

# 大同區捷運圓山站西側更新地區更新計畫案

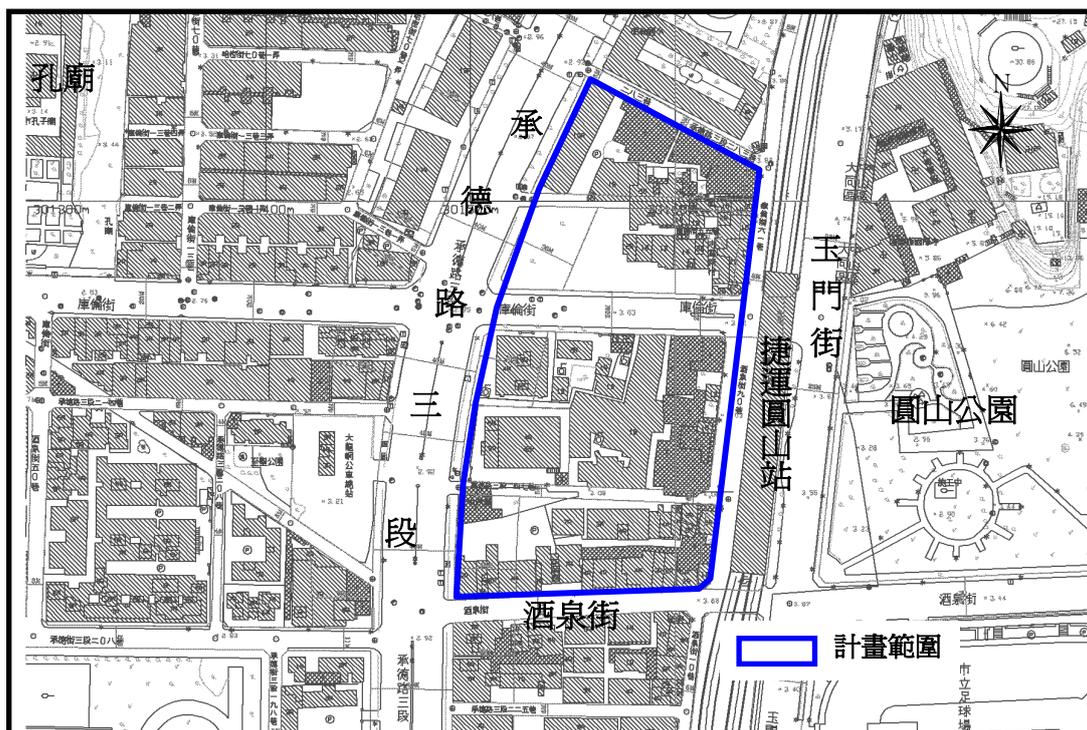
## 計畫緣起

本案位於大同區，緊鄰捷運圓山站，且基地處於於 2010 臺北國際花卉博覽會會場與北大同文化園區之中軸地帶，為串聯東、西兩大文化及休閒主題重要戰略地位，期望藉由本案的更新發展，帶動圓山捷運場站周邊地區的發展，並成為臺北市的新成長軸。



