

捷運劍潭站TOD大樓諮詢會議

簡報單位：臺北捷運公司
簡報日期：110年11月19日

■ 報告大綱

01 | 台北捷運公司簡介

02 | 捷運公司發展TOD

03 | 劍潭站TOD相關說明

■ 報告大綱

01 | 台北捷運公司簡介

02 | 捷運公司發展TOD

03 | 劍潭站TOD相關說明

成立緣起

- 臺北捷運系統採取「**建營分離**」政策
- 1996.3.28第一條路線商業運轉

建設 - 捷運工程局

- 1986年成立
- 1988年全面開始動工

營運 - 臺北捷運公司

- 1990年成立籌備處
- 1994.07.27正式成立公司

持有財產



出租



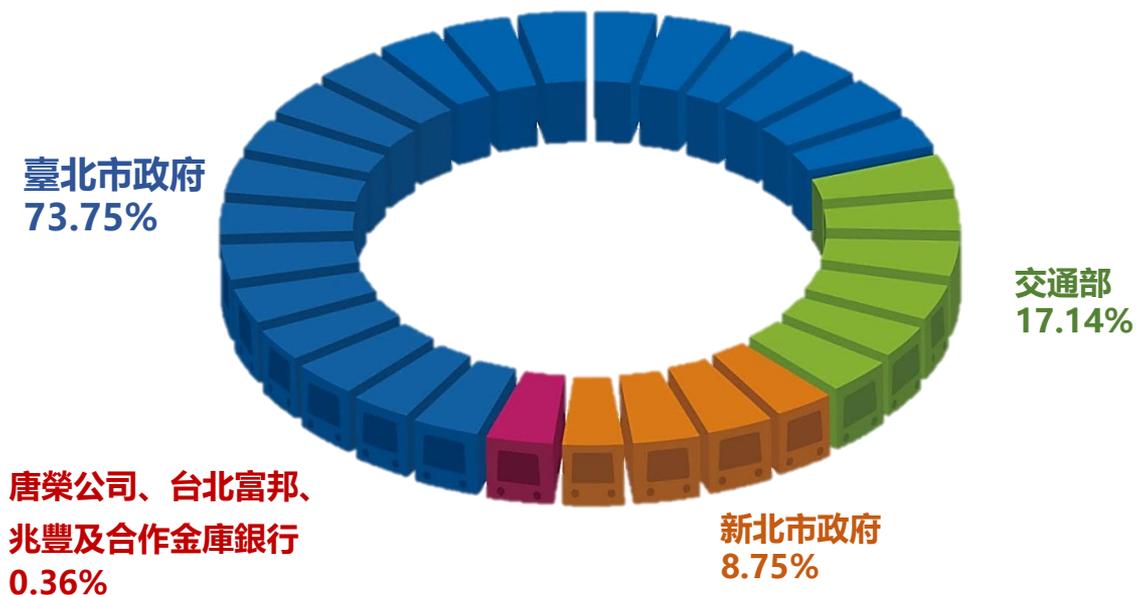
大眾捷運系統財產



使用收益

股東及資本結構

- 公司登記資本額：新台幣100 億元
- 包括臺北市政府、交通部、新北市政府、唐榮公司及臺北富邦、兆豐、合作金庫等 3 家銀行，計 7 位法人



營業項目與內容



營運路線

通車路線

6條

營運車站

131站

路網長度

146.2
營運公里

- BR** 文湖線
Wenhu Line
- R** 淡水信義線
Tamsui-Xinyi Line
- G** 松山新店線
Songshan-Xindian Line
- O** 中和新蘆線
Zhonghe-Xinlu Line
- BL** 板南線
Bannan Line
- Y** 環狀線
Circular Line

