



「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及
「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」

公開展覽說明會

第1場：107年4月23日(一) 19:00-21:00 東園國小多功能視聽中心

第2場：107年4月30日(一) 19:00-21:00 萬華區行政中心13F禮堂



「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」

說明會議程

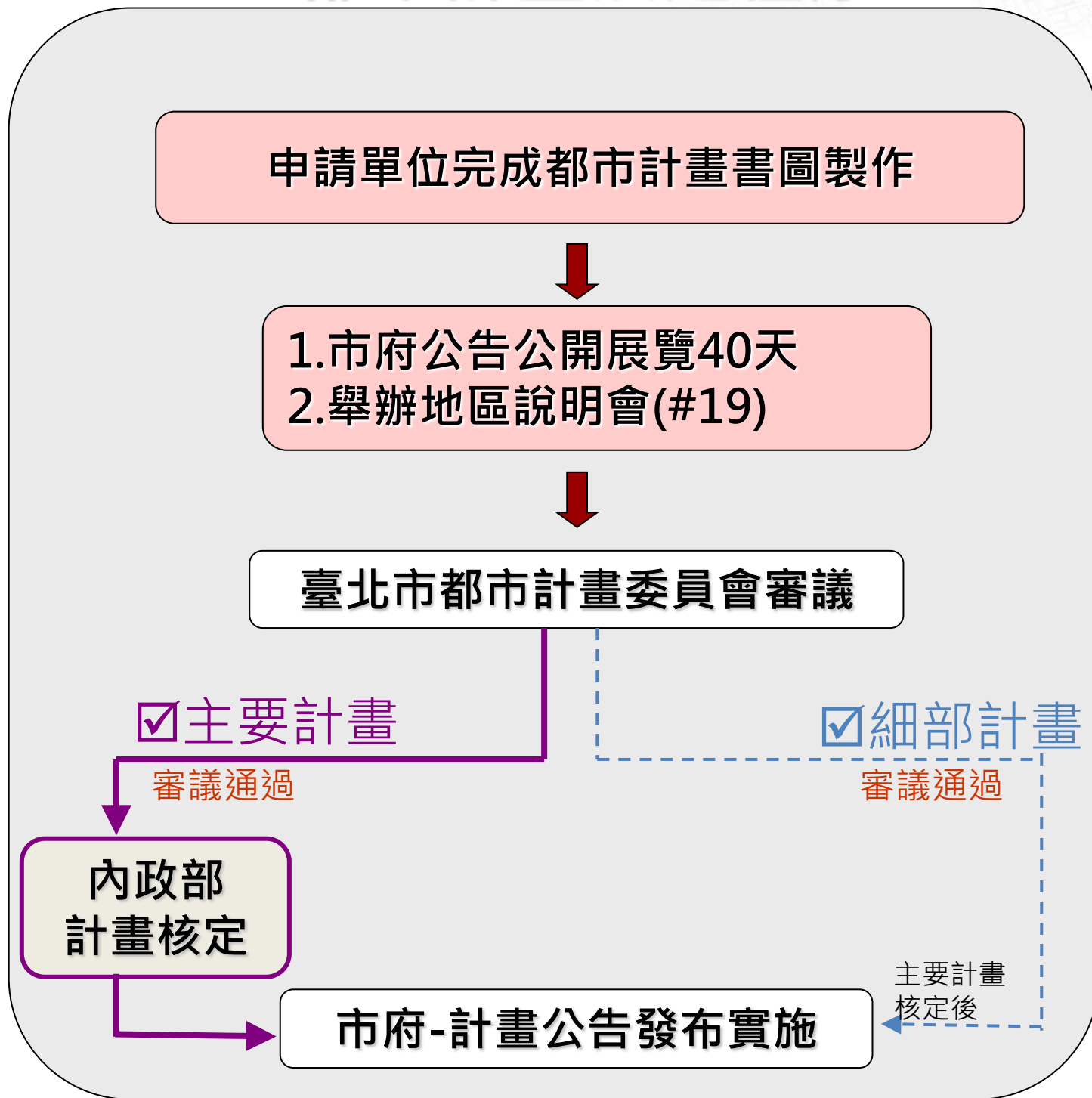
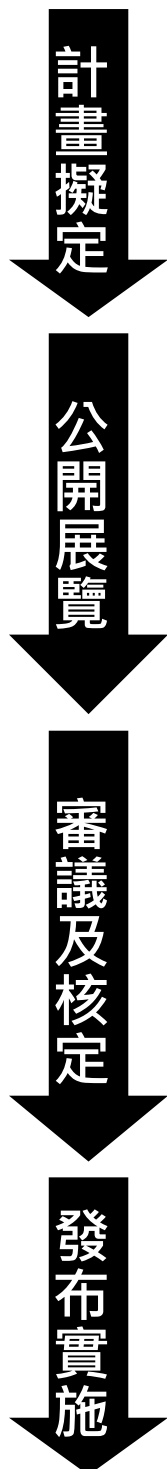
今日議程

流程	時間	內容
1	19:00~19:10	主席致詞、會議流程說明
2	19:10~19:30	計畫內容簡報
3	19:30~20:50	現場民眾提問（依發言單順序） 及市府相關單位回應
4	20:50~21:00	結語

第1場：107年4月23日 / 第2場：107年4月30日

臺北市政府都市發展局

都市計畫法定程序



■主要計畫及細部計畫於臺北市政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**臺北市都市計畫委員會**」提出，供審議參考。

■主要計畫經臺北市都市計畫委員會審議完畢後，由市府將審議結果及計畫內容再繼續送內政部核定。屆時民眾對案件如仍有意見，還可以再向「**內政部**」提出。

計畫緣起

● 檢討目的

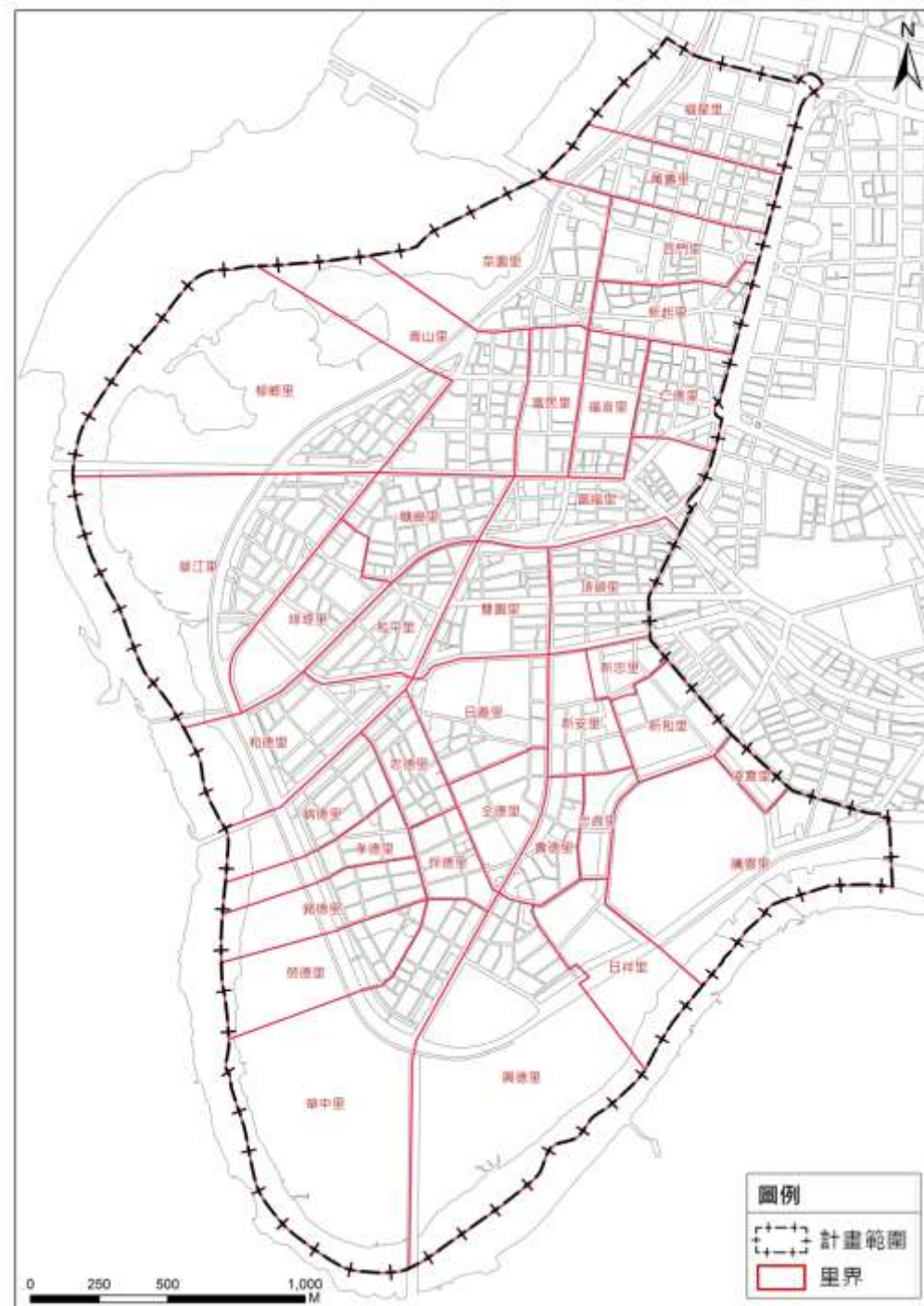
- ◎ 配合萬華區近十餘年的發展轉變，研擬萬華區發展策略，及檢討土地使用內容。
- ◎ 考量TOD為緊密城市重要發展理念，及萬大線的開發將影響南萬華地區，應透過都市設計研擬，提供友善都市環境。
- ◎ 配合政策需求或實際使用情形，全面檢討萬華區公共設施用地。
- ◎ 考量全球氣候變遷，及舊城區人口密及特性，納入防災城市思維，提升萬華區都市發展韌性。

