

# 捷運劍潭站TOD案 里民工作坊 (里民說明會)

109年10月28日

主辦單位：台北大眾捷運股份有限公司

協辦單位：程俊強建築師  
信義全球資產管理(股)公司  
方俊凱建築師事務所  
王山頌建築師事務所



程俊強建築師事務所

方俊凱建築師事務所

王山頌建築師事務所



## TOD Transit-oriented development

更多人在公共交通的車站附近居住、工作、購物、娛樂  
也就是通過所謂的綠色交通（徒步、自行車、公共交通）  
可以減少空氣污染、地球暖化及廢氣排出等公害  
通過對土地高度且多功能利用  
可以保全綠地，並增加公園及運動文化設施等  
創出適合居住的環境和公共場所  
對基礎設施投資不是以線的擴展而是以面的集中  
提高了投資效率  
且縮減了運營維護費用

《前世界銀行主席都市專家 鈴木博明》



# 一流捷運，一流地標， 打造美好士林

以前瞻視野及創新思維，掌握市場趨勢，  
追求進步與卓越，成為士林地區共榮的推進力量。

## 招商標的

### 企業總部A級辦公

- ✓ 區域地標 樓高90米
- ✓ 氣派挑高大廳
- ✓ 國際級建築外觀
- ✓ 挑高樓層設計
- ✓ 低碳節能
- ✓ 智能燈光控制
- ✓ 迎賓車道

### 地標核心商場

- ✓ 高空景觀餐廳
- ✓ 庭園餐廳
- ✓ 百貨商場
- ✓ 超級市場
- ✓ 便利商店
- ✓ 美食街

# 基地現況



1. 中山北路與劍潭路街角廣場



2. 中山北路側捷運機房

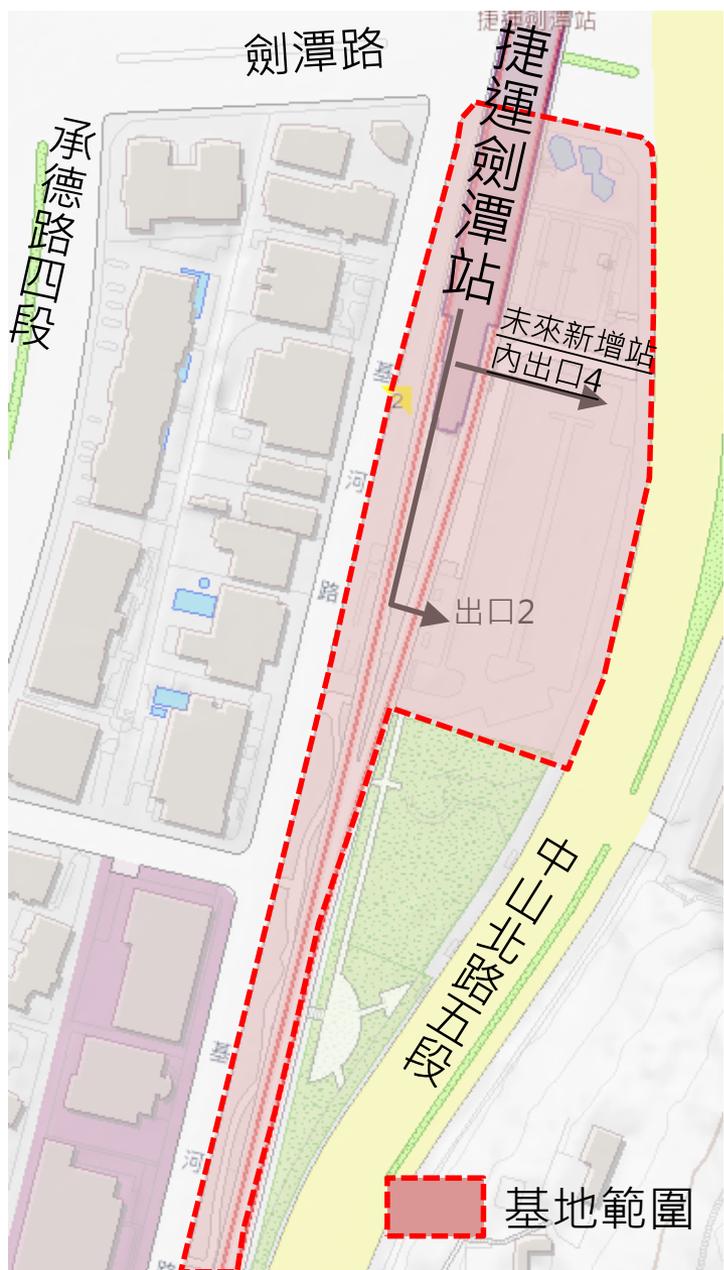


3. 汽車轉乘停車場



4. 汽車轉乘停車場

# 基本資料



**基地面積** 17,775m<sup>2</sup> (5,376.94坪)

**執行階段** 先期規劃

**規劃建築** 地上18層(SC結構)

**使用規劃** 一般事務所、商場、一般零售、餐飲、停車空間

**預計完工** 預計114年完工  
(仍需以使用執照取得時間為準)

# 都市計畫發展趨勢

生態社子島  
計畫

未來產業  
儲備發展

北投士林  
科技園區計畫

智慧健康醫療產業  
數位技術服務產業

未來環狀線串連  
台北科技走廊

內湖科技園區

資通訊產業  
生技產業  
新創跨域產業

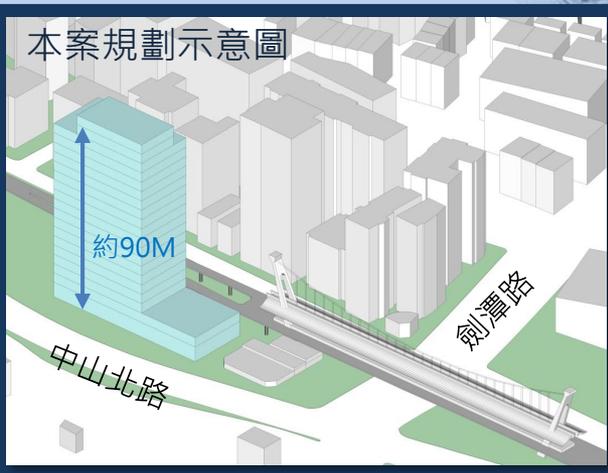
圓山  
新創聚落

未來明日之星  
西區軸線翻轉

西區門戶  
計畫

C1D1雙子星  
E1E2開發案

本案規劃示意圖



4+1發展計畫 強強聯手

# 士林再生計畫-9大開發計畫

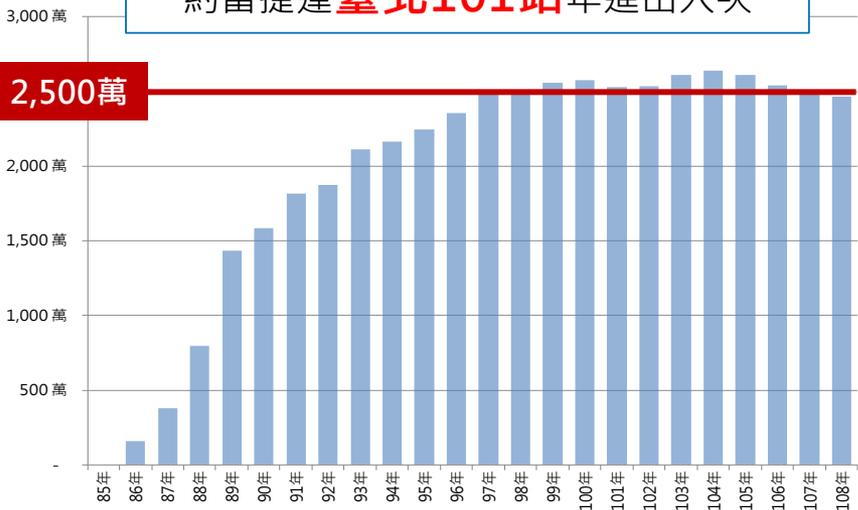


- ① 北投士林科技園區**
  - 園區面積194.29公頃，預估可吸引3.5萬就業人口
- ② 生態社子島計畫**
  - 未來預估可容納3萬人，主要計畫107年內政部審查通過
- ③ 捷運環狀線北環段**
  - 109.9.30南北環工程標說明會，預計120年完工驗收
- ④ 士林紙廠開發案**
  - 占地1.2萬坪，規劃飯店、商場、住辦大樓、文創園區
  - 109年修訂計畫送北市府洽談，望鬆綁開發限制
- ⑤ 士林TOD站開發案**
  - TOD開發大樓，規劃飯店、商場複合式商用大樓
- ⑥ 陽明戲院重建案**
  - 興建地上8層之電影、飲食、商店商業大樓
- ⑦ T16~T18地上權開發案**
  - 智慧健康產業專用區開發案
- ⑧ 台北藝術中心**
- ⑨ 新光紡織廠開發案**

