

臺北市都市更新計畫書

訂定臺北市大同區-3-民權西路至民族西路間
迪化街二段更新地區都市更新計畫案



臺北市政府

110年7月20日府都新字第11060001361號公告發布實施

- (一) 案名：訂定臺北市大同區-3-民權西路至民族西路間迪化街二段更新地區都市更新計畫案
- (二) 辦理單位：臺北市政府
- (三) 計畫位置：臺北市大同區
- (四) 計畫範圍：詳如計畫圖所示
- (五) 計畫面積：9.42 公頃
- (六) 類別：訂定
- (七) 法令依據：都市更新條例第五條

目錄

壹、 辦理緣起與目的	1
貳、 更新地區範圍	2
參、 發展現況	3
一、 都市計畫情形及更新地區計畫	3
二、 土地及建築物使用現況	11
三、 交通系統	14
四、 公共設施	18
五、 土地權屬概況及建築物權屬	21
六、 原有社會、經濟關係	23
七、 人文特色及整體景觀	25
肆、 基本目標與策略	27
一、 發展定位及目標	27
二、 發展策略	29
伍、 實質再發展概要	30
一、 土地利用計畫構想	30
二、 公共設施改善計畫構想	30
三、 交通運輸系統構想	34
四、 防災、救災空間構想	39
五、 整建或維護策略	45
六、 實質再發展構想及執行策略	46
陸、 其他應表明事項	49
柒、 臺北市都市計畫委員會審議情形	49
捌、 本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。	49

圖目錄

圖 1 大同-3 更新地區計畫範圍示意圖	2
圖 2 大同區整體規劃構想與大同-3 更新地區關係位置示意圖	4
圖 3 大同-3 更新地區範圍土地使用分區圖	6
圖 4 大同區指定留設騎樓路段示意圖	8
圖 5 大同區實施都市設計準則管制及都市設計審議管制範圍圖	10
圖 6 大同-3 更新地區都市設計管制規定示意圖	11
圖 7 大同-3 更新地區土地使用現況示意圖	12
圖 8 大同-3 更新地區建物樓高分布示意圖	13
圖 9 大同-3 更新地區建築屋齡分布示意圖	13
圖 10 大同-3 更新地區交通運輸現況示意圖	14
圖 11 大同-3 更新地區公車分布路線示意圖	16
圖 12 大同-3 更新地區 YOUBIKE 及自行車路線示意圖	17
圖 13 大同-3 更新地區相關重大建設位置示意圖	18
圖 14 國順公園現況圖	18
圖 15 大同-3 更新地區現況公共設施及未開闢道路分布示意圖	19
圖 16 大同-3 更新地區現況公共設施現況照片圖	20
圖 17 捷運新莊線大橋頭站聯合開發案現況圖	20
圖 18 大同-3 更新地區現況土地權屬示意圖	22
圖 19 1910 年臺北市街圖套疊示意圖	24
圖 20 1921 年臺灣堡圖套疊示意圖	24
圖 21 1945 年美軍航照圖	24
圖 22 民國 54 年臺北市舊航照影像圖	24
圖 23 民國 108 年臺北市航測影像圖	24
圖 24 大同-3 更新地區周邊重要活動據點及自然資源分布示意圖	26
圖 25 大同-3 更新地區優先開闢計畫道路指導示意圖	31
圖 26 大同-3 更新地區迪化街二段(昌吉街至迪化街二段 127 巷)道路檢討示意圖	35
圖 27 大同-3 更新地區周邊綠資源分布示意圖	37
圖 28 都市設計原則示意圖	38
圖 29 防災救災計畫現況示意圖	40
圖 30 大同-3 更新地區未來防災動線及防救災避難空間構想示意圖	42
圖 31 建議實施地質改良工程地區示意圖	43
圖 32 大同-3 更新地區雨水下水道管線分布圖	44
圖 33 大同-3 更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖	45
圖 34 大同-3 更新地區實質發展構想示意圖	47

表目錄

表 1 大同-3 更新地區都市計畫及更新地區計畫一覽表.....	5
表 2 大同-3 更新地區土地使用分區彙整表.....	6
表 3 應予設置騎樓或無遮簷人行道列表.....	7
表 4 大同-3 更新地區指定留設騎樓路段.....	7
表 5 大同區人車共道自行車道建置一覽表.....	15
表 6 大同-3 更新地區周邊公共設施綜整表.....	19
表 7 大同-3 更新地區公益設施現況綜整表.....	20
表 8 大同-3 更新地區未開闢道路綜整表.....	21
表 9 大同-3 更新地區現有公有建物列表.....	22
表 10 大同-3 更新地區附近可供避難收容處所列表.....	39
表 11 實質發展構想執行策略表.....	48

壹、辦理緣起與目的

都市更新之推動自本府於民國 72 年訂定「臺北市都市更新實施辦法」以降，最初係透過區段徵收方式完成公辦都市更新案，復於民國 82 年納入獎勵私人或團體興辦導入民間力量，開啟政府劃定更新地區獎勵民間推動事業計畫之濫觴，當時係針對都市機能不彰、分區無法滿足地區發展需求、重大建設一定範圍內、面積大且使用強度低、國際觀光據點附近窳陋髒亂地區、實質環境窳陋影響公共安全、公共衛生地區等因子予以評定後，依臺北市都市更新實施辦法劃定 262 公頃獎勵都市更新實施地區。

民國 87 年都市更新條例發布實施，本府自此主動因應實質環境窳陋、整宅弱勢照顧、331 震災、捷運系統地下穿越、公辦都更、都市計畫變更需求等因素，依都市更新條例或都市計畫規定陸續辦理公告劃定更新地區，總面積計 535.98 公頃。過往劃定之更新地區，除因應公辦都更劃定之更新地區有擬定都市更新計畫外，其餘更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。

自民國 89 年起推動至今，都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，社會大眾對於都市更新之理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法中對於都市更新計畫內容與程序之重要角色定位，實應就近期本府辦理各區都市計畫通檢之際，配合本市長期發展願景、都市計畫通檢所需，檢討都市更新制度內之新時代變革，於檢討劃定更新地區之同時，訂定都市更新計畫。

本都市更新計畫範圍係 107 年 12 月「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」所劃定之更新地區，位處大同區景星里、國順里及隆和里，範圍內有延三夜市，周邊緊鄰河堤、公園及學校，生活機能完備。本都市更新計畫區位處北大同歷史紋理、居住及服務之重心並具有都市再生潛力，故透過訂定都市更新計畫，藉由都市更新方式強化地區機能，建構優良宜居家園。

貳、更新地區範圍

本更新地區北起民族西路，西臨環河北路二段，南側民權西路，東界延平北路三段，總面積 9.42 公頃，詳圖 1。



圖1 大同-3 更新地區計畫範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形及更新地區計畫

(一) 現行都市計畫及更新地區計畫案

本更新地區都市計畫自民國 80 年完成第二次地區性細部計畫通盤檢討「修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。民國 90 年「變更臺北市警光市場用地等十處尚未開闢市場用地暨毗鄰停車場、道路用地為學校、道路、公園、機關、社會福利設施、停車場用地等計畫案」完成公園用地之變更，大同區共計 1,603 平方公尺，並於 107 年完成開闢 388 號公園（國順公園）。後續為加速推動大同區都市更新，於民國 107 年公告實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，其中大同區共 9 處，本更新地區為大同-3。歷年與本更新地區相關之現況都市計畫情形詳表 1、圖 2。

本府以 109 年 11 月 19 日府都規字第 10931176661 號公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」，另「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」以 110 年 1 月 13 日府都規字第 10931150331 號公告發布實施。

透過位於北大同文化宜居生活區，主要為圍繞商業核心，構成大同區都市生活的主要架構，除了原有居民外，作為國際觀光門戶之旅客集散中心，對於地區城市環境也產生新的需求。

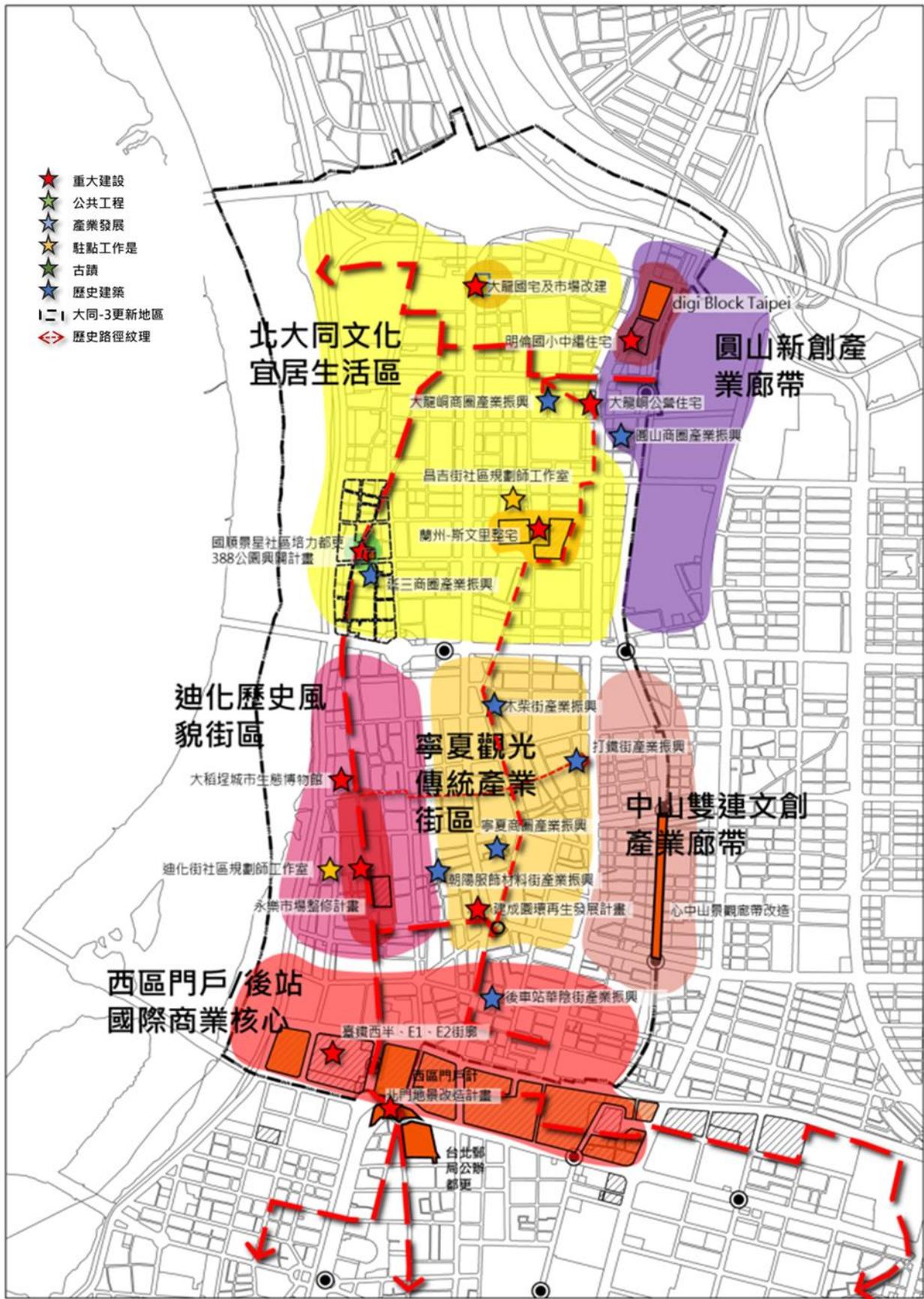


圖2 大同區整體規劃構想與大同-3 更新地區關係位置示意圖

表1 大同-3 更新地區都市計畫及更新地區計畫一覽表

項次	計畫名稱	公告時間	文號
1	第二十號都市計畫地區細部計劃圖	48.11.20	北市工字第 39421 號
2	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
3	擬訂民權西路、延平北路、民族西路、環河北街所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	68.05.28	府工二字第 16051 號
4	本市修訂細部計畫（通盤檢討）案 71 年度檢討地區範圍圖	71.01.11	府工二字第 01256 號
5	修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北街所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	72.08.02	府工二字第 30537 號
6	「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77.01.22	府工二字第 215536 號
7	78 年度辦理細部計畫通盤檢討案範圍圖（比例尺 1/10000）並徵求意見	77.12.27	府工二字第 298800 號
8	修訂台北市土地使用分區（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
9	修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	80.4.15.	府工二字第 80017420 號
10	選定本市民族西路、重慶北路口西北側等十三處獎勵都市更新實施地區範圍圖	83.12.23	府都四字第 83082356 號
11	公告本府辦理「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第二期研選範圍圖	84.02.22	府工二字第 84010902 號
12	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 號
13	劃定台北市都市更新地區案	89.06.26	府 都 四 字 第 8904521800 號
14	劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案	91.10.28	府 都 四 字 第 09108181500 號
15	變更臺北市警光市場用地等十處尚未開闢市場用地暨毗鄰停車場、道路用地為學校、道路、公園、機關、社會福利設施、停車場用地等計畫案	90.11.30	府 都 二 字 第 9014358700 號
16	擬定臺北市大同區橋北段三小段 586 地號等 103 筆土地為第三種商業區、第三之二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區細部計畫案	104.06.17	府 都 規 字 第 10434211600 號
17	臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案	109.11.19	府 都 規 字 第 10931176661 號
18	臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案	110.1.13	府 都 規 字 第 10931150331 號

