



變更臺南市主要計畫（配合臺南市區鐵路地下化計畫 - 臺南站區）（部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區）案

擬定臺南市東區（配合臺南市區鐵路地下化計畫 - 臺南站區）（車站專用區）細部計畫案

都市計畫公開展覽  
說明會

辦理單位：臺南市政府

申請單位：國營臺灣鐵路股份有限公司

中華民國115年4月15日

## ■ 主旨

「變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫 - 臺南站區)(部分住宅區、創意文化專用區、廣場用地、鐵路用地為車站專用區)案」、「擬定臺南市東區(配合臺南市區鐵路地下化計畫 - 臺南站區)(車站專用區)細部計畫案」自民國115年3月24日起依法公開展覽30天，特此公告周知。

## ■ 依據

都市計畫法第19條、第27條及第28條。

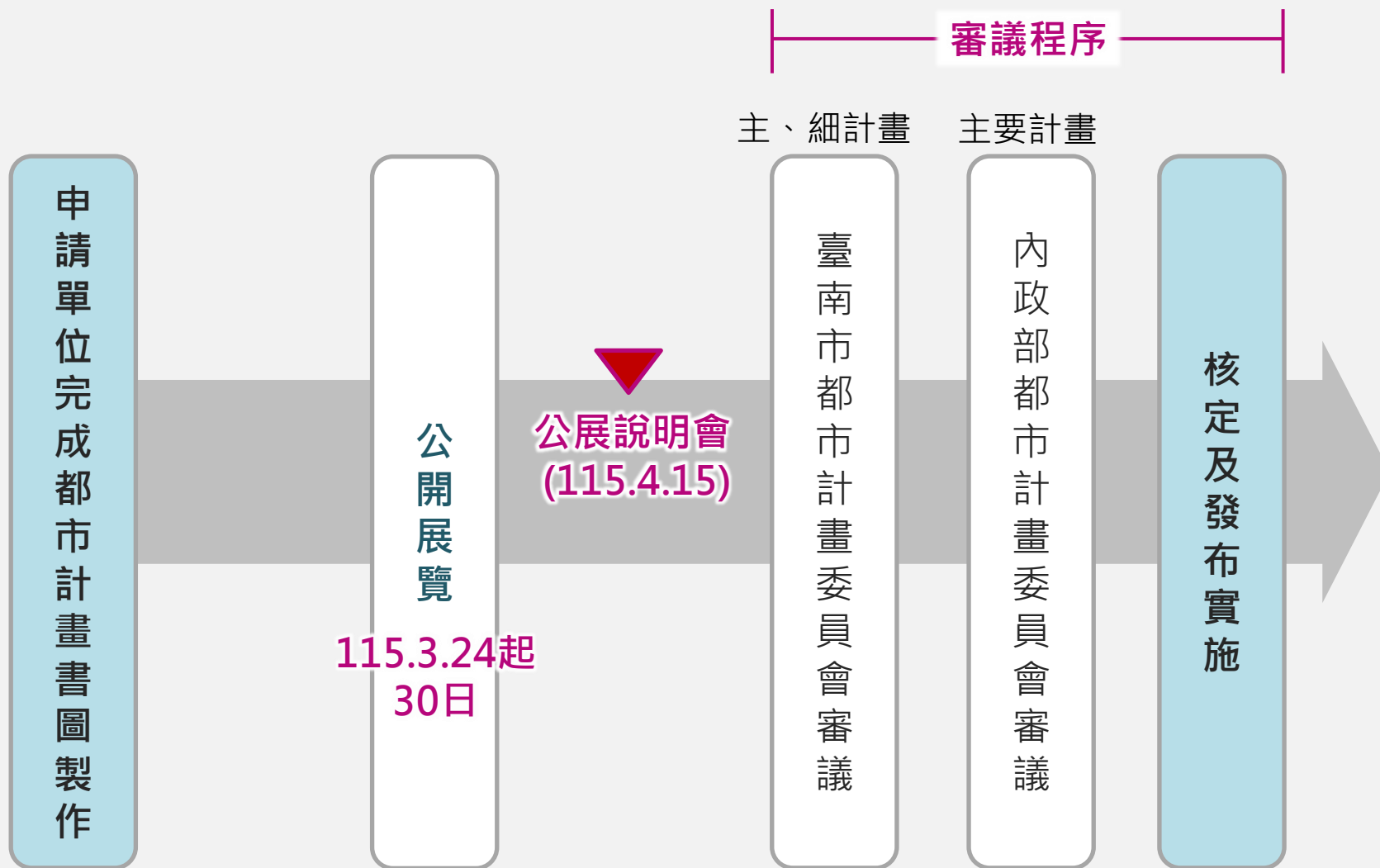
