

新北市政府 函



220679

新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

地址：22067新北市板橋區漢生東路266號1.2樓

承辦人：蕭宇庭

電話：(02)29506206 分機609

傳真：(02)29506556

電子信箱：AV7014@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國112年3月20日

發文字號：新北府城更字第1124612647號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

裝

主旨：檢送「劃定新北市三重區重新段壹小段60地號及中民段410地號等117筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書一式、圖二式及公告一式各3份，請張貼貴公所公告欄公告，自112年3月24日起核定實施，請查照。

訂

說明：

- 一、依據都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條規定辦理。
- 二、旨案業經112年2月17日新北市都市計畫委員會第149次會議審議通過，隨函檢附前開會議紀錄（置於計畫書附件），請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。
- 三、請貴公所協助在更新地區當地福祉里、中民里里辦公處之公告欄張貼公告。
- 四、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。
- 五、副本抄送新北市都市計畫委員會、本府城鄉發展局（都市計畫科）及都市更新處（更新事業科、更新發展科），請妥為建檔運用。



正本：新北市三重區公所（含附件）

副本：新北市各議員、新北市都市計畫委員會（含公告一式1份）、財政部國有財產署

(含附件各1份)、財政部國有財產署北區分署(含附件各1份)、新北市政府養護工程處(含附件各1份)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(含附件各1份)、新北市政府都市更新處(含附件各4份)

市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月20日
發文字號：新北府城更字第11246126471號
附件：更新地區及都市更新計畫書、圖



主旨：核定「劃定新北市三重區重新段壹小段60地號及中民段410地號等117筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自112年3月24日起實施。

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、劃定新北市三重區重新段壹小段60地號及中民段410地號等117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、本市三重區福祉里及中民里里辦公處之公告欄、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

劃定新北市三重區重新段壹小段 60 地號及
中民段 410 地號等 117 筆土地更新地區及訂定
都市更新計畫書



劃定單位：新北市政府
中華民國 112 年 3 月

新北市都市更新計畫審核摘要表		
項目	說明	說
都市更新計畫名稱	劃定新北市三重區重新段壹小段 60 地號及中民段 410 地號等 117 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 6 條第 3、6 款及第 9 條	
訂定都市更新地區機關	新北市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公开展覽	自 111 年 12 月 27 日起辦理公開展覽 30 天 111 年 12 月 27 日至 111 年 12 月 29 日刊登中國時報
	公開說明會	112 年 1 月 10 日下午 3 時整假新北市三重區菜寮市民活動中心 1 樓場地舉辦公開展覽說明會
公民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	112 年 2 月 17 日新北市都市計畫委員會第 149 次會議審議通過

目錄

壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
一、市場用地（市四）	2
二、市場用地（市九）	2
參、發展現況.....	4
一、都市計畫情形.....	4
二、土地及建物使用現況	5
三、交通系統	8
四、公共設施	16
五、土地權屬概況	19
六、居民意願	20
肆、基本目標與策略.....	21
一、計畫目標	21
二、發展策略	21
伍、實質再發展概要.....	22
一、土地利用計畫構想	22
二、公共設施改善計畫構想	22
三、交通運輸系統構想	24
四、防救災空間構想	24
五、政府指定公益設施	26
陸、其他應表明事項.....	27
附表一 市場用地（市四）土地權屬表.....	28
附表二 市場用地（市九）土地權屬表.....	30
附件一 公開展覽說明會會議實錄.....	附件一-1
附件二 新北市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄.....	附件二-1
附件三 公開展覽公告.....	附件三-1

圖目錄

圖 1 市場用地（市四）優先劃定地區範圍示意圖	2
圖 2 市場用地（市九）優先劃定地區範圍示意圖	3
圖 3 市場用地（市四）都市計畫示意圖	4
圖 4 市場用地（市九）都市計畫示意圖	5
圖 5 市場用地（市四）之使用現況拍攝角度圖	6
圖 6 市場用地（市四）現況照（1）	6
圖 7 市場用地（市四）現況照（2）	6
圖 8 市場用地（市四）現況照（3）	6
圖 9 市場用地（市四）現況照（4）	6
圖 10 市場用地（市四）現況照（5）	7
圖 11 市場用地（市四）現況照（6）	7
圖 12 市場用地（市四）內部照（1）	7
圖 13 市場用地（市四）內部照（2）	7
圖 14 市場用地（市九）之使用現況拍攝角度圖	7
圖 15 市場用地（市九）現況照（1）	8
圖 16 市場用地（市九）現況照（2）	8
圖 17 市場用地（市九）現況照（3）	8
圖 18 市場用地（市九）現況照（4）	8
圖 19 市場用地（市九）現況照（5）	8
圖 20 市場用地（市九）現況照（6）	8
圖 21 市場用地（市四）與都更一箭關係圖	10
圖 22 市場用地（市九）與都更一箭關係圖	11
圖 23 市場用地（市四）周邊公共交通分佈圖	15
圖 24 市場用地（市九）周邊公共交通分佈圖	16
圖 25 市場用地（市四）範圍 500 公尺內公共設施分佈圖	17
圖 26 市場用地（市九）範圍 500 公尺內公共設施分佈圖	18
圖 27 市場用地（市四）土地權屬分布圖	19
圖 28 市場用地（市九）土地權屬分布圖	20
圖 29 市場用地（市四）公共設施改善計畫構想示意圖	23
圖 30 市場用地（市九）公共設施改善計畫構想示意圖	24
圖 31 市場用地（市四）及（市九）防災系統示意圖	25

表目錄

表 1 市場用地（市四）更新地區道路特性彙整表	9
表 2 市場用地（市九）更新地區道路特性彙整表	9
表 3 市場用地（市四）更新地區鄰近公車路線表	11
表 4 市場用地（市九）更新地區鄰近公車路線表	12
表 5 市場用地（市四）更新地區鄰近停車場表	13
表 6 市場用地（市九）更新地區鄰近停車場表	14
表 7 市場用地（市四）土地權屬表	19
表 8 市場用地（市九）土地權屬表	19
表 9 公共及公益設施留設原則	26

劃定新北市三重區重新段壹小段 60 地號及 中民段 410 地號等 117 筆土地更新地區及訂定 都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

本計畫範圍為新北市三重區重新段壹小段 60 地號及中民段 410 地號等 117 筆土地，面積共計 5,930.84 平方公尺。

法令依據：

一、都市更新條例第 6 條第 3 款及第 6 款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物未符合都市應有之機能。
2. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

二、都市更新條例第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更…（以下略以）。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍。
2. 基本目標與策略。
3. 實質再發展概要：
 - (1) 土地利用計畫構想。
 - (2) 公共設施改善計畫構想。
 - (3) 交通運輸系統構想。
 - (4) 防災、救災空間構想。
4. 其他應表明事項。

壹、辦理緣起與目的

新北市近年隨著捷運三環六線及機場捷運線通車及整體環境發展、公共服務機能提升，三重區已成為溪北重要發展核心之一，在新北市政府積極推動都更三箭政策及相關重大建設下，已規劃三重區注入第二行政中心，未來將串聯新莊副都心、板橋新板特區以建構心北市三大核心，帶動新北市沿線以大眾運輸導向的城市發展策略，均衡大漢溪南北都市發展。

本市三重區緊鄰台北市，為新北市與台北市通勤往返重要要道之一，且捷運三重站、菜寮站自捷運新蘆線及機場捷運線通車後，已成為對外聯繫門戶。另目前三重區果菜市場已於 106 年 1 月 24 日第 893 次內政部都市計畫委員會審竣，刻進行都市更新審議，且自 108 年起市府已啟動市場 4 年計畫檢討市場改建及轉型，考量三重區捷運場站周邊市場用地建築物老舊窳陋，傳統市場未能有效因應地區發展需求，且有公共安全及居住環境衛生等疑慮，故本次針對三重區沿線捷運場站一定範圍內市場用地予以檢討，加速老舊市場轉型，已提升都市機能，健全城市發展。

本次為改善整體區域環境及促進老舊市場活化，爰依據都市更新條例第 6 條規定優先劃定更新地區，藉由推動本地區之更新，帶動周邊產業及住宅居住品質發展。

貳、更新地區範圍

本計畫範圍以位於三重區捷運場站周邊 500 公尺範圍內之 2 處市場用地，並以建築物未符合都市應有之機能，及居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安等原則劃定更新地區，本計畫範圍面積共 5,930.84 平方公尺。

