

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國104年11月23日
發文字號：新北府城更字第10434411331號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區說明書、圖」自104年11月25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：詳劃定都市更新地區說明書。
- 二、公告期間：自104年11月25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 請假
副市長 侯友宜 代行

發布實施

劃定新北市三重區新海段 1358 地
號等 78 筆土地(三重果菜市場周邊)

都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國 104 年 11 月

劃定都市更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區
劃定都市更新地區 法 令 依 據	都市更新條例第6條第3款
劃定都市更新地區 機 關	新北市政府
本 案 提 交 本 市 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	102年10月31日新北市都市計畫委員會 第38次會議審議通過 104年10月23日新北市都市計畫委員會 第59次會議審議通過

目錄

劃定更新地區說明書	1
壹、辦理緣起與目的	2
貳、發展現況	2
參、劃定緣由	13
肆、再發展原則	13
伍、其他	15

圖目錄

圖 1 更新地區位置示意圖	3
圖 2 更新地區範圍示意圖	3
圖 3 更新地區都市計畫示意圖	5
圖 4 都市計畫變更(草案)示意圖	5
圖 5 更新地區權屬示意圖	6
圖 6 更新地區土地使用現況圖	8
圖 7 更新地區建物使用現況圖	9
圖 8 更新地區交通系統示意圖	11
圖 9 更新地區周邊 500 公尺範圍內公共設施分布圖	12
圖 10 拆遷開發順序示意圖	15

表目錄

表 1 歷次都市計畫變更情形彙整表	4
表 2 土地權屬持分面積表	6

附圖

附圖 1 劃定新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市场周邊)都市更新地區示意圖	
附圖 2 劃定新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地(三重果菜市场周邊)都市更新地區地籍示意圖	

劃定新北市三重區新海段 1358 地號等 78 筆土地 (三重果菜市場周邊)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：本更新地區北臨三重區力行路 1 段、東臨重陽路 3 段、西臨力行路 38 巷、南臨中正北路(詳附圖 1)，為新海段 1358 地號等 78 筆土地(詳附圖 2)，面積 8.5802 公頃。

法令依據：都市更新條例第 6 條第 3 款。

壹、辦理緣起與目的

三重果菜市場係於民國 65 年間由三重市公所(改制前)與地主協議收購土地 57.58%為果菜批發市場，其中部份售予台灣省漁會作為漁貨批發市場，並取得地主同意先行興建批發市場，其餘 42.42%之土地由地主投資興建南北側分貨場。俟果菜批發市場於民國 75 年建築完成後，始發現私人興建分貨場，與當時農產品批發市場管理辦法不符，造成地主與公所之間的紛爭。

其後三重市公所(改制前)為解決土地紛爭，前於民國 80 年「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)」公開展覽時提出將私地主 42.42%的土地變更為商業區發還地主以昭公信，經都市計畫委員會審竣後，於果菜市場西側(現臨力行路 1 段 38 巷)劃設約 2.84 公頃商業區予以分配私地主，以符民國 66 年公所協調地主抽籤分配之區位與結果。惟三重市公所後續因故未完成產權重整，致區內土地交叉持分情形維持至今，此亦監察院於民國 92 年調查「三重果菜市場用地紛爭」要求市府採市地重劃或都市更新方法妥適解決此問題之緣由。

除了上述土地權屬複雜之紛爭外，近年來三重地區發展快速，果菜市場位置已由原都市邊緣成為三重區的中心位置，且三重果菜市場主要供應大臺北都會區日常民生需求，年交易量達 19 萬公噸為全台灣第二大果菜市場，在民國 102 年捷運新莊線完工通車後，考量本更新地區鄰近捷運三重站與菜寮站，且為三重區市中心少有的大型開發機會，實為本更新地區轉型發展之契機。

