

新北市新莊區文德段新莊派出所周邊公私有土地都市更新 案之執行經驗

壹、計畫概述

歷經時代潮流的更迭與轉換，透過歷史洪流的洗練與文化的匯聚，新北市逐步發展成為一多元、創新且具充沛生命力之城市。在成長循環中，城市以不同的面貌閃耀著生命力，但亦必須在逐漸衰頹的同時，藉由都市更新的推動，重塑都市空間景觀及居住品質，以新的面貌重始風華。

一、計畫背景

為促進都市之活化、再生，都市更新條例第 27 條即訂定都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。明確地揭示了公有土地在更新推動上的正面角色。為配合捷運新莊線通車及新北市政府新莊廟街園區五年改造計畫，改善都市中建物破舊窳陋、防災機能不足現況，以提高市民生活品質；新北市政府結合 10 個單位，整合 31 項計畫，透過硬體設施及軟體策略，一步步實踐城市願景。至民國 98 年底，新北市可利用之公有土地面積總計約 195 公頃，為配合市府活化土地利用及都市更新之政策，打造「大河之縣、宜居之城」之城市願景，公有土地自然成為面對新世紀新北市空間再結構過程中一不可或缺的關鍵角色，經評估後選定新北市新莊區新海大橋下西側文德段新莊派出所周邊公私有土地進行實質環境條件及更新可行性評估，以確立都市更新推展方向，期提昇市有土地價值，增益公有財產經營效益與公辦更新之效能。

二、法令依據

本案由新北市政府擔任主辦機關，依都市更新條例第 9 條及都市更新條例施行細則第 5 條之 1 規定，準用「促參法」之申請及審核程序，辦理公開評選實施者。

貳、計畫基地概況

一、基地區位

本單元位處於新北市新海橋下西側街廓，基地北臨景德路、東側為大觀街、南側為新莊路、西側臨新莊路 214 巷所圍街廓以及慈祐宮古蹟保存區（詳圖 2-1）。基地南側臨新莊廟街牌樓、西北側為新莊國中校園，周圍多為深具特色與濃厚歷史人文氣息之街道建築，結合當地特色美食產業及鄰近捷運新莊線新莊站出入口，區位獨特。



圖 2-1 基地位置圖

二、基地面積及權屬

本單元位處於新北市新海橋下西側街廓，基地北臨景德路、東側為大觀街、南側為新莊路、西側臨新莊路 214 巷所

圍街廓，面積約 7,530.8 m²，土地權屬新北市有土地約 74.76%，私有土地約 25.24%（詳表 2-1、圖 2-2）。

表 2-1 土地權屬表

權屬	管理者	面積(m ²)	比例(%)
新北市	新北市政府財政局	652.60	8.67%
	新北市政府警察局新莊分局	4,977.13	66.09%
公有小計		5,629.73	74.76%
私人	私人	1,901.07	25.24%
合計		7,530.80	100.00%

