

公開展覽

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



臺南市政府
中華民國 111 年 11 月

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	都市更新條例第8條第1項第4款及第9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	
本計畫公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
人民團體對本計畫之反映意見		
本計畫提交市級都市計畫委員會審核結果	臺南市都市計畫委員會 年 月 日第 次會審議通過。	

目 錄

壹、緒論	1-1
一、計畫緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
貳、更新地區範圍	2-1
一、更新地區位置.....	2-1
二、更新地區範圍.....	2-1
參、發展現況	3-1
一、都市計畫情形.....	3-1
二、更新地區內土地及建築物使用現況.....	3-3
三、公共設施.....	3-6
四、交通系統.....	3-7
五、土地權屬概況及建築物權屬概況.....	3-11
六、居民意願.....	3-13
肆、基本目標與策略	4-1
一、發展目標.....	4-1
二、更新策略.....	4-1
伍、實質再發展概要	5-1
一、土地利用計畫構想.....	5-1
二、公共設施改善計畫構想.....	5-1
三、交通運輸系統構想.....	5-1
四、防災、救災空間構想.....	5-2
陸、劃定之必要性與預期效益	6-1
一、劃定之必要性.....	6-1
二、預期效益.....	6-2
柒、都市計畫檢討構想	7-1
一、計畫定位與構想.....	7-1
二、建議都市計畫檢討方向.....	7-1
捌、更新單元劃定基準	8-1
一、劃定更新單元-更新單元1.....	8-1
二、其他住宅區街廓更新單元劃定基準.....	8-2
玖、開發實施構想及財務計畫概要	9-1
一、可優先爭取之容積獎勵.....	9-1
二、初步規劃建築設計方案.....	9-1
三、開發主體.....	9-2
四、開發方式.....	9-2

五、市府分回房地用途	9-2
六、投資經費估算	9-2
拾、計畫年期及實施進度構想	10-1
拾壹、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項	11-1
一、都市計畫變更	11-1
二、都市更新容積獎勵指導原則	11-1
三、都市更新事業審查作業規範	11-1
四、其他應表明事項	11-1
附件一 中央補助辦理都市更新規劃招商案	附 1-1
附件二 中央補助辦理都市更新招商公開評選計畫案	附 2-1
附件三 重大建設認定函	附 3-1
附件四 國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書	附 4-1
附件五 國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書	附 5-1

圖 目 錄

圖 2-1	九六新村更新地區位置示意圖.....	2-1
圖 2-2	九六新村更新地區範圍示意圖.....	2-2
圖 2-3	九六新村更新地區範圍空照示意圖.....	2-2
圖 3-1	現行北區都市計畫細部計畫示意圖.....	3-1
圖 3-2	更新地區現行都市計畫示意圖.....	3-2
圖 3-3	更新地區建物使用現況示意圖.....	3-4
圖 3-4	更新地區建築樓高示意圖.....	3-4
圖 3-5	更新地區建物結構示意圖.....	3-5
圖 3-6	更新地區建物形式示意圖.....	3-5
圖 3-7	九六新村更新地區道路系統示意圖.....	3-8
圖 3-8	九六新村更新地區周邊停車空間供給分布圖.....	3-10
圖 3-9	九六新村更新地區土地權屬分布示意圖.....	3-11
圖 3-10	九六新村更新地區內已登記合法建物分布示意圖.....	3-13
圖 5-1	九六新村更新地區再發展構想示意圖.....	5-1
圖 5-2	九六新村更新地區周邊防災系統計畫示意圖.....	5-3
圖 7-1	更新地區都市計畫檢討構想示意圖.....	7-1
圖 8-1	更新單元 1 範圍示意圖.....	8-1

表 目 錄

表 3-1	更新地區現行土地使用計畫面積表	3-2
表 3-2	更新地區內土地使用分區使用強度規定：	3-2
表 3-3	更新地區內建物使用現況彙整表	3-6
表 3-4	更新地區道路系統綜整表	3-7
表 3-5	更新地區周邊大眾運輸系統路線綜整表	3-8
表 3-6	更新地區周邊路邊停車空間調查結果彙整表	3-9
表 3-7	更新地區周邊路外停車空間調查結果彙整表	3-9
表 3-8	更新地區土地權屬面積綜整表	3-11
表 3-9	更新地區建物權屬綜整表	3-12
表 3-10	更新地區私有土地鄰地協調結果分析	3-13
表 5-1	更新地區周邊避難據點指定一覽表	5-2
表 9-1	更新單元 1 更新事業開發內容及實施費用概算表.....	9-3
表 9-2	更新單元 1 更新事業財務模擬分析表	9-3
表 10-1	更新單元 1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表.....	10-1

壹、緒論

一、計畫緣起

(一) 依臺南市政府與國防部簽訂協議書內容，透過公辦都市更新，解決九六新村地區眷村改建土地市地重劃不可行之替代方案

臺南市北區九六新村位於和緯路一段（NH-90-20M）南側，界於北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）與公園路（3-12-20M）之間，過去為國軍南臺灣重要的眷村社區。民國 94 年與 96 年，國防部政治作戰局及軍備局分別與臺南市政府簽訂「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(94.04)」及「國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業(96.06)」等協議書，並依前述協議展開「臺南市未改建眷村整體規劃專案」，就協議書中載明「透過整體規劃開發手段來建立合作機制，以達成市區公共設施用地增加、軍方土地價值不減、整體環境提升之目的，並創造國防部、臺南市政府及臺南市全體市民等多贏的局面。」為目標，針對原臺南市未改建眷村進行整體規劃。

於協議書的規劃目標下，臺南市政府完成「臺南市未改建眷村土地整體規劃專案（97.06）」成果，依內容於民國 97 年「變更臺南市北區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」中變更九六新村部分住宅區為商業區，報經內政部都市計畫委員會審議後，將九六新村所涉及變更內容列為暫予保留。後於「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、九六新村地區及自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」案中，就九六新村暫予保留部分擬定細部計畫。惟九六新村市地重劃計畫書未審定，爰於 105 年 5 月僅就「變更臺南市北區都市計畫(細部計畫)(兵工配件廠地區、自強新村地區(配合臺南市未改建眷村土地整體規劃專案))」先行發布實施，仍將九六新村所涉變更內容列為暫予保留。後因九六新村眷村整體規劃範圍內國有財產署經管國有地上尚有 100 餘戶之承租及違佔建物，恐影響重劃執行及造成民怨，本府地政主管機關未於內政部都市計畫委員會所訂期限(業經提會展期至民國 105 年 6 月 3 日)前完成市地重劃計畫書審定，爰依內政部都市計畫委員會決議維持原有都市計畫迄今。

(二) 落實眷村土地活化再利用，達成整體發展願景之實現

為推動九六新村範圍眷村改建土地活化利用，國防部政治作戰局與臺南市政府於民國 108 年續簽訂「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土地實施都市更新計畫委託代辦協議書」，委託臺南市政府針對上述地區（北區自強新村、九六新村及南區大鵬五村）辦理公辦都市更新規劃及招商。本案爰依上述協議，針對九六新村進行先期規劃作業後劃定更新地區及訂定都市更新計畫，並配合辦理必要之都市計畫變更，以達成改善九六新村眷村改建土地活化再利用。

九六新村更新地區範圍內土地多為國防部政治作戰局所管理，眷村改建土地範圍內原有眷舍多已拆除完畢。都市更新計畫地區面臨和緯路一段，與北門路二段同俱交通幹道的服務優勢，透過都市計畫變更作業調整更新地區內道路系統與公共設施配置，可多元協助南側現有舊社區與市中心串連的效益，具備公有地更新再發展的公益條件。故本案依都市計畫法及都市更新條例規定，依臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂協議書內容，接續九六新村整體規劃地區之都市更新計畫，配合變更都市計畫，改善更新地區與周邊道路系統銜接，強化新舊空間串連規劃，除有利國防部接續辦理眷村改建土地招商，亦可發揮九六新村公有地再發展的多元公益價值。

（三）配合中央「社會住宅興辦計畫」，提供公營住宅保障居住權益

為解決當前國內住房市場高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺等問題，行政院提出「社會住宅興辦計畫」以擴大政府住宅供給為政策目標；臺南市政府為落實中央政府推動「安心住宅計畫」，依循行政院111年核定之「社會住宅興辦計畫（第二次修正核定本）」計畫指導，本市公營住宅直接興辦戶數以7,000戶為目標，透過公辦都更回饋、政府興建、獎勵民間興辦等方式合併辦理，並持續與中央合作，多管道取得臺南公營住宅。

依據臺南市公營住宅建置規劃，長期供給戶數為10,000戶，而本更新地區位於臺南市公營住宅四大區位布局中之原臺南市及其周邊地區，長期建議供給戶數為7,600戶；本更新地區預計採公辦都市更新事業方式取得公營住宅，以滿足臺南市及周邊地區公營住宅供給量能，提供臺南市民良好的居住環境、改善住宅需求負擔、保障居住權益。

二、法令依據

本都市更新計畫經內政部都市更新推動小組依內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點列管辦理公辦都市更新事業，並依據都市更新條例第8條第1項第4款及第9條擬定都市更新計畫及劃定都市更新地區。

(一) 都市更新條例第 8 條第 1 項第 4 款

本案係為配合本府與國防部簽訂共同開發協議書內容辦理之計畫，符合中央或地方重大建設劃定之策略性都市更新地區。其相關辦理依據如下：

1. 中央補助辦理都市更新規劃招商案：臺南市九六新村更新規劃招商案，業經內政部 109 年 4 月 27 日內授營更字第 10908005933 號函示（附件一），同意補助辦理都市更新規劃招商案。
2. 中央補助辦理都市更新招商公開評選計畫：臺南市九六新村更新招商公開評選計畫案，業經內政部 110 年 11 月 19 日內授營更字第 1101227853 號函示（附件二），同意補助辦理都市更新招商公開評選計畫案。
3. 配合重大發展建設：依據臺南市政府 110 年 11 月 30 日府都更字第 1101050556 號函（附件三），本案已奉准認定為配合重大發展建設需要劃定策略性更新地區，並訂定都市更新計畫。

(二) 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。為滿足本更新計畫發展構想，將配合辦理都市計畫變更。

貳、更新地區範圍

一、更新地區位置

本更新地區坐落於臺南市北區大興里，北側面臨東西向和緯路一段（NH-90-20M），可順暢通達安平區；另透過銜接西門路四段（2-6-30M）、公園路（3-12-20M）、北門路二段（NH-95-20M）等道路系統，亦可快速連通原臺南市中心商業區、主要設施（臺南公園、市立圖書館、321 巷藝術聚落）與交通節點（臺南火車站、臺南轉運站）；加上鄰近延平國中、成功國中、大光國小、開元國小、臺南二中等各級學校，交通便捷、區位優越。更新地區位置詳見圖 2-1。

