

檔 號：

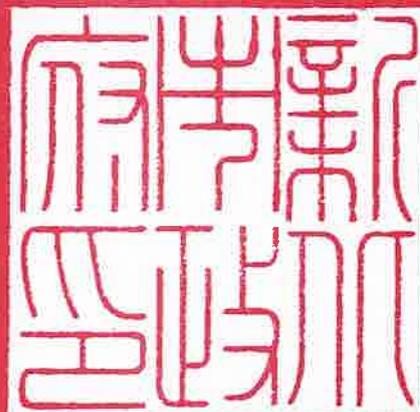
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年3月11日

發文字號：新北府城更字第11346024791號

附件：更新地區及都市更新計畫書、圖



主旨：公開展覽「劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條。

公告事項：

一、公開展覽日期及說明會：自113年3月14日起公開展覽30天，並於113年3月27日(星期三)下午3時整假本市金山區美田市民活動中心場地(新北市金山區中山路236號2樓)舉辦說明會。

二、公開展覽地點：

(一)本府都市計畫公告欄、本市金山區公所都市計畫公告欄及本府都市更新處公告欄。

(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，查詢本案。

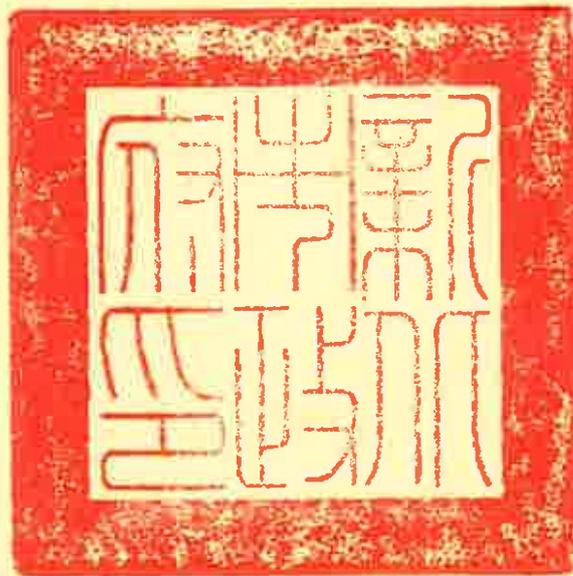
三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。

四、公開展覽期間，公民或團體得以書面載明姓名(或名稱)及地址向本府或本市金山區公所提出陳情意見，以提供都市計畫委員會參考審議。

市長 侯友宜

公開展覽

劃定新北市金山區溫泉段 254-3 地號等 53 筆
土地更新地區及訂定都市更新計畫書



擬定機關：新北市政府
中華民國 113 年 3 月

新 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	劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條第3、6款	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府市場處	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	
	說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、都市計畫與相關計畫	4
二、原有社會、經濟關係	13
三、土地及建物使用現況	15
四、土地權屬概況分析	17
五、居民意願	18
六、交通系統現況分析	19
七、公共設施現況及其他服務機能分析	22
八、人文特色及整體景觀	24
肆、基本目標與策略	25
一、計畫目標	25
二、發展策略	25
伍、實質再發展概要	26
一、土地利用計畫構想	26

二、公共設施改善計畫構想	26
三、交通運輸系統構想	26
四、防災、救災空間構想	27
五、都市設計原則構想	29
六、周邊攤販處理原則	30
陸、其他應表明事項	31
附件、地籍圖謄本	

表 目 錄

表 1 金山都市計畫歷次變更一覽表	4
表 2 新北市都更三箭政策內容彙整表	11
表 3 建物使用現況表	16
表 4 更新地區範圍公私有土地權屬比例表	17
表 5 更新地區範圍居民意願調查表	19
表 6 更新地區範圍周邊大眾運輸公車路線一覽表	21
表 7 更新地區範圍周邊公共設施用地明細表	22

圖 目 錄

圖 1 更新地區範圍示意圖(1)	2
圖 2 更新地區範圍示意圖(2)	3
圖 3 更新地區範圍土地使用分區圖	7
圖 4 全國國土計畫範圍示意圖	8
圖 5 新北市國土計畫範圍示意圖	9
圖 6 金山都市計畫示意圖	12
圖 7 新北市金山區現住人口年齡結構	13
圖 8 更新地區範圍周邊都市更新相關案件分佈示意圖.....	14
圖 9 土地使用現況圖(1)	15
圖 10 土地使用現況圖(2)	15
圖 11 更新地區範圍公私有土地權屬示意圖	17
圖 12 更新地區範圍分區示意圖	18
圖 13 更新地區範圍周邊道路系統	20
圖 14 更新地區範圍周邊 500 公尺範圍之公共設施分布示意圖.....	23
圖 15 交通運輸系統構想示意圖	27
圖 16 防救災空間構想示意圖	28
圖 17 都市設計構想圖	29

劃定新北市金山區溫泉段 254-3 地號等 53 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

更新地區劃定範圍與面積：

本更新地區範圍位於新北市金山區中山路、金包里街、中山路 190 巷及福德街(未開闢)所圍街廓範圍內，坐落地號為新北市金山區溫泉段 254-3 地號等 53 筆土地，面積共計 4,241.54 平方公尺。

法令依據：

都市更新條例第 6 條第 3、6 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：

三、建築物未符合都市應有之機能。

六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

都市更新條例第 9 條第 1 項

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。

壹、辦理緣起與目的

本更新地區範圍鄰近金山老街，涵蓋金山第一公有零售市場(簡稱金山市場)、部分老街攤商以及中山路沿街店鋪，商業活動興盛，金山市場於 67 年設立至今已逾 46 年，現況約有 140 個攤商，攤位狹小且設備老舊，環境品質不佳，另西側中山路 160 巷及金包里街沿街店家及攤商林立，現況多為 60 餘年老舊建物、街道狹窄且缺乏友善的開放空間，亟待透過都市更新改善環境品質。

為求本更新地區範圍空間更新再造，將指定建築線退縮留設人行步道，串聯周邊公共設施及開放空間，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，故本次以金山區中山路、金包里街、中山路 190 巷及福德街(未開闢)所圍之完整街廓作為劃定更新地區範圍。

本次依據都市更新條例第 6 條規定優先劃定更新地區，藉由推動本地區之更新，帶動周圍社區環境優化及商業活動再發展。

貳、更新地區範圍

更新地區範圍位於新北市金山區中山路(18公尺)、金包里街(6公尺)、中山路190巷(6公尺)及福德街(8公尺未開闢)所圍街廓範圍內，坐落於新北市金山區溫泉段 254-3、254-4、311-2、401、401-1、401-2、403、404、404-1、404-2、404-3、404-4、404-5、405、405-1、405-2、405-3、405-4、405-5、406、407、407-3、407-4、407-5、407-6、407-7、408、409、410、411、412、413、415、416、417、418、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、433、434-3、435-3、437-1、437-2地號等53筆土地，面積共計4,241.54平方公尺。主要範圍以金山市場與周邊2~3層樓建築物為主，另考量地區公益性及整體規劃效益，以完整街廓作為更新地區，提升都市更新公益性。



圖 1 更新地區範圍示意圖(1)

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫

(一) 都市計畫沿革

金山都市計畫於民國 62 年 10 月 5 日公告實施後，分別於民國 72、74、84、89 年公告實施「變更金山都市計畫（第一次通盤檢討）」、「變更金山都市計畫（第一次公共設施通盤檢討）」、「變更金山都市計畫（第二次通盤檢討）」及「變更金山都市計畫（工業區分類專案通盤檢討）」案。後於 104 年 2 月 13 日發布實施「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討計都市計畫圖重製）（第一階段）」、107 年 1 月 3 日發布實施「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討暨都計畫圖重製）（第二階段）（變更內容明細表編號第 11、12-1、13）案」，續於 109 年 12 月 9 日發布實施「變更金山細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。其歷次都市計畫實施經過參見表 1。

表 1 金山都市計畫歷次變更一覽表

編號	計畫內容	公告發文日期字號
1	金山都市計畫案	62 年 10 月 5 日北府建九字第 137173 號
2	變更金山都市計畫(部分農業區為道路用地)案	69 年 3 月 13 日北府建五字第 40099 號
3	變更金山都市計畫(部分公園、綠地為社教用地)案	72 年 3 月 8 日北府工三字第 44808 號
4	變更金山都市計畫(第一次通盤檢討)案	72 年 8 月 5 日北府建都字第 240956 號
5	變更金山都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	74 年 7 月 1 日北府工都字第 187959 號
6	變更金山都市計畫(部分綠地、農業區為道路用地)案	77 年 12 月 6 日北府工都字第 368702 號

