 1/2 工程土地面積應依 105 年公告都市計畫變更案計畫書為準。

(2)依原共識平均變更負擔為 22.8%，容積率 320%。今容積率擬提升為 420%，按容積提升比例換算平均變更負擔比例則為 29.925%，不足部

分應於計畫範圍增劃公共設施用地。

(3)相關土地價值應由臺鐵局委託三家以上專業估價者查估(取最高價計算)，以杜爭議。

(4)北門路拓寬 4 米宜由貴局開闢完成回饋，前鋒路拓寬 4 米部分應取得鐵道局同意函。

捌、會議結論

- 一、本案第三階段成果同意修正後通過，請規劃單位依與會單位之相關意見修正都市更新事業計畫草案，並於文到 14 日內提供修正成果送局，且授權由工作小組審查確認。
- 二、本案共同負擔比例高達 74.19%，請重新檢討。
- 三、本案都市更新事業計畫(草案)係屬模擬性質，規劃公司應於站區都市計畫變更案通過後配合調整修正供本局參考。
- 四、依本案契約規定，廠商應自都市更新事業計畫(草案)審查通過後 30 日內完成招商文件，惟考量招商文件應於都市計畫初步確定後再行撰擬為宜，故本案第四階段工作招商文件部分於第三階段都市更新事業計畫(草案)審查通過後暫停履約，待都市計畫變更發布實施後再行恢復履約。

玖、散會：下午 12 時 40 分整。