

公開展覽版

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
計畫書

臺南市政府

中華民國一〇八年三月

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	都市計畫法第二十七條第一項第四款。 都市更新條例第九條第一項。		
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 稱或土地權 利關係人姓名	臺南市政府都市發展局		
本案公開展覽 起訖日	公開展覽	時間：自 108 年 月 日起至 108 年 月 日 止，計公開展覽 30 日。 地點：	
	公開展覽 說明會	時間	108 年 月 日(星期) 午 時 分
		地點	
人民團體對本 案之反映意見			
提交各級都市 計畫委員會 審核結果	市級		

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..... 21

捌、變更後實質計畫..... 26

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

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	23
圖 7-2 指定留設內部通路位置圖.....	24
圖 8-1 變更後土地使用分區暨公共設施計畫示意圖.....	27
圖 8-2 交通動線系統圖	28
圖 8-3 指定留設內部通路位置圖.....	29

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	22
表 7-2	土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	24
表 7-3	本案變更前後土地使用面積對照表.....	25
表 8-1	變更後土地使用計畫明細表.....	26
表 8-2	本案事業及財務計畫表.....	30

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；另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。

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，遂依都市計畫法第二十七條第一項第四款及都市更新條例第九條第一項規定，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氯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二十七條第一款第四款及都市更新條例第九條第一項相關規定，辦理本次迅行變更作業。

一、都市計畫法第二十七條

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、都市更新條例第九條第一項

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)。爰依都市計畫法第二十七條第一項第四款辦理。

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、南側為安平路 446 巷 25 弄，合計面積約 3,919 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 99 年 6 月 7 日發布實施之「變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討」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

資料來源：本計畫整理。

(二)現行都市計畫

1. 變更台南市安平區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案

(1)計畫年期

民國 114 年為計畫目標年。

(2)居住密度與計畫人口

低密度區、中密區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 603.98 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、工業區、文教區、河川區等，面積約 316.62 公頃

(5)公共設施計畫

區內劃設之公共設施用地包含學校、機關、公兒、綠地、市場、停車場…等各項公共設施用地，面積計約 287.36 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(680 平方公尺)、道路用地(680 平方公尺)及綠地(2,559 平方公尺)，合計約 3,919 平方公尺。詳圖 4-1 所示。

