

臺北市都市更新計畫說明書

5

擬劃定「臺北市中山區長安段三小段七○九地號等二筆土地為更新地區
(更新單元) 計畫案



臺北市政府

中華民國九十一年七月

臺北市都市更新計畫說明書

案名：擬劃定「臺北市中山區長安段三小段七〇九地號等二筆土地為更新地區（更新單元）」計畫案

擬定單位：臺北市政府

計畫範圍：擬劃定都市更新地區（單元）位於中山區吉林公園旁，新生北路高架橋東側地區，由吉林公園、吉林路22巷、吉林路14巷及新生北路旁新建之大樓所圍成之區域，計有臺北市中山區長安段三小段柒零玖、柒壹柒地號等二筆土地，長安段三小段肆參捌零建號等四筆建物，面積合計一、二四九平方公尺。

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第六十六條，都市更新條例第五條、第八條、第十一條，都市更新條例施行細則第五條，臺北市都市更新自治條例第九條、第十條、第十一條

詳細說明

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、都市更新計畫範圍與發展現況	1
一、都市計畫	1
二、土地及建物使用現況	2
三、交通系統	3
四、公共設施	5
五、土地權屬概況	6
六、居民意願	6
參、更新目標與策略	6
一、更新基本目標	6
二、更新實施策略	8
肆、實質再發展計畫	8
一、土地使用再發展計畫	9
二、公共設施改造計畫	9
三、交通改善計畫	10

四、開放系統配置計畫

伍、劃定之更新單元或劃定基準說明

- | | |
|------------------|----|
| 一、劃定之都市更新單元範圍 | 13 |
| 二、都市更新單元劃定基準 | 12 |
| 陸、臺北市都市計畫委員會審議情形 | 12 |

壹、辦理緣起與目的

擬自行劃定都市更新地區（單元）位於中山區吉林公園旁，新生北路高架橋東側地區，由吉林公園、吉林路22巷、吉林路14巷及新生北路旁新建之大樓所圍成之區域，面積合計一、二四九平方公尺，計有長安段三小段柒零玖、柒壹柒地號等二筆土地。因基地內既有建築物窳陋老舊未能符合現代化都市應有之機能，亦可能造成公共安全上的疑慮；且西側緊鄰已建築完成之建物，為促進土地再開發利用並改善居住環境，爰由土地、建物所有權人依臺北市都市更新自治條例第十一條規定提出「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元（重建區段）建築物及地區環境評估標準」自評結果經臺北市政府都市發展局初步審查符合規定，依都市更新條例施行細則第五條規定自行劃定吉林公園西側之部分街廓為都市更新地區，擬具該更新單元之都市更新計畫，俾依相關規定申請核准實施後續之都市更新事業，以提高本地區及鄰近地區的生活環境品質，增進公共安全。

貳、都市更新計畫範圍與發展現況

一、都市計畫

（一）實施計畫名稱及文號

本案都市更新地區計畫範圍屬於「南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫」。

計畫名稱	發佈日期與文號
修訂南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	75.11.4府工二字第一一九七九七號

(二) 都市計畫現況

擬自行劃定都市更新地區都市計畫土地使用分區為第三種及第三之二種住宅區；法定容積率為二二五%，法定建蔽率為四五%。

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元內之土地上建有二層樓加強磚造之建物。

(二) 建物使用現況

更新單元內現有四幢民國四十八年完工之二層樓加強磚造建築，使用至今已逾四十二年，建物外觀雖幾經整修，但因結構老舊頽敗，仍恐有傾頽或朽壞之虞，目前已無人居住。

三、交通系統

本基地西側鄰 47 M 寬的新生北路，北側為路寬 6 M 的吉林路 22 巷，南側的吉林路 14 巷路寬 15 M，東側則緊鄰吉林公園，與外界聯絡之道路系統便利。

(一) 道路系統

表一 計畫範圍道路系統

路名	道路寬度	車行方向	現況概述		
			南北雙向	東西單向	東西雙向
新生北路 (5347 MM)	6 M	南北雙向	中央為高架快速道路，高架橋下則作為收費停車場使用；兩側平面道路分別為兩個車道，路旁均禁止停車。加高的路堤西側另有一與新生北路間具有高差，寬 6 M 的巷道。		
吉林路 22 巷	15 M	東西單向	單車道設計，由東向西單行，路旁禁止停車。		
吉林路 14 巷		東西雙向	雙車道設計，道路兩旁均劃設停車格		