7	擬定金山都市計畫(磺港、水尾、獅頭山)細部計畫案	78年5月21日北府工都字第149941號
8	變更金山都市計畫(部分住宅區為機關用地)案	79年5月22日北府工都字第120851號
9	變更金山都市計畫(部分住宅區、商業區為機關用地)案	80年3月21日北府工都字第54224號
10	變更金山都市計畫(部分綠地、農業區為下水道兼道路用地)案	80年6月22日北府工都字第164299號
11	變更金山都市計畫(第二次通盤檢討)案	84年10月06日北府工都字第353082號
12	變更金山都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	89年4月14日北府城規字第126248號
13	變更金山都市計畫(磺港、水尾、獅頭山)細部計畫(部分道路用地及綠地為漁業專用區)案	94年9月14日北府城規字第0940639549號
14	變更金山都市計畫(部分青年活動中心及機關用地為環保設施用地、部分青年活動中心為機關用地)案	96年5月9日北府城規字第0960289460號
15	變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案	104年2月13日新北府城都字第10402427571號
16	擬定金山都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	104年2月13日新北府城都字第10402427573號
17	變更金山都市計畫(部分公園用地為機關用地)案	106年11月2日新北府城都字第10621036411號
18	變更金山都市計畫(磺港、水尾、獅頭山地區)細部計畫(部分公園用地為機關用地)案	106年11月7日新北府城都字第10621427571號
19	變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)(變更內容明細表編號第11、12-1、13)案	106年12月29日新北府城都字第10626082421號
20	擬定金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫案	106年12月29日新北府城都字第10626158901號
21	變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(部分第二種住宅區、公園用地為道路用地及部分綠地兼溝渠用地為道路兼溝渠用地)案	108年7月17日新北府城都字第10813233811號

22	「擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)」案	108年12月4號新北府城審字第10822344101號
23	變更金山都市計畫(三處市地重劃區)細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	109年2月26日新北府城都字第10901722841號
24	變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	109年12月7日新北府城都字第10923169941號
25	變更金山都市計畫(修訂教育休閒專用區附帶條件)案	110年8月26日新北府城都字第11015853591號

資料來源：本計畫彙整。

(二) 都市計畫情形

本更新地區範圍都市計畫係屬104年2月13日發布實施「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討計都市計畫圖重製)(第一階段)」案內之市場用地面積約2,770.65平方公尺(約838.12坪)及第二種商業區面積約1,470.89平方公尺(約444.94坪)，面積合計4,241.54平方公尺(約1,283.07坪)。

依據都市計畫法新北市施行細則及109年12月9日發布實施「變更金山細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」，相關規定，市場用地建蔽率50%、容積率240%；第二種商業區建蔽率70%、容積率240%。



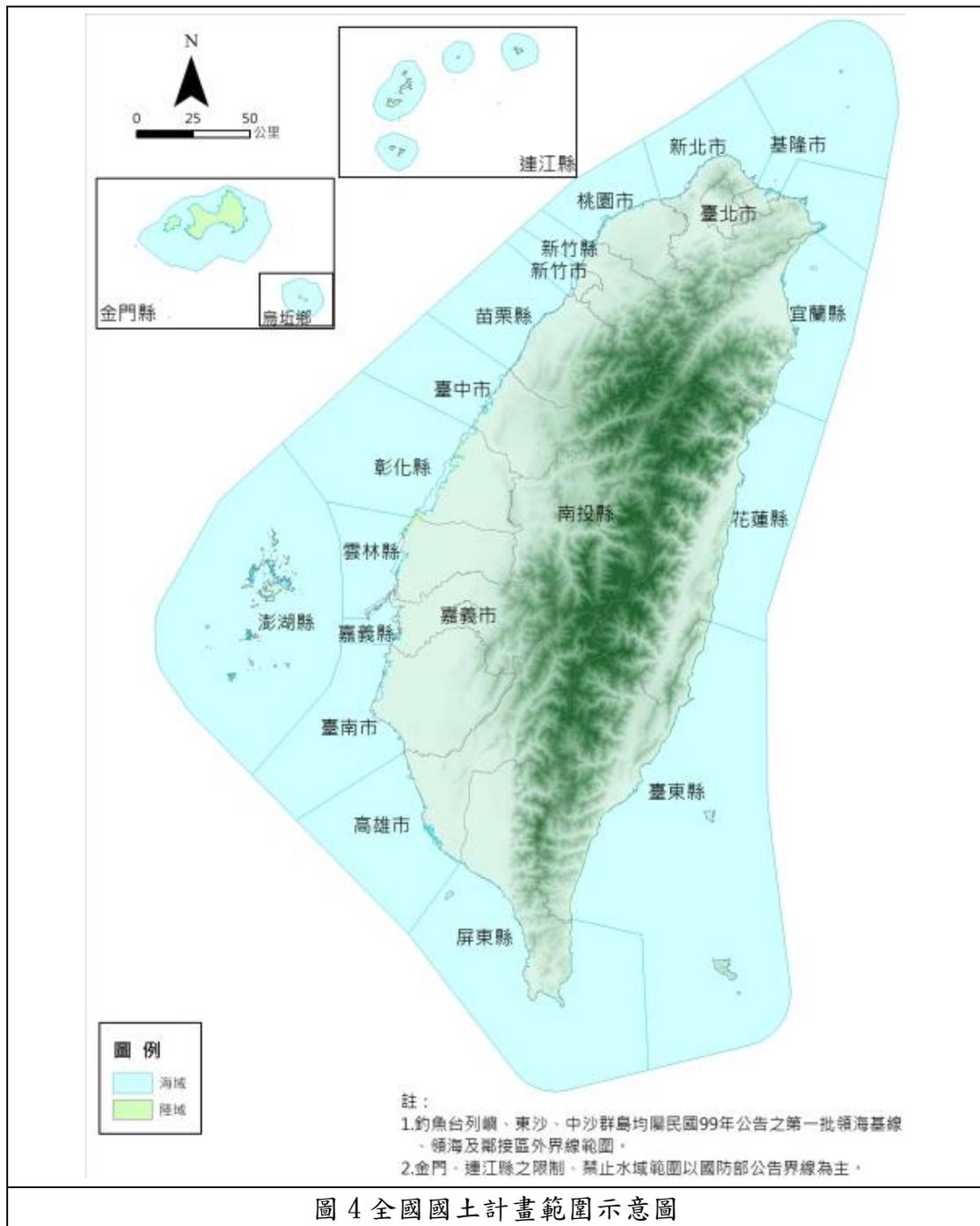
資料來源：本計畫繪製。

(三) 相關計畫

1. 全國國土計畫

在全球化經濟競爭下，世界經濟板塊重整、區域經濟加速整合，知識經濟快速發展，臺灣面臨產業結構轉型，城市區域競爭加劇之挑戰。近年萌生的農地污染、濕地及山林保育、都市災害等事件頻繁，突顯國土規劃的問題刻不容緩。

依 105 年 5 月 1 日公告實施之國土計畫法第 45 條規定，內政部於 107 年 4 月 30 日公告實施全國國土計畫，針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫、都市計畫的上位計畫。



資料來源：內政部 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」。

國土永續發展須面對環境、經濟及社會三大挑戰，故全國國土計畫以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為全國國土空間發展之總目標。

2. 新北市國土計畫

依國土計畫法第 45 條規定，新北市國土計畫應於全國國土計畫公告實施 3 年內，公告實施本計畫。爰此，新北市政府於 110 年 4 月 30 日公告實施「新北市國土計畫」，提出全市空間發展構想及土地使用管制原則，提供未來都市計畫通盤檢討及國土功能分區劃設之上位指導。

