

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年10月28日

發文字號：新北府城更字第11446434011號

附件：



主旨：核定「劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自114年10月30日零時起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市三重區公所、本市三重區立德里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市三重區新海段 1 地號等 16 筆土地

更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第 1144643401 號】



新 北 市 政 府

中 華 民 國 1 1 4 年 1 0 月

目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	4
第一節 都市計畫情形.....	4
第二節 原有社會經濟關係.....	6
第三節 土地及建築物使用現況.....	9
第四節 交通系統.....	11
第五節 公共設施.....	18
第六節 土地權屬概況及建築物權屬.....	20
第七節 居民意願.....	22
肆、基本目標與策略.....	23
第一節 計畫目標.....	23
第二節 發展策略.....	23
伍、實質再發展概要.....	24
第一節 土地利用計畫構想.....	24
第二節 公共設施改善計畫構想.....	24
第三節 交通運輸系統構想.....	24
第四節 防災、救災空間構想.....	25
第五節 都市設計原則.....	27
陸、其他應表明事項.....	29
附錄一、地籍圖謄本	
附錄二、新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄	
附錄三、公開展覽公告	

表目錄

表1 新北市及三重區近十年人口統計表	6
表2 新北市及三重區近十年年齡結構統計表	7
表3 民國112年新北市及三重區結構統計表	8
表4 更新地區周邊道路系統表	12
表5 更新地區周邊公車站分布彙整表	13
表6 更新地區周邊公車路線分布彙整表	14
表7 更新地區周邊公共設施一覽表	18
表8 更新地區範圍內土地權屬綜整表	20
表9 更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表	22

圖目錄

圖一 更新地區範圍圖	3
圖二 更新地區都市計畫示意圖	5
圖三 土地使用現況圖	10
圖四 更新地區周邊交通動線系統	16
圖五 更新地區周邊 Youbike 站點示意圖	17
圖六 周邊公共設施分佈圖	19
圖七 更新地區土地權屬示意圖	21
圖八 更新地區防災、救災系統構想示意圖	26
圖九 更新地區都市設計原則示意圖	28

壹、辦理緣起與目的

新北市政府針對現況為攤住混居的民有傳統市場用地，提出應透過都市更新手段，並施予些許政策協助，鼓勵土地所有權人積極整合，辦理都市更新事業等原則，以改善現況建物老舊、居住環境不佳之情形，故於 112 年 3 月 31 日公告實施(於 114 年 4 月 2 日修訂)之「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，配合「都市更新條例」、「新北市獎勵投資興建都市計畫公共設施辦法」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」及相關規定等，針對申請適用專案計畫之個案，透過擬定或變更細部計畫，提高基準容積，以利辦理市場用地重建規劃。

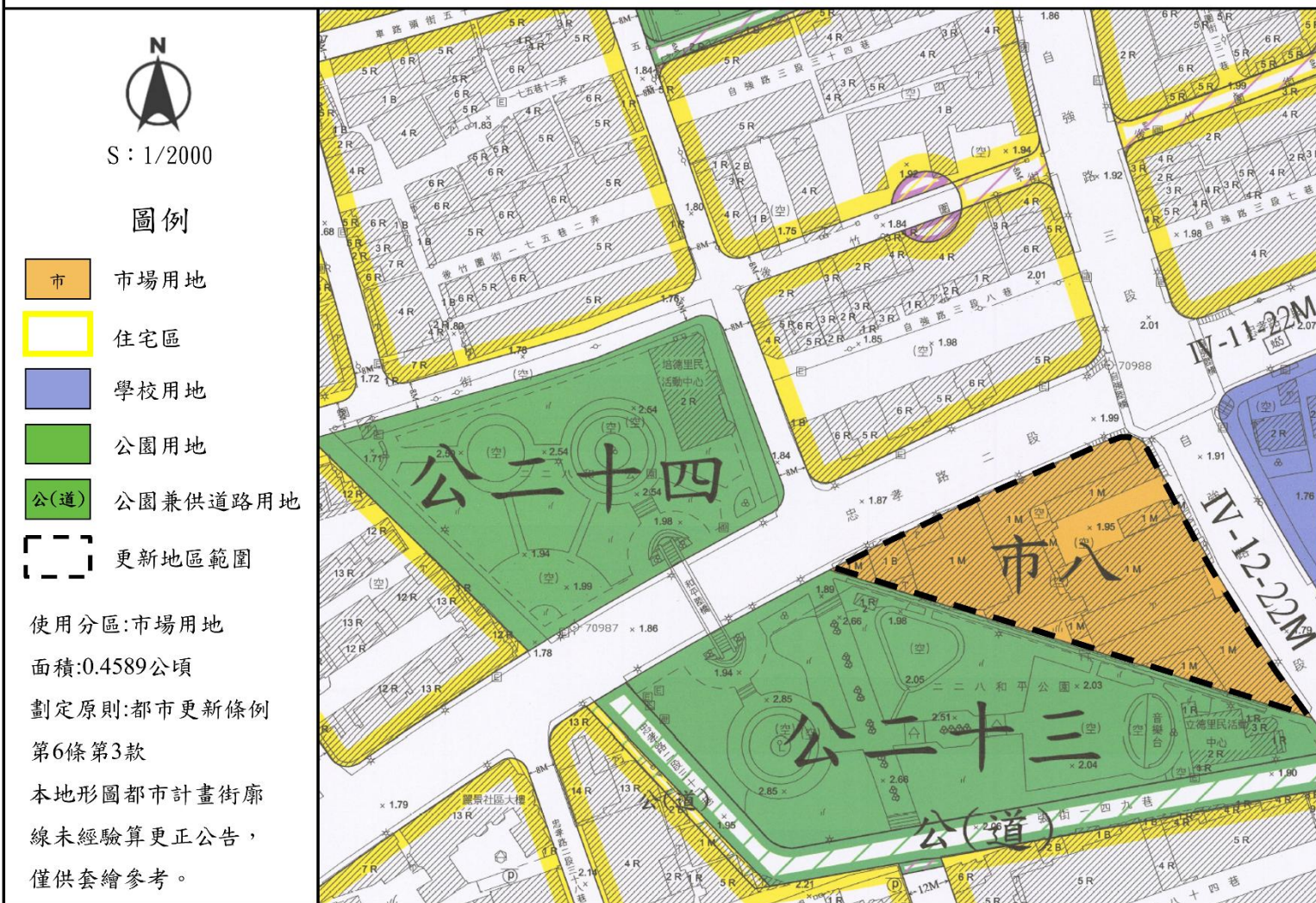
本更新地區，即三重都市計畫市(八)用地，坐落於三重區新海段 1、2、2-2、3、3-2、4、5、6、7、8、9、10、11-1、205-2、205-4 及 210-1 地號等 16 筆土地，位於忠孝路二段、自強路二段及三重二二八和平公園所圍完整街廓，土地面積共計 0.4589 公頃(4,589 m^2)。建築物皆為一層鐵皮構造，經查門牌編訂紀錄，屋齡至少 48 年以上，目前多做為零散的店鋪經營使用，失去「公共設施用地」的公共服務功能，偏離都市計畫對於市場用地的定位與任務。衛生條件、消防安全等均未符合都市應有機能，為確保居住安全及促進公共安全，擬透過細部計畫擬定調整基準容積，以利都更事業整合，加速民有市場活化開發與再利用。

爰此，本次依據都市更新條例第 6 條規定優先劃定更新地區，希冀藉由都市更新方式，推動民有市場活化，預防重大災害之發生，保障居民居住安全，帶動周圍社區環境優化及商業活動再發展，提升都市整體環境品質。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於忠孝路二段(22 M 計畫道路)、自強路二段(22 M 計畫道路)及三重二二八和平公園所圍完整街廓，其坐落地號為三重區新海段 1、2、2-2、3、3-2、4、5、6、7、8、9、10、11-1、205-2、205-4 及 210-1 地號等 16 筆土地，土地面積總計為 0.4589 公頃($4,589\text{ m}^2$)(詳圖一)。

劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區範圍圖



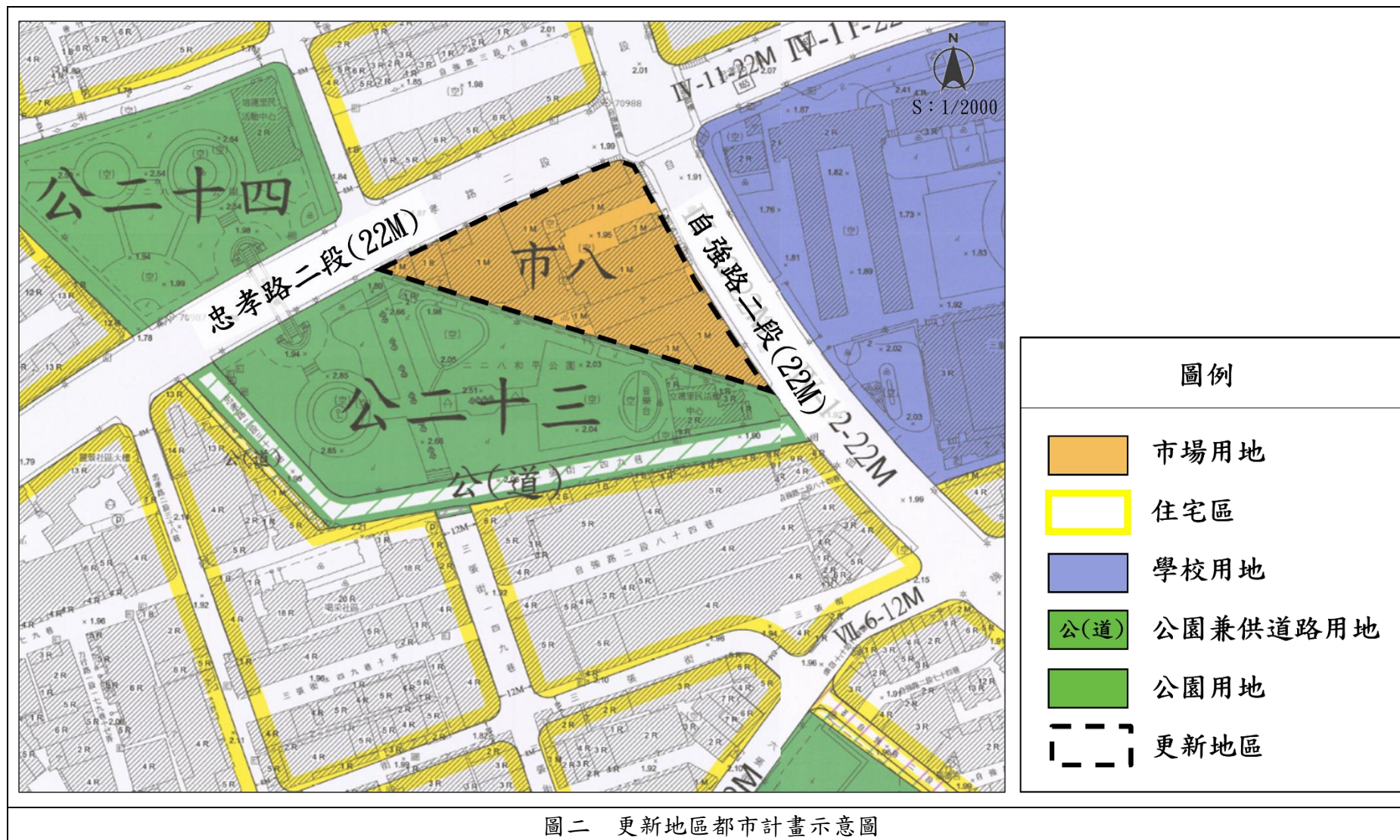
圖一 更新地區範圍圖

資料來源：本計畫繪製

參、發展現況

第一節 都市計畫情形

本更新地區位於 112 年 12 月 26 日發布實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其法定建蔽率為 50%，基準容積率為 240%(詳圖二)。



資料來源：本計畫繪製

第二節 原有社會經濟關係

一、人口發展

(一) 人口發展趨勢

根據新北市主計處及民政局統計資料顯示，新北市近十年（民國 104 年至民國 113 年）人口數大致呈上升趨勢，民國 113 年已達 4,04 萬，總人口數為全臺之冠。

本更新地區所在的三重區，近十年人口趨勢先抑後揚，民國 113 年總人口數達 38 萬，佔新北市總人口數近 10%。

表 1 新北市及三重區近十年人口統計表

年別	新北市		三重區		
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	佔新北市比例(%)	成長率(%)
104	3,970,644	0.10	388,447	9.78	-0.23
105	3,979,208	0.22	388,581	9.77	0.03
106	3,986,689	0.19	387,484	9.72	-0.28
107	3,995,717	0.23	385,826	9.66	-0.43
108	4,018,696	0.58	386,336	9.61	0.13
109	4,030,954	0.31	385,328	9.56	-0.26
110	4,008,113	-0.57	381,731	9.52	-0.93
111	3,995,551	-0.31	379,825	9.51	-0.50
112	4,041,120	1.14	383,108	9.48	0.86
113	4,047,001	0.15	383,355	9.47	0.06

資料來源：本計畫整理自新北市政府民政局及新北市政府主計處

(二) 年齡結構

依據近十年（民國 104 年至民國 113 年）新北市三重區人口統計資料，0-14 歲人口佔總人口數比例，由民國 104 年的 12.29%下降至民國 113

年的 10.22%；15-64 歲人口佔總人口數比例，由民國 104 年的 76.55%下降至民國 113 年的 70.10%；64 歲以上人口佔總人口數比例，由民國 104 年的 11.16%上升至民國 113 年的 19.68%。整體而言，老年人口逐年上升，老化指數亦同步增加。

表 2 新北市及三重區近十年年齡結構統計表

年別	三重區年齡結構				三重區 老化指數	新北市 老化指數
	0-14 歲	15-64 歲	64 歲以上	合計		
104	47,731	297,353	43,363	388,447	90.85	83.01
	12.29%	76.55%	11.16%	100%		
105	46,754	294,767	47,060	388,581	100.65	91.82
	12.03%	75.86%	12.11%	100%		
106	45,639	291,330	50,515	387,484	110.68	100.85
	11.78%	75.19%	13.04%	100%		
107	44,464	287,297	54,065	385,826	121.59	110.16
	11.52%	74.46%	14.01%	100%		
108	43,801	284,733	57,802	386,336	131.97	118.97
	11.34%	73.70%	14.96%	100%		
109	43,036	280,723	61,569	385,328	143.06	128.19
	11.17%	72.85%	15.98%	100%		
110	41,785	275,210	64,736	381,731	154.93	137.58
	10.95%	72.10%	16.96%	100%		
111	40,512	271,514	67,799	379,825	167.36	147.86
	10.67%	71.48%	17.85%	100%		
112	40,272	270,994	71,842	383,108	178.39	159.43
	10.51%	70.74%	18.75%	100%		
113	39,171	268,737	75,447	383,355	192.61	172.66
	10.22%	70.10%	19.68%	100%		

資料來源：本計畫整理自新北市政府民政局及新北市政府主計處

二、 產業經濟發展

三重區因與臺北市僅有一河之隔，作為南北交通要道的必經區域，交通建設開發甚早，進而帶動工商業發展，成為大臺北都會區重要的衛星都市，依據新北市政府經濟發展局民國 112 年統計年報，新北市及三重區商業登記家數皆以批發及零售業為最多，以各行業佔新北市商業登記家數比例判斷，三重區為新北市製造業(19.07%)、批發及零售業(15.76%)重鎮，為工商業發展蓬勃之行政區。

表 3 民國 112 年新北市及三重區結構統計表

編號	行業別	新北市 商業登記家數	三重區 商業登記家數	三重區佔新北市 商業登記家數比例
1	農、林、漁、牧業	446	30	6.73%
2	礦業及土石採取業	213	12	5.63%
3	製造業	7,170	1,367	19.07%
4	電力及燃氣供應業	30	4	13.33%
5	用水供應及污染整治費	416	41	9.86%
6	營建工程業	14,009	1,463	10.44%
7	批發及零售業	79,958	12,604	15.76%
8	運輸及倉儲業	9,844	1,094	11.11%
9	住宿及餐飲業	13,653	1,293	9.47%
10	出版影音及資通訊業	1,270	164	12.91%
11	金融及保險業	500	53	10.60%
12	不動產業	380	46	12.11%
13	專業、科學及技術服務業	3,105	321	10.34%
14	支援服務業	3,076	337	10.96%
15	公共行政及國防、強制性社會安全	-	-	-
16	教育業	274	34	12.41%
17	醫療保健及社會工作服務業	-	-	-
18	藝術、娛樂及休閒服務業	4,155	432	10.40%
19	其他服務業	9,489	1,252	13.19%
合計		147,988	20,547	-

