

Presentation to

都市更新案討論會議

臺南舊台汽站都市更新單元

March 2008

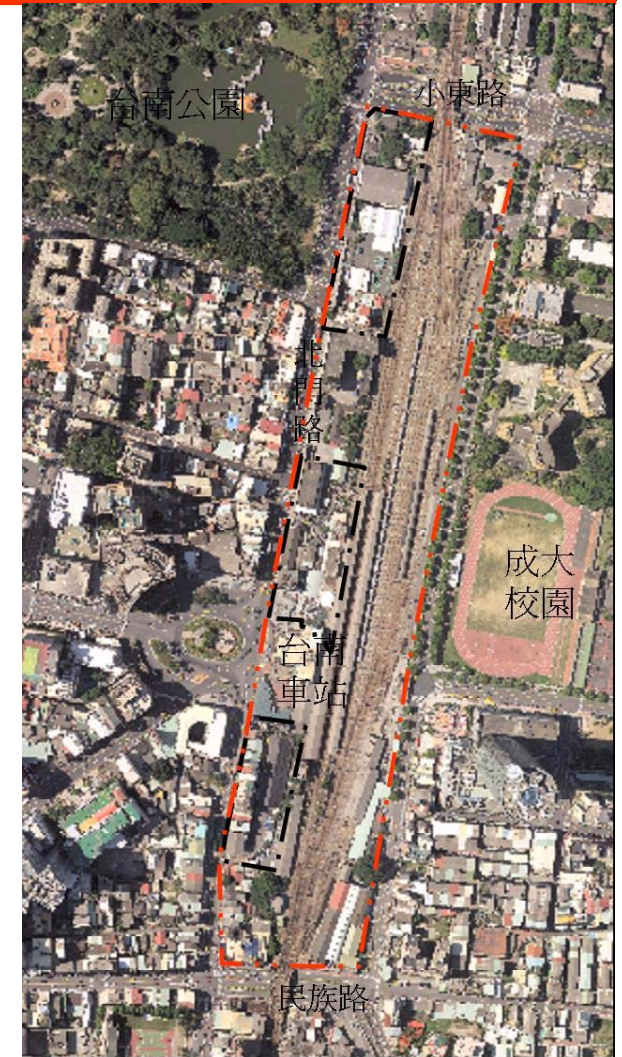
Presentation by:

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
- 舊台汽車站地區更新單元說明
 - 更新歷程說明
 - 計畫範圍位置
 - 開發內容說明
 - 開發方式說明
 - 都計變更說明
 - 招商計畫流程