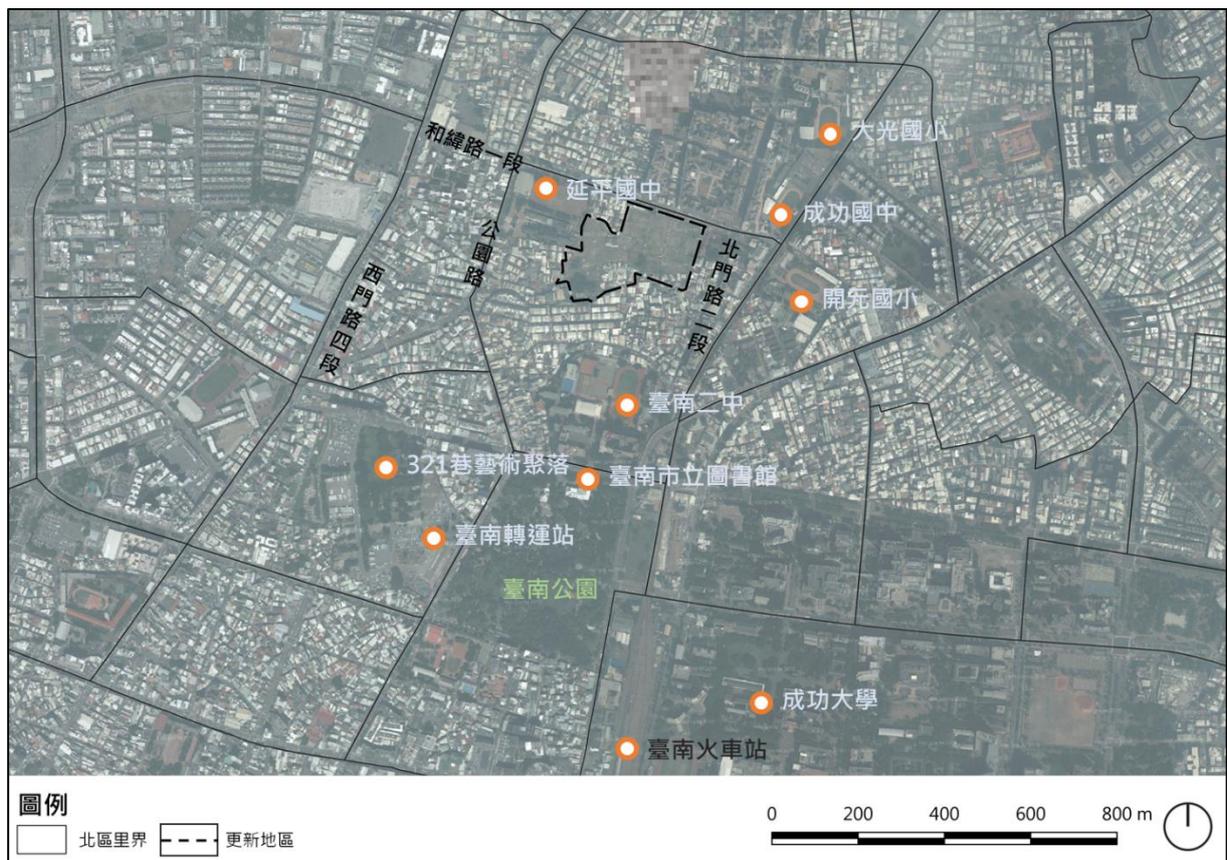


圖 2-1 九六新村更新地區位置示意圖

二、更新地區範圍

本案劃定更新地區係依民國 94 年臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業」（詳附件四）、民國 96 年臺南市政府與國防部軍備局簽訂「國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業」（詳附件五）等合作協議書，及後續「臺南市未改建眷村整體規劃專案」所劃定之九六新村整體規劃範圍為主，並納入市有地（興北公園、大興里活動中心）及西側同筆地號之國有土地後，更新

地區範圍北起和緯路一段 (NH-90-20M)，東至精忠街 28 巷 (NH-94-8M)，西接延平國中及 NH-93-8M 計畫道路，南側止於九六新村整體規劃範圍公有土地邊界。更新地區範圍內土地以公有地為主，面積共計約 4.82 公頃，更新地區範圍詳見圖 2-2、圖 2-3 所示。

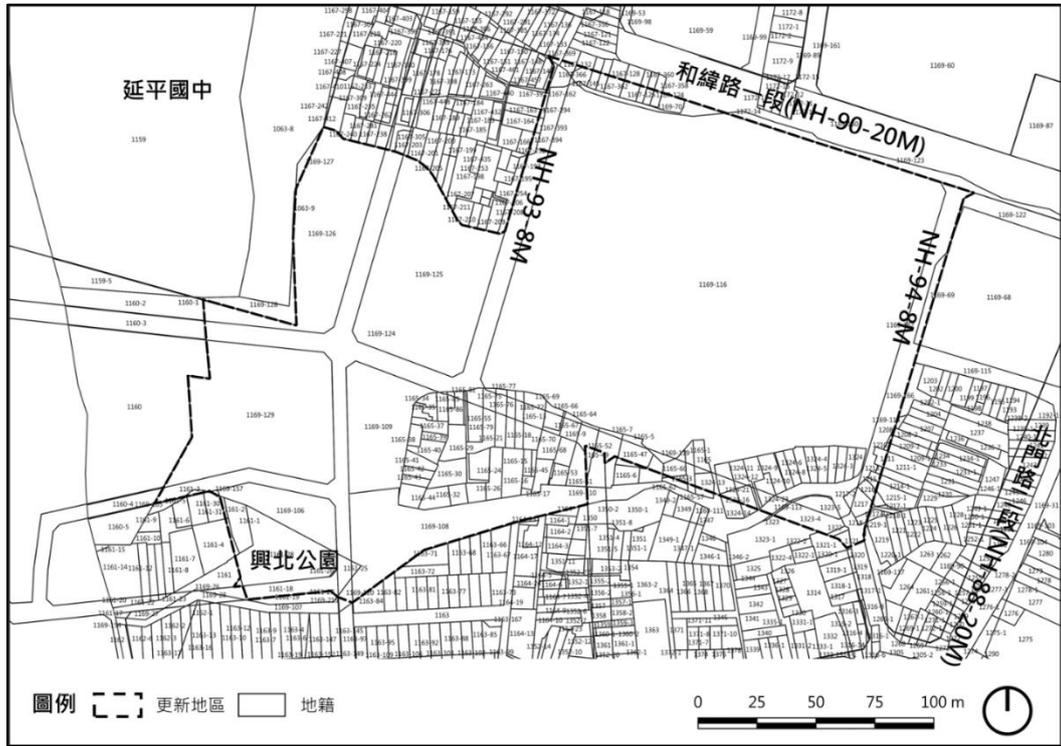


圖 2-2 九六新村更新地區範圍示意圖

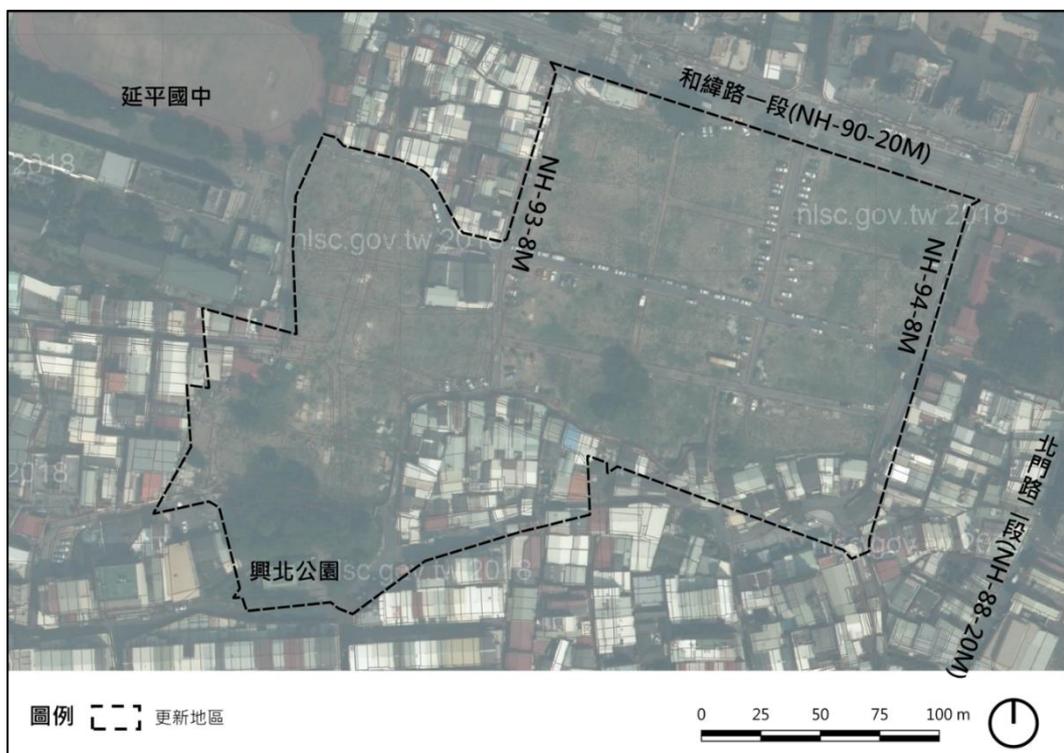
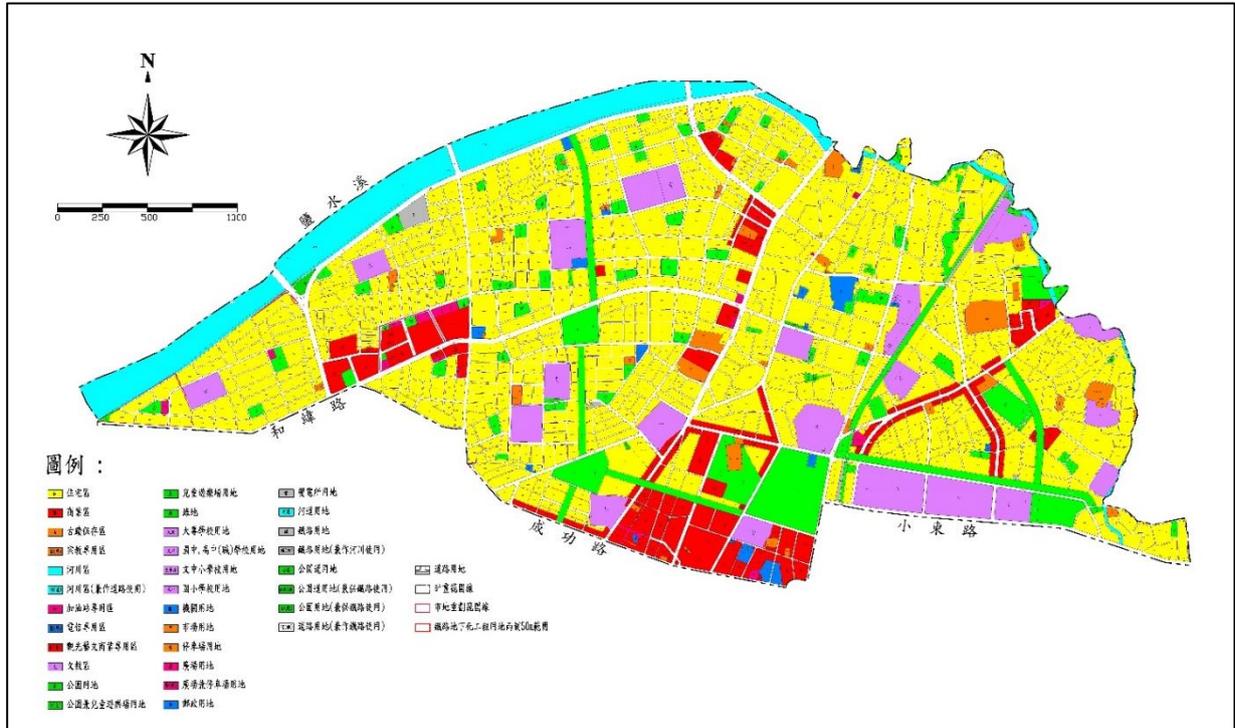


圖 2-3 九六新村更新地區範圍空照示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區現行都市計畫為民國 108 年 11 月 7 日核定實施之「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案」（詳圖 3-1 所示），有關本計畫範圍相關都市計畫內容概述如下：



