



# 臺北市建國啤酒廠 第三種工業區都市計畫變更

臺北市政府 105年10月27日

# 簡報大綱

壹、計畫範圍及現況分析

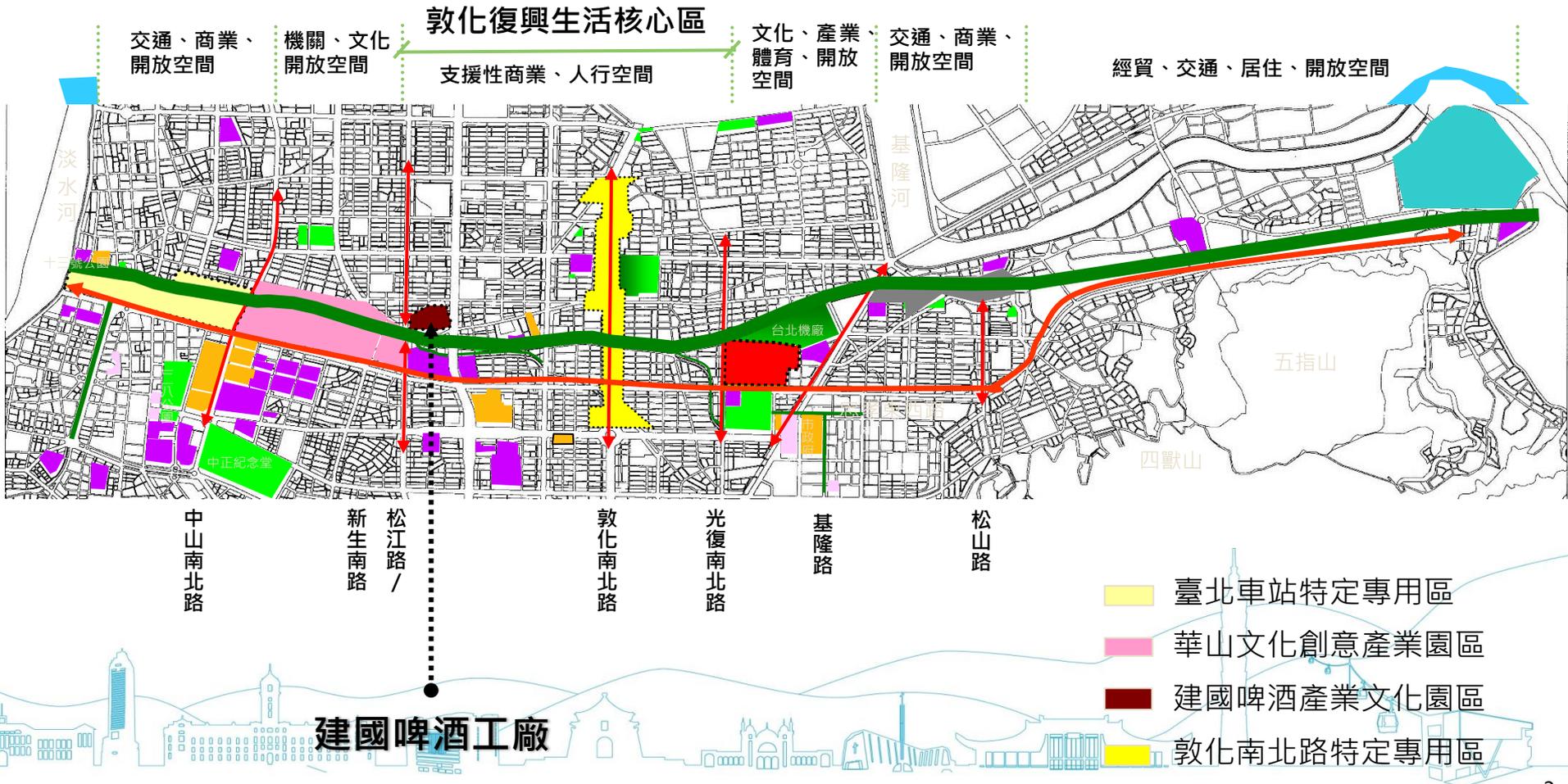
貳、規畫方案

參、規畫構想

肆、提會研議事項



# 壹、計畫範圍及現況分析

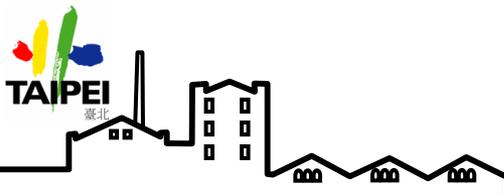




# 壹、計畫範圍及現況分析

- 緊鄰**華山創意文化園區**、**臺北資訊園區**及**臺北科技大學**間，位處於大八德商圈之一環，未來可藉**產業合作**、**瑠公圳與新生大排景觀綠美化**、**步道系統**予以將活動相互串連
- 本計畫將南側之**休憩**、**文化創意**、**科技**及**商業**之都市活動，延伸至**伊通公園**



