



# 臺南市北區九六新村更新規劃案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估

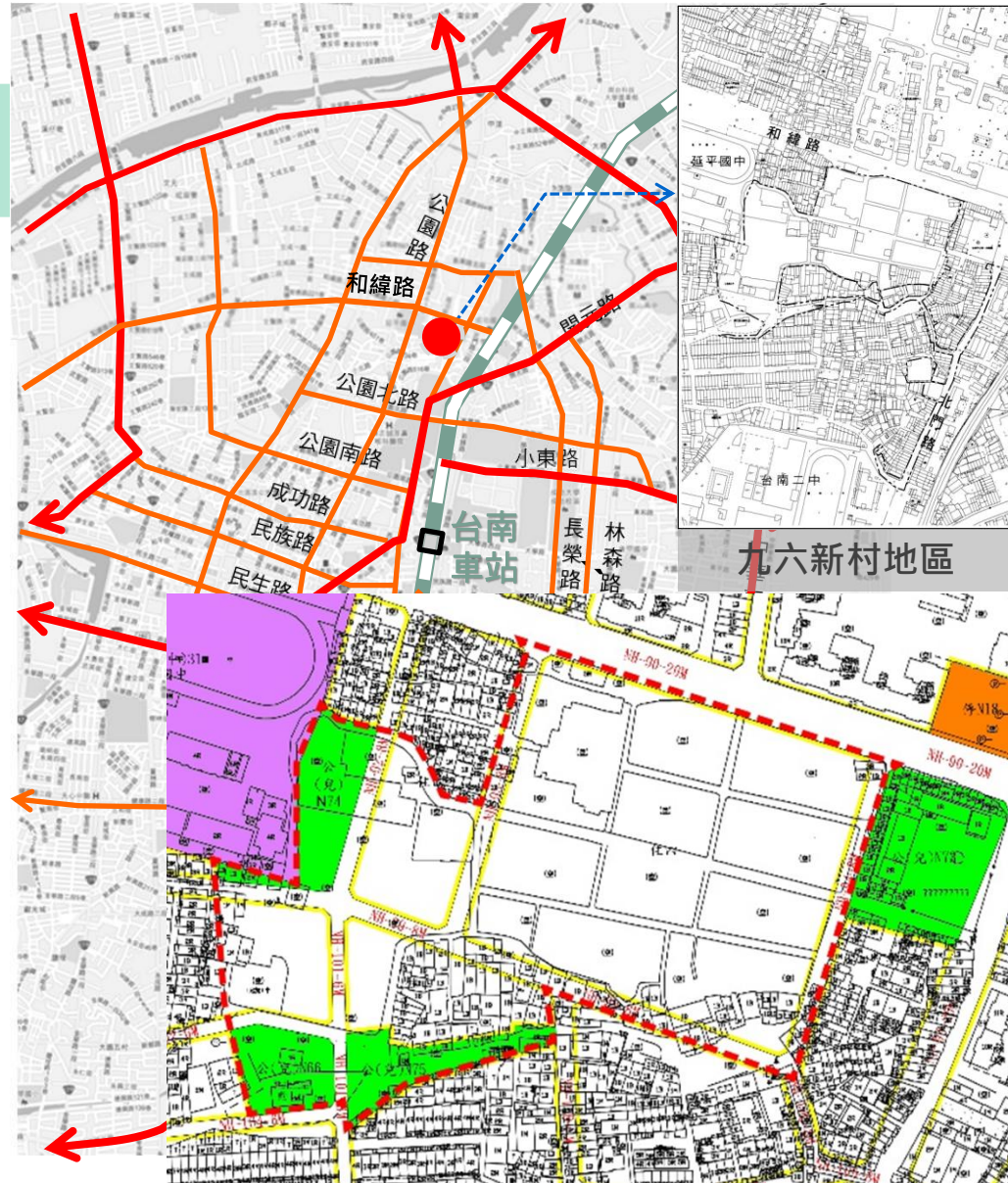


## 區位

■ 基地位置：台南市北區延平段，原九六新村範圍

■ 區位條件：

- 基地面臨和緯路
- 周圍皆為建成之環境
- 住宅使用為主
- 鄰近台南公園、鐵路地下化綠園道等豐富遊憩、生態資源





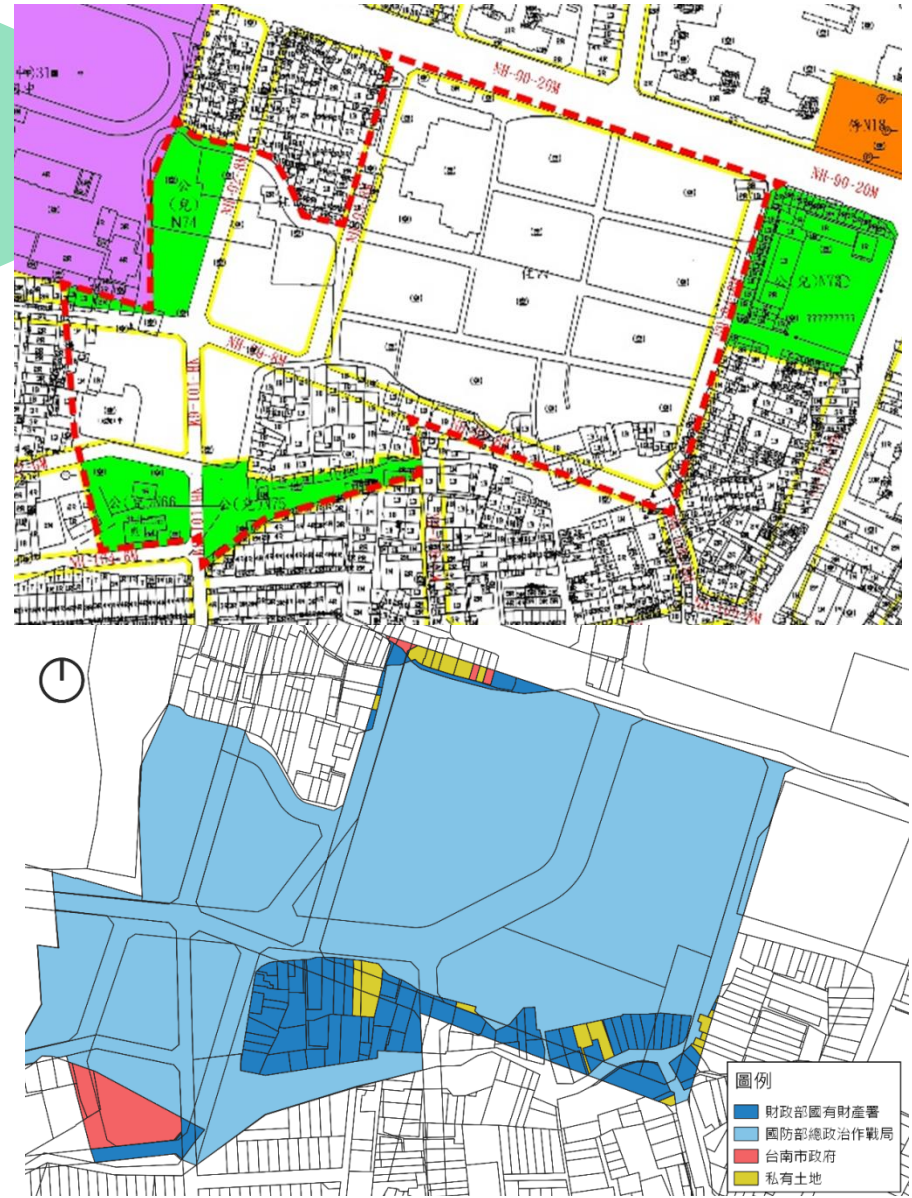
## 範圍

### ■ 規劃範圍：

- 台南市北區大興里
- 北以和緯路一段、南至延平國中