資料來源：本計畫整理自新北市政府經濟發展局民國 112 年統計年報

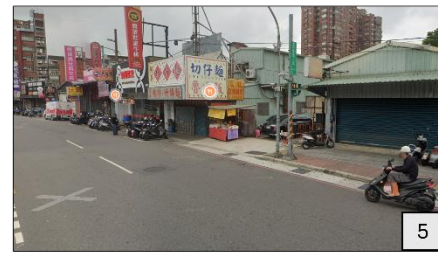
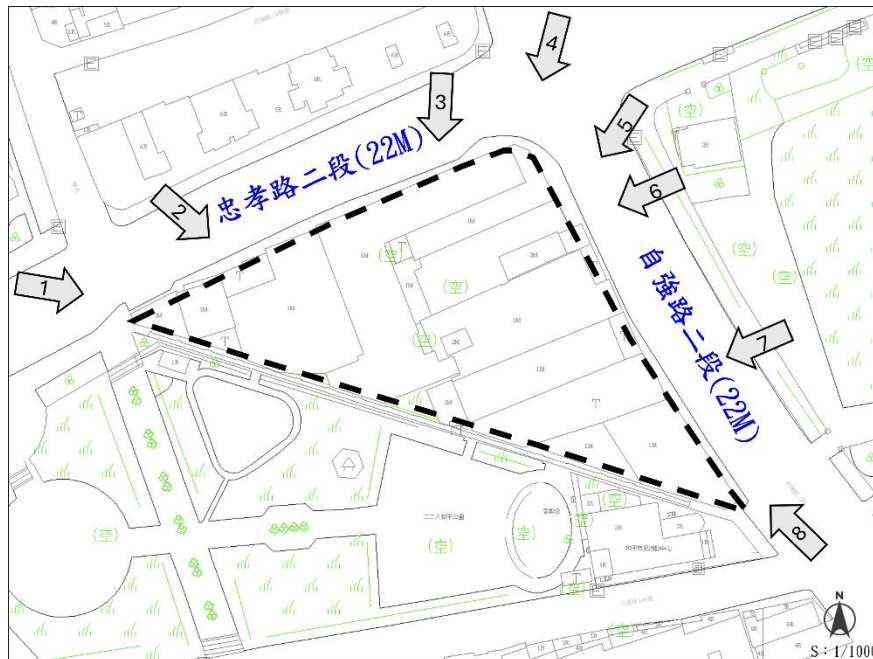
第三節 土地及建築物使用現況

一、 土地使用現況

本更新地區範圍內土地，使用現況為零售業、店舖及餐飲業等使用，土地長期低度利用，都市風貌紊亂，未符合市場用地應具備之機能(詳圖三)。

二、 建物使用現況

本更新地區範圍內無合法建築，現況皆為 1 層樓之鋼架或鐵皮造違章建築物，查屋齡皆逾 27 年，整體屋況雜亂老舊，有低度使用及公共安全之疑慮。



圖三 土地使用現況圖

資料來源：本計畫繪製

第四節 交通系統

一、週邊道路動線分析

（一）出入口與周邊道路動線

本更新地區停車場出入口規劃於更新地區東側自強路二段，車輛進出動線主要利用三和路四段、忠孝路一/二段、自強路三段/四段、力行路一段/二段、國道路一段及車路頭街等道路進行匯集及疏散。

（二）區內計畫道路動線

本更新地區周邊主要道路為三和路四段、忠孝路一/二段、自強路三段/四段及力行路一段/二段等道路，次要道路為國道路一段及車路頭街。

（三）人行動線

本更新地區周邊道路如三和路四段、忠孝路一/二段、自強路三段/四段及力行路一段/二段規劃有人行道設施，寬度介於 2.0-4.0 M。有關本更新地區周邊道路系統如表 4 及圖四所示。

表 4 更新地區周邊道路系統表

路名	路權 寬度	道路限速	單向 車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制
三和路四段	25	50 或 50 以下	2 混	中央實體	2.0-4.0	免費機車停車格
忠孝路一/二段	22		2 混	中央標線	2.0-4.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
自強路三段/四段	20		2 混	中央標線	2.5-3.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
力行路一段	20		2 混	中央標線	2.0-4.0	紅、黃線管制
力行路二段	20		2 混	中央實體	3.0-3.5	收費汽車停車格 免費機車停車格
國道路一段	12		1 混	中央標線	0.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
車路頭街	6-8		1 混	中央標線	0.0	無停車管制

資料來源：本案調查整理。

註：

1.道路寬度及人行道寬度單位為 M；速限單位為 KPH。

2.「快」為快車道，「混」為混合車道。

二、大眾運輸系統服務狀況

有關本更新地區周邊大眾運輸系統如表 5、6 所示。

表 5 更新地區周邊公車站分布彙整表

站名	位置	停靠路線
建和新村	三和路四段	39、39 夜間公車、221、225、225 區、232 快、264、306、508、508 區、662、704、785、857、925、藍 1、橘 18、忠孝幹線
捷運三和國中站		39、39 夜間公車、221、225、225 區、232 快、264、306、508、508 區、662、704、785、857、925、藍 1、橘 18、忠孝幹線、內科通勤 6、(捷運蘆洲站-內科)跳蛙公車、(蘆洲-南港)跳蛙公車、(蘆洲-內湖)跳蛙公車
三和國中		39、39 夜間公車、221、225、225 區、232 快、264、306、508、508 區、662、704、785、857、925、藍 1、橘 18、忠孝幹線
車路頭街口 (新巴士)	國道路一段	F303
和平公園	忠孝路一段	274、橘 12
厚德國小		39、39 夜間公車、221、264
義天宮	力行路一段	232、815
永福街口(聖佑宮)		232、815
力行路		232、815、F303
永福派出所 (新巴士)	力行路二段 162 巷	F303
下竹圍街 34 號 (新巴士)	下竹圍街	F303
義天宮 (新巴士)	車路頭街 139 巷	F303
聯華街口	車路頭街	F303
格致中學 (自強路)	自強路三段	39、39 夜間公車、221、264、662、橘 12
永德里		39、39 夜間公車、221、264、662、橘 12
厚德國小	自強路二段	274、662

資料來源：本案調查整理。

表 6 更新地區周邊公車路線分布彙整表

路線	起點	迄點	起訖時間	尖/離峰班距(分)
39	三重	臺北車站	05:50-23:00	尖峰 04-06；離峰 05-10
39 夜	三重	臺北車站	23:00-00:05	固定班次
221	蘆洲	臺北車站	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
225	蘆洲	民生社區	05:00-22:30	尖峰 07-10；離峰 15-20
225 區	松山機場	蘆洲	07:00-19:00	固定班次
232	蘆洲	捷運善導寺站	05:30-22:30	固定班次
232 快	蘆洲	松山車站	07:15-16:30 (例假日停駛)	固定班次
264	板橋	捷運蘆洲站	05:00-23:00	尖峰 07-10；離峰 10-15
274	蘆洲	臺北車站	05:30-23:00	固定班次
306	凌雲五村	蘆洲	04:40-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
508	大同之家	泰山公有市場	05:30-22:20	固定班次
508 區	惇敘高工	蘆洲	04:40-21:45	尖峰 04-07；離峰 08-12
662	國父紀念館	三重	06:30-15:30	固定班次
704	北門	八里	05:10-21:45	尖峰 12-18；離峰 18-25
785	臺北北門	觀音山	06:00-18:10	固定班次
815	故宮博物院	三重	05:30-22:30	尖峰 10-12；離峰 15-20
857	板橋	淡海	04:40-22:20	尖峰 10-15；離峰 20-30
925	蘆洲	林口	05:00-23:00	尖峰 15-20；離峰 20-30
F303	三重區公所	明志國中	06:30-16:30 (例假日停駛)	固定班次
忠孝幹線	松山車站	蘆洲	05:30-22:30	尖峰 04-06；離峰 05-10

路線	起點	迄點	起訖時間	尖/離峰班距(分)
藍 1	蘆洲	臺北車站	06:00-00:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
橘 12	捷運三重國小站	二重	06:30-17:00	固定班次
橘 18	五華街	蘆洲	05:40-23:00	尖峰 15-20；離峰 20-30
內科通勤 6	內湖科技園區	蘆洲站	07:00-18:10 (例假日停駛)	固定班次
(捷運蘆洲站-內科)跳蛙公車	捷運蘆洲站	內湖科技園區	07:15-08:00 (例假日停駛)	固定班次
(蘆洲-內湖)跳蛙公車	蘆洲總站	港墘派出所	06:25	固定班次
(蘆洲-南港)跳蛙公車	捷運蘆洲站	捷運南港展覽館站	07:20	固定班次

