

Presentation to

都市更新案討論會議

臺南文化創意園區都市更新單元

March 2008

Presentation by:

陳清景 總顧問 / 國際商用不動產投資師, CCIM

華成國際管理顧問有限公司

簡報大綱

- 站區更新
- 創意文化園區更新單元說明
 - 更新歷程說明
 - 開發內容說明
 - 開發方式說明
 - 都計變更說明

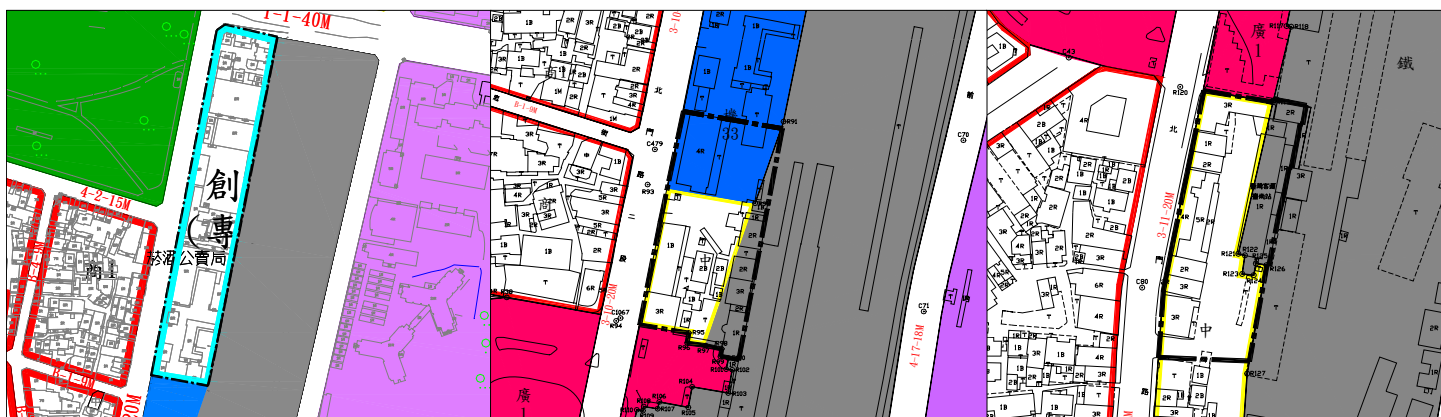




站區更新

站區更新₁

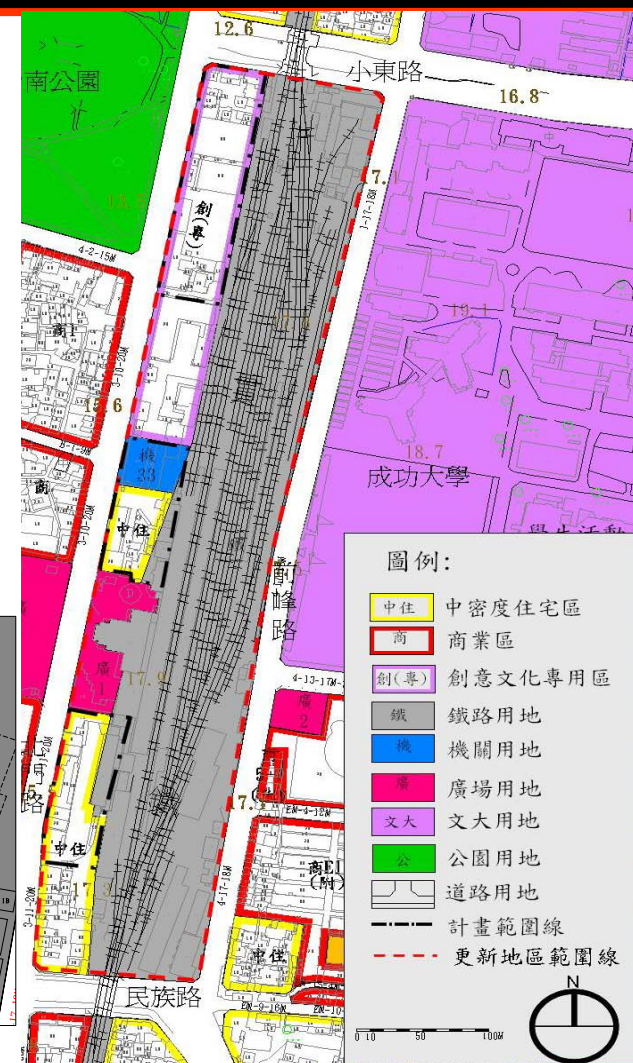
- 變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(95.02)
 - 劃定台南火車站更新地區(以下簡稱站區)
 - 設定開發機能為提供交通轉運、文化與商業等機能
- 臺南市舊街區軸線(中山路、中正路)都市更新計畫(95.05)
 - 於站區範圍內逕行劃定三處更新單元
 - 創意文化園區
 - 新台南驛轉運站(即台南轉運站)
 - 舊台汽車站



