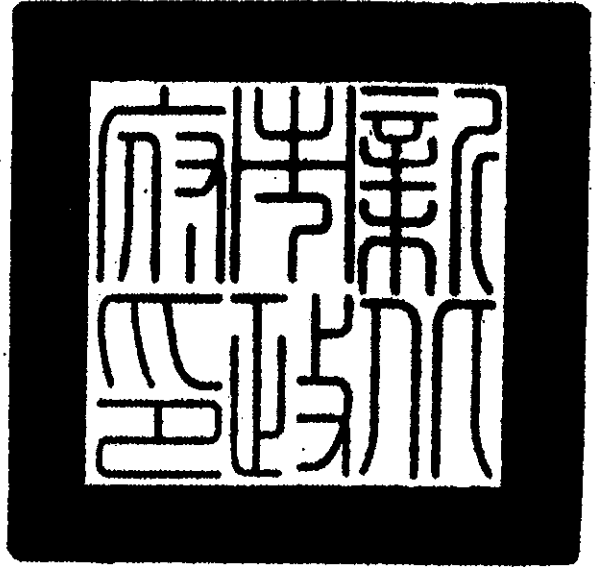


檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年10月8日
發文字號：北府城更字第10200074651號
附件：都市更新地區說明書



主旨：劃定「新北市新店區行政段547地號等22筆土地都市更新地區」為都市更新地區，自民國102年10月15日實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、本更新地區後續將由本府依據都市更新條例第9條規定，以公開評選程序徵選實施者實施都市更新事業，都市更新地區說明書詳附件。
- 二、公告期間：自民國102年10月15日起30日。
- 三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及新北市新店區公所公告欄。

市長 朱立倫

新北市新店區行政段 547 地號等 22 筆土地
都市更新地區劃定說明書

劃定機關：新北市政府

中華民國 102 年 10 月

目錄

劃定機關.....	1
劃定範圍與面積.....	1
法令依據.....	1
壹、辦理緣起與目的	1
貳、發展現況.....	2
參、劃定原由.....	11
肆、再發展原則.....	11
伍、其他.....	12
圖 1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖	2
圖 2 更新地區周圍土地使用現況示意圖	3
圖 3 更新地區建物樓層現況圖	4
圖 4 更新地區建物結構現況圖	4
圖 5 更新地區周邊交通現況示意圖	5
圖 6 更新地區鄰近公共設施分布現況圖	8
圖 7 更新地區範圍土地權屬示意圖	10
表 1 更新地區周邊公共設施面積檢討表	7
表 2 更新地區範圍土地權屬一覽表	9

新北市新店區行政段 547 地號等 22 筆土地

都市更新地區劃定說明書

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

配合新北市政府主導辦理新店區行政段 547 地號等土地都市更新事業計畫，劃定西臨北新路一段，北至北新路一段 88 巷，東至新北市政府稅捐稽徵處新店分處，南至中華電信文山營運處所圍之地區，範圍內共有新北市新店區行政段 547、553、554、560、561、562、563、564、565、607-1、644、645、648、648-1、649、649-1、650、650-1、651、652、652-1、665 等 22 筆土地，面積約 1.3934 公頃。範圍詳如公告圖。

法令依據：都市更新條例第 8 條

壹、辦理緣起與目的

近年來由於捷運的開通，人口大量流入新店區，尤其以臨近台北市的大坪林及七張站，許多大型量販店、購物中心紛紛設立，形成新的商業核心，反觀新店區舊核心區一新店區公所周邊地區，因發展腹地有限，必須透過都市更新注入新的機能，帶動地區發展。

爰此，擇定新店區北新路一段與北新路一段 88 巷交叉路口東側街廓內公有土地周邊地區劃定為都市更新地區，並以公辦更新方式促進公有土地使用效能，爰依都市更新條例第 8 條規定，於 100 年 9 月 15 日及 102 年 7 月 22 日提送本市第 9 次及第 35 次都市計畫委員會審議通過，依據都市更新條例第 6 條第 1、2、4 項規定，將細部計畫範圍全區劃定為都市更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於「變更新店都市計畫（部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區）」內，鄰近捷運新店區公所站，北側為馬公公園，東側及南側均為住宅區，本案包含住宅區及機關用地，而基地周邊劃設有學校用地、公園用地及加油站用地。