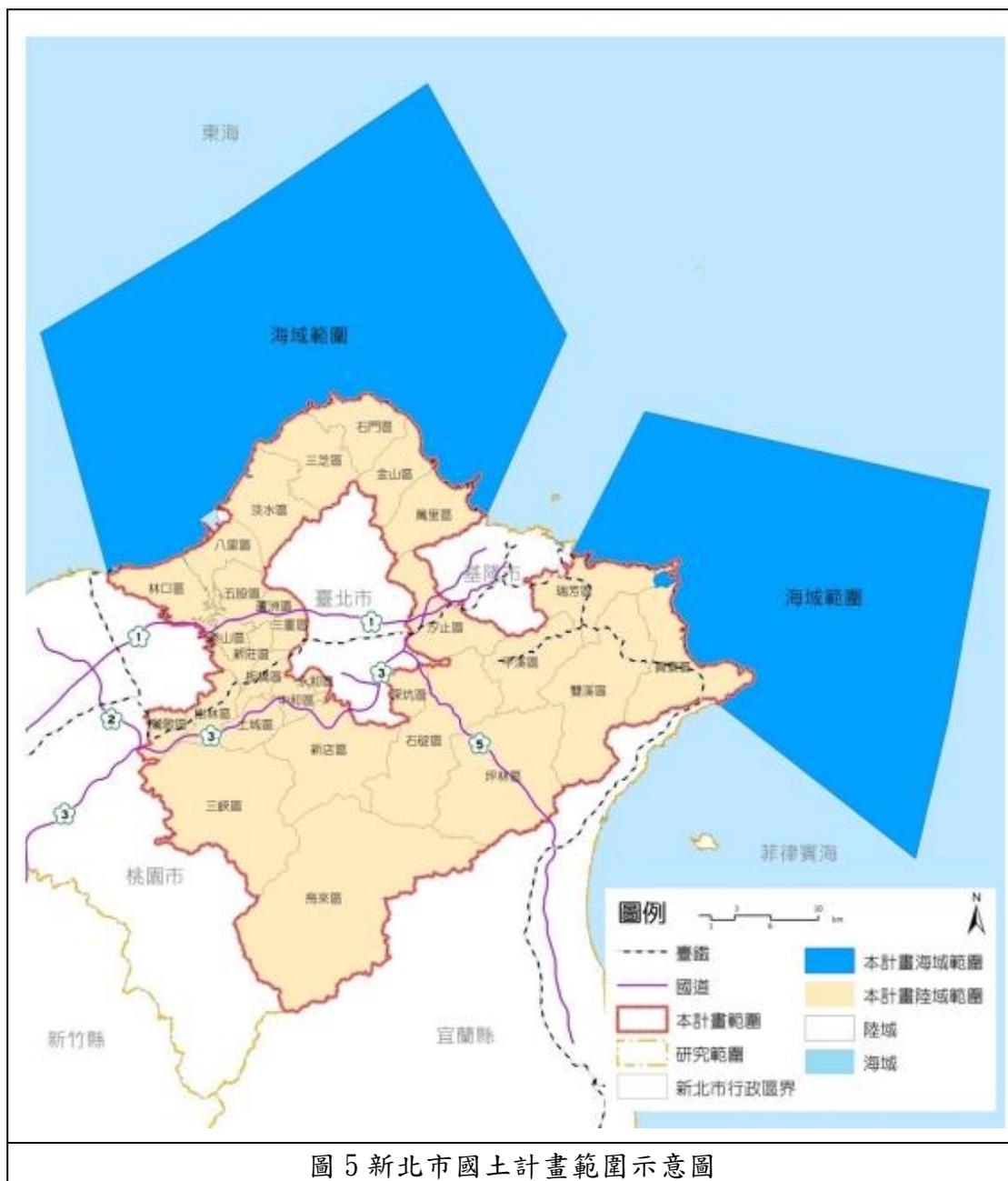


圖 5 新北市國土計畫範圍示意圖

資料來源：新北市政府 110 年 4 月 30 日公告實施「新北市國土計畫」。

在全國國土計畫永續發展之目標下，銜接新北市區域計畫引導城鄉發展之規劃策略、三環六線之空間佈局，透過親生命、活生產、安生活及新生態之發展目標，打造新北市成為市民安居樂業之國際嚮居之都。

(1) 親生命-發揚親生命性、打造六級農業

- A. 維護生態多樣性，創造綠地空間
- B. 捷運核心：打造都市可食地景、打造特色產業、發展休閒農業
- C. 外環近郊：農業六級產業化、維護農地總量

(2) 活生產-新興產業、產業活絡

- A. 捷運核心：帶動知識性與創新產業群聚、促進產業升級與國際接軌
- B. 外環近郊：活絡既有產業軸帶，創造產業附加價值，改善產業投資環境

(3) 安生活-心之所嚮、在地安居

- A. 創造緊湊之智慧城市，厚實資源使用效率
- B. 捷運核心：集約複合使用，落實在地安居
- C. 外環近郊：鄉村支援核心、帶動青年回鄉

(4) 新生態-因應極端氣候、建立生態新秩序

- A. 提升因應氣候變遷調適能力
- B. 避免都市失序蔓延
- C. 創造和諧生態系統、落實低碳永續環境

3. 新北市都更三箭政策

為改變新北市城市風貌並帶動地區發展動能，配合逐步建設完成的捷運路網，新北市政府提出都市更新相關行動策略，說明如下表。

表 2 新北市都更三箭政策內容彙整表

行動策略		內容概要
第一箭	以捷運帶動城市發展 (TOD)	針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，創造多元發展及活化都市機能，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，提供公益性設施，及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，並訂定總容積上限為基準容積 2 倍。
第二箭	主幹道沿線都更，改變城市風貌 (110 年 7 月 3 日前申請)	主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，最高得基準容積加給 20%。
	2.0 版： 跨街廓都市更新容積調派 (114 年 7 月 3 日前申請)	針對同一都市計畫範圍內，小基地(調出基地)具 100%同意，面積達 200 平方公尺且臨至少 4 公尺以上道路，並符合相關資格，即可將其容積以等價換算方式併入大基地(調入基地)集中開發；而大基地需符合都市更新條例第 37 條之同意門檻，且面積達 2,000 平方公尺且臨至少寬 20 公尺以上計畫道路，最高得基準容積加給 20%。
第三箭	以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題	透過危險分類、程序簡化、主動輔導等簡政便民及行動治理方式，設身處地面對問題，提出解決方案，協助住戶遠離危險環境，依個案面臨問題及需協助事項，主動進行專案輔導及進度控管，包含辦理社區說明會、成立前進駐點工作站、每週跨局專案工作會議等。

資料來源：本計畫彙整。

4. 原都市計畫－金山都市計畫

金山都市計畫屬於都市計畫法第 9 條規定之鄉街計畫，依都市計畫法第 16 條規定：「鄉街計畫之主要計畫得視實際需要予以簡化，並得與細部計畫合併

擬定之。」故 62 年 10 月 5 日發布實施後皆為主、細計合併型式之計畫；並分別於 72、74、84 及 89 年發布實施「變更金山都市計畫(第一次通盤檢討)」、「變更金山都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)」、「變更金山都市計畫(第二次通盤檢討)」及「變更金山都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)」案。104 年 2 月 13 日發布實施「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)」、「擬定金山都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」，續於 107 年 1 月 3 日發布實施「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)(變更內容明細表編號第 11、12-1、13)案」。

