

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本單元位於新北市三重區長壽段 476、477、478 地號等 3 筆土地，土地面積共計 1,476.99 m² (約 446.79 坪)。土地所有權人共計 4 人，無公有土地，皆為私人所有土地。

(二) 合法建築物權屬

本單元內之建築物包含新北市三重區長壽段 498、499、500、502、503、2691 建號等 6 筆，建物面積共計 3,445.02 m² (約 1,042.12 坪)。本單元合法建築物所有權人共計 4 人，無公有建築物，皆為私人所有之建物。

(三) 公、私有土地分佈狀況

更新單元內 3 筆土地所有權皆為私人所有，無公有土地。

更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	面積比例 (%)	人數 (人)	人數比例 (%)
公有 土地	國有地	0	0	0	0
	縣(市)有地	0	0	0	0
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		1,476.99	100.00%	4	100.00%
合計		1,476.99	100.00%	4	100.00%

同意參與都市更新事業計畫比例統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,476.99	4	3,445.02	4
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	1,476.99	4	3,445.02	4
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	1,476.99	4	3,445.02	4
公開展覽期間私有同意數 (C ₁)	1,476.99	4	3,445.02	4
公開展覽期間同意比例% (C ₁ /B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



圖例與說明

指北

更新單元
 私有土地



更新單元公私有土地分佈圖 (S:1/500)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

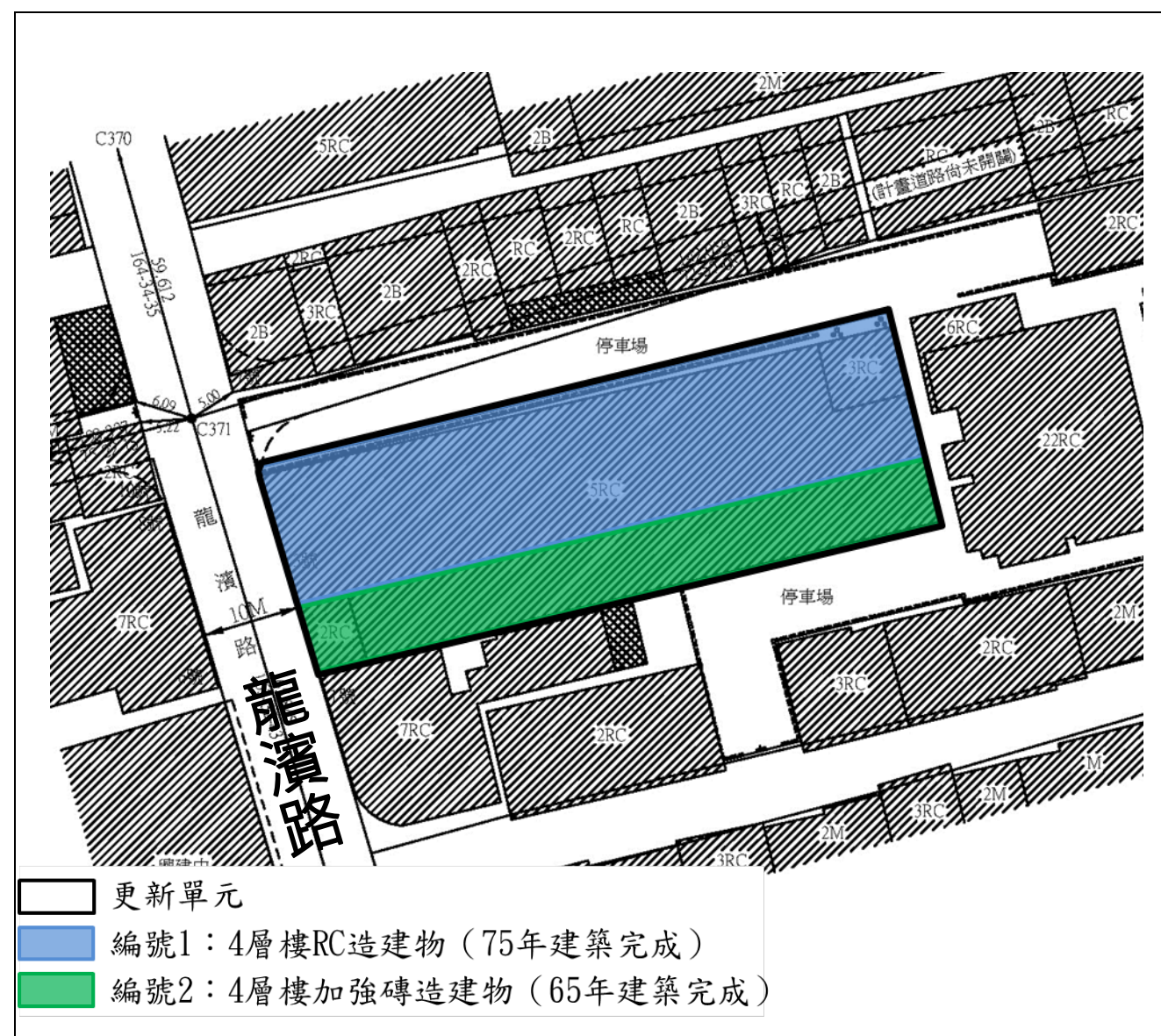
土地使用分區為住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%，地上有四層樓建築物 2 棟，現況土地使用為印染工廠使用。

