

# 臺北市都市計畫書

## 臺北市萬華區都市計畫主要計畫 (第二次通盤檢討)案

臺北市政府

107年4月11日府都規字第10732741100號公告公開展覽



# 臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案

## 目錄

壹、前言	1
一、緣起	1
二、檢討目的	2
三、計畫範圍與年期	2
貳、都市計畫發布情形	4
一、歷年都市計畫發布情形	4
二、原都市計畫情形	7
參、都市發展現況	14
一、自然環境概況	14
二、人口概況	15
三、歷史文化資源	23
四、產業概況	27
五、土地使用現況分析	32
六、公共設施現況分析	33
七、交通運輸概況分析	35
八、都市災害類型及分布	42
肆、上位及重大建設計畫	46
一、上位計畫	46
二、重大建設計畫	47
伍、發展潛力、課題與對策	54
一、發展潛力	54
二、限制條件	54
三、發展課題與對策	54
陸、計畫目標與規劃構想	56
一、發展定位	56
二、計畫目標與原則	56

三、 規劃構想.....	56
四、 土地使用檢討原則.....	61
<b>柒、 相關指導原則.....</b>	<b>61</b>
一、 韌性城市指導原則.....	62
二、 大眾運輸導向發展 (TOD) 指導策略.....	63
三、 都市更新綱要指導原則.....	63
<b>捌、 計畫方案.....</b>	<b>65</b>
一、 計畫人口推估.....	65
二、 土地使用計畫.....	65
三、 交通運輸計畫.....	66
四、 產業發展.....	67
五、 都市防災計畫.....	67
六、 文化資產與文史風貌.....	70
七、 景觀綱要計畫與都市設計準則.....	70
<b>玖、 變更計畫內容.....</b>	<b>71</b>
一、 變更主要計畫綜理表.....	71
二、 變更後計畫內容.....	74
<b>壹拾、 實施進度及經費.....</b>	<b>77</b>
<b>壹拾壹、 其他.....</b>	<b>77</b>
<b>壹拾貳、 公開徵求意見綜理表.....</b>	<b>78</b>
一、 中萬華生活圈人民陳情意見.....	78
二、 南萬華生活圈人民陳情意見.....	80

## 圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖.....	3
圖 2	萬華區現行主要計畫示意圖.....	11
圖 3	萬華區公共設施分布示意圖.....	12
圖 4	萬華區道路系統示意圖.....	13
圖 5	臺北市綠幕系統圖.....	15
圖 6	臺北市藍帶系統圖.....	15
圖 7	萬華區與臺北市人口成長率比較示意圖.....	16
圖 8	萬華區人口密度示意圖.....	19
圖 9	萬華區 106 年底人口金字塔圖.....	21
圖 10	萬華區 132 年底人口金字塔圖.....	21
圖 11	萬華區高齡人口與高齡照護機構位置示意圖.....	22
圖 12	萬華區幼齡人口與幼齡照護機構位置示意圖.....	22
圖 13	萬華區文化資產位置示意圖.....	25
圖 14	萬華區受保護樹木位置示意圖.....	26
圖 15	萬華區旅館登記統計示意圖(單位:間數).....	31
圖 16	萬華區土地利用現況示意圖.....	33
圖 17	萬華區未開闢公共設施用地分布示意圖.....	35
圖 18	萬華區主要道路服務水準(晨峰(左)/昏峰(中)/離峰(右)).....	37
圖 19	捷運西門站、龍山寺站等重要捷運站近 5 年年進出人次統計圖.....	39
圖 20	萬華區捷運站點 500 公尺服務範圍涵蓋示意圖.....	40
圖 21	萬華區 YOUBIKE 站服務涵蓋範圍圖.....	41
圖 22	萬華區淹水潛勢範圍示意圖.....	43
圖 23	萬華區土壤液化地區示意圖.....	45
圖 24	中正萬華復興計畫示意圖.....	49
圖 25	西區門戶計畫範圍及內容示意圖.....	50
圖 26	萬大線第一期路線示意圖.....	52
圖 27	萬華區市場分布示意圖.....	53
圖 28	萬華區整體規劃構想示意圖.....	58
圖 29	萬華區生活圈規劃構想示意圖(對應次分區).....	60
圖 30	萬華區生活圈規劃構想示意圖(對應里界).....	60
圖 31	萬華區都市防災計畫示意圖.....	69
圖 32	北萬華/西門生活圈變更位置示意圖.....	71
圖 33	南萬華/加蚋仔生活圈變更位置示意圖.....	73

## 表目錄

表 1	原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表.....	4
表 2	萬華區主要計畫土地使用分區面積表.....	8
表 3	各項公共設施分布面積統計表.....	9
表 4	萬華區與全市都市計畫人口數、現況人口數一覽表.....	15
表 5	萬華區人口數量及成長率一覽表.....	16
表 6	萬華區 106 年各里人口數與密度統計表.....	17
表 7	萬華區 106 年人口年齡/性別組成.....	20
表 8	萬華區古蹟一覽表.....	23
表 9	萬華區歷史建築一覽表.....	23
表 10	臺北市及萬華區行業人口組成情形統計表.....	27
表 11	萬華區二級產業工廠家數變化情形一覽表.....	28
表 12	萬華區行業產值變動情形分析一覽表.....	29
表 13	萬華區行業產值及單位場所變動比較一覽表.....	29
表 14	104 年度-105 年度受訪旅客在臺北市遊覽景點排名.....	30
表 15	舊市區（萬華區、大同區、中正區）旅館住房人數表（人/日）.....	31
表 16	萬華區土地利用現況彙整表.....	33
表 17	萬華區未開闢公共設施內容說明表.....	34
表 18	萬華區交通路網一覽表.....	37
表 19	相關上位計畫整理.....	46
表 20	中正萬華復興計畫發展構想及策略地區綜整表.....	47
表 21	萬華區公共住宅興建計畫彙整表.....	50
表 22	萬華區整建住宅策略性再開發地區彙整.....	51
表 23	萬華區各生活圈發展目標與原則.....	59
表 24	各土地使用分區檢討原則一覽表.....	61
表 25	萬華區商業類別分布區位.....	65
表 26	萬華區防災避難地點.....	68
表 27	北萬華/西門生活圈變更主要計畫綜理表.....	71
表 28	南萬華/加蚋仔生活圈變更主要計畫綜理表.....	72
表 29	臺北市萬華區都市計畫通盤檢討土地使用面積分配對照表.....	75
表 30	臺北市萬華區主要計畫公共設施開發進度及經費表.....	77
表 31	中萬華生活圈人民陳情意見綜理表.....	78
表 32	南萬華生活圈人民陳情意見綜理表.....	80

案名：臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案  
申請單位：臺北市政府  
計畫範圍：詳如計畫圖所示  
類別：通盤檢討  
法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法

## 壹、前言

### 一、緣起

萬華區的發展與臺北盆地的發展息息相關，最早可追溯到清朝時期對臺灣北部淡水與大佳臘地方的開墾，其中大佳臘指的便是今日萬華區與大同區一帶。康熙 48 年(1709)由陳天章等五人申請設立之陳賴章墾號，率領民眾至大佳臘荒地開墾，為臺北平原最早開發的地方。當年平埔凱達格蘭族皆以獨木舟(Mankah)載運番薯等土產，至此地河畔與漢人交易，漢人便以「蟒葛」或「蟒甲」，來表示番舟；以「艋舺」來代表番舟聚集之處，因而日後逐漸稱呼此地為艋舺。

日治時期，鐵道部興建臺北至桃園的新改良線，將路線規劃經過艋舺地區；隨著班次與旅客不斷增加，1935 年、1904 年兩度增闢路線，艋舺地區扮演了臺北周邊農業聚落銜接三市街之要道。

1905 年 10 月 7 日臺北廳公告第 200 號之「臺北市區改正計畫」，拆除城牆、改築道路，以整體道路網連結三市街，臺北市之架構遂清晰呈現。1915 年完成淡水河護壁工程後，促使日人填平位於艋舺、城內之間的淡水河沿岸溼地，今日萬華區之主要道路及街廓型態，於此時底定；且大正 9 年(1920)「萬華」此一地名出現，係取其「萬年均能繁華」之意。

萬華區之都市計畫肇始於日治時期，臺北市自 45 年公告實施的臺北市都市計畫後，陸續以局部地區之細部計畫及個案變更方式檢討萬華區之都市計畫，68 年萬華區完成全區各細部計畫第一次通盤檢討、配合 72 年全市實施土地使用分區管制規則；73 年至 77 年完成各細部計畫第二次通盤檢討；77 年起，陸續辦理全市性土地使用分區、商業區、私立各級學校用地通盤檢討；至 93 年 6 月發布「臺北市萬華區都市計畫主要計畫、細部計畫通盤檢討案（第一次通盤檢討）」。

臺北市自 60 年代末期東區忠孝東路頂好商圈崛起，70 年信義計畫區副都心計畫發布實施，加上中華路鐵路地下化與捷運系統的相繼施工，萬華區於 70~90 年代呈現整體衰退現象；再加上萬華區係本市最早開發地區，大部分地區建築物老舊，居住品質低落，亟需增闢公共設施，加速都市更新之工作。故本府於 90 年代初期，以公共設施改善及特色商圈等硬體建設為主要方針，以公共環境整備，帶動萬華地區整體再生發展；同時辦理萬華區都市計畫主要計畫、細部計畫通盤檢討案（第一次通盤檢討），希能透過計畫之修訂及公共建設的投入，以達

到「翻轉軸線、西區再中心化、重建環境」的目的。

自 90 年代至今，萬華區全區已陸續完成捷運系統藍線、十二號公園、西藏大橋、萬板快速道路、鐵路地下化、萬華車站等重要建設，而近年持續推動中的包含捷運萬大線興建計畫、萬華車站周邊環境整備計畫、批發市場改建更新計畫，以及公辦都更與公共住宅新建計畫等，可預期萬華地區的土地使用、空間環境、交通運輸等都將陸續產生重大變化。

萬華區全區性通盤檢討發布至今已逾 13 年，有必要配合萬華區近十年的發展轉變，進行萬華區主要計畫、細部計畫之第二次都市計畫通盤檢討與修訂，藉以重新檢視萬華區的在地課題，調整萬華區的整體發展及構想。

## 二、檢討目的

- (一) 配合萬華區近十餘年的發展轉變，研擬萬華區發展策略，及檢討土地使用內容。
- (二) 考量 TOD 為緊密城市重要發展理念，及萬大線的開發將影響南萬華地區，應透過都市設計研擬，提供友善都市環境。
- (三) 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討萬華區公共設施用地。
- (四) 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密集特性，納入防災城市思維，提升萬華區都市發展韌性。

## 三、計畫範圍與年期

### (一) 計畫範圍及面積

萬華區以中華路為界，東臨中正區、北臨大同區、西南側隔淡水河，與新北市板橋區相望。全區共分為 36 個里，面積約為 885.22 公頃，佔臺北市總面積之 3.26%。

### (二) 計畫年期

以 132 年（西元 2043 年）為計畫目標年。



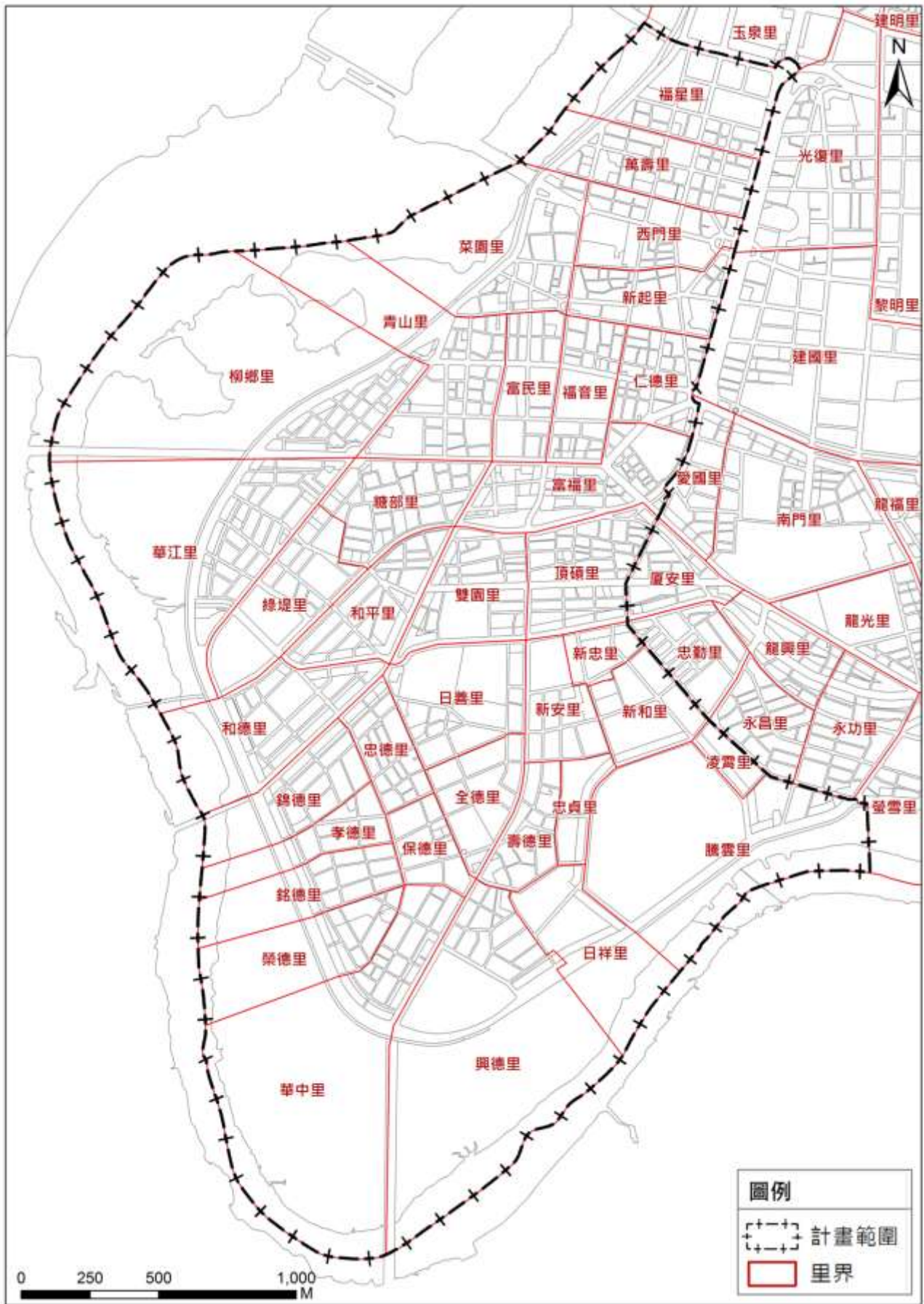


圖1 計畫範圍示意圖

## 貳、都市計畫發布情形

### 一、歷年都市計畫發布情形

表1 原都市計畫發布實施名稱及文號綜理表

編號	原都市計畫名稱	公告日期及文號
1	臺北市都市計畫圖(分區使用)	45.05.04 北市工字第14417號
2	臺北市都市計畫圖(道路系統)(民國45年)	45.05.04 北市工字第14417號
3	更改第75號學校預定地案	48.09.19 府工字第29783號
4	新設本市新型屠宰場預定地案	50.07.07 府工字第33671號
5	申請縮小本市中華路計畫寬度圖	52.04.12 府工二字第15342號
6	特三號大排水溝圖	53.02.22 府工字第04181號
7	擬變更東園國校部份保留地為機關用地案	58.11.03 府工二字第51938號
8	為變更本市環河南路街和桂林路交叉口北端轉角計畫案	59.12.28 府工二字第54374號
9	擬恢復和平西路三段(西園路至環河南街)計畫寬度為二十五公尺計畫案	60.09.18 府工二字第45434號
10	變更本市雙園區東園街西園路口部份學校保留地為機關用地案	61.03.20 府工二字第8575號
11	擬變更本市東園街電汽屠宰場保留地為菜魚市場用地計畫案	61.03.24 府工二字第8953號
12	和平西路西園路交叉處改善計畫案	62.05.16 府工二字第19763號
13	擬定變更台北市昆明街與峨嵋街口公園綠地保留地為停車場用地案	62.08.21 府工二字第36492號
14	擬定台北市舊市區內工業區變更使用計畫案	63.01.18 府工二字第386號
15	變更本市雙園區中央市場南側公共設施用地案	64.04.15 府工二字第12782號
16	變更原轄區使用分區調整商業區行政區及混合區案	65.07.07 府工二字第25576號
17	變更本市古亭區崁頂段二〇六-八六地號土地住宅區為電信機房用地案	66.07.28 府工二字第30610號

編號	原都市計畫名稱	公告日期及文號
18	變更台北市都市計畫(士林區北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案	66.10.28 府工二字第 44282 號
19	變更台北市洛陽街(昆明街環河南路段)道路用地為停車場用地案	70.02.02 府工二字第 01636 號
20	變更原北新鐵路(中華路至汕頭街段)部份住宅用地為計畫道路案	70.04.24 府工二字第 14640 號
21	為台北市區地下鐵路工程擬變更萬華火車站及以西鐵路沿線都市計畫案	74.07.24 府工二字第 34344 號
22	為台北市區鐵路地下化工程擬變更紹興北街至萬華火車站間鐵路沿線都市計畫案	74.11.29 府工二字第 57296 號
23	修訂和平西路、中華路、西藏路、西園路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	75.07.07 府工二字第 97735 號
24	擬變更雙園堤防上道路用地及堤外工業區、混合區、公園綠地為堤防用地、道路用地及行水區案	75.12.23 府工二字第 137964 號
25	變更忠孝大橋下部份河川用地為抽水站用地案	77.07.14 府工二字第 251080 號
26	擬變更台北市雙園區西藏路鄰大理女中側之十二公尺綠帶為道路用地案	79.04.24 府工二字第 79017111 號
27	配合捷運系統板橋線工程變更沿線土地為交通用地計畫案	79.05.22 府工二字第 79027352 號
28	變更台北市私立光仁小學東側部份八公尺計畫道路案	79.05.24 府工二字第 79027163 號
29	變更台北市性病防治所現址第四種商業區為醫療用地計畫案	79.06.07 府工二字第 79028107 號
30	修訂台北市土地使用區(保護區農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
31	變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案	80.04.30 府工二字第 80021521 號
32	變更中華路(北門至廣州街間)第四種商業區(中華商場)鐵路用地人行步道及綠地為道路用地計畫	80.07.11 府工二字第 80039456 號

編號	原都市計畫名稱	公告日期及文號
33	擬定雙園堤外華江橋下原省轄移轉本市轄土地為行水區案	80.11.04 府工 二 字 第 80072350 號
34	變更台北市內江街原都市計畫高職用地為大專用地(供醫療設施及教學研究用)暨國小用地計畫案	82.02.05 府工 都 字 第 82001698 號
35	擬(修)訂台北車站特定專用區主要計畫案	82.09.06 府都 秘 字 第 82061261 號
36	變更萬華區都市計畫(部份市場用地為鐵路用地)案	82.12.30 府都 二 字 第 82098451 號
37	變更萬華十二號公園基地間三水街道路用地為公園用地計畫案	83.04.16 府都 二 字 第 83018052 號
38	變更萬華段二小段三九一地號第三種商業區土地為交通用地計畫案	83.12.07 府都 二 字 第 83075518 號
39	修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27 府都 二 字 第 84064377
40	變更台北市立大同、明倫、華江、永春、陽明、和平國中部份用地為高中用地暨變更辛亥段四小段二六七之二地號土地為道路用地計畫案	85.11.28 府都 二 字 第 85080339
41	變更台北市萬華區華江段二小段二〇九之一地號土地第三種住宅區為機關用地(憲兵隊使用)案	85.12.30 府都 二 字 第 85090153 號
42	擬(修)訂萬華車站附近地區主要計畫案	86.09.03 府都 三 字 第 8606522400 號
43	變更台北市萬華區福星段四小段一四八等八筆地號土地第四種商業區為公園用地暨同地段一七六、一七七等二筆地號土地第四種商業區為機關用地計畫案	89.05.04 府都 三 字 第 89037900 號
44	變更台北市萬華區福星段三小段二〇三、二〇四、二〇五之一等三筆地號土地第四種商業區為廣場用地暨同地段四九號土地第四種商業區為機關用地計畫案	90.04.12 府都 三 字 第 9003383800 號
45	變更台北市萬華區大理街附近地區主要計畫案	91.12.06 府都 四 字 第 09128683400 號

