

補充公告

附件

附件 3：申請書

台灣電力股份有限公司
公開評選「台電公司北部儲運中心南港舊址（AR-1-2）
特定商業區（十）土地」都市更新事業實施者案

申請書

受文者：台灣電力股份有限公司

主 旨：為參與公開評選「台電公司北部儲運中心南港舊址（AR-1-2）特定商業區（十）土地」都市更新事業實施者案（以下簡稱「本案」），檢送本申請書及相關文件，請查照。

說 明：

- 一、依據台灣電力股份有限公司（以下簡稱「主辦機關」）109 年 12 月 31 日公告本案申請須知暨其附件（以下簡稱「公開評選文件」）及相關規定辦理。
- 二、本申請人已詳讀公開評選文件內容及公告期間主辦機關公布之有關公開評選文件內容之解釋、補充或修正並同意遵守公開評選文件內所規定之全部事項。
- 三、本申請人同意主辦機關依據公開評選文件與主辦機關及評選會所決定之方法暨程序，評估本申請人之資格是否符合要求。本申請人同意主辦機關及其授權人員有權以任何方式查證本申請人所提之一切資料。本申請人同意主辦機關、評選會除就法律或公開評選文件已有明文規定之特定事項，應依相關規定辦理。本申請人如有不同意見，除循法定程序處理外，對於主辦機關及評選會或其人員依據法規與公開評選文件執行之事項，本申請人承諾不進行任何主張或訴求。
- 四、本申請人已勘查本基地狀況及查對有關之土地登記等記錄；對於本案之性質、地點、基地之一般與局部狀況，以及其他影響本案投資開發經營所有事項均已充分瞭解。本申請人已充分明瞭對相關資料之檢核為本申請人應自行負責事項。
- 五、本申請人所提送申請文件暨其記載事項均有效且屬真實。如有虛偽，所發生之任何糾紛及後果，概由本申請人自行負責。
- 六、本申請人保證所提出申請文件之內容，不侵犯第三人的智慧財產權。主辦機關及評選會或其人員，若因本申請人所提供之資料而涉及侵害

智慧財產權之訴訟、仲裁或相關法律爭議程序時，本申請人除應協助進行相關程序，並應負擔主辦機關及評選會或其人員因素因訴訟、仲裁或爭議結果，或因本申請人與該第三人達成和解所需支付之賠償費用（包含但不限於訴訟費用與律師費）。若因此類爭訟事件延滯本案之推動，本申請人應負完全責任，並賠償相關機構或人員因此所受之損害（包括但不限於訴訟費用與律師費）。

七、本申請人聲明無政府採購法第 103 條第 1 項所規定不得參加投標或作為決標對象或分包廠商之情事。

八、除依法令或公開評選文件之規定外，本申請人對本申請文件不得以任何理由撤回（銷）、解除、補正或為其他變更行為。

九、本申請人如獲選為最優申請人，同意依公開評選文件之規定辦理後續簽約等相關事宜。

十、隨本申請書茲檢送下列有關文件：

1. 申請書。
2. 查詢信用資料同意書。
3. 中文翻譯與原文書件內容相符之切結書（所提出之申請文件中有外語文件，應配合提供中文翻譯者適用）。
4. 申請保證金繳交證明文件。
5. 合作聯盟協議書（申請人為合作聯盟者，應出具「合作聯盟協議書」）。
6. 法人資格證明文件
7. 信用紀錄
8. 無退票證明
9. 納稅證明
10. 財務能力資格證明文件
11. 開發能力證明文件
12. 協力廠商合作意願書
13. 共同負擔比率承諾書（共同負擔比率承諾書文件套封）
14. 租金標價單（租金標價單文件套封）
15. 都市更新事業開發建議書及光碟（申請文件套封）

十一、本申請書中所用之「本案」及「評選會」等用語，悉與公開評選文件相同。公開評選文件所有條款視為本申請書之一部分，對本申請人具有拘束力。

申請人（單一公司申請人/合作聯盟申請人之領銜公司）

公司名稱： (公司印鑑)

地址：

統一編號：

電話號碼：

傳真號碼：

負責人姓名： (公司負責人印鑑)

戶籍地址：

身分證字號：

聯絡人姓名：

職稱：

電話號碼：

傳真號碼：

電子郵件：

注意事項：

本申請書格式之文字內容不得變更修正，否則不具獲選為合格申請人資格。

中 華 民 國 年 月 日

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168
號17樓

承辦人：吳函穎

電話：02-27815696轉3023

電子信箱：ur00510@mail.taipei.gov.tw

受文者：台灣電力股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月18日

發文字號：北市都新企字第1106007110號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：1100312細部計畫書-AR-1-2(草案)、1100312細部計畫書-CR-1(草案)，本文附件請至下載區 (<https://doc-attach.gov.taipei/public/AttachDownload.jsp>)
驗證碼：V8WARHJQ

主旨：檢送修正後「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號)AR-1 台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處)案內編號AR-1- 2細部計畫案」(草案)及「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號)AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處)案內編號CR-1細部計畫案」(草案)，請查照。

說明：

- 一、依貴公司新事業開發室110年2月19日新開字第1108017292號函辦理。
- 二、旨揭計畫區經查不適用本市土地使用分區管制自治條例有關綜合設計放寬規定，為利本案後續執行，檢送修正後細部計畫案(草案)2案供後續開發規劃參考。

正本：台灣電力股份有限公司

副本：

案名：擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）**案內編號 AR-1-2** 細部計畫案

申請單位：臺北市府（都市更新處）

辦理單位：臺北市府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 22 條

詳細計畫：

壹、計畫緣起及範圍

一、計畫緣起

依臺北市府（以下簡稱本府）101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」（以下簡稱鐵路地下化沿線主計畫）內暫予保留案規定，編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處為配合鄰近土地使用與發展，已原則同意變更工業區為商業區，應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案，並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。

104 年本府啟動臺北東區門戶計畫，除建構生技、會展、軟體、文創及車站等五大中心外，更以南港車站為核心發展產業廊帶主軸，積極推動公辦都更提供優質**社會住宅**社區，改善地區整體生活環境，以吸引青年就業及定居。為因應東區門戶計畫，本府爰將台電中心倉庫（AR-1）及台電電力修護處

(CR-1) 兩處基地整體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作**社會住宅**、市政建設、藝術實驗及金融科技創新育成等產業發展，並於 106 年 2 月 14 日與台灣電力股份有限公司簽訂土地合作意向書 (MOU) (詳附件二)。前開集中回饋方案，業經 106 年 7 月 25 日報內政部都市計畫委員會第 904 次會議同意將台電中心倉庫 (AR-1) 及台電電力修護處 (CR-1) 兩處基地併為一案，惟開發方式仍須維持都市更新 (詳附件三)。本案續於 107 年 3 月 1 日選定為公辦都更案 (附件四)，並於 107 年 5 月 30 日簽奉市長同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更法定程序 (詳附件五)。

臺北市都市更新處業已擬具都市更新事業計畫(案名:「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」)，於 107 年 06 月 01 日向本府申請都市更新事業計畫審議作業，並依鐵路地下化沿線主要計畫案規定，檢具變更主要計畫書、圖併同擬定細部計畫書、圖申辦都市計畫變更作業。

為保障土地所有權人權益，並考量都市更新進程，本細部計畫案分三區公告實施，AR-1-1 之細部計畫俟主要計畫經內政部逕予核定後公告實施；AR-1-2、CR-1 之細部計畫應俟該區事業計畫及權利變換計畫核定後公告實施。(詳肆、計畫原則與構想) 本次公告範圍為 AR-1-2。

二、計畫範圍與權屬

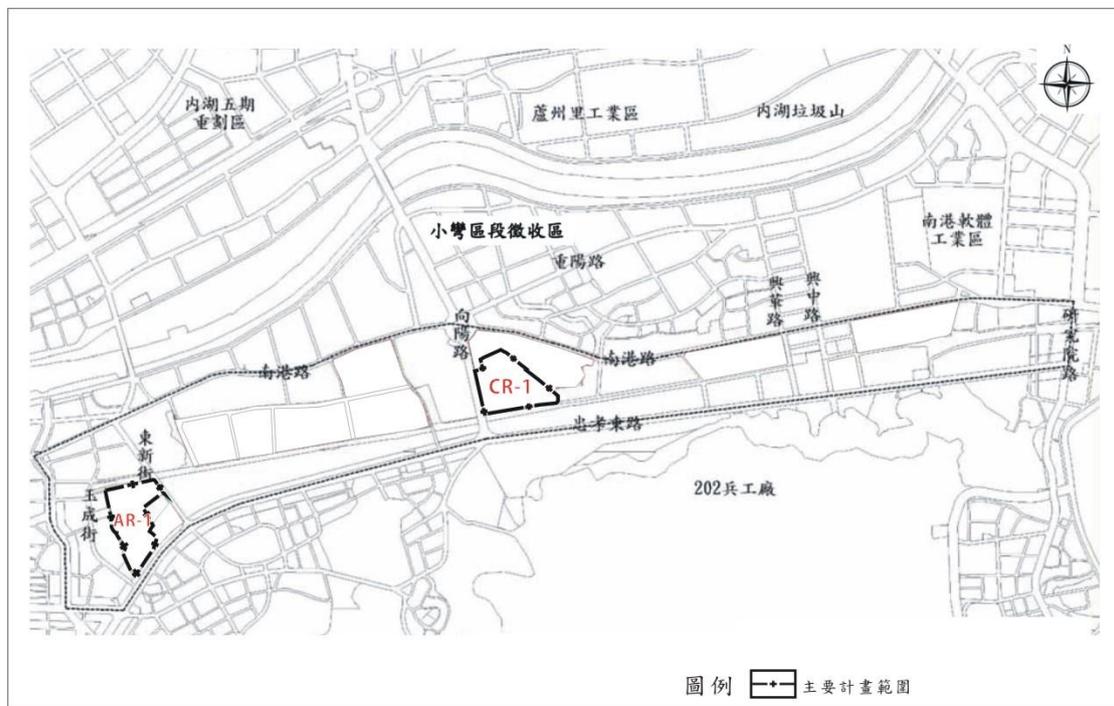
本計畫範圍為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處) 主要計畫案」(詳圖一)。包括編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處 2 處基地。**本次公告範圍為案內編號 AR-1-2 (詳圖二)。**

編號 AR-1 台電中心倉庫計畫區面積依鐵路地下化沿線主

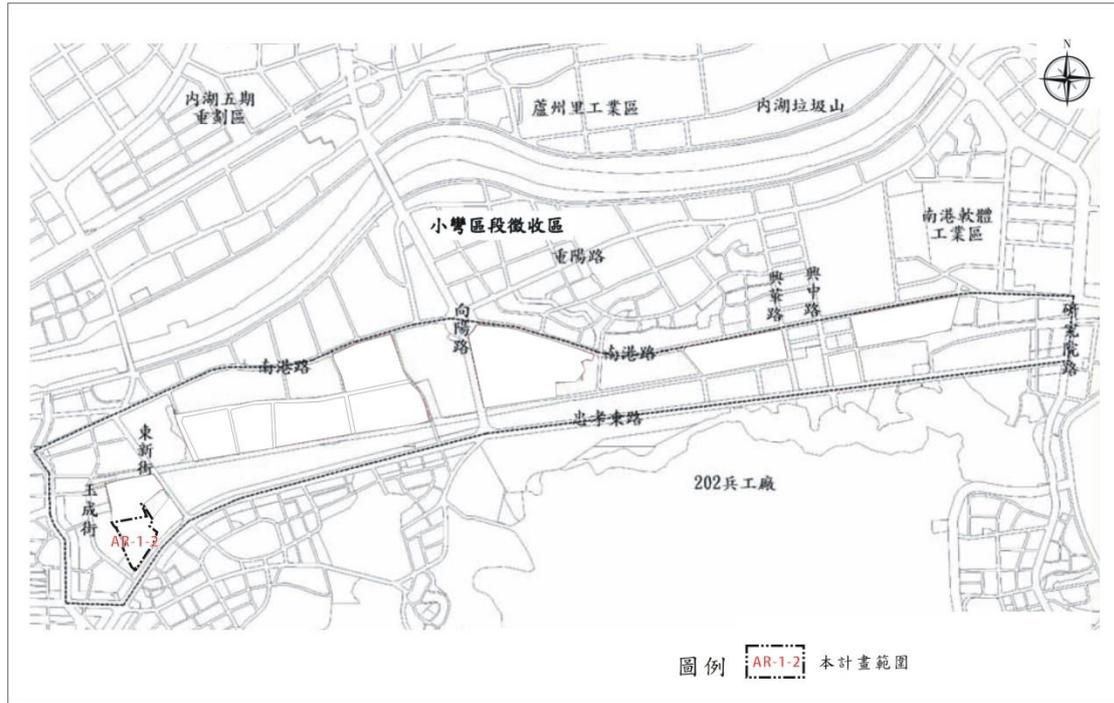
計案內所載原為 37,025.00 m²，經地籍重測後面積為 36,947.00 m²，惟其範圍與鐵路地下化沿線主計畫編號 AR-1 相同；編號 CR-1 台電電力修護處計畫區面積依鐵路地下化沿線主要計畫案內所載原為 33,530.00 m²，經地籍重測後面積為 33,959.48 m²，惟其範圍與鐵路地下化沿線主要計畫案編號 CR-1 相同。面積合計 70,906.48 m²。

土地權屬方面，編號 AR-1 台電中心倉庫範圍內包括台灣電力股份有限公司所有土地，計 36,899.00 m²（占 AR-1 總面積 99.87%）；中華民國（管理機關：財政部國有財產署）所有土地，計 4.00 m²（占 AR-1 總面積 0.01%）；臺北市（管理機關：臺北市政府財政局）所有土地，計 44.00 m²（占 AR-1 總面積 0.12%）（詳圖三及表一）。

編號 CR-1 台電電力修護處範圍內包括台灣電力股份有限公司所有土地，計 33,936.48 m²（占 CR-1 總面積 99.93%）及臺北市（管理機關：臺北市政府工務局新建工程處）所有土地，計 23 m²（占 CR-1 總面積 0.07%）（詳圖四及表二）。



圖一 主要計畫範圍及位置示意圖



圖二 本計畫範圍及位置示意圖

表一 AR-1 土地清冊

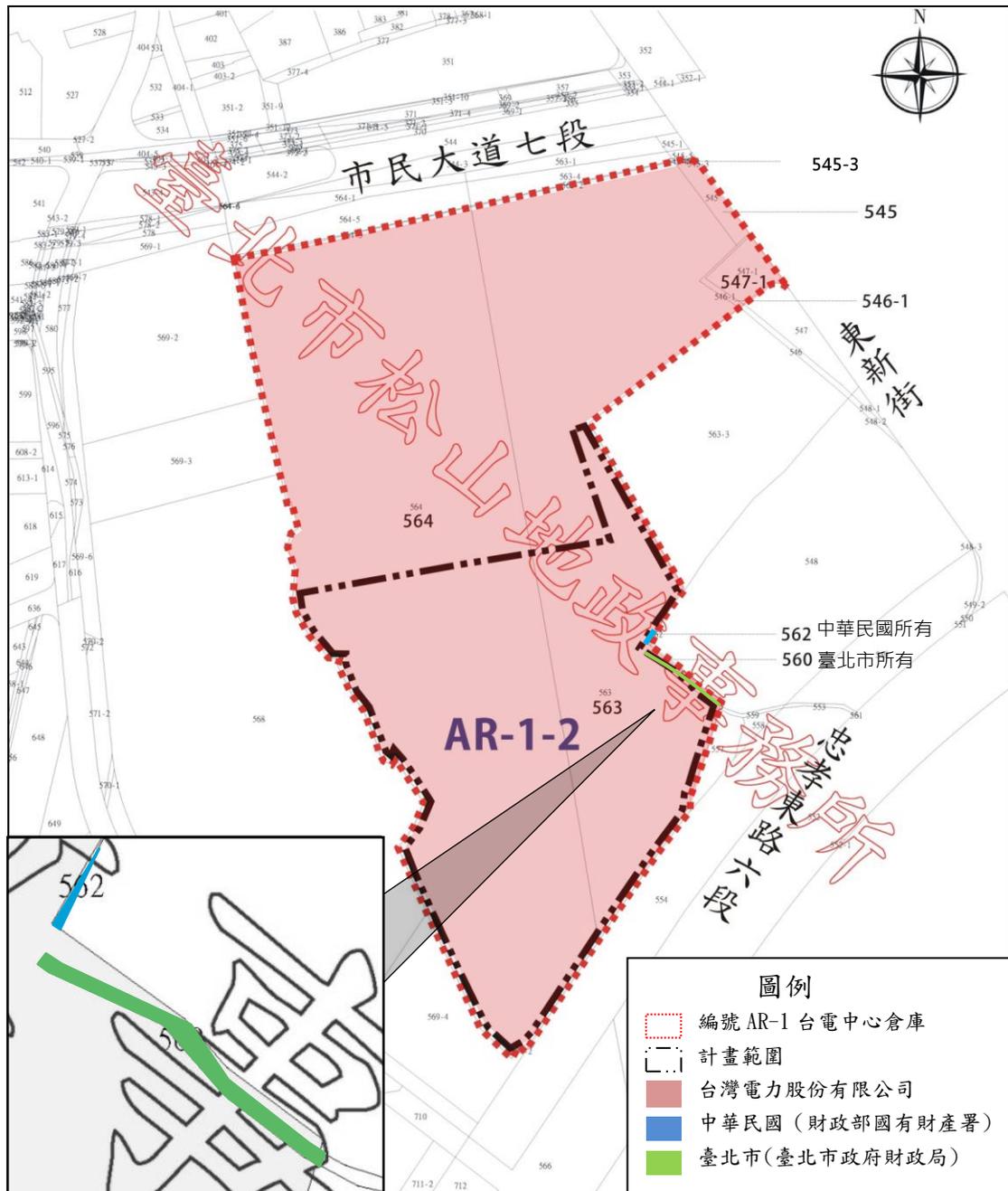
序號	行政區	地段	小段	地號	土地使用分區	土地所有權人	面積 (m ²)	位屬 AR-1 基地面積 (m ²)
1.	南港區	玉成	三	545	第三種工業區	台灣電力股份有限公司	244.00	36,899.00 (99.87%)
2.				545-3			1.00	
3.				546-1			54.00	
4.				547-1			357.00	
5.				563			14,056.00	
6.				564			22,187.00	
7.				560		44.00	44.00 (0.12%)	
8.				562		4.00	4.00 (0.01%)	
合計							36,947.00	36,947.00 (100.00%)

