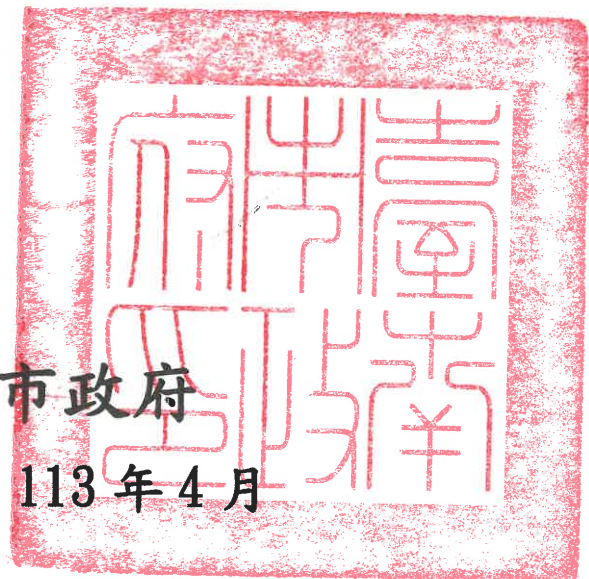


發布實施

變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)
(配合安平二期國宅社區都市更新)書

臺南市政府

中華民國 113 年 4 月



變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)
(配合安平二期國宅社區都市更新)書

臺南市政府

中華民國 113 年 4 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。 都市更新條例第 9 條第 1 項。	
變更都市計畫機關	臺南市政府	
申請變更都市計畫之機關名稱	臺南市政府都市發展局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 108 年 3 月 22 日起 30 天，刊登於臺灣時報 108 年 8 月 23 日 23 版及 108 年 8 月 24 日 23 版。
	公開展覽說明會	民國 108 年 4 月 8 日下午 3 時 0 分於臺南市安平區平安里活動中心舉行。
	再公開展覽	自民國 112 年 12 月 6 日起 30 天，刊登於聯合報 112 年 12 月 6 日 22 版、112 年 12 月 7 日 22 版及 112 年 12 月 8 日 22 版。
	再公開展覽說明會	民國 112 年 12 月 19 日下午 3 時 0 分於臺南市安平區平安里活動中心舉行。
人民團體對本案之反映意見	詳人民及機關團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	直轄市	臺南市都市計畫委員會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 111 年 5 月 16 日第 112 次會議審議通過。 臺南市都市計畫委員會 113 年 3 月 1 日第 128 次會議審議通過。

目 錄

壹、緣起目的	1
貳、法令依據	3
參、變更位置與範圍	4
肆、現行計畫概述	5
伍、環境現況分析	9
陸、計畫目標與規劃構想	19
柒、變更計畫	20
捌、變更後實質計畫	29
附件一 安平二期國宅社區高氯離子鋼筋混凝土建築物認定函	附-1
附件二 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之認定函	附-2
附件三 108.5.17 臺南市都市計畫委員會 第 79 次會議記錄 .	附-3
附件四 111.4.15 臺南市都市計畫委員會 第 111 次會議記錄	附-5
附件五 111.5.16 臺南市都市計畫委員會 第 112 次會議記錄	附-12
附件六 113.3.1 臺南市都市計畫委員會 第 128 次會議記錄	附-17

圖 目 錄

圖 3-1	變更位置與範圍示意圖.....	4
圖 4-1	變更基地周邊都市計畫現況示意圖.....	6
圖 4-2	更新地區與更新單元範圍示意圖.....	7
圖 4-3	更新單元範圍地籍示意圖.....	8
圖 5-1	計畫範圍及周邊建物使用現況圖.....	10
圖 5-2	計畫範圍及周邊建物高度現況圖.....	10
圖 5-3	計畫範圍及周邊建物結構現況圖.....	11
圖 5-4	計畫範圍及周邊交通系統分析示意圖.....	15
圖 5-5	計畫範圍人行動線系統現況調查示意圖.....	16
圖 5-6	更新地區公車路線及停車設施分布示意圖.....	17
圖 5-7	計畫範圍現況照片圖	18
圖 7-1	變更內容示意圖	24
圖 7-2	指定留設內部通路位置圖.....	27
圖 8-1	變更後土地使用分區暨公共設施計畫示意圖.....	30
圖 8-2	交通動線系統圖	31
圖 8-3	指定留設內部通路位置圖.....	32

表 目 錄

表 4-1	臺南市安平區都市計畫(細部計畫)發布實施歷程表.....	5
表 4-2	更新地區土地權屬面積表.....	7
表 4-3	更新單元面積表.....	8
表 5-1	甲區 A 棟建築物結構安全鑑定報告摘要表.....	12
表 5-2	甲區 B 棟建築物結構安全鑑定報告摘要表.....	12
表 5-3	乙區建築物結構安全鑑定報告摘要表.....	13
表 5-4	丙區建築物結構安全鑑定報告摘要表.....	13
表 5-5	丁區建築物結構安全鑑定報告摘要表.....	14
表 7-1	變更內容明細表.....	21
表 7-2	土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	25
表 7-3	都市設計準則變更前後對照表.....	26
表 7-4	本案變更前後土地使用面積對照表.....	28
表 8-1	變更後土地使用計畫明細表.....	29
表 8-2	本案事業及財務計畫表.....	34

壹、緣起目的

臺南市安平二期國宅位於臺南市安平區安平路以北，民權路四段以南屬臺南市第一期重劃區範圍內，此國宅社區自內政部營建署民國 84 年竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞。考量中央與地方政策一體，市民居住安全之保障並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案。

一、計畫緣起

臺南市安平二期國宅社區自民國 94 年起歷經 4 次建築物安全鑑定報告，於民國 103 年耐震能力詳細評估後，結論認為安平二期國宅社區：「基於混凝土強度不足、搗實不良、氯離子含量過高、鋼筋鏽蝕等現象無法回復，將加速標的物之老裂化速度，且修復補強經費又大於重建經費百分之五十，為求一勞永逸，以拆除重建最具效益。」本案亦經臺南市結構工程技師公會函文營建署南區工程處認定「臺南市安平二期國宅」確屬高氯離子建築物(如附件一)。

臺南市政府 102 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，國宅社區遂於 103 年籌組都市更新會並於 104 年 3 月 22 日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境，並期結合周邊都市開放空間效益，提升都市環境品質，創造合宜新社區。

然社區現況建築物地下室貫穿三處計畫道路，包括安平路 426 巷(APQ-16-6M)、安平路 446 巷(APQ-15-6M)、安平路 446 巷 25 弄(APQ-2-6M)等部分路段，為使社區依都市更新計畫辦理重建時，得採完整建築配置方式進行基地活動整合與容積規劃，爰依都市計畫法第 27 條相關規定，變更更新地區內現有部分細部計畫道路為住宅區且維持地面層出入通行使用，並於更新地區北側劃設與變更計畫道路等面積之公兒用地，供附近居民使用，以維持整體地區住宅環境品質；又因現況帶狀綠地已開闢供通行使用，故併同變更為公園道用地，以符合實際使用需求；另檢討社區原使用容積高於現行住宅區容積率，無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求，須變更住宅區類別提升容積率並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關規範，促使土地有效利用增加更新可行性及財務之可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。

基於上述說明並配合臺南市政府對安平二期國宅社區更新重建屬市政重大建設之認定，遂依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 9 條第 1 項規定，辦理本次都市計畫變更作業。

二、計畫目的

(一)配合更新重建計畫提供住戶安全之居住環境

藉由都市更新有效解決現況氣離子含量過高造成結構強度不足之問題，並比照都市計畫法臺南市施行細則第 43 條之容積規定辦理重建，提供住戶一個安全的居住環境。

(二)強化優質住宅環境促進更新再發展

近年由於安平港歷史風貌園區及運河再生計畫之推動，不僅帶動安平區發展，亦塑造安平路成為特色之地區。故未來重建之後的更新發展，可加速達成本區為優質住宅環境之目標。

(三)因應社區拆除重建需要辦理變更，引導居民推動自主更新

早期國宅社區發展時期，都市計畫地區仍未實施容積管制，相關建築技術規則亦不同於目前之基地條件。為引導社區原地更新重建並強化更新單元整合效果，檢討基地內計畫道路劃設必要性之後，配合辦理都市計畫變更作業，維持社區出入動線服務之需求，加速社區自主推動都市更新事業的動力。

貳、法令依據

本案檢討變更作業係依都市計畫法第 27 條第 1 款第 4 款及都市更新條例第 9 條第 1 項相關規定，辦理本次迅行變更作業。

一、都市計畫法第 27 條

都市計畫經發布實施後遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- (一)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- (二)為避免重大災害之發生時。
- (三)為適應國防或經濟發展之需要時。
- (四)為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

二、都市更新條例第 9 條第 1 項

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

三、重大建設計畫認定

本計畫為提供臺南市安平二期國宅社區更新重建，避免經評估強度不足建物造成社區居民生命財產之危害，本案推動更新改建計畫案已列屬臺南市重大市政建設之一認定函(詳附件二)。爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

參、變更位置與範圍

一、變更位置

本案位於臺南市安平區東北側，民權路四段與安平路之間，如圖 3-1 所示，變更位置現況為臺南市安平二期國宅社區。

二、變更範圍

本案都市計畫變更範圍位於臺南市安平區都市計畫(細部計畫)區內，屬「臺南市安平二期國宅社區更新地區」之部分「住二」住宅區、綠地及社區內部計畫道路，變更範圍包括北側的綠地及「住二」住宅區、東臨安平路 406 巷、西、南側以「安平二期國宅社區」土地範圍為界，合計面積約 11,166 平方公尺，如圖 3-1 所示。



圖 3-1 變更位置與範圍示意圖

肆、現行計畫概述

一、都市計畫

(一)都市計畫實施經過

本案基地原屬民國 59 年 4 月 2 日發布實施之「台南市第一期市地重劃區」範圍，現行都市計畫係屬民國 110 年 12 月 17 日發布實施之「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案」之範圍內，該都市計畫歷年發布歷程如表 4-1：

表 4-1 臺南市安平區都市計畫(細部計畫)發布實施歷程表

類別	原計畫案名	公文日期	文號
細部計畫	台南市第一期市地重劃區	59.04.02	南市建土字第 16023 號
細部計畫	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案	93.12.27	南市都計字第 09316564290 號
細部計畫	變更台南市細部計畫(運河兩側地區)土地使用分區管制專案通盤檢討案	96.09.27	南市都綜字第 09616556610 號
細部計畫	變更台南市都市計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計審議規定一斜屋頂獎勵部分)專案通盤檢討案	99.05.07	南市都劃字第 09916518440 號
細部計畫	變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	99.06.04	南市都劃字第 09916520450 號
細部計畫	變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案	110.12.17	府都綜字第 1101460661A

資料來源：本計畫整理。

(二)現行都市計畫

1. 變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)案

(1)計畫年期

民國 115 年為計畫目標年。

(2)居住密度與計畫人口

低密度區、中密度住宅區與高密度住宅區之居住密度分別為每公頃 200 人、350 人與 550 人。

依據修正後高、中、低住宅區面積以及主要計畫所規定之人口密度推算計畫區之計畫人口為 96,500 人。

(3)計畫面積

計畫面積為 601.62 公頃。

(4) 土地使用計畫

細部計畫土地使用規劃內容，包括：住宅區、商業區、文教區、電信專用區、加油站專用區等，面積約 236.46 公頃

(5) 公共設施計畫

區內劃設包含機關用地、學校用地、公園用地、公兒用地、綠地用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、變電所用地、污水處理場用地、車站用地、電路鐵塔用地、社教用地、港埠用地、公園道用地、道路用地、河道用地及水域用地等各項公共設施用地，面積計約 365.16 公頃。

2. 本案變更範圍現行計畫

本案變更範圍位於「臺南市安平二期國宅社區更新地區」內，包括：現行計畫為住二住宅區(7,927 平方公尺)、道路用地(1,055 平方公尺)及綠地(2,559 平方公尺)，合計約 11,541 平方公尺。詳圖 4-1 所示。

