

7

引進文創產業活化地下街 之經營方式探討

Energising Management of Underground
Malls through Introduction of Cultural and
Creative Industries



林百鍊 Byron Lin¹、胡嘉華 Ethan Hu²

¹臺北捷運公司商管中心副主任 e00981@mail.trtc.com.tw

²臺北捷運公司商管中心商管一組組長 e01319@mail.trtc.com.tw

摘要

中山地下街於 1998 年奉臺北市政府核定，由財政局擔任財產管理機關，委託捷運公司經營管理，本文將介紹中山地下街的規劃經營與發展過程，並說明開放爵士廣場、引進書街、文創產業、環境氛圍美化、與當代藝術館合作設置藝術品展示及辦理展覽作品與環境美化等過程，逐步改變地下街原本樣貌，形成不同於其他地下街感受的中山地下街。

關鍵字：捷運地下街、地下街經營管理、地下街店舖招商



Abstract

In 1998, the Zhongshan Metro Mall was assigned by the Taipei City Government to be managed by the Taipei Rapid Transit Corporation (TRTC), while the property is managed by the Department of Finance of the Taipei City Government. This article introduces the operation of the Zhongshan Metro Mall and the development of its planning process. The Jazz Plaza, the underground book Street, cultural industries, environmental improvements, and art exhibition, have all changed the original appearance of the Zhongshan Metro Mall little by little, creating a unique underground shopping experience unlike any other underground street.

Keywords : Metro Mall, Management of Metro Mall, Tendering



◎ 規劃興建

臺北市政府於 1980 年代即開始規劃研究興建地下街之可行性，捷運淡水線沿原本臺鐵舊淡水線鐵道路線建構，規劃時因捷運臺北車站、中山站及雙連站之間的隧道深度不大，並採明挖覆蓋工法施作，施工開挖後隧道上方產生多餘空間，為節省回填土之工程費，因此臺北市政府捷運工程局將隧道上方產生之部分空間規劃作為地下商店街，並將地下街通道與相連的車站穿堂層非付費區直接相連通，形成一條連接臺北車站（鄭州路）及中山站（南京西路）至雙連站（民生西路）之中山地下街，後續伴隨著周圍臺北地下街（於 2000 年啟用，與中山地下街地下 2 層連通）與臺北轉運站（於 2009 年啟用，與中山地下街地下 1 層連通）先後完工啟用，使該地下街成為捷運臺北車站至雙連站地下連通路網之重要通道，為臺北市後站區域重新塑造新商機，帶動鄰近市區更新，並提供當地民衆、購物者及旅客一處優質之購物及休憩環境。



● 中山地下街區位說明

臺北車站周邊區域因匯集捷運、鐵路、高鐵及公車客運（含長途及短途客運），平日進出大批通勤及轉運人潮。另外臺北車站周圍數間大型百貨、飯店、商店林立，亦吸引許多消費者專程前來消費，因此成為各廠商規劃進駐開店之重點區域。然中山地下街雖鄰近臺北車站，惟因設置區位屬於臺北車站之後站區域，且沿地下街自臺北車站起往北呈帶狀延伸，原為臺鐵淡水線之鐵道空間，地面層於捷運施工後規劃為捷運線形公園。

● 引進文創產業活化地下街

◆ 設置書籍販售專區

臺北市重慶南路的書店街歷史悠久，全盛時期書店及出版社超過百家，是臺北市著名的書店街，後因書店經營環境變化而逐漸改變。為培養市民閱讀風氣，提升文化水準及活化中山地下街，本公司配合臺北市政府於 2006 年間辦理「規劃捷運地下街特色書店」，將地下街中山站北側至爵士廣場間區域店舖，規劃以「書街」形式辦理公開招商作業，由藝殿國際圖書有限公司得標，並於 2006 年 8 月開始營業，契約到期後本公司持續配合市政府政策辦理公開招商經營。一路走來，中山地下書街迄今已成為一個優質的購書環境，書街販售各式圖書，種類從文學小說、藝術人文、童書、漫畫、生活、養生甚至到專業的電腦、科學等，讓民衆能夠找到想要的書籍，低廉的價格更讓購買民衆感到不虛此行，地下書街現場雖然是開放式的空間，卻很安靜，民衆就近在書架旁看書，享受不受干擾的閱讀樂趣。而且廠商不定期辦理曬書促銷活動，吸引許多民衆專程到書街挖寶，並為中山地下街帶來逛街人潮。



