



交通部臺灣鐵路管理局  
臺南鐵路地下化站區騰空土地都市更新開發暨招商  
規劃委託技術服務案

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



區位

歷史文化  
層面

都市發展  
層面

更新開發  
層面

- 導入新的都市活動與使用機能
- 活化古蹟車站、塑造門戶意象
- 重組運輸轉運系統及強化連結

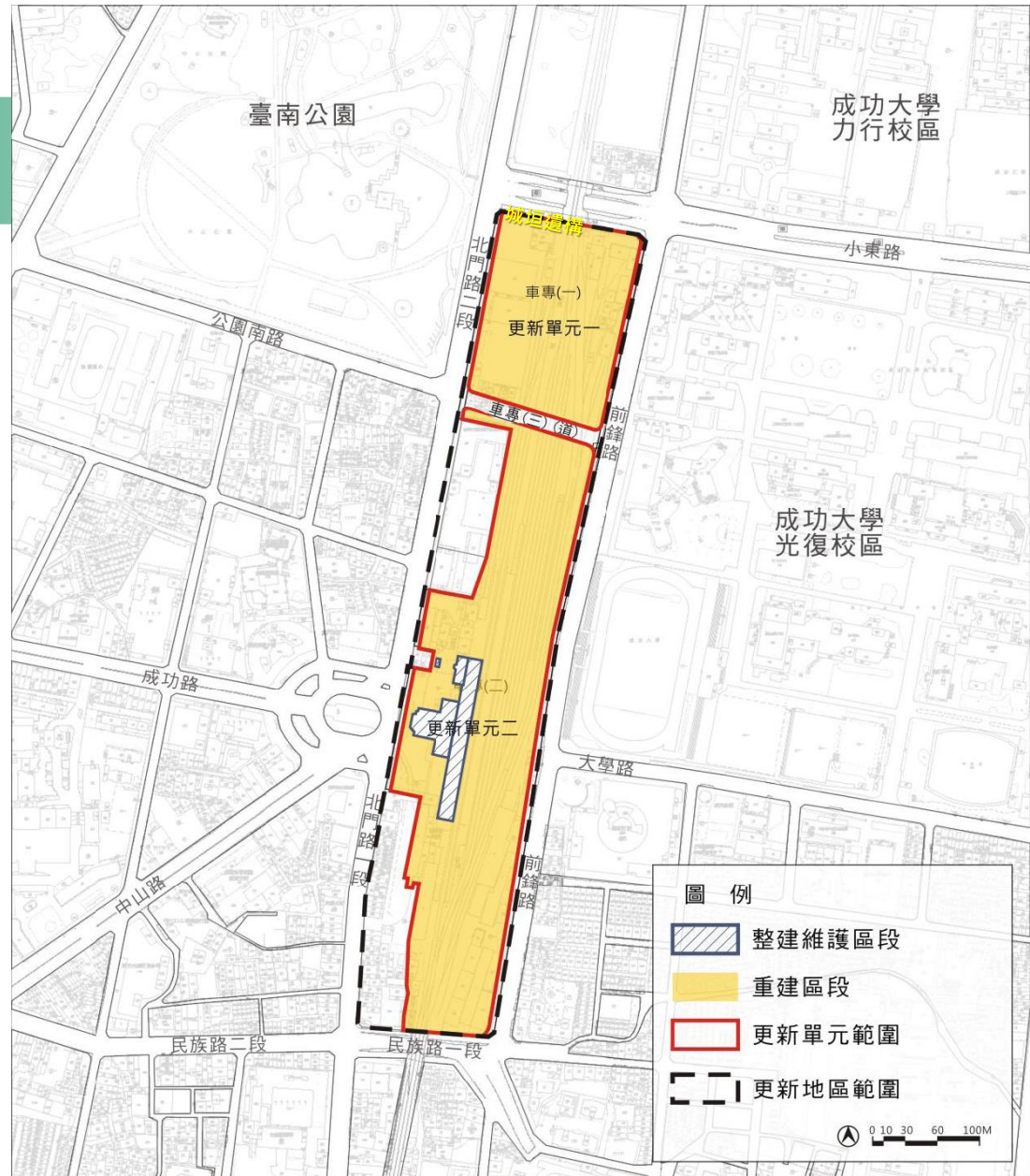
- ▶▶ 臺南車站位處文化古都，並經指定**國定古蹟**
- ▶▶ 歷經日據時期、國民政府遷臺之重要驛站
- ▶▶ 當時全省唯一**獨具餐廳旅館**的車站
- ▶▶ 位處都市**核心發展區位**
- ▶▶ 鐵路阻隔以致前後站不同都市面貌
- ▶▶ 騰空土地引入適宜活動，**縫合都市空間**
- ▶▶ 臺鐵局擔負臺南計畫工程營運成本
- ▶▶ 站區都市更新開發，促進**資產活化**