表二 CR-1 土地清冊

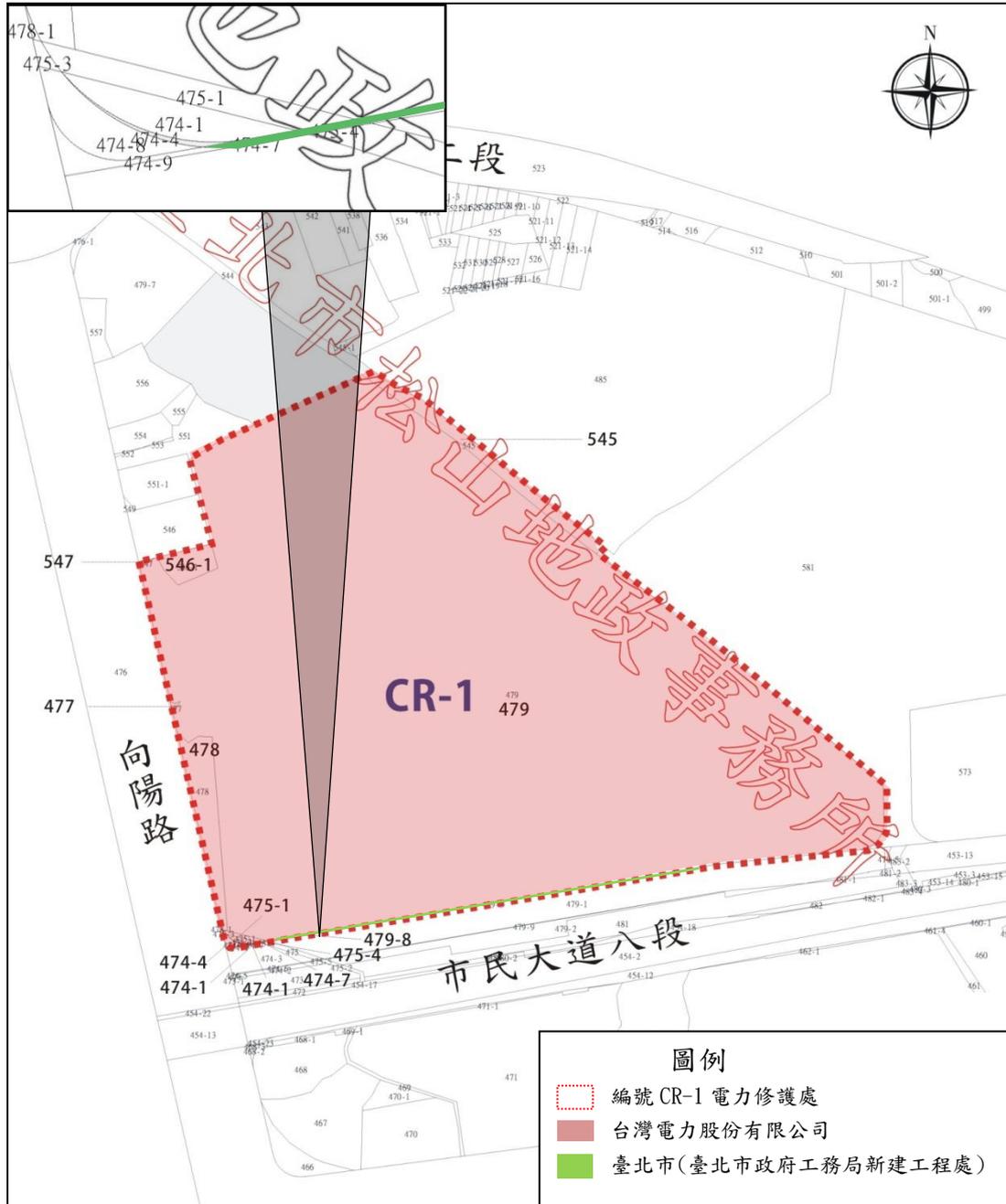
序號	行政區	地段	小段	地號	土地使用分區	土地所有權人	面積(m ²)	位屬 CR-1 基地面積 (m ²)
1.	南港區	南港	四	474-1	第二種工業區	台灣電力股份有限公司	16.00	33,936.48 (99.93%)
2.				474-4			1.00	
3.				475-1			19.00	
4.				477			7.00	
5.				478			506.66	
6.				479			34,972.00 (詳註一)	
7.				545			481.00 (詳註二)	
8.				546-1			197.00	
9.				547			7.00	
10.				474-7			1.00	
11.				475-4		1.00		
12.				479-8		21.00		
合計					-	36,229.66	33,959.48 (100.00%)	

備註：

- 一、 南港段四小段 479 地號土地面積係 34,972.00 m²，其中位屬 CR-1 基地面積係 32,756.57 m²。
- 二、 南港段四小段 545 地號土地面積係 481.00 m²，其中位屬 CR-1 基地面積係 426.25 m²。



圖三 AR-1 土地權屬示意圖



圖四 CR-1 土地權屬示意圖

貳、計畫目標

- 一、重整都市棕地，配合都市整體發展，消除土地低度利用，促進黑鄉轉型，打造東區門戶計畫新亮點。
- 二、藉由集中回饋市府所取得之大規模土地，整合歷史文化資源及科技創新，打造金融科技創新育成聚落與藝術實驗場域，佈設日間照護、公共托育等「複合機能」公共設施，興建智慧銀髮宅及社會住宅，營造優質樂活環境，建立公辦都更典範。
- 三、經由辦公、商務、住宅、休閒及購物等複合型功能開發，提升南港居民生活品質及設施服務水準，建構產業廊帶。
- 四、串連綠地、自行車道及人行步道等開放空間，型塑綠帶廊道網絡，達到降低開發衝擊、改善都市景觀、提昇都市防災能力、滿足周邊居民休憩需求等多元效益。

參、主要計畫概要

「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）主要計畫案」內容摘要：

一、編號 AR-1 地區（台電中心倉庫）及編號 CR-1 地區（台電電力修護處）依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」原則同意變更為商業區，另依 106 年 7 月 25 日內政部都市計畫委員會第 904 次會議決議同意合併前開地區為一案。爰為順應環境變遷與鄰近土地利用之調整，變更前開地區之工業區為商業區，並採都市更新方式辦理開發（詳圖五及圖六），其變更理由及條件內容如下：

- （一）配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。
- （二）應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
- （三）為配合市府推動東區門戶計畫、五大產業中心及社會住宅政策，編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地以等價值方式集中配置於 AR-1，並將回饋內容及方式另載明於細部計畫。

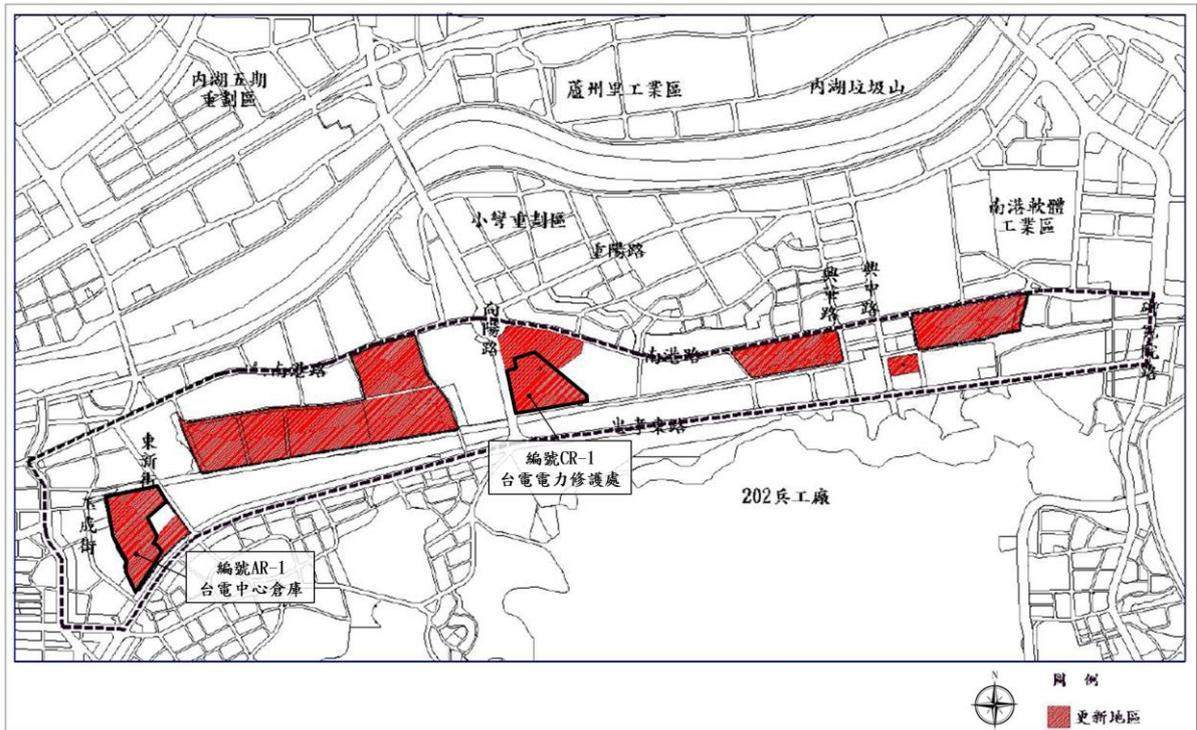
二、行政院 96 年 7 月 4 日第 3048 次會議院長提示有關「台北高鐵沿線再開發」係指標性都市更新案之一，已涵蓋本案計畫範圍，故為配合整體發展及維護土地相關權利人之權益，達到整體環境改善，活化都市機能之目標，除編號 CRJ 之公園用地

及編號 ERJ 之轉運站用地公共設施用地外，本計畫範圍全部劃設為更新地區（詳圖六）。

三、考量都市綠廊與開放空間之串聯，應於細部計畫檢討配置適當之公共設施用地或規定留設必要之開放空間。



圖五 變更後臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫示意圖



圖六 都市更新地區範圍示意圖

四、為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，應於細部計畫擬定時，訂定都市設計管制要點，作為本計畫區未來都市設計審議之依據，且計畫範圍內之建築均須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

肆、計畫原則與構想

一、回饋構想

(一) 回饋原則

104 年本府啟動臺北東區門戶計畫除建構生技、會展、軟體、文創及車站等五大中心外，更以南港車站為核心，發展產業廊帶為主軸，積極推動公辦都更，提供優質社會住宅社區，改善地區整體生活環境，吸引青年就業及定居。爰將台電中心倉庫（AR-1）及台電電力修護處（CR-1）兩處基地整體考量，變更回饋可建築土地集中配置，作為**社會住宅**策略基地。

市府與台電於 106 年 2 月 14 日簽訂台電中心倉庫（AR-1）及台電電力修護處（CR-1）土地合作意向書（MOU），確認本案都市計畫變更應回饋土地集中回饋於 AR-1；嗣經內政部都委會 106 年 7 月 25 日召開第 904 次會議結論：同意市府集中回饋方案，惟仍須維持以都市更新方式開發。（集中回饋示意圖詳圖七）



圖七 集中回饋示意圖

(二) 回饋土地面積計算

1. 回饋可建築土地原則

本計畫應回饋土地，依主要計畫規定略以：「...2、應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%，案經內政部 103 年 4 月 8 日函略以：「二、有關旨揭暫予保留部分擬由工業區變更為商業區，因屬依都市更新條例實施都市更新案件，依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』第 12 點規定，得不適用該審議規範之全部或一部之規定...」，得免受公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積 30% 規定之限制，另依「都市計畫細部計畫審議原則」規定略以：「十一、(四) 主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。」，故本計畫回饋 40.5% 土地中，劃設 10% 公共設施用地，30.5% 可建築土地。

2. 集中回饋可建築土地

考量可建築土地分別於 AR-1、CR-1 捐贈予本府不具規模，不利於本府及台電公司規劃利用，且 AR-1 上有市定古蹟及既有建物，得結合文化與產業元素，規劃藝術實驗基地及金融科技創新育成中心，並利用回饋取得之土地興建**社會住宅**，經本府與台電公司協商同意基於內政部營建署 104 年 10 月 30 日提供土地估價資料（詳附件七）採等價值於 AR-1 集中回饋方式辦理。

考量台電公司為國營事業機構，且 AR-1、CR-1 基地同位屬本府 101 年 4 月 10 日公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」範圍內，兩處基地法定容積率不同，單以土地面積比率計算回饋似不合理，為不減損台電公司權益，有關可建築土地以等價值回饋於

AR-1 之計算方式，業與台電簽定合作意向書，全案經本府報請內政部 106 年 7 月 25 日都委會第 904 次會議審議通過。

3.可建築土地回饋價值計算

依前開內政部營建署土地估價資料，台電中心倉庫 (AR-1) 市價總值約 201.06 億元，而台電電力修護處 (CR-1) 市價總值約 125.15 億元。依前開土地估價資料試算本計畫應回饋可建築土地，倘等價值集中回饋於台電中心倉庫 (AR-1)，約佔 AR-1 基地面積之 47.70%；倘等價值集中回饋於台電修護處 (CR-1)，則約佔 CR-1 基地面積之 84.59% (詳表三)。考量土地所有權人之權益，及本計畫之歷史建築及古蹟係座落於 AR-1 基地，故將回饋可建築土地以等價值方式集中配置至 AR-1 街廓 (即編號 AR-1-1)，計 17,623.72 m² 土地 (詳表四)。

表三 回饋可建築土地市價比例整理表

項目	AR-1	CR-1	合計
土地面積	36,947.00	33,936.48 (詳註四)	70,883.48
變更前使用分區	第三種工業區	第二種工業區	-
建蔽率/容積率	55%/300%	45%/200%	-
可建築土地(90%)市價 (元) A	22,184,354,300 (A1)	12,509,115,911 (A2)	34,693,470,211
分別回饋可建地(30.5%) 市價(元) ($B=A\div 90\%\times 30.5\%$)	7,518,031,180	4,239,200,392	11,757,231,572 (B')
集中回饋建地占可建地 市價比例(%) C	53.00% ($C=B'\div A1$)	93.99% ($C=B'\div A2$)	-
假設集中回饋建地比例占 個別基地面積比例(%) ($D=C\times 90\%$)	47.70%	84.59%	-

備註：

- 一、依內政部營建署104年10月30日提供土地估價資料計算。
- 二、中心倉庫土地評價基準日為103年7月1日，臺北市政府更新前權利價值係以其現況騰本所載之土地估價基地總面積之比例，加上回饋之21.95%可建地部分計算。
- 三、台電電力修護處土地評價基準日為103年9月12日，臺北市政府更新前權利價值係按變更回饋30.5%可建築土地計算。
- 四、臺北市(臺北市政府工務局新建工程處管有)於CR-1所有土地計23m²，採原(CR-1)基地回饋方式辦理，爰本表CR-1土地面積未計入新建工程處管有土地。

表四 集中回饋可建築土地面積估算

基地名稱		AR-1		CR-1	
		總面積36,947.00 m ²		總面積33,936.48 m ² (詳備註)	
		回饋市府	所有權人分回	回饋市府	所有權人分回
等價值 回饋	土地面積(m ²)	17,623.72 (47.70%)	15,628.58 (42.30%)	0	30,542.83 (90.00%)
	樓板面積(m ²)	62,211.73	55,168.89	0	71,775.66
	容積率	353%	353%	0	235%

