

「臺南市政府都市更新及爭議處理審議會」

98 年度第 4 次會議紀錄

- 一、開會時間：98 年 11 月 19 日（星期四）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 4 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 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。	依第 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。	
	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 1. 依稅籍資料上課稅面積認定合法房屋。 2. 增建部分建議拆除。 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。	依第 4 次會議

(二)、通案審議結論

1. 依稅籍資料上課稅面積認定合法房屋。
2. 增建部分建議拆除。
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。
4. 本計劃施作經費核定原則如下：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。
5. 大會審議通過後，其施作金額增加或減少原核定金額 20% 範圍內，或修正施作內容不違背原核定之風貌原則下，授權總顧問核可，總顧問若認為上述要件下提議仍需送大會者，再送大會辦理審議。
6. 下次開會增列審查後之核定清單，內容包含施作面積、金額等相關資訊。

(三)、各案審議結論

1. 本次共 5 案提出審議，計 2 案修正通過，3 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：

第四次審議結論總表			
案名	討論議題	決議依據	決議
1. 效忠街 43 號	1. 外圍牆之台電受電設備以木材框架裝飾處理。 2. 正廳室內大橫梁依現況更新或抽換，新作仰合瓦。 3. 正廳與次間牆面有一 45 度斜牆轉角，收平處理，連帶縮小讓正面完整呈現	1. 依準則 1 施作 A-1、A-3 規定辦理 2. 第 2、4、10、11 頁圖面錯誤更正。	本案修正通過，修正意見如下： 一、增列中庭圍牆施作。 二、其餘照案通過。
2. 中興街 29 號	1. 面積超過稅籍將後院拆除，改設 2 米以內之雨遮，及增設圍牆。	依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案附帶條件通過，附帶條件如下： 一、後院應拆除，請協調所有權人同意。 二、其餘照案通過。
3. 中興街 51 號	1. 廁所是否依現況設置？。	依準則 2 施作 A-2 規定辦理。	本案修正通過，修正意見如下： 一、屋頂木作花架需考慮耐候性，其形式規格，授權總顧問核定後施作。 二、廁所依現況設置，並更換仰合瓦屋頂。 三、授權主辦機關及總顧問確認最終修正後之經費項目及預算。 四、其餘照案通過。
4. 安平路 806 號	1. 增建鐵皮屋拆除，恢復後庭園，並新砌紅磚圍牆。 2. 本案所在地地號之建物右護龍廚房與鄰近本地號之土地（該土地所有權為國有財產局）地上物房間為一共同之結構物，是否予以保留？	依準則 1 施作 A-1 規定辦理。	本案附帶條件通過，附帶條件如下： 一、本案所在地地號之建物右護龍廚房與鄰近本地號之土地（該土地所有權為國有財產局）地上物房間為一共同之結構物，若要本案依更新原則辦理，除 1. 拆除共同之結構物外或 2. 向國有財產局以承租方式辦理，以上兩原則擇一，若住戶有意願選擇第 2 原則辦理，本案同意保存右護龍之共同結構物，唯住戶需在即日起 6 個月內完成承租手續，否則本案予以撤案。 二、其餘照案通過。
5. 國勝路 35 巷 5 弄 2 號	現況儲藏室住戶不同意拆除	依準則 1 施作 A-1、A-4 規定辦理。	本案附帶條件通過，附帶條件如下： 一、現住戶再給施作單位 6 個月時間溝通，時程到若不同意拆除，本案則撤案。 二、廚房依現況更新，不同意調整位置。 三、其餘照案通過。

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 4 次會議 審議第 1 案

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 43 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 43 號。面積為 51.98 平方公尺。未達單元劃定基準，擬請同意劃定。</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、增列中庭圍牆施作。</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效忠街43號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區石門段1239-0000、1240-0000地號，共二筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為51.98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，因隕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。

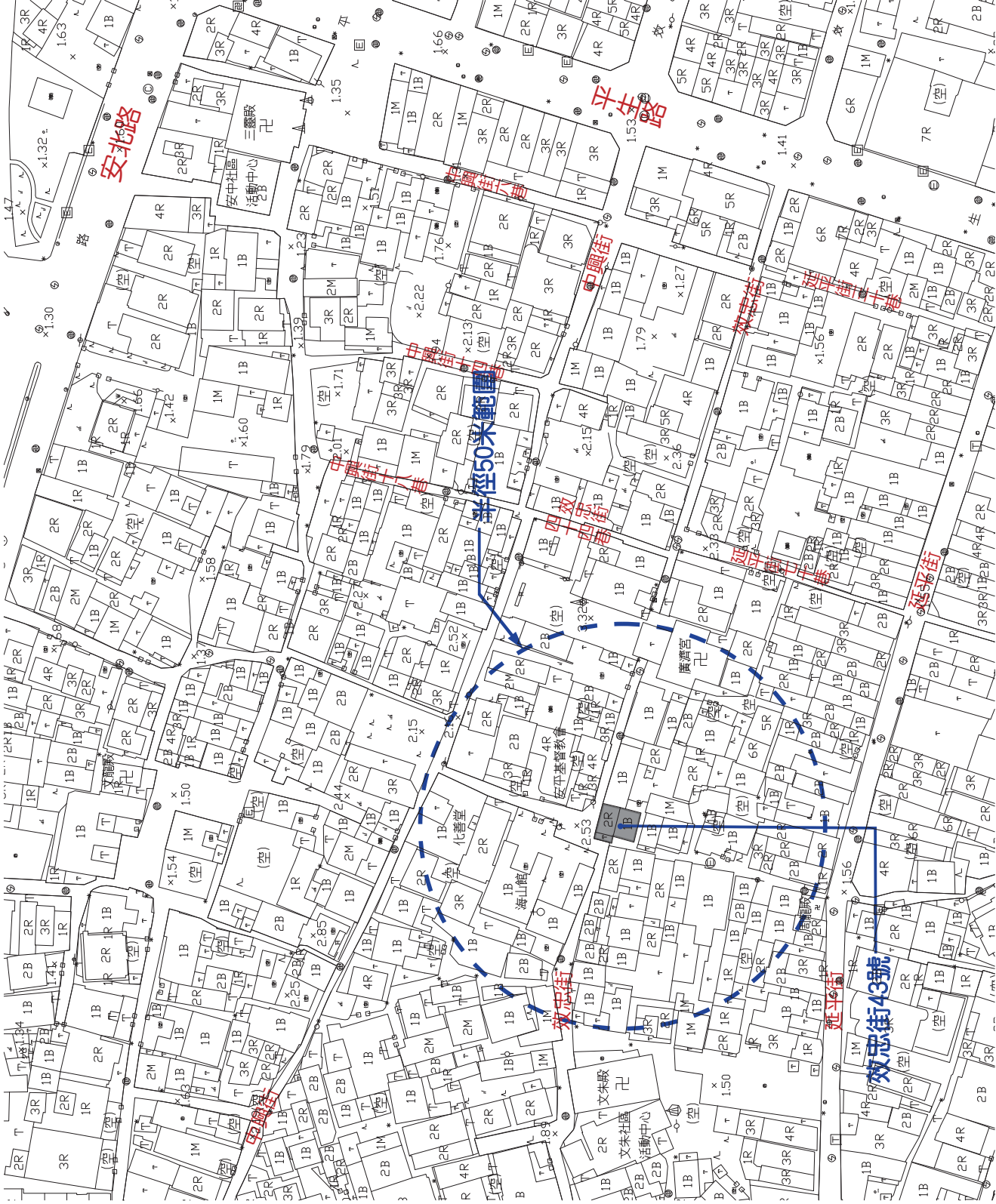


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

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。

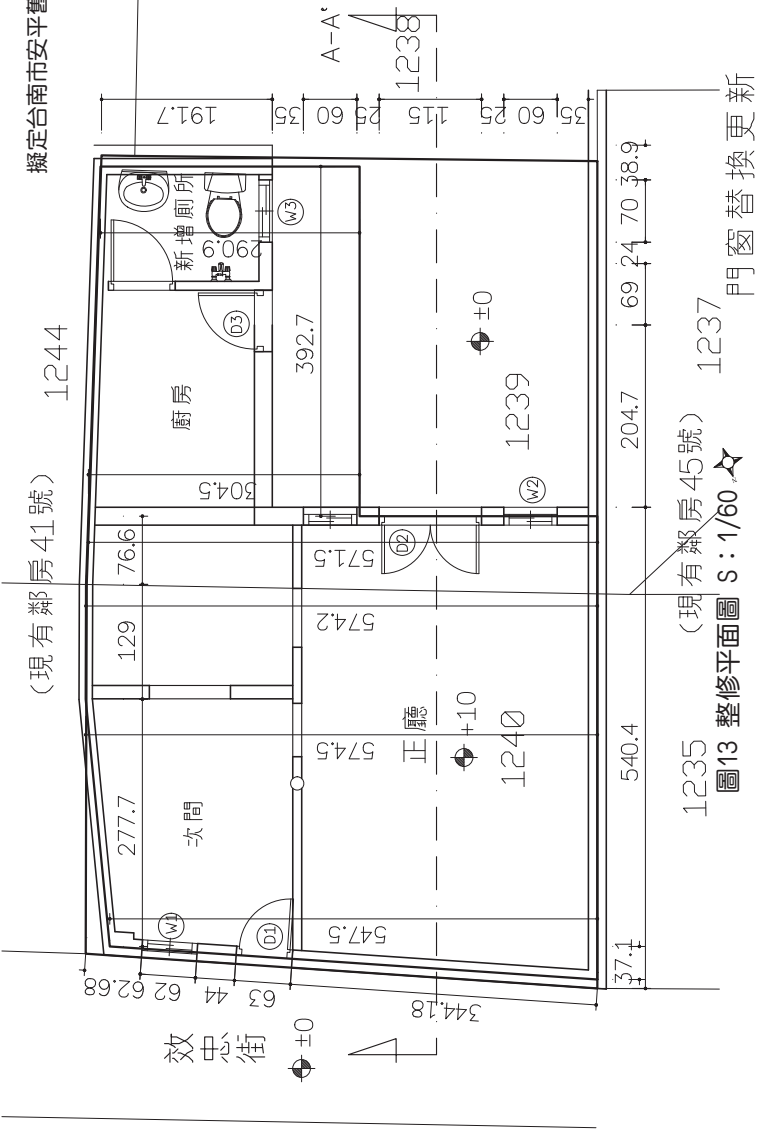


圖13 整修平面圖 S:1/60

(現有鄰房45號) 1235 門窗替換更新

(現有鄰房41號)

