

# 臺南市赤崁舊市區都市更新規劃案

- 一、時間：2008年7月17日 15:00
- 二、地點：台北市松山區南京東路五段102號9樓（都市更新專案管理辦公室）
- 三、主持人：陳金令理事長
- 四、出席人員：
- (一)專家學者：錢學陶教授、黃健二教授、莊孟翰教授、林旺根顧問、及戚雅各建築師。
- (二)營建署都市更新組：柯茂榮技正
- (三)臺南市政府：謝文娟科長
- (四)規劃團隊：新見國際設計規劃顧問有限公司 蘇崇明先生
- 五、會議紀錄：

## (一)、會議結論

更新計畫整體策略及定位：

1. 建議將台南市目前正在進行相關重要計畫在圖面上標出來，以有效整合資源。目前容積在房地產市場價值不高，要如何操作成功才是關鍵。因為整建維護都是在花錢，與重建在性質上不一樣，不宜劃成同一更新單元。
2. 在歷史街區整建維護必須思考如何引進機能活力，讓活動不會衰退。包括街道景觀、開放空間、如何塑造魅力，而最後才是思考拆除重建。
3. 有關整建維護可參考三峽或迪化街的案例在這邊做風格管制、風貌保存、原樣重建，然後容積移轉到台南其他同一都市計畫區，時間就不設限制，在目前房地產需求沒那麼大、阻力沒那麼大時候，透過細部計畫或更新計畫進行，以等待不動產市場時機。

## (二)、後續辦理及具體建議事項

1. 更新單元劃定基準需明確指出單元權屬、面積等相關基礎資料，後續都市設計準則構想也應提出說明。權屬需要全部調查出來，權利者是誰，誰來實施，財務永續很重要。
2. 解決違建問題可能需採重建方式，重建時候提供獎勵容積以增加解決誘因。
3. 以台北縣目前來講，容移不是法定要求，所以他就不是事業計畫裡面的必要負擔，並不是部分同意就可以全部容移，其權利是屬於個別權利，你要去移轉容積時，沒有全部同意，就移不出去。在將來操作時

候會遇到很大問題，公部門必須要創造一個容積移轉制度，去登記有誰要把容積移出來，而市政府要扮演關鍵性中介角色。

4. 這案子是大範圍更新不是小區域問題，歷史文化涉及到全民權益，全台南市市民、文史工作者等意見都是非常重要，建議將來要透過各種管道去蒐集民意。
5. 歷史街區的軟體維護管制如何納入必須加以考慮，要著重策略規劃，尋求中央補助，例如從陸客觀光旅遊方向來思考發展故事包裝的空間劇本，若僅從都市更新可能會面臨沒有房地市場性的問題。