備註：臺北市(臺北市政府工務局新建工程處管有)於CR-1所有土地計23m²，採原(CR-1)基地回饋方式辦理，爰本表CR-1土地總面積未計入新建工程處管有土地。

4. 捐贈公共設施用地

依「都市計畫細部計畫審議原則」規定，AR-1 及 CR-1 基地各應劃設 10% 公共設施用地，分別為 3,694.70 m² 及 3,395.95 m²。其中，AR-1 公共設施用地規劃為廣場用地（1,749.90 m²，占 AR-1 面積 4.74%）及綠地用地（1,944.80 m²，占 AR-1 面積 5.26%），CR-1 公共設施用地規劃為公園用地。

表五 公共設施及回饋可建築土地面積試算表

項目		AR-1		CR-1		
		土地面積 (m ²)	比例 (%)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	
回饋市府	可建地	17,623.72	47.70	7.02	0.02	
	公設	廣場用地	1,749.90	4.74	-	-
		綠地用地	1,944.80	5.26	-	-
		公園用地	-	-	3,395.95	10.00
	小計	21,318.42	57.70	3,402.96	10.02	
所有權人分回		15,628.58	42.30	30,556.51	89.98	
總計		36,947.00	100.00	33,959.48	100.00	

備註：臺北市（臺北市政府工務局新建工程處管有）於 CR-1 所有土地計 23m²，採原（CR-1）基地回饋方式辦理，其應回饋可建築土地計 7.02m²。

5. 所有權人應回饋之可建築土地及公共設施用地

各土地所有權人應捐贈回饋可建築土地及公共設施用地面積如表六。

表六 變更前後應捐贈可建築土地及公共設施用地面積對照表

土地權屬	變更前		變更後				
	工業區 (m ²)	商業區 (m ²)	捐贈回饋 可建築土 地 (m ²)	捐贈回饋公共設施用地			
				廣場 用地 (m ²)	綠地用地 (m ²)	公園用地 (m ²)	
中華民國 (財政部國有財 產署管有)	4.00 (100.00%)	2.38 (59.50%)	1.22 (30.50%)	0	0.40 (10.00%)	0	
臺北市 (臺北市政府財 政局管有)	44.00 (100.00%)	26.18 (59.50%)	13.42 (30.50%)	0	4.40 (10.00%)	0	
台灣電力 股份有限 公司	AR-1	36,899.00 (100.00%)	15,600.02 (42.28%)	17,609.08 (47.7%)	1,749.90 (4.74%)	1,940.00 (5.26%)	0
	CR-1	33,936.48 (100.00%)	30,542.83 (90.00%)	0	0	0	3,393.65 (10.00%)
臺北市 (臺北市政府工務 局新建工程處管 有)	23.00 (100.00%)	13.68 (59.48%)	7.02 (30.52%)	0	0	2.30 (10.00%)	
合計	70,906.48 (100.00%)	46,185.09 (65.14%)	17,630.74 (24.86%)	1,749.90 (2.47%)	1,944.80 (2.74%)	3,395.95 (4.79%)	

備註：

- 一、本案依 106 年 2 月 14 日本府與台灣電力股份有限公司簽訂土地合作意向書 (MOU) 及 106 年 7 月 25 日內政部都委會第 904 次會議紀錄決議，台電公司於編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地，以等價值方式集中配置於 AR-1 北側 (即編號 AR-1-1)，計 17,609.08 m²。
- 二、臺北市 (臺北市政府工務局新建工程處管有) 於 CR-1 所有土地計 23 m²，採原 (CR-1) 基地回饋方式辦理，其應回饋可建築土地計 7.02 m²。
- 三、本表應捐贈回饋面積，實施時應依工業區實測面積與回饋比例計算為準。

二、土地使用及公共設施計畫

配合南港地區發展需求及鐵路沿線地下化後新生廊帶之整體規劃，將「變更臺北市南港區鐵路地下沿線土地主要計畫案」內變更編號 AR-1 及 CR-1 商業區，擬定土地使用分區為特定商業區（九）、（十）及（十一）以及公共設施為廣場用地、綠地及公園用地，分別說明如下（詳表七）：

（一）編號 AR-1 台電中心倉庫（詳圖八及表八）

1. 公共設施用地

依「都市計畫細部計畫審議原則」規定，劃設占 AR-1 基地總面積 10% 公共設施用地，其中廣場用地面積計 1,749.90 m²，占 AR-1 基地總面積 4.74%；綠地用地面積計 1,944.80 m²，占 AR-1 基地總面積 5.26% 之綠地。

（1）廣場用地

考量本計畫區位及周邊開放空間與人行動線系統，於本計畫區西北側集中留設廣場用地。

（2）綠地用地

考量本計畫區東側鄰地後續開發，留設綠地用地作為適當間隔。

2. 特定商業區

（1）特定商業區（九）

本區位於 AR-1 基地北側，全區皆為台灣電力股份有限公司捐贈予本府之土地，面積計 17,609.08 m²（占 AR-1 基地總面積之 47.70%）。

本區包含經市府指定為市定古蹟之 C 庫、N1N2 庫及交貨臺旁機房（986、1072、1063 等 3 筆建號）、指定為歷史建築的 P 庫桁架，及經市府評估保留的 N24 庫。

其中，市定古蹟及歷史建築後續規劃作藝術實驗使用，並依文化資產保存法及相關規定辦理；N24 庫規劃作金融科技創新育成等產業發展。另本區南側

規劃作市政建設、智慧銀髮宅、**社會住宅**及社會福利設施。

(2) 特定商業區（十）

本區位於 AR-1 基地南側，為台灣電力股份有限公司（15,600.02 m²，佔本區總面積 99.72%）、中華民國（2.38 m²，佔本區總面積 0.02%）、臺北市（26.18 m²，佔本區總面積 0.17%）所有土地，及捐贈予本府土地（14.64 m²，佔本區總面積 0.09%），面積計 15,643.22 m²（占 AR-1 基地總面積之 42.34%）。

本區以辦公、商務、住宅、休閒及購物等複合型功能開發定位為原則，提升南港居民生活品質及設施服務水準。

基於南港區鐵路地下化沿線土地之一致性與公平性原則，規範特定商業區（九）及特定商業區（十）作住宅使用比例不得超過容積總樓地板面積之 50%。但特定商業區（九）作社會住宅使用者，不在此限。

(二) 編號 CR-1 台電電力修護處（**詳圖九及表九**）

1. 公園用地

依「都市計畫細部計畫審議原則」規定劃設占 CR-1 基地總面積 10%之公園用地，計 3,395.95 m²。考量本計畫區位及周邊開放空間與人行動線系統，於本計畫區東南側集中留設公園用地。

2. 特定商業區（十一）

本區為台灣電力股份有限公司（30,542.83 m²，佔本區總面積 99.93%）及臺北市（13.68 m²，佔本區總面積 0.05%）所有土地，及捐贈予本府土地（7.02 m²，佔本區總面積 0.02%），面積計 30,563.53 m²（占 CR-1 基地總面積之 90.00%）。

本區朝向複合型功能之開發定位，提供辦公、商務、住宅、休閒及購物等功能，提升南港居民生活品質及設施服務水準。

基於南港區鐵路地下化沿線土地之一致性與公平性原則，規範特定商業區（十一）作住宅使用比例不得超過容積總樓地板面積之 50%。

表七 土地使用及公共設施計畫內容一覽表

位置	使用分區	面積 (m ²)	備註
編號 AR-1-1	特定商業區 (九)	17,609.08	<p>1.為配合市府推動東區門戶計畫、五大產業中心及社會住宅政策，106年7月25日內政部都委會第904次會議審決AR-1與CR-1提供或捐贈之可建築土地，以等價值方式集中配置於AR-1。</p> <p>2.爰依104年協商之等價值交換方式，將台灣電力股份有限公司於AR-1及CR-1應捐贈之30.5%可建築土地集中回饋於AR-1基地北側（即AR-1-1），面積計17,609.08 m²。</p> <p>3.本計畫係依都市更新條例實施都市更新，並經內政部營建署函（詳附件六），得不適用都市計畫工業區檢討變更審議規範之全部或一部之規定；故本計畫劃設公共設施用地比例調整為10%，即廣場用地及綠地用地占AR-1基地之10%，公園用地占CR-1基地之10%。</p>
	廣場用地	1,749.90	
	小計	19,358.98	
編號 AR-1-2	特定商業區 (十)	15,643.22	
	綠地用地	1,944.80	
	小計	17,588.02	
編號 CR-1	特定商業區 (十一)	30,563.53	
	公園用地	3,395.95	
	小計	33,959.48	
合計		70,906.48	

備註：

- 一、本計畫變更後各使用分區之面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。
- 二、本表內容係經臺北市都市計畫委員會107年09月20日第735次委員會審議通過。

表八 AR-1-1、AR-1-2應捐贈可建築土地及公共設施用地面積對照表

土地權屬	變更前	變更後					
	AR-1	AR-1-1			AR-1-2		
	工業區 面積 (m ²)	商業區 面積 (m ²)	捐贈回饋 可建築土 地面積 (m ²)	捐贈回饋廣 場用地面積 (m ²)	商業區 面積 (m ²)	捐贈回饋 可建築土 地面積 (m ²)	捐贈回饋 綠地用地 面積(m ²)
中華民國 (財政部國有 財產署管有)	4.00 (100.00%)	0	0	0	2.38 (59.50%)	1.22 (30.50%)	0.40 (10.00%)
臺北市 (臺北市政府 財政局管有)	44.00 (100.00%)	0	0	0	26.18 (59.50%)	13.42 (30.50%)	4.40 (10.00%)
台灣電力股份 有限公司	36,899.00 (100.0%)	0	17,609.08 (47.72%)	1,749.90 (4.74%)	15,600.02 (42.28%)	0	1,940.00 (5.26%)
合計 (m ²)	36,947.00 (100.0%)	0	17,609.08 (47.66%)	1,749.90 (4.74%)	15,628.58 (42.30%)	14.64 (0.04%)	1,944.80 (5.26%)

備註：

- 一、本案依 106 年 2 月 14 日本府與台灣電力股份有限公司簽訂土地合作意向書 (MOU) 及 106 年 7 月 25 日內政部都委會第 904 次會議紀錄決議，台電公司於編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地，以等價值方式集中配置於 AR-1 北側 (即編號 AR-1-1)，計 17,609.08 m²。
- 二、台灣電力股份有限公司、中華民國 (財政部國有財產署管有) 及臺北市 (臺北市政府財政局管有) 於編號 AR-1 分回之商業區土地，以及中華民國 (財政部國有財產署管有) 及臺北市 (臺北市政府財政局管有) 於編號 AR-1 應回饋之可建築土地，皆納入 AR-1 南側 (即編號 AR-1-2)，計 15,643.22 m²。
- 三、本表應捐贈回饋面積，實施時應依工業區實測面積與回饋比例計算為準。

表九 CR-1應捐贈可建築土地及公共設施用地面積對照表

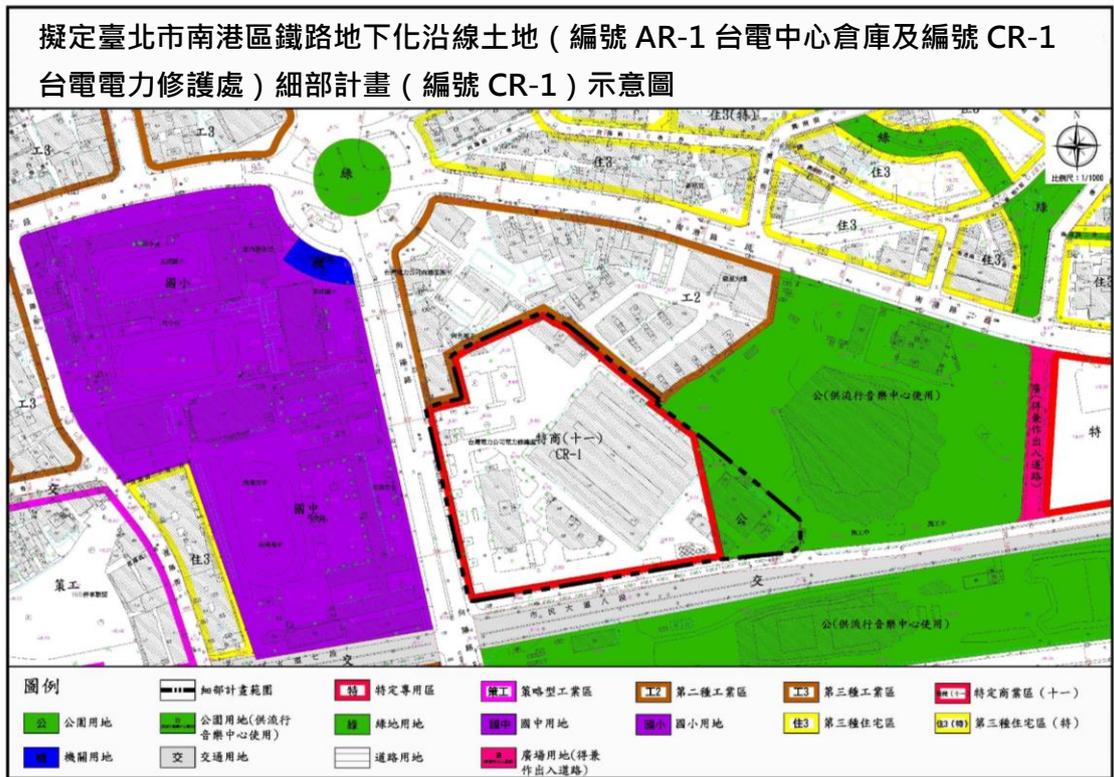
土地權屬	變更前	變更後		
	工業區面積 (m ²)	商業區面積 (m ²)	捐贈回饋可建築 土地面積 (m ²)	捐贈公園用地面 積 (m ²)
台灣電力股 份有限公司	33,936.48 (100.00%)	30,542.83 (90.00%)	0.00	3,393.65 (10.00%)
臺北市 (臺北市政府 工務局新建 工程處管有)	23.00 (100.00%)	13.68 (59.50%)	7.02 (30.50%)	2.30 (10.00%)
合計 (m ²)	33,959.48	30,556.51	7.02	3,395.95
合計 (%)	100.00%	89.98%	0.02%	10.00%

備註：

- 一、本案依 106 年 2 月 14 日本府與台灣電力股份有限公司簽訂土地合作意向書 (MOU) 及 106 年 7 月 25 日內政部都委會第 904 次會議紀錄決議，台電公司於編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地，以等價值方式集中配置於 AR-1 北側 (即編號 AR-1-1)，計 17,609.08 m²。
- 二、臺北市 (臺北市政府工務局新建工程處管有) 應分回及應回饋土地皆於原 (CR-1) 基地辦理，計 23 m²。
- 三、本表應捐贈回饋面積，實施時應依工業區實測面積與回饋比例計算為準。



圖八 擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處) 細部計畫 (編號AR-1-1及編號AR-1-2) 示意圖



圖九 擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地 (編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電電力修護處) 細部計畫 (編號CR-1) 示意圖

三、文化資產處理方式

AR-1 基地前為日據時期台灣電力株式會社興建之電力工廠，基地內北側土地 3 棟建物「交貨臺旁機房」、「N1N2 庫」、「C 庫」（986、1072、1063 等 3 筆建號）由本市文化資產審議委員會 106 年 6 月 6 日北市文化文資字 10630458900 號函指定為市定古蹟，並於 107 年 3 月 30 日經本市文化資產審議委員會確認古蹟定著範圍（詳圖十），其範圍涉及本計畫特定商業區（九）及廣場用地，後續應依文化資產保存法及相關規定辦理；古蹟及歷史建築及其修建、改建部分，得不計入建蔽率及容積率，並得供本府相關公務需求使用。

另 P 庫（編號 A13）屋頂桁架，本府文化局於 106 年 12 月 20 日邀集文資委員現勘同意其價值，經 107 年 3 月 30 日提送本市文化資產審議委員會指定為歷史建築，後續朝基地內重組方式辦理。



圖十 本計畫區文化資產分布示意圖

四、交通運輸系統

(一) 台電中心倉庫 (AR-1)

台電中心倉庫 (AR-1) 位於台灣鐵路松山火車站及捷運松山新店線「松山站」東南方，捷運板南線「後山埤站」東北方；基地周邊計有 8 處公車站位，公車路線主要行經忠孝東路六段、南港路三段、中坡北路等道路。(詳圖十一)

道路交通部分，以忠孝東路六段及南港路三段為主要聯外道路，鐵路地下化新生廊帶(市民大道七段)則為東西向次要聯外道路及景觀道路；南北向道路如東新街、玉成街等。(詳圖十二)

基地周邊道路多設有人行道設施，包含南港路三段、市民大道七段、忠孝東路六段、中坡北路、玉成街(單側)、永吉路、東新街等，現況人行道寬度介於 1.5 至 7.0 公尺，主要道路人行道系統尚稱完善。(詳圖十三)

本基地擬以「以人為本」之交通規劃方式，於臨市民大道、及東新街沿街面均規範留設寬度至少 5 公尺之帶狀式開放空間，並規劃完善之人行步道及自行車道系統，開放空間規劃內容詳附件一都市設計準則。

(二) 台電電力修護處 (CR-1)