一、市場用地（市四）

計畫範圍以重新路四段 184 巷 25 弄以東、重新路四段 244 巷以北、集美街以西所為市場用地範圍，面積共計 3,282 平方公尺（詳圖 1）。

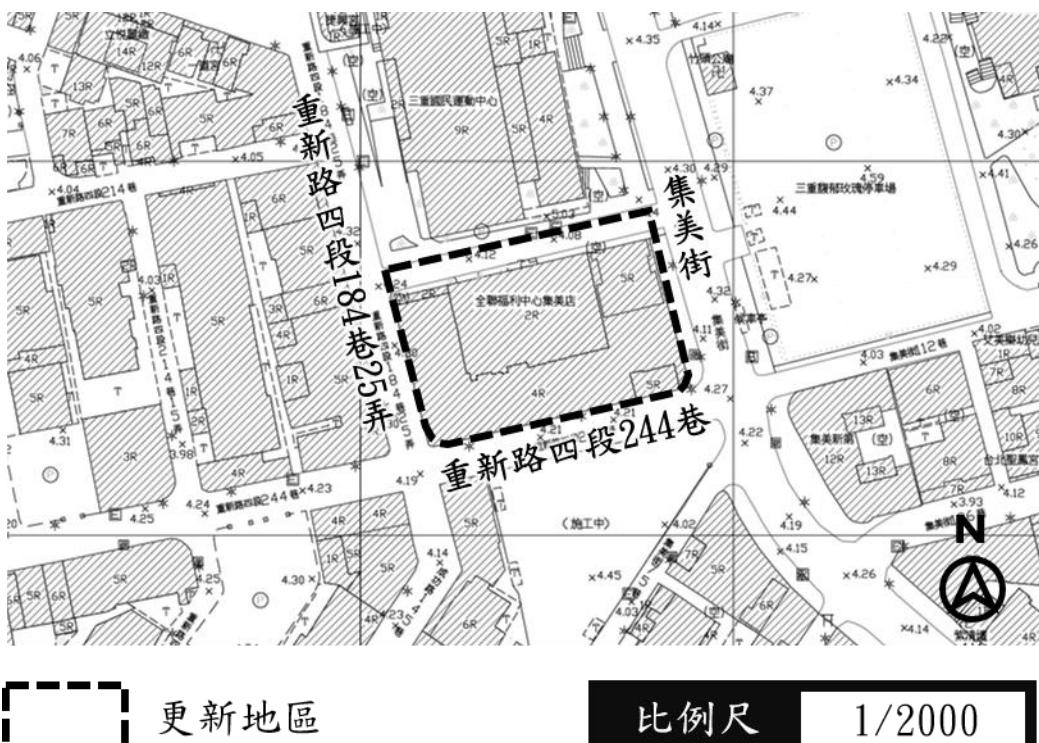
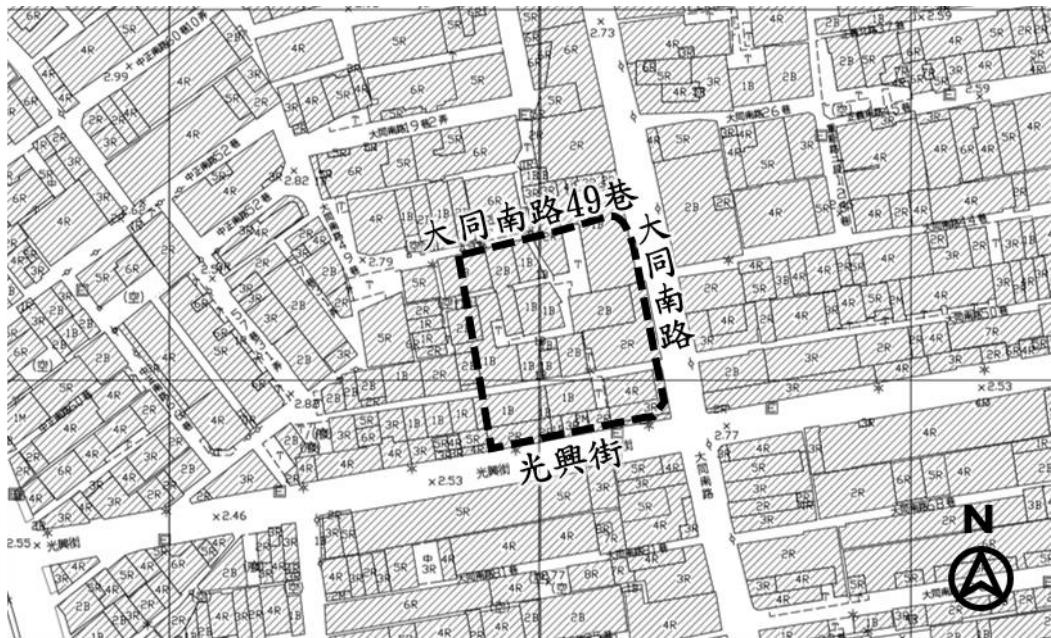


圖1 市場用地（市四）優先劃定地區範圍示意圖

二、市場用地（市九）

計畫範圍以光興街以北、大同南路以西、大同南路 49 巷以南所圍市場用地範圍，面積共計 2,648.84 平方公尺（詳圖 2）。



更新地區

比例尺 1/2000

圖 2 市場用地（市九）優先劃定地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫範圍皆位於民國 103 年 9 月 30 日發佈實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案」及 109 年 11 月 10 日「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」內，範圍內土地使用分區皆屬市場用地，其建蔽率為 50%，容積率 240%（詳圖 3 及圖 4 所示）。

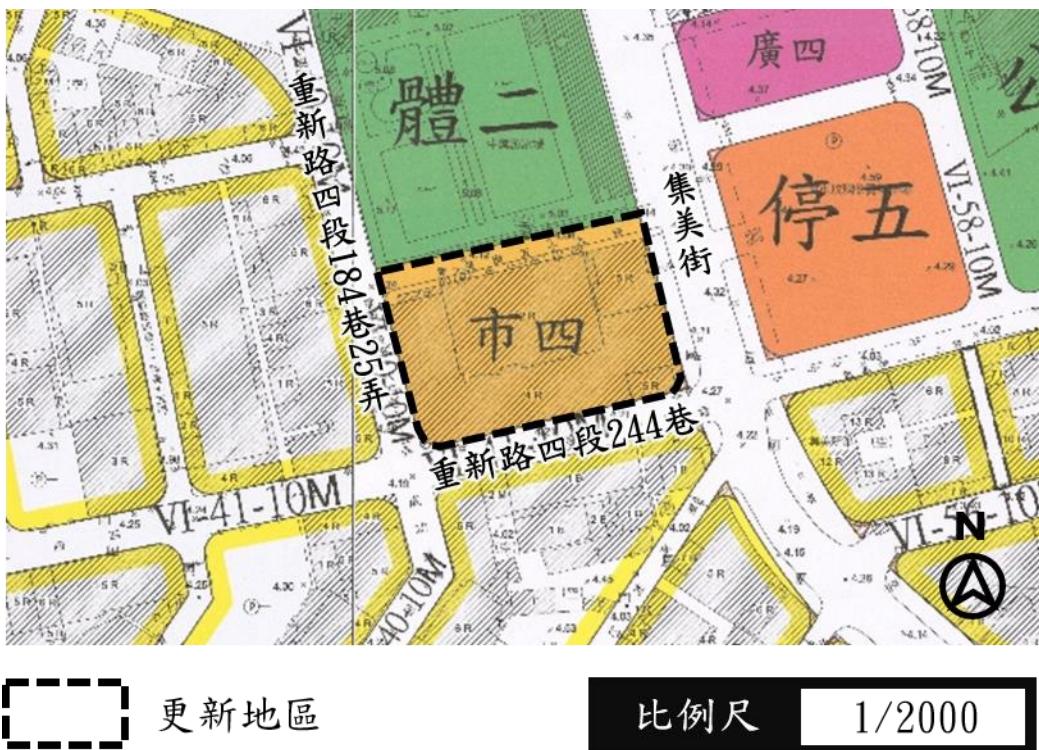
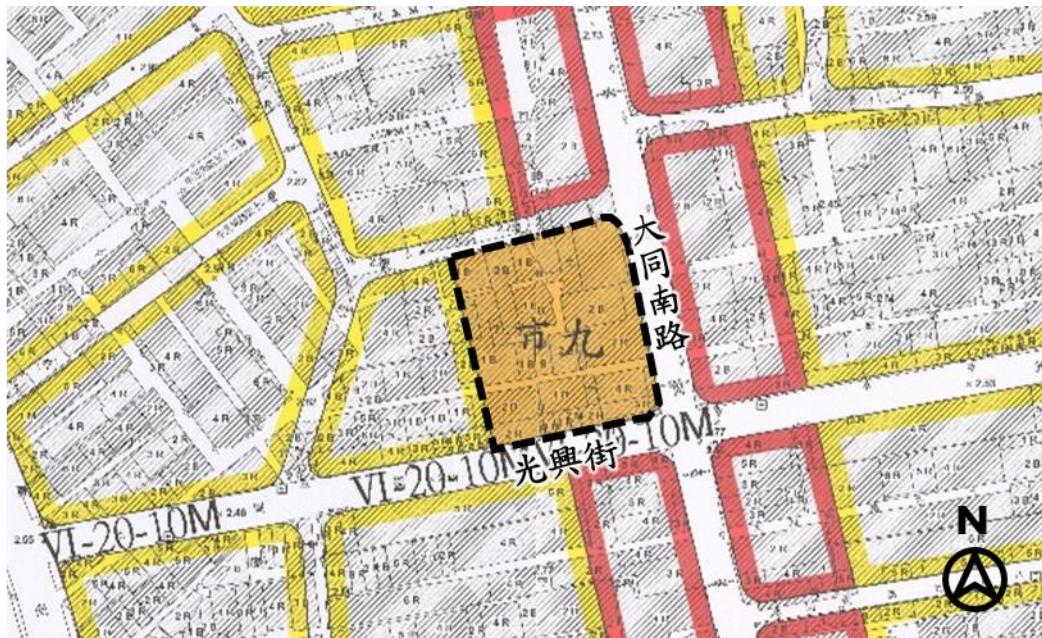


圖3 市場用地（市四）都市計畫示意圖



更新地區

比例尺 1/2000

圖4 市場用地（市九）都市計畫示意圖

二、土地及建物使用現況

（一）土地使用現況

市場用地（市四）範圍內土地使用現況 1 樓以商業使用為主，多為店舖、餐飲小吃及連鎖超市；2 樓以上為住宅使用，多為4至5層樓老舊公寓。（詳圖 5~11）。

市場用地（市九）範圍內土地使用現況，大同南路沿線為傳統市場攤位；光興街 1 樓則多為餐飲小吃、店面等商業型態，2 樓以上為住宅使用，多為2至3層樓屬透天之建物類型（詳圖 14~18）。

