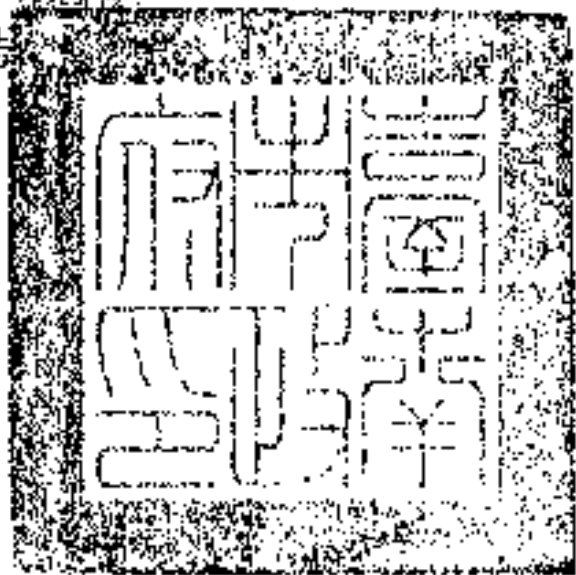


# 臺南市政府 公告

發文日期：中華民國103年5月22日  
發文字號：府都史字第1030463064A號  
附件：計畫書圖乙份



主旨：「擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區（辦理臺南市區鐵路地下化專案住宅）都市更新計畫」業經本市都市計畫委員會審議完竣，並經本府依法核定，於中華民國103年5月23日依法發布實施，特此公告週知。

依據：都市更新條例第八條。

## 公告事項：

- 一、公告時間：自民國103年5月23日零時起生效。
- 二、公告地點：本府公告欄、本府都市發展局都市計劃管理科公告欄、本府都市發展局都市規劃科公告欄、臺南市東區區公所公告欄。
- 三、公告內容：計畫書圖乙份。

# 市長賴清德

中華民國 103 年 5 月 22 日府都更字第 1030463964A  
號公告自中華民國 103 年 5 月 23 日起依法發布實施

核定本

擬定南台南站副都心生產路南側第五種  
住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案  
住宅)都市更新計畫書

臺南市政府  
中華民國一〇三年五月

臺南市擬定都市更新計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	擬定南台南站副都心生產路南側第五種住宅區(辦理臺南市區鐵路地下化專案住宅)都市更新計畫案	
法令依據	都市更新條例第七條、第八條	
擬定都市更新機關	臺南市政府	
公民團體對本案之反映意見		
本案臺南市都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會 103 年 04 月 17 日第 31 次會議修正通過。

# 目錄

<b>壹、緣起與目的</b> .....	<b>1</b>
一、辦理緣起.....	1
二、計畫目的.....	2
三、法令依據.....	2
<b>貳、更新地區範圍</b> .....	<b>4</b>
一、都市更新地區範圍.....	4
二、劃定緣由.....	4
<b>參、發展現況</b> .....	<b>6</b>
一、相關計畫與現行都市計畫.....	6
二、土地使用現況.....	10
三、土地權屬.....	10
四、鄰近開放空間.....	11
五、交通場站與醫療設施.....	12
六、大型商業設施：.....	12
七、周邊公共設施開闢現況.....	13
八、交通系統現況概述.....	15
<b>肆、計畫基本目標與策略</b> .....	<b>19</b>
一、計畫基本目標.....	19
二、計畫策略.....	19
三、整體發展構想.....	20
<b>伍、實質再發展</b> .....	<b>22</b>
一、整體都市機能.....	22
二、土地使用計畫.....	22
三、建築開發方案.....	24
四、交通系統計畫.....	26
五、都市防災規劃.....	28
<b>陸、更新單元劃定基準</b> .....	<b>30</b>
一、更新單元劃定.....	30
二、實施方式.....	30
<b>柒、其他應表明事項</b> .....	<b>31</b>

---

一、都市更新建築容積獎勵之核算基準 .....	31
二、後續開發涉及之其他相關事項 .....	31
<b>附件一 院授內中地字第 1016650510 號函.....</b>	<b>附-1</b>

## 圖目錄

圖一	都市更新地區範圍圖 .....	4
圖二	臺南市區鐵路地下化計畫工程範圍示意圖 .....	6
圖三	現行都市計畫暨本更新地區範圍示意圖 .....	8
圖四	南台南副都心退縮建築規定示意圖 .....	9
圖五	本更新地區區位與現況示意圖 .....	10
圖六	本更新地區地籍線劃分示意圖 .....	11
圖七	本更新計畫區周邊設施及發展現況說明圖(102年09月調查)....	13
圖八	本更新計畫區周邊公共設施分布示意圖 .....	15
圖九	生產路南側基地周邊道路系統說明圖 .....	18
圖十	南台南站副都心複合住商發展區整體發展構想願景圖 .....	21
圖十一	土地使用分區計畫示意圖 .....	23
圖十二	本更新計畫區發展定位說明圖 .....	25
圖十三	專案照顧住宅建築規劃配置模擬圖 .....	26
圖十四	交通系統規劃示意圖 .....	27
圖十五	防災系統規劃示意圖 .....	29
圖十六	更新單元劃定範圍示意圖 .....	30
附圖一	院授內中地字第 1016650510 號函 .....	附-1

## 表目錄

表一	南台南站副都心停車空間設置基準表(節錄) .....	8
表二	本更新計畫區周邊公共設施開闢情形綜理表 .....	14
表三	本更新計畫區周邊重要道路容量表 .....	17
表四	本更新計畫區周邊重要道路現況服務水準表 .....	17

# 壹、緣起與目的

## 一、辦理緣起

臺南市政府落實「永續發展的城市願景架構」在於「產業新臺南、生態新臺南、創新新臺南、文化新臺南」的實踐與理想，並以建構一個「宜居·怡居·移居」的「溫馨新臺南」為主軸，以提高升格為直轄市後應有的城市自明性。故鐵路地下化工程的實施執行及配套專案照顧住宅都市更新計畫的實施將是實現「便捷大臺南、幸福新里程」目標的重要關鍵計畫。

