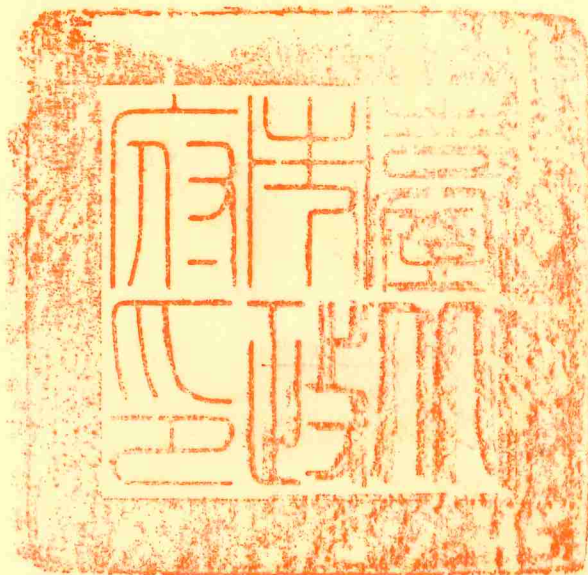


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市南港區南港段二小段671-6
地號等52筆土地為更新地區



申請單位：臺北市府
中華民國 105年10月

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市南港區南港段二小段671-6
地號等52筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府
中華民國 105年10月

目錄

壹、辦理緣起及目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、地區現況	3
一、歷史背景與沿革	3
二、都市計畫	3
肆、劃定更新地區及其劃定基準	8
一、劃定更新地區	8
二、劃定基準	8
伍、基本目標與策略	10
一、目標	10
二、策略	10
陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想	11
一、土地使用計畫	11
二、公共設施改善計畫	11
三、交通系統計畫	11
柒、實質再發展	13
一、發展定位	13
二、整體規劃構想	13
捌、事業及財務計畫	15
一、開發主體與開發方式	15
二、財務計畫	15
玖、地區性公共設施用地及提供之服務性設施	16
拾、居民參與更新意願調查	16
拾壹、其他	16
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	17

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	18
圖 2	更新地區範圍地籍圖	19
圖 3	更新地區土地使用分區示意圖	20
圖 4	更新地區及周邊現況示意圖	21
圖 5	更新地區周邊交通動線示意圖	22
圖 6	更新地區周邊公共設施分布示意圖	23
圖 7	更新地區權屬分佈示意圖	24
圖 8	更新地區規劃構想示意圖	25

表目錄

表 1	土地使用分區一覽表	4
表 2	歷年都市計畫案一覽表	4

附錄

附錄 1	南港轉運站東站及東側商業區土地合作意向書	26
------	----------------------------	----

**案 名：劃定臺北市南港區南港段二小段 671-6 地號等 52
筆土地為更新地區**

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市南港區南港段二小段 671-6、671-9、672-19、
672-20、672-43、919、919-1、920、920-1、920-
6、920-7、920-8、920-9、921、921-1、921-2、
921-3、921-5、921-6、921-7、921-8、922、922-1、
923、923-1、923-2、923-3、924、925、925-1、
925-2、926、926-1、926-2、927、927-1、927-2、
928、930、931、931-1、931-2、931-7、931-8、
931-9、932、932-1、932-4、933、934、934-3、
935-1 地號等 52 筆土地。

計畫面積：26,047.65 平方公尺。

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款。

壹、辦理緣起及目的

南港區過去以工業發展為主，隨 90 年代鐵路地下化後，舊有鐵道沿線周邊配合市府重大公共建設而歷經產業轉型，逐步建構南港軟體工業園區、南港展覽館及三鐵共構之南港車站等，形成本市東區商業、文化及交通之重要節點。為持續發展南港地區，本市以東區門戶再生計畫賦予該地區新興角色，並以南港車站為中心，打造三鐵共構之交通節點。另外，更進一步規劃南港生技園區，藉由發展完整交通連通系統，以串連周邊策略地區，如南港經貿園區、生技中心與中央研究院等，用以整合研發及相關產業資源，帶動南港地區整體環境發展。

本案都市更新地區劃定範圍(以下簡稱本更新地區)位於南港車站東側，全區皆為公有土地，目前由交通部臺灣鐵路管理局所管有。本更新地區位於東區門戶計畫中之核心節點，肩負強化交通樞紐及驅動生技產業聚落之功能。因此，本府前於 104 年 12 月 4 日與交通部臺灣鐵路管理局簽訂合作意向書，於本更新地區結合交通、商場、會展空間，形成兼具「交通轉運」、「國際會展中心」及「購物商場」綜效之複合體，並期望藉由整合大規模公有土地，以紓解臺北車站、轉運站交通流量，並帶動周邊產業串連再發展，創造公有土地活化、便利交通、產業發展三贏策略。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市南港區忠孝東路七段以北、忠孝東路七段 415 巷以東、市民大道八段以南及忠孝東路七段 487 巷以西所圍街廓範圍內。

計畫範圍包括臺北市南港區南港段二小段 671-6、671-9、672-19、671-20、672-43、919、919-1、920、920-1、920-6、920-7、920-8、920-9、921、921-1、921-2、921-3、920-9、921、921-1、921-2、921-3、922、922-1、923、923-1、923-2、923-3、924、925、925-1、925-2、926、926-1、926-2、927、927-1、927-2、928、930、931、931-1、931-2、931-7、931-8、931-9、932、932-1、932-4、933、934、934-3、935-1 地號等 52 筆土地，土地面積計 26,047.65 平方公尺。