（二）建物現況（是否有樓層及結構分布圖）

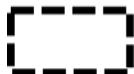
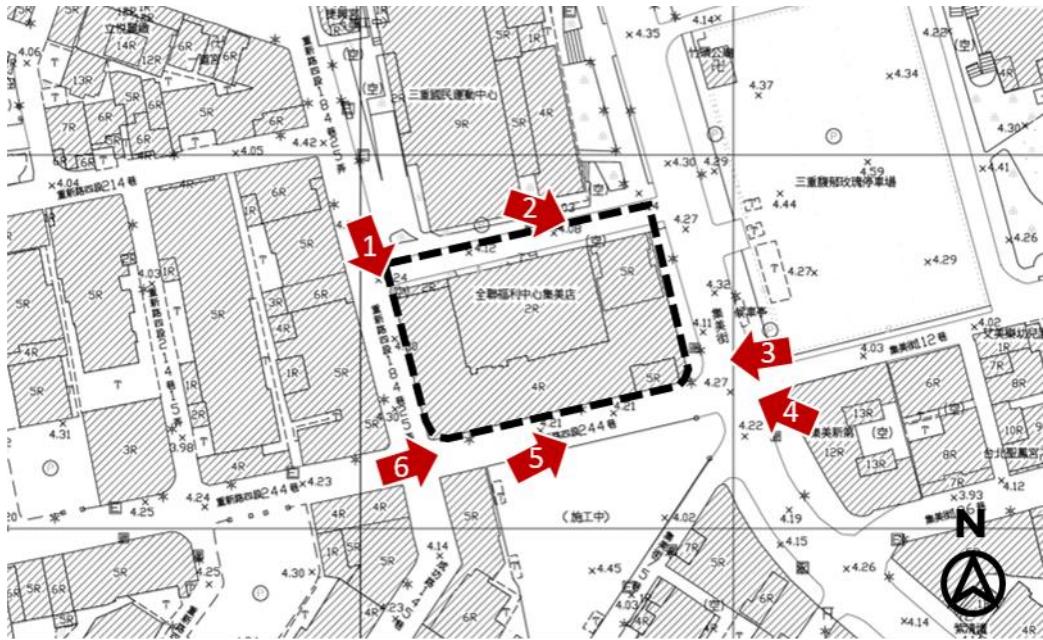
1. 建物樓層

市場用地（市四）範圍內多為4至5層樓的老舊公寓；市場用地（市九）範圍內多為2至3層樓的透天。

2. 建物結構

市場用地（市四）及市場用地（市九）範圍內建物結構皆以鋼筋混凝土造為主，其次為磚造

(市場用地(市四)，詳圖 12~13)，二處整體屋況呈現老舊且部分閒置狀態，且原先規劃之騎樓被商家及攤販占據，造成人行通行困難，潛藏公共安全問題，無法提供完善舒適的商業環境。



更新地區

圖5 市場用地(市四)之使用現況拍攝角度圖



圖6 市場用地(市四)現況照(1)



圖7 市場用地(市四)現況照(2)



圖8 市場用地(市四)現況照(3)



圖9 市場用地(市四)現況照(4)



圖10 市場用地（市四）現況照（5）



圖11 市場用地（市四）現況照（6）

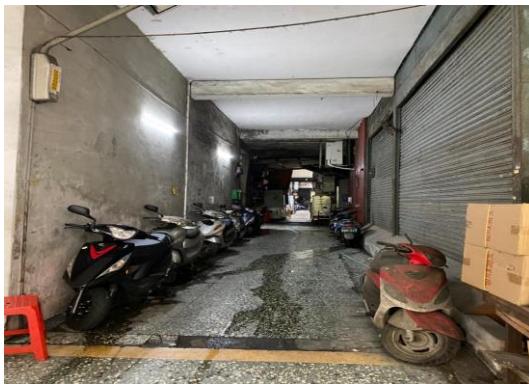
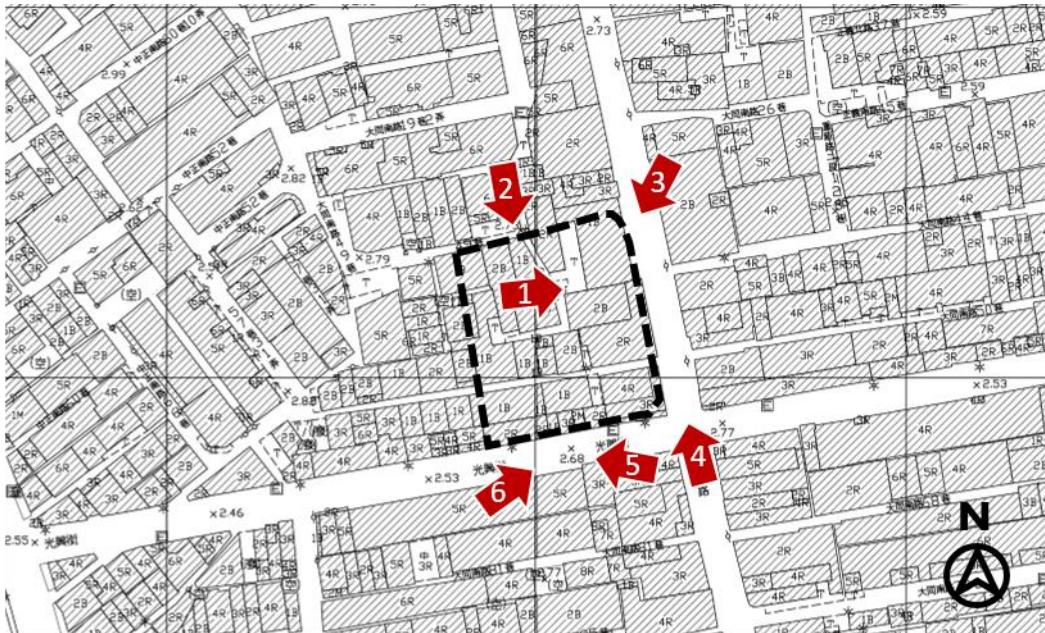


圖12 市場用地（市四）內部照（1）



圖13 市場用地（市四）內部照（2）



 更新地區

圖14 市場用地（市九）之使用現況拍攝角度圖



圖15 市場用地（市九）現況照（1）



圖16 市場用地（市九）現況照（2）



圖17 市場用地（市九）現況照（3）



圖18 市場用地（市九）現況照（4）



圖19 市場用地（市九）現況照（5）



圖20 市場用地（市九）現況照（6）

三、交通系統

（一）道路系統

市場用地（市四）計畫範圍東側集美街（路寬 22m）為主要道路，西側重新路四段 184 巷 25 弄（路寬 10m）及南側重新路四段 244 巷（路寬 10m）為次要道路，道路特性如表 1 所示。

表 1 市場用地（市四）更新地區道路特性彙整表

道路 名稱	功能 分類	寬度 (m)	車道數 (雙向)	分隔 型態	人行 道寬度 (m)	停車 管制
集美街	主要道路	22	2	標線	1.5	允許
重新路 四段 184 巷 25 弄	次要道路	10	2	標線	—	禁止
重新路 四段 244 巷	次要道路	10	2	標線	—	禁止

市場用地（市九）計畫範圍東側大同南路（路寬 8m），南側光興街（路寬 10m）為次要道路，道路特性如表 2 所示。

表 2 市場用地（市九）更新地區道路特性彙整表

道路 名稱	功能 分類	寬度 (m)	車道數 (雙向)	分隔 型態	人行 道寬度 (m)	停車 管制
大同 南路	次要道路	8	2	—	—	禁止
光興街	次要道路	10	2	標線	—	禁止

（二）大眾運輸系統

1. 捷運系統

市場用地（市四）計畫範圍鄰近捷運三重站，三重站共有 4 個出口，分別位於新北市三重區捷運路 36 號（1 號出口）、新北大都會公園、幸福水漾公園（1A 號出口）、新北市三重區捷運路 32 號旁（2 號出口）、新北市三重區捷運路 29 號前（3 號出口），另市場用地（市四）計畫範圍位於都更一箭範圍，得依規定申請增額容積（都更一箭），留設轉乘空間或開放空間，及公共使用、

