

萬華青年段・世代共融生活圈計畫
西藏路萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區案



1111030** 梁○蓁

1112030** 劉○儀

1112030** 邱○萱

1112030** 林○慧

1112030** 周○淳

1112030** 周○妍

1112131** 陳○翰

指導教授：林政逸

中華民國 115 年 1 月 10 日

目錄

第一章 規劃問題陳述與分析.....	5
第一節 計畫位置.....	5
第二節 規劃問題與分析.....	5
第三節 歷史脈絡與都市發展背景.....	9
第二章 基地之現況分析.....	11
第一節 基地周邊建成環境分析.....	11
一、土地使用分區.....	11
二、土地權屬.....	12
三、土壤液化潛勢分析.....	13
第二節 基地周邊社會經濟發展之適宜性分析.....	14
一、設施與資源.....	14
二、產業現況.....	15
三、人口現況.....	16
四、銀髮照顧資源分析.....	18
第三節 基地之發展準則與法規分析.....	19
一、容積獎勵相關法規分析.....	19
第三章 不動產市場分析.....	20
第一節 總體不動產市場分析.....	20
第二節 基地周邊不動產市場分析.....	20
第三節 基地房屋估價分析.....	21
第四章 基地之產品定位及建築規劃設計之構想.....	22
第一節 基地之SWOT分析.....	22
一、優勢(Strengths).....	22
二、劣勢(Weaknesses).....	22
三、機會(Opportunities).....	23
四、威脅(Threats).....	23
第二節 建築規劃設計構想與設計說明.....	23
一、規劃構想.....	23
二、周邊景觀規劃設計.....	24
三、建築規劃設計.....	26
四、停車場規劃設計.....	28
五、示意圖.....	30
參考文獻.....	33

圖目錄

圖1.1：台北市萬華區圖.....	5
圖1.2：基地範圍圖.....	5
圖1.3：本基地範圍內建築現況.....	6
圖1.4：本基地範圍內道路現況.....	6
圖1.5：本基地範圍內道路現況.....	7
圖1.6：本基地範圍內綠地現況.....	7
圖1.7：本基地範圍內環境現況.....	8
圖1.8：本基地範圍內停車場現況.....	8
圖1.9：本基地範圍內停車場現況.....	8
圖1.10：南機場國宅基地配置圖.....	10
圖2.1：土地使用分區圖.....	12
圖2.2：土地權屬圖.....	13
圖2.3：土壤液化潛勢分析圖.....	14
圖2.4：周邊公設現況分析圖.....	14
圖2.5：周邊產業現況分析圖.....	15
圖2.6：萬華區人口增加率分析圖.....	16
圖2.7：萬華區人口分布變化趨勢圖.....	17
圖2.8：萬華區老化指數分析圖.....	17
圖2.9：萬華區社會增加率分析圖.....	18
圖3.1：台北市萬華區房價走勢圖.....	20
圖3.2：基地周邊建案售價圖.....	21
圖4.1：基地整體配置圖.....	24
圖4.2：基地平面配置圖.....	24
圖4.3：基地植栽配置圖.....	25
圖4.4：人車動線配置圖.....	26
圖4.5：建築樓層配置圖.....	27
圖4.6：停車格配置簡圖.....	30
圖4.7：整體設計示意圖.....	30

圖4.8：公園空間場景圖.....	31
圖4.9：日照中心外觀圖.....	31
圖4.10：一般及國宅大樓外觀圖.....	31
圖4.11：停車場出口圖.....	32
圖4.12：停車場入口圖.....	32
圖4.13：中央開放廣場圖.....	32

表目錄

表2.1：本基地範圍基本資料.....	11
表2.2：本基地土地面積與道路面積.....	11
表2.3：本基地土地權屬.....	12
表2.4：萬華區銀髮資源分析表.....	18
表2.5：都市更新建築容積獎勵條列.....	19
表3.1：市場比較法分析地價表.....	22
表4.1：建築內公共空間配置比例.....	27
表4.2：人流、停車格估算表.....	28
表4.3：工作分配表.....	34

第一章 規劃問題陳述與分析

第一節 計畫位置

基地位於台北市萬華區，地號為青年段一小段86-7地號，範圍涵蓋中華路二段、中華路二段416巷、中華路二段390巷、中華路二段364巷1弄、中華路二段364巷所圍之街廓內，鄰近正在興建之捷運萬大線LG03廈安站。紅線標示為圖1-1本次計畫案之基地位置與範圍。



圖1.1：台北市萬華區圖

基地底圖



圖1.2：基地範圍圖

第二節 規劃問題與分析

本計畫小組於114年11月12日進行現地踏勘，踏勘範圍涵蓋街廓外觀現況、土地使用情形、附近建築與商家分析及既有計畫目前拆除情況。根據現地調查結果，我們小組將進一步針對基地範圍內等相關問題進行初步規劃問題與分析，為後續計畫內容與設計提供參考：

問題一：建物現況，基地內多為舊建築以及巷道狹窄、路寬不一。

分析：留設符合規定之人行道以及車道（道路退縮），做合理的交通動線出入，實現人車分流。



圖1.3：本基地範圍內建築現況



圖1.4：本基地範圍內道路現況



圖1.5：本基地範圍內道路現況

問題二：綠地與公設用地占比不充足。

分析：提升環境與生活品質，留設開放式綠地，改善居住舒適度。



圖1.6：本基地範圍內綠地現況



圖1.7：本基地範圍內環境現況

問題三：基地內有停車場之設立，限制基地發展。

分析：廢止停車場以增加建築、綠地面積，增加住宅供應，以及因應需求做活化利用。



圖1.8：本基地範圍內停車場現況



圖1.9：本基地範圍內停車場現況

第三節 歷史脈絡與都市發展背景

一、空間起源與歷史轉型

南機場地區於日治時期原屬軍事練兵場與臨時起降空間，具高度國家控制性質。戰後隨軍事機能轉移，土地逐漸釋出，形成軍眷居住與臨時聚落。此一階段奠定本區「大尺度、單一用途、封閉性高」的空間特質。民國六十至七十年間，政府因應都市人口快速成長與住宅不足，推動國民住宅政策，由國防部與台北市政府合作，於南機場基地陸續興建一期、二期與青年國宅，以快速、大量供給住宅為主要目標。這一時期的住宅規劃重視「安置效率」，但在居住品質、公共設施與長期維護上相對不足，也為後續都市更新議題埋下伏筆。

二、青年公園與都市結構角色

青年公園為本區最重要的開放空間資源，不僅提供休憩與生態功能，亦在高密度住宅環境中扮演『城市綠肺』角色。然而，公園周邊多為老舊建築，建築耐震、無障礙與公共設施不足問題日益明顯。在都市計畫視角下，此區逐漸被視為『高潛力但高爭議』的更新區位：一方面鄰近市中心且具大型公園資源，另一方面土地權屬複雜、人口結構特殊，使更新推動難度大幅提升。

