

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年10月1日

發文字號：新北府城更字第11446423111號

附件：

裝

訂

線



主旨：核定「劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新
地區及訂定都市更新計畫案」，自114年10月3日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新地區及
訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市中和區公所、本市中和區
興南里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最
新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市中和區興南段 320 地號等 55 筆土地
更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第 1144642311 號】



劃定機關：新北市政府

中華民國 114 年 10 月

劃定新北市中和區興南段 320 地號等 55 筆土地
更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第 1144642311 號】

劃定機關：新北市政府

中華民國 114 年 10 月

目錄

壹、 辦理緣起與目的	1
貳、 更新地區範圍	2
一、 計畫位置及範圍	2
參、 發展現況	4
一、 都市計畫情形	4
二、 土地及建築物使用現況	5
三、 交通系統	8
四、 公共設施	15
五、 土地權屬概況及建築物權屬	18
六、 居民意願	21
七、 原有社會、經濟發展	22
八、 人文特色及整體景觀	25
肆、 基本目標與策略	26
一、 計畫目標	26
二、 發展策略	26
伍、 實質再發展概要	27
一、 土地利用計畫構想	27
二、 市場用地改善計畫構想	27
三、 交通運輸系統構想	27
四、 防救災空間構想	28
五、 都市設計原則	30
六、 政府指定公益設施	31
陸、 其他應表明事項	32
附件一、地籍圖謄本	
附件二、新北市都市計畫委員會第 174 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1 更新地區範圍示意圖	3
圖 2 更新地區都市計畫示意圖	4
圖 3 更新地區土地使用現況示意圖	6
圖 4 更新地區周圍土地使用現況示意圖	7
圖 5 更新地區周邊道路系統示意圖	12
圖 6 更新地區周邊人行道空間示意圖	13
圖 7 更新地區周邊共同管道系統示意圖	14
圖 8 更新地區周邊公共設施分布示意圖	16
圖 9 更新地區周邊公共設施分布現況圖	17
圖 10 土地權屬分布示意圖	19
圖 11 建物權屬分布示意圖	20
圖 12 防救災空間構想示意圖	29
圖 13 都市設計構想圖	30

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表	8
表 2 更新地區鄰近 YouBike 站點表	9
表 3 更新地區聯外及區內道路幾何特性一覽表	10
表 4 更新地區 500 公尺停車空間現況	11
表 5 更新地區周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表	15
表 6 更新地區公私有土地權屬表	18
表 7 更新地區公私有建物權屬表	18
表 8 更新地區範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表	21
表 9 人口成長趨勢表	22
表 10 人口結構統計表	23
表 11 中和區工商及服務業場所單位數比較分析表	24
表 12 中和區工廠登記家數	25
表 13 公共及公益設施留設原則	31

劃定新北市中和區興南段 320 地號等 55 筆 土地更新地區及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

本更新地區為中和區興南段 270-1、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358 地號等 55 筆土地，位於新北市中和區信義街 11 巷、信義街、信義街 41 巷及興南路一段 19 巷所圍街廓範圍，更新地區面積共計 5,007.57 平方公尺。

法令依據：

一、都市更新條例第 6 條第 3 款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物未符合都市應有之機能。

二、都市更新條例第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更…（以下略以）。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展概要：
 - (1) 土地利用計畫構想。
 - (2) 公共設施改善計畫構想。
 - (3) 交通運輸系統構想。
 - (4) 防災、救災空間構想。
4. 其他應表明事項。

壹、辦理緣起與目的

本更新地區範圍位於新北市中和區信義街 11 巷、信義街、信義街 41 巷及興南路一段 19 巷所圍街廓範圍，位於中和都市計畫，土地使用分區為市場用地（市 6）。範圍內共 37 棟合法建築物，分別位於信義街 11 巷 2 號到 24 號、信義街 13 號到 39 號、信義街 41 巷 1 號到 19 號、信義街 80 巷 17 與 21 號等，其中 36 棟為四層樓之建築物、1 棟為興南市場，範圍內建築物 1 樓臨街面多為店鋪使用，2 樓以上則為住宅使用，經初步檢討停車位未達法定停車位數量、屋齡皆超過三十年以上且無配置昇降設備。

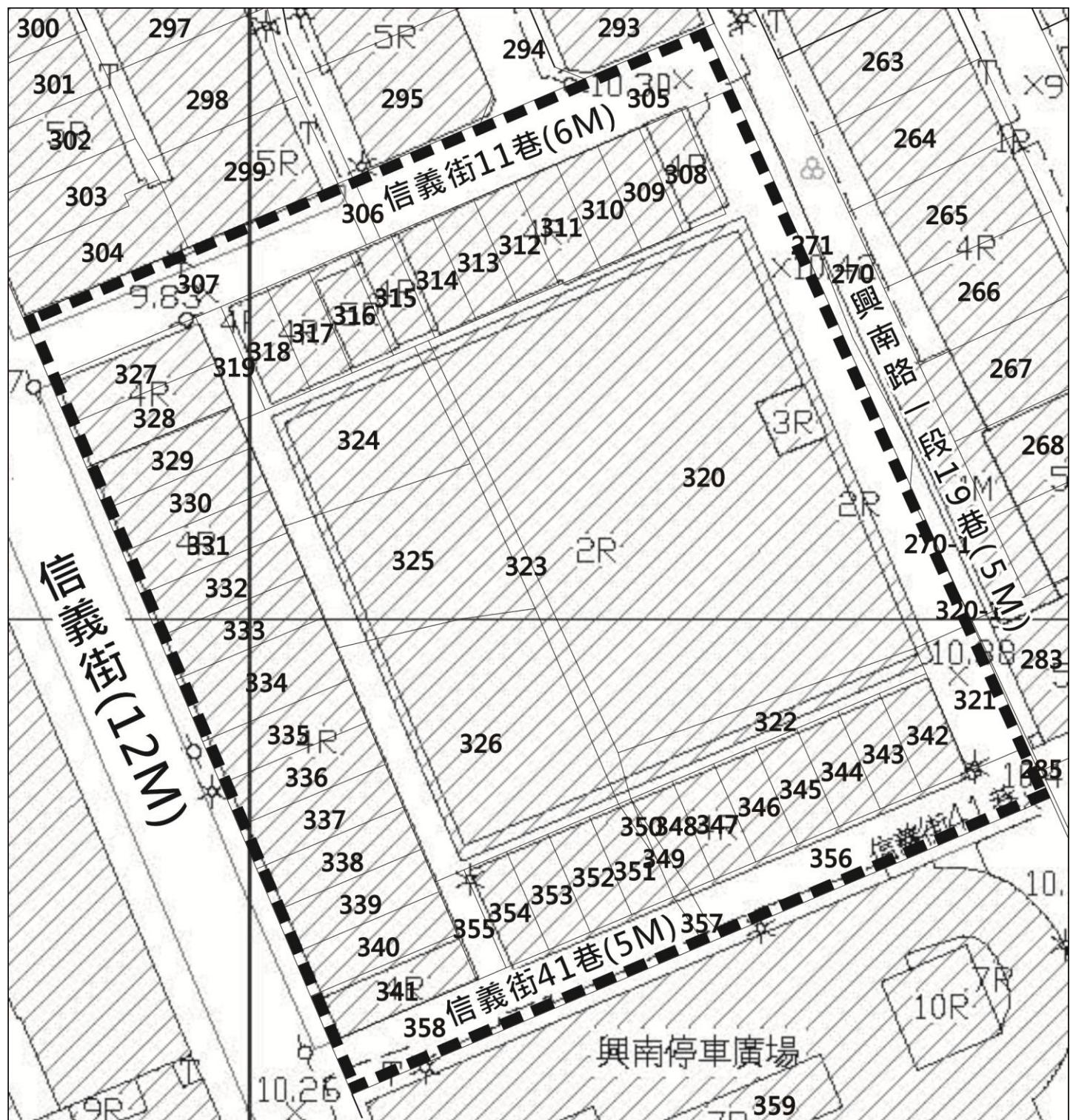
由於現行市場用地基準容積率為 240%，推動更新事業時往往受限於產權複雜、基準容積率低於周邊地區、各項法令限制等因素造成推動不易。為加速老舊市場轉型，以提升都市機能、改善整體區域環境、預防重大災害之發生，並鼓勵土地所有權人積極整合，本更新地區範圍內市場用地（市 6）依「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」之規定申請市場用地提高基準容積率，爰依據「都市更新條例」第 6 條第 3 款規定，「有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：三、建築物未符合都市應有之機能」，優先劃定更新地區，藉由推動本地區之更新，帶動周邊產業及住宅居住品質發展。

貳、更新地區範圍

一、計畫位置及範圍

本更新地區範圍位於新北市中和區信義街 11 巷、信義街、信義街 41 巷及興南路一段 19 巷所圍街廓範圍，屬完整市場用地，為興南段 270-1、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358 地號等 55 筆土地，面積為 5,007.57 平方公尺。

本更新地區範圍內共有 37 棟合法建築物，建號為興南段 547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583 等 37 筆建號，面積共 10,110.60 平方公尺。



圖例及說明

比例尺

指北

更新地區範圍

1/500



資料來源：本計畫繪製

圖 1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本案位於新北市政府於民國 108 年 10 月 24 日發布實施「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及民國 111 年 9 月 12 日發布實施「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案」內(詳圖 2 所示)，土地使用分區為市場用地，建蔽率 50%，容積率 240%。