## ■ 公開展覽地點

1. 本府都市發展局永華市政中心公告欄及新營辦公室公告欄。
2. 本市東區區公所公告欄。

## ■ 都市計畫公開展覽說明會時間及地點

民國115年4月15日(星期三)下午15時00分，假本市東區成大里活動中心(本市東區育樂街88號)舉辦。

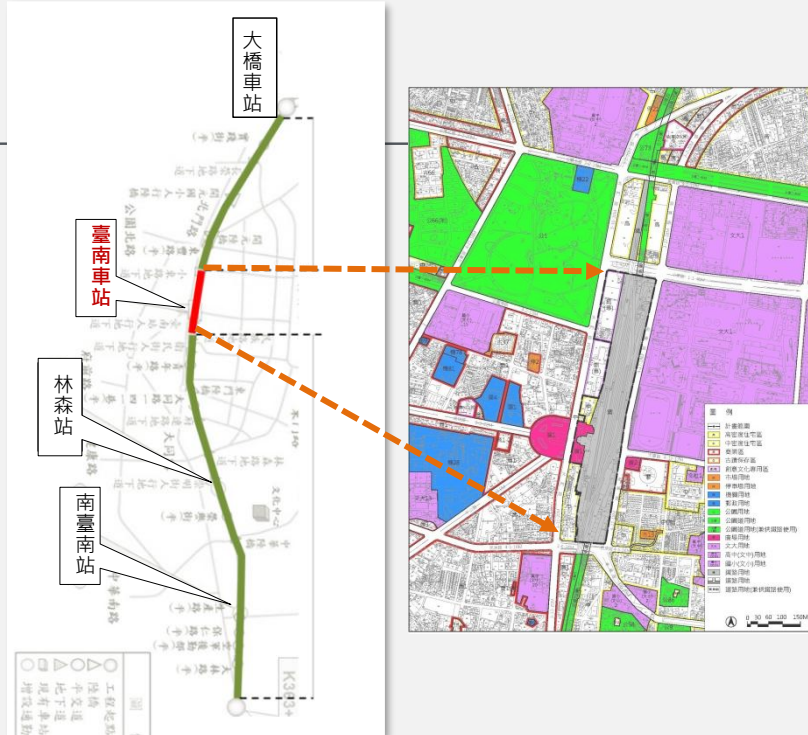
# 都市計畫法定程序



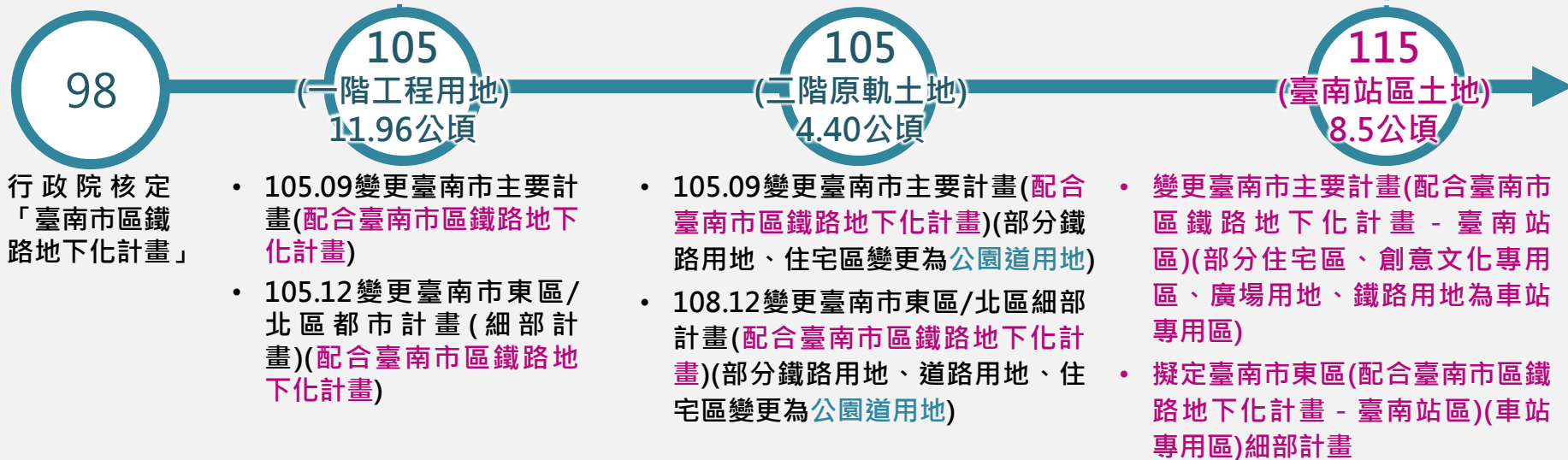
# 計畫範圍

## 計畫位置、面積及權屬

計畫範圍為北門路以東、小東路以南、前鋒路以西及民族路以北之臺鐵公司土地(約8.4公頃)及國有財產署土地(約0.1公頃)，無其他私有土地，面積共約8.5公頃。



## 依據南鐵地下化計畫，都市計畫變更採分階段辦理



# 都市計畫草案 簡報大綱

- 1.計畫緣起
- 2.空間發展特性
- 3.基地現況分析
- 4.相關計畫說明
- 5.發展定位
- 6.整體規劃構想
- 7.變更主要計畫
- 8.擬定細部計畫
- 9.公民或團體之陳情方式

