

貳、環境資源再掃描與關鍵議題地區指認

一、循社區意見找出環境資源掃描重點

藉由階段的社區訪談以及心願景工作室駐點的意見蒐集，分類彙整大同萬華都市再生之社區議題，並搭配進行環境資源掃描，進行議題的深化與進一步之理解。

(一) 大同區社區意見反饋

1、社區訪談意見蒐整

對象含括空間專業者、里長、社區/青年規劃師、駐地青年、開發業者等。

表2-1 大同區社區訪談意見重點整理

北大同議題	一. 仍傾向依賴建商整合更新模式，採保守觀望並等待地區指標案發展
	■ 整宅住戶與市府意見相異 ■ 飛航安全高度限制 ■ 產權條件落差過大 ■ 都更議題專業度與地方理解度無法銜接
	二. 淡水河為重要象徵，但榮景不再，生活、休閒條件皆缺乏
	三. 沿河岸地區里鄰冀望以自行車串連整合南、北大同遊憩景點 ■ 缺乏整體大同區觀光景點規劃 ■ 應設計大同區專用自行車，提供租借
南大同議題	四. 現況已有工廠執照之住、商、工混合使用，擔心更新後無法延續
	一. 地區行業，空間領域意識鮮明，對其他地區議題不主動關心或討論
	■ 公共議題冷漠 ■ 舊建設無法符合在地產業(批發)需求 ■ 在地商家重視營業便利大於環境品質 ■ 批發產業轉型觀光業缺乏協助管道
	二. 多數關注圓環附近區域再生更新發展，期待車站雙星計畫帶動



2、大同區心願景工作坊討論重點節錄

與會者含括各議題關聯社群代表及參與 101 年計畫之青年團隊、熱心於大同萬華事務之社區

表2-2 大同區心願景工作坊討論重點節錄

人	事	過去
「人」與「傳統」兩項大同區重要因素在觀光或再生發展過程中，經常被忽略。	<u>發源地的先天優勢、劣勢</u> ： ■ 交通區位佳，可比擬東京車站。 ■ 公共設施缺乏，服務水準不足。	曾是臺灣最重要的民主發源地。
維持原社會網絡的前提之下，讓老人能在此安居樂業。	<u>歷史資產未受重視</u> ■ 環河北路紅毛樓燒毀 ■ 老師府周邊環境差	曾是臺北市最重要的商業中心。
	<u>一條迪化街，三種現況。</u> ■ 一段：私人資金雄厚的地下經濟市場。 ■ 二段：生活素質偏低。 ■ 二段末端：氣味與環境氛圍差，影響老師府。	曾是重要的木材集散地，及伸之相關產業（造船、雕刻等）。
現行退休的老人，早年辛勤打拼，晚年學習力旺盛。與老人相關的學習課程，可提供老人課題及產業發展之新思考方向。	首要的問題是搭配都市設計準則之調整， <u>避免以統一標準破壞原來的生活感。</u>	曾是重要曬穀場（國順里）進而發展出重要的製糕聚落。
	<u>期待大的理想與全面性的上位計畫。</u> <u>從舊的大同找新的解答</u> 舊事物、舊路徑、舊印象仍持續被現代居民稱頌、敘述或使用	
「人的互動」 為大同區重要資產	<u>缺乏大同區獨特生活體驗</u> ■ 舊的美好環境快速消失。 ■ 短短幾年，曾在本地生活的居民已明顯感受過去、現在的環境差異性。 ■ 對照過去生活，作為「未來生活希望」依據。	曾匯聚最多傳產技藝（迪街）
	<u>規劃與執行的落差，破壞原來的生活感。</u>	
「人的延續」 為此刻重要課題	<u>文風鼎盛特色漸減</u> ■ 歷史脈絡保存、推廣不佳 ■ 少子化與校地運用問題	曾遍布銀樓、酒家。
	<u>產業保存與翻新探究</u> ■ 逐漸面臨凋零、產值低、上下游相關產業斷裂等問題，此刻面臨存廢議題。 ■ 工藝價值高，但技術未傳承，未來是否轉型亦為課題。 ■ 各特色街區即有博物館價值。 ■ 大同區為一多層次、分工細緻之社會階層，公部門，以及民間的力量要如何串聯及操作，仍難有解答。	多為 <u>美好而興盛</u> 的景象。

資料來源：內容部份已整合 2012 年台北市都市更新處辦理之「老舊社區整體規劃-萬華大同委託專業服務案」總結報告書

3、大同心願景工作室便利貼資訊彙整

(1) 人的課題：

A、「人的互動」--為大同區重要資產

深厚的歷史感，塑造出互動關係頻繁且具人情味的社會網絡；目前在地中、老年人仍珍惜地方人際關係，為生活網絡中不可欠缺的一環。

B、「人的延續」--為此刻重要課題

高齡與少子化的影響，大同區「人」的活力逐漸沈寂，期望新一輩或外來人帶來活力與延續性。

C、「老人課題」--日益重要

老人的生活場域、安居樂業、育樂等需求日益增加，有關老人的福祉、產業等內容，在大同區似有積極發展之可能性。

(2) 事的課題：

A、「期待大的理想與全面性的上位計畫」

過去大同區商業貿易發展方向明確，蓬勃；自臺北市發展東移後，大同區整體定位趨於模糊未定，零星小建設不敵大環境沒落速度；居民多盼從源頭著手，確立大同區上位願景與整體發展構想。

B、「規劃與執行的落差」

大同區部份特色顯著區域雖有規劃，卻沒有落實計畫的企圖心，且逐漸造成特色區域同質化，無法凸顯獨特性。

C、「文風鼎盛特色漸減」

政府對於大同區文風鼎盛的歷史脈絡保存、推廣不佳，與文風相關史蹟受破壞；再加上少子化影響，眾多大同區校地，居民或地方代表多表達期望多元使用方式。

D、「從舊的大同找新的解答」

大同區過去有許多舊事物、舊路徑、舊印象仍持續被現代居民稱頌、敘述或使用，可以將現況與舊時代互為比對，找出大同的新方向。

E、「產業保存與翻新探究」

傳統產業產值低、上下游相關產業斷裂，正面臨存廢議題；另外此地部分產業高特殊性、工藝性，是否轉型及工藝師的技術傳承亦為課題；而公部門如何與民間力量在長期配合上串聯及操作，仍難有解答。

