

第四章 開發行為之目的及其內容

4.1 計畫緣起與目的

本公司於民國四十九年創辦，設籍於台北市南港區玉成街63號，原以三噸及五噸電氣弧光爐，一噸及一點五噸高週波爐，和二噸低週波爐等五座鋼爐為主體，每月生產各種鋼液二千噸，燒鑄、鑄鋼件每月五百噸，及各種鍛造如車軸、鋼球三百噸供應國內外之需，尖峰期台北廠內員工多達四百八十人，每月營業額高達新台幣伍仟伍佰萬元。

為配合台北市政府之減輕空氣污染改善市容環境，維護市民健康之政策，接受前市長李登輝先生之勸告於民國六十九年十一月以南鋼字第一二七號函，向市政府提出遷廠計畫。經過一年半的規劃，民國七十一年九月八日台北市政府以北市工二字第四〇五七七號函同意變更為住宅區。民國八十年五月二十三日台北市政府以北市二都規字第八〇二六九一號函，通知受內政部退件重新辦理為商業區。民國八十一年二月二十八日台北市政府以府工都字第八一〇一二五五五號函，公開展覽為商一。同時函申都委會審議中。

隨著都市化與產業結構的改變，都市土地使用空間結構不斷調整，趨向集約式與高度強度之使用，由於土地資源稀少，都市中心逐漸形成高度商業與服務業聚集地區，早期都市地地中之工業使用，一則易產生環境污染，影響附近地區生活品質，二則不符合土地最佳利用之經濟原則，對都市整體健全發展而言，應逐漸將都市中工業區遷至郊區，原工業用地應配合附近地區都市發展現況變更為更高強度之使用，以健全都市機能。

本案基地南隆鋼鐵公司松山廠原係屬都市計劃工業用地，因用地甚廣且附近地區多屬住宅區，已嚴重影響周遭地區生活環境品質，且未來台北都會區東西發展軸線，勢必隨著東西向高架快速道路與捷運系統的建設完成，向東延伸至松山、南港並與內湖、汐止啣接，本基地正位於松山、南港交界處，且鄰近南港線捷運藍線後山埤站、台鐵松山車站，交通可及性極佳，惟有調整土地使用類別與強度，才能提高地區生活環境，有助於都市整體之健全發展。

本工業用地目前於「修訂台北市主要計劃商業區（通盤檢討）計劃案中」，擬變更為商業用地（商一），惟就本基地之區位與特性，不僅鄰近台北市副都市中心，並鄰近捷運車站及松山火車站享

有大眾運輸的便利，且可利用整體開發塑造良好都市環境，實已具備高度的商業發展條件，將以更縝密的合理分析，完善規劃設計，以提高土地利用價值。

4.2 計畫內容

本計畫基地範圍係位於忠孝東路六段以北、縱貫鐵路以南、玉成街以東、台電倉庫以西所圍之用地內，面積計約25680平方公尺（如圖4.2-1）。

本規劃基地位於台北市松山、南港區交界處，屬南港行政區，西距信義計畫區約2公里，南臨捷運系統南港線後山埤站，西側並臨近台鐵松山火車站，交通可及性極佳。

本基地未來之開發構想如下：

一、引入活動之分區構想

將基地未來開發擬引進之活動，依其活動特性、劃分為下列各活動區：

• 購物、休憩、娛樂區：

本基地未來開發係以發展為地區性商業中心，活動主要以零售、餐飲、服務為主，未來於臨忠孝東路側與鐵路旁提供足夠的休閒、遊憩空間，基地中間之大樓於較低樓層配置購物商場、超市、百貨公司等使用。