- 東、南側以九六新村國有地地籍為界
- 更新地區總面積約5.02公頃

### ■ 土地權屬分布

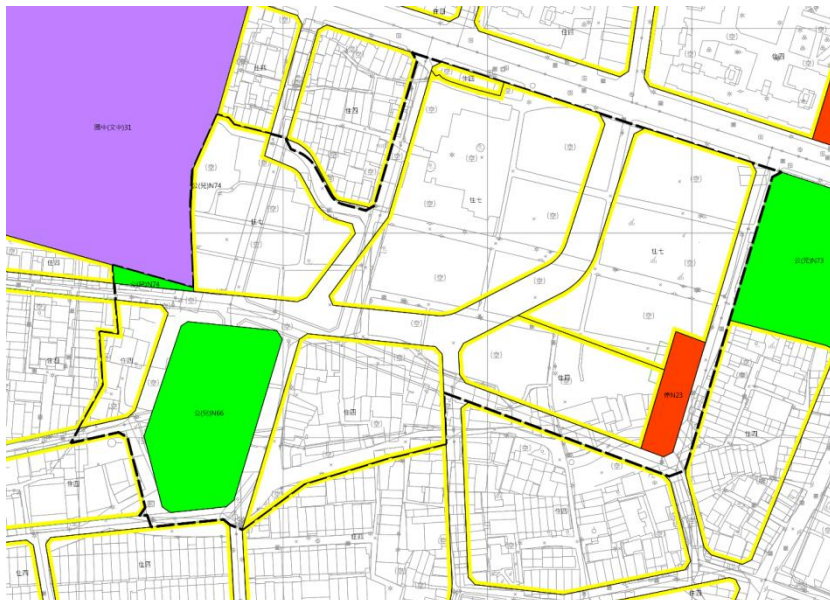
- 基地內土地以國有地為主，佔99%





## 整體發展構想

- 國防部眷地以容積調派方式集中留設大型綠地與中央主題道路
- 低樓層商業，高樓層住宅之住商混合空間
- 集中留設公益設施於西側住宅街廓



- 更新地區
1. 觀住商大樓開發
  2. 1-2F裙樓商業空間廣場
  3. 15m景觀大道連結公園與商業廣場
  4. 提供出租住宅及文創產業等公益設施
  5. 建築退縮綠軸創造延續性林蔭人行空間