資料來源：本案調查整理。

本更新地區周邊 500 M 半徑範圍內 Youbike 站點共 17 個，距離最近的站點為本更新地區西側和平公園站，可供租借車輛共 20 輛，詳圖五。

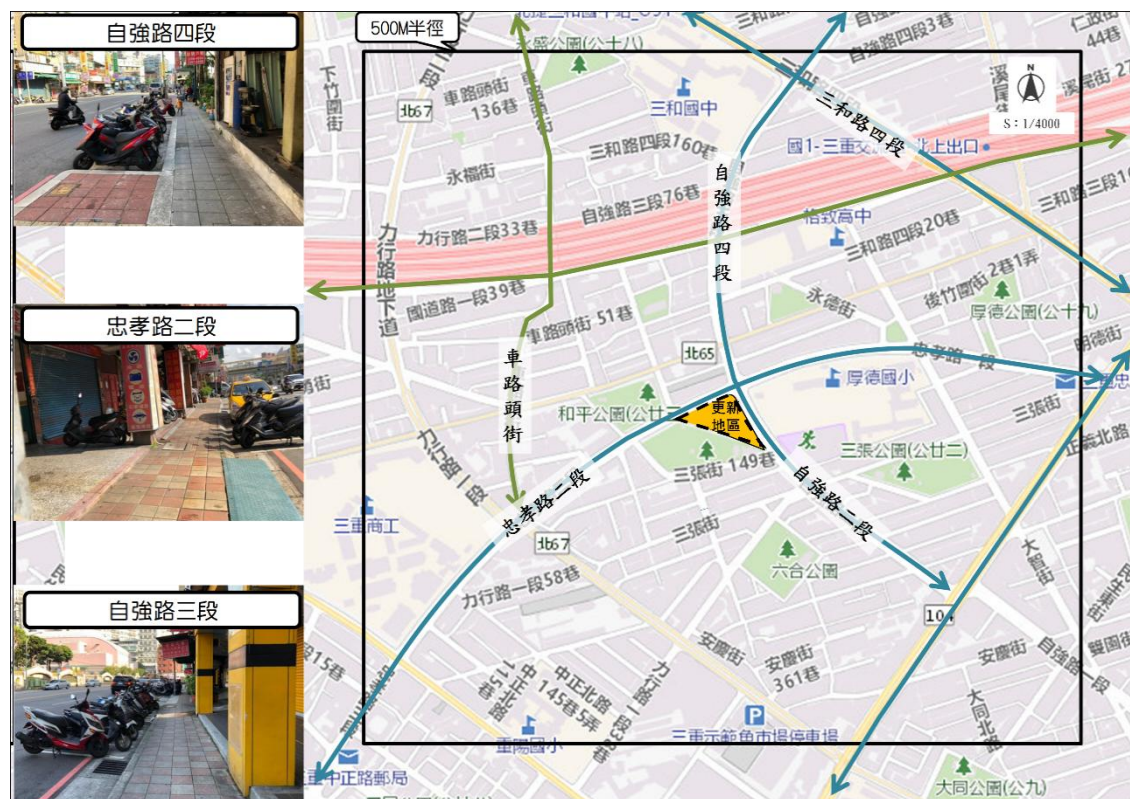
三、 停車空間現況

本更新地區周邊多數路段劃設收費汽車格及免費機車格，其餘附近巷道則多屬無停車管制。

依據實際調查，本更新地區周邊現有 3 處路外停車場，共可提供汽車位 580 席及機車 40 席。

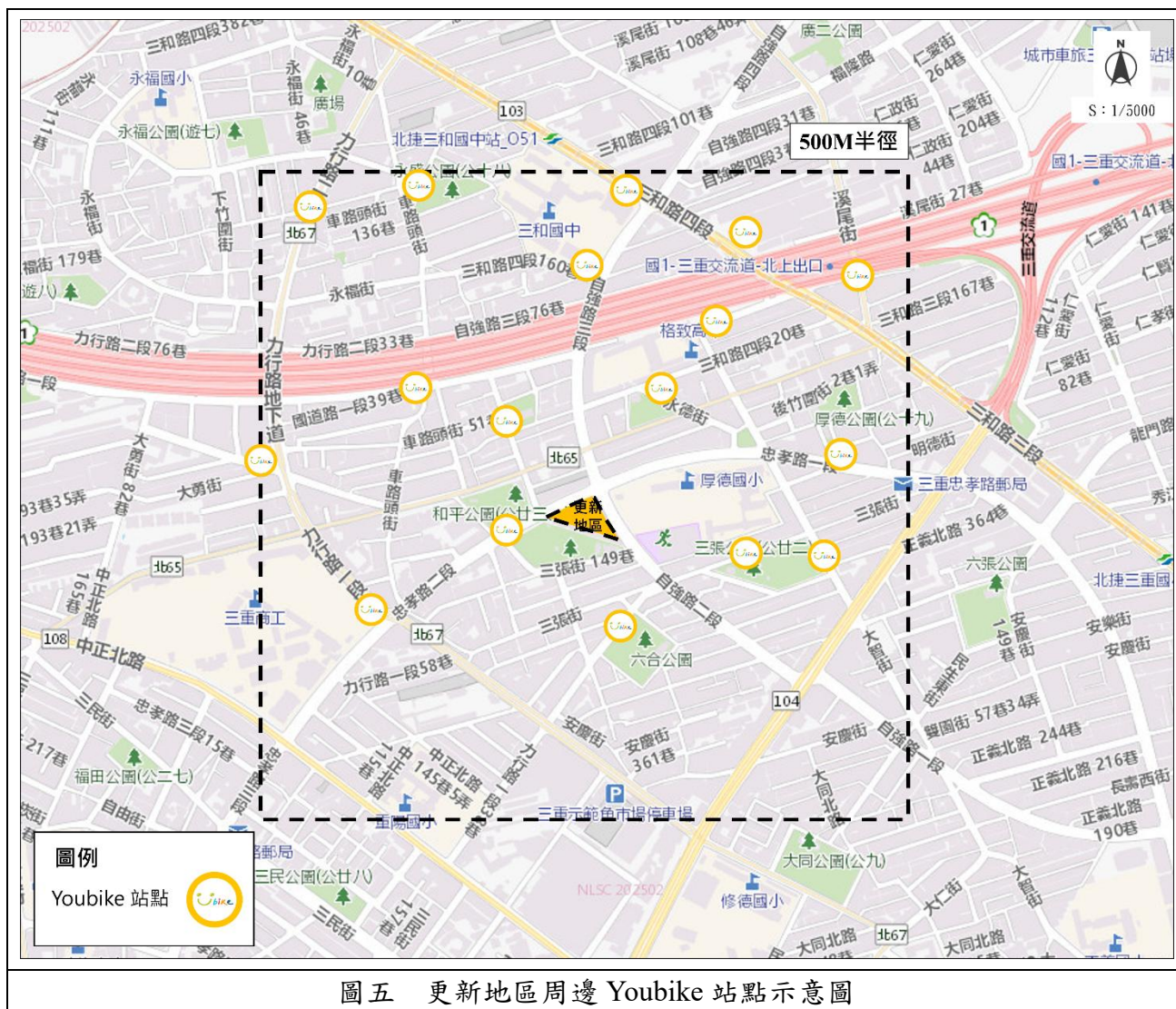
四、 共同管道系統

未來實施者辦理都市更新事業時，應就本更新地區範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。



圖四 更新地區周邊交通動線系統

資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製

第五節 公共設施

本更新地區半徑 500 M 範圍內之學校、公園、鄰里兼兒童遊樂場、機關用地、行政園區特定專用區、自來水用地、捷運系統用地、高速公路用地等公共設施用地共計 15 處，詳圖六 周邊公共設施分佈圖所示。

表 7 更新地區周邊公共設施一覽表

開闢狀況	公共設施用地類別	內容	數量(處)
已開闢	公園用地	和平公園 永德公園 六合公園 三張公園 厚德公園 小永德公園 後竹圍公園 二二八和平紀念公園	8
	學校用地	厚德國小 重陽國小 三和國中 三重商工	4
	高速公路用地	國道一號中山高速公路	1
	市場用地	三重示範魚市場	1
未開闢	市場用地	市(八)用地	1



資料來源：本計畫繪製

第六節 土地權屬概況及建築物權屬

一、 土地權屬

本更新地區範圍坐落於新北市三重區新海段 1、2、2-2、3、3-2、4、5、6、7、8、9、10、11-1、205-2、205-4、210-1 地號等 16 筆土地，土地面積合計 4,589 m^2 ，除部分土地屬中華民國及新北市所有，其餘土地皆為私有土地，詳表 8、圖七 更新地區土地權屬示意圖所示。

