

擬訂臺北市中正區福和段二小段176-5地號等141筆土地事業概要案(初步規劃)

和岸森活 都市更新案(三軍總醫院汀州院區旁土地都市更新案)

國立台北教育大學

社會與區域發展學系

規劃成員

社三甲 1112030** 姚○縉

社三甲 1112030** 蘇○軒

社三甲 1112030** 劉○儀

社三甲 1112030** 李○翰

社三甲 1112030** 陳○廷

社三甲 1112030** 王○廣

中華民國115年1月8日

分工表

組員	負責內容
姚○縉	現況分析、分區規劃構想、報告書編排
蘇○軒	現地探勘、現況分析、報告書編排
劉○儀	現地探勘、現況分析、課題探討
李○翰	現地探勘、現況分析、現況製圖
陳○廷	現地探勘、現況分析、橋下空間改良設計
王○廣	現地探勘、現況分析、分區規劃構想

目錄

第一章 計畫緣起與目標	3
第一節 法令依據	3
第二節 辦理緣起	3
第三節 計畫目標	3
第四節 計畫地區範圍	4
第二章 更新地區之現況分析	5
第一節 土地及合法建物權屬	5
第二節 土地使用及建築物現況	7
第三節 附近地區土地使用現況	11
第四節 區位暨現況盤點	12
第五節 人口結構分析	21
第六節 長照量能分析	24
第七節 課題探討	25
第三章 申請容積獎勵項目及額度	26
第一節 申請都市更新容積獎勵項目及額度說明	26
第二節 申請容積獎勵後土地使用強度	27
第四章 規劃構想（目前之規劃內容不考慮容積獎勵）	28
第一節 整體規劃願景	28
第二節 整體空間發展策略	28
第三節 分區規劃構想	29
第四節 社宅規模試算	36
第五節 土地使用與發展強度構想	37
第六節 預期整體效益	
第七節 橋下空間的再活化與水岸縫合	37

第一章 計畫緣起與目標

第一節 法令依據

依都市更新條例第8條及第9條辦理。

第二節 辦理緣起

本案屬臺北市政府107年12月10日都新字第10720232311號公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」-中正區「中正12-三軍總醫院附近更新地區」範圍內。

本基地位於臺北市中正區三軍總醫院汀洲院區周邊，座落於臺北市南區重要的都市節點位置，而基地也鄰近三軍總醫院汀洲院區、公館商圈、臺灣大學水源校區及河岸空間等，周邊匯集醫療、學術、商業、交通與自然環境等多元都市資源。此一區位條件使基地長期處於城市活動頻繁且機能成熟的範圍之中，在臺北市既有都市結構裡，具備相當關鍵的位置。而隨著臺北市整體都市發展逐步由核心區向外延伸，公館地區和其周邊近年來已歷經多次空間轉型與機能調整，其中也包括了捷運系統的完善、主要道路網絡的建構，還有學術機構和商業活動的聚集，使該區逐漸形成兼具生活、消費與公共活動的成熟都市環境，使的此地的街區型態與空間使用強度皆隨著時間不斷提升，呈現出與早期發展階段截然不同的都市樣貌。

在此發展下，基地周邊的都市環境也已經逐漸完成階段性的轉型，周遭街廓無論在建築型態、公共設施配置或生活機能完整度上，都展現出較高程度的整合與更新成果。然而，相較於周邊地區持續累積的都市發展動能，本基地在整體空間使用與發展節奏上，仍顯得相對停滯，逐漸和周邊環境形成明顯對比。此一發展落差並非是短期現象，而是隨著周邊地區持續累積都市動能而逐漸被放大的結果。基地所在區域因歷史因素呈現高度複雜性，像是部分地段存在眷村聚落與舊營區，另有違章建築大量分布，使空間使用與更新受到高度限制，而這些歷史與法律因素，使基地難以如周邊街廓般進行連續性的開發與整合，也導致在空間型態、使用密度及都市景觀表現上與周邊環境脫節。當周邊地區的都市機能與公共環境品質不斷提升時，本基地所呈現的空間狀態與之形成鮮明對比，不僅在視覺與使用層級上顯得突兀，也凸顯出都市成長過程中不同區塊之間更新步調不均的問題。此一差異，使基地在既有都市環境中逐漸被辨識為一處尚未完成轉型的空間節點，亦成為後續探討其都市角色與發展可能性的重要背景。

綜合上面所述，本基地處在都市核心資源匯集之處，卻在發展進程上與周邊地區形成明顯落差。此一差異性使基地在現今都市環境中逐漸被凸顯出來，也成為後續進行基地現況分析、釐清空間議題與討論相關發展方向的重要背景。基於此，本案之辦理緣起，並非僅源於基地本身的存在，而是在都市持續演變的過程中，因其與周邊發展狀態的對比而自然浮現。

第三節 計畫目標

本基地開發的主要目的在於充分整合周邊醫療與學術資源，打造一座綜合性社會福利服務設施，並納入社會住宅，提供多元公共與居住功能。同時，基地規劃將兼顧防災與安全需求，並透過動線與景觀設計與鄰近水岸環境形成連結，提升都市空間的整體性與生活品質。整體而言，開發目的在於結合歷史脈絡與都市資源，創造兼具功能性、社會性及環境適應性的城市空間，使基地成為服務社會需求並增強城市韌性的關鍵節點。

第二章 更新地區之現況分析

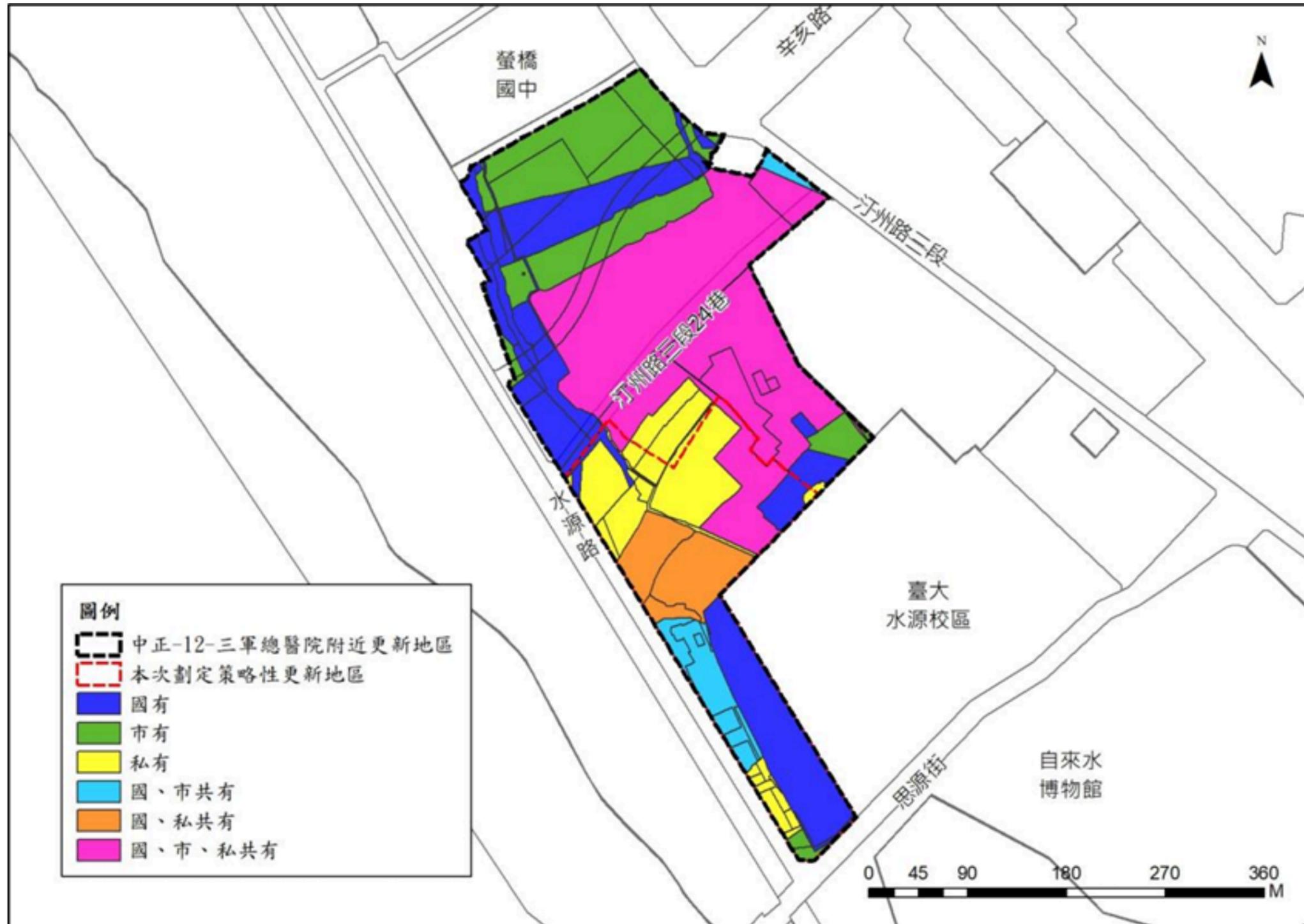
第一節 土地及合法建物權屬

一、土地權屬：

土地權屬複雜，多為公私共有地，其中以國有土地，即財政部和國防部為最多，占比約61%；其次是市政府，占比約22%；最後是私人土地，占比約17%，總共有141筆土地，總面積為123,800m²。