  6. 大型公兒用地可多目標使用
  7. 提供商業活動附屬停車空間
  8. 留設公有地第二期整合開發
  9. 小型住宅基地透天住宅開發

整體配置圖

基本建築規劃設計方案圖

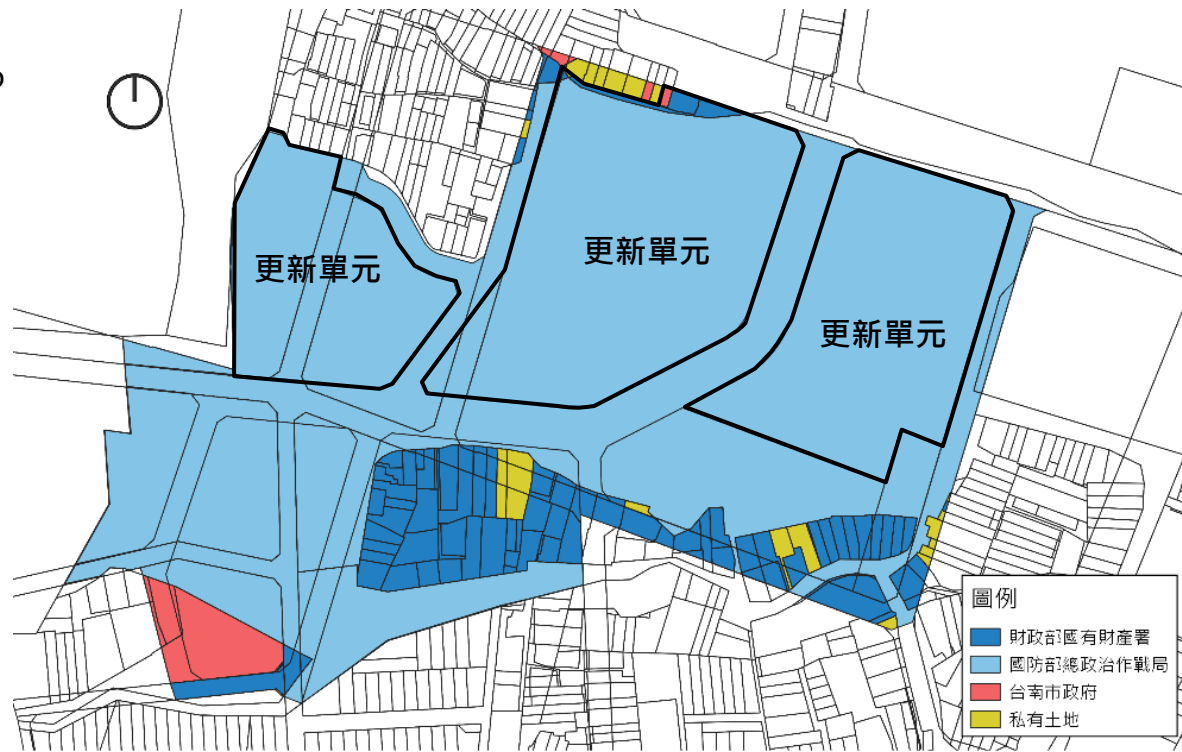


## 優先更新地區土地權屬

### ■ 更新單元權屬特性

- 基地權屬皆為公有土地
- 國防部政治作戰局：98.9%
- 國有財產署：1%
- 臺南市政府：0.1%

權屬	面積(m <sup>2</sup> )	比例
國防部政治作戰局	21,241.6	98.9%
國有財產署	209.5	1%
臺南市政府	23.6	0.1%
總計	21,474.7	100%