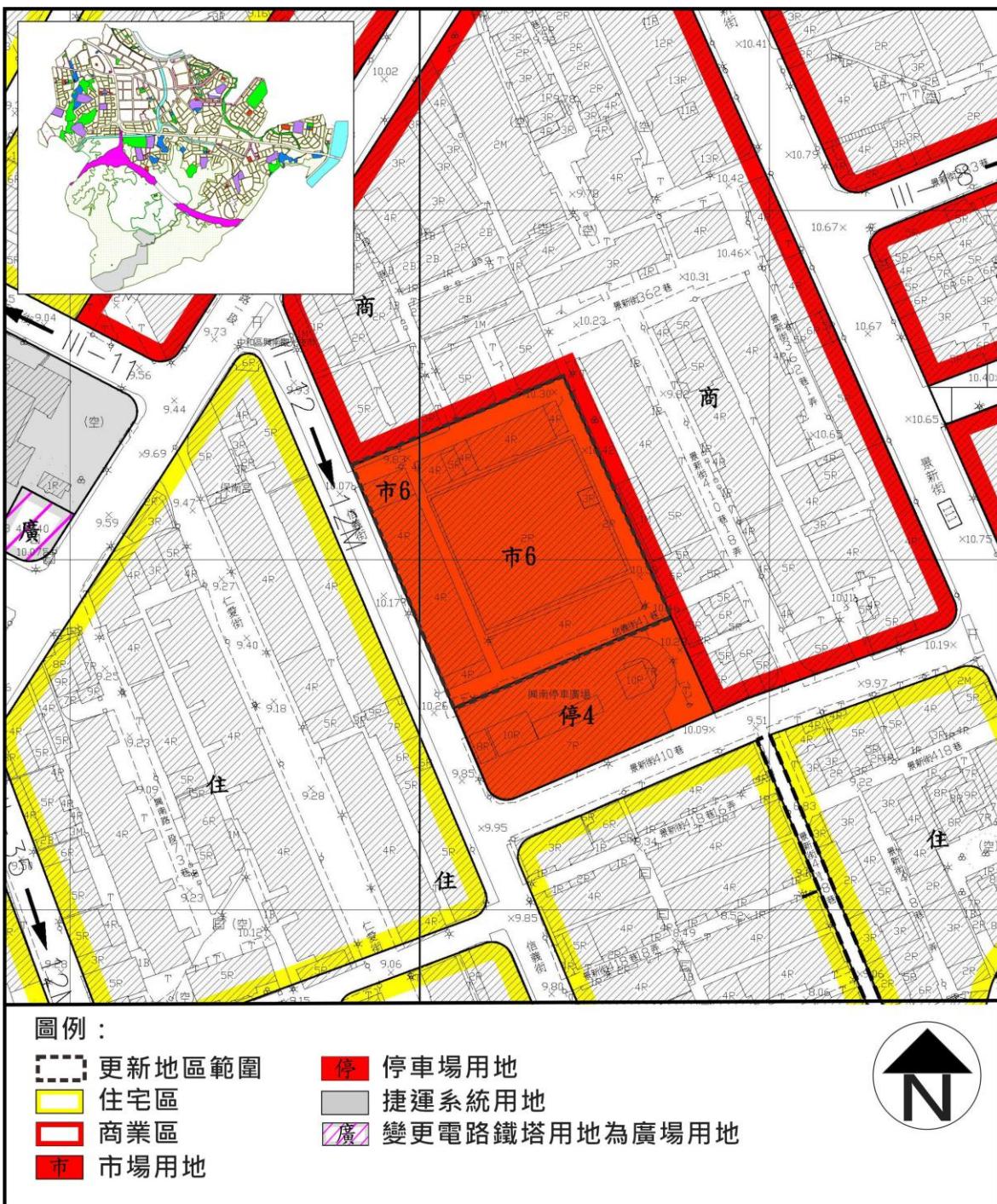
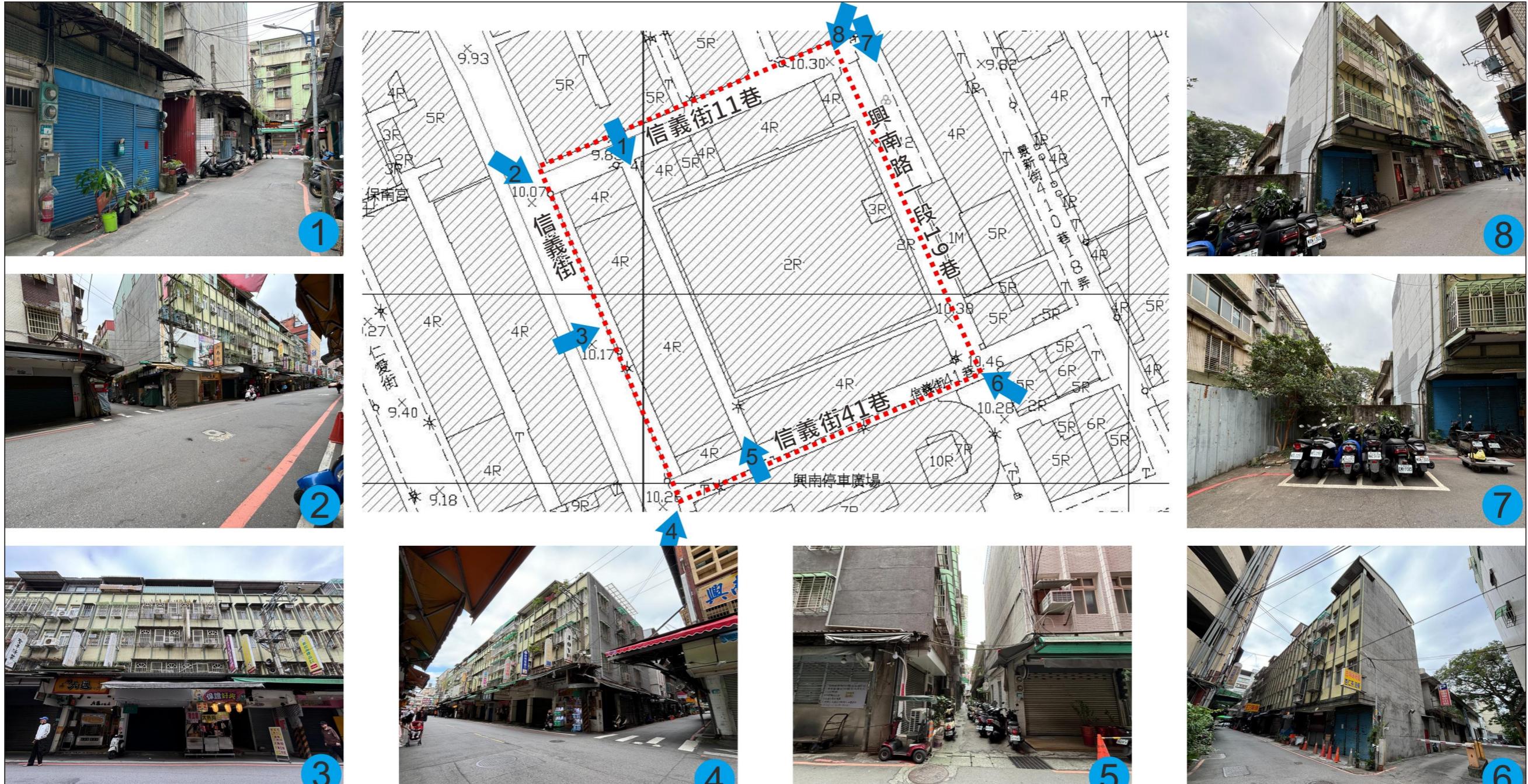


圖 2 更新地區都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

本更新地區範圍位於新北市中和區信義街 11 巷、信義街、信義街 41 巷及興南路一段 19 巷所圍街廓範圍，屬完整市場用地，包含興南段 270-1、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358 地號等 55 筆土地，面積為 5,007.57 平方公尺；土地使用現況 1 樓以商業使用為主，多為店舖、餐飲小吃；2 樓以上為住宅使用，多為 4 層老舊公寓。

本更新地區範圍內共有 37 棟合法建築物，建號包含興南段 547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583 等 37 筆建號，建物面積共 10,110.60 平方公尺。範圍內 1 棟二層之建築物為興南市場，其餘 36 棟為四層之老舊公寓，建築物屋齡約 48 年，建物結構皆為鋼筋混凝土造，範圍內建築物現有停車位未達法定停車位數量、無配置昇降設備等情況，且原先規劃之通道被機車占據，造成人行通行困難，潛藏公共安全問題。



圖例

更新地區

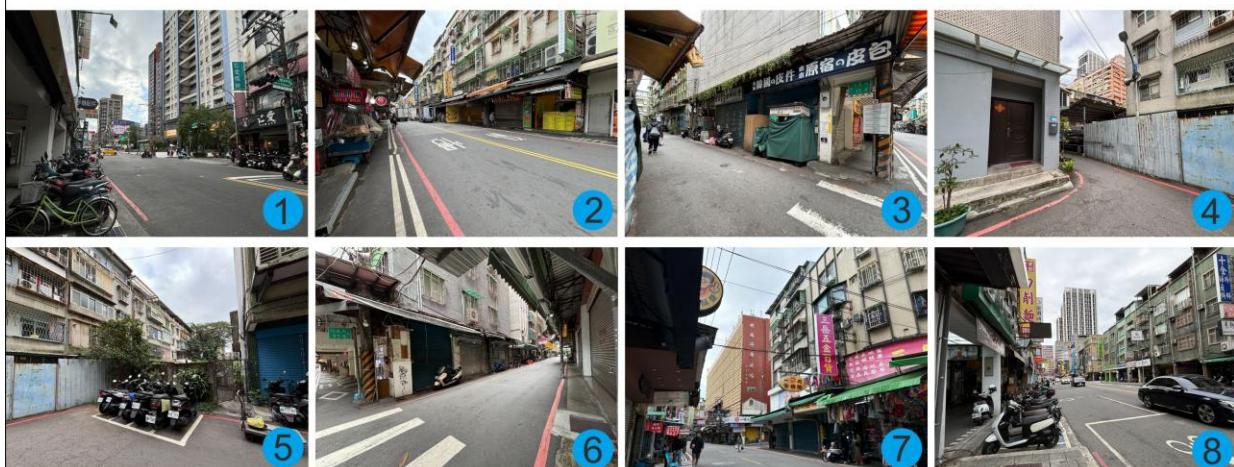
編號 拍攝角度

編號 現況照片



資料來源：本計畫繪製

圖 3 更新地區土地使用現況示意圖



圖例： 更新地區 拍攝角度 編號 現況照片



資料來源：本計畫繪製

圖 4 更新地區周圍土地使用現況示意圖

三、交通系統

本案考量當地特性及行人可接受步行距離之範圍，以基地半徑 500 公尺之街廓範圍現況進行調查。

(一) 大眾運輸系統

1、捷運系統：台北捷運中和新蘆線-捷運南勢角站

台北捷運中和新蘆線離本計畫基地最近之站點為捷運南勢角站，該站位於中和區捷運路 6 號，接近捷運路、和平路及興南路一段交叉口，距本計畫範圍約 77 公尺。

中和新蘆線分為中和線、新莊線、蘆洲線，以古亭站及大橋頭站為分界，古亭站以南為中和線，以北為新莊線，於大橋頭站以 Y 字分歧後，往北為蘆洲線，往南為新莊線，經新北市中和、永和、三重、新莊、蘆洲五區。

2、市區公車系統

更新地區半徑 500 公尺範圍內設有 18 處公車站，距離基地最近公車站為基地西側捷運南勢角站旁，站名為捷運南勢角站（興南路），次近之公車站位於基地東側景新街旁，站名為景新街，兩站皆坐落於基地主、次要道路上，為通往永和各區域之主要公車站點，行經客運路線詳表 1、圖 5 所示。

表 1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線
1	捷運景平站	241、254、254區間車、275672、672區間車、793、796、933、982、F513、綠2右、綠3、綠6、綠8、通勤12
2	外南站(北)	241、242、275、796
3	外南站(南)	241、242、275、796
4	捷運南勢角站 (捷運路)(西)	207、F512副線假日、F512副線平日
5	捷運南勢角站 (捷運路)(東)	207、F512副線假日、F512副線平日
6	景新街(北)	8、202、202區間車、208、208區間車、242、249、624、624綠野香坡、670、897、897區間車、橘1、橘9
7	景新街(南)	8、202、202區間車、208、208區間車、242、249、624、624綠野香坡、670、897、897區間車、橘1、橘9
8	捷運南勢角站 (興南路)(南)	207、241、275、796、895
9	捷運南勢角站 (興南路)(北)	241、275、796、895、F512副線假日、F512副線平日
10	南勢角[新巴士]	F512副線假日、F512副線平日