三、都市更新議題的浮現

隨建築老化與居住安全疑慮增加，都市更新被視為改善生活環境的可能途徑。但更新不僅是空間重建，更牽涉居住權、社群延續與公共利益分配，使南機場地區成為都市更新討論中的關鍵案例。

四、權利關係人分析

1. 原住戶（軍眷後代） 多數居民長期居住於此，對社群與生活圈具有高度依附。其主要訴求為原地安置、居住安全改善與可負擔的更新方案，同時擔憂更新後因成本上升而被迫離開熟悉的生活環境。

2. 政府部門（台北市政府、國防部） 政府角色介於公共利益與個人權益之間，需同時考量都市安全、土地效率與社會公平。因此希望興建國民住宅，提供保障名額，讓原軍眷得以在原生活地繼續居住。

五、86-7與87地段號前期溝通階段

民國六十九年本府與國防部簽訂「合作運用眷村土地試辦興建國民住宅」協議書，同年國防部訂頒「國軍老舊眷村重建試辦期間作業要點」據以實施。台北市谷村合建國宅係以「航建三村」首先試辦，由於效果良好，甚獲眷戶支持，乃繼續擴大辦理，青年新城為其中之一。

南機場國宅基地配置圖



圖1.10：南機場國宅基地配置圖

以上資料來源：內政部不動產資訊平台

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以「住三」作為住宅區劃設。基地面積為8398.00(m²)。

基地範圍	中華路二段、中華路二段416巷、中華路二段416巷10弄、中華路二段390巷、中華路二段364巷1弄、中華路二段364巷所圍之街廓內
基地地號	青年段一小段86-7地號、87地號等2筆土地
基地面積	8398.00(m ²)
使用分區	住3

表2.1：本基地範圍基本資料

使用分區	土地面積 (m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)
第三種住宅區	7084.61	45%	225%
道路	1313.39		

表2.2：本基地土地面積與道路面積



圖2.1：土地使用分區圖

二、土地權屬

土地所有權為國有，其中地號86-7面積為8249(m²)，87地號面積為149(m²)。

區號	面積 (m ²)	土地權屬
A	8249	國有
B	149	國有
合計	8398	

表2.3：本基地土地權屬

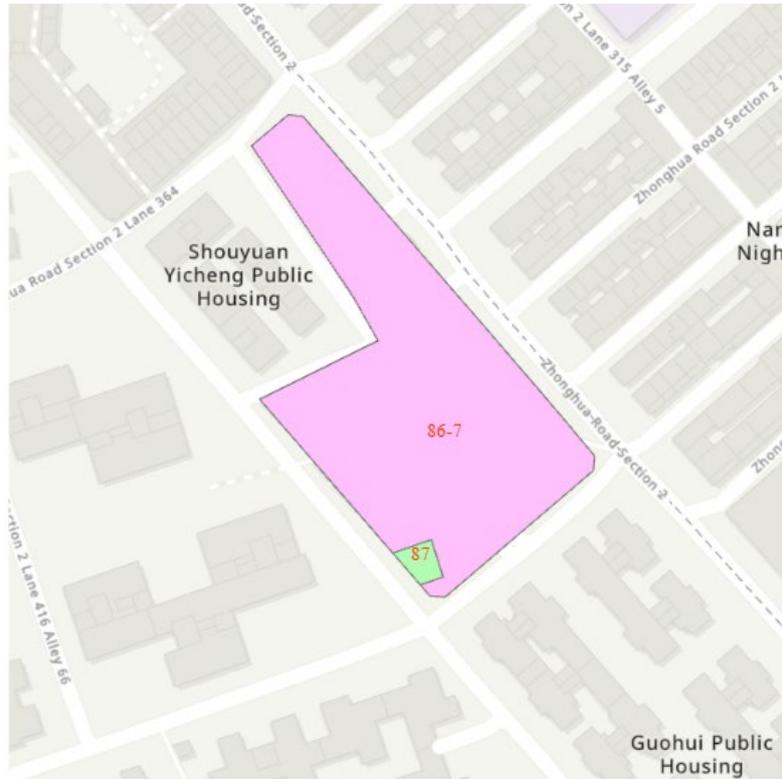


圖2.2：土地權屬圖

三、土壤液化潛勢分析

因本基地落在中潛勢液化區範圍內，地質條件相對軟弱。若發生地震，可能地層中的沙質或填土層極易因孔隙水壓上升而發生土壤液化現象，導致地基喪失支撐力，進而引發建物傾斜、沉陷甚至結構損壞之風險。

此外，基地現況多為老舊街廓，既有建物未依現行耐震規範興建，結構韌性不足；鑒於上述脆弱性，未來的更新計畫將受到液化潛勢的顯著影響，必須重新審慎評估土地使用強度、地下室開挖工法、排水系統配置及建築量體規劃，以確保開發後的安全性與適應性。



圖2.3：土壤液化潛勢分析圖

第二節 基地周邊社會經濟發展之適宜性分析

一、設施與資源

本區域周邊公共設施配置完善，涵蓋教育、綠地、公車與微型交通系統，以及醫療服務等面向，整體生活機能成熟，有利於提升居民的居住品質。

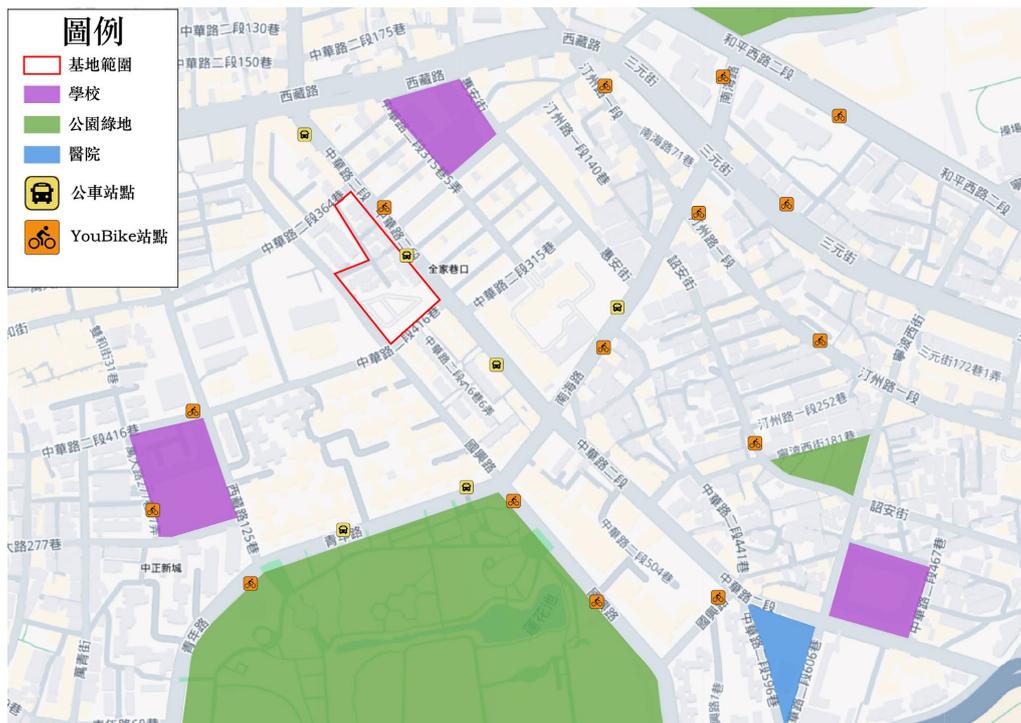


圖2.4：周邊公設現況分析圖

(一)教育設施

基地周邊分布三所中大型學校，位於基地北側、東南側與西南側，學校規模完整、功能健全。此類教育資源的密集配置，使本區具備良好的學區環境，對家庭型居住者具有吸引力，也形塑周邊穩定的生活圈結構。