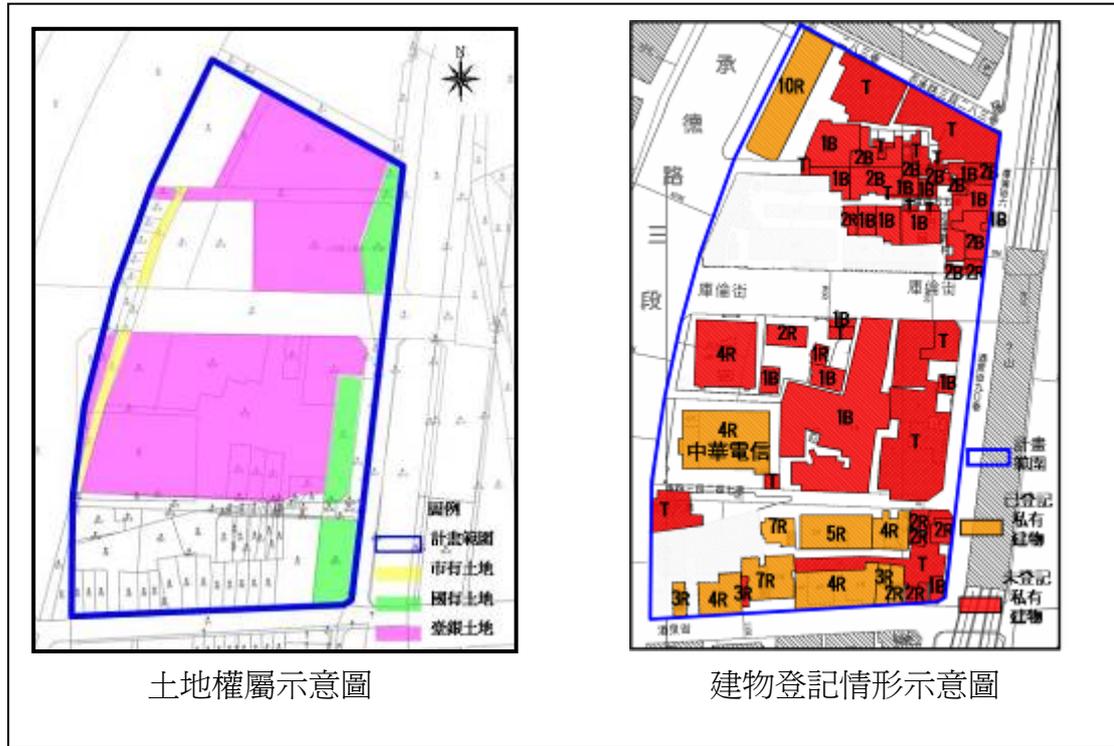
## 計畫範圍

本計畫範圍位於捷運淡水線圓山站以西、酒泉街以北、承德路三段以東及承德路三段 283 巷以南所圍區域，面積約 27,406 m<sup>2</sup>。



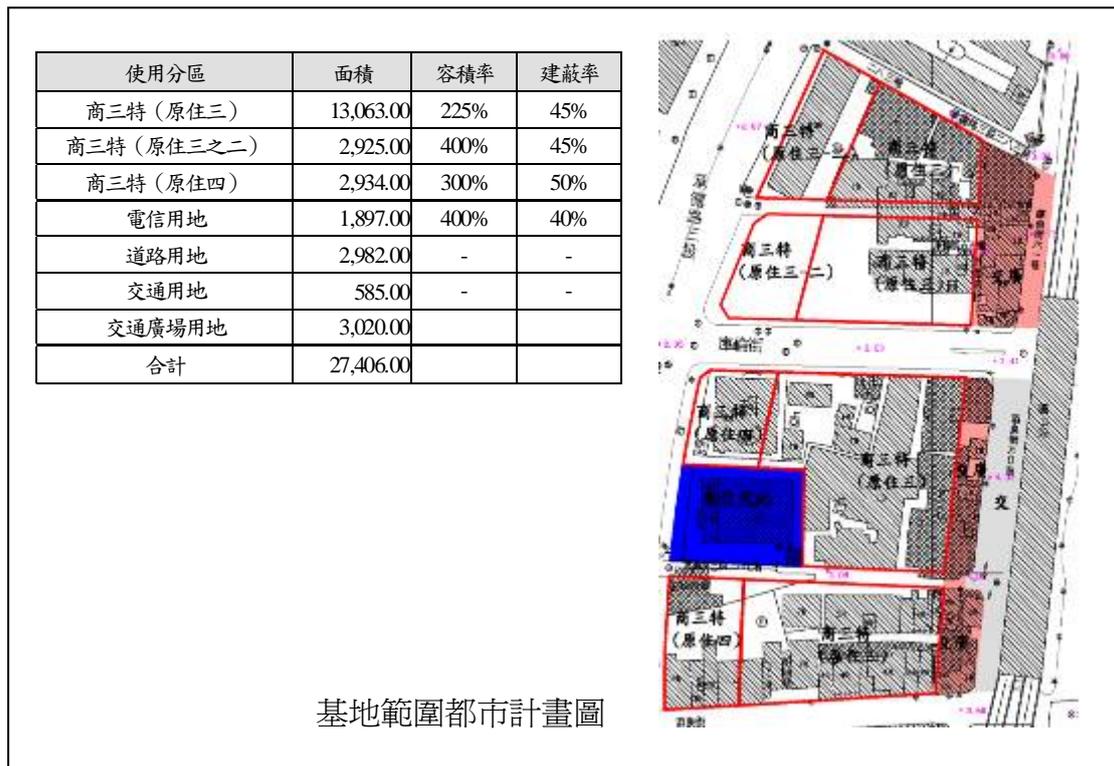
## 土地權屬與建物情形

公有土地比例為 19.36%，多為道路或交通用地，私有土地部分則佔本計畫範圍 80.64%，其中以臺灣銀行股份有限公司持有土地比例最大，約佔 41.12%。



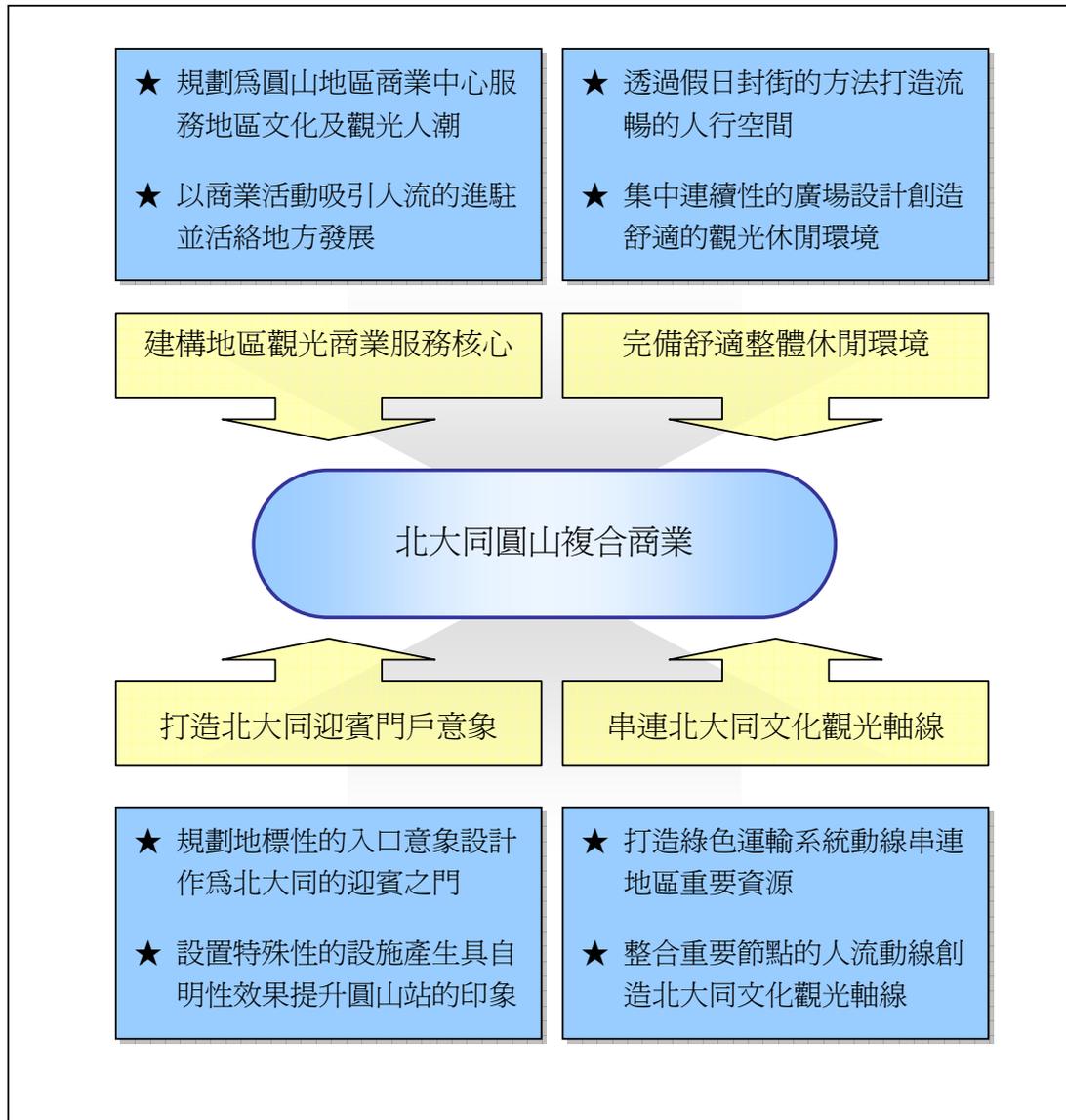
