



## B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

基地區位

範圍及土地使用

整體發展構想

土地權屬

使用現況

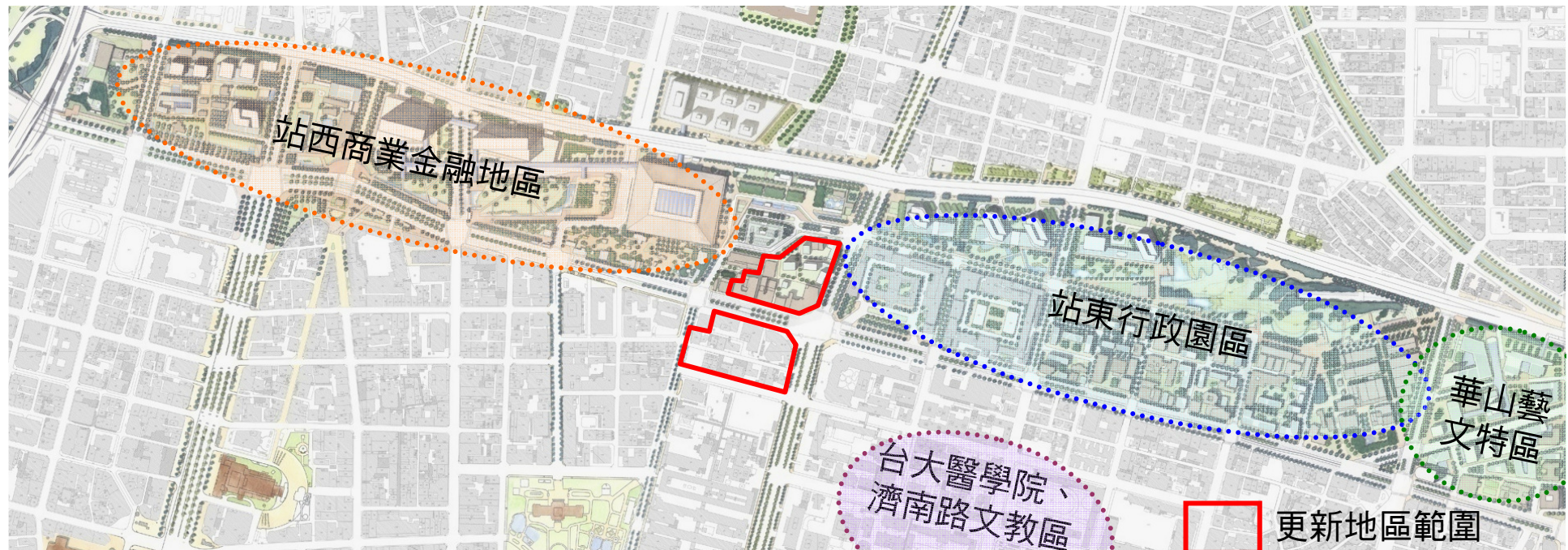
開發策略

投資經費預估