圖 1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

二、土地使用現況

本更新地區土地使用現況包括新店區公所、新北市政府警察局新店分局、新北市政府消防局新店消防分隊、新店地政事務所、新店區戶政事務所、財政部臺灣省北區國稅局新店稽徵所、新北市政府稅捐稽徵處新店分處、里民聯合辦公處等公務機關單位，以及中華電信新店服務中心等機關。



圖 2 更新地區周圍土地使用現況示意圖

三、建物現況

以3至4層樓鋼筋混凝土建物為主，平均分布在基地範圍內，如圖3、4所示，僅一棟7層樓建築物為餘基地南側。



圖3 更新地區建物樓層現況圖

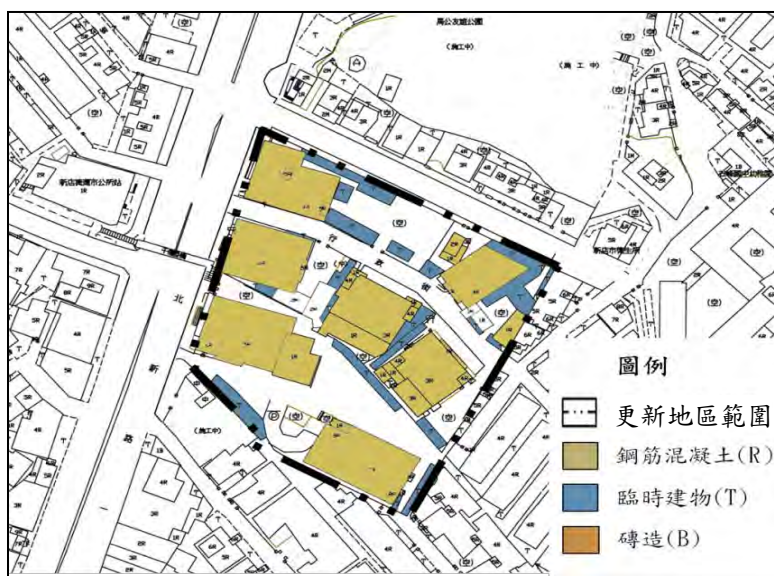


圖4 更新地區建物結構現況圖

四、交通系統

(一)道路系統

本更新地區位於新店市北新路及中興路之間，近中華路楓香大道，且捷運新店線新店區公所站之出入口緊鄰基地，不論係通往臺北市區或是藉由北二高前往中南部各地，均相當方便。出入道路之行政街係貫通基地東西向既成道路，作為連絡北新路及中興路之孔道，日間交通流量略大，其餘道路或為計畫道路，或為既成巷道，其主要功能為街廓內之聯絡道路。



圖 5 更新地區周邊交通現況示意圖

(二)大眾運輸系統

1. 臺北捷運系統

距離本區最近之捷運站為新店區公所站，對於更新地區對外之通聯有極大助益。

2. 公車系統

以北新路及中興路為主，往北可達臺北市文山區，向西則以行經民權路及民族路之公車通連，系統可謂相當發達，通往臺北市或鄰近地區皆非常便利。

五、公共設施

本更新地區鄰近地區(自更新地區為中心半徑500公尺範圍)之公共設施進行檢討，其公共設施包含中正路旁鄰里公園兼兒童遊樂場、瑠公公園及馬公公園、五峰國中、惠國市場、加油站用地、機關用地及自來水用地等。其中，本區包含區公所等行政機關構，但尚有部分私有土地作停車使用；廣場用地現況則作為社區停車空間，尚未開闢完全。