# 觀光資源分析



劍潭站年進出人次達**2,500萬人次**  
約當捷運**臺北101站**年進出人次



# 產品定位及構想

## 頂級辦公室為主體，商業機能為支援配套

- 辦公69.5% + 商業26.9% + 捷運設附屬施3.9%

## 善用景觀優勢

- 挑高入口大廳，氣派迴車道人車分流
- 植生牆面及錯層設計
- 塑造頂級辦公氣象

## 保留珍稀高樓景觀

- 規劃俯瞰台北最美夜景、淡水河景之景觀餐廳

## 掌握捷運共構之交通優勢

- 採用Mixed-Use設計

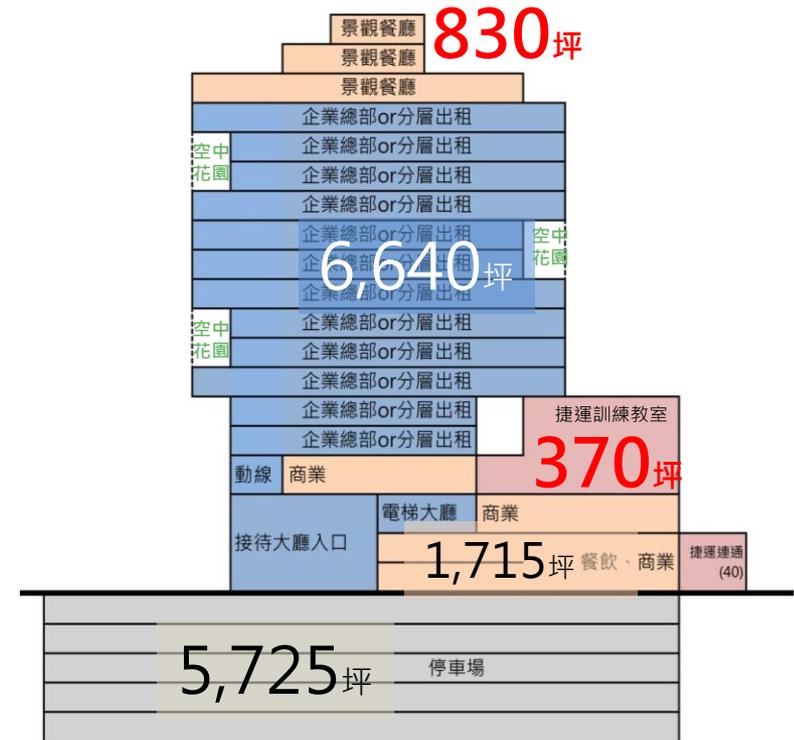
## 善用人行友善空間

- 聯結劍潭至士林高架橋下步行廊帶

## 掌握士林地區觀光資源，形塑大樓獨特性

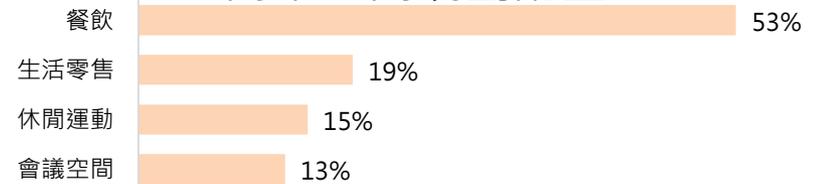
- 善加利用露臺空間，振興文創觀光

## 總體空間規劃配置



※未來依實際需求調整，本圖僅供參考。

## 商業空間規劃配置



## 企業總部A級辦公規劃 A+ 區位

- 一層一戶 均質600坪
- SC鋼構耐震安全
- 客製化量身訂作
- 特殊錯層陽台 垂直綠化
- 板對板高度4米5
- 8部獨立專屬電梯 上班免排隊
- LOW-E膠合玻璃、玻璃帷幕外牆、高乘載樓板(300kg/m<sup>2</sup>以上)、獨立加班空調
- 高規格物業安保
- 商場辦公停車分流控管 不塞車

