

擬定台南市舊街區軸線(中正路、中山路)
都市更新計畫案

計畫說明書

台南市政府

中華民國九 五年四月

目 錄

壹、緒論	1
貳、更新地區發展現況	4
參、發展目標與策略	13
肆、實質再發展	15
伍、劃定之更新單元或其劃定基準	26
陸、其他表明事項	36

表 目 錄

表一 計畫區內相關都市計畫土地使用分區	4
表二 計畫範圍地籍現況表	5
表三 軸線區域內現存古蹟與歷史建物一覽表	9
表四 土地使用發展計畫構想彙整表	16
表五 全市型開放空間系統發展計畫彙整表	19
表六 交通運輸系統發展計畫彙整表	20
表七 文化空間活化計畫構想彙整表	22
表八 鄰里中心空間發展構想彙整表	25
表九 劃定更新單元與推動方式綜整表	28
表 一 台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新建築容積獎勵 核算基準	39
表 一 台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市設計原則	40

圖 目 錄

圖一	都市更新計畫區範圍示意圖	3
圖二	公有土地分布示意圖	6
圖三	商業使用現況分布圖	7
圖四	建物樓層現況分布圖	7
圖五	古蹟建築現況分布圖	10
圖六	歷史建築現況分布圖	10
圖七	傳統街巷現況分布圖	11
圖八	廟宇與廟埕現況分布圖	11
圖九	道路服務水準圖	12
圖	未開闢計畫道路位置圖	12
圖一	土地使用發展計畫構想圖	17
圖二	鄰里開放空間發展構想圖	20
圖三	整體運輸系統計畫構想圖	21
圖四	自行車道系統計畫構想圖	21
圖五	歷史街巷保存計畫位置示意圖	23
圖六	文化遊廊路廊位置示意圖	23
圖七	鄰里生活空間改造計畫示意圖	24
圖八	創意文化園區更新單元範圍示意圖	30
圖九	新台南驛轉運站更新單元範圍示意圖	30
圖二	舊台汽車站更新單元範圍示意圖	31
圖二一	標準檢驗局暨周邊更新單元範圍示意圖	31
圖二二	中國城更新單元範圍示意圖	32
圖二三	漁會信用部更新單元範圍示意圖	32
圖二四	各類更新單元基準適用範圍圖	35
圖二五	都市更新容積移轉接收區範圍示意圖	37
圖二六	指定歷史街區範圍示意圖	41
圖二七	街角位置建築基地開放空間留設原則示意圖	43
圖二八	沿街基地位於民族路以東地區開放空間留設原則示意圖	43
圖二九	臨北門路西側建築物退縮原則示意圖	44
圖三	臨中山路東段(民族路至站前圓環間)建築物退縮原則示意圖	44
圖三一	臨站前圓環建築物退縮原則示意圖	44
圖三二	臨北門路東側地區建築指定牆面線退縮示意圖	45
圖三三	臨中山路西段(民族路至湯德紀念公園間)、中正路建築物退縮原則示意圖	45
圖三四	臨湯德章紀念公園建築物退縮原則示意圖	45
圖三五	傳統巷弄指定牆面線退縮原則示意圖	47
圖三六	開隆宮鄰里空間更新構想圖	47

圖三	七	開隆宮鄰里空間都市設計管制原則示意圖	47
圖三	八	三官廟鄰里空間更新構想圖	48
圖三	九	三官廟鄰里空間都市設計管制原則示意圖	48
圖四		天壇鄰里空間更新構想圖	49
圖四	一	天壇鄰里空間都市設計管制原則示意圖	49
圖四	二	重慶寺鄰里空間更新構想圖	50
圖四	三	重慶寺鄰里空間都市設計管制原則示意圖	50
圖四	四	沙淘宮鄰里空間更新構想圖	51
圖四	五	沙淘宮鄰里空間都市設計管制原則示意圖	51
圖四	六	清水寺鄰里空間更新構想圖	52
圖四	七	清水寺鄰里空間都市設計管制原則示意圖	52
圖四	八	總趕宮鄰里空間更新構想圖	53
圖四	九	總趕宮鄰里空間都市設計管制原則示意圖	53
圖五		關帝廳鄰里空間更新構想圖	54
圖五	一	關帝廳鄰里空間都市設計管制原則示意圖	54
圖五	二	指定視覺走廊位置示意圖	55
圖五	三	視覺走廊兩側建築物退縮原則示意圖	55

壹、緒論

一、計畫緣起

(一) 擘劃復甦舊市中心區之藍圖

本計畫區位於舊市中心區之核心區，串聯運河水岸、歷史街區與台南火車站，且「台南市區鐵路地下化計畫」、「創意文化園區計畫」、「府城生活博物館園區計畫」、「台南運河再生計畫」、「台南縣市輕軌系統計畫」等新定案或計畫中的重大建設，分布於舊街區軸線兩側，為舊市中心區百年以來再度復甦的新契機，足顯本計畫區整體規劃之重要性。

惟近年來面對新商圈迅速成長的競爭，舊市中心區的發展面臨相當大的威脅，亟須重整空間資源與挹注公共投資以扭轉頹勢。有鑑於此，特辦理本次都市更新計畫之擬定作業，冀能透過整體再發展之規劃，加速市中心復甦之腳步。

(二) 引導民間自發性的實施更新事業

舊街區永續成長的活力主要仍來自於自發性的更新，因之本計畫之重要目的之一為創造開發誘因；計畫主軸為改造公共空間品質、提昇商業發展環境，並透過都市更新獎勵工具之提供，以提高民間參與更新的意願。

(三) 推動人文空間的永續發展

人文空間尤其是舊街區永續發展的主體，三百餘年來的城市發展，在軸線兩側留下數量多且完整的古蹟與歷史建物，並形成獨特的城市紋理。本次更新計畫之擬定，不但有計畫的保存人文空間，並使之與商業發展整合以創造保存之利基，建立兼具保存與發展的成長模式。

(四) 作為都市更新事業計畫之作業規範

本次都市更新計畫之擬定作業，除了上述整體再發展藍圖之建立，同時設計了一套供未來更新事業計畫依循的擬定與審議作業規範。具體而言，包含以下三個主要內容：

1. 實質發展計畫。內容為藍圖式之願景引導，申請更新之開發事業皆須遵循之。
2. 劃定更新單元與自行劃定更新單元之基準。申請更新之建築基地，其範圍與規模皆須受其規範。
3. 各項執行要點。本計畫擬定「權利變換最小分配面積單元基準」、「都市更新建築容積移轉作業規範」、「都市更新建築容積獎勵之核算基準」以及「都市設計原則」，以為執行之依據。

二、法令依據

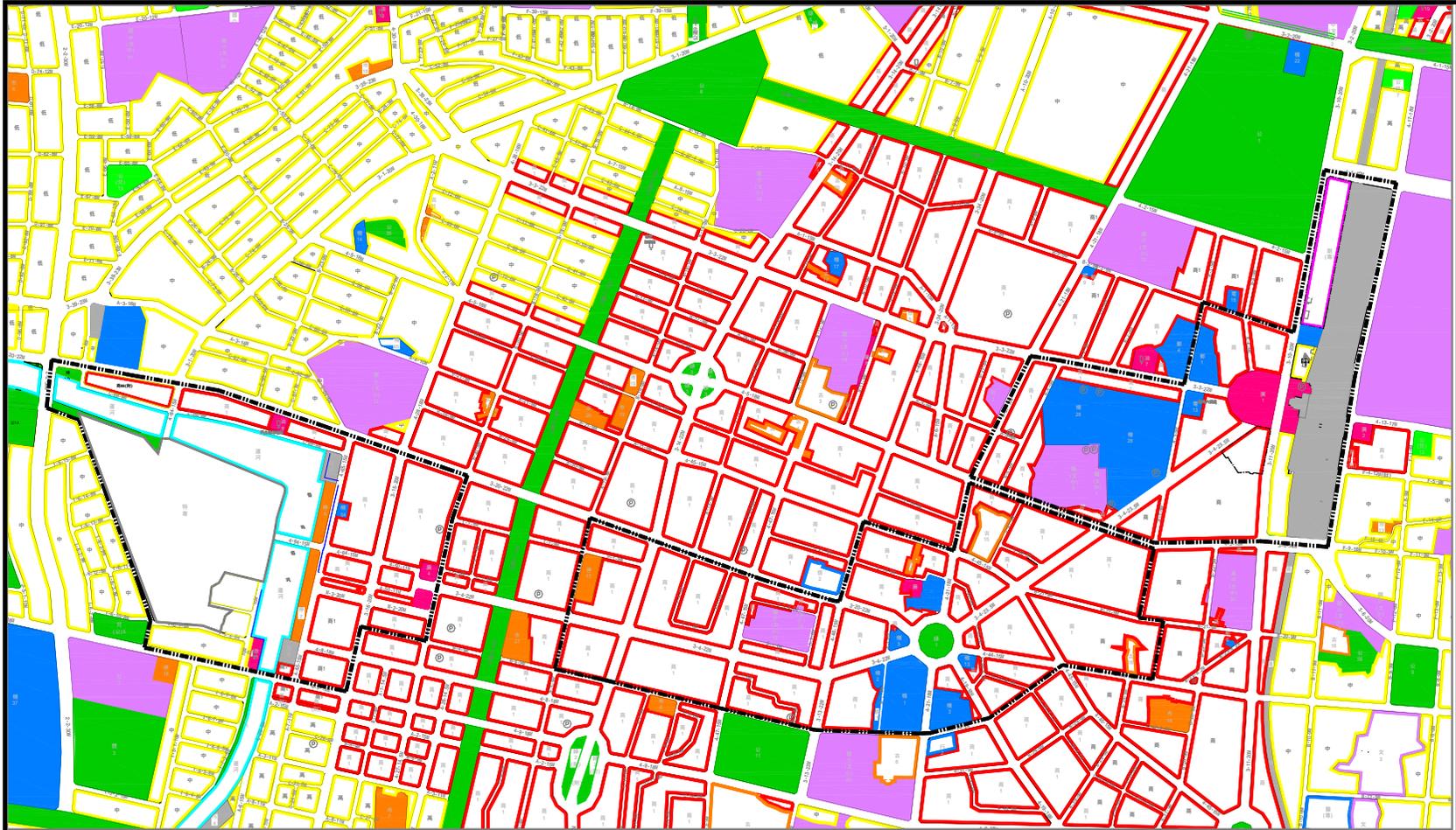
本更新計畫主要依據下列法令辦理：

- (一)都市更新條例第五條
- (二)都市更新條例第六條
- (三)都市更新條例第四 四條、都市更新建築容積獎勵辦法
- (四)都市更新條例第四 五條、都市計畫容積移轉實施辦法以及古蹟土地容積移轉辦法

三、計畫範圍與面積

本計畫劃定之更新地區範圍，涵括整個市中心舊街區之軸線地區，亦即中山路與中正路沿線兩側地區，由台南火車站周圍地區起始，經中山路至湯德章紀念公園（民生綠園）接中正路，其道路及兩側第一街廓範圍；並包括運河西岸之舊造船廠、金城國中與新南國小運河附近地區。

本案劃定之更新地區面積約 114.52 公頃，其中納入「台南火車站都市更新區」一併擬定更新計畫，惟排除已劃定為更新地區並訂定更新發展規範之「海安路地下化路段更新地區」，計畫區範圍如圖一所示。



圖號：一

圖名：都市更新地區範圍示意圖

圖例：

高密度住宅區	機關用地	兒童遊樂場用地	創意文護專用區
中密度住宅區	廣場用地	公園兼兒童遊樂場用地	特定專用區
低密度住宅區	加油站用地	公園用地	
商業區	國中、高中(職)學校用地	公園道用地	
市場用地	國小學校用地	綠地	
古蹟保存區	河川區	道路用地	
停車場用地	污水處理廠用地	更新地區範圍線	

貳、更新地區發展現況

一、都市計畫分區與管制

本計畫區涵蓋四個細部計畫區，分別為「台南市第二區細部計畫區」、「台南市主要計畫中正路二側地區細部計畫區」、「台南市東區細部計畫區」以及「台南市安平新市區細部計畫區」，各類使用分區之管制內容，整理如表一所示。

本更新區所在為台南市中心商業之核心區，除市場、公園、廣場、國中、國小、機關及道路等公共設施用地，以及少數住宅區以外，大多數為商業區用地。法定允許之開發強度並不高，目前商業區之容積率 320%、建蔽率 80%；中密度住宅區之容積率 200%、建蔽率 60%。

表一 計畫區內相關都市計畫土地使用分區

分區別	容積率	建蔽率	說明
特定專用區	-	-	原文小 13(新南國小)、文中 29(金城國中)與其他使用分區之公有土地，已於 93.12.28 完成變更程序
商業區	320%	80%	-
中密度住宅區	200%	60%	火車站南、北側住宅區
古蹟保存區	160%	-	古 18(台灣府城隍廟)、古 19(北極殿)
市場用地	240%	-	市 2(沙卡里巴市場)等
綠地	-	-	綠 1(民生綠園)
廣場	-	-	廣 1(火車站前站)、廣 4(中正路西端)
機關	-	-	機 1(舊市政府)、機 2(舊市議會)、機 3(市警局)、機 5(市消防隊)、機 13(中區區公所)、機 26(台南氣象測候所)
文小	-	-	文小 19(永福國小)
文中	-	-	文中 5(台南高級護理職校)

二、土地權屬概況

計畫區內之土地約有 53.67%之公有土地，其中 14.62%為中華民國所有、36.36%為台南市政府所有以及其他公務機關轄管之土地。土地權屬面積與分布狀況，請詳見表二與圖二。

計畫區內公有土地之比例高，可運用於觸媒計畫之開發，作為推動都市更新之土地籌碼。其中，多處面積大且區塊完整之公有土地深具再開發潛力，包括火車站倉庫與周邊土地、經濟部標檢局與周邊土地、署立台南醫院、鶯料理、消防隊、舊市議會、市警局、原林百貨、西門市場、沙卡里巴市場、漁會信用部、舊造船廠、金城國中與新南國小等土地。

表二 計畫範圍地籍現況表

所有權	所有權	管理權	面積(平方公尺)	比例(%)
私有	私有		530,571	46.40
公有	國有	交通部	54,282	4.74
		行政院	2,978	0.26
		財政部	99,289	8.67
		國防部	10,879	0.95
	台南市	台南市	416,395	36.36
	其他		30,806	2.69
小計		614,629	53.67	
合計			1,145,200	100

三、土地使用現況

(一) 土地使用發展型態

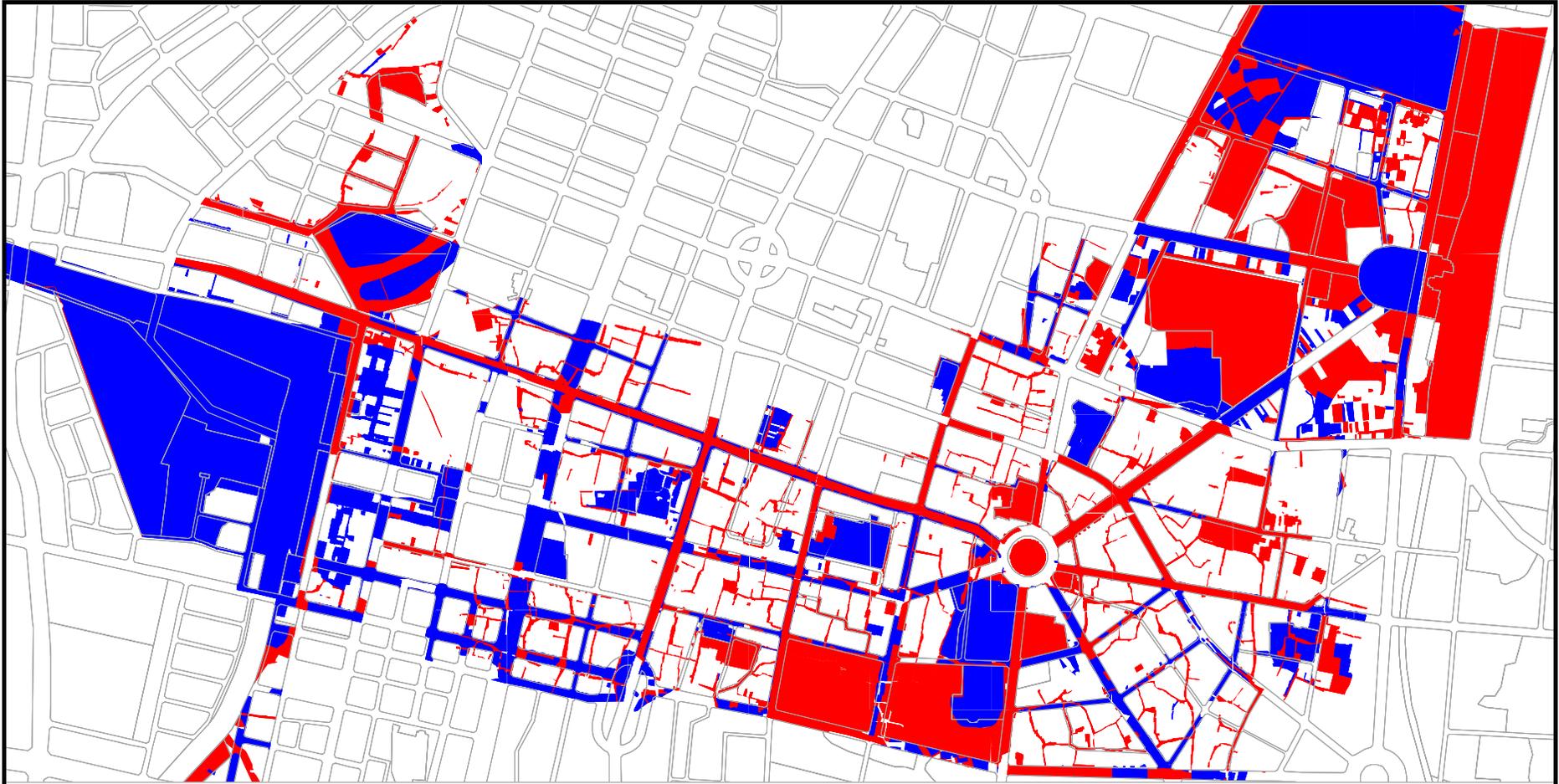
本計畫區雖屬於市中心商業區，目前用地之開發型態仍以傳統沿街商業為主，多分布於中山、中正、民族、民生及西門等道路兩側，街廓內部以住宅使用為主，參見圖三所示。

呈面狀發展之商業區主要集中於西門路至海安路間之中正路兩側地區、以及火車站前圓環周邊之街廓，有日漸滲入街廓內部之趨勢。在轉運站機能與水岸親水的空間優勢下，此二地區將是未來最具高強度商業開發潛力之地區。

(二) 土地使用強度

本計畫區仍處於低度開發之狀態，全區建築物樓層數以三樓以下為主，僅少數六樓以上的建築物分布於臨中山路、成功路、民族路以及金華路地區；尤其，站前商圈、以及中正路近運河處因具有較高的開發誘因，分布較為集中（參見圖四）。

舊城區除少數點狀的新開發地區，大多數仍屬於早期發展區尚未進行更新。孔廟文化園區周邊街區保持尤其完整，極利於推動府城生活博物館園區計畫、進行歷史街區之再發展。對於其餘具備重建更新潛力之地區，可提高開發誘因以加速更新之進程。



圖號：二

圖名：公有土地分布示意圖

圖例

- 國有地
- 市有地



圖號：三

圖名：商業使用現況分布圖



圖號：四

圖名：建物樓層現況分布圖

圖例

- 0-1
- 2-3
- 4-5
- 6樓以上

四、歷史空間與發展紋理

台南市的歷史發展變遷，從荷據時期的赤崁文化園區、明鄭時期的孔廟文化園區、清領時期的五條港文化園區、以至於日據時期之中正路新町與末廣町商街，形成了不同的都市紋理。所遺存的歷史空間皆聚集於中山路與中正路兩側地區，使本計畫區成為城市發展的歷史軸心。

目前計畫區除了分布有多達 21 處古蹟之外，亦散佈有 13 處具紀念性或建築特色的廟宇、教堂、日式民居、洋樓、宗祠、倉庫等歷史建物，請參見表三與圖五及圖六。此外，具有高度人文特質的空間包括傳統街巷與廟埕廣場，分布甚為密集，是社區內部重要的社交活動場所。其中，具歷史價值的傳統街巷有 11 條老街、廟埕並多達 24 處，主要集中於以湯德章紀念公園為核心的孔廟文化園區周邊，請參見圖七與圖八。

五、交通系統現況

(一) 道路系統

計畫區內涵蓋多條主要道路包括北門路、民族路、民生路、南門路、公園路、西門路以及金華路等，其涵蓋範圍廣，可供通過性交通使用；而次要道路則涵蓋中正路、中山路、成功路、忠義路及海安路等，主要功能為主要道路間之連繫；其餘則為提供地區性出入聯結集匯之道路。