表 1 更新地區周邊公共設施面積檢討表

項目	名稱	原計畫(公頃)	已開闢(公頃)	開闢率(%)	備註
國中	文中四	1.8900	1.8900	100.00	五峰國中
加油站用地	油四	0.2300	0.2300	100.00	中國石油
鄰里公園兼 兒童遊樂場	遊五	0.1900	0.1900	100.00	中正路旁
公園	公九	0.2400	0.2400	100.00	瑠公公園
	公十	1.5000	1.5000	100.00	馬公公園
機關用地	機一	1.4700	1.4500	98.64	新店區公所等
	機二	1.6400	1.4600	89.02	調查局
	機廿五	0.0500	0.0500	100.00	新店衛生所
	機廿九	7.5200	7.5200	100.00	國防部統一 通訊指揮部
	機廿七	1.4500	0.0000	0.00	立法院設施
市場	市五	0.8000	0.8000	100.00	惠國市場
自來水用地		0.1500	0.1500	100.00	十二張加壓站
廣場用地	廣二	0.0300	0.0000	0.00	社區地標
	廣三	0.1000	0.0000	0.00	社區停車空間

註：表內各項面積僅供參考，實施時應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

資料來源：1. 新北市政府，民國 90 年 9 月，變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）計畫書。

2. 本研究整理。

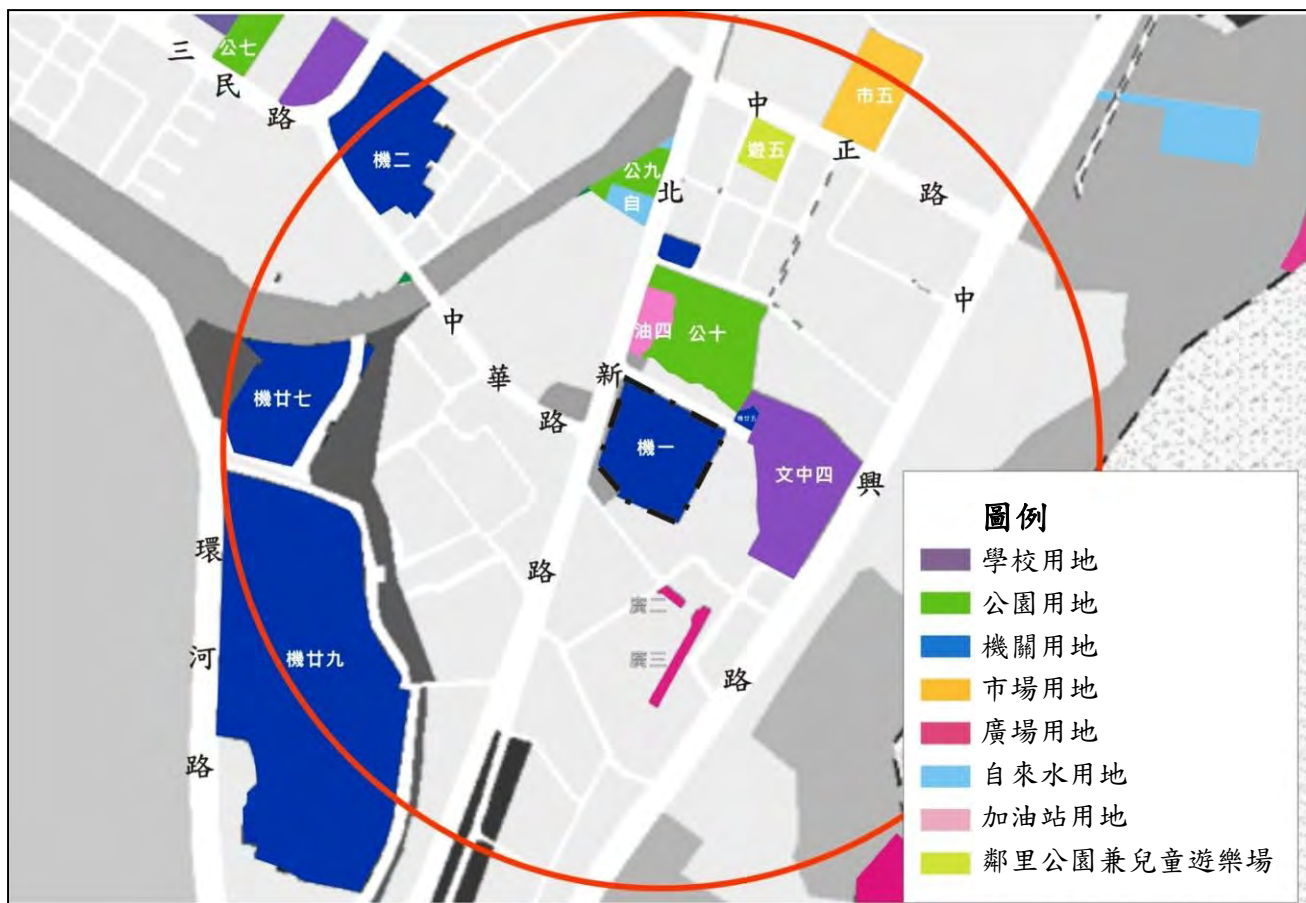


圖 6 更新地區鄰近公共設施分布現況圖

六、土地權屬

本更新地區土地面積共計 1.3934 公頃，其中公有土地面積為 0.8167 公頃(占全部面積 58.62%)，私有土地面積為 0.5766 公頃(占全部面積 41.38%)，詳表 2 擬定更新地區範圍土地權屬一覽表及圖 7 擬定更新地區範圍土地權屬示意圖。

表 2 更新地區範圍土地權屬一覽表

權屬	所有權人	管理者	持分面積(公頃)	百分比
公有	中華民國	國家通訊傳播委員會	0.0008	0.06%
		新北市政府警察局	0.0553	3.97%
		財政部國有財產局	0.0006	0.05%
		國家通訊傳播委員會	0.0003	0.02%
	新北市	新北市新店區公所	0.1022	7.34%
