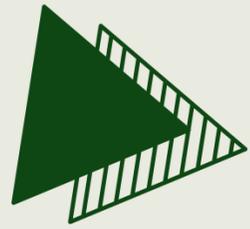


南機場都更案

林○綦 李○萱 伍○佳 劉○臻 林○珽 陳○好 黃○齊



December, 2025



目錄

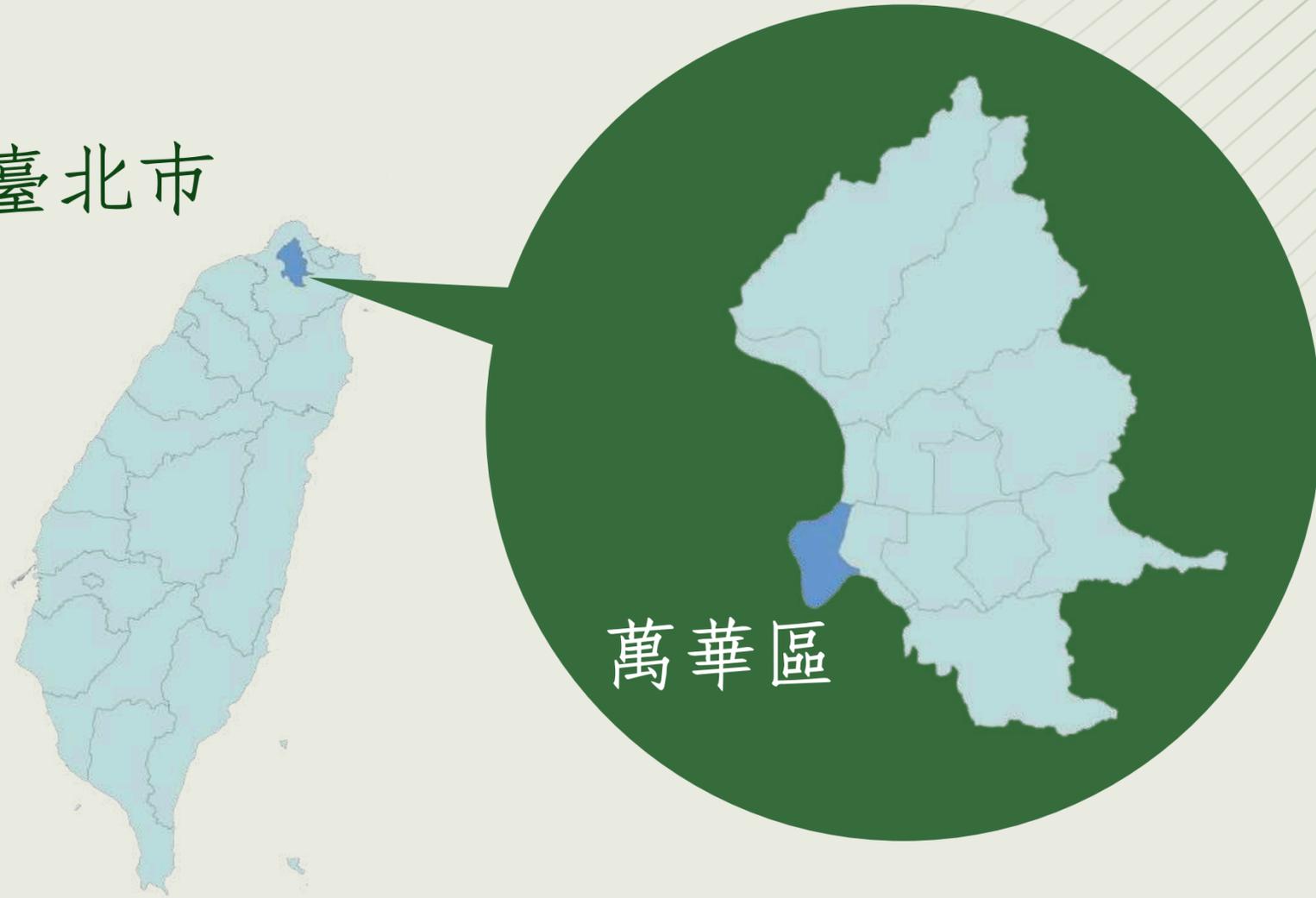
- 一、規劃問題陳述及分析
- 二、基地之現況分析
- 三、不動產市場分析
- 四、基地之產品定位及建築規劃設計之構想