## 土地使用分區

基地範圍內土地使用分區為商三特、電信用地和交廣用地為主，且位於飛機航線下方有航高海拔 42 公尺之限制。



## 發展定位與構想

本基地位處北大同區重要的戰略地位，具有建構地區觀光商業服務核心、完備舒適整體休閒環境、打造北大同迎賓門戶意象、串連北大同文化觀光軸線之功能，將以「北大同圓山複合商業多功能 Hub」作為其發展定位。



發展願景與目標示意圖

## 整體規劃構想

### ■庫倫街以南至承德路三段 247 巷以北街廓

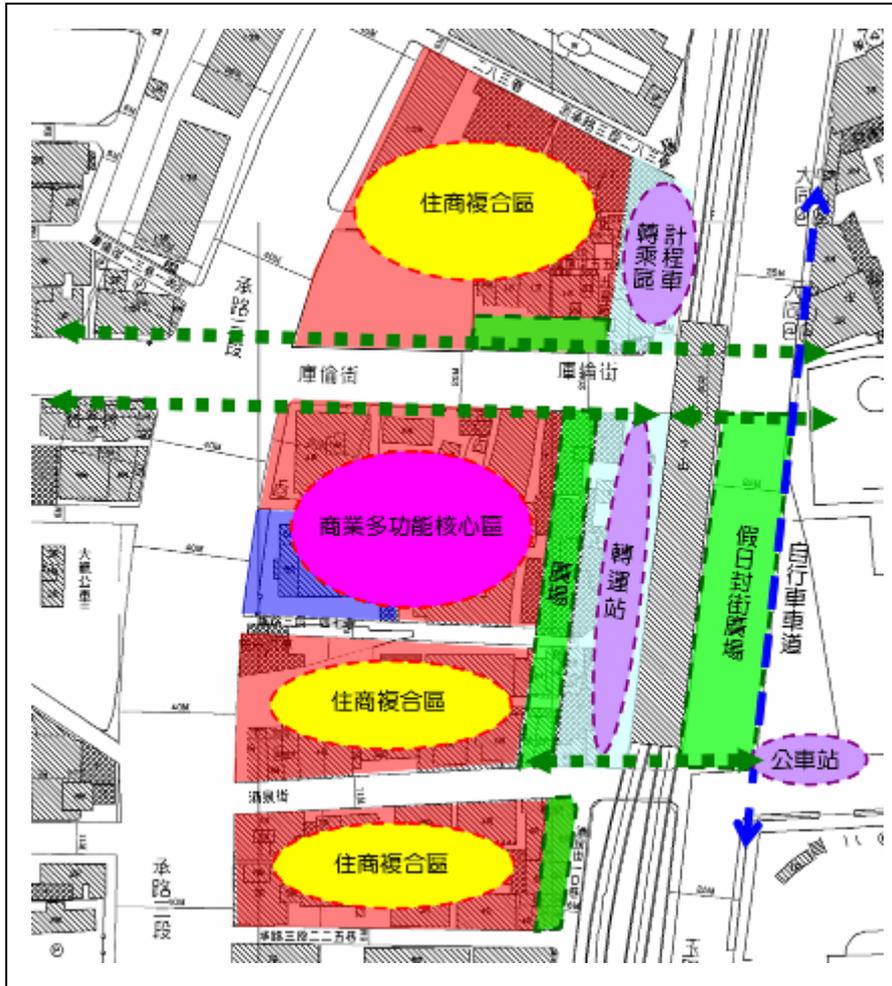
為塑造捷運圓山站商業中心的景象，未來規劃以複合式商業使用為主，除增強其商業開發強度外，希望提供多元的商業活動服務，以提高該街廓商業開發層級。

