



劃定臺南市北區九六新村更新地區及 訂定都市更新計畫案

| 公開展覽說明會 |

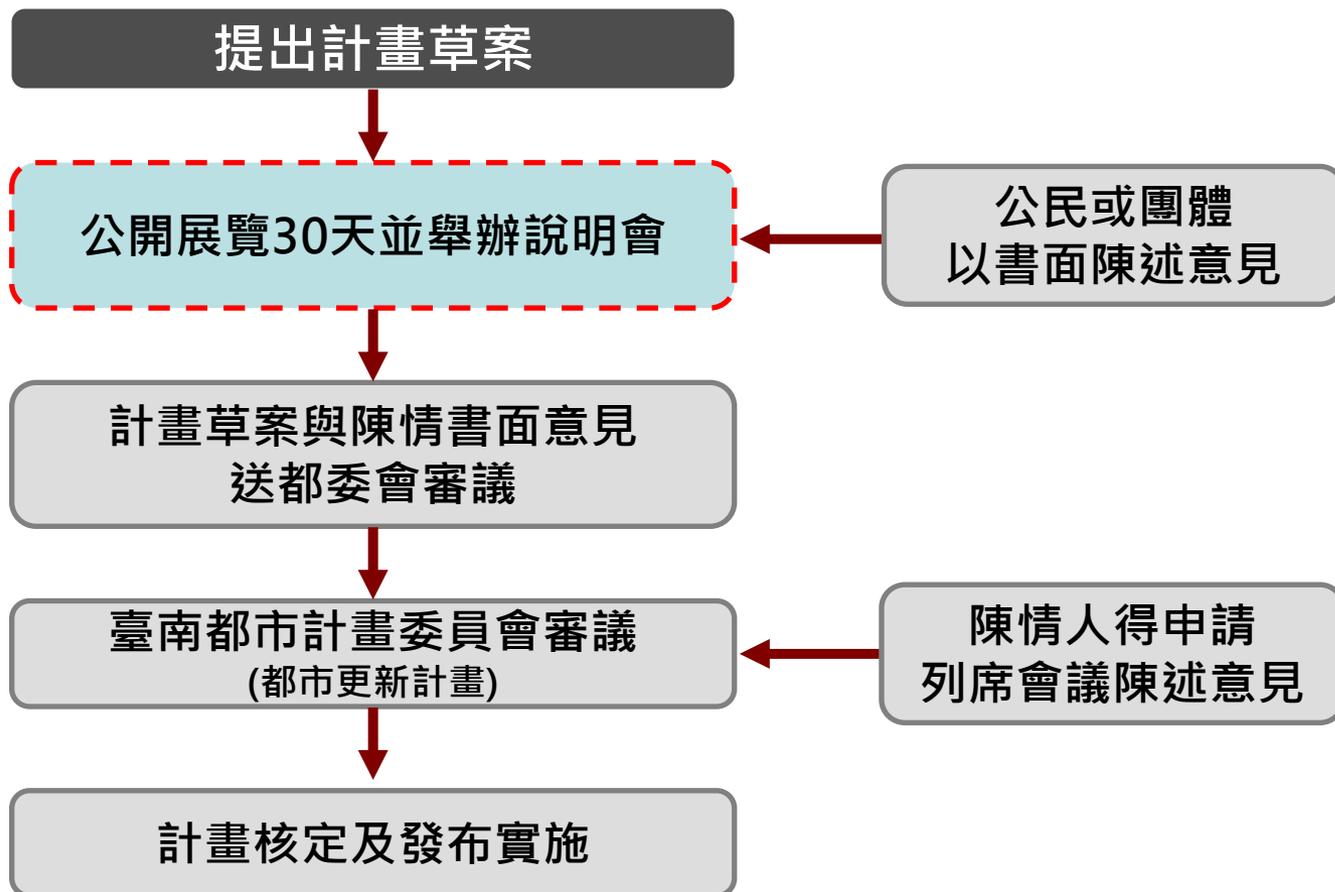
變更機關：臺南市政府都市發展局

公開展覽作業

- 發文日期：中華民國111年10月31日
- 發文字號：府都更字第1110917347A號
- 公告事項：
 - 排定於民國111年11月22日（星期二）上午10時00分假本市北區大興里活動中心舉辦公開說明會。
 - 公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為審議本案之參考。

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	劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案
都市更新計畫法令依據	一、都市更新條例第8條第1項第4款。 二、都市更新條例第9條。
擬定都市更新計畫機關	臺南市政府
本案公開展覽起訖日	民國111年11月3日起30天。

