

「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」及「擬定臺北市萬華區福星段一小段240（部分）地號等2筆土地第四種住宅區(特)細部計畫案」

簡報大綱

- 壹、計畫緣起及辦理進度
- 貳、中興國小市有土地
- 參、地區發展重要議題
- 肆、市都委會幕僚初研意見回應
- 伍、公民或團體所提意見回應

壹、計畫緣起及辦理進度

一. 為配合內政部「社會住宅中長期實施方案」及落實本市住宅政策利用閒置校地或公有閒置土地興闢社會住宅(公共住宅)，爰**檢討原中興國小南側土地(現況為簡易綠美化)**，由文教區變更為住宅區。

二. 本案主要計畫及細部計畫於102年8月27日公展並於102年9月9日及9月13日召開說明會。

三. 都市計畫審議過程

1. 提經**103年1月23日**本市都委會第654次會議決議組成**專案小組**。
2. 專案小組召開1次**現勘會議(103年4月3日)**及1次**審查會議(103年12月9日)**，續請本局完成資料補充與修正意見後，轉陳下屆大會(委員會)續審。
3. 提經**104年5月7日**本市都委會第670次會議決議，與專家學者以及當地居民等**進行溝通與對話**，續提送資料到會(委員會)續審。



市都委會第670次會議決議重點	都發局回應說明
本計畫區扮演功能角色、與產業發展關係、開放空間串聯，公共住宅專業物業管理機制等議題，與專家學者以及當地居民等溝通與對話	1. 104年7月19日舉辦地區政策溝通說明會。 2. 105年3月8日舉辦公共住宅公聽會。
大尺度、大範圍發展面向，發展結構與定位說明	1. 公共住宅提供周邊地區都市更新及西寧國宅短期中繼住宅使用，逐步提升北萬華整體居住環境。 2. 創造北萬華多元商業發展環境，長期規劃並引入文創、住宅等多項機能活絡地區發展。
建蔽率、都市設計準則	1. 都市設計準則明確規範不得設置圍籬，指定留設帶狀開放空間及廣場式開放空間。 2. 考量整體環境及周遭土地使用強度，訂定基地之建蔽率及容積率。
地景、老樹、植栽及地質安全	1. 以屋就樹，基地內現況樹型良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則。 2. 規劃設計階段委請廠商進行地質調查。

壹、計畫緣起及辦理進度

四. 民眾溝通過程

1. 104年7月19日假福星國小舉辦地區政策溝通說明會



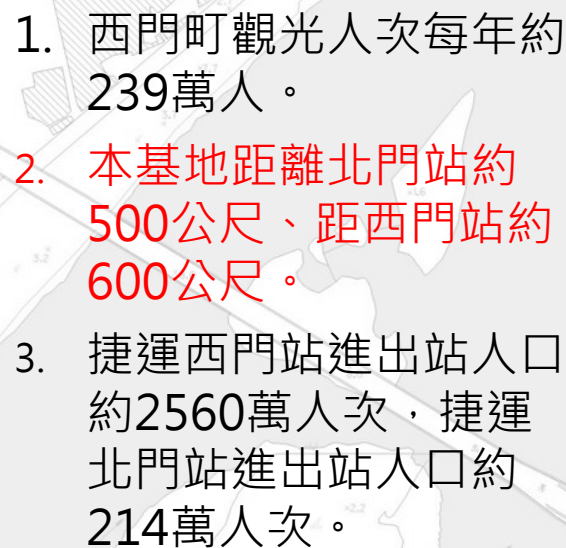
2. 105年3月8日假福星國小舉辦公共住宅公聽會。

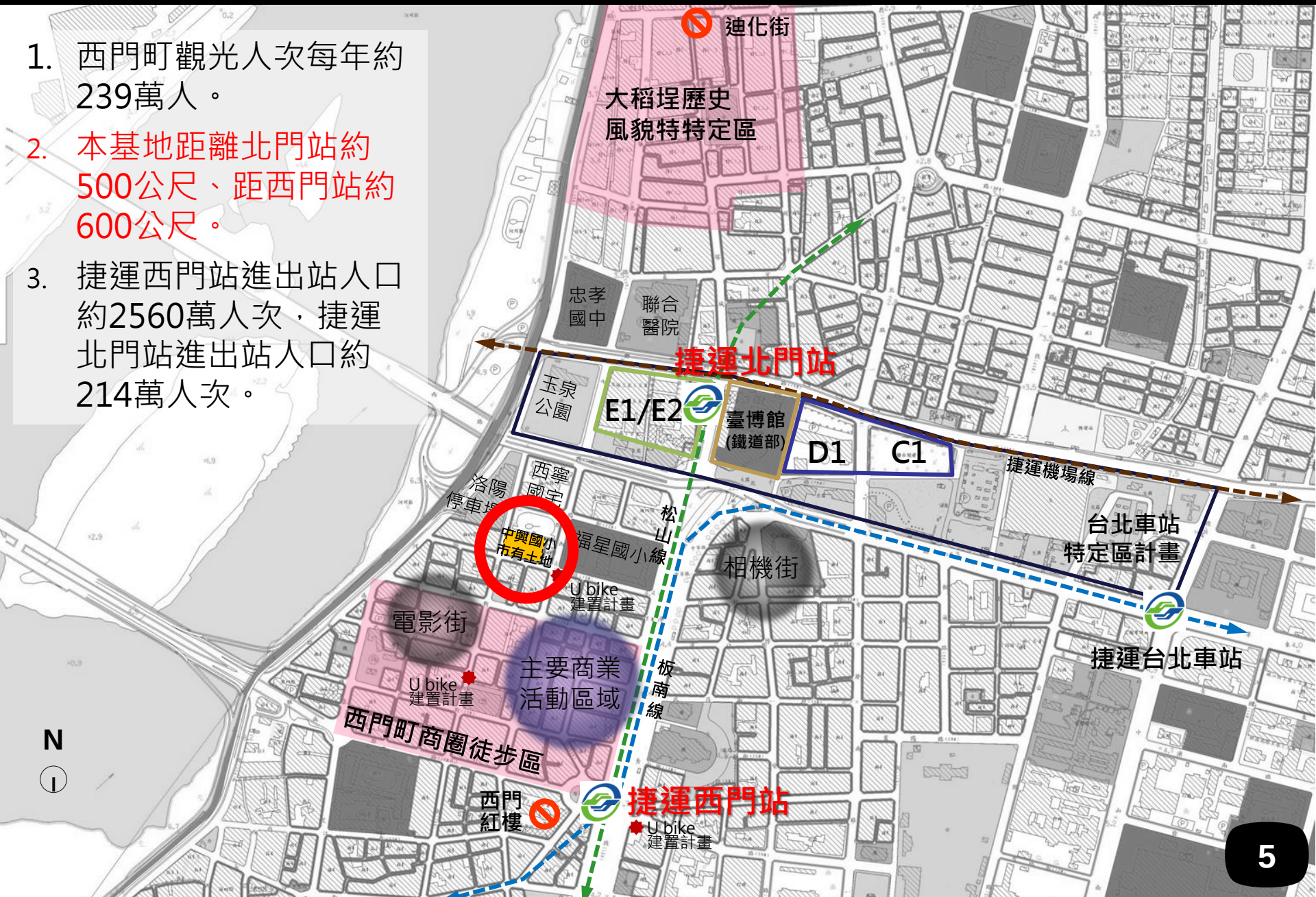


民眾關心議題

- 反對興建國宅
- 引入文創帶動觀光
- 保留綠地空間
- 保留基地內老樹

貳、中興國小市有土地-基地區位及現況

- 
1. 西門町觀光人次每年約239萬人。
 2. 本基地距離北門站約500公尺、距西門站約600公尺。
 3. 捷運西門站進出站人口約2560萬人次，捷運北門站進出站人口約214萬人次。



