

第五章 開發行為之目的及其內容

表 5-1 開發行為之目的及其內容摘要表

<p>一、開發行為之目的：</p> <p>茲就本計畫之重要性、需要性及合理性等摘要說明如下：</p> <p>1.重要性：臺北市政府奉行政院八十一年八月二十八日臺 81 字第 47953 號函指示，應儘速興建大型室內體育館，民國八十二年三月臺北市政府為配合爭取主辦 1998 年亞運而向行政院陳報「國家建設六年計畫充實運動場地計畫」，該計畫並於八十二年九月二十二日奉行政院臺 82 教字第 33956 號函核定為十二項國家重大經濟建設之一，未來本案完成後將有利於提昇我國舉辦國際比賽條件，並改善市民體育運動休閒活動之品質，進而提昇我國國際地位。</p> <p>2.需要性：臺北市在努力邁向國際化城市中，符合國際水準文教體育設施之缺乏一直是臺北市最弱之一環。世界先進國家都市如東京、大阪、亞特蘭大、西雅圖、多倫多、溫哥華等，皆至少設有一座以上之大型室內體育館可供市民使用；就天候條件而言，臺北市一年有 45% 之天數為雨天，即使為晴天，也要受烈日之苦，因此亟需興建大型室內活動場地以供市民不受天候影響之場地。就市民之使用需求而言，國內之藝文活動人口約 52% 集中於臺北市，但臺北市本身可提供之藝文表演設施，僅佔國內之 15%，顯見臺北市藝文設施之服務水準嚴重不足。另根據臺北市政府於九十一年一月委託蓋洛普徵信股份有限公司所作之民意調查，顯示有 81.61% 之市民認為臺北市需要興建多功能大型室內體育館。</p> <p>3.合理性：近年來世界各國對於興建大型體育館視為城市建設不可或缺之一環及國際化之指標，基於各國城市經營大型室內體育館之經驗，在區位之選擇上已從傳統之市郊逐漸引進至市區人口稠密之處，這種世界性之趨勢著眼於多功能大型體育場館可以有效復甦都市機能、加速老舊社區之重建，加以適當之規劃及活動之引入，更能繁榮地方、創造商機。</p>		
<p>二、內容</p> <p>1.開發行為之主要規劃內容：大型室內多功能體育館、古蹟與歷史建築再利用、附屬商業設施。</p> <p>2.開發行為之內容：</p> <p>(1)開發範圍：臺北市信義區逸仙段二小段 350、351、352、352-3、352-4、353、353-5、353-6、353-7、353-8、353-11、353-12、354、355、355-1、355-2、356、356-1、356-2、357 地號等二十筆土地。</p> <p>(2)本基地主要興建大型室內多功能體育館、百貨娛樂商場、旅館、商務出租住宅、辦公大樓、停車設施。</p> <p>(3)基地面積為 18.0728 公頃。</p> <p>(4)週邊環境條件需求：交通便捷、公共設施完善。</p> <p>(5)公共設施、公共設備之需求：電力設施、自來水設施等。</p>		
<p>施工階段</p>	1.工作內容	拆除工程、開挖整地工程、設備工程、環保工程、景觀植栽工程
	2.施工程序	拆除工程、植栽移植工程、整地工程、構造物興建工程、設備工程、景觀工程
	3.施工期限	約 3 年
	4.環保設施	施工圍籬、污染公害防治及環境監測
<p>營運階段</p>	1.一般設施	大型室內多功能體育館、百貨娛樂商場、旅館、商務出租住宅、辦公大樓、古蹟與歷史建築、公共開放空間、停車設施等
	2.環保設施	景觀植栽、雨水回收系統、環境品質監測、節約能源、交通維持及改善等
	3.其他	給水系統、排水系統、空調系統、照明系統等

5-1 申請開發目的

5-1-1 全區開發目的

- 一、興建國際級大型藝文與室內體育設施，提供多功能大型室內活動，如藝術表演、圖書展覽、文化展演、產業展覽、宗教活動等，並供棒球運動使用，以滿足臺北市作為國際都會之文化與運動需求。
- 二、妥善保存及活化松山菸廠區內原有之優美景緻及古蹟歷史空間，成為臺北人之文化後花園。
- 三、整體規劃與都市設計，樹立二十一世紀之臺北新地標。
- 四、提供園區設施與社區共享，以兼具社區服務功能。
- 五、結合國父紀念館廣場成為臺北市東區之救災避難中心。

5-1-2 大型室內多功能體育館興建目的

- 一、建設高水準之國際級體育館，爭取舉辦國際性及國內大型運動競技。
- 二、提供棒球運動及比賽使用，提升棒球比賽場地設施品質，促進棒球運動發展。
- 三、提供市民豐富多樣之各項運動及文化休閒活動場所，以推展全民體育，並滿足市民對大型室內集會及文化休閒活動之需求，並藉由提倡正當文化休閒活動，提升都市生活品質。
- 四、建構臺北市體育場館系統，帶動都市整體發展，結合多元之運動休憩機能，藉由高品質文教運動、休閒育樂活動吸引人潮，帶動鄰近地區之商業發展。
- 五、建設大型室內多功能體育館成為臺北市之重要景觀及地標，以促進國內觀光旅遊發展，並加速建設臺北市成為世界級首都。

5-1-3 文化園區規劃與興建目的

一、健全臺北市藝文設施、充實首都文化機能

(一)紓解臺北藝文空間不足窘境

臺北市作為首都城市，藝文活動頻仍，然可供藝文專業界人士使用之表演展館仍顯嚴重不足。國內之藝文活動人口約 52%集中於臺北市，但臺北市本身可提供之藝文表演設施，僅佔國內之 15%，顯見臺北市藝文設施之服務水準仍嚴重不足。

(二)提供臺北多樣化之藝文設施

臺北文化體育園區之規劃與興建，擬從健全臺北市之藝文設施為出發點，檢視臺北市不足之文化設施，就基地可承載之條件予以妥善配置後設置，將可提供多樣而充實之文化設施，供藝文界及市民使用，並可支援各式之國際文化交流所需，活化首都之文化機能。

二、活化古蹟文化生活空間，創造臺北市民可休憩之文化後花園

(一)善用菸廠古蹟與文化之價值

本基地廣達 18 公頃，保有臺灣第一座現代化製菸工場、豐富之園藝植栽及埕公圳之調節湖，是臺北市中心難得之人文開放空間，也被譽稱為「臺北後花園」，咸認是值得全民共享之文化休憩場所。

