

核定本

擬定臺南市安南區外塭休憩公園南側地區
都市更新計畫案說明書

臺南市政府

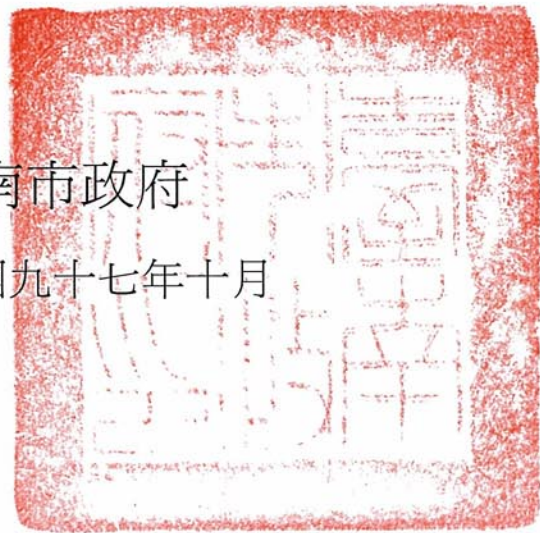
中華民國九十七年十月

核定本

擬定臺南市安南區外塹休憩公園南側地區
都市更新計畫案說明書

臺南市政府

中華民國九十七年十月



目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫範圍與面積.....	1
貳、更新地區發展現況.....	3
一、都市計畫分區與管制.....	3
二、土地權屬概況.....	3
三、土地發展現況.....	4
四、交通系統發展現況.....	5
參、基本目標與策略.....	6
一、再發展原則.....	6
二、再發展目標.....	6
肆、實質再發展.....	7
一、空間功能定位.....	7
二、都市活動分區發展系統規劃.....	7
三、土地使用分區及公共設施檢討.....	7
四、交通動線發展系統規劃.....	8
五、開放空間發展系統規劃.....	9
六、都市設計及景觀規範原則.....	9
伍、劃定更新單元或其劃定基準.....	11
陸、其他表明事項.....	13
一、都市更新建築容積獎勵之核算基準.....	13
二、都市更新事業計畫審查作業規範.....	13

圖目錄

圖 1-1	更新地區範圍示意圖	2
圖 2-1	更新地區內土地權屬圖	3
圖 2-2	更新地區周邊土地使用發展現況圖	4
圖 2-3	更新地區土地使用發展現況圖	5
圖 2-4	更新地區聯外交通動線圖	5
圖 4-1	更新地區空間發展系統示意圖	8
圖 4-2	更新地區周邊交通動線發展系統示意圖	8
圖 4-3	更新地區周邊都市開放空間發展系統示意圖	9
圖 4-4	都市設計動線系統示意圖	9
圖 4-5	都市設計開放空間系統示意圖	10

表目錄

表 2-1	更新地區內相關都市計畫土地使用分區表	3
表 6-1	都市更新建築容積獎勵核算基準表	14

臺南市都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市更新計畫名稱	擬定臺南市安南區外塭休憩公園南側地區都市更新計畫案
都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5、6 條
擬定都市更新計畫機關	臺南市政府
申請擬定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
人民團體對本案之反映意見	
本案提交市級都市計畫委員會審核結果	台南市都市計畫委員會 97 年 9 月 18 日第 271 次大會審議通過

壹、緒論

一、計畫緣起

依據臺南市政府民國 96 年 7 月編製「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案說明書」，將安南區定位為「生態、產業、學術的現代化安南區」。在安南區發展定位的指導下，以本更新地區周圍地區均已發展完善鄰里性公共設施，鄰近亦有多處新興社區，惟大同平價住宅位居其間，建築結構明顯老舊，實有待更新之必要。

本更新地區係以大同平價住宅為主，該平價住宅係依民國 55 年 10 月頒佈「台灣省興建平價住宅實施計畫」，運用社會福利基金所興建之平價住宅，當時住宅建築工程之設計均依照國民住宅設計準則，因此每戶平均為 8-10 坪，共計 274 戶。該平價住宅在民國 88 年 921 地震之後，市府委託台灣省土木技師公會進行安全鑑定，其結果為整體結構強度明顯不足，如有大地震發生時安全堪慮，應立即修復補強或拆除重建。加上民國 96 年因地區環境衛生不佳而造成登革熱疫情無法有效控制。

為加速地區更新，特擬定本更新計畫，期望藉由都市更新手段，提供大同平價住宅更新重建的機會，並藉地區環境改善機會，提昇本更新地區住宅及環境品質。

二、法令依據

本更新計畫主要依據下列法令辦理：

(一)都市更新條例第五條

(二)都市更新條例第六條

三、計畫範圍與面積

本更新地區位於台南市安南區安昌街 106 巷 12 弄至 23 弄之間，即外塭休憩公園南側地區之大同平價住宅，面積為 1.36 公頃，如圖 1-1 所示。其劃設理由為「大同平價住宅建築，經結構勘察發現明顯不足，有危及民眾生命安全，且地區要環境髒亂，有影響公共衛生之虞，實有更新之必要」。