(二) 服務水準分析

針對軸線地區主要路線所作之交通量調查，整理出各路段及交叉路口的服務水準，並彙整如圖九所示，顯示本計畫區主要的交通瓶頸為火車站前地區，圓環之服務水準僅達 D 級。此外民族路和中山路交叉口鄰近新光三越、Focus 百貨之民族商圈，路口之服務水準亦僅為 D 級。

計畫區內中正路與中山路貫穿市中心區，且連結台南車站與其他重要交通節點，人潮匯聚且商業活動活絡，有必要轉型為以人行為主之道路機能，車行機能應由外圍主要道路承擔。

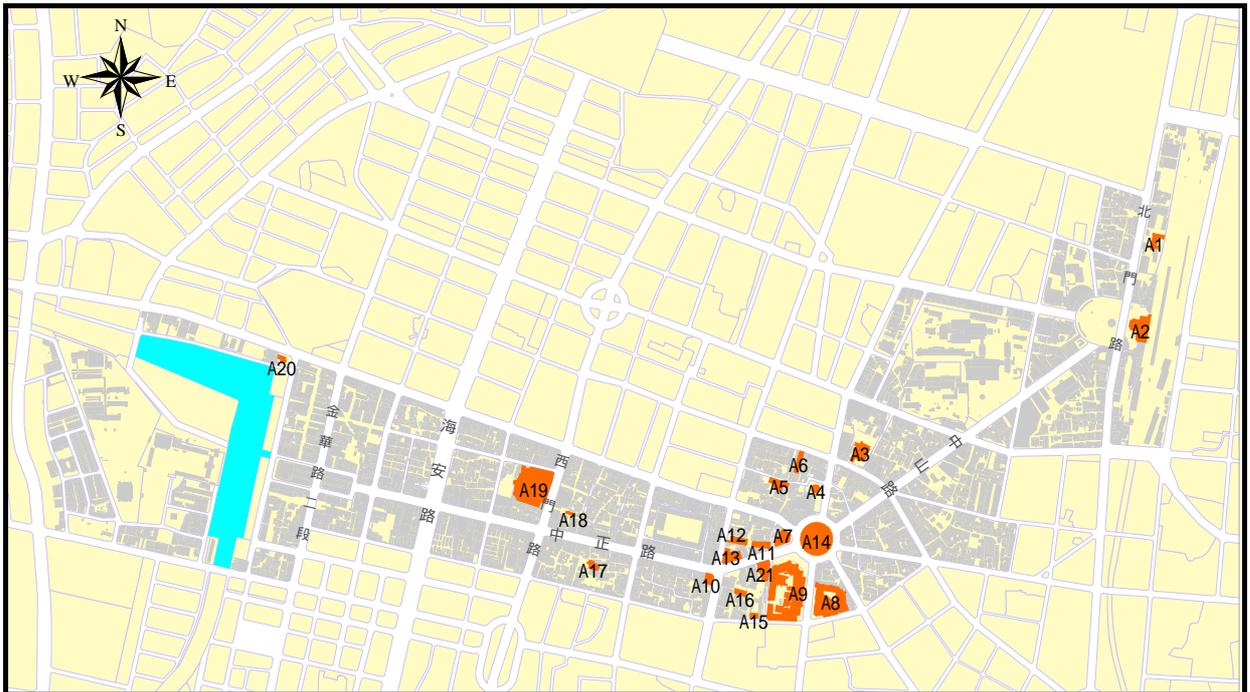
(三) 未開闢都市計畫道路

計畫區內仍有多條尚未開闢之計畫道路，分布位置請參見圖九，大多沿襲既成巷道劃設計畫道路，明顯改變傳統街巷形成之都市紋理。尤其位於西門路、永福路、民生路、中正路包圍之街廓內之 E-3-6M 道路，更直接碎裂既有巷弄穿越傳統社區。計畫道路之開闢應考慮替代方案，尊重原有街巷紋理，保存此一獨特的城市人文遺產。

表三 軸線區域內現存古蹟與歷史建物一覽表

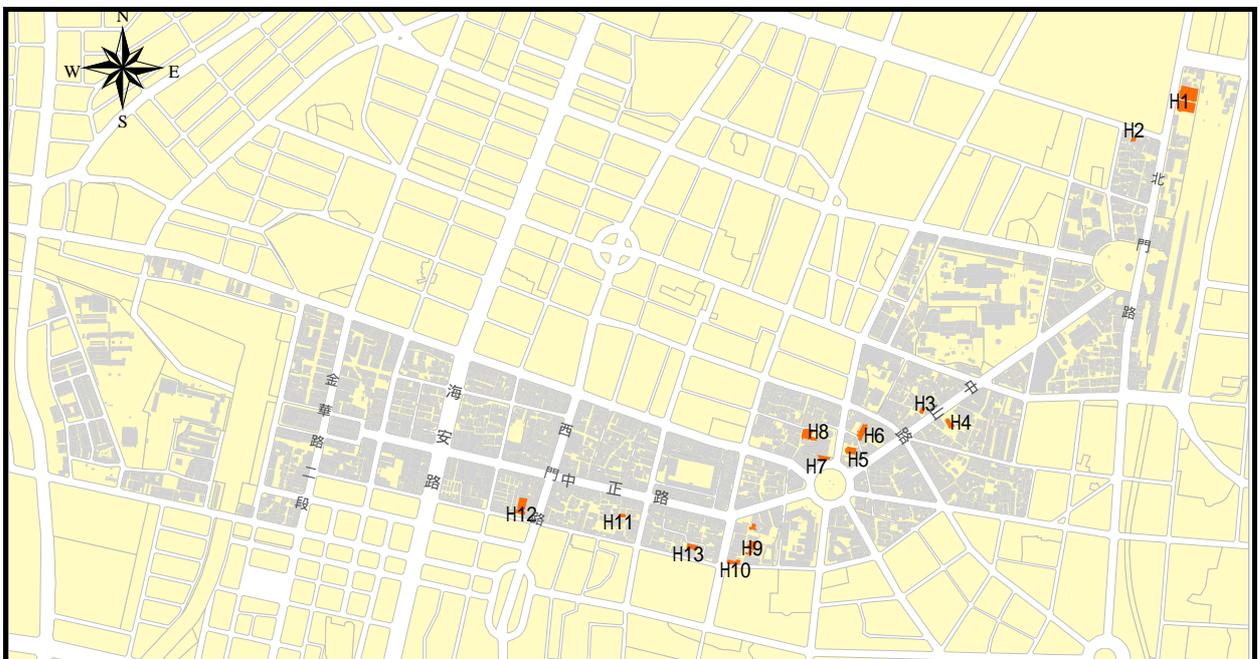
編號	編號	權屬	名稱	類別	建造時期	最近修建日期
古蹟	A1	國有	台灣總督府專賣局台南支局	市定古蹟	1901	
	A2	國有	台南驛	二級古蹟	1900	
	A3	市有	台南公會堂(含吳園)	市定古蹟	1830 吳園 1911 公會堂	2004 年
	A4	國有	台南測候所	市定古蹟	1898	-
	A5	私有	天壇	三級古蹟	1854	1982
	A6	私有	北極殿	二級古蹟	1665	1997
	A7	國有	台南合同廳舍	市定古蹟	1938 增建落成	-
	A8	國有	台南警察署	市定古蹟	1931 落成	-
	A9	市有	台南州廳	市定古蹟	1916 落成	-
	A10	國有	林百貨	市定古蹟	1932	-
	A11	私有	報恩堂	三級古蹟	1861	1990
	A12	私有	鄭氏家廟	三級古蹟	1663	1983
	A13	私有	勸業銀行台南分行	市定古蹟	1933	
	A14	國有	民生綠園	市定古蹟		
	A15	市有	山林事務所	市定古蹟	1902	1990
	A16	私有	擇賢堂	三級古蹟	1879	1998
	A17	私有	總趕宮	三級古蹟	明鄭時期水師創建 (明永曆年間創建)	1985
	A18	私有	沙陶宮	市定古蹟	明永曆年間	-
	A19	市有	西市場	市定古蹟	1905	-
	A20	國有	台南關稅局	市定古蹟	1939	-
	A21	市有	台南州協議會	市定古蹟	1936	-
歷史建物	H1	國有	台鐵倉庫群	倉庫	1905	-
	H2	國有	陸軍偕行管	日式街屋	不詳	-
	H3	私有	旭峰號民宅	洋樓	不詳	-
	H4	私有	天主教無染原罪聖母聖堂	教堂	1925	-
	H5	私有	太平境馬雅各紀念教堂	教堂	1954	-
	H6	私有	馬雅各紀念教堂後方洋樓	洋樓	不詳	-
	H7	私有	忠文堂毛筆莊	街屋	不詳	-
	H8	國有	鶯料理	日式街屋	1926	-
	H9	私有	擇賢堂旁建築族群	日式街屋	不詳	-
	H10	私有	華燈藝術中心	教堂	不詳	-
	H11	私有	金義珍餅舖	街屋	1901	-
	H12	私有	南都電影院	公共建築	不詳	-
	H13	私有	關帝廳	廟宇	1793	多次重建

資料來源：1.台南市文化局(<http://culture.idit.com.tw/>)
 2.台閩地區古蹟資訊網(<http://www.moi.gov.tw/www2/w.html>)
 3.台南市府城觀光(<http://tour.tnccg.gov.tw/historic/ht.asp>)
 4.太平境基督長老教會(<http://church.chhs.com.tw/tpk/About.asp>)



圖號：五

圖名：古蹟建築現況分布圖



圖號：六

圖名：歷史建築現況分布圖



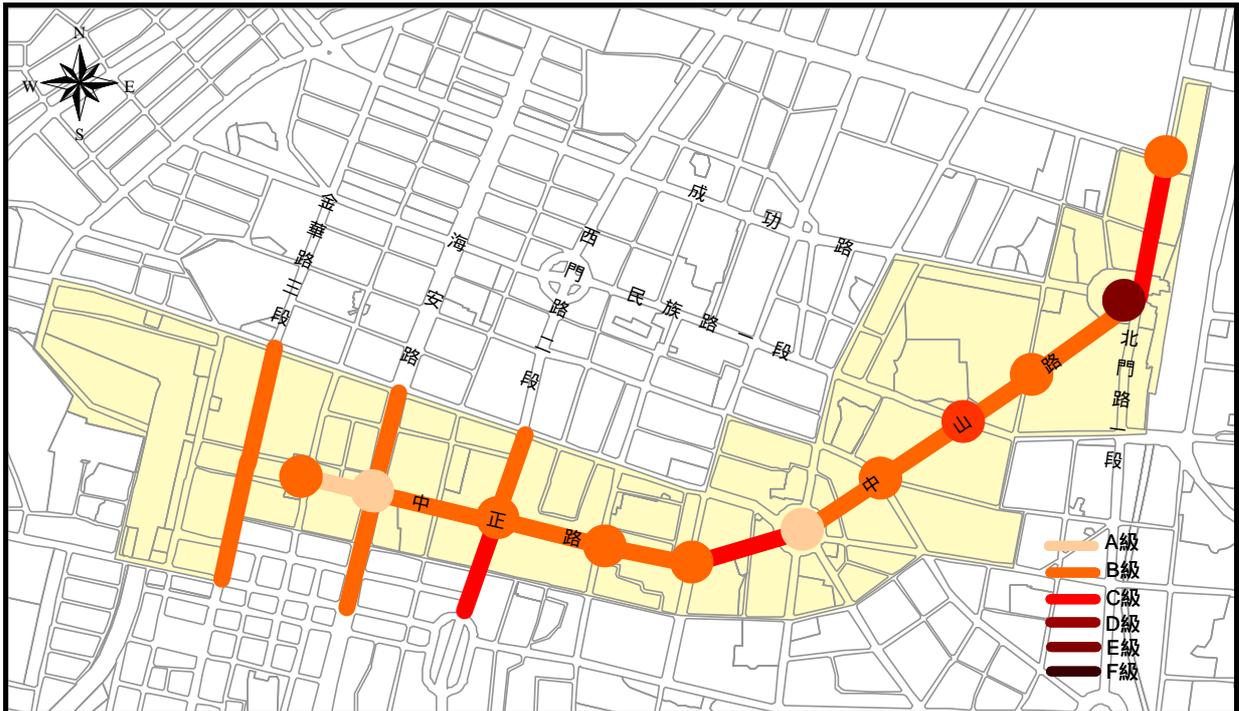
圖號：七

圖名：傳統街巷現況分布圖



圖號：八

圖名：廟宇與廟埕現況分布圖



圖號：九

圖名：道路服務水準圖



圖號：

圖名：未開闢計畫道路位置圖

參、發展目標與策略

一、發展目標

計畫區串聯不同歷史時期的人文空間，不但是緊密社會生活的重要場所，更是發展文化產業、復甦商業活力的重要資源。因之，從社會與經濟發展的觀點，設定本計畫區之發展願景為：「邁向人文的、永續發展的舊城區」，並定位長期的發展目標如下：

(一) 永續的經濟活力

府城的魅力在於豐富的文化遺產，是經濟據以永續發展的根基，應適當保存街區兩側的傳統街巷、古蹟與歷史建築，運用城市空間之故事性與文化意涵發展城市旅遊。此外，可再整合優質水岸生活與大眾運輸轉運機能帶來的發展機會，增強地區商業活力。

(二) 多樣樂趣的都市生活

運用多樣的都市空間與其文化特質，發展不同主題的公共活動、提供各式趣味的城市生活空間。以此讓市民能有更多可能性選擇所好的住宅社區、工作機會以及休閒場所，並能夠體驗多元文化帶來的生活樂趣。

(三) 健康的社區人文空間

街區兩側保存完整的傳統街巷、廟宇以及廟埕廣場，屬於社區生活層級的人文空間。其社交機能可增加社區居民之互動，增進彼此間的了解與社區認同，使居民自發性的維護鄰里空間，是發展健康城市的重要基礎。

二、發展策略

為達成上述發展願景與目標，未來本計畫區應採取以下四個面向之策略積極推動舊城之再發展：

(一) 產業復甦策略

1. 改造公共空間以吸引多樣的公共活動、改善商業經營環境。
2. 全面改善街區徒步環境，發展親善行人的商業空間。
3. 提供大眾運輸與停車服務，增加商店街區對外的可及性。
4. 推動旗艦計畫進行城市行銷，吸引民間資金投入計畫區。
5. 擬定都市設計準則，鼓勵形塑街區新風貌、強化自明性。

(二) 文化空間再生策略

1. 以府城生活博物館區為整體發展之主軸。
2. 引入文化創意產業來活化歷史街區。
3. 採取複合使用之再利用模式以引入各樣的公共活動。
4. 以保存街區傳統風貌為目的制定容積移轉之作業模式。

5.鼓勵並引入民間資金與技術，參與文化空間之再生計畫。

(三)人文空間發展策略

- 1.指定重要傳統街巷之空間機能，兼顧生活寧適性與產業發展。
- 2.開發大型公共空間以增加市民接觸之機會。
- 3.藉由文化空間的再生，增加市民從事文化生活的機會。

(四)人本運輸環境策略

- 1.積極運用環保省能之運輸系統如輕軌系統為脊線發展人本運輸環境。
- 2.整合車站周邊土地開發新轉運場站，提供舒適便利的轉運服務。
- 3.推動大眾運輸導向之再開發，鼓勵使用大眾運輸的建築設計。
- 4.建構軸線地區成為親善人行的街區。
- 5.建構軸線地區成為親善自行車的街區。

肆、實質再發展

一、再發展原則

(一)分區發展模式

運用軸線地區內多元之都市空間資源，採取分區主題化之發展模式，規劃發展多樣商業與生活型態的舊城區。

(二)大眾運輸導向發展

配合台南市環保省能之運輸系統如輕軌優先路網之推動，整合地區路網系統包括人行步道、自行車道、停車場、以及大眾運輸場站，發展大眾運輸導向的再開發模式。

(三)強化公共空間的質與量

透過公共空間之釋出，加速提昇公共生活之品質，例如閒置或作為辦公廳舍的古蹟或歷史建物等公共空間之轉型再利用或運用都市更新獎勵工具，鼓勵私人開發提供公益設施。

(四)歷史空間之保存考量社會與經濟生活之需要

以保存具有提昇社會與經濟發展的永續性為原則，兼顧社區人文生活的提昇與地區經濟的改善。

(五)以管制與獎勵為手段管控再開發之過程

以融合保存與開發、兼顧公私利益之觀念，建立本計畫區之建築容積移轉與獎勵連鎖開發等機制，解決私人利益與地區發展需要之間可能存在的衝突。

二、土地使用發展分區規劃

計畫區之發展，區分為四個主題，自台南車站為起始依次是「新台南驛站區」、「府城生活博物館區」、「新 字街區」、以及「新水岸生活區」。各分區之定位、其重要發展計畫之內容，請參見表四與圖 一。

(一)新台南驛站發展區：重建台南車站的人本轉運機能，以之為發展主軸來突破站前地區的發展瓶頸。

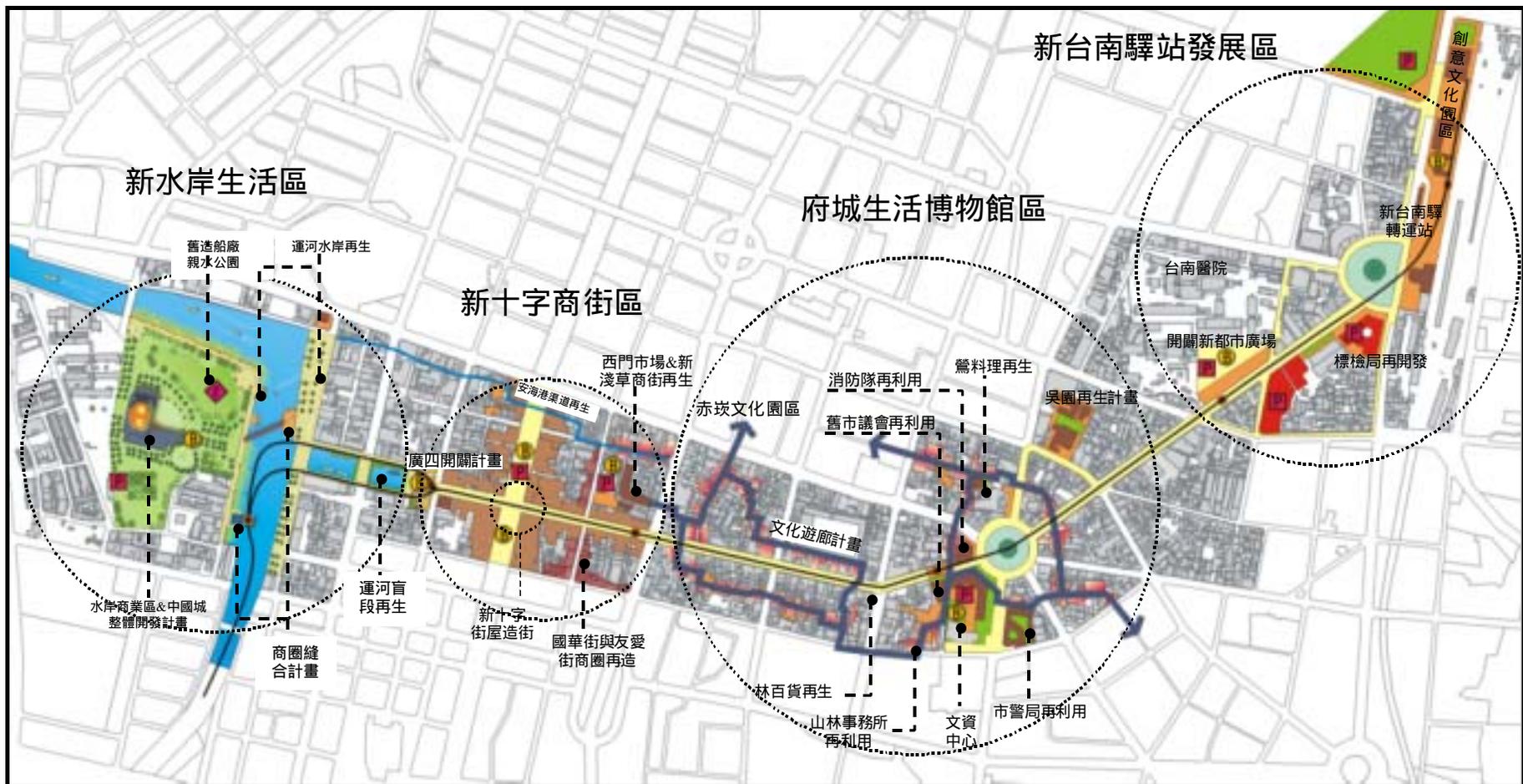
(二)府城生活博物館區：以歷史空間的展示與再利用為發展主軸，發展都市旅遊型態的文化產業。

