

臺南市網寮北營區暨精忠二村 眷改基地都市更新規劃招商案

營建署工作會議

TAINAN



委託單位：臺南市政府都市發展局

研提單位：龍邑工程顧問股份有限公司

一、計畫位置

	精忠二村	網寮北營區
位置	忠孝路西側	忠孝路東側
面積	2.47公頃	3.14公頃
現行計畫	永康六甲頂	高速公路永康交流道附近特定區



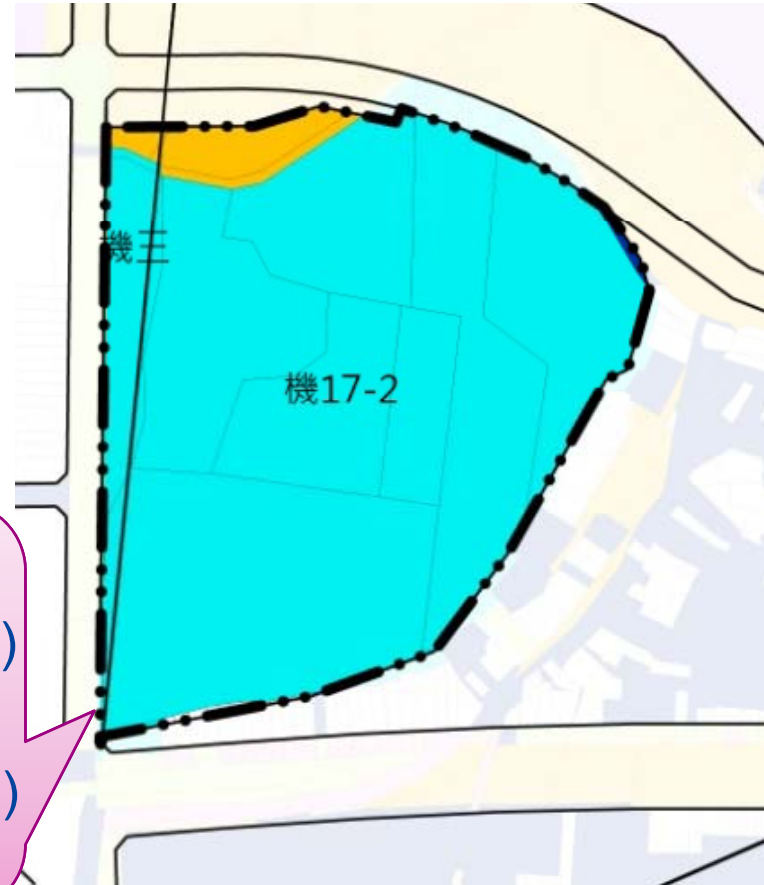
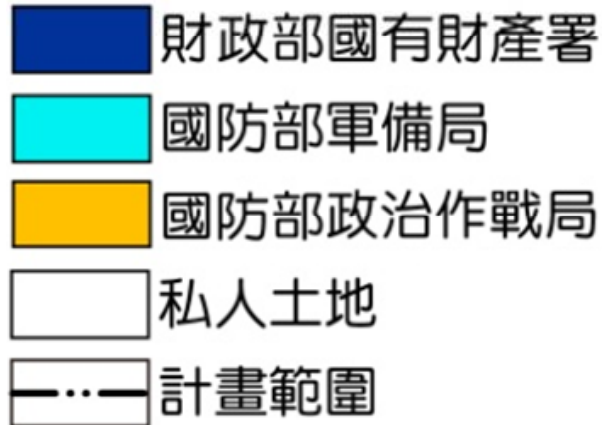
二、現行計畫

	精忠二村	網寮北營區
位置	忠孝路西側	忠孝路東側
面積	2.47公頃	3.14公頃
現行計畫	永康六甲頂	高速公路永康交流道附近特定區
使用分區	<ul style="list-style-type: none"> 住宅區 2.32ha、40.99% 道路用地 0.15ha、2.65% 	<ul style="list-style-type: none"> 機關用地 3.14ha、43.64%