## 範圍

- ▶▶ 更新單元一：擬採「重建」方式進行，全區劃為「重建區段」。
- ▶▶ 有關109年3月於鐵路地下化工程C211標、C212標發現疑似府城城垣遺構，如經確認具文資身分，再行依相關保存維護計畫辦理，並將該文化資產採「整建維護」方式進行。
- ▶▶ 更新單元二：擬採部分「重建」及部分「整建維護」方式進行。
- ▶▶ 國定古蹟指定之範圍，劃為「整建維護區段」，刻由臺鐵局辦理整修作業，預計110年3月完工，包括臺南火車站車站本體、第一月台(有傳統的雨棚鋼架部分，由站長室彼端延伸至出口南端)、站務室、原派出所(現為站長室西面)，建築面積約4,709.70m<sup>2</sup>(占更新單元面積8.40%)。其餘部分劃為「重建區段」，實施都市更新事業。

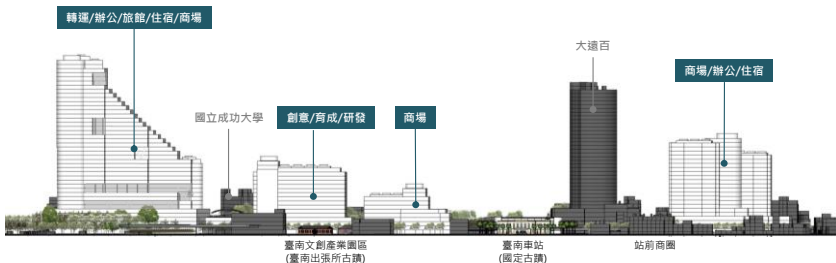




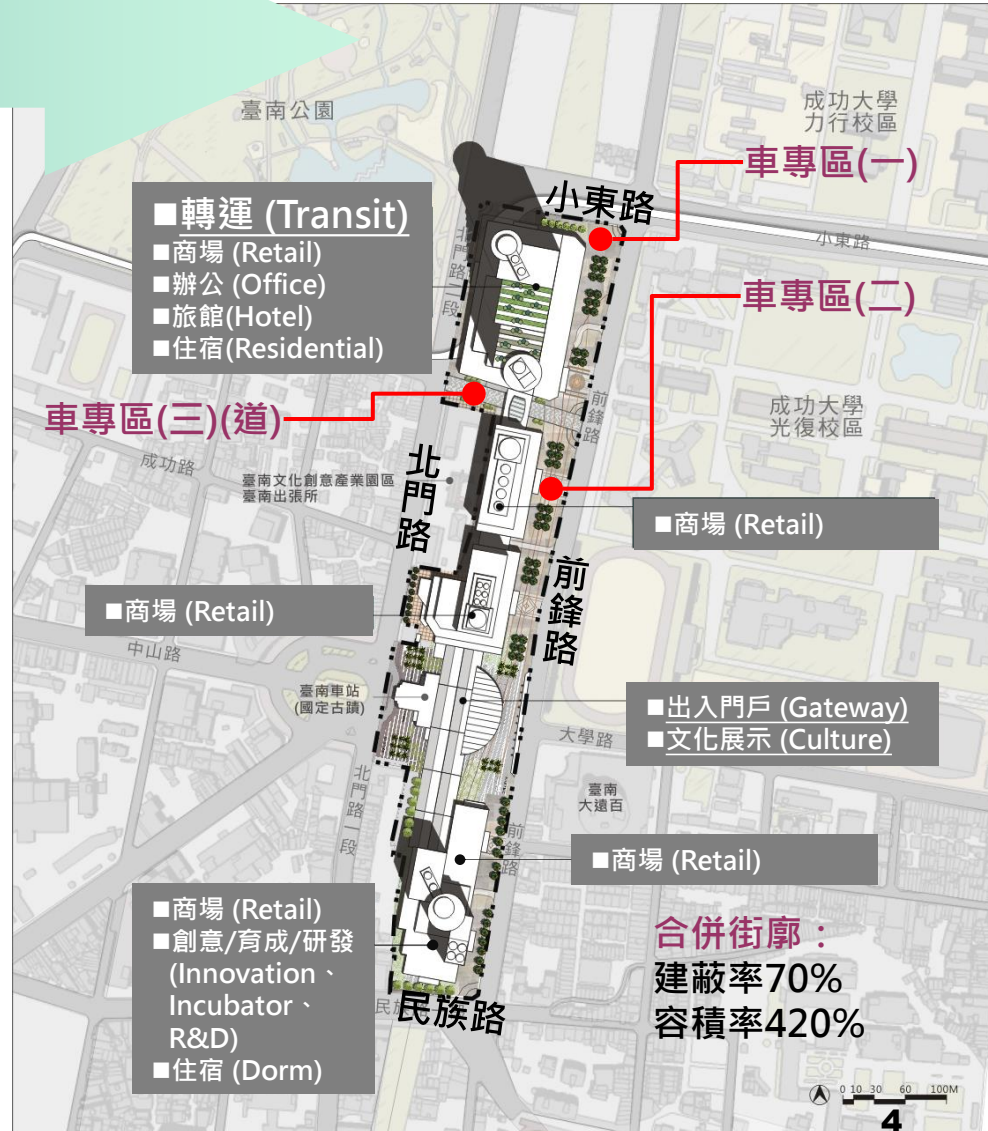
## 整體發展構想

### 臺南城中樞紐 Tainan Gateway Quarter

- ▶ 全區建築以古蹟車站周邊為低點，主要高層地標建築則配置於站區南北兩側
- ▶ 延續古蹟車站門戶功能、意象與活動
- ▶ 規劃大型開放空間綠廊，串連南北向活動
- ▶ 透過複合式機能及活動帶動站區人潮匯流
- ▶ 發展構想：轉運中心、商場、旅館、住宅、辦公室、產業研發中心、文化展演空間等
- ▶ 使用分區：車站專用區



分區	面積(M <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率	容積樓板(M <sup>2</sup> )
車專(一)	23,130.72	70%	800%	185,046
車專(二)	56,034.71	70%	260%	145,690
車專(三)(道)	1,931.96	20%	60%	1,159
道路用地	3,943.06	--	--	--
總計	85,040.45	--	--	331,895