(二)公園與綠地

基地南側緊鄰大型都市公園—青年公園，提供廣闊的開放綠地與休憩空間。此外，基地東側與西側亦分布多處中小型鄰里公園，使居民於日常生活中即可享有多元的休憩選擇。

整體綠地分布均衡，有助於形成具品質的戶外活動環境，提升區域的生活舒適度與生態價值。

(三)公共交通

1. 公車系統

基地周邊即設置多個公車站點，公共運輸路網密度高，能有效支持居民通勤與跨區移動，提升交通機能便利性。

2. 自行車微型交通

基地步行 200 公尺範圍內設置三個以上 YouBike 站點，提供充足的微型交通服務。此特性不僅補足短程通勤需求，也提升區域內各機能節點的串連效率。

(四)醫療資源

基地東南側設有萬華醫院，使本區具備基本醫療服務能量。其存在有助於強化居民的生活便利性與居住安全性，亦為高齡者及家庭型住戶提供重要支持。

二、產業現況



圖2.5：周邊產業現況分析圖

基地周邊產業以住商混合為主要土地使用型態，街區活動密度高，具備穩定的日常生活機能，南機場夜市為吸引人口的主要商業節點，具備高度人流聚集效果，帶動基地周邊經濟活動的重要核心，加上基地西側以雙和市場為主的商業區，帶動此區

整體經濟發展，基地外側大多產業以生活型服務業為主，提供居民良好生活品質，基地北側散布部分傳統加工與小型工坊，如布料、印刷等，構成本區特色的微型產業群聚。

三、人口現況

萬華區每年人口皆持續減少，惟2021年人口小幅增加，增加600人左右。幼年、青壯年人口比例逐年下降；老年人口比例逐年提高。

2025年初資料顯示，扶養比為0.51，扶老比為0.38，即每100名工作年齡人口需要負擔38位老年人口。萬華區從2020年至今皆為超高齡社會(65歲以上人口比例超過總人口的20%)，且高齡人口數仍逐年上升。