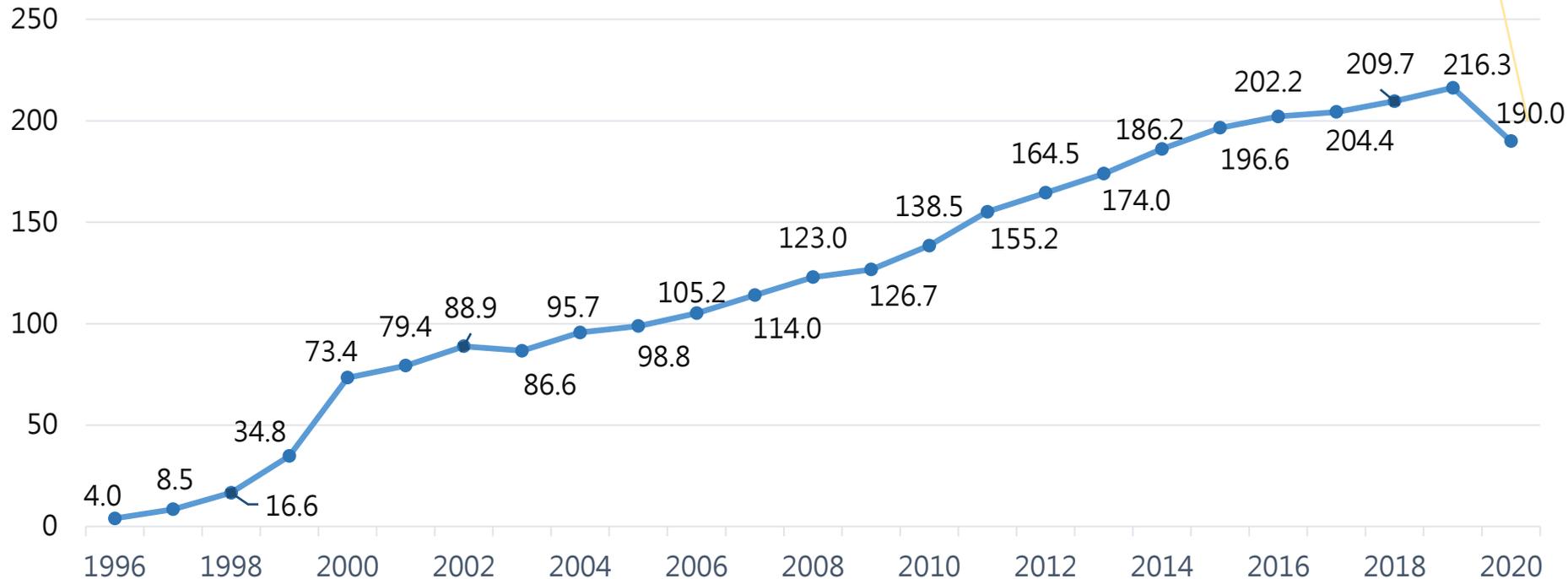


平均日運量

運量(本業票收)成長有限

2021年因Covid-19疫情影響
全年預估虧損40餘億元

萬人次



■ 報告大綱

01 | 台北捷運公司簡介

02 | 捷運公司發展TOD

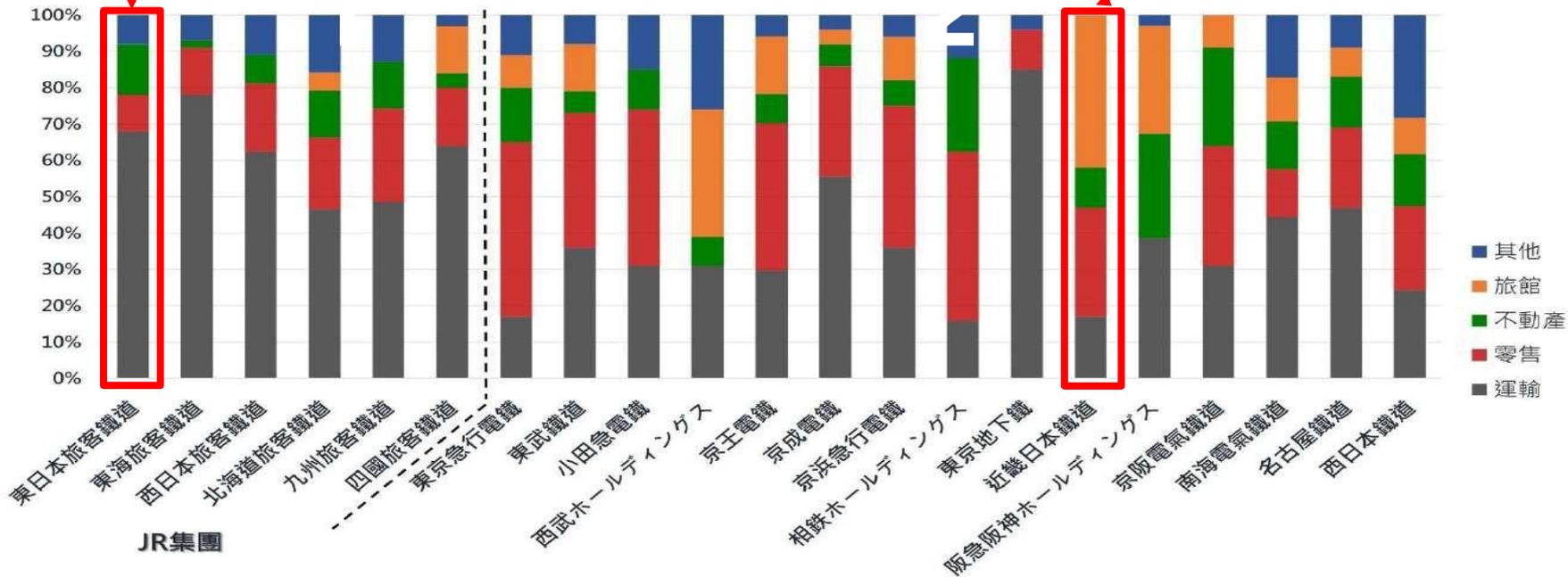
03 | 劍潭站TOD相關說明

日本軌道公司營運結構

日本鐵路運營商事業結構分析說明圖

本業附業比7:3

本業附業比2:8



台北捷運本業附業比約9:1

企業化經營

◎ 公營大眾捷運股份有限公司設置管理條例第**1**條

「為確保大眾捷運系統之公營營運機構在明確經營責任，財務自主，盈虧平衡下，以**企業化經營管理**，提昇服務品質，符合民眾需要，特制定本條例」

發展TOD緣起

- ▶ 臺北大眾捷運系統自民國85年通車以來，成為不可或缺的交通動脈，結合土地使用與交通運輸策略的大眾運輸導向發展（ Transit-Oriented Development, TOD ）規劃成為重要任務
- ▶ 108年市府頒布《擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案》，以「屬具備高流通性之場站」、「具備未來發展潛力之場站」為篩選條件，選擇合適場站劃定為可申請開發許可地區
- ▶ 臺北捷運公司面對票收成長有限，除運輸本業及附屬事業外，須持續拓展其他業務並創造獲利，俾利永續經營

國外開發案例



圖片來源：阪急百貨官網

- ▶ 阪急電鐵是日本鐵路沿線開發策略的典範，可為TOD之濫觴
- ▶ 1929年開業，為世界首座與車站相連的百貨公司
- ▶ 2005年**阪急百貨梅田總店**進行改建，於2015年開幕，為梅田地區代表性的百貨公司



圖片來源：NTT都市開發

- ▶ **Grand Front Osaka**為大阪站北區舊集貨場改建而成，2013年落成
- ▶ 共四棟大樓，地下3層地上48層，含辦公室、商場、旅館與住宅。基地面積
- ▶ 1.4萬餘坪，建築面積17萬餘坪
裙樓設有**KNOWLEDGE CAPITAL**



圖片來源：SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE官網

- ▶ 澀谷地區的**SHIBUYA SCRAMBLE SQUARE**，由東急電鐵主導開發。第一期於2019年開幕，樓高47層，為當地最高樓
- ▶ 與澀谷站聯通，設有商場、辦公室與觀景台SHIBUYA SKY，為澀谷地區的新地標



