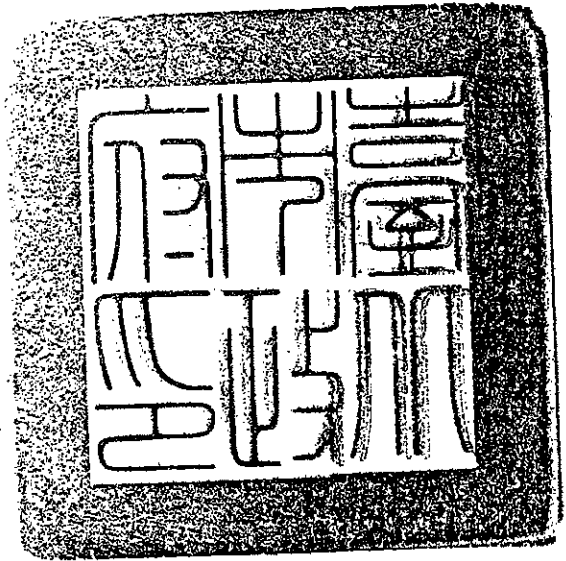


檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國100年12月5日
發文字號：府都新字第10003709800號
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「劃定臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地及經貿段55-1地號等1筆土地(合計59筆土地)為更新地區」，並自民國100年12月6日零時起生效。

依據：都市更新條例第7條。

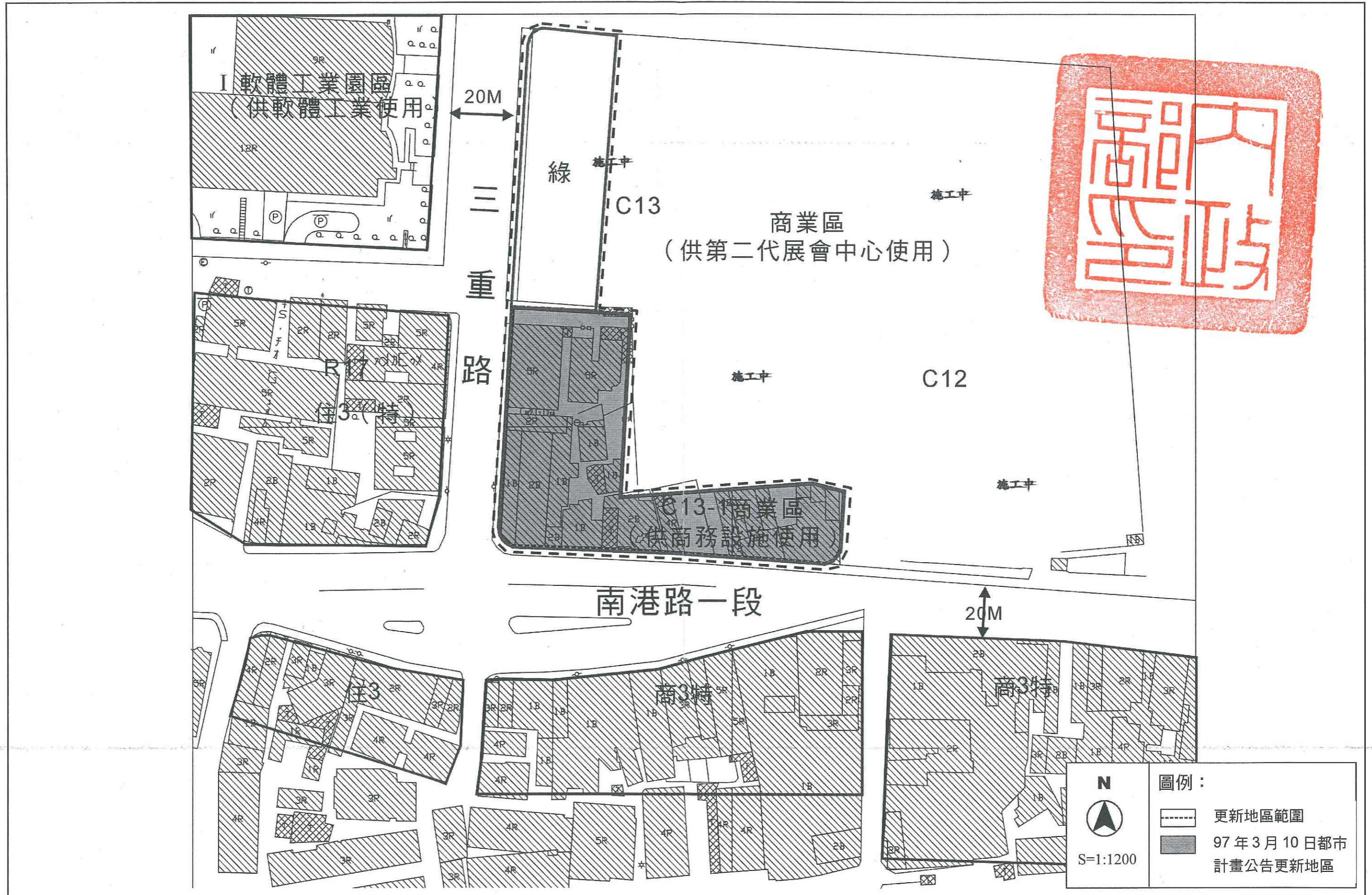
公告事項：

- 一、詳如「劃定臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地及經貿段55-1地號等1筆土地(合計59筆土地)為更新地區」計畫書、圖。
- 二、張貼處：1. 本府公告欄(不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽)、2. 臺北市南港區公所公告欄、3. 臺北市南港區三重里辦公處公告欄、4. 臺北市都市更新處公告欄、5. 刊登本府公報(A4計畫圖)。

市長郝龍斌

都市發展局局長 丁育群決行

劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地 (合計 59 筆土地) 為更新地區計畫圖



劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等
58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地（合計
59 筆土地）為更新地區