貳、中興國小市有土地-發展構想

老年人口 比例高

- 讓年輕族群與家庭回流首都圈，拉青年人一把。
- 引入青創產業，帶動地區產業發展。

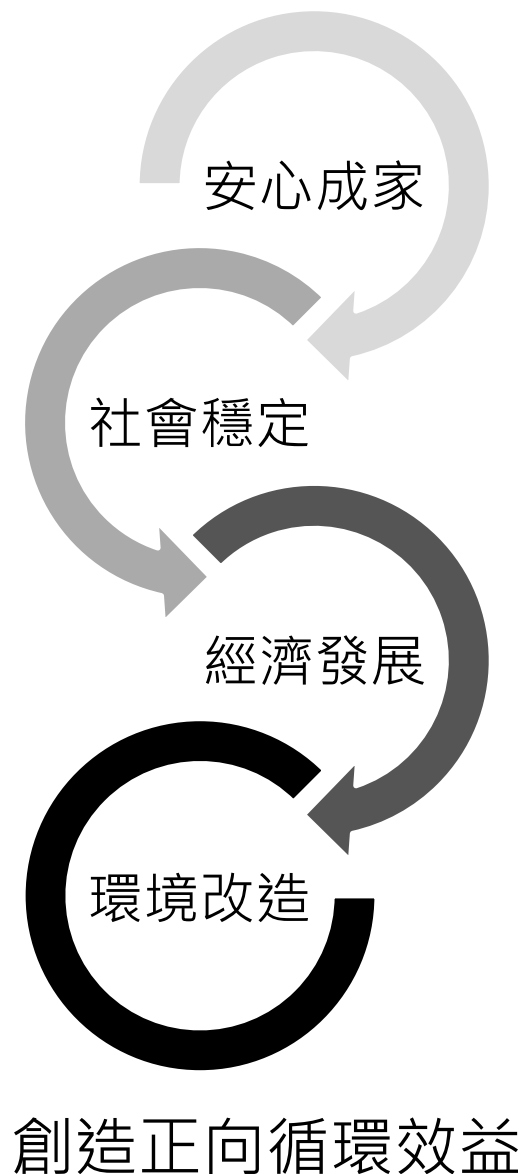
105年老年人口占全市人口比例
台北市(14.76%) < 萬華區(16.71%)

都市更新 密度高

- 作為周邊地區都市更新案之輪轉基地。
- 提供**中繼安置**功能。

社福資源 比例低

- 提供青年家庭托老、托幼社會服務。
- 提供在地長者及身心障礙者日間照護。



貳、中興國小市有土地-主要計畫內容

- 全區供作住宅使用，並依循93年「修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案」兼容社區藝文中心、社會福利設施等功能。
- 提高捷運沿線週邊土地之使用效益及增加公共住宅供給。

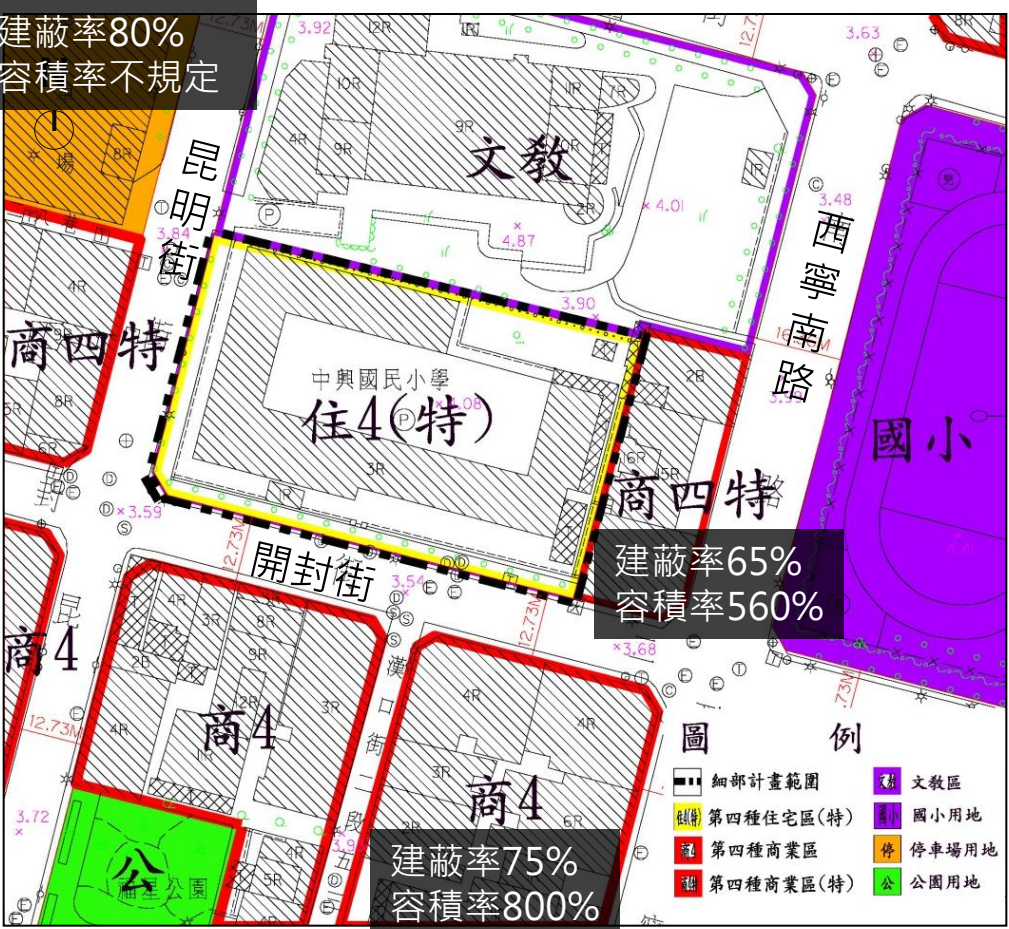


地段地號	原計畫	新計畫	變更面積 (平方公尺)
福星段 一小段 240(部分) 、256 - 4 地號	文教區	住宅區	3,951.71



貳、中興國小市有土地-細部計畫內容

地段地號	使用分區	面積 (平方公尺)	原計畫	新計畫	說明
萬華區福星段一小段 240(部分)、256-4地號 等2筆土地	第四種住宅區 (特)	3,951.71	建蔽率 35% 容積率 240%	建蔽率 50% 容積率 450%	為推動本市公共住宅政策， 增加公共住宅供給，提高土 地利用效能，調整容積率。