(三)新 字街區：此區位於整個計畫區之承轉區位，應營造在地意象、個性化的商店街區、並提供各類商業與旅遊服務，以胃納多樣公共活動之匯集。

(四)新水岸生活區：重現運河水岸之運輸、親水遊憩以及商業三大機能，以之為發展主軸，打通軸線經脈、活化中正路街區。

表四 土地使用發展計畫構想彙整表

分區	空間定位	重要發展計畫	計畫內容
新台南驛站發展區	<ul style="list-style-type: none"> ■重建人本轉運機能 ■發展大眾運輸導向、高度混合使用之商業機能 	台南驛轉運站再開發計畫	●開發台鐵、輕軌、客運、計程車與小汽車聯合轉運中心
		創意文化園區開發計畫	●開發新交流平台，加速本市文化產業之發展進程
		經濟部標準檢驗局再開發計畫	●商業設施與辦公室混合使用之開發，並提供與轉運站間連通
		推動 T.O.D.再開發計畫	●運用容積移轉機制為策略性工具，發展高強度商業、辦公區
		台南驛再利用計畫	●規劃提供城市導覽與旅遊服務之複合機能空間
		新都市廣場開發計畫	●部分台南醫院廣場供人行使用，提昇整體的商業環境品質
府城生活博物館區	<ul style="list-style-type: none"> ■府城生活博物館之核心區 ■發展文化產業作為新經濟基礎 	古蹟或歷史建築整體再利用計畫	●公共建築之再利用採委託開發經營模式，創造文化與商業複合使用效益
		傳統街巷保存與活化計畫	●推動文化遊廊計畫，串聯具有發展文化旅遊潛力之路徑，發展街巷旅遊文化 ●保存傳統空間紋理的完整性
		建築開發管理計畫	●鼓勵小規模基地之都市更新開發，並取消容積獎勵之規定 ●劃設為容積送出區，控制歷史街區發展強度
新字街區	<ul style="list-style-type: none"> ■府城生活博物館、水岸生活區之轉承區 ■以人為本、服務密集人行活動，具街屋風貌徒步商街 	新 字街屋歷史風貌推動計畫	●以中正路街道改正時期之歷史街屋為沿街新建築之基調，針對特區訂定都市設計規範 ●配合海安路都市設計規範之街屋形式管制，以街屋建築創造新的街區風貌
		友愛街、國華街商圈再造計畫	●列為小型 字街計畫，發展滲入街廓型態之街區發展模式 ●進行人行空間為主的實質改造行動、進行康樂市場之更新
		西門市場再生與新淺草商店計畫	●重現古蹟歷史原貌、以歷史氛圍強化街區吸引力
		安海港舊港渠歷史空間再生計畫	●保存並改造舊渠道所在傳統街巷與廟埕之紀念性空間
新水岸生活區	<ul style="list-style-type: none"> ■水路門戶、親水遊憩、水岸商業三大機能 ■新水岸生活文化、市民生活新場域 	運河盲段再生計畫	●中國城更新進行整體更新計畫重現運河盲段水域 ●於運河星鑽地區實施更新計畫，整體更新開發為低建蔽率之水岸商業區
		水岸親水開放空間開發計畫	●舊造船廠用地配合開發留設水岸公園 ●運河沿岸公有土地變更為開放空間用地
		商圈縫合計畫	●輕軌系統增設舊造船廠站，增加運河水岸開發誘因 ●佈設跨河人行天橋計畫，連結河岸兩側商圈發展



圖號： —

圖名：土地使用發展計畫構想圖

三、開放空間系統

本計畫建構之開放空間系統，從全市性與社區性二個不同面向之尺度來考量。全市性尺度係以全市市民在軸線地區的生活或活動需要為主；社區型則從鄰里生活之需要進行規劃。各開放空間之發展區位、空間定位及發展計畫構想概述如下：

(一) 全市性開放空間系統

主要由入口意象系統、藍帶系統、綠帶系統、都市廣場等四類所組成。（請參見表五）

1. 入口意象系統

由輻射性道路系統匯集的圓環、重要交通節點以及由水路門戶之水岸開放空間所構成。

2. 綠帶系統

從全市綠環結構之觀點，建立軸線成為整個綠環系統的核心綠軸，運用綠空間強化本計畫區的空間層級。

3. 藍帶系統

臨環河街之河段為運河藍帶系統之一段，未來其空間機能之改造須能重建水岸空間的親水性，創造多樣的公共活動，創造中正路街區的發展誘因。

4. 都市廣場

本計畫運用「綠軸串珠」的發展概念，配合中正路、中山路綠軸發展計畫，以公共建築廣場為主體，開發街區內小型之節點空間。

(二) 鄰里型開放空間

由廟埕與傳統街巷兩類空間所組成，兩者皆為傳統社區生活之有機累積所形成的空間，參見圖 二。

1. 廟埕空間

廟埕空間依對外開放之程度，區分為與都市活動共同使用之「開放型廟埕空間」、以及僅供社區居民使用之「社區型開放空間」。

2. 步道系統

此等帶狀尺度開放空間之發展，僅針對具有歷史或人文價值者進行重點保存；並將之區分為生活步道以及觀光導覽路徑，避免干擾社區生活。

表五 全市型開放空間系統發展計畫彙整表

類型	區位	空間定位	發展計畫構想
入口 意象 系統	台南車站前圓環	<ul style="list-style-type: none"> ■台南車站轉運區 ■站前商圈入口 	<ul style="list-style-type: none"> ●圓塑圓環圓弧原型 ●建築退縮與公車站騰空土地,提供環狀人行廣場 ●留設圓環人行駐足空間 ●夜間照明、植栽、鋪面整體規劃設計
	湯德章紀念公園廣場	<ul style="list-style-type: none"> ■府城生活博物館區核心區與節點空間 ■原台南州廳等古蹟之歷史氛圍 	<ul style="list-style-type: none"> ●圓環周邊歷史建築之可見度 ●建築牆面線之管制以維持圓環原型 ●留設圓環人行駐足空間 ●夜間照明、植栽、鋪面整體規劃設計
	中正路與海安路口	<ul style="list-style-type: none"> ■新 字街區入口 	<ul style="list-style-type: none"> ●海安路 40 公尺圓道騰空地地面停車空間、並整合中正路規劃徒步空間,進行植栽與鋪面的設計 ●強化安海港舊渠道、沙卡里巴意象
	舊造船廠周邊水岸空間	<ul style="list-style-type: none"> ■水路新門戶 ■區劃東、西岸空間分區意象 ■三度空間指標意象 	<ul style="list-style-type: none"> ●運河發展水上遊船活動 ●舊造船廠公園成為人群聚集可見之大型綠空間 ●新商業大樓形成呈現指引性地標
綠帶 系統	海安路商業綠廊	<ul style="list-style-type: none"> ■都市生活綠廊 	<ul style="list-style-type: none"> ●中央綠島與人行道植栽設計 ●佈設綠色運具 - 自行車道
	中正、中山路綠軸	<ul style="list-style-type: none"> ■商業街區綠軸 	<ul style="list-style-type: none"> ●開發新綠軸使翡翠項鍊結構更緊密 ●道路機能轉為服務人行之功能設計 ●全線實施植栽計畫
	站前圓環與民生綠園	<ul style="list-style-type: none"> ■綠軸轉承機能 	<ul style="list-style-type: none"> ●確保圓環周邊建築量體之視覺穿透性 ●強化民生綠園之步行穿越設施 ●人行道樹植栽不應過度遮擋建物外廓
	運河水岸綠空間	<ul style="list-style-type: none"> ■親水綠空間 	<ul style="list-style-type: none"> ●開發水岸公園、河濱綠帶系統連結,並整合河濱綠帶形成河岸綠帶系統 ●鼓勵多樣公共活動之進行,以提高此等綠空間的使用效益
藍帶 系統	運河主線與盲段水域	<ul style="list-style-type: none"> ■都市水岸生活 ■街區再發展觸媒 	<ul style="list-style-type: none"> ●重建盲段水域,以親水空間連結海安路綠廊、鏈結藍綠雙環系統 ●規劃發展水岸空間成為多樣水岸生活的藍帶空間
都市 廣場	都市廣場空間	<ul style="list-style-type: none"> ■都市活動節點空間 ■綠軸系統串珠空間 	<ul style="list-style-type: none"> ●連通台南公園、轉運站、站前商圈,增加公共活動之接觸與轉換 ●佈建連通步道、增加廣場之親近性 ●強化民生綠園入口節點的空間機能 ●規劃水、與綠空間的整合介面 ●釋出公共建築廣場,重點空間包括: 創意文化園區廣場、台南驛轉運站前廣場、標檢局前廣場、署立台南醫院前廣場、吳園內部廣場、鶯料理與氣象局廣場、文資中心廣場、西門市場內部廣場、廣四



四、交通系統規劃

軸線地區整體交通系統之規劃，主要是以輕軌等環保省能之大眾交通工具為主體，配合水岸碼頭以及新台南驛轉運站之開發，建構人本之運輸服務系統。茲就大眾運輸系統、轉運站設施、停車以及道路系統，逐項說明如後（請參見表六、圖 三~ 四）。

表六 交通運輸系統發展計畫彙整表

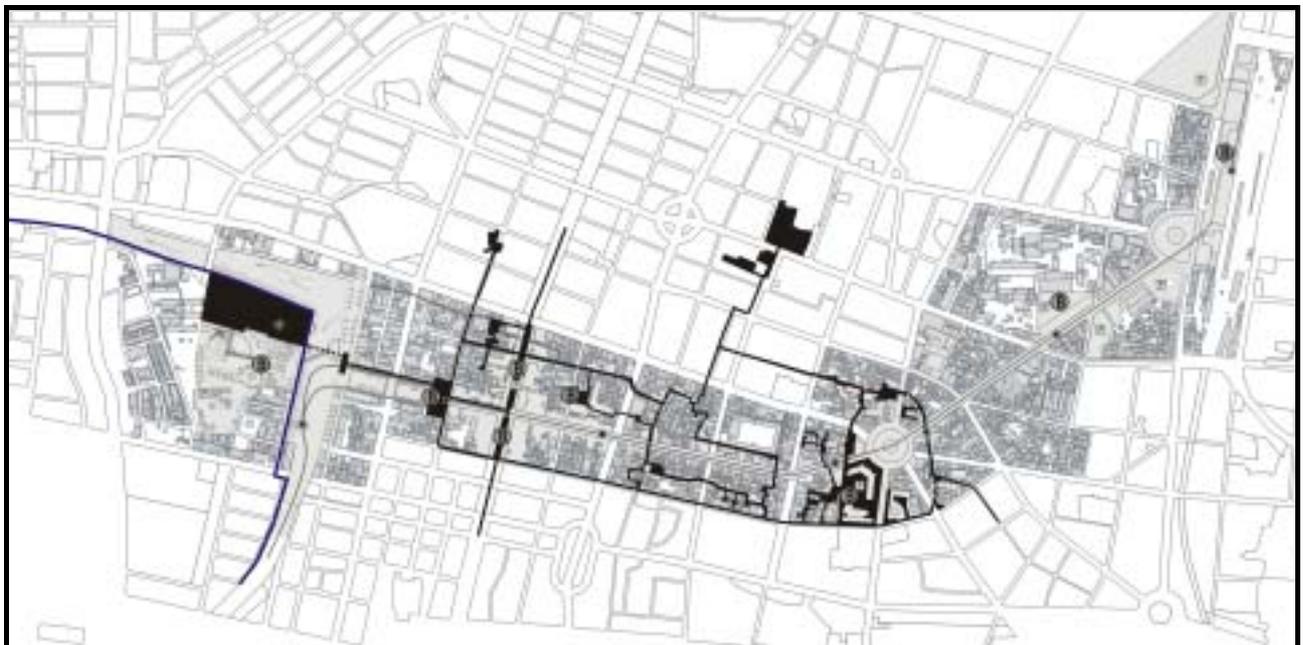
系統類別	發展計畫構想
大眾運輸系統	<ul style="list-style-type: none"> ■自台鐵台南車站為起點，沿中正路、中山路佈設大眾運輸系統 ■運河水岸區增設輕軌站，計畫區內設置六座大眾運輸車站
新台南驛轉運站	<ul style="list-style-type: none"> ■提供輕軌、長途客運、市區公車、計程車、小汽車接駁服務
遊船碼頭	<ul style="list-style-type: none"> ■舊造船廠水域增設運河水上游船碼頭
停車系統	<ul style="list-style-type: none"> ■轉運站停車轉乘：中山公園興建地下停車場、標檢局再開發計畫留設停車空間、水岸商業區提供停車轉乘設施、新台南驛轉運站開發留設停車場 ■商圈停車需求：台南醫院前廣場開闢地下停車場、海安路地下街釋出停車空間
道路系統	<ul style="list-style-type: none"> ■人車共存道路：佈設於中正路、中山路、海安路、西華街、友愛街 ■國華街規劃為人行徒步街 ■人行徒步區：佈設於新台南驛轉運站與創意文化園區、運河盲段周邊、舊造船廠周邊水岸開發區 ■佈建自行車道路網 ■增設跨越運河人行天橋



圖號： 三

圖名：整體運輸系統計畫構想圖

圖例



圖號： 四

圖名：自行車道系統計畫構想圖

圖例



五、文化空間再生構想

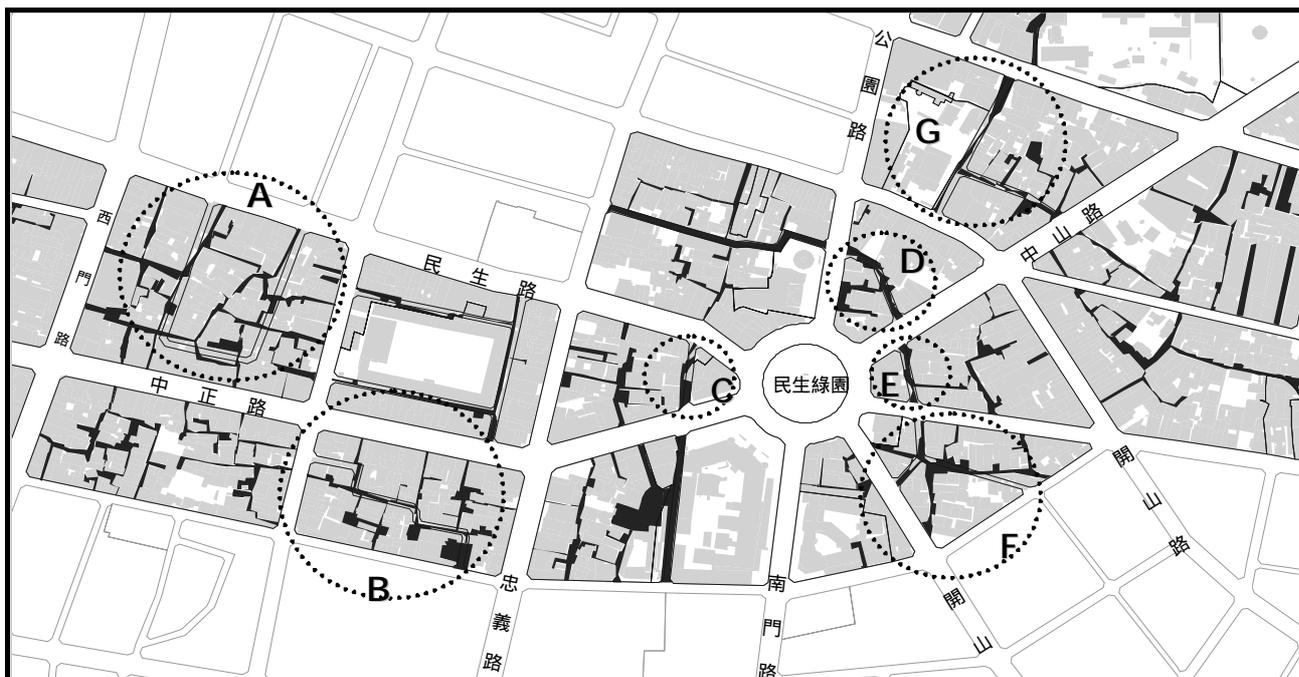
文化空間之活化計畫應採取以下三個重要的發展策略：

- (一) 進行歷史空間的保存與改造，回復舊歷史風貌、並賦予新的使用機能。
- (二) 鼓勵文化產業進駐歷史街區或建物，吸引文化消費活動流入，形成新的再利用模式。
- (三) 運用現有空間資源，例如水岸與其周邊地區、傳統街巷路徑等，引入新的生活方式，豐富現代文化的內涵與品質。

依循上述策略，再以點的投入使引發波及效果的概念下，採重點式之活動與空間營造，作為發展與行銷舊城文化的旗艦行動。本計畫提出創意文化園區的開發、歷史建築活化、傳統街巷保存、文化遊廊以及舊運河再生計畫等五大空間發展計畫，計畫構想請參見表七。

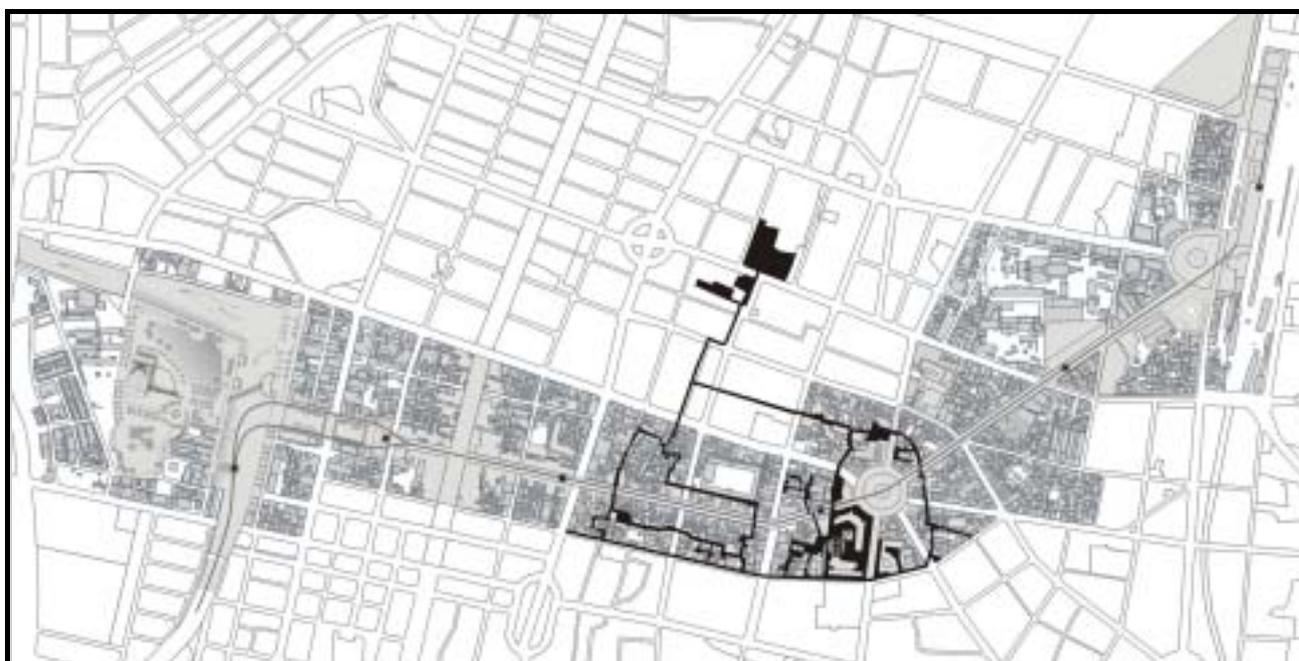
表七 文化空間活化計畫構想彙整表

計畫類別	空間定位	發展計畫構想
創意文化園區	<ul style="list-style-type: none"> ■創造者展現創作概念的空間 ■媒合創意概念與商品生產 ■市民接觸、與消費創意的城市生活文化 	<ul style="list-style-type: none"> ●入口空間：原台灣總督府專賣局台南支局古蹟複合機能再利用 ●創作空間、交流平台：菸酒公賣局建築重新改造，低廉出租予創作者；部分地面層空間規劃提供創作者、生產者、與消費者的資訊服務平台 ●創作展示空間：整合 12~15 號大型倉庫區規劃為創作展示空間
歷史建築活化	<ul style="list-style-type: none"> ■全面保存舊歷史風貌、引入現代生活，成為市民生活空間 ■賦予歷史空間社會與經濟的多樣意涵 	<ul style="list-style-type: none"> ●創意文化導覽館(原台灣總督府專賣局台南支局) ●城市願景館(原台南驛) ●府城生活導覽館(原台南合同廳舍) ●鶯料理再生(原鶯日本料理) ●複合式藝文中心(原台南警察署) ●實驗劇場中心(原台南州協議會) ●林百貨再生(原林百貨店) ●運河文化館(原台南運河海關)
傳統街巷保存	<ul style="list-style-type: none"> ■維持人本街巷尺度、避免引入車行活動 ■保留古街巷所構成的人文空間 	<ul style="list-style-type: none"> ●沙淘宮所在街廓內巷 ●關帝廳所在街廓內巷 ●消防局西側後巷 ●太平境基督教會後巷 ●中區區公所北側街廓內巷 ●中區區公所後巷
文化遊廊	<ul style="list-style-type: none"> ■運用傳統街巷的獨特氛圍，活化歷史街區 ■結合文化與產業來發展創意文化產業 	<ul style="list-style-type: none"> ●路網以文資中心為起點、環繞民生綠園圓環、往西沿中正路兩側佈設，後向北在民生路口接赤崁文化園區（全長約 1,900 公尺）
舊運河再生	<ul style="list-style-type: none"> ■運河舊渠道再生 	<ul style="list-style-type: none"> ●運河盲段再生計畫 ●安海港舊渠道再生計畫



