

臺北市都市更新計畫書

臺北市萬華區南機場 土地都市更新案

第二組

1113030**林○蓁

1113030**李○萱

1113030**伍○佳

1113030**劉○臻

1113030**林○挺

1113030**陳○好

1113030**黃○齊

中華民國 115 年 1 月 7 日

目錄

壹、計畫緣起與目標.....	3
一、法令依據.....	3
二、辦理緣起.....	3
三、規劃問題與分析.....	3
四、計畫目標.....	5
貳、計畫地區範圍.....	5
一、基地位置.....	5
二、更新單元範圍.....	6
參、現況分析.....	7
一、土地及建築物權屬.....	7
(一)土地權屬.....	7
(二)公、私有土地權屬狀況.....	7
(三)更新範圍土地權屬影響性.....	7
二、土地使用現況.....	7
三、基地周邊現況與趨勢分析.....	8
(一)商業型態.....	8
(二)課外文化教育.....	9
(三)傳統市場.....	10
四、交通資源分析.....	10
(一)公共交通工具.....	10
(二)道路系統.....	11
五、周邊設施與資源.....	12
六、萬華區人口趨勢.....	14
七、基地周遭銀髮設施與資源.....	16
八、發展潛力分析.....	18

肆、與都市計畫之關係.....	19
一、相關都市計畫.....	19
二、計畫內容涉及細部計畫變更.....	19
三、萬華區通盤計畫檢討說明.....	19
伍、不動產市場分析.....	26
一、台北市萬華區房價走勢.....	26
二、萬華區中古屋售價.....	26
三、萬華區新建案售價.....	27
陸、基地之產品定位及建築規劃設計之構想.....	27
一、SWOT分析.....	27
二、申請獎勵項目及額度概估.....	28
三、都市使用計畫構想與配置設計原則.....	30
柒、參考資料.....	37
捌、貢獻表.....	38

壹、計畫緣起與目標

一、法令依據

依都市更新條例第 6 條第1、2、4、6 款辦理。

二、辦理緣起

本案屬臺北市政府107年12月11日公告「西藏路萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區」範圍內。

三、規劃問題與分析

(一)建築物窳陋、老舊且非防火構造、鄰棟間隔不足

該區域的建築大多已逾50年，多數老屋具有管線裸露、緊密排列、頂樓加蓋等問題，居住安全有所欠缺，因此老屋在功能性與美觀性表現皆不佳，對於經過的人車都有安全風險存在。如今住戶已全數遷出，改為國防部政治作戰局接管所有。



圖1-1 台北市都更/地政資訊平台建築物資料



圖1-2 鄰棟間隔不足、頂樓加蓋



圖1-3 管線裸露

(二)多狹小巷弄與單行道、路燈設置距離間隔寬

巷弄道路狹小與路燈間隔寬將導致公共交統與安全疑慮。

- 消防安全不佳：消防車難進入、單一出口逃生困難
- 交通通行問題：人車爭道、難會車、違停導致難以通行
- 市政管線維護問題：巷道狹窄可能導致機具無法進入維修
- 夜間交通安全：某些路段少路燈，且交叉路口難注意



圖1-4 中華路二段364巷1弄巷道狹窄



圖1-5 中華路二段364巷1弄單行道

(三)現為閒置區域，恐引發治安問題

該區域因經國防部協調後無人居住，成為閒置地區，有些騎樓沒有圍起，可能引發治安問題，另外在此處也有騎樓違規停車的行為。



圖1-6 騎樓違規停車

二、更新單元範圍

本案更新單元位於臺北市萬華區青年段一小段86-7地號，共1筆土地，面積共8249m²，以及臺北市萬華區青年段一小段87地號，共1筆土地，面積共149m²。詳圖以圖2-2更新單元地籍套繪圖、圖2-3更新單元地形套繪圖。

本案除原計畫的86-7地號的一筆土地，也納入了87地號的一筆土地，來完善這區塊完整的規劃。



圖2-2 更新單元地籍套繪圖



圖2-3更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本案更新單元包括臺北市萬華區青年段一小段86-7、87地號等2筆土地，面積共8398m²，土地所有權人共計1位。

(二)公、私有土地權屬狀況

地號	面積(m ²)	土地權屬	管理機關	比例(%)
臺北市萬華區青年段一小段86-7地號	8249.00m ²	國有土地	國防部政治作戰局	99%
臺北市萬華區青年段一小段87地號	149.00m ²	國有土地	國防部政治作戰局	1%
合計	8398m ²			

表3-1 土地權屬狀況

(三)更新範圍土地權屬影響性

此基地因為地上建物均被國防部協調後已無人居住，屬於100%的公有地，因此當本基地需要進行規劃使用時，政府的主導性相對較高，不易受到他人私人利益及反對意見影響，依照合理整體規劃去做構想，這也導致這塊基地的實施門檻與整合難度低。