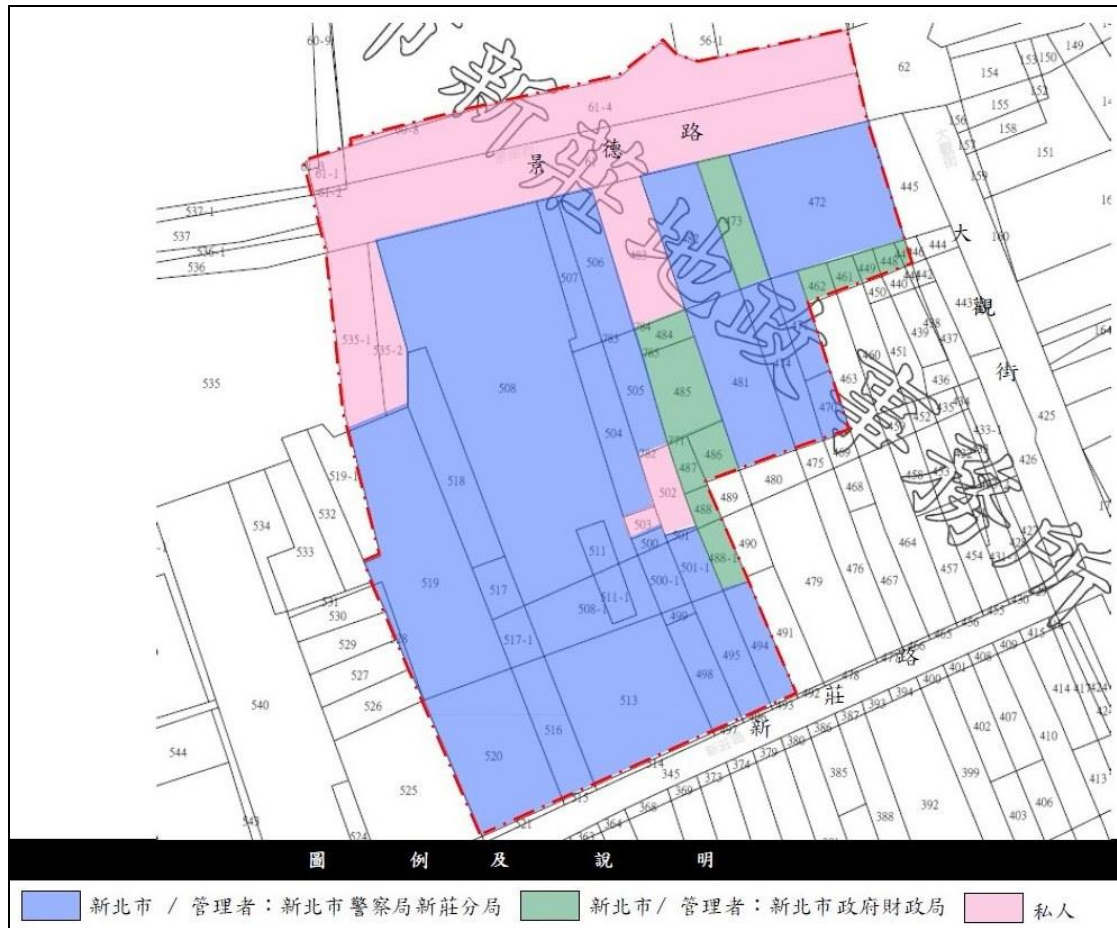


圖 2-2 土地權屬示意圖

參、計畫目的及規劃構想

一、計畫目的

(一)老舊街區新生再造

由更新單元串連捷運新莊站、慈祐宮、利濟街、廟街牌坊乃至整段新莊路廟街區，納入相鄰歷史建物與古蹟元素的建築語彙設計手法、提供開放空間串聯與具歷史故事意義之景觀照牆，強化廟街文化特質，達到老舊街區更新再造。

(二)創造新莊廟街新地標

本更新單元位於新海橋進出新莊地區主要動線，透過本案建築量體與立面造型，於大漢溪、新海橋之新莊板橋軸線上，創造特屬於新莊廟街之新地標，提高都市自明性與新風貌。

(三)綠色運輸環境之提供

以 TOD、POD 之概念，利用既有巷道調整拓寬、退縮留設開放空間、人行通路與強化無障礙設施等，改善新莊廟街地區通往新莊捷運站與中正路間交通系統、提供舒適之人行步道動線，引入綠色運具促進節能減碳政策目標。

(四)武德殿修復與再生

歷史建物多為地區發展脈絡之實體紀錄，本案除進行武德殿修復，並妥適於更新單元進行修護，結合新莊派出所活動場域與串連文化性服務設施空間，以柔性建築介面和無形活動機能，達到活化再生目的。

(五)以綠建築、生態、節能建築為設計原則

以環境共生為目標，保留既有樹木創造綠色空間，以提供對地區友善生態棲地，並減少開挖提高地表水分

涵透性，透過平面及立體綠化降低額外資源之消耗，減緩都市開發所造成之熱島效應，以符合現代防災、適居、綠色環保與科技智慧之建築。

(六)整合公、私有土地，達成更新改建目標

私部門之更新整合開發，往往因整合困難無法達到環境再造之目的，本案期透過公部門與私部門合作力量，藉由公有土地投入更新與合法程序之私地主整合協調，共同開創新莊地區新亮點。

(七)塑造優質居住品質，活絡地方發展

透過都市更新，轉變原有閒置空間與老舊房舍，能配合周邊的住宅環境。並藉由引入節能建築，且塑造大規模開放空間及人行空間，具體提升整體都市環境品質，以塑造優質的居住空間，健全發展單元之生活機能。

