書、綠與陪伴-複合型社區的日常重構

臺北市萬華區青年段一小段86-7、87地號等兩筆土地更新案

1113030**　林〇禎
1113030**　陳〇妍
1113030**　翁〇瑜
1113030**　戴〇羽
1113030**　金〇渲
1113030**　古〇帆

中華民國115年1月7日

目錄

第一章 規劃問題陳述及分析 4
第一節 計畫位置..... 4
第二節 規劃問題與分析..... 4
第二章 基地之現況分析 7
第一節 基地基本資料與土地使用現況..... 7
一、土地使用分區..... 7
二、更新範圍與土地權屬分析..... 7
第二節 基地周邊商業與生活機能分析..... 8
一、基地周邊商業分析..... 8
二、公共設施、環境資源與交通分析..... 9
三、人口結構與銀髮照護資源分析..... 11
四、基地周邊都更計劃..... 12
五、萬華區都市計畫細部計畫影響..... 14
六、權利關係人分析..... 15
七、基地現況綜合SWOT分析..... 16
第三章 不動產市場分析 18
第一節 總體不動產市場分析..... 18
第二節 基地周邊不動產市場分析..... 18
第四章 基地之產品定位及建築規劃設計之構想..... 20
第一節 基地之發展準則及法規分析..... 20
一、都市計畫準則..... 20
二、容積獎勵相關法規分析..... 20
第二節 規劃設計構想與設計說明..... 21
一、規劃設計構想..... 21
二、整體規劃設計..... 22
三、建物規劃設計..... 24
第五章 預期效益 29
一、社會效益..... 29
二、經濟效益..... 29
三、附加潛在效益..... 29
分工表 31

圖目錄

圖1-1 本計劃案之基地位置與範圍.....4
圖1-2 本案計劃範圍內之內部現況.....5
圖1-3 本案計劃範圍內之道路及建築現況.....6
圖1-4 本案計劃範圍內之周邊及內部現況.....6
圖2-1 基地土地使用面積圖.....7
圖2-2 基地土地權屬圖.....8
圖2-3 基地周邊產業現況.....9
圖2-4 基地周邊設施與資源圖.....10
圖2-5 基地周邊捷運站與台鐵站分布圖.....11
圖2-6 基地周邊公車站分布圖.....11
圖2-7 基地周邊腳踏車（Ubike）站點分布圖.....11
圖2-8 台北市萬華區人口金字塔.....12
圖2-9 基地周邊銀髮資源分布圖.....12
圖2-10 基地周邊都更計劃.....14
圖2-11 基地周邊都更計劃示意圖.....14
圖3-1 臺北市萬華區房價走勢圖.....18
圖3-2 萬華區6年內三房型及兩房型建案房價比較.....19
圖4-1 LG03廈安站TOD可申請開發許可地區.....21
圖4-2 計畫整體規劃設計構想.....22
圖4-3 植栽計劃.....24
圖4-4 複合式日照中心樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）.....26
圖4-5 住宅A棟樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）.....27
圖4-6 住宅B棟樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）.....27
圖4-7 住宅單元配置.....28

表目錄

表4-1 土地資訊.....22
表4-2 複合式日照中心一至二樓空間配置.....25
表4-3 複合式日照中心三至五樓空間配置說明.....26

第一章 規劃問題陳述及分析

第一節 計畫位置

本案基地位於臺北市萬華區，範圍涵蓋中華路二段416巷以北、中華路二段364巷以南、中華路二段416巷10弄以東及中華路二段以西所圍之街廓內。根據圖1-1，紅色虛線標示為本計畫案之基地位置與範圍。

圖1-1 本計劃案之基地位置與範圍

第二節 規劃問題與分析

本計劃小組於民國114年11月8日赴該基地進行現地踏勘，調查內容涵蓋周邊街廓整體外觀現況、公共設施配置及道路使用情形。根據現地調查結果，本小組進一步彙整並歸納基地範圍內三項主要相關問題，進行初步之規劃問題與分析，作為後續計劃研擬與推動之基礎依據：

問題一：市容與環境問題

1. 區域內部分建築尚未完成拆除作業：基地範圍內仍可見部分建築物處於未完整拆除之狀態，殘留的結構與臨時圍設不僅影響街廓整體景觀，也使視覺空間呈現凌亂之狀態，進而降低區域整體市容，對周邊環境形象造成負面影響。
2. 垃圾及廢棄物隨意堆置情形明顯：部分空間出現生活垃圾及建築廢棄物堆積現象，顯示出環境管理與維護不足，此類髒亂情形不僅影響公共衛生與視覺觀感，亦可能衍生異味、蚊蟲孳生等環境衛生問題，進一步降低居民與使用者之生活品質。
3. 閒置空地使用機能不明確：基地內存在的閒置空地，因缺乏明確的使用規劃與管理機制，未能發揮其潛在空間價值，長期處於低度或無效利用狀態，造成土地資源的浪費，未能回應周邊環境與公共需求。