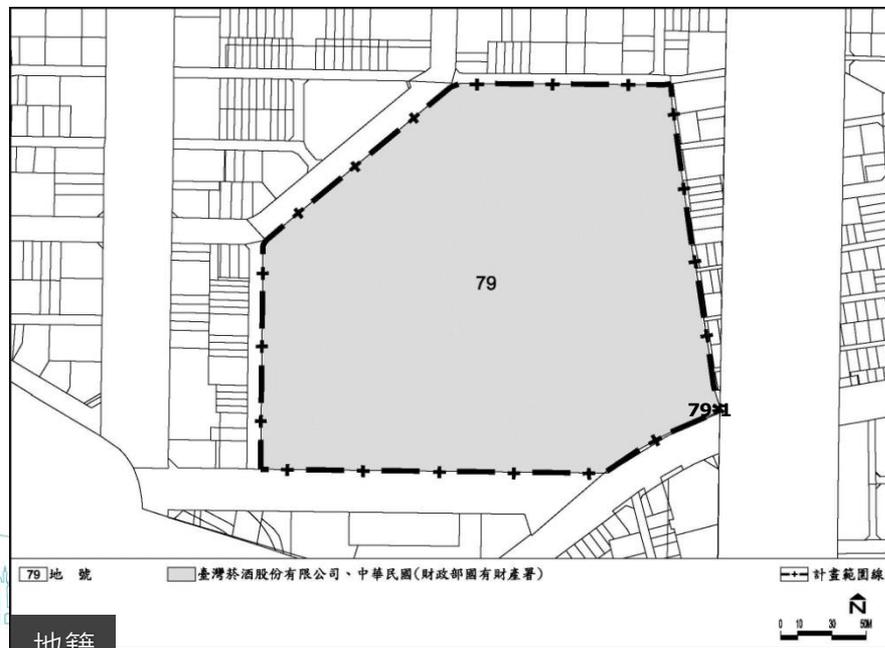


# 壹、計畫範圍及現況分析

- 地段地號：中山區長安段四小段79及79-1地號土地
- 土地面積：5.2028公頃
- 使用強度：建蔽率55%  
容積率300%

地號	面積(M <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	權利範圍	分區使用
79	52,024.00	臺灣菸酒股份有限公司		8455/10000	第三種工業區
		中華民國	財政部國有財產署	1545/10000	
79-1	4.00	臺灣菸酒股份有限公司		8455/10000	道路用地
		中華民國	財政部國有財產署	1545/10000	
合計	52,028.00	--	--	--	--