二、規劃內容

(一) 土地使用分區

本案依據相關細部計畫內容與尚待發布實施之新莊第二次通盤檢討訂正案內容(詳表 3-1、圖 3-1)，本更新單元面積共計 7,530.80 m²，更新單元內商業區面積為 1,624.40 m²、住宅區面積為 5,874.41 m²、人行步道用地為 29.39 m²與學校用地面積為 2.60 m²。

表 3-1 土地使用分區面積表

項目		面積(m ²)	比例(%)	建蔽率	容積率
土地使用分區	住宅區	5,874.41	78.01	50%	300%
	商業區	1,624.40	21.57	70%	440%
	小計	7498.81	99.58	-	-
	學校用地	2.60	0.03	-	-
	人行步道用地	29.39	0.39	-	-
	小計	31.99	0.42	-	-
總計		7530.80	100.00	-	-

備註：1. 本計畫未指明變更部分，均應以原有計畫為準。
2. 本表內面積僅供參考，實施時應依照計畫圖以實地釘樁測量分割為準。



圖 3-1 本案都市計畫變更後土地使用分區示意圖

(二) 土地開發強度

1. 住宅區：建蔽率不得超過 50%，法定容積率不得超過 300%。為落實本案未來發展構想及願景，已於都市計畫及都市更新中提供相關獎勵，本案於招商文件約定不得再申請容積移轉。
2. 商業區：建蔽率不得超過 70%，法定容積率不得超過 440%；該商業區開發強度及容積獎勵申請，並依本案都市計畫書及相關規定辦理。

(三) 建築規劃

本案預計規劃興建 A、B 計 2 棟建築物，A 棟地下 5 層、地上 27 層；B 棟地下 5 層、地上 32 層，採 SRC 結構設計。更新後總戶數共 570 戶（包含興建新莊派出所 1 戶、原地修復保存武德殿 1 戶、提供公眾使用機車停車場 1 戶、文化性服務設施 1 戶、店舖計 9 戶、住宅計 557 戶）。

(四) 計畫特色

新北市新莊文德段都更係新北市首件歷史建築公辦更新案，本案計畫包含特色說明如下：

1. 新莊派出所重建（不含公設約 1620 m²），並提供 10 部警用汽車位及 100 部警用機車位。
2. 歷史建築武德殿原地保存修復並活化利用。
3. 捐贈地上三層樓之文化性服務設（約 1983 m²）。
4. 捐贈公眾使用之機車停車位約 100 個。
5. 更新單元之樹木進行保護及必要之移植。
6. 配合新莊廟街仿古立面設計。
7. 新莊路 214 巷徒步街規劃結合廟街通行時段管制，並由實施者負責徒步街之鋪面處理。

8. 設置具有歷史意涵之街道家具包含：路燈、植栽種類、路樹、座椅、垃圾桶。
9. 製作影像及書冊，記錄武德殿修復過程，使武德殿之過去、現在、未來得以向外展示。
10. 原占用公有地之舊違章戶得以妥善處理並以不特定樓層現地安置。
11. 改善都市景觀、防災及居住環境。

肆、辦理方式

一、開發方式

本更新案基地範圍內土地，依都市更新條例第 4、25、27、29 條等相關規定，採重建及權利變換方式辦理都市更新。

二、招商流程

本案公開評選採二階段方式辦理，第一階段為資格審查，第二階段為綜合評審及共同負擔比例競比。

1. 資格審查時，由市府依招商文件規定之資格條件，就申請人提送之文件，進行審查，選出合格申請人。
2. 綜合評審時，先由甄審會就合格申請人所提送之更新事業計畫建議書進行審查，擇優選出 3 家以下入圍申請人。
3. 入圍申請人中以共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之最低者為最優申請人，由其與市府辦理簽約，簽約後擔任本都市更新事業之實施者。必要時得增選入圍申請人中以其共同負擔標單所載共同負擔比例不高於公告比例之次低者為次優申請人，作為最優申請人因故無法完成簽約時遞補簽約之備位。
4. 本案公告之最高共同負擔比例為 45.00%。申請人於共同

負擔標單所載共同負擔比例若高於本項公告比例者，不得成為本案決標對象。

三、開發規劃構想

本更新案之實施者應至少興建更新後建物總產權登記面積（含主建物、附屬建物與共同使用部分依其應有部分計算之面積，不含車位）59,000 m²以上，更新後房地總價值（含主建物、附屬建物與共同使用部分依其應有部分計算之面積）至少新臺幣 78 億元。

