

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

99 年度第 1 次會議紀錄

- 一、開會時間：99 年 1 月 27 日（星期三）下午 16：00
- 二、開會地點：本府 10 樓都委會會議室
- 三、主持人：洪主任委員正中
- 四、出席人員：詳會議簽到單
- 五、會議紀錄：翁廷楷
- 六、會議附件：99 年第 1 次會議資料
- 七、委員發言：略
- 八、會議結論：

- （一）、針對不同更新整建之個案，於各次更新會議中分別提出討論，成為更新整建的案例，並作為後續個案核定之決議依據，彙整各次審議會會議的整建決議依據如下：

民居更新案施作原則與依據		
項目	內容	施作原則依第幾次會議結論辦理
法令依據	依據都市更新條例第 19 條辦理。	
計畫目標	1. 維護環境資產 2. 提升居民生活品質 3. 改善地區整體風貌	
效益評估	1. 保存安平舊聚落空間紋理 2. 強調永續發展，人與環境共生的聚落營造 3. 強化聚落的風貌及地域特性，尊重人文環境的發展紋理 4. 活絡安平文化觀光活動	
本計畫施作經費核定原則	更新對象對風貌維護有貢獻者，或具價值性以達到集體效益，其金額的計算依施作的面積範圍及工項的施作計價。	依 98 年第 4 次會議
設計整修工程準則	準則 1. 風貌維護以現況維護，依美感及文化代表性為考量。	依 98 年第 1 次會議
	準則 2. 居民基本生活需求需滿足，如管線、排水、污水處理等。	
	準則 3. 傳統工法的落實。	
	準則 4. 維護過程的完整紀錄。	
施作方式	A 傳統合院式建築及一層樓街屋 施作 A-1. 外觀以復舊為主要考慮 施作 A-2. 滿足居民基本生活需求，如浴廁增建、空調水電管線預留及污設施。 施作 A-3. 屋頂及牆面維修，邀請匠師依循傳統工法施作。 施作 A-4. 檢討建物建蔽率及容積率是否合乎要求：建蔽率 90%，容積率 165%或 230%若增建部分超過者，協調要求局部拆除。 施作 A-5. 增建部份，若為鐵皮屋，協調拆除後以防火構造物處理，如磚造。	依 98 年第 1.2 次會議
	B 現代民居 施作 B-1. 檢討建物建蔽率及容積率是否合乎要求：建蔽率 90%，容積率 165%或 230%，若增建部分超過者，協調要求局部拆除。 施作 B-2. 垂直增建者，若合乎法定建蔽率及容積率，要求第 2 層局部退 施作 B-3. 增建部份，若為鐵皮屋，協調拆除後防火構造物處理，如磚造	

C 圍牆處理原則：	C-1 因安全因素考量而增加圍牆高度。 C-2 因基於更新成果管理維護及外牆風貌的延續性，增設圍牆。	依 98 年第 3 次會議
D 室內牆處理原則：	D-1 因拆除增建物，反衍生原山牆室內側，因外牆面粉刷層已老舊，而導致外牆滲水至室內，故其相對之室內牆予以防水處理及修補。	
E 地坪處理原則	E-1 拆除原增建物其地坪與現有巷弄相連結部分，因風貌需要予以施作。	
F 增設附屬設施	F-1 因為維持風貌景觀需求，說服住戶將原增建之工廠、浴廁空間拆除，改以非主要構造之格柵棚取代，以滿足其機能上與風貌維持上雙重之需求。	
G 增建物拆除或保留原則	G-1. 依稅籍資料上課稅面積認定合法房屋。 G-2. 增建部分建議拆除。 G-3. 申請人若不同意拆除，則於建蔽率、容積率範圍內協助辦理增建，但其衍生之行政費用則由申請人支付，並追加 5 年房屋稅。	依 98 年第 4 次會議
H 牆面粉刷處理原則	H-1. 牆面之原粉刷面保留，若有損及結構部分予以補強。 H-2. 咕咾石牆面之咕咾石若掉落予以補回。	依 98 年第 5 次會議
新增原則	H-4. 因著室內防潮原因，外牆之相對內牆如有必要，適度防潮處理，並於第三期工程起開始實施。	依 99 年第 1 次會議

(二)、通案審議結論

1. 請業務單位核對都市更新條例第 21 條規定之都市更新事業計畫應表明事項，計畫書中該條各款是否皆有提出，以免造成法令上問題。

(三)、各案審議結論

1. 本次共 5 案提出審議，計 5 案修正通過，0 案附帶條件通過，0 案撤案，0 案再議，總表內容如下，各案結論詳：

99 年第 1 次審議結論總表			
案名	討論議題	決議依據	決議
1. 效忠街 30 號		依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、與隔壁戶進出之新作側門未標示，相關圖說請更正。 二、其餘照案通過。
2. 運河路 13 巷 3 弄 12 號	1. 照壁是否防護施作。	依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、照壁不用防護施作。 二、其餘照案通過。
3. 運河路 13 巷 21 號		依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、新增木作雨遮加大，才足以遮雨，其形式授權總顧問審核後辦理。 二、相關圖說請更正。 三、其餘照案通過。
4. 觀音街 86 號	1. 浴廁過小是否可以加大，正廳是否裝門，左右側立面圖之圓形或方形門再確認。 2. 預算再確認。	依準則 1 施作 A-1 A-2 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、浴廁大小位置再和住戶溝通，預算再請監造、主辦單位確認。 二、屋頂整修平面圖有誤請修正，相關圖說請更正。 三、所有權人之一提出反對整建意見，請申請人取得過半同意書後始施工。 四、其餘照案通過。
5. 延平街 25 號	1. 屋面出入口木門後是否設鐵捲門。 2. 街面立面形式當如何表現。 3. 注意屋簷排水問題。	依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、鐵捲門取消。 二、訂製雨遮作為日後街面雨遮的示範案例，其形式授權總顧問審核後辦理。 三、依原屋貌拆除後之現況立面形式辦理(採清式傳統街屋的立面形式)。 四、屋簷排水問題請處理。 五、其餘照案通過。

九、散會(下午 17 時 20 分)

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第 1 次會議 審議第 1 案

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 30 號都市更新事業計畫
說明	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，地址為台南市安平區效忠街 30 號。面積為 82.89 平方公尺。符合更新單元劃定基準。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p>(一) 維護環境資產</p> <p>(二) 提升居民生活品質</p> <p>(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新事業處理方式為整建維護，無重建區段。並依循《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之《民居整建維護補助申請須知》規定辦理。</p> <p>七、整建維護計畫(詳圖二)</p> <p>以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，工程項目詳如圖二。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下：</p> <p>一、與隔壁戶進出之新作側門未標示，相關圖說請更正。</p> <p>二、其餘照案通過。</p>

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，基地地址為台南市安平區效忠街30號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區石門段0973-0000、0974-0000、0978-0000地號，共三筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為82.89平方公尺，坐落於安平舊部落更新地區內，符合更新計畫規定之更新單元劃定基準。