資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

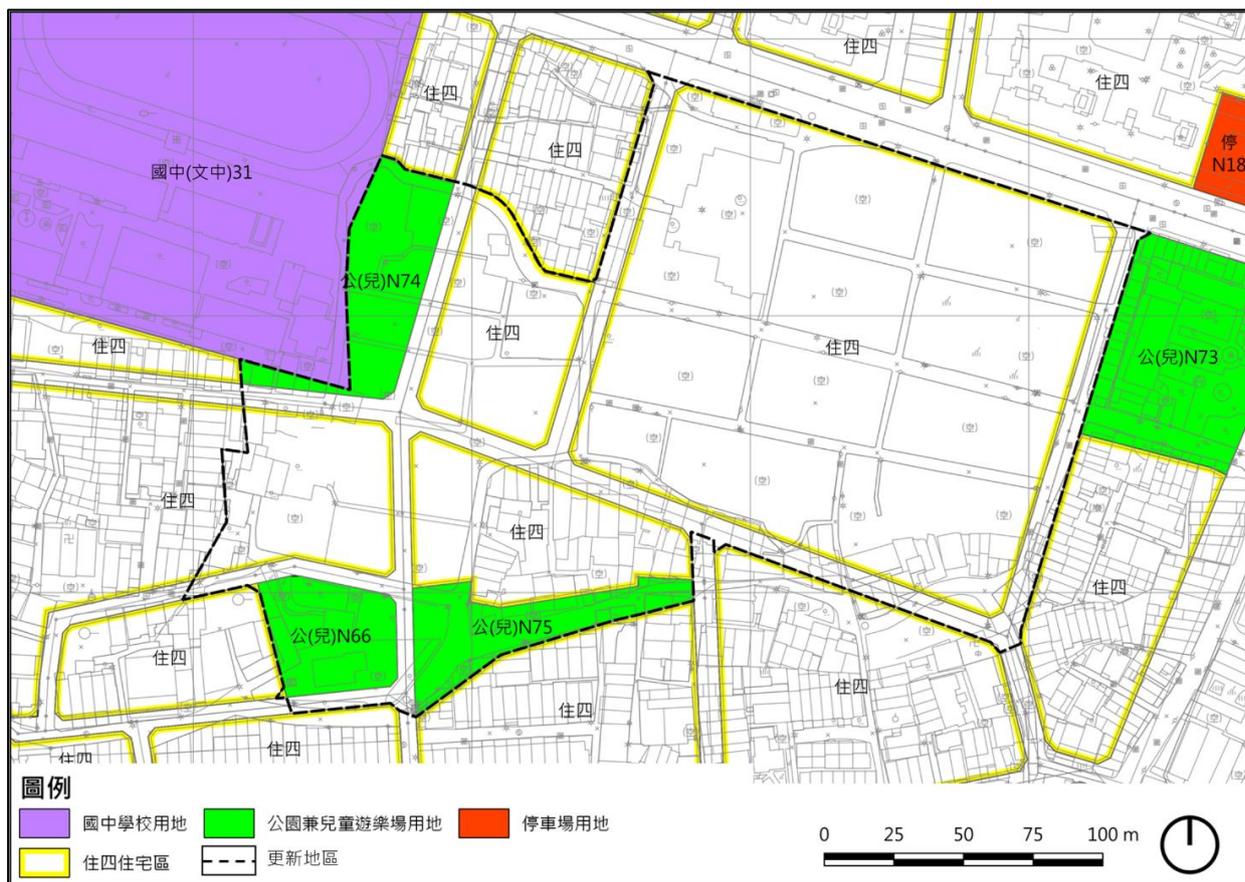
圖 3-1 現行北區都市計畫細部計畫示意圖

（一）土地使用計畫

本更新地區範圍內使用分區皆為「住四」住宅區，面積計 3.53 公頃，佔本計畫 73.3%。

（二）公共設施計畫

本更新地區範圍內有三處公園兼兒童遊樂場用地，分別為公（兒）N66、公（兒）N74、公（兒）N75 三處，面積共計 0.61 公頃，佔本計畫 12.65%；其餘公共設施用地為細部計畫道路用地，面積共計 0.68 公頃，佔本計畫 14.05%。計畫範圍現行都市計畫圖詳圖 3-2，現行土地使用計畫面積表詳表 3-1。



資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

圖 3-2 更新地區現行都市計畫示意圖

表 3-1 更新地區現行土地使用計畫面積表

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

資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

註：表內面積僅供參考，實際面積以實地分割測量面積為準

表 3-2 更新地區內土地使用分區使用強度規定：

項目	建蔽率（%）	容積率（%）
住四住宅區	60	180

資料來源：變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（第二次通盤檢討）案（108年11月）

二、更新地區內土地及建築物使用現況

臺南市北區東半部在日治時期屬於三分子地區，大部分土地為軍事用地，鐵道西側除了臺南第一中學校（今臺南二中）大部分為臺南練兵場，東側則有臺南陸軍射擊場和陸軍病院。戰後，運用原本的軍事用地，興建許多眷村，九六新村因當時為陸軍第 96 軍官兵眷屬居住地，故以此為名，加上後期入住的陸軍 212 師官兵眷屬，共 175 戶。鐵路西側除九六新村外，尚有旭日新村、實踐一村、大道新村、敬軍新村、四知五村等等，現今多已完成眷村改建。

更新地區範圍內眷舍多已拆除並完成土地騰空，現況多為空地、臨時停車場及零星住宅使用，建築使用分布詳圖 3-3，建築物使用現況說明如下：

（一）建築樓高

更新地區內建物高度以 2~5 樓高為主，其中 1 樓平房占總面積達 59.57%，主要分布於更新地區南側；2 樓~5 樓建築占總面積 40.43%，區內建築高度分布詳圖 3-4。

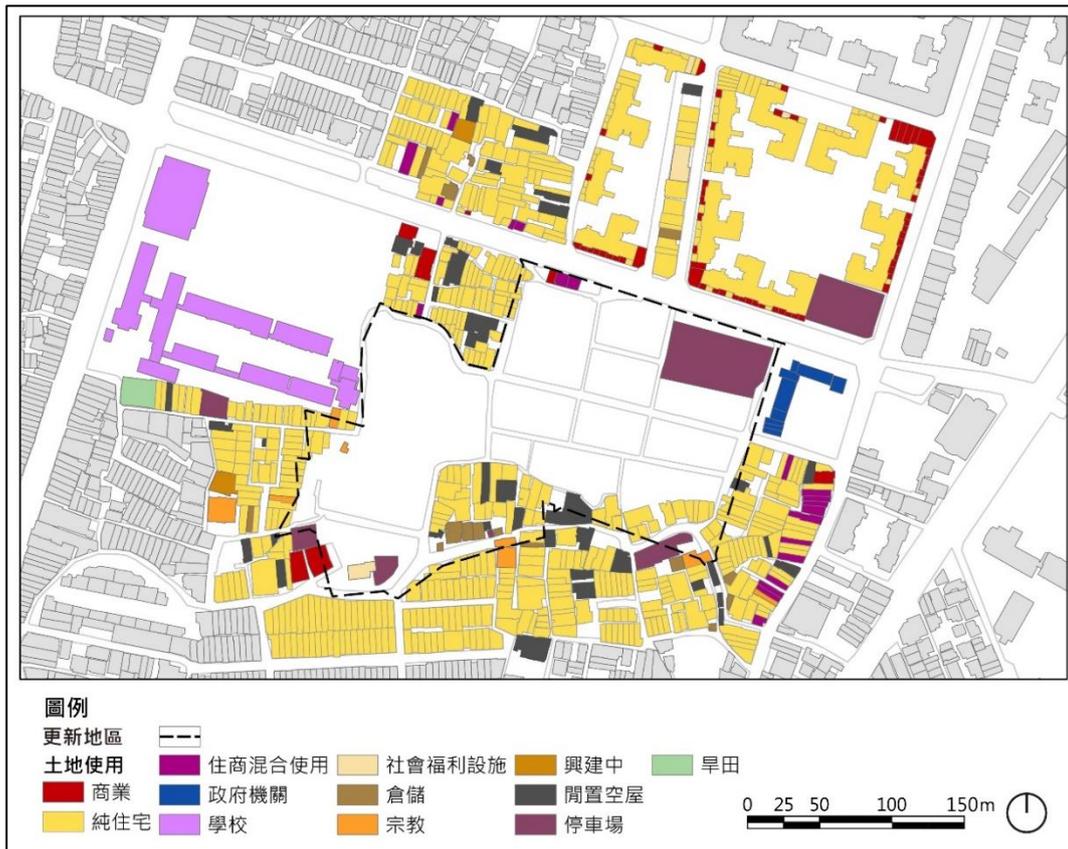
（二）建物結構

更新地區內建物結構以磚造為主，占總面積 58.38%；其次為鋼筋混凝土結構，占總面積 31.32%，與鐵皮臨時建築零星交錯分布，建物結構分布詳圖 3-5。

（三）建物形式

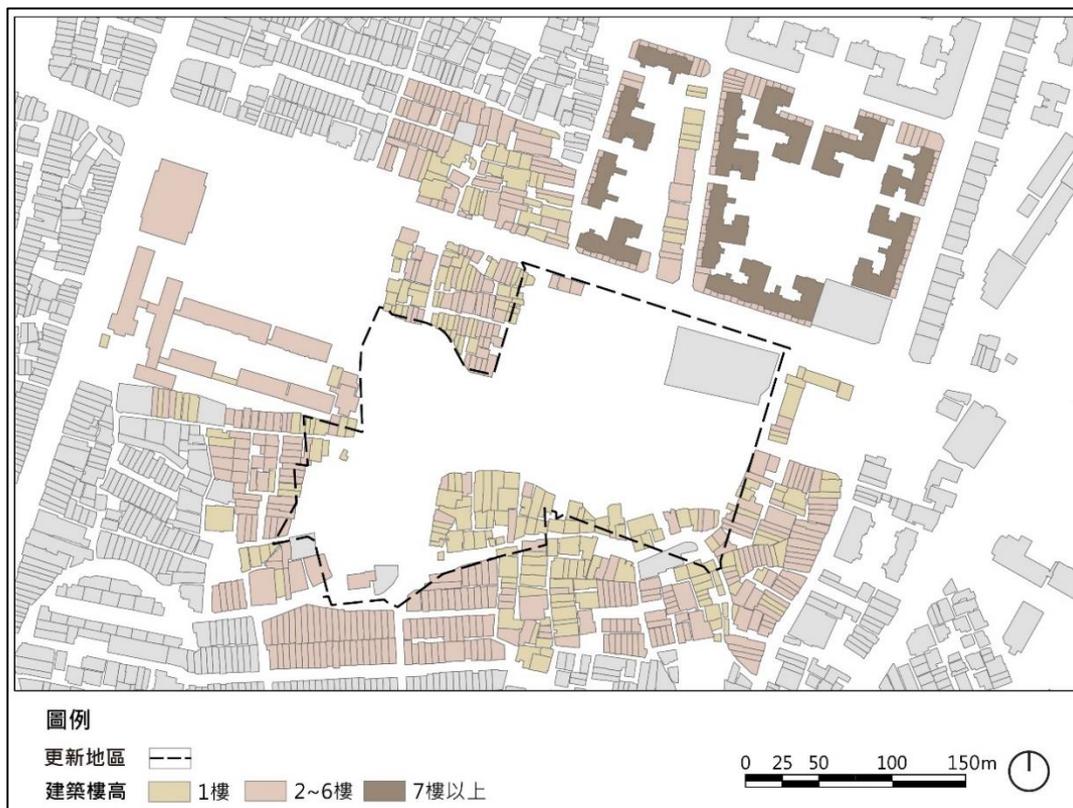
建物形式調查以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，平房為 1 層樓高之建築；透天為 2 層樓以上 6 層樓以下之單戶建築；公寓為 7 樓以下之多戶數建築；大樓為 7 樓以上之建築；公共建築則為政府機關或學校等單位所使用管理之建築。

更新地區範圍內建物型式以平房為主，占總面積 70.11%；其次為透天，占總面積 28.13%；公共建築則占總面積 1.76%，為興北公園內之大興里活動中心，建物形式分布詳圖 3-6。



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-3 更新地區建物使用現況示意圖



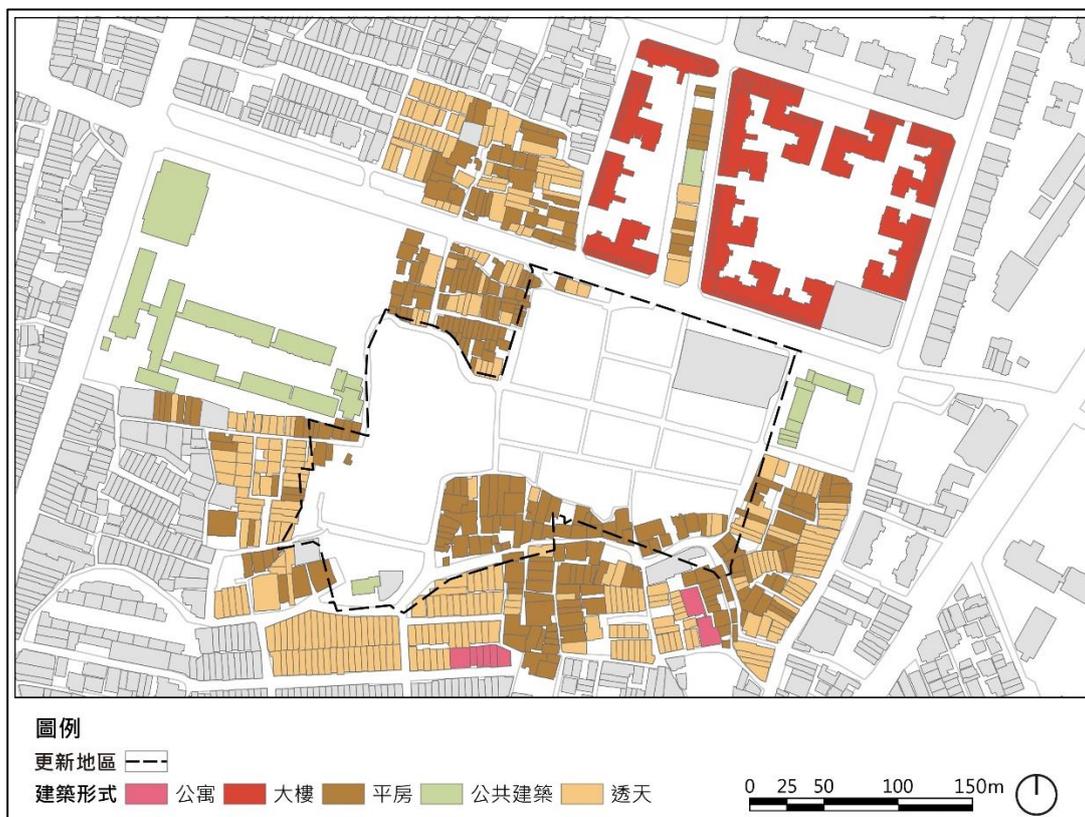
資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-4 更新地區建築樓高示意圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-5 更新地區建物結構示意圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）

