

# 台南車站特定專用區都市更新推動計畫

「行政院加速推動都市更新方案」  
工作小組第四次會議提案



委託單位：台南市政府都市發展局

規劃單位：財團法人成大研究發展基金會

日期：中華民國九十五年十一月二十七日

# 簡報大綱

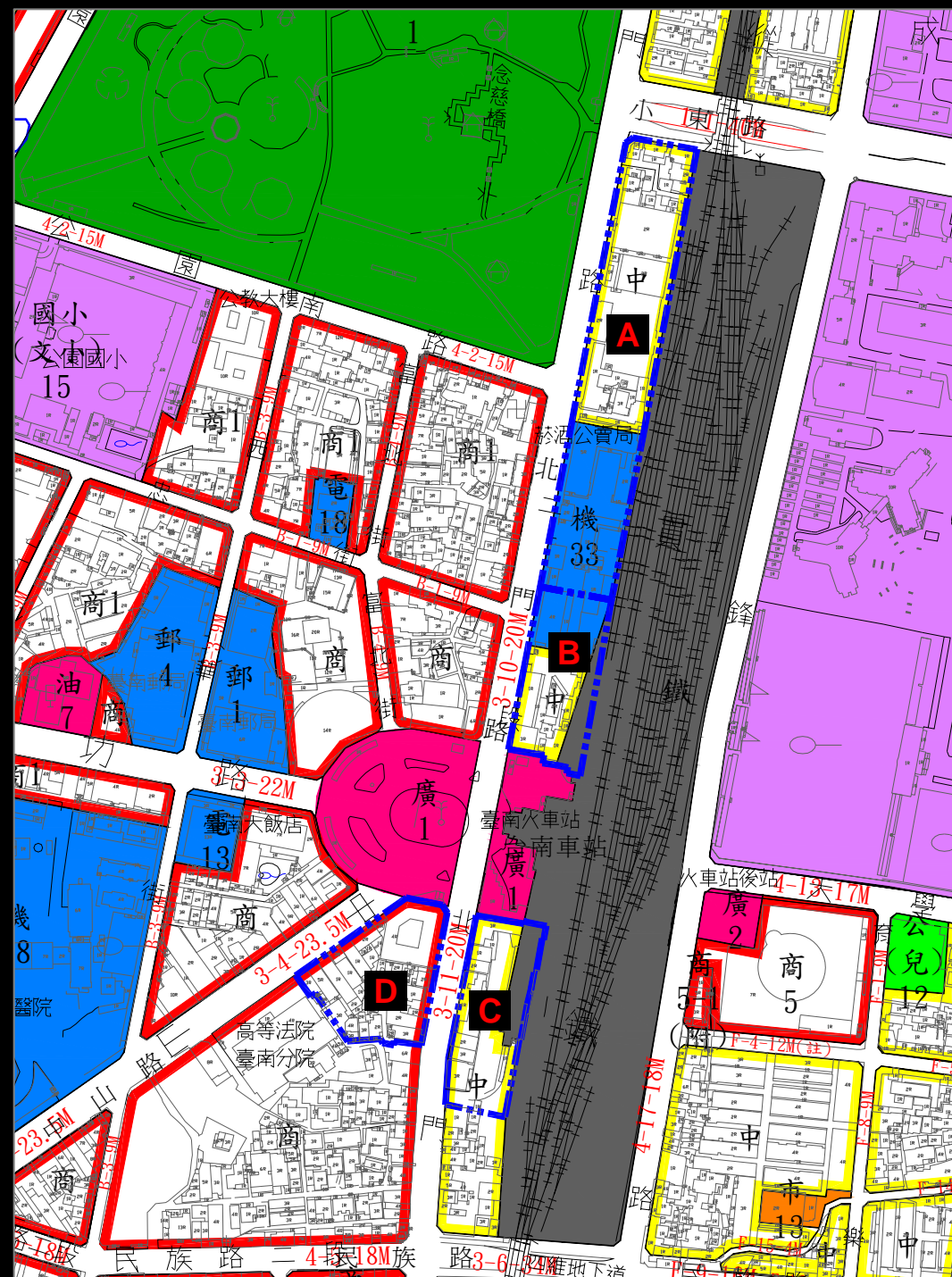
- 計畫推動情形
- 基地與站區整體發展之整合
- 基地更新先期規劃
- 建請裁示事項

# 計畫推動情形

# 基地位置與範圍

- 四處基地位於台南車站之站前地區

編號	基地名稱	面積(公頃)
A	創意文化園區	1.59
B	台南轉運站	0.59
C	舊台汽車站	0.63
D	經濟部標檢局	0.66



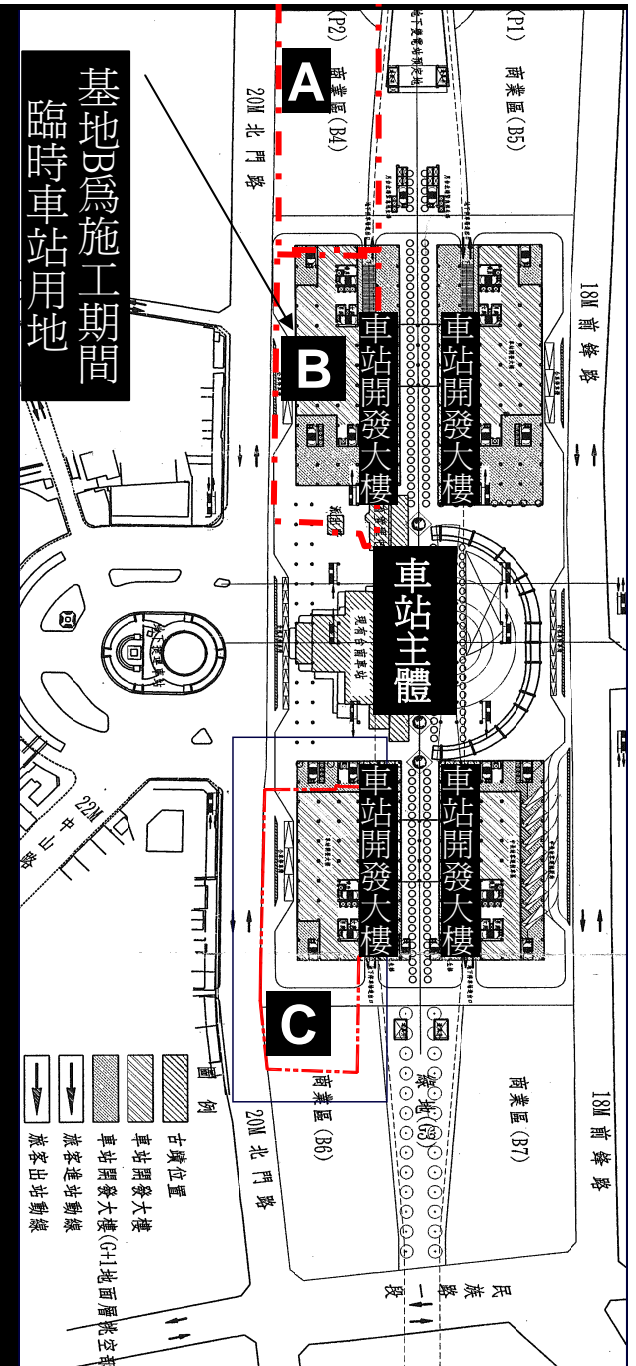
# 都市更新推動情形

- 已完成更新地區與都市更新單元之劃定
  - 市府於95年4月公布「擬定台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」，並劃定「臺南轉運站」、「臺南市舊台汽車站地區」、「臺南市經濟部標檢局地區」、「臺南市創意文化園區」地區為優先都市更新單元
- 已充分進行公私部門之意願協商，掌握更新意願
  - 已分別召開3場居民說明會、3場營建署協調會、2場各公部門間座談會與協調會
- 市府預定於11月底提案市務會議議決「臺南車站特定專用區都市更新推動小組」設置作業要點(草案)，作為跨部門協商機制，主動整合推動
- 本案將於95年12月完成擬定招商作業文件(草案)，後續將持續籌措經費進行招商作業，真正實現站區更新
- 本案預定於96年初開始辦理招商作業、97年中簽訂都市更新事業實施投資契約（與最優投資人）並動工興建，於98年底逐案完成更新事業

# 基地與站區整體發展之整合

# 台南市區鐵路地下化工程

- 目前規劃內容報部核定中，核定後將辦理細部設計作業
- 台南市區鐵路地下化工程之關聯內容
  - 車站主體
    - 供台鐵營運管理，由台鐵經營管理，列入台南市區鐵路地下化工程內興建，由政府編列預算支付
  - 車站開發大樓
    - 與台鐵營運無直接關係，可供民間投資開發
  - 車站與車站開發大樓間之介面整合
    - 車站開發大樓可先開發，惟須預留車站所需之結構載重及管道空間（如機房等必要設備）
  - 施工期間，基地B必須提供臨時車站空間
- 經與鐵改局協商，初步共識依以下方向整合
  - 基地A之更新開發不受地下化工程之影響
  - 基地B、C之開發，須預留工程整合之介面
  - 基地B之開發必須提供臨時車站所需之營運空間



