

「臺北市南港調車場都市更新事業計畫」(更新單元一、二)
更新單元事業實施暨商業設施委託經營案

基地區位

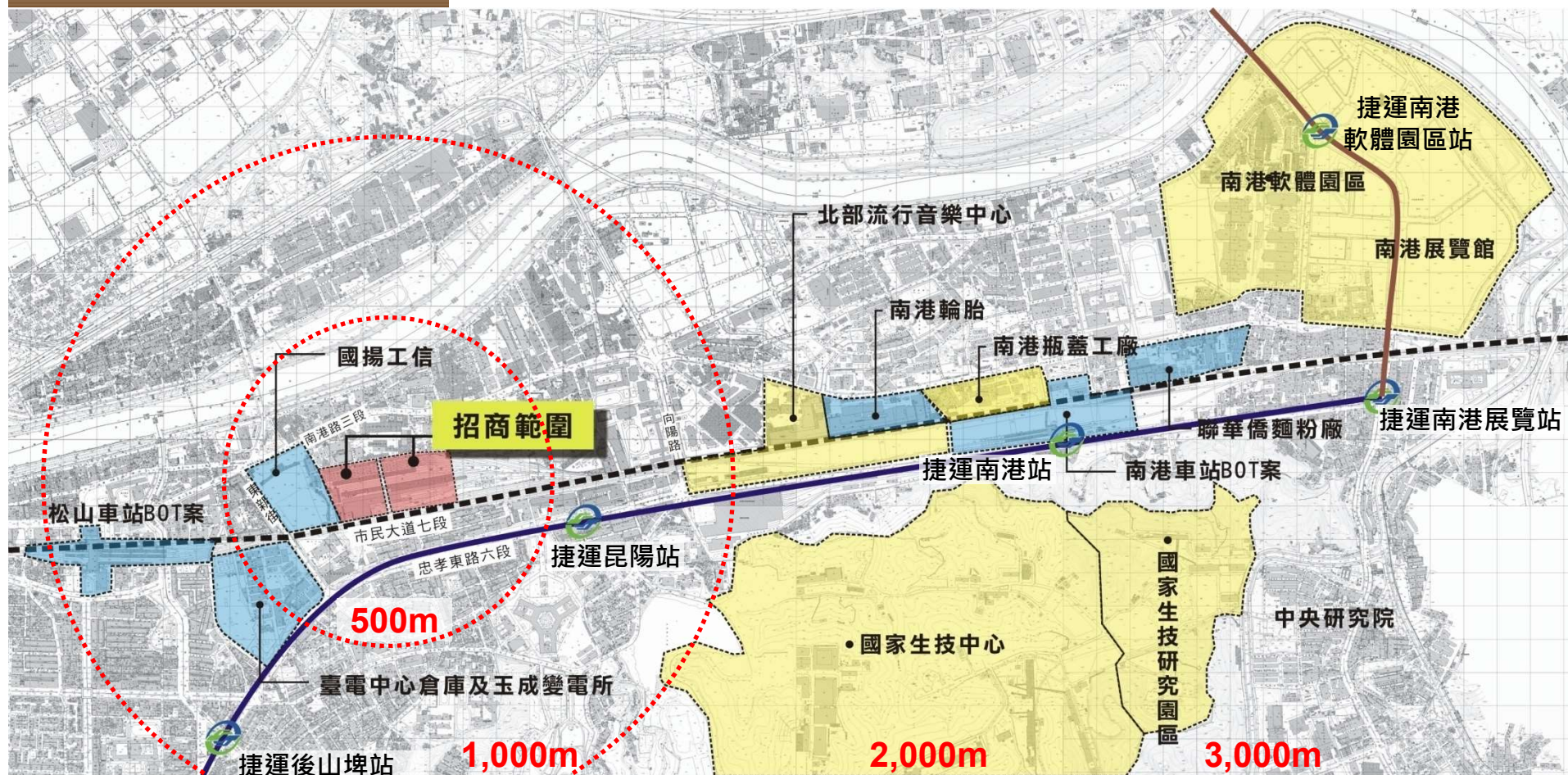
範圍及土地使用

整體發展構想

使用現況

開發策略

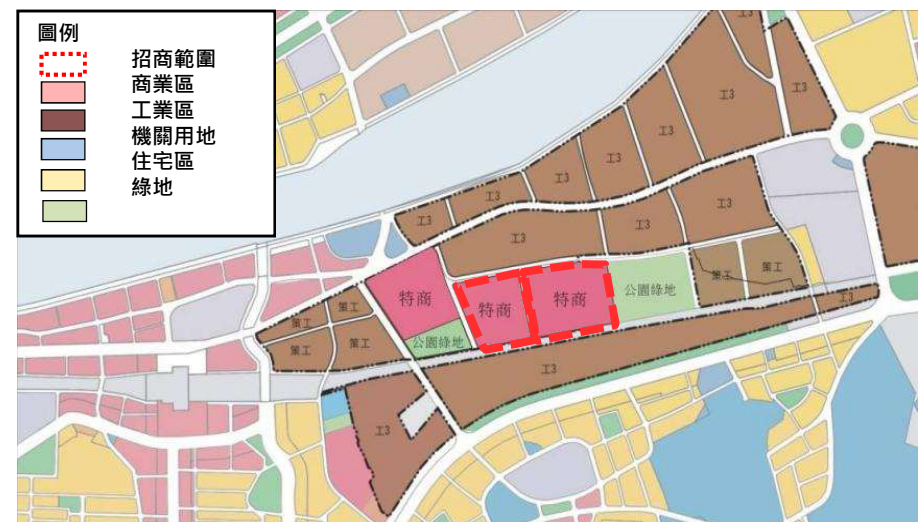
基地區位



1. 南港調車場位處臺北市東區新興發展核心區，基地距松山車站、捷運昆陽站與後山埤站各約700m，且鄰市民大道七段，可藉綠蔭大道串連松山南港間重大開發計畫。
2. 透過結合鄰近北流中心、生技中心、車站轉運中心、軟體中心及會展中心，吸引新興產業進駐、增加消費與就業機會。

範圍及土地使用