地號（臺北市中正區福和段二小段）	面積(m ²)	土地權屬	比例(%)	用途
133、133-1、133-2、133-3、133-4、134、134-2、136、136-2、138、141、141-1、151、152-1、155、156-1、165-1、170-3、175、175-2、175-3、175-5、175-6、176、176-1、176-3、176-8、176-9、178-1、179-1、179-2、179-4、179-4、219、221、221-1、224、224-1、227、232-1、232-2、232-3、232-4、233、233-1、233-2、238、238-1、267-29、267-31、267-32、267-33、267-36、267-37、267-38	29,400	國有土地	23.76	營區、道路、學校用地
242、242-1、243、244、244-1	7,600	國有土地、私人	0.76	住宅、道路
134-3、139、143-1、144、144-1、144-2、145、145-1、154、157-2、159、166、172、172-1、174、174-1、174-2、174-3、176-5、176-7、253、256、257、262、265、265-1、266、266-1、266-2、266-3	21,500	市有土地	17.39	營區、保存區
180-1、180-11、251-3、251-8、251-9、251-10、251-11、251-12	5,100	國有土地、市有土地	0.51	住宅、道路用地
108、180-3、180-4、180-5、180-6、180-7、180-8、180-9、180-10、180-12、180-13、180-14、180-15、180-16	45,300	國有土地、市有土地、私人	36.59	營區、保存區、社教用地、道路
222、222-1、222-2、223、223-1、225、225-1、226、226-1、228、229、229-1、231、241、241-1、241-2、241-3、254、254-1、254-2、255、255-1、258、258-1、259、260、260-1、261、261-1、261-2、264、264-1	14,800	其他私人	11.99	住宅

表一 土地所有權人資料



圖二 土地所有權圖

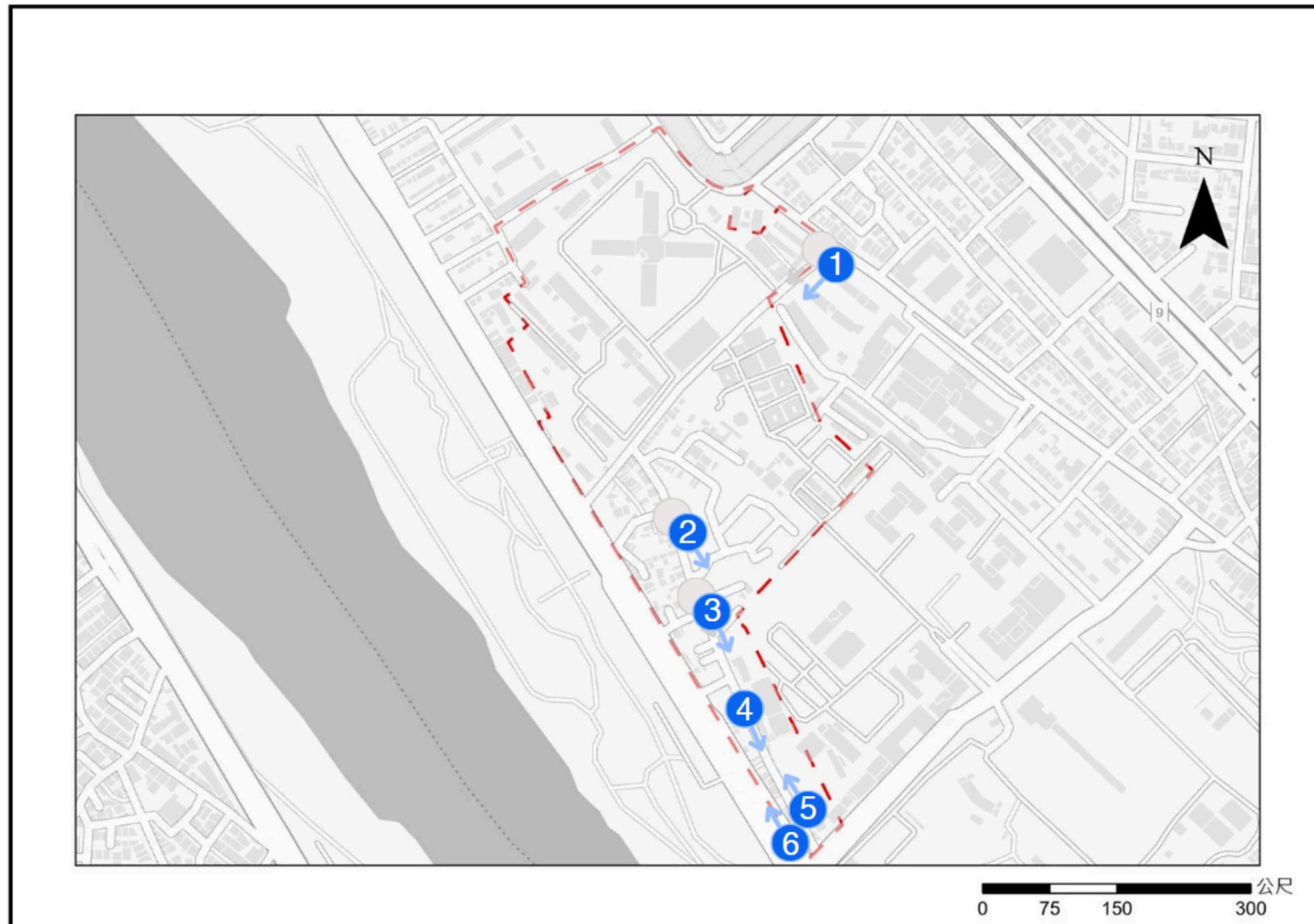
二、建築物權屬：

更新基地內計312棟建物，1筆建號，其中以永春街聚落最為複雜，在聚落當中僅有3筆合法建物，合法建物總面積合計4,492.65m²，違占戶有299戶，建物面積達23,890.44m²。

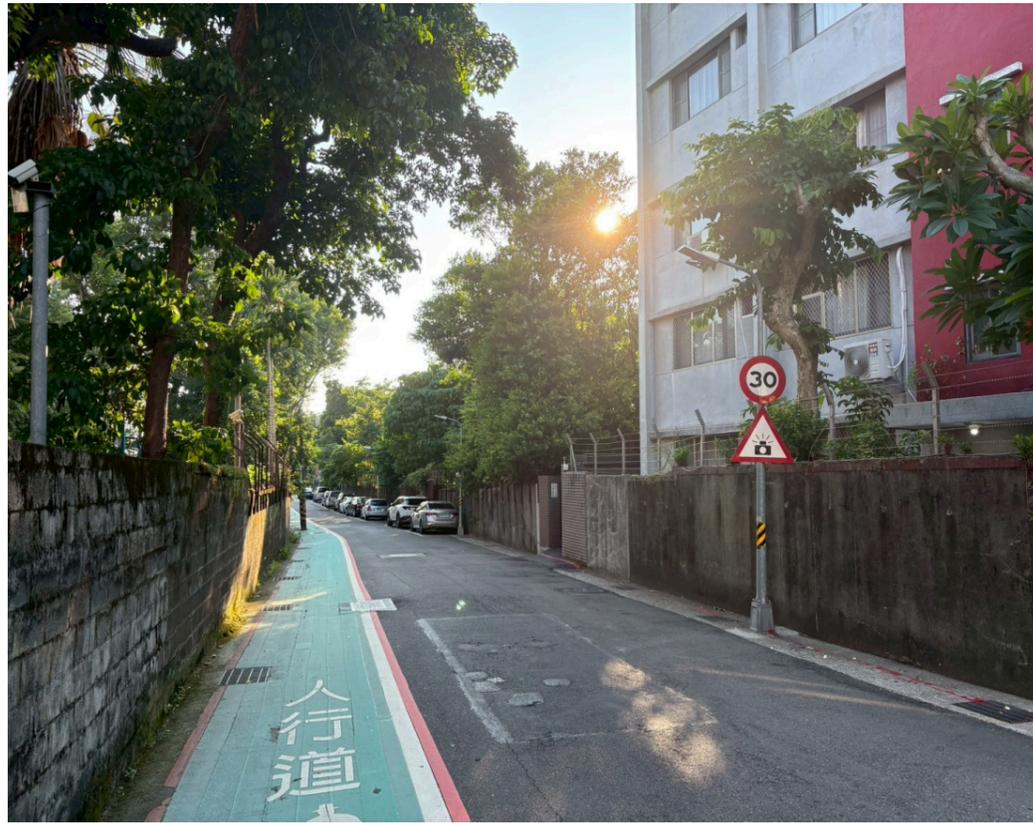
第二節 土地使用及建築物現況

一、土地使用現況

土地使用現況共分為四部分，北側為水源營區，東北側為學人新村，現為保存區不對外開放，學人新村下方為嘉禾新村，現已轉變為社教場所，在其園區內有文創場所以及歷史建築，基地南側則為永春街聚落，有部分區域坐落於台大水源校區內，除了水源校區內的自行車領回處與2處住宅為三層樓外，其餘皆為1、2層低矮建築，永春街地區的一層樓以上部分多為自行加建。