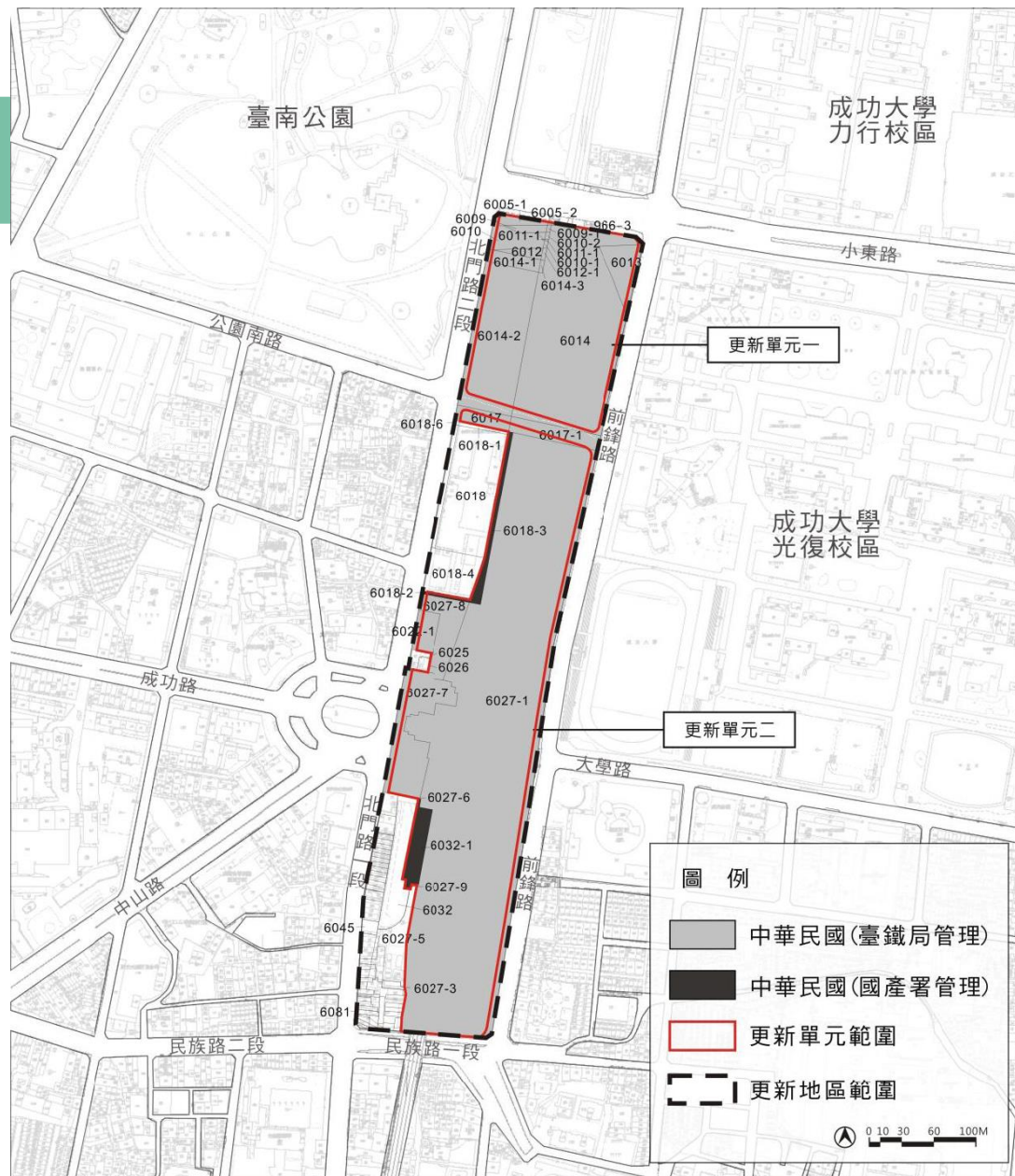


合併街廓：  
建蔽率70%  
容積率420%



## 優先更新地區土地權屬

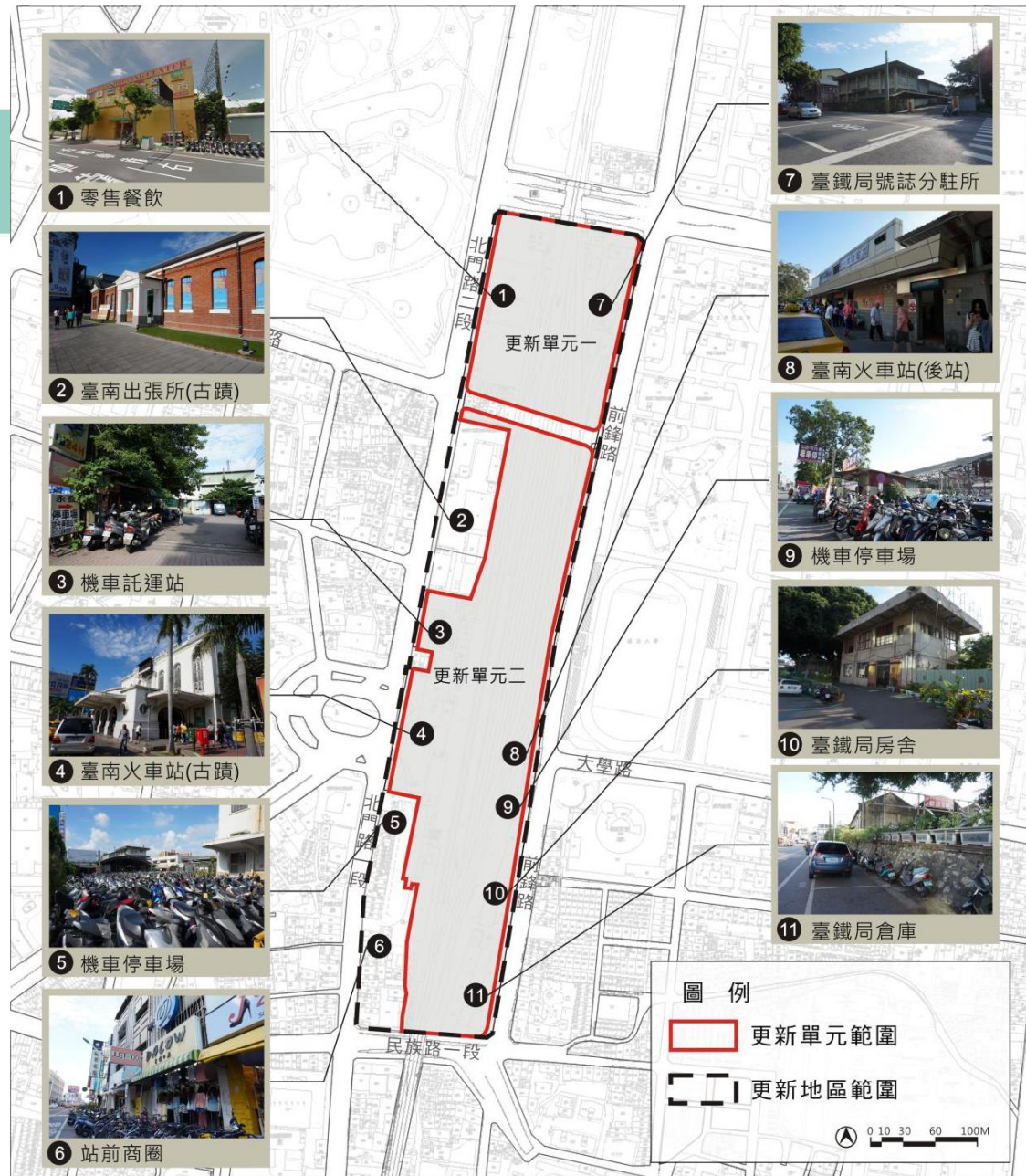
- ▶▶ 更新單元一：包括臺南市東區育樂段6014地號等19筆土地(現況地籍)，面積為23,130.72平方公尺。
- ▶▶ 土地所有權人為中華民國，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局。
- ▶▶ 更新單元二：包括臺南市東區育樂段6027-1地號等14筆土地(現況地籍)，土地面積為56,034.71平方公尺。
- ▶▶ 土地所有權人為中華民國，管理機關包括交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署。





## 優先更新地區使用現況

- ▶▶ 更新單元一及單元二範圍內除軌道系統佈設外，鐵道兩側尚有臺鐵局倉庫及宿舍、機車停車場等零星錯落分佈，除目前已作為鐵路地下化相關工程作業場地，將配合鐵道局拆除外，其餘均為1至2層樓RC造、加強磚造及鐵造建築物，可見土地低度且未充分利用之問題。
- ▶▶ 臺南火車站、第一月臺、站務室、派出所及站體周邊之附屬設施建築刻進行修復工程外。
- ▶▶ 原菸酒公賣局臺南出張所(現為文化部臺南文化創意產業園區)北側為北門站前廣場，目前臺鐵局將其部分空間出租作為小型零售商業使用。





