都市更新與再生期末報告

-台泥台北舊廠活化

1112030**　　黃〇渲

1112030**　　呂〇恩

1112030**　　張〇榕

1112030**　　謝〇琳

1112030**　　李〇妍

1112030**　　周〇庭

1112030**　　葉〇暄

1112030**　　黃〇儒

1112030**　　周〇妍

指導教授:林政逸

中華民國 115 年 1 月 10 日

目錄

目錄..... 1
第一章 緒論..... 5
一、辦理緣起..... 5
二、規劃地區範圍..... 5
三、計畫目標與預期成果..... 6
四、上位計畫與工業區變更程序..... 6
第二章 相關案例分析..... 9
一、案例介紹..... 9
二、案例選擇原因..... 11
三、借鑒手法..... 11
第三章 更新地區之現況分析..... 12
一、土地權屬..... 12
二、周邊土地使用..... 12
三、交通與路況分析..... 12
四、人口分析..... 14
五、產業分析..... 15
六、SWOT分析..... 16
第四章 申請容積獎勵項目及額度..... 17
一、容積獎勵項目及額度說明..... 17
二、申請後土地使用強度..... 18
三、申請之相關法條說明..... 18
四、代金回饋計算..... 19
第五章 都市設計與景觀設計..... 20
一、規劃構想-伴泥永續..... 20
二、建築物之量體、造型、色彩、座落與環境調和..... 22
三、人車動線規劃..... 26
四、停車空間規劃..... 27
第六章 招商策略與引入構想..... 28
一、目標產業定位與招商對象..... 28
二、招商原則與空間配置..... 28
三、招商誘因..... 30
四、租金評估..... 30
參考文獻..... 31
工作分配表..... 32

表目錄

表3-1：臺北市及信義區105年生產總額統計表.....15
表3-2：臺北市及松山區105年行業人口組成情形統計表.....16
表3-3：基地問題應對策略表.....17
表4-1：容積獎勵項目表.....17
表4-2：可建築樓層表.....18
表4-3：市場比較法分析地價表.....19
表5-1：商辦大樓停車需求估算表.....27
表5-2：文創基地停車需求估算表.....27

圖目錄

圖1-1：基地範圍圖.....5
圖1-2：土地使用分區圖.....6
圖2-1：整體周邊區位發展示意圖.....9
圖2-2：相關計畫及重大建設分布示意圖.....9
圖2-3：空間配置構想示意圖.....10
圖3-1：基地及其周遭土地使用圖.....12
圖3-2：人行道分析圖.....12
圖3-3：自行車道分析圖.....13
圖3-4：交通站點分析圖.....13
圖3-5：肇事熱點潛勢分析圖.....14
圖3-6：信義區新仁里人口分佈圖.....14
圖3-7：松山區新聚里人口分佈圖.....15
圖4-1：周邊建案售價圖.....19
圖5-1：規劃構想圖.....20
圖5-2：台泥意象裝置藝術圖.....21
圖5-3：基地設計圖.....22
圖5-4：基地示意圖.....22
圖5-5：商業大樓外觀圖.....23
圖5-6：文創大樓外觀圖.....23
圖5-7：中央廣場圖.....24
圖5-8：開放綠地空間圖.....24
圖5-9：商辦大樓內部圖.....25
圖5-10：文創空間內部圖.....25
圖5-11：全齡健康中心內部圖.....26
圖5-12：人車動線規劃圖.....26

圖6-1：商辦大樓之一空間配置圖.....29
圖6-2：商辦大樓之二空間配置圖.....29
圖6-3：文創基地空間配置圖.....30
圖6-4：基地周遭租金圖.....30

第一章 緒論

一、辦理緣起

隨著信義區發展逐步成熟，周邊環境已轉型為以商辦、優質住宅及文化設施為主的主流機能，原工業區之劃設顯然已不合時宜，造成土地使用分區與現況發展的斷層。面對此一課題，目前的企業轉型提案在公益性上仍顯薄弱，過度聚焦於商業開發效益，忽視了應有的公共回饋機制，在缺乏具體社會貢獻的情況下，難以建立足夠的社會信任基礎，致使轉型正當性不足。

二、規劃地區範圍

基地位於台北市信義區，地號為逸仙段二小段7、7-7、7-8地號，範圍涵蓋市民大道五段、市民大道高架道路所圍之街廓內，鄰近捷運板南線國父紀念館、市政府站。紅框標示為本次報告之基地位置與範圍。

圖1-1：基地範圍圖

土地所有權為台灣水泥股份有限公司，基地面積為19290平方公尺。土地使用分區以「 工三 」作為工業區劃設。

圖1-2：土地使用分區圖

三、計畫目標與預期成果

本次期末報告的預期成果可以分為以下幾點:

1. **經濟效益**：目標為透過規劃期許帶動周遭產業發展，提升區域產業之活力。
2. **形象轉型**：將原有工業基地轉型為具備永續精神的文創節點，改善企業形象。
3. **區域串連**：串接信義商圈、松菸文創園區與鐵道博物館，構築出一條完整的城市文化走廊。
4. **環境品質**：綠帶與步行友善設計，提升街廓環境品質。
5. **公共空間**：提供廣場與綠地，增加社區共享與活動空間。

四、上位計畫與工業區變更程序

- 上位計畫

  1. 依循(一)臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計劃）案暨臺北市信義區都市計畫通盤檢討（細部計劃）案

  2. 「臺北市都市發展暨工業區檢討變更策略」之「配合都市再生策略地區」信義區的工業區屬於配合都市再生策略地區，原則同意配合都市再生計畫檢討變更為其他使用分區，以鼓勵該等工業區轉型升級，同時改善地區環境。

- 主要計畫

  1. 都市更新指導原則

目標:市中心區應維持產業活力營造創意氛圍、提升公共服務與防災機能。

- 更新地區之界定需考量既有都市紋理、街廓形態及周邊都市計畫指定使用，確保更新介入不破壞整體都市空間秩序
- 對符合公共利益目標者，如提供開放空間、改善公共設施、導入綠能與防災設施等，可依相關規定申請容積獎勵
- 更新計畫需整合周邊道路系統、步行環境、公共服務設施，以提升社區可近性與生活品質

