



屏東縣屏東市大陳新村周邊地區 都市更新先期規劃

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬及使用現況

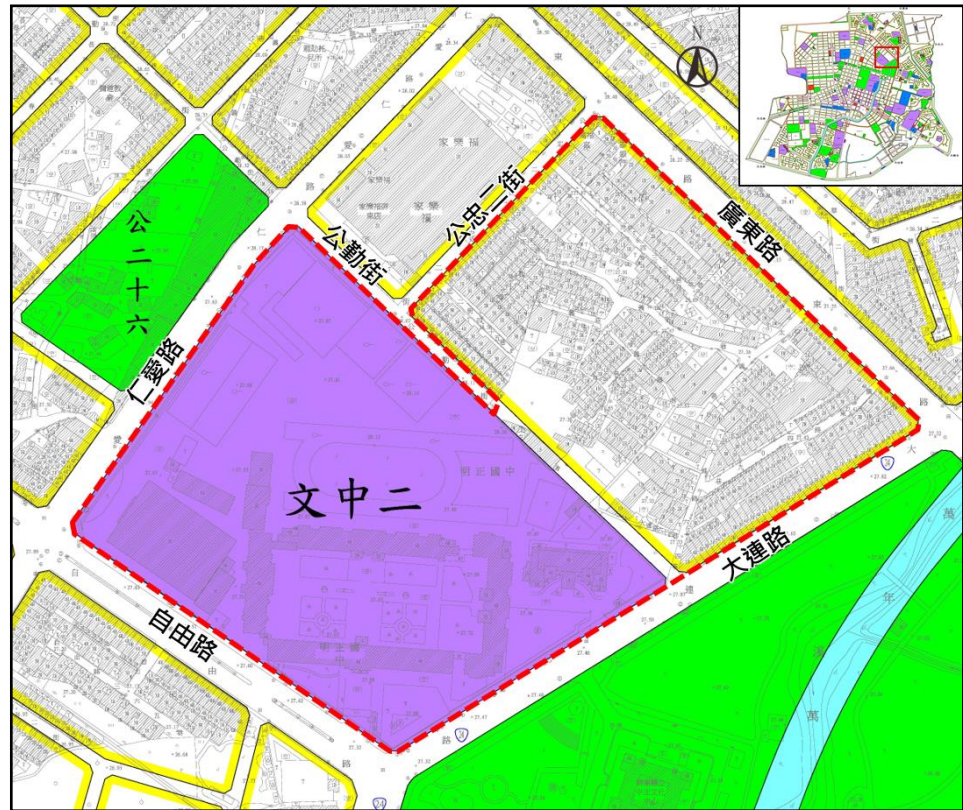
優先更新地區開發策略

經費預估



區位及範圍

- 位屬屏東都市計畫區東北側之廣東路附近大陳新村（太義巷兩側老舊低矮房建築物）為主。
- 考量緊鄰明正國中係同期設置，具生活場域與歷史依存關係，且該校鄰大陳新村一側現況存有圍牆及雜亂閒置地，為利後續整體規劃，以營造友善校園並強化鄰里互動及認同，故將範圍涵括至完整街廓、部分未開闢之計畫道路、里民活動中心及明正國中，計畫面積 9.88 公頃。





整體發展構想

- 為有效改善地區生活環境，未來擬以「翻轉大陳·宜居生活」為初步未來發展定位，除透過都市更新方式重新活化住宅生活機能外，並同步透過都市計畫變更方式，著重區內公共設施用地檢討，增進區內通行及防災成效，以有效形塑優質住宅環境及增進公共利益，進而與周邊商圈、千禧公園與屏東縣立圖書館等相關重大建設共榮發展。





優先更新地區土地使用現況

- 計畫範圍北側住宅區現況街廓外圍多為商業使用，屋齡平均多為40年以上；街廓內部多為住宅使用，初步屋齡平均多為50年以上。
- 建築物型態及結構部分，太義巷兩側多為1~2樓之低矮房磚造建築物，餘建築物型態及結構則多為2~3樓之鋼筋混凝土構造建築物。
- 就住宅區街廓內部整體環境而言，建築物窳陋且鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞，且因其特殊的時空發展背景，區內並無道路用地之劃設，現況道路多為既成巷道，在區內建築物密集及部分違章情況下，地區發展未符合應有之都市機能。