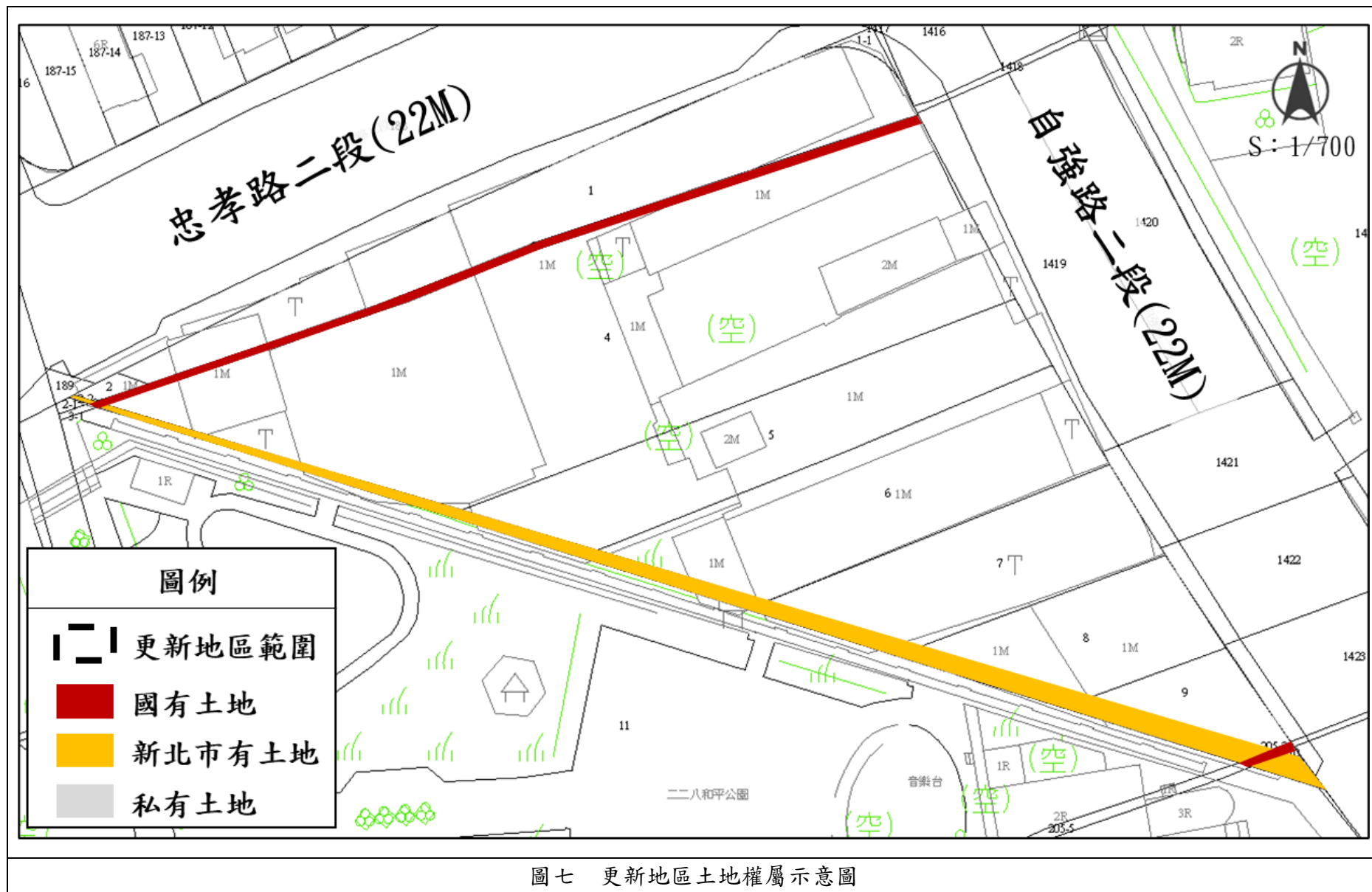
表 8 更新地區範圍內土地權屬綜整表

所有權人/管理者		地號	土地面積(m^2)	百分比
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	3、205-2	78	1.70%
	中華民國/新北市政府養護工程處	205-4		
	中華民國/新北市政府綠美化環境景觀處	3-2		
	新北市/新北市政府綠美化環境景觀處	2-2	191	4.16%
	新北市/新北市政府養護工程處	11-1、210-1		
私有土地			4,320	94.14%
合計			4,589	100%

資料來源：本計畫整理自 114 年 2 月 25 日申請之土地謄本

二、 合法建築物權屬

本更新地區內無合法建物。



資料來源：本計畫繪製

第七節 居民意願

本更新地區「新北市三重區新海段 1 地號等 16 筆土地」，土地所有權人數總計 39 人，土地面積總計 4,589 m^2 ，更新地區範圍內私有土地所有權人同意數為 19 人，同意面積為 3,520.75 m^2 ，同意比分別為 51.35%、81.50%，符合「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」規定。

表 9 更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m^2)	人數 (人)	面積(m^2)	人數 (人)
全區總和	4,589	39	--	--
國有	78	1	--	--
新北市有	191	1	--	--
私有	4,320	37	--	--
計算總和	4,320	37		
更新意願同意數	3,520.75	19	--	--
更新意願同意比例	81.50%	51.35%	--	--

資料來源：本計畫整理自 114 年 2 月 25 日申請之土地謄本

肆、基本目標與策略

為依循都市計畫指導，本更新地區盼透過「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」針對開發成效不彰之市場用地進行活化再生，並依都市更新條例第6條規定劃定為更新地區，經由都市更新程序，導入民間資金與專業，促進公共設施用地再開發，以提升土地利用效率，進而復甦都市機能、改善環境品質，盼透過都市更新事業，將市(八)用地打造為符合民眾需求的複合型市場，且賦予豐富的機能與友善周邊環境的開放空間，以達到都市計畫規劃之願景。

第一節 計畫目標

- 一、 落實都市計畫指導，重塑市場機能，提供現代化市場空間。
- 二、 透過都市更新事業，導入民間能量，促進土地開發利用效率，創造舒適開放空間。
- 三、 改善土地使用現況，解決房屋老舊所致消防安全、衛生品質及使用適宜性等問題。

第二節 發展策略

- 一、 透過「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」及都市更新事業等方式，吸引民間投資及經營量能，打造符合民眾需求之市場空間。
- 二、 申請公共設施多目標使用計畫，提升土地使用效率，導入住宅機能，善用鄰近公園、學校之區位，賦予地主舒適便利的居住空間。
- 三、 規劃人行步道、停車空間及景觀綠植，創造外部效益。

伍、實質再發展概要

為達成本計畫發展目標，將從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等面向分別提出規劃構想，以作為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

第一節 土地利用計畫構想

本更新地區為公共設施用地，為引進民間開發能量，故採獎勵投資興建辦理公共設施計畫及公共設施立體多目標使用等方式進行開發，此外亦配合都市更新相關程序，提升土地使用效率，整體性規劃人行步道、綠帶等開放空間。

未來使用機能則依循都市計畫指導，並參酌周邊民生消費模式，於低樓層規劃符合地方需求之市場空間，中樓層則依「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」之規定，針對基準容積增量部分回饋公益空間，其餘則作為住宅大樓使用。

第二節 公共設施改善計畫構想

未來本更新地區將配合都市更新及容積獎勵相關規定，沿街設置喬木植栽及人行步道，提供舒適且安全的行人空間，並在與相鄰公園用地之間，適當退縮作為綠帶等使用，以改善周邊景觀紋理之相容性，藉以創造協調之都市風貌，改善雜亂的公共設施用地現況。

第三節 交通運輸系統構想

本更新地區配合交通紋理，將出入口設置於次要道路自強路二段，以降低後續高效率利用帶來的交通影響。此外，本更新地區未來將透過都市更新事業，至

少設置市場及住宅空間各該法定停車位，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題，另更新地區範圍內後續將配合都市更新及容積獎勵相關規定退縮留設無遮簷人行道，妥善規劃人、車及無障礙動線，以提升交通品質。