(二) 使用分區

本更新地區現況使用分區包含第三種商業區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區與道路用地，詳表 2、圖 3。

表2 大同-3 更新地區土地使用分區彙整表

項次	空間區分	使用分區	建蔽率	容積率
1	延平北路三段、民權西路交匯口	第三種商業區	65%	560%
2	延平北路三段西側 30 公尺地區	第四種住宅區	50%	300%
3	民權西路北側 30 公尺地區	第三之二種住宅區	45%	400%
4	環河北路二段東側 30 公尺地區	第三之一種住宅區	45%	300%
5	民權西路至民族西路之間住宅區	第三種住宅區	45%	225%



圖3 大同-3 更新地區範圍土地使用分區圖

(三) 都市設計相關規定

依據「臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」及「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」等相關計畫及規範，綜整本更新地區內現有都市設計管制規定示意圖詳圖 6。

1. 臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點

依據「臺北市指定幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」，本更新地區周邊之延平北路兩側應予設置騎樓或無遮簷人行道。

表3 應予設置騎樓或無遮簷人行道列表

編號	行政區	路名(路段)
1	大同區	延平北路(民權西路至酒泉街)

2. 臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

(1) 指定留設騎樓地區

為維繫大同區既有騎樓紋理及商業形態特色，指定部分路段應留設騎樓，本更新地區為延平北路三段(民權西路至昌吉街)、民權西路(捷運民權西路站至環河北路二段兩側)及迪化街二段(民權西路至延平北路三段 18 巷之間東側)，共 3 處，詳表 4 及圖 4。未來建築物新建、改建、增建應延續現況騎樓寬度與特色，指定騎樓之寬度得不受建築技術規則相關規定限制。

表4 大同-3 更新地區指定留設騎樓路段

編號	道路名稱	路段
1	延平北路三段	民權西路至昌吉街之間兩側
2	民權西路	捷運民權西路站至環河北路二段兩側
3	迪化街二段	民權西路至延平北路三段 18 巷之間東側

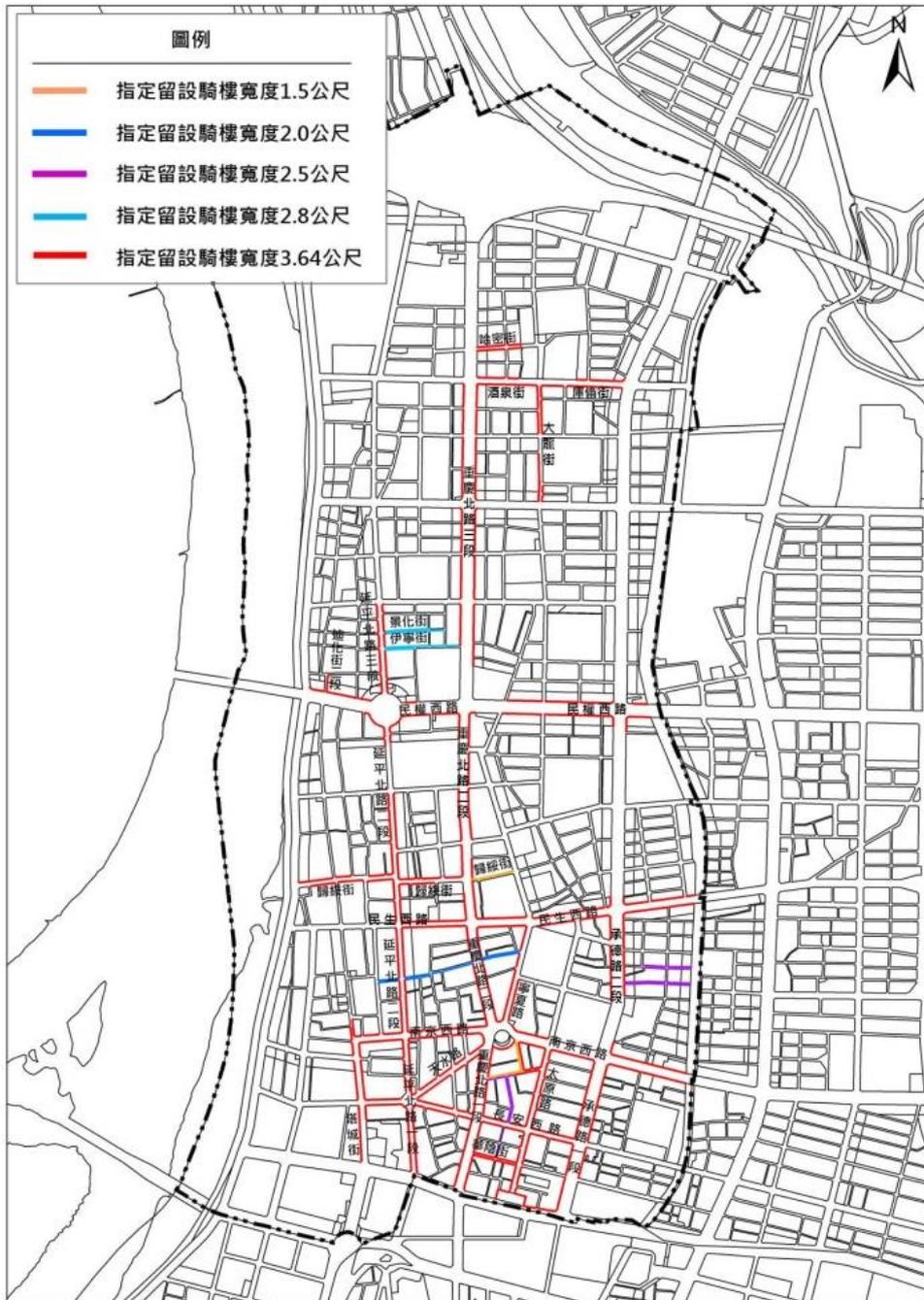


圖4 大同區指定留設騎樓路段示意圖

- (2) 本計畫區建築基地除前開指定應留設騎樓之路段、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淨寬 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。
- (3) 淡水河沿岸地區都市設計準則管制範圍
 - a. 管制範圍

臨環河快速道路及水源快速道路第一街廓。

b. 管制原則

- (a) 為維護河岸整體景觀，並有利微氣候風環境對都市熱島效應之減緩，河岸建築物立面應避免形成連續之大片牆面，且應維持鄰棟間隔，標準層（自地平面起算 12 公尺以上）之水平投影面積最大對角線長度，以不超過 45 公尺為原則。
- (b) 為維護河岸兩側建築視覺景觀，服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），以不配置於河岸側為原則。
- (c) 建築物外牆之顏色，應以中高明度、中低彩度為原則，並與周邊環境色系協調。
- (d) 建築物開口部以不採用反光玻璃設計為原則。

(4) 帶狀重要意象地區都市設計準則管制範圍

a. 管制範圍

- (a) 延平北路及民權西路交會地區（臺北橋北側地區）。
- (b) 延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街一帶入口意象地區。

b. 管制原則

- (a) 為塑造西區門戶延伸至後站商圈之視覺景觀，並考量其一致性及整體性，位於延重慶北路至建成圓環、圓環至南京西路，及南京西路至塔城街兩側計畫道路之建築基地，應自臨接道路境界線起退縮 3 公尺並自建築基地地面層高度 20 公尺範圍內指定牆面線，其建築並沿該牆面線設置大於基地所臨接道路長度三分之二（含）以上之建築立面為原則。
- (b) 其底層部應具有公共開放性及串聯地區商業活動之特性，並應與基地內指定留設之開放空間結合，共同規劃設計。
- (c) 為維護周邊視覺景觀，建築物之服務性設施（如空調戶外機、服務性陽台等），以不配置於主要景觀面為原則。

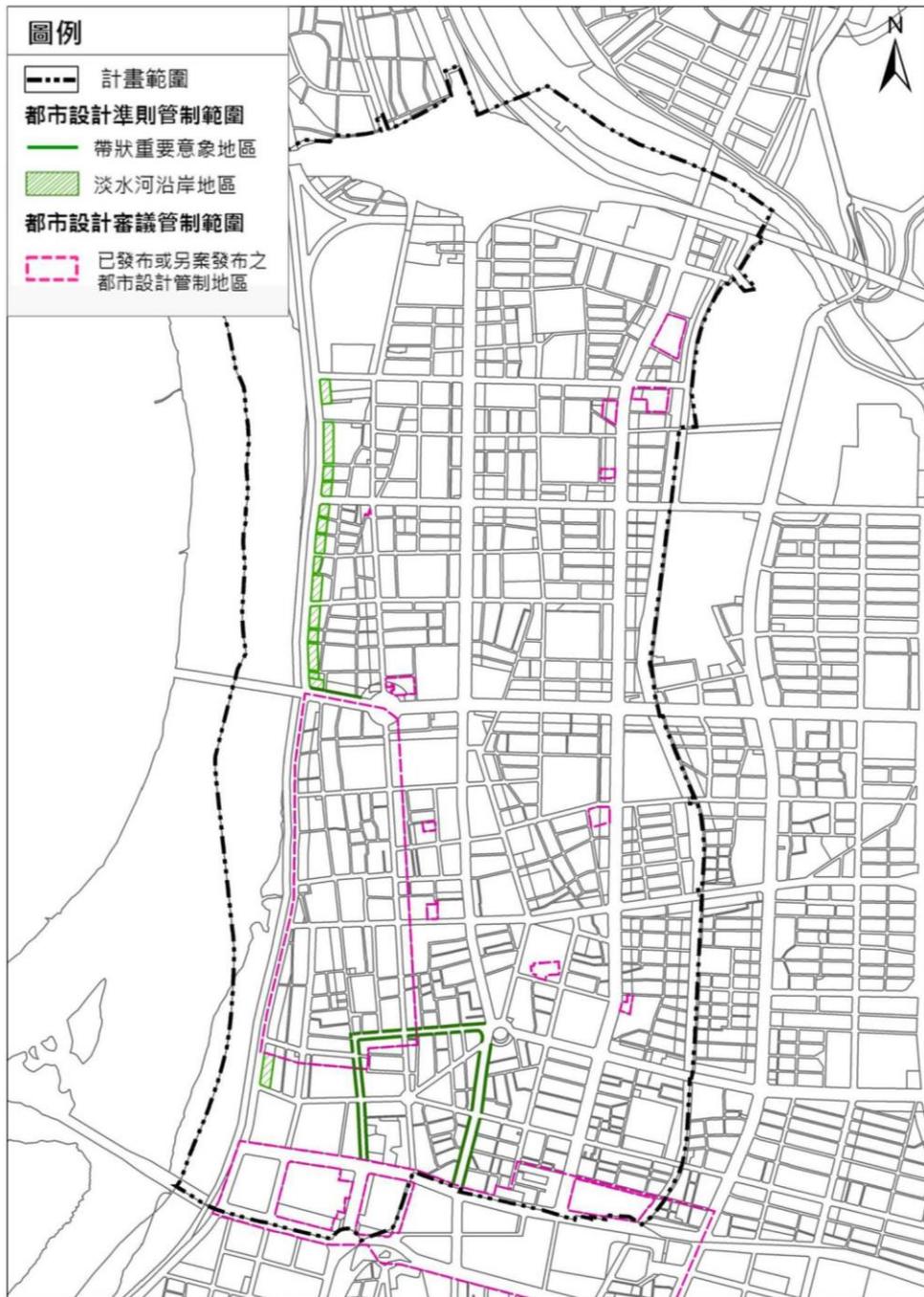


圖5 大同區實施都市設計準則管制及都市設計審議管制範圍圖

(5) 開放空間系統

- a. 各類開放空間之設置能與既有重要商圈、近年重大建設、場站（包含火車、捷運，及重要公車路線）、周邊計畫道路、既有騎樓空間、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則。
- b. 為促成開放空間之連續性與可行性，廣場式開放空間以集中配置，並以鄰近主、次要道路側為原則。



圖6 大同-3 更新地區都市設計管制規定示意圖

二、土地及建築物使用現況

本更新地區東側臨延平北路三段街廓為商業行為主要分布區，民權西路與昌吉街之間為「大橋頭延三商圈」，一樓多為餐飲使用；昌吉街與民族西路間之一樓則多為汽、機車相關店家使用；迪化街二段 172 巷以北之迪化街二段為傳統路線型零售市場，其餘地區以住宅使用為主，詳圖 7。

現況建物配置方向與迪化街二段（東北-西南向）之紋理緊密相連，延平北路三段 18 巷至昌吉街間之迪化街二段仍有部分特色風貌建物，昌吉街以北地區現況可見低矮窳陋房舍；全區巷弄內多有宮廟與小型廟壇分布。

