檔　　號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年8月27日
發文字號：北府城更字第10200063431號
附件：說明書

裝

主旨：劃定「新北市土城區運校段及沛陂段等70筆土地」為都市更新地區，自民國102年9月3日公告實施。

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、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。

訂

二、公告期間：自民國102年9月3日起三十日。

三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及土城區公所公告欄。

線

市長 朱立倫

發布實施

劃定新北市土城區運校段及沛陂段等70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102年8月

劃定新北市土城區運校段及沛陂段等70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102年8月

目 錄

劃定機關.....3

劃定範圍與面積.....3

法令依據.....3

壹、 辦理緣起與目的.....3

貳、 發展現況.....4

參、 劃定原由.....9

肆、 再發展原則.....11

伍、 其他.....11

附圖

圖 1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖.....4

圖 2 更新地區土地使用分區示意圖.....5

圖 3 現況環境圖.....6

圖 4 交通系統圖.....7

圖 5 更新地區公共設施分布示意圖.....8

圖 6 都市更新地區權屬分布圖.....9

圖 7 更新地區周邊建物示意圖.....10

圖 8 劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區地籍示意圖.....12

圖 9 劃定新北市土城區運校段及沛波段等 70 筆土地都市更新地區說明圖.....13

劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 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：更新地區位於中央路四段 52 巷與北側溝渠所夾以公有土地為主，更新範圍包括新北市土城區運校段 7、23、24、25、26、27、27-1、27-2、27-3、27-4、27-5、27-6、27-7、27-8、27-9、27-10、33、34、35、36、37、38、39、41、42、43、44、45-2、70-1、491、492、493、494、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、510、511-1、512、513、514、515、524、525、572-1、572-2、669、670、671、671-1、677、678、680、681、682、684、686 地號等 68 筆土地及沛陂段 754-4、754-7 地號等 2 筆土地，其面積為 13,737.07 平方公尺（註：運校段 7、525、572-1 地號為部分面積，未來實際面積需待分割測量後判定）。範圍如說明圖。

法令依據： 都市更新條例第 6 條第 1、3、4 款。

壹、辦理緣起與目的

更新地區緊臨捷運頂埔站，周邊主要道路為中央路四段、頂埔街及三民路，東南方距土城交流道約 5 分鐘車程，中央路右側為產專區（頂埔科技園區），現為鴻海等大型企業使用。

現況地上物權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境，爰依都市更新條例第 8 條規定，於 102 年 7 月 22 日提送本市都市計畫委員會第 35 次會議審議通過。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於土城（頂埔地區）都市計畫（第三次通盤檢討）範圍內，土地使用分區大多屬於住宅區（建蔽率為 50%，容積率為 200%），次為鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。

