

案名：擬定臺南市赤崁舊市區更新地區
都市更新計畫案

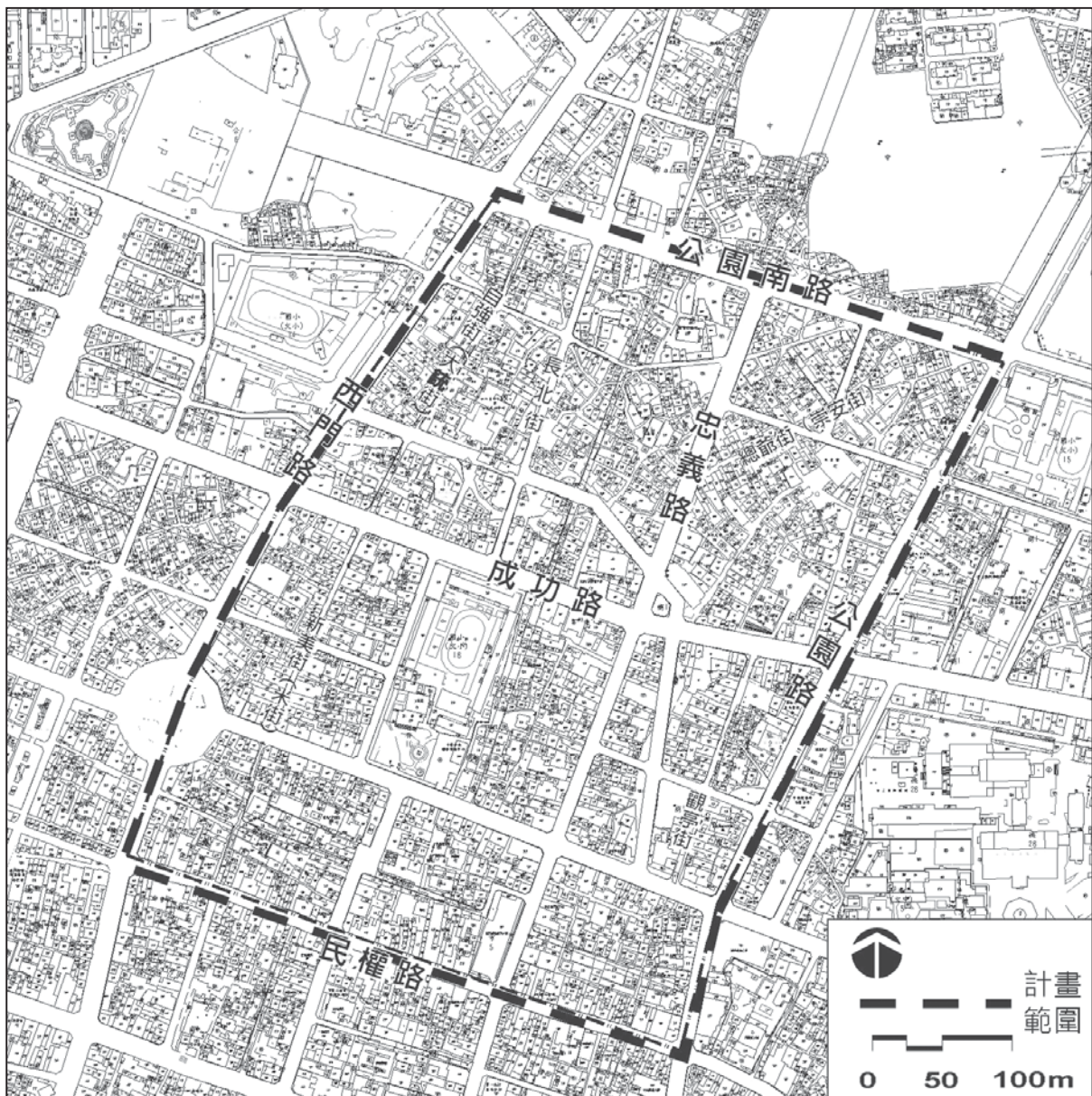
《計畫說明書》



台南市政府
中華民國九十八年十一月

摘要

- 一、案名：擬定臺南市赤崁舊市區更新地區都市更新計畫案
- 二、申請人：台南市政府
- 三、辦理單位：台南市政府
- 四、計畫範圍東臨公園路、西臨西門路、南至民權路、北達公園南路，如附圖所示，面積約44.24公頃。



更新計畫範圍圖

- 五、法令依據：都市更新條例第5條、第6條及第8條。

目錄

壹、辦理緣起與目的	1-1
貳、更新地區計畫範圍	2-1
參、發展現況	3-1
肆、計畫基本目標與策略	4-1
伍、實質再發展	5-1
陸、劃定之更新單元或其劃定基準	6-1
柒、其他	7-1

表目錄

附表 1 計畫區內各時期街道名稱一覽	3-4
附表 2 本計畫區土地使用現況面積綜理表	3-7
附表 3 本計畫區建物樓高現況面積綜理表	3-8
附表 4 本計畫區建物立面構造現況面積綜理表	3-9
附表 5 本計畫區建物類型面積綜理表	3-9
附表 6 本計畫區建物類型分類綜理表	3-10
附表 7 區內列級古蹟等級表	3-12
附表 8 本計畫區公有土地所有權人列表	3-13
附表 9 計畫實施區內聯境空間明細表	3-17
附表 10 本計畫區巷道類型分類表	3-20
附表 11 畫實施區內私有停車場分布表	3-22
附表 12 區內主要道路斷面構想	5-2
附表 13 街巷系統之特色及層級說明表	5-4
附表 14 更新單元說明表	6-2

圖目錄

附圖 1 台南府城空間系統圖	1-2
附圖 2 都市更新地區範圍圖	2-1
附圖 3 荷西時期的台南及台江內海明鄭承天府四坊範圍圖	3-1
附圖 4 康熙台灣古圖	3-2
附圖 5 1875 年台灣府城街道全圖及清領時期府城街巷圖	3-3
附圖 6 日治初期街景	3-3
附圖 7 台南府城舊城垣與研究範圍關係圖及清光緒年間台灣府街道圖....	3-5
附圖 8 計畫區現行都市計畫圖	3-6
附圖 9 計畫區土地使用現況圖	3-6
附圖 10 計畫區建物高度及立面構造現況分布圖	3-11
附圖 11 計畫區建築類型及屋齡現況分布圖	3-11
附圖 12 重要歷史古蹟區位及列級古蹟等級分布對照圖	3-12
附圖 13 計畫區土地權屬與傳統街巷示意圖	3-13
附圖 14 計畫實施區及周邊公共設施分布圖	3-15
附圖 15 計畫實施區內開放空間分布圖及實虛空間分布圖	3-16
附圖 16 計畫區內主要廟埕空間分布圖	3-17
附圖 17 計畫區道路系統分布圖及人行動線示意圖	3-19
附圖 18 本計畫區人行動線(巷道)示意圖	3-20
附圖 19 本計畫區公車路網示意圖	3-21
附圖 20 計畫實施區內公私有停車場及路邊停車分布圖	3-23
附圖 21 本計畫區人口密度圖	3-24
附圖 22 本計畫區危險據點圈域圖	3-25
附圖 23 本計畫區消防栓位置圖	3-25
附圖 24 計畫區小吃及傳統產業分佈圖分布圖	3-27
附圖 25 區內主要道路定位圖	5-1
附圖 26 街巷系統改善構想圖	5-3
附圖 27 廟埕廣場分佈空間關係圖	5-6
附圖 28 成功國小及周圍改善模擬圖	5-7
附圖 29 北區區公所周圍改善構想圖	5-7
附圖 30 公共設施改善模擬圖	5-9
附圖 31 計畫區災害可能地點及醫療單位分布圖	5-13
附圖 32 本計畫區防災道路系統分布圖	5-13
附圖 33 交通系統改善構想圖	5-15
附圖 34 區內外停車場指引系統構想圖	5-16
附圖 35 閒置空間分佈位置圖	5-17
附圖 36 更新分區位置圖	5-23
附圖 37 更新分區構想圖	5-24
附圖 38 更新分區構想圖	5-25

附圖 39	更新單元位置圖	6-2
附圖 40	更新單元範圍圖	6-3
附圖 41	更新分區內建築基地面積現況分析圖	6-4
都設附圖 1	都市設計管制範圍圖	7-2
都設附圖 2	建築退縮示意圖	7-3
都設附圖 3	馬鞍式斜屋頂示範類型	7-3
都設附圖 4	沿街立面垂直分割立面示意圖	7-4
都設附圖 5	建物露出側牆處理範圍示意圖	7-5
都設附圖 6	沿街騎樓設置之立面設計示意圖	7-5
都設附圖 7	沿街設置招牌之管制示意圖	7-6
都設附圖 8	赤崁樓周圍管制示意圖	7-8
都設附圖 9	祀典武廟周圍管制示意圖	7-8
都設附圖 10	大天后宮週邊管制示意圖	7-11
都設附圖 11	重要廟埕廣場周圍管制示意圖	7-11
都設附圖 12	歷史街區管制示意圖	7-12

壹、辦理緣起與目的

一、辦理緣起

台南府城舊市區有其特殊的人文歷史背景，其主要特色是以寺廟為中心並且以街巷往四周有機性的成長彼此串連成一個大型聚落的網絡系統；在這樣的空間組態裡不僅反應了傳統生活裡的社區關係與行為模式，更提供其未來成長的可變性。這樣的傳統都市空間更是一種附和人體尺度及活動的場所，悠閒的街巷、廟埕的小吃，成為府城舊市區特色寫照。而赤崁舊市區為最要的一個區域，不但包含赤崁樓、大天后宮、開基武廟等台灣重要古蹟文化，更有狀況良好的傳統街巷空間。

近年來都市迅速的膨脹，舊市區的傳統空間漸漸地無法承受過量新的機能負荷，而在經濟面呈現發展的疲態；並且在疏於管制與管理之下，傳統街巷紋理亦面臨破壞的威脅，因此“再造與活化”為目前解決舊市區更新的主要概念，摒除「推土機式」的大規模重建更新，改以「細緻微調」的整建維護為主的更新方式，讓府城特色得以保存，空間機能得以更新，重現府城舊市區的新風華。

二、更新目的—「文化府城、古蹟觀光」，舊都心更新與產業活化的新起點

台南市政府在 2007 府城文化觀光年活動中，強調以文化觀光為主要推展項目，更闡釋歷史街區要恢復到具有歷史意涵，須以府城歷史作為主軸，串連古今整合各項功能，重新包裝、保留及重塑並增加新的功能；同時要有大格局的改造，不能侷限於單點突破。而赤崁舊市區為市政推動此一理念的重要區塊，此區域不但包含以赤崁樓為主體的赤崁文化園區，還包含大部分的鎮北坊文化園區。因此未來此區域將運用「文化府城、古蹟觀光」為契機，成為舊都心更新與產業活化的新起點。

(一)以府城歷史風貌街區為基礎，建構地區街巷產業觀光活化新藍圖

府城是台灣歷史首邑，並有許多歷史性空間遺跡。其中包含有形的古蹟與歷史建築及無形的街巷紋理組織，台南市景觀總顧問在推動「府城歷史風貌街區計畫」中說明未來歷史風貌街區計畫推動，一來可以改善府城歷史城區被漠視、被荒蕪與被破壞的情形，促進市區良性發展，二來能夠恢復街道歷史的舊觀與風貌，整合府城古蹟設施空間、文化與交通脈絡，三來能夠結合文化觀光行銷，將復原的台南府城歷史風貌呈現給全國，並進而行銷至國際。本計畫區為府城歷史風貌街區重要一環，未來區內將以府城歷史風貌街區為主要基礎，建構赤崁舊市區街巷產

業觀光活化藍圖。

(二)以古蹟廟埕為核心地區作為活化啟動點，營造地區發展的新魅力

台南府城以古蹟文化與特色小吃聞名，而區內為台南市古蹟廟埕與特色小吃最密集的地區，如赤崁樓旁擔仔麵、三山國王廟埕海鮮等，因此本區可運用古蹟廟埕為核心地區作為活化啟動點，以積極的態度針對舊市區引入新的使用與活動機能，同時透過獎勵與補助的誘因，創造符合都市發展願景的環境景觀與地產價值，透過觀光引入產業的創意與活力，營造舊街區的新魅力。並朝向建構「滲透與擾動」的策略，透過一個個街廓的蔓延與再造，成為地區更新與產業活化的重要觸媒。

(三)建構完整的空間系統與街區組織，創造未來區內環境改造契機

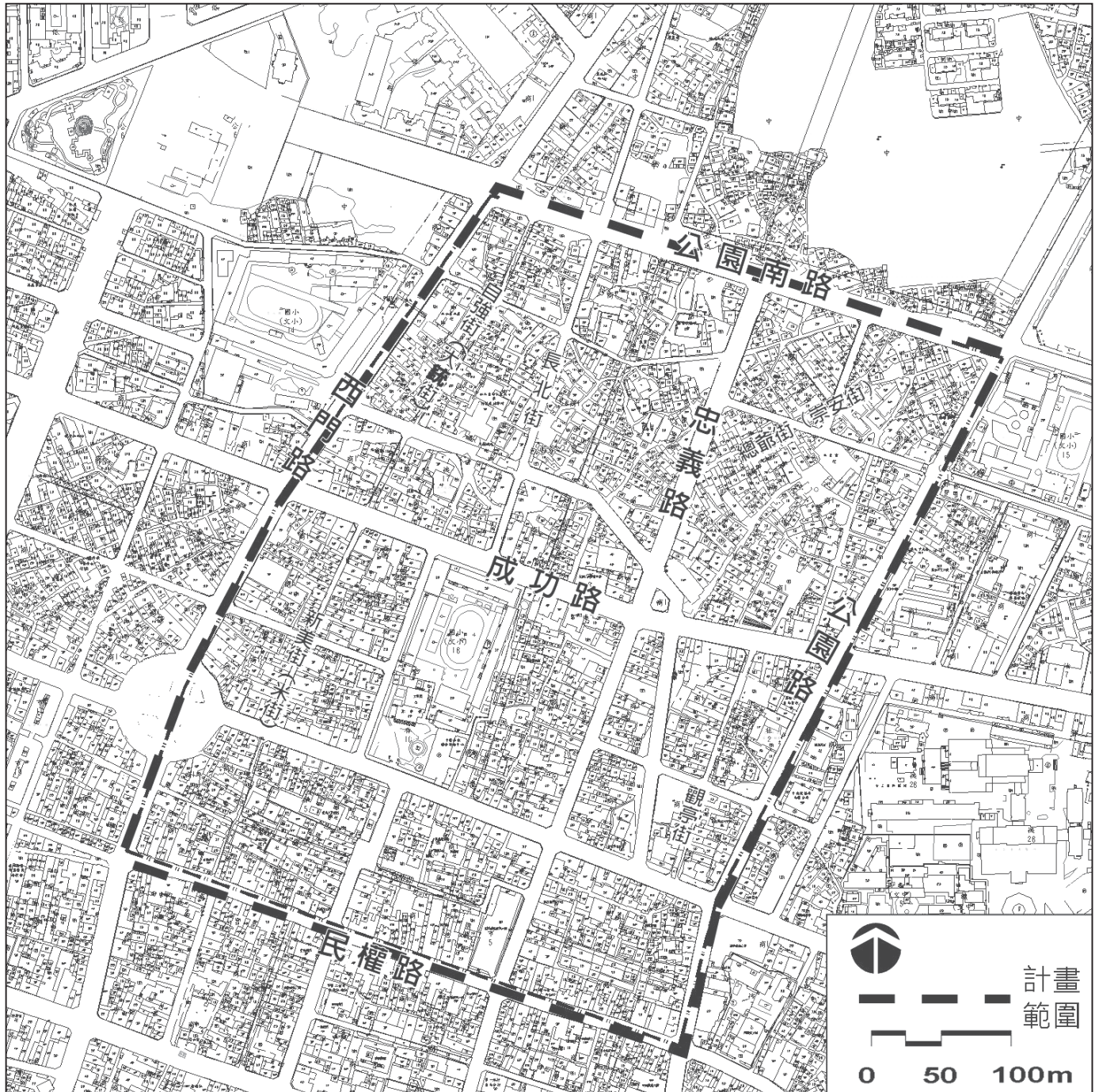
由於傳統的街巷系統並不完全符合現代生活機能需求，停車、防災等課題亦需在新的系統下被提供，因此將建構完整的動線、開放空間及土地使用系統，維持街區永續成長結構。而在街區的活化亦要地區民眾積極的參與，重視地區居民熱情且強烈的在地社區意識與地方認同感，凝聚地區力量轉換為再發展之最大動力，創造未來區內環境改造契機。



附圖1 台南府城空間系統圖

貳、更新地區計畫範圍

本計畫劃定更新地區範圍東臨公園路、西臨西門路、南至民權路、北達公園南路，如附圖所示，面積約 44.24 公頃。



附圖2 都市更新地區範圍圖

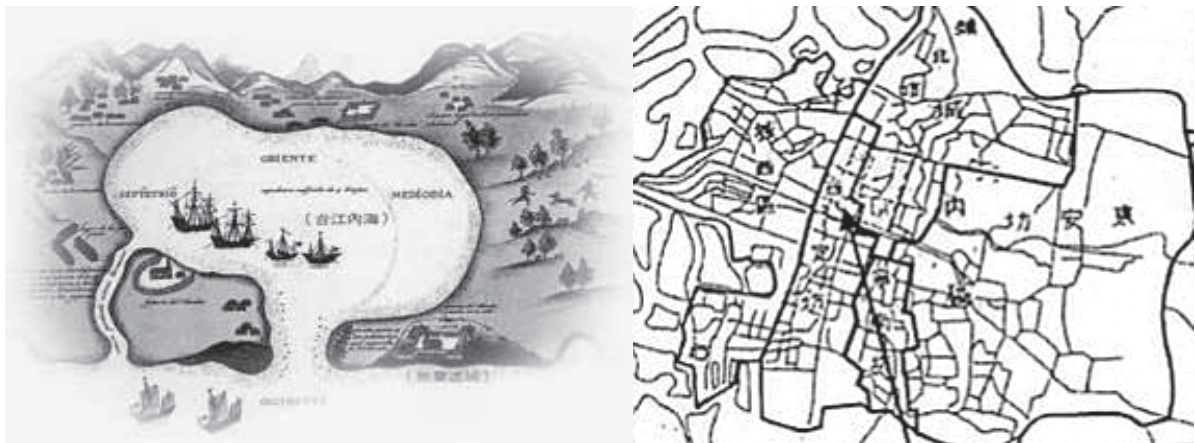
參、發展現況

一、歷史發展沿革

(一)荷西時期(1624—1662)

明天啟四年(1624 年)荷人據台，此時的台南以安平區之台灣街及台南市赤崁城之 Provintien 街為主。但以荷蘭人的市街計劃觀念，應與安平之台灣街同為棋盤式，應有東西南北朝向。

另外，在「荷蘭人統治下赤崁市街的空間規劃」（國科會都市與計畫研究，民國九十四年，洪傳祥）文中說明赤崁是荷蘭人在本島上開發聚落的最早位址，也是古都台南的原始前身。藉荷蘭人在大員海岸地圖中留下的赤崁市街區劃的示意標記，可確認的是：南河港暨兩旁街道、長條街坊暨平行街道、以及鄰近的八個街廓暨相關街道乃是荷蘭人規劃赤崁港埠市街所留下的。



附圖3 荷西時期的台南及台江內海明鄭承天府四坊範圍圖

(二)明鄭時期(1624—1662)

直至明永歷十五年(1661 年)鄭成功攻克荷人，接管台灣，改赤崁地方為東都明京，並劃東寧府(台南)為四坊：東安坊、西定坊、寧南坊、鎮北坊。據西元 1687 年林謙光《台灣紀略》可知除十字街外，已有街坊之發展，新街、橫街為其延伸。直至明鄭歸清，已有東安坊之嶺後街、油行街，西定坊之大井頭街(荷人之普羅民遮街)、瀨口街、新街，寧南坊之大街、橫街、菜市、柴市，鎮北坊之禾寮港街(初稱赤崁街)、過坑仔街等十一條市街，形成一個十字形的大街，後來改稱「十字街」，然尚未可見嚴格整齊之街道系統。

沿岸邊舊建築有媽祖廟(大天后宮)、大關帝廟(祀典武廟)、小關帝廟(開基武廟)、廣安宮、總趕宮等，大部分廟前都有河道通往台江內海，所以就有「關帝港」、「媽祖港」等稱號，從廟宇的分佈南北幾乎成一直線，表示那時候海岸線很可能就在那個位置上。

(三)清朝時期(1684—1895)

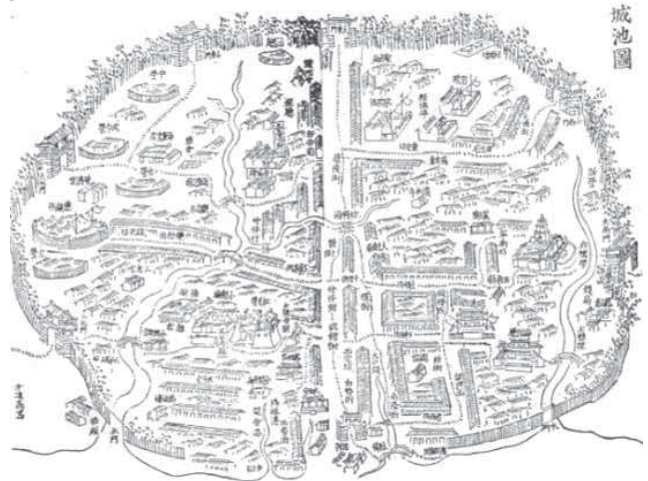
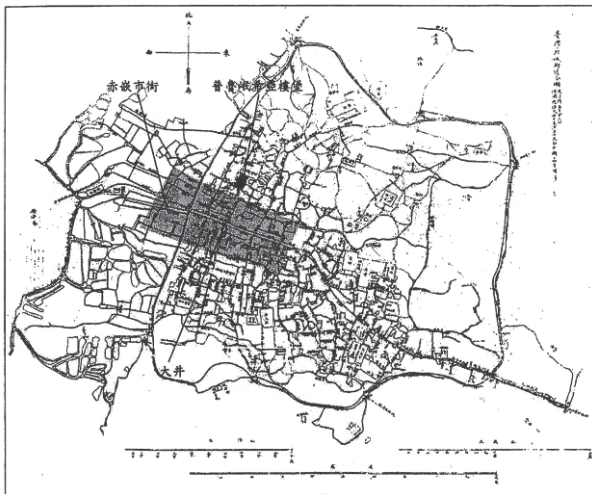
1684 年清朝領台，台南進入台灣府城時期。海岸繼續淤塞，岸前進到現在西門路附近。自 1683 年施琅攻陷澎湖、台灣，1684 年清廷正式領台，從康熙二十三年(1684)至乾隆十七年(1752)，市街均持續發展。此時期市街形成，可參考康熙台灣古圖，大井頭為當時台灣府城海陸分界的重要標記，並可研判是一種以兩條主要街道為軸(大街)，其餘則近乎自然發展形成的市街形式。

至 1725 年(雍正三年)，清政府開始興築木柵城牆，漸具一大城市雛型。1786 年清廷終於築起土石城牆，城牆西端位置在現在西門路上，海岸已推演至五條港(今海安路)附近，小關帝廟、媽祖廟前的關帝港、媽祖港等昔日繁盛商港早已淤積成陸地，轉變為街巷。自 1788(乾隆五十三年)至 1791 年，開始興建三合土城垣，並設八個城門，始具有完整的城市形式。此時，市街特徵為大西門至大東門中央大街及上橫街(今忠義路)與下橫街相交叉成為如十字形的主要街道形成，其餘的街道並不呈現格子狀，反而以大小建築群(如四合院、三合院)及長條街屋分割基地，形成了不規則街道。

