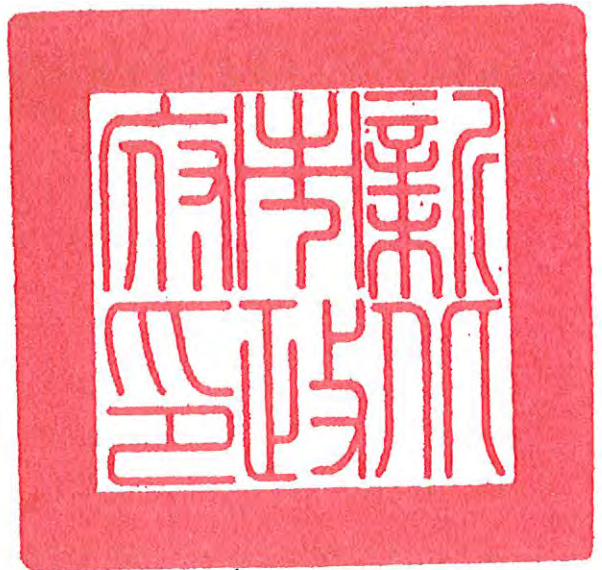


檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國103年10月21日  
發文字號：北府城更字第10334203611號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市汐止區智興段281地號等12筆土地都市更新地區」自103年10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：詳劃定更新地區說明書。
- 二、公告期間：自103年10月25日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市汐止區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

# 劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 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10月

# 目 錄

---

壹、劃定機關 .....	1
貳、劃定範圍與面積 .....	1
參、法令依據 .....	1
肆、辦理緣起與目的 .....	1
伍、發展現況 .....	2
陸、劃定原則 .....	8
柒、再發展原則 .....	8
捌、其他.....	9

## 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 .....	2
圖 3 交通系統圖 .....	4
圖 4 更新地區公共設施分布示意圖 .....	5
圖 5 更新地區建物現況示意圖 .....	6
圖 6 都市更新地區權屬分布圖 .....	7
圖 7 交通動線示意圖 .....	9

## 表目錄

表 1 土地權屬表.....	7
----------------	---

## 附圖

附圖一 劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 筆土地都市更新地區說明 .....	11
附圖二 劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 筆土地都市更新地區地籍示意圖 .....	12

# 劃定新北市汐止區智興段 281 地號等 12 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：**

本單元位於汐止區大同路二段以南，世貿名人廣場(265 地號界)以東，大同路二段 272 巷以西，315 地號及大同路二段 312 巷 16 弄(316 地號)以北。範圍內共有新北市汐止區智興段 279(部分)、281、282、283、284、285、286、287、288、289-1、313、320(部分)地號等 12 筆土地，面積約為 4,000.44 平方公尺(詳附圖一、附圖二)。

**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」、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，落實公有土地不出售政策，以達「變產置產，永續財源」之市有財產管理運用目標，靈活開發利用大面積市有土地，提高市產運用效能，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，俾利後續都市更新事業之推動與實施。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新地區位於民國 100 年 1 月 17 日公告「變更汐止都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案(第二階段)」範圍內，土地使用分區為第二種住宅區，建蔽率為 50%、容積率為 240%。