第二種住宅區
建蔽率60%、容積率200%



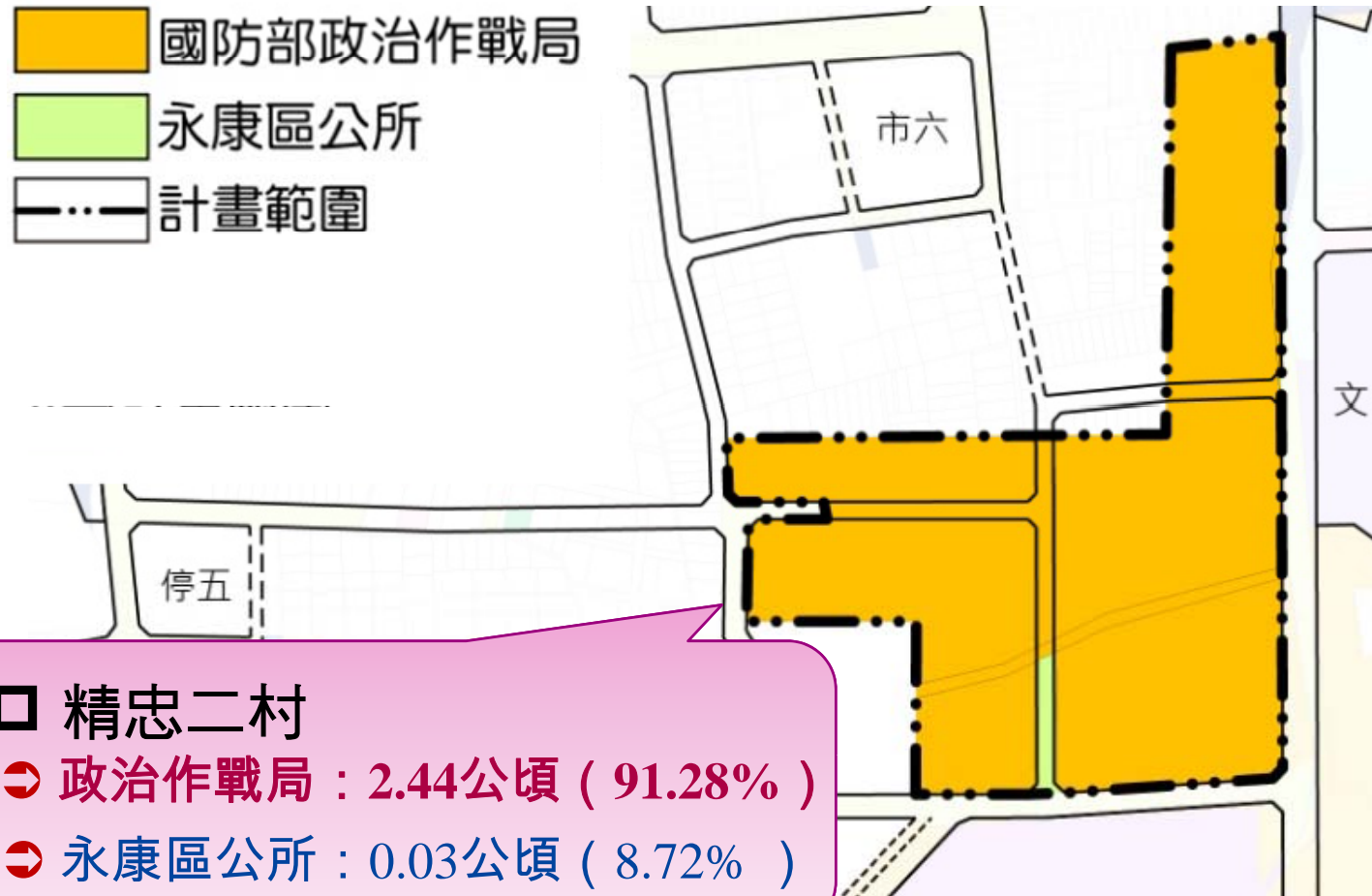
三、土地權屬（公有99.62%、私有0.38%）



□ 網寮北營區

- ➔ 國有財產署：0.01公頃 (0.35%)
- ➔ 軍備局：2.99公頃 (98.93%)
- ➔ 政治作戰局：0.13公頃 (0.34%)
- ➔ 私有：0.01公頃 (0.38%)