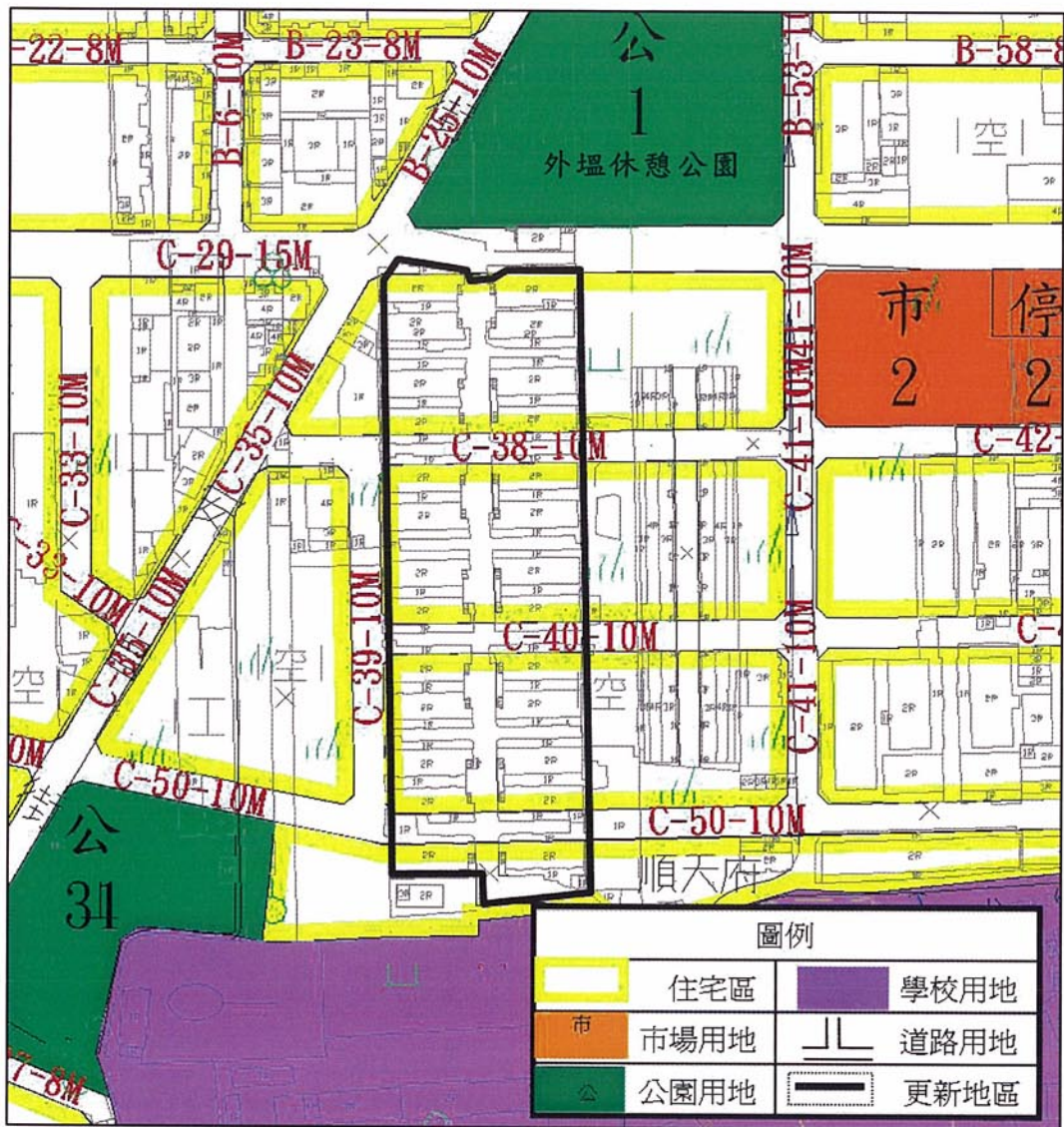


圖 1-1 更新地區範圍示意圖

貳、更新地區發展現況

一、都市計畫分區與管制

本計畫區屬變更臺南市安南區(中洲寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案，都市計畫土地使用分區管制為低密度住宅區及道路用地。如表 2-1 所示，住宅區面積為 1.14 公頃，比例佔 83.57%，其餘為道路用地，總面積為 1.36 公頃。

