

永康市飛雁新村都市更新後續作業委
託技術服務案

-----工作會議

提案單位：中華民國都市計劃學會
計畫主持人：張學聖

中華民國96年2月9日

簡報大綱

壹、專案概述

貳、「永康市飛雁新村及周邊地區」
都市更新計畫說明書

參、變更永康六甲頂都市計畫（六甲
頂地區）（飛雁新村都市更新
整體開發）案說明書

肆、潛在投資者投資疑義

伍、後續工作事項

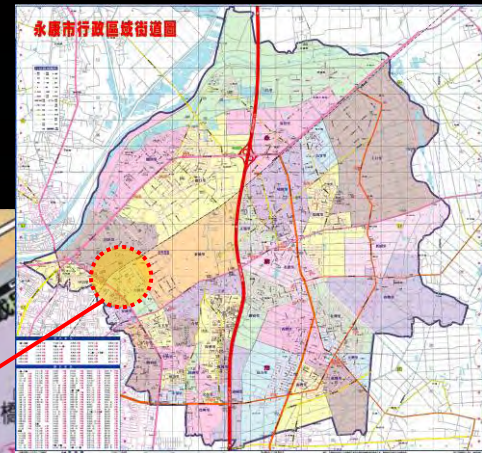
壹、專案概述

● 專案背景

- 為「加速推動都市更新方案」，行政院經建會及內政部初步選定全台50處優先推動更新地區。
- 臺南縣政府配合於94年底及95年初委託辦理「永康市台鐵兩側都市再生先期規劃案」，經評析選定「永康市飛雁新村」為最優先更新單元。
- 在先期規劃案成果下，依都市計畫法及都市更新條例等相關規定，辦理都市計畫變更、研擬都市更新計畫、公告都市更新單元及後續招商事宜。
- 經由委託實施者程序，引入民間資金及專業能力，達到多贏局面並建立成功案例，以助於都市更新事業之全面性推動，並激發與帶動地區新活力。