### (一)因應市區鐵路地下化工程拆遷與土地縫合之市政建設計畫。

「臺南市區鐵路地下化計畫」於 98 年 9 月 9 日由行政院核定，工程範圍總長約 8.23 公里，北起永康橋南側約 0.17 公里處(K355+300)；南迄生產路以南 1.91 公里處(K363+530)，預計移除沿線九處平交道、四處地下道及三座陸橋，並因應「臺鐵捷運化」增設兩處通勤站，此計畫推動除改善交通問題、增進行車安全外，並對於鐵路兩側都市空間的修補與縫合產生重要的影響契機。在交通部鐵路改建工程局地下化的綜合規劃方案中，地下化後之永久軌廊帶在辦理徵收拆遷後，地面層將依分段定位機能規劃公園道路再利用，使其成為資源連結與動線縫合的重要界面，故工程沿線土地取得與建築物拆遷作業之規劃，將成為實現「便捷大臺南」市政建設的重要一環。

### (二)採公有地都市更新事業計畫徵選實施者方式推動專案住宅。

權衡地下化沿線土地縫合及工程用地徵收拆遷戶受影響之居住權益，臺南市政府於合理照顧原則下，為沿線拆遷戶提供優惠專案住宅承購方案，以增加移居的選擇性。專案住宅以公有土地徵選實施者辦理都市更新事業計畫方式，進行設計、興建、銷售與保固服務等事項，以達成照顧拆遷戶居住權益之目標。

### (三)劃定專案住宅基地為都市更新地區與更新單元。

承行政院 101.03.19 院授內中地字第 1016650510 字號函中主旨「關於南台南站副都心區段徵收範圍內 E2 商業區及住五住宅區土地，專案讓售予臺南市政府都市發展局乙案，准予辦理」，函文中所提及之土地係位於臺南市東區南台南站副都心鐵路地下化沿線相鄰土地，為配合鐵路地下化工程拆遷戶移居之需要，辦理本都市更新計畫案，期



能透過都市更新單元之劃定，串連鐵路沿線文化、產業、觀光、轉運、商業等資源，整合土地使用、延續都市活動、促進都市機能提昇、有效縫合都市空間。

本更新計畫案依據都市更新條例第 7 條及第 8 條之規定，為配合中央及地方重大建設迅行劃定都市更新地區，並辦理都市更新計畫之擬訂，以利後續都市更新事業之推展。

## 二、計畫目的

### (一)延續鐵路地下化綜合規劃分段機能，界定更新計畫區發展定位。

臺南市鐵路沿線地區剔除現有行政機關與大型公共設施分布之區域外，仍有大部份屬於都市發展條件不佳的窳陋地區。在鐵路地下化工程完工後，鐵路沿線土地使用與空間機能，具備環境改善機會。地面層空間機能應整合沿線公有土地再利用並扮演都市縫合的功能，則交通條件改善後，將可為周邊地區創造經濟活力與產業升級的的效益。

### (二)整合地下化廊帶與副都心空間，提升更新地區資源整合價值。

透過更新計畫區與地下化廊帶、南台南站副都心計畫的開放空間、交通動線與防災系統的整合，可充分發揮更新地區結合重大建設發展後的環境資源特色，並進一步擴大鐵路地下化計畫與專案照顧住宅基地的發展效用。

### (三)配合專案住宅方案，加速辦理地下化用地之徵收與移居照顧。

為延續鐵路地下化沿線土地建設之政策目標，擬訂更新計畫並引導後續更新單元內專案照顧住宅更新事業計畫實施者之徵選；依臺南市政府對拆遷戶居住權益照顧之原則，未來專案住宅產品應符合市場定位，並以多元產品組合的開發條件，提供地下化沿線拆遷戶移居選擇與居住照顧，加速地下化沿線土地徵收取得與地下化工程建設，達成市府、拆遷戶與全體市民的共贏目的。

### (四)擬定更新計畫、劃定更新單元，規範更新事業計畫開發內涵。

為有效達成專案住宅基地整合環境資源，留設地區人行開放空間，形塑優良都市景觀並落實開發財務的合理照顧精神；透過更新計畫的設計規範與更新事業計畫的實質審核，以有效管理專案住宅的開發品質與內涵。

## 三、法令依據

本案依據都市更新條例(99.05.12 修訂)第七條第一項第三款

採迅行劃定更新地區並訂定都市更新計畫；並依同法第八條之規定辦理計畫審議。

### (一)都市更新條例第七條

有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區；並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 1.因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 2.為避免重大災害之發生。
- 3.為配合中央或地方之重大建設。

前項更新地區之劃定或都市更新計畫之擬定、變更，上級主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

本案係為配合臺南市區鐵路地下化計畫之中央與地方重大建設辦理專案優惠照顧住宅之都市更新計畫。

### (二)都市更新條例第八條

更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

採整建或維護方式處理之更新地區，得逕由各級主管機關劃定公告實施之，免依前項規定辦理審議。

## 貳、更新地區範圍

### 一、都市更新地區範圍

本都市更新地區座落於「擬定臺南市東區細部計畫(南台南站副都心地區)」範圍內之第五種住宅區，為土地有效利用，估算專案住宅所需之建築基地面積並預留北側公有地商業區(商 E2)較佳基地發展條件之考量下，據以劃定本都市更新地區。

都市更新地區範圍係以生產路南側商業區(商 E2)之分區線向南 20 公尺指定為北界、西邊鄰 EG-45-8M 計畫道路、南側以 EG-46-15M 計畫道路為界，東以 EG-44-15M 計畫道路與台糖研究所為鄰，更新地區範圍面積約 1.90 公頃，詳下圖一所示：



圖一 都市更新地區範圍圖

### 二、劃定緣由

(一)以公有地都市更新事業開發方式興建鐵路地下化拆遷戶專案照顧住宅。

為配合「臺南市區鐵路地下化綜合規劃」重大建設之實施，考量受工程用地徵收影響之拆遷住戶居住權益，臺南市政府基於合理照顧原則，選定行政院 101.03.19 院授內中地字第 1016650510 字號函核定以南台南站副都心整體

開發區內辦理區段徵收開發後專案讓售予臺南市政府都市發展局公有土地之部分用地，辦理都市更新事業以興建專案照顧住宅。

**(二)劃定都市更新地區並擬定都市更新計畫，規範專案住宅開發品質與財務。**

專案照顧住宅興建基地與臺鐵南台南車站及地下化後之公園道路廊帶相鄰，考量鐵路地下化沿線機能縫合與拆遷戶專案宅移居需求，特劃定為都市更新地區與更新單元，以執行專案住宅之投資興建。透過都市更新計畫之擬定，能有效串連都市更新地區與鐵路沿線文化、產業、觀光、轉運、商業等資源，整合土地使用、延續都市活動、促進空間機能提昇之都市更新事業目標。