(二)兼顧歷史保存與永續發展

基於臺北市後花園之願景，臺北文化體育園區之規劃，將兼顧歷史保存與永續發展之理念，結合松山菸廠園區內之重要古蹟資產，引入新的文化活動機能，賦予閒置廠區新的文化活力。

三、促進文化與生活結合，普及市民美學素養

(一)於日常生活中親近文化

臺北文化體育園區企圖成為培育市民美學素養之文化據點，因此文化設施之規劃目標，不僅是單向度之藝文表演設施，還在創造市民願意參與文化活動，進行文化學習之各種誘因。未來園區內提供之文化設施，將儘可能滿足多樣之文化需求，使民眾在日常生活中即接觸文化，實踐生活即文化之理念。

(二)推動市民文化之搖籃

園區內可提供藝術家之創作與展演空間，一般民眾能從中接觸不同藝術創作者之美學觀，在生活中實現生活美學。

5-2 申請開發內容

5-2-1 全區配置規劃

本基地配置分為大型室內多功能體育館、古蹟與歷史建築和附屬商業設施空間。基地平面配置示意圖請參見圖 5-1，另基地壹層、地下壹層及地下貳層平面圖請參見圖 5-2~5-4，基地建築物高度請參見圖 5-5。

圖 5-1 全區平面配置示意圖

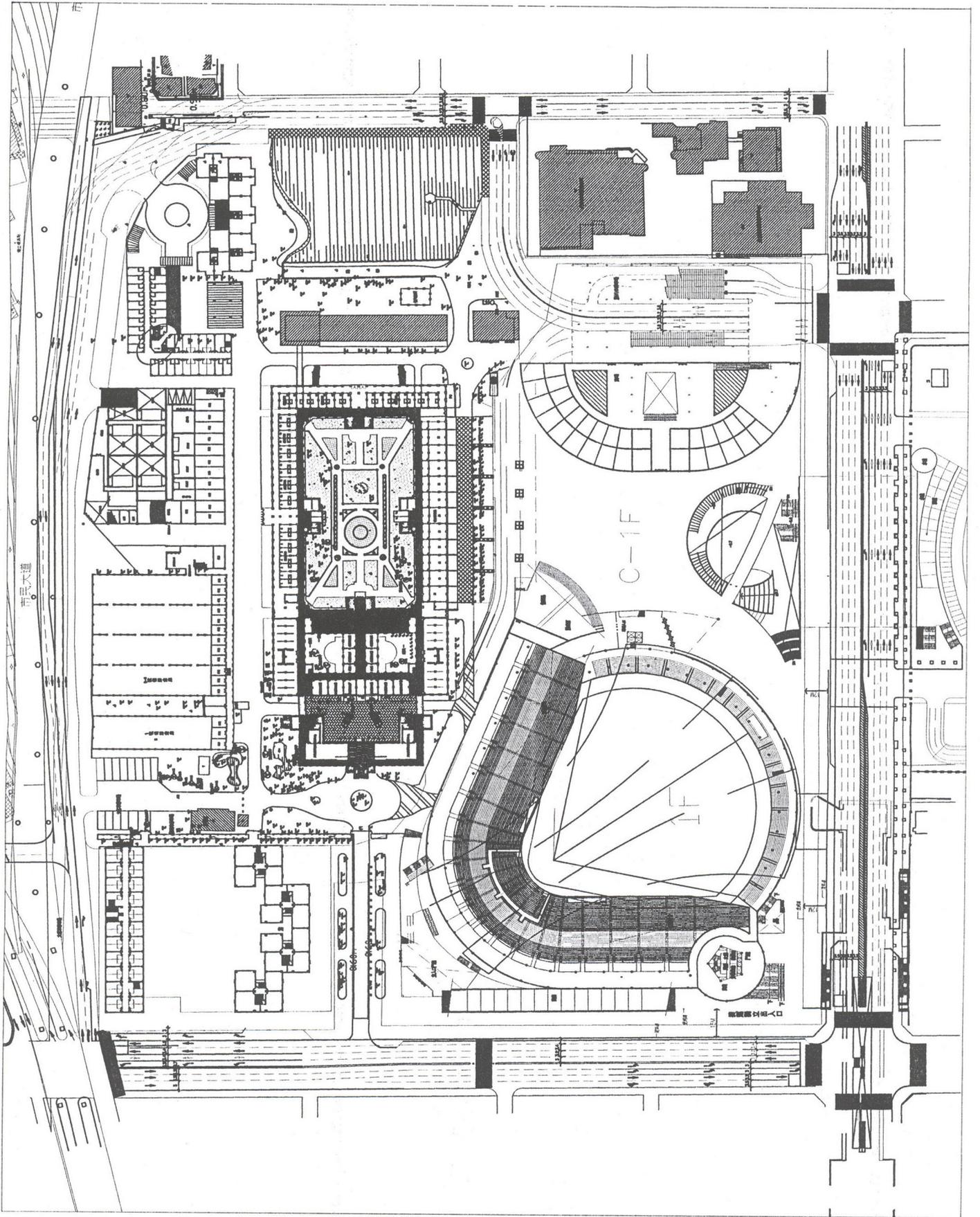


一、大型室內多功能體育館

本案大型室內多功能體育館將以 40,000 觀眾席為目標並考慮以局部臨時活動座席搭配彈性調度做為展覽攤位使用，其空間系統包括主場地及其相關設施、觀眾席、餐飲及服務空間、行政管理空間、附屬設施空間等，總樓地板面積為 112,404 平方公尺。

