

編號	N32	縣市別	臺南市	案名	臺南市大鵬五村更新規劃招商案
----	-----	-----	-----	----	----------------

### 基地現況及發展條件

1. 本基地昔日為空軍大鵬五村眷村所在地，原眷戶及建築現已全數拆遷完畢。
2. 基地鄰近明亮里活動中心、鹽埕圖書館、夏都城旅飯店、日新國小、永華國小、水交社文化園區、六信高中、亞洲餐旅、臺南市立體育公園以及竹溪水岸園區、南山公墓等，周邊土地使用包括住宅、停車空間、休閒設施、沿街商業宗教、學校、倉儲及製造業使用。
3. 計畫範圍周邊屬一般沿街式住宅使用，使用分區皆屬住宅區。

### 未來發展定位

1. 臺南市南區都市發展屬於傳統型街區條件，從金華生活圈到與安平工業商港區活化的串接、都市交通及重組空間結構的理想下，大鵬五村都更案未來招商引資建設後，將可讓昔日一般生活輔助經驗躍升為都市活動主景，所添加原眷村意象的公益設施或開放空間，更可讓人文特色與當地住宅環境融合，用多元的都市活動帶動南區新生活文化發展。
2. 「居住、商業、文化與社區敦睦場所」：本案在發展定位上主要將朝向居住、商業、文化與社區服務的住商混合使用開發為主軸。而未來基地的實質開發應以「優質住宅」為核心，並結周邊環境塑造與維護、服務鄰里的公共空間，從住商混合的土地使用模式，為地區未來的發展帶來新的契機。



### 更新策略

1. 促進公有土地活化與利用：更新基地之使用現況窳陋，長期閒置造成與都市發展預期不符，經本案都市更新實施後，應可促進土地合理效率之利用，並帶動周邊都市環境之發展。
2. 強化並活絡都市機能：本基地之更新再發展，除了改善原有環境窳陋、低度使用之情形，創造舒適及優質之環境品質外，並可藉由協助開闢公共設施，並植入商業、居住、開放空間等多樣性設施，導入公益性設施，健全都市機能，構築新景觀環境。
3. 友善人行空間創造：本案鄰接南山公墓遷移後釋出的綠色空間，同時周邊有竹溪水岸景觀改造、水交社文化園區、台南體育公園、水萍塢公園等綠色基盤形成的軸帶。透過本次都市更新之實施，透過建築退縮，留設行人步行之開放空間，引導都市空間之再生。
4. 商業機能的引入：本案基地除沿街型商業活動空間、鄰近西門新光新天地商圈，並透過新都路、西門路及金華路圍塑成為休閒商業活動範圍，具備良好的鄰里商業聚集條件。未來透過商業活動引入，創造新的區域性節點，扮演商業發展軸中向上承接的角色。
5. 增進鄰里關係與公共利益：透過更新計畫實施，可併同辦理公共設施用地開闢等環境改造，結合

周邊綠帶，創造更新基地與鄰近社群更友善的關係。配合本案的住商混合使用情形，建議引入屬性互補的公益性設施空間及活動，如公營住宅、兒童親子空間、社區活動中心、社區照護中心等，同時兼顧寧適性高的居住環境品質。



### 目前辦理情形

目前 3 次公告招商皆無廠商投標，刻正檢討本案招商文件及後續可行性評估。



更新地區	
面積	公有土地比例
2.32 公頃	94.91%
優先推動更新單元	
面積	公有土地比例
1.56 公頃	100%

預估投資總額(億)	
59.73 億元	
預估政府投資	預估民間投資
3,600,000 元	5,969,396,563 元

註：以上資料均為參考，若欲得知詳細資料，請洽各主辦機關。