※未來依實際需求調整，本圖僅供參考。

## 捷運串連北北桃共榮圈



# 商場定位

餐飲

日常與社交  
聚餐場所



目的性

生活  
零售

主題零售  
Lifestyle



集客力

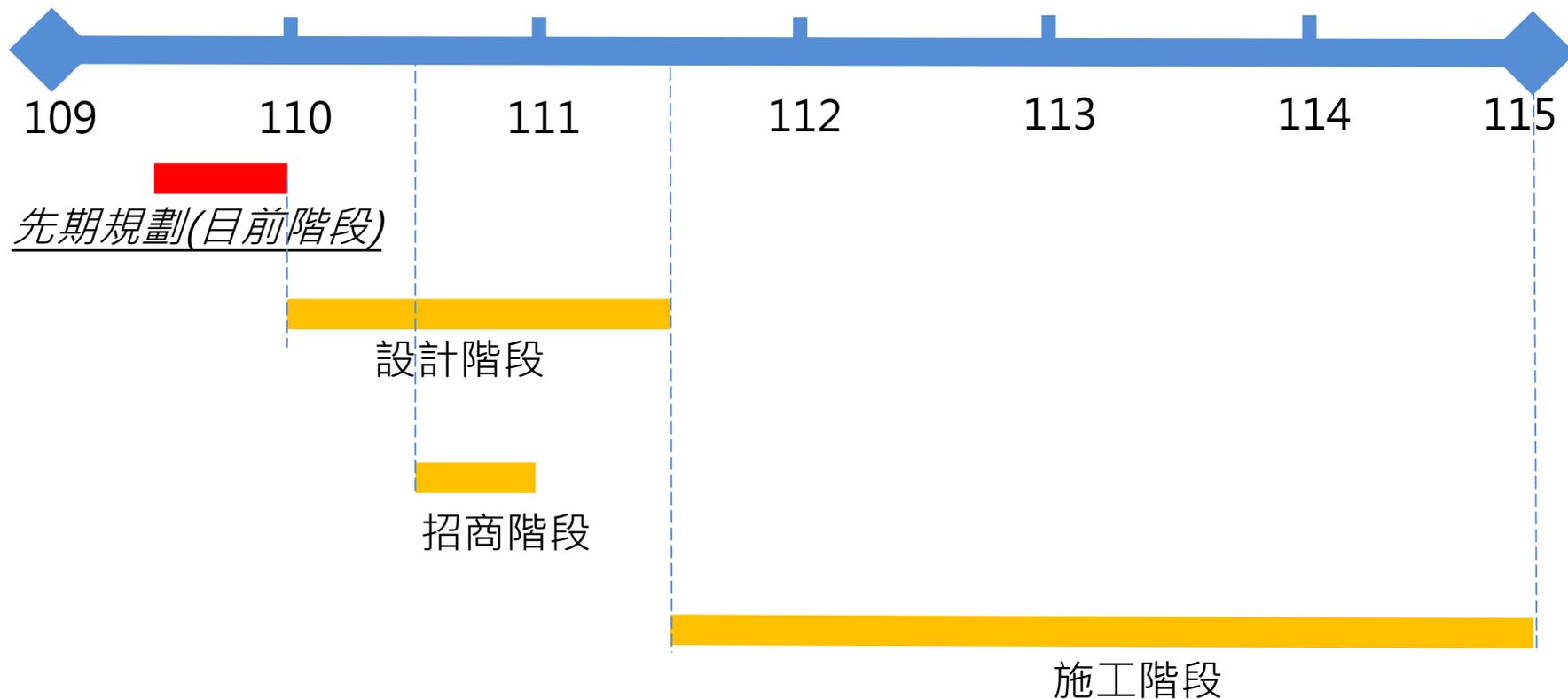
商務型

文化  
集會

教育訓練  
多功能使用

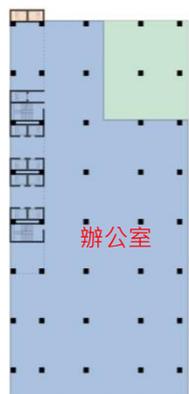


