

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

99 年度第八次會議紀錄

壹、會議時間：99 年 12 月 23 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：本府 10 樓都委會會議室

參、主持人：洪主任委員正中

紀錄：陳心怡

肆、出席單位：詳簽到簿

伍、審議案：共二案

（一）建議未來審議應規範申請單位之簡報時間，以供委員充分之討論時間。

（二）個案審議，詳後附件。

審一案：「擬定臺南市中西區永福段四小段 101 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫」

審二案：「擬定臺南市中西區西門段五小段 105 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫」

陸、散會（下午 13 時）

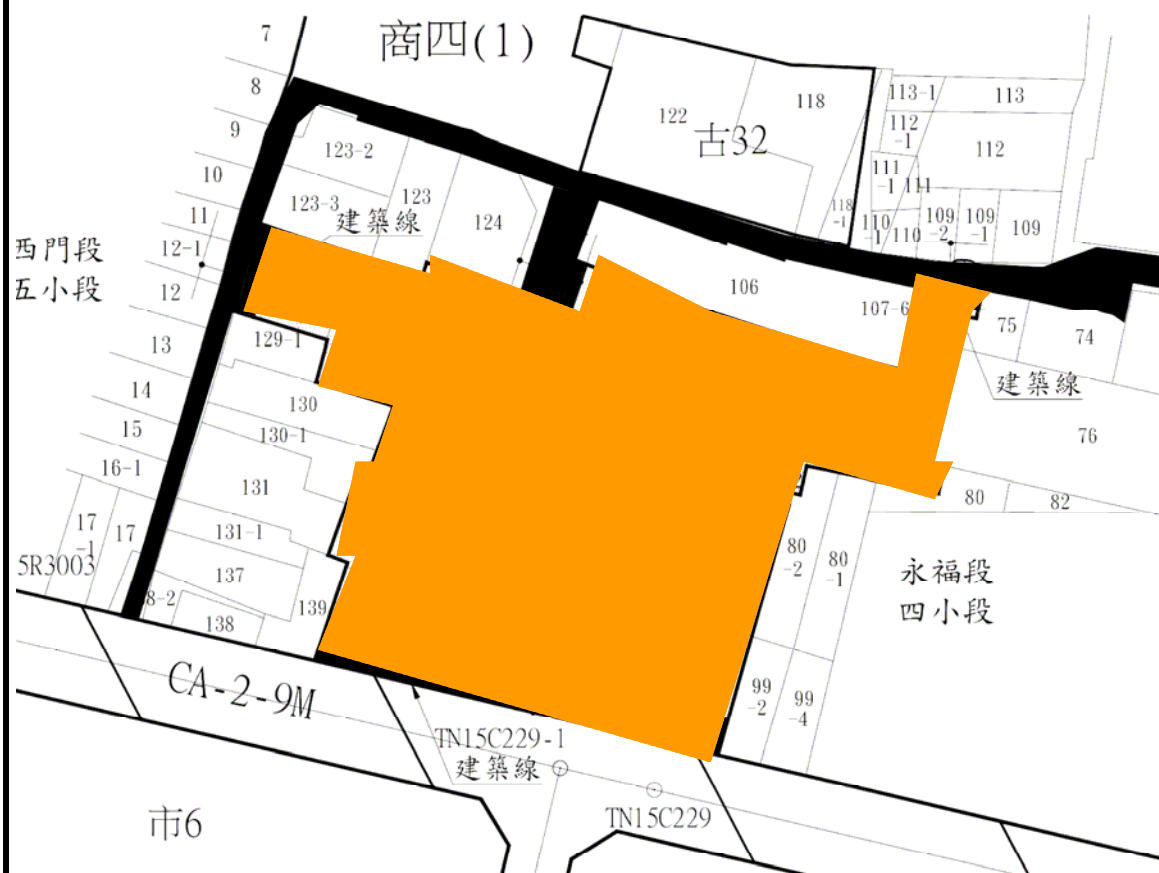
臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第八次會議 審議第一案