圖 3-6 更新地區建物形式示意圖

表 3-3 更新地區內建物使用現況彙整表

類別		面積 (m ²)	百分比 (%)
建物使用類別	商業使用	329.7	3.23
	純住宅使用	7,494.5	73.46
	混合使用住宅	195.8	1.92
	倉儲使用	394.6	3.87
	宗教使用	541.4	5.31
	社會福利設施	179.1	1.76
	停車場	20.4	0.20
	閒置空屋	1,046.7	10.26
	總計	10,202.2	100.00
樓高別	1F	6,077.1	59.57
	2F	2,474.8	24.26
	3F	558.1	5.47
	4F	941.7	9.23
	5F	150.6	1.48
	總計	10,202.2	100.00
構造別	磚造	5,956.0	58.38
	鋼筋混凝土	3,195.4	31.32
	鐵皮	1,050.78	10.30
	總計	10,202.2	100.0
形式別	平房	7,153.3	70.11
	透天	2,869.9	28.13
	公共建築	179.1	1.76
	總計	10,202.2	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國109年9月14日）。

三、公共設施

(一)遊憩型公共設施用地

更新地區內遊憩型公共設施包含「公(兒)N66」、「公(兒)N73」、「公(兒)N74」三處公園兼兒童遊樂場用地，皆分布於計畫範圍西側，其中僅「公(兒)N66」部分開闢，目前為興北公園與大興里活動中心，其餘兩處用地皆有地上物占用情形，且土地皆尚未取得，為國防部政治作戰局管理之眷村改建土地，難以開闢利用。

(二)道路用地

道路用地面積計 0.68 公頃，為 6 至 8 公尺寬計畫道路，除更新地區東側「NH-94-8M」北段及更新地區南側「NH-104-6M」部分開闢外，其餘計畫道路皆未開闢。

四、交通系統

本更新地區北側臨東西向之和緯路一段（NH-90-20M），東側相隔一街廓為南北向之北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M），且以南約一公里處即為臺南火車站，交通區位條件良好。更新地區內交通系統現況說明如下：

（一）道路系統

依據道路特性，將本更新地區內及周邊道路系統分為聯外道路、主要道路及次要道路三種層級。另更新地區內計畫道路未全數開闢，鄰里間通行現透過計畫範圍內外既成道路為主。

更新地區道路綜整表詳表 3-4，交通系統詳見圖 3-7，各層級說明分述如下：

1. 聯外道路

更新地區聯外道路包含北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）以及和緯路一段（NH-90-20M）；北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M）為大致與鐵路平行、貫穿北區之南北向道路，往南可連結大同路（2-5-30M）通往南區，往北延伸至柴頭港溪可連接永康區（北門路三段目前未開闢）；其中和緯路（NH-90-20M、3-23-20M）為臺南市東西向重要道路，往西可由北區通往安平區。

2. 主要道路

更新地區內精忠街連繫北門路二段（NH-88-20M、NH-95-20M），為社區內部連接聯外道路之主要道路。

3. 次要道路

更新地區內北門路二段 247 巷（NH-100-8M）、公園路 634 巷（NH-104-6M）、精忠街 25 與 28 巷（NH-99-8M）等皆為區內互相連通之次要道路。

表 3-4 更新地區道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度 (m)	道路種類	道路編號	開闢情形
聯外道路	和緯路一段	20	計畫道路	NH-90-20M	已開闢
	北門路二段	20	計畫道路	NH-88-20M NH-95-20M	部分開闢
主要道路	精忠街	6	既成道路	-	-
次要道路	精忠街 25 巷、精忠街 28 巷	8	計畫道路	NH-94-8M	部分開闢
	公園路 634 巷	6	計畫道路	NH-104-6M	部分開闢
	北門路二段 247 巷	8	計畫道路	NH-100-8M	未開闢

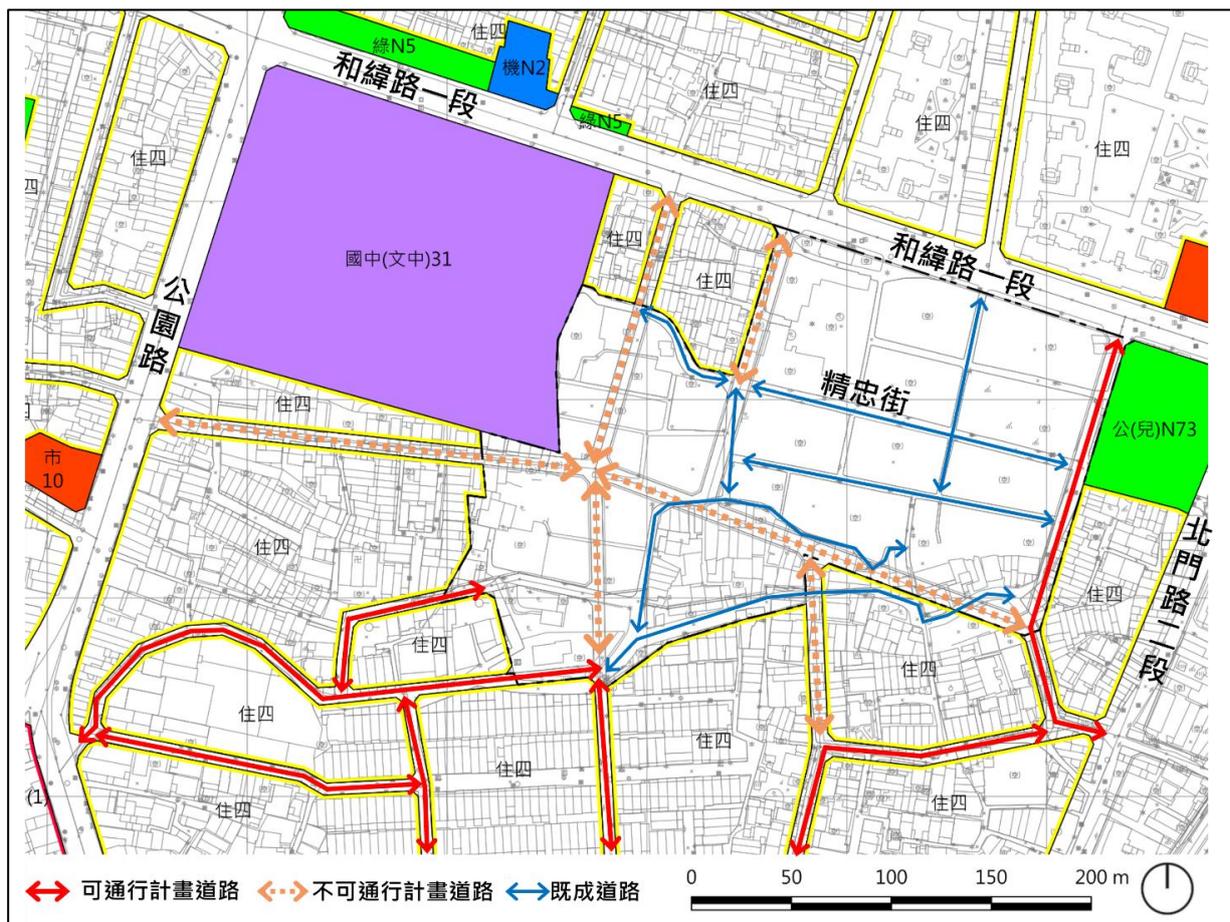


圖 3-7 九六新村更新地區道路系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

更新地區周邊大眾運輸系統以市區公車為主，行經計畫範圍周邊之公車路線計有 1 條，即市區公車 18 號線通過（和緯路一段站）。此外計畫範圍西側公園路（3-12-20M）有市區公車 9 號線、18 號線（延平國中站）及藍幹線（建成市場站）通過，路線資訊詳如表 3-5；公園北路（3-2-20M）市立圖書館前設有 T-bike 租借站，可協助做為大眾運輸接駁使用。透過公園路上多條公車路線，可前往臺南火車站、轉運站等各交通節點，大眾運輸系統便利。

表 3-5 更新地區周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經更新地區周邊站點
1	9	臺南火車站（南站）	公親里	延平國中站
2	18	國民路	臺灣歷史博物館（慶和路）	延平國中站、和緯路一段站、成功國中站
3	藍幹線	安平工業區站	佳里站	建成市場站

資料來源：大臺南公車。臺南市政府交通局。民國 110 年 9 月

(三) 停車供需現況 (調查時間：109 年 9 月 14 日)

計畫範圍周圍停車空間主要分為兩圍路邊停車空間及路外停車場，路邊停車空間主要集中於和緯路一段 (NH-90-20M) 及北門路二段 (NH-88-20M、NH-95-20M)，空間使用率較低；路外停車場部分於和緯路南北側皆有一處，分別是北側「大道停 6 停車場」及南側九六新村內新設臨時路外停車場。另興北里活動中心旁空地也有少數停車空間，相對路邊停車格，路外停車場多有較高的使用率。

表 3-6 更新地區周邊路邊停車空間調查結果彙整表

路名	路段	方向	汽車停車格 (個)		機車停車格 (個)	
			實停	劃設	實停	劃設
和緯路一段	和緯路 176 巷-和緯路一段 86 巷	南	1	4	0	10
		北	3	15	0	0
	和緯路一段 86 巷-精忠街 28 巷	南	0	6	2	0
		北	1	4	2	19
	精忠街 28 巷-北門路二段	南	0	7	0	0
		北	0	8	0	0
北門路二段-北門路二段 344 巷	南	2	4	4	0	
	北	5	3	6	0	
北門路二段	北門路 547 巷-精忠街	東	3	1	13	18
		西	4	1	9	9
北門路二段 247 巷	精忠街 25 巷-北門路二段	東	1	0	0	0
		西	3	0	1	0
	公園路 634 巷-北門路二段	西南	3	0	1	0
		東北	1	0	2	0
	精忠路 25 巷-公園路 634 巷	東南	0	0	0	0
		西北	0	0	0	0
公園路 634 巷	公園路 624 巷-北門路二段 237 巷 34 弄	南	5	0	3	0
		北	13	0	4	0
	公園路 624 巷-精忠街 25 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
精忠街 118 巷-和緯路一段 176 巷	旭日街 143 巷-精忠街 28 巷	東	0	0	0	0
		西	0	0	0	0
總計			45	53	47	56

表 3-7 更新地區周邊路外停車空間調查結果彙整表

名稱	停車格數 (格)	實際停車數 (輛)	性質
大道停 6 停車場	64	67	公有收費停車場
九六新村內停車場	107	89	公有臨時停車場
大興里活動中心外空地	5	4	附屬停車場