一、規劃範圍與面積

- 本計畫範圍主要以永康市飛雁新村及周邊地區為主。
- 面積約為34.39公頃。



向北至南台街一帶
東鄰東橋一路
南抵大橋二街

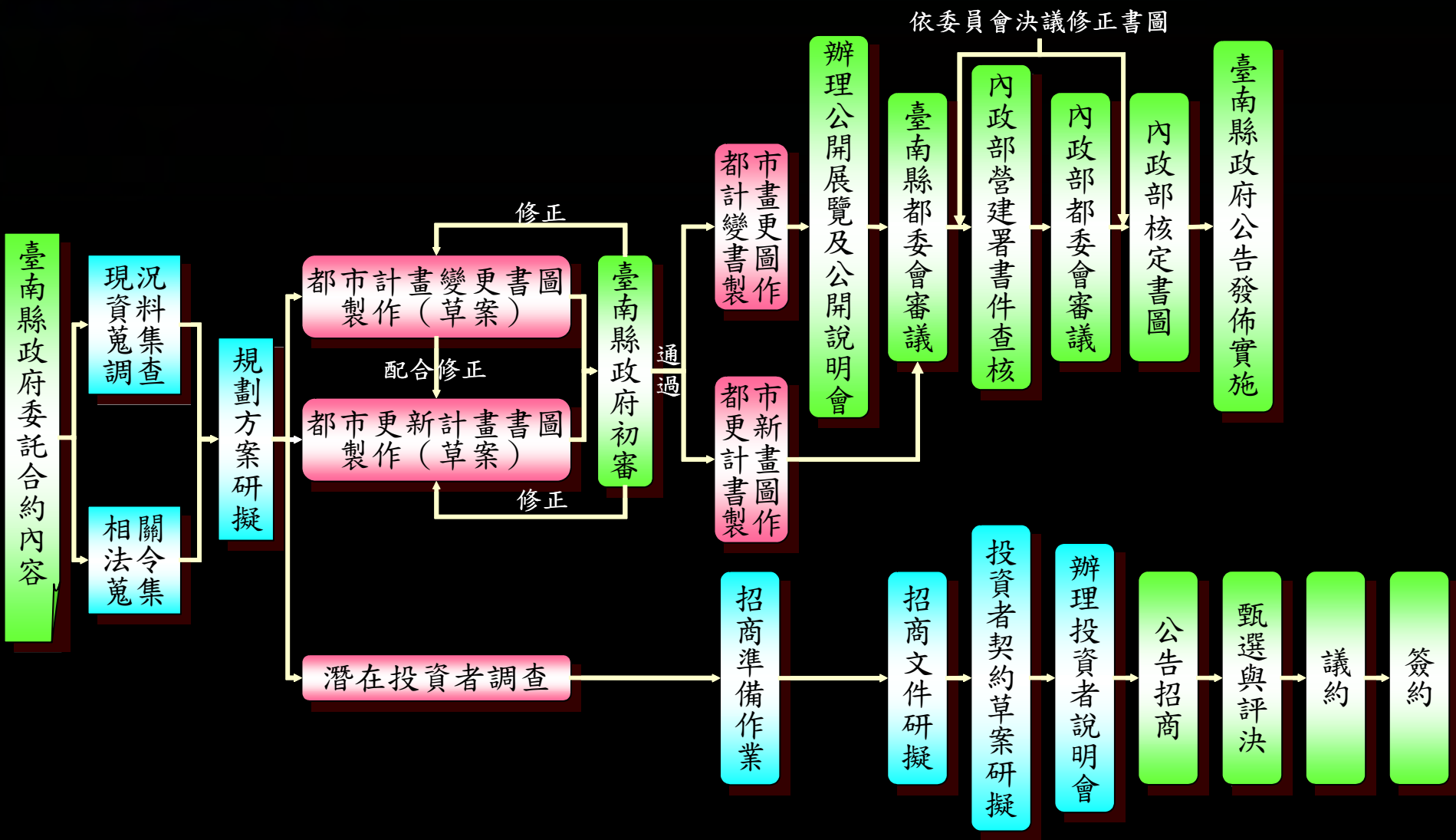
範圍包含甲頂里、尚頂里與大橋里部分地區。其中大橋里屬61年市地重劃範圍。面積約34.39公頃。