### ■庫倫街以北街廓

該街廓位於主要東西橫向軸帶的北側，未來面臨庫倫街的部份，仍以商業辦公機能為主的活動，街廓北側則以住宅為主，屬於商辦住混合使用之街廓。

### ■酒泉街以北至承德路三段 247 巷以南

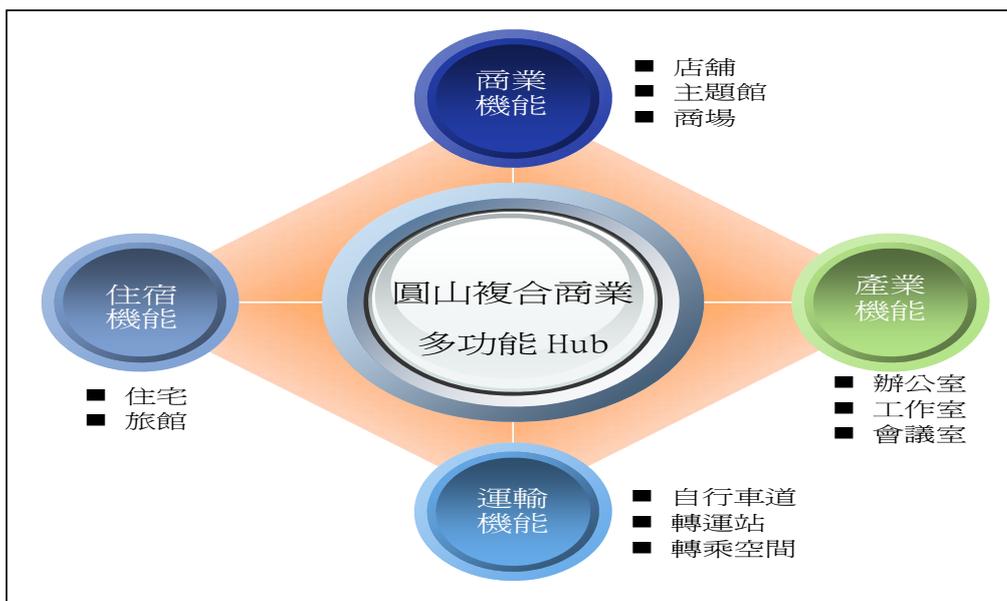
該街廓大部分為住宅使用為主，為營造地區商業核心之意象，於一樓設置店舖空間，二樓以上則為住宅或辦公為主的產品，屬於商住或商辦混合使用之街廓。



規劃構想示意圖

### 引入機能和產品規劃

預計引入商業服務機能、服務產業機能、住宿機能、轉運和綠色運輸機能，打造一個符合觀光旅客與在地需求的複合式生活區。



機能引入示意圖

## 建築方案規劃原則與配置

- 創造大尺度的開放空間帶，創造整體舒適的環境品質
- 留設完整的人行步道系統，完備暢通的人行動線
- 建制自行車道，串連圓山周遭重要觀光景點
- 容入多元的商業活動，提供優質的商業服務
- 整合穿越性車流產生，打造人本運輸導向的設計



