

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國103年9月22日  
發文字號：北府城更字第10334194751號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市三重區光興段800-3地號等27筆土地都市更新地區」自103年9月23日起實施。

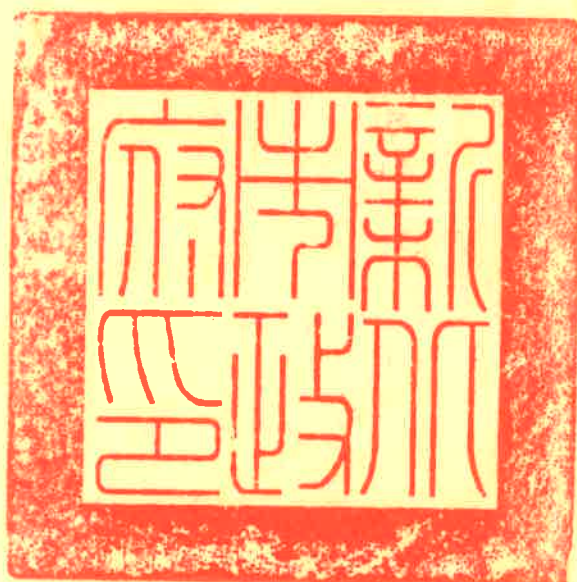
依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、劃定都市更新地區：詳劃定更新地區說明書。
- 二、公告期間：自103年9月23日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市三重區光興段 800-3 地號  
等 27 筆土地都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國103年9月

劃定新北市三重區光興段 800-3 地號  
等 27 筆土地都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國103年9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.....	1
參、劃定原則.....	9
肆、再發展原則.....	9
伍、其他.....	8

## 圖目錄

圖 1 都市計畫示意圖.....	2
圖 2 更新地區都市計畫示意圖.....	3
圖 3 交通系統圖.....	5
圖 4 更新地區公共設施分布示意圖.....	6
圖 5 更新地區周圍土地使用現況示意圖.....	7
圖 6 都市更新地區權屬分布圖.....	8
圖 7 交通動線圖.....	10

## 表目錄

表 1 土地權屬表.....	7
----------------	---

# 劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 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：

劃定北起中央南路 95 巷，西臨文化南路，南臨同安公園，東臨中央南路所圍街廓之西側為本案更新地區，範圍包括新北市三重區光興段 800-3、801-1、969-1、970、972、973、973-1、974、975、976、977、977-1、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011-1、1012、1013、1014、1015、1016 等 27 筆土地，面積共計 2,617.34 平方公尺。範圍如說明圖。

## 法令依據：

都市更新條例第 6 條第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能」及第 4 款：「建築物未能與重大建設配合」。

## 壹、辦理緣起與目的

為改善基地破舊窳陋，活化並提升區域環境，藉以改善市民之生活品質，並配合市府財政局公辦都更，落實大面積土地不出售政策，達到「變產置產，永續財源」之市有財產管理運用目標，期望透過公辦都更方式，進行老舊空間之實質環境改善，爰依都市更新條例第 9 條規定(略以)：「經劃定應實施更新之地區，直轄市、縣(市)主管機關得自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關(構)為實施者，實施都市更新事業，…」劃定都市更新地區。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於 100 年 1 月 17 日發布之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」範圍內；其使用分區為住宅區及商業區，住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%；商業區建蔽率為 70%，容積率為 440%。





圖2 更新地區都市計畫示意圖

## 二、交通系統

### (一) 道路系統

#### 1. 區內道路

區內交通系統以文化南路（寬 10 公尺）、中央南路（寬 10 公尺）及中央南路 95 巷（寬 5 公尺）為街廓內串聯之道路系統。

#### 2. 聯外道路

周邊之聯外道路為重新路即台一甲線（寬 22 公尺），而捷運新莊線即沿重新路建造，東西向貫穿三重南區全境，東沿台北橋可至台北市大同區，向西則可通往新莊區。

### (二) 大眾運輸系統

周邊目前大眾運輸服務以捷運新莊線搭配公車系統為主，新莊線台北橋站為距基地最近之捷運站，與基地距離約 350 公尺；另距基地 500 公尺範圍內有 3 個公車站（分別係光興國小站、三重郵局站、國園戲院站），共 25 條公車路線提供服務。

