

「臺南市政府都市更新及爭議處理審議會」

98 年度第 3 次會議紀錄

- 一、開會時間：98 年 10 月 29 日（星期四）下午 14：00
 - 二、開會地點：港仔宮活動中心一樓
 - 三、主持人：洪主任委員中正
 - 四、出席人員：詳會議簽到單
 - 五、會議紀錄：翁廷楷
 - 六、會議附件：98 年第 3 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	備註
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	
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。	本施作原則 依第 1 次會議 結論辦理
	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水排水設施。 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。	本施作原則依 第 1.2 次會議 結論辦理
	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 層局部退縮。 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。	
新論述與意向之產生	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。	本施作原則 依第 3 次會議 結論辦理
	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	

(二)、各案審議結論

1. 本次共 10 案提出審議，計 6 案審議通過，1 案撤案，3 案再議，總表內容如下，各案結論詳：

第三次審議結論總表			
案名	討論議題	決議依據	結論
1. 中興街 6 巷 7 號	1. 格柵棚顏色形式為何？ 2. 鋁門版更換為木門其安全性是否經業主同意？	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（F-1）。	1. 格柵棚顏色形式授權總顧問核定後施作。 2. 鋁門版更換為木門其安全性經住戶同意後施作。 3. 其餘照案通過。
2. 中興街 16 號	1. 圍牆斑剝是否維持現狀？	依準則 1 施作 A-1 規定辦理	1. 朝維持現狀方向保留，唯用強風將表面灰塵清除，且磚縫有破裂影響結構之情事再以修補方式補強。 2. 其餘照案通過。
3. 中興街 14 巷 1 號	1. 圍牆高度是否因住戶安全性之考量予以增高？ 2. 現有圍牆表面顏色如現況灰黃相隔或調成單一灰色？ 3. 3 樓退縮以符合容積率規定。	1. 因安全因素考量而增加圍牆高度（C-1）。 2. 依準則 1 施作 A-1 規定辦理 3. 依準則 1 施作 B-2 規定辦理	1. 圍牆增加高度請建築師提出設計策略後，授權總顧問核定後施作。 2. 現有圍牆表面依現況的形式呈現。 3. 牆面退縮線需考量構造形式及立面邏輯，以免行退縮之利反破壞側面牆的比例與形式的完整性。 4. 其餘照案通過。
4. 中興街 18 巷 1 號	1. 拆除原山牆旁之增建物，反衍生原山牆室內側，因外牆面粉刷層老舊，而導致外牆滲水至室內，故外牆斑剝是否維持現狀？內牆滲水是否修補？ 2. 拆除原山牆旁之增建物其地面是否處理？ 3. 水箱移至中庭內側。 4. 廁所位於正廳軸線上之中庭處，建議移至圍牆邊。	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，故予以防水處理及修補。（D-1） 2. 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。（E-1） 3. 依準則 2 施作 A-2 規定辦理。	1. 拆除原山牆旁之增建物，反衍生原山牆室內側，因外牆面粉刷層老舊，而導致外牆滲水至室內，故外牆斑剝朝維持現狀方向保留（同中興街 14 巷 1 號案），其相對之內牆滲水予以防水處理及修補。 2. 臨道路地面依現況施作處理，授權總顧問核定後施作。 5. 廁所建議移至圍牆邊，順著豎有圍牆施作。 6. 水箱移至中庭內側。 3. 其餘照案通過。
5. 中興街 27 號	中庭有一浴廁是否移置室內，且正廳前屋簷下留有廚房機能是否移除？	2. 依準則 2 施作 A-2 規定辦理。	1. 浴廁之留設若因大正昭和時期衛生政策需要而增設之設施建議原地留設，否則建議與屋主協調後移至屋內。 2. 原廚房（目前為寢室使用）增設廚具管路設備（給水、排水、電線插頭），以鼓勵住戶將料理空間從屋簷下移至廚房。 3. 其餘照案通過。
6. 效忠街 41 號	民眾因無自籌款以配合整建後所需自行負擔之費用予以撤案。		再持續溝通俟下一期再納入，同意本期撤案。
7. 效忠街 48 號	地號 1293 號及緊鄰該地號之空地是否將原圍牆復原或增設圍牆？	基於更新成果管理維護及外牆風貌的延續性，增設圍牆。（C-2）	1. 請設計單位考證圍牆形式後，再提出設計策略，授權總顧問核定後施作。 2. 其餘照案通過。
8. 效忠街 44 巷 2 號	現有建物符合稅籍面積，但其建蔽率超出現有法令規定。		本案保留，俟相關法令彙整及配合後於下次會議再提出討論。
9. 延平街 70 巷 3 號			本案保留，俟相關法令彙整及配合後於下次會議再提出討論。
10. 延平街 104 巷 17 號			本案和同地號合併規劃後再議