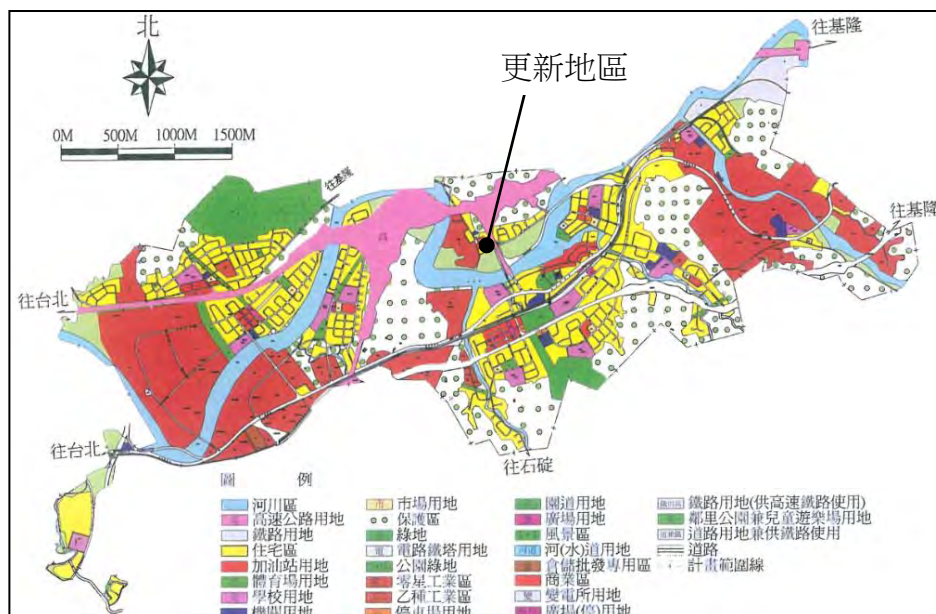


圖 1 都市計畫示意圖

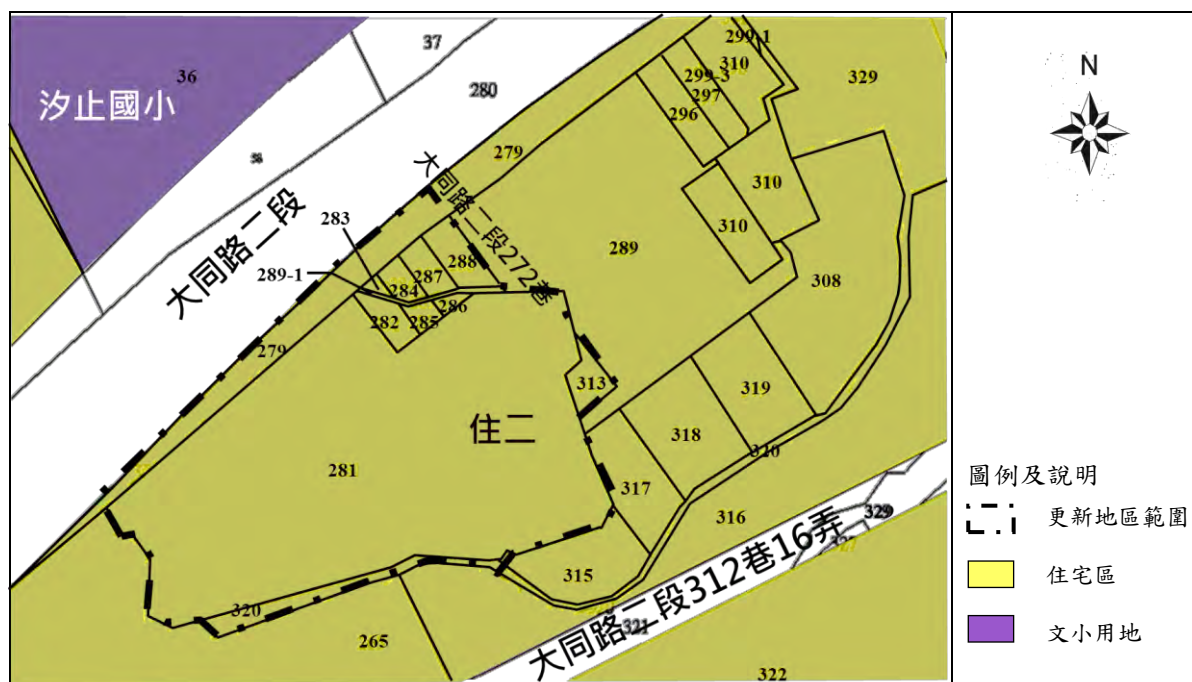


圖 2 更新地區都市計畫示意圖

## 二、交通系統

### (一) 道路系統現況

#### 1. 主要道路

##### (1) 新臺五線（新臺五路，路寬 30 公尺）

新臺五線為本區重要聯外道路，可直接連接北二高交流道，沿路有多處廠辦型工業區與商業設施，交通量大。

##### (2) 舊臺五線（大同路，路寬 30 公尺）

舊臺五線為連接臺北至五堵、基隆之東西向聯絡道路，舊臺五線通過汐止舊市區及大同路一段至三段，沿途經過汐止車站與汐科車站，以及多處貨櫃集散場，交通繁忙。

#### 2. 次要道路

基地鄰近地區次要道路有連接至汐止交流道之汐萬路，以及基地東側連接大同路二段與新臺五路一段之新興路，這些次要道路路寬大多為 12 公尺以上，沿路兩旁主要為住宅區分布。

#### 3. 服務性道路

服務性道路大多分布於巷弄之間，連通街廓內部建物與一般道路，主要包含基地南側之大同路二段 312 巷 16 弄(路寬 8 公尺)、水源路(路寬 8 公尺)。

### (二) 大眾運輸系統

本案所在區域鄰近臺鐵汐科車站、汐止車站，未來亦有捷運民生汐止線(預計 2020 年完工)於汐科車站交會，停靠公車有 605、605 副、629、668、711、919、藍 22、51、817、890、F908 烘內線、F912 大同新五線、F913 社后線 F908、F909、F910、1032、1191、1552、2021、1192 等多條公車路線，大多以汐止火車站為起迄站，通往汐止區各處；公路客運則均為通往基隆地區之路線，連通基隆與臺北市、新北市各區，不論是市內通勤或聯絡各縣市之大眾運輸皆相當便捷。