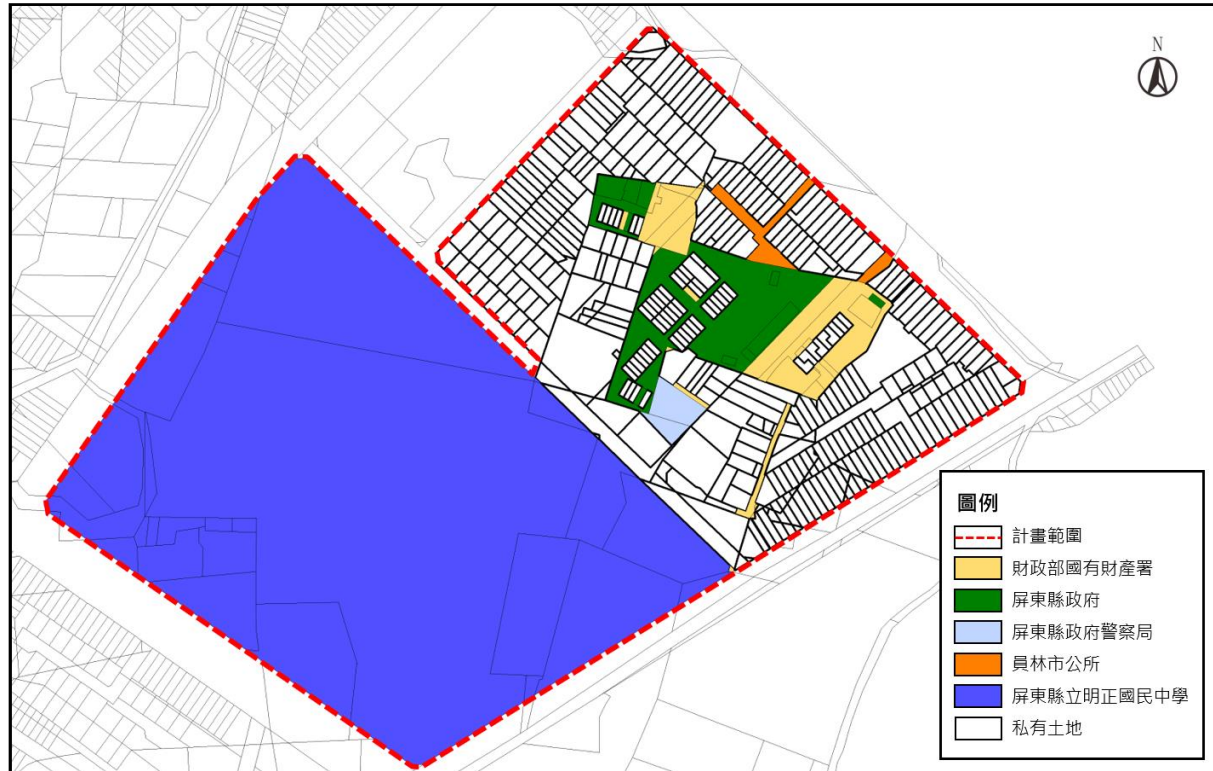




優先更新地區土地權屬

- 計畫範圍內土地以公有土地為主，面積約6.57公頃，約佔計畫範圍面積66.51%，餘私有土地約3.31公頃，約佔計畫範圍面積33.49%。

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
公有	國有		
	財政部國有財產署	0.33	3.34
	屏東縣政府	0.44	4.47
	縣有		
	屏東縣政府警察局	0.06	0.59
	屏東縣立明正國民中學	5.67	57.43
鄉鎮市有	員林市公所	0.07	0.67
	小計	6.57	66.51
私有土地		3.31	33.49
總計		9.88	100.00





更新地區開發策略

- 計畫範圍北側住宅區外圍建築物整體狀況尚可，初步建議都市更新實施方式以整建或維護方式辦理。
- 住宅區內部建築物狀況較為窳陋，初步建議都市更新實施方式以重建方式辦理。
- 另南側學校用地則視後續都市計畫變更方案規劃情形辦理。





經費預估

- 以重建區段（面積1.73公頃）來作初步財務評估分析，假設重建區段以權利變換方式實施。
- 初步建議未來建築配置以華廈為主，容積獎勵以申請29%作計算。
- 本重建單元內平均共同負擔比約為57.25%，初步財務評估尚屬可行。

項目		備註
建築設計	(坪)	
法定容積	11,513	
容積獎勵	1,518	粗估以29%計
允建總容積	13,031	
實際建築設計	20,849	粗估免計容積以1.6倍計
開發費用		備註
營建成本	250,191	尚無具體建築計畫，以目前市場興建成本以每坪12萬元計
拆除成本	415	以基地建蔽率60%推估，拆除建物面積概估約10,380平方公尺，另拆除費用以400元/m ² 計
合法建物拆遷補償費	4,671	假設拆除建物面積一半為合法建物，概估約5,190平方公尺，並參考屏東縣建築改良物拆遷補償查估基準以9,000元/m ² ×1378m ² 計
租金補貼	942	每坪500元估算，假設工期為12個月
佔有他人舊有違章建築拆遷補償費	3,374	假設拆除建物面積一半為違章建築物，概估約5,190平方公尺，並參考屏東縣公共工程用地地上物拆遷補償自治條例，拆除建物應發給補償費，並按徵收當時該建物之重建價格估定之。
都更規劃等費用	3,000	含估價、地籍整理、管理及其他有關費用等
共同負擔費用合計	262,593	
更新後總價值	458,684	參考近期實價登錄華廈（10層含以下有電梯）房地價格，一坪22萬元計
土地所有權人平均共同負擔比例		57.25%