

新營後花園鐵道再生計畫先期規劃案



主辦機關：台南縣政府

規劃團隊：中華民國住宅學會

中華民國九十五年四月二十四日

前情提要

計畫範圍與區內面積

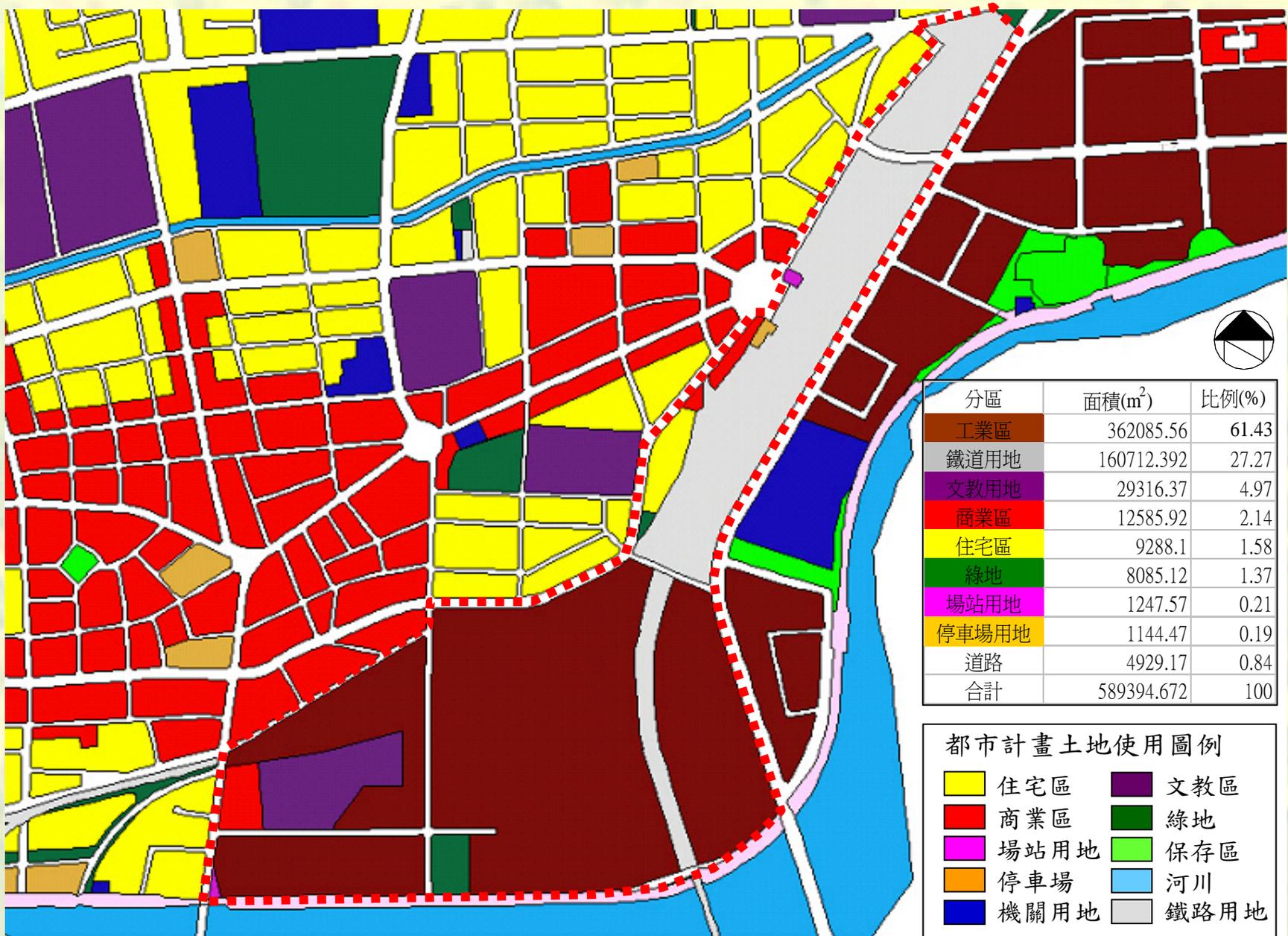


