

參、台南市運河星鑽都市更新案

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

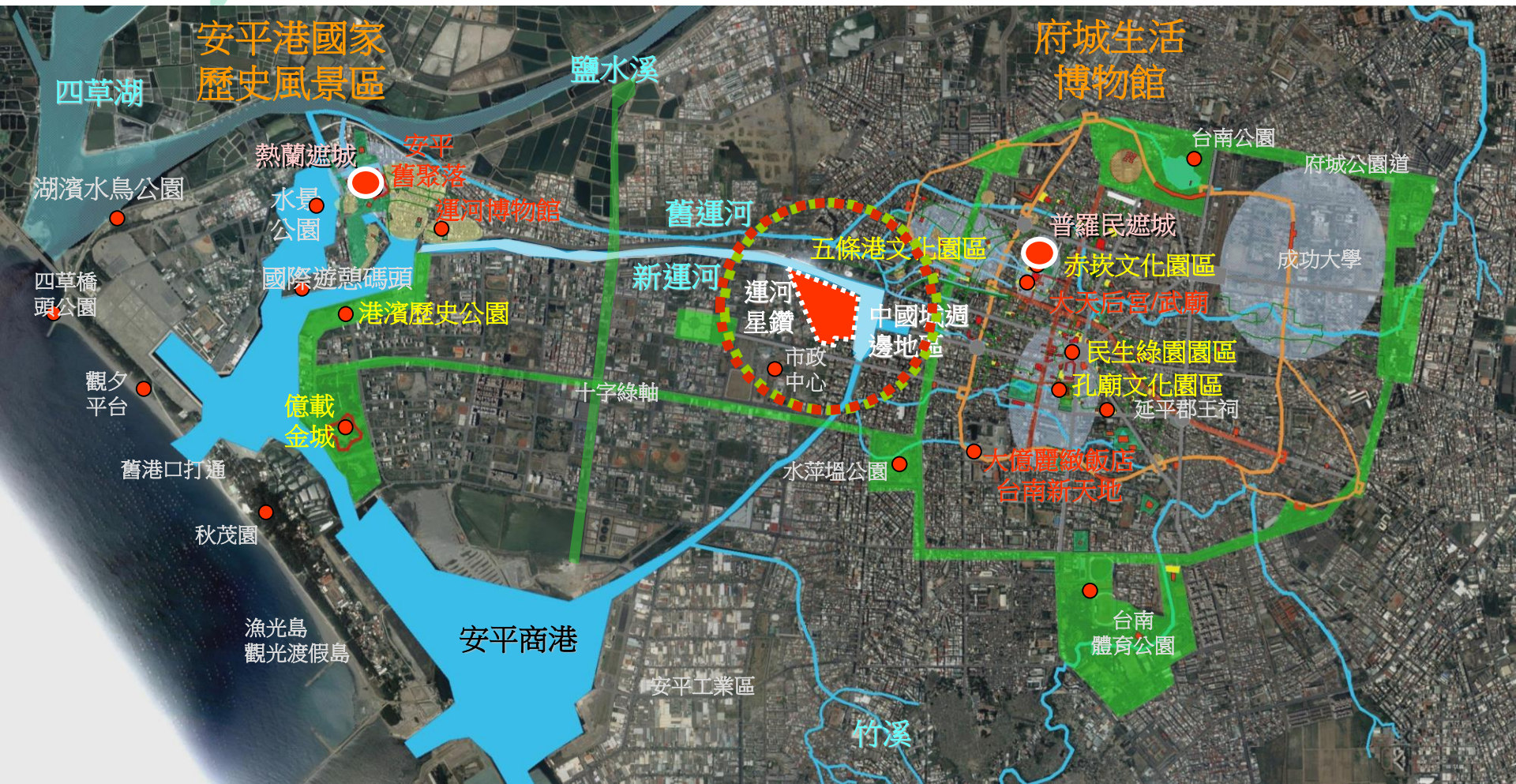
優先更新地區開發策略

經費預估

參、台南市運河星鑽都市更新案

區位

台南府城「藍綠雙環」建設匯集的核心更新區



參、台南市運河星鑽都市更新案

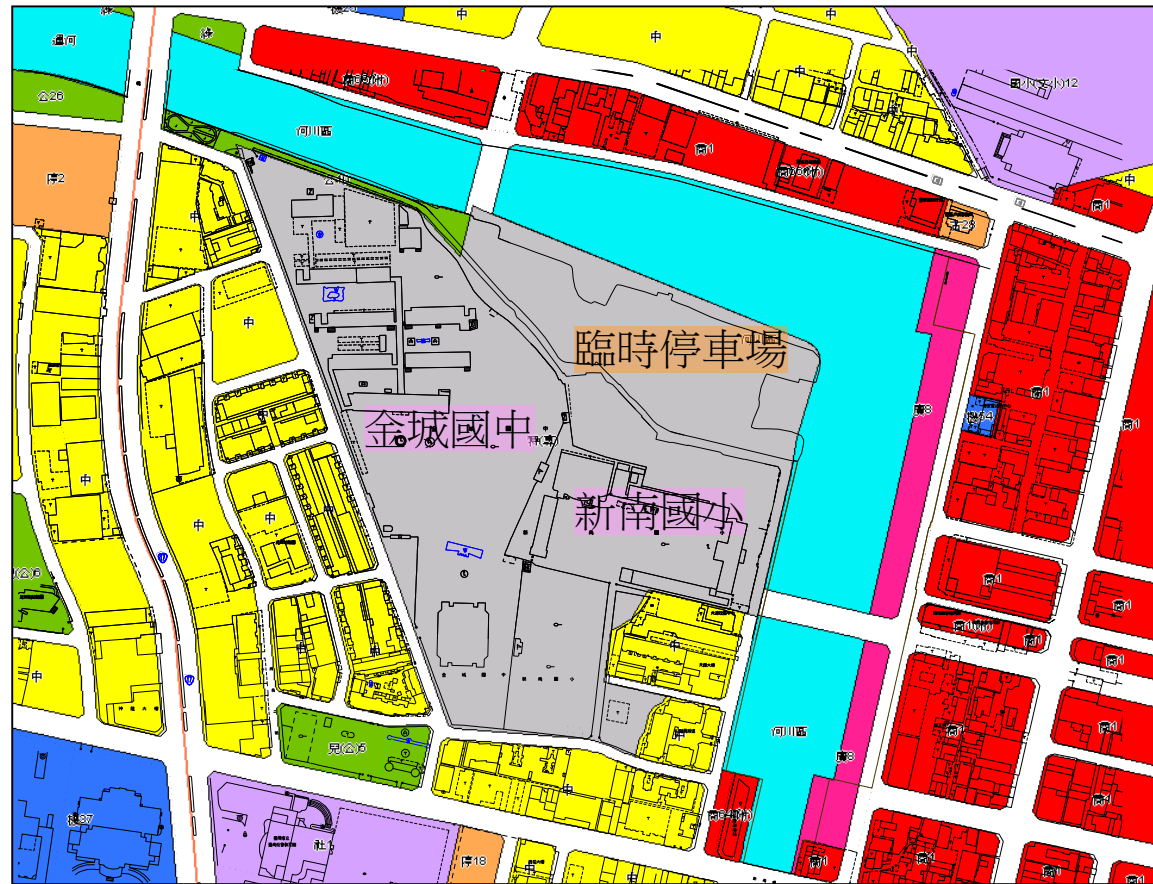
範圍

■計畫範圍：

- 以「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)」之「特定專用區」為主，即運河轉彎處南側
- 面積合計約10.96公頃。

■開發強度

- 建蔽率60%。
- 平均容積率480%
- 需留設50%公共設施用地



參、台南市運河星鑽都市更新案

整體發展構想

• 土地使用計畫

— 特定觀光休閒專用區

- 第一種特觀區：水岸複合休閒機能型，面積2.52公頃
- 第二種特觀區：景觀商住混合機能型：面積2.93公頃
- 第三種特觀區：景觀住宅機能型：面積0.03公頃

• 公共設施計畫

— 公園用地

- 公6：延續運河沿岸景觀的帶狀公園，面積約 0.35公頃
- 公7：運河轉角之親水地標公園，多目標與休閒商業使用，未來得依土地使用分區管制規定配合辦理委託經營或認養。面積約 2.52公頃。