屋架依現況更新或抽換，
新作仰合瓦

屋架依現況更新或抽換，
新作仰合瓦

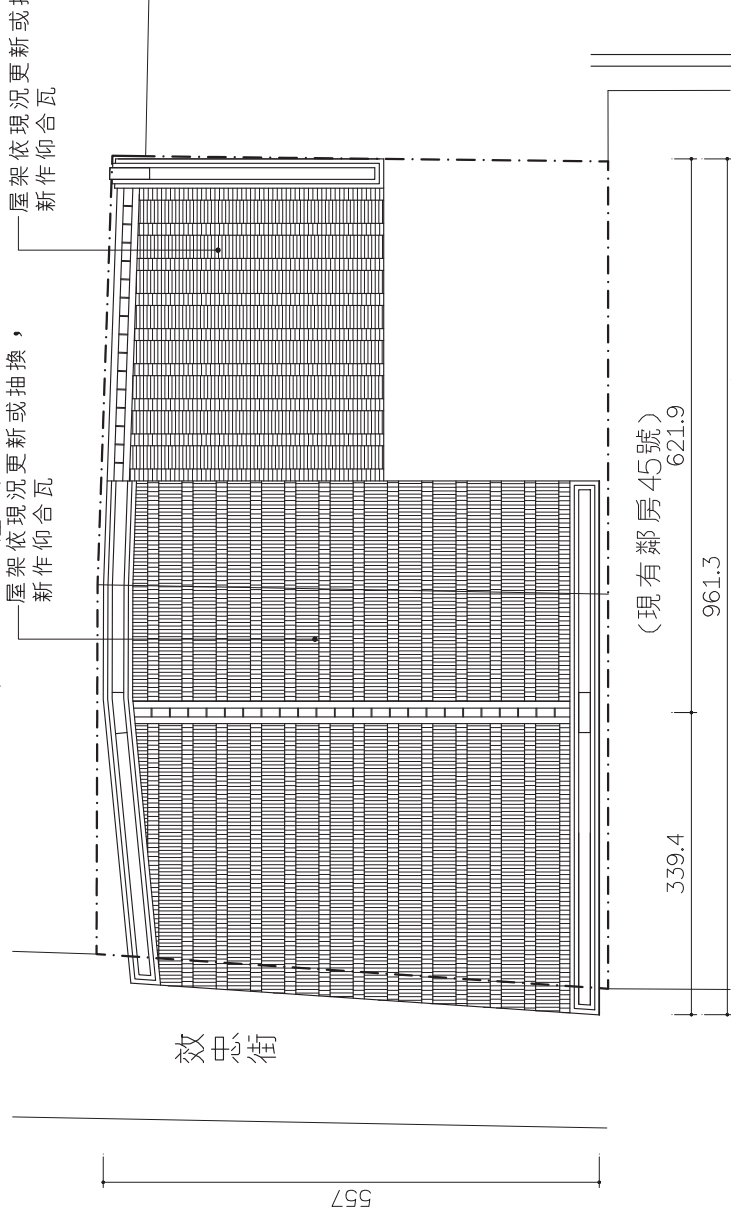


圖14 屋頂整修平面圖 S:1/60

整修立面圖

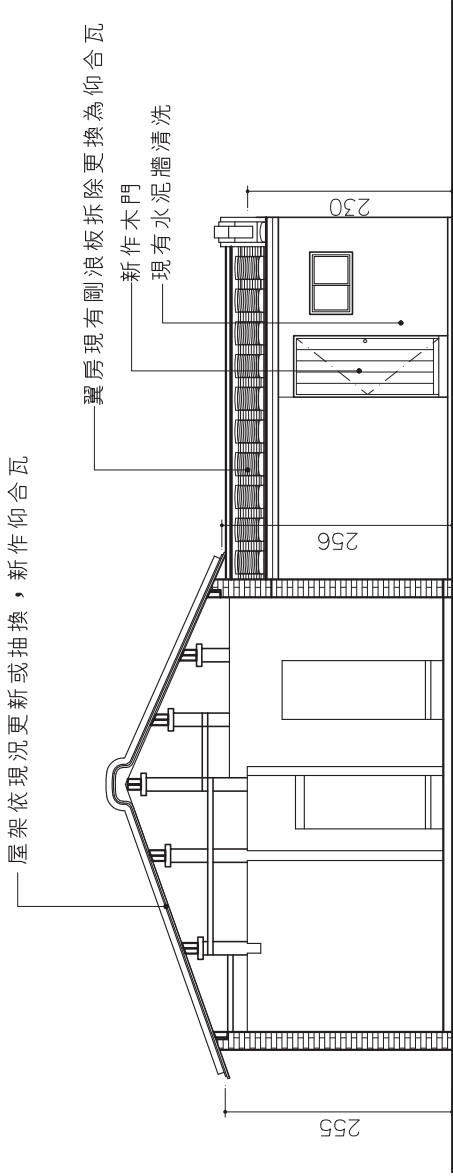


圖8 整修A-A”剖立面圖 S：1/60

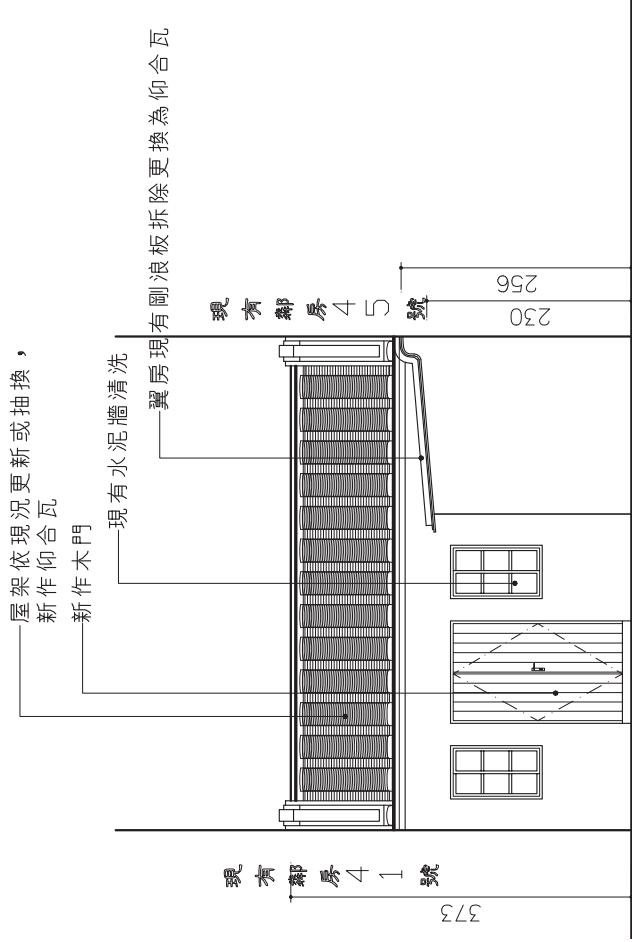


圖9 整修立面圖 S：1/60

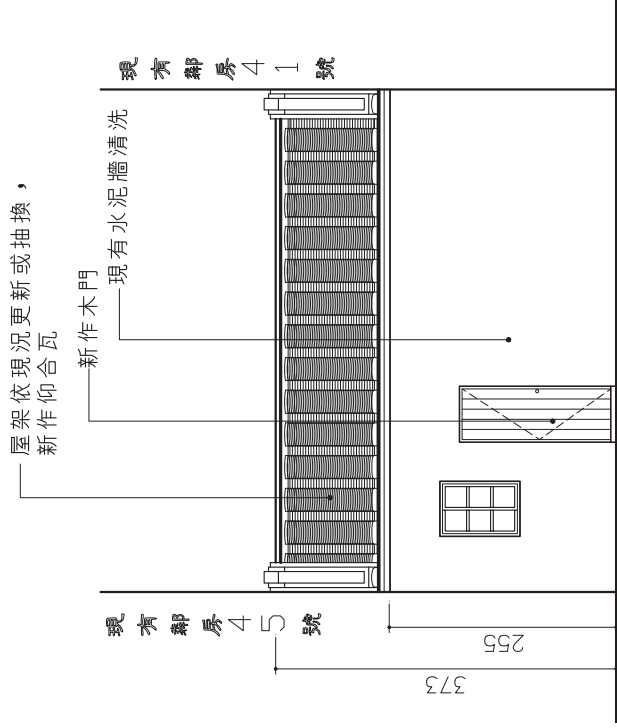


圖10 北向整修立面圖 S：1/60

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 4 次會議 審議第 2 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 29 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 29 號。面積為 192.40 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>本案附帶條件通過，附帶條件如下：</p> <p>一、 後院應拆除，請協調所有權人同意。</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中興街29號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區石門段1214-0000、1221-0000、1222-0000、1223-0000地號，共四筆地號。基地面積所涵蓋全部之地地總面積為192.40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。

