

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國107年4月27日
發文字號：新北府城更字第10735332311號
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市新店區中央段265地號等11筆土地(新店和平社區周邊)都市更新地區」自107年4月30日起發布實施。

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107年4月30日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市新店區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市新店區中央段 265 地號等
11 筆土地(新店和平社區周邊)
都市更新地區說明書



劃定機關：新北市政府

中華民國107年4月

劃定都市更新地區審核摘要表

項 目	說 明
案 名	劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地(新店和平社區周邊)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 1 項第 1 款、第 3 款 及第 4 款
劃定都市更新地區 機 關	新北市政府
本案提交新北市都市 計畫委員會審核結果	107 年 3 月 31 日新北市都市計畫委員會 第 85 次會議審議通過

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、劃定緣由	12
肆、再發展原則	15
伍、其他	15

表目錄

表 1 更新地區鄰近公車路線表	8
表 2 土地權屬面積表	11
表 3 問卷回收統計表	12
表 4 對都市更新參與意願統計表	12

圖目錄

圖 1 更新地區範圍周邊都市計畫圖	2
圖 2 更新地區土地使用分區圖	3
圖 3 土地使用現況圖	4
圖 4 建物現況示意圖	5
圖 5 更新地區周邊道路系統圖	6
圖 6 交通系統圖	7
圖 7 更新地區公共設施分布示意圖	10
圖 8 更新地區權屬分布示意圖	11
圖 9 更新地區範圍及現況示意圖	14

附圖

附圖 1 劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地都市更新地區 地籍示意圖	16
附圖 2 劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地都市更新地區 說明圖	17

劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地(新店 和平社區周邊)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：更新地區範圍包括新北市新店區中央段 265、266、267、268、270、273、275、277、278、279、280 地號等 11 筆土地，面積合計為 15,807.98 平方公尺(以土地登記謄本為準)(詳附圖 1、附圖 2)。

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 1 款、第 3 款及第 4 款。

壹、辦理緣起與目的

更新地區四周相鄰土地已納入新店中央新村北側附近地區區段徵收範圍內，且該區段徵收開發案業於 106 年 2 月完工，未來將發展為新興住宅社區，相較之下，更新地區範圍內土地為既成住宅區且密集建築使用，因建物現況老舊、棟距過近導致日照不足、環境潮濕雜亂，且區內道路狹小、違停嚴重，潛藏公共安全問題。因應周邊地區發展，確有需要透過都市更新方式形塑良好都市景觀及居住環境，以符合都市應有之機能，並期結合周邊發展，達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用、提升土地使用效益，及創造健康安全居住環境之目的。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區位於變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案內，屬第四種住宅區(建蔽率為 50%，容積率為 300%)(詳圖 1、圖 2)。