鐵路地下化工程關聯圖7

# 站區整體發展計畫

## ■ 鐵路地下化後站區之整體發展方向

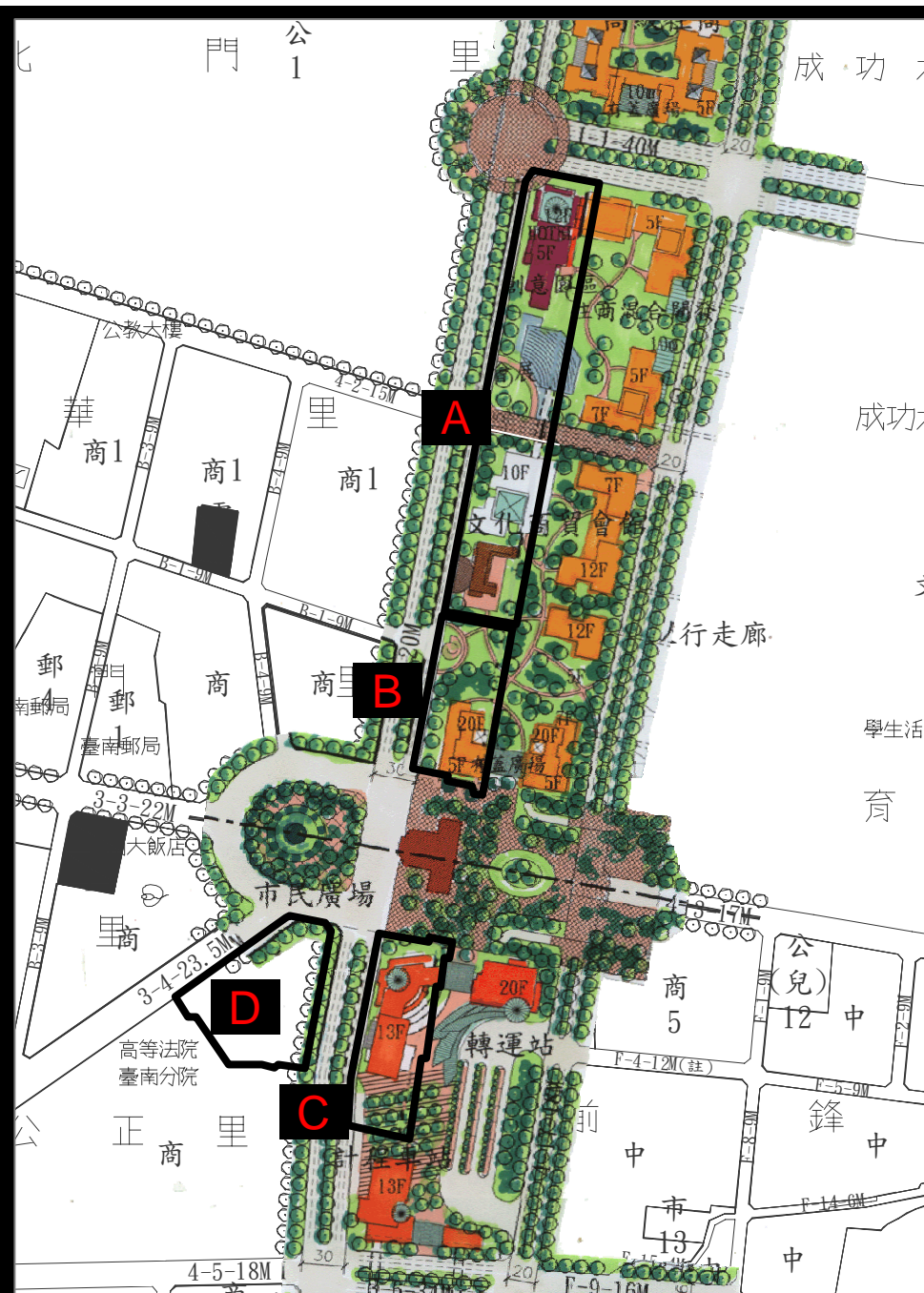
### ■ 建立城市轉運中心

- 鐵路地下車站、輕軌與巴士轉運站、計程車轉運、地下停車場等

### ■ 創造中心商業機能

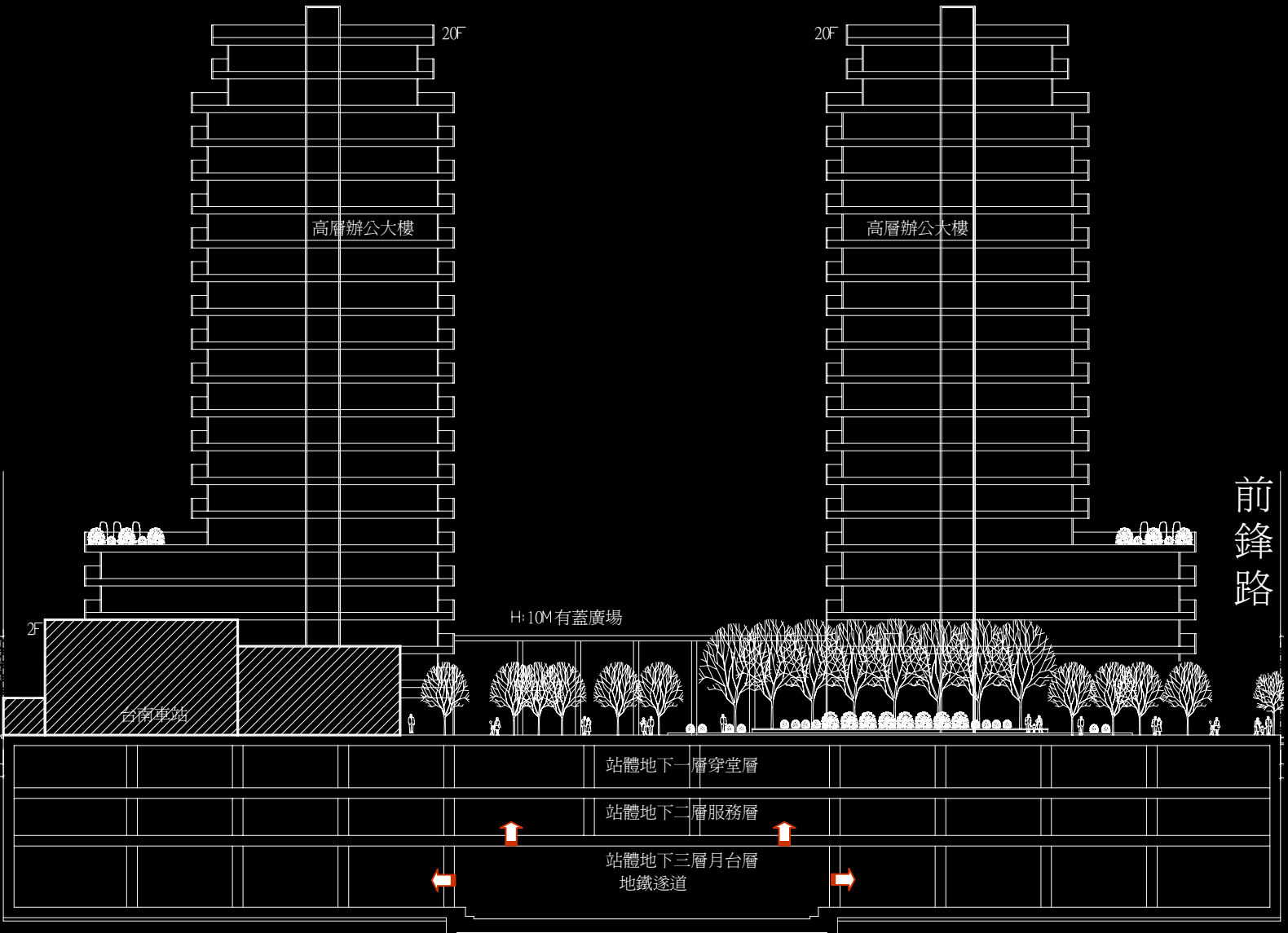
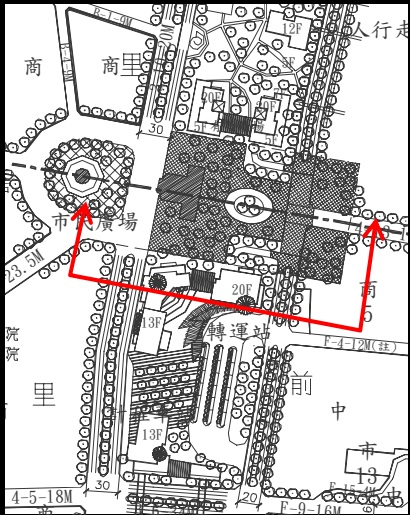
- 國際會議中心、創意會展中心、文化展演場館、大型商場、企業辦公室、休閒與商務餐飲、觀光飯店與旅館、商務住宅等