編號	站牌名稱	公車路線
11	壽南里(北)	207、241、242、275、796
12	壽南里(南)	241、242、275、796
13	三介廟(北)	8、202、202區間車、208、208區間車、242、249、624、624綠野香坡、670、897、897區間車、橘1、橘9
14	三介廟(南)	8、202、202區間車、208、208區間車、242、249、624、624綠野香坡、670、897、897區間車、橘1、橘9
15	幸福市場	242、249、670
16	中和國中(南)	207、241、275、796、895、F512副線假日、F512副線平日
17	中和國中(北)	241、275、796、895、F512副線假日、F512副線平日
18	四維街	242、249、670

資料來源：大臺北公車

查詢日期：民國 113 年 08 月 29 日

3、公共自行車(YouBike)

更新地區半徑 500 公尺範圍內共有 6 處 YouBike 站點，透過重要交通樞紐與市區主要行政機關、學校及公園等地點串聯，服務民眾通勤、通學、轉乘接駁、逛街、休閒及運動等需求，站點及位置(詳表 2 所示)。

表 2 更新地區鄰近 YouBike 站點表

編號	站點	位置	車位數
1	YouBike 微笑單車 2.0: 捷運景平站	景平路 278 巷口	58 輛
2	YouBike 微笑單車 2.0: 台灣電力公司中和服務所	中和區和平街 33 號	17 輛
3	YouBike 微笑單車 2.0: 景新立體停車場	景新街 399 巷 12 號	11 輛
4	YouBike 微笑單車 2.0: 捷運南勢角站(4 號出口)	捷運路 3 號(對面)	73 輛
5	YouBike 微笑單車 2.0: 景本里集會所	景新街 423 巷 4 號北側	15 輛
6	YouBike 微笑單車 2.0: 景新國小	景新街 467 巷 33 號(對面)	現況道路整修停止使用，原 14 輛

資料來源：YouBike 微笑單車系統

查詢日期：民國 113 年 08 月 29 日

(二) 道路系統

1、主要道路-興南路一段

為中和都市計畫規劃之地區性道路，為聯絡中和地區南北的交通大動脈，亦屬計畫區聯外東西向的主要交通幹道。向北可連結至計畫區內聯外幹道之中正路，向西可藉捷運路、和平街等串連至計畫區內另一條主要聯外計畫區內另一條主要聯外幹道景新路，為貫通中和南勢角地區之重要交通路網，其道路寬度為 15 公尺。

2、次要道路-景新街

位於更新地區東側，往北與興南路一段相交，往南可銜接至新店區。道路寬度約為 12 公尺，採中央標線分隔，道路雙向配置 2 車道，兩側不開放停車。

3、連絡道路-信義街、四維街、景新街 410 巷

信義街位於更新地區西側，往北與興南路一段相交。四維街及景新街 410 巷位於更新地區南側，往東與景新街相交。道路寬度約為 12 公尺，採中央標線分隔，道路雙向配置 2 車道，兩側不開放停車。

表 3 更新地區聯外及區內道路幾何特性一覽表

道路系統	路名	現況寬度 (計畫寬度)	車道數	分隔型態	停車管制	人行道
主要道路	興南路一段	15 公尺	雙向 2 線	中央標線 分隔	禁止停車	有
次要道路	景新街	12 公尺	雙向 2 線	中央標線 分隔	禁止停車	有
連絡道路	信義街	12 公尺	雙向 2 線	中央標線 分隔	禁止停車	無
連絡道路	四維街	12 公尺	雙向 2 線	中央標線 分隔	禁止停車	無
連絡道路	景新街 410 巷	12 公尺	雙向 2 線	中央標線 分隔	禁止停車	無

資料來源：本計畫整理

查詢日期：民國 113 年 08 月 29 日

(三) 停車空間現況

本案考量周邊大眾運輸建置狀況及區域特性、行人可接受步行距離之範圍等，以更新地區距離半徑 500 公尺之範圍，使用現況調查如下(詳圖 5 所示)：

1、路邊停車空間

更新地區半徑 500 公尺內有路邊劃設汽機車位之路段，為捷運路周邊、南山路、南山路 399 巷及復興路周邊。

2、路外停車設施

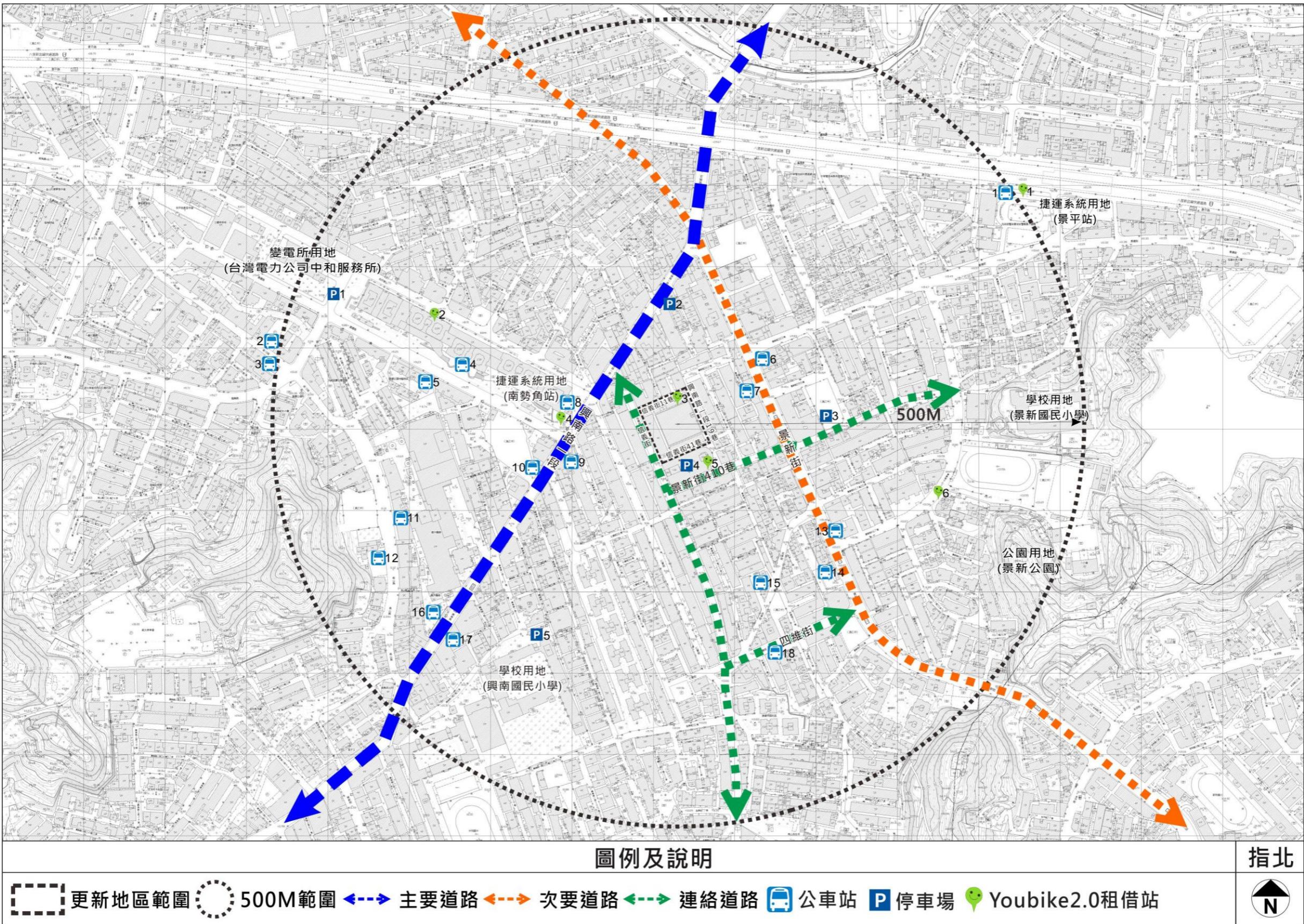
更新地區周邊半徑 500 公尺內設有 5 處開放公眾使用之公私有停車場（詳表 4 所示）。

表 4 更新地區 500 公尺停車空間現況

編號	名稱	位置	總車位數	計費方式
1	南勢角捷運站平面停車場	新北市中和區和平街 1 號	小型車位數:5 席	小型車月租：每月 4,000 元；計時：每小時 40 元(平日、當日最高收費 220 元)、每小時 50 元(國定例假日、當日最高收費 280 元)
2	中和興南停車場	新北市中和區興南路 1 段 21 號旁	小型車位數:34 席	小型車月租：每月 8,000 元；計時：每小時 80 元
3	中和景新立體停車場	新北市中和區景新街 399 巷 12 號	小型車位數:192 席 機車位數:23 席	小型車月租：每月 4,000 元；計時：每小時 30 元(平日)、每小時 40 元(國定例假日)。身障車月租：每月 2,000 元。機車月租：每月 200 元；計次：每次 10 元。身障機車月租：每月 100 元
4	友宏信義收費停車場	新北市中和區信義街 41 巷 25-1 號 B1	小型車位數:43 席	小型車月租：每月 4,000 元
5	興南國小收費停車場	新北市中和區興南路 1 段 135 巷 24 號 B1	小型車位數:35 席	小型車月租：每月 3,100 元