劃定機關：內政部

中華民國 100 年 11 月

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地使用現況	6
三、建築物現況	6
四、交通系統	9
五、公共設施	9
六、土地權屬概況	9
參、都市發展課題	10
肆、計畫目標、策略	11
一、計畫目標	11
二、計畫策略	11
伍、再發展原則	11
一、發展定位	11
二、整體規劃構想	11
陸、預期效益	14

圖目錄

圖 1	劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地（合計 59 筆土地）為更新地區示意圖	3
圖 2	更新地區範圍地籍圖	4
圖 3	都市計畫套繪圖	5
圖 4	基地現況情形圖	7
圖 5	建築物套繪圖	8
圖 6	臺北市南港五大中心計畫位置示意圖	11
圖 7	依現行計畫規劃構想模擬圖	13
圖 8	劃定更新地區後規劃構想模擬圖	13
圖 9	規劃構想圖	14

表目錄

表 1	南港經貿園區 C13-1 更新地區相關計畫彙整表	2
表 2	更新地區附近地區公共設施概況表	9
表 3	土地及合法建築物權屬統計表	10

案 名：劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地（合計 59 筆土地）為更新地區

劃定機關：內政部

劃定範圍與面積：劃定範圍位於南港路一段、三重路、經貿二路 62 巷及第二代展會中心所圍街廓，北以經貿二路 62 巷為界，東與第二代展會中心為鄰，西側臨三重路，南以南港路一段為界。

一、劃定範圍：臺北市南港區南港段一小段 138-1、138-2、139-1、139-2、139-3、139-4、139-5、140、143、144、148、149、150、151、152、153、154、155、155-1、158、158-1、159、160、165、166、167、168、169、172、173、176、177、177-1、183、183-1、183-2、184、185、186、187、188、189、190、191、192、193、194、195、196、197、198、199、200、201、202、203、204、205 地號等 58 筆土地及南港區經貿段 55-1 地號 1 筆土地（土地使用分區為綠地），合計為 59 筆土地。

二、劃定面積：7,096.05 平方公尺（含綠地用地 2,500.05 平方公尺）

類 別：劃定

法令依據：都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款暨第 2 項及第 8 條。

壹、辦理緣起與目的

行政院 96 年 7 月 2 日原則同意經濟部於臺北市政府管有之南港經貿園區 C12、C13 街廓興建第二代展會中心，毗鄰之 C13-1 商業區現有建物多數屋齡已逾 60 年以上，建物老舊窳陋及排列不良，加上違章建物多，居住環境不佳，考量三重路、南港路週邊商業區位處第二代展會中心門戶之重要都市景觀區，依行政院經濟建設委員會指示，為利此區塑造國際景觀、提昇國家形象，請臺北市政府加速辦理周邊地區都市更新作業，臺北市政府爰以本案係屬國家重大建設計畫，符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理專案變更 C12、C13 商業區及道路用地供第二代展會中心使用，並劃定 C13-1 商業區為更新地區範圍，於 97 年 3 月 10 日核定實施。

為積極促成該地區整體景觀與都市機能改善，配合重大建設開發期程需求，以 C13-1 商業區全部騰空為目標，加速進行該地區都市更新開發，於都市計畫書指定 C13-1 商業區為容積送出基地，提高建築容積獎勵額度，鼓勵以容積移轉方式配合辦理都市更新。惟因 C13-1 商業區產權複雜，土地及合法建物所有權人希望留在原地改建，爰於 99 年 6 月 24 日擬具都市更新事業概要報核，並經臺北市政府 99 年 12 月 2 日核定在案。

由於本更新地區位於行政院核定六大都市更新旗艦計畫之「臺北市南港高鐵沿線再開發計畫」範圍內，倘依事業概要內容興建完成，恐影響第二代展會中心南向立面景觀及國家門戶之完整性，為期研擬完善公共設施計畫配置及配合第二代展會中心之規劃設計需求，經與 C13-1 商業區都市更新案實施者達成共識，擬擴大劃定經貿段 55-1 地號為更新地區，後續併同都市更新事業計畫辦理都市計畫變更，調整綠地位置，使毗鄰土地整體規劃設計能配合第二代展會中心，形塑重要國家門戶意象之建築風貌。

第二代展會中心係屬國家重大建設事業，依行政院核定執行期程，應於民國 103 年底前完工，並於民國 104 年 3 月開始營運，C13-1 商業區位處國家重大建設門面，為避免影響國家整體形象，其規劃設計及實施進度確有急迫性，符合都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款暨

第 2 項規定，逕為辦理迅行劃定更新地區。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫屬 97 年 11 月 20 日「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」範圍，本計畫範圍內之現行土地使用分區為 C13-1 商業區（供商務設施使用）、綠地，其中 C13-1 商業區（供商務設施使用）之建蔽率 45%、容積率 225%。

本計畫地區周邊之土地使用，包含東側 C12、C13 商業區（供第二代展會中心使用），為政府重要會展中心建設計畫用地，北側 C11、C10 商業區（供商務設施使用）為軟體經貿園區大樓使用中，西側為軟體工業區（供軟體工業使用）及住 3（特），而南側為商 3（特）（住 3）（如圖 3）。

（一）都市更新與都市計畫

更新地區周邊相關計畫計有本部研擬之都市更新推動計畫（98-101 年）、「愛台 12 建設」總體計畫及南港經貿園區特定專用區細部計畫（如表 1）：

表 1 南港經貿園區 C13-1 更新地區相關計畫彙整表

計畫名稱	計畫說明	與本更新地區相關性
「愛台 12 建設」總體計畫	為加速落實總統「愛台 12 建設」政策，故研訂本計畫，俾利推動辦理。	為第一期（2009-2012 年）優先推動都市更新計畫之一。
都市更新推動計畫（98-101 年）	「都市更新」為愛台 12 項建設項目之一，本計畫為針對都市更新所擬定之 4 年推動計畫。	本更新地區為 98 年度 20 處優先推動都市更新案之一。
修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案（97 年 11 月）	針對南港經貿園區擬定專用區等各項都市計畫土地使用管制。	第二代展會中心與軟體工業園區，臨近本案基地，未來可相互結合成為吸引人潮之魅力點，且可能影響本案未來景觀發展。

