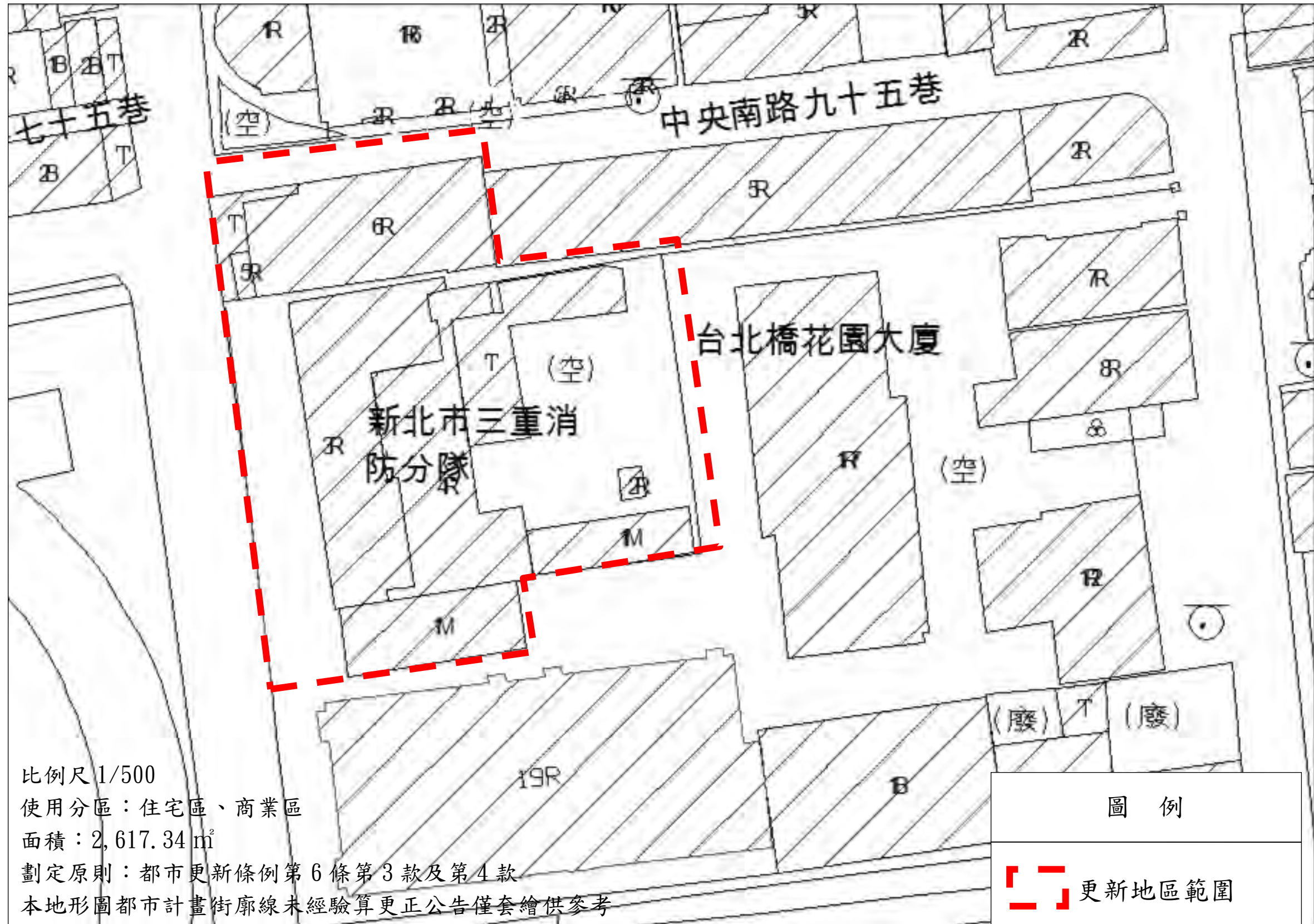


# 劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 筆土地 都市更新地區說明圖



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國103年9月22日  
發文字號：北府城更字第10334194751號  
附件：劃定都市更新地區說明書



主旨：公告「劃定新北市三重區光興段800-3地號等27筆土地都市更新地區」自103年9月23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9月23日起30日。
- 三、公告地點：本府及新北市三重區公所都市計畫公告欄、都市更新處公告欄。

市長 朱立倫

劃定新北市三重區光興段 800-3 地號  
等 27 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9月