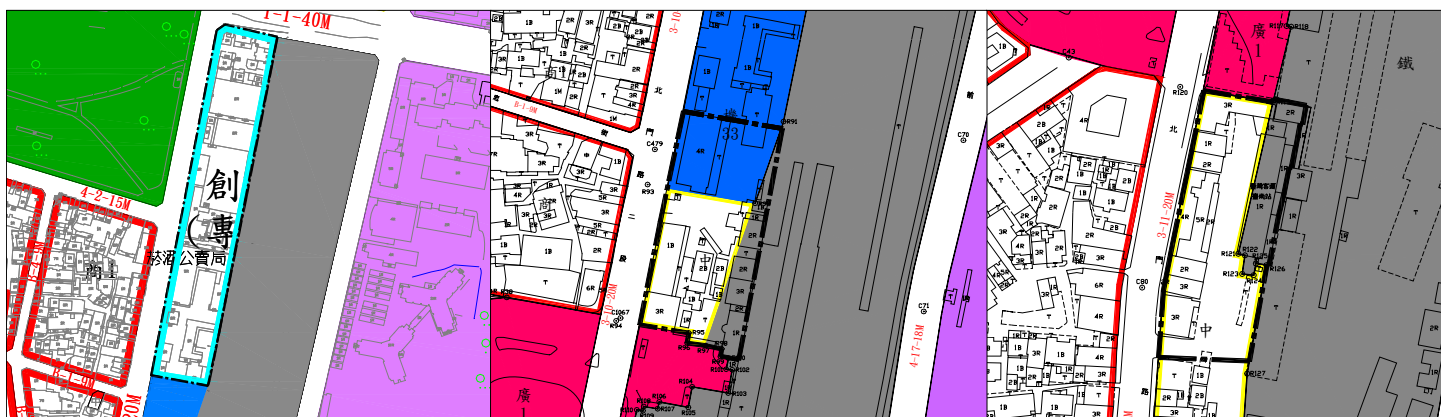




站區更新

站區更新₁

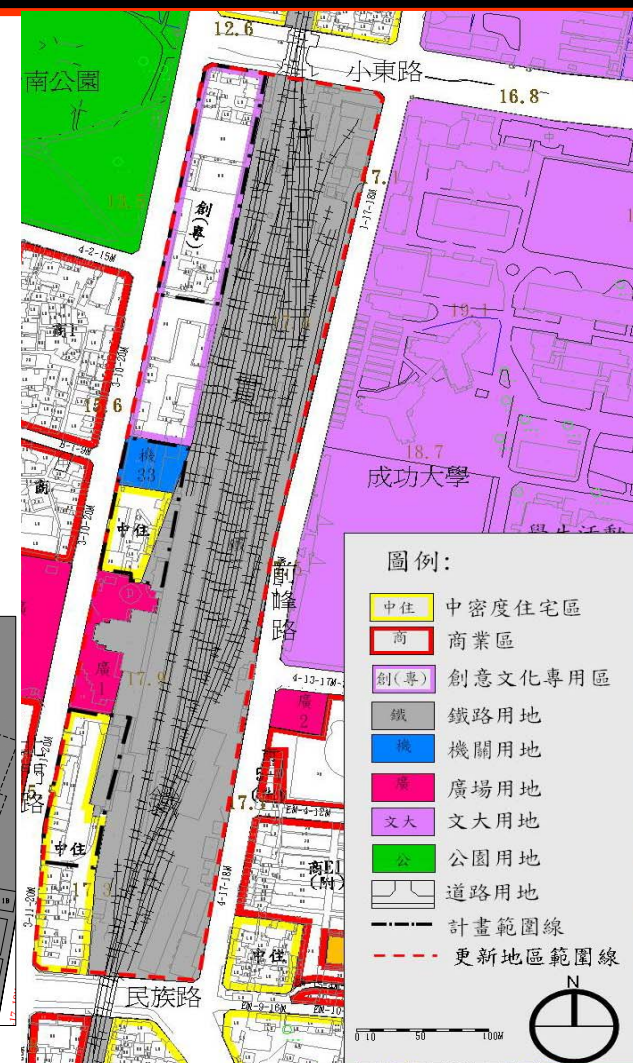
- 變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(95.02)
 - 劃定台南火車站更新地區(以下簡稱站區)
 - 設定開發機能為提供交通轉運、文化與商業等機能
- 臺南市舊街區軸線(中山路、中正路)都市更新計畫(95.05)
 - 於站區範圍內逕行劃定三處更新單元
 - 創意文化園區
 - 新台南驛轉運站(即台南轉運站)
 - 舊台汽車站



