

臺北車站特定專用區(E1、E2街廓 暫予保留區)都市更新案

辦理情形簡介

2012.07.25

Taiwan Railways Administration



簡報大綱



- 壹、背景環境分析
- 貳、基地條件說明
- 參、初步發展構想
- 肆、預計作業進度



壹、背景環境分析

- 一、基地發展歷程
- 二、空間發展特性
- 三、相關計畫與法令

一、基地發展歷程(1/2)

1885年(光緒11年)

臺北機器局(創建)

1895年(明治28年)

臺北兵器修理所及砲兵工廠

1900年(明治33年)

鐵道部與臺北工廠

1945年(民國34年)

臺灣鐵路管理局

1992年(民國81年)

內政部公告：指定臺灣總督府交通局鐵道部(廳舍、八角亭、戰時指揮中心)為三級古蹟(01.10)

1993年(民國82年)

擬(修)定臺北車站特定專用區主要計畫案、擬(修)定臺北車站特定專用區細部計畫案：
臺北市都委會通過將D1西半由交通用地變更為一般商業用地、將E1/E2由商業區變更為一般商業用地。惟內政部都委會考量古蹟保存議題，第358、362次委員會決議：D1一般商業用地西半街廓與E1/E2一般商業用地及其間路寬10公尺之細部計畫道路，以虛線標繪「暫予保留，另案處理...俟...」臺鐵總局舊址及北門保存區規劃案」規劃完成草案後...「暫予保留」部分規劃成果提報專案小組先行審查後，再行提會討論決定之

2005年(民國94年)

臺北市政府公告：臺灣總督府交通局鐵道部改名為臺灣總督府鐵道部，並增列臺北工場為市定古蹟(06.07)

2006年(民國95年)

內政部營建署：E1E2街廓列屬「愛臺12建設都市更新計畫」之第二期(2013~2016)優先推動更新單元



一、基地發展歷程(2/2)

2007年(民國96年)

臺北市政府公告：增列工務室、電源室、食堂為市定古蹟(01.08)

臺北市政府公告：指定機器局第五號倉庫、鐵道部部長宿舍為市定古蹟，並登錄鐵道局局長宿舍為歷史建築(01.22)

行政院文建會公告：改定廳舍、八角亭、戰時指揮中心、工務室、電源室、食堂為國定古蹟(05.25)

2009年(民國98年)

臺北市政府公告：指定清代機器局遺構為市定古蹟(02.05)

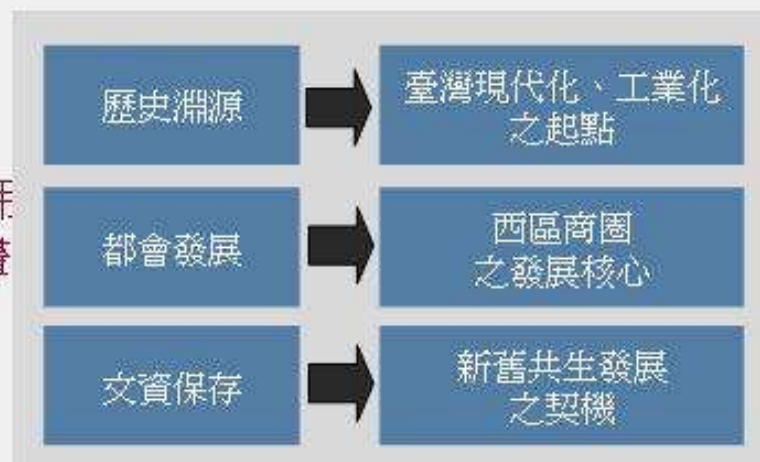
2011年(民國100年)

臺北市文化資產審議委員會：本地區(E1E2街廓)後續之開發原則同意臨鄭州路及西寧北路L型區可做較高強度之開發，遺構區可做低強度嵌入式開發...開發前地面上之建築物應進行測繪及影像錄製，地面下之建築遺構應以人工方式進行發掘測繪調查...(07.29)