圖1-2 本案計劃範圍內之內部現況

問題二：公共安全與治安問題

1. 未完整拆除之建物存在結構安全疑慮：基地範圍內部分建築物尚未完成拆除作業，殘留之結構可能因年久失修、施工中斷或外力影響而產生不穩定情形，有潛在的坍塌風險。此類結構安全隱患不僅可能危及行人與周邊使用者之人身安全，亦增加後續整建與管理之難度，對基地整體安全造成不利影響。
2. 道路封閉及垃圾堆積影響救災動線與治安：基地內部分道路因施工或管理不足而遭封鎖，並伴隨垃圾及廢棄物堆積現象，導致通行空間受限，恐影響消防、救護等緊急救援車輛之進出與動線配置，形成潛在的救災阻塞風險，而且封閉或視線死角的空間易成為治安管理之盲點，可能衍生非法佔用或隱藏犯罪行為，進一步影響區域治安與公共安全。

圖1-3 本案計劃範圍內之道路及建築現況

問題三：居住品質與生活環境問題

1. 建築物拆除作業對周邊居住品質的影響：基地內建築物於拆除施工過程中，易產生施工噪音，並伴隨粉塵與空氣污染情形，對鄰近居民的日常作息、居住舒適度及健康造成影響，若缺乏完善之施工管理與防制措施，將會進一步降低周邊住宅環境品質。
2. 鄰近南機場夜市所衍生之問題：基地鄰近南機場夜市，區域內呈現住商混合使用型態，夜市營業活動所產生之人潮、噪音、油煙及廢棄物，易對周邊住宅空間造成干擾，影響居民夜間休息與生活安寧，長時間累積下來亦可能導致生活環境品質下降。

圖1-4 本案計劃範圍內之周邊及內部現況

第二章 基地之現況分析

第一節 基地基本資料與土地使用現況

一、土地使用分區

（一）基地位置與計畫範圍

本基地位於臺北市萬華區青年段一小段，屬萬華舊市區範圍，基地位置北臨中華路二段416巷，南至中華路二段364巷，東側為中華路二段416巷10弄，西側臨中華路二段所圍之完整街廓，區位明確且街廓完整。

（二）基地地號與面積

本更新基地由青年段一小段86-7地號與87地號等兩筆土地構成，基地總面積約 8,398平方公尺。其中86-7地號面積約8,249平方公尺、87地號面積約149平方公尺。基地具備一定規模，符合都市更新重建型計畫之最小基地面積需求，並具備整體規劃彈性。

（三）土地使用分區與管制內容

依都市計畫資料顯示，本基地土地使用分區為第三種住宅區，其主要法定管制內容為建蔽率45%及容積率225%。而第三種住宅區屬中高密度住宅使用分區，允許集合住宅為主要使用型態，並可配合都市更新條例及相關容積獎勵制度，提升土地使用效率，作為老舊市區更新之重要發展基礎。

圖2-1 基地土地使用面積圖

二、更新範圍與土地權屬分析

（一）更新範圍界定

本案更新範圍即上述兩筆基地地號所構成之完整街廓，範圍明確，無產權重疊或零碎夾雜情形，具備推動整體重建之條件。

（二）土地權屬結構分析

依土地登記資料顯示，本基地86-7與87地號土地權屬皆為國有，國有比例達100%。

地號	86-7 中華路二段374號、374號二樓、三樓 中華路二段376、376之1號、376號二樓、376號三樓、中華路二段366號等 [共58筆]
面積	8249平方公尺
土地權屬	國有
比例	100%

地號	87
面積	149平方公尺
土地權屬	國有
比例	100%

圖2-2 基地土地權屬圖

第二節 基地周邊商業與生活機能分析

一、基地周邊商業分析

本研究以基地為中心，劃設半徑一公里之影響範圍，針對交通系統、教育機構及社區相關資源進行盤點與分析，以了解基地周邊公共設施與生活資源之分布情形。其周邊之商業活動以滿足在地居民日常生活需求為主，並呈現多元且層級分明的商業型態。