創意文化園區

台南轉運站

舊台汽車站

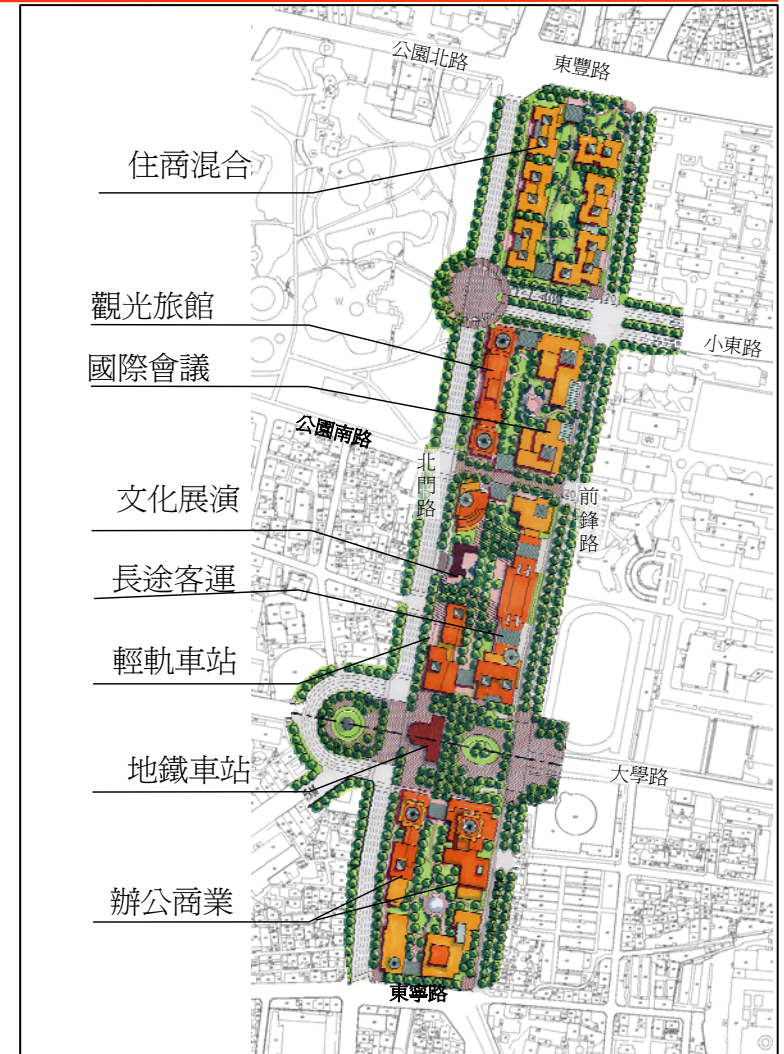


台南火車站更新地區範圍圖

- 圖例:
- 中住 中密度住宅區
 - 商 商業區
 - 創(專) 創意文化專用區
 - 鐵 鐵路用地
 - 機 機關用地
 - 廣 廣場用地
 - 文大 文大用地
 - 公園 公園用地
 - 道路 道路用地
 - 計畫範圍線
 - - - 更新地區範圍線