爰此，本府擬透過本次更新地區之劃定，藉由都市更新手段達到復甦都市機能、空間重新定位、提昇三重區生活品質之遠景發展、解決公私有土地權屬紛爭之目標。

貳、發展現況

一、更新地區位置與範圍

本更新地區位於新北市三重區重新路三段、中正北路、力

行路一段以及力行路一段 38 巷所圍完整街廓，面積為 8.5802 公頃(詳圖 1、圖 2)。

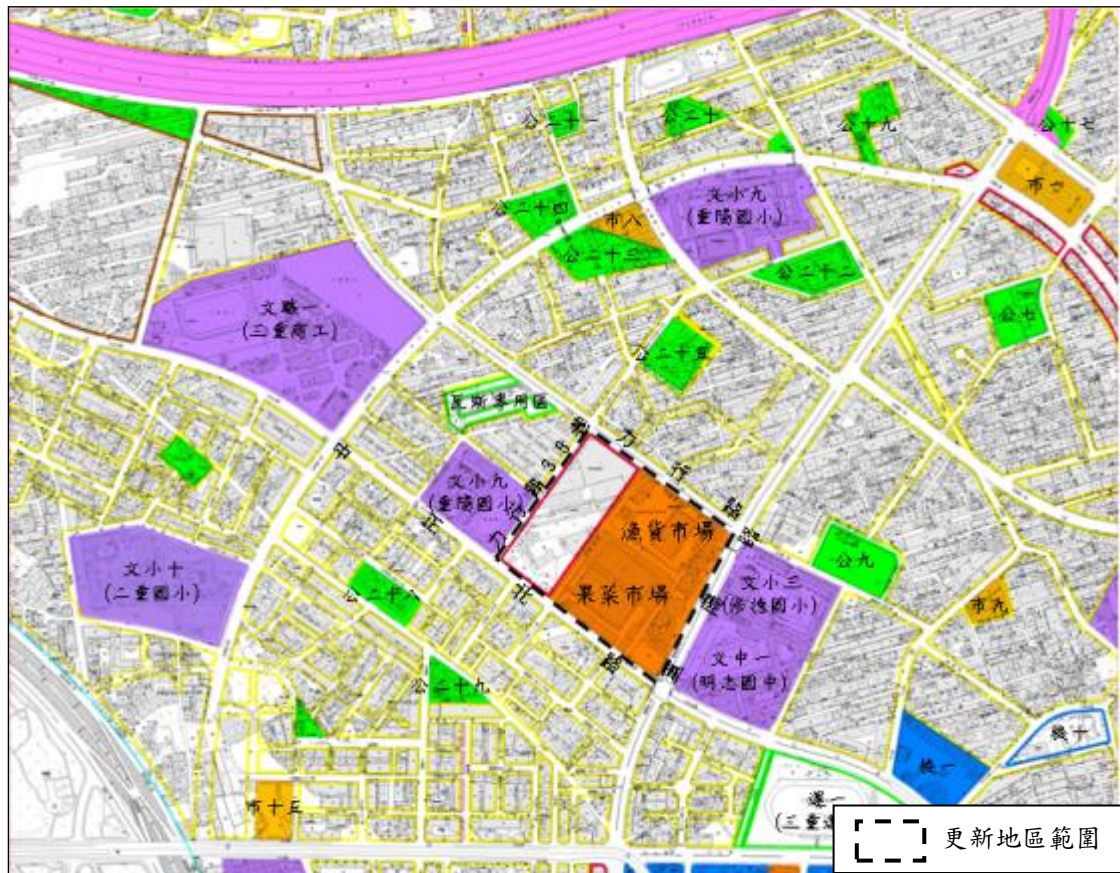


圖 1 更新地區位置示意圖



圖 2 更新地區範圍示意圖

二、都市計畫情形

本更新地區範圍自民國 64 年經三重擴大都市計畫由農業區變更為市場用地後，因公私有交叉持分導致長期土地紛爭不斷，為解決地主紛爭，遂透過 80 年辦理變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)將部分土地變更為商業區及批發市場兼零售市場用地供地主分配，惟其後仍因市地重劃困難無法完成土地分配，故維持當時使用分區至今，有關都市計畫變更情形彙整如下表。

表 1 歷次都市計畫變更情形彙整表

案名	分區名稱	核定(准)日期及文號	發布日期及文號	變更內容/理由		
				原計畫	新計畫	變更理由
三重鎮都市計畫案	農業區	44.09.23 台(44)內地 76247 號函	44.09.23	--		
三重擴大都市計畫案	市場用地	--	64.12.31	--		
變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)案	部分市場用地變更為商業區及批發零售市場兼零售市場用地	80.10.18 台(80)內營 字第 8078913 號函	80.11.11 八十北府工 都字第 340675 號	市場用地 (3.66 公頃)	商業區 (2.84 公頃) 批發市場兼零售市場用地 (0.82 公頃)	1. 配合北區果菜批發市場作業需要。 2. 解決地主與果菜市場紛爭。
				備註： 批發市場兼零售市場用地(2528 坪)樓下按多目標使用作為停車場。 本案應請三重公所盡速協調地主完成土地移轉分配。		
變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)	商業區、批發零售市場兼零售市場用地、市場用地	--	103.09.26 北府城都字第 10317718351 號	--		

本更新地區範圍位於本府民國 103 年 9 月公告實施之「變更三重都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」範圍內(詳圖 3)，土地使用分區分別為商業區(建蔽率為 70%、容積率為 440%)、市場用地(建蔽率為 50%、容積率為 240%)及批發市場用地(建蔽率為 50%、容積率為 120%)。



圖 3 更新地區都市計畫示意圖

目前本更新地區都市計畫土地使用分區現況為商業區 28,673 平方公尺、市場用地 8,690 平方公尺、批發市場用地 48,439 平方公尺。另因本更新地區涉及土地使用機能調整，刻循法定程序辦理變更主要計畫「變更三重都市計畫(部分市場用地及批發市場用地為商業區)」及擬定細部計畫相關事宜(詳圖 4)，本更新地區未來將全區變更為商業區，後續應依內政部核定後發布實施之都市計畫內容為準。



圖 4 都市計畫變更(草案)示意圖

三、土地及建物權屬現況

(一)土地權屬情形

本更新地區內因土地權屬為公私有交叉持分，導致長年來土地紛爭不斷，造成本區都市發展停滯，土地無法發揮應有效益。更新地區範圍內土地所有權人為 276 人(至 104 年 8 月底止)，就地主組成背景主要分為新北市政府、全國漁會以及其他私人三大部分，其中新北市政府持有面積為 30,986.28 平方公尺(佔 36.11%)，全國漁會持有面積為 18,418.82 平方公尺(佔 21.47%)，私有土地面積約為 36,396.91 平方公尺(佔 42.42%)。

