

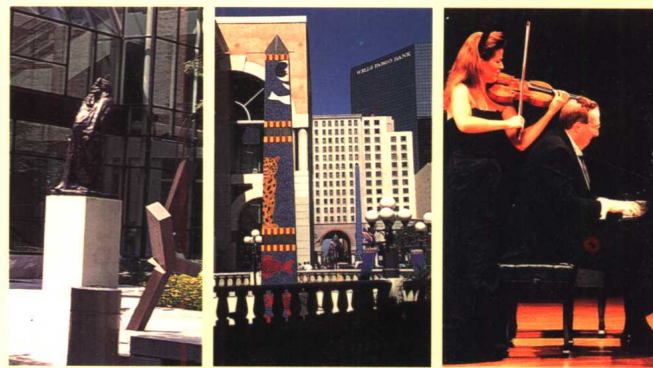
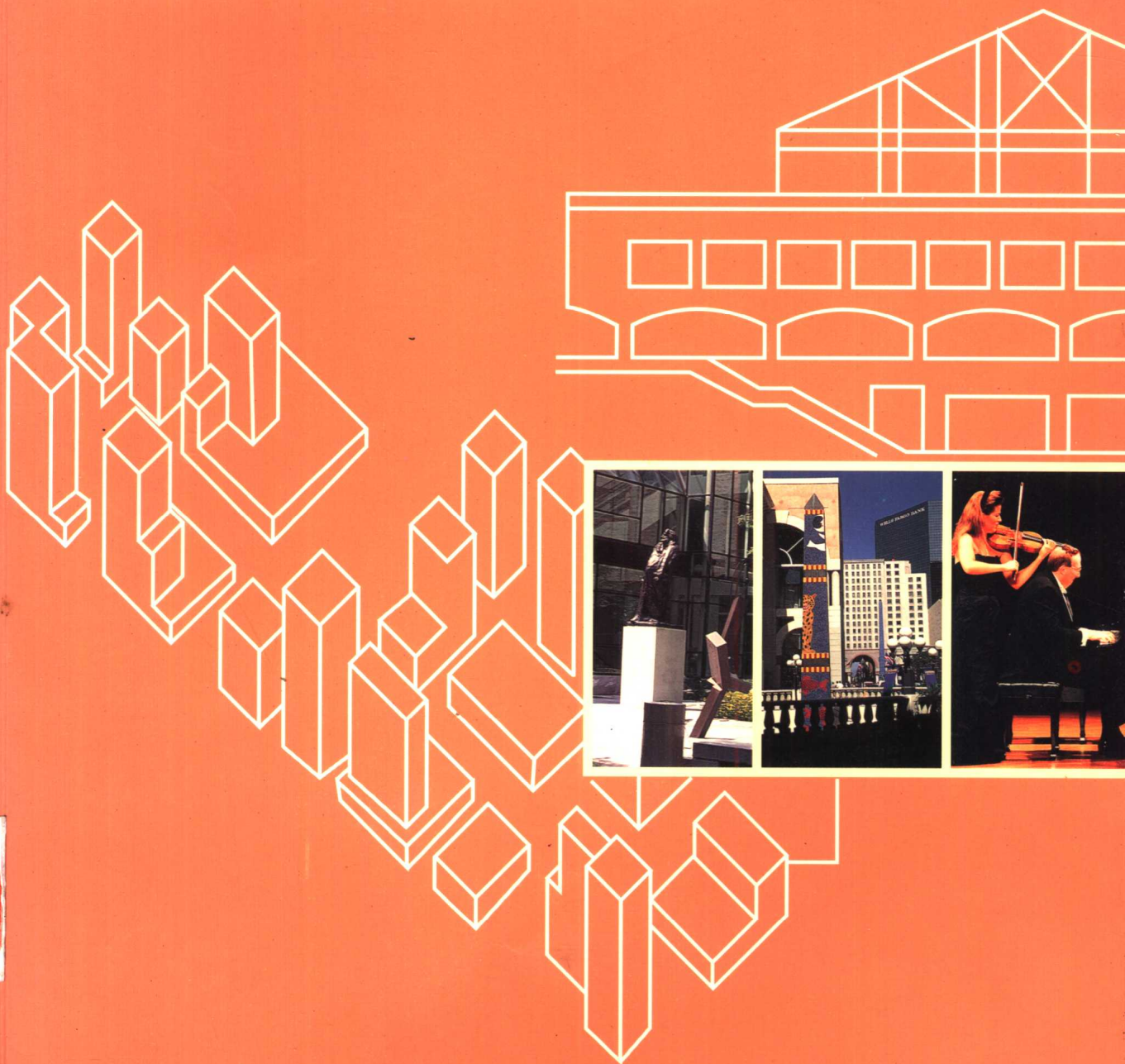
都市文化空間之整體營造