● 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%。

● 計畫年期

- ◎ 以132年（西元2043年）為計畫目標年。

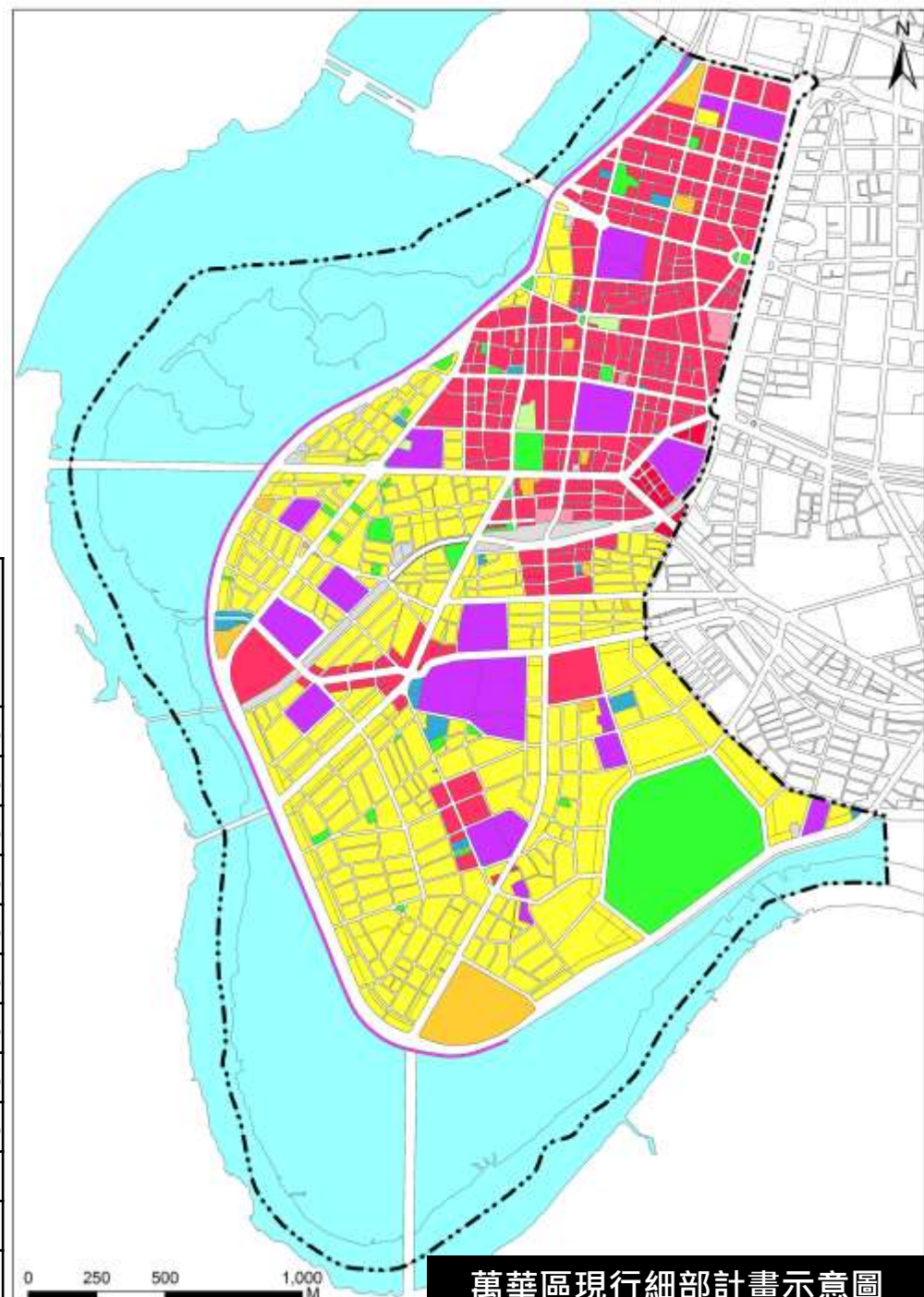


都市計畫：堤外用地面積廣、商4/住4使用為主

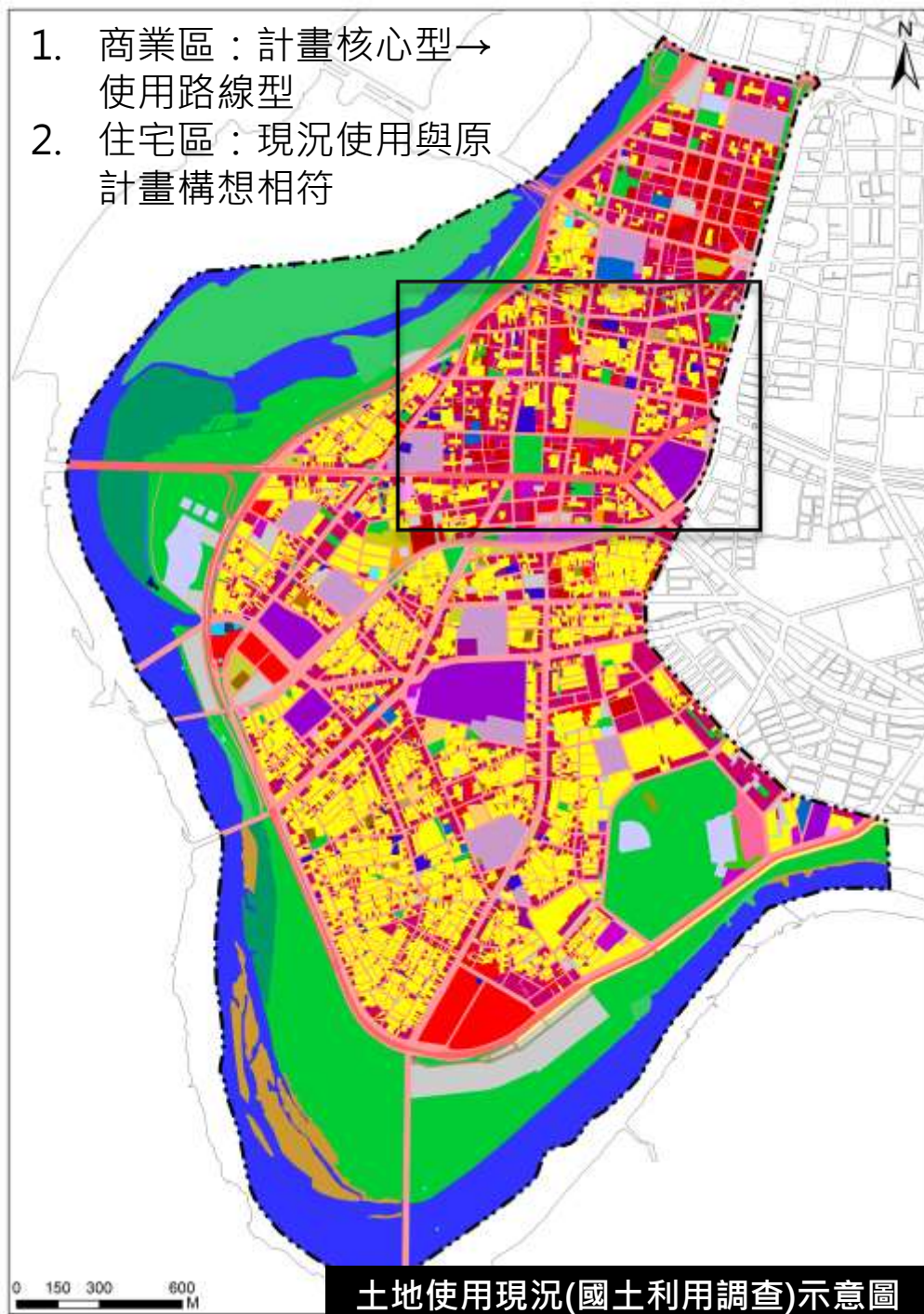
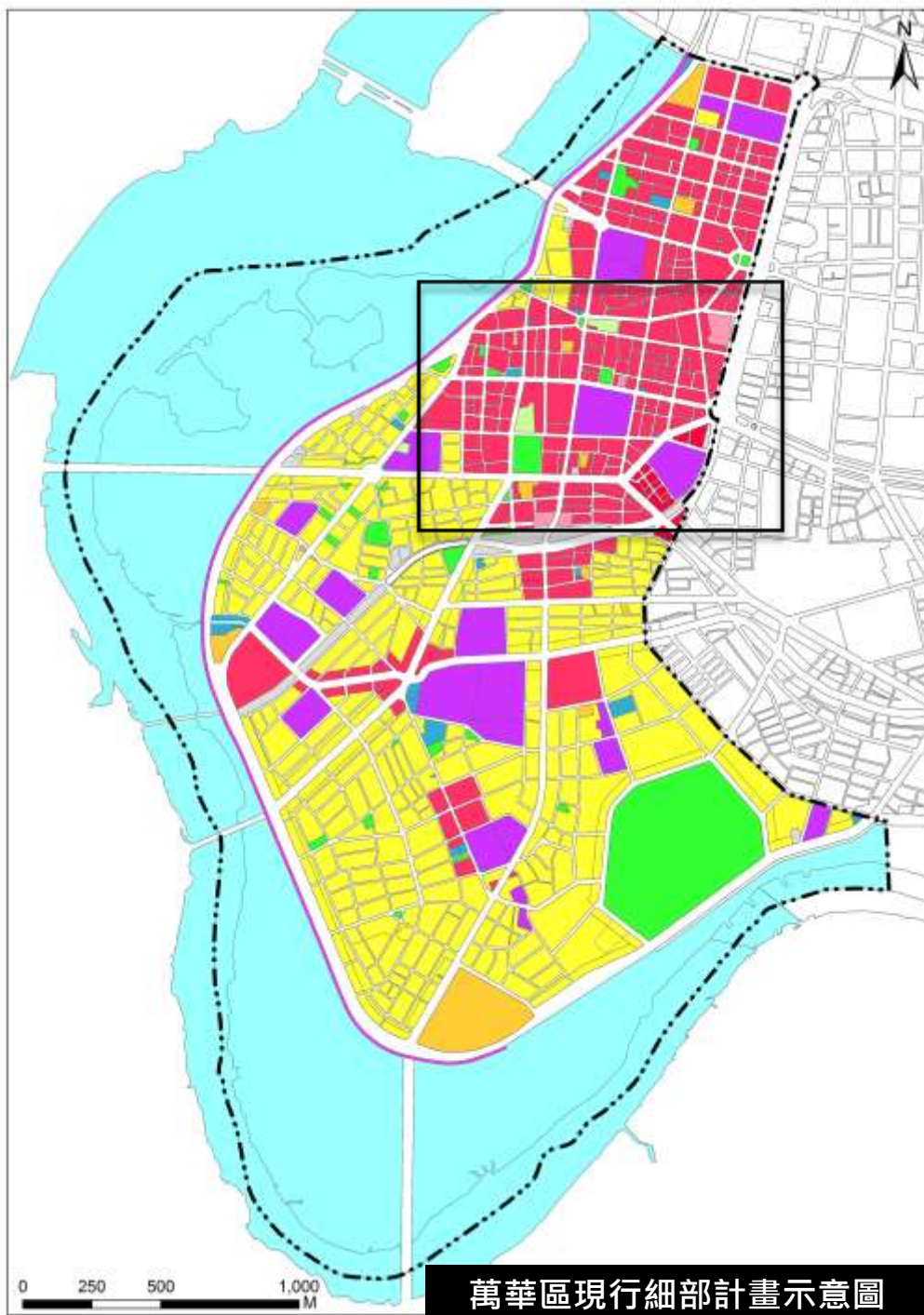
- 民國93年辦理萬華區第1次(行政區)通盤檢討
- 公共設施用地：學校用地約4.14%；公園綠地約3.52%、分布極為不均
- 土地使用分區以商4/住4、住3為主
- 河堤外面積廣，佔全區46.62%

表 萬華區主要計畫土地使用分區面積表

類別	使用別	面積 (ha)	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%	-

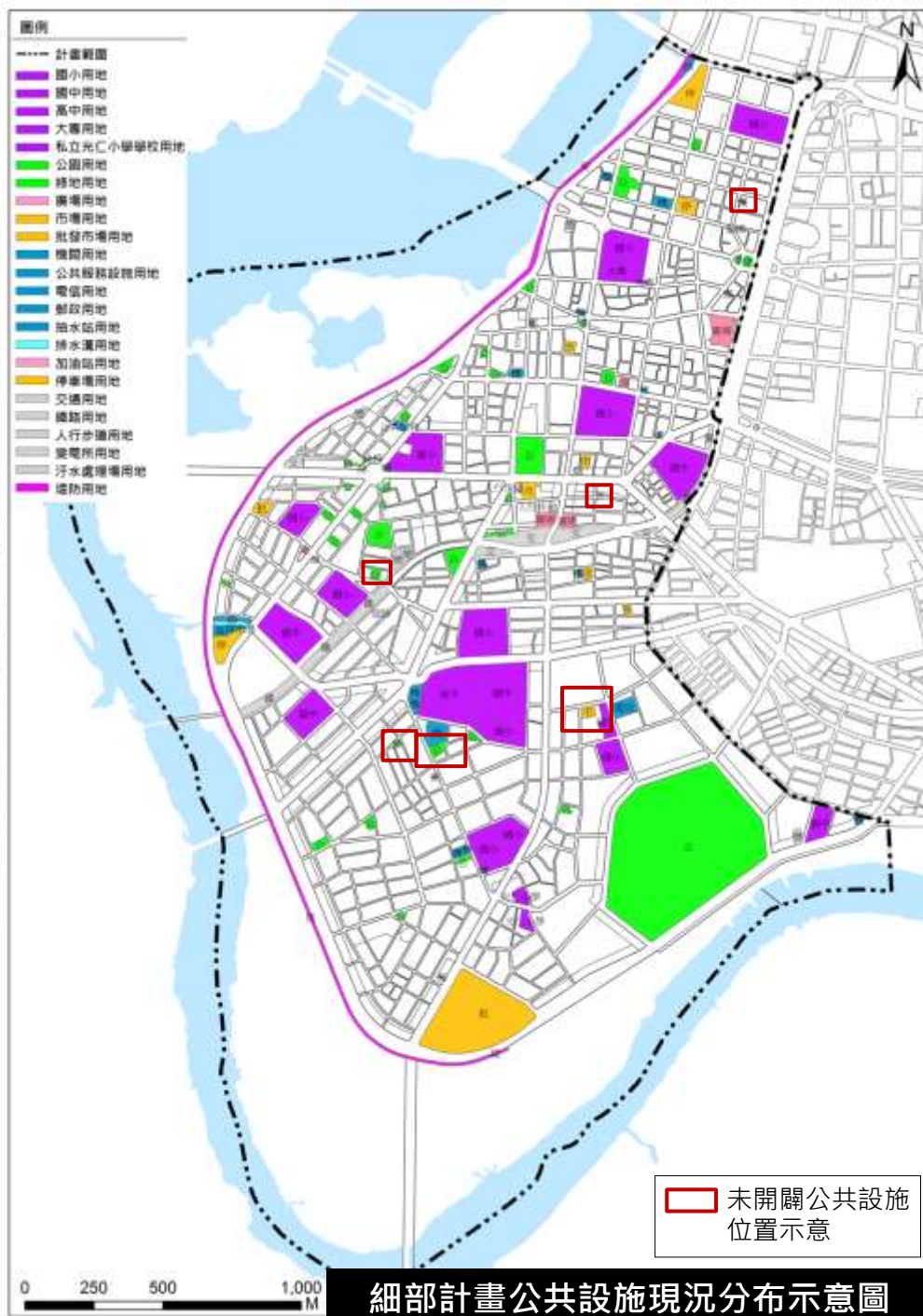
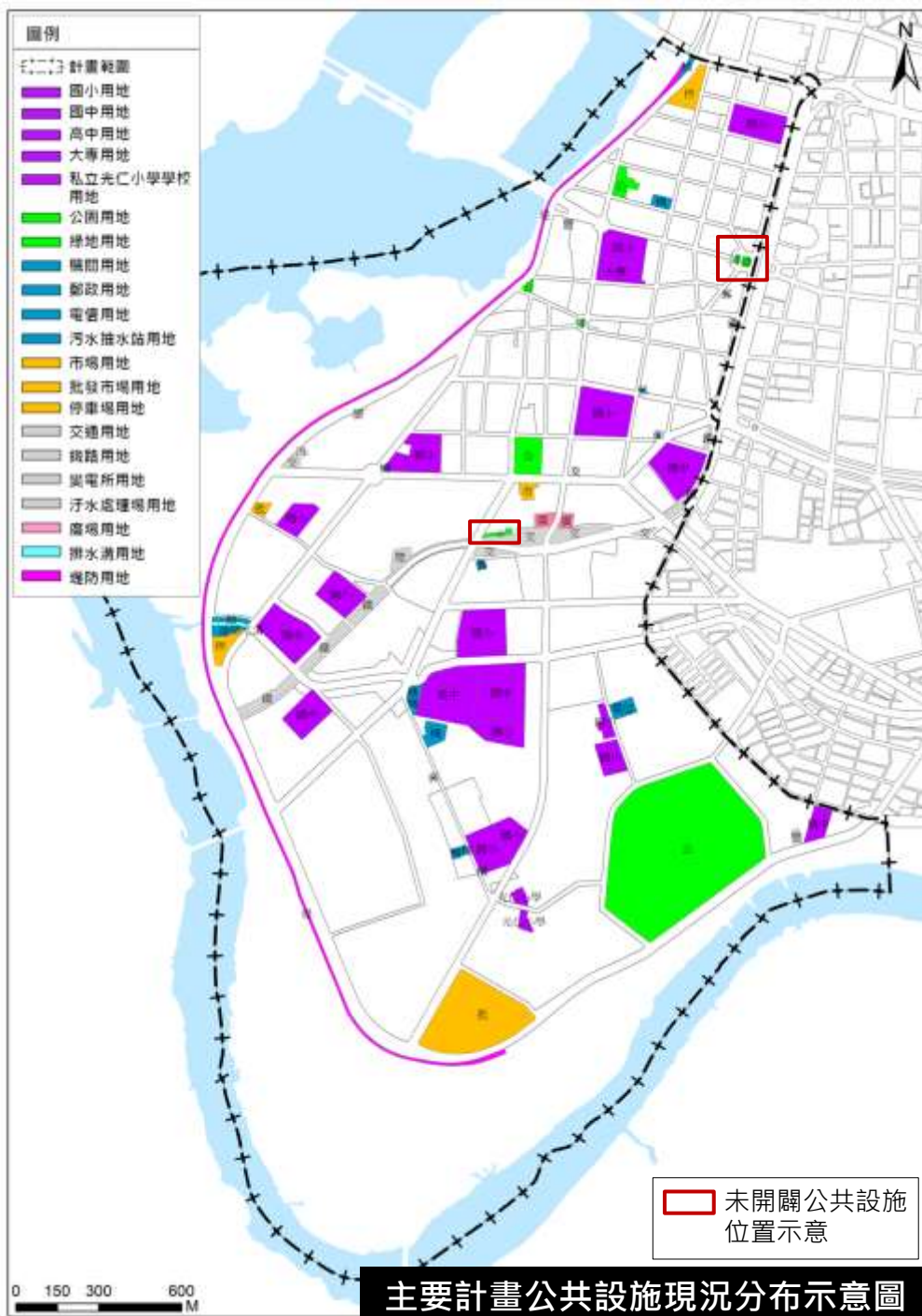