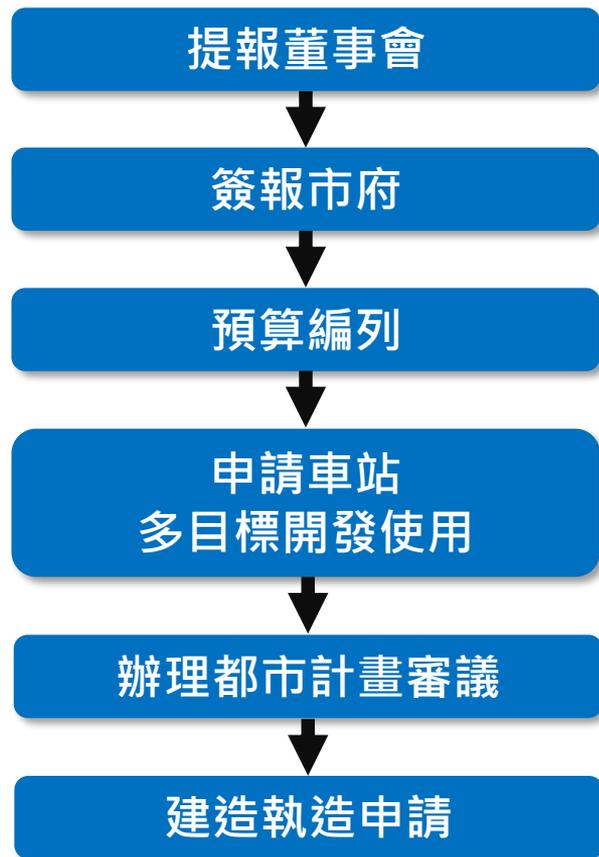
- ▶ 港鐵九龍站為機場快線與東涌線交會，站體上方規劃為**Union Square**綜合建築群
- ▶ 基地面積4萬餘坪，建築共分七期，開發時間2000~2011年，建築面積32.9萬餘坪
- ▶ 興建住宅、商場、辦公室、旅館外，亦設有老人與幼保中心等公共設施。第七期環球貿易廣場，樓高118層，為香港最高樓

目前進行TOD開發車站

- ▶ 配合市府推動TOD理念，於108年評估進行TOD案開發。經評估捷運士林站、劍潭站、劍南路站等站為民眾旅遊、交通及生活之地區核心型場站，極具TOD發展潛力，故辦理開發。



TOD案開發程序



■ 報告大綱

01 | 台北捷運公司簡介

02 | 捷運公司發展TOD

03 | 劍潭站TOD相關說明

劍潭站發展TOD緣起

- 基地為交通用地(Y17)，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」進行開發
- 5站即到台北車站(9分鐘)
- 緊鄰重要幹道中山北路
- 串聯北士科、內科及南軟園區
- 台北市北區交通門戶



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**

劍潭站TOD大樓簡介



- ▶ 基地面積：5,376.94坪
- ▶ 建築面積：地上18層，面積約9,400坪
地下 3層，面積約2,700坪
- ▶ 經營業種：辦公室、商場
- ▶ 建築特色：智慧、綠、防疫建築、物業控制中心、教保中心、景觀餐廳、二樓觀景平台

劍潭站TOD開發目標

共創城市美好願景、捷運系統永續發展及帶動周邊經濟

結合劍潭地方特色及文化、打造捷運劍潭站為辦公、生活及交通之地區核心場站。並適度規劃附業經營業種及項目，挹注本業收入

劍潭TOD財務效益



- 財務試算：具財務可行性
 $NPV=3\text{億元} > 0$
 $IRR=5.45\% > \text{必要報酬率} 5.06\%$
 還本期間=25年
- 每年產值：預估2億元
- 辦理進度：專案管理（含監造）
 由亞新工程顧問得標

劍潭站TOD發展歷程



劍潭站TOD案討論會議辦理情形



劍潭站TOD開發案已於各階段召開專家學者諮詢及相關審查審議與公民參與程序相關會議:

1. 專家學者諮詢及相關審查審議(共**18**場): 前期規劃階段辦理7場、都審一階階段辦理5場及市府推動TOD政策6場
2. 公民參與程序相關會議: 里民溝通辦理**6**場