其中，以南機場夜市商圈為範圍內最主要且最具代表性的商業核心。該商圈位於中華路二段315巷一帶，屬於夜市型商業區，聚集大量攤販、小吃店及傳統零售業，如

雜貨、服飾販售等，並包含理髮、修鞋等生活服務機能。此區商業活動密集，夜間人潮明顯，為周邊居民重要的消費與交流空間。

由南機場夜市向南及向西延伸，沿西藏路形成一條社區型商業帶。該區商業型態以餐飲業、五金雜貨、修車行及診所等為主，主要服務對象為周邊居住人口，屬於日常生活導向的商業機能，整體以實用性與在地性為特徵，並非以吸引觀光人潮為主要目的。

此外，台鐵萬華站周邊亦形成一處生活型商業區，商業內容以傳統零售與各類服務業為主，主要提供通勤旅客及鄰近居民所需之基本消費與服務功能。其商業規模相對穩定，扮演交通節點周邊生活支援的重要角色。

在基地東南側，青年公園周邊沿萬大路、青年路及西藏路一帶，發展出以社區生活為導向的商業活動。該區以小吃店、超市及生活零售為主要商業型態，並因鄰近大型公園綠地，於白天及假日期間受休憩人潮帶動，商業活動相對活絡，補充周邊住宅區之日常消費需求。

由此可知，基地周邊商業以在地生活服務為核心，透過夜市型商業、社區型商業帶及交通節點周邊商業等不同層次，共同形塑完整且具在地特色的商業環境。

圖2-3 基地周邊產業現況

二、公共設施、環境資源與交通分析

本研究以基地為中心，劃設半徑一公里之影響範圍，針對交通系統、教育機構及社區相關資源進行盤點與分析，以了解基地周邊公共設施與生活資源之分布情形。

圖2-4 基地周邊設施與資源圖

（一）公共設施與生活資源

在教育資源方面，該範圍內之中小學數量共計19所，顯示區域內學生人口規模較為可觀，教育機構密度高。然而，與學校數量相比，公共閱讀與學習空間明顯不足，範圍內僅設置一處圖書館，對於學生及居民而言，公共閱讀資源的可及性相對有限，未能充分回應實際使用需求此問題亦成為後續建築與空間規劃中需特別關注與改善之重點。

（二）綠地與休憩空間

就開放空間與綠地資源而言，基地周邊綠地分布呈現不均衡的狀況。雖然整體範圍內仍可見零星綠地，但基地周圍缺乏可直接使用之開放空間，對居民日常休憩及活動造成限制。此問題亦成為後續建築與空間規劃中需特別關注與改善之重點。

（三）交通條件分析

基地周邊公車與腳踏車站點分布密集，轉乘便利；半徑一公里內可及捷運龍山寺站、捷運小南門站與臺鐵萬華站，未來捷運萬大線通車後，將進一步提升基地的對外可達性與發展潛力。

圖2-5 基地周邊捷運站與台鐵站分布圖

圖2-6 基地周邊公車站分布圖

圖2-7 基地周邊腳踏車（Ubike）站點分布圖

三、人口結構與銀髮照護資源分析

（一）人口結構現況

截至去年12月，萬華區總人口為171,915人，性別結構以男性占48.2%、女性占51.8%。人口年齡組成中，幼年人口占8.5%、青壯年人佔占66.2%、老年人口占25.2%，其中，老年人口比例已達25%以上，顯示萬華區已進入超高齡社會。而萬華區的扶幼比為12.86、扶老比為38.03，合起來扶養比為50.89。老化指數則達 295.84，意即每100名0－14歲人口，需對應約296名65歲以上人口，反映出高度老化之人口結構特徵。

圖2-8 臺北市萬華區人口金字塔

（二）銀髮設施供需分析

基地周邊一公里範圍內，雖設有少數老人福利機構與醫療資源，但整體銀髮照護設施數量仍不足，難以因應高齡人口快速成長之需求，顯示基地具備導入長照、日照或高齡友善設施之迫切性與合理性。

圖2-9 基地周邊銀髮資源分布圖

四、基地周邊都更計劃

（一）基地概況

基地附近的都更計劃分成單元一到七，其中單元一到三的進度比較快，皆已成立更新會，而單元三進度是最快的—已在2024年9月完成了招商簽約，預計2030年完工。單元四到七的進度稍微落後一些，主要是因為產權分散，居民之間的意見也需要更多的時間去整合。但在2023年，單元四和單元五已經完成了產權資料更新，並建立了初步整合組織、辦理多場說明會，且已達第一階段意願，進入了公辦都更程序。