一、規劃問題陳述及分析

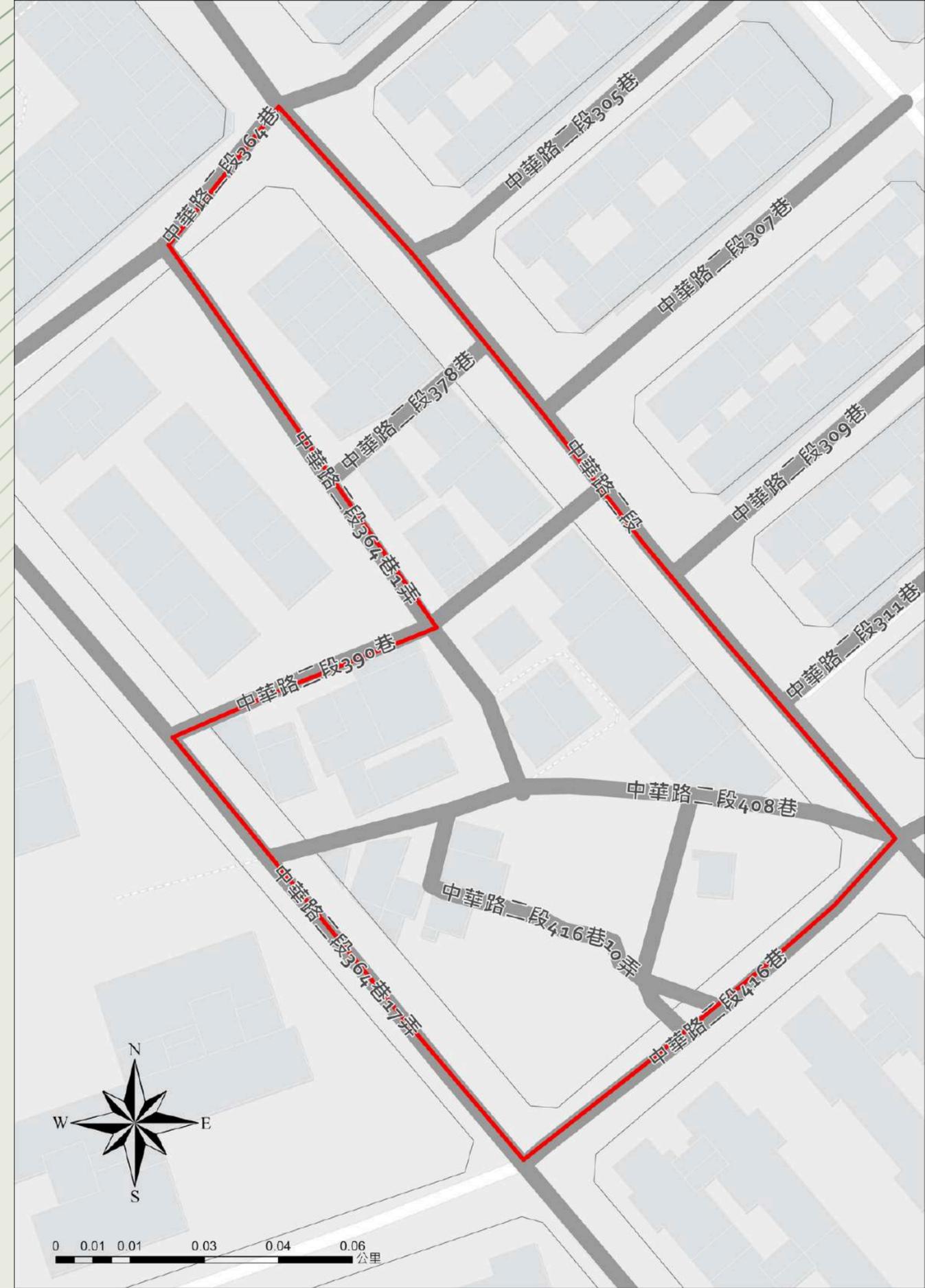
基地位置

臺北市



萬華區

台北市萬華區中華路二段、中華路二段364巷、中華路二段416巷10弄、中華路二段416巷所圍之街廓





Source: Esri, Vantor, Earthstar, Geographic and the
GIS User Community

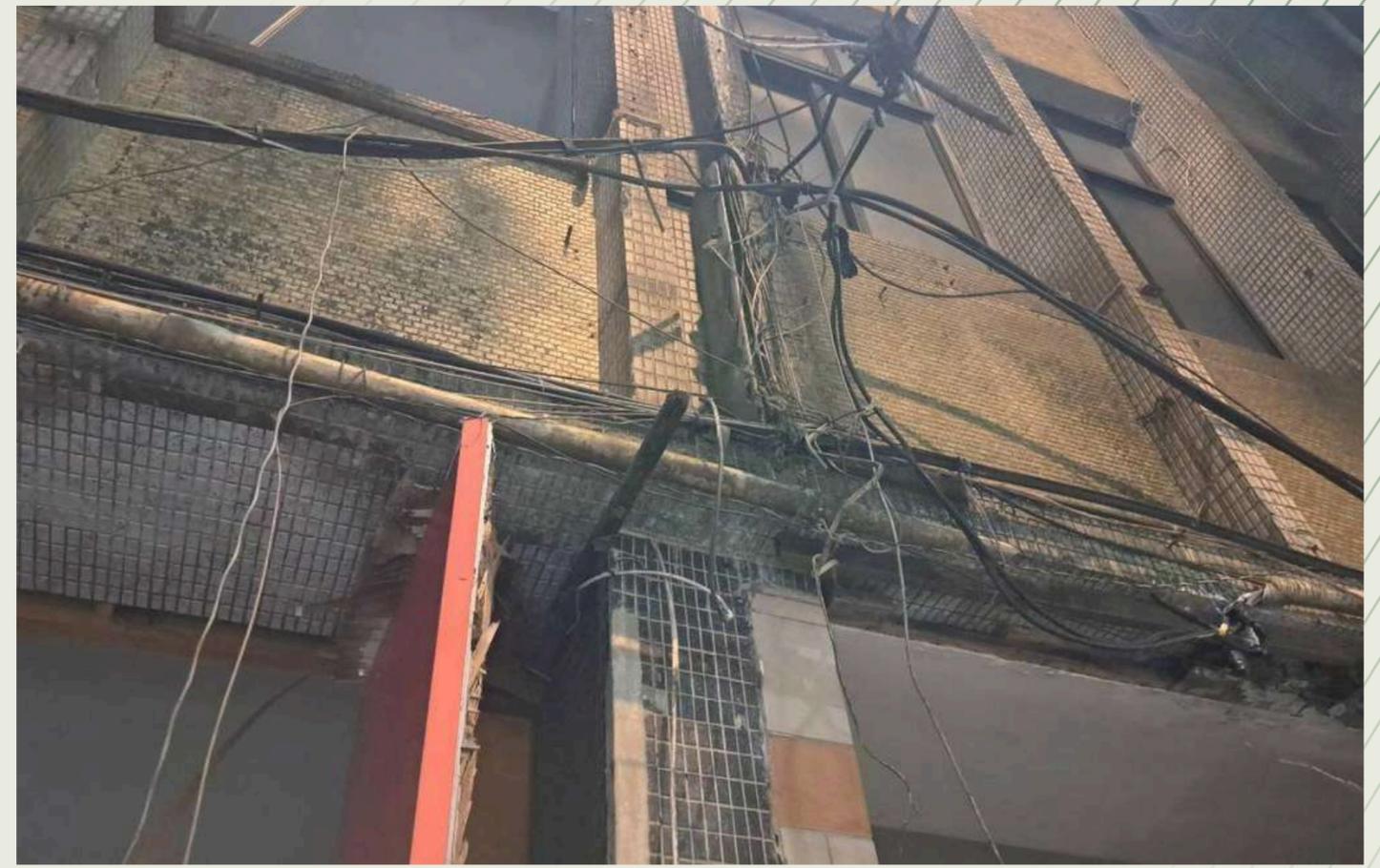
規劃問題與分析

該區域的建築大多已逾50年，多數老屋管線裸露、緊密排列、頂樓加蓋等問題，居住安全有所欠缺，現今住戶已全數遷出，改為國防部政治作戰局接管所有。

➔ 老屋在功能性與美觀性的表現都不佳，對於經過的人車也有安全風險存在。



台北市都更/地政資訊平台



規劃問題與分析

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。



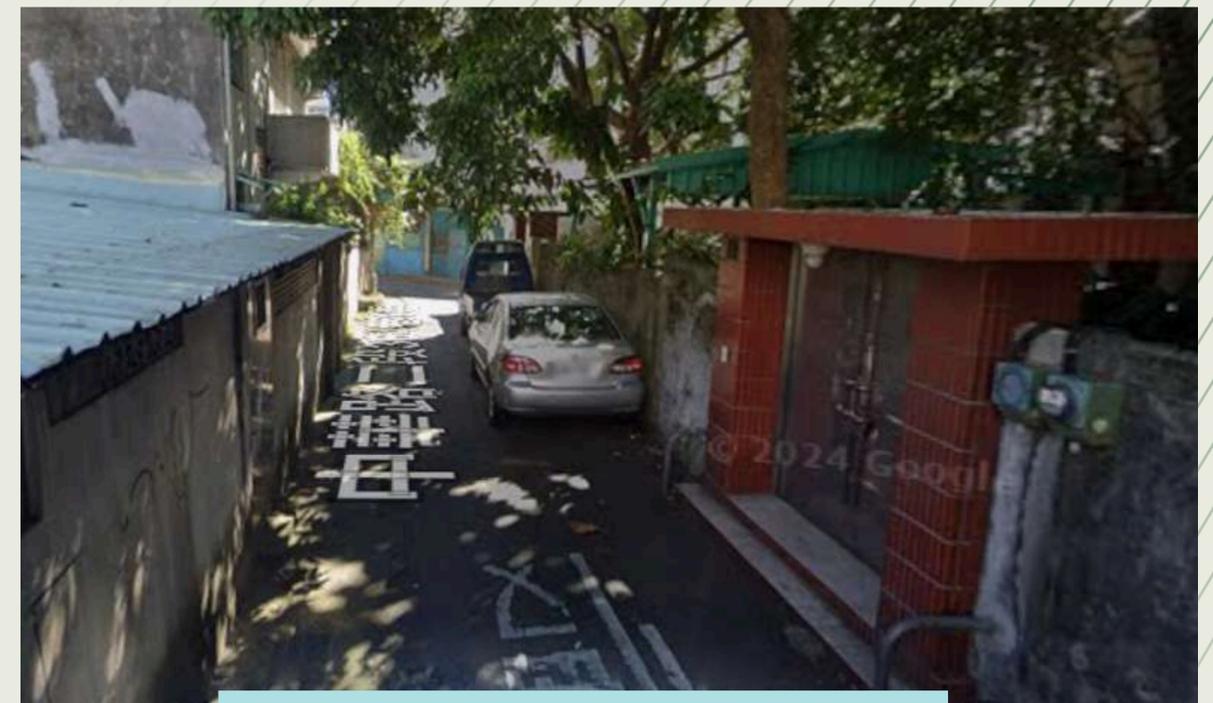
規劃問題與分析

該基地內多狹小巷弄與單行道，路燈設置距離間隔寬。

- 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



中華路二段364巷1弄



中華路二段364巷1弄

二、基地之現況 分析



土地使用分區

基地範圍	台北市萬華區中華路二段、中華路二段364巷、中華路二段416巷10弄、中華路二段416巷所為之街廓。
基地地號	台北市萬華區青年段一小段86-7、87地號等2筆土地
基地面積	8,398平方公尺
使用分區	第三種住宅區
建蔽率/容積率	45% / 225%



更新範圍與土地權屬

地號	面積(m ²)	土地權屬	比例(%)
台北市萬華區青年段一小段86-7地號	8249.00m ²	國有土地	99%
台北市萬華區青年段一小段87地號	149.00	國有土地	1%
合計	8,398平方公尺		

更新範圍與土地權屬影響性

優點

1. 政策主導性高，不易受私人利益影響
2. 政府可不受反對意見影響，依照構想做整體規劃
3. 實施門檻與整合難度低（所有權人只有國防部，因此能減少整合時間與難度）

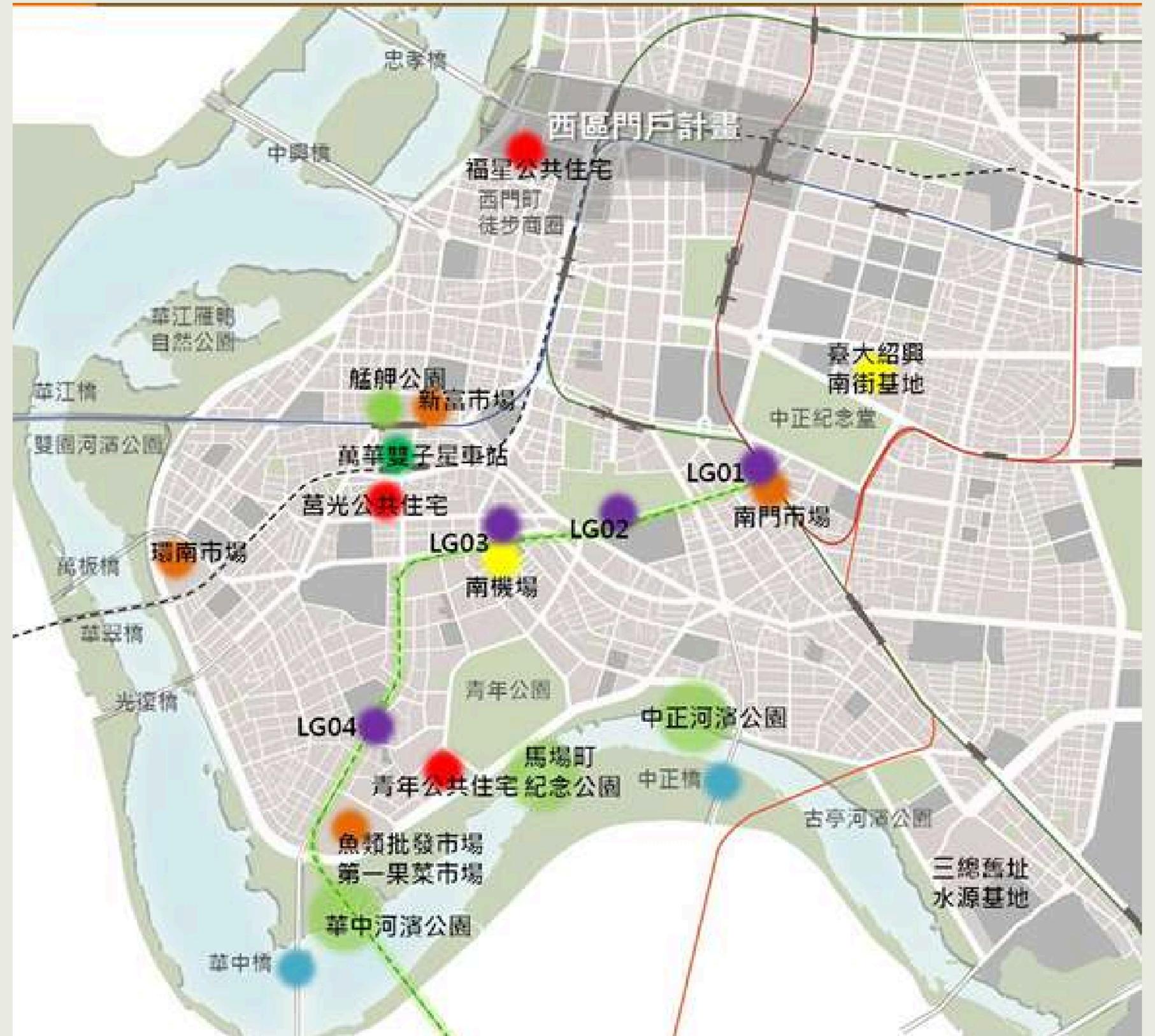
缺點

1. 基地有公有土地，必須先徵詢其管理機關是否有更新意願或其他計畫
 - 根據《臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則》第三條

重大建設與政策：中正萬華復興計畫

1. 捷運萬大線興建計畫: 滿足旅運需求、需發揮整體運輸效益
2. 公辦都更標竿計畫: 解決環境髒亂、基盤建設不完備、公共設施缺乏問題
3. 萬華車站周邊環境整備計畫: 雙子星BOT、艋舺公園改造、龍山寺藝文展覽場所
4. 振興傳統產業計畫: 包含西門商圈及大理街服飾街區，促進商業活動持續發展
5. 市場改建更新計畫: 環南市場、魚類批發市場、第一果菜批發市場、新富市場
6. 綠色交通整備計畫: 增加UBIKE，無縫綠色運輸
7. 水岸遊憩景觀計畫: 新店溪水岸景觀，整備華中、馬場町、中正河濱公園
8. 防救災整備基地計畫: 策略區位於中正區

重大建設與政策： 中正萬華復興計畫



資料來源:台北市都市更新處

重大交通建設

捷運萬大線興建計畫：

- 行經中正、萬華、中和、土城區，滿足各精華地帶旅運需求
- 紓解交通壅塞、帶動沿線都市再生發展

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。



重大交通建設

萬華車站周邊環境整備計畫:

- 萬華雙子星BOT案:台北市政府+台灣鐵路管理局(鴻磐開發公司)

交一:結合萬華西站既有客運功能旅館

交二:餐飲辦公複合大樓

交三:立體化停車場

廣一、廣二:規劃停車使用

- 86年都市計畫變更回饋取得交二東棟公益用樓層

3樓: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:勞動局部分單位暨所屬單位

9-11樓:台北市聯合醫院行政部門、市長第二辦公室



公辦都更標竿計畫

公辦都更：

- 政府協助整體規劃，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

社會住宅新建計畫：

- 距離基地800公尺範圍內共有2處社會住宅分別為莒光公共住宅和凌霄好室社會住宅

計畫名稱	戶數	辦理進度
莒光公共住宅	201戶	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	已於2024年11月15日開工，預計在117年5月30日竣工