## ■ 各更新基地之更新開發，須符合上述站區機能



鐵路地下化後站區整體開發構想



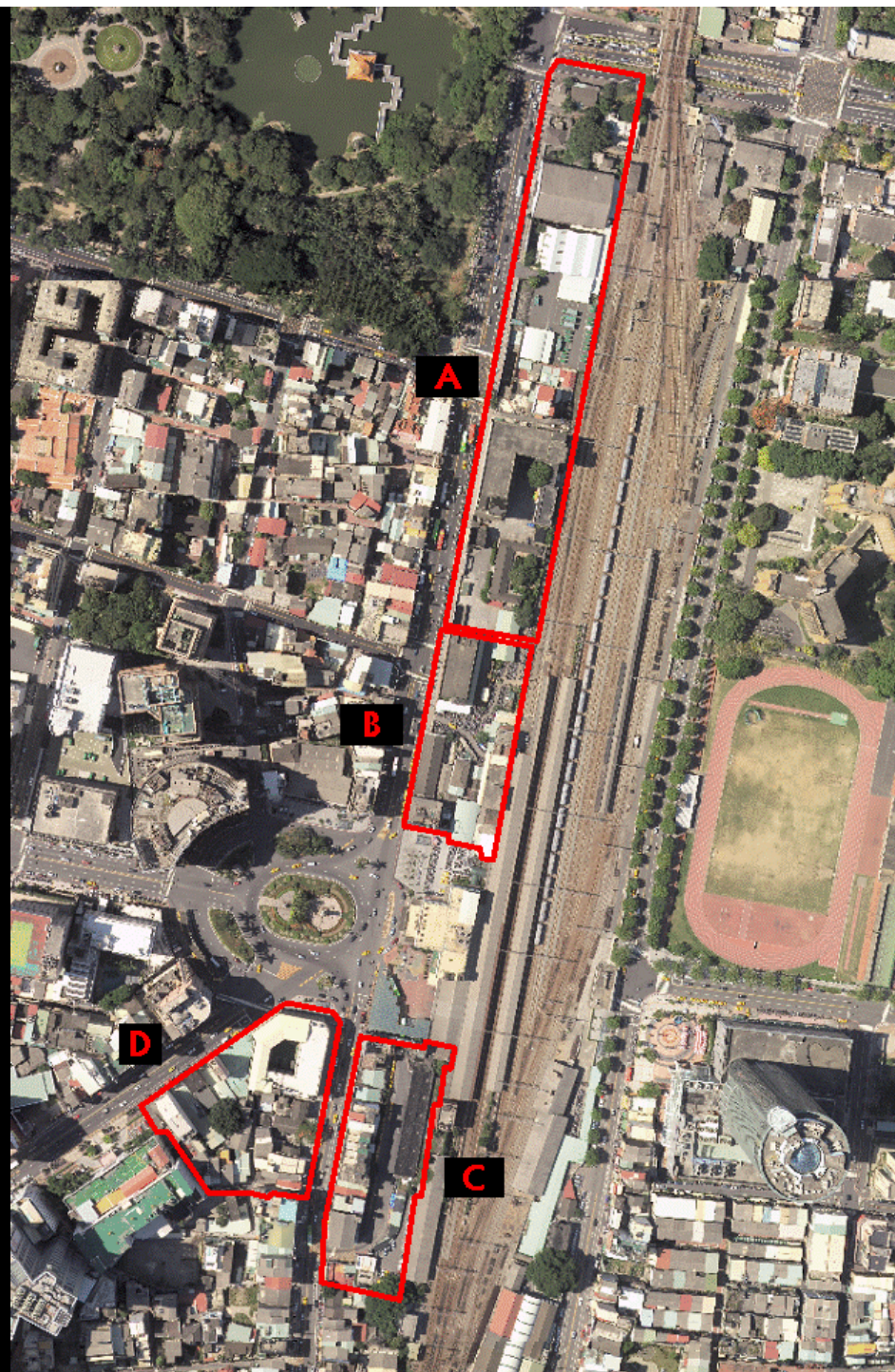


鐵路地下化後站區整體規劃構想剖面圖

# 基地更新先期規劃

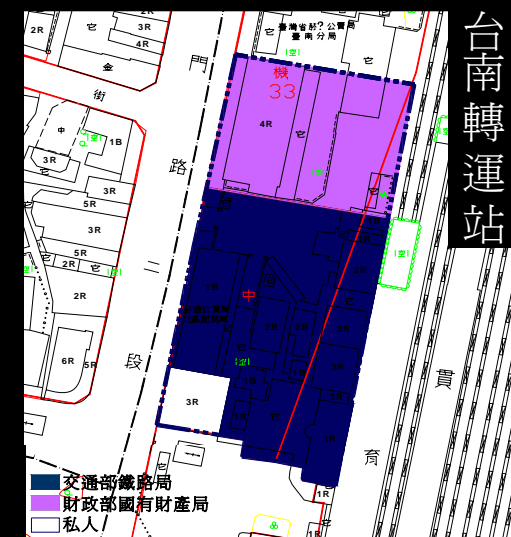
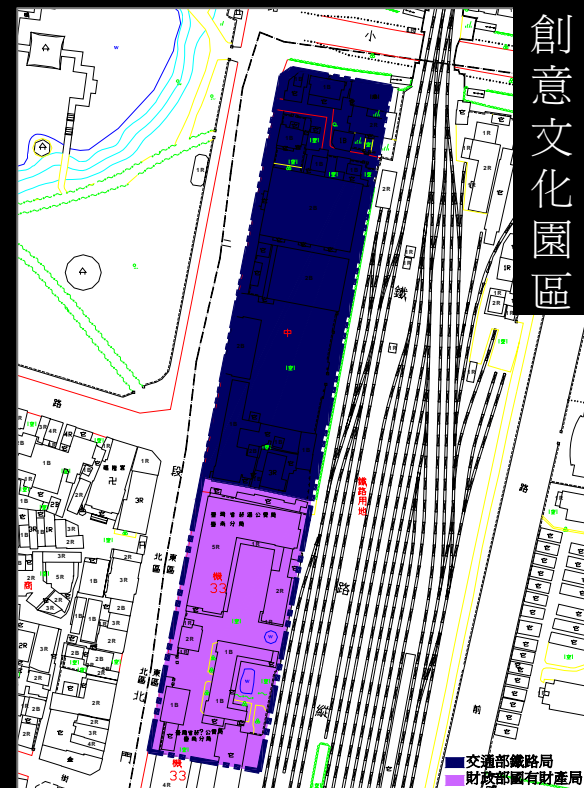
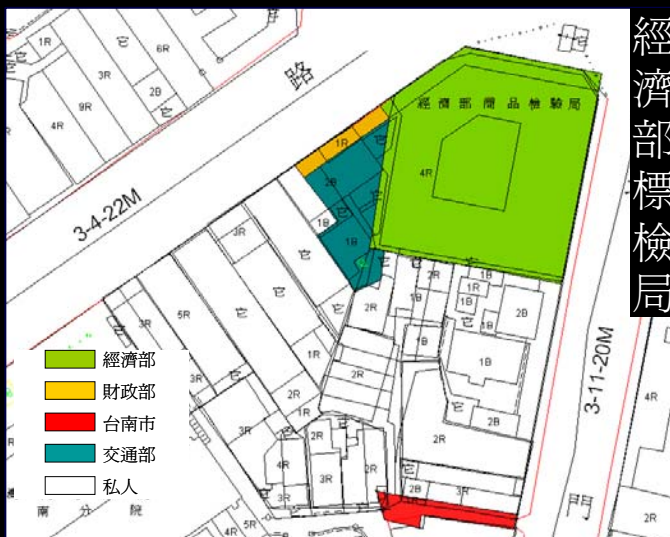
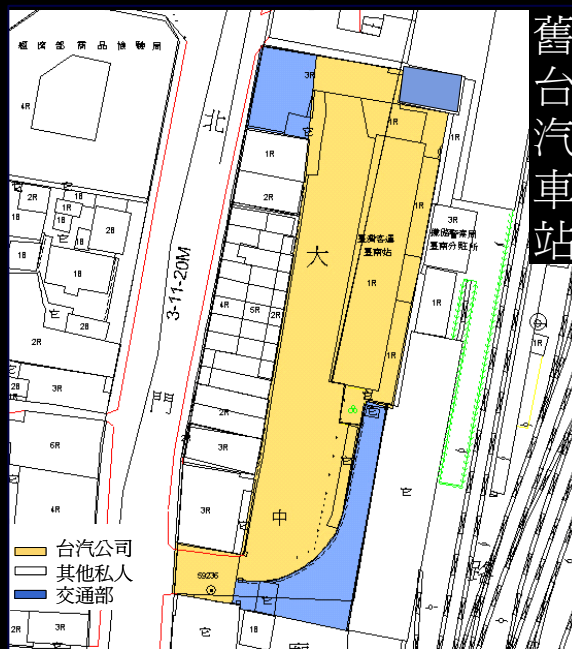
# 基地發展現況