編號	原都市計畫名稱	公告日期及文號
46	變更臺北市萬華區環南市場家禽市場用地、環南公車保養場機關用地、華江段一小段七三二之二及七三二之三地號鐵路用地為特定專用區暨七三七地號機關用地為鐵路用地主要計畫案	92.11.19 府都 二 字 第 09222334500 號
47	修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93.06.11 府都 規 字 第 09313971700 號
48	變更臺北市萬華區雙園污水處理場用地及周邊綠地為停車場、抽水站及道路用地主要計畫案	93.12.02 府都 規 字 第 09325499100 號
49	修訂臺北市萬華區環南市場特定專用區主要計畫案	103.08.25 府都 規 字 第 10302099200 號
50	變更臺北市中華路二段(愛國西路至汀州路)兩側住宅區為商業區主要計畫案	103.09.09 府都 規 字 第 10302259500 號
51	配合臺北市捷運萬大-中和-樹林線工程變更沿線土地為捷運開發區(不含LG01站)主要計畫案	104.10.29 府都 規 字 第 10408344000 號
52	變更臺北市中正區公園段一小段 192-7 地號等土地交通廣場用地及道路用地為廣場用地、道路用地及交通廣場用地主要計畫案	105.07.11 府都 規 字 第 10534659400 號
53	變更臺北市萬華區福星段一小段 240(部分)及 256-4 地號等 2 筆土地文教區為住宅區主要計畫案	105.08.18 府都 規 字 第 10508331000 號
54	變更臺北市「臺北憲兵隊」等 5 處軍事營區機關用地、交通用地及防洪調節池用地為商業區、住宅區、公園用地、排水溝用地及道路用地主要計畫案	106.11.01 府都 規 字 第 10603370500 號

資料來源：臺北市政府都市發展局、本計畫整理。

## 二、原都市計畫情形

- (一) 計畫年期：114 年(西元 2025 年)。
- (二) 計畫人口：187,000 人。
- (三) 發展定位：發揮其商業、交通、居住、休閒娛樂與文化保存之機能，建立萬華區為臺北市西區再中心化之核心。
- (四) 土地使用計畫

萬華區總面積約為 885.22 公頃，其中可供都市發展地區約為 472.52 公

頃（扣除河川區），佔總面積 53.38%，包含土地使用分區以及公共設施用地。土地使用分區面積共計 287.87 公頃，佔都市發展地區 60.92%，包含住宅區、商業區（西門町地區、萬華車站商業區、東園商業區、萬大西藏商業區、西園商業區）、文教區、保存區等。公共設施用地面積共計約為 184.65 公頃，佔都市發展地區土地面積約 39.08%，包括公園綠地、廣場用地、學校用地、市場用地、批發市場用地、機關用地、排水溝用地、電信用地、郵政用地、變電所用地、堤防用地、抽水站用地、污水處理場用地、道路用地、交通用地、停車場用地、鐵路用地等。各使用分區面積詳表 2 所示。

表 2 萬華區主要計畫土地使用分區面積表

類別	使用別	面積 (公頃)	佔總計畫百分比 (%)	佔都市發展地區 百分比 (%)
都市發展 地區	住宅區	169.95	19.20%	35.97%
	商業區	94.20	10.64%	19.94%
	特定專用區	21.81	2.46%	4.62%
	文教區	0.55	0.06%	0.12%
	保存區	1.25	0.14%	0.26%
	捷運開發區	0.11	0.01%	0.02%
	小計	287.87	32.52%	60.92%
	公共設施用地	184.65	20.86%	39.08%
	小計	472.52	53.38%	100.00%
非都市 發展地區	河川區	412.70	46.62%	-
	小計	412.70	46.62%	-
總計（總計畫面積）		885.22	100.00%	-

資料來源：本計畫彙整

### (五) 公共設施

萬華區公共設施用地共計 184.65 公頃，佔全區土地面積約 20.86%。包括公園綠地、學校用地、市場用地、機關用地、公共事業用地，及其他區域性與全市性交通運輸設施用地等。各項公共設施分布及面積統計詳表 3。

表3 各項公共設施分布面積統計表

類別	細項	面積(公頃)	百分比
開放空間	公園用地	26.79	14.51%
	綠地用地	0.55	0.30%
	廣場用地	0.61	0.33%
學校用地	國小用地	20.59	11.15%
	國中用地	11.05	5.98%
	高中用地	3.88	2.10%
	大專用地	1.72	0.93%
	私立光仁小學學校用地	0.55	0.30%
服務性設施	市場用地	0.33	0.18%
	批發市場用地	7.84	4.25%
	機關用地	1.65	0.89%
公共事業用地	排水溝用地	0.18	0.10%
	電信用地	0.57	0.31%
	郵政用地	0.08	0.04%
	變電所用地	0.81	0.44%
	堤防用地	10.11	5.48%
	抽水站用地	0.82	0.44%
	污水處理廠用地	0.47	0.25%
交通運輸設施	道路用地	89.73	48.59%
	交通用地	2.46	1.33%
	停車場用地	1.11	0.60%
	鐵路用地	2.75	1.49%
公共設施用地總計		184.65	100.00%

### (六) 交通運輸計畫

包含大眾運輸系統之捷運系統(板南線之西門站與龍山寺站)、鐵路運輸系統(萬華火車站)、公車系統；整體道路系統包含快速道路系統(環南、水源、萬板快速道路)、主要道路、次要道路、連外橋樑(忠孝橋、中興橋、華江橋、萬板大橋、萬板快速道路、光復橋)；人行步道系統(西門徒步區、中華路林蔭大道人行步道系統、地區型徒步區)。

### (七) 都市防災規劃

因應老舊社區巷道狹窄、人口稠密恐影響救災，都市防災規劃概分為避難空間與場所、救援道路系統規劃、醫療據點、物資發放、消防與警察治安據點等項目之規劃。防災圈規劃分為 13 處里鄰防災圈（中小學）、4 處分區防災圈（地區防災支援中心）、全區防災圈（區公所）。防災生活圈計畫包括避難動線、避難場所（公園、綠地、河濱公園）、救援路線、防災據點（醫療、消防、警察、物資運送）與火災延燒防止地帶（寬度 15 公尺以上之道路規劃為防火綠軸）。

#### （八）景觀遊憩計畫

分為都市景觀系統以及都市遊憩系統。

都市景觀系統包括道路景觀（以中華路林蔭大道為主要視覺景觀道路，配合北門、西門、小南門等節點進行空間景觀設計）、古蹟與寺廟景觀（古蹟寺廟保留原有特色，周圍指定區域之建築語彙型態與量體應與其調和）、地標景觀（北門、南門、小南門、環南市場、華中果菜市場、萬華車站等地標塑造都市意象）、水域景觀（以維持自然溪流風貌為原則予以綠美化）。

都市遊憩系統包含古蹟寺廟（龍山寺、清水祖師廟、地藏庵、天后宮、青山宮、萬姓宮、東隆宮、廣照宮）、健康運動休閒中心（以原中興國小為場所設置運動場地、配合社區藝文中心、區民活動中心、展演場所等設施）、行人徒步區（西門徒步區）、都市公園（十二號公園、電影主題公園）、河濱公園與野雁保護區（龍山河濱公園、雙園河濱公園、華中河濱公園、華江雁鴨自然公園）。



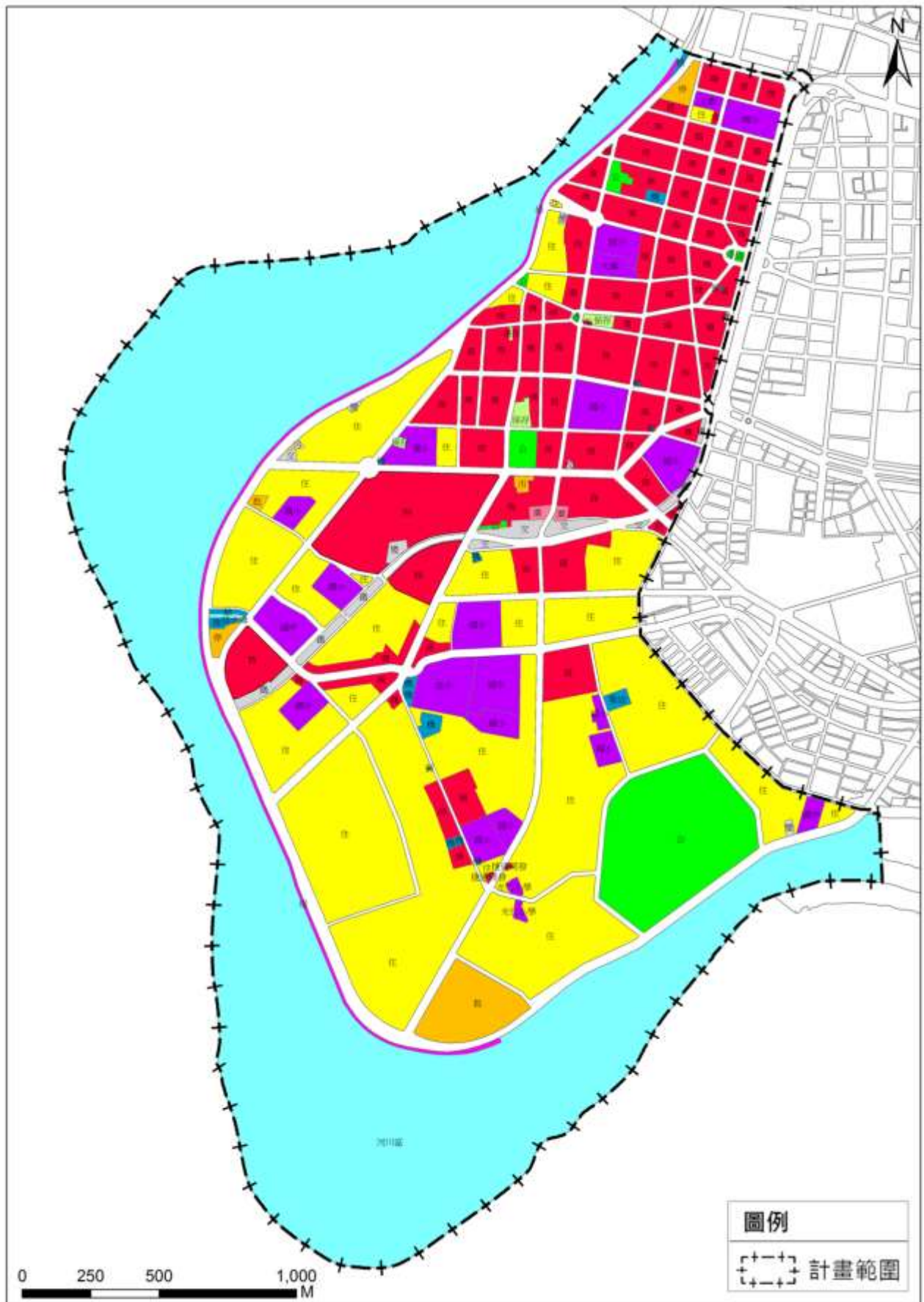


圖2 萬華區現行主要計畫示意圖

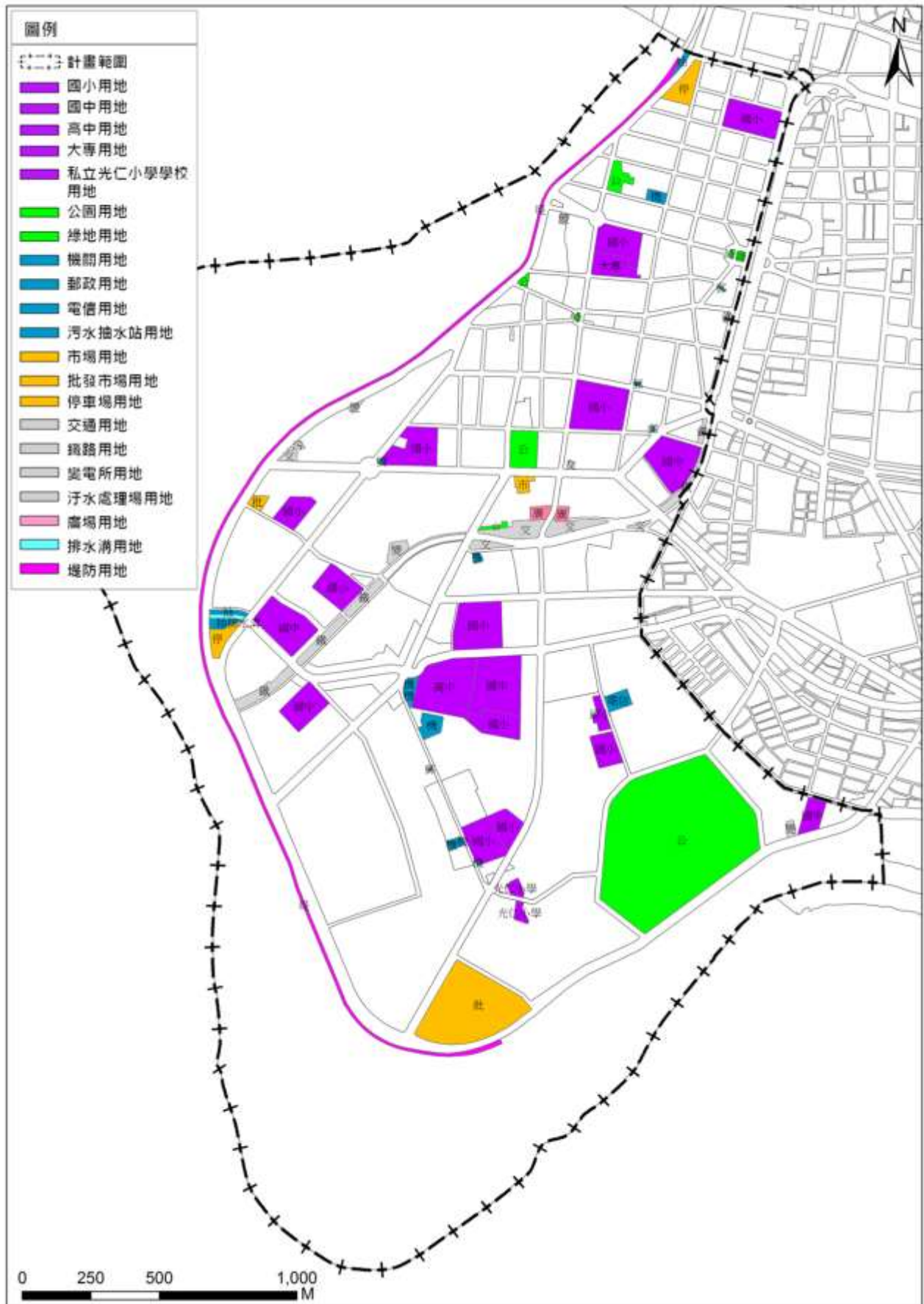


圖3 萬華區公共設施分布示意圖

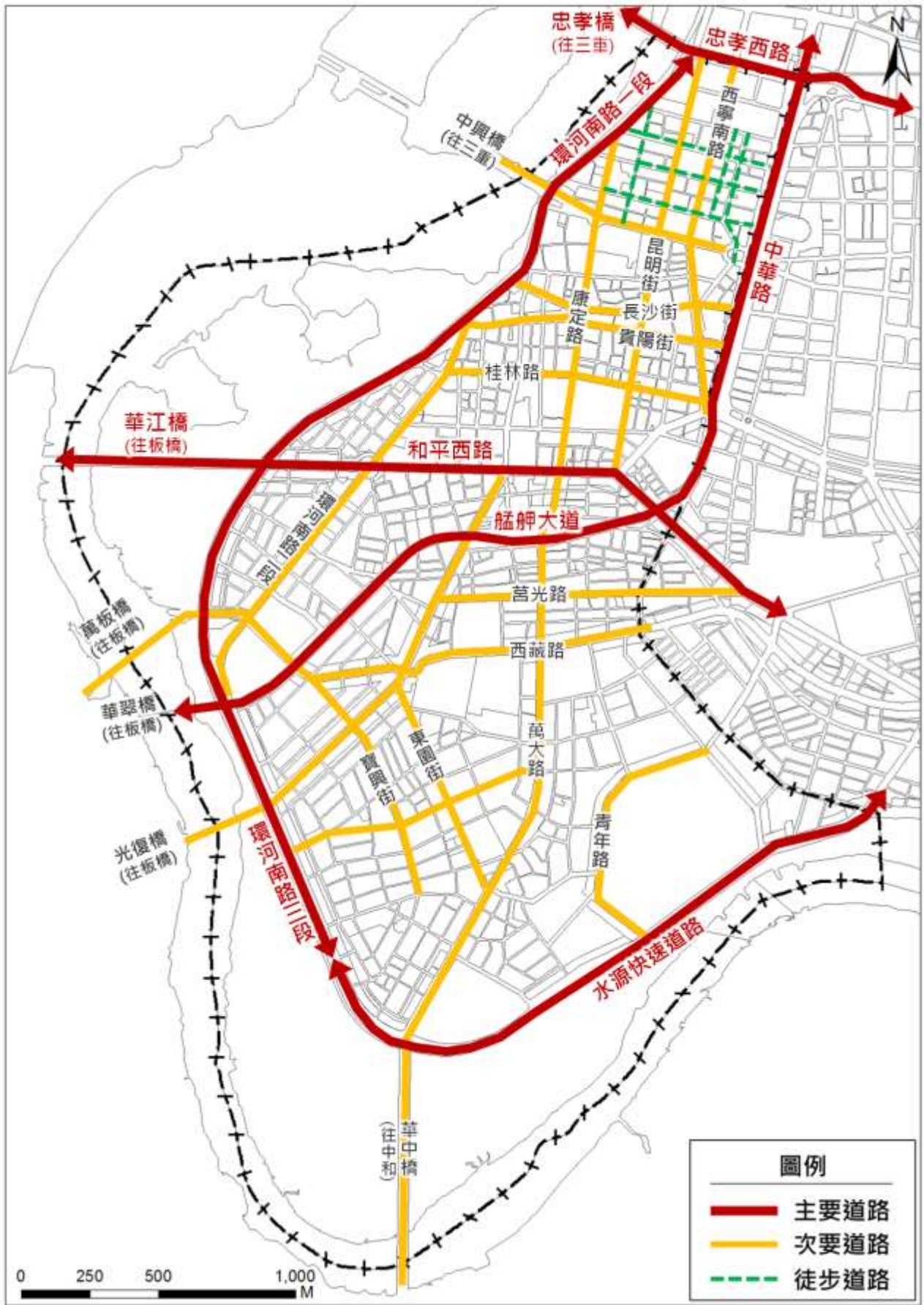


圖4 萬華區道路系統示意圖

## 參、都市發展現況

### 一、自然環境概況

#### (一) 地形與地質

萬華區全區地勢平坦，無明顯高低起伏。西側為淡水河，南側鄰新店溪，由於為早期都市發展地區，全區幾乎皆已整地開發。全區之地質年代屬第四紀沖積層，其組成為礫石、砂和粘土。

#### (二) 水文與生態系統

臺北市由淡水河及其支流基隆河、新店溪等主要河川沖積而成，又受北邊的大屯火山群、西部林口及桃園台地、東部山麓帶及東南南的雪山山脈所圍塑，形成臺北盆地。臺北市整體生態系統與山(綠幕)、水(藍帶)息息相關，三面環山，地形變化豐富，水系穿梭其間並形成切割，山勢加上水環境的影響，造成各種不同微棲息環境，近郊丘陵地形，山頂、山坡、山溝谷生態各自不同。其中五指山系及南港山系中間為基隆河切穿，兩者形成漏斗狀地形，成為盆地引入東北季風主要風道，並造就盆地多樣微氣候環境。

淡水河除基隆河及新店溪外尚有中港河為支流(由貴子坑溪及水磨坑溪匯流而成)，水系發達而錯綜複雜。河系進入臺北盆地形成三個主要缺口，一是關渡，二是南港汐止間的基隆河谷，三是大漢溪河谷。臺北市早期發展時，艚舢的貨品是由關渡進出，桃園大溪的商品則由大漢溪轉運到艚舢。目前水路式微，但都會區的主要交通動線也是經過三處隘口通行；由此可知臺北市藍帶的生態體系與都市交通聚落發展有直接相關(詳圖 5、圖 6)。

萬華區水文屬淡水河水系，其中支系新店溪由南向北流經本區西南側行政邊界，於華江橋北側與大漢溪匯流為淡水河。百年來的河道彎曲使淡水河右岸高灘地不斷堆積，於中萬華堤外形成廣大沙洲濕地(現今華江濕地)，生態資源豐富。現況河川沿線均已依 200 年重現期之防洪標準興建完成堤防。套繪 1904 年臺灣堡圖，可見今日西藏路原為水圳，東向連結至今中正區三元街，西向匯入新店溪與淡水河交會處。

萬華區由於發展起源早，再加上土地開發及護岸堤防的興築，淡水沼澤及河岸濕地幾乎已消失殆盡。區內多為建成區，生態資源主要分布於公園綠地與學校機關內，如：青年公園、華江高等。臺北盆地目前較大的濕地僅剩關渡河口濕地以及萬華區堤外「淡水河流域濕地-大漢新店重要濕地」，濕地區域亦劃設「臺北市野雁保護區」。本濕地包括河堤內的草澤、泥灘、水域及野生動物保護區，且與龍山、華江、雙園及華中四座河濱公園相鄰。



圖5 臺北市綠幕系統圖



圖6 臺北市藍帶系統圖

資料來源：本計畫整理繪製

## 二、人口概況

### (一) 人口特性分析

#### 1、現況人口與計畫人口分析

萬華區計畫人口數 18.7 萬人，計畫人口密度高達每公頃 211 人，為全市平均計畫人口密度的 1.96 倍；實際現況人口數 191,850 人已超過計畫人口數，實際人口密度約每公頃 217 人，與全市實際人口密度相較，萬華區相對擁擠，為全市之 2.2 倍。