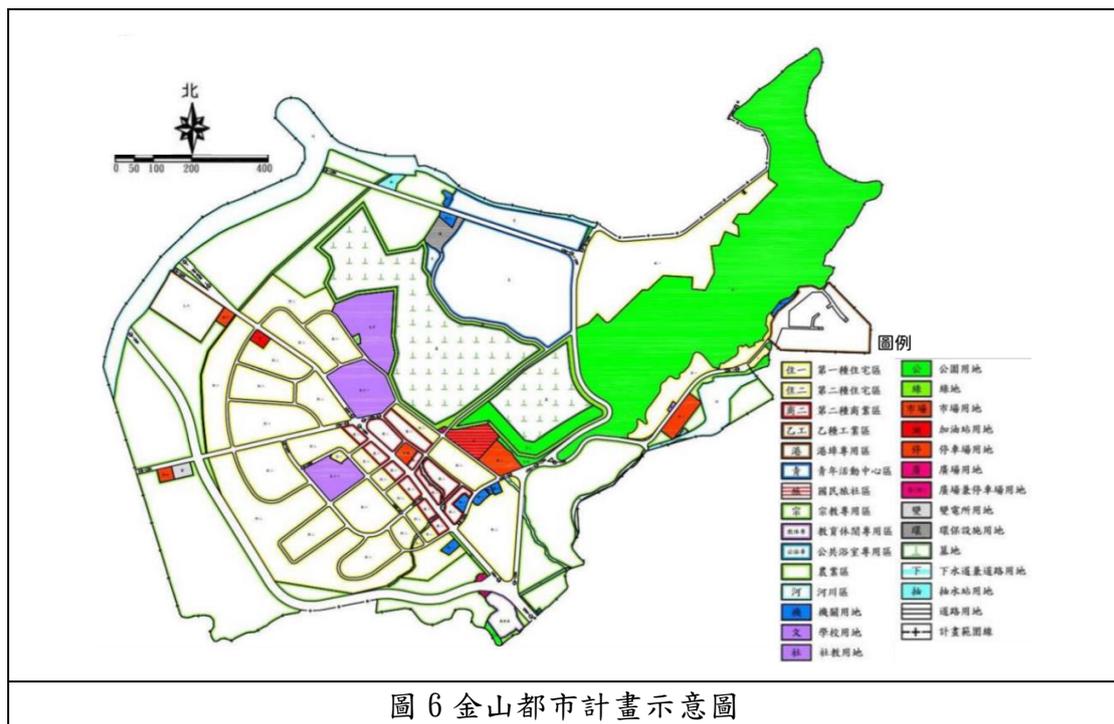


圖 6 金山都市計畫示意圖

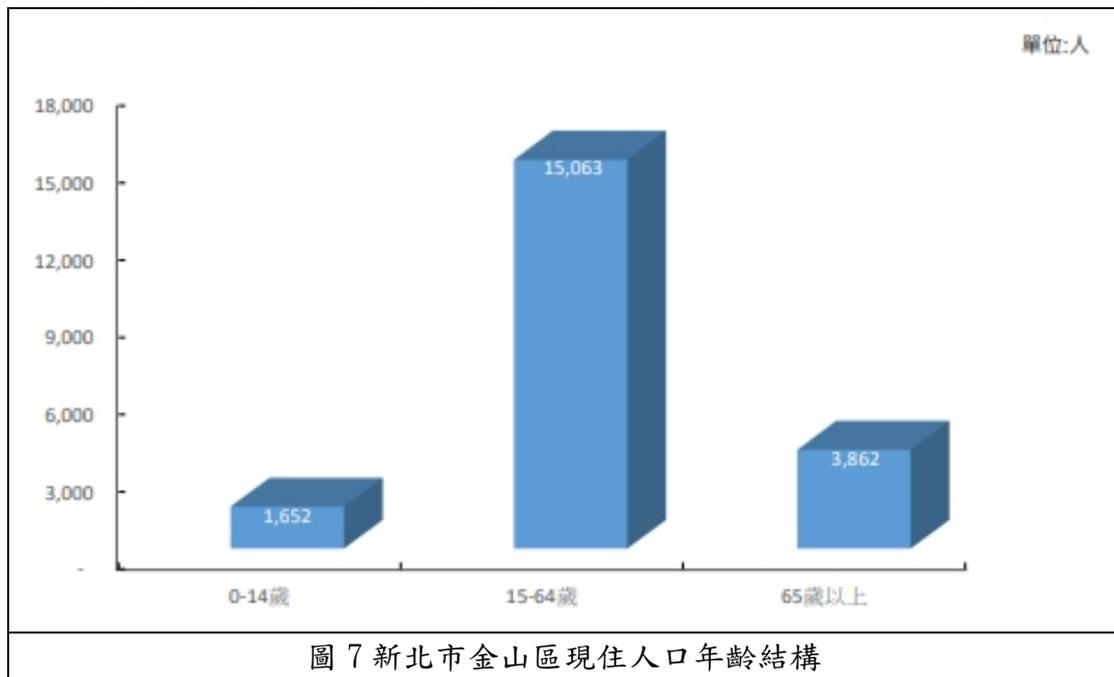
資料來源：「變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)(變更內容明細表編號第 11、12 1、13)」案。

二、原有社會、經濟關係

(一) 人口結構

依據新北市金山區公所最新人口結構分析資料所示本區民國 111 年底人口數為 20,577 人，本區土地總面積為 49.21 平方公里，人口密度每平方公里人數約為 418 人。

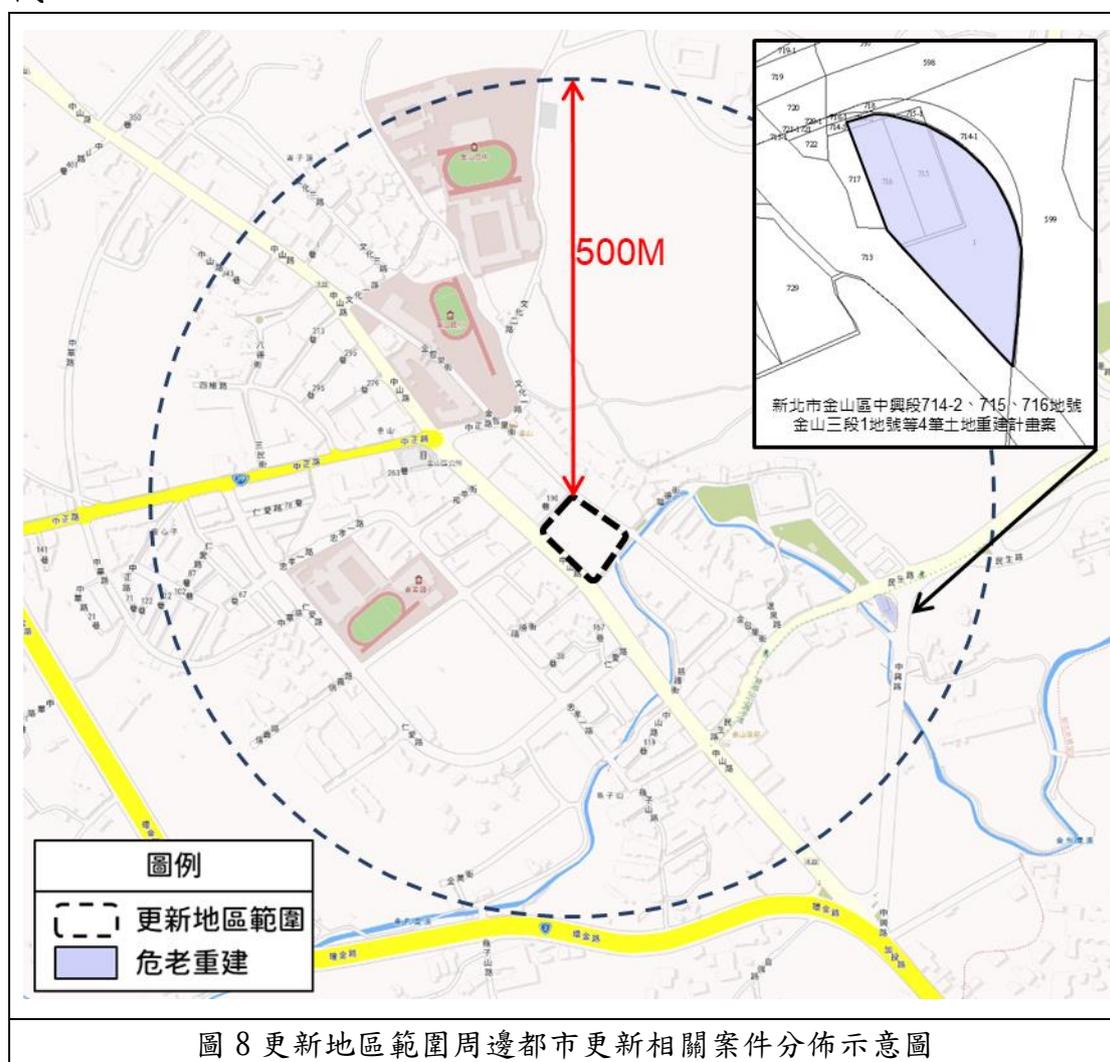
人口年齡分布，適於工作年齡（15~64 歲）人口數 15,063 人約佔全區總人口數之 73.2%，而老年人口（65 歲以上）有 3,862 人約佔 18.77%，由於國民生活水準提高、醫療衛生進步，促使國人壽命延長，故其所佔比率亦逐年遞增。惟幼年人口（0~14 歲）有 1,652 人約佔 8.03%，因結婚年齡延後，生育年齡提高加上整體經濟環境影響，造成生育率逐年下降其所佔比例也隨之遞減，然而老年人口逐年增長加上幼年人口本區扶養比高達 36.61%。



資料來源：新北市金山區公所 111 年新北市金山區人口結構分析報告。

(二) 周邊都市更新情形分析

金山區歷史發展悠久，不僅擁有豐富的文化資產觀光熱區更集中在金山老街及溫泉區。另外，金山市場作為金山區民生重要據點之一，周邊商業活動、街道攤販興盛，惟地區街道狹窄、建物老舊窳陋，尚有公共安全疑慮之問題。經查本更新地區範圍周邊半徑 500 公尺範圍內，僅一案於 109 年 9 月 1 日核准之危老重建案，尚無劃定更新地區及都市更新案。而本更新地區範圍期以透過都市更新之重建方式翻轉公有市場及周邊建物老舊之形象，進而創造該區都市經濟發展之新契機。

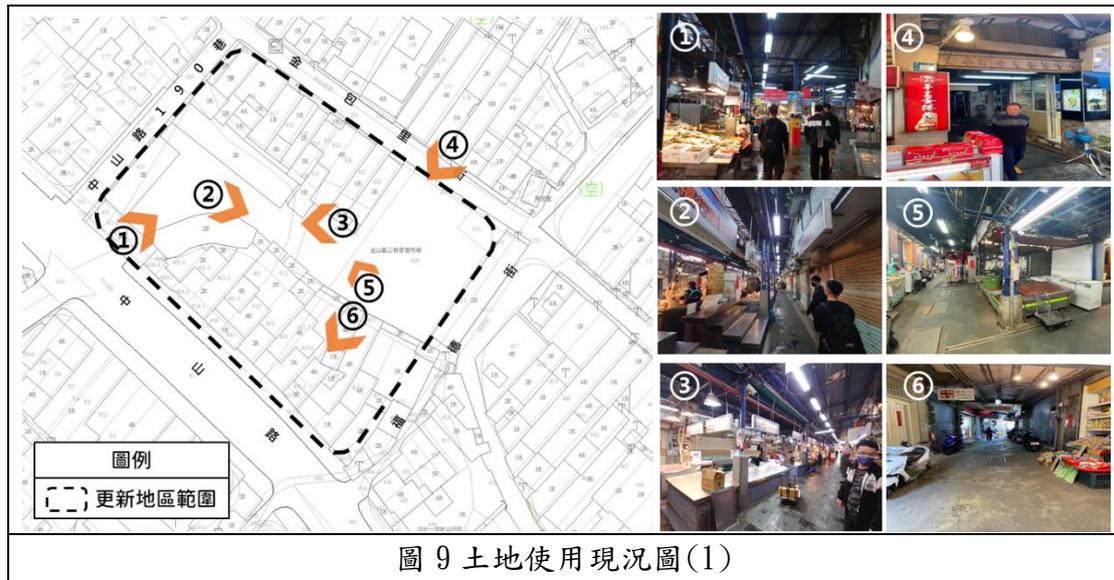


資料來源：新北市政府城鄉資訊查詢平台。

三、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新地區範圍內多為商業使用為主，全區除臨中山路部分為住商混合使用外，其餘皆為店鋪及攤販。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 建物使用現況