西以中華路及中正南路52巷以北為界

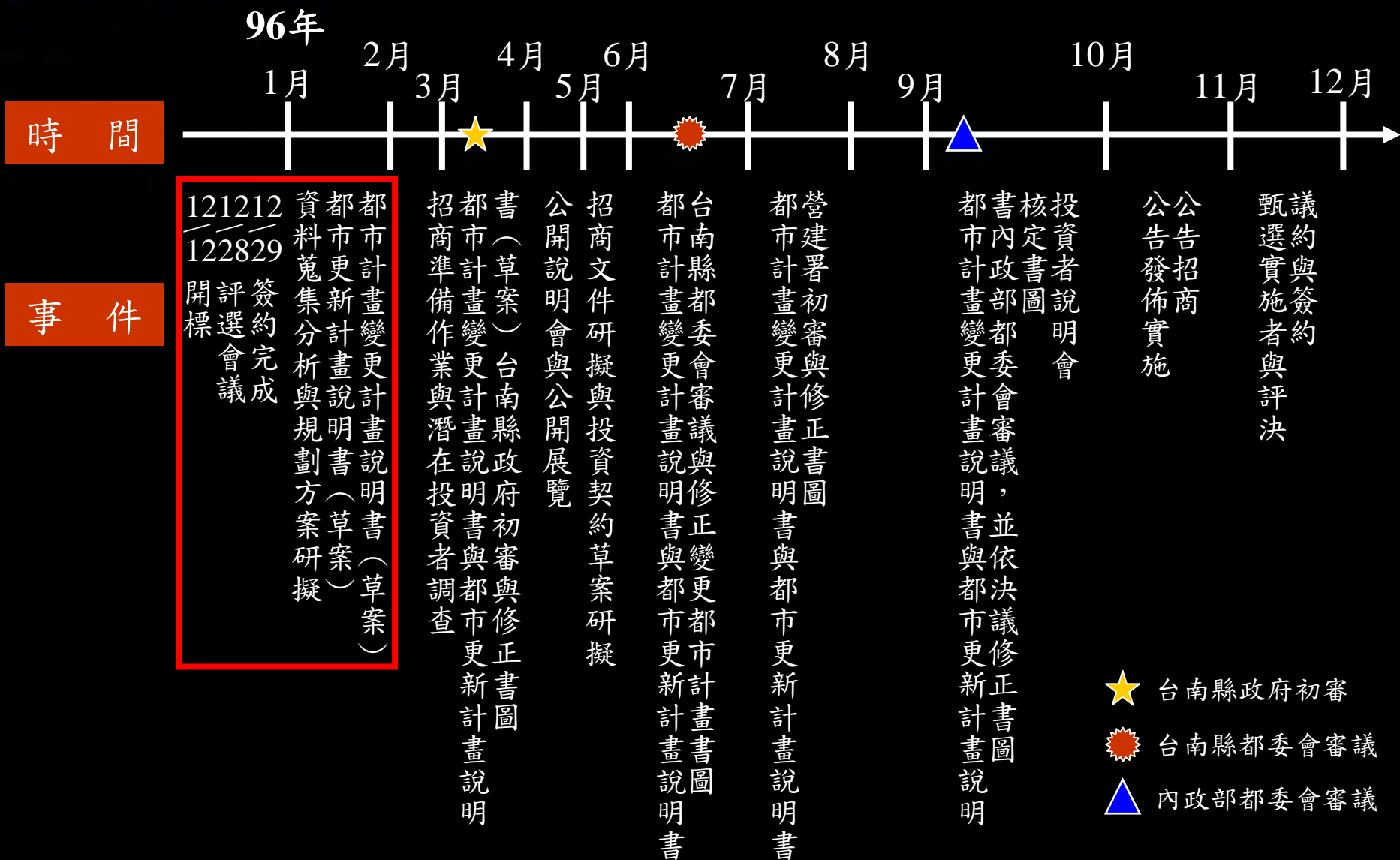
二、工作項目

- 依據台南縣政府已委託完成之「永康市台鐵兩側都市再生先期規劃案」，擬具都市計畫變更計畫書，依據都市計畫法既相關法令規定，配合各級都市計畫委員會審查作業至專案變更案公告實施前之相關程序
- 擬具都市更新計畫並依據都市更新條例及相關子法規定，配合都市更新審議委員會之審查作業至更新計畫公告實施前之相關程序
- 依據都市計畫專案變更內容及都市更新計畫之指導方向，配合臺南縣政府所選定之招商模式（如辦理BOT招商、都市更新徵求實施者...等），擬具相關招商計畫及作業文件、協助辦理招商活動及配合出席相關之說明會等至臺南縣政府公開徵得投資者為止

三、專案流程規劃



四、工作進度規劃



貳、「永康市飛雁新村及周邊地區」都市更新計畫說明書

- 依更新條例第5條規定應載明事項(仍應視主管機關需要及規定內容而制訂)
 - 更新地區範圍
 - 基本目標與策略
 - 實質再發展
 - 劃定之更新單元或其劃定基準
 - 其他應表明事項
- 參考內政部營建署制定之「都市更新作業手冊」
 - 說明書格適宜採A4直式書寫，宜參照都市計畫書圖製作規則之規定，但仍宜視主管機關需要及規定制訂內容而訂
- 都市更新計畫書作業時程(需依都市計畫審議時程而定)

臺南縣政府
政策規劃

內政部營建署
指定辦理

臺南縣政府
擬具都市更新計畫

都市計畫變更

臺南縣政府
公開展覽及說明會

縣都委會審議

內政部都委會審議

臺南縣政府
公告發布實施

都市更新計畫作業流程圖

● 都市更新計畫說明書

- 案名：「永康市飛雁新村及周邊地區」都市更新計畫案
- 擬定單位：臺南縣政府
- 計畫範圍與面積：34.39公頃
- 類別：擬訂都市更新計畫書
- 法令依據
 - 都市更新條例第五條～第八條、都市更新條例施行細則第五條與都市計畫法第二十七條。
- 辦理緣起與目的
- 實質環境發展現況
- 更新地區再發展定位
- 更新地區實質再發展構想
- 更新單元之劃定與劃設基準
- 其他辦理事項

