

# 臺南市二空新村更新規劃招商案

Urban Planning + Renewal 105 年 9 月 13 日

## 工作會議

委託單位：臺南市政府都市發展局

規劃單位：中華民國地區發展學會

TAINAN





簡報  
大綱

- 一、 工作執行說明
- 二、 先期規劃概要
- 三、 都市更新地區劃設說明
- 四、 都市計畫(草案)規劃說明





壹

。工作執行說明。





# 工作執行進度

階段	工作項目	年月 月數	104年												105年												106年											
			6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
勞務採購	刊登公報及網站公開招標	0.7	(6/17結標)																																			
	評選、議價及簽約	2	(8/25簽約)																																			
評估規劃及招商作業	工作計畫書	0.5	(9/24審查、10/27核定)																																			
	先期規劃報告(基本調查及分析、更新事業草案構想研擬、更新實施方案研擬、更新招商策略規劃、建築規劃設計)	2													於104年10/13、11/5、11/17、105年1/5、1/26工作討論 (3/14審查、4/15核定)												105年5月26日提送變更都市計畫圖草案											
	都市更新計畫書圖、及相關都市計畫變更書圖	1.5													於105年6/2、7/15辦理地協調會 於105年4/26、8/8、9/8工作討論												(辦理時程約8個月~1年)											
	研擬公開徵選實施者招標文件	0.33													(配合提早研擬草案)																							
	研擬底價分析報告(2家鑑定報告)	0.33																																				
	審查招標文件作業	0.5																																				
	公開評選實施者招商公告及辦理公開招商說明會	1																									(配合都市計畫變更審議期程)											
	協助辦理招商審查、評決及議約作業、提供法律諮詢服務	0.66																																				
	更新規劃招商成果報告	1																																				



預計105年9月確認都更計畫、變更都市計畫書圖草案  
 預計106年6月底完成都市計畫變更審議，並接續研擬後續招商事宜

- 一、本案推動關鍵係「文化資產」之指定，建請臺南市政府儘速協調確認相關保留項目與範圍。
  - 臺南市政府文化局文化資產管理處於民國105年8月5日府文資處字第1050784540B號函，公告本市仁德區「仁德二空防空碉堡」、「仁德二空貿易四村興建碑」為**歷史建築及相關定著範圍**。
  - 本計畫亦配合「仁德二空防空碉堡」定著範圍經與臺南市政府文化局及文化資產管理處研商後，調整住宅區及部分4米人行步道變更為**藝文設施用地**。
- 二、本案開發之市場定位，請規劃單位瞭解周邊重大計畫(如：臺鐵南臺南站、南臺南副都心)及交通狀況後研定，並補充財務分析報告內容。
  - 本案已將相關計畫分析及財務分析內容納入先期規劃報告書內。
  - 本案先期規劃報告書業經臺南市政府民國105年4月15日南字都更字第1050377331號函**准予備查**。

## 三、有關本案未來更新地區劃定、都市計畫調整及透過都市設計引導開發之作法，請規劃單位參酌委員意見納入相關檢討與評估。

- 原更新地區範圍擬定，以國防部政治作戰局土地為主，輔以完整街廓劃設，然經民國105年6月2日公有地鄰地協調會議及105年7月15日私有地鄰地協調會議，配合居民意願調查結果，已調整本案更新地區劃設範圍。
- 本案除辦理「變更仁德(文賢地區)都市計畫(配合臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫)」外，另「訂定仁德（文賢地區）都市計畫（配合臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫)細部計畫）」，亦將歷次工作會議各局處及委員意見納入，訂定本計畫範圍之土地使用分區管制要點。

## 四、本案未來更新開發建議可朝權利變換或設定地上權方式辦理。另外，本基地面積規模較大，故請規劃單位評估是否分區開發。

- 本案後續將配合「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」案之眷舍拆除進度，採分期分區招商開發，避免與臺南市其他營眷改土地開發產生競合。





# 貳

## ◦ 先期規劃概要 ◦



## ➡ 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



## 二、本案區位條件

- 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





# 三、基地位置

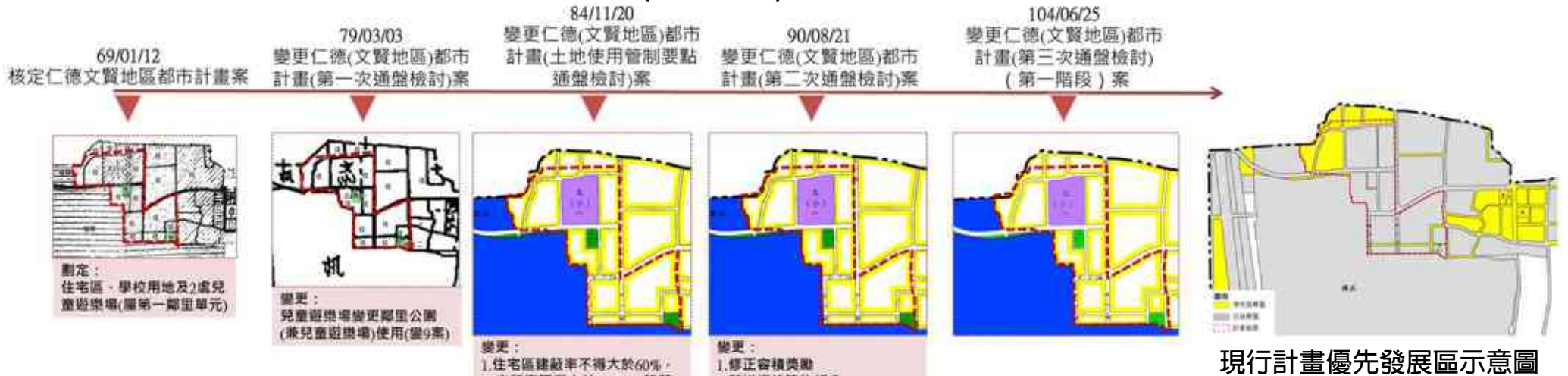
鄰近南臺南副都心 一個未來的都市重點發展區 充滿提升土地效能的機會  
需要一個公地活化的城市展現、符合現代化的魅力生態社區、可以讓文化記憶保存與體驗的都市更新計畫