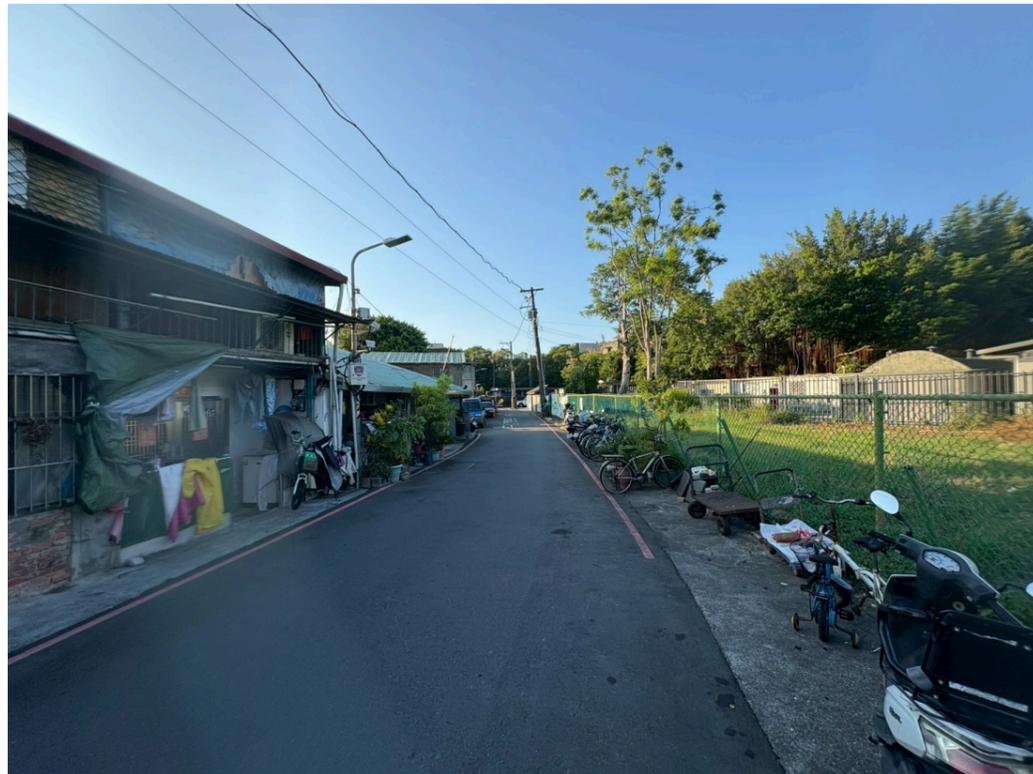
圖三 土地使用現況圖



圖四-1 基地中間道路汀洲路三段24巷



圖四-2 永春街聚落北段1



圖四-3 永春街聚落北段2



圖四-4 永春街聚落南段1



圖四-5 永春街聚落南段2



圖四-6 基地西側水源快速道路旁

二、建物使用現況

基地內共計312棟建築物，皆使用已久而老舊有待更新，除了台大源校區內的自行車領回處以及兩座建築為鋼筋混泥土建造外，其餘皆為加強磚造。

區域	建物類別	建號	坐落地號	戶數	門牌	土地權屬	用途
水源營區	合法建物	-	141-1等土地	-	替代役中心	台北市工務局、國防部	營區
學人新村		-	180-2等土地	-	國防醫學院附設愛德幼兒園	國防部、財政部、台北市財產局	閒置
嘉禾新村		-	180等土地	-	嘉禾新村	台北市財產局、財政部、國防部、私人	社教
永春街聚落	實施建築管理前建造之建物	1308	254-1、254-2	1	永春街284號	私有	住宅
		-	258	1	永春街288號	私有	住宅
	-	267-29	1	台大水源校區	國防部	大學用地	
	違占戶	-	176-5等土地	299	水源路一號等建物	財政部、台北市財產局、台北市工務局、財政部、私人	住宅

表二 建物使用狀況

第三節 附近地區土地使用現況

調查基地周遭的土地使用情形，可以發現周圍多是第三種住宅區，且鄰近捷運公館站與台電大樓站，交通便利，且靠近三軍總醫院汀洲院區，醫療資源充足，鄰近許多國中小以及鄰近台大水源校區，教育資源豐富，鄰近公館商圈，商業發達。



圖五 基地周遭土地使用分區圖

第四節 區位暨現況盤點

一、附近交通

1. 主要道路分布概況

基地周遭多中型高架系統穿行而過，鄰近羅斯福路三段、永福橋以及水源快速道路和水源路。基地東側羅斯福路三段穿行而過，接有建國高架橋；西側面水源高速道路和水源路，南側則有永福橋，用作銜接永和區之要道。於周遭交通系統而言，此基地可視作獨立之一區塊，較無直接與他區域互動之情形。



圖六 道路分布概況

2. 人行道與次要道路

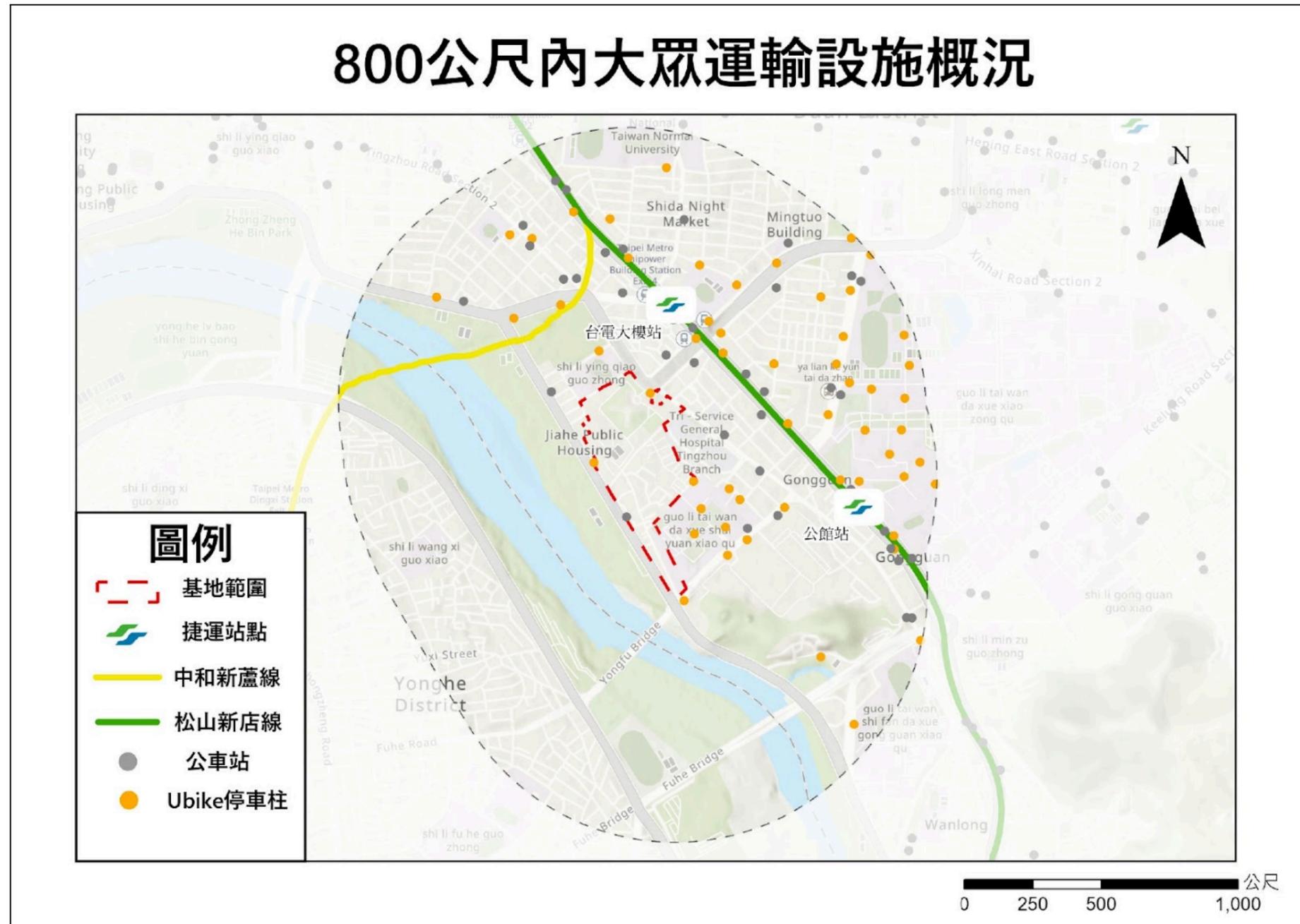
基地中以汀洲路三段24巷作為連接東西(汀洲路三段-水源路)兩側之幹道，再以永春街作為連接南側思源街之道路。其次，基地內依形式可分為鋪磚型及畫線型兩種之人行道，前者分布於台大水源校區、自來水博物館、水源路，以及汀洲路三段部分路段；後者則位於為前述用來連接東西兩側之汀洲路三段24巷。



圖七 人行道分布概況

3. 周遭大眾運輸設施概況

基地周遭之大眾運輸充足，捷運站、公車站及Ubike點位數量皆能供應需求。東面有捷運綠線穿越，鄰近台電大樓與公館兩捷運站點；東南面因鄰接台大水源校區，故有大量Ubike腳踏車站點之群落。