—— 複合使用計畫中的文化設施 ——

Cultural Facility in Mixed-Use Development

作者 ● 哈羅德·史內卡夫 (Harold R. Snedcof)

譯者 ● 劉麗卿 蔡國棟



都市開發叢書 11

都市文化空間之整體營造

——複合使用計畫中的文化設施

Cultural Facilities in Mixed-Use Development

創興出版社

都市開發叢書 ①

都市文化空間之整體營造

——複合使用計畫中的文化設施——

Cultural Facility in Mixed-Use Development

作 者 哈羅德·史內卡夫 (Harold R. Snedcof)

譯 者 劉麗卿 蔡國棟

發行人 陳明竺

主 編 許盛美

文字編輯 沈憶茹

美術設計 徐烈火

美術編輯 陳應麟

行銷企劃 修淑芬

出版者 創興出版社有限公司

台北市忠孝東路四段 60 號 10 樓之 3

電話：02-7755402

郵撥帳號 1175310-5

登記證 局版臺業字第 4029 號

製版印刷 長城製版印刷有限公司

裝 訂 正華裝訂股份有限公司

初 版 中華民國 85 年 9 月

定 價 新台幣 485 元

ISBN 957-9693-28-5

版權所有·翻印必究

Copyright © 1985 by ULI-the Urban Land Institute

Chinese Language Copyright © 1996,

Chuanhsing Publishing Co., Ltd

All Rights Reserved

陳其南序

——公共化的建築、空間與藝術

從人類社會的發展歷程來看，最開始的空間利用型態本來就是複合或混合的，就像傳統台灣鄉村的社區廟宇，它既是村民的信仰中心，同時也是村落社會的地標和精神象徵，當然它也是地方上唯一的文化活動空間和藝術殿堂，建築體本身就結合了彩繪、雕飾、書法、詩詞等藝術形式，由各種動態民俗表演所構成的廟會活動更是廟會文化不可或缺的一部份。寺廟建築空間在傳統社會中，實際上滿足人們在信仰、教育、文化、藝術、休閒和社會關係等各方面的需求，當然是個如假包換的複合目標使用之設計。

隨著社會經濟型態的變遷，合理主義逐漸成為現代人思考的主要模式，所謂「現代化」或「現代性」隱含的意義往往代表了機能分化的思想。就像傳統的家庭原來也是具備了生產、消費、信仰、教育和福利照顧等機能，但是在走向現代化過程中，所有這些機能都一一為社會和政治制度所「收奪」(appropriated)，這些機能分別納入工廠、企業、學校、機構等組織內，事實上，傳統家庭的複合性機能已經在現代化過程中一一解組。前述的村落寺廟也不例外，藝術的歸藝術、文化的歸文化、信仰的歸信仰，現在我們在新興社區所看到的寺廟，已經不再是這種複合機能的寺廟，而是偏處公寓街角下簡化為純信仰設施的神壇。

現代社會不可或缺的都市計畫和土地使用分區概念，基本上也是遵循著此種機能分化的原則，而有商業區、行政區、文教區、工業區、住宅區等等，各據一方。這些不同機能分區之間就只有靠交通線和交通工具來聯繫，市民為了滿足不同的生活需要，也不得不藉助這些交通網絡來往於不同的機能區間。這種合理化的設計當然有它的現代性，但同時也割裂了市民生活的總體性與整合性。而此種總體性與整合性正是人類生活最素樸的本質之一，甚至可以說是人性的一

部份。都市生活機能空間的過度細分，在某種程度上是違背了人性的尺度。都市生活的方便舒適性（amenity）事實上是包涵了回歸類似傳統「廟口」所代表的多機能混合使用空間設計概念。史內卡夫這本著作討論都市建築空間開發的混合使用型態，特別從文化設施的角度出發，雖然是都市發展議題中較進步的看法，其背景思考邏輯卻也不脫前述的理據。