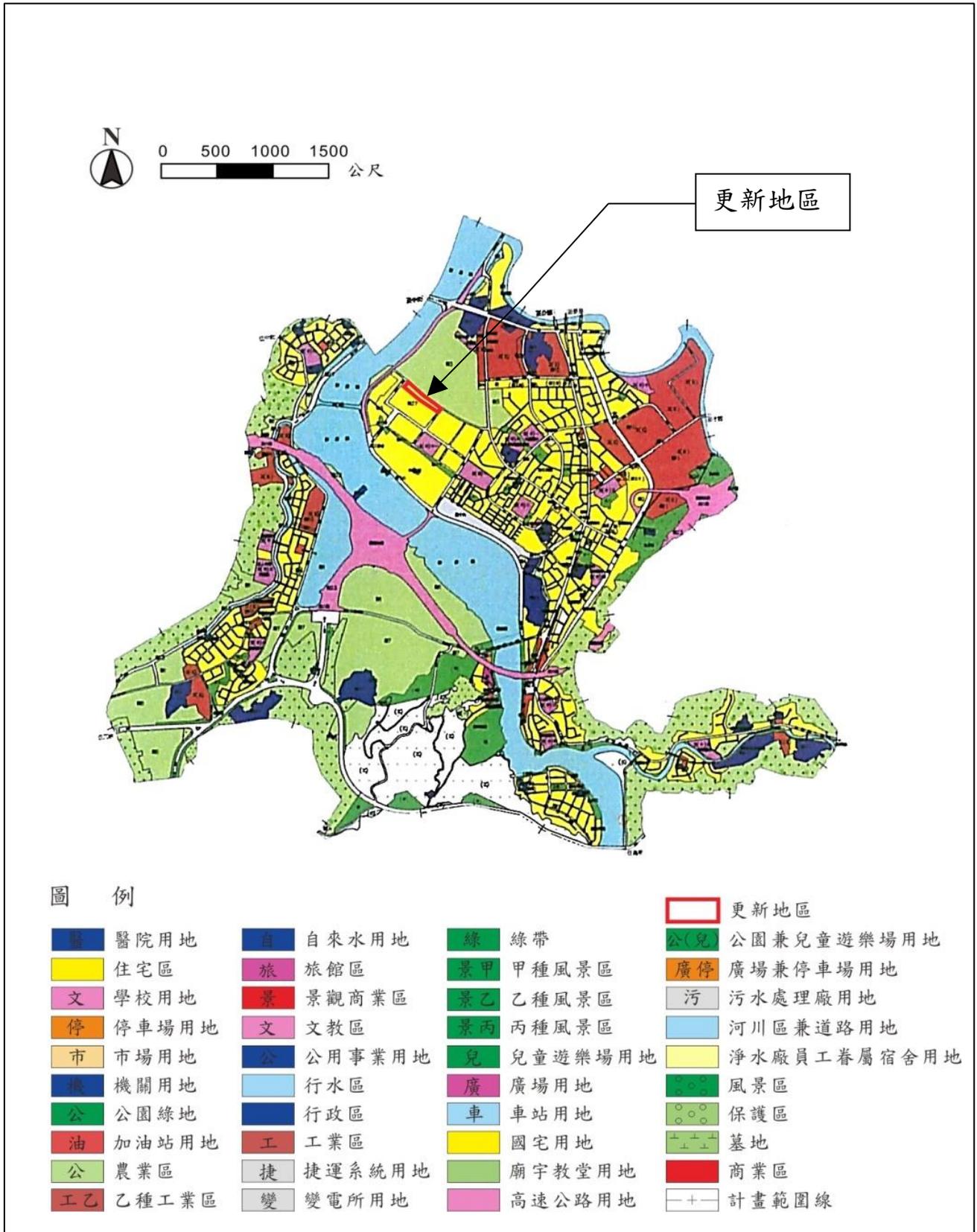


圖1 更新地區範圍周邊都市計畫圖

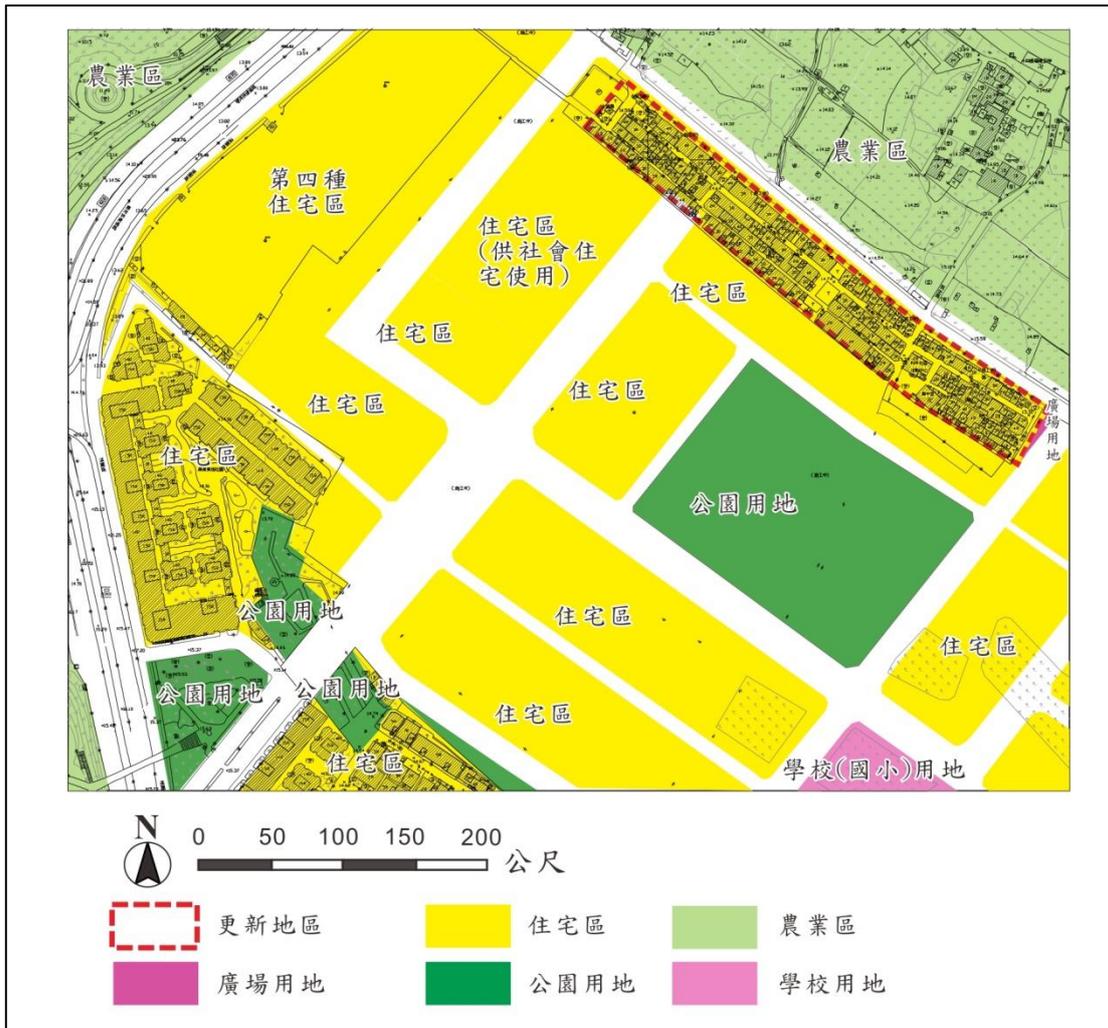


圖 2 更新地區土地使用分區圖

二、土地使用現況

更新地區範圍內土地以公有為主，其餘私有土地皆為畸零地，無法單獨建築，地上多為租占戶興建使用，空地甚少，除 2 處廟宇、社區活動中心與長青活動中心、1 處零售雜貨店外，其他多為住宅使用。區內整體道路狹小，建築密度高，汽機車停車空間不足，違規停車問題嚴重，有影響救災之虞(詳圖 3)。

