

# 臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

## 98 年度第一次會議紀錄

壹、會議時間：98 年 9 月 10 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、第八屆更新委員介紹

陸、審議案：共三案

（一）本次三案審議案皆為安平舊部落民居整建維護更新案，針對安平舊部落民居整建維護案件，整建維護原則決議如下：

1. 風貌維護以現況維護，依美感及文化代表性為考量。
2. 居民基本生活需求需滿足，如管線、排水、污水處理等。
3. 傳統工法的落實
4. 維護過程的完整紀錄

（二）未來安平舊部落民居整建維護之提案資料，請加強改善以下幾點：

1. 審核小組之審查意見、修正之狀況，請加強說明及圖面呈現，如排水設施、管線出口預留等應於圖面清楚呈現。
2. 請增加周邊環境照片之呈現。
3. 預算編列請注意項目羅列方式之表達，酌予說明，避免誤解。

（三）個案審議，詳後附件。

審一案：「擬定臺南市安平舊部落中興街18巷9號都市更新事業計畫」

審二案：「擬定臺南市安平舊部落中興街47號都市更新事業計畫」

審三案：「擬定臺南市安平舊部落效忠街44巷1號都市更新事業計畫」

柒、研議案：共一案，詳後附件

研一案：「擬定臺南市中西區巨唐建設公司臺南案都市更新事業計畫」

捌、散會（上午 12 時 30 分）

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

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 18 巷 9 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 103.9 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	照案通過

## 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18巷9號。

### 二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區石門段1348-0000地號，共一筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為103.90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。

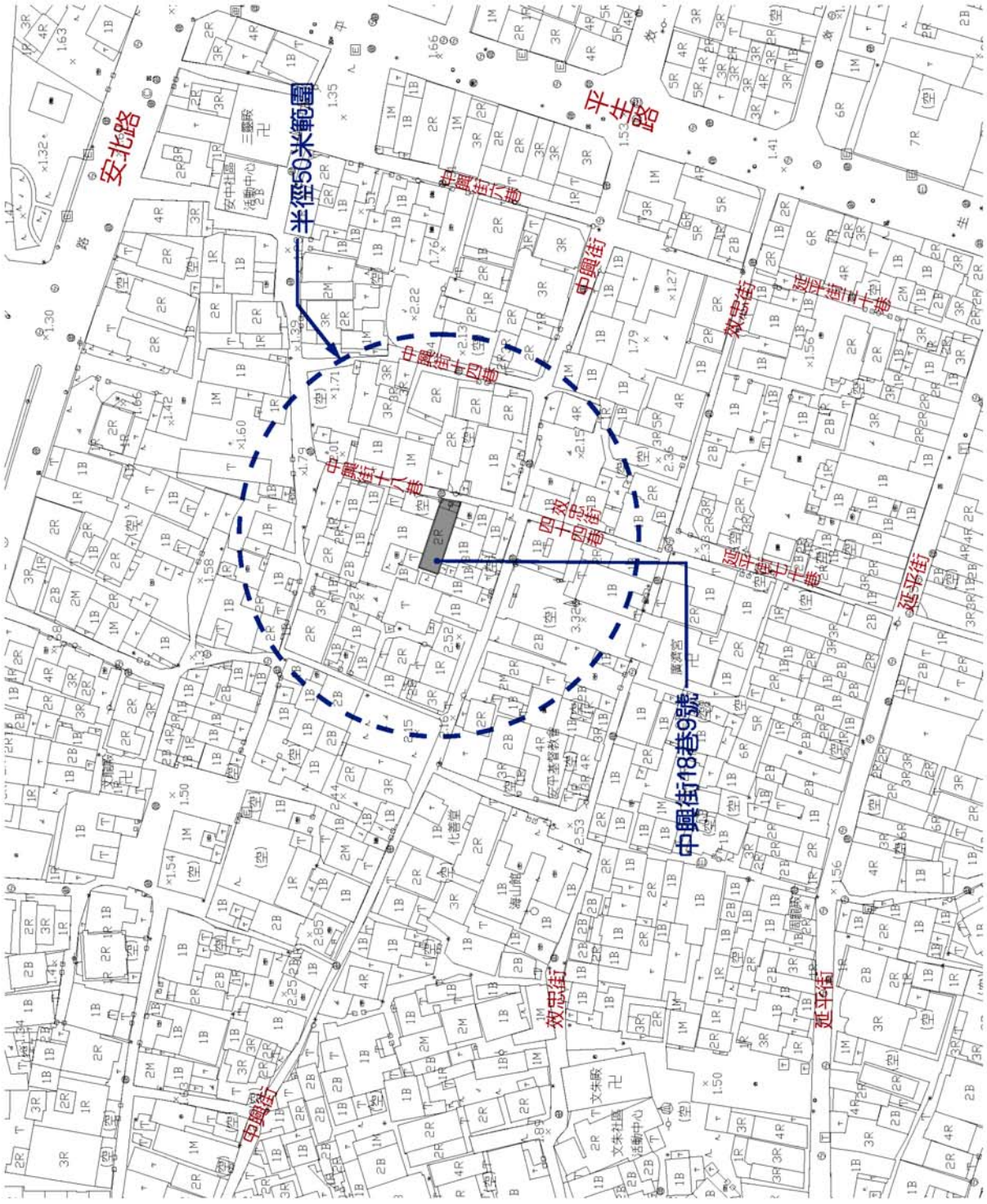


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

## 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。

### 一、整建或維護工程項目

1. 原有屋面屋瓦破損拆除更換仰合瓦。
2. 舊有仰合瓦清潔處理後保存再利用
3. 增建浴廁拆除
4. 屋身牆面水泥砂漿敲除，紅磚牆面修復。
5. 現有鐵門拆除更換為木製門
6. 壁面修補，保留原有風貌