共享運具等停車位（詳圖 21）。

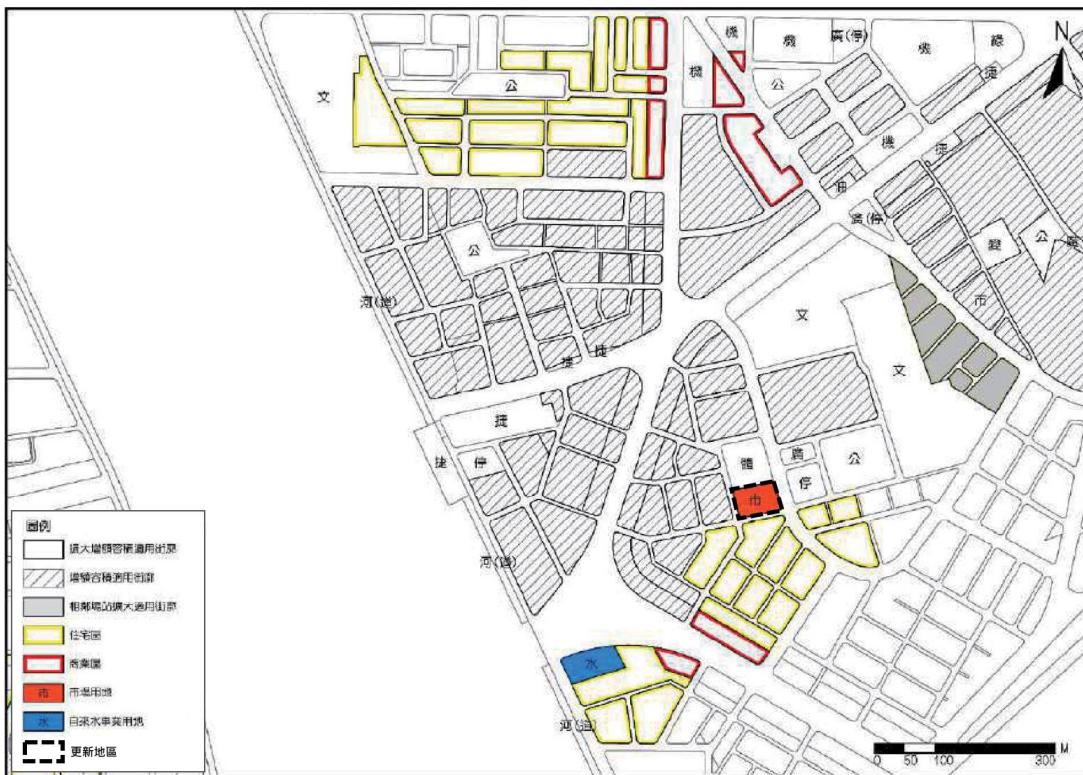


圖21 市場用地（市九）與都更一箭關係圖

市場用地（市九）計畫範圍鄰近捷運菜寮站，菜寮站共有 3 個出口，分別位於新北市三重區重新路三段 145 號旁（1 號出口）、新北市三重區重新路三段 150 號（2 號出口）、中山藝術公園（3 號出口），另市場用地（市九）計畫範圍位於都更一箭範圍，得依規定申請增額容積（都更一箭），留設轉乘空間或開放空間，及公共使用、共享運具等停車位（詳圖 22）。

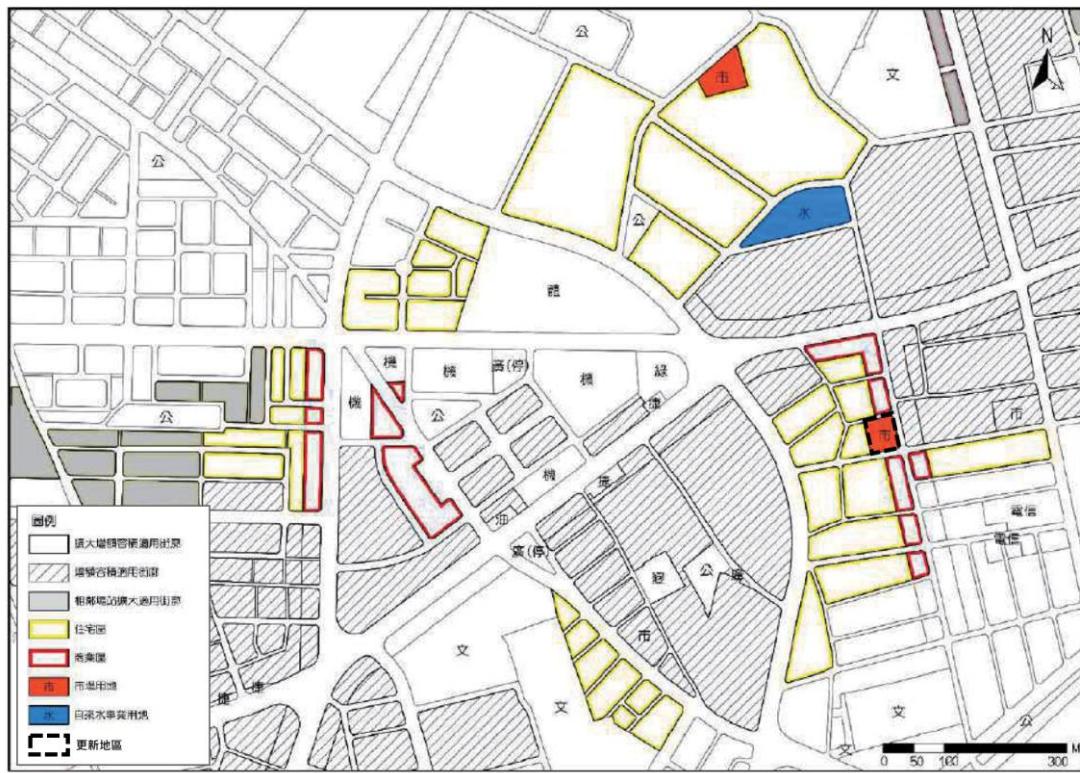


圖22 市場用地（市九）與都更一箭關係圖

2. 公車運輸系統

市場用地（市四）計畫範圍周邊 500 公尺內有 11 處公車站，公車路線最多之公車站分別為成功路上之「重新大橋」站（詳表 3 及圖 23）。

表 3 市場用地（市四）更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	三重捷運站	捷運路	227 區間車、232 經中興橋、264、640
2	三重捷運站	捷運路	62、227 區間車、232 經中興橋、264、640
3	重陽路口	重新路與重陽路交叉口	261
4	重新大橋	成功路	227 區間車、232 經中興橋、235、257、264、513、621、635、637、640、663、758、783、797、799、835、藍 2
5	集美街口	集成路	227 區間車

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
6	三重國民運動中心	集美街	622、622 預約公車、662、忠孝幹線
7	三重中學	集美街	227 區間車、622、622 預約公車、662、忠孝幹線
8	重安街口 (集美街)	重安路與集美街交叉口	662、忠孝幹線
9	麗寶之星	中正南路	227 區間車、983
10	新興路	新興路	227 區間車
11	環河南路	環河南路	933

市場用地（市九）更新地區範圍 500 公尺內有 10 處公車站，基地周邊公車路線最多之公車站分別為重新路與大同北路交叉口上之「大同路口」站，（詳表 4 及圖 24）。

表 4 市場用地（市九）更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	三重運動場	中正北路	933、1802、1819 經三重
2	中山藝術公園	重新路三段	14、62、111、227、264、292、292 副線經通化街、616、616 經黎明、636、638、639、662、801、803、820、857、1083、F301、忠孝幹線
3	捷運菜寮站	重新路三段	14、62、111、227、264、292、292 副線經通化街、616、616 經黎明、636、638、639、662、801、803、820、857、1083、F301、忠孝幹線
4	中正南路	中正南路	14、39、39 夜間公車、227 區間車、933、藍 1

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
5	重安街口	中正南路	14、39、39 夜間公車、227 區間車、933、藍1
6	正義南路底	正義南路	221、261、306、704
7	光興國小	正義南路	221、261、306、704
8	三重郵局	正義南路	221、261、306、704
9	正義重新路口	正義北路與重新路交叉口	39、39 夜間公車、62、221、261、264、306、662、704、785、857、1212、F302、忠孝幹線、橘25、藍1
10	大同路口	重新路與大同北路交叉口	39、39 夜間公車、62、111、227、227 區間車、264、292、292 副線經通化街、520、616、616 經黎明、617、617 副線、617 繞三總、618、636、638、639、641、662、801、803、820、857、1802、1803、F301、F302、內科通勤專車6、忠孝幹線、藍1

3. 停車空間現況

市場用地（市四）計畫範圍周邊 500 公尺內有 12 處停車場（詳表 5 及圖 23）。

表 5 市場用地四更新地區鄰近停車場表

編號	公/私	名稱	位置
1	私	來來亭三重捷運站停車場	新北市三重區捷運路22巷旁號
2	私	捷運路停車場	新北市三重區重新路四段93巷23號
3	私	博客停車場三重捷運場	新北市三重區捷運路1號

編號	公/私	名稱	位置
4	私	中興二停車場	新北市三重區（重新路四段244巷與214巷5弄交叉口）
5	私	停車場	新北市三重區重新路四段244巷7弄17號
6	私	成功室內停車場	新北市三重區集美街61之1號
7	公	玫瑰平面停車場	新北市三重區集美街57號
8	私	博客停車場三重迪卡儂場	新北市三重區集美街18號
9	公	集美國小地下停車場	新北市三重區集美街10號
10	私	中興停車場	三重區成功路77號
11	公	忠孝橋下重安段停車場	新北市三重區重安街（忠孝橋下）
12	公	光明站停車場	241新北市三重區重安街70號

市場用地九更新地區範圍 500 公尺內有 5 處停車場，（詳表 6 及圖 24）。

表 6 市場用地（市九）更新地區鄰近停車場表

編號	公/私	名稱	位置
1	公	新北市立聯合醫院三重院區附設停車場	新北市三重區新北大道一段3號
2	公	三光國民小學地下室停車場	新北市三重區大同南路157號
3	私	台北薇米商旅停車場	新北市三重區重新路二段78號