— 綠地

- 府前一街5米緩衝綠帶。面積0.2公頃

— 停車場用地

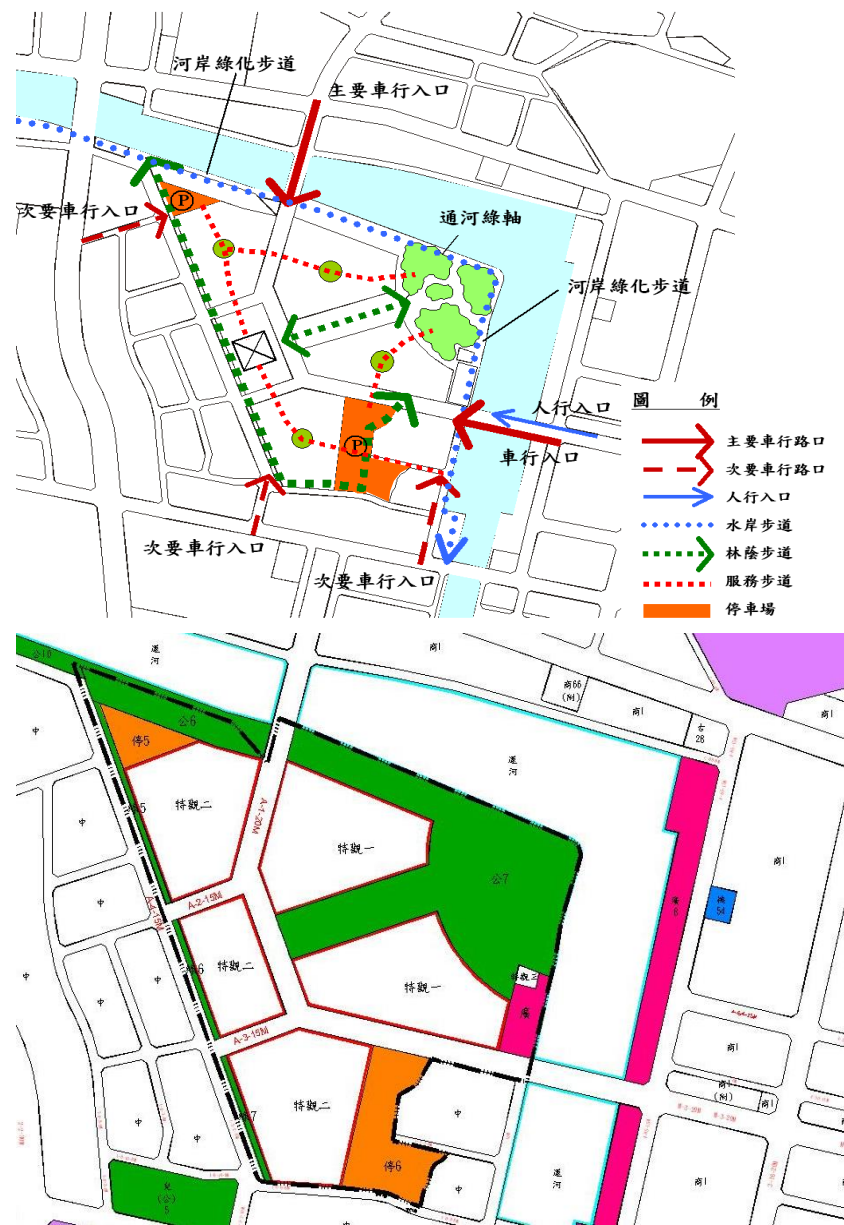
- 停5位於西北側，面積0.21公頃
- 停6位於金城街北側，面積0.64公頃

— 廣場用地

- 臨運河岸，面積0.19公頃

— 道路

- 串連二座橋樑連接道路為20公尺
- 府前一街配合拓寬為15公尺



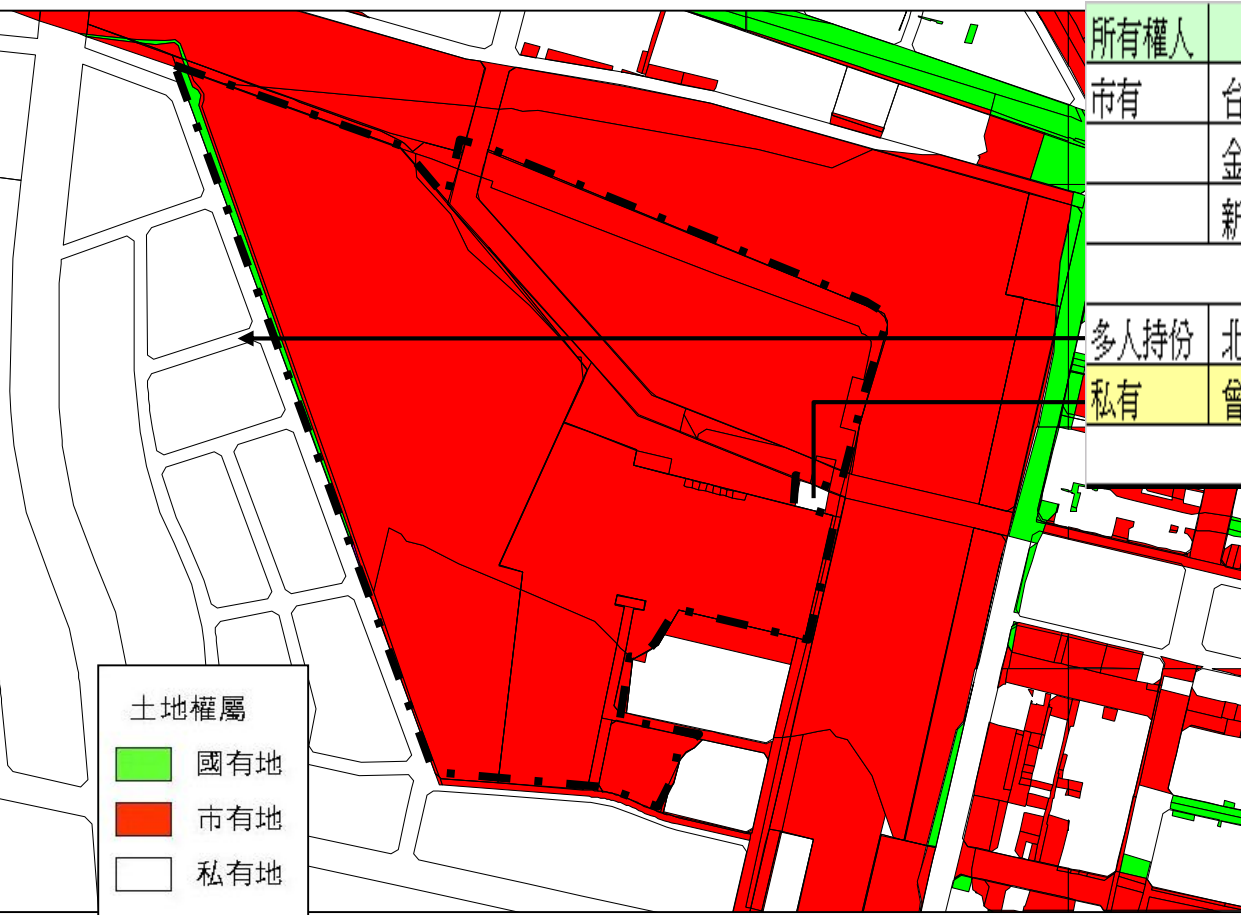
參、台南市運河星鑽都市更新案

•屬台南市中西區環河段

-土地權屬：除部份私有地外(0.26%)，其餘大部分屬市有及公有(99.74%)

-私有地：臨運河於去年剛完成新建／部份位於學校圍牆用地上

優先更新地區土地權屬

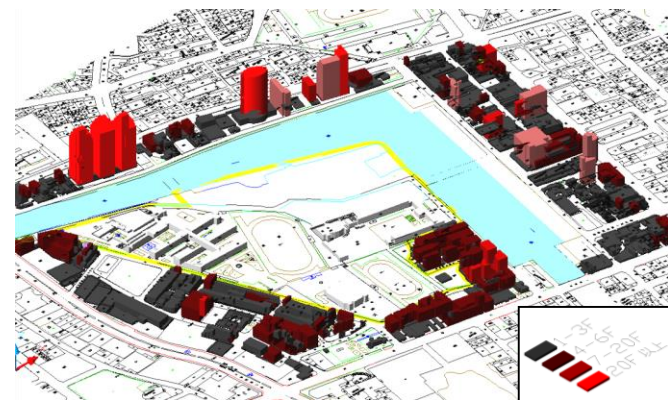


所有權人	管理者	面積 (㎡)	比例(%)
市有	台南市政府	33,718	30.66%
	金城國民中學	48,278	43.89%
	新南國民小學	26,562	24.15%
	小計	108,558	98.70%
