

臺南市精忠二村眷改基地 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。
- 精忠二村面積2.465公頃



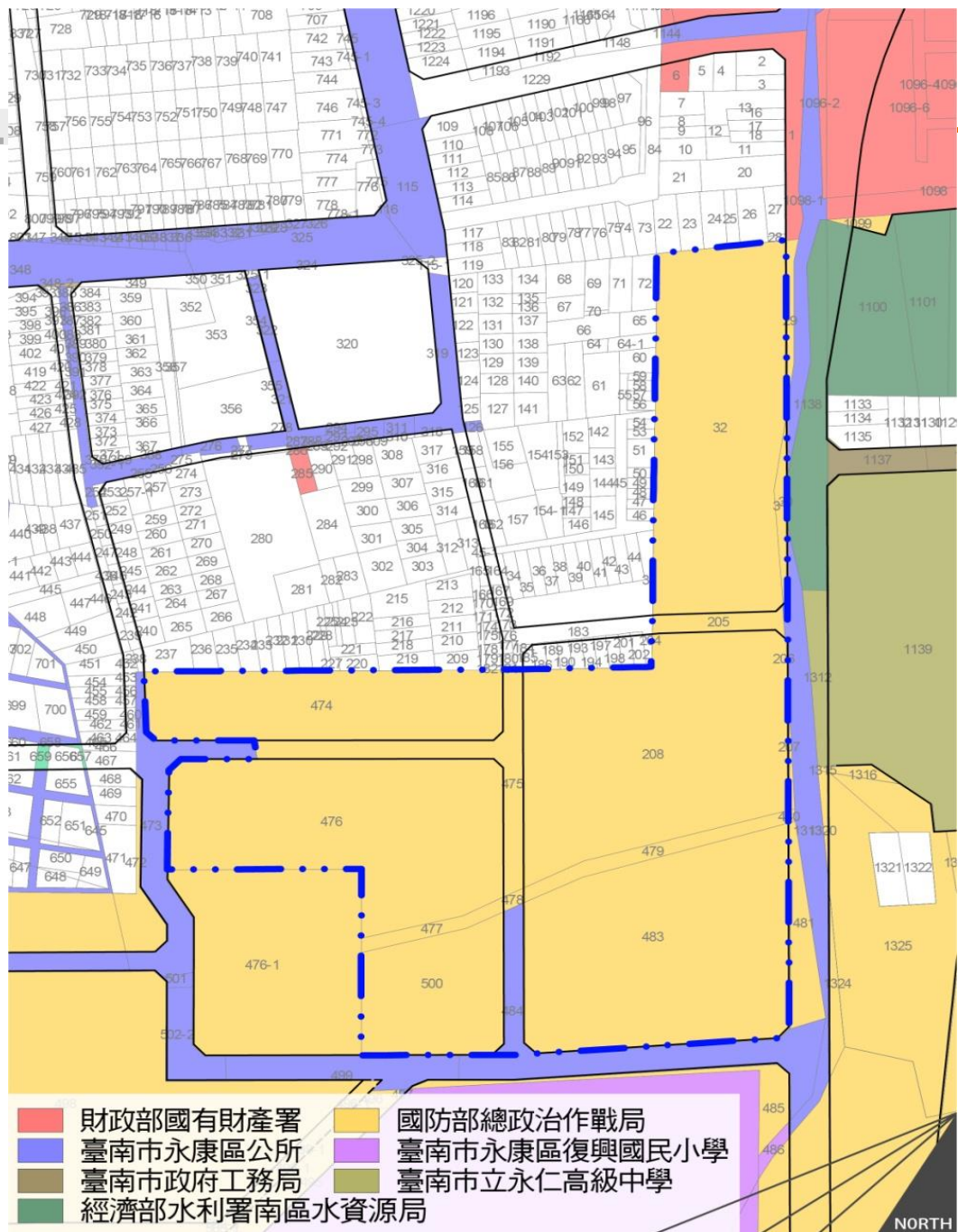
權屬分析

政治作戰局：

2.434公頃 (98.74%)

永康區公所：

0.031公頃 (1.26%)