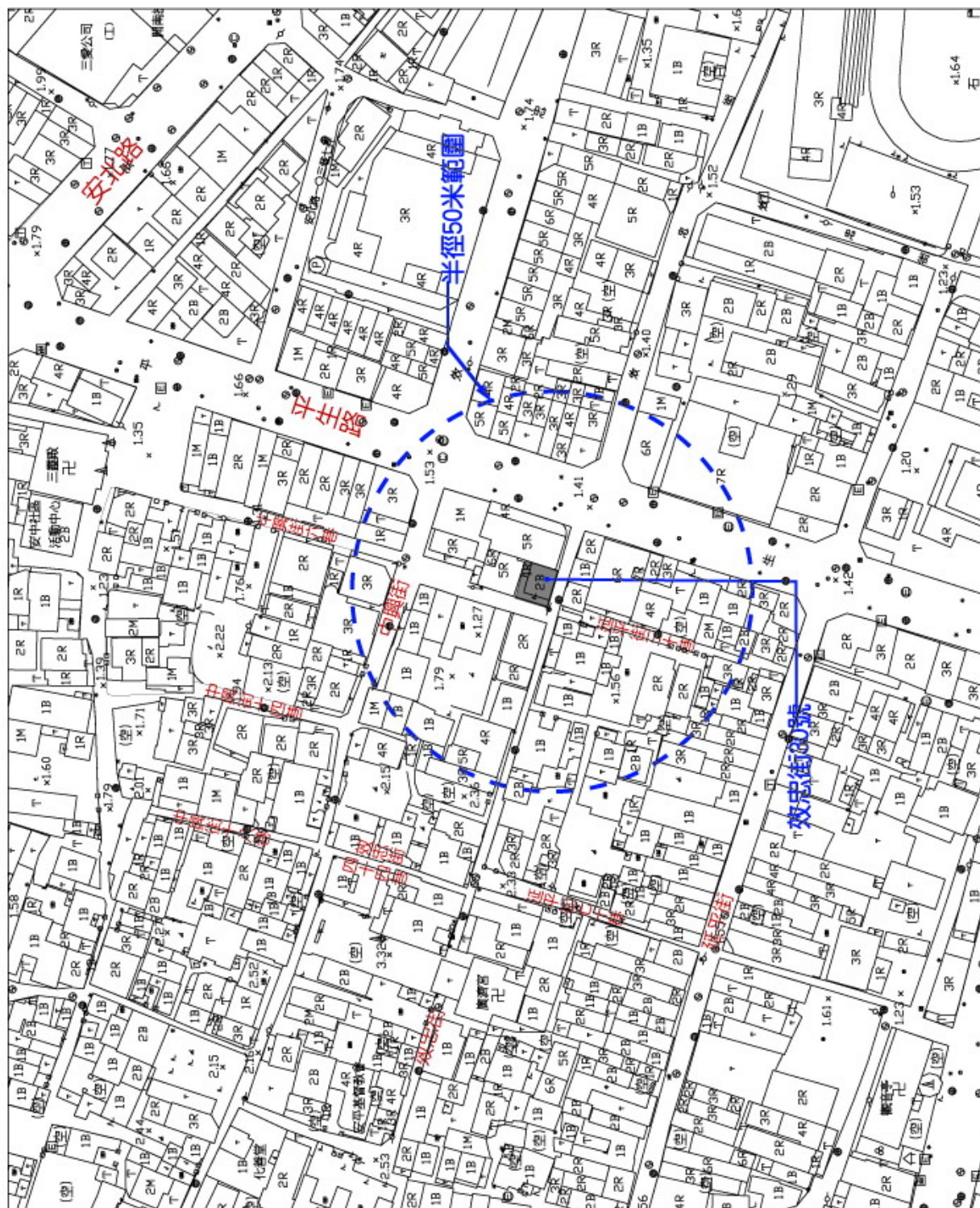


圖1 更新單元位置示意图 S: 1/1000

玖、整建或維護計畫

本更新單元之整建維護計畫內容，係以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，期望透過建築外觀之整建維護，改善原有破舊雜亂的景觀，並提升居民生活品質，重塑舊部落整體風貌。

整建或維護工程項目

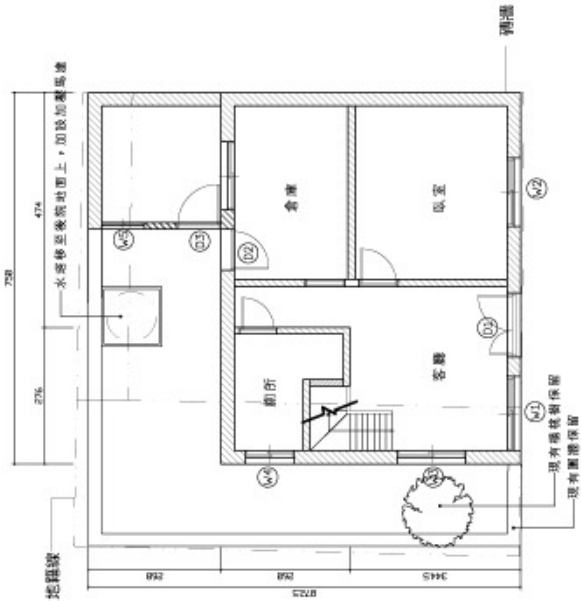


圖14 一樓整修平面圖 S : 1/100

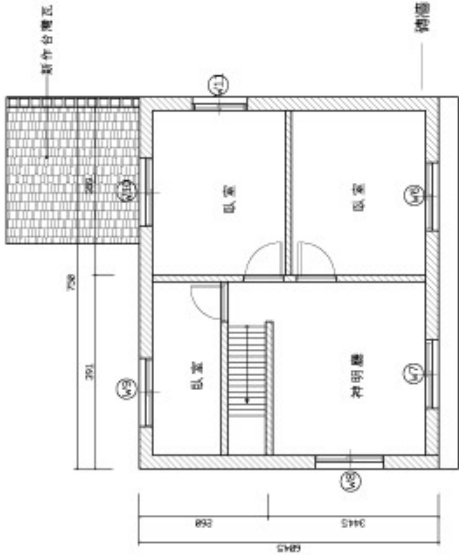


圖15 二樓整修平面圖 S : 1/100

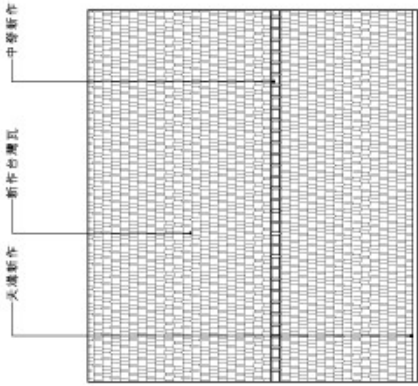


圖16 屋頂整修平面圖 S : 1/100

整修立面圖

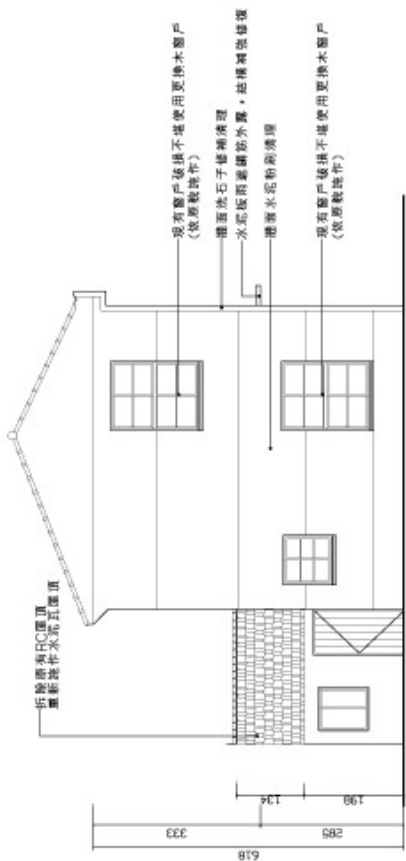


圖17 側向整修立面圖 S : 1/100

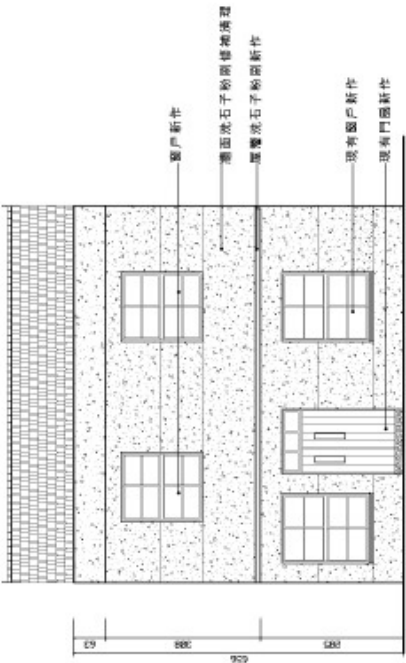


圖18 正向整修立面圖 S : 1/100

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第 1 次會議 審議第 2 案

案名	擬定臺南市安平舊部落運河路 13 巷 3 弄 12 號都市更新事業計畫
說明	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，地址為台南市安平區運河路 13 巷 3 弄 12 號。面積為 101.91 平方公尺。符合更新單元劃定基準。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p>(一) 維護環境資產</p> <p>(二) 提升居民生活品質</p> <p>(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新事業處理方式為整建維護，無重建區段。並依循《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之《民居整建維護補助申請須知》規定辦理。</p> <p>七、整建維護計畫(詳圖二)</p> <p>以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，工程項目詳如圖二。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下：</p> <p>一、照壁不用防護施作。</p> <p>二、其餘照案通過。</p>

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，基地地址為台南市安平區運河路13巷3弄12號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區妙壽段0770-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為101.91平方公尺，坐落於安平舊部落更新地區內，符合更新計畫規定之更新單元劃定基準。