本書作者一再強調的，文化藝術活動與營利性建築設施和土地利用之間的共生關係，對我們而言也不陌生。廟口的民俗活動本身具備了自足的目的，但就在台灣房地產特別景氣的時候，我們也常常看到建商為了吸引潛在的客戶並塑造熱潮，不惜在現場推出各種所謂的「工地秀」，其層次有低俗至跳脫衣舞的，比較正派的則不惜鉅資聘請名歌星名影星助陣，也有極少數走高格調路線，則提供小提琴、鋼琴音樂演奏來營造氣氛。從一個社會研究者的角度來看，儘管這些「工地秀」品味有如此的落差存在，其本質並無異於結合「表演藝術」來提供休閒娛樂同時製造商機的策略。

看來本書所揭櫫的，文化團體和地產開發業者彼此合作、互蒙其利的作法，對台灣社會而言，並不那麼遙遠和陌生，差別只在於我們的工地秀往往過於庸俗粗糙，過於營利取向，過於短線思考。然而，近十年來日本式的百貨公司經營模式遍及台灣各大都市，其型態似乎更值得我們從「工地秀」的轉型提昇來觀察。這些百貨公司往往在他們的空間設計中提供了更多的機能，包括超級市場、飲食街、咖啡廳和書店，但最具特色的乃是他們的「文化會館」。前面幾項混合機能尚未脫離營利色彩，文化會館則以提供各項資訊、服務和活動為主了。換句話說，這些日式百貨公司把工地秀提昇到更為精緻、更經常的層次，甚至為此還特別提供了專屬的空間和場地。除此之外，為了促銷，百貨公司更不得不偶爾在大門口的開放空間舉辦音樂或民俗表演。文化藝術已經逐漸成為百貨業不可或缺的一個環節，據我所知，台北市一家法國百貨公司還提供了空間給一個表演藝術團體常駐。

最近有一家大企業也把他們的一棟高層建築中的頂樓做成表演廳，提供該企業主所喜愛的京劇和其他表演團體使用。台北市民大概也知道仁愛路上的福華飯店有一個福華沙龍經常展出藝術創作。其實台灣的民間企業對文化藝術活動

的贊助和支持，是要比想像的好得多，這些企業也因此贏得良好的社會形象。反而政府機關、公有建築和都市規劃單位除了極少數像台北市政府新大樓的個案之外，往往忽略了此種混合使用的好處，我們不得不振臂高呼：行政也要文化化了！行政部門掌握了所有公共資源，到處造橋鋪路、劃地砌樓，卻不知為這些空間和設施納入文化藝術氣氛，「軟化」這些硬梆梆的工程和冷酷嚴肅的衙門，以增加人性化的味道。

論及政府部門對建築空間的藝術認知，吾人不得不提到五年前立法通過的「文化藝術獎助條例」中，規定公有建築物須編列建築費的百分之一設置公共藝術的用意，包括成立國家文化藝術基金會在內，這些條例規定可能是政府和國會在推動台灣文化藝術發展計畫中，最「便宜」也是最推脫責任的做法。因為用的預算和基金都是人民的稅收，而該立法幾乎無視於台灣的現實社會條件。基金會董事會和業務單位人事權責已經錯置，公有建築物設置公共藝術的立意雖佳，路途仍然坎坷遙遠。

何謂「公共藝術」？儘管藝術家彼此之間並沒有一致的看法，但這並不是什麼壞事。或許我們的社會仍然習慣性地要求執行公共藝術政策的官方應該有個標準和一致的定義，我個人對此種看法並不以為然，甚至也不覺得政府對公共藝術應該有固定的看法。這個問題應該留給藝術專業工作者和社會大眾來解答，也要隨著時代和情境的變遷來調整，文化行政工作者的責任反而應該是在於建立一套程序和制度，讓這些見解和調整可以獲得充分的表達和尊重，並呈現在具體的設置過程中。如果一方面要求政府不干預藝術，然後又反對將這個問題公共化，讓藝術家和市民來參與，這似乎不是很負責任的態度。