現行計畫內容

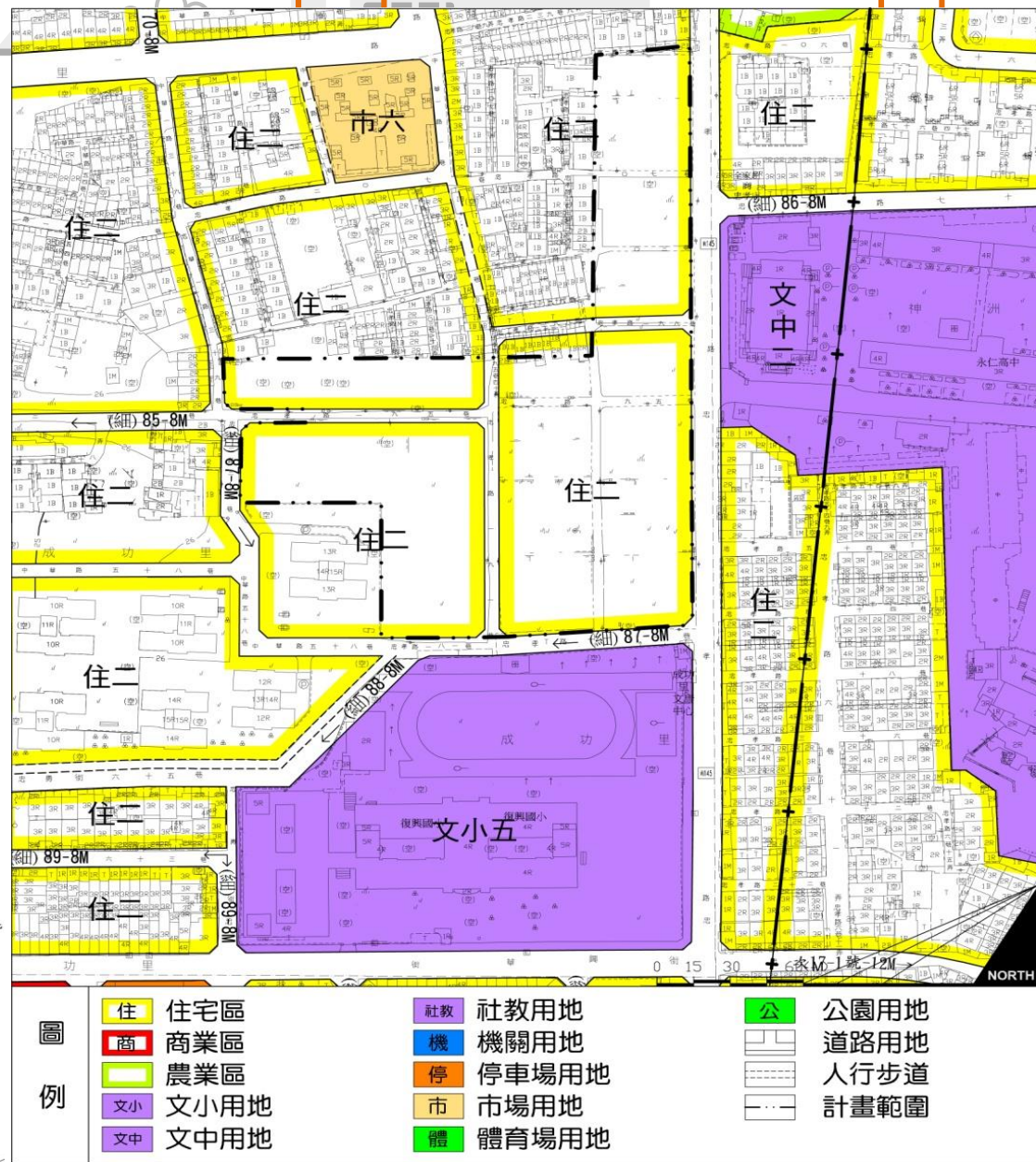
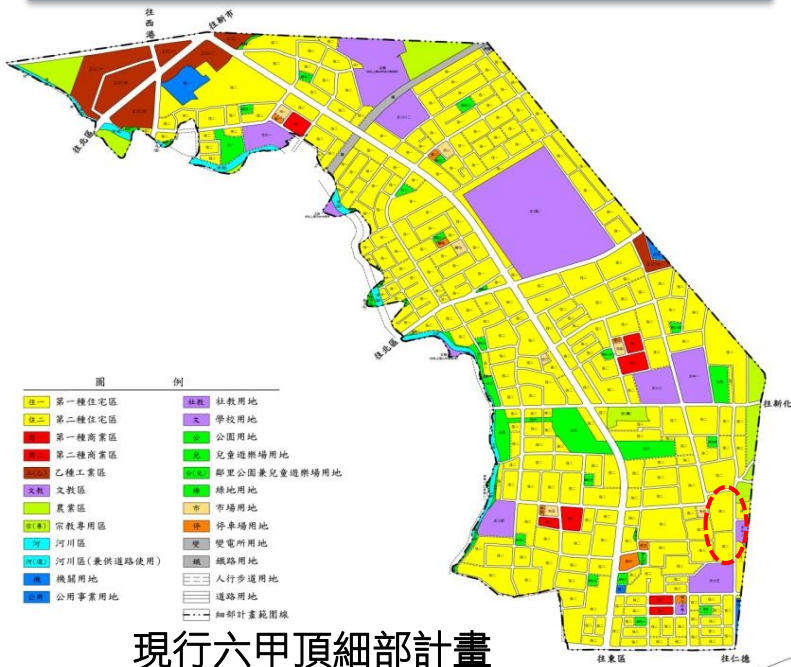
住宅區：

