

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國103年10月9日
發文字號：北府城更字第10334200161號
附件：劃定都市更新地區說明書、圖



主旨：公告「劃定新北市中和區莒光段550、551地號等2筆土地都市更新地區」自103年10月17日起實施。

依據：都市更新條第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定更新地區說明書、圖。
- 二、公告期間：自103年10月17日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市中和區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市中和區莒光段 550、551 地號等 2
筆土地都市更新地區說明書

劃定單位：新北市政府

中華民國 103 年 10 月

目 錄

劃定機關.....	1
劃定範圍與面積.....	1
法令依據.....	1
壹、辦理緣起.....	1
貳、發展現況.....	2
參、劃定原由.....	13
肆、再發展原則.....	14
伍、其他.....	15

圖 目 錄

圖 1 都市計畫示意圖.....	2
圖 2 交通系統分析圖(聯外道路).....	4
圖 3 交通系統分析圖(區內道路).....	5
圖 4 更新地區範圍內原土地使用情形圖(建物未拆除前).....	6
圖 5 更新地區範圍內原有建物樓層示意圖(已於 102.8.5 拆除完成)..	7
圖 6 更新地區範圍內原有建物屋齡示意圖(已於 102.8.5 拆除完成)..	8
圖 7 更新地區範圍內原有建物構造示意圖(已於 102.8.5 拆除完成)..	8
圖 8 更新地區周邊公共設施分佈示意圖.....	10
圖 9 更新地區周邊土地權屬分布情形圖.....	11
圖 10 鄰地所有權人參與更新意願示意圖.....	13

表 目 錄

表 1 更新地區及其周邊土地權屬一覽表.....	12
--------------------------	----

附件一：101 年 8 月 24 日國有土地清理活化督導小組第 12 次會議紀錄

附件二：102 年 12 月 25 日國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫審查會議紀錄

附件三：新北市政府民國 102 年 10 月 29 日北府城更字第 1020008501 號函

附圖一：劃定新北市中和區莒光段 550 地號等 2 筆土地都市更新地區地籍示意圖

附圖二：劃定新北市中和區莒光段 550 地號等 2 筆土地都市更新地區說明圖

劃定新北市中和區莒光段 550、551 地號等 2 筆 土地都市更新地區說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

更新地區範圍自東起國光街112巷20弄、西至莒光路120巷、北臨莒光路84巷、南側以現況排水溝為界，包含國防部政治作戰局管有莒光段550、551等2筆土地，總面積為4,034.16平方公尺(約0.4公頃)。範圍詳如說明圖。

法令依據：都市更新條例第7條第1項第3款。

壹、辦理緣起

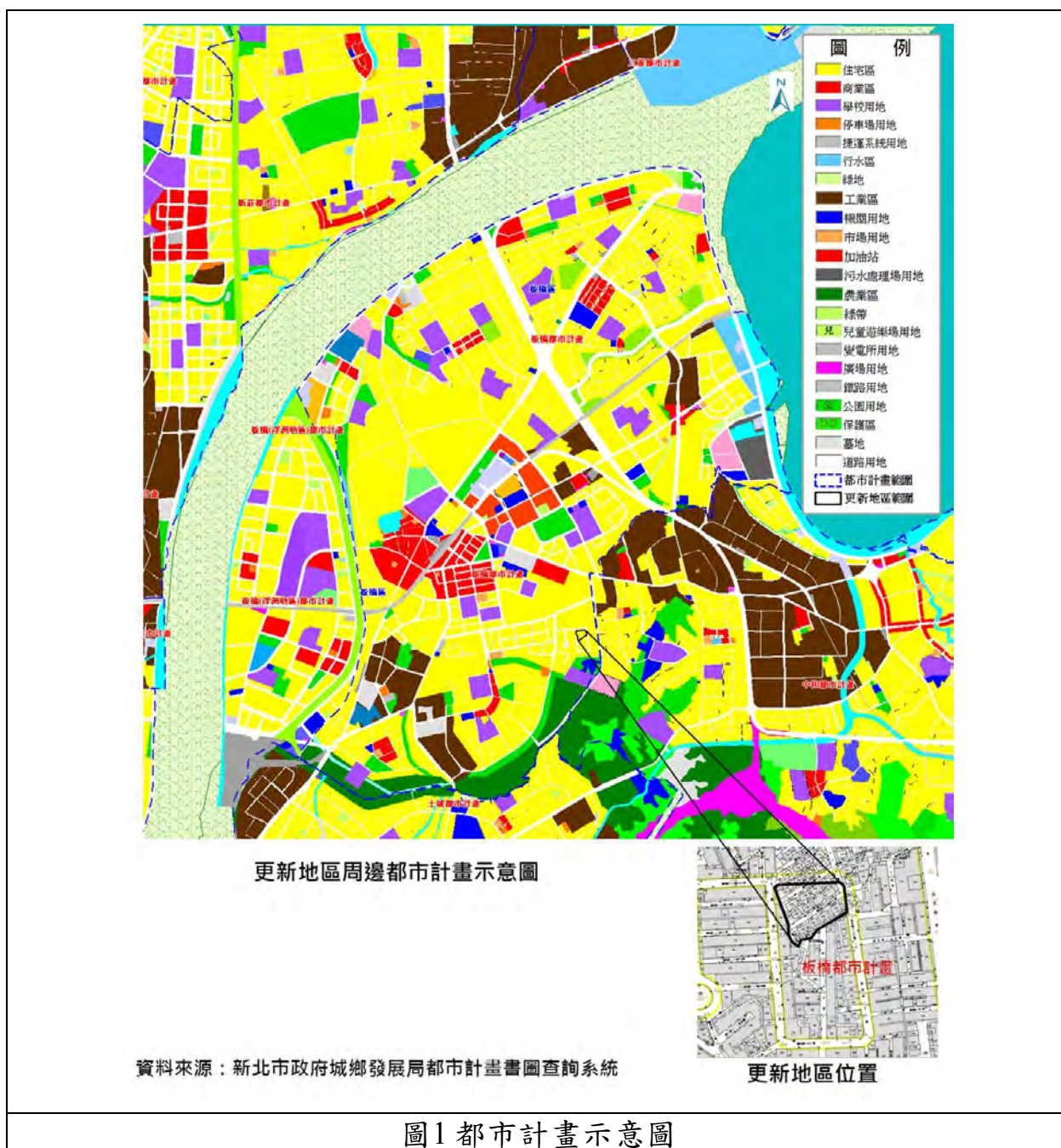
國防部政治作戰局近年積極推動活化老舊眷村土地資產，擬以都市更新條例及其施行細則之規定辦理都市更新，並期透過公共投資與建設的挹注及再發展策略方案之導入，進行實質空間機能的整合與規劃，重塑都市機能，改善都市環境並提高地區發展潛力。