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。





舊台汽站地區更新單元說明

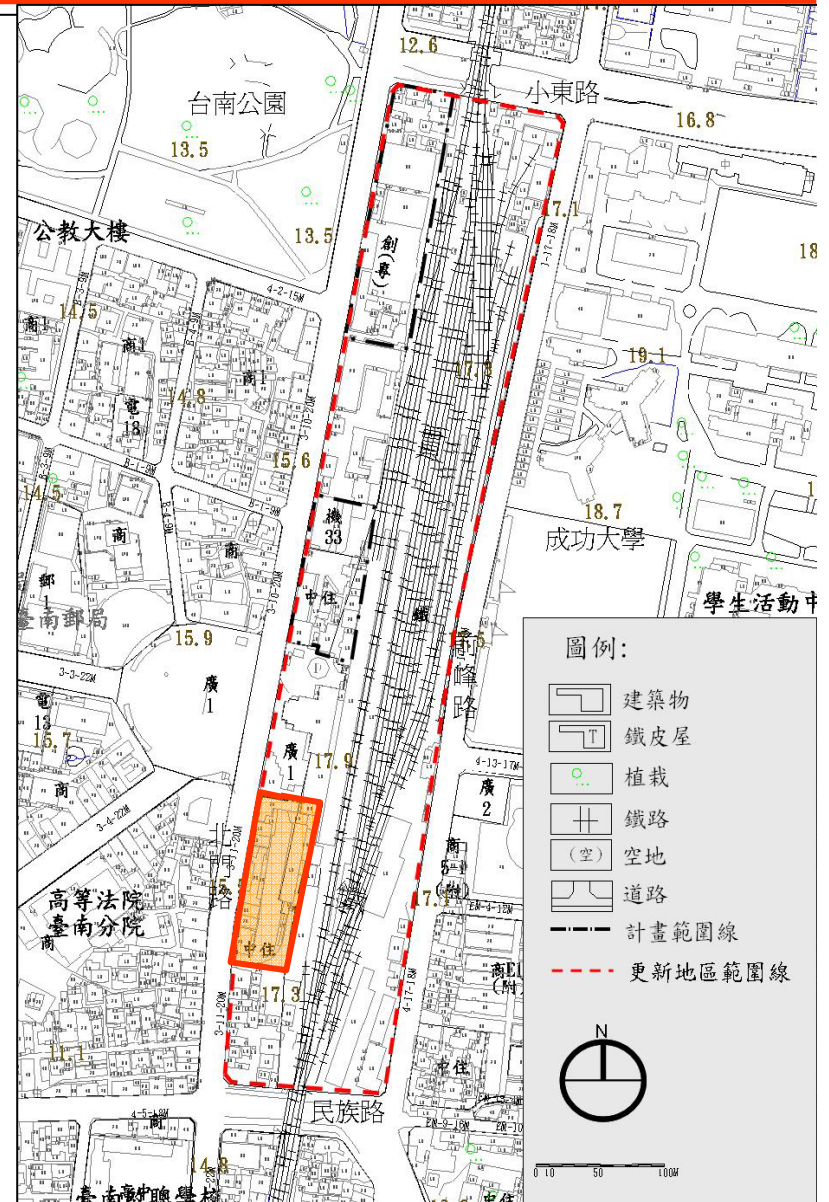
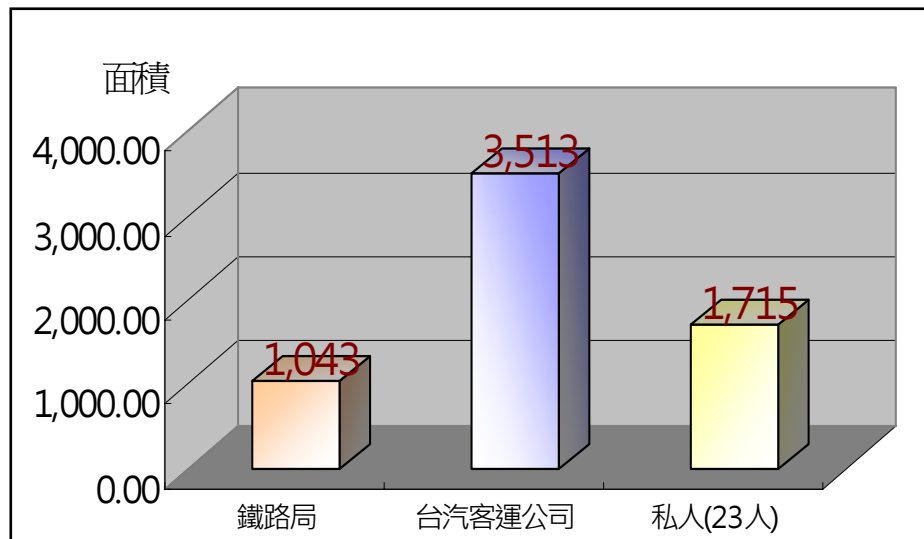
一、更新歷程₁

時間	計畫名稱	內容
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
95.05	台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案	1.應同時進行變更住宅區及鐵路用地為商業區用地 2.公有土地強制參與都更 3.列入都設重點管制區
96.05	「台南車站特定專用區都市更新推動計畫」案	創意文化園區、轉運站、舊台汽車站及標檢區四處更新先期規劃
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、計畫範圍與位置