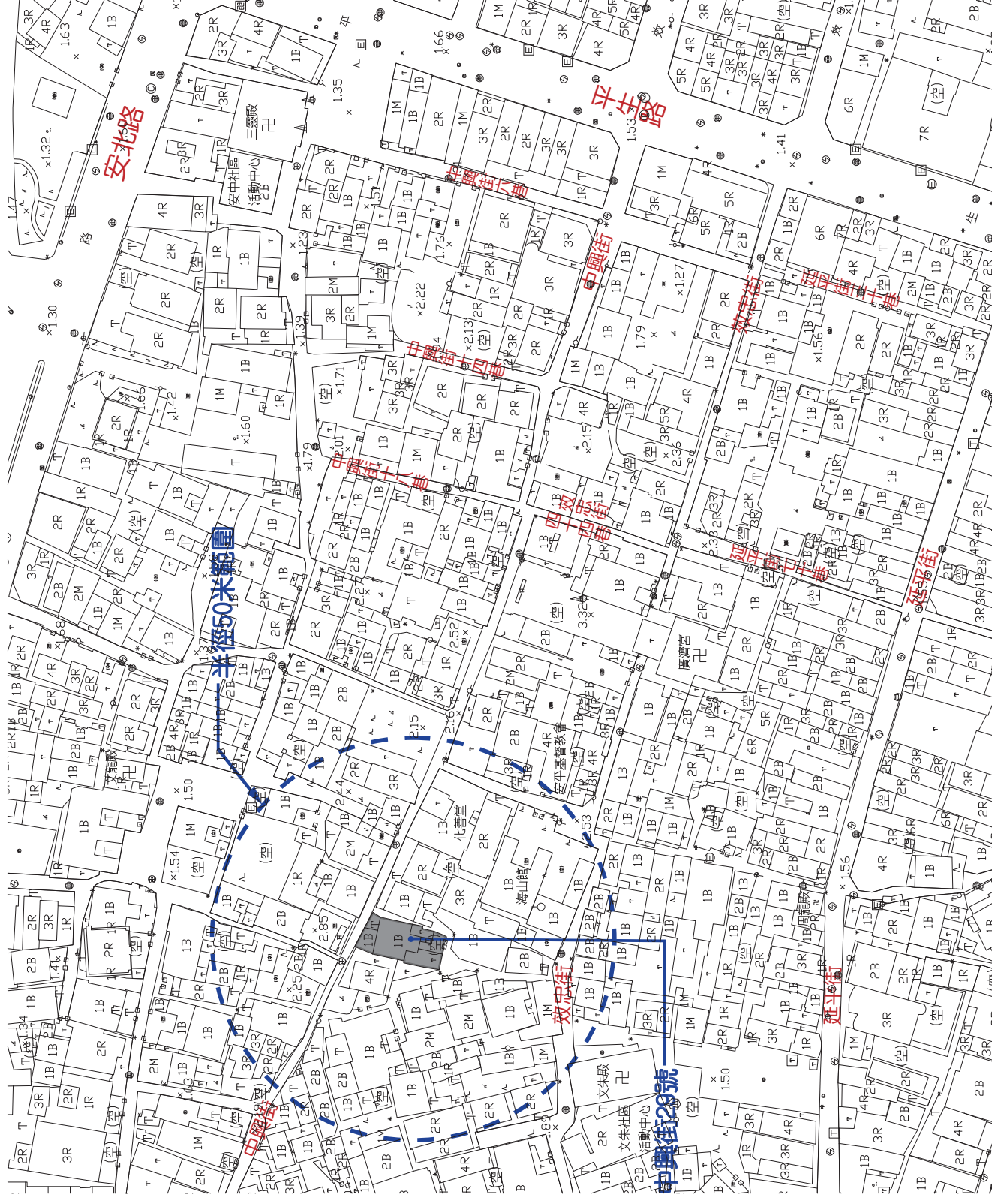


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

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。

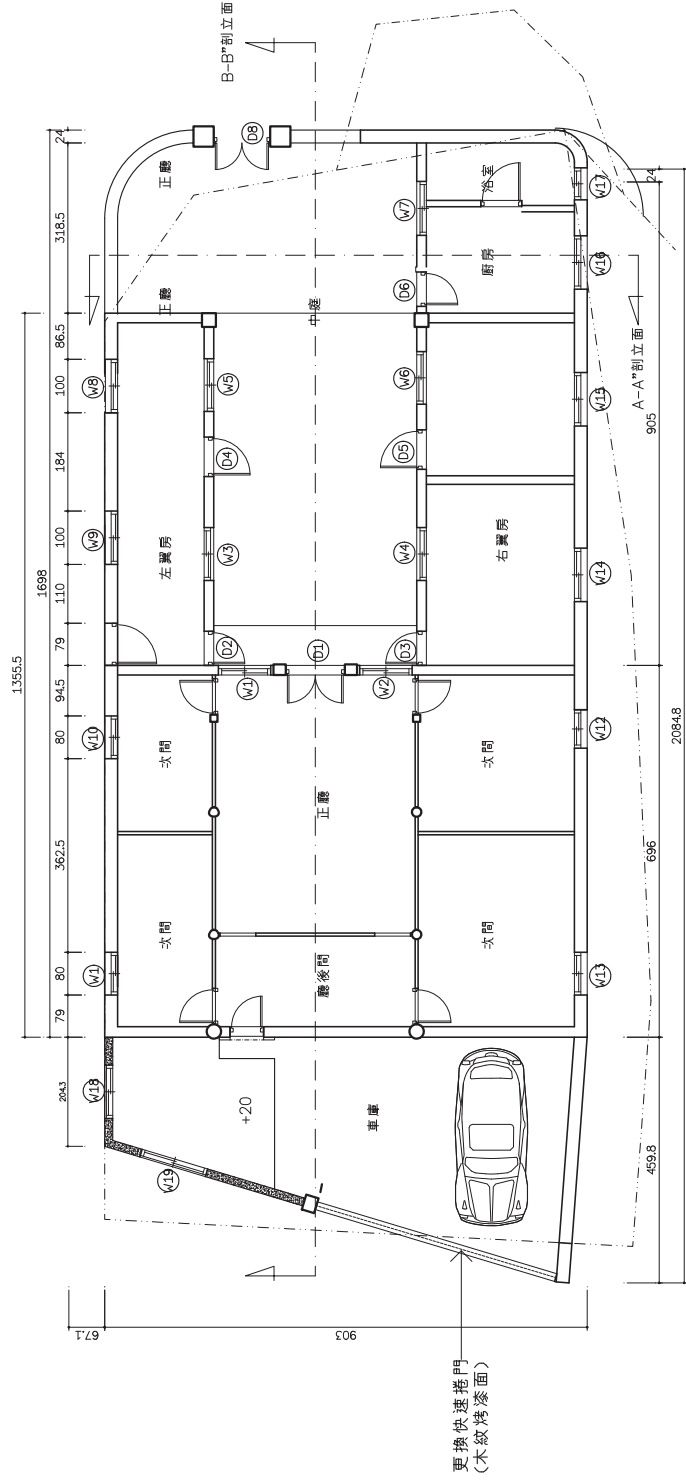


圖15 整修平面圖 S : 1/100

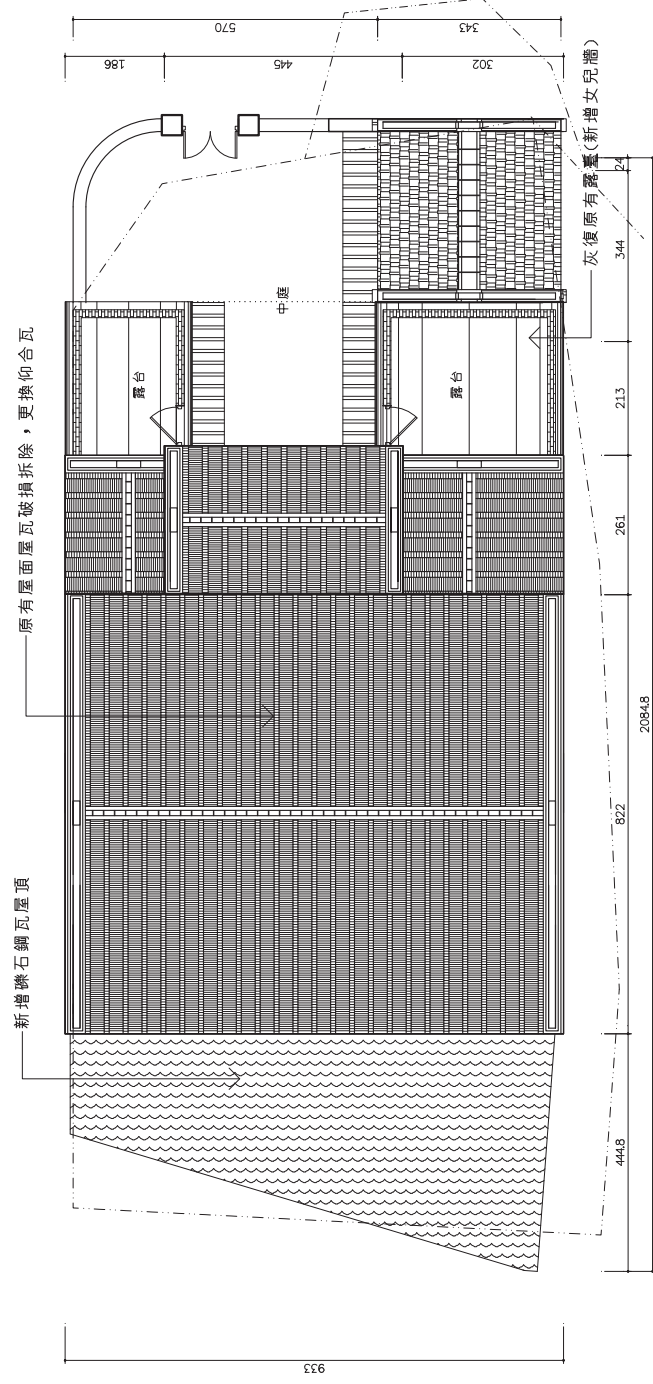


圖16 屋頂整修平面圖 S : 1/100

整修立面圖

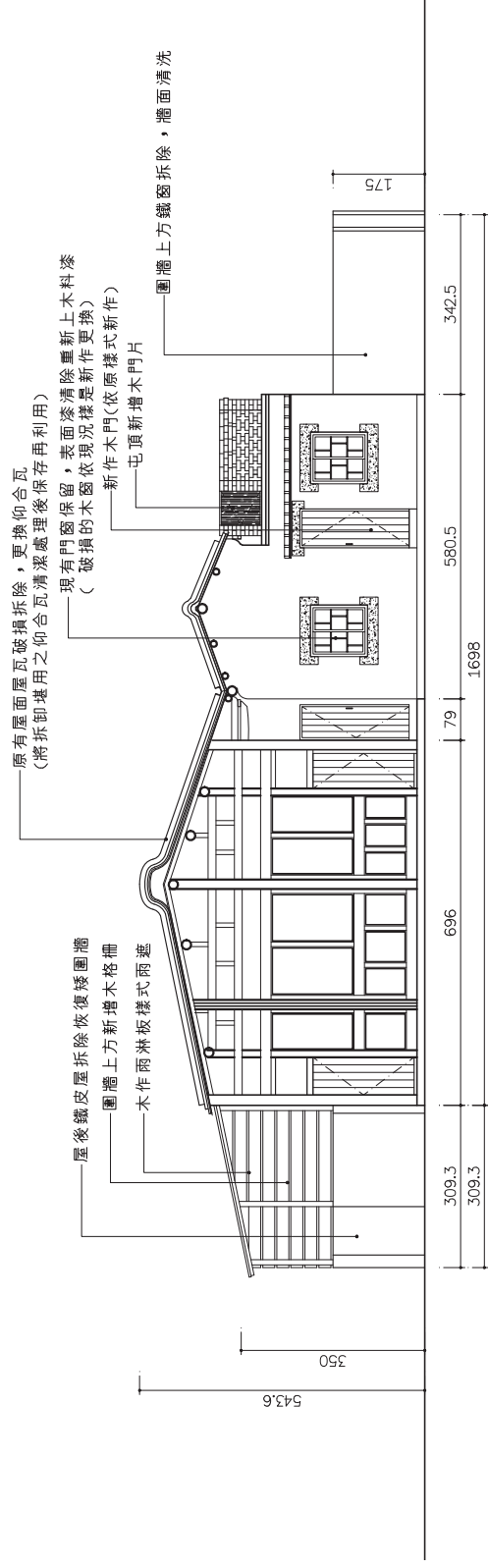


圖19 B-B" 整修剖面圖 S : 1/100

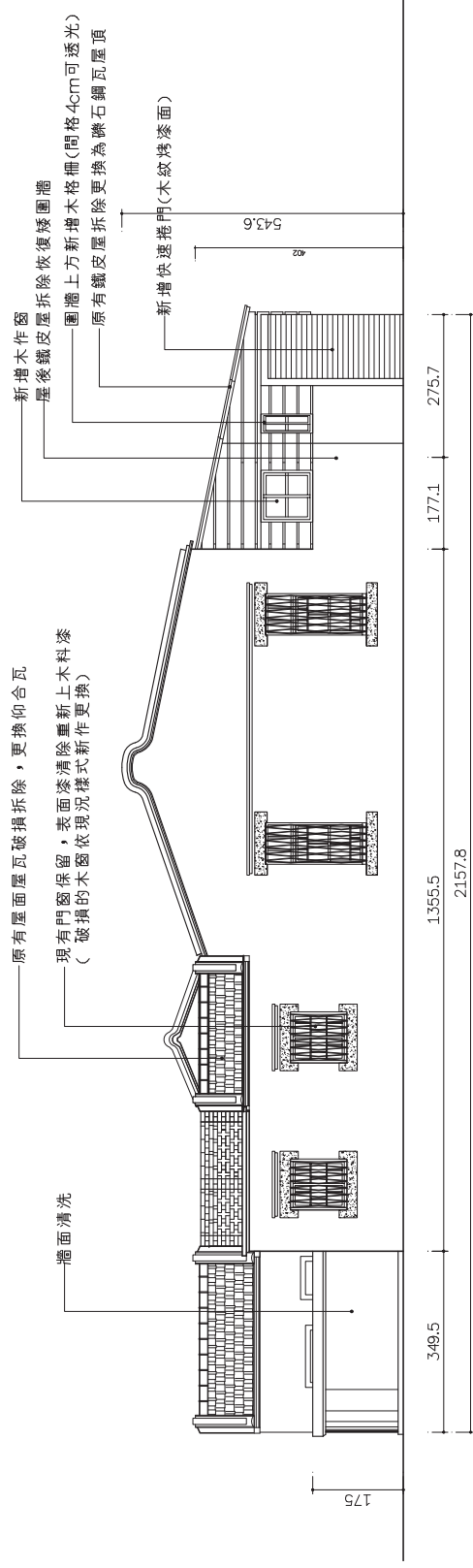


圖20 東向整修立面圖 S : 1/100

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

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 51 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 51 號。面積為 50.1 平方公尺。未達單元劃定基準，擬請同意劃定。</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、屋頂木作花架需考慮耐候性，其形式規格，授權總顧問核定後施作。</p> <p>二、廁所依現況設置，並更換仰合瓦屋頂。</p> <p>三、授權主辦機關及總顧問確認最終修正後之經費項目及預算。</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中興街51號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區石門段1217-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為50.1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劃定實施。

