

# 臺北市大同高中及長春國小EOD可行性評估案

## 第二次專家座談會

會議日期：111年09月28日

# 簡報大綱

- 1 計畫背景
- 2 發展議題分析
- 3 規劃條件分析
- 4 整合方案

# 01 計畫背景

---

1.1 計畫目標

1.2 工作要項

## 1.1 計畫目標

打造中山區的TEOD示範基地



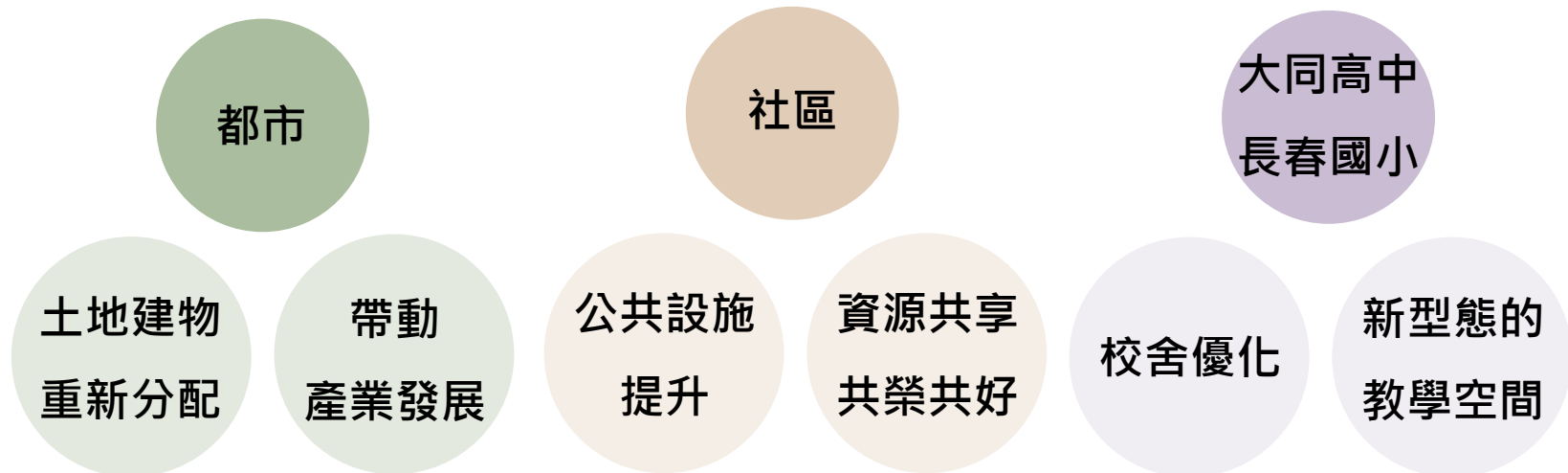
十二年國民基本教育學習場域

### 大眾運輸導向型發展 TOD

1. 透過大眾運輸及交通場站的交通優勢
2. 提高周邊土地的使用強度及公共設施之效益
3. 永續都市與土地利用

### 臺北市市有建物及用地整合運用 導向之都市發展 EOD

1. 市有建物及用地的整合運用
2. 5E面向的城市規劃



## 1.2 工作要項

履約分段進度		110 年度						111 年度												
		7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
第一期	期中報告	周邊軟硬體分析規劃	<b>110/7/9 (決標)</b>																	
		公民參與	二校訪談			★	<b>110/9/13 (大同). 9/14 (長春)</b>													
			局處訪談			★	<b>110/10/27</b>													
			專家座談會一						★	<b>111/1/19</b>										
	期中報告書							<b>111/2/4 決標次日起 210 天 提送期中報告書</b>												
期中審查											★	<b>111/4/6</b>								
第二期	公民參與	專家座談會二																	111/9/28 辦理	
		配合教育局協助調查各局處公共需求																		
	可行性評估報告書	可行性評估報告撰寫																	審查通過次日起 210 天 提送可行性評估報告	
期末審查																				
第三期	教育局審查																			