# 四、現行都市計畫

**仁德文賢地區都市計畫案**：69年1月12日發佈實施，於84年、90年分別辦理二次通盤檢討，第三次通盤檢討(第一階段)於104年6月25日起發布實施。



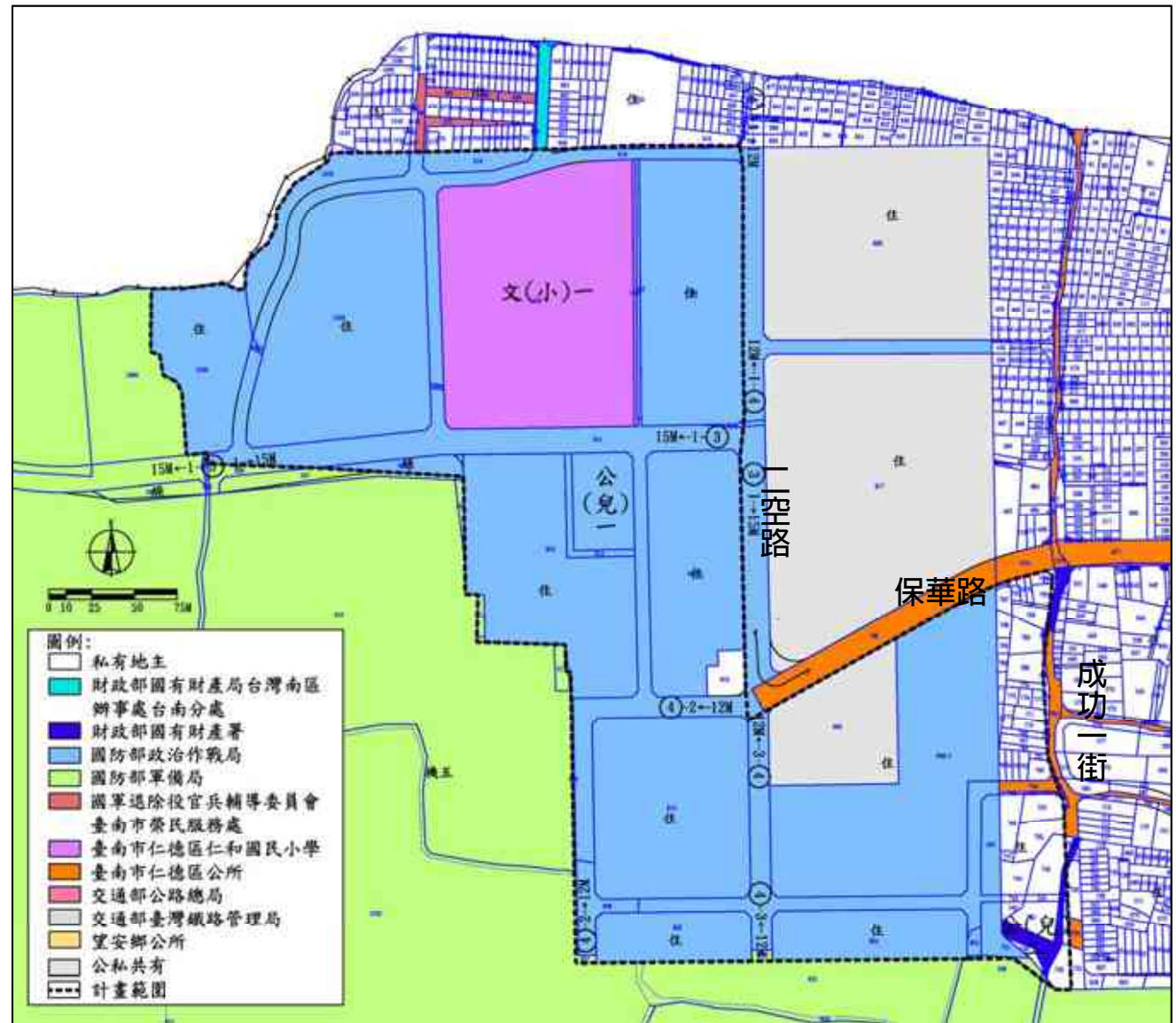
土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	87,114	68.14	60	200
公(兒)	4,161	3.25	15	45
學校用地	16,871	13.20	50	150
綠地	589	0.46		
道路用地	17,885	13.99		
人行步道	1,217	0.95		

現行分區示意圖



# 五、基地土地權屬分析

- 基地面積約127,837.26m<sup>2</sup>
- 基地座落於仁德區二空段及和愛段，以**國有土地為主**，約115,919.74m<sup>2</sup>，約佔全區**90.68%**，私有土地次之，約11,640.05m<sup>2</sup>，約佔全區**9.11%**，市有地277.47m<sup>2</sup>，約佔更新地區**0.22%**。
- 公有土地管理機關，以**國防部政治作戰局為大宗**，約佔更新地區**76.36%**。





# 六、基地現況掃描

- 現有「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」之相關拆除作業進行中。



1.仁和國民小學



2.仁和幼兒學園



3.和愛文康中心



4.空軍二空新村市場



5.和愛社區關懷中心



6.郵局



7.籃球場



8.二空樹屋



9.南側榕樹群



10.眷村一隅(現況已拆除)



## ➡ 二空新村都更後如何與眷村文化意象相結合

- 1) 目前範圍內於有碉堡與紀念碑(貿易四村)等景物被臺南市政府列為歷史建物並將依文資規定辦理，配合地方呼籲之二空眷村文物館、舊水塔及樹屋等，可將其框選並予作為指定開放空間以保留，或劃設為公園綠地等。
- 2) 如劃設為保存區、公園綠地，建議將其土地價值移撥用到其他範圍內住宅區土地，興闢費用由都市更新實施者負擔或繳納代金，並提供編列相關管理維護基金，以利後續維護管理使用。



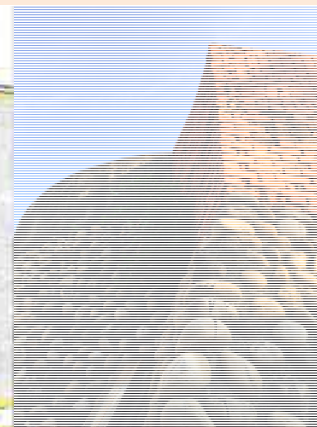
A 樹屋、水塔、及老庫房



B 老樹廣場



C. 臨樹屋甲乙丙形式眷舍





## ➡ 基地周邊開放空間串連度不足

- 1) 基地周邊發展屬於中低密度開發型態，但僅公(兒)一公園綠地一處，其開放空間及綠化空間不足，未來可藉由整體開發留設大面積開放空間，以帶狀型式串聯整體宜居空間環境。
- 2) 透過都市設計手法及建築設計手法，全區整體增加開放空間及綠化空間，藉由都市更新計畫及開發辦理原則的擬定，型塑結合生態、低碳、永續以人為本之住宅環境。
- 3) 因本地區尚未劃定為都市更新地區，後續透過都更計畫可以將生態社區規劃概念放入，包含增訂土管規定去落實。



## ➡ 二空樹屋以及榕樹群等保留方式

- 1) 此地區部分眷村紋理的保存回歸到文化資產單位的保存認定，屬建議性質，後續本案辦理亦配合文資相關決議。
- 2) 本項文資環境後續的經營管理維護，建議透過都更計畫指定公益回饋處理。