表 2 土地權屬持分面積表

權屬		持分面積(平方公尺)	持分佔全區比例(%)
公有土地	新北市政府	30,986.28	36.11
私有土地	全國漁會	18,418.82	21.47
	其他私人	36,396.91	42.42
	小計	54,815.73	63.89
總計		85,802.01	100.00

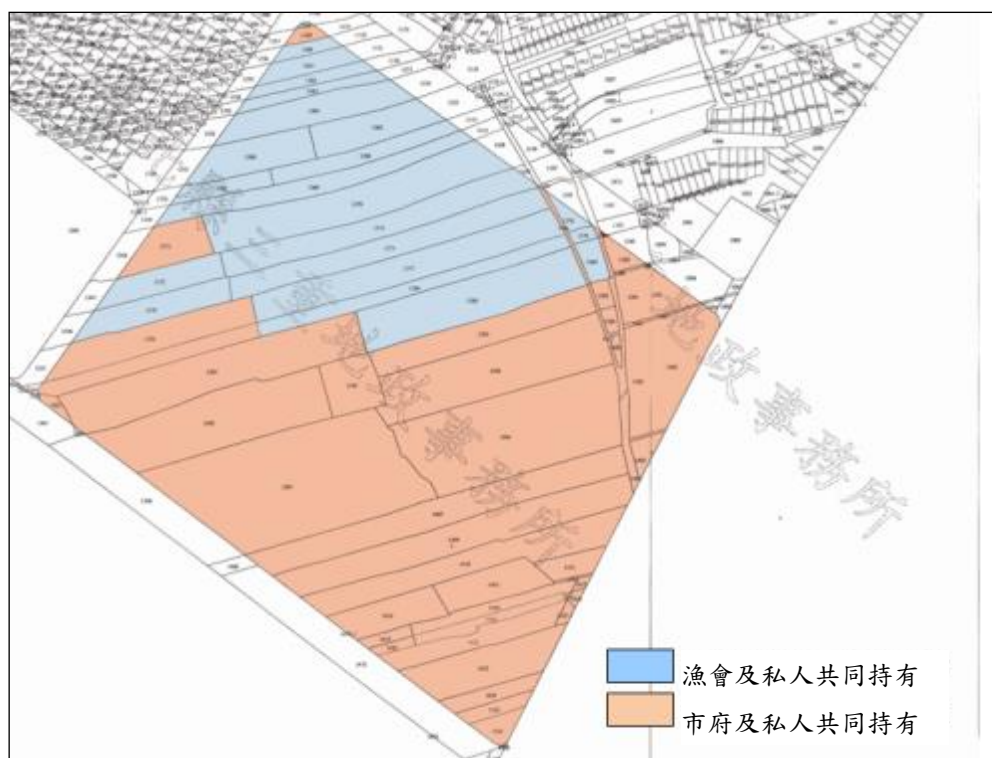


圖 5 更新地區權屬示意圖

(二)土地使用現況

本計畫區由重陽路、中正北路、以及力行路所包圍，周邊皆為住宅區及學校。區內目前主要設施包含果菜批發市場、全國漁會集貨場及漁會辦公室、力行市場、聖賢宮、停車場、中古車商及宴會館等，詳見圖 6。

(三)建物使用現況

現況主要設施包含三重果菜市場(攤商約 570 攤)、全國漁會辦公室及漁市場(攤商約 90 攤)、力行市場(攤商約 350 攤)、聖賢宮、停車場，另沿重陽路及中正北路側有少部分中古車商及餐廳使用。全區建物除漁會辦公室為 2 層樓之鋼筋混凝土外，其餘多為 1 層樓之鐵皮或鐵棚建物，詳見圖 7。