都市計畫VS土地使用現況：萬華區商業使用偏離計畫較多



1. 商業區：計畫核心型→使用路線型
2. 住宅區：現況使用與原計畫構想相符

萬華區公共設施開闢率高 (尚有9處未開闢)



約1/10面積承載1/5人口；平均密度400-800人/公頃

- 萬華區地狹人稠，平均密度為全市2倍
 - ◎ 全市都市發展區人口密度207人/公頃
 - ◎ 萬華區都市發展區人口密度400-800人/公頃
- 萬華區現況人口已超過計畫人口
- 本次通檢擬以積極方式面對人口高密度議題
 - ◎ 搭配TOD發展策略
 - ◎ 搭配公辦都更、公劃更新策略



萬華區人口密度分布示意圖

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	現況人口數	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)	都市發展區人口密度與全市比較(倍)
臺北市	27,180	12,998	3,398,000	2,683,257	99	206	-	-
萬華區	885	473	187,000	191,850	217	406	2.20	1.96

人口成長率與結構分析

- 近10年人口增長情形：98年開始轉負為正，每年增加幅度0.35%~0.92%。至103年，萬華區人口已轉為負成長。
- 人口結構特性：萬華區以壯年人口為主，扶養比約41.94%，人口金字塔呈現高金字塔型，全區人口老化指數為1.60，已進入高齡化社會
- 132年，人口結構將呈現倒金字塔型。

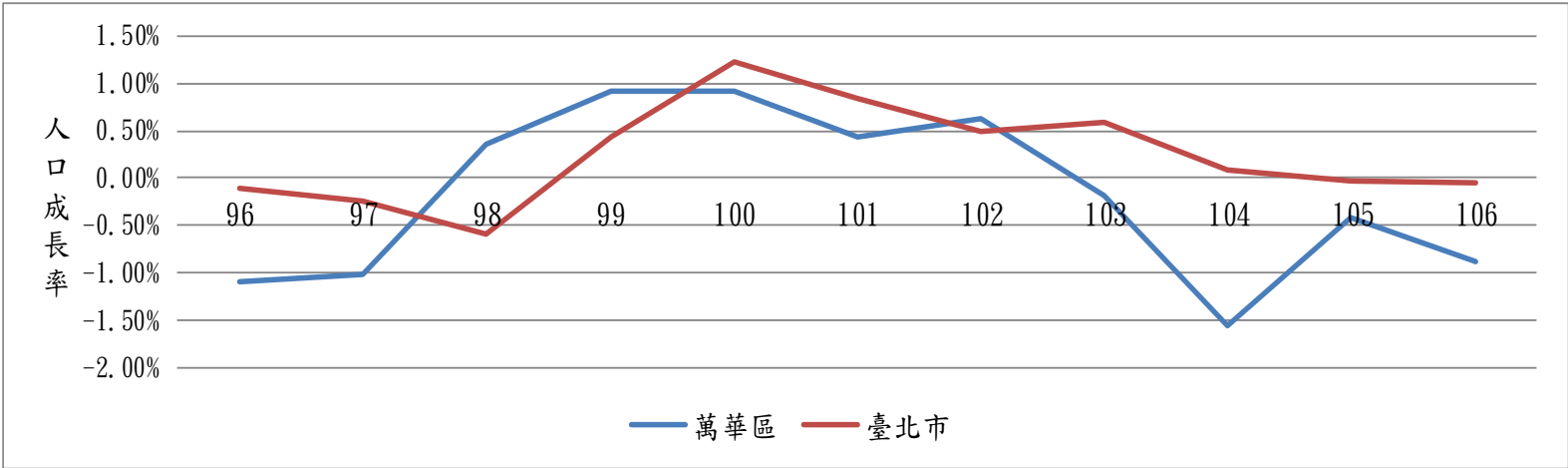
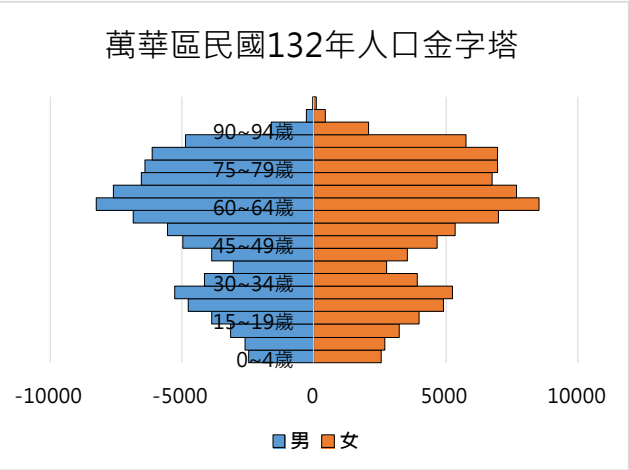
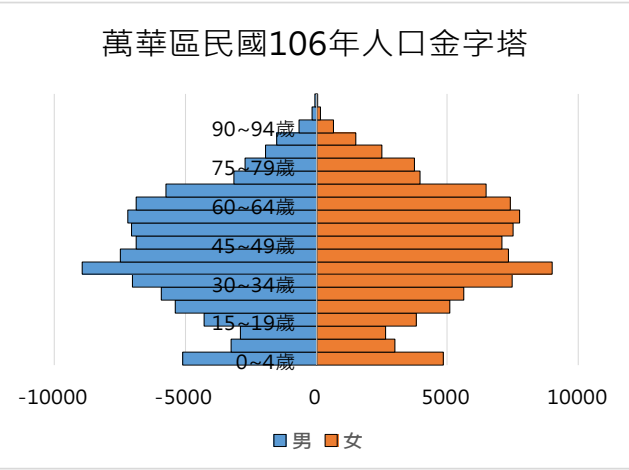


圖 萬華區與臺北市人口成長率比較示意圖 (資料來源：臺北市政府民政局)

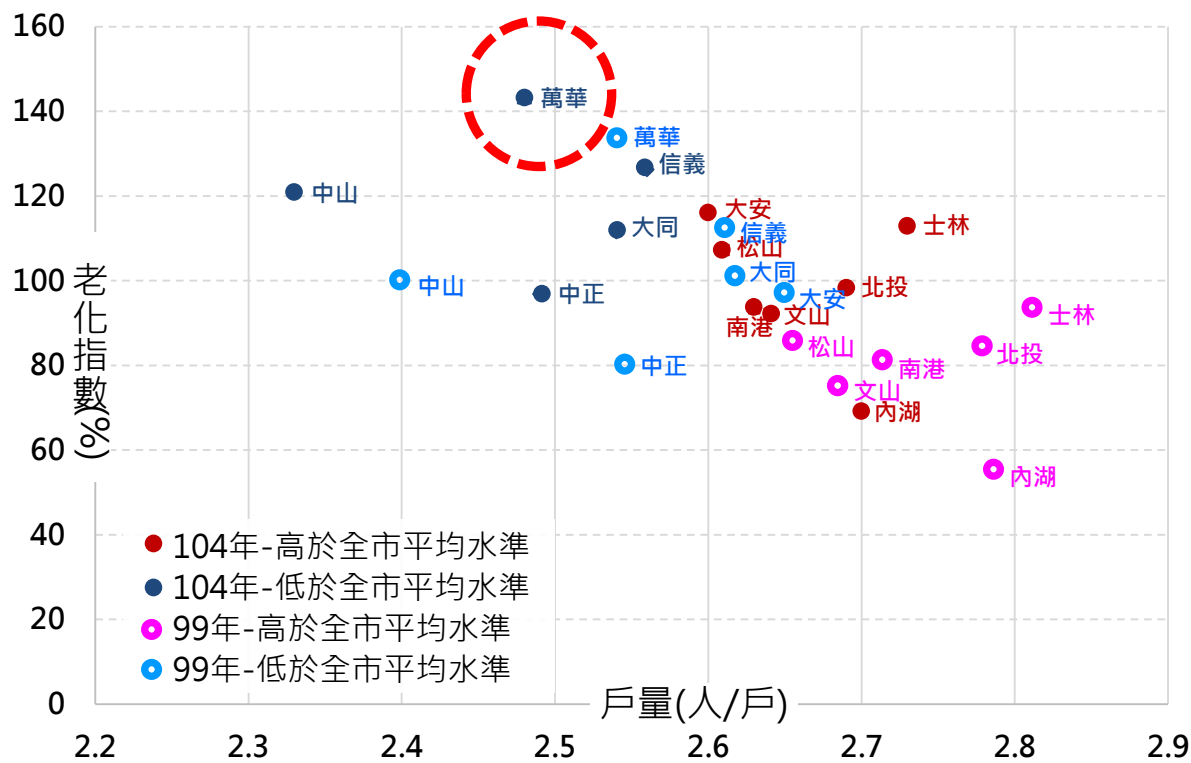


人口	年齡範圍	男性	女性	人口數	比例
幼年人口	0-14歲	11,257	10,508	21,765	11.34%
壯年人口	15-64歲	67,037	68,128	135,165	70.45%
老年人口	65歲以上	15,940	18,980	34,920	18.20%
合計		94,234	97,616	191,850	100.00%
比例		49.12%	50.88%	100.00%	-

表 萬華區106年人口年齡/性別組成 (資料來源：臺北市政府民政局)

高齡人口特性顯著-老化指數高、老齡人口多

- 萬華區高齡人口主要分布於青年公園、南機場周邊（每公頃超過150人），包含新忠里、新和里、凌霄里、忠貞里
- 萬華區老化指數143%，為全市最高



*老化指數：每100個65歲以上人口對14歲以下人口之比

萬華區公告有16處古蹟與10處歷史建築、受保護樹木共106株

文化資產類別多為寺廟、大型機關用地及仕紳宅第等，區位上以中萬華較集中。



文化資產分布示意圖

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。



受保護樹木分布示意圖

排水設施已建設完備，華江橋兩側地區需要留意淹水潛勢

- 基礎排水設施已建設完備，極端氣候影響，遇暴雨(130公厘/小時)仍有淹水之慮



萬華區淹水潛勢範圍示意圖

- 淹水潛勢地區：一日暴雨600公厘之降雨強度，集中於萬華車站西南側至華江濕地一帶

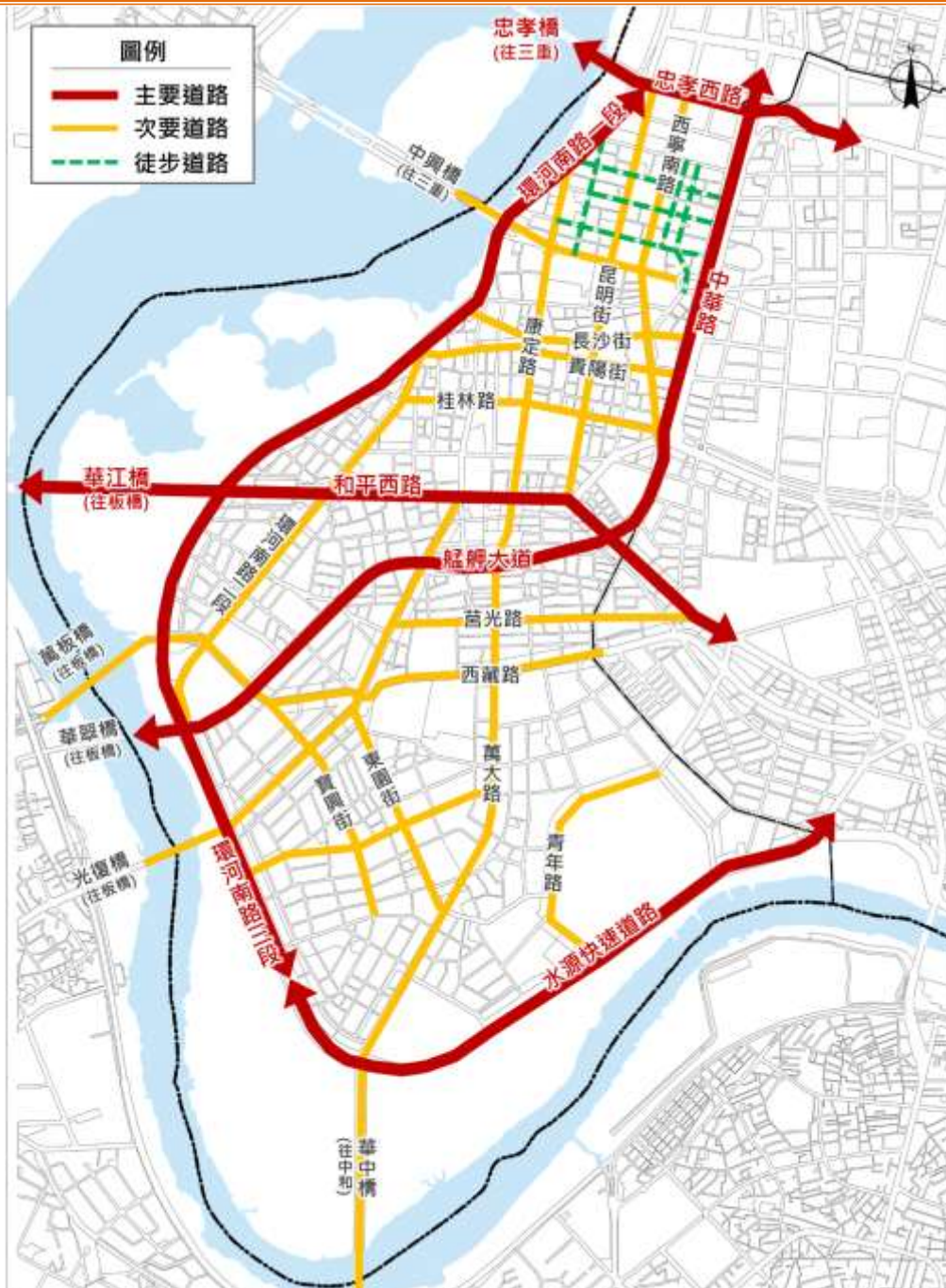
土壤液化高度潛勢地區：火車站以東局部、糖廊文化園區局部，其餘均為中低度潛勢



萬華區土壤液化地區示意圖

主要道路系統開闢完成；道路交通量以環河快速道路最大

- 整體道路系統：快速道路、主要道路、次要道路、連外橋樑、人行步道系統
- 道路交通量：環河快速道路最高，雙向之尖峰與非尖峰時段服務水準皆屬E級
- 大眾運輸系統：
 - ◎ 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