### 保留方案建議

- 方案一：都市更新開辦原則

將需保留之開放空間、眷舍劃設為指定開放空間，交由實施者管理維護，或透過捐贈都市更新基金方式，委由相關單位管理維護。

- 方案二：調整都市計畫

將需保留之開放空間變更為公園綠地，透過都市計畫變更程序執行。

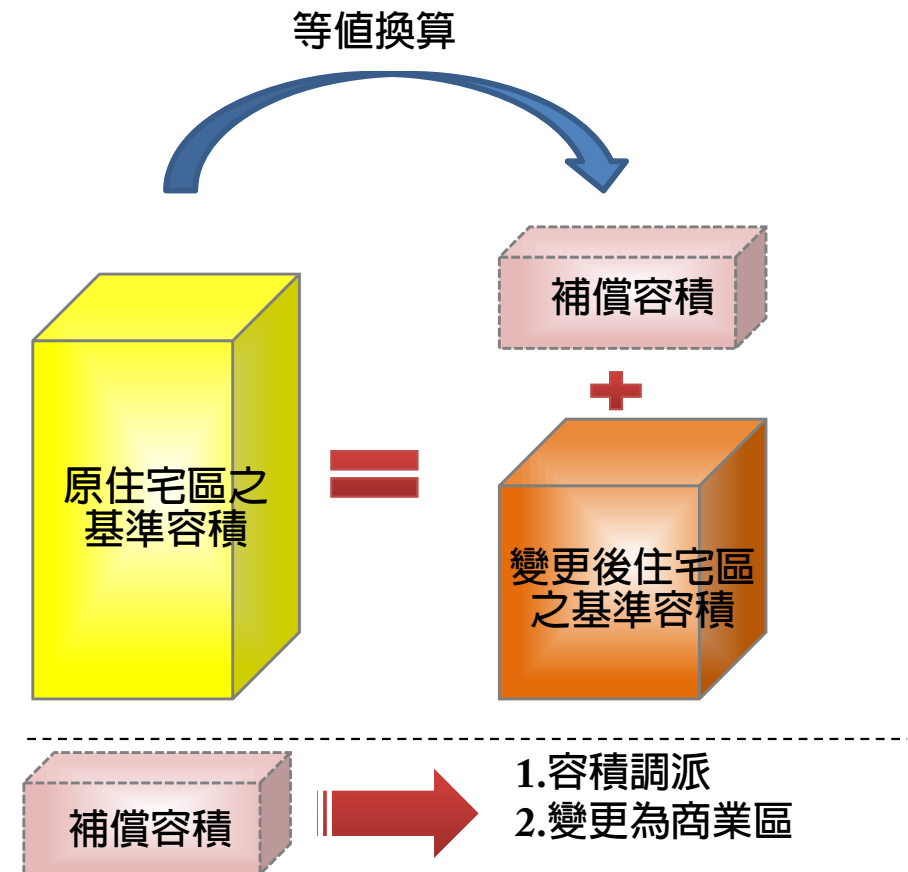
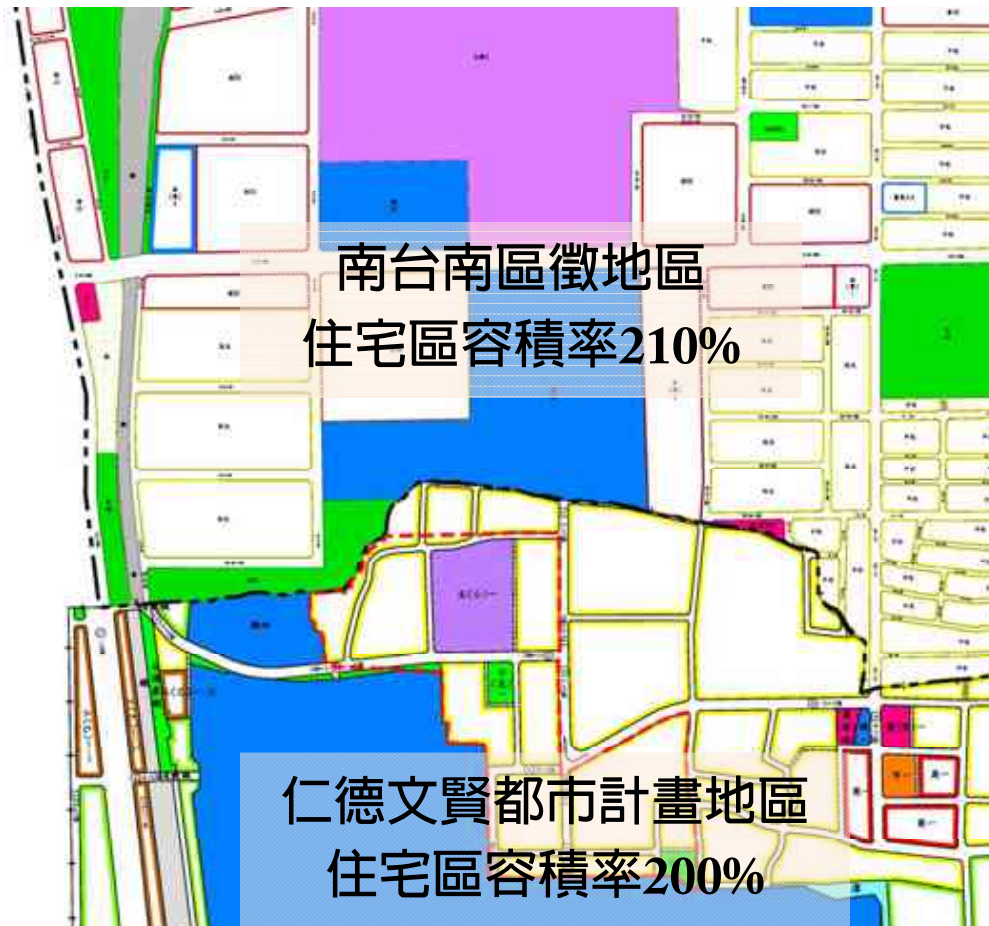