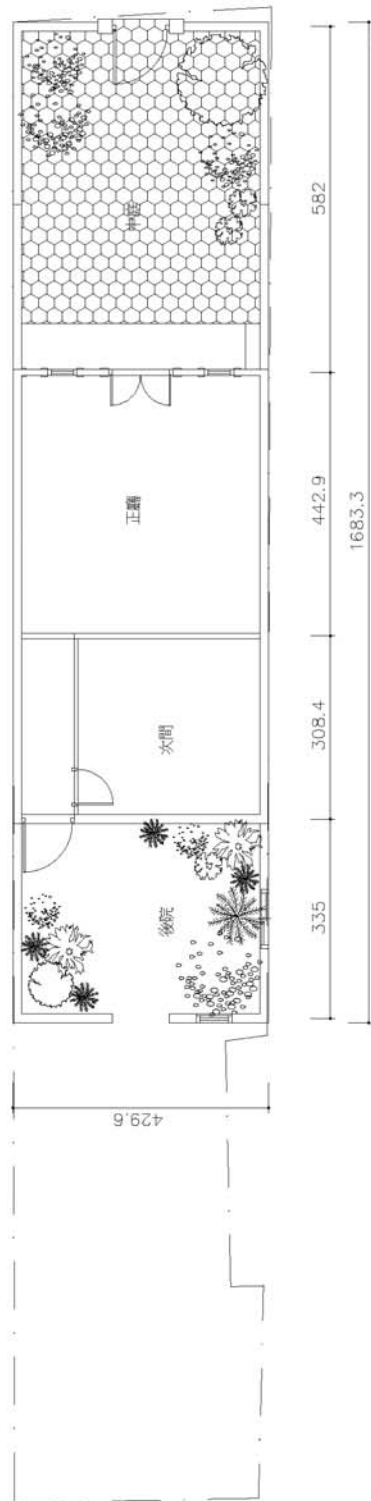


圖13 整修平面圖 S：1/80

原有屋面屋瓦破損拆除，屋架修復及抽換，屋面更換仰合瓦。

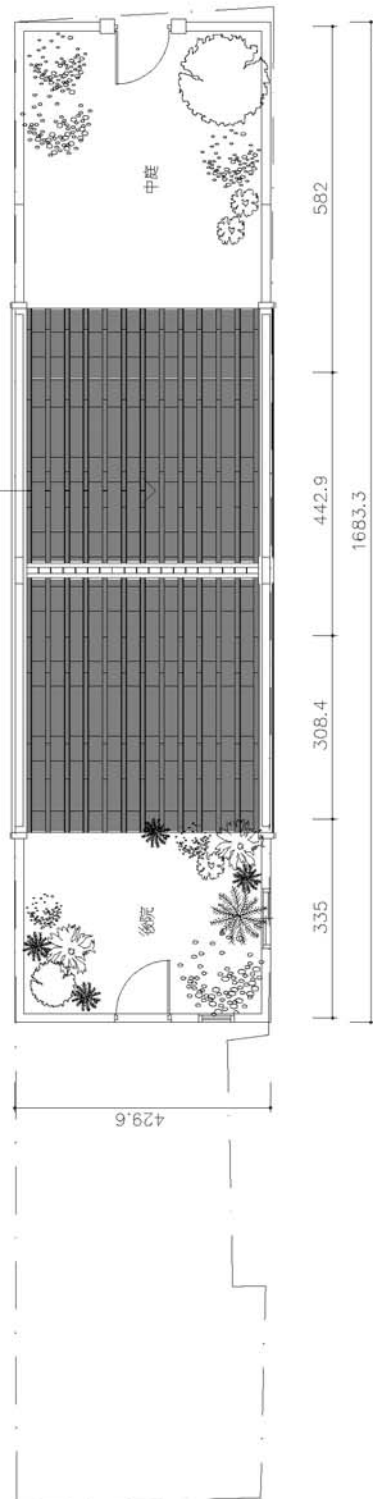


圖14 屋頂整修平面圖 S：1/80

## 整修立面圖

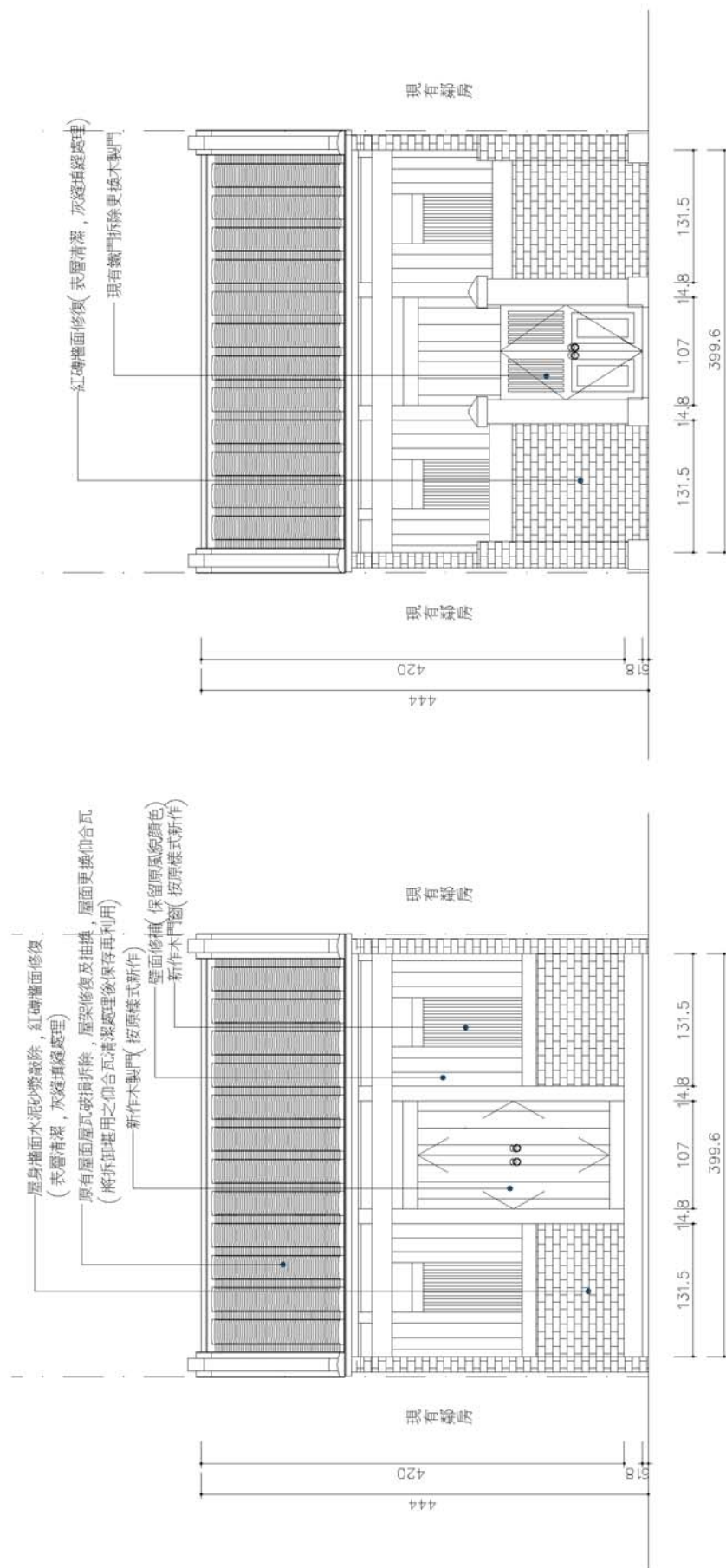


圖15 東向外觀整修立面圖 S : 1/40

圖16 東向圍牆外觀整修立面圖 S : 1/40



臺南市政府都市更新及爭議處理審議會 98 年度第 1 次會議 審議第 2 案

案名	擬定臺南市安平舊部落中興街 47 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，地址為臺南市安平區中興街 47 號。面積為 49.22 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	照案通過

## 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47號。

### 二、更新單元範圍

更新單元範圍含括安平區石門段1572-0000、1573-0000地號，共二筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為49.22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。