萬華區道路系統示意圖

主要道路服務水準(晨峰)



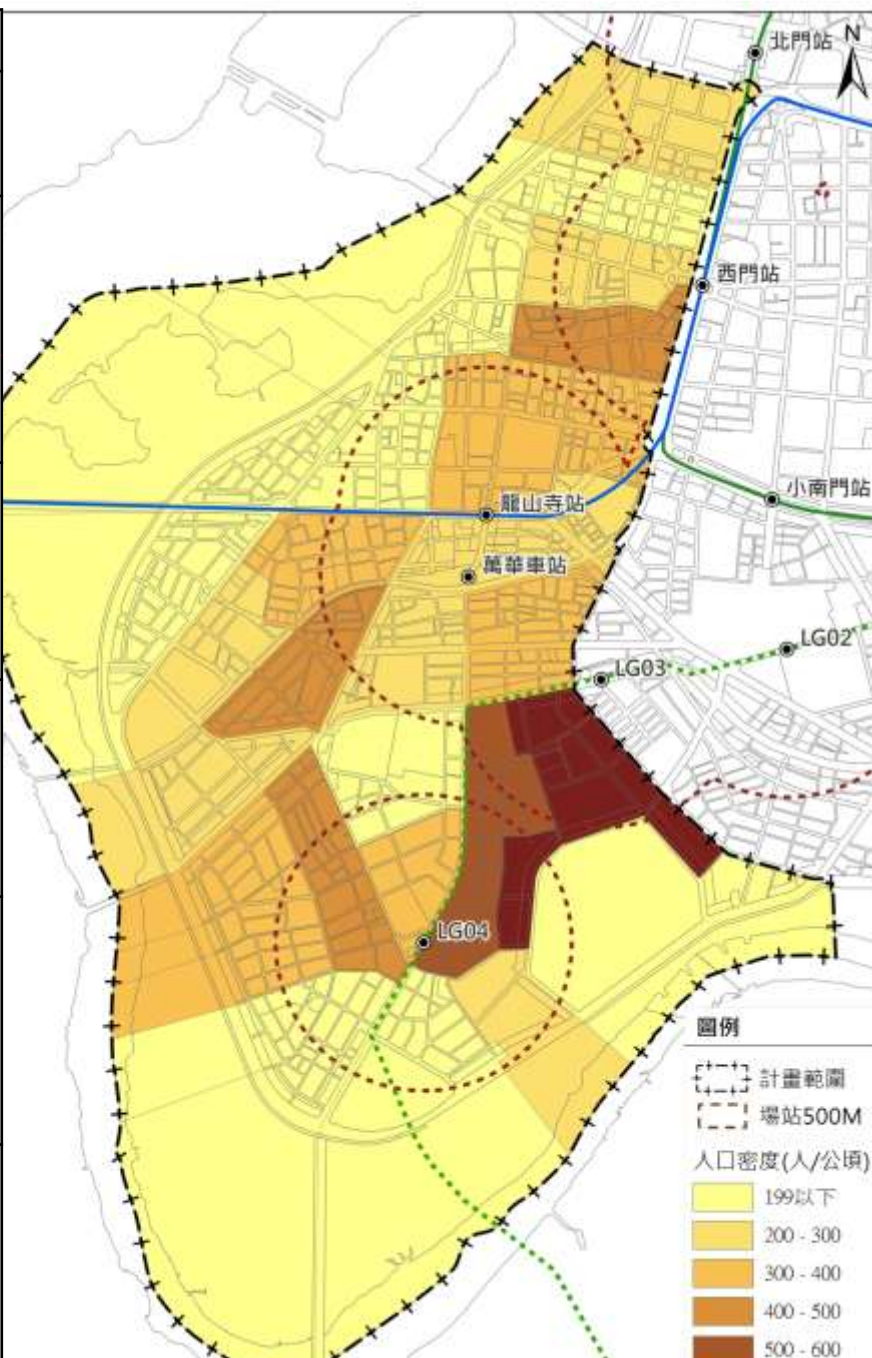
主要道路服務水準(昏峰)



圖例 A B C D E F

捷運萬大線穿越人口密集地區，可有效提升大眾運輸使用量

項目	現況
捷運站點數量	4
計算涵蓋場站	西門站、龍山寺、萬華車站、LG04站
站點500公尺範圍面積占行政區比例	28.87%
站點500公尺範圍人口占行政區總人口比例	52.35%
站點500公尺範圍平均人口密度	397人/公頃 (全市平均密度1.9倍)
站點500公尺範圍現況樓地板面積占法定容積比例	73.72%

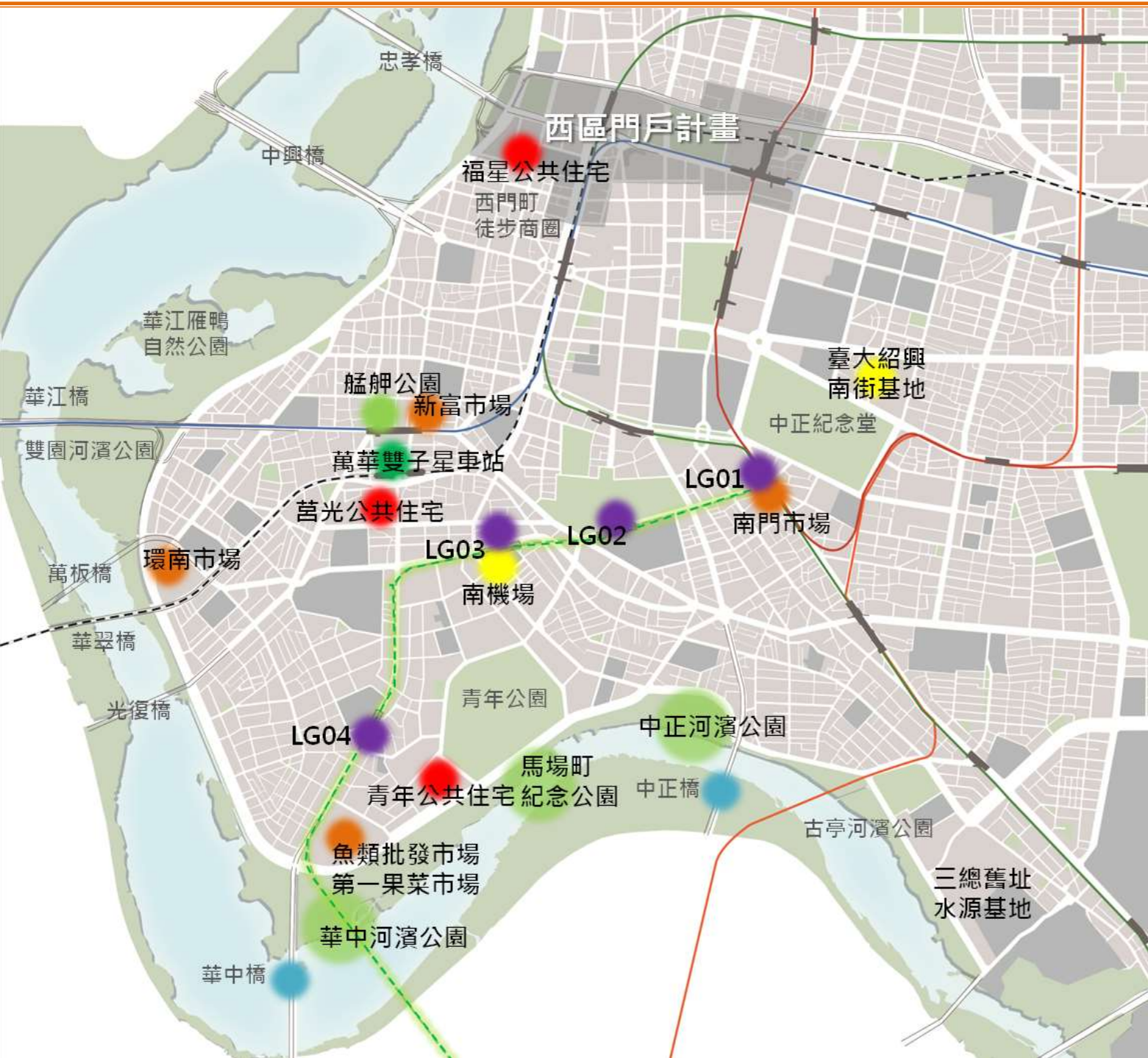


大眾運輸場站500M範圍人口密度示意圖



YOUBIKE站點350M範圍示意圖

中正萬華復興計畫



- **捷運萬大線興建**
帶動地區發展
- **推動公辦都更**
建構地區新面貌、提供公共住宅
- **萬華車站周邊環境整備**
活絡地區商業
- **振興產業商圈**
促進傳統產業提升競爭力
- **市場改建更新**
改善市場經營環境
- **綠色交通整備**
形成智慧綠色人本交通路網
- **水岸遊憩景觀塑造**
改造新店溪中正橋至華中橋段之高灘地景觀
- **防救災整備基地**
完備本市防災避難體系
- **社區規劃師工作室**
開啟公私部門社群對話平台

萬華區 4 處公共住宅，規劃1247戶、提供地區性公益設施

計畫名稱	規劃戶數	預計竣工時間	提供公共服務空間
青年公共住宅	273	預計107年	托嬰中心、區民活動中心等
青年公共住宅（二期）	518	預計109年	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
福星公共住宅	255	預計110年	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
莒光公共住宅	201	預計109年	公共保母、托育中心、商業空間、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



青年公共住宅模擬示意圖

指定臺北市整建住宅為策略性再開發地區



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



南機場一、二、三期整宅 更新後願景圖

萬華區2大批發市場改建、1市場活化再利用，帶動環境再生

計畫名稱	辦理進度
環南市場改建	<ol style="list-style-type: none"> 主體工程105年11月6日開工，第一期工程預計於108年8月完工，第二期工程預計於111年2月完工。 目前施作鋼構吊裝及鋼構構件製作，工程預定進度13.37%，實際進度14.91%，超前1.54%。
第一果菜與魚類批發市場改建	<ol style="list-style-type: none"> 106年10月22日完成先期計畫期末報告核定。 魚類批發中繼市場第一期工程已於107年2月開工、107年9月完成，主體工程(拆除)預計107年11月開工。
新富市場再利用	<ol style="list-style-type: none"> 本館透過公開招標程序，以規劃「城市創作實驗室」方式，將市場轉化為飲食教育場域，在地社會議題討論與文創社群交流基地。 105年12月28日試營運，已於106年3月25日正式開幕。



環南市場改建規劃示意圖



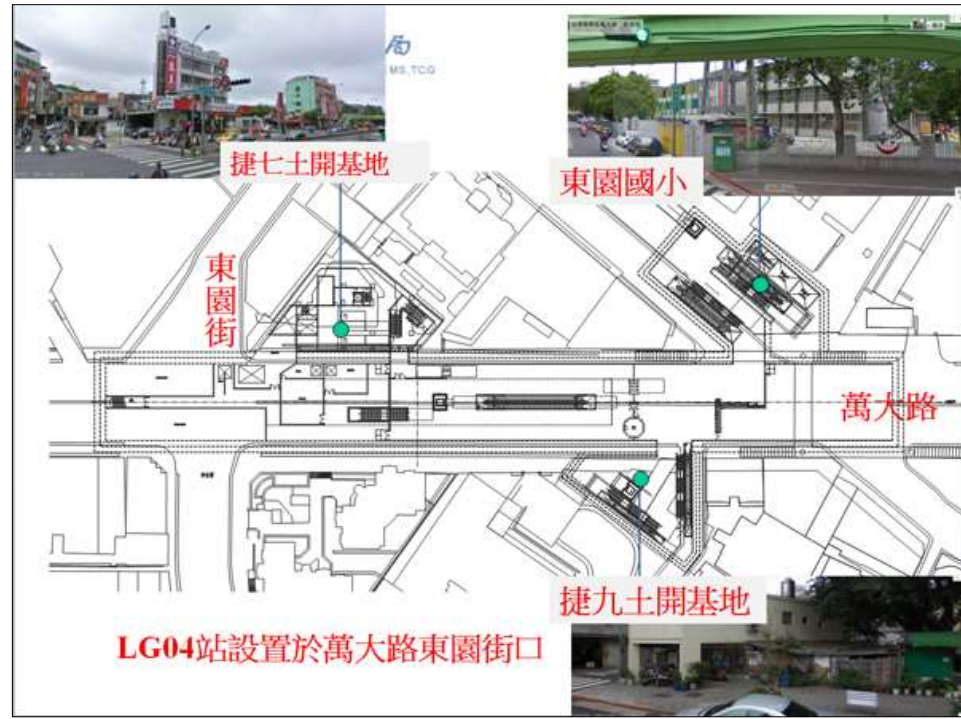
新富市場：活化前建築內部圖



新富市場：活化後建築內部現況圖

捷運萬大線LG04站，帶動南萬華地區發展

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) 已於105年12月31日開工。 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。