在萬華區人口逐年減少的情況下，老年人口卻為持續增加之情況。老化指數逐年上升(老化指數=老年人口數÷幼年人口數×100)。

近十年社會增加率除2021年微幅上升外，每年人口皆為負成長。

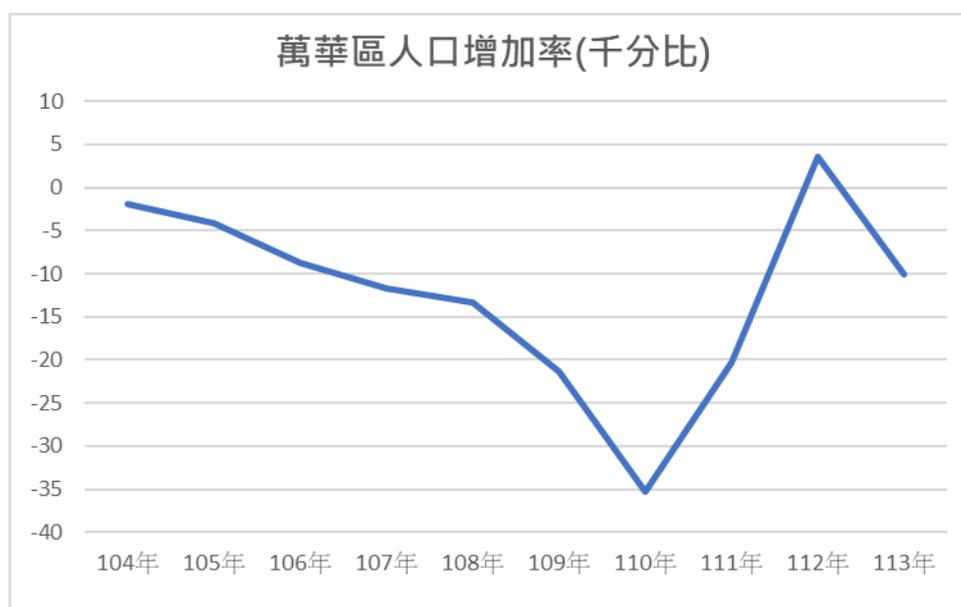


圖2.6：萬華區人口增加率分析圖

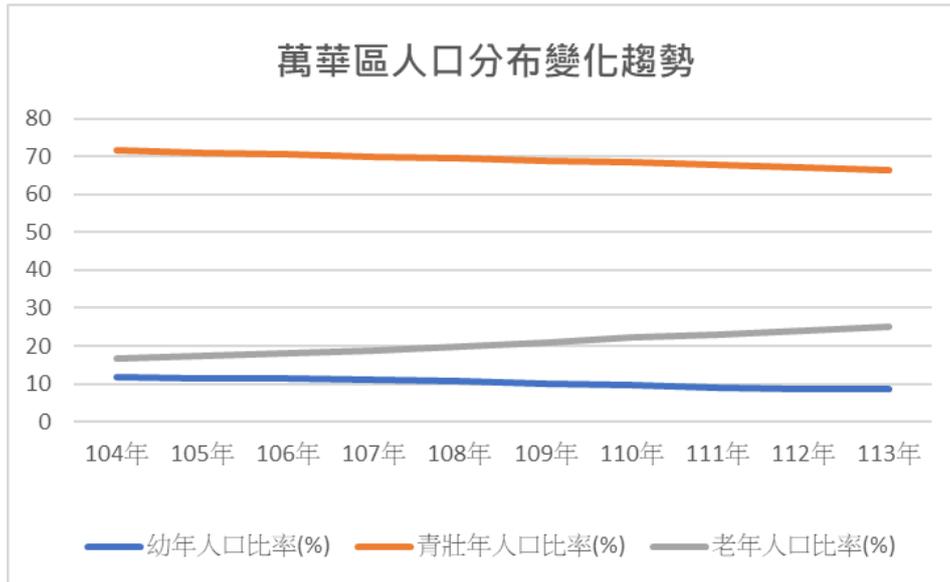


圖2.7：萬華區人口分布變化趨勢圖

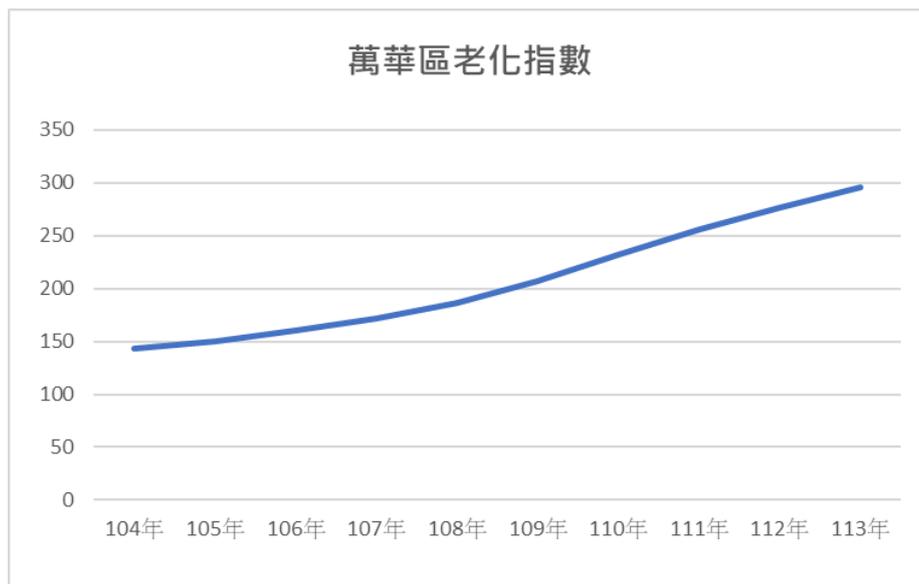


圖2.8：萬華區老化指數分析圖

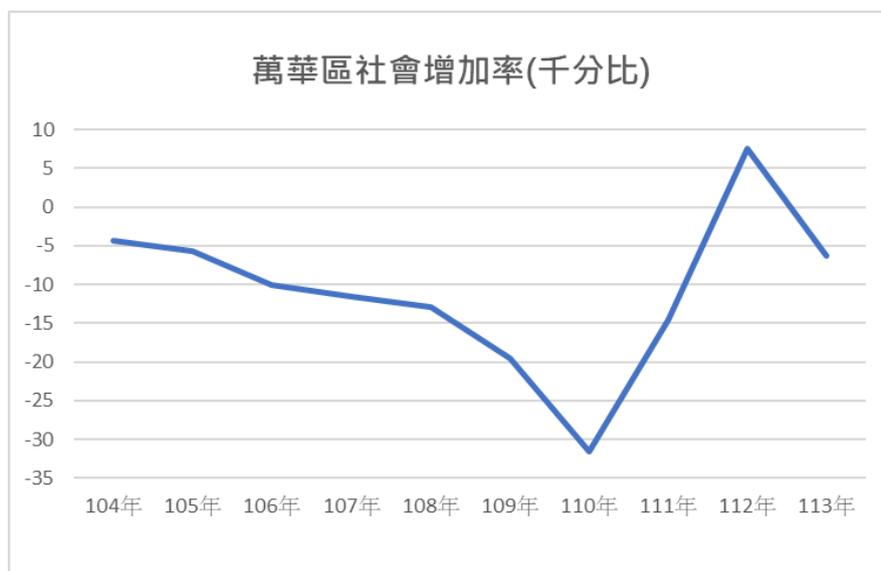


圖2.9：萬華區社會增加率分析圖

四、銀髮照顧資源分析

(一) 臺北市共十五間日間照顧中心服務單位，財團法人臺北市立心慈善基金會 (龍山老人服務暨日間照顧中心)，位臺北市萬華區青山里梧州街36號3樓，是萬華區唯一的老人日照中心，距離基地約1.8公里，約步行27分鐘。

1. 萬華區有六處私立老人福利機構，包含養護型及失智型照護中心。

2. 老松國小承辦萬華區樂齡學習中心，提供中高齡長者各類多元樂齡學習課程與學習講座。於雙園國小、雙園國中、龍山國中設有樂齡學堂。

3. 銀髮俱樂部：因應高齡社會長輩的生活需求和照顧，讓長輩們能夠透過銀髮俱樂部互相陪伴照顧，並減緩失能失智，除持續盤點公有場地外，並將結合有意願設置的民間團體、宮廟、教會、咖啡廳、公寓大廈等，以私公協力、異業結盟、多元服務的方式加速佈建，共創長輩在地安老。此外，偏鄉地區也推動「行動銀髮俱樂部」，提供偏鄉長輩從健康、照護、輔具到動健康等相關知識。銀髮俱樂部提供老人共餐、休閒娛樂、健康養生及益智文藝等服務，從老人共餐、休閒娛樂、健康促進、關懷訪視、照顧者喘息等服務皆不斷升級。

萬華區 社區式長照機構	6處
萬華區 公立樂齡學習中心	3處
萬華區 私立老人福利機構	6處

表2.4：萬華區銀髮資源分析表

第三節 基地之發展準則及法規分析

一、容積獎勵相關法規分析

(一) 都市更新容積獎勵

依據《都市更新條例》第65條，都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，並依《都市更新建築容積獎勵辦法》相關規定給予容積獎勵。

根據《都市更新建築容積獎勵辦法》，本都市更新基地可能獲得的容積獎勵條目如下表：

條目	條文內容	容積獎勵最高額度
5	實施容積管制前已興建完成或已申請建造執照之合法建物，其原建築容積高於基準容積者	+10%
7	提供社會福利設施或其他公益設施	+30%
8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者	+15%
10	取得綠建築證書-銀級	+6%
11	取得智慧建築證書-銅級	+4%
12	採無障礙環境設計者	+5%
13	採建築物耐震設計者-第二級	+4%
15	土地面積達3000平方公尺以上未滿10000平方公尺： 基準容積5%；每增加100平方公尺，另給予基準容積0.3%	+17%
最高申請額度		+50%

表2.5：都市更新建築容積獎勵條列

(二) 大眾運輸導向 (TOD) 獎勵容積

本基地位於台北捷運萬大線（興建中）LG03廈安站，場站環域150公尺範圍內，屬捷運中運量系統第二級、核心區場站。

根據《台北市土地使用分區管制條例》第80條之4，大眾運輸系統之車站半徑50公尺內，經循都市計畫程序劃定者，其容積率酌以提高，但不得超過基準容積30%。

適用條件包括：

1. 基地面積大於2000平方公尺。
2. 具1000平方公尺以上完整街廓。

3. 應臨接計畫道路或（指）認定建築線之巷道應達8公尺，得給予TOD獎勵容積以上最高上限為基準容積20%。

第三章 不動產市場分析

第一節 總體不動產市場分析

萬華區受惠於「西區門戶計畫」與雙子星大樓開發案，結合西門町商圈活力及三鐵共構優勢。在區內都更危老下，成為台北房市「西軸翻轉」的核心潛力熱區，觀察房價數據，萬華房價於2024年突破60萬大關，2025年雖呈0.2%些微跌幅，而每坪房價中位數與平均數皆處於趨緩狀態，至目前成交量顯示市場進入「價穩量縮」的觀望期。