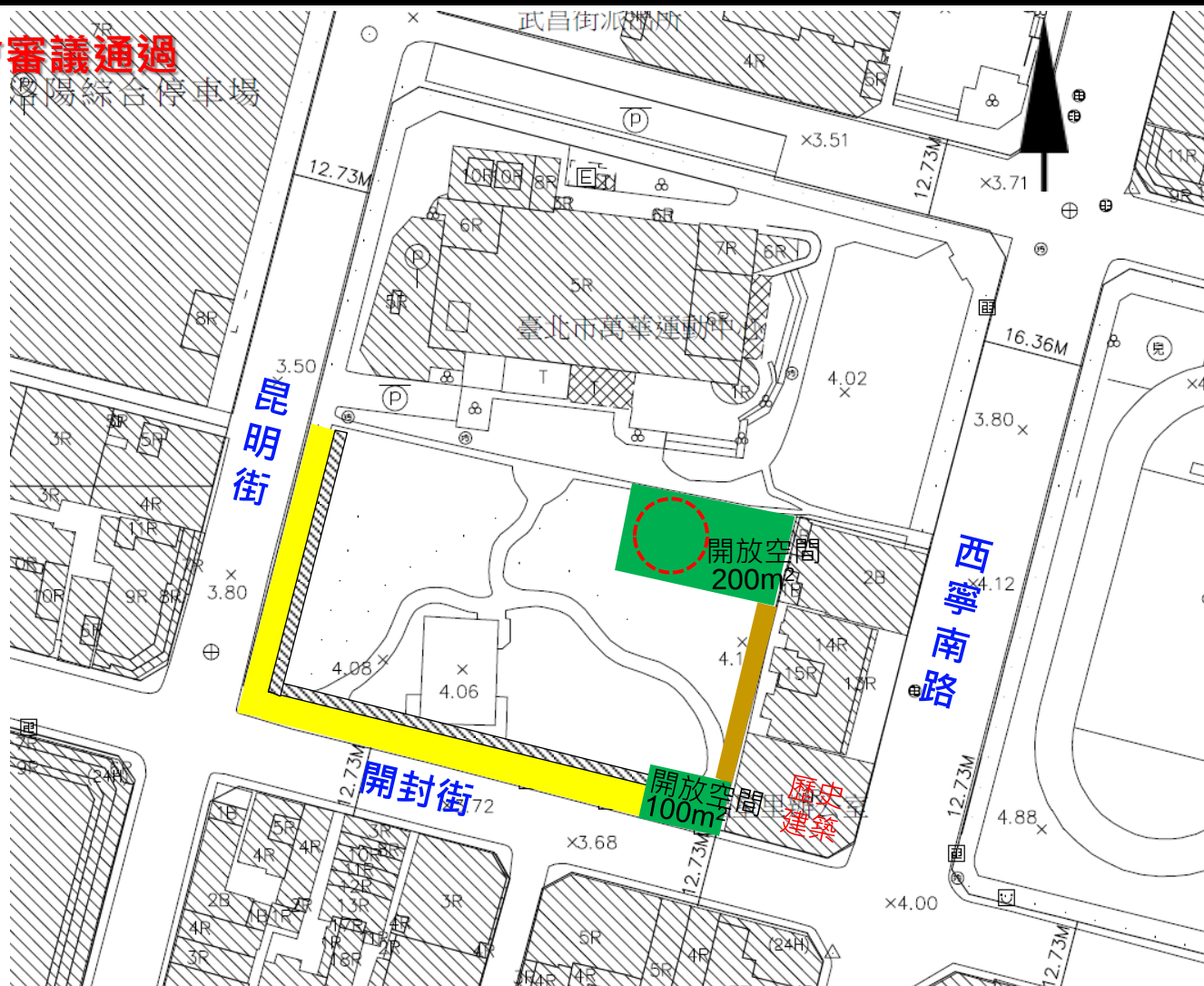


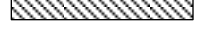
- 第四種住宅區(特)之使用管制比照土管第四種住宅區規定。
- 本計畫區建築物低層部以供商業、青創產業及社會福利使用為原則。
- 鼓勵大眾運輸，小汽車停車空間最多不得超過土管規定之80%，惟機車停車位經本市都市設計委員會審議確認後得酌予增加。
- 開放部分停車空間供作公眾使用、車位集中設置並提供停車資訊。

貳、中興國小市有土地-都市設計準則

105年3月17日都設委員會審議通過

- A. 昆明街及開封街側需配合現有樹木應退縮留設至少**6公尺**帶狀式開放空間後，再留設**3.64公尺**騎樓為原則。
- B. 基地東側留設至少**4公尺**帶狀式開放空間以串連東南側及東北側廣場式開放空間。
- C. 基地東北側應配合樹木原址，留設**200平方公尺**之廣場式開放空間為原則
- D. 建物以兩段式設計為原則，
 - a 基座高度應配合街廓周邊現況及鄰近歷史建築規劃
 - b 建築物主量體與鄰房維持良好通風採光及鄰棟間距。



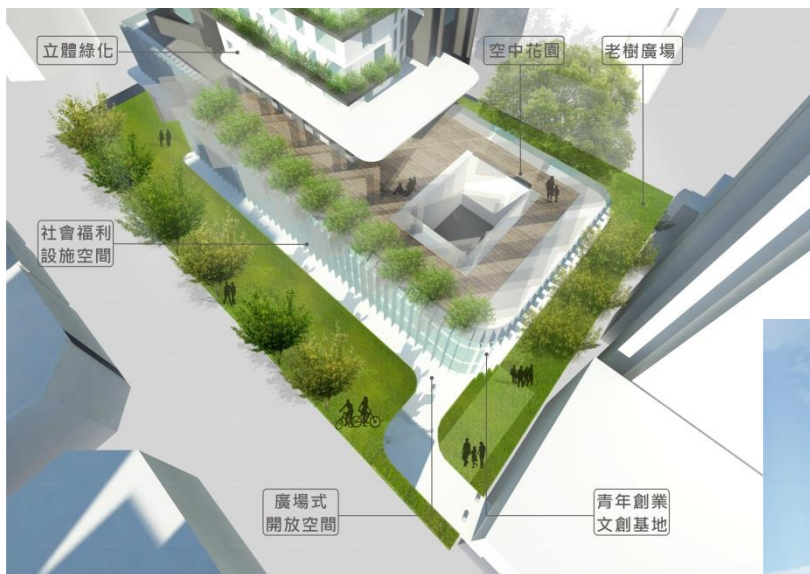
-  廣場式開放空間
-  3.64公尺騎樓
-  6公尺帶狀式開放空間
-  4公尺帶狀式開放空間(串連兩處廣場式開放空間，設置位置需經都審委員會確認)
-  受保護樹木位置

貳、中興國小市有土地

- 基地內公共開放及綠化面積比例至少可達**66.27%**以上
- 與毗鄰萬華運動中心合計，公共開放及綠化面積**3,755平方公尺**以上。



貳、中興國小市有土地



類別

用途

居住使用

公共住宅(270戶)