2. 各案結論如下：

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 1 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 6 巷 7 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中興街 6 巷 7 號。面積為 311 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>1. 格柵棚顏色形式授權總顧問核定後施作。</p> <p>2. 鋁門版更換為木門其安全性經住戶同意後施作。</p> <p>3. 其餘照案通過</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 2 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 16 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中興街 16 號。面積為 240.38 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>(三) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(四) 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>1.朝維持現狀方向保留，唯用強風將表面灰塵清除，且磚縫有破裂影響結構之情事再以修補方式補強。</p> <p>2.其餘照案通過。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 3 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 14 巷 1 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中興街 14 巷 1 號。面積為 101.07 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>(五) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(六) 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>1.圍牆增加高度請建築師提出設計策略後，授權總顧問核定後施作。</p> <p>2.現有圍牆表面依現況的形式呈現。</p> <p>3.牆面退縮線需考量構造形式及立面邏輯，以免行退縮之利反破壞側面牆的比例與形式的完整性。</p> <p>4. 其餘照案通過。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 4 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 18 巷 1 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中興街 18 巷 1 號。面積為 141.69 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>(七) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(八) 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>1. 拆除原山牆旁之增建物，反衍生原山牆室內側，因外牆面粉刷層老舊，而導致外牆滲水至室內，故外牆斑剝朝維持現狀方向保留(同中興街 14 巷 1 號案)，其相對之內牆滲水予以防水處理及修補。</p> <p>2. 臨道路地面依現況施作處理，授權總顧問核定後施作。</p> <p>7. 廁所建議移至圍牆邊，順著暨有圍牆施作。</p> <p>8. 水箱移至中庭內側。</p> <p>3. 其餘照案通過。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 5 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 27 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中興街 27 號。面積為 90.87 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>(九) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(十) 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>1. 浴廁之留設若因大正昭和時期衛生政策需要而增設之設施建議原地留設，否則建議與屋主協調後移至屋內。</p> <p>2. 原廚房（目前為寢室使用）增設廚具管路設備（給水、排水、電線插頭），以鼓勵住戶將料理空間從屋簷下移至廚房。</p> <p>3. 其餘照案通過。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 6 案

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 41 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 41 號。面積為 183.48 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>(十一) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(十二) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	再持續溝通俟下一期再納入，同意本期撤案。

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 7 案

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 48 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 48 號。面積為 67.34 平方公尺。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劃定實施。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p style="padding-left: 40px;">(一) 維護環境資產</p> <p style="padding-left: 40px;">(二) 提升居民生活品質</p> <p style="padding-left: 40px;">(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">(十三) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p style="padding-left: 40px;">(十四) 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>1. 請設計單位考證圍牆形式後，再提出設計策略，授權總顧問核定後施作。</p> <p>2. 其餘照案通過。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 8 案

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 44 巷 2 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 44 巷 2 號。面積為 65.91 平方公尺。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劃定實施。</p> <p>四、實施者：臺南市政府</p> <p>五、計畫目標</p> <p style="padding-left: 40px;">(一) 維護環境資產</p> <p style="padding-left: 40px;">(二) 提升居民生活品質</p> <p style="padding-left: 40px;">(三) 改善地區整體風貌</p> <p>六、處理方式及其區段劃分</p> <p style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">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 style="padding-left: 40px;">(十五) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p style="padding-left: 40px;">(十六) 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>本案保留，俟相關法令彙整及配合後於下次會議再提出討論。</p>

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 9 案

案名	擬定臺南市安平舊部落延平街 70 巷 3 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 70 巷 3 號。面積為 213.88 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>(十七)圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(十八)圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	本案保留，俟相關法令彙整及配合後於下次會議再提出討論。

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 3 次會議 審議第 10 案

案名	擬定臺南市安平舊部落延平街 104 巷 17 號號 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 104 巷 17 號。面積為 128.83 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>(十九) 圖一 更新單元範圍及現況示意圖</p> <p>(二十) 圖二 整維護設計圖說</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	本案和同地號合併規劃後再議