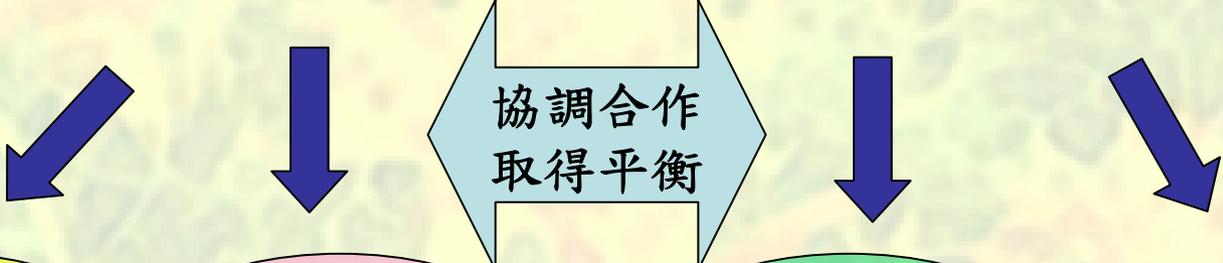
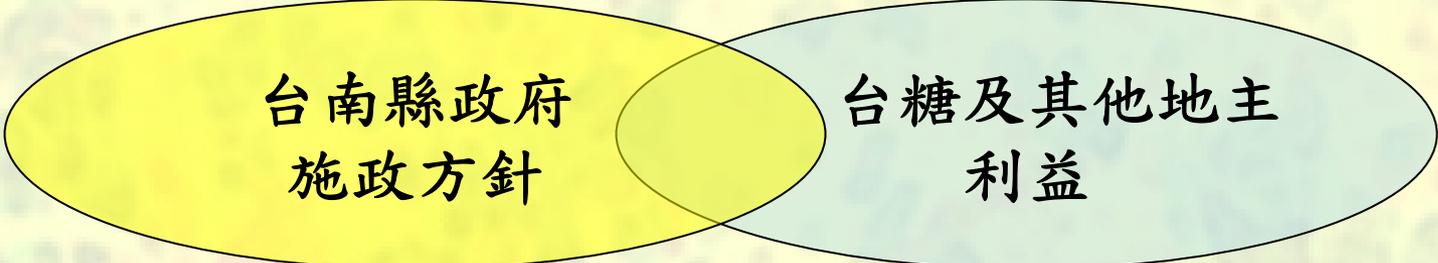