劃定更新地區及擬訂更新計畫办理流程



計畫範圍與緣起

• 基地位置：

- 臺南市北區大興里
- 延平國中東側、和緯路以南

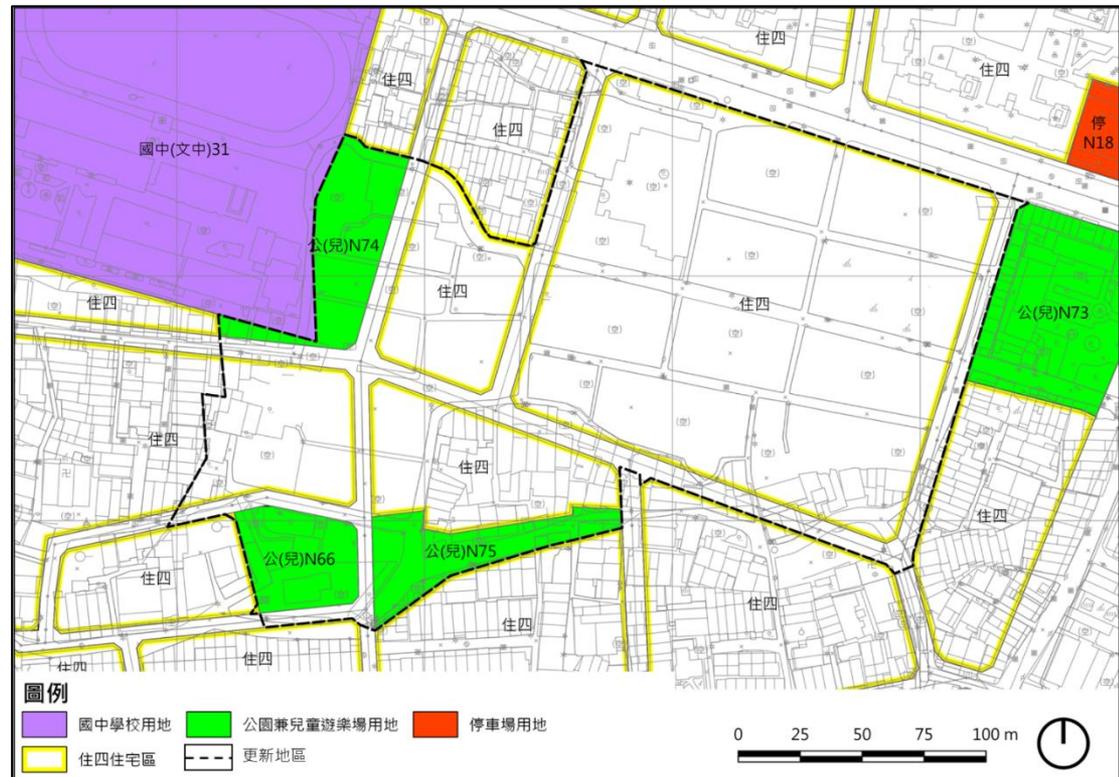
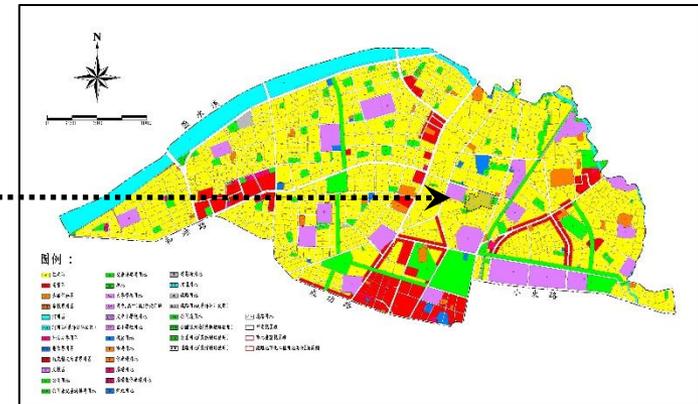
• 計畫範圍：

- 九六新村地區：
 - 西至延平國中
 - 北以和緯路一段為界
 - 東、南界止於九六新村國有地地籍範圍

- 面積：約4.82公頃

• 計畫緣起：

- 整體開發未能落實，公共設施多未開闢，眷村改建土地長期閒置
- 因應市府公宅政策需求，採都市更新方式再開發，並配合辦理都市計畫變更



九六新村更新地區整體規劃範圍與歷程

• 97年-臺南市未改建眷村土地整體規劃專案

– 臺南市政府與國防部指定9處眷村簽訂協議書

- 透過整體規劃開發，達成公共設施用地增加、軍方土地價值不減、整體環境品質提升之目的
- 建議變更九六新村部份「住宅區」為商業區，配合調整公設及道路系統，以市地重劃方式開闢。

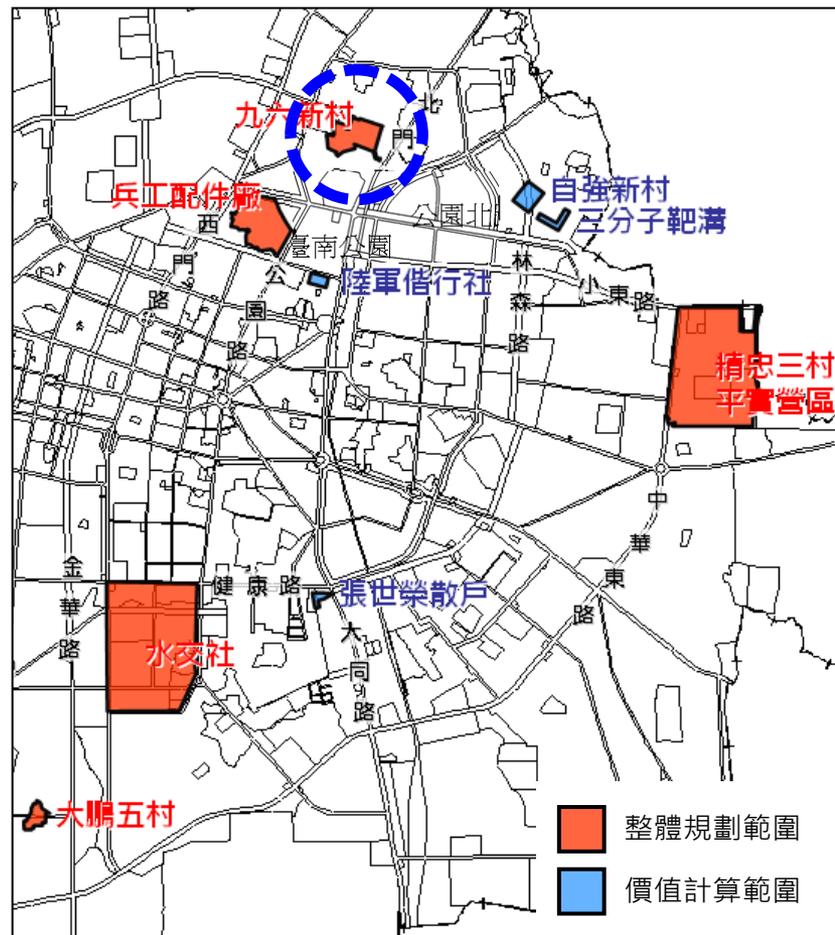
• 98年-變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案