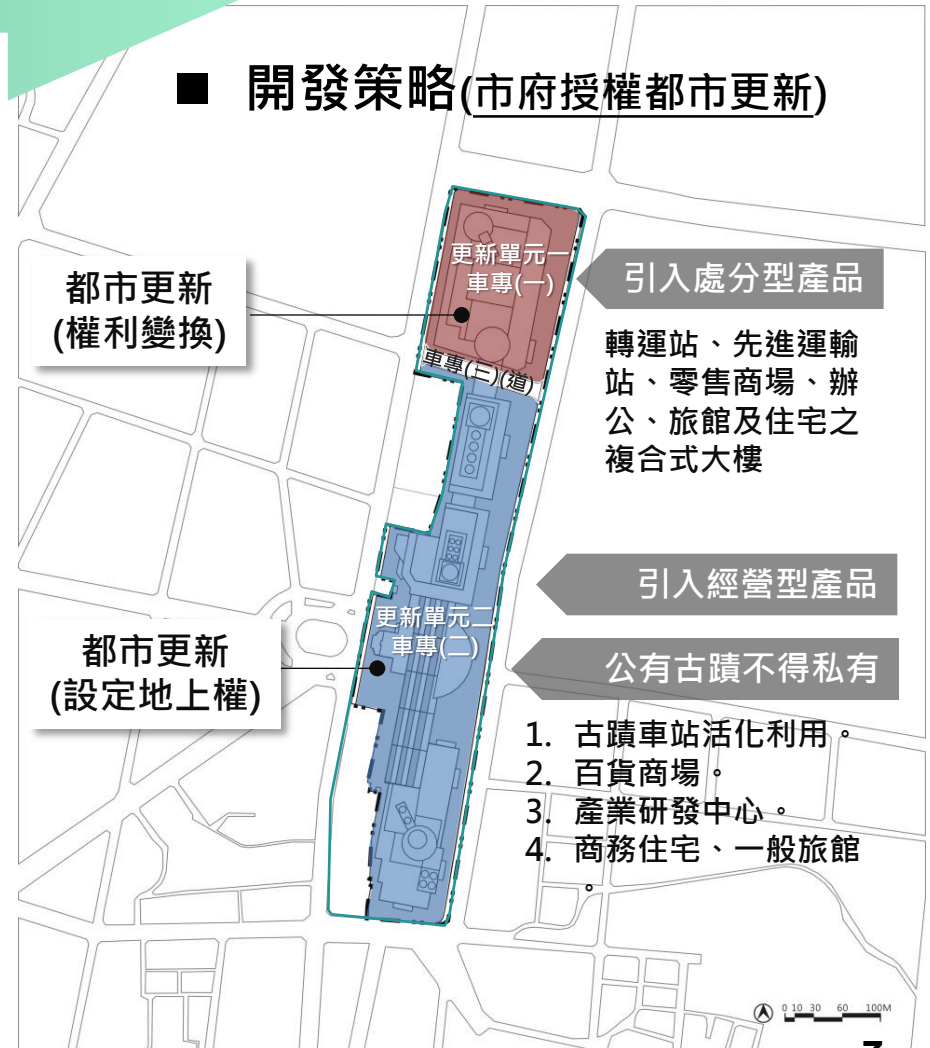
## 優先更新地區開發策略

### ■ 招商策略

全區一次都市更新招商  
允許分期分區開發

- ▶▶ 施工期間，站區必須維持原有地面停車位之供給(分區調度)
- ▶▶ 兩街廓之建築物須於地下層與地面層採立體連通方式連接(介面)
- ▶▶ 兩街廓之容積及開發方式有別，財務效益互補
- ▶▶ 都市計畫回饋比例未達到者，劃設車專(一)(轉運站區位)部分土地與臺南市，兩方共同合作招商(依權益比例分配轉運站空間與臺南市政府)
- ▶▶ 都市計畫回饋比例達到者，採車專(一)(轉運站區位)都市更新方式，回饋公益性設施(轉運站空間)與臺南市政府

### ■ 開發策略(市府授權都市更新)





## 經費預估

預估投資  
總額(億)

約337.99億元

預估政府  
投資額(億)

52.99億元

預估民間  
投資額(億)

約285億元

- ▶▶ 國定古蹟臺南火車站調查研究修復再利用工程經費(約1.5億元)
- ▶▶ 更新前臺南站區土地價值

- ▶▶ 車站專用區(一)：建物為1棟總樓層29~42層與地下8層之建築物，結合轉運站、先進運輸站、商場、辦公、住宅、旅館等用途之複合式建築物，另包含部分與其銜接之地上2~3層之人工地盤及地下2層商場。
- ▶▶ 車站專用區(二)：興建3幢地上分別為15、11及18層之辦公、商場及旅館等用途之建築物(含興建成本、設定地上權權利金-28億元、興建期地租、資本化利息、履約保證金手續費、開辦費)

- ▶▶ 車站專用區(三)：  
(地面土地兼供道路使用)  
興建地上2~3層立體連通設施