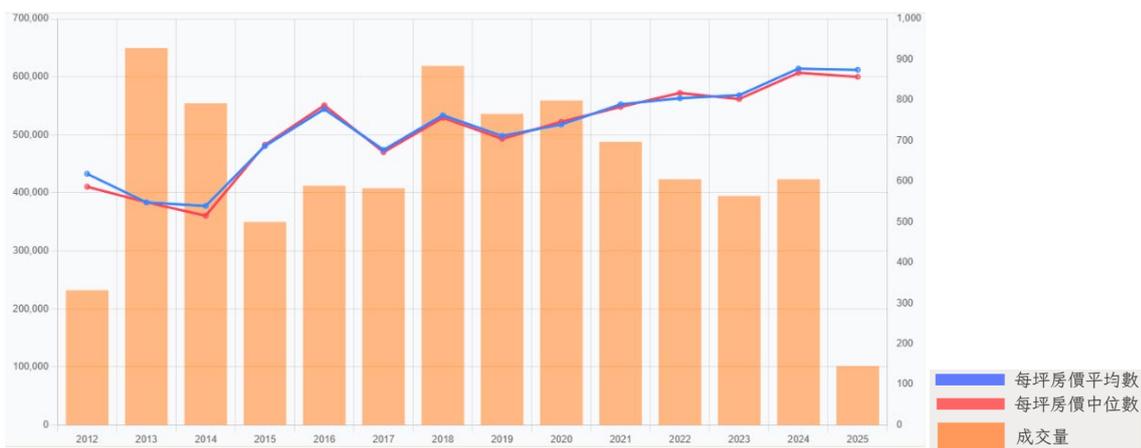


圖3.1：台北市萬華區房價走勢圖

第二節 基地周邊不動產市場分析

基地位於南機場生活圈，緊鄰中正區並受惠正在興建中捷運萬大線與公辦都更利益多，地段價值受西區門戶計畫強力支撐。且因周邊生活機能完善，附近有醫療、教育、照護、交通等資源與公共設施，具備便利的交通與生活優勢。目前周邊建案售價以社區大樓來看每坪平均60萬-70幾萬不等，甚至也有個案約80萬，顯示區域價格支撐力強，一般公寓以50-60萬/坪為平均，距離基地較遠則有一處新建案，成交均價高達114萬/坪，顯示此區域房價有巨大價差。預計未來在重要交通樞紐萬大線以及建設下，預期房價還有機會增加成長。



圖3.2：基地周邊建案售價圖

第三節 基地房屋估價分析

一、估價方法說明：本案針對位於台北市萬華區（土地使用分區：住三）之勘估標的，採用不動產估價技術規則規定之「市場比較法」進行評估。透過市場調查，選取與標的條件相近之三個預售屋實價登錄案例（分別位於興義街、南海路及詔安街）作為比較基準。

二、價格調整與試算：針對比較案例與標的間之差異，本案分別就以下因素進行百分比調整：

1. 區域因素：考量青年公園生活圈與雙園、植物園生活圈之區位差異，修正幅度約在97%~98%之間。

2. 個別因素：針對樓層別（高低樓層價差）、臨路條件（巷弄寬度）、公設比（34.8%~35.8%）及建物結構等項目進行微調

3. 試算單價：經修正後，各案例之比較試算單價區間為每坪 80.51 萬元至 120.21 萬元。

三、權重分配與最終價值：基於各案例與標的之關聯性，本案依下列權重進行加權平均計算：

- 案例 A (50%)：因地理位置與產品條件最為接近，給予最高權重。
- 案例 B (20%)：因單價偏離常態且距標的較遠，權重較低。
- 案例 C (30%)：具中等參考價值。

四、評估結果：綜合上述各項因素調整與加權計算，本案勘估標的之最終評估單價定為每坪約90.456 萬元。

A	B	C	D	E	F
項目	欄位細項	勘估標的(本物件)	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
一、基本資料	標的名稱/門牌	台北市萬華區	興義街、寶興街38巷/城西時光	南海路93巷10弄、汀洲路一段14	詔安街250巷/國雄中正
	戶數		57/15層樓	53/10層樓	89/11樓
	建物面積(坪)		317	272	621
	屋齡		預售(2029年上半年)	預售(2029年Q4)	預售(2027年03月)
	使用分區	住三	住三	住三	特住三
二、交易價格	交易日期		114/02月	114/09月	114/10月
	交易總價(萬)	(待估算)	2,593	2,985	4678
	成交單價(萬/坪)	(待估算)	82.21/28.38坪	122.79/24.31坪	90.01/48.97坪
三、調整項目	1. 價格日期調整	100%(萬華區)	100%(萬華區)	97%(中正區)	97%(中正區)
	2. 區域因素	100%(青年公園生活圈)	98%(雙園生活圈)	97%(植物園生活圈)	97%(植物園生活圈)
	3. 個別因素	100%	有私人充電車位(100%)	有私人充電車位(100%)	有私人充電車位(100%)
	• 公設比		35.63%(99%)	34.8%(101%)	35.8%(98%)
	• 臨路條件		雙園國中後門(98%)	南海路93巷10弄(102%)	詔安街旁(102%)
	• 樓層別		103%(較低樓層)-4層樓	101%(中間樓層)6層樓	103%(較低樓層)4層樓
	• 建築結構		RC(100%)	RC(100%)	RC(100%)
上述乘起來	個別因素總調整率		0.97932	0.97901	0.96874
四、試算價格	比較試算單價		82.21*0.97932(80.5099)	122.79*0.97901(120.21264)	90.01*0.96874(87.19629)
五、權重決定	權重配比		50%(最接近案例)	20%(差距較大)	30%
六、決定價格	最終評估單價	90.456365	40.25495	24.042528	26.158887
		90.456萬/坪			

表3.1：市場比較法分析地價表

第四章 基地之產品定位及建築規劃設計之構想

第一節 基地之SWOT分析

為了更瞭解本基地的潛在優勢以及挑戰，故採用SWOT分析法，從四個面向去做評估，可以針對基地提出具體規劃構想，為後續的規劃設計給予支持。

一、優勢(Strengths)

- 生活機能良好：該地位處萬華核心地帶，周邊發展成熟，擁有南機場夜市、青年公園等豐富物資與休憩場域，食衣住行便利性極高。
- 緊鄰捷運萬大線 LG03 廈安站：未來捷運通車後，將提供強大的交通動能，大幅縮短往返雙北各區的時間，對地產價值有顯著支撐與增值作用。

二、劣勢(Weaknesses)