(二) 合法建築物現況

本單元內 3 筆土地上共有 6 筆建號，目前使用現況以印染工廠使用為主。現況建物構造主要為 75 年興建完成之四樓鋼筋混凝土造與 65 年興建完成之加強磚造建築物，建物老舊窳陋且不符土地使用應有用途，亟待都市更新來改善基地生活環境。

更新單元內土地、合法建築物使用現況

建物編號	位置	樓層數	構造	建物年期	現況使用
1	龍濱路 3 之 1 號、3 之 1 號 2 樓、3 之 1 號 3 樓	4	鋼筋混凝土	27	印染工廠
2	龍濱路 3 號	4	加強磚造	37	印染工廠



合法建築物位置分佈示意圖

(三) 其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本單元內無占有他人土地之舊違章建築



1. 龍濱路3號、3之1號



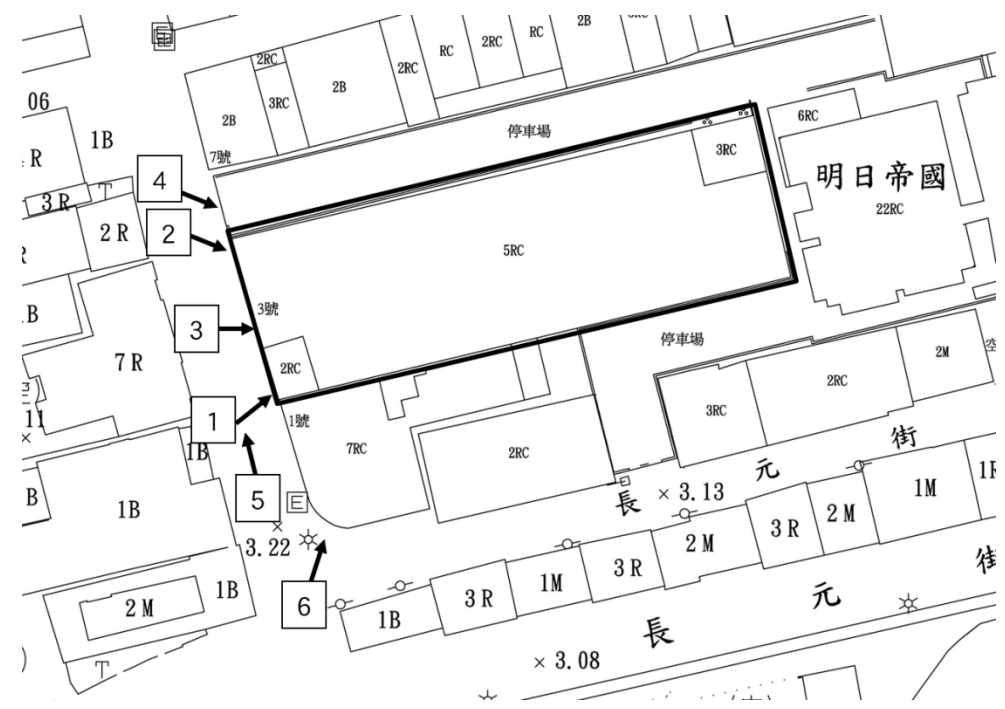
2. 龍濱路3號、3之1號



3. 龍濱路3號、3之1號



4. 龍濱路3號、3之1號



更新單元範圍

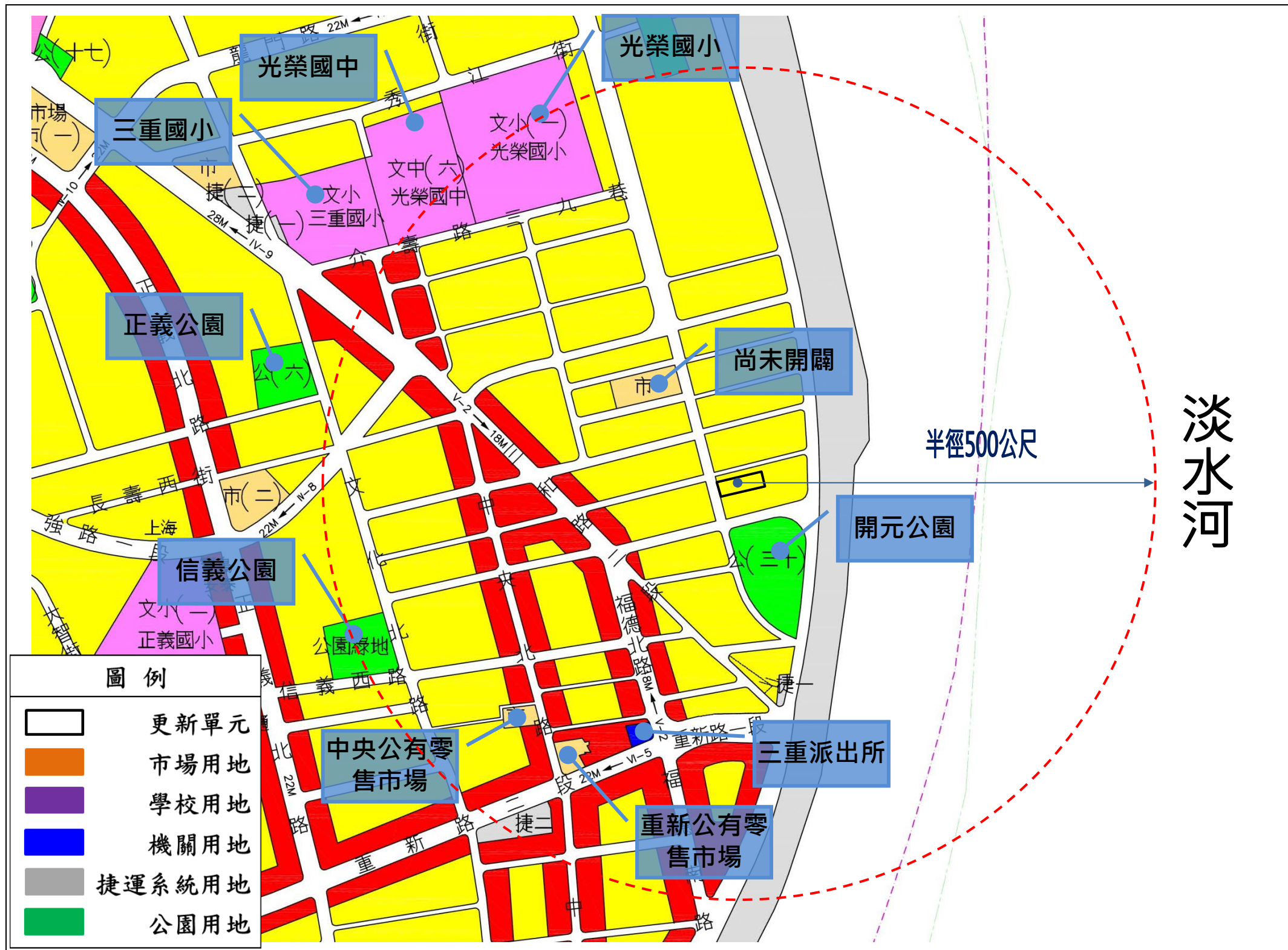


5. 龍濱路道路現況



6. 鄰地7樓建築物現況

更新單元現況示意圖