基地名稱	主要計畫	細部計畫	發展現況
創意文化園區 (A)	創意文化專用區	住宅區 機關用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■北側 -台鐵閒置倉庫</li> <li>■南側 -台灣菸酒公司倉庫</li> </ul>
台南轉運站 (B)	車站專用區	鐵路用地 住宅區 機關用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■北側 -台灣菸酒公司倉庫</li> <li>■南側 -台鐵低度利用 房舍與私有住宅</li> </ul>
舊台汽車站 (C)	車站專用區	鐵路用地 住宅區	<ul style="list-style-type: none"> <li>■裡地 -統聯客運場站</li> <li>■沿街 -私人店面住宅</li> </ul>
經濟部標檢局 (D)	商業區	商業區	<ul style="list-style-type: none"> <li>■標檢局辦公廳舍</li> <li>■西側沿街私人店鋪住宅與興南客運站</li> <li>■內部小型密集之老舊住宅</li> </ul>



# 基地權屬與意願整合<sub>1</sub>

基地名稱	比例	管理單位
創意文化園區	100%	鐵路局 國產局
台南轉運站	95%	鐵路局 國產局
	5%	私人
舊台汽車站	17%	鐵路局
	83%	私人(23人) (台汽佔56%)
經濟部標檢局	36%	標檢局 鐵路局 國產局 台南市府
	64%	私人(47人)



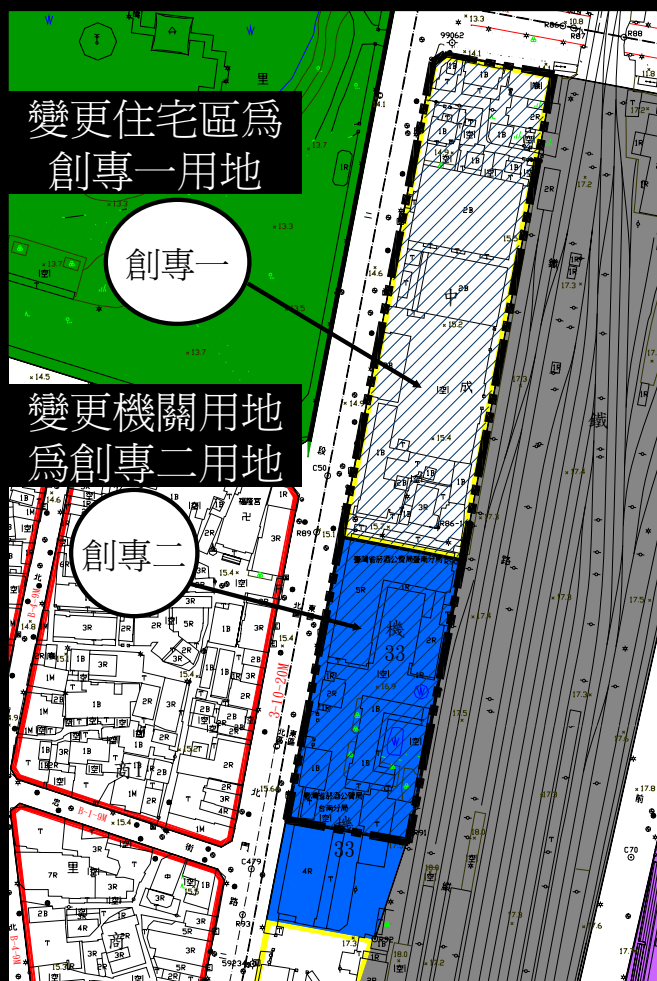
# 基地權屬與意願整合<sub>2</sub>

- 若能合理產權補償以及有效整合工程介面，本案具有意願整合之可行性

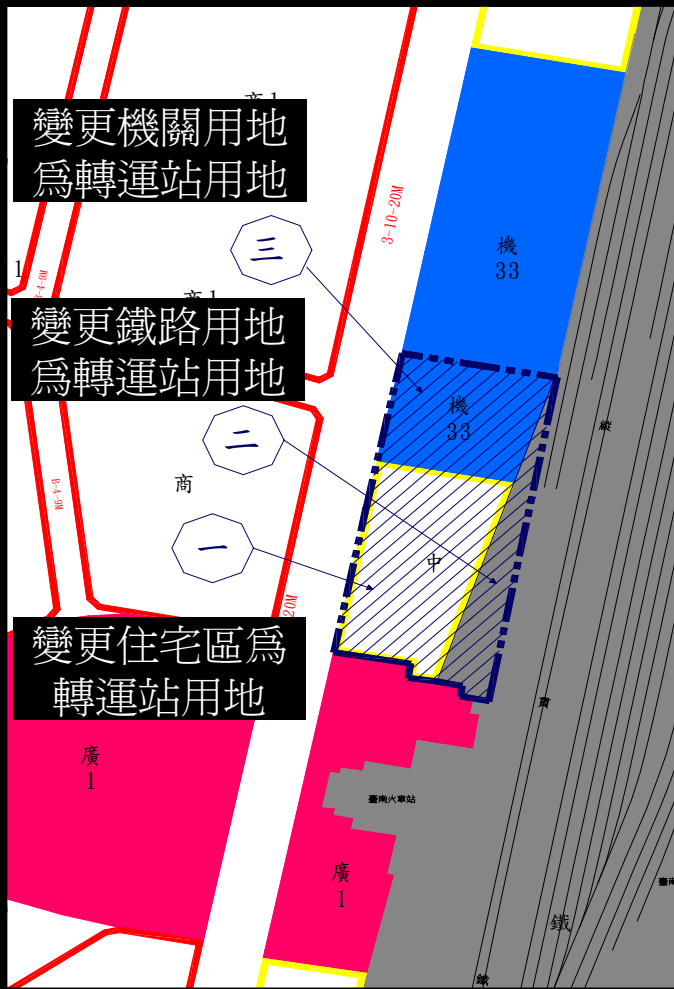
基地	公有地主意願整合方向	私有地主意願整合方向
創意文化園區	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 國產局經管土地已無償撥予文建會</li> <li>■ 文建會須有償取得鐵路局經管土地，依公告現值約需6.7億元</li> </ul>	無私有土地
轉運站	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 國產局與鐵路局同意配合更新</li> </ul>	少數私有土地(5%)擬以徵收取得
舊台汽	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 與鐵路地下化工程範圍重疊之部分，須協商工程介面</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 台汽公司同意配合更新，惟以領取補償金為原則，不參與分配</li> </ul>
標檢局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 經濟部標準檢驗局、國產局與鐵路局同意配合更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 在合理條件下，私有地主傾向同意實施更新                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 目前多享有穩定收租，維持現狀為主要意願</li> <li>- 若有合理產權補償，多願意配合更新</li> <li>- 願意參與分配的地主，要求開發者應負擔更新期間損失(租金與營運收入)，並安排安置</li> <li>- 可能參與分配者希望分配住宅以及地面層店面之樓地板</li> </ul> </li> </ul>