第四節 防災、救災空間構想

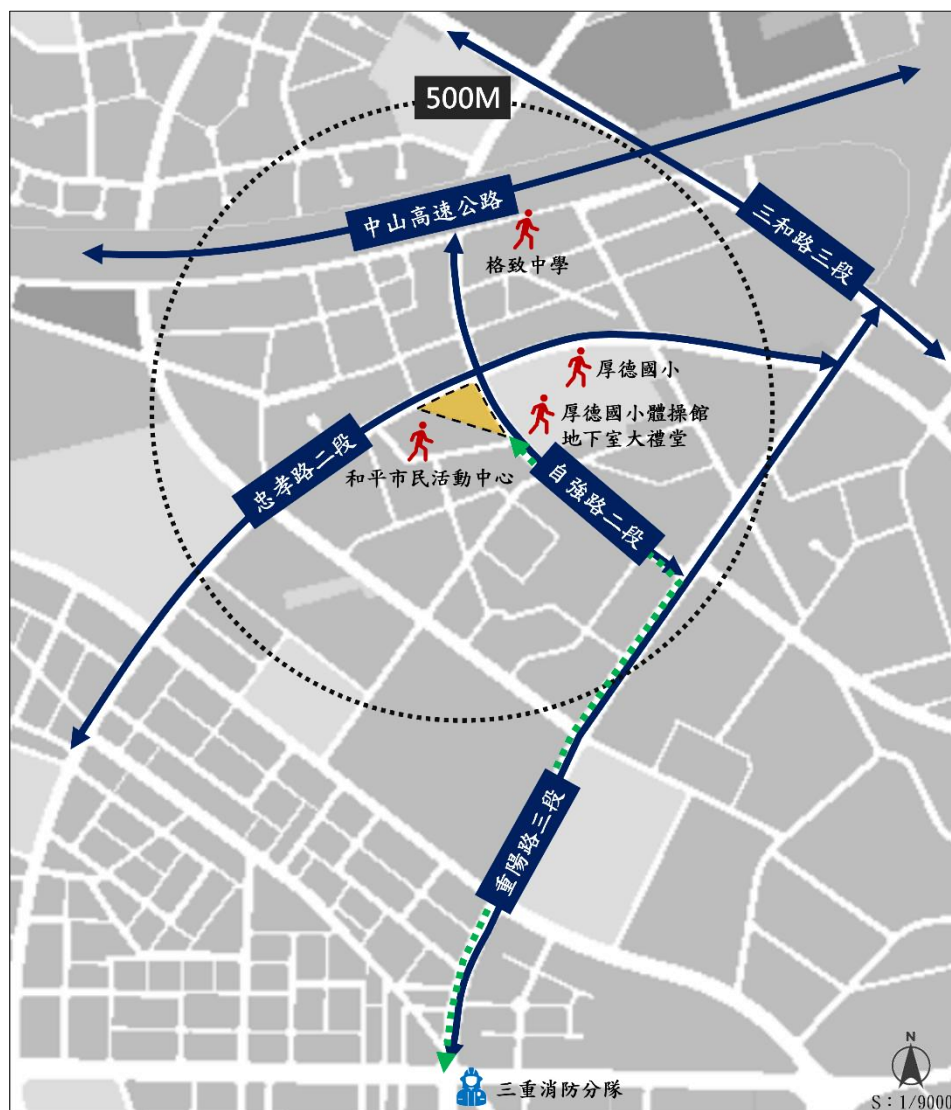
災害防治與救災效能，為現代高強度土地使用模式重要的一環，為確保未來市場及住宅空間之災防、救援及疏散等機能健全，本計畫擬定防災避難處所及救災之疏散動線規劃原則，以建構完善之防災系統：

一、 避難收容所

本更新地區周邊 500 M 範圍內之避難收容處所包括厚德國小大禮堂(100 人)、厚德國小(850 人)、和平市民活動中心(100 人)及格致中學(722 人)，總計 1,772 人，前三處皆緊鄰本更新地區，格致中學亦距離本更新地區步行僅 7 分鐘，提供寬闊之逃生避難及災害收容空間儲備。

二、 救災及疏散動線

緊急疏散道路以道路寬度 20 M 以上之道路為佳，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區所臨之兩條計畫道路皆有 22 M 寬，為更新地區提供良好之緊急疏散空間，此外，本更新地區尚臨接二二八和平公園此處永久性開放空間，亦能提供緊急疏散之功能。



圖例	
	更新地區範圍
	緊急疏散道路
	救災路線
	緊急避難處所
	消防單位

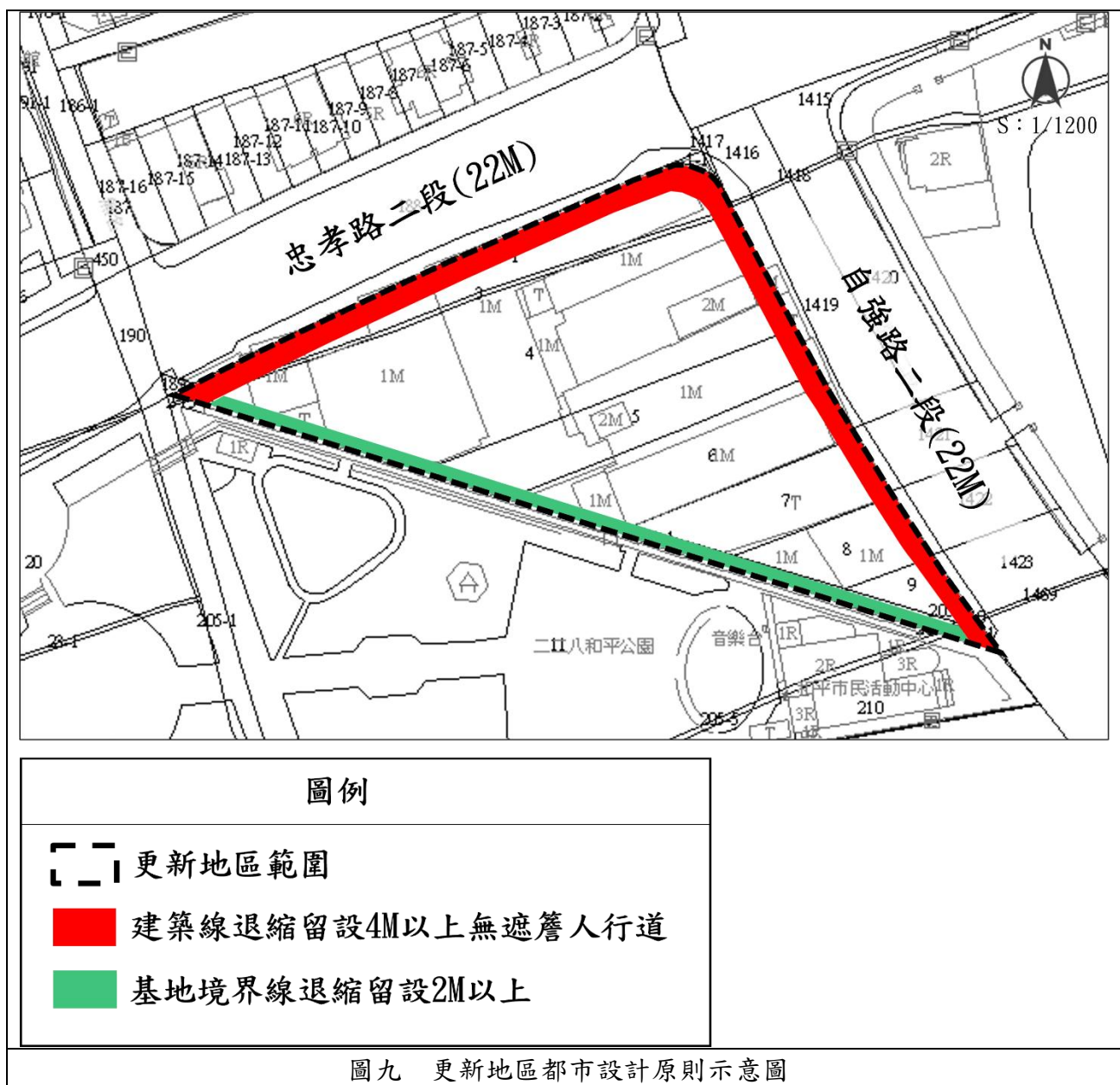
圖八 更新地區防災、救災系統構想示意圖

資料來源：新北市政府社會局，本計畫繪製

第五節 都市設計原則

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

- 一、 建築更新地區臨忠孝路二段及自強路二段部分，應自更新地區境界線退縮 4 M 以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，此部分得計入都市更新建築容積獎勵之退縮空間。
- 二、 建築更新地區臨二二八和平公園部分，應自更新地區境界線退縮至少 2 M 以上。



資料來源：本計畫繪製

陸、其他應表明事項

- 一、本更新地區留設開放空間、廣場、無遮簷人行步道或騎樓退縮，供不特定之公眾通行者，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」。
- 二、有關實質再發展概要章節內容，後續本計畫內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會或本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 三、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。
- 四、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。

附錄一、地籍圖謄本

地籍圖謄本

重地電謄字第085458號

土地坐落：新北市三重區新海段1,2,2-2,3,3-2,4,5,6,7,8,9,10,11-1,205-2,205-4,210-1地號共16筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關： 新北市三重地政事務所