臺鐵局委託：

臺北車站特定專用
都市更新整體規畫



二、空間發展特性(1/2)——周邊地區空間歷史變遷

清領時期~臺北府城出入門口



日據時期~城內外之中介地區



光復時期~西區商圈之中介地區

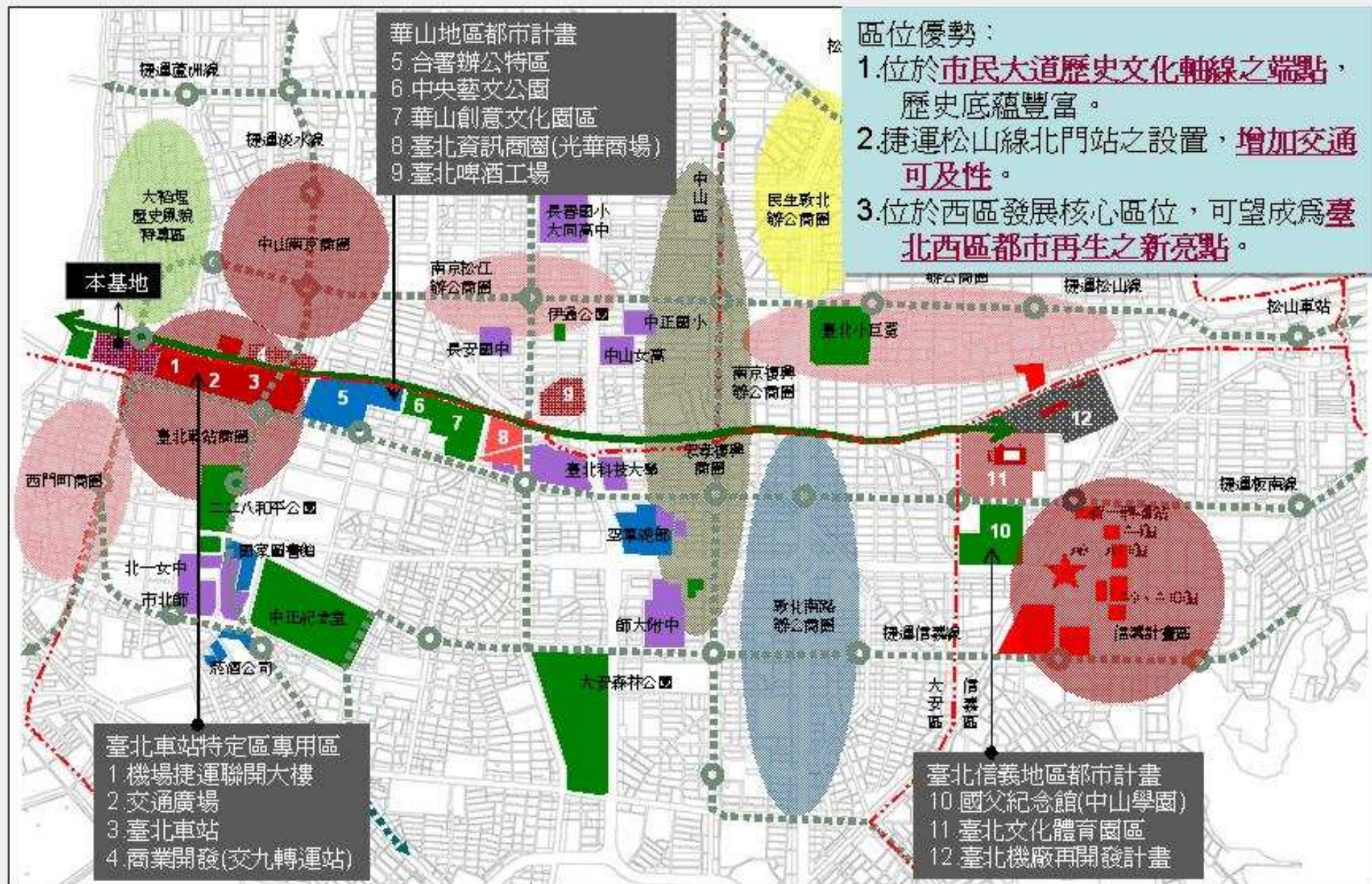


劉銘傳於本基地設置臺北機器局，生產製造並維修與鐵路相關之機具，並鍛造兵器、製造槍砲火藥。

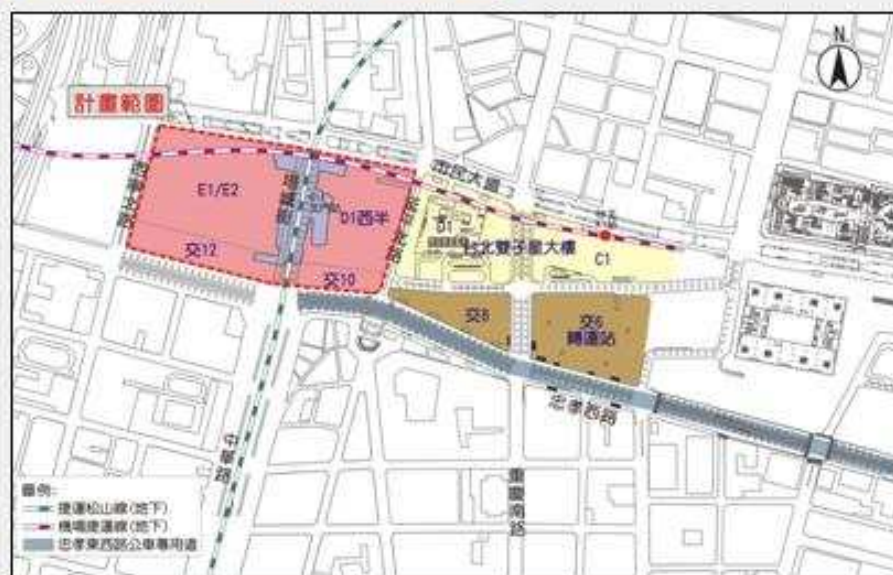
延續原有之軍事用途，後轉為鐵道部及鐵道工場，工場遷出後改為鐵道部宿舍區。

國民政府維持行政區之空間使用型態西區(西門町、台北火車站及大稻埕)為臺北市主要商業發展重心。

二、空間發展特性(2/2) — 鄰近地區發展特性分析



三、相關計畫與法令



小結：

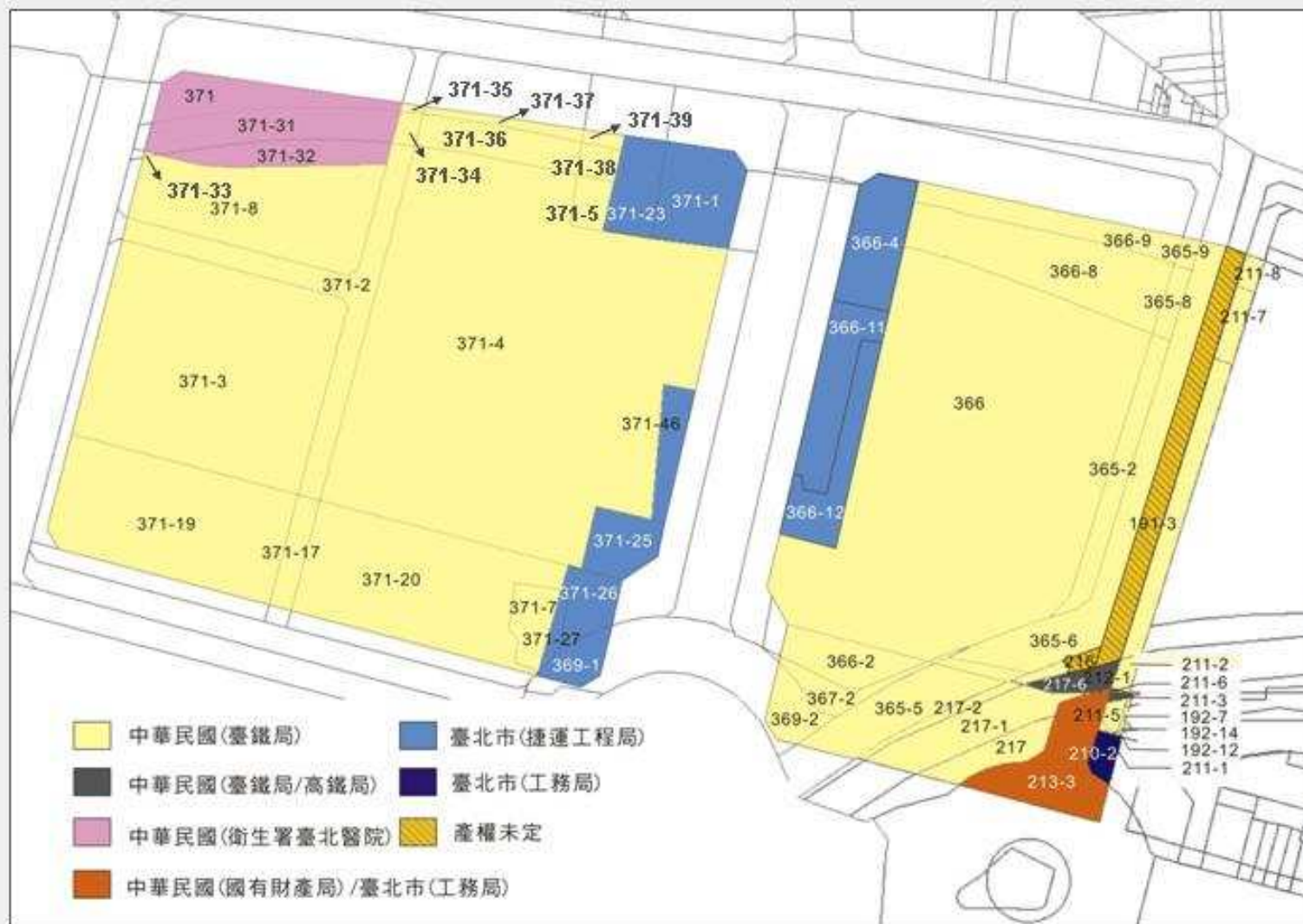
- **E1E2之容積率均以560%及D1西半街廓容積率以400%進行都市計畫變更作業。**
- **北側臨市民大道之土地，其地底下有捷運系統行經，開發受限。**
- 周邊交通建設計畫，將影響基地後續之交通動線規劃。
- **古蹟坐落之公有土地不得為私有**，將影響本案各宗土地之開發處分方式。



貳、基地條件說明

- 一、地籍權屬
- 二、都市計畫
- 三、文化資產
- 四、土地使用及建物
- 五、景觀資源

一、地籍權屬



基地座落於大同區玉泉段二小段365-2等地號共42筆及中正區公園段一小段192-7等地號共27筆之土地上，面積為**65,368.54 M²**

中華民國(89.30%)

- 土地面積：58,374.54 M²
- 管理機關：
臺鐵局(83.72%)
臺北醫院城區分院(3.60%)
 臺鐵局、高鐵局持分(0.34%)
 其他(1.64%)

臺北市(9.09%)

- 土地面積：5,943.00 M²
- 管理機關：
 捷運工程局(8.88%)
 工務局(0.21%)

產權未定(1.61%)