圖號： 五

圖名：歷史街巷保存計畫位置示意圖

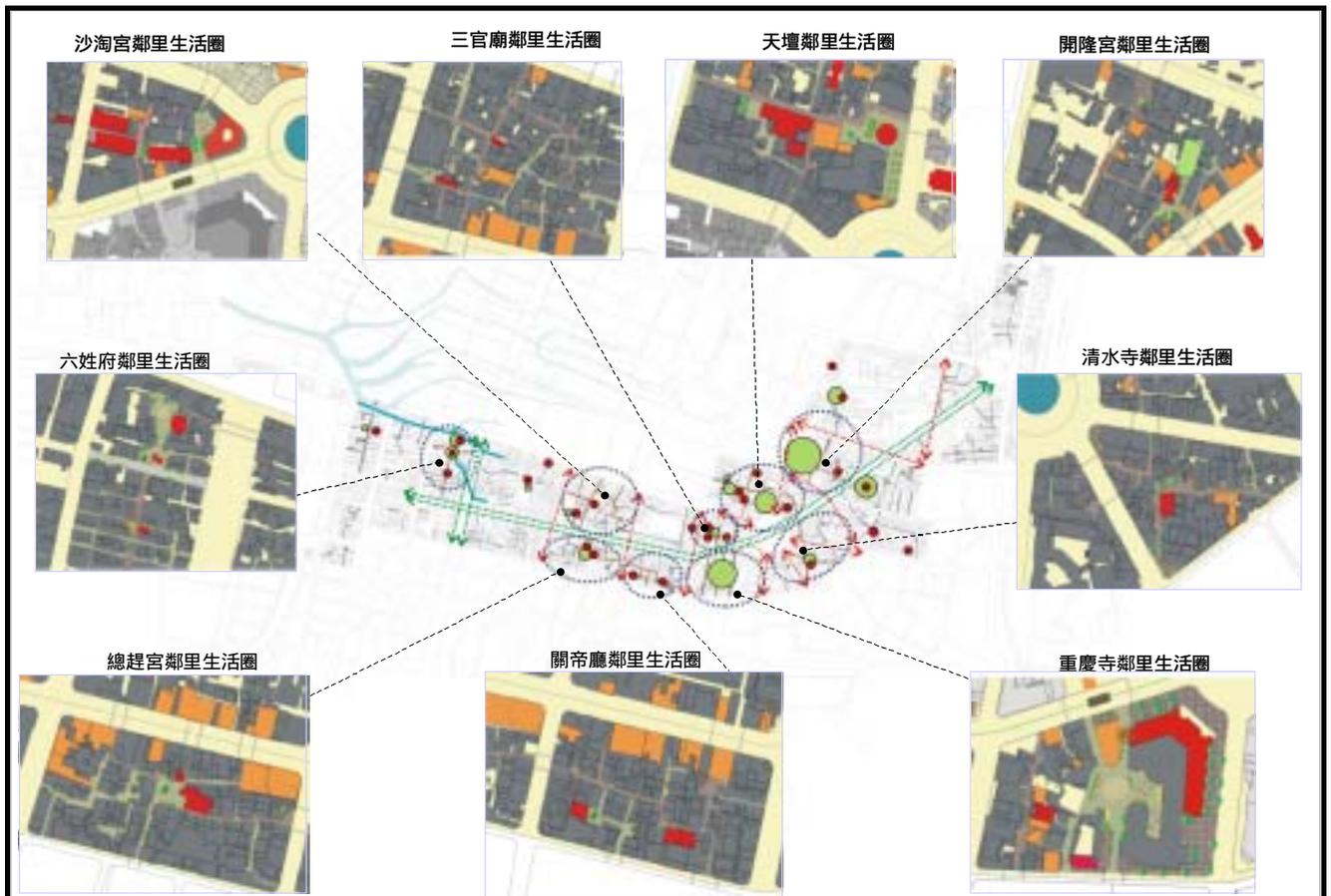


圖號： 六

圖名：文化遊廊路廊位置示意圖

六、社區鄰里生活圈再發展構想

計畫區內之社區仍具鄰里社區之雛形者，意即分布有廟埕空間以及傳統街巷之完整型構者，主要分布於府城生活博物館區之社區內部。在考量保存歷史紋理、重建社區人文空間以及妥善整合全市性與社區性公共活動之下，針對九處重點鄰里地區提出發展構想，作為未來更新事業與實質環境改造之依據。（請參見圖 七、以及圖三 五~圖五）



圖號： 七

圖名：鄰里生活空間改造計畫位置示意圖

表八 鄰里中心空間發展構想彙整表

鄰里別	重點空間	發展計畫構想
開隆宮 鄰里生活圈	吳園	●透過小型開口之設計，使吳園與中山路活動得以更加聯繫
	開隆宮 廟埕	●配合更新單元劃設，指定周邊土地開放空間配合廟埕廣場留設出社區活動空間
	半閒置 市場	●短期將閒置空間作為地區廣場 ●長期利用更新機會，創造社區小型開放空間，並與廟埕空間串聯
清水寺 鄰里生活圈	清水寺 廟埕廣場	●配合更新單元劃設，指定周邊土地開放空間配合廟埕廣場留設出小型社區活動空間
	街角空間	●以街角閒置空間進行鄰里中心入口節點意象之營造
天壇 鄰里生活圈	天壇 廟埕廣場	●配合更新單元劃設，指定周邊土地配合廟埕廣場留設開放空間 ●配合廟埕空間與測候站歷史建築之空間，將鄰接道路作為生活化步道
	測候站 歷史建築	●配合更新單元劃設，指定周邊土地開放空間配合廟埕廣場留設出大型都市廣場空間以及地區活動與都市防災之避難空間
	鶯料理 特色建築	●配合周邊歷史建築留設開放空間 ●將歷史建築以主題商業形式進行再利用
三官廟 鄰里生活圈	三官廟 廟埕廣場	●配合歷史建築群進行開放空間再造，並營造生活圈內之主要活動空間
	消防隊 特色建築	●將閒置空地營造為口袋型都市小廣場 ●消防隊建築進行主題商業再利用
關帝廳 鄰里生活圈	關帝廳 廟埕廣場	●透過更新機會，將廟埕空間適度擴大，作為地區半動態活動使用
	特色傳統巷弄	●鼓勵以社區營造之方式，將本街區之素人景觀等創作，逐步公共化，強化街區整體特色
重慶寺 鄰里生活圈	歷史 博物館	●將原歷史博物館之景觀中庭空間與圖書館廣場等開放空間進行整合，以營造出街廓內部之大型都市廣場
	圖書館	●配合周邊土地之開放空間留設，強化與歷史博物館開放空間之互動
	舊議會 大樓	●配合歷史博物館開放空間之整合，進行相容性產業（傳統技藝、藝文展演）之再生使用
沙淘宮 鄰里生活圈	沙淘宮	●將傳統巷弄空間進行環境美化，作為歷史街區導覽之動線 ●整合周邊傳統巷弄與閒置空地，建構步行網絡與小型節點廣場 ●整合廟埕廣場空間與周邊閒置空間，作為鄰里活動核心空間
	保西宮	●以街道傢俱將傳統巷弄節點空間意象強化
總趕宮 鄰里生活圈	總趕宮	●重塑總趕宮廟埕廣場，強化開放空間之完整性與圍閉感 ●街區傳統巷弄以街道傢俱進行改善，成為鄰里步道休閒空間 ●利用鄰路閒置與退縮空間，營造街區對外之小型節點廣場，作為對外之門戶
六姓府 鄰里生活圈	玉勒 聚宋宮	●透過生活化步道空間之營造，維持舊街區內部閒適之空間氛圍 ●以夜間照明強化歷史建築之特性，並透過系列之燈光，塑造歷史街區意象
	六姓府	●將街廓內部之廟埕廣場與外界整合並強化空間之圍塑性

伍、劃定之更新單元與其劃定基準

一、更新單元劃定

(一) 單元劃定原則

本計畫逕行指定之都市更新單元，其範圍主要依據以下原則劃定之。

1. 創造特定之公共利益

評估市府可運用之各項優惠獎勵與管制等協商籌碼，藉由劃定更新單元之整體開發提供重要的公共利益。

2. 發揮帶動地區更新之觸媒效應

因應已定案或計畫中之開發計畫或政策劃定更新單元，以宣示市府政策，並藉以吸引民間投資進駐，發揮觸媒的帶動效應。

3. 有效規範基地之整體開發

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開發，以達到整體開發之效益。

(二) 申請都市更新事業之範圍規範

本計畫劃設之更新單元，其都市更新事業之申請應以完整單元為範圍。惟如有實施連鎖開發、或擴大原劃定更新單元範圍之必要、或其他情形特殊者，得報請本市主管機關同意，不受此限。

(三) 劃定更新單元範圍與發展構想

經本計畫逕行劃定之更新單元，其都市更新事業之擬定與審查作業，應以本計畫擬定之執行方式為指導原則（如表九所列）。

本計畫共劃設六個更新單元，每個劃設更新單元之範圍與面積、用地權屬與使用別、劃設理由與更新執行之建議，如表九之說明。就各基地範圍列述如下，範圍如圖 八~二 三：

1. 創意文化園區更新單元：台鐵鐵道西側、北門路以東、小東路以南、台灣菸酒公司「菸倉庫」建物以北所圍成地區，基地面積約佔 1.59 公頃。
2. 台南驛轉運站更新單元：台鐵鐵道西側、北門路以東、台灣菸酒公司「菸倉庫」建物以南、台南車站站前廣場以北所圍地區，基地面積約佔 0.59 公頃。
3. 舊台汽車站更新單元：緊鄰站前廣場南側、鐵道西側地區，範圍涵蓋原台汽車站場站、台鐵公有房舍以及臨北門路沿街店舖，基地面積約佔 0.63 公頃。
4. 標準檢驗局暨周邊更新單元：位於緊鄰車站與站前圓環、臨中山路與北門路之角地區位，基地面積約佔 0.66 公頃。

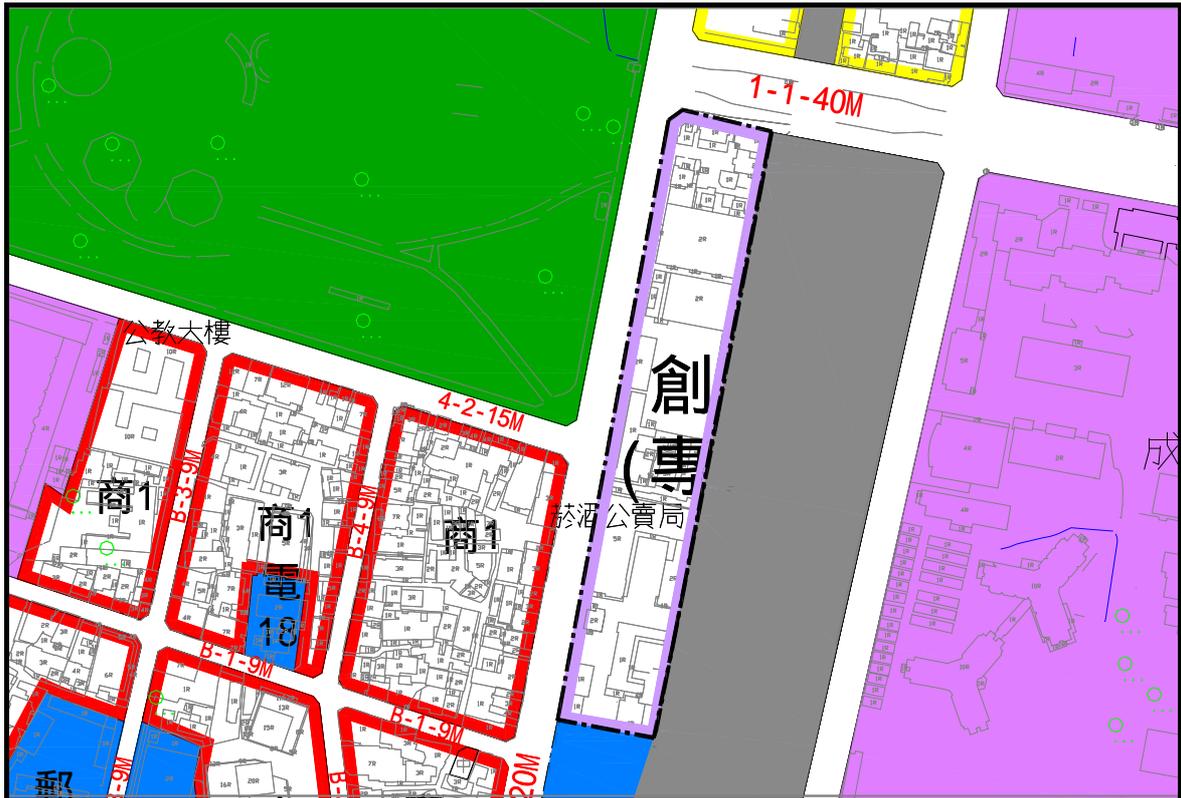
5. 中國城更新單元：本單元係跨區劃設，為中國城建物座落之二個完整街廓，面積約 0.76 公頃。
6. 漁會信用部更新單元：緊鄰環河南街南側之街廓、並排除新建完成之辦公大樓，亦即台南市漁會信用部用地，面積約 0.14 公頃。

表九 劃定更新單元與推動方式綜整表

單元名稱	面積(公頃)	使用別	用地權屬	劃設理由	更新方式建議		配套執行措施
					處理方式	實施方式/實施者	
創意文化園區	1.59	<ul style="list-style-type: none"> ●中密度住宅區 ●機關用地 (主要計畫已變更為創意文化專用區)	●國有地	1.為行政院文建會積極推動之創意文化園區用地，屬於國家重大建設計畫 2.緊鄰台南車站，為城市重要入口區，乃形塑地區入口意象的重要空間 3.台鐵倉庫空間目前為低度使用，亟需配合進行整體地區之有效再利用	<ul style="list-style-type: none"> ●重建 ●整建、維護 	<ul style="list-style-type: none"> ●設定地上權 1.建議由文建會與市府協商確認後，以委外開發為原則 2.由市府辦理委外開發經營	<ul style="list-style-type: none"> ●變更為特定專用區文化產業暨其附屬事業用地 ●用地取得協調 1.台灣菸酒公司倉庫辦理遷廠、辦理撥用程序 2.鐵路局倉庫用地辦理撥用程序 3.創意文化園區用地移撥文建會統籌運用 ●進行民間參與先期規劃 並公開甄選投資人 ●列入都市設計重點管制地區
新台南驛轉運站	0.59	<ul style="list-style-type: none"> ●中密度住宅區 ●機關用地 ●鐵路用地 	●國有地佔多數	1.台南車站既有運作空間過於狹小，致轉運機能無法發揮 2.未來創意文化園區在北側設立，須提供好的公共空間作為介面，避免造成場站地區空間失序 3.緊鄰台南車站，為城市重要入口區，乃形塑地區入口意象的重要空間	●重建	<ul style="list-style-type: none"> ●設定地上權 1.市府依促參法相關規定甄選民間機構開發 2.鐵路局等公有地機關參與開發	<ul style="list-style-type: none"> ●變更為交通用地供轉運站使用 ●用地取得協調 1.菸酒公司倉庫辦理遷廠、併同鐵路用地辦理撥用程序 2.轉運站所需用地移撥予台鐵統籌運用 3.辦理其中私人土地之徵收作業 ●協調創意文化園區進行整體規劃分期開發 ●民間參與先期規劃 並公開甄選民間投資人 ●列入都市設計重點管制地區
舊台汽車站	0.63	<ul style="list-style-type: none"> ●中密度住宅區 ●鐵路用地 	●公私有地各佔半數	1.緊鄰台南車站，為城市重要入口區，乃形塑地區入口意象的重要空間 2.現有客運場站出口切割站前廣場，使廣場失去應有之機能；且與火車站轉換介面設計不良，不利於旅客轉運活動 3.緊鄰車站卻缺乏旅運與商業活動混合緩衝之開放空間，削弱站區發展的潛能 4.新轉運站開發完成後，此區轉運機能將不復存在，宜及早整體規劃再發展策略	●重建	<ul style="list-style-type: none"> ●權利變換 1.鐵路局、私有土地所有權人共同開發 2.委託民間更新事業機構實施	<ul style="list-style-type: none"> ●變更住宅區以及鐵路用地為商業區用地 ●公有土地強制參與都市更新事業 ●進行民間參與先期規劃 並公開甄選投資人 ●列入都市設計重點管制地區

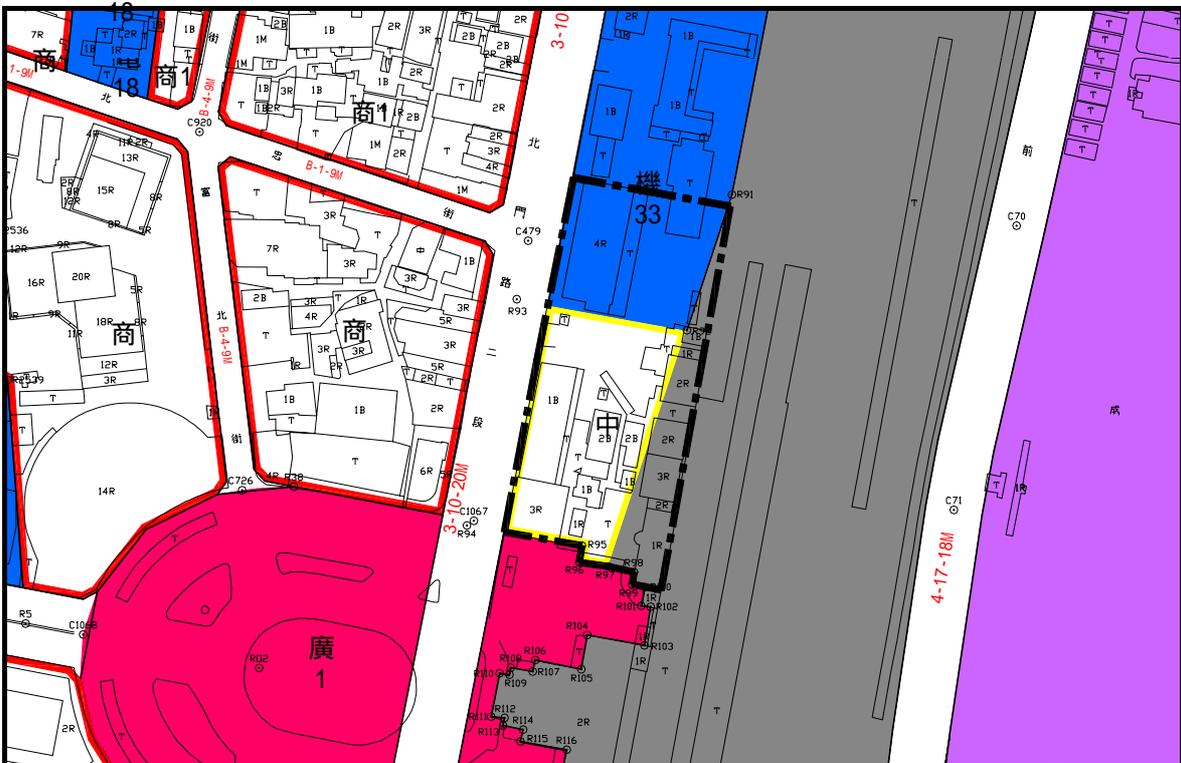
表九 劃定更新單元與推動方式綜整表(續完)

單元名稱	面積(公頃)	使用別	用地權屬	劃設理由	更新方式建議		配套執行措施
					處理方式	實施方式/實施者	
標準檢驗局暨周邊	0.66	●商業區	●公私有土地約佔半數	1.緊鄰台南車站，為城市重要入口區，乃形塑地區入口意象的重要空間 2.位於高度商業機能之區位卻處於低度利用，且周邊老舊建築多為閒置狀態，缺乏土地利用之效率 3.具有發展大眾運輸導向開發，並作為轉運與商業活動間轉換介面之潛力 4.用地所有權人之再開發意願高，具有用地整合之可行性	●重建	●權利變換 1.標檢局 市政府以及其他公有土地管理機關及私人地主共同開發 2.委託民間更新事業機構實施	●進行民間參與先期規劃 並公開甄選投資人 ●公有土地應強制參與更新事業 ●列入都市設計重點管制地區
中國城	0.76	●商業區	●私有	1.配合運河盲段再生計畫進行整體開發 2.是本計畫區連通水岸空間的關鍵，影響到市中心區與水岸區的共榮發展 3.配合市府積極辦理中之運河再生計畫，開發水岸生活與商業活動區	●重建	●權利變換 1.私人地主共同開發 2.委託民間更新事業機構實施	●允許跨街廓並擴大整體更新單元 ●市府協助整合開發意願，並整併其他公有土地實施整體開發 ●列入都市設計重點管制地區
漁會信用部	0.14	●商業區	●公有(台南市)	1.緊鄰運河水岸 以及未來運河盲段再生計畫用地，具有發展水岸商業區的極佳潛力 2.因應用地標售之釋出計畫，引導水岸空間改造之再開發 3.高度商業機能區位卻進行低度利用，且周邊老舊建築多為閒置狀態，缺乏土地利用之效率。 4.運用公有土地進行再開發，運用用地取得優勢，加速推動水岸窳陋地區之更新	●重建	●設定地上權 1.由市府辦理委外開發經營	●進行民間參與先期規劃 並公開甄選投資人 ●列入都市設計重點管制地區



