一、規劃問題陳述及分析

(一)計畫緣起:

該地區是**劃定臺北市 85 處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案**中的更新地區。北市政府依照民國 87 年都市更新條例因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、都市計畫變更需求等因素劃定該區域作為更新地區，且該區位於南機場夜市旁，是為國際觀光據點附近窳陋髒亂地區且該基地都市機能不彰故實施都市更新。

(二)基地位置:

該基地位於臺北市萬華區中華路二段、中華路二段 416 巷、中華路二段 364 巷及國興路所包圍之街廓內

(三)規劃問題與分析:

1.建築物大多數屋齡高且空間利用不佳

該基地內大部分的建築物皆為空屋且建築物老舊屋齡較高，該地區權屬皆屬於國防部所有，目前基地內部正進行拆除作業。

2.巷弄狹小不利於車輛進出:

基地內部的道路狹窄，如果發生緊急危難問題時進出可能會受阻，降低應急效率。

3.都市意象觀感不佳:

基地緊鄰南機場夜市，目前基地內部建築皆為空屋無人管理，因此屋子外牆上常有塗鴉及垃圾丟棄閒置等情況發生，易產生環境衛生問題，也可能會使去夜市消費的遊客的觀感不佳。

第二章 基地之現況分析

第一節 基地周邊建成環境分析

一、土地使用分區

本基地土地使用分區是以「住 3」作為住宅區劃設，且周遭也皆為可做彈性商業使用的「住 3」，顯示該地區生活機能完善，周遭環境單純。此外，基地東北側鄰近國小，也顯示該地區具有通學的便利性。

二、土地權屬

(一)土地權屬

該基地土地權屬由國家持有，面積為 8,249.00 平方公尺，占比 100%。

第二節 基地周邊社會經濟發展之適宜性分析

本章節旨在透過對西藏路與萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區的產業現況、公共設施資源與人口結構之綜合分析，探討該區域在社會經濟發展上的適宜性及未來發展潛力。藉由掌握區域內既有產業聚落、交通節點、公共設施分布，以及社區人口的弱勢比例與居住條件，為基地更新與後續規劃提供方向與依據

一、產業現況與趨勢

(一) 產業現況分析

西藏路與萬大路周邊因鄰近南機場夜市、青年公園、傳統商圈，形成以生活服務業與傳統零售業為核心的產業結構。周邊多為小型餐飲、攤販、日常用品商店、機車修繕店與傳統零售業等等，反映出在地居民對日常生活採買、飲食與便利服務的高度依賴。

南機場夜市更因其觀光知名度，帶動假日及晚間的商業活動，吸引大量觀光客流，增添區域經濟活力。其帶來的人潮亦促進周圍的店家營運，形成具穩定需求的生活型商

業聚落。

(二) 產業發展趨勢

綜合現況觀察，未來產業發展走向可歸納如下：

1.生活服務業仍為主要支撐

由於此區住宅密度高、人口組成多元，因此對基本的民生需求穩定度高，基地規劃可引入社區型商業、平價餐飲或是可便利居民生活的各種設施，以提升此地區居民的生活品質。

2.南機場夜市帶動日間經濟延伸

南機場夜市具有高度觀光吸引力，基地規劃可結合其人潮特色，導入日間活動空間或小規模市集共享空間，打造能與夜市互補的商業環境，使該地區不論日夜都能夠有穩定的觀光來源。

3.文化與社會福利導向產業將逐步增強

基地所在的萬華區作為社福量能需求較高之區域，社會企業、非營利組織、社區服務中心與文化推廣空間將可成為重要的基地導入方向，以此補足社區功能並提升居民福祉。

二、設施與資源

(一) 交通條件分析

基地鄰近許多主要道路，並接近萬華車站、捷運小南門站、捷運龍山寺站等車站，也接近未來將通車的萬大樹林線的廈安站。現階段已有多條公車路線行經基地周邊，可快速連結至台北車站等其他重要的交通節點。