二、土地使用現況

土地使用分區	第三種住宅區
容積率	225%
建蔽率	45%

表3-2 土地使用強度

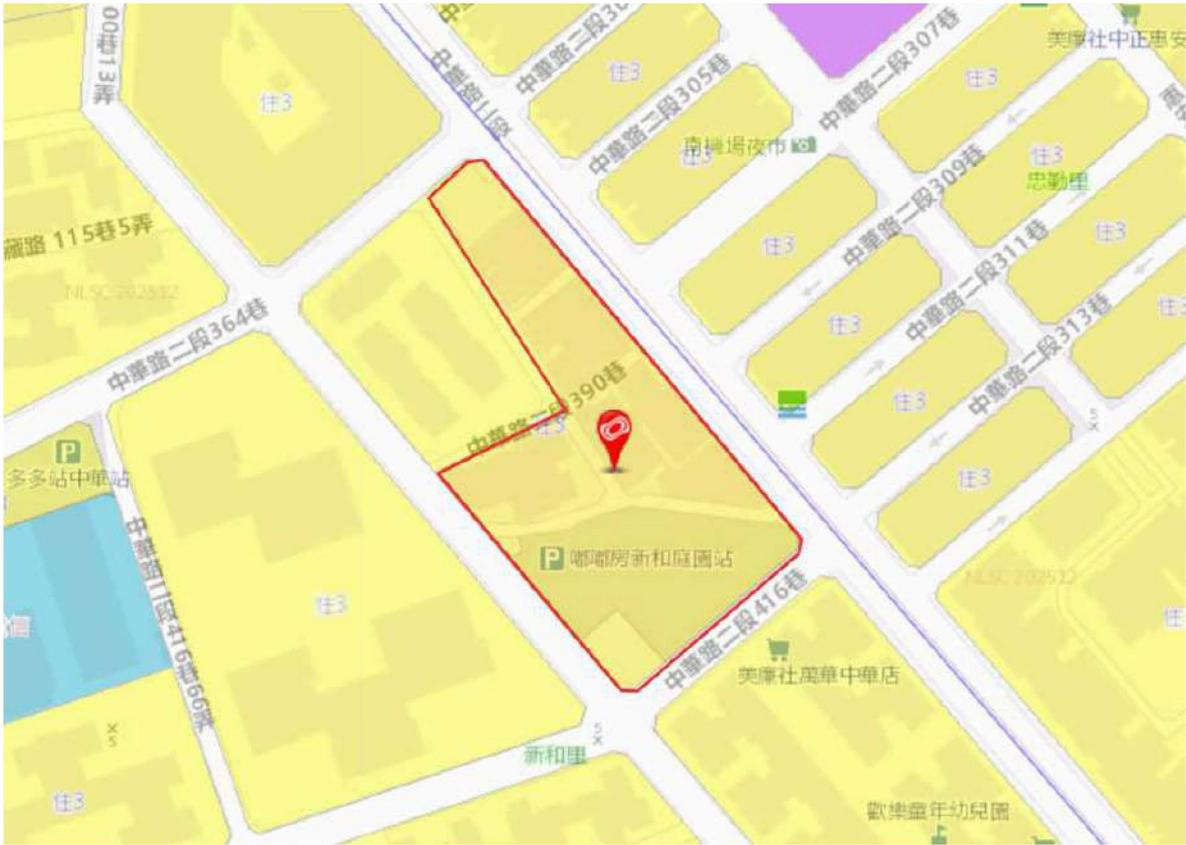


圖3-1 土地使用分區圖

三、基地周邊現況與趨勢分析

(一)商業型態

根據114年台北市行政區各行業商業家數統計資料得出圖3-2，在萬華區主要的商業活動是以批發及零售業、住宿及餐飲類，還有運輸及倉儲業為主。

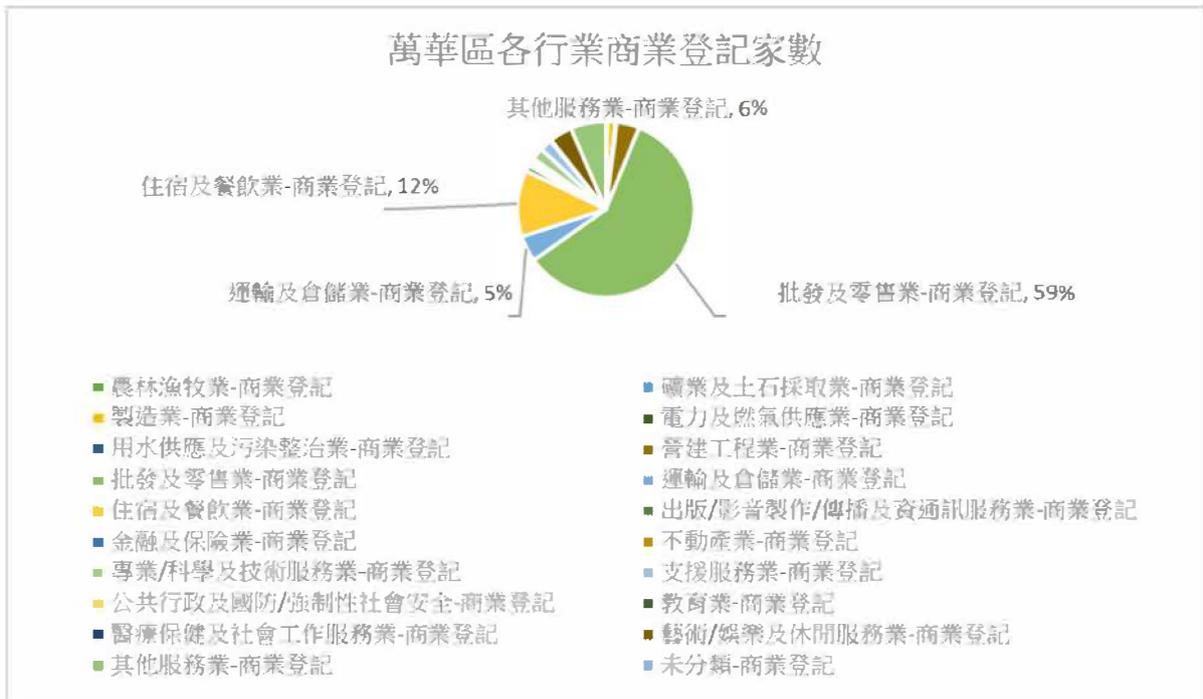


圖3-2 萬華區各行業商業登記家數

(二)課外文化教育

圖3-3顯示出在基地500公尺與800公尺的學校及補習班多，且因鄰近台北植物園和歷史博物館等課外教學資源因此未來可以考慮將基地規劃成可與鄰近校區互動的公共教學空間或是發展商業性的書店，最後是建立完善的通學步道，提升教學區附近的生活品質。

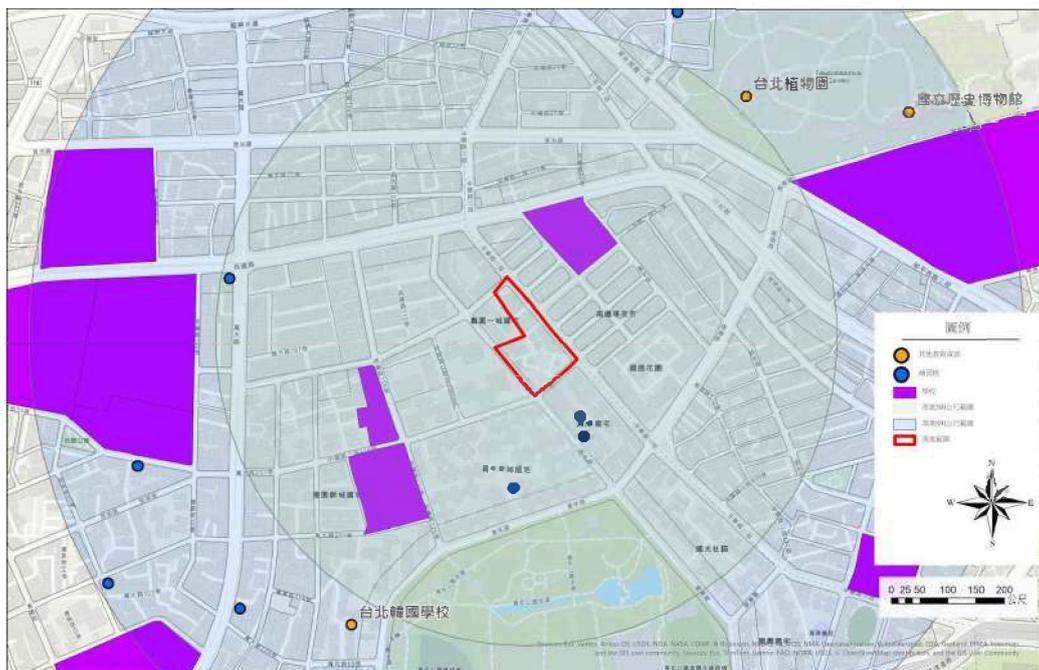


圖3-3 更新單元周遭800m文化教育資源

(三)傳統市場

根據土地使用分區圖以及現況分析可發現到，在基地800公尺範圍內有4塊土地被作為市場使用，但如圖3-4第一項目之土地，目前還未開發，且其他市場多為傳統市場，環境髒亂。因此未來若是藉由更新改善其環境，並且將具潛力的未開發土地充分利用，可帶動當地舊城特色的懷舊美食觀光。



圖3-4 更新單元周遭800m市場用地

四、交通資源分析

根據以下的圖3-5和圖3-6可看出基地周遭的交通便捷，500公尺內有7個公車站點、6個Youbike站點，以及萬華火車站。未來萬大線開通後的廈安站距離基地也在150公尺範圍內。而根據「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」，基地東側中華路屬主要道路，因此在規劃時應避免將車道出入口設置在基地東側，避免交通堵塞。

(一)公共交通工具

圖3-5所示，基地周邊大眾運輸資源完善。在基地半徑500公尺範圍內，設有約36處公車站點，公車路線密集，可提供良好的日常通勤與區域移動服務；同時

，範圍內亦設有14處 YouBike 單車站點，提升短程移動之便利性，強化慢行與綠色運輸系統之使用。

此外，捷運萬大線預計即將通車，基地鄰近捷運站點，未來可進一步提升基地與臺北市各主要區域之連結效率。於基地半徑800公尺範圍內，設有捷運萬華車站，提供中長程軌道運輸服務，強化整體大眾運輸可及性。