最早且最準確的台南市市街圖，應屬光緒年間(1875-1895)所繪版本，此圖充分顯示早期台南市的市街範圍及特徵：中央大街與上橫街、下橫街、米街位置與形式並三合土城池圖，可見早期清式的市街規劃並無格子形的規劃概念，僅開闢較重要的幾條主要市街。



附圖4 康熙台灣古圖



附圖5 1875年台灣府城街道全圖及清領時期府城街巷圖

(四)日本時期(1895—1945)

1895 年日本佔領台灣，市街分為 31 町，赤崁地區則為台町，實行沿襲西方都市之模式的市區改正計劃，拆城牆，闢道路等，使新市區得以超越舊城牆的局限，許多舊紋理在這時被破壞，而格子狀道路系統與圓環則成為新道路的主角。

1907 年的市區改正後的台南市街圖明顯地看出日治初期出現幾條主要的拓寬的道路系統，而大部分市區改正計劃並沒有變動。1911 年的市區改正計劃所採取的是引進巴洛克街區形式，被取而代之的是規則的棋盤狀的幾何圖案。1920 年市街圖，已經呈現逐漸實現 1911 年計劃的趨勢。至 1927 年，這些計劃中道路更多實現(圖 2-13)。日治時期抽籤巷不再出現江湖術士雲集的景氣，多由五金行、布商、藥材行、茶行、水果行、餅店、雜貨店、五穀商所取代，而相命士則移入大天后宮左側的小巷，形成「相命街」。



大天后宮前市集



本町通/民權路街景(約 1920 年)

附圖6 日治初期街景

附表 1 計畫區內各時期街道名稱一覽

現在名稱	日治名稱	清朝名稱
民權路	本町通	大街、大井頭街、竹仔街、普羅岷遮街
永福路	大宮町	關帝廟街、武廟街、下橫街
忠義路	白金町	打銀街、上橫街
成功路	明治町	
西門路	西門町	城牆西段
民族路	臺町	
新美街		米街、抽籤巷
新美街 39 巷		媽祖港街、媽祖港
西門路 300 巷		關帝港街、關帝港

(五)民國時期(1945—至今)

光復以後台南市的市街發展，基本上按照日治時期的都市計畫藍本。民國 35 年本市改為省轄市，全市劃分為東、南、西、北、中、安平、安南七個行政區。民國 38 年台南市政府於佈都市計畫，然尚未有細部計畫。民國 68 年實施的都市計畫通盤檢討，修正及改善原存都市計畫市街狀。民國 78 年實施的都市計畫第三次通盤檢討，將台南市的道路系統大幅修正並配合新建立的安南區，規劃新的聯外道路系統及外環道及內環道系統。從此台南市更走向一個更現代化的市街形式，而傳統的市街紋理又大幅消失改變。

現代台南市的台江內海早已成為陸地，但仍承襲日治時期的道路系統，而都市計畫則因實際情況而有所調整，所以部分原來要為了開闢道路而拆除的房子或廟宇因而得以保存。戰後台灣光復，昔日商店痕跡仍在，但城市發展早已脫離海港形態，鐵道、高速公路等新的交通樞紐也轉移了城市的重心，但新美街舊紋理及街道空間尺度、河道留下的巷弄等仍然保留，見證著時代的變遷。

二、都市結構與紋理

(一)府城發展

府城目前最明顯的兩種紋理就是自清領時期遺留下來的「大街輔以曲折蜿蜒巷弄」的有機紋理，及日治時期「直線放射狀」的紋理。1895年至1911年明治時期的市區改正，主要為基於軍事和經濟控制所進行的必要工作。此一政策改變了台南市清末的有機紋理，所呈現出的街廓紋理是小尺度且蜿蜒的傳統紋理隱藏在大尺度且筆直的現代都市紋理之內。府城街廓內的巷弄紋理是自清領時期以來當地居民自然相約讓設的生活空間，就歷史、文化及居民使用而言，有其保存價值。日據時期都市改正後的府城市中心街廓仍存在以廟埕為中心的鄰里分區，豐富多樣的街廓內街巷空間也是府城的重要特色。

(二)路網結構與都市脈絡

日治時期規劃的格子狀計劃道路一直到民國72年才開闢，對歷史街區所造成的破壞並不是僅止於巷道空間的切割，新闢築道路兩旁的建物也因地籍切割而不得不重建。

老街街區的路網系統在清末發展成熟之後，大致的結構便無太大的變動，顯見其路網形式保存的價值；變動較大的部分是在街區中心的位置及計畫道路的開闢。在這樣的條件下，路網形式歷史價值的重要性更甚於建築體。路網系統中的巷道存在越久，其空間感就越接近原初的巷道尺度，故巷道年代的新舊，亦為道路管制分類的重要參考資料。



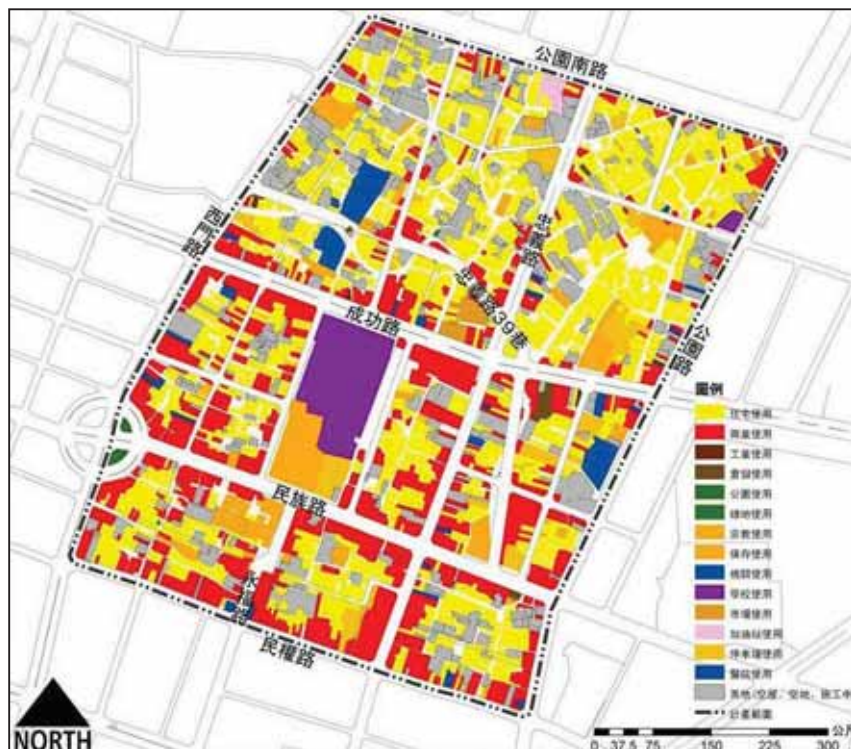
附圖7 台南府城舊城垣與研究範圍關係圖及清光緒年間台灣府街道圖

三、現行都市計畫土地使用分區

本計畫區橫跨臺南市中西區與北區兩行政區，為台南市早期舊市區，全區土地使用以第一種商業區為主要，無劃設住宅土地使用。區內並劃設有學校用地（成功國小）、機關用地、古蹟保存用地、市場用地、社教用地與綠地用地等公共設施，北邊則劃設公道一（公園南路），為本計畫之北界。



附圖8 計畫區現行都市計畫圖



附圖9 計畫區土地使用現況圖

四、土地使用現況

計畫區內土地使用以住宅使用為大宗，佔全區面積約 29.33%。其主要分布於成功路以北之街廓，以及成功路以南之街廓內圍，區內空屋率約 11.99%，大部分集中於計畫區西北角，鎮北坊文化園區之內，此區域環境品質與建築構造等方面漸顯低落，亦顯現計畫區內人口外移與治安環境方面之隱憂；其次為道路使用，佔全區面積約 23.90%；商業使用則列居第三，佔全區百分比約 18.94%。商業使用主要分布於成功路以南之沿街商業帶，住商混合情形相當普遍，業種以餐飲服務類為主，充斥不少台南府城特色小吃（擔仔麵、肉圓、連德堂煎餅等）；開放空間使用則為本計畫區較為缺少的部份，僅佔全區總面積約 0.13%，亟需加以檢討。

附表 2 本計畫區土地使用現況面積綜理表

土地使用種類		面積 (m ²)	百分比 (%)	備註
基本使用分區	住宅使用	129,742.40	29.33%	
	商業使用	83,768.87	18.94%	
	工業使用	280.64	0.06%	
	倉儲使用	1,432.91	0.32%	倉儲業。
	小計	215,224.81	—	
開放空間使用分區	公園使用	56.85	0.01%	公園、公（兒）。
	綠地使用	527.00	0.12%	
	小計	583.85	—	
公共設施使用分區	宗教使用	16,577.74	3.75%	
	保存區	5,679.52	1.28%	古蹟、保存區。
	機關使用	4,072.88	0.92%	
	學校使用	14,747.96	3.33%	幼稚園、文小、文中、大專。
	市場使用	2,328.90	0.53%	
	小計	43,407.00	—	
基礎設施使用分區	加油站使用	1,295.51	0.29%	
	停車場使用	11,899.18	2.69%	
	醫院使用	5,986.98	1.35%	醫療保健、診所。
	小計	19,181.66	—	
其他使用分區	道路	105,751.98	23.90%	
	其他（未開發及未使用地區）	58,250.70	13.17%	空屋、空地、都市空地、車庫、施工中、其他。
	小計	164,002.68	—	
總計		442,400.00	100.00%	

五、建築物現況

(一)建物樓高

一至二樓主要分布於成功路以北鎮北坊文化園區之內，其主要為連棟平房或連棟透天住宅；三至五樓主要分布於成功路以南赤崁文化園區與週邊街廓之內，主要為連棟透天住宅，使用通常為商業、住宅或住商混合；六至八樓主要為公寓住宅，主要分布於道路沿街面，有些則零星散佈於街廓之內；九樓以上常為商業辦公大樓，零散分布於主要道路沿街面，可明顯發現計畫區內高層大樓建築無群聚現象，計畫區內規模量體較大的建築為：國花大樓、中信局大樓、崇安大廈、宗欣企業寶座、世貿天下、大立飯店、天下飯店、漢中陽大樓等。

附表 3 本計畫區建物樓高現況面積綜理表

樓層高度	棟數	數量百分比	面積 (m ²)	面積百分比
一樓	500	25.63%	73,218.08	26.23%
二樓	503	25.78%	63,181.69	22.63%
三樓	439	22.50%	61,092.03	21.89%
四樓	303	15.53%	39,104.27	14.01%
五樓	120	6.15%	20,441.41	7.32%
六樓	47	2.41%	6,934.85	2.48%
七樓	11	0.56%	2,489.25	0.89%
八樓	9	0.46%	1,616.20	0.58%
九樓	3	0.15%	3,364.82	1.21%
十樓	5	0.26%	1,477.96	0.53%
十一樓	6	0.31%	2,170.82	0.78%
十二樓	2	0.10%	1,016.45	0.36%
十三樓	1	0.05%	325.86	0.12%
十五樓	2	0.10%	2,710.96	0.97%
總計	1,951	100.00%	279,144.64	100.00%

(二)建物立面構造

本計畫區主要建物立面構造為鋼筋混凝土，佔全區數量比例約 69.81%；其次為立面磚造建築，佔全區數量比例約 16.76%，其主要分布於成功路以北與民族路以南之舊紋理街廓之內，主要使用為住宅或宗教廟宇使用；列居第三者為鐵皮屋，佔全區數量比例約為 10.40%，主要分布於成功路以北，鎮北坊文化園區內；而木造建築則位居第四，佔全區數量比例約 1.95%，主要分布於計畫區西南角

，部分有群聚現象，對於都市防災方面則需注意與防範；鐵架建築為本計畫區佔較少比例者，約 1.08%，於計畫區內通常作為傳統市場使用（鴨母寮、公園南路與公園路交叉口之市場）。

附表 4 本計畫區建物立面構造現況面積綜理表

建物構造	棟數	數量百分比	面積 (m ²)	面積百分比
磚造	327	16.76%	53,968.62	19.33%
木造	38	1.95%	4,786.26	1.71%
鐵架	21	1.08%	2,797.53	1.00%
鐵皮屋	203	10.40%	23,695.50	8.49%
鋼筋混凝土	1,362	69.81%	193,896.70	69.46%
總計	1,951	100.00%	279,144.61	100.00%

(三)建物類型

本計畫將建築類型分為街屋、古蹟、歷史性建物、特殊建築與一般建築五大類型。本計畫區主要建築類型以一般建築為主，佔全區數量比例 83.91%；其次為街屋建築，佔全區數量百分比約 10.30%。主要分布於崇安街（前總爺老街）以及散佈於赤崁文化園區之內；歷史性建物則列居第三，佔全區數量百分比約 3.69%，此類建築多為具文化歷史價值之建築或已列管史蹟等，主要使用為宗教使用，其分布多在計畫區西北角，鎮北坊文化園區內；特殊建築則佔全區數量百分比 1.33%，主要為具有獨特風格與特色之建築，主要以宗教建築為大宗，其零星散佈於計畫區內；古蹟建築則佔數量百分比約 0.77%，主要有赤崁樓與宗教建築等。

附表 5 本計畫區建物類型面積綜理表

建物類型	棟數	數量百分比	面積(m ²)	面積百分比
街屋	201	10.30%	32,144.78	11.51%
古蹟	15	0.77%	9,883.37	3.54%
歷史性建物	72	3.69%	9,070.86	3.25%
特殊建築	26	1.33%	6,835.21	2.45%
一般建築	1,638	83.91%	221,286.03	79.25%
總計	1,952	100.00%	279,220.25	100.00%

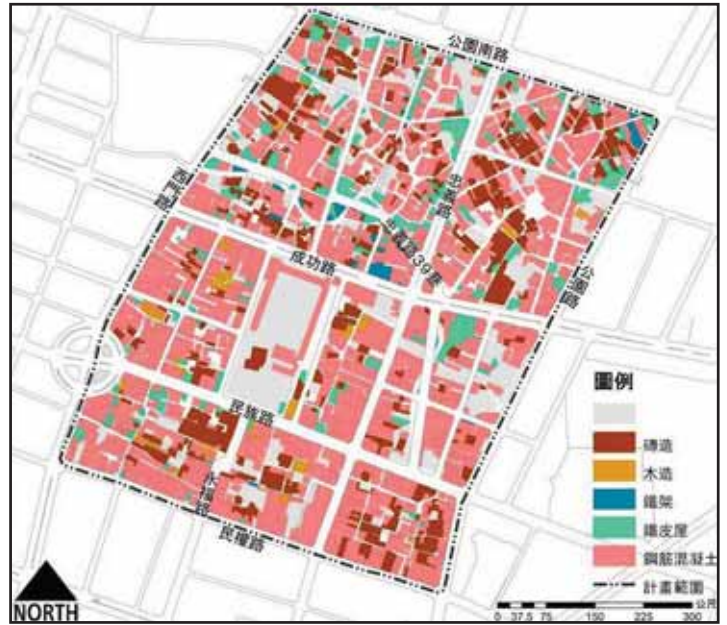
(四)建物屋齡

建物屋齡判斷主要以立面與房屋狀況為依據，建構於近五年之建物為新穎建物；民國 59 年以前則為老舊建物；房屋結構損壞（如屋頂崩塌、傾斜、立面剝落損壞等）則為衰敗，其它為一般建物。

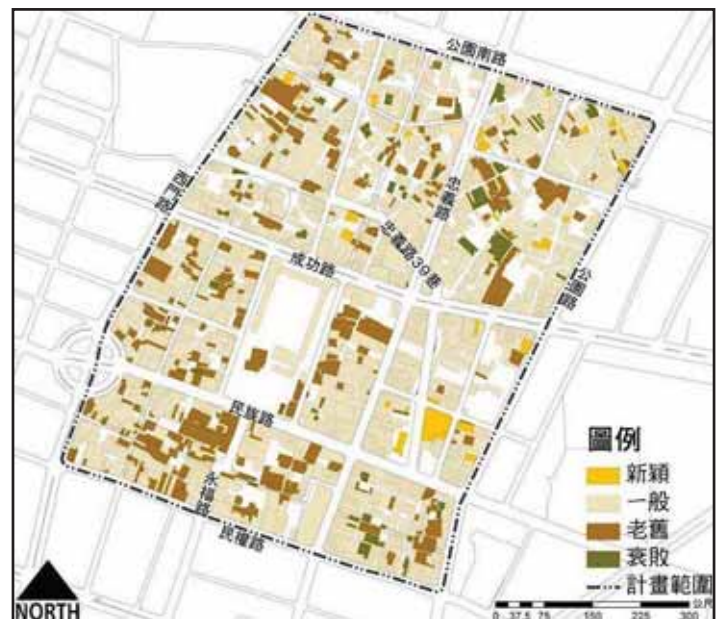
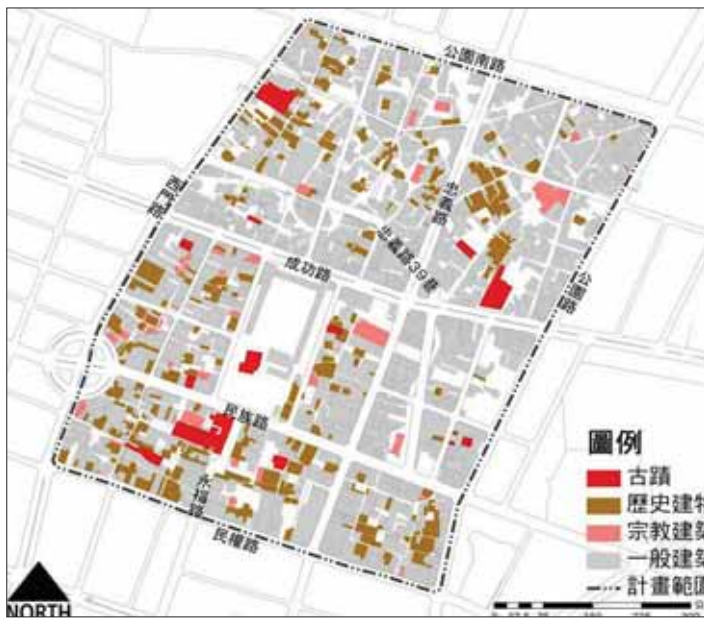
計畫區主要為一般建物，佔全區數量比例約 79.56%；其次為老舊建築，約佔全區數量百分比 15.42%，主要為街屋、古蹟、歷史性建物等建物，大量分布於成功路以北之計畫區以及赤崁文化園區之內；衰敗建築則列居第三，約佔全區數量比約 3.13%，主要散布於成功路以北，鎮北坊文化園區之內；新穎建物在本計畫區站為少數，約 1.90%，零星分布於計畫區之內，顯現本計畫區建築更新仍呈現緩慢停滯之窘境。

附表 6 本計畫區建物類型分類綜理表

建物類型	棟數	數量百分比	面積(m ²)	面積百分比
古蹟	15	0.77%	9,883.00	3.54%
歷史性建物	284	14.55%	41,837.00	14.99%
宗教建築	44	2.25%	9,103.00	3.26%
一般建築	1,609	82.43%	218,324.00	78.21%
總計	1,952	100.00%	279,147.00	100.00%



附圖10 計畫區建物高度及立面構造現況分布圖



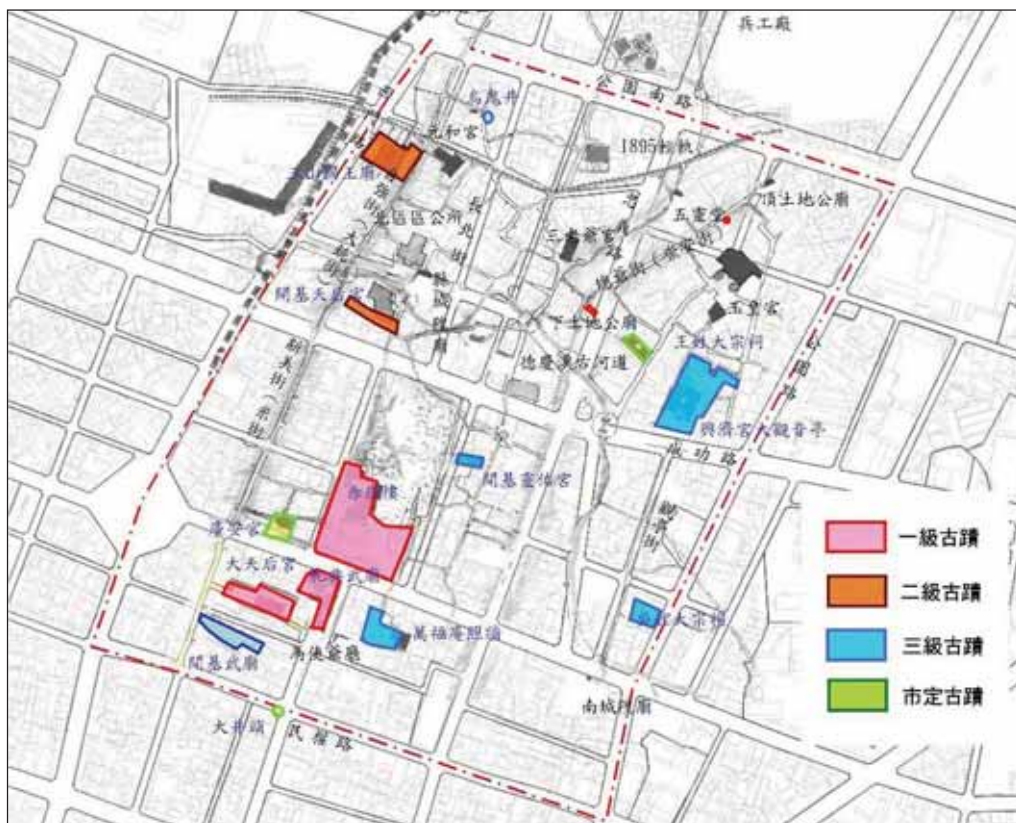
附圖11 計畫區建築類型及屋齡現況分布圖

六、歷史古蹟及遺跡遺址

本區在日據時期為早期台南市中心區，區內之歷史建築與遺址密度之高獨冠於台灣。

附表 7 區內列級古蹟等級表

等級	區域	古蹟名稱
一級古蹟	中西區	赤崁樓
	中西區	祀典武廟
	中西區	大天后宮
二級古蹟	北區	開基天后宮
	北區	三山國王廟
三級古蹟	中西區	萬福庵照牆
	中西區	開基靈佑宮
	中西區	開基武廟原正殿
	中西區	全台吳氏大宗祠
	北區	大觀音亭
	北區	興濟宮
	北區	烏鬼井
市定古蹟	北區	王姓大宗祠
	中西區	廣安宮
	中西區	大井頭



附圖12 重要歷史古蹟區位及列級古蹟等級分布對照圖

七、土地權屬

計畫範圍內多屬私有土地，公部門土地包括位於成功路與民族路之間完整街廓的成功國小、赤崁樓，臨西門路的三山國王廟，忠義路三段的縣城隍廟與北區區公所，臨忠義路與民權路路口的國花大樓。

附表 8 本計畫區公有土地所有權人列表

所有人	土地管理機關	面積 (m ²)	估計畫區公有地比例
國有土地	台南市政府	24,044.3	13.159%
	財政部國有財產局	79,468.12	43.490%
	台南市警察局	320	0.175%
	教育部	2,604	1.425%
台南市有土地	台南市政府	59,977.2	32.823%
	台南市北區區公所	48	0.026%
	台南市成功國小	14,354	7.855%
台南縣有土地	台南縣政府	163	0.089%
	台南市政府	93	0.051%
總計		182,726.62	100%