事實上，台灣的文化藝術工作者對「公共藝術」的認知，還果真是南轅北轍的。最右一端的看法是把公共藝術等同於雕塑。雕塑就是雕塑，只有好的或壞的藝術品，沒有所謂公共不公共的問題。所有的雕塑都可以是公共藝術，只要把它擺在公共的空間。事實上，這種極端的看法並非沒道理，亨利摩爾的雕塑不論出現在任何地方，都是令人讚嘆的傑作。最左一端的看法則認為公共藝術應該強調藝術品的公共性，因此市民的參與是重要的指標，而參與的方式可以從公聽

會、投票選擇藝術家和作品，以至參與創作過程。也有人認為公共藝術應包括在廣場空間呈現的動態表演藝術。當然不少建築師和景觀設計家會堅持公共藝術應涵蓋建築體本身和環境景觀。有更多的人看到台灣的街頭景觀和生活空間之後，可能會主張最好什麼東西都不要，留下更多空曠的視野就已經是最難得的享受了。從最左的一端到最右的一端之間，尚存在著各式各樣的看法。我個人認為這些意見彼此並不矛盾，更不必要去整合或統一，應該讓這些不同的看法在適當的地方，以及他們自己願意投入的個案去表現出來。讓我們在藝術創作的領域內，包容更多的可能性與創造力。

但是有一點卻是需要大家深思的，也許一位傑出的雕塑家有可能以他的創造力，透過其雕塑品去拯救旁邊的建築物，那畢竟只是個期待。但更有可能的是，因為我們只是或太過於強調公共藝術為雕塑品，最後導致認知上只以該雕塑品為藝術，而其背後的建築體則不是「藝術」。台灣建築師所設計的公私建築，絕大部份都已欠缺美感，全部湊合在街道上和整個都會，更是缺乏協調性，如果再為了公共藝術而設置公共藝術，很多人都認為有可能造成另一次的景觀災難，這不就是百分比藝術立法可能帶來的夢魘嗎？也許，最後我們不得不請求：饒了我吧！只要業主能夠將建築體本身設計建造好，再像本書所舉的案例，留下一層或部份空間提供展覽或表演就謝天謝地，可以計入百分比內了。

事實上，由於公有建築物用的是公務預算，來自人民稅收，其支用當然要受制於行政程序和民意監督。但藝術是一項相當個別性和獨創性的領域，很難透過僵化的行政程序來催生。尤其是公有建築的設置地點和主管單位都在地方，地方政府首長和社區居民對公共藝術的認識，以及對藝術行政的看法都充滿著不少問題，如果公共藝術設置規定普遍實施之後，大家應該抱持著不斷學習和檢討改進的胸懷。也許這個法案將為我們的社會帶來最有價值的東西並不是到處泛濫出頭的雕塑品，而是全民對建築、空間和藝術品味的學習成果。

漢寶德序

——文化私辦的途徑

過去二十年，是我國積極推動文化建設的階段。其代表性的作品除了幾座國立文化設施之外，就是當地的文化中心。若干年來，文化界對文化中心一直有微詞，而在最近，政府又推出公共藝術的構想，至於公共藝術的內容為何，為何去推動，並沒有一致的看法，甚至根本沒有看法。文化性的建設與公共藝術對於中國人來說都是很陌生的。

其實文化設施與公共藝術是有其關連性的。

公共藝術廣義的說，就是公共環境藝術，而公共環境藝術中是包括文化設施在內的。這是西方古希臘、羅馬所流傳下來的觀念。在城市的中心部份，公衆集中之處，建設供公衆活動之用的文化性建築，諸如廟宇、會堂等，並形成戶外廣場。爲了表達團體的光榮與市民的驕傲，滿足市民對高尚品質的要求，這些廣場上的建築，以及戶外空間上的附屬建築，不論是迴廊、通道、紀功柱、凱旋門、雕像，甚至休憩設備，莫不呈現精緻與壯麗的美感。這類的廣場實在是西方文明精粹之所在。

英美國家不屬於古典系統，所以極缺少公共文化環境的觀念。倫敦在受歐陸影響之前，完全沒有富麗的廣場，即使到今天，以公共環境藝術來說，還是無法與歐陸相比的。倫敦與紐約的標準都市景觀只是些公園與市街住屋而已。到了二次大戰以後，美國建築界引進都市設計的觀念，就是把歐洲的公共環境藝術帶到美國城市中，可是因爲與美國的城市結構不太相容，推行得並不順利。直到他們找到了自己的方法，才有所進展。