(二) 大眾運輸系統

1 捷運新莊線

興建中的捷運新莊線將以地下穿越方式經過松江路，並於南京東路、松江路口設置松江南京站，核定完工時程為民國九十八年。

2 公車系統

本基地周邊之大眾運輸主要分布於基地北側的南京東路及東側的松江路上，並劃設有公車專用道，共計有46線公車可往來北市其他地區。

(三) 停車系統

位於計畫範圍周邊的停車場共有新生北路高架橋下及長安國小二處，共可提供本基地周邊一三五六部的汽車停車位。

表二 基地周邊停車場概況表

停車場名稱	座落	形式	車位數	使用現況
新生北路高架橋下 (新生北路 長安東路至民族東路)	平面	一二二九	使用中	
長安國小 吉林路	地下	一三五七	規劃中	
合計	二處	一三五六		

(四) 人行系統

更新基地東側緊鄰吉林公園，而南側的吉林路14巷則留有1.5公尺寬的人行道，自新生北路連接至

松江路。北側的吉林路22巷為人車動線混雜的一般巷道，並未特別留設人行空間。

四、公共設施

本案都市更新地區計畫範圍所屬之「南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫」各類公共設施項目及面積如左：

- 1 機關用地：五・五四公頃
- 2 國中用地：一・四七公頃。
- 3 國小用地：四・四五公頃。
- 4 公園用地：一・九一公頃。
- 5 綠地：○・三一公頃。
- 6 抽水站用地：○・〇七公頃。
- 7 加油站用地：○・一三公頃。

五、土地權屬概況

劃定更新單元內計有長安段三小段柒零玖、柒壹柒地號等二筆土地，合計一、二四九平方公尺；均為大永興業股份有限公司所有。

六、居民意願

更新單元內之土地、建物所有權人極希望本基地能夠推動都市更新，同意參與更新之土地、建物所有權人數及所有面積均為100%。

參、更新目標與策略

一、更新基本目標

本更新地區位處於吉林公園及新生北路高架橋之間，將配合都市更新工作改善現有狹隘的街道空間，串連周邊的公園、綠地及休憩設施，重新營造具有地方特色的優質住家環境。本地區整體更新目標為：

(一) 促進土地合理利用

利用都市更新的機會改善現有建物低度利用的情形，配合中山區都市計畫通盤檢討中對本更新單元

鄰近地區發展為國際觀光商圈的發展定位，發揮市區商業中心的外環地帶土地應有之機能。

(二) 改善居住環境

利用都市更新的機會改善目前建物老舊窳陋的情況，創造健康舒適的環境品質，同時配合現行之地區環境改造計畫，共同打造興亞里藝文花園軸線，結合未來的捷運站、鄰里公園及通學步道，營造生意盎然的生活空間。

(三) 改善市容景觀

- 1 清除老舊雜亂的建物，整體規劃配置造型美觀之現代建築。
- 2 配合吉林公園增加周邊的開放空間及植栽綠化，使之與公園發展成為一體。

(四) 增進社會服務

- 1 提供公眾使用的開放空間，改善更新單元內之生活環境品質，改善市容，增加行人安全。
- 2 臨吉林路一四巷部分將配合興亞里軸線花園計畫，創造優質的步道空間，強調人行的權利與趣味性，

同時提供一處連結吉林公園的綠色花園道以形塑整體環境意象。

二、更新實施策略

(一) 未經劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得依「臺北市都市更新自治條例」第九條規定之都市更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。由於本案擬劃定之都市更新單元並非完整街廓，需依法擬具都市更新計畫送請都市計畫委員會審議通過後公告實施，作為更新地區範圍內土地及合法建物所有權人自行劃定都市更新單元實施都市更新事業的依據。

(二) 更新地區（更新單元）內之都市更新事業將以重建方式為之。拆除區內原有建築物重新建築，並配合鄰近地區之原有社會經濟關係及人文特色進行空間配置，以營造優質的現代都市生活環境。