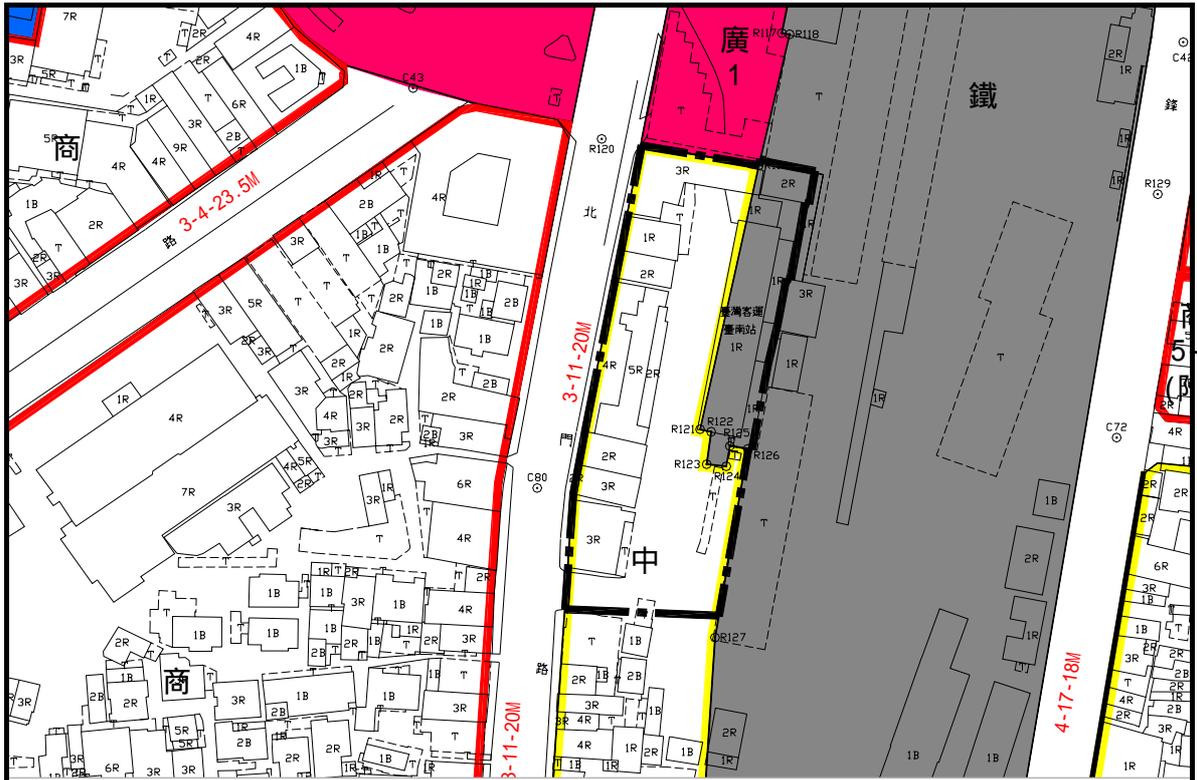
圖號： 八

圖名：創意文化園區更新單元範圍示意圖



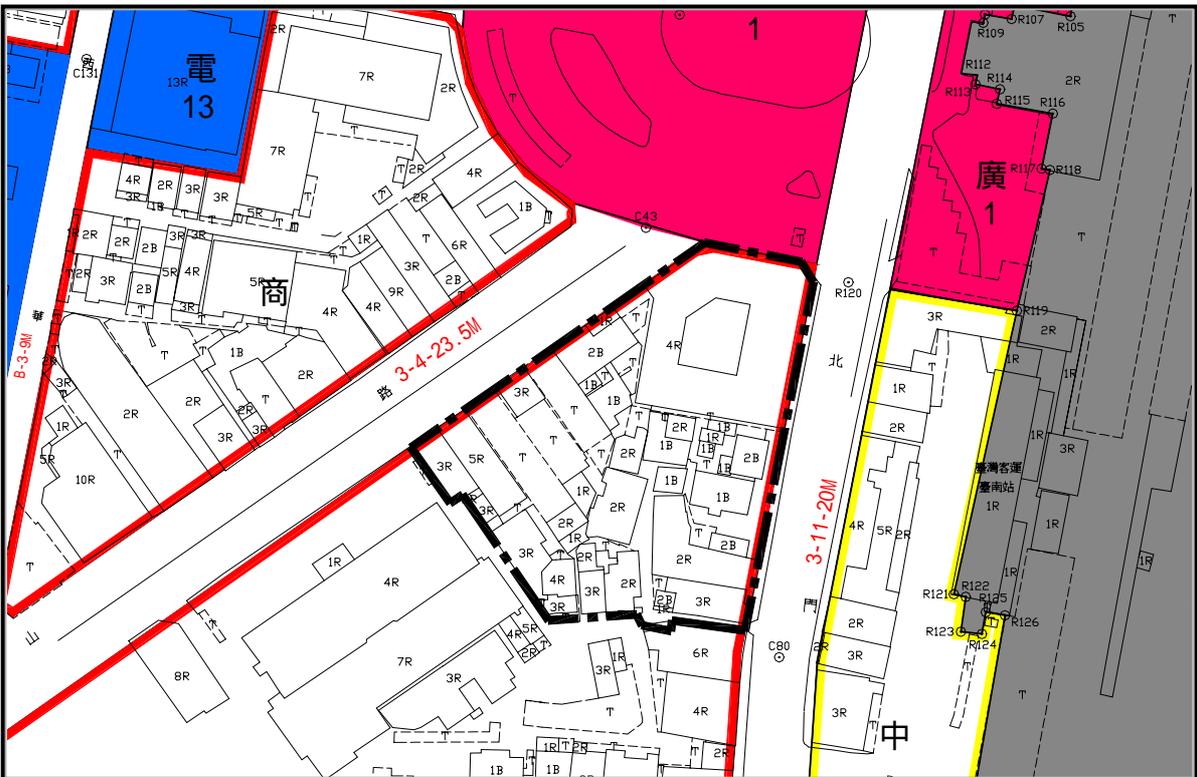
圖號： 九

圖名：新台南驛轉運站更新單元範圍示意圖



圖號：二

圖名：舊台汽車站更新單元範圍示意圖



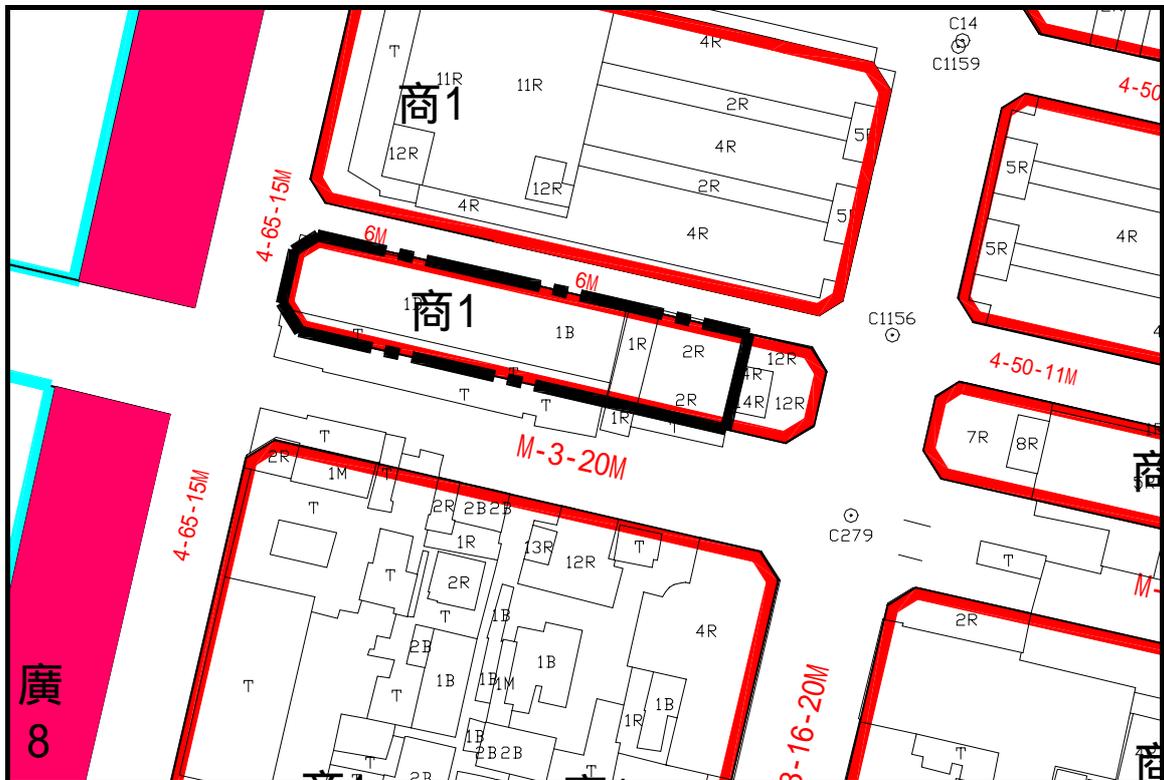
圖號：二 一

圖名：標準檢驗局暨周邊更新單元範圍示意圖



圖號：二 二

圖名：中國城更新單元範圍示意圖



圖號：二 三

圖名：漁會信用部更新單元範圍示意圖

二、更新單元劃定基準

本計畫區內非經逕行劃定更新單元之基地，其申請實施都市更新事業之更新單元應以完整街廓為原則。惟因計畫街廓過大或其他因素確難一次辦理者，得依下列基準提出申請。

(一)最小面積規模

本計畫考量發展分區（如圖二 四）之特性，依三種類型訂定劃定基準如下：

1.類型一

(1)適用範圍

- a.新台南驛站發展區：民族路以北，公園路、成功路、西華街、北忠街、北門路、小東路、前鋒路所圍地區內之基地。
- b.新水岸生活區內但不包含「台南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)」：康樂街以西，民生路、臨安橋、府前一街、府前路、金華路、友愛街所圍地區內排除「台南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)」之基地。

(2)劃定基準

a.以重建方式之實施者

- 基地臨接計畫道路且面積在一千五百平方公尺(含)以上者。
- 基地臨接二條以上計畫道路，且面積在一千平方公尺(含)以上者。
- 街廓內部分土地業已建築完成、確定無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻者，經本市主管機關同意，得不納入更新單元內。

b.以整建、維護方式實施者

- 面積在一千平方公尺(含)以上者。
- 街區內部分建物無整建與維護之必要，確定無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻者，經本市主管機關同意，得不納入更新單元內。

2.類型二

(1)適用範圍

府城生活博物館區內之基地，範圍涵蓋：民族路以南、公園路、民權路、忠義路、民生路、國華街、友愛街、青年路、西華街所圍地區之基地。

(2)劃定基準

a.以重建方式實施之實施者

基地面積達一百平方公尺以上(含)者。

b.以整建、維護方式實施者

面積達一百平方公尺以上(含)者。

3.類型三

(1)適用範圍

台南市中西區特定專用區(舊運河造船廠一帶)內之基地。

(2)劃定基準

基地面積在五千平方公尺(含)以上者。

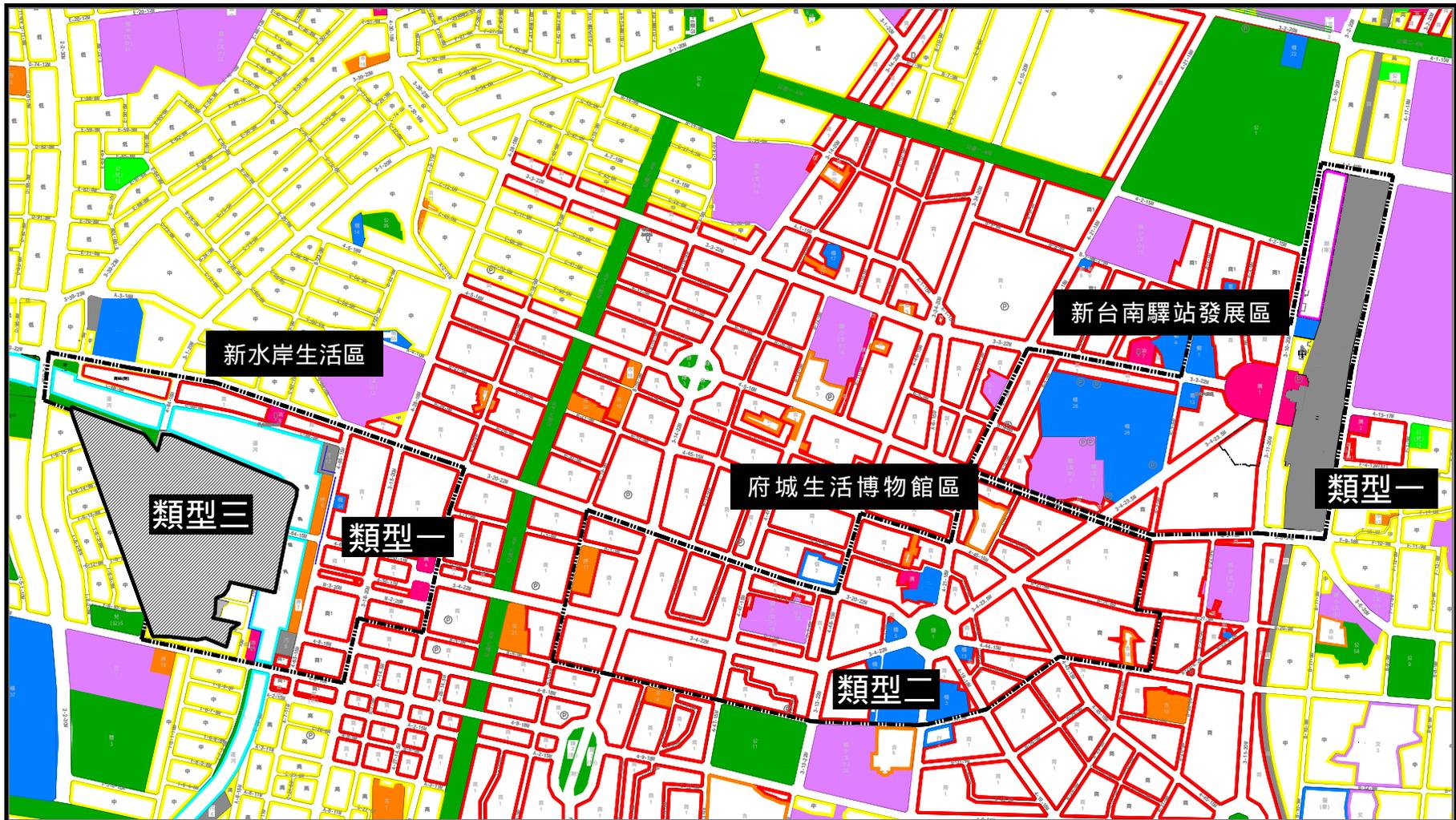
(二)範圍劃設原則

- 1.以明顯天然地形為障礙之界限：如河川、排水溝。
- 2.以使用分區為界限：如道路中心線或境界線、都市計畫道路或土地使用分區之界限等。
- 3.以既成巷道為界者：如未劃設細部計畫道路地區、或計畫道路劃設與既有都市發展紋理相衝突時。

(三)允許跨街廓之更新單元

為鼓勵民間自行更新時配合地區發展特色，針對留設街區所需之公益設施、或配合建築基地整體開發之空間彈性調配、或要求更新事業實施者配合公有土地佔用戶之拆遷安置等具公益性之情形，經本市主管機關同意，允許以跨街廓方式劃設更新單元，更新單元土地可位於計畫區內不相毗鄰之街廓。

(四)為避免重大災害之發生或因戰爭與地震重大事變遭受損壞等情形，經本市主管機關同意，得不受本計畫所定之最小面積規模的限制。



圖號：二 四

圖名：各類更新單元基準適用範圍圖

圖例：

- 類型一/類型二
- ▨ 類型三

陸、其他表明事項

一、權利變換最小分配面積單元基準

依都市更新條例第三條規定，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)容積接受區

本計畫劃設以下地區為容積接受區（如圖二 五），其他地區內之基地不得接受另一基地移出之建築容積。

- 1.新台南驛站發展區
- 2.新水岸生活區

(二)本計畫區內之基地得移出建築容積之一部或全部移至本計畫區內之容積接受區。

(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。

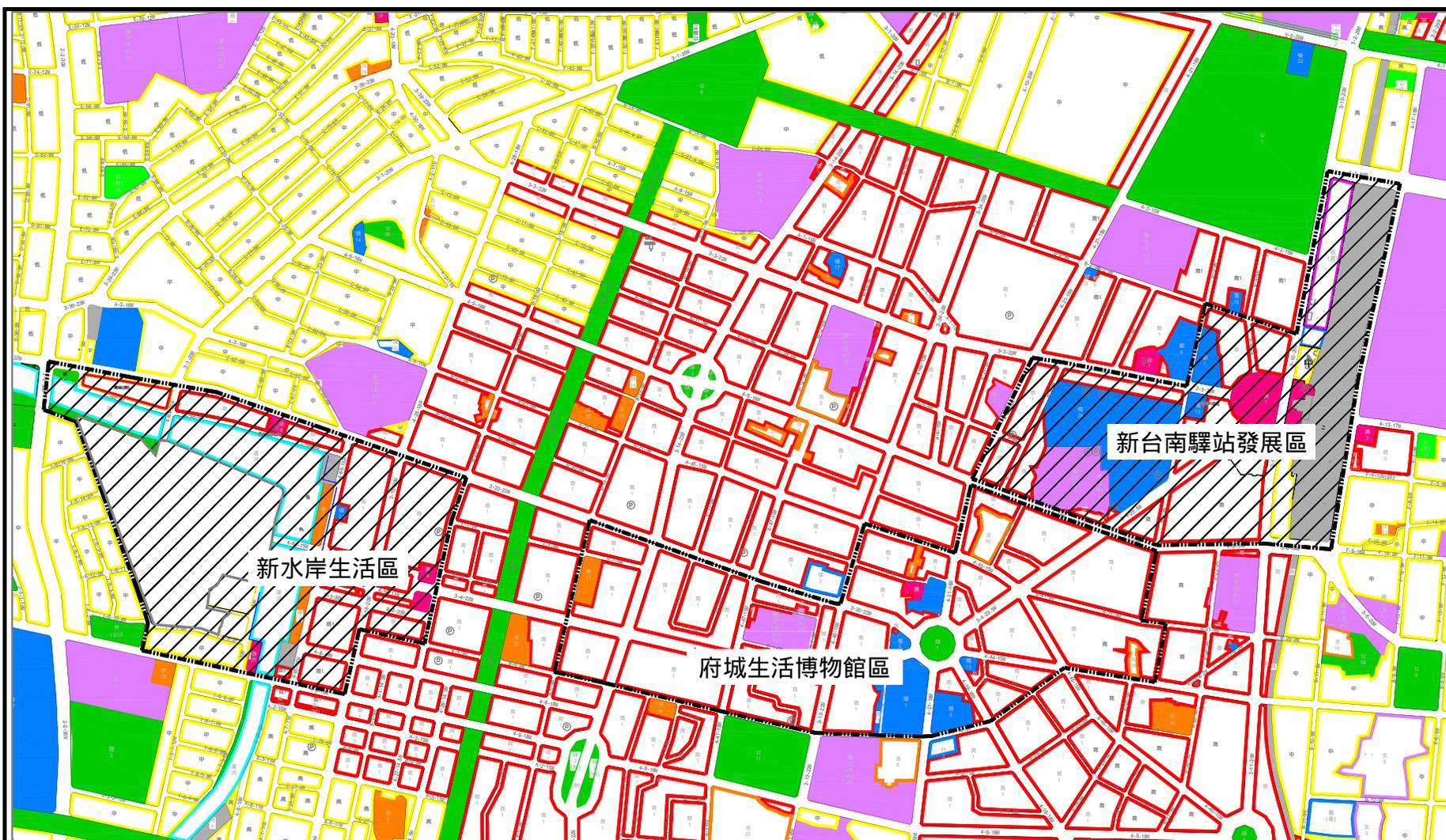
三、都市更新建築容積獎勵之核算基準

本計畫區內採重建方式實施之都市更新事業，其建築容積獎勵之核算，應依以下「台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新建築容積核算基準」（如表 一）之規定辦理。

本計畫區內「府城生活博物館區」之基地排除適用本基準之規定，其都市更新事業之實施不得申請都市更新建築容積獎勵。惟其基地條件特殊、且經本市都市更新審議委員會審議通過，不受此限。

四、都市設計原則

本計畫區內之建築基地以都市更新方式申請實施之各項開發行為（含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建，以及廣告物設置與公共工程規劃設計），須依本計畫訂定「台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市設計原則」（如表 一）規定辦理，並應經本市都市更新審議委員會審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。