## 02 發展議題分析

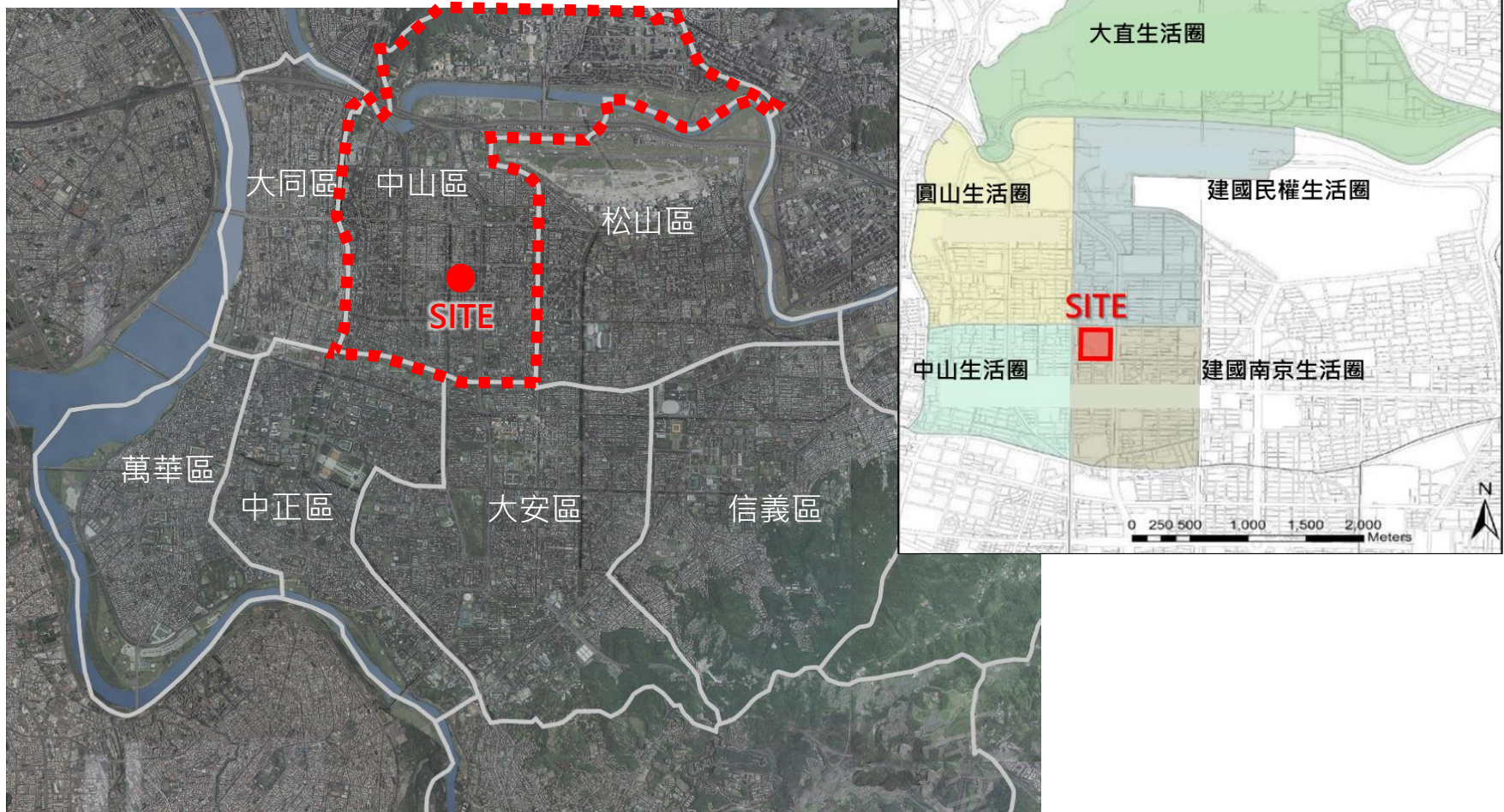
---

2.1 整體環境分析

2.2 基地EOD發展趨勢

## 2.1 整體環境分析

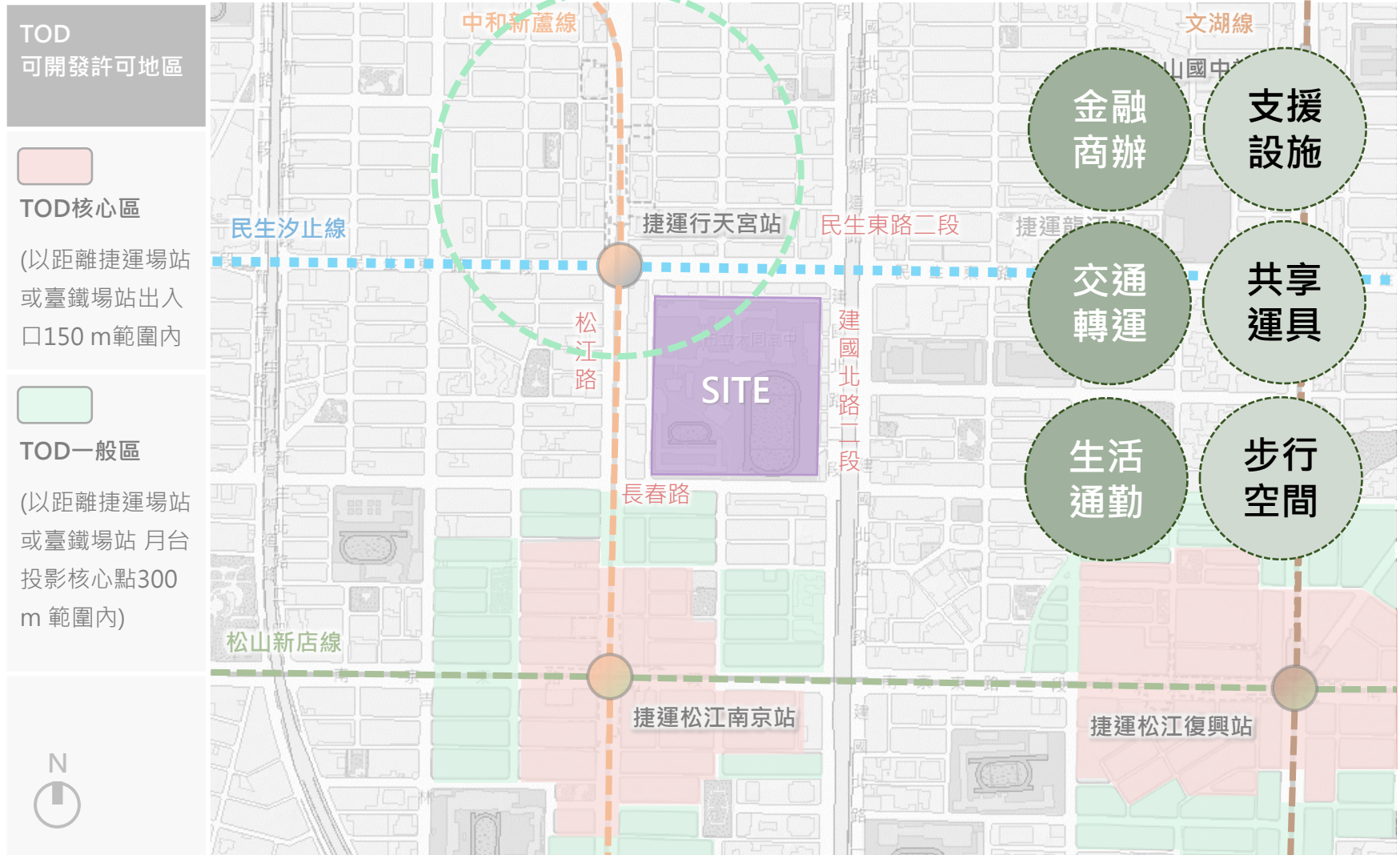
### 2.2.1 大同高中及長春國小學園區位





## 2.2.2 大同高中及長春國小 TOD 優勢

本學園鄰近 2 處

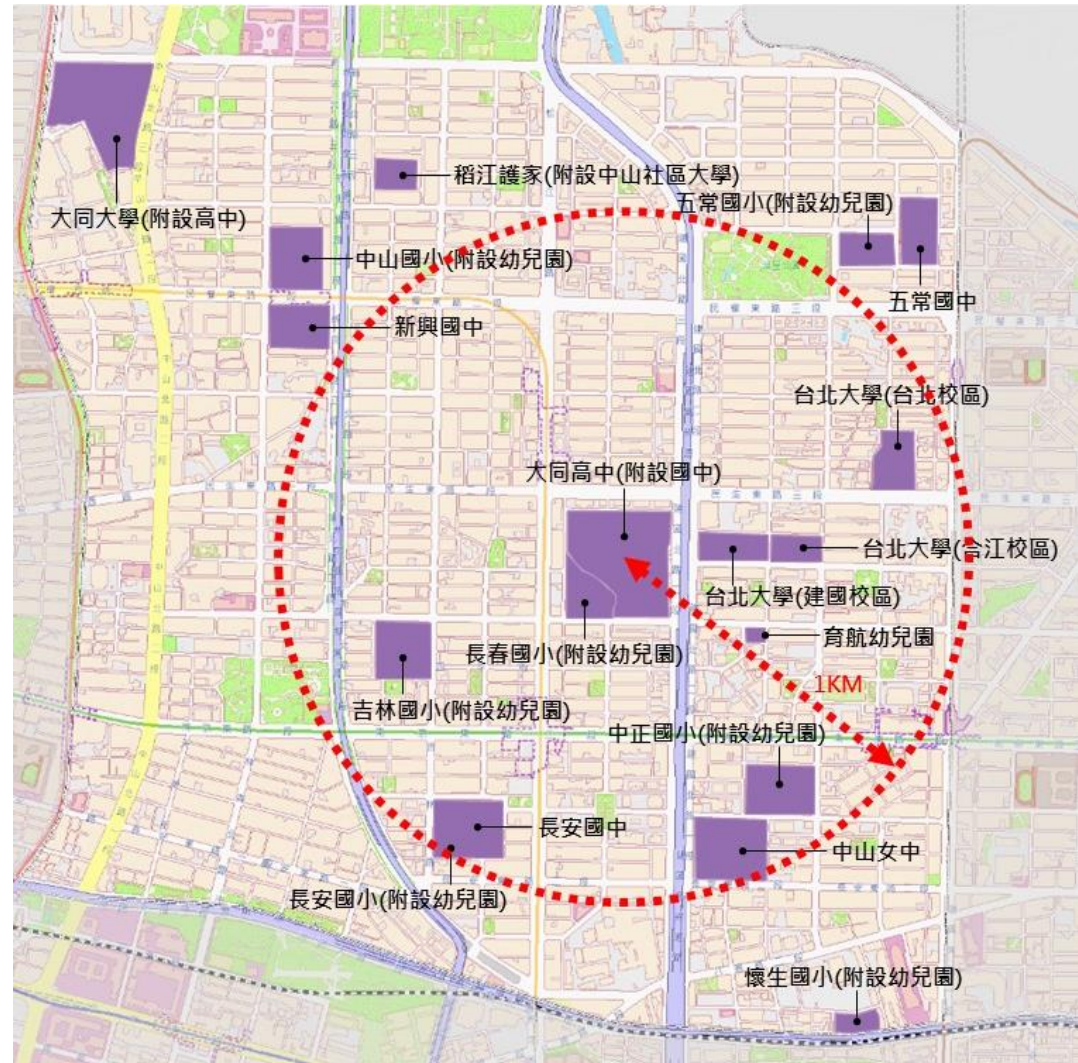




## 2.2.3 教育資源

### 一、鄰近教育設施

1. 中山區內高中4所、  
國中5所、國小11所、  
幼兒園55所，無設置高職
2. 基地周邊半徑1公里區域國  
民小學多且多附設幼兒園



• 公私立各級學校分佈圖



## 2.2.4 周邊產業發展 (經濟)

平日商辦活動多，周末商圈活動多



## 2.2.5 社會福利設施 (公平)

### 銀髮族服務

1. 日間照顧中心：2處
2. 石頭湯：2處
3. 家庭照顧者服務中心：1處
4. 樂齡學習中心：1處 (吉林小)

### 身心障礙者服務

1. 社區日間作業設施：1處
2. 日間服務機構：2處

### 兒童與少年服務

1. 友善兒童少年福利據點：1處

### 嬰幼兒照顧服務

1. 社區公共托育家園：1處 (吉林小)
2. 私立托嬰中心：8處