資料來源：本案整理

查詢日期：民國 113 年 08 月 29 日

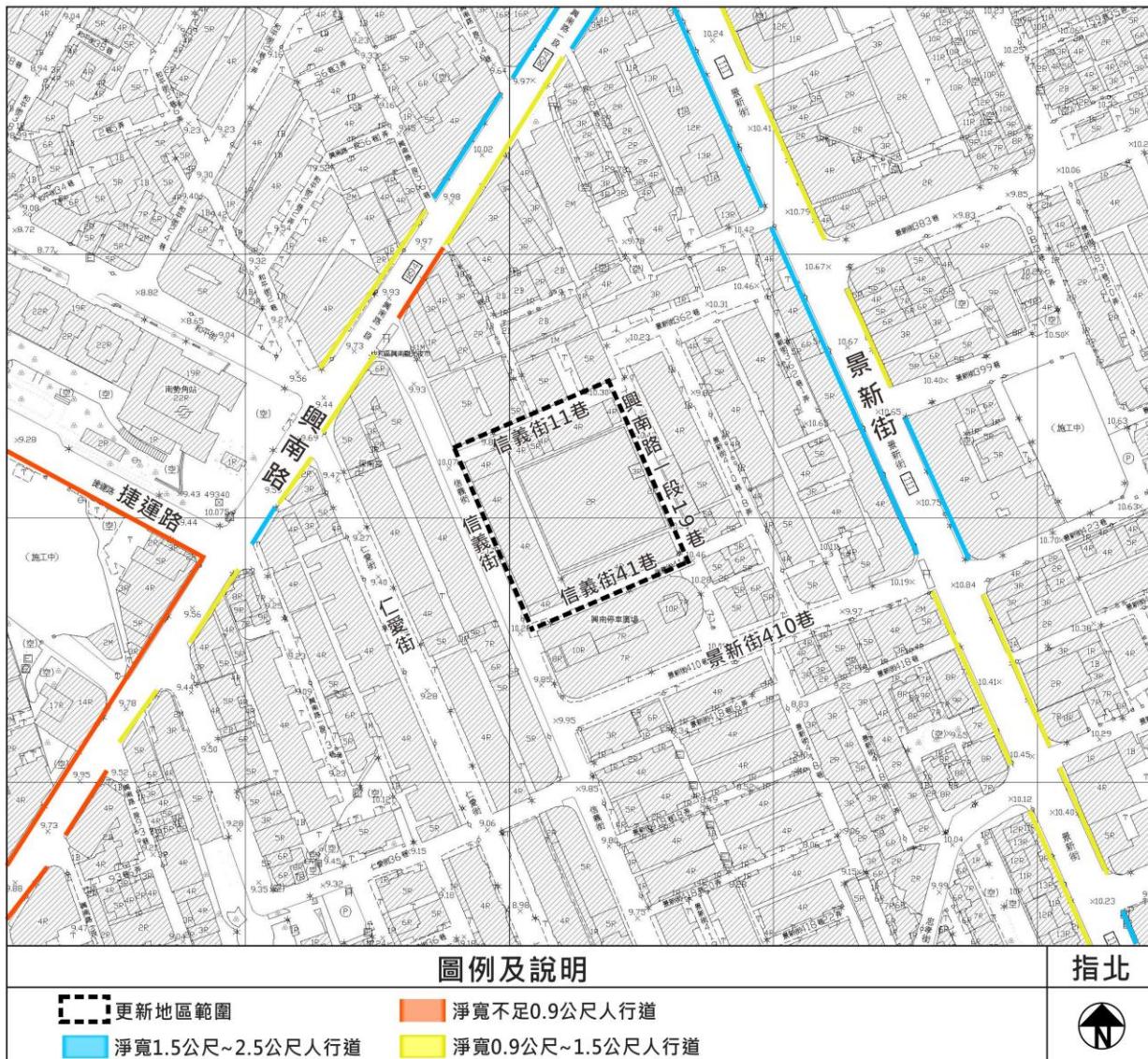


資料來源：本計畫繪製

圖 5 更新地區周邊道路系統示意圖

(四) 人行系統分析

基地周邊除信義街、仁愛街及景新街 410 巷未設置人行道外，興南路一段兩側人行道寬度約 0.86~1.6 公尺；景新街兩側人行道寬度約 1.55~1.39 公尺；捷運路西南側人行道寬度約 0.31 公尺。

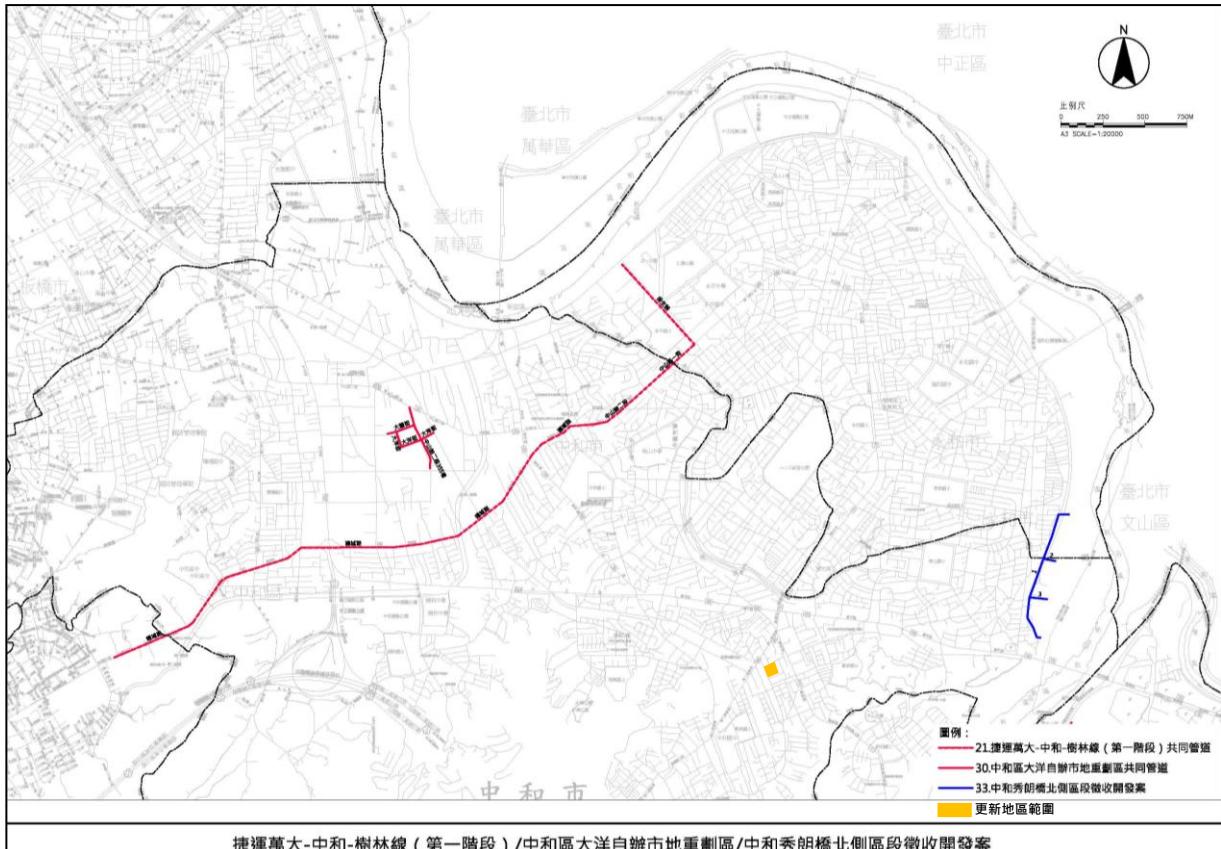


資料來源：內政部國土管理署-市區道路人行安全地理資訊系統、本計畫繪製

圖 6 更新地區周邊人行道空間示意圖

(五) 共同管道系統

依新北市政府民國 113 年 11 月 18 日新北府工程字第 1132253196 號公告新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明，更新地區周邊無公告之共同管道系統。



資料來源：新北市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明

圖 7 更新地區周邊共同管道系統示意圖

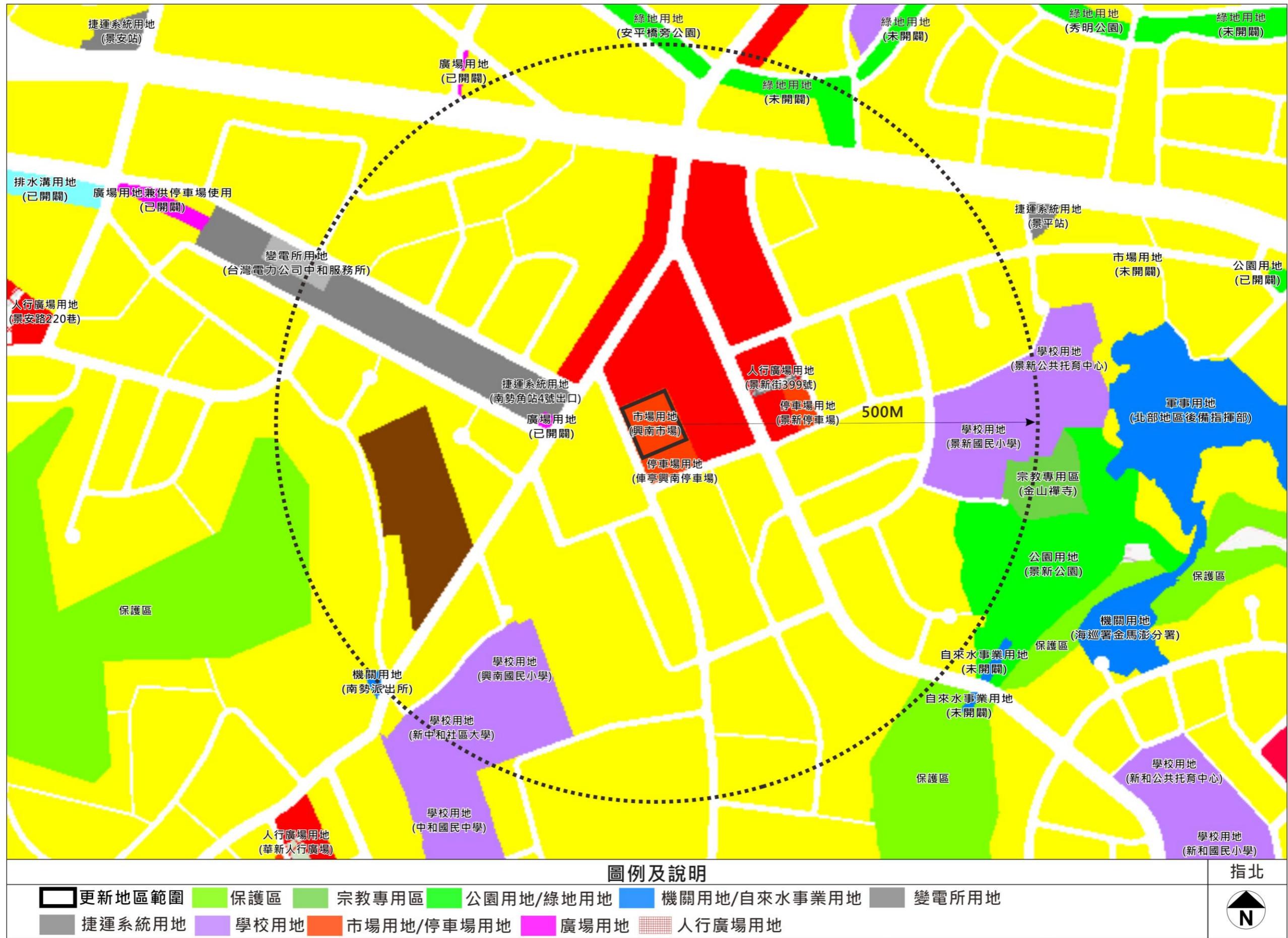
四、公共設施

更新地區周邊半徑 500 公尺範圍內共計 18 處公共設施用地，學校用地(4 處)、公園用地(1 處)、綠地用地(2 處)、機關用地(1 處)、捷運系統用地(2 處)、變電所用地(1 處)、廣場用地兼供停車場(1 處)、市場用地(1 處)、人行廣場用地(1 處)及停車場用地(2 處)，除 1 處綠地用地尚未進行開闢之外，其餘皆已開闢(詳圖 8、圖 9、表 5 所示)。