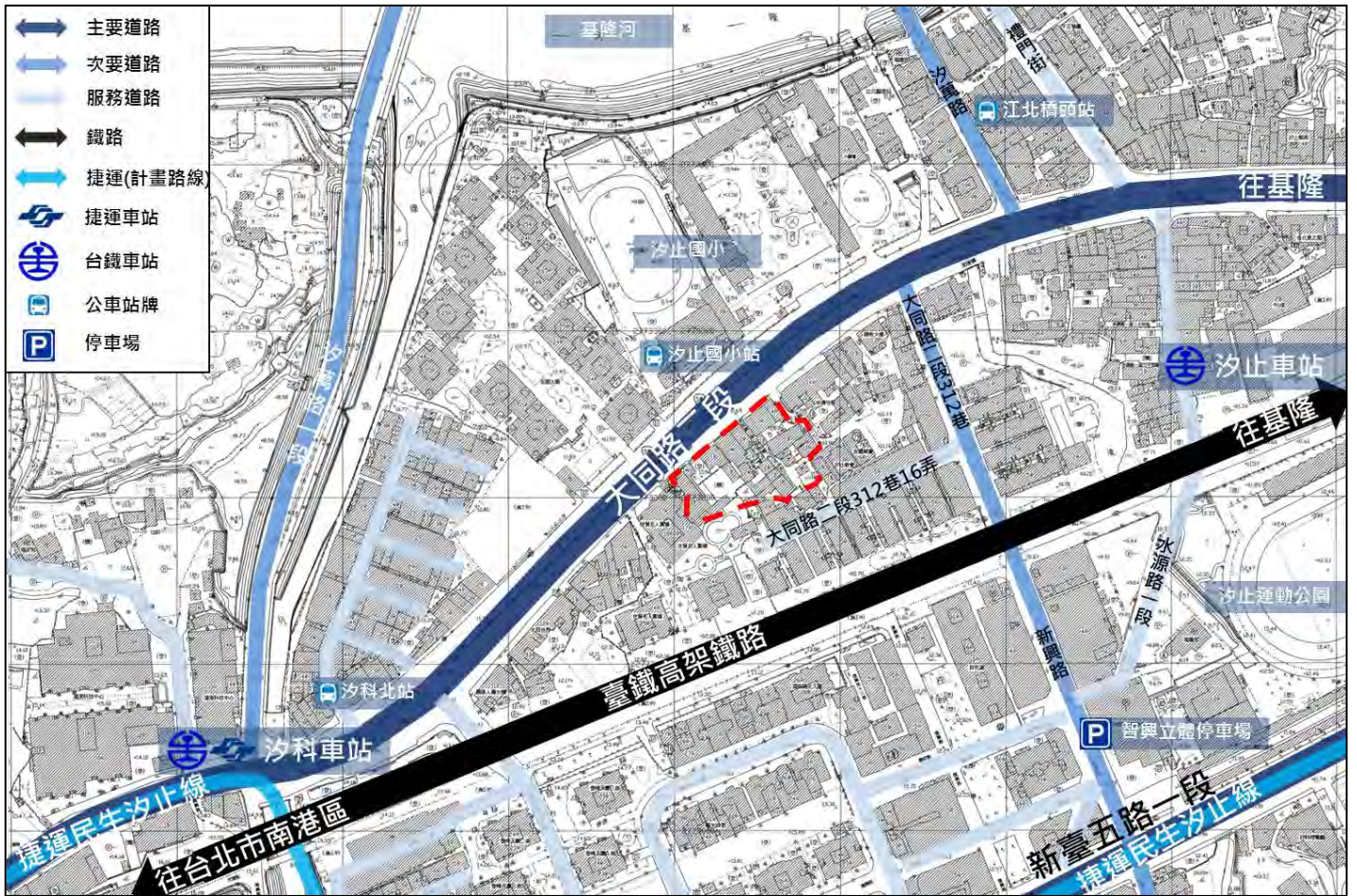


圖3 交通系統圖

### (三) 停車空間現況

本案周邊停車空間較少，主要為基地南側之智興立體停車場，可停放汽車 376 輛。

## 三、公共設施

### (一) 公園及體育場

基地鄰近地區之大型公園為東北側汐止公園與東側汐止運動公園，均可提供當地居民日常生活休閒遊憩之空間。

### (二) 機關及學校

基地鄰近地區之學校有北側汐止國小，東側汐止國中與秀峰高中，南側青山國中等，文教資源豐富且包含各種層級之教育單位，提供當地居民就學便利之通勤條件，此外基地東北側汐止公園內設置有新北市立圖書館汐止分館。