附圖13 計畫區土地權屬與傳統街巷示意圖

八、計畫區內及周邊公共設施分析

(一)公園及綠地

公 1(中山公園)為台南市區最大之公園，為台南市民重要的休閒活動場所，而綠 1(湯德章紀念公園、民生綠園)和綠 2(附)(小西門)、綠 3(西門圓環)構成台南市都市紋理的重要結構。

(二)學校用地

共劃定有 6 所小學，分別為文小 14(立人國小)、文小 15(公園國小)文小 18(成功國小)文小 19(永福國小)文小 20(忠義國小)等學校，提供區域內孩童良好之教育環境，另外本區尚有文中小 4(民德國中)、文中 5(台南護專)提供中等學校教育，以及文中 20 之台南啟聰學校。

(三)機關用地

有早年市政府所在，現今為台灣文學館和議會博物館之機 1 和機 2，機 3 之台南市警察局、機 5 之消防隊、機 13 之中西區區公所、機 17 之北區區公所、機 22 之台南市立圖書館、機 26 之南區氣象中心、機 28 之署立台南醫院等機關。

(四)電信事業用地

本計畫區周邊也包含有四處電信用地，包含有電 13、電 18、信 2、行 2 等電信機關。

(五)停車場用地

劃定的停車場為正興街 61 巷內的停車場一處停 17 停車場，但區域內有許多的私有停車場，可提供的區內停車之需求。

(六)郵政用地

本計畫區周邊之郵政用地，包含有台南郵政總局，和公園路上一家郵局共三處郵政機關。

(七)市場用地

本計畫區周邊包含有六處市場用地，分別為市 3、市 6、市 16(附)、市 19、市 20、市 21 等零售市場。

(八)社教用地

本計畫區周邊之社 2 為台南市家庭教育中心，其在 94 年 5 月 7 日正式揭牌，成為市政府所屬二級機關，位於中央健保南區分局大樓對面。

(九)廣場用地

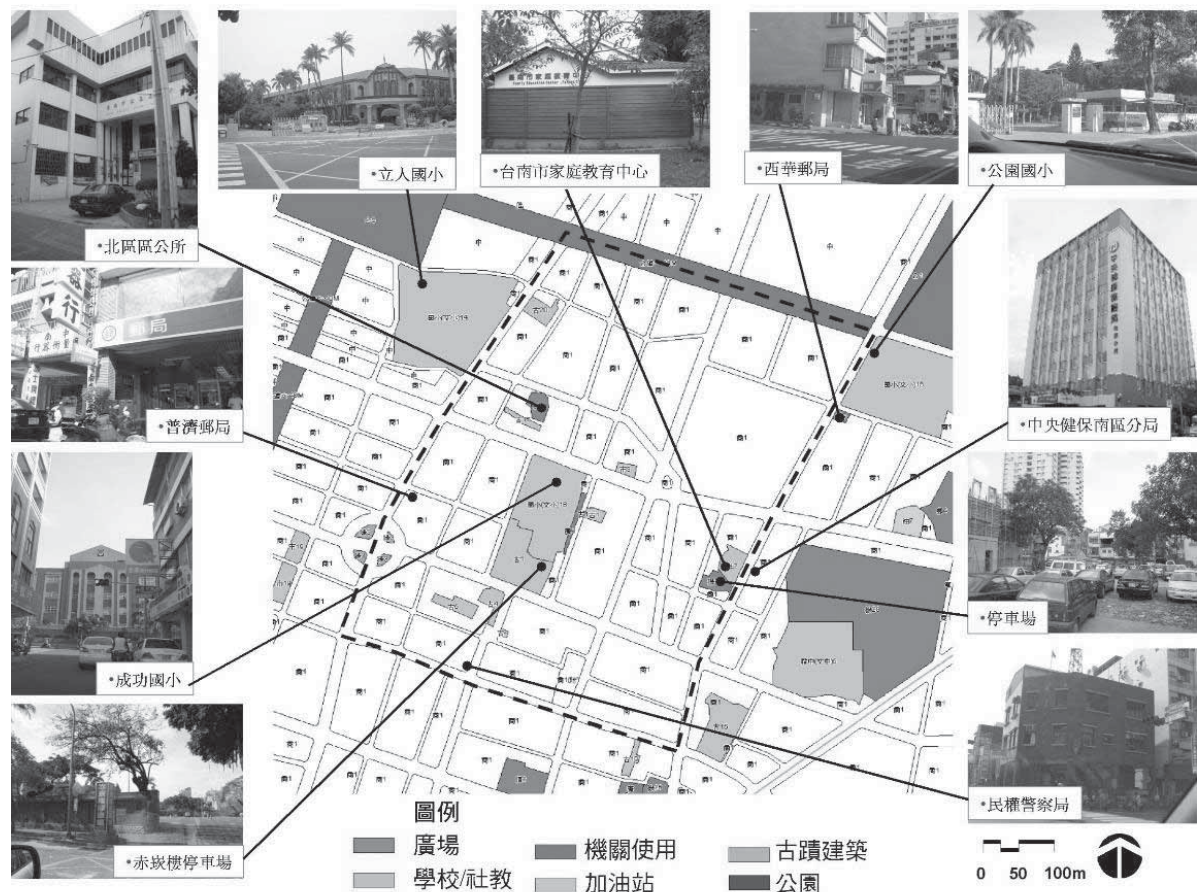
周邊劃定有廣 1 和廣 4 兩處廣場，其中廣 1 之成功圓環，為台南重要的入意象所在，近年來更進行了燈光和景觀的改造。

(十)公園道用地

本計畫區周邊有兩條公園道經過，分別為海安路和公園南路。

(十一)加油站用地

本計畫區周邊所劃定之加油站只有一處，為位在成功路上之油 7 加油站用地。

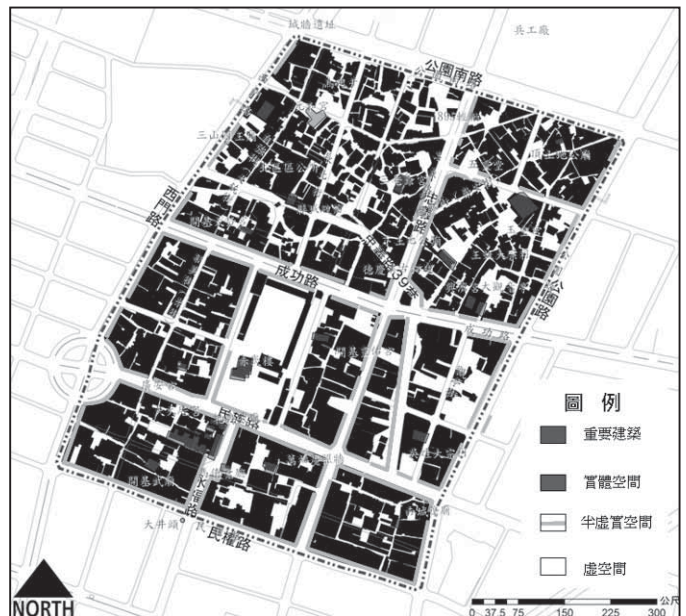
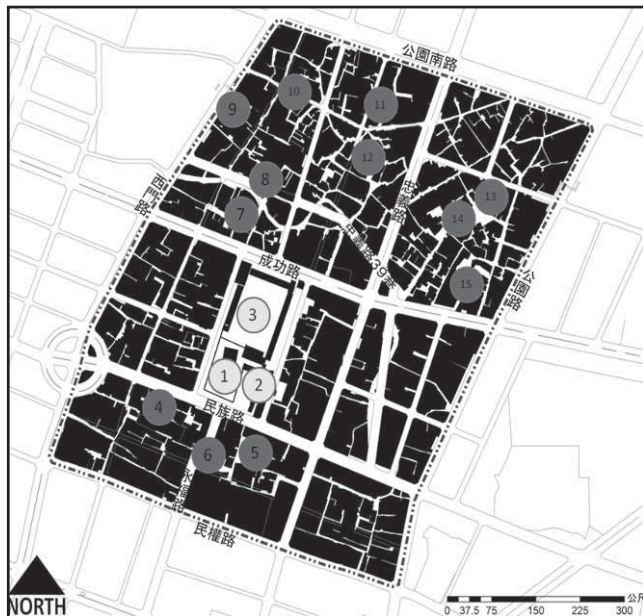
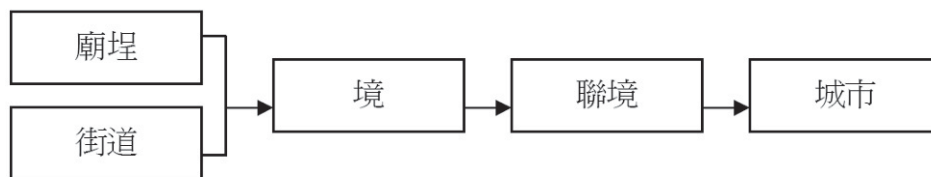


附圖14 計畫實施區及周邊公共設施分布圖

九、公共開放空間系統

在本計畫區內，較大型的開放空間主要是成功國小操場附近的連續開放空間。面積很大，並栽植了大型植栽，以圍牆界定了空間的範圍，但其開放性則不顯著，而且目前成功國小與大天后宮之間的空間協調性仍然不足。

而中、小型的開放空間，是以本地區內眾多廟宇的廟埕空間加以構成，如大天后宮附近的廣場空間，這些廟前的廟埕廣場，在都市不斷的改變過程中仍保持其鮮活的角色，這些仍是居民生活中心的廟埕廣場，與巷弄共構出健全的開放空間系統。而本區之廟埕和巷道的開放空間，可根據吳鴻森（1996）（臺南府城防務的研究－臺南都市發展史論之一，石萬壽著，1985）之清代府城空間組織的分法，其由小分區到整體可分為「境」、「聯境」、「城市組織」等三個層次。由各廟埕與街坊巷弄所形成「境」的基本空間體系，之後由數個境組成「聯境」的街道空間網絡，最後結合整個城市組織。



附圖15 計畫實施區內開放空間分布圖及實虛空間分布圖

結合聯境與虛實間的半虛實角色，足可見具有串連潛力的開放空間，而再依開放空間的兩種型態，將之分為開放型其封閉型開放空間，各檢討現況使用並整理為下表所示，以作規劃及爾後計畫參考：

附表 9 計畫實施區內聯境空間明細表

分區	廟埕空間	聯境空間	現況概述
A 鴨母寮 市場 周邊	開基天后宮 元和宮邑縣城隍廟	開基天后宮-自強街-元和宮邑縣城隍廟-中成街	此地區的自強街古稱大銃街，現在仍保有傳統的街道尺度，並留有許多的傳統建物，有較佳的傳統氛圍，現況周邊多以住宅為主
	三老爺宮 龍君殿	下土地廟-三老爺宮-龍君殿-元和宮	此地區之聯境，為依照地形自然發展而成的巷道，目前仍保有傳統的尺度和形式，也保有許多的傳統建物
B 玉皇宮	玉皇宮 公媽祠	玉皇宮-佑民街 玉皇宮-成功路 68 巷	此區的聯境，其街道型式同三老爺宮周邊，但本區之傳統氛圍更甚於三老爺宮周邊
C 赤崁園區	大天后宮 萬福庵 祀典武廟	永福路-大天后宮-永福路 2 段 227 巷-新美街 祀典武廟-永福路 2 段 197 巷-新美街	本區之聯境，其商業氣息較為強盛，區內有較多的商業活動，且有較多的觀光客在此活動



附圖16 計畫區內主要廟埕空間分布圖

十、交通系統

本計畫將計畫區週邊與計畫區內之道路系統加以分類，依其道路功能特性大致可歸類為內環生活林蔭道路、主要聯外道路、主要集散道路、次要集散道路、社區聯絡道路與舊紋理巷弄六大類。

（一）道路類別

1. 內環生活林蔭道路

本計畫區內，計畫區北界公園南路（公道一）即為其中一段，由東豐路連接台南公園，延伸至海安路串聯成系統，目前市府擬規劃綠園道自行車系統，盼能成為南市一大特色，並能與文化園區觀光產業相互結合。

2. 主要聯外道路

計畫區對外交通主要仰賴成功路與西門路，成功路可聯絡東西向交通接文賢路向北可聯絡台南市安南區；西門路可聯絡南北向交通接中正南路（台 1）向東可聯絡台南縣永康市與新市鄉。此兩條路同為台南市主要聯絡道路，路寬約 22 米，於平日或假日時車流量頗鉅，尤其是經本計畫區路段，因觀光所帶來的外來旅次，嚴重影響交通流暢度。

3. 主要集散道路

計畫區內道路寬度 18 米以上，負擔聯繫主要聯外道路系統功能之計畫道路。主要集散道路有民族路與公園路兩條，其中民族路赤崁文化園區路段於假日時，因觀光人潮的湧入，造成交通阻塞因而影響道路服務水準。

4. 次要集散道路

計畫區內道路寬度 12 米至 17 米之間，具有地區車流收集功能之計畫道路，層級低於主要集散道路。次要集散道路有民權路、永福路、以及忠義路三條。其中，忠義路雖北末段路寬達 20 米，但因道路區位與特性關係，本計畫列為次要集散道路。

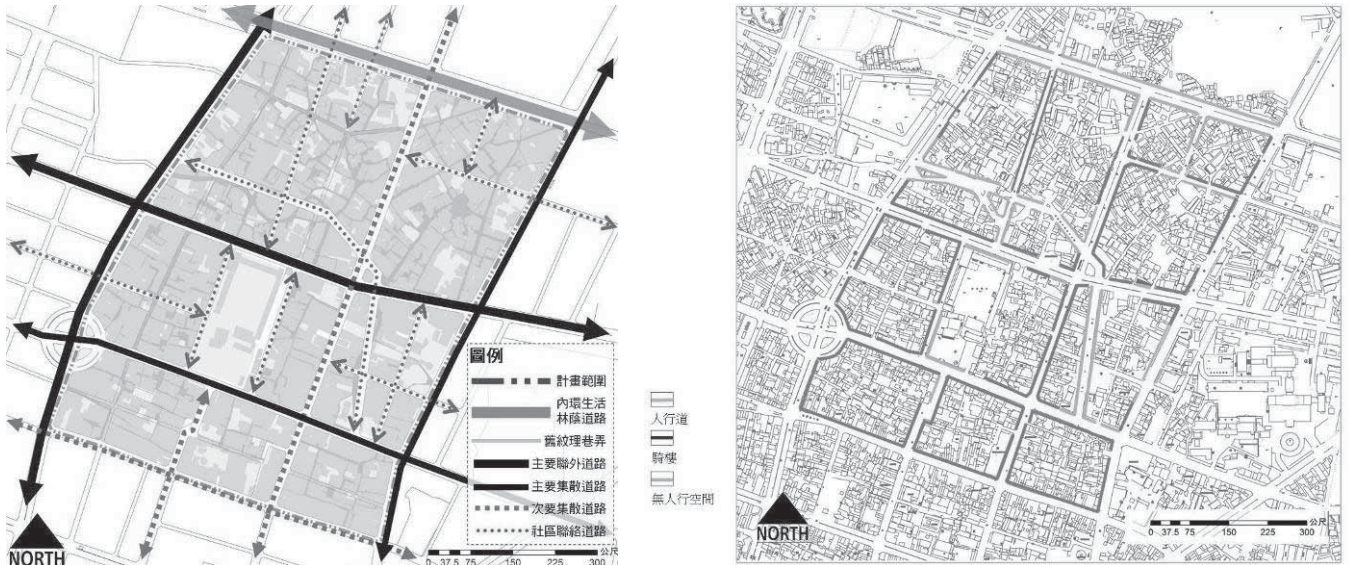
5. 社區聯絡道路

計畫區內道路寬度小於 12 米之細部計畫道路，作為社區內各建築基地銜接集散道路之進出使用。於本計畫區內則有北忠街、長北

街、忠義路 39 巷、福德街、中成路、赤崁街、郡緯街與新美街等。

6. 舊紋理巷弄

與社區聯路道路功能相同，但路寬較顯不一，最窄約 2 米最寬可至 6、7 米左右。巷弄蜿蜒、古樸，配合特色建築形成獨特之道路意象風格，為台南府城舊市區特有文化歷史資產，深具意義與保全利用之特性。計畫區內主要有佑民街、崇安街（總爺街）、自強街（大銃街）、北華街等歷史巷弄。



附圖17 計畫區道路系統分布圖及人行動線示意圖

(二) 人行動線分析

騎樓人行道主要分布在街廓之外圍，以各建物之騎樓所串連出之人行空間；一般人行道則是分布的位置大致和騎樓人行道相同，但此種人行動線是以高起之路面或鋪面之改變和車道區分；混和道路則和車道無明顯之劃分，需和汽車共用道路空間；而巷弄道路多分布在街廓內部，和車道並無劃分，為人車共用的道路，部分路段無法行駛車輛，並多以連鎖磚為道路鋪面，以下將就此三種動線系統做分析。



騎樓人行道



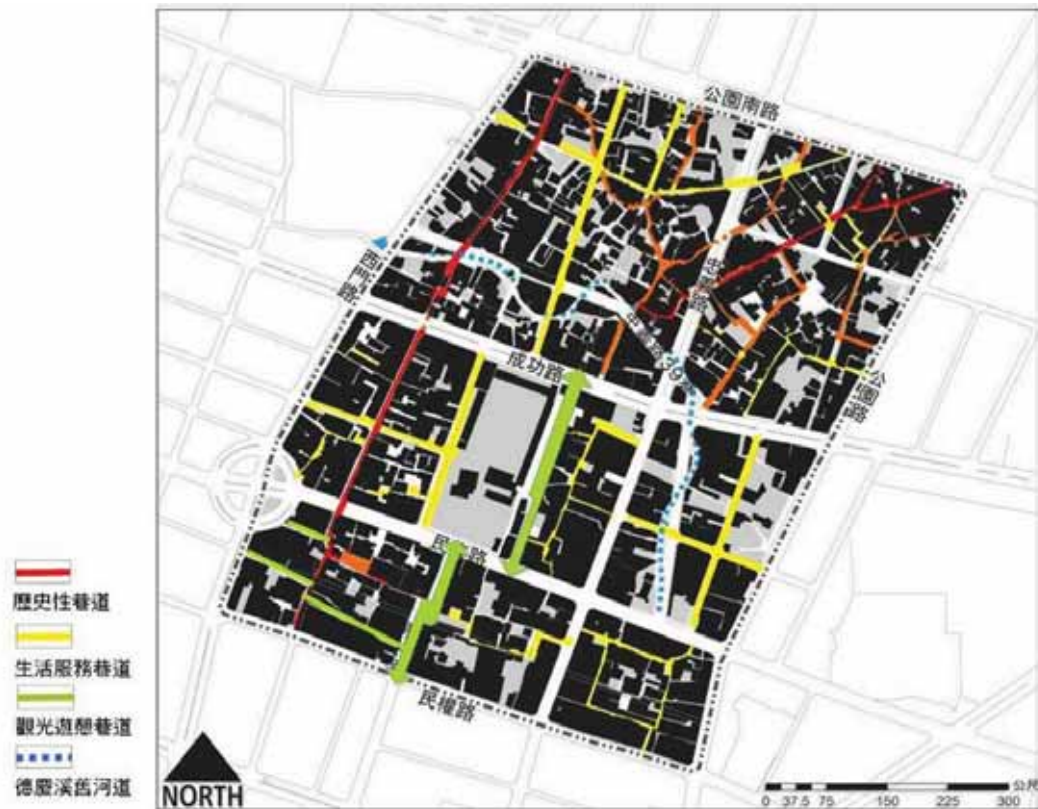
一般人行道



混和道路



巷弄道路



附圖18 本計畫區人行動線(巷道)示意圖

附表 10 本計畫區巷道類型分類表

巷道類型	構成特徵	使用情況
生活巷道	1. 分布在各街廓內部 2. 周邊使用以住宅為主	1. 當地居民進出之道路 2. 居民休閒和交流的場所
觀光巷道	1. 主要是分布在赤崁樓周邊，以赤崁街、赤崁東街為主 2. 設有觀光導覽的街道家具和以較佳的鋪面構成(以連鎖磚為鋪面) 3. 周邊使用多以商業為主	1. 觀光景點的串連 2. 外來遊客的選逛和休憩地點
歷史巷道	1. 分布在街廓內部 2. 以傳統的街屋為塑出街道之空間	1. 包含生活巷道和觀光巷道的功能 2. 老街氛圍的保存和串連廟埕空間

（三）大眾運輸系統分析

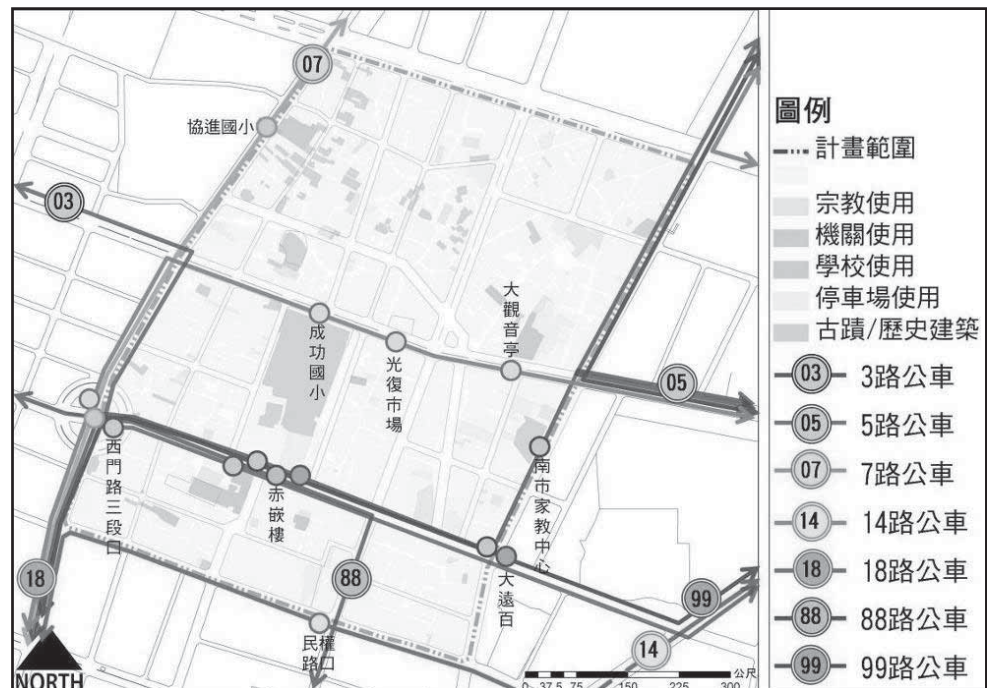
本計畫區之大眾運輸系統以台南市公車（高雄客運）為主，行經本計畫區之公車路線共有七條。

1. 公車路線分析

行經本計畫區之公車路線為：3路、5路、7路、14路、18路、88路以及99路共七條。而每條公車路線可連接至台南火車站，其中、88路以及99路為台南市假日休閒觀光公車，每逢週六、日以及國定假日，約30-60分鐘發一班車。88路為安平線，起於兵配廠、迄於安平；99路為四草線，起於兵配廠、迄於四草。沿途停靠台南市著名觀光景點，於本計畫區則停靠赤崁樓。主要公車路線集中於，成功路以南，赤崁文化園區周遭，各路線亦較集中於公園路、民族路與西門路等層級較高的路段，這些路段之服務水準皆較差，未來應對於道路界面與內涵的變動須加以省思與探討，應以綠色大眾運輸為主。