多人持份	北市財政局／國產局／台南市府	1,137	1.03%
私有	曾高碧霞	290	0.26%
	總計	109,985	100.00%



參、台南市運河星鑽都市更新案

優先更新地區
使用現況



參、台南市運河星鑽都市更新案

優先更新地區 開發策略

- 市府先行擬定細部計畫與都市設計規範，確認開發規模後，再行辦理後續招商作業，以符合市場接受度。
- 定位：**國際級水岸休閒商辦核心區**
 - 彰顯得天獨厚的水岸發展區位
 - 提升水岸親水公共設施的公益性
 - 做為安平港與市中心串聯媒介
 - 豎立企業總部與台南市新地標

項目	引進業種項目
產業類型	
親水	親水公園、遊艇碼頭、水岸遊樂設施
文化	博物館、劇場、藝廊、展演空間
觀光	國際觀光飯店、遊客管理中心、瞭望台
商業	精品商店、主題餐廳、大型百貨綜合零售業



參、台南市運河星鑽都市更新案

經費預估

- 土地取得及周圍建設經費(約10.75億)
 - 學校遷校：約5.3億
 - 跨區橋樑興建：約2.45億元
 - 水上觀光計畫：約3億元，並執行招商
- 整體開發費用(約120億)
 - 土地成本：35億
 - 營建成本(含公共設施)：約85億

