# 台灣電力股份有限公司
# 電力修護處都市更新案

## 內政部營建署

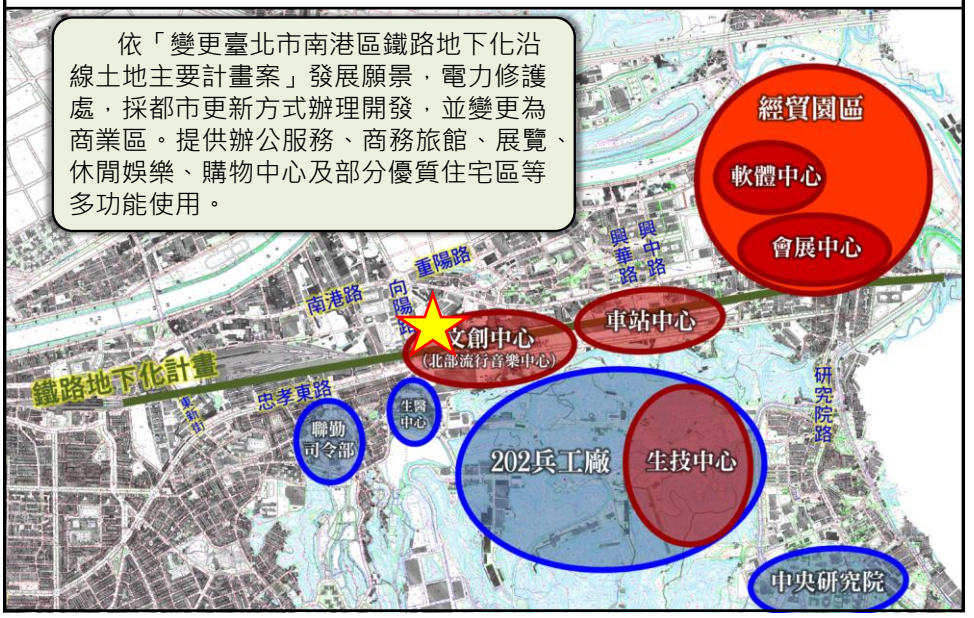
## 目　錄

**壹、計畫基本資料**
- 一、基地簡介
- 二、發展定位
- 三、產品定位
- 四、建築規劃
- 五、投資金額與報酬

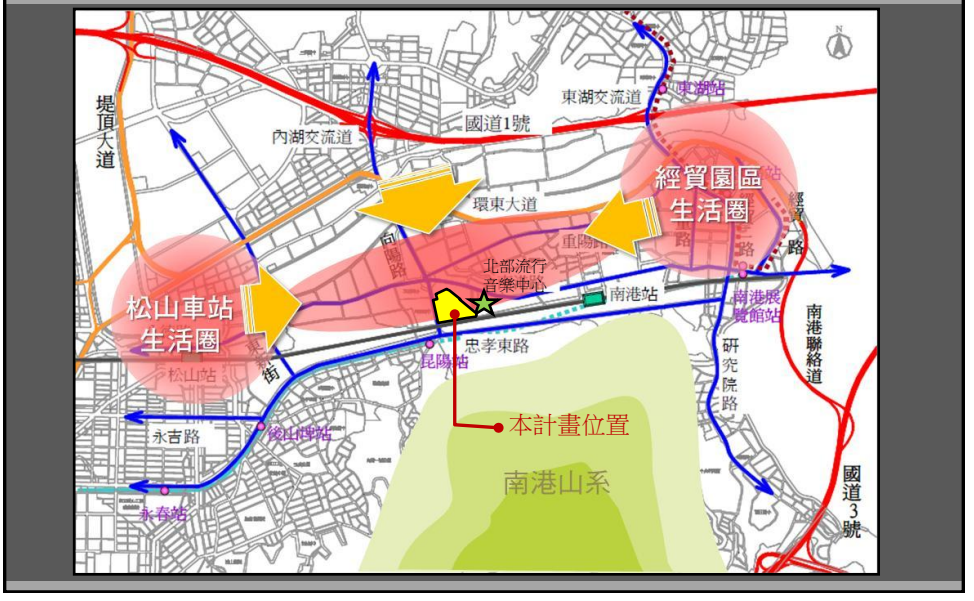
**貳、投資條件須知**
- 一、投資許可權利範圍及期限
- 二、民間機構工作範圍及要求
- 三、申請人資格條件
- 四、政府配合及協助事項
- 五、其他相關資訊