案名	擬定臺南市中西區永福段四小段 101 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫
說明	<p>一、實施者：富立建設股份有限公司</p> <p>二、法令依據：本計畫依據都市更新條例第 19 條。</p> <p>三、計畫範圍與面積(詳圖一) 依「變更台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫(都市更新建築容積獎勵核算基準)案」(民國 98.09.09)所規範之更新單元劃定基準。 本更新單元範圍所涵蓋的土地位於台南市中西區永福段四小段 79、99、101、101-1、101-2、102、103、104、104-1、104-2、105、105-1、107-2、107-5、107-6、108、108-1、124-1 部份、126、127、128、129、132、133、135 等 25 筆地號土地，面積總計 1918 m²。</p> <p>四、計畫目標： 1、促進土地合理利用 2、改善市容觀瞻 3、改善居住環境品質 4、帶動鄰近地區發展</p> <p>五、處理方式及其區段劃分 1.處理方式：依更新條例第 25 條之 1 協議合建方式拆除重建暨依更新條例第 27 條規定申購國有土地。 2. 區段劃分：全部為重建區段</p> <p>六、重建區段之土地使用計畫，建築物配置及設計圖說(詳圖二) 1、基地使用分區為商四(1)，建蔽率為 80%，容積率為 320%。 2、擬興建一棟地上 14 層、地下 4 層鋼筋混凝土構造之住宅大樓。</p> <p>七、申請獎勵項目及額度(詳表一) 依都市更新條例第 44 條及都市更新條建築容積獎勵辦法第 7 條、第 8 條及第 9 條內容，原容積率：320%申請容積率獎勵為 480%。</p> <p>八、檢附資料(附圖表)： (一) 圖一 計畫範圍示意圖 (二) 圖二 重建計畫配置圖 (三) 表一 申請獎勵項目及額度表</p> <p>九、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>1. 本案請依委員意見，修正提出符合「府城生活博物館區」整體區域之規劃方案，針對與歷史文化、周邊古蹟的配合、歷史巷道的串連、交通衝擊、防災及與鄰近環境融合、公共貢獻度等補充說明。</p> <p>2. 有關協議合建之協議內容，及公有土地處理方式，請補充說明。</p> <p>3. 更新容積獎勵詳細核算部分，請業務單位協助依法令規定再檢討修正。</p> <p>4. 本案請於文到 30 日內修正送府，再提會審議。</p>