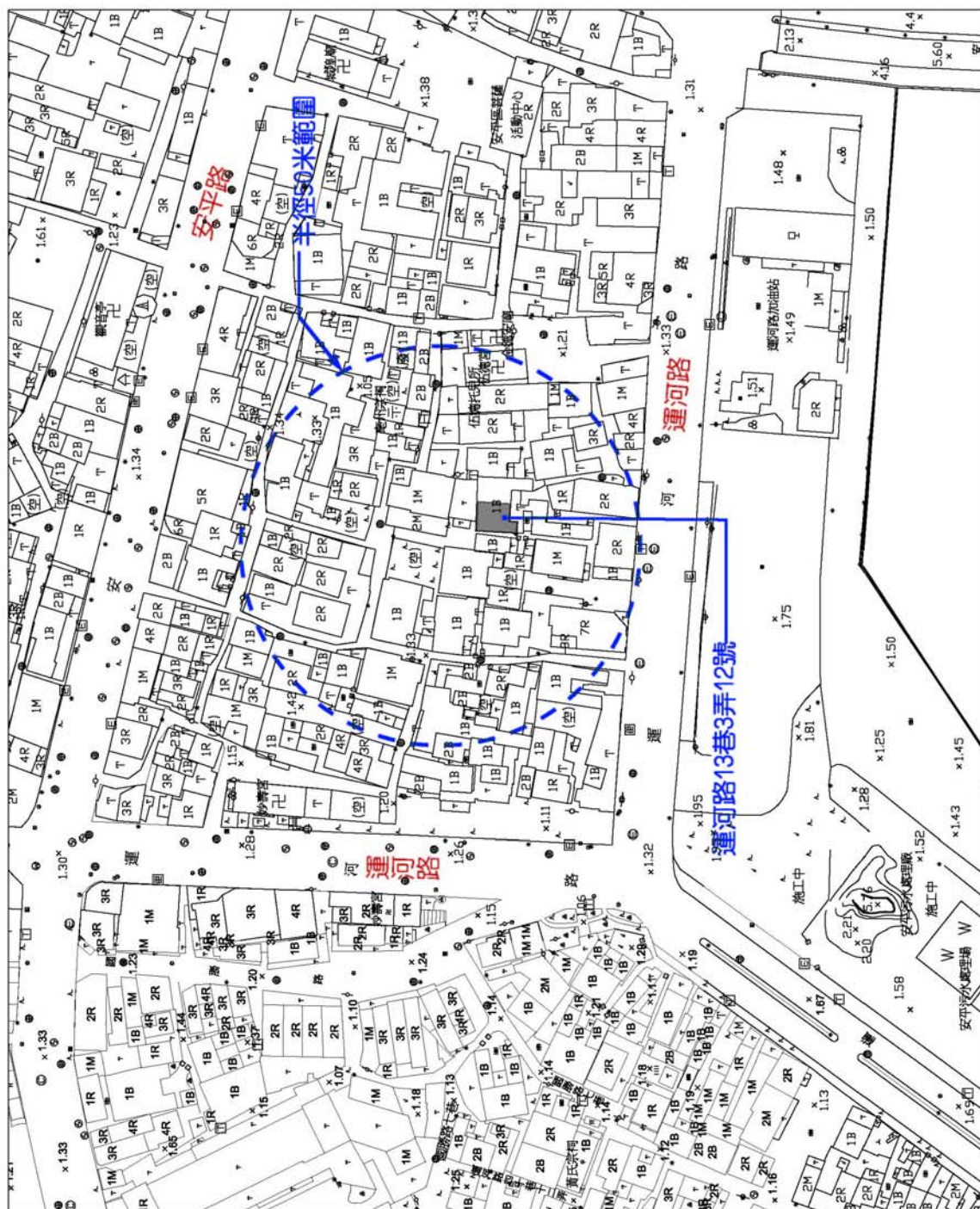


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

玖、整建或維護計畫

本更新單元之整建維護計畫內容，係以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，期望透過建築外觀之整建維護，改善原有破舊雜亂的景觀，並提升居民生活品質，重塑舊聚落整體風貌。