- 長安段四小段79-1地號土地為道路用地，納入本案用以折抵回饋

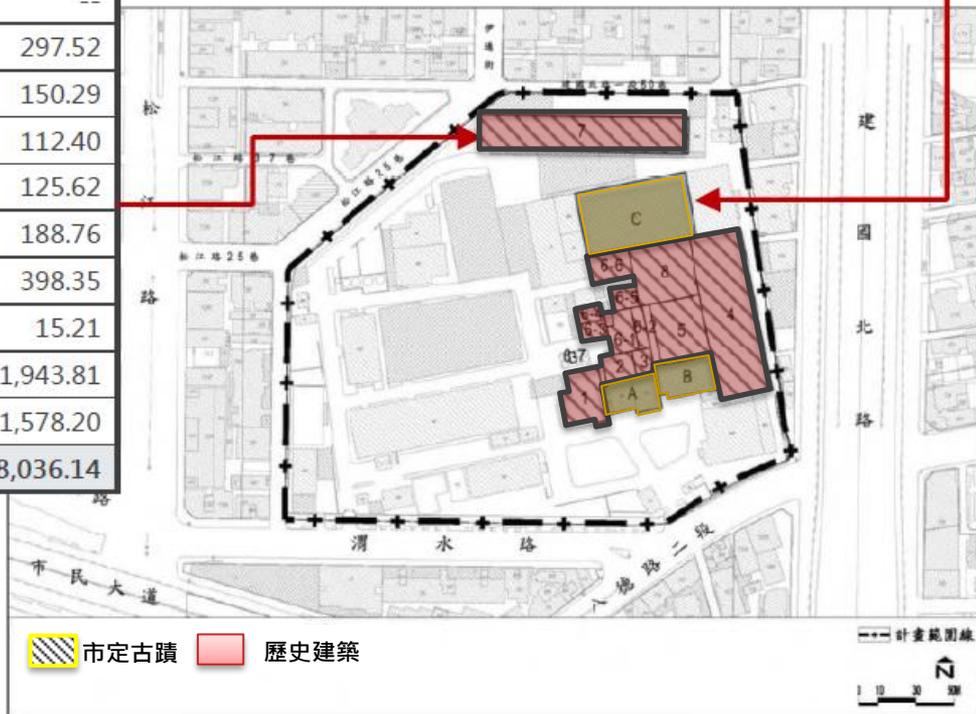




# 壹、計畫範圍及現況分析(文資)

編號	名稱	建築面積(M <sup>2</sup> )
1	糖化大樓及麥芽散裝倉庫	545.19
2	糖化室及原料調合室(綠樓)	193.21
3	蒸發室(紅樓)	107.74
4	新醱酵貯酒大樓	2,379.84
5	戶外醱酵貯酒兩用槽	--
6	6-1：冷凍機室	297.52
	6-2：甘水泵室	150.29
	6-3：鍋爐室	112.40
	6-4：鍋爐室	125.62
	6-5：冷凍機室	188.76
	6-6：冷凍機及配電室	398.35
	6-7：用水處理室	15.21
7	舊成品倉庫	1,943.81
8	貯酒室及醱酵室(量酒桶室)	1,578.20
總計		8,036.14

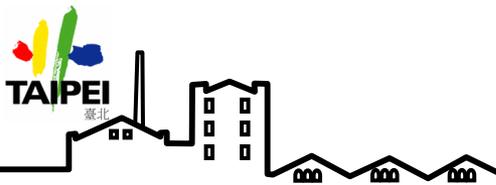
編號	名稱	建築面積(M <sup>2</sup> )
A	釀造大樓	479.03
B	啤酒貯藏庫(儲酒室)	546.90
C	包裝工場	2,059.51
總計		3,085.44



**市定古蹟及歷史建築之樓地板面積，合計20,803.75 M<sup>2</sup>**

- 市定古蹟：15,360.18M<sup>2</sup>
- 歷史建築：5443.57M<sup>2</sup>





## 貳、規畫方案(103年)

分區	面積 (ha)	比例 (%)	備註
啤酒文化專用區	2.47	47.48	臺酒開發
古蹟保存區	1.1	21.14	回饋市府 臺酒維管
產業專用區	0.6	11.53	回饋市府
公園用地	0.52	10.00	
廣場	0.42	7.89	
道路	0.1	1.96	
總計	5.21	100	-