中和區莒光一村目前已無人居住，基於治安、防火及公共安全考量，並為提高該地區生活環境品質、社區發展性，依據國軍老舊眷村改建條例，及行政院於民國101年8月24日召開之「國有土地清理活化督導小組」第12次會議決議，同意本案「莒光一村」土地採行公辦都市更新權利變換方式處分辦理（詳附件一）。爰擬具本都市更新地區劃定案，期藉由本地區之更新帶動周邊鄰近地區再發展。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於100年1月17日發布實施之「變更板橋都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」範圍內，本更新地區其土地使用分區為住宅區，建蔽率為50%、容積率為300%，地區北側大部分為住宅區；南側則為公共設施用地包，含公園用地及部分機關用地等(詳圖1)。



二、 交通系統

(一)道路系統現況

本案區內主要道路，係為民德路(路寬12m)、德光路(路寬20m)、莒光路(路寬24m)與國光街(路寬8~15m)等四條道路所構成，在四個交叉路口分析晨峰及離峰時段之轉向交通量及路口段旅行速率調查，分析結果為A至B級道路服務水準，交通流量順暢(如圖2所示)。在巷道東西向則由國光街112巷、莒光路84巷與民德路、莒光路相連接，南向則由國光街102巷及36巷與基地相通。東側莒光路向北連接中山路，可通往板橋、永和，往南通往土城等地(如圖3所示)，沿線道路兩側設有多為騎樓走道，無人行道佈設。

(二)大眾運輸系統現況

本案周邊地區目前仰賴公車運輸系統，公車路線主要以南北向之莒光路及民德路設站最多，有511、F512、667、藍17、藍31、604、651等線，其次為德光路上604、667、藍31等路線，包含通往區內新北市土城、板橋、臺北市萬華、西門、松山等地。

在捷運系統方面，目前已興建完成之捷運路網均距離本基地有若干距離，未來以「萬大線」之「員山子站(LG08A)」距離最近，步行時間約10分鐘，預計2017年完工，交通條件尚稱便捷。

(三)停車空間現況

針對基地周邊500公尺範圍調查現況車位供給數量，總計提供汽車位共3,258席、機車供給2,220席。其中包含公民營路外停車場共計有7座，提供小汽車1,095席，機車供給35席；住宅社

區停車場共計15座，供給小汽車1,877席，機車供給476席；以及多處路邊停車格，計有汽車路邊停車格286席，機車停車格1,709席。目前供給尚能滿足，但因人口高度集中，且私人汽機車持有率持續上升，因此仍有停車空間的需求。