表 5 更新地區周邊半徑 500 公尺公共設施開闢現況表

編號	都市計畫區	公共設施用地	位置	開闢狀況/現況	
1	中和 都市計畫	學校用地	景平路 111 巷 19 號 歌聲號 2 樓	已開闢	景新公共托育中心
2		學校用地	景新街 467 巷 37 號	已開闢	景新國民小學
3		學校用地	興南路一段 135 巷 24 號	已開闢	興南國民小學
4		學校用地	興南路二段 3 巷 17 號	已開闢	新中和社區大學/ 中和國民中學
5		公園用地	景新路 467 巷 38 弄旁	已開闢	景新公園
6		綠地用地	安和路 26 號	已開闢	安平橋旁公園
7		綠地用地	安樂路 2 號旁		未開闢
8		機關用地	南山路 322 號	已開闢	南勢派出所
9		捷運系統用地	捷運路 6 號	已開闢	南勢角站 1、2、3 號出口
10		捷運系統用地	捷運路 6 號	已開闢	南勢角站 4 號出口
11		變電所用地	和平街 33 號	已開闢	台灣電力公司中和服務所
12		廣場用地兼 供停車場使用	捷運路、興南路一段路口	已開闢	Youbike 租賃站： 捷運南勢角站(4 號出口)
13		市場用地	信義街、信義街 11 巷、 信義街 41 巷、興南路一段 19 巷所圍街廓	已開闢	興南市場
14		人行廣場用地	景新街 399 號	已開闢	景新街 399 號
15		停車場用地	景新街 410 巷 24 號	已開闢	俾亭興南停車場
16		停車場用地	景新街 399 巷 12 號	已開闢	景新停車場

資料來源：變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)書



資料來源：本計畫繪製

圖 8 更新地區周邊公共設施分布示意圖



資料來源：本計畫繪製

圖 9 更新地區周邊公共設施分布現況圖

五、土地權屬概況及建築物權屬

本更新地區包含中和區興南段 270-1、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357 及 358 地號，共 55 筆土地，總面積為 5,007.57 平方公尺，權屬皆為私有，私有土地所有權人數共計 53 名（詳圖 10、表 6 所示）。

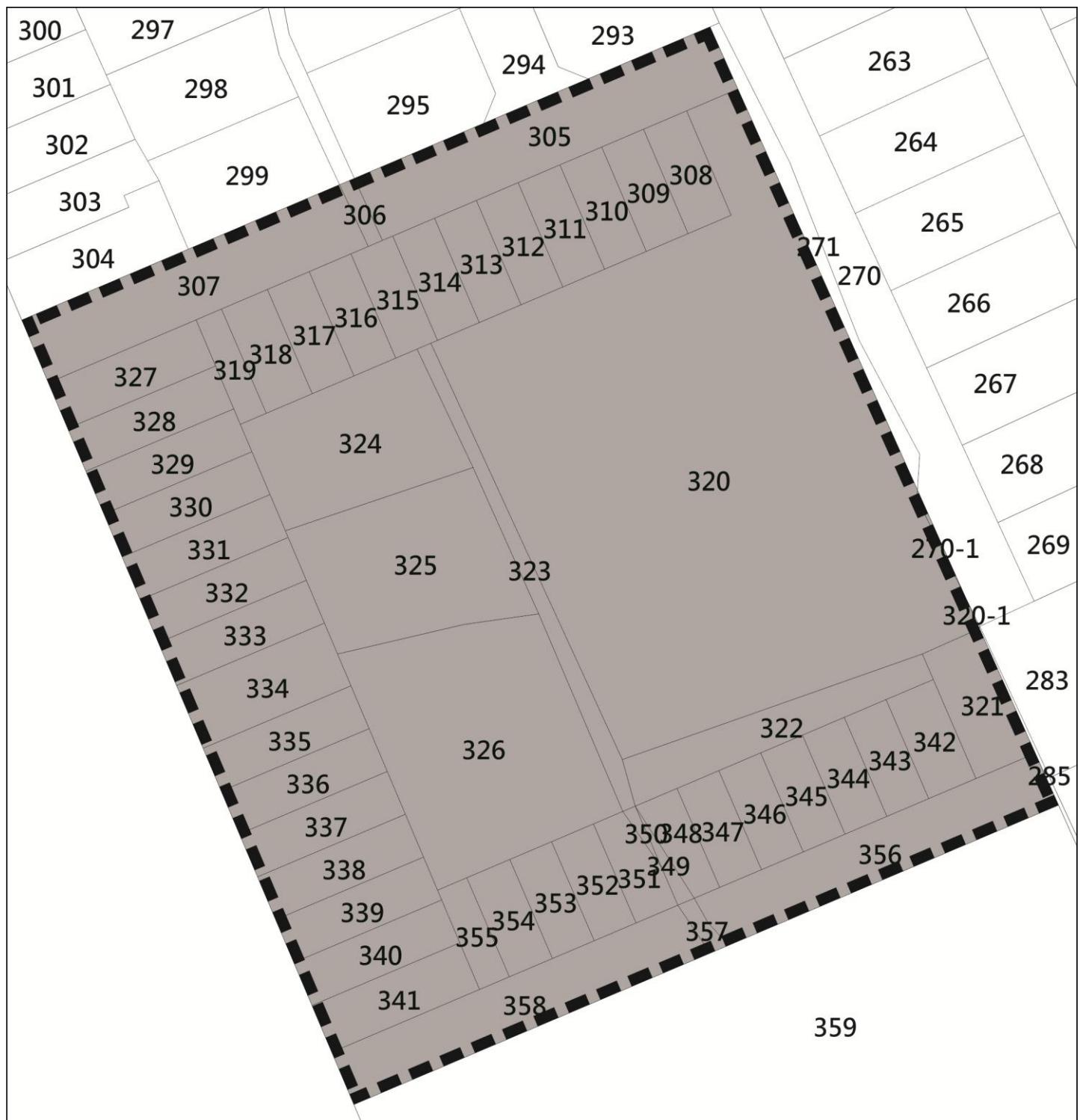
表 6 更新地區公私有土地權屬表

土地權屬	面積(平方公尺)	比率(%)	所有權人(人)	比率(%)
公有	-	-	-	-
私有	5,007.57	100.00%	53	100.00%
合計	5,007.57	100.00%	53	100.00%

本更新地區範圍內共有 37 棟合法建築物，包含中和區興南段 547、548、549、550、551、552、553、554、555、556、557、558、559、560、561、562、563、564、565、566、567、568、569、570、571、572、573、574、575、576、577、578、579、580、581、582、583 等 37 筆建號，總面積為 10,110.60 平方公尺，權屬皆為私有，私有建物所有權人數共計 48 名（詳圖 11、表 7 所示）。

表 7 更新地區公私有建物權屬表

建物權屬	面積(平方公尺)	比率(%)	所有權人(人)	比率(%)
公有	-	-	-	-
私有	10,110.60	100.00%	48	100.00%
合計	10,110.60	100.00%	48	100.00%



資料來源：本計畫繪製

圖 10 土地權屬分布示意圖

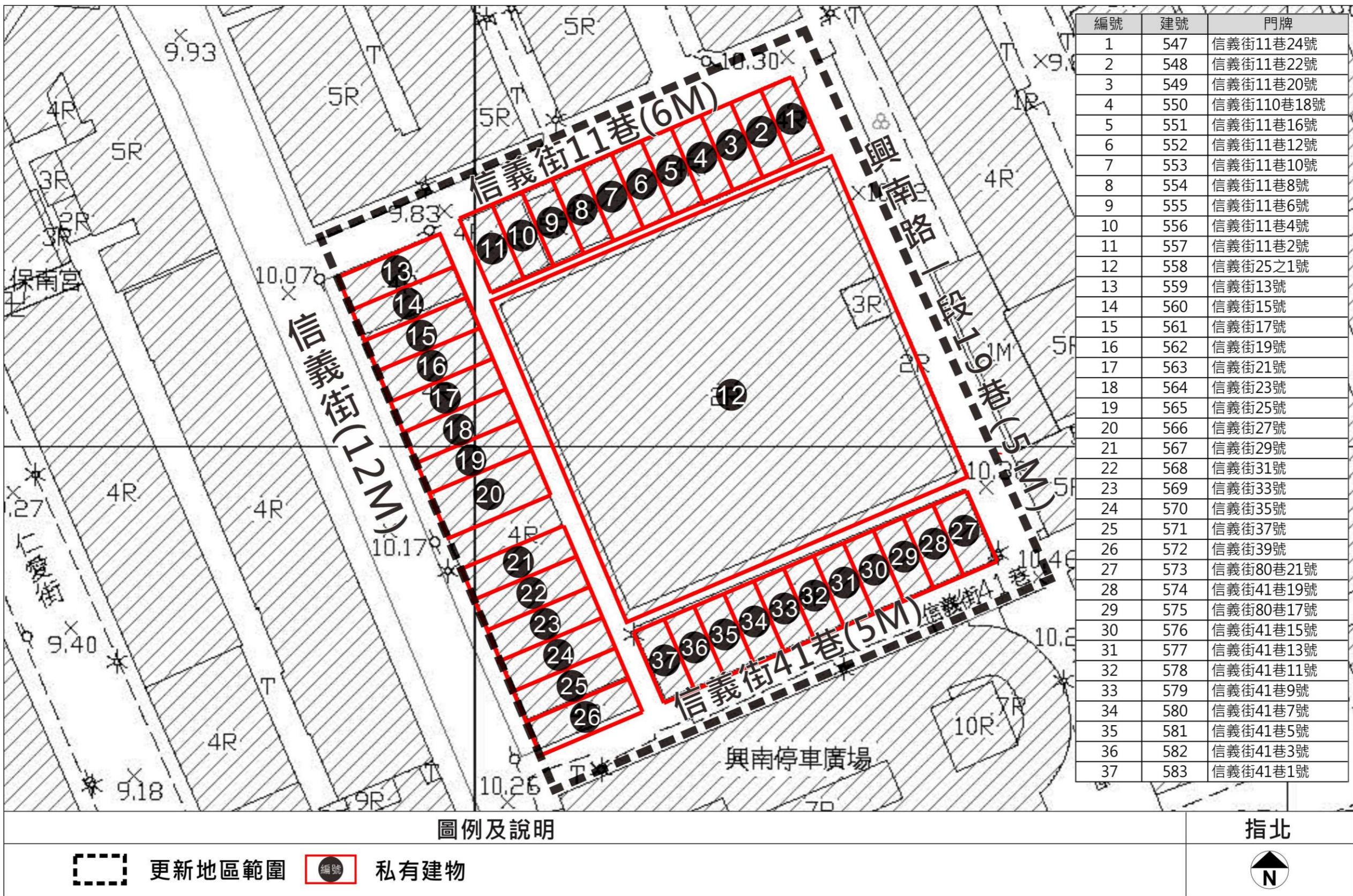


圖 11 建物權屬分布示意圖

六、居民意願

本更新地區依「新北市政府受理提議劃定更新地區作業原則」規定辦理，本更新地區土地面積共 5,007.57 平方公尺，同意面積共 3,872.12 平方公尺，同意比率已達 77.33%；土地所有權人共 53 人，同意人數共 30 人，同意比率已達 56.60%。合法建築物面積共 10,110.60 平方公尺，同意面積共 5,838.96 平方公尺，同意比率已達 57.75%；合法建築物所有權人共 48 人，同意人數共 25 人，同意比率已達 52.08%（詳表 8 所示）。

表 8 更新地區範圍土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積 (平方公尺)	所有權人 (人)	面積 (平方公尺)	所有權人 (人)
全區總和(A)	5,007.57	53	10,110.60	48
更新意願同意數(B)	3,872.12	30	5,838.96	25
更新意願同意比率(B/A)	77.33%	56.60%	57.75%	52.08%