1. 產品規劃內容應納入本單元內地主之更新後分回意見及使用計畫，並透過都市更新法定程序進行溝通與協調。
2. 捐贈合理數量（至少 100 個）之機車停車位開放供公眾使用並具有獨立樓(電)梯間出入口，可供社區外不特定公眾停車，並於都市更新事業計畫提出管理營運計畫。
3. 設置機車獨立出入口及相關配套措施。
4. 歷史建築新莊武德殿需保存於本單元範圍內，並以「舊屋再利用」構想結合派出所之使用性質為規劃設計原則，以保存新莊武德殿與警察局結合使用的歷史意涵，且得依新北市都市更新建築容積獎勵核算基準申請保存維護歷史建物相關獎勵。
5. 須捐贈主建物面積至少 300 m²，並應具備獨立之出入動線，且符合無障礙環境需求之文化性服務設施，產權並應另編建號，單獨登記。

四、本案擴大機制

實施者提出都市更新事業計畫草案前，應針對本更新案鄰地範圍至少召開 3 次鄰地說明會，調查鄰地參與本更新案意願，並統計同意比例。鄰地範圍指本更新案西側鄰地(A

區)及東側鄰地(B區)，詳圖 4-1 所示

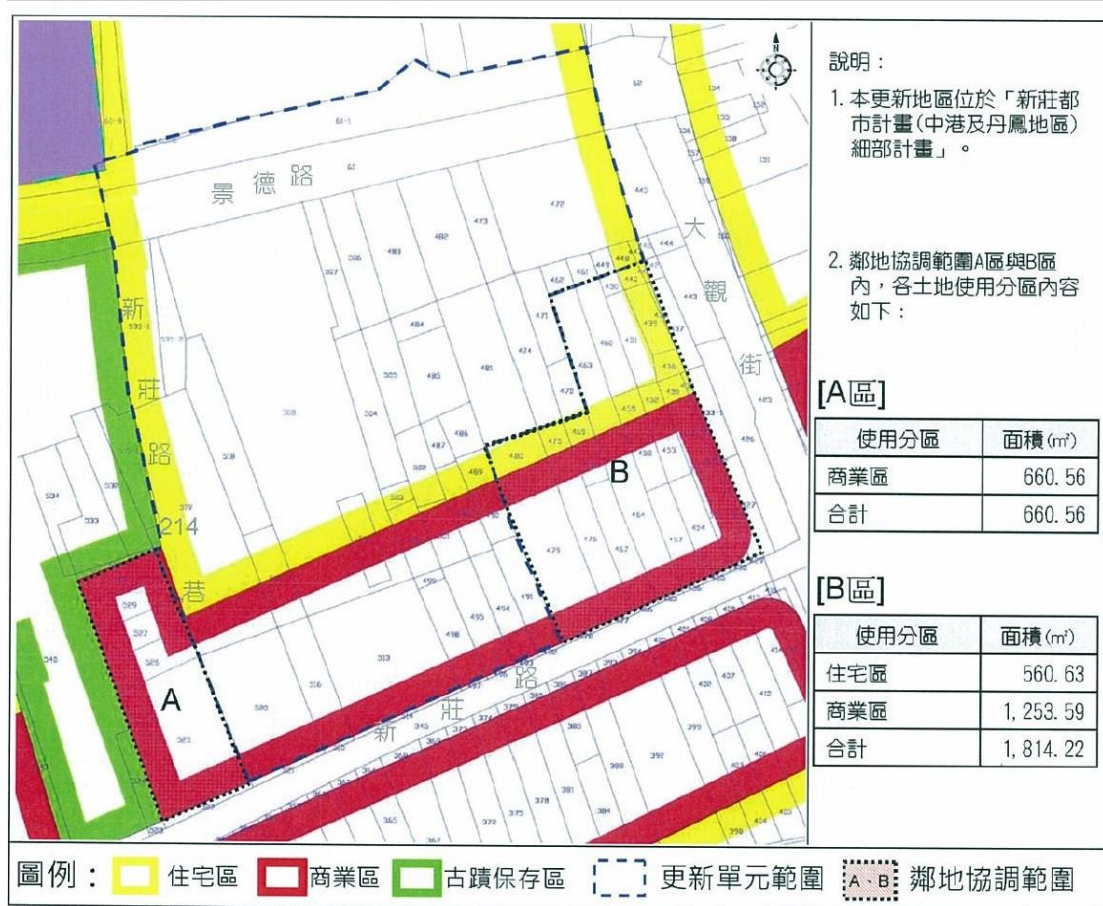


圖 4-1 鄰地位置圖

五、信託風險管理

依據本案委託實施契約約定，實施者應於都市更新事業計畫暨權利變換計畫核定發布之日起算 30 日內，與兼營信託業務之銀行簽訂信託契約，成立信託專戶，將辦理本更新案資金信託予受託機構（其內容至少應包括專款專用、未完工程之協助處理等事項），於權利變換工程完竣後，依權利變換計畫及信託契約之約定辦理建物所有權第一次登記、信託塗銷登記、信託財產返還或歸屬，有關本更新案之信託內容並應載明於都市更新事業計畫中。

六、興闢公共設施

本案更新單元西北側為細部計畫人行步道用地與學校用地，權屬皆為臺灣省桃園農田水利會所有，面積合計為 31.99 m²。本案更新後，皇翔公司將配合整體規劃設計，拓寬景德路並進行道路鋪面改善，並負責興闢完成，登記所有權予新北市，加速公共設施之興闢與公有產權完整性。

伍、計畫效益

- 一、配合捷運新莊線通車及市府新莊廟街園區五年改造計畫，改善基地破舊窳陋、防災機能不足情形。
- 二、實施者承諾將原地保存、修復歷史建築武德殿。
- 三、引進民間資金約新臺幣 37.46 億元，市府約可分回房地價值新臺幣 71.47 億元。
- 四、實施者承諾捐贈 100 個機車停車位及提供約 1983 m²之文化性服務設施空間。