圖 例	
	非台糖土地(工業區)
	工業區
	公園用地
	加油站用地
	道路用地
	鐵路用地
	毗連道路

延
平
路



新營廠區台糖土地產權圖 資料來源：新營糖廠資產課



共創政府施政方針、符合人民期待、
兼顧台糖利益及消費者滿意之共贏政策

都市更新的獎助措施對鐵道用地效益之檢討

前情說明：1.鐵道用地因火車噪音大，不利於開發。

2.車站附近不熱鬧，無聯合開發站體之可行性。

獎助方式

效果評估

都市更新條例之獎助措施

容積獎勵

無效
新營無高容積之需求

減稅

對國營企業無效

用地變更

對臺一線週邊產生交通衝擊
鐵道週邊吵雜影響開發意願

募股

對國營企業無效

不建議以都市更新方式實施

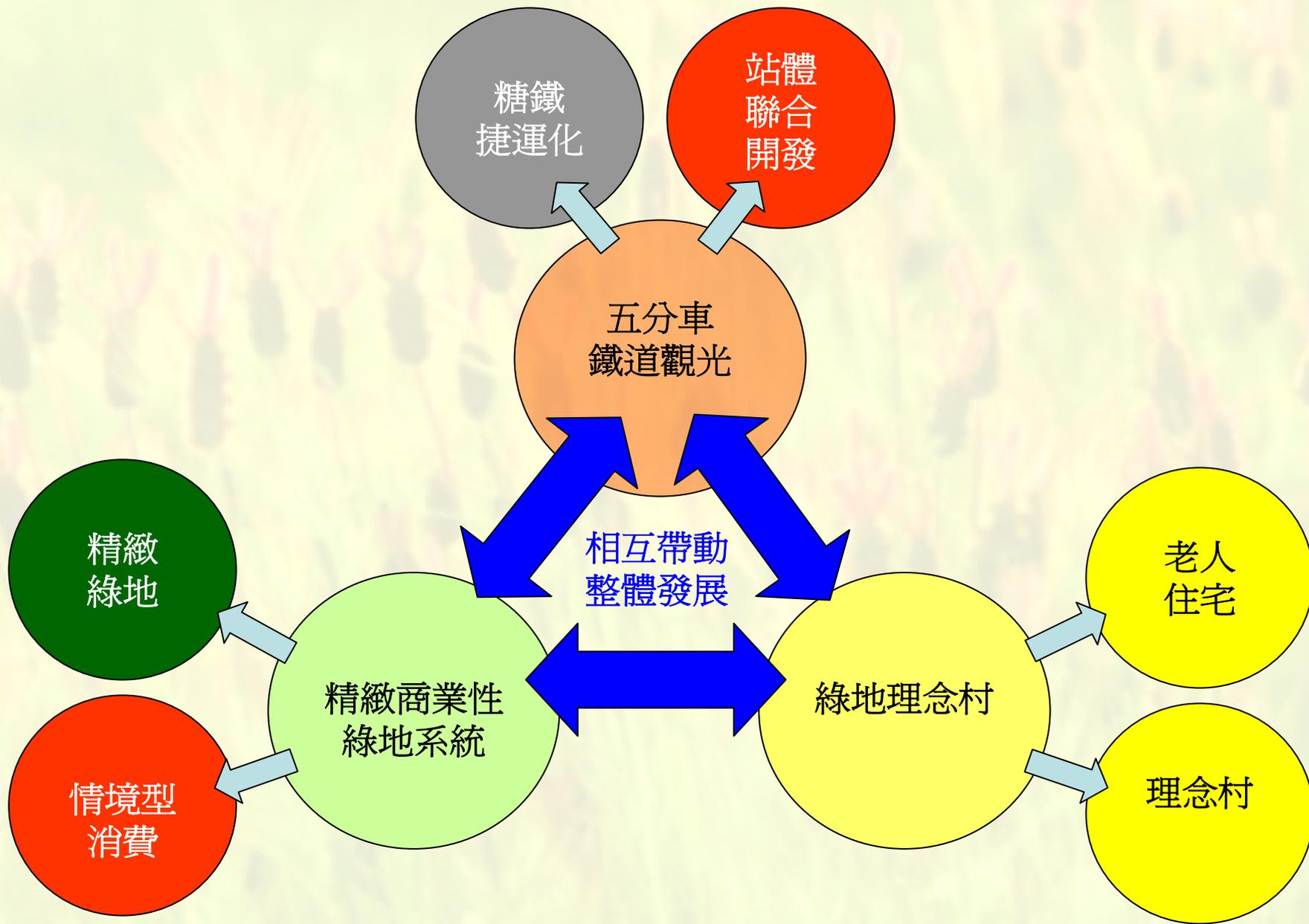
建議做局部景觀工程改造

都市更新的獎助措施對糖廠廠區效益之檢討

- 前提：台糖、台鐵為國營企業，缺乏對業外投資之預算，需要民間挹注經費。

	獎助方式	效果評估	
都市更新條例之獎助措施	容積獎勵	無效 新營無高容積之需求	×
	減稅	對國營企業無效 對民間投資有效	
	用地變更	對國營企業效用較差 對民間投資效果最佳	○
	募股	對國營企業無效 對民間投資有效	

整體規劃構想



實施者—都市更新信託業者與委託者之關係



案例：德國 Riesevelt 社區以信託開發方式完成



都市更新更新實施方式

都市更新條例第25條所定都市更新實施方式分析

實施方式	方案評估	
徵收	預算過於龐大	✗
合建	不能做用地變更	✗
權利變換	不能變更主要計畫	✗
區段徵收	可，對縣府較有利	⇒
		不易於 信託開發
市地重劃	可，對經營者較有利	⇒
		可用於 信託開發