2.開放空間系統指導原則

臺北機廠周邊為鐵道沿線遺址，且鄰近松山文創園區、臺北文化體育園區及國父紀念館等大型公共活動空間，為強化地區人行及開放空間串連與因應都市防災機能、指認機廠範圍內之舊鐵道區、市民高架橋下，以及市民大道與基隆路節點等地區留設公園、綠地、廣場等開放空間為優先，以保持地區通透與連結性並提供人潮疏散避難之功能。

- 應建立連續的步行廊道，自基地延伸至捷運站、周邊街道及鄰近綠地，使開放空間形成可達性良好的都市網絡
- 開放空間應確保持續性的公共使用性，不得以設施配置或管理方式阻斷公共出入

3.韌性城市指導原則

產業環境衝擊之韌性城市指導策略

- 傳統產業升級轉型，輔導老舊工業區轉型再生，改善地區生活機能。
- 鼓勵新興科技產業發展，打造臺北新創搖籃。
- 提升產業使用彈性，以順應全球產業發展之變遷。
- 整合區域優勢產業群聚，強化產業廊帶鏈結。
- 透過商圈輔導及行銷推廣活動，提升商圈競爭力，活絡特色商圈發展。

- 細部計畫

1.都市設計審議要點

- 基地內配置之公共開放空間，應位於地面層，並應與道路、人行道及周邊開放空間直接連通。

- 基地內之步行動線應具備連續性及可辨識性，並不得以車行出入口阻斷人行通廊。

2. 公開使用空間設置及管理要點

- 基地開發時，應至少設置一處臨道路之廣場式開放空間，以供公眾使用。
- 廣場開放空間應保持與鄰接人行道之地坪順平，並提供遮蔭、植栽、座椅及休憩空間。

3. 土地使用分區管制自治條例

- 依自治條例規定，建築基地留設公共開放空間者，得申請容積或高度獎勵，但其開放性、面積及位置應符合法定標準。
- 公共開放空間之配置，應確保行人可自由進入，並與周邊街道、公園綠地形成開放空間系統。

4. 行人環境改善計畫指引

- 基地內步行通廊之寬度，應維持淨寬 2.5 公尺以上，並不得因設施、店招或障礙物縮減其有效通行空間。
- 步行動線應與外部人行道銜接，並形成連續、直觀且安全之行人環境。

- 工業區變更條件

1. 內閒置率高或產業結構轉型明顯。
2. 變更後的新分區要符合地方條件。
3. 必須符合環境保護、水土保持及交通負荷評估。
4. 土地使用分區之變更，應有整體規劃構想，經都市計畫委員會審議通過。

- 工業區變更程序

1. 開發單位提出申請 → 當地政府、工業主管機關核定之都市計畫變更計畫書
2. 初審階段 → 各機關審查環評、交通、公共設施配置等
3. 審議程序 → 公展及公聽會後，由都委會審議，地方政府公告實施
4. 後續管制與回饋 → 須提繳公益回饋金或公共設施改善計畫

台泥台北舊廠已納入**信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案**，業者完成遷廠並進行活化規劃，目前正進入設計與建照申請準備階段，尚未正式公告變更。

樓地板面積依變更「修訂台北市主要計畫商業區通盤檢討計畫案」內有關商業區變更回饋相關規定案之精神計算回饋代金。

第二章 相關案例分析

一、案例介紹

變更高雄市鳳山細部計畫（國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段11地號等4筆地號）土地使用分區管制要點（建蔽率規定）案。