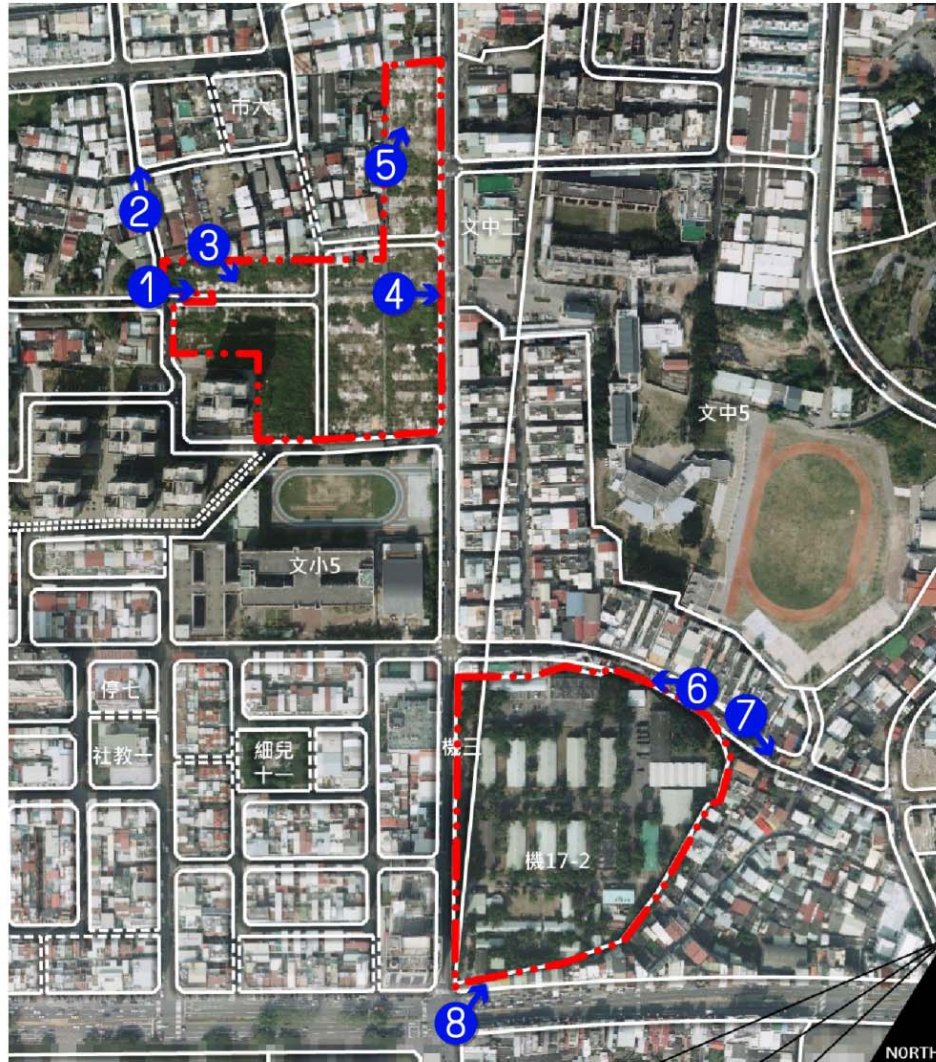
三、土地權屬（公有100%、私有0%）



四、土地使用現況

■ 精忠二村

- 於99年進行拆除，目前已完成騰空

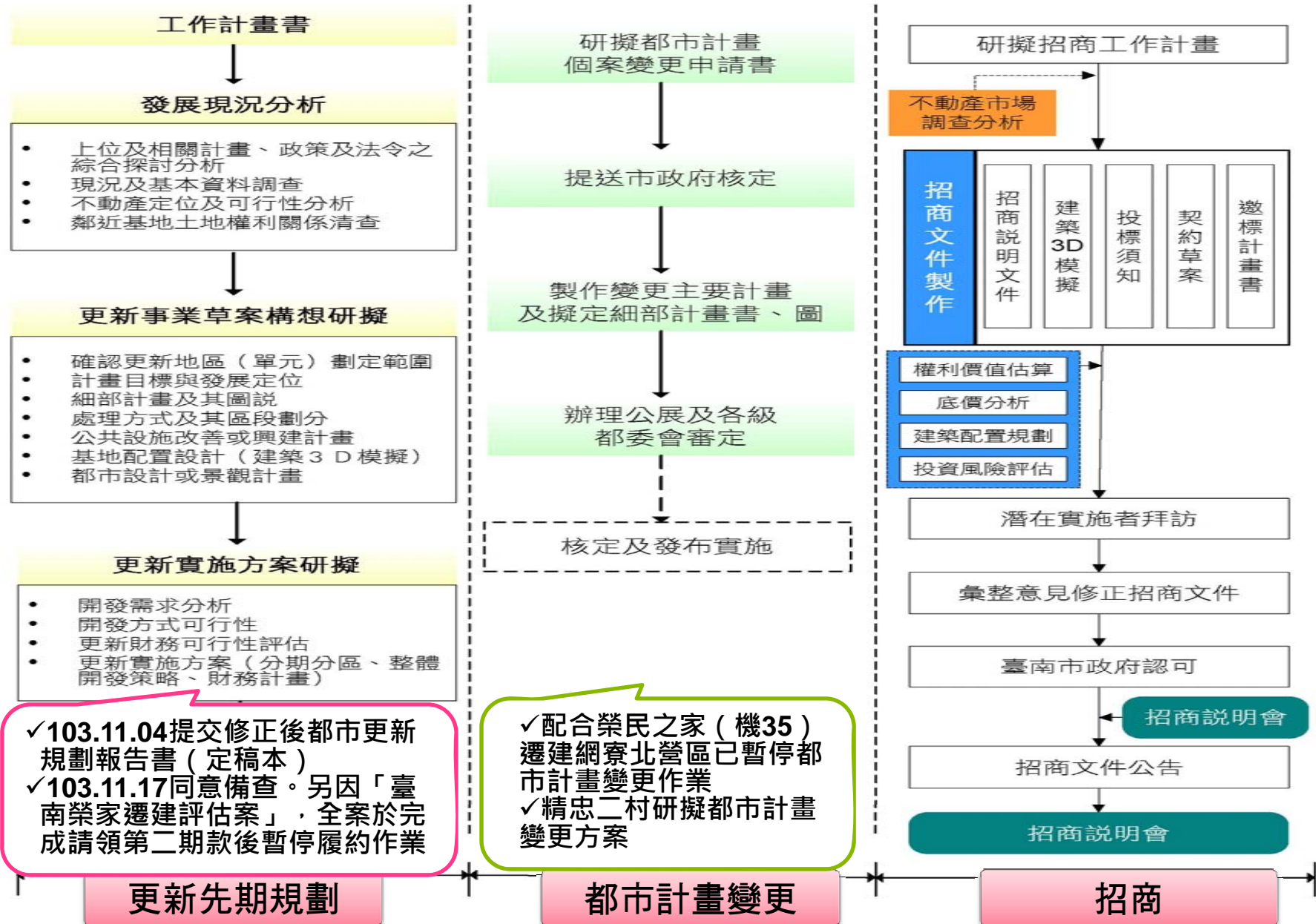


■ 網寮北營區

- 現況為軍事使用之營區



