

政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會



政府主導都市更新系列研討會 101.7.18

101年度第 1 次都市更新投資說明會

101年度第 1 次都市更新投資說明會

臺南市舊市區再生

臺南市永康區飛雁新村都市更新案



臺南市政府

簡報大綱

§ 壹、計畫緣起

§ 貳、基地環境概述

§ 參、發展定位

§ 肆、主要計畫

§ 伍、都市更新計畫

§ 陸、歷史建築

§ 柒、都市設計內容

§ 捌、徵選內容概述

§ 玖、政府承諾及配合
事項

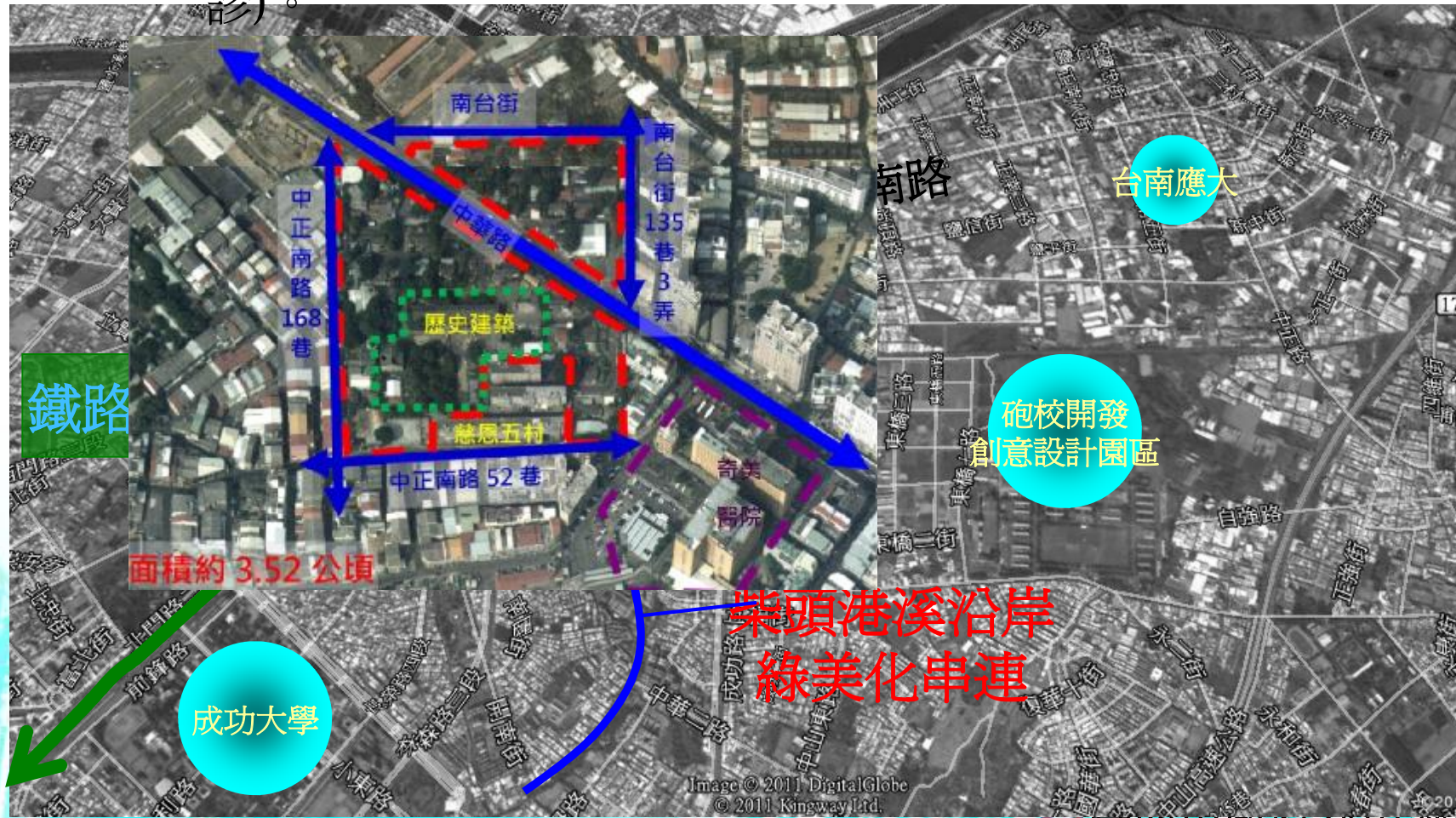
壹、計畫緣起

- § 配合行政院95年1月25日院臺建字第0950081323號函核定之「**加速推動都市更新方案**」中「積極處理閒置或低度使用之公有房地，活化國家資產」之方向，以「**永康飛雁新村**」為優先更新推動地區。
- § 基地鄰近「**奇美商圈**」，將依都市更新條例辦理開發，以採購方式實施，透過引進民間資金興建、經營，期能復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益，並激發與帶動地區新活力，共創政府、民間企業雙贏。