# 1.計畫緣起

## 【臺南站區】

歷史文化  
層面

- ▶▶ 臺南車站位處文化古都，文資潛力點眾多
- ▶▶ 歷經日治時期、國民政府遷臺之重要驛站
- ▶▶ 當時全臺唯一**獨具餐廳旅館**的車站

鐵路地下化之  
空間發展契機

都市發展  
層面

- ▶▶ TOD發展布局，**城市門戶意象**
- ▶▶ 騰空土地引入適宜活動，**縫合都市空間**
- ▶▶ 配合市府政策，建構**無縫接軌服務**

站區活化  
政策層面

- ▶▶ 再生站區應有之**都市核心機能**
- ▶▶ 臺鐵擔負臺南計畫新增營運成本
- ▶▶ 活化站區土地資產，**促進地方發展**

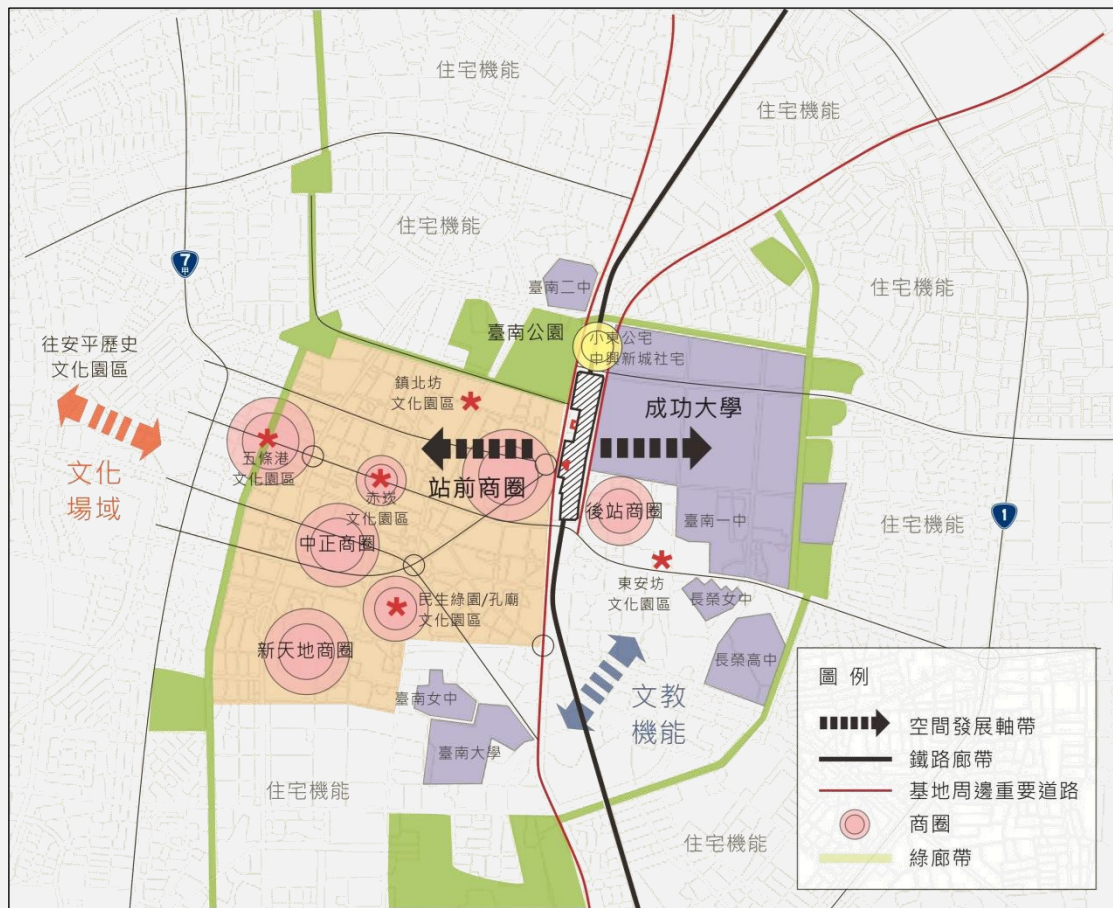


法令依據：

108年10月9日內授營字第1080064705號函同意，  
