

# 永康市台鐵二側都市再生先期規劃案

## --再發展與開發策略工作會議



專案經理 曾慶环

提案單位：台灣鄉村展望學會

中華民國95年5月5日



# 簡報提綱

- 一、專案執行現況
- 二、規劃範圍修正與確認
- 三、現況及基本資料調查
- 四、更新事業單元劃定
- 五、短期更新單元（飛雁新村）再發展構想與說明





# 一、專案執行現況

- 
- 94.12.29\* 服務建議書評選會議
  - 95. 1.11\* 簽約
  - 95. 1.13\* 與營建署長官第一次會勘研究範圍
  - 95. 2. 9\* 工作計畫書審查會議
  - 95. 3. 2\* 與台南縣政府第二次會勘研究範圍
  - 95. 3.13\* 更新計畫案再發展與開發策略事宜
  - 95. 4.20\* 第一次座談會
  - 95. 4.21\* 繳交期中報告
    - 現況及基本資料調查、確認更新地區範圍及更新事業單元、土地權利關係及居民意願調查、再發展構想及財務可行性評估
  - 95. 6.28\* 繳交期末報告
    - 再發展策略、更新實施流程與期程、配合營建署或其委託之都市更新總顧問指導應辦理事項。



## 二、規劃範圍修正與確認

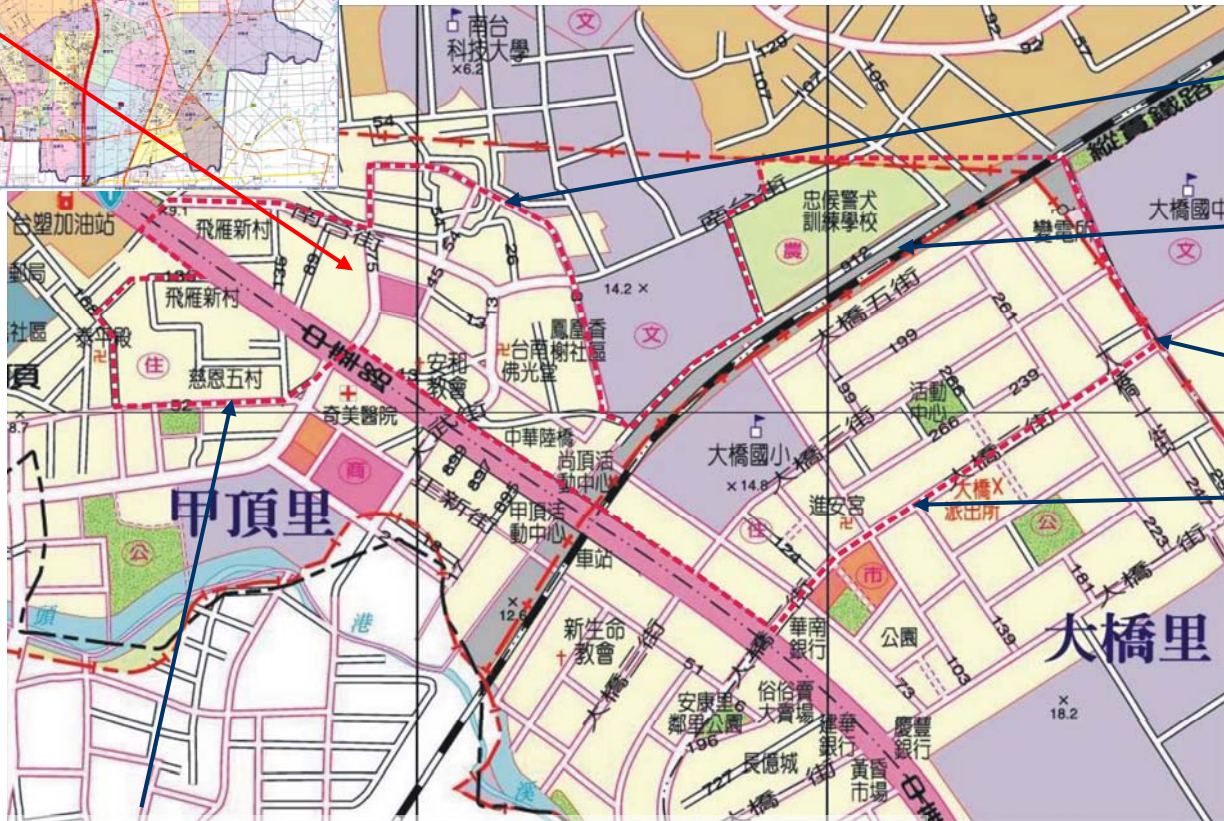
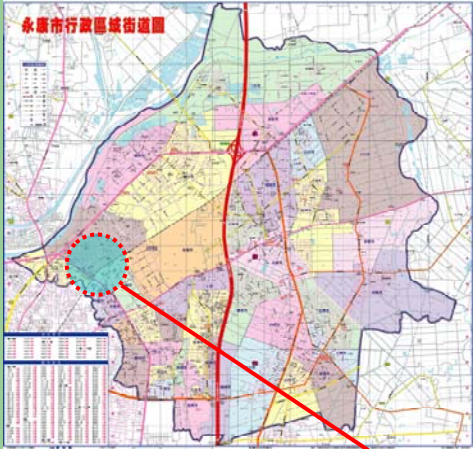
### ● 修正規劃範圍

- 研究範圍原係以台鐵大橋站周邊地區為規劃研究標的。
- **95.2.9**工作計畫書審查會議結論「修正調整規劃範圍為大橋站及永康站周邊地區」。
  - 原研究範圍已於民**61**年辦理市地重劃，故推動更新可行性存有較高之不確定性。
- **95.03.02**與台南縣府會勘後，將永康車站周邊地區排除，並調整規劃範圍由大橋站周邊地區向北延伸。調整原因如下：
  - 永康車站周邊地區應屬新興都市計畫地區，與都市更新或都市再生之關聯性較為薄弱。
  - 附近除鐵路、車站與道路外，多為私有土地。
  - 與「加速推動都市更新方案」中『積極處理閒置或低度使用之公有土地，活化國家資產』之目標不符。