表 2-1 更新地區內相關都市計畫土地使用分區表

使用分區	面積 m ²	比例
住宅區	11,371	83.57%
道路用地	2,236	16.43%
總計	13,607	100.00%

二、土地權屬概況

本更新地區內座落在臺南市安南區長和段等共計 262 筆土地。土地所有權人為臺南市，管理機關為臺南市政府。

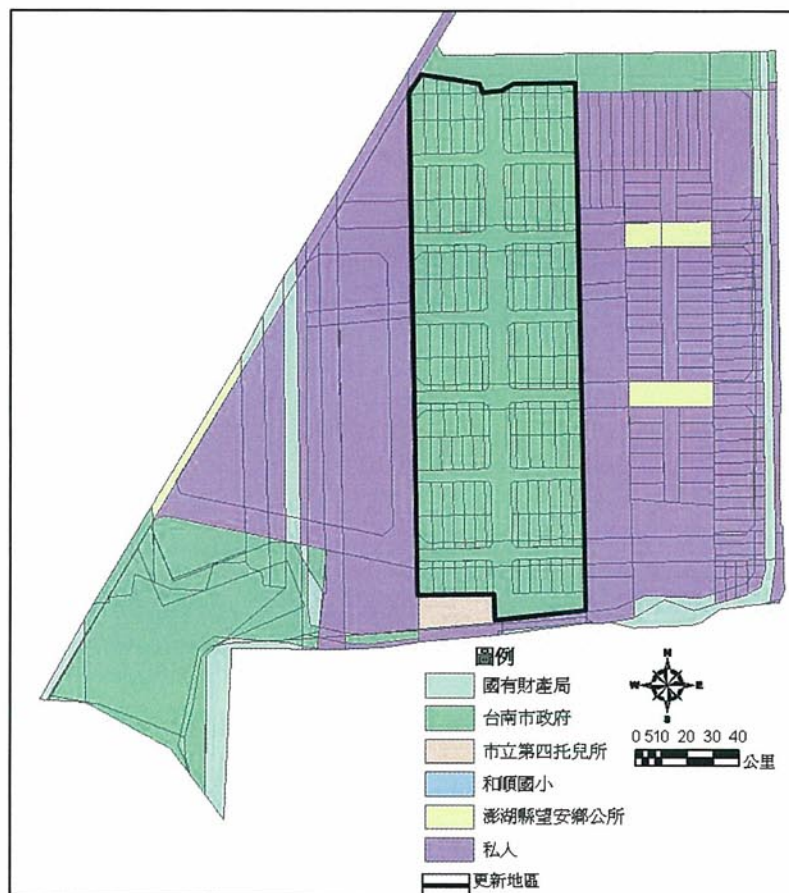


圖 2-1 更新地區內土地權屬圖

三、土地發展現況

(一) 周邊土地使用發展現況

更新地區周邊的土地使用方式以住宅及學校兩種為主(參見圖 2-2)。在鄰近和順國小、國中及臺南市立第四托兒所等文教區，與完善公共設施(公園、活動中心)帶動下，此區已陸續進行開發。經由實地調查發現，基地周邊建築物構造以鋼筋混凝土或加強磚造結構的四層樓透天厝為主，和基地內之平價住宅存有明顯的差異性。

位於安昌街 106 巷北側公園用地，目前正開闢中，相信未來興建完成，勢必將能有效提昇地區生活品質。鄰近地區之相關重大計畫建設正陸續開闢包括，東南邊由內政部與臺南市政府以區段徵收方式共同合作開發完成的和順寮農場、以及新設立的國立歷史博物館、東北邊鄰近臺南科學工業園區等重大開發工程，未來均能有效提昇地區發展潛力。