社會福利

依當地居民需求評估納入
地區托兒、托幼、老人服
務、身心障礙等相關社福
機制

青創產業

青年創業文創基地

參、地區發展重要議題

保障市民居住權益、落實居住正義

- 本市公共住宅政策及基地選址。
- 公共住宅維護管理暨國宅環境改善。

帶動周邊地區都市更新、提供中繼住宅

- 作為周邊地區都市更新案之中繼基地

地區影響衝擊分析

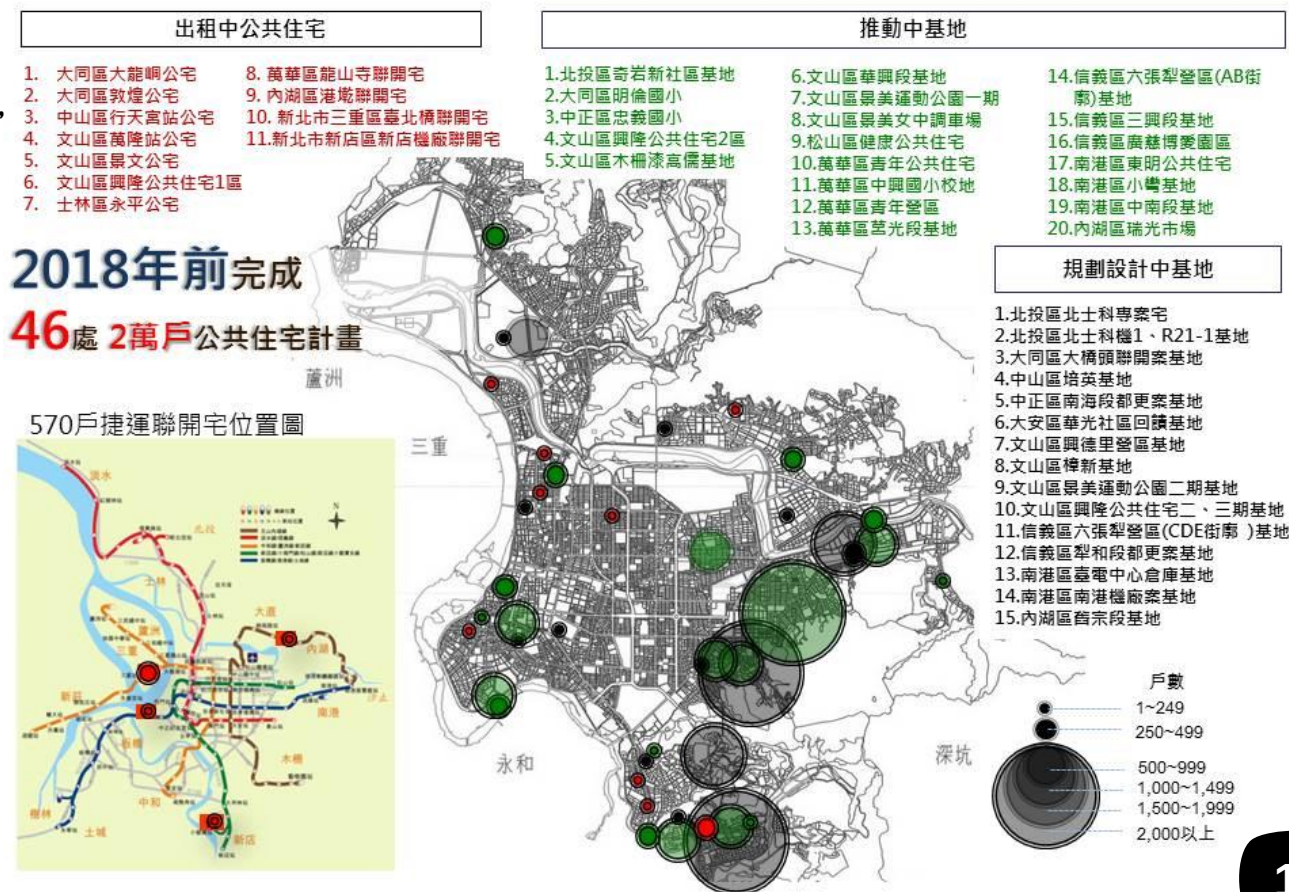
- 公共住宅容積議題
- 地區公共服務水準分析
- 停車及交通
- 地質安全

(一) 保障市民居住權益、落實居住正義

• 本市公共住宅政策及基地選址

1. 本市長期目標提供**5萬戶公共住宅** (佔台北市住宅存量5%)，透過檢討本市閒置或低度使用之國有土地、公設用地，俾增加公共住宅供給量。

2. 本市**大眾運輸系統發展已趨成熟**，故本市公共住宅各行政區均有規劃。



(一) 保障市民居住權益、落實居住正義

● 公共住宅維護管理暨國宅環境改善

1. 公共出租住宅之入住對象、租金、租期依據住宅法及本市社會住宅出租辦法予以訂定，別於以往出租國宅，公共住宅委請**專業物管公司**進行維管事宜。