創意文化園區

台南轉運站

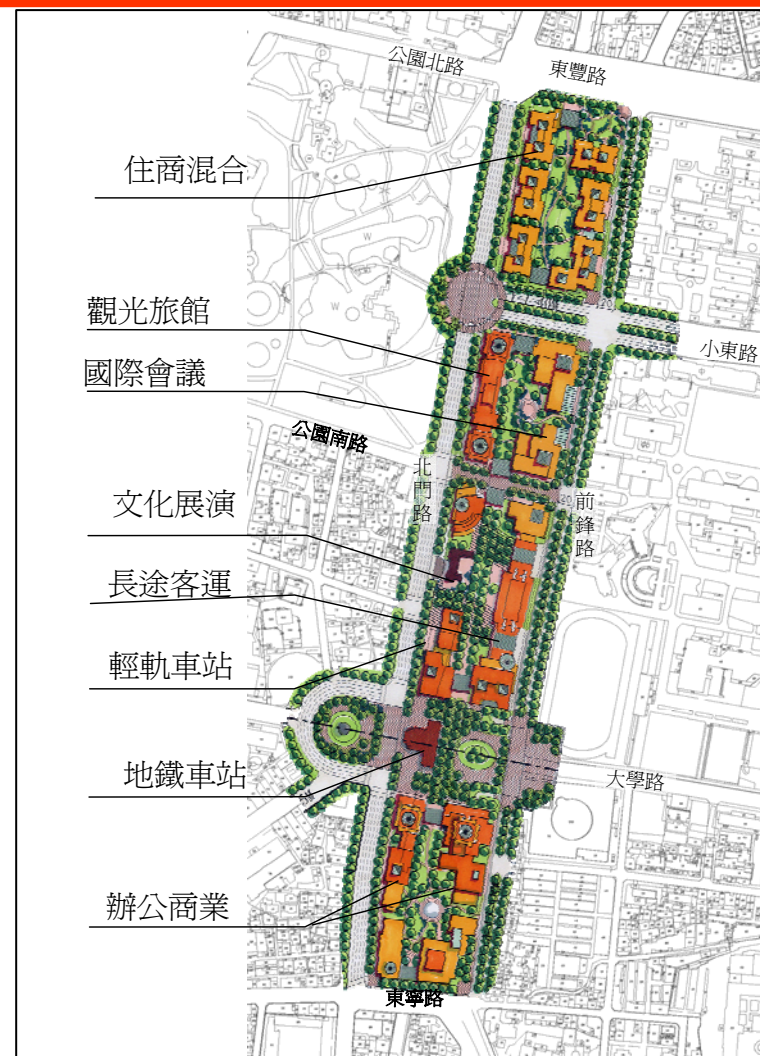
舊台汽車站



台南火車站更新地區範圍圖

站區更新₂

- 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。





創意文化園區更新單元說明

一、更新歷程₁

時間	計畫名稱	內容
93.05	台南創意文化園區	1.文建會擇定「菸酒公賣局生產基地」為創意文化園區 2.以台南北門倉庫規劃為城市觀光資訊節點
94.04	「變更台南市主要計畫(部分機關用地、住宅區為創意文化專用區)案」	1.配合行政院創意文化政策 2.開發主體為文建會
95.02	「變更台南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」	台南車站地區劃入更新地區
96.05	「台南車站特定專用區都市更新推動計畫」案	1.創意文化園區之開發劃定為二處開發基地 2.南側由文建會(創專二)自行開發 3.北側(創專一)基地台鐵局為有償撥用(6.7億) 經協調,文建會尚無預算撥付台鐵局(6.7億),故由台鐵自行開發
96.10	台南市都市縫合計畫(交通運輸期末)	因應鐵路地下化進行站區及沿線規劃設計