規劃方案示意圖

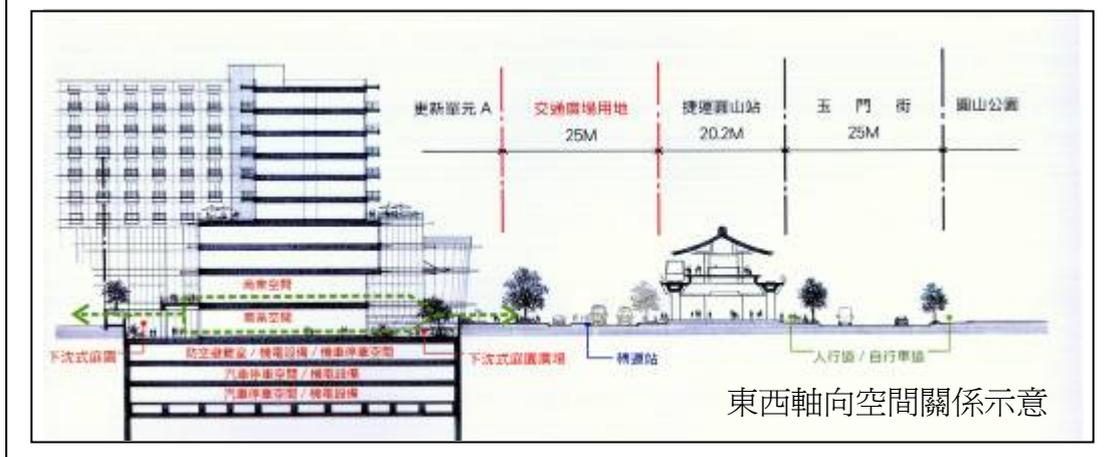
## 建築機能配置構想

- 各建築基地 A、B、C、D、E 之座落位置，其地面層均有商業活動的需求與價值，故均於地面層設置商業設施。
- 建築基地 A 規劃以抬高之人工地盤及下沉式廣場綠地，將人潮引入 1F 及 B1F 的自行車主題館、商店及餐飲街。2F、3F 規劃為辦公室或文創工作室，4F~9F 規劃為商務旅館或 Design Hotel。
- 建築基地 B 及 C 因基地直接與捷運站接壤，除底層規劃為商店外，其上層規劃以住、辦分離的使用。
- 建築基地 D、E 則除底層沿街商店外，上層規劃為純住宅。



建築機能配置構想示意圖

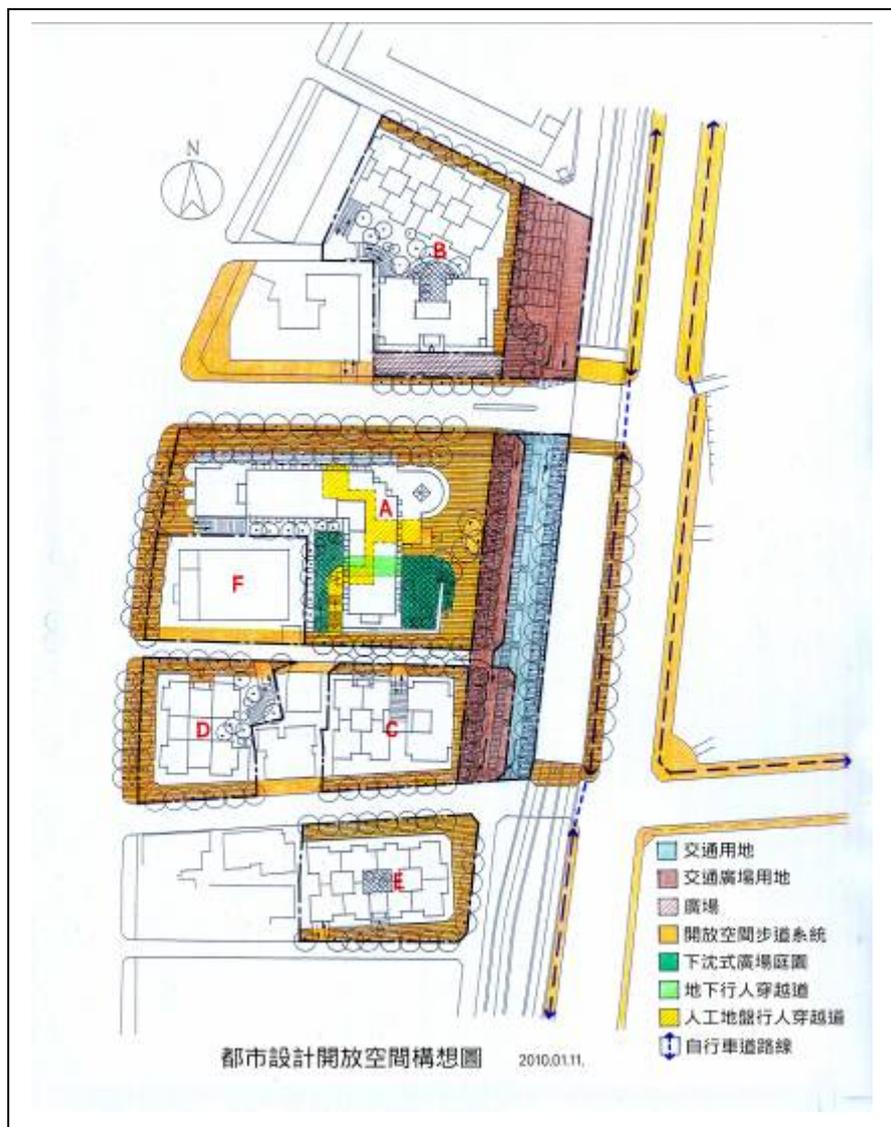
基地東西與南北軸向關係



基地東西與南北軸向空間關係示意圖

## 開放空間系統構想

- 人行步道：退縮 4~6M 之人行步道並予以串連，構成捷運圓山站西側完整的步道網。
- 庫倫街東西人行軸線建置：庫倫街南北兩側規劃為 8M（北側）及 10M（南側）寬之步行綠化空間，形塑東西向之人行主要軸線
- 玉門街假日廣場設置：玉門街自庫倫街口至酒泉街口路段，凡例假日均予以封街，成為步行者廣場。
- 自行車道與停等設施設置：玉門街東西兩側以作為串聯城市內自行車道和基隆河河濱公園自行車道之路線，並於留設之廣場將設置自行車停車設施。
- 基地開放空間設置：結合主建物規劃設計，串連包括下沉式廣場庭園和人工地盤行人穿越道，讓行走空間更具豐富性。