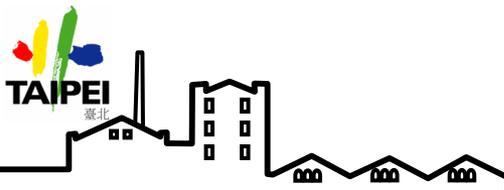
應回饋土地  
40.5%

回饋土地31.38%

回饋代金9.12%

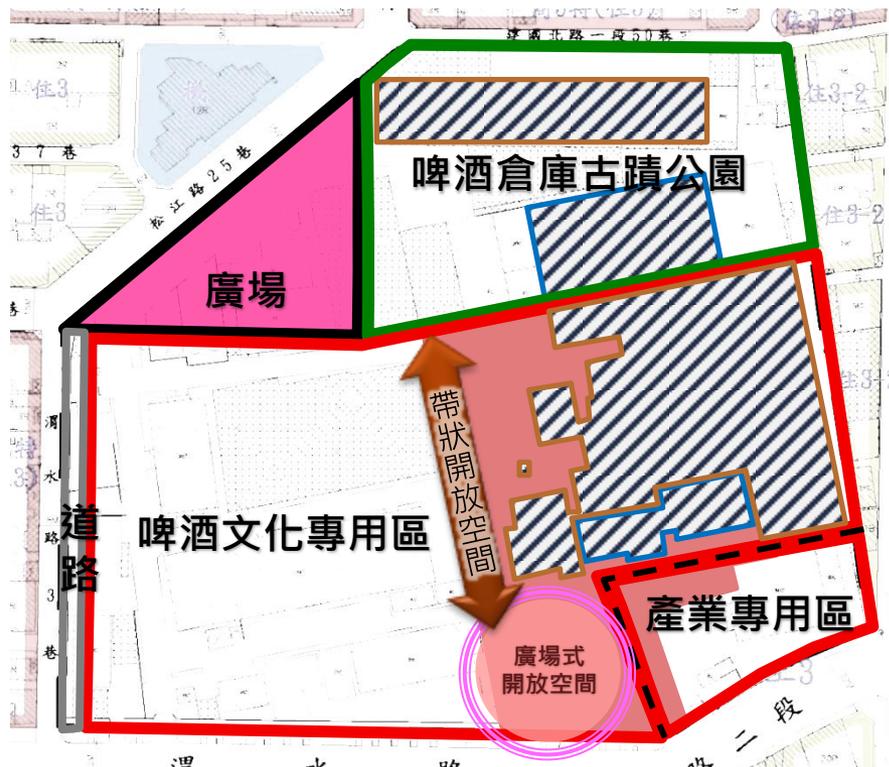
市值至少約30億元

提撥基金挹注  
古蹟維修及活保存



## 貳、規畫方案(105年)

分區	面積 (ha)	比例 (%)	備註
啤酒文化專用區	3.1	59.50	臺酒開發
產業專用區	0.4	40.5	回饋市府
公園用地	1.3		
廣場	0.3		
道路	0.1		
總計(估計值)	5.2	-	-



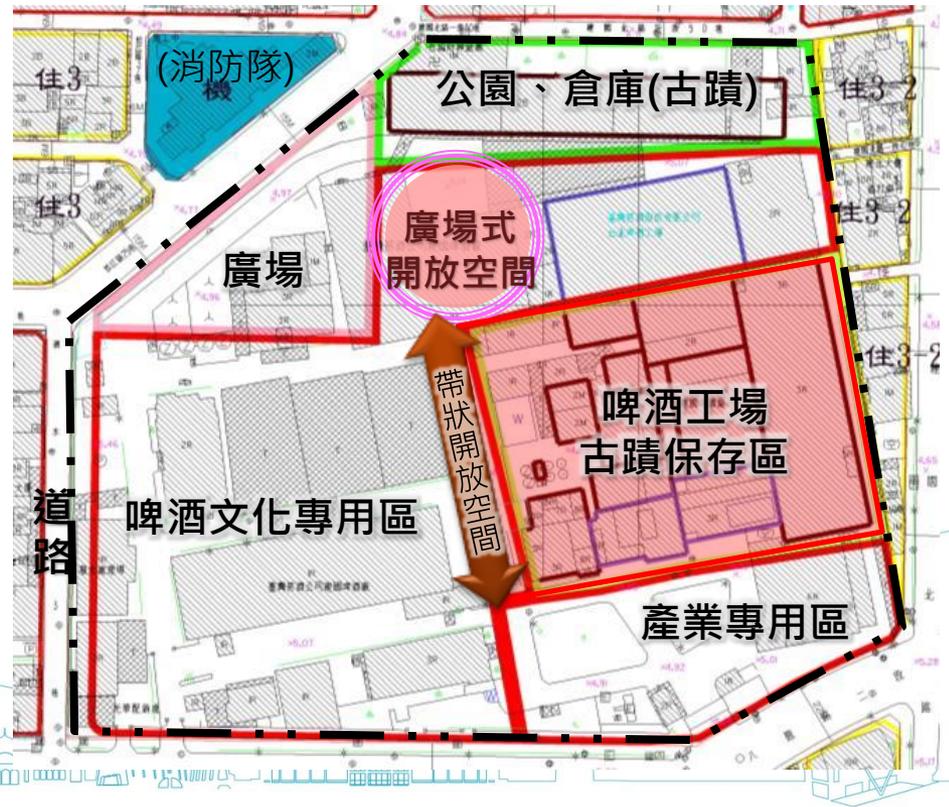
- ❑ 啤酒文化專用區之活保存核心(古蹟、歷史建築)由臺酒公司進行維護、管理
- ❑ 歷史建築(包裝工場)回饋市府後，由臺酒公司進行修復、管理
- ❑ 區內古蹟及歷史建築以老屋新用、修舊還舊為原則