圖 6 更新地區土地使用現況圖

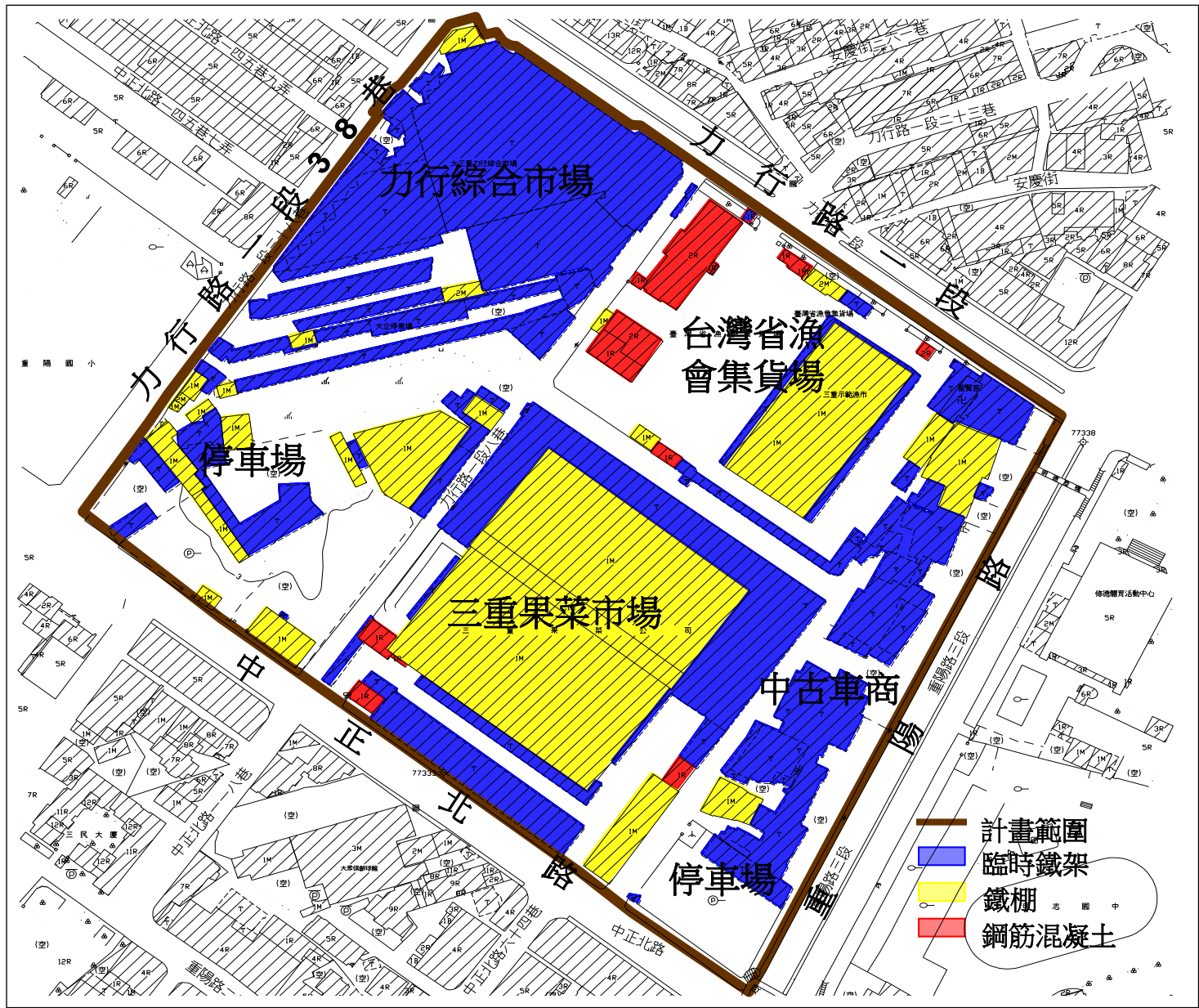


圖 7 更新地區建物使用現況圖

四、交通系統

(一)更新地區位鄰近主要道路

1. 重陽路：為三重地區對外聯絡之最重要道路，向南接重新橋及重新路與新莊通聯，向北可上中山高速公路。
2. 中正北路：位於三重區中心偏南側，成東南-西北走向，向西北可連接中興路直達五股，向東南則可連接忠孝橋往臺北市。

(二)更新地區位鄰近次要道路

1. 力行路：位於三重區中心偏北側，成一弧狀道路連通重陽路及三和路，三和路可再轉接連絡五股區。
2. 忠孝路：位於三重區中心西側，成一弧狀道路連通重陽路及中山路，由中山路可與新莊區聯絡。
3. 重要橋樑：三重區對外通連共有六座橋樑，其中位於東側之重陽大橋、臺北大橋、忠孝橋以及中興橋可通往臺北市，另外位於西側之重新橋及中山橋則可通往新莊區。

(三)更新地區位鄰近大眾運輸系統

更新地區周邊公車行駛路線主要為重陽路及中正北路，有 211、232、261、806、933、F301、F303、橋 25 等公車路線經過，另鄰近捷運中和新蘆線菜寮站，車程約 5 分鐘，交通條件便捷。