3. 居家托育服務中心：1處
4. 公立幼兒園：4處
5. 私立幼兒園：14處

### 里民活動中心

新生、康樂、正義里民活動中心  
及朱園區民活動中心  
共4處

### 尚需補充

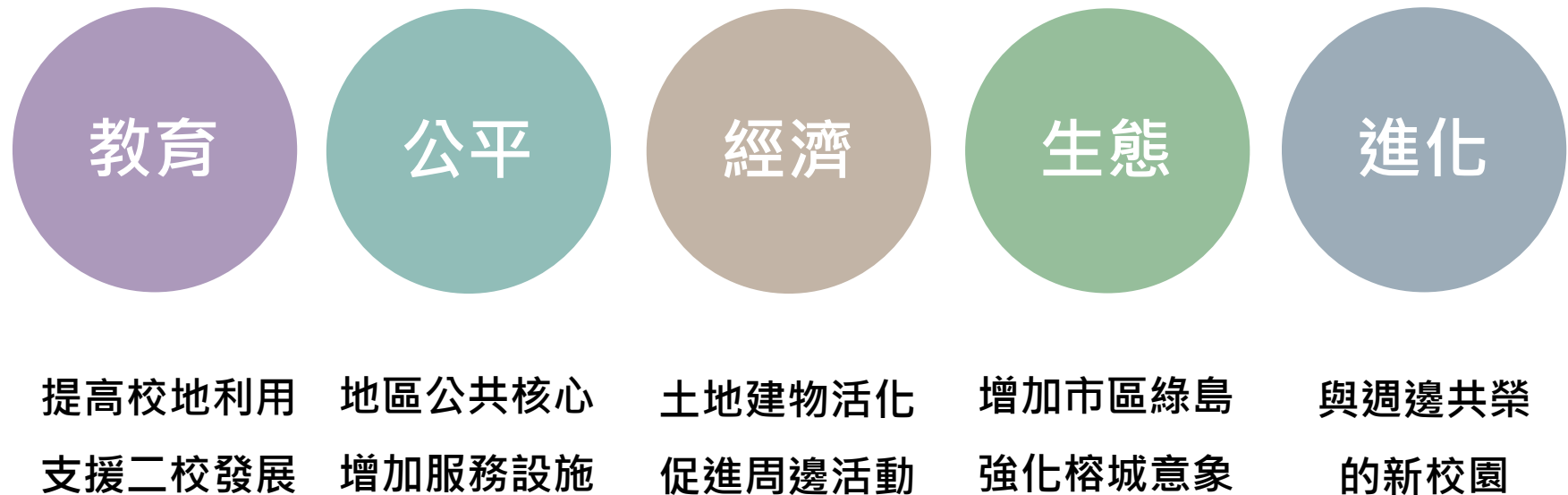
老人照護

托嬰托幼

鄰里活動空間

## 2.2 基地 E O D 發展趨勢

釋出都市發展儲備用地，從社區及市民的需求出發，補足地區公共服務機能，帶動地區再生



## 03 規劃條件分析

---

3.1 校園現況

3.2 市政參建需求

3.3 大同高中需求

3.4 長春國小需求



### 3.1 校園現況

#### 3.1.1 土地權屬



大同高中校地面積	
長春段三小段4地號	63,332 m <sup>2</sup>
每生享有校地面積(m <sup>2</sup> /人)	<b>27.85</b>
長春國小校地面積	
長春段三小段4-2地號	574 m <sup>2</sup>
長春段三小段49地號	13,859 m <sup>2</sup>
長春段三小段112-2地號	32 m <sup>2</sup>
校地面積小計	14,465 m <sup>2</sup>
每生享有校地面積(m <sup>2</sup> /人)	<b>13.59</b>
<b>學園總校地面積</b>	<b>77,797 m<sup>2</sup></b>