美國是資本主義國家，文化設施爲音樂廳、劇院與博物館，大多由私人出錢興建，政府幾乎不在文化藝術上投資。

所以他們想出的辦法是把城市再開發的生意經與文化設施相結合，在市政府的大力支持下，發展兼有商業利益的公共環境藝術。這樣的開發計畫在過去二十年間，在很多城市都有斬獲，效果十分可觀。

在台灣，文化設施起步甚晚，沒有融合在都市中心的結構中，所以位置大多過偏，對公共文化環境的經營較為不利。這幾年，大家談公共藝術，就認為是戶外雕刻，完全無覺於戶外雕刻必須以優美的都市空間為母體。成功的公共藝術計畫，首先要有吸引廣大公眾的都市空間為基礎，因此與商業的功能相結合是很實際的，而且是必要的，然後，在都市空間的關鍵位置，設有高藝術水準的文化建築，以營造藝術環境，吸引文化人口。具備了這些條件，才能為公共藝術選擇適當的位置與造型，只有如此才達到經營公共藝術的目標。

創興出版社譯出「都市文化空間之整體營造」一書，介紹了十二個美國城市以私人開發為手段，所建設的公共藝術環境。這本書忠實、詳盡的把美國經驗和盤托出，雖然未必能完全使用在台灣，但對於相關計畫的政府官員與關心公共藝術與文化建設的文化界人士，不失為一重要的參考資料。以當前的政治氣氛來看，文化私辦是台灣可及可走的途徑了。

漢寶德

國立台南藝術學院籌備處主任

作者序

本書採用個案研究的方式，根據實例探討那些含有藝術文化設施與活動的混合使用建物、都市開發區及藝術特區，如何將這類設施及其相關活動納入該區。舉凡對房地產、都市發展或者是藝術等專業領域有興趣的讀者、公務人員，以及熱衷市政建設、一心為當居民、工商界雇主、觀光旅客提供更好都市空間的組織領導階層，都是本書傾談的對象。透過這些個案研究，讀者當能一窺全貌，對混合使用開發區裡的文化設施發展，有全面性與深入的了解。

回顧過去，許多實例顯示政府與民間團體，以及藝術界人士之間的互動關係已有逐步增強的趨勢，因為這股互動力量的推波助瀾，藝術活動、藝術設備以及那些不可勝數的、活化都市環境的休閒設施，才得以獲取新的財力支援。由於這些計畫大部份還尚在結果階段，因此本書特別著墨於現階段以前的追蹤探索，經由尋常的角度，一路掃視計畫初期的構想、規劃過程以及目前的發展現況。

早在 1982 年夏天，我已有意撰寫一本關於混合使用開發區之文化設施之類的個案研究。直到最近，在我完成了舊金山市由巴布那中心(Yerba Buena Center, San Francisco)的文化區計畫之後開始展開實際行動，和一些曾經在舊金山再開發代理公司(San Francisco Redevelopment)參與過由巴布那規劃案的經濟及活動顧問，進行一連串非正式的討論。這些討論結果使我萌生了兩大構想：第一、設法和都市土地協會合作，對外公開該協會目前這種將文化設施劃入都市開發區的新做法(早在 1976 年，都市土地協會已出版了一本混合使用開發的研究報告)；第二、設法取得全國藝術基金會設計藝術部門(National Endowment for the Art's Design Art Program)的支持，奠定日後出版的基礎。

當然，單靠個案研究是無法徹底評估這些含有文化設施的計畫對藝術團體、市政當局以及私人開發者的長期經濟效

益究竟有多大。然而，無庸置疑的，經過這樣謹慎的研究結果，我們亦不難發現每件個案的共同語彙，如每件計畫都會涉及的規劃與設計方法、活動節目之安排、財務策略等。同時，個案研究也具體闡釋了那些支撐如此複雜的計畫案之財務結構，並且明確釐定各項迎合不同要求的步驟，看看不同個案是如何解決藝術團體、公共政策以及房地產市場的不同期許。