– 九六新村暫予保留，應經地政機關評估重劃可行並研擬重劃計畫書後，辦理發布實施。

- 本府地政局未於內政部都委員所訂期限(105.6.3)完成市地重劃計畫書審，依規定維持原計畫。



九六新村暫予保留計畫草案

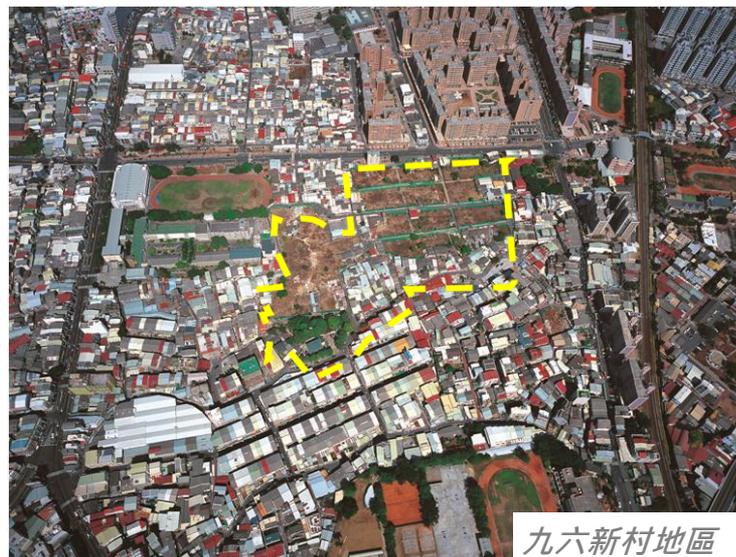


未改建眷村整體規劃專案範圍

背景說明

• 108年-國防部推動眷村土地活化，與本府達成實施都更計畫委託代辦協議

- 委託本府辦理自強新村、九六新村及大鵬五村**公辦都更規劃與招商**
- 個案單獨計算財務平衡；如涉及都市計畫變更及擬定細部計畫，由本府配合辦理
- 本案以99年九六新村變更案範圍為主，劃定都市更新地區、擬定都市更新計畫併配合辦理都市計畫變更



九六新村地區

國防部政治作戰局列管臺南市北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村眷村土地實施都市更新計畫委託代辦協議書

洽辦機關：國防部政治作戰局
代辦機關：臺南市政府都市發展局
中華民國 108 年 月

都市更新計畫範圍

- 以九六新村整體規劃範圍為主，納入部分配合調整之公共設施用地
 - 依「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案」及「變更台南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留案)」規劃九六新村範圍為主
 - 配合道路系統調整，納入「公(兒)N66」及周邊計畫道路範圍
 - 計畫範圍西側以國產署管理延平段1169-169土地界線為界
 - NH-100-8M計畫道路未涉及變更，不納入更新地區



九六新村暫予保留計畫草案範圍



本計畫範圍

現行都市計畫

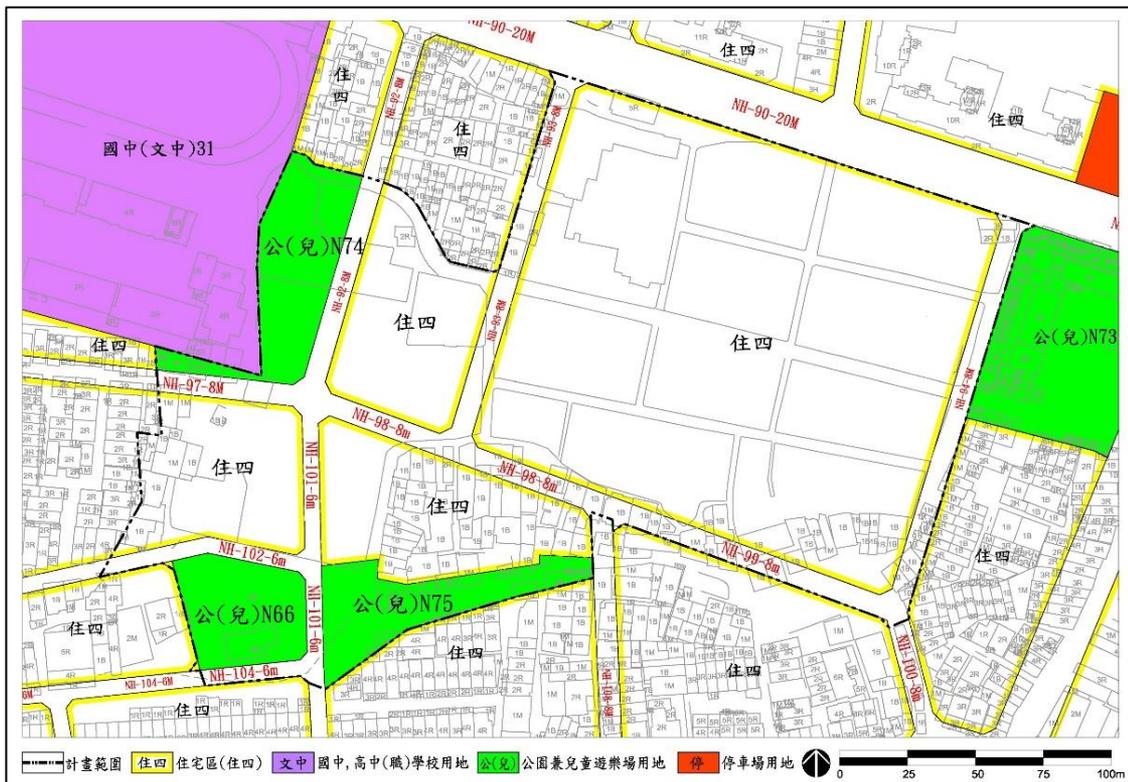
● 變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案(108.11發布實施)