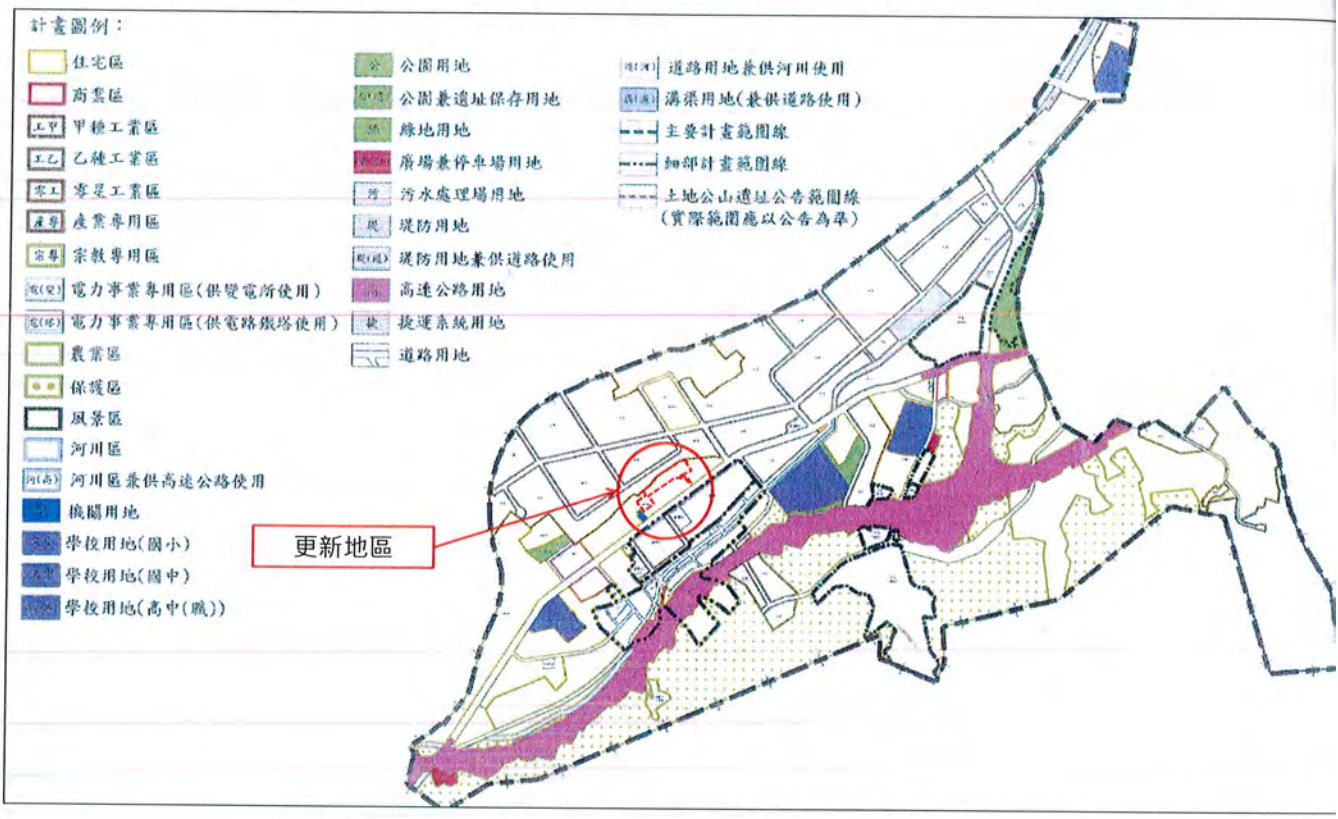

圖1 更新地區範圍周邊都市計畫示意圖

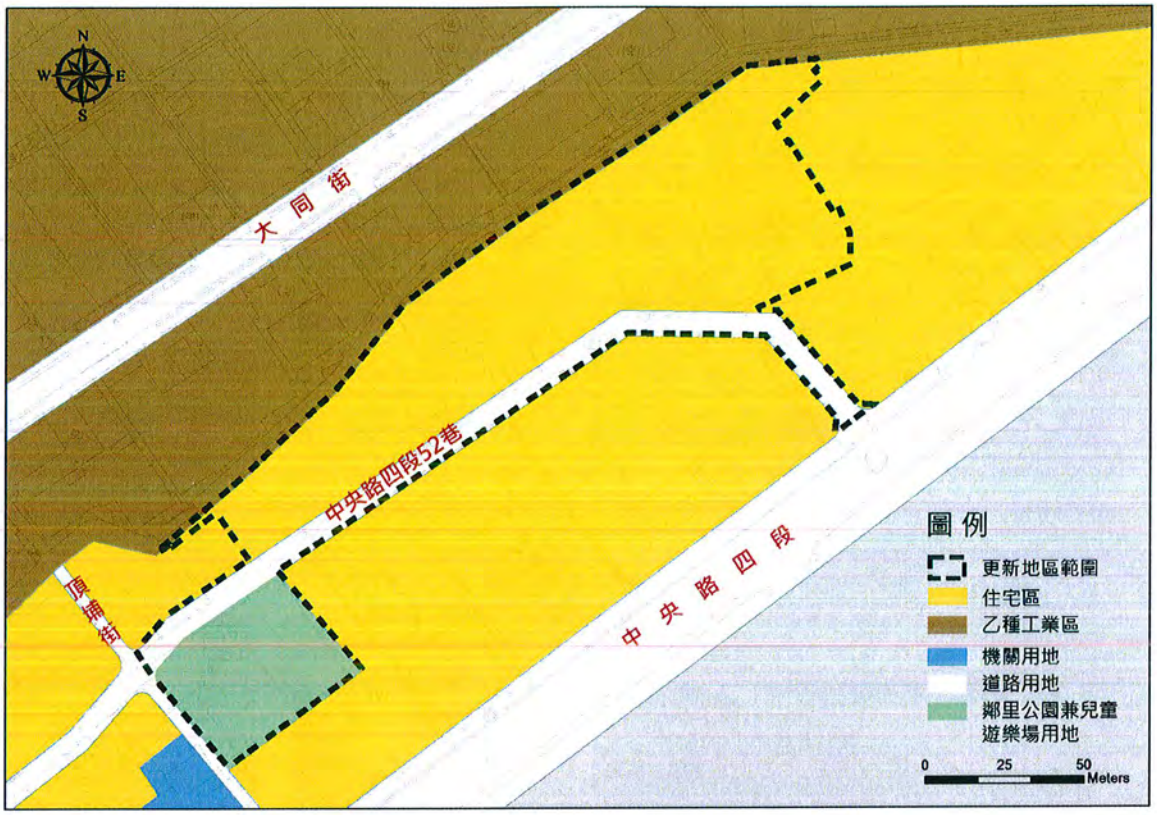

圖 2 更新地區土地使用分區示意圖

二、土地使用現況

更新地區範圍內土地多已興建使用，中央路四段 52 巷北側，多數用地為早期占轉租情況，現況多低矮建物為住宅使用，區內土地高低落差且巷弄彎曲狹小。

三、建物現況

本更新地區現況多為2樓以下之低矮建物，且以磚造或是鐵皮加建為主，增建情況嚴重導致巷弄彎曲狹小，且建物多有頹圮情況，防災機能嚴重不足，實有更新之必要。