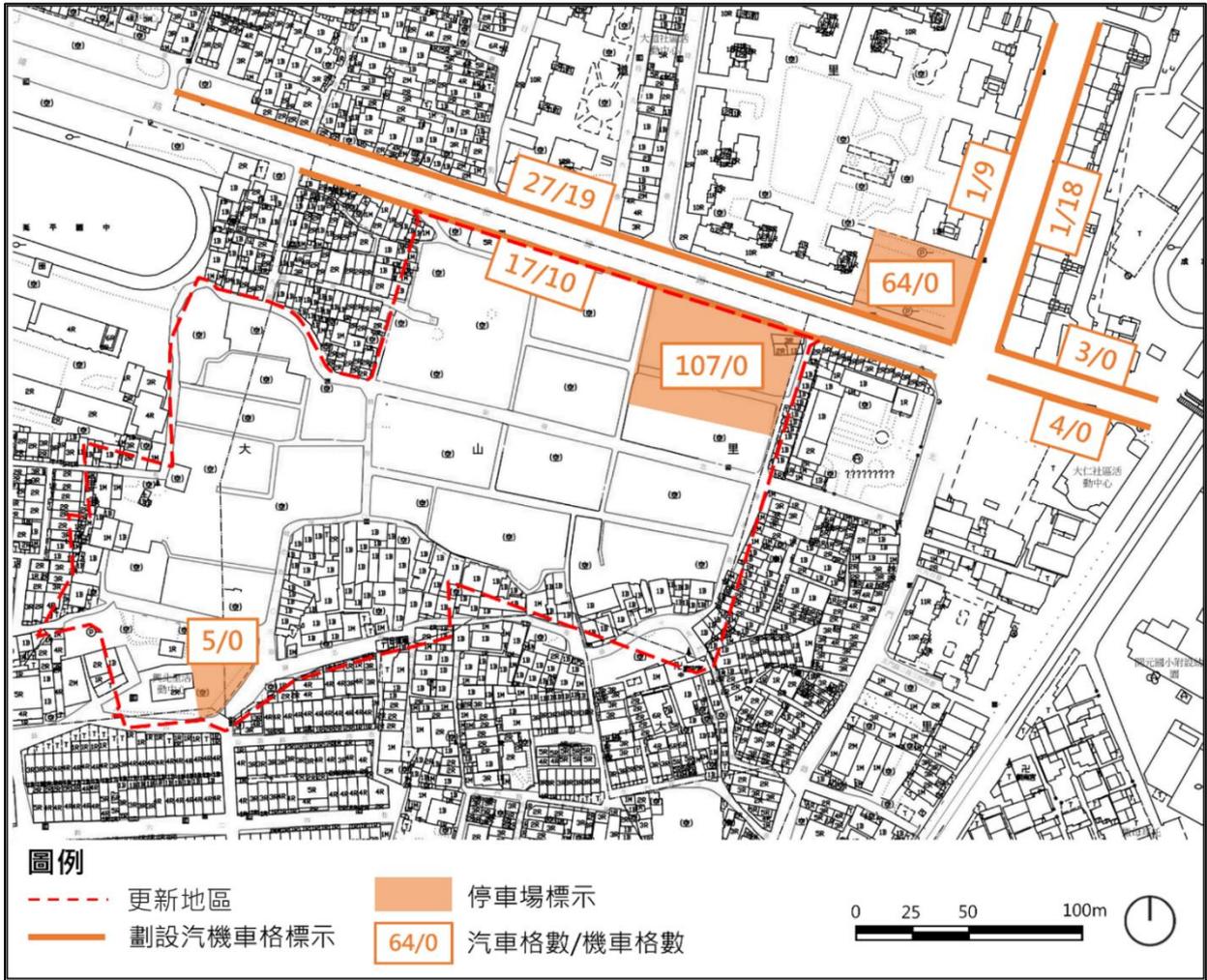


圖 3-8 九六新村更新地區周邊停車空間供給分布圖

五、土地權屬概況及建築物權屬概況

(一) 土地權屬概況

本更新地區位於和緯路一段（NH-90-20M）南側，以原國防部九六新村及周邊公有土地為主，夾雜部分私有土地，土地面積共 48,179 平方公尺，以國防部管有土地比例最高，計 40,593 平方公尺，占 84.25%；其次為財政部國有財產署管有土地，計 5,588 平方公尺，占 11.60%；剩餘土地則為臺南市市有土地及私人土地。土地權屬示意圖詳圖 3-9，土地權屬綜整表詳表 3-8。

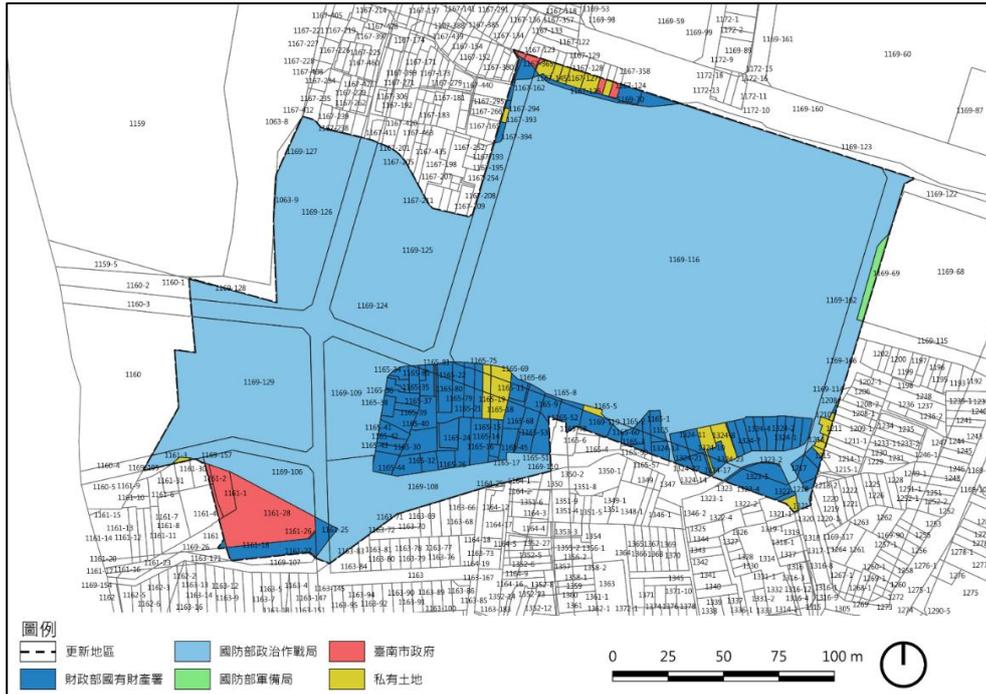


圖 3-9 九六新村更新地區土地權屬分布示意圖

表 3-8 更新地區土地權屬面積綜整表

權屬	管理機關	面積 (m ²)	比例(%)
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	100.00%

資料來源：臺南市政府地政局

註：表內面積應以未來實際定樁測量與地籍分割為準

(二) 建物權屬概況

依地籍資料顯示，更新地區內已登記之建物共五筆，面積共計 634.56 平方公尺，已登記建物以私有建物為主，面積合計約 376.76 平方公尺，占更新地區登記之建物面積 59.37%；登記公有建物面積約 257.80 平方公尺，占更新地區登記之建物面積 40.63%。更新地區範圍內建物權屬、面積及比例詳表 3-9。

1. 公有建物

本更新地區共 1 筆公有建物，建號為 7857，為臺南市政府所有，地址位於臺南市北區公園路 634 巷 75 號，為兩層樓 RC 建築，現況供大興里活動中心使用。

2. 私有建物

更新地區內共 4 筆登記私有建物，分布於更新地區北緣臨接和緯路一段（NH-95-20M）處、更新地區東南側「NH-94-8」計畫道路用地上及更新地區南側面臨未開闢計畫道路「NH-99-8M」等三處，樓高為 1~3 層樓高，結構為磚造或鋼筋混凝土造，現況皆屬透天住宅使用。

3. 未登記建物

除上述已登記合法建物外，更新地區內其他建物皆尚未辦理登記，主要分布於更新地區南側臨接既有聚落處，其結構形式以 1~2 層樓磚造住宅為主。

表 3-9 更新地區建物權屬綜整表

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
	私有合計			376.76	59.37
總計				634.56	100.00

資料來源：臺南市政府地政局

註：表內面積應以未來實際訂樁測量與地籍分割為準

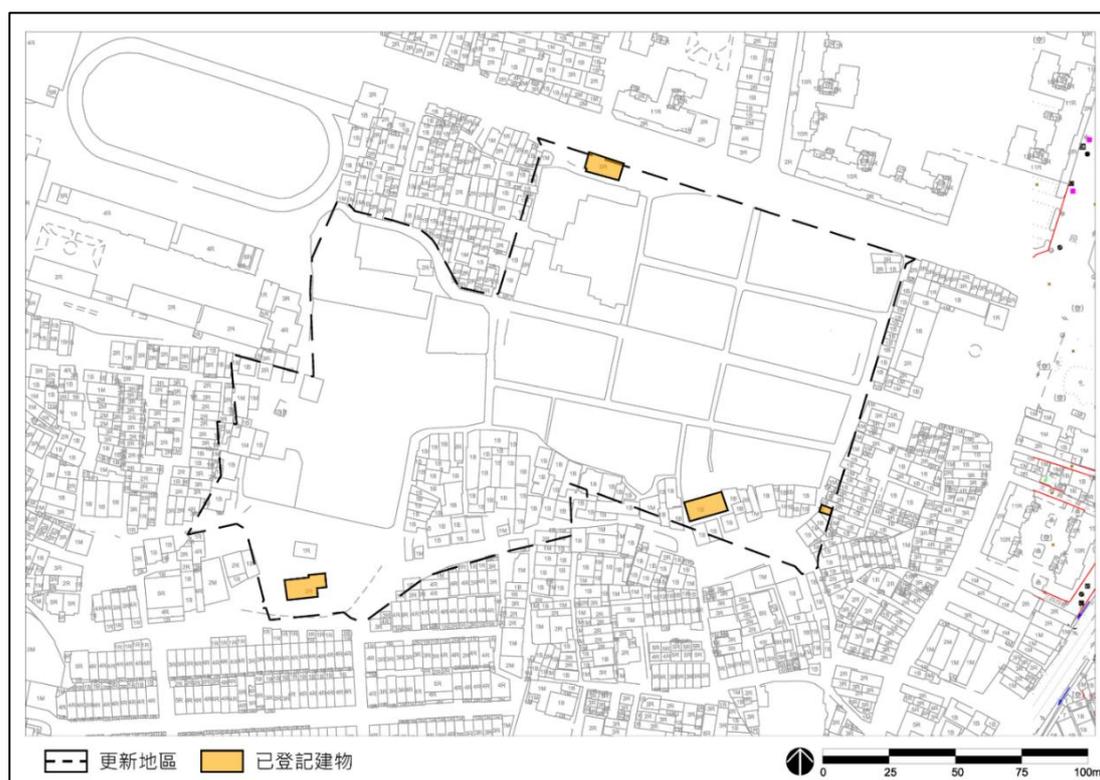


圖 3-10 九六新村更新地區內已登記合法建物分布示意圖

六、居民意願

本計畫於民國 110 年 1 月 7 日辦理鄰地協調會議，統計更新地區內私有土地所有權人意願調查結果。

依 110 年 1 月 7 日鄰地協調會議結果，以及所有權人繳回之都市更新意願調查表顯示，同意納入都市更新地區之所有權人約佔更新地區所有權人 23.53%，同意納入都市更新之土地面積約佔更新地區私有土地面積面積 24.15%。

鄰地協調會議調查結果表明更新地區內私有土地所有權人參與都市更新意願較低，且部分公有土地仍有地上物租占用情形，故建議後續針對已完成騰空之眷村改建土地優先辦理公辦都市更新，協助開闢區內外公共設施，改善整體居住環境，以帶動剩餘公、私有土地整合更新。

表 3-10 更新地區私有土地鄰地協調結果分析

納入都市更新地區	面積百分比(%)	人數百分比(%)
同意	24.15%	23.53%
不同意	11.77%	5.88%
其他未表達意見	64.12%	70.59%
小計	100.00%	100.00%

肆、基本目標與策略

一、發展目標

(一) 眷村改建土地有計畫活化並結合都市計畫再發展

配合眷村改建土地再生政策推動、都市環境整體規劃發展，並重塑居住空間架構、改善生活品質、提升土地使用效能，配合進行都市計畫變更，進而復甦土地機能、創造完整公共利益及帶動地區再發展。

(二) 滿足國防部眷村改建基金挹注需求

計畫範圍內土地以國防部政治作戰局所管理眷村土地為主，因國防部政治作戰局管有土地屬專案核定「變產置產之不動產」，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償無償劃分原則」，非撥供道路使用者皆須辦理有償撥用；撥供道路使用者，依該辦法第九款第三目「依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意」方得辦理無償撥用。為維持國防部眷村改建基金變更前後價值平衡，並協助市政府無償取得計畫範圍內公共設施用地（國防部政治作戰局所管有之土地），以「整體規劃增加眷村改建土地價值」替代「公共設施用地有償撥用價金」，再都市計畫變更前後土地價值平衡原則下，取得更新地區範圍內應有償撥用之眷村土地。

(三) 改善區內公共設施配置

更新地區內及和緯路以南周邊地區公共設施開闢情形不佳，尤其九六新村眷村土地範圍周邊計畫道路僅「NH-94-8M」（精忠街28巷）北段及「NH-104-6M」（公園路634巷）部分開闢完成，更新地區南側既有建成區內居民出入多透過既成道路通往和緯路及北門路。三處公園兼兒童遊樂場用地亦僅「公（兒）N66」部分完成開闢，現為興北公園。

透過眷村改建土地都市更新，應配合公有土地再發展契機，調整並協助開闢公共設施，提升土地使用效能，提升公共利益並帶動地區整體再發展。

二、更新策略

(一) 以公辦都市更新事業招商方式活化土地使用

更新地區範圍內建成區環境窳陋，既有建築物多為老舊磚造與鐵皮形式，國防部政治作戰局眷村改建土地範圍則多為空

置或作為臨時停車場等低度利用情形。未來透過公辦都市更新招商，促進土地合理且有效率再利用，提供高品質生活住宅社區，優化居住環境品質。

(二) 整備區內公共設施，提高使用可及性與服務效益

更新地區內都市計畫道路及公共設施開闢情形不佳，透過公有土地再發展契機，重新檢討區內土地使用與交通動線等需求，配合引入適切之公共設施，提昇更新地區內住宅社區生活服務與使用效益。