### (三) 停車空間現況

計畫範圍周邊公共停車場共計有 5 處，包括重新市場地下停車場、嘟嘟房三重天台站、河堤日月亭停車場、應安正義南停車場、及忠孝碼頭停車場，總計為 1,008 個車位數；而計畫周邊路邊停車路段則包括光興街、正義南路等，停車位總數約為 170 個，基地周邊總停車位數初步估算為 1,178 個。

另未來光興國小改建教室大樓的地下停車場工程完工啟用，可再提供 304 個車位，故基地周邊 500 公尺範圍內之總停車位數可達 1,482 個，方便附近居民、通勤族停車。



圖3 交通系統圖



### 三、公共設施

#### (一) 學校

本更新範圍西側為光興國小，佔地 3.5 公頃，已開闢使用逾 40 年，2012 年底開始校舍整建暨地下停車場興建工程，分二階段施作，第一階段停車及教學區，第二階段學校行政區，預計於 104 年 7 月完工。完工後新建物包括教學及行政大樓，及地下二層停車場提供 304 個車位。

#### (二) 機關、電信設備

除基地範圍內三重消防隊外，位於光興國小西側正義南路與電信街口計有 3 處電信用地，現況由中華電信使用，北側電一用地 1 樓為大同派出所。另三重郵局位於正義南路、富裕街口。

#### (三) 活動中心

光興國小南側有三重區光興活動中心，內有室內活動中心、閱覽室、禮堂等供鄰里居民聚會及休閒空間。

#### (四) 公園、綠地

周邊公園綠地集中於都市計畫南側，形成一小綠帶，包括中央南路底之同安公園、正義南路底之光興公園及河堤之環堤公園。



圖4 更新地區公共設施分布示意圖

#### 四、土地使用現況

本案更新地區範圍緊鄰文化南路，北側為中央南路95巷，附近地區建物現況多作為住宅或住商混合使用，另本基地現況使用為新北市消防局三重消防分隊及北側私有公寓(詳見圖5)。

#### 五、建物現況

更新地區內建物共2棟，構造皆為鋼筋混凝土，北側私有公寓，建築樓層5層，一樓有部分鐵皮外搭，頂樓普遍有加建情形，為73年建築完成，屋齡約30年；另消防分隊目前使用之建物建築樓層為3層，其餘有1層建築改良物為消防隊使用之車棚及倉庫，於68年建築完成，屋齡約35年。