編號	公/私	名稱	位置
4	私	越鑫三重場停車場	新北市三重區光興街85號
5	私	光興國小地下停車場	新北市三重區正義南路62號

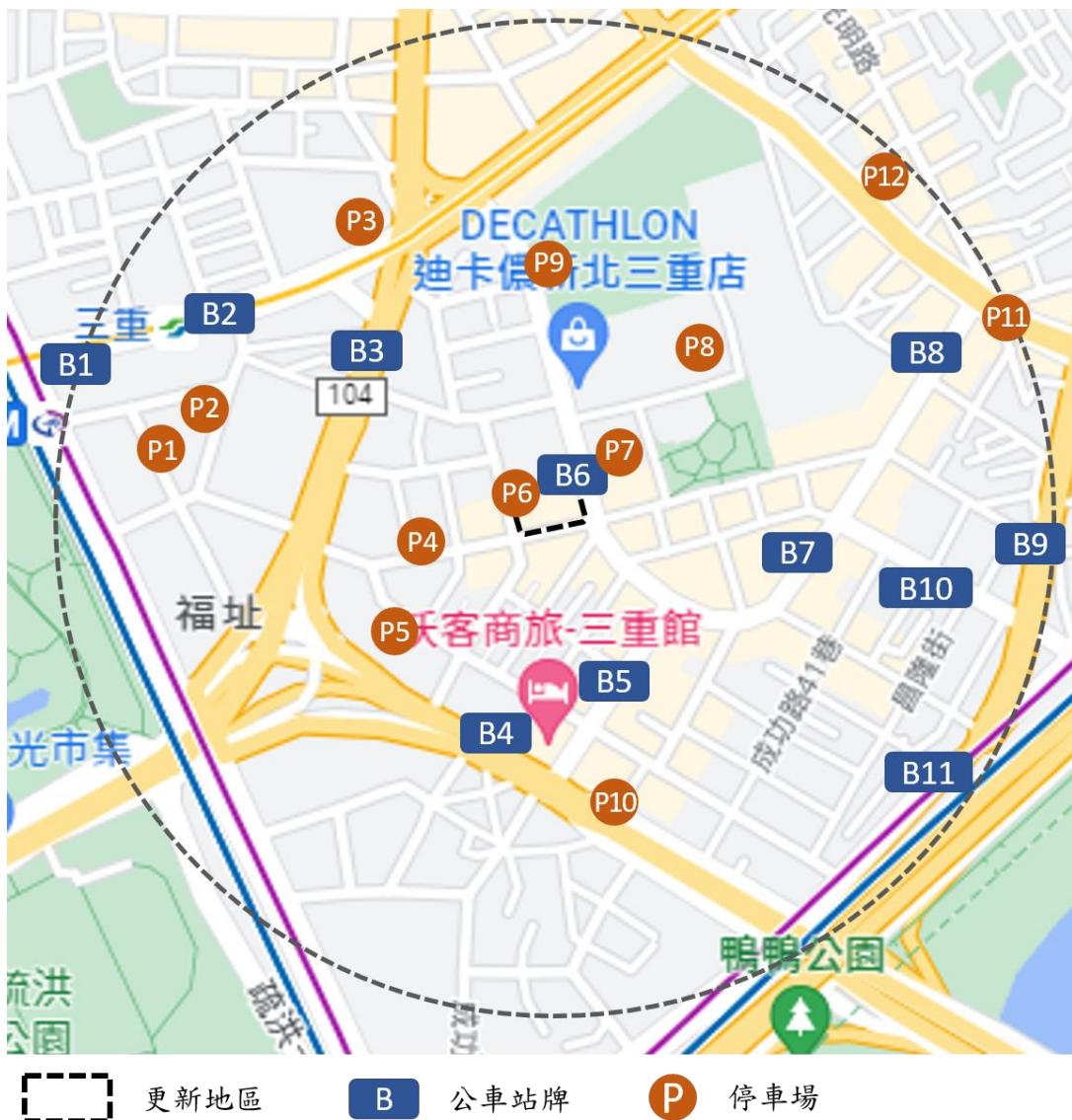


圖23 市場用地（市四）周邊公共交通分佈圖



更新地區



公車站牌



停車場

圖24 市場用地（市九）周邊公共交通分佈圖

（三）人行系統分析

市場用地（市四）計畫範圍東側集美街兩側皆設置 1.5m 人行道，西側及南側則未設置人行道。

市場用地（市九）更新地區東側及南側未設置人行道。

四、公共設施

（一）市場用地（市四）

市場用地（市四）周邊 500 公尺範圍內公共設施分別為學校用地 2 處（集美國小、三重高中）、捷運系統用地 1 處（捷運三重站）、市場用地 1 處

(光明公有市場)、公園用地 3 處（重陽公園、玫瑰公園，1 處尚未開闢）、體育場用地 1 處（三重國民運動中心）、停車場用地 2 處、廣場用地 2 處、廣場兼停車場用地 1 處（三重立體停車場）、自來水用地 1 處（詳圖 25）。



更新地區

圖25 市場用地（市四）範圍 500 公尺內公共設施分佈圖

(二) 市場用地（市九）

市場用地（市九）周邊 500 公尺範圍內公共設施分別為學校用地 2 處（三光國小、光興國小）、捷運系統用地 1 處（捷運菜寮站）、市場用地 1 處（尚未開闢）、公園用地 3 處（中山藝術公園、菜寮公園、眷村文化公園）、體育場用地 1 處（三重

綜合體育場)、變電所用地 1 處、自來水用地 1 處(自來水加壓站、大智公園)、電信專用區 1 處(中華電信)、機關用地 1 處(三重區衛生所)(詳圖 26)。



更新地區

圖26 市場用地(市九)範圍 500 公尺內公共設施分佈圖

五、土地權屬概況

市場用地（市四）更新地區面積計 0.3282 公頃皆為私有土地，如表 7、圖 27 及附表一所示。

表 7 市場用地（市四）土地權屬表

所有權人	土地面積 (m ²)	百分比 (%)
私有	3,282.00	100.00%
合計	3,282.00	100.00%

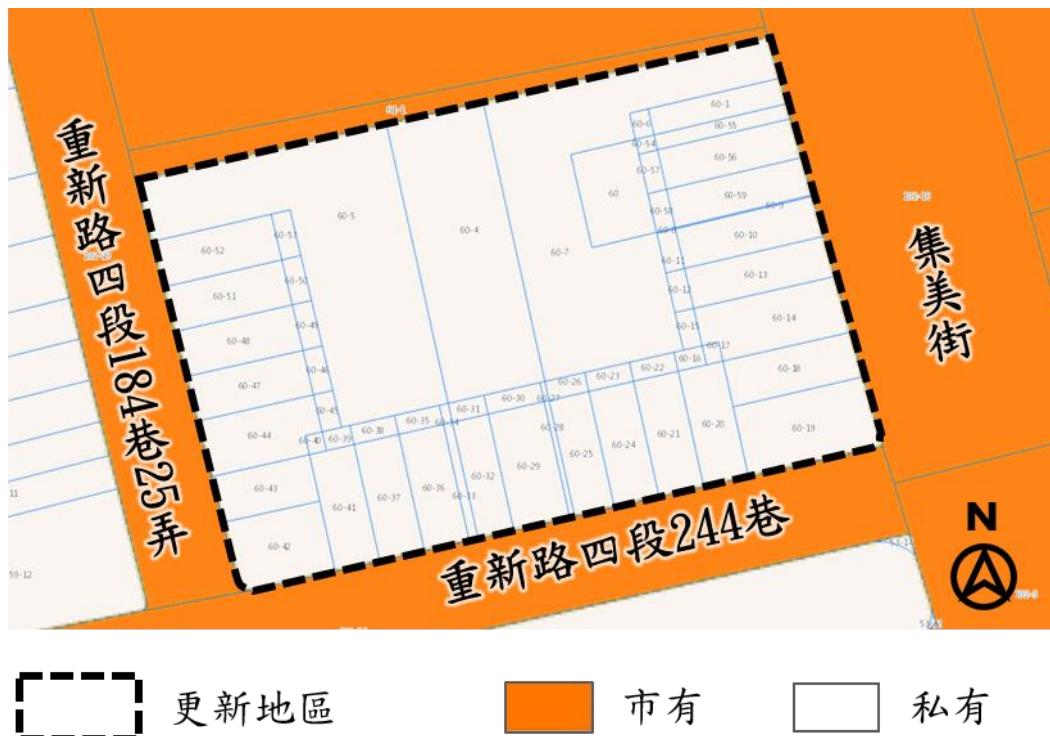


圖27 市場用地（市四）土地權屬分布圖

市場用地（市九）更新地區面積計 0.2649 公頃，其中私有土地約 0.2 公頃占 76.23%；公有土地約 0.06 公頃占 23.77%，如表 8、圖 28 及附表二所示。

表 8 市場用地（市九）土地權屬表

所有權人	土地面積 (m ²)	百分比 (%)	
公有	中華民國	629.68	23.77%
私有		2,019.16	76.23%
合計		2,648.84	100.00%



更新地區



國有



市有



私有



國有與私有



國有與市有

圖28 市場用地（市九）土地權屬分布圖

六、居民意願

本計畫範圍內私地主反應土地持分過細、產權複雜，土地移轉分配長期亦無法取得共識，故未來將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。

肆、基本目標與策略

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，透過本計畫更新重建，提供三重區市場具規模且複合多元使用，更藉都市更新解決未符合都市應有之機能、居住環境惡劣之情形，爰依都市更新條例第 6 條規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

一、計畫目標

- (一) 促進都市土地再開發利用，改善都市環境並提升生活環境品質。
- (二) 復甦市場使用機能，提供良好市場服務環境。
- (三) 藉由都市更新或併同多目標方式開發，帶動周邊老舊社區更新改建。

二、發展策略

- (一) 針對本計畫範圍內老舊建築物，規劃興建符合市場用地應有機能且兼具融合都市紋理之社區，透過重建方式強化建築結構，保障生活安全。
- (二) 指定留設人行步道，發揮街廓之整體規劃效益，架構生活環境並提升都市機能。
- (三) 更新事業開發基地應集中留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰近開放空間相連。另針對道路開闢、改善防救災機能以及整體交通動線，提供良好的公共服務與交通系統規劃。
- (四) 配合更新計畫要求留設街角廣場或沿街式開放空間，促進地區內土地的再發展，創造安全停等空間。
- (五) 藉由退縮空間的綠化，改善都市市容景觀，提昇區內整體綠覆率。

伍、實質再發展概要

為達成本案發展目標，經相關資料研析後，擬從土地使用、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，做為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