表4 萬華區與全市都市計畫人口數、現況人口數一覽表

行政區	都市計畫區面積 (公頃)	都市發展區面積 (公頃)	計畫人口數 (人)	現況人口數 (人)	計畫人口密度 (人/公頃)	現況人口密度-全行政區 (人/公頃)	現況人口密度-都市發展區 (人/公頃)	行政區人口密度與全市比較 (倍數)	行政區都市發展區人口密度與全市比較 (倍數)
臺北市	27,180	12,998	3,398,000	2,683,257	125	99	206	-	-
萬華區	885	473	187,000	191,850	211	217	406	2.20	1.96

資料來源：臺北市統計資料庫 (至 106 年 12 月)，本計畫整理。

#### 2、人口成長率分析

萬華區人口成長走向與臺北全市趨勢相符，99 年為人口變化主要分界點，自該年起萬華區人口成長率逐步超越全市平均。

觀察近 10 年萬華區實際人口增長情形，98 年開始轉負為正，每年

增加幅度介於 0.35%~0.92%，至 103 年，萬華區人口已轉為負成長。

萬華區於 106 年每戶平均人數約 2.44 人，較臺北市平均戶量低，近 10 年之家戶人數（每戶約 2.4~2.6 人）亦持續低於全市平均（每戶約為 2.5~2.7 人）。

表5 萬華區人口數量及成長率一覽表

年	萬華區				臺北市			
	人口數	戶數	戶量	人口成長率	人口數	戶數	戶量	人口成長率
96	192,470	72,388	2.66	-1.09%	2,629,269	947,745	2.77	-0.11%
97	190,361	72,747	2.62	-1.01%	2,622,923	958,433	2.74	-0.24%
98	188,437	73,214	2.57	0.35%	2,607,428	969,418	2.69	-0.59%
99	189,099	74,244	2.55	0.92%	2,618,772	983,237	2.66	0.43%
100	190,855	75,235	2.54	0.92%	2,650,968	999,879	2.65	1.22%
101	192,628	76,572	2.52	0.44%	2,673,226	1,017,063	2.63	0.83%
102	193,480	77,218	2.51	0.63%	2,686,516	1,026,738	2.62	0.49%
103	194,715	78,157	2.49	-0.19%	2,702,315	1,037,402	2.60	0.58%
104	194,339	78,316	2.48	-1.56%	2,704,810	1,043,948	2.59	0.09%
105	193,539	78,551	2.46	-0.41%	2,695,704	1,047,284	2.57	-0.03%
106	191,850	78,633	2.44	-0.88%	2,683,257	1,050,755	2.55	-0.05%

資料來源：臺北市統計資料庫（至 106 年 12 月），本計畫整理。註：戶量乃人口數/戶數。

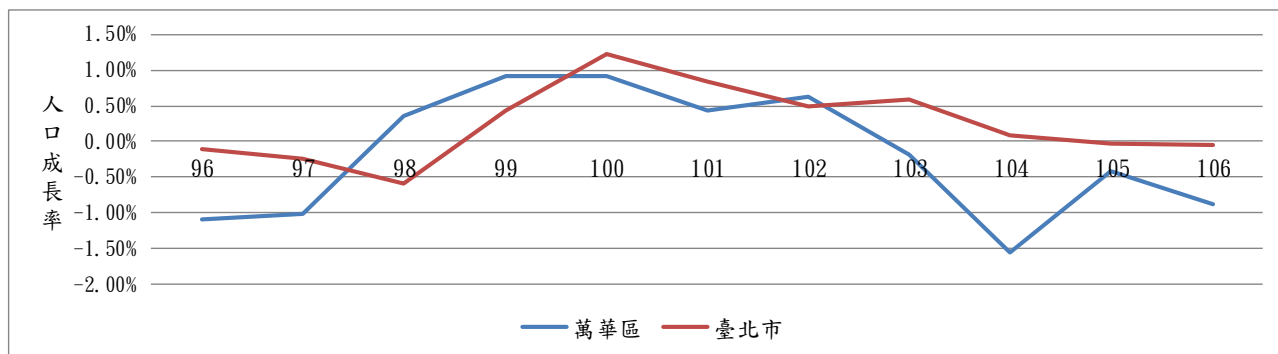


圖7 萬華區與臺北市人口成長率比較示意圖

資料來源：臺北市各行政區公所及本計畫整理。

### 3、人口空間分析

目前萬華區人口密度約 217 人/公頃，以青年公園東側、中華路二段以西之凌霄里人口密度最高，每公頃達 962 人，另以騰雲里人口密度最低，每公頃僅 54 人，主因係該里里界範圍內有公共設施青年公園及河川區坐落。

表6 萬華區 106 年各里人口數與密度統計表

里名	人口數 (人)	面積 (公頃)	人口密 度(人/ 公頃)	65歲以上		4歲以下	
				人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)	人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)
仁德里	4,939	13	380	981	75.46	208	16.00
日祥里	5,748	22	261	1,157	52.59	281	12.77
日善里	3,898	21	186	613	29.19	231	11.00
全德里	4,644	13	357	738	56.77	275	21.15
西門里	3,918	17	230	705	41.47	244	14.35
孝德里	3,469	11	315	583	53.00	200	18.18
和平里	7,177	17	422	1,280	75.29	400	23.53
和德里	7,354	27	272	1,141	42.26	424	15.70
忠貞里	4,960	6	827	1,220	203.33	189	31.50
忠德里	4,636	10	464	795	79.50	256	25.60
青山里	5,889	38	155	1,137	29.92	271	7.13
保德里	3,548	8	444	581	72.63	208	26.00
柳鄉里	5,462	83	66	986	11.88	290	3.49
凌霄里	3,848	4	962	693	173.25	184	46.00
頂碩里	7,561	19	398	1,313	69.11	396	20.84
富民里	5,057	13	389	1,064	81.85	259	19.92
富福里	6,332	23	275	1,237	53.78	219	9.52
菜園里	6,271	37	169	1,150	31.08	370	10.00
華中里	6,521	75	87	1,184	15.79	338	4.51
華江里	8,890	66	135	1,450	21.97	502	7.61
新安里	6,392	12	533	1,195	99.58	291	24.25
新和里	8,626	13	664	1,657	127.46	375	28.85
新忠里	3,511	5	702	858	171.60	147	29.40
新起里	6,685	15	446	1,319	87.93	355	23.67
萬壽里	3,507	21	167	723	34.43	198	9.43
壽德里	5,453	10	545	832	83.20	291	29.10
榮德里	3,780	21	180	716	34.10	219	10.43
福星里	5,709	27	211	1,084	40.15	302	11.19
福音里	4,101	13	315	696	53.54	229	17.62
綠堤里	4,500	20	225	838	41.90	205	10.25
銘德里	4,866	16	304	793	49.56	272	17.00
糖部里	5,719	18	318	1,045	58.06	326	18.11
興德里	5,020	77	65	818	10.62	275	3.57
錦德里	5,795	17	341	978	57.53	347	20.41
雙園里	4,884	18	271	766	42.56	245	13.61
騰雲里	3,180	59	54	594	10.07	147	2.49

里名	人口數 (人)	面積 (公頃)	人口密 度(人/ 公頃)	65歲以上		4歲以下	
				人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)	人口數 (人)	人口密度 (人/公頃)
合計/平均	191,850	885	217	34,920	39.46	21,765	24.59

資料來源：臺北市政府民政局，本計畫彙整。



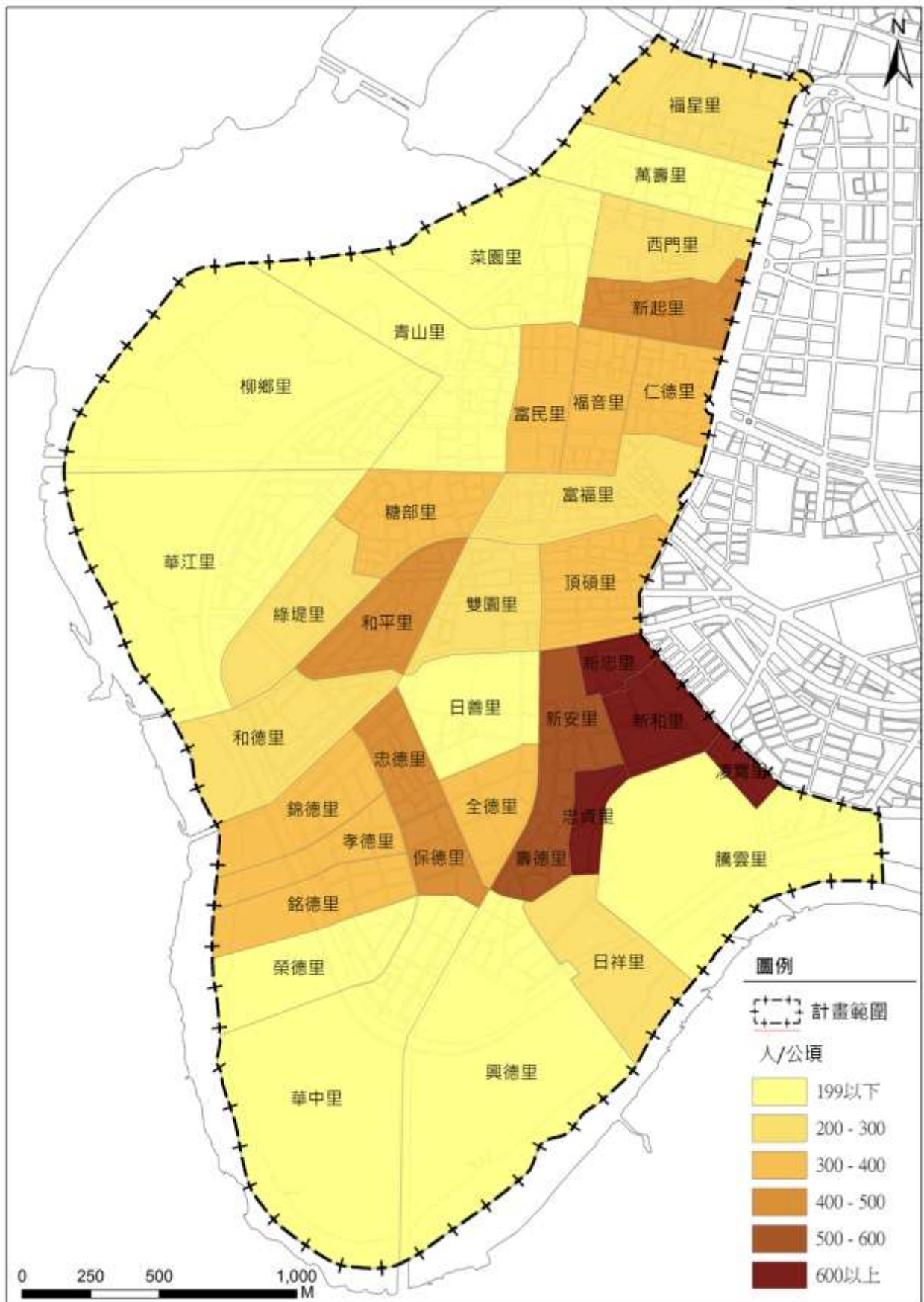


圖8 萬華區人口密度示意圖

資料來源：本計畫分析及繪製。

#### 4、人口結構分析

##### (1) 年齡組成

依據106年人口統計資料，萬華區內幼年人口數約2.2萬人，占全區11.34%；壯年人口數約13.5萬人，占全區70.45%；老年人口約3.5萬人，占全區18.20%。

##### (2) 性別組成

依據106年人口統計資料，萬華區內男性人口數約9.4萬人，占全區總人口比約49.12%；女性人口數約9.7萬人，占全區總人口比約50.88%。

表7 萬華區106年人口年齡/性別組成表

人口	年齡範圍	男性	女性	人口數	比例
幼年人口	0-14歲	11,257	10,508	21,765	11.34%
壯年人口	15-64歲	67,037	68,128	135,165	70.45%
老年人口	65歲以上	15,940	18,980	34,920	18.20%
合計		94,234	97,616	191,850	100.00%
比例		49.12%	50.88%	100.00%	-

資料來源：臺北市政府民政局、本計畫彙整

##### (3) 人口結構特性

整體而言，萬華區以壯年人口為主，扶養比約41.94%，人口金字塔呈現為高金字塔型，全區人口老化指數為1.60，顯示萬華區已進入高齡化社會。

##### (二) 人口推估

萬華區106年底統計戶籍人口數為191,850人，以世代生存法推估132年萬華區人口數為187,498人，人口數減少4,352人。惟由106年與132年之人口金字塔結構之變化趨勢觀察，面對少子化趨勢以及高齡人口死亡率下降等因素，金字塔結構將於30餘年內自「高金字塔形」轉為「倒金字塔形」，將面臨人力資源缺乏、高齡照顧等課題。

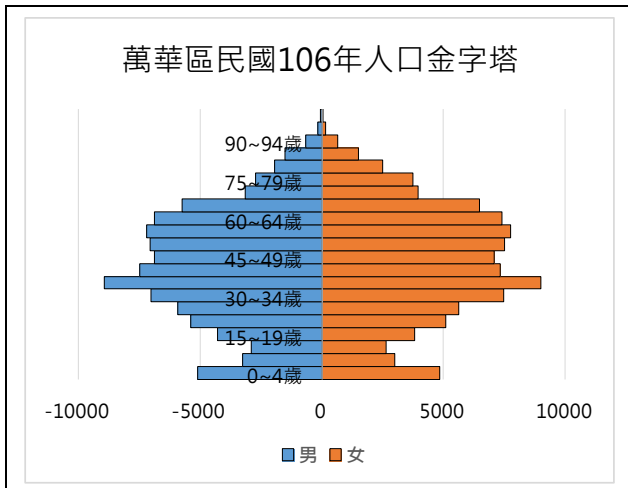


圖9 萬華區 106 年底人口金字塔圖

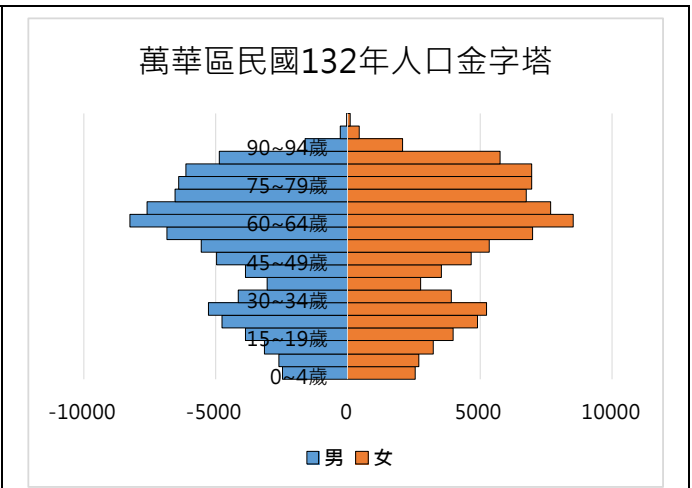


圖10 萬華區 132 年底人口金字塔圖



圖11 萬華區高齡人口與高齡照護機構位置示意圖

資料來源：本計畫分析及繪製。



圖12 萬華區幼齡人口與幼齡照護機構位置示意圖

### 三、歷史文化資源

#### (一) 文化資產

萬華區公告有16處古蹟與10處歷史建築，其中，古蹟類別多為寺廟、大型機關用地及仕紳宅第。係因萬華區自清末、日治時期起，即有碼頭、鐵路與政商發展，多遺留有日治時期衙署、學校與仕紳宅第等。

表8 萬華區古蹟一覽表

編號	名稱	公告日期	門牌/位置	坐落位置 使用分區
1	艋舺龍山寺	74.08.19	廣州街211號	保存區
2	艋舺清水巖祖師廟	74.08.19	康定路81號	保存區
3	艋舺地藏庵	74.08.19	西昌街245號	商業區
4	艋舺青山宮	74.08.19	貴陽街2段218號	保存區
5	學海書院(今高氏宗祠)	74.08.19	環河南路2段93號	保存區
6	西門紅樓	86.02.20	成都路10號	商業區
7	艋舺謝宅	88.01.07	西昌街88號	商業區
8	老松國小	88.06.29	桂林路64號	國小用地
9	萬華林宅	89.07.11	西園路1段306巷24、26號	商業區
10	慈雲寺	89.07.11	漢口街2段119、121、123號	商業區
11	臺糖臺北倉庫	92.09.23	大理街132-7、132-9、132-10號	特定專用區
12	艋舺洪氏祖厝	94.01.26	莒光路112巷1、3、5號及112巷9弄2、6、8、10號	住宅區
13	西本願寺(鐘樓、樹心會館)	95.02.21	萬華區漢中段二小段5地號等土地	廣場用地
14	艋舺助順將軍廟(晉德宮)	95.07.05	康定路13號	商業區
15	新富市場	95.07.05	三水街70號	市場用地
16	朝北醫院	105.01.29	貴陽街二段181號、西園路一段41-5號及41-6號	商業區

資料來源：臺北市政府文化局，本計畫整理。

表9 萬華區歷史建築一覽表

編號	名稱	公告日期	門牌/位置	坐落位置 使用分區
1	章太炎故居	92.11.12	廣州街123號	保存區
2	艋舺王宅二進遺構	105.01.16	西昌街177號(臺北市萬華區直興段三小段363)	商業區

編號	名稱	公告日期	門牌/位置	坐落位置 使用分區
			地號)	
3	西本願寺輪番所，遺蹟(參道、本堂、御廟所)	105.02.21	萬華區漢中段二小段5-16地號等土地	廣場用地
4	仁濟療養院	105.10.30	西園路2段42號	公園用地
5	漢口街2段125號店屋	86.04.03	漢口街2段125號	商業區
6	剝皮寮歷史建築群	99.03.29	北鄰老松國小南校舍、西接康定路、南面廣州街、東至昆明街	國小用地
7	西寧南路14-3號店屋	100.01.05	西寧南路14-3號	商業區
8	青雲閣	103.11.06	環河南路二段5巷6弄20號	商業區
9	青草巷歷史建築群	104.08.24	西昌街220號、224巷3、5、7、9、11、13、15號	商業區
10	楊氏古厝及古井	104.09.22	長泰街179巷5弄5號	住宅區

資料來源：臺北市政府文化局，本計畫整理。

## (二) 受保護樹木

萬華區受保護樹木共計 106 株，為密集座落於少數幾處之分布型態。受保護樹木分布密集點多為機關與公共設施用地，如：西門國小、龍山國小、華江高中、公路總局與青年公園等。位於堤外華中河濱公園的百年茄苳樹則與過去農業時期的老聚落位置相關。



圖13 萬華區古蹟及歷史建築分布示意圖

資料來源：臺北市政府文化局，本計畫計算及繪製。



圖14 萬華區受保護樹木位置示意圖

資料來源：臺北市政府文化局，本計畫計算及繪製。



#### 四、產業概況

##### (一) 產業人口與變動趨勢

萬華區自日治時期二級、三級產業即開始發展，尤其北萬華西門地區與中萬華艋舺地區為早期三市街發展所在，批發零售等服務業佔有一定比例，南萬華地區早期則以農業發展為主。60年代萬華區工業興盛，分布於萬華車站南側以及環河南路周邊，近20年來則有明顯下降。

依據100年工商普查統計資料，萬華區以批發零售業從業人員數最高(43.80%)，住宿及餐飲業(8.52%)、製造業(8.47%)次之，該三項行業別佔萬華區總從業人口五成。然而相較於全臺北市從業人員統計資料，萬華區各行業從業人口並無明集中分布，詳表10。

比較85年及100年工商普查統計(註：105年統計資料尚未公開)，萬華區總從業人員略微下降，且為因應當代社會發展，100年工商普查調查針對更多行業進行細緻區分，尤以服務業之不同行業別細分最多種類。以從業類別人口變化來看，整體而言從業人數皆下降，其中以「製造業」下降比例最高(-48.70%)，下降五成，顯示萬華區二級產業逐漸轉型趨勢。

表10 臺北市及萬華區行業人口組成情形統計表

行業別	萬華區		臺北市		萬華區之從業人口佔臺北市比例(%)
	從業員工人數(人)	比例(%)	從業員工人數(人)	比例(%)	
製造業	4,525	8.47%	170,579	9.99%	2.65%
營造業	2,139	4.00%	84,490	4.95%	2.53%
批發及零售業	23,410	43.80%	515,809	30.20%	4.54%
住宿及餐飲業	4,555	8.52%	103,860	6.08%	4.39%
運輸、倉儲業	3,670	6.87%	107,556	6.30%	3.41%
金融及保險業、強制性社會安全	1,387	2.60%	186,842	10.94%	0.74%
不動產業	801	1.50%	38,962	2.28%	2.06%
專業、科學及技術服務業	1,639	3.07%	132,559	7.76%	1.24%
藝術、娛樂及休閒服務業	1,584	2.96%	16,960	0.99%	9.34%
醫療保健及社會工作服務業	2,267	4.24%	69,629	4.08%	3.26%
教育服務業	574	1.07%	17,915	1.05%	3.20%
其他服務業	1,719	3.22%	28,618	1.68%	6.01%
支援服務業	2,140	4.00%	117,389	6.87%	1.82%
資訊及通訊傳播業	3,037	5.68%	108,076	6.33%	2.81%
用水供應及污染整治業	-	-	3,857	0.23%	
礦業及土石採取業	-	-	193	0.01%	
電力及燃氣供應業	-	-	4,844	0.28%	