## 參、發展現況

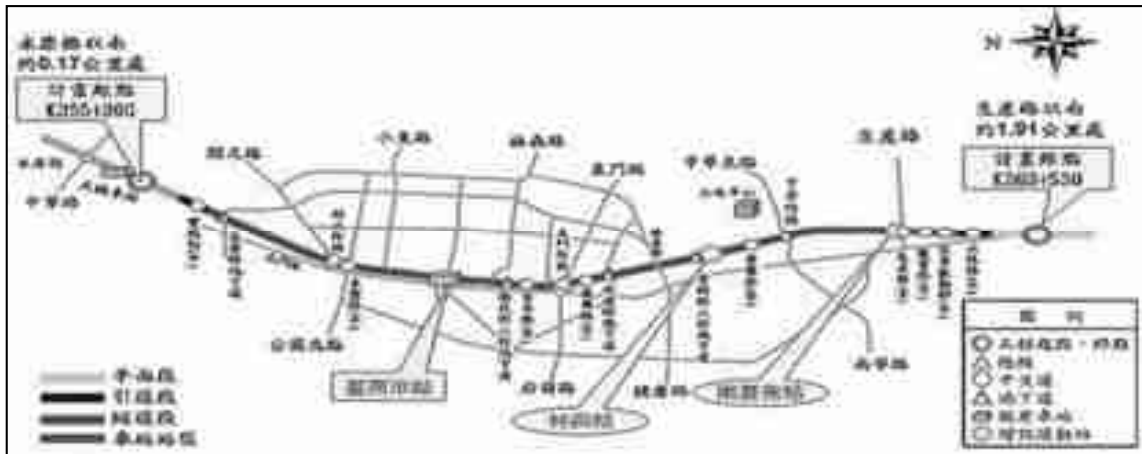
### 一、相關計畫與現行都市計畫

#### (一)重大相關計畫：臺南市區鐵路地下化綜合規劃-鐵路地下化計畫內容、方案、開發與時程。

##### 1.計畫內容

「臺南市區鐵路地下化計畫」範圍北起臺南縣永康站南端之永康橋以南約 0.17 公里處，南至生產路以南約 1.91 公里，全長 8.23 公里。

配合鐵路地下化，預計將消除沿線 9 處平交道、4 處地下道及 3 處陸橋，改善橫交道路所衍生之交通問題，增進行車安全。



圖二 臺南市區鐵路地下化計畫工程範圍示意圖

##### 2.開發時程

行政院於 98 年 9 月 9 日核定「臺南市區鐵路地下化計畫」，工程預定為核定後 7 年可完成。整體計畫期程為 98 年 9 月至 106 年 5 月。

##### 3.規劃方案

- (1)臺南舊站列為古蹟原地保留，站區闢建為廣場、停車場、交通轉運站、綠地等公共設施使用。
- (2)將增設 2 座通勤車站：林森站與南臺南站。
- (3)於目前鐵道東側開挖永久軌道，現有軌將在工程期間作為臨時軌使用，增加臨北門路側再發展腹地。

##### 4.目前執行現況

- (1) 土木工程設計暨配合工作技術服務案委外作業，於 99 年 5 月 18 日決標，刻正辦理基本設計及補充調查作業。
- (2) 系統機電細部設計暨號誌系統升級評估技術服務委外作業，於 100 年 2 月 1 日決標。
- (3) 施工前環境監測技術服務案於 99 年 8 月 5 日決標執行，已完成第二季監測作業；另施工中環境監測技術服務案於 99 年 12 月 21 日決標，已完成監測點位勘查，目前正配合先期工程進行監測。
- (4) 「保安車站等週邊改善工程」已於 100 年 12 月 12 日竣工。

## (二) 現行都市計畫：擬定臺南市東區細部計畫(南台南站副都心地區)案 (99 年 12 月)

### 1. 計畫年期：

依循「臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案」之計畫年期指導，計畫年期訂為民國 114 年。

### 2. 計畫人口：

依全區中密度住宅區之密度 350 人/公頃計算，加計暫予保留地區之總中密度住宅區面積為 32.15 公頃，計畫容納人口數約為 11,252 人，故計畫人口數訂為 11,200 人。

### 3. 土地使用計畫及開發強度

#### (1) 土地使用計畫

南台南站副都心細部計劃定有商業區、住宅區、車站專用區、古蹟保存區、加油站專區、生技研發與生產專用區等，共計 93.12 公頃，本案都市更新計畫基地之土地使用分區屬「第五種住宅區」

(2) 開發強度：第五種住宅區(建蔽率為 60%、容積率為 210%)。

### 4. 土地開發方式

本基地土地開發方式依據土地法第 212 條及土地徵收條例第 4 條第 3 項規定，採整體開發「區段徵收」方式辦理公共設施用地之取得。



圖三 現行都市計畫暨本更新地區範圍示意圖

5.本案相關土地使用分區管制要點內容

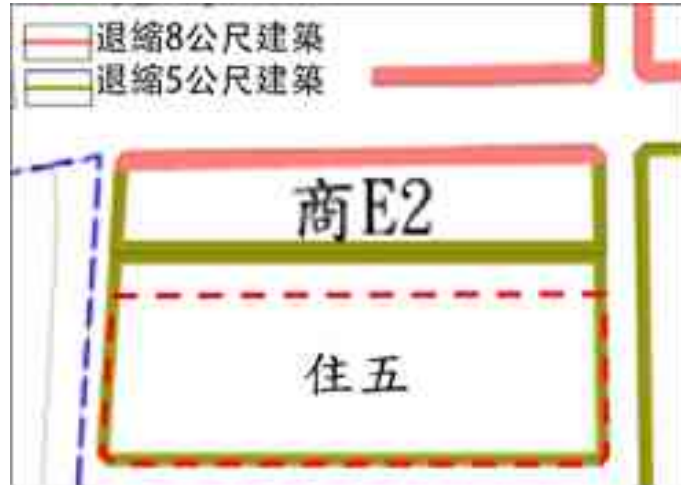
(1)建築物附設停車空間標準(如表一)：

表一 南台南站副都心停車空間設置基準表(節錄)

類別	建築物用途	應附設汽車車位	應附設機車車位	應附設裝卸車位
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿150平方公尺設置一輛	樓地板面積每滿100平方公尺設置一輛	--
機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定： 1. 機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.9公尺。 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於2公尺。				

(2)退縮建築規定：依據第十七條規定，本計畫區之建築基地申請開發建築時，應依下列規定辦理：

- A. 第五種住宅區：建築基地申請開發建築時，應自計畫道路境界線至少退縮牆面線5公尺建築，其退縮部分，臨計畫道路境界線應設置1.5公尺寬之喬木植生帶及2.5公尺寬之無遮簷人行透水步道供公眾通行，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境線至少退縮5公尺，退縮建築之空地得計入法定空地。