- 土地面積：1,051.00 M²

二、都市計畫



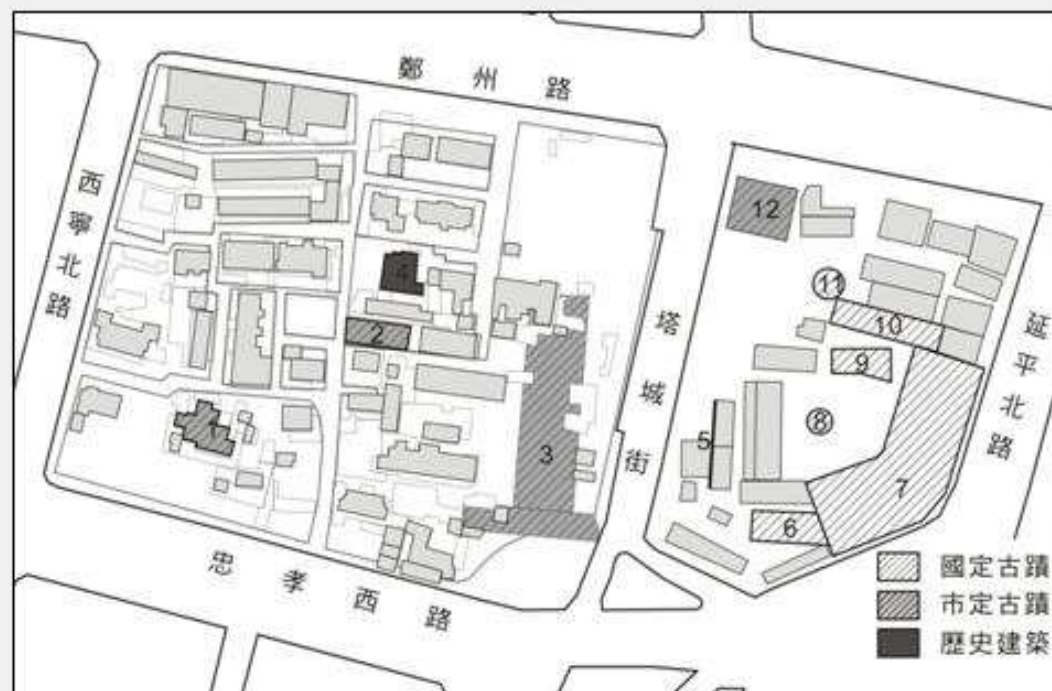
使用分區	土地面積 (M ²)	容積率
交通用地(暫予保留範圍)	19,881.00	400%(註)
商業區(暫予保留範圍)	27,511.54	560%(註)
交通用地	5,806.00	不予規定
交通廣場用地	12,130.00	不予規定

■ 原發布都市計畫歷程概要

日期	案名	相關規定
82.9.6	擬(修)定臺北車站特定專用區主要計畫案 擬(修)定臺北車站特定專用區細部計畫案	依內政部第358、362次委員會決議，將D1一般商業用地西半街廓與E1/E2一般商業用地及其間路寬10公尺之細部計畫道路，以虛線標繪「 暫予保留，另案處理 」。
93.8.30	配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發(捷)暨劃定都市更新地區計畫案	變更部分D1西半街廓(交通用地)、部分E1E2街廓(商業區)及交廣12用地為交通用地。
99.5.3	配合捷運系統松山線北門站工程變更商業區為交通用地主要計畫案	變更部分E1E2街廓(商業區)為交通用地。