**參、申辦流程及時程**

## 壹、計畫基本資料




## 一、基地簡介-位置與聯絡交通

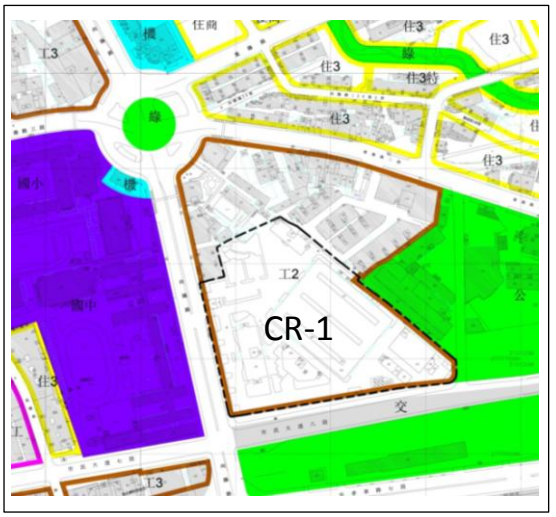


■ **範圍與現況**：東鄰**北部流行音樂中心**，南鄰市民大道八段，西鄰向陽路，北為工業區。

■ **土地權屬**

一、土地面積總計約33,951.82平方公尺，目前均屬台灣電力股份有限公司所有。

二、未來工業區變更商業區後，**臺北市政府所有土地佔40.5%，台灣電力股份有限公司之土地佔59.5%**。




## ■ 都市計畫現況：

一、本更新地區位於「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」，編號CR-1。

二、主要計畫中原則同意由第二種工業區變更為商業區。

三、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。



## 周邊重大開發計畫

**南港調車廠**

商場、旅館
酒店式公寓
智慧住宅

**中信總部**

企業總部
商辦
商場
商務旅館

**台肥開發案**

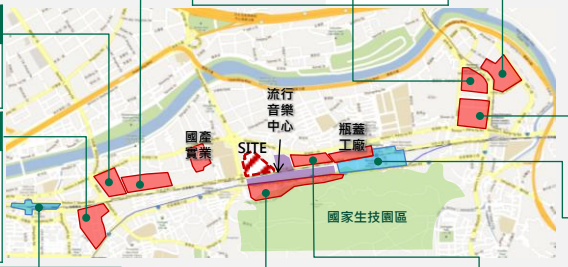
商辦
商場
國際觀光旅館

**國揚工信案**

商辦
住宅

**台電中心倉庫**

商辦、商場
婚宴會場
旅館
住宅




**第二代會展中心**

商務會展

**南港車站**

商辦、商場
會議中心
商務旅館

**松山車站**

商辦
商場
美食街
旅館

**南港機廠**

商辦
商場
住宅

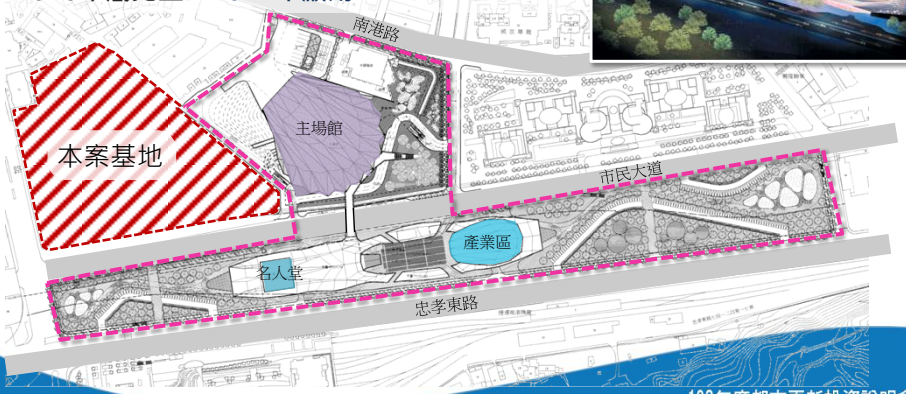
**南港輪胎**

商辦
商場
旅館
住宅

## 北部流行音樂中心

本基地緊鄰北部流行音樂中心旁，音樂中心不僅被列為「黃金十年」國家重大建設、同時也被列為台北市「新十大建設」，為**近年台灣重大文化建設之一**重要性不可言喻。

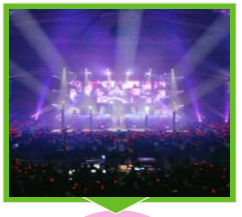
**2013年完成規劃設計 > 2014年動工 > 預計2016年底完工、2017年啟用**