# 八、都市更新開發課題

## 都市計畫變更前、後眷改土地權益價值

- 1) 本案規劃建議以容積調派之方式，參酌周邊住宅區容積率，配合規劃方案調派容積，以不減損國防部政治作戰局之土地價值。

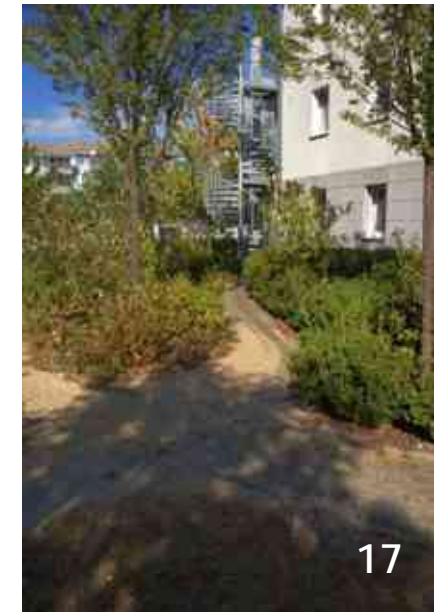


## ➡ 串聯都市藍綠色地景

- 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





# 十、總體規劃發展構想

- 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、配置公益合宜公共設施





# 十、總體規劃發展構想



## 文化節點

- 建村紀念碑、仁和國小、公(兒)1、碉堡砲陣地、自強路退縮空間、榕樹廣場、公(兒)2

## 生活軸線

- 利用文化節點串聯指定退縮廊帶，形成活動軸線
- 創造低碳生活，型塑自行車道-綠意休憩-友善人行-文化活動之軸帶街區空間

## 主題環境

- 眷村文資意象
- 低碳生活社區



眷村文化保留與修復



營造友善人行環境



低碳生活社區





# 十一、重點規劃手法



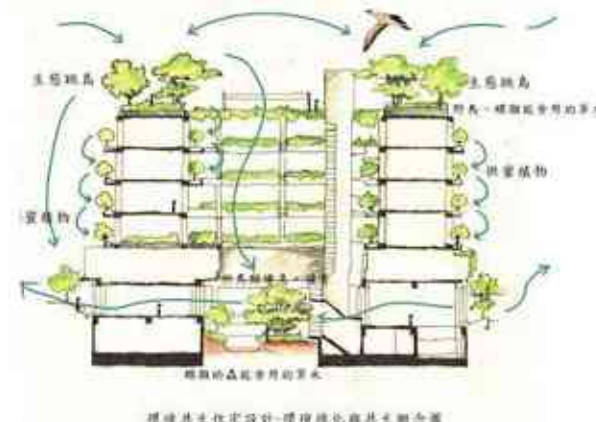
10~14F集合住宅



低碳社區規劃

## ➤ 導入低碳社區構想規劃

- 透過建築物退縮，導入綠色休閒空間，規劃人行綠帶，並藉由景觀地景之塑造，提升都市街道景觀與舒適性，創造減碳生活環境。
- 指定留設之開放空間，配合保存在地眷村文化空間，結合營造綠色友善生活環境，整合休閒文化活動。
- 基地建物應以低碳建築為其規劃設計目標，且建築量體應考量開放空間、道路尺度與鄰近之舊聚落等因素，調整建築物量體高度。



## ➡ 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，且審議時程冗長。

	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"> <li>• 地上權存續期間屆滿而收回，確保國有土地不致流失</li> <li>• 投資者不需支付土地成本，降低投資門檻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 審議時間長，且複雜程度高，延長更新時程</li> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 投資者開發彈性較大，增進投資意願</li> <li>• 開發時程快，促進地區發展</li> <li>• 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</li> </ul>



# 十三、分期分區開發構想

- 本案後續將配合「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」案之眷舍拆除進度，採**分期分區招商開發**，避免與臺南市其他營眷改土地開發產生競合

- **保華路以南，眷舍騰空之地區為優先招商區域。**



# 十四、可行性評估綜理

項目	分析說明		結果與建議
<b>市場</b> 可行性分析	住宅需求	依據內政部地政司針對近2年、8季交易之屋齡3年內、11層（含以上）仁德區透天厝與東區電梯住宅大樓進行統計， <b>透天數交易數量有上升之趨勢</b>	<b>臺南市區仍有住宅之需求，建議未來每坪可售15-25萬元</b>
	商業需求	1.基地周邊已劃設商業區 2.基地北側南台站配合劃定商業區 3.基地為鄰理性商業	基地低樓層應規劃商業空間，延續沿街商業活動
<b>環境</b> 影響分析	環境影響分析	都市更新事業施工階段及營運階段所可能產生的汙染主要包括噪音、水及空氣汙染等	1.本案對環境幾無影響，日後仍應要求實施者規劃完善之汙染防治作業及措施 2.本案在土地利用、產業經濟、視覺景觀與觀光遊憩上，有顯著性正面影響
	是否需要環評	「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條之規定，辦公、商業或綜合性大樓， <b>樓層20層以上</b> 或高度70M以上者，應實施環境影響評估	本計畫目前經規劃之量體規模，初步評估應無需實施建築環境影響評估
<b>交通</b> 影響分析	平日	平日尖峰時段道路服務水準，道路路口服務水準皆為A	後續本更新案之開發勢必吸引較高交通流量，因此實施者須將交通影響納入交通動線之規劃考量
	假日	假日尖峰時段道路服務水準，道路路口服務水準皆為A	





。都市更新地區劃設說明。



# 一、法令依據

➡ 本案係為配合中央或地方重大建設申請劃定之都市更新地區(都市更新條例**第七條第一項第三款**)

1、中央補助辦理都市更新規劃招商案：台南二空新村招商案，業經內政部民國104年3月16日內授營更字第1040803632號函示，**同意補助辦理都市更新規劃招商案**。

2、認屬地方重大建設：依據民國105年8月16日府都更字第1050759602號函示，本案已列入本市105年度施政計畫，**奉准認定為配合地方重大建設辦理都市更新計畫**。