捷運萬大線路線規劃示意圖



LG04站捷七基地施工現況(106.12)

依各自特性劃分生活圈，作為都市計畫發展指導

總定位		發展目標
萬華區	臺北西區舊城復興核心	重現三市街歷史城區 ：以友善人行環境，內部串聯西門町->艋舺->加蚋仔，外部串聯大同區、中正區歷史脈絡
		北萬華(西門)：與西區門戶配合，持續強化國際觀光能量
		中萬華(艋舺)：以歷史信仰為主軸，透過環境整備創造觀光效益、同時提高居住環境品質。
		南萬華(加蚋仔)：以萬大線/批發市場計畫，帶動地區環境改善新生活

生活圈	次分區	生活圈特性	
萬華區	北萬華	西門	國際觀光重要地區，文化資源濃厚
	中萬華	龍山	萬華早期發展紋理仍隨處可見，傳統生活習俗豐富
		大理	
	南萬華	西園	萬華居住人口最密集地區，地方具有各種生活機能，人口密度為全市最高
		東園	
		青年	國宅群聚地區，以老齡人口居多



萬華區發展定位：西區核心、宜居萬華

車站雙子星與批發市場改建帶動周邊再生，再造商業、交通、居住、文化特色均衡之西區核心

1.西區門戶強化西門町周邊為觀光發展核心

- ◎ 歷史文化觀光人行廊帶指認：北門-延平南路-西門商圈-清水祖師廟+貴陽街-龍山寺。
- ◎ 以都市設計管制確保人行與騎樓空間延續性。

2.萬華車站雙子星帶動周邊環境再發展

- ◎ TOD發展原則搭配都市更新地區，促進地方再生、設定回饋公益性設施

2.批發市場改建帶動周邊地區再生

- ◎ 搭配都市設計規範，同步改善批發市場周邊環境。
- ◎ 第一果菜與魚類批發市場更新，友善銜接LG04至批發市場



本次通檢土地使用分區檢討原則：住宅區、商業區、公設用地

使用分區	主計/細計	檢討原則
住宅區	主要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 劃設住宅區仍維持住宅使用。 2. <u>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。</u>
	細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅區土地使用強度及允許使用組別之訂定，以原使用分區或比照毗臨住宅區之規定為原則。 2. 住宅區土地得依據實際使用需求劃設公共設施用地。 3. <u>低度利用之公共設施用地，得變更為住宅區或適度調整法定容積率，以推動本府公共住宅政策。</u>
商業區	主要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應未來都市發展需求及維持土地使用彈性，<u>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。</u>
	細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 主要計畫已變更為商業區者，配合擬訂細部計畫。 2. 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	主要計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>未開闢或低度利用之公共設施用地</u>，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，<u>檢討調整為其他公共設施使用為優先。</u> 2. <u>未徵收之私有公共設施保留地</u>，經檢討需變更為其他適當之分區時，應要求適當回饋。
	細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 3. 依各公共設施目的事業主管機關之實際需求、<u>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。</u>
市場用地	細部計畫	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市場用地除本計畫訂有特殊規定者，其餘市場用地之建蔽率及容積率，依本市土地使用分區管制自治條例規定辦理。

本次通檢土地使用分區檢討原則：商特區變更檢討原則暨處理方式

● 申請變更商特區，須符合下列各項條件：

- ◎ 申請基地位於大眾捷運場站半徑300公尺範圍地區。
- ◎ 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。
- ◎ 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。

● 申請變更商特區之通則性規範如下：

- ◎ 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。
- ◎ 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。

本次通檢都市設計檢討原則

項目	檢討原則
整體性原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以保留既有都市發展紋理及尺度，並同時納入近年重大政策與措施之影響，適當調整整體性都市設計指導原則。 2. 延伸西區門戶計畫對萬華區之影響能量，針對國際觀光需求與重要軸帶作整體性考量。
都市設計管制範圍	<ol style="list-style-type: none"> 1. 分別訂定都市設計審議範圍及都市設計準則管制範圍，落實管制機制。 2. 針對萬華區整體性原則之重點區域，劃設都市設計審議範圍。 3. 針對本區重要節點、視覺軸線及淡水河沿岸地區，訂定都市設計準則。
公共開放空間系統	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合西區門戶計畫對北萬華之延伸能量、萬華車站改建對於中萬華之帶動、萬大線LG04對於南萬華之影響，本次計畫於公共開放空間系統應考量串連北中、南萬華地區。 2. 萬華區廣大堤外綠地，應透過公共開放系統作友善串連。
建築設計、色彩、高度	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合萬華區國際觀光需求，針對文化資產周邊與重要地標應有良好設計規範 2. 對淡水河沿線地區，應重視其建築設計對於萬華核心地區之環境影響。

韌性城市指導原則

● 都市規劃層面（摘錄）

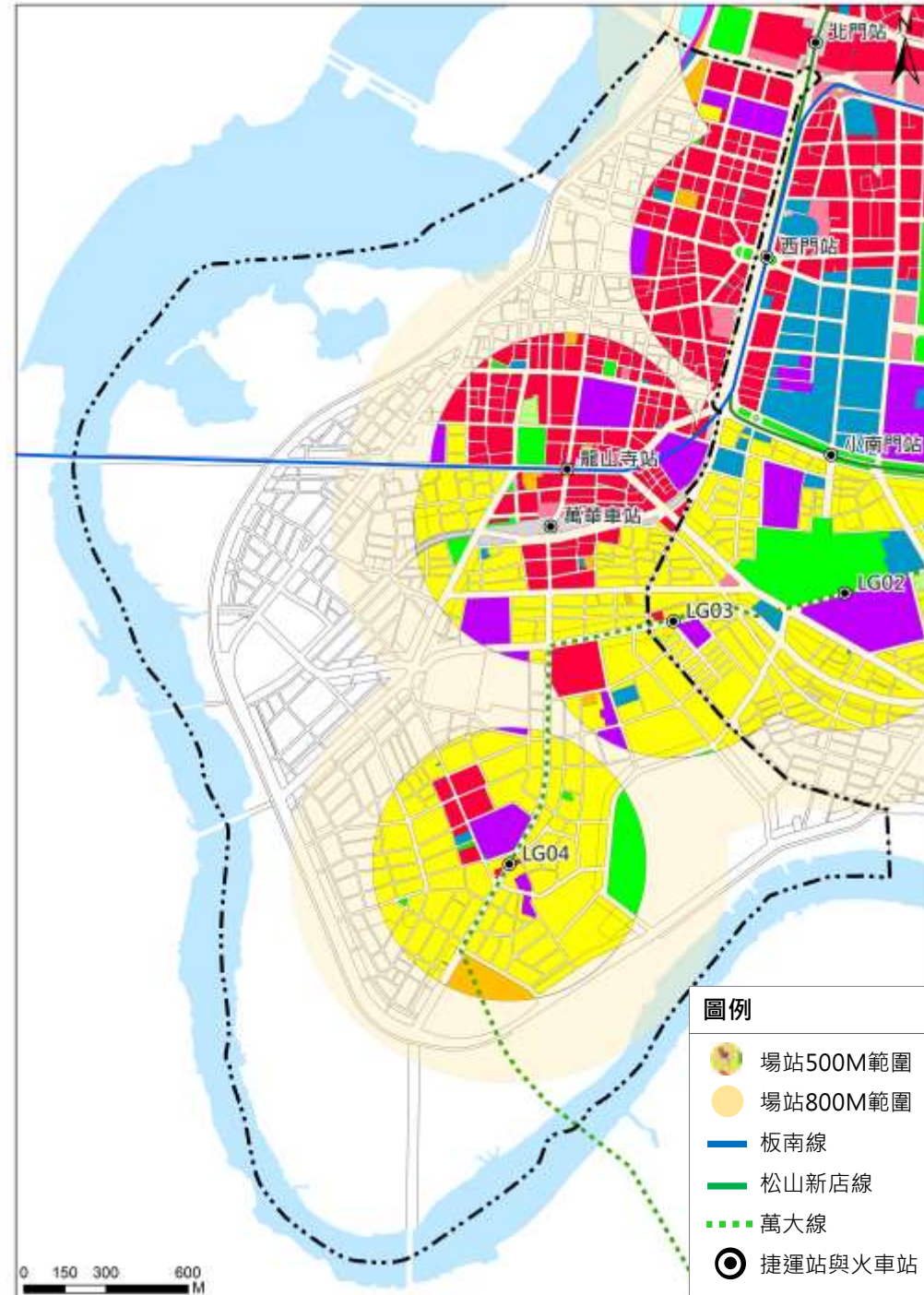
- ◎ 檢討並盤點機關用地、學校用地、道路用地等，以活化地區零星公有資源為原則，實施基地部分綠化，藉以串連校園、鄰里公園形成地區生態系統。
- ◎ 檢討萬華區之藍綠生態資源，透過都市規劃與都市設計，指認策略串連地點與路徑，創造具有串連性之生態空間系統。
- ◎ 避免避免新設不透水層，既有可建築土地以都市設計管制等手段，增加基地透水層鋪面之面積。
- ◎ 研擬既有綠地開放空間之防災與微型減災功能因應，例如：設計微型滯洪功能空間或疏通關鍵巷道空間，串連社區與大型公園綠地與河濱公園，提升日常生活品質並兼具防災逃生功能。

● 環境管理及工程實踐方式之指導策略（摘錄）

- ◎ 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。
- ◎ 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。
- ◎ 以「下游防洪」、「中游減洪」之理念，健全公共排水系統。
- ◎ 健全萬華區防洪設施及蓄水設施。

大眾運輸導向 (TOD) 指導策略

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



都市更新綱要指導原則

- **屬早期發展地區，需透過都市更新手段轉化地區機能**
 - ◎ 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。
 - ◎ 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；惟屬早期發展地區，需透過都市更新手段轉化地區機能
- **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。**
- **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，研擬以下指導方針。**
 - ◎ 萬華高齡人口密集，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。
 - ◎ 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。
 - ◎ 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。
 - ◎ 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。
 - ◎ 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**。

萬華區都市防災計畫

- 依據臺北市政府消防局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

對應防災圈	涵蓋里	防災公園	優先安置學校	緊急避難處所
北萬華防災圈	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
中萬華防災圈	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
南萬華防災圈	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



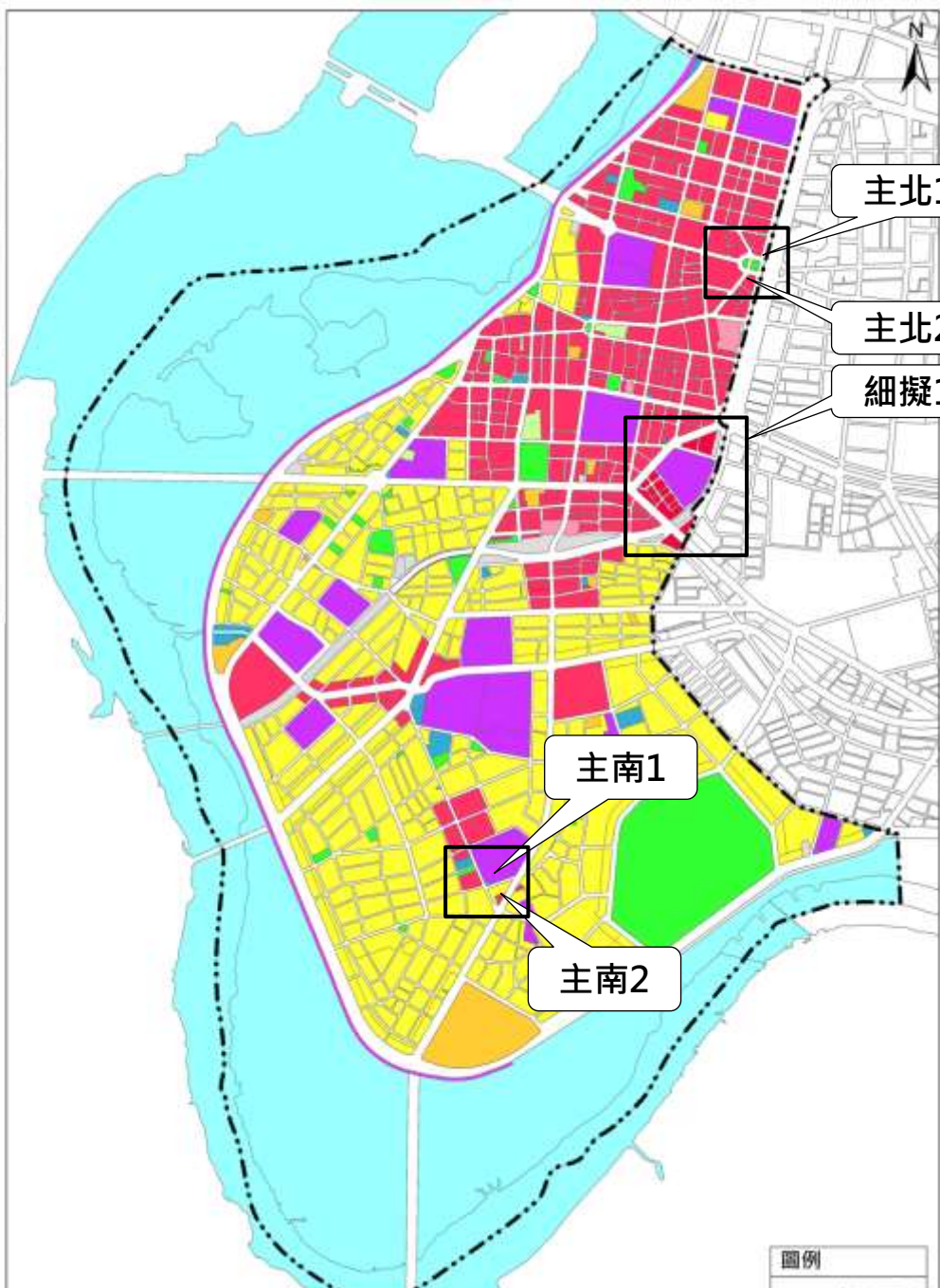
萬華區變更內容：主要計畫共變更4處、細部計畫擬定1處



主要計畫：主北1、主北2



主要計畫：主南1、主南2



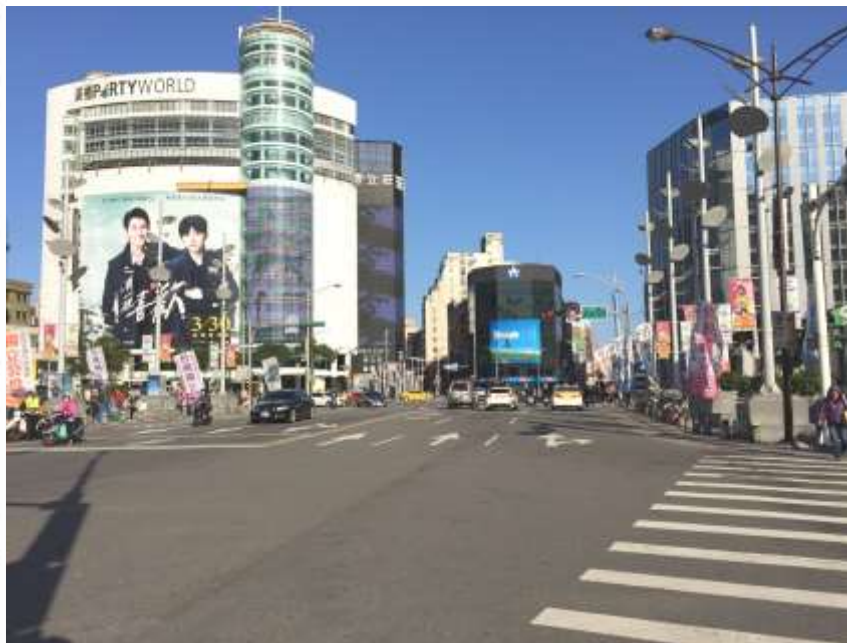
萬華區現況土地使用分布與變更位置示意圖



細部計畫：細擬1

主要計畫變更：主北1、主北2

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (ha)	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處、新工處同意，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	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處、新工處同意，依地區現況變更為道路用地。	依相關法令規定辦理。