註：依95年臺鐵局與臺北市政府之協議內容，**臺北市政府同意E1E2之容積率均以560%及D1用地容積率以400%進行都市計畫變更作業。**

三、文化資產(1/2) — 文資指定狀況

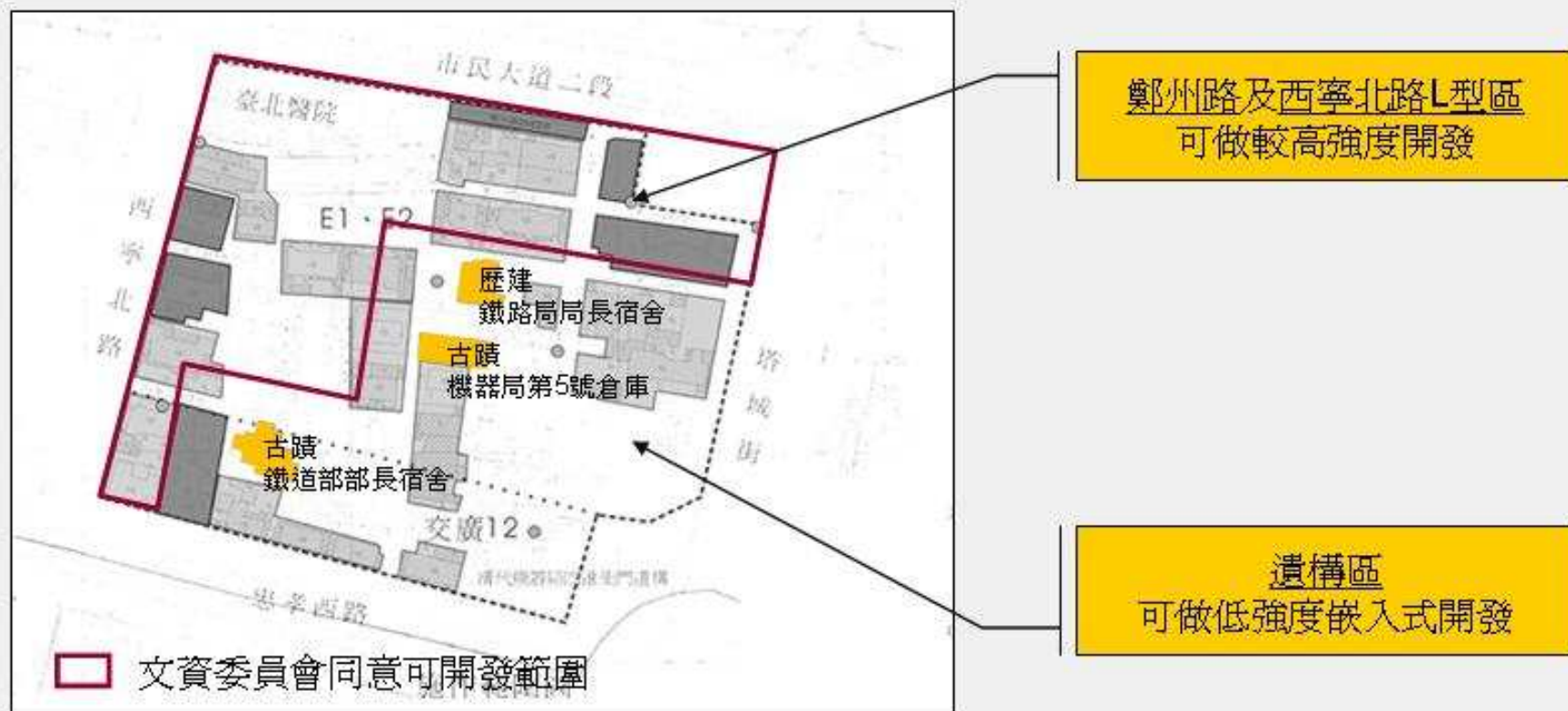


資產類別	資產名稱
市定古蹟 (5處)	鐵道部部長宿舍(1)、機器局第五號倉庫(2)、清代機器局遺構(3)、石砌牆(5)、臺北工場(12)
歷史建築 (1處)	鐵路局局長宿舍(4)
國定古蹟 (6處)	食堂(6)、廳舍(7)、八角亭(8)、電源室(9)、工務室(10)、戰時指揮中心(11)

■ D1西半街廓：刻正由國立臺灣博物館進行古蹟修復再利用及博物館園區規劃(南館、北館)事宜。

三、文化資產(2/2) — 後續開發附款

- 根據臺北市文化資產審議委員會100年7月29日第37次會議決議：
本地區(E1E2街廓)後續之開發原則同意臨鄭州路及西寧北路L型區可做較高強度之開發，遺構區可做低強度嵌入式開發；惟開發前地面上之建築物應進行測繪及影像錄製，地面下之建築遺構應以人工方式進行發掘測繪調查，並將前述資料送文化局核備後，始可進行開發。