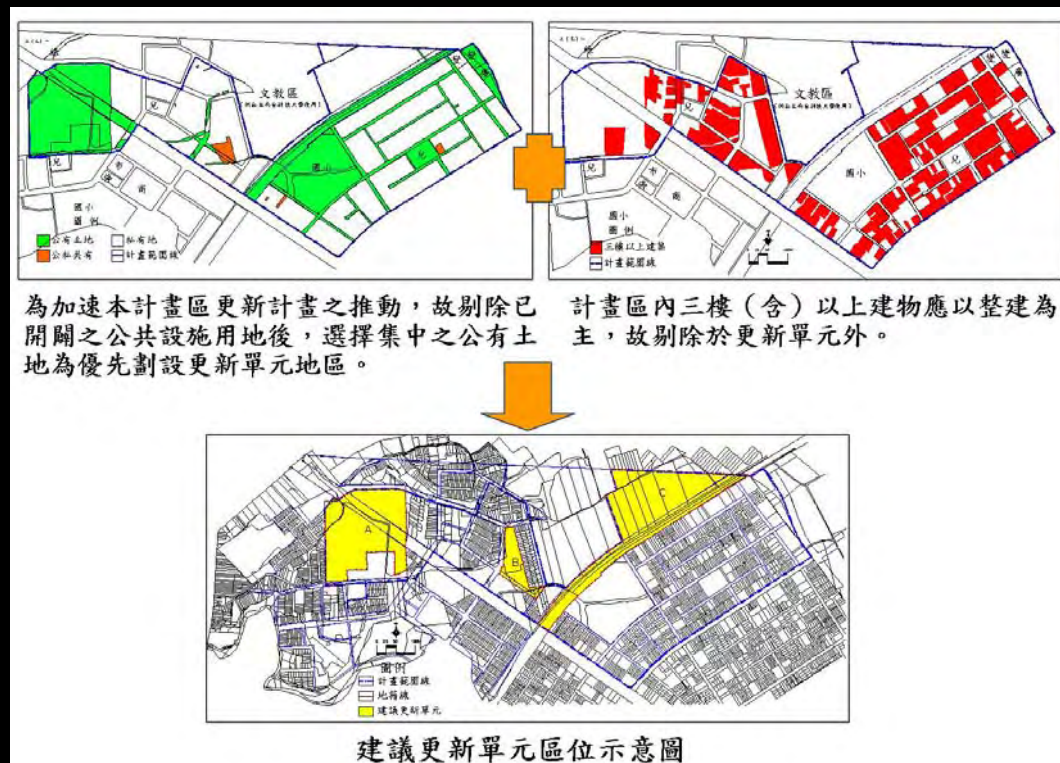
更新單元之劃定與劃設基準 (1/4)

● 考量因素

- 民間易於整合之開發規模
- 符合更新獎勵之精神
- 配合地區特色

● 初步研擬更新單元劃定基準

- 為完整之計畫街廓。
- 面臨計畫道路且相連接土地面積達二千平方公尺以上者。
- 街廓內臨接二條以上之計畫道路，且基地臨計畫道路境界之總長度佔基地周界長度二分之一以上，面積在一千平方公尺以上者。
- 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新而無礙建築設計及市容觀瞻，其面積應在一千平方公尺以上且必須一次更新完成者。
- 其它經都市更新審議委員會同意者。



● 更新單元之劃定與劃設基準 (2/4)

● 都市更新單元再發展定位與原則

- 短期更新單元 (A)：「結合居住、商業服務及社區醫療之多功能生活區」
 - 本區將採「權利變換」或「協議合建」的方式實施。
 - 透過優先更新單元開發，優先完成公共設施與關連結。
 - 為改善整體環境品質，全區劃設為重建區域，以重塑此區都市景觀。
 - 為提高民間參與都市更新，本區配合辦理都市計畫變更，提高基地開發強度。
 - 因區內巷道狹窄缺乏停車場、公園等公共設施，透過都市更新重建及回饋解決公共設施不足與提昇環境品質。
 - 藉由都市更新事業的辦理，提供足量的公共設施，以改善地區缺乏開放空間的缺點，創造環境永續之綠色意象。
 - 配合都市設計管制，加強都市景觀，行塑優質的都市環境。
 - 建築物沿中華路退縮20M綠化空間，以產生更多行人的活動空間。
 - 本區南側劃設10M通路銜接南台街與8M計畫道路形成環狀系統。
 - 透過開放空間的集中留設，塑造舒適、安全、健康、節能的居住環境，進而增進鄰里社群關係。
 - 建構多層次人行動線系統，銜接周邊發展，提昇可及性，包括地面廊道、人工地盤、立體迴廊及地下聯通等設計手法應用。
 - 就建築物量體而言，應避免沿街空間產生壓迫，並保障公園視野的開闊性。
 - 就空間界面而言，對於與鄰近建物間應留設適當之緩衝空間，以避免對其環境產生衝擊。
 - 配合都市設計，管制土地開發強度與建築高度，維護景觀品質。