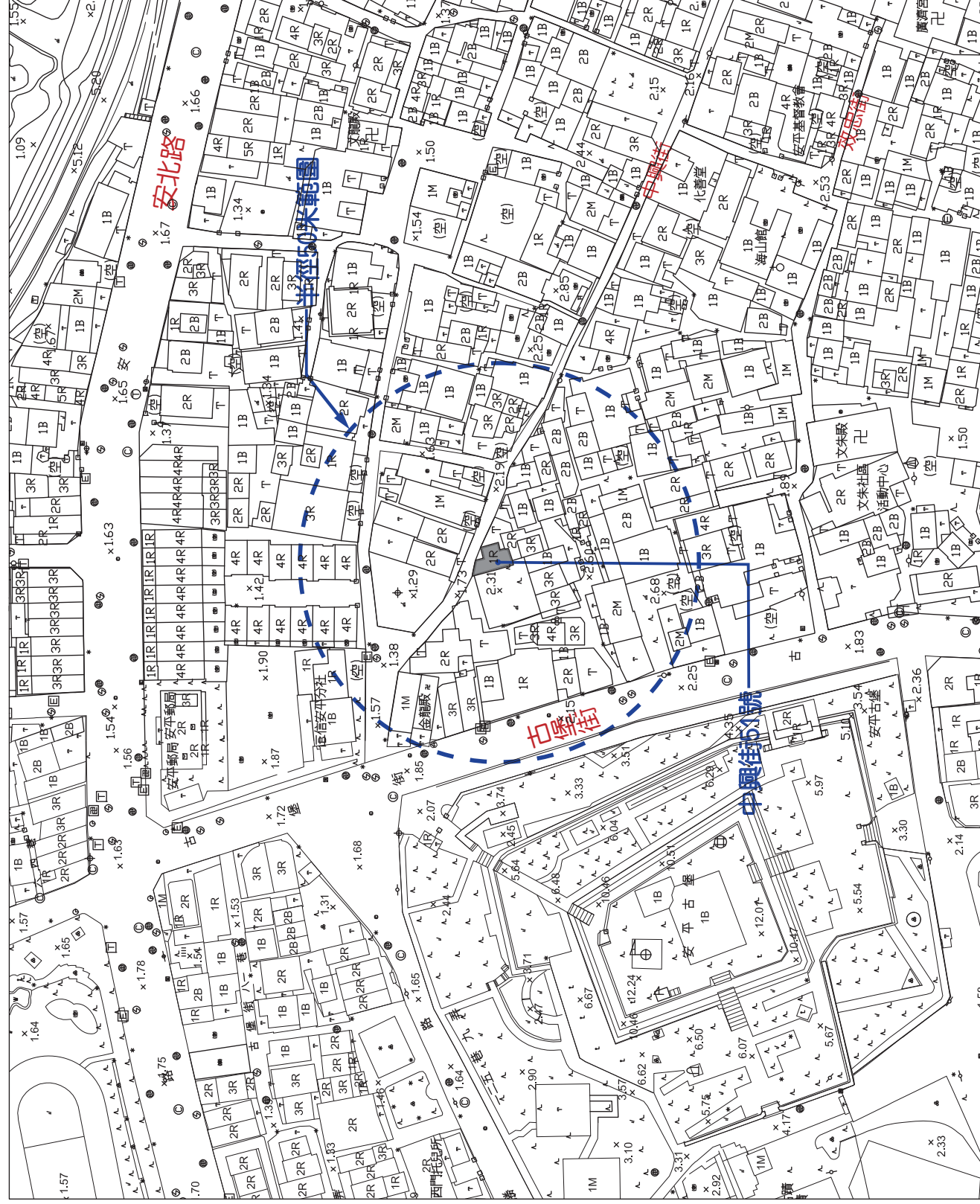


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

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。

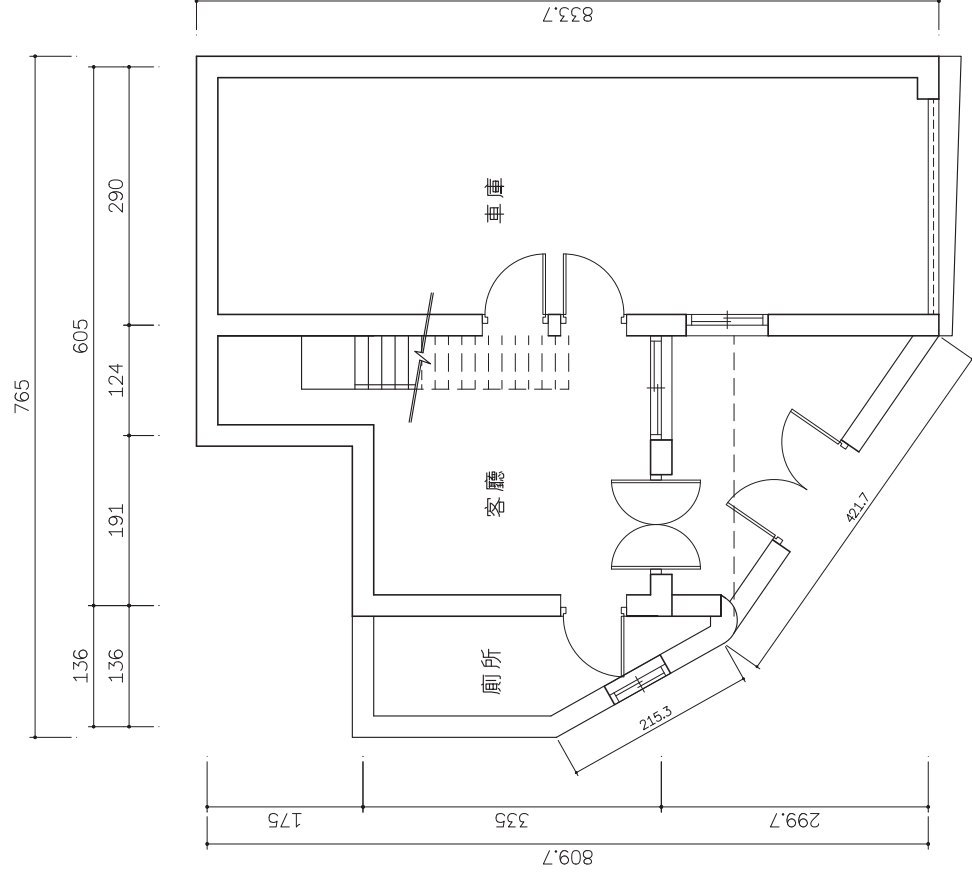


圖14 整修1F平面圖 S : 1/60

整修立面圖

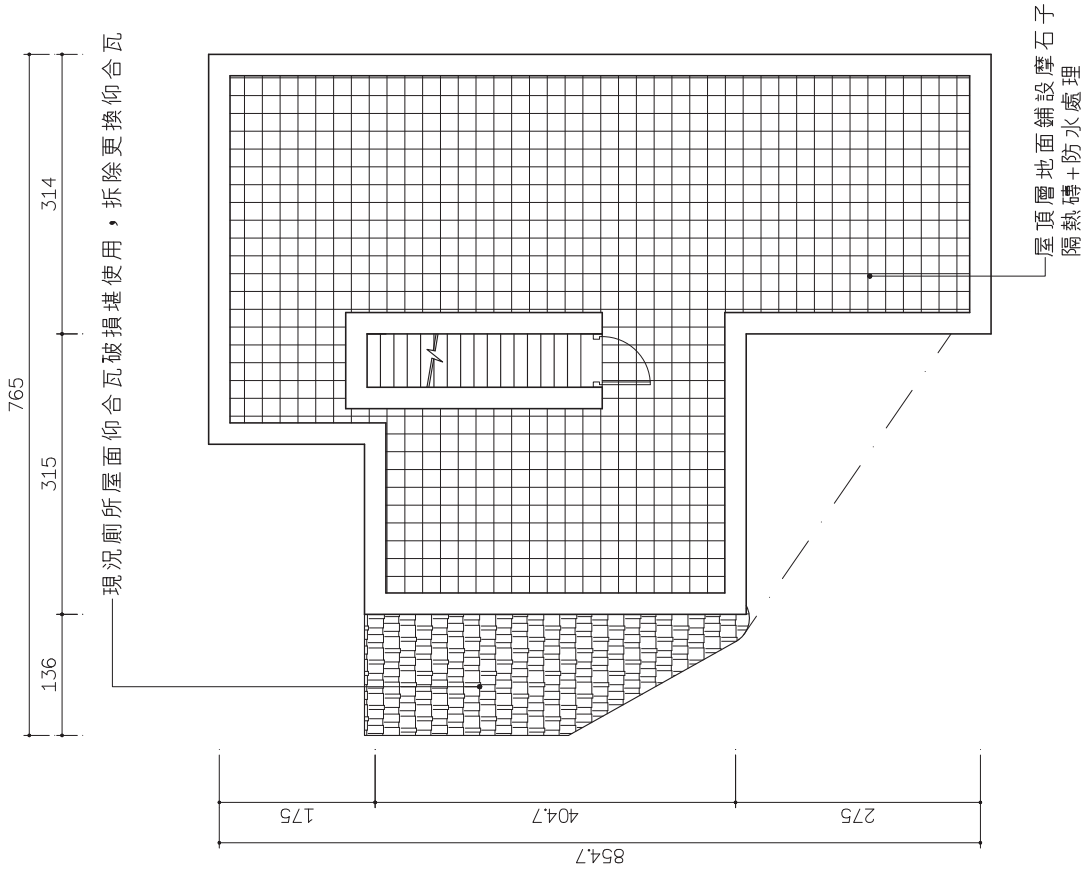


圖15 整修屋頂平臺平面圖 S : 1/60

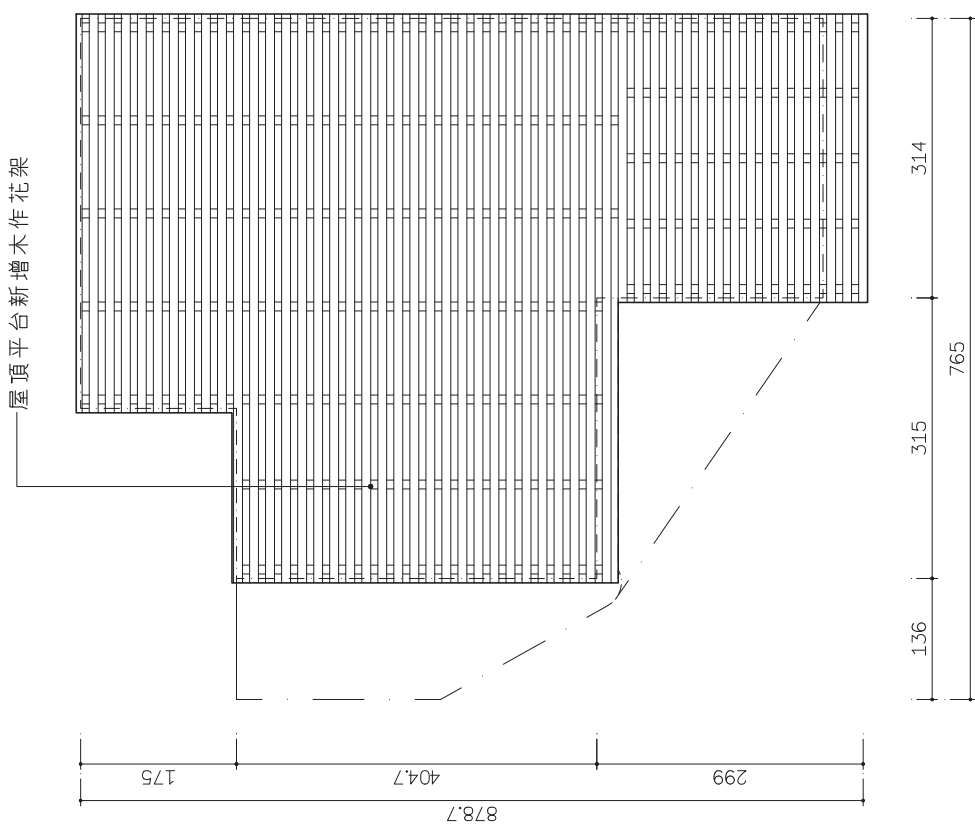


圖16 整修屋頂平面圖 S : 1/60

整修立面圖

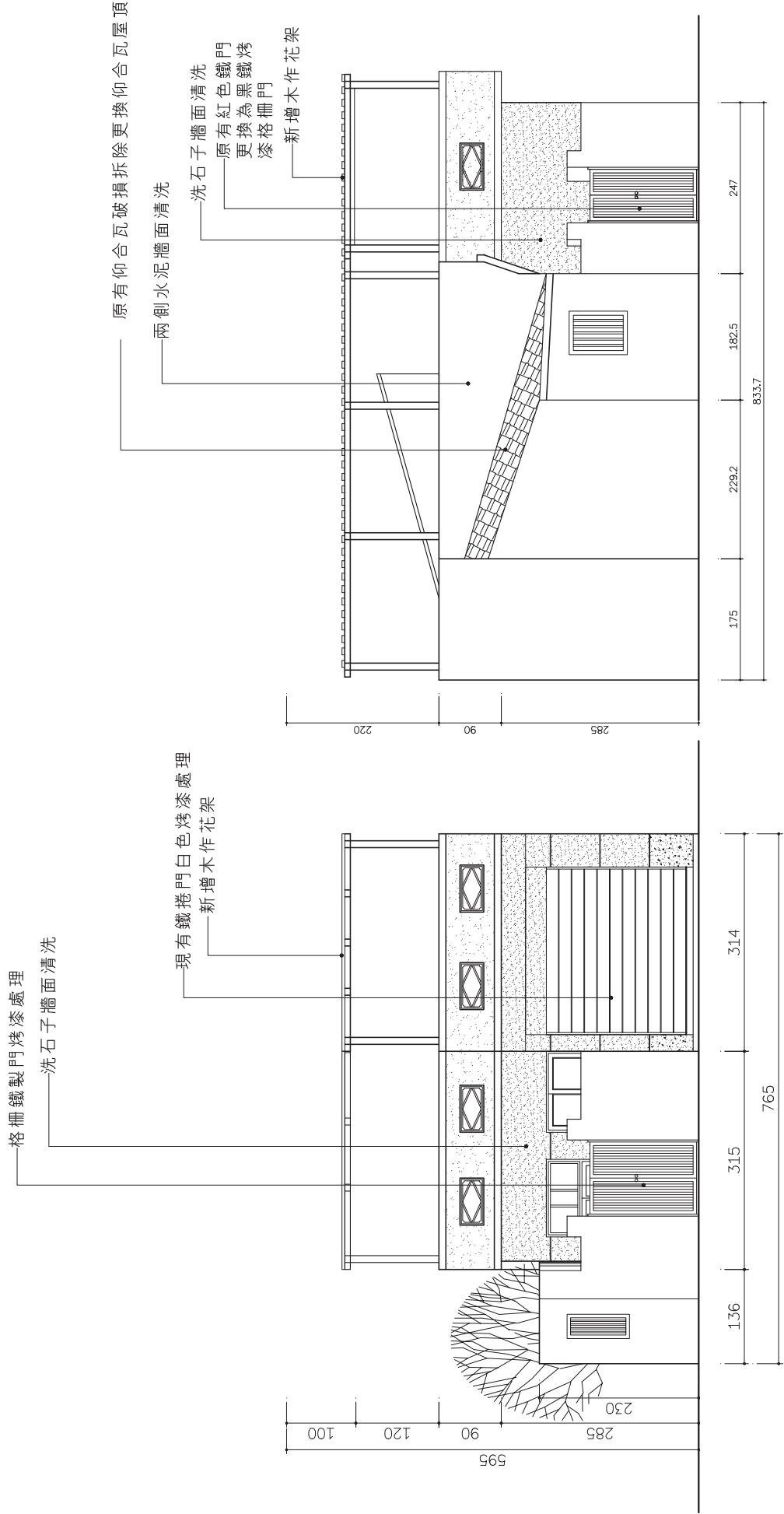


圖17 北向整修立面圖 S : 1/60

圖18 東向整修立面圖 S : 1/60

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

案名	擬定臺南市安平舊部落安平路 806 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安平路 806 號。面積為 194.64 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>本案附帶條件通過，附帶條件如下：</p> <p>一、本案所在地地號之建物右護龍廚房與鄰近本地號之土地（該土地所有權為國有財產局）地上物房間為一共同之結構物，若要本案依更新原則辦理，除 1.拆除共同之結構物外或 2.向國有財產局以承租方式辦理，以上兩原則擇一，若住戶有意願選擇第 2 原則辦理，本案同意保存右護龍之共同結構物，唯住戶需在即日起 6 個月內完成承租手續，否則本案予以撤案。</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安平路806號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區古堡段1047-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之地地總面積為194.64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。