## B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

### 基地區位



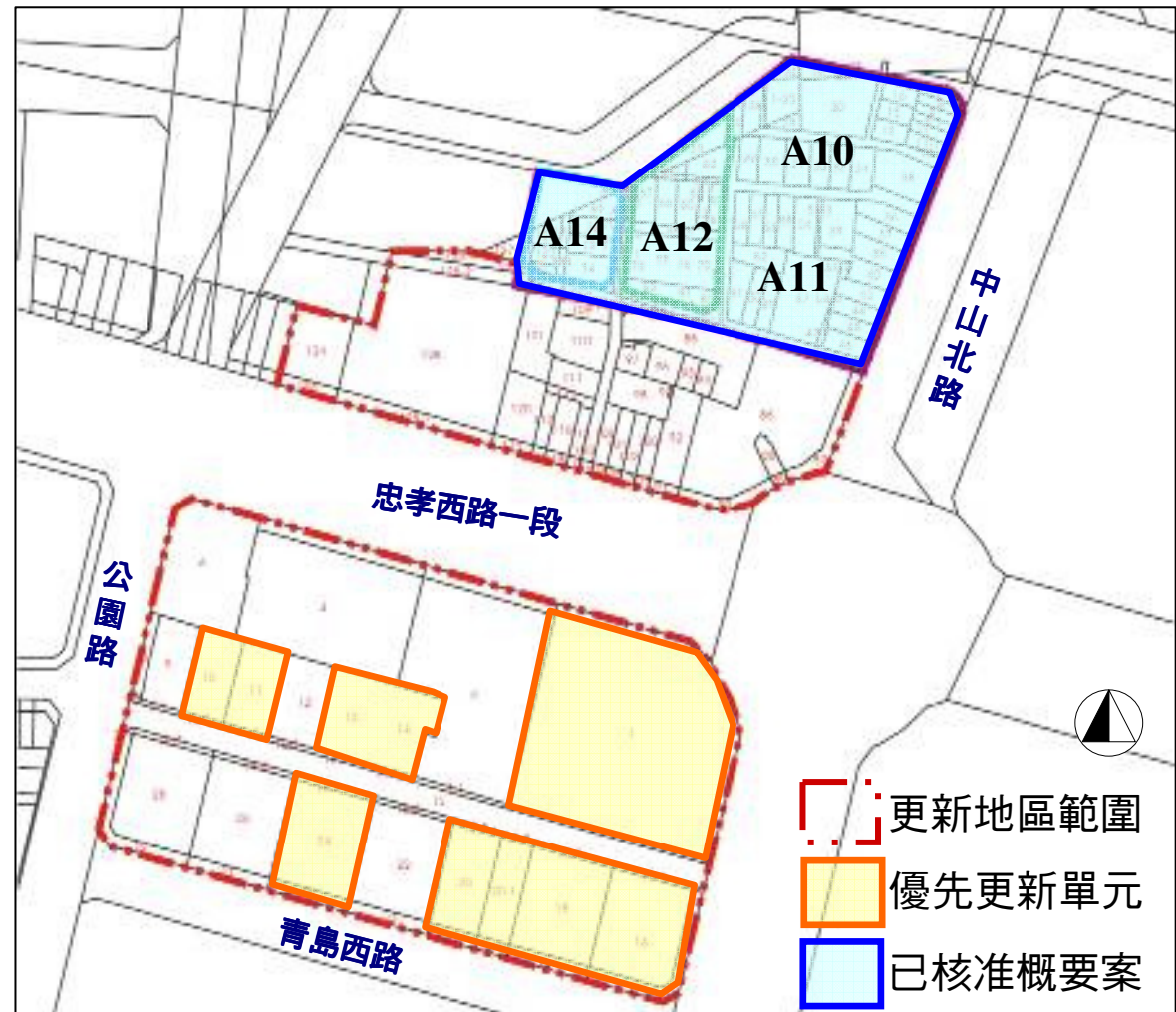
- ◆ 位於台北市中央車站中央公園軸帶
- ◆ 為站西商業金融地區與站東行政園區之轉換節點
- ◆ 鄰近華山藝文特區、兩廳院等文化設施，及台大醫學院、濟南路文教區