## 二、規劃範圍修正與確認 (續)

### ● 確認計畫範圍



向北至南台街一帶

本計畫範圍主要乃以台鐵兩側為主

東鄰東橋一路

南抵大橋二街

範圍包含甲頂里、尚頂里與大橋里部分地區。其中大橋里屬61年市地重劃範圍。面積約34.39公頃。

西以中華路及中正南路52巷以北為界



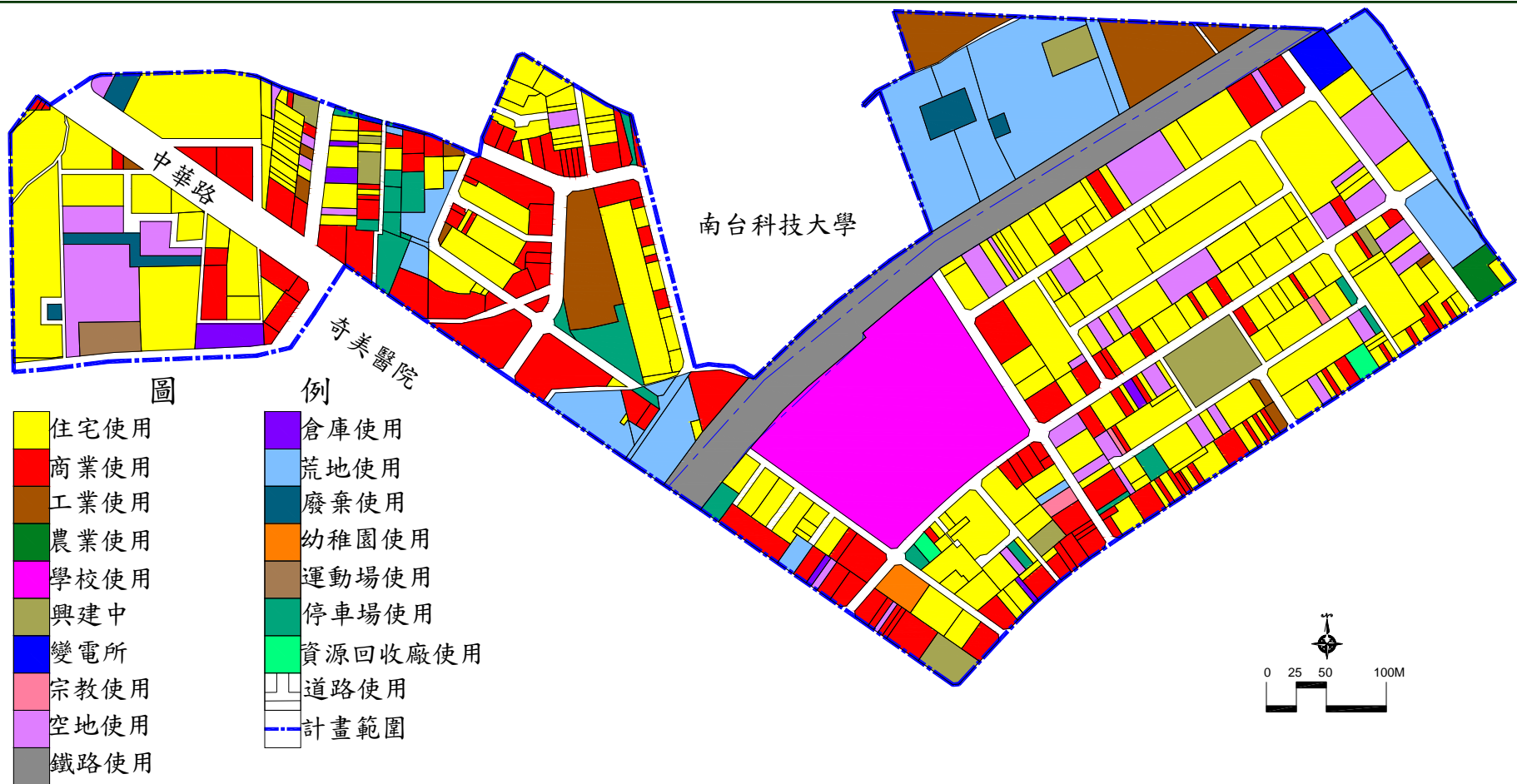
# 三、現況及基本資料調查

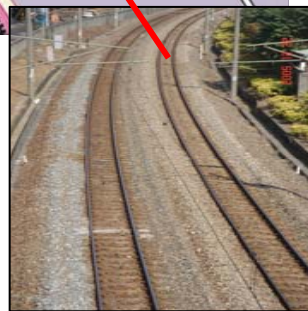
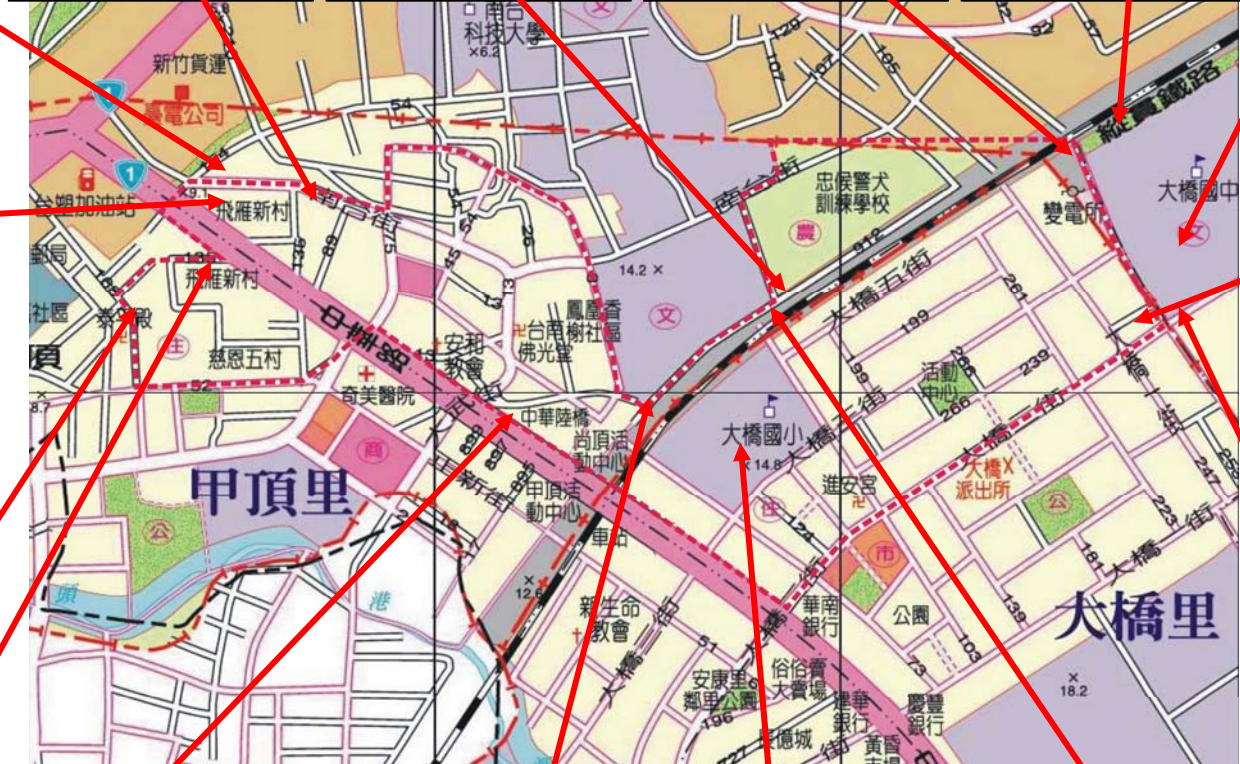
- 現行都市計畫說明：規劃研究範圍分屬三個都市計畫區



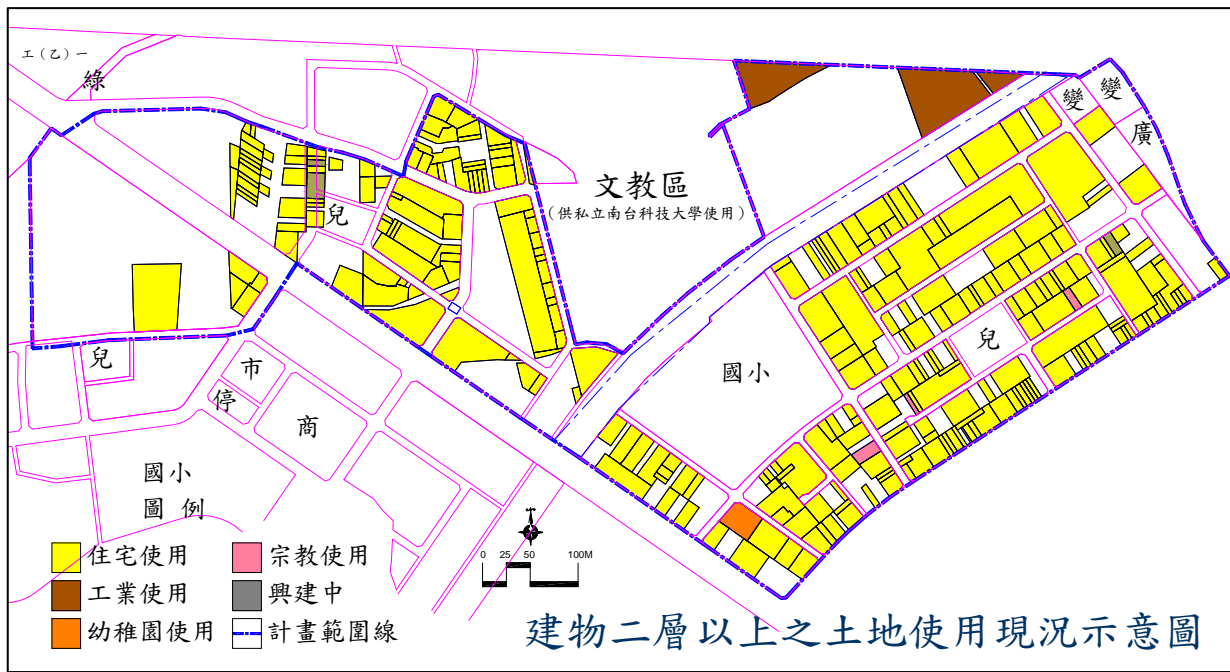
# ● 土地使用現況調查

- 計畫區周邊公共設施完善
- 區內多為住宅及商業使用，與使用分區尚為相符。
  - 住宅區內住宅使用約佔**32.44%**、商業使用約佔**13.01%**，其他使用約佔**15.13%**。