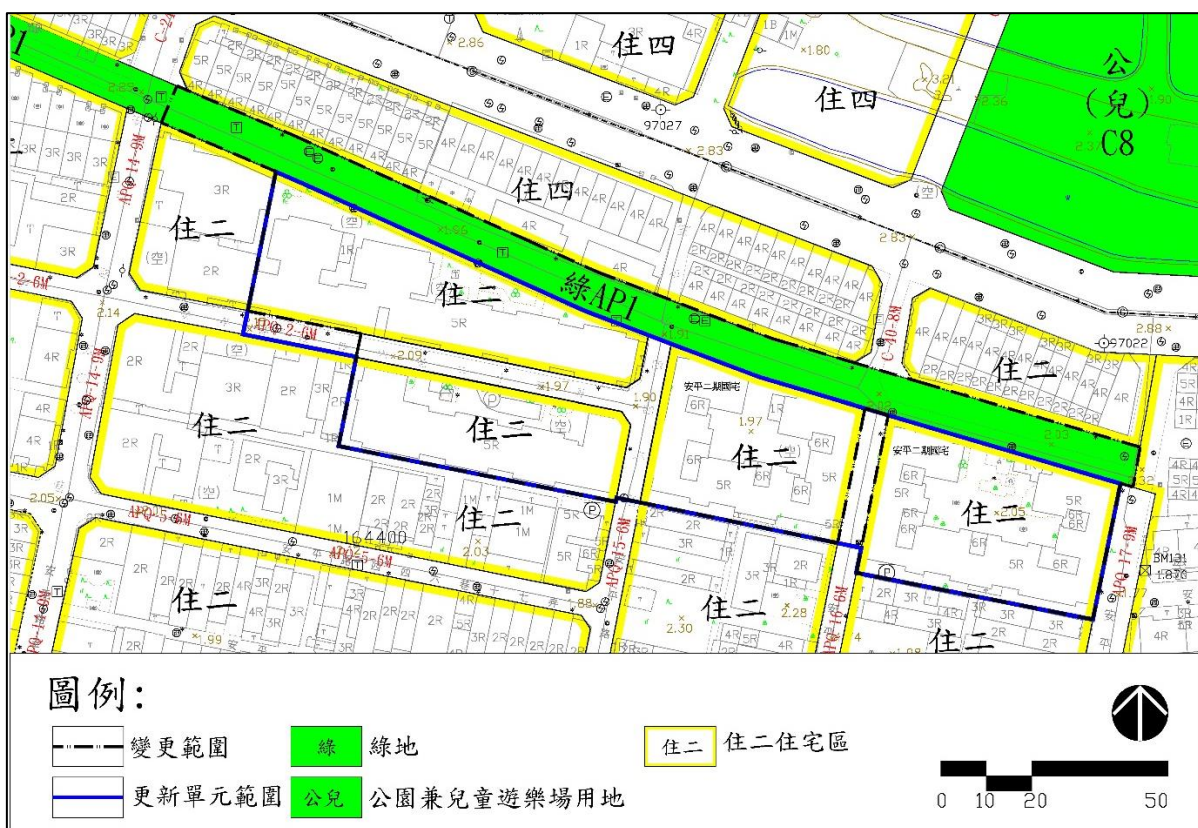


圖 4-1 變更基地周邊都市計畫現況示意圖

3. 細部計畫與主要計畫關係說明

本計畫區所屬主要計畫為 110 年 10 月 22 日發布實施「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(第二次通盤檢討)配合變更主要計畫案」，其內容未涉及本案細部計畫。

二、都市更新計畫

- (一)案名：擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案
- (二)辦理單位：臺南市政府
- (三)都市更新計畫發布核定日期：102年7月1日
- (四)更新地區範圍與面積：

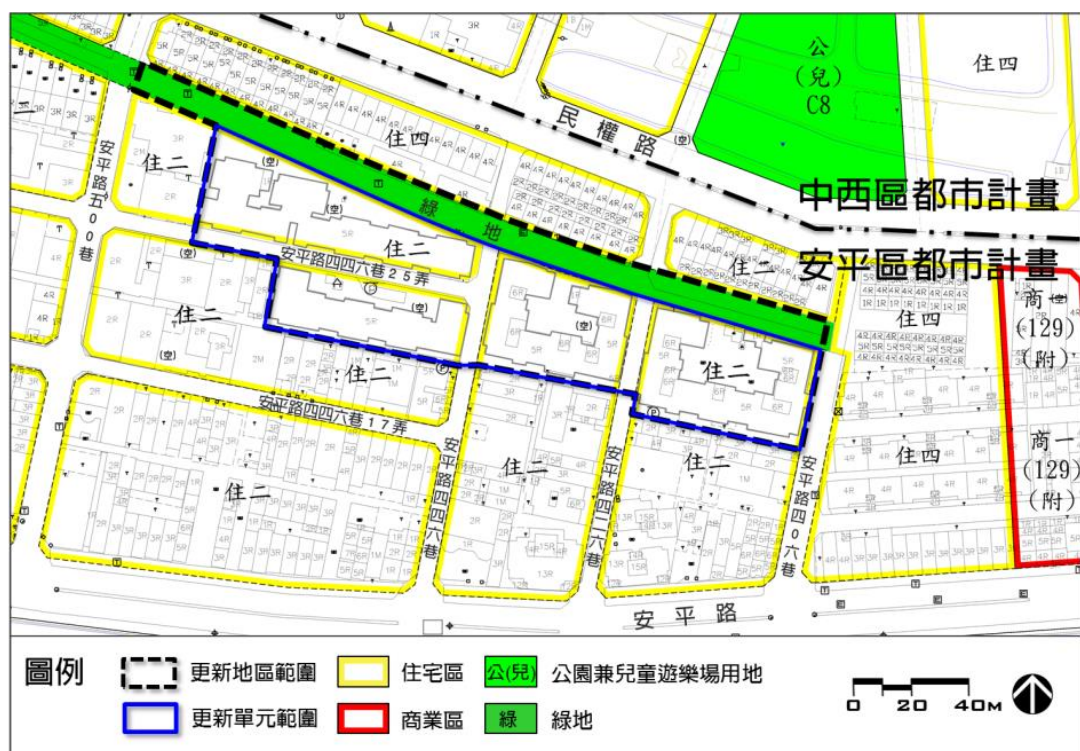
北起安平區細部計畫之綠地，東以安平路406巷為界，其餘四界與南界均至安平二期國宅與周邊住宅區之邊界，面積約11,541平方公尺。(如表4-2、圖4-2)

表 4-2 更新地區土地權屬面積表

標地	土地權屬與面積		戶數	土地所有權人數 (人)
	地號	面積(m ²)		
甲區	409	2,297	70	74
乙區	412	1,579	45	45
丙區	404	1,823	53	55
丁區	398	2,228	58	58
小計	---	7,927	226	232
道路用地	635	1,055	--	1
綠地用地	636	2,559	---	1
總計	---	11,541	226	234

註：表內面積僅供參考，實際面積應以現地分割測量面積為準。

資料來源：擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案，102.7.1。



資料來源：擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案，102.7.1。

圖 4-2 更新地區與更新單元範圍示意圖

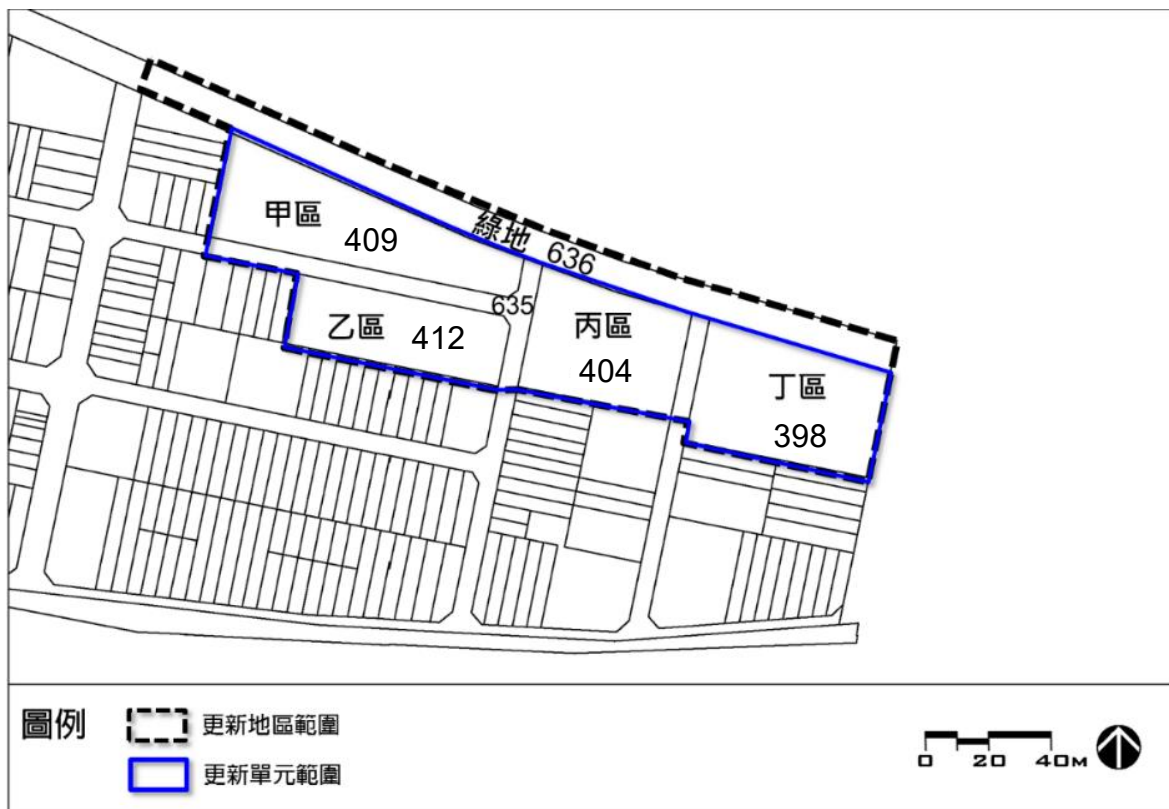
(四)劃定更新單元範圍

本更新單元位於安平路 406 巷以西、綠地以南，安平路 500 巷以東及安平路以北之現有臺南市安平二期國宅，全區包含臺南市安平區上鯤鯓段 398 地號等 4 筆土地及 1 筆道路用地(上鯤鯓段 635 地號)，計畫面積共計 8,982 平方公尺。詳表 4-3 與圖 4-2、圖 4-3。

表 4-3 更新單元面積表

單元	使用分區	面積(m ²)	比例(%)	使用現況
更新單元	住二	7,927	88.25	現為安平二期國宅
	道路用地	1,055	11.75	
合計		8,982	100.00	

備註：表內數據僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
資料來源：擬定臺南市安平二期國宅都市更新計畫，台南市政府，102.7.1。



資料來源：擬定臺南市安平二期國宅都市更新計畫，台南市政府，102.7.1。

圖 4-3 更新單元範圍地籍示意圖

伍、環境現況分析

一、土地使用現況

(一)計畫區土地使用現況

變更範圍位於臺南市安平二期國宅社區更新地區內，現況土地使用為道路及住宅使用為主。

(二)周邊土地使用現況

基地周邊土地使用以純住宅使用為主，商業使用主要分佈於安平路及民權路沿街面。安平路多為觀光型特色商業，如地方特色小吃及伴手禮；而民權路則多為鄰里型一般零售及公司行號個人辦公室。北側綠地亦成為社區居民主要休憩活動空間。

(三)土地權屬

臺南市安平二期國宅社區包括安平區上鯤身段 398 地號等 6 筆土地，土地權屬分別為住宅區(私有)，面積 7,927 平方公尺，道路用地(臺南市有)，面積約 1,055 平方公尺，綠地(臺南市有)，面積約 2,559 平方公尺，全區面積合計約 11,541 平方公尺。計畫範圍地籍圖如圖 4-3 所示。

二、建築物現況

本計畫範圍內建築物全區皆屬安平二期國宅社區範圍，社區內主要分為四個區塊(甲、乙、丙、丁)，地下室為相互連通，因此地下室穿越計畫道路，地下室共開挖一層，全區因氯離子含量偏高加上施工當時混凝土搗實不良因此造成天花板掉落、漏水、鋼筋鏽蝕等為害住戶安全的情況，更因樑柱皆有損壞情形對於鄰近住宅亦有公共安全上的疑慮。