- 計畫年期：民國115年
- 計畫人口：177,050人
- 計畫面積：985.49公頃

● 變更範圍現行計畫

- 「住四」住宅區3.53公頃，占總面積73.4%
- 公共設施1.29公頃，占總面積26.6%

- 公園兼兒童遊樂場用地
- 道路用地



項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	住四住宅區	3.53	73.30
	小計	3.53	73.30
公共設施用地	道路用地	0.68	14.05
	公園兼兒童遊樂場用地	0.61	12.65
	小計	1.29	26.70
合計		4.82	100.00

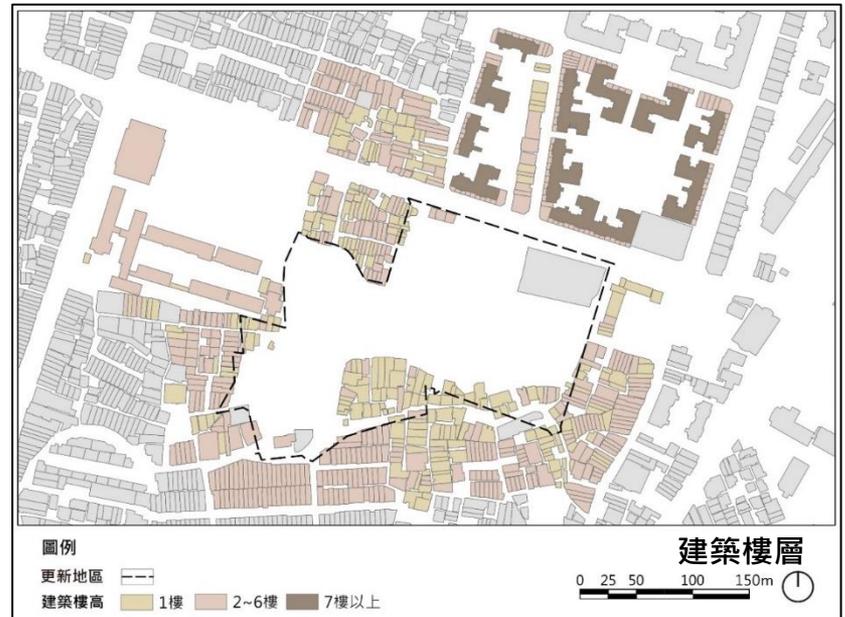
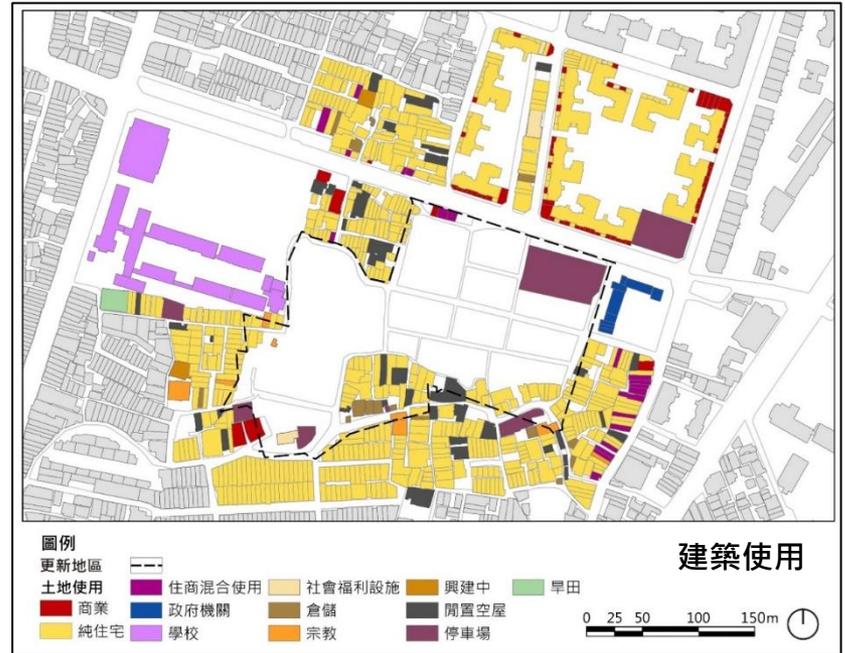
更新地區土地使用現況



建築物使用現況

• 更新地區內建築多為住宅使用

- 眷村改建土地眷舍多已拆除騰空
- 騰空之眷村改建土地為空地及臨時停車場使用
- 更新地區內國有財產署經管及周邊土地建築以低樓層住宅為主，結構多為磚造與鋼筋混凝土造