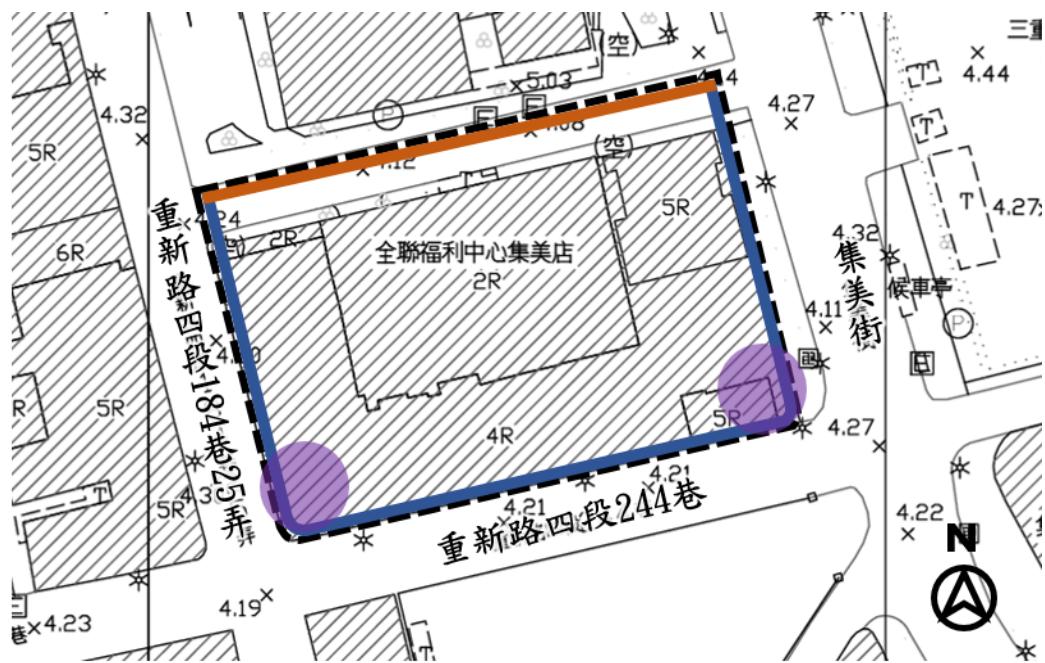
本計畫範圍內建議採都市更新或併同多目標方式開發，配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置並留設開放空間，提供完善的服務設施，且配合未來不同使用需求之開放性要求，以配置適當之樓層作為區隔，低樓層建議仍以市場用地相關類別為主，塑造三重區域之建築景觀與優美環境。

二、公共設施改善計畫構想

更新後之建築物配合以淨空設計及都市更新自建築線退縮 4 公尺興建建築物，退縮部分設置無遮簷人行步道為原則，創造出寬敞舒適之沿街人行步道，可提升更新地區周邊交通動線舒適度；倘若市場用地（市四）北側及市場用地（市九）西側無指定建築線時，則以自地界線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分以淨空設計，建築物量體宜退縮集中規劃，惟倘考量建築物合理規劃配置，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。

另開放空間配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，於市場用地（市四）於東南側區域留設 1 處節點廣場或開放空間，提供綠化與廣場等活動使用，並依當地之市集資源與街區歷史發展特性保留既有特色商街紋理，充份發揮其作為街區活動場域的功能，避免更新事業重建時對既有商街的影響，並集中留設提供購物人潮停滯場域，以減緩停等空間不足之現況，且利用區域性廣場優質景觀綠化環境空間串聯建築物底層之出入口，可結合公益空間進一步提升其整體使用效益。

上述退縮空間皆得計入法定空地並得申請適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。



更新地區

比例尺 1/1000



自建築線退縮留設無遮簷人行步道4公尺



自地界線退縮 4公尺淨空設計



街角廣場

圖29 市場用地（市四）公共設施改善計畫構想示意圖



更新地區

比例尺

1/1000



自建築線退縮留設無遮簷人行步道4公尺



自地界線退縮 4公尺淨空設計

圖30 市場用地（市九）公共設施改善計畫構想示意圖

三、交通運輸系統構想

本計畫鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提昇生活品質；本計畫基地四周建議留設人行步道，串聯地區之整體規劃效益，架構友善生活機能並提升市容環境。

四、防救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本計畫擬定防災據點及防救災之疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統，分述如下（詳圖31）：

（一）避難收容所

依據三重區災害應變中心公佈之資訊，本計畫附近疏散避難場所為光興國小（1,540人）、三光國小（1,502人）、三重高中（1,963人）、集美國小（124

人）、菜寮市民活動中心（100 人）、過圳市民活動中心（50 人），總計 5,279 人。

（二）救災及疏散動線

1. 緊急疏散道路

係以主要聯外道路為主，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。故本案規劃以重新路、中正南路、中正北路、新北大道、重安街、成功路作為本計畫第一層級之緊急疏散道路。

2. 救援輸送道路

係以次要聯外道路為主，規劃以作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本計畫指定集美街、環河南路、福德南路構成防災道路系統。

3. 避難輔助道路

本案規劃以大同南路、大同北路、正義南路；正義北路作為本計畫之避難輔助道路。



圖31 市場用地（市四）及（市九）防災系統示意圖

五、政府指定公益設施

供外部使用的公益空間建議設置於建築物低樓層空間並規劃獨立之出入口，出入口配合留設之公共空間，可延伸活動至外部環境，提升公益空間使用特性，未來推動都市更新事業時，更新單元規劃設計建議配合市府指定提供公益設施回饋鄰里，並得依新北市都市更新建築容積獎勵辦法、都市計畫法新北市施行細則等規定爭取相關獎勵。

表 9 公共及公益設施留設原則

項目	留設原則	留設位置建議
道路系統	更新地區鄰近未開闢計畫道路由實施者視整合情形協助開闢	
開放空間及廣場	配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於通勤路徑等節點設置節點街角廣場	市場用地（市四）至少1處街角廣場（詳圖29）
政府指定公益設施	建議配合更新單元規劃設計與社區實際需求提供所需之公益性設施	

陸、其他應表明事項

- 一、本計畫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。
- 三、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」獎勵。
- 四、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審議通過者，得從其計畫內容規定。

附表一 市場用地（市四）土地權屬表

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬
1	重新段壹小段	60	74.00	私有
2	重新段壹小段	60-1	43.00	私有
3	重新段壹小段	60-4	335.00	私有
4	重新段壹小段	60-5	480.00	私有
5	重新段壹小段	60-6	6.00	私有
6	重新段壹小段	60-7	486.00	私有
7	重新段壹小段	60-8	1.00	私有
8	重新段壹小段	60-9	2.00	私有
9	重新段壹小段	60-10	69.00	私有
10	重新段壹小段	60-11	9.00	私有
11	重新段壹小段	60-12	9.00	私有
12	重新段壹小段	60-13	69.00	私有
13	重新段壹小段	60-14	95.00	私有
14	重新段壹小段	60-15	9.00	私有
15	重新段壹小段	60-16	7.00	私有
16	重新段壹小段	60-17	4.00	私有
17	重新段壹小段	60-18	72.00	私有
18	重新段壹小段	60-19	114.00	私有
19	重新段壹小段	60-20	64.00	私有
20	重新段壹小段	60-21	64.00	私有
21	重新段壹小段	60-22	11.00	私有
22	重新段壹小段	60-23	11.00	私有
23	重新段壹小段	60-24	64.00	私有
24	重新段壹小段	60-25	57.00	私有
25	重新段壹小段	60-26	9.00	私有
26	重新段壹小段	60-27	2.00	私有
27	重新段壹小段	60-28	7.00	私有
28	重新段壹小段	60-29	80.00	私有
29	重新段壹小段	60-30	13.00	私有
30	重新段壹小段	60-31	9.00	私有
31	重新段壹小段	60-32	51.00	私有
32	重新段壹小段	60-33	13.00	私有
33	重新段壹小段	60-34	2.00	私有

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬
34	重新段壹小段	60-35	11.00	私有
35	重新段壹小段	60-36	64.00	私有
36	重新段壹小段	60-37	64.00	私有
37	重新段壹小段	60-38	11.00	私有
38	重新段壹小段	60-39	7.00	私有
39	重新段壹小段	60-40	4.00	私有
40	重新段壹小段	60-41	64.00	私有
41	重新段壹小段	60-42	83.00	私有
42	重新段壹小段	60-43	55.00	私有
43	重新段壹小段	60-44	87.00	私有
44	重新段壹小段	60-45	9.00	私有
45	重新段壹小段	60-46	11.00	私有
46	重新段壹小段	60-47	64.00	私有
47	重新段壹小段	60-48	65.00	私有
48	重新段壹小段	60-49	11.00	私有
49	重新段壹小段	60-50	11.00	私有
50	重新段壹小段	60-51	65.00	私有
51	重新段壹小段	60-52	67.00	私有
52	重新段壹小段	60-53	11.00	私有
53	重新段壹小段	60-54	3.00	私有
54	重新段壹小段	60-55	25.00	私有
55	重新段壹小段	60-56	66.00	私有
56	重新段壹小段	60-57	9.00	私有
57	重新段壹小段	60-58	9.00	私有
58	重新段壹小段	60-59	65.00	私有
合計			3,282.00	—

附表二 市場用地（市九）土地權屬表

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬
1	中民段	418	56.71	私有
2	中民段	415	74.98	私有
3	中民段	412	75.58	私有
4	中民段	410	105.25	私有
5	中民段	424	21.59	私有
6	中民段	423	55.23	私有
7	中民段	484	136.46	公有
8	中民段	489	32.26	私有
9	中民段	490	129.56	私有
10	中民段	491	23.78	公有
11	中民段	492	51.26	私有
12	中民段	494	38.06	私有
13	中民段	496	38.26	私有
14	中民段	498	37.50	私有
15	中民段	500-1	47.17	私有
16	中民段	501	7.39	私有
17	中民段	502	8.84	私有
18	中民段	515	54.94	私有
19	中民段	516	94.97	私有
20	中民段	517	63.68	私有
21	中民段	518	4.85	私有
22	中民段	519	185.13	公有
23	中民段	520	42.07	私有
24	中民段	521	52.87	私有
25	中民段	522	29.81	私有
26	中民段	523	31.74	私有
27	中民段	524	30.64	私有
28	中民段	525	33.17	私有
29	中民段	526	32.11	私有
30	中民段	527	34.03	私有
31	中民段	528	32.78	私有
32	中民段	529	33.10	私有
33	中民段	530	1.14	私有