都市更新條例之實施方式

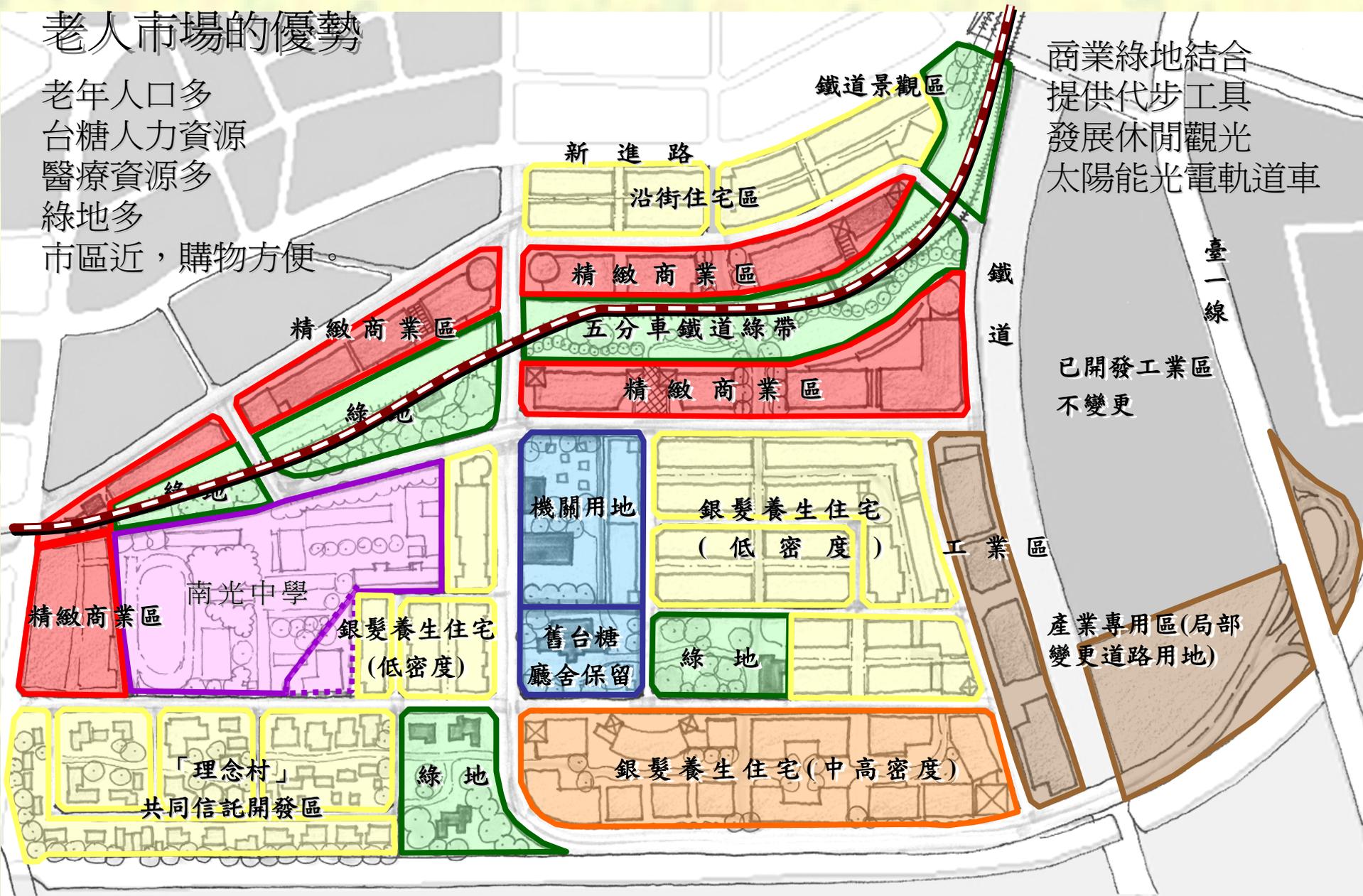
規劃構想一

五分車鐵道

老人市場的優勢

老年人口多
台糖人力資源
醫療資源多
綠地多
市區近，購物方便。

商業綠地結合
提供代步工具
發展休閒觀光
太陽能光電軌道車



鐵道景觀區

新進路

沿街住宅區

精緻商業區

五分車鐵道綠帶

精緻商業區

精緻商業區

綠地

綠地

南光中學

銀髮養生住宅
(低密度)

機關用地

銀髮養生住宅
(低密度)

舊台糖
廳舍保留

綠地

工業區

產業專用區(局部
變更道路用地)

「理念村」
共同信託開發區

綠地

銀髮養生住宅(中高密度)

鐵道

臺一線

已開發工業區
不變更

整體空間再發展構想



4月24日與台南縣縣長召開工作計畫會議
會議結論與檢討

縣長關心的主要議題

本案為台糖土地,開發權受制於台糖,台南縣政府難以主導.