建物樓高以 1-3 層及 4-5 層為主，6 層以上建物零星分布於延平北路、環河北路與民權西路，詳圖 8。建物屋齡以 30 年以上為主，詳圖 9。



圖7 大同-3 更新地區土地使用現況示意圖



圖8 大同-3 更新地區建物樓高分布示意圖



圖9 大同-3 更新地區建築屋齡分布示意圖

三、交通系統

(一) 主要人行及車行動線

主要道路為東西向民權西路（40 公尺）（可連通至新北市）、民族西路（25 公尺）。次要道路則為南北向環河北路二段（25 公尺）、延平北路三段（16.36 公尺），東西向昌吉街（15 公尺），如圖 10。



圖10 大同-3 更新地區交通運輸現況示意圖

(二) 大眾運輸、綠色運具系統

1. 捷運系統：本更新地區東南側有捷運中和新蘆線大橋頭站。
2. 公車系統：公車站位於延平北路三段沿線，以南北向系統為主；北向路線主要聯結士林區、南向路線主要往萬華區方向；另亦有往東連結市中心區路線。（詳圖 11）
3. YouBike 及自行車道系統：本更新地區鄰近有兩處站點，一處位於本更新地區北側民族西路（民族西路與延平北路口），一處位於本更新地區南側民權西路（民權西路與迪化街二段口）。以兩處 YouBike 站點為圓心向周邊 350 公尺進行分析，可發現本更新地區皆涵蓋於服務範圍內。若以 YouBike2.0 標準檢視本更新地區內每 150 公尺須有一站點之目標，本更新地區內僅有民族西路至迪化街 172 巷以及民權西路至伊寧街側為涵蓋範圍，範圍內皆無自行車道，最近的自行車道銜接路段是民權西路至民權東路五段（雙側）自行車道，為人車共道路段，詳見表 5、圖 12。

表5 大同區人車共道自行車道建置一覽表

路段	起	迄	長度 (公尺)	與本更新地 區有關
大龍街	民族西路	昌吉街	279	
大龍街	哈密街	酒泉街	112	
太原路	五原路	平陽街	160	
市民大道（北側）	研究院路	環河北路（淡 3 水門）	11,260	
市民大道 1 至 4 段（南側）	延平北路 1 段	光復南路	4,100	
民權西路至民權東路 5 段（ 雙側）	延平北路 2 段	塔悠路	11,460	✓
玉門街	敦煌路	庫倫街	331	
安西街（東側）	延平北路 2 段 272 巷	涼州街	158	
忠孝西路 2 段（北側）	西寧北路	環河北路	135	
承德路 2 至 3 段（東西側）	承德橋	南京西路	6,560	
重慶北路 1 至 3 段	敦煌路	市民大道	2,950	
庫倫街	大龍街	承德路 3 段	256	
酒泉街	環河北路 2 段	大龍街	668	
捷運淡水線之線形公園	民生西路（雙 連站）	市民大道	1,050	
華陰街（南側）	承德路 1 段	淡水線	285	
寧夏路	保安街	平陽街	440	

路段	起	迄	長度 (公尺)	與本更新地 區有關
鄭州路(北側)	環河北路1段	捷運淡水線	1,240	
環河北路1段(東側)	忠孝西路	長安西路	377	
環河北路2段(東側)	敦煌路	酒泉街	450	
停管處大客貨車停車場南側 自行車道	環河北路(淡水 水門)	(淡水河)延 平河濱自行車 道	109	
敦煌路(南北側)	重慶北路4段	承德路4段	434	
長安西路(南京西路18巷 西側)	南京東路1段	長安東路1段	89	
民生西路(南京西路25巷 東側)	南京東路1段	民生西路	200	

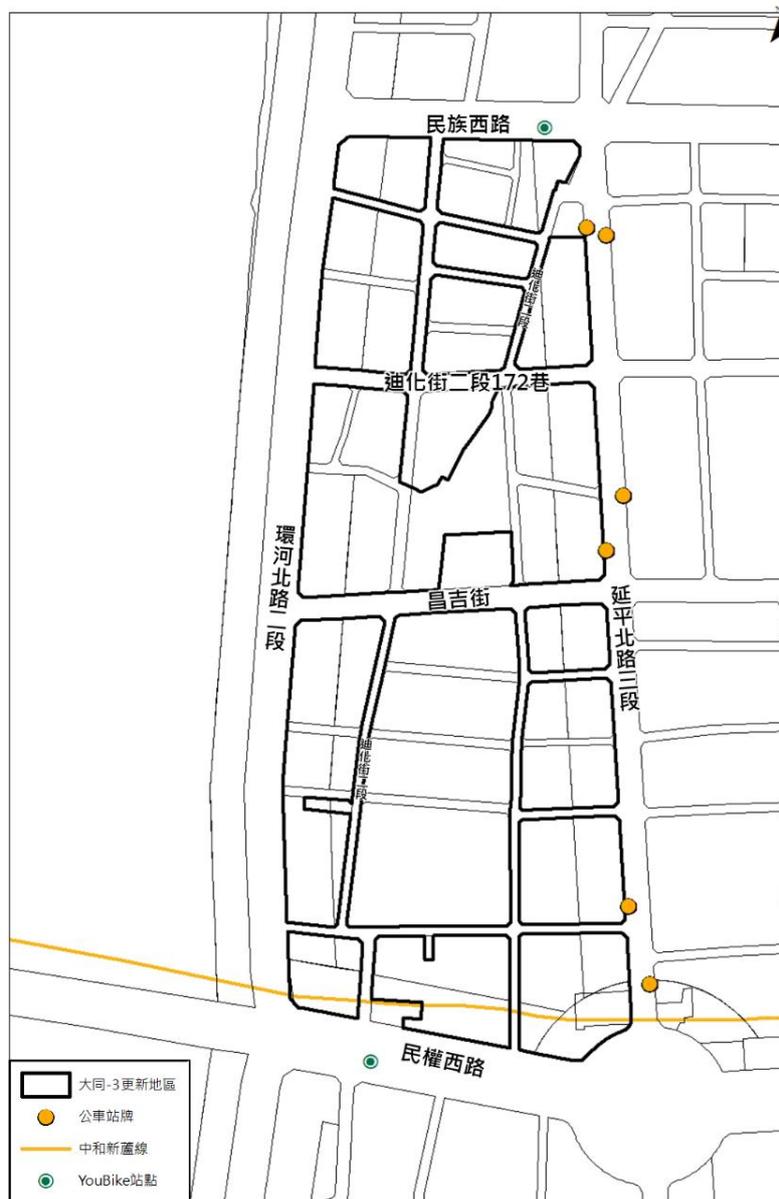


圖11 大同-3 更新地區公車分布路線示意圖

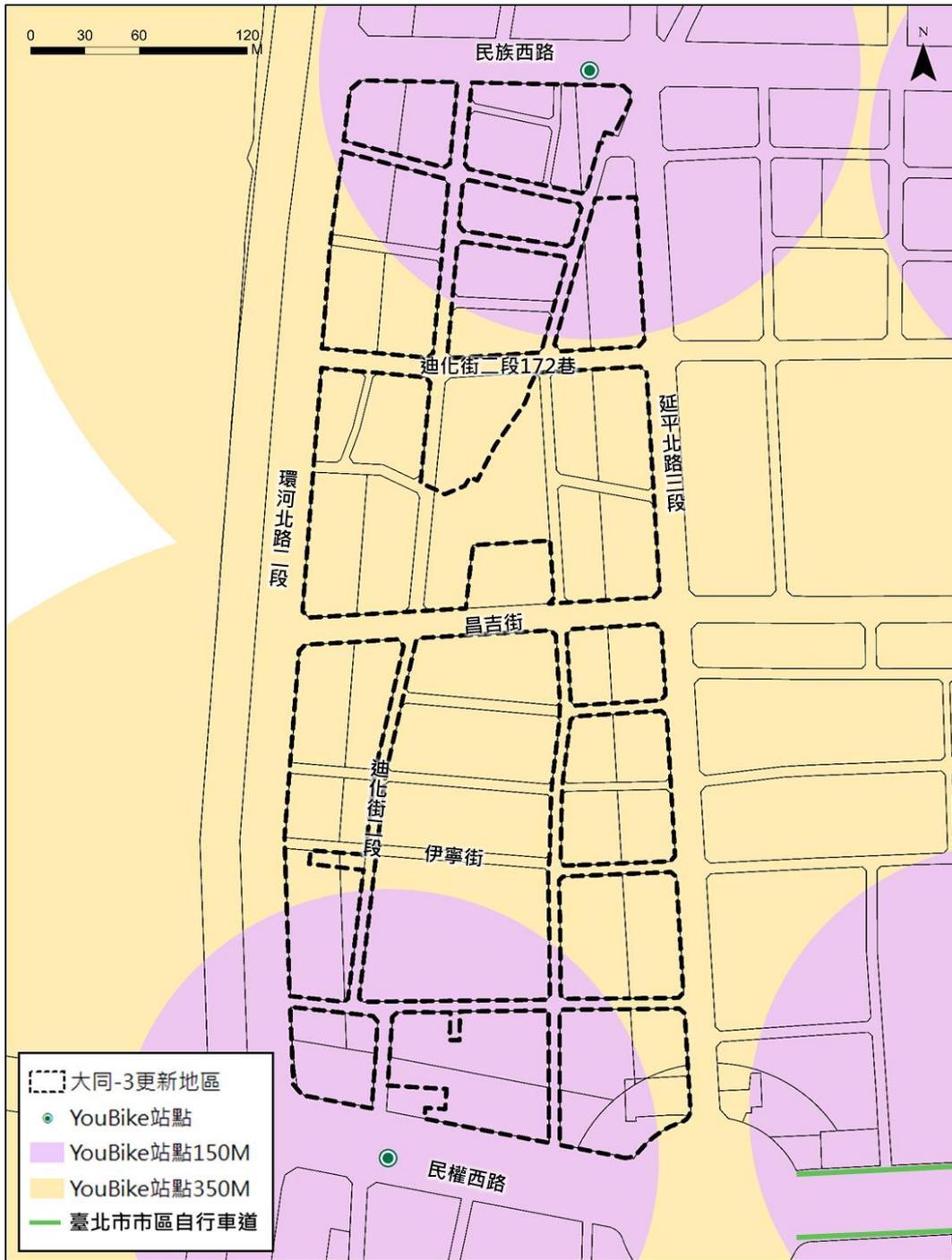


圖12 大同-3 更新地區 YouBike 及自行車路線示意圖

四、公共設施

(一) 公共設施興關狀況

1. 相關重大建設

本更新地區內之重大建設為「大同 388 號公園新建工程」，因國順里與景星里缺乏鄰里公園，為配合都市整體發展，改善舊市區環境品質，提升當地居民休憩開放空間，爰依都市計畫闢建 388 號公園（國順公園），於民國 107 年 10 月完工啟用。位置分布詳圖 13，其現況詳圖 14。



圖13 大同-3 更新地區相關重大建設
位置示意圖



圖14 國順公園現況圖

2. 更新地區周邊公共設施

大同區公共設施用地共 173.66 公頃，整體劃設以道路用地、公園綠地、學校用地三類佔地面積最廣，與全市性公共設施用地分布情況相近，公共設施開闢率達 99.59% 以上。惟大同區主要計畫五項公共設施佔全區比例為 1.28%、佔都市計畫都市發展區比例為 1.78%，細部計畫五項公共設施佔全區比例為 1.97%、佔都市計畫都市發展區比例為 2.80%，比例偏低且現況並無大面積閒置公有土地得配合變更為 5 項公共設施。本更新地區內及周邊地區公共設施內容整理如表 6、圖 15。



國順公園



大同公園



延平國小



大橋國小

圖16 大同-3 更新地區現況公共設施現況照片圖

3. 更新地區公益性設施現況

捷運新莊線大橋頭站聯合開發案，於 105 年開工，於 108 年 6 月 25 日完工，臺北市政府分回 47 戶，作社會住宅出租使用。

表7 大同-3 更新地區公益設施現況綜整表

項次	公設名稱	位置	使用分區	興闢狀況
1	大同區捷運新莊線大橋頭站分回社會住宅	延平北路與民權西路交叉口	商業區、住宅區	已完工



圖17 捷運新莊線大橋頭站聯合開發案現況圖

(二) 未開闢道路

本地區發展極早，未實施都市計畫之前，既成巷道系統以東北西南向之迪化街二段為主軸，兩側發展出略偏東南、西北向的短側巷；之後都市計畫實施劃設南北、東西向網格系統，與原既成巷道略不相符，開闢計畫道路涉及土地徵收及房舍拆除等，執行困難度高，因此本更新地區共計仍有 9 處未開闢道路。詳表 8、圖 15。