圖號：二 五

圖名：都市更新容積移轉接收區範圍示意圖

- 圖例
-  建築容積移轉接收區範圍
 -  更新地區範圍線

表 台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新建築容積獎勵核算基準

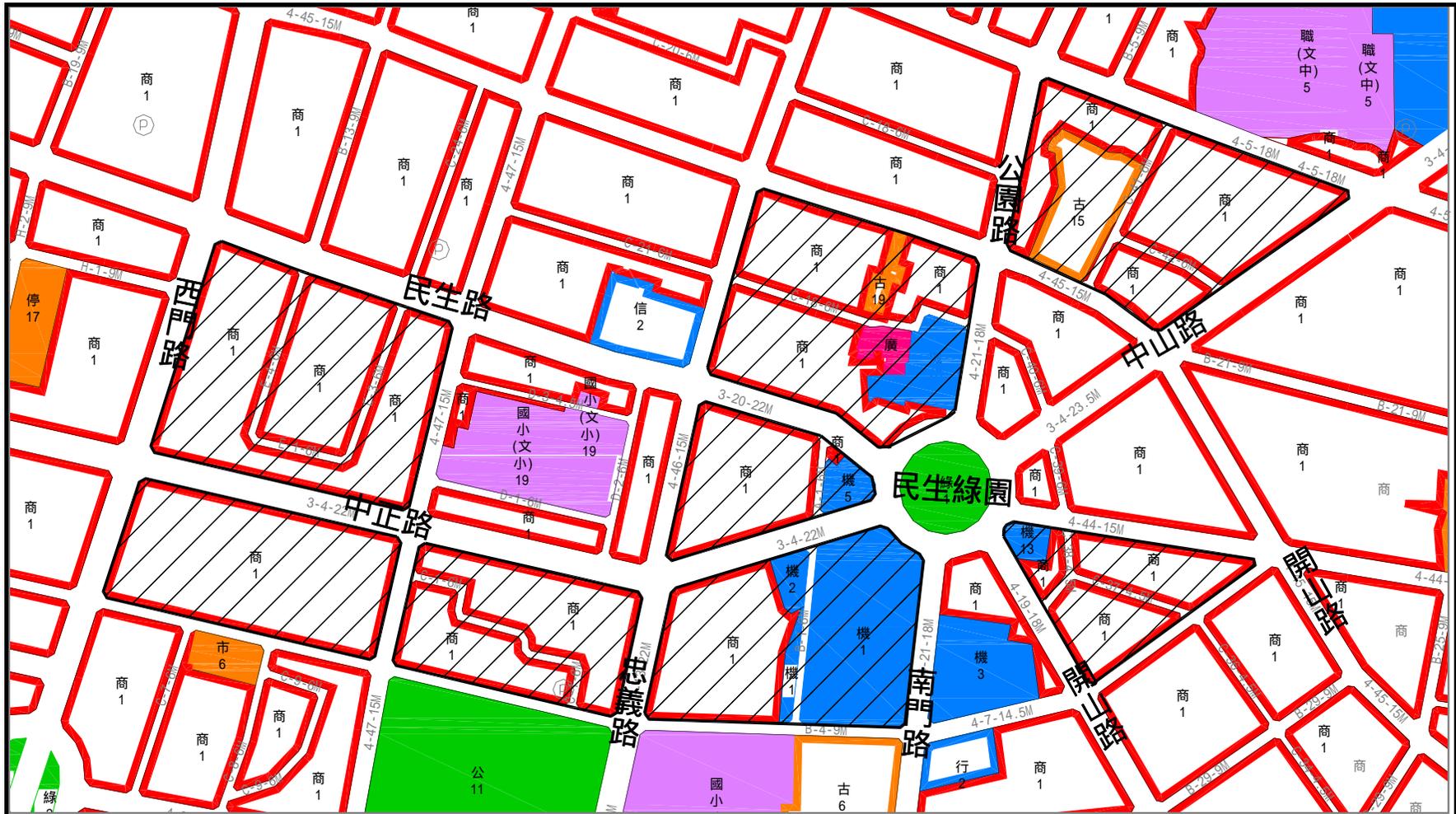
條文 編號	條 文 內 容
第 一 條	<p>都市更新單元之總樓地板面積計算公式如下：$F=F_0+F_1+F_2+F_3+F_4$。</p> <p>前項公式之定義如下：</p> <p>一、F：更新單元之總樓地板面積。</p> <p>二、F₀：法定容積，係指都市計畫規定之法定容積率乘土地面積所得之積數。</p> <p>三、F₁：免計容積部分，其項目包括：</p> <p>（一）依都市更新條例第四 四條第一項第三款及本要點第二條所訂之公益設施的樓地板面積。</p> <p>（二）依建築技術規則等相關法規所規定免計容積樓地板面積部分。</p> <p>四、F₂：建築容積移轉所增加或減少之樓地板面積。</p> <p>五、F₃：都市更新建築容積獎勵，係依都市更新條例第四 四條第一項第一款、第二款、第四款、第五款及都市更新建築容積獎勵辦法之建築容積獎勵。</p> <p>六、F₄：依都市更新建築容積獎勵辦法第三條規定，另依其他法令規定申請建築容積獎勵之樓地板面積。並應將該等相關計畫納入都市更新事業計畫中，且其申請獎勵項目之性質不得與 F₃ 之項目重複。</p>
第 二 條	<p>免計容積之公益設施項目如下：</p> <p>一、區民活動中心或里民活動中心。</p> <p>二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。</p> <p>三、青少年、兒童、勞工、老人活動等之社會福利設施。</p> <p>四、廣場、綠地等供公眾使用之設施。</p> <p>五、大眾運輸場站設施及設備空間。</p> <p>六、其他公益設施經都市更新審議委員會同意者。</p> <p>前項公益設施之樓地板面積或其集中留設之面積應在一百平方公尺以上。更新後提供之公益設施，其產權應捐贈本市，由市府相關機關管理或依據「台南市市有財產管理自治條例」規定辦理。</p>
第 三 條	<p>都市更新建築容積獎勵上限，申請者得就下列二款擇一適用：</p> <p>一、該建築基地 五倍的法定容積。</p> <p>二、該建築基地 三倍法定容積再加其原建築容積高於法定容積部分之和。</p> <p>建築容積獎勵計算公式如下：$F_3=V_1+V_2+V_3+V_4$。</p> <p>前項公式項目定義如下：</p> <p>一、V₁：係指都市更新條例第四 四條第一項第一款規定之獎勵容積，即原建築容積減法定容積之差。</p>

表 台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市更新建築容積獎勵核算基準(續完)

條文 編號	條 文 內 容
第三條	<p>其相關規定如下：</p> <p>(一)原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。</p> <p>(二)使用執照所核准之建築容積之認定方式，以原使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築非容積部分樓地板(包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等)認定之。</p> <p>(三)採用第一項第一款之獎勵容積上限計算方式者，V1 為零。</p> <p>二、V2：係指都市更新條例第四 四條第一項第二款規定之獎勵容積，計算公式為 $V2=P \times (A-A1)$。其相關規定如下：</p> <p>(一)本款獎勵僅適用於更新後實際作為居住使用之部分，應符合都市更新建築容積獎勵辦法第五條規定，且獎勵後每人平均容積不得大於本市之平均樓地板面積。</p> <p>(二)P：係指經權利變換估算，分配單元的居住室內容積低於本市居住樓地板積平均水準之總戶數。P 值應超過於更新後應分配建築物及其應有部分之原土地及建築物所有權人人數的二分之一。</p> <p>(三)A：係指本市平均每戶居住樓地板面積之水準。以最近一次行政院主計處公布之「臺閩地區戶口及住宅普查」或「臺閩地區人口及居住調查報告」中，本市平均每戶居住樓地板面積為準。</p> <p>(四)A1：係指經權利變換後，原土地及建築物所有權人分配容積低於 A 值者之平均容積值。</p> <p>三、V3：係指都市更新條例第四 四條第一項第四款規定之獎勵容積。其相關規定如下：</p> <p>(一)自本府公告更新地區之日起三年內，申請辦理都市更新事業者，給予適當之建築容積獎勵。</p> <p>(二)第一年內給予法定容積百分之五之獎勵容積，第二年至第三年給予法定容積百分之三之獎勵容積。</p> <p>四、V4：係指都市更新條例第四 四條第一項第五款規定之獎勵容積，計算公式為 $V4=B1+B2+B3$。其相關規定如下：</p> <p>(一)B1：係指考量更新單元整體規劃設計之獎勵容積。其獎勵額度之規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築量體、色彩與環境協調並呈現地方特色者給予法定容積百分之五以內之獎勵。 2.留設供公眾使用之開放空間及停車獎勵，其獎勵額度依其它綜合設計相關法規計算，且上限不得超過法定容積之百分之 五。 3.保存具紀念性或藝術價值之建築物，得就保存部分樓地板面積給予獎勵，依整建維護所需經費核算相當之獎勵容積。 <p>(二)B2：係指考量地區環境狀況之獎勵容積，並以都市更新事業計畫對更新單元內外整體都市環境及社區發展有實質貢獻者為限。其獎勵容積之計算為下列各項措施所需成本除以單位容積價值，單位容積價值係等於單位售價減單位營建成本減單位管銷費用之差，並應研提相關財務計畫內容及詳實佐證數據。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.公益設施捐贈本市者，其建築成本。 2.協助開闢或改善都市計畫公共設施所需工程及拆遷安置經費。 3.認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化等相關經費。 4.以連鎖開發方式提供古蹟、歷史建物或街區之整建維護或防災設施等所需之相關經費。 5.其他經本市都市更新審議委員會審議通過者之相關經費。 <p>(三)B3：係指處理占有他人土地之舊違章建築戶所給予之獎勵容積，舊違章建築之認定應依本市相關法規認定為準。其計算方式為實施者為現地安置基地內舊違章建築戶所需樓地板面積，及協議以現金補償或異地安置方式核算之樓地板面積(每戶安置樓地板面積不得超過本市平均每戶居住樓地板面積)</p>

表 一 台南市舊街區軸線（中正路、中山路）都市設計原則

條文	管 制 說 明
壹、管制依據與管制分區	
第一條	<p>辦理依據：</p> <p>一、為鼓勵並規範都市更新之開發能夠創造公共利益以提高都市環境品質，特訂定本原則。</p> <p>二、依據都市更新條例第五條之規定訂定本原則。</p> <p>三、本計畫區內之建築基地以都市更新方式申請實施之各項開發行為(含建築物新建、增建、改建、修建、就地整建)，除依本市相關都市設計審議相關規定辦理外，尚須依本原則規定辦理。</p>
第二條	<p>管制分區：</p> <p>本計畫區劃分為如下三個管制分區（如圖二 四）：</p> <p>一、新台南驛站發展區範圍內之基地。</p> <p>二、府城生活博物館區範圍內之基地。</p> <p>三、新水岸生活區範圍內之基地。</p> <p>各分區內各項公共工程、公共與私人建築，除應符合其所屬之「分區審議原則」規定外，尚需符合「一般性審議原則」規定，並依本市發佈實施之「全市性審議原則」以及相關都市設計審議規定辦理都市設計審查作業。</p>
第三條	<p>審查範圍及送審權責單位：</p> <p>計畫區內申請都市更新開發建築之都市設計審議，須與都市更新委員會聯席審查。都市設計之審查範圍及送審權責單位，除位於「變更東區都市計畫(細部計畫)」以及「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)」計畫區內者需符合其計畫書規定外，其餘地區均依以下之規定辦理。</p> <p>一、審查範圍</p> <p>計畫區內審查範圍主要區分「重點都市設計審議地區」與「一般都市設計審議地區」。</p> <p>(一)重點都市設計審議地區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.台南車站專用區（北門路、小東路、前鋒路與民族路所圍範圍）內之基地。 2.臨接台南車站前圍環與湯德章紀念公園圍環之基地。 3.臨接或隔道路臨接運河水岸之基地。 4.本計畫指定歷史街區（如圖二 六）內臨接現有巷道之基地。 5.本計畫逕行劃定之六處都市更新單元基地。 6.古蹟（定著範圍）古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。 <p>(二)一般都市設計審議地區</p> <p>上述(一)項以外之地區。</p> <p>二、送審權責單位</p> <p>(一)提送都市更新委員會與都市設計委員會聯席審議者</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.重點都市設計審議地區內 <ol style="list-style-type: none"> (1)預算金額一千萬元以上（含）（其中若屬道路用地者則不含地下設施物之改善金額）公有公共工程及公有公共建築。



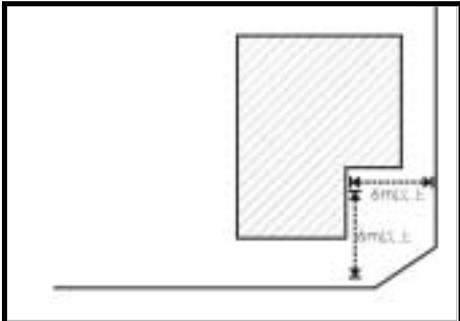
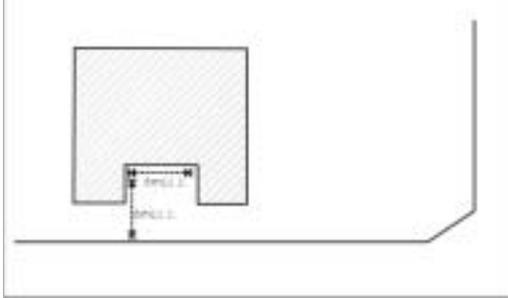
圖號：圖二 六

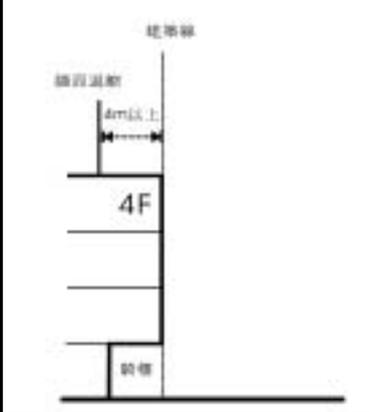
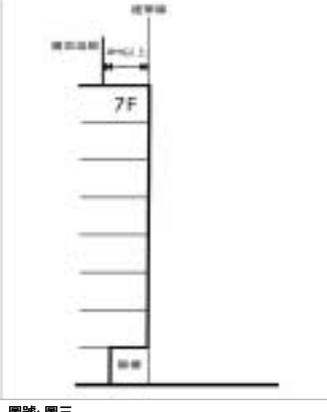
圖名：指定歷史街區範圍示意圖

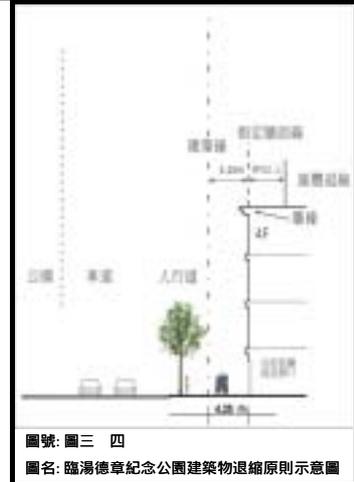
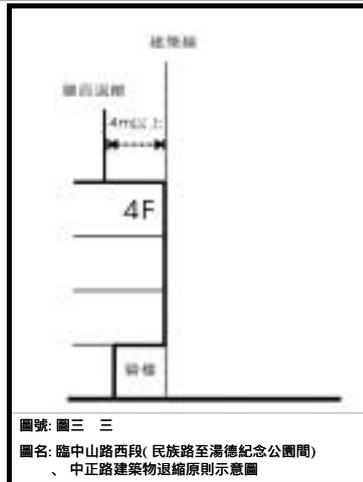
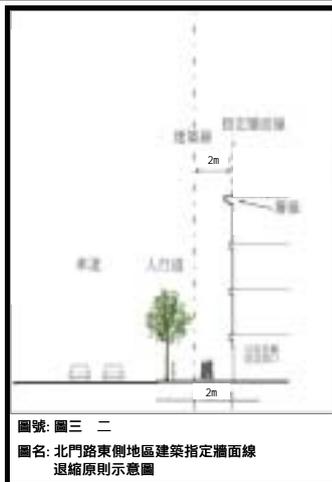
圖例：

▨ 歷史街區

條文	管 制 說 明
第三條	<p>(2)基地面積在一千五百平方公尺以上(含)之私人建築。</p> <p>(3)古蹟(定著範圍),古蹟保存區及其臨接或隔道路臨接之基地。(需與文化局及其相關單位召開聯席審查會議)</p> <p>2.一般都市設計審議地區內</p> <p>(1)預算金額一千萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築,其中基地面積在一千五百平方公尺以上(含)或建築樓地板面積在一千平方公尺以上(含)者。</p> <p>(2)私人建築,符合下列條件之一者:</p> <p>a.採綜合設計鼓勵辦法。</p> <p>b.建築法規定之高層建築物。</p> <p>(二)都市更新委員會與授權都市設計幹事會聯席審議者</p> <p>1.重點都市設計審議地區內</p> <p>(1)預算金額一千萬元以下(不含)公有公共工程及公有公共建築。</p> <p>(2)基地面積在五百平方公尺以上(含),及一千五平方公尺以下(不含)之私人建築。</p> <p>2.一般都市設計審議地區內</p> <p>預算金額一千萬元以上(含)公有公共工程及公有公共建築,且建築基地面積在一千五百平方公尺以下(不含)且建築樓地板面積在一千平方公尺以下(不含)者。</p> <p>(三)都市更新委員會審議者</p> <p>上述(一)、(二)項以外之地區。</p> <p>(四)前述未規定者,依據「台南市都市設計審議委員會設置要點」與「台南市都市設計審議作業規定」內容辦理。</p>
貳、一般性審議原則	
第四條	<p>建築立面設計：</p> <p>一、建築之立面應與相鄰建築立面在設計上有所配合,以營造整體街牆基調。</p> <p>二、本區建築之開窗應避免使用高反射效果之玻璃,避免對人車造成炫光效果。</p> <p>三、立面建材應與周邊歷史建物與古蹟有所呼應,立面之主要部分應以同色系面磚、紅磚、天然石材、洗石子、抹石子、清水模面、清水磚、水泥板、水泥粉光、石材、石板砌、石板貼、木料為原則。強烈對比或鮮豔之立面材料避免使用超過立面總面積之四分之一。</p> <p>四、歷史性建築或具特色之傳統街屋建築,其整建與維護以保留傳統型式與風格為原則。新建建築在建築立面設計上使用,應呼應傳統街屋建築之立面語彙(造型、開窗、簷線等),且避免造成完全仿古之效果。</p>
第五條	<p>開放空間留設：</p> <p>一、沿街基地面積大於一千平方公尺以上,必須退縮留設開放空間供公眾使用,開放空間之留設應與步行環境做整體配合,並輔以夜間照明及休憩坐椅等設施。</p> <p>二、留設供公共使用之開放空間,其主要留設位置,面積長寬皆須大於六公尺以上(如圖二七、二八)。</p> <p>三、臨接廟埕廣場之建築基地,其法定空地應配合開放空間做整體留設,至少提供法定空地百分之二配合廟埕廣場空間規劃並供公眾使用。</p>

條文	管 制 說 明	
	 <p>圖號: 圖二 七 圖名: 街角位置建築基地開放空間留設 原則示意圖</p>	 <p>圖號: 圖二 八 圖名: 沿街基地開放空間留設原則示意圖</p>
第六條	<p>停車車道設計：</p> <p>一、臨中山路、中正路與北門路兩側以及運河東側之建築基地，應避免臨街設置汽車停車空間之出入口；但僅單面臨街並經本市都市更新審議委員會審議通過者，不在此限。</p> <p>二、車道之高差應與騎樓與人行道等作緩坡之處理。</p>	
第七條	<p>街道傢俱設計：</p> <p>道路鋪面、街道傢俱設計與夜間照明等，應配合古蹟或歷史建築之開放空間設計，並提供相關導覽資訊設施，以突顯區內歷史空間之特色。</p>	
參、分區審議原則		
第八條	<p>新台南驛站發展區：</p> <p>一、管制目標</p> <p>(一)提供多樣性的都市活動空間與街道景觀。</p> <p>(二)強化火車站前廣場之空間圍塑性，塑造節點及府城門戶意象。</p> <p>(三)營造車站地區人本的步行環境。</p> <p>(四)加強車站建築為都市軸線地標之意象。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>(一)建築量體與牆面線</p> <p>1. 臨北門路西側之建築基地，四樓以上(不含)須沿建築線退縮至少四公尺(如圖二 九)</p> <p>2. 面臨中山路東段(民族路至站前圓環之間路段)建築基地之七樓以上建築應自建築線退縮至少四公尺(如圖三)。</p> <p>3. 臨站前圓環之新建建築需平行建築線退縮四 二五公尺指定弧形牆面線建築，七樓以上(不含)建築部分須沿牆面線退縮四公尺以上建築。地面層退縮建築之空地應留置人行步道空間，留置的空地得計入法定空地。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線一公尺以內(如圖三 一)。</p>	