共 23 個公車站點，能通往捷公館站、台大等重要生活節點

共 24 個 Youbike 站點

基地位於舊市區格局內，步行可及的生活圈完善，居民依賴步行、腳踏車及公車的比例高，具發展慢行友善環境的優勢。

	和平西路二段~艋舺大道路口	萬大路~西藏路路口
111	1809	2251
113	1647	2534

附近主要道路車流較大，且該地停車困難，未來要著重優化該地停車環境。

(二) 公共服務與生活機能

基地周邊擁有公園綠地（青年公園）、市場（南機場夜市）、國小、國中與在地社區服務據點，生活機能成熟。

然而，社區老舊程度高，公共設施普遍不足，雖然有在地社區服務據點，但在社福資源、公共托育等面向仍呈現不足，需要透過更新計畫補強。

三、人口結構與現況

依萬華區近年人口特性，基地周邊呈現以下特徵：

(一) 弱勢比例高、收入中低層為主

周圍區域為臺北市中低收入戶、獨居長者及弱勢家庭較集中的地區。居民平均所得低於北市平均值，生活支持系統需求高。

(二) 高齡化與弱勢家庭居多

萬華區的老年人口比例持續上升，而隨著基地周邊老舊公寓多、行動不便者居住比例高，使得社區的照顧與互助的需求更大。

(三) 族群多樣化

根據資料顯示，萬華區的新住民人口數是台北市最多的區，這意味著此地區人口結構多元，社區服務需包含語言友善、多文化融合與弱勢協助的部分。

此人口現況反映基地更新地區需更重視社福導向、空間改善與公共服務補強，而非僅聚焦一般商業需求。

四、在地社福與社區需求盤點

(一) 弱勢家庭支持資源不足

基地周邊弱勢家庭比例高，但目前此區的社福據點量能有限，缺乏可提供弱勢族群的支持空間，這類服務不足將使弱勢居民面臨生活壓力，需要透過基地發展補強。

(二) 老舊住宅與高齡者居住安全問題

此區多數建物為老舊公寓，沒有電梯的樓梯式住宅將對高齡者、行動不便居民形成障礙。基地更新可導入社區照顧式住宅、長者友善設施。

(三) 社區公共服務空間量能有限

雖然基地鄰近青年公園，擁有充足的戶外綠地與休閒設施，但此類大型開放空間主要提供運動與休憩功能，無法取代社區層級所需的室內公共服務空間。周邊多為老舊公寓型街廓，缺乏可靈活運用的平面空間，加上現有的活動中心與社福場所使用率高、空間有限，使得居民在家庭服務各方面的需求尚未得到充分回應。

因此，基地未來發展仍需補強「社區型公共空間」量能，作為社會福利、社區交流與居民服務的載體，以完善居民的日常生活支持系統。

第三節 基地之發展準則及法規分析

一、都市計畫準則

基地位於臺北市萬華區，屬於萬華區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案的管轄範圍 ，其規劃與設計需符合該計畫中訂定的都市設計原則。本基地發展需兼顧區域環境整體性及空間設計的景觀要求，並注重公共空間的設置與城市景觀的協調。

本基地鄰近萬大線廈安站新建捷運站 150 公尺核心範圍內，且鄰近萬華夜市及南機場夜市，鄰近的艋舺大道、和平西路二段、萬大路、西藏路等主要道路。本基地將利用北市 TOD 導向的優勢，並結合當地活絡的傳統商業，將設計住商混合大樓，與當地夜市商業特色配合，使當地有全日的商業活動，活絡舊市鎮經濟。並且，該基地停車困難，再加之附近主要道路車流龐大，為緩解該情況，本基地將設置地下停車場。

二、容積獎勵相關法規分析

(一) 都市更新容積獎勵 根據《都市更新建築容積獎勵辦法》，計畫基地可依據不同的規劃內容與公益設 施配置，申請最高達 50%的容積獎勵。本計畫預計申請 77%的容積獎勵，其中包含基於規模、綠建築設計及無障礙環境設計等多方面的法規條件，具體如下：

都市更新容積獎勵項目	共 47%	基準容積		㎡	%
		中央容積獎勵項目	#10 取得候選綠建築證書建築設計	1133.73	6
			#12 無障礙環境設計	755.82	4
			#13 耐震設計	377.91	2
			#14 時程獎勵	1889.55	10
			#15 規模獎勵	4723.875	25
其他容積獎勵項目	北市 TOD 導向增額容積			5668.65	30