表8 大同-3 更新地區未開闢道路綜整表

項次	位置	計畫寬度 (公尺)	興闢狀況
1	迪化街二段 214 巷及迪化街二段附近 (南北向)	4	全段未開闢
2	迪化街二段 180 巷 (東西向)	6	部分未開闢
3	迪化街二段 146 巷及迪化街二段附近 (南北向)	8	全段未開闢
4	延平北路三段 104 巷 (東西向)	6	寬度不足
5	延平北路三段 104 巷附近 (南北向)	6	全段未開闢
6	迪化街二段 83 巷旁 (東西向)	6	全段未開闢
7	伊寧街 75 巷 (東西向)	4.54	部分未開闢
8	伊寧街 75 巷對向延伸 (東西向)	6	全段未開闢
9	伊寧街	6	寬度不足

五、土地權屬概況及建築物權屬

本更新地區內土地權屬概況以私有地為主，面積約 8.72 公頃，佔本更新地區面積比例約 92.5%，公有地面積約 0.6 公頃，所佔比例約為 6.4%，其餘公私共有土地面積約 1 公頃，所佔比例約 1.1%，土地權屬分布如圖 18 所示。

本更新地區建物仍以私有為主，區內共有 2 處公有建物，作為住宅、臺北市立聯合醫院中興院區使用，詳表 9。

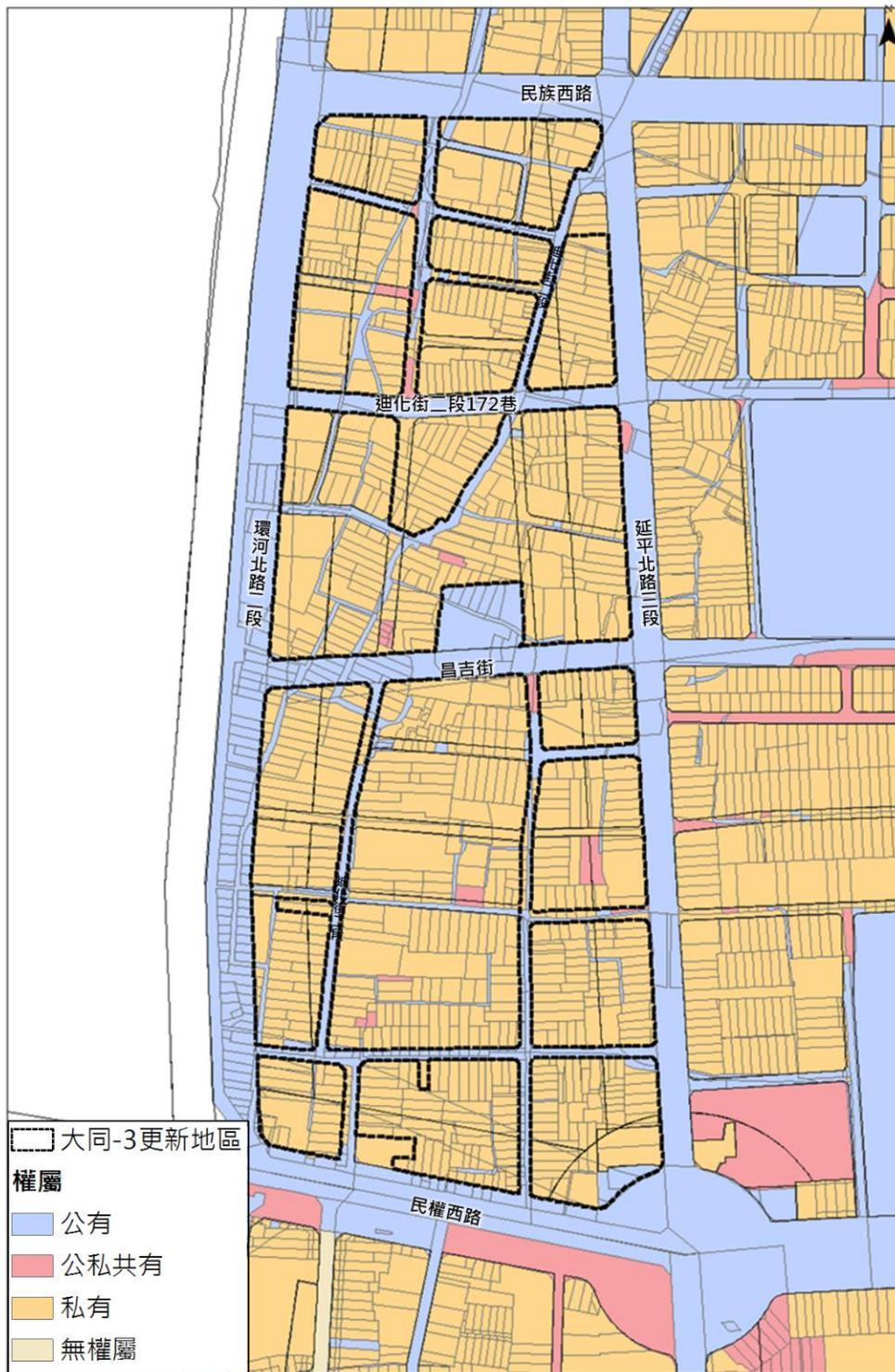


圖18 大同-3 更新地區現況土地權屬示意圖

表9 大同-3 更新地區現有公有建物列表

編號	坐落地段	坐落地號	建號	使用現況
1	橋北段三小段 (0276)	83	00317000	一層樓建築，住宅使用（迪化街二段 115 號）
2	橋北段三小段 (0276)	592、592-1、 593、594	00475000	臺北市立聯合醫院中興院區 (延平北路三段 2 號)

六、原有社會、經濟關係

本更新地區位於大同區，計畫範圍中的迪化街二段及鄰近區域屬於臺北市發展歷程所稱之下稻埕，緊鄰淡水河而有小型碼頭曾於此設置。本區舊名為上、下牛磨車街、枋隙街、四崁仔以及草埔仔市場，即反映彼時以牛磨車，藉由牛的力量推動石磨，將米磨製為米漿並製作粿之慣習。迪化街二段周邊清朝時期時稱為四崁仔聚落，四崁仔因最早清朝時泉州人來此地開墾建造了四間連棟的土角厝而得名，因傍水而具生產農稻優勢，造就多以米食加工為主的產業發展，在極盛時期有上百家業者在四崁仔及草埔仔（延平北路三段周邊）從事米食加工業，後因飲食習慣逐漸改變而沒落。直至今日，雖米食業漸趨沒落，逢年過節仍得於此見熱絡買賣場景。

日治時期計畫範圍一帶被劃為大橋町，列入市區改正範圍中，顯示當時受到官方肯認其城市定位。迪化街二段延續清朝時期之紋理，於 1898 年日治時期台灣堡圖（明治版）及 1910 年臺北市街圖能看見其街道紋理，1921 年臺灣堡圖（大正版）更能顯示其周邊道路紋理。昌吉街以南之迪化街二段上有大橋教會，前身名為枋隙禮拜堂，原為大龍峒禮拜堂在清法戰爭時期被拆毀，馬偕牧師向劉銘傳求償一萬銀元並移至大稻埕牛磨車街再建，為地區基督信仰重要歷史發展地。

民國 50 年代後，因臺灣國家產業發展政策自農業轉向工業社會，34 年至 54 年鄰近農地多轉為建築使用，如圖 21、圖 22 所示。人民生活水準提高、房地產市場興起，工程需求漸增，臺北橋下成為等工工人聚集地，間接促使市場生成及鄰處餐飲及民生服務業種繁盛。80 年始，臺北橋重建工程開始，並於 85 年完工，如圖 23 所示。108 年呈現之航測圖已為新貌。但是，原有橋下市場及周邊於施工期間逐漸沒落，雖於 2001 年重回橋下經營，但生意已不如以往。

直至今日，臺北橋以南之大稻埕被指定為特定專用區，以文化振興商業發展，再現繁盛風華面貌。對比之下，臺北橋以北之大橋町區域，雖保存歷史沿革所生之街巷形貌，卻逐漸面臨人口老化及環境窳陋問題。104 年開始，臺北市政府逐步推動大同再生、老屋新用計畫，並在 106 年推出 URS2.0 巷弄再生，經由開放迪化街二段私有空間，辦理工作坊與課程，創造巷弄生活新可能，108 年則由臺北大橋頭延三商圈/粿仔街辦理第 20 屆臺北米食文化節活動。



圖19 1910年臺北市街圖套疊示意圖

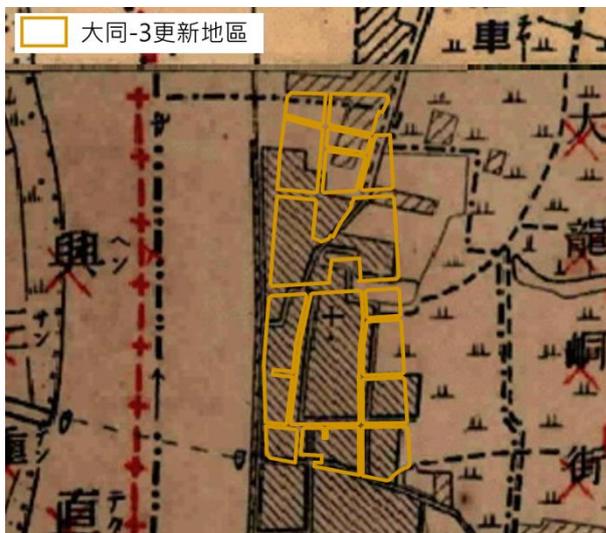


圖20 1921年臺灣堡圖套疊示意圖

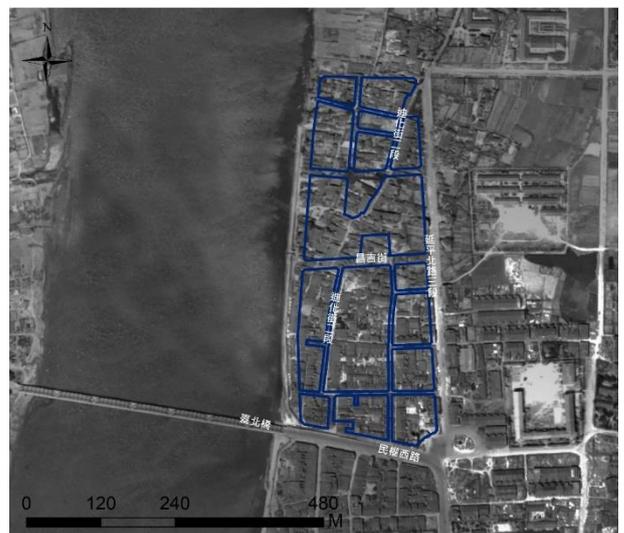


圖21 1945年美軍航照圖

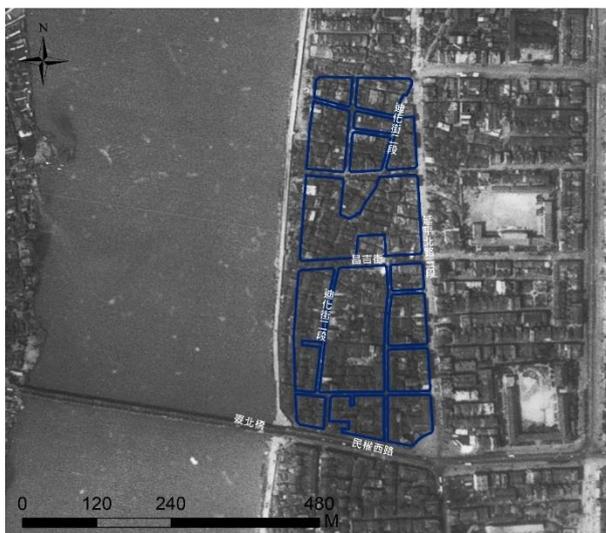


圖22 民國54年臺北市舊航照影像圖



圖23 民國108年臺北市航測影像圖

七、人文特色及整體景觀

大同區位於臺北市西部，北與士林區為界、東鄰中山區、南接萬華區、西臨淡水河。本更新地區以住宅區為主，然早期發展之商業型態仍保存至今，如南北貨、藥材市場、布料市場等特色商品皆位於本更新地區內。

本更新地區內之迪化街及延平北路，均是具有文化紋理之歷史街區，延平北路位於本更新地區東側，為連貫南北之道路。日治時期稱為太平町，和永樂町（迪化街）同是大稻埕的主要幹道，昔日以鈕扣、傢俱業聞名，現以機車批發為主。

迪化街則是於清領時期分為南街、中街，日治時期稱為永樂町，為布市、南北貨、藥材之集散地，一路延續至今。本更新地區南側迪化街一段老店雲集，道路兩側均為具有傳統街屋特色的紅磚瓦建築，另有巴洛克式風格建築坐落。

此外，本更新地區周邊重要活動據點以及綠色資源豐富，東南側共有四座小學可作為活動舉辦據點；周邊公園綠地約有十處，本更新地區西側即為淡水河濱，河堤邊有延平河濱公園及自行車道，基地內則有國順公園位於昌吉街側，可供民眾休憩，詳圖 24。