依都市計畫法第27條第1項第3、4款規定辦理

- 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

## 2.空間發展特性



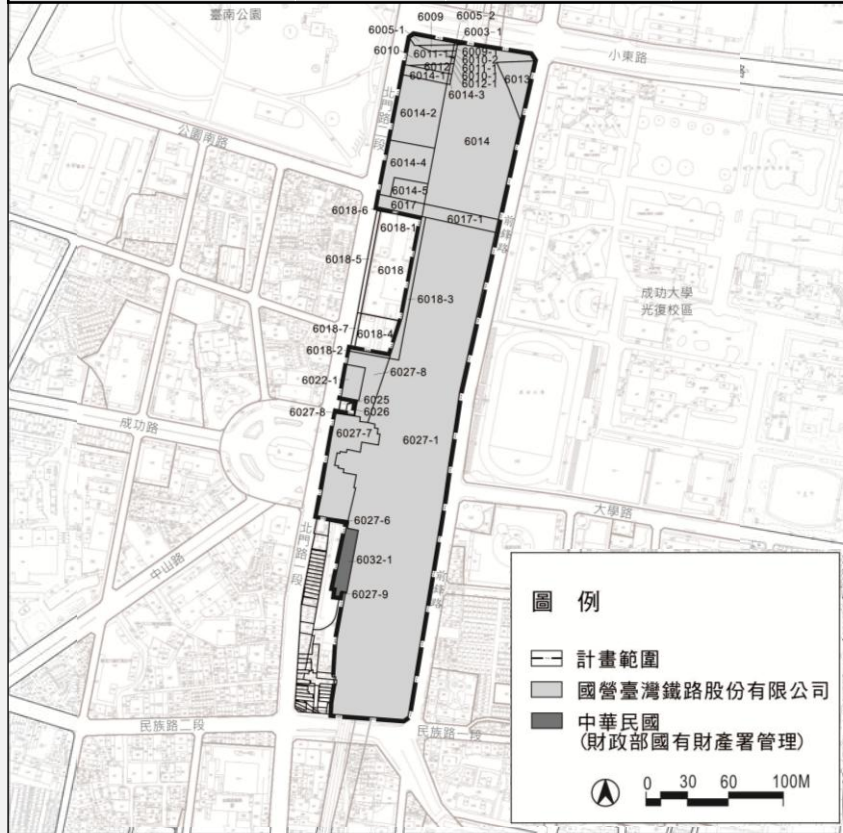
- ① 臺南站區東、西兩側不同之都市特性發展：
  - 東側：成功大學(文教氛圍)
  - 西側：站前商圈(多元商業)鐵路地下化後基地將成為都市縫合之重要場域。
- ② 位居府城門戶區位，屬重要交通樞紐，配合市府大眾捷運系統及轉運規劃，將再次提升樞紐地位。
- ③ 周邊文化資產群聚並串連形成多條軸帶，文化底蘊豐厚。
- ④ 周邊大型開放空間、沿線帶狀綠廊，未來基地有助串連開放空間廊帶系統，形塑慢活優質環境。