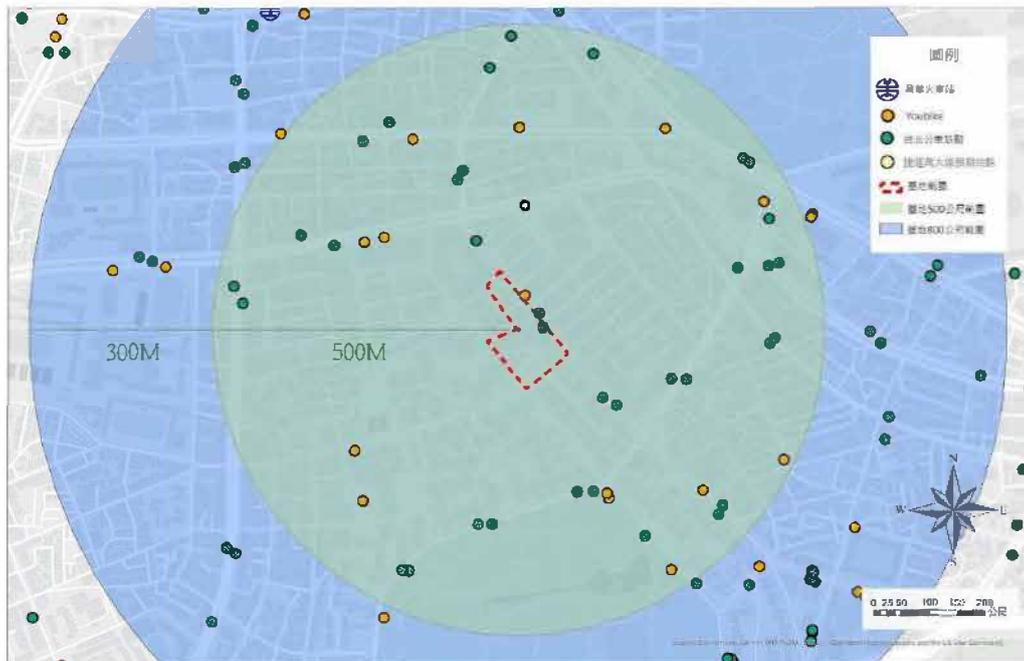


圖3-5 更新單元周遭800M公共交通工具

(二)道路系統

圖3-6所示，基地周邊道路系統完整，交通可及性良好。基地鄰近多條主要及次要幹道，形成便捷之對外聯繫網絡。在主要道路系統方面，基地可快速銜接艋舺大道、和平西路、中華路及水源快速道路等主要幹道，其中艋舺大道與中華路為南北向及東西向之重要交通軸線，可有效串聯臺北市核心區域；水源快速道路則提供對外快速通行功能，強化基地與市區及其他行政區之連結。

在次要道路系統方面，基地周邊尚有西園路、青年路、莒光路、南海路、萬大路及西藏路等次要道路，形成細密之區域路網，提供基地良好的進出動線與區域內通行便利性。

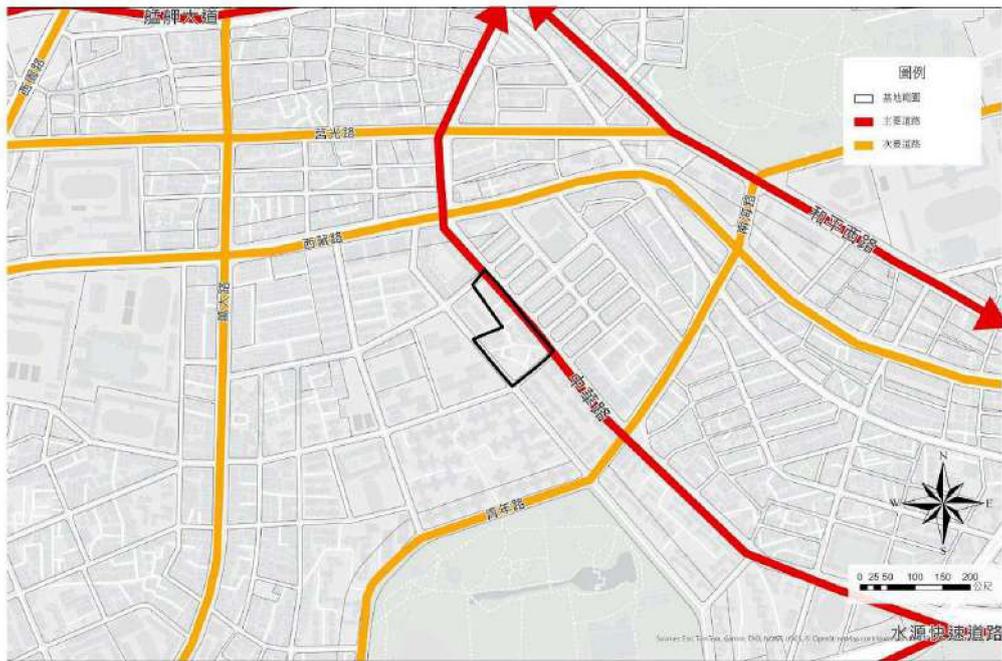


圖3-6 更新單元周邊主要道路與次要道路系統圖

類型	道路	方向	道路寬度
主要	艋舺大道	東西	20-35
	和平西路	東西	25-30
	中華路	南北	20-50
	水源快速道路	東西外環	35-40
次要	西園路	南北	25
	青年路	環狀	20
	莒光路	東西	25
	南海路	東西	15-25
	萬大路	南北	15-25
	西藏路	東西	30

表3-3 更新單元周邊主次要道路現狀

五、周邊設施與資源

在基地半徑500公尺範圍內，主要生活機能集中於南機場夜市及周邊商圈，提供餐飲、日常採買及基礎服務。

六、萬華區人口趨勢

根據2025年的最新人口資料顯示，萬華區總人口約為16萬8千餘人，在性別結構上呈現女性略多於男性的情形，其中女性約占51.78%，男性約占48.22%，整體性別比例差異不大，屬於相對穩定的結構。

進一步觀察年齡分布，萬華區的人口結構呈現明顯的高齡化特徵。幼年人口比例僅占8.27%，而65歲以上的老年人口已高達26.35%，不僅明顯高於幼年人口，也顯示區內人口結構已由過去的成長型轉為高齡化型態。雖然青壯年人口仍為主要勞動力來源，但其所承擔的扶養責任正持續加重。

從扶養比的角度來看，萬華區的整體扶養比為52.94%，代表每100位青壯年人口需扶養約53位非工作年齡人口。其中，扶老比高達40.29%，遠高於扶幼比的12.65%，顯示高齡人口照護已成為主要的社會與家庭負擔來源，對區域內的勞動人口與公共資源配置形成顯著壓力。

綜合上述人口結構特徵，萬華區已不僅進入高齡社會，更正式邁入「超高齡社會」，即65歲以上人口占總人口比例超過20%。此一人口趨勢對城市發展與公共政策提出了新的挑戰與課題。未來在都市規劃與社區發展上，亟需強化醫療照護、長期照顧與社會福利相關設施的配置，同時透過高齡友善空間設計與社區支持系統的建構，提升區域整體的生活品質與社會韌性。



圖3-9 萬華區人口趨勢圖

圖3-10呈現萬華區人口的年齡結構與性別分布情形，並可明確看出人口組成呈現「中高齡集中、底部收縮」的特徵。

從年齡分布來看，人口高峰主要集中於 40 - 64 歲的青壯年至中高齡族群，其中 45 - 49 歲與 60 - 64 歲族群人數最為明顯，顯示萬華區目前的主要人口支撐來自中壯年世代。然而，0 - 14 歲的幼年人口比例偏低，族群規模明顯小於其他年齡層，顯示少子化問題已深刻影響區域人口結構。