劍潭站TOD設計調整歷程

先期規劃期中報告

項目		說明
高度		93m(20層)
停車位數	汽車	314格
	機車	353格
公益空間		1-2F商業空間、演藝廳、教保中心、景觀餐廳、捷運連通



先期規劃期中示意圖

原規劃展演廳，考量其將遮蔽劍潭站特殊造型，遂取消原設計，將建築主體往南退縮96公尺

先期規劃期末報告

項目		說明
高度		93m(20層)
停車位數	汽車	314格
	機車	353格
公益空間		1-2F商業空間、教保中心、捷運連通



都審一階提送報告書

項目		說明
高度		93m(20層)
停車位數	汽車	217格
	機車	374格
公益空間		1-2F商業空間、 教保中心、 景觀餐廳 、 捷運連通



都審一階提送示意圖

都審一階核定報告書

項目		說明
高度		84m(18層)
停車位數	汽車	163格
	機車	210格
公益空間		1-2F商業空間、教保中心、景觀餐廳、捷運連通



都審一階核定示意圖

劍潭站TOD開發案設計調整歷程摘要:

1. **建築主體退縮**: 原規劃展演廳，為免遮蔽劍潭站特殊造型，遂取消原設計，建築主體往南退縮**96**公尺
2. **樓層數及高度降低**: 為降低景觀視覺衝擊，樓層由20樓(93m)降低為**18**樓(84m)
3. **汽、機車位減少**: 為降低交通衝擊，鼓勵大眾運輸，
 - * 汽車車位由314格→**163**格
 - * 機車車位由353格→**210**格

都市設計準則

(一)開放空間規劃

1. 基地沿基河路及中山北路側分別自道路境界線縮進6公尺及4公尺帶狀式開放空間為原則，4公尺帶狀式開放空間得設置遮蓋設施。
2. 前項帶狀式開放空間人行淨寬至少達2.5公尺。
3. 廣場式開放空間依「開放空間規劃」專章留設，A廣場式開放空間與基河公園間，應規劃優質人行動線串聯，並順平處理。
4. 本建築基地開放空間應為連續鋪面，材質須具止滑並採透水工法，樹穴及植栽槽邊緣應與人行鋪面順平，使地表逕流可直接排入，增加基地保水；於車道出入口地坪延續人行鋪面且應有明顯區劃設計。
5. 開放空間及景觀設計應以完整街廓整體規劃，並延續捷運沿線綠化及周邊綠帶系統、樹種及人行動線為原則。

(二)建築量體規劃

1. 本建築物外觀應呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則。
2. 本建築物量體應區分底層部及塔樓部：
 - (1)底層部配置及立面，應確保與周邊環境人行動線銜接及具視覺穿透性。
 - (2)塔樓高層部造型應考量周邊環境，以端部設計為原則。
3. 建築物立面色彩以Munsell色號N/6~N/10灰、白等色調為原則。
4. 建築設計應納入風環境評估檢討，避免對捷運劍潭站懸吊系統造成影響。
5. 導入智慧及綠建築概念設計為原則。
6. 本建築物機電及附屬設施物，應配合建築物作整併及地下化整體規劃設計，不得直接外露於建築物牆面，且廢氣排風口、通風口應予美化，不得直接面向人行道、公共開放空間進行排氣為原則。
7. 本建築物附設之招牌廣告應於建築物規劃設計階段整體規劃設計。

都市設計準則

本建築物外觀呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則

(三)交通及停車規劃

1. 倘因基地條件限制以致機車須設置留設於地面層，則應集中配置，並儘量減少地面層機車停車數量，改以自行車位取代。
2. 停車位應考量提供適當比例之充電車位。

(四)本設計準則中部分列為「原則」性規定，如經「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」會議通過，得不受該「原則」性之規定限制。

(五)本設計準則用語除有特別表述外，悉依相關法令之規定。

統包契約呼應都市準則(1/2)

統包契約文件-統包需求書

(五) 本工程需考量分階段臨時排水安全相關需求規劃設計，避免施工階段因有颱風或暴雨逕流宣洩不及，而造成災害擴及影響捷運設施。

五、 基地規劃需求：

(一) 建築配置原則：

1. 考量鄰近及基地內捷運設施，妥善規劃商辦大樓配置及動線。

2. 應重新總體規劃設計本案整體風貌(呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺等)，施作範圍包含本案基地範圍內車站周邊廣場及人行道戶外空間(如圖 1-2 基地開發建物位置示意圖)、地下停車場之地面構造物等。