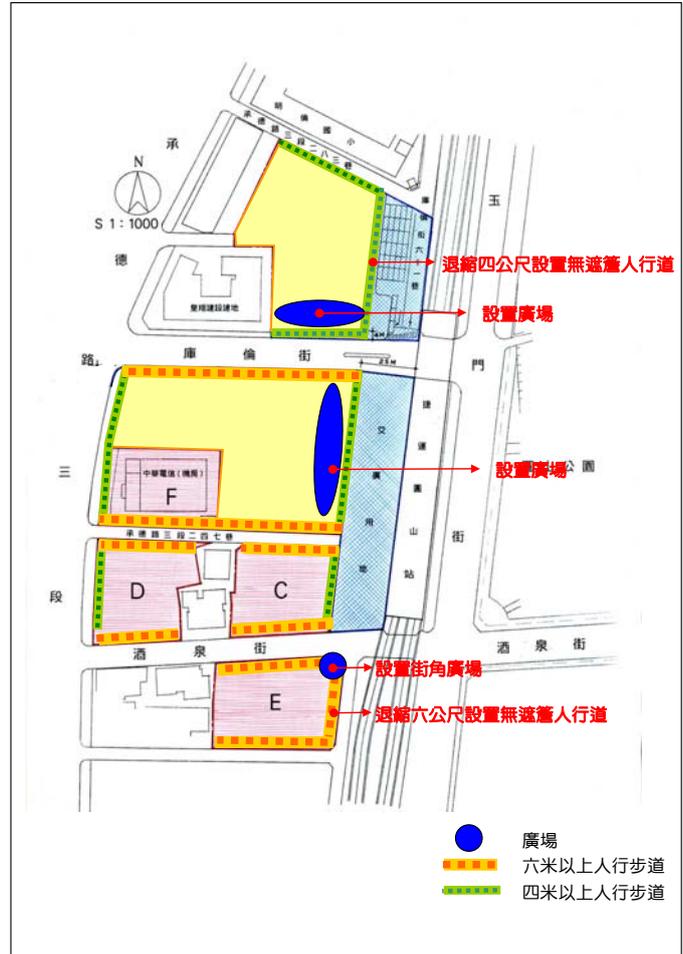
開放空間系統構想示意圖

# 都市計畫調整與都市設計構想

原承德路三段 265 巷未開闢計畫道路建議移變更為廣場使用。



都市計畫調整構想

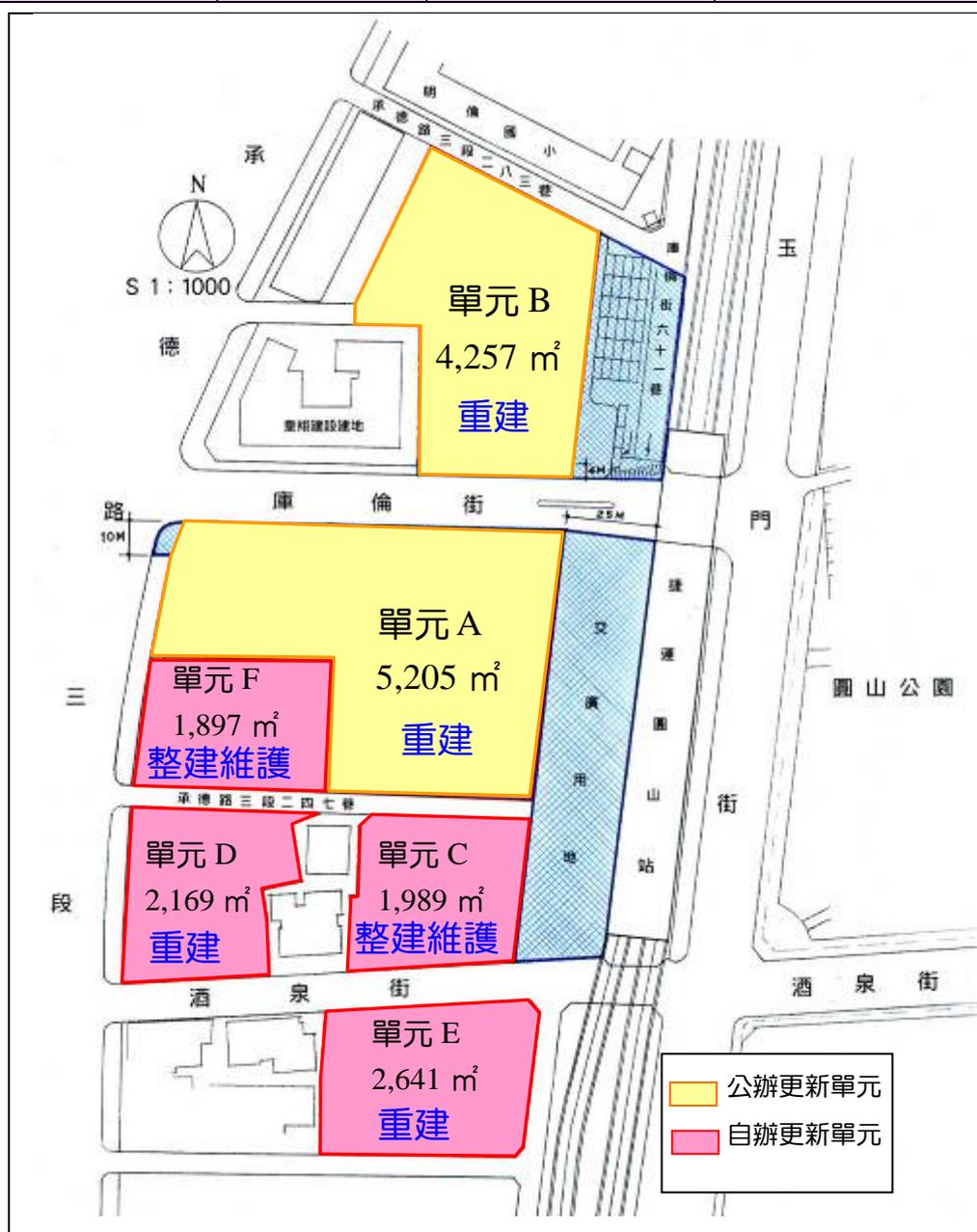


都市設計構想

## 更新單元劃設構想與開發模式

- 更新單元 A 和 B 範圍內土地權屬單純並多數為台銀土地，規劃以公辦更新進行推動，更新處理方式以重建為主。
- 更新單元 C、D、E 和 F 範圍內以私有土地為主，規劃由民間自辦更新進行推動，更新處理方式依單元性質分為重建和整建維護。

更新單元			都市更新處理方式
公辦更新單元	單元 A	5,205 m <sup>2</sup>	重建
	單元 B	4,257 m <sup>2</sup>	重建
民間自辦更新單元	單元 C	1,989 m <sup>2</sup>	整建維護
	單元 D	2,169 m <sup>2</sup>	重建
	單元 E	2,641 m <sup>2</sup>	重建
	單元 F	1,897 m <sup>2</sup>	整建維護