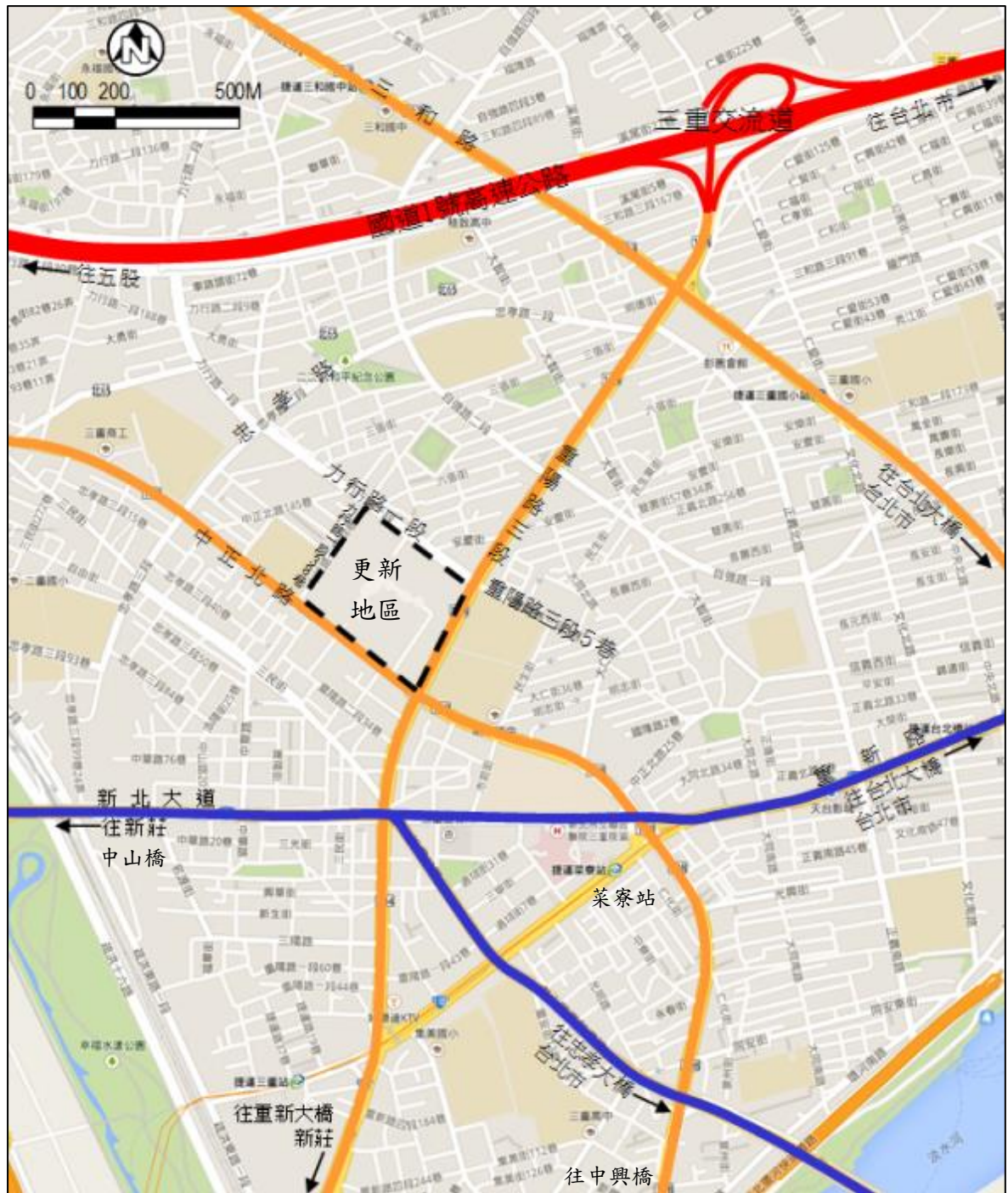


圖 8 更新地區交通系統示意圖

五、公共設施

本更新地區區周圍 500 公尺範圍內有一處位於三民公園之田中圖書館，有四處活動中心，分別是位於六和公園之六和活動中心，大同公園之民生、重陽、國隆、大圍里民活動中心，位於聯邦公園之田中活動中心及三民公園之田中、田心、三民聯合活動中心。在停車場及市場兩項公益設施方面，本計畫區周圍 500 公尺範圍內有二處立體、地下停車場及一處市場。