國有      臺北市有





### 3.1.2 校舍概況

	屋齡 50年以上	補強
1	長春忠孝樓 (61)	-
2	長春仁愛樓 (57)	有(102)
3	長春信義樓 (47)	
	屋齡 30-49年	補強
1	大同至美樓 (81)	有(105)
2	大同社團樓 (68)	有(102)
3	大同活動中心 (80)	-
4	大同游泳池	
5	長春活動中心 (66)	有(104)
6	長春和平樓 (64)	有(102)
	屋齡 30年以下	補強
1	教學樓、至真樓、連通橋 (85)	有(103)
2	至德樓 (85)	有(106)
3	行政樓 (83)	-



## 3.2 市政參建需求

EOD 空間設施需求意見表						
供給空間彙整		EOD設施需求彙整				
空間 編號	可供給之 平面、立體空間	需求/ 主管單位	設施 編號	EOD設施	需求量 (m <sup>2</sup> )	定性說明
F0.	串聯綠帶 與廣場休憩空間 (校園圍牆退縮)	工務局	1.	串聯綠帶、 廣場休憩空間	基地周邊 開放空間	管理權責屬教育局， 工務局協助提供規劃建議。
			2.	多功能滯洪空間	基地內滯洪	-
	新建EOD大樓 (新建建物)	社會局	3.	托嬰中心	430	建議設置於一樓及獨立出入口。收托45人。
		衛生局	4.	住宿式長照機構	1,800	依法須為連續樓層，設置在五樓以下及單獨出入口，不可設置於地下樓層。共設置60床位(30m <sup>2</sup> /床)。

EOD 空間設施需求意見表						
供給空間彙整		EOD設施需求彙整				
空間 編號	可供給之 平面、立體空間	需求/ 主管單位	設施 編號	EOD設施	需求量 (m <sup>2</sup> )	定性說明
	新建EOD大樓	警察局	6.	長春派出所	1,450	警員辦公及備勤空間。 須為指標性建築且建築物 用途係數I值為1.5。
		民政局/ 中山 區公所	7.	區民活動中心	200	對外活動空間40坪，里長 辦公處10坪，其他附屬空 間約10坪
		教育局	8.	體育館	需6面球場	羽球：長寬46*30M*高 12M
剛性需求面積總計（未含公設）					3,880	

## 參建設施面積需求

項目	不含公設淨面積	含公設最小面積
羽球館(6面)	1500	1950
住宿式長照機構	1800	2340
派出所	1450	1885
區民活動中心	200	260
托嬰中心	430	560

## 參建設施定性需求

1. 派出所耐震用途係數  $I=1.5$ ，需有1F空間。
2. 住宿式長照機構至少單層1800m<sup>2</sup>，且位於5F以下。
3. 托嬰中心需在1F，有獨立接送出入口。

## EOD大樓面積規劃及樓層配置

項目	樓層	含公設面積	單層面積	合計
多功能羽球館	4~6F	1800	1800	地上層 7200 (含大跨 1800)
住宿式長照機構	3F	1800	1800	
	2F	900	1800	
派出所	2F	900	1800	
	1F	900		
區民活動中心	1F	300	1800	
托嬰中心	1F	600		
停車空間	B1	1800	1800	地下層 3600
	B2	1800	1800	

### 3.3 大同高中需求

項目	名稱	說明	需求面積	需求位置	評估及建議
1	體育組辦公室		135	F1	可行 規劃整合於同樓層
2	運動傷害防護室		135	F1	
3	體育器材室		135	F1	
4	重量訓練室	90*3	270	F1	
5	體育班宿舍		1200	F1	可行
6	游泳池	25m*2.5m 短水道x8	800	F1	可行
7	柔道館	(長32m*寬18m*高6m) +更衣室*2	670	F1	可行
8	體操館	長50公尺*寬30公尺*高9公尺 無柱。	1500	F1	內部設施調整後，可行
9	校史館	5	360	B4	與圖書館、自習室整合
10	社團教室	45*30+90*10	2250	F1	減至約15間1500m <sup>2</sup>
11	多功能專科教室	135*5	675	F1	建議由現有教室調度
12	圖書館暨自習教室	設置標準360~720	3000	B4	與校史館整合
13	專科教室	135*20	2700	B4	減至約15間 2400m <sup>2</sup>
14	實驗室	135*15	2025	B4	減至約12間 1500m <sup>2</sup>
15	大型會議室2間	約100座位	540	未指定	配置於第四期
16	大型演藝廳	約300座位	1500	F1	配置於第四期
17	舞台暨多功能球場		2000	F1	減至淨空間1500m <sup>2</sup>
18	學生餐廳		600	F1	可行
19	教職員地下停車場	至少100車位	2100	未指定	可行

### 3.4 長春國小需求

長春國小建築面積推估		
現況		
學生人數	1,064	(國小)
	120	(幼兒園)
班級數	37	(國小)
校地面積	14,465	低於基準
樓地板面積	11,692.7	
118年中推估		
學生人數	875	(國小)
	180	(幼兒園)
班級數	31	(設備基準 29人/班)
校地面積基準	27,600 (評估：難以達到)	(都市計畫地區最低標準12班2公頃，增1班增加400m <sup>2</sup> )
每生享有校地面積	13.8	(都市計畫內每生享有校地面積13.8m <sup>2</sup> )

樓地板面積需求		
普通教室樓地板面積	3627.0	以31班推估
專科教室樓地板面積	2340.0	以31班量級推估
行政辦公室與公共服務空間樓地板面積 (含設備空間及公設)	7270.3	以31班量級推估
綜合活動場館	2477.5	以31班量級推估
幼兒園	1320.0	以6班量級推估
<b>總樓地板面積需求</b>	<b>17034.8</b>	<b>評估：可行</b>



### 3.4 兩校質性需求

項目	說明
1. 資源共享	1) 二校分管，資源共享，使用空間具明確分界。 2) 空間規劃量須足夠，且具二校特色。 3) 操場及室外活動區規劃分區多元化設計。 4) 游泳池設於大同高中，設置兩種不同標準的泳池。 5) 多功能大樓近長春路，外單位使用不會穿梭校園。 6) 課後時間開放給社區的活動範圍須明確範圍。
2. 教學與活動空間	1) 教師辦公空間及休息空間不足。 2) 幼兒園圖書、教具空間獨立。 3) 停車空間明顯不足。 4) 綜合大樓內教學空間、運動設施及演藝廳需求。 5) 青少年戶外運動需求量大，希望保有運動空間的完整性。 6) 分期分區施工過程，維持學校相關的訓練與學習不受影響。
3. 區位與動線	1) 對外對內區位分開。 2) 行政與教學區域應較靠近，區位應較集中。 3) 圖書館規劃能靠近一般教室區。 4) 幼兒園需要獨立出入口。 5) 未來廠商相關服務動線須獨立出入口不影響教學空間。 6) 警衛室旁增設室內的訪客等候空間。
4. 防災與永續	1) 校地容易淹水，未來規劃需要特別考慮。 2) 校園規劃應考量節能，包含座向、節能等項目。 3) 整體考量校舍配置與拆建順序。