公共設施位置示意圖 (S: 1/5500)

三、附近地區交通現況

本更新單元周邊交通十分便捷。以下就目前基地周邊之道路系統現況、大眾運輸系統、地區停車系統等說明：

(一) 道路系統現況

1. 主要道路：

(1) 重新路一段

位於基地南側，為更新單元周遭之主要道路，路寬 22 公尺，為東西走向，採中央實體分隔路型，雙向共配置 4 個車道，東向可通往大同區，西向可通往三重、新莊區或連接中興橋轉進萬華區。

(2) 新北環河快速道路（高架路段）

位於基地東側，為更新單元周遭主要聯外道路，路線自三重區龍門路起，沿途可至板橋區、中和區、永和區、新店區，最終止於新店區安祥路，貫穿數個新北市重點區域，縮短來往行車時間，有效紓解當地塞車問題。

2. 次要道路：

(1) 長元街

位於基地南側，為更新單元鄰近之次要道路，路寬 8 公尺，為東西走向，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 個車道，路旁兩側無停車管制。

(2) 三和路二段

位於基地西側，為更新單元鄰近之次要道路，路寬 18 公尺，為西北至東南走向，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 個車道，西北向可通往蘆洲地區，東南向可通往重新路連接台北橋通往大同區。

3. 服務道路：

(1) 龍濱路

位於基地西側，為更新單元鄰近之服務道路，路寬 10 公尺，為南北走向，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 個車道，北行接龍門路可通往蘆洲

地區，南行可通往環河南路轉至臺北市市區、板橋、中和等地區。

(2) 河邊北街

位於基地東側，為更新單元周遭之服務道路，為往南單行道，單向共配置 2 個車道，沿路禁止停汽機車。

(二) 大眾運輸系統

大眾運輸系統以公車及捷運系統為主。公車可搭乘至「長江里站」、「長生街口站」，捷運可知重新路一段上搭乘捷運新莊線「台北橋站」，步行距離距更新單元約 750 公尺。

1. 捷運

本基地鄰近捷運新莊線「台北橋站」，藉由捷運系統可通往以西可往三重市區及新莊，以東可迅速連接台北市各地區，或轉至淡水、新店、中永和等地區，故本基地對外之大眾運輸十分便捷。

2. 公車

本更新單元面臨之龍濱路設有「長江里站」，其路線為橘 12，而三和路二段上設有「長生街口站」，其路線 225、225(區)、226、274、539、橘 12，可搭乘付費公車直接聯繫臺北市、新北市各個生活圈。