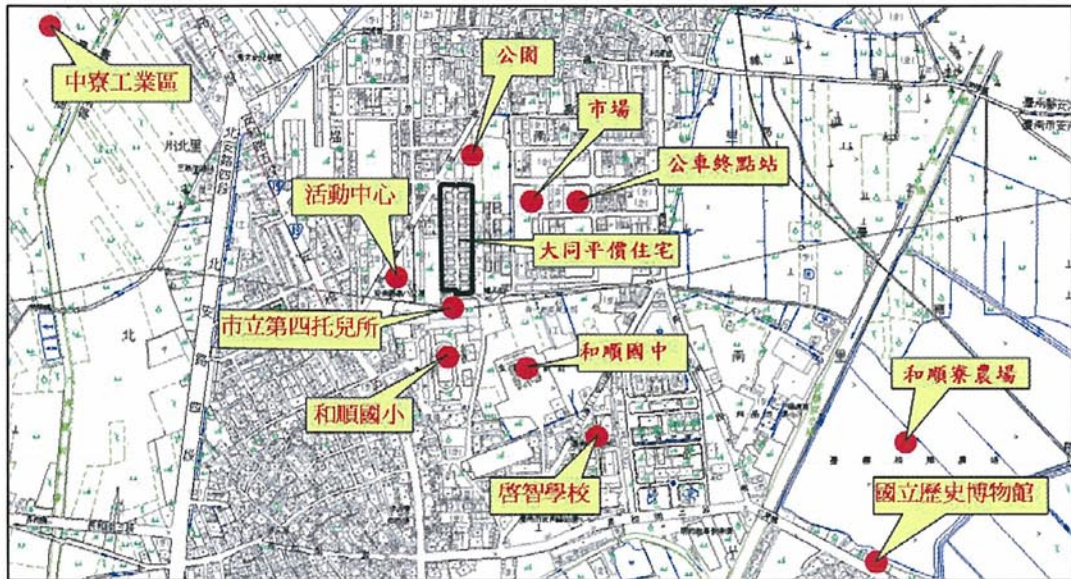


圖 2-2 更新地區周邊土地使用發展現況圖

(二) 更新地區土地使用發展現況

基地內以住宅使用為主，建物結構多為鋼筋加強磚造的二層樓建築。每層樓規劃四戶，共計 274 戶，每戶建築樓地板面積約為八坪，陽台、樓梯以及廁所設備均為共同使用，屋齡近 40 年之久。基地內僅有少數居民於一樓開設店家，因居住面積不足，故有許多住戶會私自於原建築物周邊庭院空地或樓頂搭建鐵皮屋等臨時性建築，以擴大居住面積。另外，建物因歷經風雨、地震等天然災害侵襲，已有傾毀、竊陋情形，房屋已老舊且整體結構之強度經鑑定明顯不足。

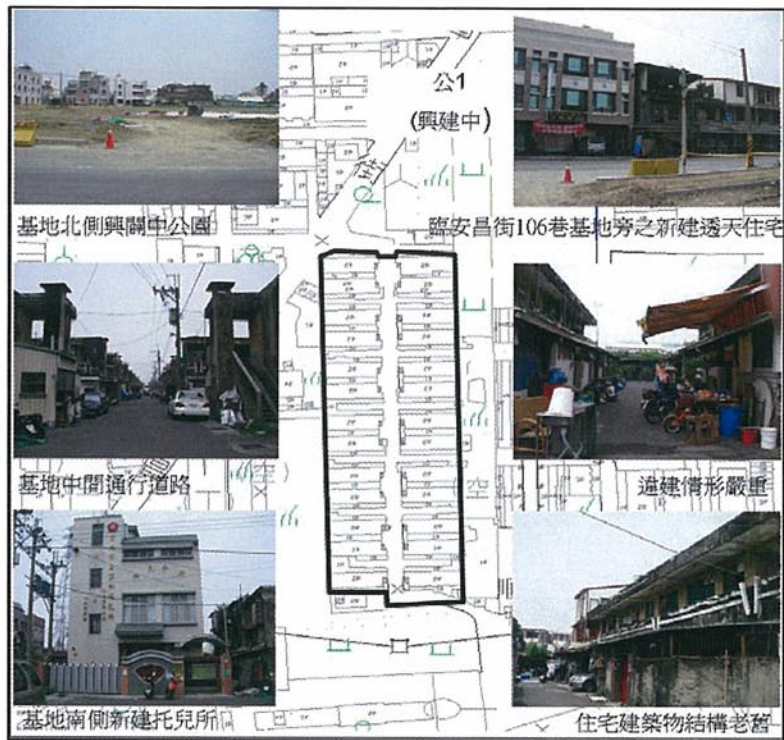


圖 2-3 更新地區土地使用發展現況圖

四、交通系統發展現況

基地位於臺南市安南區安昌街 106 巷附近(參見圖 2-4)，由於基地內計畫道路均未開闢，因此以安昌街為向外的聯絡道路，可連接至南北向之安和路，向北可通往臺南縣新市鄉、安定鄉、西港鄉，且可經由安南交流道連接國道八號直通臺南縣新化鎮及連接中山高速公路及國道三號(第二高速公路)；向東連接長和街，可直通臺南縣永康市，並可經由永康交流道銜接上中山高速公路。