三、建物現況

更新地區範圍內多為 3、4 層建築物，結構以鋼筋混凝土造為主，增建、擴建情況嚴重，同時巷道間建築物棟距過近，導致住戶生活品質不佳且防災機能不足，實有更新之必要(詳圖 4)。

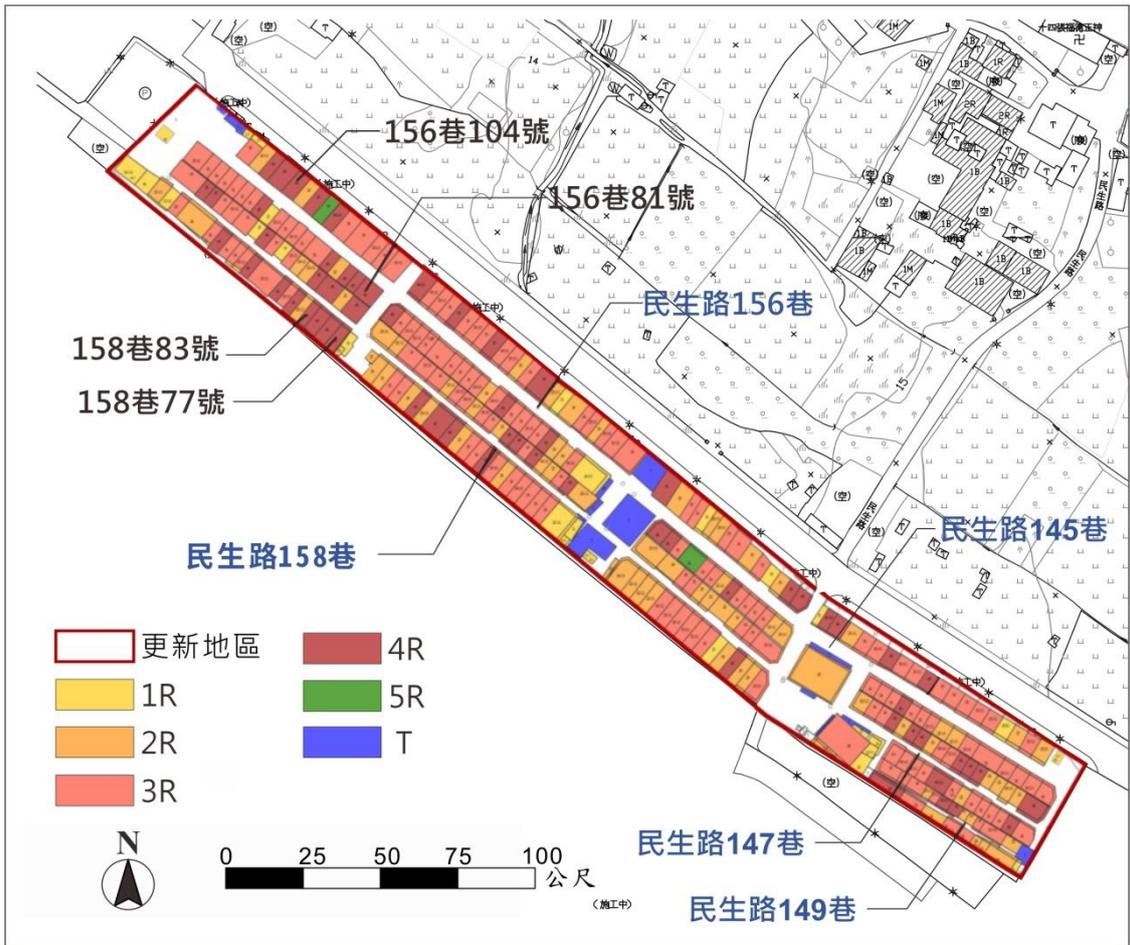


圖 4 建物現況示意圖

四、交通系統

(一) 道路系統現況

更新地區鄰近之聯外道路為北新路、中興路及復興路，地區道路為民生路、央北三路、中央路、中正路、民族路、民權路及建國路，更新地區以民生路及央北三路為主要進出道路，交通狀況良好(詳圖 5)。