七、原有社會、經濟發展

(一) 人口分析

依民國 113 年 12 月戶籍登記資料顯示，中和區現住人口數 405,986 人，其中男性 194,887 人，佔 48.00%，女性為 211,069 人，占 51.99%；全區總戶數為 177,153 戶。

1、近十年人口成長趨勢

依據新北市政府民政局之統計資料分析，民國 112 年底中和區人口數為 407,273 人，觀察近十年人口數呈現逐年減少趨勢，其中民國 108 年、112 年呈現反轉趨勢。

表 9 人口成長趨勢表

年度	總人口數	男性人口數	女性人口數	人口成長率
103 年	451,226	202,986	212,240	8.54%
104 年	414,304	202,275	212,029	-8.18%
105 年	414,266	201,832	212,434	-0.01%
106 年	413,590	201,104	212,486	-0.16%
107 年	412,486	200,054	212,432	-0.27%
108 年	413,069	199,887	213,182	0.14%
109 年	411,214	198,830	212,384	-0.45%
110 年	406,140	196,306	209,834	-1.23%
111 年	403,109	194,151	208,958	-0.75%
112 年	407,273	195,788	211,485	1.03%

資料來源：新北市政府民政局

2、近十年人口年齡結構

年齡結構以幼年人口、青壯年人口、高齡人口等三個年齡層進行分析。民國 112 年幼年人口數為 39,328 人、青壯年人口數為 284,277 人、高齡人口數為 83,668 人，觀察近十年人口年齡結構變動，幼年及青壯年人口逐年減少、高齡人口逐年增加。

表 10 人口結構統計表

年度	總人口	年齡分布		
		幼年人口(0~14 歲)	青壯年人口(15~64 歲)	高齡人口(65 歲以上)
103 年	451,226	48,454	319,472	47,300
104 年	414,304	47,073	316,493	50,738
105 年	414,266	46,535	312,653	55,078
106 年	413,590	45,674	308,544	59,372
107 年	412,486	44,645	304,183	63,658
108 年	413,069	44,021	301,073	67,975
109 年	411,214	42,807	296,119	72,288
110 年	406,140	41,447	289,346	75,347
111 年	403,109	39,954	284,630	78,525
112 年	407,273	39,328	284,277	83,668

資料來源：新北市政府民政局

(二) 產業經濟發展

依行政院主計處民國 105 年、110 年工商及服務業普查結果顯示，中和區二級產業以「電力及燃氣供應業」成長幅度最大，成長率達 375%；三級產業以「金融及保險業、強制性社會安全」及「藝術、娛樂及休閒服務業」成長幅度最大，成長率分別為 47.08%、40.90%。

表 11 中和區工商及服務業場所單位數比較分析表

產業別		105 年底	110 年底	成長率
級別	項目	中和區	中和區	中和區
二級 產業	礦業及土石採取業	-	1	-
	製造業	3,856	3,764	-2.39%
	電力及燃氣供應業	4	19	375.00%
	用水供應及污染整治業	62	57	-8.06%
	營建工程業	2,333	2,855	22.37%
三級 產業	批發及零售業	9,600	10,307	7.36%
	運輸及倉儲業	1,671	1,373	-17.83%
	住宿及餐飲業	1,571	1,942	23.62%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	565	677	19.82%
	金融及保險業、強制性社會安全	480	706	47.08%
	不動產業	426	589	38.26%
	專業、科學及技術服務業	1,102	1,312	19.06%
	支援服務業	433	521	20.32%
	教育業	251	310	23.51%
	醫療保健及社會工作服務業	425	506	19.06%
	藝術、娛樂及休閒服務業	335	472	40.90%
	其他服務業	1,271	1,353	6.45%

資料來源：行政院主計處 105 年、110 年工商及服務業普查

依新北市統計資料庫民國 112 年之統計數據，中和區工廠登記家數共有 2,246 家，其中以「印刷及資料儲存媒體複製業」最多，共有 586 家，約占 26.09%。

表 12 中和區工廠登記家數

產業別	家數	百分比	產業別	家數	百分比
食品及飼品製造業	210	9.35%	塑膠製品製造業	88	3.92%
飲料及菸草製造業	6	0.27%	非金屬礦物製品製造業	16	0.71%
紡織業	41	1.83%	基本金屬製造業	6	0.27%
成衣及服飾品製造業	48	2.14%	金屬製品製造業	175	7.79%
皮革、毛皮及其製品製造業	15	0.67%	電子零組件製造業	226	10.06%
木竹製品製造業	8	0.36%	電腦、電子產品及光學製品製造業	281	12.51%
紙漿、紙及紙製品製造業	139	6.19%	電力設備及配備製造業	97	4.32%
印刷及資料儲存媒體複製業	586	26.09%	機械設備製造業	119	5.30%
石油及煤製品製造業	-	-	汽車及其零件製造業	16	0.71%
化學材料及肥料製造業	4	0.18%	其他運輸工具及其零件製造業	4	0.18%
其他化學製品製造業	44	1.96%	家具製造業	13	0.58%
藥品及醫用化學製品製造業	3	0.13%	其他製造業	90	4.01%
橡膠製品製造業	11	0.49%	--	--	--
合計				2,246	100.00%

資料來源：新北市統計資料庫

另外依據新北市政府主計處發布民國 112 年專題分析「業一經濟發展：從統計調查看新北市經濟發展」，中和區場所單位 2 萬 6,793 家(占全市 10.9%)，雖僅排全市各區第 4 位，但其從業員工 17 萬 3,919 人(占全市 12.3%)及生產總額 7,837 億元(占全市 16.4%)，均位居全市各區第 1 位。中和區主要工業區為二八張工業區，附近有諸多科技業之企業總部以及購物中心，以「電子零組件製造業」及「批發業」為主要產業，另「印刷及資料儲存媒體複製業」之生產總額占全國該業比率，則居全國各鄉鎮市區第 1 位。

八、人文特色及整體景觀

本更新地區西側臨信義街及信義街 11 巷，沿街為當地極為熱鬧之興南夜市，其中夜市範圍內建物 1 樓多作商業使用，2 樓以上作住宅使用，為區域生活採買、飲食之聚集區，屬區域性商業活動範圍；而信義街 41 巷、興南路一段 19 巷側延伸之巷道多為 4 至 5 樓老舊公寓，大多以 1 樓作商業使用、2 樓以上作住宅使用。

肆、基本目標與策略

為促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善環境品質，本更新地區採更新重建方式，提供中和地區複合性使用之市場，藉都市更新引入多元生活服務機能，改善市場周邊環境，解決未符合都市應有之機能、居住環境惡劣之情形，爰依都市更新條例第6條第3款規定劃定都市更新地區，創造地區再發展之新契機。

一、計畫目標

- (一)以重建方式改善市場建物使用狀況，併同多目標方式開發並提供公益空間，促進都市土地再開發利用，帶動周邊地區發展並提升環境品質。
- (二)復甦市場使用機能，提供良好市場服務環境。
- (三)改善市容並增設友善人行空間，提升行人步行安全，改善人車爭道之情形，重塑都市景觀風貌。

二、發展策略

- (一)針對本計畫範圍內老舊建築物，規劃興建符合市場用地應有機能且兼具融合都市紋理之社區，透過重建方式強化建築結構，保障生活安全。
- (二)指定留設人行步道，發揮街廓之整體規劃效益，建構生活環境並提升都市機能。
- (三)更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、鄰近開放空間相連。另針對道路開闢、改善防救災機能以及整體交通動線，提供良好的公共服務與交通系統規劃。
- (四)藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提升區內整體綠覆率。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區範圍內得採都市更新方式開發，配合市場用地採多目標使用進行規劃，並配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置並留設開放空間，提供完善的服務設施，藉由重建進而提升建築物結構安全性，改善本更新地區範圍內及周邊公共安全，塑造中和區域之景觀與合宜生活環境。

二、市場用地改善計畫構想

考量建築物合理規劃配置，建築物量體宜退縮集中規劃，更新後之建築物於基地西側臨信義街(12公尺計畫道路)應退縮留設10公尺無遮簷人行道，創造寬敞舒適之沿街人行步道，提升更新地區周邊人行動線舒適度。

三、交通運輸系統構想

本更新地區範圍內基地四周預計留設無遮簷人行步道或開放空間，以串聯地區之整體規劃效益，建構友善生活機能並提升市容環境。

四、防救災空間構想

本計畫擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以完善防災系統，分述如下：

(一) 避難收容所

依據中和區災害應變中心公佈之資訊，本計畫 500 公尺範圍內疏散避難收容所為景新國小(868 人)、中和國中(900 人)、興南國小(1,017 人)，總計 2,785 人。

(二) 救災及疏散動線

1、緊急疏散道路

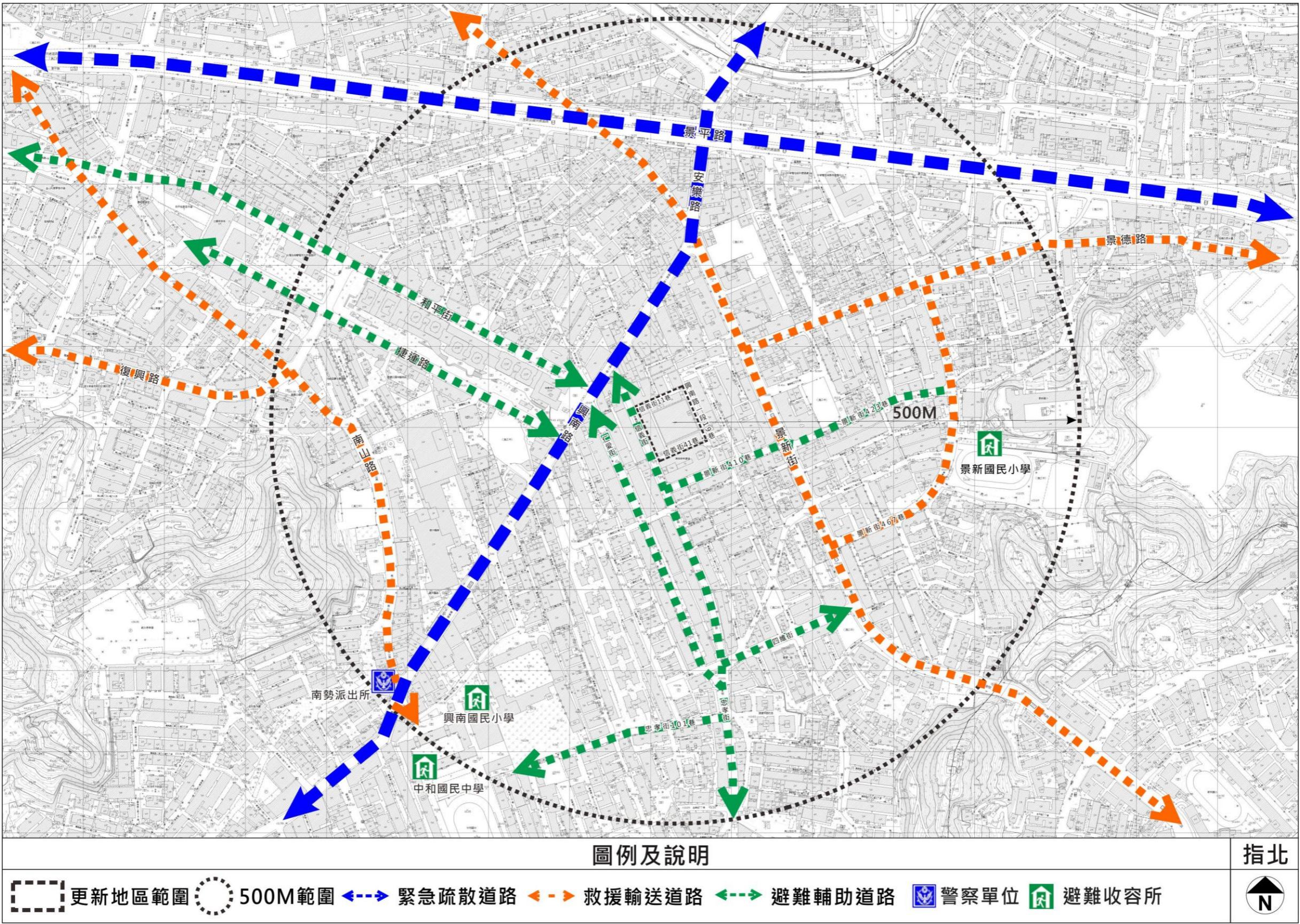
係以主要聯外道路為主，災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災。本案以興南路、安樂路、景平路作為緊急疏散道路。