2. 為改善本市早期興建國宅之建物窳陋情況，業投入經費進行整修。



改善前之廚房與浴室

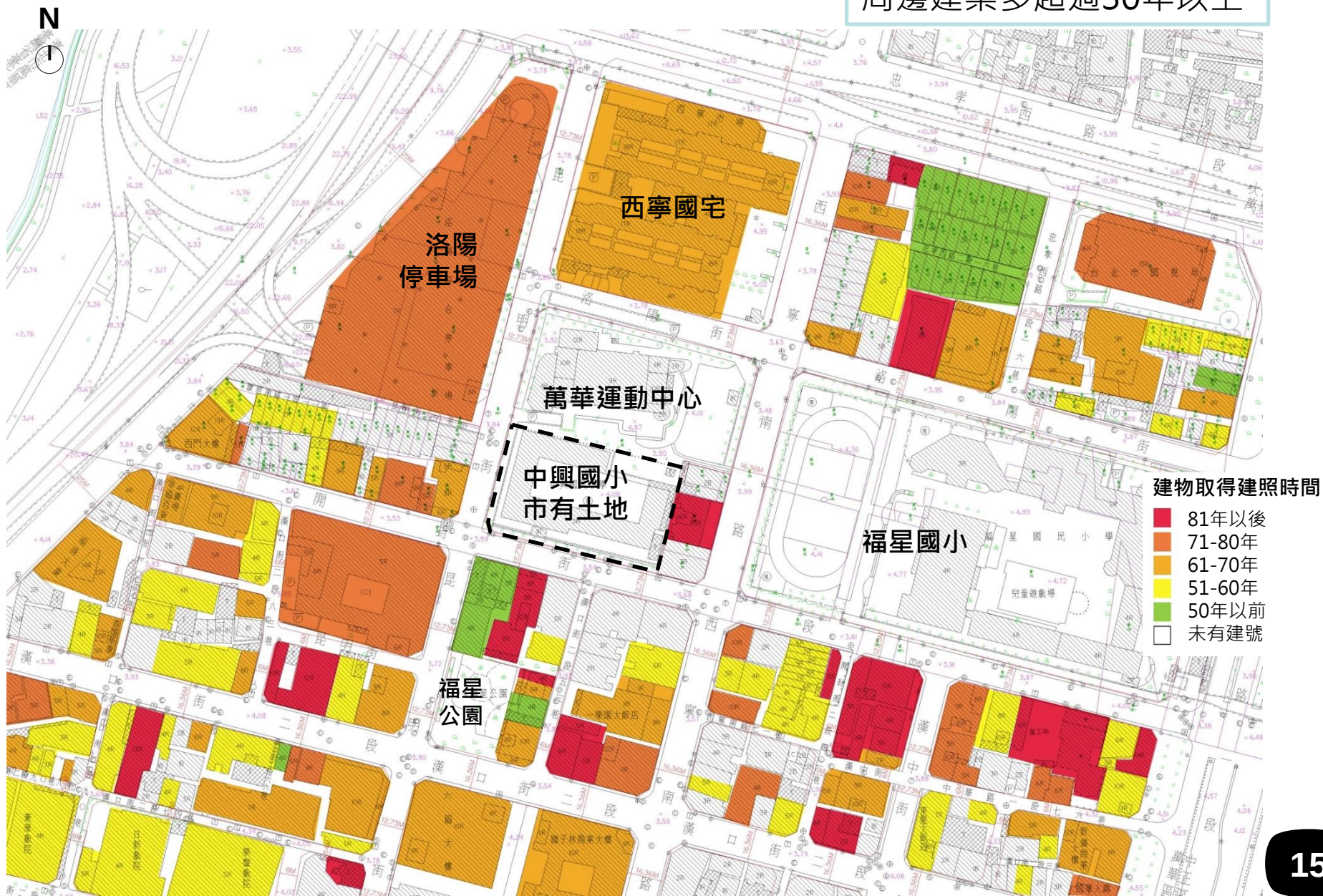


改善後之廚房與浴室

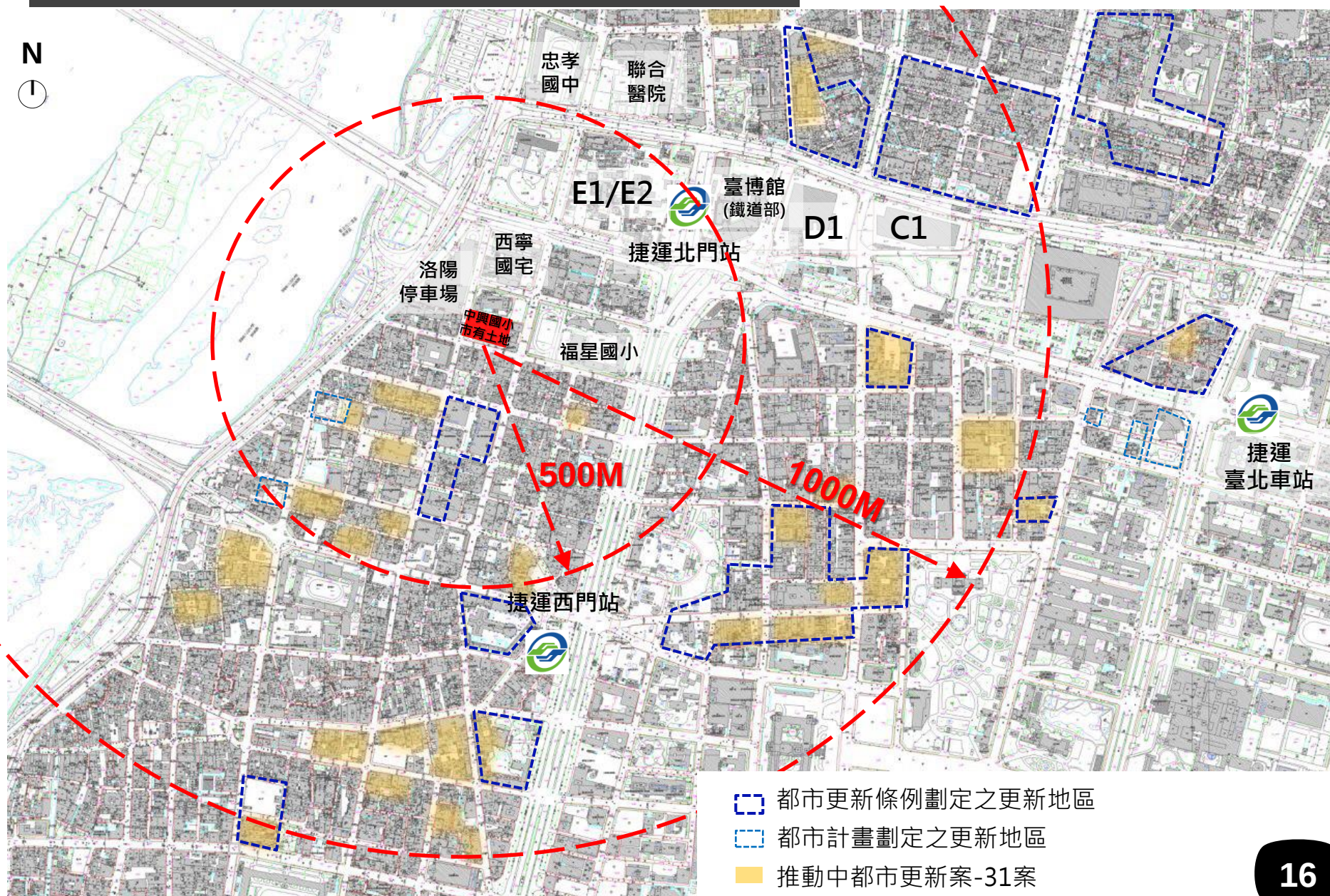


(二) 帶動周邊地區都市更新動、提供中繼住宅

周邊建築多超過30年以上



(二) 帶動周邊地區都市更新動、提供中繼住宅



(三) 地區影響衝擊分析

• 公共住宅容積議題

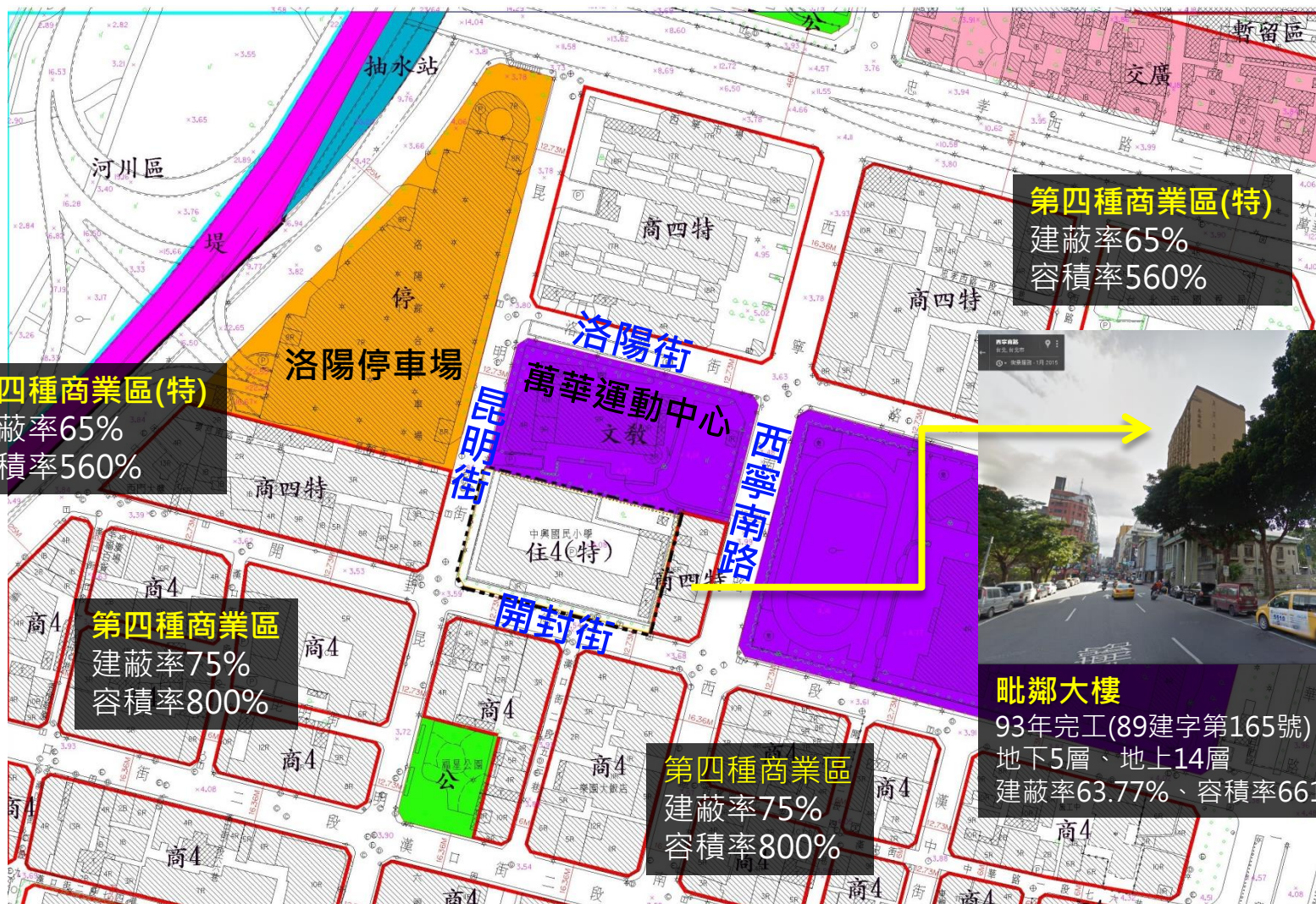
中興國小市有土地

分區：第四種住宅區(特)

地下4層、地上12層

建蔽率50%

容積率450%



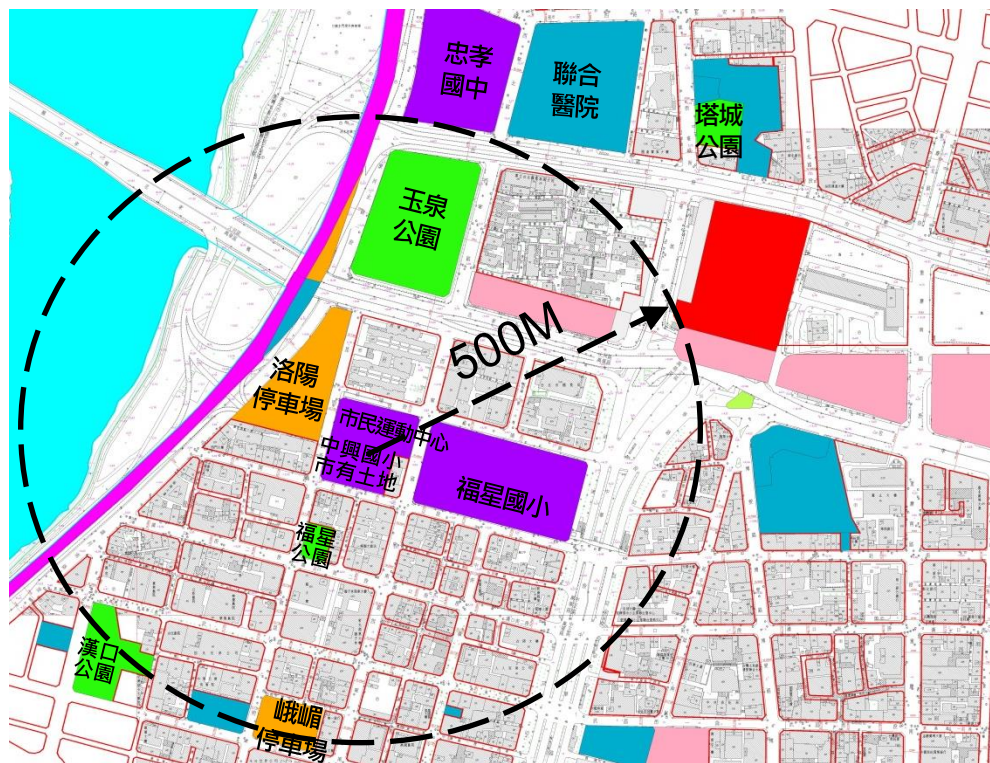
(三) 地區影響衝擊分析

● 地區公共設施服務水準分析

1. 公園用地

(1) 本計畫位處本市萬華區福星里範圍，該里目前總人口數為5,692人，半徑500公尺範圍內3處公園，面積共計2.68公頃，平均每人享有公園綠地面積約4.72平方公尺。