圖四 南台南副都心退縮建築規定示意圖

- (3)最小建築基地：依據第二十一條規定，最小建築基地為 500 m<sup>2</sup>
- (4)另依據臺南機場飛航高度管制規定，本案最大建築高度不得高於 60 公尺，約 18 層樓

#### 5.本案相關都市設計準則

##### (1)審查範圍：

- A. 基地面積在1,500m<sup>2</sup>(含)以上者，或者符合「採綜合設計鼓勵辦法」、「建築法規定之高層建築物」之一者，應提送都市設計委員會審議。
- B. 基地面積在500m<sup>2</sup>(含)以上及1,500m<sup>2</sup>(不含)以下者，提送都市設計幹事會審議。
- C. 基地面積在500m<sup>2</sup>(不含)以下者，授權建管單位逕行查核。

##### (2)建築物照明：

- A. 本地區指定留設開放空間所屬之建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。
- B. 住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。

##### (3)面向公園、公園道及文教用地之住宅區：

- A. 建築物臨接面鼓勵增設大陽台及陽台，建築整體呈階梯狀逐層退縮。
- B. 三樓以上不得設置廣告物。
- C. 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。



## 二、土地使用現況

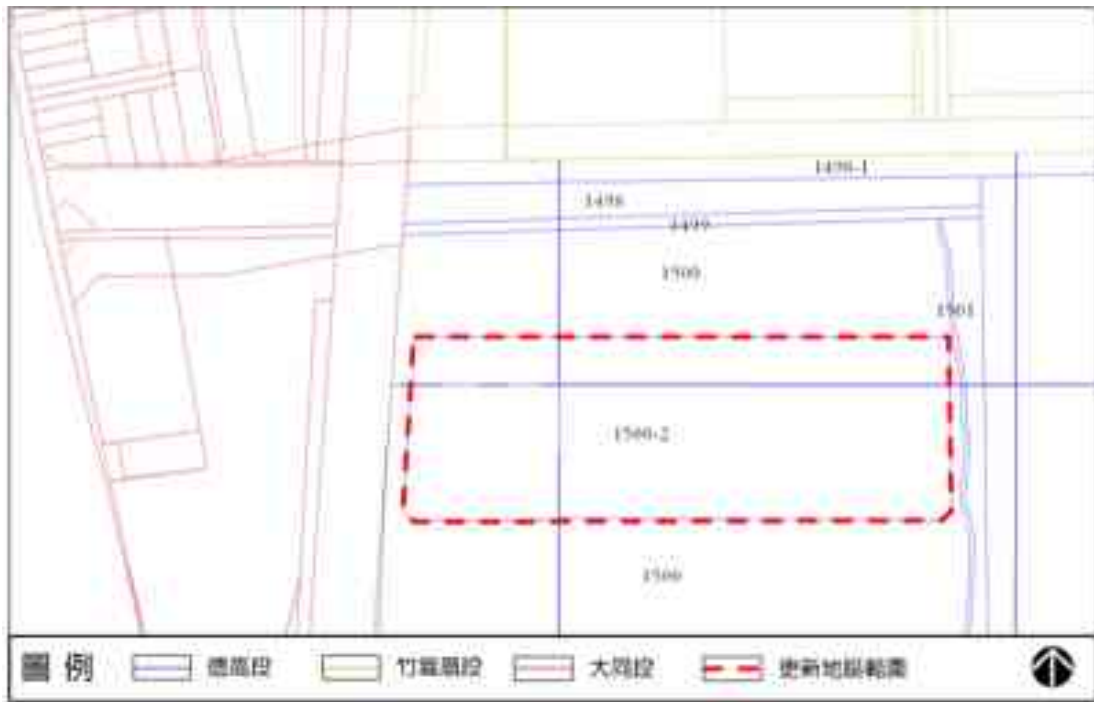
本更新計畫區原為台糖土地，本為農地使用，以種植向日葵、波斯菊等季節性觀賞花植物為主，於花期間吸引不少遊客前往觀賞，依「擬定臺南市東區細部計畫(南台南站副都心地區)案」劃定為第五種住宅區，現正進行區段徵收工程中。



圖五 本更新地區區位與現況示意圖

## 三、土地權屬

本更新計畫區之土地權屬為臺南市政府土地，係由報經行政院由臺南市地政局專案讓售予臺南市政府都市更新發展基金之土地。本土地已完成地籍分割作業，屬於臺南市德高段 1500-2 地號，面積約 1.90 公頃。



圖六 本更新地區地籍線劃分示意圖

#### 四、鄰近開放空間

##### (一) 巴克禮公園

巴克禮公園位於本更新計畫區北側約 1 公里，步行可達距離範圍內，面積約 0.36 公頃，經改造後成為生態公園，地下水源豐沛，係臺南市竹溪源頭，為東區綠核心地帶。

##### (二) 臺南文化中心

位於本更新計畫區北側約 1.1 公里處，與巴克禮公園隔中華東路相對，係大臺南地區藝文、文化，展演的動要場所，人文涵養風氣極高。

##### (三) 臺南都會公園(奇美博物館)

位於更新計畫區南側約 3.5 公里處，結合奇美美術館與生態滯洪池為一「人文藝術博物園區」，佔地 5.5 公頃，鄰近有百年歷史的仁德糖廠(十鼓文化園區)以及保安車站等特色開放空間，屬於區域級的開放空間場域。

##### (四) 台糖研究所(市定古蹟群)

比鄰本更新計畫區東側，其中本館行政大樓以及現在的農藝系(原農藝化學廳舍)與化驗中心(原昆蟲病理製糖廳舍)於民 92 年劃定為市定古蹟，現由臺灣糖業公司管理，全區約計有 4.29 公頃，包含台糖人力資源處訓練中心、

台糖福利部、糖業文化館(博物館)、糖業研究圖書館、蘭花展市場等，於都市計畫地區劃定為「古 26」，產業文化氣息濃厚。

### (五)臺南小巨蛋

其預定地距離本更新計畫區約 100 公尺處，預計於民國 105 年底完工，屆時可為容納 15,000 人的體育場館，將引領台南市大型展覽、體育賽事、演唱會等大型演藝活動之新核心地區。