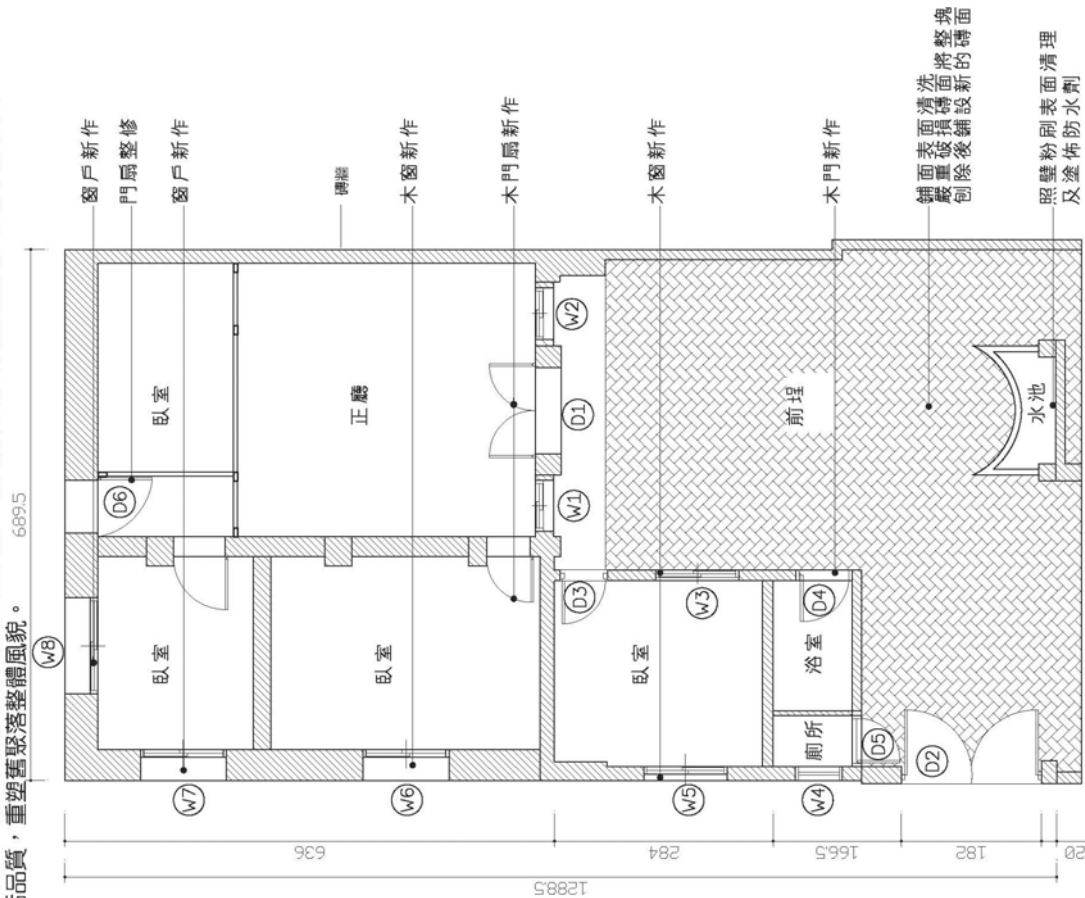


圖14 整修平面圖 S : 1/60

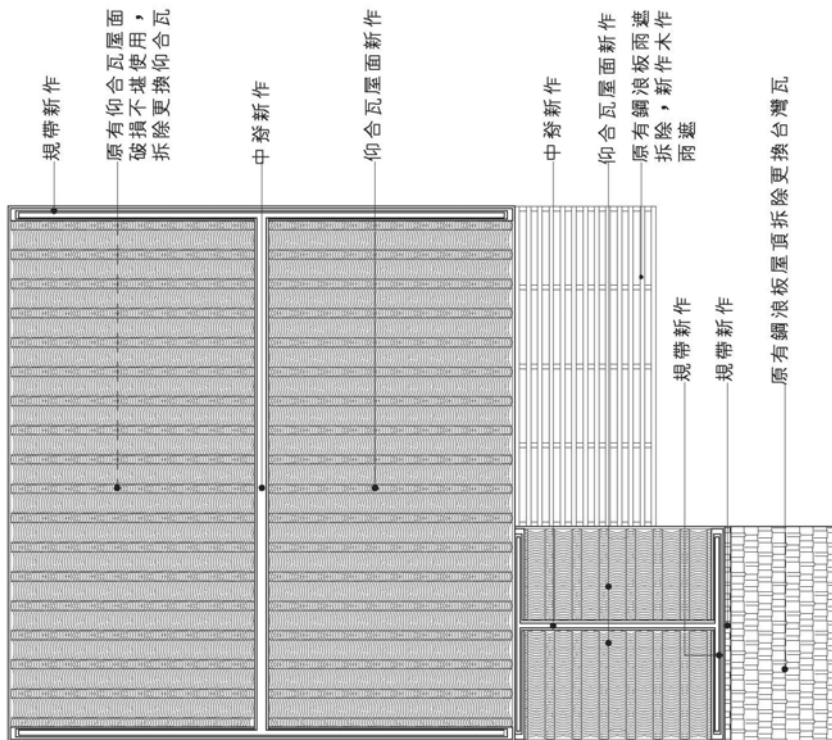


圖15 整修屋頂平面圖 S : 1/60

整修立面圖

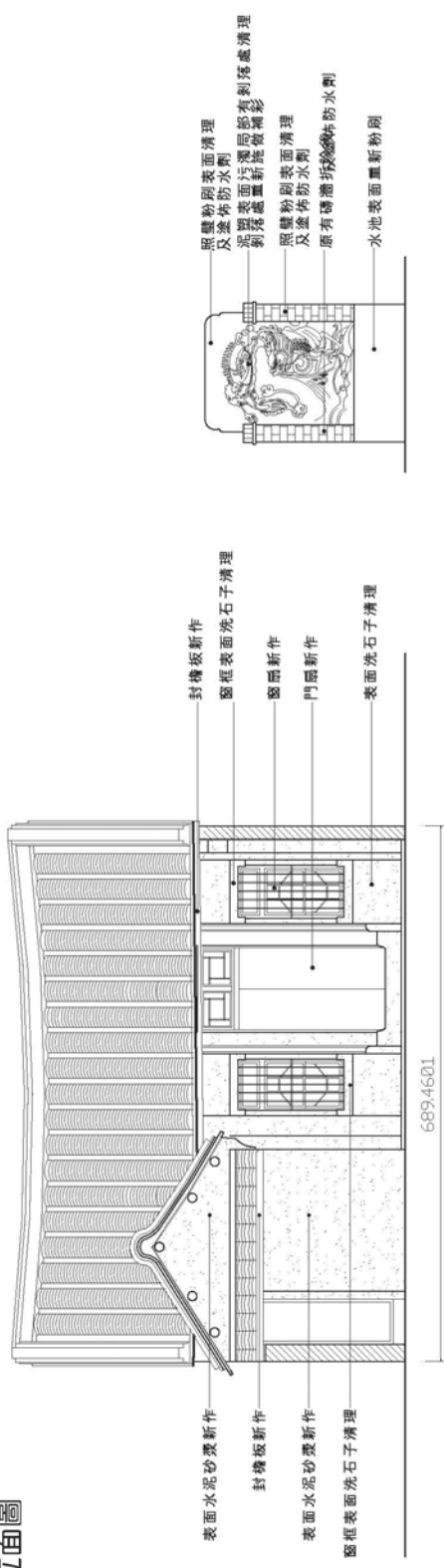


圖16 正向整修立面圖 S : 1/60

圖17 照壁整修立面圖 S : 1/60

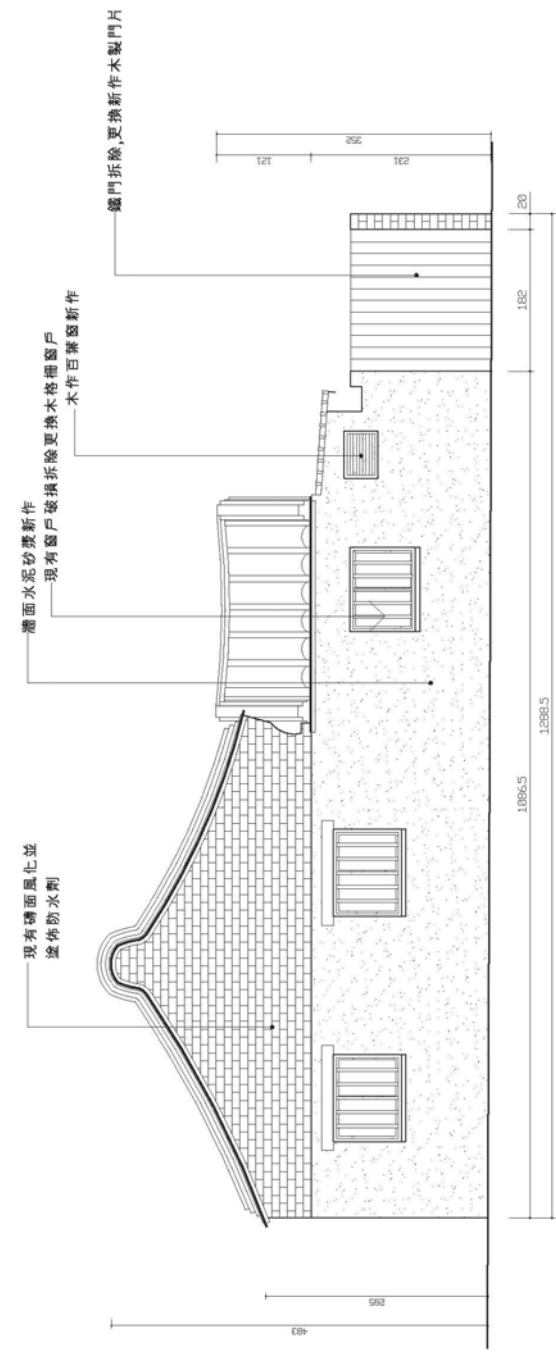


圖18 側向整修立面圖 S : 1/60

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第 1 次會議 審議第 3 案

案名	擬定臺南市安平舊部落運河路 13 巷 21 號都市更新事業計畫
說明	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，地址為台南市安平區運河路 13 巷 21 號。面積為 82.04 平方公尺。符合更新單元劃定基準。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p>(一) 維護環境資產</p> <p>(二) 提升居民生活品質</p> <p>(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新事業處理方式為整建維護，無重建區段。並依循《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之《民居整建維護補助申請須知》規定辦理。</p> <p>七、整建維護計畫(詳圖二)</p> <p>以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，工程項目詳如圖二。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下：</p> <p>一、新增木作雨遮加大，才足以遮雨，其形式授權總顧問審核後辦理。</p> <p>二、相關圖說請更正。</p> <p>三、其餘照案通過。</p>

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，基地地址為台南市安平區運河路13巷21號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區妙壽段0810-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為82.04平方公尺，坐落於安平舊部落更新地區內，符合更新計畫規定之更新單元劃定基準。

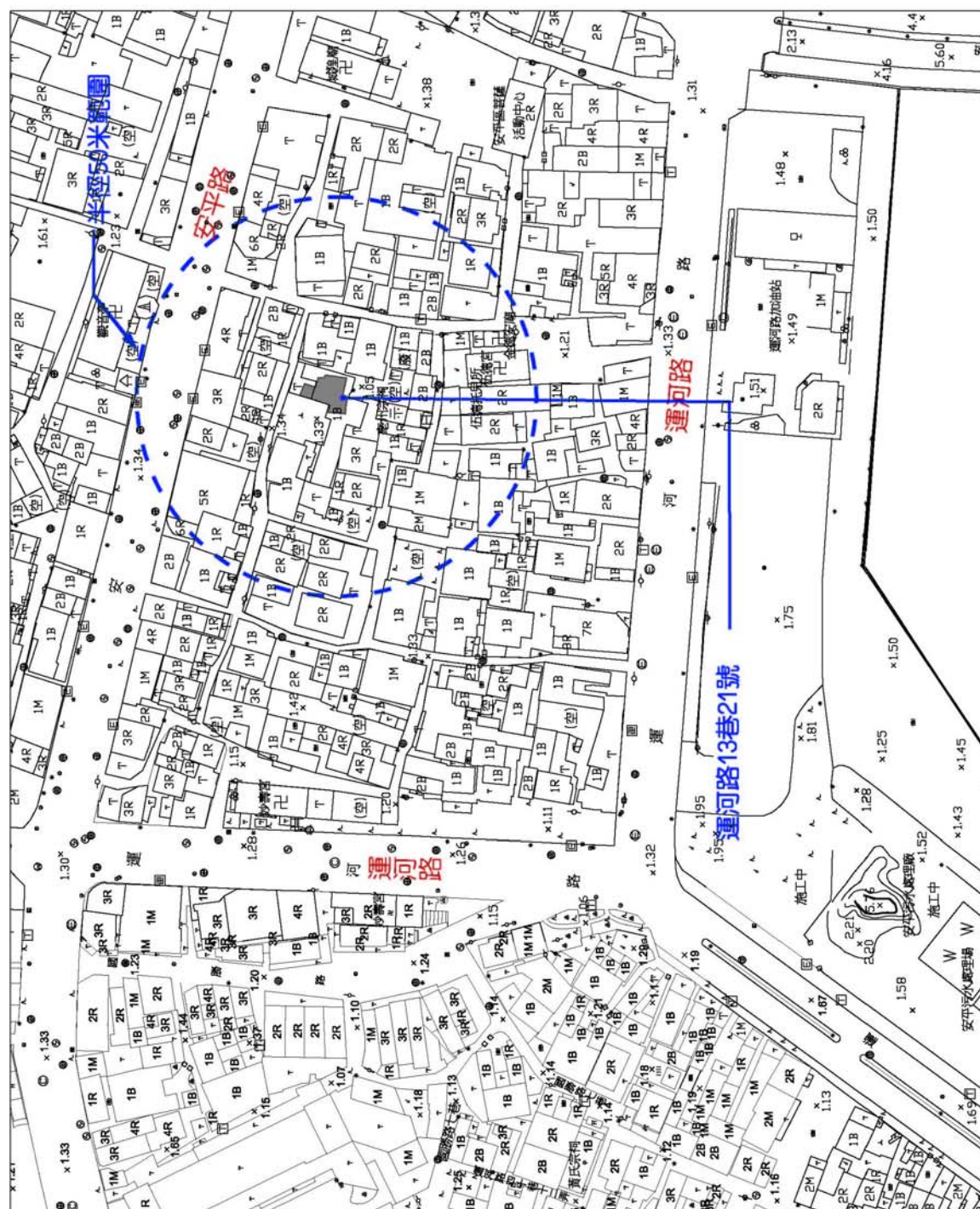


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

玖、整建或維護計畫

本更新單元之整建維護計畫內容，係以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，期望透過建築外觀之整建維護，改善原有破舊雜亂的景觀，並提升居民生活品質，重塑舊聚落整體風貌。