- 臺南車站毗鄰站前商圈之人流及成功大學之學術能量，持續維繫旅運需求並鞏固門戶樞紐地位，至今仍為臺南市發展之重心。
- 鐵路地下化後，基地位於前後站中介空間之特性，將成為帶動前站多元商業機能再發展、引導後站學術能量匯流之重要媒介。

### 3.基地況分析(1/3)-地籍權屬、都市計畫現況

權屬(管理機關)	土地(筆)	土地面積(M <sup>2</sup> )	面積比
國營臺灣鐵路股份有限公司	31	83,954.45	98.73%
中華民國(國產署)	1	1,083.00	1.27%
<b>總計</b>	<b>32</b>	<b>85,037.45</b>	<b>100.00%</b>

使用分區	面積(公頃)	建蔽率 / 容積率
第五種住宅區	0.27	60% / 210%
創意文化專用區	0.98	60% / 320%
鐵路用地	6.88	70% / 200%
廣場用地	0.38	--



- 臺南車站站區為臺鐵公司土地及國有土地，無其他私有土地。
- 周遭地區發展成熟且多樣，有助站區朝向多元混合使用發展。

### 3.基地況分析(2/3)-使用現況、歷史景觀資源

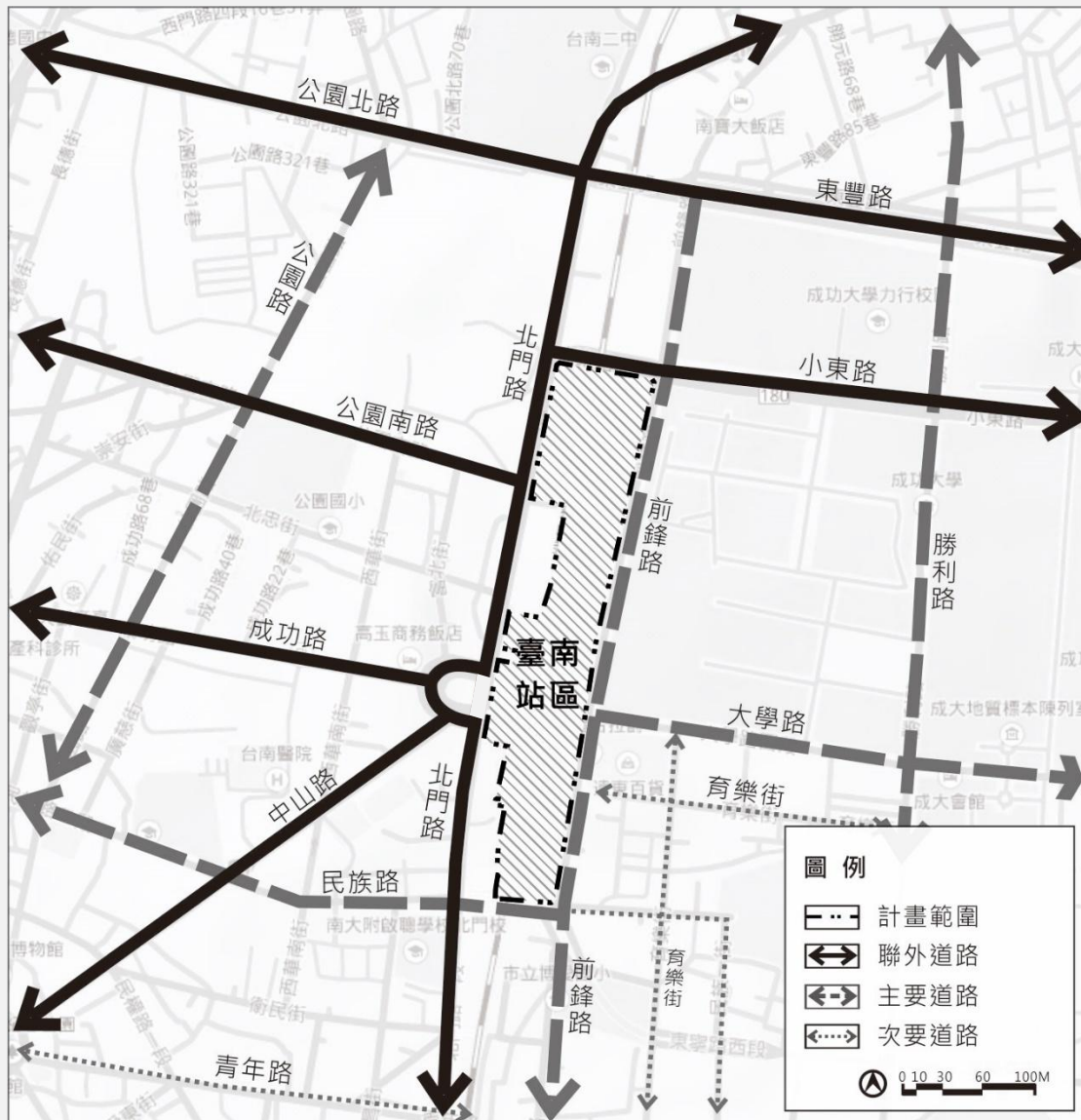
鐵路地下化永久軌範圍

鐵路地下化永久軌範圍



- 計畫範圍東側為鐵路地下車站及隧道通過，受限載重將以開放空間及低量體為限。
- 地面層之國定古蹟車站為百年來臺南人進出城市門戶，歷史記憶應妥善保存延續。

### 3.基地況分析(3/3)-交通運輸現況



- **道路系統：**  
周邊聯外道路包括：北門路、公園北路、公園南路、成功路、中山路、東豐路及小東路；路段平均車速偏低，尖峰小時服務水準表現不佳
- **大眾運輸系統：**
  - 臺南火車站為一等車站，串聯西部主要城市
  - 公路客運及公車系統多集中於火車站西側及西南側之北門路與公園南路，長期來已造成北門路嚴重交通阻塞
- **計程車轉程設施：**  
主要分佈於北門路外側路肩、前站出入口與前鋒路出入口
- **停車供需：**  
計畫區周邊道路之路側停車格位供給已呈現飽和情況

## 4. 相關計畫說明

1. 變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案