行業別	萬華區		臺北市		萬華區之從業人口佔臺北市比例(%)
	從業員工人數(人)	比例(%)	從業員工人數(人)	比例(%)	
總計	53,447	100%	1,708,138	100.00%	3.13%

資料來源：行政院主計總處工商及服務業普查（100年）、本計畫整理。

## （二）第二級產業

舊市区的二級產業發展高峰期為 60 年代，由於臺北市整體都市結構轉型，多數工業區在 70 年代之後，多轉移至外圍地區、新北市地區（詳表 11）。

萬華區自 50-60 年代印刷業達巔峰（100 餘家）後，由於都市整體結構的轉型需求，各工業區逐步變更為住宅區，二級產業也逐漸式微；至 96 年尚有 90 家工廠數，至 104 年再銳減為 74 家，其中「印刷及資料儲存媒體複製業」下降最為明顯，減少幅度達三成，僅剩 31 家；其餘類型的二級產業幾乎皆為個位數量，自 96 年至 104 年間幾無變化。

表11 萬華區二級產業工廠家數變化情形一覽表

行業別	96年工廠登記家數	100年工廠登記家數	104年工廠登記家數	96-100年單位家數變化	100-104年單位家數變化
食品製造業	9	8	7	-11.11%	-12.50%
紡織業	1	1	1	0%	0%
成衣及服飾品製造業	7	7	7	0%	0%
印刷及資料儲存媒體複製業	44	32	31	-27.27%	-3.13%
化學製品製造業	2	2	1	0%	-50.00%
藥品製造業	2	1	1	-50.00%	0%
塑膠製品製造業	4	4	3	0%	-25.00%
基本金屬製造業	-	-	-	-	-
金屬製品製造業	5	6	8	20.00%	33.33%
電腦電子產品及光學製品製造業	2	2	2	0%	0%
電力設備製造業	3	1	2	-66.67%	100.00%
汽車及其零件製造業	1	1	1	0%	0%
其他運輸工具製造業	1	1	1	0%	0%
機械設備製造業	3	2	2	-33.33%	0%
其它製造業	5	5	6	0%	20.00%
總計	90	74	74	-17.78%	0%

資料來源：臺北市統計資料庫、本計畫整理。

### (三) 第三級產業

萬華區萬華區整體產業產值雖呈現上升變化，但整體產業從多元產業走向單一化產業，且各行業別的產值成長幅度偏低。三級產業「批發及零售業」與「運輸、倉儲及通信業」在生產總額與單位場所家數方面均有成長。若計入物價指數，則「製造業」與「金融、保險及不動產業」產值衰退。其中，生產總額變動以「批發及零售業」成長最多，而從單位場所數變化僅 3.8%可知，「批發及零售業」之單位產值有略微增高。二級產業部分則呈現下降變化，「製造業」生產總額與單位場所數皆已明顯降低。

表12 萬華區行業產值變動情形分析一覽表

85 年		100 年				生產總額 變化(%)	計算物價 指數後生 產總額變 化(%)
行業別	全年生 產總額 (億元)	行業別	全年生 產總額 (億元)	物價指數調整(億元) 85 年基期=100 100 年 CPI=115.86			
製造業	139	製造業	148	128	128	6.31%	-8.24%
營造業	42	營造業	61	52	52	44.71%	24.90%
批發、零售 及餐飲業	244	批發及零售業	338	291	355	68.35%	45.31%
		住宿及餐飲業	73	63			
運輸、倉儲 及通信業	27	運輸、倉儲業	37	32	32	36.48%	17.80%
金融、保險 及不動產業	61	金融及保險業、強 制性社會安全	42	36	59	11.80%	-3.50%
		不動產業	27	23			
工商服務業	26	專業、科學及技術 服務業	33	28	28	25.69%	8.49%
社會服務及 個人服務業	185	藝術、娛樂及休閒 服務業	22	19	155	-3.03%	-16.31%
		醫療保健及社會工 作服務業	38	33			
		教育服務業	5	4			
		其他服務業	30	25			
		支援服務業	15	13			
礦業及土石 採取業	0	用水供應及污染整 治業	0.21	0	0	-	-
		礦業及土石採取業	0	0			
85 年總計	724	100 年總計	937	808	808	29.37%	11.66%

資料來源：行政院主計總處 85、100 年度工商及服務業普查、本計畫整理。

表13 萬華區行業產值及單位場所變動比較一覽表

85 年行業別	100 年行業別	生產總額變化(納 入物價指數調整)	場所單位數變化
製造業	製造業	-8.24%	-43.64%
營造業	營造業	24.90%	27.58%

85 年行業別	100 年行業別	生產總額變化（納入物價指數調整）	場所單位數變化
批發、零售及餐飲業	批發及零售業 住宿及餐飲業	45.31%	3.85%
運輸、倉儲及通信業	運輸、倉儲業	17.80%	9.88%
金融、保險及不動產業	金融及保險業、強制性社會安全不動產業	-3.50%	63.35%
工商服務業	專業、科學及技術服務業	8.49%	-4.50%
社會服務及個人服務業	藝術、娛樂及休閒服務業 醫療保健及社會工作服務業 教育服務業 其他服務業 支援服務業 資訊及通訊傳播業	-16.31%	31.55%

資料來源：行政院主計總處 85、100 年度工商及服務業普查。

依據本府觀光傳播局「來臺旅客在臺北市之消費及動向調查」報告，顯示近 4 年來，國際旅客來台人次持續成長，從 101 年 731 萬人次成長為 105 年 1,069 萬人次，到訪臺北市比率也由 87.74% 成長為 91.31%，顯示臺北市確為國際旅客來台必遊之地。

105 年來臺旅客在臺北市平均每人每次消費 1,106.90 美元，每人停留臺北市超過 4.5 天；到訪臺北市觀光客，對臺北市整體旅遊經驗為滿意以上者達 91.30%。

105 年到訪臺北市遊覽景點依遊覽次數排名，依序為士林夜市(占 79.19%)、臺北 101(占 71.22%)、故宮博物院(占 53.22%)、西門町(占 45.08%)、中正紀念堂(占 40.28%)等。

表 14 104 年度-105 年度受訪旅客在臺北市遊覽景點排名表

在臺北市期間曾遊覽景點排名	104 年			105 年		
	104 年排名	人次	百分比	105 年排名	人次	百分比
臺北 101	1	2,670	73.45%	2	2,564	71.22%
士林夜市	2	1,672	44.48%	1	2,851	79.19%
故宮博物院	3	1,584	43.58%	3	1,916	53.22%
西門町	4	1,308	35.98%	4	1,623	45.08%
中正紀念堂	5	966	26.57%	5	1,450	40.28%
臺北東區	6	898	24.70%	(無)	-	-
國父紀念館	7	858	23.60%	6	1,013	28.14%
龍山寺	(無)	-	-	7	812	22.56%
士林官邸	(無)	-	-	8	673	18.69%
饒河夜市	8	810	22.28%	(無)	-	-
陽明山	9	503	13.84%	10	448	12.44%

在臺北市期間曾遊 覽景點排名	104 年			105 年		
	104 年排名	人次	百分比	105 年排名	人次	百分比
北投溫泉區	10	488	13.43%	9	575	15.97%
河濱公園	(無)	-	-	11	188	5.22%
大稻埕	(無)	-	-	12	145	4.03%

資料來源：104 年、105 年來臺旅客在臺北市之消費及動向調查報告，臺北市觀光傳播局。

由 106 年度舊市區（大同區、萬華區、中正區）一般旅館、一般觀光旅館以及國際觀光旅館之房間數、住房率等資訊推估，臺北市每日旅館可容納人口數約 4.1 萬人，舊市區共約 1.5 萬人，占全市 38.17% 將近 4 成，萬華區則占全市 13.14%。

106 年旅館登記數萬華區共有 103 家，自 93 年開始旅館登記數量劇增至今，評估與 93 年為臺灣觀光元年相關，再加上近 5 年市府對於舊市區的政策投入顯著，舊市區觀光持續蓬勃發展。

表15 舊市區（萬華區、大同區、中正區）旅館住房人數表（人/日）

行政區 旅館類型	萬華區	大同區	中正區	舊市區 (萬華、大同、中正)	臺北市
一般旅館	5,223	2,203	5,195	12,621	28,518
一般觀光旅館	-	385	819	1,204	2,945
國際觀光旅館	258	383	1,455	2,096	10,245
小計	5,482	2,971	7,469	15,921	41,708
占全市比例	13.14%	7.12%	17.91%	38.17%	100.00%

資料來源：交通部觀光局，台灣旅宿網。

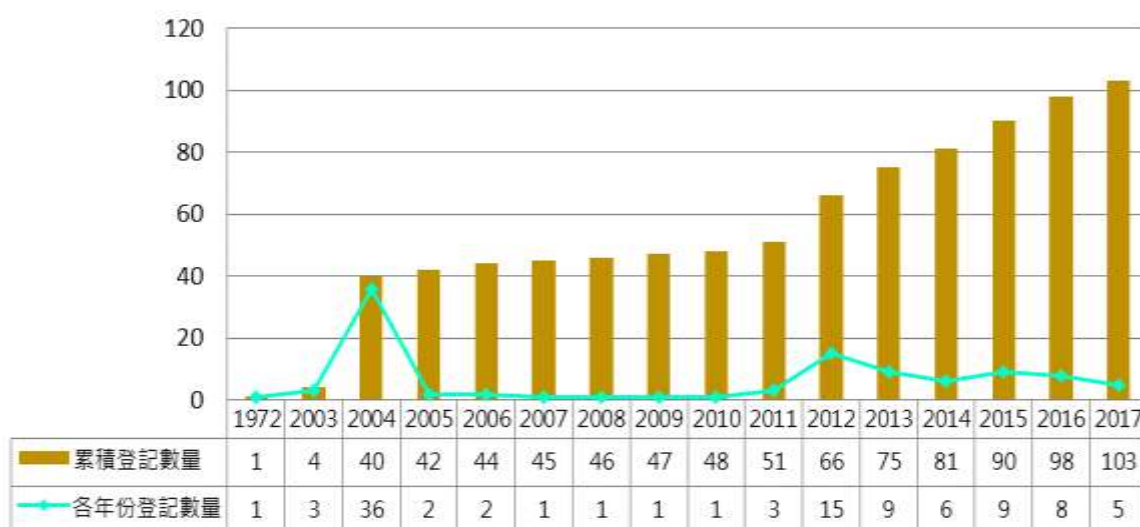


圖15 萬華區旅館登記統計示意圖(單位:間數)

## 五、土地使用現況分析

(一) 北萬華地區(忠孝西路至長沙街之間)商業行為未達都市計畫預期強度。

36 年臺北城市發展重心在西區，「大臺北綜合都市計畫草案」將西門地區劃定為大商業中心，形成今日西門町一帶土地皆屬商四高強度為主之使用分區。北萬華歷經半個世紀發展，現況使用與都市計畫不盡相同；目前成都路至忠孝西路二段間(西門町一帶)，商業發展興盛，但多數街廓仍以商住混合使用為主(圖 16 紫紅色地區)，其強度遠小於商四容積；且漢口街以北區域，僅能支撐路線型商業行為，街廓內部仍多以純住宅使用為主。成都路以南至桂林路一帶純住宅使用更為普遍，多數商業行為都是路線型商業；並非如原都市計畫預期之商四使用。

(二) 中萬華地區(長沙街至西藏路之間)以西園路、康定路兩側商業最具規模，但以商住混合為主。

中萬華地區都市計畫使用分區包括和平西路以北的商三、和平西路以南的特專一，環河南路以西的住宅區為主，現況實際使用仍以住宅佔大宗；沿西園路、康定路兩側商業最具規模，但以商住混合為主。另，沿和平西路兩側、環河南路兩側，及大理街兩側，亦有小規模、非連續性的路線商業行為。整體而言，自和平西路以南之萬華區，現況皆以住宅為主，商業行為多僅分布於沿街面；106 年萬華火車站雙子星已完工啟用，將逐步帶動艋舺大道沿線使用行為轉變。

(三) 南萬華地區(西藏路以南)主要為住宅使用，每平方公里超過 2 萬人居住，為全市之冠。

南萬華地區土地使用分區以住宅區為主，現況使用亦以居住使用居多。僅西藏路、東園街、萬大路、中華路等主要道路形成明顯路線型商住混合使用，批發市場周邊與環河南路沿線住宅區亦有因批發市場特殊行業需求，產生商住混合使用狀況。隨萬大線興建工程啟動，預期未來萬大路兩側沿線之使用行為將會有另一波變動。

(四) 萬華區土地利用現況比例

萬華區發展早，屬於建成區，除了河川及計畫道路以外，以住宅、商業、公共設施建築物等使用佔大宗。現況屬「純住宅使用」約 106.93 公頃，佔全區比例約 12.08%；「兼商業使用住宅」約 75.98 公頃，佔全區比例 8.58%；「商業使用(含零售批發、服務業)」面積計約 34.34 公頃，所佔比例約 3.88%。由統計結果顯示，萬華區內實際使用以居住及商住混用為最主要之土地利用形態。

表16 萬華區土地利用現況彙整表

使用類別	面積(公頃)	比例
商業使用	34.34	3.88%
住宅使用(純住宅)	106.93	12.08%
住宅使用(兼商業使用住宅)	75.98	8.58%
其他類型建築	15.53	1.75%
小計	232.78	26.30%
公共設施相關使用	44.47	5.02%
交通相關使用	164.08	18.54%
河川及水利相關使用	251.56	28.42%
休閒遊憩相關使用	125.62	14.19%
其他使用土地	66.71	7.54%
總計	885.22	100.00%

資料來源：內政部國土測繪中心（101年），本計畫彙整。



圖16 萬華區土地利用現況示意圖

資料來源：國土利用調查成果資訊網（102年）；本計畫整理繪製。

## 六、公共設施現況分析

萬華區公共設施用地共 184.65 公頃，整體劃設以道路、公園綠地、學

校三類佔地面積最廣，與全市性公共設施用地分布情況相近，公共設施開闢率皆達 93%以上。道路類公共設施佔 48.59%，佔萬華區整體公共設施近一半；學校類公共設施佔 20.46%略高於全市平均；公園綠地佔 15.14%，然分布位置極不平均，如青年公園佔 24 公頃卻位於萬華區南側邊緣地區，未開闢公共設施用地詳表 17。

- (一) 公園綠地：公園用地共 26.79 公頃，其中，位於南萬華之青年公園為最大面積者；綠地用地共約 0.55 公頃。
- (二) 廣場用地：共 0.61 公頃。
- (三) 學校用地：學校用地共 37.79 公頃，平均分布於區內，包含大專用地 1.72 公頃、高中用地 3.88 公頃、國中用地 11.05 公頃、國小用地 20.59 公頃。
- (四) 市場用地：規劃有市場用地 0.33 公頃。
- (五) 批發市場用地：批發市場用地共 2 處，包含第一果菜與魚類批發市場及肉品批發市場，總計 7.84 公頃。
- (六) 機關用地：規劃有機關用地 1.65 公頃。
- (七) 公共事業用地：劃設公共事業用地共 13.04 公頃，提供污水處理、排水溝、抽水站、變電所等區域性服務使用。
- (八) 交通運輸用地：包含鐵路用地、交通用地、人行步道用地等，其中交通用地集中於艋舺大道與萬華火車站周邊，共計 6.32 公頃。
- (九) 道路用地：劃設寬 8 公尺、12 公尺、15 公尺、20 公尺、30 公尺、40 公尺之道路用地，共約 89.73 公頃。

表17 萬華區未開闢公共設施內容說明表

使用分區	公園綠地編號/名稱	面積(公頃)	土地權屬(公頃)		原計畫開闢方式	現況/位置
			臺北市			
公園用地	401(公3)	0.12	臺北市	0.12	由工務局在執行年度額定預算內編列支應	道路/西園路一段306巷
綠地用地	265	0.10	未編定		撥用	道路及廣場/成都路與中華路口
	265	0.05	臺北市		撥用	道路/成都路與中華路口
總計		0.27	-		-	-

資料來源：本計畫彙整。



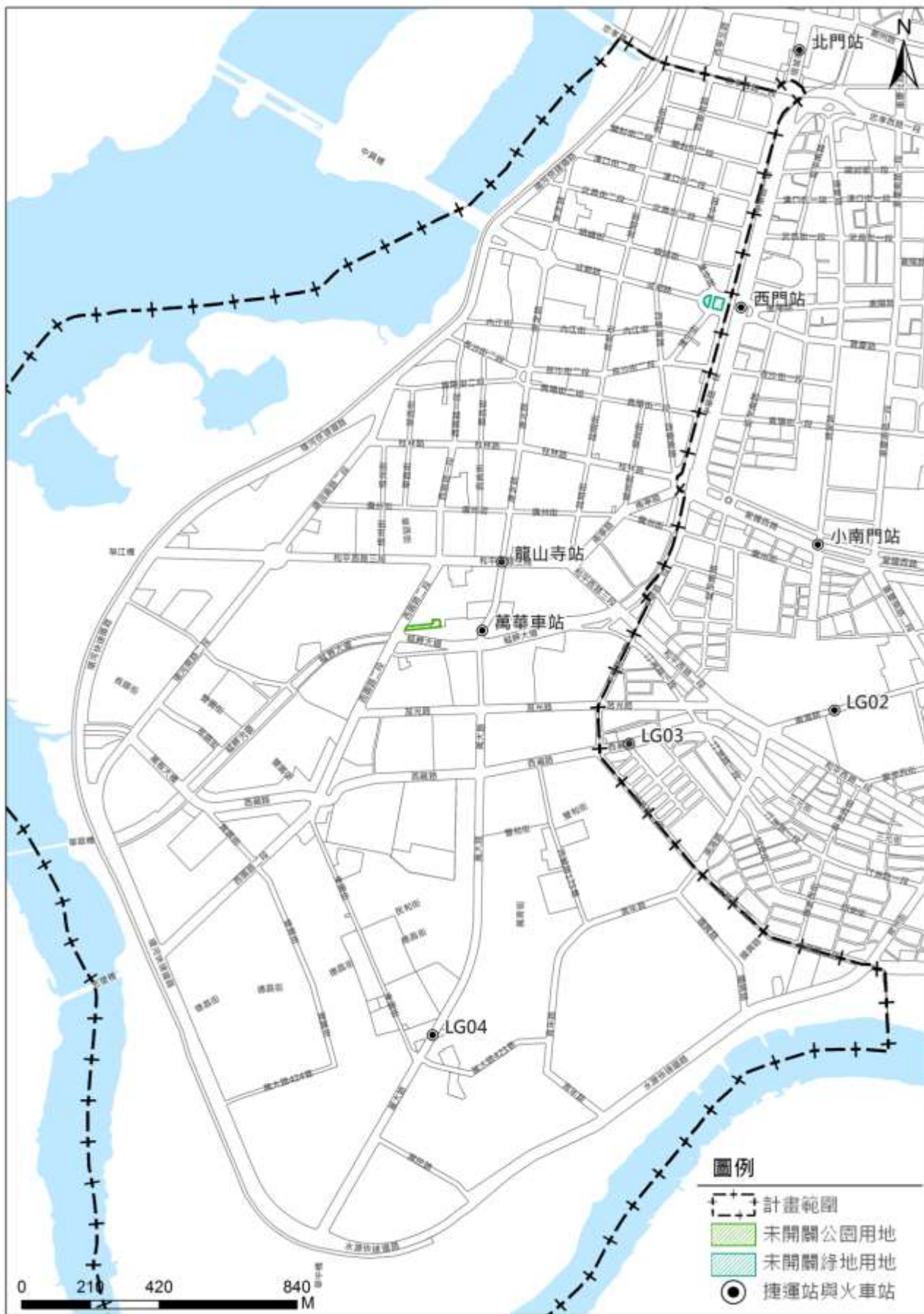


圖17 萬華區未開闢公共設施用地分布示意圖

## 七、交通運輸概況分析

### (一) 道路系統及交通流量分析

萬華區道路系統依道路路網分布型態及功能分類，可分為主要道路、次要道路與人行徒步道路等三種層級。

沿萬華區西南緣通過的環河南路屬快速道路，為臺北市西南區聯外之主要區域型過境道路，其路寬 35-40 公尺不等，其中並在華江橋、中興橋、忠孝橋處以高架形式與新北市橋樑連接，這種形式也對沿線之都市發展帶來景觀視野、噪音及空氣污染之衝擊。此外，環河南路亦為環南及華中果菜批發市場之主要進出貨道路，每日凌晨至清晨期間之龐大出入及衍生之車流，對周邊地區帶來相當大的影響效應。

主要道路部分計有南北向的中華路、環河南路一、三段及環河快速道路，東西向的忠孝西路、和平西路、艋舺大道、水源快速道路等 12 公尺以上道路。次要道路為銜接主要道路之道路，包含西寧南路、昆明街、環河南路二段、東園街、寶興街、西藏路、長沙街、桂林路、莒光路、德昌街等 16 條道路。時段行人徒步道路僅有西門商圈之西門町人行徒步區。

