

# INTRODUCTION



## 基地區位條件良好，具有人潮匯集效果

緊鄰臺鐵南台南站（預估115年平均6,355/人次），且周邊多開發為集合住宅，交通區位良好、具有基本客源

## 周邊商業、文教、醫療及休憩資源豐富

鄰近臺南文化中心、臺南市立醫院、巴克禮公園等，可串聯打造南臺南新生活圈，發揮整體開發綜效

## 南臺南副都心開發如火如荼，前景可期

鄰近臺南捷運藍線、國立科學教育體驗未來館、全聯旗艦店、新都心社宅、銀髮循環住宅等開發案，未來發展極具潛力

所屬都市計畫	「變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案」		
土地 使用分區	車站專用區 車(專)4	副都心商業區 商四-1(142)	第五種住宅區 住五
地段地號	新都心段24地號	新都心段40、40-1、40-2、 40-3地號	新都心段41地號
土地面積	6,590.13m <sup>2</sup>	11,273.49m <sup>2</sup>	4,675.16m <sup>2</sup>
建蔽率／容積率	60%／400%	60%／320%	60%／210%
建築面積	3,954.08m <sup>2</sup>	6,764.09m <sup>2</sup>	2,805.10m <sup>2</sup>
法定容積 樓地板面積	26,360.52m <sup>2</sup>	36,075.17m <sup>2</sup>	9,817.84m <sup>2</sup>
都市計畫 容積獎勵上限	無		無
其他 容積獎勵上限	無	20%	開放空間獎勵： 開放空間有效面積×住宅 區鼓勵係數上限1.5
加計所有容獎 容積樓地板面積	26,360.52m <sup>2</sup>	38,329.87m <sup>2</sup> (+2254.70m <sup>2</sup> )	12,622.94m <sup>2</sup> (+2805.10m <sup>2</sup> )
容許使用項目	交通運轉、商場、商辦、 停車、旅宿等	1F除設必要公共服務空間 其餘應作為商業使用	依都市計畫法臺南市施行 細則辦理

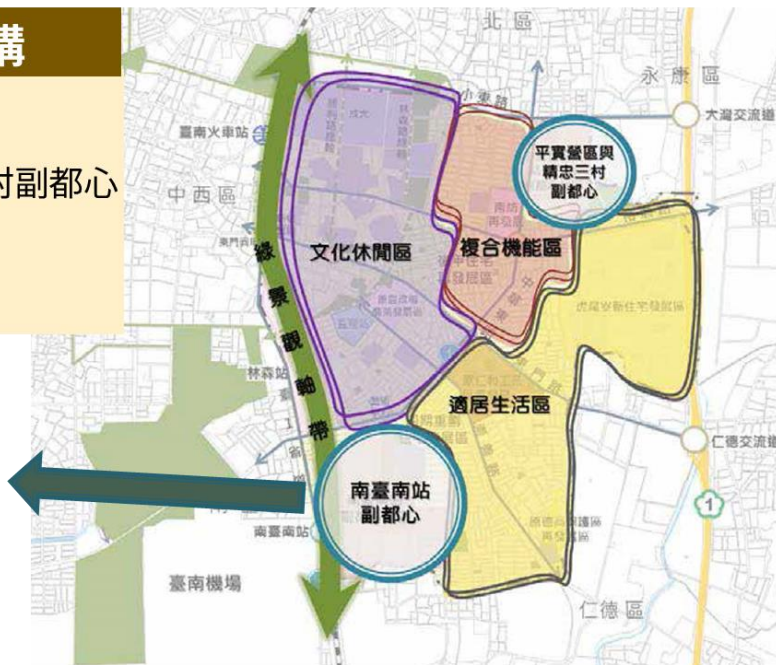
註：本次會議以A區車站專用區為主軸，亦將併同說明B區招商內容以供參考。



# INTRODUCTION

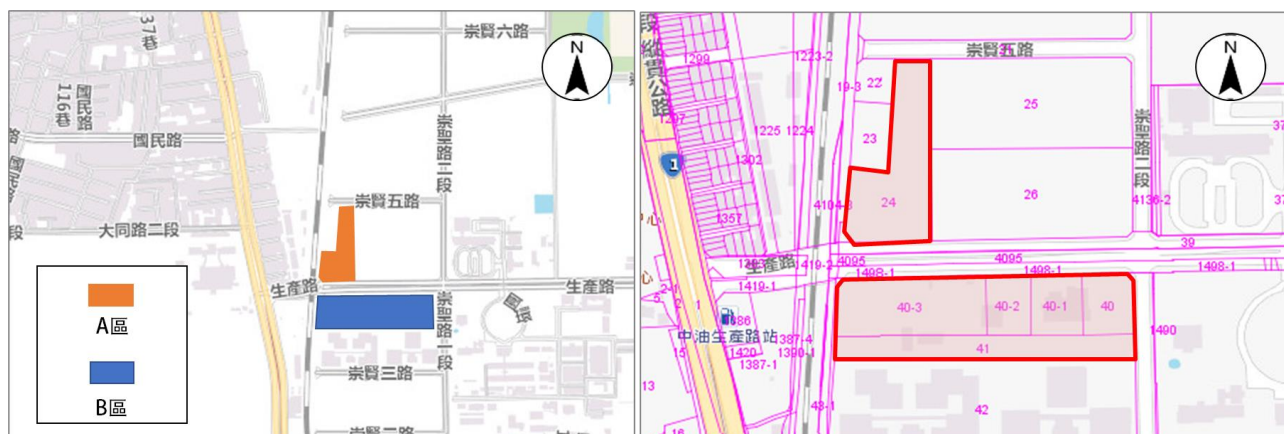
## 臺南市東區發展架構

- 一 軸：綠景觀軸帶
- 二 心：**南臺南站副都心**  
平實營區與精忠三村副都心
- 三分區：文化休閒區  
適居生活區  
複合機能區



## 本案位於 南臺南站副都心

整合**文化、藝術、商業**等資源，  
並提供**多元化住宅**，打造提供  
複合機能之**優質生活副都心**



註：本次會議以A區車站專用區為主軸，亦將併同說明B區招商內容以供參考。