(3) 時的課題：

A、「大同的過去式」

從居民的紀錄中，看到的多為美好而興盛的景象，包括：是民主發源地、是米文化、木材工藝、金飾店、銀行、酒家、戲院等聚集處。

B、「大同的現在式」

老店家多，但持續百年的生活空間未改善，包括：缺乏良好的公共設施、停車空間，且過去風華一時的地區，多所沒落，亦未引進新產業。從居民紀錄中，可見大家對大同區的印象，逐步出現負面敘述，但內容為片面、零碎的說明，直接反應當下需求（例如停車空間缺乏），可推測由於舊的美好到現在都未曾改變，反而逐漸變成落後象徵。

C、「大同的未來式」--不論復舊還是創新，不希望破壞舊有的美好。

(4) 地的課題：

A、「舊的地名、街名意象仍深刻，值得發揚」

B、「希望復興象徵性的地區」

C、「不再是臺北的邊緣，應該善鄰避設施問題」

D、「都市計畫與實際使用差異度高，多年懸而未解」

E、「交通便捷與房價低的效益」

F、「校園多但使用方式可更多元」



(二) 大同區都市再生主要議題面向彙整

1、主要議題一：淡水河為重要象徵，但榮景不再，生活、休閒條件皆缺乏

(1) 北大同河濱休閒生活發展不足（活動層面）

北大同地區河岸腹地狹小、發展受限。另一方面，近年河濱自行車道帶動的河濱休閒發展，於淡水河沿岸即以大稻埕碼頭（南大同）為代表性之據點，不僅有皇后號渡船、街頭藝人表演、自行車租借站，更是單車族聚會的重要場域。

北大同地區之河岸休閒發展雖也有所發展（如自行車道、堤岸彩繪拼貼、自行車休憩據點等），但相較於南大同，則易有發展不足之感受，也會有不受重視、照顧之觀感。相對於大稻埕碼頭，北大同期待有更多河岸休閒生活發展。

(2) 北大同河岸周邊環境意象不明、景觀品質有待提昇（環境層面）

北大同河岸週邊有環河北路快速道路、國道 1 號高速公路的切割，難以親近；進入河濱之水門也僅民族路底以及敦煌路底二處。不僅是可及性偏低，另實地調查其週邊都市景觀條件，環境主題氛圍及意象皆有待提昇，較難感受其河岸休閒、舒緩的環境氛圍與元素。另一方面，位於國道一號高速公路橋下之河岸地帶，因地形高低差影響，地點隱蔽且腹地破碎，現況週邊有清潔隊使用、堤外停車場使用、零星綠化之空地等，整體而言係為都市的失落空間。



北大同河濱腹地狹小、活動發展受限



高速公路橋下空間地點隱蔽，形同失落空間

2、主要議題二：重要舊路徑保有大同區巷弄特色，但重要性未彰顯

(1) 地址系統無法彰顯舊路徑之歷史功能與重要性，生活記憶的深層意涵必須重視及滿足

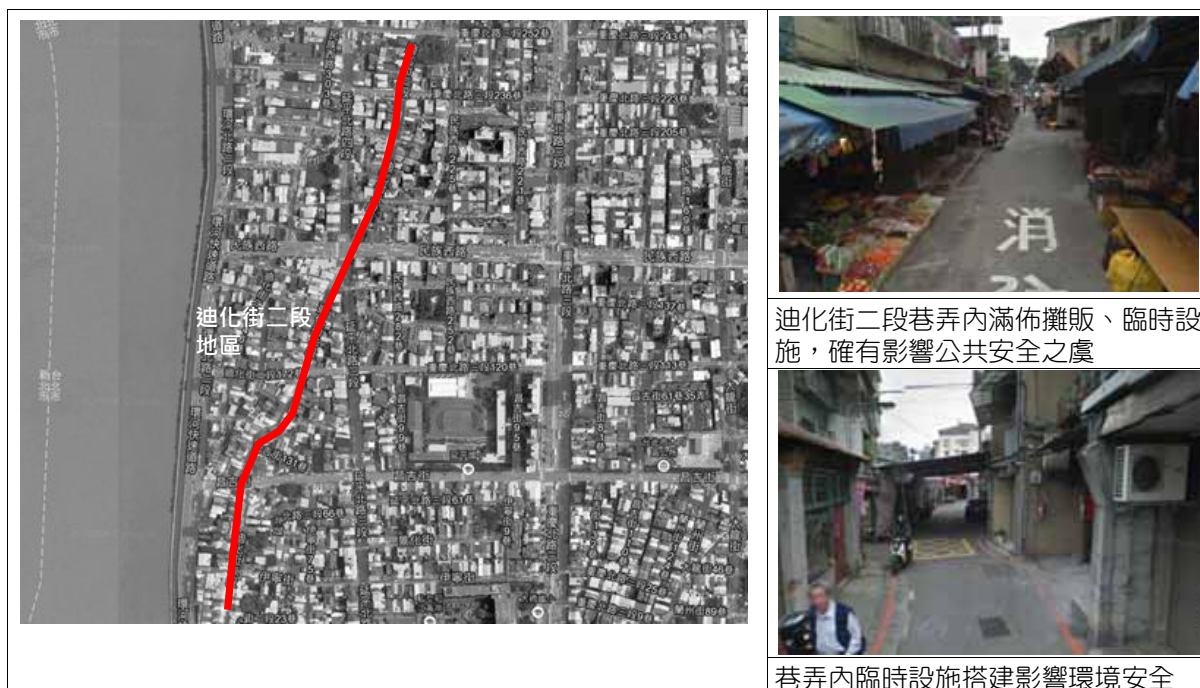
大同區係依循台北三市街的發展脈絡，在現在化都市的發展架構下，仍然保有舊時生活路徑的脈絡。無論是小型雜貨店、傳統代表性產業店家（如狗標西服、天鵝西服...等）皆是隱身於巷弄之中。

另一方面在過去大同區心願景工作坊辦理之過程中，社區亦反應出期待呈現過去之美好記憶與印象。除了上述的舊有路徑外，舊有地名所反映出的歷史功能與重要性，勾連了對於過去生活記憶的想像，更是能夠獲得地區居民認同的重要關鍵，如草埔仔、四十四坎、豬屠口等，舊有地名皆與記憶中之環境特質、生活特性密切相關。

上述獨特現象是大同區源自歷史脈絡的社區特性，然於心願景工作坊的討論過程中，卻仍難以明確聚焦空間呈現。建議夥同社區一起找尋「生活路徑」，期待能作為聚焦空間、轉化為都市再生之重要參考依據。

(2) 舊路徑如何滿足地區公共防災需求

除生活記憶的舊有路徑外，北大同區域尚存部分環境品質不良的舊路徑，雖然仍保有環境原味，然於不足 3m 的狹小巷弄中，滿佈增建建築量體、生活雜物，確有公共安全之虞。如民權西路以北-迪化街二段地區，滿佈都市計畫道路未開闢的蜿蜒路徑，確有解決公共安全之必要性。