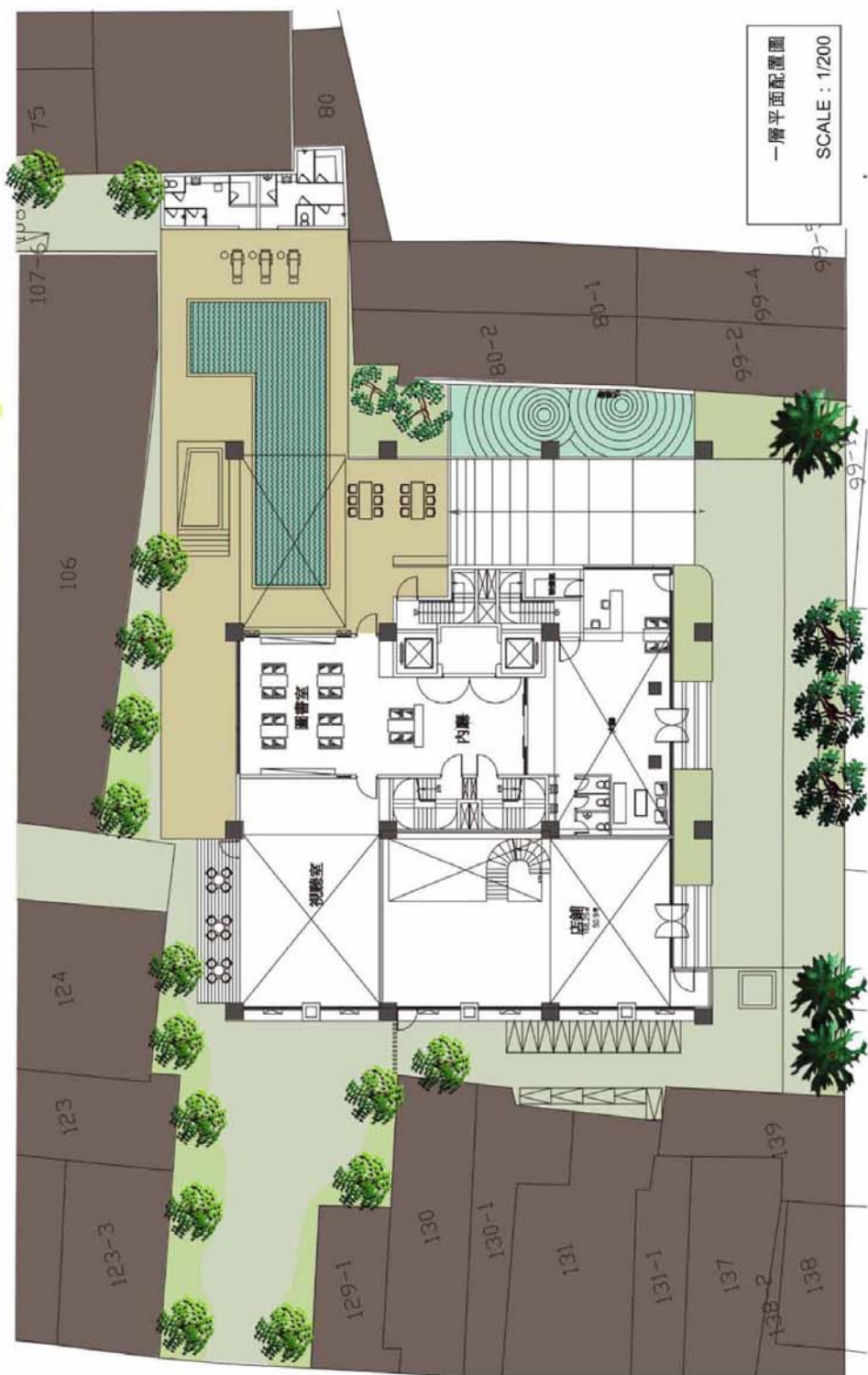
表2.2.1 更新單元土地地號及面積表

編號	地號	面積(m ²)	編號	地號	面積(m ²)
1	79	68.0	14	107-5	87.0
2	99	184.0	15	107-6	1.0
3	101	407.0	16	108	1.0
4	101-1	82.0	17	108-1	4.0
5	101-2	11.0	18	124-1 部份	27.0
6	102	231.0	19	126	60.0
7	103	49.0	20	127	101.0
8	104	152.0	21	128	63.0
9	104-1	79.0	22	129	39.0
10	104-2	7.0	23	132	56.0
11	105	100.0	24	133	84.0
12	105-1	8.0	25	135	16.0
13	107-2	1.0	合計	1,918	

註：本表編號無特殊意義



圖一 計畫範圍示意圖



富立建設股份有限公司 負責人：陳建廷 店舖 集合住宅 新建工程

王東堂建築師事務所

圖二 重建計畫配置圖

建築容積獎勵項目			申請獎勵額度 (m ²)	佔總申請額度百分比(%)	佔法定容積百分比(%)
F1	免計容積部份		-	-	-
F2	建築容積移轉所增加或減少之樓地板面積		-	-	-
F3	都市更新建築容積獎勵，係依都市更新條例第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法之建築容積獎勵。都市更新建築容積獎勵上限，依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定辦理。	V1	係指都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，即原建築容積減法定容積之差。	-	-
		V2	係指都市更新條例第四十四條第一項第二款規定之獎勵容積，其上限及計算公式依都市更新建築容積獎勵辦法第四條辦理。	-	-
		V3	V3：本都市更新地區計畫範圍，係台南市政府於中華民國95年9月25日發文公告為更新地區。更新地區公告後，實施者預計於99年9月申請都市更新事業，符合都市更新條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積，第二年至第三年給予法定容積5%之獎勵容積。	429.63	12.28%
		V4	係指考量地區環境狀況之獎勵容積，並以都市更新事業計畫對更新單元內外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者為限。	-	-
		V5	本款獎勵僅適用於更新後實際作為居住使用之部分，應符合都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，且獎勵後每人平均容積不得大於本市之平均樓地板面積。	-	-
		V6	#7 整體規劃設計落實都市環境品質、無障礙環境、都市景觀與都市防災。	1,227.52	35.09%
			#7 基地鄰友愛接側做8m以上退縮，留設大面積開放空間及人行步道	1,534.4	43.86%
			#8 相關綠建築之設計	306.88	8.77%
F4	依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令規定申請建築容積獎勵之樓地板面積。		-	-	
合計(申請總建築容積獎勵)			3,498.43	100%	