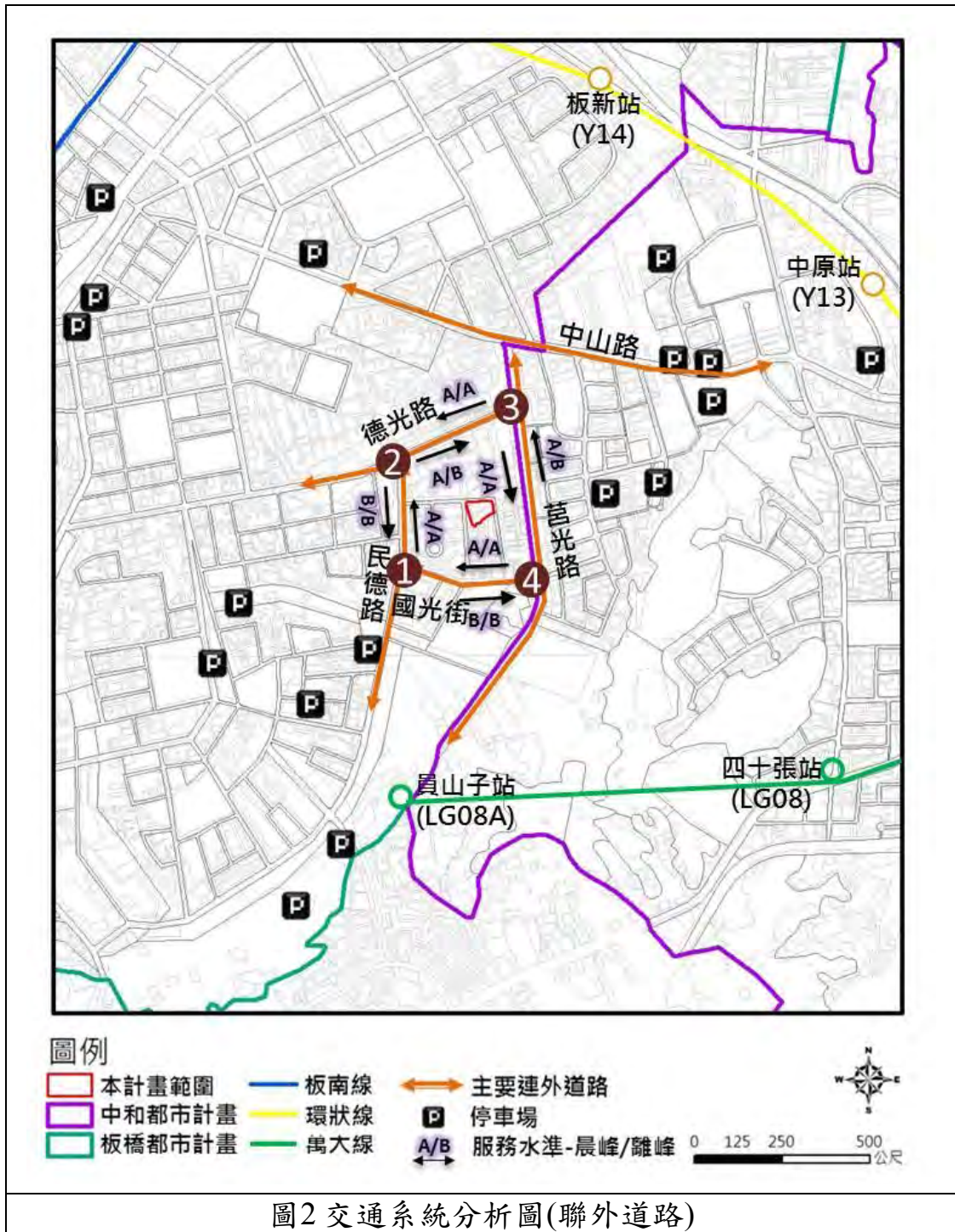


圖2 交通系統分析圖(聯外道路)



三、 土地使用現況

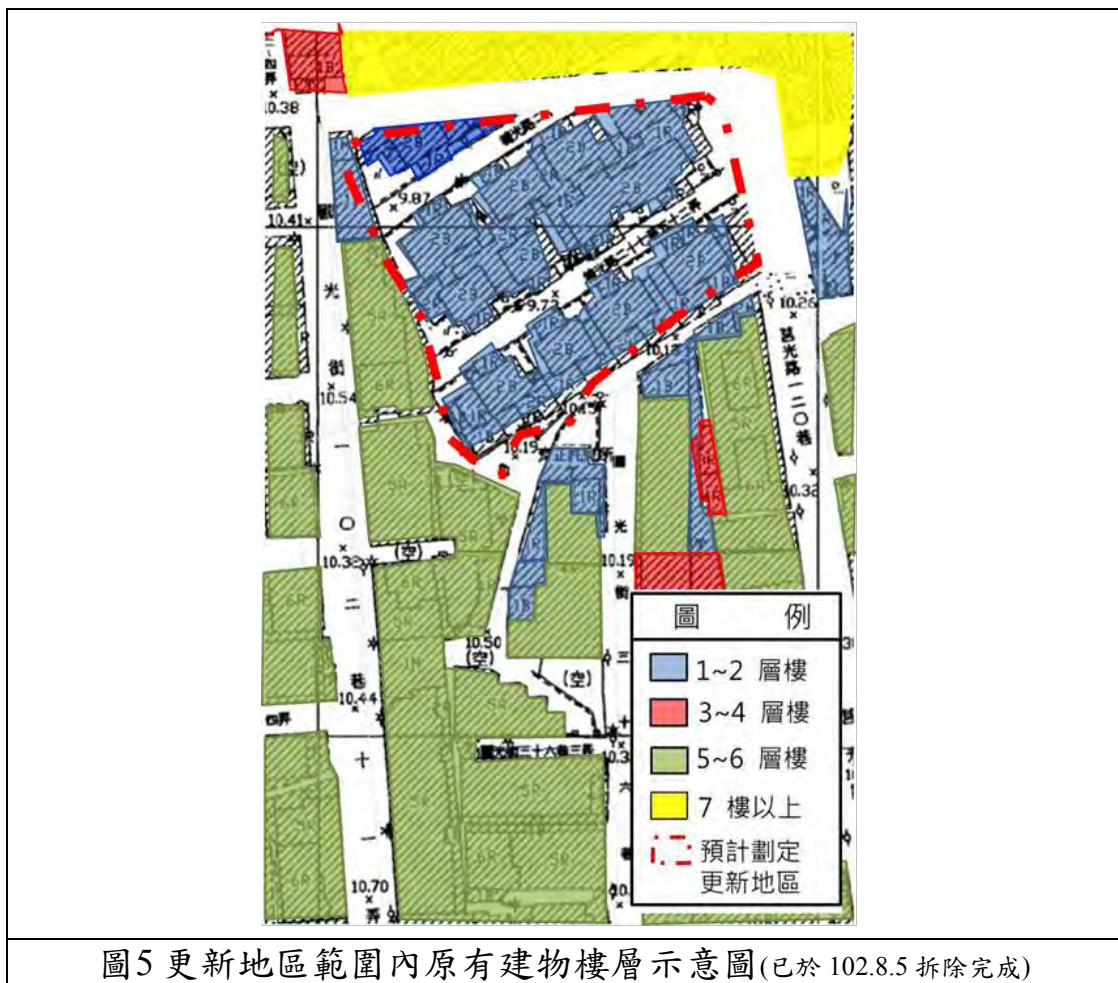
目前更新地區內眷改土地現已無人居住，原1至2層老舊房舍因考量治安、防火、公共安全及衛生問題，業已於102年8月5日先行拆除，未拆除前土地使用現況詳如圖4。



圖4 更新地區範圍內原土地使用情形圖(建物未拆除前)

四、更新地區及周邊建物現況

本更新地區內未拆除前之建築物均為1至2層加強磚造平房，因北側眷地完成改建而集體遷村，基地內無人居住，整體環境窳陋，不符現代都市生活使用所需，南側土地街廓範圍內多為4至5層之鋼筋混凝土建築物，屋齡均達30年以上；而北側土地之建築物為民國101年竣工之眷村改建地上11層集合式住宅，如圖5、圖6及圖7。