二、開發內容₁

- 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 ²	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 ²	1.教學研究 2.辦公 3.複合商業活動

二、開發內容₂



創專一 創專二

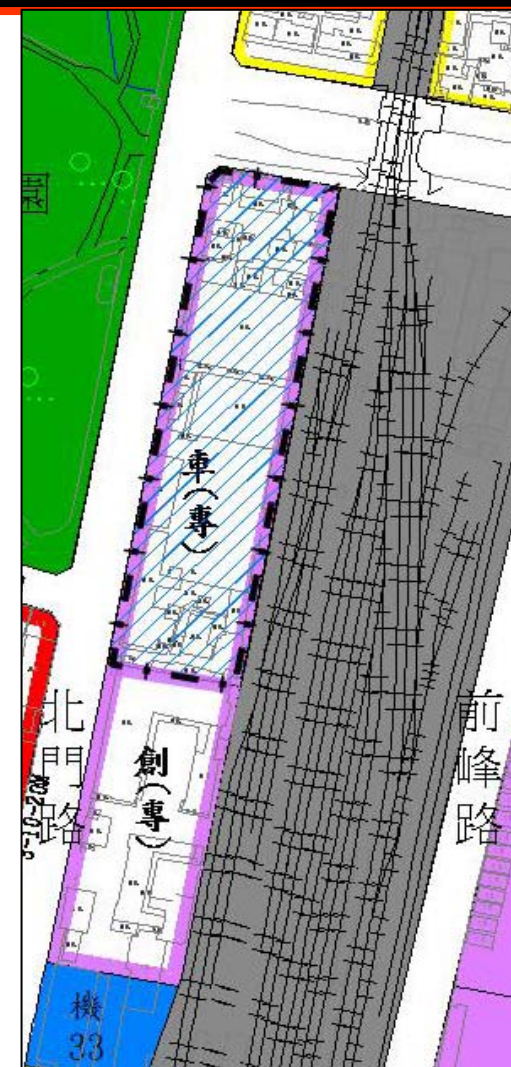


三、開發方式

- 土地處理方式：土地標租
 - 案基地為南市交通重要樞紐
 - 公有地為站區未來發展的籌碼
 - 宜以土地標租方式辦理開發，以維護其公共利益
- 開發與招商方式：設定地上權
 - 公部門應控管公共事業之營運，以確保公共利益
 - 未來開發土地宜設定地上權方式辦理
 - 土地管理機關自行招商或委由台南市政府協助辦理招商開發
- 開發主體：土地管理機關
- 執行內容：都市計畫變更與更新單元調整

