

中華民國 108 年 11 月 6 日府都更字第 1081247596A 號公告
自中華民國 108 年 11 月 6 日依法發布實施

核定本

變更臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更
新計畫（配合修正都市更新建築容積獎勵）案
計畫說明書

台南市政府
中華民國 108 年 11 月

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、變更位置與範圍	1
肆、現行計畫內容概述	3
伍、變更理由及內容	6
陸、實質計畫內容	8

圖目錄

圖1 更新地區範圍示意圖	2
圖2 都市更新單元劃定示意圖	5

表目錄

表1 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表.....	6
---------------------------------	---

臺南市變更都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	變更臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫(配合修正都市更新建築容積獎勵)案
變更都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 9 條
變更都市更新計畫機關	臺南市政府
申請變更都市更新計畫之機關 名稱或土地權利關係人姓名	臺南市政府
本案提交市級都市計畫委員會 審核結果	民國 108 年 9 月 27 日臺南市都市計畫委員會 第 83 次會議審議通過

壹、計畫緣起

配合都市更新條例（以下簡稱條例）於 108 年 1 月 30 日修正及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱容獎辦法）於 108 年 5 月 15 日修正後，大幅修正、增訂多項都市更新建築容積獎勵項目、上限及計算方式。本計畫原訂之都市更新容積獎勵之核算基準，與修正後之條例、容獎辦法已有多處規定內容之衝突。爰此，擬全面檢討變更本更新計畫之都市更新容積獎勵核算基準規定，以符中央法規規定。

貳、法令依據

都市更新條例第 9 條：「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」。

參、變更位置與範圍

本更新地區坐落於臺南市東區，其範圍東臨臺南市永康區交界處，西側以中華東路一段為界，北側以小東路為界，南接後甲里住宅社區，面積為 44.19 公頃（詳圖 1）。



圖 1 更新地區範圍示意圖

肆、現行計畫內容概述

「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫案」於民國 102 年 10 月公告發布實施，現行計畫重要內容摘錄如下：

一、計畫面積：44.19 公頃

二、發展目標

本區之更新開發將有助於帶動整個商圈的人潮，打造東區成為臺南的「曼哈頓」，成為全臺南市之商業發展核心，再發展原則如下：

- (一) 串連公共及開放空間
- (二) 形塑新商業軸線
- (三) 創造臺南天際線

基於上述再發展原則，本案再發展目標如下：

- (一) 促進有計畫地再開發利用，提供購物、消費等商業服務機能之日常生活消費環境。
- (二) 打造綠色廊道提供大型休閒生活空間。
- (三) 以整體開發配合都市更新獎勵，使建築物朝高層發展，以集中留設街廓內必要之公共設施與開放空間，形塑臺南市東區新都心之天際線。
- (四) 以都市更新的方式來促進老舊眷村土地之活化，進而提升基地周邊整體環境品質。
- (五) 增進公共利益，創造地區發展活力。

三、實質再發展

(一) 空間功能定位

基地位處於整體發展空間之核心位置，具有整併接合鄰近開發基地之機會與條件，可滿足鄰近新興居住核心之生活機能，提升居住品質，同時延伸舊台南外環軸線，圍塑東臺南生活副都心。

(二) 都市活動與土地使用分區發展構想

1. 地區入口意象的塑造

2.商業活動的延續與串聯

3.住宅環境的提升與圍塑

(三) 交通動線與活動軸線發展系統規劃

本計畫區位於東區與永康區交界之處，交通活動頻繁，道路兩側商業活動熱絡，未來若能與本基地商業活動整合，結合道路系統與商業發展，有潛力發展一完整之服務東臺南地區（東區、永康區、仁德區）之副都心商圈。

