



B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

區位

本基地位居於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，緊鄰捷運圓山站為北大同之門戶

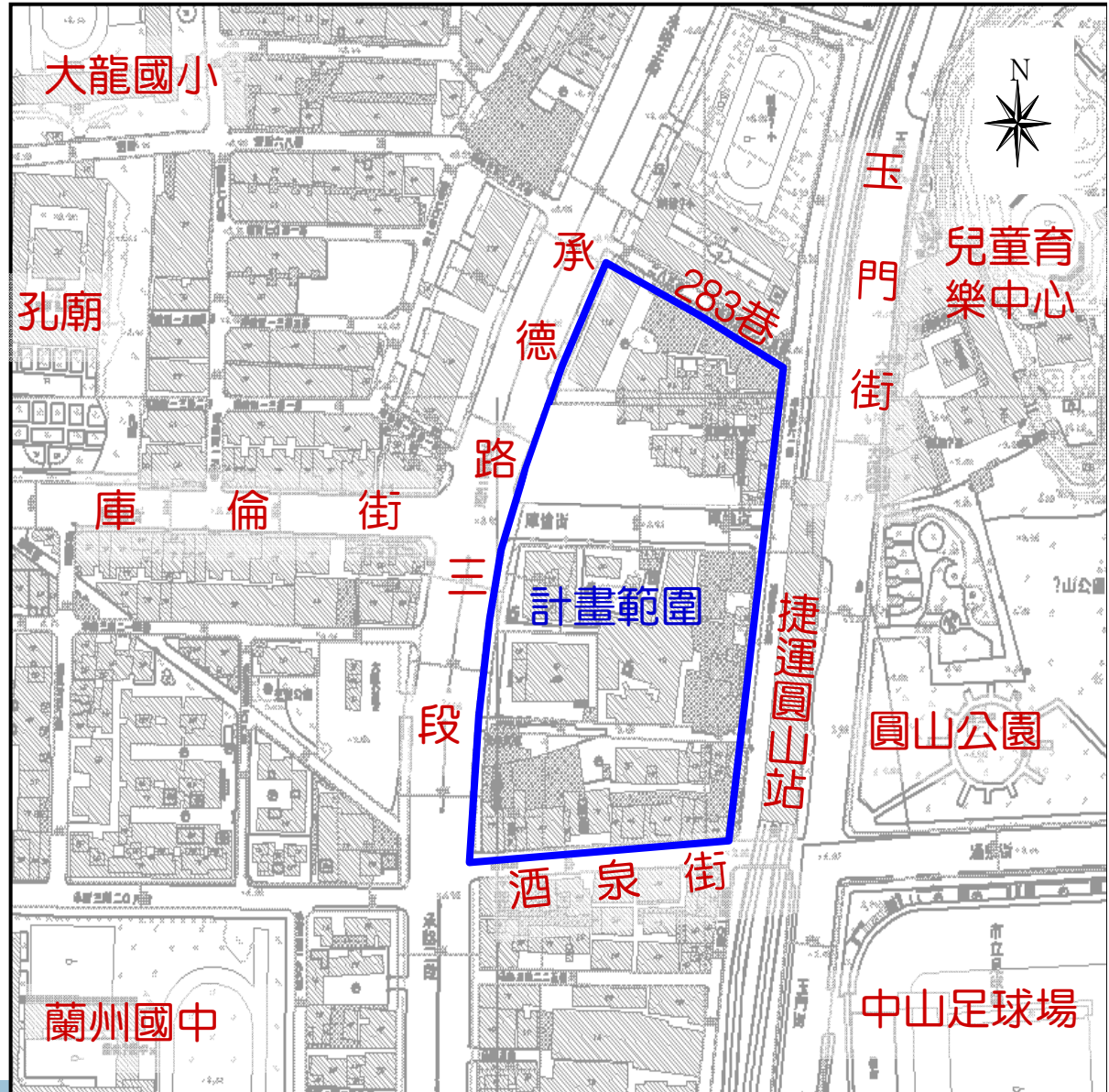




B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

範圍

- 位於捷運圓山站西側街廓
 - 酒泉街以北
 - 承德路3段以東
 - 承德路三段283巷以南
- 總面積為27,407m²

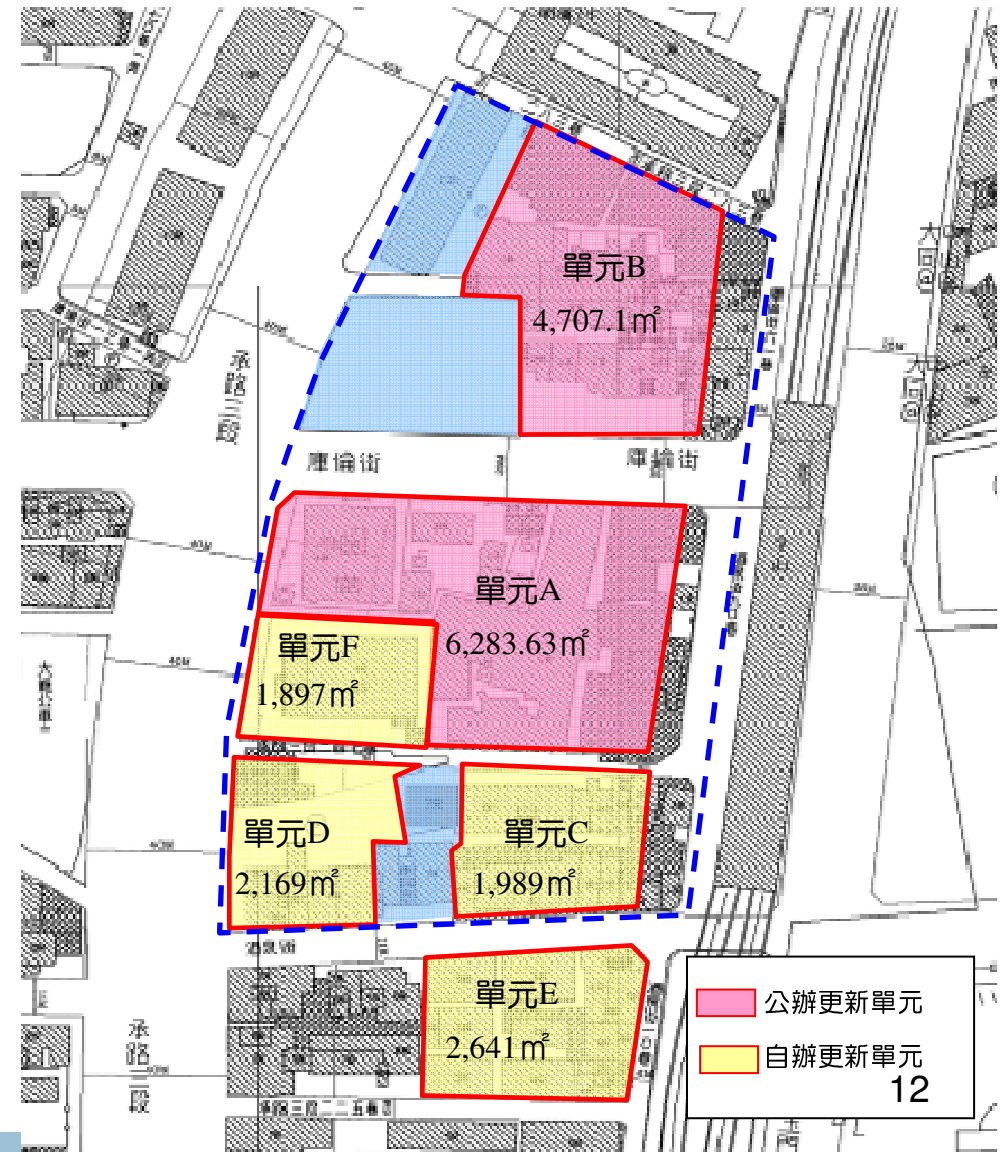




B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

優先更新 地區範圍

- 全區設為都市更新地區，劃分6個更新單元
- 更新單元AB(公辦)
 - 土地權屬單純
 - 緊臨圓山站深具帶動地區發展戰略區位
- 更新單元CDEF(自辦)
 - 大多數為私有土地
 - 單元F為電信用地建議配合中華電信資產活化政策推動都市更新
 - 單元CDEF建議透過指定退縮方式創造地區優質開放空間動線系統





B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

整體發展構想

- 土地使用
 - 建置商業多功能核心區作為發展主軸
 - 規劃住商複合區協助核心區發展
- TOD規劃構想
 - 確保捷運站與更新區舒適之人行空間
 - 以安全、連續之自行車道擴大運輸服務
 - 改善公共運輸轉乘區停等空間