3、主要議題三：仍傾向依賴建商整合更新模式，採保守觀望並等待地區指標案發展

(1) 低收入戶無力負擔更新/整建過程中的自費負擔，對周邊環境品質更加漠視

前期議題疊圖過程中，呈現部份窳陋待更新街廓亦是低收入戶集中的地區之現象，以北大同地區而言，多集中於蘭州整宅週邊地區，範圍含括斯文里、揚雅里等。

另一方面，參考訪談結果顯示，許多低收入戶連基本日常生活都難以維持，因此在過去建商試圖推動更新過程中，涉及權利變換計算後可能必須自費負擔的部份，根本無力負擔導致難以推展更新事業。此外，政府善意研擬之老舊住宅補助加設電梯專案，基於公平原則仍有社區必須配合款項，然以蘭州國宅週邊之低收入戶而言，仍是無力負擔而難以感受政府善意。

(2) 整宅更新後的管理費無力負擔及環境維護欠缺配套

承上述，在低收入戶生活難以維繫之前提下，目前建商多以公寓大廈為推動更新的主力產品，對低收入戶而言更新後的公寓大廈管理費亦是難以負擔，意即低收入戶必須被迫遷離。

在可能遭受迫遷的心態下，更難以要求住戶能對於周遭環境進行必要的自主維護與改善，也導致目前週邊環境品質低落的困境。

(3) 清代/日治承租戶的產權認定

北大同主要以大龍峒地區以及草埔仔地區仍保有台北三市街的舊有紋理，據訪談瞭解區域內仍有許多自清代/日治時期即存在的承租戶產權，面對現有的更新法令機制，將產生產權認定的問題，也導致更新事業難以推展。

(4) 地方能接受/理解的說明會模式待建立

檢視前期訪談紀錄，亦感受社區表達既有都市更新程序所辦理之各式說明會難以理解，如過多的專有名詞、說明方式太過專業與制式，難以讓社區居民理解或進行雙向的意見溝通，都是日後更新事業推展過程產生爭議的主要因素之一。



4、主要議題四：沿河岸地區里鄰冀望以自行車串連整合南、北大同遊憩景點

(1) 尋求南、北大同的適當串連方式，包括都市活動、漫遊路徑等

北、南大同雖有不同的發展脈絡而產生各自獨立的生活圈，然以地理區位而言，仍是相鄰且步行可及的活動範圍。

前期心願景工作坊討論過程中，社區頭人也一再表達期待可以逐步串連南、北大同之都市活動，以路徑串連、活動整合等方式，創造都市的舒適漫遊路徑。

根據團隊實地的調查與資源檢視，目前在南、北大同都市活動路徑的串連上，主要以台北大橋的切割阻隔之影響較大。橋下空間現況使用型態包括清潔隊使用、鄰里活動、老人共餐等，在動線上確有阻隔。另一方面如迪化街一段與二段交界處，因台北大橋橋身較低、路幅較窄，視覺上造成壓迫與不友善。以上皆對於南、北大同之路徑串連造成不良之影響。

(2) U-Bike 佈點及各特色據點整合、周邊環境的清理/整合旅遊休閒資訊

承上述，在串連南、北大同的都市活動議題下，因目前市府推展公共自行車 U-Bike 有顯著成效，社區係期待公共自行車系統能夠肩負串連南、北大同都市活動的要角之一，故對於 U-Bike 佈點計畫與位置相當關切。

另對於 U-Bike 佈點之策略，社區亦期待能夠整合必要的旅遊休閒資訊及其服務，並適當進行周邊街道環境的改善與清整，作為發展地區行深度旅遊、小旅行的重要奠基工作。

5、主要議題五：現況已有工廠執照之住商工混合使用者，擔心更新後無法延續

(1) 「家庭即工廠」的轉型策略以及適當空間的媒合

北大同部份地區位屬舊市區之發展邊緣，因此光復時期即吸引許多輕工業聚集，以「家庭即工廠」的發展模式，並領有工廠登記證。然都市計畫發布實施後被劃定為住三使用，未來更新發展後，勢必面臨家庭式工廠無法繼續於北大同生存之窘境，連帶影響都市再生之推展。

(2) 逐漸沒落的可替代產業，欠缺產業及營生配套，成為都市再生癥結

承上述，尚存於北大同巷弄內的家庭式工廠，依據資源調查顯示多為金屬零件加工業、物流包裝業、食品加工業等。這些產業對於整個台北的產業鍊而言，或許已無競爭力，然對於社區居民卻是賴以維生的必要產業。

面對都市發展的轉變，此類型住商工混合使用的窘境，除了都市空間部門的作為外，也必須有產業相關部門的配套共同協力解決。



6、主要議題六：地區行業空間領域意識鮮明，對其他區議題不主動關心或討論

(1) 地區公共意識低落

南大同區域滿佈產業街區、商圈，前期訪談結果即顯示以店家為主的南大同，長期忙碌於產業經營，無暇關心或相對較漠視公共事務。面對未來逐步推展的都市再生，店家較難以地區公共事務的角度共同參與，恐有無法跳脫個人利益框架的疑慮。

(2) 批發產業需求未被重視

資源盤查結果顯示，過去政府於南大同地區以社區營造、商圈營造等方式進行許多環境改造案例，雖於規劃設計過程中徵詢地方意見，然執行上卻讓社區感到未受重視，未能考量以批發為主的特殊產業型態需求，如製作許多高壓連鎖磚鋪面，但因批發產業貨車進出頻繁，反更易造成鋪面受損。進而造成社區不信任感。因此，未來都市再生如何因應批發產業的真實需求將是重點工作之一。

(3) 南大同各細分區未能串連改善

南大同各產業可細分為數個特色街區，包括華陰街（百貨批發與皮件）、天水路（化工材料與精油）、太原路（五金材料）、朝陽商圈（鈕扣）等。然於前期訪談過程中可發現，各產業街區各自獨立發展、彼此鮮少交流，因此有深厚的產業資源卻難以整合。