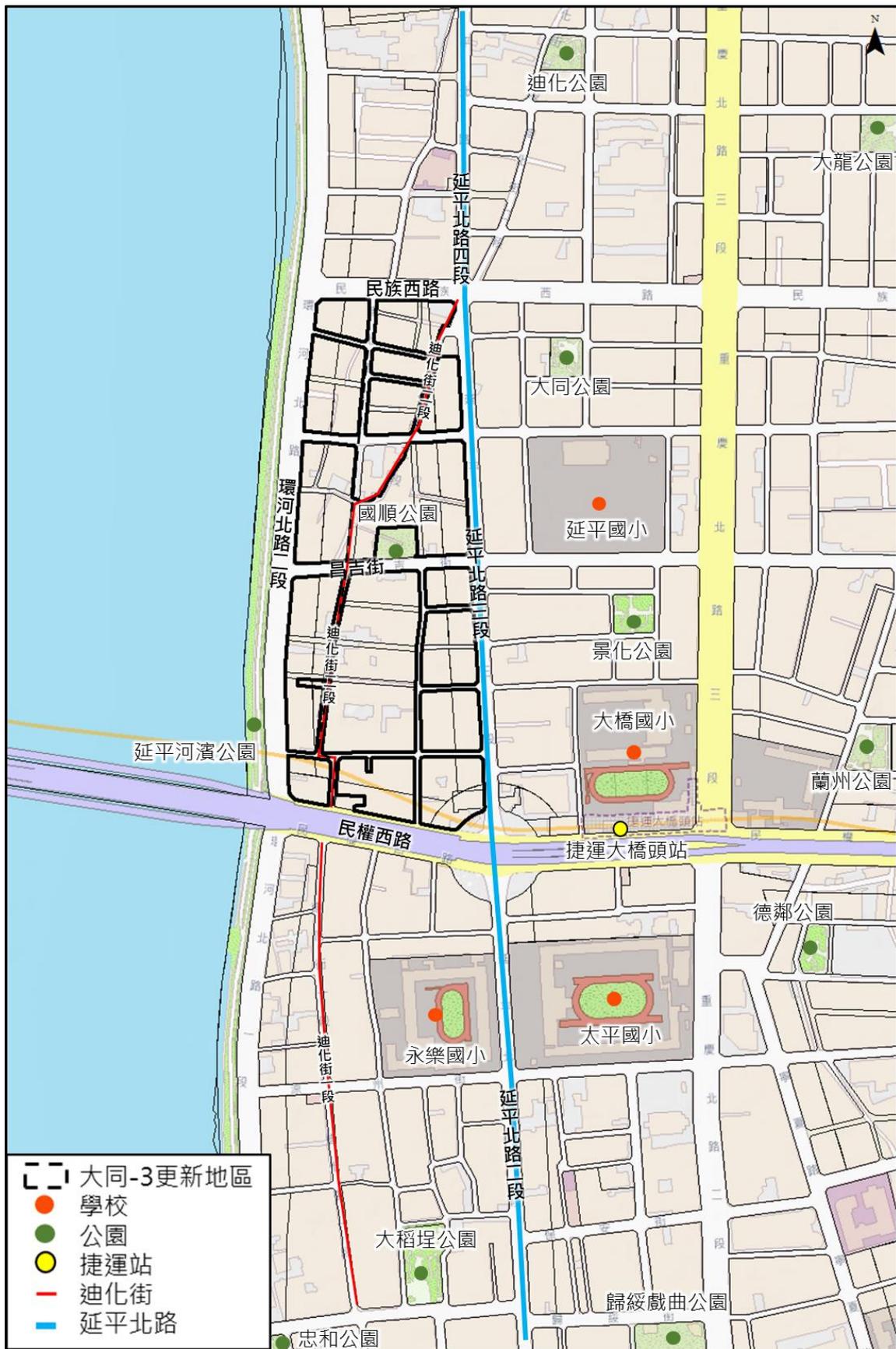


圖24 大同-3 更新地區周邊重要活動據點及自然資源分布示意圖

肆、基本目標與策略

一、發展定位及目標

(一) 更新地區發展定位

依據 107 年 12 月 10 日公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(公劃更新地區)，係就國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向都市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新及災害應變韌性城市強化等五大都市轉型目的，作為民間推動都市更新事業計畫之指導，本更新地區係屬「地區公共機能充實與調節」及「地區整備與住居環境更新」之發展定位。

1. 地區公共機能充實與調節

透過人口結構特性分析，定期盤整公益及產業升級設施需求，針對高齡少子化之區域指導民間未來可申請之公益及產業升級設施類型，以都市更新手段補足公共設施、提升公共服務。

2. 地區整備與住居環境更新

盤整本更新地區範圍內之未開闢公共設施及道路，整合都市計畫公共設施容積移轉機制，建議未來本更新地區範圍內之民間事業計畫案優先開闢區內公共設施，改善地區環境品質。

(二) 更新地區發展目標

大同區為市民體驗傳統產業消費及生活的中心，亦為城市歷史文化觀光核心之一，藉由臺北車站西區門戶交通運輸節點之重要機能，帶動及擴大大同區商業、歷史文化觀光二次蓬勃發展能量。其中北大同地區多為住宅及庶民商業為主，南大同地區商業動能較高，惟因屬早期發展地區，需透過都市更新手段轉化地區機能。

考量未來大同區人口發展趨勢及都市發展潛力，配合捷運系統及西區門戶計畫商業發展，透過公劃更新地區並擬定都市更新計畫，健全道路系統並指定歷史街區，維護地區特色風貌，以建立舊市區特色的國際觀光，並維繫具傳統特色的優質生活圈。

依 109 年 11 月 19 日公告臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案之都市更新綱要指導原則如下：

1. 延續臺北車站西區門戶計畫，重要路線留設騎樓，促進商圈經濟繁榮，並配合留設公共開放空間。
2. 配合大眾運輸導向發展，針對場站重要出入口，規劃友善人行空間，並整合周遭文化資產留設廣場式開放空間，鏈結文化觀光發展。
3. 整合文化資產及歷史脈絡紋理，都市更新計畫內於考證地區脈絡後，針對部分地區，依建物風貌樣式訂定都市更新計畫或依都市更新條例第 35 條調整細部計畫道路之位置，補充設置廣場、綠地，形成豐富觀光、文化軸帶，並適度提供休憩空間，展現大同人文薈萃風采。以大橋頭以北地區為例，巷弄紋理與聚落型態極具有歷史氛圍，宜在保留地方特色前提下擬訂相關原則。
4. 針對大同區高幼齡人口分佈密集地區，都市更新計畫內建議提供高齡及幼兒照護設施，提升土地使用機能，以調節地區需求。
5. 依都市更新條例第 6 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基地，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。

此外，本更新地區為迪化街一段歷史風貌街區銜接大龍峒宗教文化風貌區之舊市街紋理地區，在主要計畫指導的發展功能屬於北大同文化宜居生活區，都市發展現況仍保留舊市街紋理與風貌，在大同區整體歷史文化脈絡中具有關鍵的舊市街風貌與活動串聯特性。因此在更新發展上應依前述更新綱要指導原則之第 3，4，5 項指導方針，進行後續的更新發展。

二、發展策略

(一) 地區特色指導原則

按依 107 年 12 月 10 日公告劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，所提原則如下：

1. 針對大同-3 更新地區，保留迪化街二段歷史脈絡，延續歷史風貌建置，配合保留現況騎樓，建立友善及安全人行空間，兼顧保留迪化街二段現有道路。
2. 大同-3 更新地區，目前無鄰近的防災及救災空間，建議優先開闢開放公共設施，並做為緊急避難處所，以增強大同區災害韌性能力。
3. 上述指導內容未來仍會配合人口及都市發展需求滾動式調整。

(二) 地區特色發展策略

根據發展目標及地區特色指導原則，延伸發展策略構想如下：

1. 考量迪化街歷史紋理之整體性、延三商圈之發展及改善地區環境空間，指認重要路徑，規劃串聯大眾運輸及周遭既有之騎樓、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則，以活絡本區生活空間之形貌及延續既有之都市脈絡。
2. 配合大同區高幼齡人口密集地區，應參考都市更新處每年公告之優先提供公益及產業升級設施，提供地區所需之高齡及幼兒照護設施或產業升級設施，調節地區公共設施需求。
3. 本更新地區為老舊建築密集地區，考量居住安全及公共環境，並配合都市更新綱要指導，建議提供社會住宅，以改善地區生活環境及機能。
4. 都市更新興建應以節省能源、減少廢棄物及低污染為原則，並納入智慧化居住空間概念，鼓勵申請綠建築標章及智慧建築標章，打造永續發展智慧城市。

伍、實質再發展概要

於本更新地區發展目標及策略上，以串接並延續延平北路三段騎樓規定、指定昌吉街為東西向人行環境營造主軸，形成東西向的人行環境系統，並以迪化街二段為南北向人行與開放空間主軸，適度於街區範圍指定留設開放空間、綠地或廣場，構成本更新地區的開放空間與人行環境系統；昌吉街以南街廓之三處東西向細部計畫道路開闢難度高，在實質發展上則需要搭配整體機制，進而引導都市更新開發。

一、土地利用計畫構想

(一) 土地利用

本更新地區臨主要道路之土地使用均為容積較一般住宅區高，且容許使用彈性較大之使用分區，其中臨延平北路三段街廓為住四，臨民權西路街廓為商三與住三之二，臨環河快速道路之街廓為住三之一，內部之細部計畫街廓均為住三；且本更新地區為早期發展地區，使用現況上已符合都市活動所需，且本更新地區著重以都市更新提供優質居住與公共環境提升為目標，因此維持現有土地使用分區與使用強度。

(二) 都市計畫檢討構想及執行策略

本更新地區之土地利用無變更都市計畫需求。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 周邊公共設施、計畫道路開闢及取得

為提升地區公園、綠帶、廣場等居民需求空間，本更新地區內昌吉街（環河北路至伊寧街 75 巷路段）建議留設帶狀開放空間，以及昌吉街及迪化街二段交叉口處、延平北路三段 18 巷及迪化街二段交叉口處建議留設廣場式開放空間，可提供五項公共設施相類似服務功能之項目。

本更新地區範圍內公共設施，除部分細部計畫道路以外皆開闢完成，建議優先取得之未開闢道路為昌吉街以南、伊寧街 75 巷以西、延平北路三段 18 巷以北、迪化街二段以東街廓面積較大，東西寬約 85 公尺，南北長約 200 公尺，現況並無良好東西向通行道路，建議優先開闢此區之東西向計畫道路，如圖 25。

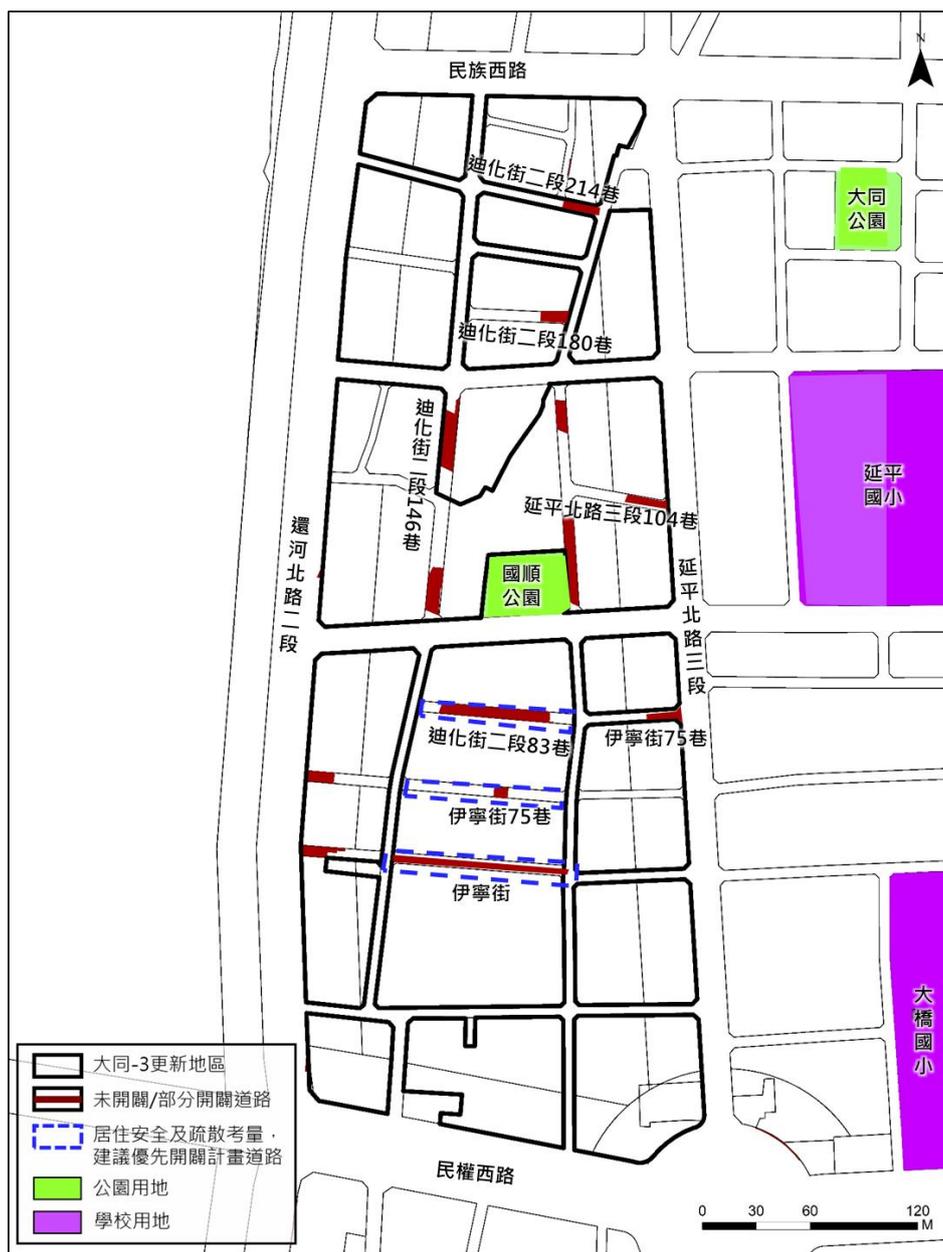


圖25 大同-3 更新地區優先開闢計畫道路指導示意圖

(二) 建議優先提供社會福利及公益設施

1. 更新地區公益性設施需求

本更新地區為老舊建築密集地區，居住公共環境有待整備提升，為配合更新綱要指導，以及照顧弱勢族群之居住權益，建議優先提供社會住宅。

此外因應本更新地區內高齡人口眾多，及民眾育兒之需求，為保障人民安居樂業，故整理本更新地區內及周邊照護設施之數量，並探討將來是否可對於五項公設短缺之部分，以更新計畫之內容進行補足。