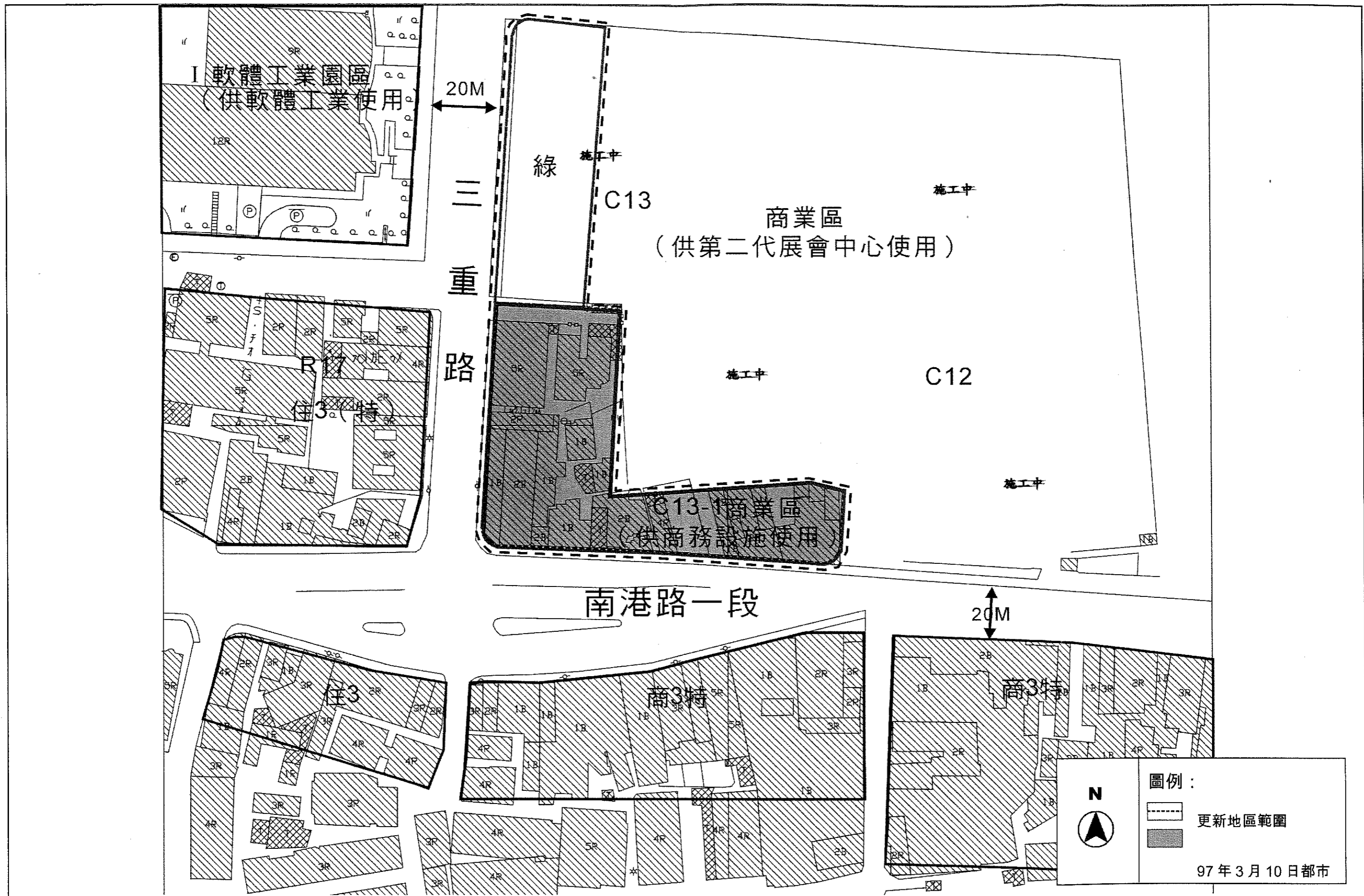


圖 1 劃定臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地及經貿段 55-1 地號 1 筆土地 (合計 59 筆土地) 為更新地區示意圖