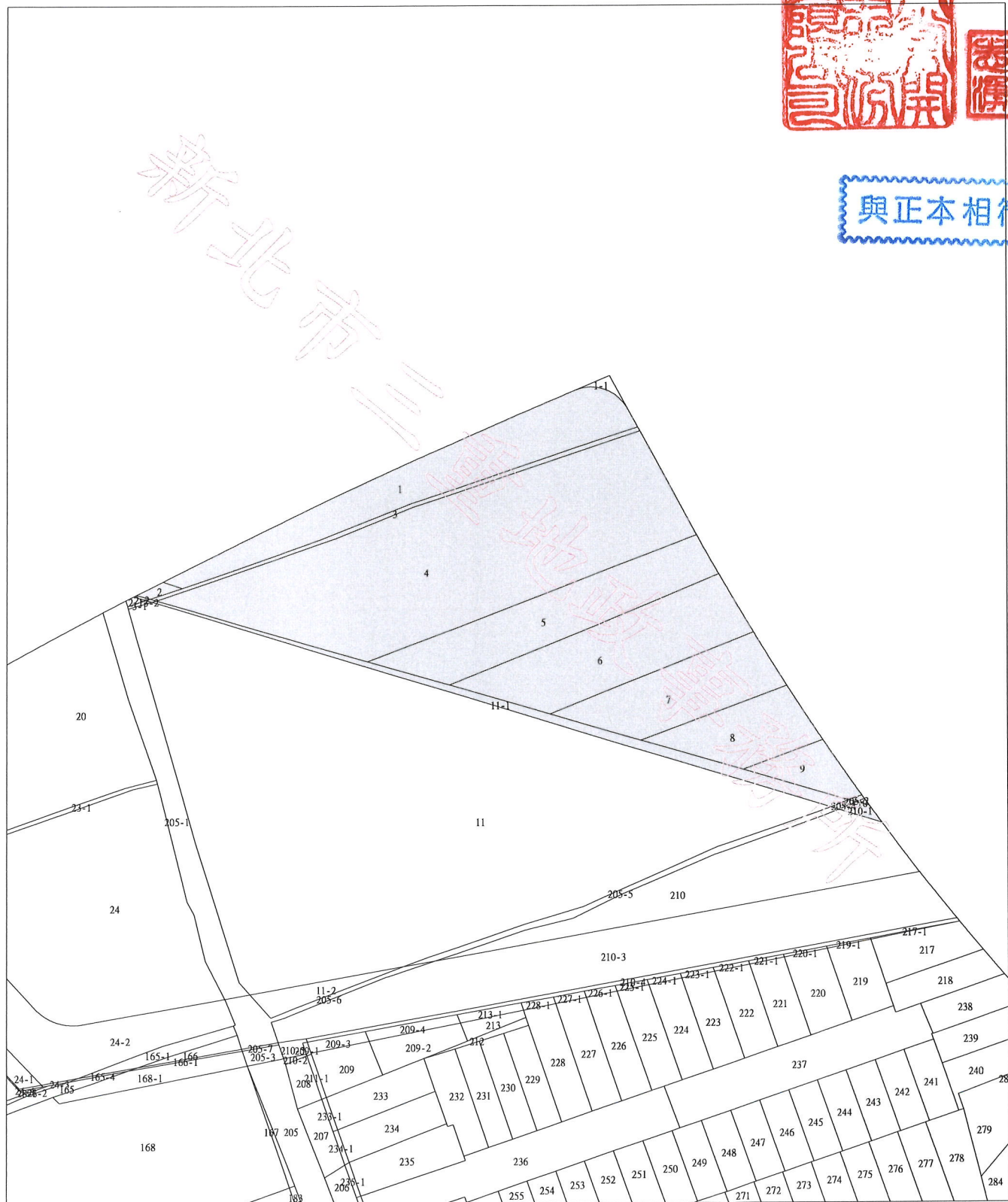
本謄本核發機關： 新北市三重地政事務所

中 華 民 國 114年03月27日17時13分

主任：許才仁



與正本相符



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由財團法人都市更新研究發展基金會自行列印
謄本種類碼：JMWRFX2JWH，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附錄二、新北市都市計畫委員會第 177 次會議紀錄

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓

承辦人：吳欣怡

電話：(02)29603456 分機7151

傳真：(02)89650936

電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw



受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國114年10月9日

發文字號：新北府城審字第1141948357號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送114年9月19日新北市都市計畫委員會第177次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府114年9月15日新北府城審字第1141826833號開會通知單辦理。

二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、許委員阿雪(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、胥委員直強(不含附件)、崔委員懋森(不含附件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附件)、謝委員靜琪(不含附件)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、董委員娟鳴(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第2~3案)、財政部國有財產署(審議案第2~4案)、財政部國有財產署北區分署(報告案第2~3案)、新北市政府交通局(審議案第2~3案)、新北市政府地政局(審議案第2~3案)、新北市政府財政局(審議案第2~3案)、新北市政府教育局(審議案第2~3案、報告案第2案)、新北市政府養護工程處(審議案第2~4案)、新北市政府新建工程處(審議案第2~3案)、新北市政府市場處(審議案第1、4案)、新北市政府綠美化環境景觀處



(審議案第2~4案)、新北市政府都市更新處(審議案第4~5案、報告案第1案)、新北市鶯歌區公所(審議案第2~3案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第2~3案)、開新工程顧問股份有限公司(報告案第4案)、新北市私立莊敬高級工業家事職業學校(報告案第2案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第2~3案)、新海開發股份有限公司(審議案第4案)、丹棠開發股份有限公司(審議案第4案)、太平洋電線電纜股份有限公司(報告案第3案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會



裝

訂

線

新北市都市計畫委員會第 177 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 9 月 19 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、 變更汐止都市計畫(部分市場用地(市五)為第二種住宅區(附)及土地使用分區管制要點第四、五點)(配合汐止中正公有零售市場改建工程)案。
- 二、 變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 三、 變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、 劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 五、 修正「新北市都市更新單元劃定基準」案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、 修訂「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」案。
- 二、 變更新店都市計畫（部分農業區為文教區）案。
- 三、 變更三重都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、道路用地）
（中興段712地號等38筆土地）案及擬定三重都市計畫（中興段712地
號等38筆土地）細部計畫案。

肆、臨時動議案：

臨時動議案件(研議案)一覽表：

- 一、 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(配合市地重劃開發)案土地
使用分區管制要點第7點執行疑義案。

伍、散會：上午 11 時 35 分。

案由	劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第四案
說明	壹、辦理機關：新北市政府 貳、法令依據：都市更新條例第6條第3款、第6款及第9條 參、計畫緣起 本更新地區為三重都市計畫市(八)用地，範圍內建築物皆為一層鐵皮構造，目前多做為零散的店鋪使用，未符合都市應有機能，偏離都市計畫對於市場用地的定位與任務。此外現況方面，衛生條件、消防安全等均未符合都市應有機能。為確保居住安全及促進公共安全，經新海開發股份有限公司申請 112 年 3 月 31 日公告實施(於 114 年 4 月 2 日修訂)「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」，擬透過細部計畫擬定調整基準容積，以利都更事業整合，加速民有市場活化開發與再利用。 為求本更新地區範圍空間更新再造，將指定建築線退縮留設人行步道，串聯周邊公共設施及開放空間，推動民有市場活化，預防重大災害之發生，保障居民居住安全，帶動周圍社區環境優化及商業活動再發展，提升都市整體環境品質。 肆、更新地區劃定範圍與面積 本更新地區位於忠孝路二段(22M計畫道路)、自強路二段(22M計畫道路)及三重二二八和平公園所圍完整街廓，土地面積總計為0.4589公頃(4,589平方公尺)(詳附圖一)。 伍、發展現況 一、都市計畫情形：本更新地區位於112年12月26日發布實施之「變更三重細部計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」範圍內，土地使用分區屬市場用地，其法定建蔽率為50%，基準容積率為240%。 二、土地使用現況：本更新地區範圍內土地，使用現況為零售業、店鋪及餐飲業等使用，土地長期低度利用，都市風貌紊亂，未符合市場用地應具備之機能。 三、建物現況：本更新地區範圍內無合法建築，現況皆為1層樓之鋼架或鐵皮造違章建築物，查屋齡皆逾27年，整體屋況雜亂老舊，有低度		

使用及公共安全之疑慮。

四、土地權屬概況：本更新地區坐落於新北市三重區新海段1、2、2-2、3、3-2、4、5、6、7、8、9、10、11-1、205-2、205-4、210-1地號等16筆土地，土地面積合計4,589m²，除部分土地屬中華民國及新北市所有，其餘土地皆為私有土地。

更新地區範圍公私有土地權屬一覽表

所有權人		土地面積 (m ²)	百分比 (%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	77	1.68%
	中華民國/新北市政府養護工程處		
	新北市/新北市政府綠美化環境景觀處	192	4.18%
	新北市/新北市政府養護工程處		
私有土地		4,320	94.14%
合計		4,589	100%

五、合法建物權屬概況：本更新地區內無合法建物。

陸、居民意願調查

本更新地區土地所有權人數總計39人，土地面積總計4,589m²，私有土地所有權人同意數為19人，同意面積為3,520.75m²，同意比分別為51.35%、81.50%，符合「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」規定。

更新地區範圍內所有權人參與更新意願綜整表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和	4,589	39	--	--
國有	77	1	--	--
新北市有	192	1	--	--
私有	4,320	37	--	--
計算總和	4,320	37		
更新意願同意數	3,520.75	19	--	--
更新意願同意比率	81.50%	51.35%	--	--

資料來源：本計畫整理自114年02月25日申請之土地謄本

柒、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想：為引進民間開發能量，故採獎勵投資興建辦理公共設施計畫及公共設施立體多目標使用等方式進行開發，此外亦