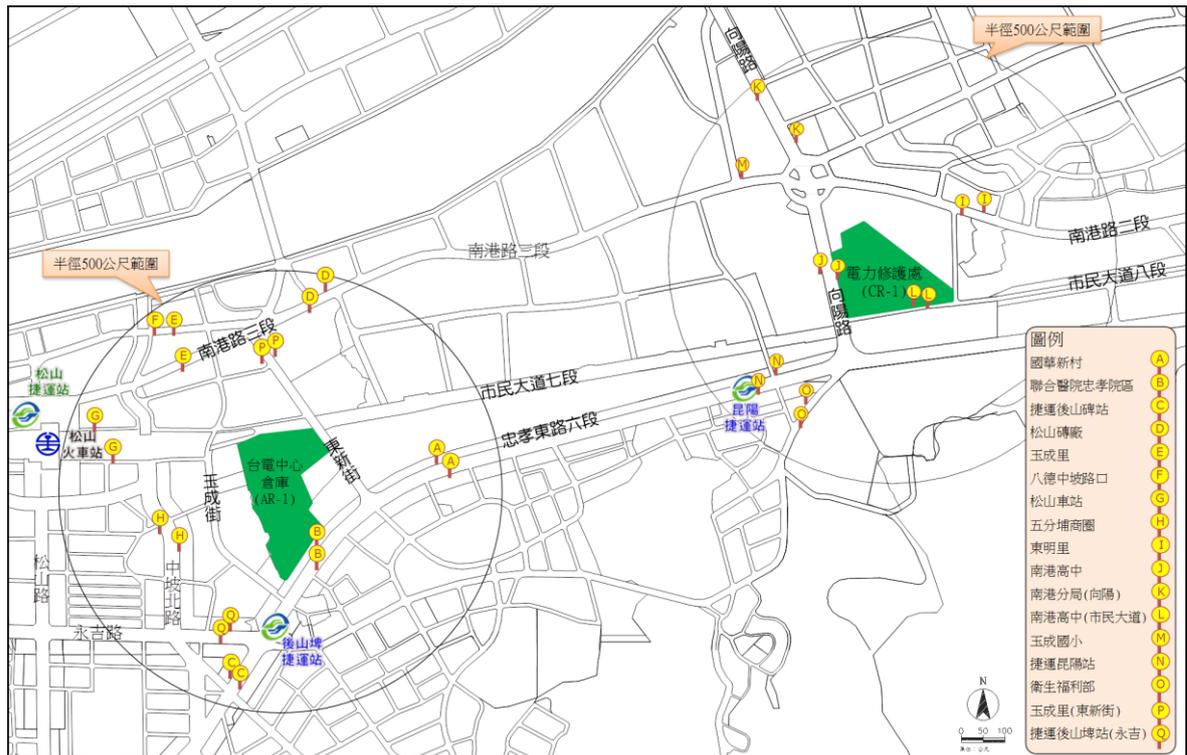
台電電力修護處 (CR-1) 位於捷運板南線「昆陽站」東北方；基地周邊計有 7 處公車站位，公車路線主要行經南港路三段、向陽路、市民大道八段、忠孝東路七段等道路。(詳圖十一)

道路交通部分，以忠孝東路六段及七段、南港路二段及三段為主要聯外道路，鐵路地下化新生廊帶(市民大道七段及八段)則為東西向次要聯外道路及景觀道路；南北向道路則以向陽路為主。(詳圖十二)

基地周邊道路多設有人行道設施，包含市民大道七段及八段、忠孝東路六段及七段、南港路二段及三段、向陽

路等，現況人行道寬度介於 1.5 至 7.0 公尺，主要道路人行道系統尚稱完善。（詳圖十三）

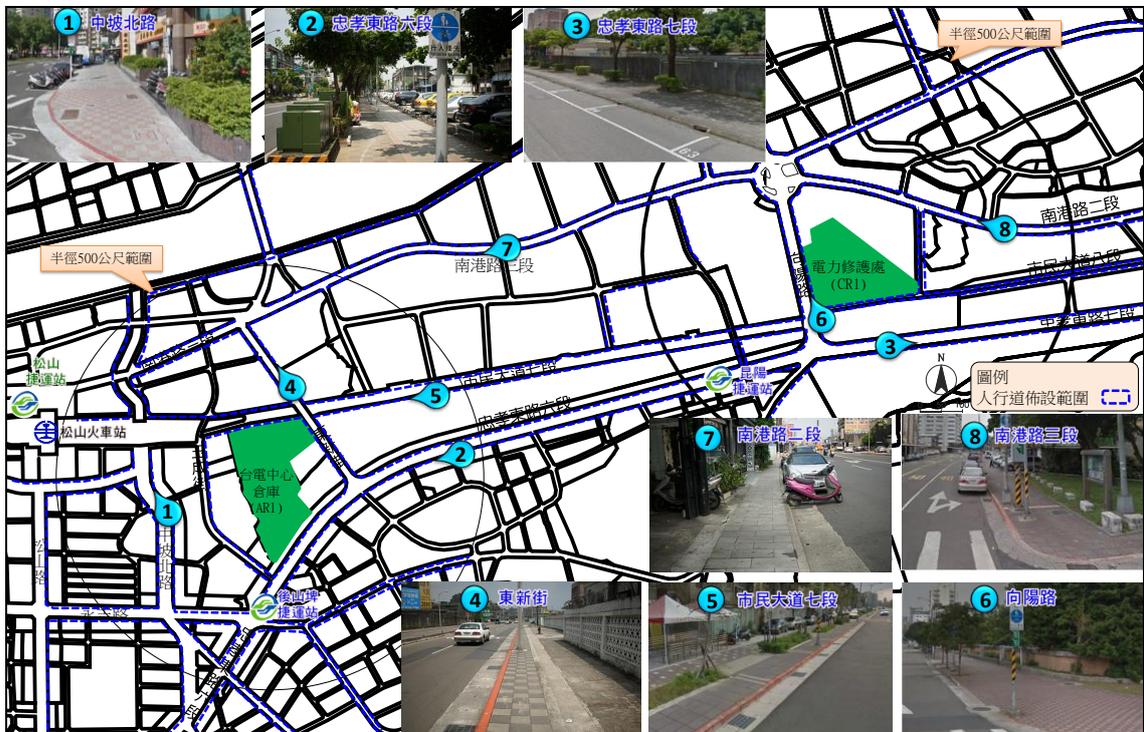
本基地擬以「以人為本」之交通規劃方式，於臨市民大道、向陽路及沿街面均規範留設寬度至少 5 公尺之帶狀式開放空間，並規劃完善之人行步道及自行車道系統。開放空間規劃內容詳附件一都市設計準則。



圖十一 計畫區周邊大眾運輸系統示意圖



圖十二 計畫區周邊道路交通系統示意圖



圖十三 計畫區周邊人行系統示意圖

伍、計畫內容

一、土地使用計畫

本計畫區劃設為特定商業區（十）、綠地用地，面積詳表十。

表十 細部計畫內容一覽表

位置	使用分區	面積 (m ²)
編號 AR-1-2	特定商業區（十）	15,643.22
	綠地用地	1,944.80
	合計	17,588.02

備註：本計畫變更後各使用分區之面積應依公告實施後之計畫圖實地分割測量為準。



圖十四 擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）案內編號 AR-1-2 細部計畫案計畫圖

二、土地使用分區管制

(一) 使用強度及使用項目

本計畫範圍內使用分區之使用強度、容許使用項目依表十一規定辦理。**計畫範圍詳圖十四。**

表十一 使用強度一覽表

位置	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	使用項目	備註
編號 AR-1-2	特定商業區(十)	55%	353%	比照臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區使用項目規定辦理。惟供住宅使用之容積樓地板面積(含其附屬相關設施)不得超過容積總樓地板面積之50%。	1.建蔽率以55%為原則，得經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意後予以放寬，但最高不得超過65%。 2.依「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」規定，由第三種工業區變更為第三種商業區，應捐贈土地30%，故按第三種工業區70%土地計算原有容積；另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於40.5%推算特定商業區之基準容積率為353% $(300\% \times 70\% \div 59.5\%)$ 。

(二) 本計畫區不適用本市土地使用分區管制自治條例有關綜合設計放寬規定。

(三) 容積上限

本計畫範圍內法定容積與各種容積獎勵(含更新容積獎勵)、容積移轉合計之總容積樓地板面積不得超過該建築基地2倍之法定容積。

三、都市設計管制

為維護良好之環境品質，訂定「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案都市設計準則」（詳附件一），以加強實施建築管理。考量都市更新進程，本細部計畫分三區公告實施，本次公告範圍為 AR-1-2。未來各基地之開發建築應依該準則辦理並經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，始得核發建造執照。

四、防災避難計畫

依據「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之防災計畫內容，本計畫區編號 AR-1 位屬「玉成生活避難圈」，依其防災計畫之指導及本計畫區新增規劃內容，綜合說明防災計畫如下：

（一）玉成生活避難圈（詳圖十五）

1. 防災避難場所

- （1）臨時性避難所：和樂公園、臺鐵調車場回饋之公園用地、國揚工信都市計畫變更案回饋之公園用地及國產實業回饋之公園用地、本計畫區 AR-1 基地劃設之廣場用地及綠地用地。
- （2）臨時收容所：臺鐵調車場回饋之公園用地及國揚工信都市計畫變更案回饋之公園用地。
- （3）中長期收容場所：南港國中、玉成國小（此兩所學校由於受到液化潛質區之影響，故應藉由更詳細之地質鑽探後，扣除液化區域之範圍，方可提供中長期收容所使用）及臺鐵調車場回饋臺北市政府之公園用地。

2.消防救災路線

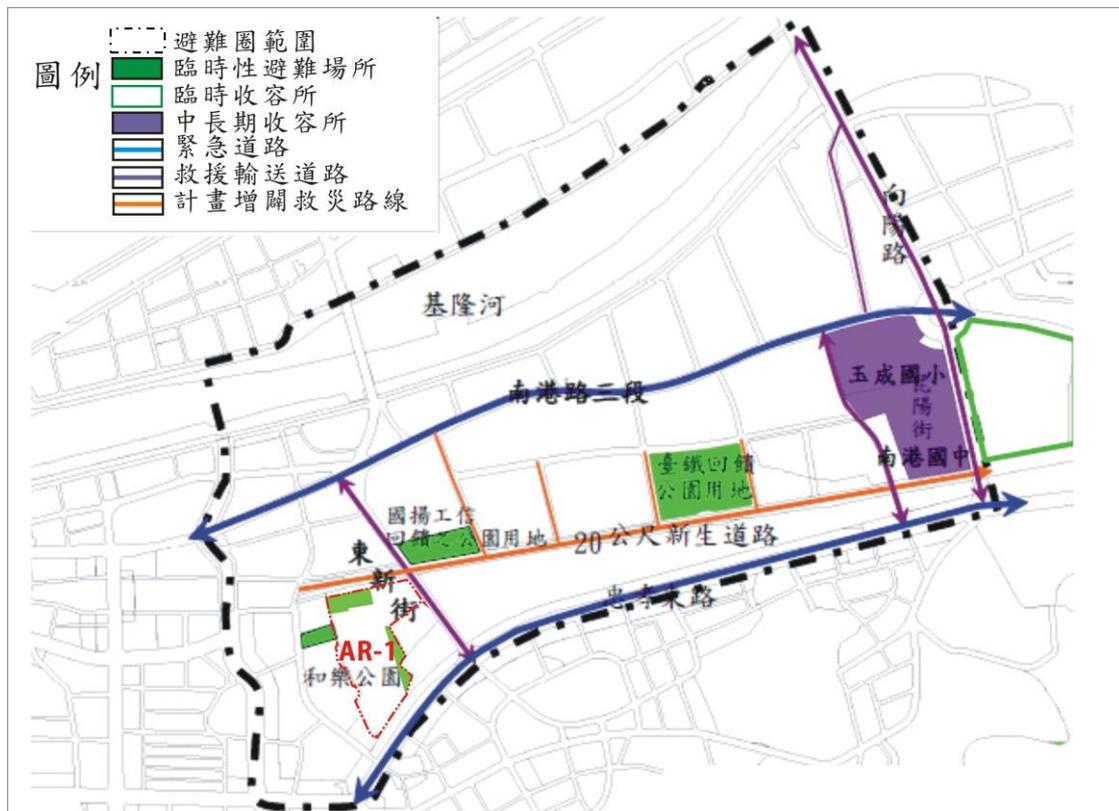
(1) 緊急道路：南港路三段（20 公尺）、向陽路（20 公尺）、鐵路地下化新生道路（20 公尺）及忠孝東路六段（30 公尺）。

(2) 救援輸送道路：成功路一段（18.5 公尺）、昆陽街（10 公尺）及東新街（20 公尺）。

3.火災延燒防止地帶

避難圈南側之鐵路地下化後騰空之新生道路將規劃為綠色廊帶並串連全市性公園，配合原有忠孝東路之連續綠帶，形成完整街道綠帶軸線，以作為區域性火災延燒防止地帶。

而本計畫區內則以自行劃設之廣場用地及周邊之帶狀式開放空間作為本計畫區之火災延燒防止地帶。



圖十五 玉成生活避難圈

陸、事業及財務計畫

一、開發方式

本計畫案依 101 年公告實施「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」暫予保留部分規定及 106 年 7 月 25 日內政部都委會 904 次會議審決，應以都市更新方式開發。

為達到整合文化資源及科技創新、串聯綠色廊帶及開放空間、營造宜居生活環境等發展目標以打造東區門戶新亮點，故配合都市更新事業計畫範圍及進程，分三區公告實施，**編號 AR-1-2 計畫範圍及發布時程如下：**

- (一) 本區包含編號 AR-1 台電中心倉庫範圍內之特定商業區(十)及綠地用地，土地面積共計 17,588.02 m²，其中綠地用地為捐贈予本府之公共設施用地。
- (二) 本區細部計畫俟事業計畫及權利變換計畫核定後公告實施。

二、開發主體

編號 AR-1-2 由臺北市政府同意台灣電力股份有限公司公開徵求實施者。

三、回饋計畫

本計畫應回饋之可建築土地及公共設施如下：

- (一) 本區應回饋可建築土地 14.64 m²，其中，中華民國(財政部國有財產署管有)應回饋 1.22 m²，臺北市(臺北市政府財政局管有)應回饋 13.42 m²。
- (二) 本區應回饋綠地用地 1,944.80 m²。其中台灣電力股份有限公司應回饋 1,940.00 m²，中華民國(財政部國有財產署管有)應回饋 0.40 m²，臺北市(臺北市政府財政局管有)應回饋 4.40 m²。
- (三) **土地所有權人應於 AR-1-2 都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後，領取 AR-1-2 範圍內商業區使用執照前，將**

應回饋之綠地用地所有權移轉登記予市府。

四、公共設施取得計畫

(一) 本計畫案綠地用地預定完成期限及經費來源詳表十二。

(二) 綠地用地所有權移轉登記後之維護管理，台灣電力股份有限公司應於本都市計畫商業區使用執照領取前，先依市政府（工務局公園路燈工程管理處）提供之當年度單位管理維護費用（元/m²）所核算之 25 年應繳納金額，繳納公共設施用地管理維護費用。

表十二 公共設施取得之事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢 經費 (萬元)	主辦 單位	預定完成期限	經費 來源
		徵 購	市 地 重 劃	撥 用	捐 贈	其 他				
綠地 用地	0.20				√		600	臺北市 政府工 務局公 園路燈 工程管 理處	實施者於 AR-1-2 都市更新事業計畫 及權利變換計畫核 定後，領取 AR-1-2 範圍內商業區使用 執照前，完成綠地 用地之興闢。	由台灣電 力股份有 限公司負 擔。

備註：

- 一、本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
- 二、公共設施興闢相關費用、規費及稅賦不得列入共同負擔。

柒、其他

- 一、本計畫未規定事項悉依本市土地使用分區管制自治條例及相關法令辦理。
- 二、本計畫區內之道路截角除原計畫為工業區者道路截角維持半徑 10 公尺之圓形截角外，悉依本市道路截角標準表相關規定辦理。

捌、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 9 月 20 日第 735 次委員會審議決議及附帶決議：

決議：

一、 本案除以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：

(一)法令依據修正為都市計畫法第 22 條，申請單位併同修正為臺北市政府(都市更新處)。

(二)本案同意市府基於本計畫區位屬「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」商業產業軸帶，為延續地面層商業活動利用，參酌南港鐵路地下化沿線基地土地使用分區管制通案之規定，訂定建蔽率為 55%。

(三)本案特定商業區(九)、特定商業區(十)與特定商業區(十一)作住宅使用之樓地板面積比例，依本會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審竣「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之規定，調整上限為不得超過 50%。

(四)本案同意市府依前開本會第 714 次委員會議審議通過之南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，就該案有關捷運以及與鐵路共構或連通之車站周邊範圍法定停車空間減設原則，納入本計畫書予以規範。

(五)CR-1 南側臨接計畫道路部分漏列之三筆市有土地(南港段四小段 474-7、475-4、479-8 地號)屬 CR-1 計畫範圍，應予納入並同意市府依更新及權利變換方式辦理開發，計畫書相關內