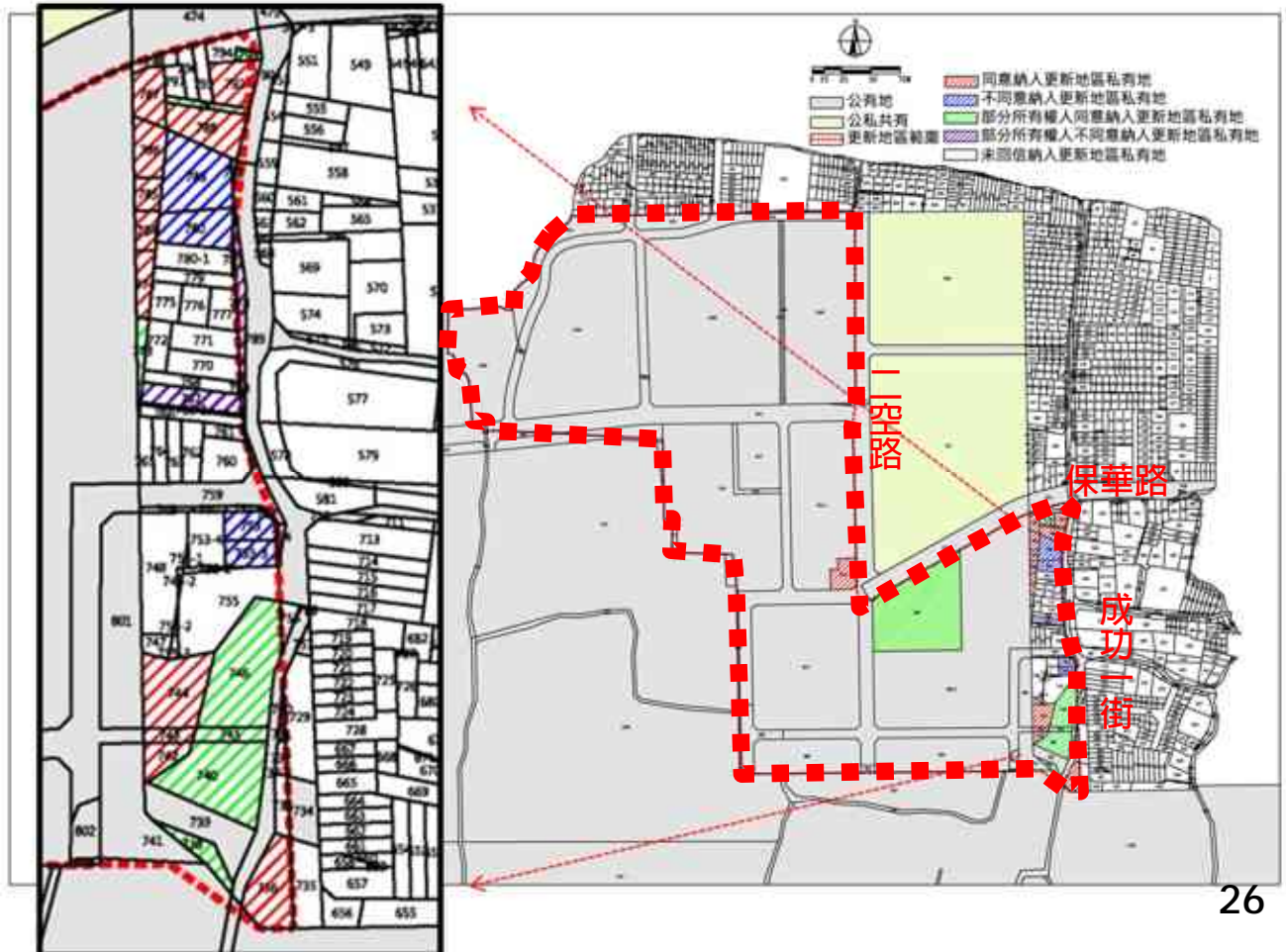
# 二、更新地區範圍

- 原更新地區範圍考量國防部政治作戰局土地，及**完整街廓原則**劃定範圍。
- 經**105年6月2日公有地鄰地協調會議**(全數同意)及**105年7月15日私有地鄰地協調會議**(不同意率高達八成)，配合居民意願調查結果，調整本案更新地區劃設範圍。



私有土地參與都市更新意願	土地所有權人	面積百分比 (%)	人數百分比 (%)	建物所有權人	面積百分比 (%)	人數百分比 (%)
同意	26	27.09	18.44	13	17.44	13.98
不同意	5	7.45	3.55	3	5.55	3.23
未回覆 (不同意)	110	65.46	78.01	77	77.00	82.87
小計 (不同意)	115	72.91	81.56	80	82.56	86.02

※統計資料時間至105年8月3日





## 二、更新地區範圍

- 調整後更新地區範圍：座落於臺南市仁德區，屬東區生產路以南、縱貫鐵路以東、長東街以西之區域，北臨南台南副都心區段徵收區，在行政區劃上屬於仁德區仁和里、仁愛里。
- 調整後更新地區面積：約**10.51公頃**。

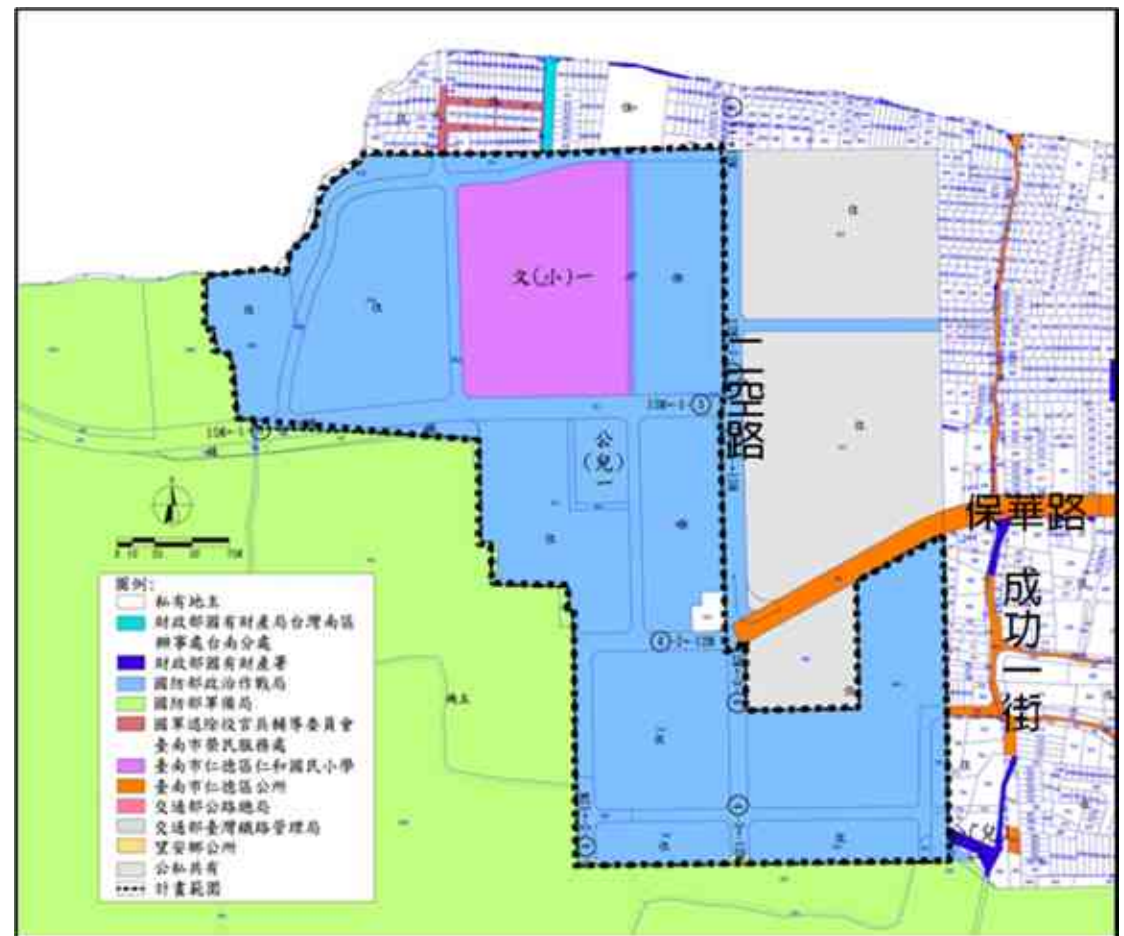






### 三、更新地區土地及建物權屬概況

- 本更新地區土地座落於仁德區二空段及和愛段，共39筆土地。
- 範圍內土地權屬**以公有土地為主**，約104,440.68m<sup>2</sup>，約佔更新地區**99.38%**，私有土地次之，約649.84m<sup>2</sup>，約佔更新地區0.92%。
- 範圍內之建物面積共計約1,161.05m<sup>2</sup>，建物以**公有建物為主**，佔更新地區登記之建物面積74%(不含二空眷舍)；私有建物佔更新地區登記之建物面積26%，為**中華郵政股份有限公司所有之二空郵局**。





。都市計畫草案規劃說明。

建立交通系統網絡  
保留活化眷村文化空間  
配置合宜之公共設施  
維持眷改土地價值平衡



## 變更都市計畫範圍

- ➡ 本案變更都市計畫範圍與更新地區劃設範圍一致。

## 法令依據

- ➡ 為配合「擬定臺南市仁德區二空新村更新地區都市更新計畫案」，本計畫依據「都市更新條例」第8條及「都市計畫法第27條第1項第4款」：「配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」規定，辦理個案變更。