1-10

應重新總體規劃設計本案整體風貌(呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺等)

統包契約呼應都市準則(2/2)

台北捷運公司
Metro Taipei

捷運劍潭站 TOD 轉乘設施空間活化及多元服務建置案統包工程
統包需求書

建築需求原則說明：

- 一、本工程應為一具耐久性及防火性，可多功能複合使用之建築物。
- 二、本建築造型設計應塑造出都市紋理、建築造型需展現當代之設計意象、並兼具展示生活美學與地方特色之地標性建築。
- 三、本建築物外觀應呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則。
- 四、每層樓地板面積可依設計構想及造型規劃，惟地上層面積規劃應盡可能達最大允建樓地板面積；各空間面積可配合設計理念、空間機能組合、基地條件、法令規定、工期期程與預算需求等因素進行綜合規劃設計，酌予合理調整，惟本工程總樓地板面積(含陽台)不得低於 40,000 m²。(如允建面積差異時，依契約規定進行追減。)
- 五、廠商須於設計階段提報使用單位進行討論。建築物為複合使用，需考量將衍生之衝突降至最低，包含樓層分佈、相關動線、空間、大廳、垂直系統、設備系統等議題，均需妥善規劃並說明後續使用方式。

本建築物外觀呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則

統包契約保留調整彈性(1/6)

統包契約文件-統包需求書

(八) 總樓地板面積需求不得少於：

全案總樓地板面積：40,000 m²(估算統包工程預算費用為 32 億 8,652 萬元，包含但不限於直接工程費、間接工程費、廠商利潤等本案所有執行費用)，含商辦大樓陽台屋突及地下機房等面積服務空間)，上述樓地板面積，各空間內容詳表 2-2 建築物各層空間特殊需求說明表。依實際法規檢討之興建面積為原則，總樓地板面積不得小於 40,000 m²，各空間經機關同意後可調整面積，另機關視需求得調整各空間面積，統包商亦必須配合辦理。如因都市設計審議或機關要求需調整樓層數，

統包商應以不低於投標時總樓地板面積為原則，依機關需求調整相關面積、樓層、外觀、機能設計等，如經機關同意增減投標時之總樓地板面積，依決標單價進行相關需求變更設計，統包商必須配合辦理。

(九) 統包商因工程因素拆除現有地上物或週邊設施等，應辦理新設或復舊，並應考量整體景觀風貌之協調性。

(十) 外牆需採玻璃帷幕為原則或經機關同意之更優化建材。

依機關需求調整相關面積、樓層、外觀、機能設計等

統包契約保留調整彈性(2/6)

統包契約文件-統包需求書

 台北捷運公司
 Metro Taipei

捷運劍潭站 TOD 轉乘設施空間活化及多元服務建置案統包工程
 統包需求書

五、 統包商於空間設計時，應充分考量未來新建商場、辦公空間及停車空間等，完工啟用服務後，設備設施應可符合使用之目標，硬體設施可達降低營運成本，以及提高營運效益之目標。

六、 統包商於空間設計時，**應配合機關需求，考量未來完工啟用、服務後，因安全管理、行政辦公服務等需要，所提出基本設計及細部設計修正之要求，統包商應配合辦理。**如商場、景觀餐廳、辦公室等承租廠商，因應進駐需求，提前進場進行裝修工程部分，統包商應配合辦理並協助釐訂部分驗收管理介面，不得拒絕。

應配合機關需求，.....所提出基本設計及細部設計修正之要求，統包商應配合辦理

統需書P1-3

統包契約保留調整彈性(3/6)