- 都市更新案原本就是以民眾(地主)意願為主體,所有都市更新案都會有一樣的問題.
- 台糖內部缺乏專業人才可開發經營本地區
- 本案台糖有土地無預算,台南縣政府僅有行政權,因此需要引進外來資金
- 本案先期無須討論計畫主體,應先辦理招商作業,再進行規劃設計
- 本案說帖應先以行銷土地策略,以更彈性方式辦理招商,無須先設定引進業種

加強新營地區產業分析與探討，強化產業邏輯與經濟邏輯之建構，俾提出符合經濟效益之再發展及開發方向，吸引投資及引導後續開發建設。

- 除原新營工業區、行政區等產業，再將大新營工業區、蘭花生物科技園區、柳營奇美醫院納入分析。
- 本案主題為都市更新之先期規劃，需以民間投資意願為主，未來開發方式仍應配合有意進駐之產業再行調整。

有鑑於計畫範圍內之土地幾乎皆為台糖所有，為避免計畫構想無法落實之窘境，請規劃單位應以「務實面」進行規劃，

例如：強化台鐵與糖鐵整合措施並有效串聯週邊觀光景點

- 本規劃案原已將五分車鐵道納為鐵道觀光之重點，未來規劃延伸至鄰近景點。



所提交通系統改善部分 (東山平交道封閉) 恐有困難



1. 東山路雖可延伸至長榮路，但有相當多的交通瓶頸及衝擊點，如臺一線的衝擊、平交道引道不足、開元路至民治路段過窄，民治路段上橋處有交通衝擊，新東國中與興國中學7000人的放學人潮，造成東山路不適合全線為主要道路。
2. 仍建議應以本規劃方式新增聯外道路，東山平交道可先依目前狀況通行，是否封閉俟日後用路人之習慣變更後再來調整。

營建署3月13日會議結論之檢討

有關林口長庚面臨瓶頸，檢討市場是否成熟



- 林口長庚位於桃園龜山長庚高爾夫球場附近，鄰近幾無人煙，缺乏各種生活機能(可詳其航照圖)，不符合老人住宅之需求，本地區鄰近市中心，且地價合理，區位比林口長庚養生村更佳。

規劃中台糖土地靠近鐵道旁邊的土地規劃為輕工業區，使用用途為何可再檢討調整

- 原為工業區，若變更為住宅區、商業區易受鐵道噪音影響，導致開發效益不彰。
- 但若劃設為公共設施或隔離綠帶，將佔掉相當大的公共設施比例。
- 建議不變更，或變更為產業專用區，為折衷方案。



南光中學與中興路之間的土地使用方式再評估

- 原為台糖宿舍及餐廳、洗衣部，已荒廢閒置。
- 台南縣私立南光高級中學為台糖公司設立
- 方案一：可協調台糖是否有擴校之需求，將該土地納入學校範圍。
- 方案二：若無擴校之需求，可變更為住宅區，提供服務校區之日用零售業進駐，如補習班、文具、小型餐飲、便利店之使用。