# 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、劃定原則.....	9
肆、再發展原則.....	9
伍、其他.....	8

## 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.....	3
圖 3 交通系統圖.....	5
圖 4 更新地區公共設施分布示意圖.....	6
圖 5 更新地區周圍土地使用現況示意圖.....	7
圖 6 都市更新地區權屬分布圖.....	8
圖 7 交通動線圖.....	10

## 表目錄

表 1 土地權屬表.....	7
----------------	---



# 劃定新北市三重區光興段 800-3 地號等 27 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：**

劃定北起中央南路 95 巷，西臨文化南路，南臨同安公園，東臨中央南路所圍街廓之西側為本案更新地區，範圍包括新北市三重區光興段 800-3、801-1、969-1、970、972、973、973-1、974、975、976、977、977-1、1002、1003、1004、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011-1、1012、1013、1014、1015、1016 等 27 筆土地，面積共計 2,617.34 平方公尺。範圍如說明圖。

## **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」及第 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，落實大面積土地不出售政策，達到「變產置產，永續財源」之市有財產管理運用目標，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。

## **貳、發展現況**

### **一、都市計畫情形**

本更新地區位於100年1月17日發布之「變更三重都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案」範圍內；其使用分區為住宅區及商業區，住宅區建蔽率為50%，容積率為300%；商業區建蔽率為70%，容積率為440%。