# 預估計畫時程

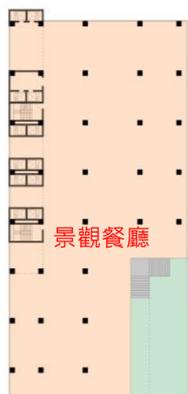


※未來依實際需求調整，本圖僅供參考

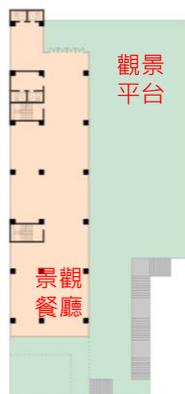




辦公層



十六層



十七層



十八層

# 高樓層配置

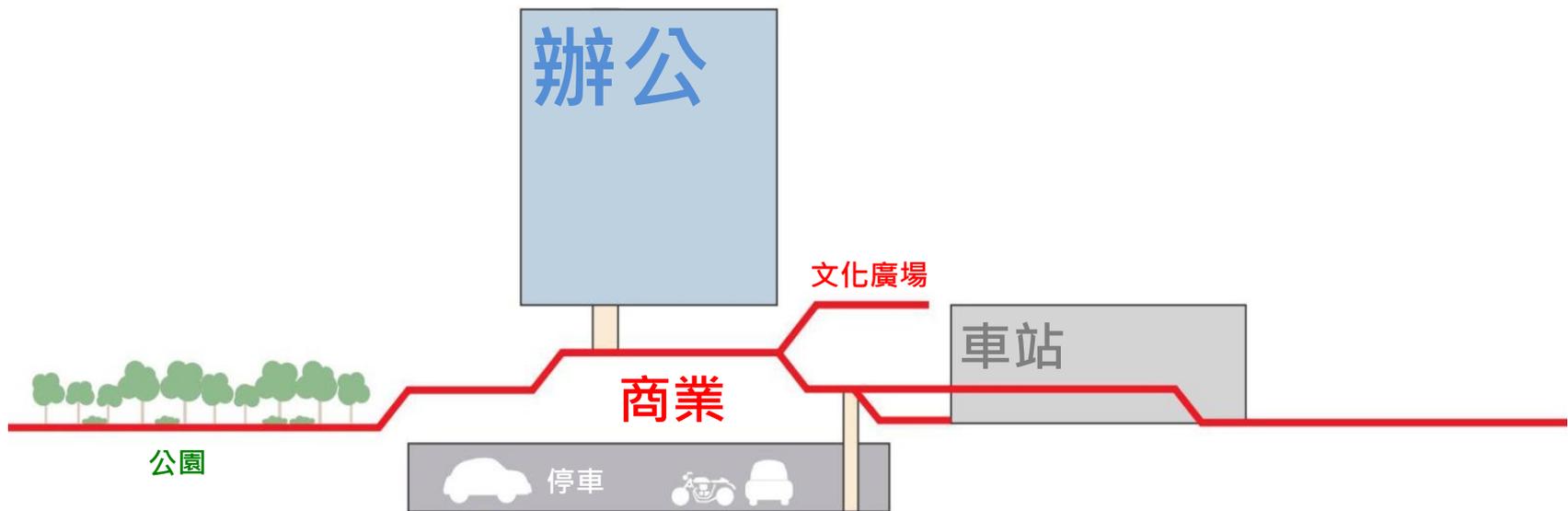
# Walkable Network

車站與城市一體化

迴游性提昇

安全舒適的立體網絡