陸、辦理經過

- 一、籌劃階段：本案係由市府辦理之「新莊體育場及中港大排周邊都市更新計畫推動案」審查會議確認以公辦更新方式進行更新。
- 二、與規劃顧問公司簽約：市府於民國 99 年 10 月 15 日與財團法人都市更新研究發展基金會簽約。
- 三、劃定更新地區：市府於民國 101 年 9 月公告實施劃定「新北市新莊區文德 60-8 地號等 83 筆土地」為都市更新地區，本案基地位於該更新地區範圍內。
- 四、公告招商：市府於民國 101 年 5 月 28 日召開招商說明會，民國 101 年 10 月 1 日至 101 年 12 月 17 日公告招商，民國

102年1月16日甄選出皇翔建設股份有限公司（以下簡稱皇翔公司）為最優申請人，並於102年4月8日與該公司完成簽約。

五、實施者申請報核：皇翔公司於民國102年12月30日申請本案事業計畫暨權利變換計畫報核。

六、目前進度：本案業已辦理2次專案小組審議，皇翔公司並於105年3月29日提送第3次專案小組版計畫書辦理續審。本案未來之規劃設計及權利分配，仍應以都市更新審議核定結果為準。

柒、遭遇困難及解決方案

歷史建築保存相關議題為本案重要課題

本案基地鄰近新莊廟街，距離捷運新莊站僅5分鐘車程，地理區位條件良好，公有土地比例達74.76%，現況環境窳陋破舊，現有建物屋齡老舊且巷道狹窄。

本案範圍內建物已由市府文化局與文資委員進行文資認定會勘，其中「新莊武德殿」因建築造型及牆體構造仍保留的較完整之日治時期始建風貌而認定為歷史建築。市府將依文化局意見及文資法規範將該歷史建築原地修復保存於基地中，以期更新後得以新舊共存，並將歷史建築活化再利用。

捌、結語

本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。

另武德殿於99年12月被指定為歷史建築，惟現況仍無法直

接供民眾使用。透過本次更新，除原地保留並修復外，未來更將開放武德殿供民眾參觀使用，真正達到文化資產保存再利用的目標。此外在地民眾爭取的新莊文化設施服務空間，也將一併興建完成，未來可作為一個保存新莊特色技藝或文創產品展覽空間及廟街文史工作室，展現對於歷史紋理與文化之重視與關懷。本案招商結果可望達成市府、地主、在地居民三贏的局面，也創造都市更新的新典範。