貳、基地環境概述-基地範圍與區位

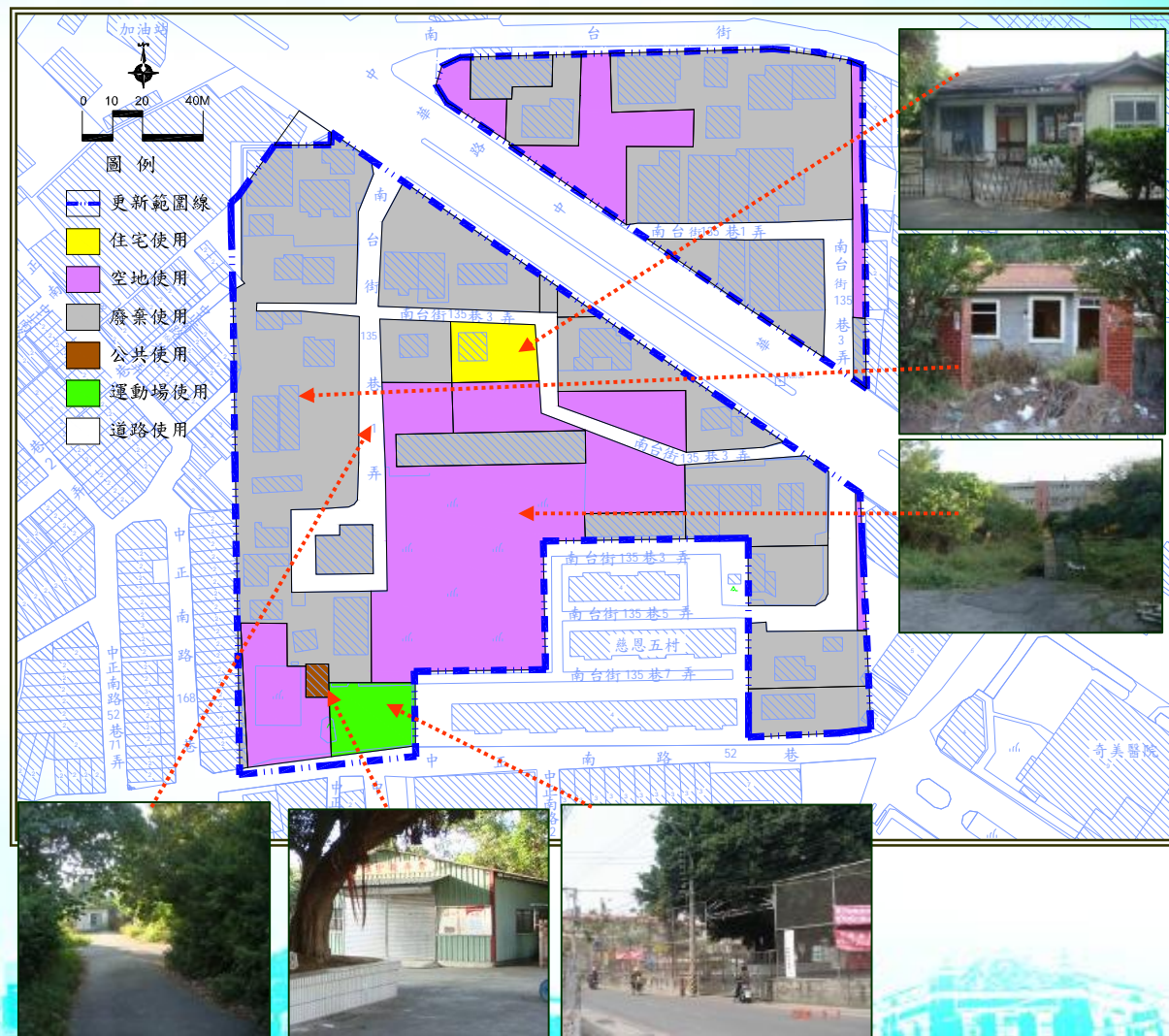
§ 區位

Y 飛雁新村都市更新地區位於台南市永康區中華路與中正南路交叉路口附近，東南側為奇美醫院(3700位就業員工、每日5000門診)。

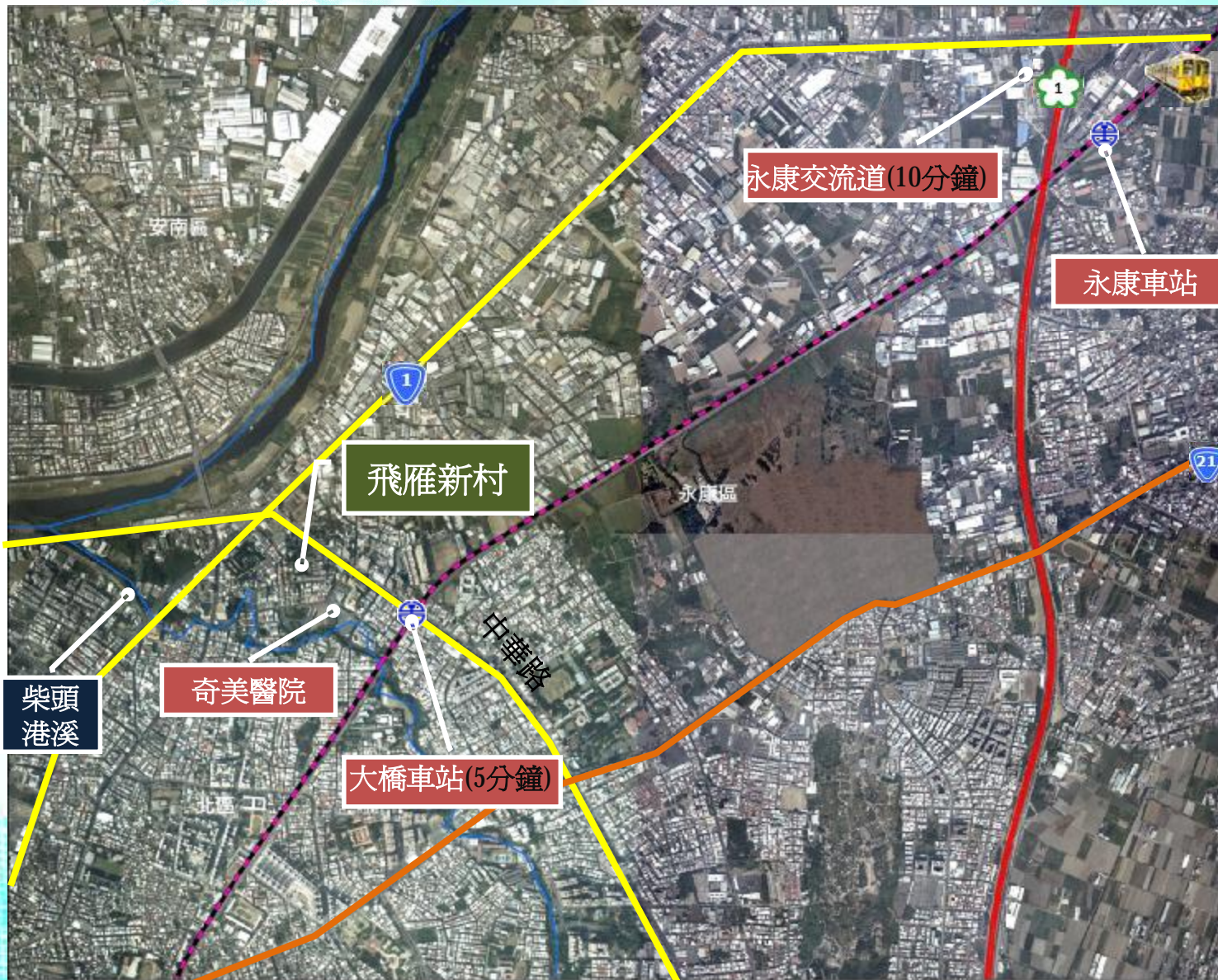


貳、基地環境概述-現況使用

- 主要以舊式眷村模式為主
- 因其屬老舊眷村，已於97年10月公告辦理搬遷。
- 南側部分做為籃球場與甲頂里長壽會供鄰近居民使用。
- 土地權屬皆為國有。



貳、基地環境概述-便捷交通與相關重大建設



參、發展定位與構想

§ 地區發展定位與構想