## 3.5 課題與對策

### 街廓 優化

- 各使用者(高中、國小、幼兒園、公托、社福、派出所、社區民眾)可有效分流
- 完整區劃出校園動靜活動分區
- 以TOD及EOD優勢創造區域價值

### 校舍 優化

- 改善長春國小校舍建齡偏高狀況
- 學校教學需求為優先優化教學空間品質

### 防災 永續

- 極端氣候下韌性校園
- 智慧節能的綠建築校舍
- 優化基地保水及排水降低淹水危害機率
- 設置通學巷，增加路寬提升基地可及性

### 公共 設施

- 提供餘裕土地及校舍予社區鄰里、機關單位，以創造更大價值
- 通盤調查以引進符合在地需求之公共設施
- 委外經營可行性評估

## 04 整合方案構想

---

4.1 前期方案

4.2 校地調整構想

4.3 整合方案C

4.4 整合方案課題

## 4.1 前期方案

### 4.1.1 方案A+



1. 起始基地：東北角大同高中舊宿舍  
拆除區

2. 通學巷：

- 5M 通學步道及街角廣場
- 松江路173巷休憩廣場
- 長春國小校門延伸景觀廊道

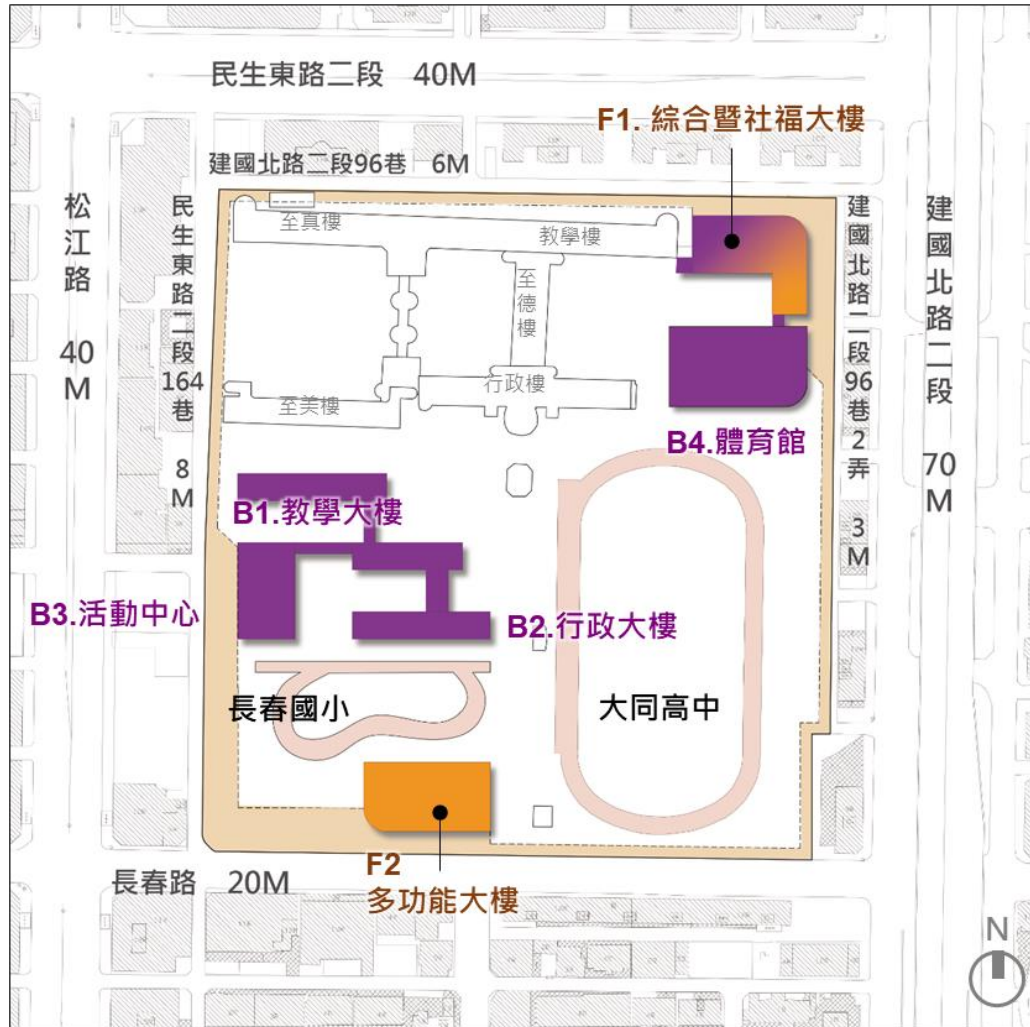
3. 長春操場座向調整：南北座向

4. 二校校地微調：

- 長春國小校地微向北側調整
- 長春國小校門向西調整
- 改建期間需與大同高中共享活動中心

5. 大同大部分體育設施位於後期改建(B4)，訓練可能中斷

## 4.1.2 方案B



1. 起始基地：東北角大同高中舊宿舍  
拆除區

2. 通學巷：

- 5M 通學步道及街角廣場
- 松江路173巷休憩廣場
- 長春國小校門延伸景觀廊道

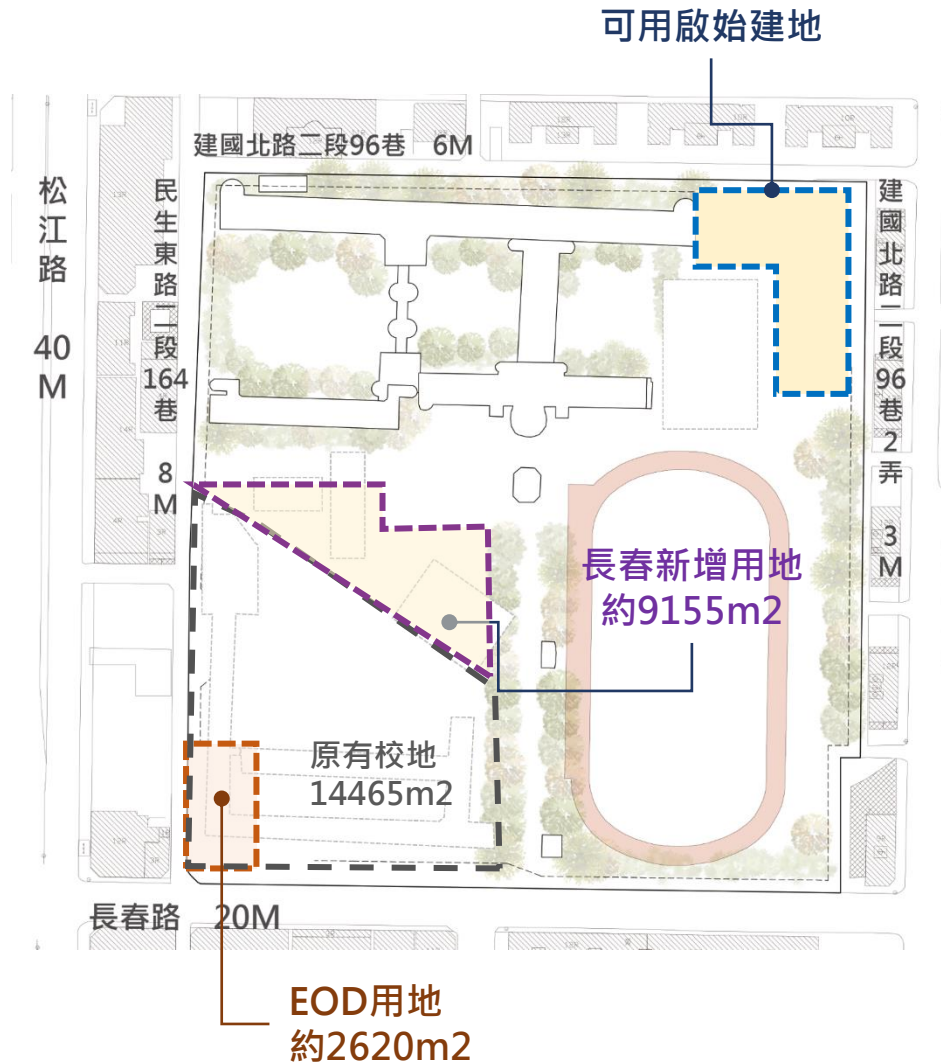
3. 長春國小操場調整為特殊造型跑道