肆、實質再發展計畫

由於本更新地區（更新單元）之範圍對區域性之都市環境改變有限，因此實質再發展計畫將在原來的都市計畫架構下界定更新計畫範圍內之土地使用計畫、公共設施計畫及交通系統等內容。

一、土地使用再發展計畫

更新計畫地區範圍內之都市計畫土地使用分區為第三種及第三之二種住宅區，未來更新重建之建築使用應以住宅用途為主，並遵照臺北市土地使用分區管制規則中有關第三種及第三之二種住宅區之相關規定。

二、公共設施改造計畫

更新計畫範圍緊鄰吉林公園，因此區域內的公共設施應配合鄰里公園的意象與使用者需求進行配置。

對法定空間的留設位置及連結公園與更新範圍的相關介面加以規範。

(一) 停車場出入動線的限制

更新計畫範圍緊鄰吉林公園，為避免更新後建物所留設之室內停車空間出入動線對公園使用者形成干擾，於建築計畫中應避免將車輛動線配置於鄰近公園部分。

(二) 公用設備的配置

1.夜間照明：考慮實際照明效果，採重點配置，除提供更新計畫範圍內公共空間之照明需求外，亦應配

合周邊地區原有之夜間照明系統作整體考量；主要道路、巷道、生活空間及公園應有不同的系統規

劃與設計。

2 消防設施：區內應於適當地點設置消防栓，並維持區內街道暢通，以利消防、救護車緊急搶救。

3 其他：配合周邊地區的發展特色於適當位置配置廁所、垃圾桶等衛生設備，並定期維護管理，以供觀光遊憩人潮之需求。

三、交通改善計畫

(一) 交通動線系統

更新計畫範圍附近的交通動線系統規劃可分為主要交通動線、次要交通動線與服務性交通動線三個層級。新生北路、南京東路為基地週邊的主要交通動線，次要交通動線則以吉林路為主，而吉林路14巷及22巷則提供基地對外的服務性交通。

(二) 改善道路設施

針對本計畫地區的街道特性，考量未來都市發展與可能衍生的商業活動需求，應於適當地點設置必要安全標誌與設施。

於公園與巷道交叉口處，設置警告標誌、折射鏡或閃黃燈，以確保行人與行車安全。

2 無障礙空間

於各行人道、廣場等具有高度落差的地點，設置殘障坡道，以利殘障者通行。

3 規劃人行步道

配合地區環境改造計畫內容營造強調人行空間的生活動線，透過人行步道的串連，來聯繫及疏散周邊地區的人潮。

四、開放系統配置計畫

(一) 節點腹地擴展與人行步道的串連

利用更新計畫地區緊鄰的吉林公園設計聚集性空間或區域，除了有匯集及散佈人潮的功能外，對於本區多為密集性住商混和的使用型態來說，同時也亦具有都市防災的功能，並透過人行步道的串連，來聯繫及疏散人潮。

(二) 透過內院空間的設計，形塑良好的生活場所

利用建築配置設計形塑整合私人使用的內院空間與吉林公園的公共使用區域，以減少建物密集發展產生的壓迫感並避免對居家隱私的干擾，以創造良好的空間品質。

伍、劃定之更新單元或劃定基準說明

一、劃定之都市更新單元範圍

擬劃定位於中山區吉林公園西側，由吉林公園、吉林路22巷、吉林路14巷及新生北路旁新建之大樓所圍成之區域，計有長安段三小段柒零玖、柒壹柒地號等二筆土地面積共一、二四九平方公尺。