## 二、發展定位

本案市場定位及開發構想如何與流行音樂中心消費特性相互結合，產生1+1>2之綜效及帶動周邊區域發展，未來將以音樂及娛樂消費為發展核心，與松山車站及南港經貿園區有所區隔。



往信義區 ← 風格時尚 — 音樂娛樂 — 商務會展 → 往汐止

松山車站　娛樂新天地　經貿園區站

## 主軸一： 影音娛樂

針對年輕消費族群，引入體感電影院、電玩廣場等娛樂活動

## 主軸二：運動休閒

以運動休閒為主題吸引追求刺激活動的年輕族群來此消費

## 主軸三：美食饗宴

滿足演唱會樂迷及娛樂客群餐飲需求

## 主軸四： 經濟旅宿

提供流行音樂中心朝聖之樂迷方便舒適的住宿選擇



# 主軸一：影音娛樂

## 針對年輕消費族群，引入電玩廣場、體感電影院等娛樂活動

### 電玩廣場

- 以大型機台為主，如: SEGA提供不同於家用與隨身電玩的娛樂體驗。

### 體感電影院

- 結合視覺、聽覺和觸覺，全方位的4D影音饗宴。

### 歡唱KTV

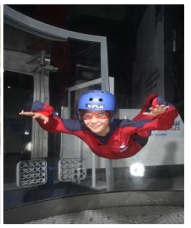
- 旗艦級KTV，享受與流行音樂巨星一同飆歌的感動。

## 主軸二 運動休閒

### 以運動為主題吸引追求刺激的年輕族群來此消費

**極限運動場**

- 滑板場、攀岩場、射擊場、風洞飄浮等極限運動空間，吸引喜好刺激之年輕族群來此體驗



**棒壘球打擊練習場**

- 提供棒球與壘球打擊練習場，讓充滿活力之年輕族群來此揮汗

**滑冰場**

- 提供北國體驗，度過愉快午後時光



## 主軸三：美食饗宴

### 滿足演唱會樂迷及娛樂客群餐飲需求

**異國美食廣場**

- 提供快速、美味的餐飲，為演唱會前最佳選擇。

**音樂餐廳**

- 結合流行音樂文化，提供不同的用餐體驗。

**PUB、啤酒屋**

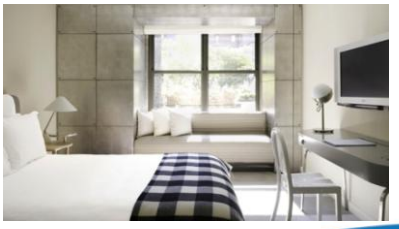
- 欣賞完偶像表演後，可以來啤酒屋享受演唱會後的餘韻。

## 主軸四 經濟型旅館

### 提供流行音樂中心朝聖之樂迷方便舒適的住宿選擇

**經濟型旅館**

- 乾淨舒適的住宿環境、合理價格及簡約設計風格增加吸引力。
- 以年輕人為主要客群。
- 無演唱會時亦可供南港展覽館之策展人員、音樂工作者住宿使用。
- 來台自由行旅客的另一住宿地點選擇。