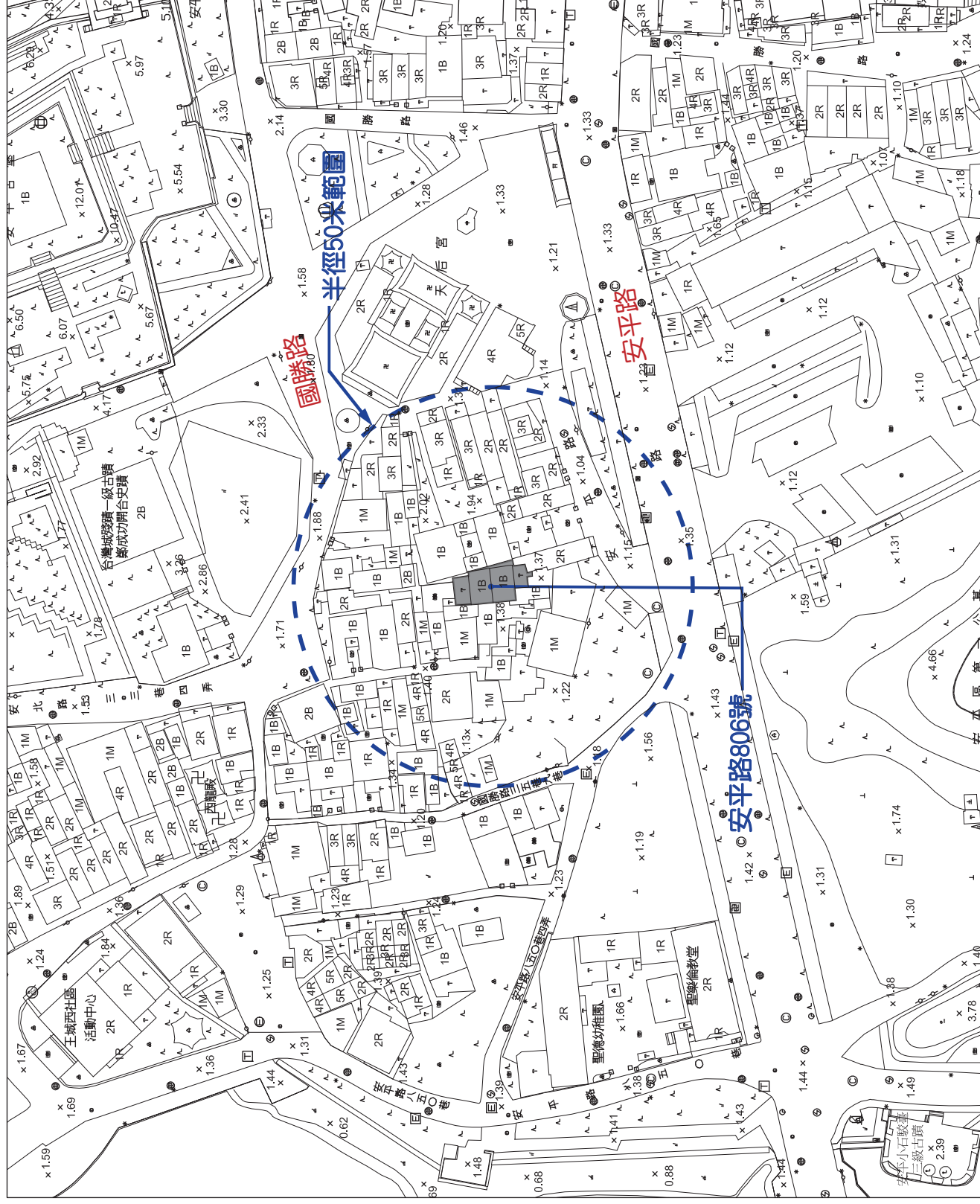


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

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。

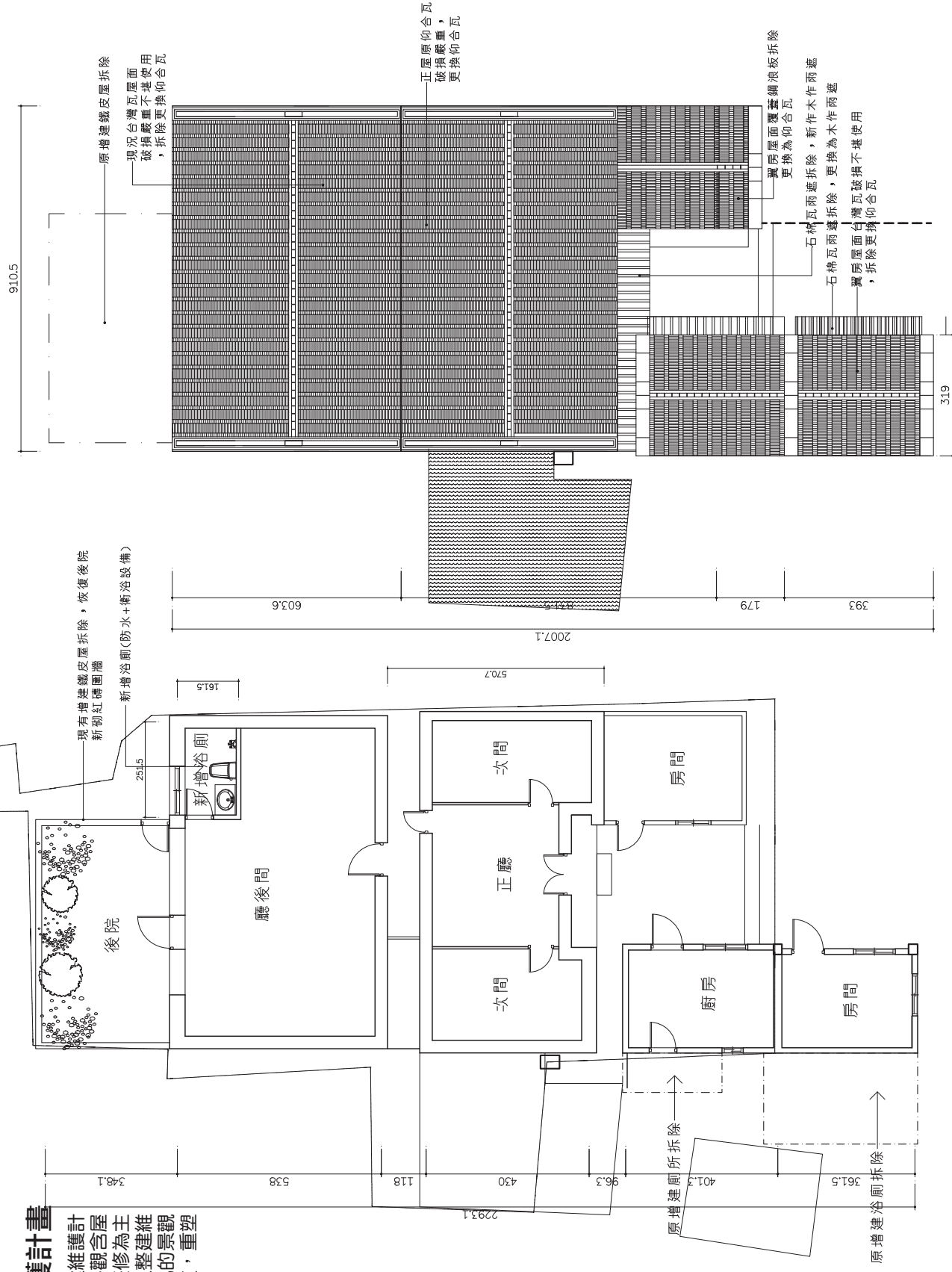


圖13 整修平面圖 S: 1/100

圖 14 屋頂整修平面圖 S : 1/100

整修立面圖

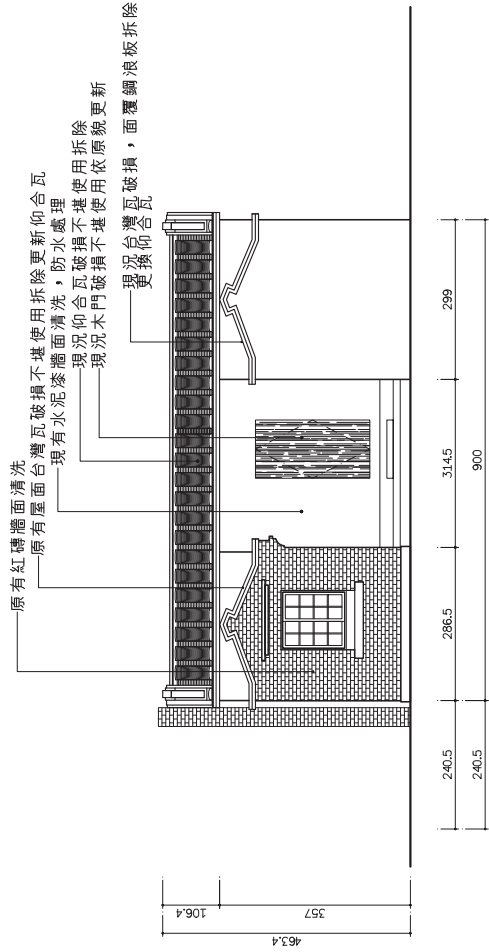


圖15 南向外觀整修立面圖 S : 1/100

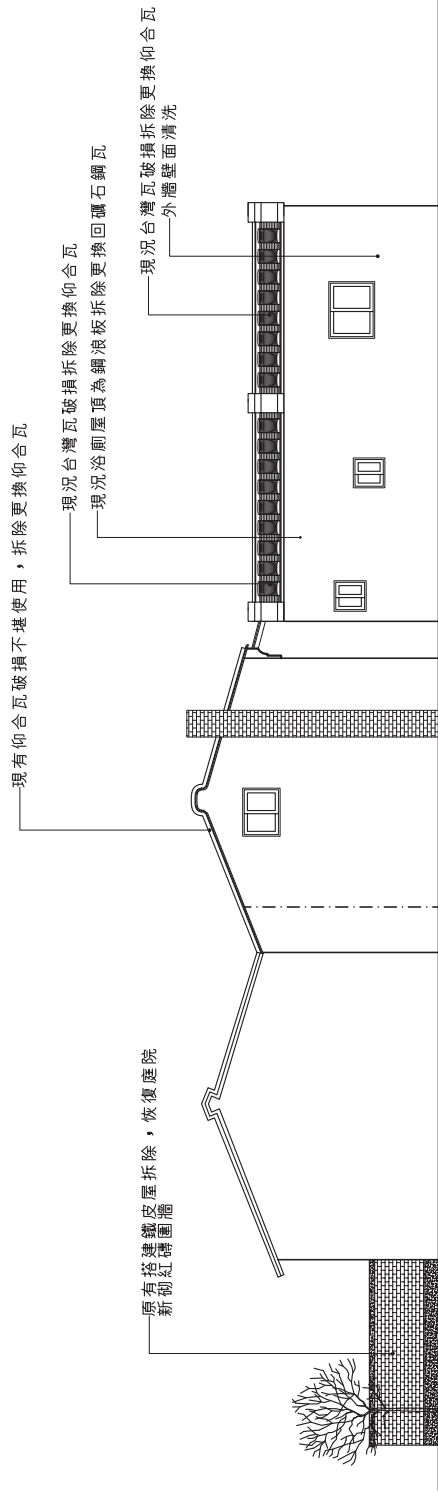


圖16 西向外觀整修立面圖 S : 1/100

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 4 次會議 審議第 5 案

案名	擬定臺南市安平舊部落國勝路 35 巷 5 弄 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國勝路 35 巷 5 弄 2 號。面積為 132.07 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>(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>本案附帶條件通過，附帶條件如下：</p> <p>一、現住戶再給施作單位 6 個月時間溝通，時程到若不同意拆除，本案則撤案。</p> <p>二、廚房依現況更新，不同意調整位置。</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國勝路35巷5弄2號。

二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區古堡段1002-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為132.07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。