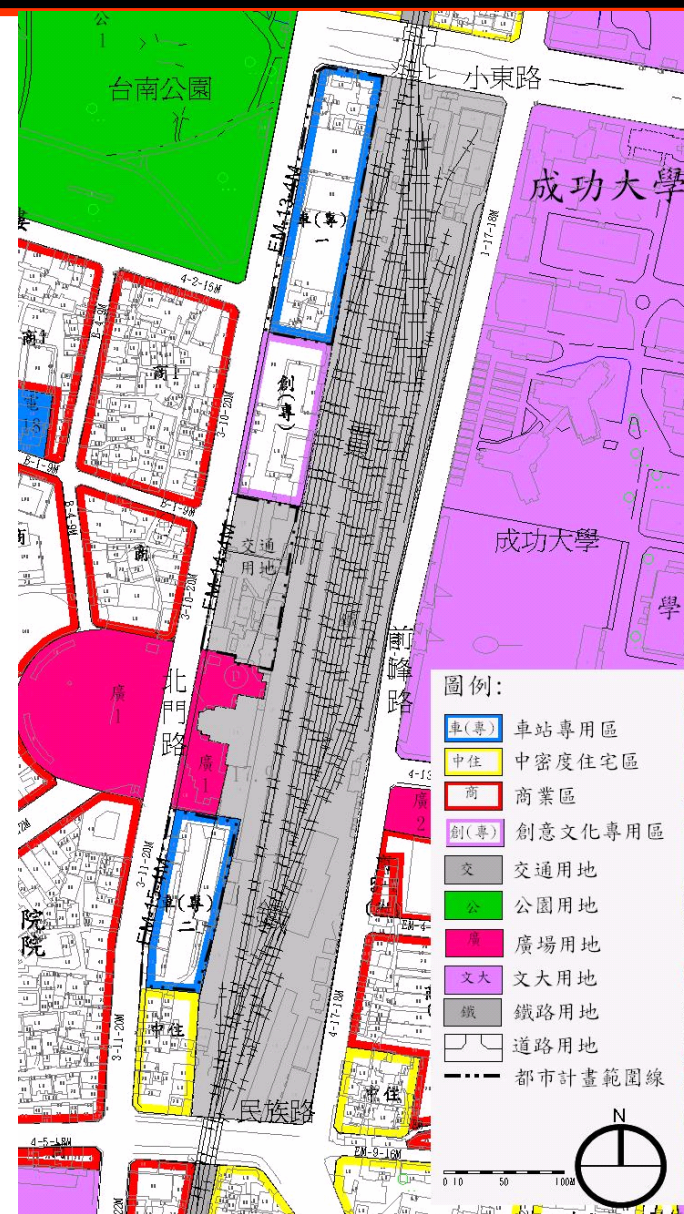
四、都計變更說明₁

- 案名
 - 變更台南市東區 (部分創意文化園專用區為車站專用區)主要計畫案
- 法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款
- 變更範圍
 - 創意文化園區北側屬台鐵管理土地
- 變更面積：0.98公頃
- 變更內容：
 - 變更部分創意文化區為車站專用區
- 變更理由：
 - 台南車站位於台南市核心位置，具有商業、文化、運輸、就業與生活之主要機能
 - 空間機能需求方面，連結創意文化園區藝文商業展示及轉運商場人潮之相關會議旅館，「車專區」較符合未來空間發展定位及多元性機能需求
 - 文建會表示非屬行政院核定之創意文化園區範圍，不屬管轄範圍，惟主要計畫指定文建會為開發主體，將影響後續更新招商開發作業



四、都計變更說明₂

- 案名
 - 擬定台南市東區(部分車(專)2 車站專用區)細部計畫案
- 法令依據：都市計畫法第17條及內政部第612次都市計畫委員會決議文
- 擬定範圍
 - 小東路以南、北門路以東、鐵道以西及台汽客運車道以北，不含創專區及台南車站
- 本案擬定面積：2.19公頃(創專區北側為0.98公頃)
- 擬定內容：舊台汽站擬定為車站專用區1及道路用地
- 擬定理由：
 - 調整站區機能，提供交通轉運、多樣商業辦公休閒等活動空間
 - 站前發展不受鐵路地下化影響，避免影響站前更新開發招商作業
 - 依內政部都委會第612號決議文：
市都委會審定細部計畫再檢具變更主計畫圖報部核定，免再提會討論。