二、都市更新單元劃定基準

(一) 本案擬劃定之更新單元符合「都市更新條例」第六條所列之第二、三、四款情形。

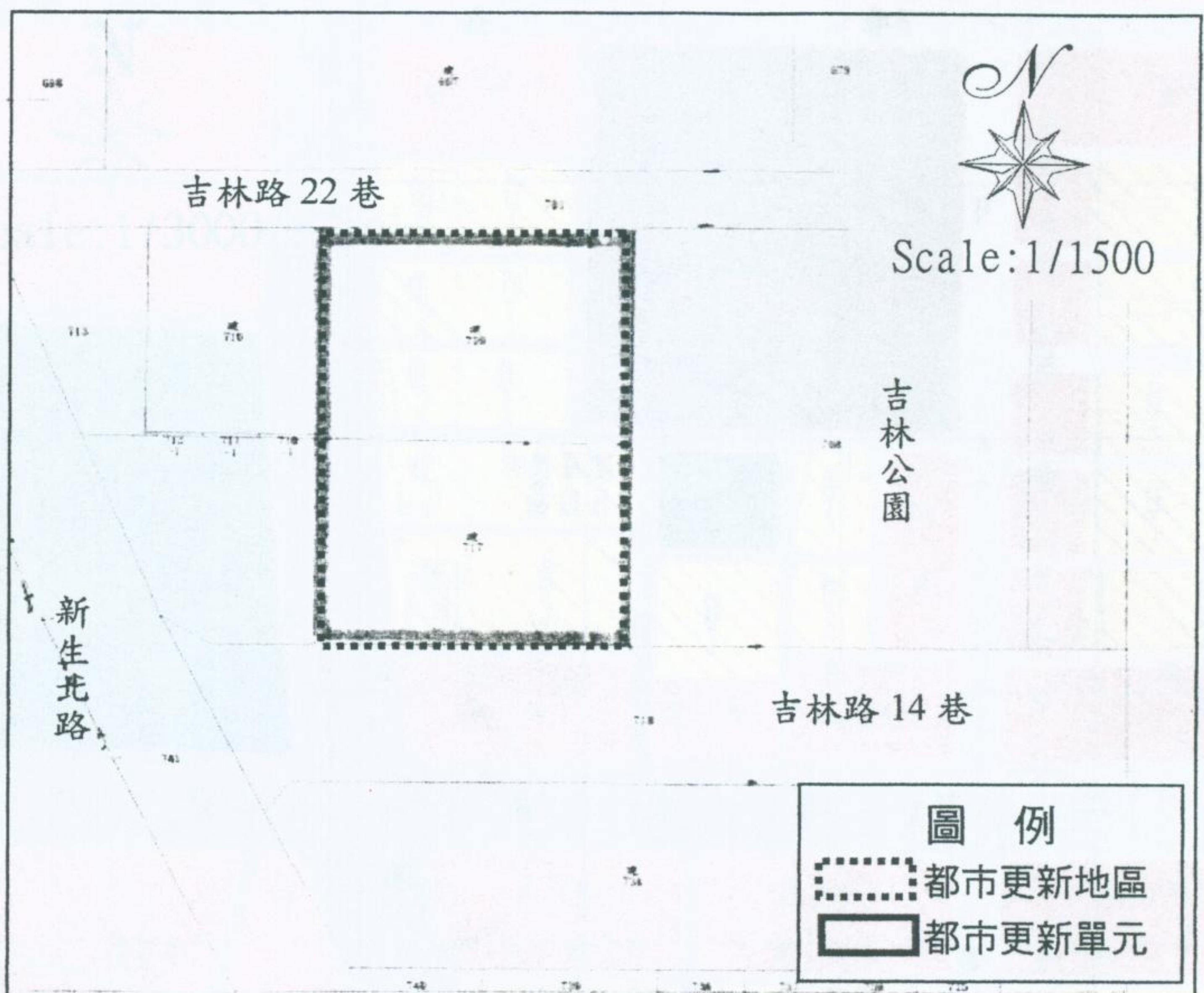
(二) 依「臺北市都市更新自治條例」第十一條規定，市政府未劃定為應實施都市更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表規定；本案業已經北市都四字第〇九〇二三一三六六〇〇號函初