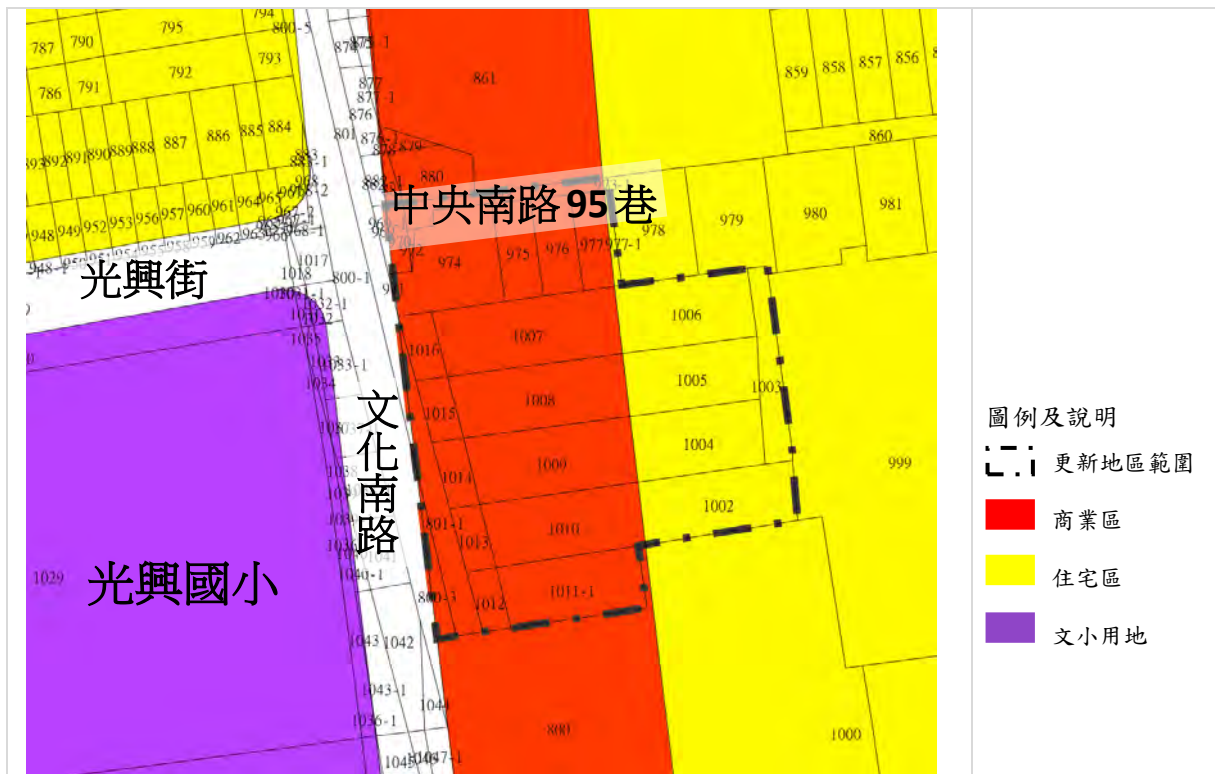


圖2 更新地區都市計畫示意圖

## 二、交通系統

### (一) 道路系統

#### 1. 區內道路

區內交通系統以文化南路（寬 10 公尺）、中央南路（寬 10 公尺）及中央南路 95 巷（寬 5 公尺）為街廓內串聯之道路系統。

#### 2. 聯外道路

周邊之聯外道路為重新路即台一甲線（寬 22 公尺），而捷運新莊線即沿重新路建造，東西向貫穿三重南區全境，東沿台北橋可至台北市大同區，向西則可通往新莊區。

### (二) 大眾運輸系統

周邊目前大眾運輸服務以捷運新莊線搭配公車系統為主，新莊線台北橋站為距基地最近之捷運站，與基地距離約 350 公尺；另距基地 500 公尺範圍內有 3 個公車站（分別係光興國小站、三重郵局站、國園戲院站），共 25 條公車路線提供服務。



### (三) 停車空間現況

計畫範圍周邊公共停車場共計有 5 處，包括重新市場地下停車場、嘟嘟房三重天台站、河堤日月亭停車場、應安正義南停車場、及忠孝碼頭停車場，總計為 1,008 個車位數；而計畫周邊路邊停車路段則包括光興街、正義南路等，停車位總數約為 170 個，基地周邊總停車位數初步估算為 1,178 個。

另未來光興國小改建教室大樓的地下停車場工程完工啟用，可再提供 304 個車位，故基地周邊 500 公尺範圍內之總停車位數可達 1,482 個，方便附近居民、通勤族停車。



圖3 交通系統圖



### 三、公共設施

#### (一) 學校

本更新範圍西側為光興國小，佔地 3.5 公頃，已開闢使用逾 40 年，2012 年底開始校舍整建暨地下停車場興建工程，分二階段施作，第一階段停車及教學區，第二階段學校行政區，預計於 104 年 7 月完工。完工後新建物包括教學及行政大樓，及地下二層停車場提供 304 個車位。

#### (二) 機關、電信設備

除基地範圍內三重消防隊外，位於光興國小西側正義南路與電信街口計有 3 處電信用地，現況由中華電信使用，北側電一用地 1 樓為大同派出所。另三重郵局位於正義南路、富裕街口。