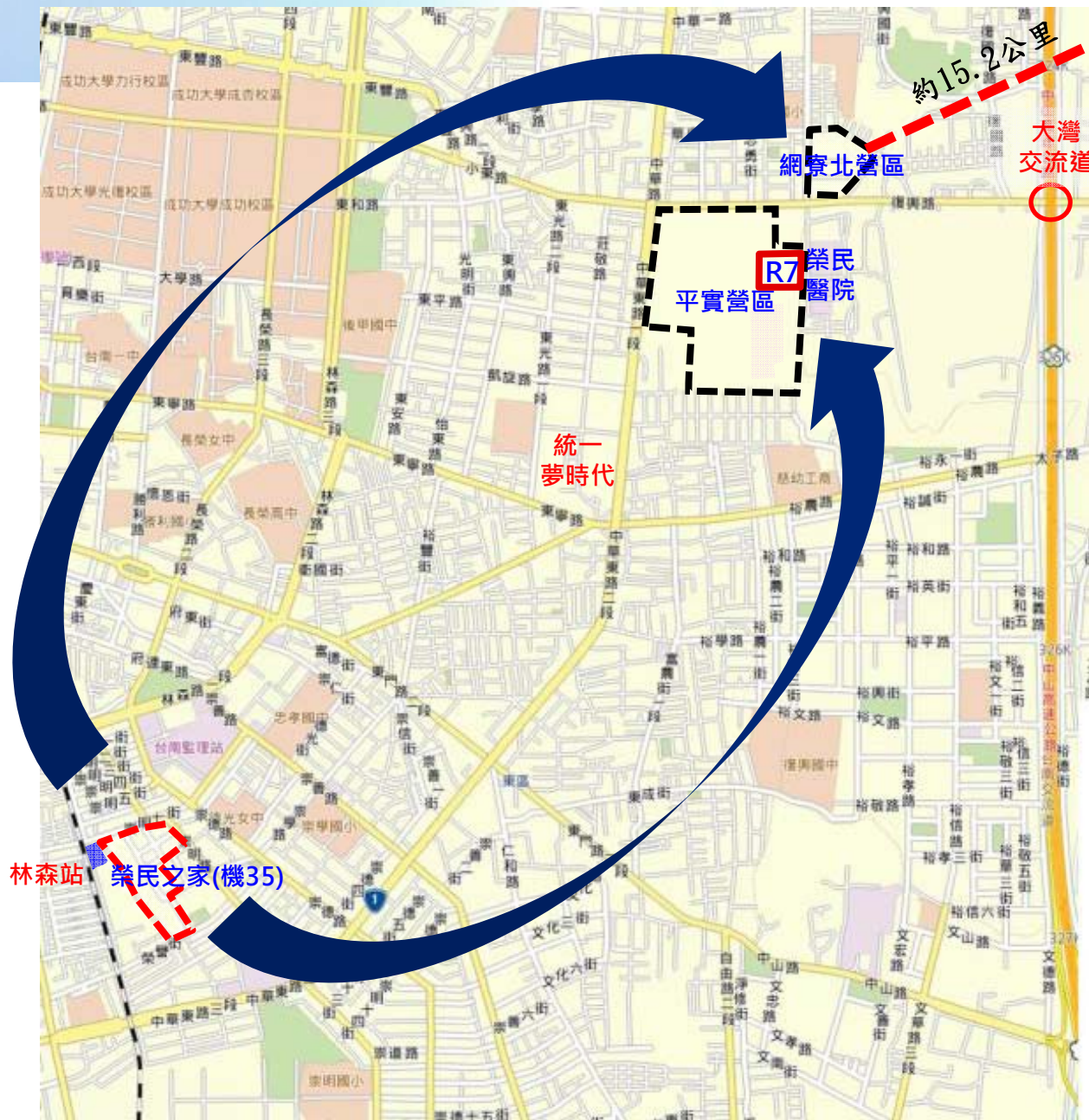
五、委辦工作內容



網寮北營區辦理情形

配合榮民之家(機35)遷建腹地，
網寮北營區已暫停後續規劃作業

政策說明



遷往新化區
那拔林營區

政策說明

■ 104.1.29 行政院召開第2次會議決議 (林政則政務委員主持)：

1. 網寮北營區及平實R7基地採無償撥用。
2. 機35用地辦理都市計畫變更及完成處分後，依平實營區R7土地價值（加計利息）撥付營改基金。
3. 網寮北營區部分，將視臺南榮家機35用地後續開發收益，另以適當比例挹注營改基金。
4. 網寮北營區之營舍及臺南榮家遷建工程，委請本府「代拆代建、先建後拆」方式辦理。
5. 成立都市計畫及財務規劃兩專案小組。