主要道路服務水準部分，依據臺北市交通管制工程處 104 年度臺北市主次要幹道行駛時間及延滯調查，萬華區交通量以環河快速道路最大，雙向之尖峰與非尖峰時段服務水準皆屬 E 級，水源快速道路北向在尖峰與非尖峰時段服務水準則為 E 級；東西向之忠孝西路與和平西路由於扮演連接臺北市與新北市之角色，在尖峰與非尖峰時段，服務水準亦僅有 C 至 D 級；而南北向之中華路與銜接之艋舺大道，在尖峰時段服務水準為 C 至 D 級，非尖峰時段則為 B 至 C 級。



圖18 萬華區主要道路服務水準(晨峰(左)/昏峰(中)/離峰(右))

資料來源：臺北市府交通管制工程處 104 年度臺北市主要幹道行駛時間及延滯調查，本計畫分析及繪製。

表18 萬華區交通路網一覽表

道路類型	方向	道路	道路寬度(m)	單行管制	主要聯結方向
主要道路	南北外環	環河快速道路	35-40	無	臺北市西南區聯外之主要區域型過境道路，大致為南北向
	東西外環	水源快速道路	35-40	無	銜接環河快速道路，由萬華區西南側東西向連接至中正區
	南北	環河南路一段、三段	12	無	於萬華區西側與南側，南北向連接萬華區
	南北	中華路	15-40	無	南北向忠孝西路至愛國西路為中華路最核心的部份
	東西	忠孝西路	35	無	臺北市重要東西向幹道西段始自萬華
	東西	和平西路	20-25	無	東西向貫穿中萬華，西向聯結新北市板橋區
次要道路	東西	艋舺大道	20-35	無	東西向貫穿中萬華南側，西向聯結新北市板橋區
	南北	西寧南路	12	單向往南	南北向貫串北萬華、中萬華
	南北	昆明街	12	單向往北	南北向貫串北萬華、中萬華
	南北	環河南路二段	20	無	內環快速道路，通往中正區、大同區
南北	東園街	10	無	南萬華重要區內道路，南北向聯結西園路二段與萬大路	

道路類型	方向	道路	道路寬度(m)	單行管制	主要聯結方向
	南北	寶興街	10	無	南北向聯結西園路二段
	東西	西藏路	30	無	東西向貫串中萬華
	東西	長沙街	9-12	無	東西向貫串中萬華，東向聯結至總統府（中正區域中）
	東西	貴陽街二段	9-12	單向往東	東西向貫串中萬華，東向聯結至中華路
	東西	桂林路	15	無	東西向貫串中萬華，東向聯結至愛國西路（中正區域南）
	東西	莒光路	20	無	東西向貫串南萬華，東向聯結至植物園（中正區域中）
	東西	德昌街	8	無	東西向貫串南萬華，串聯萬大路、東園路、寶興街
	環狀	青年路	12	無	環青年公園周邊，東向連結中正區南海路
	南北	康定路	12	無	貫穿萬華區南北（南向銜接萬大路）
	南北	萬大路	18-25	無	貫穿萬華區南北（北向銜接康定路）
	南北	西園路二段	20	無	貫穿萬華區南北，經過捷運龍山寺站
東西	成都路	12	無	東西向貫穿北萬華，西向聯結新北市三重區	
徒步步道	南北、東西	西門町人行徒步區	8-12	無	漢口街、武昌街、峨眉街、漢中街等，每週一至五 18:00-23:00，以及每週六日 11:00-23:00 禁止車輛通行

資料來源：本計畫整理。

## （二）大眾交通運輸系統現況

### 1、捷運站運量、旅次、服務範圍

萬華區捷運站僅西門站及龍山寺站兩處，但重要性極高，西門站是捷運全線 108 站中，年運量第 2 高的站點、龍山寺站則是第 21 位。

若以捷運站點周邊 500 公尺作為服務範圍，萬華現況僅有兩個站點，服務涵蓋範圍少，未來需藉萬大線提升大眾運輸服務功能。

規劃施工中的萬大線，LG04 站點位於萬華區，LG03 站雖位於中正區，其 500 公尺涵蓋範圍亦包含局部萬華區。

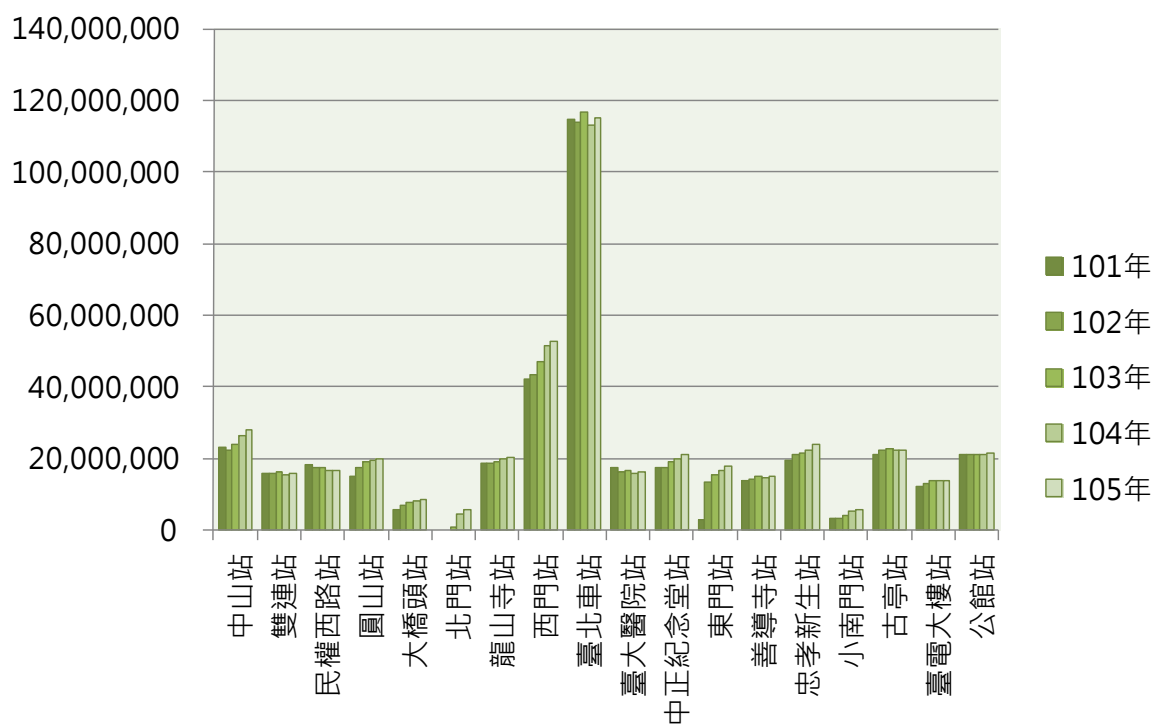


圖19 捷運西門站、龍山寺站等重要捷運站近5年年進出人次統計圖(單位:人次)

資料來源：臺北市105年捷運局統計資料。



圖20 萬華區捷運站點 500 公尺服務範圍涵蓋示意圖

資料來源：臺北市政府交通局（106 年 11 月）。

## 2、YouBike 站點、服務範圍、及自行車道路網

### (1) YouBike 站點

以服務半徑 350 公尺的前提下，萬華區 YouBike 站服務涵蓋範圍如下圖所示。萬華區則有多處地區未涵蓋於服務範圍內，其中富福里、新安里僅有半個里在服務範圍內，南萬華地區的榮德里、華中里與興德里則幾乎全里未涵蓋於目前 YouBike 服務範圍內。

萬華區西藏路以南地區，尤其環河南路周邊里範圍，因交通便利性較其他區域差，建議列為優先改善地區。

### (2) 自行車路網

根據本府交通局 105 年統計，臺北市步行、自行車約佔所用運具比例 20%，為了有更安全、舒適的自行車環境，透過鄰里交通改善計畫、拓寬人行道佈設自行車道等方式，完善綠色運輸環境。臺北市自行車路網總長共計約 501 公里，其中萬華區約 24.29 公里。



圖21 萬華區 YouBike 站服務涵蓋範圍圖

資料來源：臺北市政府交通局（106 年 11 月）。

## 八、都市災害類型及分布

萬華區為早期開發的建成地區，災害類型係以淹水以及都會區地震可能引起的災害為主。尤其因盆地地形特性，加上近年氣候變遷加劇極端降雨情況，淹水情形常發生於降雨集中或逢颱風豪雨，因雨水集中淡水河、新店溪與景美溪等河流，河川水位劇增而造成地區之淹水災情。

### (一) 淹水地區

萬華區曾是傍水而生的早期發展地區，但是在臺北市 200 年防洪頻率堤防圍繞下，過去與現在的淹水成因不同；至今皆已完成防洪排水設施的佈設，下水道排水系統降雨容受度已達 5 年重現期距之標準，故並未被列入本市工務局公布之「104 年度市區易發生積水地點(北投區洲美及關渡平原地區、士林區士林社子島、文山區興德路、福興路)」一帶)。

萬華區災害類型係以淹水以及都會區地震可能引起的災害為主。尤其因盆地地形特性，加上近年氣候變遷加劇極端降雨情況，淹水情形常發生於降雨集中或逢颱風豪雨，因雨水集中淡水河、新店溪與景美溪等河流，河川水位劇增而造成地區之淹水災情。

依據 103 年萬華區災害防救計畫，歷年造成本區較大災害的颱風災害有二，其一為 85 年賀伯颱風，因河流水位高漲，造成本區華江里長順街底一帶雨水宣洩不及嚴重積水。其二則是造成全市慘烈災情的 90 年納莉颱風，萬華區西門町一帶淹水深度達 60 公分、歷時 2 小時，造成許多建物地下室嚴重積水。整體而言，本區歷年積水狀況，包括被列管的和平里西園路二段 52 巷一處，皆在 87 年雙園抽水站啟用後，已獲改善。

根據「科技部國家災害防救科技中心」104 年災害潛勢圖資，針對一日暴雨 600 公厘之降雨強度進行淹水潛勢分析，指認萬華區淹水潛勢範圍，集中於萬華車站西南側至華江濕地一帶、新店溪與大漢溪匯流處，大致包括現今的雙園里、和平里、柳鄉里、華江里，堤外即現今為華江濕地。



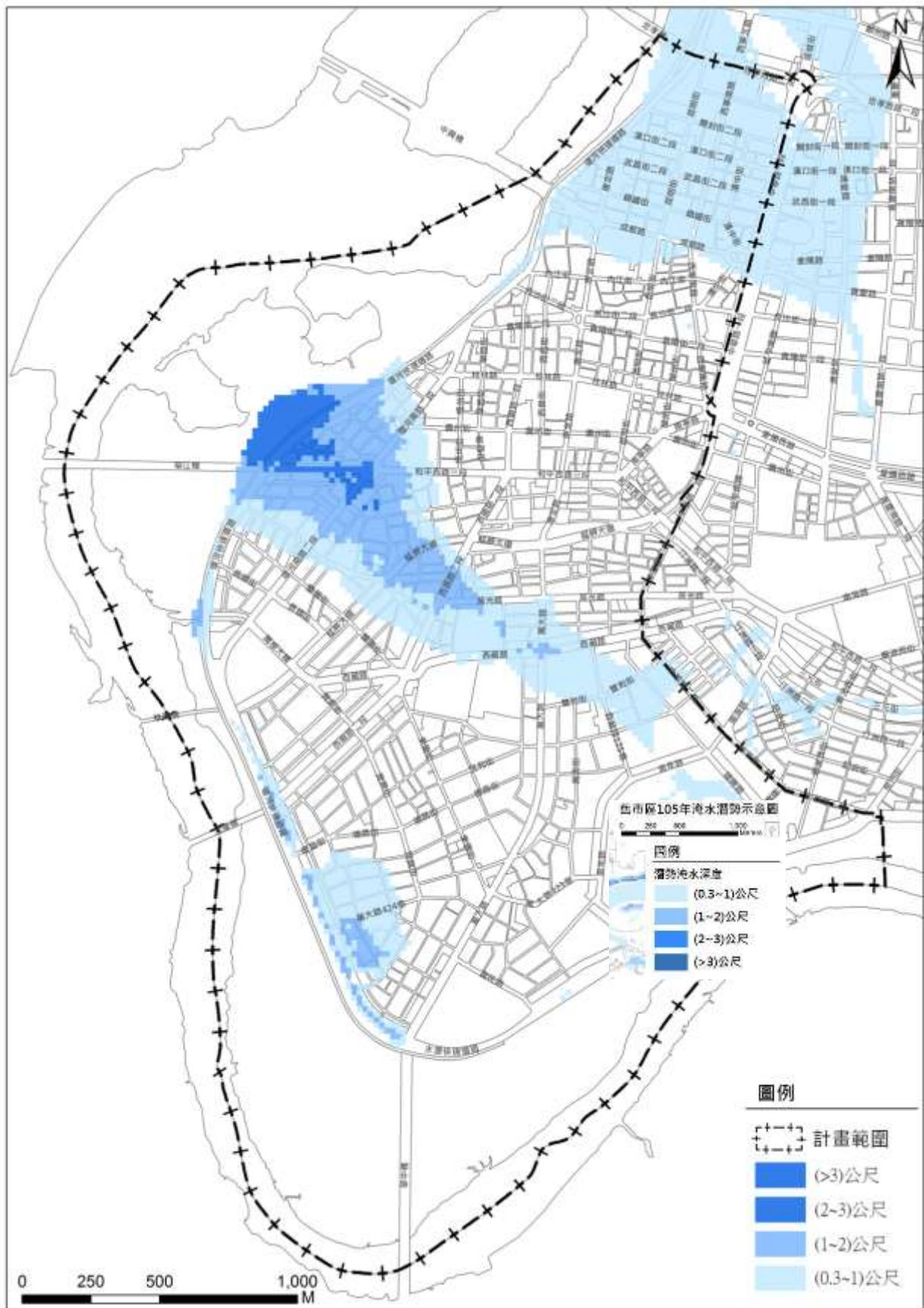


圖22 萬華區淹水潛勢範圍示意圖

資料來源：臺北市政府工務局水利工程處、科技部國家災害防救科技中心。

## (二) 都會區地震可能引起的二次災害

臺灣位於地震頻繁之環太平洋地震帶，地震的威脅不分時節氣候皆有發生之可能；依據臺北市地區災害防救計畫(105 年備查版本)，地震在臺灣所造成的直接及間接危害，主要的影響因子基本上有五類，包括：地表振動 (ground motion)、斷層錯動、火災 (二次災害)、地形變動、土壤液化；其所可能引起的災害包括建物災損以及火災等二次災害。

依經濟部中央地質調查以及臺北市地區災害防救計畫，臺北市附近以「山腳斷層」為本市近斷層(Near Fault)地震，斷層位置由台北盆地南端的樹林地區向北延伸至金山地區，應注意近斷層效應，依據臺北市地區災害防救計畫震災境況模擬，地震規模設定為芮氏規模 6.9(震矩規模 7.27)，震源深度設定 8 公里，震央(121.589E, 25.139N)的時候，地震影響程度以北投、士林最為劇烈，其次為萬華區、大同區、中正區等區。

## (三) 土壤液化地區

萬華區土壤液化問題並不嚴重。土壤液化高度潛勢地區僅萬華火車站以東局部區域與糖廊文化園區局部，其餘均為中度、低度潛勢。



圖23 萬華區土壤液化地區示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

## 肆、上位及重大建設計畫

### 一、上位計畫

現行都市計畫應遵循國土計畫，確認國土計畫之優位性。國土計畫法於105年1月6日公告實施，其針對過去國土綜合開發計畫及區域計畫，進行法律位階的整合提昇，並且從過去提供指導性原則角色進一步法制化，提供法令依據。同時國土計畫體系之完備係針對全臺灣土地使用進行完整的功能分區，並建立使用許可制度，以維持和管理不同區域土地可使用的開發強度，藉此保護國土安全，促進整體的環境永續和國土復育工作。

表19 相關上位計畫綜整表

上位計畫名稱	計畫範圍與性質	對萬華區發展之指導與建議
全國區域計畫 (內政部營建署，106年5月16日公告修正)	全國區域計畫	<p>舊城區(含萬華區)發展相關指導：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>直轄市、縣(市)政府應依照人口趨勢研擬住宅發展策略。</li> <li>將古蹟保存區、聚落建築群、歷史建築等列入一級、二級環境敏感地區項目，並訂定管制原則。</li> <li>無取得計畫或使用需求之公共設施保留地，應予以檢討變更。</li> </ul>
臺灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)(內政部，84年)	對北部區域提出整體發展之構想。	強化生活圈機能分工、都會區成長管理，整合運輸系統等，以塑造臺北市「多核心」的空間發展結構。
臺灣地區綜合開發計畫(內政部)	全國性的長期綱要性計畫	萬華區被定位為20個生活圈中的臺北生活圈，同時以永續發展的理念配合臺北市之整體建設，使臺灣發展成為亞太營運中心。
臺北都會區實質規劃案(內政部)	基於區域計畫指導，規劃台北都會區長期發展藍圖。	萬華區的空間機能在計畫中被定位為三環中的「居住環境內環」，六心中的「臺北主核心」，為全國及區域商業、金融、行政中心。在部門計畫上，強調交通運輸整合，公共設施的充分提供，與生活品質的提昇等。
臺北市2050願景計畫(臺北市政府，104年)	以實質空間發展計畫回應社會議題	內為9個子計畫，包含「門戶計畫」、「再生計畫」、「開發計畫」。市中心區推動「松山機場遷建及再生規劃」及「大信義計畫區發展計畫(信義計畫2.0)」。
臺北市未來30年都市發展綱要計畫-生態城市發展策略	以2030年目標年，提出打造生態城市之策略方案。	擬定適合臺北生態城市的六大議題：Tree 綠意、Aqua 親水護水、Infrastructure 綠色公設、People 綠生活圈、Energy 節能減碳、Intelligent 智慧生態城，並針對議題提出相關

上位計畫名稱	計畫範圍與性質	對萬華區發展之指導與建議
與行動方案 (臺北市政府, 98年)		之策略與行動計畫, 以 2030 年為目標年, 循續打造「更親水更健康之生態環境」, 以達到永續臺北生態城市之願景。
修訂臺北市綜合發展計畫 (臺北市政府, 92年)	修訂臺北市綜合發展計畫 2010 年, 以順應世界環境的變遷與未來的發展。	強化都市成長管理與永續發展的推動, 建立國際化的架構, 除延續八心六軸雙環的基本架構外, 還提出以交通運輸導向的都市發展政策, 並配合建設地方特色。
臺北市綜合發展計畫 2010 (臺北市政府, 81年)	為展望 21 世紀的臺北發展所擬之臺北整體發展計畫。	臺北市分為核心區與核心外環區, 萬華區屬核心區, 其中於本區的東、西區定位為行政、商業、金融、文化核心地區, 中區為政治、辦公、居住混合地區, 南、北區為中、高密度住宅區。萬華區位在臺北市西南區, 部份定位為高密度住宅區, 部份為商業、金融中心

資料來源：本計畫整理。

## 二、重大建設計畫

### (一) 中正萬華復興計畫

舊市區是臺北盆地最早發展之區域, 歷經繁華榮景, 隨著都市發展重心東移逐漸沉寂。目前舊市區面臨傳產競爭力不足、交通建設缺乏、居住品質低落等問題。中正萬華復興計畫係政府針對復興舊市區之重要投入。

透過整體性都市再生計畫之指導、及結構性的公共工程, 振興舊市區傳統產業與活化文化歷史街區、提供綠色運輸導向的交通基盤建設、發展地區文化觀光及善用水岸景觀資源等, 回應舊市區空間發展課題及民眾需求。

本計畫大致可區分為 8 項發展計畫, 各該子項發展計畫於萬華區之推動構想與重點, 分述如下:

表 20 中正萬華復興計畫發展構想及策略地區綜整表

發展計畫	發展構想及策略地區
1. 捷運萬大線興建計畫	(1) 捷運萬大線於臺北市路段行經中正及萬華區, 可滿足該 2 行政區精華地帶間旅運需求, 並擴大捷運系統之服務範圍, 發揮整體運輸效益。 (2) 第一期工程於捷運「中正紀念堂站」啟行, 臺北市轄段包含 4 座地下車站, 其中 LG04 站位於萬大路、東園街交叉口, 並設有捷運開發區 2 處 (捷七及捷九), 合計 1,116 m <sup>2</sup> 。
2. 公辦都更標竿計畫	為解決環境窳陋、基盤建設不完備、公共設施缺乏等問題, 由本府主動介入, 透過政策引導都市再