容請一併修正。

(六)本案同意市府所提修正，可建築土地回饋方式改由土地所有權人各自回饋。

(七)本案 AR-1-1 變更回饋項目之所有權移轉時點，同意市府本次會議所提修正，應於細部計畫公告實施 1 年內，捐贈應回饋之可建築用地(特定商業區(九))及公共設施用地(廣場用地)，並登記為臺北市所有。

(八)本案因應 CR-1 納入三筆市有土地，以及可建築土地改由土地所有權人各自回饋等修正，計畫書各分區面積及相關數據之調整，授權市府詳予檢核。

二、本細部計畫案編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。

三、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

一、里長陳情有關緊鄰 AR-1 之變電所用地部分，因非屬本案範圍，故本次不予討論，惟建議台電公司相關變電所設施可參考國外案例，加強設計、安全以及與地區共融，並與地區再妥善溝通以爭取民眾支持。

二、本案所劃設之公園用地及綠地用地，後續規劃設計時應秉於韌性城市理念，併納入地區滲水及儲水功能。

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表詳附件八。

- 玖、本案業依臺北市都市計畫委員會審議決議修正完竣。
- 拾、本案主要計畫業經內政部 108 年 8 月 5 日台內營字第 1080049861 號函核定，本府並於 108 年 9 月 5 日以府都規字第 10800925681 號公告發布實施。

附件一、擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案都市設計準則

- 一、為塑造本計畫範圍整體都市景觀，創造舒適居住生活環境，並型塑街區整體建築風貌，特訂定本準則。
- 二、本計畫範圍內公共開放空間規劃原則係延續本府民國 90 年 9 月 28 日公告「修訂臺北市南港區都市計畫（主要計畫）通盤檢討案」之理念，並參考都市紋理加以調整，公共開放空間位置應按附圖 2 留設，其性質、規模及設置標準應依下列規定辦理，且該等開放空間得計入建築基地法定空地。

（一）編號 AR-1 台電中心倉庫基地之開放空間（詳附圖一）

1. 帶狀式開放空間

- （1）編號 AR-1 台電中心倉庫臨市民大道七段、東新街側及臨綠地側指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則，其淨寬不得少於 2.5 公尺；又該帶狀式開放空間自道路境界線進深 1.5 公尺範圍內以植栽喬木行道樹為原則。另編號 AR-1 台電中心倉庫範圍內經民國 107 年 3 月 30 日本市文化資產審議委員會指定為歷史建築之 P 庫(編號 A13)之鋁製芬克式桁架，後續重組方式應依文化資產保存法規定辦理，並以維持市民大道側人行步道或自行車道之連續性及暢通性為原則。
- （2）編號 AR-1 台電中心倉庫西側留設 10 公尺寬之帶狀式開放空間(至少應留設淨寬 3 公尺以上人行道及淨寬 2 公尺以上自行車道，其中人行道及自行車道設計，應採直截設計為原則，避免動線彎繞。)為原則，並搭配市民大道側之人行步道、合樂公園與忠孝東路

六段綠帶整體設計人行道，以塑造整體鋪面之延續性。

- (3) 編號 AR-1 台電中心倉庫臨忠孝東路六段側指定留設 4 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則，搭配忠孝東路六段綠帶整體設計人行道，以塑造整體鋪面之延續性。

2. 廣場式開放空間

- (1) 本計畫西側臨遠雄大都會新天地社區廣場及西南側臨忠孝東路六段指定留設面積不得小於 1000 m²之廣場式開放空間，並與臨近開放空間整體規劃。
- (2) 西側臨合樂公園、東北側臨東新街及東南側臨忠孝東路六段指定留設面積不得小於 500 m²之廣場式開放空間。

(二) 編號 CR-1 台電電力修護處基地之開放空間 (詳附圖二)

1. 帶狀式開放空間

編號 CR-1 台電電力修護處臨向陽路及市民大道八段指定留設 5 公尺帶狀式開放空間，以設置連續性人行步道或自行車道為原則，其淨寬不得少於 2.5 公尺；又該帶狀式開放空間自道路境界線進深 1.5 公尺範圍內以植栽喬木行道樹為原則。

2. 廣場式開放空間

編號 CR-1 台電電力修護處西南側指定留設面積不得小於 500 m²之街角廣場式開放空間。

3. 公園用地

公園用地應考量全區動線系統、景觀意象、防災需求等因素整體規劃，其設計目標應以自然生態主題為原則，相關細部設計另應依「臺北市公園開發都市設計準則」辦理。

- (三) 本計畫區內之開放空間，應配合植栽計畫與活動規劃設置人行活動休憩設施及相關街道傢俱，且應落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等理念。

- (四) 本計畫區汽機車出入口高程應與兩側人行空間順平處理，其鋪面亦應延續開放空間或人行空間鋪面系統，採不同色彩或材質區隔，且以防滑處理，並設置相關警示設施。
- (五) 本計畫區開放空間地坪設計應採防滑鋪面材質且為連續鋪面，其高度並應順平臨接至人行道，無臨接人行道者，應高於相鄰道路邊界處 10 公分至 15 公分，並向道路境界線做成 40 分之 1 之洩水坡度。
- (六) 本計畫區除依規定留設之公共開放空間應按本要點及相關規定辦理外，其建築物法定空地應予適當綠化。

三、交通停車規劃

- (一) 為避免汽機車出入動線影響主要道路車流及開放空間活動使用之品質，本計畫範圍內之停車空間以整併規劃暨納入地下停車場設置為原則；停車場出入口以優先設置於次要道路或基地內通道方式辦理為原則。
- (二) 汽機車車道穿越開放空間或無遮簷人行道者，應自該開放空間或無遮簷人行道緣線再退縮 4.5 公尺以上緩衝空間為原則。
- (三) 法定停車空間減設原則
 1. 本計畫區開發所衍生停車、臨時停車需求與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。
 2. 視地區需供比及實際開發量檢討停車空間。
 3. 基地之法定停車空間經本府交通主管機關(交通局)同意得酌予減設，但減設之停車空間以法定停車空間 20% 為上限。
 4. 建築基地申請減設停車空間者，應配合本府交通主管機關指認設置臨停接駁、公車轉乘空間或自行車停車空間等。
 5. 公共設施用地或公有建築物之法定停車空間得免加倍留設。
 6. 機車停車空間之 50% 得轉換為自行車停車空間使用，並以設置於地面層及地下 1 層為限。
- (四) 編號 AR-1 台電中心倉庫基地為避免造成市民大道車流衝

擊，以指定退縮方式由東新街留設 6 公尺寬基地內通道，以利車輛進出，將交通衝擊內部化處理。

- (五) 編號 AR-1 台電中心倉庫基地留設之內部通路應於末端進行囊底路配置，俾利車輛迴轉。
- (六) 本計畫區周邊未來倘評估有設置公車站停靠站需求，應配合調整相關設施並留設候車亭及無障礙通行空間。

四、建築設計

(一) 建築物沿街面空間設計與活動使用

1. 建築物臨街面及臨接開放空間部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性，並活絡本地區街道商業氣氛。
2. 本計畫範圍內建築基地不得設置圍牆或其他阻礙視覺穿透性之設施物。

(二) 建築省能

1. 本計畫區內建築物應符合綠建築（建築技術規則建築設計施工編第十七章）之相關規定規劃設計，並以至少達銅級以上等級為原則，且應落實生態工法、喬木保護及透水鋪面等智慧生態社區之理念。
2. 公有建築物，應導入智慧科技應用，包括智慧電網、智慧三表、節水節電、智慧服務等，提出智慧運用實踐方案。

(三) 建築物之量體及造型設計

1. 本計畫區內建築物之量體及高度，應考量向陽路與南港路街角空間之天際線及相鄰建築之視野景觀。
2. 本計畫區內建築物外觀顏色，以中、高明度及中、低彩度為原則，惟不得使用高反射性面材。
3. 建築物之立面設計及造型量體，應避免設置單調而連續之大片牆面，另建築高度超過 20 公尺以上之建築量體，水平投影面積之最大對角線長度以不大於 70 公尺為原

則。

- 4.本地區建築物屋頂設施應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂層之各種機電、視訊、空調等設施物應以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。

(四) 建築物附屬設施

- 1.建築物附屬機電、通信、視訊、給水、空調、垃圾貯存等設施，應配合建築物整體設計，並設置適當之遮蔽美化。
- 2.地面層廢氣排出口、通風口應予以美化，且不得直接面對開放空間及無遮簷人行道設置。
- 3.建築物附掛之廣告物，以設置共同招牌整體設計為原則，並依臺北市廣告物相關規定辦理，且不得設置樹立型廣告，亦不得設置於開放空間或法定空地。

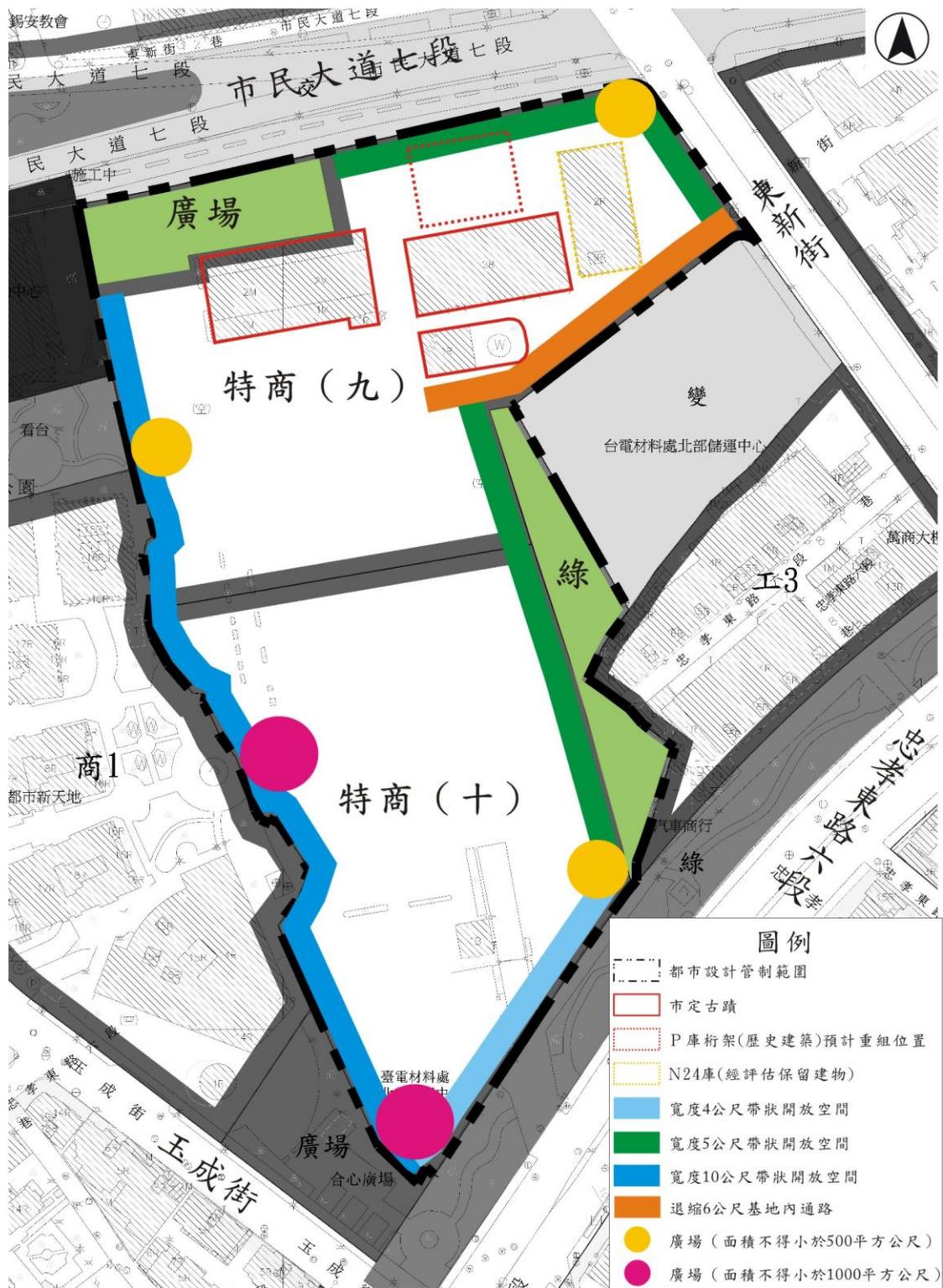
五、夜間景觀照明設計

- (一) 指定留設之開放空間應設置夜間照明設施，並應考量地面層主要人行視覺與活動安全，其於夜間平均照度以不得低於 10 勒克斯為原則。
- (二) 建築物之底層部分（3 層或 15 公尺以下）應配合建築物造型特色設置夜間照明設施，中高層部分之建築量體，則以表現建築物夜間地標性及天際景觀設置夜間照明設施。
- (三) 建築物之夜間照明設計，應考慮周遭光環境條件，不得對鄰近建築物及都市空間造成光害及妨礙緩降機之昇降操作。

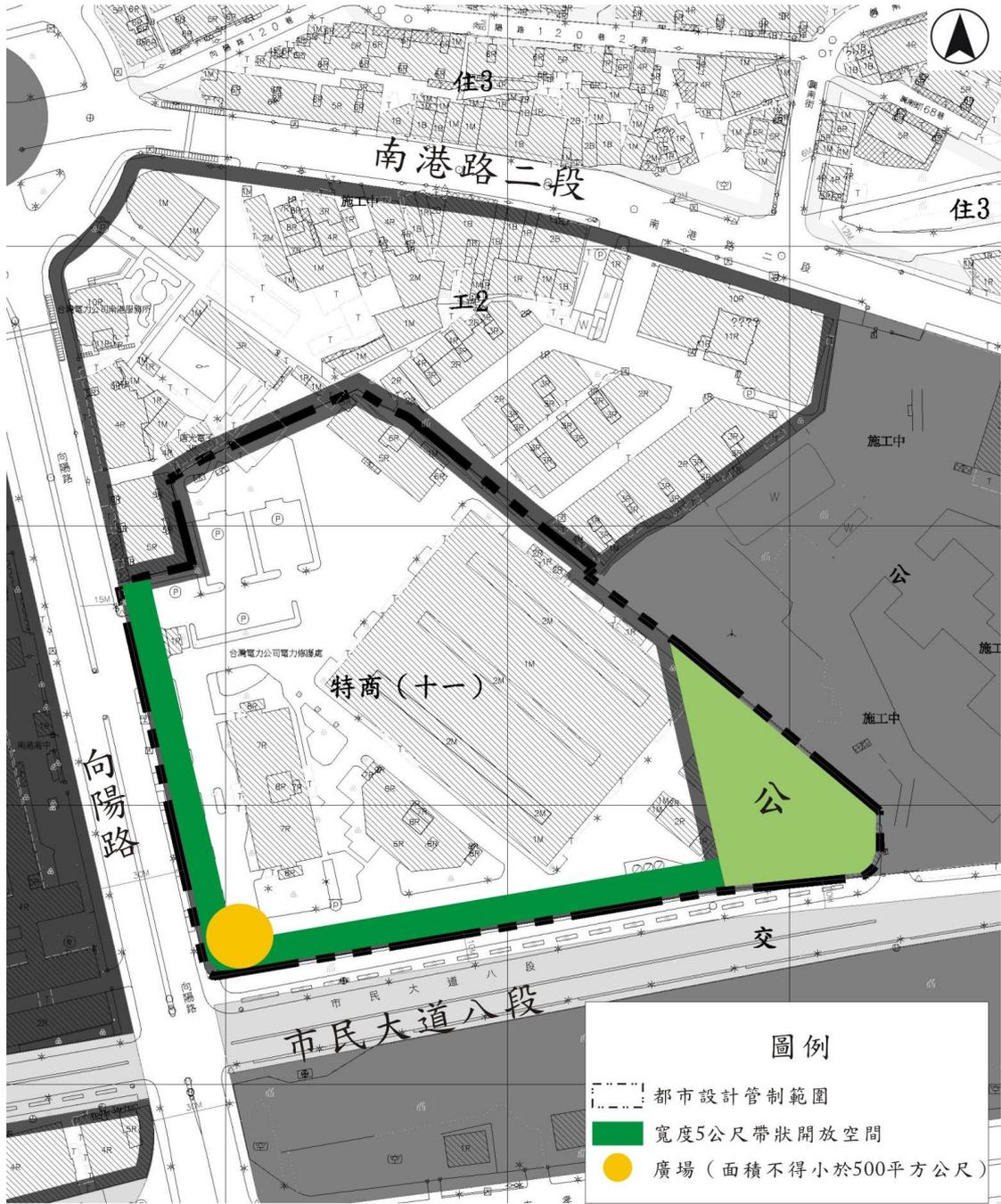
六、本計畫範圍內建築基地之地下開挖率以不超過建蔽率加 10% 為原則。但經臺北市土地使用及都市設計審議委員會審議通過者得酌予放寬。其地下開挖面積以外牆牆心計。

七、編號 CR-1 台電電力修護處範圍內應預留相關立體連通設施所需空間得免計建蔽率及容積率，其位置與數量經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過為準。