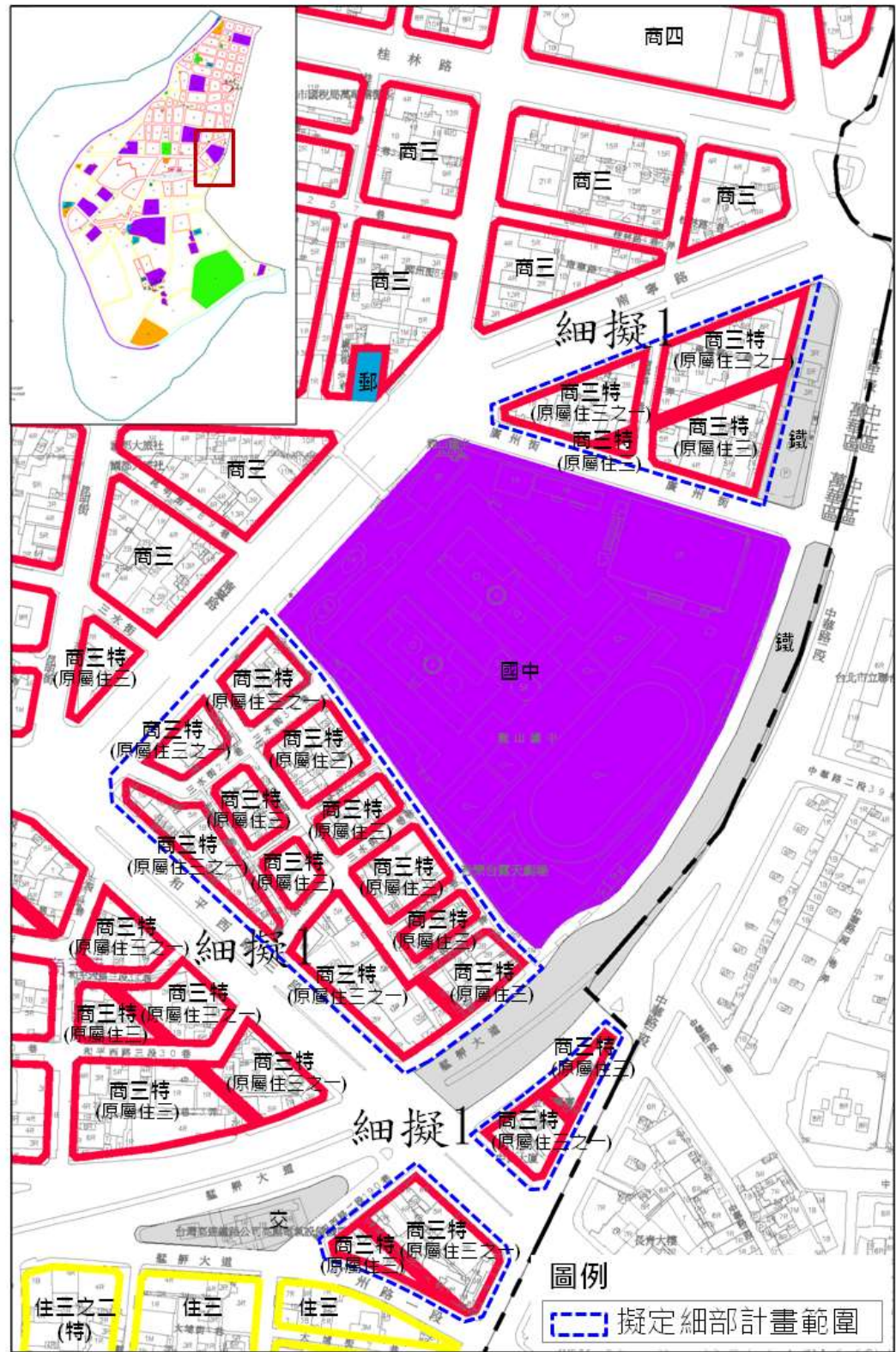
主要計畫變更：主南1、主南2

編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (ha)	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(供本府及相關單位供公務使用)	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(供本府及相關單位供公務使用)	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)。	本案容積率原則依機關用地容積率規定變更為400%，另為符捷運相關規定，面臨長泰街部分則須退縮6公尺。



細部計畫擬定：細擬1

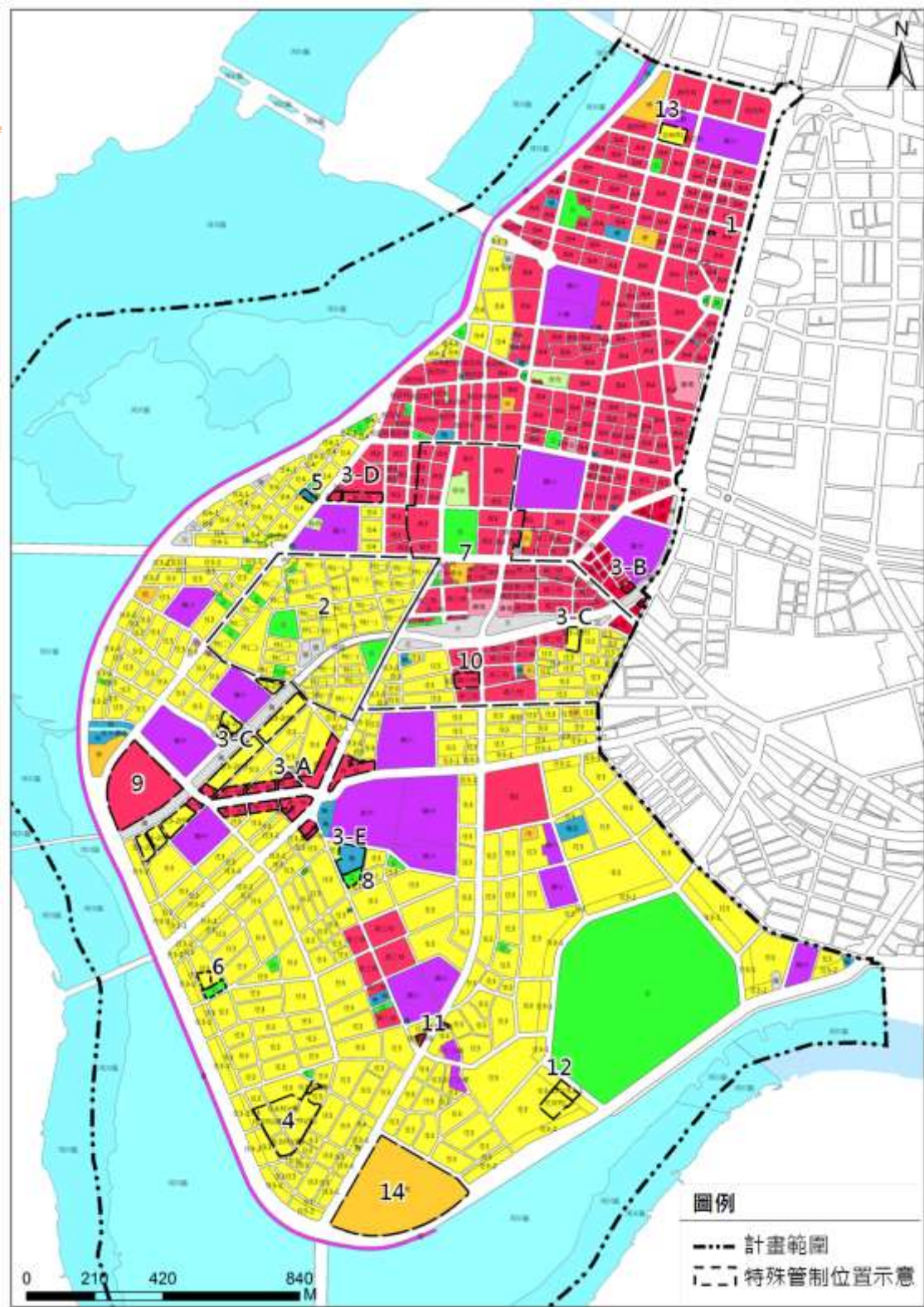
編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (ha)	變更理由	管制及相關規定
細擬1	中華路二段(南寧路至汀洲路)周邊細部計畫範圍	商業區	第三種商業區(特)	1.92	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合商業區檢討原則1。 2. 本計畫區暨周邊地區以提供日常生活所需之服務性商業為主，參酌本計畫商業區係提供地區性之零售業、服務業及其有關商業活動使用之商業性質，其主要計畫前經本府以103年9月9日府都規字第10302259500號公告「變更臺北市中華路二段(愛國西路至汀州路)兩側住宅區為商業區主要計畫案」變更為商業區，爰依周邊土地使用分區，配合擬訂細部計畫為第三種商業區(特)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建蔽率及容積率依變更為商業區前之原分區規定辦理。 2. 使用等其他相關管制依商業區通盤檢討相關規定辦理。



萬華區特殊管制地區

- 萬華區已發佈之都市計畫書所載之特殊規定，除本次通盤檢討案所列者，其餘停止適用
- 都市更新逕依更新條例及本府公告相關計畫規定辦理

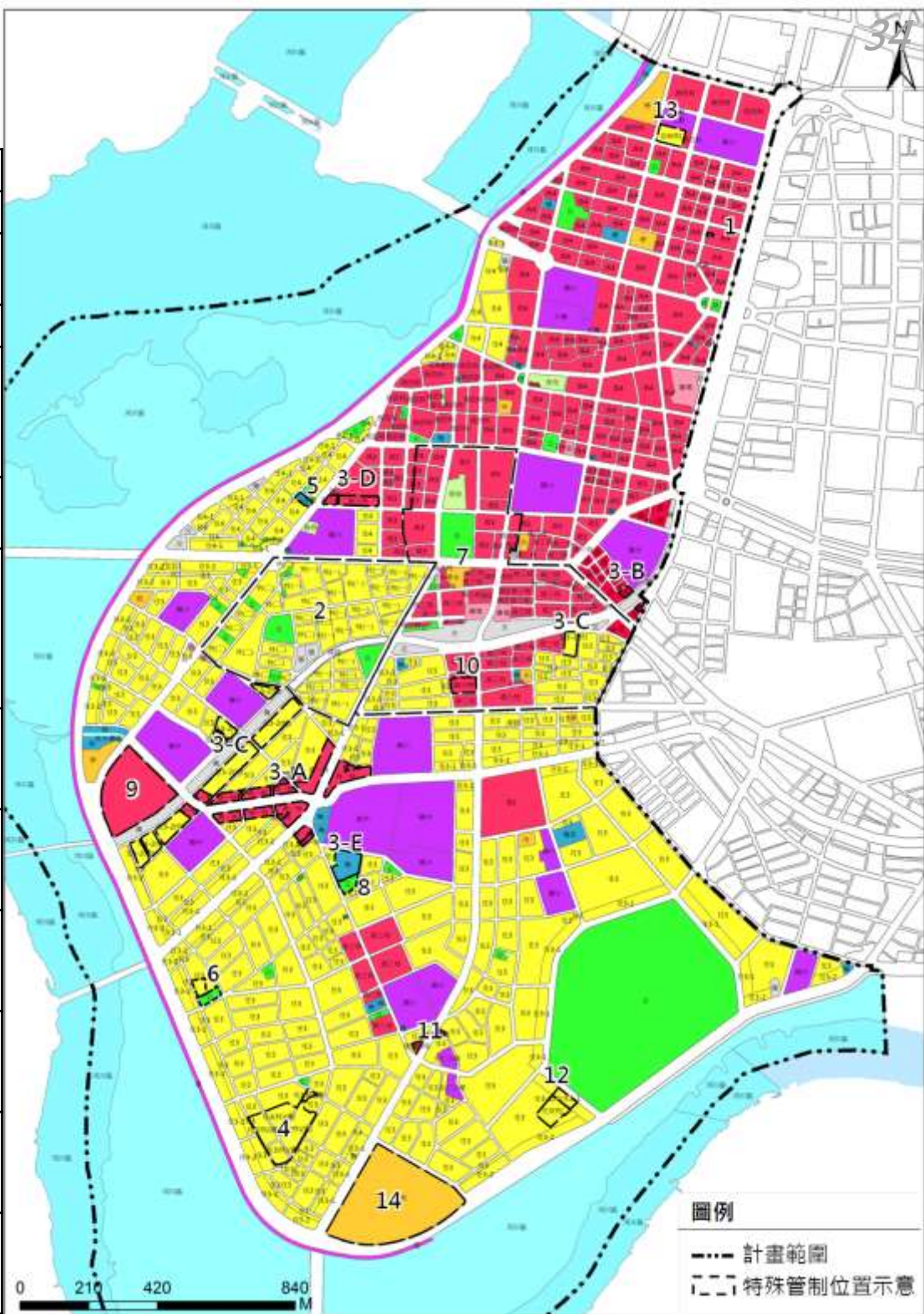
編號	地區	分區	建蔽率	容積率	使用管制
1	福星段三小段49地號	機關用地	75%	400%	使用組別規範
2	大理街附近地區	特專(一)	50%	300%、225%	依大理街特專區土地及建築物容許使用組別辦理
		特專(二)	40%	225%、300%	
		公園用地	10%	60%	依臺北市土地使用分區管制自治條例等辦理
		變電所用地	40%	370%	
3	多處地區(詳圖修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案)	A.商一(特)	45%	300%	容積建蔽維持住3-1規定及依據商業區通檢規定
		B.住3-1(特)	45%	225%	容積建蔽維持住3規定，使用組別比照住3-1
		C.住3-2(特)	45%	225%	容積建蔽維持住3規定，使用組別比照住3-2
		D.商三(特)	50%	300%	容積建蔽維持住4規定，及依據商業區通檢規定
		E.機關用地	40%	300%	-
4	武成街遷建住宅	住3(特)(遷)	45%	250%	依原住3規定辦理
5	環河南路二段100巷與廣州街口(原柳鄉市場)	公共服務設施用地(供公務機關、區民活動中心、圖書館、商場及再生家具拍賣展示場使用)	50%	350%	其使用以供公務機關、圖書館及區民活動中心等公共服務性質為主
6	榮民印刷廠	住3	45%	280%	容積接受區