# 土地使用計畫方案<sub>1</sub>

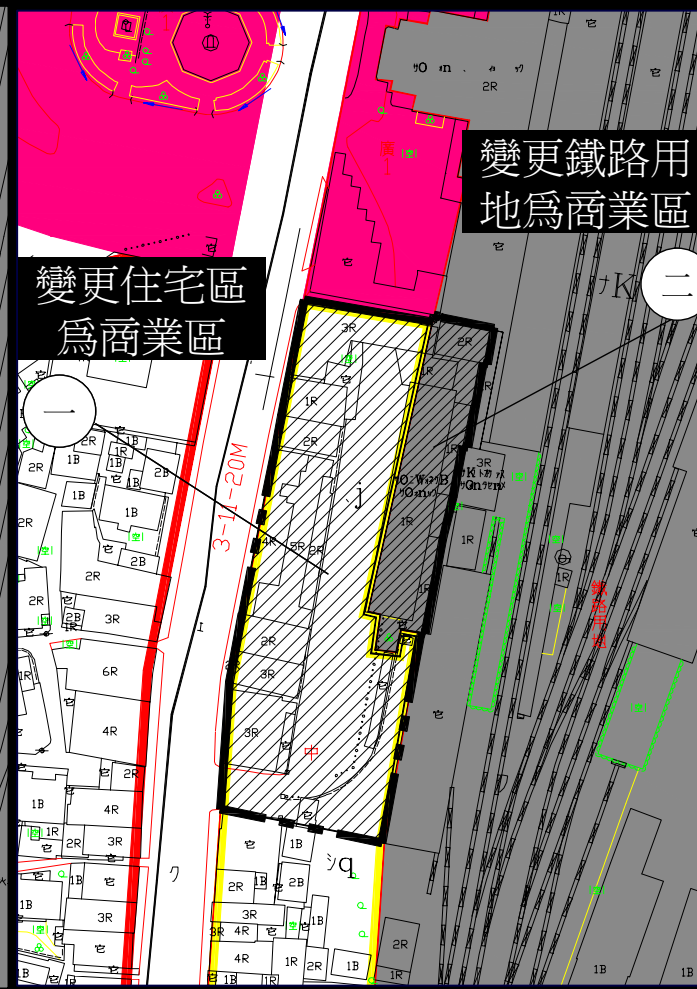
- 細部計畫配合開放使用彈性與提高開發強度，增加民間參與誘因



創意文化園區



台南轉運站



舊台汽車站

# 土地使用計畫方案<sub>2</sub>

基地	使用分區調整	開發強度調整/回饋
創意文化園區	<ul style="list-style-type: none"> <li>■維持主要計畫為「創意文化專用區」依「創專一」與「創專二」二個單元變更細部計畫</li> <li>■允許使用項目                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-創專一：行政辦公、行銷、教學研究與複合商業等，支持創意產業之推展</li> <li>-創專二：旅館與國際會議中心等，支持創意產業與學術研討</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■創專一用地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-容積率<b>200%</b>為原則，以財務計畫結果審查確認</li> </ul> </li> <li>■創專二用地                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-容積率<b>250%</b>為原則，以財務評估結果確認</li> </ul> </li> </ul>
轉運站	<ul style="list-style-type: none"> <li>■維持主要計畫為「車站專用區」</li> <li>■細部計畫變更為轉運站用地，允許更多使用類別，並提高開發強度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■開發強度：容積率基本設定為<b>320%</b>，以財務計畫結果審查確認</li> <li>■開發前必須回饋土地予市府，市府取得之回饋土地均參與更新</li> </ul>
舊台汽	<ul style="list-style-type: none"> <li>■維持主要計畫為「車站專用區」</li> <li>■細部計畫變更為商業區，允許更多使用類別，並提高開發強度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■回饋土地比例                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-住宅區變更：<b>10%</b>以上</li> <li>-鐵路用地：<b>45%</b>以上</li> </ul> </li> </ul>
標檢局	維持商業區	維持法定容積率320%

# 基地開發定位與內容

## ■ 站區更新之理念

- 再生站區應有之**都市核心機能**
- 重建**人本化**的站區活動空間
- 創造站區土地利用的**經濟價值**
- 建立本市實施**公辦都市更新**之示範

## ■ 本案基地開發採取之更新模式：大眾運輸導向(T.O.D.)

- 提供**多樣機能**：吸引多樣的都市活動
- 採**中高強度發展**：容納多樣的都市活動
- 採**人性化設計**：鼓勵使用大眾運輸工具



# 基地開發定位與內容<sub>2</sub>

- 創意文化園區：文化與商業複合開發
  - 藉由引入複合機能提供支持創意產業的消費通路，並增加站區活動多樣性
- 台南轉運站：大眾運輸場站與商業不動產聯合開發
  - 重建優質的轉運機能，提供站區舒適轉運服務與消費環境
  - 鐵路地下化前：巴士、輕軌與台鐵轉運；鐵路地下化後：輕軌與台鐵轉運
- 舊台汽車站與經濟部標檢局：商業不動產開發
  - 塑造優質的站前消費環境，並營造步行通廊等人性化的公共空間



# 基地開發定位與內容<sub>3</sub>

## ■ 創意文化園區

- 法定容積率基本設定
  - 創專一200%；創專二250%
- 實施者可提出更具公共利益的方案

A棟		B棟		C棟	
餐廳		餐廳			
餐廳		餐廳			
餐廳		餐廳			
講堂書店表演中心		行政中心		國際文化會館	
講堂書店表演中心		複合主題館		國際文化會館	
講堂書店表演中心		複合主題館		國際文化會館	
創意消費主題館		複合主題館		國際文化會館	
創意消費主題館		複合商場		國際文化會館	
創意消費主題館		複合商場		國際會議中心	
創意消費主題館		複合商場		國際會議中心	
停車場				停車場	
停車場				停車場	
← 創專二(南) →			← 創專一(北) →		



國際會議中心  
與文化會館

文化複合主題館

創意消費主題館

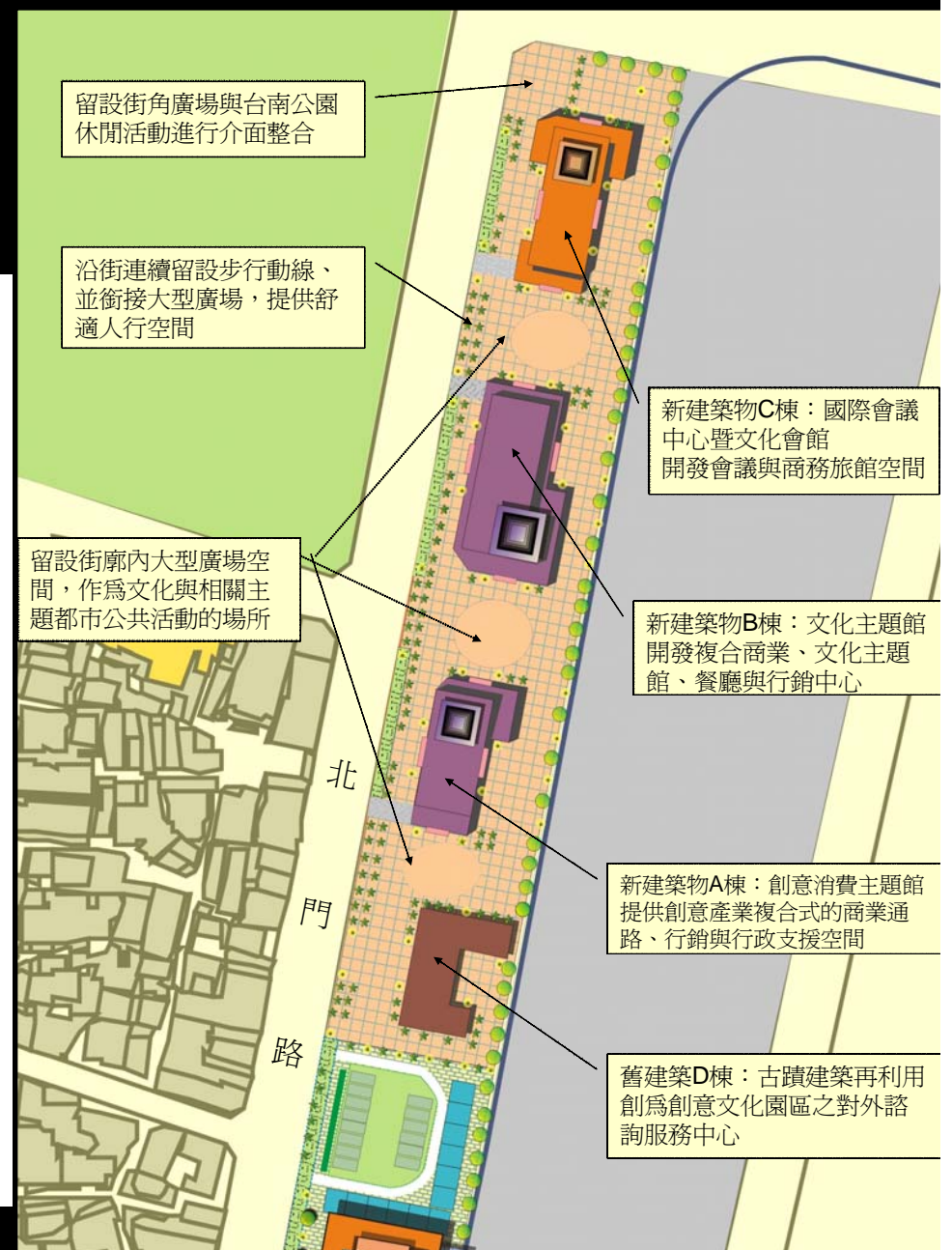
專賣局古蹟



北(小東路口) ← ..... → 南(車站)