## 五、交通場站與醫療設施

### (一)原臺南南站

位於臺南站與保安站間，距離本更新區約 100 公尺處，建於二次大戰期間，為了補給附近的空軍基地用品而設立。民國 80 年後閒置，民國 95 年由鐵路局交由東區區公所認養，民國 99 年為活化資產，採 BOT 案發包，未來鐵路地下化後，劃入公園用地內。

### (二)臺南航空站

位於本更新計畫區約 200 公尺處，以提供國內航線以及香港、廈門直航航線為主

### (三)南台南通勤站

預定地位於本更新計畫區約 50 公尺處，俟鐵路地下化後提供台南市東區與南區一便捷通勤場域，可通聯台南市中心與高鐵沙崙站區，帶動地方商業與機能發展。

### (四)臺南市立醫院

位於本更新計畫區 2 公里處，提供地區醫療、衛生服務。

## 六、大型商業設施：

### (一)百貨公司

長榮桂冠酒店與德安百貨(誠品書局)位於本更新計畫區北側約 1 公里處，與文化中心、巴克里公園共同形成假日休閒的場所。

### (二)沿街商業帶

中華東路文化商圈、大林國宅商圈、仁和商圈、崇明崇

德商圈等皆站本更新計畫區約 1~2 公里可及之處，生活機能便利。俟鐵路地下化後，南台南站副都心將形成一處嶄新的商業活絡區。

### (三)大型量販店

約於本更新計畫區 2 公里處有台糖量販店、以及燦坤 3C 旗艦量販店。



圖七 本更新計畫區周邊設施及發展現況說明圖(102年09月調查)

## 七、周邊公共設施開闢現況

本更新計畫區周邊 500 公尺範圍內之公共設施包括加油站用地、文教用地及公園用地各一處，機關用地兩處，總面積為 34.83 公頃，開闢面積為 14.86 公頃，開闢率為 42.66%。其詳細面積、開闢情形以及位置分布如圖七及表二所示：

### (一)加油站用地

包含一處已開闢加油站用地(油 2)，目前為中油公司使用。

## (二)機關用地

包含兩處已開闢機關用地(機 32、機 58)，機 32 為台灣糖業公司使用(台糖研究所)，機 58 位於大同路以西、臺南機場東北側，為衛生署感染症防治中心使用。

## (三)文教用地

包含一處未開闢文教用地(文教 1)，為臺南大學文化校區預定地，將配合區段徵收作業完成後方可開闢，預計將興建可容納 1 萬 5 千名觀眾之小巨蛋，提供多功能開放之展演場所，預定於民國 103 年進行工程規劃。

## (四)公園用地

包含三處未開闢公園用地。公 27 屬現行計畫中屬於暫予保留地區，未來將配合鐵路地下化工程期程，待鐵路地下化細部設計完成後，再行提案審議。

表二 本更新計畫區周邊公共設施開闢情形綜理表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率
設施編號	設施名稱	完全	部份	尚未			
機關用地	機 32	台灣糖業公司	✓		12.24	12.24	100%
	機 58	衛生署感染症防治中心	✓		2.48	2.48	100%
文教用地	文教 1	臺南大學文化校區		✓	14.92	0	0%
加油站用地	油 2	中國石油	✓		0.14	0.14	100%
公園用地	公 27	--		✓	5.05	0	0%
	公 60	--		✓	0.61	0	0%
	公 61	--		✓	1.82	0	0%
總計					37.26	14.86	39.88%



圖八 本更新計畫區周邊公共設施分布示意圖

## 八、交通系統現況概述

### (一)聯外道路：大同路、中華路

台一線大同路為向北通往市中心、往南聯絡高雄，中華路為臺南市外環道路，可連結東區、南區以及安平區。

### (二)主要道路：生產路

本更新計畫區北側接臨之生產路，西起大同路、東連

結崇善路以及自由路，可通往崇德、崇善生活圈，以及進入中山路通往國道。大同路於中華路以北路段因交叉路口多、周邊多商業使用影響，經常有交通阻塞情形，故生產路乃負擔部份經崇德、崇善通往大同路之聯外車流，其兩側土地因使用強度不高，干擾性低，故交通情形尚良好。

### (三)次要道路：國民路

國民路東起於大同路，西端連接南門路、大成路，做為負擔中西區避開健康路通往大同路之聯外車流，兩側土地使用強度低，交通情形良好。

### (四)大眾運輸系統

#### 1.鐵路運輸

本更新計畫區西側為臺鐵縱貫線行經路線，鄰近臺南南站舊址，後續陸續進行鐵路地下化工程並配合南臺南副都心計畫進行區段徵收，將於更新地區北側之車站專用區設立通勤站(南台南站)

#### 2.公車系統

臺南市公車目前由府城客運、高雄客運、興南客運等統一系統化營運，行經本更新區附近之路線如以下所彙整：

- (1)市區公車(府城客運)：包括 5 路公車(大同路及生產路口)與 3 路公車(崇德路與德東街口)
- (2)紅線公車(興南客運)：紅三線(大同路及生產路口)、紅四線(崇德路與生產路口)

### (三)人行動線

本更新計畫區及周邊地區目前為無使用之閒置農地，故缺乏人行動線的規劃。未來將採區段徵收方式整體開發，對整體地區的人行動線進行整體規劃。

### (四)道路服務水準現況

#### 1.現況交通量調查說明

本案依據民國 99 年「臺灣地區公路容量手冊」之市區幹道評估方法，針對本案基地周邊重要道路進行道路容量評析，依晨峰、昏峰等時段之不同進行現況交通輛調查，本案基地周邊道路容量詳見表四；道路服務水準以交通量(V)/路段容量(C)進行分析，服務水準評估等級劃分標準詳見表四。

表三 本更新計畫區周邊重要道路容量表

道路名稱	路段	道路分隔類型	快車道數	慢車道寬度	道路容量
生產路(往東)	大同路-崇德路	快慢車道分隔	1	0.5m	1,200cpu
生產路(往西)	大同路-崇德路	快慢車道分隔	2	0.5m	2,300cpu
大同路	生產路-龍寶路	中央分隔	2	4m	2,800cpu

2.調查結果與服務水準評估

表四為本更新計畫區周邊重要道路之路段交通量服務水準，可知整體而言道路服務水準尚為良好，部份尖峰時間道路服務水準落至 D、E 級包括：生產路(向東方向)在平日晨峰時段、平日昏峰時段分別呈現 E 級、D 級之水準；大同路(向南方向)在平日晨峰時段、大同路(往北方向)在平日昏峰時段分別呈現 D 級、E 級之水準，其餘路段皆可維持在 A 級~B 級之水準，整體而言服務水準在可接受之範圍內。