參、地區現況

一、歷史背景與沿革

本更新地區位處於本市南港車站東側，早期部分土地為南港鐵道，及作為交通部臺灣鐵路管理局貨運使用。南港車站自 1899 年設站，並命名為南港乘降場，原車站旁設有煤炭堆貨場與砂石堆貨場，並陸續興建通往臺灣肥料公司南港廠、僑泰興麵粉廠與聯華麵粉廠等交通支線。另自 1988 年起，為配合松山南港鐵路地下化工程專案將沿線軌道全面地下化；及 2011 年南港車站本站向東連結捷運南港展覽館站之捷運共構工程，本更新地區地下層目前鋪設有捷運板南線及臺、高鐵鐵路等地下軌道。

二、都市計畫

本更新地區為於本府 97 年 2 月 26 日府都規字第 09730021500 號公告之「擬定臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地（供流行音樂中心使用）暨南港車站東側商業區細部計畫案」範圍內，土地使用分區為第三種商業區(特)，建蔽率 65%、法定容積率 560%。

本更新地區範圍歷年都市計畫發布情形如下表 2 所示。另為維護上開都市計畫範圍內良好之環境品質，另於 98 年 11 月 17 日府都規字第 09804811300 號公告訂定「修訂臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地（供流行音樂中心使用）暨南港車站東側商業區細部計畫案都市設計管制要點案」。

表 1 土地使用分區一覽表

土地使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	法定建築樓地板面積(m ²)
第三種商業區(特)	26,047.65	65%	560%	145,866.84
總計	26,047.65	-	-	145,866.84

備註:本表土地面積僅供參考，實際面積應以土地登記謄本記載內容為準。

表 2 歷年都市計畫案一覽表

都市計畫案名	公告日期及文號
擬訂南港內湖兩地區主要計畫案	民國58年8月22日府工二字第44104號
修訂南港區基隆河以南，臺北縣市界以西，中南公園以北，惠民街以東附近地區細部計畫（通盤檢討）案	民國71年4月28日府工二字第13433號
為臺北市區鐵路地下化南港站場改善工程變更研究院路至向陽路間鐵路沿線都市計畫案	民國73年3月30號府工二字第10112號
修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	民國79年09月13日府工二字第79049926號
修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	民國84年09月27日府都二字第84064377號
變更臺北市鐵路地下化南港專案工程都市計畫案	民國90年9月13日府都二字第9010982900號
修訂臺北市南港區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	民國90年9月28日府都二字第9010582400號
變更臺北市原南港臺鐵貨運站交通用地、商業區、中華電信南港機房電信	民國97年01月14日府都規字第09700085400號

都市計畫案名	公告日期及文號
用地及毗鄰工業區為公園用地（供流行音樂中心使用）暨變更南港車站東側學校用地為商業區主要計畫案	
擬定臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地（供流行音樂中心使用）暨南港車站東側商業區細部計畫案	民國 97 年 02 月 26 日府都規字第 09730021500 號
修訂臺北市原南港臺鐵貨運站、中華電信南港機房及附近地區公園用地（供流行音樂中心使用）暨南港車站東側商業區細部計畫案都市設計管制要點案	民國 98 年 11 月 17 日府都規字第 09804811300 號
變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案	民國 101 年 04 月 10 日府都規字第 10100985700 號
擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地細部計畫案	民國 101 年 05 月 15 日府都規字第 10131754300 號

三、土地及建物權屬

(一)土地權屬

本更新地區範圍內公有土地比例為 100%，目前皆由交通部臺灣鐵路管理局管有。

(二)建物權屬

更新地區內現無合法建築物。

四、土地及建物使用現況

(一)土地使用現況

本更新地區範圍內土地目前係由臺灣鐵路管理局堆置資材使用，除西北角有一組合屋式構造物外，其餘土地皆為閒置空地。

(二)建築物使用現況

本更新地區範圍西北角尚有1棟3層樓之組合屋式構造物。

(三)周邊土地使用現況

本更新地區位於南港地區中心位置，周邊土地使用多元，包含商業、工業、住宅區及學校、機關用地等。其中，本基地500公尺範圍內主要公共設施包括：交通用地五處(臺、高鐵南港站、捷運板南線南港站、興中立體停車場及南港轉運站)、機關用地六處(臺北市南港區行政中心、南港消防局、南港派出所、南港圖書館、變電站及忠孝營區)、學校用地三處(南港高工、育成高中及南港國小)、公園一處(南興公園)。

四、交通系統現況

(一)大眾運輸系統

本更新地區周邊大眾運輸服務包含捷運及公車系統。捷運方面，計畫區緊鄰捷運南港站，且南港站為高鐵、臺鐵及捷運共構之車站型式。公車站牌方面，計畫區南側忠孝東路七段站牌為工程營產中心站，向東向西分別為國家文官培訓所站及捷運南港站。

本更新地區周邊500公尺內共設置2處公共自行車租借站(YouBike)供市民使用，分別為南港車站及南港國小。

(二)道路系統

本更新地區周邊主要道路為忠孝東路七段(30 公尺)及市民大道八段(20 公尺)，次要道路包含經貿二路(50 公尺)、研究院路(27 公尺)及南港路(20 公尺)。計畫區沿忠孝東路往西可至台北車站；往北銜接環東快速道路可達內湖區；往東經南港路可達汐止區，及連結國道 3 號可達基隆及宜蘭等其他縣市。