發展大臺南城市行銷，結合歷史文化與觀光醫療，深掘陸客及國外市場，型塑觀光醫療城市

§ 實質推展事項

§ 顏副市長率隊「2012年台灣醫療服務業赴中國大陸訪問團」前往中國大陸辦理觀光醫療推介

§ 陸方預計今年9月將率9家對台組團社到台南來辦理踩線行程

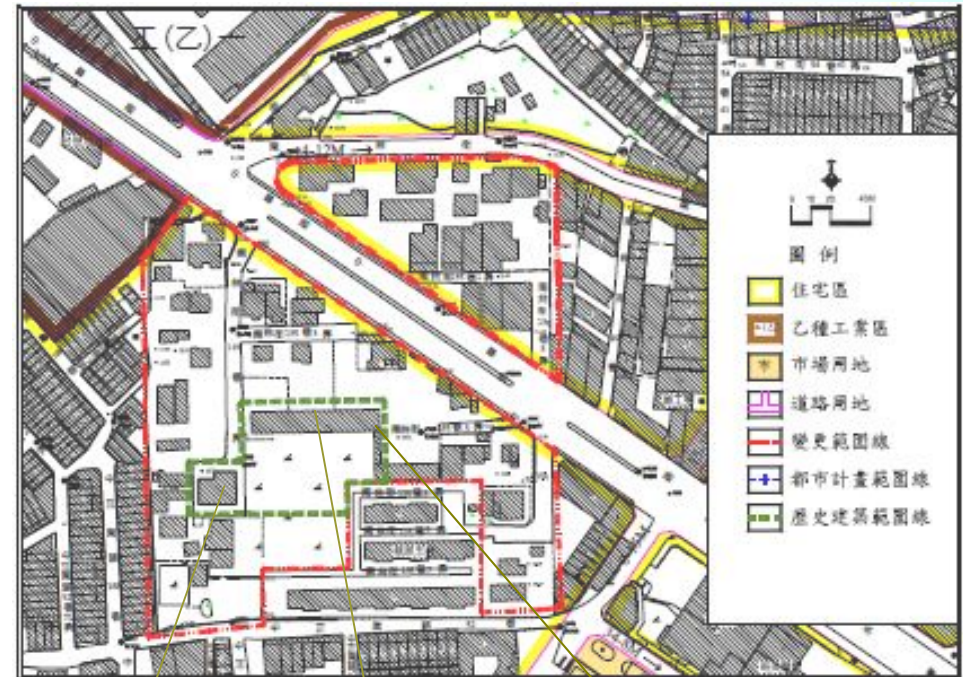


肆、主要計畫

§ 已於99/6/29內政部都市計畫審議委員會第733次會議通過。

§ 土地使用

變更內容			
原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)
住宅區 (60% ; 200%)	3.52	商業區 (80% ; 280%)	2.816
		公共設施 用地(含歷 史建築約 20%)	0.7065



§ 歷史建築變更為公園用地

§ 於98.5.27由原台南縣政府公告登錄為歷史建築(4554m²)。

伍、都市更新計畫

§ 已於99.3.26台南縣都市更新委員會第217次會議審查通過

§ 相關容積獎勵內容

§ 實施進度、提供社區使用之公益設施、協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施(其產權登記為公有者或捐贈經費予當地地方政府都市更新基金以推展都市更新業務)、保存經核定具紀念性或藝術價值之建築物、考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災、建築基地及建築物採綠建築設計、更新基地規模、處理佔有他人舊違章建築戶等八項