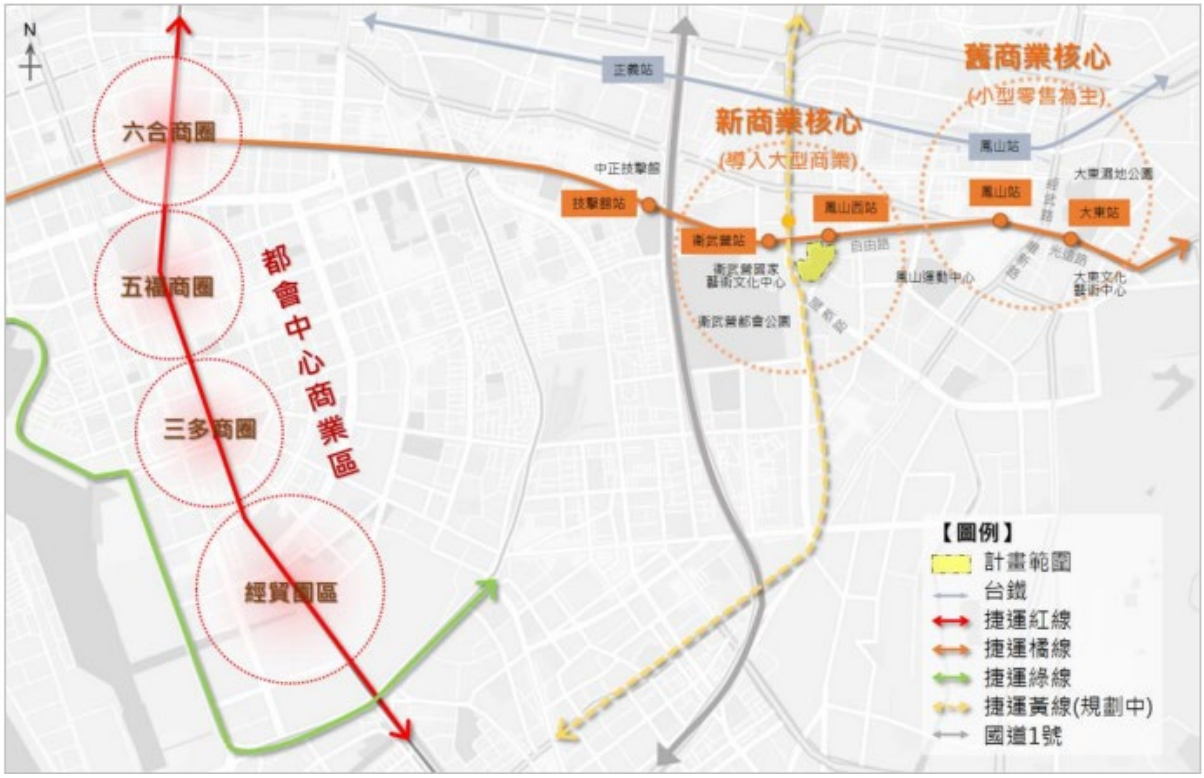

圖2-1：整體周邊區位發展示意圖

圖2-2：相關計畫及重大建設分布示意圖

圖2-3：空間配置構想示意圖

預期效益

（一）促進高雄市鳳山區整體經濟發展

1. 未來透過土地開發後，將成為重劃區開發之典範，帶動周邊商業發展、創造就業機會並成為鳳山新商圈聚落，創造鳳山產業的區域加值效應。

（二）創造複合性商業機能活動場域

1. 滿足基本商業空間的需求：在容積率維持前提下，建 蔽率放寬至 70%，滿足較多業者的基本空間需求，創造友善投資環境，吸引企業投資高雄。
2. 滿足多元商業空間的彈性：現在大型商業設施朝向結 合表演藝術、運動休閒、生活遊憩等多元空間發展的特色，打造複合性商業空間，提供都市藝文兼觀光吸 引力，有利打造鳳山地區商業活動場域的自明性。

二、案例選擇原因

選擇原因

- 同為國營企業地主主導的自辦變更。
- 同屬工業區轉型。
- 同樣位於都市核心邊界。
- 同樣考量周邊環境負荷。

三、借鑒手法

1.空間策略：水平整合與低強度配置

捨棄高層化的垂直擴張，優先考量使用者體驗，採中低樓層水平串聯。透過大面積綠化帶與全天候公開步行空間，將建築體與周邊都市紋理縫合，降低環境衝擊並提升城市景觀價值。

2.招商主軸：商辦文創的產業混合體

以高品質商辦空間為基礎，引入文創產業聚落，透過產業混合招商策略，創造跨領域合作的可能性，賦予園區全天候的活力與商業價值，實現「商辦支援文創、文創加持商辦」的雙贏格局。

3.社會責任與公共回饋：開放空間與開發配置之平衡

透過捐地的方式，將其轉化為一般大眾可使用的綠地。以此作為與都市審議溝通的核心對價，爭取更具彈性的容積配置與建築佈局，在開發效益與公共利益間取得最佳平衡點。

4.執行與財務穩健度：自辦變更與分期發展機制

使用自辦土地使用分區變更掌握開發節奏，並以整體規劃、分期建築之模式推動。此策略確保了資金運用的最大效率，並容許計畫隨市場需求動態調整，確保開發案在長達數年的推動過程中始終保持競爭優勢。

第三章 更新地區之現況分析

一、土地權屬

土地所有權為台灣水泥股份有限公司所有。

二、周邊土地使用

東興路東側工業區面積約4.15公頃，西南側為統豐世貿大樓，西北側為中農科技大樓，及數棟企業總部大樓使用。

圖3-1：基地及其周遭土地使用圖

三、交通與路況分析

圖3-2：人行道分析圖

圖3-3：自行車道分析圖

圖3-4：交通站點分析圖

圖3-5：肇事熱點潛勢分析圖

四、人口分析

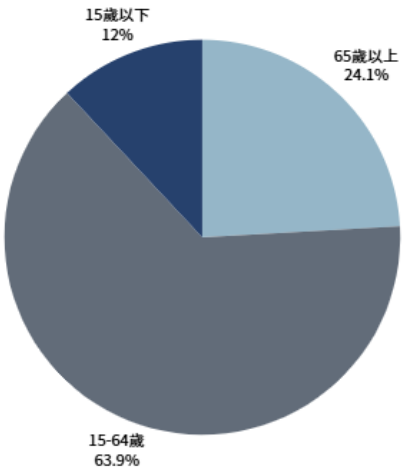

圖3-6：信義區新仁里人口分佈圖

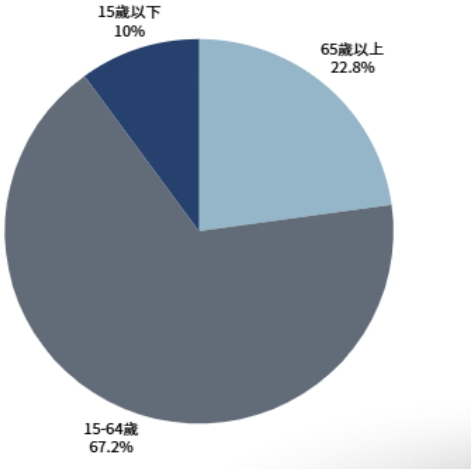

圖3-7：松山區新聚里人口分佈圖

分析說明：人口組成皆呈現明顯高齡化現象。

五、產業分析

產業（級）	行業別	信義區		臺北市		信義區場所單位生產總額佔臺北市之比例 (%)
		生產總額（千元）	比例（%）	生產總額（千元）	比例（%）	
二級產業	製造業	47,453,244	5.27%	976,032,911	13.38%	4.86%
	營建工程業	31,007,761	3.44%	375,454,245	5.15%	8.26%
	用水供應及污染整治業	1,201,484	0.13%	16,334,867	0.22%	7.36%
	電力及燃氣供應業	（D）	-	105,723,520	1.45%	-
	礦業及土石採取業	（D）	-	766033	0.01%	-
三級產業	金融及保險業、強制性社會安全	400,630,815	44.48%	2,351,916,939	32.24%	17.03%
	批發及零售業	137,635,334	15.28%	1,097,071,378	15.04%	12.55%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	106,970,128	11.88%	612,463,338	8.39%	17.47%
	專業、科學及技術服務業	61,402,096	6.82%	411,301,988	5.64%	14.93%
	不動產業	40,542,338	4.50%	225,927,870	3.10%	17.94%
	住宿及餐飲業	25,449,861	2.83%	238,817,764	3.27%	10.66%
	支援服務業	15,853,600	1.76%	179,964,737	2.47%	8.81%
	運輸及倉儲業	13,479,172	1.50%	411,020,948	5.63%	3.28%
	醫療保健及社會工作服務業	10,359,056	1.15%	175,982,810	2.41%	5.89%