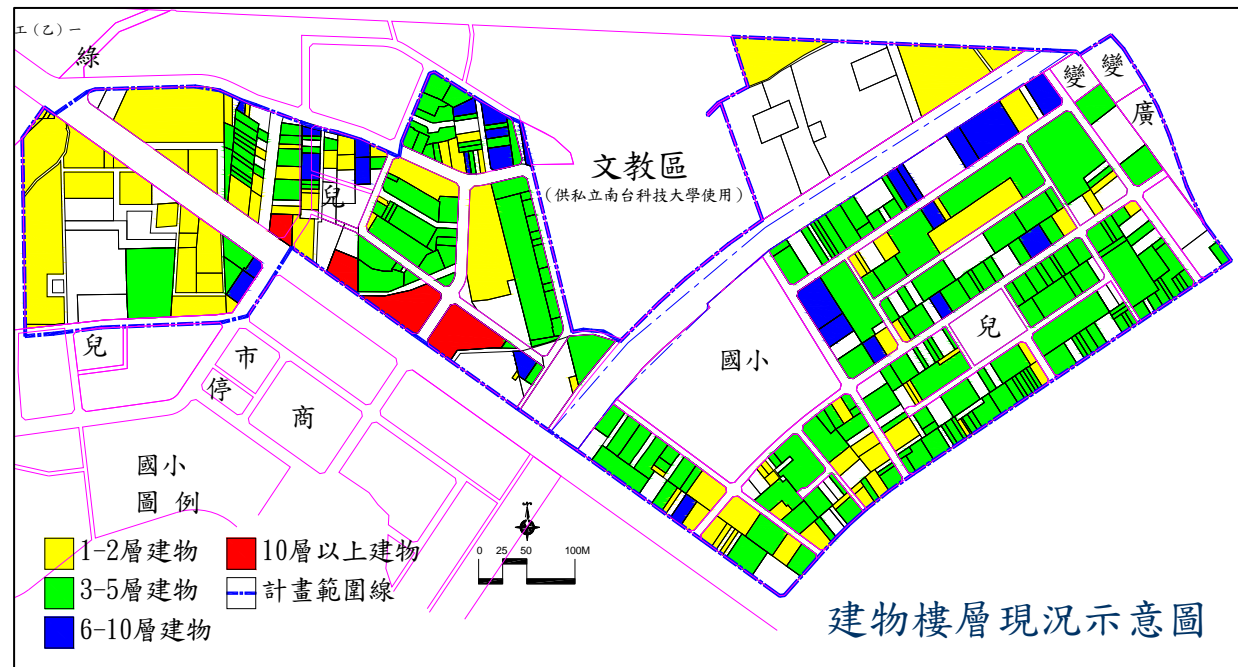






- 二樓以上主要為住宅使用，面積約**125,504**平方公尺。
- 其餘零星為工業、幼稚園與宗教使用。

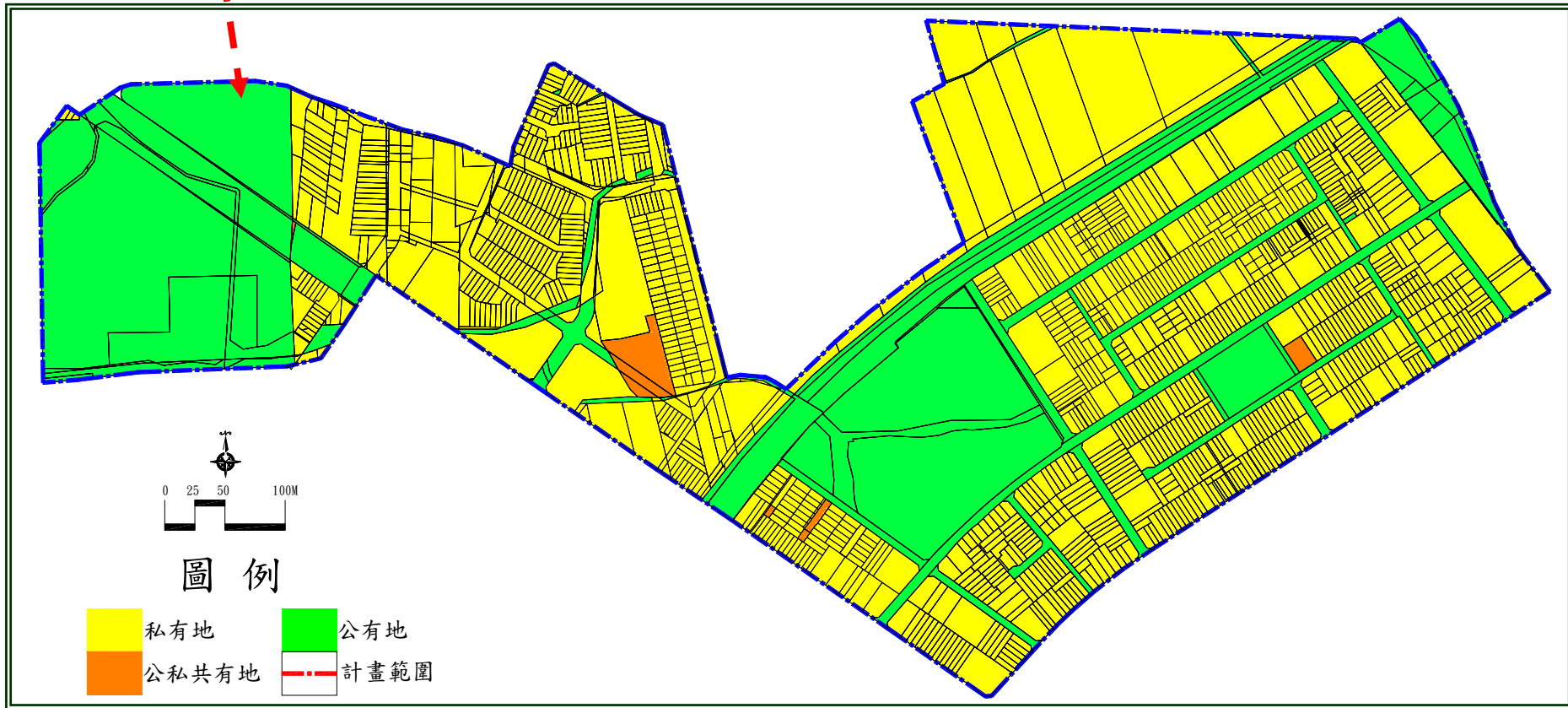
- 計畫區內建物**10樓以上**建物甚少，多分佈於中華路旁。
- 區內建物主要以**3-5樓**為主，其次為**1-2樓**。
- 建築結構則以**R.C.結構**佔多數，除部分**1-2樓**建物採磚造與鐵皮搭建以外，區內**3樓以上**建物均為**R.C.結構**建築。



# ● 土地權利關係

- 計畫範圍內共有頂安段、頂南段、頂中段與六甲頂段約**1,510**筆土地。
- 公有地約**85**筆，面積約**11.52**公頃，其中**5.90**公頃為公共設施用地。

飛雁新村已納入變更永康六甲頂都市計畫(六甲頂地區)第三次通盤檢討案之都市更新範圍，建議可配合周邊私有地劃設都市更新單元以帶動整體發展。





### 三、現況及基本資料調查(續)

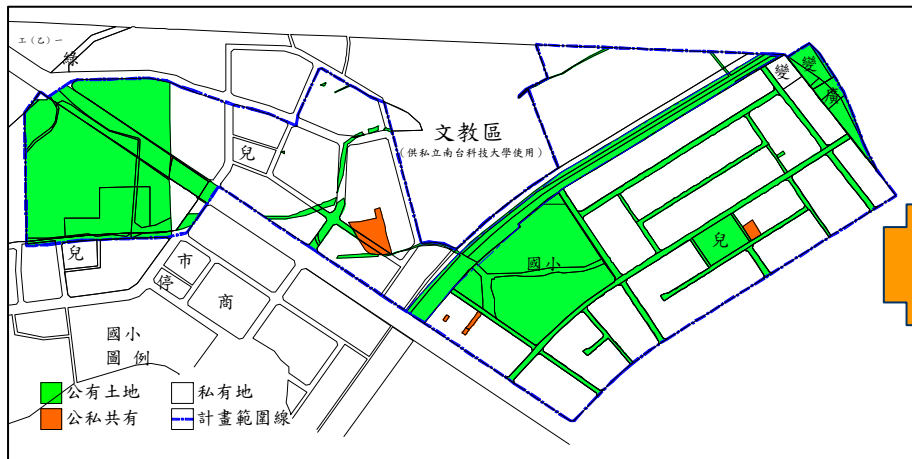
- **95.04.20**舉辦第一次座談會，相關單位意見如下：
  - **國防部總政治作戰局**：飛雁新村係配合「國軍老舊眷村改建基金」運作，需專案專款專用。故在配合該基金收支平衡原則下，軍方配合辦理。
  - **空軍總部**：目前飛雁新村內尚有約**50**餘戶，計畫兩年後遷至改建完畢之影劇三村。請規劃單位考慮時程之配合。
  - **奇美醫院**：目前醫院使用已趨飽和，期待縣府未來能於台南縣內提供用地供奇美醫院擴充使用。
  - **南台科技大學**：本案開發應注意相關影響分析。
  - **永康市公所**：本基地條件優越，可考慮配合都市更新變更為更高密度使用分區。
  - **尚頂里**：尚頂里目前運動設施與停車空間嚴重不足，希望辦理都市更新時能配合提供相關設施。