交通系統概況

• 聯外道路

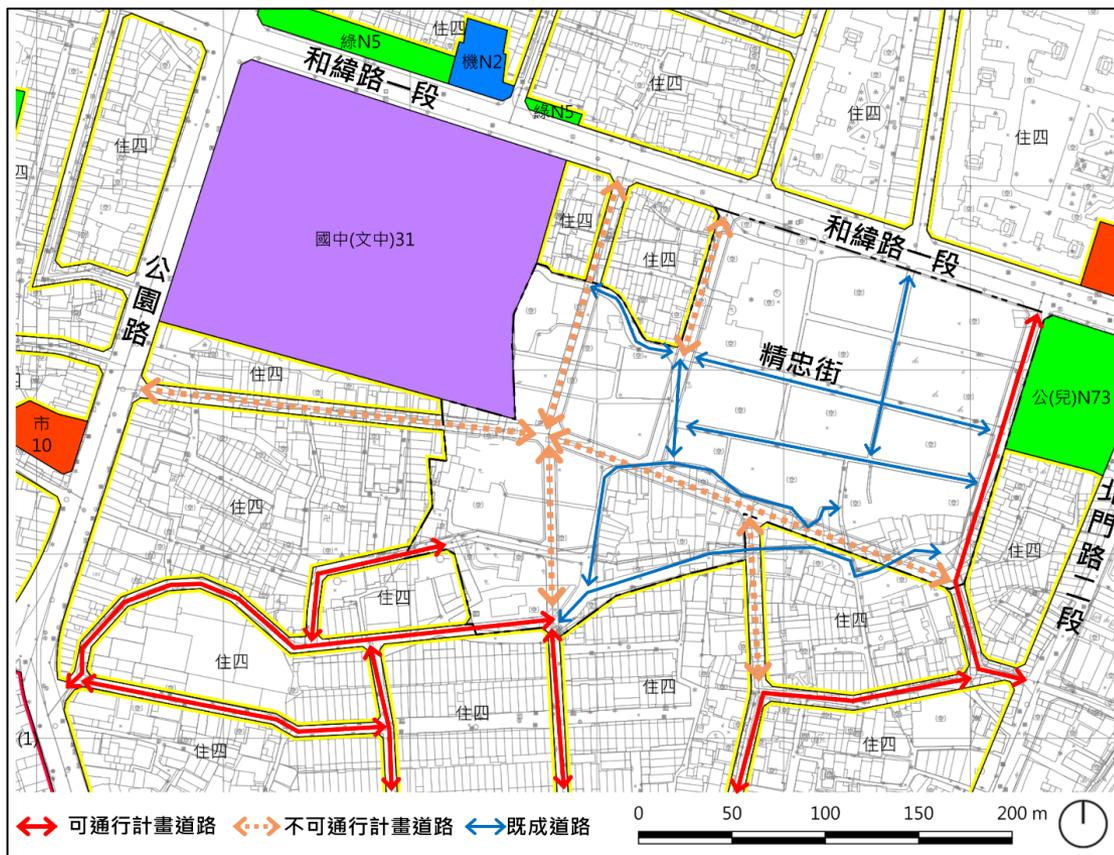
- 和緯路一段、北門路二段為都市計畫聯外道路

• 既成道路

- 更新地區內計畫道路皆未開闢，出入依賴4~6公尺寬既成道路

• 現行計畫道路

- 更新地區內計畫道路寬度 < 8公尺，且皆未開闢，不利串聯既有聚落與和緯路一段出入動線，並負擔眷改土地更新後交通需求



道路名稱	道路種類	道路寬度(m)	開闢情形
和緯路一段	計畫道路	20	已開闢
北門路二段	計畫道路	20	部分開闢
精忠街	既成道路	6	-
精忠街25巷、28巷	計畫道路	8	部分開闢
公園路634巷	計畫道路	6	部分開闢
北門路二段247巷	計畫道路	8	未開闢

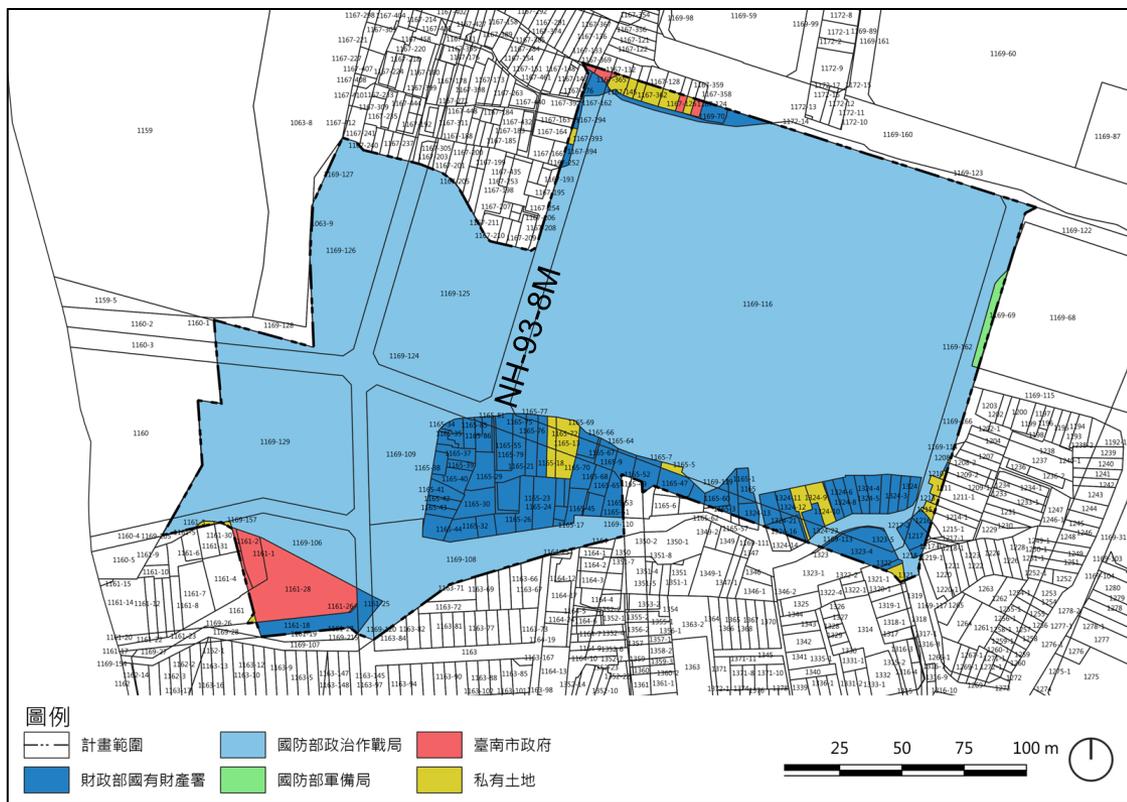
地籍權屬概況

• 產權分布說明

- 國防部管理國有土地為主
- 國產署管理國有土地集中於計畫區南側
- 區內私有土地零星分布於「NH-93-8M」計畫道路以東

• 土地權屬現況

- 公有土地98.23%
 - 國防部管理土地：84.25%
 - 國產署管理土地：11.60%
 - 臺南市政府管理土地：2.38%
- 私有土地1.77%



權屬		面積(m ²)	比率(%)
中華民國	財政部國有財產署	5,588	11.60%
	國防部政治作戰局	40,474	84.01%
	國防部軍備局	119	0.24%
	小計	46,180	95.85%
臺南市政府	臺南市政府	1,146	2.38%
小計		47,326	98.23%
私人		853	1.77%
總計		48,179	100.0%