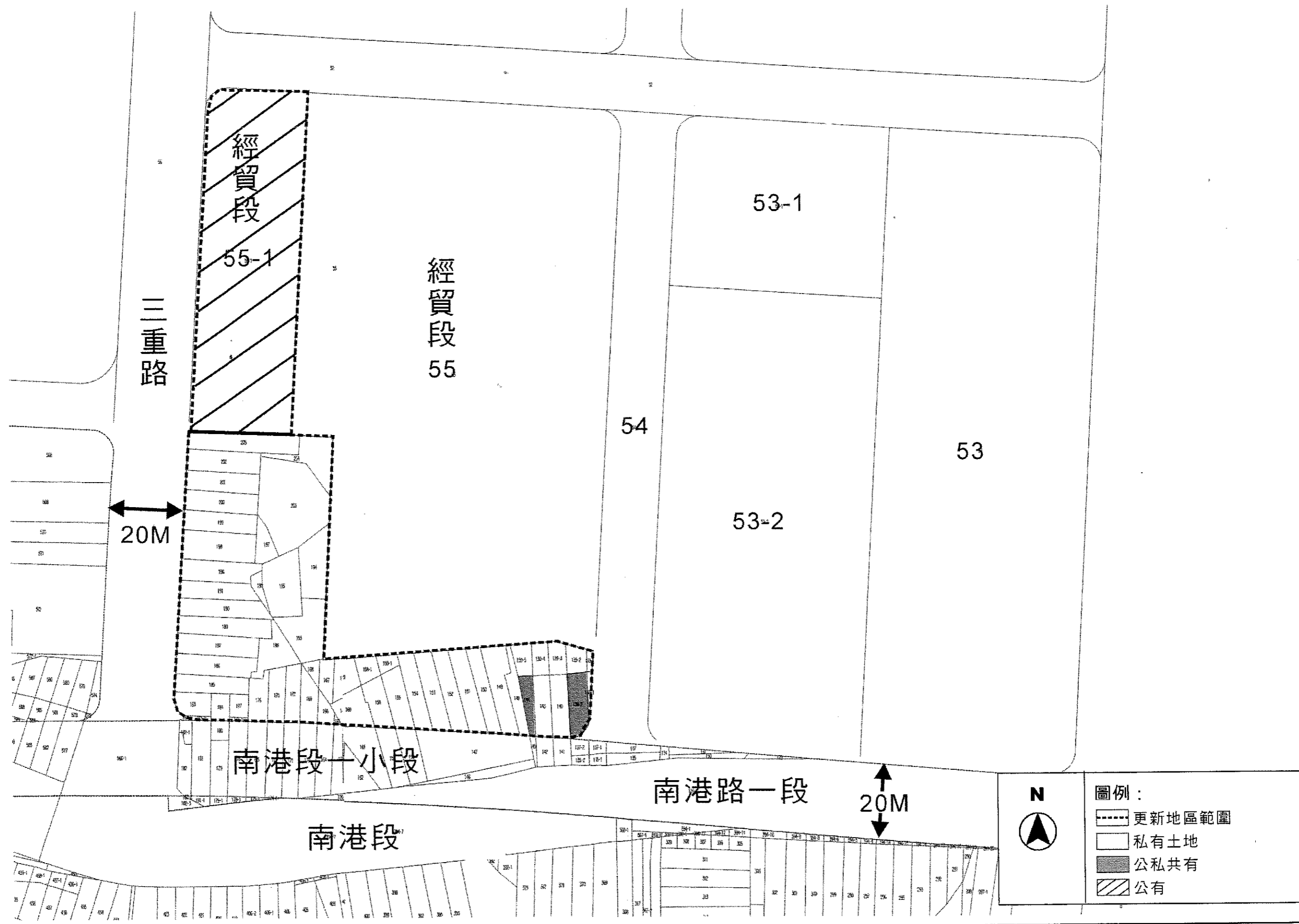


圖 2 更新地區範圍地籍圖



圖 3 都市計畫套繪圖

(二) 周邊重大建設計畫

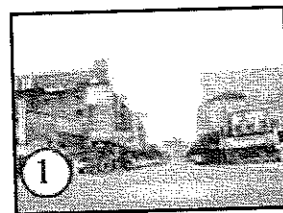
計畫範圍東側毗鄰之第二代展會中心，係行政院為提升我國會展產業國際競爭力帶動整體經濟發展之國家級重大建設，占地面積約 6 公頃，計畫興建展覽館面積 46,000 m²、2,650 個攤位數及 620 個停車位，計畫於民國 103 年完工啟用，結合南港軟體工業園區之辦公群，可望成為臺北市第二個信義計畫區；此外南港車站三鐵共構、南港機廠聯合開發案、南港車站 BOT 計畫、南港輪胎開發案，可望帶動南港地區的經貿、辦公、大型購物中心、旅館及優質住宅的發展，加上捷運南港線、內湖線的便捷性，南港地區將轉型發展為臺北市重要經貿、休閒、購物、辦公、會展新商圈。

二、土地使用現況

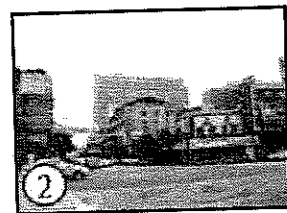
本計畫行政區屬南港區三重里，為變更臺北市南港經貿園區特定專用區都市計畫範圍內，土地使用分區為商業區（供商業設施使用）及綠地，而毗鄰東側地區為第二代展會中心預定地，計畫於民國 103 年興建完成，計畫範圍土地使用現況在南港路一段與三重路有零星商業使用，包括小吃、眼鏡行與零售商店，三重路前段為一～二層樓小吃店、後段五層公寓，二樓以上為住宅使用，計畫範圍北側及西側為南港經貿軟體園區、經貿二路東側為世貿南港展覽場，而南港路一段南側亦為低層老舊住商混合使用住宅（如圖 4）。

三、建築物現況

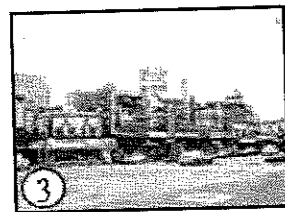
本計畫範圍建物大多為民國 28 年及 67 年興建完成之一～五層加強磚造與鋼筋混凝土造建築，一～四層建物屋齡逾 60 年以上，而五層公寓屋齡已達 32 年（如圖 5），房屋窳陋老舊，嚴重影響第二代展會中心之都市景觀。