進入 65 歲以上年齡層後，雖然人口數逐漸下降，但整體規模仍相當可觀，特別是在 70 - 79 歲區間，老年人口仍維持一定數量，顯示萬華區已進入高齡人口比例高、且持續老化的階段。

在性別結構方面，可觀察到女性人口在多數年齡層，特別是高齡族群中明顯多於男性，這與女性平均壽命較長的現象相符，也意味著未來銀髮照護、獨居長者與社區支持系統的需求，將以女性長者為主要對象。

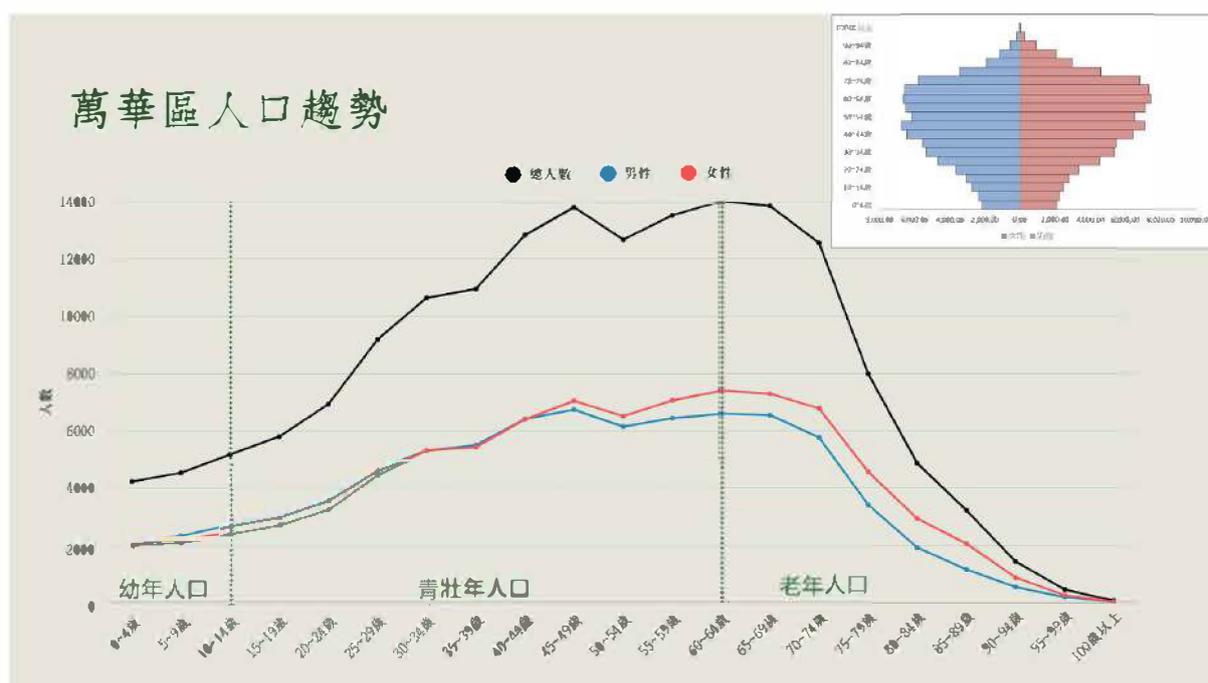


圖3-10 萬華區104年~114年各年齡層人口趨勢圖

圖3-11呈現萬華區自民國104年至114年間的總人口變化情形。整體趨勢顯示，萬華區人口數量呈現長期且持續下滑的狀態，近十年間總人口成長率為 -13.14%，反映出區域正經歷明顯的人口流失現象。

自109年後，人口減少幅度進一步擴大，僅在112年間出現短暫趨緩，隨後仍持續下降。此一趨勢顯示，萬華區在居住吸引力，可能面臨長期挑戰。

整體而言，人口總量的持續減少，將對區域的公共設施使用效率、商業活力及社區機能維持帶來影響，也成為後續都市更新與空間再利用必須正視的情況。

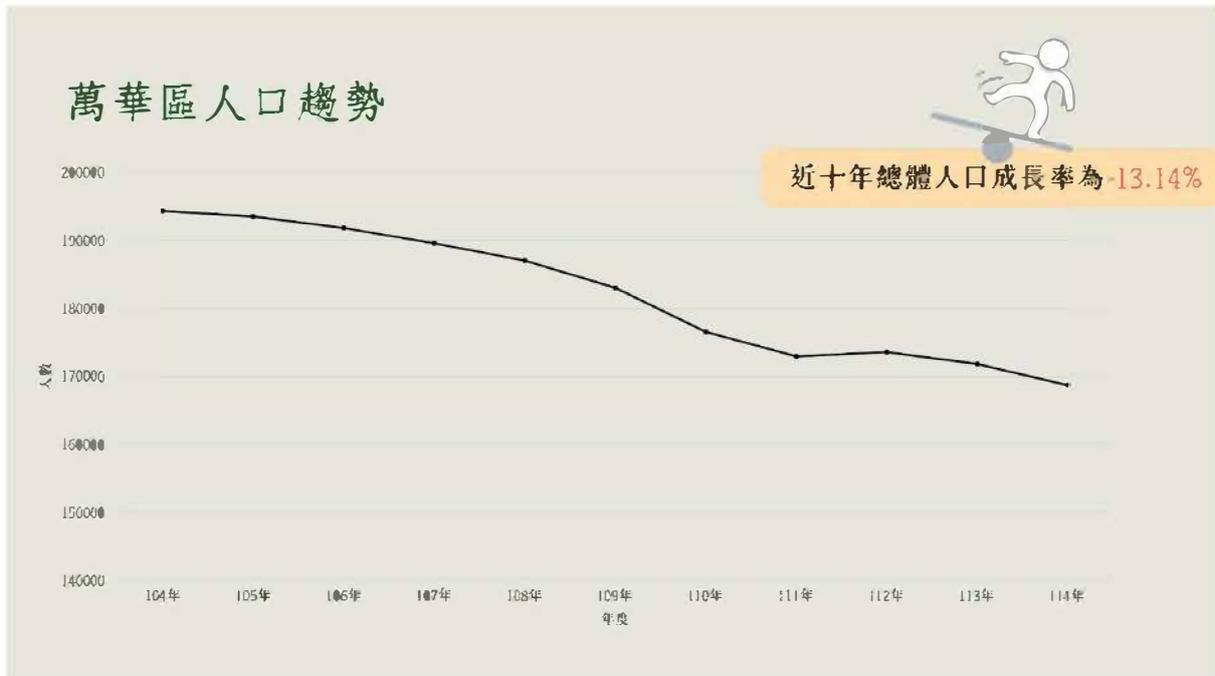


圖3-11 萬華區104年~114年人口成長趨勢圖

七、基地周遭銀髮設施與資源

圖3-12呈現基地周邊半徑500公尺範圍內，與銀髮族相關之設施與資源分布情形。由綠色圓圈所界定的步行生活圈可清楚看出，目前基地核心區域的高齡相關資源供給存在明顯不足，顯示出區域在高齡照護與社區支持系統上的結構性缺口。

在基地半徑500公尺範圍內，目前僅設有一處里民活動中心（位於慶安里），缺乏銀髮專屬活動空間、長期照護據點或基礎醫療設施，無法有效回應基地周邊日益增加的高齡人口需求。此一現況顯示，基地所在區域的高齡友善設施供應明顯不足，對長者日常生活與社區參與造成限制。