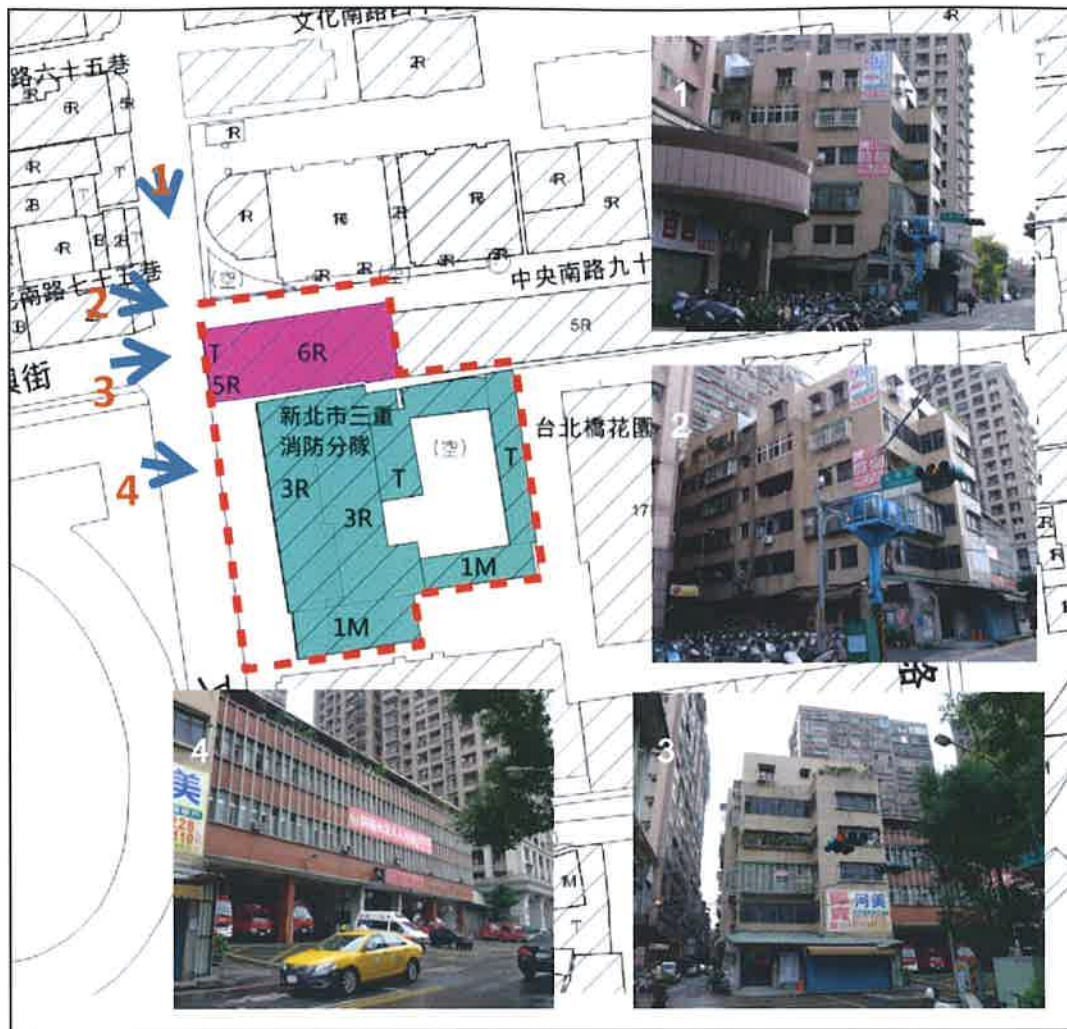


圖5 更新地區周圍土地使用現況示意圖

## 六、土地權屬概況

本更新地區總面積為2,617.34 $\text{m}^2$ ，土地權屬以公有土地為主，公有土地面積計2,103.65 $\text{m}^2$ ，約占整體更新地區80.37%，更新地區範圍內北側及西南側有部分為私人所有，私有土地面積總計為513.69 $\text{m}^2$ ，占整體更新地區19.63%。

表1 土地權屬表

土地權屬		土地筆數	面積( $\text{m}^2$ )	面積比例(%)
公有土地	新北市	15	1,956.74	74.76%
	中華民國	2	146.91	5.61%
	小計	17	2,103.65	80.37%
私有土地	台灣省桃園農田水利會	1	32.38	1.24%
	其他私人	9	481.31	18.39%
	小計	10	513.69	19.63%
總計		27	2,617.34	100.00%