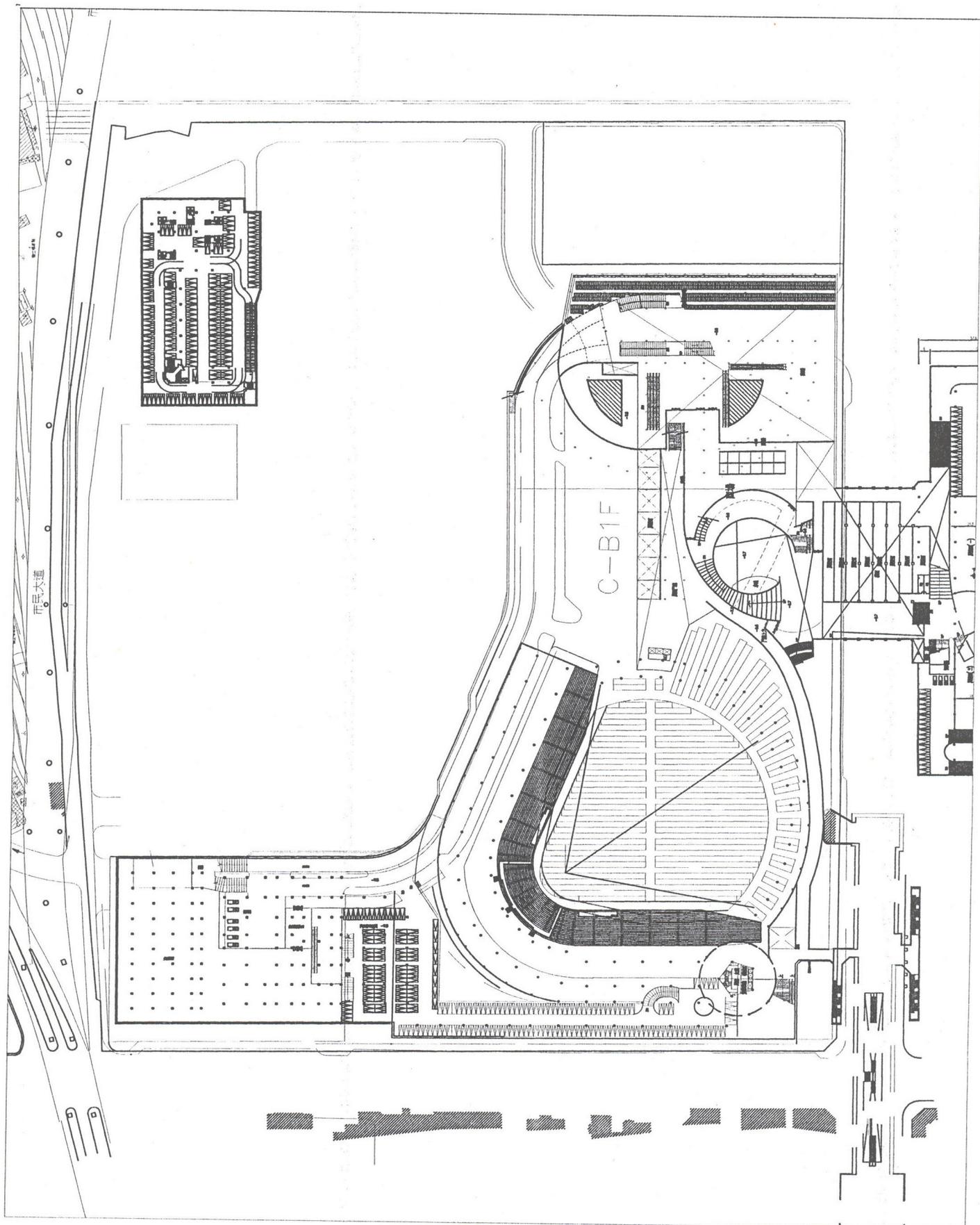
(一)體育館主場地及其相關設施

1. 主場地及外野區。
2. 棒球救援投手練習區及打擊練習區。
3. 場地設施貯藏空間。



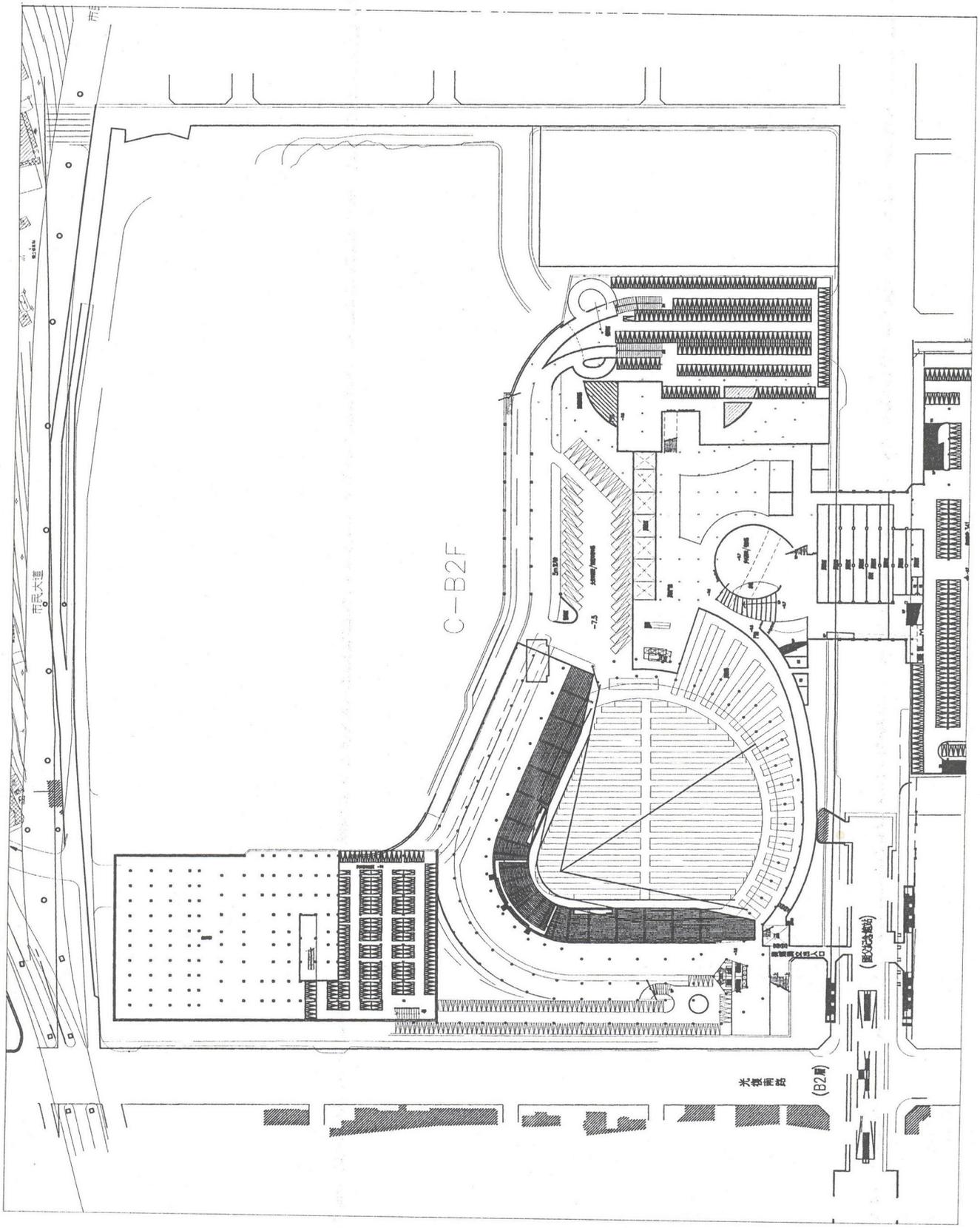
SCALE=1/2000

圖 5-2 壹層平面圖



SCALE=1/2000

圖 5-3 地下壹層平面圖



SCALE=1/2000

圖 5-4 地下貳層平面圖

4. 球員休息室及更衣室。
5. 媒體、電視、攝影記者區。

(二) 觀眾席

1. 一般觀眾席。
2. 包廂區。
3. 俱樂部席位。
4. 大眾傳播媒體專用席。
5. 迴廊。

(三) 餐飲空間

1. 租賃賣店。
2. 餐廳。
3. 美食廣場。

(四) 附屬商業空間

1. 商店。
2. 咖啡廳。
3. 休閒廣場。
4. 遊樂場。

(五) 行政管理空間

1. 售票區。
2. 球團辦公室。
3. 行政辦公室。
4. 監控中心。
5. 護理站。

(六) 附屬設施空間

1. 機電設備空間。
2. 停車空間。
3. 電視廣播中心。
4. 卸貨區。

二、古蹟與歷史建築再利用規劃構想

(一) 古蹟

1. 一至五號倉庫：一至五號倉庫之建築空間特性為長 70M、寬 15M 之 5 座單跨挑高建築，面積約 1,750 坪，將建議規劃做為實驗藝文展演設施使用。另於一至五號倉庫東側之土地擬規劃作為城市博物館用地。
2. 鍋爐房：鍋爐房位於製菸工場東南側附近與機器修理場緊鄰，面積約 90

坪為一單層挑高建築後側煙囪高 35M 造型特殊，內部空間高聳寬敞，可與機器修理場串連做商業使用。

- 3.製菸工場：為活絡全區之規劃，製菸工場做為全區連繫角色為最佳，將建議規劃為文化產業園區。

(二)歷史建築