編號	地段	地號	土地面積 (m ²)	土地權屬
34	中民段	531	2.26	私有
35	中民段	532-1	1.07	私有
36	中民段	533-1	0.95	私有
37	中民段	681-1	2.93	私有
38	中民段	682	2.54	私有
39	中民段	683	119.13	私有
40	中民段	684	36.15	私有
41	中民段	685	33.19	私有
42	中民段	686	62.56	私有
43	中民段	687	41.10	私有
44	中民段	688	22.06	公有
45	中民段	689	210.88	私有
46	中民段	702	152.72	私有
47	中民段	717	61.42	公有
48	中民段	714	14.94	公有
49	中民段	715	3.74	公有
50	中民段	719	21.26	公有
51	中民段	720	22.02	公有
52	中民段	721	21.82	公有
53	中民段	722	20.40	公有
54	中民段	723	21.55	公有
55	中民段	724	21.61	公有
56	中民段	725	21.85	公有
57	中民段	726	21.95	公有
58	中民段	727	9.69	公有
59	中民段	728-1	2.14	私有
合計			2,648.84	—

附件一、公開展覽說明會會議實錄

法定公展說明會：112年1月10日（星期二）下午3時



附件二、新北市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄

附件二-1

新北市都市計畫委員會第 149 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 2 月 17 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：朱主任委員惕之

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、 變更臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案。
- 二、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫)案。
- 三、 變更新莊都市計畫(配合副都市中心地區)細部計畫(配合國家電影及視聽文化中心 2 期場館建置計畫)案。
- 四、 變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（部分捷運系統用地為乙種工業區）案。
- 五、 變更瑞芳都市計畫(配合新北市瑞芳地政事務所暨瑞芳區衛生所興建工程)(土地使用分區管制要點)案。
- 六、 劃定新北市三重區重新段壹小段 60 地號及中民段 410 地號等 117 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 七、 劃定新北市永和區永利段 156-1 地號及林森段 349 地號等 89 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、 新北市轄內民有市場活化再生專案計畫案。
- 二、 變更汐止都市計畫(配合社會住宅興建計畫)(大同段 48-2 地號等 51 筆土地及厚德段 529 地號等 6 筆土地)案及擬定汐止都市計畫(配合社會住宅興建計畫)(大同段 48-2 地號等 51 筆土地及厚德段 529 地號等 6 筆土地)細部計畫案。

肆、散會：上午 11 時 35 分。

案由	劃定新北市三重區重新段壹小段60地號及中民段410地號等117筆土地更新地區及都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第六案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第6條第3、6款及第9條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>本市近年隨著捷運三環六線及機場捷運線通車及整體環境發展、公共服務機能提升，三重區已成為溪北重要發展核心之一，在市府積極推動都更三箭政策及相關重大建設下，已規劃三重區注入第二行政中心，未來將串聯新莊副都心、板橋新板特區以建構心北市三大核心，帶動本市沿線以大眾運輸導向的城市發展策略，均衡大漢溪南北都市發展。</p> <p>本市三重區緊鄰台北市，為新北市與台北市通勤往返重要要道之一，且捷運三重站、菜寮站自捷運新蘆線及機場捷運線通車後，已成為對外聯繫門戶。自108年起市府已啟動市場4年計畫檢討市場改建及轉型，考量三重區捷運場站周邊市場用地建築物老舊窳陋，傳統市場未能有效因應地區發展需求，且有公共安全及居住環境衛生等疑慮，故本次針對三重區沿線捷運場站一定範圍內市場用地予以檢討，加速老舊市場轉型，已提升都市機能，健全城市發展。</p> <p>本次為改善整體區域環境及促進老舊市場活化，爰依據都市更新條例第6條規定優先劃定更新地區，藉由推動本地區之更新，帶動周邊產業及住宅居住品質發展。</p> <p>肆、更新地區劃定範圍與面積</p> <p>本計畫範圍為2處市場用地(市四及市九)，面積共5,930.84平方公尺。</p> <p>一、市場用地(市四)：計畫範圍以重新路四段184巷25弄以東、重新路四段244巷以北、集美街以西所為市場用地範圍，面積計3,282平方公尺(詳附圖一)。</p> <p>二、市場用地(市九)：計畫範圍以光興街以北、大同南路以西、大同南路49巷以南所為市場用地範圍，面積計2,648.84平方公尺(詳附圖二)。</p>		

伍、發展現況

- 一、都市計畫情形：本計畫範圍皆位於民國103年9月30日發布實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案」及109年11月10日「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案」內，範圍內土地使用分區皆屬市場用地，其建蔽率為50%，容積率240%。
- 二、土地使用現況：市場用地(市四)範圍內土地使用現況1樓以商業使用為主，多為店舖、餐飲小吃及連鎖超市；2樓以上為住宅使用；市場用地(市九)範圍內土地使用現況，大同南路沿線為傳統市場攤位；光興街1樓則多為餐飲小吃、店面等商業型態，2樓以上為住宅使用。
- 三、建物現況：建物結構皆以鋼筋混凝土為主，市場用地(市四)範圍內多為4至5層樓的老舊公寓；市場用地(市九)範圍內多為2至3層樓的透天；建物年限約為40至55年間。
- 四、土地權屬概況：市場用地(市四)更新地區範圍包含新北市三重區重新段壹小段60地號等58筆土地，面積計3,282平方公尺，皆為私有土地；市場用地(市九)更新地區範圍包含新北市三重區中民段410地號等59筆土地，面積計2,648.84平方公尺，其中私有土地2,019.16平方公尺，佔76.23%；公有土地629.68平方公尺，佔23.77%。

市場用地(市四)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 (%)
私有	3,282.00	100.00%
合計	3,282.00	100.00%

市場用地(市九)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	中華民國	607.62
	新北市	22.06
	小計	629.68
私有	2,019.16	76.23%
合計	2,648.84	100.00%

陸、都市更新計畫

一、土地利用計畫構想：本計畫範圍內建議採都市更新或併同多目標方式開發，配合街廓區位與建築配置，結合鄰近地區都市紋理，將建築物集中設置並留設開放空間，提供完善的服務設施，且配合未來不同使用需求之開放性要求，以配置適當之樓層作為區隔，低樓層建議仍以市場用地為主。

二、公共設施改善計畫構想(詳附圖三及四)：

(一) 更新後之建築物配合都市更新自建築線退縮4公尺興建建築物，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行道或補足道路必要之寬度，倘無指定建築線時，則以自地界線退縮2公尺以上建築，退縮部分以淨空設計，並都市設計量體以退縮集中規劃，創造出寬敞舒適之沿街人行步道，可提升更新區域的周邊交通動線舒適度。

(二) 開放空間配合街廓區位與建築配置，將空間使用集中，於市場用地(市四)於東南側區域留設1處節點廣場或開放空間，提供綠化與廣場等活動使用。

三、交通運輸系統構想：本計畫鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提昇生活品質；本計畫基地四周建議留設人行步道，串聯地區之整體規劃效益，架構友善生活機能並提升市容環境。