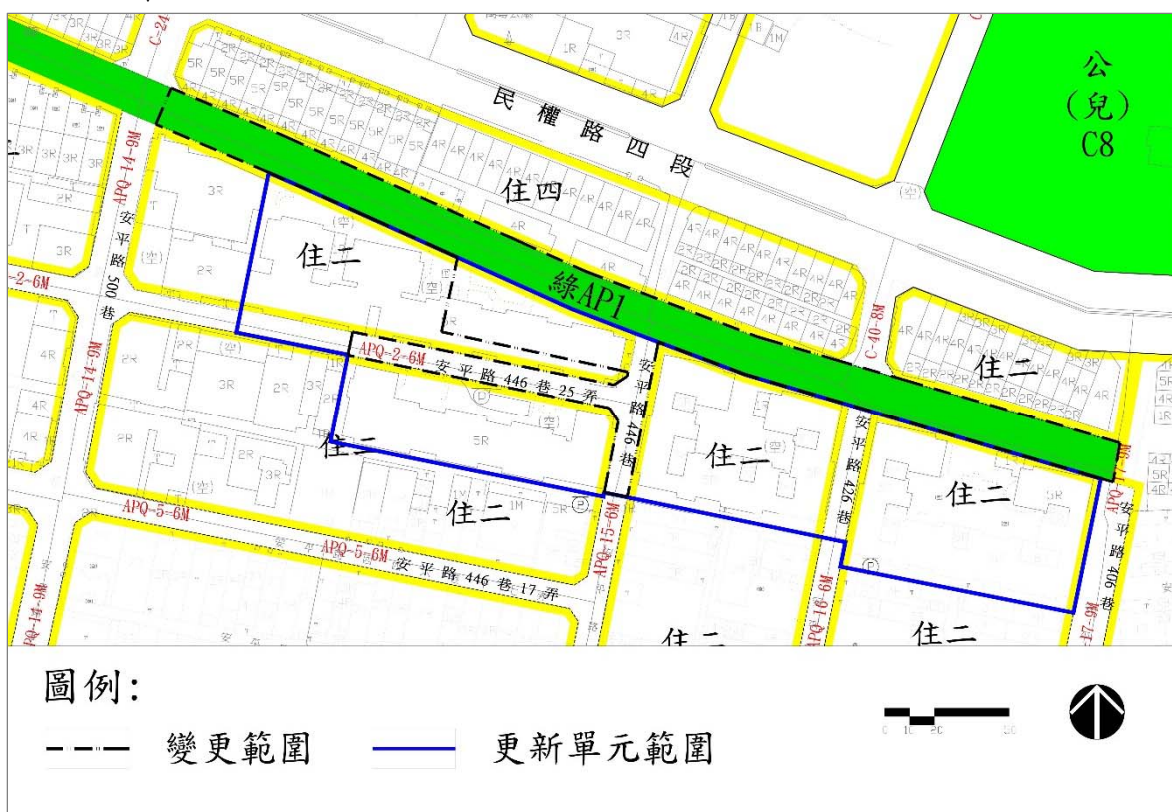


圖 4-1 變更基地周邊都市計畫現況示意圖

3. 細部計畫與主要計畫關係說明

本計畫區所屬主要計畫刻納於「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」檢討辦理，並於民國 107 年 7 月經內政部都市計畫委員會審定在案，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