此外，本書之所以採用個案研究的另一項原因是，希望藉此提高文化與休閒設施規劃這類小規模但極具影響力的新興專業訓練的教材水準。在過去十五年裡，其實已有一群都市計畫師、設計師、規劃師以及藝術行政人員嘗試過界定文化規劃的定義及其涵蓋內容，如著名的「街道生活方案」(Street Life Project)作者威廉·懷特(William H. Whyte, Jr.)，以及「可居處所不可缺少的搭檔」(Partners for Livable Places)的作者勞勃·麥可紐第(Robet H. McNulty)與朵絲·傑克布森(Dorothy Jacobson)。或許嚴謹的個案研究資產可以進一步使我們實際看清文化設施規劃的運作方式，從而爭取到它應得的重視，能夠及早與房地產以及整個開發過程一併考慮，以便有足夠的時間因應變更。

1983年，全國基金會設計藝術審查小組(Design Arts Panel of the National Endowment for the Arts)建議撥發25,000美元，做為本書的個案研究基金。同時，都市土地協會的出版組(Publications Committee)也同意出版並發行最後的研究成果，共搜集了二十篇簡短的研究大綱。此外，還有都市設計學會(The Institute for Urban Design)負責所有支援這次研究案的資金之收入與出納等行政事宜。同年秋天，因為多方的贊助，本書得以正式展開研究。這些贊助單位分別是：洛克斐勒兄弟基金會(Rockefeller Brothers Fund)、大西洋富地基金會(Atlantic Richfield Foundation)、葵斯基金會(Kress Foundation)、以及克里夫蘭基金會(Cleveland Foundation)等四家基金會提供初步的研究經費；平等生活保障協會的房地產部門(Equitable Life Assurance Society's Real Estate Group)及福特基金會(Ford Foundation)提供擔保等。

研究範圍Project Scope

關於個案研究的初步名單，早在整件研究計畫敲定，並且經費來源確認無疑之前就已選定（經費得自全國性及當地的基金會、政府機關、以及公司行號等）。個案選定之後，再逐步予以分類，最後決定將本書分成三大類個別討論，分別是：混合使用建物(mixed-use buildings)、混合使用開發區(mixed-use developments)、以及藝術特區(arts districts)。我企圖將所有這三類的代表性個案都網羅進本書，並使每件個案的研究內容以最通俗易懂的形式呈現給讀者。

到了 1984 年夏天，研究階段已近尾聲，所有當時正在大規模展開的計畫案顯然已不可能再予以詳加研究。原先希望在研究終了之前再行探討的一些小都市個案，因為經費不足而作罷，例如：路易斯維爾(Louisville)、密耳瓦基(Milwaukee)、以及明尼蘇達州的聖保羅市(St. Paul, Minnesota)等。此外，其他像卡內基廳(Carnegie Hall)此一名聞遐邇的混合使用大樓，也因為當時的興建進度還不到可以公開討論的階段而未列入研究行列。對這些遺漏的個案，我們深感遺憾，希望此一缺失不至於對最後的研究成果造成負面影響。

參與成員與研究程序The Staff and Research Process

隨著研究進度推展的同時，研究成員不斷展開一場接一場的討論活動，共同商討如何搜集適用於每件個案的知識體系。由於這些研究個案大部份都沒有任何現成資料可供參考（即使有也是少之又少），研究成員只得從訪談計畫發起人與管理者，以及分析最初的規劃、設計、財務結構、公共政策檔案等方式著手。

都市土地協會出版部主任法蘭克·史賓克(Frank Spink, Jr.)在收到本書個案研究資料、導論及目錄之後，隨即列了一張該協會的混合使用與都市開發委員會(Mixed-Use and Urban Development Council)名單，由這些會員負責審查上述的初稿。他們所提的意見和問題再經過研究參

與成員的整理討論，最後共同研擬出個案研究的最終定稿。

在最後定稿完成之前，那些初稿的影印本並曾經寄達各市，經過當地政府機關、藝術團體及開發業者的審核，以便確定稿件的正確性，以及研究人員的分析結果是否與混合使用計畫案的實施相配合。

有關每件個案的規模與成本之描述與數據，我們均悉數加以搜集。惟某些計畫案因當時尚未施工，最後完成時的尺寸、設計內容、成本等仍是個未定數。至於資料的時效性，我們儘可能採用 1985 年一月的最新資料。有鑑於建築成本與施工進度經常變更不定，讀者不妨在引用這些個案研究資料之前，親自到該計畫區所在地去找相關人士請教核對。