建物權屬概況

• 公有建物

- 一處公有建築物，現為大興里活動中心

• 私有建物

- 4筆已登記私有建築物，樓高1~4層樓，結構為磚造或鋼筋混凝土造
- 現況皆屬透天住宅

• 未登記建物

- 更新地區內多數建物皆未辦理保存登記
- 主要分布於更新地區南側，與現有聚落臨接地帶



類別	所有權人	管理機關	建號	建築面積 (m ²)	占更新地區建物面積 (%)
公有	臺南市政府	臺南市政府	7857	257.80	40.63
私有	私人		1440	48.47	7.64
			6421	52.24	8.23
			7851	137.53	21.68
			7852	138.52	21.83
合計				634.56	100.00

更新地區發展目標與策略

• 發展目標：

- 眷改土地結合都市發展作有計畫利用
- 滿足眷改土地活化需求
- 提升善區內公共設施服務水準

• 更新策略：

- 公辦都更招商，加速土地活化與提供公益設施
- 檢討公共設施配置，提高可及性與使用率
- 配合都市計畫變更，改善交通並縫合新舊社區



實質再發展概要

• 土地利用計畫構想

- 以交通動線與住商機能延伸串連等方式，調整更新地區內道路系統，並整併既有開放空間擴大休閒生活空間需求，改善整體環境並促進公有土地再發展

• 公共設施改善構想

- 配合變更都市計畫，重新配置，整併擴大開放空間，提高更新地區環境品質

• 交通運輸系統改善構想

- 建議增劃南北向道路連接和緯路一段，作為更新地區主要出入與聯外動線



防災、救災空間構想

• 避難及救災動線

- 北門路二段及和緯路一段為緊急避難道路
- 以調整後道路系統指定救災動線

• 防災避難空間

- 範圍內公(兒)用地、停車場用地與鄰近之公(兒)N73為臨時避難場所
- 「公1」臺南公園為臨時收容場所
- 「文中31」延平國中為中長期收容場所



臨時避難場所	臨時收容場所	中、長期收容場所
公(兒)N66、公(兒)N73、公(兒)N74、停N23	公1(臺南公園)	文中31(延平國中)