### (三) 車站

基地附近地區有臺鐵汐科車站與汐止車站，往北聯絡基隆車站，往南停靠南港車站，其中汐科車站為臺鐵簡易車站，僅停靠區間車，一般對號列車停靠於汐止火車站。

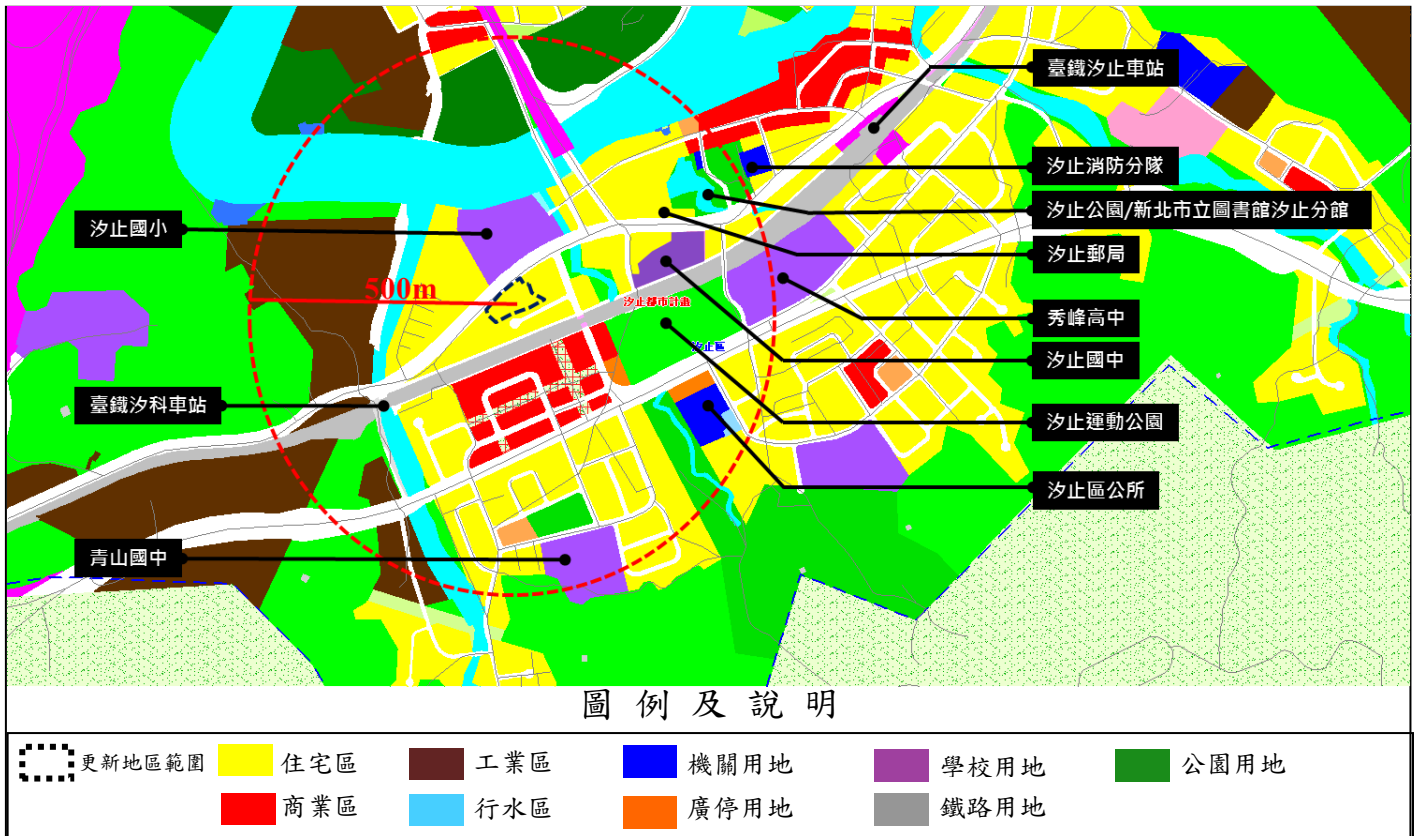


圖4 更新地區公共設施分布示意圖

### 四、土地使用現況

本更新地區位於汐科火車站周邊，範圍內土地均已建築使用，並以 4~5m 不等之既成巷道做為街廓內之主要聯外通道。西側為新建之大樓建物，樓高約為 18 層至 25 層，東側亦為新建大樓建物，樓高約為 14 層，建物現況良好，街廓內部（大同路二段 262 巷）多為 1~2 層樓之平房，沿街低樓層多作為一般零售業及餐飲業等商業使用。

### 五、建物現況

本更新地區內建物皆為四層樓以下建物，除鄰大同路二段有兩棟三層及四層之建物外，其餘為 1~2 層之平房。範圍內之建物結構多為磚造及加強磚造建物之老舊之廢棄公有宿舍，另