本更新地區範圍臨中山路 190 巷及中山路側建築物現況多為一層樓高度鐵皮棚架，其中金山市場為地上 2 層之鋼構建築物，金包里街與福德街多為 2-4 層磚造或加強磚造建築物。中山路多為 2-4 層磚石造或加強磚造建築物，並以零售業、連鎖餐飲業等店鋪為主。

表 3 建物使用現況表

編號	地段	建號	建物門牌號碼	建物面積 (平方公尺)	主要建材
1	溫泉段	47	金包里街 75 號	118.03	磚造
2	溫泉段	48	金包里街 73 號	70.88	磚造
3	溫泉段	49	金包里街 71 號	117.63	磚造
4	溫泉段	50	金包里街 67 號	105.40	磚造
5	溫泉段	51	金包里街 61 之 1 號	11.98	土造
6	溫泉段	52	金包里街 59 號	70.76	加強磚造
7	溫泉段	53	金包里街 135 號	103.54	土木造
8	溫泉段	66	金包里街 57 號	92.50	加強磚造
9	溫泉段	70	金包里街 69 號	104.85	土磚石混合造
10	溫泉段	71	金包里街 61 號	105.00	加強磚造
11	溫泉段	671	中山路 164 號	165.67	磚石造
12	溫泉段	678	中山路 162 號	88.76	磚石造
13	溫泉段	334	中山路 176 號	118.86	磚造
14	溫泉段	674	中山路 174 號	100.58	加強磚造

註：建物面積以建物登記謄本為準，不包含增建部分、未登記建物或其他使用之面積。

資料來源：地政事務所建物登記謄本，本計畫彙整。

四、土地權屬概況分析

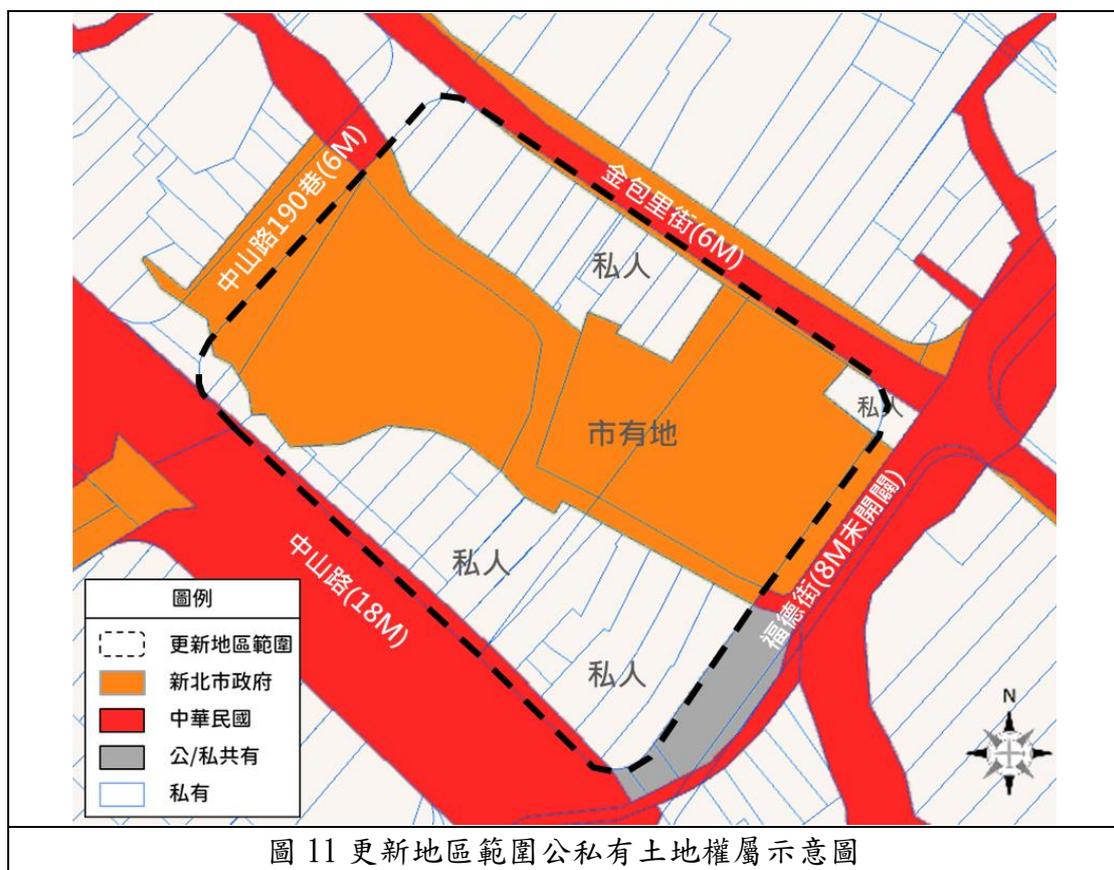
本更新地區範圍坐落於新北市金山區溫泉段 254-3 地號等 53 筆土地，面積總計 4,241.54 平方公尺（約 1,283.07 坪）。公有土地屬中華民國及新北市政府所有，管理機關分別為交通部公路總局、新北市政府養護工程處、新北市政府市場處，公有土地面積共 2,376.25 平方公尺（約 718.82 坪），佔基地面積約 56.02%；私有土地面積共 1,865.29 平方公尺（約 564.25 坪），佔基地面積約 43.98%。

表 4 更新地區範圍公私有土地權屬比例表

土地權屬		面積(平方公尺)	比例(%)
公有 土地	中華民國	102.00	2.40
	新北市政府	2,274.25	53.62
私有土地		1,865.29	43.98
合計		4,241.54	100.00

註：實際面積應依都市計畫核定後實際定樁測量數值為準。

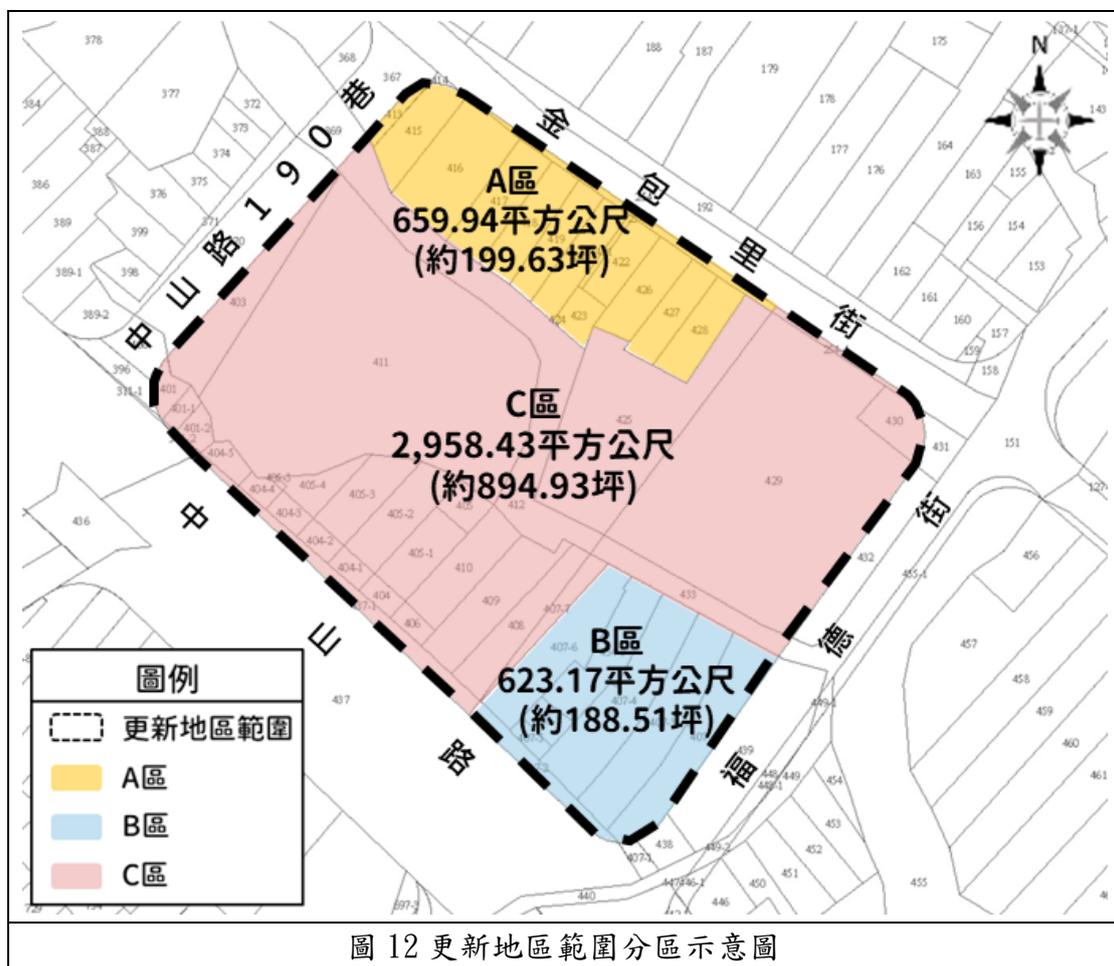
資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