2、救援輸送道路

係以次要聯外道路為主，以作為消防及運送物資至各防災據點之機能，其主要功能為作為聯外道路之替代道路、串聯各避難場所。本案以景新街、景新街 467 巷、南山路、復興路、景德路作為緊急疏散道路。

3、避難輔助道路

本案以信義街、仁愛街、忠孝街、忠孝街 101 巷、四維街、景新街 410 巷、景新街 423 巷、和平街、捷運路作為避難輔助道路。



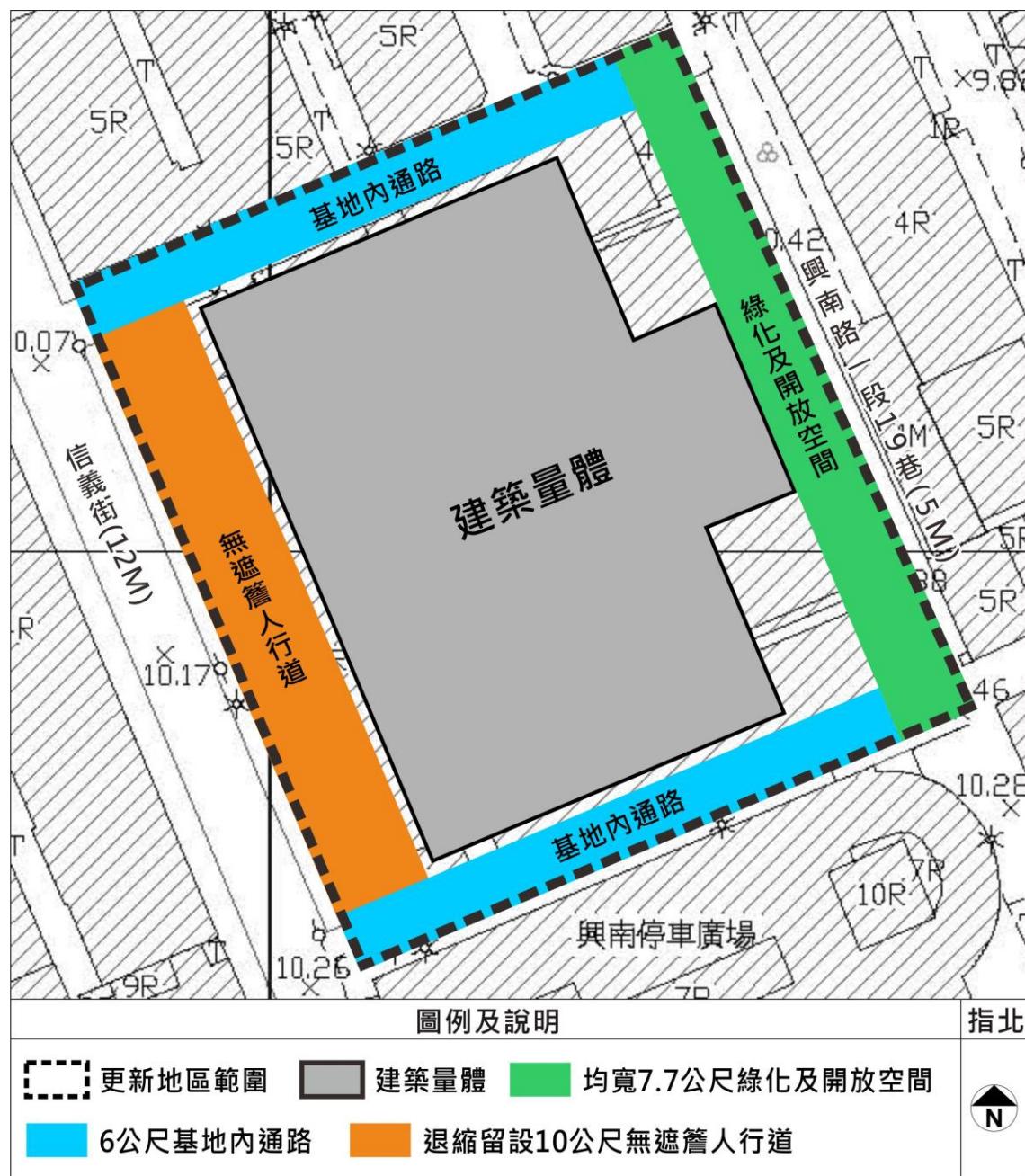
資料來源：本計畫繪製

圖 12 防救災空間構想示意圖

五、都市設計原則

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

- (一)建築基地臨信義街應退縮留設 10 公尺無遮簷人行道，發揮街廓之整體規劃效益，塑造友善行人之良好步行空間。
- (二)建築基地應集中，藉由留設均寬 7.7 公尺的綠化及開放空間，改善都市景觀並提升區內整體綠覆率。



資料來源：本計畫繪製

圖 13 都市設計構想圖

六、政府指定公益設施

供外部使用的公益空間建議設置於建築物低樓層空間並規劃獨立之出入口，出入口配合留設之公共空間，可延伸活動至外部環境，提升公益空間使用特性，未來推動都市更新事業時，更新單元規劃設計建議配合市府指定提供公益設施回饋鄰里，並得依新北市都市更新建築容積獎勵辦法、都市計畫法新北市施行細則等規定爭取相關獎勵。

表 13 公共及公益設施留設原則

項目	留設原則	留設位置建議
道路系統	建議留設人行步道，串聯地區之整體規劃	
開放空間及廣場	結合地方特色紋理集中留設 開放空間	基地西側臨信義街處
政府指定公益設施	配合規劃設計與實際需求提供所需之公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場	

陸、其他應表明事項

- 一、本更新地區留設開放空間、道路退縮，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。
- 二、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關辦理規定辦理。
- 三、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。

附件一

地籍圖謄本

地籍圖謄本

中地電謄字第024799號

土地坐落：新北市中和區興南段270-1,305,307,356,358地號共5筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：新北市中和地政事務所

本謄本核發機關：新北市中和地政事務所

中 華 民 國 114年01月22日15時01分

主任：陳俊達



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由弘傑開發事業股份有限公司自行列印

謄本種類碼：RFVDHR*6，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二

新北市都市計畫委員會
第 174 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 174 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 6 月 20 日(星期五)上午 10 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更新店水源特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(配合主細拆離)案。
- 二、 劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、 變更土城都市計畫(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及道路用地)(大安段 709、710 地號等 2 筆土地)案及擬定土城都市計畫(大安段 709、710 地號等 2 筆土地)細部計畫案。
- 二、 修訂都更二箭2.0「新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫」案。

肆、散會：上午 11 時 35 分。

案由	劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第二案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第6條第3款及第9條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>為加速私有老舊市場更新改建，並鼓勵土地所有權人積極整合，期望透過民間參與方式辦理民有市場基地開發，同時在兼顧基地容受力的條件下，透過加速市府各單位之行政作業流程、主動劃定更新地區及透過都市計畫細部計畫變更方式，有條件地適度提高基準容積率等機制，研提民有老舊市場用地專案計畫，鼓勵民有市場用地土地所有權人整合提出申請，爰於民國112年03月31日發布「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」（以下簡稱市場專案）。</p> <p>本案位於新北市中和區信義街11巷、信義街、信義街41巷及興南路一段19巷所圍街廓範圍內，屬中和都市計畫範圍內之市場用地（市6），惟現況初步檢討停車位未達法定停車位數量、屋齡皆超過三十年以上且無配置昇降設備，未符都市計畫應有之機能。</p> <p>爰此，本案依新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法規定，提送獎勵投資計畫書予市府經濟發展局市場處審議，併同擬具都市更新計畫書，劃定本案範圍為更新地區，據以提供更新誘因，加速民有市場之活化開發與再利用。</p> <p>肆、更新地區劃定範圍與面積</p> <p>本計畫範圍為1處市場用地（市6），位於新北市中和區信義街11巷（6公尺計畫道路）、信義街（12公尺計畫道路）、信義街41巷（5公尺計畫道路）及興南路一段19巷（5公尺計畫道路）所圍街廓範圍，屬完整市場用地，面積計5,007.57平方公尺（詳附圖一）。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、都市計畫情形：本計畫範圍位於民國108年10月24日發布實施之「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及民國111年9月12日發布實施之「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆</p>		

離)(第二階段)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其建蔽率為50%，容積率為240%。

二、土地使用現況：範圍內土地使用現況1樓以商業使用為主，多為店舖、餐飲小吃；2樓以上為住宅使用，多為4層老舊公寓。

三、建物現況：範圍內共有37棟合法建築物，1棟二層之建築物為興南市場，其餘36棟為四層之老舊公寓，建築物屋齡約48年，結構皆為鋼筋混凝土造，現況老舊窳陋。

四、土地權屬概況：範圍內包含新北市中和區興南段320地號等55筆土地，面積計5,007.57平方公尺，皆為私有土地。

市場用地(市6)更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人	土地面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	5,007.57	100.00
合計	5,007.57	100.00

五、建物權屬概況：範圍內有37筆合法建築物(興南段547~583建號)，建物樓地板面積計10,110.60平方公尺，皆為私人所有。

市場用地(市6)更新地區範圍合法建築權屬一覽表

所有權人	樓地板面積(平方公尺)	百分比(%)
私有	10,110.60	100.00%
合計	10,110.60	100.00%

陸、居民意願調查

本更新地區土地所有權人數總計53人，土地面積總計5,007.57平方公尺；合法建築物所有權人數總計48人，合法建築物面積總計10,110.60平方公尺；本計畫已取得更新地區範圍內部份土地及合法建物所有權人之同意劃定更新地區。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積(平方公尺)	人數(人)	面積(平方公尺)	人數(人)
公有	—	—	—	—
私有	5,007.57	53	10,110.60	48
全區總和	5,007.57	53	10,110.60	48
更新意願同意數	3,872.12	30	5,838.96	25
更新意願同意比例	77.33%	56.60%	57.75%	52.08%