零星夾雜磚造臨時建物與鐵皮等金屬造建物，建物使用迄今已逾 35 年以上。屋況老舊且排列緊密，有危害公共安全之虞。

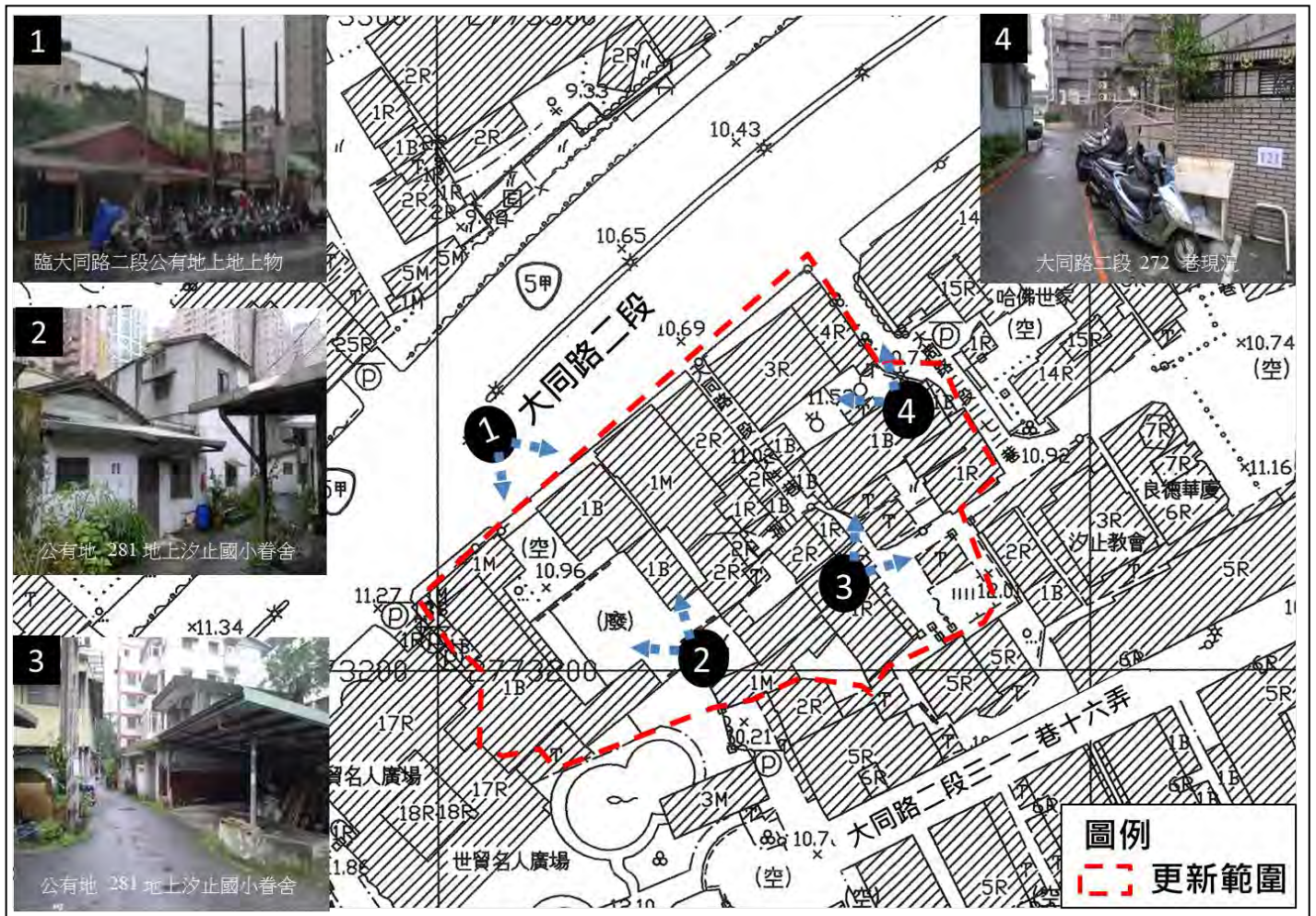


圖5 更新地區建物現況示意圖

## 六、土地權屬概況

本更新地區內，總面積為 4,000.44 平方公尺，以公有土地為主，其面積計 3,650.44 平方公尺，占更新地區之 91.25%，含中華民國(11.28%，主要作為人行道及巷道使用)、新北市所有(79.97%，新北市汐止區汐止國民小學管理)。私有土地面積總計為 350.00 平方公尺，占更新地區 8.75%。