凌霄好室社會住宅未來建物模擬圖

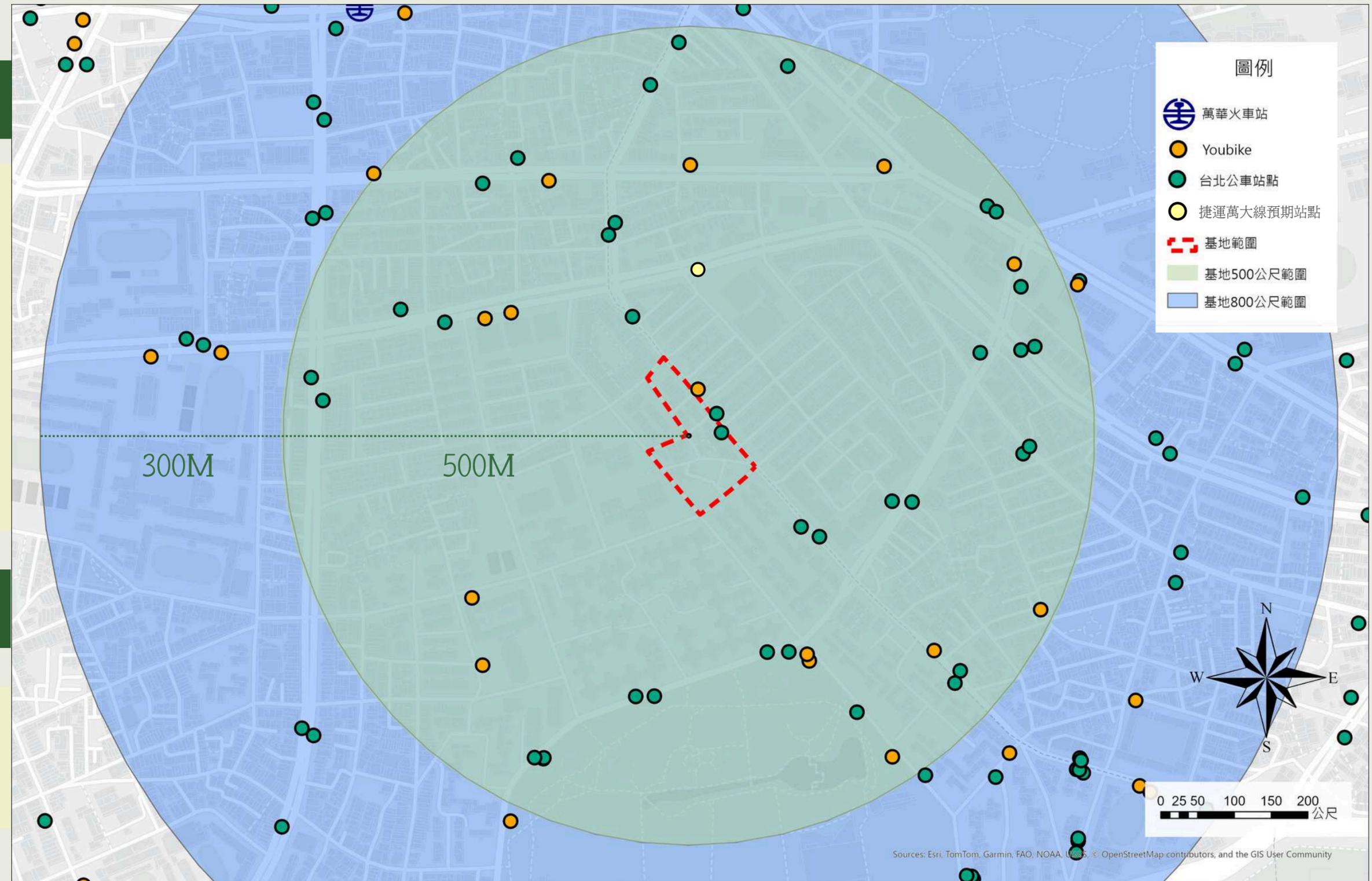
交通資源分析

基地半徑500m範圍內

- 有36處公車站點
- 14處Ubike單車站點
- 捷運萬大線即將開通，基地鄰近廈安站

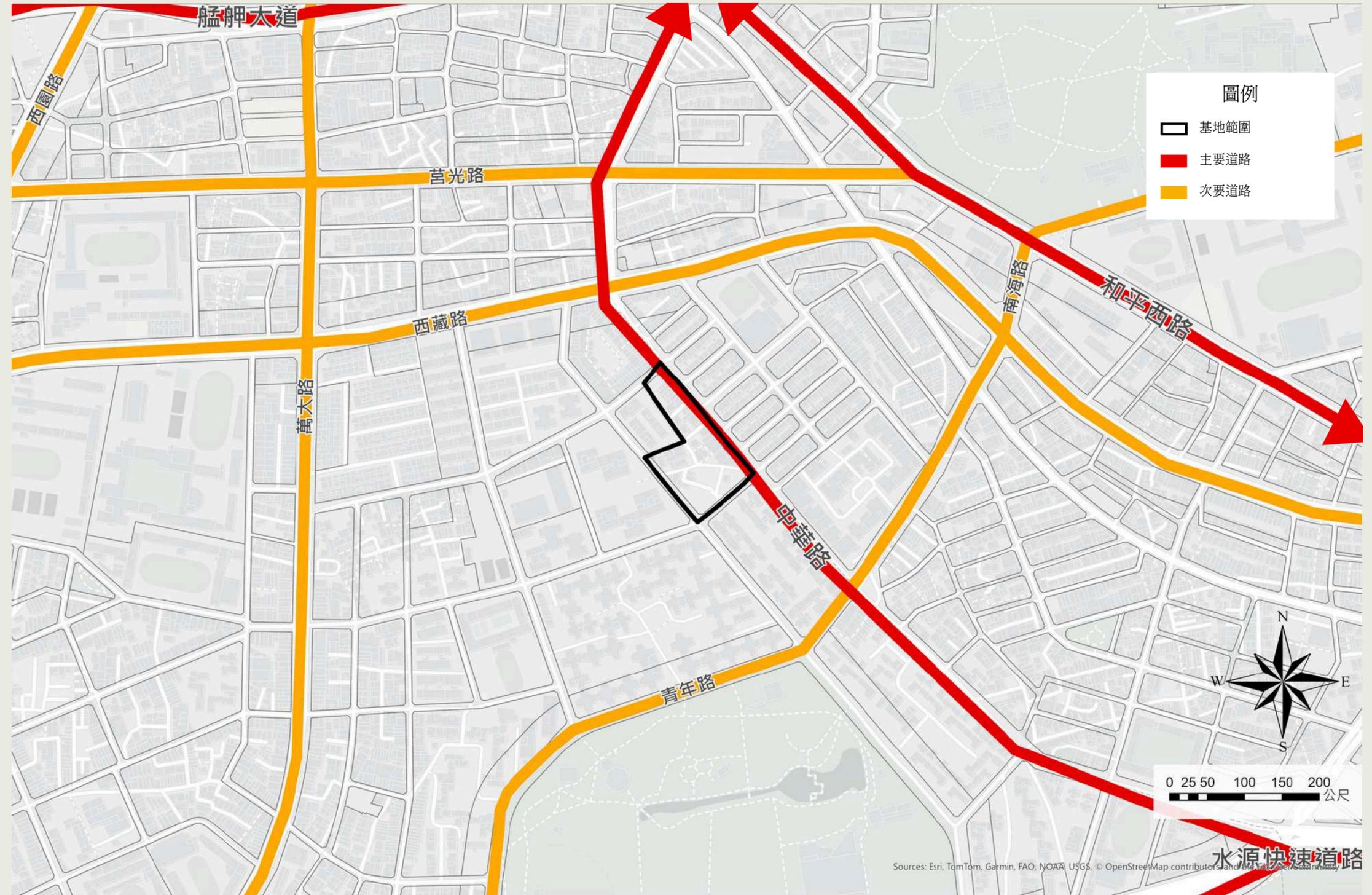
基地半徑500m範圍外

- 800m內有台鐵萬華車站



交通資源分析

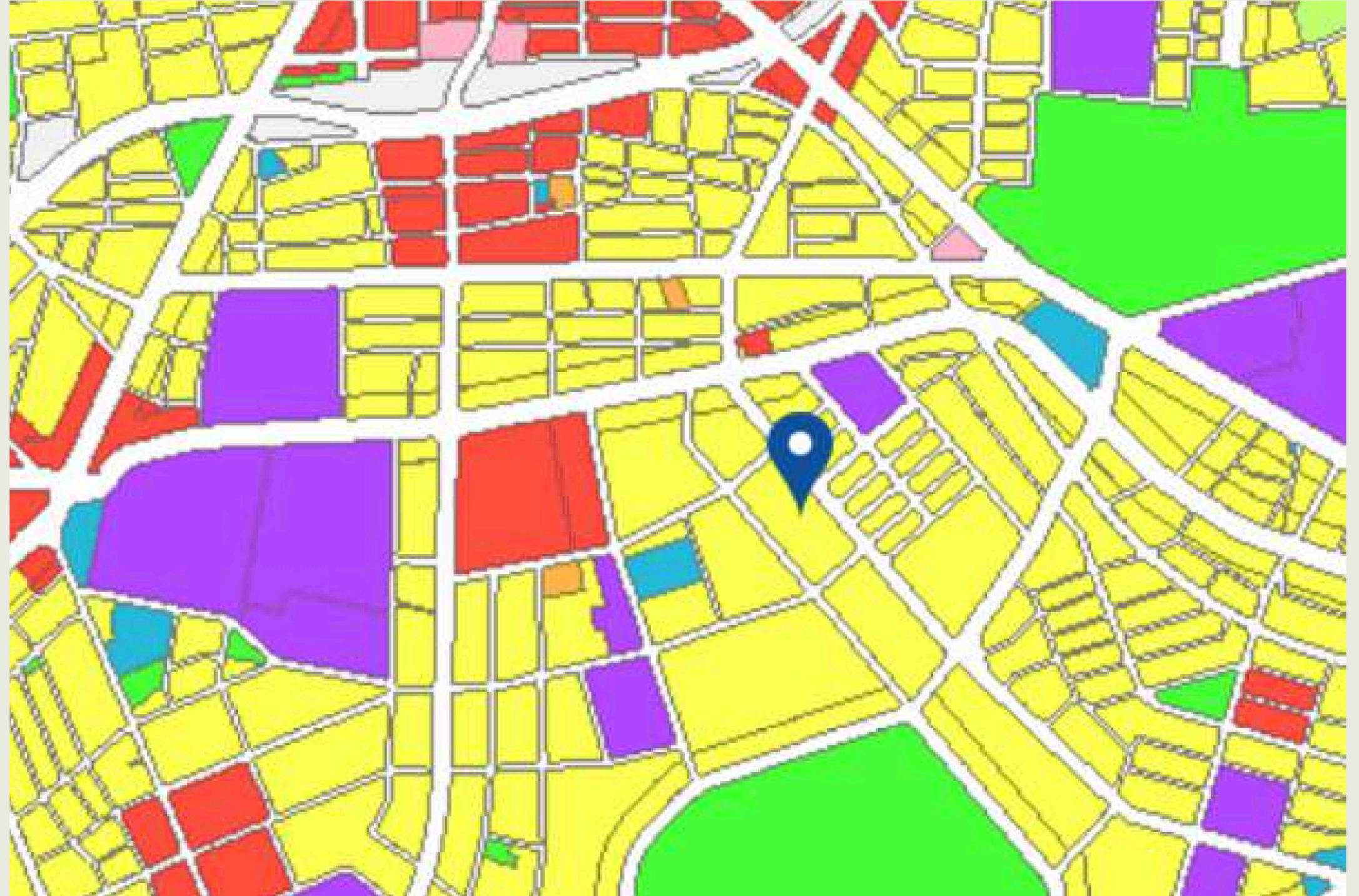
類型	道路	方向	道路寬度
主要	艋舺大道	東西	20-35
	和平西路	東西	25-30
	中華路	南北	20-50
	水源快速道路	東西外環	35-40
次要	西園路	南北	25
	青年路	環狀	20
	莒光路	東西	25
	南海路	東西	15-25
	萬大路	南北	15-25
	西藏路	東西	30