（二）單元三的發展策略

單元三基地範圍為臺北市中正區中華路二段、中華路二段303巷、中華路二段307巷所圍的街廓範圍。

單元三位於未來捷運萬大線LG03廈安站周邊，都更計畫預計投入32億元，未來將興建地上14層、地下4層的大樓，結合商業空間、一般住宅及社會住宅。同時也將引入約120坪的公辦民營托嬰中心，打造友善育兒社區，並導入綠建築與智慧建築設計。

由於基地周邊原有的育兒設施相對不足，雖然目前社會逐漸邁入高齡化，但城市發展不應僅將重心放在老年人口，也必須同時關注育兒與家庭需求，藉由完善的育兒支持環境，進一步刺激生育意願。

圖2-10 基地周邊都更計劃

圖2-11 基地周邊都更計劃示意圖

五、萬華區都市計畫細部計畫影響

（一）土地使用分區與容積規範調整可能性

依萬華區都市計畫通盤檢討與細部計畫方向，近年透過調整土地使用分區與容積規範，以因應捷運建設與老舊市區更新需求。本基地現行屬第三種住宅區，未來在細

部計畫檢討下，可能涉及容積率、建築高度或退縮規定之調整，進而影響整體開發規模與量體配置。

（二）公共設施配置與都市設計管制

萬華區細部計畫逐步強化都市設計與公共空間品質要求，基地若被視為生活圈節點，可能需配合街廓開口設計、道路退縮、步行動線串聯或公共開放空間之設置。相關要求雖可能壓縮可建築面積，但有助於改善街區環境與整體都市形象。

（三）重大交通建設之連動效應

捷運萬大線建設及臺鐵萬華站周邊整備計畫，透過細部計畫引導土地使用轉型，使周邊區域逐步朝向高密度住宅與混合使用發展。基地位於青年生活圈內，未來發展方向傾向結合住宅、生活服務與公共設施之複合型使用。

（四）防災韌性與公共安全要求

細部計畫修訂亦納入防災與都市韌性考量，包括消防救災動線、避難空間配置及街廓尺度控制等規範。上述要求將直接影響基地建築配置與工程成本，但有助於提升長期使用安全性與都市品質。

六、權利關係人分析

（一）原住戶與土地所有權人

在都市更新實務中，原住戶是影響計畫能否推動的關鍵角色，因為更新是否成立，取決於權利人能否達成共識。只要存在一定比例的反對意見，即可能導致整體計畫延宕。對原住戶而言，都市更新的核心關切並不只是建築更新本身，而是更新後是否仍能在原地居住，分回的居住面積與樓層是否符合家庭需求，以及補償與安置條件是否合理，這些因素都會直接影響其對更新計畫的支持程度。

（二）政府部門

由於國有地的使用與處分需符合政策目標並遵循相關行政程序，因此政府在本基地中具有高度影響力。若國有地未能納入都市更新範圍，將使基地配置與整體規劃受到限制，降低更新在空間與經濟上的可行性；反之，若政府願意以政策型更新或公私協力方式參與，國有地便可能成為整合基地、提升公共性與推動計畫的重要關鍵。

（三）潛在的開發單位

例如都市更新公司或建設公司。這些單位在都市更新中通常扮演推動與整合的角色，負責整合土地權利、進行規劃設計並執行開發。其關注重點在於整體計畫是否具備可行性，包括權利整合是否順利、行政流程是否明確，以及法定容積與開發規模是

否足以支撐成本。當基地同時涉及國有地與私有地時，整合難度與風險相對提高，也會影響開發單位的投入意願。

（四）周邊居民與使用者

雖然周邊居民並非直接的土地權利人，但其意見仍可能透過公聽會、社區溝通或民意代表反映，對政策審議產生影響。周邊居民多半關心更新過程對生活環境的影響，例如施工期間的交通與噪音問題，以及更新後人口密度變化是否影響居住品質，同時也期待更新能帶來環境改善與公共空間提升。

（五）國防部

因86-7與87地號為國防部持有之國有土地，其使用與處分須配合國防政策與國有資產管理原則，並非由市場自由決定。國防部通常會先評估土地是否仍具軍事或行政使用需求，若使用必要性降低，才會進一步考量以都市更新、公私協力或地上權等制度化方式進行活化，而非直接出售。其關注重點在於公共利益與政策正當性，若更新計畫能結合都市計畫目標並納入公共設施或環境改善，國防部參與意願相對較高；反之，若缺乏明確公共性，則可能選擇維持現況，進而限制整體更新彈性。