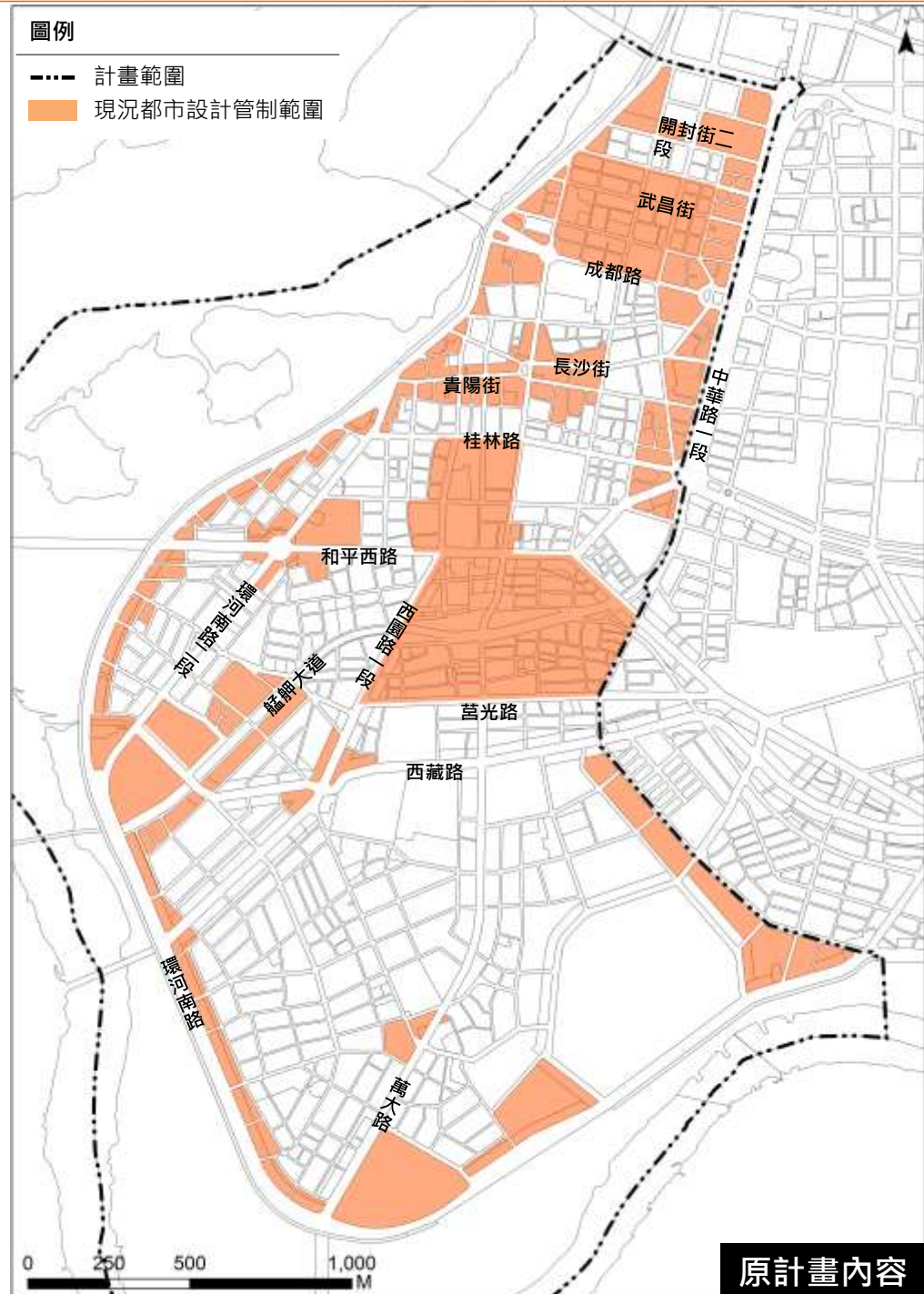
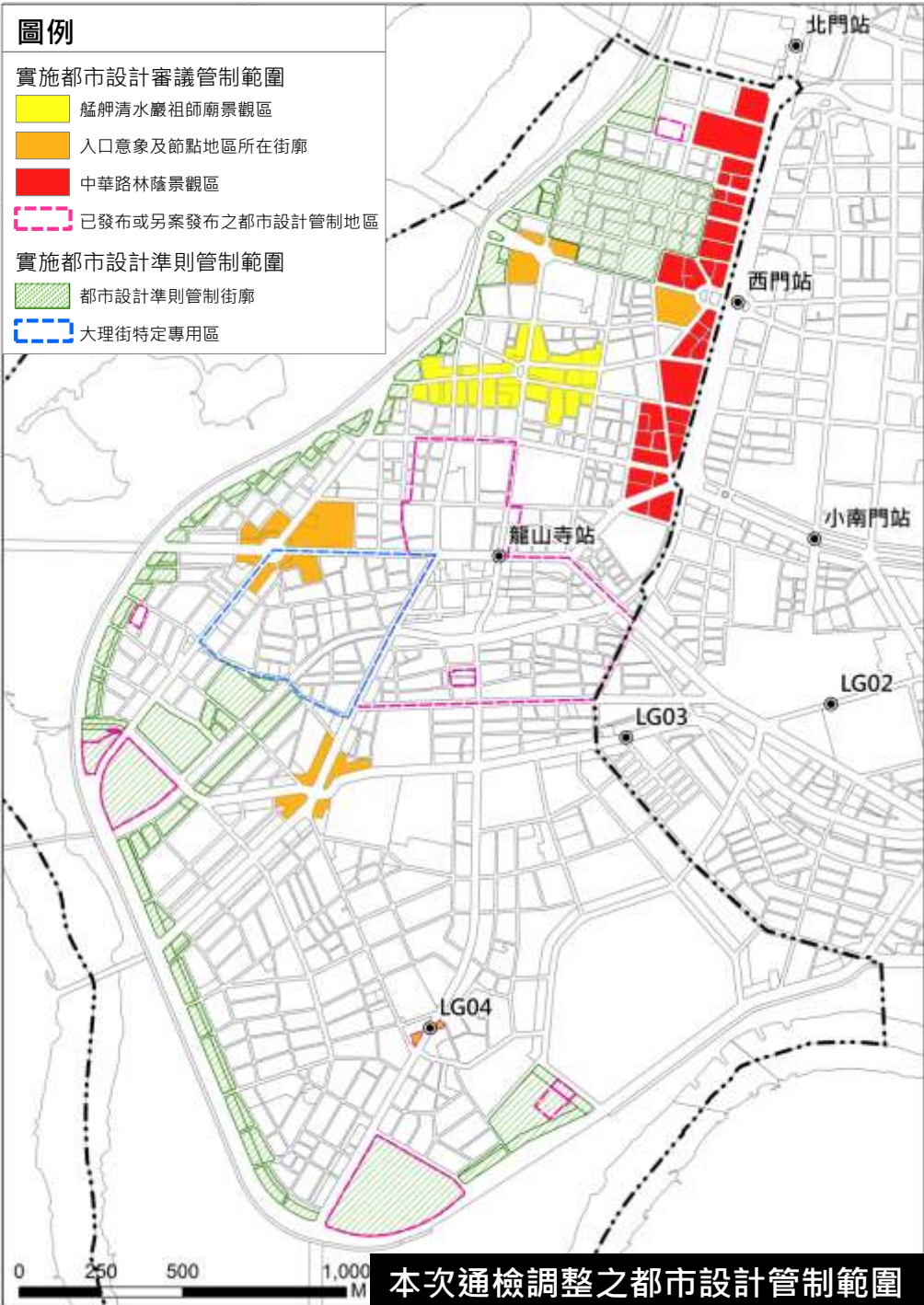
特殊管制

萬華區特殊管制地區

編號	地區	分區	建蔽率	容積率	使用管制
7	萬華車站附近	萬華車站用地	40%	400%	交1、交2
		地鐵機電用地	40%	400%	容許使用組別依「臺北市萬華車站附近地區交通用地使用組別容許表」
		廣場地下層	-	-	得多目標使用、及設置地下停車場
		公園用地	15%	60%	得兼作立體與平面多目標使用，於地下設商場、停車場，地上設展示文教設施與「臺北市公園管理自治條例」容許設置之設施
		市場用地	80%	560%	依臺北市土地使用分區管制自治條例及目的事業主管機關規定辦理。
8	路總大樓南側	公園用地	15%	60%	依「都市計畫容積移轉實施辦法」計算方式，調派至文山區萬慶段國有財產局管有土地（萬慶段一小段345、346地號）。容積移出後，原土地管理機關應無償捐贈，營造咖蚋文化中心之意象。
9	環南市場	特定專用區	70%	300%	主要供零售、批發市場及家禽家畜屠宰使用為主。其餘使用比照第一種商業區規定辦理。
10	莒光公宅	商三(特)	45%	350%	地面層1至4層應規劃作公共服務及商業使用，並依臺北市主要計畫商業區通盤檢討案之相關規定辦理。
11	LG04	捷運開發區	-	225%	使用依原第三種住宅區之規定辦理。建築物一、二樓應作原使用分區允許或附條件允許之商業使用。
12	青年公宅	住3(特) 住3-1(特)	40%	375%	比照住3、住3-1規定辦理，地面層一、二層提供之社會福利、社教、文康公共服務設施空間得不計入容積。
13	福星公宅	住4(特)	40%	450%	比照住4規定辦理，3樓以下提供作為區民活動中心、托幼托老、地區商業及青創空間等。
14	第一果菜批發市場	批發市場用地	75%	300%	依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關法令規定辦



都市設計管制修訂內容



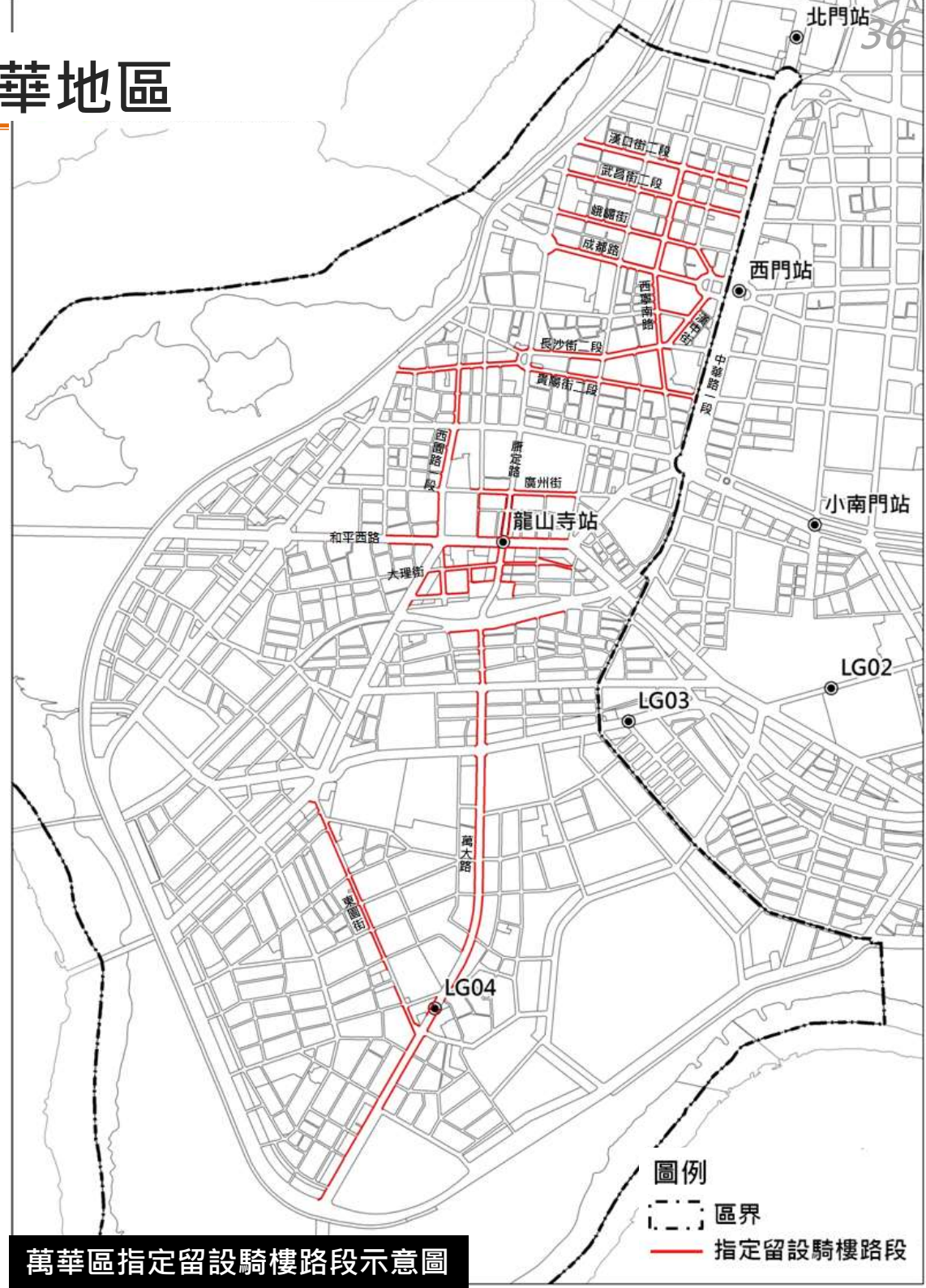
人行步道系統串連北、中、南萬華地區

● 騎樓系統 (友善人行及維繫商圈沿街面活動能量)