2. 公車站牌位置分析

公車停靠站主要設於古蹟、廟宇、機關學校等公共設施上，對於本計畫區觀光產業之推行有相當之助益，藉由完善的轉乘系統與舒適的人行動線達減少小客車或機車等進入，進而提升道路服務水準。



附圖19 本計畫區公車路網示意圖

(三) 停車分佈現況

1. 路外停車

可分為公、私有停車場，並依免費及收費來紀錄。

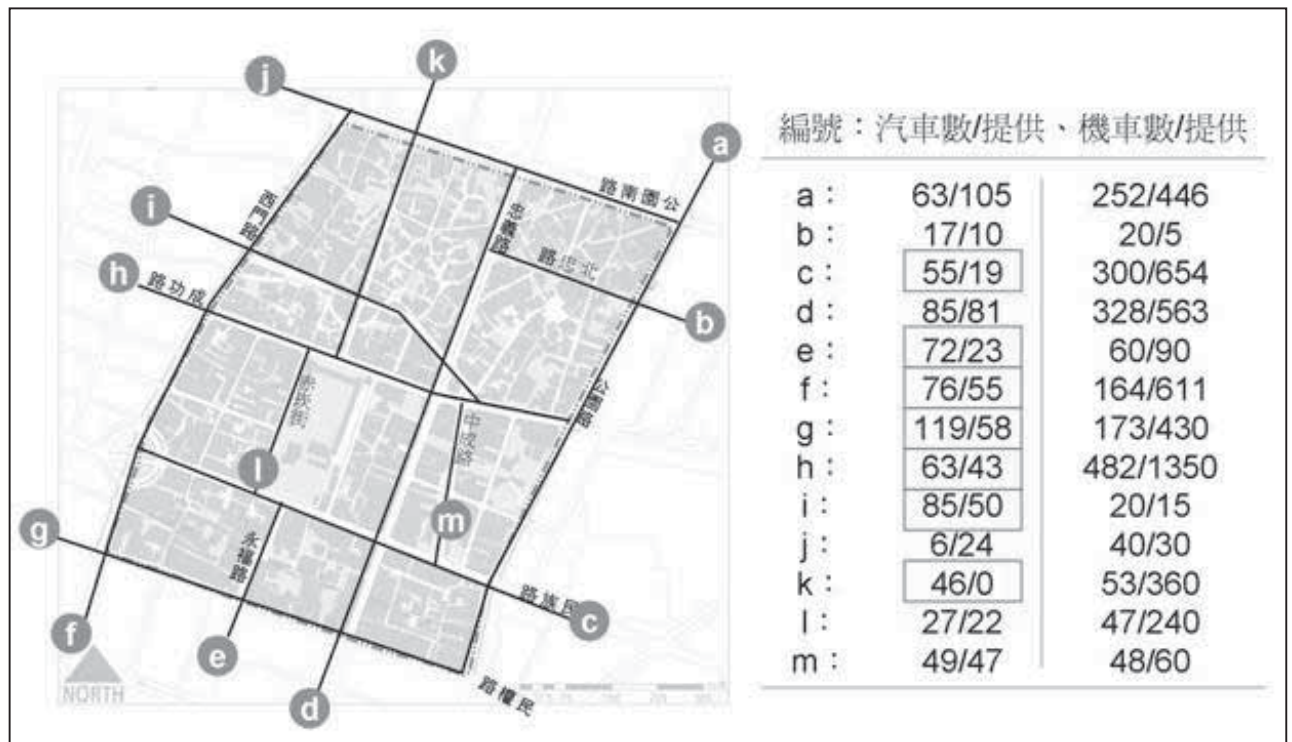
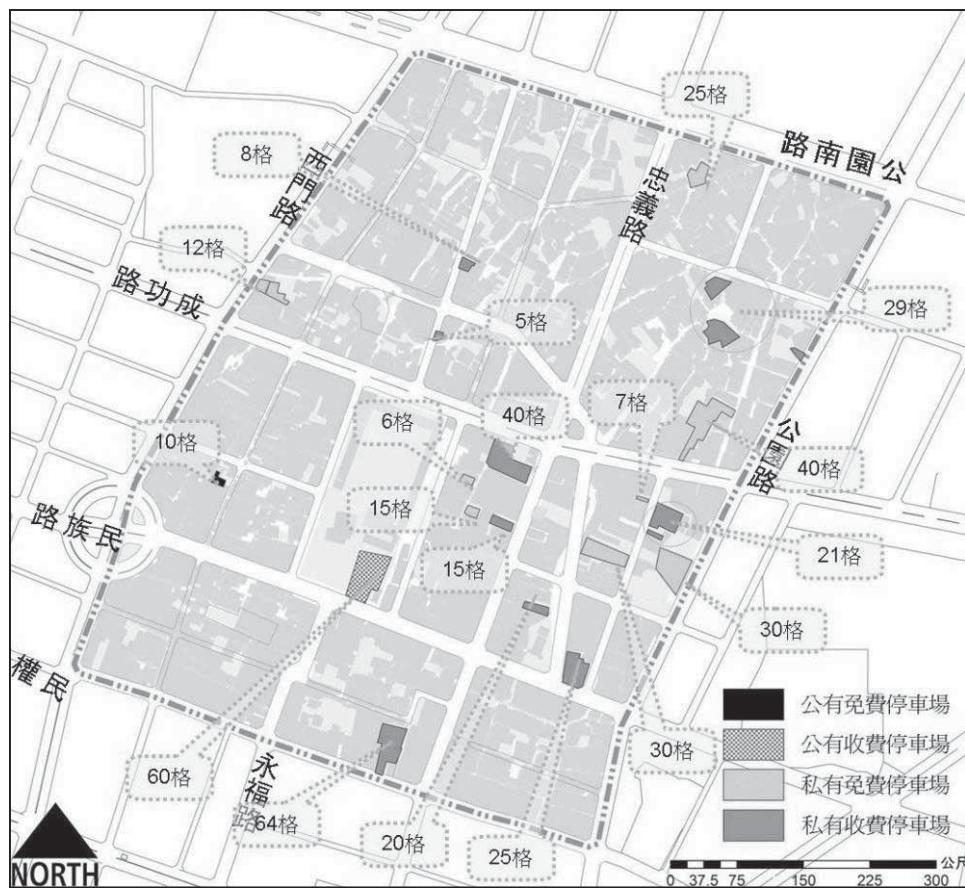
附表 11 計畫實施區內私有停車場分布表

		附屬單位	位置	小汽車停車容量
公有	免費	台南市政府	中西 1 臨時停車場	10 格
	收費	台南市政府	赤崁樓停車場	60 格
私有	免費	寺廟	大觀音亭興濟公停車場	40 格
		公司行號	西門路致和證券	12 格
			鉅展金屬有限公司	25 格
			觀亭街中央信託局	30 格
			英王賓館	15 格
			朝代賓館	6 格
	收費	寺廟	玉皇宮	29 格
		一般	忠義路與成功路交叉口	40 格
			忠義路	15 格
				8 格
			民權路二段	15 格
			民族路	25 格
			觀亭街	21 格
				7 格
			長北街	5 格
				8 格

2. 路邊停車

情況較嚴重的為：民族路、永福路、民權路、赤崁街、長北街；情況略差的為：西門路、成功路。若以時段來看，不少沿街居民礙於自身建物開發較早，不僅沒有考量停車需求亦無退縮空間，騎樓部份多常佔用或劃設機車格，故多將私人小客車沿路停放。

作為主要幹道的民族路、成功路及民權路確實需要針對停車供給再作檢討。尤其是在民族路、永福路及民權路等民眾經常性使用之道路，在未來無法調整路幅寬度或增設路邊停車格時，應予制度來彈性管理。



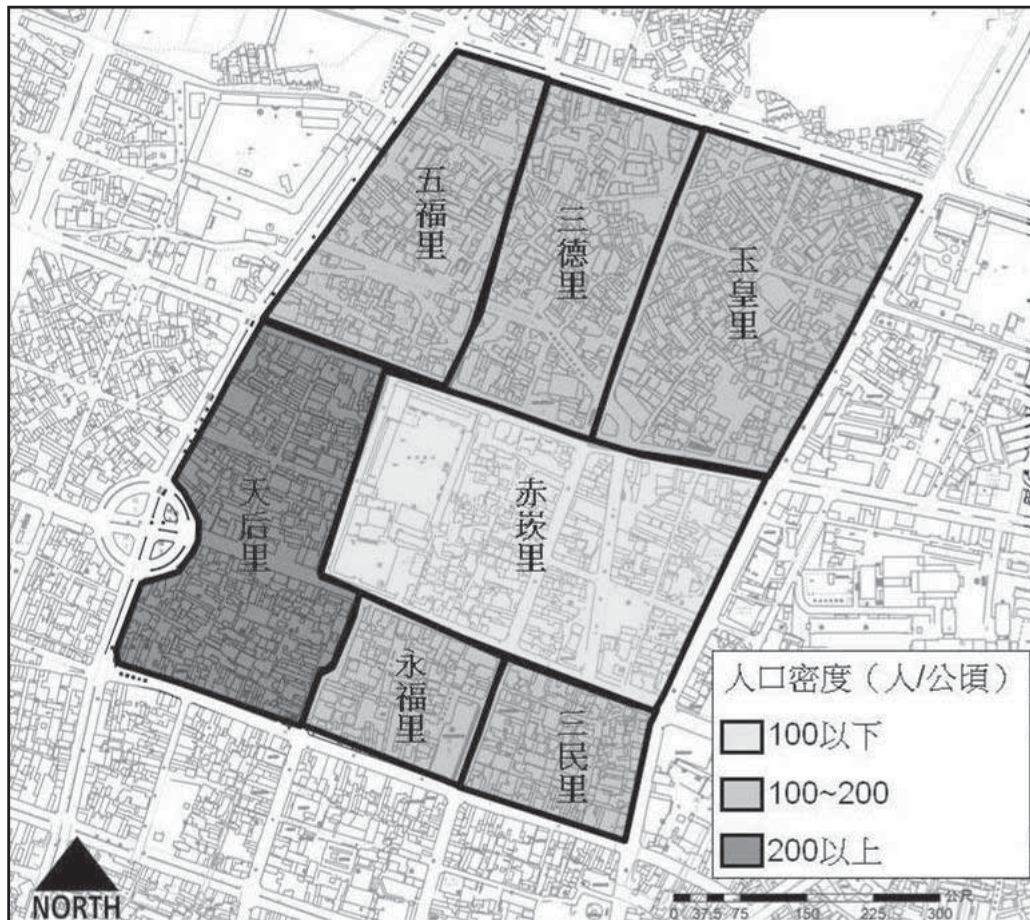
附圖20 計畫實施區內公私有停車場及路邊停車分布圖

十一、防災等現況發展調查檢討

一般常見的災害，除了自然環境中不可預期的災害（如颱風、地震等），以及對於公眾健康及安全的危害外，都市構造也是災害發生的原因之一，故本節將就計畫範圍內之人口密度、低強度建物和危險設施進行災害條件探討。

（一）人口密度

本區人口密度較高的地區，分佈在赤崁樓以西的地區，須特別嚴防災害發生造成的生命財產損失。



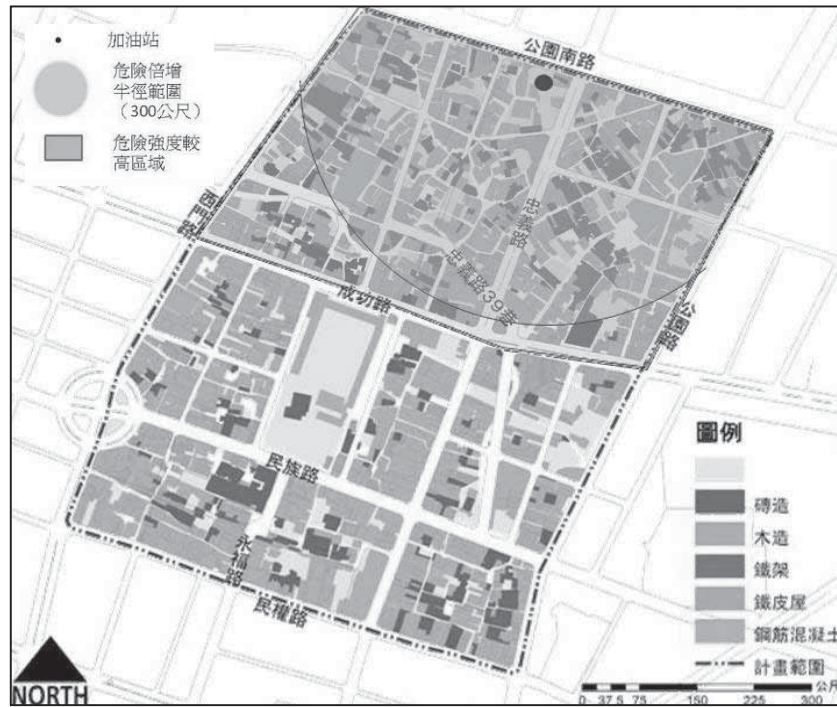
附圖21 本計畫區人口密度圖

（二）低強度構造物

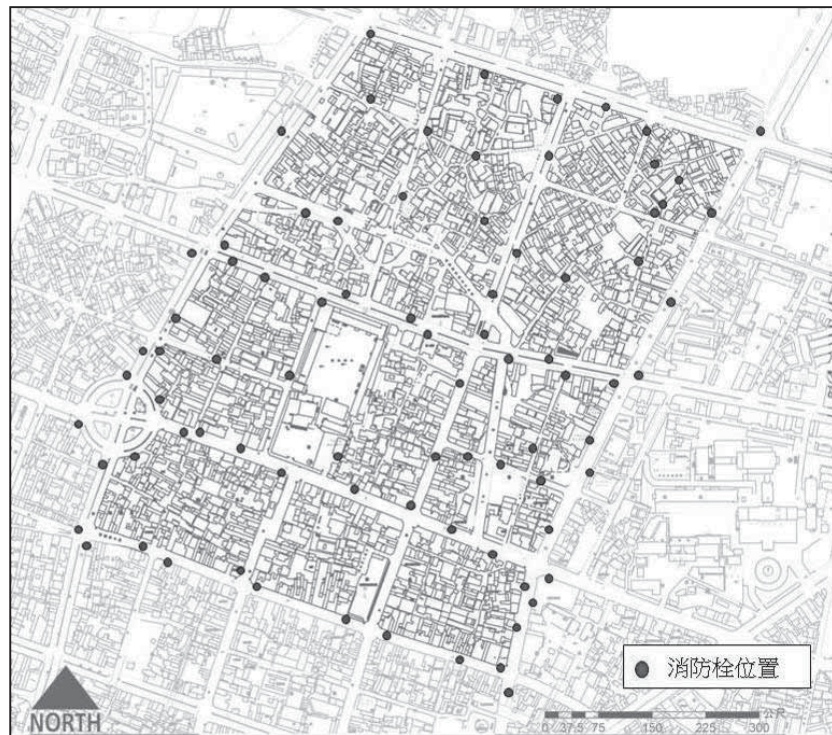
鐵皮、磚塊及木造屋為低強度結構物，須小心地震災害，尤其是木造屋，須嚴防地震帶來的火災連鎖反應。主要分布在成功路以北，以及赤崁樓周邊地區。

(三)危險設施分佈

危險物係指加油站，其危險倍增半徑為 300 公尺，涵蓋的範圍包括了成功路以北的絕大部分地區。



附圖22 本計畫區危險據點圈域圖



附圖23 本計畫區消防栓位置圖

十二、不動產市場調查與分析

(一)中西區成屋市場

本區係屬較早開發的舊市區，不過生活機能及交通條件都不差，但因成屋的流通比較少，被仲介業者是為次級戰區。以本區的成交總價價格帶來分析，由於成交物件少，所以呈現出雜亂無章的局面，不過以 500 萬以下的市場接受度最高是無庸置疑的，87 年這兩個價位的成交比就高達 76%，88 年更是囊括所有的商品。成交坪數在 84~86 年倒是可看出是以 25 至 35 坪為主力的跡象，不過 87 年的成交比就呈現平均分布在各坪數單位。88 年則分散在 25 至 35 坪與 35 至 45 坪兩個價格帶。

(二)住宅市場

本區販售之住宅房屋，以透天房屋為主，平均銷售坪數為 44.09 坪，平均房價為每坪 11.21 萬元，扣除非常態資料後平均為每坪 10.52 萬元。

(三)店面市場

本區銷售之店面平均銷售坪數為 140 坪，平均每月每坪之房價為 14.98 萬元，扣除非常態資料後其平均為 15.60 萬元。

(四)建地市場

本區建地有三處，平均每坪售價為 21.56 萬元。

(五)出租市場

本區之出租市場，一般住家平均約為 17.14 坪，出租總價約為每月 7,571 元，每坪每月平均租金為 628.96 元；商業用途平均約為 55.31 坪，出租總價約為每月 38,166 元，每坪每月平均租金為 773.42 元。

十三、計畫區特色產業分析

本計畫區計有八項特色產業，彩繡織錦、木雕工藝、糕餅食品、金銀紙舖與香舖、茶葉（新美街）、木桶、氬鉛焊接及歷史街巷（崇安街—總爺老街）。



彩繡織錦—民權路、永福路



木雕工藝—新美街、永福路



糕餅食品—成功路、自強街



銀紙舖與香舖—新美街、永福路



木桶店—新美街



氬鉛焊接—新美街



附圖24 計畫區小吃及傳統產業分佈圖分布圖

肆、計畫基本目標與策略

一、更新定位：形塑府城特有古都意象

各國的歷史古都如日本京都、奈良，美國波士頓等，莫無將市中心保存與再發展列為地方政府主要施政目標。尤其是台南府城赤崁舊市區，一些台灣主要的歷史文化古蹟資源皆集中於此，市中心更新發展更應以型塑台南古都風貌為主。是故本更新範圍可依區內的紋理及涵構將其分為兩區，分述更新願景目標如下：

(一)赤崁文化園區定位：三個一級古蹟周邊地區的歷史地景再現

赤崁文化園以赤崁樓為最大地標建築，西側新美街約為十七世紀台南海岸線的位置。荷蘭人在此築一座政經中心—普羅民遮城(今赤崁樓)。並發展了出赤崁街與普羅民遮街，為府城繁華的商業史揭開序幕，赤崁樓是早期台南舊城發展的中心，區內古蹟眾多，是台灣少數擁有荷據、明鄭建築的文化園區。在這區塊內擁有三個國家一級古蹟赤崁樓、明朝寧靖王府邸(今大天后宮)、及由寧靖王的關帝廳改建而成的祀典武廟，未來區內更新發展應以三個一級古蹟周邊地區的歷史地景再現為主題，配合傳統產業再造與特色小吃，創造更新活力。

(二)鎮北坊文化園區範圍之定位：保有古街老巷之文化觀光資源

鎮北坊是以十字街向北發展的街區，在清領時期幾乎可算是軍事基地區。而街道名稱也產生了總爺街(今為崇安街)、大銃街(今為自強街)等較為剛毅的街名，園區內古蹟全是乾隆年代以上即建立，開基玉皇宮、興濟宮、大觀音亭、烏鬼井、元和宮、開基天后宮、縣城隍廟等。而這些歷史古蹟及街區廟埕多隱身於古街老巷之間，因此未來區內的更新發展應保有古街老巷之文化觀光資源為主軸，作為未來發展的主要定位。

二、更新目標

更新的中心目的，即是為了保護原社群之社會關係及文化資產，以提升居民的生活品質，故不同於一般以開發為主的更新計畫。在本案中，觀光及文化產業之開發僅為可有效運用之手段，更甚於是個積極的目標。

在此定位下的更新目標，可分為相依連的三項：

1. 維護環境資產

本更新計畫範圍內之人文資產，因其本身之重要意義而加以維護，並積極復育。

(1) 古蹟保存

已指定之古蹟、歷史建築及具特色之歷史性建築物，應加強其品質管理，就其不同屬性擬定保存計畫，並檢討其週邊之開發強度及管制建築形式。

(2) 古街整修

指認具有特殊意義之古街或老巷弄，擬定保存修復之原則；並對所有老街巷，提出整建之構想。

(3) 古風貌維護

指認具有特殊意義之古厝，擬定保存、修復的原則。對於已改建之房舍，提出「古意」風貌重塑原則。

2. 提升居民生活品質

本更新計畫之首要目標在於提升居民之生活品質，而非創造文化消費產業經濟專用區。產業型態與內涵會因時空條件不同而變動，生活本身才是永久的目標。

(1) 改善日常生活戶外空間

區內日常戶外活動，主要發生於巷弄廟埕之中，而各巷弄皆有其空間特質，應尊重其特質加以改善，以支持其中的日常活動。

(2) 更新基本設施

現代之水電基本設施雖已具備，但應檢討其設置方式能否與老街區調和，並加強其效能，維護公共安全與衛生。儘量提供停車空間並做總量管制。

(3) 塑造環境風格

風格應反映社區生活之特質，而非刻意發明一種樣貌。對於空間密度，使用強度及建築形式應加以控制，以強固整體環境風貌。

3. 強化地方經濟活力

經濟為生計之本，而具有特色之地方經濟自然會徵顯社區的身份特質。地方經濟應以地方之資源及發展條件為基礎。

(1) 振興傳統產業

赤崁之產業四百年來不斷變化。雖然發展條件已有限制，但應尋求永續的再發展方式。

(2) 創造文化產業

赤崁之文化資源豐沛，但已開發之品質及強度皆不足，應改善發展之條件，引進有效之觸媒計畫及持續發展之機制。

(3) 誘導觀光產業

赤崁必然有觀光潛力，相關之觀光產業必然興盛，但應誘導其開發強度與區位，避免因過量而產生負面效應。

三、更新策略

(一) 更新推動的方式

1. 短期：「整建維護」重要歷史街區，保存歷史資源。
2. 長期：促進地區產業再發展，強調街區發展與管理的民眾參與／保存街區特色，活化產業。

(二) 公私部門配合促進更新發展

1. 公部門：配合公共建設，誘發民間更新意願
2. 私部門：利用財務策略，獲取價值回收
3. 居民：需感受政府對推動更新的決心

(三) 更新方案評估重點

1. 法令機制可行性
2. 財務機制可行性
3. 規劃機制可行性

伍、實質再發展

一、公共空間改善計畫

(一) 主要道路改善構想

區內主要道路為東西向的公園南路、成功路、民族路、民權路及南北向的西門路、永福樂、忠義路、公園路等，未來應先依其定位，提供適當的路面規劃與設施提供。

入口意象以提供輕型古意的入口意象提示，如：當地特色地坪、轉角建築型塑或一致地結合觀光指標系統呈現引導效果。



附圖25 區內主要道路定位圖

附表 12 區內主要道路斷面構想

定位	斷面示意圖	特色說明
A 人行專用購物商圈	3 2 2 3 騎樓 設施帶 人行徒步區 設施帶 騎樓	配合人行專用徒步商圈，建議建築物留設騎樓、人行徒步區設置鋪面，管制車輛進出，並於建築物及徒步區間設置設施帶以供休憩。
B. 人車混合零售購物	3 2 2 2 2 3 騎樓 人行道 停車格 停車格 人行道 騎樓	配合人車混合零售購物使用建議沿街建築物留設騎樓及設置人行道；沿道路設置帶狀停車空間，供購物之臨時停車使用。
C. 車為人行輔助購物	3 2 2 2 2 3 騎樓 人行道 停車格 停車格 人行道 騎樓	在臨車行為主人行為輔的道路，建議建築物留設騎樓，並退縮設置較寬人行道，並設置綠帶、設施帶，以房子行人穿越道路影響交通，並於沿道路設置帶狀停車空間，供購物臨時停車。
D. 車專用辦公	3 3 3 3 3 3 騎樓 建築退縮 人行道及設施帶 人行道及設施帶 建築退縮 騎樓	為不影響車行專用道路車行順暢，建議建築物退縮較寬開放空間，以供行人通行使用，建築物停車出入口不得設置於車行專用道上，並以綠帶阻隔道路與人行空間。