舊台汽車站地區6,176M²



三、開發內容₁

- 開發定位：T.O.D.導向的商業不動產開發
 - 基地位處於站前交通重要樞紐
 - 需吸納多樣商業複合式需求
 - 促使站區土地開發與運輸達雙贏

- 計畫開發內容與機能
 - 產品應為商業不動產
 - 應提供複合式商業機能

使用類別	市場定位	空間需求
複合商場	<ul style="list-style-type: none"> ■以大型百貨商場為主 ■市場範圍為都會區消費者及以大眾運輸服務之消費者需求為主 	<ul style="list-style-type: none"> ■採用百貨商場形式 ■商場配置以分布在低樓層為主B1~中低樓層為主
餐飲空間	<ul style="list-style-type: none"> ■以鄰近商務活動、學校、文化設施或觀光旅館之需求 	<ul style="list-style-type: none"> ■以中高樓層景觀區位為主
旅館	<ul style="list-style-type: none"> ■提供觀光旅館為主 	<ul style="list-style-type: none"> ■以中高樓層區位為主
專賣店舖	<ul style="list-style-type: none"> ■鄰近商務活動、學校、文化設施或觀光旅館之需求 	<ul style="list-style-type: none"> ■地面層以非沿街面地帶為原則，並應與大型商場整合規劃
地下停車場	<ul style="list-style-type: none"> ■地下停車空間三層，兩層內部需求，一層外部使用 ■服務商場以及轉運需求使用 	<ul style="list-style-type: none"> •B2以下樓層 •部分空間需提供鐵路地下化設施使用

四、開發方式

- 實施方式：權利變換
 - 區位優越
 - 商用不動產開發為主
 - 以權利變換方式較為可行
- 開發方式：市府委託都市更新專責機構
 - 基地位處於站前交通重要樞紐
 - 為創造更大之公共利益
 - 應由市府主導推動更新
- 實施主體：民間實施者
- 執行內容：都市計畫變更與公開評選實施者