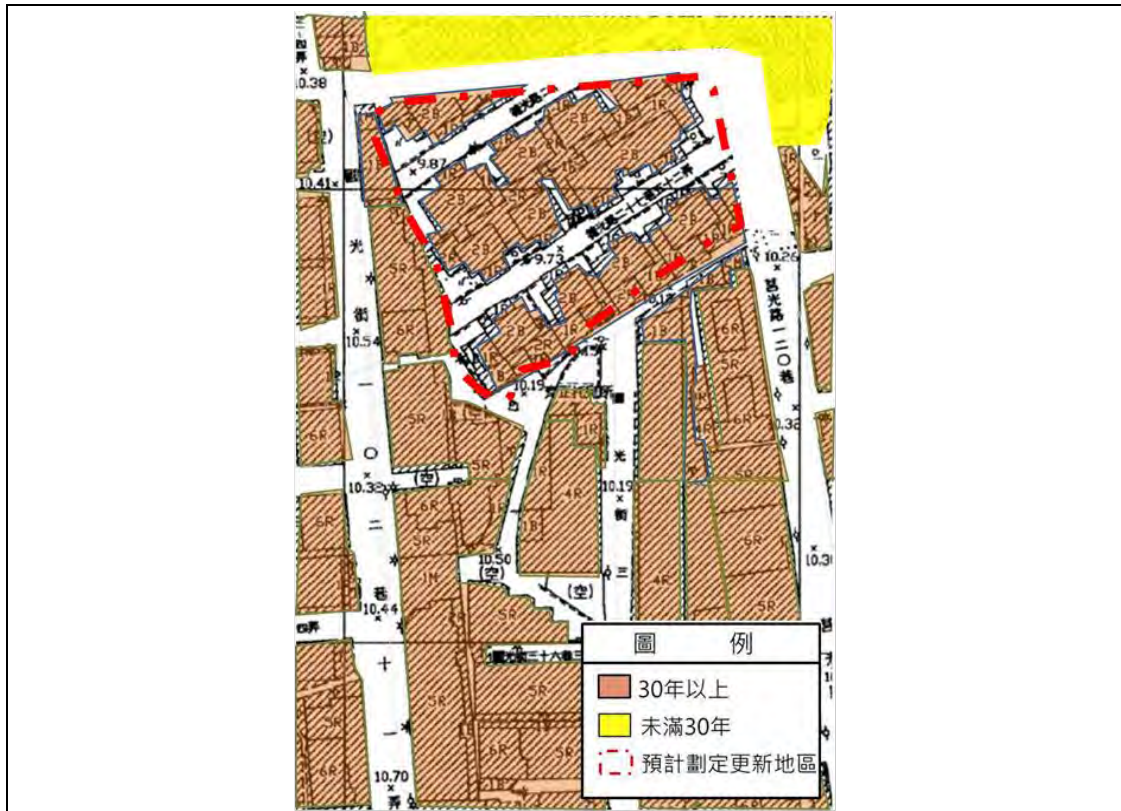


圖6 更新地區範圍內原有建物屋齡示意圖(已於 102.8.5 拆除完成)



圖7 更新地區範圍內原有建物構造示意圖(已於 102.8.5 拆除完成)

五、公共設施

本基地周邊500公尺範圍內之公共設施包含學校、機關、公園、市場等多已完成開闢(詳圖8)。

- (一)基地東北側除民享公有市場之傳統零售市場外，另有中和區戶政事務所、公路局北訓中心、新北市立中和圖書館(員山分館)、民享K書中心、民享藝文中心等機關、社教、文康設施。
- (二)基地東側莒光路上有新北市政府消防局國光分隊、警察局國光派出所等，提供地方救災及維護治安之所需。
- (三)基地西側有郵局(中和國光街郵局)等社區通訊設施。
- (四)基地南側有圓山(自強公園)、西側有鄰里公園提供民眾休閒遊憩使用。
- (五)基地南側另有自強國小、自強國中等學校、國光街36巷內有社區型幼兒園(育正幼兒園)設施，提供地區完善之教育資源。

另南側自強公園內瑞穗配水池為新北市市定古蹟，建於日據昭和4年(民國18年)，主要供應水源予板橋街庄居民使用，亦有淨水池功用，因見證地方水源開發史，具歷史價值。

六、土地權屬概況

本案更新地區範圍為莒光段550、551地號等2筆土地，總面積4,034.16平方公尺，屬於中華民國土地，為國防部政治作戰局所管有。

進一步調查該更新地區周邊之土地權屬狀況，調查範圍詳圖9所示，範圍內排水溝以北之私有土地計1,404.18平方公尺，占22.85%，其餘77.15%國有土地分別為國防部政治作戰局管有4,034.16平方公尺土地，占65.66%；及財政部國有財產署管有705.89平方公尺土地，占11.49%(詳表1)。