透過都市更新容積獎勵之方式，由都市更新實施者提供開闢所需經費，協助整備更新地區內公共設施，健全都市機能，提升整體環境品質。

(三) 配合都市計畫變更改善交通動線促進新舊住宅區縫合

現有計畫區內道路系統寬度以8公尺為主，未來配合都市計畫使用分區變更，提高住宅區使用強度後，現有道路系統無法符合計畫區內、外串連至和緯路一段(NH-90-20M)的需求，故建議劃設拓寬之南北向道路，串聯南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)，作為更新後社區與既有聚落通往和緯路的主要交通動線。

為確保調整後交通系統構想可行性，維持國防部眷村改建土地價值平衡，增設公共設施用地有賴下列整體開發策略執行：

1. 透過現有計畫串連改道，取消非必要的計畫道路，以集中規劃主要道路系統。
2. 以眷村改建土地住宅區容積調整後應負擔之公共設施用地，留設足夠面積供規劃留設道路系統及公共設施。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

依本更新地區周邊既有建成區及北側大道新城，鄰里性商業機能充足，考量更新地區位處既有建成區與和緯路北側眷村改建國宅社區銜接處，應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路型與位置，縫合地區交通系統，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。

二、公共設施改善計畫構想

為利道路系統調整及開放空間整併，建議配合都市更新計畫擬定，變更都市計畫，重新配置更新地區內公共設施，配合調整後道路系統，整合擴大開放空間，並因應更新開發需求，設置停車場等公共設施，以提高更新地區生活服務水準與環境品質。

三、交通運輸系統構想

現行都市計畫以 8 公尺計畫道路為主，惟現況皆未完全開闢完成，更新地區聯外動線以既成道路為主。

考量既有聚落與和緯路一段(NH-90-20M)交通串連需求，建議增劃拓寬之南北向道路連接和緯路一段(NH-90-20M)，作為未來發展主要出入與聯外動線，縫合計畫範圍南側既有建成區與和緯路一段(NH-90-20M)道路系統，提高地區聯外交通便利性。



圖 5-1 九六新村更新地區再發展構想示意圖

四、防災、救災空間構想

依前述土地利用計畫構想，配合整併之開放空間及道路系統，研擬防災、救災空間構想，更新地區周邊防災系統計畫示意圖詳圖 5-2。

(一) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路 (20 公尺寬以上)

以計畫範圍內外路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，緊急道路應可迅速通達區外，並優先保持通暢運輸功能。

2. 救援輸送道路 (15 公尺寬以上)

以路寬 15 公尺至 20 公尺道路為主，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故需可聯繫區內各消防據點及避難據點。

3. 避難輔助道路 (8~12 公尺寬)

主要功能為當救援輸送道路無法到達避難據點時，提供支援之輔助道路，藉以強化避難據點可及性。

4. 避難通道 (10 公尺寬以下)

路寬 10 公尺以下道路為指定對象，主要功能為若前三者路網無法連結至避難據點時，供救災相關人員通往避難據點或中長期收容中心之連結通道。

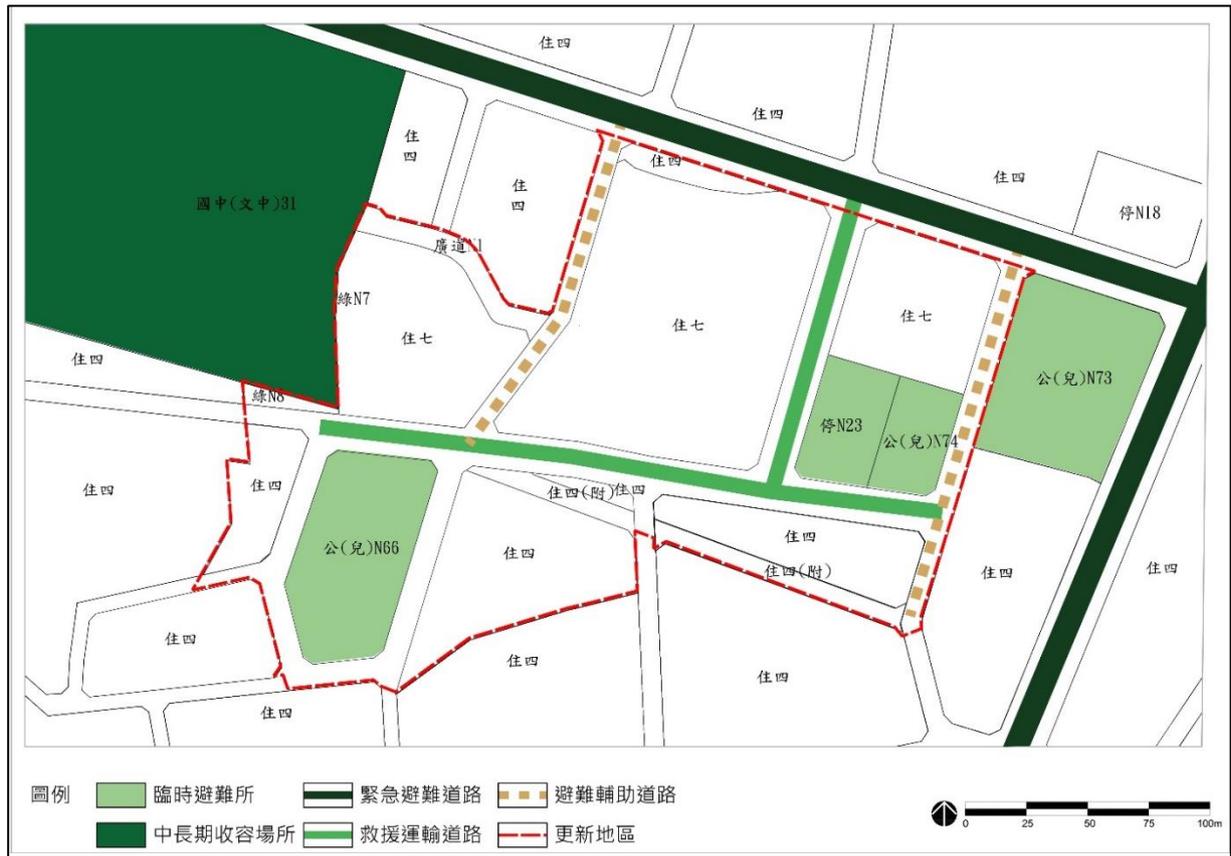
(二) 防災避難空間或據點

防災避難空間或據點主要分為緊急避難場所、臨時避難場所、臨時收容場所及中長期收容場所，依審議中「變更臺南市北區都市計畫 (細部計畫) (配合九六新村整體規劃) 案」，本更新地區內防災避難空間或據點指定如下表：

表 5-1 更新地區周邊避難據點指定一覽表

避難圈	臨時避難場所	臨時收容場所	中、長期收容場所
B10	公 (兒) N66、公 (兒) N73、公 (兒) N74、停 N23	公 1 (臺南公園)	文中 31 (延平國中)

註：本表依審議中「變更臺南市北區都市計畫 (細部計畫) (配合九六新村整體規劃) 案」供參考，實際仍應以發布實施之都市計畫內容為準。



註：本示意圖依審議中「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」供參考，實際仍應以發布實施之都市計畫內容為準。

圖 5-2 九六新村更新地區周邊防災系統計畫示意圖

陸、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

(一) 調整公共設施配置，完善道路系統與開放空間系統服務品質

計畫範圍公共設施多未開闢，出入交通皆依賴既成道路，且既成道路寬度皆在8公尺以下，難以負荷開發後交通需求；同時區內缺乏遊憩型公共設施，故藉由公辦都市更新先期規劃，強化社區公共服務空間品質並重塑交通系統，落實友善宜居的居住環境。

(二) 改善舊有眷村環境，提升居住生活品質

更新地區範圍內政治作戰局管理之眷村改建土地已完成搬遷騰空；南側臨接聚落之既有住宅土地權屬為國有財產署經管土地與私有土地產權交雜，且地上物占用情形嚴重。藉由劃設更新地區及訂定都市更新計畫，配合公共設施改善帶動老舊建築物重建，改善區內生活品質與公共安全，可提升居住空間滿足居住需求。透過眷村改建土地公辦都市更新招商，協助開闢區內外公共設施，引導更新地區內其他老舊住宅社區更新改建。

(三) 配合公有土地再發展，提供公營住宅保障居住權益

現階段本市公營住宅優先設置四大區位分別為：原臺南市區及其周邊地區（包含永康區、歸仁區、仁德區）、南科周邊（善化區、新市區、新化區、安定區）、佳里區周邊（佳里區、麻豆區及西港區）、原臺南縣府周邊（新營區、柳營區及鹽水區）。

配合民國 111 年 4 月 7 日核定之「社會住宅興辦計畫(第二次修正)」，本市長期規畫提供公營住宅目標戶數為 10,000 戶；考量本都市更新計畫範圍(北區)為上述臺南市公營住宅四大區位布局中之原臺南市及其周邊地區，長期建議供給戶數為 7,600 戶，惟目前興建中公營住宅戶數為 2,155 戶。爰本府持續加速推動公營住宅興辦進度。本案預計透過公辦都更事業獎勵方式取得公營住宅，提升公營住宅供給量能，以營造臺南市民良好的居住環境、改善住宅需求負擔、保障居住權益。

(四) 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生活環境

九六新村更新地區配合民國 97 年「臺南市未改建眷村整體規劃專案」、民國 108 年臺南市政府與國防部政治作戰局簽訂「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」及本市興

建公營住宅政策目標，以都市更新方式活化眷村改建土地，並協助提供公益設施及開闢公共設施，達成閒置公有土地活化與居住環境改善綜效。

二、預期效益

(一) 加速開闢公共設施，改善居住環境

計畫範圍內公共設施皆未開闢，道路系統與開放空間服務品質低落，透過都市更新，由實施者捐贈都市更新基金，協助開闢公共設施，可強化區內生活品質，並透過道路系統改善，強化計畫範圍以南既有聚落與和緯路一段（NH-90-20M）串聯。