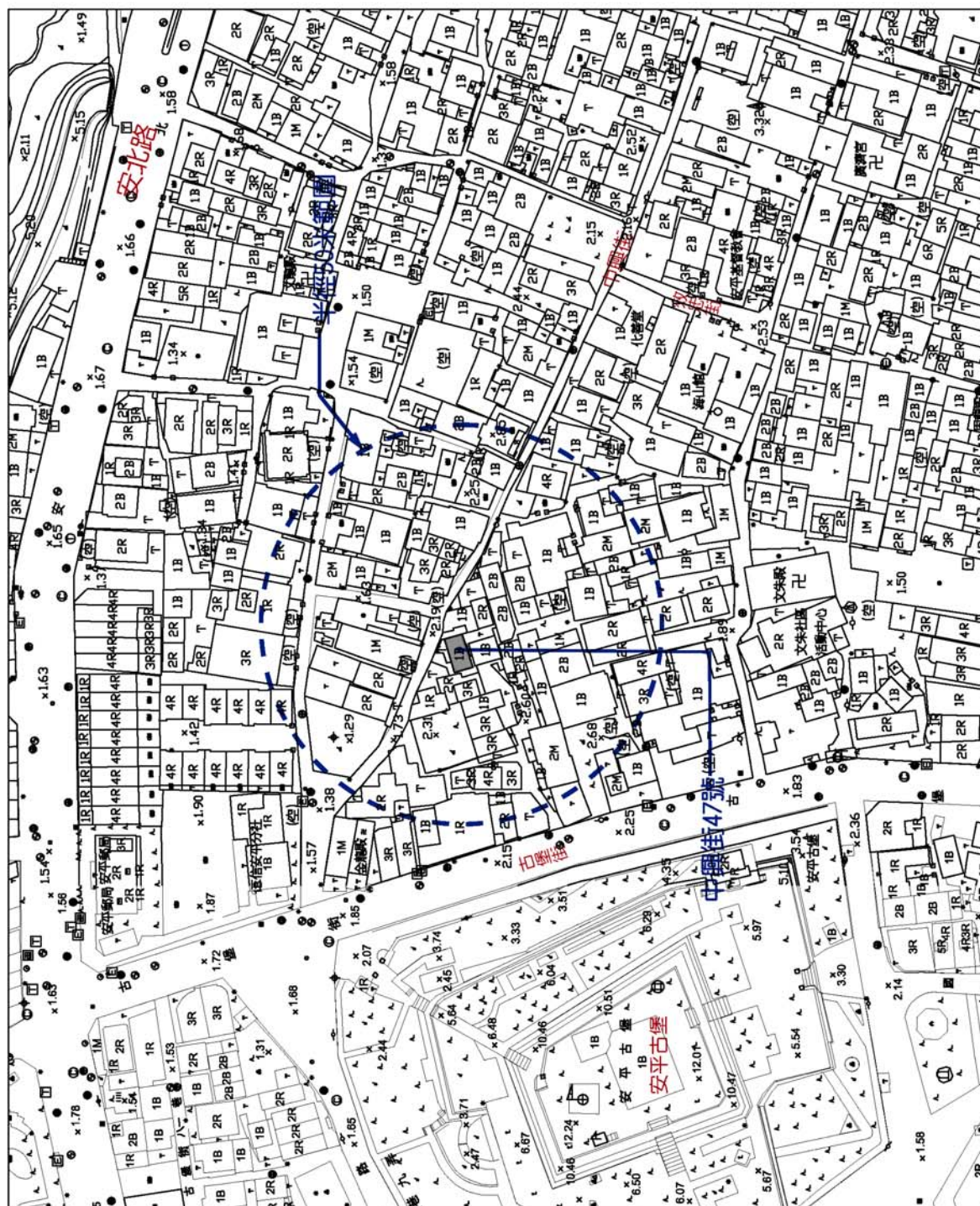


圖1 更新單元位置示意圖 S: 1/1000 ▲

## 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。

### 一、整建或維護工程項目

1. 台灣瓦塌陷嚴重，全面更換仰合瓦。
2. 新增浴廁(含設備)。
3. 檯建鐵皮屋及石棉瓦雨遮拆除後新增木作雨遮。
4. 老舊木窗及紗門拆除後更換木窗及木門。
5. 現有水泥牆面污穢清洗。
6. 紅磚牆面修復，表層清潔，灰縫填縫處理。