表3-1：臺北市及信義區105年生產總額統計表

分析說明：信義區以金融及保險業、出版通訊服務業、不動產業為主。

產業(級)	行業別	松山區		臺北市		松山區之各行業從業人數佔臺北市之比例
		從業人員數（人）	比例（%）	從業人員數（人）	比例（%）	
二級產業	製造業	10,313	4.63%	144,842	8.09%	7.12%
	營建工程業	8,604	3.87%	78,600	4.39%	10.95%
	用水供應及污染整治業	262	0.12%	3,536	0.20%	7.41%
	電力及燃氣供應業	（D）	-	5,216	0.29%	-
	礦業及土石採取業	（D）	-	184	0.01%	-
	小計	-	-	232,378	12.98%	-
三級產業	批發及零售業	55,927	25.13%	521,258	29.11%	10.73%
	金融及保險業、強制性社會安全	32,512	14.61%	205,196	11.46%	15.84%
	專業、科學及技術服務業	27,658	12.43%	151,581	8.47%	18.25%
	支援服務業	23,634	10.62%	131,173	7.33%	18.02%
	運輸及倉儲業	18,434	8.28%	95,045	5.31%	19.40%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	14,189	6.38%	131,315	7.33%	10.81%
	住宿及餐飲業	12,721	5.72%	134,183	7.49%	9.48%
	醫療保健及社會工作服務業	5,325	2.39%	73,533	4.11%	7.24%
	不動產業	4,628	2.08%	35,349	1.97%	13.09%
	藝術、娛樂及休閒服務業	3,106	1.40%	20,656	1.15%	15.04%
	其他服務業	2,755	1.24%	32,686	1.83%	8.43%
	教育業	2,122	0.95%	26,110	1.46%	8.13%

表3-2：臺北市及松山區105年行業人口組成情形統計表

分析說明：松山區以技術服務業、支援服務業、運輸及倉儲業為主。

六、SWOT分析

優勢（Strength）

- 交通節點：位於信義區核心具備極高的地利價值與交通可及性。
- 土地集中：基地完整且產權單一，有利於進行整體性的永續規劃與高效率配置。
- 品牌資源強：憑藉台泥企業在綠色建築與低碳轉型的品牌聲望，具備強大的招商吸引力。

劣勢（Weakness）

- 高架干擾：基地鄰近高架(市民大道)或快速道路(基隆路一段)，面臨視覺、噪音等環境挑戰。
- 開發成本高：基地土地價值高，在高品質建築與環境回饋的投入上亦需大量資金。

機會（Opportunity）

- 政策支持：呼應國家淨零排放目標與政策，結合都市更新提供開發紅利。
- 軸帶整合：位於信義計畫區與大巨蛋園區之軸帶交會處，具備串聯文創與商務的戰略地位。
- 低碳轉型契機：導入低碳技術，實踐企業永續願景，引領建築低碳轉型。

威脅（Threat）

- 市場競爭：區內頂級商辦林立，競爭激烈。
- 審議門檻：需面對極為嚴格的都市設計審議規範以及土地使用變更的條件。
- 社會觀感壓力：作為信義區少數大規模待開發土地，開發後的交通衝擊與公共性備受公眾監督。

應對策略

分析面向	問題	構想
交通動線	三處幹道交會處，車流複雜，為交通衝突與肇事風險較高之區段	開放空間配置與人行動線重整，弱化交會節點的交通衝突
土地使用	工業用途閒置、與周邊不符	用途變更為商業區，導入商辦及文創產業
產業	周邊以金融、文創為主	招商導向串聯區域產業，並保有區隔
社會觀感	缺乏公共回饋、社會疑慮	提供開放空間與綠化帶回饋市民，改善企業形象
政策	都市再生與低碳轉型	循環共生和低碳建材建築

表3-3：基地問題應對策略表

第四章 申請容積獎勵項目及額度

一、容積獎勵項目及額度說明

項目	說明	容積率(%)
法定容積率	商三區基準值	560%
開放空間回饋	地面廣場、人行通道及綠帶	+15%
都市更新容積獎勵	納入都市更新地區開發	+30%
合計容積獎勵	開放空間+都市更新	+45%
最終容積獎勵	560%*(1+0.45)	812%
總樓地板面積	13,503*8.12	109,644.36m²

表4-1：容積獎勵項目表

總樓地板面積(基準容積)=13,503×560%=75,616.8 m^2。
基準可建樓地板面積 75,616.8 m^2，開放回饋+15%，都更容獎拿+30%=75,616.8×145%=109,644.36m^2。

二、申請後土地使用強度

建築	樓層
商辦大樓1	15層
商辦大樓2	13層
文創	4層

表4-2：可建築樓層表

商三法定建蔽率為65%。

可用樓地板面積:109,644.36x70%=76,751.052m^2。

基地面積:19,290m^2。

商辦1,2使用建蔽率15%=2,893.5m^2=最多可建13層樓。

文創基地使用建蔽率10%=1,929m^2=最多可建設7層樓。

由文創調派3層樓之可用樓地板面積(約5,787m^2)至商辦大樓，增加商辦大樓1兩層樓(15,787/2,893.5=2層)。

三、申請之相關法條說明

1.都市更新建築容積獎勵辦法

2.都市計畫工業區檢討變更審議規範

- 變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，不得低於40.5%。
- 目前應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積30%。

故本基地將回饋30%公共設施用地+10.5%代金。

四、代金回饋計算

代金之公式＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）x 變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。