另一方面，前期訪談過程中亦有社區提到串連南大同都市活動的想法，也逐步倡議整合南大同特色產業街區資源，連接成為「平面式百貨商場」的可能性。

7、主要議題七：具人情味的社會網絡；為生活網絡中不可欠缺的一環

(1) 如何強化社區「中介」、「交流」空間場域的功能與動線連接

前期心願景工作坊意見蒐集，顯示社區夥伴珍惜大同區既有的社會脈絡與人情網絡，也表達擔心在地脈絡在都市發展、更新的過程中遭受破壞。

進一步資源掃描顯示，目前大同區社會網絡除了親戚、同學等關連外，在社區周遭的中介空間、戶外開放空間、宗教信仰中心才是重要的交流場域，

也才是社會脈絡扣連的關鍵地區。

(2) 找出真實的社區「中介」、「交流」空間場域

承上述，前期訪談與心願景工作室駐點過程中，針對社區夥伴所提中介、交流的主要活動空間，包括迪化公園、大龍公園、樹德公園、蘭州公園、景化公園、大同運動中心、太平國小、永樂國小、錦西公園、朝陽公園、日新國小、大稻埕河濱公園…等。

然此部份尚未有進一步的指認及確認，因此本年度計畫將持續於心願景工作坊辦理時，強化討論此部份議題，並請社區夥伴協助確認。

8、主要議題八：「老人課題」日益重要

(1) 適合老人活動的友善街道空間

前期心願景工作坊辦理過程中，社區夥伴也意識到，老人課題對於大同區的急迫性。以人口結構的趨勢而言，高齡化現象只會加劇。因此，如何強化都市空間對於老人日常生活之友善度，讓老人能夠自由、愉悅的在都市中活動，進一步強化無障礙空間、連接老人活動空間的路徑，也成為都市再生的重要課題之一。

(2) 老人日常生活/休閒空間品質與機能的提昇

承上述，針對老人日常生活之友善度提昇，不僅在於無障礙空間、活動空間路徑品質的改善，另對於老人日常聚集/交流/活動/休閒的場域，亦必須檢視其空間品質並適當考量於都市再生的進程中予以改善提昇。如迪化公園、大龍公園、樹德公園、蘭州公園、景化公園、大同運動中心、太平國小、永樂國小、錦西公園、朝陽公園、日新國小、大稻埕河濱公園…等，皆為目前資源掃描得知的重要場域，後續也將藉由心願景工作坊的辦理，逐步調修老人日常活動場域的資訊。

(3) 改善老人居住空間的配套

大同區尚存許多 3~4 層樓、40 年以上的老舊街屋，原先建物樓梯配置即為連續之直通樓梯形式，對於老人使用有危險之虞，甚而造成許多老人的恐懼而不敢外出。建議針對加裝電梯的實際可行方案與配套、建物的整建調整方向進行更深入的研議。

9、主要議題九：文風鼎盛特色漸減

(1) 適當活化/強調具「文風」代表性的古蹟或是外部環境

依據大同心願景工作室駐點之觀察與訪談，許多社區夥伴都表達對於大同區「文風鼎盛」意象的認同感。無論是呈現在為數眾多的圖書館、閱覽室，也有如孔廟、老師府等象徵性的文化歷史意涵。

目前社區所感受「文風鼎盛特色漸減」，雖北大同-廟、學、宮計畫已針對大龍峒地區進行許多的環境改善作為，然部份係來自於對於象徵性文化歷史意涵-老師府地區的外部環境的不良觀感。

(2) 重新鏈結代表「文風鼎盛」的社群

過去大同區「文風鼎盛」之感受，除了文人雅士所帶動的歌謠、飲酒文化，另一方面亦來自主要以宗教禮樂的興盛活動，包括南北管的軒社文化（大同區以稻江八大軒社聞名）、獅館文化（過去涼州街又稱獅館巷，目前獅館文化以大龍峒金獅團為代表）、宗教遶境等。

上述的代表性文化社團皆已日漸式微，如許多軒社在許多宗教活動的慶典上也越來越少出席、或是縮減陣容，感受文風鼎盛漸減的困境。在推動都市再生之同時，如何重新鍊結代表文風鼎盛的社群是重要課題。

(3) 校地校舍的活化策略，或是與周邊社區的互動強化

從都市計畫的層面檢視，大同區的學校用地資源豐沛。也因早期三市街的發展脈絡，如太平國小、永樂國小、日新國小等都已是百年老校。在此基礎上所孕育的龐大校友資源，亦是文風鼎盛的重要依據。

面對目前加劇的少子化趨勢，社區也逐漸關注校地校舍的活化策略，也試圖尋找社區與學校合作或是協力發展的契機。

(三) 萬華區社區意見反饋

萬華分為北、中、南區塊，內又細分各種空間形態及議題，主要包括居住環境提升、重點軸帶風貌改善、生活節點營造及歷史/老舊價值的存續問題。

1、社區訪談意見蒐整

訪談對象以滾動式名單進行，意見來源包含空間專業者、里長、社區規劃師、駐地青年、開發業者等議題關聯社群代表。

表2-3 萬華區社區訪談意見重點整理

北 萬 華 議 題	一. 西門町商圈與徒步街擴展受限 ■ 西門町地區為孤島式發展 ■ 青少年族群為主，顧客消費能力低
	二. 社會安全感受仍為西門町外圍地區應改善的目標 ■ 青年微型創業管道缺乏 ■ 產權持分細碎，閒置建物多
中 萬 華 議 題	一. 老齡化趨勢及老城特有狹小巷弄，應以宜居為目標 ■ 特色巷弄生命力的延續 ■ 應注重地區居民軟性層面的交流方式 ■ 塑造生活學習圈，將知識融入社區 ■ 剝皮寮空間再利用
	二. 現行更新豪宅化模式，非萬華地方社區認同模式 ■ 居民所營造的社區脈絡模式應保持 ■ 社區引入青年階層部分尚在萌芽階段
	三. 既有社會地景觀感不一，但以合理善意解決是眾所期盼 ■ 提供/引導遊民新的工作技能或生活方式 ■ 艋舺公園及周邊公設的整體規劃，應有更多面向的參與 ■ 龍山寺周邊公共設施與產業、歷史脈絡的關聯/新的定位使用
南 萬 華 議 題	一. 需另尋再生模式已適應批發產業更新 ■ 居住與產業緊密結合，居民認知：更新=搬遷=失業
	二. 整宅問題難解，但成為訴求資源挹注之投射標的
	三. 在地居民主要為勞動階級，經濟能力困難 ■ 由政府主導整宅再生之期待 ■ 產權認定不清，權利價值認定困難