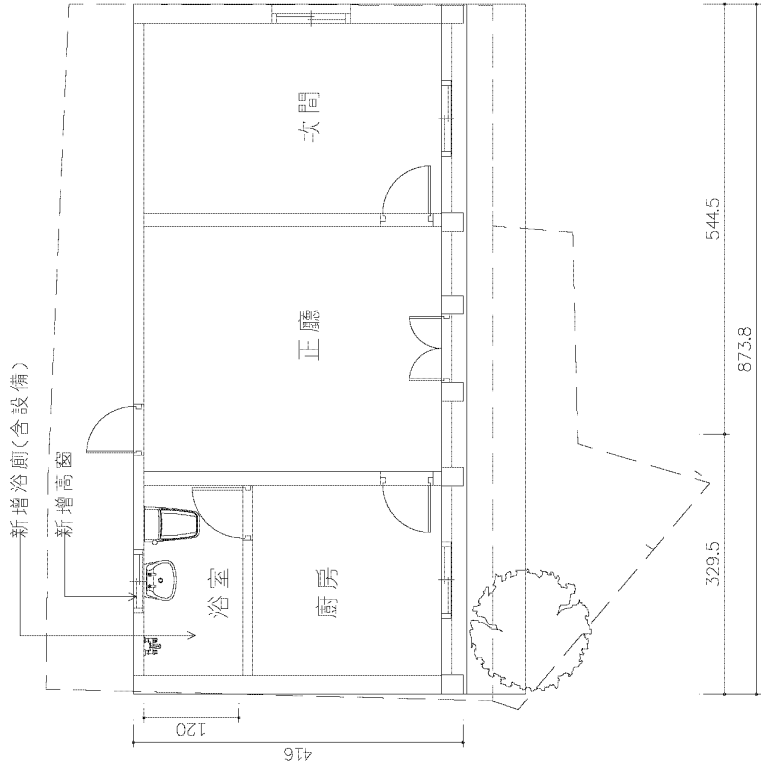


圖13 整修平面圖 S : 1/60

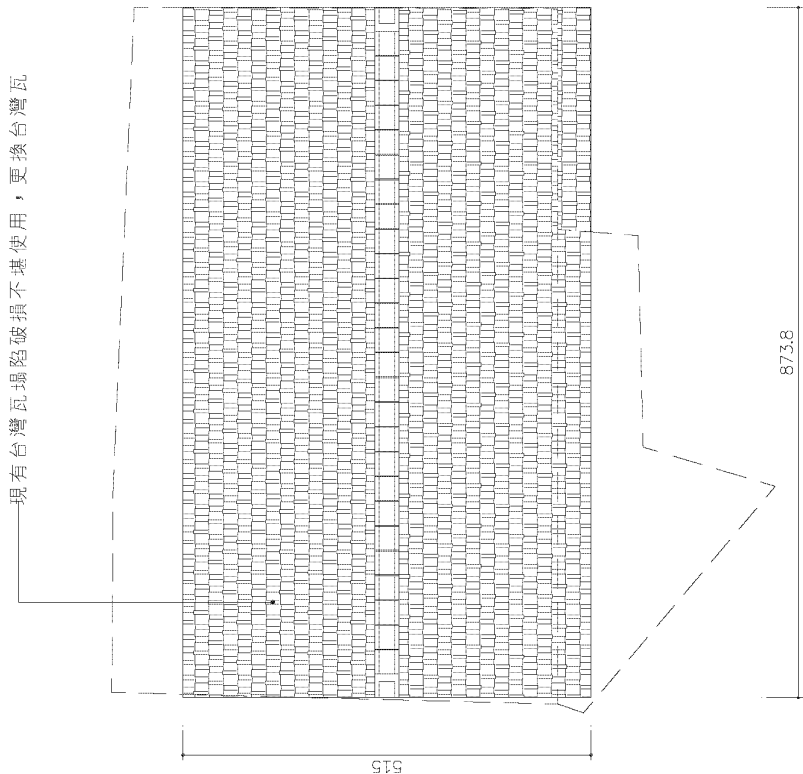


圖14 屋頂整修平面圖 S : 1/60



整修立面圖

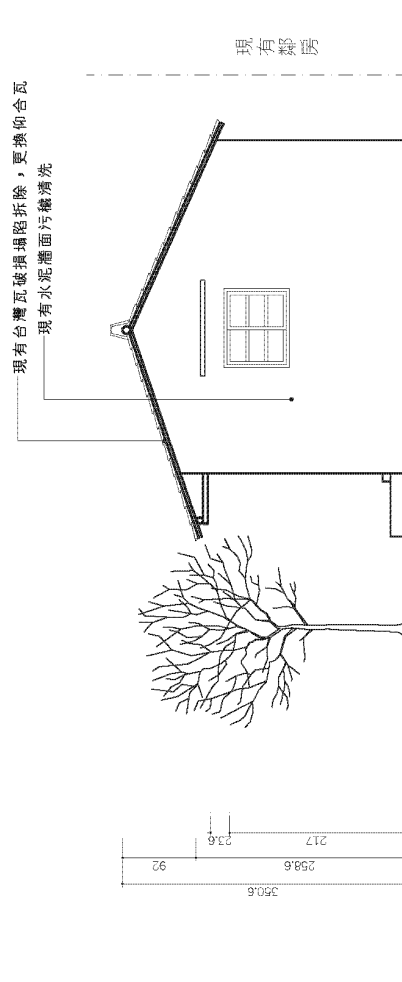


圖15 東向外觀整修立面圖 S : 1/60

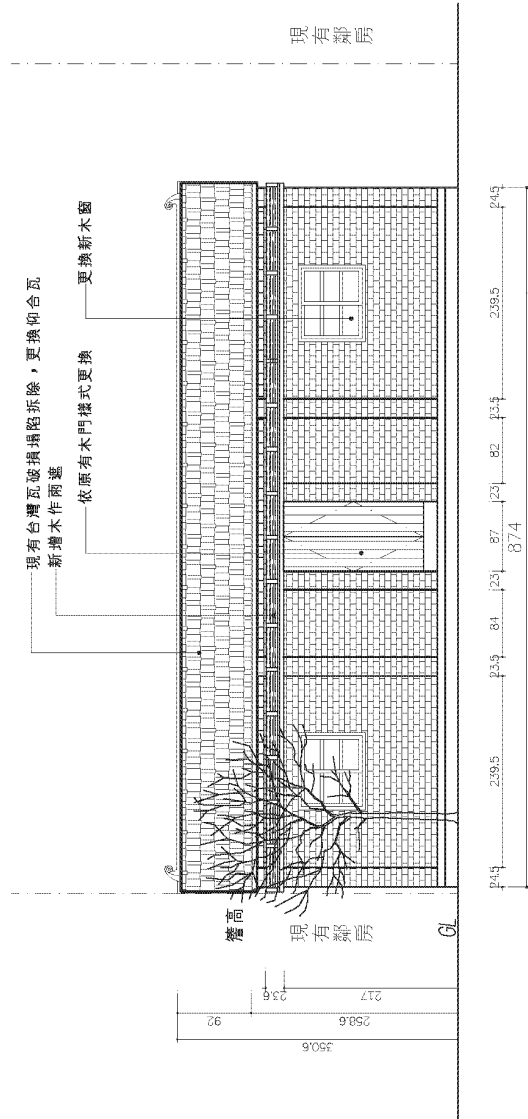


圖16 東向圍牆外觀整修立面圖 S : 1/60

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

案名	擬定臺南市安平舊部落效忠街 44 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效忠街 44 巷 1 號。面積為 47.81 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>一、 建築正立面之設計，左、右應延續一致性，授權建築師及更新總顧問與屋主討論修正後通過。</p> <p>二、 其餘照案通過。</p>