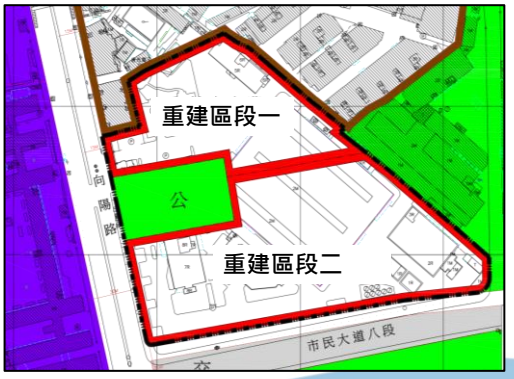
## 三、產品定位

| 開發主題 | 產品定位 |
|---|---|
| 優質住宅 | **產品內容**：18~28坪中、小坪數住宅產品(1~2房)<br>**主要客群**：首購族、頂客族、小家庭 |
| 娛樂中心 | **產品內容**：影城、滑冰場、電玩廣場、棒壘球打擊場、極限運動場、旗艦KTV、潮流店鋪、夜店<br>**主要客群**：15~35歲年輕族群及演唱會聽眾 |
| 美食饗宴 | **產品內容**：主題餐廳、美食街、Pub、啤酒餐廳、戶外咖啡、運動酒吧、異國料理、露天燒烤<br>**主要客群**：演唱會舉辦前後樂迷餐飲需求 |
| 經濟型旅宿 | **產品內容**：約350~380房，經濟型旅館<br>**主要客群**：演唱會聽眾及會展中心策展工作人員 |

## 四、建築規劃

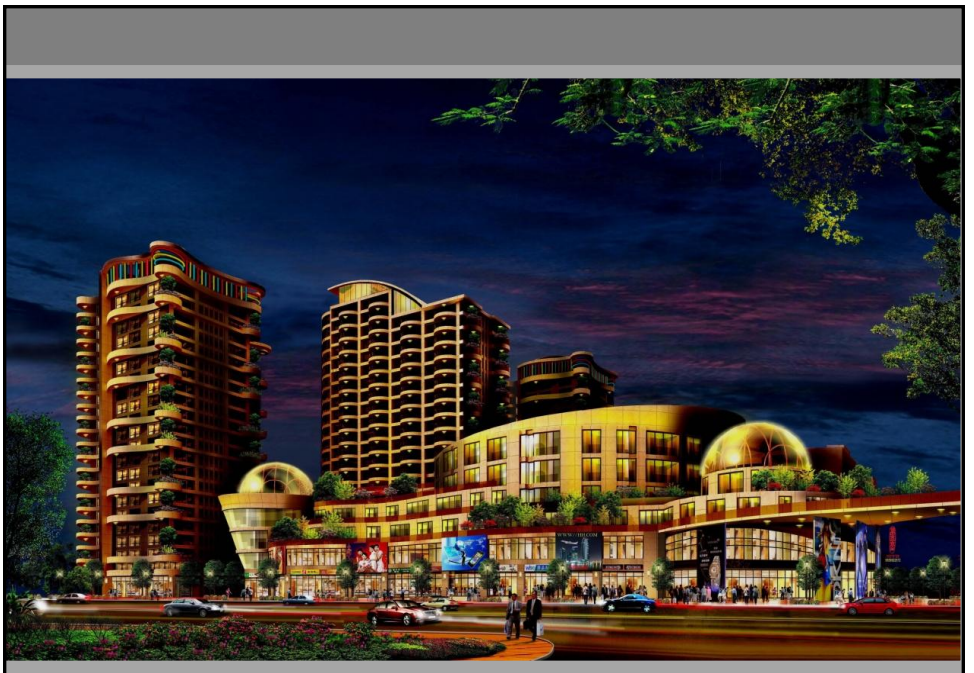
| | | |
|---|---|---|
| 基地面積 | 台電用地(59.5%) | 20,201.33㎡ |
| | 台北市政府用地(30.5%) | 10,355.31㎡ |
| | 公園用地(10%) | 3,395.18㎡ |
| | 合　計 | 33,951.82㎡ |
| 基準建蔽率 | 55% | |
| 基準建築面積 | 16,806.15㎡ | |
| 基準容積率 | 235% | |
| 基準容積樓地板面積 | 71,808.10㎡ | |
| 都更獎勵(50%) | 35,904.05㎡ | |
| 允建容積樓地板面積 | 107,712.16㎡ | |
| 允建容積率 | 352.50% | |
| 設計建築面積 | 12,908 | |
| 設計建蔽率 | 42.24% | |