表四 本更新計畫區周邊重要道路現況服務水準表

路名	路段	方向	道路容量	平日晨峰				平日昏峰			
				調查時間	PCU	V/C	服務水準	調查時間	PCU	V/C	服務水準
生產路	崇德路-大同路	向東	1200	7:35-7:50	1,038	0.865	E	17:20-17:35	910	0.758	D
		向西	2300		952	0.414	B		842	0.366	A
大同路	生產站-龍寶路	向北	2800	8:00-8:15	964	0.344	A	17:40-17:55	2,436	0.870	E
		向南			2,076	0.741	D		1,494	0.534	B





圖九 生產路南側基地周邊道路系統說明圖

## 肆、計畫基本目標與策略

### 一、計畫基本目標

#### (一)達成鐵路地下化沿線公有地再發展縫合廊帶二側機能之效益

本都市更新地區緊鄰鐵路地下化廊帶，都市更新計畫的執行可達成基地土地與鐵路地下化後地面層公園道廊帶開放空間系統的整合，彰顯鐵路地下化建設計畫對周邊土地動機能與價值提昇之效果，亦可發揮公有地作為更新再發展觸媒，帶動環境改善的示範效果。

#### (二)延續南台南站副都心商業活動，規劃優質專案照顧住宅以健全都市機能

本更新地區位於南台南站副都心，配合區段徵收整體開發，將引進運動、商展、產業研發等複合使用機能，形成新興發展核心；藉由更新事業計畫的推動，本專案住宅開發可達成優質住宅環境、健全地區發展機能。

#### (三)整合地區環境特色、創造更新單元市場價值

整合通勤、商業及文教等活動，並與周邊重大設施連結，可達成擴大鐵路地下化建設與更新單元內部基地再發展的整體成長價值。

### 二、更新推動策略：透過更新計畫規範專案住宅開發品質，落實鐵路地下化計畫拆遷戶居住權益之合理照顧

#### (一)都市更新計畫有效規範專案住宅更新事業計畫的開發內涵與品質

本案更新計畫主要為因應臺南市鐵路地下化工程推動後，縫合二側都市機能並提供專案照顧住宅方案辦理之更新事業，期待藉由此專案照顧優惠移居住宅之建設，加速活化公有地並促成更新的公益性目標。

#### (二)整合周邊設施資源與定位，提昇事業計畫與專案住宅的環境價值

因應南台南站副都心區段徵收開發計畫，配合鄰近南台南站建設，臺南大學分校與機場旅運門戶串連，本更新地區將朝國際商務與體健學術整合之定位發展。空間主題定位為「南台南站副都心休閒住商發展區」，為執行臺南市政府對市區鐵路地下化拆遷戶提供專案住宅之照顧原意，事業計畫

內容住宅區部分規劃商住複合式大樓，以土地最大利用效益原則，規劃符合拆遷戶與市場共同需求的單位產品組合。

### **三、整體發展構想：結合文化、體育、商業與住宅複合機能的「休閒住商發展區」**

本更新基地位於未來臺鐵南台南站南側，周邊文教園區預計引入複合式巨蛋及多功能展演場所；而文化中心、德安百貨、巴克禮公園、臺南都會公園等設施，亦位於隔近地區。

更新地區機能定位為「南台南站副都心休閒住商發展區」，發展重點在於整合周邊功能特色的分區節點與活動軸線，朝向發展區域性之體育、休閒、藝文、展演的整體空間，可配合南台南站發展通勤及展演空間，規劃商業及住宅社區。

#### **(一)複合式土地使用機能**

設定為南臺南站副都心之文教、休閒、優質住宅與副都心生活商業機能為主的休閒住商發展區。

#### **(二)副都心商業發展延伸**

配合景觀與開放空間發展高層住商景觀大樓，除提供一般地區日用需求類型之商業，可提供消費層次較高如具休閒、享受、娛樂等訴求之消費類型。

#### **(三)永續綠能低碳環境**

臺南市都市發展目標在於節能與低碳城市的發展與規範，鄰近之臺糖研究所、巴克禮公園、公園道、保護區及農業區等具有高度的生態價值，基地規劃應納入其節能與綠化機能，達到環境記憶以及永續維護之效果。

#### **(三)便捷交通運輸發展**

本更新計畫區緊鄰臺鐵南台南站南側，集散多種活動特性的人潮，除應相應提供適當地人行、自行車等動線的連結，於重大交通建設所提供的服務，未來均應納入整合服務考量，並進行交通衝擊評估。



圖十 南台南站副都心複合住商發展區整體發展構想願景圖

## 伍、實質再發展

### 一、整體都市機能

#### (一)主題產業發展

本更新計畫區周邊未來主要發展重點為「文教用地-學術體健」、「車站專用區-複合式商業中心副都心」、「巴克禮公園-永續、生態、低碳」等三大核心，提供區域優質生活環境；配合專案照顧住宅之興建，先行開發部分住商大樓，引導人口進駐，活絡商業活動。

周邊商業區可提供地區發展之設施、支援關聯服務，如觀光、飲食、住宿、通勤等，創造結合商業、居住、文化、休憩之複合都市機能，進而與鄰近臺南市立文化中心、巴克禮公園、南台南站等重要服務設施相輔相成，共同打造南台南站副都心。

#### (二)體健休閒的多元活動機能

臺鐵南台南站定位為本市新興入口門戶，兼具通勤與轉運功能，服務範圍涵蓋臺南機場、體育園區、市立文化中心、台糖研究所等重要據點。

為因應未來與機場旅運門戶串連、通勤站設立之發展定位，更新單元之開發可適度導入商旅、辦公機能，引進適合之業種業態，如商旅、辦公、娛樂等，以複合式商業軸帶建構新興商圈，支持南台南站副都心定位發展。

#### (三)商住複合與便捷的社區服務

本計畫配合臺南市政府訂定之專案照顧住宅方案，規劃符合鐵路地下化拆遷戶需求之產品，提供商業店鋪與景觀住宅，並兼顧一般市場性，開發高品質住商景觀大樓。

俟南台南站副都心在周邊空間機能發展完善後，將具備便利之交通運輸、大面積公園綠地、優質文化藝術氛圍，擁有發展多元機能住宅之優越條件，可提供豐富產品選擇，滿足移居住民需求。