- 綠地不足：儘管靠近青年公園，但緊鄰的基地周邊巷道開發飽和，缺乏區域性微型綠地，居住壓迫感較重。
- 巷道狹窄和動線混亂：老舊社區多為窄巷，導致消防安全、人車分道規劃困難，進出動線不夠流暢。
- 建築老舊使營造成本高：該區老屋比例高，若進行重建或改建，需考慮鄰損風險、基礎補強及舊建物拆除等額外支出，推升開發門檻。
- 周邊銀髮資源不足：雖然生活便利，但針對高齡化社會所需的無障礙設施、居家長照支援服務或銀髮社福據點仍有待加強。

三、機會(Opportunities)

- 位處南機場夜市商業區：坐擁強大的人流與知名度，適合發展複合式商場、觀光旅宿或特色餐飲，能有效吸引外來消費人口。

四、威脅(Threats)

- 西藏路、萬大路車流量大：雖然交通方便，但鄰近主要幹道帶來嚴重的噪音汙染與空氣汙染，可能降低居住品質。
- 租隙大有仕紳化隱憂：隨著都市更新，房價與租金可能大幅跳升，導致原有的中低收入住戶或被排擠（仕紳化），可能引發在地居民的反彈與抗爭。

第二節 建築規劃設計構想與設計說明

一、規劃構想

(一) 整體規劃設計構想

整體規劃設計構想以「**萬華青年段·世代共融生活圈計畫**」為題，以高齡友善與在地優化為核心，結合日間照顧中心、國宅與一般住宅之混合配置，回應萬華人口老化與原居民居住需求。透過無障礙動線、完善公共開放空間與社區支持設施，促進年長者照護服務與不同世代共居互動，形塑安全、可持續且具社區凝聚力的生活圈。

設置**日照中心**是因為透過萬華區人口分析，得知近十年萬華區老化指數逐年攀升，且扶養比、扶老比皆嚴峻，顯示區域對老年安養、照護需求提高，故提出日照中心規劃，提供長輩白天的專業照顧及社交活動。

設置**國民住宅**的主因是本基地原所屬機關為國防部，且原為眷村用地，為了讓原居住居民能夠優先承租新建屋，特將一棟建物規劃為國宅。

一般住宅規劃，萬華區鄰近重要捷運站點，萬華區110年細部計畫指出，西門站服務範圍同時涵蓋中正區及萬華區，為捷運全線108站運量第二高之站點，龍山寺站則位居二十一位，現在捷運萬大線處於興建階段，基地位於萬大線LG03廈安站環域150公尺核心範圍內。另外，萬華區有許多高齡公寓和危老重建案，受西區門戶計畫、萬大線興建影響，我們認為萬華區未來房屋市場是具都更潛力、能吸引外區客群的潛力發展地區，故希望將住房極大化，會以「容積獎勵拿滿」為主要目標進行規劃。

(二) 建築定位

由上述基地分析可知目前基地存在過多老舊建築及巷道狹窄的問題，不僅導致土地利用效率低下，也限制了公共空間與綠地的發展。因此，本計畫之建築定位構想將採用一棟為3層樓的日照中心以滿足高齡化需求，一棟8層樓的國宅以滿足原居住的人民，以及一棟8層樓住宅供使用。同時，不僅活用公共開放空間，留設社區廣場以及小公園，線狀綠地串連建築之設計，形成兼具美觀與解決需求的區域。為社區提供更多環境友善的活動場域，實現永續發展的目標。



圖4.1：基地整體配置圖

二、周邊景觀規劃設計

(一) 整體配置



圖4.2：基地平面配置圖

設計特色：

1. 環狀放射動線：核心廣場採放射狀鋪面設計，引導各區域動線交會。

2. 高綠覆景觀：全區大量種植喬木與灌木叢，形成多層次的綠化景觀，有效調節舒適度，並提供舒壓的視覺感受。
3. 人本步道規劃：區內設有足夠步道空間與小公園，營造「療癒性」的步行體驗，確保行人活動的安全性與趣味性。

本基地整體的規劃重點在於將綠化景觀與人行系統整合。藉由步道串聯各功能區域，並增加綠地覆蓋率，營造出自然的居住氛圍。在提升居住品質的同時，也兼顧了公共空間的開放性，符合現代城市永續發展與社會共好的目標。

(二)植栽配置



圖4.3：基地植栽配置圖

1. 上半層喬木配置以台灣欒樹、樟樹等為主，作為空間的主要骨架，不僅提供良好遮蔭效果，亦兼顧季節性色彩變化與生態價值，形塑穩定且具有層次感的林蔭景觀。
2. 中、下層植栽搭配多樣花草與灌木，草花選用非洲鳳仙花、雛菊、金露花等暖色系植物，營造連續且豐富的花帶景觀；灌木層則搭配矮仙丹、翠蘆荊等，強化視覺層次並界定空間邊界。
3. 複層式植栽配置透過喬木、灌木與草花的錯落組合，提升景觀深度與生態多樣性，同時營造富有節奏感與活力感的基地景觀印象。

暖色系植栽配置，營造活力景觀，本區植栽以暖色系為主調，透過色彩層次與季相變化，為基地注入明亮、活潑且具親和力的景觀氛圍，提升整體空間的視覺吸引力與使用舒適度。

(三)動線配置

本計畫之動線計畫以人車分流為核心理念，透過明確的動線設計提升基地的使用效率與安全性。因此參考細部計畫後，我們將人行道設置退縮空間：退縮2米，以提供更為寬敞且友善的行走與植栽生長空間。同時，基地內規劃地下停車場的出入口位置，以減少地面車流對行人的干擾，實現動線流量的合理配置。



圖4.4：基地人車動線配置圖

三、建築規劃設計

(一)建築整體配置

1. 基地總容積計算

基地坐土地使用分區屬於第三種住宅區，容積率上限225%、建蔽率上限45%，總樓地板面積 $7084.61 \times 225\% = 15940.3725$ 平方公尺。

都市更新容積獎勵拿滿、大眾運輸導向（TOD）獎勵容積拿滿，**基準容積**為 $15940.3725 \times (100\% + 50\% + 20\%) = 27098.63$ 平方公尺。

(二)樓層配置

在建築規劃設計方面，整體空間劃分如下：

- (1) 一般住宅:總共1樓至8樓，主要提供居住功能，滿足高密度開發的住宅需求。
- (2) 國民住宅:總共1樓至8樓，提供居住功能，以符合原居住居民之需求。
- (3) 日照中心:總共1樓至3樓，專為高齡化社區設計，滿足周邊日間照護需求。