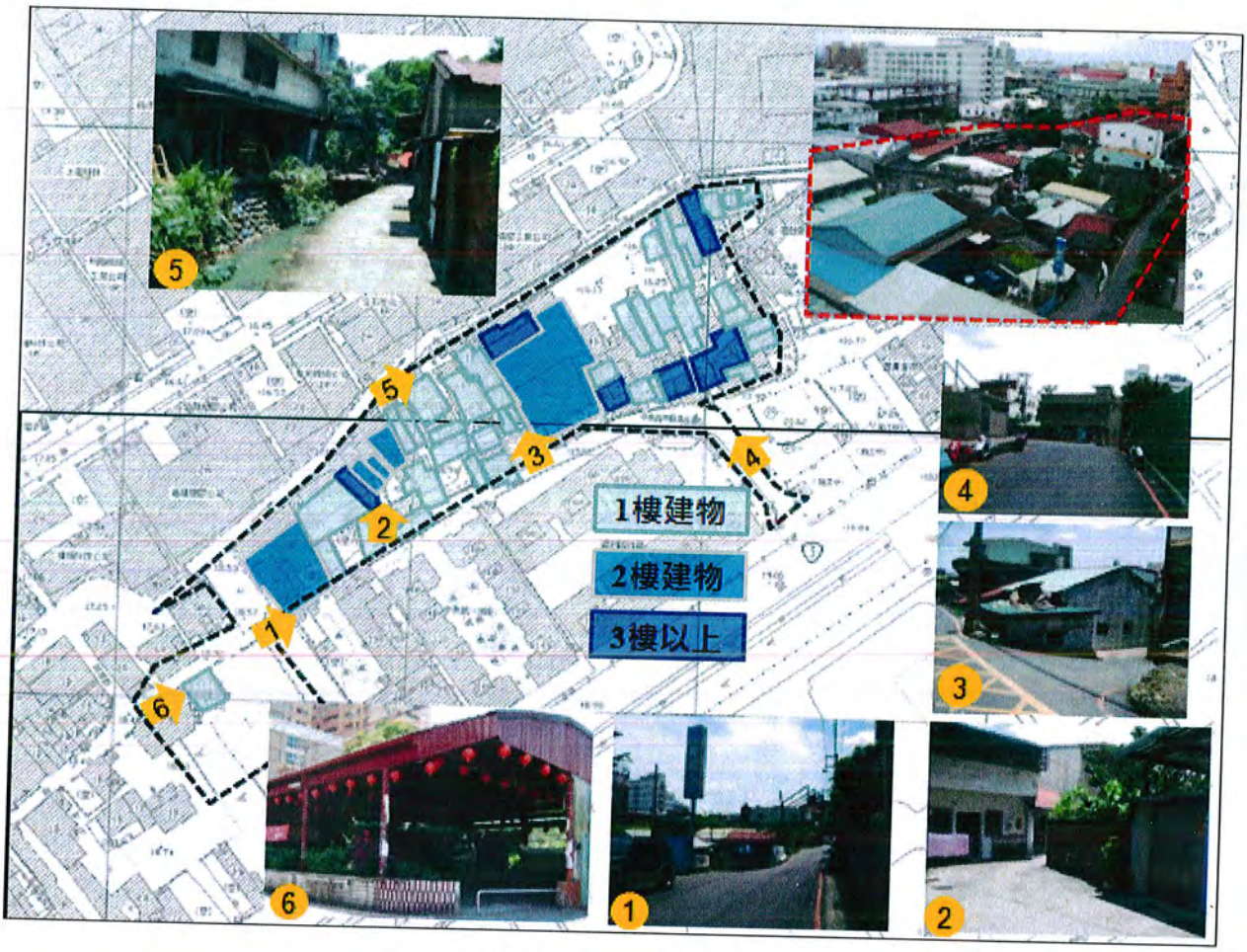

圖 3 現況環境圖

四、交通系統

（一）道路系統現況

聯外道路有土城交流道及環河快速道路，另有特二號快速道路聯繫臺北國際商港與國一、國三高速公路，對外交通暢順。

本更新地區鄰近之主要道路為中央路及中山路，次要道路則有三民路、大同街，更新地區直接面臨中央路四段 52 巷。

中央路四段為更新地區主要聯外道路，目前為五線雙向無中央分隔島的道路，基地東側三民路可連接另外一條主要道路中山路，交通狀況良好。

（二）大眾運輸系統

捷運土城線延伸頂埔段已於 97 年 11 月開始施工，預定於民國 103 年年底完工，環狀線三鶯線亦與頂埔站相交，更新地

區緊鄰未來頂埔站出口。中央路以及中山路上皆設置公車停靠站，周邊交通環境尚為便利，預期未來捷運通車後將能更為健全整體大眾運輸網絡。

（三）停車空間現況

更新地區周邊設有數個公有停車場，中央路鄰近更新地區約有 140 個平面停車位，較大量體之中洲停車場及良璋土城停車場尚屬更新地區鄰近範圍之中，皆為無頂蓋之平面式停車位。此外中央路兩側設置有路邊臨時停車格，面臨中央路四段

