



## 001. 創意文化園區都市更新案

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

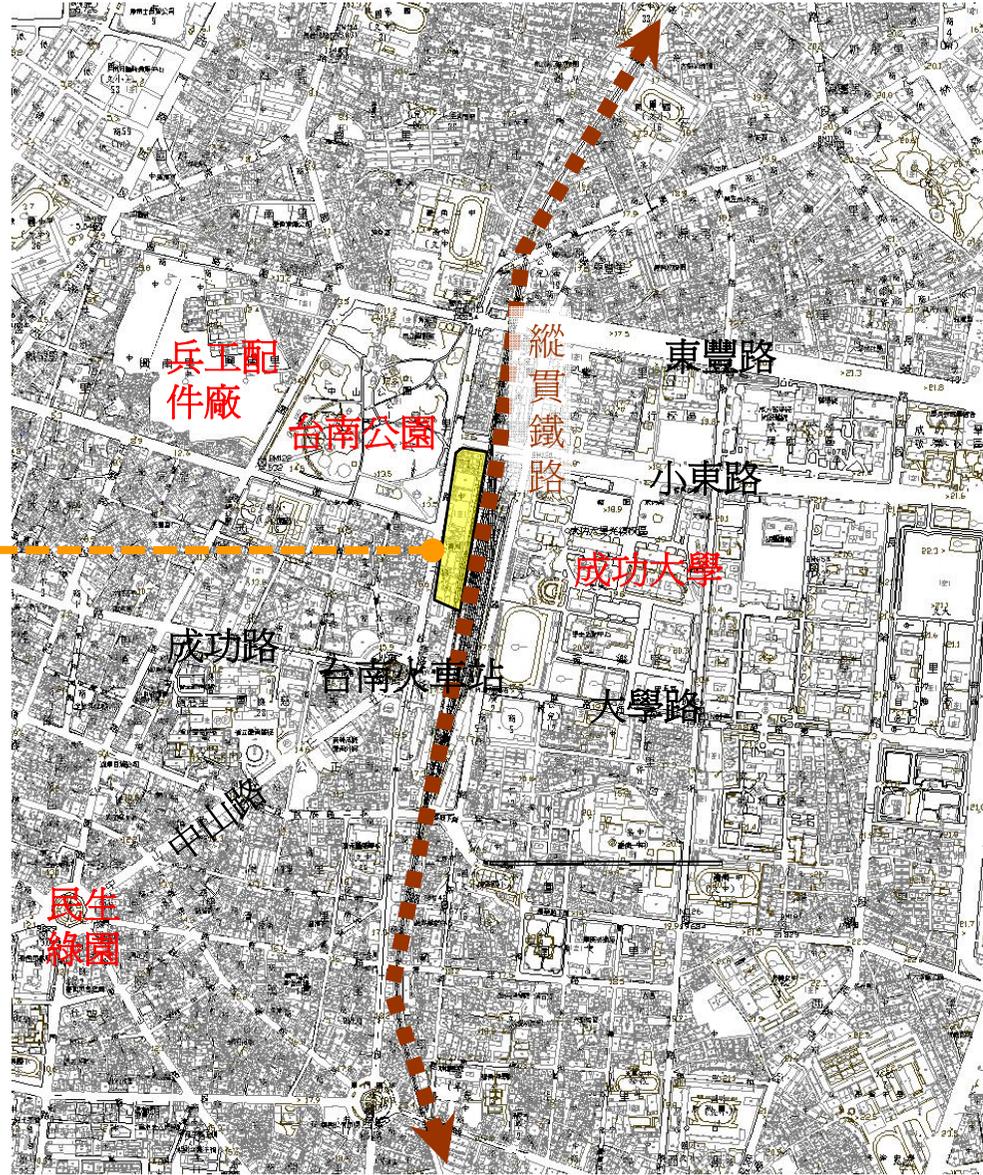
優先更新地區開發策略

經費預估



# 001. 創意文化園區都市更新案

區位

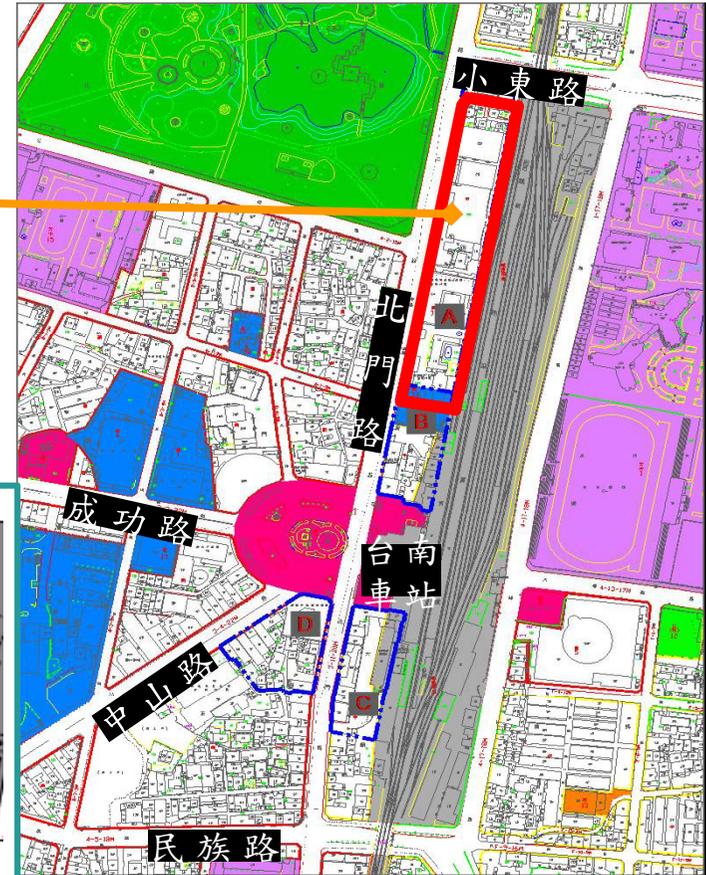




# 001. 創意文化園區都市更新案

## 範圍

鐵道西側、北門路以東、小東路為北界、台灣菸酒公司「菸倉庫」北緣為南界所圍之區域，面積合計2.19公頃



創意文化園區

台南轉運站

舊台汽車站

臺南市舊街區軸線(中山路、中正路)都市更新計畫(95.05)，於站區範圍內逕行劃定三處更新單元：

- 創意文化園區
- 新台南驛轉運站(即台南轉運站)
- 舊台汽車站



## 001. 創意文化園區都市更新案

### 整體發展構想

台南車站特定專用區都市更新推動計畫(96.05)：

- 創意文化園區、台南轉運站、舊台汽車站及經濟部標檢局周邊地區先期規劃評估
- 創意文化園區及台南轉運站採設定地上權方式並保有公有地方式進行更新開發
- 舊台汽車站地區及標檢局地區則建議以都市更新權利變換方式開發
- 站區內都市計畫一併進行調整

臺南市都市縫合計畫(交通運輸期末)(96.09)

- 因應鐵路地下化進行站區及沿線規劃設計，作為站區推動之指導依據
- 以TOD導向為開發原則
- 結合交通轉運、住商混合、辦公商業、會議旅館、
- 創意文化之五大機能。