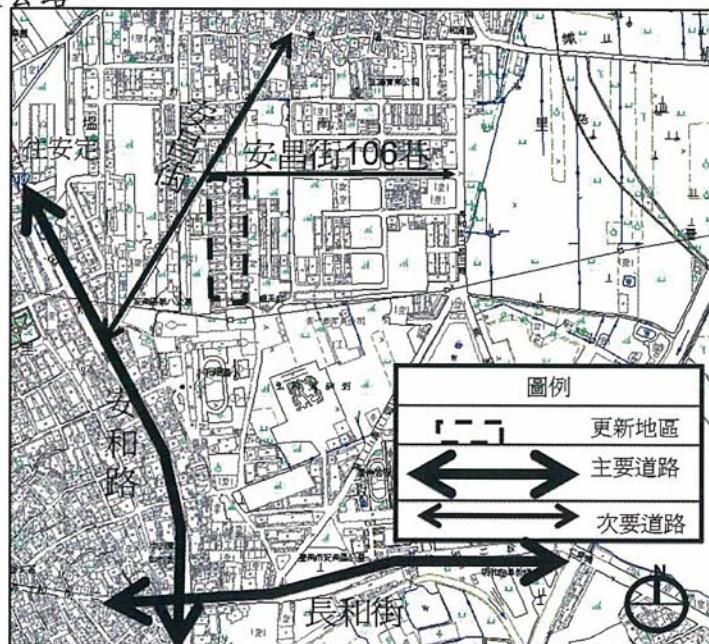


圖 2-4 更新地區聯外交通動線圖

參、基本目標與策略

一、再發展原則

大同平價住宅地區周邊地區屬新興發展地區，隨著地區交通路網與公共設施的陸續興闢，基地周邊環繞著和順國中、和順國小、公園及活動中心，以及市場、停車場與兒童遊戲場等用地設施，距國立台灣歷史博物館園區與南部科學園區車程在十分鐘內，工作與教育休閒可及性極佳，亟需整體更新，以進一步配合周邊地區發展，提昇周邊地區整體環境品質。綜上，本基地再發展原則如下：

(一)公共衛生及實質環境品質改善

1. 為避免傳染病的蔓延及擴散及公共空間遭私人佔用，而引發公共衛生及安全問題，應有效清理公共環境，提昇公共環境品質。
2. 留設必要公共設施與開放空間，建立符合現代機能之空間架構，利用街巷空間內之可供公共使用之小地方，創造適合鄰里生活使用之大場所。
3. 避免高強度商業使用破壞社區寧靜。

(二)促進地區防災機能

透過整體檢討區內巷道與生活機能之配合，及對計畫道路進行檢討及調整可能性，促進地區整體道路系統之完備。

(三)經濟發展與現住戶權益間尋求均衡發展

更新地區內之大同平價住宅，當年興建時即有照顧社會弱勢團體之政策目標，惟今社會福利政策調整，不再提供社會救助對象住宅借住之政策。因此，未來透過整體更新重建，賦予地區再發展活力，同時也要顧及現住戶權益，使二者之間能夠達到均衡發展目標。

(四)維持既有社區網絡架構，保留空間元素

都市更新過程中，如何維繫既有的社會網絡，是一大挑戰。未來在整體更新重建過程中，應儘可能維繫既有的社區網絡架構；對於現有空間紋理值得保留的空間元素或軸線，亦應儘可能於更新重建中予以適度地保留，忠實記錄城市發展的記憶。

二、再發展目標

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，創造健康的住宅社區發展空間。
- (二)改善社區居住環境，提昇地區生活機能。
- (三)增進公共利益，創造地區發展活力。

肆、實質再發展

一、空間功能定位

本更新地區所位處之臺南市安南區，依據臺南市政府民國 96 年 7 月編製「變更臺南市安南區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案說明書」，此一地區北鄰南科，且區內擁有臺南科技工業區，位處南部重要科技產業發展中心位置，具備多面向的經濟發展動力，包括高科技關聯產業、生產者服務業，以及消費零售商業等。安南區並擁有豐富的學術研發資源，包括成大研究總中心以及立德、興國等三所大學院校；經濟部並委託工研院設置營運「南台灣創新園區」。安南區並正進行台灣歷史博物館興建計畫及台江國家公園籌設計畫，蘊涵豐富的歷史文化。因此，在整體空間條件及現有資源的考量下，安南區未來的發展願景與定位，將定位為「生態、產業、學術的現代化安南區」。

在安南區發展定位的指導下，以本基地周邊現有所具備的完善鄰里性公共設施，包括國中小、公園及活動中心、市場、停車場及兒童遊戲場等用地的條件下，極具優質社區發展條件，鄰近現況亦有多處新興社區發展成形，整體更新後應可定位發展為適合中產階級居住之低密度優質透天住宅社區。

二、都市活動分區發展系統規劃

更新地區所在地都市計畫外圍為農業區，都市計畫未來之發展定位為低密度住宅區。如圖 4-1 所示，本更新地區並鄰近中小學與社區公園，主要商業活動聚集於和順鄰里中心，位於南側之兩向主要道路(安和路與長和街)交叉口上，更新地區之周圍道路及公共設施亦陸續開闢，因此生活機能便利。因此本更新地區規劃為低密度住宅社區，並結合主要街道之鄰里商業活動，成為完整的住宅發展區。

三、土地使用分區及公共設施檢討

本基地位屬「變更臺南市安南區(中洲寮)細部計畫(第一次通盤檢討)案」(民國 86 年 4 月)計畫範圍，都市計畫土地使用分區為低密度住宅區(參見圖 1-1)。根據此細部計畫之土地使用分區管制要點規定，建蔽率不得大於 55%，容積率不得大於 165%。