更新單元劃分範圍示意圖

## 開發策略

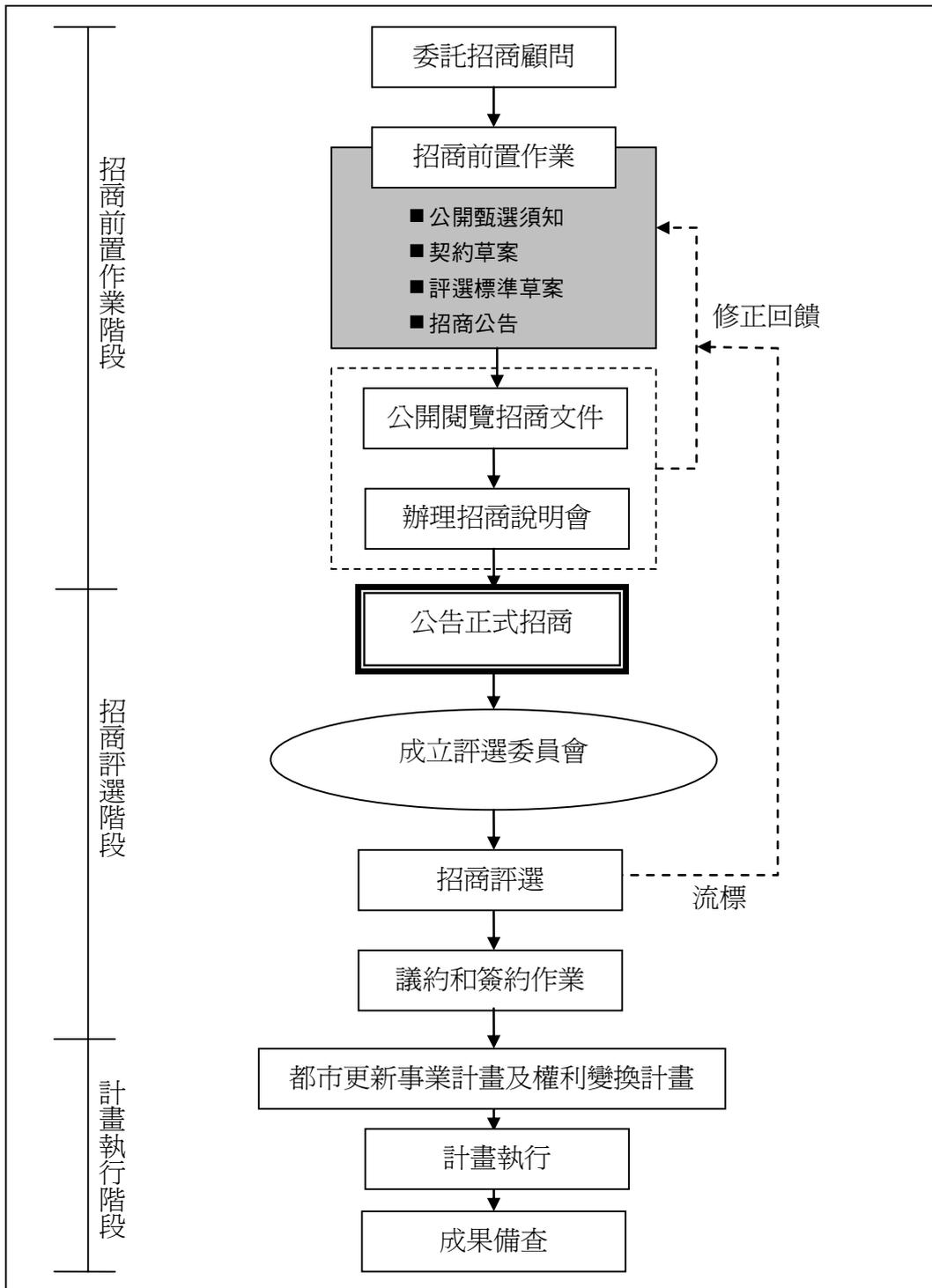
- (一) 以政府公辦更新為主軸帶動民間自辦更新單元的更新推動
  - 公辦更新單元 A 和 B 合併開發增加開發規劃上之彈性
  - 公辦更新改善地區環境帶動民間自辦更新單元 C、D、E 和 F 之開發
- (二) 公部門協助釐清地上承租、佔用戶及拆遷安置作業
  - 國防部加速志雲新村搬遷作業
  - 協調國防部、台銀釐清地上物承租和佔用之權利關係
  - 配合花博進行騰空綠美化作業
- (三) 建立公營事業參與都市更新之機制
  - 制定公股或公營事業土地參與都市更新之原則和機制
- (四) 協助中華電信機房遷移或地下化事宜
  - 協助尋求其他用地作為電信機房用地擴大整體開發效益
  - 電信機房地下化並配合整建維護作業
- (五) 組織成立專案開發小組
  - 主導公辦更新之機關成立專案小組擬定開發辦理原則
  - 協調與合理劃分權利義務關係
- (六) 檢視實施者之都更專業能力及財務證明
  - 設定實施者團隊投標資格上之專業能力和財力證明