§ 依都市更新條例相關稅捐減免

§ 更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年

陸、歷史建築

§ 飛雁新村內存有日治時期軍事建築（即傳原通訊所），因建物造型及木造迴廊極具特色，已於98年5月27日由原台南縣政府公告登錄為歷史建築，然其主體建築隨軍方撤離及飛雁新村拆遷乏人管理，遂湮沒在荒煙蔓草中呈頹敗態



柒、都市設計內容(1/2)

§ 細部計畫及都市設計擬定原則

ÿ 已於100年8月4日經100年度臺南市都市設計審議委員會第10次會議審議通過。

§ 公共設施設置規定

ÿ 開放性公共設施用地留設

ÿ 基地退縮規定

ÿ 開放空間設置規定



柒、都市設計內容(2/2)

Y 都市設計擬定原則：

- § 臨公園側之建築設計，應運用借景手法，善用公園與歷史建築景觀，設置適當露台或屋頂花園，以供戶外休憩、觀景使用。
- § 中華路兩側建築量體、造型、色彩（宜高明度色系）及質感應有整體協調性之設計。
- § 開發建築應考量與基地周邊既有街廓環境紋理銜接之可及性，另考量週邊環境之日照權及壓迫感，高層建築宜以鄰接中華路側之建築基地為主。
- § 為避免對中華路產生過多交通干擾，基地車輛出入應妥為限制及規定，並儘量避免由中華路側出入。
- § 植栽原則：
 - Y 基地法定空地每滿100平方公尺應至少植喬木1棵。
 - Y 臨道路側應種植會開花之樹種。
 - Y 植栽綠化應採複層式植栽方式設計。
 - Y 歷史建築範圍及其周邊應適度保留既有大型喬木。
- § 基地應整體規劃步道及自行車道系統，設置透水性地磚，並適當串連公園用地。
- § 基地內建築配置應考量座向及通風路徑，以取得自然通風採光，應避免大面積開窗及水平天窗，並設置適當之遮陽設施。
- § 基地內設置之照明燈具原則上應採用高效率光源且低耗能燈具。

捌、徵選內容概述

- n 一、廠商資格
- n 二、履約內容
- n 三、審查作業流程
- n 四、履約時程與契約價金

一、廠商資格

- Y 投標廠商可單獨投標或共同投標(異業共同投標廠商家數上限為3家)
- Y 須符合都市更新條例第9條與第14條規定，可擔任都市更新實施者之機構，並實施都市更新事業之國內依公司法設立之股份有限公司。
- Y 須具備都市計畫技師、土木技師及開業建築師之廠商。

身分類別	廠商資格	
代表廠商 (主要部分)	國內依公司法設立之股份有限公司(依都市更新條例第9條與第14條規定，可擔任都市更新實施者之機構，並實施都市更新事業)	
專業分包 (或共同投標)廠商	都市計畫技師(擇一)	1.都市計畫技師事務所 2.依工程技術顧問公司管理條例成立之具有工程技術顧問登記證之顧問公司(營業範圍之技師科別已涵蓋都市計畫技師)
	建築師	開業之建築師事務所
	土木技師(擇一)	1.土木技師事務所 2.依工程技術顧問公司管理條例成立之具有工程技術顧問登記證之顧問公司(營業範圍之技師科別已涵蓋土木技師)

二、履約內容

類別	項目	工作內容
勞務	自行擬定細部計畫及更新事業計畫	得標廠商應考量更新開發需求，自行擬定都市計畫細部計畫及都市更新事業計畫，依法提送委員會審議並經機關核定後，據以辦理更新事業，並至少劃設2,511m ² 之公共設施用地且應盡量平均分配於中華路兩側街廓內供兩里居民使用
工程	地上物拆遷	更新計畫地區範圍內地上物需由得標廠商負責拆遷工程及負擔相關拆遷費用
	公共設施用地開闢	1.更新地區範圍內之公共設施用地 (1)公共設施用地興闢(2,511m ²) (2)慈恩五村與中正南路52巷、更新計畫地區範圍間圍牆(約2m高*200m寬)之興建。 2.除歷史建築本體外之廣場景觀工程
	與慈恩五村毗鄰之既成圍牆綠美化工程	更新計畫地區範圍內與慈恩五村（管理機關：國防部軍備局）毗鄰之既成圍牆的綠美化作業事宜屬公共設施範圍，經軍備局同意後，由得標廠商規劃實施於原圍牆上規劃設計相關綠色植物之種植。
公告底價	15億8364萬450元+600萬元(固定金額)	