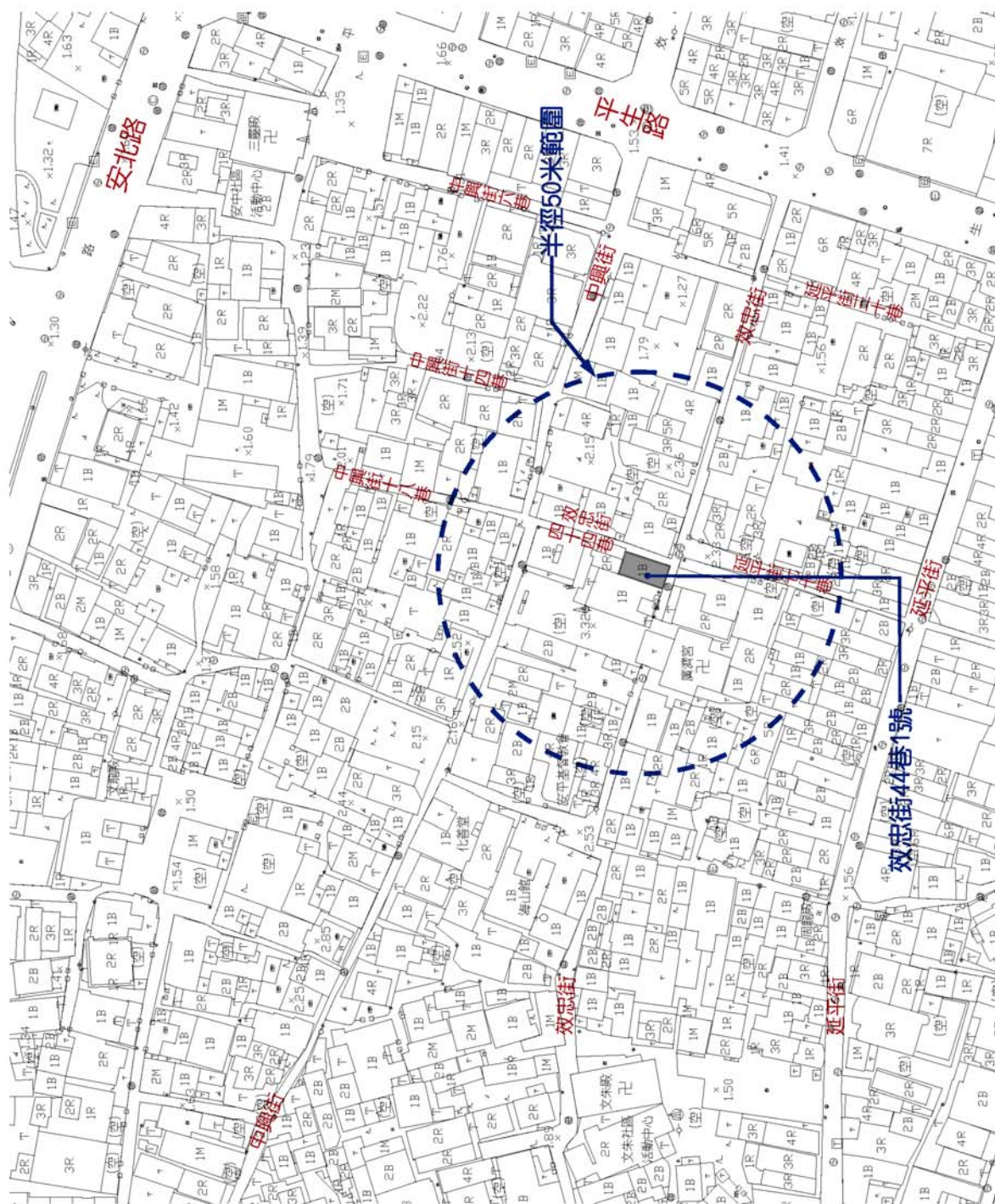
## 貳、計畫地區範圍

### 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44巷1號。

## 二、更新單元範圍

更新單元範圍包括安平區石門段 1278-0000、1279-0000地號，共二筆地號。基地面積所涵蓋全部之土地總面積為47.81平方公尺，坐落於安平區舊部落更新地區內，符合更新計畫規定之更新單元劃定基準。



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。

### 一、整建或維護工程項目

1. 原有仰合瓦破損拆除更新。
2. 新增老虎窗，側面封雨淋板。
3. 抿石子牆面清洗。
4. 現有鐵窗拆除，木窗修復。
5. 壁面洗石子處理。
6. 雨淋板外牆破損，更換木作雨淋板牆面。
7. 新增木製玻璃窗。