本案分為兩個重建區段，重建區段一為台北市政府土地，佔計畫面積30.5%，重建區段二為台灣電力公司，佔計畫面積59.5%，劃分方式如下圖。




103年度都市更新投資說明會

日間模擬圖



夜間模擬圖

## (五) 投資金額與報酬

1、預估總投資金額約為111億元。

2、投資報酬率

(1)風險管理費約為11.6億元。

(2)實施者分回房地預估增值後總值約為12.7億元。

(3)**實施者四年投資總報酬率約為21.8%**

**(不計商業設施管理)。**



## 貳、投資條件須知

### 一、 投資許可權利範圍及期限

(一)實施者依權利變換方式取得土地，開發期程為四年，全部領得使用執照辦理土地產權移轉登記後，實施者擁有土地及建築物所有權。

(二) 商業設施將依「台灣電力公司電力修護處商業設施租賃契約書」，交付實施者經營管理。自商業設施租賃契約簽訂之日起算20年。

## 二、 民間機構工作範圍及要求

(一)實施者應負責整體規劃設計監造、申辦都市更新審議、都市設計審議、建築物交通影響評估、環境影響評估。

(二)申辦各項許可與登記、拆遷地上物、開發興建相關建物，負責商業設施及其相關設施之營運維護管理。

(三)實施者並應負擔上述土地範圍內之所有規劃設計、興建工程、開發管理、利息及稅捐等一切相關與衍生之全部費用。

## 三、申請人資格

### (一)財務資格

1.以單獨申請方式者，其實收資本額應達新台幣15億以上。

2.合作聯盟方式者，其授權代表公司之實收資本額應達新台幣10億元之以上，且各成員實收資本額總合不得低於新台幣20億元。

### (二) 專業技術能力

1.近10年單一個案樓地板面積達20,000㎡以上之住宅社區、商辦大樓、購物中心、量販店或飯店等開發興建經驗。

2.最近10年內單一個案樓地板面積達15,000㎡以上之購物中心、百貨、量販店或飯店等營運經驗。

所列專業技術能力資格，得各自由單一或同一合作聯盟成員具備。第2項資格得由協力廠商具備提供，惟該協力廠商須為未來公司簽約人。

## 四、 政府配合及協助事項

(一) 本更新案範圍內臺北市所有之土地，於預定開工前 20 日按現狀點交予實施者。

(二) 於土地所有權人或權利協商過程中，如有必要，主辦機關得派員列席，以促進本更新案推動效率。

(三) 為辦理本更新案基地土地鑑界、逕為分割及其他相關必要事項，主辦機關同意提供實施者必要之協助與文件，惟相關費用應由實施者負擔。



## 五、 其他相關資訊

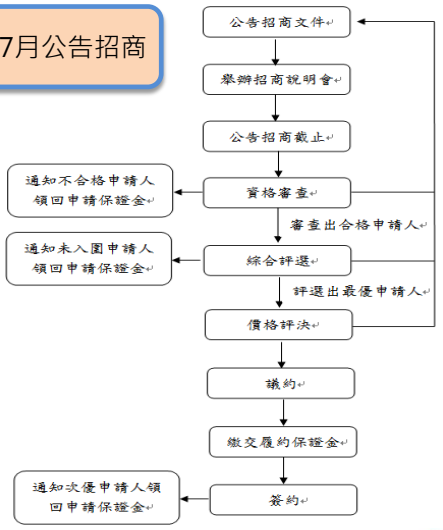
(一)申請保證金：確保本案順利進行，申請保證金應以申請人名義於提送申請文件前繳交新臺幣 1,000 萬元為申請保證金。

(二)履約保證金：本更新案之都市更新事業計畫暨權利變換計畫經主管機關核定發布實施後，最優申請人應依主辦機關通知之日起算 30日內繳交履約保證金予主辦機關。履約保證金之金額以核定發布實施之權利變換計畫內營建費用總額 10%四捨五入計算至萬元整。

(三)保固保證金：實施者應於完成交屋之日起算 7 日內，繳交營建費用總額 3%之保固保證金予主辦機關。

# 參、申辦流程及時程

預計104年7月公告招商






## 謝謝您的耐心聆聽，敬請指導

聯絡單位： 內政部營建署都市更新組
聯 絡 人： 劉皓寧
聯絡電話： 02-8771-2579
傳　　真： 02-8771-9420
電子信箱： sunnery@cpami.gov.tw

規劃廠商： 社團法人台灣都市再生學會
連 絡 人： 李嘉明 陳韋龍 周朔安
連絡電話： 02-5580-2928
傳　　真： 02-2746-7473
電子信箱：urpmoorg@gmail.com
計畫案件網址：
https://www.ptt.cc/bbs/Gossiping/M.1418607219.A.212.html