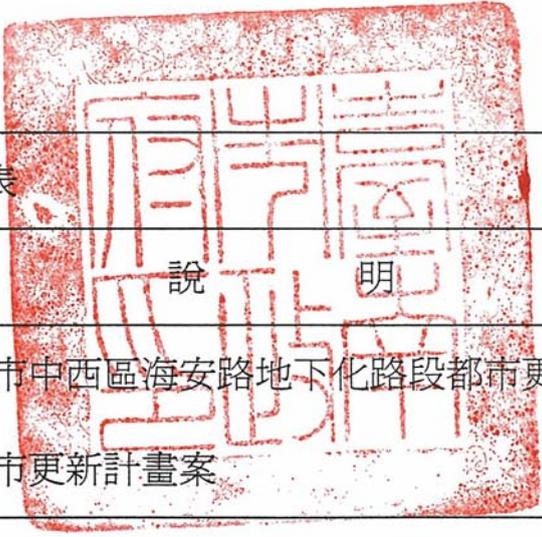


中華民國九十四年五月

「擬定台南市中西區海安路地下化路段
都市更新地區都市更新計畫案」說明書



台南市政府 編製



台南市擬定都市更新計畫審核摘要表	
項 目	說 明
都 市 更 新 計 畫 名 稱	台南市中西區海安路地下化路段都市更新地區都市更新計畫案
擬定都市更新計畫法令依據	一、 都市更新條例第五條 二、 都市更新條例第七條 三、 都市更新條例施行細則第五條
擬定都市更新計畫機關	台南市政府
台 南 市 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	台南市都市計畫委員會九十四年四月十五日 第 240 次會審議通過
備 註	未涉及都市計畫之擬定及變更

擬定台南市中西區海安路地下化路段都市更新地區都市更新計畫案

擬定單位 台南市政府

範圍與面積

北側為民族路南側道路境界線，南側為府前路北側道路境界線，東側為國華街西側道路境界線，西側為康樂街東側道路境界線。面積共 22.18 公頃，範圍示意圖如右圖。

法令依據

都市更新條例第五條、第七條及施行細則第五條規定辦理。



計畫範圍示意圖 - - - - 計畫範圍線

壹、辦理緣起及目的

本計畫緣於 92.07.22 南市都計字第 09216522600 號公佈實施之「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」（詳如附件），為加速推動該地區都市更新，特擬定本計畫案，促該地區民眾申請意願。

海安路兩側地區因地下街道路工程開闢致部分建物遭拆除形成畸零地或建物出入口與道路關係改變，沿街之完整性受損，為鼓勵基地合併建築及促進當地土地使用效益、改善環境品質，且本計畫案位海安路地下街計畫範圍內考量海安路地下化路段兩側地區情況特殊，加上海安路地下街計畫亦積極辦理 ROT 中，應屬本市重大建設，故依都市更新條例第七條規定，擬定本計畫區之都市更新計畫，以推展其都市更新業務，做為民間申請實施該地區都市更新事業之依據。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫區屬「變更台南市中西區（海安路地下化路段兩側地區）細部計畫土地使用分區管制要點專案通盤檢討暨劃定都市更新範圍計畫案」範圍內，並於 92 年 7 月 22 日公佈實施。

二、土地使用現況

本計畫地區範圍內現況土地使用分區主要為商業區（商 1）、市場用地、保存區（古 14）及道路用地。

三、建物現況

計畫區內雖部分地區具歷史文化紀念價值，然仍因部分建築物窳陋、年代久遠有傾頹之虞，尤其在海安路道路工程完工使用後，更未符合都市應有之機能。

四、交通系統

計畫區以海安路地下化路段兩側地區為範圍，以海安路地下化路段向外延伸一個街廓，且計畫區位於都市中心，交通便利。

參、計畫基本目標與實質再發展

本更新地區之都市更新實施者自擬都市更新計畫及都市更新事業計畫應符合下列再發展原則：

一、台南市舊市中心街區更新之示範地區

(一)公有地開發作為更新之觸媒

說明：以計畫區內公有土地，包括永樂、長樂市場及康樂市場等，及其它公共設施做整體開發，使其成為地區再發展之觸媒，並帶動附近地區進行都市更新。

(二)符合本地區都市設計準則規定，塑造地方特色

說明：計畫範圍內建築基地開發行為應符合本地區都市設計準則規

定，於土地開發、建築設計建立本地區於都市發展之自明性，並強化地區居民自我認同，加深市民的記憶。

二、歷史文化空間價值及生活機能共存的優質社區

(一)實施對開闢公益性設施給予適度之獎勵

說明：針對傳道巷弄中居民留設開放空間或其它公益性設施，提昇生活品質者，給予適度之獎勵。

(二)活絡廟埕廣場與其連繫街巷，並與街廓外共同架構成一完整的徒步環境。

說明：透過都市更新手段改善傳統巷弄空間品質，串連巷道與廟埕廣場，提供地區居民完整之生活步道，提昇行的品質。

三、促進本地區之都市防災機能

(一)整體開發調整不良的道路系統

說明：透過整體開發檢討區內巷道與生活機能之配合，及對尚未開闢之計畫道路檢討其調整可能性，促進地區整體道路系統之完備。

(二)容積移轉優先開闢重要防災道路

說明：透過更新單元劃設及都市更新容積移轉方式，加速重要防災道路的開闢，以留設出重要防災道路。

肆、更新單元劃定基準

本地區都市更新單元劃定基準，應符合街廓內面積達一百平方公尺以上。

伍、其他

符合本地區更新單元劃定基準者，得依都市更新條例第四十六條申請稅捐減免，並不適用都市更新獎勵容積獎勵規定。