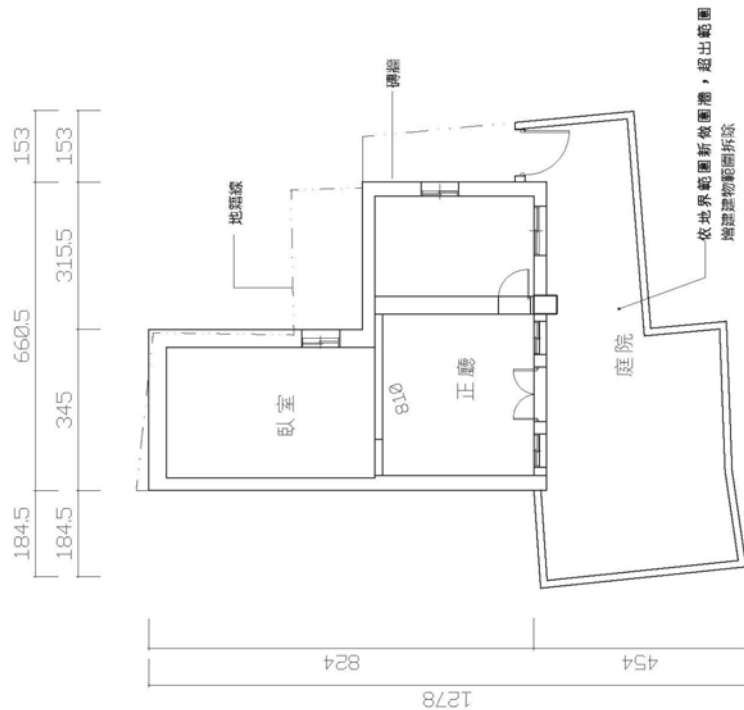


圖13 整修平面圖 S : 1/100

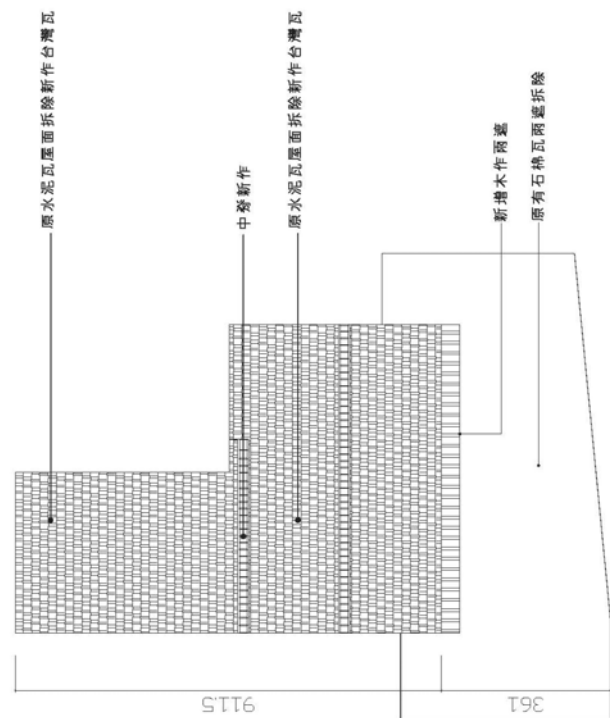


圖14 整修屋頂平面圖 S : 1/100

整修立面圖

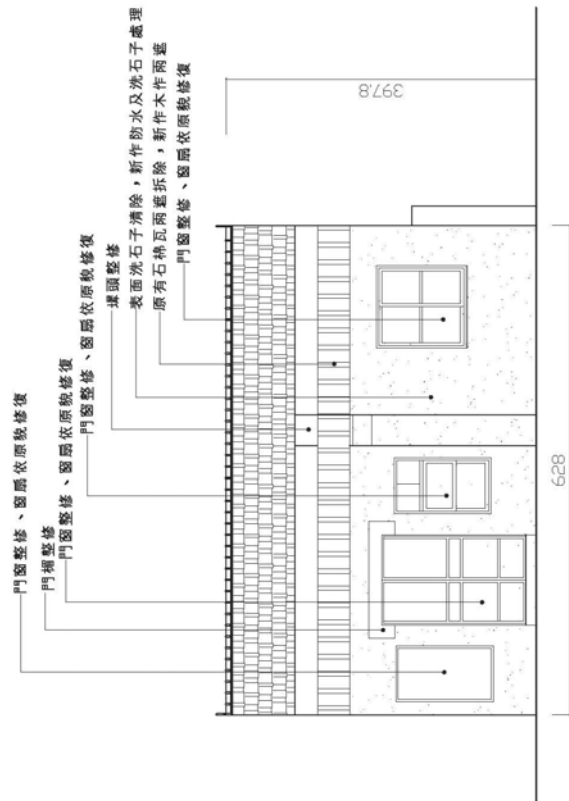


圖15 正向整修立面圖 S : 1/60

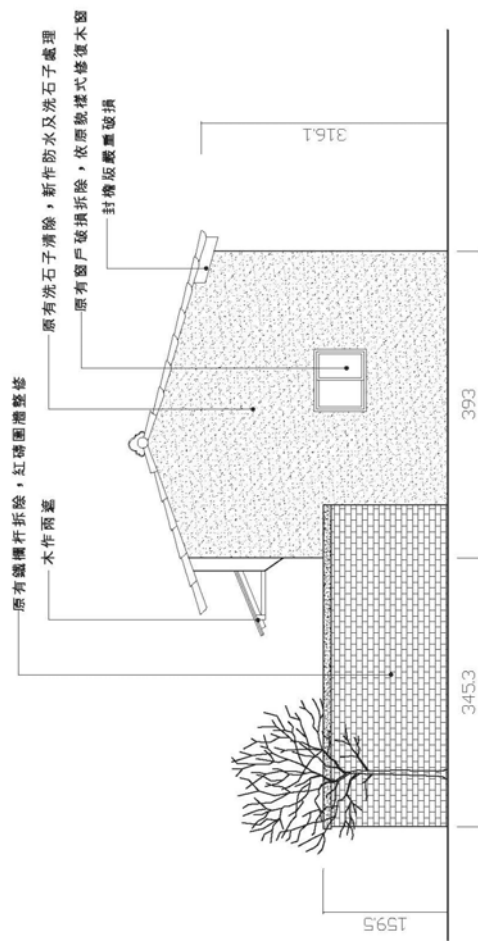


圖16 側向整修立面圖 S : 1/60

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第 1 次會議 審議第 4 案

案名	擬定臺南市安平舊部落觀音街 86 號都市更新事業計畫
說明	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，地址為台南市安平區觀音街 86 號。面積為 214.02 平方公尺。符合更新單元劃定基準。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p>(一) 維護環境資產</p> <p>(二) 提升居民生活品質</p> <p>(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新事業處理方式為整建維護，無重建區段。並依循《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之《民居整建維護補助申請須知》規定辦理。</p> <p>七、整建維護計畫(詳圖二)</p> <p>以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，工程項目詳如圖二。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下：</p> <p>一、浴廁大小位置再和住戶溝通，預算再請監造、主辦單位確認。</p> <p>二、屋頂整修平面圖有誤請修正,相關圖說請更正。</p> <p>三、所有權人之一提出反對整建意見，請申請人取得過半同意書後始施工。</p> <p>四、其餘照案通過。</p>

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，基地地址為台南市安平區觀音街86號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區妙壽段1014-0000、1025-0000地號，共二筆地號。基地面積所涵蓋全部之地總面積為214.02平方公尺，坐落於安平舊部落更新地區內，符合更新計畫規定之更新單元劃定基準。