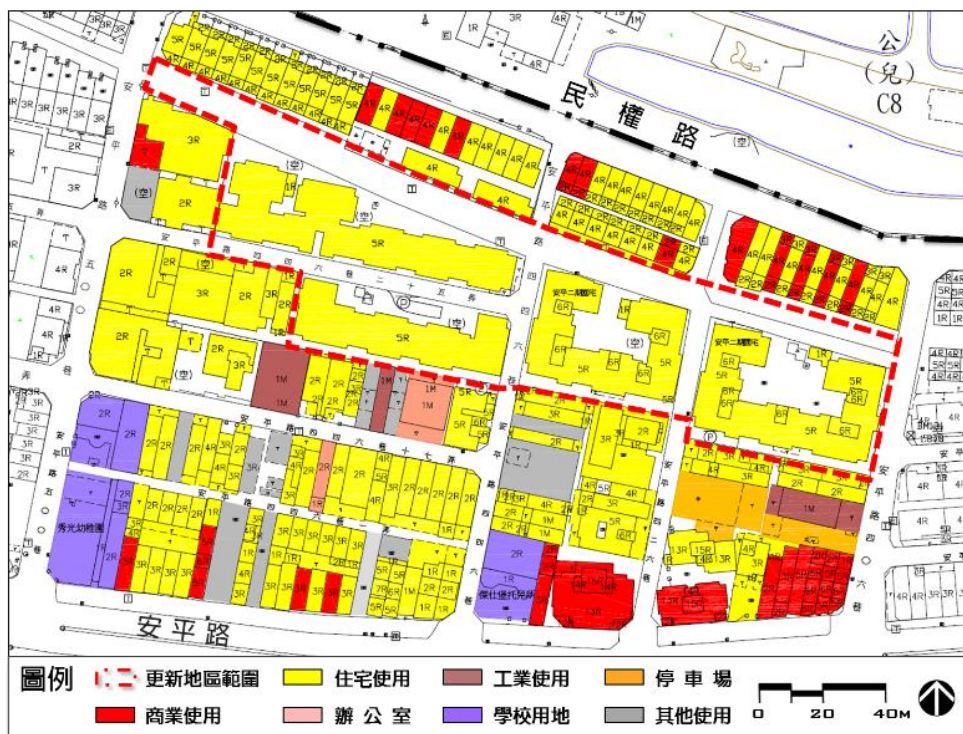
(一)計畫區建築物及周邊使用現況

安平二期國宅為一五層鋼筋混凝土造之集合住宅，現況皆為住宅使用(如圖 5-1)，唯經鑑定本基地內建築物氯離子含量偏高，屋內天花板混凝土剝落，牆壁龜裂且有鋼筋裸露之情形，致建築物現況使用安全衍生疑慮。

(二)周邊地區建築物現況

1. 建物高度

周邊建物多為透天住宅，以二樓至四樓所佔比例最高，其次為一樓之臨時性建築。而八樓以上之建築物主要集中於安平路上。建物樓層統計及分佈詳見圖 5-2 所示。



資料來源：擬定臺南市安平二期國宅都市更新計畫，台南市政府，102.7.1。

圖 5-1 計畫範圍及周邊建物使用現況圖



資料來源：擬定臺南市安平二期國宅都市更新計畫，台南市政府，102.7.1。

圖 5-2 計畫範圍及周邊建物高度現況圖

2. 建物結構

周邊建物之構造主要以 RC 建材為主；其次為 1 樓之臨時性鐵皮及鋼架建物，主要分佈於巷弄及建物邊緣。建物結構統計及分佈詳見圖 5-3 所示。



資料來源：擬定臺南市安平二期國宅都市更新計畫，台南市政府，102.7.1。

圖 5-3 計畫範圍及周邊建物結構現況圖

三、安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)摘要

依臺南市政府委託台南市結構工程技師公會辦理「安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)」(民國 103 年 4 月)之本案結構鑑定報告，由於安平二期國宅建築混凝土抗壓強度過低、氯離子偏高及保護層不足，因此構件損壞發生的機制相似，皆屬材料劣化損壞。現況調查發現表面產生剝離及裂縫之構件，以榔頭敲擊後有保護層剝落或空洞的聲音並且由材料試驗結果可研判內部鋼筋可能已經銹蝕，因此損壞比例計算時不區分嚴重程度，而以“損壞構件數量/調查構件數量”計算。

依據本次結構體損壞調查之結果及數量，計算標的物主要結構構件受損比例，彙整如下，資料來源係『臺南市安平二期國宅』耐震能力詳細評估(安全鑑定)成果報告書。

(一)甲區 A 棟

柱損壞集中在地下室，損壞比例約 34%。BF 及 3F~5F 有少數梁損壞，損壞比例約 1%~9%。各樓層頂版均有不同程度的損壞情形，損壞比例約 51%~93%，以地下室頂版損壞比例最高。牆除了地下室 R.C. 外牆有裂縫及滲

水的情外，損壞比例約 25%，其他各樓層之牆構件無損壞的情形。本案標的物結構構件損壞調查結果以地下室柱損壞及各樓層樓版損壞為主，其餘頂梁及牆壁的損壞比例較低。

表 5-1 甲區 A 棟建築物結構安全鑑定報告摘要表

樓層	柱			頂梁			頂版			牆(R.C、1B 磚)		
	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例
BF	23	68	34 %	1	83	1 %	64	69	93 %	3	12	25 %
1F	0	34	0 %	0	83	0 %	37	43	86 %	0	20	0 %
2F	0	29	0 %	0	72	0 %	19	35	54 %	0	20	0 %
3F	0	34	0 %	4	90	4 %	22	43	51 %	0	20	0 %
4F	5	34	15 %	8	90	9 %	37	43	86 %	0	20	0 %
5F	0	23	0 %	5	59	9 %	21	30	71 %	0	20	0 %

資料來源：安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)，台南市結構工程技師公會，103.4。

(二)甲區 B 棟

柱損壞集中在地下室，損壞比例約 28%，2F 損壞比例約 8%。BF 及 2F~4F 有少數梁損壞，損壞比例約 1%~4%。各樓層頂版均有不同程度的損壞情形，損壞比例約 53%~93%，以地下室頂版損壞比例最高。牆除了地下室 R.C. 外牆及 5F 梯間牆有裂縫及滲水白華的情外，損壞比例約 7%~10%，其他各樓層之牆構件無損壞的情形。

表 5-2 甲區 B 棟建築物結構安全鑑定報告摘要表

樓層	柱			頂梁			頂版			牆(R.C、1B 磚)		
	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例
BF	21	76	28 %	1	92	1 %	68	73	93 %	3	30	10 %
1F	0	44	0 %	0	92	0 %	21	45	47 %	0	15	0 %
2F	4	51	8 %	4	106	4 %	35	52	67 %	0	15	0 %
3F	0	29	0 %	3	69	4 %	21	27	78 %	0	15	0 %
4F	0	62	0 %	3	122	3 %	33	62	53 %	0	15	0 %
5F	0	53	0 %	0	114	0 %	34	62	55 %	1	15	7 %

資料來源：安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)，台南市結構工程技師公會，103.4。

(三)乙區

柱損壞集中在地下室，損壞比例約 20%，1F 柱損壞比例約 3%。BF、1F、3F 及 4F 有少數梁損壞，損壞比例約 1%~4%。各樓層頂版均有不同程度的損壞情形，損壞比例約 68%~96%，以地下室頂版損壞比例最高。牆除了地下室 R.C. 外牆及 5F 梯間牆有裂縫及滲水白華的情外，損壞比例約 6%~10%，其他各樓層之牆構件無損壞的情形。

表 5-3 乙區建築物結構安全鑑定報告摘要表

樓層	柱			頂梁			頂版			牆(R.C、1B磚)		
	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例
BF	16	82	20 %	2	155	1 %	71	74	96 %	2	20	10 %
1F	1	32	3 %	1	65	2 %	37	47	79 %	0	16	0 %
2F	0	46	0 %	0	119	0 %	46	60	77 %	0	16	0 %
3F	0	48	0 %	1	119	1 %	42	60	70 %	0	16	0 %
4F	0	64	0 %	6	150	4 %	55	76	72 %	0	16	0 %
5F	0	23	0 %	0	68	0 %	27	40	68 %	1	16	6 %

資料來源：安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)，台南市結構工程技師公會，103.4。

(四)丙區

柱損壞集中在地下室，損壞比例約 27.3%。1F~5F 有少數梁柱損壞，損壞比例小於 10%。各樓層頂版均有損壞的情形，損壞比例約 61%~93%。牆除了地下室 R.C 外牆有滲水的情形，二樓二道外牆有裂縫滲水外，其他各樓層之牆構件無損壞的情形。

表 5-4 丙區建築物結構安全鑑定報告摘要表

樓層	柱			頂梁			頂版		
	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例
BF	35	128	27.3 %	7	263	2.7 %	115	160	71.9 %
1F	0	68	0 %	0	123	0 %	34	47	72.3 %
2F	3	46	6.5 %	1	73	1.4 %	24	36	66.7 %
3F	4	82	4.9 %	3	103	2.9 %	42	45	93.3 %
4F	2	72	2.8 %	4	133	3 %	42	64	65.6 %
5F	1	68	1.5 %	2	122	1.64 %	34	56	60.7 %

資料來源：安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)，台南市結構工程技師公會，103.4。

(五)丁區

柱損壞集中在地下室，損壞比例約 33%，在二樓（氯離子含量超過 0.3kg/m³）亦有 15%的損壞比例。BF~4F 有少數梁損壞，損壞比例小於 10%。各樓層頂版均有不同程度的損壞情形，損壞比例約在 40%~89%。牆除了地下室 R.C 外牆有滲水、二樓兩道外牆有裂縫外，其他各樓層之牆構件無損壞的情形。

表 5-5 丁區建築物結構安全鑑定報告摘要表

樓層	柱			頂梁			頂版			牆(R.C、1B 磚)		
	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例	損壞數量	調查數量	損壞比例
BF	28	86	33 %	2	192	1 %	94	106	89 %	0	45	0 %
1F	1	88	1 %	1	200	1 %	39	98	40 %	0	91	0 %
2F	8	53	15 %	9	129	7 %	34	72	47 %	2	91	2 %
3F	0	67	0 %	2	167	1 %	68	95	72 %	0	93	0 %
4F	1	40	3 %	1	91	1 %	26	54	48 %	0	93	0 %
5F	0	38	0 %	0	103	0 %	56	65	86 %	0	93	0 %

資料來源：安平二期國宅耐震能力詳細評估(安全鑑定)，台南市結構工程技師公會，103.4。

(六)結論

依成果報告書結論摘要：「基於混凝土強度不足、搗實不良、氯離子含量過高、鋼筋嚴重鏽蝕等現象無法回復，將加速標的物之老裂化速度，且修復補強經費又大於重建經費百分之五十，為求一勞永逸，以拆除重建最具效益。」。本案並經臺南市結構工程技師公會函文營建署南區工程處認定「臺南市安平二期國宅」確屬高氯離子建築物(105.4.27 南市結技字第 2303 號函)(如附件一)：

四、交通系統：

(一)道路系統特性

將鄰近安平二期國宅周邊及區內之道路系統加以分級，依其道路服務機能歸類為以下三種層級：主要聯外道路、次要連通道路與社區生活道路等，如圖 5-4 所示。

1. 主要聯外道路：

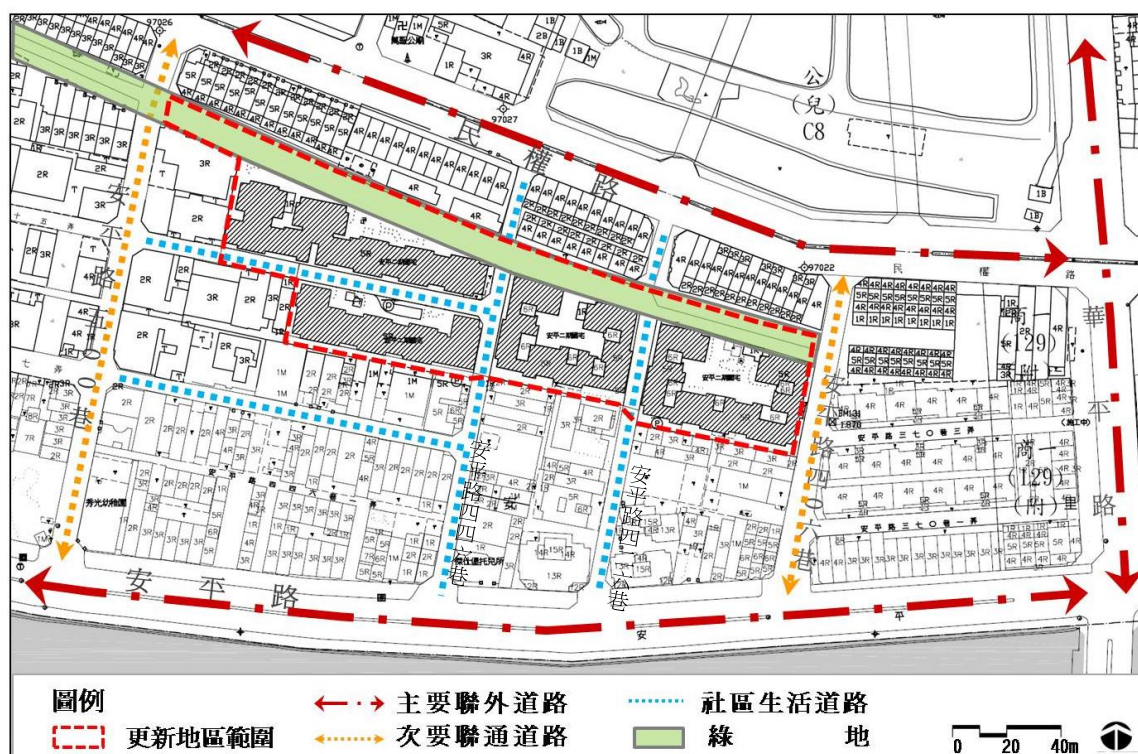
民權路(20M)、安平路(22M)及華平路(23M)為計畫區周邊主要聯外道路，提供區域性服務之機能。其中安平路及民權路為主要東西向之聯結道路，往東可連結至臺南市市中心，往西可抵達安平港港濱歷史公園，而華平路則可連結至五期重劃區。