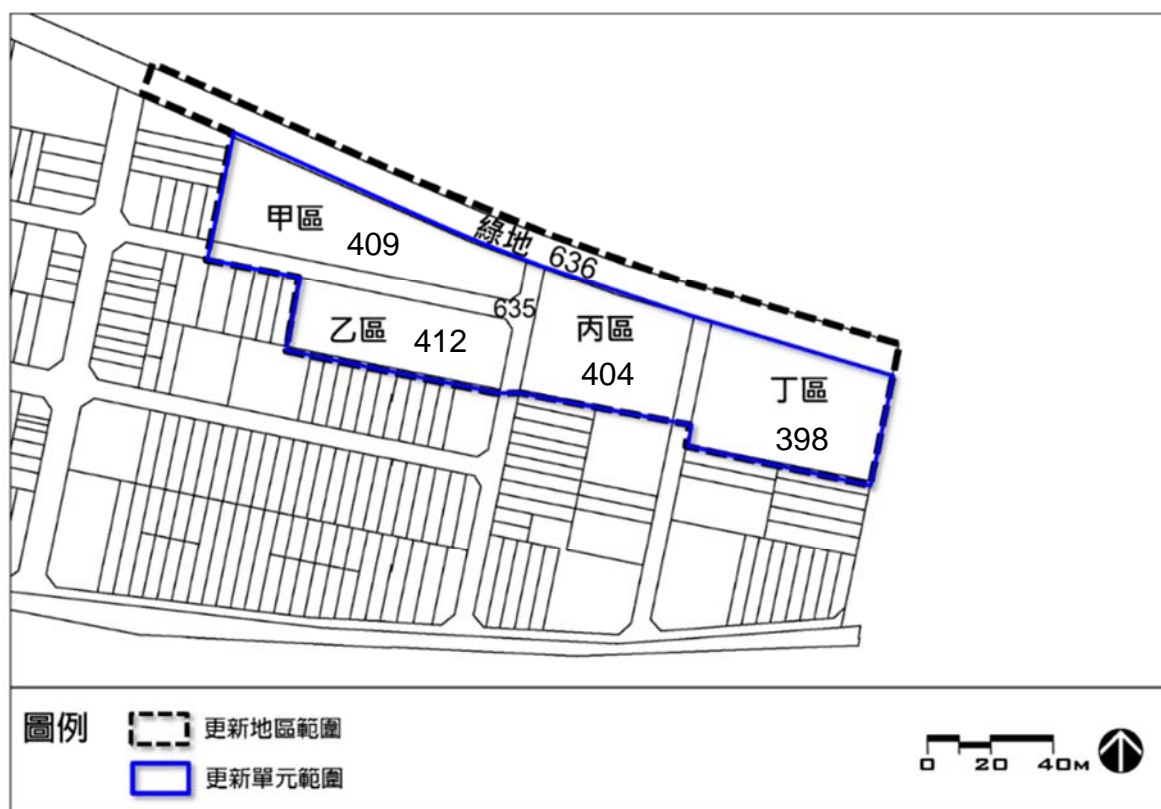
本更新單元位於安平路 406 巷以西、綠地以南，安平路 500 巷以東及安平路以北之現有臺南市安平二期國宅，全區包含臺南市安平區上鯤鯨段 398 地號等 4 筆土地及 1 筆道路用地(上鯤鯨段 635 地號)，計畫面積共計 8,982 平方公尺。詳表 4-3 與圖 4-2、圖 4-3。