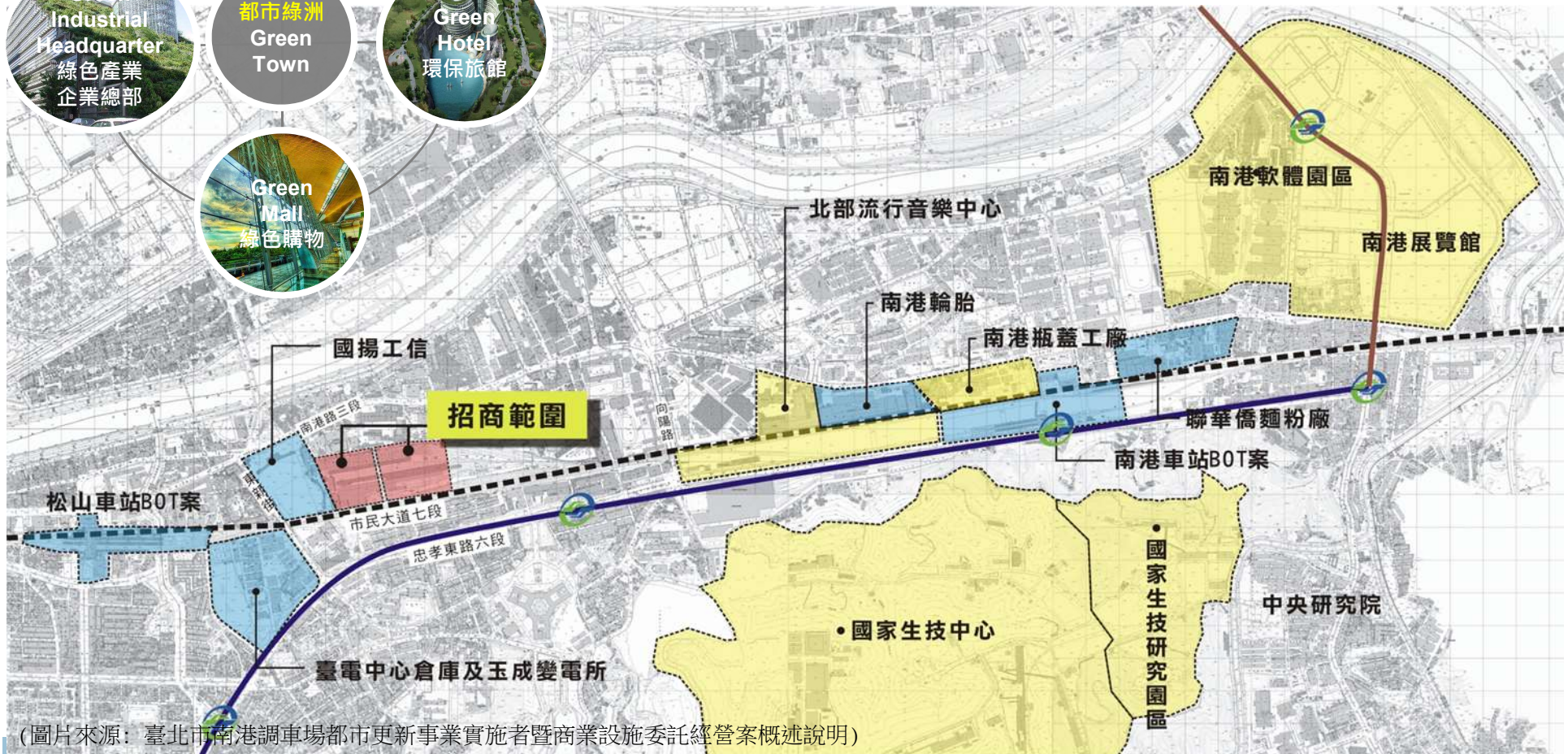
- 本基地更新地區面積為5.4405公頃，分為兩個更新單元
- 土地權屬：100%公有土地（臺鐵局94%、新北市政府6%）
- 土地使用分區：特定商業區(三)
- 土地使用容許項目：
 - 依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第三種商業區使用。
 - 惟住宅面積不得超過總面積30%。
- 開發強度
 - 建蔽率55%
得經都設審議同意放寬至最大65%。
 - 容積率300%
法定容積、各種獎勵容積及容積移轉所移入之容積，合計不得超過600%，並應優先申請都更容獎。