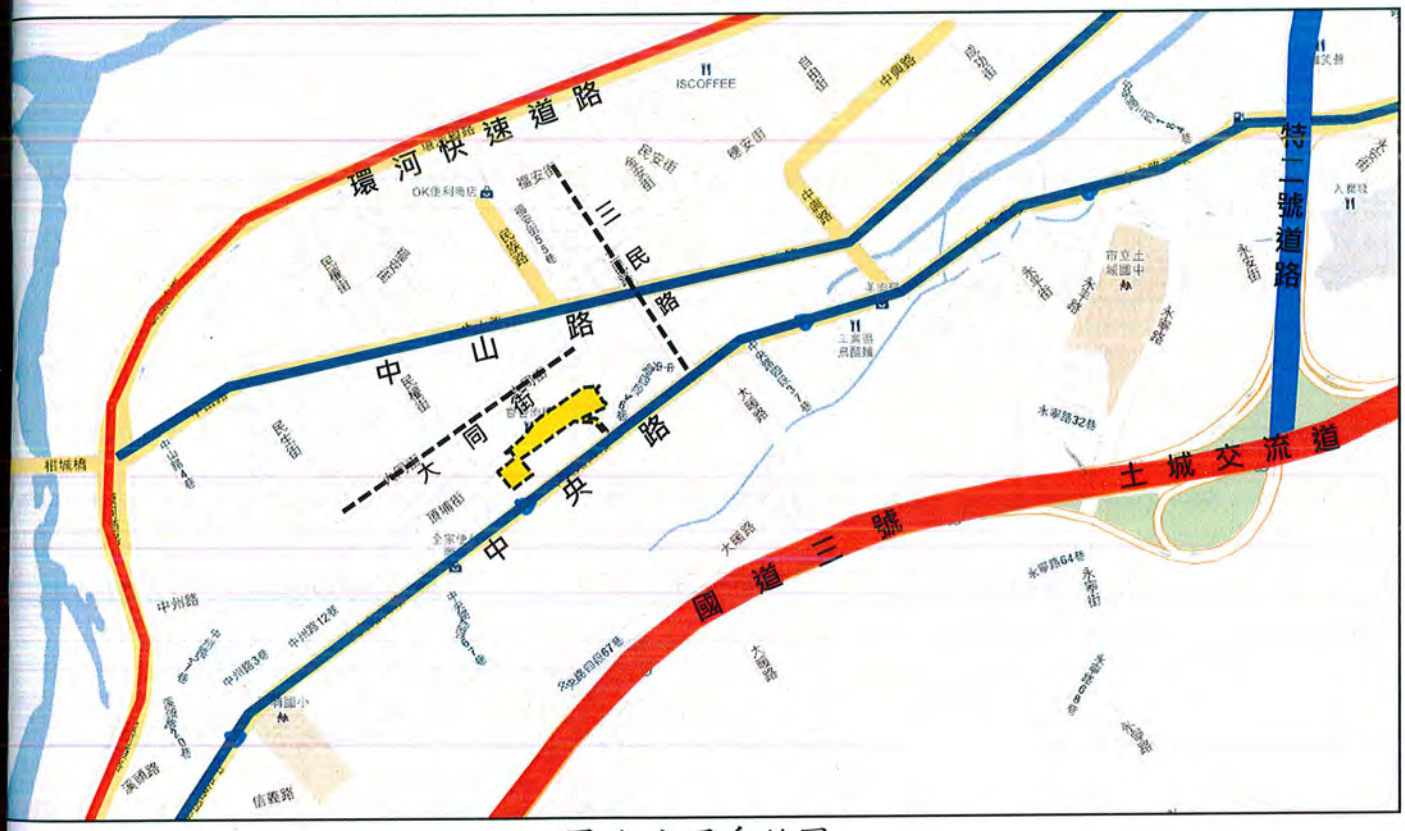

圖 4 交通系統圖

五、公共設施

範圍內之都市計畫公共設施為道路用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地，以更新地區為中心向外延伸 500 公尺範圍內，西側緊鄰頂埔捷運站，西南側設有頂埔公有臨售市場及中州停車場，由於周邊多為工業區使用，故較缺乏觀光與遊憩空間，範圍內目前僅於北側設有沛陂公園。