•基地西側三重路現況



•基地西側臨三重路建物現況



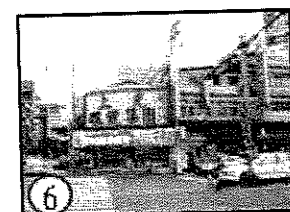
•基地南側臨南港路建物現況



•三重路2F建物現況



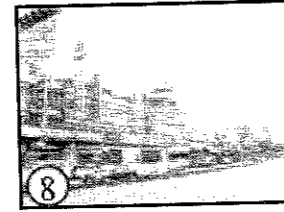
•三重路2-5F建物現況



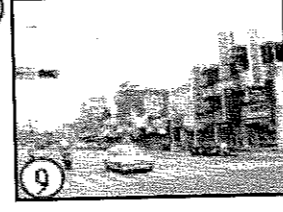
•南港路一段建物現況



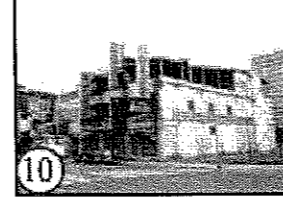
•南港路一段建物現況



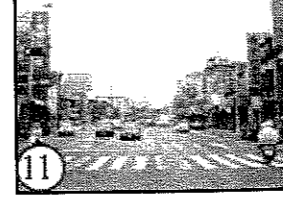
•南港路一段建物現況



•南港路一段建物現況



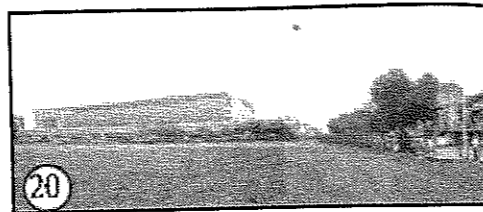
•基地東側臨第二代展會中心及南港路建物現況



•基地南側南港路一段現況



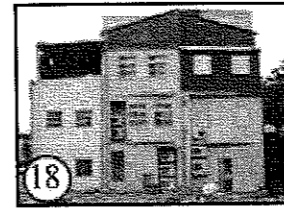
•基地東側南港展覽館及捷運站現況



•基地附近東側南港展覽館現況



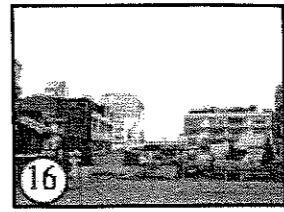
•基地東側建物背面況



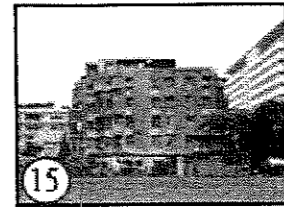
•基地東側建物背面況



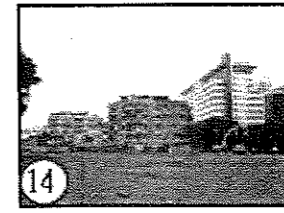
•基地南側建物背面現況



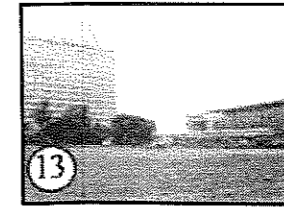
•基地西南側建物背面現況



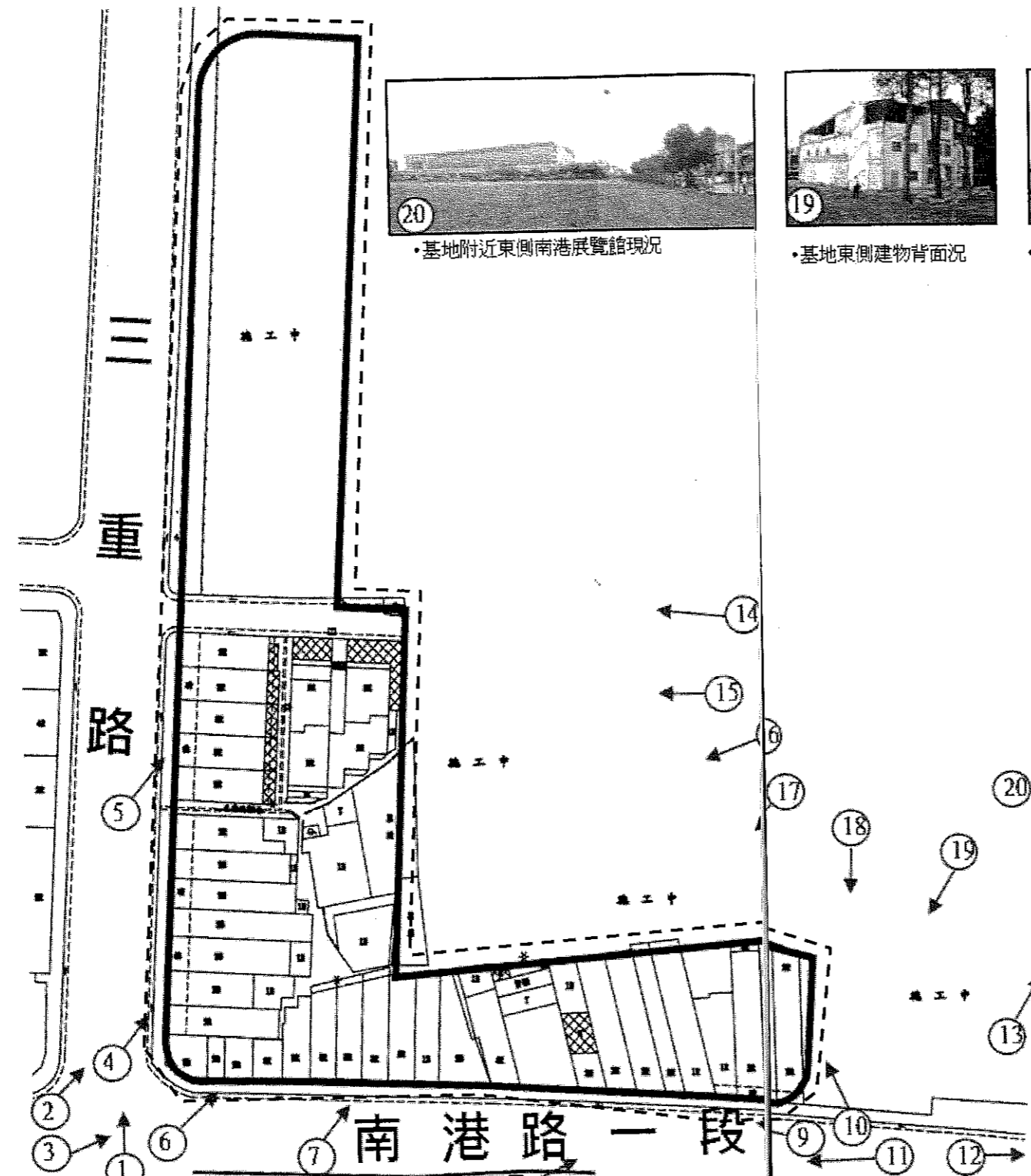
•基地西側5F建物背面現況



•基地西側建物背面及附近軟體園區現況

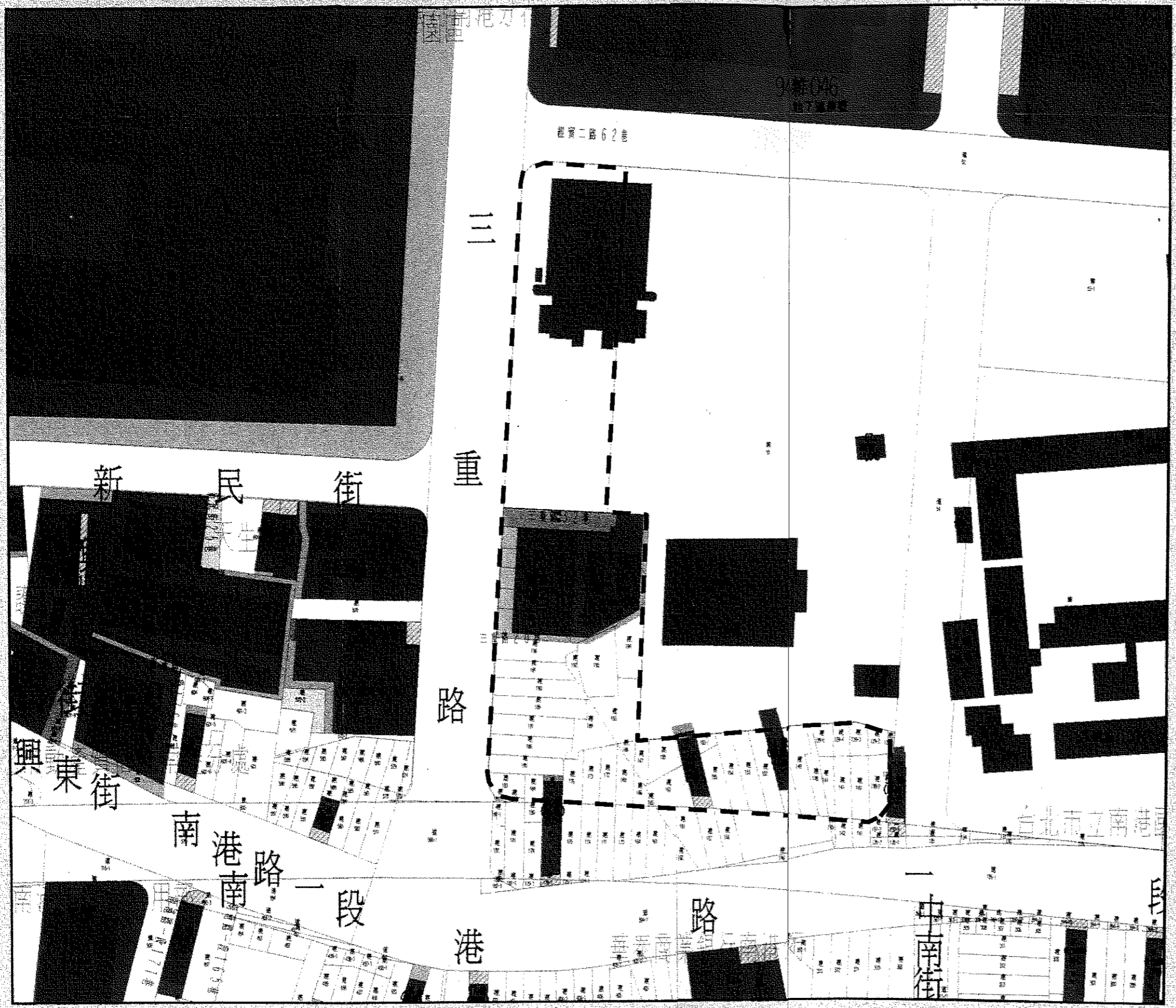


•基地東北側建物現況



圖例	N ▲
	--- 更新地區範圍

圖 4 基地現況情形圖



本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

圖例