• 辦公區：

為延續信義副都心之發展，基地將提供適量之辦公使用空間，基地辦公區設置於大樓南側較高樓層部份。（鄰忠孝東路側）

• 住宅區：

基地住宅區設置於大樓北側較高樓層處（鄰鐵道側）

二、廣場、公園、綠地之整體規劃

基地鄰忠孝東路、鐵路附近與基地四周將留設相當比例之廣場、公園、綠地，提供公眾使用以提升附近地區之生活環境品質。

三、公園、廣場多目標使用

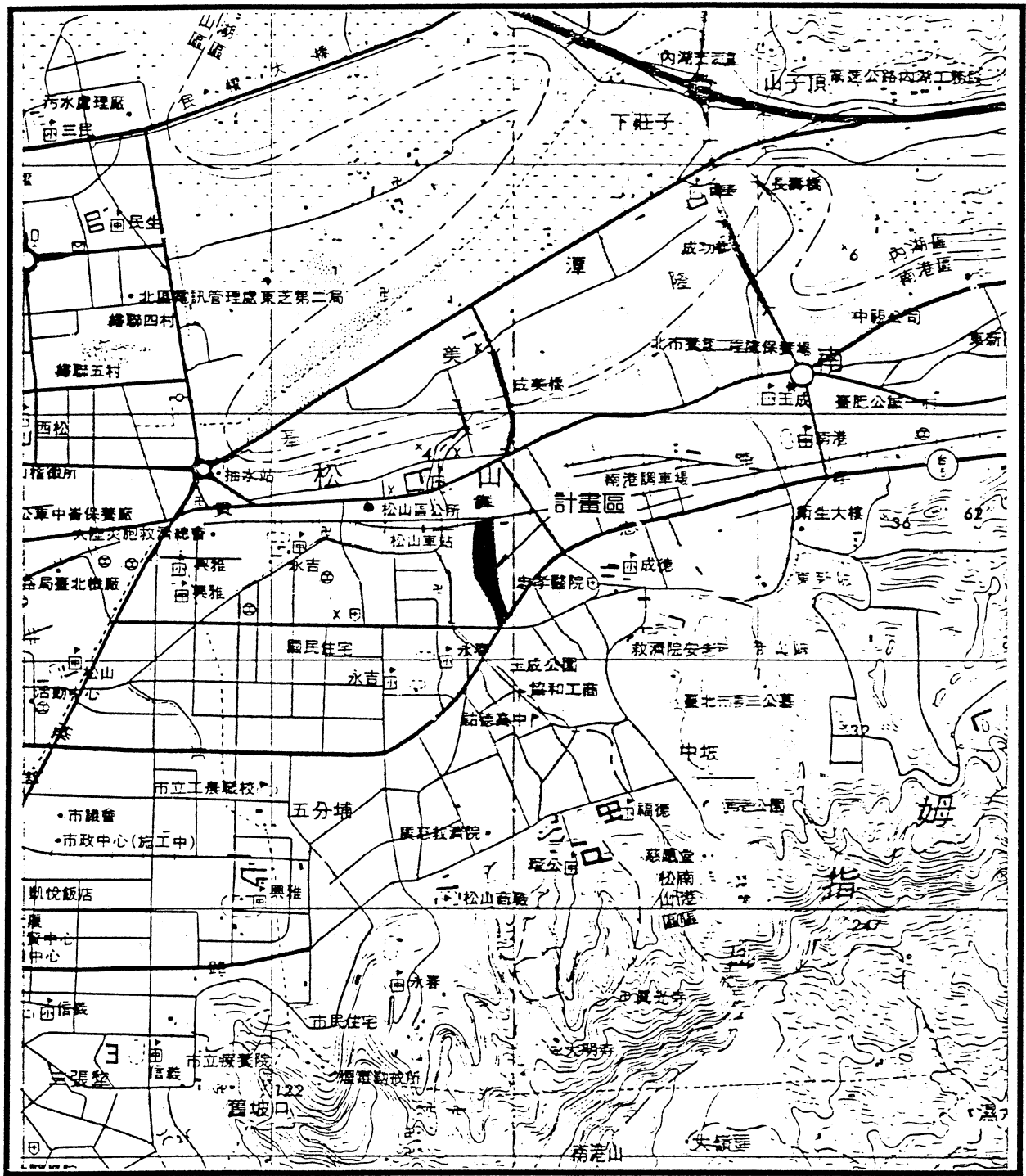


圖4.2-1 計畫區位置範圍圖

為紓解地區停車場等公共設施用地之不足，業主將循獎勵私人投資興建公共設施及公共設施多目標使用之程序，於公園及廣場地下興建停車場。合計本計畫將提供1039個法定小汽車停車位，500個機車停車位。