基地周邊現況與趨勢分析

..... 現況

- 1.住商混合
- 2.商業型態以零售業、生活型服務業為主
- 3.課外文化教育資源豐富
- 4.鄰近有多處傳統市場

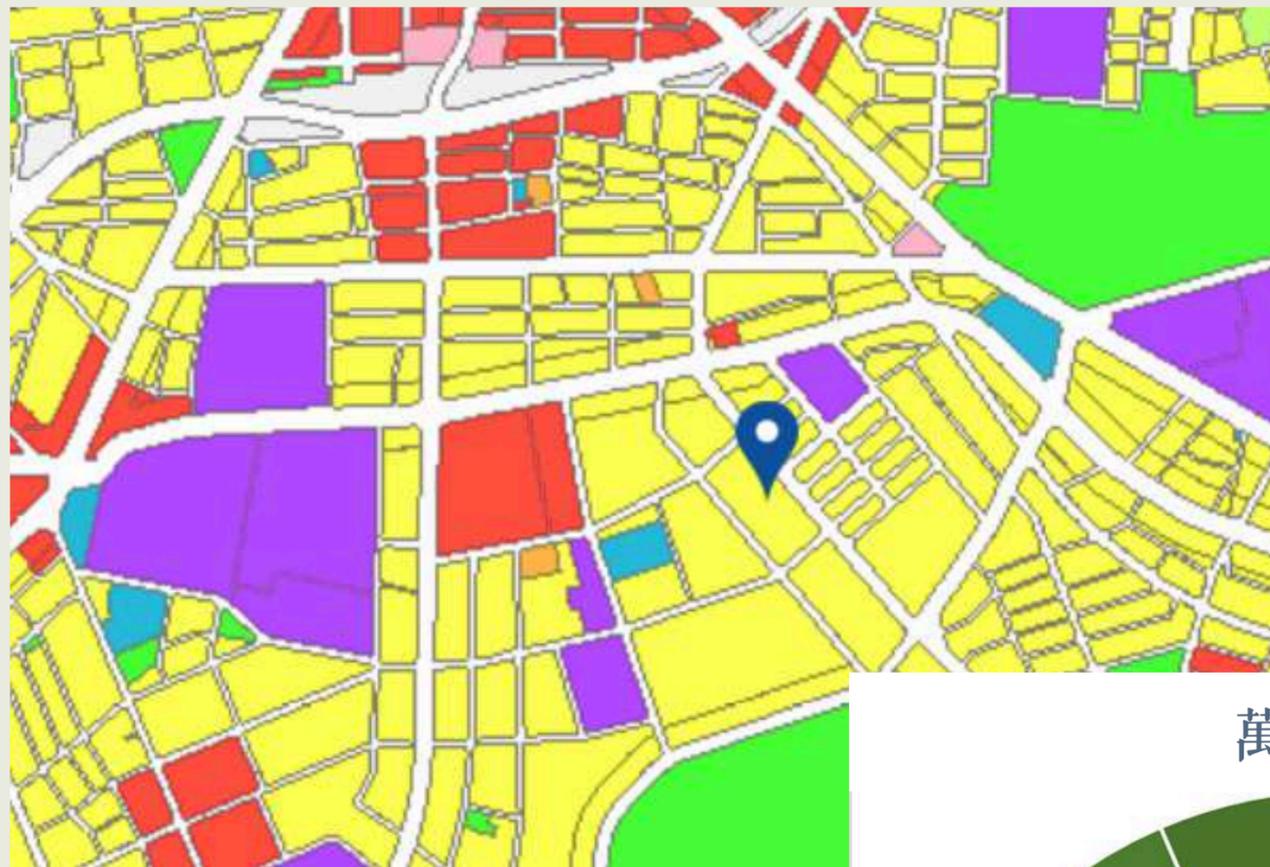


現況

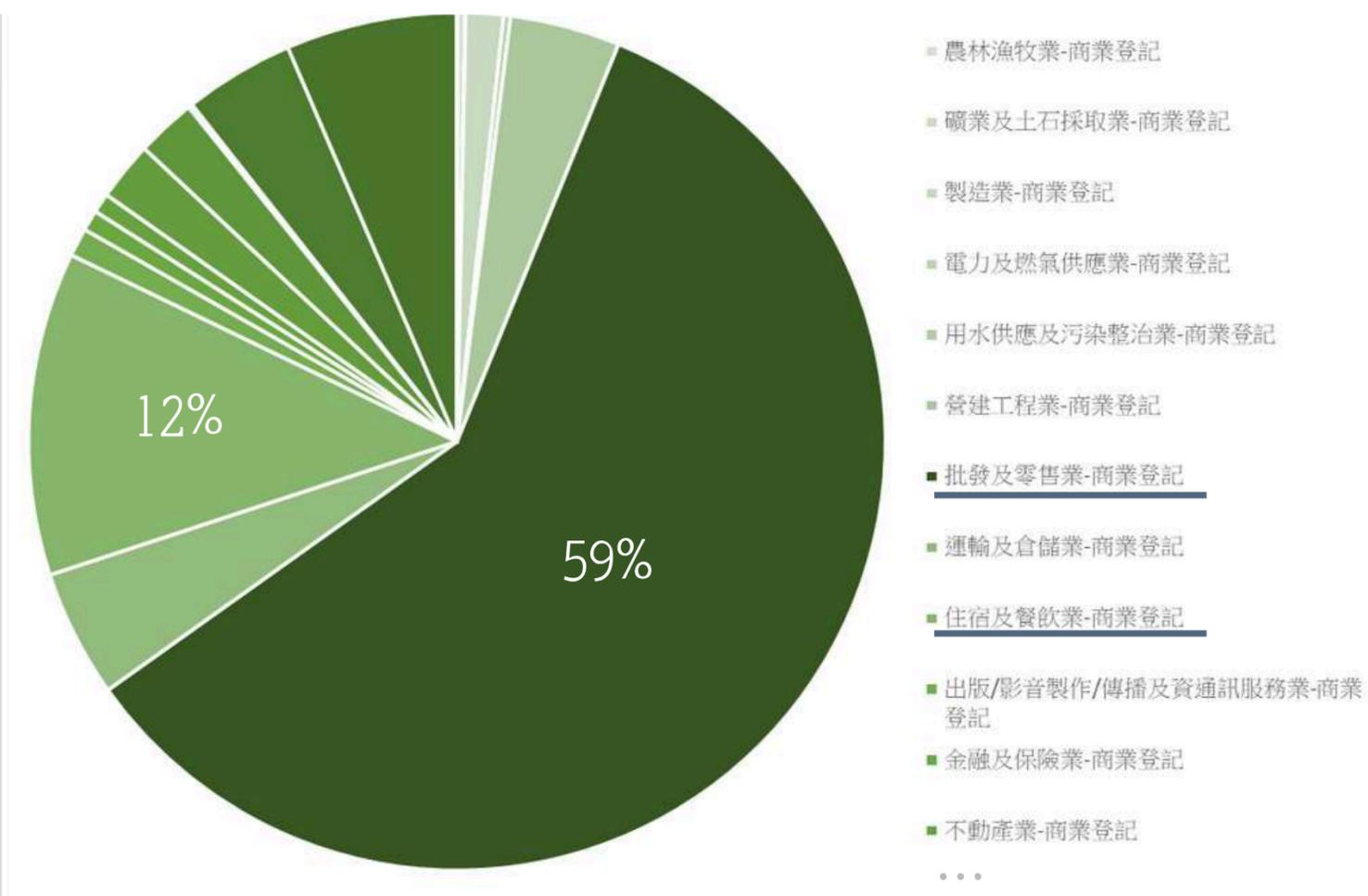
1. 住商混合
2. 商業型態以零售業、生活型服務業為主
3. 課外文化教育資源豐富
4. 鄰近有多處傳統市場