## 貳、規畫方案(分歧點)

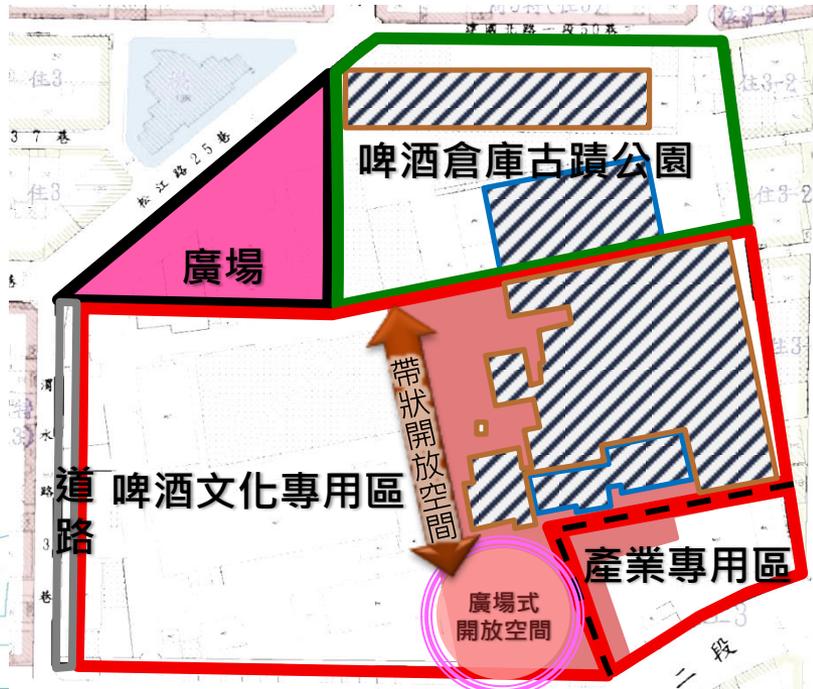
- 活保存區臺酒公司無管理意願
- 活保存營運虧損成本，臺酒公司每年需彌補虧損約1.24億元
- 配合古蹟活化的經營成本費用(維修、經營管理及活保存)：  
預估約145億元





## 參、規劃構想

- 臺酒公司針對105年7月27日修訂之文化資產保存法，提請**評估資料**送本市**文資審議委員會**審議
- **既有文化資產保存再利用**
  - (一)產專區老屋新用、修舊還舊再利用
  - (二)古蹟、歷史建築活保存
  - (三)啤酒倉庫古蹟公園回饋市府臺酒委管



# 參、規劃構想

- 北側廣場及古蹟公園留設南北向帶狀軸線，向北延伸串聯伊通公園
- 渭水路三巷林蔭道概念(拓寬8m→15m)保留既有植栽，營造線性綠化空間
- 南側端點(廣場)可見舊成品倉庫建築，象徵入口意象



渭水路三巷

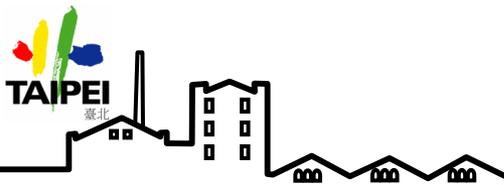


# 參、規劃構想(未來模擬圖)



# 參、規劃構想(未來模擬圖)





# 肆、提會研議事項

行政院88年5月5日台88文字第17502號函研商建國啤酒廠保存事宜，「建國啤酒廠未來之生產規模，以維持少量生產線為原則，朝產業與文化觀光結合方向思考，惟對具**文化資產價值之生產機具及動線**等，應予**設計保存**」。