#### (三) 活動中心

光興國小南側有三重區光興活動中心，內有室內活動中心、閱覽室、禮堂等供鄰里居民聚會及休閒空間。

#### (四) 公園、綠地

周邊公園綠地集中於都市計畫南側，形成一小綠帶，包括中央南路底之同安公園、正義南路底之光興公園及河堤之環堤公園。

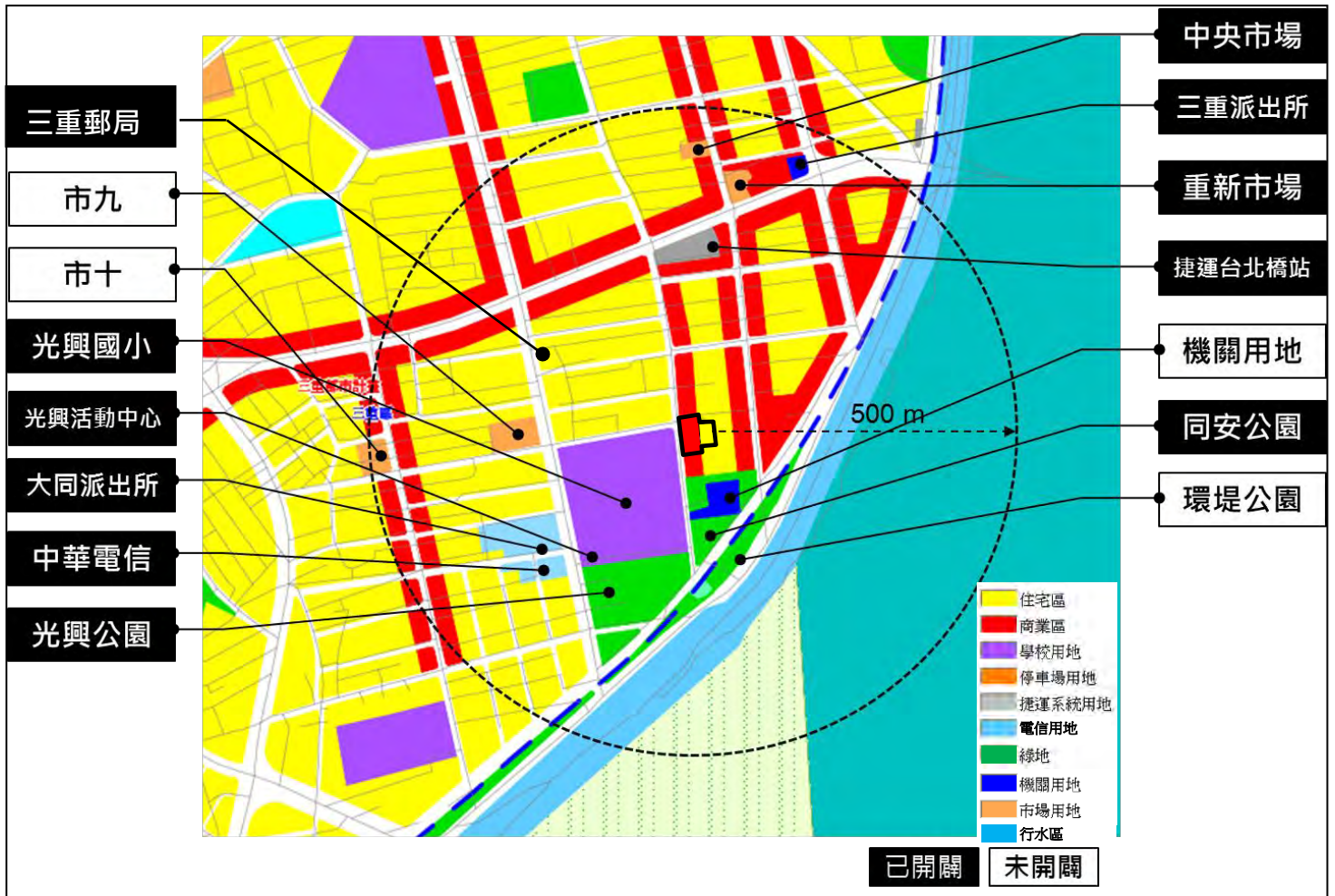


圖4 更新地區公共設施分布示意圖

#### 四、土地使用現況

本案更新地區範圍緊鄰文化南路，北側為中央南路95巷，附近地區建物現況多作為住宅或住商混合使用，另本基地現況使用為新北市消防局三重消防分隊及北側私有公寓(詳見圖5)。

#### 五、建物現況

更新地區內建物共2棟，構造皆為鋼筋混凝土，北側私有公寓，建築樓層5層，一樓有部分鐵皮外搭，頂樓普遍有加建情形，為73年建築完成，屋齡約30年；另消防分隊目前使用之建物建築樓層為3層，其餘有1層建築改良物為消防隊使用之車棚及倉庫，於68年建築完成，屋齡約35年。