七、基地現況綜合SWOT分析

綜合基地區位條件、周邊商業活動與環境特性，以下進行基地之SWOT分析，以作為後續規劃構想與發展策略之依據。

（一）優勢

首先，基地具備良好的區位與交通條件。由於基地位處既有市區範圍，周邊交通完整，對外連結便利，有利於人流與生活機能的集聚，為後續發展提供良好基礎。

其次，基地周邊生活機能成熟。鄰近地區已發展出完善的商業與服務體系，包括商店、餐飲及各類小型服務業，能滿足居民日常所需，降低新開發對基礎生活設施的依賴。

此外，基地具備高度的混合使用潛力。現況已呈現住宅與商業活動並存的型態，未來可透過適當的規劃引導，發展具彈性的住商混合使用模式，以提升土地使用效率與都市活力。

（二）劣勢

在劣勢方面，基地內多為老舊建築，更新程度不足，部分建物可能面臨結構安全及耐震能力不足的疑慮，對居住品質與公共安全造成潛在風險。

其次，公共空間相對不足。由於周邊綠地與開放空間分布不均，基地內可供居民使用之公共活動空間有限，影響整體生活環境品質。

再者，環境品質存在不均衡的情形。基地鄰近南機場夜市，住商混合發展雖帶來便利性，但亦可能產生油煙、噪音等干擾，對部分住宅區造成生活環境上的影響。

（三）機會

就機會面而言，基地可配合政府推動之都市更新政策，透過制度與資源的引導，改善老舊建築問題並提升整體環境品質。

此外，基地具備公共空間再編織的潛力，未來可透過設置口袋公園、社會福利設施或社區公共空間，補足現有公共設施不足的問題，並強化社區凝聚力。

同時，基地鄰近捷運系統，具備發展大眾運輸導向發展（TOD）的潛力，可藉由提升步行與公共運輸可及性，促進土地的複合使用與永續發展。

（四）威脅

然而，基地屬於成熟老社區，若未來更新方向偏向高強度開發，可能導致房價與租金上升，進而排擠原有居民及在地型商業，對既有社區生活模式與地方特色造成衝擊，成為基地發展過程中需審慎因應的潛在威脅。

第三章 不動產市場分析

第一節 總體不動產市場分析

臺北市萬華區近十餘年房市整體穩定成長。自2015年起即明顯上漲，近年仍持續攀升。目前住宅平均單價約為每坪61萬元，隨捷運萬大線預計於2027年底完工，將有效提升交通可及性與通勤便利性，萬華區房價短期內仍具上漲潛力。

圖3-1 臺北市萬華區房價走勢圖

第二節 基地周邊不動產市場分析

基地位於青年生活圈，鄰近南機場夜市，聚集攤販、小吃、雜貨，服飾業等；向南及向西延伸則為社區型商業帶，以餐飲、五金雜貨、診所等為主；且鄰近青年公園，周邊交通（公車、腳踏車）站點分布密集，轉乘便利，日常生活機能完善，而未來捷運萬大線完工後，更會進一步提升對外可達性。

新建案銷售情形顯示，萬華區近6年內新建住宅，兩房房型產品平均單價約為每坪85.7萬元，三房房型產品平均單價約為每坪80.57萬元。其中屋齡較新、樓層條件佳之產品，單價高於平均水準，最高已突破90萬元，顯示景觀條件與居住品質已成影響購屋者的重要因素。

圖3-2 萬華區6年內三房型及兩房型建案房價比較

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。

（一）人行步道系統

本案位處住宅、商業區之精華地段，具有帶動觀光產業發展的價值。因此，根據細部計畫中的相關要求，本案在基地臨接道路側皆退縮留設1.5公尺無遮簷人行道以供人行，以改善周邊的南機場夜市行人步道的空間體驗。

（二）廢止現有巷道

本案基於整體規劃完整性以及建物連續性，將廢止屬於更新基地內的部分中華路二段390巷道路。依照《臺北市都市更新自治條例》第10條中的第三項：擬廢止之現有巷道全段緊臨已開關完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。故免依台北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

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》第15條，都市更新事業計畫範圍重建區段符合：
一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積5%。
二、土地面積達3,000平方公尺以上未滿10,000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%。
本計劃基地可申請25.9%容積獎勵。

（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，大眾運輸系統之車站半徑500公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，但不得超過原基準容積30%。本計畫基地符合TOD一般區域的增額容積申請條件。可促進以大眾運輸導向廊帶空間發展理念，強化基地與大眾交通系統的連結性。