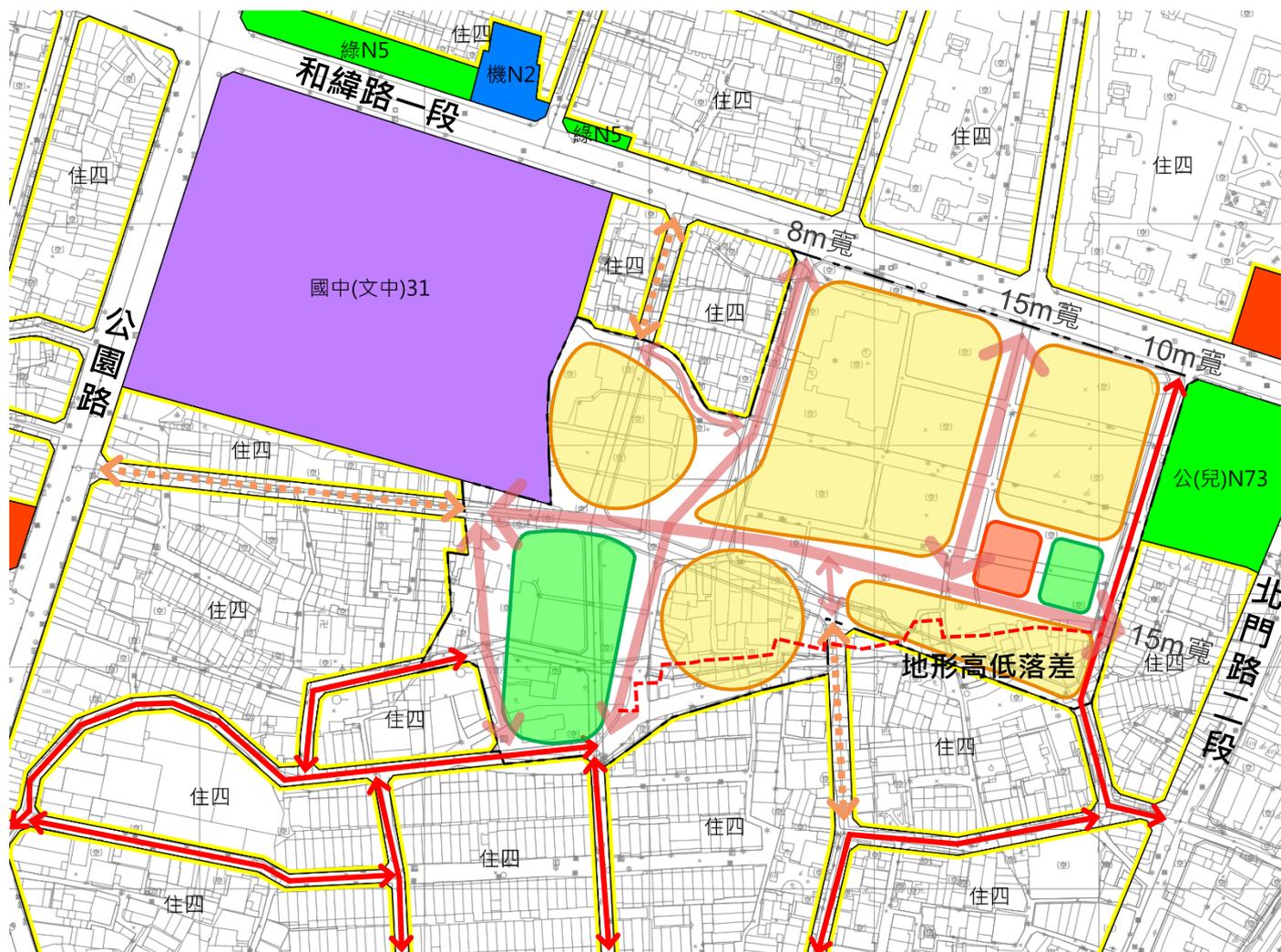
• 指揮中心及醫療據點

- 以北區區公所救災指揮中心
- 計畫範圍周邊1,500公尺內有1處醫療中心與2處地區醫院



都市計畫檢討構想

- 因應地形落差，**調整計畫道路路線**，並強化和緯路與社區交通串連
- 結合既有活動中心，**整併擴大公(兒)N66面積**，提升社區綠意與休憩效益
- 住宅街廓重新規劃配置，增加公共設施並指定開發方式，落實地區再發展定位。



- ↔ 道路調整構想
- ↔ 不可通行計畫道路
- ↔ 可通行計畫道路
- ↔ 既成道路系統



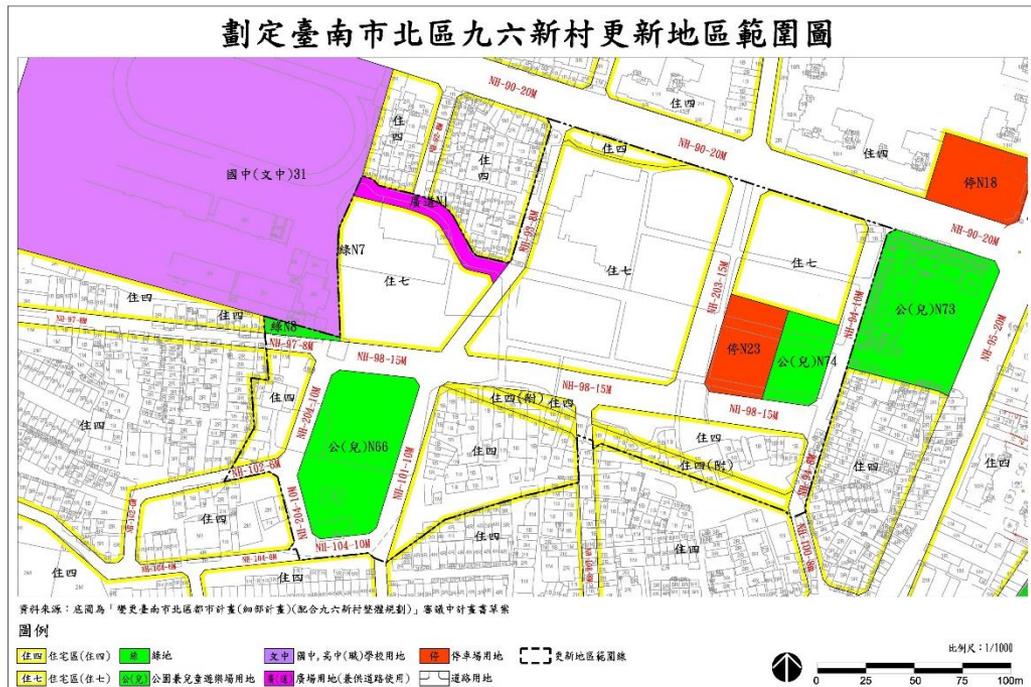
更新地區劃定之必要性與預期效益

劃定策略性更新地區之必要性

- 調整公共設施，完善道路與開放空間系統服務品質。
- 改善舊有眷村環境，提升居住品質
- 配合公有土地再發展，提供公營住宅保障居住權益。
- 公有地管理機關同意，以都市更新方式活化公有土地並改善整體環境。

預期效益

- 加速開闢公共設施，改善居住環境
 - 引導都更事業捐贈都市更新發展基金，取得公共設施開闢費用
- 容積獎勵捐贈公益設施，達成居住正義與社會福利政策
 - 透過都市更新容積獎勵項目建議，鼓勵公營住宅及必要公益設施之捐贈。