(二) 容積獎勵捐贈公益設施，保障居住權益

配合本市公營住宅政策，透過都市更新容積獎勵，由實施者捐贈公營住宅及其配套公益設施，如日照中心、托幼、托老設施，保障居住權益並強化地區之社會福利機能。

柒、都市計畫檢討構想

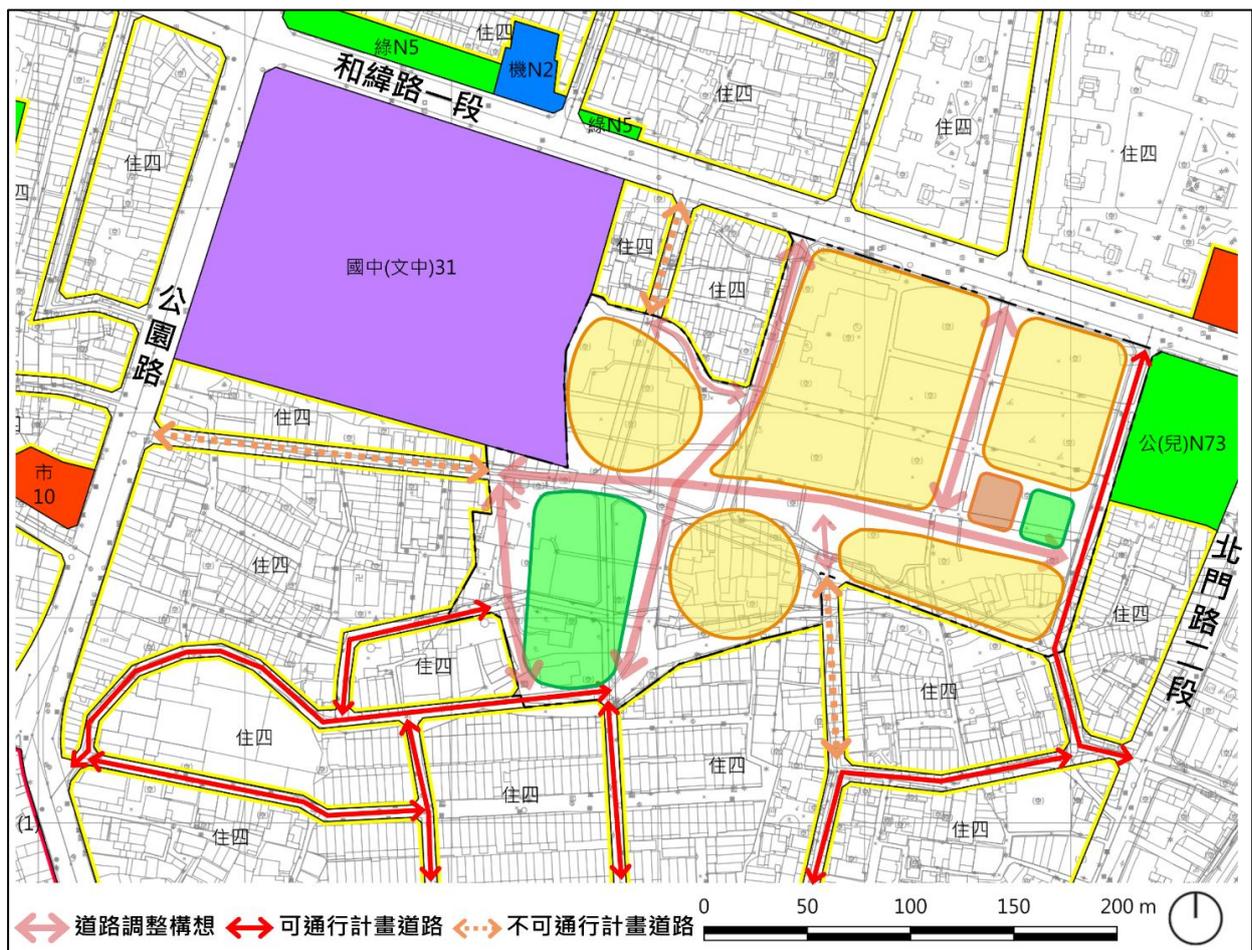
一、計畫定位與構想

因應本更新地區未來發展定位及構想，並考量更新地區及周邊土地使用現況，公共設施多位開闢且土地多呈低度利用情形，擬配合都市更新計畫擬定，變更都市計畫，依前述更新構想與定位，調整更新地區交通系統及公共設施配置。

二、建議都市計畫檢討方向

都市計畫變更應優先調整計畫範圍內道路系統，強化既有聚落與和緯路一段(NH-90-20M)串聯，並配合道路系統調整重新配置公共設施，以改善整體居住環境公共服務品質。

配合道路系統與公共設施配置調整，應適度提高眷村改建土地住宅區使用強度，以維護其變更前後土地價值平衡，本計畫都市計畫檢討構想圖如圖 7-1 所示。



註：本示意圖依審議中「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」供參考，實際仍應以發布實施之都市計畫內容為準。

圖 7-1 更新地區都市計畫檢討構想示意圖

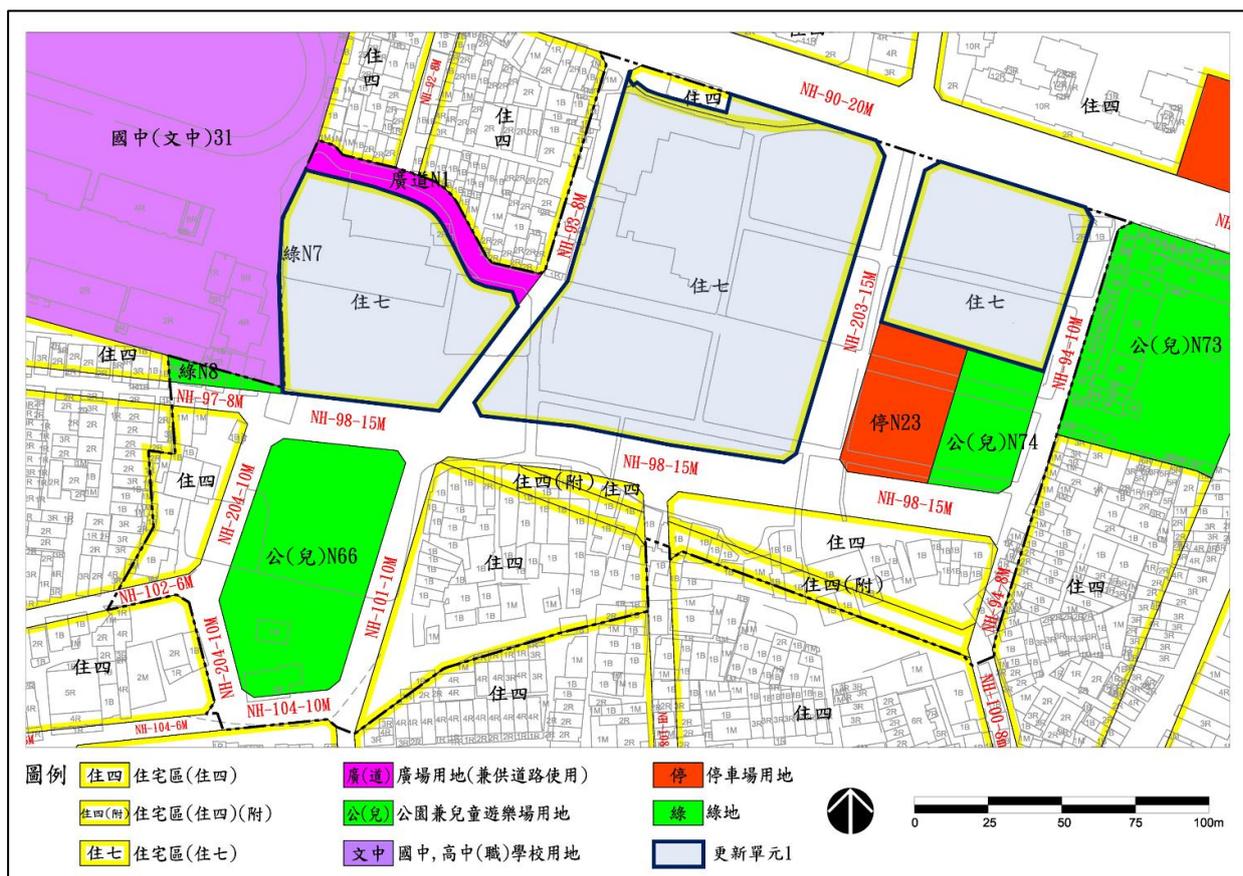
捌、更新單元劃定基準

依變更都市計畫內容，更新地區分為 6 個住宅區街廓，包括 3 處「住七」住宅區街廓及 3 處「住四」住宅區街廓。

更新地區範圍內之更新單元，除依都市更新條例相關規定外，亦得依臺南市都市更新單元劃定基準規定辦理。考量更新開發財務規模與整體規劃需求，以變更都市計畫範圍內屬國防部政治作戰局管理之完整街廓優先劃定為都市更新單元。

一、劃定更新單元-更新單元1

本案劃定更新單元 1，範圍包含三個「住七」住宅區街廓，並納入臨和緯路一段（NH-90-20M）側國有財產署與臺南市政府管有「住四」住宅區土地，更新單元內以國防部政治作戰局管理之眷村改建土地為主，面積合計約 1.92 公頃，惟實際面積仍應以發布實施之都市計畫為準，更新單元 1 範圍詳見圖 8-1。



註：本示意圖依審議中「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）案」供參考，實際仍應以發布實施之都市計畫內容為準。

圖 8-1 更新單元1範圍示意圖

二、其他住宅區街廓更新單元劃定基準

更新地區範圍內除前述劃定更新單元 1 之住宅區街廓外，其餘更新地區內土地，後續得由各公、私有土地及合法建築物所有權人自行整合意願，如符合「臺南市都市更新單元劃定基準」之規模，可向主管機關申請自行劃定更新單元後，實施都市更新事業；財政部國有財產署經管之土地，如全部或部分整合後，亦得自行申請劃定更新單元開發或與臺南市政府協議辦理公辦都市更新招商開發。

玖、開發實施構想及財務計畫概要

本案更新單元1預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，其他未訂定更新單元之更新地區則依「臺南市都市更新單元劃定基準」，整合達更新單元劃定基準，向主管機關申請劃定更新單元後辦理都市更新事業。

更新單元1之都市更新事業開發方案初步規劃如下：

一、可優先爭取之容積獎勵項目

本更新地區內劃定之更新單元1辦理都市更新事業計畫申請時，可配合臺南市政府公益政策目標優先提供指定之公益設施項目外，另亦可優先捐贈都市更新基金，供本都市更新計畫及都市計畫指定配合開闢之公共設施用地，並得依規定申請都市更新建築容積獎勵。

二、初步規劃建築設計方案

(一) 地標景觀住商大樓開發

單元1建議於腹地較大的街廓，配置高層景觀建築，成為和緯路一段(NH-95-20M)南側的地標性建築物。沿新劃設南北向道路側退縮後於地面1-2樓建築設置店鋪商業使用，強化景觀道路二側有較寬闊的地面層商業活動與人本開放空間。

(二) 景觀住商大樓開發

單元1其餘住宅區街廓可視實際需求，開發低樓層1-2樓裙樓部分為店鋪使用之景觀住宅大樓，並於裙樓屋頂設置景觀空中花園，提供社區住戶休憩觀景場所；塔樓部分儘量降低樓層建築面積，拉高建築高度，增加市景視野。

(三) 提供公營住宅及其他公益設施

透過都市更新建築容積獎勵項目申請之引導，於都市更新事業計畫興建並捐贈相關公益設施，包括公營住宅或托老、托幼空間等。實際回饋設施項目由實施者配合臺南市府政策目標之需求進行規劃與興建，並載明於都市更新事業計畫中，並經臺南市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

(四) 單元1以外地區依整合狀況辦理再開發

更新地區內更新單元1以外之住宅區街廓，現況為公私有土地交雜，且公有土地多屬租、占用情形。後續得視土地管理機關整合情形辦理，整合達劃定基準後可申請劃定更新單元，並依各單元使用需求進行都市更新事業之規劃與開發。

三、開發主體

本更新地區依「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。

四、開發方式

本更新地區都市更新處理方式為「重建」，並優先以國防部政治作戰局管理並經本計畫劃定之更新單元 1 辦理公辦都市更新招商。更新地區範圍內其他街廓得視更新單元整合情形，個別辦理更新單元之劃定及更新事業之申請，更新事業有關費用依都市更新條例及相關規定辦理負擔。

五、市府分回房地用途

更新單元 1 應配合市府公務需求，由實施者提供指定之社會福利設施或公益設施予臺南市政府，提供之社會福利設施或公益設施用途與類型建議如下：

（一）公營住宅

配合本市公營住宅政策推動，由實施者依「都市更新建築容積獎勵實施辦法」第 7 條，提供指定獎勵額度之公營住宅予臺南市政府，其涉及建築量體等內容，後續實施者應依臺南市政府提出之空間需求及設計準則辦理。

（二）其他公益設施

可視事業計畫實際回饋之公益性設施項目酌予調整，並以事業計畫核定內容為準。

六、投資經費估算

（一）更新單元 1 投資經費估算

更新單元 1 預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，並配合事業計畫之推動，捐贈都市更新發展基金與公營住宅等公益設施。更新事業開發規模以更新單元 1 法定容積加計 50%都市更新建築容積獎勵值及 30%公益設施免計部分進行合併計算，即可興建法定容積率 1.8 倍的允樓地板面積進行共同負擔費用之計算，並加計捐贈之都市發展更新基金。

都市更新事業計畫費用應依「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」提列相關更新開發成本，概算後更新單元 1 都市更新事業實施經費初估約為 85 億元；惟實際金額

仍須依都市更新事業計畫及權利變換計畫經臺南市都市更新及爭議處理審議會核定之計畫內容為準。

表 9-1 更新單元 1 更新事業開發內容及實施費用概算表

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 122,055 m ²
地下興建樓地板面積	約 40,400 m ²
投資經費估算	約 85 億元

註：本表數字僅供參考，實際仍應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載內容為準。

表 9-2 更新單元 1 更新事業財務模擬分析表

更新單元 1	
住宅平均銷售單價	300,000 元/坪
店鋪平均銷售單價	380,000 元/坪
停車位平均銷售單價	1,450,000 元/位
更新後總銷售金額	約 125 億元
投資經費估算	約 85 億元

註：本表數字僅供參考，實際仍應以核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫所載內容為準。

(二) 剩餘住宅區投資經費估算

除優先辦理公辦都市更新招商之更新單元 1 外，更新地區內其他住宅區街廓，如符合本都市更新計畫之單元劃定基準完成整合後，續依「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」及其他相關規定進行都市更新事業實施費用試算，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。

拾、計畫年期及實施進度構想

本案預計於民國 111 年中展開劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫程序，並配合辦理變更都市計畫；計畫審定後於 112 年推動更新單元 1 公辦都市更新招商作業，徵求實施者後於 113 年提送都市更新事業及權利變換計畫申請報核。計畫核定後預估 5 年，即民國 118 年可完成單元 1 之事業計畫成果核備，惟實施進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