		新北市政府警察局	0.1162	8.34%
		新北市政府警察局	0.0202	1.45%
		新北市政府	0.0169	1.22%
		新北市政府警察局	0.0206	1.48%
		新北市政府警察局	0.0747	5.36%
		新北市政府稅捐稽徵處	0.0770	5.53%
		新北市政府	0.3318	23.81%
公有小計			0.8168	58.62%
私人	中華電信股份有限公司		0.5334	38.28%
	其他私人		0.0432	3.10%
私人小計			0.5766	41.38%
合計			1.3934	100.00%

*以上為電腦套繪地形圖之參考數據，正確數據仍以定樁測量數值為準。



圖 7 更新地區範圍土地權屬示意圖

參、劃定原由

一、符合都更條例第 6 條第 3 款規定

為提昇捷運新店區公所站周邊地區整體環境與活絡地區都市機能，爰依據都市更新條例第六條第三款，劃定為都市更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定係配合周邊道路邊界與私有地主意願為原則，西側以北新路一段為界，北側以北新路一段 88 巷為界，東至新北市政府稅捐稽徵處新店分處，南至中華電信文山營運處所圍之地區。另東北側部分建物考量多為尚未達 30 年更新年限之建築，且多無參與都市更新重建之意願，故不劃入都市更新地區範圍。

肆、再發展原則

本計畫發展角度以 TOD 發展概念帶動地區整體的再發展，因此在區位優勢等多項條件之下，將行政園區發展定位為「多功能複合式開發」，同時輔以大眾運輸系統，導入低碳綠色生活區的概念。

為此，本計畫期以全新行政機能、複合生活圈之優質環境，以都市更新為手段與方法，創造地區發展潛力與契機。再發展原則說明如下：

一、行政機能提升

集中現有老舊辦公空間，整合為獨立行政大樓，強化其

行政機能，同時塑造行政中心意象，亦藉此達到有效便民之空間機能。

二、多元複合使用園區創造

透過彈性化設定之土地使用管制規則，使更新後建築物具有多元複合功能，同時，計畫區退縮建築以留設人行步道、通道與開放空間，使能與周邊更新後之社區留設開放空間結合，提升地區環境品質。

伍、其他

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、全區更新時程起算時間以市府與實施者簽訂委託實施契約

之日起算。

附圖 劃定新北市新店區行政段 547 地號等 22 筆土地都市更新地區說明圖