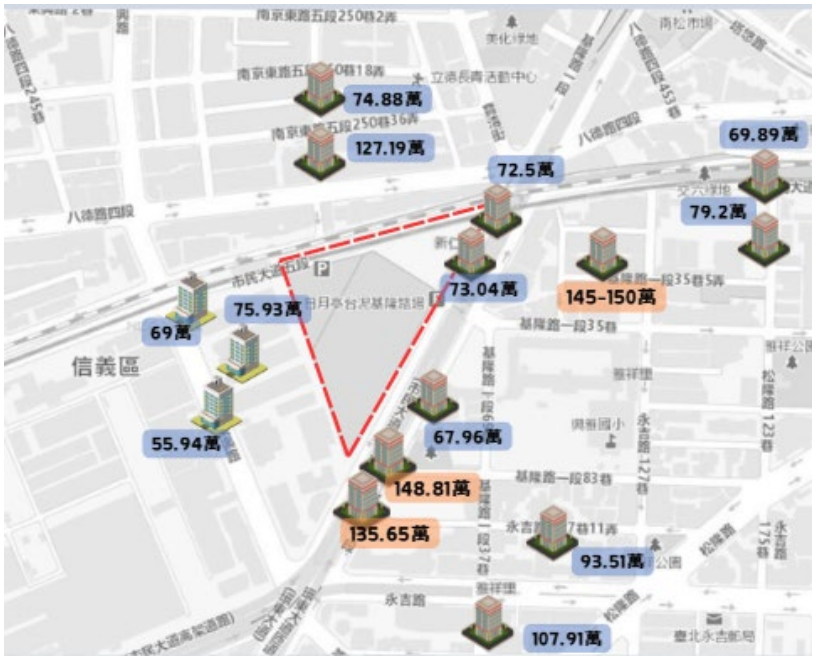

圖4-1：周邊建案售價圖

項目	欄位細項	勘估標的 (本物件)	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
一、基本資料	標的名稱/門牌	台北市信義區	永吉路、基隆路一段、基隆路-	基隆路一段、基隆路一段37巷	八德路四段/崧喆
	戶數		284/23層樓	428/14、23層樓	191/25樓
	建物面積 (坪)		1061	1194	512
	屋齡		預售(2029下半完工)	預售(2029下半完工)	預售(2030年Q4)
	使用分區	工三	住三、商二	住三、商二	商3
二、交易價格	交易日期		114/10月	114/10月	114/10月
	交易總價 (萬)	(待估算)	5,018	5,042	5930
	成交單價 (萬/坪)	(待估算)	132.09/35.15坪	142.02/33.32坪	131.67/42.38坪
三、調整項目	1. 價格日期調整	100%	103%(近一年房價跌幅 -9.42%)	103%(近一年房價跌幅 -9.42%)	103%(近一年房價跌幅 -9.42%)
	2. 區域因素	100%(國父紀念館生活圈)	102%(松山車站生活圈)	102%(松山車站生活圈)	102%(松山車站生活圈)
	3. 個別因素	100%	有私人充電車位(98%)	有私人充電車位(98%)	有車位100%
	• 臨路條件		永吉路旁(98%)	基隆路一段旁(102%	八德路四段旁(97%
	• 樓層別		97% (中高樓層)-13層樓	102%(較低樓層)7層樓	103%(較低樓層)5層樓
	• 建築結構		SRC(98%)	RC(100%)	RC(100%)
	• 土地使用分區調整		103%(容積率較低)	103%((容積率較低)	100%(預計的使用分區)
上述乘起來	個別因素總調整率		0.98793	1.10332	1.04965
四、試算價格	比較試算單價		132.09*0.98793(130.49567	142.02*1.10332(156.69351	131.67*1.04965(138.20742
五、權重決定	權重配比		30%	20%(差距較大)	50%(最接近案例)
六、決定價格	最終評估單價	133.067	32.624	31.339	69.104
		133.067萬/坪			

表4-3：市場比較法分析地價表

全部可建築土地面積=19290(m^2)=5,835.225坪。

土地價格=5,835.225坪*133.067萬/坪 =約776475.885萬。

代金=776475.885萬*0.15=**116471.383**萬(元)。

第五章 都市設計與景觀設計

一、規劃構想-伴泥永續

將台泥定位為城市永續發展過程中的協作夥伴，強調台泥的永續策略在減碳、循環與都市韌性中的重要角色，並透過長期參與與跨領域合作，支持城市持續朝向永續目標前進。

圖5-1：規劃構想圖

將基地與周遭文創產業、綠地進行串聯。

1. 文創基地

以材料、設計與永續為核心的文創產業基地，提供彈性辦公與共享空間，促進文創產業交流與創作，並與展覽、工作坊形成完整的文創聚落，且保有與周遭現有文創產業之區隔。

- 從灰到綠的旅程：展示台泥舊廠的歷史照片、生產流程，對比現代低碳水泥的製程，具體呈現企業在淨零路上的技術與努力。
- 再生材料藝術廊道：與藝術家合作，將工業廢棄物、營建剩餘物轉化為大型藝術裝置或精緻的設計產品。展品不是為了銷售，而是為了展示材料再生的無限可能，鼓勵公眾和設計師思考循環經濟。

2. 台泥意象裝置藝術

以水泥材質構築，造型取自無限符號意象，象徵台泥產業鏈的循環經濟與永續發展理念，體現企業積極推動綠色轉型的願景。作品可作為信義區具辨識度的地景地標，彰顯場域特色，並有效與周邊大樓形成差異化識別。

圖5-2：台泥意象裝置藝術圖

3. 全齡友善與健康設施

因應商辦區域長時間工作型態與高齡化社會趨勢，透過導入全齡友善與健康科技設施，提升企業員工的工作舒適度與身心健康，同時強化企業對社會責任與永續發展的回應。

- 全齡友善：透過無障礙動線、低坡度人行空間與充足休憩設施，打造適合不同年齡層使用的友善環境。

- 健康科技服務：全齡健康中心：設置於低樓層，結合數位健康管理系統，提供基礎健康檢測、日常健康追蹤、營養與運動諮詢，並作為企業員工與社區居民的健康支援據點。

二、建築物之量體、造型、色彩、座落與環境調和

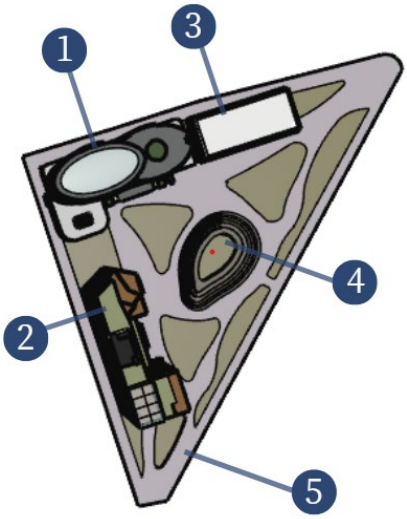

圖5-3：基地設計圖

(1)商辦大樓
(2)商辦大樓：與周邊產業結合，規劃辦公及商業空間。
(3)文創基地：以中低樓層量體形成創意辦公聚落。
(4)開放空間廣場：可舉辦市集、展演與戶外活動的彈性廣場。
(5)友善步行空間：環基地退縮五公尺作為友善步行空間，並留設綠帶。