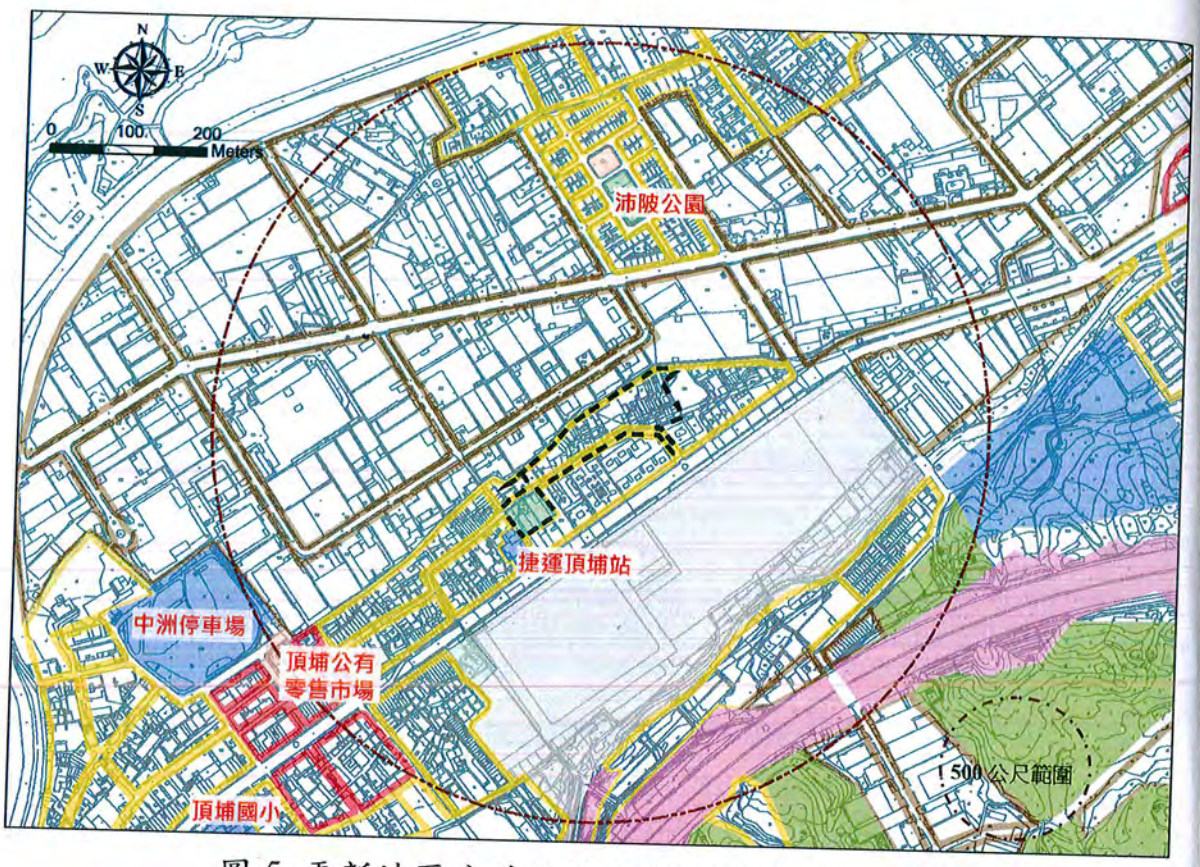

圖 5 更新地區公共設施分布示意圖

六、土地權屬概況

本更新地區總面積為13,737.07㎡，其中公有土地面積為10,244.03㎡，占整體更新地區74.57%。私有土地面積總計為3,493.04㎡，占整體更新地區25.43%。