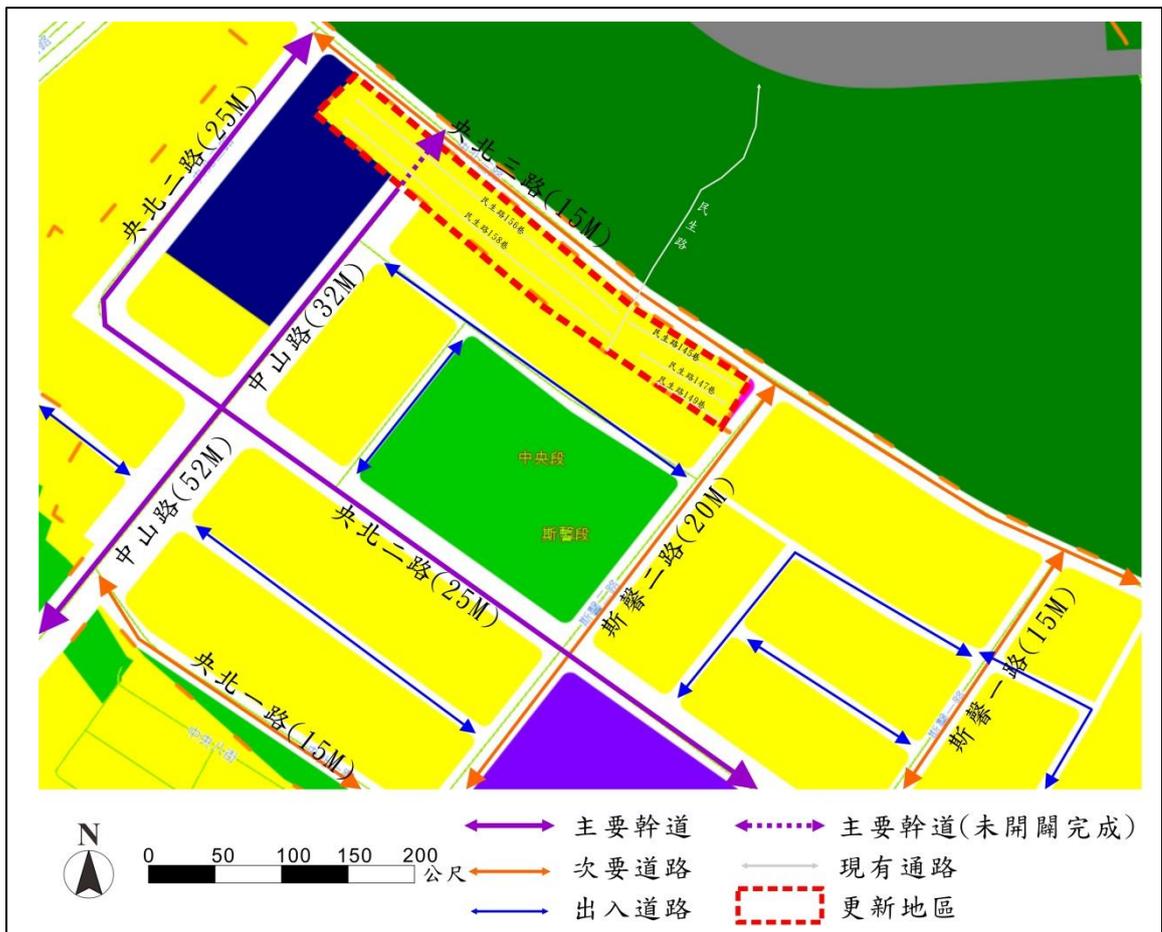


圖5 更新地區周邊道路系統圖

(二) 大眾運輸系統

- 1.更新地區鄰近之捷運系統為已興建完成之捷運松山新店線(小碧潭站、新店區公所站、七張站及大坪林站)及興建中之捷運環狀線(Y7 站)，環狀線 Y7 站位於本區西北側約 200 至 300 公尺，預期未來捷運環狀線通車後能為本區提供更為健全便捷之大眾運輸網路(詳圖 6)。
- 2.公車運輸系統包含捷運接駁公車，可接駁至捷運松山新店線、文湖線、中和新蘆線等捷運站；聯營公車站主要集中於中正路、中央路；長途客運行經中正路及中央路，連接國道三號通往外縣市，對外交通便利(詳圖 6、表 1)。