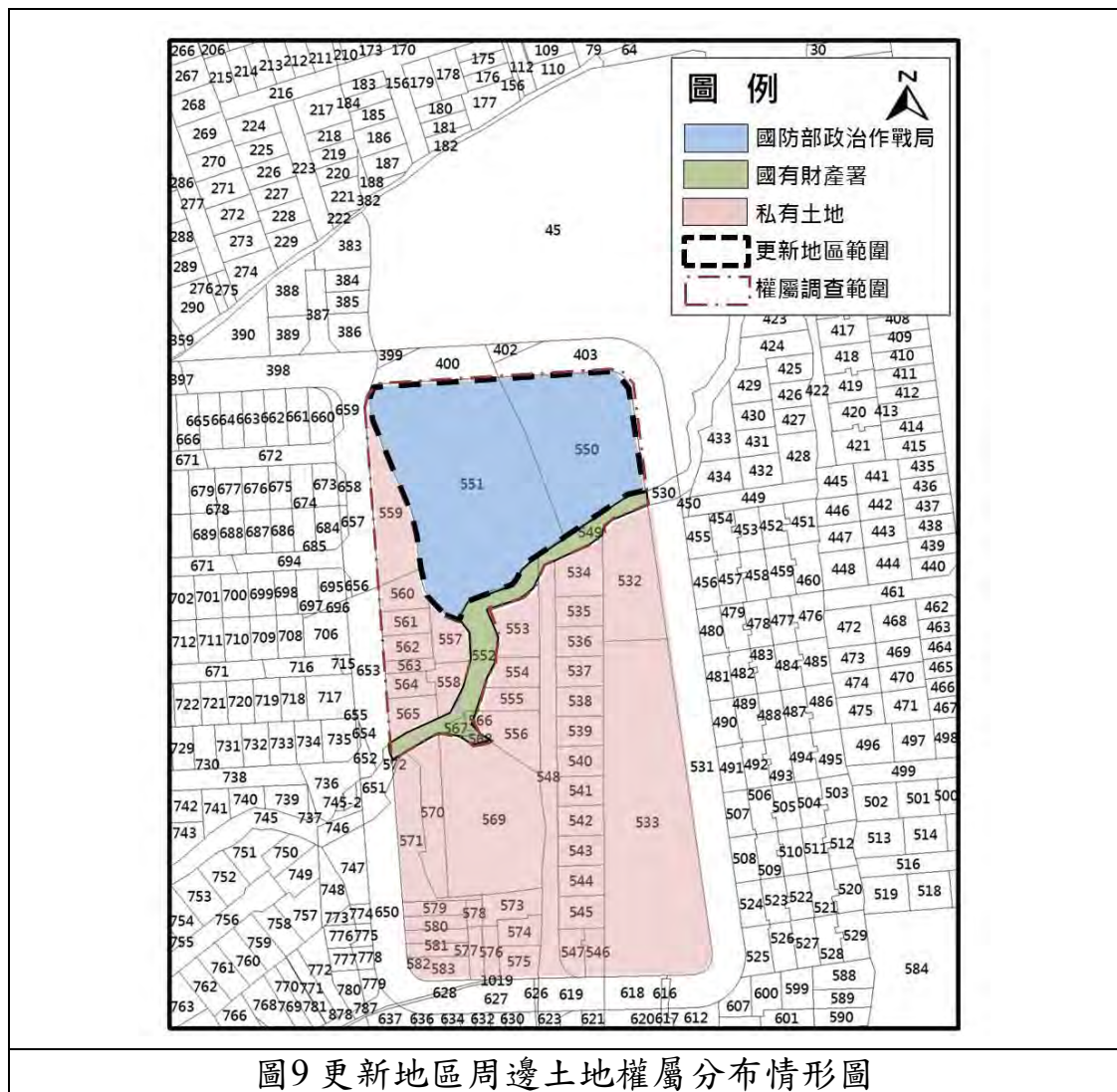


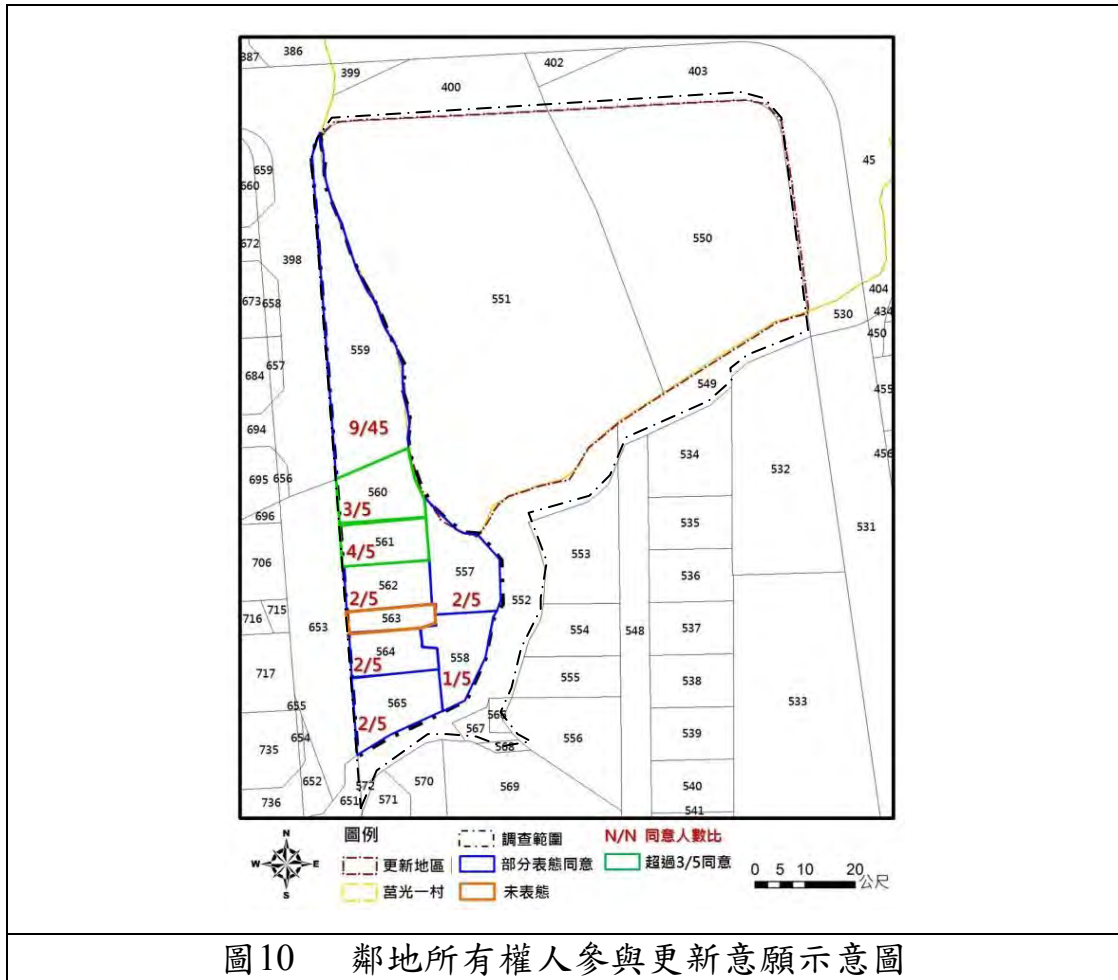
表1 更新地區及其周邊土地權屬一覽表

範圍	土地權屬	地號	使用分區	面積(m ²)	百分比(%)
更新地區	中華民國/ 國防部政治作戰局	550、551 等 2 筆	住宅區	4,034.16	65.66
周邊土地	中華民國/ 財政部國有財產署	549、552、566、 567、568 等 5 筆	住宅區 (註)	705.89	11.49
	私有地	557、558、559、 560、561、562、 563、564、565 等 9 筆	住宅區	1,404.18	22.85
總計				6,144.23	100.00

資料來源：新北市中和地政事務所、本案整理
 註：財政部國有財產署管有之 549、552、566、567、568 地號等 5 筆、共計約 705.89 m² 土地，編定為住宅區，現況為使用中之排水溝渠。

七、鄰地居民意願

為調查本案更新地區相鄰土地(係以街廓道路及現況排水溝為界，包含國防部政治作戰局、國有財產署管有及私有共16筆土地，總面積合計約6,144.23平方公尺)，所有權人之更新意願，於102年8月26日召開鄰地協調會議，發送55份更新意願調查問卷，至102年10月底共回收問卷21份，其建物所有權人同意比例為占私有房屋所有權人之37%，土地所有權人同意比例佔私有土地之35% (詳圖10)。



參、劃定原由

一、符合都市更新條例第7條第1項第3款規定

「國軍老舊眷村改建計畫」屬行政院核定之重大建設計畫，而「莒光一村」係屬前揭計畫所列應辦理公辦都市更新之處分標的之一，同時本案業經102年12月25日內政部召開之「國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫審查會議」決議，原則納入行政院都市更新示範計畫（詳附件二），故依更新條例第7條第1項第3款規定迅行劃定更新地區。另依新北市政府102年5月6日北府城更字第1020002516號函示，本案可依都市更新條例第9條或第10條實施都市更新事業（詳附件三）。

二、更新地區劃設範圍界定

本案更新地區劃定範圍以國光街112巷、國光街102巷及現況排水溝(國有財產署管有)為界，以國防部政治作戰局管有之「中和區莒光段550、551地號等2筆土地」做為更新地區劃設範圍(詳見附圖二)。

肆、再發展原則

一、增進公共利益，無償提供部分樓地板面積做為公益性設施

都市更新之目的在於促進都市土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境及增進公共利益等目的，未來更新地區開發時，應無償提供1,000平方公尺樓地板面積之公益設施回饋當地居民，回饋公益設施之種類及規模，由實施者與新北市政府各目的事業主管機關協調約定，並於都市更新事業計畫載明。

