

臺南市政府都市發展局  
Bureau of Urban Development, Tainan City Government

# 臺南市大鵬五村更新規劃招商案





# 臺南市大鵬五村更新規劃招商案

區位

範圍

整體發展構想

優先推動更新單元土地權屬

優先推動更新單元使用現況

優先推動更新單元開發策略

經費預估



區位

- 位於臺南市南區，座落於新都路上，永成路三段與德興路間
- 建築高度限制（臺南機場飛航高度管制規定）：60M





臺南都會區域空間發展規劃與土地通盤檢討作業(五通)

- **雙港觀旅特區**：雙港發展定位逐漸朝向觀光門戶導向，周邊土地使用未來與86號快速道路及台鐵沙崙線整合

變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討(102.03)

- **金華生活圈**：以金華路為主軸的兩側住宅，強調以都市更新及公地有效利用之開發方式活絡地方地區發展

變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討(109.09草案)

- **加分策略-生活加溫**：利用區內未開發之國有土地，因應市府於兼顧公益性及創造都市公共利益，積極推動都市更新

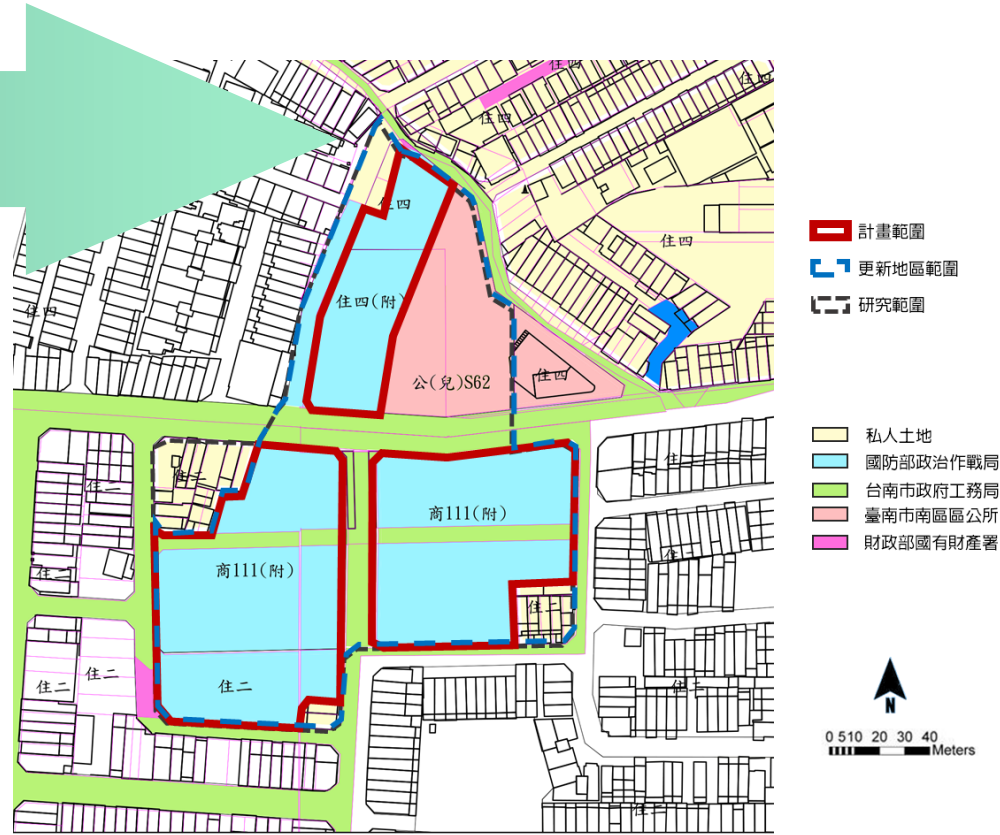


## 計畫基地範圍

- 契約委託範圍全數為公有土地
- 以國防部政治作戰局管有土地為大宗，其次為臺南市政府工務局(2筆)
- 面積共計1.5763公頃

## 本案研究範圍

- 以更新地區為研究範圍，約2.48公頃(共46筆土地)
- 更新地區範圍：金華路一段352巷以南、永吉街、新都路457巷、新都路427巷所圍街廓



契約委託規劃範圍		筆數	面積(m <sup>2</sup> )	面積比例(%)	面積小計(m <sup>2</sup> )
公有土地	國防部政治作戰局	7	14,786	94%	15,763
	臺南市政府工務局	2	977	6%	
研究範圍(含更新地區)		筆數	面積	面積比例	24,801
公有土地		24	22,397	90.31%	
私有土地		22	2,404	9.69%	