八、本準則中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受此「原則」性規定限制。



附圖一 AR-1開放空間系統示意圖



附圖二 CR-1開放空間系統示意圖

附件二、台灣電力股份有限公司土地合作意向書

台電中心倉庫(AR1)及台電電力修護處(CR1)土地合作意向書

台灣電力股份有限公司（以下簡稱甲方）與臺北市政府（以下簡稱乙方）為促進臺北市南港地區發展及協助鐵路地下化沿線工業區轉型，由甲方提供用地，乙方提供行政協助，合作規劃台電中心倉庫(AR1)及台電電力修護處(CR1)土地等基地範圍（以下簡稱基地）提供作為軟體、研發產業、文創、公共住宅、公益及其他符合商業區使用之項目，以達成建構臺北市東區門戶及產業廊帶之目標。茲經甲、乙雙方同意建立合作關係，簽訂台電中心倉庫(AR1)及台電電力修護處(CR1)土地合作意向書（以下簡稱本意向書）共同遵守以下事項：

一、甲乙雙方在不違反各自法令規定下，約定合作事項如下：

- (一) 甲方將基地依都市計畫法第 27 條之 1 捐贈可建築土地予乙方，採等價值集中回饋於台電中心倉庫(AR1)北側土地方式，另甲方捐贈台電中心倉庫(AR1)及台電電力修護處(CR1)土地各 10%公共設施用地予乙方。相關資料詳附件。
- (二) 乙方辦理基地主要計畫及細部計畫相關變更及擬定作業。
- (三) 其他經雙方協議事項。

二、本意向書自簽訂日起生效。本意向書之增刪、修改、解除或終止，非經雙方當事人以書面協議方式為之，不生效力。

三、雙方對於合作事項細部內容得進行協商，必要時得簽署契約推動合作事宜，簽署契約後相關權利義務以契約為準。

四、本意向書附件之效力與本意向書同，但兩者有抵觸時，以本意向書為準。

五、本意向書一式二份，由甲乙雙方各持一份存照。

甲 方：台灣電力股份有限公司

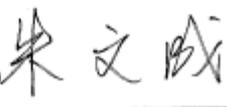
乙 方：臺北市政府

代表人：朱文成

代表人：柯文哲

地址：臺北市羅斯福路三段 242 號

地 址：臺北市市府路 1 號 1 樓

(簽名處) 

(簽名處) 

中華民國 106 年 2 月 14 日

附件：基地資料



項目	台電中心倉庫(AR1)	台電電力修護處(CR1)
土地使用分區	第三種工業區(基準容積率 300%)	第三種工業區(基準容積率 200%)
變更後土地使用分區	特定商業區(基準容積率 353%)	特定商業區(基準容積率 235%)
基地範圍	南港區玉成段三小段 545、545-2、546-1、547-1、560、562、563 及 564 地號等 8 筆土地	南港區南港段四小段 474-1、474-4、475-1、475-3、477、478、478-1、479(部分)、545(部分)、546-1、547 地號等 11 筆土地
土地面積	36,947.00 平方公尺	33,951.82 平方公尺
回饋比例	57.7%(備註1) (1)10%公共設施用地 (2)47.7%可建築土地	10% (1)10%公共設施用地 (2)0%可建築土地

註：

1. 等價值集中回饋參採內政部營建署土地估價資料計算回饋比例，惟實際面積仍應視實際選擇區位與價值決定，並以土地登記簿謄本或雙方協調結果為準。
2. 基地仍原地留設 10%公共設施用地，以滿足地區性公共設施用地需求。

附件三、106年7月25日內政部都市計畫委員會第904次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第904次會議紀錄

一、時間：中華民國106年7月25日（星期二）上午9時30分。

二、地點：本部營建署601會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第903次會議會議紀錄。

決 定：本次會議與第903次會議僅間隔1星期，第903次會議紀錄尚未陳判完竣，故延至第905次會議確認。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」。

第 2 案：苗栗縣政府函為「變更高速鐵路苗栗車站特定區計畫（部分河川區為道路用地兼供河川使用，部分農業區、電路鐵塔用地為道路用地）（配合台13甲線新蓮寺至北勢大橋路段改善工程）（訂正書圖不符部分）案」。

第 3 案：苗栗縣政府函為「變更竹南頭份都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合蚵仔溝排水出口滯洪池興建工程）案」。

第 4 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）風景特定區（配合「改善庶民生活行動方案－促進東北角海岸地區土地利用暨景觀風貌改善興辦事業計畫」）計畫案」。

- 第 5 案：內政部為「擬定桃園國際機場園區及附近地區特定區計畫案」再提會討論案。
- 第 6 案：新竹市政府函為「新竹市都市計畫（第一階段）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（機關用地（機 61）指定用途）案」。
- 第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義交流道附近特定區計畫（配合嘉義市發展太陽能光電及興建污水處理廠增訂土地使用分區管制要點條文）案」。
- 第 9 案：臺中市政府函為「變更大里都市計畫主要計畫（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）案」再提會討論案。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」再提會討論案。
- 第 11 案：臺東縣政府函為「變更大武都市計畫（第四次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案通盤檢討）案」。

八、散會：中午 12 時 40 分。

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」。

說明：

- 一、本案業經臺北市都委會 98 年 8 月 11 日第 598 次會議審決修正通過，並准臺北市政府 98 年 9 月 7 日府都規字第 09835218000 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫書示意圖。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：詳計畫書公民團體對本案之反映意見。
- 六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會馮前委員正民、林前委員秋綿、顏前委員秀吉、張前委員梅英、高前委員惠雪、黃前委員德治（後由林前委員志明接任）、羅前委員光宗（後由蕭前委員輔導接任）等 7 人組成專案小組，並由馮前委員正民擔任召集人。案經本會專案小組於 98 年 10 月 12 日、99 年 1 月 29 日、3 月 15 日、4 月 15 日、100 年 5 月 23 日召開 5 次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經臺北市政府 100 年 7 月 4 日府授都規字第 10033858100 號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，經提本會 100 年 7 月 26 日第 760 次會議審決略以：「本案除下列各點外，其餘准照臺北市政府 100 年 7 月 4 日府授都規字第 10033858100 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖

後，報由內政部逕予核定。．．．．七、本案得視實際發展需要，依下列各點辦理後，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定後，依法發布實施。．．．．

（二）擬以都市更新方式開發部分：為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。」。

- 七、案經臺北市政府 100 年 10 月 4 日府授都規字第 10015017200 號函為取得北部流行音樂中心用地需要，擬修正本會第 760 次會議有關交通部臺灣鐵路管理局經管南港調車場土地之決議，再提經本會 100 年 11 月 15 日第 768 次會議審決略以：「本案原則同意臺北市政府 100 年 10 月 4 日府授都規字第 10015017200 號函所提意見（如附件）（略），除將本會第 760 次會議第七點一（二）擬以都市更新方式開發部分之決議修正如下外，其餘仍應依本會第 760 次會議決議辦理。一、臺鐵調車場位於公園以西部分（編號 BR-1），為配合臺北市政府辦理跨區市地重劃作業，以取得北部流行音樂中心重大建設發展用地需要，應俟臺北市都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。二、除臺鐵調車場位於公園以西部分（編號 BR-1）外之變更計畫內容，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發

建築執照問題，於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。」。

八、臺北市政府以 106 年 6 月 9 日府授都規字第 10634726700 號函擬修正本主要計畫案內編號 AR-1（台電中心倉庫）、編號 CR-1（台電維修處）及編號 FR-1（僑泰興麵粉廠及北側私有工業區土地）開發範圍與開發方式，經查與本會第 768 次會議決議不合，故再提會討論。

決議：本案除附表外，其餘仍依本會第 768 次會議決議辦理，並退請臺北市政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附表：變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案內政部都委會審議內容對照表
(臺北市府106年6月9日府授都規字第10634726700號函)

項次	本會第768次會議審決內容	臺北市府修正內容	修正說明	本會決議
一	<p>變更內容一(詳附表一)：</p> <p>1. 編號 AR-1(台電中心倉庫)(詳附圖一)</p> <p>(1)變更前分區：工業區</p> <p>(2)變更後分區：商業區</p> <p>(3)變更面積：37,025m²</p> <p>(4)變更理由及條件：</p> <p>A. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。</p> <p>B. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於40.5%。</p> <p>2. 編號 CR-1(台電維修處)(詳附圖二)</p> <p>(1)變更前分區：工業區</p>	<p>變更內容一(詳附表二)：</p> <p>1. 編號 AR-1(台電中心倉庫)及編號 CR-1(台電維修處)</p> <p>(1)變更前分區：工業區</p> <p>(2)變更後分區：商業區</p> <p>(3)變更面積：70,555 m²</p> <p>(4)變更理由及條件：</p> <p>A. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟編號 AR-1 及編號 CR-1 細部計畫審定後，始核定主要計畫。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。</p> <p>B. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於40.5%。</p> <p>C. 為配合市府推動東區門戶計畫、五大產業中心及公共住宅政策，編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地以等價值方式集中配置於 AR-1，並將回饋內容及方</p>	<p>為配合本府「臺北東區門戶計畫」推動五大產業中心及公宅政策，透過編號 AR-1 及編號 CR-1 都市計畫變更回饋可建築土地集中配置於編號 AR-1，以利本府規劃利用，並考量本計畫區土地產權單純，私有土地所有權人僅為台灣電力公司，可不須透過都市更新或市地重劃方式辦理回饋，故將賦予彈性之開發方式，解除本案「應俟實施者擬具都市更新事業計畫辦理公開展覽後，始核定主要計畫」之變更條件。</p>	<p>一、編號 AR-1 (台電中心倉庫)及編號 CR-1 (台電維修處)等2案，為利整體規劃，市府擬將變更回饋後之可建築土地集中配置，本會同意市府意見，將該2案合併為1案。</p> <p>二、有關市府建議修改開發方式，不以都市更新開發乙節，查行政院96年7月4日第3048次會議院長提示有關「臺北南港高鐵沿線再開發」係指標性都市更新案之一，經本會將本計畫案全部範圍劃定為都市更新地區，而且本案變更內容係由工業區變更為商業區，因依都市更新條例實施都市更新，始得由本會就實際情形審決之，不適用「都市計畫工業區檢討變更審議規範」全部或一部之規定。今臺北</p>

項次	本會第 768 次會議審決內容	臺北市府修正內容	修正說明	本會決議
	(2)變更後分區：商業區 (3)變更面積： 33,530 m ² (4)變更理由及條件：(略，同 AR-1)	<u>式另載明於細部計畫。</u>		市政府擬修改開發方式，不以都市更新開發，與前開行政院函示事項及審議規範有關規定不符，仍維持本會第 768 次會議審決內容，以都市更新方式開發。
二、	變更內容二(詳附表三) 1. 編號 FR-1(僑泰興麵粉廠及北側私有工業區土地)(詳附圖三) (1)變更前分區：工業區 (2)變更後分區：商業區 (3)變更面積： 22,415m ² (4)變更理由及條件：(略，同 AR-1)	變更內容二(詳附表四) 1. 編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)(詳附圖四) (1)變更前分區：工業區 (2)變更後分區：商業區 (3)變更面積： 19,479m ² (4)變更理由及條件：同部都委會審決內容 2. 編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)。(詳附圖四) (1)變更前分區：工業區 (2)變更後分區：商業區 (3)變更面積： 3,261m ² (4)變更理由及條件：同部都委會審決內容	1. 編號 FR-1 中多數土地屬僑泰興麵粉廠土地，其地主聖嘉興企業股份有限公司於 102 年 4 月 8 日向臺北市都市更新處申請辦理都市更新事業計畫審議作業，並多次與其東北側工業區土地進行更新意願之整合及協調，皆未能取得該範圍半數以上地主同意共同辦理都市更新。 2. 嗣後本市都市更新處亦辦理全區公辦更新意願之整合，惟仍無法取得該東北側工業區土地及合法建物所	同意臺北市府修正內容。

項次	本會第 768 次會議審 決內容	臺北市政府修正內容	修正說明	本會決議
			<p>有權人超過 2 成之支持。</p> <p>3. 為配合本府 104 年提出東區門戶計畫之發展及所願及土地所有權人開發權益，爰將編號 FR-1 開發單元細分為編號 FR-1-1(僑泰興麵粉廠土地)、編號 FR-1-2(僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)等兩個開發單元，得個別擬具都市更新事業計畫、辦理都市計畫變更法定程序，以加速本地區轉型發展。</p> <p>4. 編號 FR-1 地區面積經調閱土地謄本確認由 22,415 平方公尺更正為 22,740 平方公尺，其中 FR-1-1 面積 19,479 平方公尺、FR-1-2 面積 3,261 平方公尺。</p>	

項次	本會第 768 次會議審 決內容	臺北市府修正內容	修正說明	本會決議
三	<p>開發方式</p> <p>本計畫區應依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」規定，以都市更新方式辦理開發。</p>	<p>開發方式</p> <p>1. <u>編號 AR-1(台電中心倉庫)及編號 CR-1(台電維修處)</u></p> <p>(1) <u>南港區玉成段三小段 545-2 地號、562 地號等 2 筆國有土地，因面積甚小(5 平方公尺)，都市更新效益有限，不參與都市更新。惟為保障其權益，於擬細部計畫時劃設為公共設施用地，並透過容積調派或其他等價值方式辦理。</u></p> <p>(2) <u>南港區玉成段三小段 560 地號市有土地(44 平方公尺)亦不參與都市更新，併同市府回饋土地整體規劃考量，於細部計畫中劃設為公共設施用地或其他適當分區。</u></p> <p>(3) <u>其餘台電公司所有土地，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定回饋土地，並將可建築土地集中配置於編號 AR-1，採分期分區辦理開發，其開發方式以都市更新、設定地上權或自行興建等方式辦理為原則。</u></p> <p>2. <u>其餘編號基地依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第</u></p>	<p>考量編號 AR-1 計畫範圍內國有土地面積甚小，僅 5 平方公尺，為維護國有土地，將以容積調派方式保障其權益，市有土地得全區劃設為公共設施用地，其餘私有土地因產權單純，並經台電公司同意捐贈變更回饋土地，為保留開發彈性並得分期分區辦理，故調整開發方式不以都市更新為限。</p>	<p>依本表項次一本會決議第二點所提理由，仍維持本會第 768 次會議審決內容，以都市更新方式開發。</p>

項次	本會第 768 次會議審決內容	臺北市政府修正內容	修正說明	本會決議
		10100985700 號公告「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」規定，以都市更新方式辦理開發。		
四	實施進度與經費 悉依本府核定之本案都市更新事業計畫規定辦理。	實施進度與經費 1. <u>編號 AR-1(台電中心倉庫)及編號 CR-1(台電維修處)</u> ： (1) <u>應於細部計畫發布實施 1 年內完成回饋，其回饋方式由細部計畫另定之。</u> (2) <u>回饋予市政府之公共設施由市政府自行開闢。</u> 2. <u>其餘編號基地</u> 依本府核定之本案都市更新事業計畫規定辦理。	編號 AR-1(台電中心倉庫)及編號 CR-1(台電維修處)回饋方式訂於細部計畫中，並於細部計畫發布實施 1 年內完成回饋，以確定本案開發可行。	依本表項次一本會決議第二點所提理由，仍維持本會第 768 次會議審決內容，以都市更新方式開發。
五	計畫書載明本計畫地區不適用「臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點」。	刪除「本計畫地區不適用『臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點』」之規定。	配合「臺北市建築物增設室內公用停車場空間鼓勵要點」於 101 年 12 月 31 日停止適用，原主要計畫規定已無保留需要，俟審議通過後，將於 AR-1 及 CR-1、FR-1 主要計畫書中刪除該點規定。	同意臺北市府修正內容。

附表一、原則同意變更為商業區土地一覽表(內政部都委會第 768 次會議審決內容)

位置	變更 前 分區	面積 (平方 公尺)	變更 後 分區	面積 (平方 公尺)	變更理由及條件
編號 AR-1 (台電中心 倉庫)	工業 區	37,025	商業 區	37,025	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
編號 CR-1 (台電維修 處)	工業 區	33,530	商業 區	33,530	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
合計	—	70,555	—	70,555	—

附表二、原則同意變更為商業區土地一覽表(臺北市府修正內容)

位置	變更 前 分區	面積 (平方 公尺)	變更 後 分區	面積 (平方 公尺)	變更理由及條件
編號 AR-1(台電中心倉庫)及編號 CR-1(台電維修處)	工業 區	70,555	商業 區	70,555	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟編號 AR-1 及編號 CR-1 細部計畫審定後，始核定主要計畫。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。 3. 為配合市府推動東區門戶計畫、五大產業中心及公共住宅政策，編號 AR-1 與編號 CR-1 提供或捐贈之可建築土地以等價值方式集中配置於 AR-1，並將回饋內容及方式另載明於細部計畫。
合計	—	70,555	—	70,555	—

附表三、原則同意變更為商業區土地一覽表(內政部都委會第 768 次會議審決內容)