四、土地使用與建物(1/2)—D1西半街廓及交廣10用地

■ 歷史性建物之分布概況



四、土地使用與建物(2/2) — E1E2街廓及交廣12用地

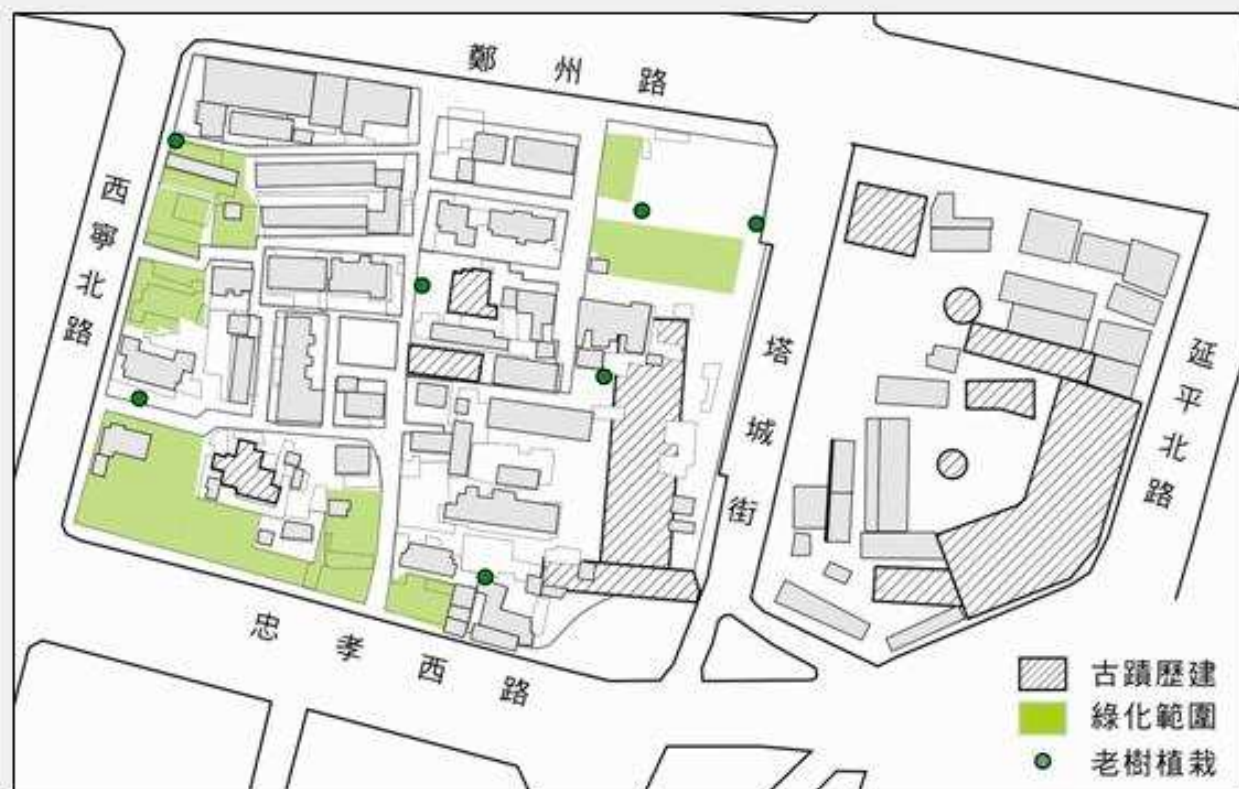
■ 歷史性建物之分布概況



部分建物內，尚有臺鐵局退休員工及其親屬居住其中(共計17戶)，將俟本案都市計畫變更完成且公告實施後，始進行搬遷作業。

建物狀況	數量
已滅失	26棟
已重建	5棟
狀況不佳	10棟
狀況尚可	20棟
總計	61棟

五、景觀資源



樹木編號	樹種	樹齡/樹高	樹木編號	樹種	樹齡/樹高
314	森氏紅淡比	58年/6M	342	榕樹	67年/14M
320	雞蛋花	66年/6M	344	茄苳樹	--/10M
326	榕樹	67年/14M	345	黑板樹	77年/18.5M
341	榕樹	67年/10M			

■ 部分區域配合「臺北好好看」系列計畫，已進行簡易綠化。

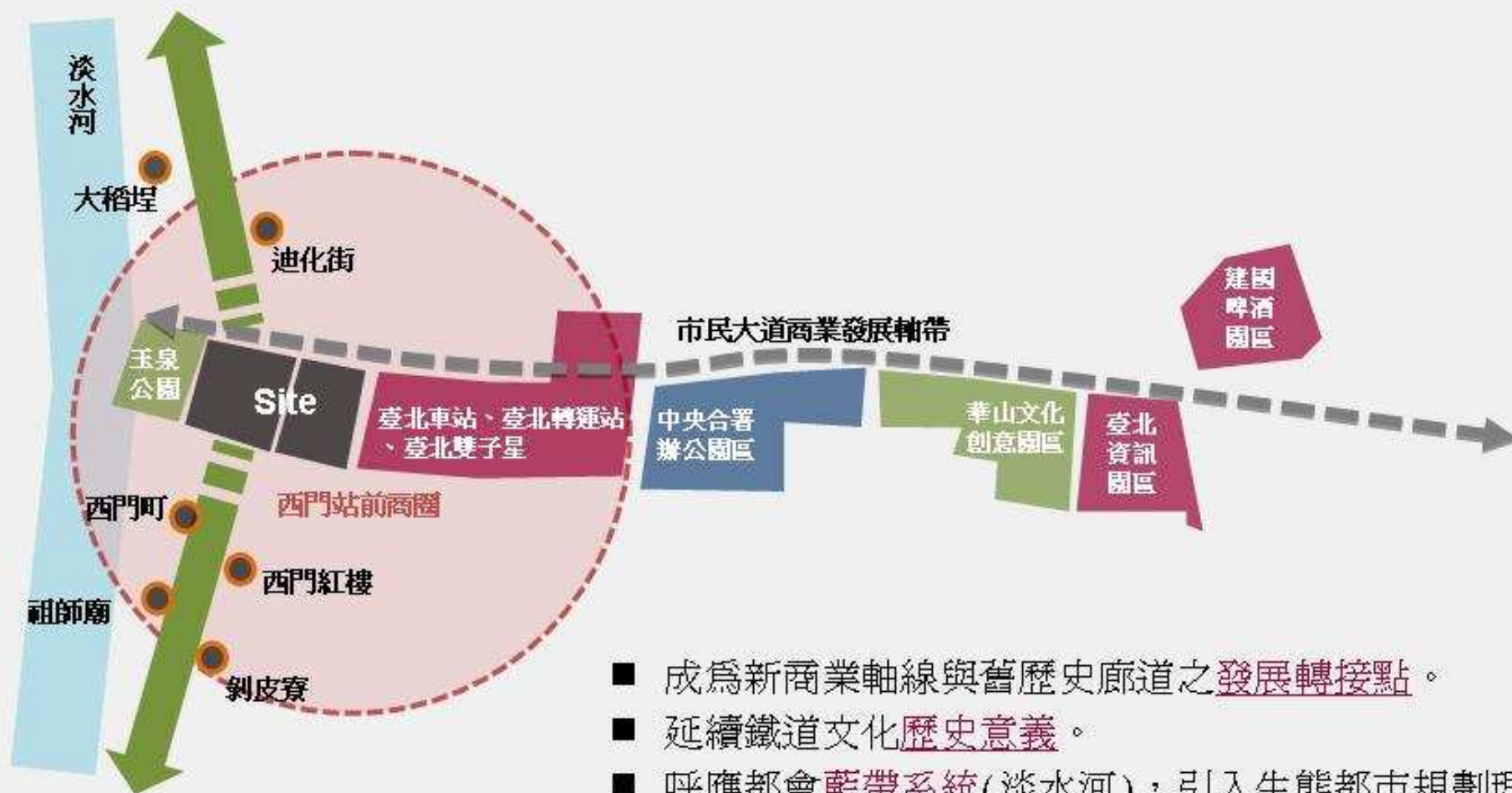


參、初步發展構想

- 一、發展願景與定位
- 二、開發方案說明

一、發展定位與願景(1/3)