肆、劃定更新地區及其劃定基準

一、劃定更新地區

南港區過去以工業發展為主，隨 90 年代鐵路地下化後，舊有鐵道沿線周邊配合市府重大公共建設而歷經產業轉型，逐步建構南港軟體工業園區、南港展覽館及三鐵共構之南港車站等，形成本市東區商業、文化及交通之重要節點。另為持續發展南港地區，並形塑大臺北地區良善住、商環境，本市以東區門戶再生計畫賦予該地區新興角色。前開計畫目標除著重以南港區作為臺北東區發展之核心外，並以南港車站為中心，打造四鐵共構之轉運站。另外，更進一步規劃南港生技園區，並藉由發展完整交通連通系統，以串連周邊策略地區，如南港經貿園區、國家生技研究園區與中央研究院等，用以整合研發及相關產業資源，帶動南港地區整體環境發展。

本案都市更新地區劃定範圍位於南港車站東側，全區皆為公有土地，目前由交通部臺灣鐵路管理局所管有。本更新地區於上開東區門戶計畫中，位處重要節點，肩負強化交通樞紐及驅動生技產業聚落之功能。因此，本府前於 104 年 12 月 4 日與交通部臺灣鐵路管理局簽訂合作意向書，於本更新地區結合交通、商場、會展空間，形成兼具「交通轉運」、「國際會展中心」及「購物商場」綜效之複合體，並期望藉由整合大規模公有土地，以紓解臺北車站、轉運站交通流量，並帶動周邊產業串連再發展，創造公有土地活化、便利交通、產業發展三贏策略。

二、劃定基準

本更新地區為配合本府東區門戶之重大建設計畫，更新後將於本計畫範圍內「交通轉運」、「國際會展中心」及「購物商

場」綜效之複合體，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定，辦理劃定更新地區。

伍、基本目標與策略

一、目標

- (一) 為臺北市東區門戶計畫完整南港車站東側轉運站功能。
- (二) 配合本府產業政策，強化與周邊產業之連結，促進南港地區發展。
- (三) 活化國有土地，提升土地利用效益，並強化地區生活機能。
- (四) 提供舒適、安全之交通轉乘空間及基地周邊人行空間。

二、策略

- (一) 透過公辦都更方式引入民間資源，於本基地提供交通轉運設施，並設置至少 23 席上、下客月臺與 13 席備用停車位。另配合南港地區會展中心機能於本基地內提供會展服務設施。
- (二) 強化三鐵共構車站中心機能，於本基地內提供商業設施使用，以提升整體公有土地使用效益。
- (三) 配合東區門戶計畫之立體連通系統規劃，利用 2 樓連通道以空橋方式串連南港轉運站東站至本基地，使整體轉乘交通動線具連貫性。
- (四) 街廓沿街面南側、北側及西側退縮留設 5 公尺以上之人行步道，東側退縮留設 2.5 公尺以上之人行步道，臨變電所側留設 5 公尺以上之人行步道，並於東北及西南側各集中留設 500 公尺開放空間，以強化交通轉運站與周邊既有人行空間之串連，供人行及自行車使用。另於基地西側忠孝東路七段 415 巷退縮一個車道寬，作為大客車專用車道，避免增加周邊交通負荷。

陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想

一、土地使用計畫

本更新地區之使用計畫係配合本市東區門戶計畫、南港生技園區發展計畫、南港車站周邊都市計畫及北臺灣生技產業聚落發展策略等重大政策為主要依循之規劃方向，主要以提供交通轉運功能、適宜之商業使用空間及公共空間為主，藉以提升公有土地使用效益。

二、公共設施改善計畫

為提升南港地區公共設施服務水準，本更新地區規劃沿計畫道路退縮無遮簷人行步道，供人行及自行車使用，並用以強化戶外空間之連結，增加開放空間及美化環境。

三、交通系統計畫

南港區具有臺鐵、捷運板南線及文湖線，配合區內公車路網，具有相當完備之公共運輸系統，於 105 年 7 月高鐵南港站開通後，南港車站成為三鐵共構之交通轉運樞紐，未來將設置南港轉運站，建構更為便捷之綠運輸服務路網，以減少私人運具的使用。

為使本更新地區與南港轉運站東、西站之轉運功能更臻完善，未來將以區域劃分設置不同之客運路線，以區分服務客群。其中，本更新地區規劃納入花蓮及臺東等長程、觀光路線外，亦與臺北市西區之交九轉運站共同肩負本市中長程運輸之責任，同時滿足本市東區民眾之運輸需求。另考量本更新地區鄰近三鐵共構車站，未來將適度降低停車位供給，以鼓勵大眾使用運輸。

四、立體廊道系統計畫

為配合南港區都市計畫通盤檢討都市設計管制規劃之立體連通系統，規劃立體廊道系統及平台與南港轉運站東站、南側生技產業策略基地及北側 FR-1 土地（僑泰興麵粉廠）串連，使連通系統除提供人行使用及延續商業活動外，並可有效提升都市防災救護功能。另有關立體廊道系統位置，仍須以周邊都市計畫書所載之規劃位置為準。

柒、實質再發展

一、發展定位

本更新地區位處於臺北市南港區交通、產業及文化核心地帶，過去本區以工業發展為主要目標。鐵路地下化後，南港區產業轉型，以發展商業及生技產業聚落產業為地區再生之策略。另本基地位於南港區四鐵共構車站旁，為強化交通轉運機能，本更新地區更新後將提供交通轉運站及其他支援性服務業，並配合南港展覽館、南港經貿園區及南港生技園區等計畫，規劃國際會展中心及商業設施等使用空間。