以青少年為主力消費客群的西門町，每天遊客數量雖多，但總營業額仍不足支撐其擴展商圈範圍。



和平小站以簡易的立面彩繪及環境清整作法，建立社區信心，並引導再生正向思考



美麗新桂林售價約每坪 45~50 萬、坪數 45 坪起跳，實非青年能負擔

2、萬華區心願景工作坊討論重點節錄

與會者含括各議題關聯社群代表、參與 101 年計畫之青年團隊及熱心於大同萬華事務之社區

表2-4 萬華區心願景工作坊討論重點節錄

人的情感、社群連結議題	「新希望」、「舊文化」之間的兩種人所產生的衝突需要被整合。 ■ 堅持在艋舺舊文化上的人 ■ 希望有新格局的人 ■ 留下舊紋理，提升生活品質。		移民社會性格與在地認同文化的逐步磨合： ■ 移民社會性格與菁英人口外移 ■ 新的「在地人」 ■ 萬華特殊的情感系統（學校/宗族/鄰居），建構緊密的社群連結。		「廟」跟「學校」是社區最大公共平台，不是只有把圍牆打掉，重點是內部那些軟性的「人的交流」。 ■ 「廟」連結老人 ■ 「學校」連結學生與年輕人	
實質空間議題	淡水河岸的活化： ■ 生態保育的價值--雁鴨／濕地 ■ 淡水河岸的人文保育--艋舺文化發源地。貴陽街 0 點座標／碼頭。		彰顯文化特色與歷史空間使用： ■ 舊建物透過活化再利用用來訴說艋舺故事，並且塑造新歷史。 ■ 剝皮寮的租用程序與限制要能更具有開放性		自然形成的街弄巷區是萬華文化體都市的微血管，打通微血管萬華特色。 ■ 人性化空間的疏通。 ■ 高築的堤防與共構破壞社區、公 ■ 改善基本停車、交通。	
政策或機制問題	不將庶民街頭的文化現象視為社會問題。將三流視為在地文化特色，用不同方式解決。	文化的保存需要與實際生存、居住上的問題取得平衡點。	擬定策略，要參考居民意見，除了運用生硬的條例，必須要加入人的因素。		空間是最後的環節。 ■ 過去慣常把所有的問題都歸到空間，將空間置於最後，這樣或許會有不同思考模式 ■ 不是所有地方都需要推土機式的、大規模的都市再生，我們需要的是建立「人的關係」	操作範圍劃分。高面、族群更細緻
對環境的描述	萬華的發展緩慢且與在地居民需求脫節。長久以來在舊有的願景下看不出有新改變 ■ 文化創意產業在萬華難尋。 ■ 公有資金投入在老舊殘敗的修補，看不到發展與成效。		年輕人回流？引入年輕人？ ■ 萬華是宜居城市：生活機能太便利。 ■ 年輕人沒有走，只是沒有機會為艋舺出聲。		正面行銷特色，	
產業發展	老舊社區可以導入文化創意產業，發展萬華當地特色。		基礎產業空間被邊緣化，堤防下租金低廉但環境品質不佳，邊緣產業如五金、果菜商家聚集，比例占全萬華中小企業約 1/4。		青草巷以現有 ■ 參考 ■ 機飲 ■ 將青 - 合。	

資料來源：

內容部份已整合 2012 年台北市都市更新處辦理之「老舊社區整體規劃-萬華大同委託專業服務案」總結報告書。

3、萬華心願景工作室便利貼資訊彙整

(1) 人的情感、社群連結議題：

A、具人情味的環境氛圍，為萬華區最寶貴資產

人際網絡緊密(厝邊、同學、鄰居)及特有生活型態的親切感，使許多已搬離的居民仍將萬華視為日常生活重心。

B、地方特色組織動能串聯

仁濟醫院、廟宇、基金會資源充足，是地區發展的重要能量，彼此需要互相串連，有規劃性、系統性的搭配、安排。

C、固著在舊文化及希望跳脫現狀的人需要整合。

(2) 實質空間議題：

A、將現實環境問題投射在對於新建設的想像

庶民街頭的現象沒有改善，在舊願景上也看不到萬華的改變，部分居民將都更視為改變的窗口。

B、剝皮寮歷史街區與常民生活記憶脫離

剝皮寮開放性不足(缺少導覽、街屋的常態性開放)，使用、租用手續繁雜，過去的商業行為應回到街區，才能與記憶中的生活經驗結合。

C、自然形成的街弄巷區是萬華文化所在，更是整體都市的微血管，打通微血管，就能串連整體萬華特色。

希望保留巷道，但騎樓及巷弄堆置大量雜物，難以通行，且造成死角，安全堪慮；另外缺乏汽、機車停放空間，造成車輛佔據人行步道。

D、堤防阻隔堤內、堤外活動

堤防與共構阻隔社區、公園、河岸，需要將河岸與居民生活重新連結。

E、對歷史文化保存有普遍共識，應保留部分建物做為發展的回溯

F、老舊建物不一定要拆除，可透過拉皮方式更新

G、老松國小多元使用

老松國小學生數減少，可開放部分校地做為綠地或停車使用，增加居民活動場所及便利觀光。

H、既有社會地景觀感不一，但以合理善意解決是眾所期盼

(3) 政策或機制問題：

- A、小區域的自力更新，易推行且有效率
- B、公權力應協助地區改善市容及三流問題，並正面行銷艋舺特色
- C、改善，要以萬華精神「包容」，創造包容的機制，才能使新、舊並存
- D、以永續校園、永續廟宇做出連接老人與學生的平台
- E、重現重要軸線，看出城市歷史，舊到新，港口到台北內城。

(4) 對環境的描述：

- A、遊民、娼妓、流氓問題嚴重，但首要課題是地下六合彩猖獗，造成不良賭博風氣。
- B、活動場所集中青年公園，其它地區居民缺乏活動場所。
- C、鐵路是地區重要發展記憶
- D、居住以年長者居多
- E、老舊社區提供較便宜的進駐機會
- F、擁有許多資源，但沒有妥善運用。

柳鄉社區及華江整宅相對低廉的租金價格可以推廣藝術家進駐

廟宇／傳統娛樂產業汙名化－飲酒店／寶斗里

(5) 產業發展

- A、自由行、在地探險，發展地方軟實力。
- B、導入文化創意產業，發展萬華老舊社區特色。

(四) 萬華區都市再生主要議題面向彙整

1、主要議題一：西門町商圈與徒步街擴展受限

西門町商圈雖然發展蓬勃，但擴展速度緩慢，現況西門町超過武昌、康定、漢口等邊界，立刻呈現一街之隔，兩種氛圍的景象。

(1) 過寬/阻隔都市活動的中華路

中華商場拆除後，寬闊的中華路，直接隔絕西門町與周邊地區的交流。市府於民國 93 年曾辦理「西門地區公共環境改善計畫」，其宗旨亦為擴展西門町範圍，盼望徒步區「西進」連接電影主題公園及淡水河堤；「南進」連接西門市場、萬華 406 號廣場，並進而與龍山寺、祖師廟商圈相接，形