(三) 停車空間現況

更新地區內既成巷道兩側皆停放機車，汽車主要停放於西

側空地、民生路 156 巷 29 號旁空地、民生路 147 號前空地，因距離現有公有停車場較遠且停放空間不足，導致違停情況嚴重。

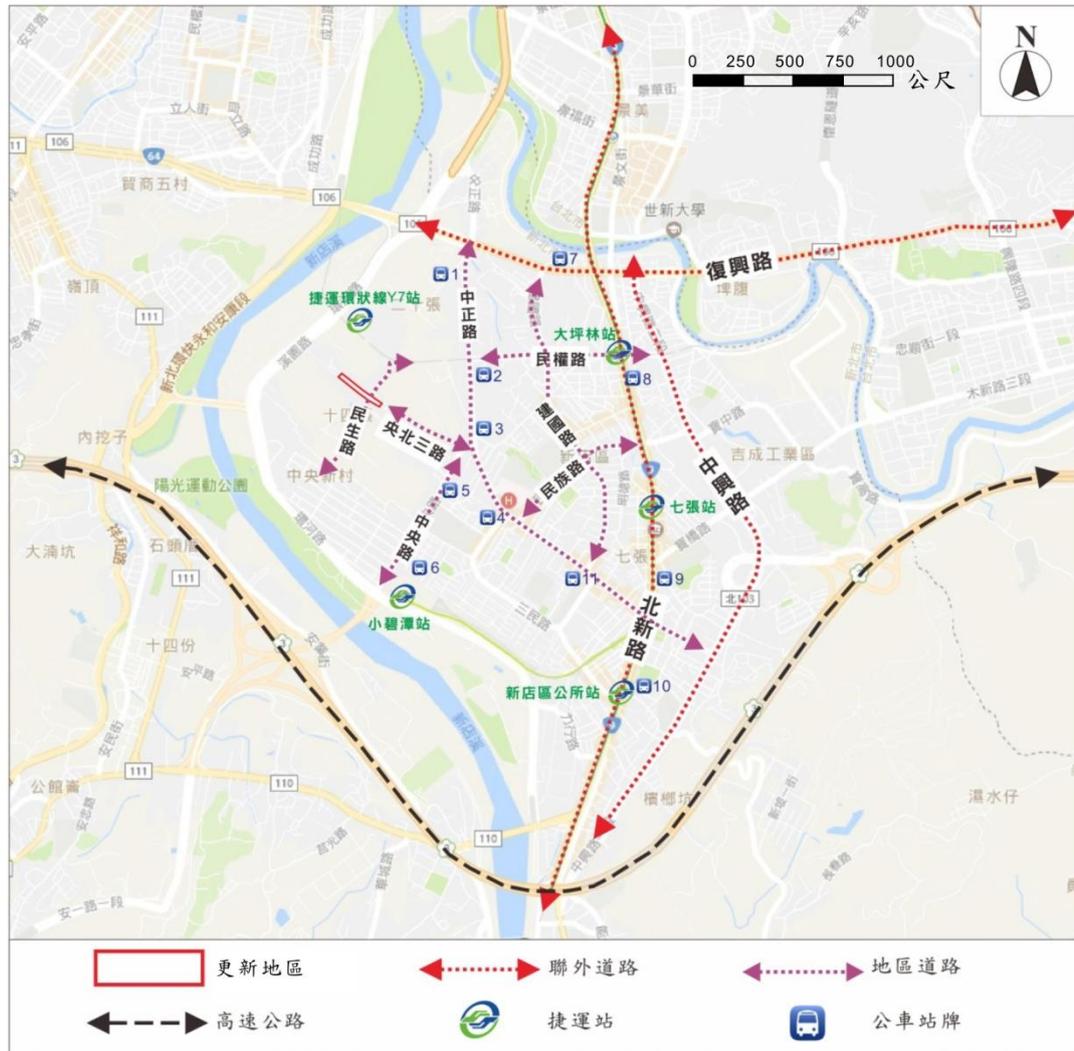


圖6 交通系統圖

表1 更新地區鄰近公車路線表

編號	站名	路線	備註
1	莊敬中學	290 副、290 副萬和、673、793、796、905、906、909、918、930、930 延、933、982、內科通勤 10	聯營公車
		綠 2 右、綠 2 左、綠 3、綠 5、綠 6、綠 8	捷運接駁公車
2	花開富貴	290 副、290 副萬和、905、906、930、930 延、951、內科通勤 10	聯營公車
		綠 2 右、綠 2 左、綠 5、綠 6	捷運接駁公車
3	廿張路口	290 副、290 副萬和、905、906、930、930 延、951、內科通勤 10	聯營公車
		綠 2 右、綠 2 左、綠 5、綠 6	捷運接駁公車
4	耕莘醫院	644、839 耕莘、905、909、918、930、930 延、941、951、內科通勤 10	聯營公車
		綠 2 右、綠 2 左、綠 5、綠 6、綠 9 耕莘、綠 13、綠 15	捷運接駁公車
		F522	新巴士
		9009	長途客運
5	中央路	290 副、290 副萬和、644、906	聯營公車
		綠 15	捷運接駁公車
6	中央新村	290 副、290 副萬和、644、906、941	聯營公車
		綠 15	捷運接駁公車
		1728、9009、9012	長途客運
7	民權工業區	290 副、290 副萬和、673、793、796、909、918、951、982	聯營公車
		綠 3、綠 7、綠 8、綠 9、綠 10、綠 13、綠 15	捷運接駁公車