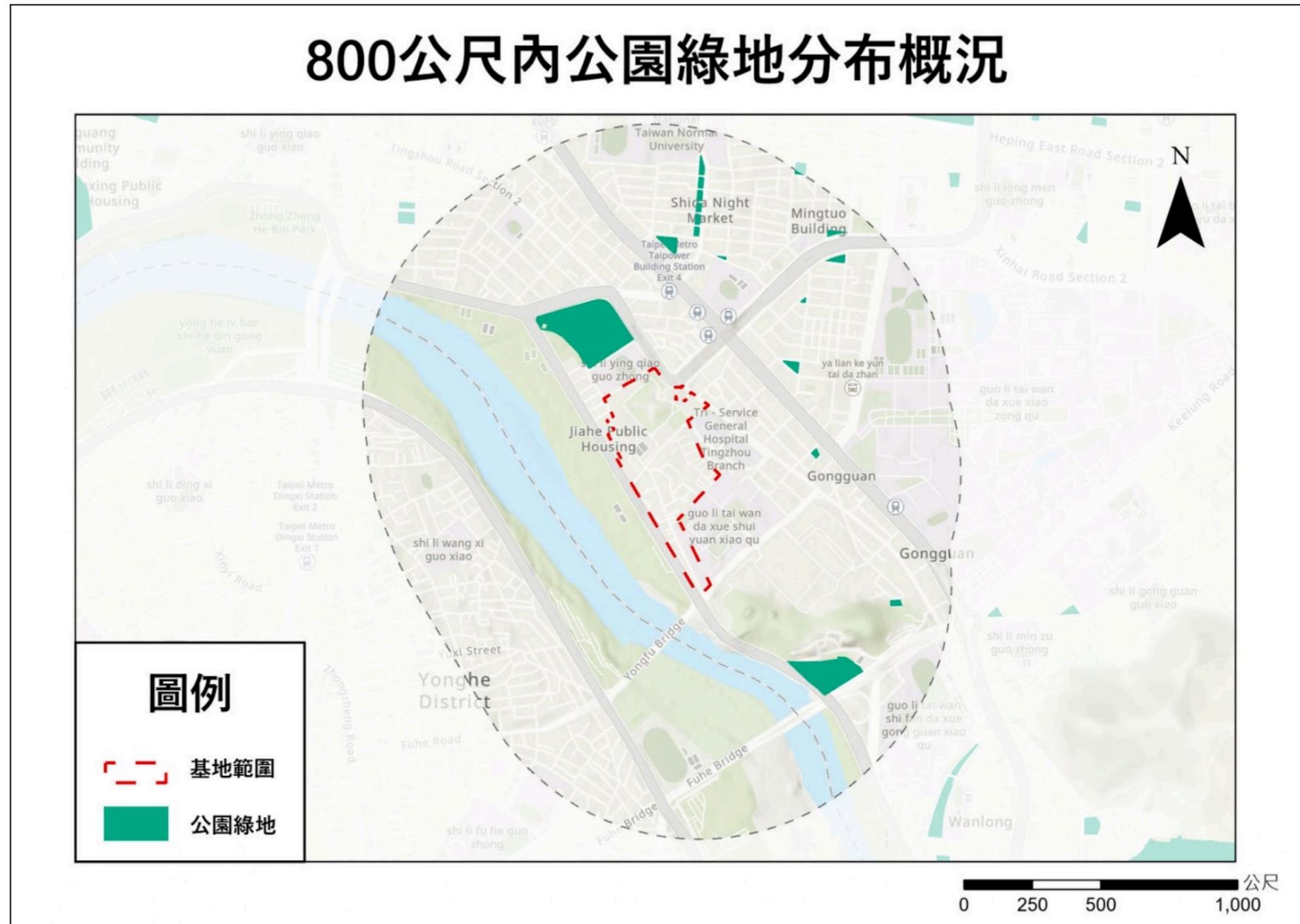


圖八 800公尺內大眾運輸概況

二、公共設施

1. 周遭公園及綠地分布概況

撤除基地內部因實務規劃無法接近、使用之綠空間，800公尺內的公園綠地僅有北面之客家文化公園和南邊之寶藏巖國際藝術村。



圖九 800公尺內公園綠地分布概況

2. 周遭校園空間分布概況

基地周遭800公尺內廣設有大專院校及中小學，校園空間相對完善。大專院校部分，鄰近台灣大學本部及台灣大學水源校區以及臺灣師範大學；中學部分則鄰近螢橋國中；小學則有古亭國小、新民雙語國小。義務教育階段之教育設施充足。



圖九 800公尺內學校分布概況

三、藝文相關空間

1. 周遭藝文暨展演空間分布概況

基地外800公尺內有五處藝文展演空間且3處緊鄰臺灣大學，可能與年輕表演與使用者有關。另有一處緊鄰新店溪，可作為水岸生活空間之示範。



圖十 800公尺內藝文展演空間分布概況

四、活動中心與社教場所

1. 周遭活動中心與社教場所分布概況

基地周遭800公尺內活動中心與社教場所較少，僅有3處。(詳見六、七節處之長照量能分析)。



圖十一 800公尺內活動中心與社教場所分布概況

五、十五分鐘生活圈

透過評估不同年齡層之步行速度，以基地為核心劃設5分鐘、10分鐘及15分鐘之步行距離所能涵蓋之生活圈，結合各項現況資訊檢視既有設施提供兩種不同族群生活機能之充足與否，最後綜合評估此基地周遭存在之優、劣勢、機會與威脅。青壯年在取得各種設施服務上的選項明顯多於老年人，且基本生活需求皆有其對應之設施。然而，再考量到老年人對於不同質性之服務需求程度時，則明顯出現供應失衡的問題，即「看得到不見得用得到」。縱然周邊設施充沛，然缺乏友善的步行範圍及合理的空間配置，致使無形中減弱了當地使用者的使用意願。若能修正以上之問題，將能達成在地安置長者所需的基礎硬體條件。

綜合上述及各處(交通、公共設施、人口結構與相關社會福利政策)交叉分析得出下列幾點結論：

- (1)醫療資源充配，然而日間照護出現缺口
- (2)青壯年聯外交通便利，老年人無形中被孤立
- (3)休憩資源分布略嫌不均，可能衍生代間問題
- (4)基地內人車動線、空間配置有待重新設計

1. 青壯年

5分鐘:台大(水源校區)、嘉禾新村、公車站(思源街口)、三軍總醫院汀洲院區、公車站(三軍總醫院辛亥)

10分鐘:捷運台電大樓站、客家文化公園、公車站(台電大樓)

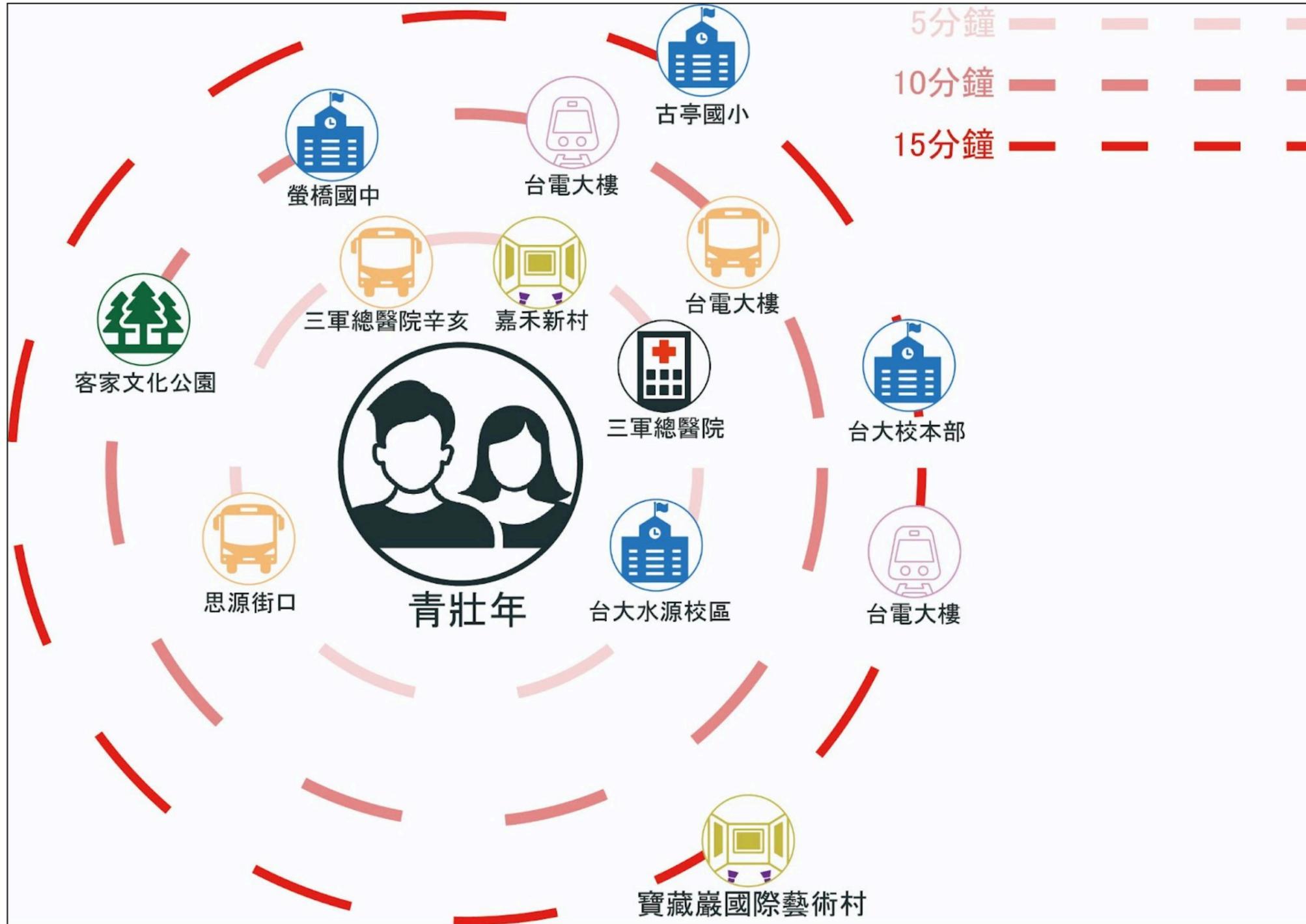
15分鐘:台大(校總區)、捷運公館站、寶藏巖國際藝術村、古亭國小

2. 老年人

5分鐘:台大、嘉禾新村、公車站(思源街口)

10分鐘:螢橋國中、三軍總醫院汀洲院區、公車站(三軍總醫院辛亥)

15分鐘:捷運台電大樓站、客家文化公園、公車站(台電大樓)