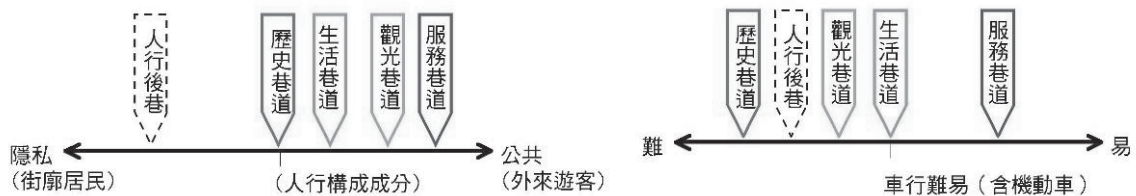
(二) 街巷系統改善構想

筆直的計畫道路開闢致使傳統街巷空間目前遭遇以下三種困境：

- (1) 傳統街巷連續性被計畫道路切割
- (2) 計畫道路與傳統街巷未能有效銜接
- (3) 細部計畫道路對都市紋理造成破壞

由於府城都市的脈絡已有相當歷史，以現有路幅寬度情況下，經由目前道路使用狀況的檢討：交通車行與人行動線的綜合考量，建議五種道路層級的制定：服務巷道、生活巷道、觀光巷道、歷史巷道及人行後巷。

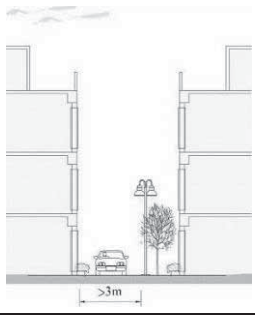
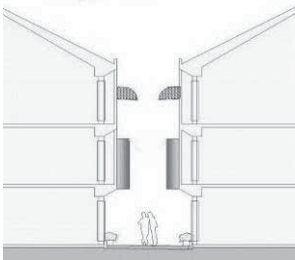
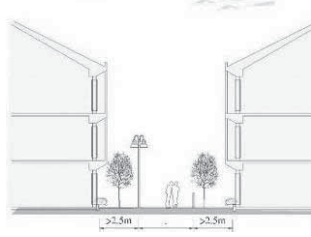
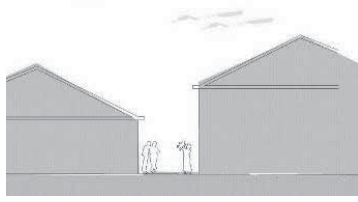
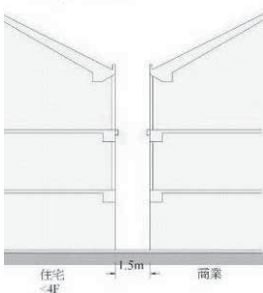
1. 傳統巷道空間配置原則



—— 歷史街巷 — — — 觀光巷道 生活巷道 服務巷道

附圖26 街巷系統改善構想圖

附表 13 街巷系統之特色及層級說明表

	主要功能	構成條件	發展構想	示意圖
服務巷道	防災、主要出入	可供避難救援出入、防止災害蔓延、多為建物正面	平時作為街廓內住戶一般進出動線、緊急可供車行出入街廓內進行救援、嚴禁長時停車	
觀光巷道	逛選、停歇	便於商業人流之活動、商店元件塑造形象	指標系統應健全、非尖峰時應管制車行數量與速度（時段管制或設置駝峰）、街面元素可傳達特色、街道美化（含設施）獎勵認養	
生活巷道	社交、休閒	街道家俱、通風採光、植栽綠美化之空間	鋪面材質不便車行、沿路附有退縮地、臨路結合廟埕等、遊戲巷之安全考量	
歷史巷道	歷史保存	古蹟探訪、老街連續性氛圍	不適合小汽車頻繁出入、建材採用需規範、禁採站立燈具照明、禁懸掛之商業元件觀光承載量較小	
人行後巷	步行逃生	人行逃生、鄰居棟距、多為建物背面	嚴禁私人物品佔用、巷道平面應保持通暢、簡易照明避免犯罪死角	

2. 街巷節點處理原則

(1) 廟埕節點廣場

都市防災功能強化，避難救援道路，防止災害蔓延、消防栓、火災警報器、緊急照明設施、無障礙設施，都市基本生活條件確保通風、採光公共設備空間，路燈、電信、通信、排水設施、飲水器、休憩座椅提供。

(2) 街巷入口節點

人行逛選功能提供，逛選活動的順暢為主，便於進行商業性逛選活動並塑造地方商業氣氛，可設置裝飾雕塑、照明、鋪面、廣告、招牌、採光棚、垃圾箱等。

(三) 開放空間改善構想

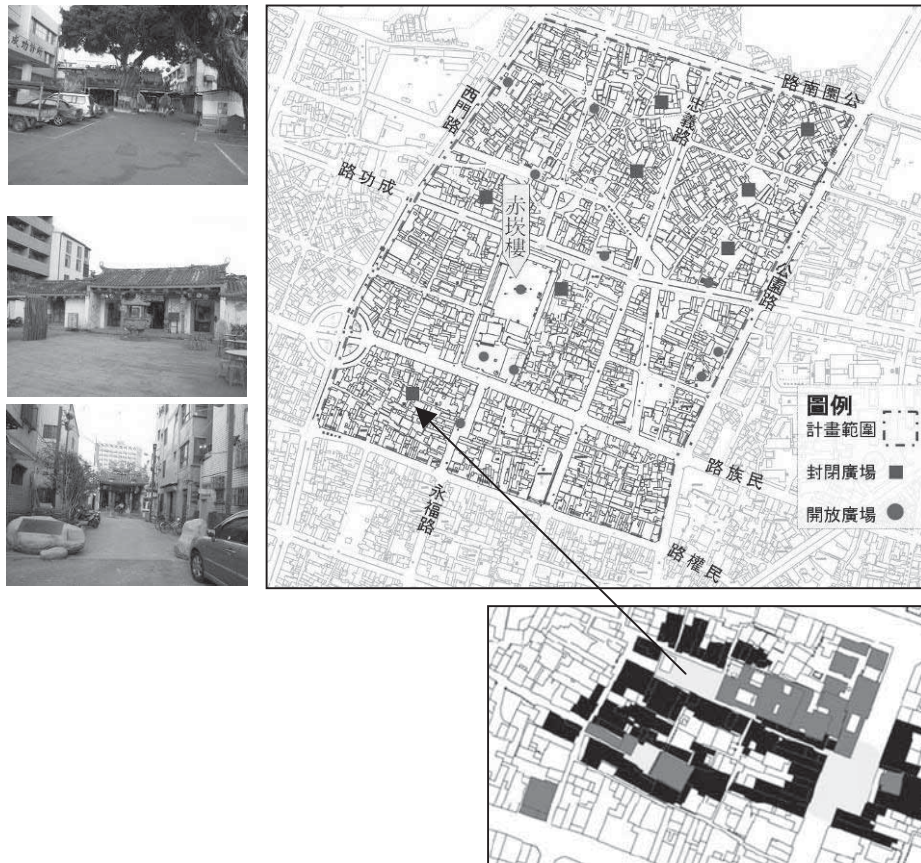
由街廓外部進入的過程中更創造出「序列景觀」的空間趣味，廟埕在尺度上與整體景觀封閉性及領域感更形強烈，成為居民日常生活空間的延伸，一些重要的節慶活動亦發生於此。可透過以下手法以提升開放空間的環境品質：

1. 「開放性」廣場：如祭祀武廟

- (1)外觀界面的綠美化
- (2)使用時段的管制

2. 「封閉性」廣場：如大天后宮

- (1)外觀及途徑入口的綠美化
- (2)使用時段的管制
- (3)設置空間導覽系統



附圖27 廟埕廣場分佈空間關係圖

(四) 公共設施改善構想

1. 成功國小改善構想

為解決赤崁文化園區停車及創造校園開放空間與古蹟園區整合效果，未來在進行設施改善時，主要構想如下。

- (1)改善成功國小與赤崁樓古蹟的界面關係，提供開放性的校園與古蹟結合方式。
- (2)整建維護成功國小校舍，提供搭配古蹟之建築環境。
- (3)中小型汽車可停至地下停車場、大型遊覽車則可完全停放至原赤崁樓專用停車場，以改善大小型停車位需求。廣場空間可加強綠化植栽與景觀效果。



附圖28 成功國小及周圍改善模擬圖



附圖29 北區區公所周圍改善構想圖

2. 北區區公所改善構想

北區區公所為區內大型公共設施，但由於其造型為現代主義建築，與周圍古蹟廟宇與傳統街巷空間格格不入，因此建議短期可進行立面及周圍環境改善的工作，其主要構想為：

- (1)可以運用牌樓的方式，將區公所內外空間加以區隔。
- (2)部分建築可運用立面改善的方式，創造周圍歷史空間之延續。
- (3)廣場空間可加強綠化植栽與景觀效果。
- (4)4. 運用夜間照明方式，強化街面之延續性與安全性。
- (5)5. 提供街巷空間之小型休憩空間

長期而言，區公所應考量亦地設置，而原空間作為地區文化觀光創意產業發展之據點，並配合空間整建，串連區內的相關活動空間。

3. 民權派出所改善構想

民權派出所位於民權路與永福路口，其建築造型為傳統警察局之現代樣式，無法凸顯位於文化園區入口之特色意象，因此建議短期可進行立面及周圍環境改善的工作，其主要構想為：

- (1)主體建築可運用立面改善的方式，創造與周圍歷史空間關連。
- (2)騎樓部分可進行鋪面改善，提供地區特色元素。
- (3)運用夜間照明方式，強化街面之延續性與安全性。
- (4)騎樓可提供小型休憩座椅

長期而言，民權派出所可運用位於主要道路節點區位優點，設置赤崁園區觀光資訊站，做為地區文化觀光發展的一個重要據點，並提供國際性旅遊相關訊息。

4. 鴨母寮市場改善構想

鴨母寮市場為台南市中心重要的傳統市場，目前土地為市場用地，權屬部分為市有地部分為三老爺宮之廟產，而建築為一樓之鋼架鐵皮屋頂建築，因此建議短期可進行建築立面及周圍環境改善的工作，其主要構想為：

- (1)運用立面改善的方式，避免簡陋的鐵皮建築影響街面景觀。
- (2)改善人行道及騎樓空間並強綠化植栽與景觀效果。
- (3)運用夜間照明方式，強化街面之延續性與安全性。
- (4)騎樓可提供小型休憩座椅

長期而言，鴨母寮市場可進行改建工程，將其改建為具有傳統特色及現代機能之市場多目標建築，並可提供停車、辦公或其他文化觀光機能，帶動地區發展。



北區區公所改善模擬



民權派出所改善模擬



鴨母寮市場改善模擬

附圖30 公共設施改善模擬圖

（五）夜間照明系統改善構想

在赤崁更新地區環境特色下，其照明規劃除了安全機能的提供外，亦應符合相關照明主題構想，呈現適當的夜間風貌特色：

1. 歷史曲巷夜間照明規劃原則

主要呈現區內傳統街巷、廟埕的系統特色，其夜間照明主要以廟宇與廟埕及街巷空間照明為重點，其主要原則如下：

—廟宇與廟埕：

- (1) 照明規範建議採與建築物整體規劃設計方式，並配合都市活動、節慶氣氛及季節特色而有不同風貌的展現，使成為代表性夜間景觀。
- (2) 配合寺廟傳統建築之意象特色，以燈籠等作為沿街面照明形式之安排，以達到整體環境意象之整合效果。
- (3) 整體空間以展現寺廟建築及人行步道的照明為主，沿街商店亮度不宜太高，以免影響歷史建築的焦點性。

—街巷空間：

- (1) 採用非正式且非形式化的景觀規劃或主題性的地區植栽樹種。
- (2) 採低亮度標準、暖色調的照明，避免造成二側住宅區直接影響的眩光。
- (3) 商業區巷道照明形式應與空間景觀作配套式的規劃，方可傳達特有且吸引人潮的夜間環境風貌。

2. 古蹟文化夜間照明規劃原則

主要呈現區內古蹟及古城牆的系統特色，其夜間照明主要以古蹟與城牆及歷史文化區氛圍塑造為重點：

—古蹟及重要建築

- (1) 運用隱藏式的燈具塑造古蹟城牆夜間地標引導性，並避免眩光影響古蹟參觀者。
- (2) 周圍可運用配合古蹟造型的典雅步道燈及矮柱燈，型塑古蹟整體空間氛圍。
- (3) 配合古蹟主體照明設計，呈現具空間層次的古蹟建築特色。
- (4) 管制周圍建築照明方式，避免過大及過亮的招牌燈箱及閃爍照明蓋過古蹟本體。
- (5) 紀念性建築或古蹟未來於整修時，應有整體的照明模擬計畫，並進行審議。

一、歷史文化區

- (1)由主要道路進入歷史街區空間時，軸線照明應降低一個層級體系以因應低強度空間分區變化的區位特性。
- (2)整體空間以展現歷史建築及人行步道的照明為主，整體亮度不宜太高，以免影響特色歷史建築的焦點性。
- (3)地區內可栽植同一時節的開花樹種，配合照明的規劃，以突顯地區日夜間景觀的差異性與變化特色。
- (4)入口空間應有廣場或節點空間的配合留設，同時利用具地區性語彙的象徵作為入口空間的標示物，結合燈具設計，界定空間一致性。

3. 商圈活動夜間照明規劃原則

主要呈現區內特色商業活動，其夜間照明主要以商業街道特色區域為重點，其主要原則如下：

- (1)避免對人行空間產生眩光明，人行空間應提供舒適的照明環境。
- (2)應管制騎樓空間照明的延續性，部份人行道照明應提供延伸到騎樓部份可辨識的照度需求，以避免部份騎樓照明不延續而產生的安全問題。
- (3)提供延續舒適性的人行徒步空間，並配合植栽花卉等景觀設施與人行照明設備。
- (4)區內應配合當地的特殊節慶，增設臨時性的燈飾與植栽照明來強化沿街商業空間的夜間活動氣氛與活力。
- (5)對區內的招牌與照明進行規劃與管制，創造主題意象且豐富多元的夜間商業環境。

4. 民俗節慶夜間照明規劃原則

主要呈現區內觀光節慶據點與動線系統特色，其夜間照明主要以節慶特色塑造為重點，其主要原則如下：

- (1)街道燈具應預設節慶燈的電源與燈桿，以配合儀典活動遊行節日的臨時照明裝設。
- (2)在儀典節慶時期可運用網燈、燈籠、煙火、火把等臨時性的特色照明方式，強化節慶及儀典氣氛。
- (3)強化兩側端景節點的照明指引，使夜間活動能有強烈的方向性。
- (4)配合特殊紀念在節慶據點與動線以照明控制的手法，如管制招牌街燈照明等，來強化塑造儀典時段夜間活動氣氛。

二、避難與防災系統

(一)災害可能地點

主要分為可能起火源：加油站、瓦斯行、大型香爐與停車場；可能擴散災情的助燃點：木造、鐵皮屋及老舊的構造物；另外包含可能造成人命傷亡的流浪漢棲息地點：7-11、空屋及空地等場所。

(二)防救災據點

1. 消防栓

(1)消防車由雲梯灑水救火之距離範圍為 280 公尺 (140m×2)，所以消防栓最好每 250 公尺就有一個。

(2)計畫區內約每 100 公尺就設有一個消防栓，所以有利救災。

2. 警消及醫療單位

(1)醫療單位為醫院、診所及藥局等，在災難發生時能提供物資之機構。本計畫區內並未有警消單位，透過鄰近區域獲得救難資源。

(三)防災動線

1. 道路系統分配

(1)路寬 12m 以上：主要救災、避難道路

(2)路寬 8~12m：

--救援物資輸送道路需連接主要避難據點。

--救災、避難替代道路。

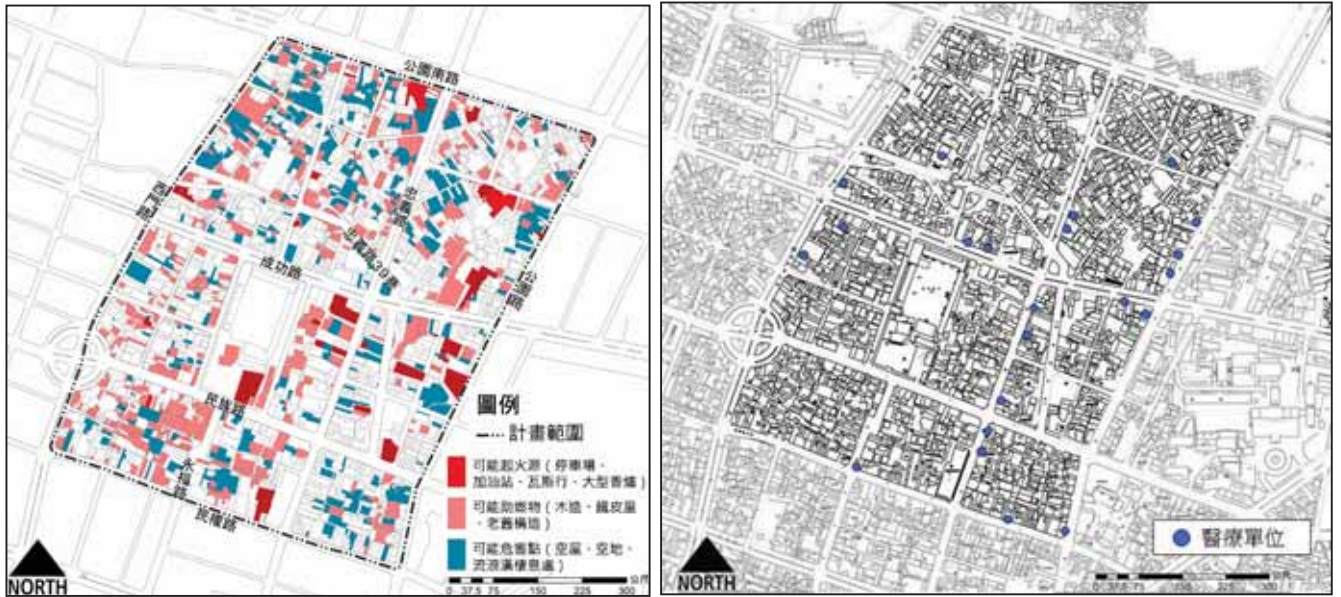
(3)未滿 8m：

--災害危險強度高之地區，道路需拓寬或藉由土地管制使兩旁建物退縮至路寬達 9m 以上。

--救災車輛無法到達，必須尋求其他替代方式救災。

2. 緊急運輸路線

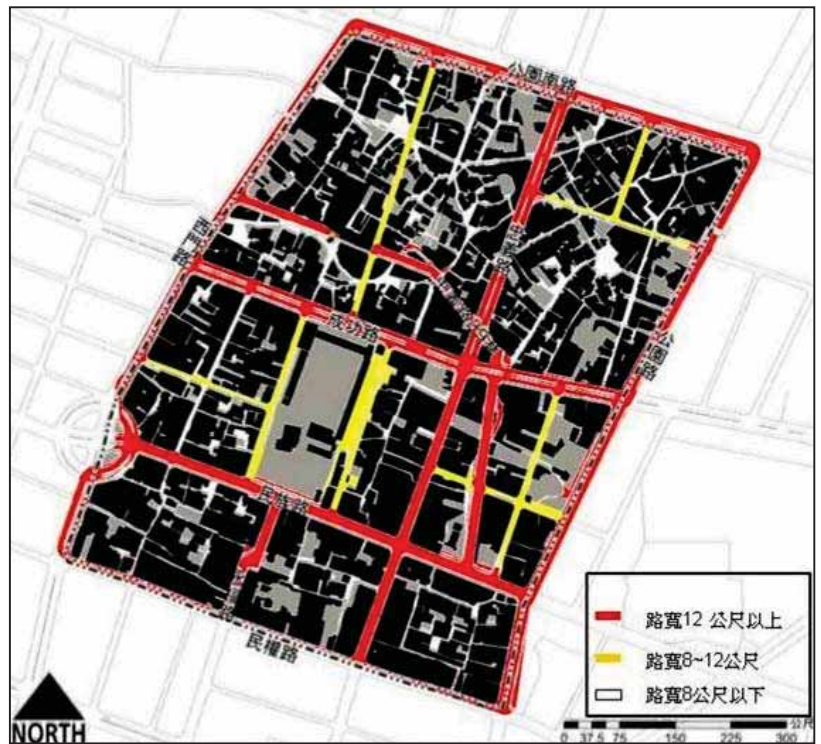
緊急運輸路線的主要功能為救災使用及輸送物資，藉由道路系統分配來提供不同的功能。



附圖31 計畫區災害可能地點及醫療單位分布圖



巷道專用小型消防車



附圖32 本計畫區防災道路系統分布圖

三、交通系統改善構想

(一) 建構自行車系統

交通局規劃之自行車道路線，主要以台南市綠園道與安平港風貌園區的串聯，本計畫區北側已為城市自行車道中的一段：

1. 自行車專用道：

可利用公園道完整性與延續性，導引觀光客進入本區，雙側的B型路權的專用道，使自行車愛好者自火車站直接到達本區。

2. 單側專用車道：

本車道劃設在城隍廟及北區區公所處的成功路 220 巷、延中成路至民族路。建議該路段應於兩側增設人行道與單邊雙向之自行車專用道，並於用後評估是否需增為雙側自行車道，便於在有限寬度內提供本區遊覽主要之自行車動線。

3. 人車混合形式：

民族路路幅不寬，藉由連鎖磚使汽車在此減速，以推廣自行車與其他運具混合行進，並向周邊聯接剛完成美化工程的赤崁東街及傳統商街的永福路。

(二) 配合觀光公車轉乘系統

1. 公車轉運點：

台南市具有之兩觀光巴士，88 及 99 路線皆駛經民族路段，並於赤崁前設置停靠站。為便利遊客觀光活動，茲建議於巴士停靠站附近之赤崁公用停車場內設置自行車租或借用場所。