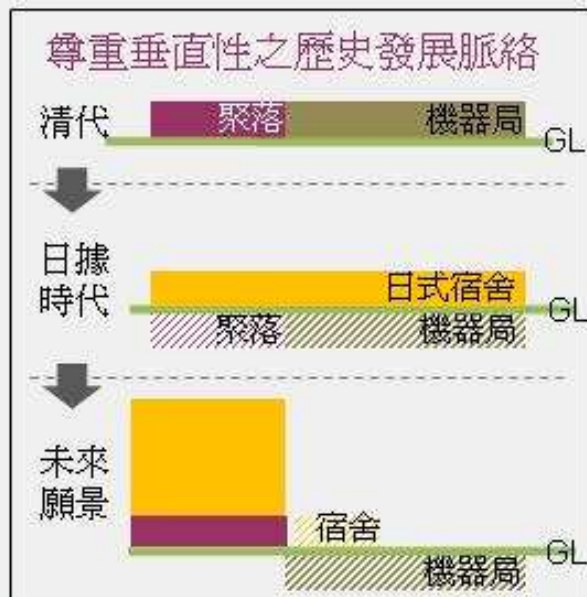
■ 都市紋理發展V.S.基地功能定位V.S.活動特性塑造



- 成為新商業軸線與舊歷史廊道之發展轉接點。
- 延續鐵道文化歷史意義。
- 呼應都會藍帶系統(淡水河)，引入生態都市規劃理念。
- 引進新興活動與能量，帶動周邊地區發展。
- 賦予基地新機能，創造自明性。

一、發展願景與定位(2/3)

【文化·生態·生活 未來方程式，歷史園區 *PLUS* 水岸發展新風貌



一、發展願景與定位(3/3)