精忠二村後續辦理情形

研擬都市計畫變更方案

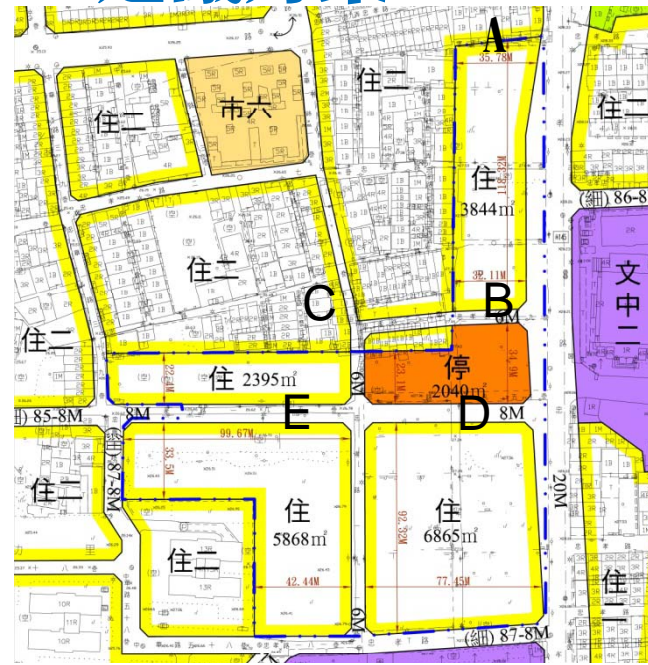
方案一

■ 現行計畫



項目	面積 (m ²)	法定容積率 (%)	允建基準容積 (m ²)
第二種住宅區	23,195	200	46,390
道路用地	1,461		
小計	24,656		

■ 建議方案



項目		面積 (m ²)	法定容積率 (%)	允建基準容積 (m ²)	
土地使用區	住宅區	A	3,844	200	7,689
		C	2,395	200	4,790
		D	6,865	200	13,730
		E-1	5,868	200	11,736
		小計	18,972		37,944
公共設施用地	停車場B	2,040	-		
	道路用地	3,644	-		
	小計	5,684			
合計		24,656		37,944	

方案一

- 公共設施調整說明：
 1. 新增停車場用地(單元B)
 2. 原6米計畫道路拓寬及延伸
 3. 東側忠孝路拓寬 (併案納入通盤檢討作業辦理)
- 公共設施土地取得方式：有償撥用
(納入都更獎勵△F4:以協助興闢或維管公共設施，上限15%)
- 容積調派：無，維持住二(200%)
- 容積獎勵上限：1.5倍法容(都更容獎1.5)，上限約300%

方案一

■ 精忠二村公共設施取得成本

項目		數量 (m ²)	單價(萬元/m ²)	複價(萬元)
道路用地	土地取得費用	826	2.87	2,370.62
	興闢費用	3,644	0.45	1,639.80
停車場用地	土地取得費用	2,040	2.87	5,854.80
	興闢費用	2,040	0.3	612.00
合計				10,477.22

備註：計畫變更後道路用地3,644-原計畫道路面積,1461-忠孝路主計取得道路1,357=826m²

項目		面積 (m ²)	備註
道路用地	忠孝路拓寬	1,415	住變道1,357m ²
	北側6M	208	住變道12m ²
	85-8延伸8M計畫道路	1,265	住變道814m ²
	南北向6M	756	
小計		3,644	