發展計畫	發展構想及策略地區
	生，除羅列公辦都更標竿計畫外，並將南機場整宅、臺大紹興南街基地等 2 處為公辦都更基地，及公共住宅基地，包括青年公共住宅、福星公共住宅、莒光公共住宅等基地，列為推動重點策略地區。
3. 萬華車站周邊環境整備計畫	除萬華雙子星 BOT 公益用樓層進駐公務機關外，並將萬華車站，並持續推動艋舺公園改造及龍山寺地下街規劃為藝文展覽場所。
4. 振興傳統產業計畫	包含西門商圈及大理街服飾街區，推廣特色旅店、4G 導航，提供便捷購物環境，並透過媒合專業打版師、發掘藝匠達人推出體驗課程等數位行銷手段，促進商業活動持續發展。
5. 市場改建更新計畫	萬華區境內有環南市場、魚類批發市場、第一果菜批發市場及新富市場，除新富市場已指定古蹟並作為文化展演場所外，其餘市場均已訂有改建計畫並陸續執行。
6. 綠色交通整備計畫	逐步檢討增加 YouBike 站點以滿足全區服務範圍，實現無縫綠色運輸目標。
7. 水岸遊憩景觀計畫	善用新店溪水岸景觀優勢，整備華中、馬場町、中正河濱公園休憩環境。
8. 防救災整備基地計畫	策略地區位處中正區（水源營區）。

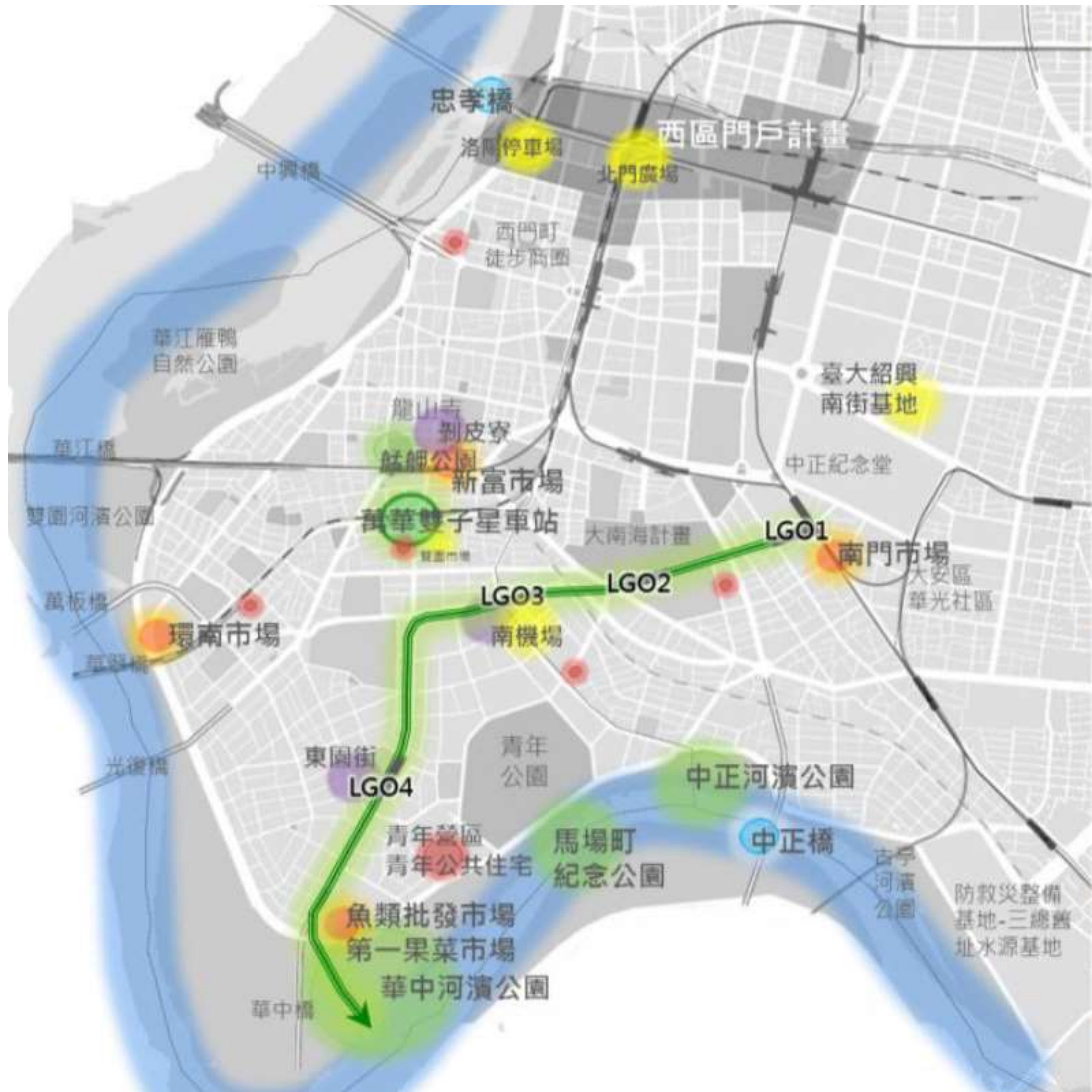


圖24 中正萬華復興計畫示意圖

資料來源：臺北市都市更新處。

## (二) 西區門戶計畫

為改善首都城市意象，展現都市紋理與歷史內涵，重塑臺北西區門戶印象，本府啟動西區門戶計畫，包含四個工作項目：一、配合忠孝橋引道拆除，調整道路路型及公共運輸動線、重現北門廣場；二、配合機場捷運通車，臺北關A1車站啟用，改造臺北車站外部廣場，形塑出入境恢宏國家門戶意象；三、西區門戶區域整體土地利用及調整；四、納入文化、產業質能面向思考整體空間規劃等面向。

西區門戶計畫主要內容包含打造北門廣場及忠孝西路路型調整、E1、E2與玉泉公園整體規劃、C1D1聯合開發、行旅廣場及站前廣場開闢等項目，直接影響及帶動舊市區整體發展，除作為新北市進入臺北市之西區門戶節點外，並可串連萬華、中正及大同區之活動旅次交流。



圖25 西區門戶計畫範圍及內容示意圖

資料來源：臺北市府都市發展局。

### (三) 公辦都更、公共住宅新建計畫、整建住宅策略性再開發地區

- 1、公辦都更：南機場整宅係在 50 年代至 60 年代間興建完成之小坪數安置住宅，因社區現況公共環境及居住空間老舊窳陋，且產權複雜、弱勢集中、租賃戶比例高及夜市攤販等特殊性，在規劃及執行策略上，係由市府協助整體規劃並引導居民自主更新，透過分期分區方式，依居民意願優先整合成功之單元分階段推動更新，同時並配合專案工作站長期駐點，調查住戶結構、盤點都市再生資源及提供社區居民諮詢、推動都市更新。
- 2、公共住宅新建計畫：萬華區共有 4 處公共住宅計畫，包含：青年公共住宅一期、二期、福星公共住宅與莒光公共住宅等 4 處公共住宅基地。

表21 萬華區公共住宅興建計畫彙整表

計畫名稱	戶數	提供公共服務空間	辦理進度
青年公共住宅	273	托嬰中心、區民活動中心等	已於 105 年 2 月開工，預定 107 年 8 月 10 日竣工。
青年公共住宅 (二期)	518	社區公共保母、老人長期照顧機構、萬華區清潔隊青年分隊、店鋪、物業管理辦公室、防災中心等	已於 106 年 4 月 22 日開工，預定 109 年 1 月竣工。
福星公共住宅	255	老人活動中心、身障社區日間作業設施、幼兒園、青年創業空間等	預計 107 年 10 月動工，110 年 8 月竣工。
莒光公共住宅	201	公共保母、托育中心、商業	已於 106 年 12 月開



計畫名稱	戶數	提供公共服務空間	辦理進度
		空間、大樓管理中心、自助洗衣及健身房、聯合醫院社區服務、老人日照中心及身心障礙服務站、萬華社區服務	工，預定110年8月竣工。

### 3、指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區

整建住宅為 44 年至 64 年為安置臺北市早期公共工程拆遷戶而興建之住宅，其居住單元僅 8 至 12 坪，亟需政策上予以協助、改善環境。整宅分布於各行政區域重要區位，並在臺北市具有特殊的歷史脈絡。本府 99 年 1 月公告指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區案，指定萬華區共 6 處整建住宅如下：

表22 萬華區整建住宅策略性再開發地區彙整表

名稱	使用分區	位置
南機場二期整宅	住 3、住 3-1	西藏路南側南側、中華路二段西側
南機場一號基地整宅	住 3	青年公園西側
南機場三號基地整宅	住 3、住 3-1	青年公園西側
南機場十三號整宅	商 1	西藏路南側、萬大路東側
西園路一期整宅	住 3	艋舺大道南側、西園路二段 320 巷 6 弄以西
西園路二期整宅	住 3、住 3-2(特)	艋舺大道南側、西園路二段 320 巷 101 弄以西

## (四) 重大交通建設

### 1、捷運萬大線興建計畫

為滿足臺北市中正、萬華地區及新北市中和、土城、樹林地區各精華地帶間旅運需求。捷運萬大線第一期工程於捷運中正紀念堂站啟行。

臺北市轄段包含 LG01(中正區南海路、羅斯福路交叉口西側)、與淡水信義線和松山新店線交會共構、LG02(中正區南海路、和平西路交叉口東側)、LG03(中正區西藏路、中華路交叉口東側)、以及 LG04(萬華區萬大路、東園街交叉口東側)等四座地下車站，除可紓解臺北都會區地上交通壅塞情形外，更提供良好的公共交通工具，帶動沿線都市再生發展。



圖26 萬大線第一期路線示意圖

資料來源：臺北市政府捷運工程局。

## 2、萬華車站周邊環境整備計畫

為配合臺北市都會區鐵路地下化，萬華車站已於88年完成地下月台層及地上二層之興建，並預留上部樓層之開發，由交通部臺灣鐵路管理局推動「萬華(東、西)車站大樓民間參與興建營運案」。萬華雙子星BOT案為本府與交通部臺灣鐵路管理局合作進行開發，由臺鐵局以BOT方式交由鴻磐開發公司興建，包含：交一基地為結合萬華西站既有客運功能之旅館，交二基地為餐飲辦公複合大樓，交三基地則設置立體化停車場。另外，基地周邊的廣一、廣二用地亦規劃停車使用，紓解周邊停車壓力。

本府為萬華雙子星BOT案之參建單位，以透過本府86年都市計畫變更之回饋取得其中交二東棟大樓之公益用樓層，進駐單位包含該棟9-11樓的臺北市聯合醫院行政部門(其中10樓規劃設置市長第二辦公室)、4-8樓勞動局部分單位暨所屬單位(勞動力重建運用處、勞動檢查處、就業服務處、勞工教育館)，以及在3樓的萬華區公所活動中心、社會局臺北婦女館及艋舺就業服務站。期望透過旅館餐飲業與臺北市政府單位進駐，並且與鄰近萬華區區公所結合，形成新的商業與行政中心。

### (五) 市場改建更新計畫

- 1、環南市場（64 年興建）攤數高達 1,300 餘攤，為大臺北地區重要畜禽食材集散地，市場將採原地臨時安置、原地重建方案進行改建，分 2 期 2 階段改建。
- 2、萬大路魚類批發市場（64 年興建）為全國第一大消費地魚市場，每日吞吐量約為 82 公噸，供銷人員超過 2,000 人，已遠超出當初興建之量體規劃，透過重新規劃並擴充市場主體，將可大幅改善交易環境，建立現代化觀光魚市。
- 3、第一果菜市場（64 年興建）攤位數為 966 攤，每天吞吐量為 1,600 公噸，供應大臺北地區包含流動人口約 350 萬人，為全國最大蔬果批發市場。藉由市場重建，打造現代化批發市場，啟動周邊老舊社區更新改造，改變環河南路沿線景觀，還給周遭居民乾淨無礙的生活環境。
- 4、新富市場：為日治時期建置（1935 年興建），首座符合新式衛生標準的公設市場，2014 年由忠泰建築文化藝術基金會取得經營權，定名為新富町文化市場，營運期間以新舊並存的空間活化型式。未來將結合剝皮寮、龍山寺等周邊古蹟景點，積極推動市場觀光化。



圖27 萬華區市場分布示意圖

## 伍、發展潛力、課題與對策

### 一、發展潛力

- (一) 為臺北市發展起源地區，交通運輸條件佳，為全市門戶地區；沿續早年便利交通系統，再加上近年市府推動中正萬華復興計畫，北萬華商業持續蓬勃發展。
- (二) 因屬於臺北市發展起源地區，古蹟及歷史建物數量眾多，奠定良好舊城觀光基礎，具有國際觀光吸引力。
- (三) 萬華火車站雙子星 BOT 案及捷運萬大線開發等重大建設，提供中萬華及南萬華再發展契機，具有建構大眾運輸導向發展條件。

### 二、限制條件

- (一) 部分建物現況與文化資產相鄰，文化資產保存、景觀維護、舊城觀光效益、與地區開發等共融思考規劃方案，是萬華區重要課題。
- (二) 舊城區人口密集但公共設施服務及綠帶水準未及，隙地、閒置地、建物基地開放空間，以及道路系統兩側空間都應妥適運用。

### 三、發展課題與對策

課題一：因應重大建設帶動都市發展，部分地區都市計畫未合時宜，有配合檢討之必要。

說明：自萬華區都市計畫 93 年通盤檢討前次通檢，迄今已 13 年餘，惟配合萬華火車站雙子星 BOT 案、捷運萬大線等重大公共建設陸續到位，改變地區產業型態及都市發展結構，應有配合檢討之必要。

對策：

- 1、中華路二段（愛國西路至汀州路段）兩側地區，主要計畫已變更為商業區，本次通盤檢討配合擬訂細部計畫。
- 2、訂定商業區檢討變更原則，明訂具有大眾運輸發展導向之潛力等條件，保留檢討變更彈性。

課題二：配合萬華火車站雙子星 BOT 案、捷運萬大線等交通建設完竣，應有政策引導進而帶動周邊地區發展。

說明：本府為萬華車站雙子星 BOT 參建單位，已陸續進駐臺北市聯合醫院行政部門、萬華區公所活動中心等公務機關，且萬大線已開工並施工中，應有相關指導原則引導都市發展。

對策：研訂大眾運輸發展導向 (TOD) 指導原則及都市更新綱要指導原則，作為行動計畫推動依據。

課題三：萬華區為本市早期開發區，尤以北萬華為商業區，土地利用密度甚高，應考量自然環境條件防止都市災害發生。

說明：萬華區淹水災害係因應極端降雨所引發排水不及、積水問題，在一日暴雨 600 公厘的降雨強度下，易積水地點皆位於都市發展地區，現況災害調節彈性有限。

對策：研訂韌性城市指導原則，透過都市計畫及都市設計，指認策略串聯點、線及面。

課題四：原通盤檢討都市設計管制等部分內容未臻明確，致建物新、增、改建執行時有疑義。

說明：原通盤檢討針對應辦理都市設計審議地區，依不同景觀特色規範不同管制範圍，惟未針對各該管制範圍分別訂定都市設計管制規範。

對策：

- 1、依目前萬華區都市發展紋理與趨勢、建築設計型式、土地使用分區管制規定及歷年發布都市計畫新增規範內容，並參考都市設計實際審議經驗，予以修訂都市設計準則條文。
- 2、就都市設計準則之規範及執行機制，區分明訂應辦理都市設計審議地區及應依都市設計準則辦理地區，並明訂相關都市設計規範俾供依循辦理。

課題五：善用文化資產等觀光資源，增加重要地標或節點之可及性。

說明：萬華區豐富的歷史人文景觀資源，具有國際觀光價值，應透過友善大眾運輸系統及人行動線串連整合。

對策：以都市設計公共開放空間系統做整體考量，強調各歷史人文景觀間的連結性，並透過建築立面管制，維護人文資源及周邊都市景觀風貌，以吸引觀光旅次進入，並進而帶動地方產業發展。

## 陸、計畫目標與規劃構想

### 一、發展定位

具有文史發展底蘊之國際性觀光、具有傳統信仰與產業特色共融之在地生活之臺北西區舊城復興核心。

### 二、計畫目標與原則

- (一) 導引多元產業轉型與環境增值改造，擴展觀光旅遊服務。
- (二) 兼顧「歷史文化資源維護活化」與「智慧化現代生活融合」之宜居地方生活區：依歷史文化資產分布並指認其基底脈絡，以保存維護為優先但兼顧新開發之平衡。
- (三) 建構人本友善環境與綠色運輸接軌之三市街歷史城區：以文資基底為本源，進行人本友善環境增值改善規劃，健全道路系統並適度調整轉換功能。

### 三、規劃構想

#### (一) 整體規劃構想

##### 1、舊城已定性的各區域功能持續再生發展

萬華區歷經超過 130 年發展歷程，都市開發早已完成；現況區內各種都市活動仍持續蓬勃發展、演進，各項都市功能均呈穩定發展。為支持舊市區的持續提升，市府自民國 89 年起，曾引導進行舊市區更新，惟推展成效不彰，尚有待檢討機制適當調整。

##### 2、作為國家門戶與產業行銷核心

萬華區雖位於台北市西緣，但緊鄰臺北市西區國門，機場捷運線於 106 年 2 月通車後的活動發展量變與質變，勢必連動影響萬華區，未來須持續關注其影響性。且在市政府西區門戶計畫改造之積極作為下，西區門戶每日進出 50-60 萬人次之人流與物流轉運核心，直接影響北萬華地區，北萬華既是國際觀光重地，也是國際產業行銷發展區域。

##### 3、發展各具性格特色之商業區

北萬華西門町商圈、中萬華艋舺商圈、大理街商圈等不但歷史發展久遠，且至今仍有源源不絕的再生發展動能；重要商業區域各有其特色，西門町是國際型的中心商業區；艋舺商圈、大理街商圈與萬華車站雙子星則整合成為全萬華區重要商業核心。

##### 4、朝向兼具觀光功能之批發市場周邊再生

市府積極推動果菜、環南兩大市場改建計畫，並規劃改造後兼具國際觀光功能，對周邊住宅社區的連動再生發展與環境改善也將產生關鍵

更新再生作用。

#### 5、新舊發展的平衡

萬華區的歷史脈絡為當地重要觀光發展資產，應重視文化資產、並指認重要路徑基底脈絡，以保存維護為優先但兼顧新開發之平衡。

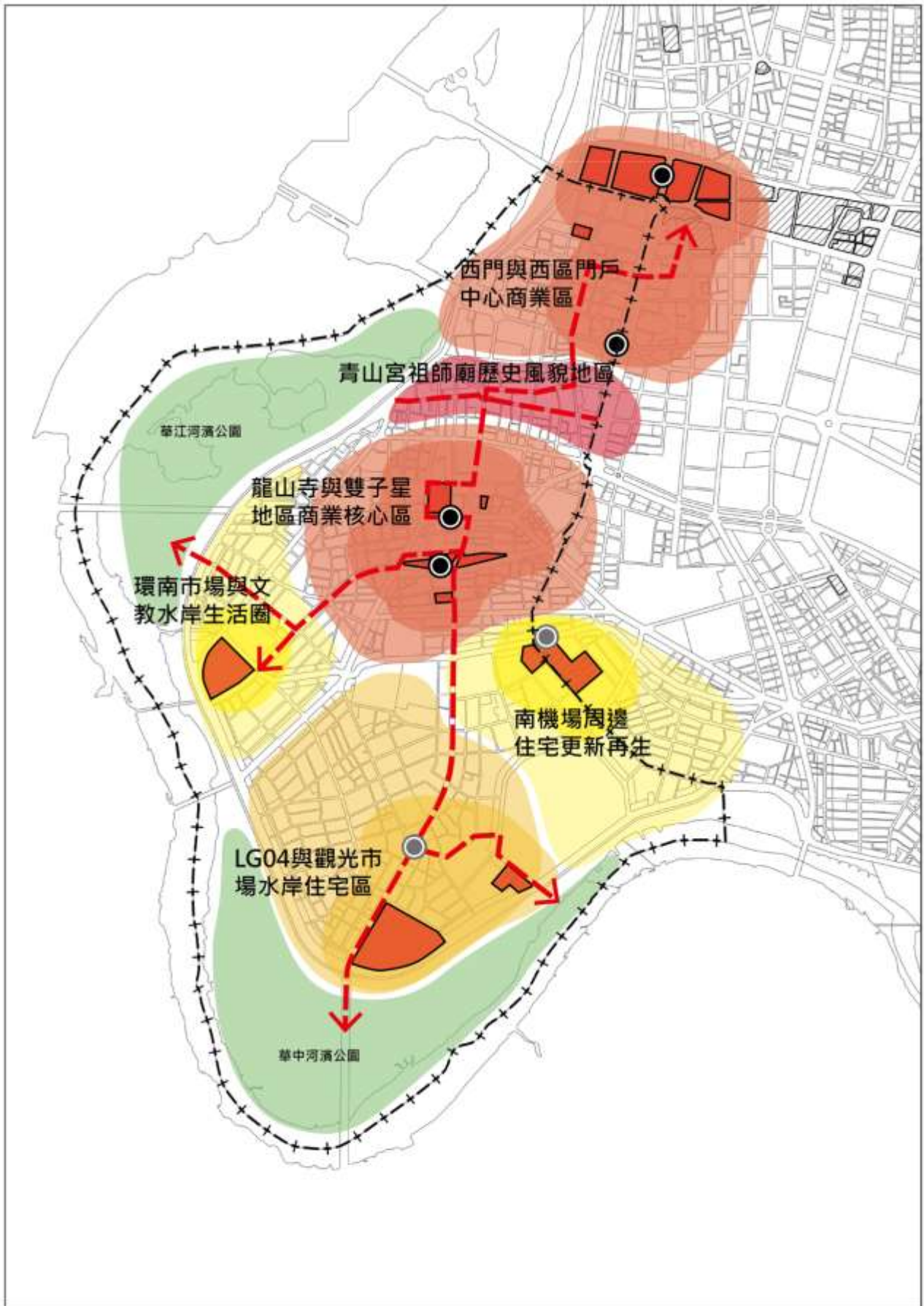


圖28 萬華區整體規劃構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。



## (二) 生活圈規劃構想

萬華區分為3大生活圈，北萬華西門生活圈、中萬華艋舺生活圈與南萬華加蚋仔生活圈構成萬華區都市生活的主要架構，除原有之生活場域，在西區門戶計畫連結下，萬華也作為國際觀光門戶之旅客集散中心，對於地區城市環境產生新需求。詳表23、圖29與圖30。