8	大坪林	252、290 副、290 副萬和、643、644、647、648、650、793、796、819、849、849 屈尺社區、918、941、982、松江新生幹線、基隆路幹線	聯營公車
		棕 2、綠 7、綠 8、綠 9、綠 10、綠 13、綠 15	捷運接駁公車
9	七張(北新路)	643、644、648、839 耕莘、918、930、930 延、941、松江新生幹線、基隆路幹線	聯營公車
		棕 7、棕 7 綠野香坡、綠 1、綠 2 右、綠 2 左、綠 7、綠 8、綠 9、綠 9 北新國小、綠 9 耕莘、綠 10、綠 15	捷運接駁公車
		F701 安一路、F701 安和路	新巴士
10	捷運新店區公所	8、643、648、839 耕莘、849、849 屈尺社區、905、909、918、923、930、930 延、951、內科通勤 10、松江新生幹	聯營公車

編號	站名	路線	備註
		線、基隆路幹線	
		棕 7、棕 7 綠野香坡、綠 1、綠 5、綠 6、綠 7、綠 8、綠 10、綠 13	捷運接駁公車
		F701 安一路、F701 安和路、F702	新巴士
		1551、1968	長途客運
11	崇光女中	644、839 耕莘、905、918、941、951、內科通勤 10	聯營公車
		綠 2 右、綠 2 左、綠 5、綠 6、綠 9 耕莘、綠 15	捷運接駁公車
		9009	長途客運

調查日期:107年4月

五、公共設施

更新單元 500 公尺範圍內有公園用地 4 處、鄰里公園 2 處、學校(國小)用地 1 處、捷運系統用地 1 處、廣場用地 1 處及過水道、道路用地等公共設施 (詳圖 7)。

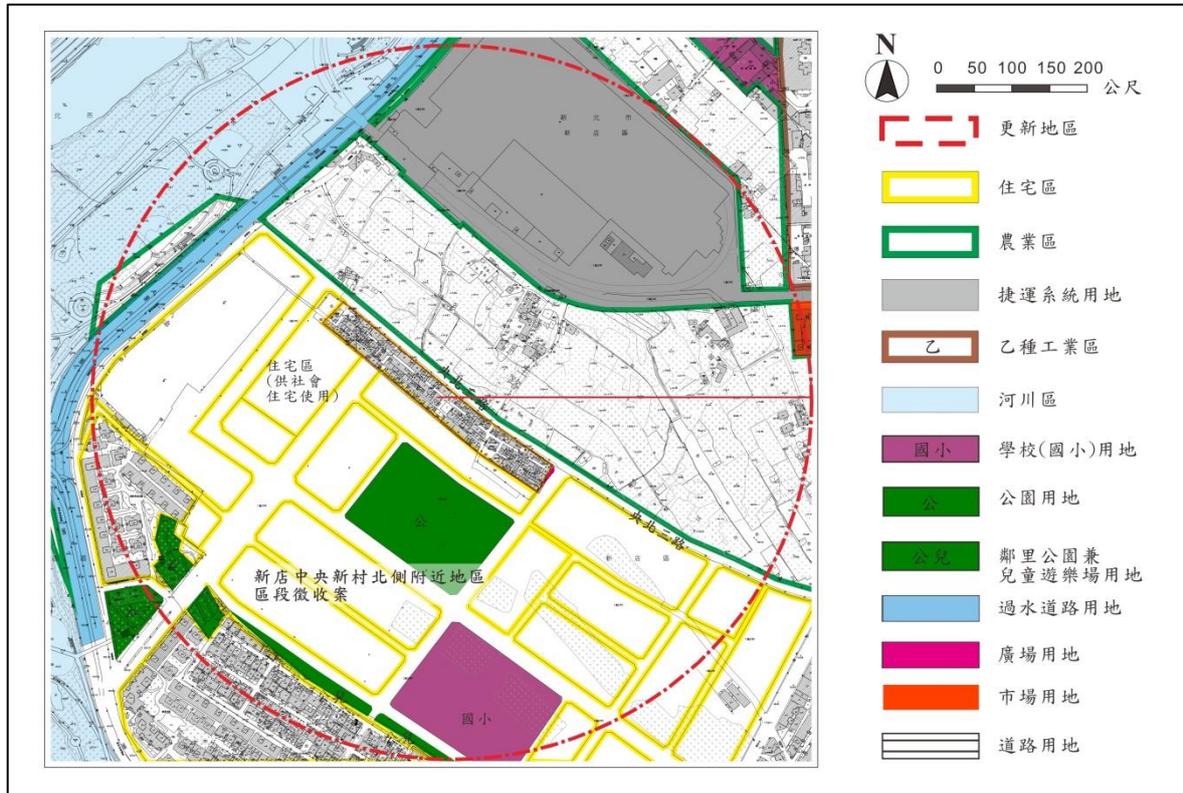


圖 7 更新地區公共設施分布示意圖

六、土地權屬概況

更新地區總面積為15,807.98平方公尺，其中公有土地面積為15,522.62平方公尺，占整體更新地區98.20%，私有土地面積為285.36平方公尺，占整體更新地區1.80%(詳表2、圖8)。