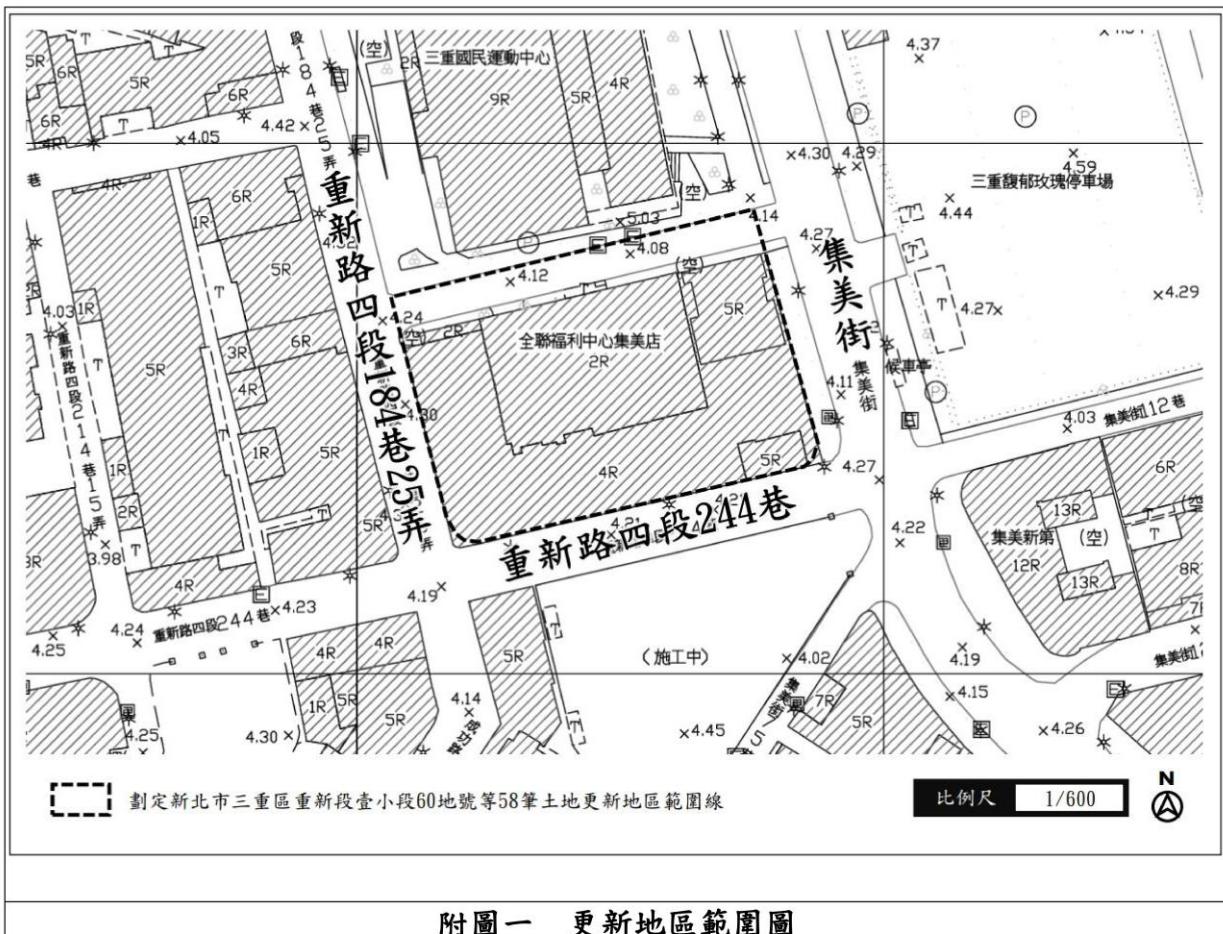
四、防救災空間構想

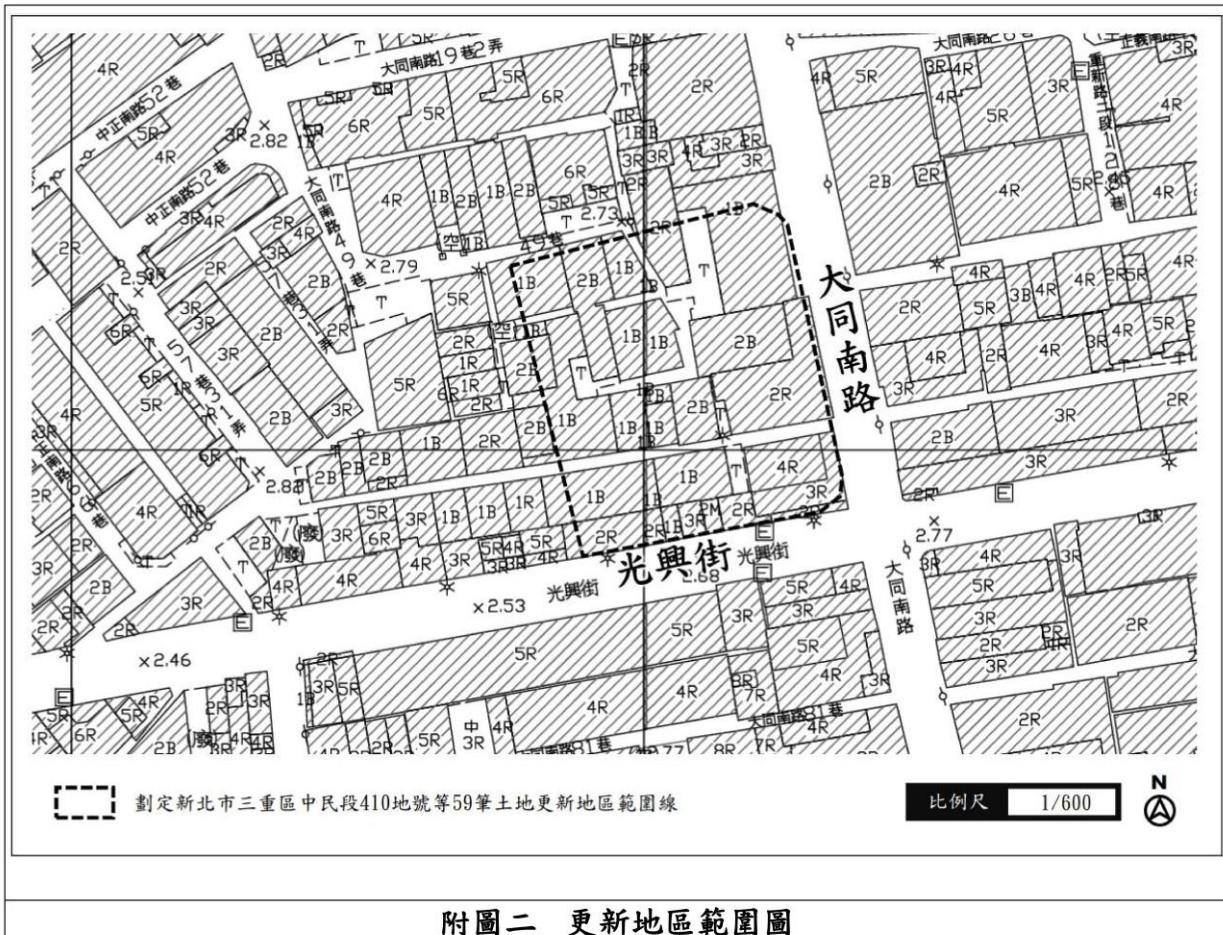
(一) 防救災路線

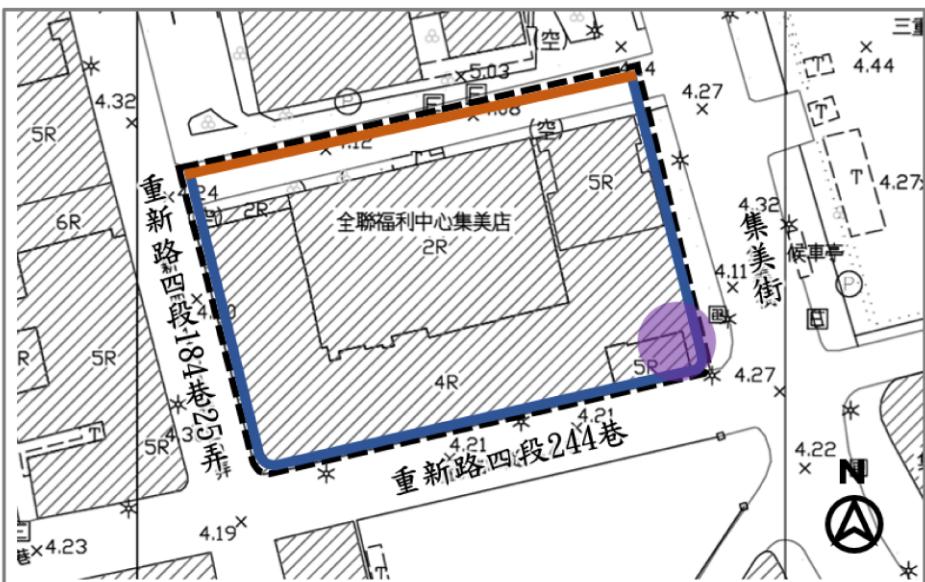
1. 緊急疏散道路：大量疏散逃生流量，達到迅速避難的目的，以重新路、中正南路、中正北路、新北大道重安街、成功路作為本計畫第一層級之緊急疏散道路。
2. 救援輸送道路：供救災、救助、救急、輸送等用，使救災人、車迅速到達目的地，包括集美街、環河南路、福德南路等。
3. 避難輔助道路：作為各指定避難場所、防災據點設施無法直接連接前兩個層級之道路網時而劃設，包括大同南路、大同北路、正義南路及正義北路等。

(二) 防災避難所：依據三重區災害應變中心公佈之資訊，本計畫附

	<p>近疏散避難場所為光興國小(1,540人)、三光國小(1,502人)、三重高中(1,963人)、集美國小(124人)、菜寮市民活動中心(100人)、過圳市民活動中心(50人)，總計5,279人。</p> <p>柒、辦理過程</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、公開展覽：自111年12月27日起公開展覽30天。 二、公開展覽說明會：112年1月10日下午3時整於本市三重區菜寮市民活動中心場地舉辦。 三、公民或團體陳情意見：公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。 <p>捌、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
決議	<ul style="list-style-type: none"> 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。







更新地區

比例尺

1/1000



自建築線退縮留設無遮簷人行步道4公尺



自地界線退縮 2公尺淨空設計



街角廣場

附圖三 更新地區公共設施改善計畫構想圖



更新地區

比例尺

1/1000

——— 自建築線退縮留設無遮簷人行步道4公尺

——— 自地界線退縮 2公尺淨空設計

附圖四 更新地區公共設施改善計畫構想圖

附件三、公開展覽公告

附件三-1

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年12月22日
發文字號：新北府城更字第11146851921號
附件：更新地區及都市更新計畫書、圖



表

主旨：公開展覽「劃定新北市三重區重新段壹小段60地號及中民段410地號等117筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖。



依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條。

印

公告事項：

一、公開展覽日期及說明會：自111年12月27日起公開展覽30天，112年1月10日下午15時整假本市三重區菜寮市民活動中心場地(三重區中寮街57巷18號1樓)舉辦說明會。

二、公開展覽地點：

(一)本府都市計畫公告欄、本市三重區公所都市計畫公告欄及本府都市更新處公告欄。

(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。

三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。

四、公開展覽期間，公民或團體得以書面載明姓名(或名稱)及地址向本府或本市三重區公所提出陳情意見，以提供都市計畫委員會參考審議。

五、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加

線

會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。

另因會議室屬密閉空間，與會者請務必配戴口罩。

六、本次說明會為現場會議，惟倘因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，須改採線上視訊方式辦理時，將另行通知相關與會人員。

市長係友宜



發布實施

劃定新北市三重區重新段壹小段60地號等58筆土地更新地區範圍圖



法令依據：都市更新條例第6條第3款及第6款

發布實施

劃定新北市三重區中民段410地號等59筆土地更新地區範圍圖



法令依據：都市更新條例第6條第3款及第6款