● 更新單元之劃定與劃設基準（3/4）

● 都市更新單元再發展定位與原則

- 中期更新單元（B）：「作為配合南台科技大學未來發展所需高品質學園住宅社區」
 - 本區將採「權利變換」或「協議合建」的方式實施。
 - 以公有地為主，引領私有地地主參與更新，以改善環境景觀。
 - 為改善整體環境品質，全區劃設為重建區域，以重塑此區良好的生活環境。
 - 因區內巷道狹窄缺乏停車場、公園等公共設施，透過都市更新重建及回饋解決公共設施不足與提昇環境品質。
 - 藉由都市更新事業的辦理，以改善地區缺乏開放空間的缺點，創造環境永續之綠色意象與優質住宅空間之意象。
 - 為延續並營造整體商業氛圍，基地內建築物低層部分以引入零售與餐飲並重之商業設施為主。
 - 土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件，合理反映土地價值。
 - 配合都市設計管制，加強都市景觀，型塑優質的都市環境。
 - 增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。
 - 透過開放空間的集中留設，塑造舒適、安全、健康、節能的居住環境，進而增進鄰里社群關係。
 - 就建築物量體而言，應盡量採高層退縮之方式規劃以避免沿街空間產生壓迫，並保障視野的開闊性。
 - 就空間界面而言，對於與鄰近建物間應留設適當之緩衝空間，以避免對其環境產生衝擊。
 - 配合都市設計管制，土地開發強度與建築高度，維護景觀品質。

● 更新單元之劃定與劃設基準（4/4）

● 都市更新單元再發展定位與原則

● 長期更新單元（C）：「作為南台大學城之發展腹地」

- 本區將採「權利變換」或「協議合建」的方式實施。
- 以公有地為主，引領私有地地主參與更新，以改善環境景觀。
- 為整合鐵路立體化後之空間使用，全區劃設為重建區域，以重塑此區良好的環境。
- 區內容積配合更新計畫基準放寬。
- 為延續並營造整體商業氛圍，基地內建築物低層部分以引入零售與餐飲並重之商業設施為主。
- 滿足原住戶現況容積與活化土地使用機能，以增加實施者進場誘因。
- 土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件，合理反映土地價值。
- 配合都市設計管制，加強都市景觀，型塑優質的都市環境。
 - 增加空地及植栽綠化，提高視覺美感。
 - 透過開放空間的集中留設，塑造舒適、安全、健康、節能的居住環境，進而增進鄰里社群關係。
 - 注重都市防災，改善消防公共安全。
 - 就建築物量體而言，應盡量採高層退縮之方式規劃以避免沿街空間產生壓迫，並保障視野的開闊性。
 - 加強都市景觀，型塑優質的都市環境。
 - 配合都市設計管制，土地開發強度與建築高度，維護景觀品質。