步審查符合規定。

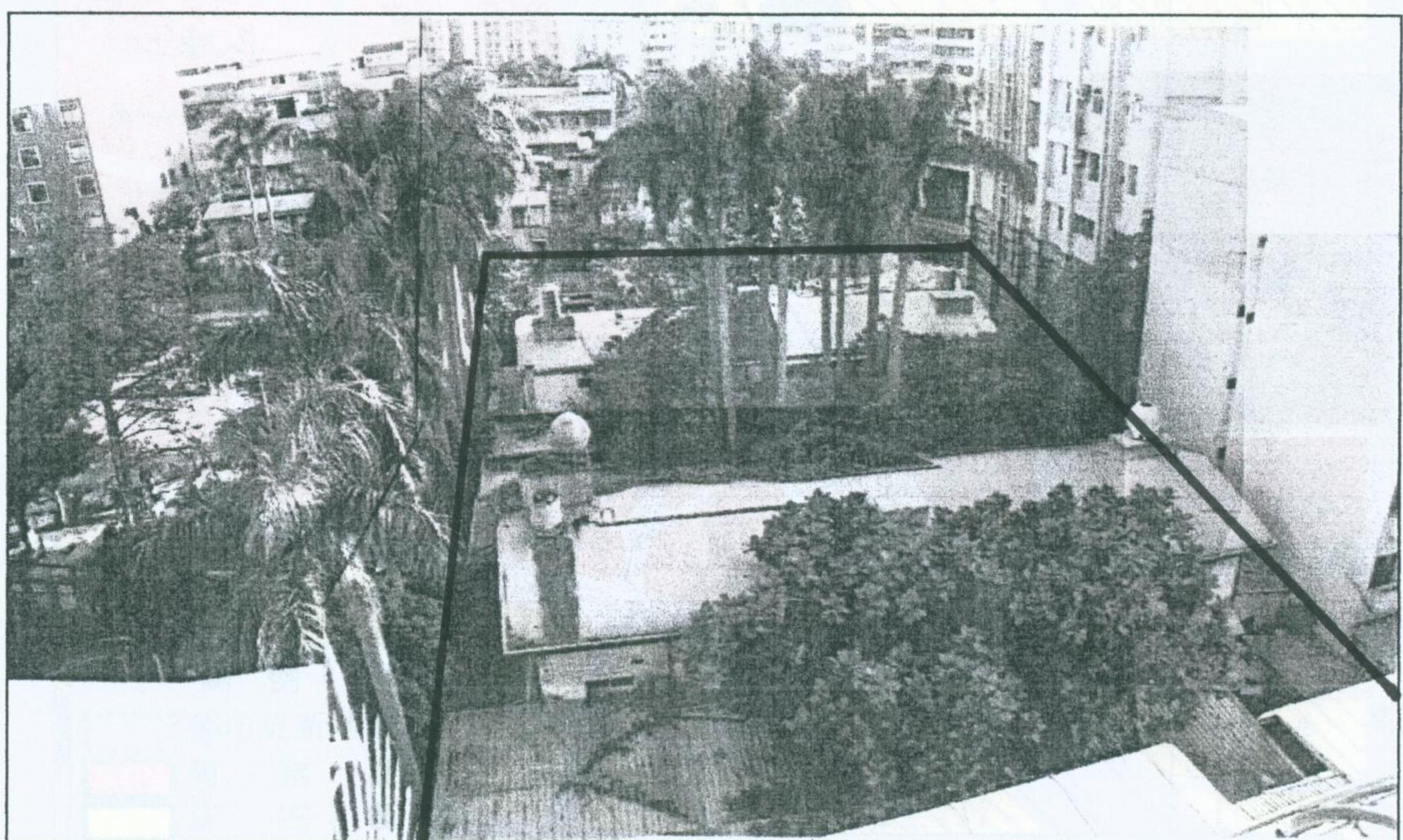
本案劃定之都市更新單元符合臺北市都市更新自治條例第九條第四項規定之都市更新單元劃定基準：街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其未建築完成部分面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。