## 四、更新事業單元劃定

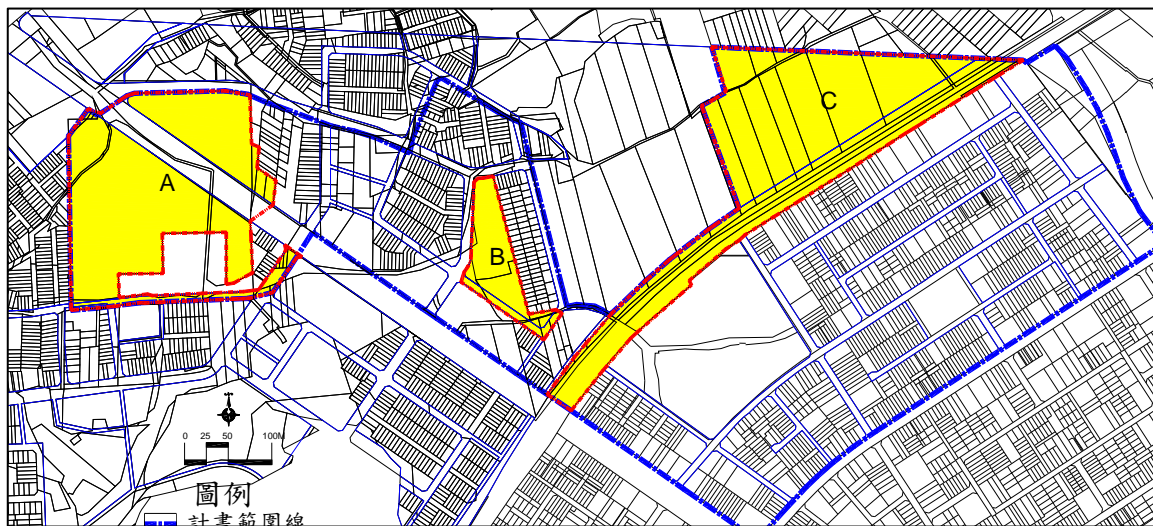
- 都市更新單元劃定基準
  - 考量因素
    - 民間易於整合之開發規模
    - 符合更新獎勵之精神
    - 配合地區特色
  - 初步研擬更新單元劃定基準
    - 為完整之計畫街廓。
    - 面臨計畫道路且相連接土地面積達二千平方公尺以上者。
    - 街廓內臨接二條以上之計畫道路，且基地臨計畫道路境界之總長度佔基地周界長度二分之一以上，面積在一千平方公尺以上者。
    - 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其面積應在一千平方公尺以上且必須一次更新完成者。
    - 其它經都市更新審議委員會同意者。

# ● 都市更新單元劃定建議



為加速本計畫區更新計畫之推動，故剔除已開闢之公共設施用地後，選擇集中之公有土地為優先劃設更新單元地區。

計畫區內三樓（含）以上建物應以整建為主，故剔除於更新單元外。

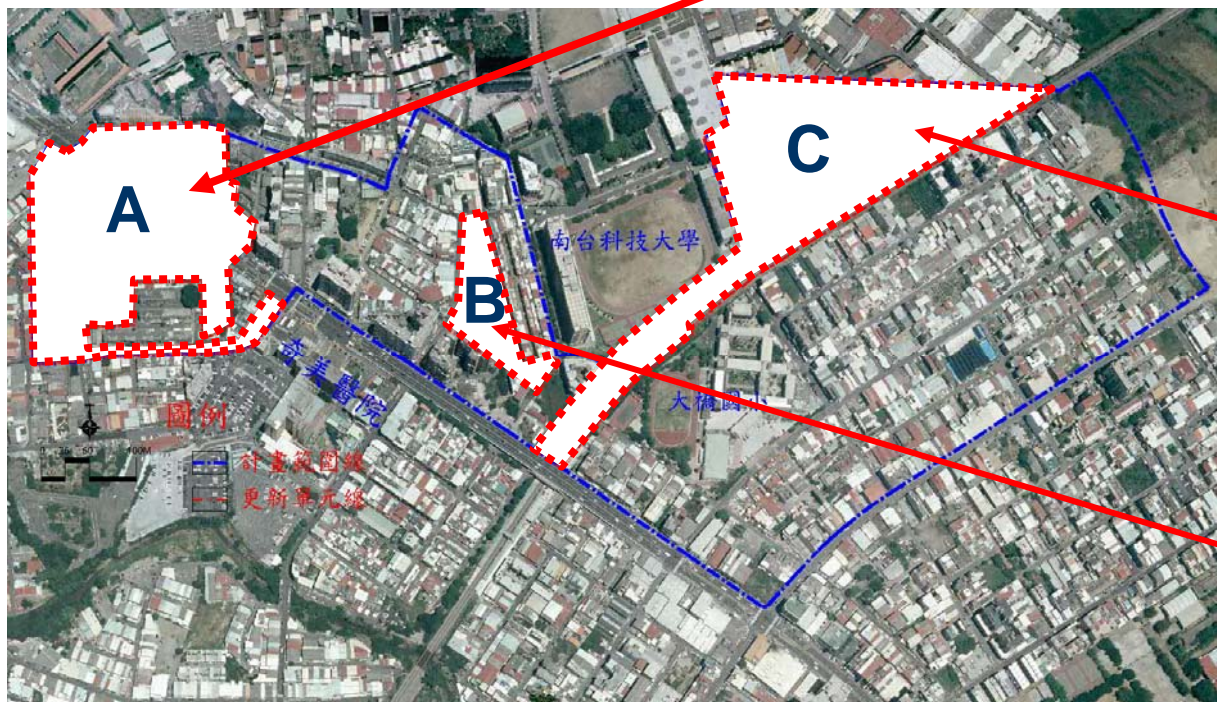


建議更新單元區位示意圖

## 四、更新事業單元劃定（續）

### ● 都市更新單元概述

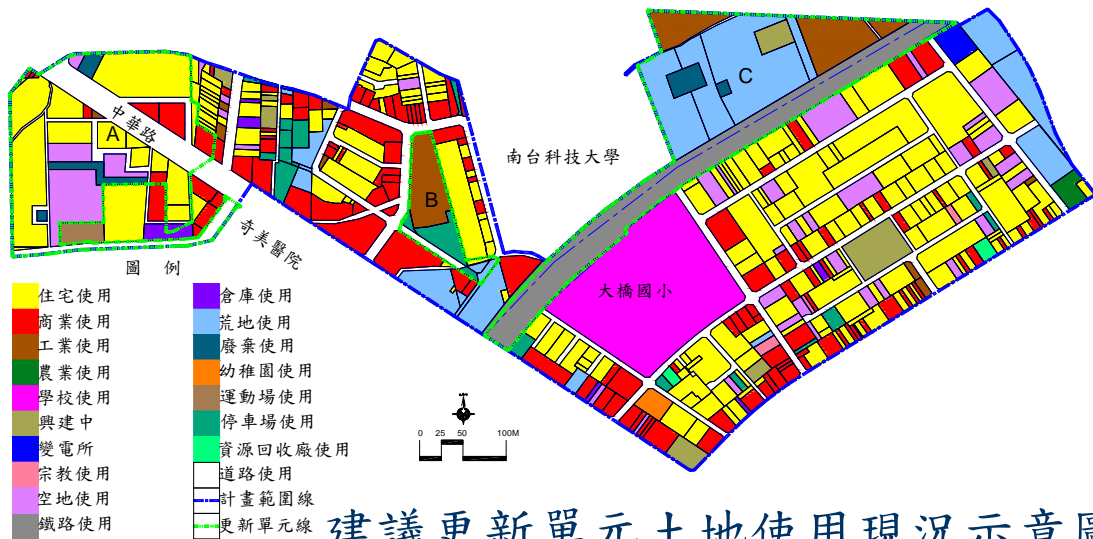
目前為空軍眷村（飛雁新村），北側緊鄰南台街，南側為中正南路52巷，東南側即為奇美醫院，面積約**38,338m<sup>2</sup>**。