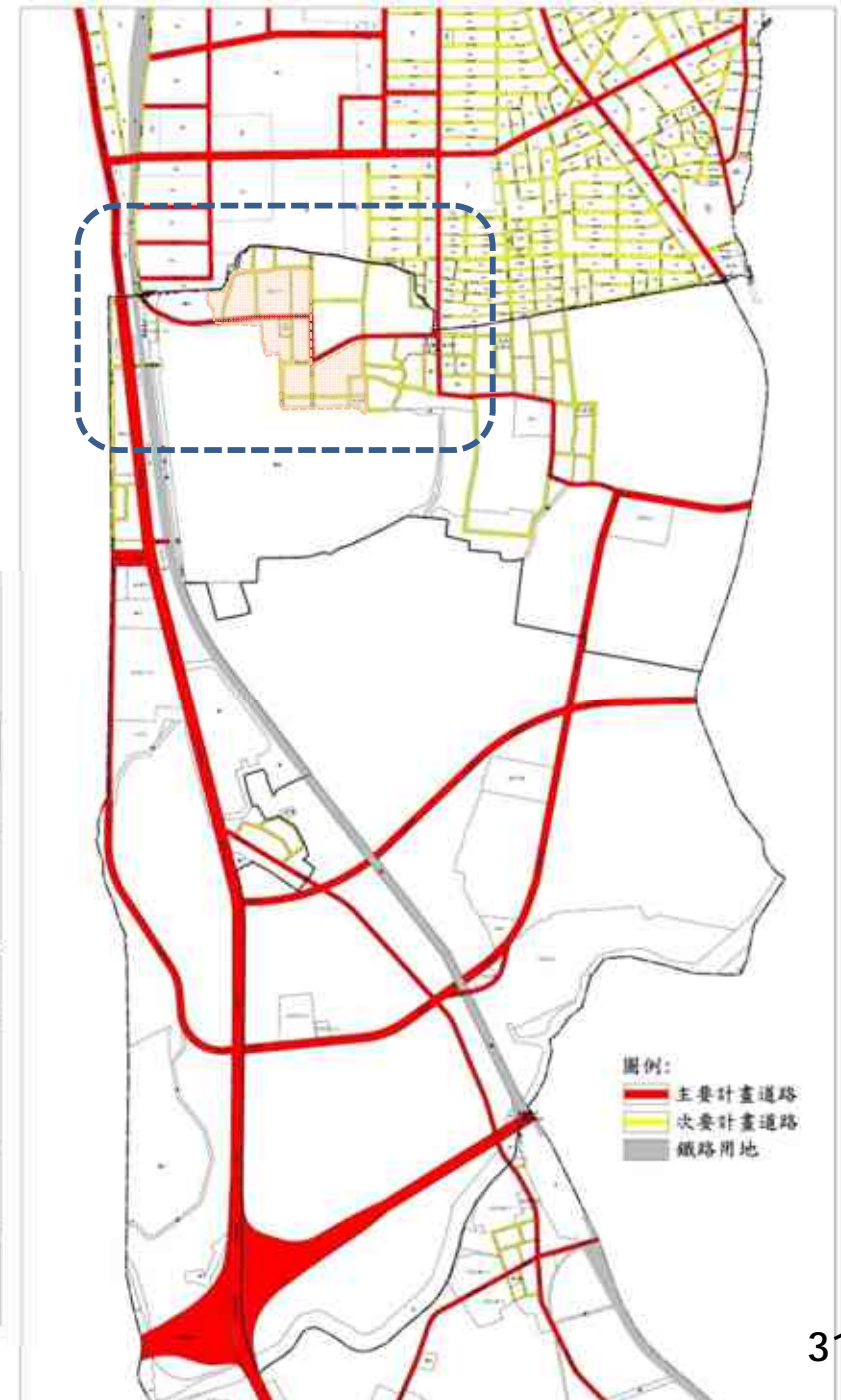
## 二、變更議題-建立交通系統網絡

### ➤ 內部道路系統調整，打通無尾巷

- 增加北側連結：公61(串連路口之預留，配合區徵區道路路寬，劃設15M)
- 預留未來西向之連接(擴寬與保華路銜接之12M計畫道路為15M)
- 預留未來北向之連接(擴寬自強路北段之12M計畫道路，統一為15M)
- 區內動線系統的完善(完整道路系統)



←→ 15M計畫道路   ←→ 12M計畫道路   ←→ 10M計畫道路   ..... 8M計畫道路







## 二、變更議題-保留活化眷村文化空間

### ➡ 「仁德二空防空碉堡」歷史建築保留因應

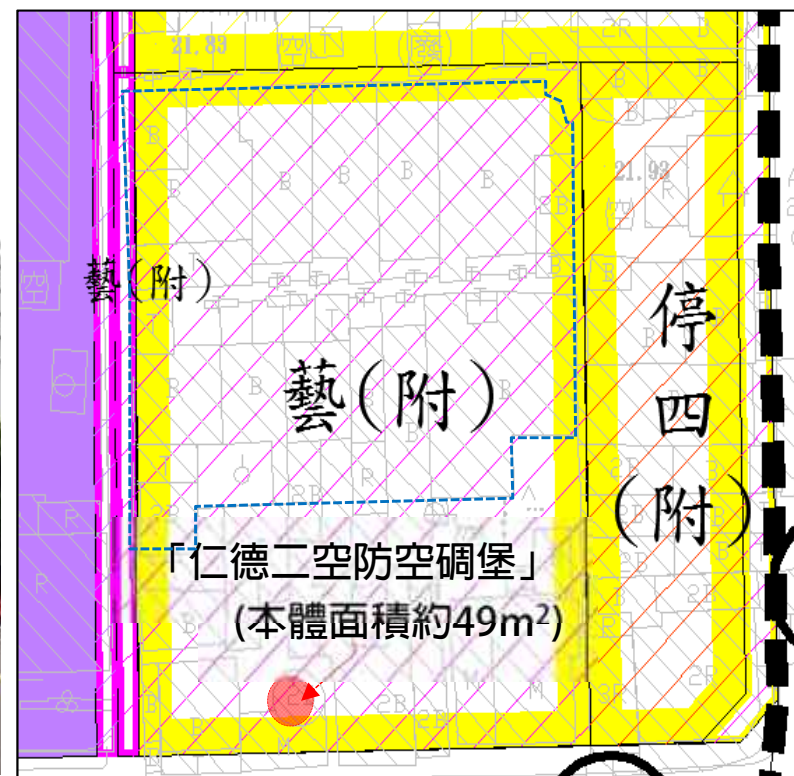
#### ▶ 藝文設施用地-仁德二空防空碉堡+二排眷舍+既有巷弄

- 依據105年8月5日公告本市仁德區「仁德二空防空碉堡」為歷史建築之土地定著範圍
- 配合取消4M人行步道
- 分區名稱調整，並配合文化局建議更改為藝文設施用地，以利後續土地使用之彈性