趨勢

1. 結合鄰近的南機場夜市及萬大路商圈，創造區域經濟價值
2. 基地周圍多為住3的土地使用，未來可規劃發展宜居生活圈作為都更目標
3. 創造高品質機能複合社區



萬華區各行業商業登記家數

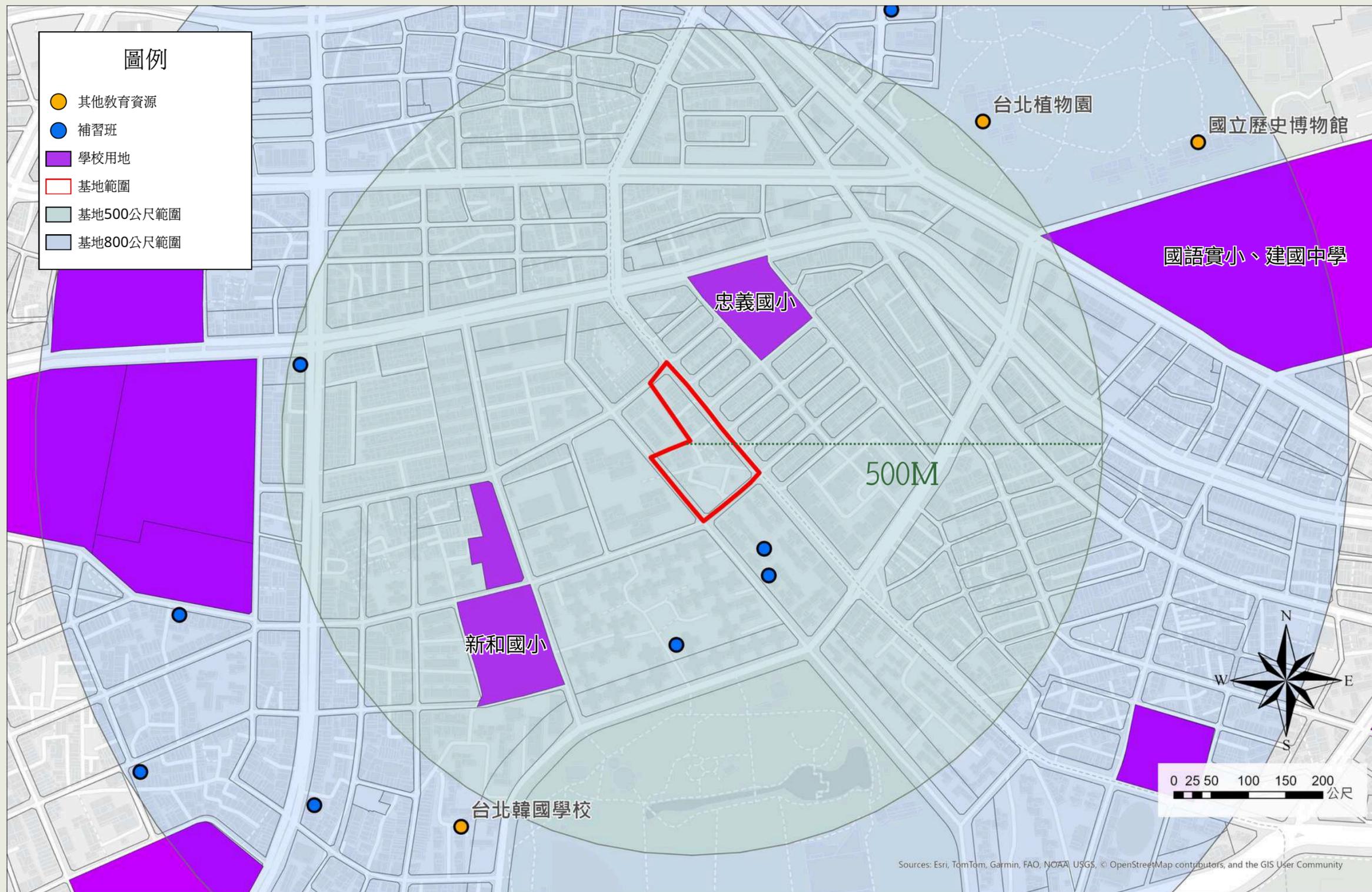


現況

1. 住商混合
2. 商業型態以零售業、生活型服務業為主
3. 課外文化教育資源豐富
4. 鄰近有多處傳統市場

趨勢

1. 基地規劃的公共空間可與鄰近校區進行互動(教學用途)
2. 建立更完善的通學步道，提升教學區附近的生活品質

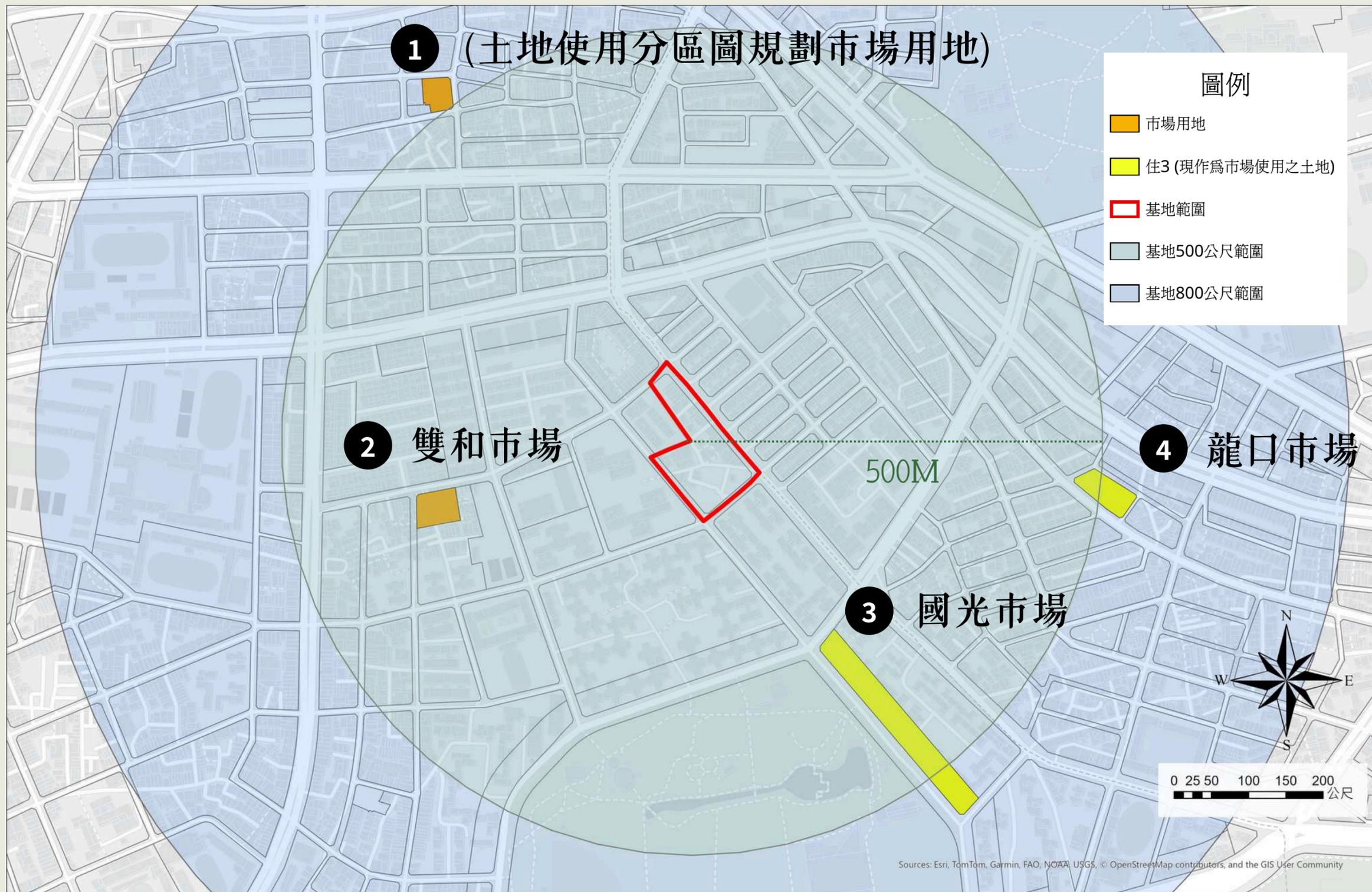


現況

1. 住商混合
2. 商業型態以零售業、生活型服務業為主
3. 課外文化教育資源豐富
4. 鄰近有多處傳統市場

趨勢

1. 傳統市場環境的更新與改善
2. 未開發市場用地具開發潛力
3. 發展萬華舊城的懷舊生活感美食觀光



周邊設施與資源