圖十二-1 15分鐘城市-青壯年



圖十二-2 15分鐘城市-老年人

第五節 人口結構分析

根據臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案以及台北市政府公開平台資料，查詢台北市以及基地周遭近五年的人口變化，基地人口下降速度約為台北市的1.4倍，顯示基地為高度衰退型社區，外移狀況比全市平均更明顯；而基地少子化程度高於台北市，顯示基地對育兒家庭吸引力不足，且基地青壯年人口流失明顯；雖然台北市整體 65 歲以上人口於 2020 - 2024 年間成長15.9%，高於基地範圍的10.3%，但由於基地的總人口規模持續縮減、幼年與工作人口皆呈下降，使得高齡人口於基地的集中度與相對比例上升速度反而比台北市更加明顯，而基地老化指數全年度均高於台北市，台北市約 190，基地明顯比全市更老化。

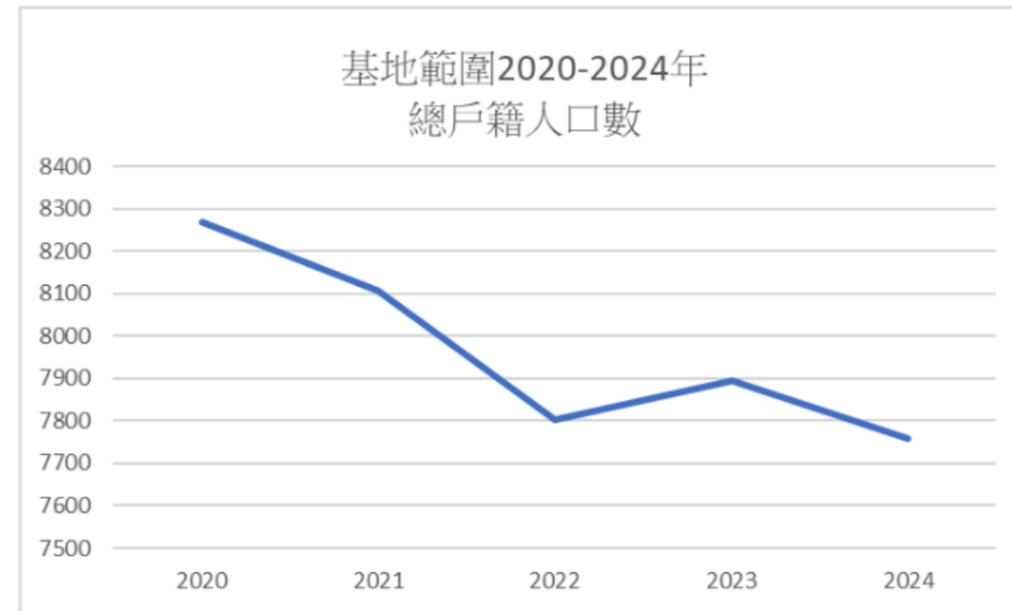
綜合比較台北市與基地範圍人口變動可發現：

1. 基地總人口持續下滑且跌幅大於台北市
2. 幼年人口快速下降
3. 青壯人口外移明顯
4. 高齡人口比例逐年上升

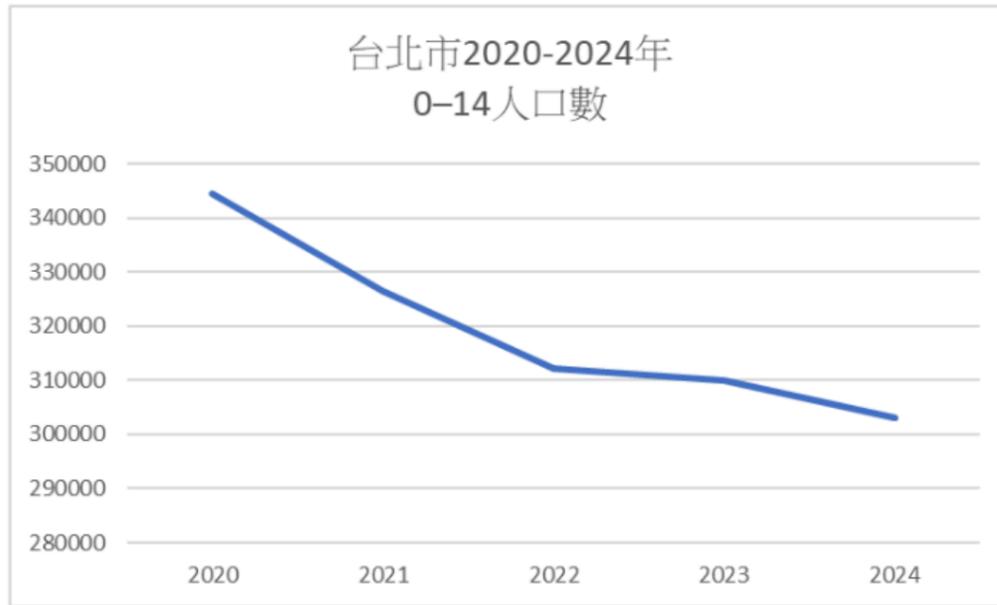
綜上所述，基地呈現高齡老化社區，需透過都市更新與公共環境改善，吸引家庭與青壯人口回流，同時提升高齡者居住安全。