2. 自行車停車空間

另為免遊客轉換參觀方式，應於動線可及或景點周邊提供停放空間或設置簡易自行車架，以利臨時管理之用，避免形成凌亂與遺失的情況發生。

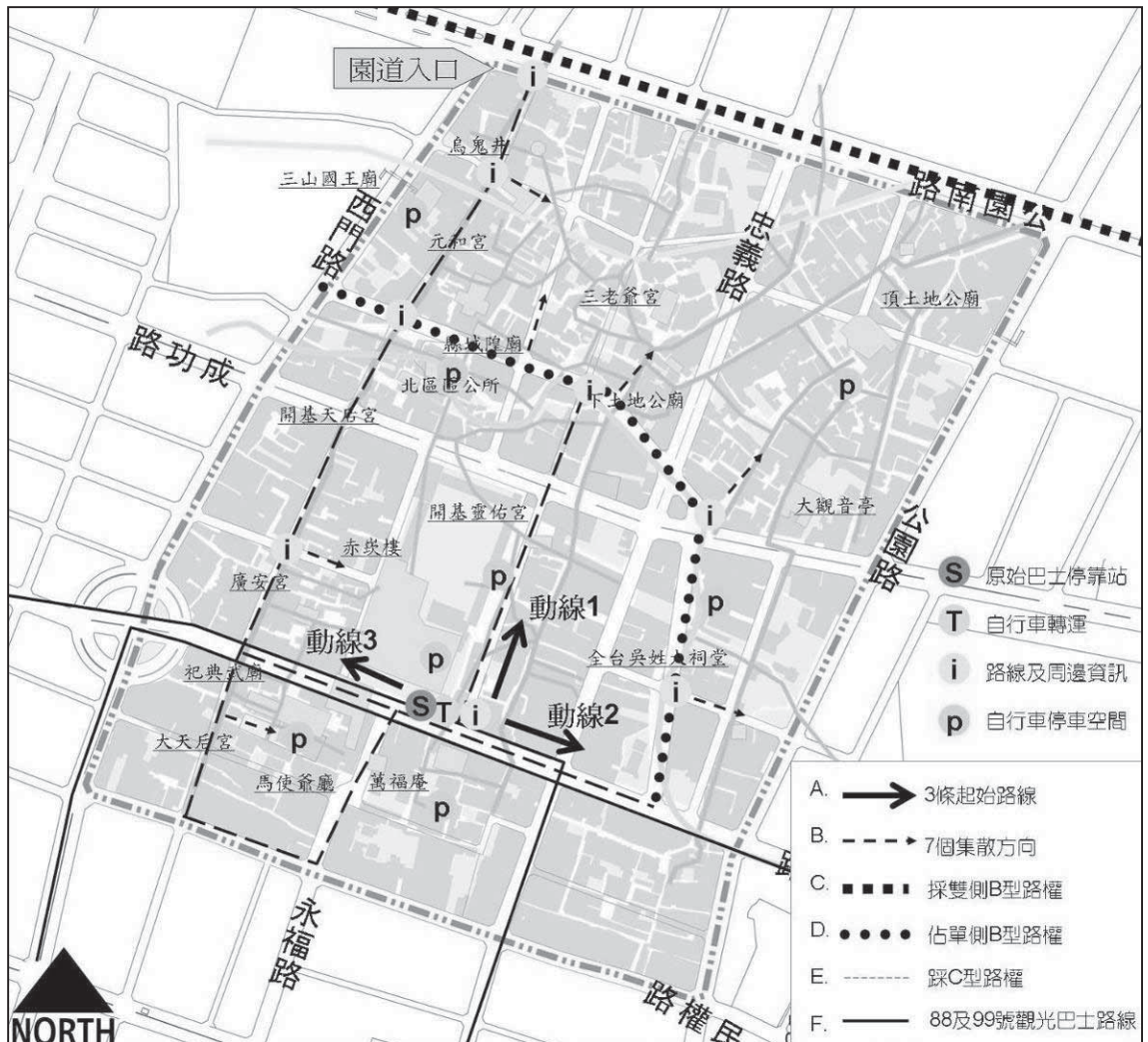
3. 路線及周邊資訊

藉由路邊提供自行車路線及參訪相關資訊，於合適的設置點不僅方便真正的使用者，亦可減少民眾對紙本的地理資訊出版品之依賴，繼而達到節省資源與環境清淨之效。

以旅遊動線的順暢性及旅運規劃的可轉乘兩面向來考量，以提出結合大眾運具、自行車及人行動線的交通系統構想。並由觀光巴士停靠站作為轉運點，進行東西或南北三條路線起始方向：

- (1)動線1：往北由赤崁東街開始，行至成功路 220 巷交叉口，可再做其他方向之選擇，如往東可至德慶溪移蹟、往西則可造訪新美街或自強街。
- (2)動線2：延民族路往東，至中成路T字路口往北。可先走訪德慶溪往昔的河道遺蹟，目前為較新興的小型商業區域
- (3)動線3：延民族路往西，至新美街往北探訪新美街及自前街，或是往南拜訪永福路上的小吃老店。

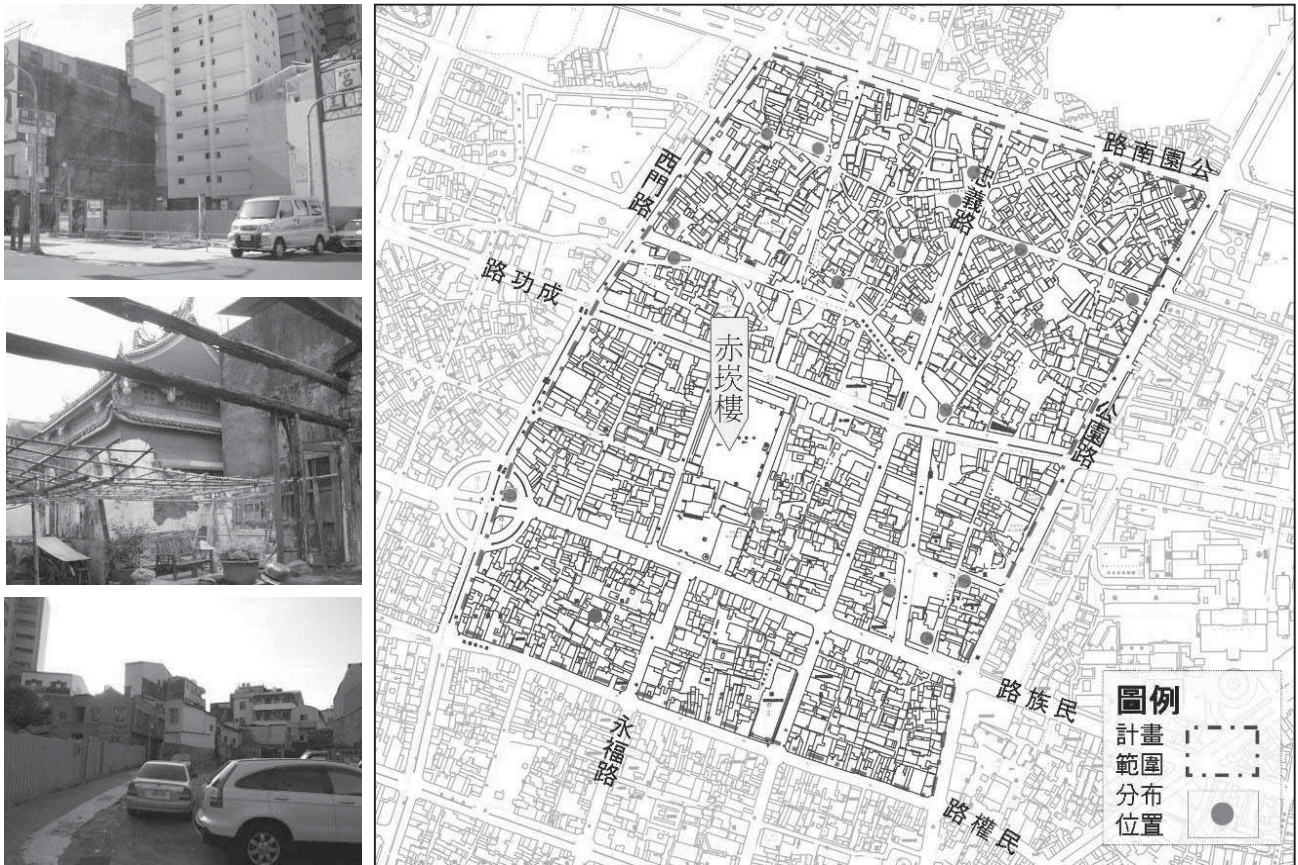
沿途以不同順序經歷以下路段：赤崁東街的 CF 型路權、成功路 220 巷及中成路所採的單側 B 型路權，另有鋪設紅磚道的民族路、新美街所採的 C 型路權。



附圖33 交通系統改善構想圖

四、閒置空間再利用計畫

因產業轉型與發展重心移轉之結果，致使本規劃區內形成土地閒置，多半淪為附近居民藉以停車的場地，甚至私人物品佔用，對於都市景觀方面造成衝擊，這些地方也成為治安的死角。然而，有不少閒置空間緊臨舊紋理巷弄及廟宇古蹟周邊，甚至扮演門戶節點、路線轉折等重要角色，為可發展之潛力節點，應須加以規劃利用。



附圖35 閒置空間分佈位置圖

（一）消極整理：

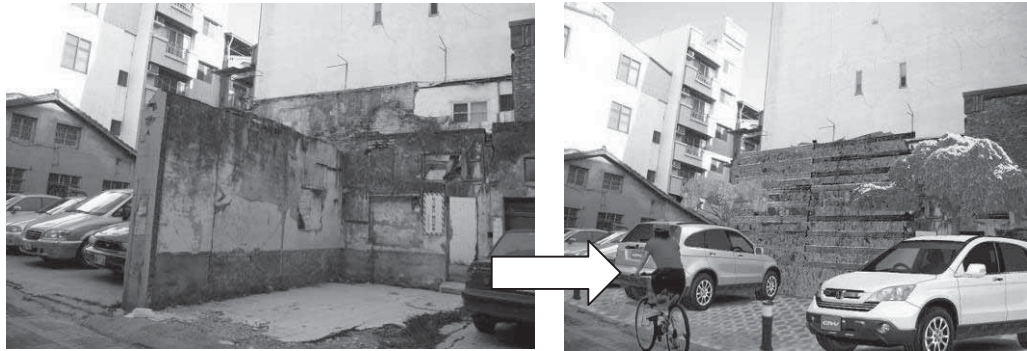
基本環境衛生的維持，其中可依照本市規定之空地空屋自治條例，則有維護管理、容積獎勵、綠覆率要求、另作他用(停車或開放公園)之獎勵。

（二）積極改善：

積極態度處理則除維護管理之外，管理人另有加強、合法善用，以下以綠美化推廣、增設照明為落實之示範。

1. 綠美化推廣

由於府城屬副熱帶氣候環境，建物密度高而少有綠地空間，並且不少空地亦設立硬鋪面及工程用圍籬之收費停車場。加上生態城市概念日漸著重，區域植栽密度的多寡亦正面影響都市熱島效應。再者，分散式的綠地角落可成為一片灰白水泥叢林中的舒緩立面，有效提升市區景觀水準。綠美化方式，則建議可利用爬藤、盆栽或栽植方式來達到不同面積及位置之需求。



2. 增設照明

閒置空間由於無正式使用之需求，其照明因受忽略而夜間較為陰暗。因可建議加設美化之景觀照明，亦改善夜間行人之安全

3. 配合社區總體營造、社區自治條例

利用社區營造角度，提倡空地代管制度，視其區位特性配合相關計畫與專業規劃（社區規劃師）建議，規劃為社區有機菜圃、小型公園綠地、停車場等公共空間設施；引進藝術文化工作者進駐，創立社區工作坊與社區備料庫，將老舊街區內之硬體（建築材料）與軟體（文史、人文、藝術）整合歸納，並能推廣至社區居民，以建立認同感、提升民眾參與度。

4. 政策導向與獎勵制度

對於區內公有閒置土地，藉由台南市「好望角」政策，整體活化空間意象，與提供休憩與活動空間節點；台南市空地認養制度，提供民眾參與社區環境改善及維護社區安全之熱誠。

透過閒置空間的活用可予提升環境品質，並供居住者作為重要的社交和休閒場域，相較於以流通機能為主的街巷空間，「街巷小角」給予使用者停留和交流的可能。因而藉由綠美化的呈現與維護，來提升社區環境美質與向心力。

五、傳統街巷空間保存與活化計畫

未來赤崁舊街區更新應兼顧保存與活化，提供老街區新風貌復甦目標。

（一）傳統街巷的保存方式

傳統街巷空間主要的組成元素為街巷廟埕及兩側建築物，而在實際的法令規範上將會有古蹟保存區、歷史建築及一般街區三類，以下分別就這三類的保存構想加以說明。

1. 歷史設施保存：古蹟、古蹟保存區及歷史建築

古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，對於基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。主管機關於擬定古蹟保存區計畫過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會及公開展覽，並應通知當地居民參與，而政府亦需進行古蹟保存區內建築及景觀之保存維護工作。

- 在法令上受到必須保存之保障，不允許被拆除。
- 可得到保存上必要之補助。
- 改變與修復設計要經過審查。
- 指定之目的在確保其保存。
- 已確認公部門將盡全力來進行保存工作。
- 再利用時應確保不因再利用而減損其建築價值，如必要之服務設施或設備可能會影響建築本體保存時，應將此設施或設備與建築主體隔離。

2. 歷史風貌復舊：重要街區毀損或造型突兀

配合都市更新整建維護補助來推動，並依相關更新自治條例或都市設計準則來規範其復舊之原則。

雖未被登錄，其具體種類亦可依據「文化資產保存法」第三條第六款所記有：「歷史建築：指未被指定為古蹟，但具有歷史、文化價值之古建築物、傳統聚落、古市街及其他歷史文化遺蹟。」可包含：（1）古建築物（2）傳統聚落（3）古市街（4）其他歷史文化遺蹟。

3. 歷史街區管制：歷史街區其他建築

傳統街巷空間之其他建築雖非古蹟或歷史建築，但其為塑造

整體街區之主要空間元素，實不宜放任其自行發展，未來應以相關管制及獎勵措施，引導其與周圍環境相容，塑造整體街區保存效果。

（二）傳統街巷整修原則

1. 修的基本態度

- 將破壞景觀的新材料加以修改，並非復古。
- 將原有腐蝕、蟲蛀不堪使用的建材抽換，其餘部分則保持原狀。
- 配合視角、視界，對舊有街區以景觀及造景方式來評估和修改。

2. 街道景觀的修復

- 所有違章及臨時建築應一律拆除。
- 區內街道鋪面，一律重新整修。
- 區內既有電線桿及其他類似物品，一律改用地下電纜。
- 電視天線一律集中處理。

3. 一般景觀處理方式，分下列幾類：

- 維護區內鋼筋混凝土高建築的處理。
- 端景的整頓與加強端景混亂或不明確時，需加以整頓。
- 圍閉空間的加強。
- 街景連續性的保持。
- 街道附屬空間之處理。
- 重要地標之設置。

4. 街道及建築物修復的原則：

- 在維護區內的精美房子，以原樣修復為原則。
- 建築物的修復以門面為先。
- 調和維護區內的視覺景觀，而非復古。
- 儘量將區內的建築使與古老樣式的建築能諧合地共存。

5. 街道及建築物修復的方式

- 在建築物的修復方式，以關連到街道景觀的門面為原則，分為屋頂、牆身、台基、地面與門牆等部份，主要以恢復原有面貌之特點為原則，並可依視覺景觀之需要做不同之變化。

(三) 傳統街巷產業活化計畫

1. 產業改善構想

本計畫主要業別包括零售業及服務業，並在彼此空間上產生連結關係，而本區之主要業態包含小店形式，如自強街與新美街；商街形式則包括民族路及永福路等觀光街道，而本區部份街擴擁有親切的巷弄空間結構適合發展創意產業區等。

(1) 強化特色商業：巷弄小店、觀光大街

—食品零售、美食小吃

本區的鎮北坊文化園區範圍，位於總爺老街第一進街廓之區域，行走於期間充滿懷古親切的巷弄氣息，再加上巷弄之廟埕生活，此帶最適合發展成為本區新興的手工食用製品基地，建議舊里弄自行整建拉皮或附加特色招牌，打造部分出爐嚐鮮賞味並經營伴手禮購買活動，協助輔導開業設置特色店鋪，使新與舊的和諧配合，將來可望成為新興的文化休閒觀光據點。屬於觀光大街型態的永福路及民族路，則可再配合網路的虛擬店面進行個體產品的行銷，同時亦宣傳府城形象。

—傳統技藝

新美街上有眾多的文化產業老店，如茶葉、箍桶、宗教用品(金銀紙鋪)、焊接等，民權路與永福路的木雕、彩繡也具有悠久歷史，皆非常具有傳統技術特色，部分商家也有 50 年至百年以上的傳承歷史。由於各家店址分散難尋，建議以此為主題制定導覽系統，借鏡生活博物館相關成功實例，或結合影像紀錄片的製作，來動態保存這些即將消逝的手工艺流程與呈現。

(2) 包裝民俗活動

而民俗活動是將生活經驗與文化意義的結合，而能對普民教育能發揮很大的效果，因此如何在活動中，加入對於空間的願景是十分重要的。而觀禮者的聚集產生攤商的經營商機也意謂活動帶來的商業機會，臺南市迎媽祖遶境活動遊行團隊於廟宇前依儀式禮俗停留，亦吸引眾人的自主圍觀，而此時市民於活動間置身與城市空間的關係比車水馬龍的平時更為緊密。

2. 串聯現有在地之社區組織

而以近年來的社區總體營造工作而言，是除了原有宗教廟宇，或日治後由政府力量產生的里民基礎政治組織，再以文化或生活為議題的組織工作，例如所謂的新故鄉計劃、社區規劃師計畫等，企圖借原有的居民政治或宗教團體的基礎上，加引入對於生活及文化的關注，透過研究會的舉行，宣導刊物的發行，倡議地方的文化、藝術或宗教活動，以發覺地方獨特或傳統的產業等。

3. 產業活化發展策略與方向

未來商業發展方向建議可分為都市商街形象商圈及傳統巷弄形象商圈，並推動下列產業方向：

(1) 文化會展：

例如歷年來參與宜蘭國際童玩藝術節活動人數超過 3 百萬人，其中 80% 為外地來的遊客，除了推銷宜蘭的整體形象以外，遊客在宜蘭的消費也促進相關產業的經濟收益，真正實踐了「文化產業化」的理想，然而在於本區則是有歷史街區這一人文景觀優勢，若是再藉由地方文化活動的推廣及符合流行趨勢的活動兩相融合，將會成功實踐「文化產業化」，形塑出屬於地方的產業。

(2) 設計產業：

由經濟的「國際化」角度來瞭解市場，一種產品想要打入異文化市場，當然就要避開該文化的禁忌，更要添加該文化的「外衣與新粧」；所以，新美街與永福路的彩繡是極具此特性發展潛力的地方，由於目前多是販售飾品為主，未來結合設計工業、DIY 工作是等進駐，將會為傳統產業注入新血。

(3) 數位化產業：

在台灣，文化產業與觀光產業已經緊密的結合起來，目前每年有上百場的嘉年華會活動，平均每星期有兩個活動在舉辦。如宜蘭國際童玩藝術節、台南白河蓮花季、屏東東港黑鮪魚文化觀光季、台北貢寮海洋音樂季等是大家耳熟能詳的例子。這些嘉年華會的特色是積極結合文化、觀光、以及娛樂三項元素，創造出可觀的經濟效益，因此未來本區將以朝「文化創意產業」為發展方向。

4. 再發展建議與構想

- (1) 透過更新手法轉換傳統商圈封閉與保守的思維
- (2) 藉由新興產業帶動既有產業的再復興
- (3) 藉商圈組織規範整體產業經營方式
- (4) 提昇創意文化產業價值位階
- (5) 重視整體商業形象包裝與行銷
- (6) 配合地方組織進行地區活化工作

六、更新分區構想

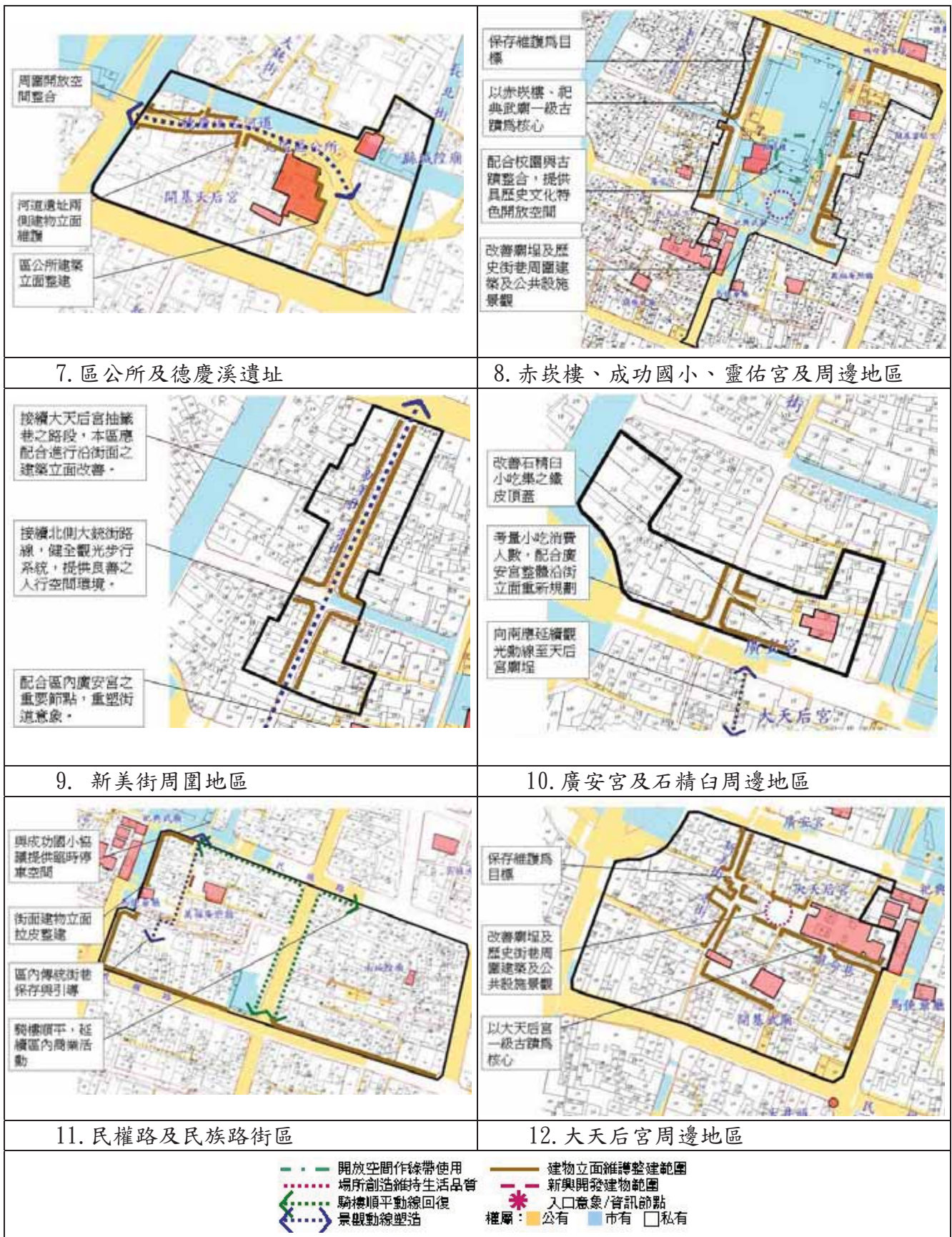
根據赤崁更新地區發展構想及更新事業計劃的分析及評估之後，本案建議更新分區共劃設為 12 區，以具更新效益的整建維護為主，復原其建築空間紋理所具之特色，且達到活化觀光之成果。透過整建維護改善營業及居住空間，發揮地區空間特色及歷史保存之需要，以及增加地區活絡商業活動之效益。



附圖36 更新分區位置圖



附圖37 更新分區構想圖



附圖38 更新分區構想圖

陸、劃定之更新單元或其劃定基準

一、更新單元劃定構想

本更新計畫係以維護及重塑舊風貌為主，不同於一般已開發為主之計畫內容。更新單元為進行更新事業計畫的基礎，安平舊部落地區可運用更新單元之劃設，以引用相關之更新獎勵及規範。本更新計畫範圍內更新單元劃設之策略，包含以下三個重點：