五、都計變更說明₁

■ 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

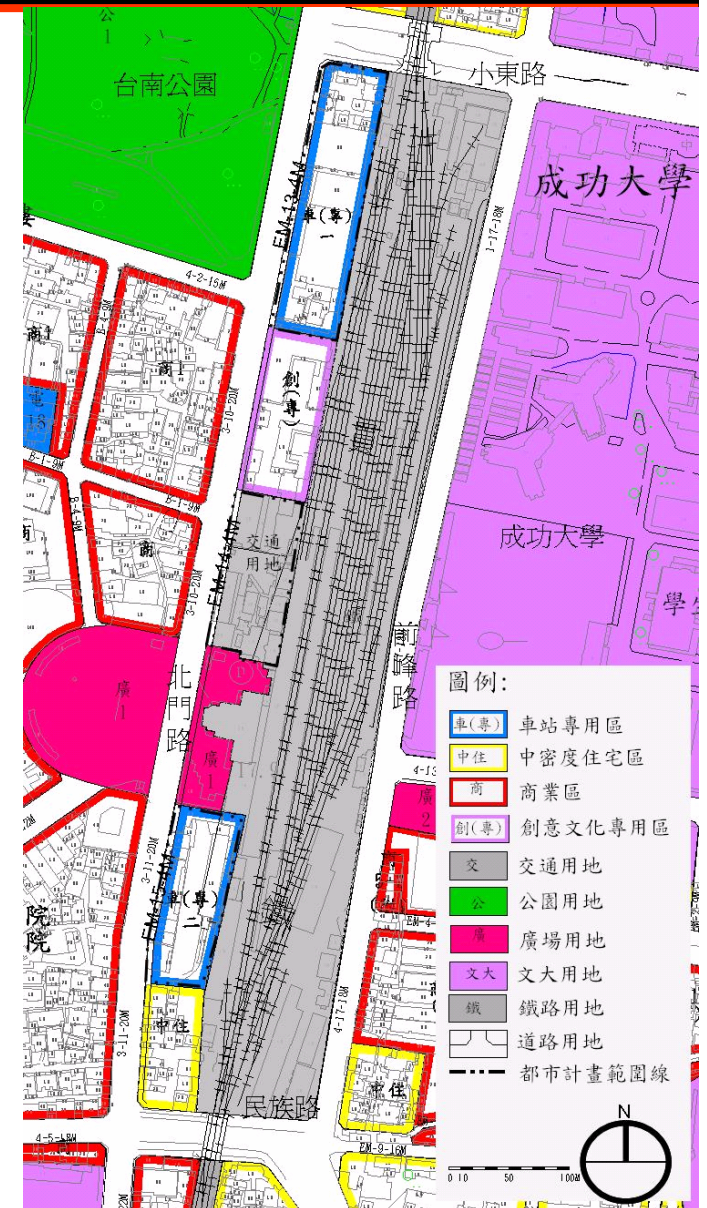
- 小東路以南、北門路以東、鐵道以西及台汽客運車道以北，不含創專區及台南車站

■ 本案擬定面積：2.19公頃(舊台汽站為0.6176公頃)

■ 擬定內容：舊台汽站擬定為車站專用區2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。

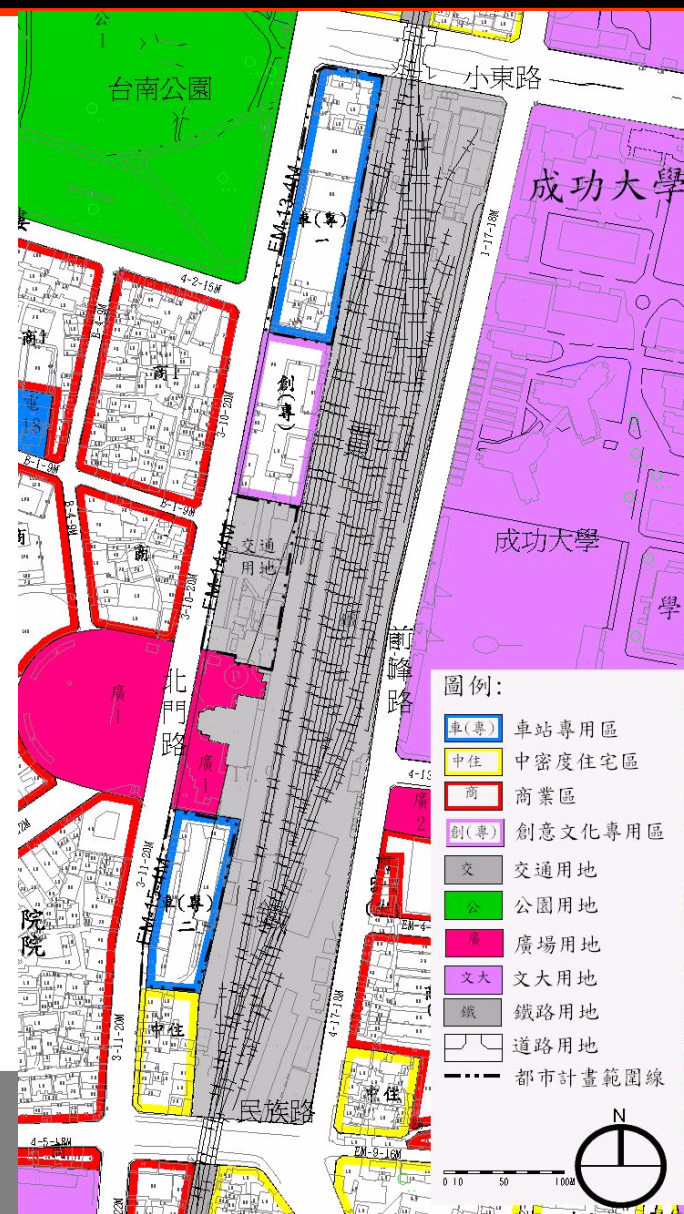


五、都計變更說明₂

■ 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(舊台汽站為車專2)
 - 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