編號	道路名稱	路段
1	漢口街二段	中華路一段至環河南路一段之間兩側
2	武昌街二段	中華路一段至康定路之間兩側
3	峨嵋街	漢中街至康定路之間兩側
4	成都路	中華路一段至康定路之間兩側
5	長沙街	漢中街至康定路之間兩側
6	漢中街	峨嵋街至長沙街二段之間兩側
7	西寧南路	漢口街至貴陽街二段之間兩側
8	貴陽街二段	中華路一段至環河南路一段之間兩側
9	廣州街	昆明街至龍山寺之間兩側
10	和平西路三段	昆明街至梧州街之間兩側
11	艋舺公園東側巷道	廣州街與和平西路三段之間6公尺巷道(廣州街152巷及和平西路三段109巷)
12	康定路	廣州街至萬華車站廣場之間兩側
13	大理街	和平西路三段52巷至西園路之間兩側
14	萬華車站廣場	臨車站廣場周邊第一排街廓
15	西園路一段	貴陽街至艋舺大道兩側
16	艋舺大道	艋舺大道86巷至興寧街之間南側
17	大理服飾商圈15公尺南北向人行徒步街	西園路一段至西園路一段203巷之間兩側
18	萬大路	艋舺大道至環河南路三段之間兩側
19	東園街	全部路段

● 其他系統

- ◎ 土管條例及重要幹道兩側：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。
- ◎ 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。



萬華區指定留設騎樓路段示意圖

圖例

--- 區界

— 指定留設騎樓路段

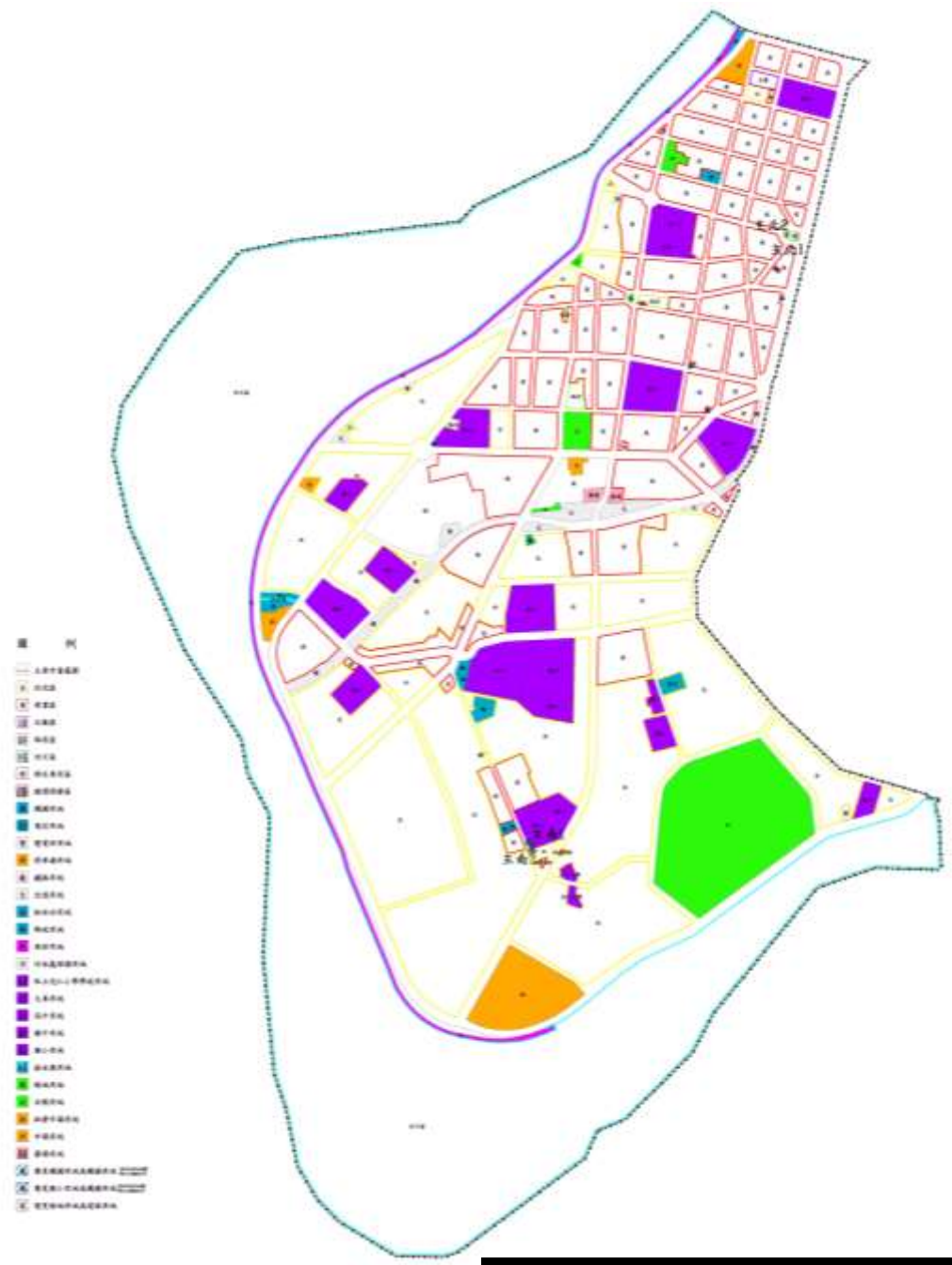
本次萬華區通盤檢討成果

	內容	說明
特殊管制地區綜整	<ul style="list-style-type: none"> 萬華區已發佈之都市計畫書所載之特殊規定，除本次通盤檢討案所列者，其餘停止適用。 都市更新逕依更新條例及本府公告相關計畫規定辦理。 	綜整特殊管制地區14項。
都市計畫檢討變更 (5處)	主計-成都路與中華路口綠地(東) 主計-成都路與中華路口綠地(西) 主計-東園街199號(市圖東園分館) 主計-長泰街130號(東園派出所) 細計-中華路二段烏街細計範圍	變更為道路用地 變更為道路用地 變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用) 變更為機關用地(供本府及相關單位公務使用) 擬定為商三特
都市設計審議地區 & 都市設計準則管制範圍	都市設計審議地區： <ul style="list-style-type: none"> 中華路林蔭景觀區 艋舺清水巖祖師廟暨青山宮景觀區 入口意象及節點地區所在街廓 其他已發布或另案發布之地區 都市設計準則管制範圍： <ul style="list-style-type: none"> 淡水河沿岸地區 西門町地區 總統府後方建築高度管制 其他已發布或另案發布之地區 淡水河、新店溪水門周邊人行環境規範，強化萬華區堤外空間串連	落實管制機制：分別訂定都市設計審議範圍及都市設計準則管制範圍。 新增項目



檢討後-主要計畫土地使用面積

類別		使用別	面積 (ha)	佔總計畫百分比 (%)	佔都市發展地區百分比 (%)
都市發展地區	土地使用分區	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%
	土地使用分區小計		287.87	32.52%	60.92%
	公共設施用地小計		184.65	20.86%	39.08%
非都市發展地區	河川區	412.70	46.62%	-	
總計(都市發展地區面積)			472.52	53.38%	100.00%
總計(總計畫面積)			885.22	100.00%	-



都市計畫主要計畫示意圖

檢討後-細部計畫土地使用面積

類別		使用別	面積(ha)	百分比
都市發展地區	住宅區	第三種住宅區	106.30	12.01%
		第三種住宅區(特)	0.51	0.06%
		第三種住宅區(特)(遷)	1.95	0.22%
		第三之一種住宅區	11.32	1.28%
		第三之一種住宅區(特)	0.21	0.02%
		第三之二種住宅區	6.81	0.77%
		第三之二種住宅區(特)	3.56	0.40%
		第四種住宅區	8.15	0.92%
		第四種住宅區(特)	0.39	0.04%
		第四之一種住宅區	2.26	0.26%
	住宅區小計		141.46	15.98%
	商業區	第一種商業區	3.25	0.37%
		第一種商業區(特)	3.51	0.40%
		第三種商業區	13.77	1.56%
		第三種商業區(特)	14.85	1.68%
		第四種商業區	38.43	4.34%
		第四種商業區(特)	8.52	0.96%
		商業區	0	0%
	商業區小計		82.33	9.31%
	特定專用區	特定專用區(一)	8.25	0.93%
		特定專用區(二)	5.21	0.59%
特定專用區		3.58	0.40%	
特定專用區小計		17.04	1.92%	
文教區		0.55	0.06%	
保存區		1.25	0.14%	
捷運開發區		0.11	0.01%	
土地使用分區小計		242.74	27.42%	
公共設施用地小計		229.78	25.96%	
都市發展用地面積總計			472.52	53.38%
非都市發展地區		河川區	412.70	46.62%



都市計畫書圖電子檔下載處

1 都市發展局首頁左側→公展

2 通盤檢討作業專區，點選萬華區



進入都市計畫公展頁面



掃描QR CODE連結



臺北市各行政區
都市計畫通盤檢討作業專區
<http://www.udd.taipei.gov.tw/over-all-review/>

公民或團體之陳情方式

① 直接上網填寫

臺北市單一陳情系統HELLO TAIPEI

<https://hello.gov.taipei/Front/main>
(建議使用Google Chrome)



QR Code

第1步：填寫陳情意見

案件主旨	請輸入主旨	請填列計畫案名
具體內容	請輸入具體內容 <small>◎內容文字請勿超過4,000個中文字，如內容過長請改以附檔方式提供</small>	請提供1.訴求地點之地段地號或地址，2.訴求意見與建議
相關地點	點選右邊按鈕方便帶出地址	
上傳檔案	重新檔案	

◎1.上傳檔案容量限制為40MB，最多10個檔案，附檔檔名請使用半形中英數字命名。2.可上傳的檔案類型為 jpg, jpeg, gif, bmp, png, tif, tiff, doc, docx, xls,xlsx, txt, rtf, ppt, pptx, pdf, odf, odg, odp, ods, odt, mpg, mpeg, avi, wmv, rm, mov, mkv, dat, 3gp, mp3, mp4, wav, zip, rar, 7z

第2步：填寫聯絡方式

1. 依據「臺北市政府及所屬各機關處理人民陳情案件注意事項」規定：人民陳情以書面為之者，包括電子郵件及傳真等在內，應載明具體陳情內容、真實姓名及聯絡方式，如未提供上述資料將不予處理，本資料將提供承辦人參考辦理。
2. 本資料依個人資料保護法相關規定辦理。

真實姓名	請輸入
性別	<input type="radio"/> 男性 <input checked="" type="radio"/> 女性 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/> 不提供
電子信箱	請輸入 <small>◎本府網路僅「政府網路服務網」(GSN)，請勿使用大陸地區之電子信箱，造成您的不便尚祈見諒。</small>
聯絡電話	市話 <input type="text"/> - <input type="text"/> # <input type="text"/> 行動電話 <input type="text"/> <small>◎「市話」格式為：02-87654321#123 「行動電話」格式為：0910123456 「市話」與「行動電話」請至少填寫一項</small>
傳真	<input type="text"/> - <input type="text"/>
聯絡地址	請選擇 <input type="text"/> 請選擇 <input type="text"/> 請輸入 <input type="text"/>

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（107年4月12日起至107年5月21日止），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

請務必輸入通訊地址，以利書面通知會議日期及地點
可到場旁聽、登記發言

公民或團體之陳情方式

② 郵寄或傳真至 臺北市都市計畫委員會

主辦單位：

臺北市都市計畫委員會

說明位置

說明訴求意見與建議

個人資料務必書寫

- 如對本案有任何意見與建議，請於本案公開展覽期間內（107年4月12日起至107年5月21日止），至本市單一陳情系統填寫，或以書面方式向本市都市計畫委員會提出意見。
- 本市都市計畫委員會審議時，會通知有提出書面意見之陳情人到場旁聽，陳情人並得登記進場發言(3分鐘)，如市民於本次說明會後仍對本案有意見，可循單一陳情系統填寫或書面方式向本市都市計畫委員會提出。

② 郵寄或傳真至臺北市都市計畫委員會

郵寄地點： 11008臺北市信義區市府路1號10樓西北區 臺北市都市計畫委員會
傳 真： 02-2759-3013 (傳真後請務必來電確認)
電 話： 02-27208889轉3298

臺北市都市計畫委員會公民或團體意見表

計畫案名	「臺北市萬華區都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）案」及 「臺北市萬華區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案」
位 置 【若不知地段地號或住址，請於其它欄敘明相關位置說明】	地段地號：_____區_____段_____小段_____號 地 址： 其 它：
訴求意見 與建議	
【聯絡方式】 (請務必填寫)	姓名/團體名稱： 性別： <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女 <input type="checkbox"/> 其它 <input type="checkbox"/> 不提供 通訊地址： 電話： 日期：_____年_____月_____日

(說明會現場備有陳情意見表，如有需要請自行索取)



簡報結束