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。

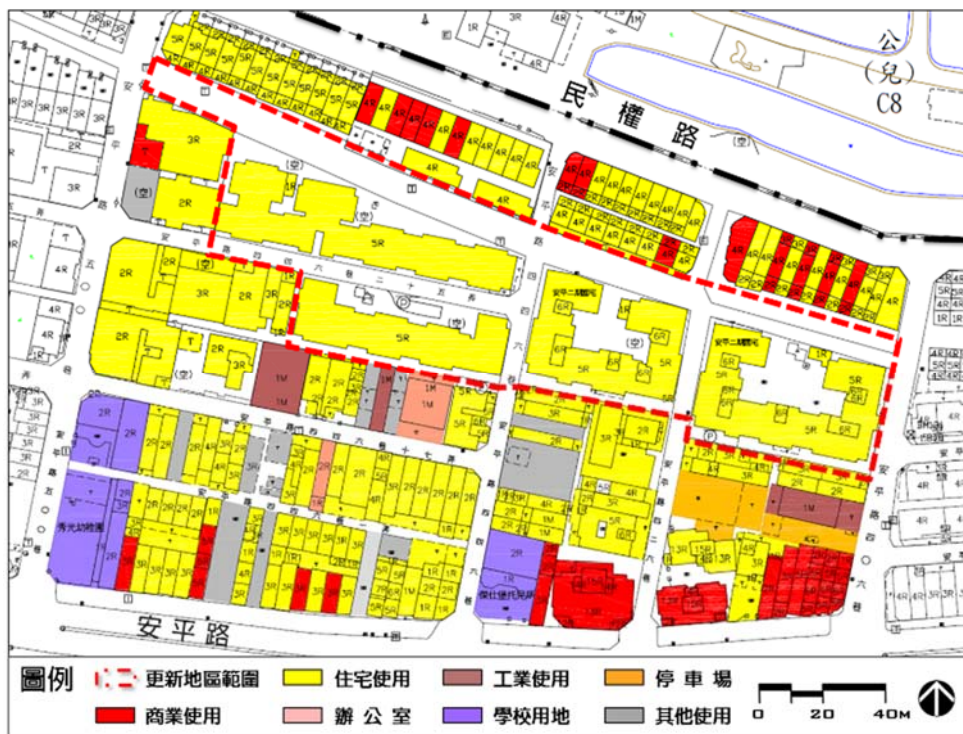
(一)計畫區建築物及周邊使用現況

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。

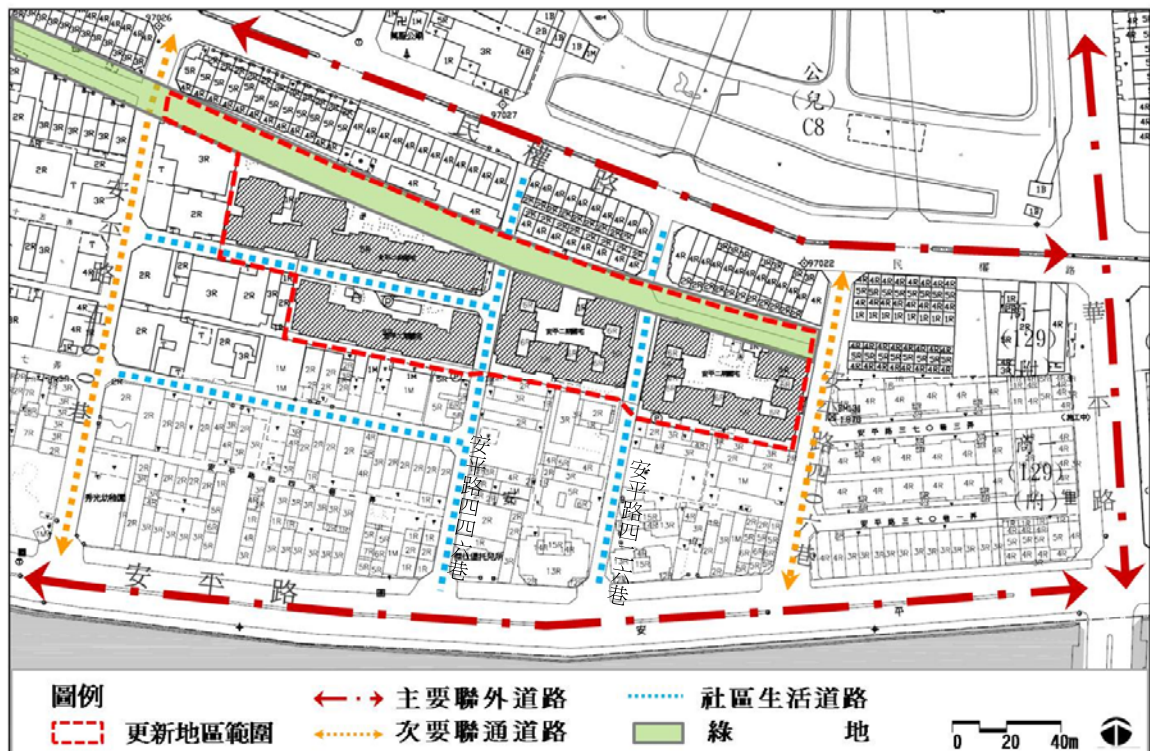