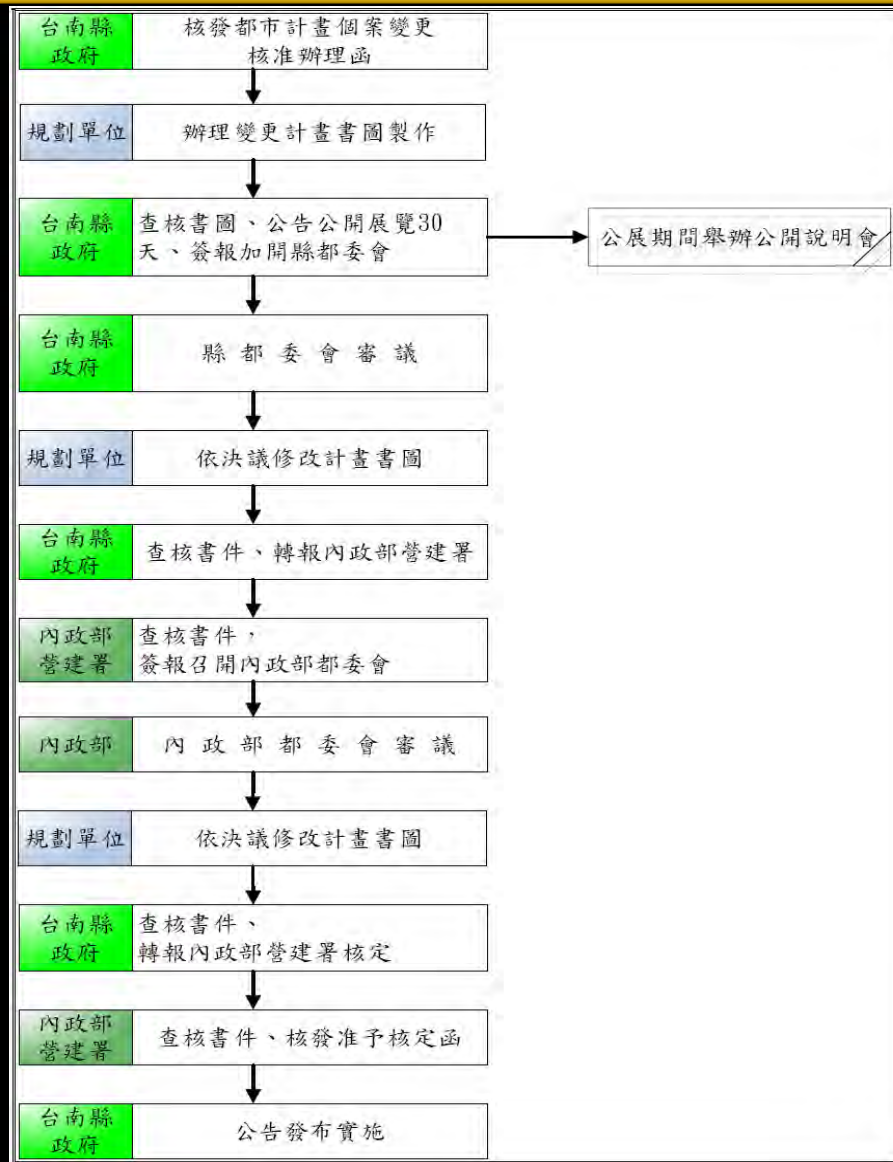
參、變更永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區） （飛雁新村都市更新整體開發）案說明書

● 都市計畫變更作業流程

● 考量順利推動招商作業與有效吸引投資者進駐，本案之都市計畫變更作業將有加速進行之必要

● 但考量召開審議委員會之時程不易控制，建議本案為重大開發投資案件，由台南縣政府核發准予辦理個案變更核准函

● 未來執行將可依加速推動都市更新方案，得採由中央及地方都市計畫委員會聯席審議，簡化變更作業程序



● 變更計畫說明書(1/4)

● 緒論

- 以永康先期規劃案中所列短期更新單元為變更範圍，目前為空軍眷村（飛雁新村）。
- 變更範圍土地包括永康市頂安段183地號等13筆土地，均為國有地，其中頂安段252地號土地因位於變更範圍南側與計畫道路相接，但其部分屬於慈恩五村之土地，故將其屬慈恩五村之土地剔除於變更範圍外，總計變更範圍面積約3.41公頃。

● 原有計畫概要

● 實質發展現況分析

● 變更理由

- 配合靠近奇美醫院、南台科技大學與創意設計園區之區位優勢，發展多功能生活區。
- 都市計畫計畫區內公共設施用地開闢率不足，嚴重影響區內居民之生活品質。透過都市更新手法配合辦理都市計畫變更，將更新單元內百分之四十土地劃設為公共設施用地並由更新實施者興闢以提升生活品質，並將剩餘百分之六十之更新單元由住宅區變更為特定商業區且增加其容積率以提高參與都市更新之意願。

