

澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會 第 3 次會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 5 月 22 日（星期三）下午 14 時整

貳、地點：本府第 1 會議室

參、主持人：賴主任委員峰偉（盧委員春田代） 記錄：陳建榮

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、業務單位報告

為辦理「擬定澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」書圖之審議及爭議處理（以下簡稱中興戲院更新會），本府業已依都市更新條例第 19、29 條規定，辦理公開展覽 15 天，另於 108 年 1 月 4 日召開公聽會及幹事會複審，108 年 1 月 5 日召開聽證會。因旨案之更新單元為重建區段，採「事業計畫」暨「權利變換計畫」併送審議，本日依規召開「澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會」第 3 次會議。

陸、規劃單位報告：略

柒、爭議處理：略

捌、討論事項：略

玖、會議決議：

1. P10—24 1. 基地位置應為「澎湖縣馬公市馬公段 1621-80 地號等共 13 筆」，請修正。
2. 文康街與南側巷道已申請建築線指示為既成巷道，南側既成巷道寬度應留設 4 米，文康街寬度應留設 6 米，另樹德路與文康街路口應劃設道路截角。
3. 承上，申請留設人行步道之容積獎勵，請檢討修正。
4. 查本案於 107 年 11 月 22 日申請報核，爰無法適用 108.5.15. 發佈之都市更新容積獎勵辦法第 14 條規定之時程獎勵。
5. P11-6 建築色彩及建材計畫與澎湖環境景觀、地方特色並未調和，故與「△F5—1 建築物互相調和彰顯特色或未來趨勢之建築設計」之申請容積獎勵項目不符請補充內容。
6. P10—4 人行步道申請獎勵範圍，應將車道出入口前待停區的面

積扣除，請修正。

7. 有關綠建築節能 $EEV=0.77 \leq 0.8$ 及室內環境指標申請容積獎勵部分尚有缺漏，請補充說明；另協議書尚未用印簽訂。
8. 依澎湖縣政府建造執照特殊結構委託審查原則規定，開挖總深度含基礎在 12 公尺以上者，需結構外審。本案計畫開挖地下兩層共 10 公尺，若再加上筏式基礎，則超過 12 公尺，應補充說明及修正。
9. 一樓為店鋪、二樓為電影院，應增設供消費者停放機車的空間；目前並無設置任何機車停車位，請重新檢討劃設適量機車停車格位，避免造成周邊交通問題。
10. 本案規劃 7 戶住宅申請「△F5—8 無障礙空間」容積獎勵，但目前該建築平面與各層平面層並無差別，請補充說明。
11. 一層店鋪進出口門外開、二層電影院進出口門外開、住宅進出口門內開、三至十四層樓重覆步行距離、一層植栽穴洩水坡度、避難層出入口距離及二層男廁、女廁、無障礙廁所管道間，屆時請建管相關單位依規審查，請修正。
12. 二樓電影院各廳進出口門外開後，之間應有 120 公分淨寬距離，走道應有 160 公分淨寬，應重新檢討，請修正。
13. 馬公都市計畫區主細計已分離，故名稱應調整為變更馬公都市計畫第 A 區細部計畫（配合主細分離專案通盤檢討），請修正。
14. 申請容積獎勵及權利變換不如預期或高風險時，更新會如何因應？
15. 土地所有權人周水論先生有設定抵押權，其是否有參加都市更新意願，應檢附相關證明文件；倘若其不參加都市更新又堅持轉債，更新會不可將其土地設定抵押權，請修正。
16. P11-8 本縣已有 25 年不種木麻黃，新栽樹種選擇可諮詢本府林務公園管理所。
17. 現有榕樹已於本月完成移植，前述事項之事計內容請刪除。
18. 本案經估價公司查估之土地公告現值約占市價 30%，與地政機關查估的 50% 落差懸殊，請補充說明。
19. 本案經三家不動產事務所比價，是否選擇對權利變換關係人最

- 有利的總價？請說明。
20. 本案既然無辦理建物第一次登記，故毋須辦理建物滅失及特別強調，且屆時應至稅捐機關辦理稅籍註銷，請修正。
 21. 多筆土地合併為 1 筆土地時，可選擇 1619 或 1621 為主要地號。
 22. 本府所分配之房地（5F-A2、5F-A3、5F-A5、5F-A6、5F-A7、5F-A9、5F-A10 及 5F-A11）擬作職務宿舍之用，內部格局簽核中，奉核後即送文康 A 更新會，屆時配合修正配置。
 23. 本案估價內容，於合併前各宗土地價值推估表中，「使用現況」修正項目修正率高達 12%，造成現況為既有巷道之宗地（即國有土地）權值比明顯降低，有違一般市場經驗法則（單項修正率 10% 以內），請遠見（領銜估價師）提供既有巷道土地估價實例（審議通過，且後續無涉訟），以說明該項修正率超過 10% 之合理性，請說明。
 24. P15—8~11 共同負擔比例高達 65.12%，其中運作費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費等皆列上限，是否有調降費用的空間？請研議。
 25. 合併前後車位引用同樣的案例、年份，評估價值卻不一致，請說明。
 26. 本案應檢附與本府簽訂容積獎勵協議書，納入都市更新事業計畫（正式簽約非草案，含綠建築、無障礙設計及及留設人行步道及騎樓等），請修正。
 27. P10—37~38 各向建築立面圖標註錯誤（南向應改為西向，西向應為南向，東向立面圖卻標註成西向），請修正。
 28. 須詳列冬至日日照及有效日照說明，請修正。
 29. 屆時本案提送建管機關審查，請建築師檢附綜理表及相應法規，俾利逐項審核。
 30. 請依上述出席委員或機關所提之意見，修正事業計畫及權利變換計畫書、圖，再提送審議會審議。
- 拾、散會：108 年 5 月 22 日下午 16 時