成豐富觀光、文化、消費軸；以及「上進」結合城鄉會館、淡水河堤外公園與玉泉公園及臺灣省舊鐵道部再發展計畫，讓西門地區、臺北車站特區與迪化街地區連成一個面，展現舊市區魅力。然現況西門町仍偏向孤島似的獨自發展，並未與周邊景點明顯連結。



寬闊的中華路，將西門町與周邊明顯分隔。



以青少年為主力消費客群的西門町，每天遊客數量雖多，但總營業額仍不足支撐其擴展商圈範圍。

(2) 峨嵋停車場周邊的都市活動需要改善構想

前期計畫調查西門町夜間都市活動、社區訪談意見中顯示，峨嵋停車場雖帶來停車的便利性，但因缺乏充足照明、明確的夜間活動，與周邊都市活動形成明顯反差，對於西門町夜間都市活動有無法串連之不利影響；也會有外地遊客誤認為是西門町外圍地區。

2、主要議題二：社會安全感受仍為西門町外圍地區應改善的目標

(1) 過多的閒置空間，導致夜間街區昏暗（西寧南路以西地區）

有鑑於西門町商圈現況純為娛樂商業導向，若維持現行產業型態，白天如空城、夜間又佈滿人潮現象難解。現況西門町建築物二樓以上多閒置未使用，但因產權紛雜，或租金亦不低等原因，引入租賃辦公誘因低，無法平衡日夜人潮數量的落差。雖然該區現況已有環境條件吸引青年微型創業，然缺乏租金、產權協調平台，有興趣進入西門町創業的青年亦尋無管道。

西門町內或內外模糊邊界處，現況皆有眾多閒置建物，亦為造成當地居民、觀光客不安全感原因之一。由於這些閒置建築物多面臨產權持分細分，各所有權人意見分歧，或部份所有權人在外地難以聯繫等問題，欲解決該議題容易造成張力，因此長期擱置未解。

(2) 西門町外圍的路徑安全需強化

北萬華的空間結構，明顯區分為西門町、西門町以外兩種。西門町以外地區，其氛圍與公共投資明顯落差，當地居民、觀光客對於該落差感受強烈。現況西門町地區日間如空城，但夜間人潮洶湧；而西門町以外地區夜間行走其間略有不安全感。故當地居民希望上述現象有所改善，以及在西門町以外地區增加公共設施、夜間照明設施等。包括環河南路一帶、西寧南路以西、河濱地區、與南大同的连接。



環河南路橋下及週邊空間多有安全之死角

3、主要議題 3：民眾投射：萬華地區仍然需要大型公共建設才能產生再生更新帶動能量

(1) 對於「都市再生」的想像與觀念仍有待持續改善

前期計畫的訪談中，萬華地方的意見領袖與頭人雖然表達認同舊文化對於萬華的價值，也贊同社群脈絡是社區現存珍貴資產。然延伸討論對於都市再生之想像，仍多直接投射於發展建設導向的開發思維，表達期待大型公共建設投入以帶動萬華區之整體發展。

面對都市再生的執行方式與可能性，確實欠缺對於「拆除重建」外的想像與理解，同時也導致意見領袖在進行都市再生推展的過程中，較易激起拆除與保留不同意見的衝突。

(2) 社區居民對於政府投資建設中萬華成果的不滿與無感

政府對於中萬華過去多有公共建設投入之方案，也奠基於一定基礎之民意。然訪談資訊呈現社區對於發展現況之不滿，影響對於公共建設投入之觀感；同時亦因在地勢力版塊的變動，不滿與無感現象多投射在艋舺公園、萬華車站、捷運設站位置等公共議題。

建議面對中萬華地區的社區特性，勢必強化地方社群之公共參與，並可考量對於重要記憶地區（艋舺大道、貴陽街、康定路等）之小型、實質產出方案的逐步拉抬信任感，後可期待較為理性的再生計畫推展。

4、主要議題 4：現行更新豪宅化模式，非萬華地方社區認同模式

經座談資料彙整顯示，社區居民對於萬華原有之社區脈絡感到認同，並認知為地區重要特色之一。也深感目前中央政策主力推動的重建更新方式，在權利價值重分配的過程中，恐將造成社區脈絡的瓦解，因而減低再生意願。另有關於社區脈絡維持的議題，亦衍生出如何吸引年輕階層、藉以刺激都市活力的想像。關於此議題的綜整面向如下：

（1）原有社區網絡是萬華的特色，應於過程中維持

此議題之呈現，反映出社區對於萬華既有社群網絡已認知為重要特色，並似有朝向維護與存續之正向價值。而依萬華地區的特殊社經環境，以現有更新權利價值的計算與重分配方式，確有造成社群脈絡瓦解之虞。也因此數次討論中，對於更新條例之修訂方向，初步認知有建議於更新階段融入社區參與模式的建言。

另一方面在南萬華東園街兩側地區，因捷運萬大線話題而帶動不少新建案。然對於目前在地社區觀感而言，不僅是建築量體的突兀、微氣候的影響，對於類豪宅化生活方式新住民的移入，似乎也有底層衝擊醞釀中。

（2）吸引年青階層是必要的：刺激居民想法並且能注入活力

另對於年青階層的引入，目前社區似乎僅有概念萌芽階段，尚未能連結到實質的作法或舉例佐證。



左圖：德昌街萬華社區與楊氏祖厝的對比；右圖：東園街潤泰萬花園與僅存街屋的對比

5、主要議題 5：需另尋再生模式以適應批發產業更新

南萬華萬大路以西，包括以華中果菜市場、環南市場為主的周邊街區，都市再生須真實面對特殊「產業＋居住」空間的緊密共生關係，建議需進一步研析特殊產業模式對應之空間需求與設計方針，並適應地區社會經濟特性，研擬合宜之更新機制。其環境特色包括：(1)凌晨 2-3 點，數千輛卡車排隊進入市場之交通特性，非都會其他地區能容受；(2)清晨時段，中、小型卡車穿梭住宅區，非一般住宅社區能承受；(3)街屋 1F 多為食品處理加工空間，造成的機械噪音、食物異味、用水衛生等衍生問題；(4)產業使用、居住生活與市場作息緊密關聯，無法切割、缺一不可。

環南市場、華中果菜市場是大臺北都會區的食材庫，每天進出數千輛卡車、數萬名工作人員、每月卻僅休息兩天，周邊廣大街區皆是依此為生的社會勞動階層。超緊密的產業與生活連結，依現行都更法令產生「更新＝搬遷＝失業」的想像認知，應是優先被解決的重要癥結。