五、居民意願

本更新單元範圍於112年9月9日於新北市金山區美田市民活動中心召開地主說明會，另於112年8月30日起至112年10月13日針對更新單元範圍之所有權人以A、B、C三區進行公辦都更參與意願調查，經統計後，範圍內A區及B區所有權人意願較低，皆未達10%，而C區範圍內所有權人有意願參與比例則達65.71%，居民參與意願統計結果詳表5。



資料來源：本計畫繪製。

表 5 更新地區範圍居民意願調查表

A區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	23	2	8.70%	2	8.70%
面積(平方公尺)	629.11	51.22	8.14%	37.80	6.01%

B區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	10	0	0.00%	0	0.00%
面積(平方公尺)	585.77	0.00	0.00%	0.00	0.00%

C區					
項目	土地私有權屬	有意願	有意願比	無意願	無意願比
相關權利人(人)	35	23	65.71%	12	34.29%
面積(平方公尺)	650.41	340.42	52.34%	309.99	47.66%

資料來源：統計至 112 年 10 月 13 止。

六、交通系統現況分析

(一) 公路運輸系統

本更新地區範圍為完整街廓，南側臨中山路（路寬 16 至 18 公尺），北側臨金包里街（路寬 6 公尺），西側臨中山路 190 巷（路寬 6 公尺），東側臨福德街（路寬 8 公尺未開闢計畫道路），鄰近地區道路系統包括聯外道路（淡金公路、基金公路及陽金公路）、主要道路（中山路、中興路及民生路）、次要道路（金包里街、中山路 190 巷）等。如圖 10 所示。

1. 聯外道路

- (1) 金山區聯外道路北側為淡金公路(20 至 25 公尺寬)，採中央標線分隔佈設，連結石門區與淡水區。
- (2) 金山區聯外道路南側為基金公路(30 公尺寬)，採中央分隔佈設，連結萬里、基隆。
- (3) 金山區聯外道路西側為陽金公路(15 公尺寬)，採中央標線分隔佈設，可通往陽明山、臺北市區。

2. 主要道路

- (1) 中山路(16 至 18 公尺)，採中央標線分隔佈設，道路兩側劃設汽機車停車格，屬金山區的主要道路。
- (2) 中興路(15 公尺)，採中央標線分隔佈設，道路兩側劃設汽車停車格及大型車停車格。
- (3) 中正路(12 至 15 公尺)，採中央標線分隔佈設，道路兩側劃設汽、機車停車格，並往西銜接陽金公路。
- (4) 民生路(12 公尺)，採中央標線分隔佈設，並劃設紅線管制停車。

3. 次要道路

金山老街(金包里街)路寬 6 公尺，以徒步及機車通行為主，屬金山老街商圏的主要道路並連結周邊住宅區及磺港漁港住宅區。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 大眾運輸系統

本更新地區範圍之大眾運輸路線共計 11 線，站牌分別為「自強路口」之 790、862、1068、1815 等 4 條路線及站牌「金山郵局」之 F921、F923、828、829、863、953、1717 等 7 條路線。

表 6 更新地區範圍周邊大眾運輸公車路線一覽表

鄰近站牌	路線	起迄站	起迄時間	班距(分鐘)	
				尖峰	離峰
自強路口	790	金山(南勢)－基隆火車站	0550-2250	10-15	15-30
	862	淡水捷運站－基隆安樂市場	0600-2000	固定班次	
	1068	金山(南勢)－台灣大學(經國道)	0610-2205	固定班次	
	1815	金山青年活動中心－台北車站(經國道)	0540-2220	10-20	15-30
金山郵局	F921	金山醫院－萬里區公所	0640-1705	固定班次	
	F923	金山醫院－萬里區公所	0620-1705	固定班次	
	828	金山醫院－法鼓山	0745-0940	固定班次	
	829	金山醫院－法鼓山	0900-0915	固定班次	
	863	金山－淡水捷運站	0540-2130	固定班次	
	953	金山－板橋	0740-2230	固定班次	
	1717	金山－台北車站(經陽明山)	0600-1845	固定班次	

資料來源：新北市政府交通局

七、公共設施現況及其他服務機能分析

以本更新地區範圍為中心半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地，包含廣場用地、廣場兼停車場用地、鐵路用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、學校用地、零售市場用地等，分別說明如下。

(一) 機關用地

鄰近之廣場用地為機一、機二、機三、機八，約 0.59 公頃，已開闢為郵局、警察局金山分局、衛生所、金山區清潔隊。

(二) 公園用地

鄰近之公園用地為公二、公六、公七，約 1.58 公頃，已開闢為杜鵑公園、流蘇公園、櫻花公園。其中櫻花公園臨接金包里街及新北市金山立體停車場，常作為遊客前往金山老街之出發點。

(三) 停車場用地

鄰近之停車場用地為停二、停五，面積約 1.26 公頃，停五現已開闢為金山立體停車場。

(四) 學校用地

鄰近之學校用地為文小一、文小、二文中，面積約 7.12 公頃，現為金山國小、金美國小、金山高中。

(五) 零售市場用地

鄰近之零售市場用地，面積約 0.28 公頃，現為第一公有零售市場。

表 7 更新地區範圍周邊公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		現況說明
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
機關用地	機一	0.16	0.16	100	郵局
	機二	0.30	0.30	100	警察局金山分局

	機三	0.09	0.09	100	衛生所
	機八	0.04	0.04	100	金山區清潔隊
公園用地	公二	0.65	0.65	100	杜鵑公園
	公六	0.55	0.55	100	流蘇公園
	公七	0.38	0.38	100	櫻花公園
停車場用地	停二	0.84	-	-	尚未開闢
	停五	0.42	0.42	100	金山立體停車場
學校用地	文小一	2.51	2.51	100	金山國小
	文小二	1.53	1.53	100	金美國小
	文中	3.08	3.08	100	金山高中
市場用地		0.28	0.28	100	第一公有零售市場
小計		10.83	9.99	-	-