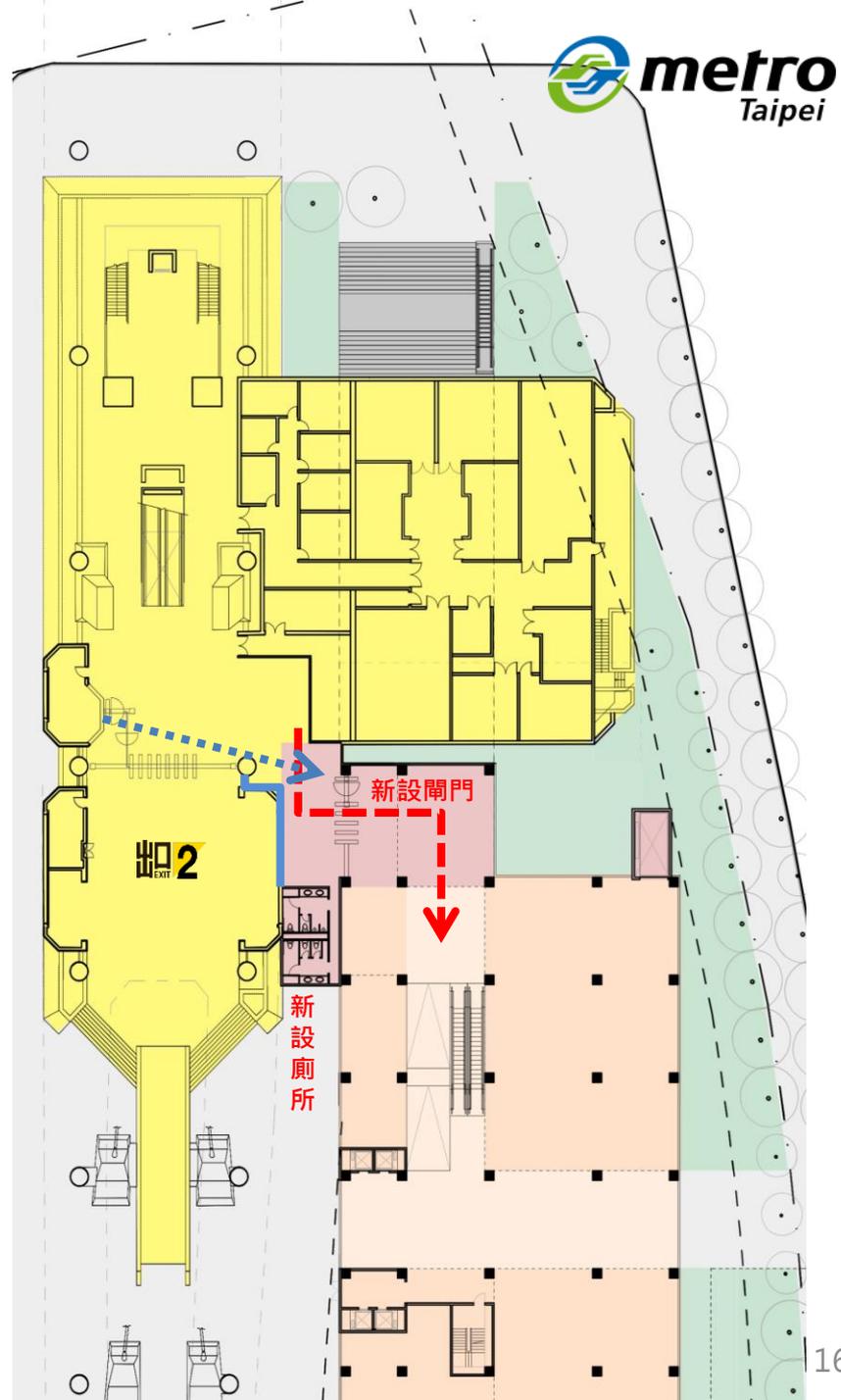
人本尺度的街道空間



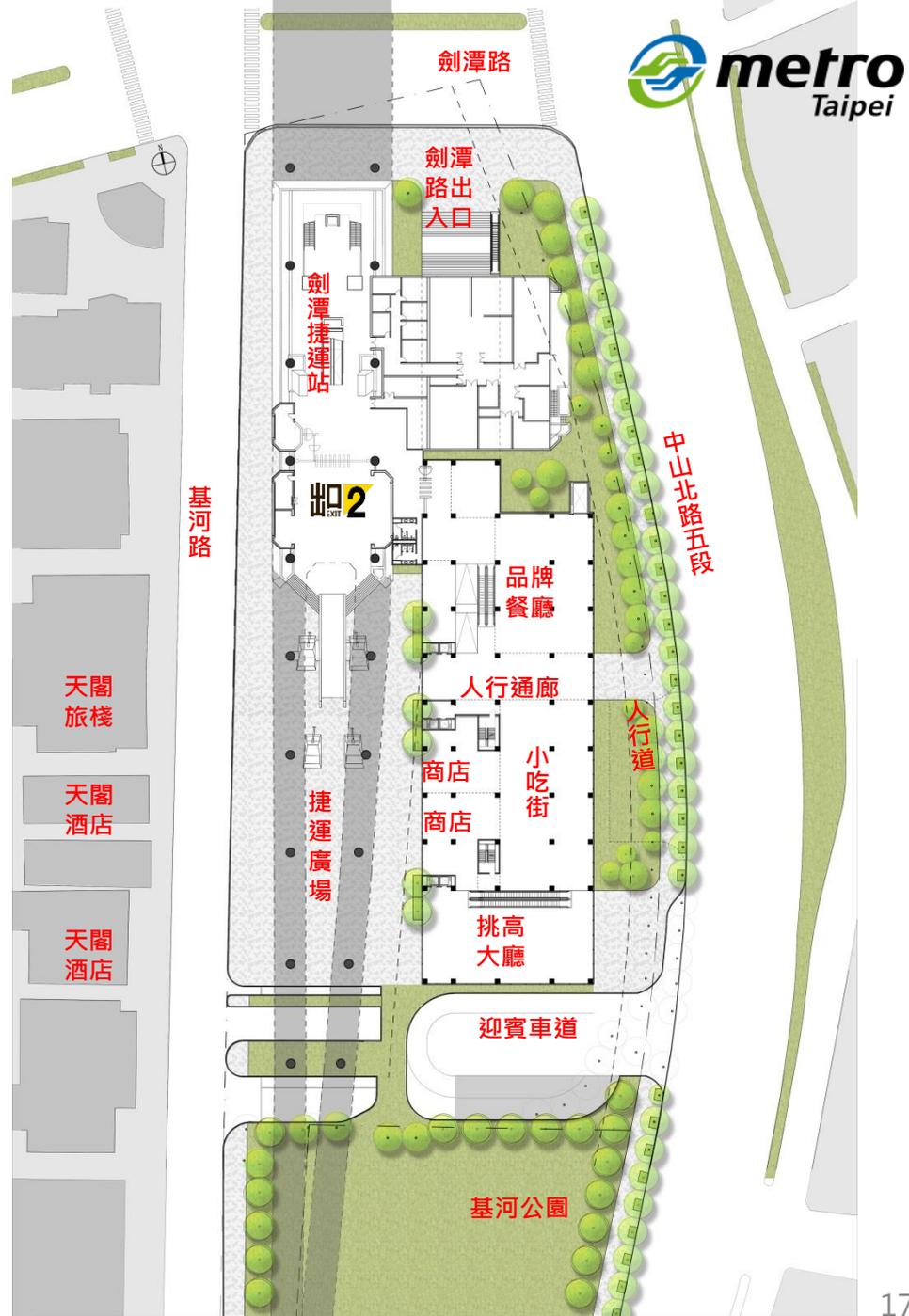
# 捷運連結-新設開口



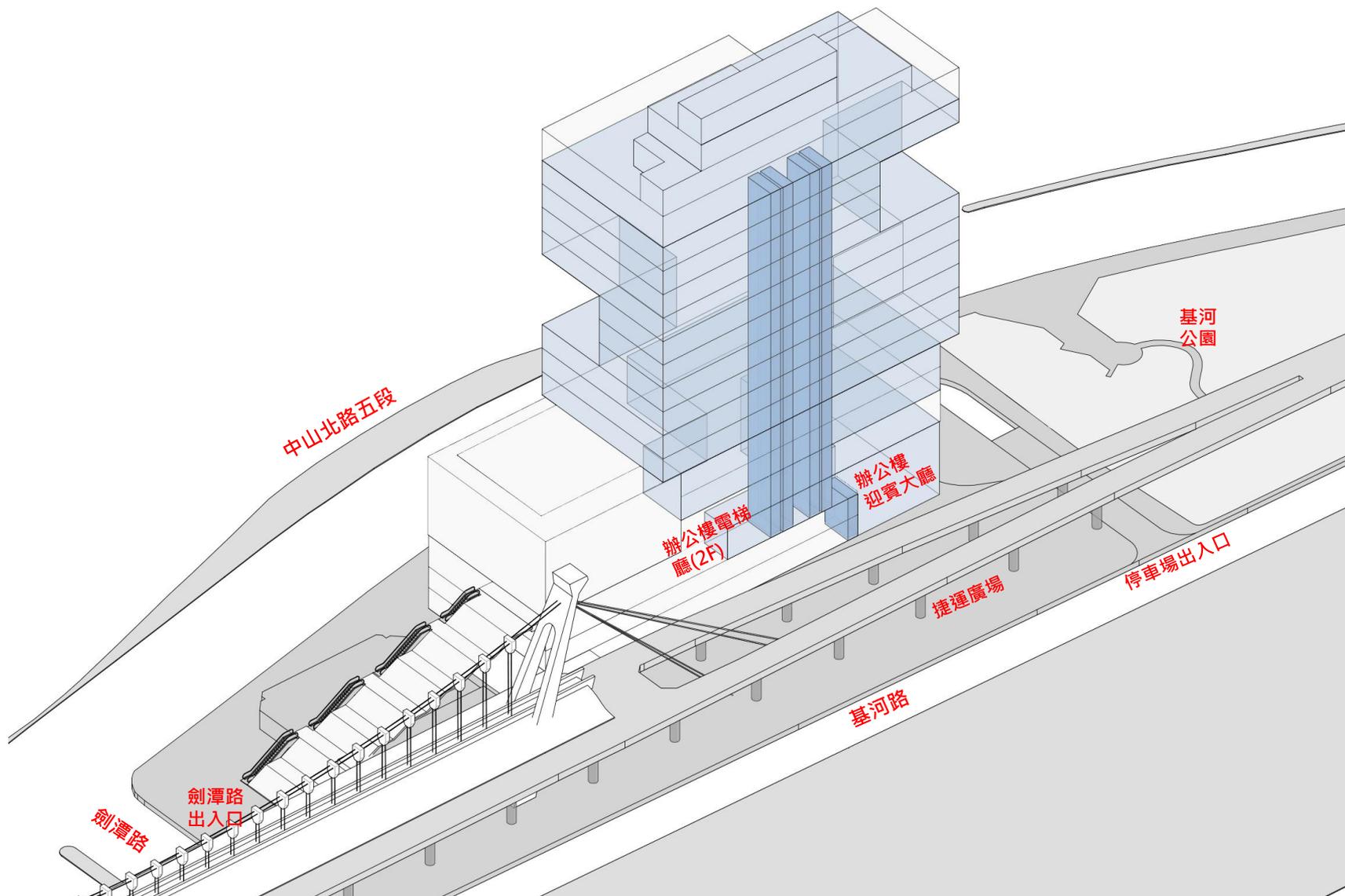
※未來依實際需求調整，本圖僅供參考



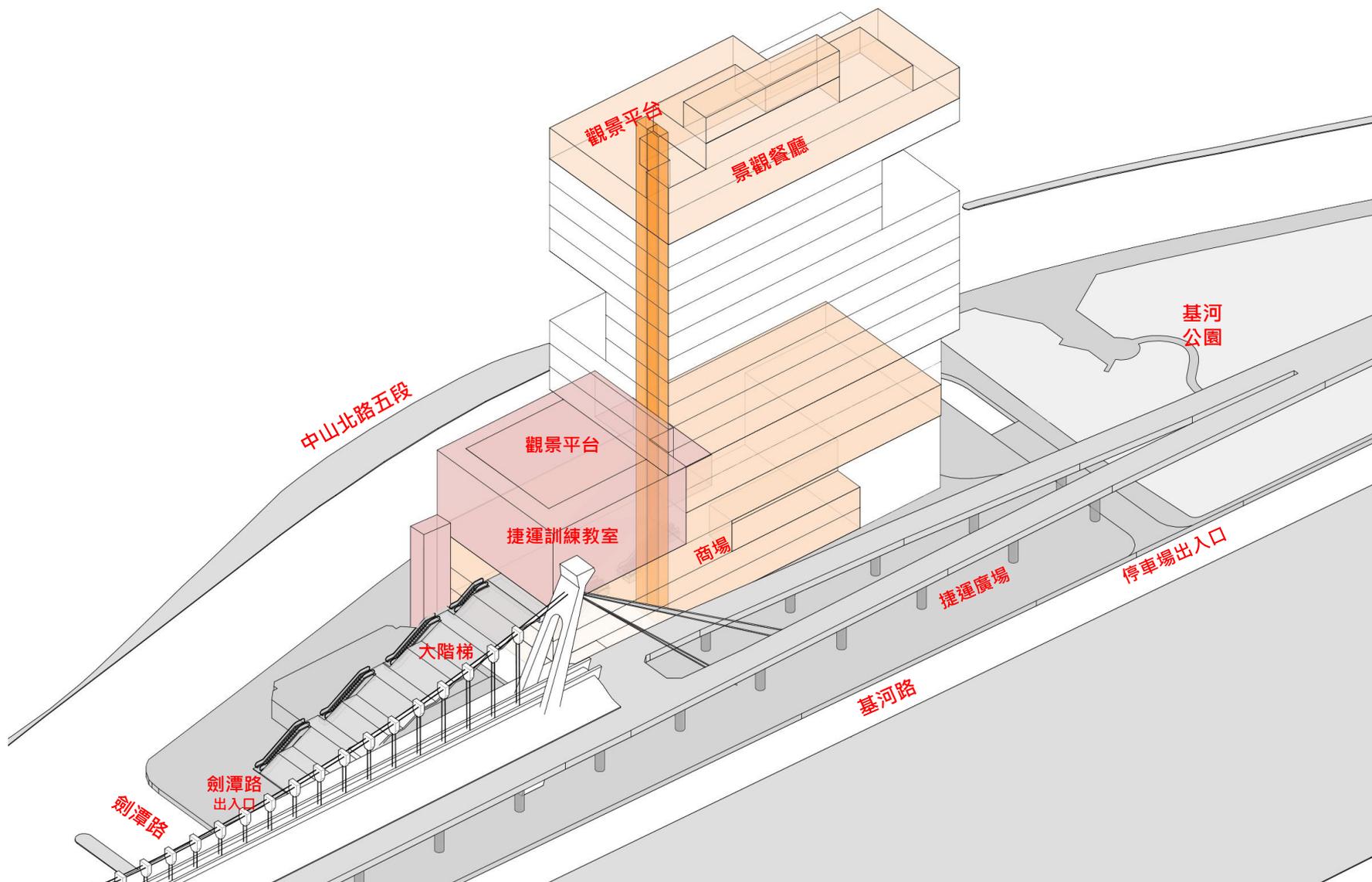