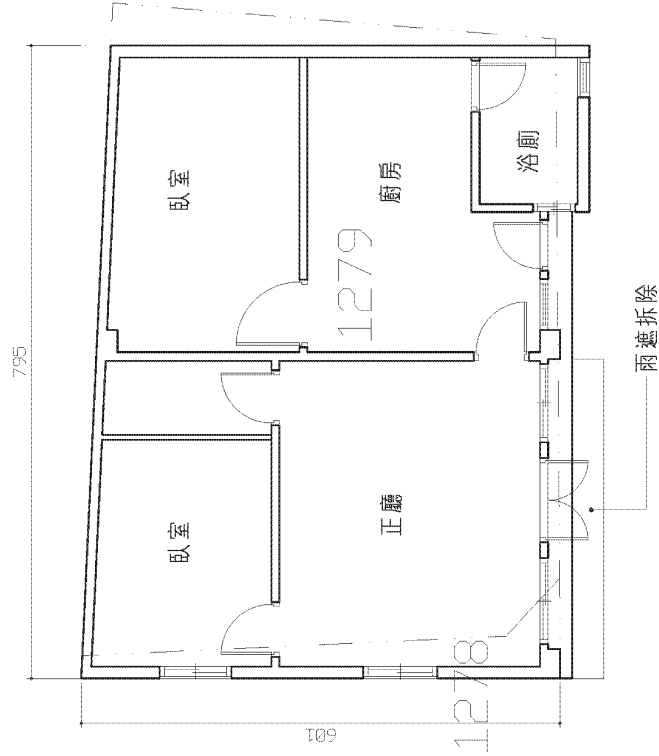


圖13 整修平面圖 S: 1/60

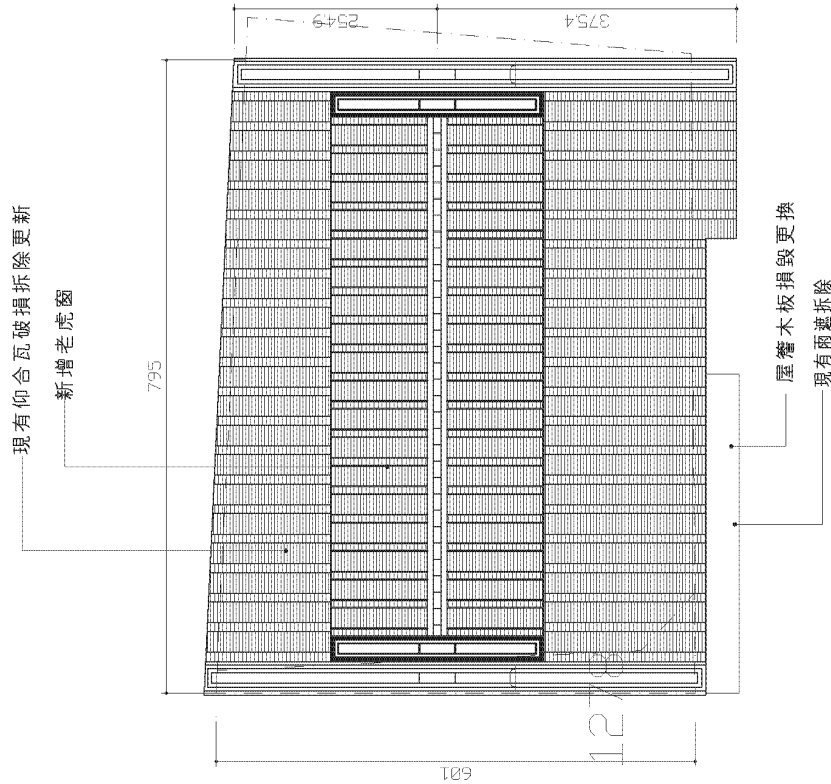


圖14 屋頂整修平面圖 S: 1/60



整修立面圖

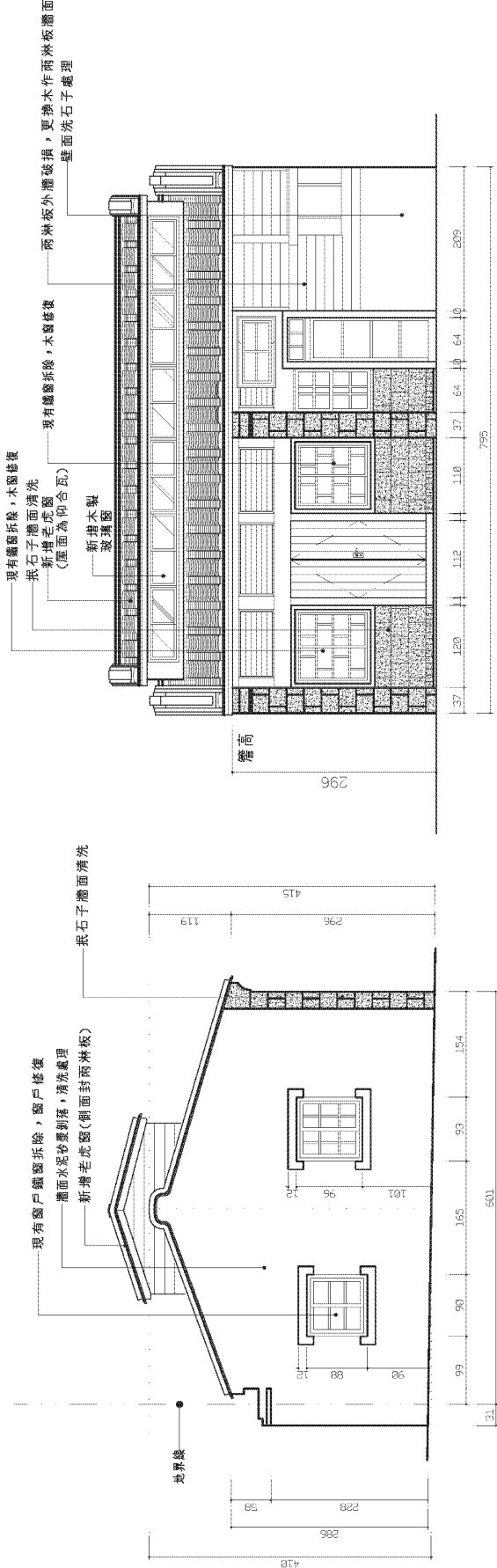


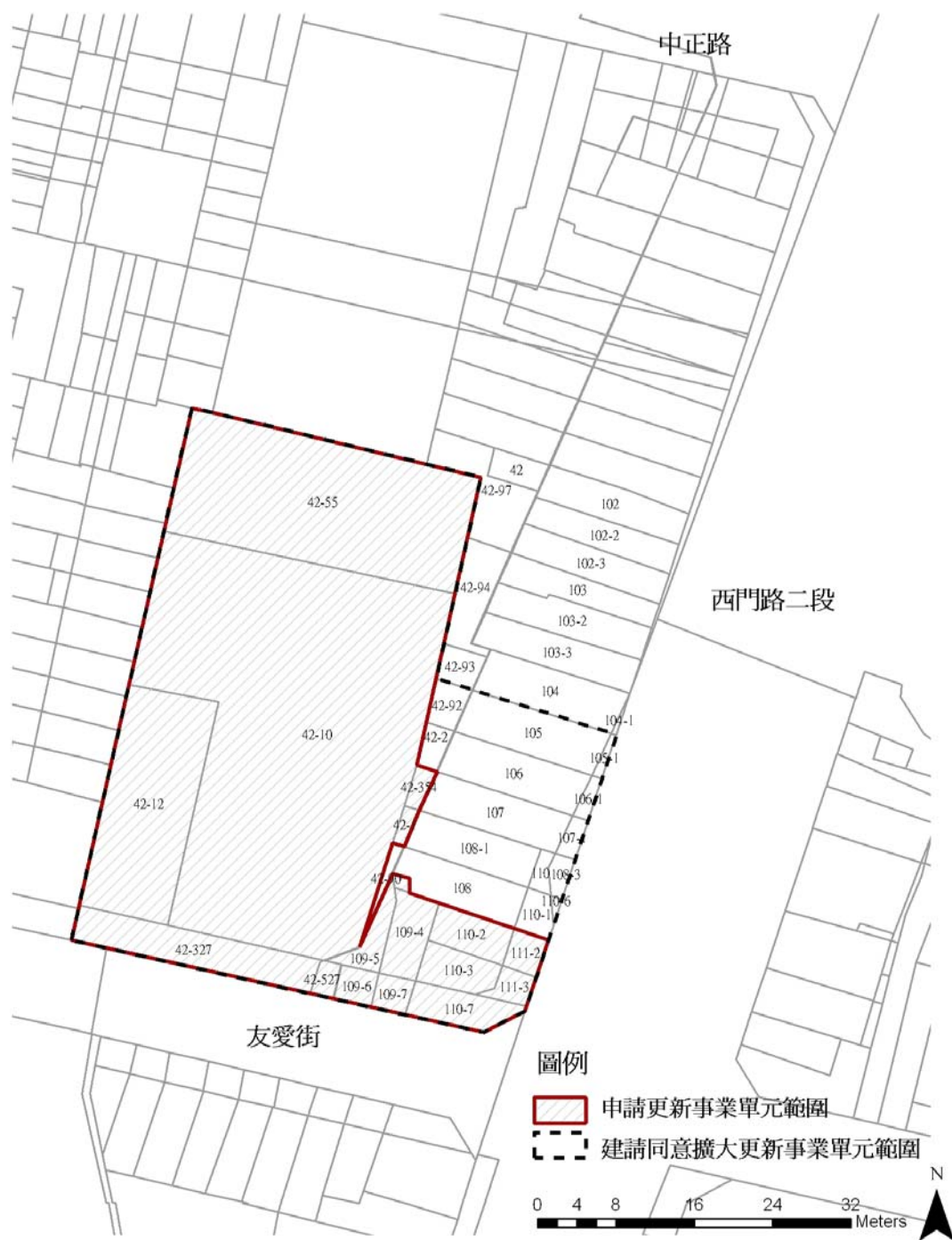
圖15 西南向外觀整修立面圖 S：1/60

圖16 東南向外觀整修立面圖 S：1/60

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

案名	「擬定臺南市中西區巨唐建設公司台南案都市更新事業計畫」研議案
說明	<p>一、申請研議單位：巨唐建設股份有限公司</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第 16 條及台南市政府都市更新審議委員會設置要點第 2 點規定。</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西區西門路以西、友愛街以北地區，申請更新事業之地籍面積為 1,920 m<sup>2</sup>。建請同意擴大更新事業單元之地籍面積為 2,305 m<sup>2</sup>。</p> <p>四、提案事項</p> <p>(一)同意擴大本案更新單元範圍並由市府出面協調不參與更新事業之土地所有權人事宜。</p> <p>(二)同意依「擬定台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」，陸、其他表明事項三、都市更新建築容積獎勵之核算基準第二段但書規定，允許本更新事業案申請都市更新建築容積獎勵，並同意放寬建築基準容積。