若進一步擴大觀察範圍，可發現相關銀髮資源多集中於基地南側與西側邊緣地帶。例如南側設有萬華醫院、暖心居家長照機構及家庭照顧者關懷據點，西側

則分布有豐樂社區之關懷據點。然而，這些設施與基地核心區域之間仍存在一定步行距離，對行動能力較為受限的高齡者而言，可及性相對不足，難以形成完善且即時的日常照護支持網絡。

綜合上述分析，基地周邊銀髮資源的空間分布與供給結構，尚未能有效因應高齡化社會所帶來的實際需求。為回應現有資源落差，並提升基地整體的高齡友善程度，未來可朝以下三項主要改善方向進行規劃：

第一，**增設銀髮專屬設施**：優先於基地鄰近區域補足銀髮活動與交流空間，縮短高齡者參與社區活動的實際距離，強化在地支持系統。

第二，**完善無障礙環境設計**：除新增硬體設施外，應同步優化周邊步行動線與公共空間，全面落實無障礙設計原則，以提升高齡者外出活動的安全性與便利性。

第三，**引入多元醫療與照護資源**：透過設置長照據點或導入基礎醫療服務，建構更完整的社區健康照護網絡，以回應高齡人口持續成長所帶來的照護需求。



圖3-12 基地周邊500公尺範圍銀髮設施資源

肆、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

臺北市萬華區都市計畫

二、計畫內容涉及細部計畫變更

1. 實施都市設計審議管制範圍

(一)中華路林蔭景觀區包含沿中華路一段、中華路二段、西寧南路、漢中街、柳州街與廣州街所圍地區。

2. 人行步道系統

本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行。

3. 建築基地交通規劃及停車空間標準

本計畫區建築基地汽車出口設置應按下列規定：

(一)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

1. 自道路交叉點或截角線，轉彎處起點，穿越斑馬線、橫越天橋或地下道距離5公尺範圍內。

2. 自學校校門口距離10公尺範圍內。

3. 丁字路口及其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。

(二)基地內設置私設通路供車輛出入通行者，應於通路側設置至少1公尺以上之人行專用步道。

(三)基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。

三、萬華區通盤計畫檢討說明

● 中正萬華復興計畫

此計畫是因為萬華區是台北市最早發展地區，但隨著時間推移以及發展重心偏移，導致此區交通建設缺乏、居住環境不佳、無法跟上都市發展

腳步。因此本計畫希望透過萬大線沿路的開發計畫，以萬大線為引擎，公辦都更為手段，促使長期推動不力的南機場整宅地區建構新面貌，以期能進行產業和都市轉型、重塑地方觀光地景並建構都市防災能力，促進都市再生。

本計畫發展目標共有九項，包括捷運萬大線興建、公辦都更標竿計畫、提供公共住宅、萬華車站周邊環境整備、振興傳統產業、積極辦理市場改建更新、建置綠色交通網絡、打造水岸景觀廊道、防救災整備基地、設立社區規劃師工作室。



圖4-1 中正萬華復興計畫

我們將介紹最與本案相關的三個發展計劃來進行說明。

(一) 捷運萬大線興建：

為了解決萬大路與連城路、金城路及樹林地區沿線廊帶發展密集，運輸量大的需求，希望能透過捷運滿足旅運需求、發揮整體運輸效益、帶動沿線都市再生發展。



圖4-2 捷運萬大線臺北市轄段路線與車站位置示意圖

名稱	目前辦理進度
萬大線LG01	1) 已於106年2月6日開工。 2) 目前進行調查測繪、既有管線撥遷及臨遷、地盤改良等工程，預定108年8月連續壁完成。
萬大線LG02	1) 已於103年12月開工。
萬大線LG03	1) 已於106年2月6日開工。
萬大線LG04	1) <u>已於105年12月31日開工。</u> 2) 目前進行人行道削減、臨時排水溝、管線遷移等作業。預定108年10月連續壁完成。

圖4-3 捷運萬大線施工進度

(二)公辦都更標竿計畫:

因萬華區面臨環境窳陋，公共設施不足的窘境，再加上產權複雜難以都更的情況下，台北市政府因此主動介入協助民眾做整體規劃，提供諮詢及盤點都市再生資源，鼓勵民眾一同推動都市更新。

本案將以多元方式增加公共住宅，並推行公辦都更標竿計畫以及公共住宅基地。

本基地800公尺範圍內具有2處社會住宅分別為莒光公共住宅和凌霄好室社會住宅。

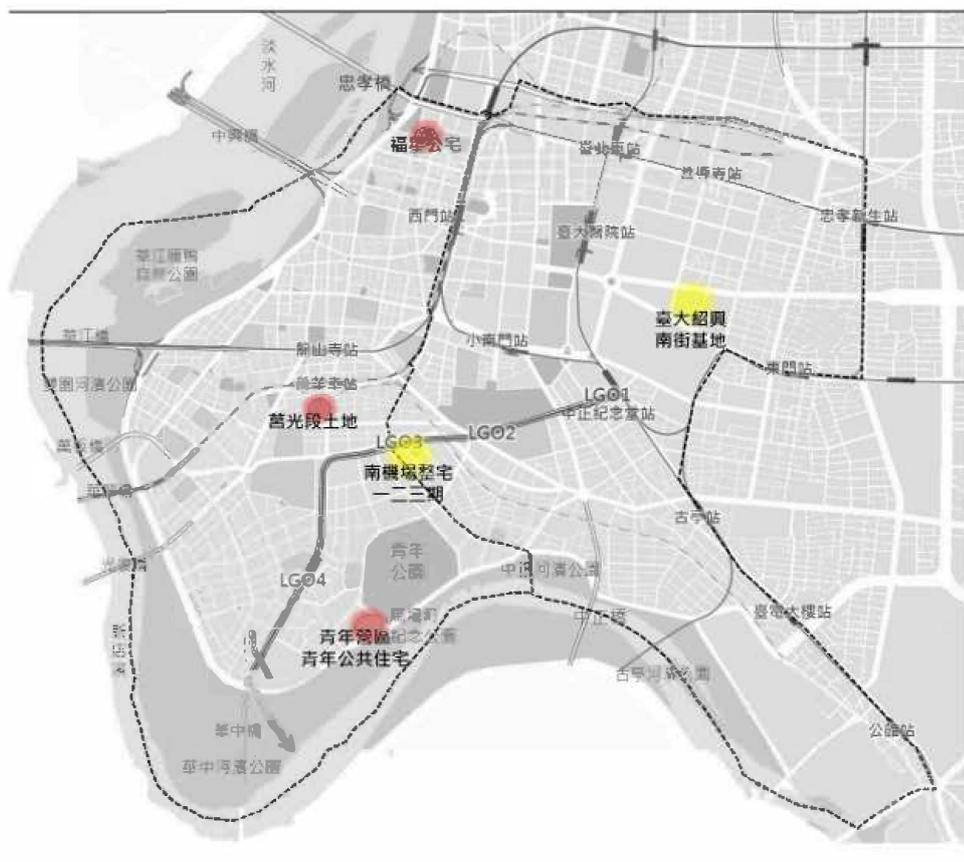


圖4-4 公辦都更(紅)及公共住宅(黃)位置示意圖

計畫名稱	戶數	層數	辦理進度
莒光社會住宅	201戶	地上19層、地下4層	已於2022年6月14日完工，在2023年底至2024年初開放實際入住
凌霄好室社會住宅	112戶	地上11層、地下3層	已於2024年11月15日開工，預計在117年5月30日竣工