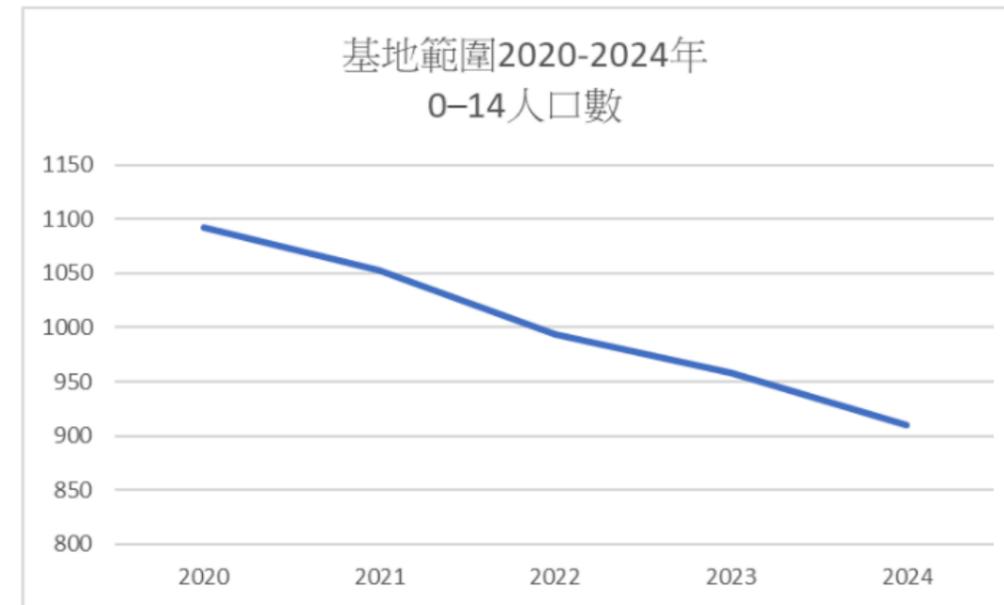
圖十三-1總人口分析圖-台北市



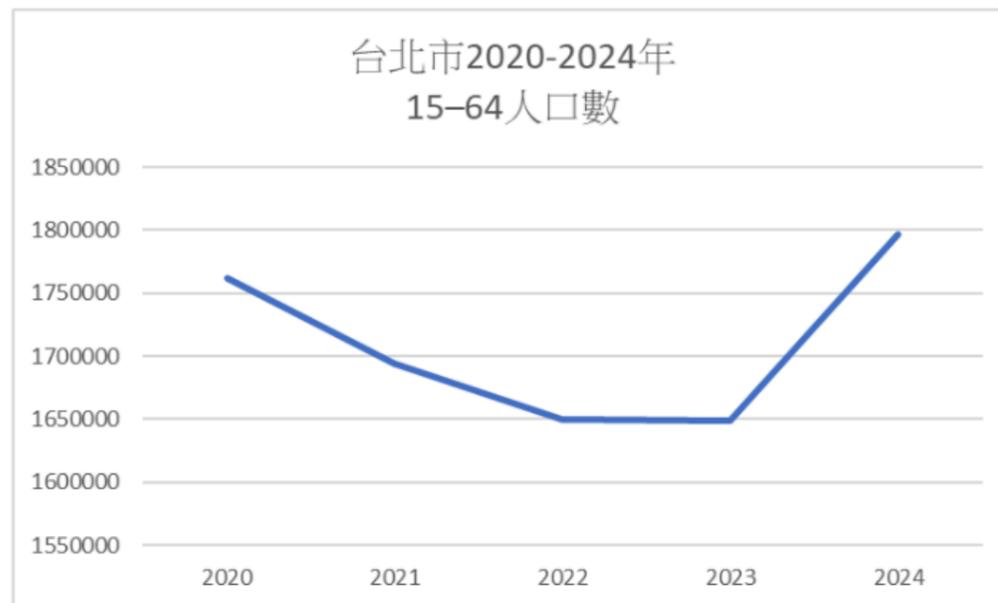
圖十三-2總人口分析圖-基地範圍



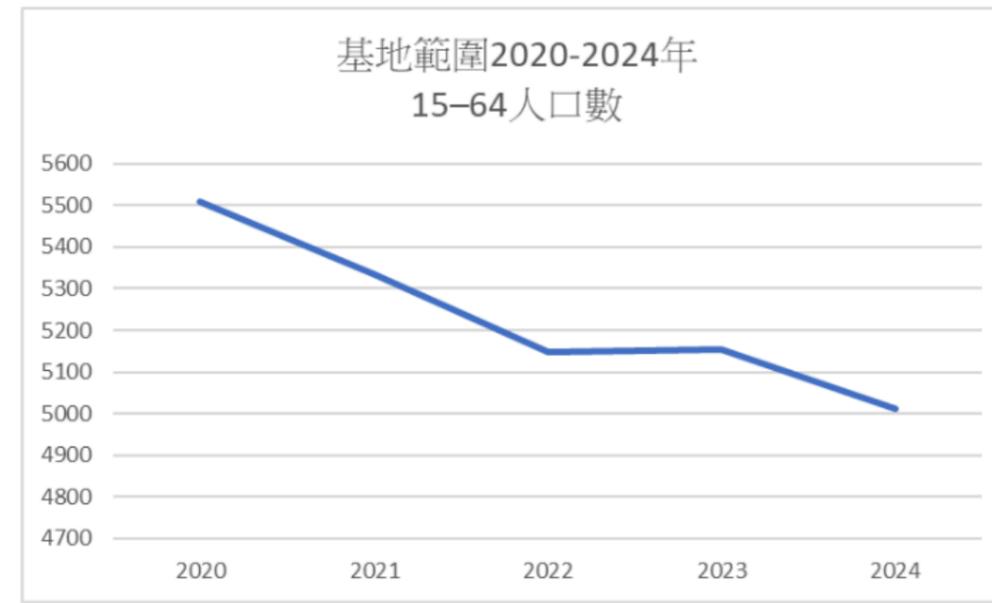
圖十四-1幼年人口分析圖-台北市



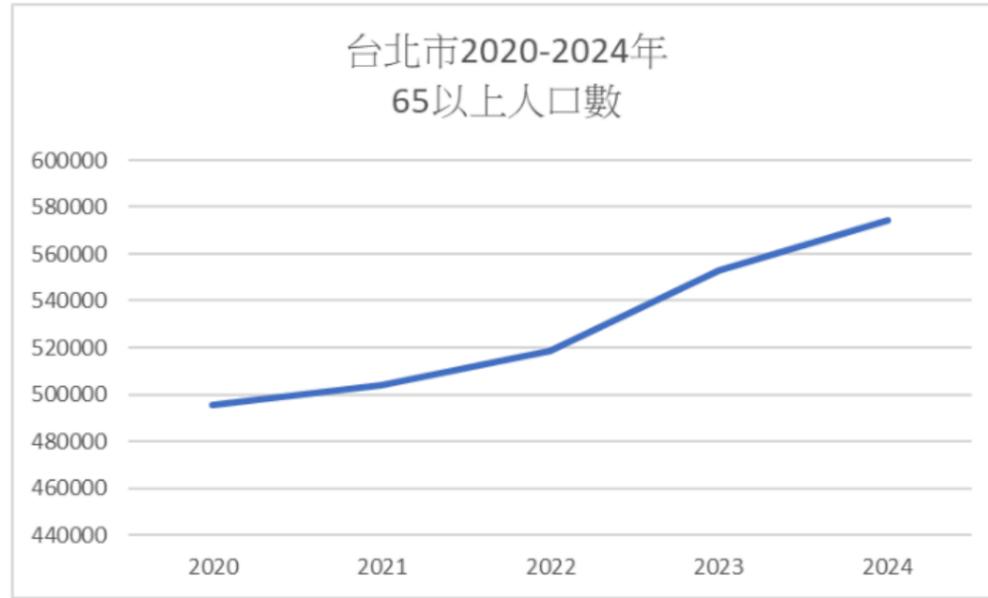
圖十四-2 幼年人口分析圖-基地範圍



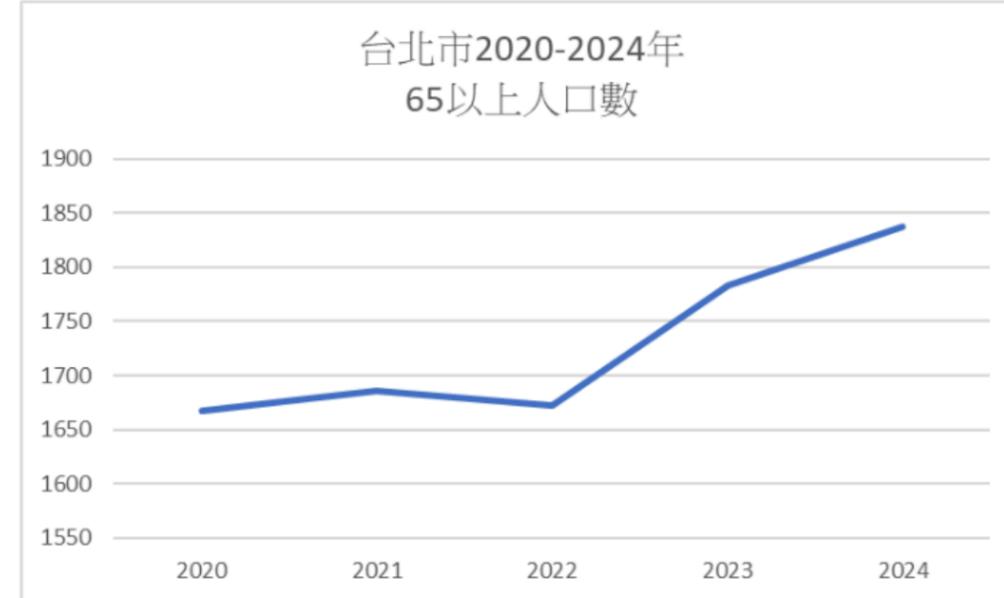
圖十五-1青壯年人口分析圖-台北市



圖十五-2青壯年人口分析圖-基地範圍



圖十六-1老年人口分析圖-台北市



圖十六-2老年人口分析圖-基地範圍

年份	台北市老化指數	基地範圍老化指數
2020	144	153
2021	154	160
2022	166	168
2023	178	186
2024	190	202

表三 老化指數表

第六節 長照量能分析

根據台北市都市更新優先建議提供社會福利設施或其他公益設施一覽表可以發現全台北市缺乏住宿式長照機構以及日間照護機構，而根據衛福部的長照2.0計畫統計，可以發現台北市的長照量能低於其他直轄市。

縣市別	已設立日照中心資源數	國中學區數 (A)	已完成一學區一日照數 (B)(備註)	達成率 (C)=(B)/(A)	尚待布建之國中學區數
合計	1,195	816	735	90.1%	81
新北市	122	79	72	91.1%	7
臺北市	87	72	61	84.7%	11
桃園市	86	59	54	91.5%	5

圖十八-1長照2.0計畫達成率(來源:衛生福利部)

區域別	長照推估需求人數 (A)	長照給付支付服務人數 (B)	住宿式機構服務(含團屋)使用人數(C)	失智未失能及衰弱老人服務人數(D)	長照2.0服務使用人數 (E=B+C+D)	長照需求服務涵蓋率 (F=E/A)
總計	892,117	558,071	112,851	86,167	757,089	84.86%
新北市	146,627	77,977	18,242	20,932	117,151	79.90%
臺北市	113,710	51,057	5,978	9,035	66,070	58.10%
桃園市	70,889	39,906	8,972	6,240	55,118	77.75%

圖十八-2長照需求統計(來源:衛生福利部)

區域別	社區整合型服務中心	居家照顧服務	日間照顧服務	家庭托顧	小規模多機能	專業服務	交通接送服務	輔具服務	居家無障礙環境改善服務	喘息服務
總計	798	2,234	978	338	169	1,236	668	7,343	2,896	4,147
新北市	102	324	132	11	12	170	50	1,282	224	581
臺北市	66	171	66	8	12	102	23	767	351	229
桃園市	75	142	69	7	12	111	17	619	235	292

圖十八-3長照量能統計(來源:衛生福利部)

臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或

其他公益設施一覽表

中華民國112年3月21日府都新字第11260077461號修正公告

行政區	類別	設施項目	最小(適)需求面積m ²	需求機關	其他有關事項
全市	社會住宅	社會住宅	15戶以上(約600m ²)	都市發展局	1. 請依「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」規定辦理 2. 應集中樓層設置 3. 本項容積獎勵係數詳附表
	家庭照顧	住宿式長照機構	2,700	衛生局	請依「臺北市住宿式長期照顧機構設置構想需求說明」規定辦理
	大眾運輸友善共享	公共自行車租賃站	100	交通局	1. 以一站原則30車位估算 2. 需為地面層，並對外24小時開放
	產業升級	庇護工場	2戶以上(約600m ²)	勞動力重建運用處	需設置在一樓之營業店面

圖十七 台北市都市更新優先建議提供社會福利設施或其他公益設施一覽表(來源:台北市)

第七節 課題探討

一、現況建築物老舊問題

基地範圍內多數建築物屋齡已高，整體建築狀況老舊，不僅存在結構安全及耐震能力不足之疑慮，其設施設備亦難以符合現代居住及使用需求。現況空間缺乏彈性與更新條件，導致土地與建築使用效率偏低，限制基地整體機能發展及後續再生潛力。

二、土地權屬複雜與整合困難

本計畫範圍土地權屬關係複雜，包含國有、市有及私有土地，其中國有土地比例約占六成，市有土地約占二成，私有土地約占一成七。基地內部分建築物存在「有屋無地」之權屬狀況，加上部分居民權源不清，增加整合與推動更新之難度。本計畫範圍內包含公共設施用地變更為住宅區之情形，市政府於相關規劃中要求回饋比例為30%。此外，基地涉及臺大水源校區，須延續原有以地換地之契約精神。上述條件使基地土地整合須配合多項制度規定進行。