(1) 高齡照護設施

大同區老人日照服務於 110 年 4 月之收托量為 76 名，依衛生福利部 110 年 1 月 5 日「長照居家暨社區式資源布建聯繫會議」提供長照失能人口（扣除全國聘用外籍看護者及使用住宿式服務者），及「108 年老年生活狀況調查」使用日間照顧中心之意願 2.5%為基準，以該部推估每年提升 0.5%之計算公式，重新計算 110 年日照服務需求人數，大同區需求為 72 人，應可滿足該區需求。

位於本更新地區內之高齡照護設施為私立祥安尊榮老人長照中心，位於本更新地區周邊，則有大同區社區整合照顧服務中心及大龍老人住宅。提供臺北市長照個案整合性服務，並積極媒合居家醫療服務單位，建構資源網路。

(2) 幼齡照護設施

學齡前 0-2 歲兒童照顧現況，仍以親屬照顧為大宗，家外送托需求占 2 成。近年為鼓勵生育，友善育兒政策引導，現行本更新區域鄰近 1.5 公里範圍尚有公私托嬰機構計有 5 處（包含公共托嬰設施 4 處及準公共托嬰中心 1 處）及保母 49 名，總托育供給可達 187 名，皆可涵蓋區域送托需求。考量未來少子化人口趨勢，且鄰近本更新區域尚於明倫社宅及建成社福大樓等基地各布建公共托嬰設施，故整體評估 0-2 歲托育供需尚可平衡。

(3) 身心障礙服務設施

大同區 110 年之身心障礙者日照服務佈建評估需求數為 167 名，目前供給數量為 60 名，雖現況嚴重不足，但未來已規劃建置數量已達 165 名，目前尚需建置數量為 2 名。

2. 產業設施需求

本更新地區有古老之歷史脈絡，昔日為大稻埕之繁榮光景，如今雖充斥老舊建築，為使大同區都市再生，本計畫希冀透過文化歷史與創意氛圍合作，結合水岸遊憩及綠色人本交通，重塑地方發展脈絡。聚焦以國際為市場之創新文化等事業，提供國內外業師諮詢服務，新創交流活動，期能扶植具高附加價值之產業快速成長並走向全球市場，提升整體地區產業實力。

依據 109 年度「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」之規定。大同區所列建議優先提供類別為產業升級，設施項目為產業發展局所需低樓層具獨立出入口之產業支援設施（需求面積 1000 平方公尺）以及就業發展處所需之青年職涯發展與就業促進處所（需求面積 500 平方公尺）。

產業支援設施其策略藍圖為因應產業發展趨勢，配合臺北市創新創業政策並支持新興產業發展所需空間，積極運用公有土地閒置建物及既有設施活化使用，目前已規劃產業基地共計 23 處，正式營運共 15 處，預計未來再啟動 8 處。且圓山新創產業聚落坐落大同區，鄰近新增基地應可擴展產業群聚優勢，建議作為產業創新基地使用。

為協助青年提升就業競爭力進入就業市場，針對就職民眾進行諮詢與心理測驗，提供一對一之個別化就業服務，促進其適性就業，臺北市目前已規劃於西區萬華艋舺、東區南港東明及南區萬隆東營區設置青年就業服務據點，北區則預計規劃於大同區建置。

3. 提供設施項目檢討原則

後續捐贈公益設施相關作業應依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」規定辦理。

有關優先提供之公益設施等詳細項目請參考臺北市都市更新處公告之「臺北市都市更新建議優先提供社會福利設施或其他公益設施一覽表」。

(三) 都市計畫檢討構想及執行策略

本更新地區範圍內公共設施，除部分細部計畫道路以外皆開闢完成，故無都市計畫檢討。

執行策略面昌吉街建議留設帶狀開放空間，昌吉街及迪化街二段交叉口處、延平北路三段 18 巷及迪化街二段交叉口處建議留設廣場式開放空間，提供類似公園、綠帶及廣場等功能，並依地區人口需求增設公益性設施。

三、交通運輸系統構想

延續大同通檢都市更新綱要指導原則內容，針對大眾運輸導向發展，指認重要地區重要節點，系統性規劃友善人行空間整合串連周遭各類開放空間、既有騎樓空間、人行步道、公園或綠地銜接使用為原則，提供留設騎樓、街角廣場、自行車道等，以加強縫補地區綠色運輸環境。

建議透過地區內迪化街二段重要路段交接口留設廣場式開放空間，另建議於昌吉街兩側留設帶狀開放空間串聯國順公園及延平北路三段既有騎樓空間，並建議未來延續留設騎樓至聯通大橋頭站之人行地下道出入口，給予人行空間串聯建議，以提升本更新地區至大橋頭站之友善人行系統。

(一) 主要動線改善

主要動線以維持既有民族西路，環河北路二段，延平北路三段以及民權西路之服務功能；次要動線維持東西向之迪化街二段 172 巷，昌吉街以及延平北路三段 18 巷服務功能。

(二) 既成巷道紋理檢討

迪化街二段鄰近街區之舊市街紋理仍保有其特色，目前迪化街二段 172 巷以北及昌吉街以南之迪化街二段皆已劃定為都市計畫道路，位於迪化街二段 172 巷與昌吉街之間的迪化街二段為既成巷道，其位於現國順里範圍。

迪化街二段 172 巷與昌吉街之間的迪化街二段西側已核定更新事業計畫業依既有舊市街紋理為界線進行開發，此紋理維持已有良好契機，於面臨此舊市街之更新基地進行開發時，建議維持既有市街尺度與紋理。

本更新地區迪化街二段全線（A-1 及 A-2）為既成道路，A-1 段西側目前已有都市更新事業計畫施工中，其現況為沿 A-1 段退縮 1.5 公尺無遮簷人行空間；A-2 路段現況路寬 2.3 公尺至 5 公尺，路旁兩側為老舊公寓及平房。建議後續都市更新時，迪化街二段建議依照現況路寬及紋理留設通路，B 段未開闢計畫道路，建議維持現況分區，未來視政府財源及交通需求進行開闢，詳圖 26。



圖26 大同-3 更新地區迪化街二段(昌吉街至迪化街二段 127 巷)道路檢討示意圖

(三) 人行系統改善指導

1. 綠色運具銜接

本更新地區北側及南側各設置 2 處 YouBike 站 (民族西路與延平北路口、民權西路與迪化街二段口)，惟本更新地區中段位於 YouBike2.0 服務範圍外，故建議於昌吉街周邊可檢視增設 YouBike 站點可行性。

2. 都市設計原則

(1) 開放空間系統

綠資源於本更新地區北側街廓極度缺乏，區內主要之綠色開放空間位於延平北路三段 18 巷與昌吉街所圍之街廓。本更新地區幾乎全區為綠色軸帶斷點，僅國順公園為本更新地區綠色植被密度最高之地區。建議於都市更新後全區建築退縮時，亦留設綠地開放空間，以供民眾於此行走時安全無虞，詳圖 27。

原則於本更新地區留設 5 處廣場式開放空間，做為大面積綠化潛力之地點，詳圖 28。

- a. 迪化街二段與昌吉街所交之十字路口劃設 4 處，以維持既成巷道紋理。
- b. 延平北路三段 18 巷北側與迪化街二段東側相交路口側劃設 1 處。

(2) 人行步道系統及帶狀式開放空間

a. 指定留設騎樓

(a) 依照 110 年 6 月 22 日臺北市政府(110)府都建字第 11061511661 號令修正發布「臺北市指定道路兩側應留設騎樓或無遮簷人行道要點」，延平北路三段沿線留設應留設騎樓或無遮簷人行道，本案延平北路三段沿線以退縮騎樓為原則。

(b) 依據 110 年 1 月 13 日公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」民權西路(捷運民權西路站至環河北路二段兩側)及迪化街二段(民權西路至延平北路三段 18 巷之間東側)指定留設騎樓。(倘更新事業計畫於臺北市大同區都市計畫通盤檢討案尚未核定公告時已報核者，仍應以留設騎樓為原則)

b. 指定留設無遮簷人行道或帶狀式開放空間

(a) 昌吉街退縮 4 公尺帶狀式開放空間為原則。

(b) 迪化街二段：既成巷道路段依現況寬度留設通路，並沿線兩側留設 2 公尺無遮簷人行道或騎樓為原則。

c. 本區建築基地除前開指定應留設騎樓及退縮之路段、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，其餘建築基地鄰接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

(3) 其他

a. 迪化街二段兩側建築立面原則請以正立面設計，並不得設置圍牆，以維人行舒適性及視覺景觀品質。

b. 迪化街二段沿線基地開發，原則自道路境界線內進深 10 公尺內建物高度不得超過 50 公尺，減少人行壓迫感。

c. 淡水河岸都設地區及帶狀重要意象地區依臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案計畫書規範辦理。

- d. 非本更新地區範圍之退縮路段係依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，或考量整體地區發展所延續本計畫之建議性規範，作為都市更新事業計畫之參考。（詳圖 28）