表23 萬華區各生活圈發展目標與原則彙整表

編號	名稱	次分區	里界範圍	空間機能	規劃構想
1	北萬華西門生活圈	西門	菜園里、新起里、西門里、萬壽里、福星里	都市休閒、國際消費商圈	以西門商圈為核心，拓展國際觀光旅遊友善環境，並在西區門戶計畫架構下，串連大同地區文史觀光能量。加值提升捷運站或大眾交通運輸場站周邊接駁與人行環境。強化文化資源特色。
2	中華萬艋舺生活圈	龍山、大理	青山里、富民里、福音里、仁德里、富福里、綠堤里、華江里、糖部里、柳鄉里、和平里、雙園里、頂碩里	文教、居住、地區商業服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以龍山寺為中心，整合周邊具有文史發展特色之地方產業、強化觀光能量，包含剝皮寮歷史街區、廣州街夜市、艋舺服飾商圈、青草巷、佛具街、華西街等。</li> <li>2. 結合華江濕地與堤外休憩資源，搭配地方社區能量，營造具有環境友善、社會永續之居住生活。</li> <li>3. 以萬華車站雙子星為引擎帶動南側老舊街區多元再生。</li> </ol>
3	南萬華加蚋仔生活圈	西園、東園、青年	和德里、忠德里、錦德里、孝德里、全德里、日善里、壽德里、保德里、銘德里、榮德里、華中里、興德里、日祥里、忠貞里、騰雲里、凌霄里、新和里、新忠里、新安里	居住、地區商業服務	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以地方歷史發展脈絡為基底，指認地區潛力文化資源，創造地方再生與新型態開發平衡。</li> <li>2. 以兩大批發市場改建之觀光轉型為契機，完備批發相關產業鍊發展、改善周邊住宅區環境品質、創造新型態觀光體驗亮點。</li> <li>3. 加值提升捷運站或大眾交通運輸場站周邊接駁與人行環境。</li> <li>4. 結合堤外休憩資源，搭配地方社區能量，營造具有環境友善、社會永續之居住生活。</li> </ol>

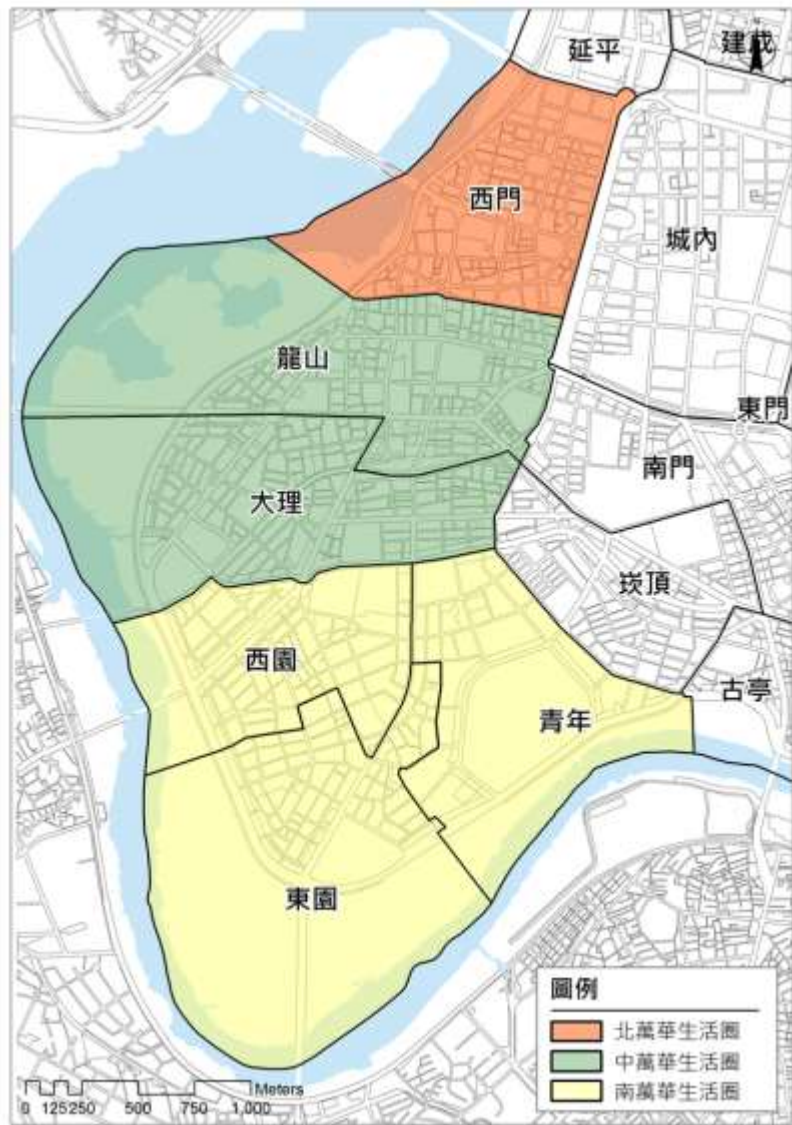


圖29 萬華區生活圈規劃構想示意圖（對應次分區）

資料來源：本計畫繪製。

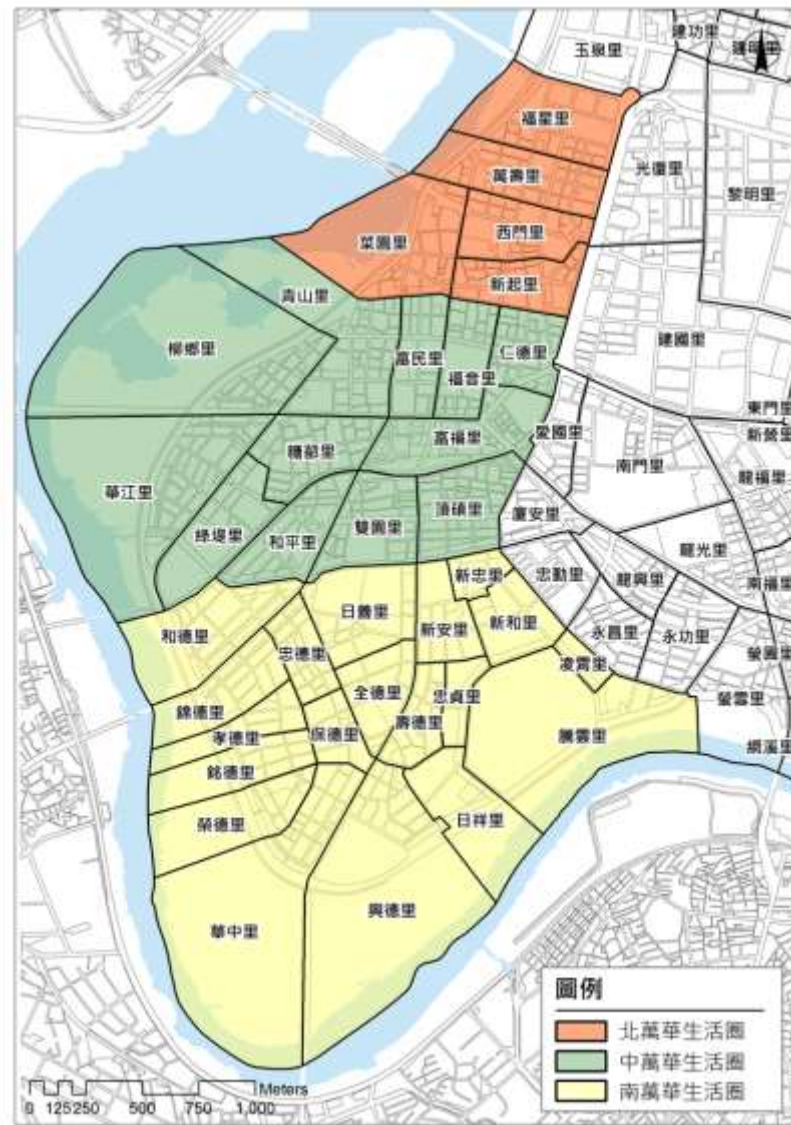


圖30 萬華區生活圈規劃構想示意圖（對應里界）

#### 四、土地使用檢討原則

##### (一) 各土地使用分區檢討原則

表24 各土地使用分區檢討原則一覽表

使用分區	檢討原則
住宅區	1. 已劃設住宅區仍維持住宅使用。 2. 配合公共住宅政策，經檢視符合閒置公共設施用地，得變更為住宅區供公共住宅使用。
商業區	因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，參酌開發許可精神，訂定商業區變更檢討原則，符合者得另案提出申請變更為商特區。
公共設施用地	1. 未開闢或低度利用之公共設施用地，經各目的事業主管機關認定確實無開闢之需要或有轉用可行性，檢討調整為其他公共設施使用為優先。 2. 未徵收之私有公共設施保留地，經檢討需變更為其他適當之分區時，應要求適當回饋。 3. 依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、人民陳情案建議與公有土地閒置情形，經評估可提升當地生活環境品質者，得優先檢討變更為適當公共設施用地。

##### (二) 商特區變更檢討原則暨處理方式

本通盤檢討原則不主動變更住宅區為商業區，惟為因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，爰參酌開發許可精神，研擬全區適用之商特區變更申請條件，提供符合相關條件土地所有權人經整合並取得同意書後，依規定檢具主要計畫及細部計畫書、圖等相關文件，提出申請變更為商特區。

###### 1、申請變更商特區，須符合下列各項條件：

- (1) 申請基地位於大眾捷運場站半徑 300 公尺範圍地區。
- (2) 申請基地位於路寬 20 公尺以上之主要幹道沿線第一街廓範圍。
- (3) 申請基地面積達 500 平方公尺以上，或為細部計畫完整街廓範圍。

###### 2、申請變更商特區之通則性規範如下：

- (1) 應依「臺北市都市計畫施行自治條例」第 6 條規定，檢具全部土地權利關係人之權利證明文件及同意書，提出申請變更商特區。
- (2) 變更後之商特區，其「都市計畫細分區」、「土地使用」、「開發強度」及「回饋原則」等，分別准照本府 84 年及 94 年全市商業區通盤檢討相關規定辦理。

## 柒、相關指導原則

### 一、韌性城市指導原則

隨著經濟與社會發展，都市土地高度開發利用，為利都市永續發展、避免都市災害，本次通盤檢討考量萬華區自然環境條件，研提韌性城市發展策略，期望透過都市規劃及生態工法，打造永續發展之智慧城市、韌性城市，以支持地區產業、交通等市政建設，提供友善、以人為本之居住環境。

#### (一) 都市規劃層面

- 1、檢討無使用需求之公共設施用地，提供為發展韌性城市有關基地。
- 2、檢討並盤點機關用地、學校用地、道路用地等，以活化地區零星公有資源為原則，實施基地部分綠化，藉以串連校園、鄰里公園形成地區生態系統。
- 3、檢討萬華區之藍綠生態資源，透過都市規劃與都市設計，指認策略串連地點與路徑，創造具有串連性之生態空間系統。
- 4、避免避免新設不透水層，既有可建築土地以都市設計管制等手段，增加基地透水層鋪面之面積。
- 5、指認老舊建築密集地區，提出以災害調適能力與建築整建強化為原則之改造策略，以及面對地震、火災與淹水之潛在救災逃生避難規劃。
- 6、研擬既有綠地開放空間之防災與微型減災功能因應，例如：設計微型滯洪功能空間或疏通關鍵巷道空間，串連社區與大型公園綠地與河濱公園，提升日常生活品質並兼具防災逃生功能。

#### (二) 環境管理及工程實踐方式之指導策略

- 1、於都市設計規範或都市更新策略中納入低衝擊開發(Low Impact Development)原則，規範保水透水性人行道鋪面、樹箱過濾系統、生態滯留單元、綠屋頂、植生溝、雨水桶、滲透側溝或滲透陰井等，快速引導建成地區淹水排放，減輕雨水下水道排水負擔，以達基地保水防洪效用。
- 2、針對洪水影響潛勢較高地區，研擬包括綠建築、基地保水與周圍開放空間與公共設施的低衝擊設計改造策略。
- 3、以「下游防洪」、「中游減洪」之理念，健全公共排水系統。
- 4、健全萬華區防洪設施及蓄水設施。
- 5、路燈換裝 LED 燈具及公園、綠地、廣場、兒童遊樂場設置雨撲滿。
- 6、推廣公共節能照明等節能設施。

## 二、大眾運輸導向發展 (TOD) 指導策略

- (一) 都市結構朝向緊密發展，強化場站周邊高強度開發。
- (二) 土地使用朝向混合使用，創造場站周邊多元性發展。
- (三) 大眾運輸工具轉乘串連規劃，落實公共運輸接駁服務普及。
- (四) 大眾運輸工具轉乘空間規劃，提供舒適友善環境。
- (五) 捷運場站周邊人行空間留設與動線優化，提升民眾搭乘大眾運輸意願。
- (六) 公共綠色運具的推廣與設置，完整建置最後一哩路。
- (七) 規範個人運具使用，落實大眾運輸導向發展。
- (八) 捷運場站周邊增設自行車停車格位，落實綠色交通理念。
- (九) 場站管理邁向智慧化，提供場站資訊與管理便利性。
- (十) 場站空間朝向智慧化，提升場站活動與使用連續性。

## 三、都市更新綱要指導原則

萬華區的豐富歷史，使其成為具有文史發展底蘊之國際性觀光地區、兼容傳統信仰與產業特色共同發展為臺北西區舊城核心。其中北萬華商業動能強大、中萬華為文史密集地區、南萬華為重要居住及生活核心，惟因屬早期發展地區，需透過都市更新手段轉化地區機能。

考量未來萬華區人口發展趨勢及都市發展潛力，配合萬大線捷運系統及中正萬華復興計畫之重要公共設施建設，透過公劃更新地區並擬定更新計畫，誘導未來民間投資之都市更新事業可協助建構更宜居、高齡友善之萬華。後續將針對萬華車站核心地區、LG03 及 LG04 車站周邊 TOD 策略、南機場整宅地區、遷建基地等地區，研擬以下「萬華區都市更新計畫行政指導原則」，作為後續都市更新事業計畫之指導方針。

- 1、針對未來萬華地區高齡人口較為密集，於更新計畫內建議一定地區提供高齡照護設施，以調節地區需求。
- 2、於住宅區集中之南萬華地區，推動南機場公辦都更協助居民自組更新會後對外招商，建立萬華地區自組都市更新模式，加速民間都市更新整合推動。
- 3、於萬華車站、捷運萬大線新設車站周邊，配合大眾運輸導向發展，針對場站重要出入口之主要道路建議底層部引入零售業使用，另於萬大路、艋舺大道等重要路線留設騎樓，強化路線型商業服務機能，形塑人本交通環境。
- 4、依都市更新條例第六、七條規定劃定之更新地區，具有立即拆除危險之虞或弱勢且居住環境不佳之整宅及遷建住宅地區，配合地區發

展策略，提供托嬰、托幼、老人照護等社福設施，提升地區生活品質。

- 5、整合萬華車站周邊及西門町之觀光資源，透過街區環境改造以強化商業機能，並藉由商圈活化等多元手法，活化萬華產業發展。

## 捌、計畫方案

### 一、計畫人口推估

#### (一) 計畫年期

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 30 條規定：住宅區之檢討……，其面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。本案計畫年期依上開通檢辦法規定以 25 年為原則推估，計畫目標年訂為 132 年。

#### (二) 計畫人口

萬華區舊城區以臺北西區舊城復興核心為目標，由於發展起源早，至今相較於全市，仍為人口中高密度地區；以需求面估計戶籍人口加上常住未設籍人口，人口約落在 19.3 萬~25 萬之間，配合公共住宅相關政策，共增加 1262 戶（預估 2,777 人）。

配合計畫檢討及相關政策訂定，人口幅度呈顯著成長，建議調整萬華區計畫人口為 250,000 人。

### 二、土地使用計畫

#### (一) 住宅區

住宅區多位於中萬華與南萬華，集中於和平西路三段以南、中華路以西地區。艋舺大理生活圈以及加蚋仔生活圈之住宅區，以維護基本實質居住環境水準為主，維持較高之人口密度與建築密度為原則。

#### (二) 商業區

萬華區商業區包含國際性、都會性、地區性、鄰里性層級，北萬華西門周邊商業區具有國際性服務特性；萬華火車站周邊為都會性商業區；東園街沿線為地區性商業區；西園路沿線、萬大路與西藏路沿線則屬鄰里性商業區。

表25 萬華區商業類別分布區位表

地區	商業階層	商業類型	功能
西門町地區	國際性 都會性 全市性	複合型	以零售、餐飲、服務業、百貨公司、娛樂、觀光旅館、事務所、金融保險、休閒與文化觀光為主。
萬華雙鐵車站區	都會性 全市性 地區性	核心型	以零售、批發、餐飲、服務、百貨公司、事務所、金融保險等為主。
東園商業區	地區性 鄰里性	複合型	以地區性零售、餐飲、服務業、事務所、金融保險等為主。
西園商業區	鄰里性	路線型	以日常性零售、餐飲、服務及事務所

地區	商業階層	商業類型	功能
			等為主。
萬大西藏商業區	鄰里性	路線型	以日常性零售、餐飲、服務及事務所等為主。

(三) 特定專用區：特定專用區(一)與特定專用區(二)位於和平西路以南、西園路以西之大理街細部計畫範圍，皆為住宅使用；環南特定專用區則位於西藏路西南側、艋舺大道以西北側，供環南綜合市場使用。

(四) 文教區：萬華運動中心所在處。

(五) 保存區：艋舺龍山寺、清水巖祖師廟、艋舺青山宮、學海書院等古蹟所在處。

### 三、交通運輸計畫

#### (一) 聯外道路系統

1、聯外道路：以環河南路與水源路快速道路為主要連外道路，並透過忠孝橋、中興橋、華江橋、萬板大橋、華翠大橋、光復大橋與華中橋對外與新北市銜接。

2、主要道路：南北向以中華路、環河南路為主，東西向以忠孝西路、和平西路、艋舺大道為主，後續西區門戶計畫完成後，預期將可強化萬華區、北側大同區與西區門戶計畫周邊聯繫。

#### (二) 大眾運輸系統

1、大眾運輸路廊：萬華區大眾運輸路廊系統以捷運板南線與松山新店線為基礎，輔以規劃興建中之捷運萬大線，以強化未來南萬華地區之大眾運輸系統，此路線將於萬大路與東園街口設置1站點(LG04)。

2、公車運輸系統：公車運輸服務規劃以南北向銜接至臺北車站、捷運西門站、捷運龍山寺站、萬大線LG04站等，並往東銜接中正區、往西銜接新北市。

#### (三) 人行環境系統

萬華區將依全市之運輸發展政策為指導，在大眾運輸 TOD 導向之發展原則下，進行人本環境之加值改造與系統串聯：

##### 1、行人徒步區

既有西門徒步區範圍包括武昌街、漢中街、峨眉街部份路段，採時段性管制。同時為實踐全區產業觀光人本徒步環境之計畫構想，評估將西門町人行徒步區與城內（台北車站站前商圈）人行徒步區串聯，延伸武昌街既有人行徒步區與中華路帶狀林蔭人行步道連結，並與城內的武昌街、延平南路人行徒步街區串聯。



## 2、帶狀林蔭人行步道系統

中華路林蔭大道人行步道系統：留設寬 15 公尺不等之人行步道，配合街道景觀綠美化與照明，塑造優良之人行空間。

## 3、廣場/帶狀式步道系統

包括中山堂廣場、西本願寺廣場、龍山公園廣場、廣州街帶狀式步道，貴陽街帶狀式步道以及青山宮與清水祖師廟前廣場等，藉廣場與帶狀式步道形成歷史觀光人行環境串連的系統。

## 4、連續性騎樓環境

為創造本區連續性騎樓環境，避免局部大面積開發地區因退縮留設帶狀式空間造成騎樓中斷情形，萬華區建築基地除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。

## 5、標線式人行步道

全區配合交通局推行之標線式人行道之政策，逐步進行標線式人行道評估與劃設，與主軸廊道形成完整的人行環境系統。

## 6、自行車道系統

為推廣綠色運輸及自行車休閒系統，本計畫之主要道路、次要道路及人行徒步道路，規劃自行車及人行步道系統，並優化大眾運輸場站與自行車間之轉乘，以強化服務計畫區之運輸系統。