圖5-4：基地示意圖

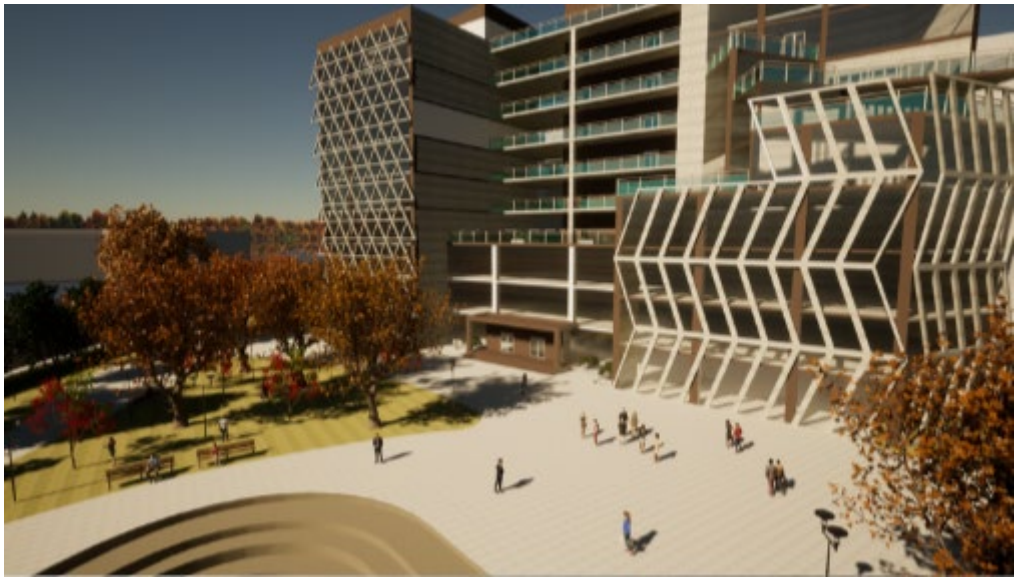

圖5-5：商辦大樓外觀圖

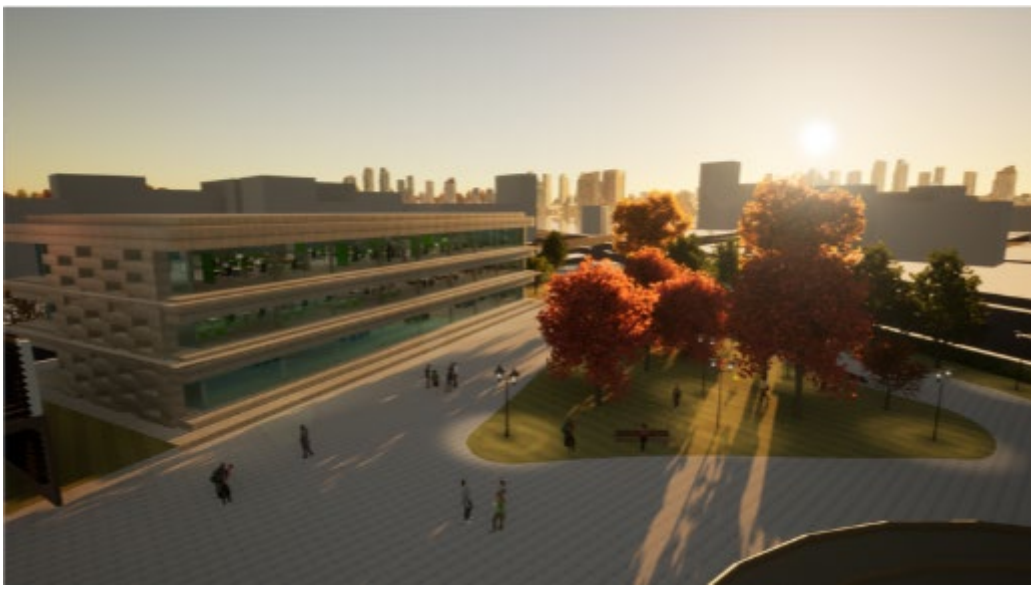

圖5-6：文創大樓外觀圖

不

圖5-7：中央廣場圖

圖5-8：開放綠地空間圖

圖5-9：商辦大樓內部圖

圖5-10：文創空間內部圖

圖5-11：全齡健康中心內部圖

三、人車動線規劃

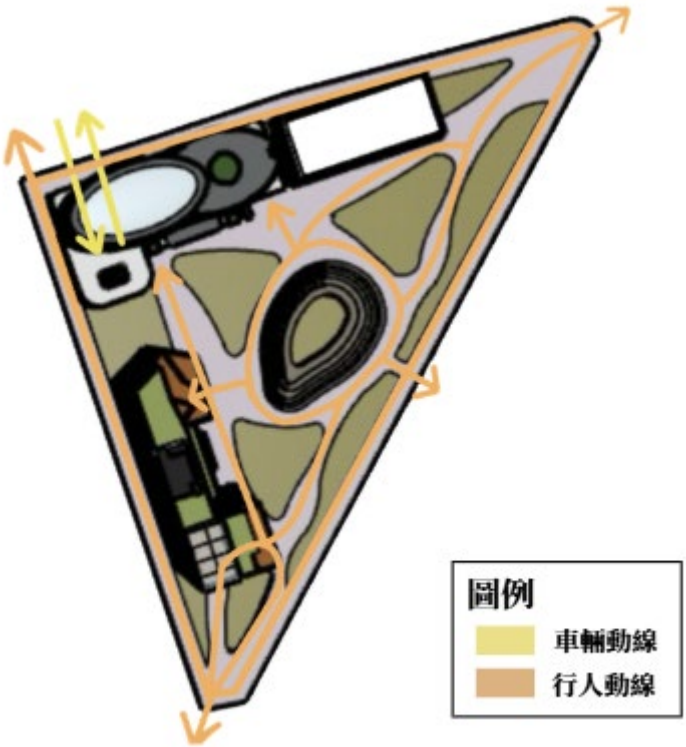

圖5-12：人車動線規劃圖

- 車輛動線：規劃地下停車場，滿足基地停車需求。
- 行人動線：基地內部畫設步行空間串聯各區域。

四、停車空間規劃

停車格估算

商辦大樓：建蔽率15%。

基地可建樓地板面積：76,751.052 m^2(捐地30%)。

每棟每層最大面積=[109,644.36*2/3*15%]/2=5,482.218m^2。

建物規劃	樓層數	樓地板面積	停車格需求	
			汽車	機車
商辦大樓1	15	5,482.218m^2*15=82,233.27	每250m^2設置一輛，82,233.27 m^2÷250 m^2=328.9，約329格	每140m^2設置一輛，82,233.27 m^2÷ 140m^2=587.4，約588格
商辦大樓2	13	5,482.218m^2*13=71,268.834	每250 m^2設置一輛，71,268.834 m^2÷250 m^2=285.1，約286格	每140m^2設置一輛，71,268.834 m^2÷140 m^2=509.1，約510格