2. 變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案
3. 變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)案
4. 變更臺南市主要計畫(配合臺南市區鐵路地下化計畫)(部分鐵路用地、住宅區變更為公園道用地)
5. 臺南市大眾捷運系統綠線修正方案可行性研究
6. 臺南市鐵路地下化綠園道設計原則擬定案
7. 臺南火車站站前轉乘設施、人行廣場及交通環境改善計畫

- 車站專用區提供展演、藝術、交通轉運、商業等機能。
- 臺南火車站地區劃定為都市更新地區。
- 協商會議結論：①站區內之北門路(南北向)拓寬4米、前鋒路(南北向)拓寬4米；②站區外之鐵路地下化騰空土地：公園道用地；③站區外之鐵路地下化1/2工程用地：公園道用地(兼供鐵路使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)，列入都市計畫變更負擔標的，並以價值平衡為原則。
- 臺鐵地下化都市計畫變更負擔比例以25%為計算基準。
- 捷運綠線行經小東路，於北門路/公園南路口設有車站。
- 遺構保存展示原則：北城垣(回填保護)、北轉車臺(移回原址)、南轉車臺(原址展示)、機關維修庫(移回原址)。



# 5.發展定位



# 6. 整體規劃構想

## ■ 主計變更為車站專用區，以利整體規劃

- 依循綜規計畫，變更為車站專用區
- 引入文化、商業、休閒及交通樞紐等機能
- 朝TOD發展，再生站區應有之都市核心機能

## ■ 都市活動連結文化資產，展現文化櫥窗

- 新舊車站動線之連結及新都市活動之注入
- 都市開放空間系統，結合遺構之保存再生
- 古蹟車站活化，成為重要之文化活動聚集地點

## ■ 配合交通政策，提供無縫運輸服務

- 於小東路及北門路口街廓建置客運、捷運及鐵路之轉運中心，提供無縫運輸服務
- 拓寬前鋒路及北門路，改善周邊交通環境
- 公園南路延伸段，提供轉運站車行使用

## ■ 人本環境規劃，促進都市再生與縫合

- 透過地面、地下及空中立體連通串連站區內外活動節點，提供連續之人行動線
- 引入多元活動，再生站區機能，縫合都市活動
- 永久軌上方留設南北向開放空間連接騰空路廊