其中，增額容積:

(二) 增額容積

根據《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 80 條之 4，位於捷運站或公共運輸場站

出入口 150 公尺範圍內的基地，符合條例規定的核心區域開發條件，可申請最多 30%的增額容積獎勵。本計畫基地符合 TOD（Transit-Oriented Development）核心區域的增額容積申請條件。該條例旨在促進以公共運輸導向的土地利用模式，強化基地與公共交通系統的連結性，同時提升土地使用效率與都市永續發展

1. 核心區域區位：本基地全數或部分位於捷運站出入口 150 公尺範圍內，為公共運輸導向發展的核心區域。該地理條件使得基地具備極高的交通可達性與開發潛力。

2. 土地規模與條件：基地總面積達 8398 平方公尺，且包含超過 1,000 平方米的完整街廓，具備充分的規劃空間。

3. 公共運輸連結性：TOD 核心區域的規劃條件強調與捷運系統的銜接，本基地鄰近萬大線廈安站之心場站，具有相當程度的公共運輸潛力。

本計畫基地依據《都市更新建築容積獎勵辦法》及《臺北市土地使用分區管制自 治條例》第 80 條之 4，整合多項容積獎勵條件，總計申請 77%的容積獎勵。容積獎勵的組成包括綠建築設計、無障礙環境設計、耐震建築設計、規模獎勵及 TOD 增額容積。本基地所申請之容積獎勵，旨在永續發展的準則，並設計無障礙礙環境，提供安全方便的環境，並改善原本老舊建物耐震不足的隱患。以上再配合本基地所旨之全日商業模式，為萬華區的發展奠定堅實的基礎。

二、

總體不動產市場分析

萬華區是台北市最早發展的區域，以艋舺大道為界，可分為以商業區為主的北萬華及以住宅區為主的南萬華。萬華交通區位條件優秀，緊鄰新北中永和、板橋、三重、台北大安、信義、中正，區域內還有萬華火車站和機捷。雖然因發展較早而市容老舊，但也促成了許多危老都更的推動，加上捷運萬大線和台北雙星的開發計畫，捷運萬大線補足了南萬華過去的交通問題，台北雙星則讓北萬華直接受惠於中正區的商業與就業人口的外溢效應，眾多條件使得萬華區整體房價看漲，近一年房價漲幅 12.06% ，每坪價格落在 84.28 萬元，每坪房價的平均數和中位數皆逐年在攀升。

【臺北市萬華區】成屋房價走勢圖表＆分析（按年劃分）

臺北市萬華區房價走勢圖

基地周邊不動產市場分析

基地位於青年公園生活圈內，本區以青年公園為發展核心，基地周邊多為由眷村改建的國宅、軍宅，屋齡偏高、單價較低。且有南機場夜市、雙和市場、第一果菜批發市場及其他鄰里型商業設施，忠義國小、新和國小、新和國小附設幼稚園等公共設施，生活機能完善。周遭新建案的價格因未來萬大線的開通而持續上漲，不過現階段捷運尚未完工，因此交通較為不便，近一年房價漲幅為 1.61%，而目前基地周邊共有九個新建案正在銷售，近一年成交均價約為每坪 103.2 萬/坪，其中最高單價達 127.24 萬元/坪，其中單價最高的建案-雍雋品，位於植物園生活圈內，區內有豐富的文教資源，包括建國中學、國語實小、南門國中等，且鄰近臺大醫院、博愛特區等，又鄰近植物園捷運站和植物園，交通和遊憩資源充足。

第四章 基地之產品定位

第一節 基地 SWOT 分析

一、優勢

鄰近南機場夜市，基地可帶動日間經濟延伸 ，且基地為 100% 國有土地，產權單純 ，有利於整體規劃。基地周邊學區、市場、公園等生活機能非常完善

二、劣勢

基地面積大，施工時間長 ，且聯外道路狹窄，不利於施工。基地緊鄰夜市，面臨噪音、氣味及環境衛生挑戰

3、機會

基地為國有土地，較無阻力，可成為青銀共居地區。基地位置鄰近捷運萬大線廈安站，擁有交通優勢。且鄰近的南機場公寓，是台北市知名的老舊社區之一，更新難度極高。本案的成功將建立周邊居民對都更的信心。