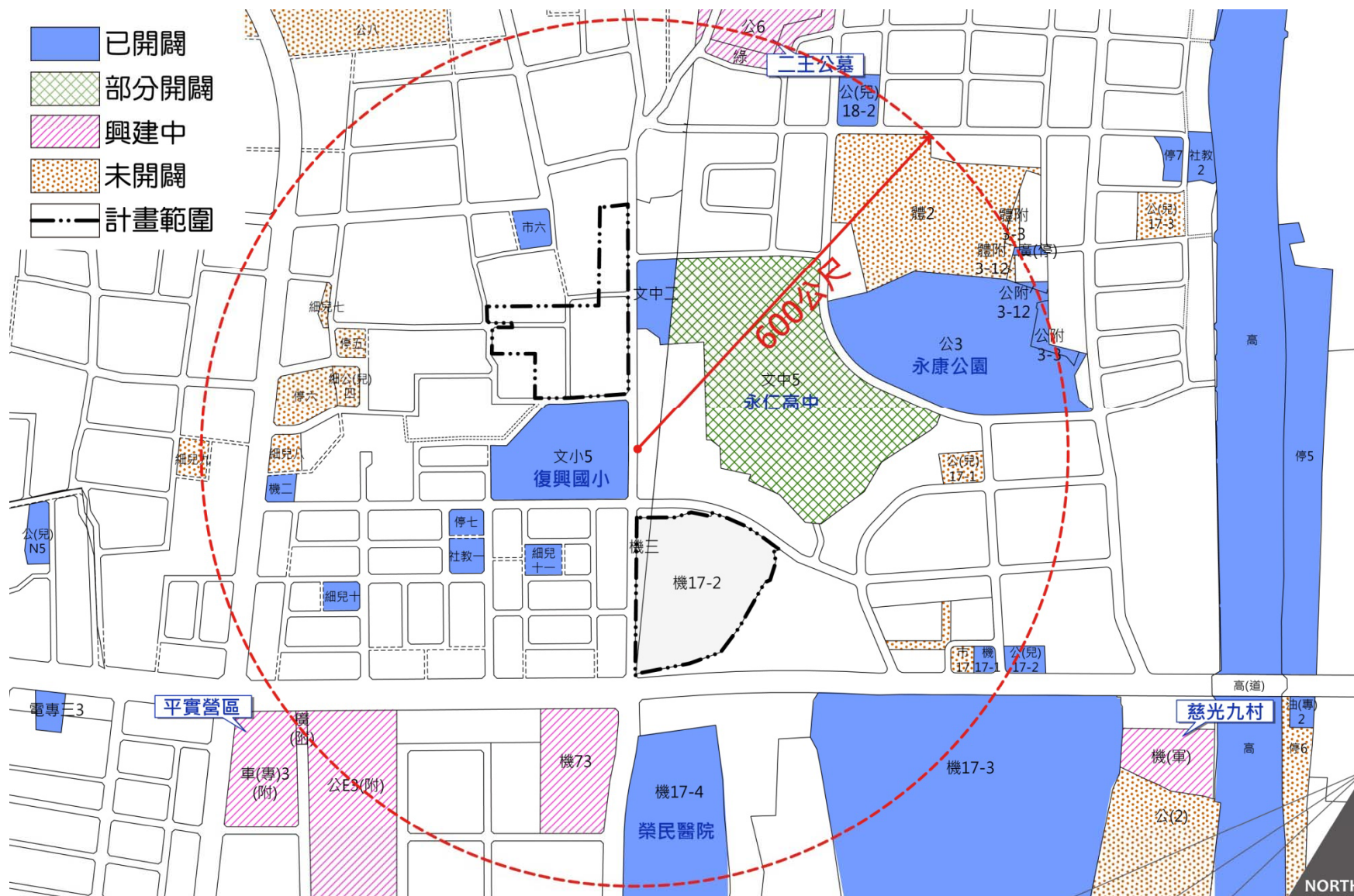
方案一

■ 協助興闢公設用地15%

- 假設條件
 - 全區以大樓開發，14層樓，營建單價7.5萬元/坪
 - 二樓以上平均銷價18萬元/坪
- 預計協助興闢公設用地15%，可取得**1.45億元**價值公設用地(含興闢費用及土地取得價值)
- **1.45億元**-精二需取得公設及開闢成本**1.05億元**=**0.4億元**
(可供取得慈九及周邊公設土地額度)

二樓平均銷價 (萬元/坪)	協助興闢價值 (萬元)A	精忠二村公設成 本(萬元)B	預計可取得慈九及周邊 額度(萬元)C=A-B
18	14,527.27	10,477.22	4,050.05
20	16,522.07	10,477.22	6,044.85
24	23,043.94	10,477.22	12,566.72

補充資料、周邊公共設施開闢情形



方案二

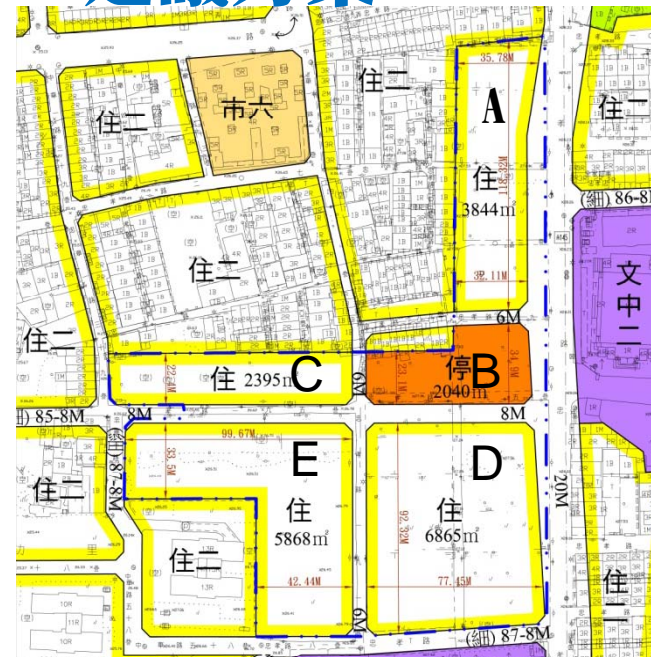
■ 現行計畫



項目	面積 (m ²)	法定容積率 (%)	允建基準容積 (m ²)
第二種住宅區	23,195	200	46,390
道路用地	1,461		
小計	24,656		