表4-1 基地800公尺內社會住宅



圖4-5 莒光段社會住宅



圖4-6 凌霄好室社會住宅未來建物模擬圖

(三)萬華車站周邊環境整備計畫

萬華車站配合台北市敦會區鐵路地下化，保留上方樓層開發區域，因此交通部臺灣鐵路管理局擬(修)訂「萬華車站附近地區細部計畫案」，並依照「促進民間參與公共建設法」與民間簽訂契約，萬華雙子星BOT案由

台北市政府與台鐵局合作。交一基地結合萬華西站既有客運功能之26層旅館，提供750個客房；交二基地16層餐飲辦公複合大樓；交三基地進行地下三層，地上48米高的立體化停車場，廣一和廣二基地也將提供300個停車位，緩解周遭停車不足問題。另因86年都市計畫變更回饋，台北市政府取得交二東棟公益用樓層，規劃3樓為萬華區公所活動中心、社會局台北婦女館、艋舺就業服務站；4~8樓為勞動局部分單位暨所屬單位；9~11樓為台北市聯合醫院行政部門、市長第二辦公室。除了雙子星大樓，也要改造艋舺公園與龍山寺地下空間，期能帶來更多商業活動，帶動附近商圈發展。



圖4-7 萬華車站周邊環境整備計畫示意圖

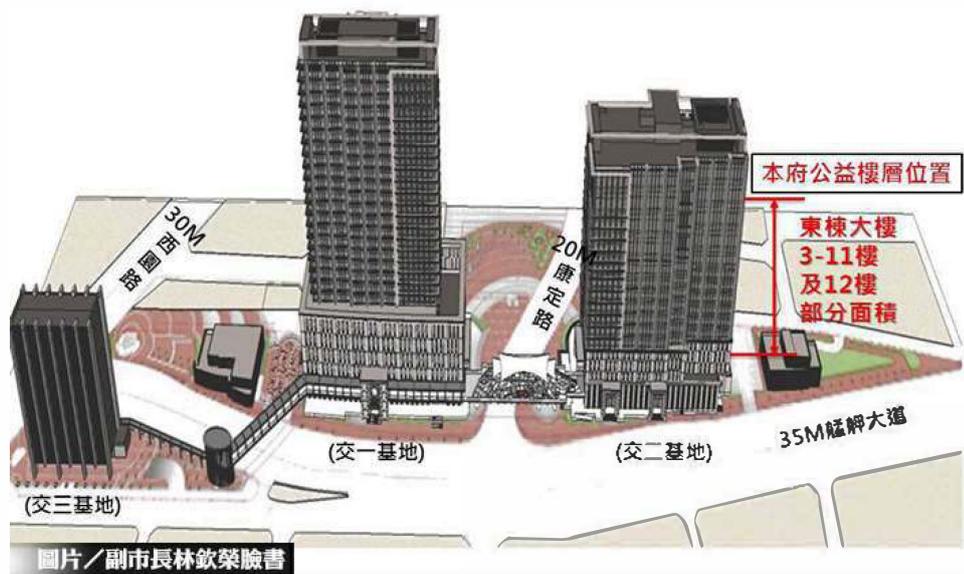


圖4-8 萬華雙子星大樓政府收得回饋示意圖



圖4-9 萬華雙子星大樓

伍、不動產市場分析

一、台北市萬華區房價走勢

萬華區位於臺北市西側，具備完善的大眾運輸系統與成熟生活機能，鄰近西門町商圈、艋舺歷史街區及河濱休憩空間等等，兼具人文底蘊與都市機能。近年受捷運萬大線建設推動與都市更新政策影響，區內住宅供給結構逐步改善，帶動本區房價整體的上升趨勢，成交量亦有一定水準，顯示萬華區房地產市場具備中長期發展潛力。



圖5-1 萬華區2012~2025房價走勢圖

二、萬華區中古屋售價



圖5-2 基地方圓五百公尺內之近兩年資料

以本更新基地（地號 86-7 及 87）為中心，觀察方圓五百公尺範圍內近兩年之中古屋交易情形。分中古公寓及中古大樓兩類，統計結果顯示，中古公寓平均成交單價約為每坪 61.52 萬元，成交單價介於每坪 35.98 萬元至 88.55 萬元之間；中古大樓平均成交單價約為每坪 68.21 萬元，最低約 51.10 萬元，最高達 89.67 萬元。整體而言，中古屋交易量穩定，顯示基地周邊仍以既有住宅市場為主，價格結構亦隨建物型態與屋況而有所差異。

三、萬華區新建案售價



圖5-3 基地方圓五百公尺內之近兩年資料

進一步觀察本更新基地周邊近兩年之新成屋與預售屋交易情形，新成屋（大樓）成交筆數相對有限，平均成交單價約為每坪 98.88 萬元，成交區間介於每坪 94.84 萬元至 107.87 萬元之間，顯示新建住宅供給量不多，但具備一定市場支撐。預售屋（大樓）則為近年交易主力，平均成交單價約為每坪 113.34 萬元，最低成交單價約 86.54 萬元，最高達 134.08 萬元，反映新推建案在產品規劃、建築品質及未來發展預期下，對區域房價具有明顯帶動效果，也顯示基地周邊市場正逐步由中古屋導向新建住宅型態。

陸、基地之產品定位及建築規劃設計之構想

一、SWOT分析

優勢 (Strengths)	劣勢 (Weaknesses)	機會 (Opportunities)	威脅 (Threats)

<p>1. 政策主導性高，不易受私人利益影響</p> <p>2. 符合高齡化需求，市場潛力大</p> <p>3. 較完整街廓、基地面積大</p> <p>4. 屬於優先更新地區</p>	<p>1. 巷道狹窄</p> <p>2. 人口老化嚴重</p> <p>3. 建物老舊、違建問題</p> <p>4. 銀髮設施不足</p> <p>5. 路燈間隔太大且數量不足</p>	<p>1. 在廈安捷運場站的核心區內</p> <p>2. 鄰近南機場商圈</p> <p>3. 鄰近多個學區</p> <p>4. 高齡化趨勢，照護需求增加</p> <p>5. 萬華區房價走高</p>	<p>1. 周邊房屋成交量低</p> <p>2. 鄰近商圈導致噪音、環境問題</p> <p>3. 鄰近區域有較低意願參與都更</p>
---	--	--	--

表6-1 SWOT分析圖

二、申請獎勵項目及額度概估

TOD容積獎勵條件		是否達成
基地規模	基地面積>2000m ²	<input checked="" type="checkbox"/>
	基地全部或部分坐落於核心區(場站出入口150m內)且屬於第二級場站	<input checked="" type="checkbox"/>
臨路條件	應臨接計畫道路或指(認)定建築線之巷道應達8M	<input checked="" type="checkbox"/>
可獲得容積獎勵	20%容積獎勵+50%增額容積，共70%	

表6-2 TOD容積獎勵條件表



圖6-1 基地坐落於150m內示意圖

更新單元內建築基地面積:8398m²

更新單元內之基準容積:18,895.5m²

申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)	
中央都市更新容積獎勵項目	#12無障礙環境設計獎勵	1511.64m ²	8%(標章+二級)	
	#13耐震設計獎勵	2645.37m ²	14%(標章+二級)	
	#14時程獎勵	944.775m ²	5%	
	#15基地規模獎勵	3968.055m ²	21%	
中央都市更新容積獎勵小計		9069.84m ²	48%	
台北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	377.91m ²	2%
		建築規劃設計(二)	188.955m ²	1%
	二、新技術之應用	新技術應用	188.955m ²	1%
台北市都市更新容積獎勵小計		755.82m ²	4%	
都市更新容積獎勵合計(A)		9825.66m ²	52%	
TOD容積獎勵(B)		3779.1m ²	20%	