位於南台科技大學東側與南側，其南側與大橋國小相接面積約**49,466m<sup>2</sup>**。

位於南台科技大學西側，面積約**7,622m<sup>2</sup>**。

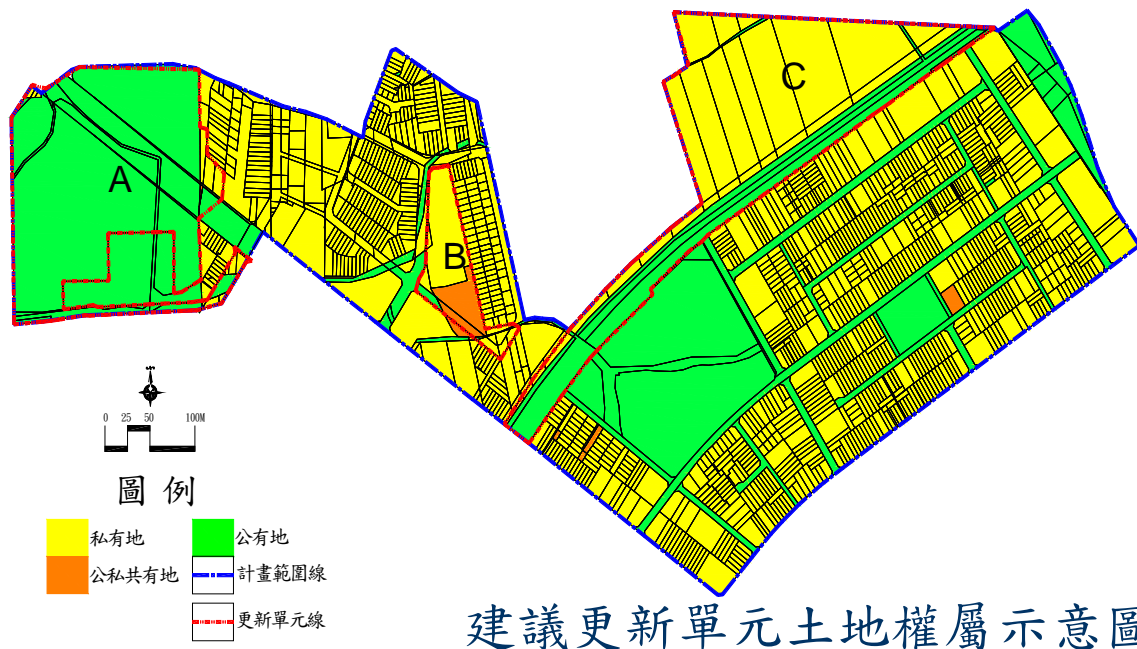
# ● 建議更新地區之土地使用與土地權屬現況



建議更新單元土地使用現況示意圖

| 土地使用項目 | A更新單元  | B更新單元 | C更新單元  |
|--------|--------|-------|--------|
| 住宅使用   | 20,350 | 148   | 0      |
| 商業使用   | 2,636  | 0     | 0      |
| 廢棄     | 1,919  | 0     | 1,424  |
| 空地     | 10,698 | 0     | 0      |
| 工業使用   | 93     | 4,212 | 5,034  |
| 倉庫使用   | 160    | 0     | 0      |
| 停車場使用  | 0      | 2,014 | 0      |
| 荒地     | 0      | 464   | 19,009 |
| 道路使用   | 450    | 0     | 2,059  |
| 鐵路使用   | 0      | 0     | 20,753 |
| 興建中    | 2,032  | 784   | 1187   |
| 合計     | 38,338 | 7,622 | 49,466 |

| 更新單元 | 公有地 |                      | 私有地 |                      | 公私共有 |                      |
|------|-----|----------------------|-----|----------------------|------|----------------------|
|      | 筆數  | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 筆數  | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 筆數   | 面積 (m <sup>2</sup> ) |
| A    | 18  | 36,318               | 15  | 2,020                | 0    | 0                    |
| B    | 4   | 312                  | 8   | 5,241                | 2    | 2,069                |
| C    | 10  | 15,043               | 27  | 34,423               | 0    | 0                    |



建議更新單元土地權屬示意圖

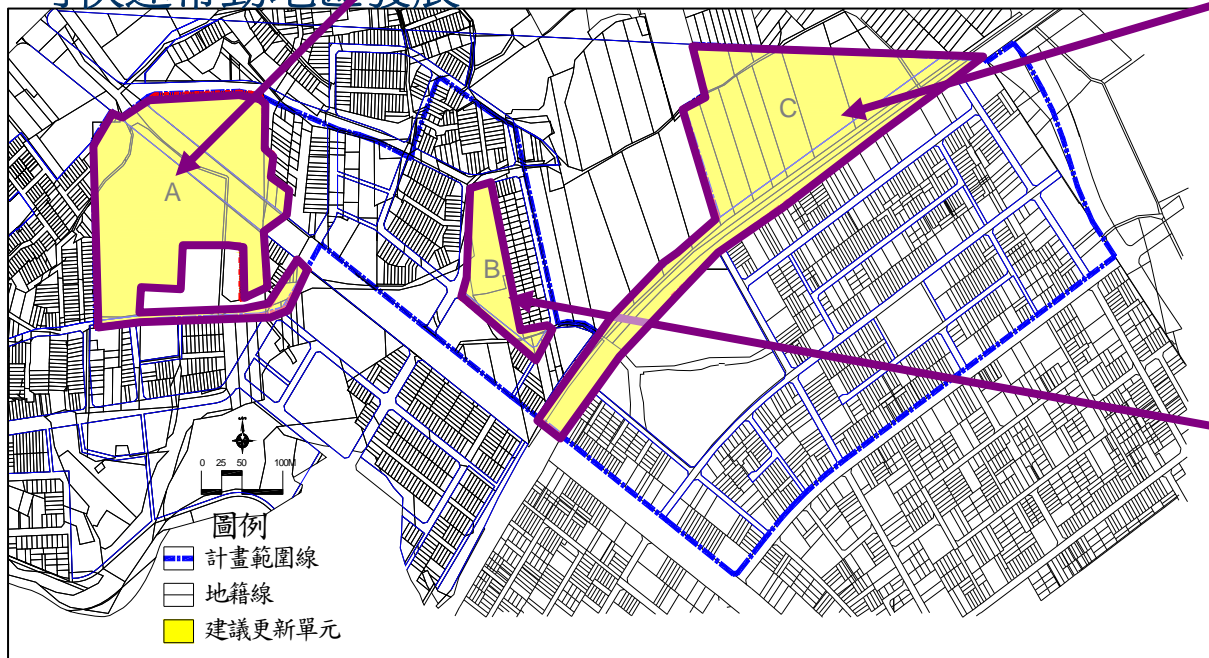


# 四、更新事業單元劃定（續）

## ● 分期分區更新計畫

短期更新單元：因其權屬單純且配合國防部飛雁新村遷移計畫，可快速帶動地區發展。

長期更新單元：配合台鐵立體化時程，以長期發展為考量。未來鐵路立體化之後，必將辦理都市計畫變更。屆時，亦可配合都市計畫變更辦理更新，作為南台科技大學之發展腹地。



中期更新單元：除可因應短期更新單元執行成效配合調整外，其發展策略應以作為配合南台科技大學未來發展所需高品質學園住宅社區之示範點





## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明

### ● 短期更新單元開發現況說明

- 短期更新單元包括**A**更新單元，面積合計約**38,338**m<sup>2</sup>，其中以飛雁新村佔絕大多數（**36,318**m<sup>2</sup>）。
- 私有地部分共**15**筆，其中**9**筆為道路用地，但尚未徵收。
- 目前飛雁新村內約有**60**戶，將於民國**97**年配合眷村改建計畫遷至影劇三村。
- 而私有地內共有**6**戶，除頂安段**182**地號土地做為住宅使用外，其餘**5**筆土地因臨接中華路，均作商業使用，但均為一樓鐵皮搭建。