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第一階段)案。

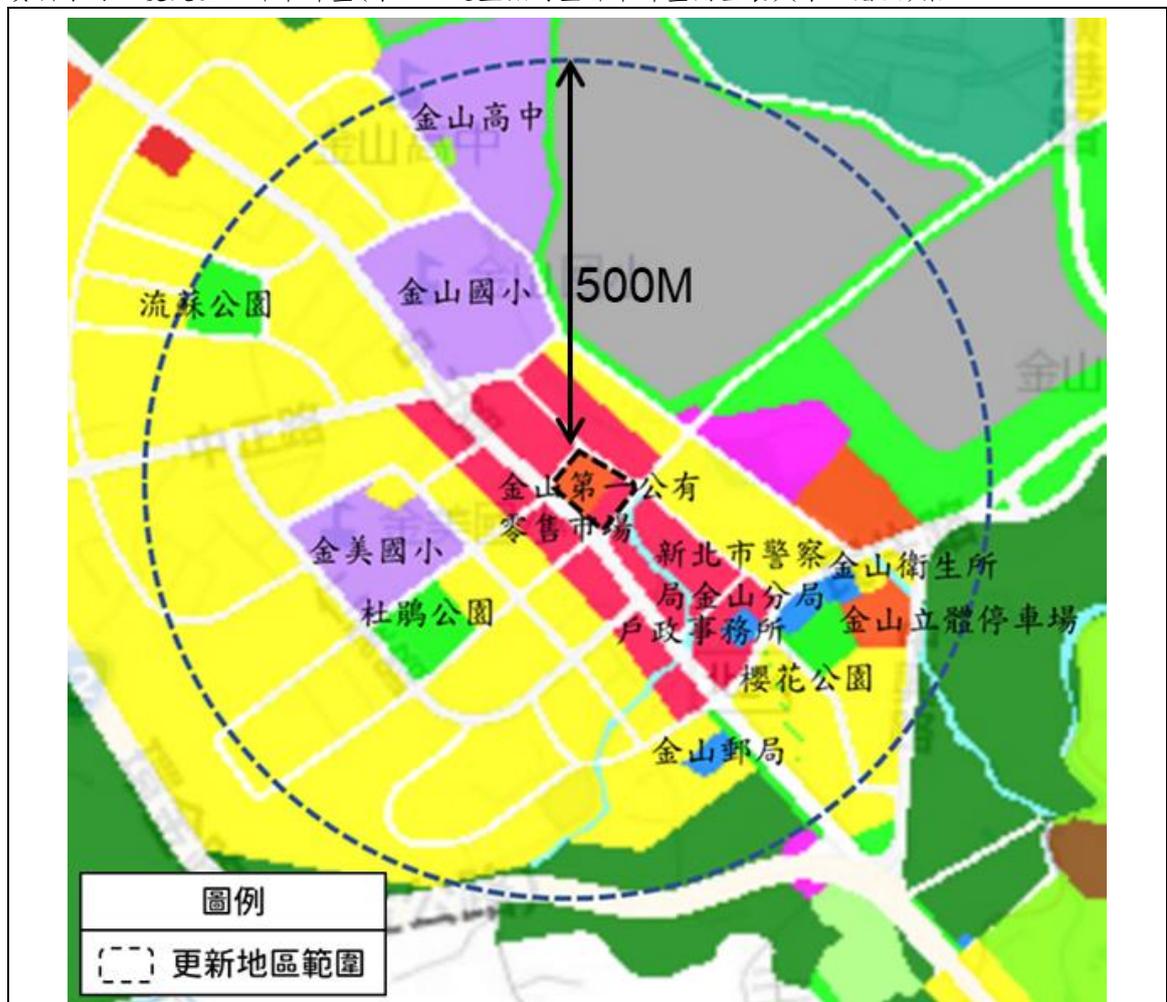


圖 14 更新地區範圍周邊 500 公尺範圍之公共設施分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

八、人文特色及整體景觀

北海四鄉城鎮之中，金山因地理位置背山面海擁有豐富的山海景觀，北礮溪所挾帶肥沃的大屯火山土壤，不僅歷史人文發展較早，當地火把捕魚技術更成為金山最極具文化發展代表性的特色之一。

金山區舊名「金包里」，日治時期發展至今雖已成北台灣觀光發展重地，但隨之面臨地方城鎮機能萎縮與老化之危機，公共建設及景點缺乏整體規劃，連帶影響金山生活圈周邊發展與核心區域居民生活品質。

本更新地區範圍銜接金山老街並且涵蓋金山市場，現況不僅多為60餘年老舊建物，金山市場營運至今也逾46年，周邊街道巷弄狹窄、整體景觀條件不佳，故亟待透過都市更新改善居民生活環境品質。

肆、基本目標與策略

本更新地區範圍期以透過都市更新重建方式，打造金山地區具規模且多目標使用之市場，更藉由都市更新方式適時引入多元生活服務機能，調整改善公有市場周邊開放空間環境，創造地區再發展之潛能。

一、計畫目標

- (一) 透過都市更新之重建模式，改善老街攤商及公有市場之建物使用狀況，並規劃符合相關單位之使用空間需求，且制定相較彈性之容許使用規範，引入多元之公共設施及生活服務機能，打造複合式公共空間，帶動整體區域公共服務品質與效能，活化都市窳陋空間，促進地區再發展。
- (二) 改善市容及增設友善人行空間，提升地區環境品質，重塑都市景觀風貌。
- (三) 形塑金山老街新意象，復甦市場使用機能，打造優質便民服務場所。

二、發展策略

- (一) 針對本更新地區範圍內部窳陋空間及老舊建物，規劃興建符合市場用地應有機能且兼具生活安全之社區。
- (二) 本更新地區範圍指定沿街留設人行步道，並配置沿街植栽綠帶，發揮街廓整體規劃效益、提升都市景觀，創造良好都市開放空間。
- (三) 更新事業開發基地應留設開放空間，提供多樣化公益設施並維持金山老街人文特色，提高周邊社區居民生活機能，並兼顧攤商及地主權益帶動區域整體發展。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本更新地區範圍建議採用都市更新方式開發，並配合市場用地採多目標使用進行規劃，同時指定基地建物退縮留設人行步道之開放空間，形塑良好通行、駐足空間，提高周邊整體建成環境之舒適程度。

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區範圍位於金山區早期發展地帶，巷弄狹小不利於消防救災及疏散，為完善周邊道路連接及防災道路系統，更新地區若以全街廓範圍開發，擬以基地境界線退縮 6 公尺以上人行步道為原則；倘因住戶整合等其他因素導致無法全街廓同時開發，則至少退縮 4 公尺以上人行步道，提供舒適步行開放空間。更新後建築物以友善行人空間規劃，並以本實質再發展概要規範應退縮留設之人行步道空間為原則，另配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，於更新地區範圍內留設開放空間，適時調節金山老街觀光旅客聚集之情形。

三、交通運輸系統構想

為避免主要道路(中山路)交通堵塞，以次要道路(福德街)作為更新地區範圍內車輛進出的道路，其中福德街採標線分隔路型，可雙向銜接主要道路及聯外道路。



資料來源：本計畫繪製。

四、防災、救災空間構想

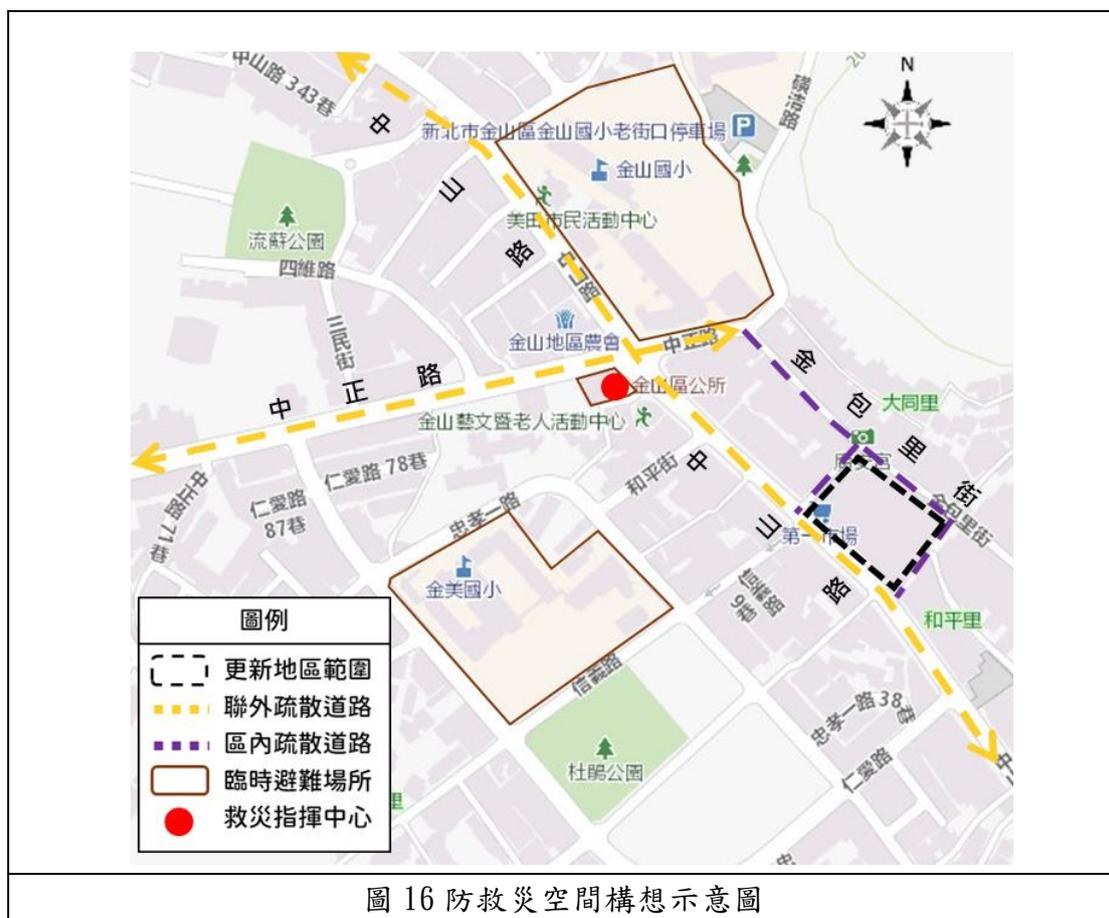
為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本更新地區範圍擬定防災規劃原則以及防災計畫，據以完善整體防災系統。