● 歷史建築本體及面積：  
碉堡本體面積約 49 平方公尺

■ 定著土地範圍及面積：  
臺南市仁德區二空段 1064 地號部分，東西長約 41.4 公尺，南北長約 58.6 公尺，面積約 2426 平方公尺

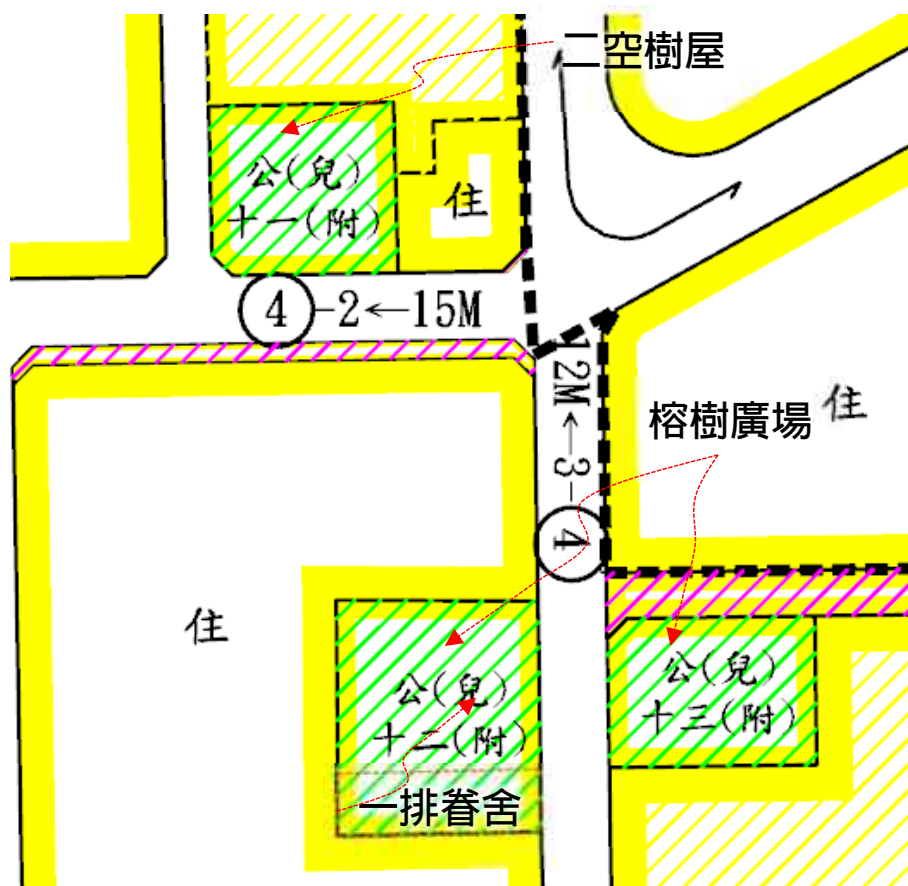




## 二、變更議題-保留活化眷村文化空間

### 配合105年3月4日文資審查會議之「建議事項」規劃因應

- 文資會建議保留範圍：仁德二空防空碉堡北側兩排眷舍、原貿易四村榕樹群南方一排眷舍、樹屋及榕樹群。
- 本案配合整體規劃為：碉堡北側眷舍等定著範圍→公(兒)十一、樹屋→公(兒)十一、榕樹群南方眷舍→公(兒)十二、榕樹群→公(兒)十三。



項目	最大建蔽率	最大容積率	備註
公(兒)十一 公(兒)十三	15%	45%	維持現行計畫規定
公(兒)十二	20%	45%	配合文資處建議保留眷舍



# 二、變更議題-配置合宜之公共設施

基於現行都市計畫檢討基礎，新規劃方案須滿足新增人口所衍生之公共設施需求



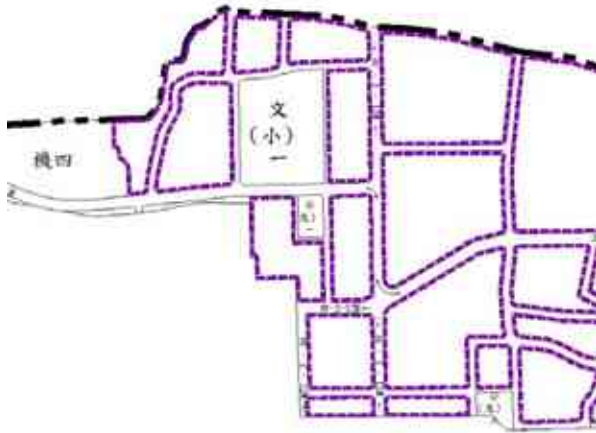
- 現行計畫人口：22,000；分派第一鄰里單元人口：7,736人；分派至本計畫區人口約831人；以原計畫條件推估更新後增加50%容積所衍生之居住人口約884人。
- 本計畫都市更新後預估容納人口：最高可達1,715(原831+新884=1,715)
- 現行計畫鄰里單元之公共設施檢討，僅停車空間不足（預估所需之停車空間需求約為0.18公頃）。
- 都市計畫變更後區內公共設施面積增加。

公共設施用地	面積 (ha)	公共設施用地	面積 (ha)
學校	1.8636	停二	0.0595
綠地	0.0589	停三	0.2132
公(兒)一	0	停四	0.0855
公(兒)二	0	藝文設施	0.2630
公(兒)十一	0.0958	學校用地	+0.1765
公(兒)十二	0.1451	公(兒)用地	+0.0919
公(兒)十三	0.0941	停車場用地	+0.3582
		藝文設施用地	+0.2630

# 三、新增土地使用分區管制規定

為營造二空眷村文化動線、活動軸帶等構想，除維持現行計畫退縮規定外，新增15M計畫道路退縮寬度應達5M以上之規定。

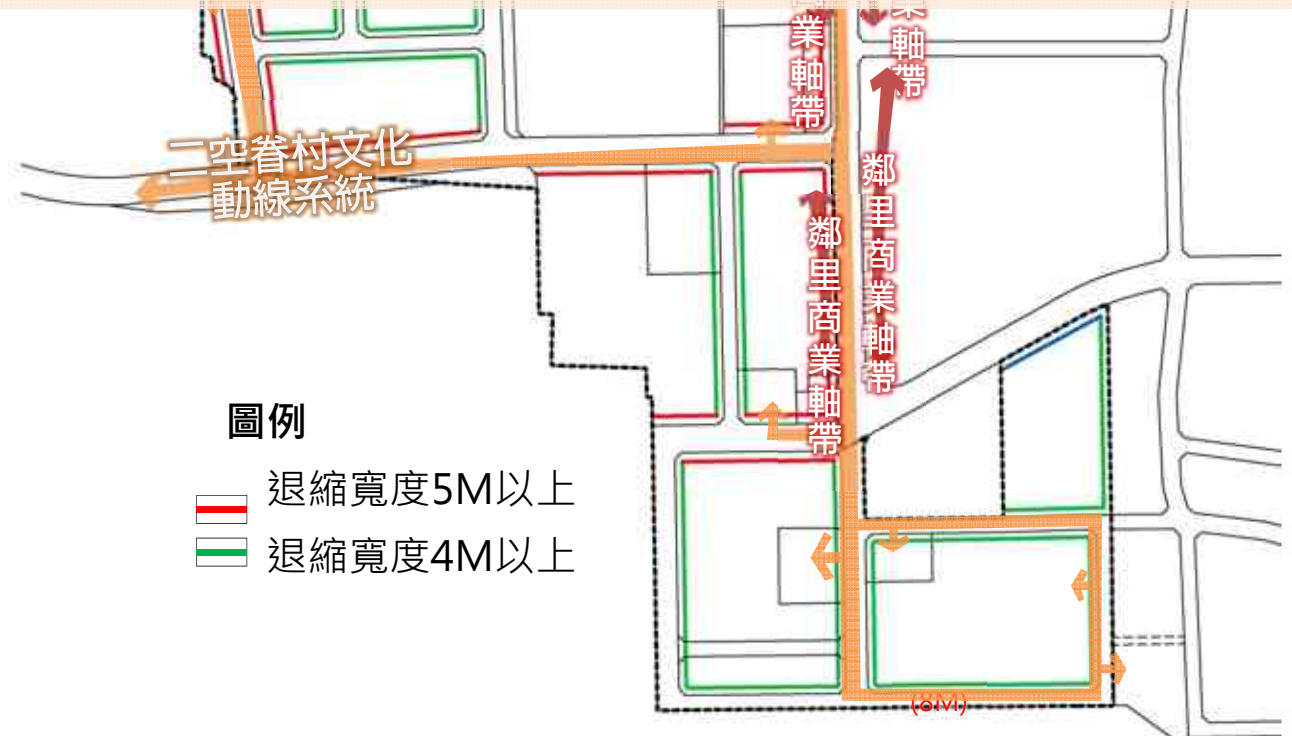
## 現行計畫退縮規定



申請建築基地面積達1,500平方公尺者，應自道路境界線最少退縮4公尺建築，或依「實施都市計畫區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。