表5-1：商辦大樓停車需求估算表

文創基地：建蔽率10%。

每棟最大面積=109,644.36*1/3=36,548.12m^2。

每層最大面積=[36,548*10%]=3,654.812m^2。

建物規劃	樓層數	樓地板面積	停車格需求	
			汽車	機車
文創基地	4	3,654.812m^2*4=14,619.248	每150 m^2設置一輛，14,619.2 m^2÷150 m^2=97.5，約98格	每 70m^2設置一輛，14,619.2m^2÷ 70m^2=208.85，約209格

表5-2：文創基地停車需求估算表

停車格總需求

總汽車：329+176+98=600(格)。

電動車位(占總車位2%)：600 x 0.02=12格。

婦幼車位(占總車位2%)：600 x 0.02=12格。

身障車位(占總車位2%)：600 x 0.02=12格。

總機車：510+286+209=1005(格)。

身障機車位(占總機車位2%)：1005 x 0.02=20.1(21)格。

第六章 招商策略與引入構想

一、目標產業定位與招商對象

（一）目標產業定位

本計畫以「產業轉型導向招商」為核心，回應台泥台北舊廠由工業區轉型為商業區後之功能重塑需求，並結合企業選址行為與商辦市場趨勢，以知識密集型、低污染、高附加價值之新興產業作為主要引進對象。

相較於傳統製造或一般服務業，金融科技、設計與數據服務產業對實體空間依賴程度較低，卻高度重視辦公環境品質、企業形象、能源穩定性與永續表現。此類產業之設點決策，已逐漸由單純租金成本考量，轉向整體營運效率、品牌形象與ESG表現之綜合評估，與本案結合綠電供應、綠建築與長期承租導向之商辦定位高度相符。

因此，本計畫不僅以商辦出租為目的，而是透過產業導向招商，形塑具聚集效應之新興產業據點，作為台泥由傳統工業角色，轉型為結合能源、地產與服務之低碳企業平台的重要節點。

（二）目標對象

金融科技相關產業：

包含數位金融平台、支付服務、區塊鏈應用、風險管理與資安科技等企業。此類產業具高度知識密集與國際化特性，對辦公環境品質、穩定能源供應及永續形象具高度需求，與本案綠電供應與低碳辦公之定位高度相符。

設計與創意服務產業：

包含品牌設計、數位內容、產品設計與整合型設計顧問公司。該類產業與基地周邊既有文創產業具高度關聯性，有助於強化跨領域合作與創意能量累積，形塑具識別度之設計服務聚落。