表2 土地權屬面積表

權 屬		面積(平方公尺)	占全區比例(%)
公有 土地	新北市有土地	15,391.70	97.37
	國有土地	130.92	0.83
	小計	15,522.62	98.20
私有土地		285.36	1.80
總計		15,807.98	100.00



圖8 更新地區權屬分布示意圖

七、居民意願

為了解現住戶意願及想法，新北市政府財政局於民國103年6月4日至10日、103年11月25日至104年1月15日辦理問卷調查之外；並於103年5月21日、103年11月19日及106年2月13日舉辦3場說明會，居民對於更新重建多為正向期待，並有當地住戶持續協調辦理更新。

其中最近一次問卷調查(103年11月25日至104年1月15日期間)共寄發出372份問卷，實際寄達收執為332份，問卷調查共計回收125份。對於都市更新參與意願之調查結果，表示「有意願參與」者佔83.20%；「無意願參與」者佔14.40%；「無表示意願者」者佔2.40%。問卷回收統計情形詳表3、表4如下：

表3 問卷回收統計表

	郵寄問卷	實際寄達收執	回收問卷
份數(份)	372	332	125
百分比	100%	89.25%	33.60%

表4 對都市更新參與意願統計表

	有意願	無意願	無表示意見
份數(份)	104	18	3
百分比	83.20%	14.40%	2.40%

參、劃定緣由

一、符合都更條例第6條第1項第1款、第3款及第4款

更新地區地上建物多屬租占公有土地，現況老舊、棟距過近導致日照不足、環境潮濕雜亂，且區內道路狹小、違停嚴重，潛藏公共安全問題。因應環狀線捷運通車及周邊區段徵收計畫啟動，

確有需要透過都市更新方式，使建築物符合都市應有之機能，形塑良好都市景觀及居住環境，並期結合周邊發展，達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用、提升土地使用效益，及創造健康安全居住環境之目的。

爰依照都市更新條例第6條第1項第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

更新地區範圍以和平社區為主，其坐落土地未劃入新店中央新村北側附近地區區段徵收範圍內，為一完整區域，道路及社區紋理皆為狹長東西走向，未有明顯南北向地界區分，且需配合毗鄰整體開發地區道路系統留設道路，應全區一次開發完成，爰劃定為單一更新地區，東至區段徵收範圍內之廣場用地、西鄰中央新村北側社會住宅、南側與區段徵收範圍之住宅區相鄰、北接15公尺央北三路，如圖9所示。