忠孝路拓寬涉及住變道部分辦理無償撥用後，允建基準容積為**43,676 m²**
 (住二23,195-忠孝路拓寬 1,357) *2=43,676 m²

■ 建議方案



項目		面積 (m ²)	法定容積率 (%)	允建基準容積 (m ²)
土地使用分區	A	3,844	200	7,688
	C	2,395	200	4,790
	D	6,865	240	16,476
	E	5,868	240	14,083
	小計	18,972		43,037
公共設施地	停車場B	2,040	-	
	道路用地	3,644	-	
	小計	5,684		
合計	24,656		43,037	

方案二

- 公共設施調整說明：
 1. 新增停車場用地(單元B)
 2. 原6米計畫道路拓寬及延伸
 3. 東側忠孝路拓寬 (併案納入通盤檢討作業辦理)
- 公共設施土地取得方式：容積調派
- 容積調派：調整單元A、C為住二(200%)、單元D、E為住三(240%)。
- 容積獎勵上限：1.5倍法容(都更容獎1.5)並限制容移，上限約300及360%(平均330%)

方案二

■ 精忠二村公設取得成本

- 道路用地、停車場用地無償撥用，不含土地取得成本
- 預估取得費用為2,251萬元

項目		數量 m ²	單價(萬元/m ²)	複價(萬元)
道路用地	土地取得費用	0	2.87	0
	興關費用	3,644	0.45	1,639.80
停車場用地	土地取得費用	0	2.87	0
	興關費用	2,040	0.30	612.00
合計				2,251.80

方案二

■ 利用協助興闢公設用地15%

- 假設條件
 - 全區以大樓開發，14層樓，營建單價7.5萬元/坪
 - 二樓以上平均銷價18萬元/坪
- 預計協助興闢公設用地15%，可取得**1.43億元**價值公設用地(含興闢費用)
- **1.43億元**-精二需取得公設及開闢成本0.23億元=1.21億元(可供取得慈九及周邊公設土地額度)

二樓平均銷價(萬元/坪)	協助興闢價值(萬元)A	精忠二村公設成本(萬元)B	預計可取得慈九及週邊公設額度(萬元)C=A-B
18	14,335.64		12,083.84
20	17,235.76	2,251.80	14,983.96
24	22,929.66		20,677.86

容積獎勵核定策略

■ 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

■ 不得作為容積移轉接收基地

公益性設施運用建議

■ 提供開發後與周邊現有社區創造社交、互動空間

管理機關	設施	需用土地面積 (m ²)	預估進駐人數 (人)	需用期間(年)
臺南市政府 民政局	成功里里民活動中心	1,500	5-30	105~115年
臺南市政府 交通局	候車亭新建工程	120	-	永久
臺南市政府 交通局	社區型「公共汽、機車停車場」	依實際需求彈性提供		永久
臺南市政府 社會局	臺南市公私協力 托育資源中心計畫	330	3	105~108年
臺南市政府 社會局	兒童遊憩、運動 設施等娛樂區(室內直排輪場、社區才藝教室)	依實際需求彈性提供		永久

精忠二村提請討論事項

後續都市更新處理方式建議

- 精忠二村屬眷改基地，以權利變換或設定地上權為主要處分方式。
- 另提報土地活化小組同意得採取付款式標售。

都更方式	評估分析	配套建議
附款式標售	須報活化小組同意後辦理， 標售即時 較不受近期房市下迭影響，優先取得資金。	以一個更新單元徵求實施者，得分期開發，以期公共設施一次到位。
設定地上權	因目前南部地價較低，權利金與租金相關於地價落差大可能無法有效率開發，對民間廠商誘因低。	---
權利變換	公開透明、評估較有依據。可滿足社會住宅需求、房地建物分配需求。	審議時程長，因本案權屬單純建議可參酌權利變換精神試算但採協議合建方式開發。

簡報結束
敬請指教