藉由數次顧問帶領之街區導覽，可見周邊街區居住空間的特殊性，包括大型冷凍儲存設備、大量器皿與容器堆放、沖洗設備與大量用水、小型平板拖車進出之需求等，這種類型的居住空間需求實非目前建商主導的市場住宅類型，亦無法吸引更新實施者。

另觀察環南市場、華中果菜市場周邊住宅型態，其實與一般街屋空間無差異。並無法吻合市場關聯產業所需，故現況僅是「將就」使用，亦導致實質居住空間品質的低落。



華中果菜市場及其周邊街區，產業與居住生活緊密連結，現有空間與產業使用所需難以吻合

6、主要議題 6：整宅問題難解，但成為訴求資源挹注之投射標的

南萬華地區萬大路以東，包括青年公園周邊的街區，主要為國宅及整宅社區

所構成的都市空間。國宅社區居住空間品質大致良好，依社區座談資訊顯示，國宅社區多以里長為動員核心，共組社區團隊組織，並積極對於都市環境提出主張。

反觀整宅社區，則多為勞動階級為主的居住空間，居住品質低落、擁擠破舊，由於居住人口眾多，更是幾個南萬華行政里的主要社區成員。據了解問題包括：(1)產權的認定不清，造成權利價值認定的困難；(2)居民為社會底層的勞動階級，經濟能力困難；(3)指標的整宅再生，期待由政府主導而非民間實施者。

整宅之設立係指民國 51 年至 65 年間為開闢公共工程安置違建拆遷戶而興建之住宅，因此南萬華區內之整宅多為因應河堤建設及萬大計畫而設立。產權之認定尚多有繼承、私約等疑義須處理，未有完善法令配套或專案政策前，確有難以處理的產權爭議。

整宅居民經濟能力確實非常有限，面臨既有的更新法令機制，不僅權利價值未達更新後最小居住面積，無力負擔增購坪數。對於更新後大樓的管理費用等問題也無力負擔。更甚者，於本計畫社區訪談里長時，亦有里民向里長商借款項用餐維生之情事。對於整宅居民，更新改建恐不是房屋變新的空間問題，而是生命攸關的營生問題，必然遭遇龐大再生阻力。

另就實質居住空間之真實狀況而言，10~20 坪的整宅居住人口恐高達 7~8 人以上，擁擠、有限的居住空間也導致政府補助獎勵加設電梯等設備改善美意難以執行。



整宅對於社區居民而言，係配合政府政策所設立。在整宅老舊窳陋的現況下，反成為社區居民檢視政府推動都市再生的投射標的（右圖：華江整宅；左圖：南機場 13 號整宅）

二、關鍵地區的初步疊合指認與資源分析說明

接續前述環境資源掃描與關鍵議題之指認，為了進一步深化議題與空間之關聯性，參考 Nick Wates 交流之國外社區參與規劃之經驗，建議本年度可以過去訪談、工作坊參與之基礎，彙整都市再生議題疊圖，作為後續規劃之願景草案（Draft Plan），運用為工作坊持續滾動、參與的討論基礎，逐步讓意識型態、議題式的討論聚焦到可被閱讀的圖面，可更容易讓心願景工作坊討論內容被擴散。

（一）大同區議題與潛力初步疊合分析

1、鄰避設施的優化策略

主要區域包括北大同地區高速公路橋下的清潔隊使用空間、回收場使用空間，以及治安死角的問題；另社區反應敦煌水門外常有廢土堆棄問題；迪化污水處理場長年對於周邊社區的氣味以及觀感影響亦是常被提及的鄰避設施標的。



2、北大同河岸休閒生活不足

主要區域為民權西路底以北至北大同高速公路橋下，此區段河濱腹地較狹小，相對於南大同（以大稻埕碼頭為主）的河濱休閒發展明顯不足，可及性亦相對不佳。

另社區訪談過程中亦表達高速公路橋下河濱連接圓山地區的構想。



3、家屋即工廠，擔心都市更新後無法延續產業家計

主要區域為大龍峒周邊，以孔廟北側及東北側街廓為主，特色在於已領有工廠登記、現況仍有小型工廠的住宅區。

此外亦有現存許多公司行號、常有貨物進出的住宅區，包括重慶北路/民族西路西南側街廓、昌吉街/延平北路東南側街廓、承德路/民權西路西北側街廓等。



4、重要舊路徑特色未彰顯

綜整工作坊討論及心願景工作室駐點觀察之生活路徑，同時疊合古蹟/歷史建築、特色建築之分佈，初擬大同區重要舊路徑包括：迪化街、延平北路、酒泉街、昌吉街、景化街、伊寧街、錦西街、歸綏街、寧夏路、甘州街、保安街等。

另參考計畫顧問-高傳棋老師提供資料，將日治時期遺留的亭仔腳，以及 1907 年劉銘傳舊鐵道遺留之路徑套繪，作為持續討論願景的重要參考。



5、整宅周邊的環境自主維護示範

整宅目前社區看待政府推動都市再生決心的重要示範地區，整宅也因其發展背景、住戶的複雜度與低收入，造成整體環境品質欠佳。大同區主要以蘭州整宅為代表。



6、尋求批發產業的公共建設方案

批發產業群聚是大同區的重要環境特色之一，心願景工作坊辦理過程中，社區夥伴提示在面對批發產業為產業營生之都市再生，必須注意其產業特性與營生之需求而提出對策。在區域分佈上，參考大同區主要的特色產業聚集分佈，包括：美食小吃（大龍街、延平北路三段、寧夏路）、汽機車修護（延平北路四段）、米食（草埔仔）、中藥材/南北貨（迪化街、歸綏街、民生西路）、布業（貴德街、永樂布市周邊）、鈕扣（朝陽商圈）、五金材料（太原路）、化工原料（天水路）、打鐵/汽機車拆解（興城街、赤峰街）、皮件服飾（華陰街）等。



7、期待車站雙星計畫帶動圓環附近再生或更新發展

台北車站周邊地區的發展，係為大同區目前社區眾所矚目，尤其在建成圓環的改造後，社區期待雙子星（C1/D1）計畫、E1/E2 等街廓的發展，能帶動南大同地區的都市再生；同時社區也期待計畫中有呼應地方需求的相關計畫執行。



8、強化社區中介交流空間或動線連接

前期心願景工作坊辦理及社區訪談資料顯示，大同區富有人情味的社群脈絡是社區重要共識之一。其維繫重點空間區位，初步觀察主要為社區公園或重要的公共設施服務空間，包括：保安宮、孔廟、迪化公園、大龍公園、樹德公園、大同運動中心、景化公園、太平國小、永樂國小、慈聖宮、錦西公園、歸綏戲曲公園、大稻埕碼頭、朝陽公園、日新國小、延平河濱公園等。