■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地
■ 防火間隔	■ 保留地	■ 騎樓
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他

臺北市建築物業套繪圖

南港區經貿段 比例尺 1:1000

列印員 吳靜漫

--- 更新地區範圍

圖 5 建築物套繪圖

四、交通系統

(一) 道路系統現況

計畫區主要聯外道路為東西向之南港路一段(部分路段路寬 20 公尺)、環東大道(30 公尺)、重陽路(20 公尺)，可通往汐止、松山區；南北向主要幹道有經貿一路(35 公尺)、經貿二路(50 公尺)、三重路(20 公尺)可通往內湖區；次要聯外道路有興中路(15 公尺)、惠民街(12 公尺)、興東街(10 公尺)、新民街(12 公尺)、園區街(15 公尺)，均已開闢完成。

(二) 大眾運輸系統

計畫區周邊有 17 條公車路線經過，可通往市區、汐止、內湖等地區；另計畫範圍距離捷運內湖線經貿南站僅 300 公尺，交通轉乘相當便利。

五、公共設施

本更新地區周邊 500 公尺半徑範圍內之公共設施用地，主要包括北側綠地，及位於 C8、C9、C10、C11 間一完整公園綠地，東側距離約 200 公尺為捷運內湖線的經貿南站，西北側約 500 公尺則為南港育成高中、南港高工(如表 2)。

表 2 更新地區附近地區公共設施概況表

公共設施項目	位置及使用
公園綠地	更新地區北側 2 處帶狀公園綠地、東南側三角形公園綠地、其他三處小公園綠地
學校用地	更新地區西側育成高中及南港高工，另有一處學校用地(未開闢)，更新區東南側誠正國中，西南側有一處學校用地(未開闢)
交通用地	更新地區東側為一交通用地(捷運經貿南站)
變電所用地	更新地區西南側一處變電所用地

六、土地權屬概況

(一) 土地權屬

本計畫面積為 7,096.05 平方公尺，包括 C13-1 基地南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地(面積 4,596 平方公尺)及綠地為南港區經貿段 55-1 地號 1 筆土地(面積 2,500.05 平方