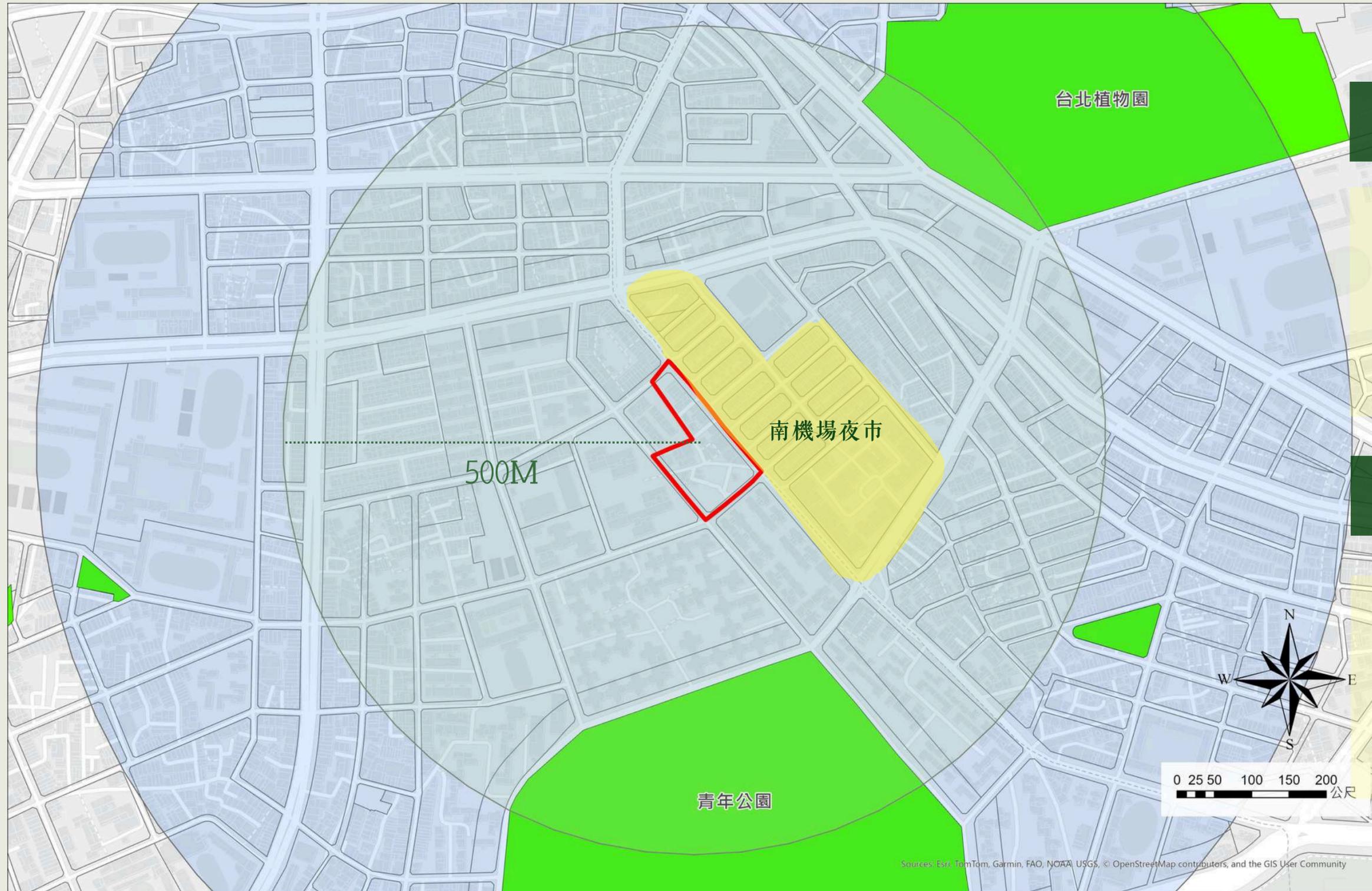
基地半徑500m範圍內

- 南機場夜市及萬大路商圈

基地半徑800m範圍內

- 有多所國中小
- 自然資源豐富
- 萬華醫院

周邊設施與資源



基地半徑500m範圍內

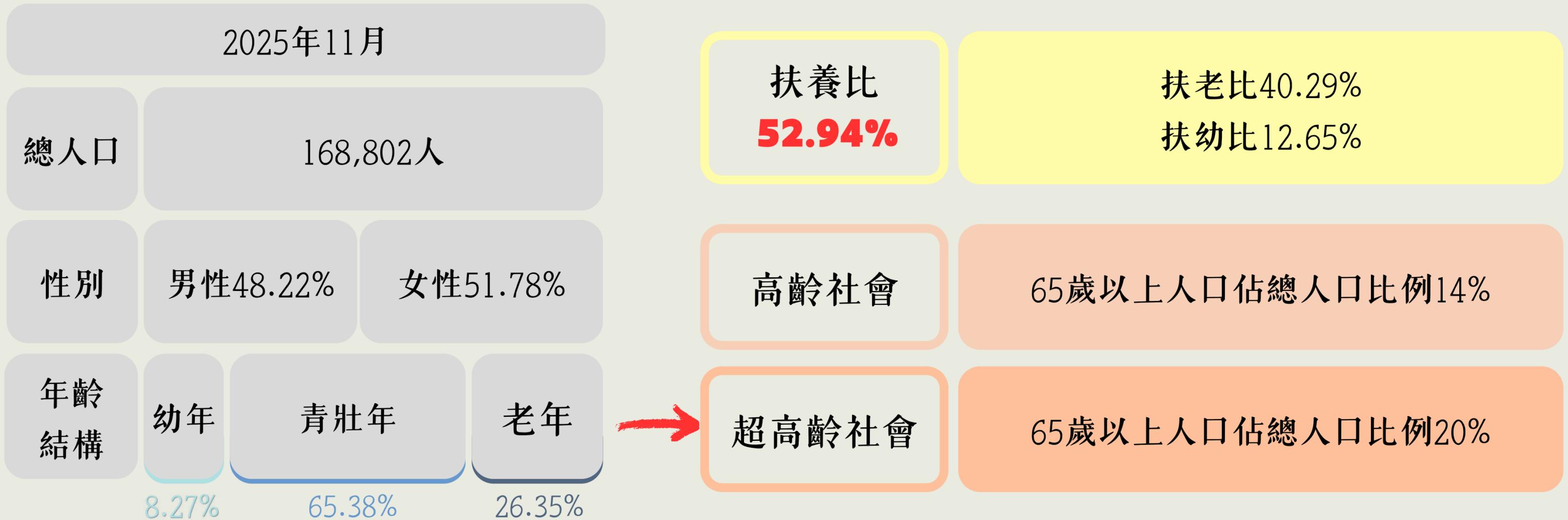
- 南機場夜市及萬大路商圈

基地半徑800m範圍內

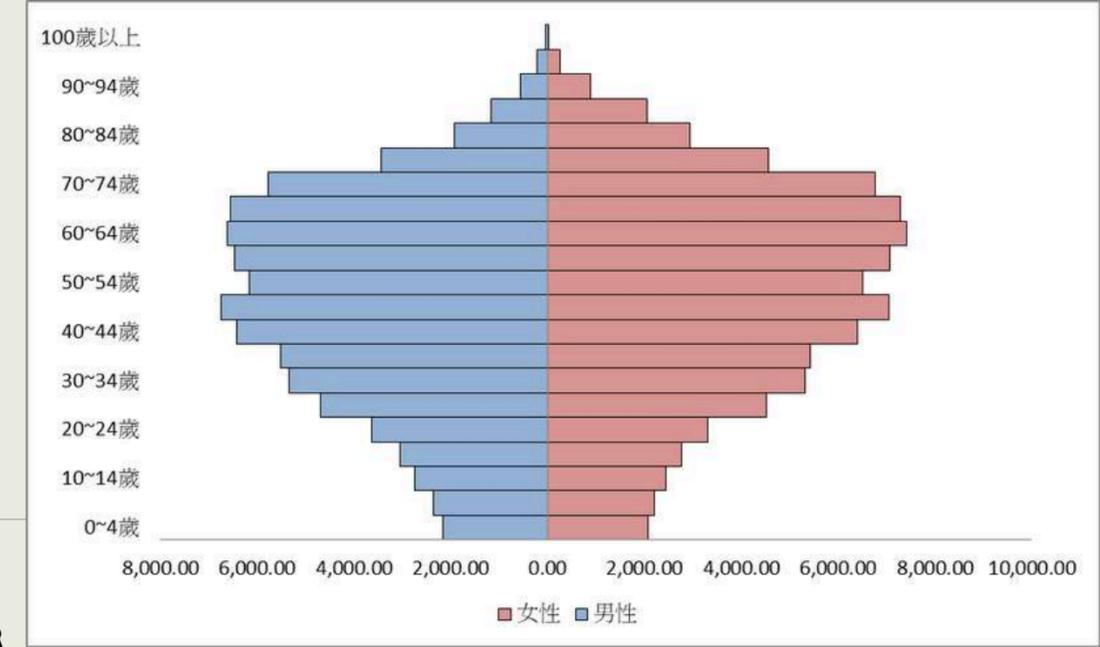
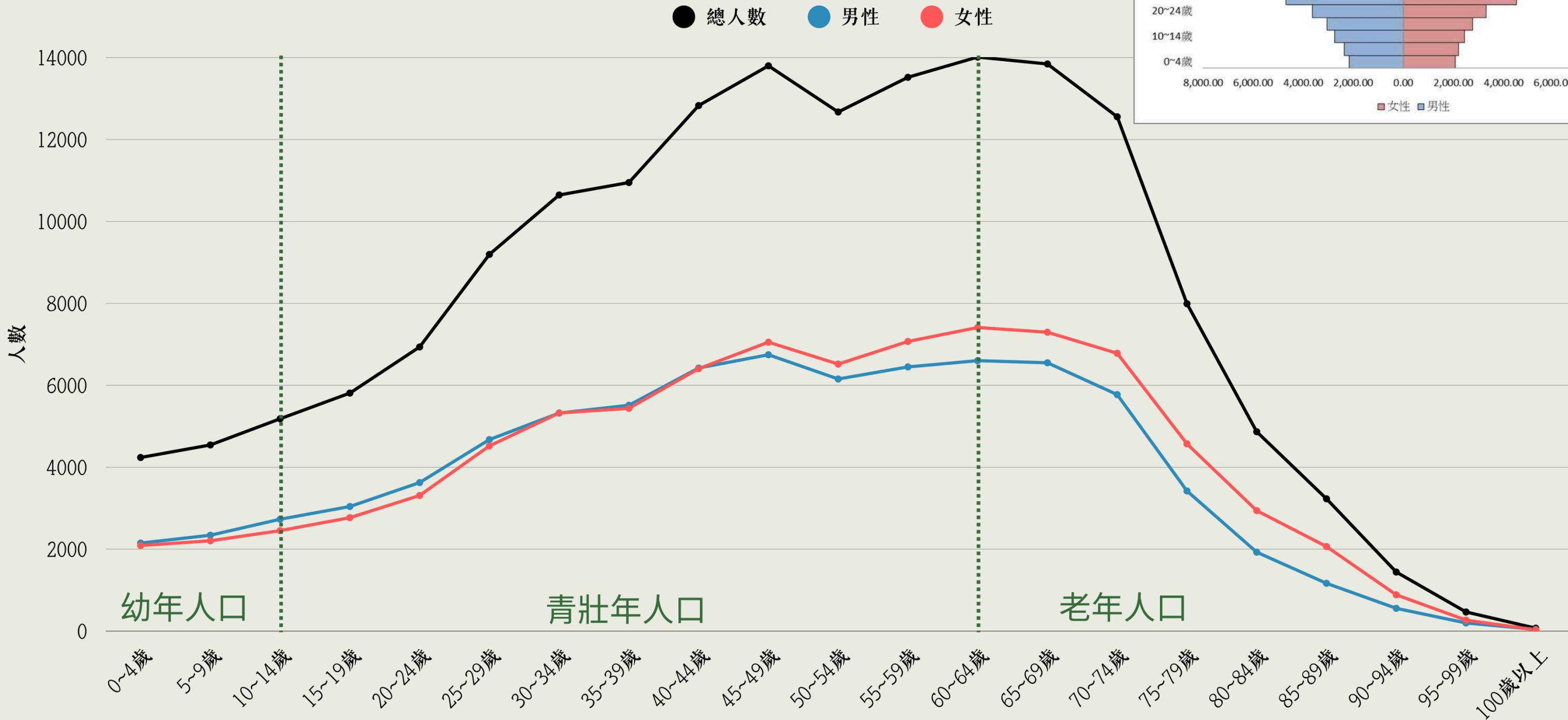
- 有多所國中小
- 自然資源豐富
- 萬華醫院

萬華區人口趨勢

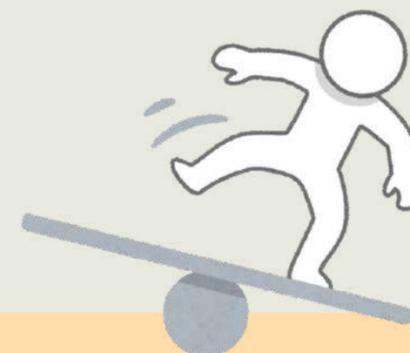
幼年人口與老年人口分別占總人口數的8.27%與26.35%，已超過"超高齡"比例
扶養比為52.94%，其中扶老比為40.29%，意即每100位青壯年人須扶養約41位年長者