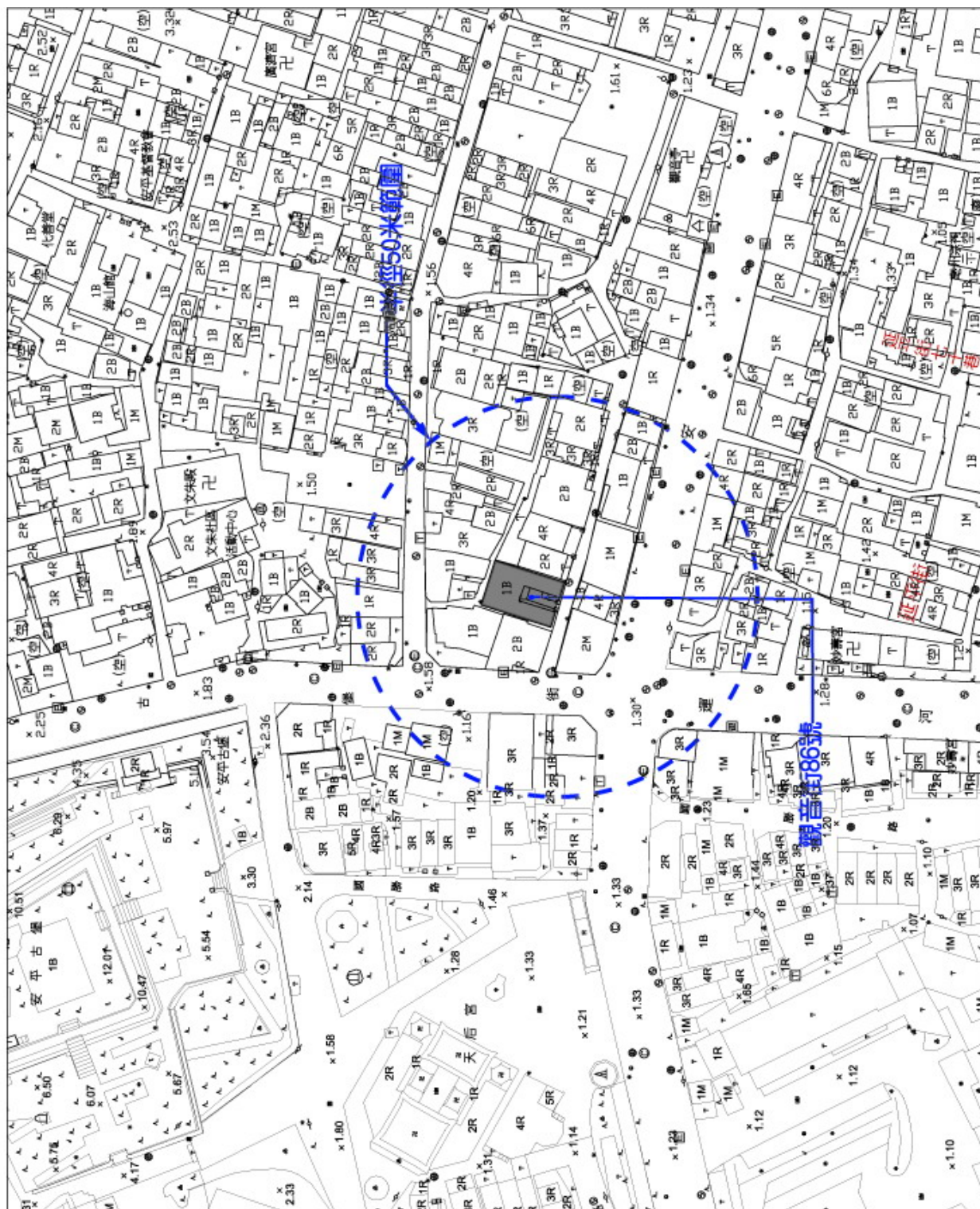


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

玖、整建或維護計畫

本更新單元之整建維護計畫內容，係以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，期望透過建築外觀之整建維護，改善原有破舊雜亂的景觀，並提升居民生活品質，重塑整潔整體風貌。

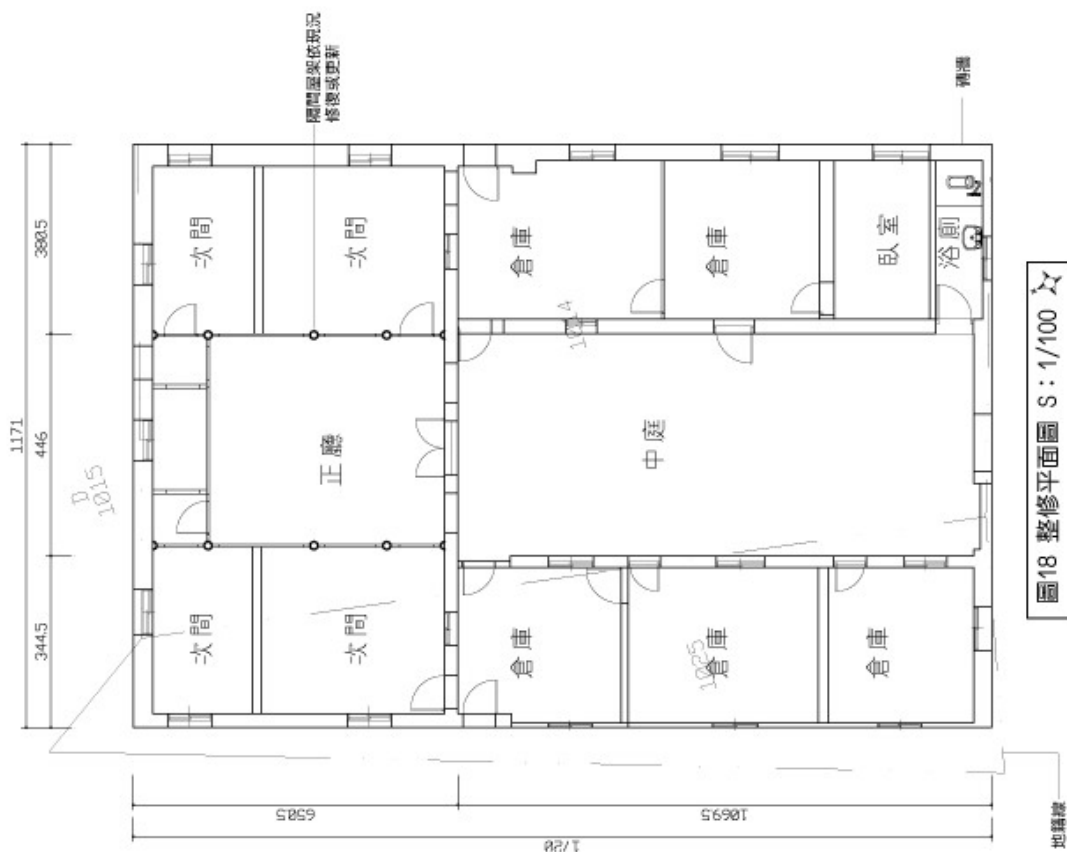


圖18 整修平面圖 S : 1/100 ☆

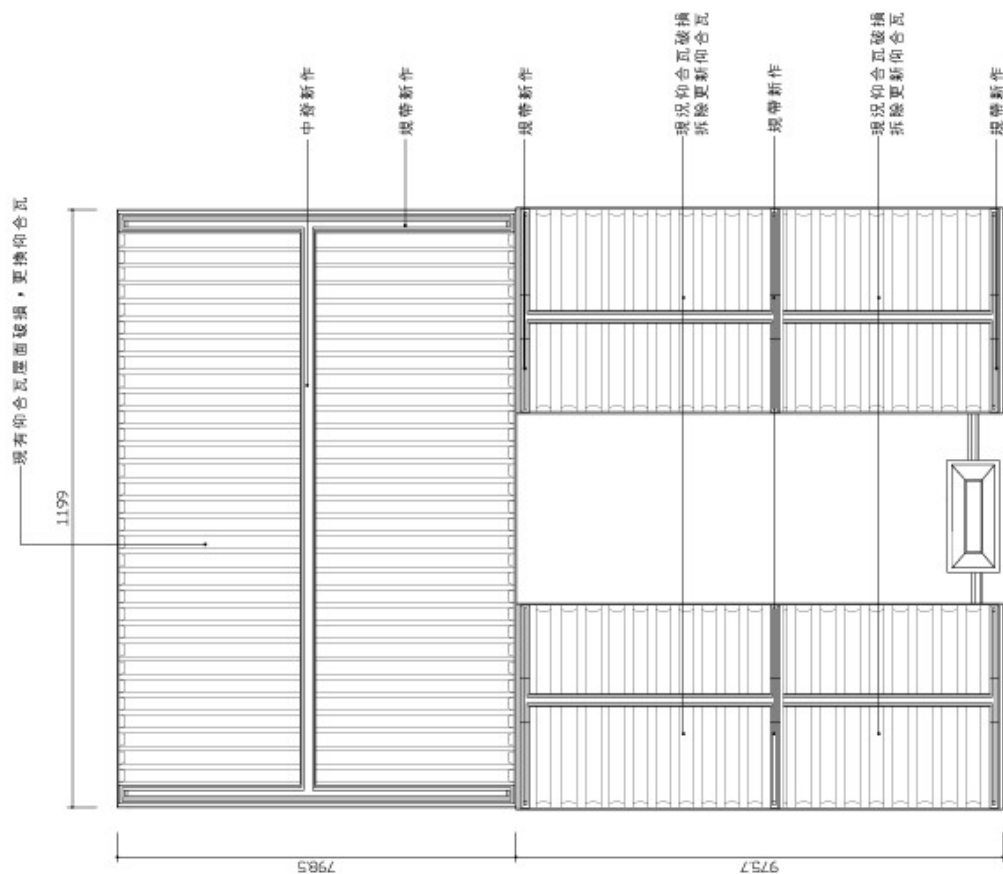
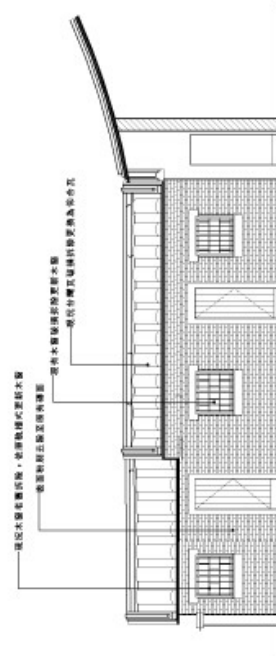
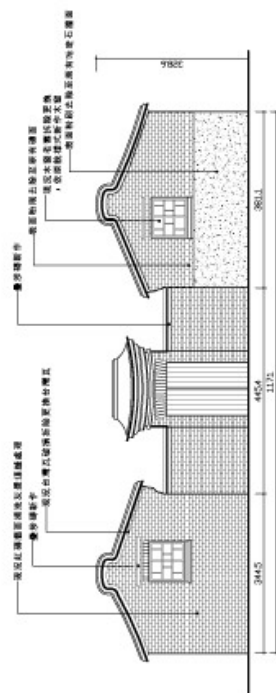
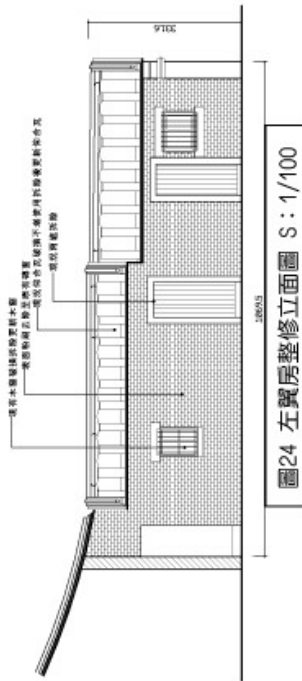
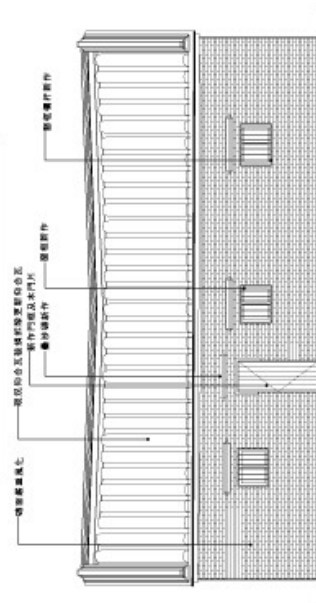
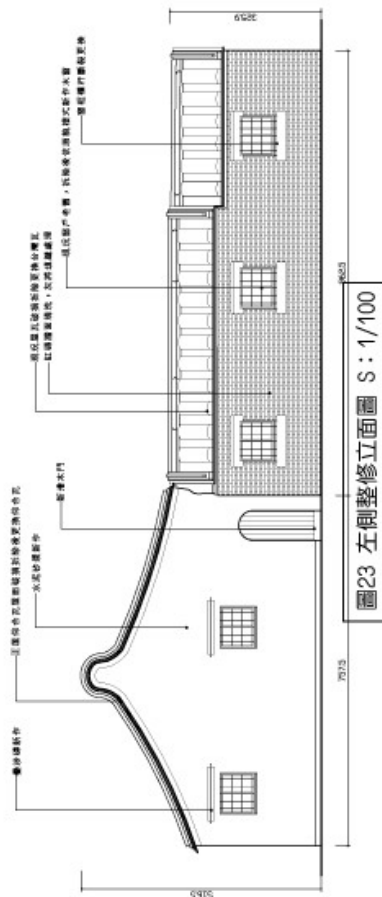
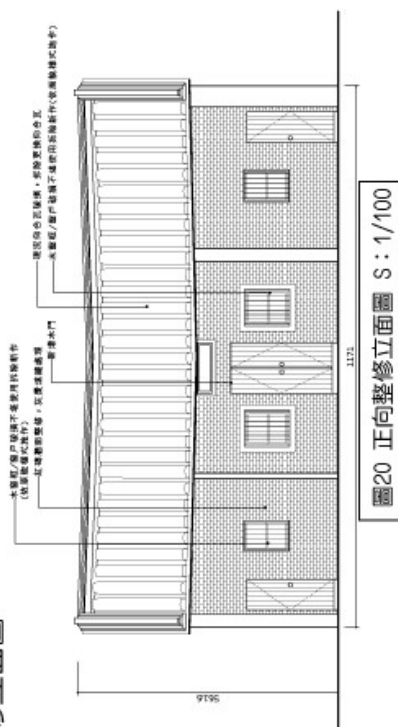