2. 次要連通道路：

安平路 406 巷(9M)及安平路 500 巷(9M)為計畫區內次要聯通道路，為區內主要連結安平路與民權路之重要道路，亦為社區汽車主要之通行道路。

3. 社區生活道路：

安平路 426 巷(6M)及安平路 446 巷(6M)為計畫區內之南北向社區生活道路，而東西向則以安平路 426 巷 17 弄(6M)及安平路 426 巷 25 弄(6M)為主。北側之綠地現況以植草磚鋪面並為社區住戶日常通行之行車及停車使用。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-4 計畫範圍及周邊交通系統分析示意圖

(二)人行動線分析

基地周邊規劃有人行動線系統，可區分為以下四種型態：騎樓、一般人行道、巷弄混合空間與綠地等四種。根據安平二期國宅更新範圍之特性，如圖 5-5 所示，分析說明如下：

1. 騎樓：

主要分佈在街廓之外圍，以各建物之騎樓所串連出 3~4 米之人行空間。主要分佈於更新範圍旁之民權路、華平路以及安平路之連棟透天型式建築沿街面。

2. 一般人行道：

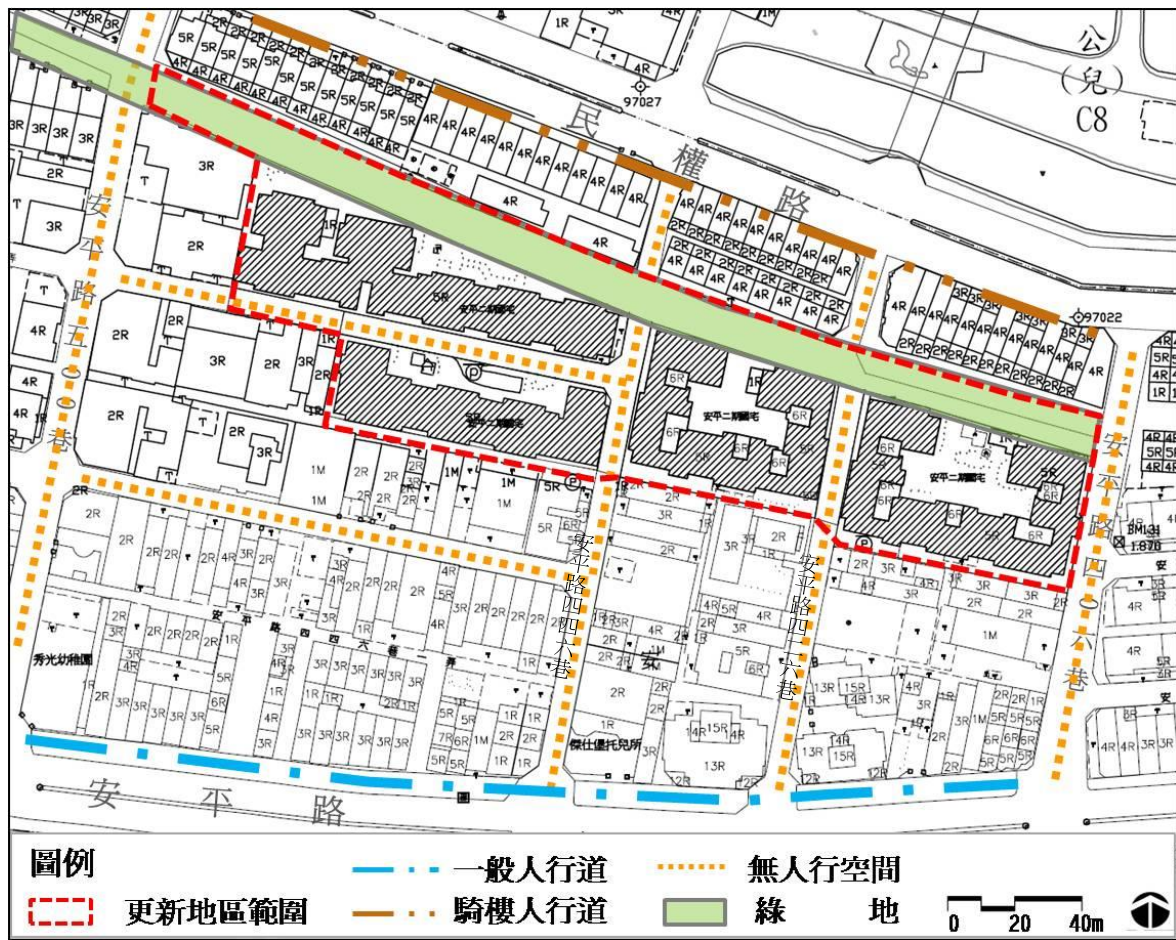
本更新地區周邊人行道之留設以安平路兩側為主，北側約有 5 米寬，搭配連棟透天建築留設之騎樓，提供寬敞的人行空間；沿運河南側之人行道約為 4 米寬。

3. 巷弄混和空間：

建物牆面與建築境界線貼齊，無退縮供人行穿越之空間。主要分佈於區內之街巷空間。

4. 綠地：

更新地區北側有一 10 米寬之綠帶，維護狀況良好，但因周邊社區作為車道通行使用，故有部份居民作停車使用。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-5 計畫範圍人行動線系統現況調查示意圖

(三)大眾運輸系統分析

本區主要之大眾運輸工具以公車系統為主，由臺南市經安平二期國宅之公車共計有 2 班次，並於望月橋及安平路 406 巷街口設有「望月橋」站，提供遊客及當地住戶通行使用，如圖 5-6 所示。平常日以 2 號崑山科技大學-安平古堡線公車為主，假日則以 99 號臺南公園-台江線公車為主。

(四)停車空間分析

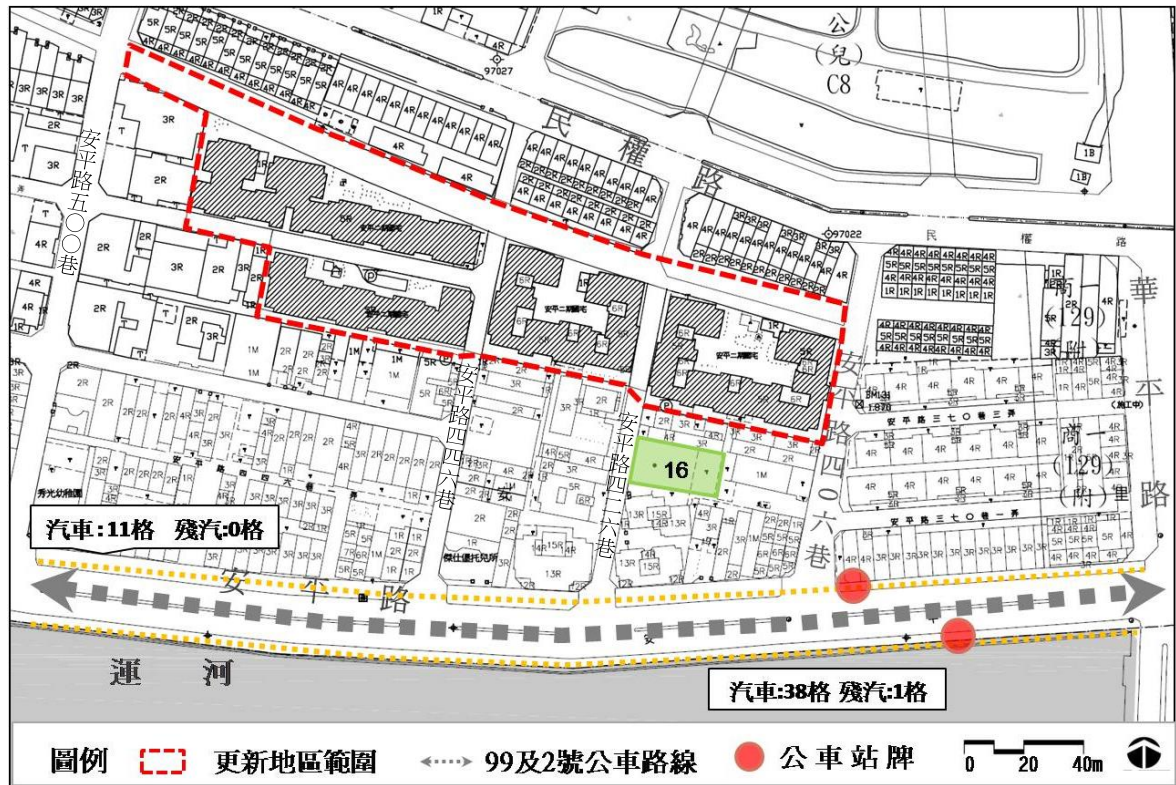
1. 路外停車場：

本更新範圍周邊路外停車場，公私有停車場共計有 2 處。其中位於安平路 426 巷 15 層大樓旁，屬於私有停車場，可容納 16 輛自小客車，僅供該大樓住戶使用。而位於安平路 606 巷及安平路 406 巷交叉口之臨時公有停車場，其土地為私有地，可容納約 58 輛自小客車，免費提供附近住戶使用。

2. 路邊停車格：

意指路旁之計時收費停車格，於本更新地區內皆無劃設停車格，於安平路(華平路至安平路 500 巷)因應沿路商業行為劃有收費停車格共計有 50 個汽

車停車格，其中包括一殘障停車格。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-6 更新地區公車路線及停車設施分布示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 5-7 計畫範圍現況照片圖

陸、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

(一)提供安全保障之合宜居住環境

透過都市更新開發改善窳陋市容及建築生活機能，誘導建物結構改進，改善基盤設施，以促進安平二期國宅社區高氣離子建築物重建，提升全市都市整體居住環境品質。

(二)提升具危害性國宅社區消防、防災、耐震能力

臺南市安平二期國宅社區於民國 84 年興建完成，消防設施不完備、耐震設計與現行規範有所差距，鑒於地震頻繁社區除了耐震能力不足又因高氣離子加速建築物頹敗，期透過本次都市計畫變更增加社區整合機會加速都市更新重建，解決社區與周邊住家公共安全問題。

(三)配合都市計畫調整，提供國宅整合更新機會

安平二期國宅分屬於四個街廓且現況計畫道路下方設連通之地下室，未來更新開發無法在現行都市計畫條件下進行整體開發，造成社區整合重建困難，因此建議在兼顧交通系統連結及提昇社區居住環境品質之原則下，重新調整都市計畫用地配置，以達成社區重建之目標。

二、規劃構想

(一)規劃構想

考量高氣離子建物原地拆除重建之居住面積保障，除適用總樓地板面積拆除重建及提高之規定外，應規範採都市更新審議程序辦理，以落實重建更新審核之機制。

(二)環境規劃原則

1. 動線規劃：

- (1)提供配合地區防災需求之避難動線與避難空間。
- (2)土地使用分區管制要點指定留設地面通路位置，符合社區現有道路系統之服務需求，降低對周邊道路系統之衝擊。

2. 活動空間規劃：

- (1)新劃設之開放空間應能與地區既有之都市開放空間系統相串連。
- (2)開放空間需具有可親性、可及性及開放性，便利社區居民之使用。

3. 生態環境與都市景觀規劃：

- (1)建築低層部分之量體規劃，應考慮既有都市通路紋理，並符合居民活動之合適尺度。
- (2)建築設計採通用設計，以符合高齡者、幼齡者與行動不便者之使用。

柒、變更計畫

一、變更理由

(一)強化臺南市安平二期國宅社區更新基地之完整規劃重建

為提供臺南市安平二期國宅社區更新地區內基地更新重建工程之地塊整合利用，避免分散之基地影響更新後地下停車空間配置之困難。

(二)變更後仍應維持等面積公共設施與社區通路系統性通行服務

維持變更前後等面積之公共設施劃設比例；且基地內既有之通行需求，變更後仍應維持必要之進出通行使用。

(三)現況通行使用之綠地變更為公園道並供重建基地指定建築線

北側綠地現況已為社區之進出道路，為符合實際使用之需要，變更為公園道用地以符實際，並可供安平二期國宅社區更新重建基地指定建築線。

(四)本案經臺南市結構工程技師公會認定社區屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，並採都市更新方式拆除重建，爰配合訂定重建時之容積規定。

本案經臺南市結構工程技師公會函文營建署南區工程處認定「臺南市安平二期國宅」確屬高氯離子建築物，為有效推動都市更新事業拆除重建，於土地使用分區管制要點中訂定容積規定，以為都市更新事業計畫申請與審議之依據。

(五)確保都市更新財務可行性及地主分回房地符合居住水準

考量檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行「住二」住宅區容積率 150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求；加上近年來物價水準持續上揚，營建市場不僅原物料與鋼鐵價格攀高，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故擬議變更本案基地「住二」住宅區為「住八之一」住宅區，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。