2. 次要連通道路：

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：

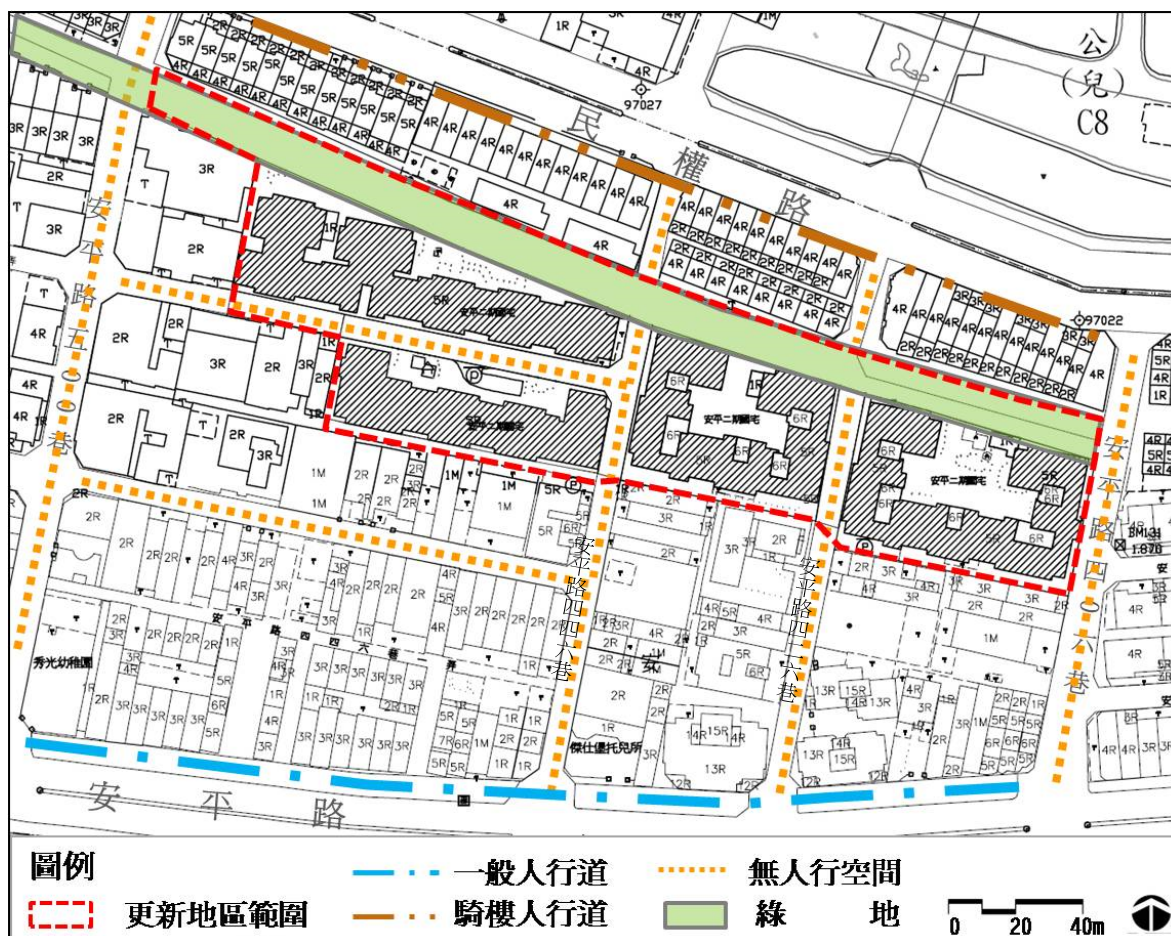
本更新地區周邊人行道之留設以安平路兩側為主，北側約有 5 米寬，搭配連棟透天建築留設之騎樓，提供寬敞的人行空間；沿運河南側之人行道約為 4 米寬。