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### ● 短期更新單元私有土地清冊

| 編號 | 段號  | 地號    | 面積     | 公告現值   | 所有權人            | 使用分區 |
|----|-----|-------|--------|--------|-----------------|------|
| 1  | 頂安段 | 180   | 318.46 | 18,500 | 林春美、林春香、林文山、林德山 | 住宅區  |
| 2  | 頂安段 | 181   | 319.30 | 18,500 | 林春美、林春香、林文山、林德山 | 住宅區  |
| 3  | 頂安段 | 182   | 308.65 | 15,375 | 賴杉              | 住宅區  |
| 4  | 頂安段 | 240   | 3.73   | 14,100 | 黃柏璋             | 道路用地 |
| 5  | 頂安段 | 241   | 19.70  | 14,100 | 黃柏璋             | 道路用地 |
| 6  | 頂安段 | 261   | 29.37  | 19,500 | 呂碧梅             | 住宅區  |
| 7  | 頂安段 | 262   | 36.68  | 19,500 | 國通汽車股份有限公司、陳福村  | 住宅區  |
| 8  | 頂安段 | 264-1 | 64.01  | 19,500 | 國通汽車股份有限公司、陳福村  | 住宅區  |
| 9  | 頂南段 | 584   | 168.40 | 18,500 | 財團法人奇美醫院        | 道路用地 |
| 10 | 頂南段 | 585   | 87.00  | 18,500 | 寶達發開發科技有限公司     | 道路用地 |
| 11 | 頂南段 | 586   | 55.95  | 18,500 | 蕭松波             | 道路用地 |
| 12 | 頂南段 | 587   | 30.95  | 18,500 | 寶達發開發科技有限公司     | 道路用地 |
| 13 | 頂南段 | 588   | 7.08   | 18,500 | 寶達發開發科技有限公司     | 道路用地 |
| 14 | 頂南段 | 594   | 189.04 | 15,567 | 財團法人奇美醫院        | 道路用地 |
| 15 | 頂南段 | 595   | 314.09 | 14,100 | 財團法人奇美醫院        | 道路用地 |



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

- 土地使用現況：A更新單元南側

A更新單元北側

慈恩五村（現為職務官舍）

中華路

南台街





A更新單元內建物



A更新單元內建物



南台街



A更新單元東側建成區



A更新單元現有入口



A更新單元現有入口



A更新單元內建物



A更新單元東側住商大樓



A更新單元內空地



慈恩五村



A更新單元南側建成區



奇美醫院



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

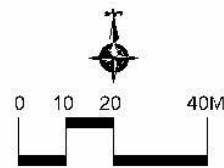
### ● 替選方案

#### － 方案一

- 以「高品質之學園住宅社區」為功能定位。
- 以儘速推動更新計畫為前提，因此並無變更都市計畫分區與增設公共設施之規劃。
- 基地面積共**38,338**m<sup>2</sup>，其中住宅區面積**36,201**m<sup>2</sup>、道路用地面積**2,137**m<sup>2</sup>。住宅區建蔽率**60%**，容積率**200%**。
- 為增加土地所有權人參與更新之意願，將全部土地均計入容積，不另增加其他容積獎勵。推估基地之總樓地板面積約**76,676**m<sup>2</sup>。
- 依土地使用管制要點之規定，而其容許使用項目悉依「都市計畫法台灣省施行細則」之規定。

# 方案一

留設10M通路銜接南台路與  
8M計畫道路形成環狀系統



沿中華路退縮20M綠化空間

建成區

建物採高層建築(建議15層)集中留設法定空地塑造空間意象

建成區

慈恩五村

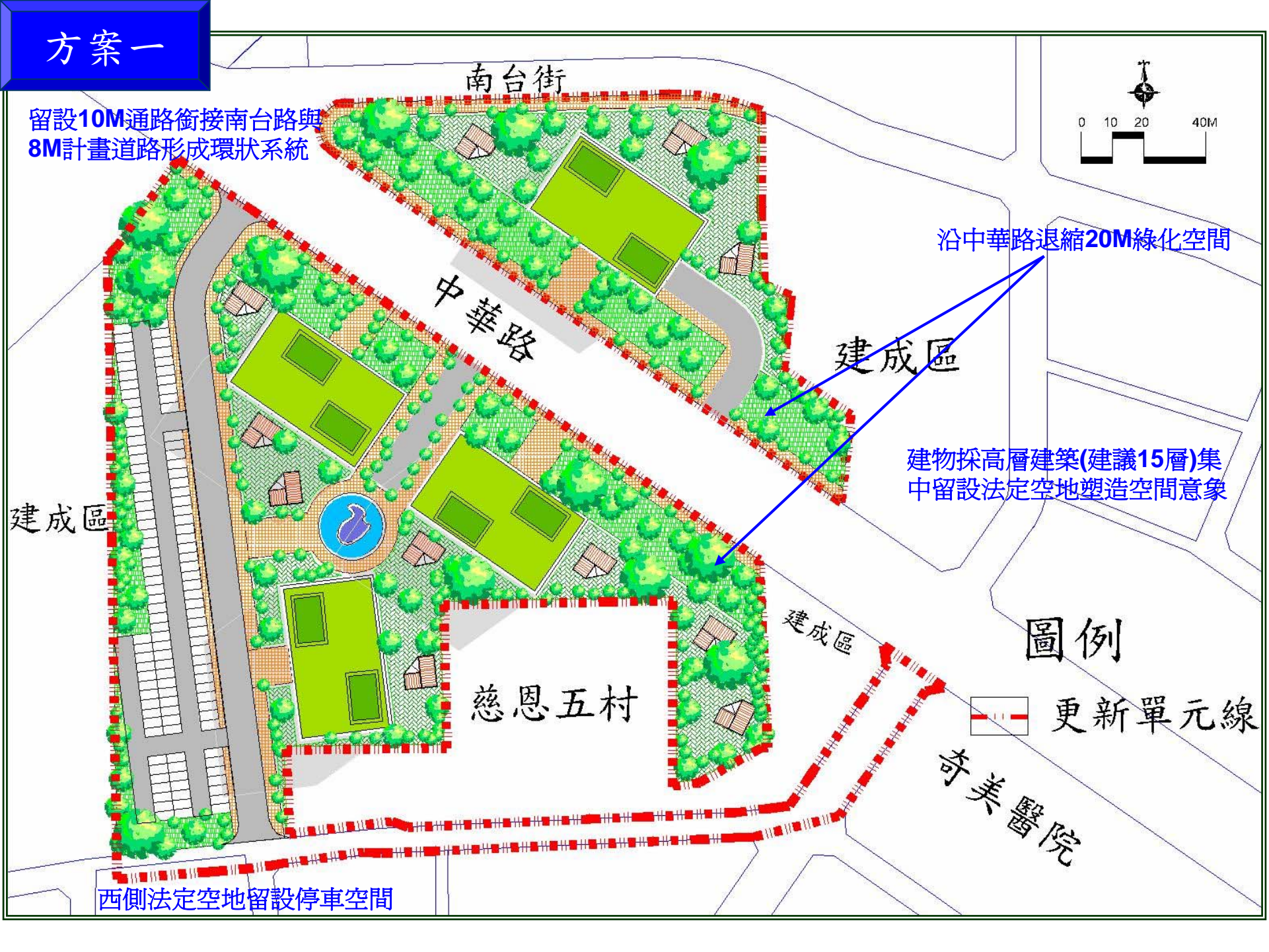
建成區

圖例

更新單元線

奇美醫院

西側法定空地留設停車空間



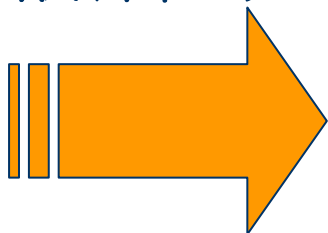


## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

方案一

### ● 財務分析

- 更新後應分配權利價值 = 更新後總價值 - 共同負擔費用  
= 430,459.92萬元 - 312,348.40萬元 = 118,111.52萬元。
- 土地所有權人損益
  - 更新後可分配土地及建築物價值 - 更新前土地價值 = 118,111.52萬元 - 93,477.25萬元 = 24,634.27萬元
- 更新前土地價值：平均公告現值約為17416元/m<sup>2</sup>，以加四成計，則為93,477.25萬元。
- 以更新前土地成本價值計算，則土地所有權人之年投資報酬率為7.53%。（投資時程3.5年）