# 四、產業發展

## (一) 商圈發展

萬華區產業以三級產業為主，主要集中於西門町商圈、萬華車站周邊，包括華西街、廣州街及梧州街夜市商圈以及大理街商圈等，其現況多位於商四或商(特)區等商業區內，使用與管理均符合商圈之發展需求，經本次檢討後宜維持原有商業區規模，無調整變更需求。

## (二) 批發市場相關產業發展

萬華區內「第一果菜與魚類批發市場」與「環南綜合批發市場」改建計畫均進行中，都市計畫業已配合改建需求完成檢討變更；周邊相關之衍生產業發展經長期經營與周圍住宅社區之環境融合已呈現穩定狀態，仍存在之課題，包含產業經營模式的軟體層面管理與改造，後續應持續投入相關政策溝通與輔導，引導業者提升並改善產業經營體質。

# 五、都市防災計畫

依據 106 年 11 月 22 日總統華總一義字第 10600141611 號令修正公布之

災害防救法暨都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第六條規定，說明萬華區都市防災避難場所、設施發展現況與防救災動線，並依生活圈發展特性提出未來之都市防災計畫構想。

依據臺北市政府消防局以及萬華區各生活圈特性，彙整萬華區之防災公園、優先安置學校與緊急避難處所如下：

表26 萬華區防災避難地點綜整表

生活圈	涵蓋里	防災公園	優先安置學校	緊急避難處所
北萬華/ 西門 生活圈	菜園里、新起里、西門里、萬壽里、福星里	-	-	萬華運動中心 西門國小 福星國小
中萬華/ 艋舺 生活圈	青山里、富民里、福音里、仁德里、富福里、綠堤里、華江里、糖部里、柳鄉里、和平里、雙園里、頂碩里	-	龍山國小 雙園國小	大理高中 大理國小 老松國小 華江國小 龍山國小
南萬華/ 加蚋仔 生活圈	和德里、忠德里、錦德里、孝德里、全德里、日善里、壽德里、保德里、銘德里、榮德里、華中里、興德里、日祥里、忠貞里、騰雲里、凌霄里、新和里、新忠里、新安里	青年公園	東園國小 新和國小	青年公園棒球場 西園國小 華江高中 萬大國小 萬華國中 雙園國中

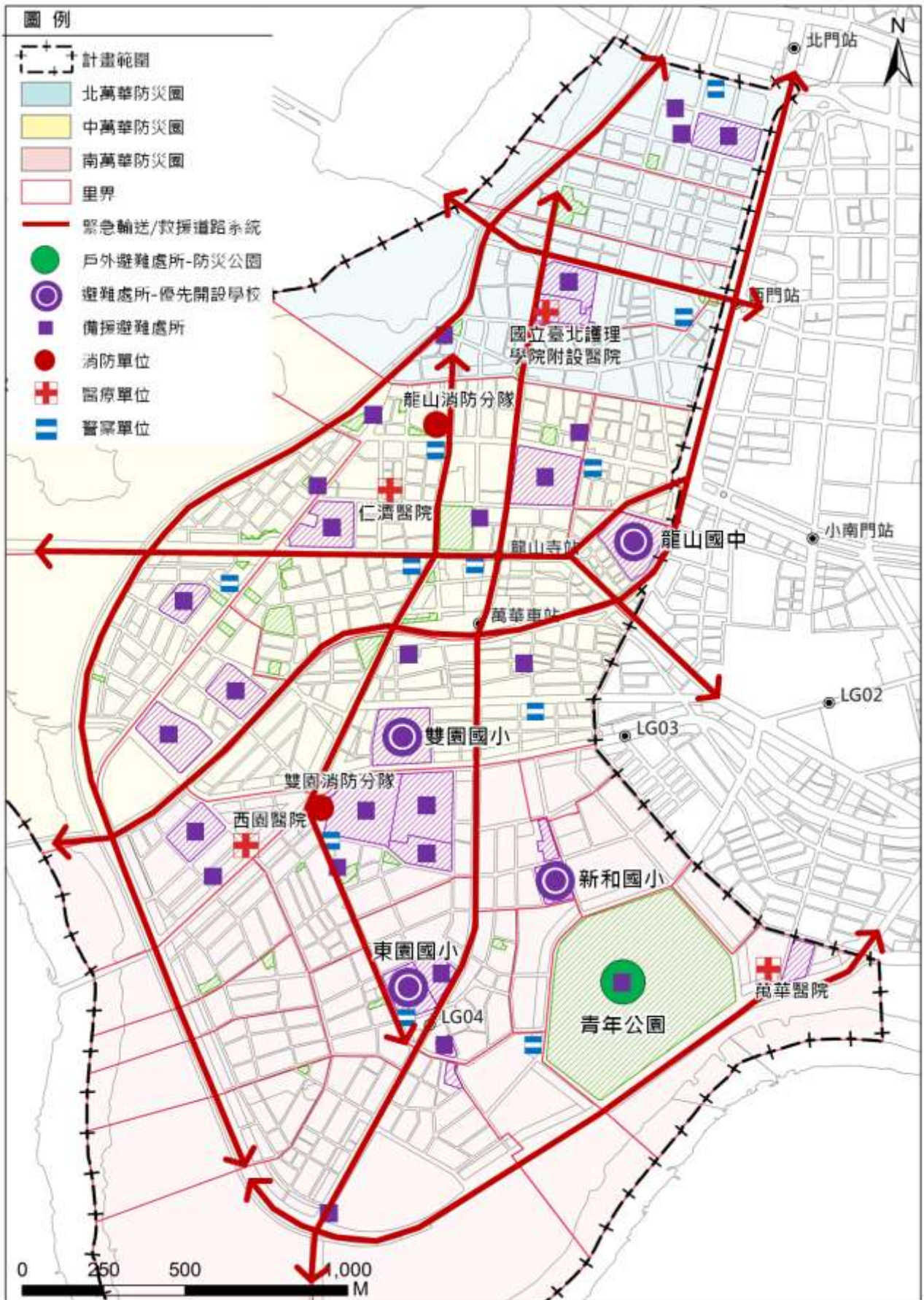


圖31 萬華區都市防災計畫示意圖

資料來源：萬華區公所。

## 六、文化資產與文史風貌

西區門戶計畫造就以北門站周邊作為舊市區三市街文史風貌再發展可能性。與萬華區相關之構想如下：

- (一) 文化資產、文史風貌之保存與發展需有帶狀、網狀構想，包含古蹟、歷史建物，及串聯各建築物間的重要歷史路徑。
- (二) 萬華多元文化體驗軸：西區門戶-西門町-貴陽街-龍山寺-萬華車站-觀光批發市場。
- (三) 經指定文化資產之建築物或結構物，需妥善管理維護，或予以轉化利用賦予建築物未來開發後之新生命。
- (四) 自日據時期至今仍使用之既成巷道，並與現況都市計畫道路位置、寬度有異，且至今都市計畫道路未開闢或難以開闢者；原既成巷道應考量舊城區文史風貌保留之可能性，必要時得解編現況遲無法開闢之都市計畫道路。

## 七、景觀綱要計畫與都市設計準則

- (一) 基於人性考量之自然生態網絡建構。
- (二) 基於地域條件之「街道生活」的恢復。
- (三) 基於城市自明性所形塑之「創意城市」經營。
- (四) 支持多元使用與空間想像之都市活動空間營造。
- (五) 擬定景觀改善執行計畫地區

依據「臺北市景觀綱要計畫」所提出連結「綠手指」與恢復「藍臍帶」之生態重大策略，為維護河岸景觀、陸路生態城市及永續發展，沿河岸地區應透過都市計畫或都市設計管制，擬定景觀改善執行計畫，以維護、改善或形塑地區景觀。

- (六) 總統府後方視覺空間穿透性

萬華區中華路一段、峨眉街、成都路、貴陽街，環河南路所圍地區，為維護總統府視覺景觀之穿透性與該地區之天際線，對於西門圓環以西部份地區之建築物高度應予以管制。管制高度訂定方式係以景福門為視覺觀測區，以總統府屋脊高度為高度仰角參考座標，延伸此一斜率至淡水河堤岸。另以總統府面寬為水平視角參考座標，以貴陽街、成都路為南北界限，將西門圓環納入管制範圍。

## 玖、變更計畫內容

### 一、變更主要計畫綜理表

#### (一) 北萬華/西門生活圈

表27 北萬華/西門生活圈變更主要計畫綜理表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	變更理由	管制及相關規定
主北1	成都路與中華路口	綠地用地	道路用地	0.10	變更範圍現況均為道路使用，為符合管用合一，並經本府工務局公園路燈工程管理處、新建工程處同意，依地區現況變更為道路用地。	依相關法令規定辦理。
主北2	成都路與中華路口	綠地用地	道路用地	0.05		依相關法令規定辦理。

註：

1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀，應依計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。



圖32 北萬華/西門生活圈變更位置示意圖

(二) 南萬華/加蚋仔生活圈

表28 南萬華/加蚋仔生活圈變更主要計畫綜理表

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	變更理由	管制及相關規定
主南 1	東園街 199號(臺 北市立圖 書館東園 分館)	國小 用地	機關用 地(供本 府及相 關單位 公務使 用)	0.07	現況為市立圖書館東園分館及消防隊使用，因東園街派出所及雙園義消配合捷運萬大線工程進行改建，為提高土地利用及公共服務效能，併同整合鄰近市立圖書館東園分館，及考量地方需求興建區民活動中心，故配合實際使用範圍變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用)。	本案容積率原則依機關用地容積率規定變更為400%，另為符合捷運相關規定，面臨長泰街部分則須退縮6公尺。
主南 2	長泰街 130號(臺 北市政府 警察局萬 華分局東 園派出所)	機關 用地	機關用 地(供本 府及相 關單位 公務使 用)	0.02	現況為東園街派出所使用，因東園街派出所及雙園義消配合捷運萬大線工程進行改建，為提高土地利用及公共服務效能，併同整合鄰近市立圖書館東園分館，及考量地方需求興建區民活動中心，故為利機關用地後續土地彈性使用刪除指定用途註記，變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用)。	

註：

1. 本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀，應依計畫圖實地分割測量為準。
2. 實際變更範圍詳計畫圖所示。



圖33 南萬華/加蚋仔生活圈變更位置示意圖

## 二、變更後計畫內容

本計畫範圍內原計畫及變更後之土地使用面積分配對照詳表 29。

(一) 土地使用分區：分為住宅區、商業區、特定專用區、文教區與保存區。

(二) 公共設施用地

- 1、公園綠地：公園用地約 26.79 公頃、綠地用地約 0.55 公頃，其中，位於南萬華之青年公園為最大面積者。
- 2、廣場用地：廣場用地約 0.61 公頃。
- 3、學校用地：學校用地平均分布於區內，包含國小用地 20.59 公頃、國中用地 11.05 公頃、高中用地 3.88 公頃、大專用地 1.72 公頃，以及私立光仁小學學校用地 0.55 公頃。
- 4、市場用地：市場用地約 0.33 公頃。
- 5、批發市場用地：批發市場用地共 2 處，包含第一果菜與魚類批發市場及肉品批發市場，總計 7.84 公頃。
- 6、機關用地：機關用地約 1.65 公頃。
- 7、機關用地(供本府及相關單位公務使用)：位於東園國小西南側，面積約 0.09 公頃，為本次通盤檢討案變更新增。
- 8、排水溝用地約 0.18 公頃、電信用地約 0.57 公頃、郵政用地約 0.08 公頃、變電所用地約 0.81 公頃、堤防用地約 10.11 公頃、抽水站用地約 0.82 公頃、污水處理場用地約 0.47 公頃。
- 9、道路用地及其他交通運輸設施用地：道路用地劃設寬 8 公尺、12 公尺、15 公尺、20 公尺、30 公尺、40 公尺等寬度，約 89.88 公頃。其他交通用地約 2.46 公頃、停車場用地約 1.11 公頃、鐵路用地約 2.75 公頃。



表29 臺北市萬華區都市計畫通盤檢討土地使用面積分配對照表

項目別		通盤檢討前		通盤檢討後		面積增減	
		面積 (公頃)	佔總計畫 百分比(%)	面積 (公頃)	佔總計畫 百分比(%)		
都市 發展 地區	土地 使用 分區	住宅區	169.95	19.20%	169.95	19.20%	0
		商業區	94.20	10.64%	94.20	10.64%	0
		特定專用區	21.81	2.46%	21.81	2.46%	0
		文教區	0.55	0.06%	0.55	0.06%	0
		保存區	1.25	0.14%	1.25	0.14%	0
		捷運開發區	0.11	0.01%	0.11	0.01%	0
	小計		287.87	32.52%	287.87	32.52%	0
	公共 設施 用地	公園用地	26.79	3.03%	26.79	3.03%	0
		綠地用地	0.55	0.06%	0.40	0.05%	-0.15
		廣場用地	0.61	0.07%	0.61	0.07%	0
		國小用地	20.59	2.33%	20.52	2.32%	-0.07
		國中用地	11.05	1.25%	11.05	1.25%	0
		高中用地	3.88	0.44%	3.88	0.44%	0
		大專用地	1.72	0.19%	1.72	0.19%	0
		私立光仁小學學 校用地	0.55	0.06%	0.55	0.06%	0
		市場用地	0.33	0.04%	0.33	0.04%	0
		批發市場用地	7.84	0.89%	7.84	0.89%	0
		機關用地	1.65	0.19%	1.63	0.18%	-0.02
		機關用地(供本 府及相關單位公 務使用)	-	-	0.09	0.01%	+0.09
		排水溝用地	0.18	0.02%	0.18	0.02%	0
		電信用地	0.57	0.06%	0.57	0.06%	0
		郵政用地	0.08	0.01%	0.08	0.01%	0
		變電所用地	0.81	0.09%	0.81	0.09%	0
		堤防用地	10.11	1.14%	10.11	1.14%	0
		抽水站用地	0.82	0.09%	0.82	0.09%	0
		污水處理場用地	0.47	0.05%	0.47	0.05%	0
		道路用地	89.73	10.14%	89.88	10.15%	+0.15
		交通用地	2.46	0.28%	2.46	0.28%	0
		停車場用地	1.11	0.13%	1.11	0.13%	0
鐵路用地		2.75	0.31%	2.75	0.31%	0	
小計		184.65	20.86%	184.65	20.86%	0	
小計		472.52	53.38%	472.52	53.38%	0	

項目別		通盤檢討前		通盤檢討後		面積增減
		面積 (公頃)	佔總計畫 百分比(%)	面積 (公頃)	佔總計畫 百分比(%)	
非都市發展地區	河川區	412.70	46.62%	412.70	46.62%	0
小計		412.70	46.62%	412.70	46.62%	0
總計		885.22	100.00%	885.22	100.00%	0

資料來源：本計畫整理（本表面積僅供參考，應依計畫圖實地分割測量為準）

## 壹拾、實施進度及經費

本案主要計畫公共設施開發進度預計自 107 年起，至 132 年完成，各項開發內容與經費詳表 30。

表30 臺北市萬華區主要計畫公共設施開發進度及經費表

公共設施 總類	面積 (公 頃)	土地取得方式					開闢經費			主辦 單位	經費 來源
		徵 購	土 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	其 他	土 地 取 得	工 程 費 用	合 計 (萬 元)		
道路用地 (主北 1)	0.10				√	√				臺北市府工 務局新建工程 處	目的事業 主管機關 編列支應
機關用地 (主南 1)	0.065					√				臺北市府警 察局、臺北市 政府消防局、	目的事業 主管機關 編列支應
機關用地 (主南 2)	0.023					√				臺北市府教 育局、臺北市 政府民政局	目的事業 主管機關 編列支應

註 1：本案計畫範圍內各項公共設施用地之土地使用，除另有規定，公有土地以撥用為原則，私有土地以徵購為原則；開闢經費及預定完成期限得依實際情形予以調整。

註 2：本表面積僅供參考，應以實際地籍分割面積為準。

## 壹拾壹、其他

本案道路截角除特殊截角依計畫圖標示者外，悉依本市道路截角標準表採圓弧截角辦理。

## 壹拾貳、公開徵求意見綜理表

### 一、中萬華生活圈人民陳情意見

表31 中萬華生活圈人民陳情意見綜理表

編號	提案人	行政里	位置	地號	提案內容摘要整理	檢討結果	建議處理方式
1	李彬基 里長	和平里	艋舺大道 兩側	-	華翠大橋銜接艋舺大道，是新北市進入萬華區、進入北市的重要幹道。建議將艋舺大道兩側規劃為商業區。	本通盤檢討原則不變更住宅區為商業區，惟來都需求土地開發，開辦區特請供有合意規定要部圖件，提出請變更為商特區。 檢討動區，未發展維持彈酌精全商申提關所整同依主及細書、文申商。 應發維持參擬用變更相地經得後，具計畫等相關文件，提出請變更為商特區。	1. 維持原計畫。 2. 本案訂定「商變特更原則暨處理方式」，土地所有權人自行申請。
2	許惠城 里長	雙園里	萬大路(艋舺大道與莒光路之間)	-	萬大路(艋舺大道與莒光路之間)現為15米道路，建議未來拓寬為20米。	交通局106年12月28日北市交規字第10635639700號函評估維持15公尺計畫道路，未來配合兩側用	維持原計畫。

編號	提案人	行政里	位置	地號	提案內容摘要整理	檢討結果	建議處理方式
						地退縮配置人行道，以串聯南北向人行動線。	
3	李智聰 里長	頂碩里	康定路、 艋舺大道 兩側第一 街廓	-	敬請以萬華車站雙子星大樓為中心，康定路、艋舺大道為軸線，適度放寬軸線兩側第一街廓土地之使用類組及容積，以提高更新開發誘因，加速地方發展。	<p>1. 康定路、艋舺大道兩側第一街廓現況多為商業區，得做商業使用。</p> <p>2. 考量地區都市計畫、道路條寬度等條件，為避免強度過高，進而影響當地居住品質，區容一致性，不宜提高容積率，積容如有需求，依都市相關申請獎勵容積以轉理。</p>	維持原計畫。

## 二、南萬華生活圈人民陳情意見

表32 南萬華生活圈人民陳情意見綜理表

編號	提案人	行政里	位置	地號	提案內容摘要整理	檢討結果	建議處理方式
1	張鴻杰 里長	新和里	萬路 大沿 線	-	多，運，線業華早劃、現移 沿為捷建，線業華早劃、現移 路行配合興建，線業華早劃、現移 大商業配線大為動萬區街、已轉 萬有建議萬將變更，帶效業園路，已轉 路商業配線大為動萬區街、已轉 萬有建議萬將變更，帶效業園路，已轉	本通盤檢討原 則不主動變 住宅區為商 區，惟為因 未來都市發 需求及維持 未使用彈性 地爰參酌開 可精神，研 全區適用之 特區變更申 條件，提供 合相所有權 地書後，依 整意檢具主 定畫及細部 畫書、圖等 文件，提出 請變更為商 區。	1. 維持原 計畫。訂 2. 本案「區 變討論暨方 更原則理」 處式土有自 合請。
2	李重華 里長	騰雲里	青年 公園	青年一段 78、79地 號	南萬華是臺北 市高齡化最嚴 重地區，如何 將公共設施做 好非常關鍵。 萬華區現在有 許多重大建 設，可預期將 引入更多居住 人口，對應的 公共設施如何 增加？針對高 齡化嚴重的南 萬華地區，又 如何加強高齡	1. 萬華區現有 公園及綠地 用地面積約 31公頃，佔 本區面積約 14%，多已開 闢，另有華 中、雙園、 中正、龍山 河濱公園及 馬場町紀念 公園（係屬 河川區範圍 ），合計約 108公頃。	維持原計 畫。

編號	提案人	行政里	位置	地號	提案內容摘要整理	檢討結果	建議處理方式
					者的公共設施？南萬華產權以私有為主，公有地作為公宅使用了，僅剩青年公園是多元運用青年公園空間，評估其中一區規劃興建高齡公共設施。	2. 公園用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定採多目標做民眾活動中心、社教機構等使用。	
3	郭正中里長	新安里	南機場二期宅(萬華區部分)	青年一段126、126-1地號	市府推動公辦更化繁為簡，建議將一二三期機場整合為同一區，並以容積最高者計算(住3-1)。	1. 南機場公辦都更案多位處中正區。 2. 後續將另案辦理。	維持原計畫。
4	青年區聯合分區長提案	新里、安里、新里、忠里、新里、忠里、凌里、日里、騰雲里	青年分區	-	敬請都市計畫通盤檢討，放寬南萬華土地管制，以提高住宅開發強度，加速整宅更新促進地方發展，落實市府都更政策。	同本生活圈人民陳情編號1。	同本生活圈人民陳情編號1。
5	王平三里長	全德里	萬華區	-	建請都市計畫通盤檢討將南萬華地區主要道路沿線變更為商業區，以	同本生活圈人民陳情編號1。	同本生活圈人民陳情編號1。

編號	提案人	行政里	位置	地號	提案內容 摘要整理	檢討結果	建議處理 方式
					加速地方發 展。		



臺北市政府 都市發展局
----------------

業務主管
------

--

承辦人員
------

--