二、變更內容

本計畫變更內容詳見表 7-1、表 8-2 及圖 7-1、圖 7-2。變更前後細部計畫面積詳表 3-3。

表 7-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
一	安平路406巷臨安平二期國宅北側道路	「綠 AP1」 綠地 (0.2559 公頃)	「公道 AP20-10M」 公園道用地 (0.2559 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 北側綠地現況已開闢完成並作為社區進出道路之使用，為符合實際使用之需要，變更為公園道用地。 2. 變更後公園道用地可提供更新重建基地(安平二期國宅社區)指定建築線使用。 	
二	安平路446巷、安平路446巷25弄及安平二期國宅社區內住宅區	「APQ-2-6M」、 「APQ-15-6M」 道路用地 (0.0680 公頃)	「住八之一」 住宅區 (0.0680 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫道路變更為「住八之一」住宅區，提供安平二期國宅社區內基地更新重建工程之地塊整合效用，避免分散之基地影響更新後地下停車空間配置之困難。 2. 於住宅區內劃設與計畫道路等面積之公園兼兒童遊樂場用地，供社區居民使用，以維護整體居住環境品質。 3. 配合都市更新事業計畫，採相連住宅區完整基地開發，促使土地有效利用，提昇生活環境品質。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案面積僅供參考，變更後「住八之一」住宅區與公園兼兒童遊樂場用地之實際形狀、大小及位置，應以重新分割後之地籍界線為準，惟公園兼兒童遊樂場用地面積應達680平方公尺。 2. 依都市更新條例第51條規定，變更後公園兼兒童遊樂場用地以原有道路用地抵充。 3. 變更後住宅區仍應維持道路聯外通行功能(詳土地使用分區管制要點規定)。
三	安平二期國宅社區	「住二」住宅區 (0.7247 公頃)	「住八之一」 住宅區 (0.7247公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安平二期國宅為臺灣省政府住宅及都市發展局於民國84年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氣離子建築物。本府於民國102年7月1日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於 	

變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p>104年3月22日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境。考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案之都市計畫變更作業，並依臺南市都市計畫委員會第79次會議決議「公兒AP12」用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。</p> <p>2. 現行社區原使用容積經工務局核算約270%，高於現行「住二」住宅區容積率150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求。故變更本案基地「住二」住宅區為「住八之一」住宅區，促使土地有效利用增加更新可行性及財務可行性，並加速推動都市更新事業重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。</p>	
四	土地使用分區管制要點	現行計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。 2. 訂定容積規定。 3. 增訂土地使用分區及開發強度。 4. 增訂太陽光電設施設置規定。 5. 變更前後條文 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持計畫道路變更前後社區內部公眾通行之系統性。 2. 訂定符合高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建之容積規定，以符合重建需求。 3. 增訂「住八之一」住宅區之土地使用分區及開發強度。 4. 為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源， 	<p>太陽光電設施設置規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依建築技術規則建築設計施工編第1條規定(略以)「…集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。…」。 2. 本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施

變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
			對照，如表7-2。	落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。(未來將訂定「臺南市淨零永續城市管理自治條例」取代「臺南市低碳城市自治條例」。)	安裝廠商出具之證明文件(或產品型錄)為準，以利查驗及統計設置規模。
五	都市設計準則	現行計畫	1. 增訂建築基地透水面積規定 2. 變更前後條文對照，如表7-3。	規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。	--

註1：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

註2：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

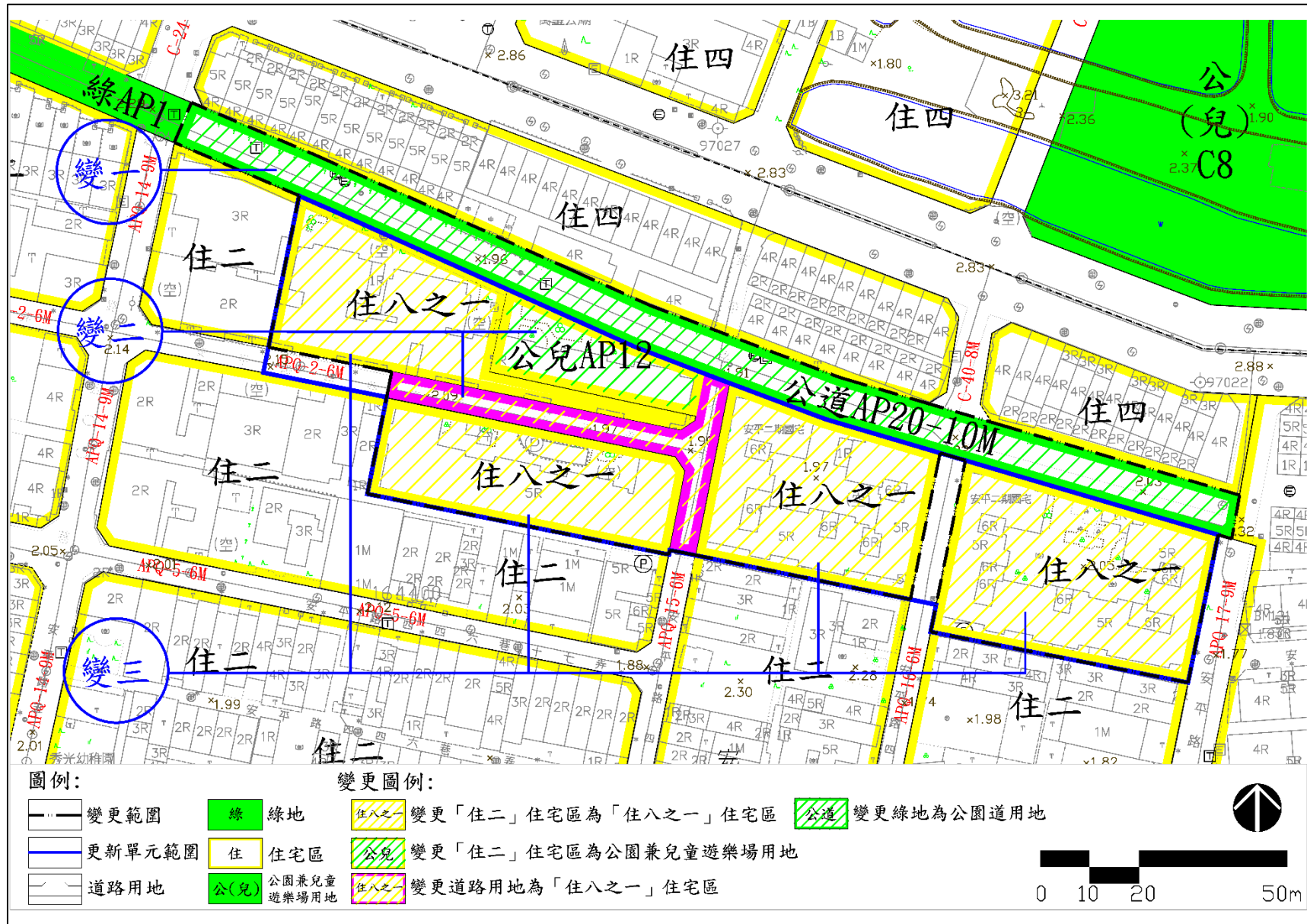


圖 7-1 變更內容示意圖

表 7-2 土地使用分區管制要點變更前後對照表

變更前 條文內 容	變更後條文		變更理由	備註
	條次	條文內容		
未訂定	一	更新單元內指定內部通路供公眾通行。 更新單元內指定位置應留設寬度至少 6 公尺之內部通路，連接周邊現有計畫道路(APQ-2-6M、APQ-15-6M)與公園道(公園道用地-20-10M)，並開放供公眾通行，如圖 7-2。	1. 本條文新訂。 2. 配合更新基地整合，變更道路用地為住宅區後，考量維持社區內原有出入動線，故於住宅區地面層指定位置留設供公眾通行之通路，連接現有計畫道路與公園道。	
未訂定	二	重建時容積規定 基地內屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，應比照都市計畫法臺南市施行細則第 43 條規定：高氣離子鋼筋混凝土建築物經報本府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。並不受都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定限制。	1. 本條文新訂。 2. 本案經認定屬高氣離子鋼筋混凝土建築物，後續依都市更新程序核准拆除重建時，應比照都市計畫法臺南市施行細則第 43 條之容積規定辦理開發申請，以符合實際需求。	
未訂定	三	「住八之一」住宅區建蔽率不得大於 60%，平均容積率不得大於 320%。	1. 本條文新訂。 2. 增訂「住八之一」住宅區之土地使用分區及開發強度。	
未訂定	四	太陽光電設施設置規定 參照「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下： 一、住宅類 (一)採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建	1. 本條文新訂。 2. 為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。(未來將訂定「臺南市淨零	太陽光電設施設置規定： 1. 依建築技術規則建築設計施工編第 1 條規定(略以)「…集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上

變更前 條文內 容	變更後條文		變更理由	備註
	條次	條文內容		
		<p>築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>(二)非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦 (kWp)。</p> <p>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</p> <p>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</p>	<p>永續城市管理自治條例」取代「臺南市低碳城市自治條例」。</p>	<p>之 建 築 物。…」。</p> <p>2. 本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施安裝廠商出具之證明文件(或產品型錄)為準，以利查驗及統計設置規模。</p>

備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

表 7-3 都市設計準則變更前後對照表

變更前 條文內 容	變更後條文		變更理由
	條次	條文內容	
未訂定	一	除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。	<p>1. 本條文新訂。</p> <p>2. 增訂本準則未規定事項，請依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。</p>
未訂定	二	建築基地應有基地面積 10% 以上透水面積。	<p>1. 本條文新訂。</p> <p>2. 規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。</p>

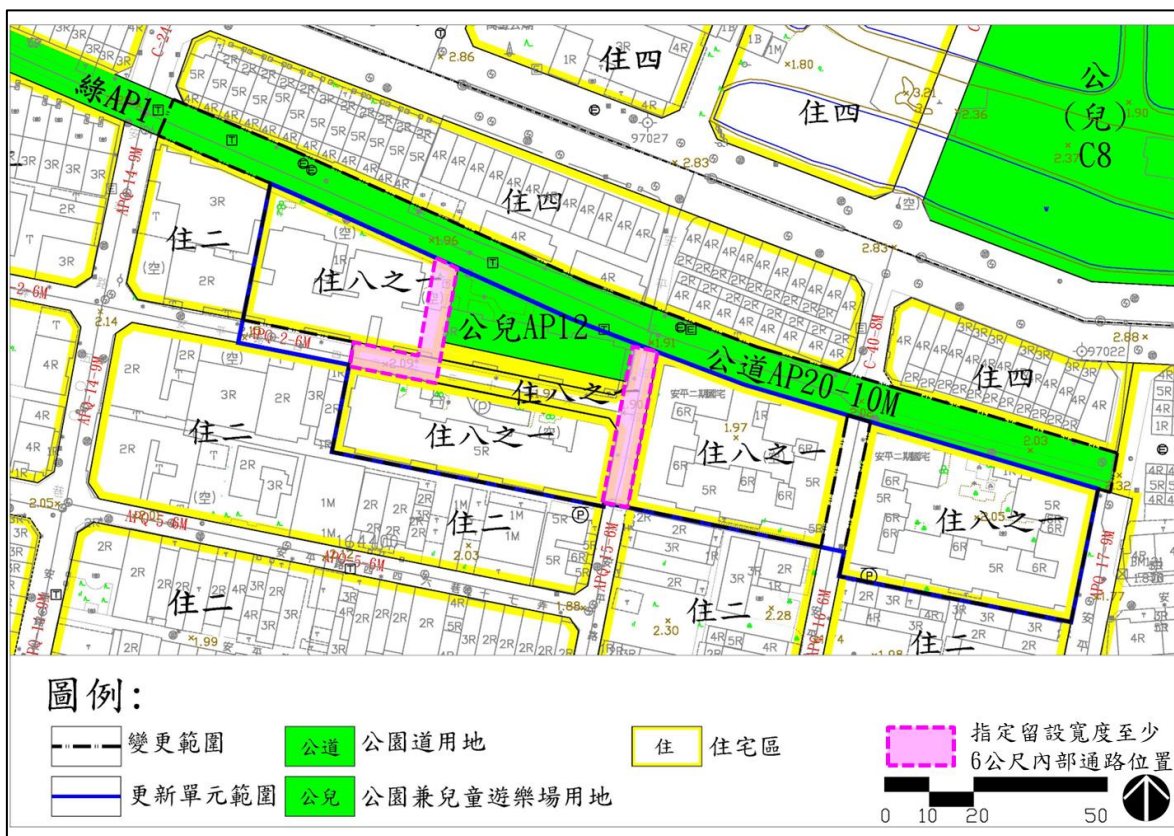


圖 7-2 指定留設內部通路位置圖

表 7-4 本案變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積(m ²)	本次增減面積 (m ²)	變更後計畫面積		
			計畫面積(m ²)	百分比(%)	
土地 使用 分區	高密度住宅區	35.60	0.79	36.39	6.05%
	中密度住宅區	113.33		113.33	18.84%
	低密度住宅區	46.62	-0.79	45.83	7.62%
	商業區	31.03		31.03	5.16%
	文教區	8.02		8.02	1.33%
	電信專用區	0.72		0.72	0.12%
	加油站專用區	1.14		1.14	0.19%
	小計	236.46		236.46	39.30%
公共 設施 用地	機關用地	29.88		29.88	4.97%
	文中用地	15.04		15.04	2.50%
	文小用地	13.65		13.65	2.27%
	公園用地	34.49		34.49	5.73%
	公兒用地	6.45	0.07	6.52	1.08%
	綠地	1.84	-0.26	1.58	0.26%
	市場用地	0.50		0.50	0.08%
	停車場用地	4.50		4.50	0.75%
	廣場用地	0.11		0.11	0.02%
	變電所用地	0.59		0.59	0.10%
	污水處理場 用地	9.76		9.76	1.62%
	車站用地	2.46		2.46	0.41%
	電路鐵塔用地	0.01		0.01	0.00%
	社教用地	0.98		0.98	0.16%
	港埠用地	50.20		50.20	8.34%
	公園道用地	12.13	0.26	12.39	2.06%
	道路用地	101.67	-0.07	101.60	16.89%
	河道用地	16.90		16.90	2.81%
水域用地	64.00		64.00	10.64%	
小計	365.16		365.16	60.70%	
計畫總面積	601.62		601.62	100.00%	