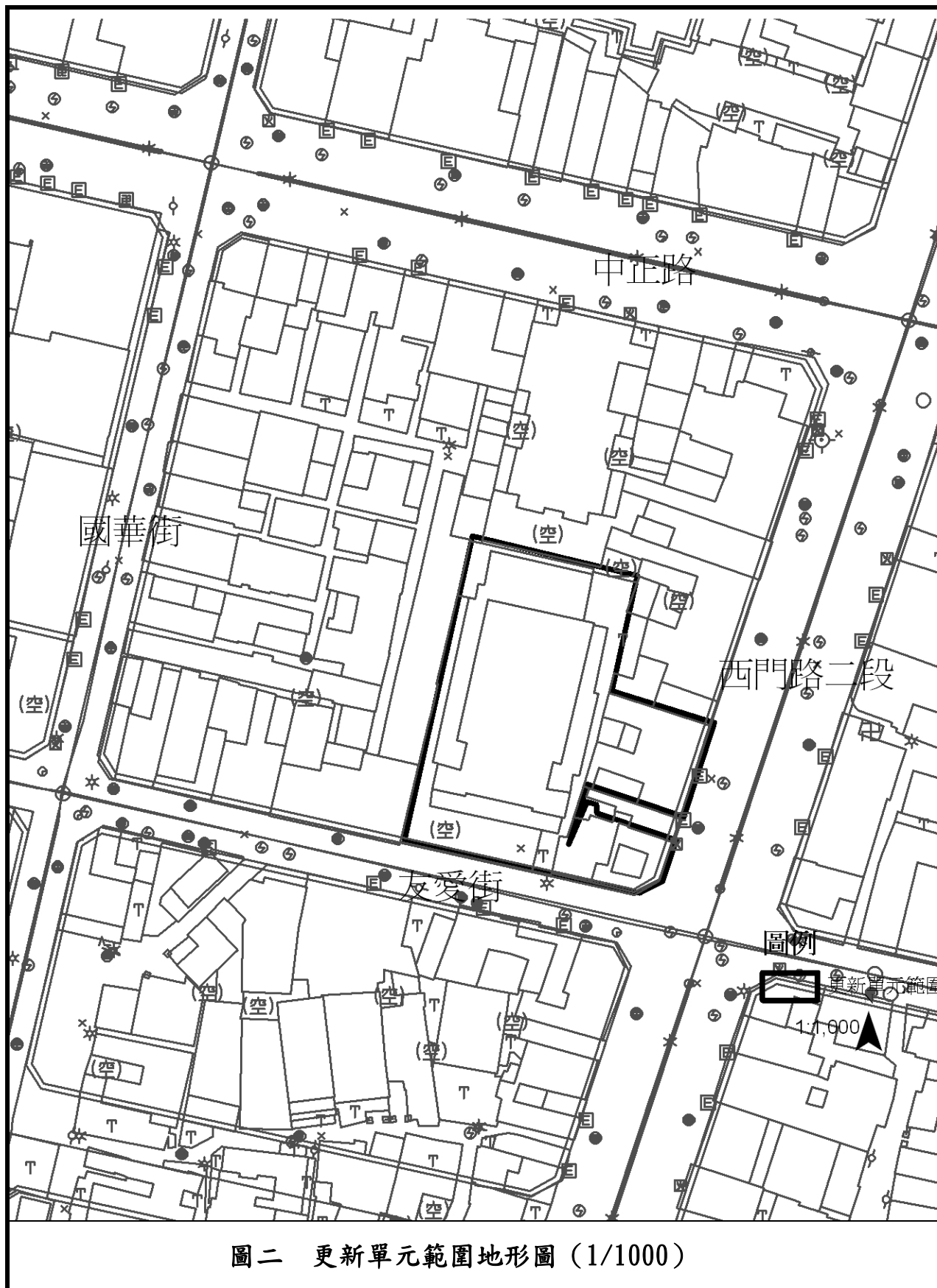
表一 申請獎勵項目及額度表		
---------------	--	--

表一 申請獎勵項目及額度表

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 99 年度第八次委員會 審議第二案

案名	擬定臺南市中區西門段五小段 105 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫
說明	<p>一、實施者：巨唐建設股份有限公司</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 19 條。</p> <p>三、更新單元範圍與面積(詳圖一、圖二)</p> <p>本更新單元位於台南市中區西門路以西、友愛街以北地區，更新單元土地面積為 2,225 m²。因多次更新協商不成，本案排除西門段五小段 108、110-1 及田段 42-90 地號。</p> <p>四、計畫目標</p> <p>(一)再造地區商業活動。</p> <p>(二)改善地區環境治安及衛生問題。</p> <p>(三)運用規劃設計手法，集中留設公共開放空間。</p> <p>(四)規劃環保綠建築，作為都市更新示範案。</p> <p>五、處理方式及其區段劃分</p> <p>本更新單元更新處理方式為重建，更新單元全部劃為重建區段。</p> <p>六、重建計畫</p> <p>依都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 1 次會議(98.9.10)及都市計畫委員會第 281 次會議(98.11.16)決議，已同意本案爭取都市更新容積獎勵及放寬建築基準容積。</p> <p>本案擬以建築基準容積 600% 計算，並爭取都市更新容積獎勵 30% 及 13.56% 開放空間獎勵，預計本案允建容積率為 861.38%。實設容積率為 811.68%，預計興建地上 22 層，地下 4 層樓 RC 結構之住宅大樓，其使用為店鋪 4 戶、住宅 73 戶、汽車停車位 153 位、機車停車位 216 位，實設總樓地板面積為 18,059.82 m²。