這項研究工作無可避免地尚有若干任務未完成。我們無法搜盡所有藝術團體、開發業者與政府單位三者合作的計畫案。這其中有很多因開發較晚，來不及加入研究對象的行列，有些則還在彼此商議的階段，我們也不便予以研究。除此之外，還有些計畫案因為當地市政府不願接受研究小組的採訪，而未能得到必要的資訊援助。凡此，都是我們無法圓滿收集所有類似計畫案的諸多原因。由於時空的限制，我們也不得不放棄原先想要簡介計畫案之規劃者與執行者的構想。

此時，整個開發業界仍在期待一本記載「有藝術參與的混合使用開發區」(arts-inclusive MXDs)成本效益分析的書問世。不可諱言的，有藝術設施及其相關活動加入之後所需的額外投資，以及投資後對市政府與私人開發者所能產生的回饋，這兩者間的關係至今仍然充滿投機性，而且可參考的文獻又付之闕如。顯然，填補這樣的缺陷實已超出我們的能力以及本書研究的範圍。我們衷心期待日後尚有其他的研究在我們已努力過的基礎上再行探究，以解答以上這些問題。

哈羅德·史內卡夫
(Harold R. Snedcof)

譯者序

這本書是筆者的第四本譯著。本書的內容為藝術與商業的結合提供了另一種可行性的借鏡。由於筆者原即深愛藝術、文化，因此對於參與本書的出版，特別感到欣慰與榮幸。

本書的出版，可說將「混合使用開發」的理念又向前推進一步。它的特色，乃在於將藝術部門亦納入了都市開發的「對話」對象之一。衆所皆知，政府、私人開發單位（以台灣的生態來說，或可替代為「財團」吧！）、和藝術團體，向來是各說各話，有著不同的價值語彙。是什麼力量使這三者產生合作的契機？在資本主義商品邏輯的運作下，如何找到一個各蒙其利的切入點，使得「商人賺錢、藝術生存、官員執政、環境提升、大家幸福」這張大戰略圖成為可能？本書為我們開了這扇視窗。誠如書中所一再指出的，政府、財團、藝術三方面的相互瞭解，與緊密的互動關係，乃是遊戲規則的起點，也是整個計畫成敗的關鍵。

本書秉持ULI一貫的出書風格，不尚深奧學理，而重視嚴謹的案例研究和經驗歸納。本書各章隨時隨地提醒讀者各個案例間的「獨特性」與因地制宜的「本土性」。因此本書中所提的每個個案，其實都可以秉持著田野調查的微觀精神，對計畫的得失、居民的真實感受，做深入的後續追蹤。當然，理論與實踐、理想和現實之間，是永遠有一段落差的。野心越大，風險也越高。本書所舉的實例包括三大類，分別是混合使用建物、混合使用開發區及藝術特區，其規模與難度依次遞增。筆者現居達拉斯，對本書中所述達拉斯藝術特區之沿革，有著特別親切的感受。這個以民間自發力量為主的計畫案萌芽於七〇年代中期，其中排除萬難，乃有了今日的成果。它在點的方面雖然頗為成功（如達拉斯音樂廳、達拉斯美術館、LTV商業辦公大樓），但在整體面的效果上，還是不易對抗市中心區的生命週期。當筆者夫婦在周末下午，漫步行走於空曠冷清的特區步道上，迴思當年SASAKI特區計畫中心的豪語：「要創造一個讓人們行走（Let the people walk!）的日常環境！」，不禁興起「規劃匪易，實踐

惟艱」的感慨。然而，都市計畫本來就是一個不斷的過程。筆者深信：可能性的不斷開展，過程本身即是意義。一切的經驗與努力，若能「放眼世界、立足當下」(Think globally, Act locally)，則其意義當加倍落實。台灣的經濟力與社會力早已躍躍然，住民意識與環境意識亦日趨成熟，或許有那麼一天，一覺醒來，台灣的某幾個主要都市之一會「突然罹患」本書中所說的「大都市併發症」(The Metropolis Syndrome)，亦即瞭解到藝術對都市形象和經濟的貢獻。那時，本書的存在，就加倍有意義了！