南(車站) ← ..... → 北(小東路口)



# 基地開發定位與內容<sup>4</sup>



## ■ 台南轉運站

- 允許各類鼓勵使用大眾運輸之複合商業開發

使用類別	市場定位	空間規劃
轉運站	輕軌、火車與小巴轉乘	1F地面層 挑高開放式空間
複合商場	以大型百貨商場為主， 市場範圍為為都會區消費者需求	B1 - 中低樓層
餐飲空間	以學術活動、鄰近文化 設施及旅館需求為主	中高樓層
健身娛樂 中心	市區娛樂健身	中高樓層
停車場	地下停車空間三層，兩 層內部需求，一層外部 使用	B2以下樓層 部分空間需提供鐵路 地下化設施使用

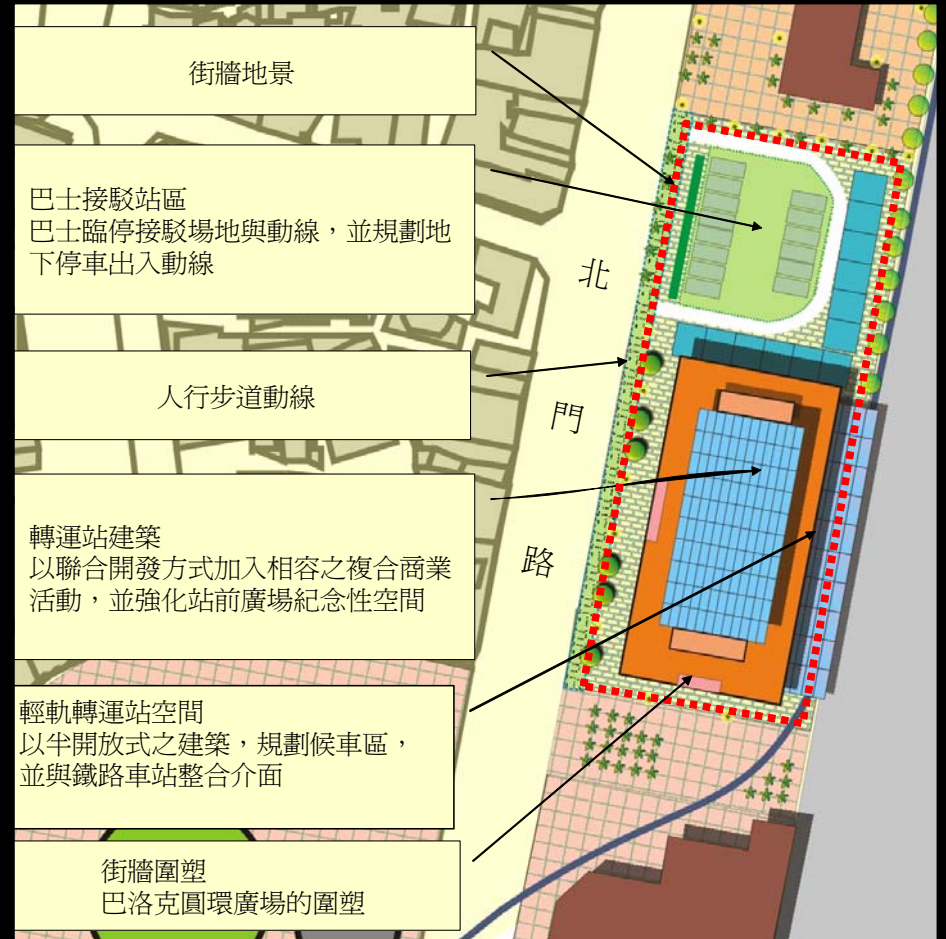


## ■ 更新開發基本規範方案

- 開發強度基本設定：容積率320%
- 實施者可提出更具公共利益的方案



連  
通  
台  
鐵  
月  
台

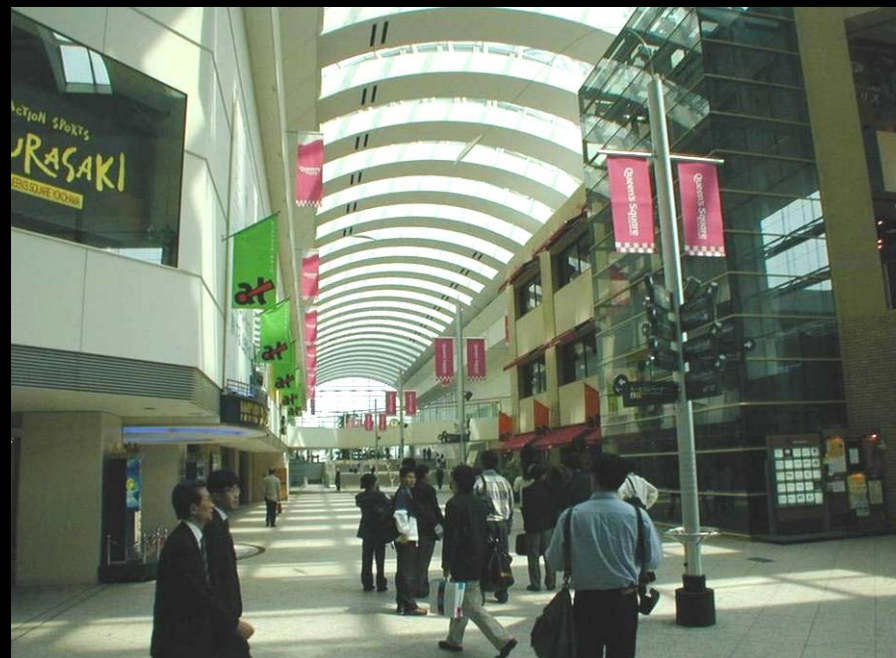


# 基地開發定位與內容<sup>5</sup>

## ■ 舊台汽車站

- 允許各類鼓勵使用大眾運輸之複合商業開發

使用類別	市場定位	空間規劃
複合商場	大眾運輸服務之消費需求	B1-中低樓層
專賣店舖	配合周邊商業延續性以及地主分配需求	地面層非沿街面地帶
餐飲空間	商務、學校、文化設施或觀光旅館需求	中高樓層
停車場	地下三層，兩層內部需求，一層外部使用	B2以下樓層 部分空間需提供鐵路地下化設施使用