然本年度計畫尚持續以心願景工作坊、駐點觀察、社區訪談等方式，逐步釐清社區日常活動/交流的空間場域，包括成淵高中（晚間有社區羽球活動）、蘭州整宅周邊的公廟等。此部份議題區位的疊合將持續進行修正。



9、都市街道環境的友善化

針對大同區期待塑造高齡化社會的友善環境，以及吸引年輕人入住的都市環境想像，大同區的指標性街道環境有其必要重新檢視其都市活動友善度。心願景工作坊討論過程中，延平北路一直是被認同為友善度示範的重要街道；另西寧北路、塔城街在台北車站雙子星計畫、北門捷運站到位後，亦將成為大同區銜接萬華區的重要都市活動通道，建議納入都市街道環境友善化。



10、文風鼎盛特色漸減

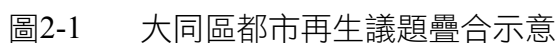
文風鼎盛特色漸減議題，除了前章所述的代表性古蹟/歷史建築的外部環境改善外，另一方面以宗教儀典衍生的遶境、軒社、南北管等傳統藝文活動，亦是展現文風鼎盛的重要體驗元素。包括保安宮遶境(另需補充霞海城隍廟、法主公等)、代表性的軒社(靈安社、共樂軒)、重要的傳統文化組織(如施合鄭文化基金會)等。



11、公共防災需求、百年生活空間未改善

檢視大同區尚存部分街廓仍是巷弄狹小、有公共防災安全之虞；另部分街廓(如草埔仔地區)係屬清代、日治時期遺留之複雜產權關係，因而都市計畫道路未能開闢，百年來生活空間未能有正向的改善提昇。上述議題分佈區域包括：草埔仔地區、豬屠口/蘭州整宅周邊、民權西路/迪化街東南側街廓、貴德街兩側街廓、華陰街兩側街廓等。





(二) 萬華區議題與潛力初步疊合分析

1、西門町徒步街擴張受限， 中華路、峨嵋停車場阻隔 都市活動

西門徒步區已是北萬華地區最知名的都市活動場域，而在後續發展上，過寬的中華路阻隔了東西兩側的街區活動發展與串連可能性。另一方面，峨嵋停車場雖帶來便捷的交通條件，然夜間漆黑昏暗的外觀，對於夜間都市活動的串連有負面之影響。



2、西門町外圍路徑安全仍待 強化

相對於西門町徒步街區的發展，西寧南路以西地區發展稍緩。不少建物 2F 多為閒置使用，據前期訪談顯示為等待解套更新或是產權複雜難以整合之狀況。另一方面，近環河南路側之街廓（忠孝西路-成都路），夜間燈光昏暗、徒步區人潮不易延伸至此，周邊路徑之夜間都市活動安全仍待改善提昇。



3、固著在舊文化、無希望跳脫現狀：保留與拆除的衝突

萬華心願景工作坊討論過程中，社區夥伴提示了萬華區根著於舊文化的豐富底蘊，也因此面對都市再生的共識討論，容易成為保留與拆除的對立觀感。此部份現象在已有新建案的地區周邊容易突顯。在議題疊圖上，將近 5 年的新建案與公劃更新地區進行疊圖分析，在後續都市再生的推展必須注意價值觀的衝擊。



4、既有社會地景觀感不一，周邊公設環境需參與改善

街友與性工作者聚集的都市現象是中萬華地區特殊的社會地景，在地的社群或教育平台、社福機構等已開始自主整合，緩步的調適社會地景問題。街友與性工作者聚集場域主要包括艋舺公園、康定路/廣州街西北側街廓、西園路/廣州街西南側街廓、以日治時期「遊廓」為主的寶斗里等。未來進行都市再生必須考量有更多社會面向的參與，方有推展的契機。



5、重現重要軸線、看出城市歷史

前期社區訪談與工作坊辦理過程中，多數社區皆提到具有歷史意涵、生活記憶的數個重要軸線或廊道，包括：艋舺大道（縱貫線鐵道）、貴陽街（台北第一街）、西寧南路（連接大同區的重要路徑）、康定路（連接艋舺與西門町的重要路徑）、隆昌街（僅存的清代道路之一）、剝皮寮清代保甲路、東園街（連接艋舺與加蚋仔的重要路徑）等。



6、打通微血管、自然形成的巷弄

藉由地區顧問高傳棋老師提出「萬華的文化就藏身在自然形成的巷弄中」，此部份意見獲得社區夥伴多數的認同，這些自然巷弄，有更多的故事、或是值得保留或維護的紋理，都是都市再生過程中必須被正視、妥善對待的萬華在地特色。包括隆昌街、剝皮寮清代小徑（連接艋舺與古亭）、和平里內尚存的舊紋理、頂碩里內尚存的舊紋理、東園街兩側的清代保甲路等。



7、尋求市場產業/居住混合空間的住宅類型示範，並強化市場周邊衛生基盤策略

依附著環南市場、華中果菜市場的市場產業聚落，其居住空間呈現出產業/居住高度混合現象（一樓食品加工/食品倉儲、二樓以上居住），然目前的都市基盤設施無法負荷，導致環境品質低落之現象。另一方面，因市場產業特性形成勞動底層集居，推展都市再生必須有完整配套策略。



8、整宅問題期待政府主導

萬華區為整宅分佈數量最多之行政區，也是社區觀望政府對於整宅問題處理的風向球。過去社區訪談所呈現的整宅再生之多面向議題，包括產權認定、低收戶的回返社會配套等，必須整合式的進行都市再生思考。





圖2-2 萬華區都市再生議題疊合示意

(三) 台北西城的初步願景疊合

經由前期計畫的操作理解，以議題分析、潛力疊合的整合式圖面-願景草案作為後續心願景工作坊討論之重點，將是作為持續凝聚願景共識的主要工具；而非傳統式架構規劃圖面與引導式的說明會溝通模式。

除前述的議題疊合外，為在後續的心願景工作坊討論過程中能持續關注大同區與萬華區的在地特性與生活脈絡，工作團隊亦同時將三市街紋理（利於閱讀都市舊紋理）、台灣堡圖（利於理解舊有水圳與地形變遷）、大同/萬華區的公共建設與規劃投資（利於掌握過去投資改造的計畫分佈）、目前各進行中計畫的議題分析（利於全盤疊合既有的規劃資訊），在願景草圖面予以整合呈現，同時再將再生議題分類為「環境議題」、「交通議題」、「文化生活脈絡」、「傳統產業、商圈議題」、「更新發展議題」，將作為後續心願景工作坊辦理以及社區訪談討論的重點溝通工具。