## B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

### 範圍

- ◆ 本基地更新地區面積為3.56公頃。
- ◆ 北側業已核准三件民間申請之事業概要，面積約0.98公頃。
- ◆ 南側優先更新單元面積為0.92公頃。

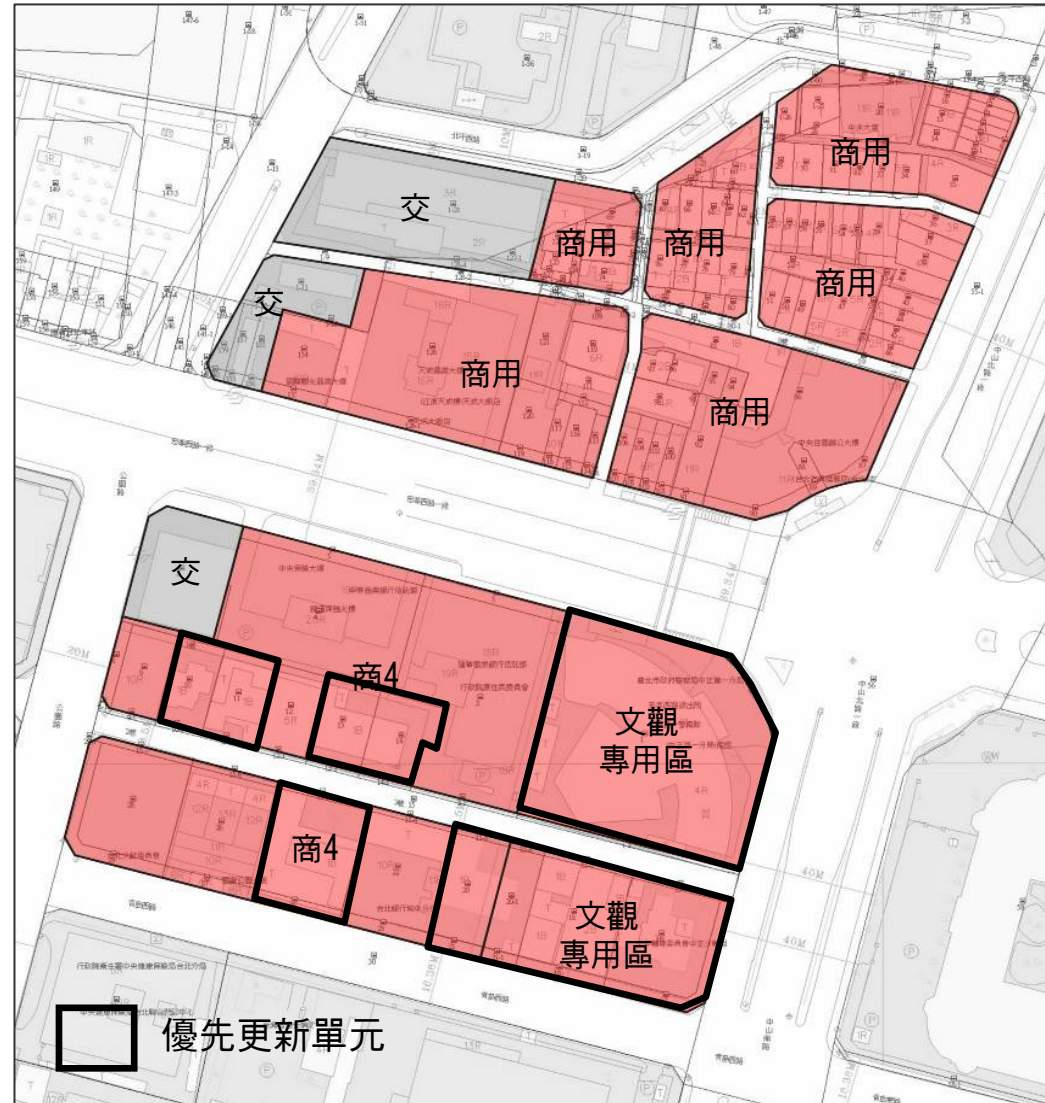




# B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

## 土地使用

土地使用分區	建蔽率	容積率
商業用地	70%	560%
商四	75%	800%
文化觀光專用區	60%	560%