公尺)；其中市有土地 1 筆面積 2,500.05 平方公尺為臺北市政府工務局公園路燈管理處管有，占 35.23%，國有土地公私共有 2 筆，面積為 10.66 平方公尺，為財政部國有財產局管有，占 0.15%，其餘均為私人所有，土地權屬公私有狀況如表 3。

表 3 土地及合法建築物權屬統計表

權屬 (管理機關)		土地		合法建築物	
		面積 (m ²)	比例 (%)	樓地板面積 (m ²)	比例 (%)
國有	中華民國 (財政部國有財產局)	10.66	0.15	—	—
市有	臺北市 (臺北市政府工務局公園路燈管理處)	2,500.05	35.23	—	—
公有合計		2,510.71	35.38		—
私有合計		4,585.34	64.62	5,203.01	100.00
總計		7,096.05	100.00	5,203.01	100.00

註：土地面積依土地登記簿謄本為準

(二) 建物權屬

計畫地區範圍內計有 62 筆建號合法建築物，全區合法建築物樓地板面積為 5,203.01 平方公尺，全部為私人所有。

參、都市發展課題

- 一、基地現況多為一至五層建物及部分空地，土地使用強度偏低，建物老舊嚴重影響第二代展會中心之國家門戶景觀。
- 二、現有建物未設置停車空間，致路邊停車情形普遍，影響周邊交通及消防救災。
- 三、部分土地權屬複雜，未達更新最小建築單元，將影響本地區之開發，惟有透過都市更新整合，方能解決本案之再開發。
- 四、更新地區缺乏妥適開放空間、合宜人行與車行系統及開放空間。
- 五、更新地區現有建物屋況老舊，防災能力不足，居住安全及環境衛生不佳。

肆、計畫目標、策略

一、計畫目標

- (一) 台北市南港區在基隆河截彎取直及鐵路地下化等重大計畫實施後，為有效及再利用相關新生土地及公有閒置土地，帶動我國產業發展，臺北市政府配合中央重大政策，辦理「生技中心、軟體中心、會展中心、文創中心及車站中心」等五大中心計畫（如圖6）。本案將配合國家第二代展會中心建設，整體規劃設計優質都市更新計畫。
- (二) 留設優質公共設施綠地空間及完整人行步道系統。
- (三) 配合老舊中低層建築專案計畫，完成都市再生目標。
- (四) 結合綠色能源發展趨勢，塑造地區性地標。



圖6 臺北市南港五大中心計畫位置示意圖

二、計畫策略

- (一) 以都市計畫變更方式整體規劃，調整合理公共設施區位，建構完整之人行步道系統與開放空間，提升整體公共設施服務水準。
- (二) 藉由辦理都市更新，考量與第二代展會中心戶外空間作整體規劃，營造高品質之住商環境。
- (三) 引入防災規劃、生態綠化及無障礙環境等設施、增進地區公共安全及舒適之綠色休閒開放空間。

- (四) 營造高品質住商大樓與二代展會中心相互輝映，以都市設計管制形塑國家門戶景觀。

伍、再發展原則

一、發展定位

配合行政院核定六大都市更新旗艦計畫之「臺北市南港高鐵沿線再開發計畫」及臺北市政府推動「南港經貿園區計畫」，營造優質住商環境。劃定更新地區前後規劃構想詳圖 7、圖 8。

二、整體規劃構想

- (一) 擴大劃定更新地區範圍，以利整體規劃及調整公共設施配置

擬配合二代展會中心之南側沿南港路一段有較寬廣之永久性開放空間，藉由擴大更新地區範圍，調整原綠地之適宜區位，達成二代展會中心之門戶空間需求。

- (二) 以都市更新權利變換方式處理公私有土地所有權人權益

以都市更新權利變換方式，才能達成更新地區範圍之私地主權益及地上物拆遷問題。

- (三) 配合「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，落實都市生活機能與環境品質

依據專案計畫，提升更新單元環境規劃（動線、活動空間、生態環境、都市景觀），塑造出符合計畫之都市活動空間，保障整體社會公共利益，並提升地區公共設施服務水準。

- (四) 開放空間與生態環境永續發展規劃理念

為因應節能減碳趨勢以及永續都市發展政策，儘量鼓勵使用大眾運輸工具並加強植栽，同時於綠地規劃一座生態滯洪池，作為地區雨水涵養、景觀綠化及都市防災需求。

- (五) 透過都市設計管制營造優質環境品質

本地區透過地下層開挖規模、建築物造型、量體、色彩、高度及公共開放空間系統等都市設計管制規定，將塑造良好都市景觀與國際意象。本案將配合都市計畫土地使用管制與都市設計等相關規定，於調整後商業區北側集中留設開放空間設置街角廣場，以串聯二代展會中心與軟體工業園區之活動。(如圖 9)