三、審查作業流程

§第一階段資格審查

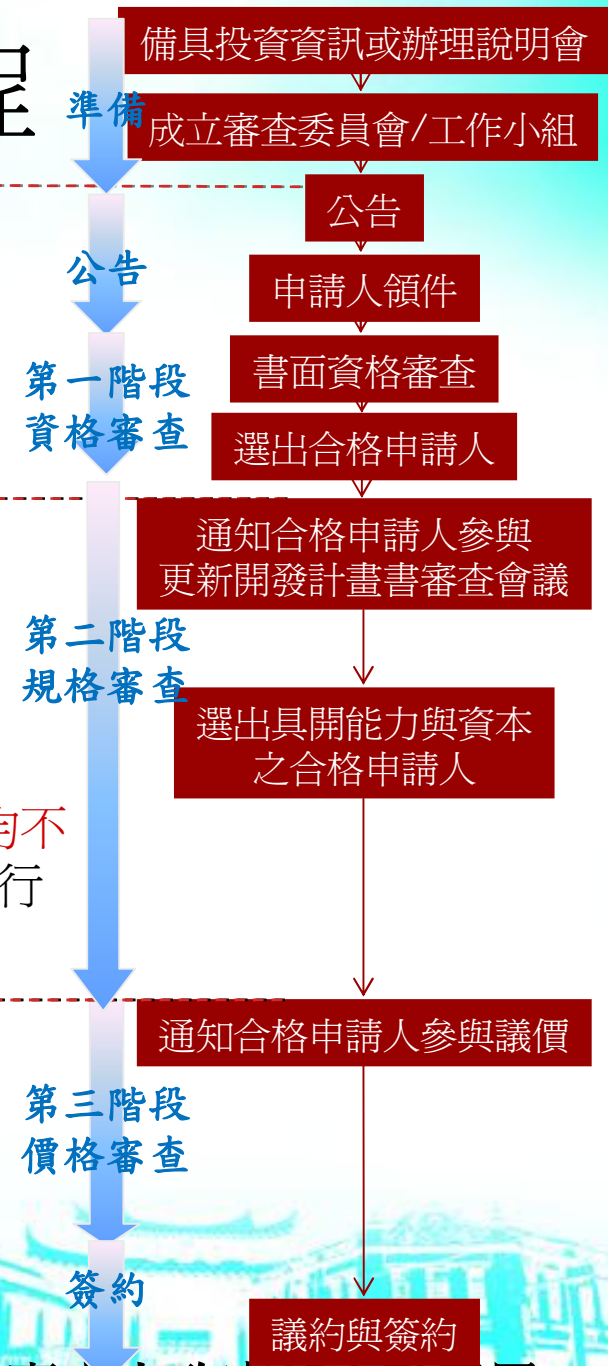
- Y檢核其資格文件及基本條件為主
- Y開發能力及資本則納入第二階段規格審查階段加以管控。