圖4-1 LG03廈安站TOD可申請開發許可地區

1. 一般區域區位：基地全數坐落於LG03廈安站出入口超過150公尺至500公尺範圍內，為可申請開發許可地區一般區。萬大線使基地地理條件具備較高的交通可達性與開發潛力。

2. 第二級場站：文湖線、萬大-中和-樹林線、環狀線北環段、環狀線南環段、環狀線東環段皆屬於第二級場站，本基地位於萬大線LG03廈安站可申請開發地區，周邊地區主要為住宅，為鄰里型場站，可申請10%容積獎勵。

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，整合容積獎勵條件，總計申請35.9%的獎勵容積。容積獎勵組成包括規模獎勵及TOD增額容積，體現計畫在土地利用效率提升及大眾運輸系統方面的價值。

第二節 規劃設計構想與設計說明

一、規劃設計構想

整體規劃設計構想以「營造友善共融、機能完善之生活街廓」為核心目標，透過空間重整與機能整合，提升區域整體生活品質。在社會福利與高齡友善這個方面，導入高齡友善街廓設計概念，結合多功能公共設施及社福服務的空間配置，打造安全、便利的生活環境，除了因應萬華區高齡化之發展趨勢外，也將促進不同年齡層共同使用，以達跨世代共融之光景。額外透過重新檢討基地內閒置與低度使用空間，釋出更多可供居民使用之戶外活動空間，包含開放式廣場、綠地及休憩節點，提供居民日常休憩、交流與活動之場所，進而改善整體街廓環境品質與市容景觀。

圖4-2 計畫整體規劃設計構想

二、整體規劃設計

（一）基地與容積計算

土地資訊（原）	土地總面積	8,398平方公尺
	原容積率	225%
申請容積獎勵	25.9%都市更新獎勵、10%TOD，共35.9%	
土地資訊 （容積獎勵後）	土地總面積	8,398平方公尺
	最終容積獎勵	260.9%
	可建樓地板面積	25,678.985平方公尺

表4-1 土地資訊

（二）基地整體空間配置

整體配置規劃以土地總面積8,398平方公尺為基礎，原平均建蔽率為45%。本計劃以整合建築與公共開放空間配置為原則，來提高基地使用及周邊居民之生活需求。在建築配置方面，基地內規劃設置一棟五層樓之複合式日照中心，結合照護、社福及社區共享機能，且內部配置兩層樓的圖書館，可作為社區學習與世代交流之重要節點，提升整體公共服務機能。在基地另一側則另配置社區住宅A、B棟，各為十層樓，內部進駐商家，以提升基地整體生活便利性，並滿足住戶及周邊居民多元之使用需求。

在戶外空間規劃方面的規劃，包含廣場與公園綠地等戶外活動場域，相關景觀設計著重於提升綠覆率與公共空間可及性，營造舒適且具交流功能之環境品質，使基地成為兼具生活、休憩與社會互動之友善街廓空間。

圖4-2　計劃整體配置圖

（三）植栽規劃

本計劃之植栽配置採用複層式配置，透過喬木、灌木及地被植物之組合，營造具層次感的綠化景觀。喬木以樺木作為主要樹種，提供視覺引導與遮蔭效果，中層配置鵝掌藤等灌木植物，強化景觀連續性，底層則以地被植物覆蓋，提升綠覆率並降低裸露地表，整體植栽配置兼顧視覺美感及環境友善。

圖4-3 植栽計劃

三、建物規劃設計

（一）建築樓層配置

1. 複合式日照中心

本複合式日照中心的設計秉持「世代融合」之多元服務理念，目的為透過空間整合促進不同年齡層之交流與互動。一至二樓為社區圖書館提供舒適且友善的閱讀與學習環境，服務對象涵蓋兒童、青少年、成人及高齡族群，成為社區共享的知識與文化據點；三至五樓則設置日間照顧中心，針對高齡者提供完善的照護、休閒及健康促進服務。藉由垂直空間分工與功能整合，不僅提升建築使用效益，更形塑跨世代共融的公共服務場域，強化社區凝聚力與社會支持網絡。

地下停車場	地下一樓	
	25個停車位	提供日照中心員工、訪客及家屬之車位
社區	一樓	
	櫃檯	作為圖書館日常運營及民眾辦理文書相關事務的行政空間
	公共討論區	提供一個可控音量、便於交流的半開放空間，支援讀者