二、整體規劃構想

(一) 土地使用構想

為提升區域優勢及營造良好公共空間之目的，並加強南港車站作為北台灣生技產業聚落之交通樞紐，本更新地區更新後將提供交通轉運功能。另為擴大車站本體之服務功能，並將提供相應之商業設施空間予大眾使用。

(二) 建築規劃構想

本更新地區更新後建築物將配合都市紋理規劃，另考量其使用機能以交通轉運、會展中心及商業等綜合使用空間為主，故建築物量體將集中留設。另考量基地南側鄰近南港山保護區，故將透過規劃設計，維護建築物量體與南港山及周邊整體環境之協調。更新後之建築物將朝向綠建築規劃設計，並規劃適宜之公共設施與戶外綠化開放空間，以減少開發對環境之衝擊。

(三)開放空間構想

本更新地區北側地底層為臺、高鐵鐵路隧道，其上方覆土層不足 0.15 公尺，且未留設可供建築之設施，故該範圍不宜配置建築物，將規劃作為開放空間或轉運站月台、車道備用停車位等使用。臨周邊道路未來將規劃退縮帶狀開放空間或廣場，除於平行沿相鄰道路進行植栽、提供夜間照明及無障礙空間等，創造鄰里友善之開放空間外，留設連續性之人行步道暨自行車道，並於基地西側忠孝東路七段 415 巷退縮作為大客車專用車道，供大客車進入月台區使用，降低對周邊交通造成之衝擊。

捌、事業及財務計畫

一、開發主體與開發方式

(一)開發主體

本更新地區範圍內公有土地均為交通部臺灣鐵路管理局所管有，故為活化公有土地及促進地方再生，本府前於 104 年 12 月 4 日與交通部臺灣鐵路管理局簽訂「南港轉運站東站及東側商業區土地開發計畫合作意向書」以共同合作開發南港東站及本更新地區範圍內土地。

(二)開發方式

本更新地區係以公辦都市更新方式由本府與交通部臺灣鐵路管理局共同開發，並採權利變換或設定地上權方式辦理。

二、財務計畫

本更新地區將於更新後以都市更新權利變換或設定地上權等方式取得交通轉運站、國際會展中心等公益設施，其開闢經費並由實施者負擔。另本更新地區倘採公辦都市更新權利變換方式辦理時，其有關費用並須依臺北市公辦都市更新實施辦法第 10 條規定提列。

玖、地區性公共設施用地及提供之服務性設施

本更新地區為配合本市東區門戶計畫交通轉運、商業設施需求及南港展覽館周邊會展空間需求，更新後建築物將規劃設置交通轉運站、國際會展中心及商業使用空間。

拾、居民參與更新意願調查

本更新地區範圍內土地皆屬公有，目前皆為交通部臺灣鐵路局所管有，本府業於 104 年 12 月 4 日與交通部臺灣鐵路局簽訂合作意向書，由該局提供土地，本府辦理規劃開發、興建及後續招商與委託營運管理等事項，以共同推動南港地區的發展。

另本更新地區所在街廓範圍東南角為臺灣電力公司管理之變電所用地(南港區南港段二小段 920-3 及 921-4，面積共計 2,065 平方公尺)，應保持原變電所使用，不宜納入本更新地區範圍內，故無辦理鄰地更新意願調查之需要。

拾壹、其他

- 一、本更新地區需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始得依法申請發照建築。
- 二、本更新地區地下層鋪設有捷運及臺、高鐵鐵路軌道，有關建築設計規範應依相關規定辦理。另於申請建造執照時，依規定須就施工工程時是否影響捷運隧道等情形，提出影響評估報告並提送本府捷運工程局審查。
- 三、本都市更新計畫未規定事項，悉依都市計畫及相關規定辦理。

拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經 105 年 8 月 25 日本市都市計畫委員會第 694 次委員會決議：本案依以下幾點及本次會議所送補充資料及修正對照表內容修正通過。

(一)應整體考量未來區域性交通量(包括由南港轉運至其他縣市之交通量)如何因應並納入計畫書中表述。另本地區之優點為鄰近高鐵站及捷運站，故應適當限制其停車位供給量。

(二)基地與周邊區之立體廊道系統及平台應有整體規劃。

(三)基地南側山脈水路請納入後續基地規劃考量。

二、處理情形

(一)有關交通檢討，業納入計畫書第 11 頁、三、交通系統計畫內修正說明；另有關立體廊道系統整體規畫部分，亦納入計畫書第 12 頁、四、立體廊道系統計畫內檢討說明；至基地南側山脈水路之檢討，則納入計畫書第 13 頁、(二)建築規劃構想修正說明，並配合修正第 25 頁、圖 8 之立體廊道連通位置。