柒、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想：本更新地區範圍內得採都市更新方式開發，配合市場用地採多目標使用進行規劃，並配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置並留設開放空間，提供完善的服務設施，藉由重建進而提升建築物結構安全性，改善本更新地區範圍內及周邊公共安全，塑造中和區域之景觀與合宜生活環境。

二、市場用地改善計畫構想：考量建築物合理規劃配置，建築物量體宜退縮集中規劃，更新後之建築物於基地西側臨信義街(12公尺計畫道路)應退縮留設10公尺無遮簷人行道，創造寬敞舒適之沿街人行步道，提升更新地區周邊交通動線舒適度。

三、交通運輸系統構想：本更新地區範圍內基地四周預計留設無遮簷人行步道或開放空間，以串聯地區之整體規劃效益，架構友善生活機能並提升市容環境。

四、防救災空間構想

(一) 防救災路線：

1. 緊急疏散道路：係以主要聯外道路為主，災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災。本案以興南路、安樂路、景平路作為緊急疏散道路。
2. 救援輸送道路：係以次要聯外道路為主，以作為消防及運送物資至各防災據點之機能，其主要功能為作為聯外道路之替代道路、串聯各避難場所。本案以景新街、景新街467巷、南山路、復興路、景德路作為緊急疏散道路。
3. 避難輔助道路：本案以信義街、仁愛街、忠孝街、忠孝街101巷、四維街、景新街410巷、景新街423巷、和平街、捷運路作為避難輔助道路。

(二) 避難收容所：依據中和區災害應變中心公佈之資訊，本計畫500公尺範圍內疏散避難收容所為景新國小(868人)、中和國中(900人)、興南國小(1,017人)，總計2,785人。

五、都市設計原則(詳附圖二)

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後

續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

(一) 建築基地臨信義街應退縮留設10公尺無遮簷人行道，發揮街廓之整體規劃效益，塑造友善行人之良好步行空間。

(二) 建築基地應集中，藉由留設均寬7.7公尺的綠化及開放空間，改善都市景觀並提升區內整體綠覆率。

捌、辦理過程

一、市場專案：申請人於113年12月25日申請掛件；本府城鄉發展局114年1月3日新北城審字第1132581489號函說明符合市場專案申請基地資格條件，並轉請本府市場處及都市更新處辦理後續審查作業。

二、劃定更新地區公開展覽：自114年4月14日起公開展覽30天。

三、劃定更新地區公開展覽說明會：於114年4月29日下午2時30分假本市中和區興南市民活動中心場地舉辦。

四、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間未有公民或團體陳情意見。

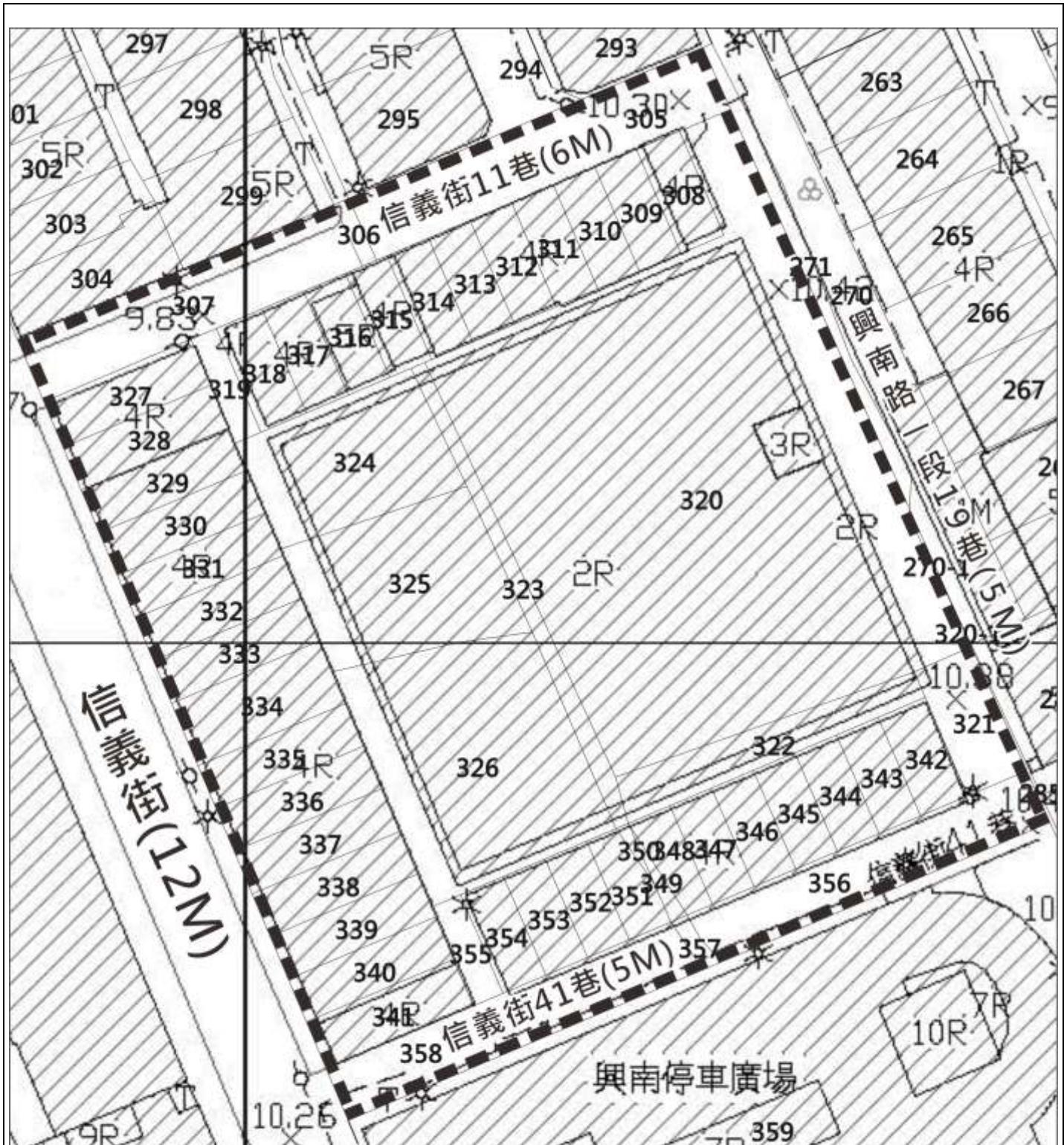
五、獎勵投資計畫審查：本府市場處於114年4月15日召開第1次審查會。

玖、以上符合法定程序，提請大會討論。

決議

一、依本次提會及簡報內容通過。

二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



圖例及說明

比例尺

指北



更新地區範圍

1/500



附圖一 更新地區範圍圖



圖例及說明

指北

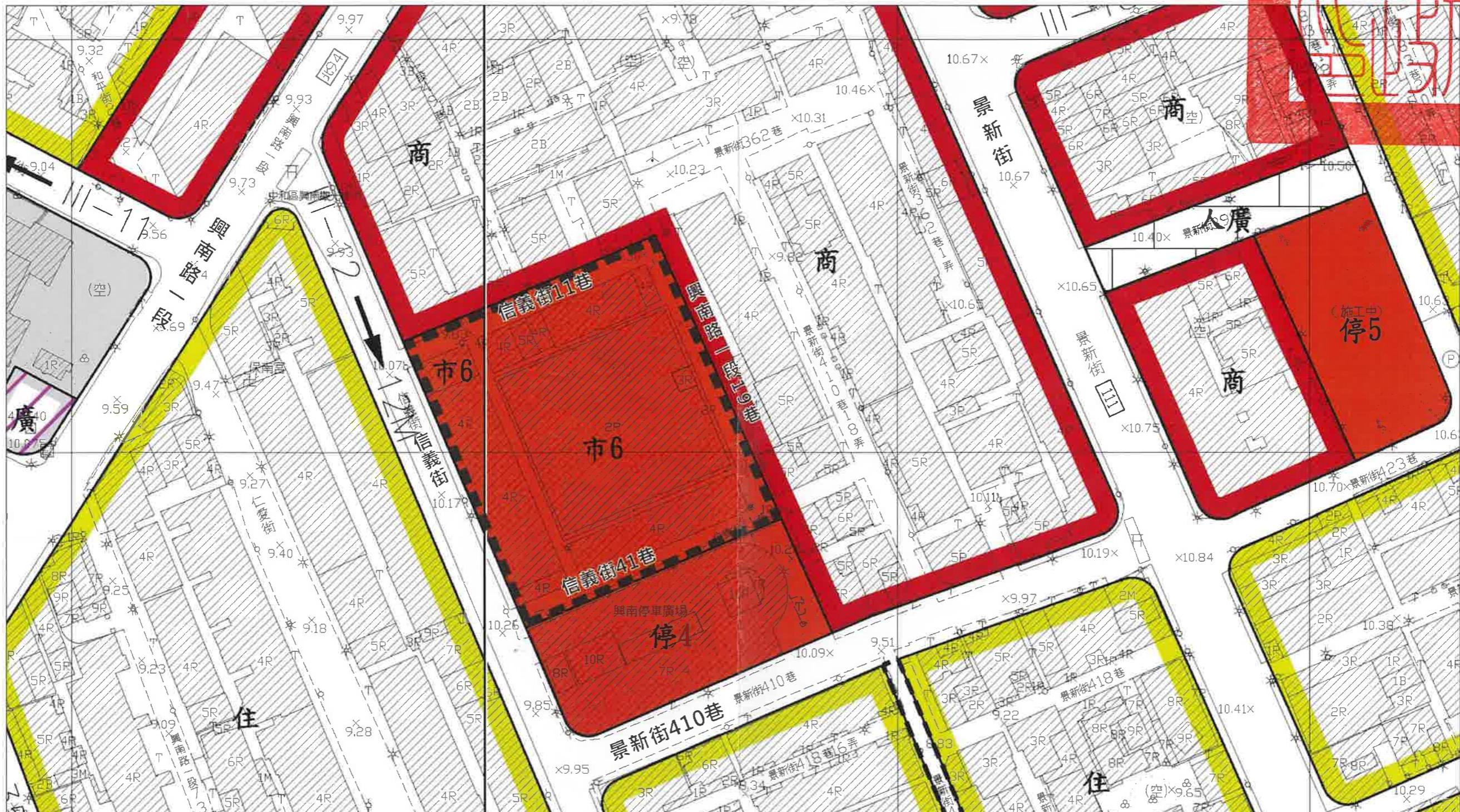
- | | | |
|----------|----------------|----------------|
| 更新地區範圍 | 建築量體 | 均寬7.7公尺綠化及開放空間 |
| 6公尺基地內通路 | 退縮留設10公尺無遮簷人行道 | N |

附圖二 更新地區都市設計原則示意圖

發布實施

新北市政府【新北府城更字第1144642311號】

劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新地區範圍圖



圖例

比例尺

指北



劃定新北市中和區興南段320地號等55筆土地更新地區範圍線

1/1000



法令依據：都市更新條例第6條第3款