五、都計變更說明₃

■ 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

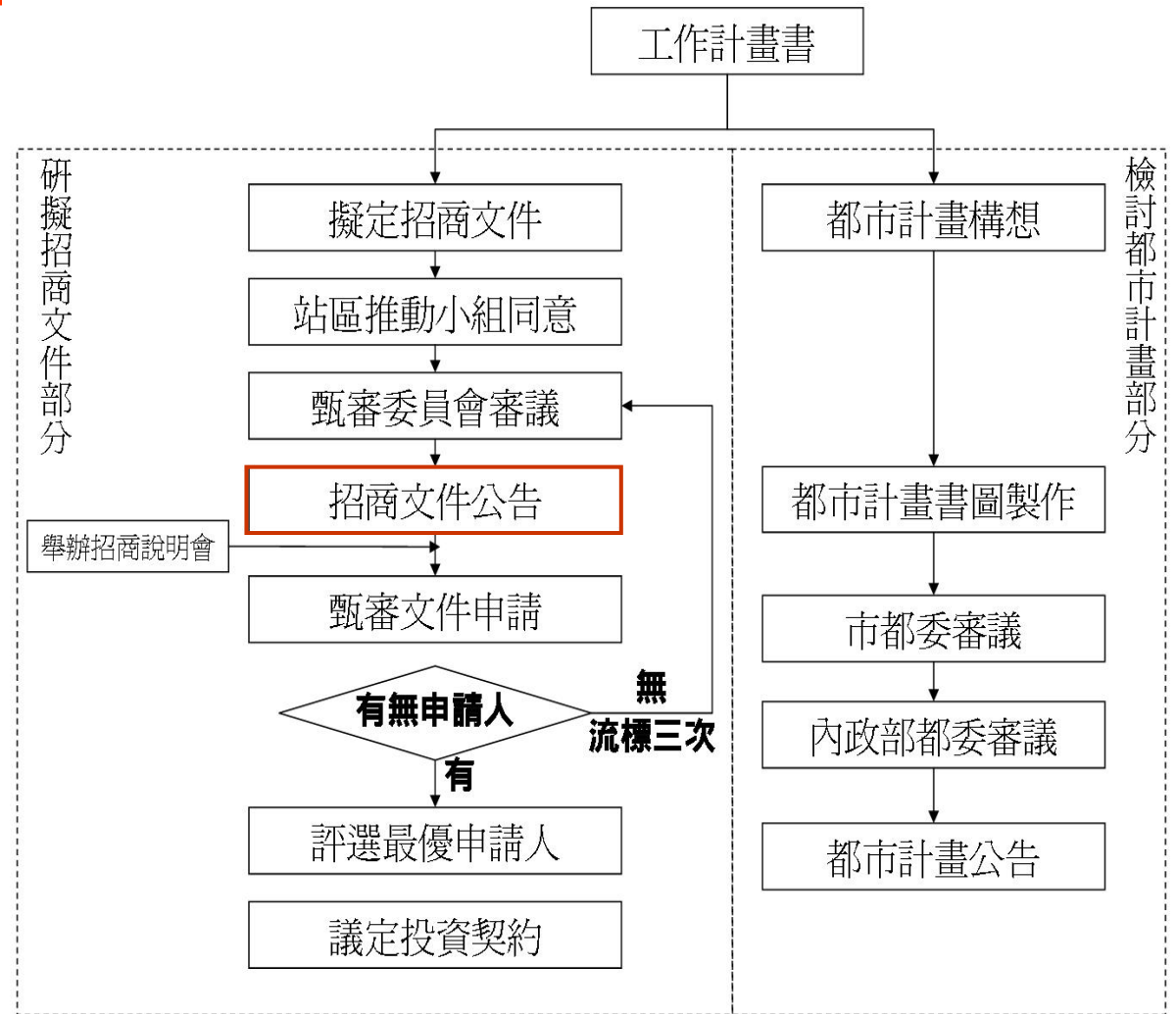
註：「○」表允許使用，「△」表應經本市都委會審查通過後允許使用。

編類	組別	組別定義	車專區二
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。	○

六、招商計畫流程

■ 舊台汽站地區

- 96年7月進入招商文件程序
- 96年8月進入細部計畫構想
- 96年1月召開評選委員審查個案招商文件
- 96年3月召開都更審委員研議招商文件
- 預計97年4月進行招商





簡報結束 敬請指導