更新單元鄰近地區公車路線表

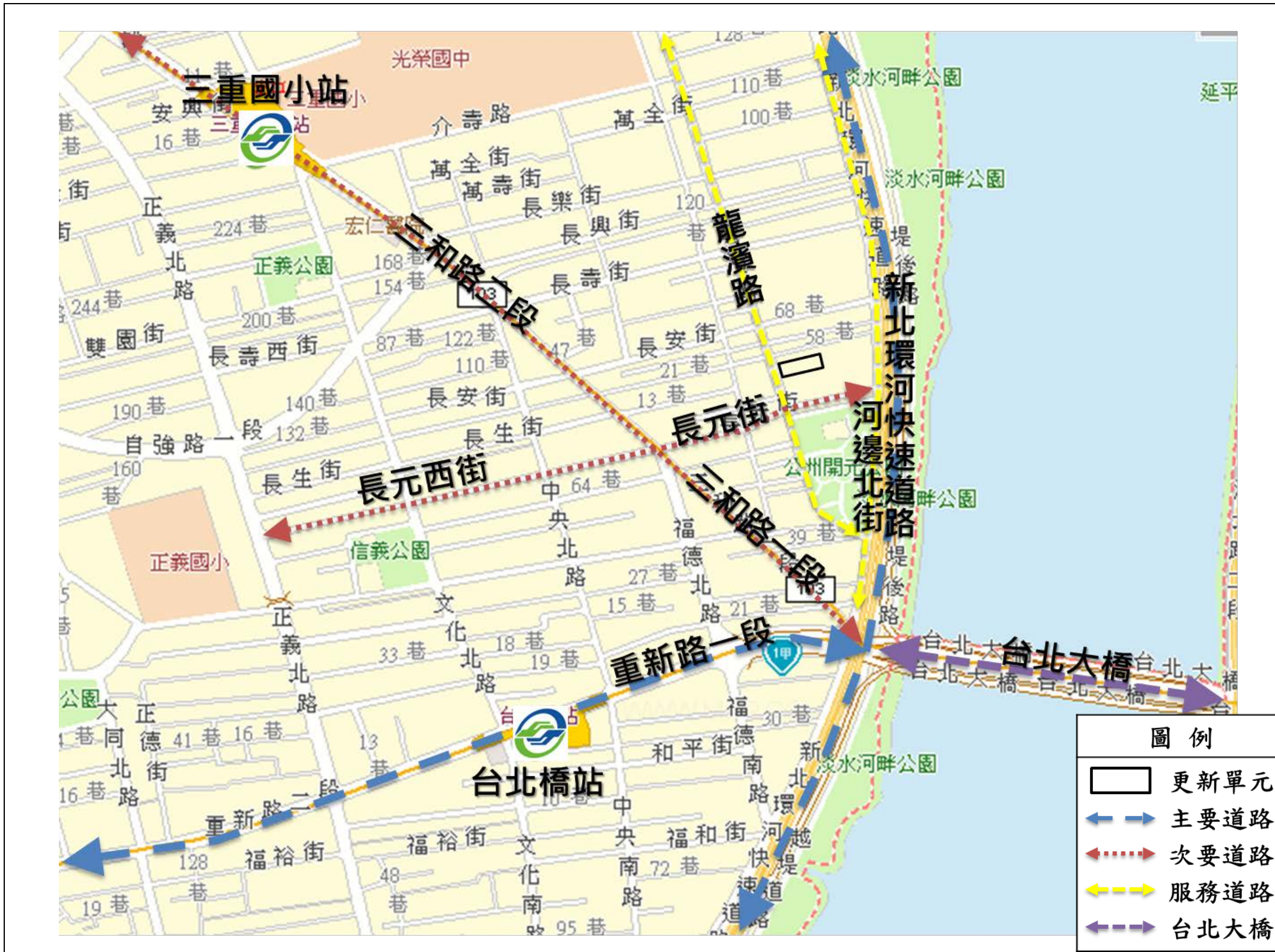
站牌名稱	位置	停靠路線
長江里	龍濱路與長元街路口附近	橘 12
長生街口	三和路二段 13 巷與 18 巷之間	225、225(區)、226、274、539、 橘 12

(三) 停車空間現況

更新單元 500 公尺範圍內有位於更新單元西南側有一處停車場（新長樂安平停車場），龍濱路北段兩側有劃設路邊停車格，三和路二段兩側兩側有劃設路邊停車格，基地周邊多屬於 5 層樓以下老舊建築物，此類建築物多無規劃停車空間，沿街車輛違規停放情況更為嚴重，顯示地區停車需求大。

(四) 人行動線分析

基地周邊道路沿線之行人設施不足，唯長安街少部分路段旁設有騎樓可供行人通行，三和路二段兩側設有約 1 公尺寬人行道，其餘巷弄無行人交通系統設置且兩側多被違規停放之汽機車所佔據，造成人車爭道之情形嚴重。



更新單元周圍交通系統示意圖