數據分析與專業服務產業：

包含資料分析、人工智慧應用、企業顧問與資訊服務等企業。此類產業對穩定電力、資訊基礎設施與彈性辦公空間具高度需求，適合進駐具完善建築與能源規劃之商辦空間。

二、招商原則與空間配置

（一）招商原則

1. 產業相容性高。
2. 具研發、創新或高附加價值特性。
3. 具中長期承租意願。

4. 有助於基地品牌與區域形象提升。

（二）空間配置

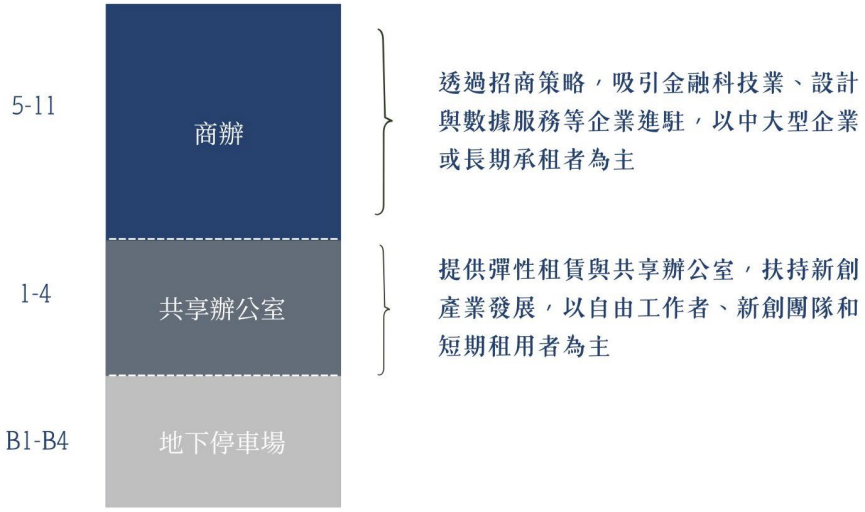

圖6-1：商辦大樓之一空間配置圖

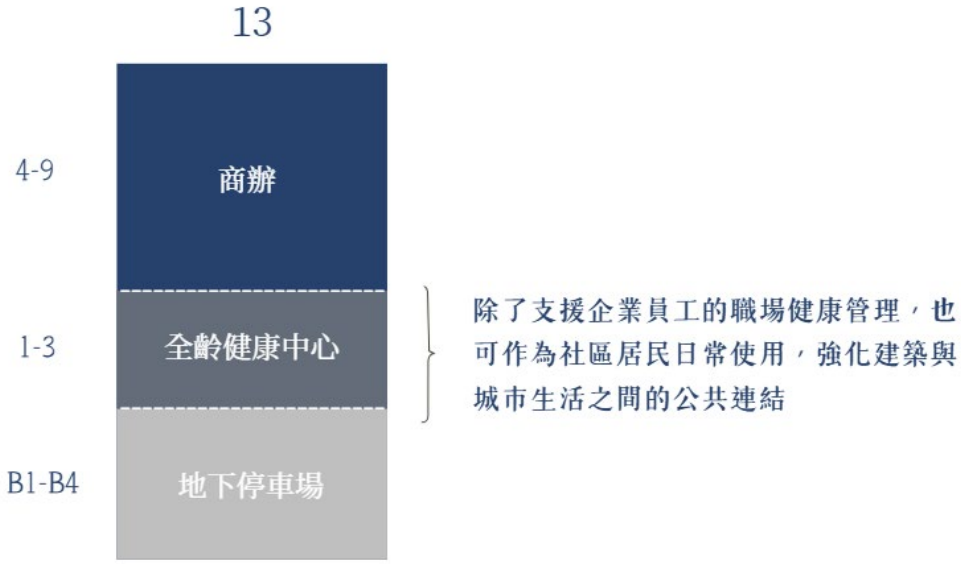

圖6-2：商辦大樓之二空間配置圖

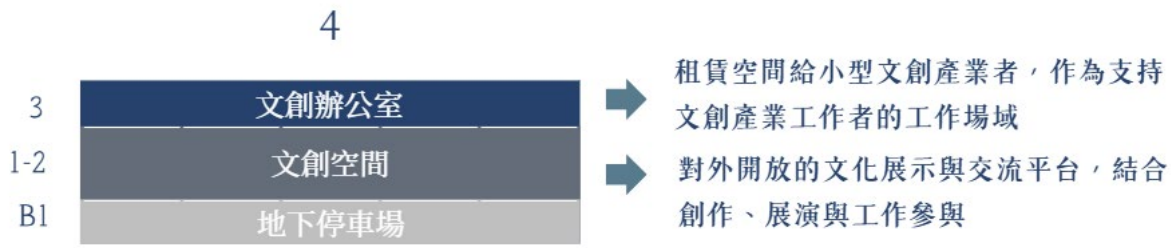

圖6-3：文創基地空間配置圖

三、招商誘因

1. 產業群聚：周邊以金融、文創業為主。
2. 綠電：利用台泥自有的能源優勢，保證進駐企業能獲得穩定且充足的綠電。
3. 綠建築：區內建築符合法律規定，取的綠建築標章。
4. 租金優惠：給予進駐企業租金優惠，例如:裝潢期間免租金。

四、租金評估

本案商辦租金之推估，以基地周邊屋齡三十年內的住商大樓近年平均租金水準作為市場基準，並考量本案位於信義區、鄰近捷運節點，且具新建商辦、綠建築及穩定綠電供應等差異化條件，具有一定溢價潛力；同時基地屬工業區轉型初期，產業聚集仍在培養階段，招商初期須反映市場不確定性。綜合正負向因素後，租金將由市場基準組金*調整係數(0.9 ~1.1) ，作為招商初期租金訂價之依據。

具計算周邊大樓歷年租金均價為1,369（元/坪)，根據公式市場基準組金*調整係數(0.9 ~1.1)，本案每坪租金可為1,231至1,506元。

圖6-4：基地周遭租金圖

參考文獻

台北市信義區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案(第一階段)-1120531。https://share.google/dvTe6VlwoZrZEmkMD

台北市信義區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)-1120531。https://share.google/t55cz7OprKQlNvy7c

變更高雄市鳳山細部計畫(國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段11地號等4筆地號)土地使用分區管制要點(建蔽率)規定案計畫書。https://share.google/Vt4SmgA82QXvxkXAl

國土測繪圖資服務雲/基地現況分析。https://maps.nlsc.gov.tw/

道安總動員/肇事熱點潛勢分析圖。https://roadsafety.tw/AcclocCbi

台北市政府全球資訊網交通流量資料/路況分析。https://reurl.cc/LQgxvy

都市計畫工業區檢討變更審議規範/代金計算。https://share.google/1Jsln4hhcPe7Iz6d4

臺北市信義區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」 及「臺北市信義區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案-1081226。https://share.google/NTMqq7t9mwHxwN6pH

內政部戶政司全球資訊網/人口統計資料。https://www.ris.gov.tw/app/portal/346

修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案內有關商業區變更回饋相關規定案/工業區變更程序。https://share.google/JRz7sF6w4raV5q9IH

台北市信義區房價(樂居)/周邊售價、估價。https://share.google/3JaXswNcxeSv21PHN

都市更新容積獎勵辦法。https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL003615

都市更新條例。https://reurl.cc/QV6ZK9

建築技術規則建築設計施工編第十四節第59條/停車格估算。https://share.google/uFGFYz2I5wOUPW8qh

台北市土地使用分區管制自治條例。https://share.google/ZOh885KEgp2401G2h

電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法。https://share.google/bGDFL5ttEJBx6yxRZ

孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法。https://share.google/S2J5AvBj3ERzxfNwi

2024台泥永續報告書https://online.fliphtml5.com/bfbcf/vhcs/#p=1

內政部不動產資訊平台/租金統計資料。https://pip.moi.gov.tw/Publicize/Info/E1080

老人福利機構設置標準。https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0050039

工作分配表

學號/姓名	負責工作
1112030** 黃◯渲	現況分析、招商策略與引入構想、租金評估、工業區變更條件與程序
1112030** 呂◯恩	現況分析、底圖製作、工業區變更回饋、招商策略與引入構想
1112030** 張◯榕	上位計畫與工業區變更程序、產業分析、招商原則與空間配置、基地設計示意圖
1112030** 謝◯琳	現況分析、相關案例分析、SWOT分析、應對策略、預期效益
1112030** 李◯妍	現況分析、人口分析、產業分析、容積獎勵、樓地板面積計算、規劃構想、空間配置、基地設計圖、基地示意圖建模
1112030** 周◯庭	現況分析、SWOT分析、預期效益、相關案例分析
1112030** 葉◯暄	現況分析、相關案例分析、容積獎勵、SWOT分析、應對策略、規劃構想、人車動線規劃
1112030** 黃◯儒	現況分析、產業分析、規劃構想、空間配置、基地設計圖、人車動線規劃
1112030** 周◯妍	現況分析、規劃地區範圍、周邊土地使用、代金回饋計算、停車空間規劃