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

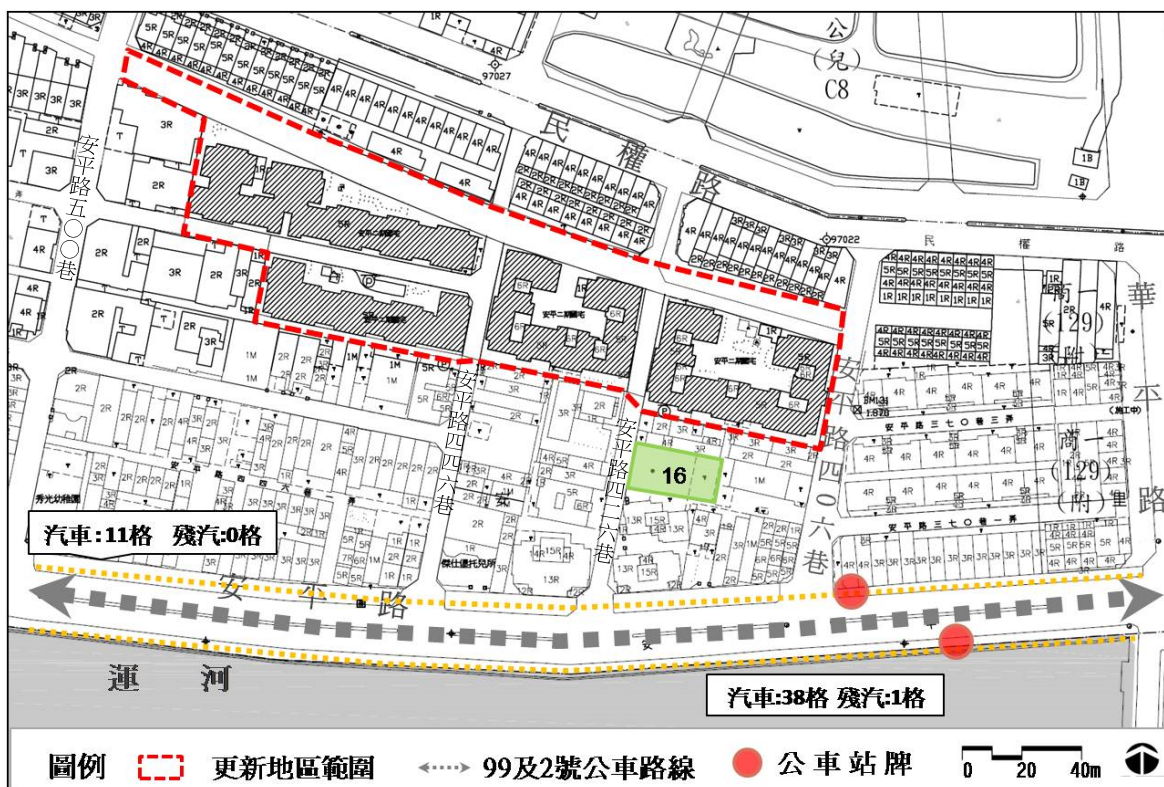
1. 路外停車場：

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。

二、變更內容

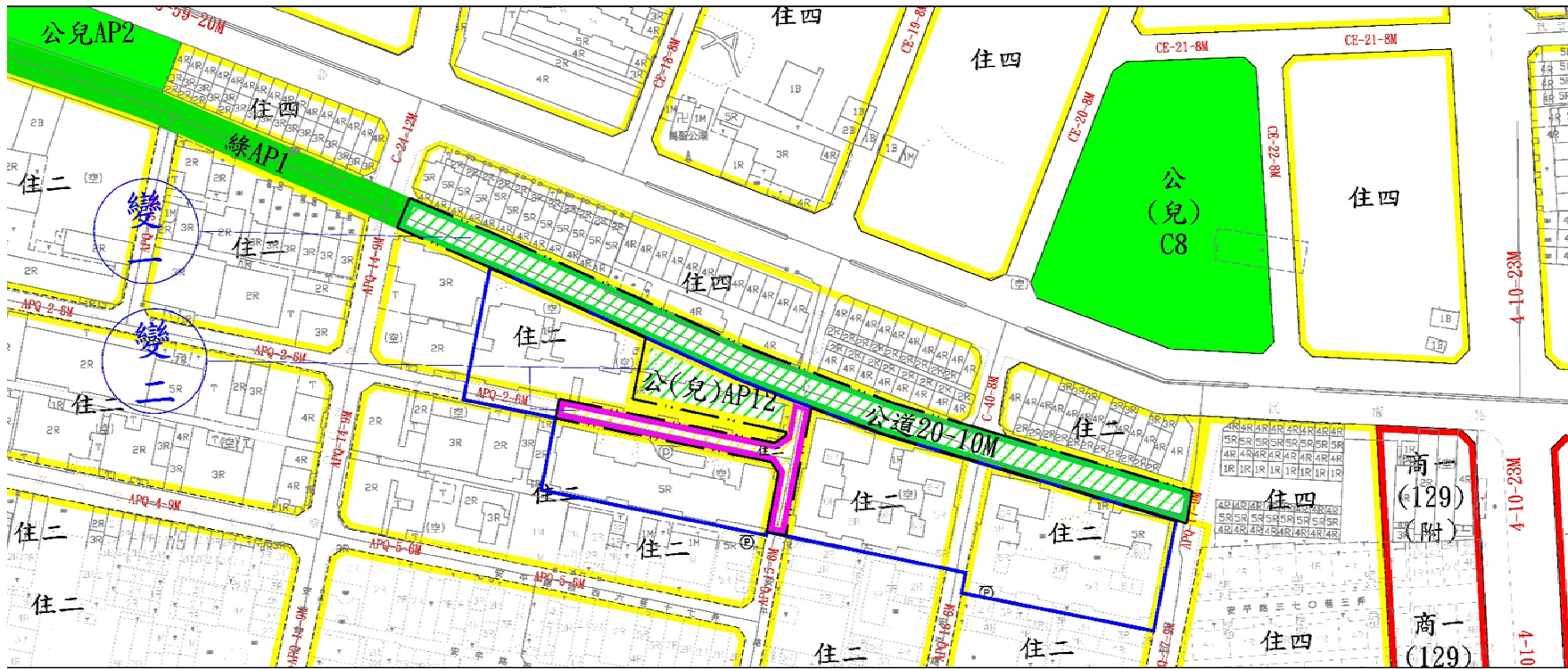
本計畫變更內容詳見表 7-1、表 8-2 及圖 7-1、圖 7-2。變更前後細部計畫面積詳表 3-3。