1. 本計畫區內街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間為沿街式開放空間，毗鄰15米計畫道路之街廓者，退縮寬度5M以上。
2. 退縮建築之無遮簷人行空間應考量週邊街廓活動之延續、人行及自行車道系統與開放空間系統之完整銜接。



圖例

- 退縮寬度5M以上
- 退縮寬度4M以上

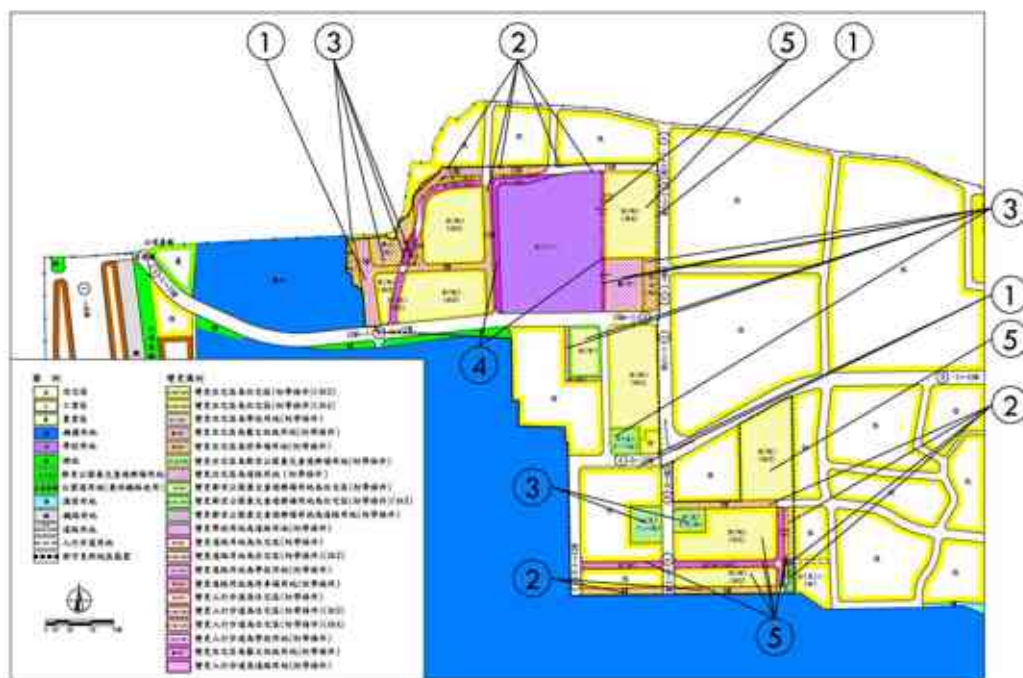


## 四、都市計畫變更理由

- 1、配合眷村都市更新政策之推動執行、都市環境整體規劃發展，並重塑既有文化意象、改善居住環境品質、提升土地使用效能，有必要進行都市計畫變更，以進而復甦都市機能、創造完整公共利益及帶動地區發展新氣象。
- 2、因本案以眷改土地為大宗，為更新地區公共設施用地配置，以「**整體規劃增加眷改土地價值**」替代「公共設施用地有償撥用價金」，在**都市計畫變更前、後價值平衡原則**下，取得本案應有償撥用之眷地。
- 3、衡酌整體交通系統發展，透過本次都市計畫變更，優先**改善區內道路動線系統**，**解決區內部分路寬不等及無尾巷等問題**，並考量未來周邊區域交通串接，預先留設南北向要道，以建置整體聯外道路系統。

# 五、都計變更內容綜整(草案)

1. 考量未來更新地區與周邊區域交通串接，**建置整體聯外道路系統**。
2. 解決區內部分路寬不等及無尾巷等問題，**建置區內完整之路網**。
3. 保留歷史建築及部分眷舍，**配合留設停車空間，型塑二空文化眷村意象**。
4. 學校用地與現況之檢討變更。
5. 基於**眷改土地變更前後價值平衡**及配合未來更新地區區域發展潛力及周邊環境特性，**調整部分住宅區之容積率**。



編號	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
1	住宅區(0.2624)	道路用地(附)(0.2624)
	住宅區(0.7029)	道路用地(附)(0.7145)
2	學校用地(0.0076)	道路用地(附)(0.7145)
	人行步道(0.0040)	
3	住宅區(0.2511)	藝文設施用地 ( 附 ) (0.2629)
	人行步道(0.0118)	
	住宅區(0.0958)	鄰里公園兼兒童遊樂場 ( 十一 ) ( 附 ) (0.0958)
	住宅區(0.1451)	鄰里公園兼兒童遊樂場 ( 十二 ) ( 附 ) (0.1451)
	住宅區(0.0941)	鄰里公園兼兒童遊樂場 ( 十三 ) ( 附 ) (0.0941)
	鄰里公園兼兒童遊樂場 ( 一 ) (0.2031)	住宅區 ( 附 ) (0.2031)
	人行步道(0.0387)	住宅區 ( 附 ) (0.0387)
	住宅區(0.0595)	停車場用地(二) ( 附 ) (0.0595)
	住宅區(0.1846)	停車場用地(三) ( 附 ) (0.2132)
	道路用地(0.0286)	停車場用地(四) ( 附 ) (0.0855)
	住宅區(0.0855)	
	4	住宅區(0.0095)
道路用地(0.1436)		
5	人行步道(0.0310)	
	道路用地(0.0754)	住宅區 ( 附 ) (0.0754)
	住宅區(2.5961)	住宅區 ( 註3 ) ( 附 ) (2.2280)
	鄰里公園兼兒童遊樂場 ( 二 ) (0.0095)	
	道路用地(0.2280)	
	人行步道(0.0015)	
	住宅區(1.1835)	住宅區 ( 註4 ) ( 附 ) (1.2026)
	人行步道(0.0191)	





# 六、都計變更示意圖(草案)





# 七、都計變更後示意圖(草案)







# 臺南市二空新村更新規劃招商案

簡報結束・敬請指教

中華民國地區發展學會

衍古開發顧問有限公司+國巨律師事務所 + 寶源不動產估價師事務所 + 築跡建築師事務所