圖19 屋頂整修平面圖 S: 1/100 ☆

整修立面圖



臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第 1 次會議 審議第 5 案

案名	擬定臺南市安平舊部落延平街 25 號都市更新事業計畫
說明	<p>一、計畫擬定機關：臺南市政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一)</p> <p>基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，地址為台南市安平區延平街 25 號。面積為 24.16 平方公尺。未達更新單元劃定基準，因確屬舊部落整體歷史風貌維持及重塑需要，特提會同意劃定。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p>(一) 維護環境資產</p> <p>(二) 提升居民生活品質</p> <p>(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新事業處理方式為整建維護，無重建區段。並依循《臺南市安平舊部落更新地區都市更新計畫》之《民居整建維護補助申請須知》規定辦理。</p> <p>七、整建維護計畫(詳圖二)</p> <p>以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，工程項目詳如圖二。</p> <p>八、檢附資料：</p> <p>(一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>本案修正通過，修正意見如下：</p> <p>一、鐵捲門取消。</p> <p>二、訂製雨遮作為日後街面雨遮的示範案例，其形式授權總顧問審核後辦理。</p> <p>三、依原屋貌拆除後之現況立面形式辦理(採清式傳統街屋的立面形式)。</p> <p>四、屋簷排水問題請處理。</p> <p>五、其餘照案通過。</p>

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

基地位於安平舊部落更新地區之安平舊部落維護區內，基地地址為台南市安平區延平街25號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區妙壽段0569-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為24.16平方公尺，坐落於安平舊部落更新地區內，未達更新計畫規定之更新單元劃定基準80平方公尺，因確屬舊部落整體歷史風貌維持及重塑之需要，特提請更新審議會同意制定實施。

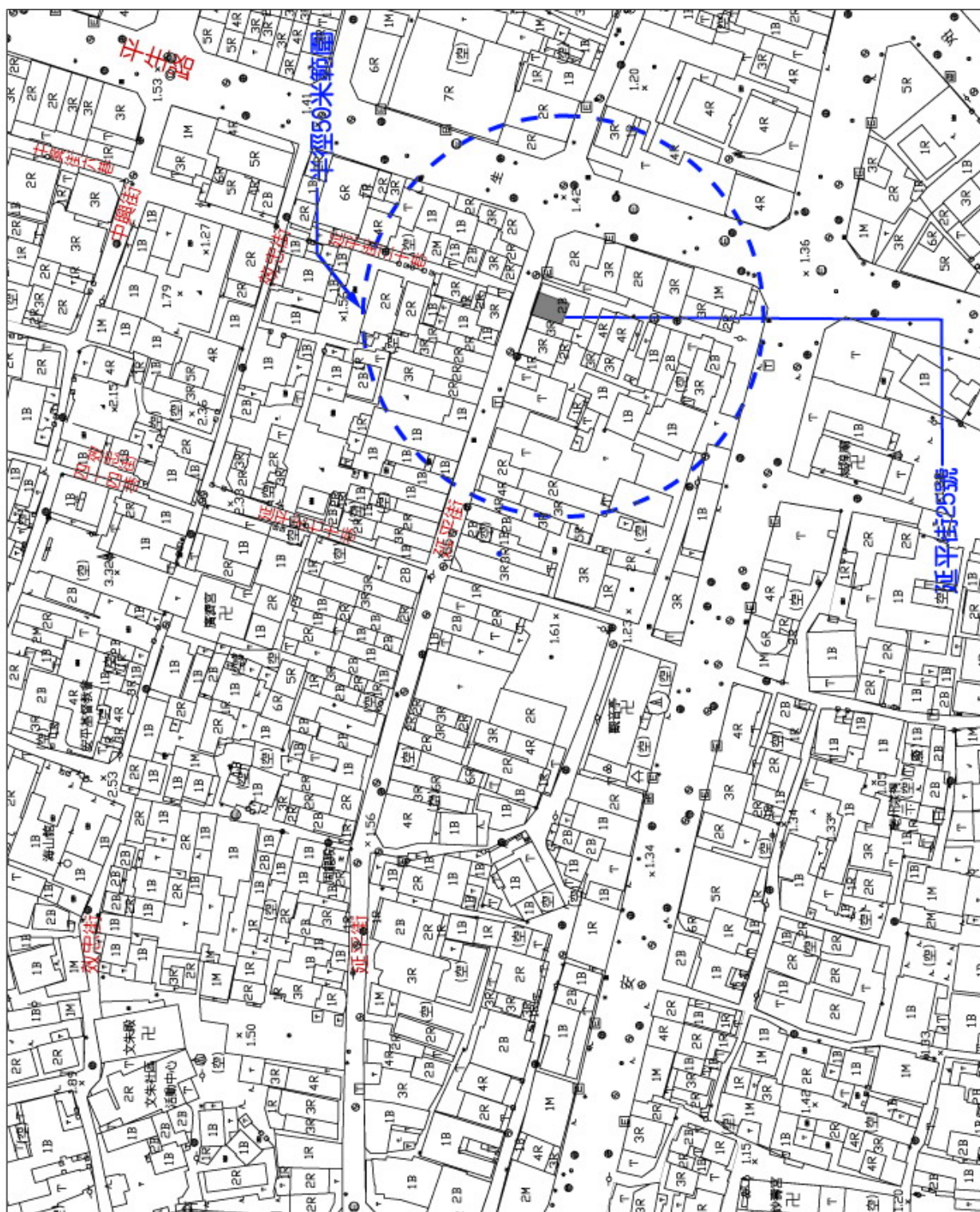


圖1 更新單元位置示意圖 S : 1/1000 ▲

玖、整建或維護計畫

本更新單元之整建維護計畫內容，係以建築物外觀含屋頂、牆面、門窗等之整修為主，期望透過建築外觀之整建維護，改善原有破舊雜亂的景觀，並提升居民生活品質，重塑舊聚落整體風貌。