條文	管制說明		
<p>第八條</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="300 277 678 757">  <p>圖號: 圖二 九 圖名: 臨北門路西側建築物退縮原則示意圖</p> </div> <div data-bbox="694 277 1031 757">  <p>圖號: 圖三 圖名: 臨中山路東段(民族路至站前圓環間)建築物退縮原則示意圖</p> </div> <div data-bbox="1046 277 1383 757">  <p>圖號: 圖三 一 圖名: 臨站前圓環建築物退縮原則示意圖</p> </div> </div> <p>(二)建築立面設計 面臨站前圓環之建築立面必須有百分之七 五以上之長度與弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理，且建築立面部分應與相鄰建築立面整體配合。</p> <p>(三)開放空間留設 火車站至中山公園間臨北門路東側之地區，除人行道以外，周邊建築基地進行開發時應留設至少二 五公尺以上，供行人通行之無遮簷人行道，並在景觀與夜間照明上兼顧行人之需要。(如圖三 二)。</p> <p>(四)建築物附設廣告物與夜間照明 本區臨站前圓環建築鼓勵具創意之正面式廣告設施設計，多營業單位之大樓建築鼓勵採取招牌集中設計之方式。 本區 二樓以上(不含)上之高層建築應針對建築夜間照明進行設計，並以強化建築的基座與屋頂造型為主。</p>		
<p>第九條</p>	<p>府城生活博物館區：</p> <p>一、管制目標</p> <p>(一)創造湯德章紀念公園為都市空間內可供行人活動之開放空間。</p> <p>(二)形塑湯德章紀念公園歷史節點之特殊空間感。</p> <p>(三)整合公共開放空間，營造可供休憩及活動的都市廣場空間。</p> <p>(四)保存歷史街區之街道空間基調並強化之。</p> <p>(五)塑造鄰里中心節點意象。</p> <p>(六)強化傳統巷弄路徑之自明性與空間品質。</p> <p>(七)加強歷史建築再利用及發展適當的文化產業。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>(一)建築量體與牆面線</p> <p>1.臨中山路西段(民族路至湯德紀念公園之間路段)、中正路之建築基地，四樓以上(不含)須沿建築線退縮至少四公尺(如圖三 三)</p>		



第
九
條

2. 臨接湯德章紀念公園之建築需平行建築線退縮四 二五公尺指定弧形牆面線建築，四樓以上(不含)建築部分須沿牆面線退縮至少四公尺以上建築。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線一公尺以內（如圖三 四）。
3. 面臨湯德章紀念公園之建築立面必須有百分之七 五以上之長度與指定弧形牆面線貼齊，並以建築之正立面處理。

(二) 建築立面設計

1. 面臨湯德章紀念公園廣場之建築物，建築立面在設計上應與圓環周側之歷史性建築形式做一呼應。
2. 同一建築物同時臨接圓環與其他道路時，臨圓環之立面應與臨其他道路立面做不同設計或材料之處理，以強化圓環在空間上的正式性。

(三) 傳統巷弄防災設施

1. 為考量傳統巷弄之防火安全，臨接傳統巷弄之建築基地，其建築外牆與圍牆等雜項工程，應使用防火建材。
2. 土地開發面積五百平方公尺以上，應有供社區消防使用之蓄水池及加壓幫浦等設施，其消防水管應設於鄰接之主要道路。

(四) 鄰里空間更新原則

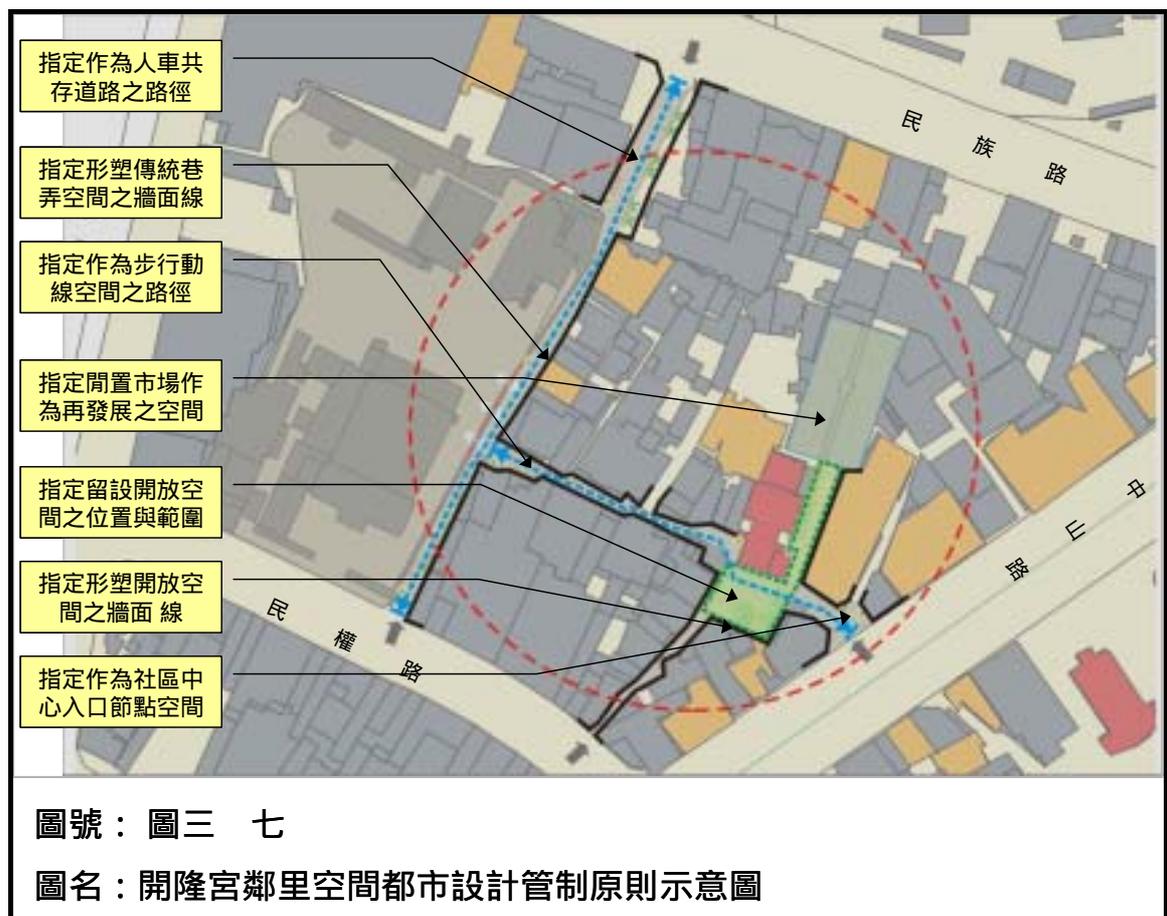
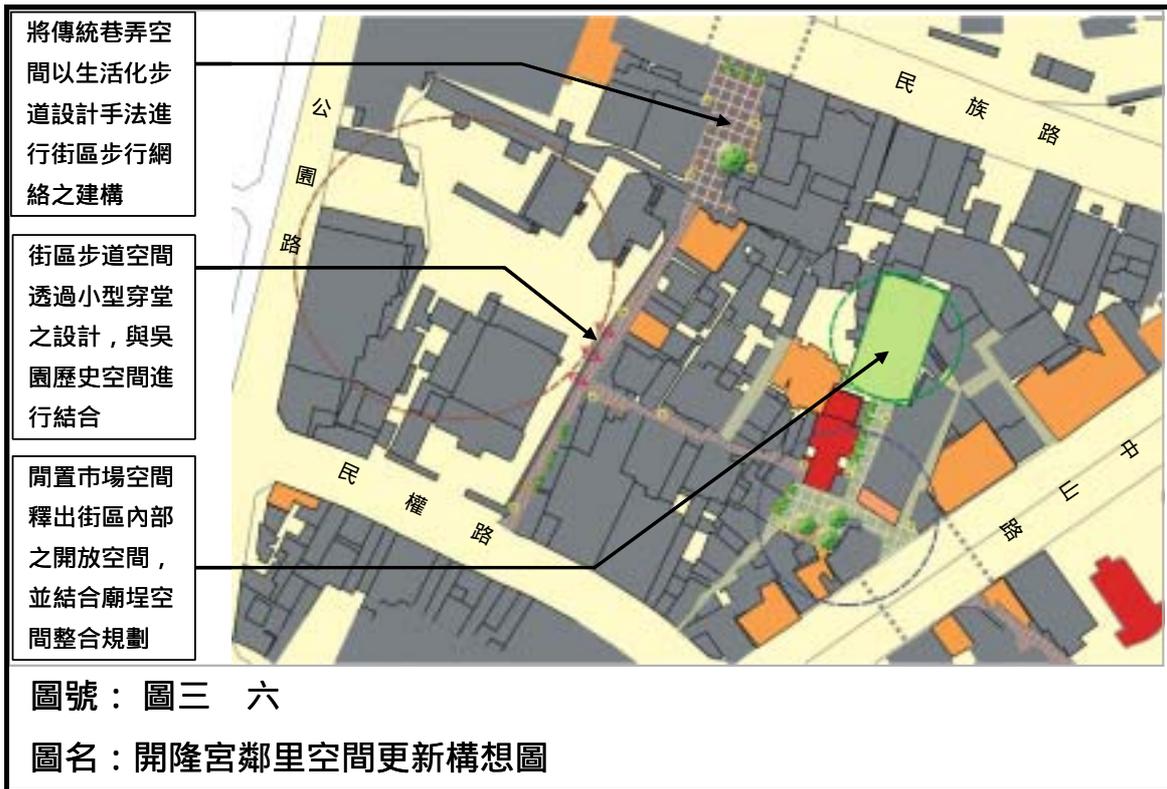
以下原則適用範圍涵蓋位於歷史街區內之八個鄰里地區，各個鄰里地區指定之都市設計審核重點，分別以空間更新構想圖以及都市設計管制示意圖說明之（如圖三 六~圖五 一），管制原則如下列：

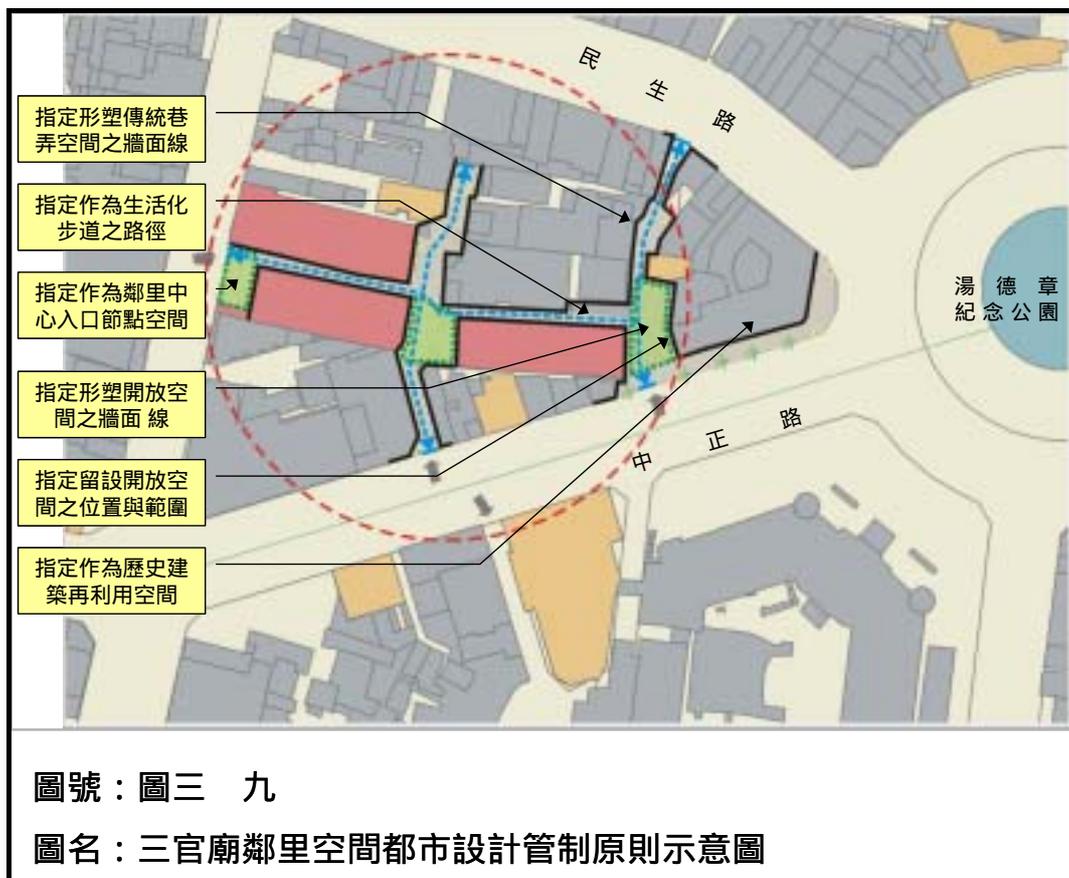
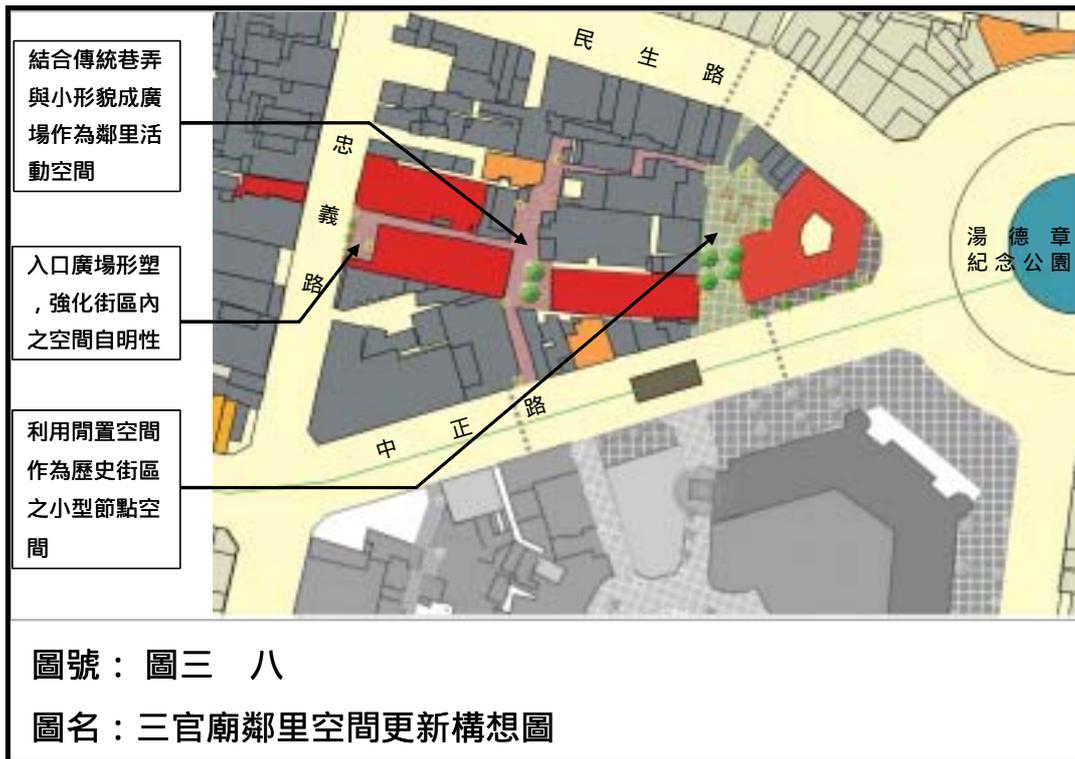
1. 指定牆面線：指定之建築牆面線，建築更新時除應鼓勵維持現有牆面線之形式建築外，沿街立面高度以二樓或七公尺為基準，以上(不含)樓層需由指定牆面線至少退縮二公尺建築（如圖三 五），以維繫傳統巷弄空間之尺度，並兼顧到都市防災所需要之避難動線空間尺度。

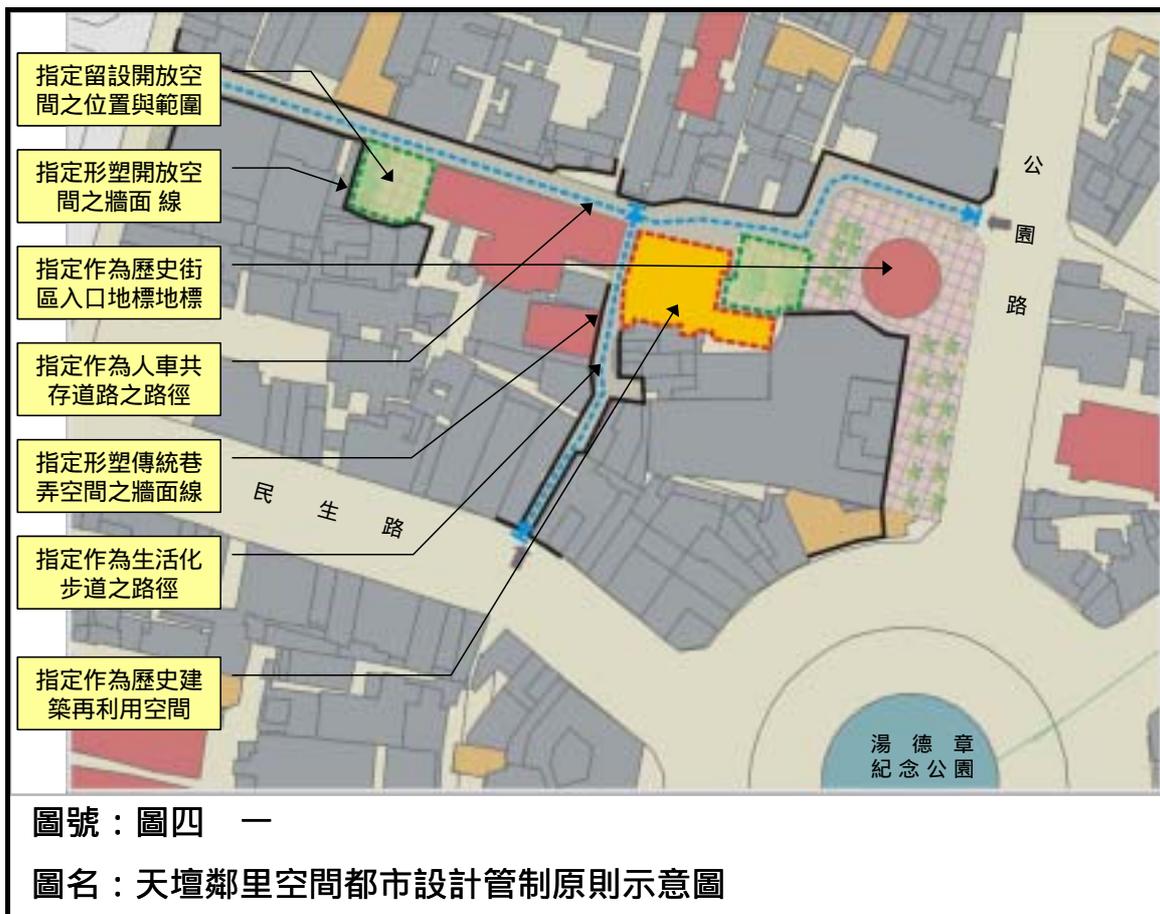
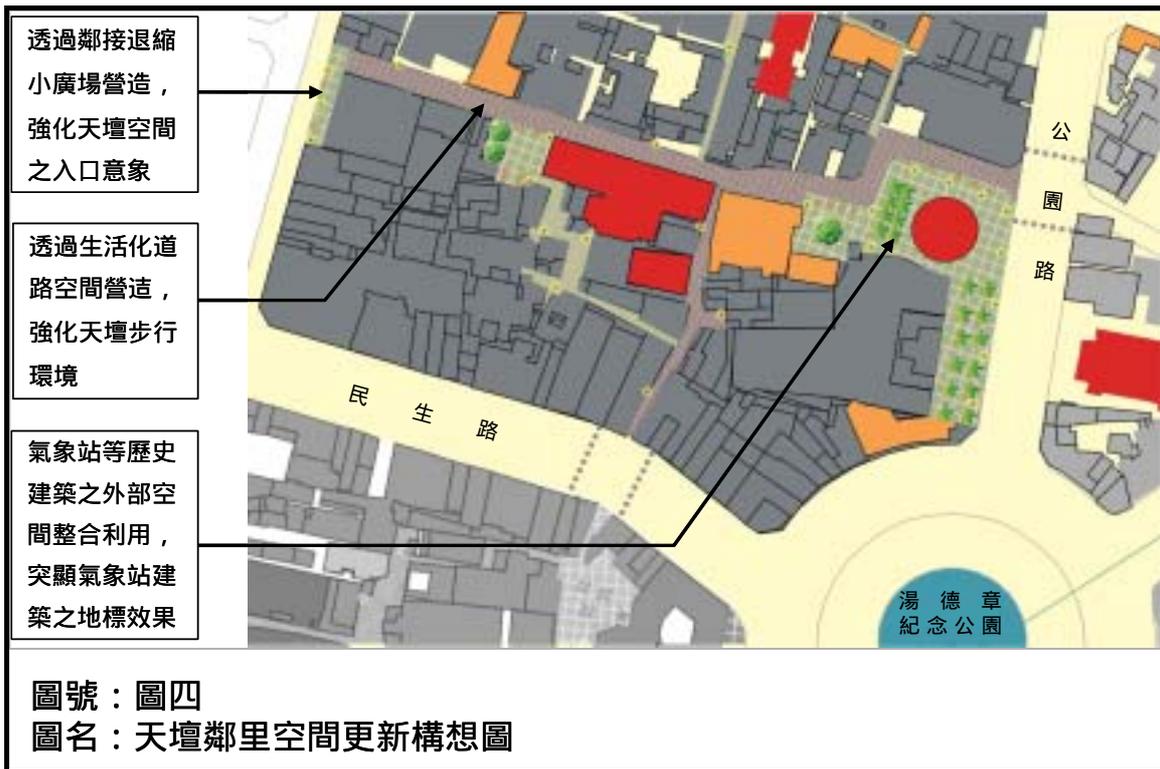
傳統巷弄之路徑崎嶇蜿蜒，鑒於牆面線之實地認定不易，因此審議時應依循各鄰里中心空間改善構想圖之精神，其位置之認定以不超過現有建築外牆範圍為原則。

