

捷運信義線的土地開發事業

李政安¹ 周碧珠² 葉松芳³ 林雨寰⁴

摘要

捷運信義線的土地開發案，因區位條件及週遭環境不同，以及都市計畫賦予容納捷運設施、轉乘設施與改善週邊環境的任務，在設計與規劃除需克服基地本身條件的限制外，更需與週邊環境與交通融合。本文將就信義線大安森林公園站、大安站及信義安和站三處土地開發基地，其規劃設計及對週遭環境的貢獻做一概略的說明。

關鍵詞：土地開發、捷運設施

Joint Development Projects Along the Xinyi Line

Cheng-An Li¹ Pi-Chu Chou² Sung-Fang Yeh³ Yu-Huan Lin⁴

Abstract

Planning and design of land development projects along the Xinyi line faced several challenges: diverse geographic conditions and surroundings, the need to preserve space for MRT facilities and transfer facilities, and required environmental improvements. Site limitations had to be overcome, and projects had to be integrated with the surrounding environment and transportation modes.

This paper gives a brief description of planning and design of land development projects at Daan Park, Daan and Xinyi Anhe stations on the Xinyi line. It also examines their positive impact on the surrounding environment.

Keywords: land development, MRT facilities

¹ 臺北市政府捷運工程局聯合開發處處長

² 臺北市政府捷運工程局聯合開發處技正兼課長

³ 臺北市政府捷運工程局東區工程處副工程司

⁴ 臺北市政府捷運工程局聯合開發處工程員

18310@trts.dorts.gov.tw

10354@trts.dorts.gov.tw

11638@trts.dorts.gov.tw

11690@trts.dorts.gov.tw

一、前言

依臺北市政府民國92年11月公告「變更台北市捷運系統信義線工程沿線土地為交通用地、聯合開發區（捷）計畫案」，捷運信義線自大安森林公園站起至信義安和站止，由西往東共規劃大安森林公園站（捷）二、大安站（捷）三及信義安和站（捷）五等共三處土地開發基地（如圖1），變更都市計畫內容如表1。大安森林公園站（捷）二基地鄰近建國南路，且位於大安森林公園對側；大安站（捷）三基地則緊鄰師大附中並與文湖線大安站交會；信義安和站（捷）五基地則鄰近通化夜市商圈。

信義線土地開發基地因區位條件及週遭環境的差異，以及大眾捷運法及都市計畫賦予容納捷運設施的任務。在規劃與設計除需克服基地本身條件的限制外，更需與週邊環境與交通系統融合。基於上述基地的內、外在因素，造就各處土地開發基地不同設計觀念的呈現。



圖1 土地開發基地區位圖

表1 土地開發基地變更都市計畫內容

位置	原計畫	新計畫	面積 (平方公尺)	變更理由
R09車站 信義路三段與建 國南路一段交 口西側	第三種商業區（特）	聯合開發區（捷）	1628	設置捷運系統出入口及其相關設施使用並供作聯合開發基地。
R08車站 信義路三段與信 義路三段147巷 交口東北側	第三種商業區（特）	聯合開發區（捷）	890	設置捷運系統通風口、出入口及其相關設施使用並供作聯合開發基地。
R07車站 信義路四段與信 義路四段239巷 交口東北側前鋒 大樓西鄰	第三種商業區（特） 第四種住宅區	聯合開發區（捷） 聯合開發區（捷）	1470 690	設置捷運系統通風口、出入口及其相關設施使用並供作聯合開發基地。

資料來源：摘自變更台北市捷運系統信義線工程沿線土地為交通用地、聯合開發區（捷）計畫案

二、土地開發基地介紹

臺北捷運自新莊線臺北市區段開始，已將捷運出入口、通風口或其他相關附屬設施委託土地開發投資人興建，並配合於該路線段通車前完成，如新莊線行天宮站（捷）八、忠孝新生站（捷）十四及東門站（捷）三等基地。在信義線則有大安森林公園站（捷）二及大安站（捷）三基地採用此種捷運設施委由該用地投資人興建的模式。以下即對信義線沿線各站土地開發基地做一概略介紹：

（一）大安森林公園站（捷）二基地

本基地位於信義路三段與新生南路及建國南路間之街廓，面鄰大安森林公園且鄰近永康商圈，土地使用分區為商三特、住三及聯合開發區（捷），土地權屬全部為私有。基地面積 $2,994\text{ m}^2$ ；建築面積 1148.19 m^2 ；總樓地板面積 34644.77 m^2 （不含捷運設施）；建築規模為地上29層地下5層；戶數共62戶，於99年領得使用執照（如圖2）。