實施者應於更新事業工程完竣後，領得使用執照，並完成水、電及相關設施、設備或裝修後，將公益設施無償登記為新北市有，並移交接管予受贈機關或單位。

二、為改善地區環境品質，辦理現況基地及南側排水溝綠美化

考量都市環境綠美化，土地管理機關應於招商後就現況閒置土地及更新地區南側溝渠實施綠美化，並配合「國有非公用土地提供綠美化案件處理原則」辦理，且相關費用不得爭取容積獎勵及納入共同負擔。

三、透過都市更新方式，善用公有土地資源

為促進公有土地再利用及土地使用效率，期透過都市更新方式，改善老舊窳陋地區，並提供周邊優質環境、便利之公共設施。

伍、其他

- 一、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第8條規定再提會審議。
- 二、未來實施者於提送都市更新事業計畫前，需再行辦理鄰地協調事宜，以充分了解鄰地所有權人參與意願。
- 三、建議土地管理機關提撥部分容積獎勵樓地板面積，以作為出租住宅供新北市市民使用。
- 四、後續本更新地區內之更新事業計畫經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。

附件一 101年8月24日國有土地清理活化督導小組第12

次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市中正區忠孝東路1段1號
聯絡方式：吳巧梅 02-27718121轉1126

受文者：財政部國有財產局

發文日期：中華民國101年9月10日
發文字號：院授財產接字第10130009271號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(101G012516_1_10112311249.tif)

主旨：檢送「國有土地清理活化督導小組」第12次會議紀錄乙份，請 查照。

正本：行政院江副院長宜樺、行政院陳秘書長士魁、財政部張部長盛和、內政部曾常務次長中明、國防部趙副部長世璋、教育部陳常務次長益興、法務部吳政務次長陳鑾、經濟部梁政務次長國新、交通部陳常務次長建宇、行政院國軍退除役官兵輔導委員會劉副主任委員國傳、行政院國家科學委員會賀陳副主任委員弘、行政院農業委員會王副主任委員政騰、行政院主計總處陳副主任計長瑞敏、行政院經濟建設委員會黃副主任委員萬翔、行政院公共工程委員會鄧副主任委員民治

副本：國防部、內政部、經濟部、行政院副院長室、行政院財政主計金融處、行政院交通環境資源處、行政院經濟能源農業處、行政院外交國防法務處、財政部張常務次長佩智、財政部國有財產局（均含附件）