- 1.育嬰室：乃早期工廠對勞工、婦女、親子關係重視之概念，但位於大型室內多功能體育館座落範圍內勢必無法並存，未來可考慮應予原貌重建保存，而搬遷之位置以鄰近 1-5 號倉庫東側，與未來之城市歷史博物館共同形成展示空間，或另遷至檢查室邊，保持原有育嬰親子功能使用以服務全區。
- 2.檢查室：位於入口廣場乃一重要歷史場景，建議應予原地修復保存，並仍利用為警衛資訊中心，或與育嬰室合併使用做為行政管理空間。
- 3.機器修理場：位於製菸工場西側長向軸端，鄰近荷花池，建議原地修復保存並可考慮與製菸工場動線連接，延續製菸工場之利用做為餐飲咖啡等商業使用。

以上古蹟與歷史建築之再利用構想為一建議方案，未來使用性質將依據藝文園區之使用單位實際規劃為準。

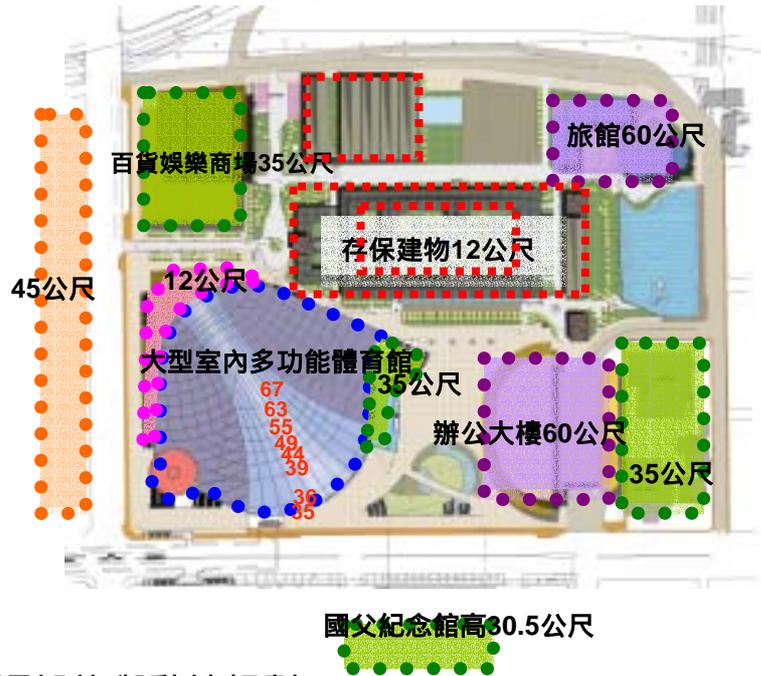
三、附屬商業設施

本案將藉以 BOT 方式開發，故需於基地內設置商業設施空間以支持大型室內多功能體育館之有效營運，其商業設施設置如表 5-2 所示。

表 5-2 基地內附屬商業設施一覽表

商業設施項目	使用類別	樓層	高程	樓地板面積(平方公尺)	
百貨娛樂商場	商場	地上七層	GL+35m	53,800	
	停車空間	地下四層	GL-14.5m	47,600	
	合計			101,400	
辦公大樓	一般事務所	地上七至十三樓	GL+60m	29,120	
	商場	地上一至六樓		76,945	
	停車空間	地下三層	GL-10.5m	21,450	
	立體停車場	地上十層	GL+60m	19,520	
	合計			147,035	
旅館	旅館	客房	地上四至十六樓	GL+60m	23,751
		大廳	地上一至三樓		12,528
		停車空間	地下一至二樓	GL-7m	14,792
	合計			51,071	
	商務出租住宅	商務出租住宅	地上二至十八樓	GL+60m	22,740
		大廳	地上一樓		1,200
		停車空間	地下三至四樓	GL-14m	17,924
合計			41,864		
總計				341,370	