## 議題一：

### 針對新修正文資法進行研議

#### (一)現行文資情形：

- 1.古蹟：綠樓、紅樓、舊成品倉庫等
- 2.歷建：釀造大樓、啤酒貯藏庫、包裝工場
- 3.活保存內容：生產線、機具、設備保存

#### (二)新修正文資法規定：

##### 1.依據文資法第15條

**公有建築物及附屬設施**群自建築物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建築物及附屬設施群自建築物興建完竣**逾五十年者**，所有或管理機關（構）於**處分前**，應先由**主管機關進行文化資產價值評估**。

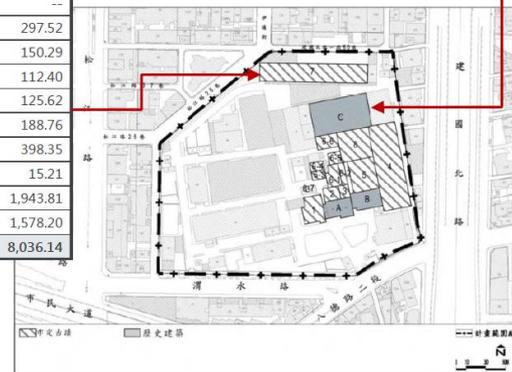
##### 2.依據文資法第34條

營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。

有前項所列情形之虞者，於**工程或開發行為進行前**，應經**主管機關**召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會**審議通過後**，始得為之。

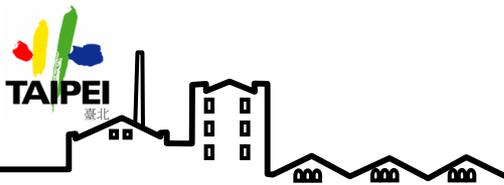
編號	名稱	建築面積(M <sup>2</sup> )
1	糖化大樓及麥芽散裝倉庫	545.19
2	糖化室及原料調合室(綠樓)	193.21
3	蒸發室(紅樓)	107.74
4	新醱酵貯酒大樓	2,379.84
5	戶外醱酵貯酒兩用槽	--
古蹟	6-1: 冷凍機室	297.52
	6-2: 甘水泵室	150.29
	6-3: 鍋爐室	112.40
	6-4: 鍋爐室	125.62
	6-5: 冷凍機室	188.76
	6-6: 冷凍機及配電室	398.35
	6-7: 用水處理室	15.21
7	舊成品倉庫	1,943.81
8	貯酒室及醱酵室(量酒桶室)	1,578.20
總計		8,036.14

編號	名稱	建築面積(M <sup>2</sup> )
A	釀造大樓	479.03
B	啤酒貯藏庫(儲酒室)	546.90
C	包裝工場	2,059.51
總計		3,085.44



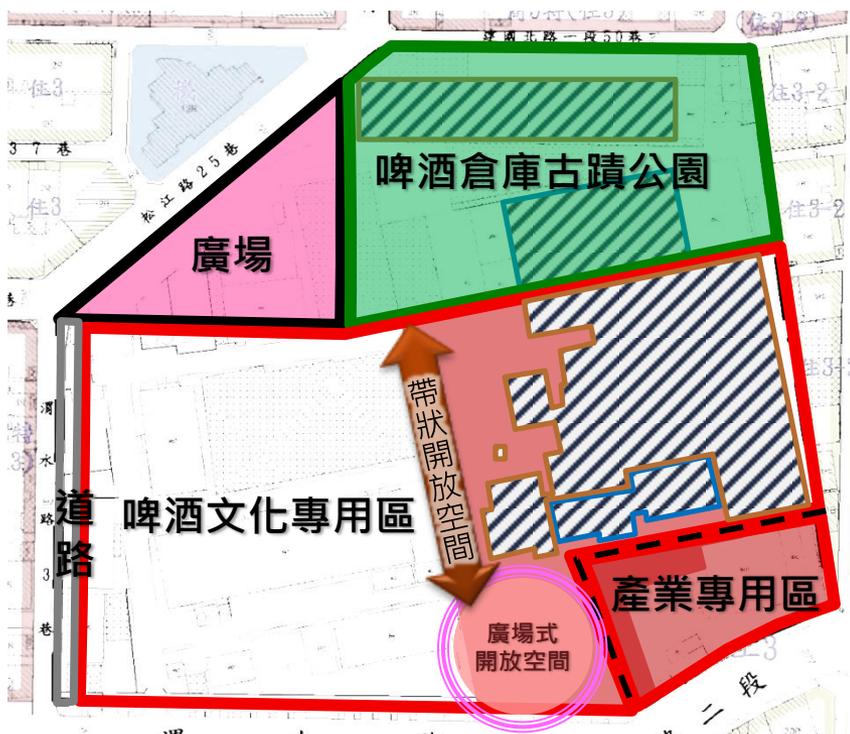
市定古蹟及歷史建築之樓地板面積，合計20,803.75 M<sup>2</sup>  
 ● 市定古蹟：15,360.18M<sup>2</sup>  
 ● 歷史建築：5443.57M<sup>2</sup>