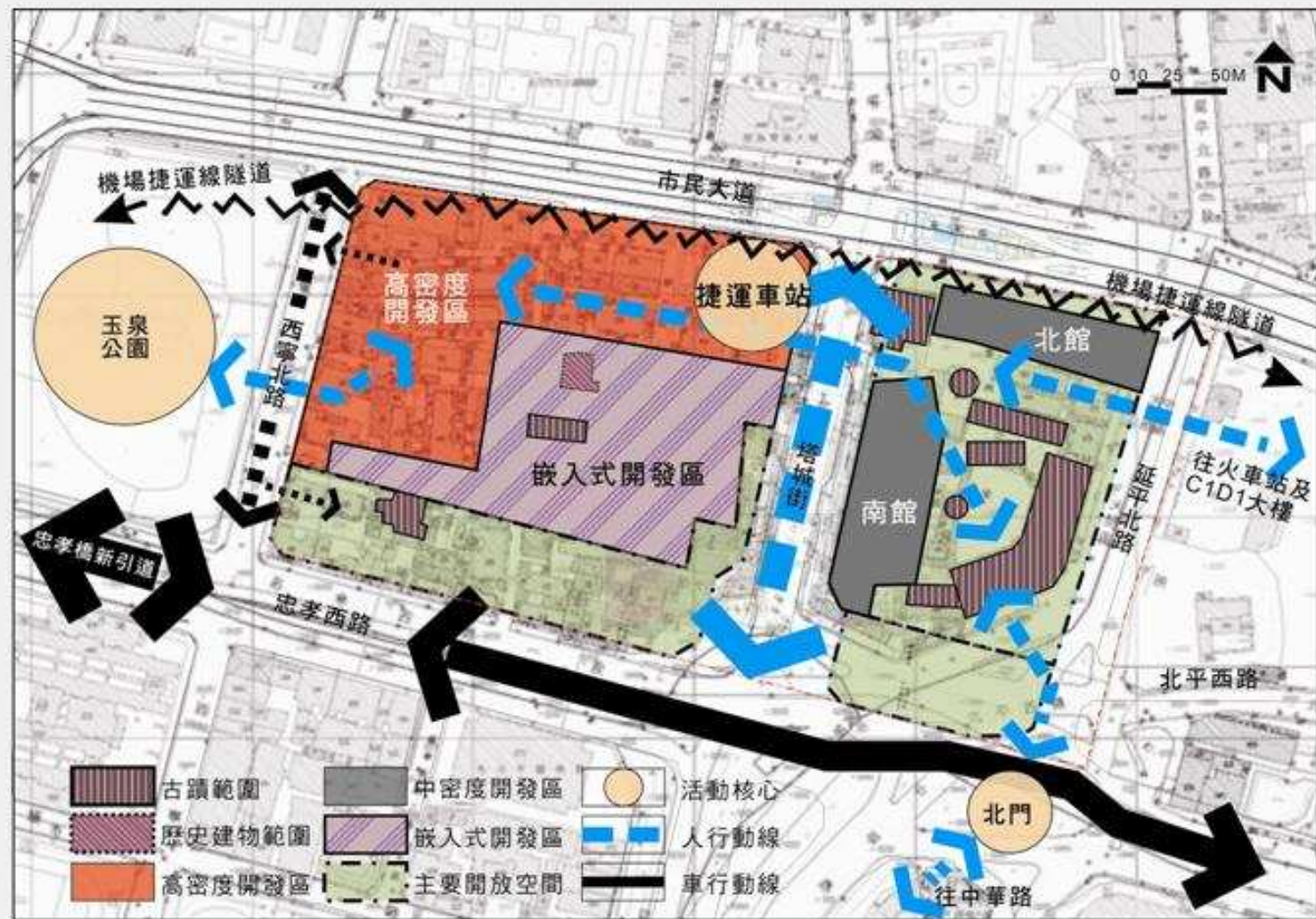
■ 整體發展構想

→ 考量土地容受度，界定不同開發分區。

→ 呼應重大交通建設，規劃塔城街兩側為主要之人行動線區域。

→ 考量既有道路與服務水準，佈設停車場出入口於西寧北路側。

→ 藉由開放空間之設置，串聯周邊人潮與活動。



二、開發方案說明(1/3)

■ 變更主要計畫方案構想



➤ E區：
變更商業區為
特定專用區
(27,551.54M²)

➤ D1區西半：
變更交通用地
為特定專用區
(22,479.00M²)

二、開發方案說明(2/3)

■ 擬定細部計畫方案構想



街廓	土地使用分區	面積(M ²)	建蔽率	容積率
D1西半	特定專用區(一)	22,479.00	80%	400%
E1E2	特定專用區(二)	15,566.06	80%	945%
	保存區	11,985.48	--	60%
	小計	27,551.54	--	--
總計		50,030.54	--	--

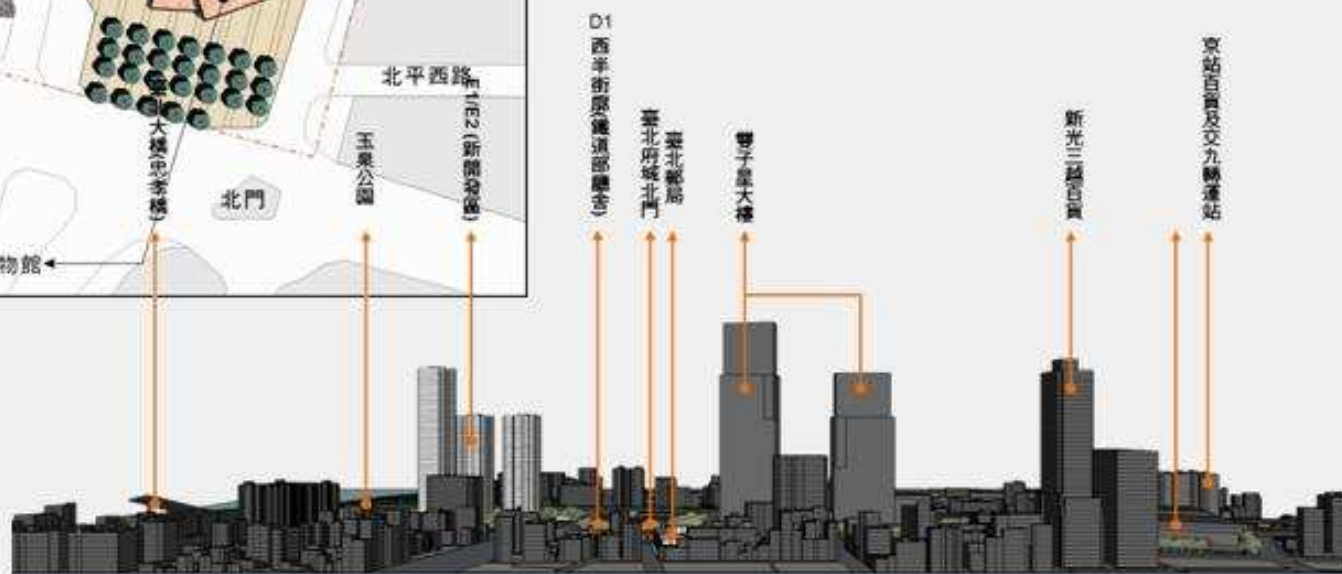
以平均容積560%之概念，分配各分區容積率

- 特定專用區之土地使用比照第三種商業區之規定辦理。
- 市定古蹟及歷史建築，修復及再利用計畫應依文化資產保存法相關規定辦理。



二、開發方案說明(3/3)

■ 開發內容模擬



A decorative graphic on the left side of the slide. It consists of a black square partially overlapping a purple square. A horizontal black line extends from the right side of the purple square, ending in a black arrowhead pointing to the right.

肆、預計作業進度

肆、預計作業進度





臺北車站特定專用區(E1、E2街廓
暫予保留區)都市更新案

簡報結束 敬請指教

2012.07.25



Taiwan Railways Administration