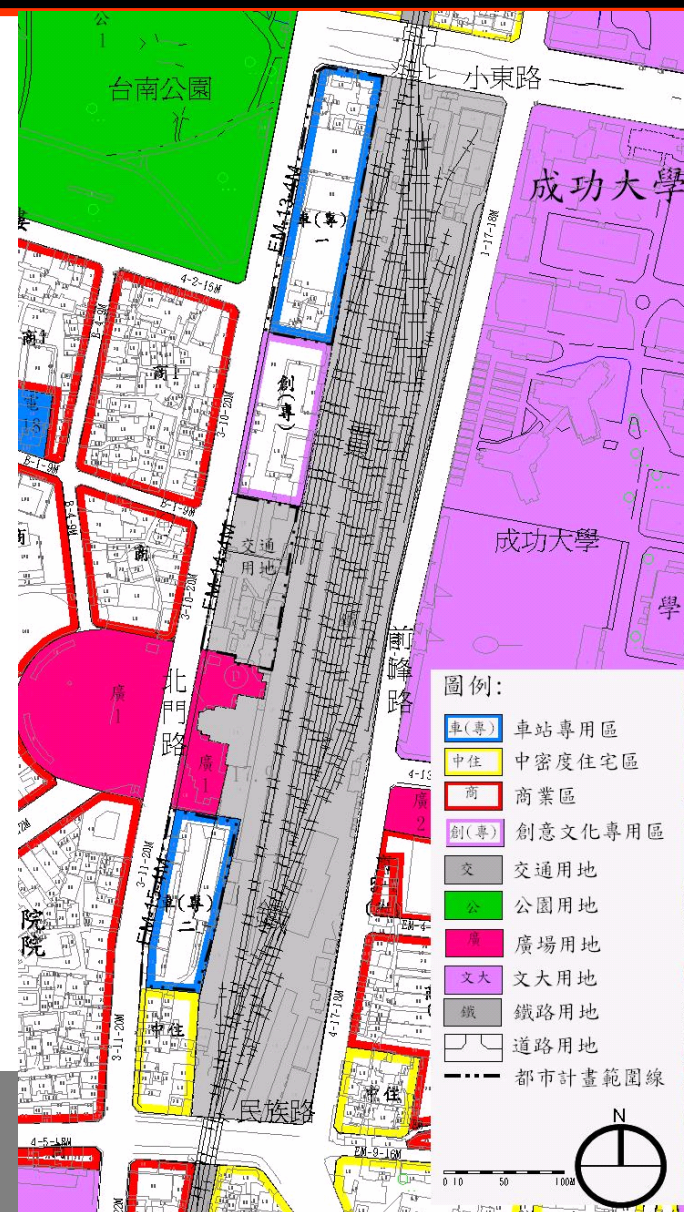


四、都計變更說明₃

■ 實質計畫內容

- 計畫年期：114年
- 土地使用計畫
 - 劃定二處車專區(創專區北側為車專1)
 - 臨北門路拓寬 4 公尺道路用地

使用分區	規劃面積 (平方公尺)	比例 %
車站專用區1	9,040	41
車站專用區2	5,646	26
交通用地	5,459	25
道路用地	1,776	8
總計	21,921	100



四、都計變更說明₄

■ 土地使用分區管制要點

■ 土地使用強度

類別	項目	建蔽率(%)	容積率(%)
車站專用區一		60	400
車站專用區二		60	500
交通用地		50	500

■ 土地使用允許項目

註：「○」表允許使用，「△」表應經本市都委會審查通過後允許使用。

編類	組別	組別定義	車專區一
A-1	集會表演	供集會、表演、社交，且具觀眾席及舞台之場所。	○
A-2	運輸場所	供旅客等候運輸工具之場所。	△
B-1	娛樂場所	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。	○
B-2	商場百貨	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。	○
B-3	餐飲場所	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。	○
B-4	旅館	供不特定人士休息住宿之場所。	○
D-1	健身休閒	供低密度使用人口運動休閒之場所。	○
D-2	文教設施	供參觀、閱覽、會議，且無舞台設備之場所。	○
D-5	補教托育	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。	△
G-1	金融證券	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。	○
G-2	辦公場所	供商談、接洽、處理一般事務之場所。	○
G-3	店舖診所	供一般門診、零售、日常服務之場所。	○

四、都計變更說明₅

- 變更項目
 - 變更台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案
- 法令依據：都市更新條例第8條
- 變更範圍
 - 創意文化園區北側屬台鐵管理土地
- 變更內容
 - 創意文化園區更新單元面積縮小為0.6108公頃，並劃設台鐵倉庫更新單元，其面積為0.983公頃
- 變更理由
 - 配合都市計畫調整，將原創意文化園區更新單元北側部分變更為車站專用區，南側部分仍保留部分為創意文化園區
 - 未來更新開發定位及開發主體均不相同。





簡報結束 敬請指導