都市計畫專案變更(2/4)

實質變更內容

- 為配合「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，依都市更新條例第七條第一項第三款擬定更新計畫，並配合都市更新條例第八條與都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定。
- 此外，亦配合本次變更內容修正原都市計畫土地使用分區管制要點俾使其適用於永康六甲頂都市計畫（六甲頂地區）區內各項土地使用分區與公共設施用地。（如下表）



使用分區		面積 (m ²)	百分比 (%)
特定商業區		20,455.00	60.00
公共設施	停車場用地	4,777.25	14.02
	公園用地	8,856.57	25.98
	小計	13,635.82	40.00
合計		34,088.82	100.00

原條文	修正條文	修正理由
(三)商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%。	(三)商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二八〇；特定商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之三四〇。此外，特定商業區內不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之營業場所。	配合變更內容增訂特定商業區之建蔽率與容積率，另特定商業區之劃定係以都市更新方式開發以提昇週邊環境品質，故禁止其為特種行業之使用項目。

● 都市計畫專案變更(3/4)

● 事業及財務計畫

● 土地使用分區管制要點

- 商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於280%；特定商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於340%。此外，特定商業區內不得為舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室或其他類似之營業場所。
- 建築線退縮規定
 - 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區及第一種商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

- 前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

● 都市計畫專案變更(4/4)

● 事業及財務計畫

● 土地使用分區管制要點

- 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「建築技術規則」建築設計施工編第二八一條規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區及第一種商業區	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
特定商業區	面臨中華路建築者，應自道路境界線至少退縮二十公尺建築。	退縮建築之空地應植栽綠化且不得設置圍籬等設施物，但得計入法定空地。

● 其他

● 開發方式

- 變更範圍內各項土地使用分區與公共設施項目需依核定通過之都市更新計畫與都市更新事業計畫內容進行整體開發。

● 回饋計畫

- 變更範圍內之各項公共設施除土地應無償提供外，並應由都市更新實施者完成開闢且納入都市更新事業計畫之實施費用中。

肆、潛在投資者投資疑義(1/2)

- 本團隊至承辦本案起，陸續與潛在投資者溝通協商，以促使本都市更新推動之成功。
- 國有土地參與更新之政策與方式之明朗化，將有助於降低投資評估之不確定性，與強化民間參與之意願。
 - 本案於先期規劃階段時，已與國防部及國有財產局多次協調。為確認後續更新推動方向，建請行政院都市更新推動小組就國有土地參與更新方式進行協商。
 - 在眷改計畫中，飛雁新村係採遷建騰空眷村土地方式辦理，即將眷戶搬遷至舊地改建之影劇三村後，交由國有財產局辦理公開標售，並將得款挹注國軍老舊眷改計畫基金。
 - 依都市更新條例第27條「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新」。
 - 以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。
 - 以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
 - 本案於95年8月7日邀集各單位進行協商，並獲國有財產局初步同意配合本案都市更新時程暫緩飛雁新村標售事宜。

肆、潛在投資者投資疑義（2/2）

- 先期規劃中，短期更新單元之初步規劃構想之修正彈性。
 - 本團隊經多次與潛在投資者溝通協商，發現投資者對於短期更新單元初步規劃構想之公設比、環狀道路等規範存有疑義。
 - 提供40%公共設施是否太高？
 - 區內10M通道是否可納入公設比？
 - 沿中華路退縮20M是否太多？
 - 本團隊積極與縣府協調進行本案短期更新單元之規劃構想提案修正，以利促成本都市更新推動招商投資之成功。

伍、後續工作事項

- 都市更新計畫說明書與都市計畫變更計畫說明書
 - 縣府初審與修正書圖
 - 公開說明會與公開展覽
 - 縣府都委會審議與修正書圖
 - 內政部初審與修正書圖
 - 內政部都委會審議與修正書圖
 - 核定書圖
 - 公告發佈實施
- 招商計畫
 - 招商準備工作與潛在投資者調查
 - 招商文件研擬與投資契約草案研擬
 - 投資說明會
 - 公告招商
 - 甄選實施者與評決
 - 議約
 - 簽約



簡報結束

敬請指教