1. 維護風貌資產：

考量土地權屬與整體更新意願，鼓勵實施者依劃定之更新單元範圍申請建築之保存與再發展，以增強整體之空間資產及環境效益。

2. 發揮觸媒效應：

因應已定案或計畫中之開發計畫或政策劃定更新單元，以宣示臺南市政府之政策，並藉此吸引相關之投資，以發揮觸媒的帶動效應。

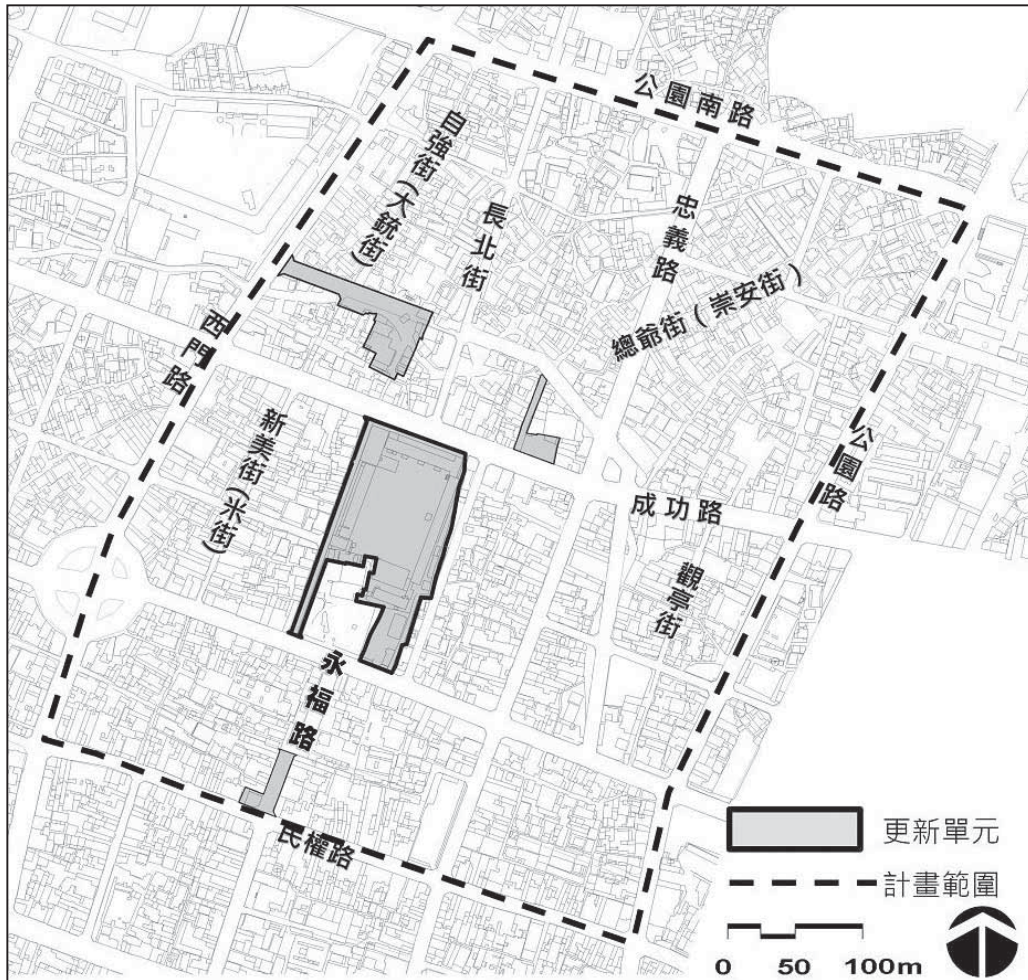
3. 創造利益誘因：

運用臺南市政府各項優惠獎勵與管制等協商籌碼，藉由劃定更新單元，提供重要的利益誘因。

本更新計畫將針對上述更新單元劃定基準，劃設數個更新單元，並訂定未來獎勵或管制之基本原則，即為擬執行之更新單元。

二、更新單元劃定

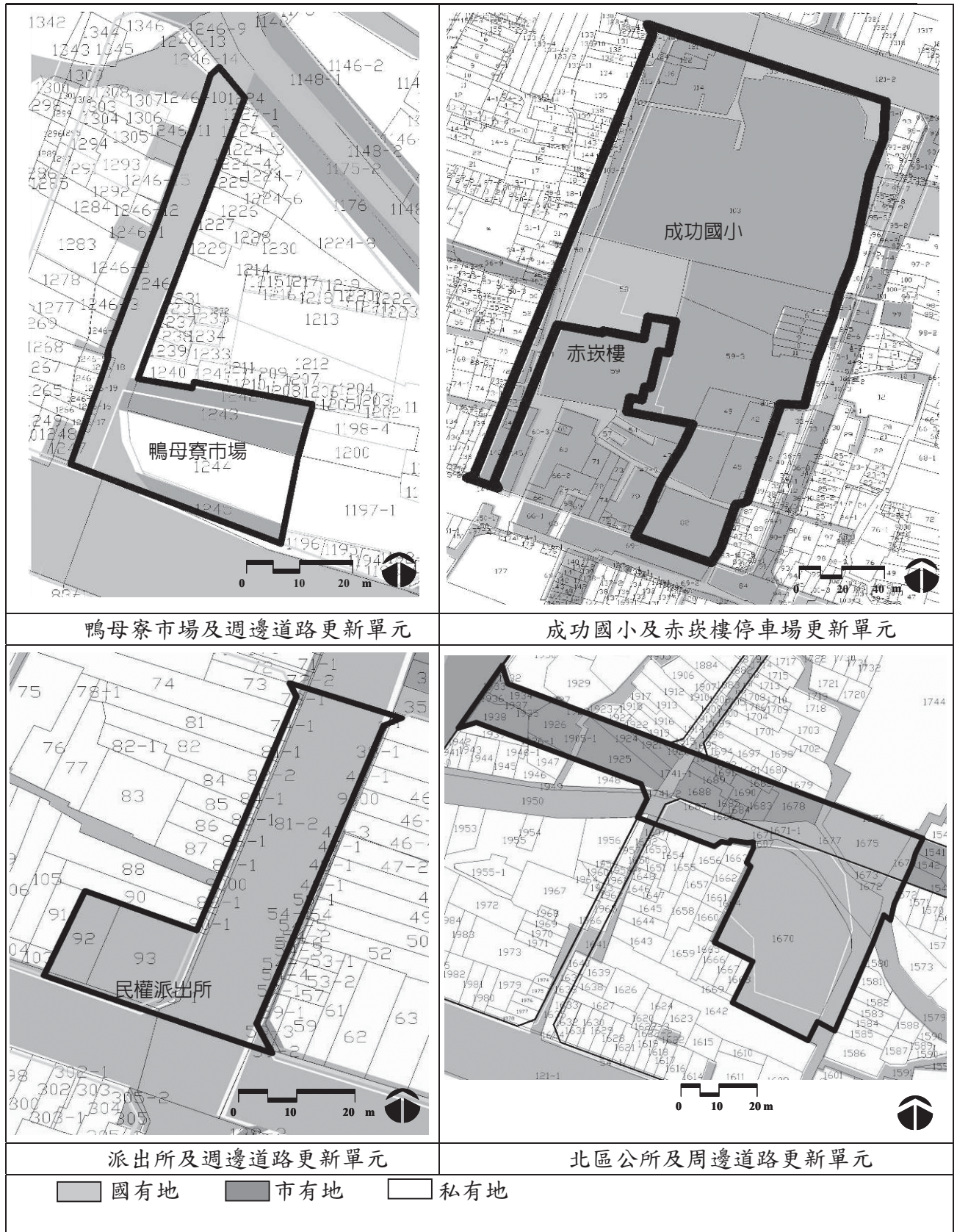
包含公共設施整建、維護為主的鴨母寮市場及週邊道路更新單元、成功國小及赤崁樓停車場更新單元、派出所及週邊道路更新單元、北區公所及周邊道路更新單元等。其位置及相關說明如下：



附圖39 更新單元位置圖

附表 14 更新單元說明表

類型	更新單元名稱	面積	權屬概況	劃設理由	再發展定位與原則	實施方式
整建維護為主	鴨母寮市場及週邊道路更新單元	1,375 m ²	國有地、市有地、私有地(三老爺宮)	現況營運熱絡，衛生及停車問題外部化	整建或維護，以公部門進行公共設施改善的方式進行，作為赤崁街區維持之改善觸媒，增加地區觀光發展與環境改善。	公共建築若以維護立面更新，其實施方式建議以示範申請中央補助為主。
	成功國小及赤崁樓停車場更新單元	20,747 m ²	國有地、市有地	校舍老舊加上空間數量剩餘；赤崁街區停車數量的高度需求		
	派出所及週邊道路更新單元	1,314 m ²	國有地	派出所立面拉皮、永福及民權路口意象		
	北區公所及周邊道路更新單元	4,941 m ²	國有地（區公所管理）、市有地	區公所立面拉皮、德慶溪河道遺址與縣城隍廟前庭廣場之交集		



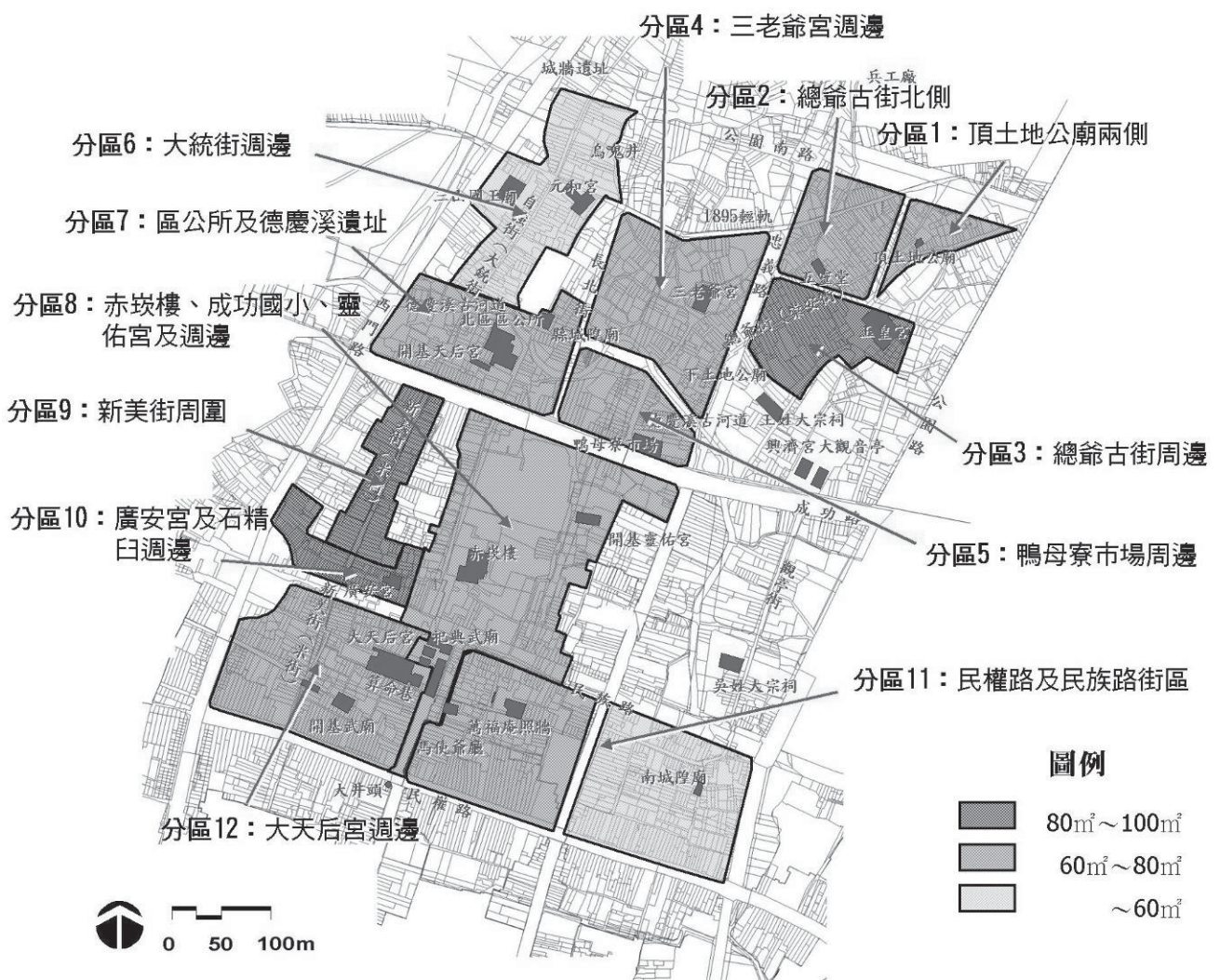
附圖40 更新單元範圍圖

三、更新單元劃定基準

民居整建維護為本更新計畫之主要對象，以恢復古風貌及加強歷史情境為宗旨，經由目前更新地區內建築基地現況分析（詳附圖 41 建築基地面積現況分析圖），建築基地大多在 60 m²以上，因此，為鼓勵區內民眾整建維護民居建築，在更新分區內整建維護之更新單元劃定基準如下：

- (一)土地面積應在 60 m²以上。
- (二)得以既有巷道境界線或地界線作為更新單元之邊界。
- (三)更新單元未符合上述規定，但情況特殊經都市更新委員會審議通過得劃定為更新單元。

分區內重建、分區外重建及整建維護，則依「臺南市都市更新單元劃定基準」辦理。



附圖41 更新分區內建築基地面積現況分析圖

柒、其他

一、權利變換最小分配面積單元基準

依都市更新條例第三十條規定，本計畫區內基地實施都市更新容積移轉時，應依個案考量地區發展特性及實際狀況等因素，訂定最小建築單元之建築物與土地總價值後，核算權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積，並報請本市都市更新審議委員會審議。

二、都市更新建築容積移轉作業規範

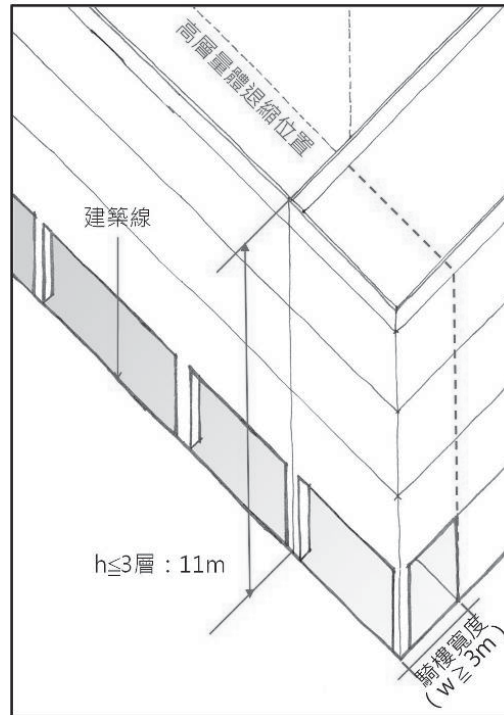
本計畫區內基地申請以都市更新方式開發者，其建築容積移轉作業須依下列規定辦理。

- (一)容積接受基地：本計畫區內之基地不得接受另一基地移出之建築容積。
- (二)容積送出基地：指定本計畫區內之基地為容積送出基地。
- (三)都市更新之容積移轉得併都市更新事業計畫書提出申請，經本市都市更新審議委員會審議通過後實施。
- (四)除上述規定之外，各項作業程序應依「古蹟土地容積移轉辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「台南市都市計畫容積移轉許可審查要點」之相關規定辦理。

三、都市更新容積獎勵

為維持本區低量體發展之環境，位於本計畫區更新分區內之更新事業計畫之實施（詳附圖 41），不得申請都市更新容積獎勵。但其基地條件特殊，且經都市更新委員會審議通過者不受此限。

- (二)當新開發建築物量體高度超過三層樓或 11 公尺時，其超過部份的建築量體須退縮至規定騎樓線之後，未有騎樓線規定地區，以退縮 3 公尺為原則。

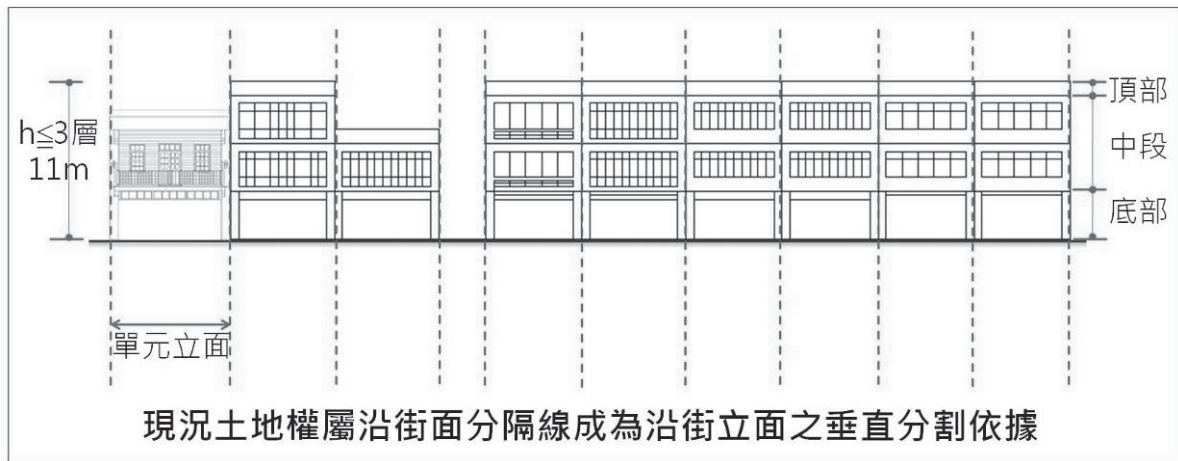


都設附圖2 建築退縮示意圖

- (三)新開發建築物屋頂造型應以側面馬鞍式斜屋頂為原則。斜屋頂允許部分之突出與凹入，但不得破壞該斜屋頂之整體造型，也不得為鏤空之斜屋頂。詳都設附圖 3。



- (四)上述三層樓或高度 11 公尺以下之連續沿街立面，應以土地權屬沿街面分隔距離為準，在立面造成明顯上之垂直分隔。縱使數宗土地合併開發，沿街立面之垂直分隔也應反映合併前之土地權屬分隔。詳都設附圖 4。



都設附圖4 沿街立面垂直分割立面示意圖

(五)上述垂直分隔之間的沿街立面即為「單元立面」。單元立面寬度以不得大於 6 公尺為原則，其設計應符合下列規定：

1. 每一單元立面應有獨立自有的立面呈現，不與鄰近立面完全一致，以維持沿街立面形式上的多樣性。
2. 每一單元立面應符合底部、中段、頂部三段式立面原則。底部高度即為第一層樓高，頂部即為屋頂女兒牆部，中間樓層為中段高度。
3. 單元立面內之造型元素組合關係，應以能呈現清楚的垂直與水平秩序感為原則。

(六)單元立面作為圍塑街道空間的「街牆」角色應被嚴格地維持住。因此在單元立面上開口的處理，必須以能維持單元立面作為「牆」的特性為原則；二、三樓立面開口面積不得超過該層立面二分之一，開口之高度與寬度比例不得小於 1.5 倍、開口間格不得小於 20 公分。

(七)單元立面之外牆材料，應與鄰接之單元立面維持協調關係。但不得採用金屬材料。

(八)單元立面之外牆顏色，應與鄰接之單元立面維持協調關係。但不得採用高彩度、高明度之顏色。

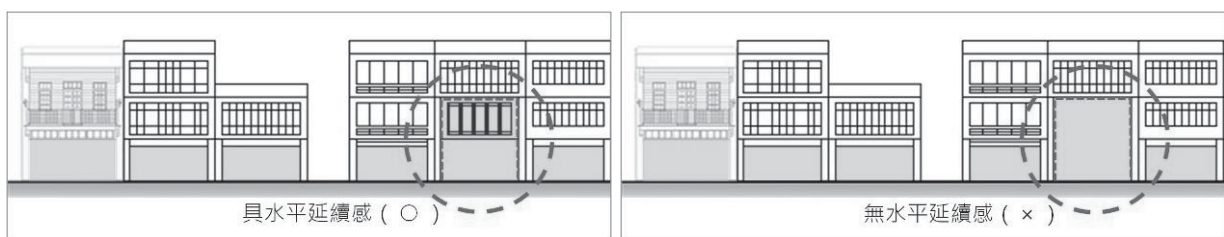
(九)三層樓或 11 公尺以上自沿街面退縮部份之立面，應與其沿街面低層部份立面維持協調關係。

(十)當新開發建築物高度超過鄰近建築物其側面露出時，應對側面露出部份加以處理。該露出側面之設計，以維持街道整體景觀品質為原則。其外牆採用的材料與顏色，應遵照上述規定辦理。詳都設附圖 5。



都設附圖5 建物露出側牆處理範圍示意圖

(十一)沿街立面管制區域需設置騎樓者，其騎樓應為有落柱形式之騎樓空間。當騎樓高度須超過第一層樓高度時，仍在沿街立面上維持第一層樓高騎樓立面之水平延續感。詳都設附圖 6。



都設附圖6 沿街騎樓設置之立面設計示意圖

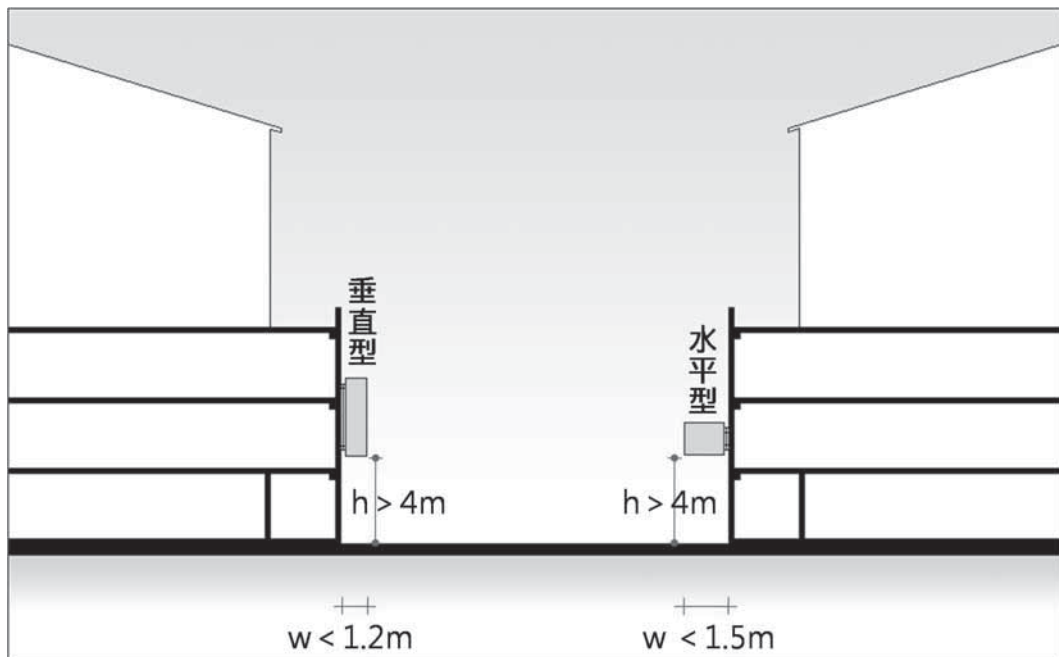
(十二)每戶騎樓地面應與鄰戶維持同一水平高度，以維持騎樓空間之連續性與行人行走之便利與安全。

(十三)沿街面管制區域內廣告招牌設置位置與種類規定如下：

詳都設附圖 7。

1. 沿街面側懸式招牌：設置位置在兩個單元立面之間的垂直分隔處。

2. 沿街面正面式招牌：設置在單元立面之內，騎樓柱端與第二層樓窗台以下之間位置，不得跨越單元立面設置。
3. 騎樓內招牌：應在騎樓空間中選擇適當位置自天花板或樑下垂吊。
4. 招牌應有獨立自有的特色，並應配合單元立面做整體設計。
5. 招牌的數量不得太多。以每一單元立面最多擁有一組招牌(合側懸式招牌、正面式招牌、騎樓內招牌各一)為原則。
6. 除上述三種廣告招牌外不得在其它位置設置它種廣告招牌。