(2) 本案變更後預估引入675人，變更後平均每人享有公園綠地面積約為**4.22平方公尺**，大於內政部規定標準(3.3平方公尺/人)。



2. 學校用地

(1) 初估本計畫開發後新增0-14歲人口數約98人，平均每人享有學校用地面積為**24.92平方公尺**，大於教育部頒定標準13.2平方公尺。

(三) 地區影響衝擊分析

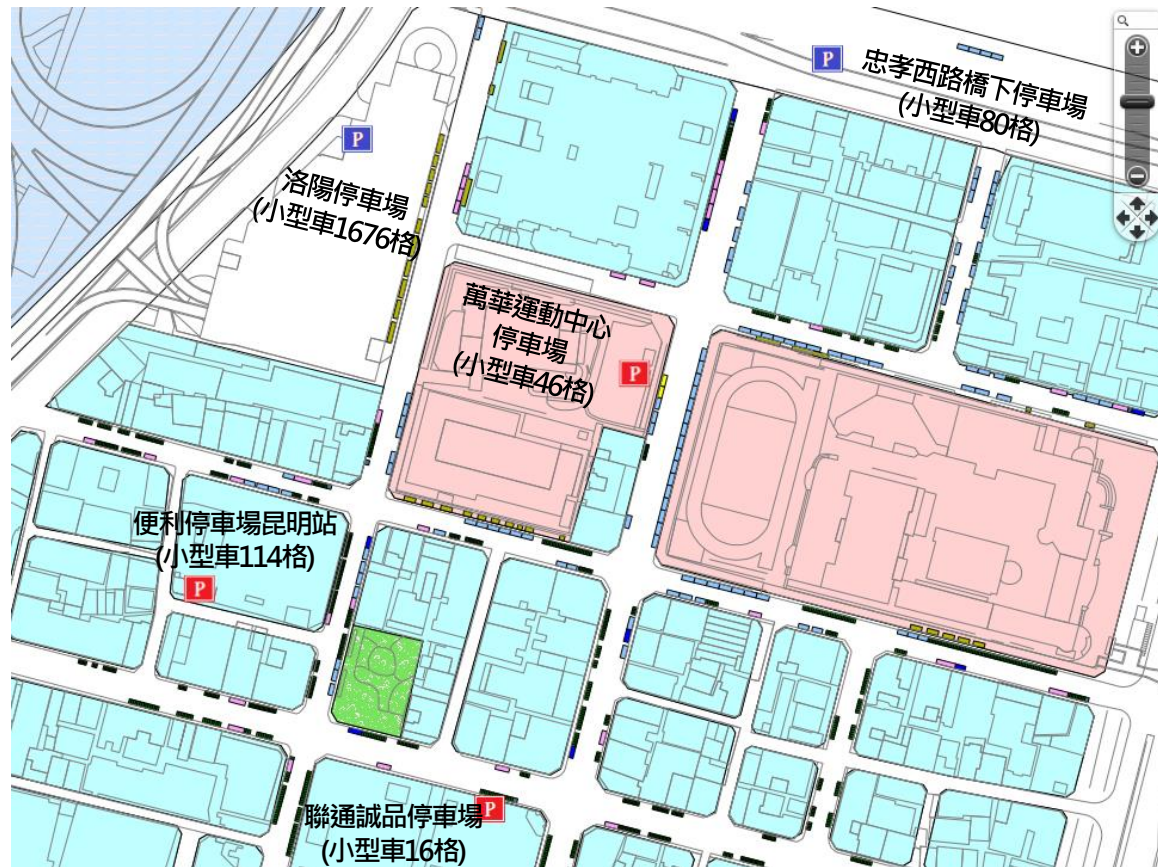
• 停車及交通

1. 停車場用地

本案規劃150格汽車停車位、180格機車停車位，自行吸納停車需求並開放供民眾使用

2. 大眾運輸交通

基地周邊鄰近臺北車站及捷運西門站，且捷運北門站已通車，而行經本地區之公車路線佔全市38.42%，爰本案開發應不致對地區交通產生重大影響。



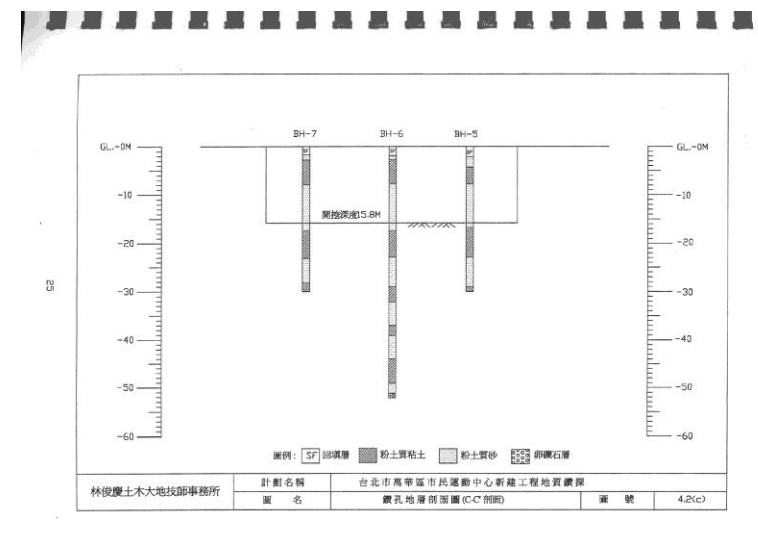
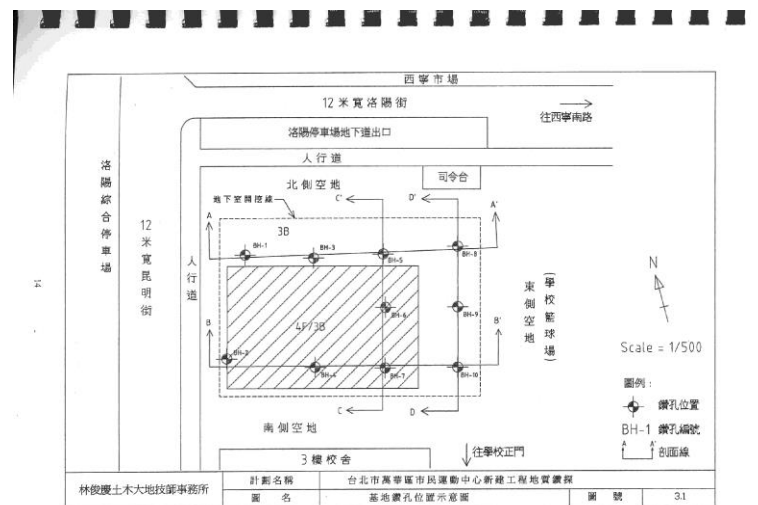
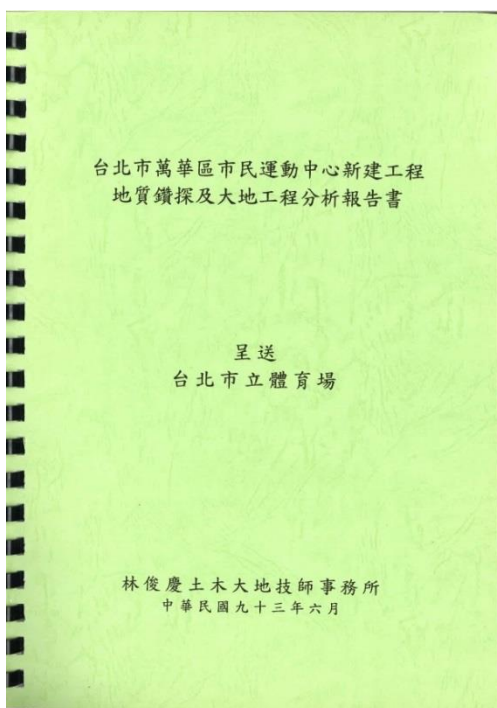
資料來源：台北市停管工程處停車設施地理資訊查詢系統



(三) 地區影響衝擊分析

• 地質安全

- (1) 本計畫範圍仍為台北盆地既有砂黏土層互層，並無特殊地質構造。
- (2) 本案未來將採地下連續壁及筏式基礎作為地下構造，並配合各項安全觀測作業，確保施工安全。