## 招商模式

- 依據都市更新條例第九條規定，經劃定應實施更新之地區，中央主管機關、直轄市、縣（市）主管機關得『自行實施』或經『公開評選程序』委託都市更新事業機構、『同意』其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業
- 本案公辦招商作業規劃由營建署以都市更新示範性計畫推動本案進行，作為公股事業土地參與都市更新的示範案例。

## 招商流程

- (一) 招商前置作業規劃
  - 委託招商顧問進行招商作業（擬定開發辦理原則）
  - 準備招商文件（公開甄選須知、契約草案、評選標準和招商公告）
  - 公開閱覽及招商說明會
  - 廠商資格設定
  - 核定公告正式招商
- (二) 招商評選階段
  - 成立評選委員會
  - 資格與規格評選
  - 價格評比
  - 議約和簽約
- (三) 計畫執行階段
  - 履約保證金和保固保證金
  - 成立履約管理單位



招商作業流程圖

## 後續建議及辦理事項

### (一) 建議事項

- 保留轉運站區位調整之彈性以降低轉運站設置對交通環境之影響
- 擬定承德路三段 265 巷未開闢計畫道路變更為廣場之都市計畫調整原則
- 持續與臺銀進行協調，尋求參與都市更新的可行性
- 建請中央主管機關擬定「公股事業土地參與都市更新的政策指導原則」

### (二) 後續作業事項

項目	單元 A	單元 B	單元 C	單元 D	單元 E	單元 F
開發主體	公辦更新	公辦更新	民間自辦更新	民間自辦更新	民間自辦更新	民間自辦更新
實施方式	重建	重建	整建維護	重建	重建	整建維護
都市計畫變更	無	未開闢計畫道路變更為廣場	無	無	無	已由中華電信申請變更使用分區
短期作業	1. 市府協調國防部釐清地上物佔用情形 2. 進行騰空綠美化	1. 市府協調加速國防部志雲新村搬遷安置作業 2. 進行騰空綠美化	1. 市府宣導整建維護補助辦法 2. 市府提供社區整建維護行政協助	1. 市府宣導都市更新 2. 市府協助實施者進行都市更新相關行政作業	1. 市府宣導都市更新 2. 市府協助實施者進行都市更新相關行政作業	市府協調中華電信進行整建維護作業
中長期作業	1. 建請中央主管機關研擬「公股事業之土地配合參與都市更新的政策方向或指導原則」 2. 由營建署主導公辦招商並進行後續都市更新徵選實施者的作業	1. 建請中央主管機關研擬「公股事業之土地配合參與都市更新的政策方向或指導原則」 2. 由營建署主導公辦招商並進行後續都市更新徵選實施者的作業 3. 由實施者變更單元內未開闢計畫道路為廣場	由民間自行完成都市更新整建維護作業	由民間自行完成都市更新重建作業	由民間自行完成都市更新重建作業	協助辦理電信機房遷移或地下化作業