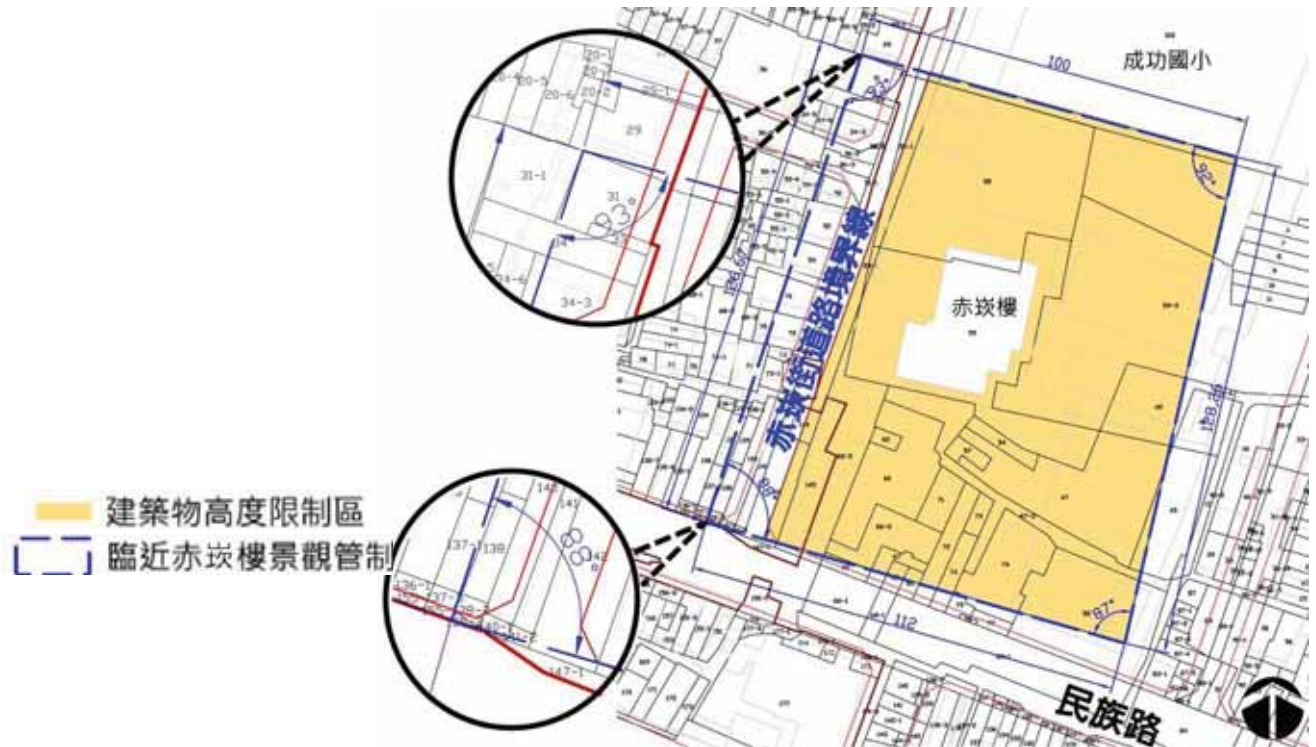
都設附圖7 沿街設置招牌之管制示意圖

- (十四)招牌突出牆面尺寸及距地面高度，應依「台南市廣告物管理自治條例」。
- (十五)騎樓內招牌應為鏤空處理，高度(含固定支撐物)不得超過60公分，寬度不得超過150公分，深度不得超過10公分，且不得為燈箱方式。招牌底面至騎樓地面的淨高度需符合騎樓最小淨高之規定。
- (十六)沿街面管制區域內，建築物添加附加設施，如鐵窗、花臺、空調機電設施、陽台加窗戶、增設管線等時，這些附加設施必須是活動式的；附加設施應合併建築立面(沿街正立面與露出之側立面)造型原則作整體設計，並應符合建築法令規定。

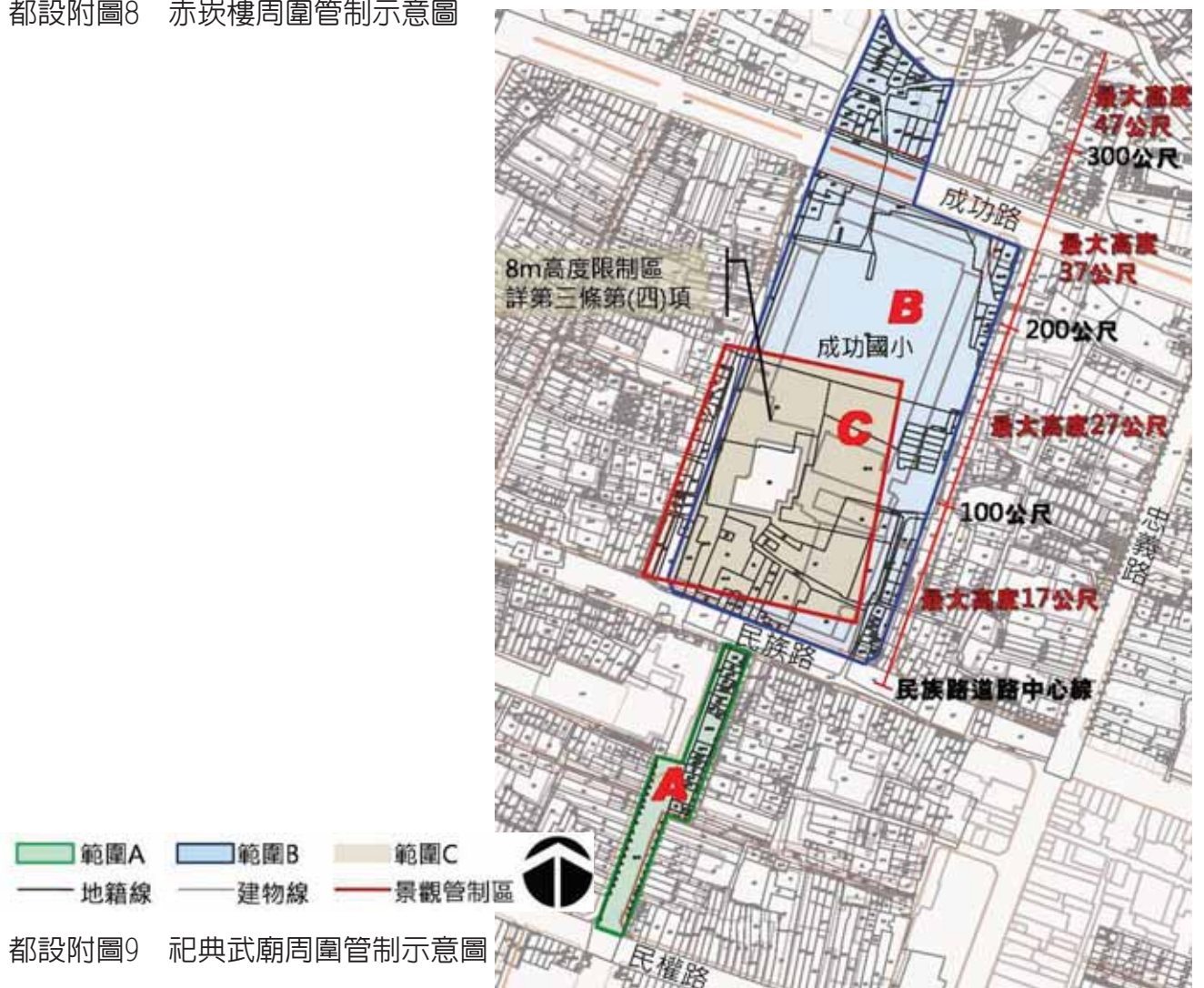
第三條 為塑造赤崁樓古蹟周圍整體建築景觀環境，在此範圍內更新開

發應遵照下列規定：詳都設附圖 8。

- (一)禁止設置妨害視覺景觀的屋頂加蓋、廣告招牌與附加物。屋頂加蓋與附加物確有需要時，應符合建築法令規定並於施工前，以申請書附圖說，送都設會通過後，方能施作。
- (二)景觀管制區內的建築物，應避免巨大且連續的建築量體，單棟建築量體長寬皆不得大於 25 公尺。屋頂形式應遵照準則第二條規定。
- (三)景觀管制區內的建築立面，與從赤崁樓古蹟保存區範圍內可看見的建築物側背面，其造型、顏色與材料應與赤崁樓相協調。
- (四)在「建築物高度限制區域」範圍內，新建建築物最大高度(即含屋頂突出物之高度)不得超過 8 公尺(赤崁樓重簷歇山屋頂下層屋頂屋簷線之高度)。且其建築造型應與赤崁樓相協調。



都設附圖8 赤崁樓周圍管制示意圖



都設附圖9 祀典武廟周圍管制示意圖

第四條 為塑造祀典武廟古蹟周圍整體建築景觀環境，在此範圍內更新開發應遵照下列規定：詳都設附圖 9。

- (一)臨接範圍 A 之建築物，禁止設置妨害視覺景觀的屋頂加蓋、廣告招牌與附加物。廣告招牌與附加物確有需要時，以申請書附圖說，送都設會通過後，方能施作。
- (二)臨接範圍 A 之建築物，應避免出現巨大且連續的建築量體，單棟建築量體長寬皆不得大於 25 公尺。
- (三)臨接範圍 A 之建築物立面，與從祀典武廟古蹟保存區與廟埕廣場範圍內可見的建築物側面，其造型、顏色與材料，應與祀典武廟相協調。
- (四)範圍 B 為「建築物高度限制區域」。新建建築物高度限制以民族路道路中心線為計算起點，100 公尺範圍內最大高度不得超過 17 公尺；200 公尺範圍內最大高度不得超過 27 公尺；300 公尺範圍內最大高度不得超過 37 公尺；300 公尺以外最大高度不得超過 47 公尺。所謂「最大高度」指包括屋頂突出物高度在內的建築物高度。
- (五)範圍 C 依前條高度限制。

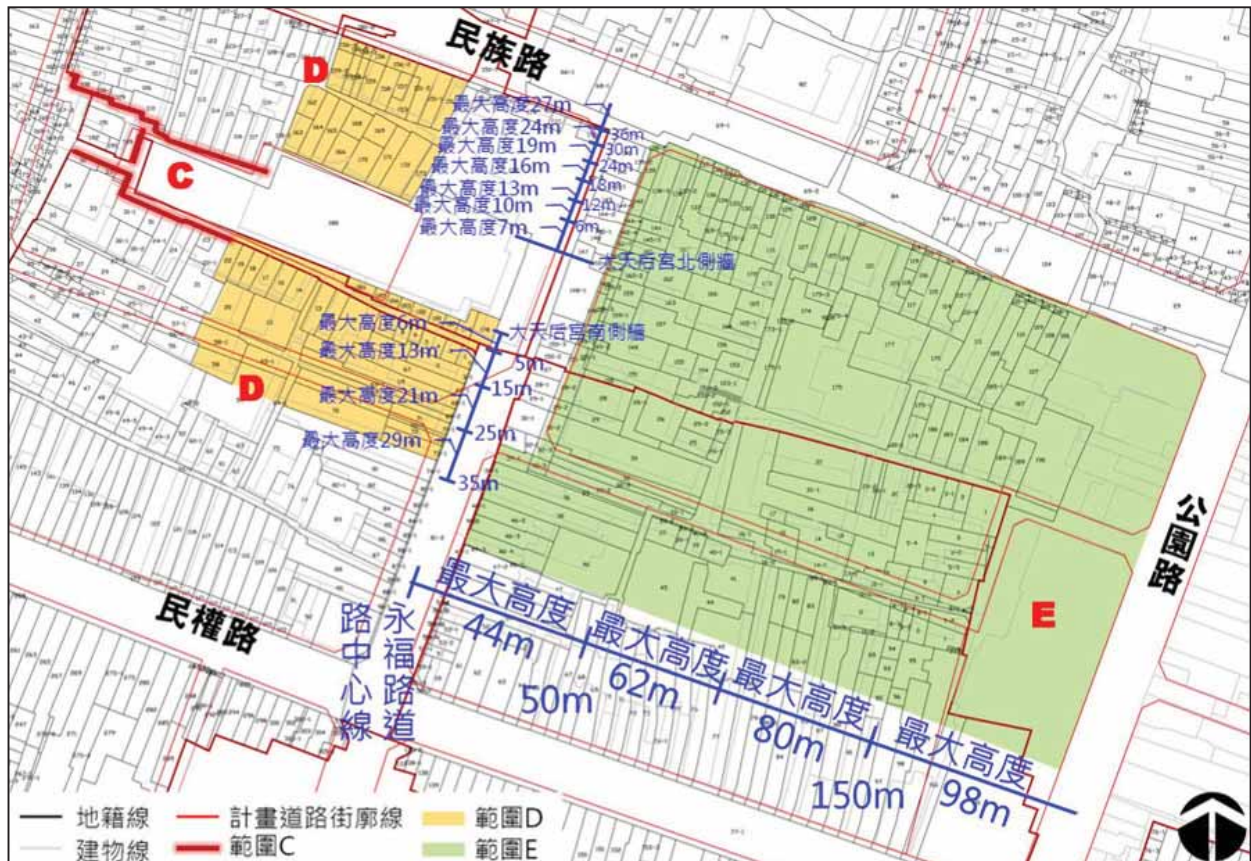
第五條 為塑造大天后宮古蹟周圍整體建築景觀環境，在此範圍內更新開發應遵照下列規定：詳都設附圖 10。

- (一)範圍 C 為「沿大天后宮廟埕周邊立面管制區域」，範圍內新開發建築物應遵照準則第二條規定辦理。
- (二)範圍 D 為「大天后宮兩側建築物高度限制區域」，其北側新建建築物高度限制以大天后宮北側牆為計算起點，6 公尺以內最大高度不得超過 7 公尺；12 公尺以內最大高度不得超過 10 公尺；18 公尺以內最大高度不得超過 13 公尺；24 公尺以內最大高度不得超過 16 公尺；30 公尺以內最大高度不得超過 19 公尺；36 公尺以內最大高度不得超過 24 公尺；36 公尺以外最大高度不得超過 27 公尺。所謂「最大高度」指包括屋頂突出物高度在內的建築物高度。
- (三)範圍 C、D 內新開發建物之屋頂造型需符合準則第二條規定，也應避免出現巨大且連續的建築量體，單棟建築量體長寬皆不得大於 25 公尺。
- (四)範圍 C、D 內建築立面，與從廟埕廣場中可見的建築物側面，其造型、顏色與材料，應與大天后宮相協調。
- (五)範圍 E 為「大天后宮後方建築物高度限制區域」，新建建築物高度限制以永福路道路中心線為計算起點，50 公尺範圍內最

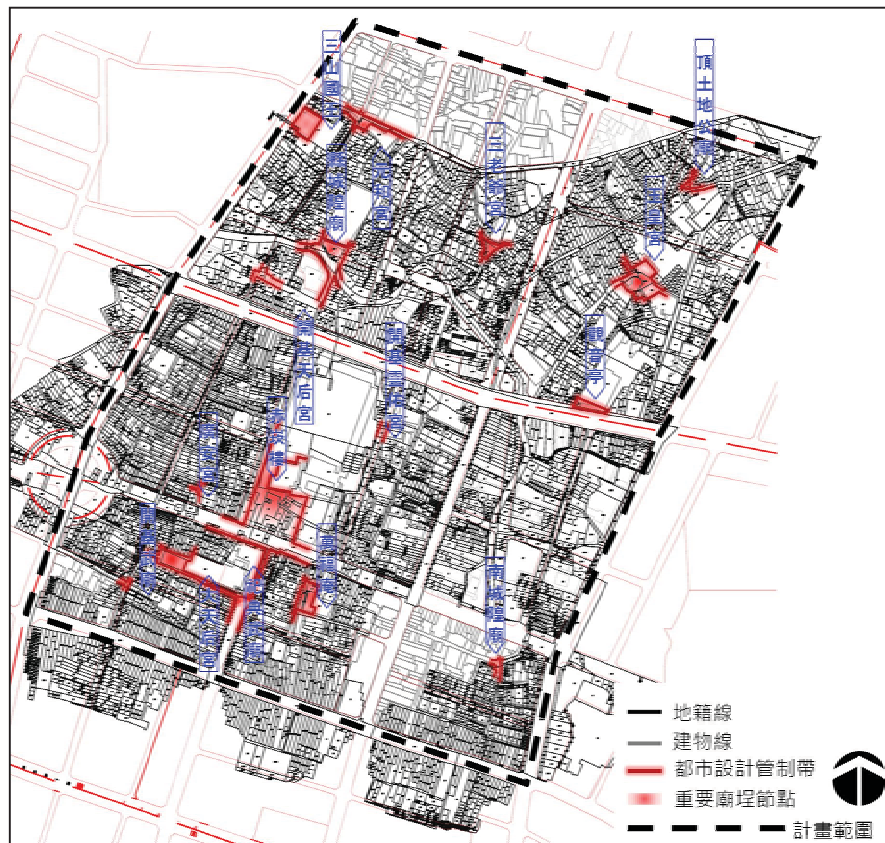
大高度不得超過 44 公尺；100 公尺範圍內最大高度不得超過 62 公尺；150 公尺範圍內不得超過 80 公尺；150 公尺以外最大高度不得超過 98 公尺。所謂「最大高度」指包括屋頂突出物高度在內的建築物高度。

第六條 為塑造重要廟埕廣場周圍建築景觀環境，在重要廟埕廣場範圍周邊更新開發應遵照下列規定：詳都設附圖 11。

- (一)新開發建物之屋頂造型需符合準則第二條規定，也應避免出現巨大且連續的建築量體，單棟建築量體長寬皆不得大於 25 公尺。
- (二)建築立面，與從廟埕廣場中可見的建築物側面，其造型、顏色與材料，應與廟宇相協調。
- (三)沿廟埕新建之建築物高度，沿建築線 3 公尺範圍內高度不得超過 3 層樓或 11 公尺；3-20 公尺範圍內高度不得超過 5 層樓或 17 公尺。此一建築高度為計算至斜屋頂簷高或女兒牆至地面之高度。



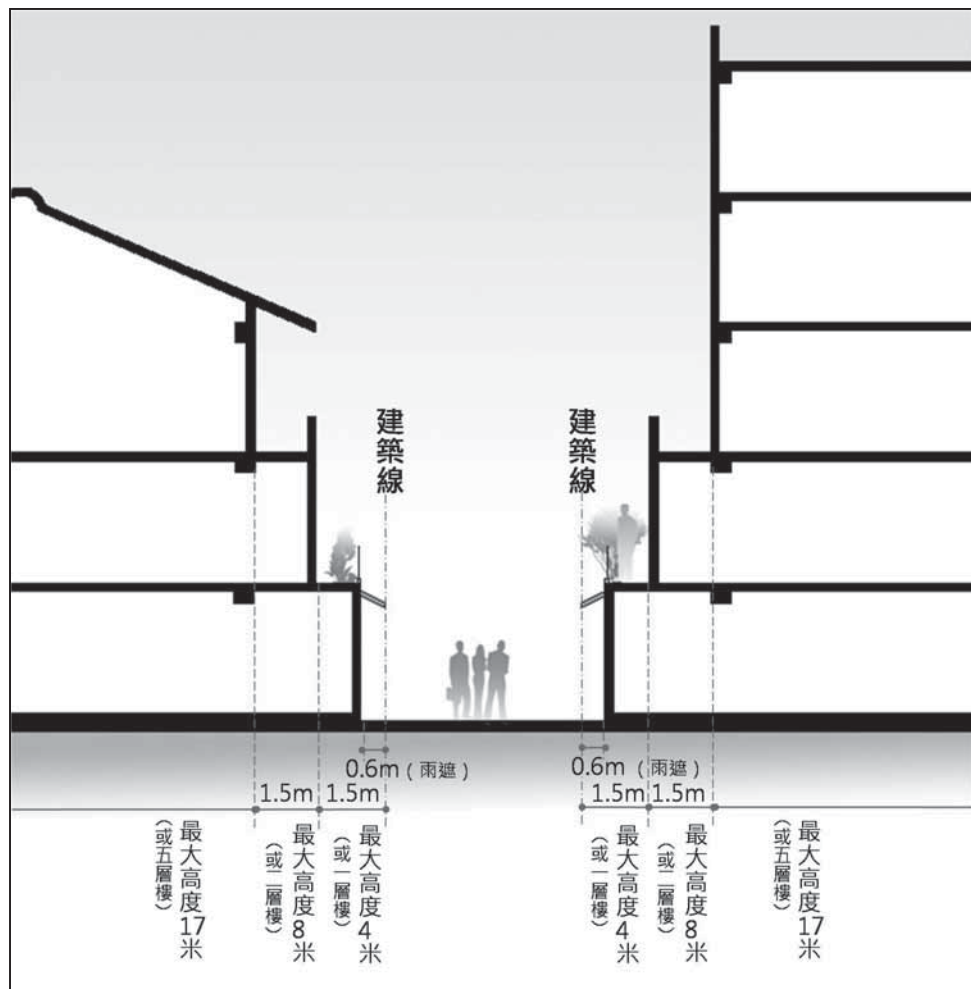
都設附圖10 大天后宮週邊管制示意圖



都設附圖11 重要廟埕廣場周圍管制示意圖

第七條 為塑造歷史街區整體建築景觀環境，在歷史街巷管制範圍內（見都設附圖 1）更新開發應遵照下列規定：詳都設附圖 12。

- (一)新開發建築物原則上應沿街興建。
- (二)沿街新建之建築物高度，沿建築線 1.5 公尺範圍內高度不得超過 1 層樓或 4 公尺；1.5-3 公尺範圍內高度不得超過 2 層樓或 8 公尺；3-20 公尺範圍內高度不得超過 5 層樓或 17 公尺，此一建築高度為計算至斜屋頂底面簷高或女兒牆至地面之高度。但非以巷道指定建築線者得不受上述高度管制。



都設附圖12 歷史街區管制示意圖

- (三)新開發建築物屋頂造型應以側面馬鞍式斜屋頂為原則。斜屋頂允許部分之突出與凹入，但不得破壞該斜屋頂之整體造型，也不得為鏤空之斜屋頂。
- (四)若新開發建築物退縮興建時，其每一沿街連續退縮長度不得超過 6 公尺。且應沿街興建圍牆，圍牆高度不得低於 2 公尺，其透空率需低於 30%。

第八條 區內現有大型喬木應予以保留並鼓勵加強綠化植栽。

第九條 區內更新應遵照上述規定辦理；但若經都設會審議通過者，不在此限。本規範為規定者，適用其他法令規定。

附錄一 審查會議與修正內容說明

98 年 9 月 28 日臺南市都市計畫委員會第 280 次委員會審議第七案

案名	「擬定台南市赤崁舊市區更新地區都市更新計畫」案	
決議	本案修正通過，修正意見如下：	
	一、建築立面需嚴格管制之範圍，如街巷等，宜再做詳細之劃定。	已於都設附圖 1 都市設計管制範圍圖標示，詳 7-2 頁。
	二、為加強地區自明性，入口意象可再作想法之提出。	入口意象以提供輕型古意的入口意象提示，如：當地特色地坪、轉角建築型塑或一致地結合觀光指標系統呈現引導效果。
	三、針對停車等公共設施需求，請再檢討提出構想。	計畫區內缺乏大型停車空間，但計畫區周圍有大型停車場，並鄰近火車站，因此建議未來建立停車指引系統，並標示步行距離，使周圍的停車場能夠更方便的補足區內停車需求，假日人潮眾多時並可運用觀光接駁系統，連結區內觀光景點與區外大型停車場與車站，詳 5-16 頁。
	四、其餘照案通過。	