本方案就初步財務分析屬可行



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

方案一

### ● 實施方式

- 未來應以權利變換方式，或經土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施。
  - 重建區段之土地，以權利變換方式實施（§25）

### ● 開發主體

- 縣府委託其他機關實施

- 建議軍方經公開評選委託相關都市更新事業機構實施。





# 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

方案一

## ● 參與更新主體角色分析

| 參與主體 | 縣府  | 軍方                    | 私有地主  | 開發商                                      |
|------|---|-----------------------|---|--|
| 角色   | 監督管理協調  | 地主                    | 地主  | 規劃設計施工                                   |
| 義務   | 提供協調與相關<br>配套措施   | 提供國有土地                | 提供私有土地  | 提供資金                                     |
| 權利   | -   | 補償金或有價<br>值之樓地板面<br>積 | 補償金或有價值<br>之樓地板面積                                 | 與投入資金同<br>值之樓地板面<br>積                    |
| 優點   | 1.引入民間投資<br>促進就業機會<br>2.改善公共環境<br>品質<br>3.經濟環境竄漏<br>地區之改善 | 提供軍方土地<br>處分方式        | 1.居住環境改善<br>2.不需負擔資金<br>籌措與更新效<br>益風險<br>3.相關賦稅減免 | 1.建築容積獎勵<br>2.減少一般合建<br>處理糾紛<br>3.相關賦稅減免 |



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### ● 替選方案（續）

#### – 方案二

- 綜合「高品質之學園住宅社區」與「結合居住、商業服務及社區醫療之多功能生活區」為本更新單元之功能定位，主要係將**B**更新單元作為奇美醫院之發展腹地進行規劃。
- 以儘速推動更新計畫為前提，因此並無變更都市計畫分區與增設公共設施之規劃。
- 其中**A**更新單元北側以住宅為主，面積為**9,834**m<sup>2</sup>，可建築樓地板面積**19,668**m<sup>2</sup>。**A**更新單元南側則供奇美醫院作為另一院區及職員宿舍，面積**28,054**m<sup>2</sup>，可建築樓地板面積**56,108**m<sup>2</sup>。

# 方案二

留設10M通路銜接南台路與  
8M計畫道路形成環狀系統

北側以住宅使用為主，建物採  
高層建築(建議15層)，集中留  
設法定空地塑造空間意象

沿中華路退縮20M綠化空間

南側供奇美醫院使用，以療養、安養為主。  
另留部分空間做為職員宿舍。

西側法定空地留設停車空間



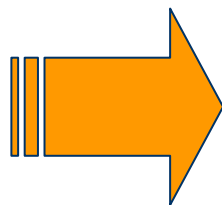


## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### 方案二

#### ●財務分析

- 更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用  
＝459,205.02萬元－312,348.40萬元＝146,856.62萬元。
- 土地所有權人損益
  - 更新後可分配土地及建築物價值－更新前土地價值  
＝146,856.62萬元-93,477.25萬元＝53,379.37萬元
- 更新前土地價值：平均公告現值約為17416元/m<sup>2</sup>，以加四成計，則為93,477.25萬元。
- 以更新前土地成本價值計算，則土地所有權人之年投資報酬率為16.32%。（投資時程3.5年）



☆本方案就初步財務分析屬可行

☆若奇美醫院有進駐意願，則本案較替選方案一為佳。



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### 方案二

#### ● 實施方式

- 未來應以權利變換方式，或經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施。
  - 重建區段之土地，以權利變換方式實施（§25）

#### ● 開發主體

- 建議由奇美醫院主導，結合其他所有權人，成立都市更新團體實施。



# 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

方案二

## ● 參與更新主體角色分析

| 參與主體 | 縣府  | 軍方                    | 私有地主  | 自組更新團體                                   |
|------|---|-----------------------|---|--|
| 角色   | 監督管理協調  | 地主                    | 地主  | 規劃設計施工<br>(可委外)                          |
| 義務   | 提供協調與相關<br>配套措施   | 提供國有土地                | 提供私有土地  | 提供資金                                     |
| 權利   | -   | 補償金或有價<br>值之樓地板面<br>積 | 補償金或有價<br>值之樓地板面<br>積                             | 與投入資金同<br>值之樓地板面<br>積                    |
| 優點   | 1.引入民間投資<br>促進就業機會<br>2.改善公共環境<br>品質<br>3.經濟環境竄漏<br>地區之改善 | 提供軍方土地<br>處分方式        | 1.居住環境改善<br>2.不需負擔資金<br>籌措與更新效<br>益風險<br>3.相關賦稅減免 | 1.建築容積獎勵<br>2.減少一般合建<br>處理糾紛<br>3.相關賦稅減免 |



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### ● 替選方案（續）

#### - 方案三

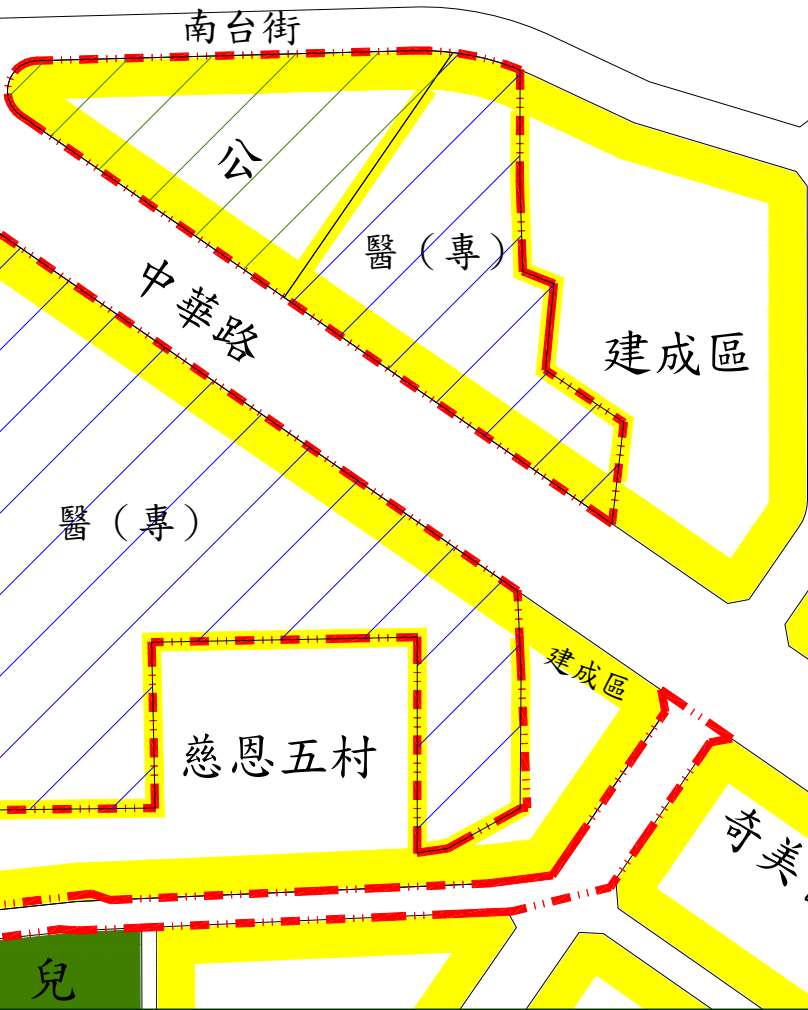
- 以「結合居住、商業服務及社區醫療之多功能生活區」為考量，將更新單元作為奇美醫院之發展腹地進行規劃。
- 希望藉此取得公共設施用地，故建議於更新單元南側劃設**10**公尺計畫道路，該道路西側部分則劃設廣場兼停車場，結合北側劃設之公園用地，可解決周邊缺乏休閒遊憩與停車空間提升週邊環境品質。
- 建議將更新單元內其餘土地由住宅區變更為醫療專用區並增加容積率為**335%**（樓地板面積為**77,060**m<sup>2</sup>，略高於原樓地板面積之**76,676**m<sup>2</sup>），以符公平與提高辦理都市更新之誘因。

# 方案三

工業區

建成區

廣(停)