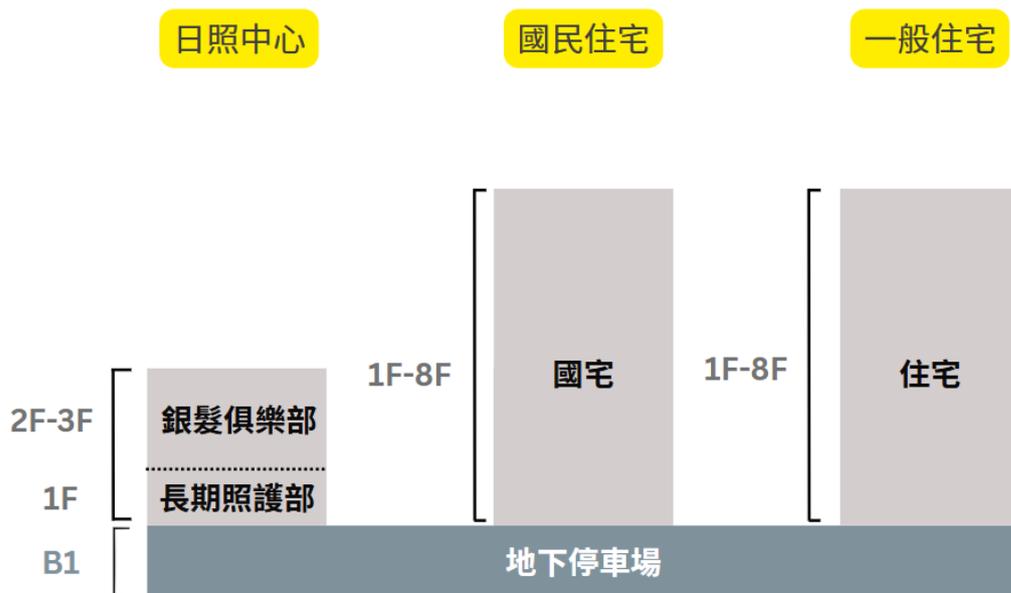


圖4.5：建築樓層配置圖

(三)空間說明

1. 建築內公共設施占比

住宅用途建築物，需依照《建築技術規則建築設計施工編》，配置一定比例之公共設施空間、防火避難消防設施與無障礙空間，可能需配置的設施項目條列如表4.1所示。最終我方評估一般社區大樓公共設施占比為30%，此數字將會在後續總容積計算予以扣除，以估算較精細之人流。

公共設施項目	公設佔總樓地板面積比例	條目	說明
昇降機	10%	55	六層以上之建築物，至少應設置一座以上之昇降機通達避難層
走廊	6%	92	同一樓層內之居室樓地板面積在200m ² 以上，走廊二側有居室，走廊寬度需為1.6m以上
直通樓梯與安全梯	12%	96	通達六層以上，十四層以下或通達地下二層之各樓層，應設置安全梯
無障礙空間	2%	167	居室出入口及各無障礙設施（起居、電梯、停車位等）設無障礙通路，並至少設置一無障礙樓梯
其它			

表4.1：建築內公共空間配置比例

2. 總容積計算

如前述基地內會規劃三棟建物，分別是一棟日照中心，一棟國民住宅，一棟一般住宅。

基準容積27098.63 平方公尺，基地可建投影面積（已扣除巷道）為7084.61 平方公尺，建蔽率上限45%並平分給三棟建物，每棟每層最大面積= $(7084.61 \times 45\%) \div 3 = 1062.6915$ 平方公尺。

公共設施占總樓地板面積30%，扣除公設後的基準可建樓地板面積= $27098.63 \times 70\% = 18969.041$ 平方公尺，每棟每層實際可蓋住房面積= $[7084.61 (\text{可建面積}) \times 45\%] \div 3 \times 70\% = 743.887$ 平方公尺。

3. 樓層數、人流、停車格估算

依照110年萬華區細部計畫第二次通盤檢討，住宅區地下開挖率上限為70%，基地地下開挖率原則上以建蔽率加10%為主，即開挖率55%（ $7084.61 \times 55\% = 3896.5355$ 平方公尺），詳細樓層數、人流、停車格預估如表4.2。

停車格依照《台北市土地使用分區管制條例》第86-1條估算，日照中心屬於第三類第七組「醫療保健服務業」，建築物總樓地板面積10000平方公尺以上，每250平方公尺需設置一格汽車格、每200平方公尺需設置一格機車格；國民住宅、一般住宅，屬第一類第二組「多戶住宅」，住宅區規劃汽車一戶一車位、每100平方公尺需設置一格機車格。

建物規劃 (三棟)	樓層數	樓地板面積 (已扣除公設)	人流	停車格需求	
				汽車	機車
日照中心	3	$743.887 \times 3 = 2231.661$ 平方公尺	抓一間房10坪（約33.1平方公尺）， $2231.661 \div 33.1 = 67.4\dots$ ，約68間房。一房兩人，可供136人使用	每250平方公尺設置一輛， $2231.661 \div 250 = 8.9$ ，約9格	每200平方公尺設置一輛， $2231.661 \div 200 = 11.1$ ，約12格
國民住宅	8	$743.887 \times 8 = 5951.096$ 平方公尺	抓一間房35坪（約115.7平方公尺）， $(5951.096 \times 2) \div 115.7 = 102.8\dots$ ，約103	一戶一車位，共103格	每100平方公尺設置一輛， $(5951.096 \times 2) \div 100 = 119.1$ ，約120格
一般住宅	8	$743.887 \times 8 = 5951.096$ 平方公尺			

			戶		
--	--	--	---	--	--

表4.2：人流、停車格估算表

四、停車場規劃設計

(一) 停車場相關法規說明

依照110年萬華區細部計畫第二次通盤檢討，地下停車場規劃有以下基本規範：

1. 地下層開挖率以建蔽率加10%為上限，故地下層開挖率為55%。
2. 建築基地汽車出入口設置除依基地條件限制外，應符合下列要求：
 - (1)不得設置於道路交叉截角線、人行穿越道及斑馬線距離5公尺範圍內。
 - (2)不得設置於丁字路口或其它有礙公共安全及公共交通之路段或場所。
 - (3)避免汽車出入道路延滯道路車流，汽車出入口設置應兼顧汽車進出延滯空間，不得影響出入及通過交通之順暢。
3. 汽車出入口設置應避免對人行造成妨害，儘量避開現有行道樹，且不得占用騎樓或無遮簷人行道作為等待空間。
4. 停車空間設置標準，應依《台北市土地使用分區管制條例》規定留設汽車、機車及裝卸位之停車空間。

(二) 停車空間說明

1. 停車空間面積

(1) 停車格面積

依照法定停車格大小規定，汽車一般停車格2.5*5.5 平方公尺；電動車車格2.5*5.5 平方公尺，需配置全部車格數1%，約三格；無障礙車格3.5*6 平方公尺，需配置全部車格數2%，約五格。機車一般停車格1*2 平方公尺，無障礙車格2.2*2.25 平方公尺，需配置全部車格數2%，約五格。

(2) 停車場面積

地下層開挖率55%，面積上限為 $7084.61 \times 55\% = 3896.5355$ 平方公尺，設置地下一層，配置如圖4.6，停車場總面積**3650.9 平方公尺**。