本區周邊屬新興發展地區，周圍 8M 都市計畫道路皆未開闢，但都市計畫劃設之街廓及鄰里性公共設施配置(包括和順國中、和順國小、二處公園及活動中心，以及市場、停車場與兒童遊戲場等)均甚完整。根據前述之發展定位說明，本區未來之更新類型以發展成為適合中產階級居住之低密度優質透天住宅社區為主，現階段之都市計畫土地使用分區用途、強度及公共設施服務水準等對未來之更新發展並無限制與衝突，尚無需更動既有之都市計畫內容及公共設施配置。

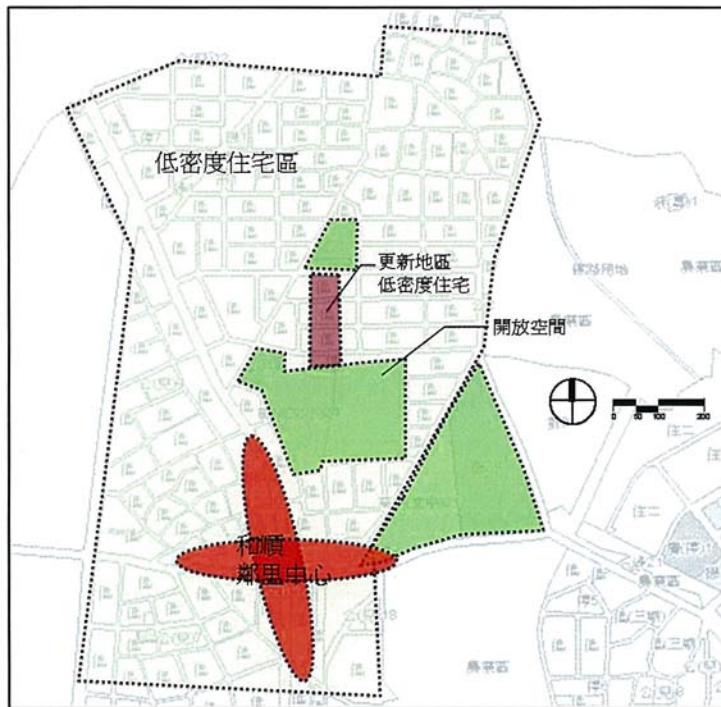


圖 4-1 更新地區空間發展系統示意圖

四、交通動線發展系統規劃

本區域位於安南區之東北側之獨立聚落型鄰里發展區，為路線型鄰里核心以外再規劃的外郊新興都市計畫區，本更新地區因政府政策之故屬於較早開發、獨樹一格之住宅社區，在實施都市計畫後，重新被嵌入都市計畫的架構內，而都市計畫道路則遵循著地區合理的層級分布。如圖 4-2 所示，更新地區南側為和順地區東西向(長和路 20M)與南北向(安和路 24M—台 19 線)主要道路，皆為 20M 以上之道路。緊鄰本更新地區的道路是安昌街 106 巷(15M)，由於本更新地區內之東西向計畫道路尚未開闢，因此穿越本更新地區的道路為南北向之 10M 私設道路。另外，基地內正中，原有一既成巷道向南連接和順國中與和順國小之分隔道路，是更新地區對外南北向主要交通動線。



圖 4-2 更新地區周邊交通動線發展系統示意圖

五、開放空間發展系統規劃

大同更新地區周邊公共設施已陸續開闢，都市開放空間系統層級包括機關學校、社區公園、鄰里公兒。如圖 4-3 所示，這些開放空間可透過林蔭街道、社區綠化步道，將這些開放空間加以串聯，本更新地區之南北向主軸道路(安昌街 106 巷 12 弄至 23 弄間)以及南北側東西向林蔭街道(安昌街 106 巷)，如此有助於將地區開放空間更進一步延伸至生活空間內。