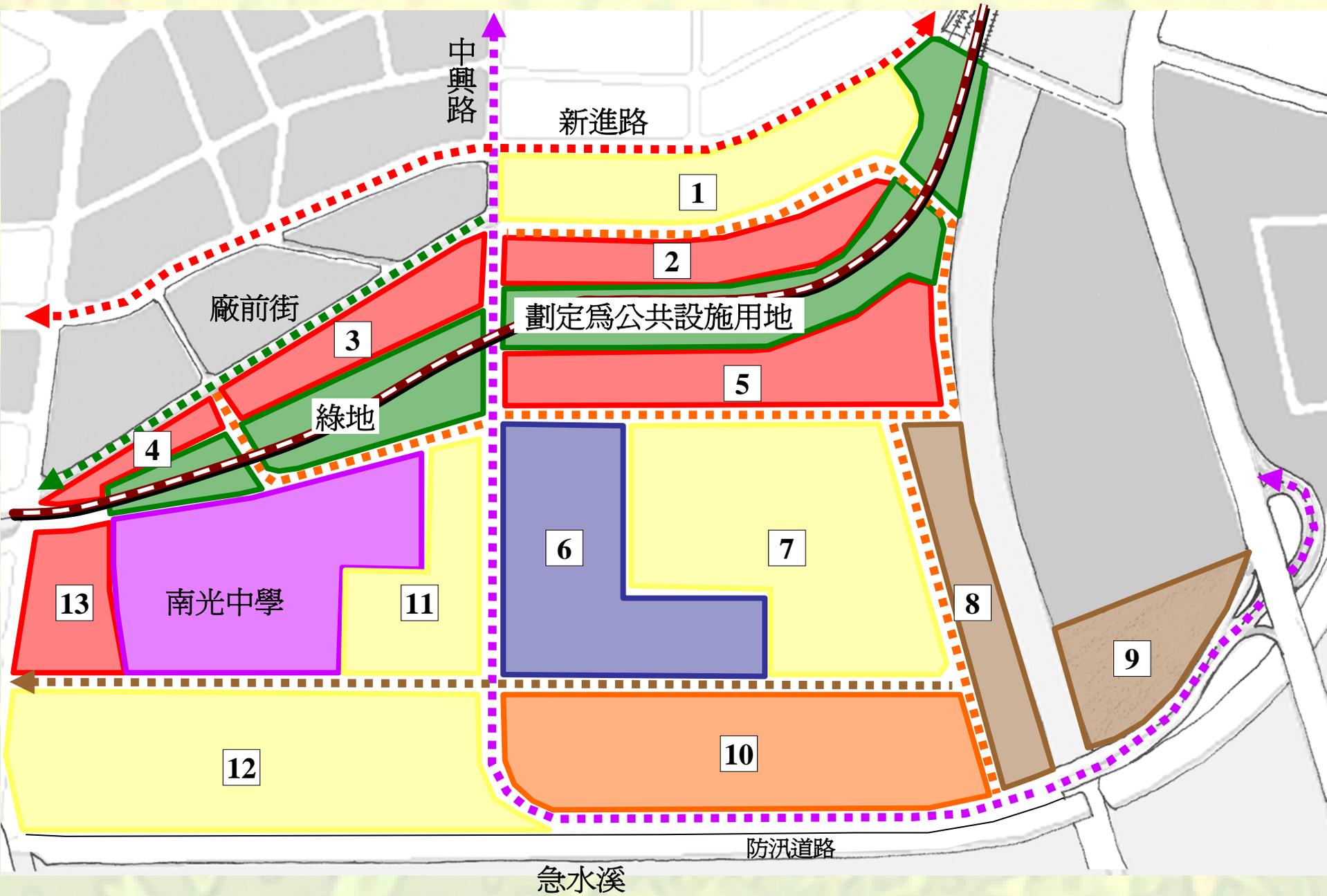


替選方案—浮動分區管制

本案在土地變更上有相當大的利益，而都市更新若以自辦市地重劃方式進行而無實質建設，將形成變相的炒地皮，台南縣政府仍應堅持五分車路線的暢行，並堅持相關公共設施品質。

目前公告地價為一平方公尺**6600**元(一坪約兩萬)，預估開發完成後成本約一坪約四-五萬，遠低於目前新營市住宅區的行情，為避免土地變相炒作，建議可兼採浮動分區管制方式進行。

規劃構想二—採用浮動分區管制方式進行開發



新營後花園鐵道再生計畫先期規劃案



簡報結束、敬請指教~

進度說明

1. 完成評審：3月10日
2. 第一次至營建署簡報：3月13日
3. 議價、訂約完成：3月24日
4. 提交工作計畫書：4月3日
5. 向縣長簡報、審查工作計畫書：4月24日
6. 前揭會議紀錄：5月3日
7. 第二次至營建署簡報：5月5日