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

捌、變更後實質計畫

一、土地使用計畫

變更後土地使用分區項目為「住八之一」住宅區，面積 0.7927 公頃。
變更後土地使用計畫圖參見圖 8-1，面積參見表 8-1。

表 8-1 變更後土地使用計畫明細表

項 目	面積(公頃)	比例(%)	
土地使用分區	「住八之一」住宅區	0.79	70.99%
公共設施用地	公兒用地	0.07	6.09%
	公園道用地	0.26	22.02%
總 計		1.12	100.00%

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

二、公共設施計畫

變更後公共設施用地包括二類，計畫圖參見圖 8-1，面積參見表 8-1：

(一)公園道用地

劃設一處公園道用地(公道 AP20-10M)，考量未來人車動線順暢、提供周邊公共設施相互連結，並提供臺南市安平二期國宅社區更新重建基地指定建築線使用。劃設面積 0.2559 公頃。

(二)公兒用地

劃設一處公園兼兒童遊樂場用地(公兒 AP12)，與公園道連結並提供鄰近社區使用服務。劃設面積 0.0680 公頃。



圖 8-1 變更後土地使用分區暨公共設施計畫示意圖

三、交通系統計畫

(一)人行動線

以公園道用地(公道 AP20-10M)、退縮建築及社區內指定留設通路之串連為主，並連接建築基地內之人行進出口，形成友善人本步行空間環境，詳圖 8-2。

(二)車行動線

車輛進出基地主要透過計畫道路(APQ-2-6M、APQ-16-6M、APQ-17-9M)及部分「住二」住宅區地面層指定供公眾通行通路(接續 APQ-15-6M)所組成之路網架構為主，並連接至民權路主要車行幹線，詳圖 7-2。

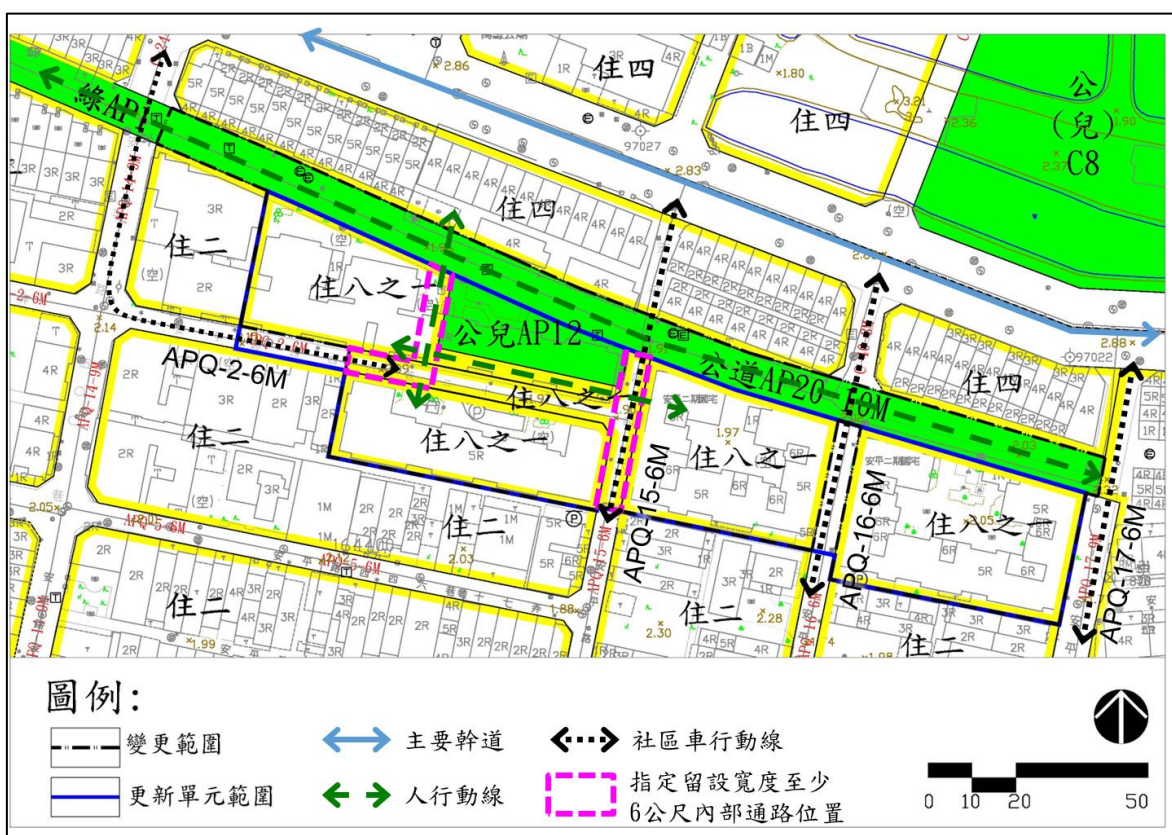


圖 8-2 交通動線系統圖

(三)停車空間規劃

未來更新重建基地內建築物將規劃地下停車場，並於申請更新事業計畫及建築執照階段，依相關規定檢討留設。

(三)住宅區之土地使用分區及開發強度

「住八之一」住宅區建蔽率不得大於 60%，平均容積率不得大於 320%。

(四)太陽光電設施設置規定

參照「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：

1. 住宅類

(1) 採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

(2) 非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。

2. 非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。

3. 倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。

前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。

五、都市設計準則

除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。

(一)建築基地透水面積

建築基地應有基地面積 10% 以上透水面積。

六、事業及財務計畫

(一)開發方式

本案變更範圍之更新單元應依都市更新條例規定辦理都市更新事業計畫申請及審議程序，採拆除重建方式辦理更新事業開發。另依都市更新條例第 51 條規定，變更後「公兒 AP12」用地以原有道路用地抵充。

(二)事業及財務計畫

表 8-2 本案事業及財務計畫表

公共設施項目及編號	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)	主辦單位	完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	無償撥用	其他				
公道 AP20-10M 公園道用地	0.2559						--	--	--	已開闢
公兒 AP12 公兒用地	0.0680					權利變換	170	臺南市安平二期國宅社區都市更新事業計畫之實施者。	配合都市更新事業計畫執行。	「公兒 AP12」用地取得以原有道路用地抵充；經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔。
合計	0.3239						170			

備註：以上數據僅供參考，實際各項公共設施開闢經費仍應依各主管機關查估補償、現場施工結果為準。

附件一 安平二期國宅社區高氯離子鋼筋混凝土建築物認定函

正本

保存年限：
權 號：

台南市結構工程技師公會 函

聯絡地址：台南市安平區永華路二段 248 號 18 樓之 2
聯絡電話：(06) 299-4498
傳真號碼：(06) 299-4496

80043 高雄市新興區五福二路 200 號

受文者：內政部營建署南區工程處

發文日期：中華民國 105 年 4 月 27 日

發文字號：南市結技字第 2303 號

送別：

密等及解密條件：

附件：如說明二

主旨：有關「臺南市安平二期國宅」是否屬高氯離子建築物乙節，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴處民國 105 年 4 月 15 日營署南宅字第 1053381007 號函辦理。
- 二、依據本會鑑定報告書內容該國宅確有氯離子過高情形，符合「臺南市高氯離子鋼筋混凝土建築物善後處理辦法」(如附件)第 3 條規定，確屬高氯離子建築物。

正本：內政部營建署南區工程處

副本：

附件二 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之認定函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：洪春誠
電話：06-2991111#8383
傳真：06-2982834
電子信箱：nunama@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局都市更新科

發文日期：中華民國107年2月27日

發文字號：府都更字第1070235850號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關配合臺南市安平二期國宅都市更新重建，准依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合地方重大建設」辦理迅行變更，請查照。

說明：安平二期國宅經鑑定為含高氯離子建築物，其更新重建作業列為本府亮點建設之一，符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合地方重大建設」規定（如附件），准予辦理都市計畫迅行變更作業，以利協助臺南市安平二期國宅居民重建，並維護保障住戶生命財產安全與權益。

正本：臺南市政府都市發展局

副本：臺南市政府都市發展局都市更新科

代理市長 李孟諤

本案依分層負責規定授權處(局)主管決行

附件三 108.5.17 臺南市都市計畫委員會 第 79 次會議記錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：羅介奴
電話：06-2991111分機8021
傳真：06-2982852
電子信箱：lcw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國108年5月30日

發文字號：府都綜字第1080608759號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄一份

主旨：檢送108年5月17日臺南市都市計畫委員會第79次會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：http://ud.tainan.gov.tw/UPBUD_sys/）會議紀錄之都委會會議紀錄項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：王兼主任委員時思、許兼副主任委員育典、方委員進呈、莊委員德樑、陳委員淑美、蘇委員金安、黃委員耀光、王委員之聖、徐委員中強、陳委員彥仲、胡委員學彥、黃委員偉茹、李委員佩芬、張委員慈佳、張委員仁郎、姚委員昭智、曾委員志民、王委員逸峰、胡委員大瀛、詹委員雅曉、郭委員建志、顏執行秘書永坤、臺南市殯葬管理所、臺灣嘉南農田水利會、源環工程顧問有限公司、新見國際設計規劃顧問有限公司、臺南市政府民政局、臺南市政府交通局、臺南市政府工務局、臺南市政府都市發展局都市更新科

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局總工程司室、都市發展局都市規劃科、都市發展局綜合企劃及審議科

市長黃偉哲

第 三 案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」

說 明：一、安平二期國宅前為台灣省政府住宅及都市發展局(現營建署)興建，並經台南市結構工程技師公會鑑定確屬高氣離子建築物，因此市府於 102 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」以促進社區推動更新重建。為配合更新計畫推動並符合社區重建規劃需求，爰依法辦理都市計畫迅行變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、提案單位：臺南市政府都市發展局。

四、變更計畫範圍：詳計畫書、圖。

五、變更計畫內容：詳計畫書、圖。

六、公開展覽期間：民國 108 年 3 月 22 日起 30 天於本市安平區公所及本府辦理公開展覽完竣，並於 108 年 4 月 8 日下午 3 時 0 分假本市安平區平安里活動中心舉辦公開展覽說明會。

七、公民或團體所提意見：無。

決 議：

一、准照公開展覽計畫內容通過。

二、本案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施。

附件四 111.4.15 臺南市都市計畫委員會 第 111 次會議記錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張博豪
電話：06-2991111#1417
電子信箱：c8c8zx@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國111年4月29日

發文字號：府都綜字第1110513850號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年4月15日「臺南市都市計畫委員會第111次大會」
會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、莊兼副主任委員德樑、陳委員淑美、陳委員柏誠、蘇委員金安、韓委員榮華、王委員銘德、陳委員德華、張委員學聖、賴委員碧瑩、張委員慈佳、李委員佩芬、賴委員美蓉、黃委員偉茹、周委員士雄、顏委員茂倉、曾委員憲嫻、王委員逸峰、胡委員大瀛、郭委員建志、陳委員清乾、顏執行秘書永坤、臺南市政府工務局(審1案)、臺南市政府民政局(研1案)、臺南市山上區公所(審1案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第二案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會審議

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會審議通過，決議（略以）：「本案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施」。