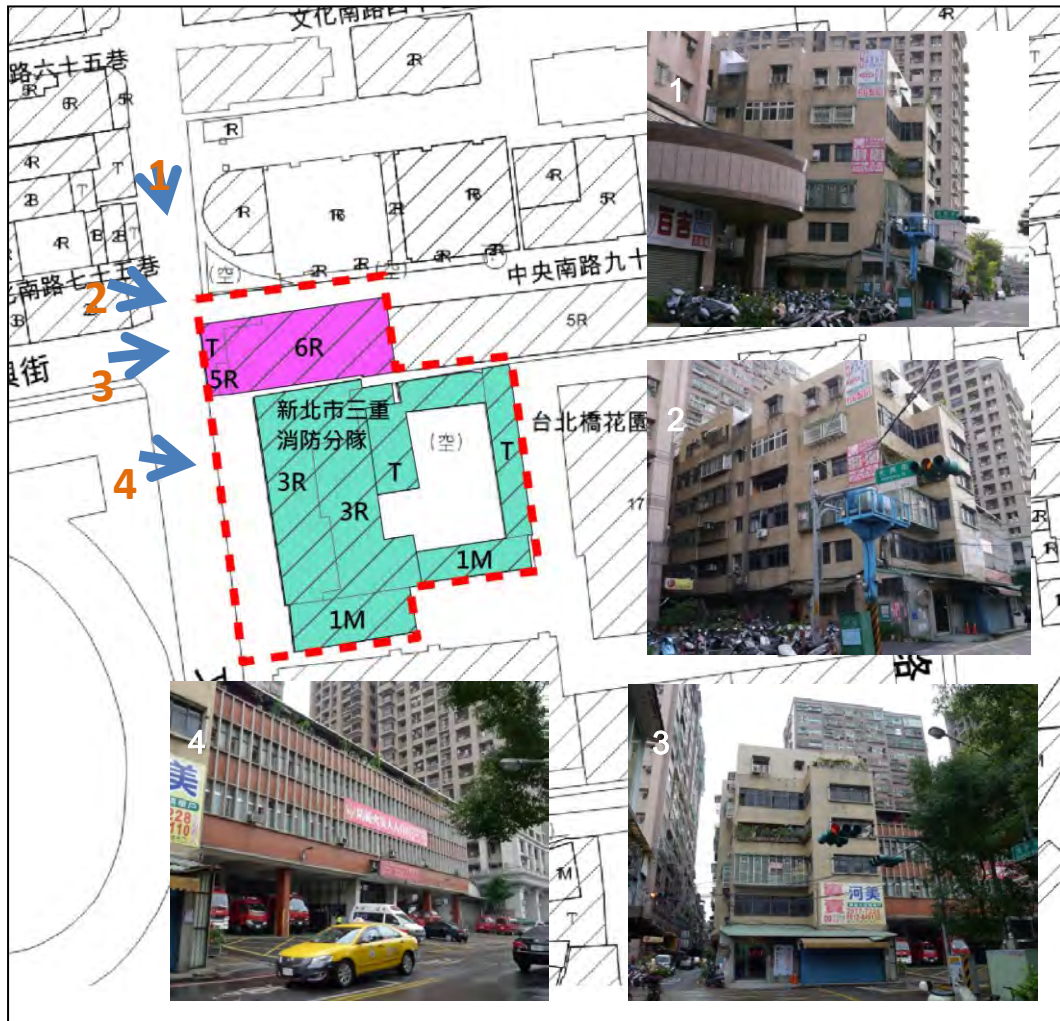


圖5 更新地區周圍土地使用現況示意圖

## 六、土地權屬概況

本更新地區總面積為 $2,617.34\text{m}^2$ ，土地權屬以公有土地為主，公有土地面積計 $2,103.65\text{m}^2$ ，約占整體更新地區80.37%，更新地區範圍內北側及西南側有部分為私人所有，私有土地面積總計為 $513.69\text{m}^2$ ，占整體更新地區19.63%。

表1 土地權屬表

土地權屬		土地筆數	面積( $\text{m}^2$ )	面積比例(%)
公有土地	新北市	15	1,956.74	74.76%
	中華民國	2	146.91	5.61%
	小計	17	2,103.65	80.37%
私有土地	台灣省桃園農田水利會	1	32.38	1.24%
	其他私人	9	481.31	18.39%
	小計	10	513.69	19.63%
總計		27	2,617.34	100.00%