</p> <p>本案擬集中留設開放空間，建築退縮 6 公尺，設置綠化人行步道及街角好望角空間，建物高度在尊重文化府城特色及符合飛航建築高度規定，建築高度不高於 73.43 公尺(圖三、圖四)。</p> <p>七、檢附資料：</p> <p>(一)圖一 更新單元範圍地籍圖</p> <p>(二)圖二 更新單元範圍地形圖</p> <p>(三)圖三 更新重建計畫配置圖</p> <p>(四)圖四 更新重建外觀透視圖</p> <p>八、以上提請審議會審議。</p>
決議	<p>1. 本案基地條件已改變，請針對原都委會決議基準容積提高之條件，包括商業活動分析、交通衝擊、整體環境公共利益等檢討說明，並提出基地能完整之修正方案，妥善處理與未加入更新住戶之設計界面。</p> <p>2. 本案請於文到 30 日內修正送府，再提會審議。</p>







圖三 更新重建計畫配置圖 (1/300)



圖四 更新重建外觀透視圖

臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

99 年度第八次會議簽到簿

一、 會議時間：99 年 12 月 23 日（星期四）上午 9 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	徐中強	陳委員啟松	
吳委員宗榮	吳宗榮	彭委員頌舜	彭頌舜
楊委員文松	楊文松	王委員美智	王美智
謝委員世傑		黃委員斌	請假
王委員明蘅		曾委員憲嫻	曾憲嫻
陳委員世明	陳世明	賴委員志彰	賴志彰
張委員玉璜	請假	陳委員麗紅	陳麗紅
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	謝文娟	本府都市發展處 都市更新科	莊武雄
---------	-----	------------------	-----

(三) 列席單位

富立建設股份有 限公司	蔡春龍	王東奎建築師事 務所	王東奎
巨唐建設股份有 限公司	黃善	曾永信建築師事 務所	曾永信
長榮大學	周佳音		