2012-09-10
交 12:44:00

財政部國有財產局



1010

國有土地清理活化督導小組第 12 次會議紀錄

一、時間：101 年 8 月 24 日(星期五)下午 2 時

二、地點：行政院第一會議室

三、主持人：江副院長宜樺

記錄：吳巧梅

四、出席人員：詳簽到表

五、會議結論：

(一) 確認上次會議紀錄：洽悉。

(二) 歷次會議決議事項辦理情形：

1. 洽悉，除編號 3-4、4-4、10-2、11-2 第 1 項及 11-6 第 1 項繼續列管外，其餘項目同意解除列管，請列管事項之相關部會繼續推動。
2. 活化國有土地為當前重要政策，已經解除列管之資產活化提案，於回歸由各主管部會自行追蹤列管後，仍應適時提報辦理情形，說明活化效益。

(三) 內政部提報「內政部各國家公園資產經營管理情形」案

1. 國家公園不只擁有豐富的自然資源，若干國家公園並擁有眾多的人文史蹟，在執行活化利用過程中，仍應秉持生態保育之核心價值，讓更多民眾瞭解設置國家公園主要目的在保育及保護珍貴自然生態資產。請內政部在兼顧環境永續發展及保育核心價值前提下，使各國家公園資源特色，結合上述目標作整體的活化利用。此外，如有非法占用、

(五) 國防部提報「國軍老舊眷村大面積土地依法處分建議」案

1. 本案所列 12 處土地之處理方式：

(1) 項次 1 至 10 等位於臺北市、新北市及桃園縣 10 處土地，同意依國防部所擬，採設定地上權，或公辦都市更新以權利變換分回房地之處分方式辦理。

(2) 項次 11、12 坐落臺中市北屯區、澎湖縣馬公市土地，有鑒於標售仍有拉抬周邊土地價格之虞，且需再查明確定土地範圍及面積，不可以標售方式辦理，請改採設定地上權，或公辦都市更新以權利變換分回房地之處分方式辦理。

2. 爾後眷改大面積土地經國防部規劃採設定地上權，或公辦都市更新以權利變換分回房地之方式處分者，既土地所有權仍保有在國家手裡，符合國有土地活化之基本原則，同意國防部逕行辦理，不必逐案提報本小組討論。

六、散會：下午 3 時 10 分。

附件二 102年12月25日國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫審查會議紀錄

檔 號：102/0140501/01
保存年限：永久

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)
聯絡人：黃頌濤
聯絡電話：02-87712542
電子郵件：chieh@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國103年1月6日
發文字號：內授營更字第1020814002號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1020814002.pdf)

主旨：檢送本部102年12月25日召開國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫地區審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部102年12月18日內授營更字第1020813417號開會通知單續辦。

正本：邱委員英浩、何委員東波、何教授天河、行政院經濟建設委員會、國防部政治作戰局、財政部國有財產署、臺北市政府、新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、桃園縣政府、新竹市政府、嘉義市政府、澎湖縣政府、內政部營建署城鄉發展分署

副本：本部營建署都市更新組(含附件)

國防部列管眷地實施都市更新案擬列入都市更新示範計畫 地區審查會議紀錄

壹、時 間：102 年 12 月 25 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地 點：本部營建署 B1 第一會議室

參、主持人：王組長東永

記錄：黃韻潔

肆、出席單位：詳簽到單

伍、發言要點：（略）

陸、報告事項

國防部政治作戰局委託本部營建署城鄉發展分署辦理都市更新計畫，經行政院都市更新推動小組同意列為都市更新示範計畫，計 101 年度含松齡新村等 17 案，請說明該等都市更新示範計畫辦理情形（報告單位：內政部營建署城鄉發展分署）

決 定：

一、洽悉。

二、委託個案後續進行招標文件審查與評審作業，以及擬訂都市更新事業計畫或權利變換計畫時，請內政部營建署城鄉發展分署及國防部密切協商，積極配合推動後續作業。

三、為積極推動老舊眷村改建與土地資產活化，以都市更新方式實施時，對於國防部資產土地，應確保其開發效益，以達挹注眷改基金的效果；同時，考量對於該地方政府都市計畫推動，落實城市風貌改善、機能提昇及公益性質之基本目標。

柒、討論事項

第一案：本部營建署城鄉發展分署擬將本署於 99 年 9 月 29 日召開「研商國防部政治作戰局及本署城鄉發展分署提報申

請本署 100 年度都市更新先期規劃經費補助案相關事宜會議」國防部政治作戰局委託 4 案之「臺北市李中散戶都市更新案」，變更計畫範圍，增納財政部國有財產署管有 832 地號等 8 筆土地 1 案，提請討論（提案單位：內政部營建署城鄉發展分署）

決 議：

- 一、本案採設定地上權方式開發，且已招商正議約作業中，因考量整體土地使用效益，以及配合臺北市建築管理工程處所提意見，原則同意財政部國有財產署管有 832 地號等 8 筆土地一併列入都市更新示範地區，請內政部營建署城鄉發展分署函請財政部國有財產署配合儘速完成相關行政作業。
- 二、考量本案都市更新示範計畫範圍涉及財政部國有財產署管有土地，請依據都市更新事業範圍內國有土地處理原則相關法令規定程序辦理。另有關本案後續契約議約條件部分，建請依照面積比及考量整體效益等妥為處置。

第二案：本部營建署城鄉發展分署函報 99 年度代辦 4 處、101 及 102 年度代辦 10 處「國防部列管眷地實施都市更新案」擬提列為「行政院都市更新示範計畫」，提請討論（提案單位：內政部營建署城鄉發展分署）

決 議：

- 一、內政部營建署城鄉發展分署所提 99 年度、101 年度及 102 年度代辦 14 處「國防部列管眷地實施都市更新案」，為促進活化國防部老舊眷村土地利用，提高土地使用經濟效益，改善都市機能，原則同意納入都市更新示範計畫，提下次行政院都市更新推動小組報告，並請各單位加速推動辦理。