# 7.變更主要計畫(1/3)-變更計畫內容

## ■ 變更計畫內容

變更位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)
①	創意文化專用區	車(專)5	0.98
②	鐵路用地	車(專)5	6.88
③	中密度住宅區	車(專)5	0.26
④	廣場用地	車(專)5	0.38
合計			8.50

## ■ 變更理由

- ① 依據綜規報告，站區以「**車站專用區**」為劃定原則，**以使開發效益挹注軌道建設成本**。
- ② 依據南鐵地下化計畫，都計變更採分階段辦理，第1、2階段為沿線地下化路廊，**本案為第3階段**，基於公共利益最大化，**第1、2階段劃設為公園道作為本案變更負擔之公共設施用地捐贈予市府**。
- ③ **配合市府交通政策**，如**站前廣場改善工程、捷運綠線、整合市區及客運轉運空間**，提供商業服務機能，強化交通樞紐機能。
- ④ 以**TOD發展理念**，**引入多樣活動使用**，適度引入民間投資，**具有變更之必要性**。



# 8.擬定細部計畫(1/10)-土地使用計畫及使用強度

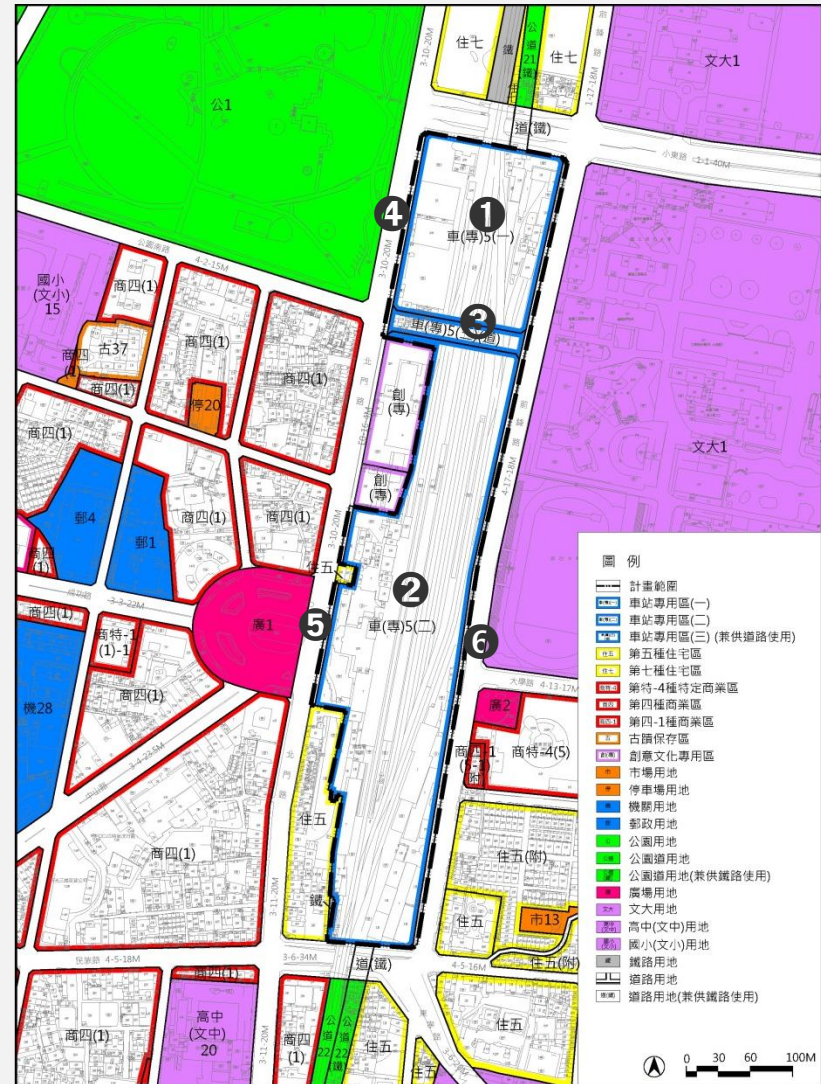
## ■ 土地使用計畫

編號	分區及用地別	面積	
		面積(公頃)	百分比(%)
①	車(專)5(一)	2.19	25.74
②	車(專)5(二)	5.61	65.99
③	車(專)5(三)(道)	0.26	3.02
④、⑤、⑥	道路用地	0.44	5.25
合計		8.50	100.00