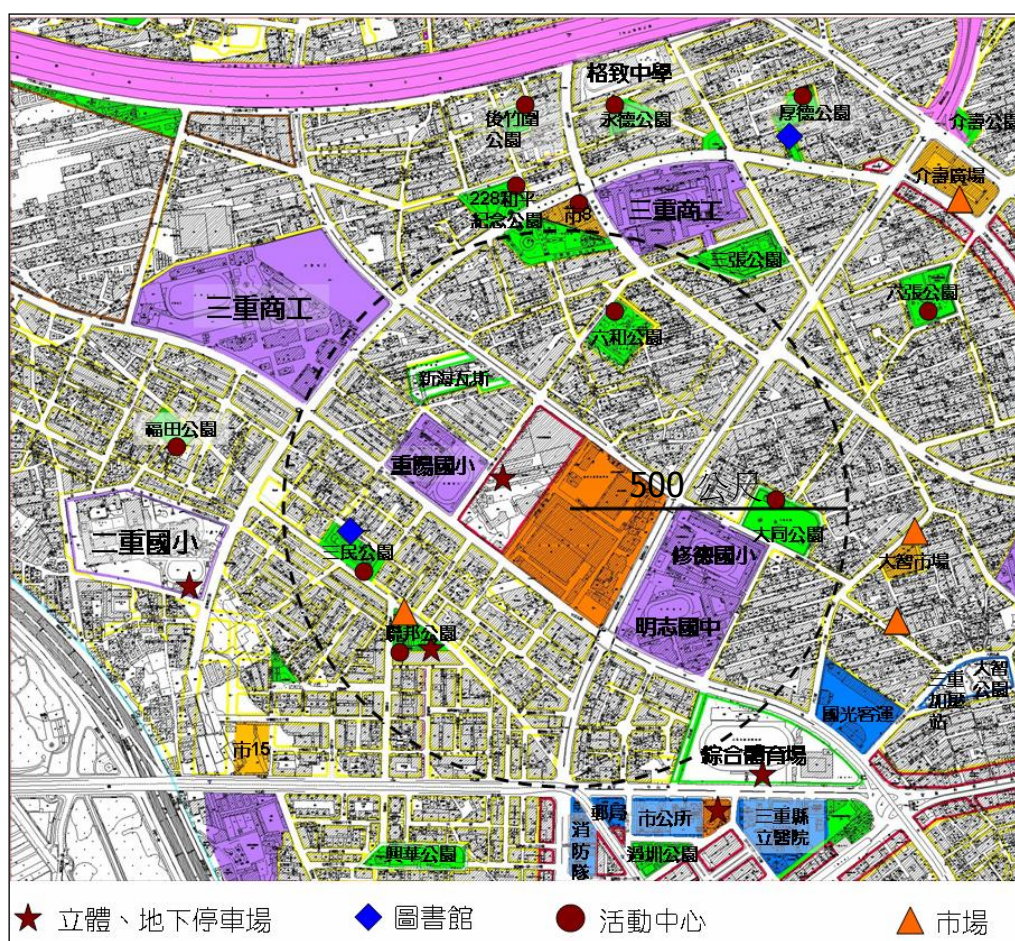


圖 9 更新地區周邊 500 公尺範圍內公共設施分布圖

六、居民意願

過去本區內私地主曾嘗試以市地重劃方式解決土地交叉持分問題，並於 84 年成立市地重劃籌備會，惟本計畫區內土地持分過細、產權複雜，土地移轉分配亦無法取得共識，前於 89 年向市府地政局撤銷市地重劃籌備會，改採都市更新方式開發，目前已有民間開發者持續整合地主意願中。

參、劃定緣由

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，透過三重果菜市場周邊地區更新重建，提供三重區具規模且複合多元使用之市場，更藉都市更新解決長年土地權屬複雜、公私有土地交叉持分之情形，爰依都市更新條例第 6 條第 3 款規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

肆、再發展原則

一、改善地區生活環境，提升公共空間環境品質

本更新地區未來透過都市更新改善公共安全品質，並規劃舒適之人行步道與休憩空間，建構優質之地區生活環境。

二、解決公私有土地權屬紛爭

本更新地區土地權屬均為公私有交叉持分，長年來土地紛爭不斷，造成本區都市發展停滯，土地無法發揮應有效益。期藉由都市更新方式，解決長年土地權屬之爭議，塑造本區成為三重商業發展重心。

三、活化公有土地，提昇市有財產使用效率

本更新地區範圍內公、私有土地均交叉持分，現況土地低度利用且未能符合都市應有之機能。未來透過都市更新方式，使土地能得到有效利用，並於整體規劃構想中，提供大量開放空間、公益設施供民眾使用，以有效提昇公有土地運用效能。

伍、其他

一、本更新地區將不中斷現有市場營運機能，以「現地重建、先建後拆」原則更新。

二、本更新地區開發程序

因考量本更新地區內土地使用現況、果菜市場、漁市場及力行市場均採先建後拆等因素，有關後續都市更新執行流程之配合如下所述(詳圖 10)：

- (一)以本更新地區內西南側現況設施物較少之區塊先行進行地上物拆遷及整地作業，興建臨時市場安置力行市場、漁市場及漁會辦公室。
- (二)於力行市場、漁市場及漁會辦公室遷移至臨時市場後，分別拆除其舊址建物及力行路側現有鐵皮建物後，興建果菜市場、力行市場、漁市場及漁會辦公室。
- (三)果菜市場、力行市場、漁市場及漁會辦公室搬遷至新址後，拆除果菜市場舊址及臨時市場。
- (四)於剩餘拆除且整地後空地興建地主應分回之建物。