圖 5-5 基地建築物高度示意圖



5-2-2 交通設施與動線規劃

一、交通設施規劃

(一) 停車設施

基地北側設有 30 席大型車停車位，基地地下層停車場設置有約 2,870 席汽車停車位與 1,823 席機車停車位。

(二) 車輛出入口

基地東北側旅館區之停車場設置獨立之汽車出入口，其餘包括大型室內多功能體育館、百貨娛樂商場以及辦公大樓之停車場皆可互通，其車輛出入口包括基地南側逸仙路口處之汽機車出入口、基地北側地下穿越道出口之汽機車出入口，以及基地西側臨光復南路平面出入口。

(三) 接駁專車上下車區

規劃於基地地下一層地下穿越道兩側。

(四) 計程車排班區

規劃於基地地下一層地下穿越道兩側。

(五) 臨停車區 / 道

基地四周均利用退縮方式留設臨停車區或上、下車道。

基地交通設施如下圖 5-6 至圖 5-8 所示。

圖 5-6 基地地面層交通設施示意圖

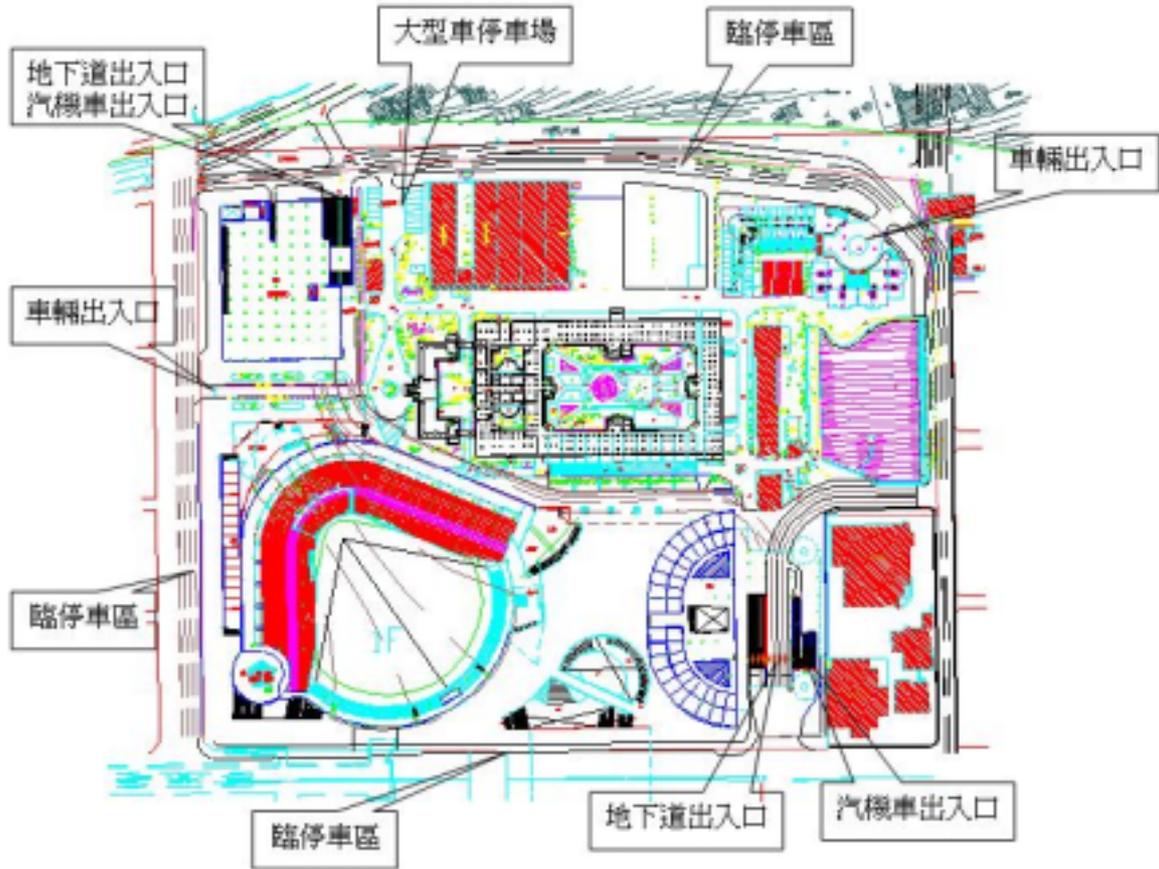


圖 5-7 基地地下一層交通設施示意圖

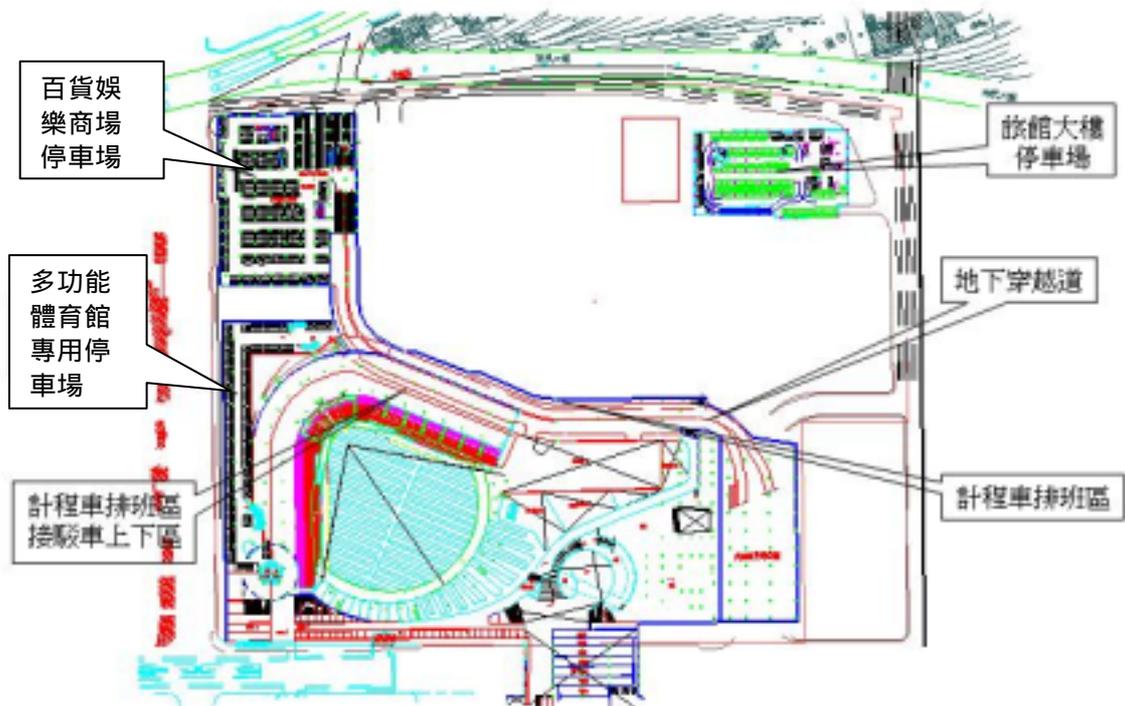
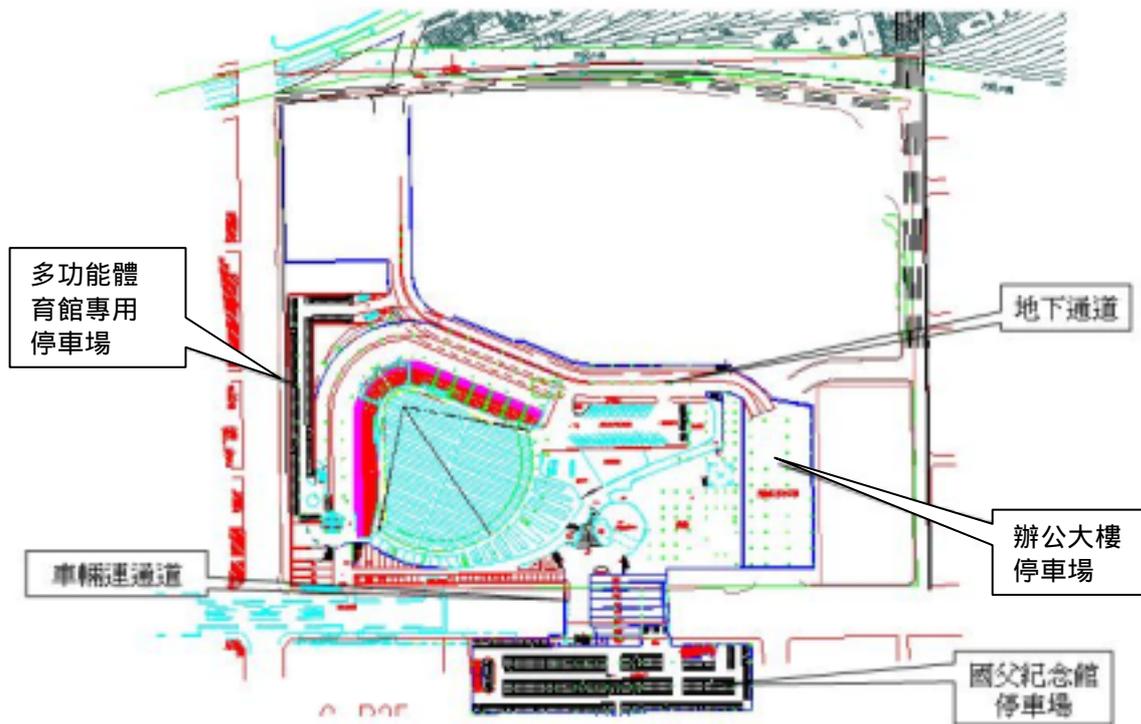


圖 5-8 基地地下二層交通設施示意圖



二、動線規劃

(一) 車行動線

基地車行動線主要由忠孝東路、光復南路、逸仙路以及市民大道（高架道路）進出，車行動線如下圖 5-9 所示。逸仙路向北延伸進入基地，除銜接忠孝東路四段 553 巷外，並設置地下穿越道銜接至光復南路與市民大道；市民大道平面道路以及市民大道高架道路可由基地北側道路轉忠孝東路四段 553 巷進入基地；東側基隆路南往北車輛利用松高路轉逸仙路進出，北往南車輛可利用市民大道平面道路或基隆路 120 巷轉忠孝東路四段五五三巷進出；基地西側與南側車輛可利用光復南路入口或忠孝東路四段之出入口進出。