四、交通動線規劃

- 人車分離之步道系統
- 於人潮主要聚集地點配置廣場並於玉成街拓寬後，兩側及基地周圍設人行道，形成人車分離的步道系統。
- 玉成街拓寬為12公尺道路以紓解道路擁擠之現況。
- 停車場出入口之動線規畫
- 隱藏式之貨物裝卸空間

為避免百貨公司、超市等於貨物裝卸時所造成之交通阻礙，於地下一樓停車場留設適量的空間以供貨物裝卸使用。

✓五、分期分區開發構想

為使本規畫有秩序的發展以提高開發本案之投資效益，避免有限資金之低效率運用，分期分區開發原則則當屬必要。

- 第一優先開發：公共設施、商場
- 第二期開發：住宅區
- 第三期開發：辦公區


本基地開發面積約25680平方公尺，將依據土地之現況進行整體規畫，並為回饋地方社區，促進地方發展，依據「台北市商業區通盤檢討案」草案中之規定提供25%土地（約6420m²）做為公共設施用地。經檢討附近之公共設施服務水準，大部份與內政部頒定之檢討標準均開發單位未來將循私人投資及多目標使用方案之程序，申請於公園、廣場地下興建停車場，以紓解地方停車位嚴重不足之現況。


未來基地土地使用計畫分區圖及計畫面積詳圖4.2-2。

本開發區土地依多目標多元化之開發原則，擬變更為第一種商業區，並依據「台北市土地使用分區管制規定」引進允許使用之活動項目，計畫引進下列活動類別：

(一)超市（含飲食街）

土地使用面積統計表：

圖例	使用別	面積(㎡)	百分比(%)	備註
	第一種商業區	19260	75%	
	廣場	2100	8%	
	公園	2202	9%	
	道路	2118	8%	
	合計	25680	100%	