三、防災與救援動線受限

基地內既有聚落道路條件不足，永春街一帶道路寬度狹窄，消防車輛進入困難；汀州路三段24巷為單行道配置，造成救護車前往三軍總醫院汀州院區時需繞行較長路線，影響緊急救援效率，顯示現況道路系統在防災與公共安全層面存在明顯限制。

四、歷史背景與違占情形

隨著都市發展與人口大量移入臺北市，基地逐漸形成現有聚落型態。後續因水源快速道路延伸工程興建，部分永春街居民被迫遷離原居地，進一步影響居住穩定性。921地震後，市政府曾構想將基地納入防災公園體系，採取低度開發方向，並於相關計畫書中載明安置機能，以回應規劃過程中受影響之弱勢居民居住權問題。目前基地內仍存在違章建築與占用戶，成為推動更新與再生時需正視之重要課題。

第三章 申請容積獎勵項目及額度

第一節 申請都市更新容積獎勵項目及額度說明

一、都市更新容積獎勵

根據《都市更新建築容積獎勵辦法》以及《台北市土地使用分區管制自治條例》，總共申請了七個項目，分別為：

1. 時程獎勵
2. 結構安全性
3. 更新單元規模獎勵
4. 綠建築設計獎勵
5. 耐震設計獎勵
6. 無障礙設計獎勵
7. 留設公共開放空間

其中除了留設開放空間是向《台北市土地使用分區管制自治條例》申請外，其餘都是向《都市更新建築容積獎勵辦法》申請

二、容積獎勵額度

依照上述所要申請的項目，預計向中央申請46.5%的容積獎勵，向台北市申請5%的容積獎勵，共51.5%的容積獎勵，但因為容積獎勵不得超出建築基地1.5倍的法定容積，故總共只申請50%的容積獎勵。

申請容積獎勵項	獎勵面積 (m ²)	申請獎勵額度 (%)
時程獎勵	18,731m ²	5%
結構安全性	29,971m ²	8%
更新單元規模	65,561m ²	17.5%
綠建築設計	22,478m ²	6%
耐震	22,478m ²	6%
無障礙設計	14,985m ²	4%
總計	174,206m ²	46.5%

表四-1 都市更新容積獎勵額度(中央)

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	申請獎勵額度 (%)
留設公共開放空間	18,731m ²	5%
總計	18,731m ²	5%
中央獎勵+地方獎勵合計	192,938m ²	51.5%
申請容積獎勵合計	187,319m ²	50%

表四-2 都市更新容積獎勵額度(台北市)

第二節 申請容積獎勵後土地使用強度

經細部計畫變更後之基地內使用分區為保存區、社教用地、第三種住宅區、以及機關及社會福利設施用地。原土地使用強度保存區內非歷史建築定著土地由國防部維持既有使用，後續得視該部使用需求比照機關用地規定使用，其建蔽率40%、容積率240%；社教用地依文資法及相關法令規定辦理；第三種住宅區為建蔽率45%，容積率225%；機關及社會福利設施用地為建蔽率40%，容積率400%。

使用分區	面積	建蔽率	容積率	法定容積
保存區	16,161m ²	40%	240%	38,786.4m ²
社教用地	5,422m ²	依文資法及相關法令規定辦理		
第三種住宅區	41,300m ²	45%	225%	92,252m ²
機關及社會福利設施用地	60,900m ²	40%	400%	243,600m ²
道路用地				

表五 原土地使用強度

使用分區	面積	建蔽率	容積率
第三種住宅區	41,300m ²	45%	337.5%
機關及社會福利設施用地	60,900m ²	40%	600%

表六 申請容積獎勵後土地使用強度

第四章 規劃構想（目前之規劃內容不考慮容積獎勵）

第一節 整體規劃願景

本計畫以「和岸·森活」為核心理念，回應基地位處河岸、醫療、文教與成熟生活圈交會之區位特性，透過都市更新手段，建構兼具居住支持、社會照護、文化延續與環境韌性之新型態水岸生活圈。

「和岸·森活」之內涵包含以下三項核心精神：

- 和 (Harmony)：
以公共空間為媒介，促進跨世代、跨族群之互動交流，打造具包容性與社區凝聚力之生活環境。
- 岸 (Waterfront)：
結合水岸綠軸與開放空間系統，重塑人與河岸之關係，提供兼具休憩、防災與生態價值之公共場域。
- 森 (Nature)：
導入大尺度綠地、療癒景觀與低密度開放空間，形塑貼近自然、具永續韌性之都市生活樣貌。
本基地期望成為一處「以人為本、以照護為核心、以文化為連結」的都市更新示範場域。

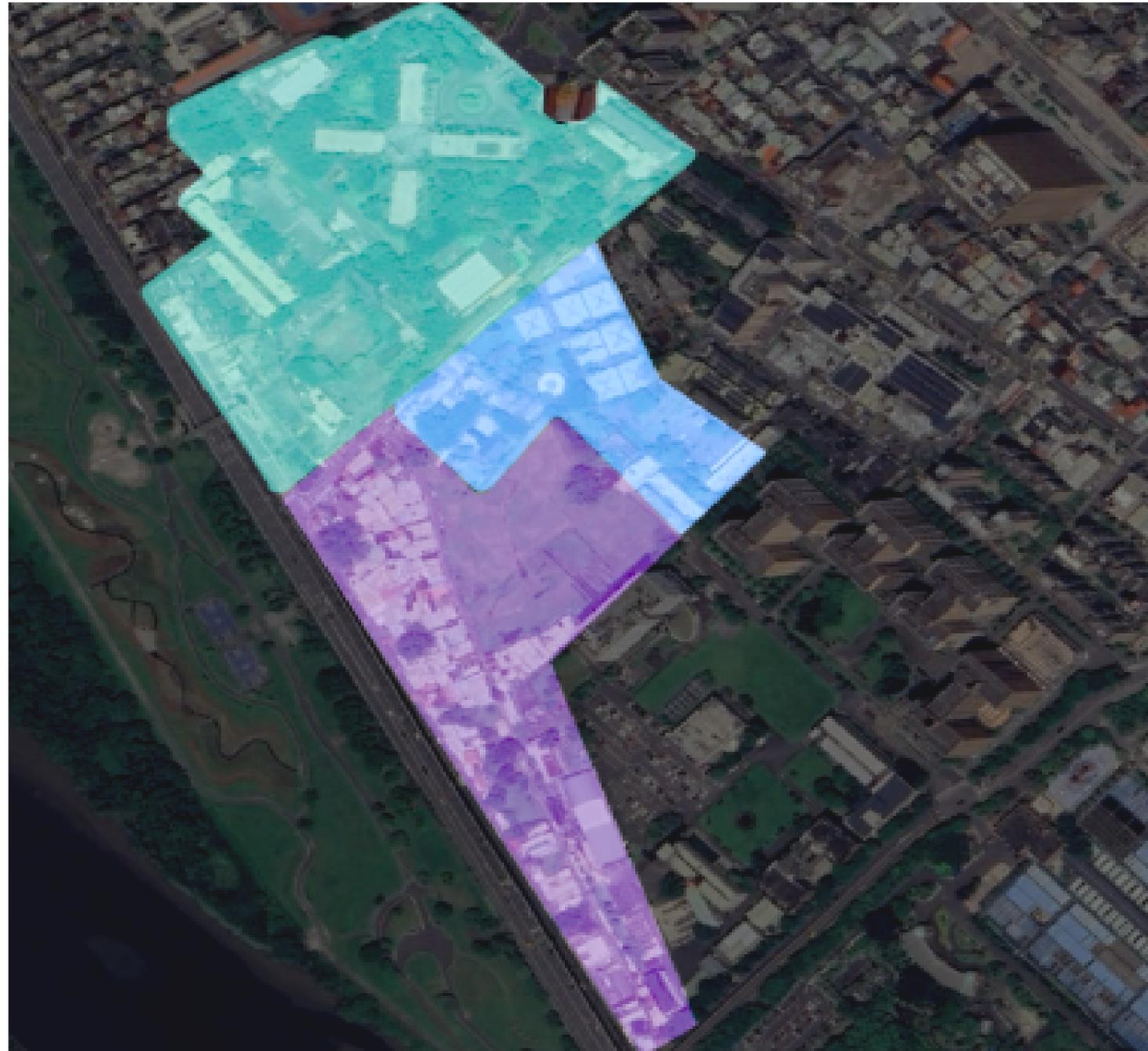
第二節 整體空間發展策略

本計畫採取以下三項整體策略：

1. 以都市更新整合低度使用土地，導入多元都市機能
透過公辦都市更新方式，整合老舊建築、複雜權屬及閒置空間，導入社會福利設施、社會住宅與公共服務機能，提升土地使用效率。
2. 以社會福利與居住支持作為基地發展主軸
回應高齡化、長照資源不足與居住正義議題，將基地定位為南區重要的社會福利與照護支援據點。
3. 以歷史文化與公共空間串聯新舊發展
保留並活化既有歷史建築，結合社會住宅與公共活動空間，促進文化保存與社區生活共融。