圖 5-9 地面層車行動線示意圖



(二) 人行動線

地面層人行動線與地下層人行動線分別如圖 5-10 與圖 5-11 所示。在地面層方面，基地內部均規劃有人行徒步區，而基地外部四周亦均規劃有完善之人行步道系統；在地下層方面，除可通往各停車區外，南側部分則可直接通往捷運站，並可由 80 公尺通道通往國父紀念館。

圖 5-10 地面層人行動線示意圖



圖 5-11 地下層人行動線示意圖



5-2-3 景觀及植栽規劃

近年來「生態都市」及「永續性都市規劃」之概念逐漸成形，並為國際社會致力推動之政策，亦被視為城市競爭力之重要指標之一。臺北市追求國際地位提昇及邁向「生態都市」永續發展之目標上，以永續生態之觀點全面檢討都市發展規劃，政策制訂，引導民間提昇開發對自然環境使用之效率，從事合乎生態原則之開發行為，亦是迫切且不得不然之趨勢。

松山菸廠其區位環境，除了因應未來之開發計畫，更需強化其生態功能，並考量大臺北地區之白皮書，使其成為大臺北地區之南北生態廊道，因此，對於本基地之初步景觀及植栽規劃原則如下：

一、以多層次及多樣性栽植手法表現

多層次、多樣性栽植能創造濃縮式之自然環境並吸引豐富之物種棲息。

二、多孔隙棲地之創造

動物在選擇棲息環境時，大多會選擇較私密之小空間，故環境中小空間之多寡往往決定了動物數量之多寡。

三、妥善保留具有價值之自然環境景觀

松山菸廠具有日治時期、國民政府時代初期及臺灣經濟起飛之植栽特色與歷史性保留價值，為確保松山菸廠之原有綠色資產之文化特質，其具保留及歷史價值之植栽建議儘量予以保存或移植。