統包契約文件-統包需求書

台北捷運公司 捷運劍潭站 TOD 轉乘設施空間活化及多元服務建置案統包工程
 Metro Taipei 統包需求書

建築需求原則說明：

- 一、本工程應為一具耐久性及防火性，可多功能複合使用之建築物。
- 二、本建築造型設計應塑造出都市紋理、建築造型需展現當代之設計意象、並兼具展示生活美學與地方特色之地標性建築。
- 三、本建築物外觀應呼應劍潭站、劍潭山及考量臺北表演藝術中心與圓山大飯店景觀視覺，量體儘量避免遮擋劍潭站主要造型，建築立面採背景式設計融入都市地景，各面向以正立面規劃為原則。
- 四、每層樓地板面積可依設計構想及造型規劃，惟地上層面積規劃應盡可能達最大允建樓地板面積；**各空間面積可配合設計理念、空間機能組合、基地條件、法令規定、工期期程與預算需求等因素進行綜合規劃設計，酌予合理調整**，惟本工程總樓地板面積(含陽台)不得低於 40,000 m²。(如允建面積差異時，依契約規定進行追減。)
- 五、廠商須於設計階段提報使用單位進行討論。建築物為複合使用，需考量將衍生之衝突降至最低，包含樓層分佈、相關動線、空間、大廳、垂直系統、設備系統等議題，均需妥善規劃並說明後續使用方式。
- 六、整體空間規劃設計應考量營運維護及消費動線需求。
- 七、須依商場營業型態考量民眾行走時之安全性，如地板之止滑性、治安死角、照明、室內空氣品質及通用設計等。

各空間面積可配合設計理念、空間機能組合、基地條件、法令規定、工期期程與預算需求等因素進行綜合規劃設計，**酌予合理調整**

統包契約保留調整彈性(4/6)

統包契約文件-統包需求書

15. 先期規劃期末報告書及專案管理單位規劃之外觀造型僅為參考，廠商於得標後調修設計內容。

16. 廠商於設計時應規劃對外大型如數位媒體展示之設置位置及室內廣告空間供機關使用之建議(應預留電源、網路管線及裝設空間)，設置位置及方式應依機關需求調整。

(二) 立面色彩計畫

1. 以黑、白、灰等色彩為主題(色彩選用應配合都審委員會審議決議事項)。
2. 立面建材採耐候、低維護及優先選用環保及綠建材標章。
3. 外觀顏色，以中、高明度及中、低彩度為原則，不得使用高反射性面材。

(三) 建築物建材選用原則：

1. 選用有效率的建材與配置，以有效節約工程造價與後續物管維護成本。
2. 建築外殼上應考慮易清潔維護，設備上應考慮易於維護管理與後續使用擴充之彈性。
3. 打造優質健康的室內環境：以「人」為本，考量使用者活動觸及之處，優先以健康、安全、低污染、低揮發性、低風險之環保建材選用，提供安全、健康、效率、舒適的空間。

2-29

先期規劃期末報告書及專案管理單位規劃之外觀造型僅為參考，廠商於得標後調修設計內容

統包契約保留調整彈性(5/6)

統包契約文件-統包需求書

- (四) 特別說明：外牆設計、建材選用除都市設計審議特別要求外，應以符合本需求書為優先，其餘調整均需經機關審核同意後方得採用。
- (五) 外牆應選擇質地穩定、耐蝕之表面處理材質，採用乾掛系統材質為鋁包板、金屬板、琺瑯板、石材、玻璃帷幕或其他經機關及都市設計審議核定之材料。

外牆設計、.....其餘調整均需經機關審核同意後方得採用

統需書P2-70

統包契約保留調整彈性(6/6)

統包契約

- (十) 因都市設計審議等外部審查作業要求且屬非可歸責於乙方之情形，使得需求計畫書所列需求樓層數或樓地板面積需增加或減少時，甲方得要求調整樓層配置或各層樓地板面積，以總樓地板面積符合需求計畫書所列需求面積為原則；或者依決標時契約總價及需求計畫書約定之總樓地板面積換算單位造價金額，按增減之樓地板面積，以契約變更方式調整契約價金，乙方不得異議。

第 5 條 契約價金之給付條件

- (一) 除契約另有約定外，依下列條件辦理付款：
1. 預付款依下列約定辦理：

因都市設計審議等外部審查作業要求.....，甲方得要求調整樓層配置或各層樓地板面積，.....，乙方不得異議

契約第4條(十)

▶ 統包契約文件具調整彈性:

包含各空間面積、樓層配置、各層樓地板面積、外觀造型、外牆設計、基本設計、細部設計、機能設計、建材選用.....等

Thank You