# 都市空間整備



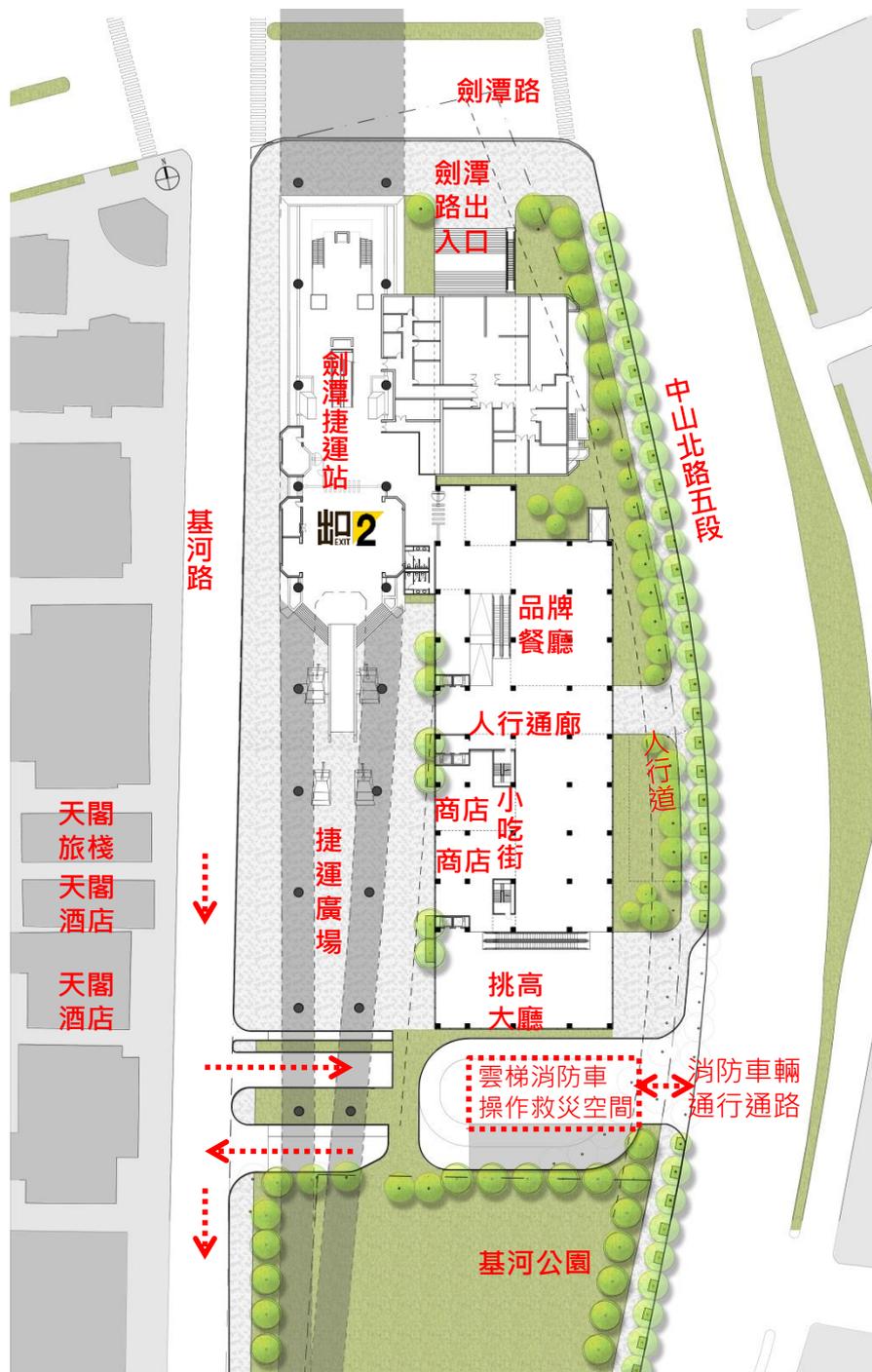
# 辦公空間



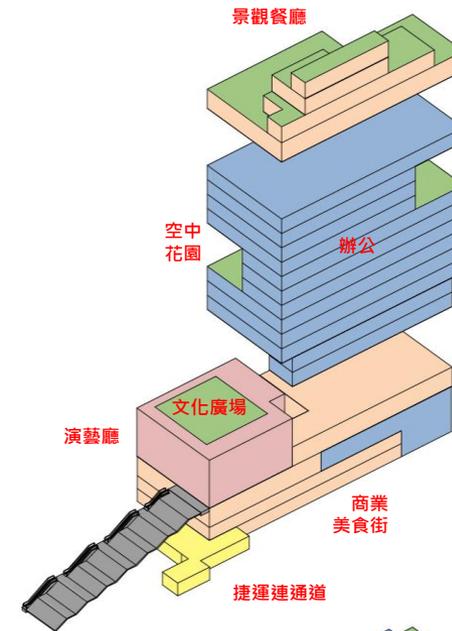
# 城市生活



# 車行動線



# 結合多元功能 建構立體都市



立體化發展

交通、文化、娛樂、商業等生活機能的整合

低樓層為公共使用的機能 (商場、餐飲美食街) + 捷運連通平台

高層為辦公空間 + 頂層景觀餐廳



# 整合捷運轉乘 強化街區連結

## 捷運地面層

增設捷運出入口連結新開發大樓之地面層