圖書館		的學習和研究需求
	二樓	
	自習室	提供讀者一個安靜、專門的空間，使其能專注於課業研讀、個人學習，或進行需要高度集中注意力的活動
	閱報區	提供讀者方便、舒適地閱讀當期及過期中外文報紙和期刊，滿足大眾獲取即時資訊、了解社會動態和多元觀點的需求
	館藏書區	典藏、整理、展示和提供各類圖書與資訊資源，供讀者借閱、閱覽和研究

表4-2 複合式日照中心一至二樓空間配置

日照中心	三樓	
	大廳	作為日照中心主要出入口與動線核心，提供長者報到、等候及空間導引功能
	用餐區	提供長者每日餐食與社交互動空間，促進營養攝取與人際交流
	廚房	負責餐點製備與食品處理，確保餐食衛生與營養需求
	接待區	作為訪客與家屬接待空間，提供諮詢、等候及行政聯繫功能
	多功能空間	靈活用於社區活動、講座及會議，滿足多樣化的需求
	四樓	
	復健室	配備輕度運動器材與專業指導，提供長者復健運動與物理治療，協助其維持與提升身體機能
	醫護室	作為基本醫療照護與健康管理空間，進行日常健康監測與緊急處置
	單元照顧區	小單元照顧空間，強化個別化照護與生活支持
	開放式休息區	設有休息座椅與社交區，供長者自由休息與交流場所

	五樓	
	綜合活動區	作為團體活動與課程空間，促進長者身心活化與提升長者的學習機會
	開放式休息區	設有休息座椅與社交區，供長者放鬆、交流與日常活動使用
	職員辦公室	作為中心日常運營及資料管理的行政空間

表4-3 複合式日照中心三至五樓空間配置說明

圖4-4 複合式日照中心樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）

2.住宅A、B棟：

本住宅規劃設計係依據使用機能需求進行垂直空間配置，其整體空間劃分如下：

（1）住宅空間：配置於三樓至十樓，各樓層面積約992平方公尺，以居住使用為主，回應高密度開發下之住宅需求。

（2）住宅大廳、公設與商業空間：設置於一樓至二樓，各樓層面積約992平方公尺，整合住宅大廳、公共設施及商業機能（A棟進駐大型超市、B棟進駐大型健身房），提供住戶及周邊社區居民共享之生活便利服務。

（3）地下停車場：設置於地下一至二樓，各樓層面積約992平方公尺，提供住戶法定停車格外，另增設10格停車位，作為住戶彈性使用，供訪客臨時暫停。

圖4-5 住宅A棟樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）

圖4-6 住宅B棟樓層配置圖（圖片來源：Gork Ai生成）

（二）地下停車場

停車格數量依據《建築技術規則建築設計施工編》第59條規定進行配置，其中住宅與日照中心的停車需求分別計算如下：

- 住宅停車位需求：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。A、B棟總樓地板面積各為9920平方公尺，各需配置67個停車位。

- 日照中心停車位需求：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。總樓地板面積為4960平方公尺，需配置25個停車位。

除法定停車位外，A、B棟住宅再增設10個停車位，其中一戶配置一個停車位，各棟尚有19個可彈性利用（住戶可購買或訪客臨時暫停）。綜合計算後，A、B棟住宅B1設置35個停車位，B2設置42個停車位，兩棟各設置77個停車位；日照中心B1設置25個停車位，符合建築法規需求的同時，也為住戶與訪客提供充足彈性空間。

（三）建築內部設計

本計劃的住宅單元配置以A、B棟為主，每層面積為992平方公尺（約為300坪），透過單元類型與坪數之合理規劃，提供具彈性且符合現代生活型態之居住空間。每層住宅樓層規劃配置四戶三房型單元及兩戶二房型單元，分別為約32坪及26坪，兼顧空間機能與居住舒適度，來應對不同家庭結構之使用需求。

而公共空間配置方面，住宅樓層設置兩具電梯、逃生梯、走廊及機房等必要之公共設備，確保住戶在日常使用及緊急狀況下的通行安全與便利。

本住宅單元之使用族群以小家庭、多代同堂家庭及頂客族為主要對象，透過多樣化之房型配置，提供各種彈性的居住選擇，來滿足不同生活階段與家庭型態的需求。

圖4-7 住宅單元配置

第五章 預期效益

本案之規劃非僅以單一機能配置為目標，而是透過住宅、長照、公共文化設施與開放空間的複合配置，建立一個可同時回應高齡化、社區生活與都市更新需求的整合型生活場域。因此，本案所帶來的效益不僅體現在空間使用與設施供給上，更進一步在社會結構、社區互動、經濟運作及長期都市發展層面，產生多層次的附加價值。以下將從社會、經濟、潛在附加效益三個面向進行分析：