(二)本計畫案業依本市都市計畫委員會決議事項修正計畫書、圖完竣。

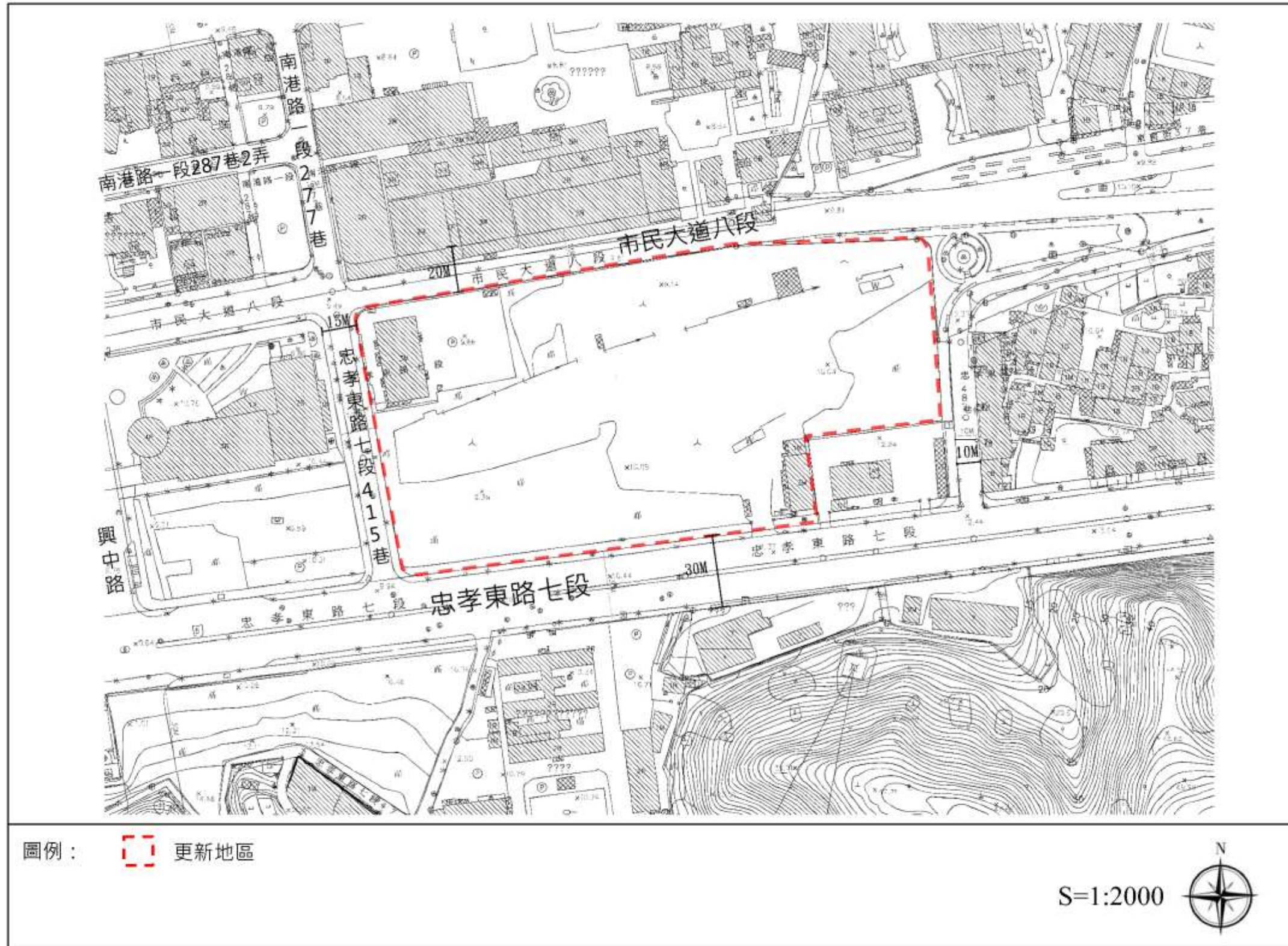


圖 1 更新地區範圍示意圖

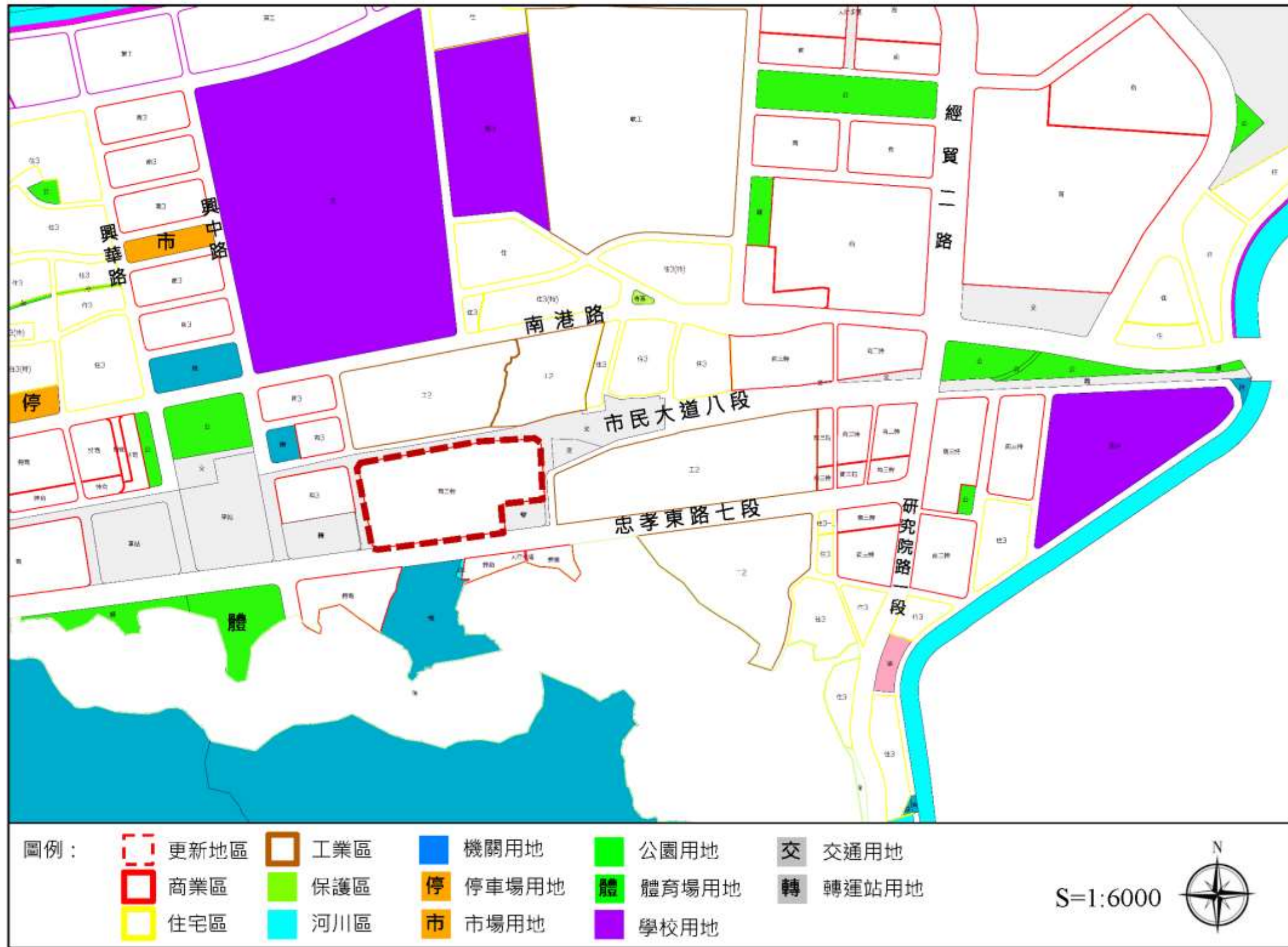


圖 3 更新地區土地使用分區示意圖



圖 4 更新地區及周邊現況示意圖



圖 5 更新地區周邊交通動線示意圖

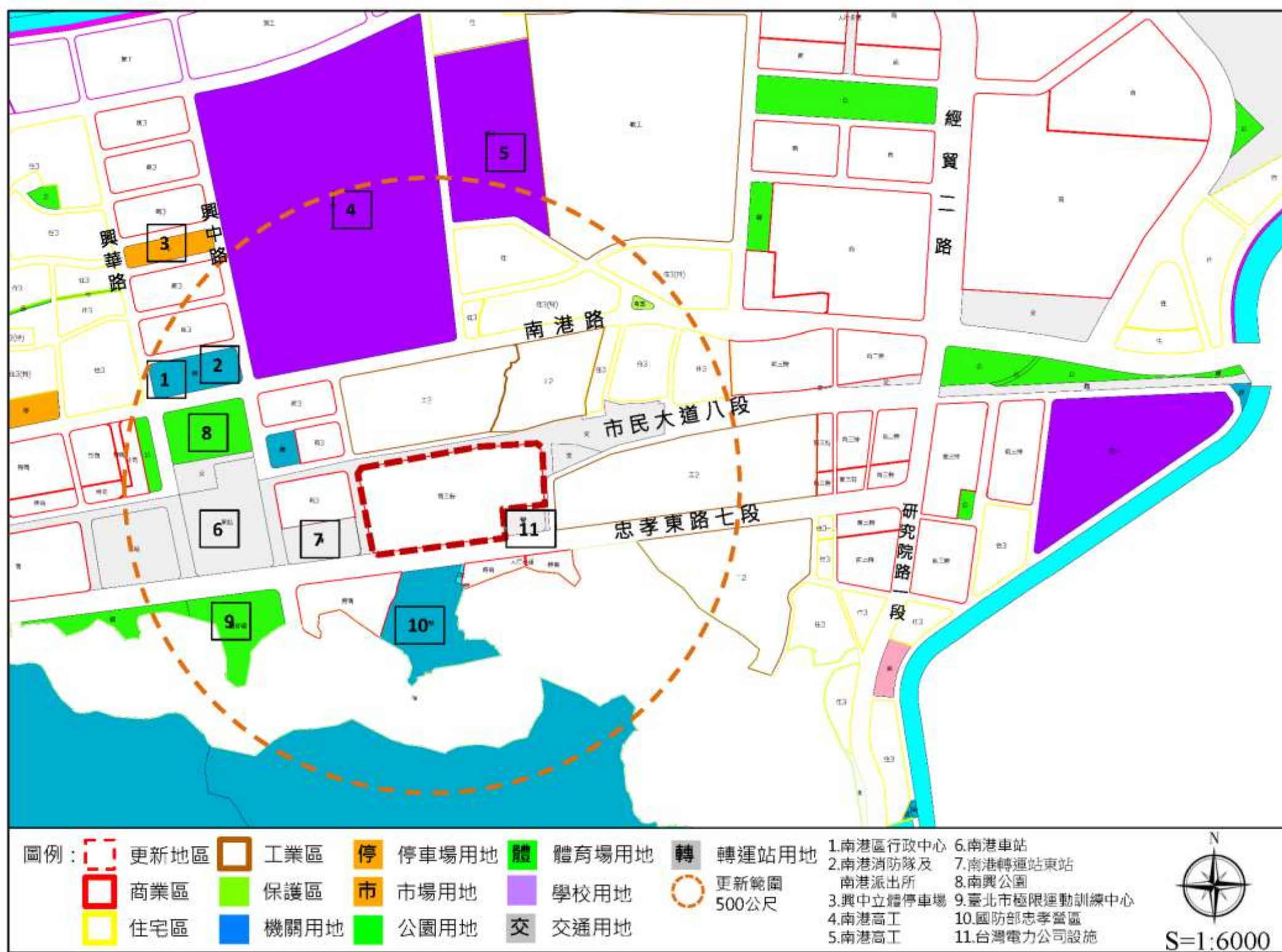


圖 6 更新地區周邊公共設施分布示意圖

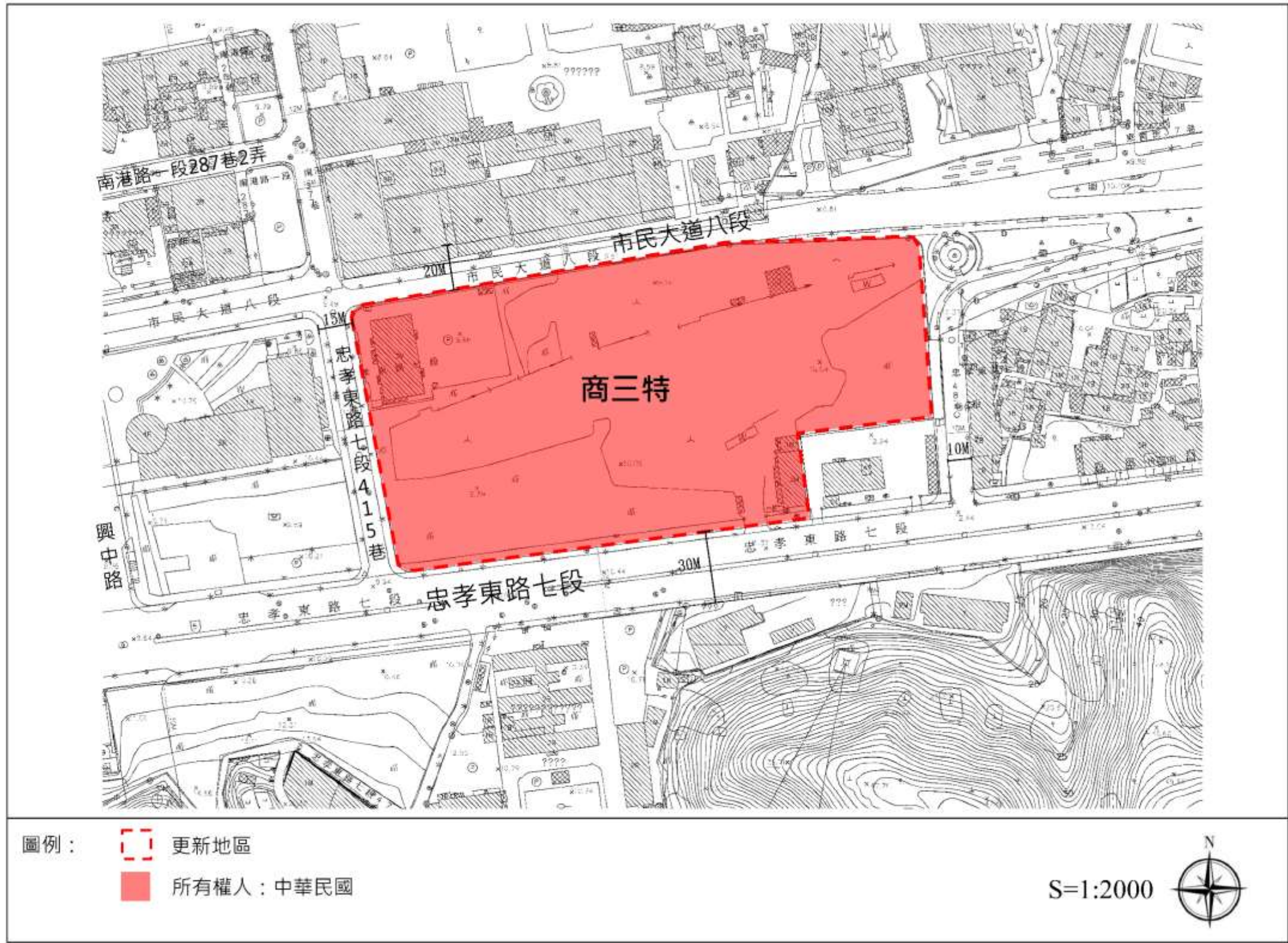


圖 7 更新地區權屬分佈示意圖

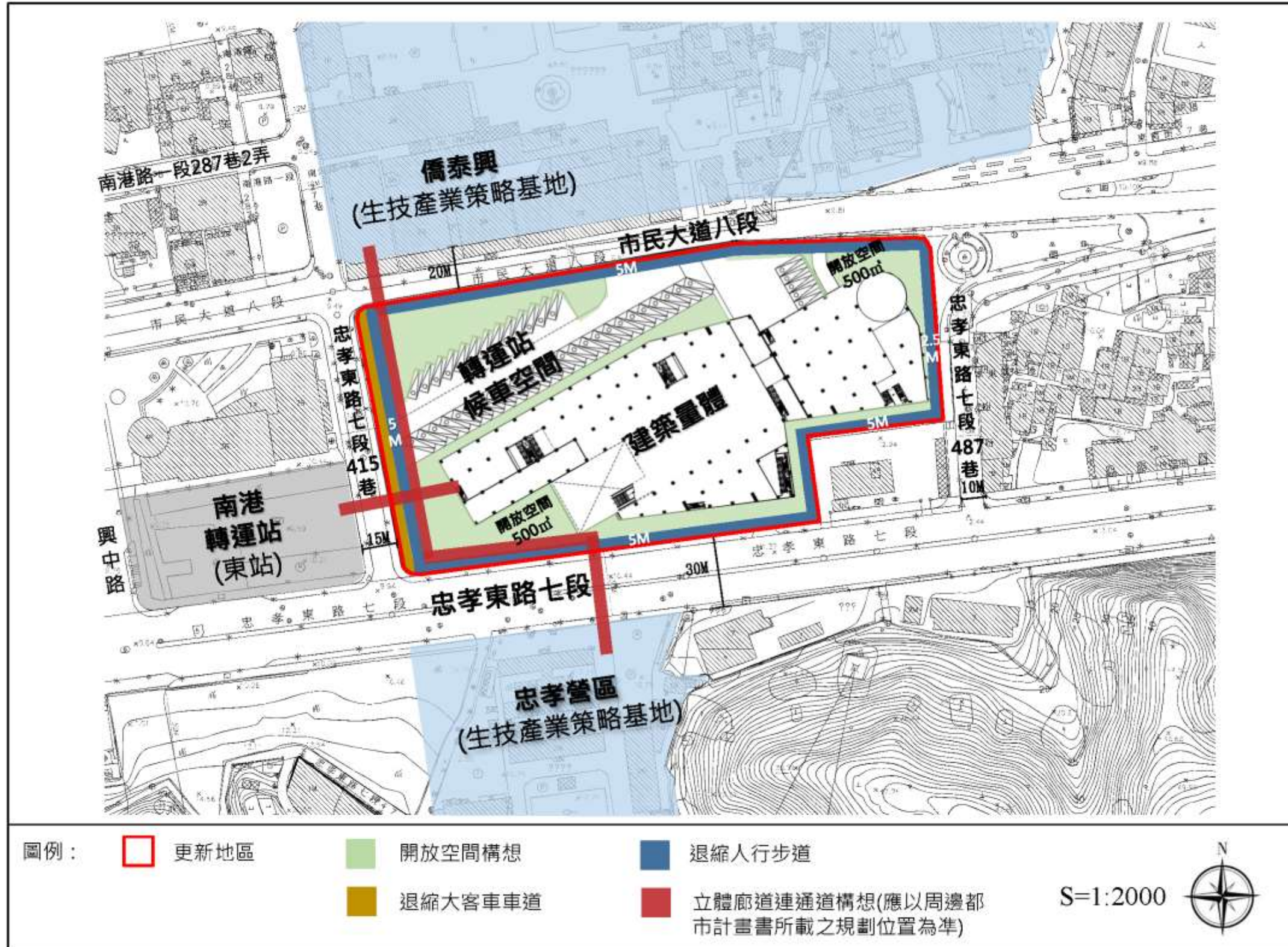


圖 8 更新地區規劃構想示意圖

附錄 1 南港轉運站東站及東側商業區土地合作意向書

南港轉運站東站及東側商業區土地合作意向書