手扶梯連通二樓辦公樓電梯大廳

## 開發大樓地面層

東西向通廊連接捷運廣場與中山北路人行道

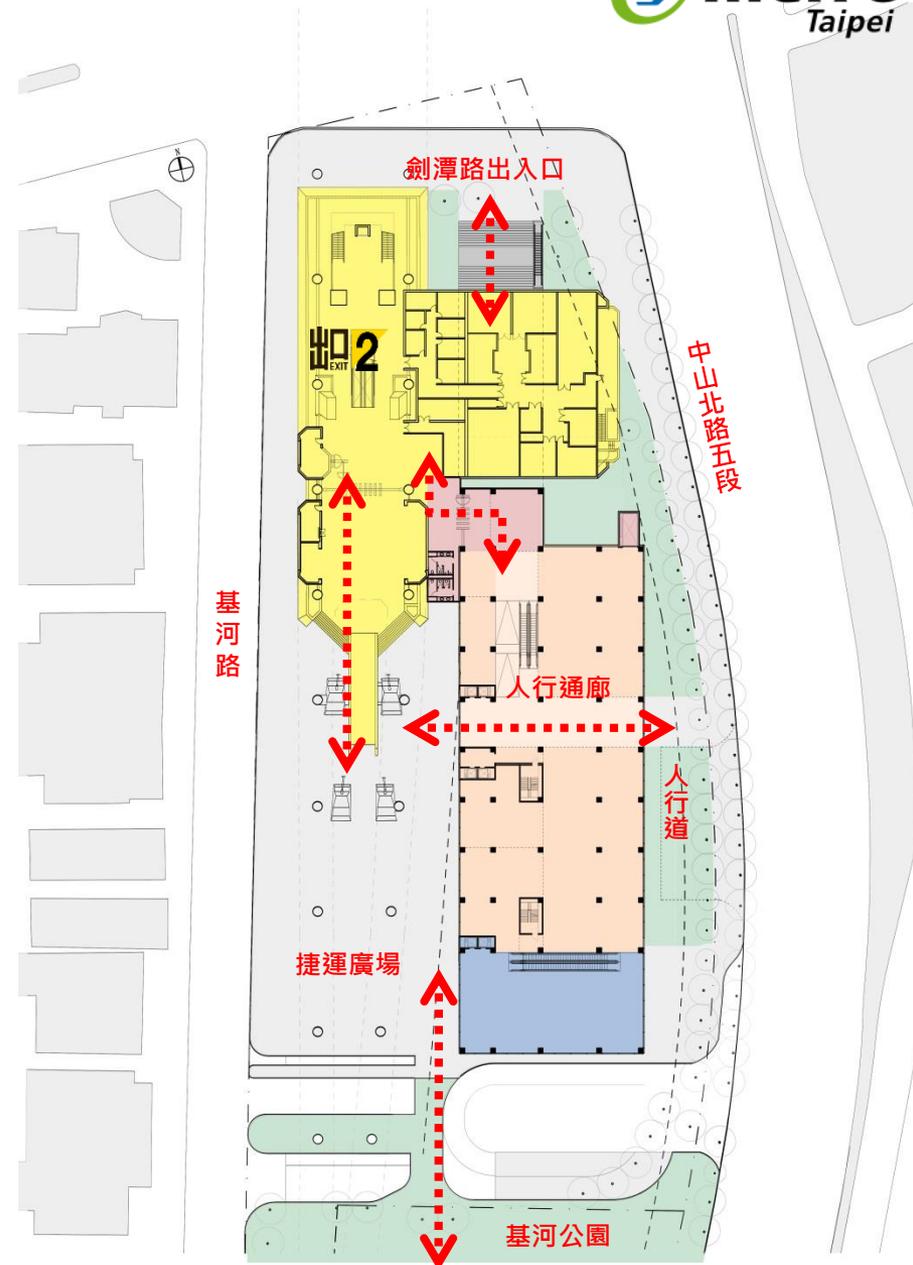
## 開發大樓二層

設南北向通廊連接捷運、劍潭路以及往南通往基河公園

## 劍潭路大階梯

提供開發大樓與劍潭路之連結

※未來依實際需求調整，本圖僅供參考



# 引入多元業種 點燃都市活力

發揮場站人潮聚集之先天優勢

引入餐飲美食街、零售店及大型複合式書店

提供進駐辦公大樓之生活、休閒及教育機能

品牌餐廳及屋頂景觀餐廳吸引觀光客

銜接士林夜市商圈



複合式書店



餐飲美食街



品牌餐廳



景觀餐廳

# 共構捷運場站 打造城市焦點



捷運板橋站/板橋大遠百



捷運忠孝復興站/復興SOGO



捷運南港站/南港CITYLINK



捷運士林站/觀光飯店



捷運劍潭站/企業總部









簡報結束，敬請指教

(相關內容仍以招商、招標公告為準)