一、社會效益

（一）提升生活與居住品質

1. 本計畫針對居民的日常生活需求，規劃多元公共設施服務，包括社區圖書館、健身房、公共綠地等，以及規劃多樣之商業型態，如進駐大型健身房、超市等，提供便捷的生活配套服務，提升居住便利性與舒適度。
2. 增設日照中心，為周邊高齡化社區設計，提供日間照護與社會互動空間，不僅滿足萬華區高齡化的照護需求，也成就跨世代共融的日常生活場景。

（二）增加多元戶活動空間，促進周邊社區互動：透過設置綠地及公共開放空間，提供居民交流、休閒運動與活動舉辦的場域，進而提升社區生活品質與居民互動程度。

（三）生活支持系統完整，提升弱勢族群生活自主性：日照中心、大型超市及健身房的引入，便利的生活機能對長者、照顧者與行動不便者皆為步行可及的距離，不但降低其跨區移動之需求，也符合傳統社區生活半徑小的習性。

二、經濟效益

（一）帶動就業機會：社區圖書館、健身房、日照中心與超市等設施建立將創造更多工作崗位。

（二）提升整體地區吸引力

1. 透過多元的公共設施以及多樣化的商業型態，吸引周邊住戶與外來消費者流入，提升人流與商業動能，為周邊區域（南機場夜市）帶動更高的經濟價值。
2. 隨著消費需求持續擴大，基地及其周邊商業設施的租金水準可望提升，進而帶動整體區域經濟成長。

三、附加潛在效益

（一）強化國有地的社會回饋價值

本案透過有效活化國有土地資源，引入多元且具公益性的公共設施，如社會福利服務空間、文化教育據點、休憩與綠化設施等，以回應不同族群的生活需求。藉由完善公共服務機能，不僅提升土地使用效益，更能強化社會支持體系，提升整體社會福祉、增進公共利益的核心價值。

（二）提升公共空間「全天候使用率」

本案透過日照中心、住宅、商業設施與公共設施的複合配置，使不同族群在不同時段使用同一組公園與廣場空間，形成連續且多時段的活動節奏，靈活運用各空間，以避免淪為「蚊子館」：

1. 上午：作為日照中心的長者戶外活動與復健使用。
2. 下午：提供居民散步、閱讀與休憩的場域。
3. 夜間：由住宅住戶、健身房使用者持續進出，維持空間的可視性與照明使用
4. 假日：由社區家庭與親子活動進一步填補時段空白。

（三）改變社區形象

本案透過現代化建築設計與整體環境規劃，結合商業、公共服務及生活機能，打造兼具美感與實用性的都市空間。藉由提升街區景觀品質與使用便利性，改善既有老舊環境問題，重塑社區整體形象，逐步翻轉外界對萬華區的刻板印象，形塑安全、宜居且具發展潛力的高品質生活社區。

分工表

組員學號/姓名	工作分配	貢獻說明
1113030** 林〇禎	基地現況分析（第二章）	基地基本資料與土地使用現況 、公共設施、環境資源與交通分析、萬華區都市計畫細部計畫影響 、權利關係人分析
1113030** 陳〇妍	規劃問題陳述及分析（第一章）、基地之產品定位及建築規劃設計之構想（第四章）	基地現地踏勘、規劃問題及分析、規劃設計構想、基地整體空間配置、植栽規劃、建築內部設計
1113030** 翁〇瑜	基地現況分析（第二章）	基地周邊商業分析、公共設施、環境資源與交通分析、基地現況綜合SWOT分析
1113030** 戴〇羽	規劃問題陳述及分析（第一章）、不動產市場分析（第三章）、基地之產品定位及建築規劃設計之構想（第四章）	計畫位置底圖製作、第三章全、容積獎勵相關法規分析、基地容積計算、基地整體空間配置、地下停車場計算配置、整體排版
1113030** 金〇渲	規劃問題陳述及分析（第一章）、基地之產品定位及建築規劃設計之構想（第四章）、預期效益（第五章）	基地現地踏勘、計畫位置底圖製作、基地之發展準則及法規分析、規劃設計構想、基地整體空間配置、建築樓層配置、第五章全、整體排版、確定各組員進度、工作分配
1113030** 古〇帆	基地現況分析（第二章）	公共設施、環境資源與交通分析、人口結構與銀髮照護資源分析、基地周邊都更計劃