二、臺南市安平二期國宅為臺灣省政府住宅及都市發展局於民國 84 年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氯離子建築物。本府於民國 102 年 7 月 1 日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，社區遂於 103 年籌組都市更新會並於 104 年 3 月 22 日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境，考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案，並依本會第 79 次會議決議公兒 AP12 用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。

三、案經臺南市安平二期國宅社區都市更新會於 111 年 4 月 7 日來函表示，社區刻正進行更新事業計畫徵求投資人作業，惟考量檢討現行社區原使用容積經工務局核算約 270%，高於現行住二住宅區容積率 150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求；加上近年來物價水準持續上揚，營建市場不僅原物料與鋼鐵價格攀高，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故擬議變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項(詳附表 1-4、附圖 1)，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境，爰再提會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本次提會資料內容及本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議決議通過。

- 一、請於計畫書詳予補充本案容積需求推估說明、週遭公共環境影響分析及因應對策。
- 二、本次提會內容超出原公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。
- 三、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。

附表 1 變更內容綜理表(本次提會內容)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
二	安平路446巷、安平路446巷25弄及安平二期國宅社區內住宅區	道路用地 (APQ-2-6M、APQ-15-6M) (0.0680公頃)	<u>第八之一種住宅區</u> (0.0680公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 計畫道路變更為<u>第八之一種住宅區</u>，提供安平二期國宅社區內基地更新重建工程之地塊整合效用，避免分散之基地影響更新後地下停車空間配置之困難。 於<u>住二</u>住宅區內劃設與計畫道路等面積之公兒用地，供社區居民使用，以維護整體居住環境品質。 配合都市更新事業計畫，採相連<u>住二</u>住宅區完整基地開發，促使土地有效利用，提昇生活環境品質。 	<ol style="list-style-type: none"> 本案面積僅供參考，變更後<u>第八之一種住宅區</u>與公兒用地之實際形狀、大小及位置，應以重新分割後之地籍界線為準，惟公兒用地面積應達680平方公尺。 依都市更新條例第51條規定，變更後公兒用地以原道路用地抵充。 變更後住宅區仍應維持道路聯外通行功能(詳土地使用分區管制要點規定)。
三	<u>安平二期國宅住宅區</u>	<u>住二住宅區</u> (0.7247公頃)	<u>第八之一種住宅區</u> (0.7247公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <u>安平二期國宅為臺灣省政府住宅及都市發展局於民國84年興建完成之國宅社區，自竣工交屋後即陸續產生混凝土剝落，有影響建築物結構安全之虞，經鑑定為含高氣離子建築物。本府於民國102年7月1日核定發布「擬定臺南市安平二期國宅社區都市更新計畫案」，優先劃定為更新地區，以利後續更新事業之推動，國宅社區遂於103年籌組都市更新會並於104年3月22日「臺南市安平二期國宅社區都市更新會」核准立案，期望透過都市更新重建確保公共安全及居住環境。考量中央與地方政策一體，應保障市民之居住安全</u> 	--

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<p><u>並達成臺南市宜居城市之目標，故配合都市更新事業計畫之推動辦理本案之都市計畫變更作業，並依臺南市都市計畫委員會第79次會議決議公兒AP12用地興建經費來源由實施者負擔，得列入共同負擔，以強化提升周邊景觀環境，具有公益性。</u></p> <p>2. <u>現行社區原使用容積經工務局核算約270%，高於現行住二住宅區容積率150%之規定，尚無法達成更新重建之基本居住樓地板面積需求。且考量近年來物價水準持續上揚、營建市場原物料建材等成本提升，嚴重影響都市更新事業計畫的推動，故變更本案基地第二種住宅區為第八之一種住宅區，以增加財務可行性，加速推動重建計畫，確保公共安全及改善居住環境。</u></p>	
四	土地區管要點	現行計畫	<p>1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。</p> <p>2. 訂定容積規定。</p> <p>3. <u>增訂土地使用分區及開發強度。</u></p> <p>4. <u>增訂太陽光電設施設置規定。</u></p> <p>5. 變更前後條文對照，如表7-2-1。</p>	<p>1. 維持計畫道路變更前後社區內部公眾通行之系統性。</p> <p>2. 訂定符合高氣離子鋼筋混凝土建築物拆除重建之容積規定，以符合重建需求。</p> <p>3. <u>增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。</u></p> <p>4. <u>為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配</u></p>	<p><u>太陽光電設施設置規定：</u></p> <p>1. <u>依建築技術規則建築設計施工編第1條規定(略以)「…集合住宅：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。…」。</u></p> <p>2. <u>本條文第一項第一款第(二)目所稱裝置容量依太陽光電設施安裝</u></p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				<u>合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。</u>	<u>廠商出具之證明文件（或產品型錄）為準，以利查驗及統計設置規模。</u>
<u>五</u>	都市設計準則	現行計畫	<u>1. 增訂建築基地透水面積規定</u> <u>2. 變更前後條文對照，如表 7-2-2。</u>	<u>規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。</u>	<u>—</u>

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 2 土地使用分區管制要點變更前後對照表(本次提會內容)

變更前條文內容	變更後條文		變更理由
	條次	條文內容	
<u>未訂定</u>	<u>三</u>	<u>第八之一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%。</u>	<u>1. 本條文新訂。</u> <u>2. 增訂第八之一種住宅區之土地使用分區及開發強度。</u>
<u>未訂定</u>	<u>四</u>	<u>太陽光電設施設置規定</u> <u>依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合本市推廣太陽光電政策，本計畫住宅區內所有新建建築物，應設置太陽光電設施，並依「臺南市建築物屋頂設置太陽光電設施辦法」辦理，其設置規模標準如下：</u> <u>一、住宅類</u> <u>(一)採集合住宅規劃者，其設置面積合計應達新建建築面積 30% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u> <u>(二)非採集合住宅規劃者，應至少設置裝置容量 2 千瓦(kWp)。</u> <u>二、非屬住宅類者，其設置面積合計應達新建建築面積 50% 以上。但屋頂不可設置區域得依照「臺南市低碳城市自治條例」第二十一條之一規定扣除之。</u> <u>三、倘基地情況特殊無法依本規定設置，經提請都市設計審議委員會審查通過者，不在此限。</u> <u>前項住宅類包含「建築物使用類組及變更使用辦法」規定之 H1 及 H2 類之使用項目。基地申請建築執照項目包含住宅者，依住宅類規定辦理。</u>	<u>1. 本條文新訂。</u> <u>2. 為充分利用臺南市日照發展太陽光電再生能源，落實節能減碳目標，爰依據「臺南市低碳城市自治條例」及配合市政政策，增訂太陽光電設施設置規定條文。</u>

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 3 都市設計準則變更前後對照表

變更前 條文內容	變更後條文		變更理由
	條次	條文內容	
未訂定	一	除本節規定者外，應依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。	1. 本條文新訂。 2. 增訂本準則未規定事項，請依臺南市安平區都市計畫(細部計畫)相關規定辦理。
未訂定	二	建築基地應有基地面積 10% 以上透水面積。	1. 本條文新訂。 2. 規範建築基地之透水面積比例，以使建築基地具有基本保水及調節微氣候能力。

備註：標示底線部分為本次再提會修正(含新增)內容。

附表 4 變更後土地使用計畫明細表

項 目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第八之一種住宅區	0.7927	70.99%
公共設施用地	公兒用地	0.0680	6.09%
	公園道用地	0.2559	22.92%
總 計		1.1166	100.00%

備註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應依核定圖實地分割測量面積為準。
2. 標示底線部分為本次再提會修正內容。



備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。

附圖 1 變更內容示意圖(本次提會內容)

附件五 111.5.16 臺南市都市計畫委員會

第 112 次會議記錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：張博豪
電話：06-2991111#1417
電子信箱：c8c8zx@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國111年5月25日

發文字號：府都綜字第1110661917號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：紀錄1份

主旨：檢送111年5月16日「臺南市都市計畫委員會第112次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、莊兼副主任委員德樑、陳委員淑美、陳委員柏誠、蘇委員金安、韓委員榮華、王委員銘德、陳委員德華、張委員學聖、賴委員碧瑩、張委員總佳、李委員佩芬、賴委員美蓉、黃委員偉茹、周委員士雄、顏委員茂倉、曾委員憲嫻、王委員逸峰、胡委員大瀛、郭委員建志、陳委員清乾、顏執行秘書永坤、臺南市政府經濟發展局(審1案)、臺南市政府文化局(審4案)、臺南市政府觀光旅遊局(審4案)、財政部國有財產署南區分署臺南辦事處(審4案)、佳美織造股份有限公司(審1案)、國立成功大學(審2案)

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

二、臨時提案

第一案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案」再提會討論

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次、111 年 4 月 15 日第 111 次會審議通過，查本案提送本會第 111 次會議提會審議通過內容為變更第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項(附圖 1 本會第 111 次會議提會變更內容示意圖)。

二、查本案第 111 次會審議通過變更第二種住宅區(法定容積率為 150%)為第八之一種住宅區(法定容積率為 320%)，原提會建築量體模擬採財務可行性較高之建築設計方案(如附圖 2)，惟經本會第 111 次會議審定後，經社區更新會召開兩次理事會反映為考量現住戶選配之公平性、一致性，建議現住戶分回選配之建築量體應統一為相同樓層數(附圖 3)。又該方案因涉及個別基地建築容積上限規定，致影響後續推動之建築設計可行性，考量本變更範圍內之住宅區分屬兩宗建築基地，整體建築基地須進行容積分配調派，以使個別建築基地增加建築容積額度規定之累計上限符合都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定。爰此，為加速推動重建計畫、確保公共安全及改善居住環境，擬修正土地使用分區管制要點第三點：「第八之一種住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 320%」為「本變更範圍內各住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率平均為 320%」。

三、本案係配合都市更新開發調整計畫內容，後續各宗基地之建築設計方案及都市更新事業計畫書核定內容，擬後續再提大會報告各住宅區之法定容積率、土地使用分區名稱等

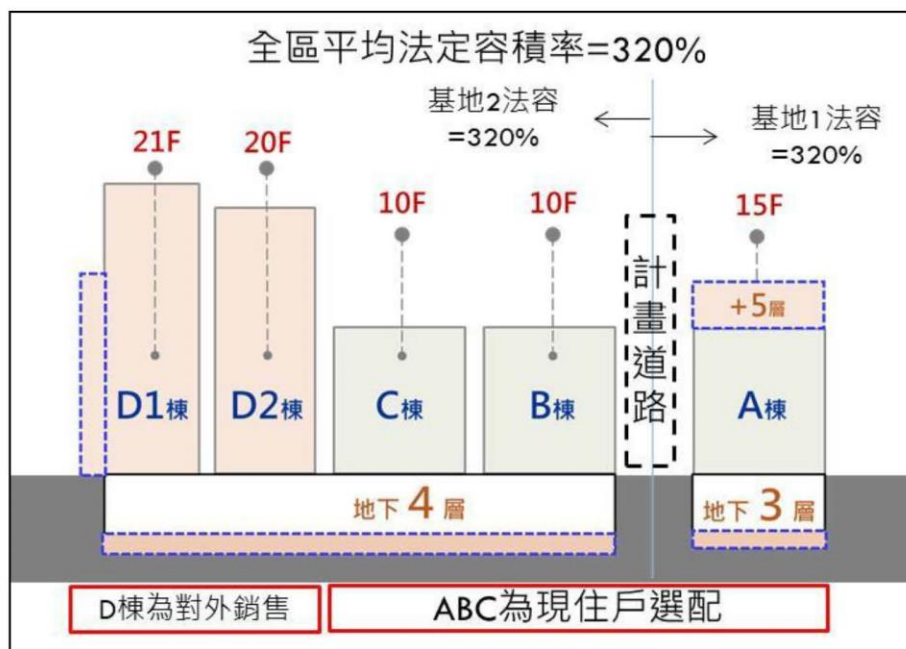
相關規定後，併同審定之都市更新事業計畫發布實施，提請大會討論。

決議：除下列各點外，其餘准照本次提會資料內容及本會 108 年 5 月 17 日第 79 次會議、111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議通過。