另荷花池周邊現況植生豐富且老樹數量豐富，建議儘量保持荷花池原有景觀，以維持既有生態機能，使此區成為充滿生命力之自然環境。

四、配合各個開放空間搭配適宜之樹種

為塑造舒適之綠色環境，各開放空間儘量優先栽植臺灣原生樹種之既有植栽以配合各開放空間之使用屬性，除了可保持原有松山菸廠之大環境特色與樹種所包含之歷史價值，未來更能利用此基地，培養樹種之基因多樣性，以期對臺灣原生樹種之復育工作盡一份力，並進而發揮教育民眾之功能。

五、營造適宜之人行空間與腳踏車車道

(一)人行動線

1. 考量以統一元素或色彩之透水鋪面材質為原則，清楚界定人行動線範圍，穿越道路時亦以鋪面延續手法維持廊道之完整性。
2. 可結合解說系統及行程導覽規劃，而成為人文、教育主題活動的走廊。藉此能創造生動而多樣之步行經驗，以及多用途之使用空間。
3. 除綠地範圍之外，穿越道路時應注意路緣石之高差，避免造成步行之不適。

(二)都市設計規定留設之退縮帶狀式開放空間之腳踏車車道

1. 腳踏車車道可獨立於人行空間之外，並建議採用與人行空間不同顏色之專業鋪面。
2. 車道路面無凹凸不平或太大之高差變化，尤其需注意改善路緣石高差所帶

來之危險。

六、環境設施物

(一)照明

利用豐富而多樣的夜間照明，將活動由白天延續至晚上，而呈現園區之另一種風貌。消除安全死角，使來此民眾有心理上之安全感，是照明設計上的重要目標；此外，依各區域活動上之差異，以不同的燈具區隔不同之活動，如為了將人行動線塑造成寧靜、悠閒而又舒適之步行空間，可在適當距離內設置較為精巧之燈具；再者，亦可配合非常態性夜間活動之舉辦，以臨時性之照明設備增加變化效果；靜態展覽及裝置藝術，也可結合燈光展現。

(二)戶外傢俱

戶外傢俱除了在機能上講求安全舒適，材料上強固耐風雨外，在視覺上可以是一種「點景元素」，能表達空間意象與場所感，是具有充分表情的媒介。未來於細部設計時須視該空間之特性進行整體設計，讓同一個空間的各個傢俱（如解說導覽設施、長椅、垃圾桶、花臺、燈具、水溝蓋...等）有其共同之語彙。

5-2-4 緊急避難規劃

一、安全分區：

一個現代化的體育館，可分成 4 個同心的分區。第一區是館內競技場的平面部分，是屬於暫時安全的區域。第二區是觀眾席的部分，包含座席、走道、通廊、出入口.....等。第三區是外部動線區，但在收費的管制範圍內，也是屬於暫時安全的區域。第四區是管制收費以外的區域，包含廣場、綠地、停車場...等，是屬於永久安全的區域。

這個分區的目的是計畫使觀眾在緊急狀態時由第二區分別疏散至第四區。茲將分區原則說明如下：

- (一)小分區：將觀眾席每 2,500 3,000 席分為一區，將便於群眾的分區管理及利於走廊、樓梯、廁所、販賣部與餐飲設施的均衡規劃。
- (二)出入口：在任何情況公共入口與公共出口必須完全分開。同一入口與出口共用將有發生危險的可能。如果在規劃上採用了雙向功能的出入口，則基於逃生規劃的出入口計算不能包括這種雙向出入口的寬度計算。任何的票務櫃檯、廁所、賣店、餐廳均應與上述之出入口或逃生通道保持一安全距離(6 公尺以上)，以避免緊急狀態發生時，造成逃生通道的擁塞而發生危險。
- (三)出入口的數目及位置：每個出入開口之通行量是每小時 2,000 人，但若加上計量管制轉門則每個出入的量將減少至每小時 500 至 750 人。出入口的分佈應儘量均勻以避免擁塞。比賽之主客隊、觀眾入口為了避免引發衝突亦應分離。但過於分散的入口將增加管理人力及困難度，以上各向考慮應予以適當的折衷。

(四)進場動線規劃：一個四萬人的大型室內多功能體育館如何明確向有效地引

導每一個觀眾由場外，驗票進場至門廳、走廊、樓梯、通道直至他預訂的位子，是避免混亂、擁擠甚至造成危險的首要工作。遵守以下 4 個原則可以提高觀眾進場的效率。

- 1.簡化進場觀眾的選擇(避免面對複雜且困難的路徑選擇)。
- 2.確保進場觀眾對整個場館的視線通暢(讓觀眾隨時知道自己與體育場的相關位置)。
- 3.清楚的標幟。
- 4.好的引導：一個理想的進場路徑最好是一連串的 Y 或 T 型路徑，每一個交叉路口只是一個單純的“Yes,” 或 “No”的路徑判斷。當然不同席區的觀眾從場外標幟停車區域，進場入口均應事先於售票時於票上詳細說明，以利觀眾自行規劃進場的方式。

二、垂直疏散

- (一)樓梯：在規劃上是最經濟與節省空間，但於緊急狀況下並不如斜坡安全。依現行建築技術規則每一座樓梯之寬度不得小於 1.4 公尺，級深不小於 26 公分，級高不大於 18 公分。
- (二)斜坡：愈來愈多的體育館採用斜坡代替階梯。斜坡將可在緊急狀態下，意外發生的機率減小，同時斜坡也可作為供用物資及殘障輪椅的使用。
- (三)電梯：電梯在大型室內多功能體育館所扮演的角色是將數人(或物)，以較快速且舒適的方式運送至較高樓層，它的使用者包括工作人員、VIP 媒體工作者、殘障者及供應物資。

三、殘障者之考量

(一)設施

依英國法規之規定行動不便者之座位每一百席中要設置一位且總量不得少於 20 席。義大利則規定每一千席中有 2.5 個殘障座位。本案建議如表 5-3 方式提供殘障座位。

表 5-3 提供殘障座位建議表

觀眾席座位	提供殘障座位最小席次
0 至 1000	6 位
1001 至 2000	8 位
2001 至 5000	10 位
5001 至 10000	10 位；每 1000 人增加一位。
10001 至 40000	15 位；每 2000 人增加一位。

(二)尺寸

每一輪椅座席，寬 90 公分、深 140 公分以上，並提供良好的觀賞視野。附近所設之扶手、欄杆必須考慮殘障者之觀賞角度，以免造成障礙。若考慮一個隨伴人員，則每一席之尺寸應大於 140 公分×140 公分。殘障者觀賞區應均佈於體育館中，且有良好的進出動線，並於緊急狀態下不至使輪椅成為阻礙眾人逃生之障礙。