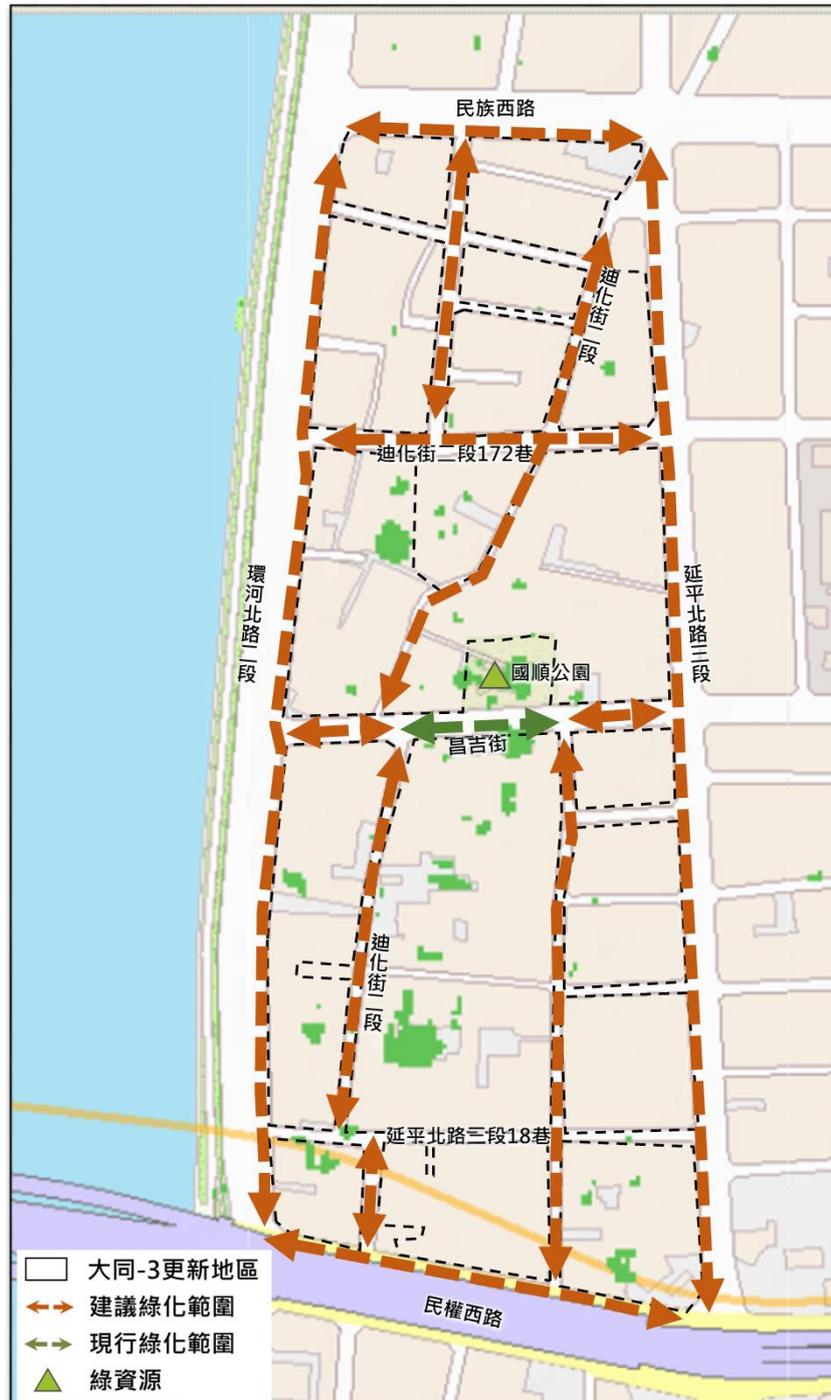


圖27 大同-3 更新地區周邊綠資源分布示意圖¹

¹ 擷取自臺北市歷史圖資展示系統

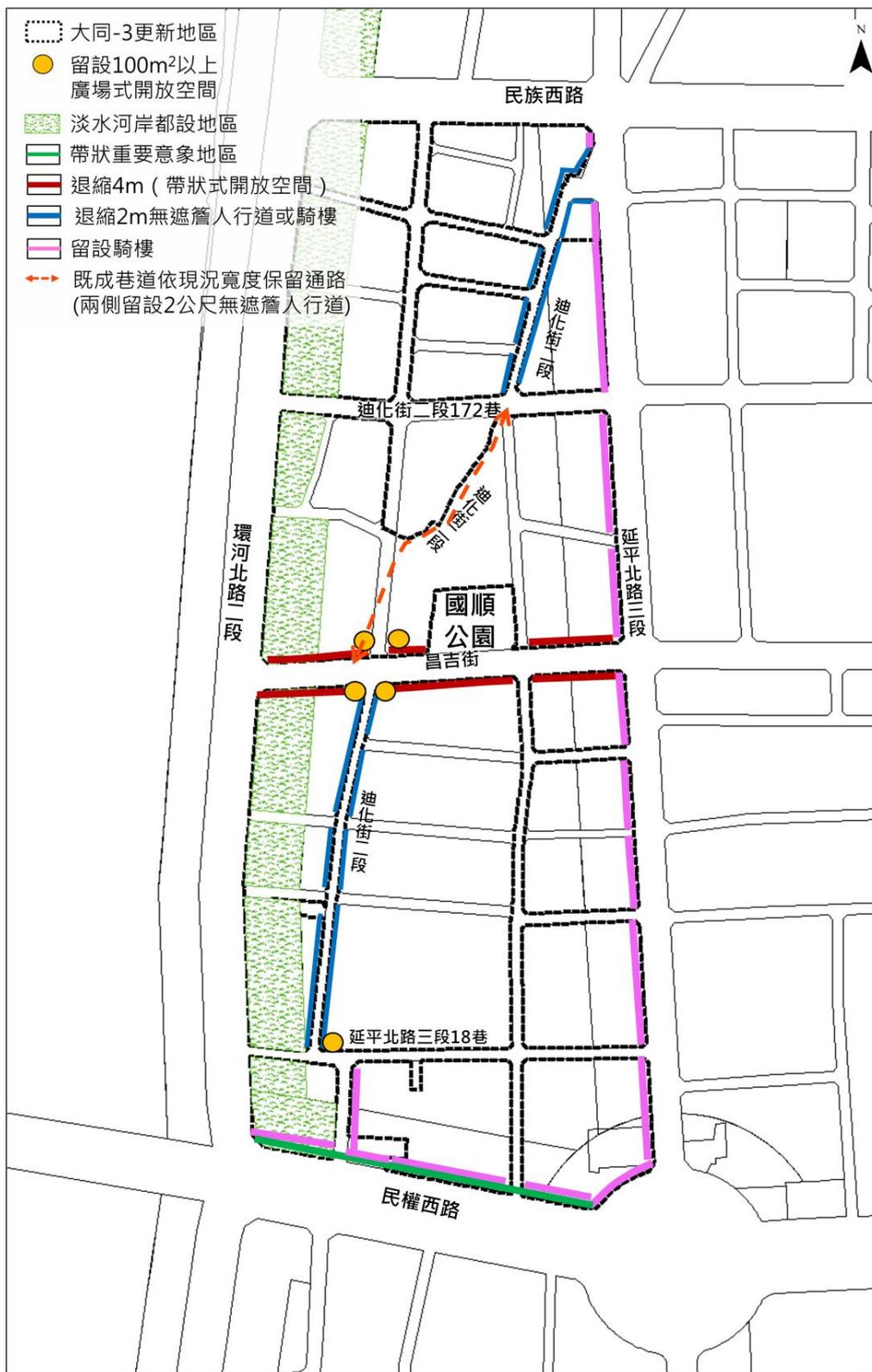


圖28 都市設計原則示意圖²

(四) 都市計畫檢討構想及執行策略

本更新地區大眾運輸環境已建置完備。區內街廓型態屬南北長，東西

² 僅作為都市更新事業計畫之設計指導原則

窄之特性，且東西向次要道路完備，無變更交通系統計畫之需求。

執行策略主要以迪化街二段之舊市街紋理連續性為優先考量之方式規劃設計留設通路。

四、防災、救災空間構想

(一) 防災、救災空間現況

本更新地區坐落於大同區國順里、景星里以及部分隆和里內，綜整臺北市防災資訊網之避難收容資訊、臺北市交通管制工程處公告之臺北市重大災害之緊急救援路線計畫，有關防災公園、可供避難收容場所、各類防災任務學校、各區疏散避難路線如下所列，詳圖 29。

1. 地區防災公園及可供避難收容處所

大同區防災公園為玉泉公園，惟離本更新地區距離較遠。周邊鄰近多處避難收容處所，詳表 10。

表10 大同-3 更新地區附近可供避難收容處所列表

名稱	地址	適用災害別	是否設置無障礙設施	處所特性	服務里別	容納人數
玉泉防災公園	西寧北路 28 號	震災	是	室外	全大同區	1,993
民權國中	重慶北路三段 1 號	水災、震災 (備用)	是	室內	景星里、國順里、蓬萊里、隆和里、南芳里、大有里、民權里	30
蘭州國中	大龍街 187 巷 1 號	水災、震災 (備用)	是	室內	國順里、至聖里、國慶里、斯文里、揚雅里、鄰江里、老師里、保安里	34
大橋國小	重慶北路三段 2 號	水災、震災 (備用)	是	室內	景星里、隆和里	196
大同國小	大龍街 51 號	震災(備用)	是	室內	蓬萊里、斯文里、揚雅里	183
臺北市大同運動中心		震災(備用)	是	室內	蓬萊里、斯文里、揚雅里、隆和里、民權里	300
太平國小	延平北路二段 239	水災、震災 (備用)	是	室內	延平里、朝陽里、南芳里、永樂里、玉泉里、建功里	123
永樂國小	延平北路二段 266 號	水災、震災 (備用)	是	室內	大有里、永樂里、南芳里、玉泉里	304

2. 鄰里緊急避難防災動線

依據交通管制工程處大同區重大災害之緊急救援路線指認環河北路（25 公尺）及「民權西路」（40 公尺）為緊急救援道路，往北可通往重慶交流道、往南可通往中正橋、往西可銜接環河快速道路及臺北大橋。另「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案」都市防災計畫增加指認民族西路（25 公尺）、昌吉街（15 公尺）為高災害風險地區周邊次要道路（兼做火災延燒防止帶），以防止火原延燒，以利災時快速疏散並導入救援。

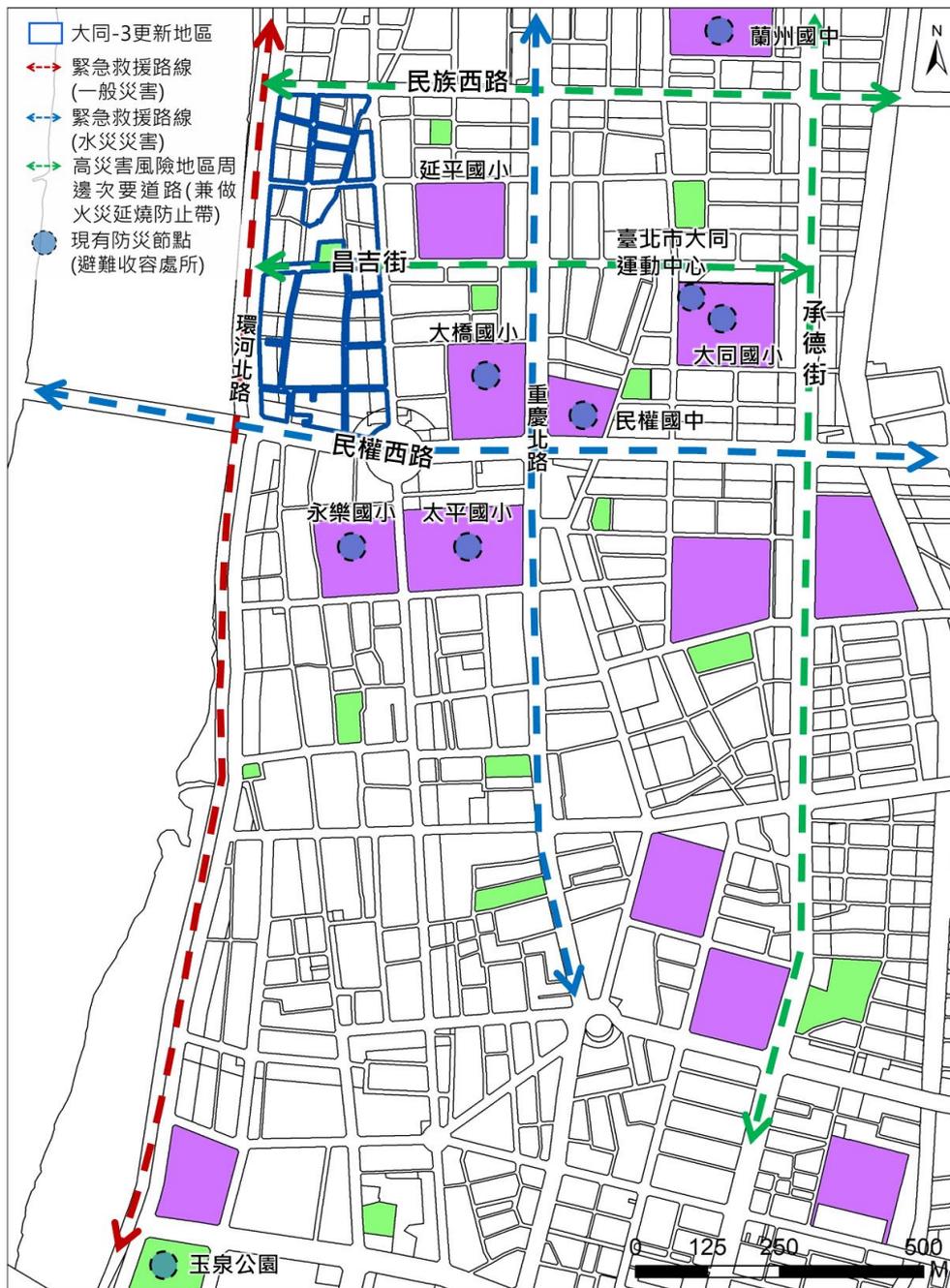


圖29 防災救災計畫現況示意圖

(二) 地區未來防災、救災空間構想

1. 防災節點及緊急避難空間

本更新地區周邊現有中長期避難收容之防災節點為大橋國小民權國中、蘭州國中、永樂國小、太平國小及延平國小，防災公園則為大同區南側之玉泉公園。惟玉泉公園距離本更新地區較遠，參考臺北市防災資訊網之避難收容及通盤檢討等資訊，以現況防災節點為依據，建議新增指認國順公園及延平國小為鄰里臨時緊急避難空間，以提供即時疏散避難之需要。

2. 防災動線

綜整臺北市重大災害之緊急救援路線，建議新增延平北路三段（16.36 公尺）為連接至備援避難設施及主要救災動線之次要緊急救援路線。

此外，參考臺北市防災資訊網之避難收容及通盤檢討資訊，以現況防災節點為依據，建議指認昌吉街以北迪化街二段（6 公尺）、伊寧街 75 巷（6 公尺）、延平北路三段 18 巷（6 公尺）及迪化街二段 172 巷（11 公尺），作為銜接緊急避難空間及主次要救援路線之鄰里型救援銜接道路，並依據臺北市大同區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案指認防災須注意地區。綜整地區防救災動線構想如下：