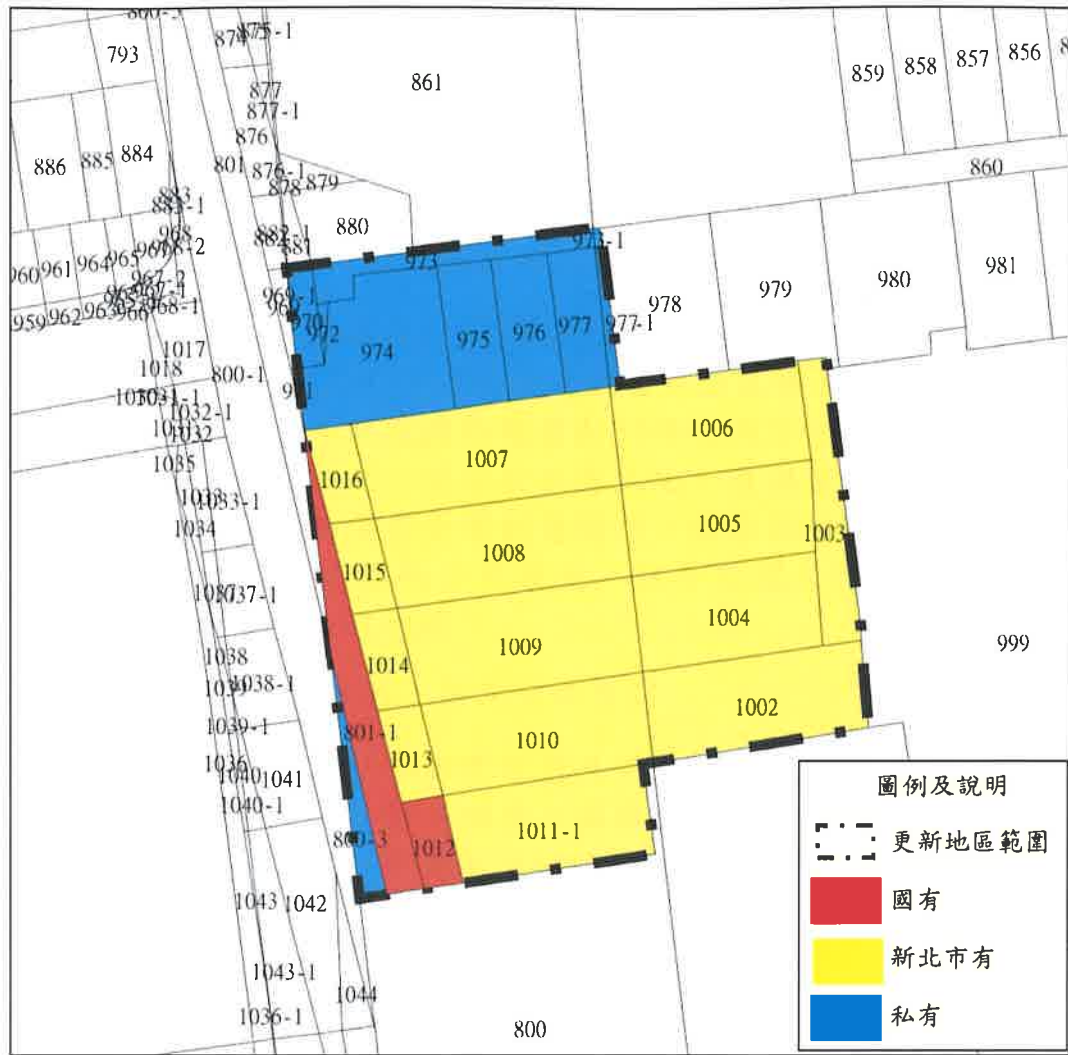


圖6 都市更新地區權屬分布圖

### 七、居民參與更新意願

依更新地區內居民之初步意願調查結果顯示，土地所有權人共24人，同意參與更新人數有12人，人數同意比例為50.00%，其所有土地面積占私有土地總面積比例為56.80%；建物所有權人共19人，同意參與更新人數有11人，人數同意比例為57.89%，其所有建物樓地板面積占私有建物總樓地板面積比例為59.01%。

### 參、劃定原則

本更新地區位於捷運台北橋站500公尺範圍內，鄰近捷運站及光興國小。目前區內建物多屆使用年限，未能符合都市機能，影響都市防災。另本更新地區東側、南側皆已更新為電梯大樓，而北側5層樓公寓屋齡僅17年，故本次劃定更新地區以三重消防分隊及西北側私有屋齡約30年之公寓。為改善基地破舊窳陋，活化並提升區域環境，藉以改

善市民之生活品質，爰依都市更新條例第6條第3款及第4款之規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

## 肆、再發展原則

### 一、更新老舊建物，改善實質居住環境

目前本案更新地區範圍北側臨中央南路95巷，巷道狹小僅約5公尺寬，範圍內之建物多為鋼筋混凝土構造，建物老舊窳陋（含屋齡約30年私有建物及屋齡35年之消防分隊廳舍），藉由本案公辦都市更新，整合公私有土地，透過建築設計，結合節能減碳與改善防災安全等創意構想，改善窳陋環境，將肅穆的消防隊建構為友善的公共設施，提昇整體居住品質與防災安全，改善當地居住環境。

### 二、增加鄰里公益設施，留設公共空間

為提昇本案公辦都更效益及回饋地區民眾，本案未來擬透過對基地周遭公益設施調查，篩選地方最適合之公益設施，提供當地居民使用，使更新達到便民、親民之目的。

### 三、退縮人行道，提昇行的安全

配合步行至大眾運輸系統之通行動線，留設公共廊道或街角廣場等公共空間，並指定退縮人行道，沿中央南路95巷退縮留設4公尺之人行道將整體開放空間擴大，沿文化南路退縮留設6公尺以上開放空間，作為都市防災重要的緩衝空間，並提供居民、行人及學童安全的步行空間，不再與車爭道，以期達到安全居住目的（詳見圖7 交通動線圖）。