2.319公頃(98.08%)

道路用地：

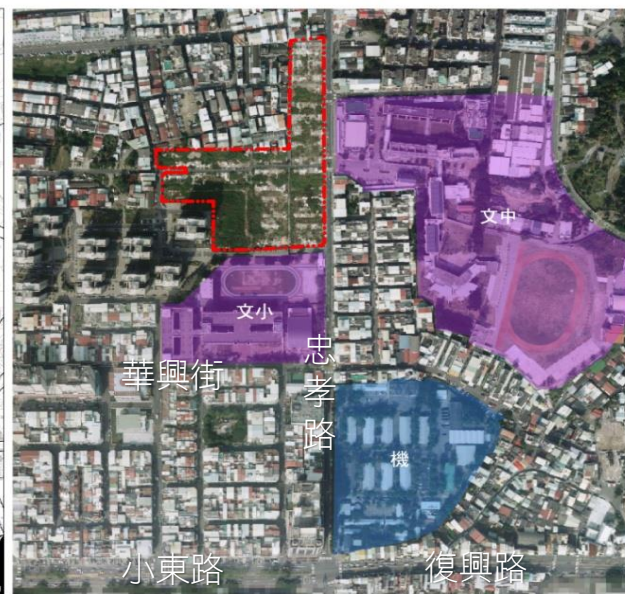
0.146公頃(5.92%)