四、威脅

本基地位於主要幹道交會處，現況交通負荷已重。未來開發後引入之居住與商業活動人口，恐進一步惡化周邊道路服務水準。弱勢比例高、收入中低層為主

社區公共服務空間量能有限

第二節 **規劃設計構想**

我們基地建築面積為 1647.56m2，建蔽率為 19.5%，我們目前推算一層樓可住 8 戶，整棟建築總共可以住 96 戶且我們會保留 1%的土地作為公共藝術使用。

我們打算建兩棟大樓，一棟為住商混合大樓另一棟為日照中心，

住宅:

1F~2F 立體化商業接面

設立室內商業街，引入夜市人流，升級消費環境，改善街道髒亂與佔用問題。

創造日間經濟，提供全日型餐飲服務。

3F-15F 全齡友善與安置住宅

居住單元規劃： 採通用設計，適合全齡居住。

入住策略與公益性：

軍眷專案讓售：總戶數的 15%給符合資格的現役軍人或榮民眷屬購買，價格為市價的 7 到 8 折。

青銀共居機制：提供長者房舍給青年，青年每月提供一定時數的服務，可折抵部分租金

日照中心:

1F

接待大廳、多功能活動區（社區共餐）、行政辦公室、諮詢室。

2F

大面積活動空間、開放式廚房（職能治療用）、復健運動區。

3F

寧靜休息區、感官刺激室、護理站（核心位置）、洗澡車空間。

4F 及頂層

空中花園、園藝治療區、佛堂/祈禱室、員工休息空間。

地下停車場配置:

依《臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案》規定， 土地使用為住三者，地下開挖率 70%為上限。 土地總面積：8398 m2 → 地下停車場面積上限：5878.6 平方公尺。

依據《建築技術規則建築設計施工編》第 59 條規定， 第二類建築（住宅用途），超過 500 平方公尺者，每 150 平方公尺需設置一個停車位。

住宅每層面積： 1340 平方公尺；樓層數：15 樓 → 法定停車位：128 個

第三類建築（福利設施用途），超過 500 平方公尺者，每 200 平方公尺需設置一個停車位。

日照中心每層面積：267 平方公尺；樓層數：4 樓 → 法定停車位：5 個

1F~2F 商業區停車位:40 個

彈性車位:10 個

以下是停車場樓層配置

B1 層:商業、專用區停車場

商業停車：提供１、２樓商場餐廳顧客使用

日照中心專區：復康巴士停車位、人員專用車位

Ｂ２、B3 層：住宅專用停車場

僅提供３－１5 樓的住戶使用

採用一戶一車位的方式

安全性：住戶使用磁卡通行

共 192 個車位住戶 128 個，日照中心 14 個，商業用途 40 個，彈性車位 10 個。

貢獻表

	工作分配	貢獻說明
1113030** 姜〇安	規劃問題與分析、規劃設計構想、基地設計、停車場設計、實地探查	實地探查走訪，設計規畫基地建物、統整基地問題與分析、安撫組員情緒、計算建物容積、查詢基地上位計劃、處理組內大小事、設計地下停車場
1113030** 洪〇程	整體不動產分析、基地周邊不動產分析	Gis 作圖、支援需要幫忙的組員
1113030** 陳〇毅	基地之發展準則與法規分析、交通分析、停車場設計	分析本基地涉及之容積獎勵，並以環域分析圖列出基地附近之交通資源、車流情況，即以細部計畫準則分析地下停車場設計。
1113030** 陳〇銘	整體不動產分析、SWOT 分析、基地建築規劃與設計	尋找房價資料、撰寫 SWOT 分析、提供基地建築規劃與設計想法、安撫組員情緒、提供組員心靈上的支持
1113080** 曾〇畇	基地周邊社會經濟發展的適宜性分析	分析基地周邊的產業現況與發展趨勢、人口結構與現況分析、盤點在地社福與社區需求
以下略	以下略	以下略
以下略	以下略	以下略
以下略	以下略	以下略