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	綠地 (綠 AP1) (0.2559 公頃)	公園道用地 (公道 20-10M) (0.2559 公頃)	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	道路用地 (APQ-2-6M、APQ-15-6M) (0.0680 公頃)	住二住宅區 (0.0680 公頃)	1. 計畫道路變更為住二住宅區，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. 於住二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。 3. 配合都市更新事業計畫，採相連住二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。	1. 本案面積僅供參考，變更後住二住宅區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。 2. 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。 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)。
		住二住宅區 (0.0680 公頃)	公兒用地 (公兒 AP12) (0.0680 公頃)		
三	土地使用分區管制要點	現行計畫	1. 增訂指定劃設內部通路，如圖7-2。 2. 訂定容積規定。 3. 變更前後條文對照，如表7-2。	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，以符合更建需求。	--
總計		0.3919 公頃	0.3919 公頃	--	

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。



圖例：

- | | | |
|------------|------------|------------|
| 住宅區 | 變更住宅區為公兒用地 | 變更範圍 |
| 商業區 | 變更綠地為公園道用地 | 更新單元範圍 |
| 綠地 | 變更道路用地為住宅區 | 0 10 20 50 |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | | |

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
	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。

備註：本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



圖 7-2 指定留設內部通路位置圖

表 7-3 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 (公 頃)	百 分 比 (%)	
土 地 使 用 分 區	高 密 度 住 宅 區	336,146.00	0	336,146.00	5.58%
	中 密 度 住 宅 區	1,122,362.21	0	1,122,362.21	18.58%
	低 密 度 計 宅 區	455,987.00	0	455,987.00	7.55%
	商 業 區	339,921.00	0	339,921.00	5.63%
	工 業 區	25,156.00	0	25,156.00	0.42%
	文 教 區	69,770.00	0	69,770.00	1.16%
	河 川 區	816,881.00	0	816,881.00	13.52%
	小 計	3,166,223.21	0	3,166,223.21	52.44%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	311,792.00	0	311,792.00	5.16%
	文 中 用 地	150,365.00	0	150,365.00	2.49%
	文 小 用 地	147,199.00	0	147,199.00	2.44%
	公 園 用 地	356,274.00	0	356,274.00	5.90%
	公 兒 用 地	64,521.00	680	65,201.00	1.07%
	綠 地	18,365.00	-2,559	15,806.00	0.26%
	市 場 用 地	7,441.00	0	7,441.00	0.12%
	停 車 場 用 地	33,916.00	0	33,916.00	0.56%
	加 油 站 用 地	10,225.00	0	10,225.00	0.17%
	廣 場 用 地	1,085.00	0	1,085.00	0.02%
	變 電 所 用 地	5,899.00	0	5,899.00	0.10%
	電 信 用 地	7,231.00	0	7,231.00	0.12%
	污 水 處 理 場 用 地	97,574.00	0	97,574.00	1.62%
	車 站 用 地	21,072.00	0	21,072.00	0.35%
	電 路 鐵 塔 用 地	8.00	0	8.00	0.00%
	社 教 用 地	9,767.00	0	9,767.00	0.16%
	港 埠 用 地	492,787.00	0	492,787.00	8.16%
	公 園 道 用 地	121,271.00	2,559	123,830.00	2.05%
道 路 用 地	1,016,784.79	-680	1,016,104.79	16.82%	
小 計	2,873,576.79	0	2,872,525.79	47.56%	
計 畫 總 面 積	6,039,800.00	0.0000	6,039,800.00	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二住宅區，面積 0.0680 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	住二住宅區	0.0680	17.35
公共設施用地	公兒用地	0.0680	17.35
	公園道用地	0.2559	65.30
總 計		0.3919	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 20-10M)，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。