n 第二階段規格審查—都更開發計畫書

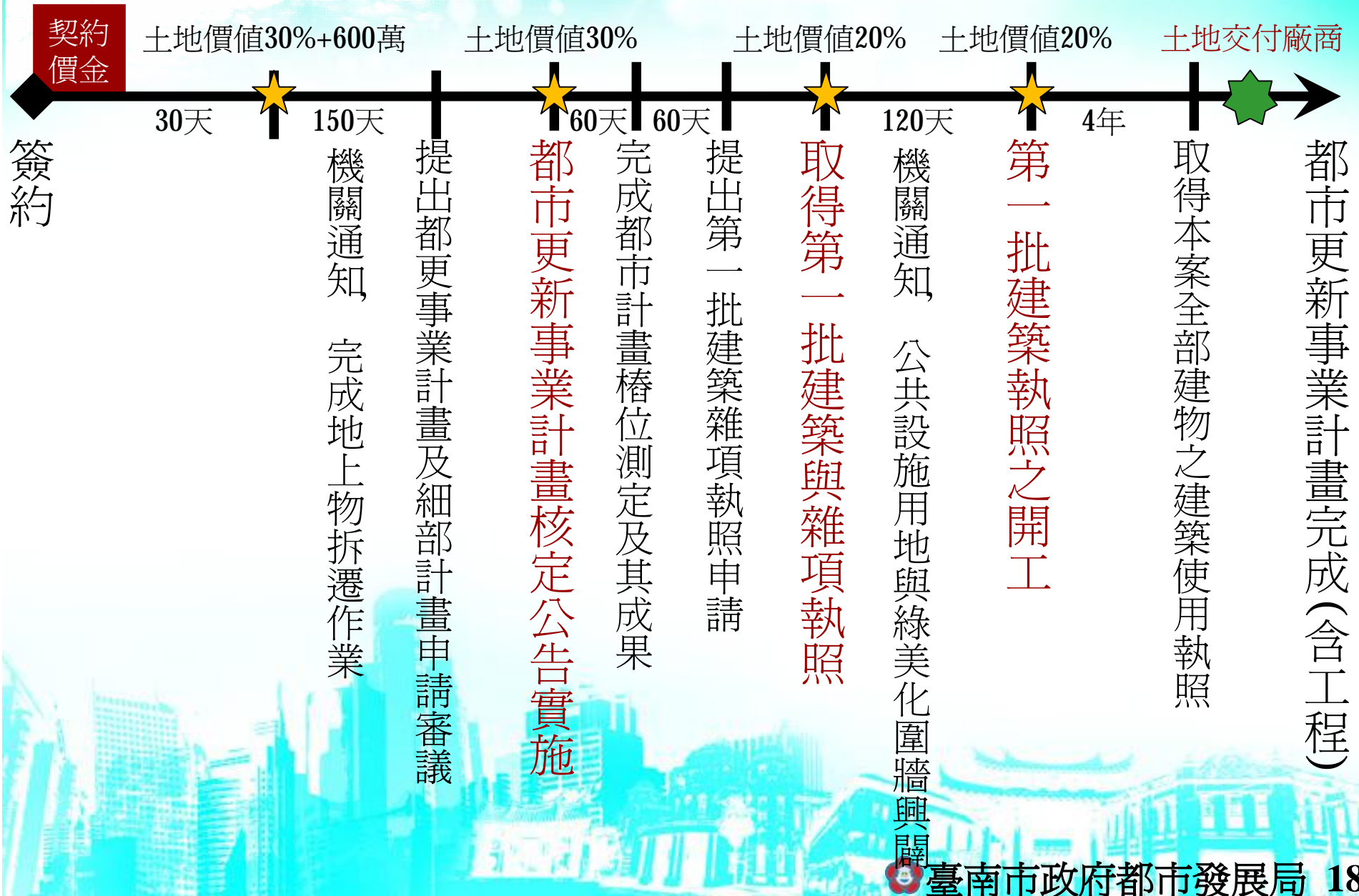
- n 評比申請人提交之「都更開發計畫書」
- n 以團隊履歷、籌資及實際經驗為要項
 - n 經出席委員人數超過1/2評定75分以上，且總平均不低於審查標準所定75分及格分數之廠商，方得進行契約價金之開標

n 第三階段價格評審—比價

- n 評比申請人底價
- n 選出最優申請人，辦理簽約



四、履約時程與契約價金



玖、政府承諾及配合事項

§ 協助相關計畫核定

- ÿ 都市計畫細部計畫擬定
- ÿ 都市更新事業計畫擬定

§ 承諾舊佔用戶搬遷

- ÿ 國防部總政治作戰局應配合本案完成地上佔用戶排除作業。

§ 協助交地過戶時程

- ÿ 廠商繳清契約價金時，國防部總政治作戰局應配合辦理本案都市更新範圍內除公園等公共設施用地以外之土地交付。

§ 協助提供廠商融資所需文件

- ÿ 得標廠商有申請融資之需要者，得請求臺南市政府於都市更新相關法令規定範圍內，提供相關文件。

簡報結束 敬請指教