• 102年變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案將原本區內之道路(權屬市有、工務局管理)變更為商業區。



## 整體發展構想

配合「變更南區細部計畫通盤檢討案」  
 本基地屬「金華生活圈」  
 適合發展結合住宅、商業與必要公共服務  
 機能設施，「優質鄰里住商混合社區」  
 本案商業服務機能，可形成南區金華生活  
 圈中另一個次核心  
 新都路以北，透天住宅+小型公寓；新都  
 路以南，住商混和大樓

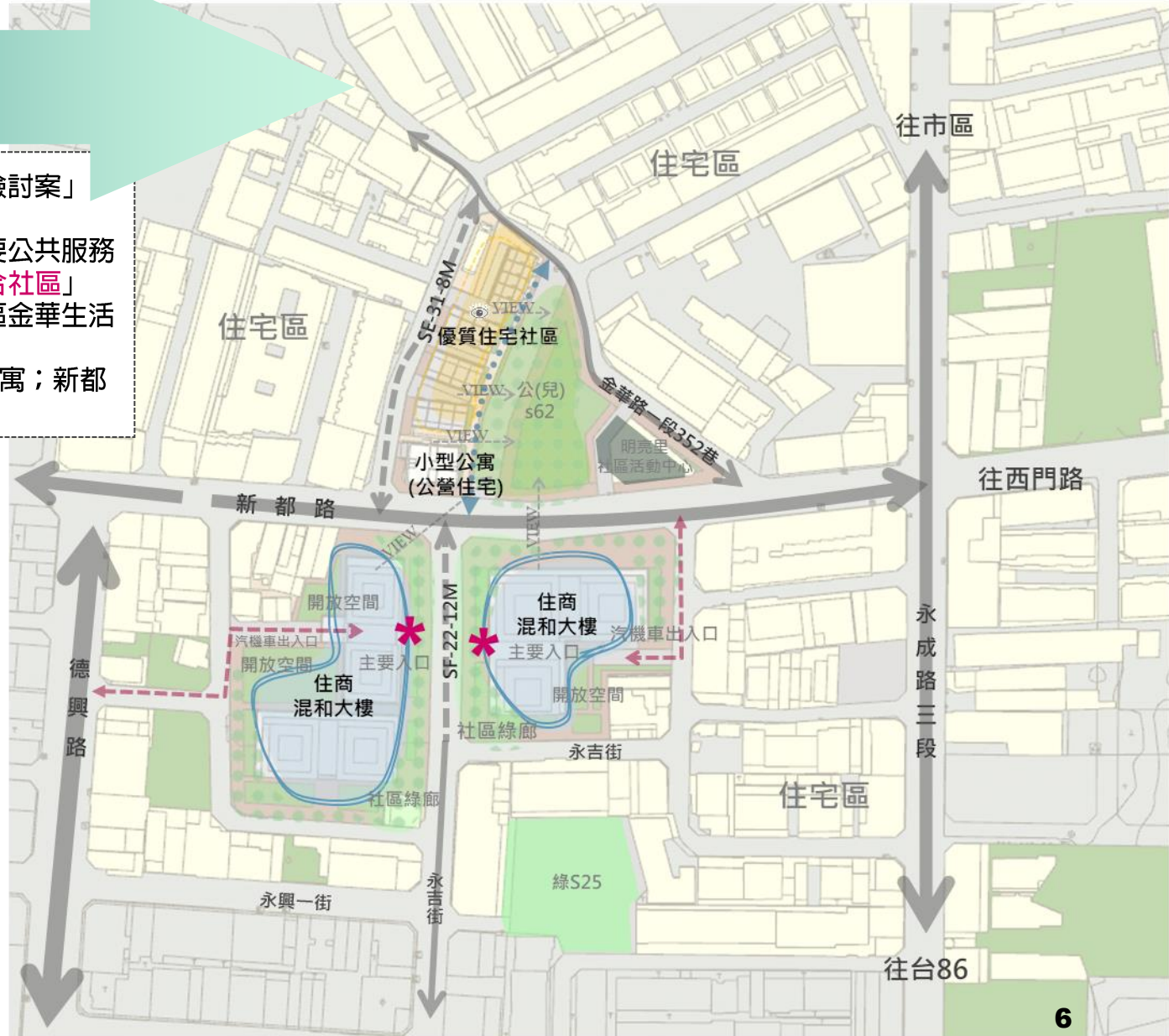
協助興辦公設

公益設施規劃

商業機能引入

優質居住環境

友善人行空間





## 優先推動更新單元土地權屬

### 本案採權利變換方式實施

- 10筆土地，更新單元面積：15,624m<sup>2</sup>
- 權屬：國防部政治作戰局(94.64)；臺南市政府工務局(5.30%)；國有財產署(0.06%)
- 使用分區：住四、住四(附)、住二、商111(附)



地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理單位	使用分區
鹽埕段	503-13	10.00	中華民國	財政部國有財產署	住四
	503-25	981.00		國防部政治作戰局	住四
	503-23	1,992.00			住四(附)
	1831-12	2,006.00			住二
	1820	1,480.00			商111(附)
	1831-11	3,156.00			
	1819	2,438.00			
	1831	2,733.00		臺南市	臺南市政府工務局
	2150-1	500.00			
2150-2(部分)	328.00				
合計	-	15,624.00	-	-	