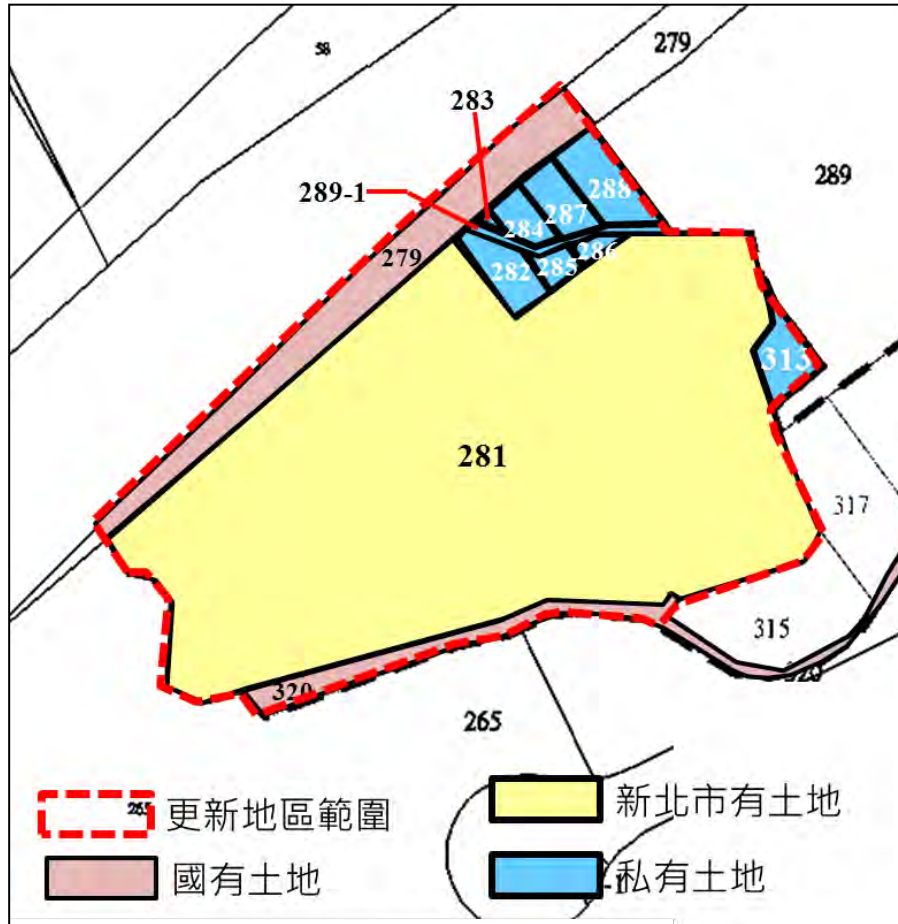


圖6 都市更新地區權屬分布圖

土地權屬(管理機關)		土地筆數	面積(m <sup>2</sup> )	面積比例(%)
公有土地	新北市 (汐止國小)	1	3,199.00	79.98
	中華民國 (財政部國有財產署)	2	451.44	11.28
	小計	3	3,650.44	91.25
私有土地	私人	9	350.00	8.75
總計		12	4,000.44	100.00

表1 土地權屬表

## 七、居民參與更新意願

為了解現住戶意願及想法，針對範圍內不同權利關係人，於民國 102 年 1 月 31 日迄今分別採發放問卷、現場訪談及舉辦說明會方式蒐集意見；依調查結果，相關權利人多表達同意或請本府加速進行更新期程，以進一步瞭解本案後續之都更規劃情形及權利分配狀況。顯見相關權利人有意願參與。

## 參、劃定原則

本更新地區位於汐科火車站周邊，未來亦有捷運之重大建設，然目前更新地區內面臨建物破舊窳陋、開放空間不足、缺乏防災系統，都市景觀及環境品質亟待改善。另本更新地區西側之世貿名人廣場，為 17 層電梯住宅大樓，東側為哈佛世家，樓高 15 層，皆為新大樓。並考量更新範圍適宜性、鄰近房地使用現況及現有巷道等因素後，爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 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

本案更新地區範圍臨大同路二段，範圍內建物低矮且現況老舊窳陋，不僅土地低度利用且妨礙市容，區內巷道狹小有消防救災等公共安全之虞，期望能透過都市更新，改善窳陋環境，給予老舊社區全新面貌。

### 二、增加鄰里公益設施，留設公共空間

以低建蔽率為建造配置原則，提供更新地區地面層大面積公共開放空間。並透過周遭公益設施調查，於本案配置適當之公益設施，增加本區與周邊里民居民互動的機會。

### 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，沿大同路二段指定退縮建築留設 6 公尺人行道及活動廣場，規劃安全的人行及學童徒步空間（詳見圖 7）。

### 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，減少對環境的汙染與衝擊，使建築物成為動態的環境過濾器，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以老舊眷舍為主，現況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。