第二種住宅區
建蔽率60%、容積率200%



土地使用現況

- 周邊土地使用以住宅使用為主，且透天厝型態居多
- 商業行為集中於計畫區南側（忠孝路、小東路兩側），以餐飲、批發與零售業為主



1-眷村文化館



2-精忠新城



3-拆除騰空地區



4-中華一路39巷



5-中興零售市場



6-既有建成區連接處



7-永仁高中



8-復興國小



9-商業行為

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

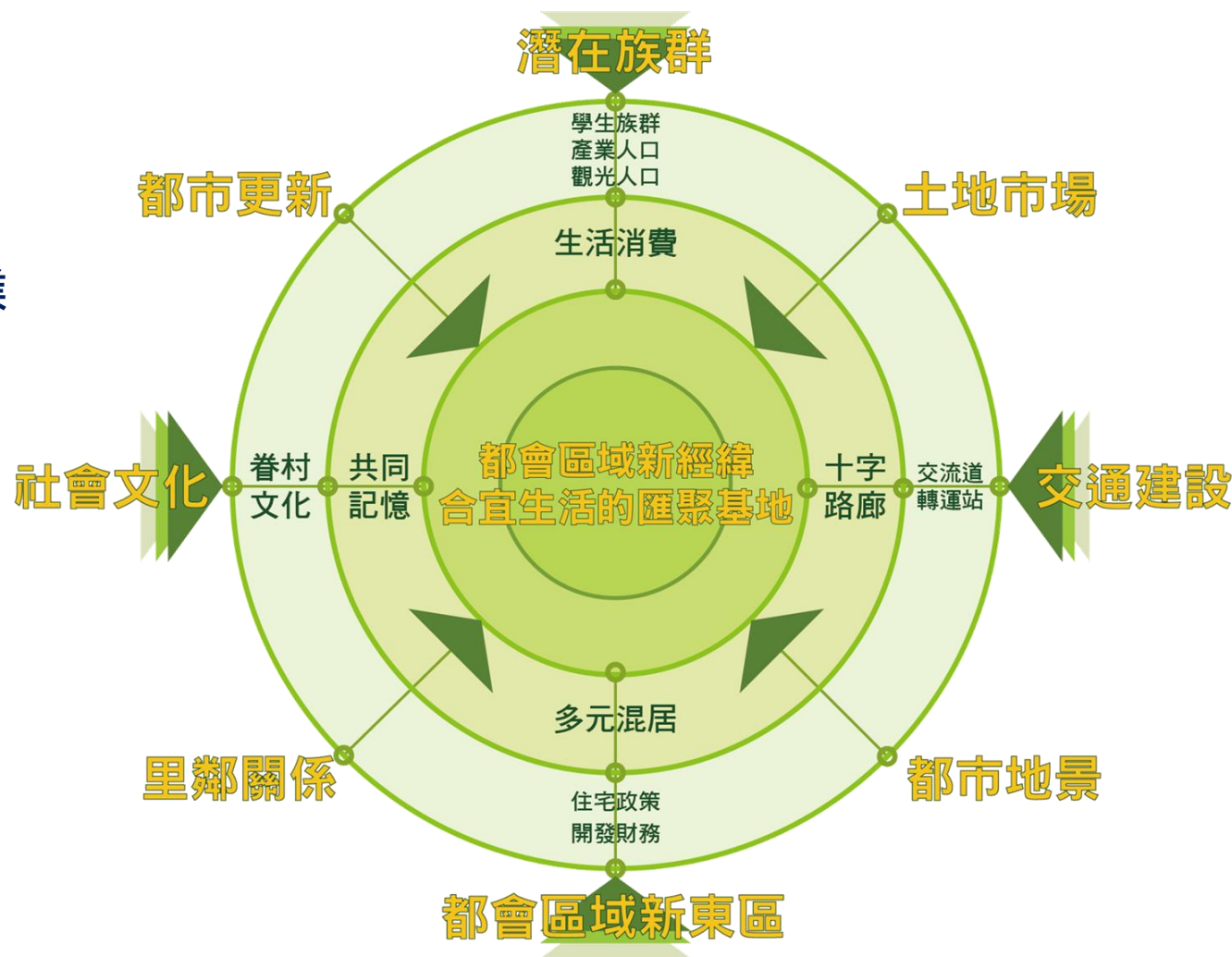
預估容積獎勵

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

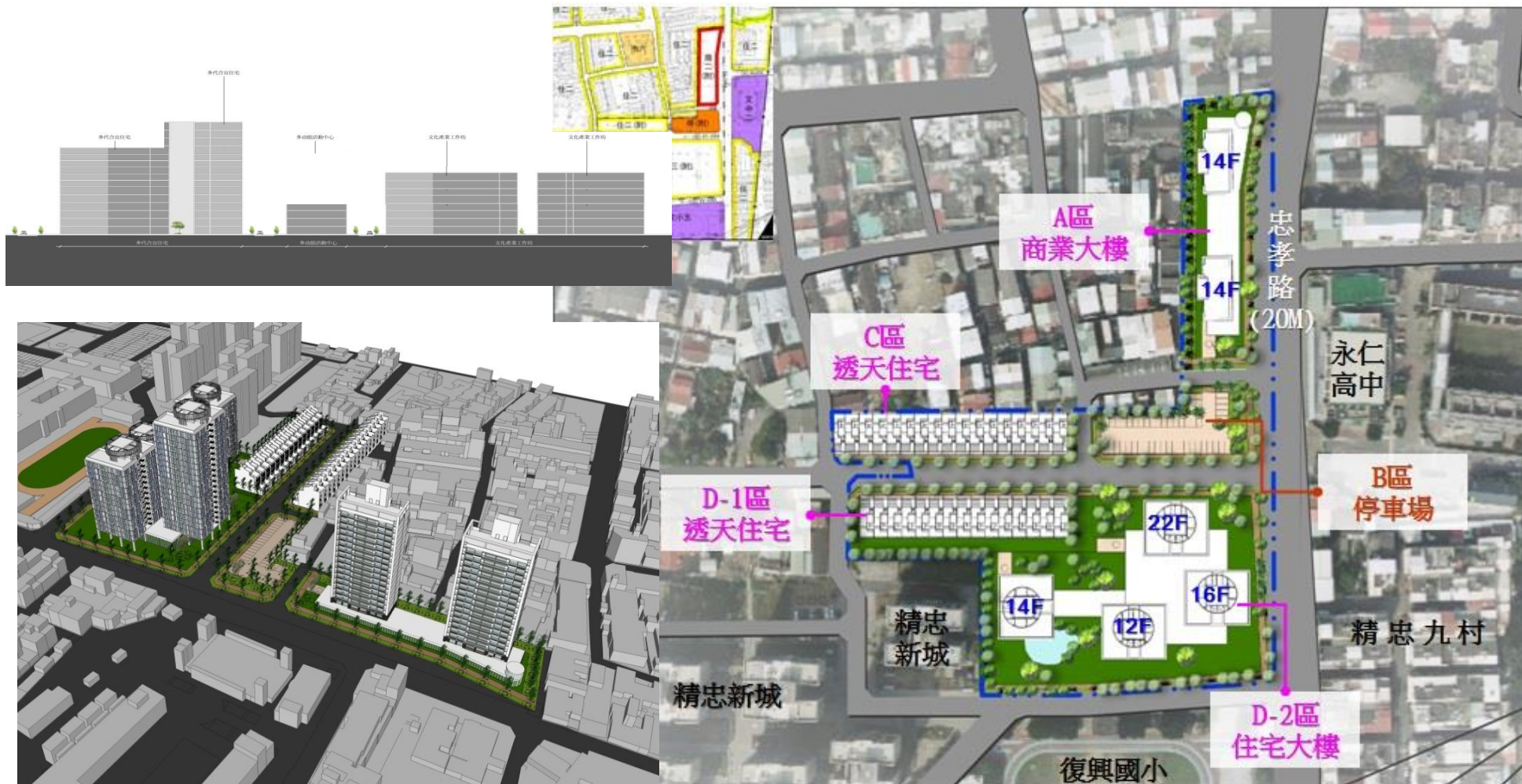


與周邊營、眷改基地之競合分析

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。

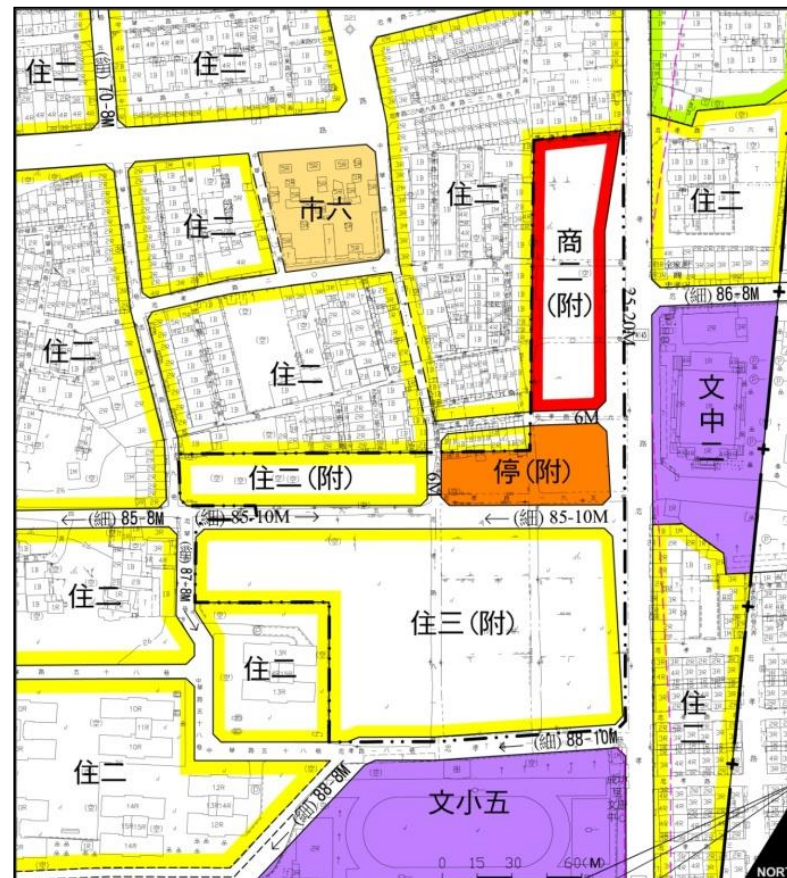
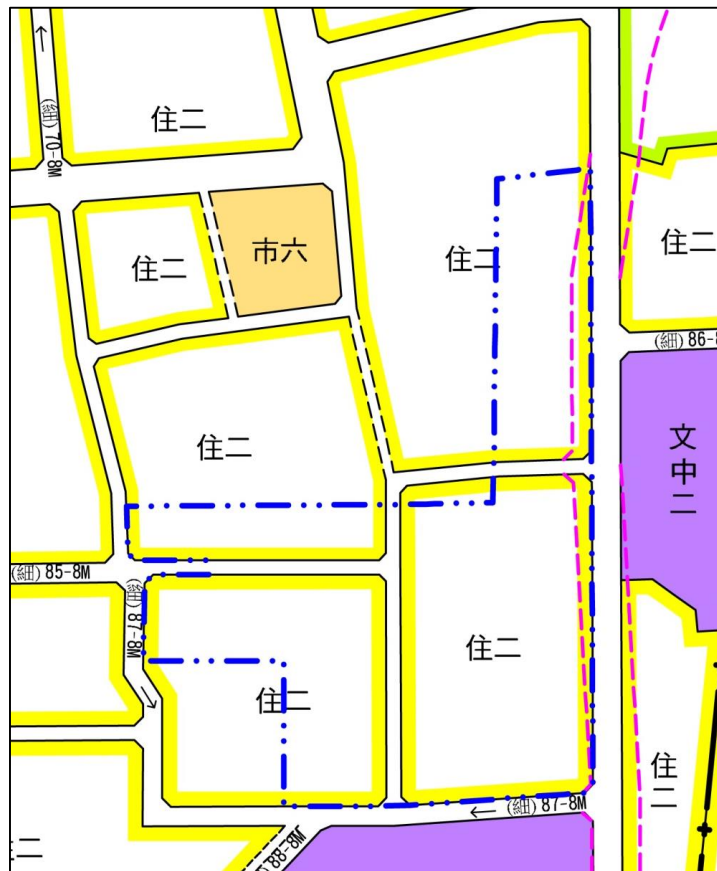
土地使用構想

■ 精忠二村：結合地區活動中心功能之合宜住宅社區



執行現況(105/10)

- **精忠二村**：涉及都市計畫細部計畫變更(同時劃定更新地區)及主要計畫變更，分別已於108年9月30日及10月1日發布主計與細計。



投資經費預估

■ 精忠二村：

計畫名稱	投資金額	比例（%）
預估政府投資	10.5億元	29.6%
預估民間投資	24.9億元	70.3%
投資總額	35.4億元	100.0%

- 註：投資金額評估時間為2014年，預估投資金額投入時點為民國2020年。



簡報完畢 敬請指教