圖 4-3 更新地區周邊都市開放空間發展系統示意圖

六、都市設計及景觀規範原則

1. 動線系統

(1) 主要南北向動線以安昌街 106 巷 12 弄至 23 弄間(地區記憶主軸)連接安昌街 106 巷為主要進出道路，保留地區既有之路徑，如圖 4-4 所示。

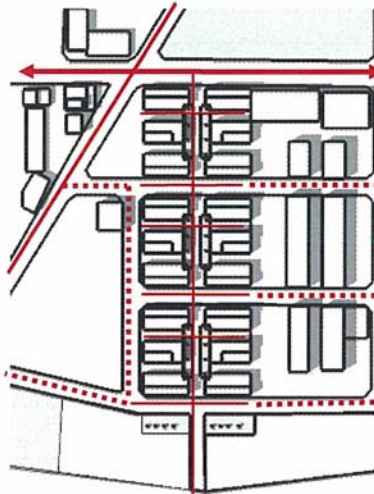


圖 4-4 都市設計動線系統示意圖

(2)預留將來與周邊 10M 都市計畫道路之銜接出入。

(3)地區記憶主軸規劃為人車共存之生活綠化道路，並集中留設車道出入口與其連接。

2.開放空間系統

(1)以區內垂直綠軸連接北邊之公 1 用地與南側之公 31 與學校用地，如圖 4-5 所示。

(2)垂直綠軸串聯各簇群單元之街道外庭與橫向之綠化內庭。

(3)基地南側應適當設置端口綠地。

(4)空間上可保留中央主軸空間之形式。



圖 4-5 都市設計開放空間系統示意圖

3.建築物使用類型及量體

(1)鼓勵規劃為內向社區中庭式南北向透天住宅為主。

(2)鼓勵規劃為整體規劃之環保節能之太陽能屋頂社區。

(3)水塔、空調及變電箱等外露設施物，應適當做遮蔽，避免暴露於公共視野。

伍、劃定更新單元或其劃定基準

(一)更新單元劃定原則

本計畫逕行指定之都市更新單元，其範圍主要依據以下原則劃定之。

1. 整體更新再造，創造地區發展活力

由於此區建築物窳陋，亟需透過整體更新重建，賦予新的發展活力，創造新的空間品質，帶動周邊地區發展。

2. 公共衛生及實質環境品質改善

為避免傳染病的蔓延及擴散及公共空間遭私人佔用，而引發公共衛生及安全問題，應有效清理公共環境，提昇公共環境品質。

3. 促進地區生活及防災機能

改善社區公共及居住環境，提昇地區生活及防災機能，避免公共危險發生。

(二)申請都市更新事業之範圍規範

本計畫範圍內劃設之更新單元，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。

(三)更新單元劃定

本計畫指定劃設一處更新單元，即大同平價住宅更新單元，透過先期規劃評估，顯示該更新單元具有更新之迫切性及可行性。

1. 劃定原因

本更新地區周圍已屬開發成熟之住宅環境，僅大同平價住宅內建築結構明顯老舊、環境髒亂有待更新，故僅以大同平價住宅範圍為更新單元。

2. 劃定範圍

更新單元範圍與更新地區之範圍相同，更新單元劃設範圍為位在安昌街 106 巷 12 弄以南至安昌街 106 巷 23 弄以北之平價住宅範圍，更新單元面積約占 13,607 m²，如圖 1-1。

更新單元座落於安南區長和段共計 262 筆土地，土地所有權人為臺南市，管理機關為臺南市政府，如圖 2-1 所示。

3. 執行策略建議

本更新單元宜採重建作為更新事業處理方式，實施者得以權利變換為實施方式進行更新。因土地權屬全部為公有地，未來得配合更新重建後，考量原住戶安置。因此，得依都市更新條例第 9 條規定，由臺南市政府委託民間更新事業機構實施更新事業。惟為增加民間更新事業機構投入更新工作之意願，市府仍需優先處理現住戶安置問題，不能單獨期望民間更新事業機構處理現住戶問題，以加速處理流程。為增加民間更新事業機構投資意願，臺南市政府於辦理甄選更新事業機構為本更新事業之實施者時，除一般甄選條件要求外，尚需就本更新單元範圍內之現住戶安置搬遷補償費額度、權利變換分配意願表示(即更新後分配房地面積)、公共設施及公共空間興建等涉及市府與開發商之間權利義務關係，納入甄選文件中，以利民間更新機構評估投資開發可行性。

本更新單元未來如無法順利甄選民間更新事業機構，則得依都市更新條例第 9 條規定，改由臺南市政府作為本更新事業之實施者，無需再變更本都市更新計畫。

陸、其他表明事項

一、都市更新建築容積獎勵之核算基準

本計畫區內採重建方式實施之都市更新事業，其建築容積獎勵之核算，應依表 6-1 規定辦理。

二、都市更新事業計畫審查作業規範

本計畫區內指定之更新單元建築基地，應經本市都市更新審議委員會審議通過後，如涉及都市設計部分，需經都市設計審議委員會審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