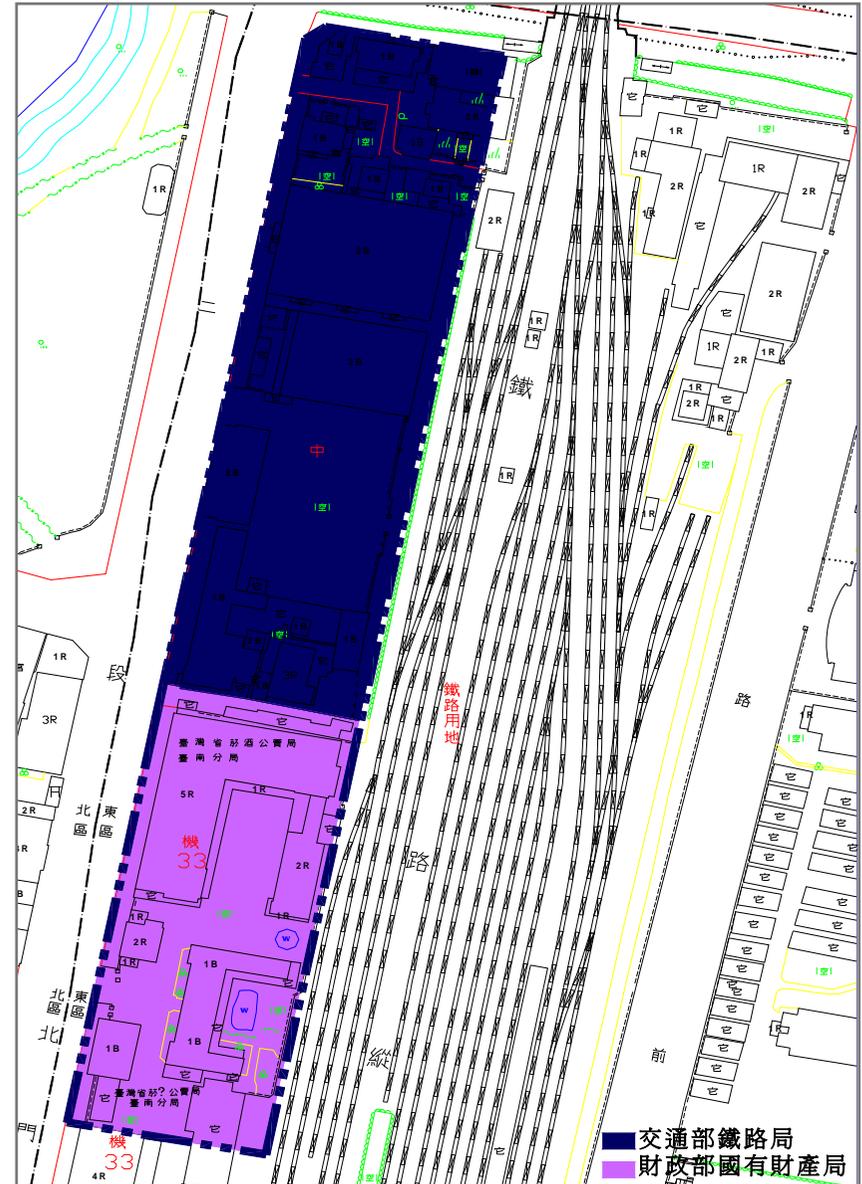
# 001. 創意文化園區都市更新案

優先更新地區  
土地權屬

基地名稱	比例%	管理單位
創意文化園區	100	鐵路局 文建會

- 開發定位：T.O.D. 導向、文化與商業複合開發區
  - 基地位處於站前交通重要樞紐
  - 整體開發機能需能吸納多樣複合式需求
  - 促使站區土地開發與運輸達雙贏
- 計畫開發內容與機能
  - 基地屬文建會推動之區域
  - 機能應滿足政策與創意文化活動
  - 基地須開發商業與支援創意產業的複合機能。
  - 本基地定位以創意文化產業為主體、複合時尚商業之整體開發，以容納多種使用活動。
- 土地使用計畫
  - 配合園區開發機能規劃，將園區劃分為「創專一」與「創專二」分別開發。

	面積	使用項目
創專一	9,830M <sup>2</sup>	1. 旅館 2. 國際會議中心 3. 教學研究 4. 辦公 5. 複合商業活動
創專二	6,108M <sup>2</sup>	1. 教學研究 2. 辦公 3. 複合商業活動