交通部臺灣鐵路管理局（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暨打造臺北市生技產業聚落，由甲方提供相關用地，乙方辦理規劃開發、興建及提供相關行政協助，合作開發南港轉運站東站及東側商業區土地等基地範圍（以下簡稱開發基地）提供作為轉運站、生技產業、公益及其他符合商業區使用之項目，以逐步達成建構臺北市東區門戶及生技產業廊帶之目標。茲經甲、乙雙方同意建立合作關係，簽訂南港轉運站東站及東側商業區土地合作意向書（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，約定合作內容如下：
 - （一）甲方提供開發基地供乙方合併規劃開發（開發基地範圍詳附件），並協助乙方開發基地之規劃開發、興建、招商等事項。
 - （二）乙方負責開發基地之規劃開發、興建及後續招商與委託營運管理等事項。
 - （三）其他經雙方協議事項。
- 二、甲乙雙方之合作內容依本意向書辦理，若有未盡事宜，則由雙方協議辦理之。
- 三、本意向書自簽訂日起生效。雙方對於合作事項應另經協商，並簽署契約推動合作事宜，簽署契約後相關內容以契約為準。合作事項協商未達成共識時，任一方應以書面附記理由通知對方終止本意向書，並於通知送達對方後生效。
- 四、本意向書之增刪或修改，非經雙方當事人以書面協議方式為之，不生效力。
- 五、本意向書附件之效力與本意向書同，但兩者有牴觸時，以本意向書為準。
- 六、本意向書一式二份，由甲乙雙方各持一份存照。

甲 方：交通部臺灣鐵路管理局

乙 方：臺北市政府

代表人：周永暉

代表人：柯文哲

地址：臺北市北平西路3號

地 址：臺北市市府路1號1樓

(簽名處) 周永暉 (簽名處) 柯文哲

中華民國 104 年 12 月 4 日

附件：基地資料



項目	東站	東側商業區土地
土地使用分區	轉運站用地（公共設施用地）	第三種商業區（特）
地段號	（以甲方參加市地重劃分配土地範圍而定）	南港區南港段二小段 671-6、671-9、672-19、671-20、672-43、919、919-1、920、920-1、920-6、920-7、920-8、920-9、921、921-1、921-2、921-3、921-5、921-6、921-7、921-8、922、922-1、923、923-1、923-2、923-3、924、925、925-1、925-2、926、926-1、926-2、927、927-1、927-2、928、930、931、931-1、931-2、931-7、931-8、931-9、932、932-1、932-4、933、934、934-3、935-1
土地面積	0.49 公頃 （以甲方參加市地重劃分配土地範圍而定）	2.6 公頃
可使用面積	0.49 公頃 （以甲方參加市地重劃分配土地範圍而定）	2.6 公頃由市府及臺鐵局共同開發（以公辦都更方式辦理）
可建築樓地板面積		16.38 萬平方公尺（市府尚待與臺鐵局協調使用比例）

註：實際可使用的地號、面積及可建築樓地板面積需俟後續都市計畫變更、土地登記簿謄本或雙方協調結果為準。