表 6-1 都市更新建築容積獎勵核算基準表

條文編號	條文內容
第一條	<p>都市更新單元之總樓地板面積計算公式如下：$F=F_0+F_1+F_2+F_3+F_4$。</p> <p>前項公式之定義如下：</p> <p>一、F：更新單元之總樓地板面積。</p> <p>二、F_0：法定容積，係指都市計畫規定之法定容積率乘土地面積所得之積數。</p> <p>三、F_1：免計容積部分，其項目包括：</p> <p>(一)依都市更新條例第四十四條第一項第三款及本要點第二條所訂之公益設施的樓地板面積。</p> <p>(二)依建築技術規則等相關法規所規定免計容積樓地板面積部分，但地下停車空間不予計入。</p> <p>四、F_2：建築容積移轉所增加或減少之樓地板面積。</p> <p>五、F_3：都市更新建築容積獎勵，係依都市更新條例第四十四條第一項第一款、第二款、第三款、第五款及都市更新建築容積獎勵辦法之建築容積獎勵。</p> <p>六、F_4：依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令規定申請建築容積獎勵之樓地板面積。並應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得與 F_3 之項目重複。</p>
第二條	<p>免計容積之公益設施項目如下：</p> <p>一、區民活動中心或里民活動中心。</p> <p>二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。</p> <p>三、青少年、兒童、勞工、老人活動等之社會福利設施。</p> <p>四、廣場、綠地等供公眾使用之設施。</p> <p>五、大眾運輸場站設施及設備空間。</p> <p>六、其他公益設施經都市更新審議委員會同意者。</p> <p>前項公益設施之樓地板面積或其集中留設之面積應在一百平方公尺以上。更新後提供之公益設施，其產權應捐贈本市，由市府相關機關管理或依據「臺南市市有財產管理自治條例」規定辦理。</p>
第三條	<p>都市更新建築容積獎勵上限，申請者得就下列二款擇一適用：</p> <p>一、該建築基地○·五倍的法定容積。</p> <p>二、該建築基地○·三倍法定容積再加其原建築容積高於法定容積部分之和。</p> <p>建築容積獎勵計算公式如下：$F_3=V_1+V_2+V_3+V_4$</p> <p>前項公式項目定義如下：</p> <p>一、V_1：係指都市更新條例第四十四條第一項第一款規定之獎勵容積，即原建築容積減法定容積之差。其相關規定如下：</p> <p>(一)原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。</p> <p>(二)使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築非容積部分樓地板(包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等)認定之。</p> <p>(三)採用第一項第一款之獎勵容積上限計算方式者，V_1 為零。</p> <p>二、V_2：係指都市更新條例第四十四條第一項第五款規定之獎勵容積，計算公式為 $V_2=P \times (A-A_1)$。其相關規定如下：</p> <p>(一)本款獎勵僅適用於更新後實際作為居住使用之部分，應符合都市更新建築</p>

容積獎勵辦法第五條規定，且獎勵後每人平均容積不得大於本市之平均樓地板面積。

(二)P：係指經權利變換估算，分配單元的居住室內容積低於本市居住樓地板積平均水準之總戶數。P值應超過於更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數的二分之一。

(三)A：係指本市平均每戶居住樓地板面積之水準。以最近一次行政院主計處公布之「臺閩地區戶口及住宅普查」或「臺閩地區人口及居住調查報告」中，本市平均每戶居住樓地板面積為準。

(四)A1：係指經權利變換後，原土地及建築物所有權人分配容積低於A值者之平均容積值。

三、V3：係指都市更新條例第四十四條第一項第三款規定之獎勵容積。其相關規定如下：

(一)自本府公告更新地區之日起六年內，申請辦理都市更新事業概要者，給予適當之建築容積獎勵。

(二)第一年至第三年給予法定容積百分之五之獎勵容積，第四年至第六年給予法定容積百分之三之獎勵容積。

四、V4：係指都市更新條例第四十四條第一項第五款規定之獎勵容積，計算公式為 $V4=B1+B2+B3$ 。其相關規定如下：

(一)B1：係指考量更新單元整體規劃設計之獎勵容積。

1.建築量體、色彩與環境協調並呈現地方特色者給予法定容積百分之五以內之獎勵。

2.留設供公眾使用之開放空間及停車獎勵，其獎勵額度依其它綜合設計相關法規計算，且上限不得超過法定容積之百分之十五。

3.保存具紀念性或藝術價值之建築物，得就保存部分樓地板面積給予獎勵，其整建維護所需經費得核算相當之獎勵容積。

(二)B2：係指考量地區環境狀況之獎勵容積，並以都市更新事業計畫對更新單元內外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者為限。其獎勵容積之計算為下列各項措施所需成本除以單位容積價值，單位容積價值係等於單位售價減單位營建成本減單位管銷費用之差，並應研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據。

1.公益設施捐贈本市者，其建築成本。

2.協助開闢或改善都市計畫公共設施所需工程及拆遷安置經費。

3.認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化等相關經費。

4.以連鎖開發方式提供古蹟、歷史建物或街區之整建維護或防災設施等所需之經費。

(三)B3：係指處理占有他人土地之舊違章建築戶所給予之獎勵容積，舊違章建築之認定應依本市相關法規認定為準。其計算方式為實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積，及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積(每戶安置樓地板面積不得超過本市平均每戶居住樓地板面積)。