◉ 規劃文創店舖

文化創意產業，顧名思義，為結合了文化及創意的產業；即是在既有存在的文化中，加入每個藝術家個人創意，賦予文化新的風貌與價值。為連結中山地下街書街的文化特色，鼓勵文化創意產業，本公司配合市政府於中山地下街招商時規定廠商於經營項目中須包含文創產業店舖，以便提供藝術家們更多銷售產品的機會，更希望能讓藝術家因為有穩定的收入後專心致力於創作，讓更多人能看到藝術的多元可能性。目前中山地下街設有數間文創店舖，彙集了數十位藝術家們精心製作的商品陳列，商品結合了流行、購物、人文以及文化美學等元素，展現不同於一般商品的特色，靜靜地吸引過往民衆目光，縮短了藝術與民衆之間的距離，種類包含有圍巾、項鍊、服裝、繪畫…等，隨時讓逛街及購買的民衆充滿驚喜。





◉ 爵士廣場開放民衆使用

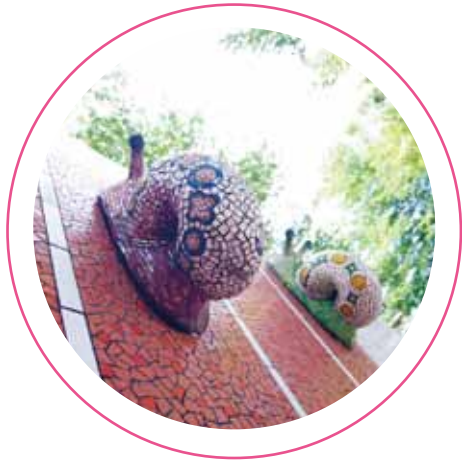
「爵士廣場」位於捷運行政大樓正後方，介於中山站與雙連站間，附近民衆早晨時段會在此廣場跳舞、作瑜珈等運動，屬於半開放挑高場所，不受氣候、光線等因素影響的空間。另為鼓勵青少年走出戶外從事有益身心的活動，於爵士廣場周圍牆面裝設鏡子提供民衆於非租借期間練舞使用；相較於臺北市其他免費練舞場地，爵士廣場因具有交通方便、廣場整潔、冬暖夏涼、不受干擾等優點，開放後立刻成為臺北市青少年練舞的首選場地。一般時段，一些打扮時髦的專業舞者於廣場排練舞蹈，流暢的動作，吸引往來路人駐足觀賞。傍晚與假日期間，廣場充滿青少年學生聚集排練舞蹈，使地下街充滿青春活力，吸引眾多國內外媒體報導。



結合當代藝術館舉辦展覽

當代藝術館坐落於中山地下街 R4 出口旁，是臺灣唯一一座以「當代藝術為名」的美術館，該館基於「無牆美術館」概念，認為藝術源自於文化，文化則源於人們日常生活的累積，所以藝術的展演可以不必受制於美術館空間的侷限，民衆生活的城市空間就可成為展現生活美學最自由也最耀眼的舞臺。自從本公司配合市政府政策辦理之中山地下書街開始營運後，當代藝術館開始規劃嘗試讓當代藝術介入中山地下街的可能。2008 年底當代藝術館「地下實驗·創意秀場」進駐中山地下街，臺灣第一場於地下街店舖中進行非常態性展演空間於此開始。藉由各式藝術展覽的陸續設置，營造「慢活之樂」，讓過往行人更願意駐足、停留，透過各式藝術品裝飾，軟化原本生硬的地下街建築空間。在當代藝術館與捷運公司的共同合作下，展開一連串藝術品、空間及民衆交互作用的活動，透過藝術品設置、出入口及空間環境氛圍美化及展覽活動的舉辦，將藝術不經意散佈在中山地下街的空間內，吸引民衆於經過時放慢腳步欣賞。