 建議線得變更為道路用地

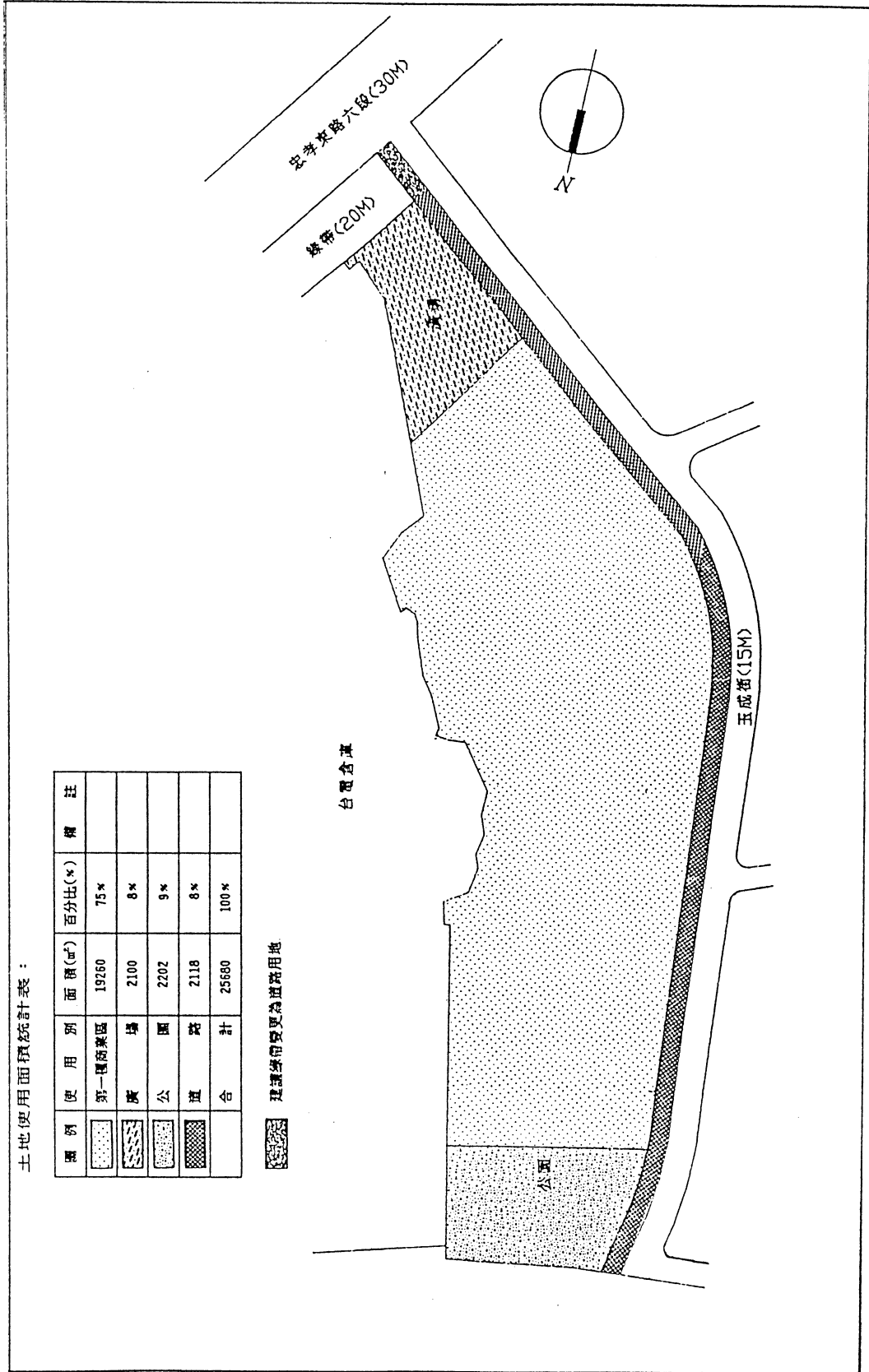


圖4.2-2 土地使用分區圖

(二)銀行

(三)日常用品零售、一般用品零售

(四)辦公室：供一般服務業、事務所、日常服務業、自由職業及文教康樂事務所使用。

✓(五)集合住宅

(六)停車場（含獎勵停車車位）

上述各類活動於基地建築物之樓地板面積配置如表4.2-1所示，超市（含飲食街）為2412m²，一般零售及日常用品零售：11556m²，金融機構：1171m²，集合住宅：18321m²，辦公室：18321m²。

表4.2-1 各類活動樓地板面積

單位：m²

樓層別	建物內容	樓地板面積	備 註
地下四層	防空避難室	14508	80%
地下三層	停車場、機電	15408	
地下二層	停車場、機電	15408	
地下一層	停車場、機電、超市	15408	超市100m ²
第一層	超市、一般零售、日常用品零售	11556	建蔽率 60%
第二層	超市、一般零售、日常用品零售	11556	超市 2312 m ²
第三層	一般零售、日常用品零售	11556	一般零售 11556 m ²
第四層	辦公室、集合住宅	辦 1665.55 住 1665.55	
↓			辦公室 18321 m ²
第十四層	辦公室、集合住宅	辦 1665.55 住 1665.55	集合住宅 18321 m ²
總樓地板	全 部 計入容積部份	132942 m ² 72310 m ²	
說 明	1.基地面積：19260 m ² 2.總總地板：69336 m ² + 2974m ² (獎勵停車) = 72310 m ² (計入容積部份) 3.法定停車：351(商業) + 176(住宅) = 527部 合計1039部 4.獎勵停車：512部		

註：建蔽率檢討 $69336 \text{ m}^2 / 19260 \text{ m}^2 = 360\%$
合乎商業區建蔽率之規定 360%