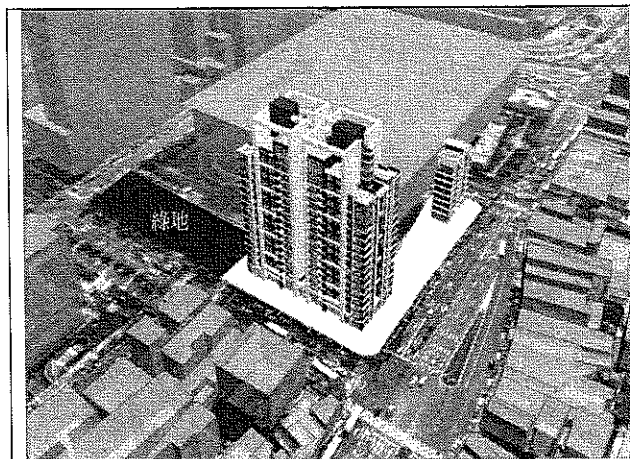


圖 7 依現行計畫規劃構想模擬圖

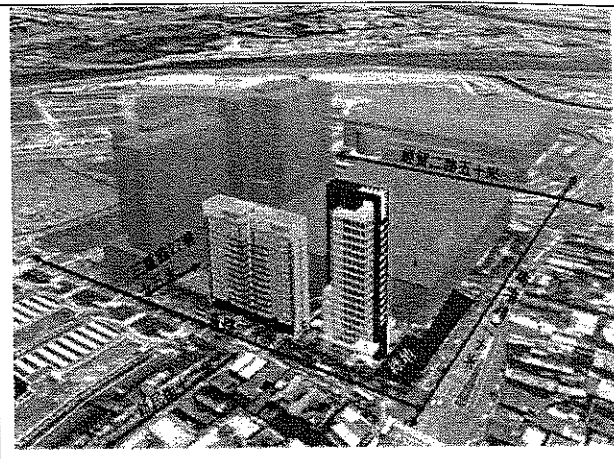


圖 8 劃定更新地區後規劃構想模擬圖

陸、預期效益

一、對公眾之效益

- (一) 配合國家第二代展會中心作整體性規劃之政策及都市發展，提升更新單元環境規劃及地區公共設施服務水準，改善地區環境意象，促進土地合理及有效益之使用，並形塑本地區都市景觀新風貌。
- (二) 開闢南側綠地，設置一座生態滯洪池，強化地區防災機能。
- (三) 藉由權利變換方式，有效解決公共設施調整配置及公私有土地所有權人權益。

二、對社區及第二代展會中心之貢獻

- (一) 配合都市發展，整合地主完成整體開發，提昇地區環境品質，復甦都市機能，並創造地區發展契機。
- (二) 透過都市計畫變更，提供第二代展會中心之永久性開放空間門戶，作整體性規劃，並強化地區活動空間與都市景觀。

三、對所有權人之效益

- (一) 所有權人經由此更新案之完成整體開發，提昇居住品質及土地利用價值。
- (二) 透過都市更新促進地區關聯產業經濟發展，發揮產業關聯乘數效果，刺激經濟景氣，同時增加地區就業機會。

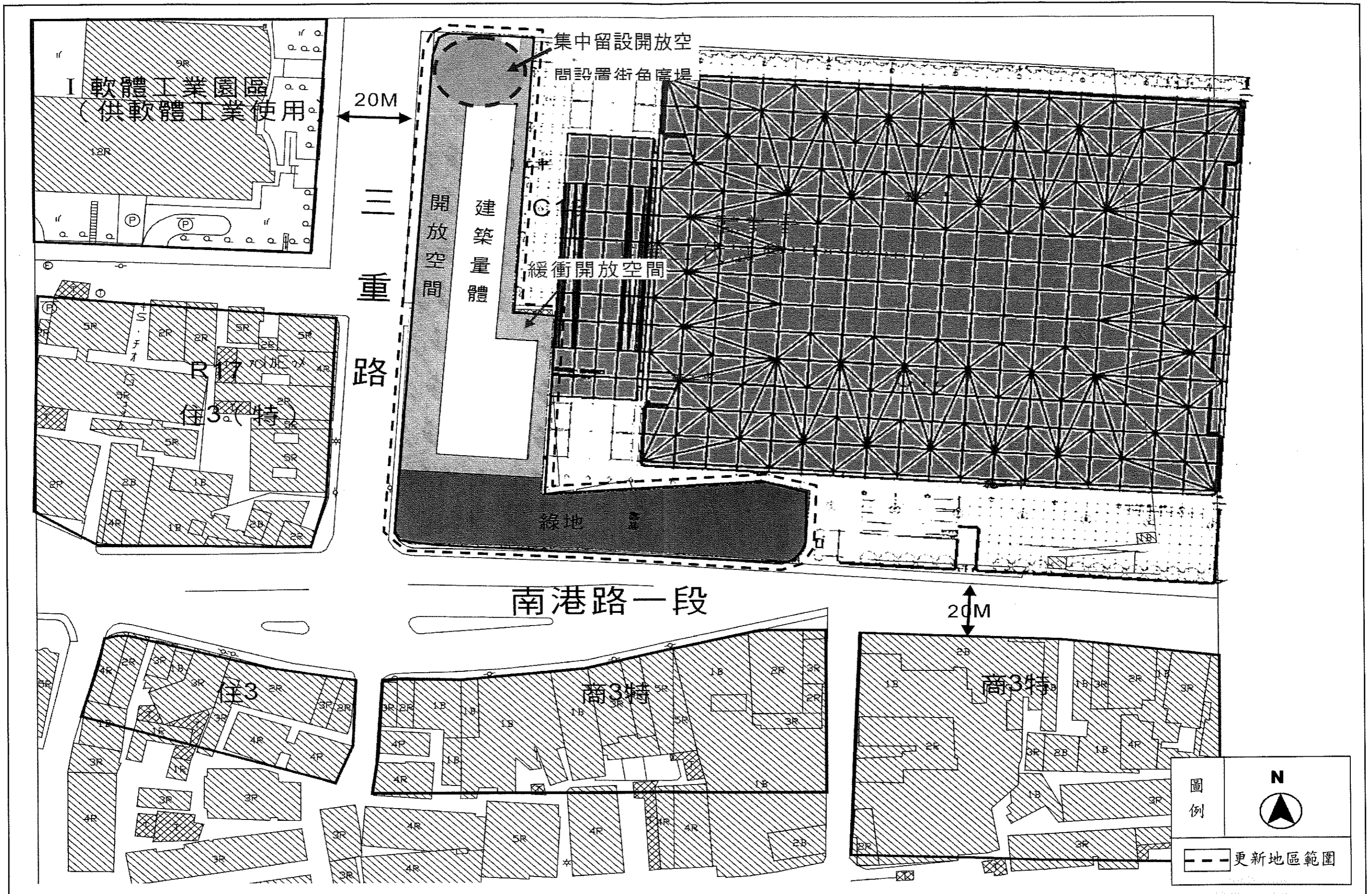


圖 9 規劃構想圖