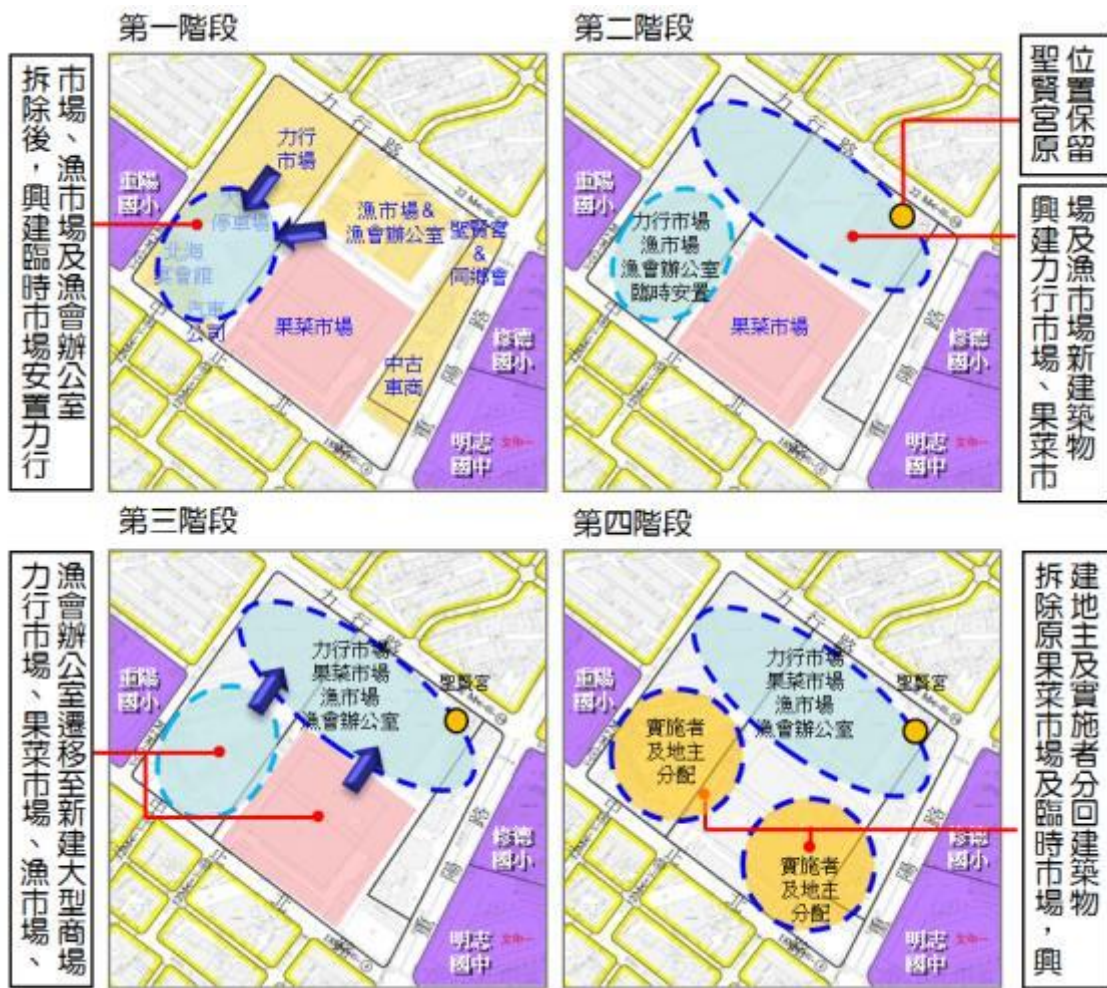
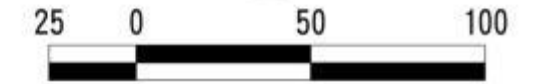
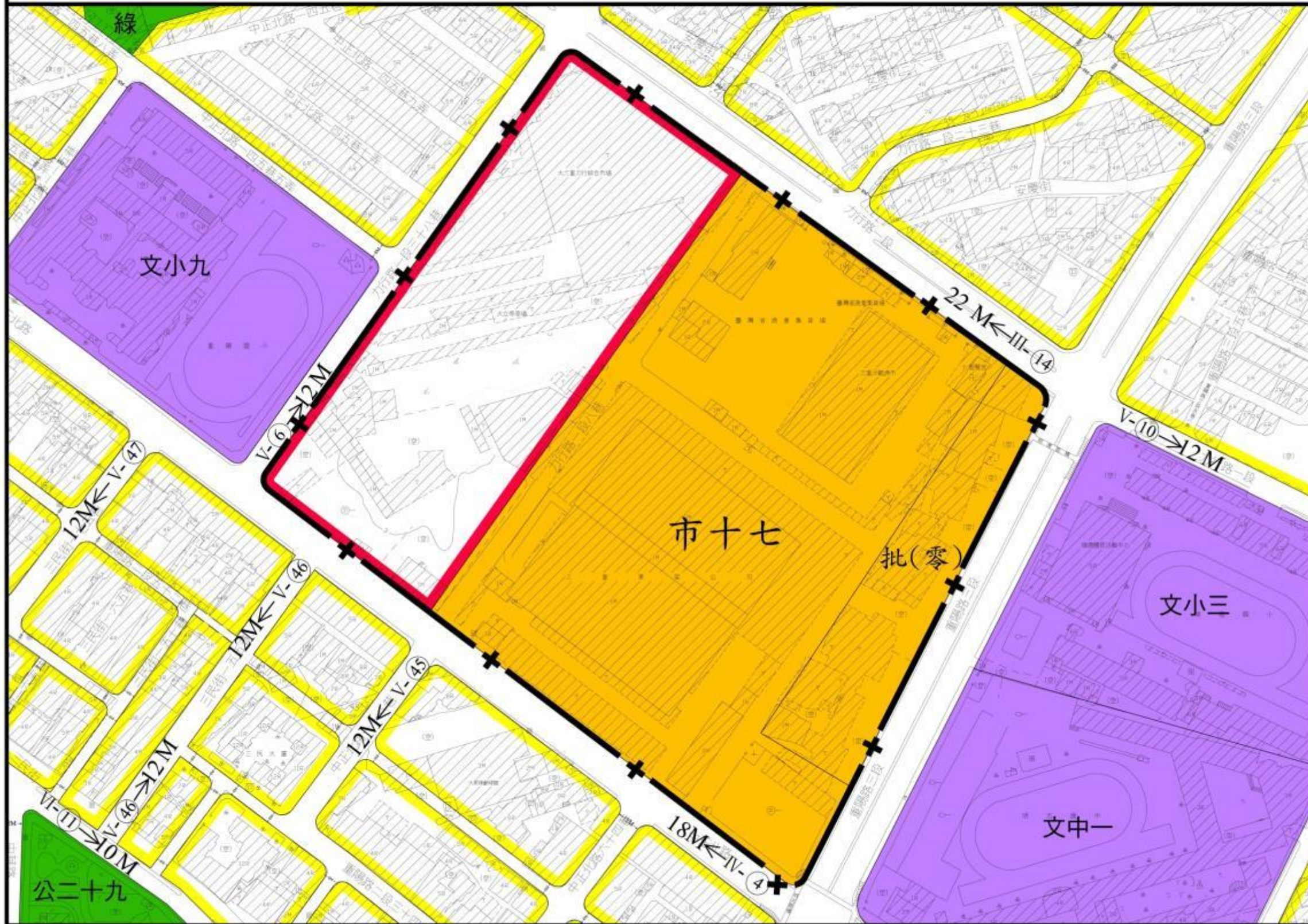


圖 10 拆遷開發順序示意圖

- 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。
- 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區示意圖