# 優先推動更新單元使用現況



(2) 基地北側緊鄰一處3R住宅



(1) 公兒用地 健康廣場



(2) 西北側既有停車空間



活動中心及金華路一段352巷



(3) 基地西南側既有空置地

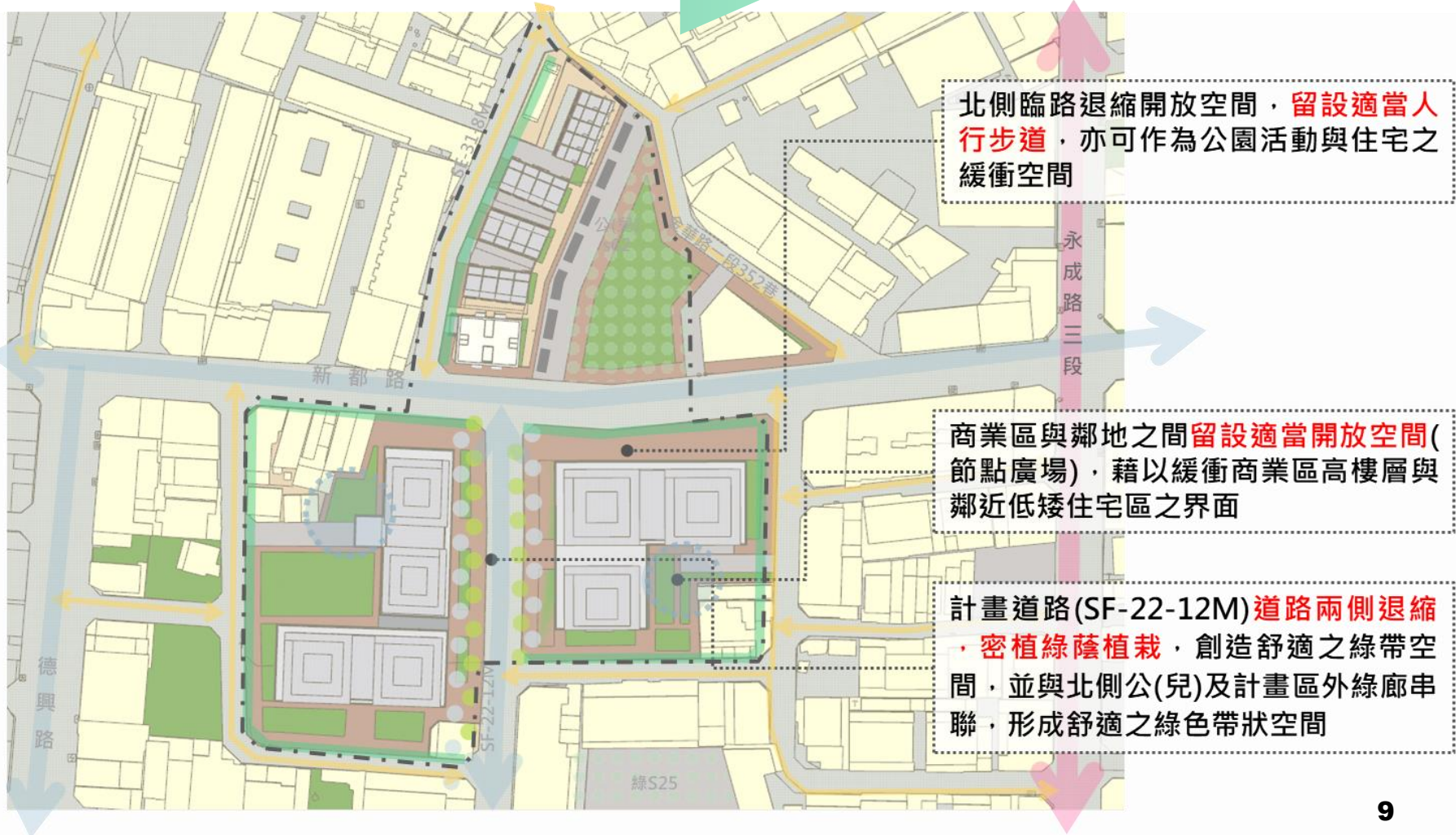


(4) 基地南側停車空間與鄰房





## 優先推動更新單元開發策略

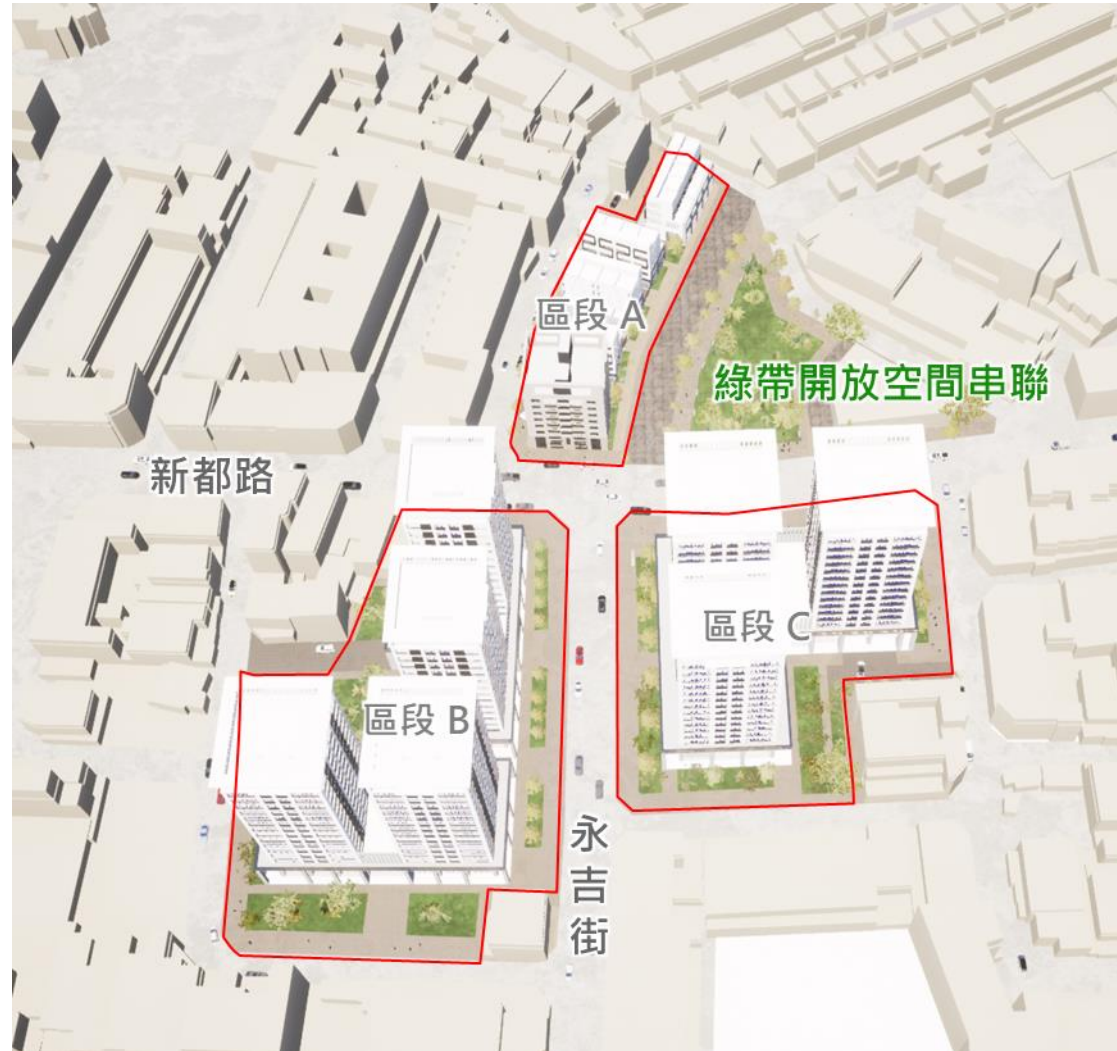




劃為1個更新單元(3個重建區段)

基地面積：**15,624.00m<sup>2</sup>**

- 法定容積面積：42,410.40m<sup>2</sup>
- 獎勵容積樓地板面積(50%)：  
21,205.20m<sup>2</sup>
- 免計樓地板面積(公宅)：12,723.12m<sup>2</sup>
- 允建容積樓地板面積：76,338.72m<sup>2</sup>