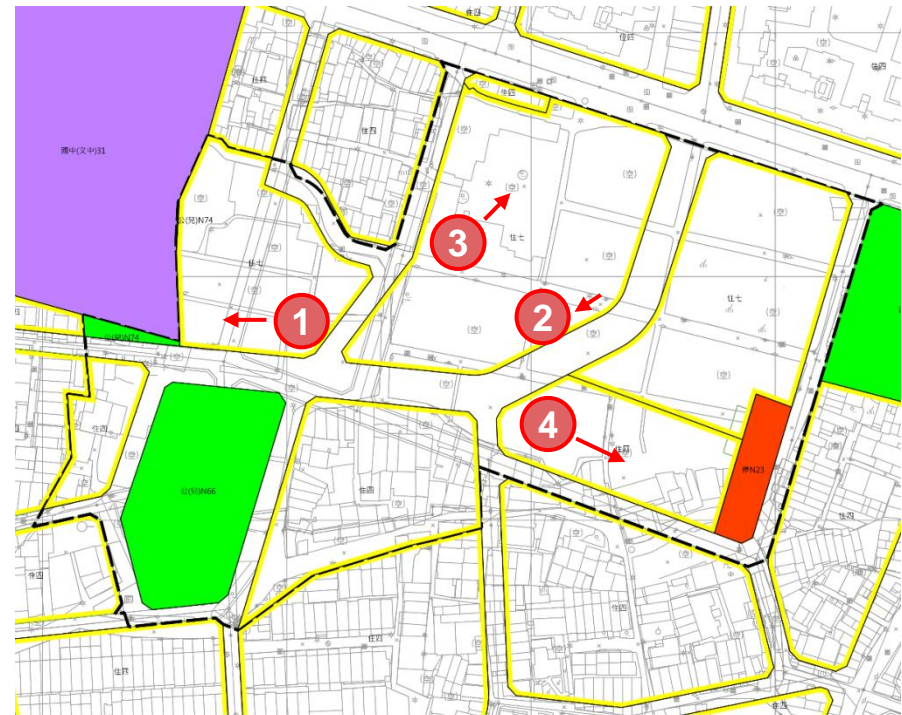




## 優先更新地區使用現況

### ■ 土地使用現況

- 原九六新村眷地已完成搬遷、拆除
- 基地現況為空地、臨時停車場使用





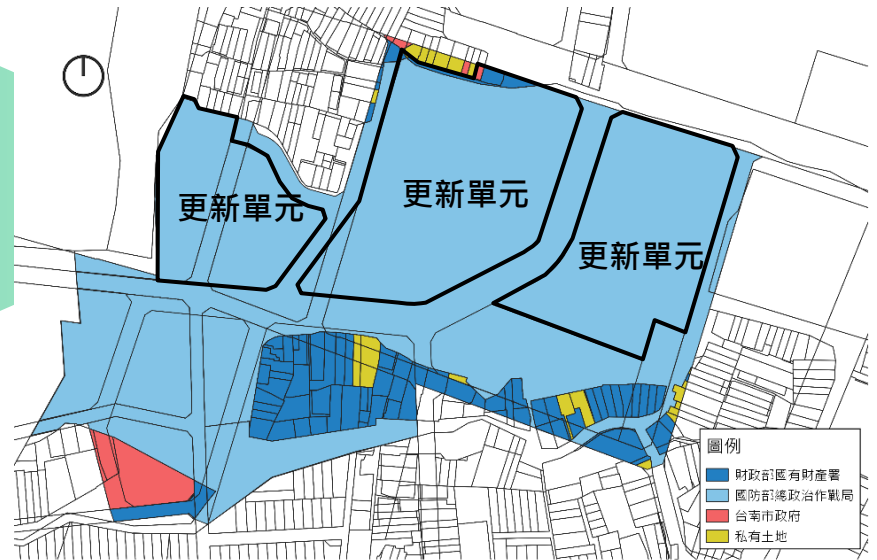
## 優先更新地區開發策略

### 開發策略

- 以政治作戰局眷地進行容積調派，劃設公共設施用地，並劃定已騰空眷地為優先更新單元
- 配合眷地再開發，開闢區計畫道路及公園用地
- 為滿足開發後停車空間需求，優先開闢眷地範圍內停車場用地

### 區外公共設施開闢

- 配合都市更新，取得都更基金
- 實施者捐贈都更基金後，工務局用以開闢計畫區外西北側與東南側計畫道路



變更後都市計畫示意圖

道路	所有權	面積(m <sup>2</sup> )	筆數	取得方式
NA-92-8M	公有地	360	--	無償撥用
	私有地	124	4	徵收取得
NA-110-8M	公有地	325	--	無償撥用
	私有地	210	10	徵收取得
	合計	1,019		