TOD增額容積獎勵(C)	5290.74m ²	28%
容積額度核算(A+B+C)	18895.5m ²	100%

表6-3 更新單元容積獎勵試算表

三都市使用計畫構想與配置設計原則

依據相關法規規定，本基地可使用之基準容積計算如下。基地面積為8,398平方公尺，基準容積率為225%，其基準容積為：

$$8,398\text{m}^2 \times 225\% = 18,895.5\text{m}^2。$$

另考量都市更新容積獎勵及TOD容積獎勵，其中TOD容積獎勵以基準容積100%計算，其容積量為：

$$18,895.5\text{m}^2 \times 100\% = 18,895.5\text{m}^2。$$

在容積獎勵部分，基準容積之獎勵上限為兩倍，故容積獎勵上限為：

$$18,895.5\text{m}^2 \times 2 = 37,791\text{m}^2。$$

綜合基準容積與都市更新容積獎勵及TOD容積獎勵後，本基地可使用之總容積為： $18,895.5\text{m}^2 + 18,895.5\text{m}^2 = 37,791\text{m}^2$ 。因此，基地最終可使用之容積為37,791平方公尺。

在建築使用配置方面，各主要使用類型之單層最大樓地板面積規劃如下：

住商大樓之單層最大樓地板面積為

$$8,398\text{m}^2 \times 20\% = 1,679.6\text{m}^2； 26873.6$$

書店、展覽空間及商店之單層最大樓地板面積為

$$8,398\text{m}^2 \times 15\% = 1,259.7\text{m}^2； 6298.5$$

日照中心之單層最大樓地板面積為

$$8,398\text{m}^2 \times 10\% = 839.8\text{m}^2。 4199$$

面積試算表		
1	基地地號	臺北市萬華區青年段一小段86-7、87地號等2筆土地
2	基地使用分區	住宅區

3	基地面積(m ²)		8398m ²		
4	法定建蔽率(%)		45%		
5	法定建築面積(m ²)		8398×45%=3779.1m ²		
6	法定容積率(%)		225%		
7	基準容積(m ²)		8398×225%=18895.5m ²		
8	都市更新獎勵容積(%)		52%		
9	其他獎勵容積(%)		48%		
10	允建容積率(%)		450%		
11	允建總容積樓地板面積(m ²)		8398×450%=37791m ²		
12	設計建蔽率(%)	45%	實設建築面積(m ²)	3779.1m ²	
13	法定空地面積(m ²)	4618.9m ²	實設空地面積(m ²)	4618.9m ²	
14	實設總樓地板面積(m ²)	41570.1m ²	實設容積率(%)	41570.1/8398=495%	
15	樓層興建數及構造		地下2層、地上16層住商大樓、地上5層書店、展覽空間及商店、地下1層、地上5層日照中心		
	各層面積計算		樓地板面積(m ²)	戶數 用途	
	住商大樓地下一層		1,679.6		停車空間、樓梯間、機房、防空避難室
	住商大樓地下二層		1,679.6		停車空間、樓梯間、機房
	住商大樓地上1~2層		1,679.6×2=3359.2		商店
	住商大樓地上3~16層		1,679.6×14=23614.4	8×14=112	混合住宅
	書店、展覽空間及商店地上1層		1,259.7		退除役官兵特約商店、咖啡廳
	書店、展覽空間及商店地上2~3層		1,259.7×2=2519.4		書店

	書店、展覽空間及商店地上4層	1,259.7		展覽、南機場歷史文化館
	書店、展覽空間及商店地上5層	1,259.7		室外花園、甜點店
	日照中心地下1層	839.8		停車空間、樓梯間、機房、防空避難室
	日照中心地上1層	839.8		復健中心、復康巴士停車格*3
	日照中心地上2~3層	839.8x2=1679.6		日照活動中心
	日照中心地上4層	839.8		日照中心食堂
	日照中心地上5層	839.8		日照中心人員辦公室
	小計(m ²)	41570.1	112	
	總樓地板面積總計(m ²)	41570.1		
16	汽車停車數量	住商大樓:26873/150=180(法定)+180x3%=6(充電汽車)+4(殘障)共190個停車位 日照中心:4199/200=20(法定)+28x5%=2(充電汽車)+3(殘障)共25個停車位		

表6-4 面積試算表

住商大樓停車場

建築技術規則建築設計施工編第59條:

- 建築物用途屬於第二類住宅、集合住宅等居住用途建築物
- 本計畫屬於都市計畫區域，樓地板面積超過500平方公尺，因此需要每150平方公尺設置一個停車位。
- 第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。

→26873/150=180

建築技術規則建築設計施工編第167-6條

建築物法定停車位總數量為五十一輛以上者，H-2 組住宅或集合住宅一百五十一至二百五十須至少配置3個。

台北市都市更新容積獎勵

建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上

→180x3%=6

日照中心停車場:

建築技術規則建築設計施工編第59條:

建築物用途屬於第三類住宅、旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館

、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。本計畫屬於都市計畫區域，樓地板面積超過500平方公尺，因此需要每200平方公尺設置一個停車位。

$$\rightarrow 4199/200=20$$

建築技術規則建築設計施工編第167-6條

建築物法定停車位總數量為五十輛以下者，應至少設置一輛無障礙停車位

台北市都市更新容積獎勵

建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上

$$\rightarrow 28 \times 5\% = 2$$

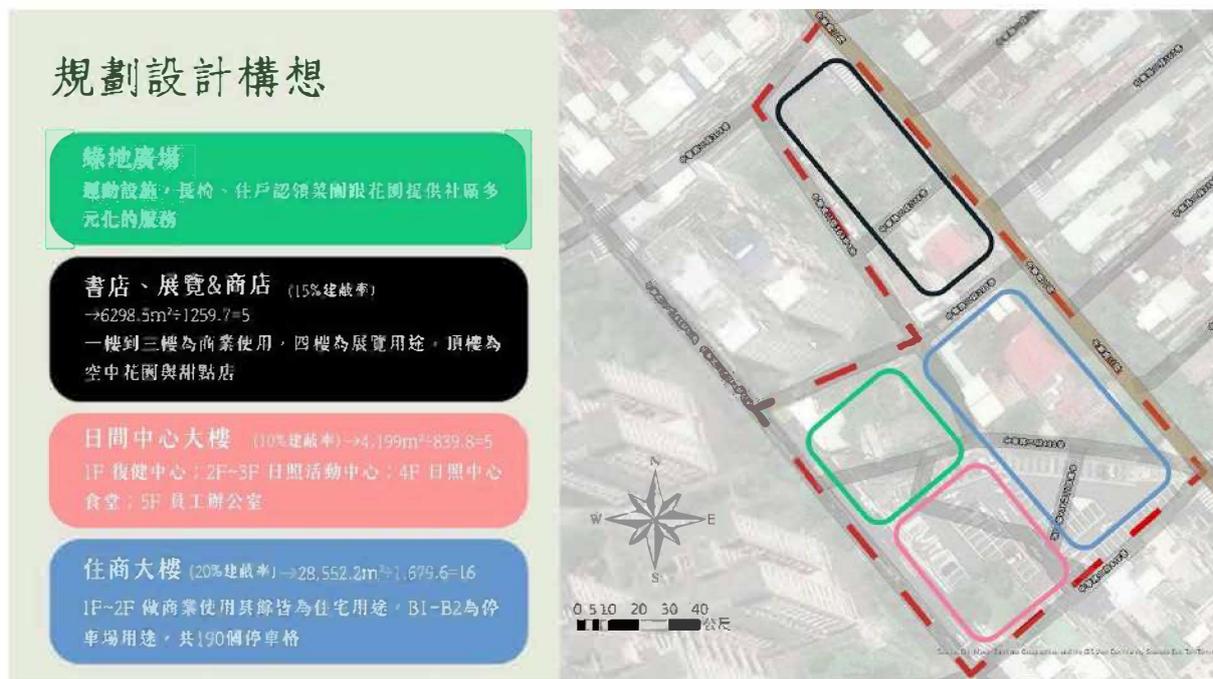


圖6-2 建築位置設計構想圖

住商大樓3~16層住宅配置方式

中央候梯廳:住戶使用磁扣上樓

- 2 部客梯:提供住戶上下樓
- 1 部貨梯提供商業使用與住戶平常搬家、運送大型家具方便
- 雙安全梯:配合消防安全，有獨立逃生路線

住宅單元規劃(單層8戶)

