

臺南市網寮北營區 都市更新規劃招商案

臺南市政府都市發展局

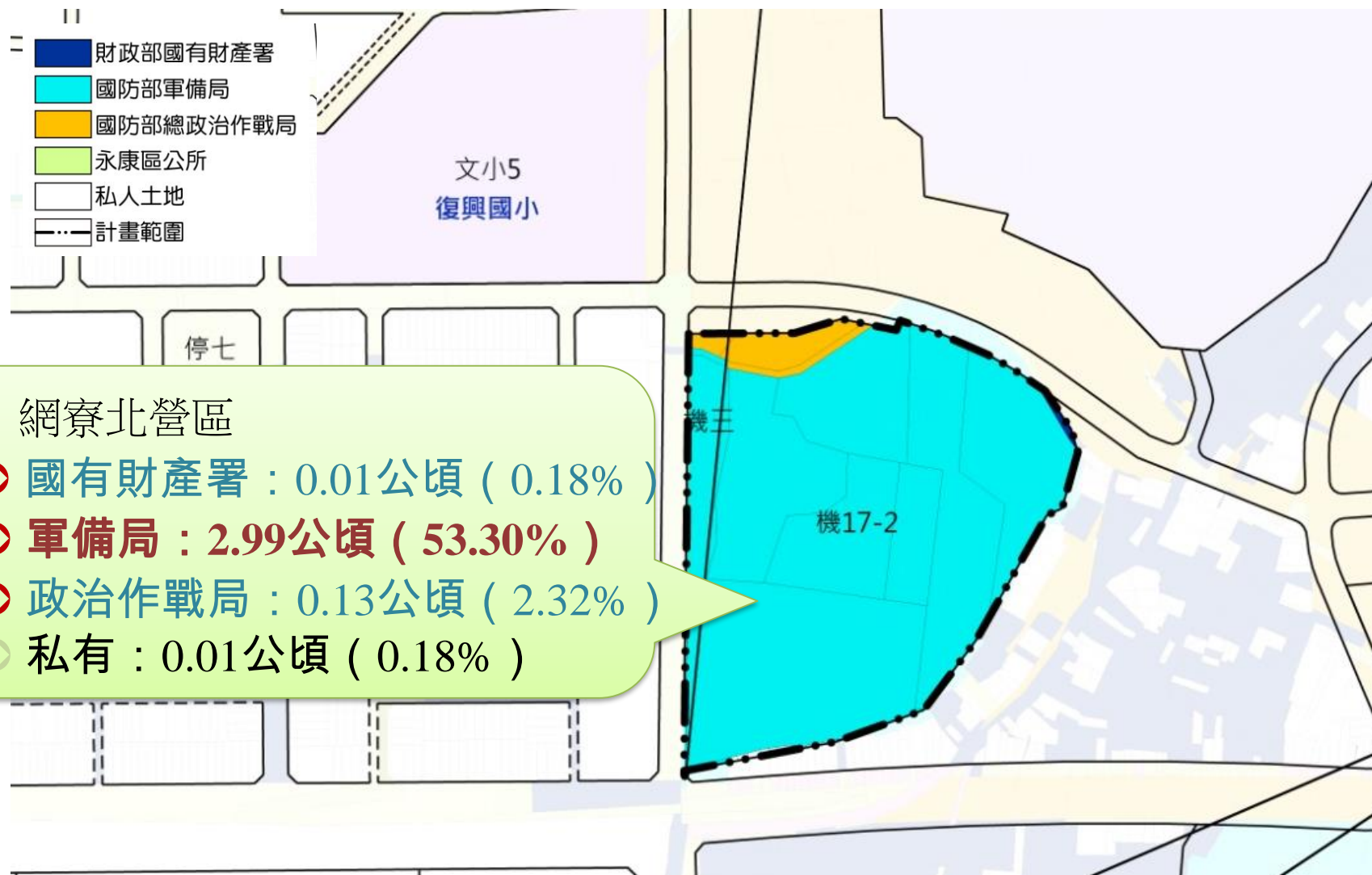
計畫區位

- 位西永康(高速公路西側)小東路與忠孝路匯聚節點。
- 網寮北營區面積3.14公頃。



權屬分析

■ 土地權屬（公有99.82%、私有0.18%）



現行計畫內容

	網寮北營區
位置	忠孝路東側
面積	3.14公頃
現行計畫	高速公路永康交流道附近特定區
使用分區	機關用地 3.14ha、43.64%

機三、機(17-2)