2. 停車格數量

承上，汽車停車格為112格，其中含電動車車位三格、無障礙車位五格；機車停車格為132格，其中含無障礙車位五格。

(三) 停車格配置圖

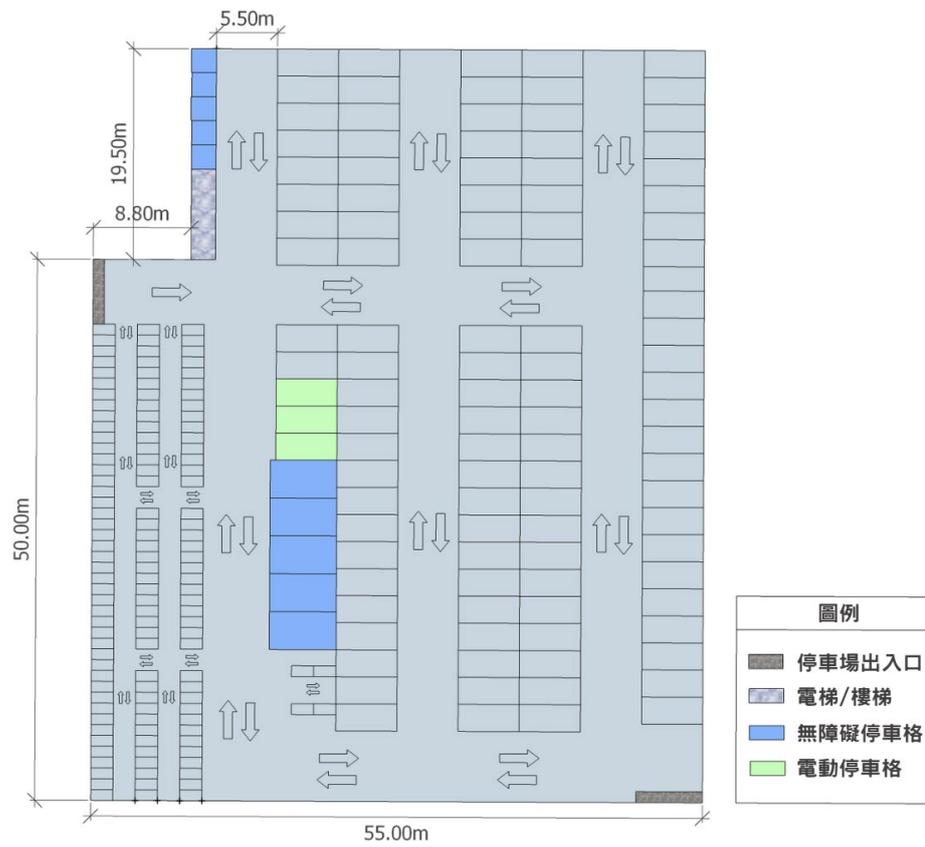


圖4.6：停車格配置簡圖

五、示意圖



圖4.7：整體設計示意圖



圖4.8：公園空間場景圖



圖4.9：日照中心外觀圖



圖4.10：一般及國宅大樓外觀圖



圖4.11：停車場出口圖



圖4.12：停車場入口圖

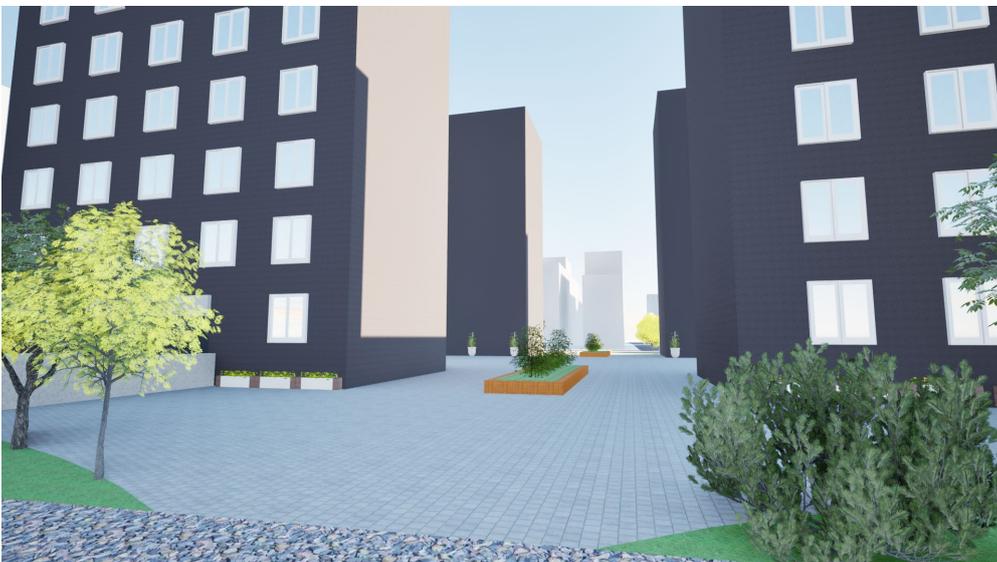


圖4.13：中央開放廣場圖

參考文獻

- 都市更新容積獎勵辦法。<https://glrs.moi.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL003615>
- 都市更新條例。<https://reurl.cc/QV6ZK9>
- 修訂台北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案。<https://reurl.cc/GGxVpy>
- 都更、TOD及EOD暨容積移轉要點。<https://reurl.cc/8boG6y>
- 建築技術規則建築設計施工編。<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0070115>
- 台北市土地使用分區管制條例。<https://share.google/HEMaOfETHbDGfmu4X>
- 長期照顧服務機構設立標準。<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=L0070048>
- 內政部不動產資訊平台<https://pip.moi.gov.tw/ezfiles/ezfiles/0/1000/attach/15/105-AS310-11-0005.pdf>
- 國土規劃資訊網 <https://luz.tcd.gov.tw/web/>
- 台北市萬華區成屋房價走勢圖表&分析。<https://landchart.tw/view/ZM12w8>
- 台北市萬華區房價(樂居)/周邊售價、估價。<https://reurl.cc/yKDjA0>
- 國土測繪圖資服務雲/基地分析。<https://maps.nlsc.gov.tw/>
- 內政部戶政司全球資訊網/人口統計資料。<https://www.ris.gov.tw/app/portal/346>
- 台北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案-110112。<https://share.google/L9X0haK3Wvzb1K8cA>
- 台北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案-1070411。<https://share.google/7hGcfznGNNEv9qcEv>

工作分配表

學號/姓名	貢獻分工
1111030** 梁○蓁	人口現況分析、銀髮照顧資源分析、建築規劃設計
1112030** 劉○儀	周邊設施與資源分析、基地平面配置圖、周邊景觀規劃設計
1112030** 邱○萱	土地權屬分析、SWOT分析、基地平面配置圖
1112030** 林○慧	容積獎勵相關法規分析、整體規劃設計構想、建築規劃設計（總容積計算/樓層配置/空間說明）、停車場規劃設計
1112030** 周○淳	周邊產業現況分析、SWOT分析、基地平面配置圖
1112030** 周○妍	規劃問題陳述與分析、土壤液化潛勢分析、不動產市場分析、整體規劃設計構想、動線配置、示意圖、書面報告排版
1112131** 陳○翰	歷史脈絡與都市發展背景、基地權益關係人之分析、土地使用分區

表4.3 分工表