## ■ 使用強度

使用分區別	建蔽率(%)	容積率(%)
車(專)5(一)	70%	580%
車(專)5(二)	70%	312%
車(專)5(三)(道)	40%	160%

- ▶ 考量車(專)5(一)、車(專)5(二)及車(專)5(三)(道)建築規劃之整體配置與樓層使用之合理效益，**鐵路之軌道及月台之樓地板面積得不計入容積率**。



## 8.擬定細部計畫(2/10)-土地使用分區管制

使用分區別	容許使用項目及相關管制規定
車(專)5(一) 車(專)5(二)	<ol style="list-style-type: none"><li>1.供<u>鐵路、捷運、交通轉運、停車及大眾運輸之車站及附屬商業設施</u>(如商務辦公、購物、娛樂、餐飲、文化、展演、金融、住宿及公共空間等)使用。</li><li>2.其建築物與土地之使用，除<u>不得為</u>加油(氣)(氫)站、殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業，含壽具店、葬儀社等)、毒性化學物質之販賣者或爆竹煙火之販賣、儲存者、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易場所或本府工商輔導及管理主管機關認定之其他類似營業場所之使用外，餘依「<u>都市計畫法臺南市施行細則</u>」中有關<u>商業區</u>之土地使用管制規定辦理。</li><li>3.<u>原廣場用地(廣1)變更為車專(二)部分，另依114年8月4日公告發布實施「變更臺南市都市計畫(東區、中西區部分)細部計畫(廣1及部分3-11-20M道路用地土地使用分區管制要點)(配合臺南火車站站前廣場改善工程)案」有關廣1之容許使用項目辦理。</u></li></ol>
車(專)5(三) (道)	<ol style="list-style-type: none"><li>1.<u>地下供鐵路車站及附屬設施與人行通廊</u>使用，<u>地面</u>使用以<u>車行為主之道路使用</u>，<u>地面二樓以上</u>以供<u>人行為主之空橋</u>或<u>人工地盤銜接車(專)5(一)及車(專)5(二)</u>之用。</li><li>2.為維持臺南站區人行及商業活動之延續性，<u>地下人行通廊、地面二樓以上人工地盤</u>，除提供高品質之人行空間外，<u>允許作商場、商店街、餐飲及旅遊服務使用</u>。</li></ol>

## 8.擬定細部計畫(3/10)-土地使用分區管制

用地別	建蔽率		容積率	相關規定
道路用地	EO-17-4M 道路(限配合臺南火車站站前廣場改善工程)	10%	10%	<u>得兼供廣場使用</u> ，容許使用項目： <u>道路通行設施、綠化景觀及休憩設施、大眾運輸轉乘設施及經主管機關認定之附屬設施</u> (依114年8月4日公告發布實施「變更臺南市都市計畫(東區、中西區部分)細部計畫(廣1及部分3-11-20M道路用地土地使用分區管制要點)(配合臺南火車站站前廣場改善工程)案」有關規定辦理)。

- 計畫範圍內已公告之文化資產，其修復及再利用計畫應依文化資產保存法及相關法令規定辦理。
- 車(專)5(一)及車(專)5(三)(道)另須符合下列規定：
  1. 車(專)5(一)地面層需留設市區或長途客運轉運空間(含月臺車席調度空間及其他附屬設施與服務設施)。
  2. 車(專)5(一)及車(專)5(三)(道)需留設供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間。
  3. 前述供市區或長途客運轉運空間、供大眾捷運系統銜接之界面空間及必要設施使用空間，其樓地板面積合計至少8,000平方公尺以上，並由本府交通主管機關認定，且得免計容積。另經本府交通主管機關認定之捷運設施得免計建蔽率。



*Tainan Train Station Urban Regeneration Project*

簡報結束 敬請指教