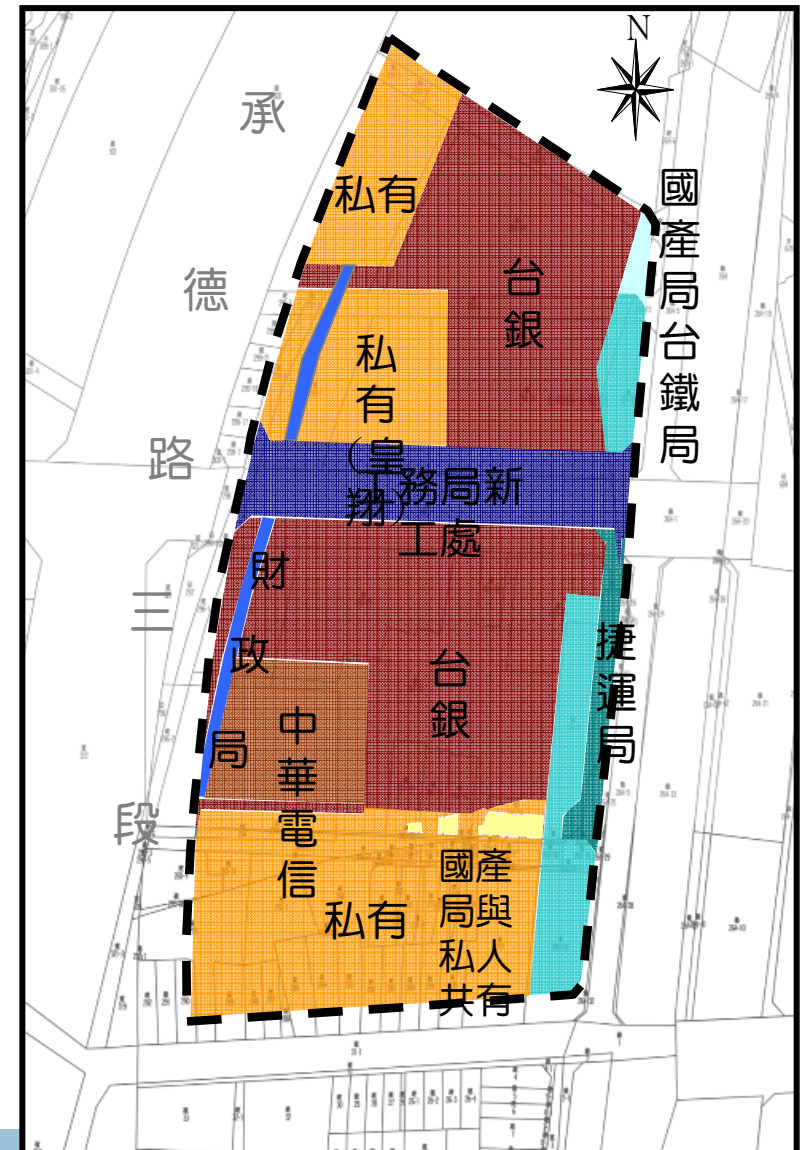


B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

優先更新地區 土地權屬

- 私有以台銀持有41%比例最大
- 公有以台鐵土地為主
 - 公有土地多為道路或捷運用地

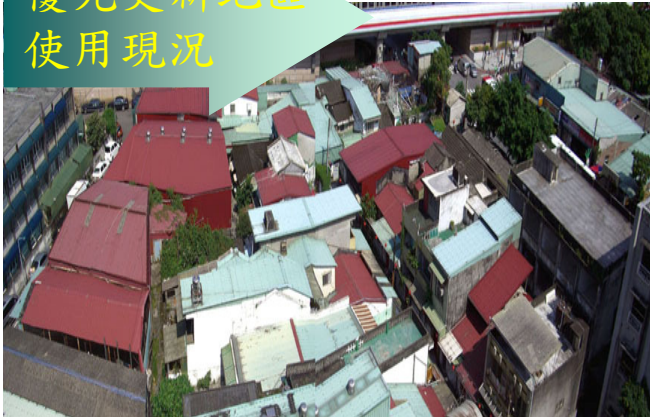
權屬		面積(m ²)	比例(%)
公有土地		5,289	19
私有土地	台灣銀行	11,269	41
	中華電信	1,716	6
	其他私人	9,133	34
合計		27,407	100





B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