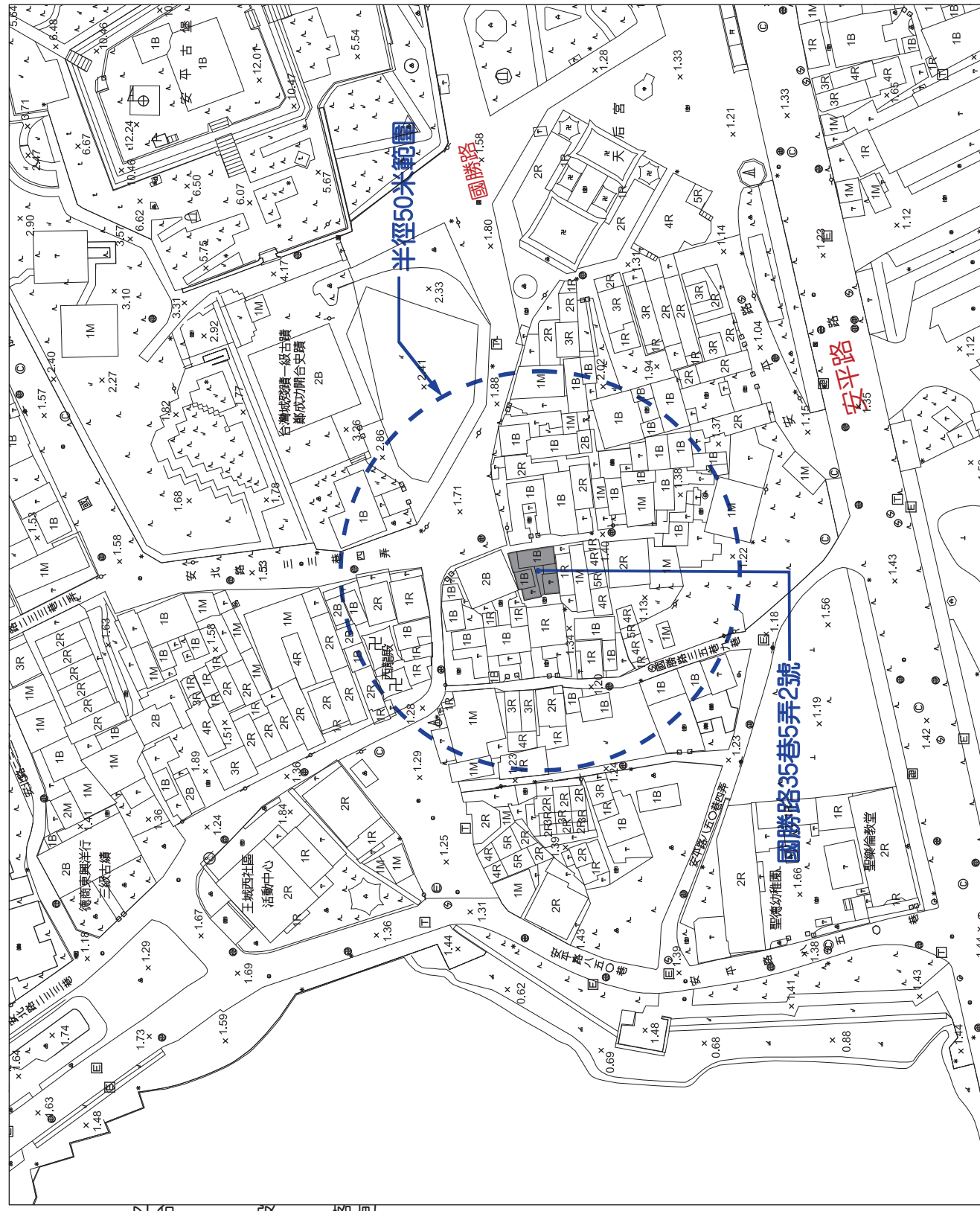


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

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。

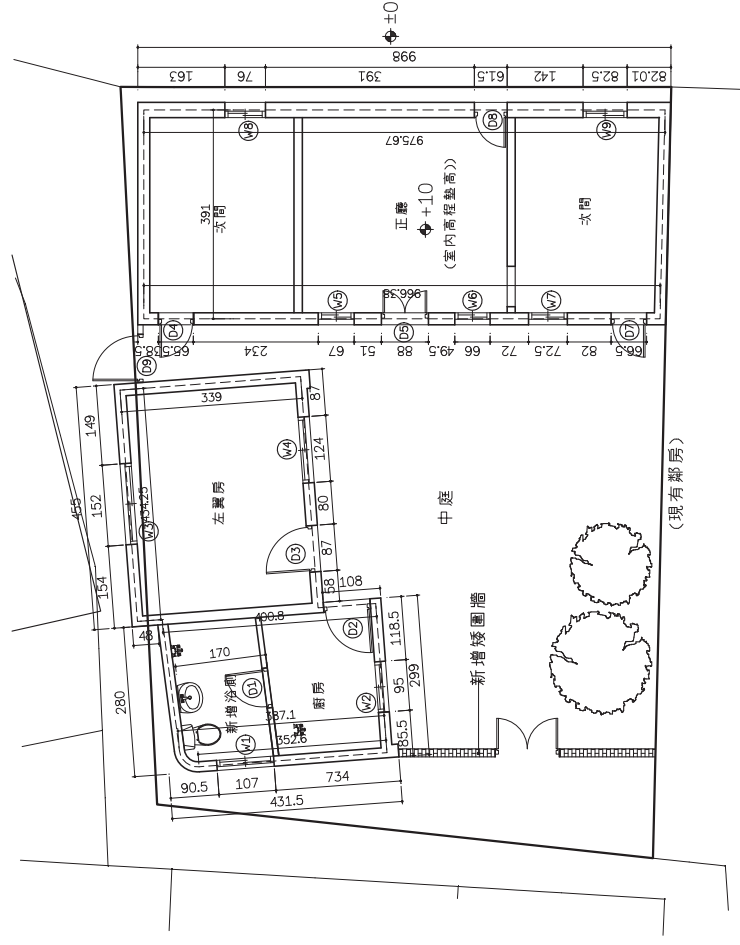


圖17 整修平面圖 S : 1/100

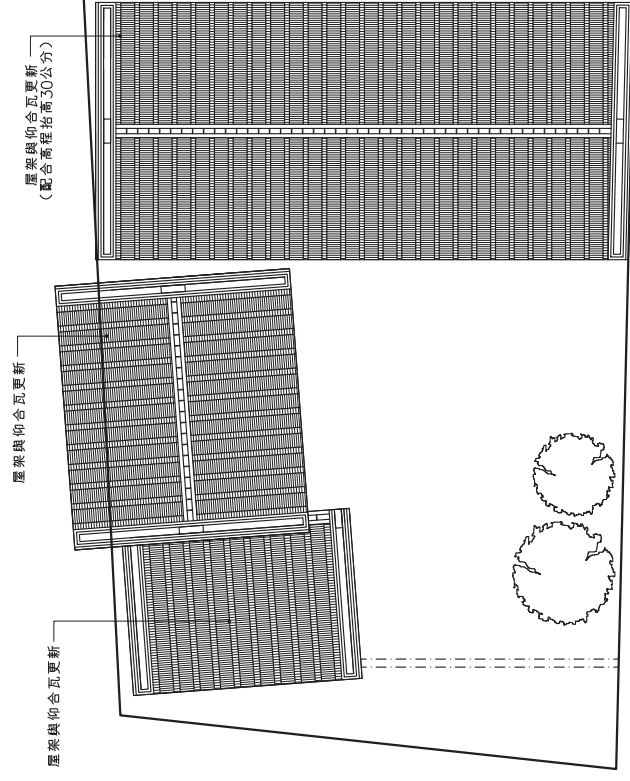


圖18 屋頂整修平面圖 S : 1/100

整修立面圖

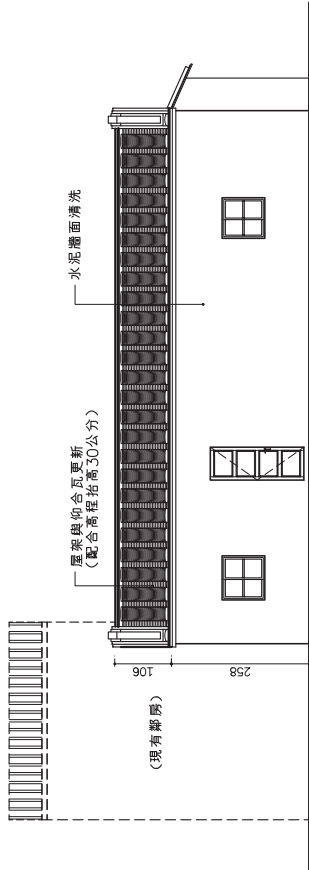


圖19 東向整修立面圖 S : 1/100

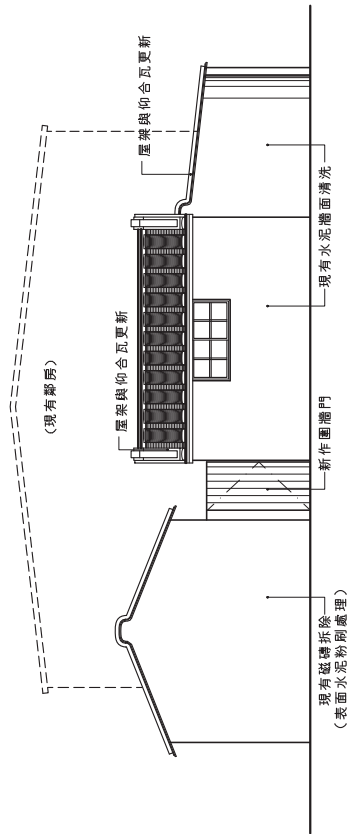


圖20 北向整修立面圖 S : 1/100

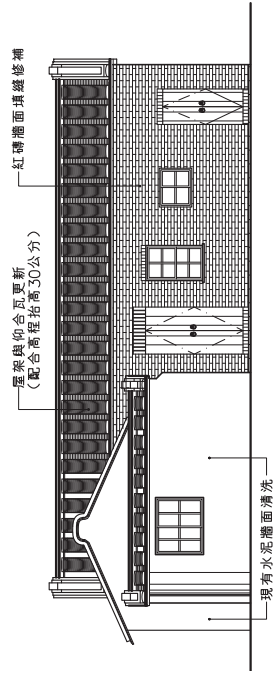


圖21 西向整修立面圖 S : 1/100

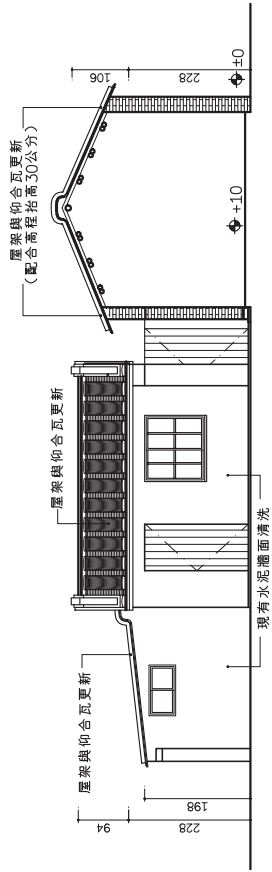


圖22 B-B" 整修剖面圖 S : 1/100

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

98 年度第四次會議簽到簿

一、 會議時間：98 年 11 月 19 日（星期四）下午 16 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 

四、 出席單位：

（一）都市更新委員

徐副主任委員 中強		陳委員啟松	請假
吳委員宗榮		彭委員頌舜	
唐委員碧娥		王委員美智	
謝委員世傑		吳委員文彥	請假
吳委員綱立		黃委員斌	
王委員明衡		曾委員憲嫻	
陳委員世明		賴委員志彰	
謝委員靜琪	請假	趙委員正義	請假
張委員玉璜		施委員鴻圖	

(二) 業務單位

謝執行秘書文娟	謝文娟	本府都市發展處 都市更新科	謝文娟 王雲心
---------	-----	------------------	------------

(三) 列席單位

安平區公所	吳修宇		
尚暉營造公司	許世昌		
寶國昌建築師事務所	寶國昌		