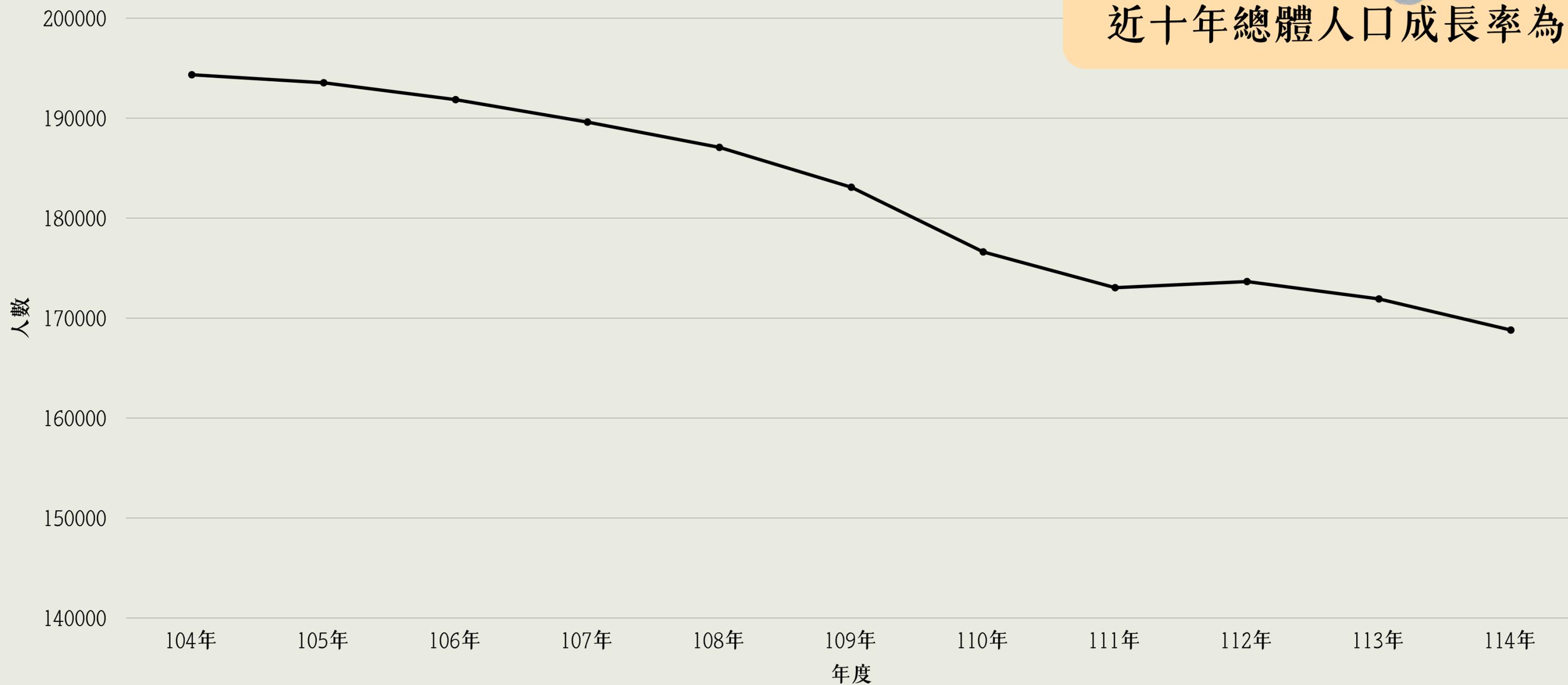
萬華區人口趨勢



萬華區人口趨勢



近十年總體人口成長率為-13.14%



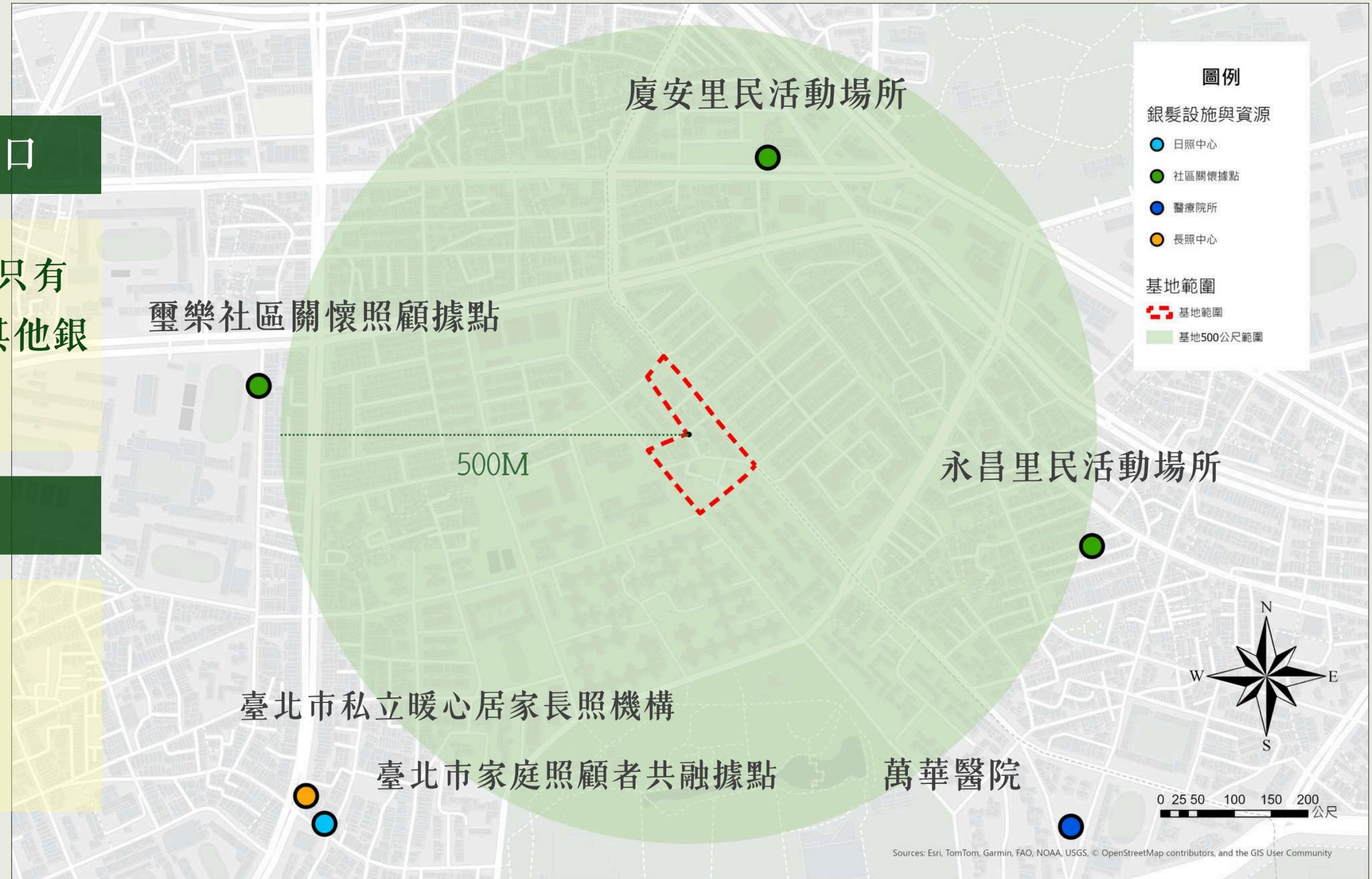
基地周邊銀髮設施與資源

基地周圍銀髮資源存在缺口

- 基地半徑500m範圍內，只有一個里民活動中心，無其他銀髮設施或資源

未來趨勢

- 增建銀髮設施
- 興建無障礙設施
- 增加醫療設施



發展潛力分析

(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。

(二) 透過綠地串聯不同節點

可增加綠地面積，透過建立此一節點，增加基地與周邊綠地的串聯性，以強化生態系統的效益，提升整體區域的環境品質。



法規分析-中央都市更新容積獎勵

第12條

無障礙住宅建築標章5%

第13條

耐震設計標章10%

第14條

108年5月15日1本法施行，劃定應實施更新之地區，屆滿之次日起五年內可得5%

第15條

土地面積:3,000m²以上，10,000m²以下

→基準容積百分之五

每增加100m²

→增加基準容積百分之零點三

$8,398\text{m}^2 - 3,000\text{m}^2 = 5,398\text{m}^2 \rightarrow 5\%$

$5,398\text{m}^2 \div 100\text{m}^2 \times 0.3\% = 0.16 \rightarrow 16\%$

21%

容積獎勵	都市更新建築容積獎勵辦法	
5%	第12條	無障礙設施
10%	第13條	耐震建築
5%	第14條	時程獎勵
21%	第15條	規模獎勵

→ **41% 都市更新容積獎勵**

法規分析-台北市都市更新容積獎勵

一、都市環境之貢獻

建築規劃設計(一)-符合四項得2%容積

- 1.建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，一側建築物退縮二公尺以上。
- 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度三公尺，最小二公尺以上。
- 3.基地內設寬度四公尺以上公眾通道，最小淨寬二點五公尺以上，銜接公共設施用地或道路。
- 4.建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。

建築規劃設計(二)

雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。

二、新技術之應用

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。

容積獎勵	台北市都市更新容積獎勵
2%	建築規劃設計(一)
1%	雨水流出抑制設施
1%	充電汽機車位

→ 4% 台北市都市更新容積獎勵

法規分析



TOD增額容積條件

基地規模

- ✓ 基地面積 $>2000\text{m}^2$
- ✓ 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

臨路條件

- ✓ 應臨接計畫道路或指(認)定建築線之巷道
應達8M

→ 能使用獎勵:20%容積獎勵+50%增額容積，共70%

三、不動產市場 分析



台北市萬華區房價走勢

近一年漲幅：-0.33%
大約落在六十萬/坪出頭



周邊中古屋售價

基地方圓五百公尺內之近兩年資料



中古屋(大樓) ^

112 筆 **68.21** (萬元/坪)

最大值 **89.67** (萬元/坪)

最小值 **51.1** (萬元/坪)

中古屋(公寓) ^

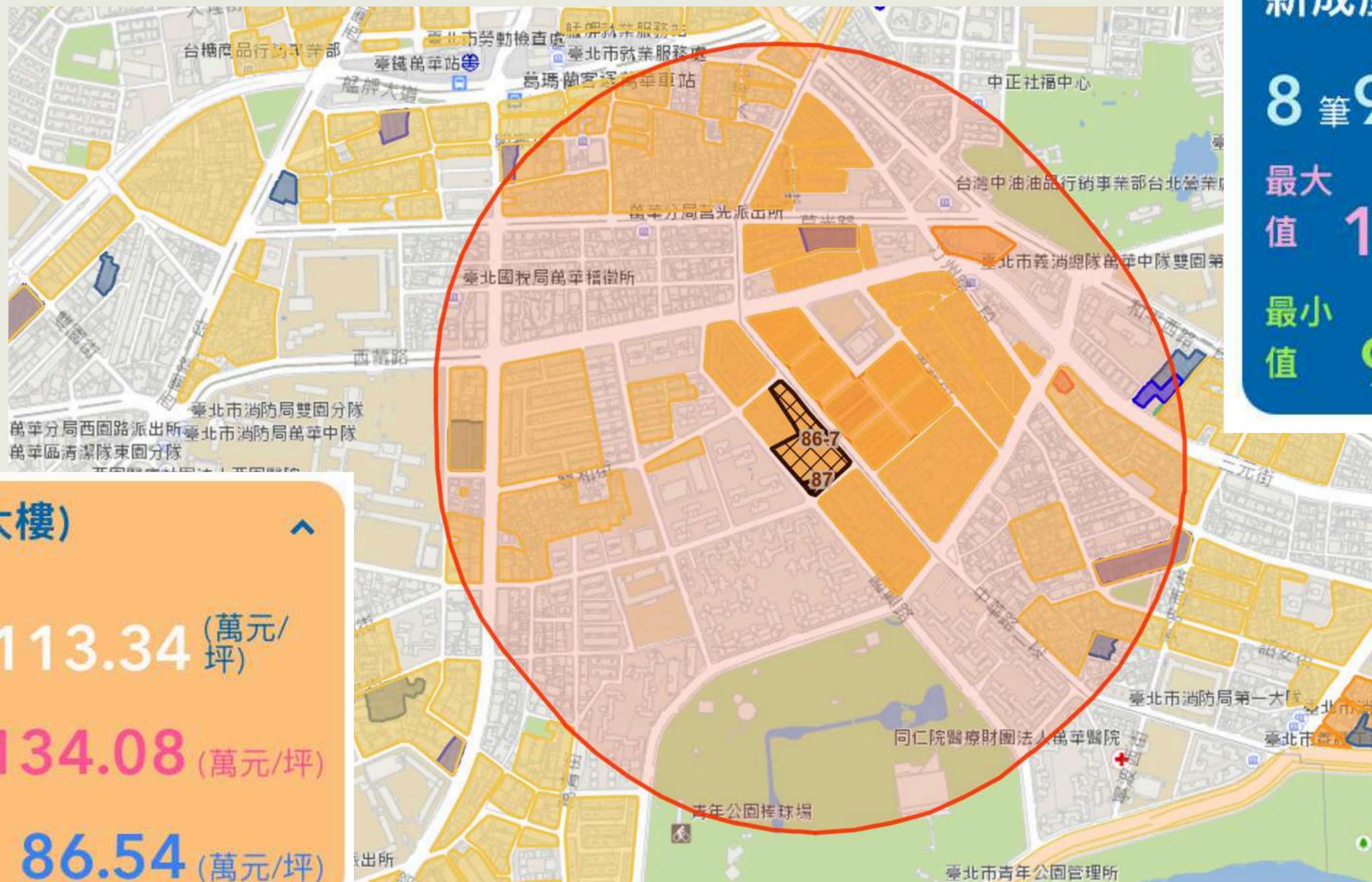
75 筆 **61.52** (萬元/坪)

最大值 **88.55** (萬元/坪)

最小值 **35.98** (萬元/坪)

周邊新建案售價

基地方圓五百公尺內之近兩年資料



新成屋(大樓) ^

8 筆 **98.88** (萬元/坪)

最大
值 **107.87** (萬元/坪)

最小
值 **94.84** (萬元/坪)

預售屋(大樓) ^

129 筆 **113.34** (萬元/坪)

最大值 **134.08** (萬元/坪)

最小值 **86.54** (萬元/坪)

四、基地之產品定位及建築規劃設計之構想



SWOT分析

優勢 (Strengths)

1. 政策主導性高，不易受私人利益影響
2. 歷史悠久
3. 符合高齡化需求，市場潛力大
4. 較完整街廓、基地面積大
5. 屬於優先更新地區

劣勢 (Weaknesses)

1. 街道狹窄
2. 人口老化嚴重
3. 建物老舊、違建問題
4. 銀髮設施不足
5. 路燈間隔太大、不足

機會 (Opportunities)

1. 在廈安捷運場站的核心區內
2. 鄰近南機場商圈
3. 鄰近多個學區
4. 高齡化趨勢，照護需求增加
5. 萬華區房價走高

威脅 (Threats)

1. 周邊房屋成交量低
2. 鄰近商圈導致噪音、環境問題
3. 鄰近區域有較低意願參與都更

根據法規可用得的容積

基準容積： $8,398\text{m}^2 \times 225\% = 18,895.5\text{m}^2$

容積獎勵上限： $18,895.5\text{m}^2 \times 2 = 37791\text{m}^2$

獎勵容積+TOD容獎： $18,895.5\text{m}^2 \times 100\% = 18,895.5\text{m}^2$

總容積： $18,895.5\text{m}^2 + 18,895.5\text{m}^2 = 37791\text{m}^2$

都市更新容積獎勵+TOD容積獎勵→故能使用的容積為**37791m²**

住商大樓單層最大樓地板面積： $8,398\text{m}^2 \times 20\% = 1,679.6\text{m}^2$

書店、展覽、商店單層最大樓地板面積： $8,398\text{m}^2 \times 15\% = 1,259.7\text{m}^2$

日照中心單層最大樓地板面積： $8,398\text{m}^2 \times 10\% = 839.8\text{m}^2$

規劃設計構想

綠地廣場

運動設施，長椅、住戶認領菜園跟花圃提供社區多元化的服務

書店、展覽&商店 (15%建蔽率)