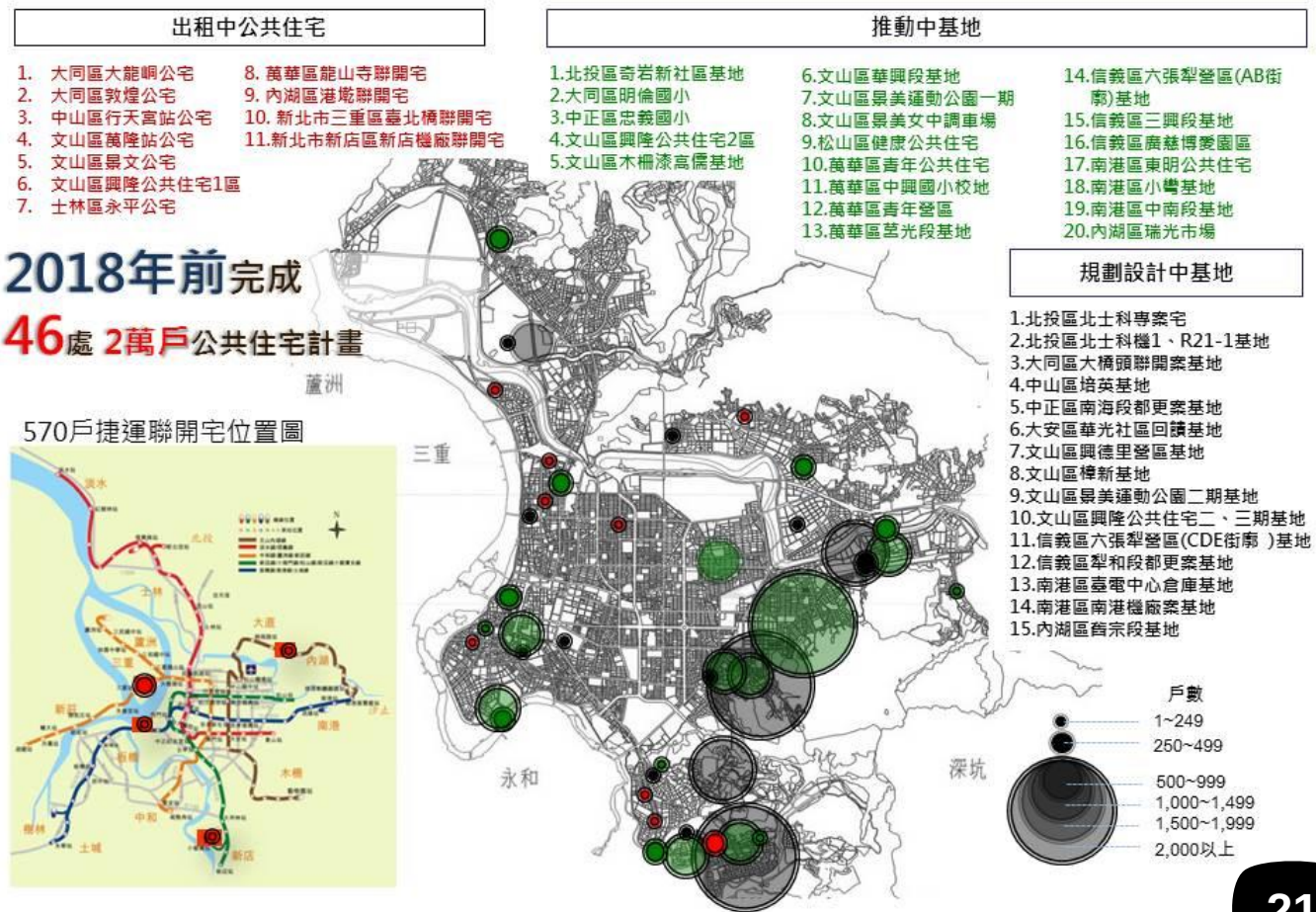
肆、市都委會幕僚初研意見

都委會幕僚意見

一、本案主要計畫由文教區變更為住宅區，涉及公共住宅計畫中全市國中、小學校整併之通盤檢討部分，請市府先就政策及相關辦法進行說明與交代，以利委員審議之依循。並就本案區位選定、政策目標及細部計畫擬定為第四種住宅區(特)之容積總量需求緣由補充說明，俾供委員審議參考。

都發局研析意見

1. 考量本市**大眾運輸系統發展已趨成熟**，故本市公共住宅基地以滿足不同族群需求為政策目標，爰本市**各行政區均有設置**。



肆、市都委會幕僚初研意見

都委會幕僚意見	都發局研析意見
一、本案主要計畫由文教區變更為住宅區，涉及公共住宅計畫中全市國中、小學校整併之通盤檢討部分，請市府先就政策及相關辦法進行說明與交代，以利委員審議之依循。並就本案區位選定、政策目標及細部計畫擬定為第四種住宅區(特)之容積總量需求緣由補充說明，俾供委員審議參考。	2. 全市國中、小學整併流程(102年制定) <pre>graph LR; A[各校依「學校發展現況及整併指標表」辦理自評] --> B[本府教育局複評、提出學校整併評估報告]; B --> C[整併委員會審議]; C --> D[本市教育審議委員會審議]; D --> E[本府教育局週知校方並公告];</pre> 3. 中興國小已於93年完成學校整併作業。

肆、市都委會幕僚初研意見

都委會幕僚意見	都發局研析意見
一、本案主要計畫由文教區變更為住宅區，涉及公共住宅計畫中全市國中、小學校整併之通盤檢討部分，請市府先就政策及相關辦法進行說明與交代，以利委員審議之依循。並就本案區位選定、政策目標及細部計畫擬定為第四種住宅區(特)之容積總量需求緣由補充說明，俾供委員審議參考。	3. 配合捷運松山線北門站通車及周邊計畫，規劃納入青創產業、社福及公共住宅。  The map shows the area around Beitou Station (捷運北門站) and Ximen Station (捷運西門站). Key locations include Beitou Historical Scenery Special District (大稻埕歷史風貌特特定區), Beitou Station (捷運北門站), Ximen Station (捷運西門站), Ximen Red Building (西門紅樓), and various streets like Duanhua Street (迪化街), Zhongxing Road (中興路), and Ximen Road (西門路). The map also shows the location of the Beitou Station (捷運北門站) and Ximen Station (捷運西門站) and the surrounding area, including the Beitou Station (捷運北門站) and Ximen Station (捷運西門站). 4. 本案細部計畫擬定為第四種住宅區(特)之容積率<u>450%係參酌毗鄰第四種商業區(800%)及第四種商業區(特)(560%)之容積率</u>，併比照前例安康公共住宅(容積率450%)及東明公共住宅(容積率450%)予以訂定，經估算約可提供270戶公共住宅戶。

肆、市都委會幕僚初研意見

都委會幕僚意見	都發局研析意見
二、本案市府業依第670次委員會議決議於104年7月19日及105年3月8日假福星國小舉辦2次政策溝通說明會與當地居民進行溝通與對話完竣，請都市發展局就本次研提補充資料及修正後計畫內容，併本案公民或團體陳情意見(如後綜理表)進行回應與說明後討論公決。	1. 遵示辦理，公民或團體所提意見回應詳後附「二、臺北市都市計畫委員會公民或團體所提意見綜理表」。

伍、公民或團體所提意見回應

陳情重點	市府回應說明
鄰近已有西寧國宅，反對再興建大型國民住宅。	1. 西寧國宅屬早期興建之出租國宅為改善建物窳陋情況業已投入2000萬元完成整修工程改善居住環境。 2. 有別於以往國宅，本市公共住宅業參考國外經驗規劃全新租賃與使用維修管理制度，並委託專業管理團隊進行公共住宅住戶服務與管理，確保整體社區居住品質。
- 引入城市美術館及城市文創館，帶動地區觀光產業。 - 維持文教區使用。	1. 本基地依循93年萬華通檢案規定，納入社區藝文、展演等元素。 2. 低樓層商業空間規劃為結合社區生活、當地文史、藝術文化激發青年文創創業潛能之青年創業文創基地(含展示商品或展演空間)。
- 保留綠地空間。 - 基地內老樹保留。	1. 本案將延續原有騎樓紋理，且配合現有樹木留設帶狀式開放空間及廣場式開放空間(街角廣場及老樹廣場)供居民休憩使用。 2. 於都市設計準則規範基地內現況樹型良好之喬木或樹群，以原地保存方式或移植於原基地內為原則。

