

臺南市二空新村更新規劃招商案

Urban Planning + Renewal

TAINAN

簡報單位：臺南市政府都市發展局





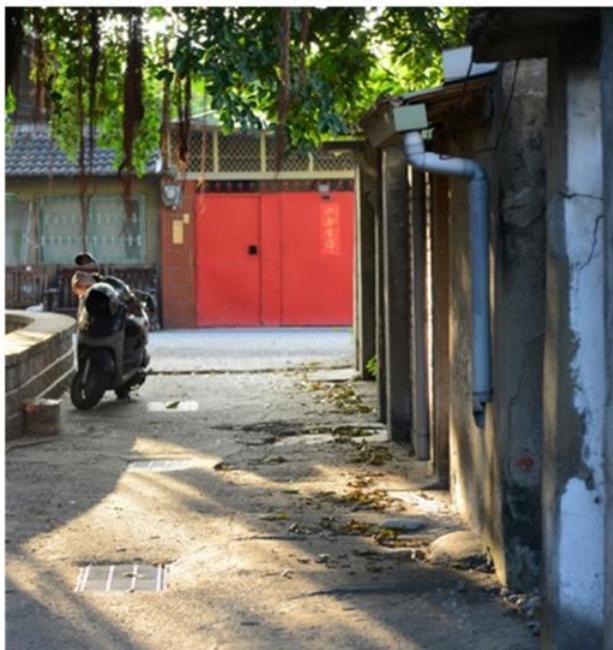
二空新村

1949年(甚至更早)起，二空眷村曾經進住了近20個以上不同省份的居民，這裡有一種特殊語言及生活習慣上的融合。

長輩們胼手胝足建立家園，除了解決生活所需之外更要調適舒緩戰爭的夢魘，充滿了[想家]與[思親]的情懷。

時空變遷，過去60多個年頭的生活記憶與老房舍即將拆除新。

新舊文化交替之際，除了留下一些記憶與省思，也希新的力量盡一份心力，讓生命更加延伸永恆。



臺南市都更發展新契機

臺南市二空新村更新規劃招商案
Urban Planning + Renewal

生態保育為主
(生態城市)

生活品質提升
(健康城市)

綠能科技推動
(綠色城鄉)

文化資產創意
(文化首都)

臺南地區目前有許多都市更新計畫案，但都更機制不會只是大量體開發或全區拆除重建的模式，而是利用多元空間的特性，與臺南市的都市發展相互連結，同時帶動城市周邊區域發展



- 東區、仁德文賢、都會公園特定區等都市計畫區宜居適居之趨勢
- 未來南臺南站周邊小巨蛋、TOD環境，都市空間的延伸轉型，帶來新形態之發展契機，朝向文創結合生活、居住結合綠色之永續目標

大灣
交流道



鄰近南臺南副都心 一個未來的都市重點發展區 充滿提升土地效能的機會
需要一個公地活化的城市展現、符合現代化的魅力生態社區、可以讓文化記憶保存與體驗的都市更新計畫

南臺南副都心區段徵收區



- 二空眷村為國民政府時期軍方所建（民國39-54年左右），其建材及眷舍樣式已無確切資料可考。
- 民國95年二空國宅改建之後，現有眷村環境已漸廢棄，因長年幾乎無人居住，不乏治安及環境問題。現況建物結構狀況多數不佳，且因曾發生火災，部分房舍已遭燒毀，部分屋頂也已遭毀壞。
- 於民國104年9月18日進行「臺南市仁德區二空新村地上物拆除暨看管圍籬工程及委託巡清工作委外規劃監造」之相關拆除作業。





四、土地權屬

- 本案更新地區座落於仁德區二空段及和愛段，**以公有土地為主**，約104,440.68m²，約佔更新地區**99.38%**，私有土地約649.84m²，約佔更新地區**0.62%**。
- 公有土地以國防部政治作戰局土地為大宗，約86,789.68m²，約佔更新地區**82.59%**



➡ 現有土地空間環境整備與都市更新計畫之創新與挑戰

- 導入之都更計畫與周邊土地使用特性、未來都市發展需求密切相關
- 強化都市更新的公益性目的(文化價值與綠色環境)，整合更新後產品需求的共識

➡ 落實都市更新並與城市景觀接軌發展

- 衡酌整個城市景觀，探討新的空間結構與環境特色
- 利用回饋設定的公益設施，提升二空周邊土地再發展的利基
- 利用低碳社區、生態城市的規劃，重塑南臺南新城區的生活空間特色

➡ 援用更新機制增加開發誘因，整合公益機能提升投資價值與願景

- 達到市民(環境品質改善與文化增值的保留)、土地所有權人(眷改基金回收)、市府(取得公共設施)、開發商(資本利得)四贏局面

➡ 串聯都市藍綠色地景

- 結合南臺南發展軸帶，利用本案串接巴克禮公園、南臺南站、台糖訓練所、仁和國小，往南銜接至文華路綠軸、虎山國小、臺南都會公園等公共空間內之活動
- 二空新村新的發展契機：綠地系統+人本環境+文化綠廊
- 增加開放空間及綠化空間，連結周邊各開放空間，形塑整體大型藍綠色景觀

➡ 融合文創活動與優質住居之低碳社區

- 營造綠色友善生活環境，整合休閒文化活動
- 結合文資巡禮接軌低碳交通網絡，連結整體綠色動線環境





整體發展構想

- 發展定位：低碳生態特色之住居發展
- 空間機能：引入住宅、文創休閒、鄰里商業等服務機能
- 整體意象：塑造具有綠色休閒與低碳生態之生活環境，提供眷村文化活動空間
- 執行策略：建立交通系統網絡、保留活化眷村文化空間、配置合宜公共設施



➤ 實施方式評估

➤ 設定地上權方式開發

- 因鄰近東區南臺南站區段徵收區之發展影響，二空新村都市更新後的產品仍優質住宅較有競爭力，且基於住宅區變更為商業區之都市計畫變更不確定因素，建議暫不採用設定地上權方式開發。

➤ 附款式標售方式開發

- 近年二空周邊土地交易量較少，財務評估如參考鄰近仁德與東區行情參考時，土地評估單價約落於10.8~17.1萬之間，幅度較大，建議於後續階段另配合作業期程辦理。

➤ 權利變換方式開發

- 全區同一區段開發時，財務負擔較大，投資者門檻較高。可分區段、分單元開發

	設定地上權	權利變換	附款式標售
綜合分析比較	<ul style="list-style-type: none"> • 地上權存續期間屆滿而收回，確保國有土地不致流失 • 投資者不需支付土地成本，降低投資門檻 	<ul style="list-style-type: none"> • 審議時間長，且複雜程度高，延長更新時程 • 後續有財產處分經營之問題，較適用於本案不動產住宅開發 	<ul style="list-style-type: none"> • 投資者開發彈性較大，增進投資意願 • 開發時程快，促進地區發展 • 惟目前不動產市場變化影響，以及本區面積較大，適用部分區段執行

計畫名稱	臺南市二空新村 都市更新案（億元）	比例 （%）
預估政府投資	-	-
預估民間投資	62.17	100.00
投資總額	62.17	100.00

評估時點：2016年，投資預估時點：民國2017年

投資經費預估

■ 二空新村：

計畫名稱	投資金額	比例（%）
預估政府投資		0%
預估民間投資	62.17億元	100.0%
投資總額	62.17億元	100.0%

- 註:投資金額評估時間為2016年，預估投資金額投入時點為民國2020年。