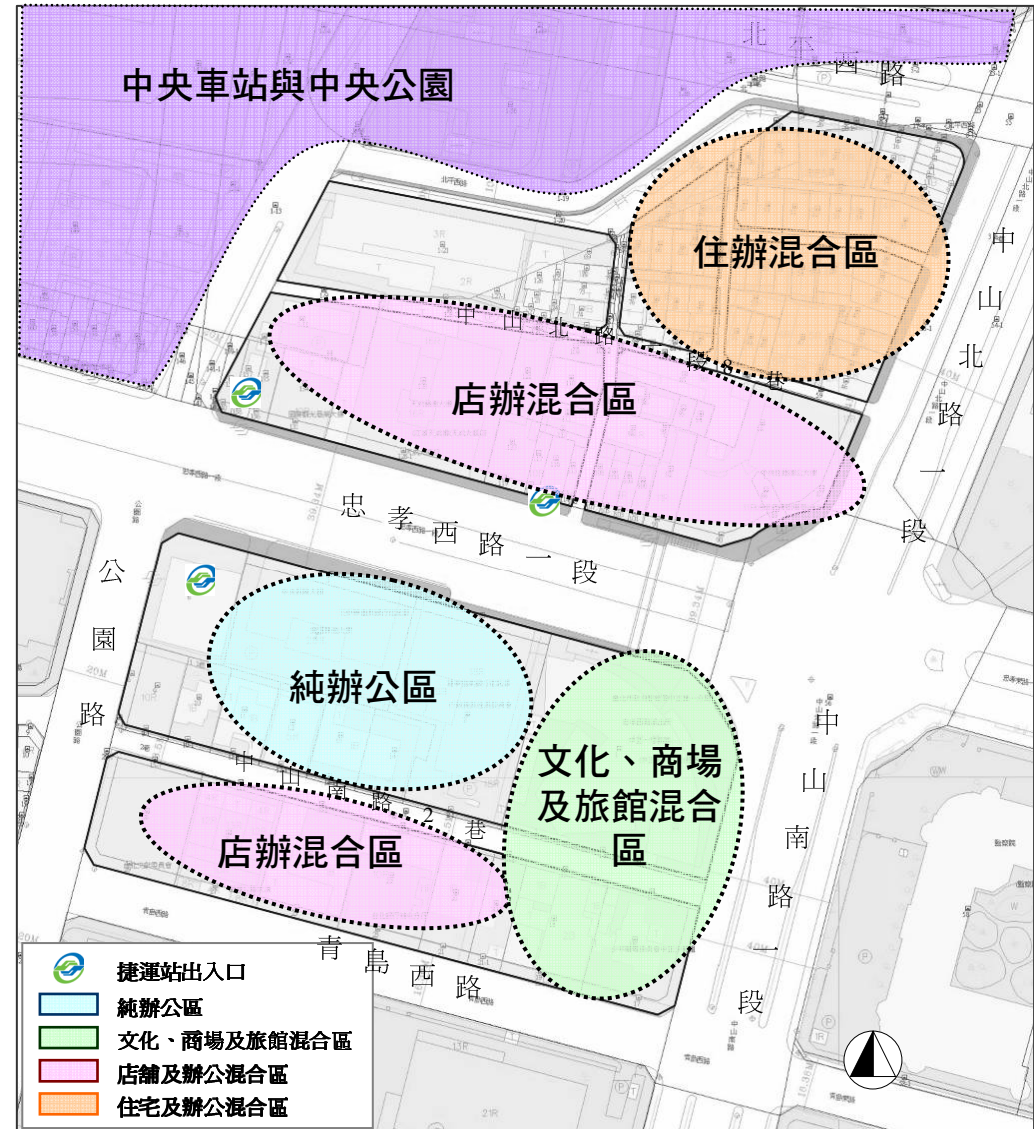




# B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

## 整體發展構想

- ◆ **住辦混合區：**  
為延續台北車站辦公商圈並提供現住戶的居住需求，建議以開發住宅及辦公產品為主。
- ◆ **店辦混合區：**  
目前沿街為帶狀店舖商業活動，二樓以上辦公產品為主，屬於店舖及辦公混合使用。
- ◆ **純辦公區：**  
目前大部分區域已建築完成，以純辦公產品為主
- ◆ **文化、商場及旅館：**  
屬於文化觀光專用區，依文化局音樂廳計畫，規劃以文化、商場及旅館為主。