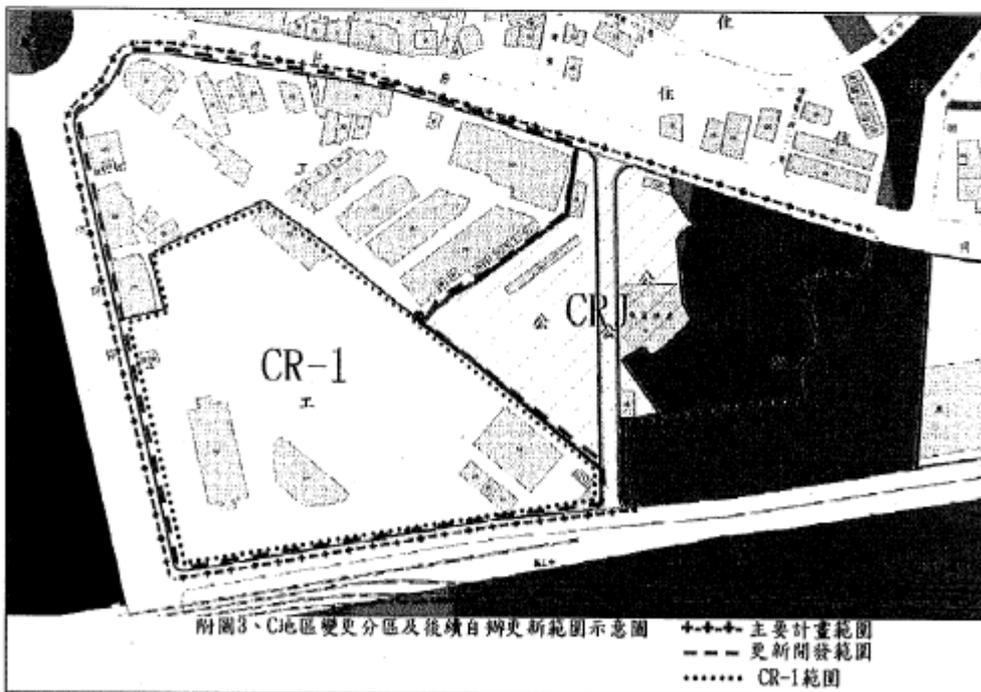
位置	變更 前 分區	面積 (平方 公尺)	變更 後 分區	面積 (平方 公尺)	變更理由及條件
編號 FR-1(僑泰興麵粉廠及北側私有工業區土地)	工業區	22,415	商業區	22,415	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
合計	—	22,415	—	22,415	—

附表四、原則同意變更為商業區土地一覽表(臺北市政府修正內容)

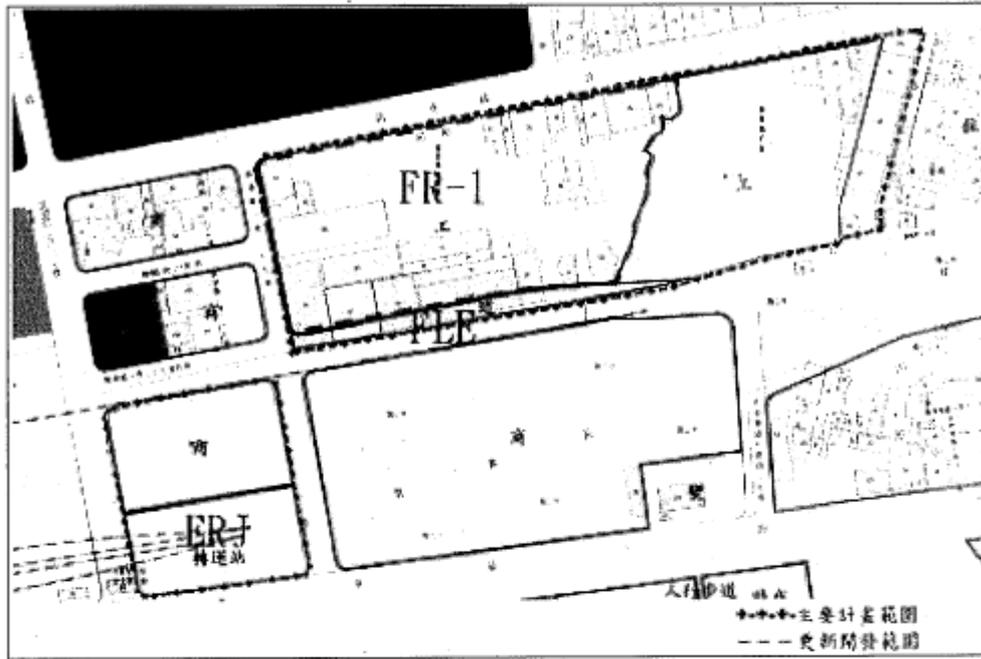
位置	變更 前 分區	面積 (平方 公尺)	變更 後 分區	面積 (平方 公尺)	變更理由及條件
編號 FR-1-1 (僑泰興麵粉廠土地)	工業區	19,479	商業區	19,479	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
編號 FR-1-2 (僑泰興麵粉廠東北側工業區土地)	工業區	3,261	商業區	3,261	1. 配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。 2. 應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於 40.5%。
合計	—	22,740	—	22,740	—



附圖一、A地區後續自辦更新範圍示意圖(部都委會第768次會議審決內容)



附圖二、C地區變更分區及後續自辦更新範圍示意圖(部都委會第768次會議審決內容)



附圖三、E及F地區變更分區及後續自辦更新範圍示意圖(部都委會第768次會議審決內容)



附圖四、E及F地區變更分區及後續自辦更新範圍示意圖(北市府修正內容)

附件四、107年3月1日簽奉市長選定為公辦都更案

創 第一層決行 併HOAA1063215000存

檔 號：106/13310204
保存年限：永久

簽 於 臺北市政府都市發展局

107年2月8日

主旨：為辦理「臺北市南港區玉成段三小段545地號等8筆土地(台電中心倉庫AR-1)與臺北市南港區南港段四小段474-1地號等11筆土地(台電電力修護處CR-1)」公辦都市更新適宜性評估(附件2)，簽請鑒核。

說明：

- 一、依「都市更新條例」第9條第2項及「臺北市公辦都市更新實施辦法」第4條規定辦理公辦都市更新。
- 二、基地基本資料說明(詳附件1-適宜性報告概述)：台電中心倉庫(AR-1)位於臺北市南港區玉成街以東、市民大道七段以南、東新街以西、忠孝東路六段以北所圍街廓內，土地使用分區原屬第三種工業區，總面積為36,947平方公尺；電力修護處(CR-1)位於臺北市南港區向陽路以東、南港路二段以南、市民大道八段以北所圍街廓內，土地使用分區原屬第二種工業區，總面積為33,951.82平方公尺；總面積70,898.82平方公尺。
- 三、都市計畫變更情形：台電中心倉庫(AR-1)及台電電力修護處(CR-1)係本府101年4月10日公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」暫予保留部分中之編號AR-1，原則同意變更為商業區，但應依相關規定辦理回饋，且擬具更新事業計畫辦理公開展覽後，始核定主要計畫，細部計畫得依法定程序併同辦理；另依106年7月25日內政部都委會第904次會議決議：編號AR-1及編號CR-1等2案，為利整體規劃，同意市府集中回饋方案，將2案合併為1案，惟開發方式仍須維持都市更新，先予敘明(詳附件3)。
- 四、都計變更回饋後之權利：本府於106年2月14日與台電公司簽訂公辦都更合作意向書(MOU)(詳附件4)，本案依104年協商之回饋面積與等價值交換方式，集中回饋於AR-1基地北側土地。市府預計取得AR-1北側土地(可建築用地47.7%及公共設施用地10%)及CR-1部分權值(公共設施用地10%)；台電公司取得部分AR1權值(42.3%)及CR1權值(100%)。
- 五、文化資產審議情形：為促進南港地區轉型，配合臺北市政府產業及文化政策，逐步落實東區門戶計畫，經文資指定及保留建築規劃構想如下：



第1頁 共4頁

局長已覆閱
107年3月1日



HOAA10730299300

- (一)北側3棟建物市定古蹟：C庫、N1N2庫、交貨臺旁機房(含水池)，為日治時期興建舊倉庫及機房，經臺北市文化資產審議委員會106年6月6日北市文化文資字第10630458900號函指定「南港台電倉庫」為市定古蹟，未來交由文化局預計規劃作為藝術實驗場域。(詳附件5)
- (二)P庫(編號A13)鋁製芬克式桁架：經文化局107年12月20日邀集文資委員現勘同意其具文資保存價值，並於107年1月23日提送臺北市文化資產審議委員會同意應依文化資產法處理，後續朝基地內擇地重組並與市定古蹟共同規劃作藝術實驗空間方式辦理。(詳附件6)
- (三)N24倉庫(無文資身分，以整體規劃設計保留建物)：經106年4月28日後續規劃現勘會議，由產業局今年啟動規劃設計作業，並因應新型態產業，預計規劃作為金融科技創新育成中心；另預計於公宅底層空間，保留1,000坪供產發局擴充使用。(詳林副市長室備忘錄，附件7)
- 六、適宜性評估整體規劃構想(詳附件1)：台電AR-1為公辦都市更新旗艦計畫及東區門戶計畫之重要性，該街廓位於本市東區門戶內，屬松山車站核心地區，為配合本府公共住宅、產業及文化政策，規劃由本府自行擔任都市更新實施者，提供金融科技產業育成聚落、藝術實驗場所、社區公共空間、社會福利設施等公益設施，並興建智慧銀髮宅及公共住宅；擬請同意將納入本府公辦都市更新優先辦理案件，其辦理方式說明如下：
- (一)更新單元範圍適宜性：本案台電中心倉庫(AR-1)更新地區及台電電力修護處(CR-1)更新地區業於103年10月20日係依都市更新條例第7條逕為劃定都市更新地區；另依106年7月25日變更都市計畫之理由及條件，即集中回饋方案與開發方式採都市更新，故後續擬依都市更新條例第9條規定，將台電中心倉庫(AR-1)及台電電力修護處(CR-1)兩處更新地區合併為一個更新單元實施之，總面積合計70,898.82平方公尺。
- (二)更新事業計畫分期分區開發：為符合都市計畫變更要求、完備都市更新審議程序，且考量市府與台電公司開發期程不同，擬以一個都市更新事業計畫、四個區段、分期分區方式提送更新事業計畫書圖，各區段開發實施應依都市更新條例第21條規定擬定開發計畫內容，且依都市更新條例

相關規定完備相關程序。

- 1、第一期開發範圍(AR-1北側重建區段及整維區段)：本期更新事業計畫分為重建及整維區段，整維區內包含古蹟、桁架與N24保留建築物部份於都市計畫變更回饋後皆為市府所有；重建區則預計興建公共住宅。可建築土地17,623.72平方公尺(占AR1之47.7%)及公共設施用地1,958.19平方公尺(占AR1之5.3%)，面積合計約19,581.91平方公尺。(實際面積將俟細計通過後之地籍分割為準)。
- 2、第二期開發範圍(AR-1南側土地)：本期範圍皆為重建區段，可建築土地均為台電所有，面積15,628.58平方公尺，公共設施用地包含部分本府財政局44平方公尺及國產署用地4平方公尺，公設土地面積合計1736.51平方公尺，本開發區面積合計17,365.09平方公尺。
- 3、第三期開發範圍(CR-1全區土地)：本區可建築土地均為台電所有，面積30,556.64平方公尺，另包含10%本府所有之公共設施用地(3,395.18平方公尺)；未來以更新重建方式開發。
- 4、分期分區實施方式：本案基地(AR-1、CR-1)雖不相鄰，惟因本案係依都更條例第7條劃定之更新地區，故得依更新條例第9條合併不相鄰之更新單元實施之；考量106年7月25日內政部都委會決議以都市更新方式開發，並衡量本府與台電對於不同區段之開發時程，本局於106年9月22日邀集內政部營建署、本市都更審議會委員、本市建管處、台電公司研商並同意本案後續以一個都市更新事業計畫、四個區段、分期分區方式提送更新事業計畫書圖，各區段開發實施應依都更條例第21條規定擬定開發計畫內容；另同意本案第一期開發範圍有完整詳盡圖說，第二、三期開發範圍僅列述都計、都設原則性規定。(詳附件8)
- 5、另，有鑒本案位屬之本府101年公告實施「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案」已明訂相關都市設計管制要點，爰依臺北市政府都市發展局106年3月21日技術會報結論第(三)點表示略以：「...公有土地或公有建築物總樓地板面積達15,000平方公尺之公有建築物，應於申請建造執照前，依序先辦理都市設計準



則及建築開發之審議，但有下列情形之一者，不在此限：

.. 2. 各開發基地適用之都市計畫內已有明訂都市設計管制要點（準則）者」，本案於106年12月25日簽奉核准准予辦理都市設計準則審議事宜。（附件9）

(三) 本案符合臺北市公辦都市更新實施辦法第4條第1項第1款「一、配合本府都市再生政策，經本府指定為需配合更新開發之地區」、第2款「二、地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者。」及第3款「三、配合本府公共住宅、產業或文化政策，經本府指定為需配合更新開發之地區。」之規定。（詳附件10）

(四) 公辦都更適宜性評估報告書，詳附件2。

擬辦：擬請鈞長同意依「臺北市公辦都市更新實施辦法」第4條選定旨揭案為公辦都更案。請核示

敬陳 市長

承辦單位電話：02-27815696轉3023 審 核 決 行

臺北市
市長 柯文哲

2018-03-01

附件五、107年5月30日簽奉市長選定為公辦都更案

第一層執行

檔號：010713310103
保存年限：15年

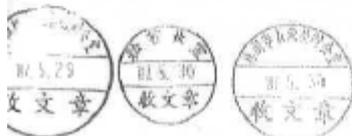
簽於臺北市政府都市發展局

107年5月16日

主旨：為辦理本市都市更新事業計畫(南港區玉成段三小段545地號等8筆土地及南港段四小段474-1地號等11筆土地)報核事宜，併同辦理南港區鐵路地下化沿線土地(編號AR-1台電中心倉庫及編號CR-1台電修護處)細部計畫變更事宜，簽請鑒核。

說明：

- 一、依都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第9條、第19條。
- 二、查旨案前於107年3月1日簽奉市長選定為公辦都更案(詳附件1)，並於107年3月31日依都更條例第10條規定辦理事業計畫報核前公聽會(詳附件2)。
- 三、次查本案包含台電中心倉庫及台電電力修護處2塊基地，分述如下：
 - (一)台電中心倉庫(AR-1)位於松山車站東南側，於臺北市南港區玉成街以東、市民大道七段以南、東新街以西、忠孝東路六段以北所圍街廓；現況為第三種工業區；屬103年10月20日府都新字第10302484001號函劃定之「台電中心倉庫更新地區」(臺北市南港區玉成段三小段545地號等8筆土地)。
 - (二)台電電力修護處(CR-1)位於北部流行音樂中心基地西側，於臺北市南港區向陽路以東、南港路二段以南、市民大道八段以北所圍街廓內；現況為第二種工業區；屬103年10月20日府都新字第10302484002號函劃定之「台電電力修護處更新地區」(臺北市南港區南港段四小段474-1地號等11筆土地)。
- 四、都市計畫變更情形：
 - (一)查本案依101年度變更南港區鐵路地下化沿線土地都市計畫案(主要計畫)決議略以：「原則變更為商業區…應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公展後，再檢具變更主、細部計畫書圖草案報由內政部逕予核定後實施；另涉及變更都市計畫部分，應依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，回饋不得低於40.5%之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予本府」。(詳附件3-101年主要計畫)
 - (二)爰為促進土地再利用，台電公司與本府協商將AR-1、CR-1二基地都市計畫變更應回饋土地，集中回饋於AR-1北側，並依104年協商之回饋面積與等價值交換方式辦理；雙方後於106年2月14日簽訂台電中心倉庫(AR-1)及台電修護處(CR-1)公辦都更合作意向書(MOU)，市府預計取得



第1頁 共3頁

AR-1北側土地(可建築用地47.7%及公共設施用地10%)及CR-1部分權值(公共設施用地10%)，台電公司取得部分AR-1權值(42.3%)及CR-1權值(100%)。(附件4-MOU)

- (三)次查內政部都委會106年7月25日召開第904次會議結論(略以)：「同意市府集中回饋方案，惟仍須維持以都市更新方式開發」(詳附件5-都委會會議紀錄)；考量本案係依都更條例第7條劃定之更新地區，本案擬依更新條例第9條合併不相鄰(AR-1、CR-1)之更新單元實施都市更新。

五、事業計畫內整建維護區段建物文化資產審議情形：

- (一)北側3棟建物市定古蹟：C庫、N1N2庫、交貨臺旁機房(含水池)，為日治時期興建舊倉庫及機房，經臺北市文化資產審議委員會106年6月6日北市文化文資字第10630458900號函指定「南港台電倉庫」為市定古蹟，未來交由文化局預計規劃作為藝術實驗場域。(詳附件5)

- (二)P庫(編號A13)鋁製芬克式桁架：經文化局107年12月20日邀集文資委員現勘同意其具文資保存價值，並經107年3月30日本市文化資產審議委員會同意指定為歷史建築，後續朝基地內重組並與市定古蹟共同規劃作藝術實驗空間方式辦理。(詳附件6)