第三節 分區規劃構想

本計畫以汀州路三段二十四巷為主要空間分界，將基地劃分為「北區」與「南區」兩大發展分區，分別承擔不同但互補之都市機能。



圖十九 分區規劃構想

一、北區：綜合性社會福利服務設施園區

北區以原水源營區與替代役中心範圍為主，規劃變更為「機關及社會福利設施用地」，作為基地之公共服務核心。

1. 規劃定位

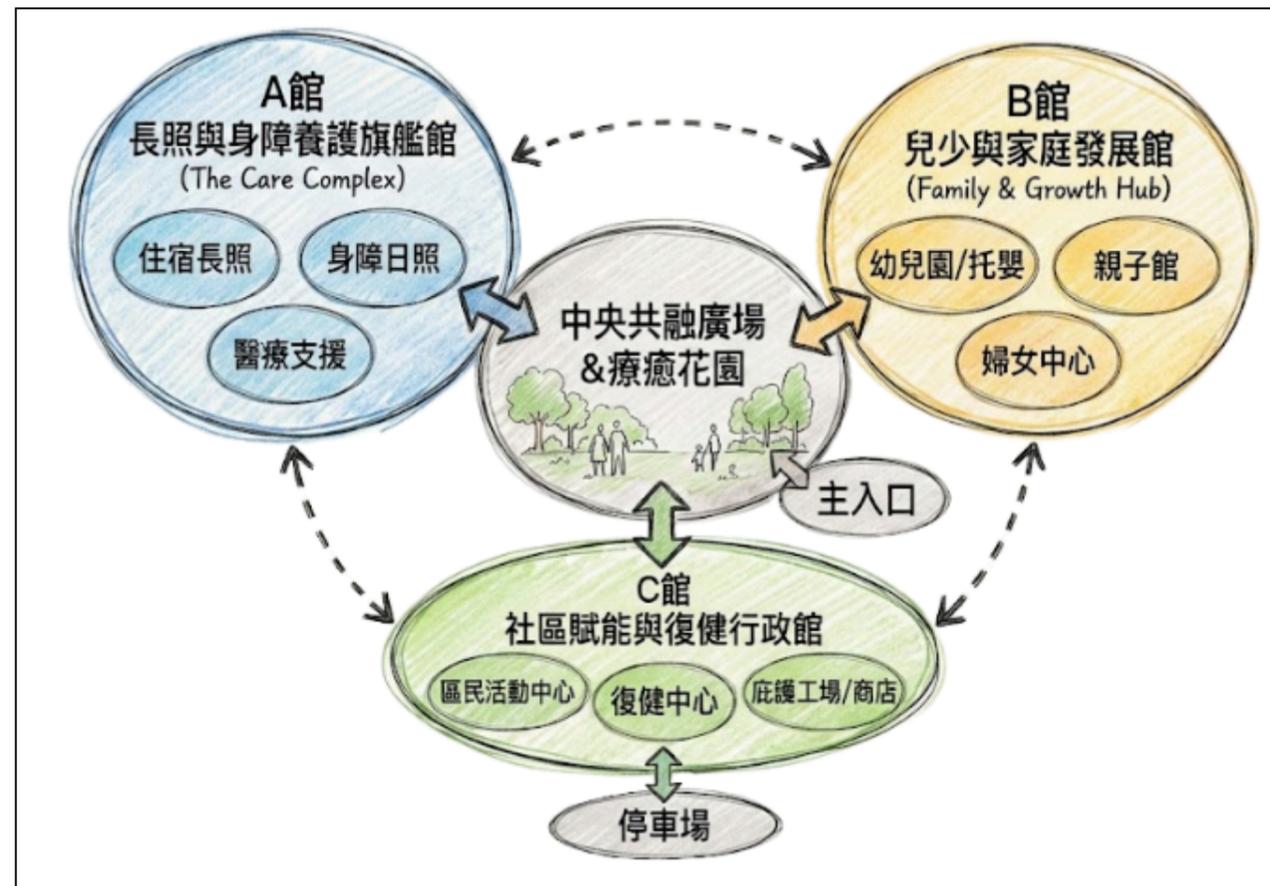
- 南區長照與社會福利資源之核心據點
- 結合醫療、照護、托育、復健與社區服務之複合型園區

2. 主要規劃內容

- 住宿型與日間照護長照機構
- 身心障礙者照護與培力設施
- 托嬰中心、非營利幼兒園及親子服務空間
- 社區活動中心、復健與行政支援設施
- 與三軍總醫院合作之健康關懷與巡診服務

3. 空間特色

- 採取大型量體集中配置，利於管理與專業照護
- 規劃中央共融廣場、療癒農場與全齡體健公園
- 透過風雨連廊串聯各館，確保高齡及行動不便者使用安全



圖二十 北區綜合性社會福利服務設施

4. 樓層與設施配置

○ A館-長照與身障養護旗艦館

- 定位： 安靜、療癒、專業護理
- 對應族群： 失能/失智老人、重度身障者
- 本區量體最大，作為北面園區的運營核心

樓層與設施配置 A館-長照與身障養護旗艦館 (佔總面積約 50%)

F12 身障養護專區
F11 身障養護專區
F10 身障養護專區
F09 失智症專區
F08 失智症專區
F07 重度失能養護區
F06 重度失能養護區
F05 重度失能養護區
F04 身障日間照顧機構
F03 老人日間照顧中心
F02 專業醫療支援區
F01 接待大廳 & 諮詢中心



圖二十一 A館示意圖

- B館-兒少與家庭發展館
 - 定位：活潑、教育、喧鬧
 - 對應族群：嬰幼兒、學齡前兒童、婦女、家長
 - 此棟設計強調色彩與防撞安全

樓層與設施配置 B館-兒少與家庭發展館 (佔總面積約 20%)

F10 培力中心
F09 培力中心
F08 培力中心
F07 培力中心
F06 非營利幼兒園
F05 非營利幼兒園
F04 托嬰中心
F03 托嬰中心
F02 親子活動室
F01 親子活動室



圖二十二 B館示意圖

- C館-社區賦能與復健行政館
 - 定位： 開放、交流、商業與行政
 - 對應族群： 健康銀髮族、社區居民、身障就業者、洽公民眾
 - 對外開放程度最高，連接社區與園區的介面

樓層與設施配置 C館-社區賦能與復健行政館 (佔總面積約 30%)

F10 區民活動中心
F09 區民活動中心
F08 區民活動中心
F07 復健中心
F06 復健中心
F05 銀髮服務中心
F04 銀髮服務中心
F03 商業服務區
F02 商業服務區
F01 商業服務區
B01 停車場



圖二十三 C館示意圖

- 戶外開放空間與景觀
 - 療癒農場
 - 中央共融廣場
 - 全齡體健公園
 - 風雨連廊系統

樓層與設施配置 戶外開放空間與景觀

療癒農場

中央共融廣場

全齡體健公園

風雨連廊系統



圖二十四 戶外空間示意圖

二、南區：歷史建築活化與青銀共居社會住宅區

南區以學人新村、嘉禾新村及永春街聚落為主，規劃為「歷史文化 × 居住支持」之生活型社區。

1. 歷史建築保存與活化
 - a. 保留具文化價值之既有建築，進行修復再利用
 - b. 作為在地歷史展示、文化展演及社區教育空間
 - c. 串聯公園、社宅與活動中心，形成文化生活軸線
2. 社會住宅與青銀共居模式
 - a. 規劃第三種住宅區，設置以青年與家庭為主之社會住宅
 - b. 導入共享廚房、共用工作坊等共居空間
 - c. 推動「以青助老、以住養老」之跨世代共居模式
 - d. 鼓勵青年住戶參與長照、文化及社區服務，形成互助型生活社群
3. 違占戶安置與居住權保障
 - a. 以「先安置、後更新」為原則，提供就近或原地安置機制
 - b. 將安置住宅納入社會住宅體系，確保長期居住穩定
 - c. 兼顧弱勢族群居住權、人權保障與公共利益



圖二十五 基地社宅模擬圖

第四節 社宅規模試算

永春街聚落為第三種住宅區，其土地面積約4.13公頃，建蔽率 45%，容積率 225%。總樓地板面積：約 9.3 萬m²，扣除公共設施後，住宅使用面積約七成，設計成四種房型。本案約 948 戶社會住宅，若以每層約 10 戶配置，整體需約 95 個住宅樓層，建議規劃為 4 棟、每棟約 23 至 24 層之中高層社會住宅配置，兼顧密度、開放空間與管理效率，一樓為店舖提供居民日常所需，二到二十四樓為社會住宅主體，地下一到三樓為地下停車場。

房型	權重(面積占比)	總分配坪數	單戶坪數	預估戶數
套房	30%	5,908坪	15坪	394戶
一房	30%	5,908坪	18坪	328戶
二房	30%	5,908坪	33坪	179戶
三房	10%	1,969坪	42坪	47戶
和寄	100%	19,693坪	—	948戶

表七 社宅規模試算表

第五節 土地使用與發展強度構想

本計畫配合都市計畫通盤檢討方向，調整部分公園及社教用地為住宅及社會福利設施使用，並透過分區管制，達成下列目標：

1. 提供足夠社會住宅量體，回應青年安居與弱勢安置需求
2. 確保公共設施與社會福利設施之合理配置
3. 保留足夠開放空間，兼顧防災、休憩與環境品質

第六節 預期整體效益

一、社會層面

建立跨世代、多元照護與社區共生之示範基地，落實居住正義與社會支持系統。

二、環境層面

延伸河岸綠軸，提升公共開放空間品質，同時強化基地防災與氣候調適能力。

三、文化層面

透過歷史建築活化與社區參與，延續地方記憶，塑造具文化深度之水岸生活場域。

第七節 橋下空間的再活化與水岸縫合

在本研究基地旁，針對長期被忽視的高架橋下空間進行徹底重構，核心理念在於「路權歸還」與「安全空間的淨化」。現況中行人在前往河岸的動線上因缺乏專用號誌，被迫在車流中冒險爭道，且巨大的橋墩結構造成嚴重視線死角，極易發生碰撞意外，為此本設計透過物理性的阻隔與色彩標示，強制排除汽車違規迴轉的亂象，並清空防洪牆周邊長期堆置的雜物，將被占用的空間重新釋放給步行的市民。



圖二十六 高架橋下方之安全島



圖二十七 防洪牆周邊之設計