配合都市更新相關程序，提升土地使用效率，整體性規劃人行步道、綠帶等開放空間。

未來使用機能則依循都市計畫指導，並參酌周邊民生消費模式，於低樓層規劃符合地方需求之市場空間，中樓層則依「新北市轄內民有市場活化再生專案計畫」之規定，針對基準容積增量部分回饋公益空間，其餘則作為住宅大樓使用。

二、公共設施改善計畫構想：配合都市更新及容積獎勵相關規定，沿街設置喬木植栽及人行步道，提供舒適且安全的行人空間，並在與相鄰公園用地之間，適當退縮作為綠帶等使用，以改善周邊景觀紋理之相容性，藉以創造協調之都市風貌，改善雜亂的公共設施用地現況。

三、交通運輸系統構想：配合交通紋理，將出入口設置於次要道路自強路二段，以降低後續高效率利用帶來的交通影響。此外，本更新地區未來將透過都市更新事業，至少設置市場及住宅空間各該法定停車位，將停車需求內部化為原則，以改善更新地區停車空間不足問題，另更新地區範圍內後續將配合都市更新及容積獎勵相關規定退縮留設無遮簷人行道，妥善規劃人、車及無障礙動線，以提升交通品質。

四、防救災空間構想：

（一）防救災路線：緊急疏散道路以道路寬度20M以上之道路為佳，其在災害發生後須保持通暢，必要時得進行交通管制以利救災。本更新地區所臨之兩條計畫道路皆有22M寬，為更新地區提供良好之緊急疏散空間，此外，本更新地區尚臨接二二八和平公園此處永久性開放空間，亦能提供緊急疏散之功能。

（二）防災避難所：本案周邊500M範圍內之避難收容處所包括厚德國小大禮堂（100人）、厚德國小（850人）、和平市民活動中心（100人）及格致中學（722人），總計1,772人，前三處皆緊鄰本更新地區，格致中學亦距離本更新地區步行僅7分鐘，提供寬闊之逃生避難及災害收容空間儲備。

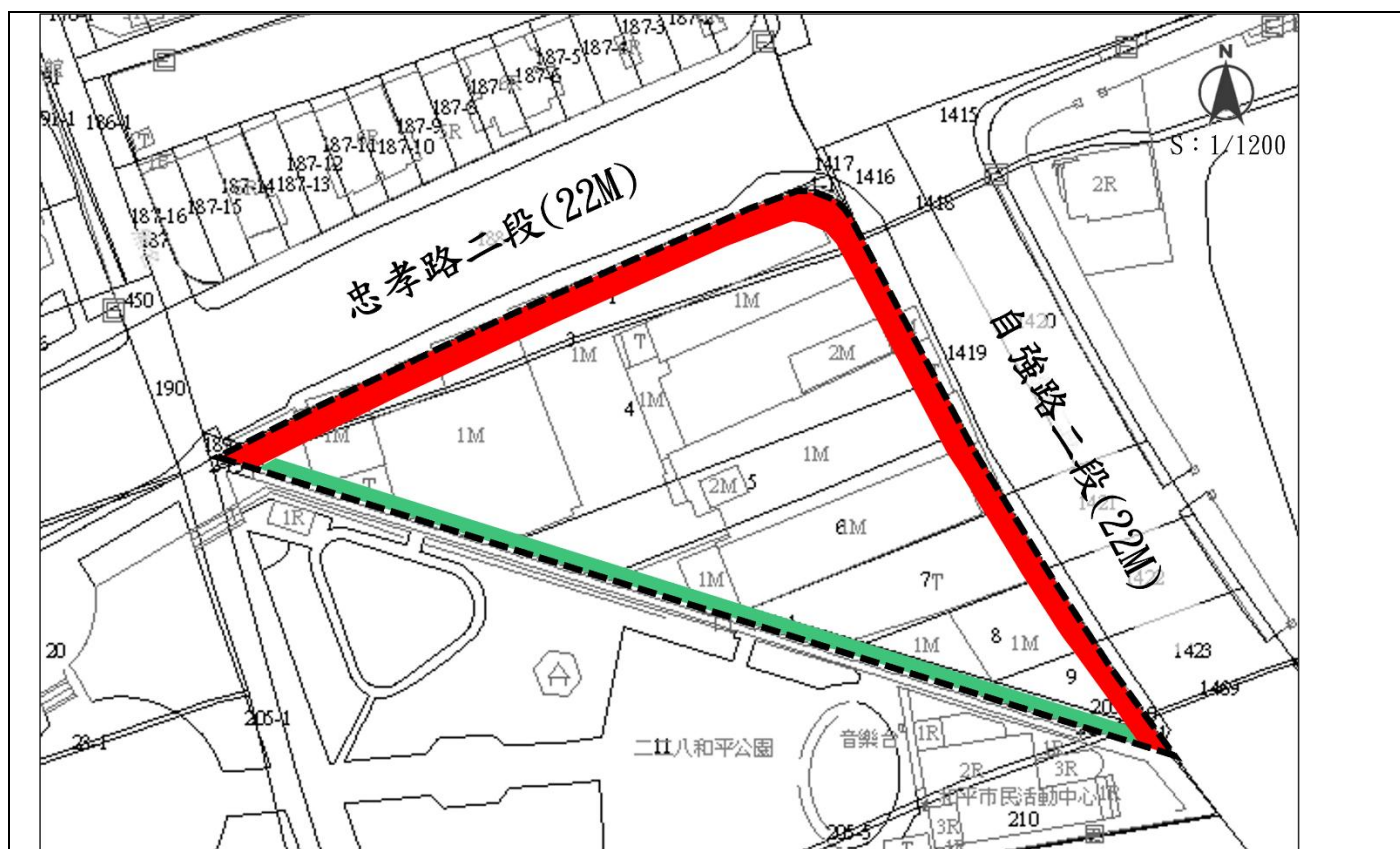
五、都市設計原則（詳附圖二）

	考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下： (一) 建築更新地區臨忠孝路二段及自強路二段部分，應自更新地區境界線退縮4M以上，並留設無遮簷人行步道供公眾使用，塑造良好步行空間，此部分得計入都市更新建築容積獎勵之退縮空間。 (二) 建築更新地區臨二二八和平公園部分，應自更新地區境界線退縮至少2M以上。 捌、辦理過程 一、市場專案：申請人於114年3月28日申請掛件；本府城鄉發展局114年4月8日新北城都字第1140616923號函說明符合市場專案申請基地資格條件，並轉請本府市場處及都市更新處辦理後續審查作業。 二、劃定更新地區公開展覽：自114年7月23日起公開展覽30天。 三、劃定更新地區刊登公報及登報週知：刊登於114年7月30日春字第5期新北市政府公報及114年7月23日至25日自由時報週知。 四、劃定更新地區公開展覽說明會：於114年8月5日上午10時整假本市三重區和平市民活動中心場地舉辦。 五、劃定更新地區公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間無公民或團體陳情意見。 六、獎勵投資計畫審查：本府市場處於114年8月27日召開審查會議。 玖、以上符合法定程序，提請大會討論。
決議	一、依本次提會及簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區範圍圖



附圖一 更新地區範圍圖



圖例

- 更新地區範圍
- 建築線退縮留設4M以上無遮簷人行道
- 基地境界線退縮留設2M以上

附圖二 更新地區都市設計示意圖

附錄三、公開展覽公告

檔 號：

保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國114年7月21日

發文字號：新北府城更字第11446389781號

附件：



主旨：公開展覽「劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法新北市施行細則第3條、第4條及新北市轄內民有市場活化再生專案計畫。

公告事項：

- 一、公開展覽及公聽會：自114年7月23日起張貼貴公所都市計畫公告欄公開展覽30天，並訂於114年8月5日（星期二）上午10時整假本市三重區和平市民活動中心場地（新北市三重區自強路二段90號）舉辦說明會。
- 二、公開展覽地點：本府、本府都市更新處、本市三重區公所及本市三重區立德里辦公處之公告欄。
- 三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。
- 四、公開展覽期間，任何人民或團體得以書面載明姓名（或名稱）及地址，向本府提出意見，本府將彙整後提供新北市都市計畫委員會參考審議；人民或團體於前項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日為準。
- 五、為提供民眾了解計畫書圖相關內容，可至本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

劃定新北市三重區新海段1地號等16筆土地更新地區範圍圖

發布實施

新北市政府【新北府城更字第1144643401號】



S : 1/1000

圖例

-  市場用地
-  住宅區
-  學校用地
-  公園用地
-  公園兼供道路用地
-  更新地區範圍

使用分區:市場用地

面積:0.4589公頃

劃定原則:都市更新條例
第6條第3款

本地形圖都市計畫街廓
線未經驗算更正公告，
僅供套繪參考。