- (三)N24倉庫(無文資身分，為經評估保留建物)：經106年4月28日後續規劃現勘會議，由產業局今年啟動規劃設計作業，並因應新型態產業，預計規劃作為金融科技創新育成中心。

六、都市計畫細部計畫及更新事業計畫分期分區實施方式：

- (一)為符合都市計畫變更要求及都市更新審議程序，且考量市府與台電公司開發期程不同，本案擬以一個事業計畫、四個區段、三個分期方式辦理都市更新，並由本府依更新條例第9條擔任實施者(第一期開發區)，後續俟事業計畫核定後同意台電變更事業計畫公開徵求實施者(第二期、第三期)。

- (二)各區段開發實施應依都市更新條例第21條規定擬定開發計畫內容，且依都市更新條例相關規定完備相關程序；另為保障土地所有權人都市更新權值，細部計畫擬配合都市更新分期分區開發時程分三階段公告實施；各區段劃分如下(詳附件6-分期分區示意圖)：

- 1、第一期開發範圍(AR-1北側重建區段及整維區段)：本期分為重建及整維區段，整建區段土地面積為9,019.75平方公尺，區內包含3棟古蹟、P庫桁架(歷史建築)與N24保留建築物，3棟古蹟及P庫桁架預計由本府文化局規劃作藝術實驗場域，N24保留建物則由本府產發局規劃作金融科技創新育成中心；重建區段土地面積8,603.97平方公尺，預計興建智慧銀髮宅及公共住宅；另包含廣場用地1,749.90平方公尺；本區段土地面積合計

9/

19,373.62平方公尺；本期開發範圍於都市計畫變更後皆為本府所有土地，並由本府擔任實施者。

2、第二期開發範圍(AR-1南側土地)：本期範圍皆為重建區段，可建築土地為台電、國有財產署(4平方公尺)及本市財政局(44平方公尺)分別所(管)有，面積15,628.58平方公尺；另包含市府所有之綠地用地，計1,944.80平方公尺；土地面積合計17,573.38平方公尺。

3、第三期開發範圍(CR-1全區土地)：本期範圍皆為重建區段，可建築土地均為台電所有，面積30,556.64平方公尺，另包含10%本府所有之公園用地，計3,395.18平方公尺；土地面積合計33,951.82平方公尺。

擬辦：七、本案係本府東區門戶計畫公辦管理指標案件，符合都市計畫法第47條第1項第4款規定。



一、檢陳本案更新事業計畫報核計畫書圖如附，擬於奉核後，請秘書處協助於函文及事業計畫書圖封面、申請書、都市更新審議資料表用印，並函送本府辦理事業計畫報核事宜。謹簽稿併陳

二、另檢附本案變更細部計畫書圖草案，如奉核可，擬依都市計畫法第27條由本局辦理後續都市計畫變更法定程序。

敬陳 市長

劉慶欽

02-27815696轉3023

審 核

決 行



↑

附件六、內政部 103.04.08 營署都字第 1032905513 號函

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：李志祥
聯絡電話：02-87712616
電子郵件：ljs@cpami.gov.tw
傳真：02-87712624

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國103年4月8日
發文字號：營署都字第1032905513號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內屬暫予保留部分（編號AR—1、BR—2、BR—3、CR—1及FR—1等原則同意變更為商業區土地），涉及工業區變更回饋比例乙案，請查照。

說明：

- 一、依據奉交下貴府103年3月24日府授都規字第10332000000號函辦理。
- 二、有關旨揭暫予保留部分擬由工業區變更為商業區，因屬依都市更新條例實施都市更新案件，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第12點規定，得不適用該審議規範全部或一部之規定。案經各級都委會就實際情形審決後，原則同意變更，並於主要計畫書規定略以：「1、配合鄰近土地使用與發展，原則同意變更為商業區，惟應俟實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施，細部計畫得依法定程序併同辦理。在未依上開事項辦理前，仍維持原使用分區。2、應依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』



第1頁，共2頁

臺北市政府 1030408



AAAA10311202800

提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額之合計占變更總面積不得低於40.5%」，上開計畫書並無貴府來函所提「公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%」之規定。

正本：臺北市政府

副本：本署都市更新組、本署都市計畫組（二科）

2017-09-08
交16:30:44章

裝



訂

線



附件七、104.10.30 內政部營建署地價分析資料

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：劉皓寧
聯絡電話：02-87712579
電子郵件：sunnery@cpami.gov.tw
傳真：02-87712907

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年10月30日
發文字號：營署更字第1040068839號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(10400688391.pdf)

主旨：檢送本署辦理台電中心倉庫及電力修護處等2都市更新案
內估算土地價值資料乙份，請查照。

說明：依據貴局104年10月19日北市都規字第10438158600號函附
會議紀錄結論第1點辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：台灣電力股份有限公司、本署都市更新組



裝

訂

線



台電中心倉庫及電力修護處土地價值估算表

單位：新台幣(元)

	更新前權利價值		更新後權利價值	
	臺北市政府	台電公司	臺北市政府	台電公司
中心倉庫	4,429,852,080	15,676,567,701	8,236,853,297	29,148,963,799
電力修護處	3,837,287,746	8,677,482,547	12,866,652,275	24,876,809,711

備註：

- 一、中心倉庫土地評價基準日為103年7月1日，臺北市政府更新前權利價值係以其現況騰本所載之土地佔基地總面積之比例，加上回饋之21.95%可建地部份計算。
- 二、電力修護處土地評價基準日為103年9月12日，臺北市政府更新前權利價值係按變更回饋30.5%可建築用地計算。

附件八、臺北市都市計畫委員會公民或團體意見綜理表

案名	「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號 AR-1台電中心倉庫及編號 CR-1台電電力修護處)細部計畫案」		
編號	1	陳情人	財政部國有財產署北區分署 (107年8月22日台財產北改字第 10700224400號函)
訴求意見 與建議	本案計畫範圍涉本署經管同小段 562 地號國有土地，面積為 4 平方公尺，擬由「第三種工業區」變更為「商業區」，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，本署捐贈回饋予貴府 0.4 平方公尺之公共設施用地及 1.22 平方公尺之之可建築土地【即特定商業區(九)】，並分回 2.38 平方公尺可建築土地【即特定商業區(十)】，原則尊重審議內容。		
市府 回應說明	敬悉，依審議結果辦理。		
委員會 決議	<p>一、本案除以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：</p> <p>(一) 法令依據修正為都市計畫法第 22 條，申請單位併同修正為臺北市政府(都市更新處)。</p> <p>(二) 本案同意市府基於本計畫區位屬「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」商業產業軸帶，為延續地面層商業活動利用，參酌南港鐵路地下化沿線基地土地使用分區管制通案之規定，訂定建蔽率為 55%。</p> <p>(三) 本案特定商業區(九)、特定商業區(十)與特定商業區(十一)作住宅使用之樓地板面積比例，依本會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審竣「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之規定，調整上限為不得超過 50%。</p> <p>(四) 本案同意市府依前開本會第 714 次委員會議審議通過之南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，就該案有關捷運以及與鐵路共構或連通之車站周邊範圍法定停車空間減設原則，納入本</p>		

	<p>計畫書予以規範。</p> <p>(五) CR-1 南側臨接計畫道路部分漏列之三筆市有土地(南港段四小段 474-7、475-4、479-8 地號)屬 CR-1 計畫範圍，應予納入並同意市府依更新及權利變換方式辦理開發，計畫書相關內容請一併修正。</p> <p>(六) 本案同意市府所提修正，可建築土地回饋方式改由土地所有權人各自回饋。</p> <p>(七) 本案 AR-1-1 變更回饋項目之所有權移轉時點，同意市府本次會議所提修正，應於細部計畫公告實施 1 年內，捐贈應回饋之可建築用地(特定商業區(九))及公共設施用地(廣場用地)，並登記為臺北市所有。</p> <p>(八) 本案因應 CR-1 納入三筆市有土地，以及可建築土地改由土地所有權人各自回饋等修正，計畫書各分區面積及相關數據之調整，授權市府詳予檢核。</p> <p>二、本細部計畫案編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。</p> <p>三、公民或團體陳情意見審決同決議。</p> <p>附帶決議：</p> <p>一、里長陳情有關緊鄰 AR-1 之變電所用地部分，因非屬本案範圍，故本次不予討論，惟建議台電公司相關變電所設施可參考國外案例，加強設計、安全以及與地區共融，並與地區再妥善溝通以爭取民眾支持。</p> <p>二、本案所劃設之公園用地及綠地用地，後續規劃設計時應秉於韌性城市理念，併納入地區滲水及儲水功能。</p>		
編號	2	陳情人	合成里巫永仁里長
訴求意見 與建議	<p>一、堅決反對變電所在合成里興建。</p> <p>二、請臺電另找地方蓋變電所。</p>		

	<p>三、我們需要電，但是請不要把變電所蓋在人口密集的地方，以防止爆炸，來保障人(里)民的安全。</p> <p>四、如果臺電不採納，將來開發案將會有不順利的發生，責任將由臺電負責。</p> <p>五、請都發局將變電所預定地納入在一同變更，才符合民意。</p>		
市府 回應說明	<p>一、本細部計畫案係延續本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，將編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處由工業區變更為商業區，查前開主要計畫範圍未包含變電所用地，故本細部計畫亦不涉及變電所用地之變更。</p> <p>二、查玉成變電所於 106 年 8 月 17 日本市都市計畫委員會第 714 次會議（案由：臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討案））討論，因台電公司 104 年 3 月 25 日表示仍有使用設施需求，合適替選基地難覓，建議維持原變電所用地，俟台電覓得合適場所另予規劃。</p>		
委員會 決議	同編號1。		
編號	3	陳情人	東明里曾漢祺里長
訴求意見 與建議	不贊成變電所由 AR-1 更改至 CR-1		
市府 回應說明	<p>一、本細部計畫案係延續本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，將編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處由工業區變更為商業區，查前開主要計畫範圍未包含變電所用地，故本細部計畫亦不涉及變電所用地之變更。</p> <p>二、查玉成變電所於 106 年 8 月 17 日本市都市計畫委員會第 714 次會議（案由：臺北市南港區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討案））討論，因台電公司 104 年 3 月 25 日表示仍有使用設施需求，</p>		

	合適替選基地難覓，建議維持原變電所用地，俟台電覓得合適場所另予規劃。		
委員會 決議	同編號1。		
編號	4	陳情人	彭耀華
訴求意見 與建議	<p>一、主要計畫書法令依據 本案「南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）」細部計畫應依都市計畫法第 22、23 條規定辦理，依據都市計畫法第 19~21 條檢討主要計畫。</p> <p>二、細部計畫該有財務計畫、事業計畫不能少。此地區不是都市計畫法第 63 條的窳陋地區（迪化街區，應能建築但不允許建築等），則 101 年台北市因五鐵共構所形成的新發展地區，與區域發展走向衰敗不同，再由發展情況言，亦係漸漸發展，不是突然發展。本地區由工業區轉為商業區，係不合現實需要的土地使用變更，此地區甚荒涼，有何商業需求，令人不解，請求撤銷該使用分區變更。AR-1 及 CR-1 使用分區變更，該週邊商業區全部請另案撤銷。</p> <p>三、今以更新條例所規定尋找實施者不合法。</p>		
市府 回應說明	<p>一、依本府 101 年 4 月 10 日府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」內暫予保留案規定，編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電修護處為配合鄰近土地使用與發展，已原則同意變更工業區為商業區，後續應依都市更新方式開發。</p> <p>二、104 年本府啟動臺北東區門戶計畫，除建構生技、會展、軟體、文創及車站等五大中心外，更以南港車站為核心發展產業廊帶為主軸，積極推動公辦都更提供優質社會住宅社區，改善地區整體生活環境，將使商業需求增加，可服務未來地區居住及服務人口。為因應東區門戶計畫，本府爰將台電中心倉庫（AR-1）及修護處（CR-1）兩處基</p>		

	<p>地整體考量，研擬變更回饋可建築土地集中配置方案，供作社會住宅、市政建設、藝術實驗及金融科技創新育成等使用。</p> <p>三、承上，本府業於 107 年 6 月擬具都市更新事業計畫報核，同年 8 月 9 日依都市計畫法擬定細部計畫辦理公開展覽法定程序，辦理過程皆符合法定程序。</p> <p>四、本案事業及財務計畫業詳列於細部計畫書第陸章、事業及財務計畫。</p> <p>五、本案都市更新採分期分區方式辦理，AR-1-1 由臺北市政府依都市更新條例第 9 條自行實施，AR-1-2、CR-1 由臺北市政府依都市更新條例第 9 條同意台灣電力股份有限公司公開徵求實施者，實施主體皆符合都市更新條例相關規定。</p>
<p>委員會 決議</p>	<p>同編號1。</p>

臺北市都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地（編號 AR-1 台電中心倉庫及編號 CR-1 台電電力修護處）細部計畫案
都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條
申請單位	臺北市政府（都市更新處）
辦理單位	臺北市政府
本案公開展覽起訖日期	自民國 107 年 8 月 9 日至 107 年 9 月 7 日止共計 30 天
本案說明會舉辦日期	107 年 8 月 22 日下午 7 時 00 分假本市南港區成德國中演藝廳(本市南港區東新街 108 巷 23 號成德國中運動中心 2 樓)
公民團體對本案之反映意見	詳公民或團體對本計畫案所提意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>本案提經臺北市都市計畫委員會 107 年 9 月 20 日第 735 次委員會審議決議：</p> <p>決議：</p> <p>一、本案除以下幾點，其餘依公展計畫書、圖及本次會議市府補充會議資料之修正對照表修正通過：</p> <p>（一）法令依據修正為都市計畫法第 22 條，申請單位併同修正為臺北市政府(都市更新處)。</p> <p>（二）本案同意市府基於本計畫區位屬「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」商業產業軸帶，為延續地面層商業活動利用，參酌南港鐵路地下化沿線基地土地使用分區管制通案之規定，訂定建蔽率為 55%。</p> <p>（三）本案特定商業區(九)、特定商業區(十)與特定商業區(十一)作住宅使用之樓地板面積比例，依本會 106 年 8 月 17 日第 714 次委員會議審竣「擬定臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」之規定，調整上限為不得超過 50%。</p>

(四) 本案同意市府依前開本會第 714 次委員會議審議通過之南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案，就該案有關捷運以及與鐵路共構或連通之車站周邊範圍法定停車空間減設原則，納入本計畫書予以規範。

(五) CR-1 南側臨接計畫道路部分漏列之三筆市有土地(南港段四小段 474-7、475-4、479-8 地號)屬 CR-1 計畫範圍，應予納入並同意市府依更新及權利變換方式辦理開發，計畫書相關內容請一併修正。

(六) 本案同意市府所提修正，可建築土地回饋方式改由土地所有權人各自回饋。

(七) 本案 AR-1-1 變更回饋項目之所有權移轉時點，同意市府本次會議所提修正，應於細部計畫公告實施 1 年內，捐贈應回饋之可建築用地(特定商業區(九))及公共設施用地(廣場用地)，並登記為臺北市所有。

(八) 本案因應 CR-1 納入三筆市有土地，以及可建築土地改由土地所有權人各自回饋等修正，計畫書各分區面積及相關數據之調整，授權市府詳予檢核。

二、本細部計畫案編號 AR-1-2 及 CR-1 兩開發區，應分別俟該區事業計畫及權利變換計畫審議通過後，再行公告實施。

三、公民或團體陳情意見審決同決議。

附帶決議：

一、里長陳情有關緊鄰 AR-1 之變電所用地部分，因非屬本案範圍，故本次不予討論，惟建議台電公司相關變電所設施可參考國外案例，加強設計、安全以及與地區共融，並與地區再妥善溝通以爭取民眾支持。

二、本案所劃設之公園用地及綠地用地，後續規劃設計時應秉於韌性城市理念，併納入地區滲水及儲水功能。

臺 北 市 政 府 都 市 發 展 局
業 務 主 管
承 辦 人 員

繪 圖 員
校 對 者

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：陳威廷
電話：02-27208889/1999轉3642
電子信箱：bt-twbccwt2016@mail.taipei.gov.tw

受文者：台灣電力股份有限公司新事業開發室

發文日期：中華民國110年1月5日
發文字號：北市文化文資字第1093044476號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市南港區玉成段三小段563地號土地是否涉及文化資產事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府都市發展局109年12月30日北市都綜字第1093131536號函副本說明五賡續辦理。

二、旨揭範圍如下：

- (一)土地：南港區玉成段三小段563地號。
- (二)建物：無建築物登記資料。
- (三)門牌：無建築物門牌登記資料。

三、經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，惟其與直轄市定古蹟「南港台電倉庫」屬同一街廓範圍內，業已涉及文化資產保存法第34條規定。

四、倘後續有營建工程或其他開發行為，請提送新建工程之建築規劃設計書圖及以直轄市定古蹟「南港台電倉庫」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明直轄市定古蹟與新建工程之關係，及直轄市定古蹟保護及監測計畫等資料過局，俾利



辦理後續。

正本：台灣電力股份有限公司新事業開發室、張倫端建築師事務所、臺北市都市更新處
副本：臺北市政府都市發展局

2021/01/05
10:49:14
章



裝

訂



線