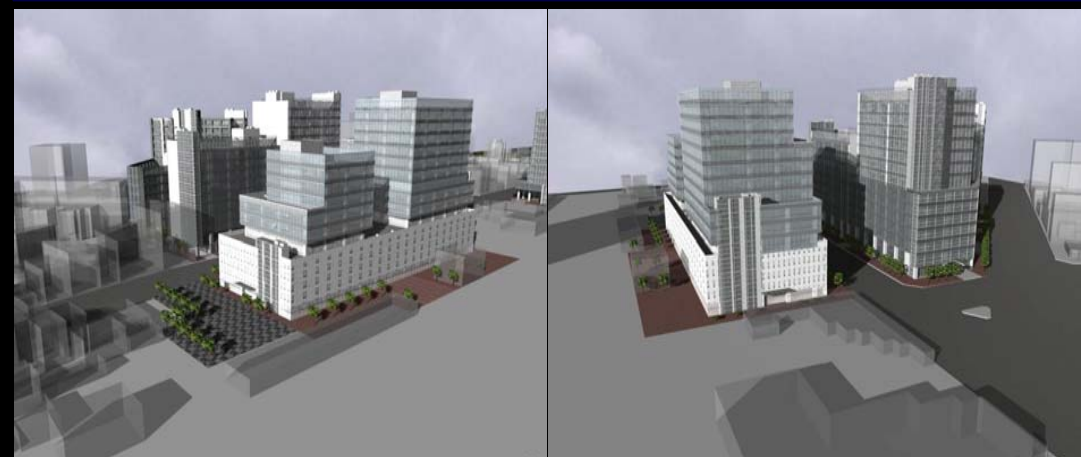
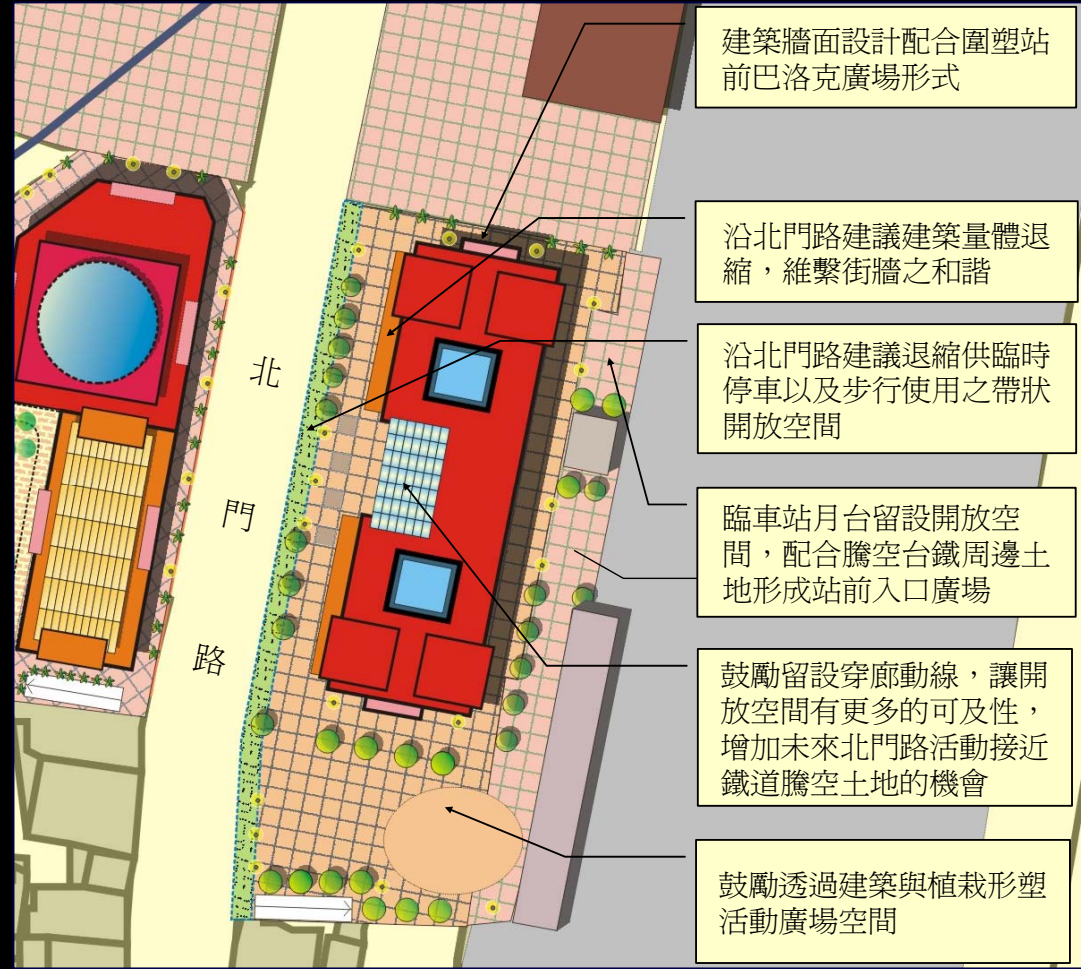


# 更新開發基本規範方案

- 開發強度基本設定：容積率320%
- 實施者可提出更具公共利益的方案

商場	
商場	
商場	
商場	
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場	商場
商場/店鋪	↔
商場/店鋪(B1)	
停車場	
停車場	
停車場	台鐵使用 ↔

連通台鐵月台

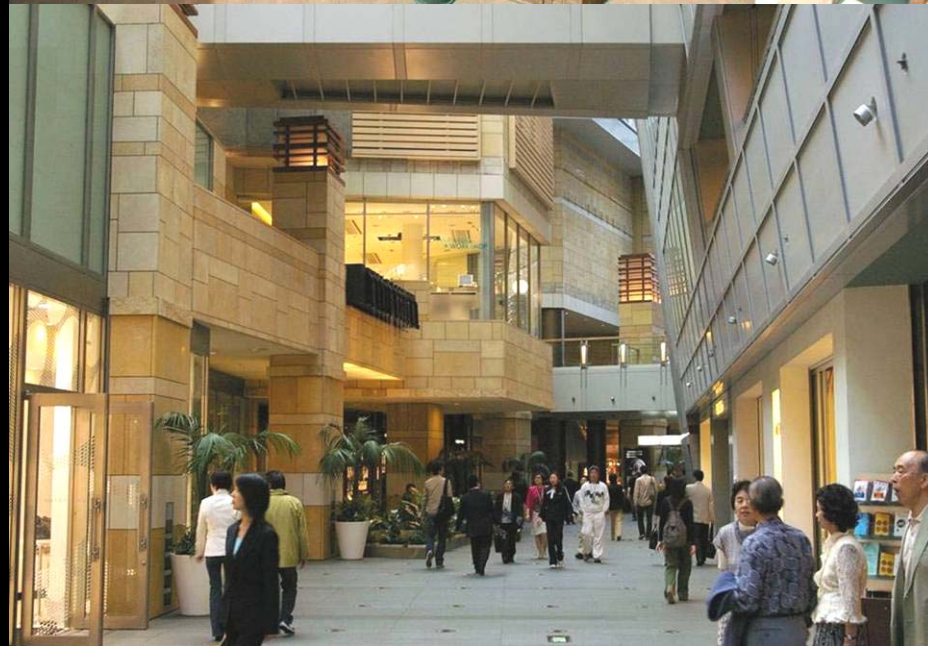


# 基地開發定位與內容<sup>6</sup>

## ■ 經濟部標檢局

- 允許各類鼓勵使用大眾運輸之複合商業開發

使用類別	市場定位	樓層分配
商場	大眾運輸服務之消費者為主	B1以上中低樓層
辦公空間	標檢局、有大眾運輸需求業者、補習業者	獨立中高層，需滿足標檢局辦公室需求
商務旅館	使用大眾運輸之商務客為主	獨立棟中高樓層
專賣店舖	配合地主需求	地面層非沿街
商務住宅	以拆遷戶需求為主	獨立棟二樓以上樓層
停車場	共三層，兩層內部需求，一層外部使用	B2以下樓層



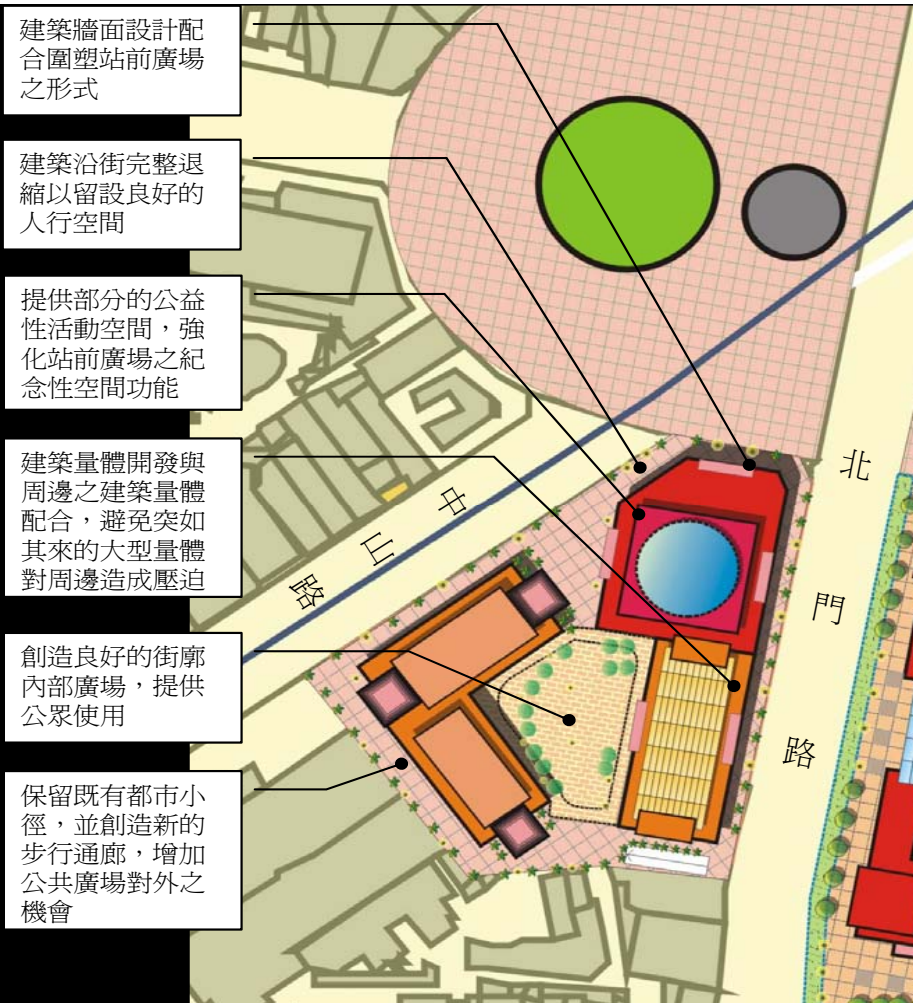


## ■ 更新開發基本規範方案

- 法定開發強度：容積率320%
- 實施者可提出更具公共利益的方案

辦公空間		
辦公空間		
辦公空間		
辦公空間		
辦公空間	旅館	
辦公空間	旅館	
辦公空間	旅館	
辦公空間	旅館	住宅
辦公空間	旅館	住宅
辦公空間	旅館	住宅
辦公空間	旅館	住宅
辦公空間	旅館	住宅
商場	旅館	住宅
商場	旅館	商場
商場	商場+旅館大廳	商場