續請臺酒公司於開發前提送文資審議委員會審議



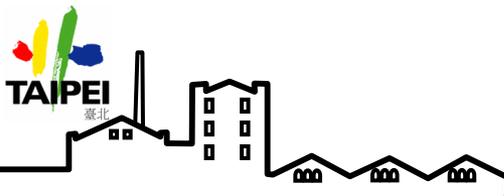
# 肆、提會研議事項

□ 議題二：依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」  
回饋40.5%土地。



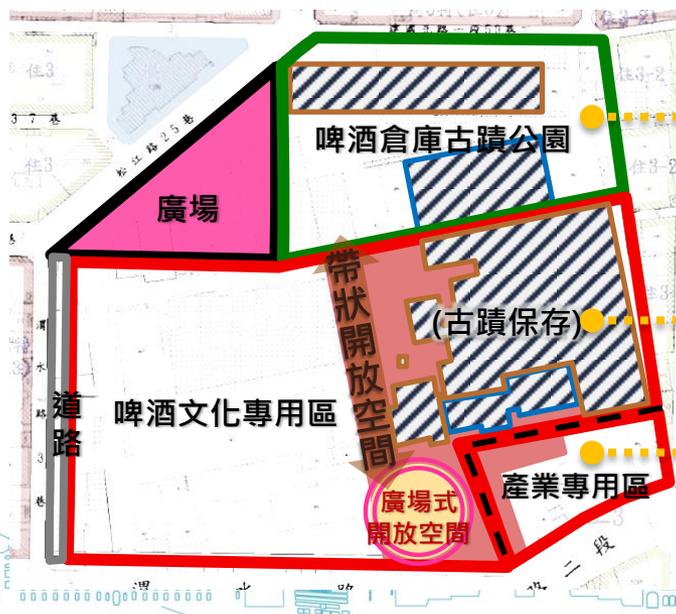
分區	面積 (ha)	比例 (%)	備註
啤酒文化專用區	3.1	59.50	臺酒開發
產業專用區	0.4	40.50	回饋市府
公園用地	1.3		
廣場	0.3		
道路	0.1		
總計(估計值)	5.2	-	-





# 肆、提會研議事項

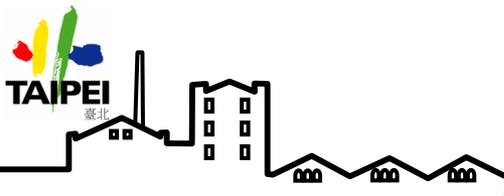
- **議題二之一：工業區變更為啤酒文化特定專用區**(基準容積為353%)  
(用容積獎勵或同意採增額容積方式提高容積率，宜進一步討論研議)
- **議題二之二：產業專用區用地評估**  
**啤酒倉庫古蹟公園、歷史建築(包裝工場)活化再利用**  
(以老屋新用、修舊如舊為原則，臺酒公司進行修復、管理，利益用享)



回饋古蹟公園由臺酒修復、維管

核心區(古蹟、歷史建築)活保存

產專區建築物回饋再利用



# 肆、提會研議事項

## □ 議題二之三：北側廣場開發利用

(串聯伊通公園並評估未來開發計畫交通衝擊)

## □ 議題二之四：都市設計手法營造帶狀開放空間

(渭水路三巷林蔭道概念(拓寬8m→15m)保留既有植栽)



渭水路三巷





民華中

TAINAN BEER  
TAIWAN BEER

建國啤酒廠

簡報結束