- (1) 緊急救援動線：環河北路（25 公尺）、民權西路（40 公尺）。
- (2) 救災次要動線：民族西路（25 公尺）、昌吉街（15 公尺）、延平北路三段（16.36 公尺）。
- (3) 鄰里型救援銜接道路：昌吉街以北迪化街二段（6 公尺）、迪化街二段 172 巷（11 公尺）、延平北路三段 18 巷（6 公尺）、伊寧街 75 巷（6 公尺）。
- (4) 防救災須注意地區：搶救不易狹小巷道列管地區（伊寧街）、火災搶救困難地區（昌吉街以南之之迪化街二段）。

本更新地區興建建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，須依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(三) 範圍內狹小搶救不易巷道情況

伊寧街中段為搶救不易巷道紅區，為優先開闢之計畫道路，建議該巷道救災動線單向通行道路淨寬達 4 公尺以上，另雙向通行道路淨寬達 8 公尺以上。



圖30 大同-3 更新地區未來防災動線及防救災避難空間構想示意圖

(四) 韌性城市發展策略

1. 土壤液化地區改善策略

本區含蓋部分土壤液化潛勢地區，指導昌吉街以北，與民族西路、延平北路三段、環河北路二段所圍之部分街廓；以及民權西路以北，與迪化街二段、延平北路三段、昌吉街所圍之部分街廓，重建前建議委託專業技師，依建築物基礎形式及地質鑽探結果評估液化嚴重程度，檢討是否實施地質改良工程，詳圖 31

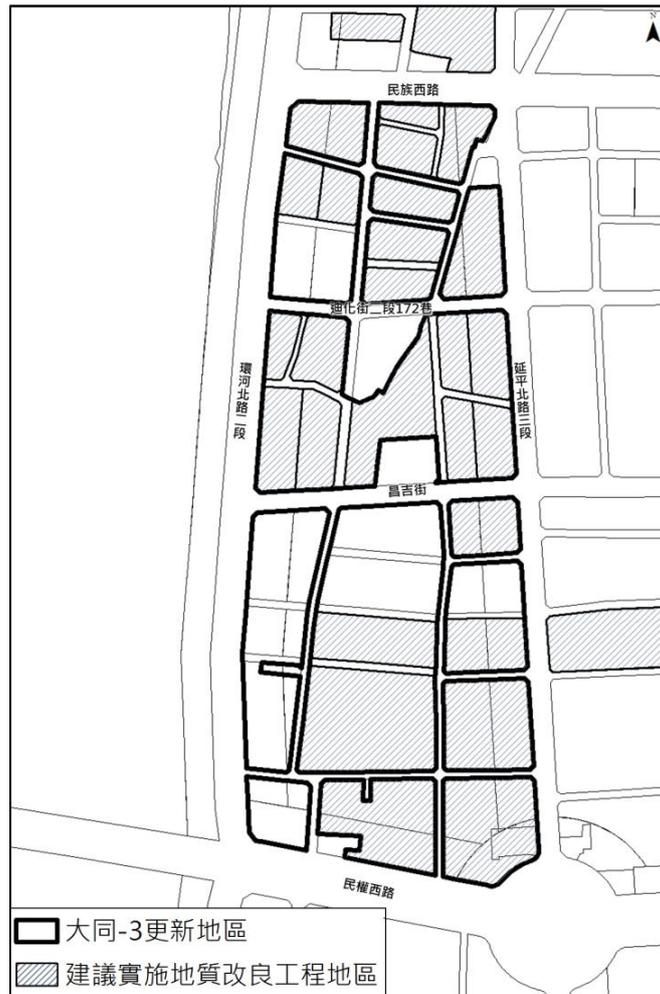


圖31 建議實施地質改良工程地區示意圖

2. 承洪韌性提升策略

建議後續開發時可視下水道斷點檢討增設之必要性，另區內基地開發皆應符合「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」。

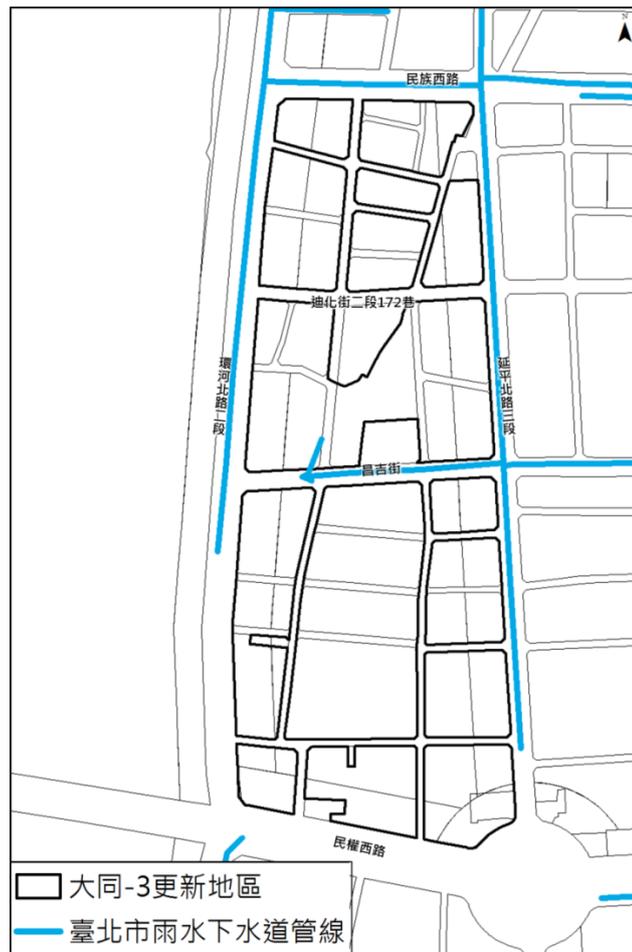


圖32 大同-3 更新地區雨水下水道管線分布圖³

3. 水資源再利用策略

為提升地區環境綠意與都市韌性，鼓勵開發基地法定空地集中設置，以作為供公眾使用之開放空間，所留設之開放空間應著重綠化，並設置開放性雨水入滲或儲集設施，以申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計容積獎勵，創造二元供水系統，將雨水及自來水分流，將雨水儲水作為日常雜用水供水主要來源，如澆花、廁所、校園生態池等使用，以落實生態保護及資源永續發展議題。

(五) 都市計畫檢討構想及執行策略

未來防救災構想皆延續現行規範執行為原則，故無都市計畫檢討。執行策略面建議指認國順公園及延平國小為地區緊急避難空間，並建議指認地區巷道為鄰里型救援銜接道路，另伊寧街及昌吉街以南的二條未開闢道路（延平北路三段 66 巷西側延伸、大橋教會北側），考量居住安全及疏散，

³ 擷取自臺北市雨水下水道管線資料

建議列為優先開闢道路，亦可配合道路兩側於都市更新時協助開闢計畫道路，以利緊急防救災時刻疏散逃生。

五、整建或維護策略

臨民權西路側街廓屬地區重要幹道兩側地區，故指認為整建或維護策略地區，其得依臺北市都市更新整建維護實施辦法、臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範及臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範等規範，向本府申請相關補助，提供民眾於都市更新重建前，簡易提升住宅居住品質管道。



圖33 大同-3 更新地區整建或維護策略地區範圍示意圖

六、實質再發展構想及執行策略

(一) 整體更新地區發展構想

綜整整體地區發展構想，在土地利用面以維持現況分區使用強度即可；公共設施層面則指認區內昌吉街及延平北路三段 18 巷所圍街廓東西向未開闢道路建議優先開闢，並建議增設身心障礙服務設施及青年職涯發展與就業促進處所等；交通運輸層面則著重於人行系統改善，指認迪化街二段既成巷道路段未來重建依現況紋理保留為原則，同時為健全地區大眾運輸系統，建議於昌吉街周邊可檢視增設 YouBike 站點可行性；防災、救災層面而言，則建議新增國順公園為緊急避難空間，同時依據本更新地區通往防災節點之動線，建議指認鄰里型救援銜接道路，亦針對重要幹道側指認整建或維護策略地區。

而都市設計之原則，除延續「大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案計畫書」淡水河岸第一排街廓都市設計準則規定、指定留設騎樓規定等規定外，昌吉街留設 4 公尺帶狀開放空間、迪化街二段計畫道路路段留設 2 公尺無遮簷人行道為原則，同時重要路口如昌吉街及迪化街二段路口留設廣場式開放空間為原則，構想彙整如圖 34 所示，內容詳見表 11。



圖34 大同-3 更新地區實質發展構想示意圖

(二) 實質再發展執行策略

依據前述針對土地利用、公共設施改善計畫，交通運輸系統，防災、救災空間等發展構想，其執行策略及主管機關詳下表。

表11 實質發展構想執行策略表

發展構想		執行策略	主管機關
土地利用計畫構想	土地利用	以都市更新提供優質居住與公共環境提升為目標，因此維持現有土地使用分區與使用強度	都市發展局
公共設施改善計畫構想	公共設施開闢取得	建議優先開闢昌吉街以南、伊寧街 75 巷以西、延平北路三段 18 巷以北、迪化街二段以東街廓之東西向計畫道路	都市更新處、工務局新建工程處
	優先提供公益設施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以地區人口需求及優先取得府內公告優先提供之公益設施為原則，落實健康城市構想 2. 建議提供產業發展局所需低樓層具獨立出入口之產業支援設施以及就業發展所需之青年職涯發展與就業促進處所 	都市更新處、社會局、產業發展局、就業服務處
交通運輸系統構想	既成巷道紋理檢討	既有巷道迪化街二段（迪化街二段 172 巷與昌吉街）都更後建議依現況紋理保留通路	都市更新處
	人行系統改善	<ol style="list-style-type: none"> 1. 延續細部計畫都市設計，建議指定提供騎樓 2. 迪化街二段原則留設 2 公尺人行空間；昌吉街留設 4 公尺人行空間 	
		<ol style="list-style-type: none"> 3. 於迪化街二段與昌吉街口、迪化街二段與延平北路三段 18 巷口原則留設廣場式開放空間 	
防災、救災空間構想	地區防災節點、緊急避難空間及動線	新增指定 388 號公園（國順公園）及延平國小為鄰里緊急避難空間、新增地區防災動線	教育局、消防局
	範圍內狹小及搶救不易巷道改善	伊寧街建議列為優先開闢道路，以利疏散逃生	都市更新處、消防局、工務局新建工程處
	韌性城市發展策略	土壤液化潛勢街廓，建議重建前評估是否執行地質改良	工務局
		建議針對下水道斷點檢討增設雨水下水道	工務局水利工程處
整建或維護策略地區	針對重要幹道周邊街廓指認整建或維護策略地區	都市更新處、建築管理工程處	

陸、其他應表明事項

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本都市更新計畫為指導原則，已完工或進行之都市更新基地逕依都市設計審議結果及相關審議結果辦理。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

柒、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 110 年 5 月 13 日第 779 次會議審查決議如下：

- 一、本案「都市設計準則」修改為「都市設計原則」，以保留規劃設計彈性；迪化街二段沿線兩側以留設 2 公尺無遮簷人行道為原則。
- 二、有關街角廣場設置之必要性、為維繫歷史紋理整建維護策略地區劃設範圍延伸至大橋教會、自行車道系統與大眾運輸場站之銜接、防救災道路系統、停車空間需求及實質再發展執行策略之優先執行順序等，請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。

捌、本計畫書圖業依臺北市都市計畫委員會決議修正完竣。

臺 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 更 新 計 畫 名 稱	訂定臺北市大同區-3-民權西路至民族西路間迪化街二段更新地區都市更新計畫案
都 市 計 畫 法 令 依 據	都市更新條例第五條
申 請 單 位	臺北市政府
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自民國 110 年 1 月 22 日至 110 年 3 月 2 日止共計 40 天 (刊登於 110 年 1 月 21 日中國時報、110 年 1 月 22 日自由時報、110 年 1 月 23 日蘋果日報)
本 案 公 開 展 覽 說 明 會 舉 辦 日 期	110 年 2 月 3 日下午 6 時 0 分於大同區臺北橋區民活動中心 (臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 樓)
公 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	<p>臺北市都市計畫委員會審議情形：</p> <p>本案經提臺北市都市計畫委員會 110 年 5 月 13 日第 779 次審查決議如下：</p> <p>一、本案「都市設計準則」修改為「都市設計原則」，以保留規劃設計彈性;迪化街二段沿線兩側以留設 2 公尺無遮簷人行道為原則。</p> <p>二、有關街角廣場設置之必要性、為維繫歷史紋理整建維護策略地區劃設範圍延伸至大橋教會、自行車道系統與大眾運輸場站之銜接、防救災道路系統、停車空間需求及實質再發展執行策略之優先執行順序等，請市府依委員意見檢討後納入修正，以作為後續都市更新之參考，其餘依公展計畫書、圖，及本次會議市府所送補充資料之修正對照表通過。</p>

臺北市都市更新處

業 務 主 管

股長廖漢章

承 辦 人 員

幫工程師王湘晴