商場 (B1)
停車場
停車場
停車場



# 整體更新開發模擬



# 開發策略<sub>1</sub>

策略	創意文化園區	台南轉運站
都市計畫	<ul style="list-style-type: none"> <li>配合<b>2008開園</b>與未來開發需要，先行變更細部計畫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>依更新條例第<b>20</b>條規定，配合更新事業一併變更細部計畫，以利加速推動</li> </ul>
土地取得	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>無償取得</b>國產局土地</li> <li>以<b>分期償付</b>方式有償取得鐵路局經營土地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公部門提供土地<b>合作開發</b>並協議開發後權益分配</li> <li>市府以公權力取得<b>徵收私有土地</b>，納入開發成本</li> </ul>
開發經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發主體建議由<b>文建會委託市府</b>，以利契合城市願景並符合創意文化園區政策</li> <li>為<b>保有公地籌碼</b>，建議以下開發經營方式                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-創專一：採<b>設定地上權</b>或其他適當方式</li> <li>-創專二：短期<b>整建維護</b>，中長期採<b>設定地上權</b>或其他適當方式</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開發主體：建議依促參法由<b>台鐵(或市政府)</b>主辦</li> <li>為<b>保有公地籌碼</b>，建議以<b>設定地上權</b>或其他適當方式，甄選民間機構開發與經營</li> </ul>
拆遷安置	<ul style="list-style-type: none"> <li>補償合法私有建築物(僅有一棟)，由<b>實施者</b>進行安置</li> <li>菸酒公賣局已確定配合遷出現有廠區</li> </ul>	
開發建築	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>放寬開發強度</b>並容許多樣複合的商業經營</li> <li><b>區分二個單元開發策略</b>：國有財產局土地單獨開發，台鐵用地則另成更新單元開發</li> <li>預留與鐵路<b>地下化騰空土地</b>介面</li> <li>應與台南轉運站及台南公園有良好的整合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>放寬開發強度</b>並容許多樣複合的商業經營</li> <li><b>提供大眾運輸轉運整合服務</b>：中長途巴士接駁轉運站、輕軌停靠站以及台鐵車站</li> <li><b>管制中長途客運</b>上下客須停靠基地內</li> <li>與台鐵現有月台整合：出入口設施與通廊</li> <li>預留與鐵路<b>地下化騰空土地</b>與<b>地下層之介面</b></li> </ul>

# 開發策略<sub>2</sub>

策略	舊台汽車站	經濟部標檢局
都市計畫	依更新條例第20條規定，配合更新事業一併變更細部計畫，以利加速推動	-
土地取得	權利變換模式	
開發經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>■依更新條例第9條由市府公辦都市更新</li> <li>■開發主體：公開甄選民間更新事業機構</li> <li>■經營主體：實施者必須負責統籌經營</li> </ul>	
拆遷安置	<ul style="list-style-type: none"> <li>■中止統聯客運租約</li> <li>■更新期間由實施者負責安置</li> <li>■市府視需要提供國宅出租進行安置</li> <li>■更新期間之營業或租金損失，由實施者補償並納入開發成本</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■更新期間由實施者負責安置</li> <li>■市府視需要提供國宅出租進行安置</li> <li>■配合標檢局需求於鄰近車站地區進行安置</li> <li>■由實施者負責租用站前圓環周邊店面與候車月台，供原興南客運營運使用</li> <li>■更新期間營業或租金損失，由實施者補償並納入開發成本</li> </ul>
開發建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>■放寬開發強度並容許多樣複合的商業經營</li> <li>■與台鐵現有月台整合：出入口設施與通廊</li> <li>■預留與鐵路地下化騰空土地與地下層之介面</li> <li>■提供基地之開放性與站區穿越路徑</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■適當放寬容積獎勵額度</li> <li>■地下層連結地下公共通廊與台南站區以及舊台汽基地連通</li> <li>■提供基地開放性與穿越路徑</li> </ul>

# 開發財務可行性評估

## ■ 四處基地之更新，對地主與實施者均具財務之可行性

基地	權利分配原則	開發財務評估	
		公私部門地主	實施者
創意文化園區	文建會取得開發與營運之權利金	可取得 <b>6.73億元</b> 的權利金收益，可用以償付台鐵經營土地	<ul style="list-style-type: none"> <li>■權益內在報酬率</li> <li>-創專一：16.45%</li> <li>-創專二：15.28%</li> </ul>
轉運站	依參與之權利比例分配開發與營運之權利金	可取得 <b>2.78億元</b> 的權利金收益	<ul style="list-style-type: none"> <li>■權益內在報酬率15.96%</li> </ul>
舊台汽	<ul style="list-style-type: none"> <li>■實施者：B1至3F商場為主</li> <li>■地主：1+2F店鋪為主</li> <li>■台汽客運：領取補償金</li> <li>■台鐵：部分B3層為主，提供地鐵營運所需備用機房</li> <li>■市府：商業樓地板</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■更新前總權利價值為<b>5.63億元</b></li> <li>■總更新成本約<b>15.26億元</b>；更新後總權利價值<b>28.67億元</b></li> <li>■平均每<b>1元</b>權利價值，於更新後可分配回<b>2.18元</b>權利價值</li> </ul>	
標檢局	<ul style="list-style-type: none"> <li>■實施者：B1-3F商場為主</li> <li>■公部門：4F以上辦公空間為主</li> <li>■私地主：住宅與1+2F店鋪為主</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■更新前總權利價值為<b>9.93億元</b></li> <li>■總更新成本約需<b>17.39億元</b>；更新後總價值為<b>30.76億元</b></li> <li>■平均每<b>1元</b>權利價值，於更新後可分配回<b>1.41元</b>權利價值</li> </ul>	

# 經濟部標檢局地區

- 建請核示本案是否可依都更條例第9條之規範，由台南市政府辦理公開甄選民間都市更新事業機構為實施者，進行後續更新再開發更新開發與經營計畫
- 為有利於後續招商作業順利進行，建請核示由營建署補助辦理公開甄選實施者經費450萬元整

# 後續招商工作項目

## ■ 協助推動小組成立作業

- 協助成立「臺南車站特定專用區都市更新推動小組」
- 擔任推動小組技術幕僚

## ■ 整合備標作業

- 協助市府整合公私部門土地所有權人意見
- 確認開發辦理原則
- 協助成立甄選委員會並研擬評審作業

## ■ 招商議約作業

- 協助製作招標文件與辦理招商公告、招商說明會等相關作業
- 協助甄選過程之文書作業
- 擔任甄選委員會技術幕僚協助甄選最優投資人
- 協助市府與得標投資人議約與簽約作業
- 招商過程中招標文件之修正與再公告相關程序

簡報完畢



# 經濟部標檢局地區

- 內容僅初步協商意見之彙整，需進一步研商確認並納入招標文件中，始具有規範效力

類別	主要內容
開發方式概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●以「擬定台南市舊街區軸線(中正路、中山路)都市更新計畫案」與「台南車站特定專用區都市更新推動計畫」為指導原則</li> <li>●開發強度維持原法定容積率320%</li> <li>●市政府為主辦機關，以權利變換方式辦理</li> </ul>
投資人應辦事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>●應支付所有開發相關費用、行政作業與相關委辦費用</li> <li>●取得共同負擔折價抵付之更新後產權</li> <li>●應自行或另行委託單一經營管理機構，統一經營管理自有或受委託之商業設施</li> <li>●享有優先承租公有機關於更新後分配取得之產權的權利</li> <li>●支付更新期間原地主營業損失及拆遷安置費用，並納入共同負擔費用</li> <li>●申請都市計畫變更、都市更新事業計畫及權利變換計畫審議</li> <li>●整體規劃設計需符合開發技術規範</li> </ul>

類別	主要內容
台南市政府 應辦事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>●同意增闢地下道通廊與周邊基地連通</li> <li>●協助都市計畫變更、都市更新事業審議與縮短作業時程</li> <li>●協助建照查核發放</li> </ul>
公有土地管理機關 (標檢局、鐵路局、 國產局) 應辦事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>●參與更新並交付土地</li> <li>●更新後分配取得之商業設施樓地板，交付予投資人開發經營</li> <li>●經濟部標檢局配合整體規劃並分配於高樓層位次，並於更新後分配取得2,000坪以上辦公空間</li> </ul>
中央主管機關	<ul style="list-style-type: none"> <li>●協助投資人申請都市更新事業優惠貸款</li> </ul>