在建築物平面設計採與信義路退縮12m，以留設都市緩衝空間，減低行人與車輛的壓迫感。捷運站6號出入口設置於基地西側，地下5層至地面層捷運設施空間樓地板面積 1670.18 m^2 ；土地持分約 107.48 m^2 ，如以100年土地取得公告現值加2成估算，可節省約新臺幣5,677萬元土地徵收費用。捷運設施外觀則採用與建築物同色調與材質呈現，以創造車站與建築物融合之一體性（如圖3）。



圖2 建物南側外觀



圖3 基地西側捷運站6號出入口

（二）大安站（捷）三基地

本基地位於信義路三段與建國南路及復興南路間之街廓，西側為師大附中且與文湖線大安站交會（如圖4），土地使用分區為聯合開發區（捷），土地權屬全部為私有。基地面積為 890 m^2 ；建築面積 482.76 m^2 ；總樓地板面積 12650.72 m^2 （不含捷運設施）；建築規模為地上15層地下4層，戶數共31戶，全棟為商業用途（如圖4），於101年領得使用執照。

在建築物平面設計與信義路緊鄰，將綠化空間置於基地北側，外觀以灰色調石材為主，平面配置以方正呈現。地下4層至地上15層捷運設施空間樓地板面積 660.21 m^2 ；大樓屋頂供捷運使用的冷卻水塔 96.84 m^2 ；土地持分約 45.41 m^2 ，如以102年土地取得公告現值加2成估算，可節省約新臺幣2,873萬元土地徵收費用，另捷運站1號出入口設置於基地西側並與大樓採共構方式興建（如圖5）。



圖4 建物西南側外觀



圖5 捷運站1號出入口與大樓共構

(三) 信義安和站（捷）五基地

本基地位於信義路四段與安和路及信義路四段265巷間之街廓，鄰近通化夜市商圈，土地使用分區為聯合開發區（捷），基地面積為2,160 m²，市有土地面積約佔16%。目前建築物規劃為地上33層地下6層，全棟為住宅及商業用途，尚在興建中。

建築物與信義路銜接處以廣場及帶狀式開放空間將人引導至大樓門廳，捷運與大樓出入口則採不同方向設計。與信義路銜接處的開放空間上方，規劃以頂蓋迴廊提供市民遮風避雨的空間，捷運站5號出入口設置於基地西側（如圖6），東側為捷運通風井及冷卻水塔（如圖7）。



圖6 基地西側捷運站5號出入口



圖7 捷運通風井及冷卻水塔

三、結語

捷運土地開發為創造公、私部門及地主三贏，以及取得捷運設施與提升週邊環境的一種途徑，除設計規劃須符合建築法令與滿足產品開發的要求外，更肩負容納捷運設施、提供轉乘設施與公共空間的任務。本文所討論信義線三處土地開發基地，因各區位條件及週遭環境

的差異，以不同造型語彙呈現建築物的平、立面與開放空間，並依都市計畫及都市設計審議的需求提供便捷的轉乘停車設施。綜觀各基地在規劃設計與開發執行上有以下特性：

- (一) 信義線沿線因商業規模較為繁盛，土地取得及進行大規模的開發已臻不易，其中大安站（捷）三基地面積更僅為890 m²；且需容納捷運出入口及冷卻水塔等設施。因此本文所探討的土地開發共構開發大樓的實例，應可做為後續捷運路網小規模開發基地的參考。
- (二) 信義線大安森林公園站（捷）二及大安站（捷）三基地，依大眾捷運系統土地開發辦法第8條規定，將捷運出入口、通風口或其他相關附屬設施，於徵得投資人後將該設施交由其興建，並要求於信義線通車時程前完成，此種委建模式可減低捷運設施與大樓地下結構體完工時程的不確定性。

參考文獻

1. 大碩國際建築事務所（民95）「信義大安住宅都市設計審議報告書」。
2. 交通部、內政部（民99年）「大眾捷運系統土地開發辦法」。
3. 閻辰昌建築師事務所（民97）「臺北捷運信義線安和路站聯合開發大樓都市設計審議報告書」。
4. 臺北市政府（民92）「變更台北市捷運系統信義線工程沿線土地為交通用地、聯合開發區（捷）計畫案」，臺北市都市計畫書。
5. 臺北市政府捷運工程局（民102）「臺北捷運聯合開發案例解析」，捷運工程叢書，52。
6. 臺北市政府捷運工程局網站www.dorts.gov.tw。