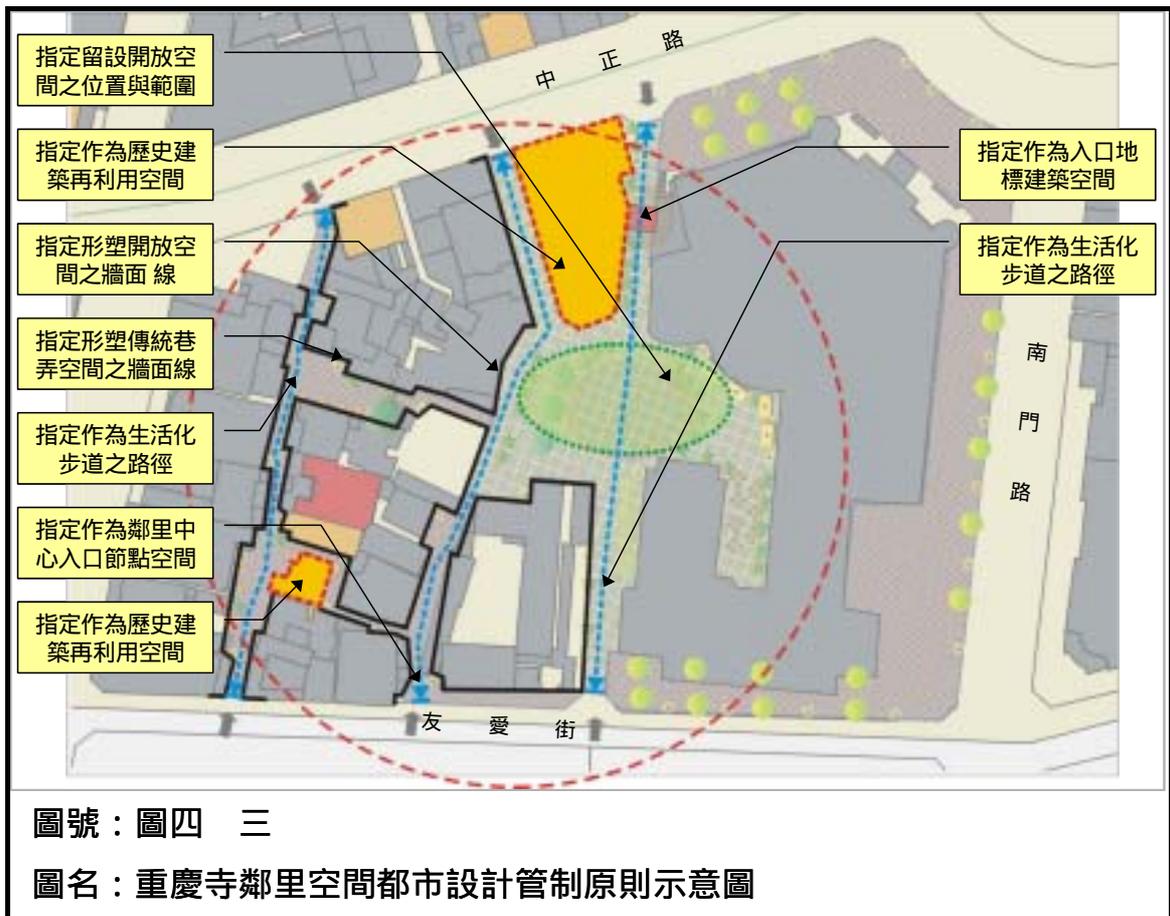
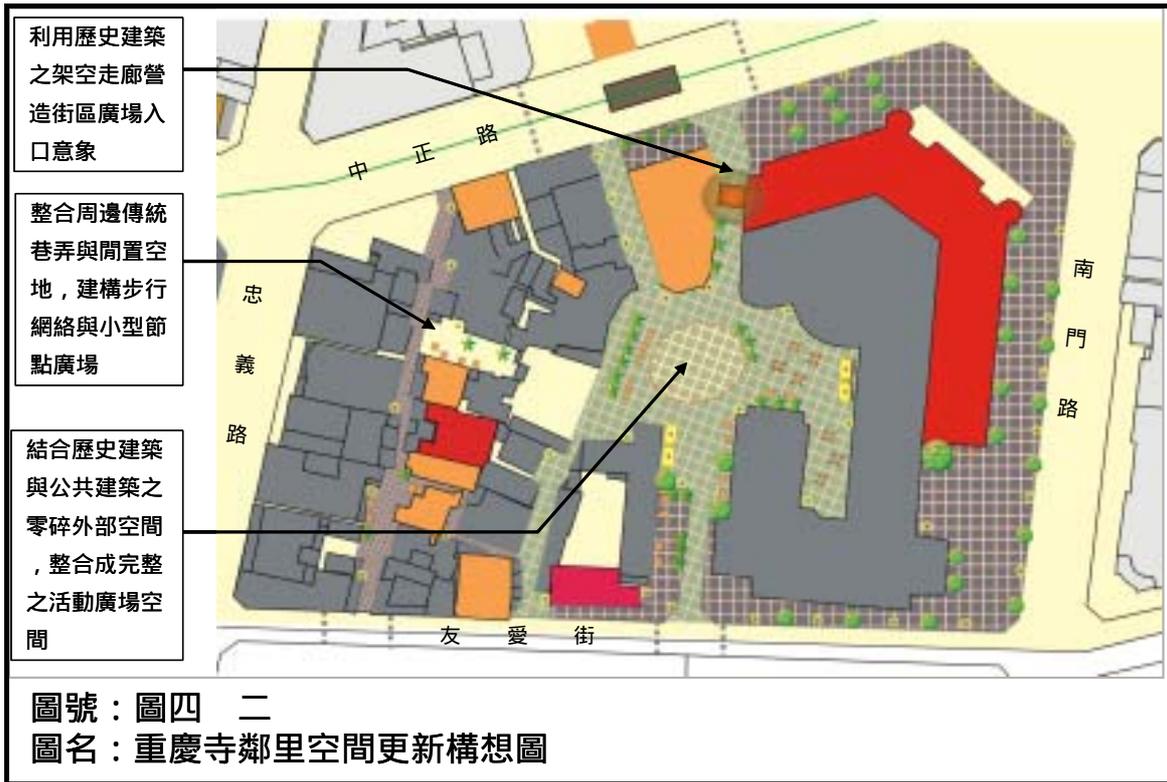
指定牆面線造成防、救災寬度不足或與建管相關法令衝突時，以防、救災所需道路寬度以及建管相關法令為優先。

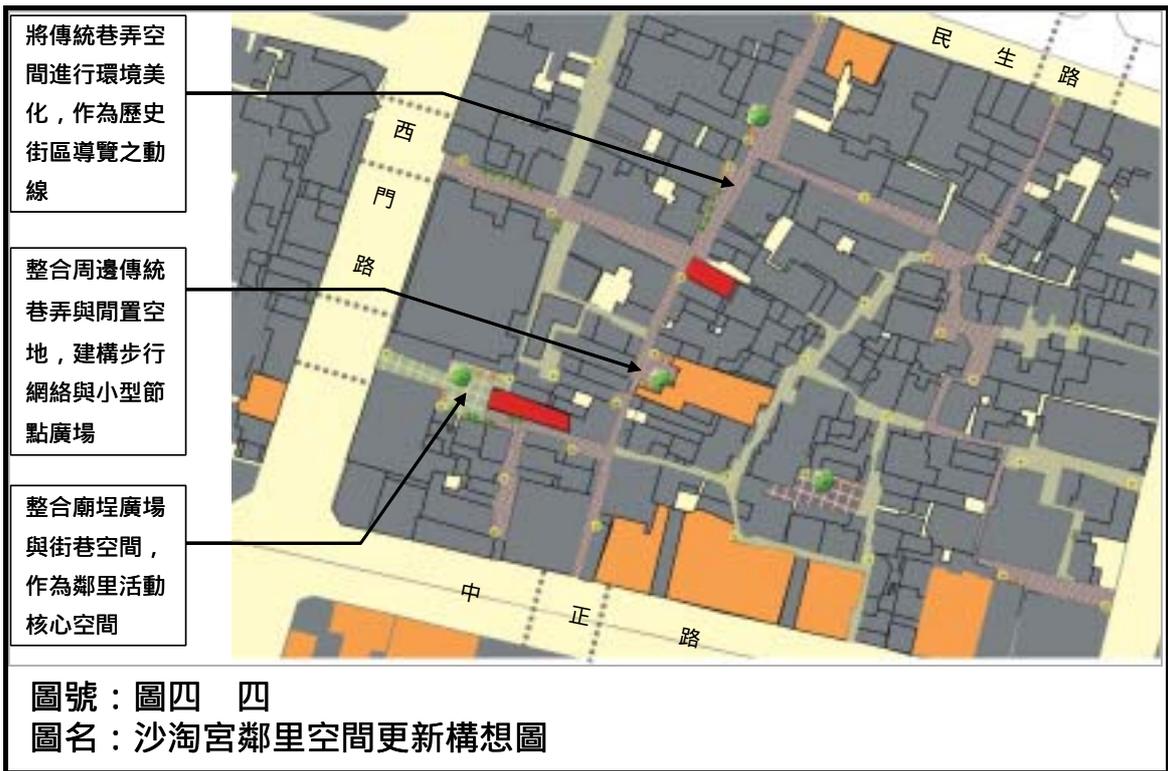
條文	管制說明
第九條	<div data-bbox="660 241 1046 577" style="text-align: center;"> <p>圖號: 附圖三 五 圖名: 傳統巷弄指定牆面線退縮原則示意圖</p> </div> <p>2.路口節點建築退縮：指定之路口節點空間建築宜配合開放空間形式，在二樓以上(不含)之建築量體退縮至少二公尺建築，減低入口節點之壓迫感，使街廓外之活動力得以延伸進入街廓內部，並串聯其他節點空間之活動（如圖三 五）。</p> <p>3.留設開放空間：指定鄰接開放空間之建築基地，其法定建築空地之留設，應配合指定之開放空間位置規劃，以使開放空間能集結出最大的使用效益。</p> <p>4.入口節點空間：指定之入口節點，其空間設計應在道路鋪面形式、夜間照明及植栽配置上做整體考量，以強化街區之門戶意象。</p> <p>5.道路型式：指定為生活化道路之路徑，應規劃為社區生活的路徑，作為休憩之步行動線。其空間機能屬於生活後巷、或孩童之遊戲巷，不宜有通過性的交通活動。</p> <p>6.閒置空間再利用：指定為閒置空間再利用之空間，鼓勵其作為開放空間使用，留設之公共開放空間並應與廟埕廣場等公共空間整合規劃。</p> <p>7.入口地標建築：指定之地標建築應營造入口意象，以強化街巷空間之自明性，基地之開發建築應在其量體上予以突顯。</p> <p>(五)建築物附設廣告物與夜間照明 本區臨湯德章紀念公園以及中正路兩側建築之廣告設施應避免阻擋建築正立面。夜間照明設計以表現建築正立面為主。</p>

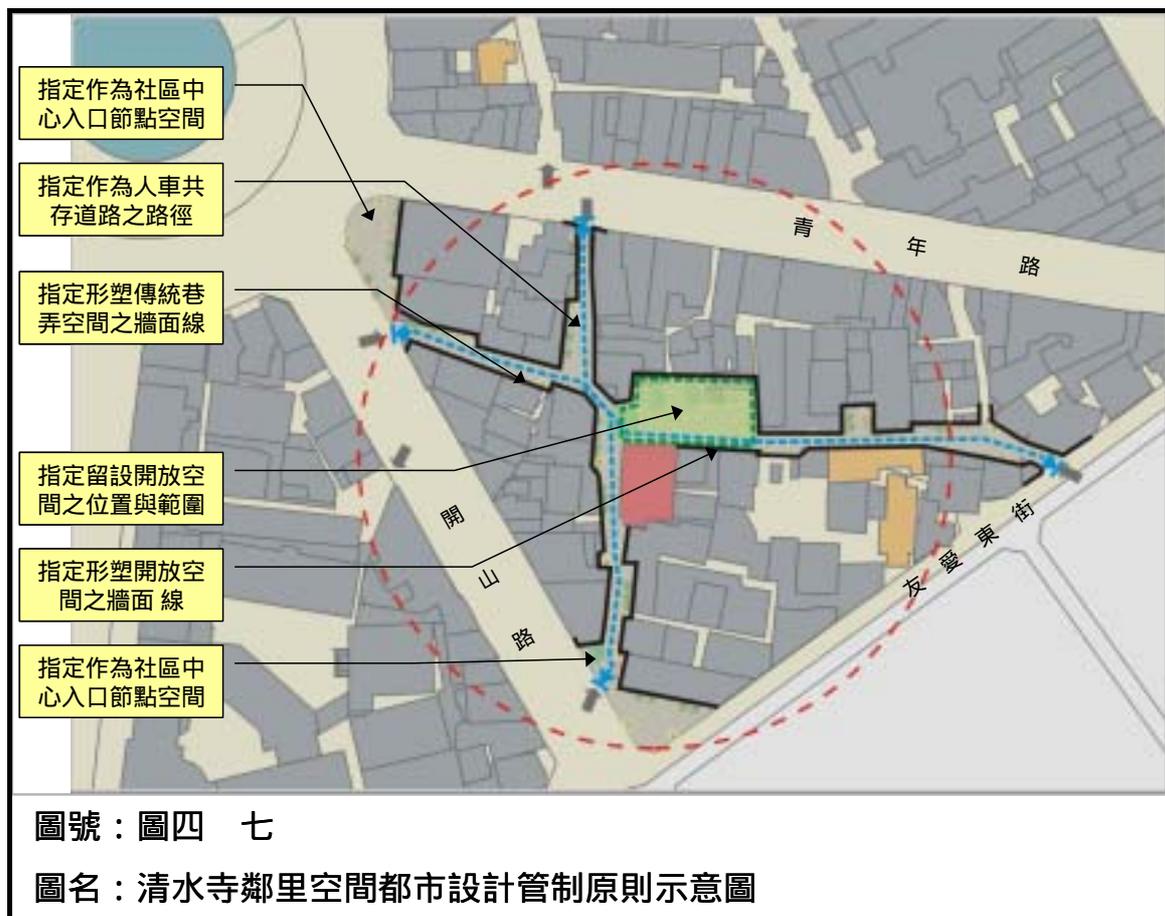
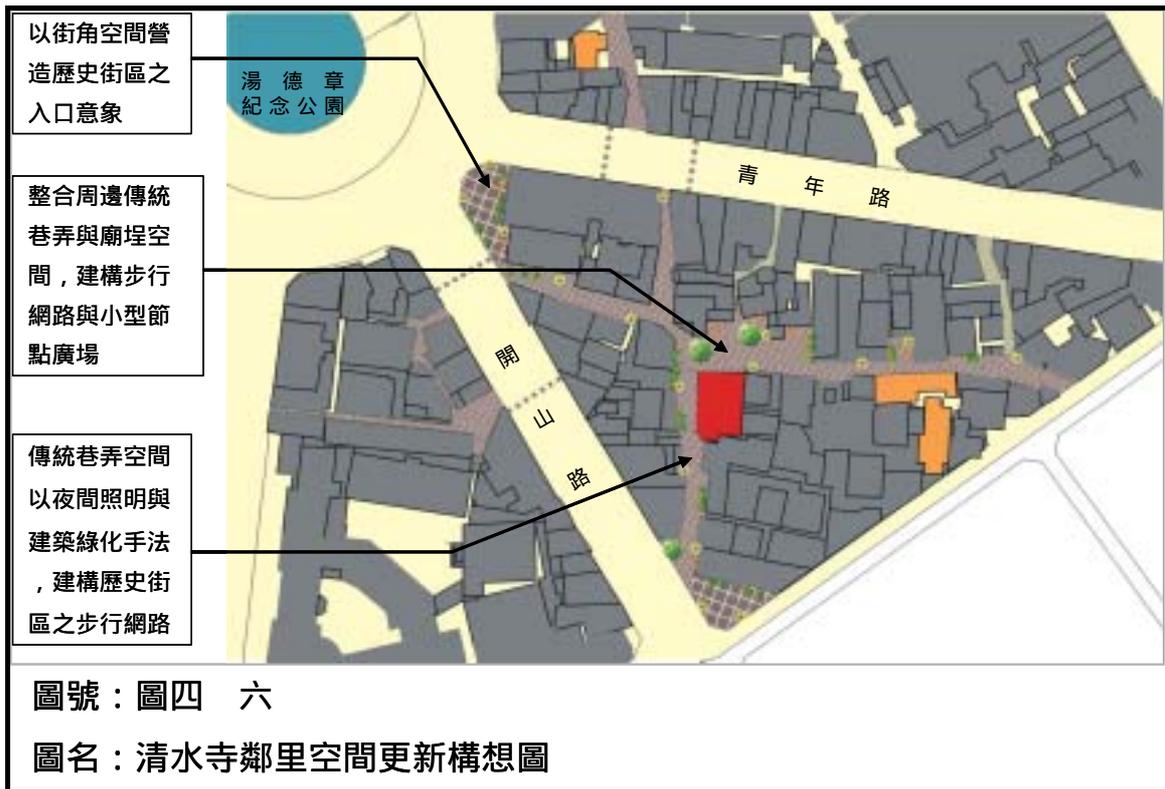














總趕宮廟埕廣場進行重塑，強化開放空間之完整性與圍閉感

街區傳統巷弄以街到家具進行改善，成為鄰里步道休閒空間

利用鄰接閒置與退縮空間，營造街區對外之小型廣場，作為對外之門戶

圖號：圖四 八

圖名：總趕宮鄰里空間更新構想圖



指定作為鄰里中心入口節點空間

指定作為生活化步道之路徑

指定形塑傳統巷弄空間之牆面線

指定留設開放空間之位置與範圍

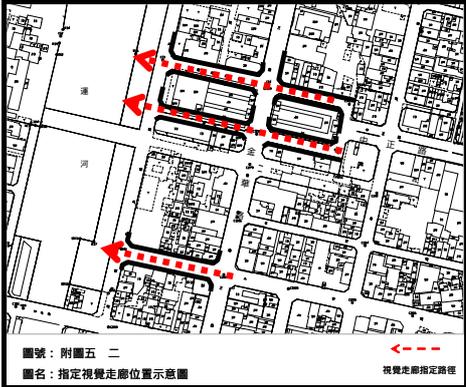
指定形塑開放空間之牆面線

指定作為生活化步道之路徑

圖號：圖四 九

圖名：總趕宮鄰里空間都市設計管制原則示意圖



條文	管制說明
第 條	<p>新水岸生活區：</p> <p>一、管制目標</p> <p>(一)創造水岸視覺走廊及增加水岸地區之可及性。</p> <p>(二)串聯中正路商圈活動與運河周邊休閒活動。</p> <p>二、管制項目與內容</p> <p>(一)本區之更新開發除應符合本原則規定外，尚需依「變更台南市細部計畫(運河兩側地區)案都市設計審議規範」規定辦理。</p> <p>(二)建築量體與牆面線：</p> <p>臨水岸視覺走廊指定路徑且為計畫道路者(如圖五 二)，其兩側建築應臨建築線退縮二公尺為指定牆面線並免設騎樓，退縮部分視為法定空地，且臨路退縮二公尺之空地，應供公眾通行使用。退縮牆面線建築之簷線得突出牆面線一公尺以內(如圖五 三)。</p> <p>(三)建築物附設廣告物與夜間照明</p> <p>本區水岸東側建築之廣告設施應避免阻擋建築正立面。</p> <p>夜間照明設計以表現建築正立面為主；二樓以上(不含)之高層建築應針對建築夜間照明進行設計，並以強化建築的基座與屋頂造型為主。</p> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：附圖五 二 圖名：指定視覺走廊位置示意圖</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>圖號：圖五 三 圖名：視覺走廊兩側建築物退縮原則示意圖</p> </div>