</p> <p>五、提案原由</p> <p>為響應台南市政府推動都市更新政策，達到活化市中心商業活動及促進地方建設發展目標，巨唐建設股份有限公司(本案實施者)擬就台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新地區範圍內，積極推動都市更新事業工作。於民國 98 年 5 月就本案更新單元範圍提出都市更新事業計畫核准之申請。台南市政府業依都市更新條例第 19 條規定，並於同年 8 月完成公開展覽及公聽會在案。</p> <p>本案所提更新單元範圍內之建築，經土木技師公會鑑定為屋齡超過 50 年之無人居住、老舊且結構損壞建築物，嚴然造成都市治安及市中心發展上的問題。市府為處理該一問題，邀請北部的巨唐建設股份有限公司積極投入本地區更新事業工作，經長達五年與原土地所有權人溝通協商，以優於市場價格方式，陸續取得大部分產權，並將取得產權部分之危險建築逐一拆除，避免危害都市安全。原本規劃以較具市場規模並符合都市發展之完整土地(即建請同意擴大都市更新單元範圍)進行更新重建工作，惟西門五小段 108、110-1 及田段 42-90 等三筆土地所有權人，不願參與都市更新事業，致本案更新工作延宕。為達到府城都心再發展之目標，建請委員會同意擴大本案更新單元範圍並由市府出面協調不參與更新事業之土地所有權人事宜。</p>

	<p>再者，當年(約民國 94-95 年間)，為快速推動更新事業工作，本案實施者以遠優於市場價格，同意價購土地所有權人，惟依現行都市計畫及台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫規定，受限於建築基準容積及無法爭取都市更新建築容積獎勵情形下，致本更新事業計畫在財務方面產生不敷成本情形，勢將無法持續推動更新事業工作，反而導致地方無法發展，中正商圈之商業活動沒落，實非本案實施者及持續關心與投入府城都心發展之相關人士所樂見。建請委員會同意本更新事業案申請都市更新建築容積獎勵，並放寬建築基準容積。</p> <p>六、檢附資料：</p> <p>(一)圖一 更新單元範圍地籍圖(含建請同意擴大範圍)</p> <p>(二)圖二 更新單元範圍地形圖(含建請同意擴大範圍)</p> <p>七、以上提請委員會審議。</p>