→ $6298.5\text{m}^2 \div 1259.7 = 5$

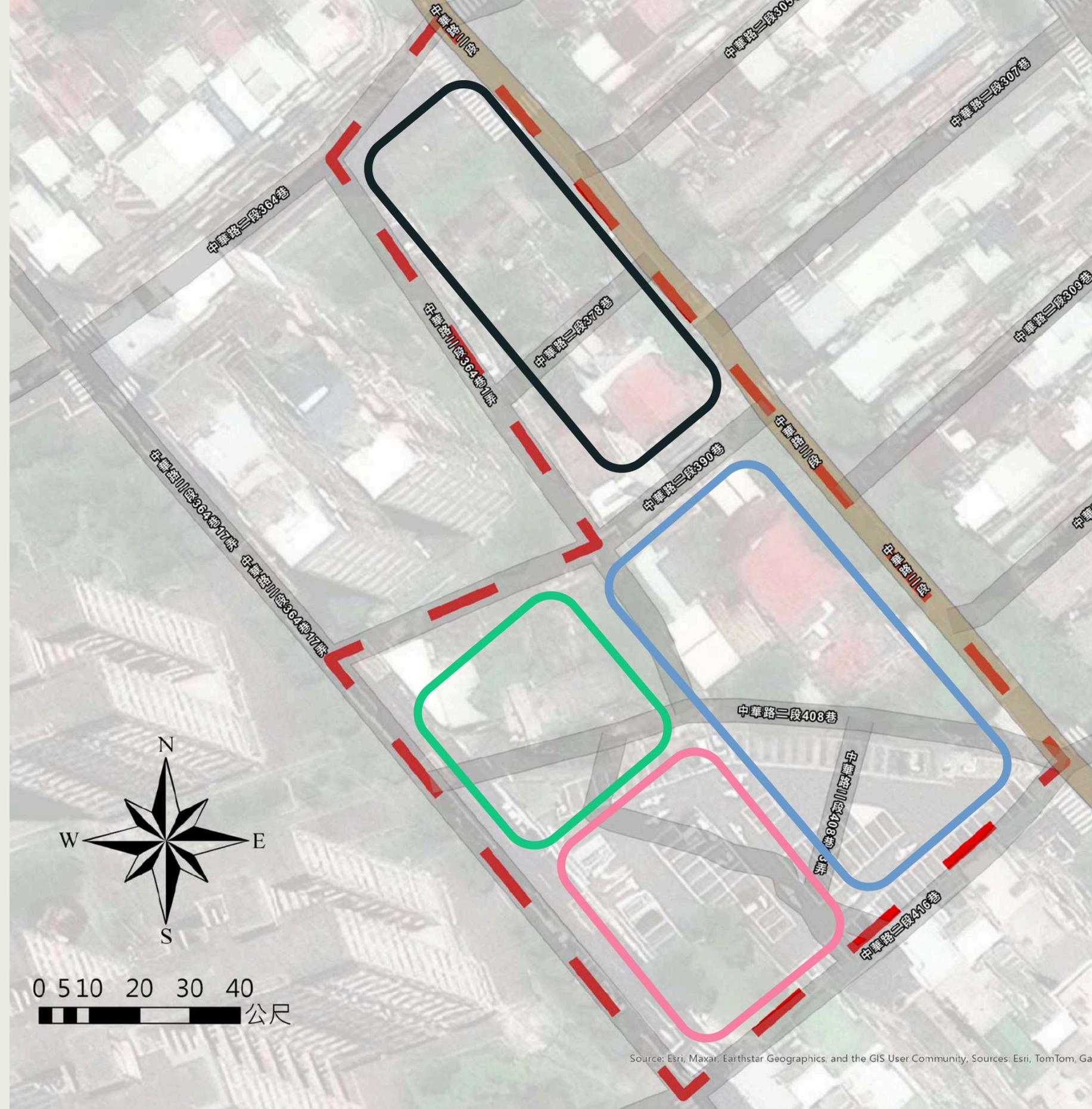
一樓到三樓為商業使用，四樓為展覽用途，頂樓為空中花園與甜點店

日間中心大樓 (10%建蔽率) → $4,199\text{m}^2 \div 839.8 = 5$

1F 復健中心；2F~3F 日照活動中心；4F 日照中心食堂；5F 員工辦公室

住商大樓 (20%建蔽率) → $28,552.2\text{m}^2 \div 1,679.6 = 16$

1F~2F 做商業使用其餘皆為住宅用途，B1~B2為停車場用途，共190個停車格



規劃設計構想-樓層設計(書店、展覽&商店)

空中花園、甜點店

5F

南機場歷史文化館、展覽廳

4F

書店

3F

2F

退除役官兵特約商店

咖啡廳

1F

規劃設計構想-樓層設計(日間中心大樓)

日照中心人員辦公室		5F
日照中心食堂		4F
日照活動中心		3F
日照活動中心		
復健中心	復康巴士停車格*3	2F
地下停車格		1F

規劃設計構想-樓層設計(住商大樓)



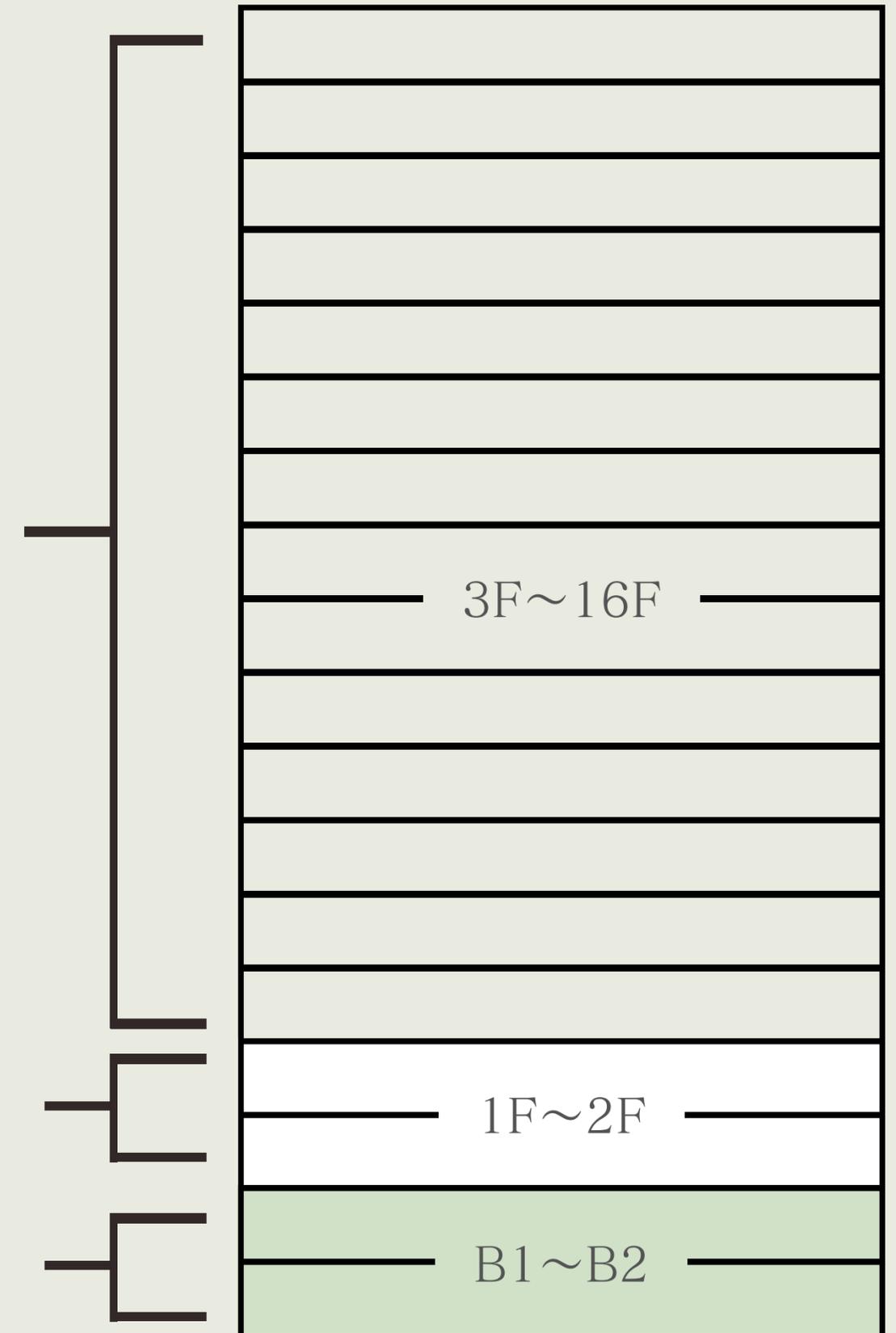
一樓層共有8戶，分別為角落大戶四間可被設計成大四房或雙主臥；中間標準戶四間，可被設計成標準三房

住商大樓： $26873/150=180$ (法定)+
 $180\times 3\%=6$ (充電汽車)+ 4 (殘障) 共190個停車位

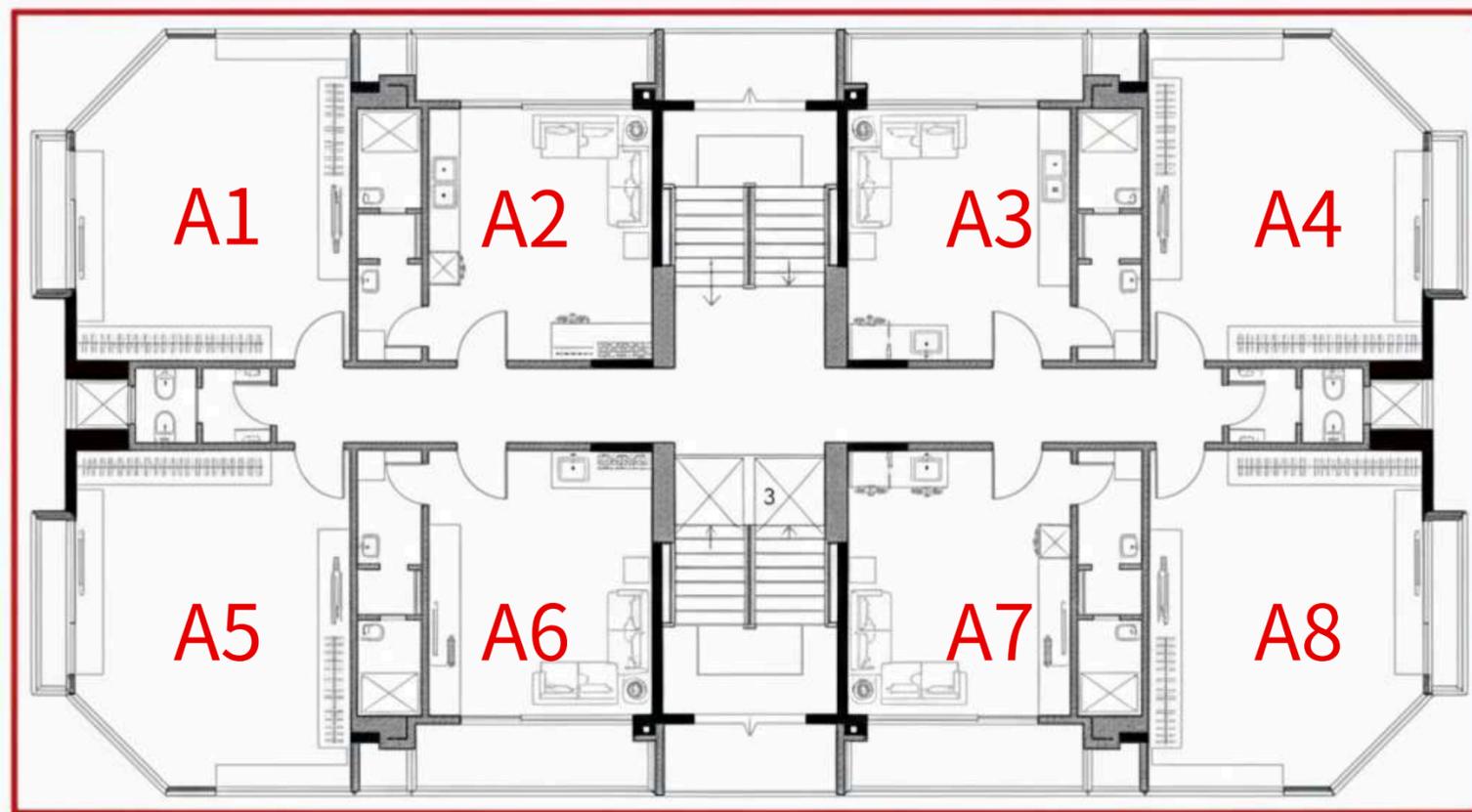
住宅使用

商業使用

地下停車場



規劃設計構想-樓層設計(住商大樓)



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,以及平常搬家、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)

- 角間大戶 (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-基地設計草稿



此圖為AI示意圖

貢獻表

學號姓名	1113030** 林○蓁	1113030** 李○萱	1113030** 伍○佳	1113030** 劉○臻
貢獻程度	18%	18%	16%	11%

學號姓名	1113030** 林○珽	1113030** 陳○妤	1113030** 黃○齊
貢獻程度	12%	14%	11%



參考資料

台北市容積率與建蔽率

臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

建築技術規則建築設計施工編

台北市TOD開發許可與細部計畫

都更、**TOD** 及 **EOD** 暨容積移轉要點

台北市商業處-商業登記家數統計表

台北地政雲

台北市萬華區戶政事務所

都市更新建築容積獎勵辦法

台北市萬華區細部計畫第二次通盤檢討





Thank You!