二、後續個案相關資料，請內政部營建署城鄉發展分署建置網路作業平台，資訊具體公開呈現，以達示範功效，俾供各相關單位參考。

捌、散會（中午 12 時 30 分）

附件三 新北市政府民國102年10月29日北府城更字第1020008501號函

檔 號：102/0110501/03
保存年限：永久

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：林昱嘉

電話：(02)29506206 分機505

傳真：(02)29506556

電子信箱：A03945@ms.ntpc.gov.tw

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國102年10月29日

發文字號：北府城更字第1020008501號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴局函請協助審認「莒光一村」推動公辦都市更新屬配合中央或地方重大建設及同意前揭眷改土地由貴局經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者一案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴局102年10月17日國政眷服字第1020013592號函。
- 二、依據來函說明三及所附內政部101年11月12日台內營字第1010343792號函所示，「國軍老舊眷村改建計畫」屬行政院核定之重大建設計畫，而旨案係屬前揭計畫所列應辦理公辦都市更新之處分標的之一，故市府為配合中央政策，有關來函說明四請本府依都市更新條例（以下簡稱本條例）第7條第1項規定迅行劃定更新地區事宜，請貴局檢送相關資料到府，俾便辦理。
- 三、貴局函請同意經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者部分，依據本條例第9條規定，得同意由貴局為實施者，實施都市更新事業。

四、另實施都市更新事業，除依本條例第9條規定辦理外，貴局亦得以土地所有權人的身分主導都市更新，並由實施者依本條例第10條規定向市府申請報核。

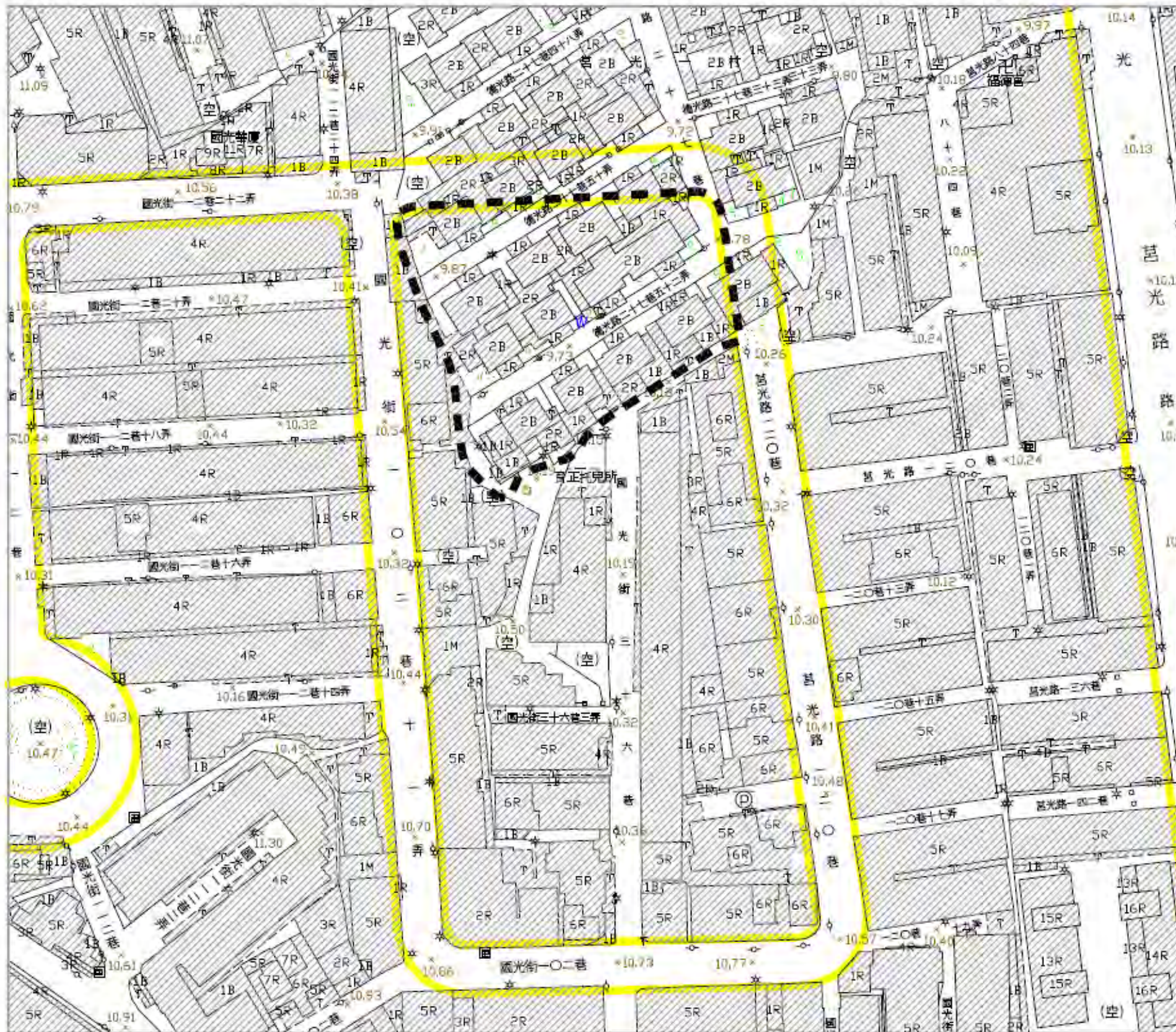
正本：國防部政治作戰局




副本：內政部營建署城鄉發展分署、新北市政府都市更新處

109年10月29日
111.10.29



劃定新北市中和區莒光段550、551地號等2筆土地都市更新地區說明圖



 比例尺 1/1000
圖例
 都市更新地區範圍
 住宅區

使用分區：住宅區
 面積：4,034.16平方公尺
 劃定原則：都市更新條例第7條
 第1項第3款
 本地形圖套繪都市計畫街廓線未經驗
 算更正公告僅套繪供參考