### 二、土地使用計畫

本都市更新地區屬第五種住宅區，其開發強度為建蔽率 60%、容積率 210%，面積約 1.90 公頃，鄰近之使用分區有車站專區、

古蹟、商業區以及文教區，生活機能便利。

本更新計畫區未來擬開發為住商複合景觀大樓，提供地面複層商業空間，三樓以上為純住宅單元；透過建築退縮設置喬木植生帶，並留設無遮簷人行步道與其他街廓串聯，有利於商業人潮流動與聚集。



圖十一 土地使用分區計畫示意圖

### 三、建築開發方案

#### (一)設計原則

- 1.基地北側即為臺鐵南台南通勤站，與建築配置與天際線應與車站產生呼應，創造視覺動線與豐富車站周邊天際線景觀與其自明性，形塑「通勤、生活、商業」共濟之都市景觀。
- 2.空間規劃設計採通用設計及無障礙設計理念規劃為原則，外部空間及建築內部公共空間除符合內政部頒訂「建築物無障礙設施設計規範」外，全區含各樓層住宅，應考量各類使用者需求，力求設計之最大適用範圍，強化住宅共用空間，以增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。
- 3.導入綠建築理念於建築設計中，採綠建築綜合設計，以生態、節能、減廢、健康等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。
- 4.停車空間以平面停車、設置於地下層為原則，包括汽車、機車、自行車停車空間，提供住戶長期停車使用，並依法規標準設置。

#### (二)建築規劃

- 1.配合專案照顧住宅政策，滿足拆遷戶之不同需求，規劃地面複層商業空間與中高層景觀住宅，並留設大樓中庭空間與提供社區使用之生活服務設施。
- 2.商業空間及住宅單元類型規劃，應考量合適的使用需求與市場通用的規模為宜，採複合方式配置，並視基地特性調整。
- 3.市府規定之專案住宅房型與數量規劃，應取得市政府同意後，納入更新事業計畫辦理開發。

#### (三)土地使用分區管制要點與都市設計規範

依「擬定台南市東區細部計畫(南台南站副都心地區)案」所訂定之相關土地使用分區管制要點與都市設計規範內容進行建築開發設計，以下針對與本案相關之規定進行說明：

- 1.土地使用分區管制要點
  - (1)建築物附設停車空間標準：如表一所列。
  - (2)自計畫道路退縮至少 5 公尺建築，並設置 1.5 公尺之喬木植生帶與 2.5 公尺之無遮簷透水人行步道，其餘部份可彈性調配斷面設計。

(3)最小建築基地：依據第二十一條規定，最小建築基地為 500 m<sup>2</sup>。

## 2.都市設計規範

### (1)審查範圍：

- A. 基地面積在1,500m<sup>2</sup>(含)以上者，或者符合「採綜合設計鼓勵辦法」、「建築法規規定之高層建築物」之一者，應提送都市設計委員會審議。
- B. 基地面積在500m<sup>2</sup>(含)以上及1,500m<sup>2</sup>(不含)以下者，提送都市設計幹事會審議。
- C. 基地面積在500m<sup>2</sup>(不含)以下者，授權建管單位逕行查核。

### (2)建築物照明：

- A. 本地區指定留設開放空間所屬之建築基地之建築物應附設屋頂層夜間照明設計，照明方式以由下而上之投射式燈具為主。
- B. 住宅區照明以設置於地面層為原則，照明以夜間活動使用為目的，但不得設置具雷射及閃爍式之照明器具。

### (3)面向公園、公園道及文教用地之住宅區：

- A. 建築物臨接面鼓勵增設大陽台及陽台，建築整體呈階梯狀逐層退縮。
- B. 三樓以上不得設置廣告物。
- C. 允許設置的商業或辦公用途空間，需與住宅品質相容，鼓勵店面櫥窗設計，並確保住宅環境的特色。



圖十二 本更新計畫區發展定位說明圖





圖十三 專案照顧住宅建築規劃配置模擬圖

#### 四、交通系統計畫

本更新計畫區三面臨路，西側為鐵路地下化後之 30 公尺之公園道，可向北連接 30 公尺生產路以及臺南市中心區域，南側與東側則為 15 公尺計畫道路，可連接生產路後，往東銜接自由路至仁德區。交通系統規劃詳圖十四所示。

##### (一)聯外道路

聯外道路系統為西側之大同路，往南通往高雄地區；往北連接北門路進入臺南市區。

##### (二)市區主要道路

市區主要道路為北側之生產路，往西通往大同路，往東聯絡崇明路、崇德路、崇善路等文化中心生活圈之主要道路。

##### (三)市區次要道路

為南台南站副都心內整體開發(區段徵收)後之計畫道路(EG-44-15M、EG-46-15M 等)，路寬 15 公尺。



圖十四 交通系統規劃示意圖

## 五、都市防災規劃

本更新計畫區之防災系統規劃詳圖十五，其規劃內容如以下各點分別說明：

### (一)避難動線

為區內居民因遭受災害後，緊急避難路線，可區分為二：主要避難動線及替代避難動線。

主要避難動線應遠離危險性設施(如加油站、煤氣行、變電所)，若主要避難動線因災損而無法運用時，可以替代避難動線進行避難。

### (二)救援路線

為救援團隊施行緊急救援措施之救援動線，可區分為二：主要救援道路、替代救援道路。

主要救援動線應遠離危險性設施(如加油站、煤氣行、變電所)並能銜接救難設施(如警察局、消防局、醫院、營區等)以最短時間與距離抵達救援。若主要救援動線因災損而無法運用時，可以替代救援動線進行。

### (三)避難地區

為受災居民之避難場域，分為臨時避難空間、長期避難空間。臨時避難空間以公園、綠地、學校等具有空曠場域之公共設施為主，並須遠離危險性設施(如加油站、煤氣行、變電所)，為短期避難區域。

本更新計畫區以周邊公園用地(公 27、61、18 及公兒 E34)與古 26 為之；長期避難空間若受災損狀況嚴重，需長期安置時所設立之大型公共設施，則以文教 1 為之。