(一) 防災規劃原則

1. 更新基地周邊留設退縮空間(即步道)，藉以作為救災、逃生之疏散動線。
2. 原則以都市永久性空地如公園、學校、廣場、平面停車場等作為緊急疏散方向。

(二) 防災計畫

1. 避難收容所：依據金山都市計畫與 110 年度金山區地區災害防救計畫之資訊，本更新地區範圍附近疏散避難場所為金美國小(745 人)、金山國小(291 人)、金山區公所(99 人)，總計 1135 人。
2. 救災及疏散動線：緊急疏散道路係以聯外道路及主要道路為主，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區範圍以中山路、基金公路作為聯外之緊急疏散道路，金包里街、中山路 190 巷作為區內緊急疏散道路，將民眾疏散至鄰近避難場所，指定金山區公所為救災指揮中心及臨時避難場所。



資料來源：本計畫繪製。

五、都市設計原則構想

(一) 建築物配置及公共開放空間

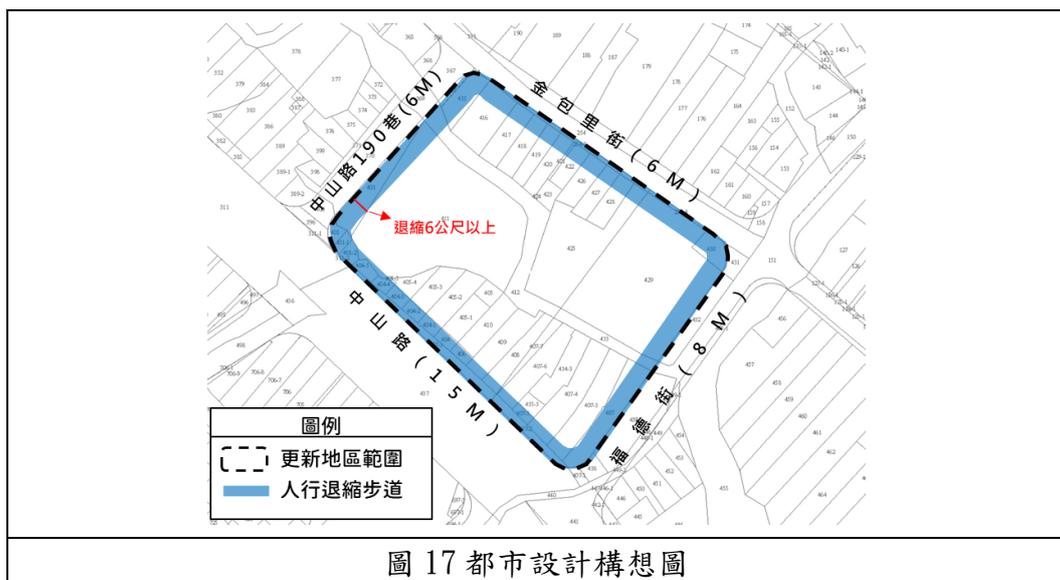
未來規劃市場為多目標使用，並於臨計畫道路側退縮留設人行通道，另建築物應採集中配置並留設開放空間。

(二) 建築退縮及公共開放空間

1. 本更新地區若以全街廓範圍開發時，除應符合土地使用分區管制要點規定外，應以基地境界線退縮 6 公尺為原則；倘因住戶整合等其他因素導致無法全街廓同時開發，則至少退縮 4 公尺以上。
2. 以無障礙環境規劃理念與鄰地採順平設計，並於開放空間內留設停留之節點及徒步動線。
3. 市場與住宅主要出入口動線分流，以利降低相互干擾性。

(三) 停車空間

本更新地區範圍未來於規劃時，應檢討建築量體規模及周邊環境所衍生停車數量及臨時停車需求，並妥予規劃，以滿足停車空間需求。



註：本計畫都市設計構想圖暫以全街廓設計，後續仍以實際申請都市更新範圍為準。

資料來源：本計畫繪製。

六、周邊攤販處理原則

本更新地區範圍臨路以私有攤販或店鋪為主，且市場內攤販及店鋪與新北市政府市場處仍有租賃契約。未來將由市場處視更新事業開發期程，與攤販依租賃契約等相關協議規定配合辦理，後續實際拆遷及安置仍依整合情形及都市更新事業計畫核定內容為準。

陸、其他應表明事項

- 一、本案劃定之更新單元依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。
- 二、考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容倘經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得另依審議會決議辦理。
- 三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫內容有不一致之情形者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。
- 四、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及地籍謄本登記面積為準。
- 五、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件、地籍圖謄本

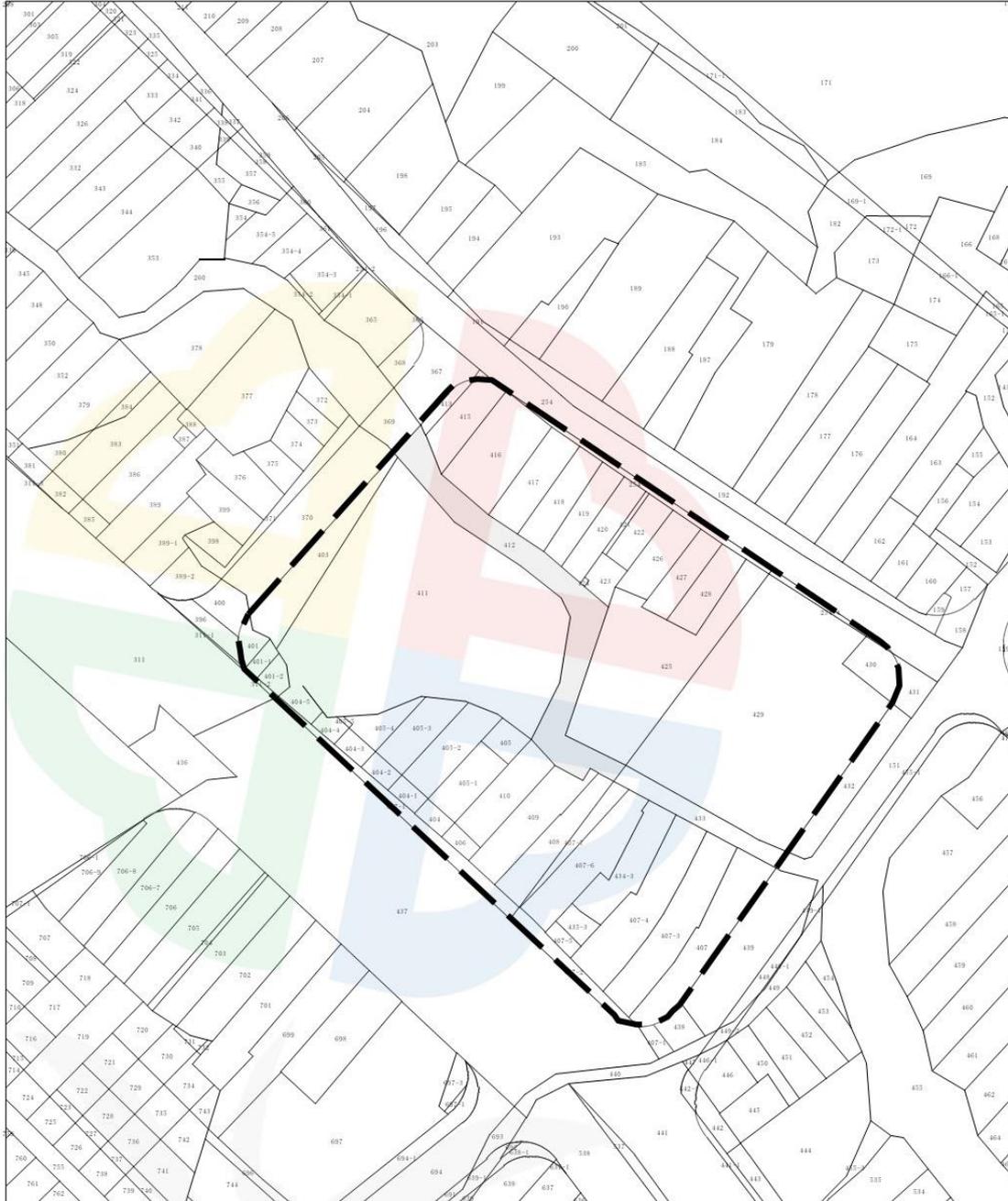
新北市金山區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國112年11月24日11時45分 收件號：112YD002427
土地坐落：新北市金山區溫泉段412地號共1筆

北



列印人員：蔡詠竹



比例尺：1/500
查詢碼：112YD002427PIC176192F98C29E46BDA14BF21B9AFD

公開展覽

劃定新北市金山區溫泉段254-3地號等53筆土地更新地區範圍圖