三、交通系統計畫

(一)人行動線

以公園道用地(公道 20-10M)、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。

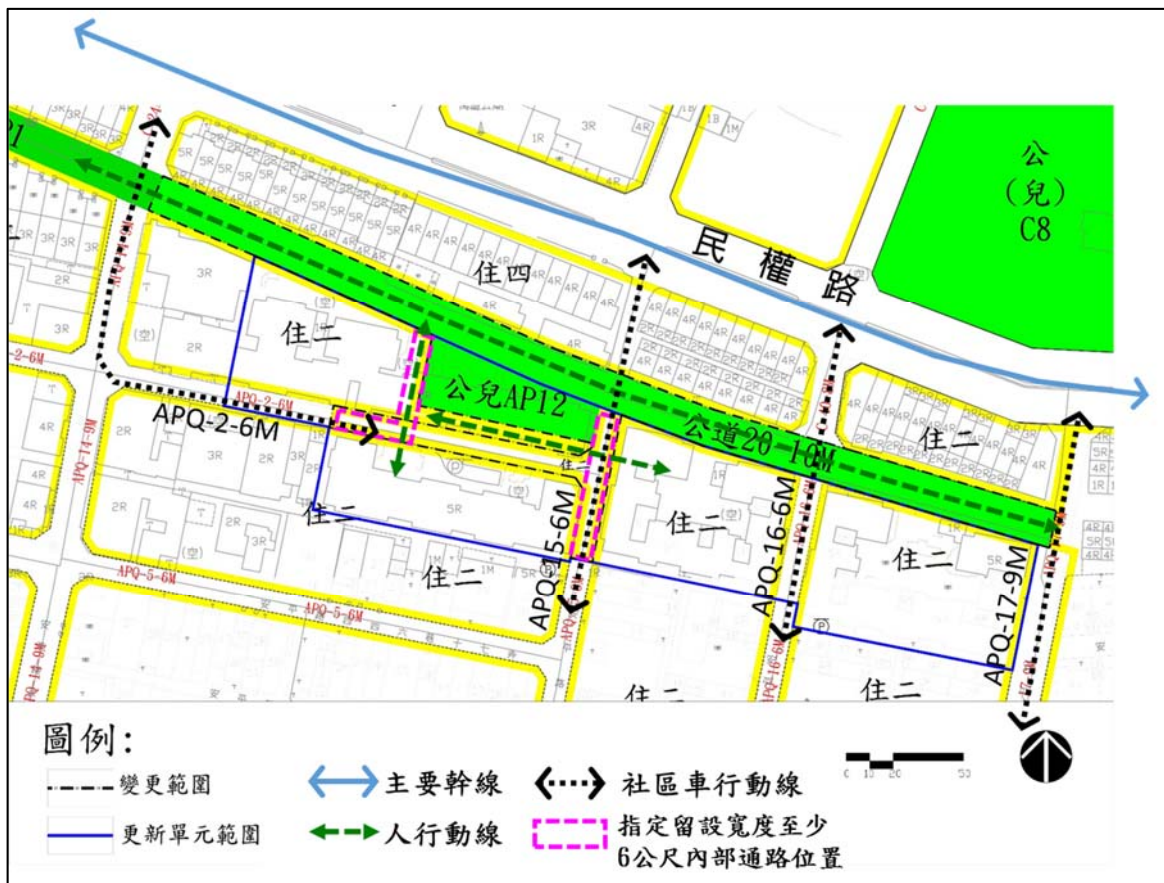


圖 8-2 交通動線系統圖

(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。

四、土地使用分區管制

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)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(公道 20-10M)，並開放供公眾通行，如圖 8-3。



圖 8-3 指定留設內部通路位置圖

(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：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之規定。並不受都市計畫法臺南市施行細則第 37 條規定限制。

五、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 20-10M 公園道用地	0.2559						--	--	--	已開闢
公兒 AP12 公兒用地	0.0680					V	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：

檔 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) 299-4495

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氫離子建築物，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

都市計畫技師簽證證明書

新見國際設計規劃顧問有限公司於「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」，業經本技師依照一般公認學理、準則、臺南市都市計畫委員會決議、都市計畫相關法規採用必要之查核程序，包括各項數據推估、計算方式、實質內容、財務計畫及相關紀錄等，均予以查核竣事，且依規定製作工作底稿備查，惟都市計畫係依都市計畫委員會和議審查確定，故所有內容依最終之審議為準，經查核意見如下：

- 無保留意見。
- 保留意見，原因：_____
- 否定意見，原因：_____
- 無法表示意見，原因：_____

此 致

臺南市政府

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：臺都計師員字第 A0110 號
技師職業機構名稱：新見國際設計規劃顧問有限公司	
通訊地址：臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2	
連絡電話：06-2381385	傳真：06-2008502

技師圖記

技師簽章：_____

簽證日期：_____

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	