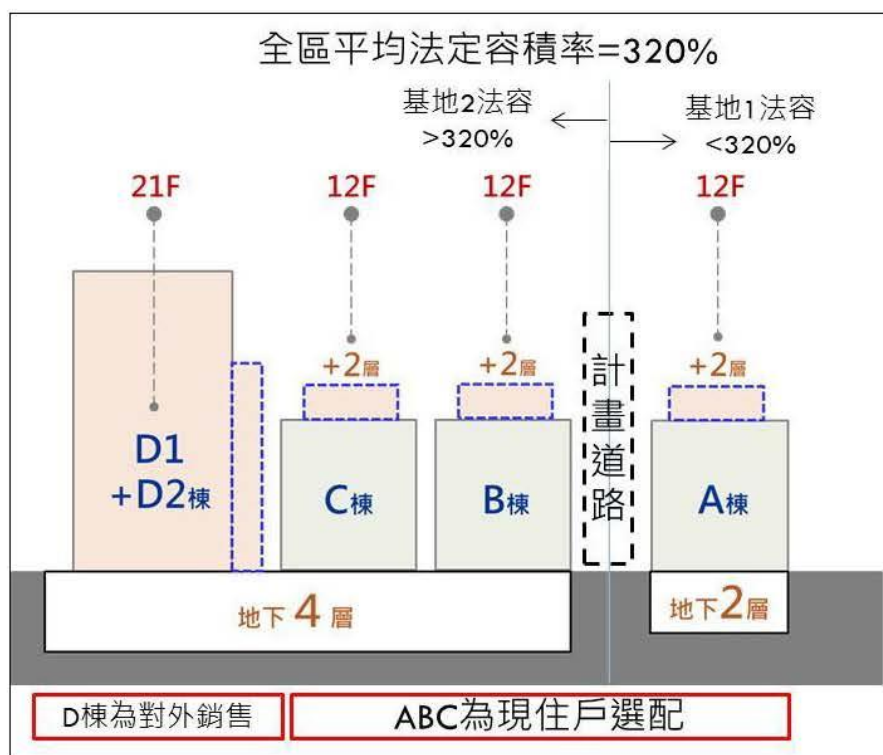
- 一、本次提會內容應依本會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議另案辦理公開展覽及說明會。
- 二、計畫書圖內容除涉及實質變更內容者，應依本會決議予以更正外，其餘授權業務單位覈實校正。



附圖 1 前次再提會通過變更內容示意圖



附圖 2 原再提會模擬財務可行性較高之建築設計方案



附圖 3 現住戶分回選配之建築量體統一為相同樓層數方案

附件六 113.3.1 臺南市都市計畫委員會 第128次會議記錄

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：吳依伶

電話：2991111#8443

電子信箱：t9606145@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市都市計畫委員會

發文日期：中華民國113年3月25日

發文字號：府都綜字第1130383549號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送113年3月1日「臺南市都市計畫委員會第128次大會」會議紀錄一份，請查照。

說明：

- 一、本次會議經委員會決議並當場確認會議紀錄。
- 二、會議紀錄電子檔已放置於本府都市發展局網站（網址：<https://udweb.tainan.gov.tw/>）各計畫審議會議紀錄之市都委會會議項目內，如有需要請自行上網下載閱覽。

正本：趙兼主任委員卿惠、徐兼副主任委員中強、陳委員淑美、王委員銘德、陳委員世仁、盧委員貞秀、林委員榮川、宋委員自強、張委員梅英、張委員桂鳳、賴委員美蓉、陳委員彥仲、李委員佩芬、盧委員沛文、莊委員德樑、周委員士雄、曾委員憲嫻、洪委員于婷、魏委員健宏、林委員漢清、洪委員德勝、顏執行秘書永坤、農田水利署嘉南管理處(審1案)、臺南市政府民政局(審1案)、臺南市政府交通局(審2案)、臺南市政府經濟發展局(審2案)、臺南市政府地政局(審2、3案)、臺南市政府都市發展局(都市更新科)(審6案)、臺南市政府文化局(審7案)、臺南市佳里區公所(審1案)、臺南市七股區公所(審2、3案)、新見國際設計規劃顧問有限公司(審6案)、劉0寧(請轉知其他連署人)(審6案)、吳0宏(審6案)、羅0銘君(審7案)、黃0容君(審7案)、策威開發管理顧問股份有限公司(審7案)、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市都市計畫委員會、臺南市政府都市發展局

市長黃偉哲

第六案：「變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)」案再提會討論

說明：一、本案前經本會 108 年 5 月 17 日第 79 次、111 年 4 月 15 日第 111 次及 111 年 5 月 16 日第 112 次大會審議通過，查本案提送本會第 111 次及第 112 次大會審議通過內容為變更第二種住宅區為第八之一種住宅區，並訂定土地使用分區管制要點、都市設計準則等相關事項。

二、依臺南市都市計畫委員會第 111 次會決議(略以)：「本次提會內容超出原公開展覽變更範圍部分，應依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無公民或團體陳情意見，則逕予核定，免再提會審議；否則再提會討論。」及第 112 次會決議(略以)：「本次提會內容應依本會 111 年 4 月 15 日第 111 次會議決議另案辦理公開展覽及說明會。」爰此，依上述決議，本案再辦理公開展覽及說明會。因本案再公開展覽作業期間有人民提出陳情，爰再提會討論。

三、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

四、變更計畫範圍：詳本案再公開展覽計畫書示意圖。

五、變更計畫內容：詳本案再公開展覽計畫書。

六、再公開展覽期間：本案自 112 年 12 月 6 日起於臺南市政府、都市發展局及安平區公所公開展覽計畫書、圖 30 天，並刊登於臺南市政府與都市發展局網站、市政公報及 112 年 12 月 6、7、8 日聯合報，同時於 112 年 12 月 19 日下午 3 時假本市安平區平安里活動中心舉辦公開說明會。

七、再公開展覽期間公民或團體所提意見：共計 4 件，詳公民或團體陳情意見綜理表(詳表 1)。

決議：

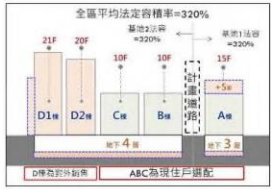
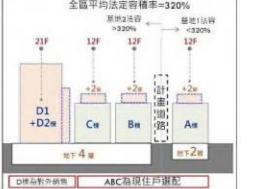
審 6 案-1

- 一、准照再公開展覽計畫書圖內容通過。
- 二、再公開展覽期間公民或團體陳情意見，詳表 1。
- 三、另按 108 年 5 月 17 日本會第 79 次會審議本計畫案決議：「本計畫案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府核定後，再依法核定實施。」為利都市更新作業執行，修正為：「本計畫案係採都市更新方式開發，應依審定之計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫並經市府審議通過後，再依法核定公告發布實施」。

表 1 再公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	本會決議
人 1	劉○寧 上鯤鯓段 404 地號 安平區安 平路 446 巷 38-4 號	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案本人簽署之事業計劃同意書及簽署權利變換意願調查表，而且當時中國建經誣稱不交此調查表即不可以參與分配選屋，實為被欺騙才交同意書。 2. 本案都市更新圖面並未經過更新會會員大會同意。 3. 本案增加之容積比率均為建商分回，住戶並未受益。 4. 原先設計公設比率只有 29.03%，目前送件版暴增到 32.52%，所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意書。本人要撤回意願調查表及事業計劃同意書。 5. 因本社區地勢較為低窪，為避免之後社區受淹水之苦，住戶要求更新會要墊高基地設計圖未獲同意。 	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳係涉都市更新事業及權利變換計畫，非屬本都市計畫案變更內容。 2. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財務計畫內容辦理都市計畫變更。有關都市更新事業及權利變換計畫另依都市更新相關法令程序辦理。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
人 2	劉○寧 臺南市安 平區安平 二期國宅 社區都市 更新單 元。	<p>針對台南市都委會 112 次會議變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案陳請停止損害受貶抑而移出容積致使財產價值減損之不當決議。</p> <p>該案因少數住戶罔顧多數人之財務負擔，寧願以所謂風水偏見而放棄負擔最少之方案，罔顧個別基地之容積上限限制，進要求減少其他基地容積，撥入其所屬基地使用。</p>	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財務計畫內容辦理都市計畫變更。有關民間自辦都市更新，係由實施者整合更新單元內所有權人參與都市更新之意願達一定比例及召開更新會員大會後，依法定程序報請主管機關辦理審

審 6 案-2

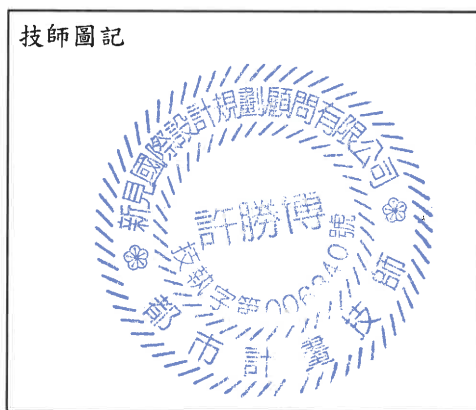
編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	本會決議
		<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>原財務可行性較高之建築設計方案變更為增加財務負擔之方案，市府竟配合辦理，並於會中強調該項變更係基於公平性、一致性，強違背法規規定，容積率由不得大於320%變更為容積率平均為320%，此舉形同一樣容積率之基地被強移出容積，致使</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原所有權人於土地之價值被減損之不公平之處境， 2. 選擇被移出容積之基地住戶欲使用配屬之容積來維持公共安全及改善居住環境亦被剝奪。 <p>陳請停止該不公平、致使被移出基地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 <p>之不當決議</p> <p>113年3月1日陳情人列席都委會說明及提供陳情文：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 從A區來看分配的容積硬擠縮小給bcdf，致無法改善居住環境安全(例如車道出口安全距離就因只有地下二層，為硬擠更多停車位，致使車道外移至建物外，而使車道出口距離道路不到一個車距汽機車停車位外溢，動線交錯無安全可言)要求A車道出口距離道路至少5公尺。 2. 從BCEF區來看約是310-320戶原來就太密集了，出入複雜，原320%再加就更擠了，不同基地各自維持各自的320%，是最佳的居住環境。 3. 應該是降低EF棟20樓的高度將容積搬至BC棟，使之各棟建物趨近等高才能方能維持良好的居住品質。 4. 機車位應設計在地下室不應為了給建商多的停車位而把機車位挪到一樓，犧牲住戶的權益。 5. 近年本社區停車場飽受淹水之苦，建議要墊高基地高度。 6. 目前只進行二次地質鑽探，對於施工參考數值偏少，嚴重影響到之後施工安全。 	<p>議與核定。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 本次都市計畫補辦公展內容，係將「住二」住宅區變更為「住八之一」住宅區，並訂定「住八之一」住宅區建蔽率不得大於60%、平均容積率不得大於320%之土地使用分區管制規定，增加規劃彈性，據以供都市更新事業執行。 3. 所陳有關都市更新單元基地內容容積調配、建築設計公共安全與施工安全、停車位設計及更新前後權利價值分配等意見，係涉都市更新事業及權利變換計畫與建築管理事宜，非屬本都市計畫案變更內容。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
人3	吳○宏 臺南市安平區安平二期國宅社區都市更新單元。	<ol style="list-style-type: none"> 1. A棟地下室機械停車位設計住戶沒有同意。 2. A棟停車場汽車駛出車道就面臨馬路，非常危險，容易撞車。住戶要求更新會改善也未獲同意。 3. A棟地下室機車停車位不足，未符合法令設計損及住戶權利。 4. 對權利價值差額價金不符異議。 	<p>不予討論。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳係涉都市更新事業及權利變換計畫，非屬本都市計畫案變更內容。 2. 本都市計畫案係配合民間自辦安平二期國宅社區都市更新事業開發需求及財

編號	陳情人及陳情位置	陳情內容摘要	本會決議
			務計畫內容辦理都市計畫變更。有關都市更新事業及權利變換計畫另依都市更新相關法令程序辦理。轉請實施者再與陳情人妥善溝通說明。
署人 1	劉○寧等 28 人 臺南市安平區安平二期國宅社區都市更新單元。	<p>國土管理署函轉陳情書：</p> <p>針對台南市都委會 112 次會議變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)案陳請停止損害受貶抑而移出容積致使財產價值減損之不當決議。</p> <p>該案因少數住戶周顧多數人之財務負擔，寧願以所謂風水偏見而放棄負擔最少之方案，周顧個別基地之容積上限限制，進要求減少其他基地容積，撥入其所屬基地使用。</p>  <p>原財務可行性較高之建築設計方案變更為增加財務負擔之方案，市府竟配合辦理，並於會中強調該項變更係基於公平性、一致性，強違背被法規規定，容積率由不得大於 320%變更為容積率平均為 320%，此舉形同一樣容積率之基地被強移出容積，致使</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原所有權人於土地之價值被減損之不平等之處境， 2. 選擇被移出容積之基地住戶欲使用配屬之容積來維持公共安全及改善居住環境亦被剝奪。 <p>陳請停止該不公平、致使被移出基地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 財產價值減損、 2. 無法維持公共安全改善居住環境 <p>之不當決議</p>	不予討論。 理由：併入 2 案。

都市計畫技師圖記頁

新見國際設計規劃顧問有限公司辦理之變更臺南市安平區都市計畫(細部計畫)(配合安平二期國宅社區都市更新)，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：許勝博	技師執業執照證號：技執字第 006340 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號 臺都技師員字第 A0110 號
技師執業機構名稱：新見國際設計規劃顧問有限公司	



技師簽章： 許勝博

日期： 113.4.17

臺南市政府都市發展局承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	