表 10-1 更新單元 1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表

項次	工作項目	111 年	112 年	113 年	114 年	115 年	116 年	117 年	118 年
1	前置作業階段	■							
2	劃定策略性更新地區作業	■							
3	變更都市計畫	■							
4	公辦都市更新招商		■						
5	都市更新事業及權利變換計畫報核及核定			■					
6	都市更新事業實施				■				
註：實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之									

拾壹、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

一、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都市計畫檢討變更，以符合都市更新計畫內容並達改善更新地區都市環境品質。

二、都市更新容積獎勵指導原則

本更新地區建議都市更新事業計畫可優先提供公益設施或協助提供事業計畫範圍內、事業計畫範圍周邊公共設施用地開闢經費予都市更新發展基金等方式，作為都市更新建築容積獎勵之申請項目。

捐贈都市更新基金作為公共設施開闢經費之額度需經公共設施目的事業主管機關提供之金額為準。

三、都市更新事業審查作業規範

本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

四、其他應表明事項

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。

附件一 中央補助辦理都市更新規劃招商案
(內授營更字第 10908005933 號)

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：陳祈潔
聯絡電話：02-87712873
電子郵件：cj0202@cpami.gov.tw
傳真：

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國109年4月27日
發文字號：內授營更字第1090805933號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二(1091088748_1090805933_109D2012846-01.pdf)

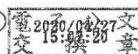
主旨：核定貴府申請本部108年度(第二階段)都市更新委外規
劃與關聯性公共工程補助計畫1案，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署108年11月1日營署更字第1081202306號函及
內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執
行管考要點第2點第5款及第7款辦理。
- 二、旨揭申請案經本部審查後，核定之計畫工作項目、經費及
期程如附件。另臺南市政府以109年2月27日府都更字第
1090264751號函及高雄市政府以109年2月3日高市府財產開
字第10930275800號函所報之工作計畫書，本部營建署予以
備查。
- 三、請依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補
助及執行管考要點」規定，積極辦理後續作業。

正本：臺南市政府、高雄市政府

副本：本部會計處、營建署主計室、都市更新組(均含附件)



附件、內政部108年度(第二階段)都市更新委外規劃與關聯性公共工程補助計畫-核定補助案彙整表

編號	縣市別	提案單位	案名	核定資料									計畫年期	
				面積 (㎡)	工作項目					計畫經費(萬元)				
					都市更新委外規劃項目				都市更新 關聯性公 共工程計 畫	總經費	中央 補助款	地方 配合款		
					先期規 劃	都市計 畫變更	擬訂都 市更新 計畫	劃定更 新地區 或單元						招商
1	台南市	台南市政府	臺南市自強新村更新規劃招商案	1.81	√	-	-	-	√	-	370	370	0	109年-111年
2			臺南市大崎五村更新規劃招商案	1.58	√	-	-	-	√	-	370	370	0	109年-111年
3			臺南市中興新城更新規劃招商案	0.87	√	-	-	-	√	-	408	408	0	109年-111年
4			臺南市九六所村更新規劃招商案	4.75	√	√	√	√	-	-	510	510	0	109年-111年
5	高雄市政府	高雄市政府	左鎮民族館、科工館身機11用地都市更新案	3.11	√	√	√	√	√	-	730	584	146	109年-112年
總計				12.12	-	-	-	-	-	-	2,388	2,242	146	-

附件二 中央補助辦理都市更新招商公開評選
計畫案

(內授營更字第 1101227853 號)

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342

號(營建署)

聯絡人：吳孟亭

聯絡電話：02-87712734

電子郵件：roxydonut@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年11月19日

發文字號：內授營更字第1101227853號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：PZQBBD)

主旨：核定貴府提案「臺南市九六新村更新招商公開評選計畫案」申請本部110年度(第2階段)都市更新委外規劃與關聯性公共工程補助計畫1事，如說明，請查照。

說明：

- 一、依本部營建署110年7月20日營署更字第1101139726號函及「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」第6點規定辦理。
- 二、旨揭申請案經本部審查後，核定補助事項及工作計畫書如附件1、2，請貴府務必依「內政部都市更新委外規劃與關聯性公共工程經費補助及執行管考要點」第9點第2款規定，於本部核定後4個月內完成簽訂契約、契約內容應含本部核定之辦理項目及其他規定等，並請極辦理後續作業。
- 三、本案後續於第一期補助款請撥前，應完成第一階段計畫結案備查；並請於完成補助計畫各工作階段及辦理結案時，各檢送2份各階段成果報告(含電子檔光碟)及3份補助計畫總成果報告書(含電子檔光碟)至本部營建署，俾利後續管考查核。

正本：臺南市政府

副本：本署主計室、都市更新組

附件 1

內政部 110 年度(第 2 階段) 都市更新委外規劃與關聯性公共工程補助計畫-申請案核定補助表

編號	縣市別	申請單位	計畫名稱	計畫面積(公頃)	核定補助事項								計畫年期(年)		
					項目						計畫經費(萬元)				
					都市更新整體計畫	政府主導都市更新個案規劃		公開評選計畫			推動都市更新專案辦公室	計畫總經費		中央補助款	配合款
						先期規劃計畫	都市計畫擬定或變更	公開評選計畫	都市更新事業計畫草案	權利變換計畫草案					
1	臺南市政府	臺南市九六新村更新招商公開評選計畫案	3.56	-	-	-	√	-	-	-	220	154	66	111-113	
總計			3.56	-	-	-	-	-	-	-	220	154	66		

附件三 重大建設認定函
(府都更字第 1101050556 號)

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

708201
臺南市安平區永華路2段6號

地址：708201臺南市安平區永華路2段6號
承辦人：關裕倫
電話：(06)2991111#8380
電子信箱：AM6056@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月30日
發文字號：府都更字第1101050556號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關本市北區九六新村地區辦理劃定策略性更新地區及訂定都市更新計畫，尚符合都市更新條例第8條第1項第4款規定，另為配合本市興建之重大設施辦理「變更臺南市北區都市計畫（細部計畫）（配合九六新村整體規劃）」案，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理都市更新計畫訂定及都市計畫變更事宜，請查照。

訂

說明：依據都市更新條例第8條第1項第4款規定及內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議規定辦理。

線

正本：臺南市政府都市發展局
副本：臺南市政府都市發展局綜合企劃及審議科、臺南市政府都市發展局都市更新科

市長黃偉哲

都市發展局110.11.30



1101462158

第1頁 共1頁

附件四 國防部總政治作戰局委託臺南市政府
代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

小飛 42

國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

國防部總政治作戰局（以下簡稱甲方）為促進眷村改建、提升眷村土地總體價值，特委託臺南市政府（以下簡稱乙方）代辦臺南市所屬眷村土地都市計畫通盤檢討與變更作業，雙方協議如下：

第一條 依據政府採購法第四十條及其施行細則第四十二條辦理。

第二條 代辦事項及工作範圍：

臺南市「兵工配件廠」等六處土地都市計畫變更作業。

前項作業依政府採購法施行細則第四十二條第一項各款規定由乙方代辦。

第三條 委託代辦經費之核撥與核銷：

委託代辦經費經雙方簽訂協議後，甲乙雙方應依工作計畫書辦理，甲方應按工作期程進度撥款，並由甲方函徵審計部同意後，由乙方採就地審計方式辦理。

第四條 工作進度：

一、乙方應於協議書簽訂後二週內，提工作計畫交甲方同意後，據以辦理相關採購事宜。

二、工作計畫主要內容：預定工作進度（期程）、預估經費支用分配、預期成果等。

三、乙方應按工作計畫進度執行，若逾越期限應敘明理由送請甲方同意

第五條 為迅速有效執行本協議書內容，甲乙雙方應共同籌組推動委員會，負責計畫之執行推動，推動小組應定期召開小組會議，策定工作重點與指導原則。

第六條 一般性規定：

一、甲方對乙方依據本協議書第四條提出之各項報告、資料，得提列修正意見，要求乙方限期依權責處置、改善，如有不可抗力之因素或不可歸責於甲乙雙方疏失之處理，由雙方協定之（含工作計畫書）。

二、乙方要求協助取得與委託案相關之其他資料時，甲方

應於相關法規許可及權責範圍內配合提供。

三、 甲乙雙方如有任一方違反本協議書之內容，致生損失或費用支出者，他方得請求賠償或補償因此衍生之一切損害或支出之費用，並由雙方協議辦理。

四、 為迅速有效執行本協議書內容，甲方由國防部總政治作戰局軍眷服務處，乙方由臺南市政府都市發展局為聯繫窗口，負責計畫之執行推動。

第七條 本協議書之增加、刪除、修改或其他補充事項，得經雙方同意隨時協商以書面換文方式為之，並視為協議書之一部分。

第八條 本協議書未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

立協議書人

甲方：國防部總政治作戰局

法定代理人：局長陸軍二級上將 胡鎮埔

授權辦理單位：國防部總政治作戰局軍眷服務處

簽約代表人： 林良雄

地址：臺北市信義路一段三號四樓

乙方：臺南市政府

法定代理人：市長 許添財

簽約代表人： 許添財

地址：臺南市永華路二段六號

中華民國九十四年四月二十七日

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府 函

地址：70801台南市安平區永華路2段6號
承辦人：呂國隆
電話：06-2991111#8472

受文者：本府都市發展局

發文日期：中華民國94年5月11日
發文字號：南市都計字第09416523240號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：函送「國防部總政治作戰局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷
村土地都市計畫變更作業」工作計畫書，請查照。

說明：依據94年4月27日協議書規定辦理。

正本：國防部總政治作戰局

副本：國防部總政治作戰局軍眷服務處、本府市長室、本府法制室、本府主計室、本府
秘書室、本府都市發展局

市長許添財

**附件五 國防部軍備局委託臺南市政府代辦國
軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書**

國防部軍備局委託臺南市政府代辦
國軍老舊眷村土地都市計畫變更作業協議書

副本

國防部軍備局委託臺南市政府代辦國軍老舊眷村土地 都市計畫變更作業協議書

國防部軍備局（以下簡稱甲方）為促進眷村改建、提升眷村土地總體價值，特委託臺南市政府（以下簡稱乙方）代辦臺南市所屬眷村土地都市計畫通盤檢討與變更作業，雙方協議如下：

- 第一條 依據政府採購法第四十條及其施行細則第四十二條辦理。
- 第二條 代辦事項及工作範圍：
臺南市「兵工配件廠」等六處土地都市計畫變更作業。
前項作業依政府採購法施行細則第四十二條第一項各款規定由乙方代辦。
- 第三條 委託代辦經費之核撥與核銷：
委託代辦經費經雙方簽訂協議後，甲乙雙方應依工作計畫書辦理，甲方應按工作期程進度撥款，並由甲方函徵審計部同意後，由乙方採就地審計方式辦理。
- 第四條 工作進度：
一、工作計畫主要內容：預定工作進度（期程）、預估經費支用分配、預期成果等。
二、乙方應按工作計畫進度執行，若逾越期限應敘明理由送請甲方同意
- 第五條 為迅速有效執行本協議書內容，甲乙雙方應共同籌組推動委員會，負責計畫之執行推動，推動小組應定期召開小組會議，策定工作重點與指導原則。
- 第六條 一般性規定：
一、甲方對乙方依據本協議書第四條提出之各項報告、資料，得提列修正意見，要求乙方限期依權責處置、改善，如有不可抗力之因素或不可歸責於甲乙雙方疏失之處理，由雙方協定之（含工作計畫書）。
二、乙方要求協助取得與委託案相關之其他資料時，甲方應於相關法規許可及權責範圍內配合提供。
三、甲乙雙方如有任一方違反本協議書之內容，致生損失

或費用支出者，他方得請求賠償或補償因此衍生之一切損害或支出之費用，並由雙方協議辦理。

四、為迅速有效執行本協議書內容，甲方由國防部軍備局工程營產處，乙方由臺南市政府都市發展局為聯繫窗口，負責計畫之執行推動。

第七條 本協議書之增加、刪除、修改或其他補充事項，得經雙方同意隨時協商以書面換文方式為之，並視為協議書之一部分。

第八條 本協議書未盡事宜，悉依相關法令規定辦理。

立協議書人

甲方：國防部軍備局

法定代理人：局長海軍中將 吳偉榮

授權辦理單位：國防部軍備局工程營產處

地址：臺北市中正區汀州路三段八號

乙方：臺南市政府

法定代理人：市長 許添財

地址：臺南市永華路二段六號

中華民國九十六年六月十五日