(四) 開放空間與綠色軸線發展系統規劃

本基地周邊都市開放空間包括大型公園綠地、地方性公園綠地（包括社區公園、鄰里公兒）。

四、劃定之更新單元或劃定基準

(一) 都市更新單元劃定

依臺南市政府地政局 102 年 07 月 31 日南市地劃字第 1020685915 號函，原則同意 C4 及 C5 等 2 處街廓市地重劃後分配予國防部政治作戰局，故將 C4 及 C5 二塊街廓劃定為二個都市更新單元。



圖 2 都市更新單元劃定示意圖

（二）更新單元劃定基準

本計畫範圍內劃設之都市更新單元，除依都市更新條例相關規定辦理，亦得依臺南市都市更新單元劃定基準規定辦理。

五、其他應表明事項

（一）都市更新建築容積獎勵之核算基準

臺南市政府（以下簡稱本府）為辦理臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。

二、都市更新事業計畫審查作業規範

本計畫區內建築基地，如涉及都市設計部分，得由都市更新委員會及都市設計委員會聯席審議，審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

因應都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法修正，並於 108 年 1 月 30 日及 5 月 15 日公告實施，其相關都市更新獎勵法源依據及建築容積項目、額度、計算方式及申請條件等業已調整，調整本計畫都市更新建築容積獎勵核算基準。

二、變更內容說明

本案配合都市更新條例相關法規修正，針對「擬定臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新計畫」進行檢討變更。

表 1 都市更新建築容積獎勵核算基準變更前後條文對照表

原條文內容	修正條文內容	修正說明
陸、其他表明事項 一、都市更新建築容積獎勵之核算基準 本案都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準，依下列規定辦理（詳表 6-1、表 6-2）：	陸、其他表明事項 一、都市更新建築容積獎勵之核算基準 本案依 108 年 1 月 30 日都市更新條例及同年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法公告實施內容，有關都市更新事業建築容積獎勵，依下列規定辦理：	配合修改內容刪除獎勵項目及評定基準表。 增加法源依據。
（一）臺南市政府（以下簡稱本府）為辦理臺南市東區平實營區及精忠三村地區都市更新，依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十四條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）有關都市更新建築容積獎勵之核算，特訂定本基準。	（一） <u>本更新地區得依都市更新條例第 65 條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）申請建築容積獎勵。</u>	配合語意修正。 配合本條例相關條文條次變更，修正所引條次。
（二）容積獎勵額度依下列公式核計： $F=0+\triangle F1+\triangle F2+\triangle F3+\triangle F4+\triangle F5+\triangle F6$ F：獎勵後總容積，上限依本辦法第十三條第一項規定辦理。	（二） <u>本更新地區不得申請本辦法第 14 條及第 15 條之容積獎勵。</u>	因應 108 年 1 月 30 日都市更新條例及同年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法公告實施內容，刪除原相關建築容積獎勵申請項目、條件、計算方式及額度等內容。

原條文內容	修正條文內容	修正說明
F：法定容積。 △F1：本條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積。 △F2：本條例第四十四條第一項第二款規定及本辦法第四條之獎勵容積。 △F3：本條例第四十四條第一項第三款及本辦法第九條之獎勵容積。 △F4：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第七條、第八條之獎勵容積。 △F5：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第十條之獎勵容積。 △F6：本條例第四十四條第一項第五款及本辦法第十一條之獎勵容積。		考量本更新計畫於 102 年公告，迄今已逾 6 年，爰禁止審請本辦法第 14 條獎勵。 考量本地區已市地重劃完成，區內土地皆為完整素地無須整合，爰予禁止申請本辦法第 15 條獎勵。

陸、實質計畫內容

本計畫修正後之都市更新建築容積獎勵核算基準如下內容所示：

一、都市更新建築容積獎勵之核算基準

本案依 108 年 1 月 30 日都市更新條例及同年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法公告實施內容，有關都市更新事業建築容積獎勵，依下列規定辦理：

- (一) 本更新地區得依都市更新條例第 65 條及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱本辦法）申請都市更新建築容積獎勵。
- (二) 本更新地區不得申請本辦法第 14 條及第 15 條之容積獎勵。