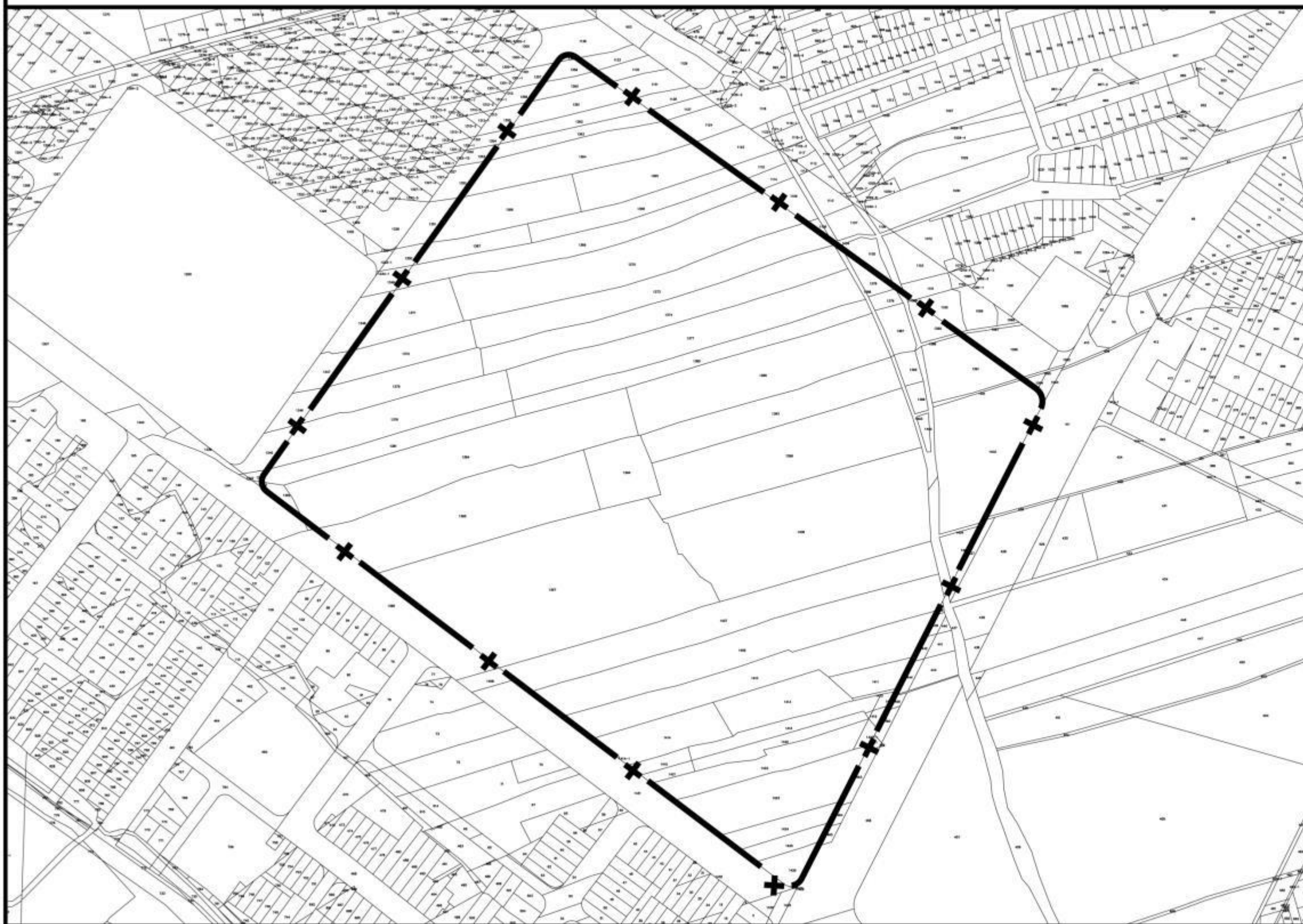
比例尺：一千分之一 單位：公尺

圖例

- 住宅區
- 商業區
- 批(零) 市場用地
- 市 批發市場用地
- 文小 文小用地
- 文中 文中用地
- 公 公園用地
- 綠 綠地用地
- 道路用地
- 更新地區範圍

使用分區：商業區、市場用地、批發市場用地
 面積：8.5802公頃
 劃定原則：符合都市更新條例第6條第3款規定
 本地形圖都市計畫街廓線未經驗算
 更正公告僅套繪供參考

劃定新北市三重區新海段1358地號等78筆土地(三重果菜市場周邊)都市更新地區地籍示意圖



比例尺：一千分之一 單位：公尺

圖例

—+— 更新地區範圍

本更新地區包含新海段

1358、1359、1360、1361、1362、
1363、1364、1365、1366、1367、
1368、1368-1、1369、1369-1、1370、
1371、1371、1372、1373、1373-1、
1374、1374-1、1375、1376、1377、
1377-1、1378、1379、1380、1381、
1381、1382、1384、1384-1、1385、
1386、1387、1388、1389、1390、
1391、1392、1393、1394、1395、
1395-1、1397、1397-1、1398、1399、
1400、1401、1402、1403、1404、
1405、1406、1407、1409、1410、
1411、1412、1413、1414、1414-1、
1415、1416、1417、1418、1419、
1420、1421、1422、1422-1、1423、
1424、1425、1426等78筆土地

本地籍圖街廓線未經驗算更正公告
僅套繪供參考