◉ 線形公園設置公共藝術作品

中山地下街的地面層除出入口、機房、電梯及通風豎井等地下街建築相關設施外，亦為一條連接大同及中山區的綠色長廊「捷運線形公園」，線形公園內遍植樹木、植栽，另設有步道、廣場、座椅等設施，與周圍市區巷道相鄰接，提供周圍民眾及往來旅客舒適休憩環境。然因該區設置許多捷運及地下街相關設施，在視覺及景觀美化上有提升及改善的空間，故本公司配合當代藝術館於 2011 年間辦理「臺北當代藝術館廣場至捷運中山站公共藝術專案」，於中山地下街地面層的線形公園裝置公共藝術作品，呼應捷運所帶來的「快捷之便」，創造另一種「慢活之樂」，使該區域變成一個可供往來旅客及社區民眾逗留、欣賞及交流的城市新景點。



◎ 捷運中山站線形公園公共藝術



音響機器人 BIGPOW

作者：李明道

作品介紹：

『音響機器人 BIGPOW』是個樂團，包括主唱 BIGPOW 和和音 TWINPOW-L & TWINPOW-R 共三個成員。他們超喜歡音樂，喜歡自己聽，更喜歡把音樂分享給大家。





歡迎光臨銀河鐵道車站 Welcome to the Galaxy Railway

作者：李明道

作品介紹：

「歡迎光臨銀河鐵道車站」結合了科幻的熱愛、空間的異想以及童真的氣質，嘗試讓城市裡的捷運，轉化為乘載夢想的銀河列車，而車站則成為內心異次元漫遊的起點。狹長的階梯通道，在色彩、圖案以及光影流洩中，幻化為星際旅程的起點，而每一次的旅程都將喚起兒時對星夜天空的想像。



臺北傳奇 Taipei Legend

作者：李億勳

作品介紹：

本作品系列透過六種主題的結合，幽默的視覺表現，傳達出社區與場域精神。金庫破牆而出的超現實畫面象徵了本地的商機與潛力；擬人化的可愛小動物群，呼應了本社區中的各種商業活動與民衆行為，原本冷灰單調的捷運機房牆面與出口，因為這些元素的加入而活化，變身為具有美感及話題的藝術作品，既增進了公共空間的親和性，也激發民衆與環境美學的對話。



我們都是一家人



▲ 雞和鴨雖然分屬不同的族群，但因為愛心的擴散，讓他們成為親密的家人。



天生我材必有用



▲ 多元的城市中，不同的族群與能力互異的人，各自發揮其所長。作品以兔子與蝸牛為隱喻，快跑的兔子卻不如緩慢的蝸牛會爬高。

 Shopping 樂園



▲ 色彩繽紛的馬賽克麵包與購物袋象徵此區蓬勃的消費景象。

 靈感湧現的時刻



▲ 作品以結合本地的咖啡館、餐旅與地下書街特色而成。

 淡水來的客人



▲ 有朋自遠方來，淡水紅樹林的彈塗魚與招潮蟹相約於本商圈逛街、美髮與購物。

 這是一個好所在



▲ 本區域擁有眾多金融機構，黃金閃耀的金庫圖像，象徵此處源源不絕的商機及未來發展的無限潛力。



也通風也報信 Wind Blowing, Message Floating

作者：梁任宏

作品介紹：

- 一、以中山地下街 R4 出口為基地，巧妙的善用站體出口旁的出風口，轉化為透漏信息的隘口，連結了城市地表與地下的活動。
- 二、賦予地下商街與地下書街特殊的場所精神，象徵歡樂、夢想、希望的氣球，好像被開啓的禮物般冉冉升空。
- 三、金屬打造的大型不鏽鋼氣球、在物理機制的運作下，將高質量轉化成奇幻的視覺符號，讓一切屬於悲傷的沉重被放下，屬於歡樂的輕盈則被喚醒。
- 四、隨風擺盪的氣球，呼應了大自然的作用力，彰顯城市對環境重視與關懷。