決議	<p>一、 更新單元範圍建議修改為較合理之範圍，並請市府協助區內整合。</p> <p>二、 原則同意本案未來得依法令及更新計畫之規定爭取都市更新建築容積獎勵，原更新計畫中「府城生活博物館區」之限制規定，並請業務單位檢討是否變更。</p> <p>三、 爭取基準容積提高部分，請補充本案更新效益、公共貢獻度後，提本市都委會研議。</p> <p>四、 建議一併檢討本市中西區中正路、西門路沿線整體容積率。</p>



圖一 更新單元範圍地籍圖(含建請同意擴大範圍)





# 臺南市政府都市更新及爭議處理審議會

## 98 年度第一次會議簽到簿

一、 會議時間：98 年 9 月 10 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

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	王建雄代	彭委員頌舜	彭頌舜
唐委員碧娥	黃珠清	王委員美智	周黃美智代
謝委員世傑	盧麗俐代	吳委員文彥	
吳委員綱立	吳綱立	黃委員斌	請假
王委員明衡	請假	曾委員憲嫻	曾憲嫻
陳委員世明	陳世明	賴委員志彰	賴志彰
謝委員靜琪	請假	趙委員正義	請假
張委員玉璜	張玉璜	施委員鴻圖	施鴻圖

(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
---------	--	------------------	-----

(三) 列席單位

尚暉營造公司	黃鴻顯		
寶國昌建築師事務所	黃國昌		
巨唐建設公司	詹嘉善	周佳音	謝松茂