本案內容如前所述，詳細計畫書圖修正內容，請委員參閱書面修正對照表。

簡報結束 敬請指教

參、西區門戶計畫-發展願景

創造國家門戶意象

重現臺北歷史地景風貌

整備都市景觀及人本交通環境

促進產業投資提升就業機會

大同區 / 後站商業

西區門戶

北門.臺北城.古蹟園區
串聯再活化

跨堤整合

台北車站

市議會舊址

A1機場捷運
C1D1聯開

國門

中正區

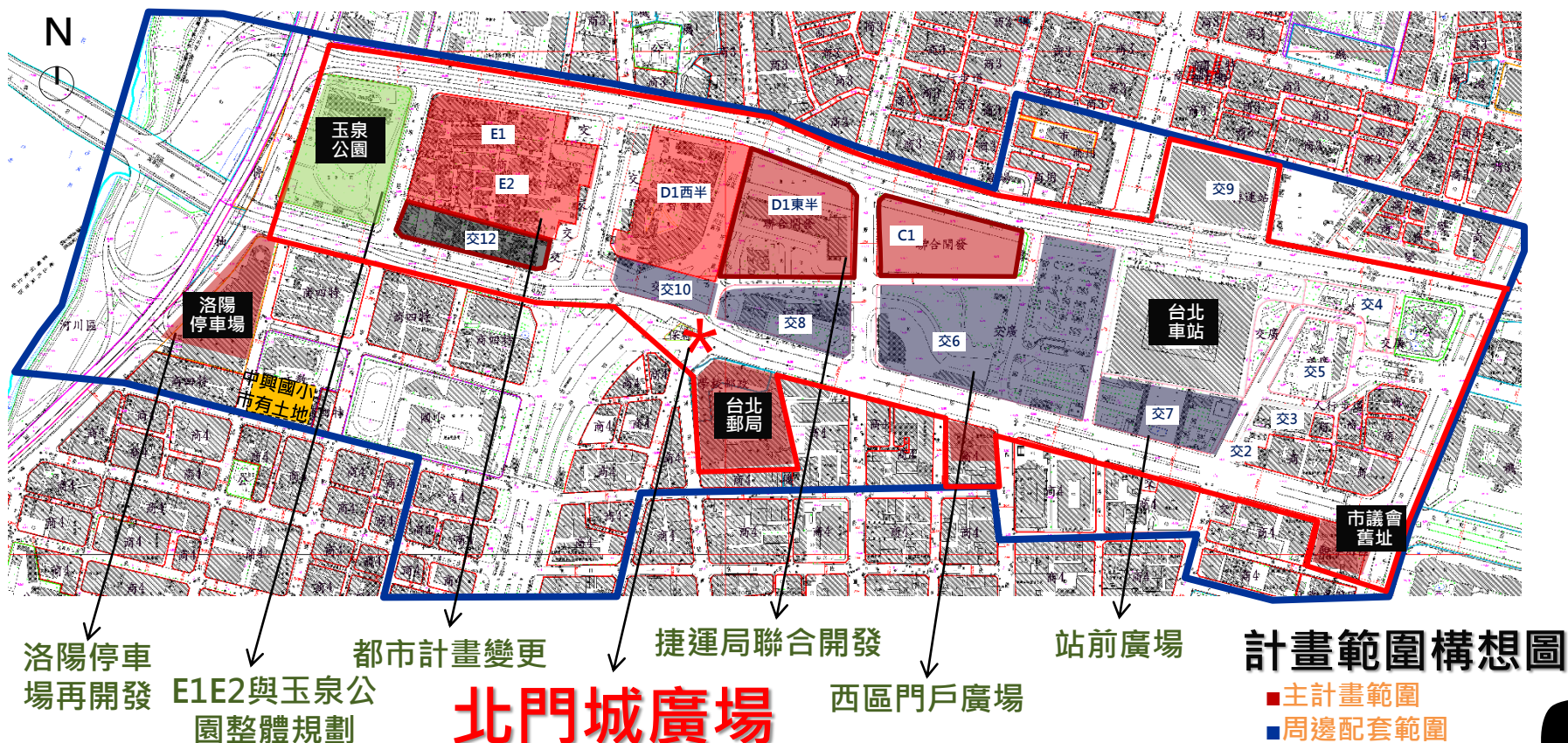
臺北舊城區

北門再現

萬華區

參、西區門戶計畫

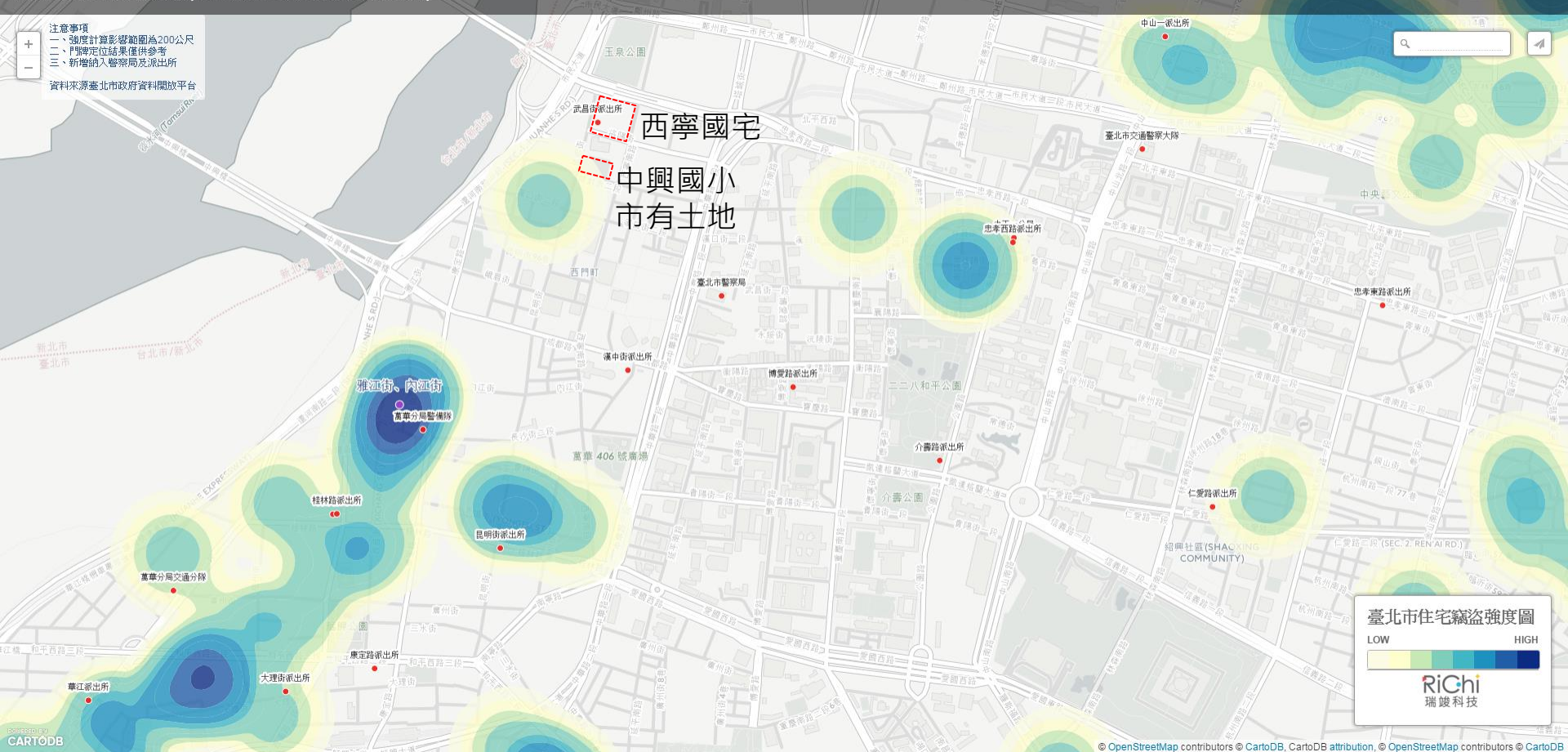
- 一. 整體**車行交通**(轉運站+公車系統+公共停車系統等)**服務規劃**及**公車路線調整**
- 二. 以**立體人行空間**及**歷史意象**呈現(即4D= 3D立體人行系統+歷史意象)進行全區**地景規劃**及**人行環境整備**
- 三. 整體都市**土地利用調整與規劃**
- 四. **中興國小基地定位：青創產業、公共住宅、更新中繼安置基地**



(一) 公共住宅政策

- 公共住宅造成治安堪憂疑慮 (西寧國宅非治安熱點)

"更新版"臺北市住宅竊盜強度圖(104年1月-9月・納入警察局及派出所點位)



資料來源
https://richitech.cartodb.com/u/manage/viz/d0544128-7245-11e5-9cc7-0ecfd53eb7d3/embed_map