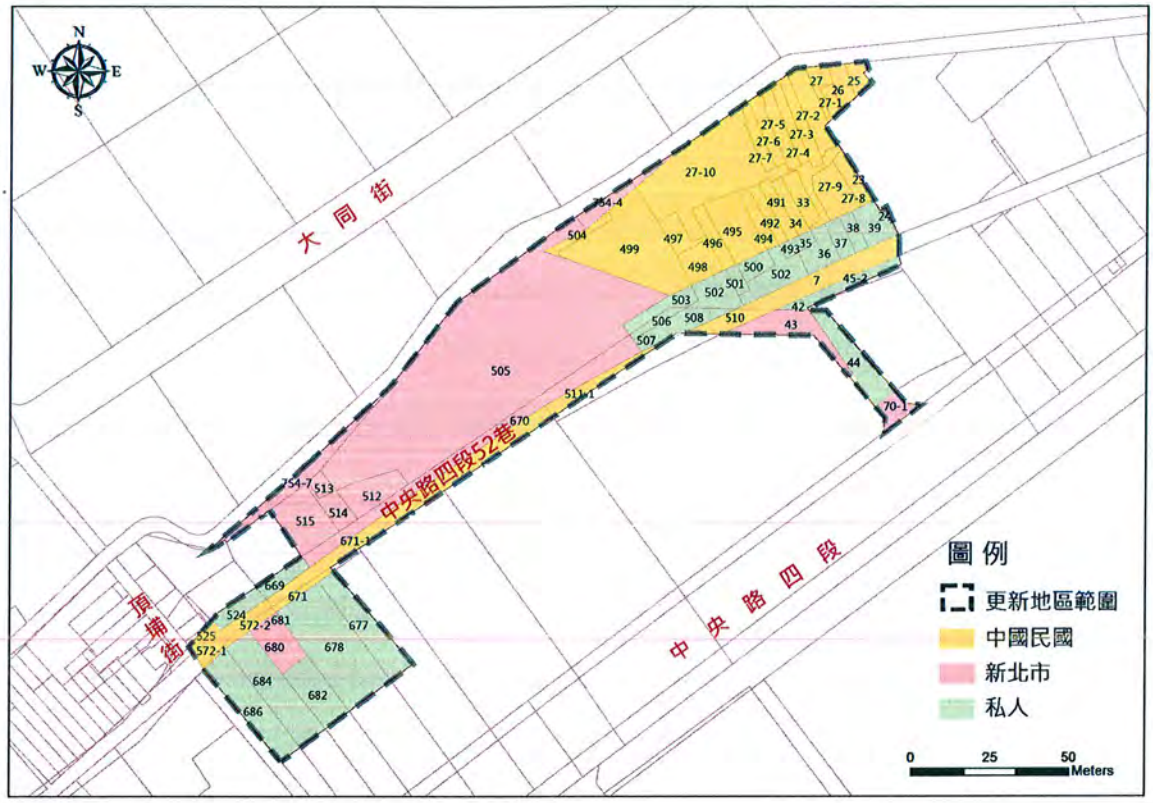

圖6 都市更新地區權屬分布圖

七、居民意願

為了解現住戶意願及想法，針對合法權利人以及現有租占戶等不同權利關係人，於民國100年8月迄今共舉辦4場說明會，現場提問踴躍，並表達希望加速進行都市更新。

參、劃定原由

一、符合都更條例第6條第1、3、4款

本更新地區地上權屬複雜、現有建物老舊且計畫道路未完全開闢，為因應捷運通車，有必要採整體開發方式形塑良好都市景觀及居住環境，以改善當地巷道狹窄破舊髒亂之環境及提升應有生活機能，並期結合鄰近頂埔科技園區及捷運頂埔站之優越工作及交通區位，提供就業人口及居民舒適便捷之居住環境，以達到更新改建新契機。

爰依照都市更新條例第6條第1款：「建築物窳陋且非防火構

造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、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」規定劃定都市更新地區。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區範圍劃定主要依據天然地界、周邊道路以及未達更新年期建物為界，北以一溝渠為界(如下圖示E)，西側臨頂埔街，毗鄰鄰地為屋齡15年及16年五至六樓公寓(如下圖示A)，西南側為未開闢之公兒用地，南側隔中央路4段52巷臨既有大型社區(如下圖示B)，東側以土城區運校段21地號為界，地上建物為屋齡12年之豪廷新世紀社區(如下圖示D)，東南側現正開發興建集合住宅(如下圖示C)。

圖7 更新地區周邊建物示意圖

肆、再發展原則

一、善用市有土地資源，由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。

二、利用捷運興建契機，改善地區生活環境

本案緊鄰未來捷運頂埔站，交通環境改善促進生活機能之提升。並透過都市更新機制開發鄰近鄰里公園，完備周邊公共設施，為舊有之環境注入新生契機。

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、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。