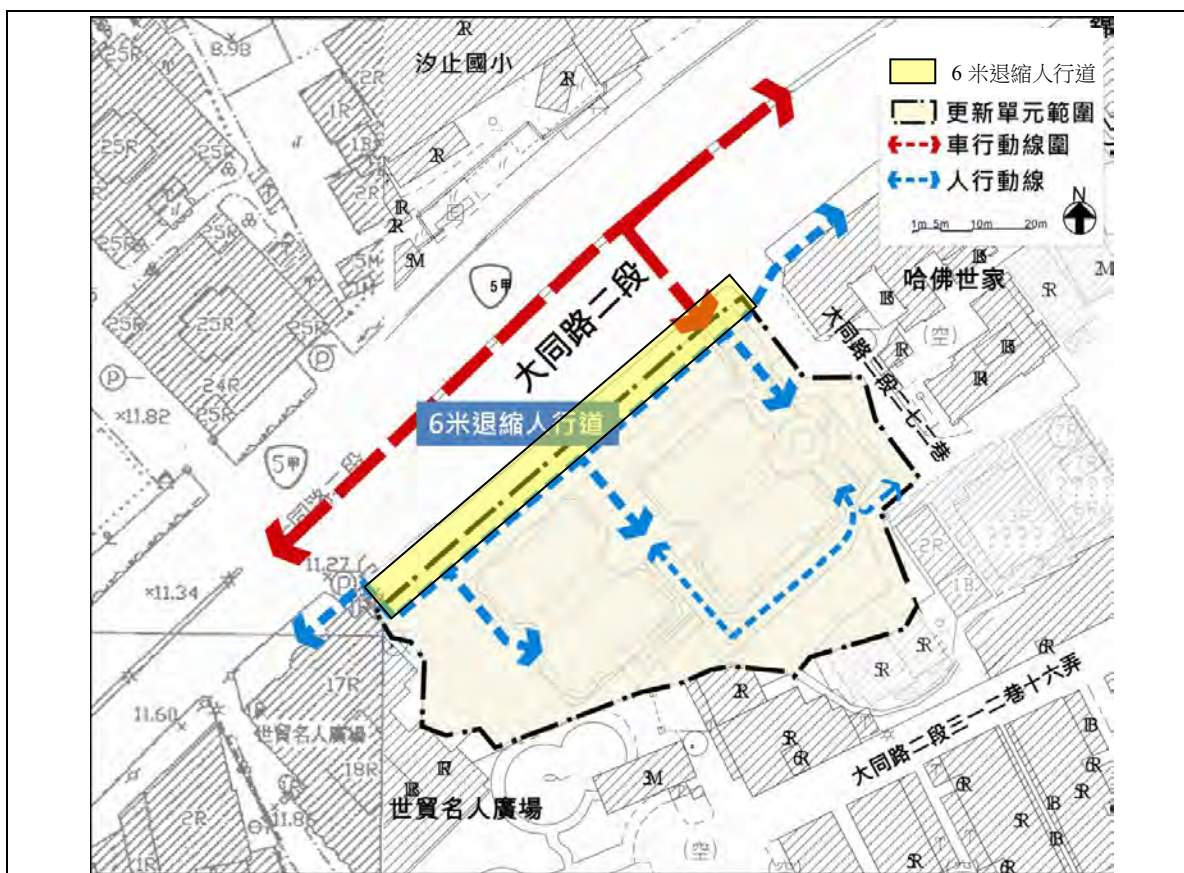


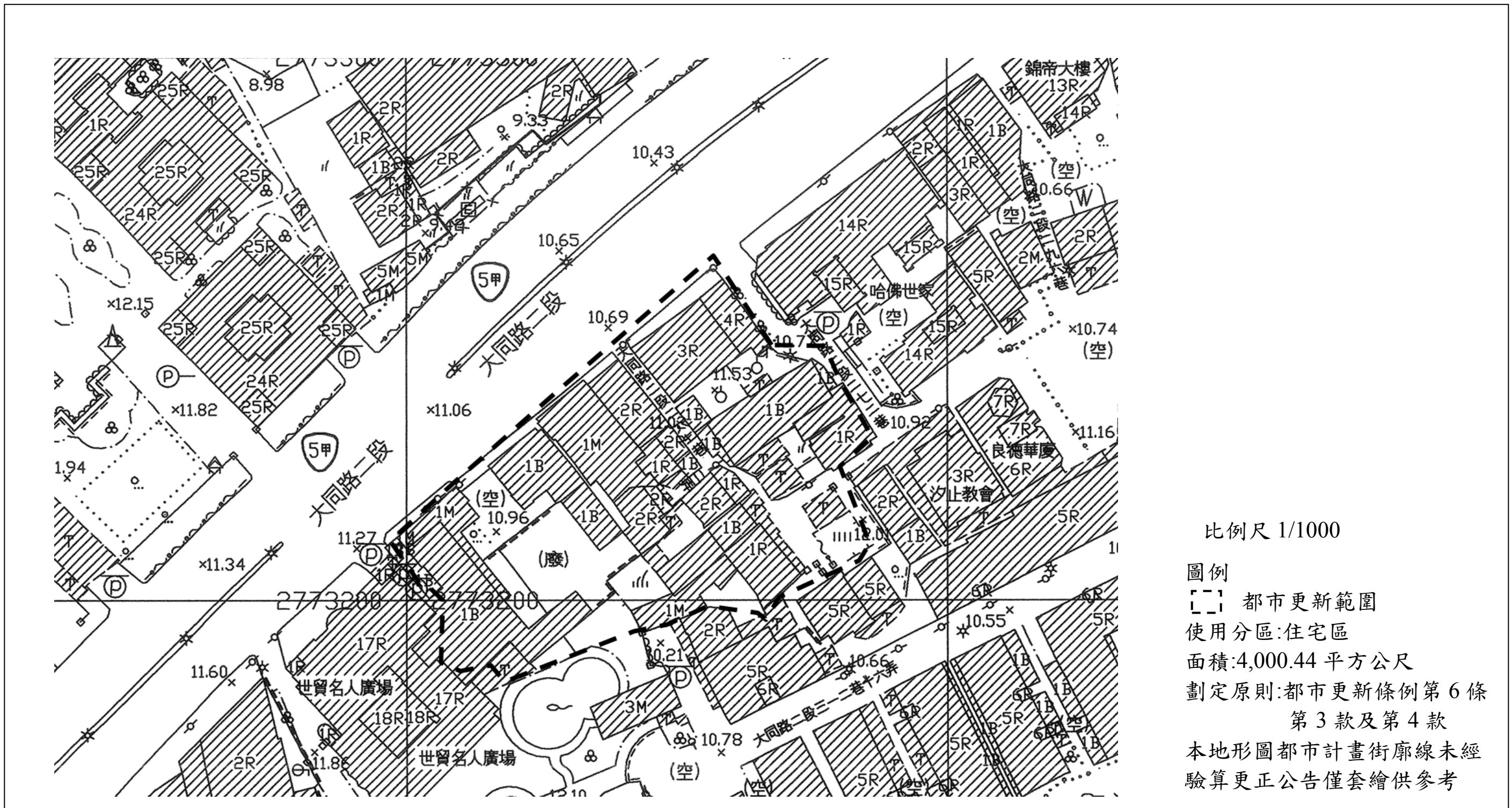
圖7 交通動線示意圖

### 伍、其他

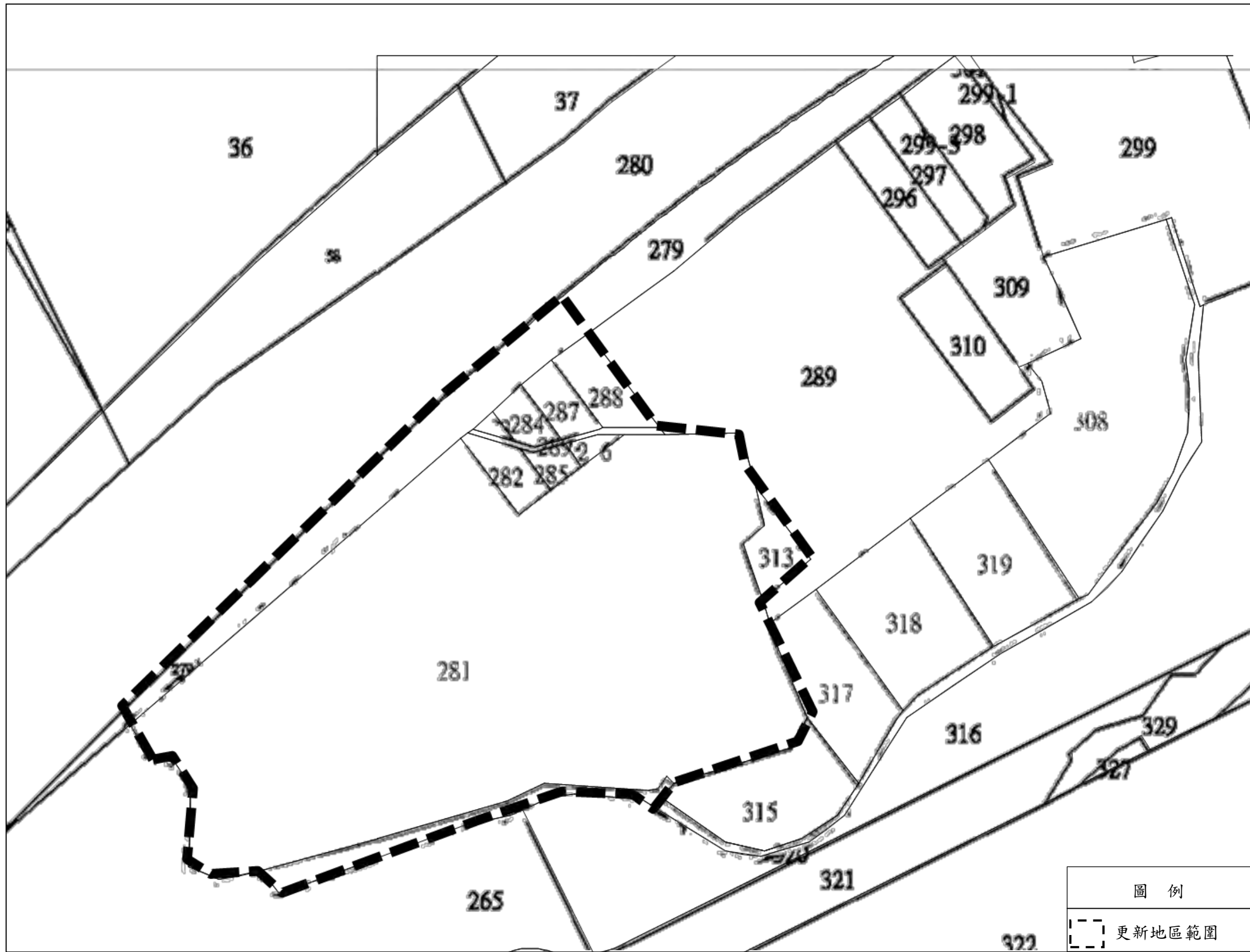
- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案更新時程獎勵起算日以市府與實施者簽訂委託實施契約之日起算。
- 三、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免

依都市更新條例第 8 條再提送審議規定辦理。

四、後續本更新地區內之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。



附圖一 劃定新北市汐止區智興段281地號等12筆土地都市更新地區說明圖



附圖二 劃定新北市汐止區智興段281地號等12筆土地都市更新地區地籍示意圖