整體發展構想

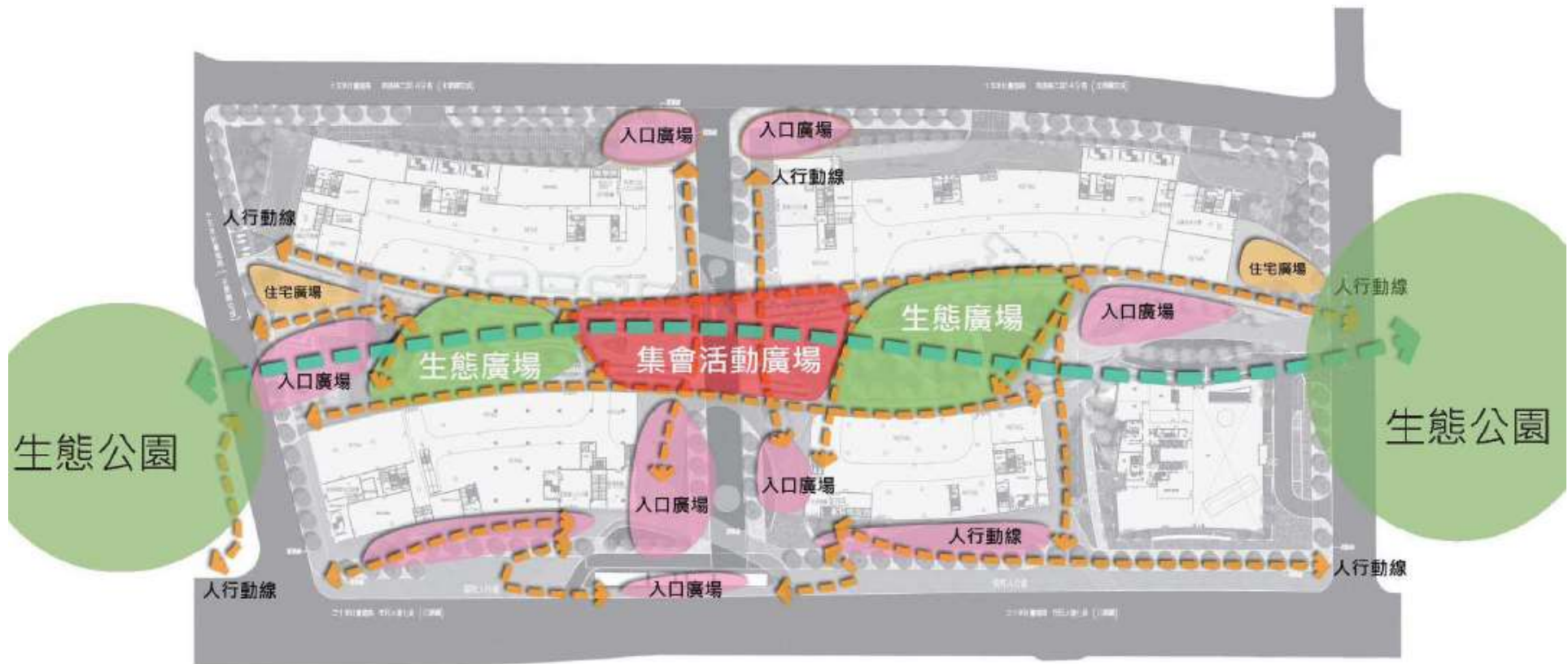


- 開發構想：南港新商業軸線樞紐與綠色生活城。
- 開發項目：創造舒適都市生活空間與具特色的商業活動空間，項目包括居住、辦公、購物、休閒(旅館)。
- 預計完工時程：約109年完工。



(圖片來源：臺北市南港調車場都市更新事業實施者暨商業設施委託經營案概述說明)

整體發展構想



• 開放空間留設&公園綠軸串連

(備註:實際規劃以經臺北市都市更新及爭議處理審議會及台北市都市設計審議委員會審議核定為主)

使用現況

■本基地目前無任何地上物。





開發策略

- 參考國揚工信合作開發案、南港輪胎都市計畫規定，即住宅容積不得超過30%，商業容積不得少於50%
- 追求財務最佳化，以提高招商可行性及降低開發風險，吸引民間投資者進場
- 透過分區(街廓)分標各別招商方式，降低投資規模門檻，增加民間投資者進場機會
- 開發方式採權利變換方式，提高權利變換面積，減少民間投資者自有資金需求降低投資風險，以增加招商可行性
- 透過高價值資產之開發以達到迅速償債效果，降低臺鐵局之財務負擔。



河岸景觀&綠意公園

12 **TMA** ARCHITECTS & ASSOCIATES
三門聯合建築師事務所

(備註:實際規劃以經臺北市都市更新及爭議處理審議會及台北市都市設計審議委員會審議核定為主)