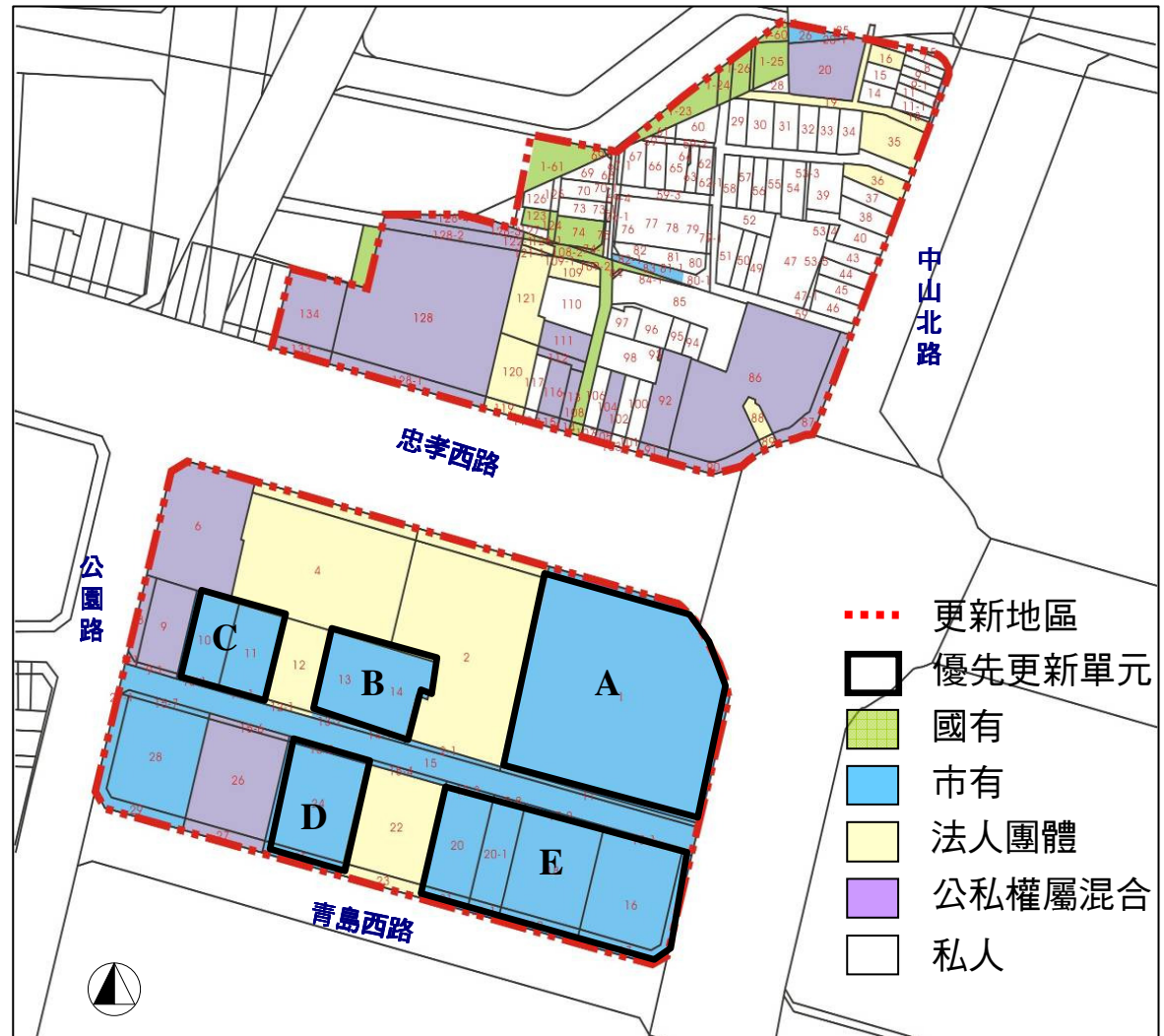
# B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

## 土地權屬

優先更新單元**0.92公頃**

100%市有土地

	分區	面積	容積 (%)	建蔽 (%)
A	文化觀光專用區	3,816	60	560
B	商四	806	80	425
C	商四	736	80	425
D	商四	919	75	800
E1	文化觀光專用區	2,325	60	560
E2	商四	554	75	800