### (四)區域醫療中心

本更新計畫區以臺南市立醫院及感染症防治中心為區域醫療中心。

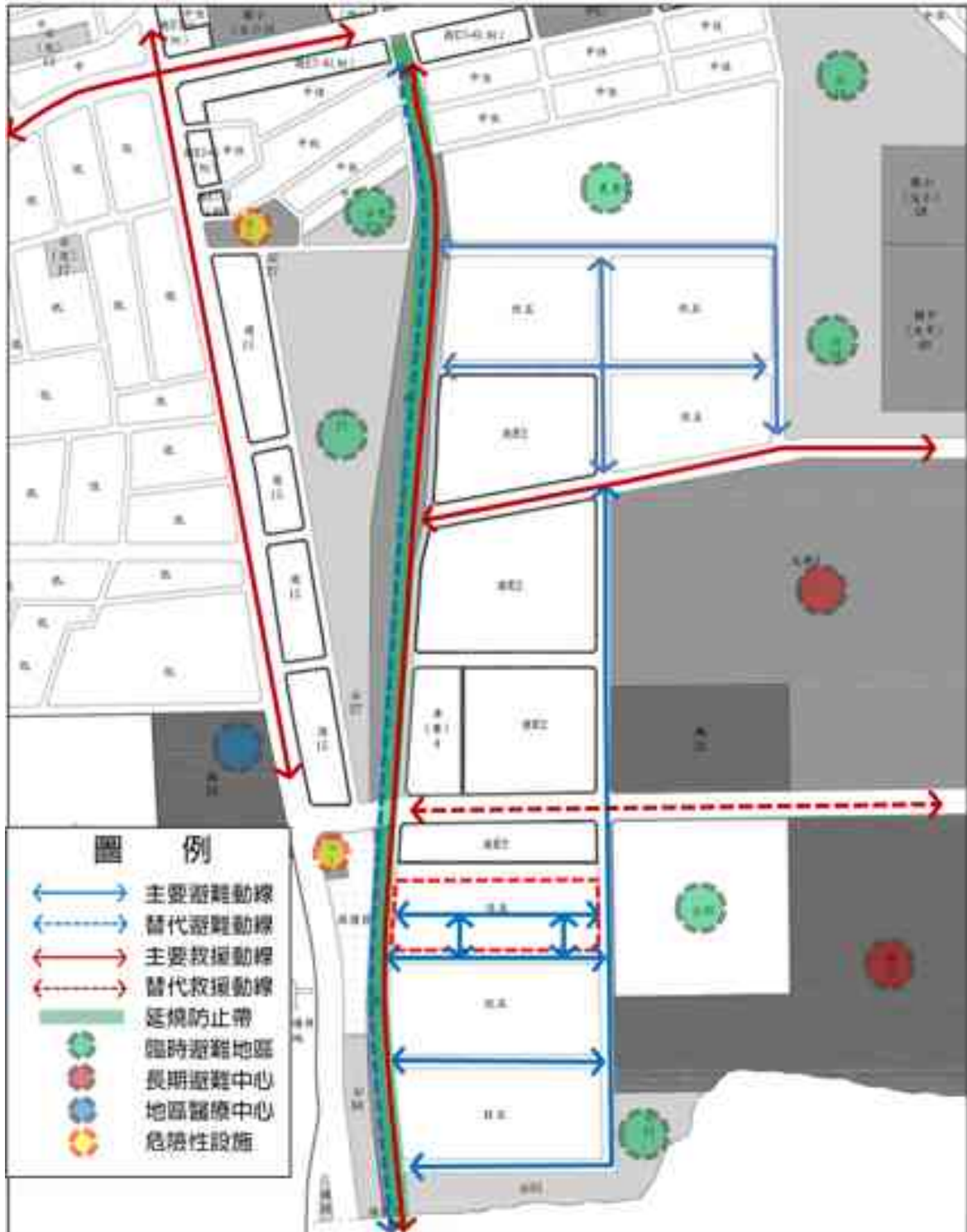
### (五)危險性設施

危險性設施為加油站、煤氣行、變電所、化學工廠等因災害破壞後，而會使其擴大延伸性災害之設施，於救援避難動線與區域劃設時應審慎規劃。

鄰近本案基地者有生產路與大同路交叉口一處加油站及大同路公兒 E34 旁之變電所。

### (六)延燒防止帶

於發生火災時，須以一定寬度之道路(15 公尺以上)或植栽帶(種植抗火樹種為佳)以防止火勢延燒，本案基地係以西側鐵路地下化園道作為延燒防止帶。



圖十五 防災系統規劃示意圖

## 陸、更新單元劃定基準

### 一、更新單元劃定

考量專案照顧住宅數量、合理開發規模、事業計畫財務可行性，以及重大建設之投資規範，劃定都市更新地區範圍為更新單元，其土地使用分區為第五種住宅區，面積約為 1.90 公頃。

### 二、實施方式

依都市更新條例第四條，本更新單元採重建方式辦理都市更新。另依都市更新條例第九條之規定，經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。實施者應按都市更新事業計畫核定內容辦理更新單元建築執照申請、興建與備查。



圖十六 更新單元劃定範圍示意圖

## 柒、其他應表明事項



### 一、都市更新建築容積獎勵之核算基準

本更新地區位於「擬定臺南市東區細部計畫（南台南站副都心地區）案」範圍，其容積獎勵相關規定依土地使用分區管制要點及都市更新條例相關規定辦理。其都市更新容積獎勵上限則依「都市更新建築容積獎勵辦法(103.01.10 修訂)」辦理。

### 二、後續開發涉及之其他相關事項

- (一)本更新計畫區之土地，係經行政院 101 年 3 月 19 日院授內中地字第 1016650510 號函：「關於貴市南台南副都心區段徵收範圍內商 E2 商業區及住五住宅區土地，專案讓售予臺南市政府都市發展局...」之內容核定讓售。
- (二)本更新計畫區內更新單元之開發條件，均應依事業計畫審議當時公告之「擬定臺南市東區細部計畫「南台南站副都心地區)案」之計畫內容辦理審議與核定。
- (三)本更新計畫未表明事項，均依都市更新條例中央及直轄市相關法令規定辦理。

# 附件一 院授內中地字第 1016650510 號函

<b>正本</b>	<b>行政院 函</b>
	機關地址：台北市忠孝東路1段1號 贈 送 人：蔡安峰 電 話：04-22502310 傳 真：04-22585328 電子信箱：cct sai@land.moj.gov.tw
	受文者：台南市政府 發文日期：中華民國101年03月19日 發文字號：院授內中地字第1016650510 號 類別：普通件 密等及解密條件或保密期限：普通 附件：
	主旨：關於貴市南台南站副都心區段徵收範圍內高B2商業區及住五住宅區土地，專案讓售予台南市政府都市發展局乙案，准予辦理。
	說明：據貴府100年10月27日府地徵字第1000696459號及101年1月20日府地徵字第1010052230號函。
	正本：台南市政府 副本：內政部地政司（中）（區段徵收科）
院長 陳 冲	
	
第 1 頁 共 1 頁	
臺南市地政 101.03.19  33587331	

附圖一 院授內中地字第1016650510號函