本書得以完成，首先要感謝創興出版社提供我機會的可能性，僅以此書獻給遠在台灣思念的雙親劉天知先生和廖玉葉女士，以及與我風雨同舟的命運共同體，外子國棟。在此並特別感謝創興出版社主編許盛美小姐多年來的支持與肯定，使我們不斷有機會為台灣的都市計畫與文化事業略盡棉薄。一切謝謝啦！

劉麗卿

于美國德州

前言

在土地混合使用區裡開發文化設施，其實不是什麼新鮮的點子。衆所周知的洛克斐勒中心(Rockefeller Center)及其無線電城音樂廳(Radio City Music Hall)，正是土地混合使用開發案的鼻祖，同時也是正式將文化設施納入這類開發計畫的一個典範。「混合使用開發」(mixed-use development或MXD)這個術語早在1976年，美國都市土地協會(Urban Land Institute, ULI)出版「混合使用開發：土地使用的新趨勢(Mixed-Use Development: New Ways of Land Use)」這本書時，就已經被明確地定義過。由於這種土地混合使用的發展速度如此異乎尋常，該書因而特別予以定義，有別於其他的開發概念。

所謂「混合使用開發」，特別是指囊括三種以上營利性(revenue-producing)土地使用的大型房地產計畫，例如零售店、辦公大樓、住宅、旅館(或汽車旅館)、娛樂場所等，經過周詳的規劃，彼此互取所需。除了以上這項特點之外，這類土地開發模式還具有另外兩項特徵，亦即實質環境與功能的密切整合，以求土地高度有效的使用(包括自成一氣的步道系統在內)；以及透過統合計畫(coherent plan)合併整件開發計畫。此一統合計畫通常會明訂土地使用的種類與規模、容許密度、以及其他相關事項等。

「混合使用開發」一詞的定義如此斬釘截鐵，因而它很快就被當做一個專門術語(term)在流傳，具體界定了另一種全新的土地開發型態。1981年，美國都市土地協會(ULI)的都市再開發研討會(Urban Redevelopment Council)，是第一個將都市開發與土地混合使用模式合併的學術含義。「混合使用開發」這個新名詞至此變成流行時尚，凡是開發概念與其近似，即便只是沾上一點邊，都爭相包裝成「混合使用」類型的計畫案。至少就市場行銷目的而言，它之所以如此風行實在有它的道理在，更不用說是其他實質上的意義了。

「混合開發」的妙用不勝枚舉。當開發者不斷發現在一些零售空間、辦公大樓、住宅區、旅館以及各種娛樂場所之內，可以附設會議中心或文化設施的同時，「混合開發」之類的規劃原理便隨之觸角大伸，其適用範圍越來越廣。

嚴格來說，在這本書裡所提到的個案，並不是每件都屬於混合使用計畫。然而，這些計畫案的歷史與開發經驗，其實非常有助於混合使用計畫區裡的文化設施之發展，使兩者做更有效的結合。

除了上述的用意之外，本書的出版另有一項更為體貼入微的動機：搭起藝術文化團體與都市開發團體的溝通橋樑，循序漸進地促使開發業者改變經營態度，視開發事業為一門藝術，而不是純粹的商業活動；而在文化團體方面，他們也能藉此書幫助他們找到更切合實際的方法，造福自身的生活同時也滿足社區因應社會變更的需求。如此一來，在混合使用計畫區內納入文化設施這種規劃型態，確實兩全其美，無論是開發業者或藝術團體，都是一大福祉。就開發者而言，文化設施之納入，無形中可以增加開發區的附加價值、創造場所意識(a sense of place)、提供動態活動，使那些堪稱混合使用區經營成功之鑰的全天性活動，真正活絡順暢。另一方面就文化組織團體而言，文化設施為他們提供了絕佳的演出空間、使他們有適當的管道接近潛在的顧客、改善藝術團體與社區之間一向疏於往來的開發，進而提高社區民衆參與和支持的意願等。

「混合使用開發」的開發概念仍在不斷演化當中，八〇年代之後，已逐漸被視為首要的都市開發型態。本書專門就那些適合混合使用開發區的文化設施之類的土地使用模式，提供更為周詳的瞭解與探究。

福蘭克·史賓訶

(Frank H. Spink, Jr.)

都市土地協會

工務研究室主任