4. 二校校地微調：

- 長春國小校地向北側調整
- 改建中長春國小有活動中心使用

5. 大同大部分體育設施位於後期改建 (B4)，訓練可能中斷

## 4.2 校地調整構想



### 1. 增加長春校地

校地經整併後，長春校地可增至約21000m<sup>2</sup>，約略符合設備基準最低要求。

### 2. 儘量保留大同排球場用地

長春北側用地避開排球場，減低對大同體育課需求影響。



## 4.3 整合方案C

### C1 長春教學大樓：

- 含幼兒園85間教室單元
- 減少受影響樹木
- 設置屋頂遊戲場

### C2 長春活動中心：

- 地面層可作為彈性活動空間
- 多功能集會及球場
- 長春運動場保有100m直線及環形跑道

### E1 EOD大樓：

- 多功能球場
- 住宿式長照
- 派出所
- 托嬰中心
- 區民活動中心

### D1 體育社團大樓：

- 多功能球場
- 體操館
- 柔道館
- 體育班
- 社團教室
- 游泳池

### D2 綜合圖書大樓：

- 演藝廳
- 會議室
- 實驗室
- 專科教室
- 圖書館

民生東路二段 40M

建國北路二段96巷 6M

松江路

民生東路一段 164巷

8 M

間距42m

建國北路一段 96巷 2弄

3 M

活動中心

教學大樓

體育暨社團大樓

D1

D2

綜合圖書大樓

EOD大樓

E1

長春路

20M

0

50m





民生東路二段 40M

建國北路二段96巷 6M

松江路

40 M

民生東路一段 164巷

8 M

間距42m

體育暨社團大樓

D1

D2

建國北路一段 96巷 2弄

3 M

建國北路二段

70 M

綜合圖書大樓

活動中心

C2

C1

教學大樓