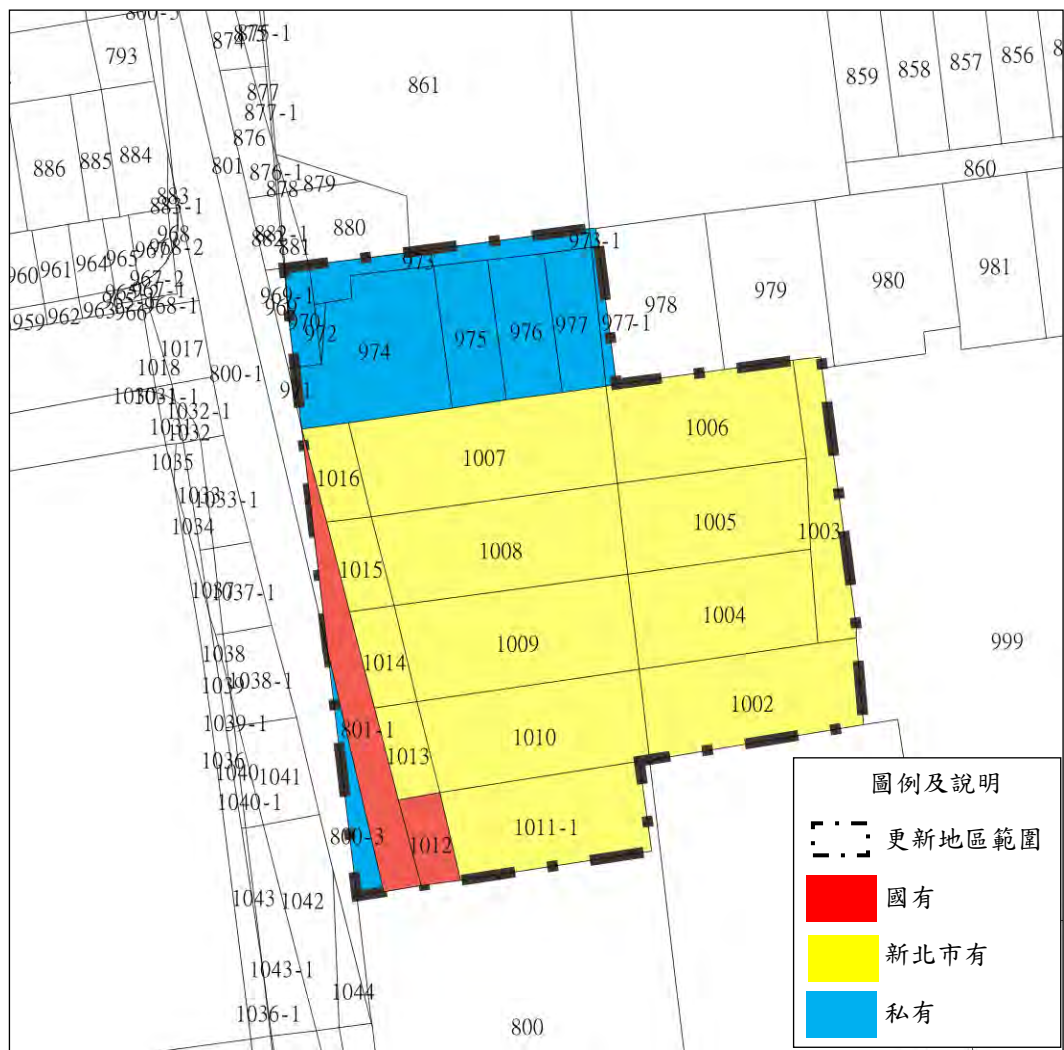


圖6 都市更新地區權屬分布圖

### 七、居民參與更新意願

依更新地區內居民之初步意願調查結果顯示，土地所有權人共24人，同意參與更新人數有12人，人數同意比例為50.00%，其所有土地面積占私有土地總面積比例為56.80%；建物所有權人共19人，同意參與更新人數有11人，人數同意比例為57.89%，其所有建物樓地板面積占私有建物總樓地板面積比例為59.01%。

### 參、劃定原則

本更新地區位於捷運台北橋站500公尺範圍內，鄰近捷運站及光興國小。目前區內建物多屆使用年限，未能符合都市機能，影響都市防災。另本更新地區東側、南側皆已更新為電梯大樓，而北側5層樓公寓屋齡僅17年，故本次劃定更新地區以三重消防分隊及西北側私有屋齡約30年之公寓。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，爰依都市更新條例第6條第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

目前本案更新地區範圍北側臨中央南路95巷，巷道狹小僅約5公尺寬，範圍內之建物多為鋼筋混凝土構造，建物老舊窳陋（含屋齡約30年私有建物及屋齡35年之消防分隊廳舍），藉由本案公辦都市更新，整合公私有土地，透過建築設計，結合節能減碳與改善防災安全等創意構想，改善窳陋環境，將肅穆的消防隊建構為友善的公共設施，提昇整體居住品質與防災安全，改善當地居住環境。

### 二、增加鄰里公益設施，留設公共空間

為提昇本案公辦都更效益及回饋地區民眾，本案未來擬透過對基地周遭公益設施調查，篩選地方最適合之公益設施，提供當地居民使用，使更新達到便民、親民之目的。

### 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，留設公共廊道或街角廣場等公共空間，並指定退縮人行道，沿中央南路95巷退縮留設4公尺之人行道將整體開放空間擴大，沿文化南路退縮留設6公尺以上開放空間，作為都市防災重要的緩衝空間，並提供居民、行人及學童安全的步行空間，不再與車爭道，以期達到安全居住目的（詳見圖7 交通動線圖）。

### 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，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雖位於商業區與住宅區，惟現況土地運用效能不佳，目前公有土地僅興建三層樓，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，提供消防