(三)動線

進場動線可與一般觀眾混合無需另設專用入口。但路徑應妥善規劃，表 5-4 是殘障者之設計考量。

表 5-4 殘障者動線之設計考量表

通道	出入、開口、通廊要儘量寬。
停車	儘量靠近主出入口、票務櫃檯，並標示殘障者專用。
詢問 / 公告	高度應低至足以讓殘障者直接在輪椅上看到。
廁所	位置靠近殘障專用席及主出入口。
販賣	臨近殘障專用席及可以斜坡通達。

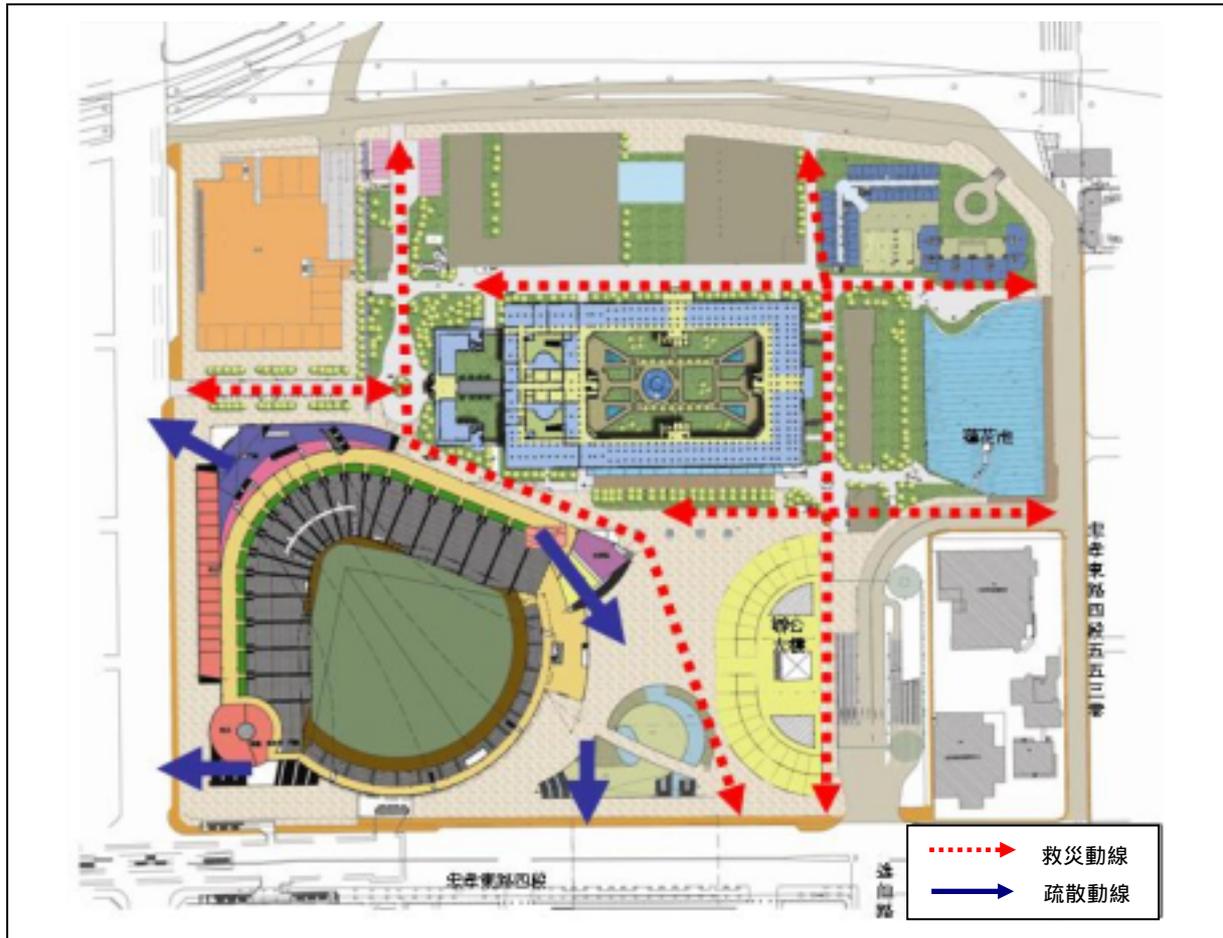
(四)逃生

要使殘障者與一般觀眾一樣迅速逃生是不可能的。一個經過慎密研究通往臨時庇護所的路徑是必須事先研擬的。而該臨時庇護所應能維持 1 小時以上的安全庇護。特地為殘障人員撤離之人員及其演習計畫應事先研擬，並不斷演練以確保殘障者之安全無虞。

四、緊急疏散及救災動線規劃

場內各區均規劃可供緊急救災及救護車輛到達之通道，道路寬度均為 6 米以上，各通道及廣場區域於緊急時皆可作為救災車輛動線，並保持 24 小時淨空。大型室內多功能體育館內之人行疏散由大型室內多功能體育館各出入口離開，西側直接疏散至光復南路開放式空間，南側直接疏散至忠孝東路開放式空間，東側則疏散至中庭廣場。另可在利用捷運出入口與地下 80 米通廊疏散至地面層廣場，緊急疏散及救災動線如圖 5-12 所示。

圖 5-12 緊急疏散及救災動線示意圖



5-2-5 開發方式

為減輕臺北市政府之財政負擔，將「設定地上權」以 B.O.T.開發經營，而地上權之設定年期為 50 年(含興建期及營運期)，期滿無償轉移政府。

本案預定於民國 92 年底完成 B.O.T.招商作業，93 年初設定地上權，93 年 9 月底領取建築執照，93 年 9 月底開始興建，96 年底完工領取使用執照，97 年初正式開幕。

本案環境管理及監測作業應納入 B.O.T.合約書中，於與得標之 B.O.T.廠商完成設定地上權後，B.O.T.廠商應負責本案環境管理及監測作業至地上權期滿，而臺北市政府教育局應予以監督。若本案無法順利以 B.O.T.方式開發，而分別由臺北市政府教育局及文化局自行開發，則本案環境管理及監測作業應分別由臺北市政府教育局及文化局執行。