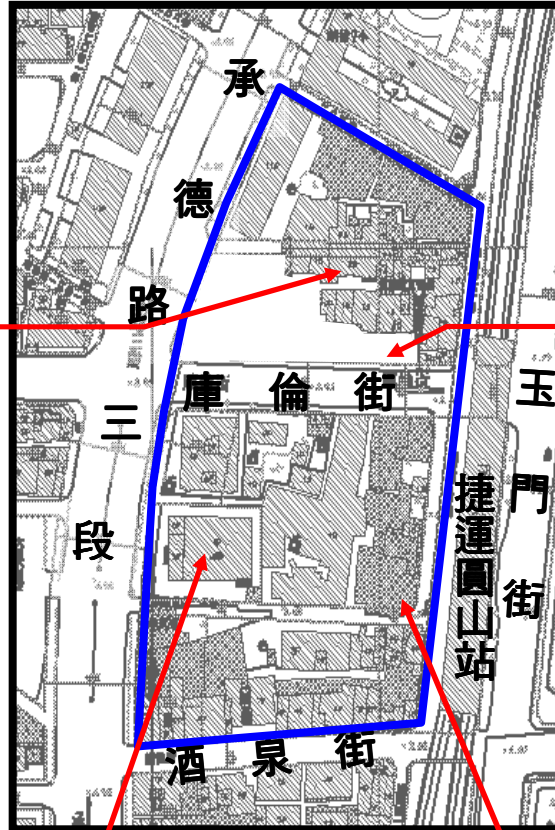
優先更新地區
使用現況



低度利用、建物老舊

建物登記現況

- 已登記建物總計有10棟
- 未登記建物大部存於台銀、台鐵土地上



土地使用分區以商三特為主

- 現況多為住宅使用
- 電信用地為電信機房使用
- 交通用地為捷運設施使用



軸線路寬不足



電信機房設置



存有老樹



B10S.大同區圓山站西側更新地區更新計畫

優先更新地區 開發策略

- ❖ 本基地可結合自行車主題設施進行開發，朝向自行車主題商城的方向規劃；或採建議以平價商務或主題旅館為主，規模在150~200房。
- ❖ 配合花博及未來發展辦理都市計畫變更。
- ❖ 結合地區大地主進行整合及再開發，辦公及住宅則由市場機制決定量體。