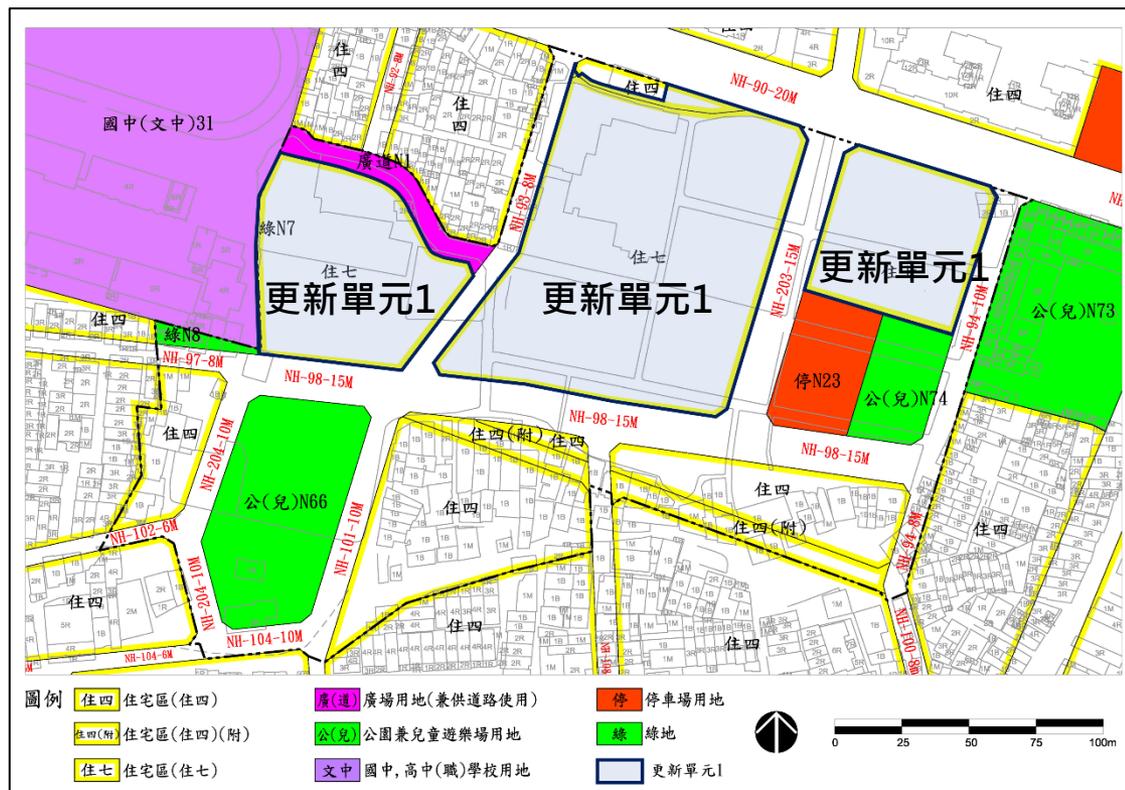
劃定都市更新單元

• 劃定更新單元：更新單元1

- 指定三處「住七」街廓為跨街廓更新單元
- 納入臨接和緯路一段，屬國、市有經管土地之「住四」分區。

• 更新單元劃定基準

- 剩餘街廓依「臺南市都市更新單元劃定基準定」，自行劃定重建之都市更新單元：
 - 完整之計畫街廓
 - 臨接15m寬以上計畫道路，基地面積 $\geq 1,500m^2$
 - 臨接2條8m寬以上計畫道路，基地面積 $\geq 1,000m^2$



開發實施構想

• 開發主體

- 依「都市更新條例」第12條，採自行實施或辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者、同意其他機關（構）自行實施、或同意其他機關（構）辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。

• 開發方式

- 本更新地區都市更新處理方式為「重建」，優先辦理「更新單元1」範圍公辦都市更新招商，剩餘住宅區土地視整合情形另行辦理。



財務計畫概要

• 更新單元1：初步開發規劃

- 配置集合式住宅社區，並於1~2樓裙樓設置店鋪
- 配合市府公營住宅興建計畫，**捐贈公營住宅等公益設施予臺南市政府**
- 捐贈都市更新基金，**供開闢更新地區內外公共設施**

• 更新單元1：投資經費估算

- 包含都市更新重建、公益設施及都市更新基金費用，更新單元1更新事業實施經費**約需85億元**。
- 後續仍依核定之事業計畫及權利變換計畫所載金額為準

更新單元1	
更新單元面積	約1.92公頃
基地使用分區	住四/住七
法定建蔽率	60%
法定容積率	180%/270%
預估申請更新容積獎勵額度	50%
地上興建樓地板面積	約122,000 m ²
地下興建樓地板面積	約40,000 m ²
投資經費估算	約85億元

• 剩餘住宅區：投資經費估算

- 依「臺南市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及相關規定試算，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議後核定內容為準。

計畫年期及實施進度構想

• 更新單元1辦理進度

- 劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫程序、變更都市計畫程序辦理中
- 預計112年完成公辦都更招商，118年完成更新單元1更新事業

• 更新地區內其他住宅區土地

- 依「臺南市都市更新單元劃定基準定」，自行整合劃定更新單元
- 視公私有土地整合進度，另行辦理更新

工作項目	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年
前置作業階段	▨							
劃定策略性更新地區	▨							
變更都市計畫	▨							
公辦都市更新招商		▨						
都市更新事業及權利變換計畫核定			▨					
實施都市更新事業				▨				

相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

• 都市計畫變更

- 都市計畫應配合劃定更新地區及訂定都市更新計畫內容，辦理必要之變更。

• 容積獎勵指導原則

- 建議都市更新事業優先提供公益設施，或提供都市更新發展基金，協助捐贈開闢區內外公共設施之費用。
- 捐贈都市更新基金額度以公共設施目的事業主管機關提供金額為準

• 更新事業審查作業規範

- 建築基地如涉都市設計、環境影響評估、交通影響評估等審議，應經審議機關通過後始得申請相關執照或施工。

• 其他應表明事項

- 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

公民或團體提出陳述意見方式

• 公告公開展覽日期

– 111年11月3日起30天

• 郵寄受理單位

– 公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面略附圖並載明姓名或名稱及地址向本府提出，以供各級都市計畫委員會審議參考。實際參採情形需俟該計畫案審議完成後，依本府公告發布實施內容為準。

– 地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

– 電話：(06)299-1111#8380

– 網址：



都市更新計畫意見書			
受文者：臺南市政府			
主旨：對「劃定臺南市北區九六新村更新地區及訂定都市更新計畫案」公開展覽所提意見，請提供都市更新計畫規劃參考。			
說明			
陳情人及陳情位置	陳情理由	建議變更內容	申請列席 都委會 申請列席 <input type="checkbox"/> 不申請 列席 <input type="checkbox"/>
附圖			
姓名： 電話：			
地址：			
意見書文件方式：(一) 請郵寄至臺南市政府都市發展局（永華市政中心）都市更新科（70801臺南市安平區永華路2段6號） (二) 轉交說明會現場工作人員			
中華民國111年 月 日			



劃定臺南市北區九六新村更新地區及 訂定都市更新計畫案

| 公開展覽說明會 |

簡報結束 敬請指教

主辦單位：臺南市政府都市發展局