# 001. 創意文化園區都市更新案

優先更新地區  
使用現況



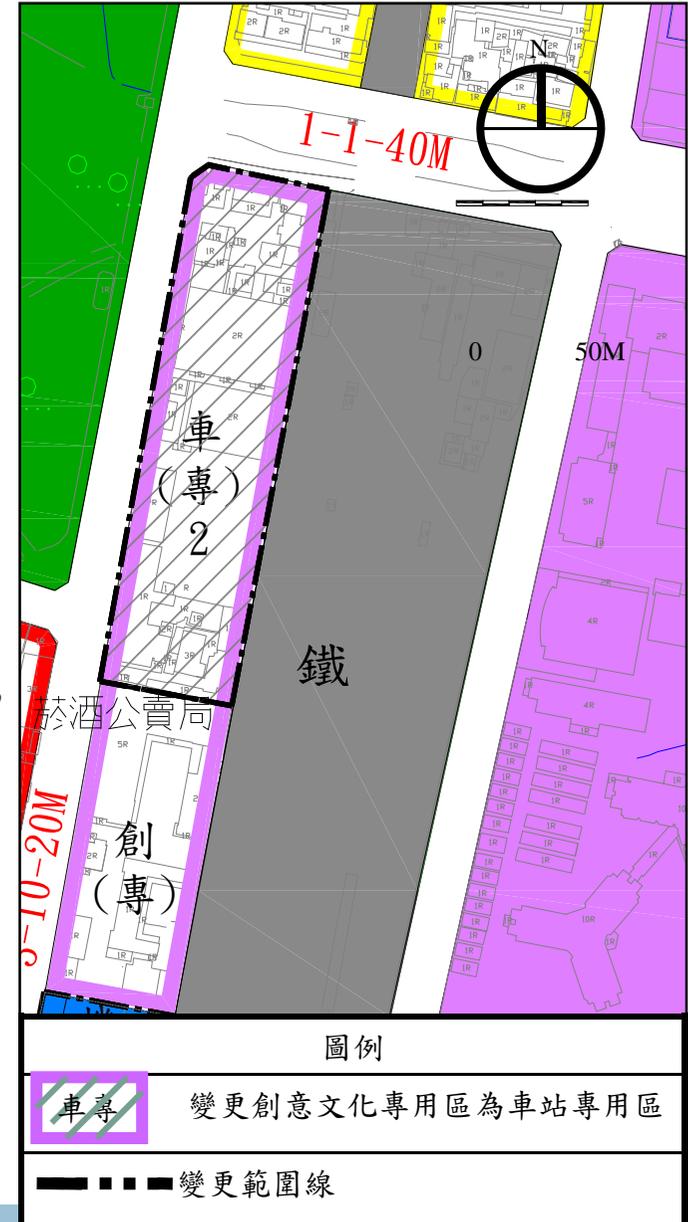


# 001. 創意文化園區都市更新案

## 優先更新地區 開發策略

### 開發策略：

- **開發方式**：公開甄選民間開發投資，北側基地由台鐵局以設定地上權方式，出租予民間開發商；南側基地由文建會自行規劃開發
- **都市計畫策略**：北側基地配合辦理都市計畫變更(已委託辦理中)，再公開甄選實施者
- **土地使用分區調整策略**：主要計畫變更為車站專用區，配合擬定細部計畫，可允許商業開發之車站專用區，並於北門路側拓寬5公尺計畫道路
- **開發財務策略**：放寬開發強度並容許多樣複合的商業經營型態，提高開發的誘因
- **拆遷安置策略**：由都市更新事業之實施者負責



都市計畫分區調整示意圖



# 001. 創意文化園區都市更新案

## 經費預估

單位：億元

計畫名稱	創意文化園區南側基地	創意文化園區北側基地
預估政府投資	1.00	—
預估民間投資	11.82	18.72
投資總額	12.82	18.72