EOD大樓

E1

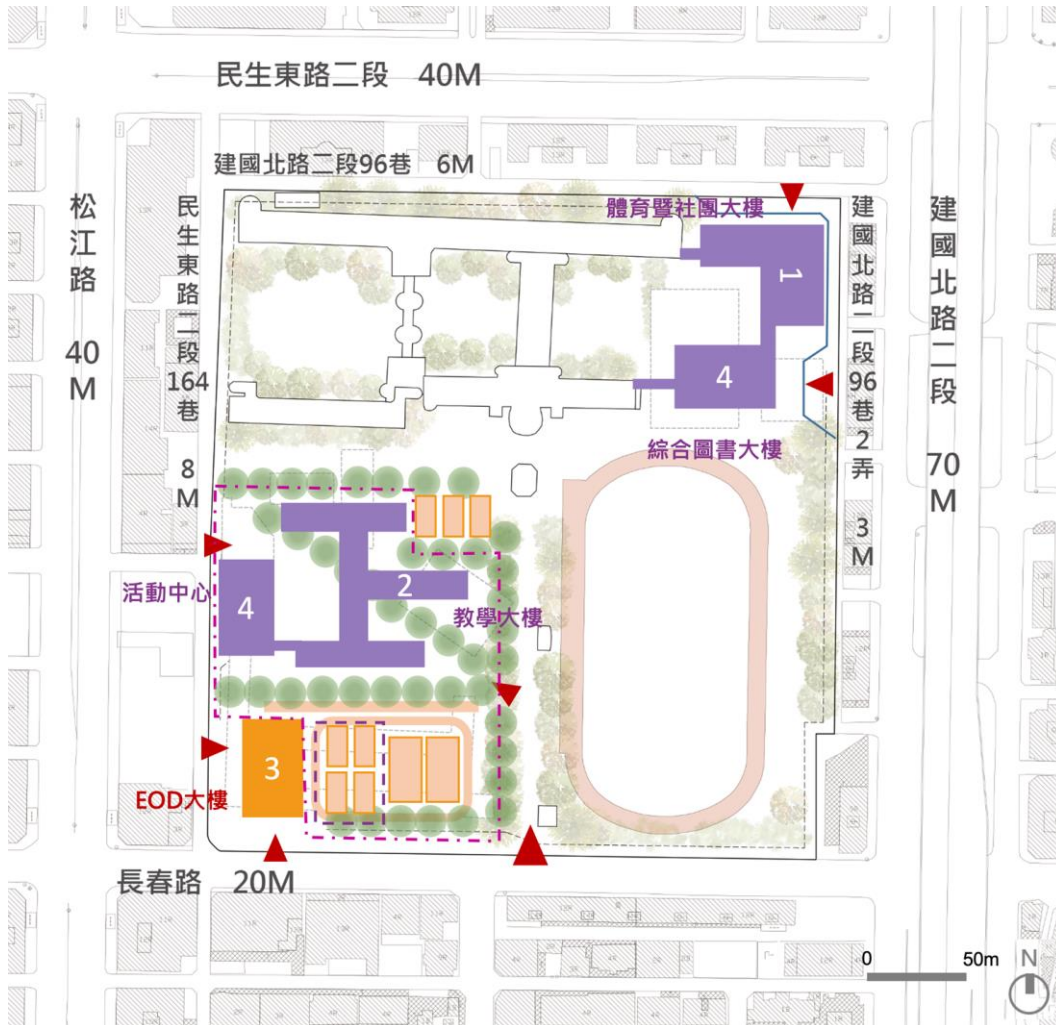
長春路 20M

0

50m



### 4.3.1 方案說明



#### 大同高中需求因應

1. 第一期優先處理體育空間、社團空間
2. 體操館、球場微調縮減，可放入第一期
3. 微調長春配置，保留現有排球場

#### 長春國小需求因應

1. 確保校地符合最低標準
2. 確保有80間以上教室符合推估數量及設備基準
3. 調整配置，減少對樹木及瑠公圳路線影響
4. 增設風雨操場，對社區開放

#### 長照 → 併入EOD大樓

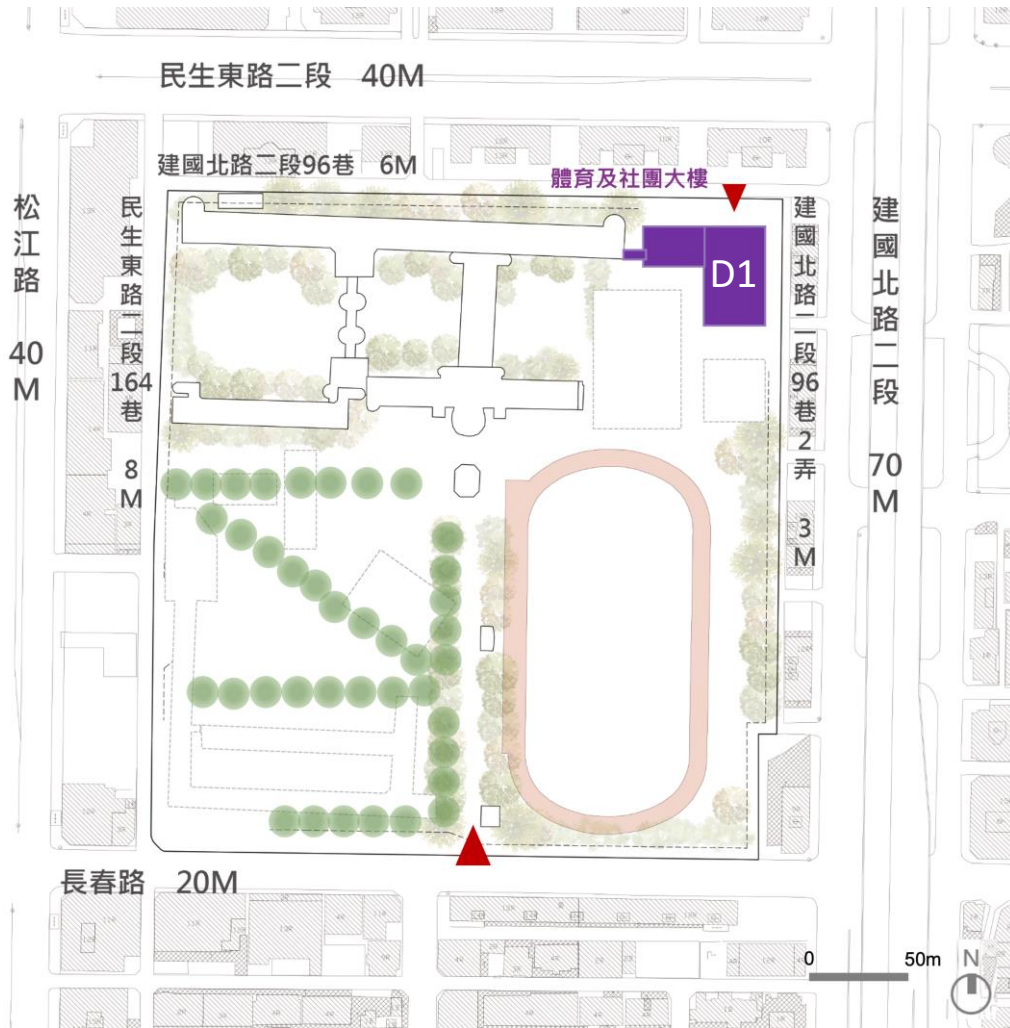
1. 因用地問題，難以優先建設
2. 需臨8m以上道路
3. 2700m<sup>2</sup>才符合經營規模效益，期中方案1800m<sup>2</sup>(分層)不易委外

#### 公托 → 併入EOD大樓

1. 第一期優先符合學校需求
2. F2大樓樓地板面積尚有餘裕



### 4.3.2 分期分區



### 第一期興建：D1 體育暨社團大樓

拆除面積：平面停車場

興建面積：15,000 m<sup>2</sup>

項目	樓層	含公設面積	單層面積	合計
多功能球場	7~8F	1500	1500	地上層 10800 (含大跨 5100)
體操館	5~6F	1500	1500	
柔道館	3~4F	600	2100	
體育班宿舍	3~4F	1800		
體育行政及訓練空間	3F	1200	2100	
社團教室	2F	1500	2100	
學生餐廳	2F	600		
游泳池 (h=8m)	1F挑空 B1	1500	2100	
停車空間	B1	2100	4200	地下層 4200
	B2	2100		