### 四、促進建築與環境共生，永續經營居住環境

本案建築未來擬以綠建築設計為主，達到建物節能減碳，降低對環境的衝擊，促進建築廢棄物減量，於全球暖化之大環境下，提昇人們在室內的舒適性，同時也能帶給都市環境更高的外觀品質，創造永續之生活環境。

### 五、活化公有土地，提昇市有財產使用效率

本案更新地區範圍內公有土地雖位於商業區與住宅區，惟現況土地運用效能不佳，目前公有土地僅興建三層樓，土地低度利用且未能符合都市應有之機能。透過本案整體開發建築規劃，使土地能得到有效利用，並於整體規劃構想中，提供消防

分隊及公益設施使用之空間，以有效提昇公有土地運用效能。

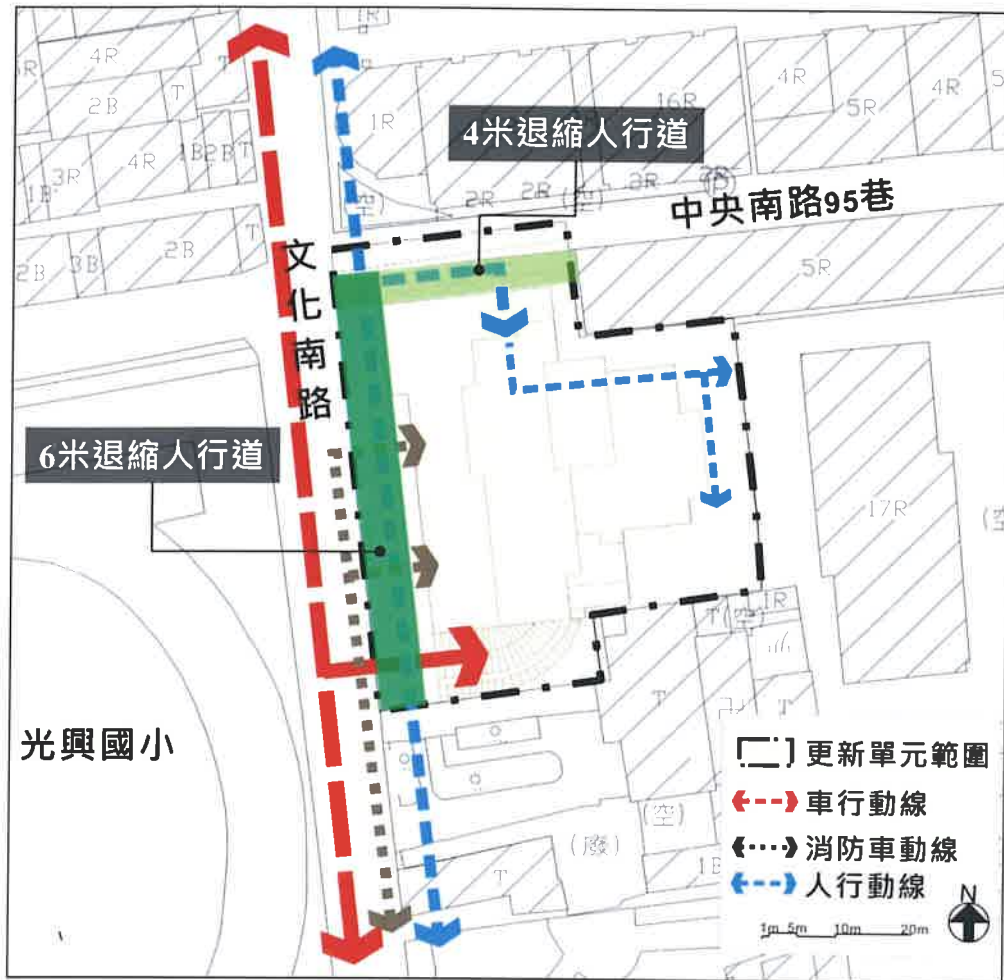


圖7 交通動線圖

## 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範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案更新時程獎勵起算日以市府與實施者簽訂委託實施契約之日起算。
- 三、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條再提送審議規定辦理。
- 四、後續本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。

# 劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 筆土地

## 都市更新地區說明圖