土地使用現況

□ 網寮北營區：現況為軍事使用之營區



容積獎勵及條件

容積獎勵上限：1.5倍

- 1.5倍法容(都更容獎1.5)，上限約300、360及420%(平均360%)
- 限制不得作為容積移轉接收基地；不再適用其他獎勵規定

預估容積獎勵

項目	獎勵容積評定因素	獎勵額度	備註
△F2	提供社區使用之公益設施	15%	優先取得
△F3	時程獎勵	10%	不採計
△F4	協助開闢或管理維護公共設施，其產權登記為市有者，或捐贈經費予臺南市都市發展更新基金以推廣都市更新業務者	15%	優先取得
△F5-1	整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻	20%	限制取得；與開放空間獎勵擇一申請
△F5-2	建築基地及建築物採綠建築設計	5%	銀級3%、黃金級4%、鑽石級5%
△F5-3	完整街廓	5%	不採計
△F5-4	規模獎勵	10%	不採計

發展定位

都會區域新經緯、合宜生活匯聚基地

- 居住
- 零售消費
- 商業展示
- 文化創意產業
- 培育、交流
- 轉運、休憩

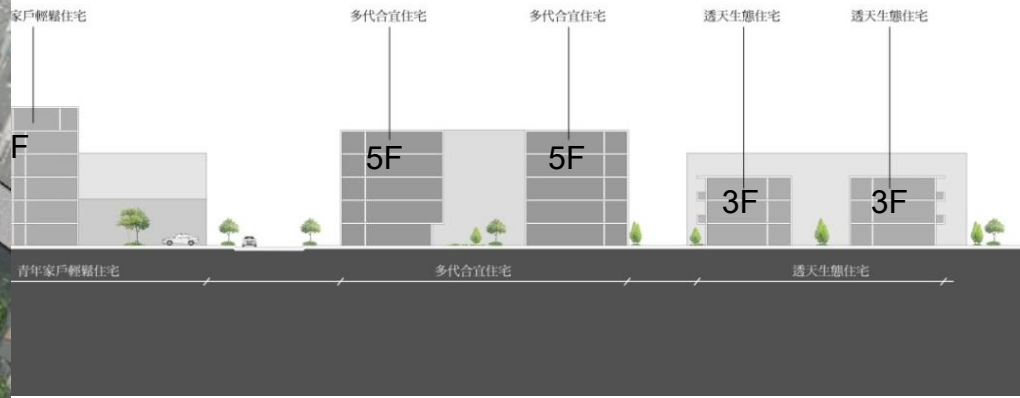


與周邊營、眷改基地之競合分析

基地位置	精忠二村	網寮北營區	精忠九村	影劇三村
基地定位分析	生活機能成熟，基地方整，朝向住宅社區規劃	具特色植栽與庫房建築，以庫房公園為開發主體，搭配財務策略之住宅開發	生活機能成熟、臨路條件優越，朝向沿街式住宅開發	初步評估位於地質災害敏感及淹水災害潛勢區位，初步規劃方案擬朝向低強度住宅開發
計畫競合	本基地朝向住宅開發之市場可行性極佳，透過規劃設計後，併同改善周邊社區之出入道路，同時利用開放空間留設公共停車空間，兼具開發可行性與公益性。	庫房建築與豐富植栽為基地無可取代之資源，作為大型開放空間亦具吸引力。同時利用公共設施多目標使用方式，可供作為村里活動中心、幼兒托育中心之設址空間，凝聚社區意識與活力。	毗鄰高中、國中學區，對於住宅發展具一定之市場性，惟其與永仁高中交界處基地較為畸零，建議透過道路系統調整進行土地交換，讓基地更為方整。	因具土壤液化與淹水潛勢之劣勢，需保留一定空間作為開放空間，且住宅亦將朝向低強度開發，建議未利用容積可朝向容積調配方式，引導至其他眷改基地內。

土地使用構想

■ 網寮北營區：結合社會混居、青年創業、文創辦公、生態休閒之多功能生活社區



執行現況



■ 網寮北營區：

依104年1月29日研商國軍退除役官兵輔導委員會「臺南榮家遷建事宜」第2次會議紀錄略以：「...為因應臺南市政府整體都市發展需要提出遷建輔導會臺南榮譽國民之家（以下稱臺南榮家）構想，規劃將臺南榮家自現所在機35用地，搬遷至鄰近高雄榮總臺南分院之國防部平實營區R7用地及網寮北營區2處...」之政策，故本案基地中止都市更新計畫，未來交由退輔會依其需求整體規劃。

to be continued.....



簡報完畢 敬請指教