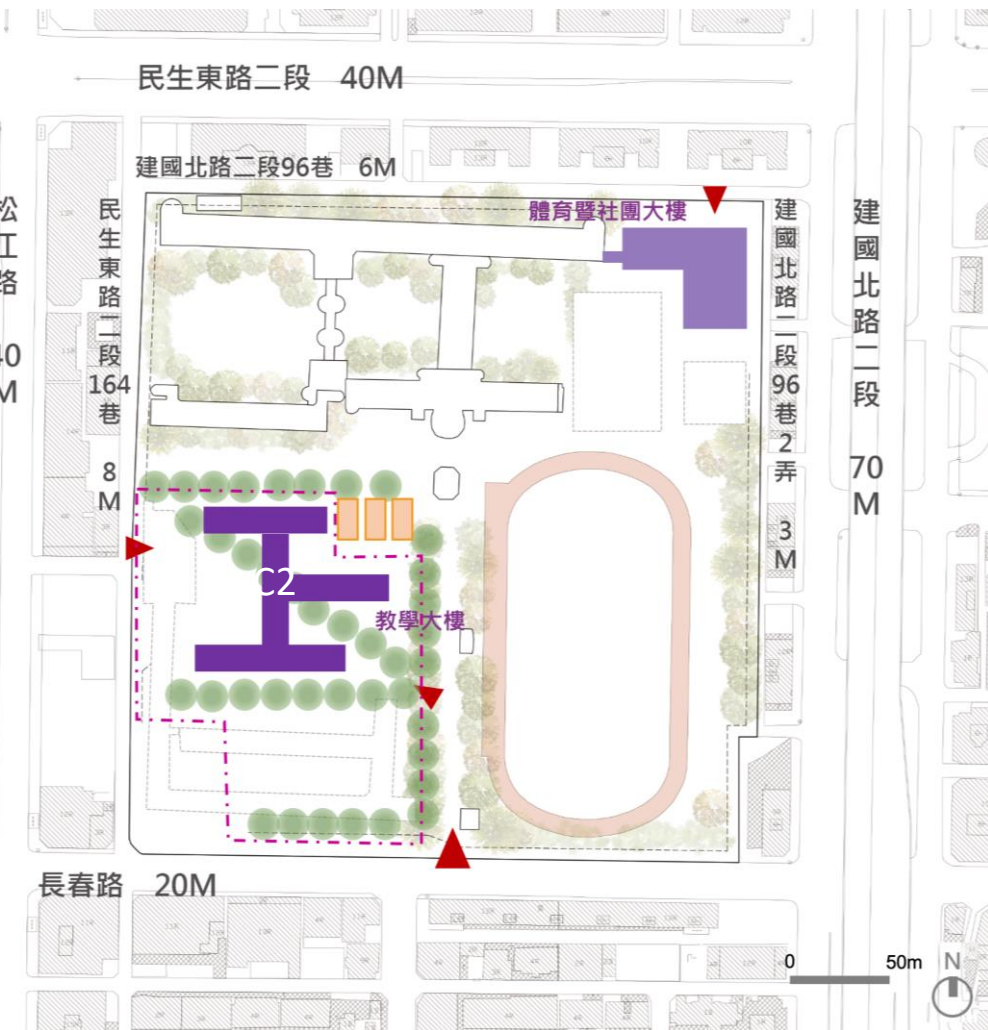
## 第二期興建：C1 長春新教學大樓

拆除面積：2,628.74 m<sup>2</sup>

興建面積：19,488 m<sup>2</sup>

1. 長春國小先建後拆
2. 工程中長春可使用活動中心
3. 拆除舊校舍後施作運動場、風雨球場

項目	樓層	教室單元數量	單層面積	合計
B1 教學行政大樓	1~5F	85	3248	地上層 16240
停車及設備空間	B1	-	3248	地下層 3248



### 第三期興建：E1 EOD大樓

拆除面積：8,251.55 m<sup>2</sup>

興建面積：10,800m<sup>2</sup>



項目	樓層	含公設面積	單層面積	合計
多功能羽球館	4~6F	1800	1800	地上層 7200 (含大跨 1800)
住宿式長照機構	3F	1800	1800	
	2F	900	1800	
派出所	2F	900	1800	
	1F	900		
區民活動中心	1F	300	1800	
托嬰中心	1F	600		
停車空間	B1	1800	1800	地下層 3600
	B2	1800	1800	





**第四期興建：**  
**C2 長春活動中心**  
**D2 大同綜合圖書大樓**

拆除面積：11,822.37 m<sup>2</sup>

興建面積：15,000 m<sup>2</sup>

項目 (B3)	樓層	含公設面積	單層面積	合計
多功能球場	2~4F	1500	1500	地上層 3000 (含大跨 1500)
體育辦公室、桌球場、彈性空間	1F	1500	1500	
停車、設備空間	B1	1500	1500	地下層 1500

項目 (B4)	樓層	含公設面積	單層面積	合計
演藝廳	6~7F	1500	1500	地上層 9000 (含大跨 1500)
大型會議室	5F	600	1500	
專科教室		900		
專科教室	4F	1500	1500	
實驗室	3F	1500	1500	
圖書館	2F	3000	1500	
校史館 + 自習室	1F		1500	
停車空間	B1	1500	1500	地下層 1500



### 4.3.4 經費概估

項次	項目	費用	分期經費	費用
壹	直接工程成本			
	直接工程費小計 (A)	4,100,890,500	第一期 體育社團大樓 D1	1,443,414,142
	發包工程費小計 (B)	4,882,794,592	第二期 長春大樓 C1	1,875,283,654
貳	間接工程成本小計 (C)	203,082,263	第三期 多功能大樓 E1	1,375,642,069
參	工程預備費	488,279,459		
肆	物價調整費	278,707,816		
伍	其他工程成本小計 (D)	284,889,877	第四期 長春活動中心 C2 大同綜合圖書大樓 D2	C2 : 433,024,243 D2 : 1,010,389,899 合計 : 1,443,414,142
	計畫總經費合計 (B+C+參+肆+D)	6,137,754,007		

註1：期中報告B方案計畫經費約56.6億元

註2：期中報告B方案興建樓地板面積53,705m<sup>2</sup>，新方案60,288m<sup>2</sup>

## EOD參建設施分項估價

設施	費用	佔EOD大樓 費用比例
多功能羽球場	458,547,356	33%
住宿式長照機構	343,910,517	25%
派出所	229,273,678	17%
區民活動中心	38,212,280	3%
公辦民營托嬰中心	76,424,559	6%
地下停車場	229,273,678	17%
合計	1,375,642,069	100%

1. 全棟 $I=1.5$ ，工程單價均增加
2. 大跨度增加係數較高
3. 因可建用地調度，EOD設施延至第三期方能啟用（民國123年）

## 4.4 整合方案課題

### 校地整體發展問題

- 整體校園方整，但僅南側面臨有效道路，其餘三面均為巷弄，作為公共服務基地限制較大。
- 大同校地雖大，但400m運動場更動不易，且佔去臨主要道路面向，建地調度彈性不如想像。
- 長春校地不足，臨長春路側交通繁忙，又須與EOD公共機能分享建地及臨路介面。若處理西側道路拓寬，則又進一步壓縮校地面積。

### 大同高中

- 體育班訓練無法中斷，需將相關設施集中至一期。
- 游泳池規格降為25m、多功能球場面積略降。

### 長春國小

- 可用校地勉強可達2公頃最低標準。
- 與EOD大樓共用長春路，正門口動線較混雜。

### 長春路派出所

### 區民活動中心

### 捐建羽球場

### 公辦民營托嬰中心

- 需等候12年方能啟用
- 因I值需1.5規定，同建物之設施造價全部增加

### 住宿式長照機構

- 目前學校用地多目標使用仍未納入住宿式長照，需辦理用地變更，增加期程不確定性。
- 目前樓地板面積不利於經營規模效益。
- 需等候12年方能啟用。
- 與派出所共構提高工程成本。

簡報結束 敬請指教