陸、臺北市都市計畫委員會審議情形

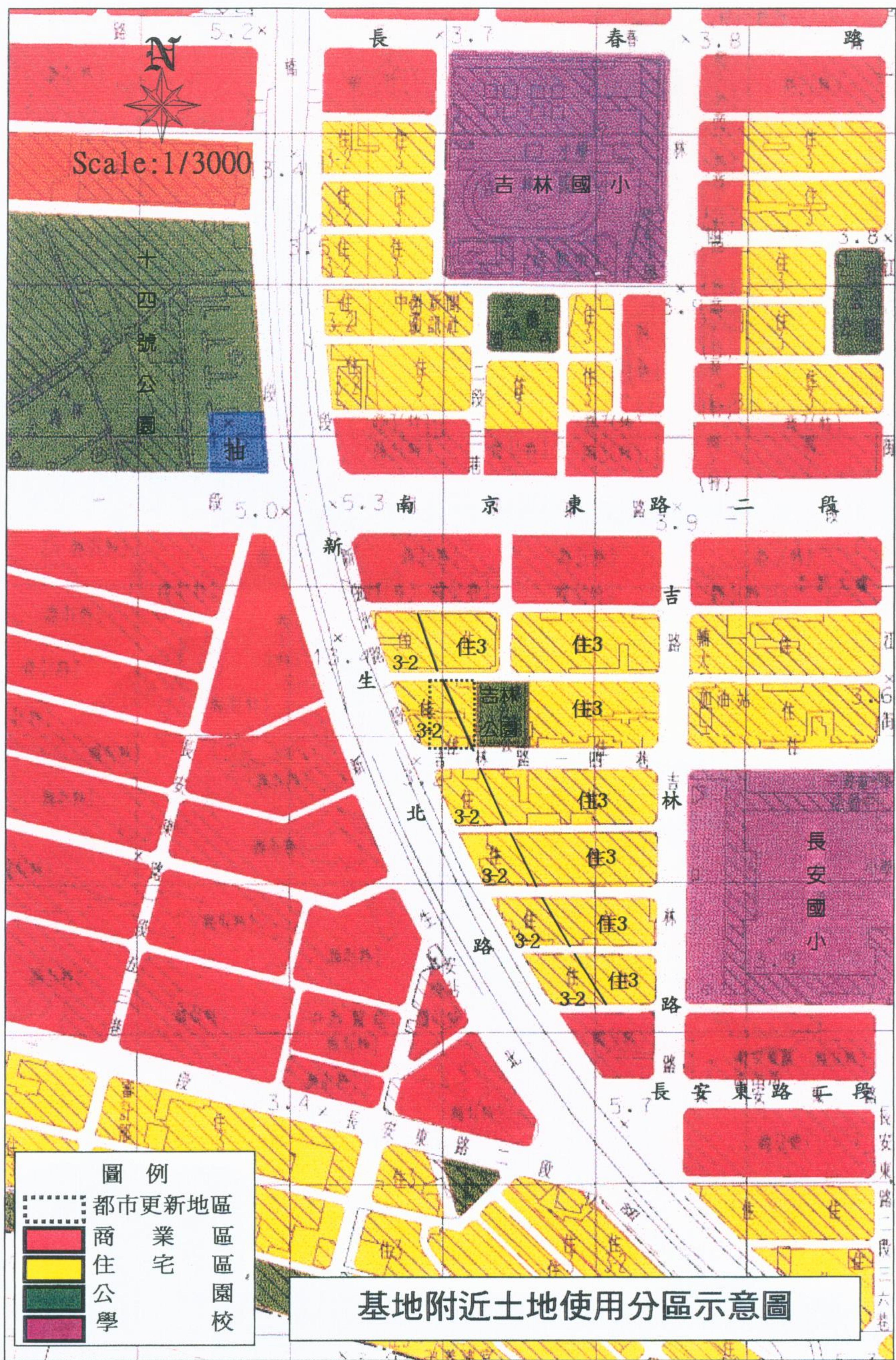
本案經提臺北市都市計畫委員會九十一年六月六日第四九六次委員會議審決：「照案通過」。

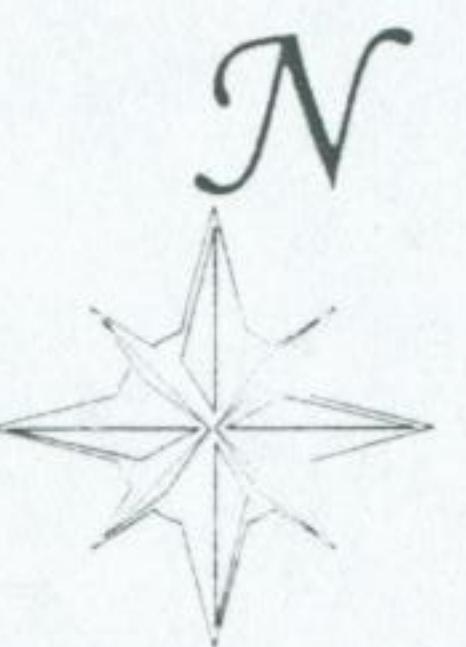


都市更新地區地籍分布示意圖



更新計畫範圍現況照片





Scale: 1/800

擬劃定臺北市中山區長安段三小段七○九地號等 二筆土地為更新地區（更新單元）計畫圖