三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

圖 8　劃定新北市土城區運校段及沛陂段等 70 筆土地都市更新地區地籍示意圖

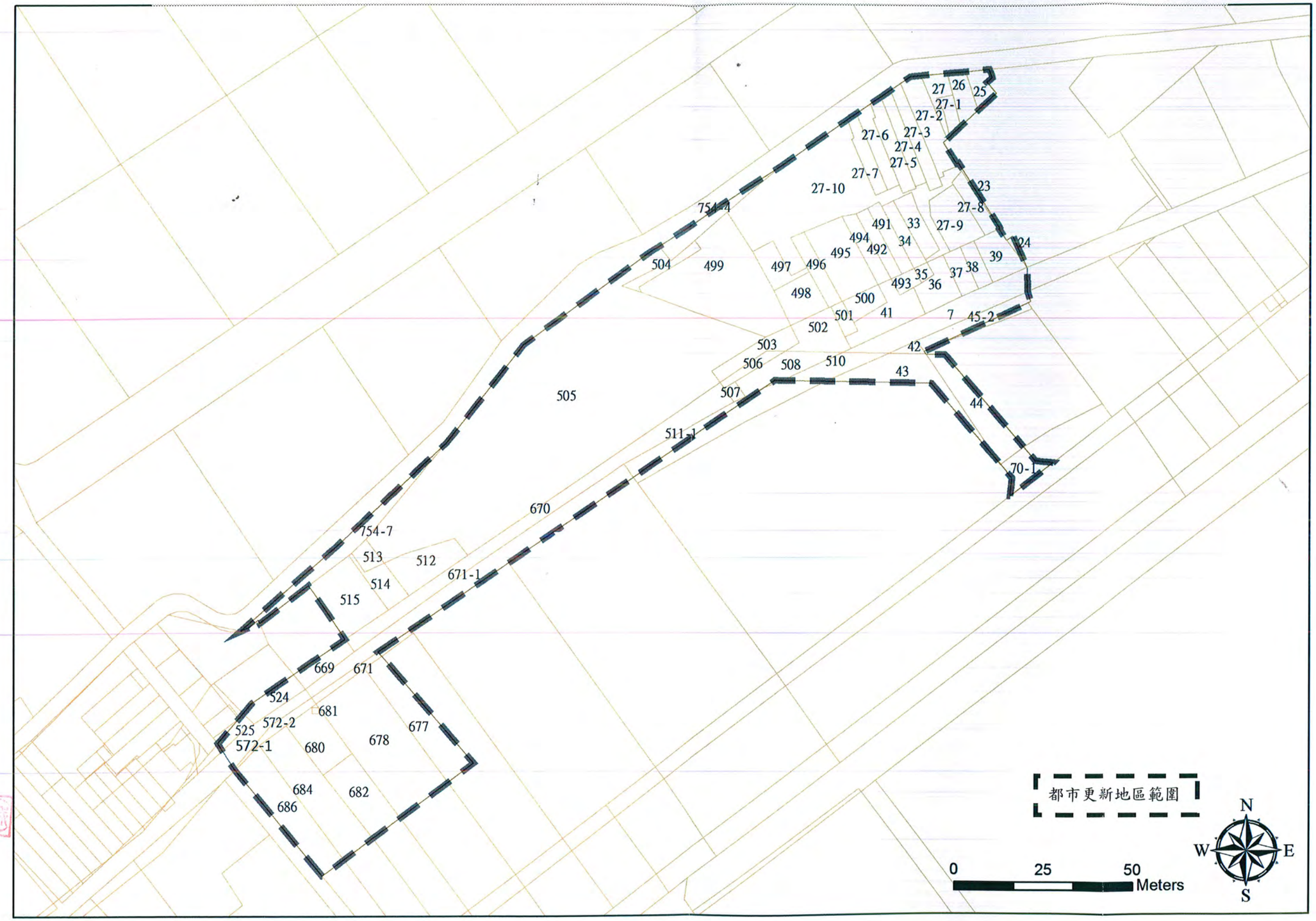

圖 9　劃定新北市土城區運校段及沛波段等 70 筆土地都市更新地區說明圖