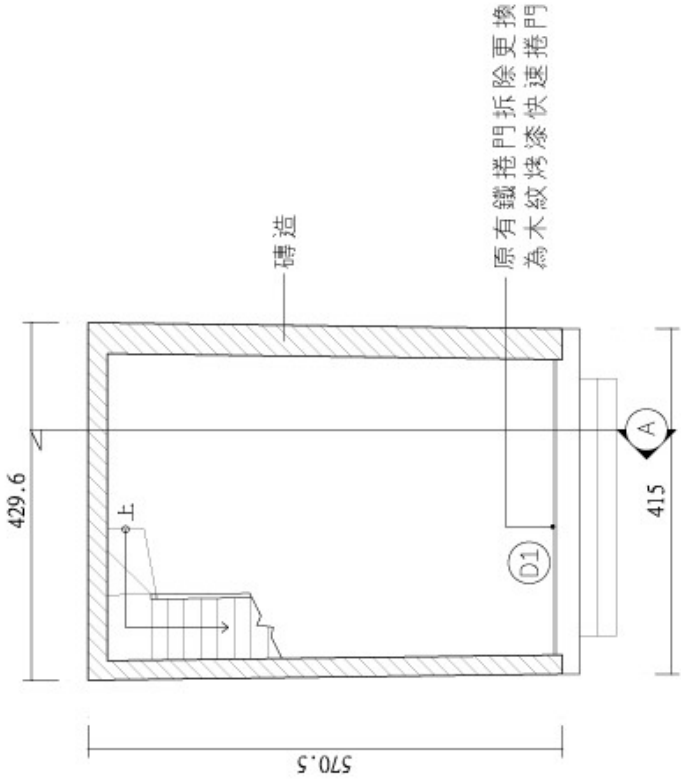


圖14 壹層整修平面圖 S : 1/60

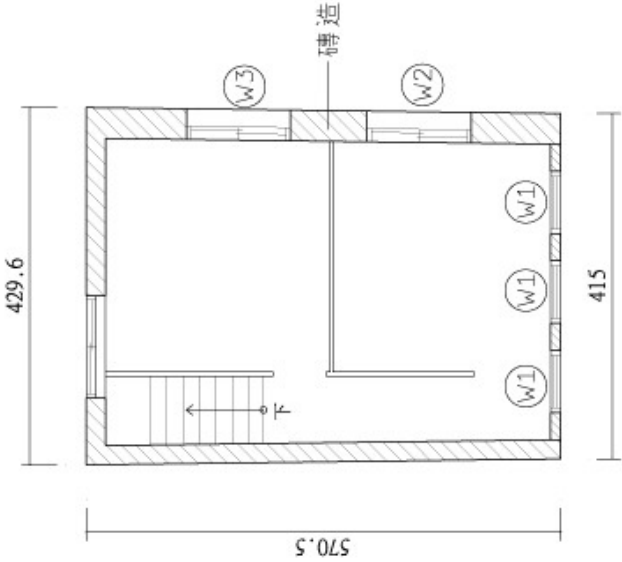


圖15 貳層整修平面圖 S : 1/60

整修平面圖

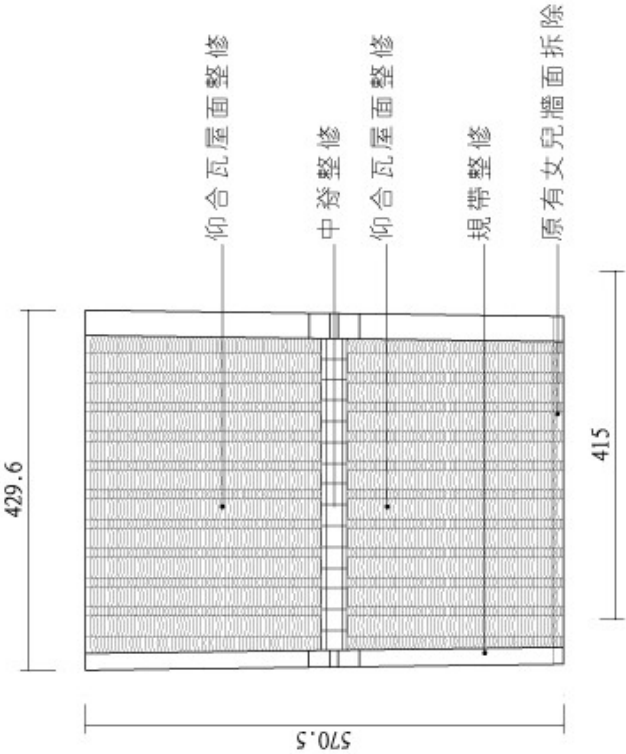


圖16 屋頂整修平面圖 S : 1/60

整修立面圖

整修剖面圖

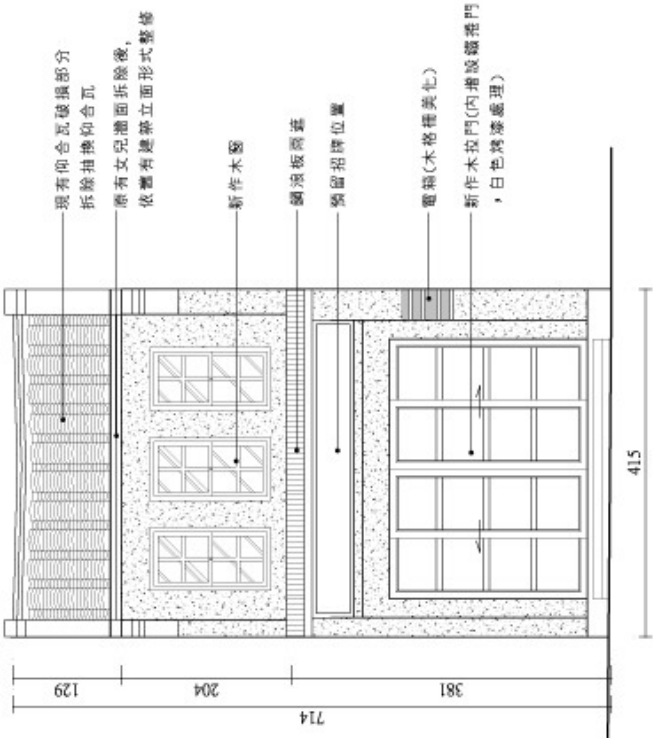


圖17 正向外觀整修立面圖 S : 1/60

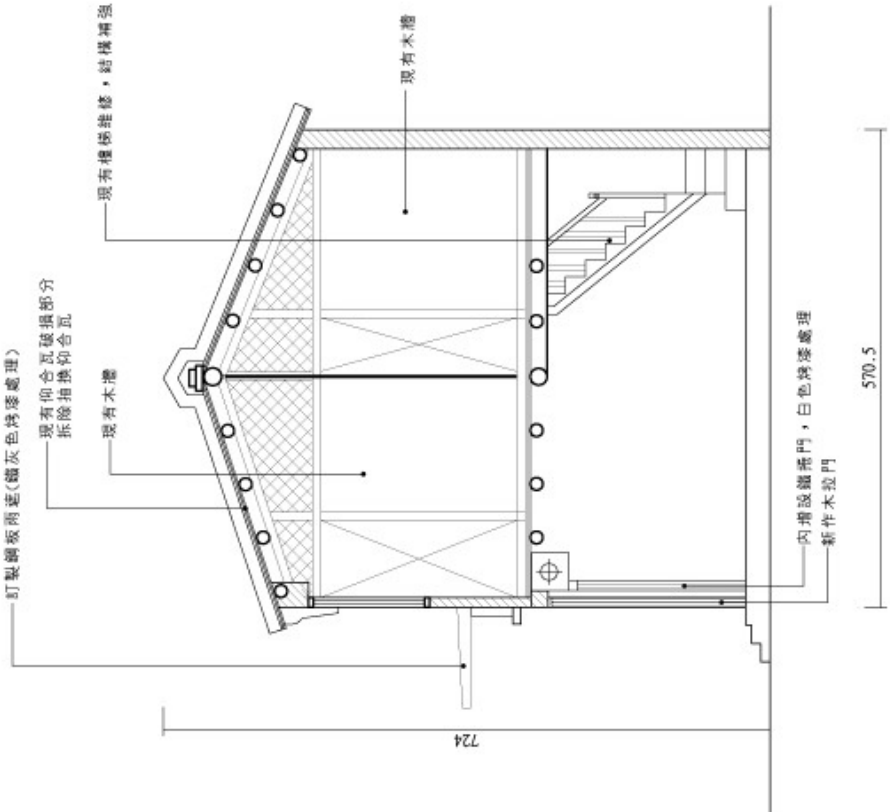


圖18 整修剖面圖 S : 1/60

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

99 年度第 1 次會議簽到簿

一、會議時間：99 年 1 月 27 日（星期三）下午 15 時 30 分

二、會議地點：本府十樓都委會會議室

三、主持人：洪主任委員正中 洪正中

四、出席單位：

（一）都市更新委員

徐副主任委員 中強	請假	陳委員啟松	
吳委員宗榮	吳宗榮	彭委員頌舜	彭頌舜
唐委員碧娥	周慶代	王委員美智	
謝委員世傑		黃委員斌	請假
王委員明蘅	王明蘅	曾委員憲嫻	曾憲嫻
陳委員世明	請假	賴委員志彰	賴志彰
張委員玉璜	張玉璜	陳委員麗紅	請假
陳委員淑美	請假	張委員梅英	請假
洪委員于婷	洪于婷	林委員清華	林清華

(二) 業務單位

謝執行秘書文娟		本府都市發展處 都市更新科	陳心怡
---------	--	------------------	-----

謝振龍

(三) 列席單位

安平區公所	黃建良		
尚暉營造公司			
寶國昌建築師事務所	黃國昌	陳明莉	