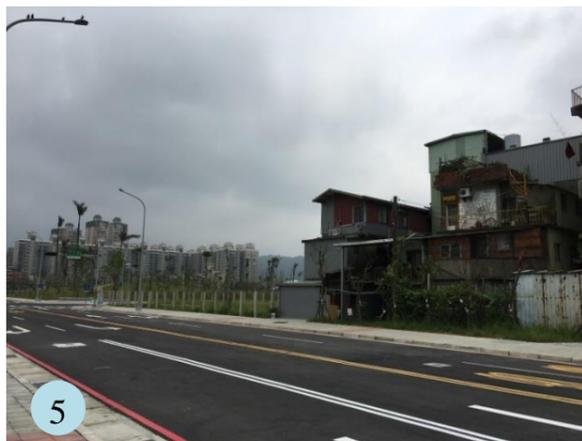
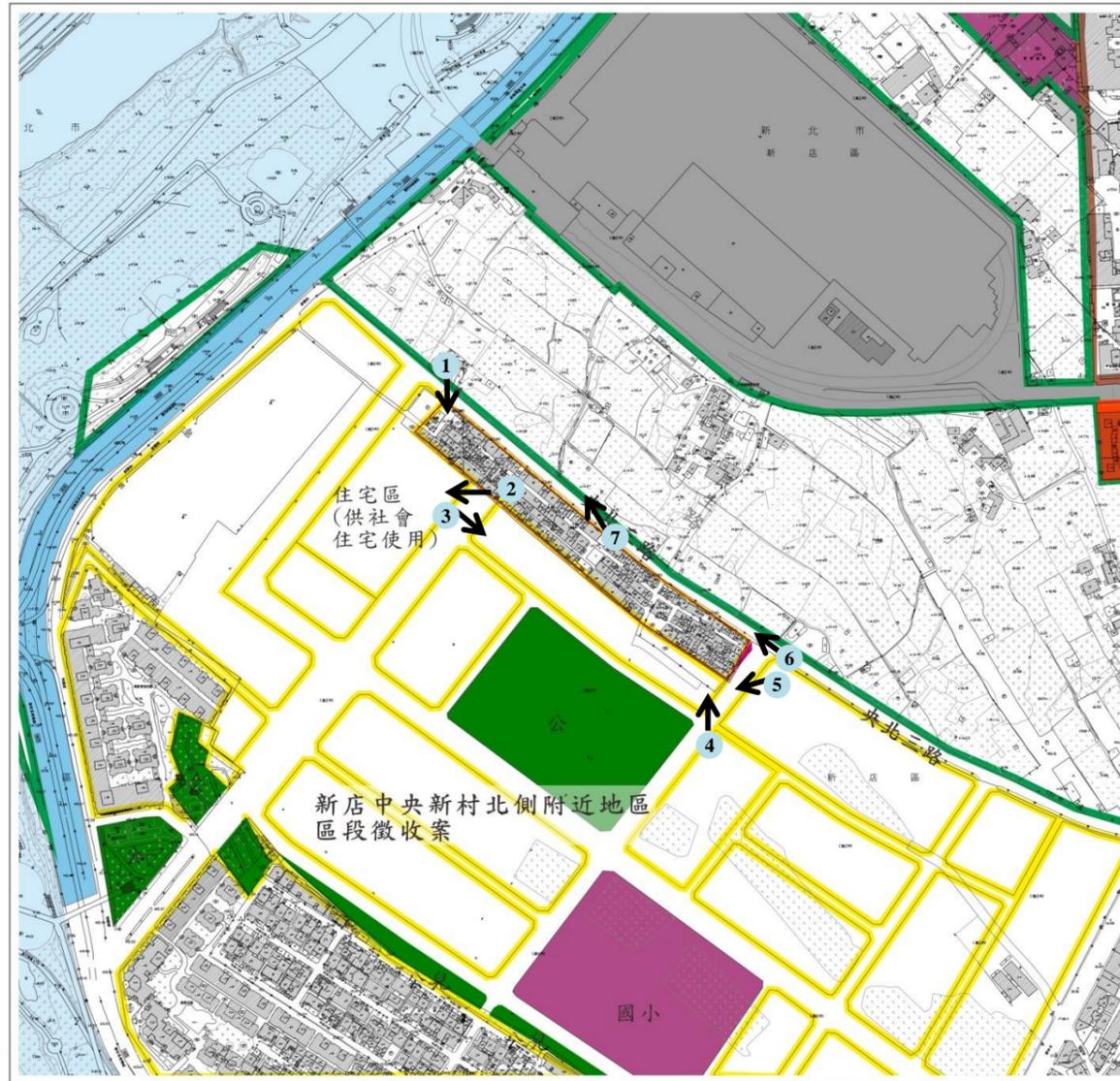
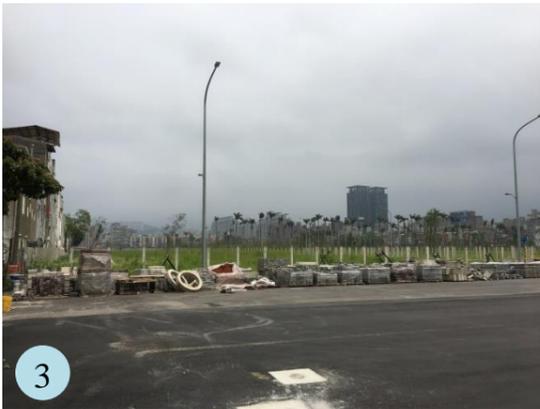


圖 9 更新地區範圍及現況示意圖

肆、再發展原則

一、改善地區生活環境，提升公共安全品質

更新地區範圍內建物老舊、棟距過近導致日照不足、環境潮濕雜亂，且道路狹小、違停嚴重且潛藏公共安全問題，未來透過都市更新方式，使建築物符合都市應有之機能，形塑良好都市景觀及居住環境，提升公共安全品質，創造健康安全居住的環境。

二、結合周邊發展，促進都市土地再開發利用

更新地區緊鄰新店中央新村北側地區區段徵收案及鄰近捷運環狀線Y7站，期透過都市更新與結合周邊建設達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，提升土地使用效益。

三、活化公有土地，解決租占問題，提升市有財產使用效率

更新地區範圍內建物多為租占公有土地，規劃以讓售市有土地予承租戶協助其自主更新或公辦都市更新等方式作為本案後續推動方向，解決有屋無地的情形，使公有土地能有效利用，同時提升市民生活品質，打造以人為本、在地安居的優質居住環境。

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、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附圖 1 劃定新北市新店區中央段 265 地號等 11 筆土地都市更新地區地籍示意圖