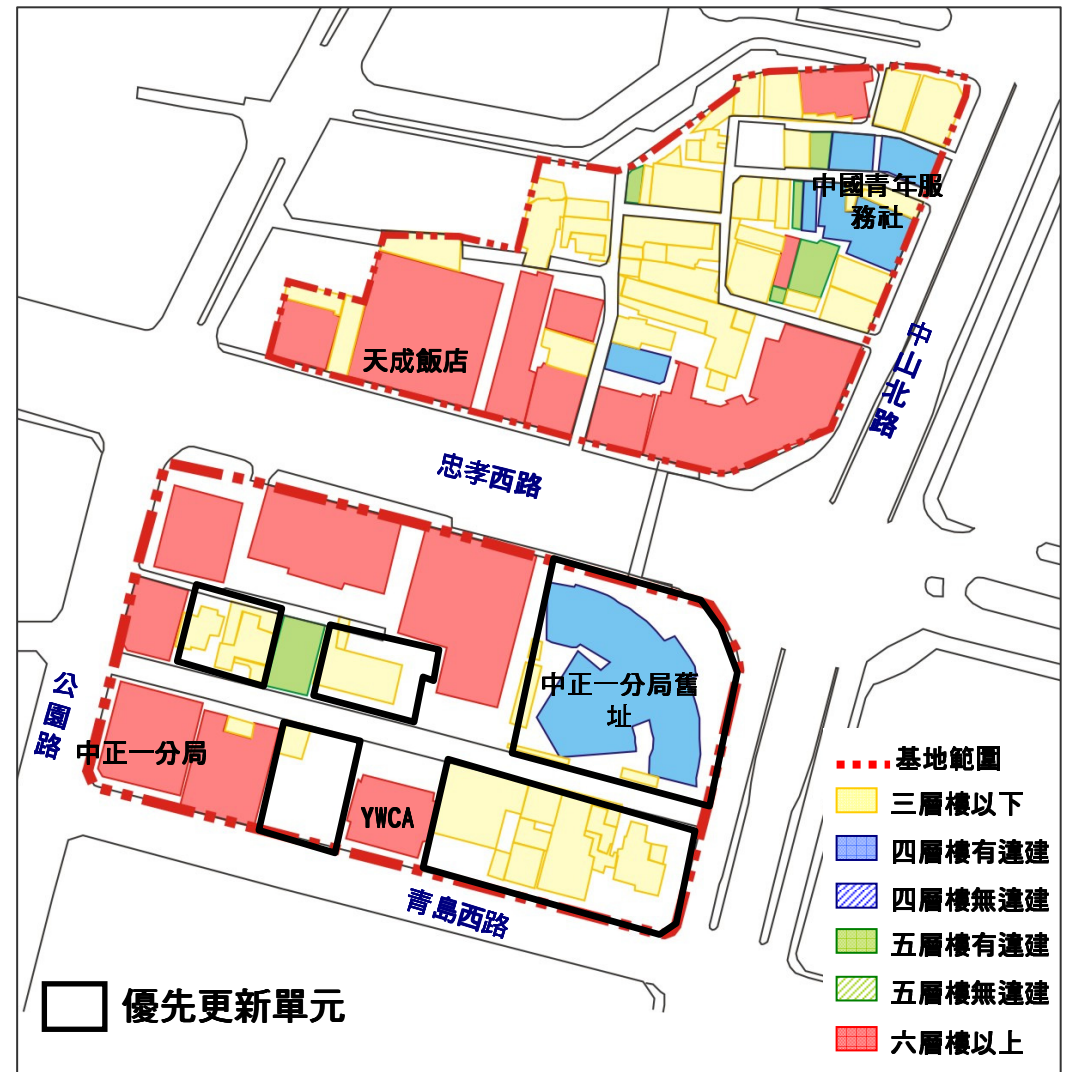




# B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

## 使用現況

- ◆ 優先更新單元建物屬台北市政府所有，多為三層以下建物，現閒置未使用。
- ◆ 中正一分局業已遷至新址。

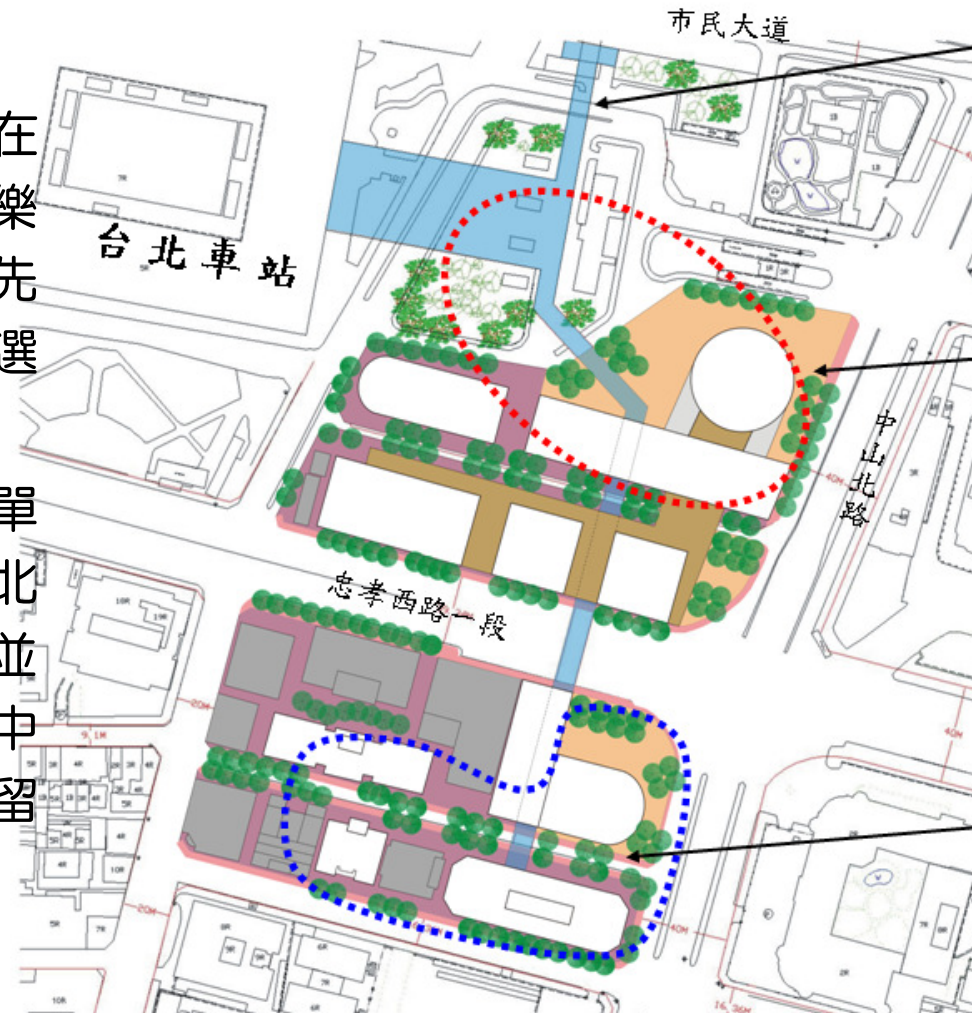




## B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

### 開發策略

- ◆ 舊台北市議會所在地規劃為台北音樂廳，連同南側優先更新單元公開評選實施者。
- ◆ 以南側優先更新單元之開發，帶動北側民間更新案，並配合中央公園、中央車站更新計畫留設開放空間。



**設置人行立體廊道**  
由市民大道北側串聯台北車站至音樂廳及附屬旅館(商業開發)

**結合車站東側下沉式廣場整體開發**  
■ 更新單元整合，集中留設開放空間。  
■ 開放空間及動線規劃與中央車站東側廣場整合。

規劃為台北音樂廳,連同南側優先更新單元公開評選實施者





## B11.中正一分局周邊更新地區都市更新案

### 投資經費預估

計畫名稱	中正一分局周邊更新地區 都市更新案（億元）	比例 （%）
預估政府投資	0	0
預估民間投資 （更新單元一）	57	100.00
投資總額	<b>57</b>	<b>100.00</b>

評估時點：2009年，投資預估時點：民國2011年