**圖例**

- [Red dashed line] 更新單元線
- [Pink diagonal lines] 變更住宅區為道路用地
- [Blue diagonal lines] 道路用地
- [Green diagonal lines] 變更住宅區為廣停用地
- [Yellow solid] 住宅區
- [Blue diagonal lines] 變更住宅區為醫療專用業區
- [Green solid] 兒童遊樂場用地
- [Yellow diagonal lines] 變更住宅區為公園用地

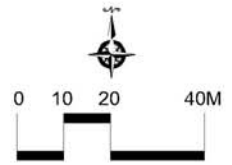
| 使用分區  |          | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 百分比 (%)       |
|-------|----------|----------------------|---------------|
| 醫療專用區 |          | <b>23,003</b>        | <b>60.00</b>  |
| 公共設施  | 公園用地     | <b>4,588</b>         | <b>11.97</b>  |
|       | 道路用地     | <b>4,580</b>         | <b>11.95</b>  |
|       | 廣場兼停車場用地 | <b>6,167</b>         | <b>16.08</b>  |
|       | 小計       | <b>15,335</b>        | <b>40.00</b>  |
| 合計    |          | <b>38,338</b>        | <b>100.00</b> |

北側醫療專用區面積為**5,246 m<sup>2</sup>**，可建築樓地板面積**17,574 m<sup>2</sup>**，供奇美醫院職員宿舍。南側醫療專用區面積為**17,757 m<sup>2</sup>**，可建築樓地板面積**59,486 m<sup>2</sup>**，以療養、安養等養護醫療為主。。



# 方案三

劃設10M道路銜接南台路與  
8M計畫道路形成環狀系統  
工業區



北側做為醫院職員宿舍，建物  
採高層建築(建議15層)，集中  
留設法定空地塑造空間意象

沿中華路退縮20M綠化空間

建成區

兒

建成區

廣(停)

慈恩五村

建成區

圖例

更新單元線

奇美醫院

西側劃設廣停提供鄰近居民使用

南側供奇美醫院使用，以療養、安養為主。

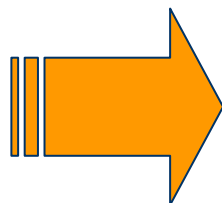


## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### 方案三

#### ● 財務分析

- 更新後應分配權利價值＝更新後總價值－共同負擔費用  
＝419,591.70萬元－ 263,820.37 萬元＝155,771.33萬元。
- 土地所有權人損益
  - 更新後可分配土地及建築物價值－更新前土地價值  
＝155,771.33萬元-93,477.25萬元＝62,294.08萬元
- 更新前土地價值：平均公告現值約為17416元/m<sup>2</sup>，以加四成計，則為93,477.25萬元。
- 以更新前土地成本價值計算，則土地所有權人之年投資報酬率為14.81%。（投資時程4.5年，含一年都市計畫變更程序）



☆本方案就初步財務分析屬可行

☆若奇美醫院有進駐意願，以縣府而言本案較佳。



## 五、短期更新單元（飛雁新村） 再發展構想與說明（續）

### 方案三

#### ● 實施方式

- 未來應以權利變換方式，或經全體土地及合法建築物所有權人同意，以協議合建方式實施。
  - 重建區段之土地，以權利變換方式實施（§25）

#### ● 開發主體

- 縣府委託實施
  - 建議台南縣政府經公開評選委託相關都市更新事業機構實施



台南縣政府

# 簡報結束

## 敬請討論



## 二、專案執行重要記事

| 日期      | 會議名稱                | 重要記事  |
|---------|---------------------|---|
| 95.1.13 | 與營建署長官第一<br>次會勘研究範圍 | 推動更新可行性存有較高之不確定性，希冀調整增加研究範圍。  |
| 95.2.9  | 工作計畫書審查會<br>議       | 研究範圍修正調整為大橋站及永康站周邊地區，並就鐵路有/無立體化情境下，分別研提替選方案及更新策略。                             |
| 95.3.2  | 與台南縣政府第二<br>次會勘研究範圍 | 因多為私有土地且與加速推動都市更新方案之目標不符，故將永康站周邊地區排除，並調整規劃範圍由大橋站周邊地區向北延伸。                     |
| 95.3.13 | 更新計畫案再發展<br>與開發策略事宜 | 考量鐵路高架化其成未定案，本案發展構想策略實施期程宜以短、中、長期研擬再開發策略，短期可以飛雁新村進行都市更新整體規劃，作為擬定更新事業計畫之指導。    |
| 95.4.20 | 第一次座談會              | 飛雁新村屬專案變產自償之不動產，且在眷改土地的資產收支平衡情形下，軍方原則將配合縣府辦理後續事宜。以及現住戶未來將全部遷移至影劇三村，且開發時程約需兩年。 |



## 六、更新地區再發展定位

### ● 高品質之學園住宅社區

- 鄰近臺南縣市交界處，係永康市主要人口聚集區之一，東側鄰創意設計園區，北側隔台鐵鐵道與南台科技大學相望，西側沿中華東路為延續台南市發展之商業帶，屬永康市精華地區之一。
- 在永康市整體造鎮計畫中，係以「資訊文教服務軸」及「金融醫療服務區」為本區未來空間發展構想。發展重點在於強化本區之發展特色，結合各項服務機能，塑造文教、資訊、金融及醫療等綜合性發展軸心。

### ● 結合居住、商業服務及社區醫療之多功能生活區

- 中低密度、高品質之居住環境
- 提供購物、消費等商業服務機能之日常生活消費環境
- 具有休憩活動功能之休閒生活空間
- 社區健康營造中心



## 七、更新地區再發展構想

### ● 實質規劃

- 配合南台科大與創意園區之區位優勢，發展高品質之住宅社區。
- 以街廓整併配合更新獎勵，使建物朝高層發展，以集中留設街廓內必要的公共設施與開放空間，建立符合現代機能之空間架構。
- 配合土地權屬、建物狀況與相關計畫時程等因素，劃定短、中、長期更新地區，期利用短期更新地區產生立竿見影效應，帶動後續整體發展。
- 強調社區形態之住宅發展模式，避免過高的容積發展影響住宅環境品質。
- 配合未來台鐵立體化整體規劃，透過都市計畫變更程序調整台鐵鐵道北側都市計畫農業區之土地使用分區，以作為南台科技大學之發展腹地或計畫區內之大型開放空間。
- 配合先前發展定位之檢討，本計畫公共設施發展構想建議優先提供適當規模綠地、兒童遊樂場及停車場用地，並視實際需要劃設廣場等供公眾使用之開放空間。在配置區位上，應以能兼顧區內外居民使用之便利性與可及性為優先考量。



## 七、更新地區再發展構想（續）

### ● 交通動線

- 妥善利用鐵路立體化後騰空的地面空間，作為縫合兩側都市機能之主要用地，並延續「台南市區鐵路地下化」之北段發展構想「建構連續性、親近性公園綠帶系統」。
- 更新開發應配合鐵路立體化之路面規劃內容，對動線與開放空間應整體配合留設。
- 以銜接區內、外道路系統為考量基礎，透過道路之變更劃設與拓寬、建築基地退縮，以及不同的土地使用類型等，來界定出道路的層級關係，並據以建構出具層級性、引導性與識別性的交通動線及街道系統。

### ● 都市防災

- 利用新型的防火耐震建材，與整體防災系統的規劃方式解決街巷空間防災問題。
- 在維護既有紋理原則下，運用退縮或部分拆除整建方式，留設足夠且完整的救災避難動線。涉及計畫道路變更者，建議以整個更新單元提出申請，進行開發許可審議。





## 七、更新地區再發展構想（續）

### ● 都市意象

- 沿鐵路立體化工程沿線更新開發之建築，儘量以立體化後路面空間為主要建築出入口，避免以未加裝修之建築背立面。
- 妥善運用植栽強化視覺軸線。
- 改善街道傢俱設置及規劃，並以照明及立面整理、鋪面等方式，改善徒步環境。
- 短期更新單元空間系統之發展構想，擬由下列指標加以整合塑造核心空間。
  - 藉由整體性的開放空間系統，建立地區特色與意象。
  - 藉由區內主次要道路系統所建構之完整人行道系統，配合均勻配置公園、兒童遊樂場及綠地，有效地深化與擴散至全區。
  - 藉由連續性開放空間系統，增加綠化面積，以營造良好的微氣候環境。