- 地下室開挖率：75%
- 總樓地板面積：**約119,372.83m<sup>2</sup>**
- 預計可銷售面積(不含車位)：  
**102,671.63m<sup>2</sup> (31,058.17坪)**
- 初步規劃樓層：  
地上10樓、地下2樓 (區段 A)  
地上15樓、地下3樓 (區段 B)  
•地上15樓、地下3樓 (區段 C)
- 汽車停車位：**716位**



合計住商戶數約 **797** +267 (公宅)

以獎勵係數1，房型比例7/3規劃



## 經費預估

### 更新事業共同負擔費用

- 重建費用(A) 約 45億5,352 萬元
- 公共設施費用(B) 約 0 萬元
- 捐贈都市更新基金(C)約 5,820 萬元
- 權利變換費用(D) 約 9,604 萬元
- 貸款利息(G) 約 1億2,914 萬元
- 稅捐(H) 約 1億1,624 萬元
- 管理費用(I) 約 10億1,628 萬元

(A + B + C + D + E + F)

總計約：59.69億元

### 更新後總值估算

	項目	數量	平均單價(元)	金額(元)
A	1F店面	400.07坪	44.80萬/坪	1億7,923萬
	2-9F住宅	3,600.63坪	24.53萬/坪	8億8,336萬
	車位	97個	126.95萬/位	1億2,314萬
B	1F店面	930.14坪	47.00萬/坪	4億3,716萬
	2-15F住宅	13,021.96坪	24.59萬/坪	32億0,153萬
	車位	341個	121.97萬/位	4億1,592萬
C	1F店面	873.09坪	47.00萬/坪	4億1,035萬
	2-15F住宅	12,223.22坪	25.33萬/坪	30億9,597萬
	車位	278個	121.97萬/位	3億3,906萬
<b>更新後價值</b>				<b>90億8,573萬</b>

共同負擔比例：**65.70%**



簡報結束

感謝聆聽