角落大戶 (A1, A4, A5, A8):

- 位於建築的四個角落，約為 65-70 坪
- 特點：擁有 L 型雙面採光，視野最廣
- 建議隔間：可規劃為大 4 房或雙主臥設計

中間標準戶 (A2, A3, A6, A7):

- 位於長邊中間，約為 55-60 坪
- 特點：擁有大面寬的景觀陽台，採光面集中在客廳與主臥
- 建議隔間：標準 3 房，適合多數家庭

規劃設計構想-樓層設計(住商大樓)



圖6-5 住商大樓3~16樓平面配置圖

如圖6-5所示，一樓配置為咖啡廳及退除役官兵特約商店，作為主要開放及服務空間；二樓及三樓規劃為書店空間，透過連續樓層配置，營造安靜且具沉浸感的閱讀環境；四樓設置為南機場歷史文化館與展覽廳，作為文化展示與教育推廣之空間，延續基地周邊之歷史脈絡，並提供多元展覽及公共活動使用；五樓規劃為空中花園與甜點店，結合戶外綠化與輕食機能，提供民眾休憩與交流之開放空間，同時提升建築整體環境品質。

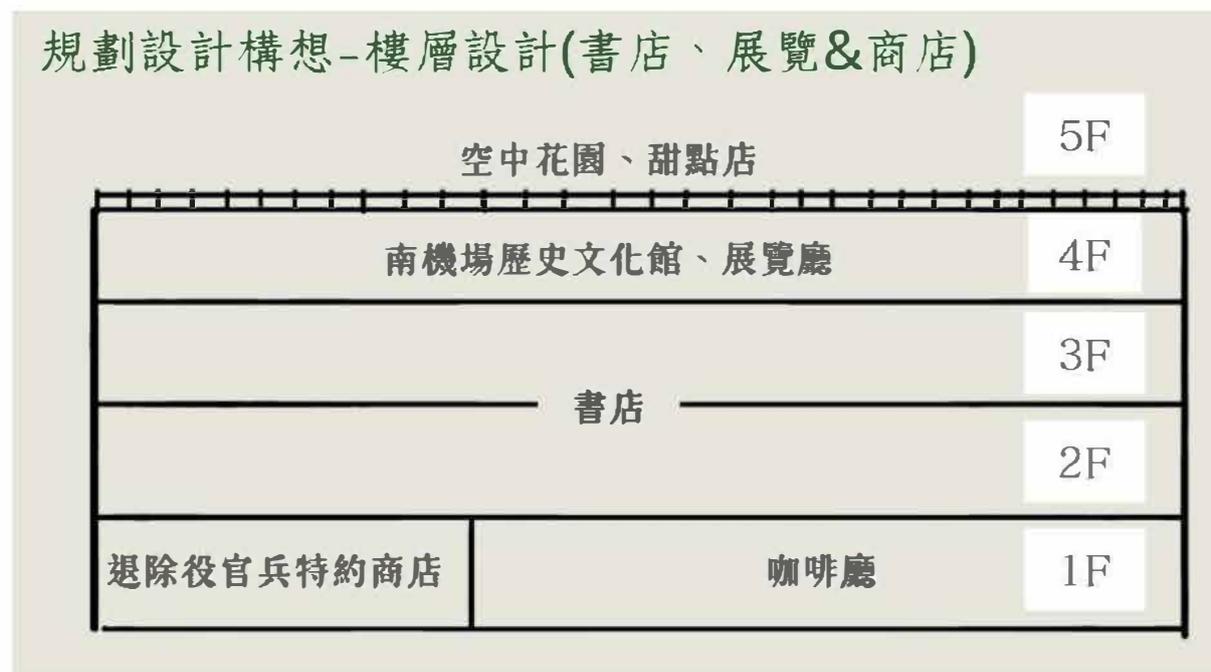


圖6-6 書店、展覽空間及商店樓層配置圖

如圖6-6所示，本棟日間中心大樓於一樓規劃復健中心及三處健康巴士停車格，作為日照中心之主要出入口與接送節點，以利行動不便長者上下車，並確保復健服務與交通接送之銜接順暢；地下層設置地下停車空間，以滿足工作人員及訪客之停車需求。二樓及三樓規劃為日照活動中心，提供長者日常活動、團體課程及社交互動之主要空間；四樓設置為日照中心食堂，集中餐飲供應與用餐機能；五樓則規劃為日照中心人員辦公室，作為行政管理與專業人員使用空間，以確保整體日照服務系統之順暢運作。

規劃設計構想-樓層設計(日間中心大樓)



圖6-7 日照中心樓層配置圖

柒、參考資料

<https://www.landgogogo.com/guest/info>

<https://uract.nlma.gov.tw/uploads/rule/B200103-11102.pdf>

<https://www.rootlaw.com.tw/LawArticle.aspx?LawID=A040040100000902-1101007>

[https://udd.gov.taipei/assets/eBR3Zz1NUFFKUrm2btZHdq/attachs/%E4%BF%AE%E8%A8%82%E8%87%BA%E5%8C%97%E5%B8%82%E5%A4%A7%E7%9C%BE%E9%81%8B%E8%BC%B8%E5%B0%8E%E5%90%91%E7%99%BC%E5%B1%95\(TOD\)%E9%96%8B%E7%99%BC%E8%A8%B1%E5%8F%AF%E7%B4%B0%E9%83%A8%E8%A8%88%E7%95%AB%E8%AA%AA%E6%98%8E%E6%9C%83%E7%B0%A1%E5%A0%B1.pdf](https://udd.gov.taipei/assets/eBR3Zz1NUFFKUrm2btZHdq/attachs/%E4%BF%AE%E8%A8%82%E8%87%BA%E5%8C%97%E5%B8%82%E5%A4%A7%E7%9C%BE%E9%81%8B%E8%BC%B8%E5%B0%8E%E5%90%91%E7%99%BC%E5%B1%95(TOD)%E9%96%8B%E7%99%BC%E8%A8%B1%E5%8F%AF%E7%B4%B0%E9%83%A8%E8%A8%88%E7%95%AB%E8%AA%AA%E6%98%8E%E6%9C%83%E7%B0%A1%E5%A0%B1.pdf)

<http://www.urcda.org.tw/upload/download/20230313113721CxnY.pdf>

<https://cloud.land.gov.taipei/cloud/map/index.html?fun=g11>

https://whhr.gov.taipei/Content_List.aspx?n=386CCEBE1A003F1B

<https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL003615>

<https://www.tcooc.gov.taipei/News.aspx?n=536FD32C56F537F3&sms=65021DAA6C6F68CC>

[1100112-「臺北市萬華區都市計畫細部計畫\(第二次通盤檢討\)案」-計畫書.pdf](https://www.tcooc.gov.taipei/News.aspx?n=536FD32C56F537F3&sms=65021DAA6C6F68CC)