◎ 地下街經營管理探討

◇ 招商經營

店舖招商為商場經營之前置作業，招商狀況之良窳，將影響整體地下街商業發展，故規劃完善之招商程序，為商場經營之重點。本公司依臺北大眾捷運系統附屬事業營管理辦法第 12 條第 1 項規定：「大眾捷運系統營運機構附屬事業出租他人經營者，應公開招商。」，並以地下街店舖歷次招商情形及店舖經營狀況為基礎，規劃中山地下街商場招商作業，並參照政府採購法辦理公開招商。

◇ 地下街現場管理

中山地下街為捷運臺北車站至雙連站地下連通路網之重要通道，故提供民眾良好購物品質、維護公共安全及設施設備之正常運作，為地下街公共區域管理之要項，以下針對管理作為說明：

▶ 環境清潔維護

設置清潔人員定期執行清潔維護作業，從事各項清潔工作，並規劃清潔維護區域，使清潔作業可涵蓋地下街所有區域範圍；另分區安排清潔人員維護地下街整潔，以克服地下街因幅員廣闊、人潮眾多，而發生突發性環境髒亂等情事，以避免影響商場營運及行人通行。





▶ 設施設備保養修護

設置專業修護人員定期執行設施設備保養修護作業，並由專責維護單位進行管理、規劃各項維護作業，使作業內容、項目涵蓋地下街相關建物、設施設備，並透過標準作業流程制定，有效簡化作業流程內容及降低維護成本。

▶ 公共安全維護

設置保全人員從事各項安全維護作業，並於監控中心利用監視設備配合監控區域現場狀況，另安排現場管理人員，駐點每日巡檢地下街現場，並管理各項公共安全事件，或緊急、突發事故處理事宜，使地下街公共安全維護作業以資完備。

▶ 店舖巡檢

於契約規定廠商施工規範，現場管理人員於廠商施工前說明施工注意事項並要求審查廠商提送圖說審查，施工後經竣工檢查後始得營業。營業期間每月不定期派員巡檢店舖營業及設施情形，如有違反契約情形，即要求廠商限期改善。

▶ 定期消防演練及各項安全檢查

為確保地下街公共安全，地下街店舖及現場工作人員每年均會同地區消防隊辦理 2 次消防模擬演練，同時並進行防火宣導及消防水帶及滅火器實際操作演練。另本公司每年均委託專業機構辦理 2 次地下街消防安全設備檢修申報及建築物公共安全檢查。

○ 設施設備改善及重置

中山地下街自 1998 年完工開放通行迄今，現場設施設備因老舊已開始呈不符需求情形，本公司依維修及使用狀況陸續辦理重置改善作業，已逐步重置中山地下街公共區域天花板、照明、監視設備、廣播設備、火警主機、冰水主機及電梯…等設備，以提升地下街整體服務品質；另於 2013 年配合無障礙設施設備改善，辦理中山地下街水景區美化工程，將水景區以全玻璃圍籬搭配塑木牆面及增加綠美化造景植栽，現場並設置仿木座椅的民衆休憩區、免費 WI-FI 無線上網區及免費 3C 充電插座，提供通行民衆全新感受。



結語

捷運公司運用有限之人力、物力等資源，以制度化之管理措施經營管理中山地下街，依環境特性調整招商經營業種，並結合當代藝術館藝文資源加入公共藝術品美化整體空間，以維護地下街公共性、安全性、商業性之多元特性，以期樹立優良市政建設典範，進而創造舒適、便捷之環境及穩定發展之經營成效，營造具有特色的地下街形象。

參考文獻

1. 林顯榕（2005），臺北市地下街的空間區位與消費者行為。
2. 黃昱誠、林百鍊（2008），以物業管理各面向探討捷運中山及東區地下街之經營管理，軌道經營與管理。
3. 臺北市政府捷運工程局，臺北都會區捷運系統淡水線工程總報告。
4. 臺北市當代藝術館（2010），臺北市當代藝術館廣場至捷運公共藝術案教育推廣手冊。
5. 臺北市當代藝術館（2010），「第三屆公共藝術獎」複選現勘會議簡報。