

新北市政府 公告

發文日期：中華民國109年6月19日
發文字號：新北府城更字第10947067291號
附件：劃定更新地區及訂定都市更新計畫
書、圖



主旨：公告「劃定新北市中和區景新段63地號等6筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」自109年6月29日起發布實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21及23條。

公告事項：

一、劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫：詳「劃定新北市中和區景新段63地號等6筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖。

二、公告期間：自109年6月29日起30日。

三、公告地點：

(一)本府公告欄、本府都市更新處、本市中和區公所都市計畫公告欄、本市中和區秀士里里辦公處公告欄、刊登本府公報、刊登新聞紙3日。

(二)本 府 城 鄉 發 展 局 網 站：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/index.jsp>，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

劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地
都市更新地區及訂定都市更新計畫案



劃定機關：新北市政府

中華民國 109 年 6 月

**劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地
都市更新地區及訂定都市更新計畫案**

劃定機關：新北市政府

中華民國 109 年 6 月

新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市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 8 條第 1 款及第 9 條。	
訂定都市更新計畫 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	公開 展覽	民國 109 年 3 月 30 日起公展 30 日，期間為因應新北市政府防疫政策調整公展說明會地點（刊登於 109 年 3 月 19 日至 3 月 21 日中國時報(原公告)及 4 月 2 日至 4 月 4 日聯合報。）
	公開 說明會	109 年 4 月 16 日下午 2 時 30 分於內政部警政署保安警察第二總隊大禮堂舉行。
公民團體對本案之 反 映 意 見	公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市級	109 年 5 月 15 日新北市都市計畫委員會第 118 次會議審議通過。

目 錄

壹、更新地區範圍	1-1
一、辦理緣起	1-1
二、法令依據	1-1
三、劃定範圍與面積	1-3
四、地區發展現況	1-5
貳、基本目標與策略	2-1
一、現況課題與對策	2-1
二、發展定位與目標	2-7
參、實質再發展概要	3-1
一、土地利用計畫構想	3-1
二、公共設施改善計畫及都市設計原則構想	3-3
三、交通運輸系統構想	3-7
四、防災、救災空間構想	3-9
肆、劃定之更新單元	4-1
伍、劃定之必要性與預期效益	5-1
一、劃定之必要性	5-1
二、預期效益	5-1
陸、都市計畫檢討構想	6-1
柒、財務計畫概要	7-1
一、可爭取之容積獎勵	7-1
二、初步規劃建築設計方案	7-1
三、投資經費估算	7-1
捌、開發實施構想	8-1
玖、計畫年期及實施進度構想	9-1
拾、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項	10-1
一、相關單位配合辦理事項	11-1
二、其他應表明事項	11-1
附錄一：內政部指示函(108 年 6 月 26 日台內總字第 10803000301 號) 附錄-1	
附錄二：新北市都市計畫委員會 109 年 5 月 15 日第 118 次會議紀錄 附錄-2	

圖目錄

圖 1-1	更新地區範圍示意圖	1-4
圖 1-2	新北市七大策略區範圍示意圖	1-6
圖 1-3	都更第一箭(策略一)第二階段推動場站示意圖	1-8
圖 1-4	中和都市計畫細部計畫示意圖	1-12
圖 1-5	更新地區土地使用分區圖	1-13
圖 1-6	中和區民國 97 年 12 月至 107 年 12 月各里人口成長趨勢圖	1-15
圖 1-7	中和區人口年齡結構示意圖	1-16
圖 1-8	中和區產業類別比例示意圖	1-17
圖 1-9	中和區商業前五大行業類別比例示意圖	1-18
圖 1-10	更新地區土地權屬示意圖	1-20
圖 1-11	更新地區土地使用現況示意圖	1-21
圖 1-12	更新地區現況照片示意圖	1-22
圖 1-13	更新地區周邊土地使用示意圖	1-23
圖 1-14	更新地區建築物屋齡分布示意圖	1-24
圖 1-15	更新地區建築物構造分布示意圖	1-25
圖 1-16	更新地區建築物樓層分布示意圖	1-25
圖 1-17	更新地區交通系統現況與道路服務水準示意圖	1-27
圖 1-18	更新地區附近主次要道路現況照片圖	1-28
圖 1-19	更新地區周邊公車路線站位示意圖	1-31
圖 1-20	各分區範圍與停車需供比特性示意圖(汽車)	1-33
圖 1-21	各分區範圍與停車需供比特性示意圖(機車)	1-34
圖 1-22	更新地區周邊自行車停車空間位置示意圖	1-35
圖 1-23	更新地區周邊行人空間分布位置示意圖	1-37
圖 1-24	更新地區周邊自行車道及 YouBike 站點位置示意圖	1-37
圖 1-25	更新地區公共設施示意圖	1-38
圖 2-1	現況土地利用示意圖	2-2
圖 2-2	更新地區東南側現況土地使用示意圖	2-3
圖 2-3	更新地區周邊開放空間及人行步道不足情形	2-4
圖 2-4	更新地區與捷運景平站相對位置圖	2-5
圖 2-5	更新地區東側之景平路 123 巷現況照片及位置示意	2-6

圖 2-6	發展定位示意圖.....	2-9
圖 3-1	更新地區整體規劃構想示意圖	3-2
圖 3-2	景平路道路退縮空間示意圖	3-3
圖 3-3	景德街道路退縮空間示意圖	3-4
圖 3-4	景平路 123 巷道路退縮示意圖	3-5
圖 3-5	更新地區公共設施改善計畫及都市設計原則構想示意圖.....	3-6
圖 3-6	更新地區交通運輸系統構想示意圖.....	3-8
圖 3-7	更新地區防災、救災空間構想示意圖.....	3-10
圖 4-1	更新單元範圍示意圖	4-1

表目錄

表 1-1	中和都市計畫土地使用管制表	1-13
表 1-2	中和區人口分佈統計表	1-14
表 1-3	中和區歷年人口年齡結構分析綜理表	1-16
表 1-4	更新地區土地權屬一覽表	1-19
表 1-5	更新地區建物權屬一覽表	1-20
表 1-6	更新地區周邊道路幾何設計及停車管制現況	1-26
表 1-7	平常日尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表	1-29
表 1-8	市區道路服務水準等級劃分標準	1-30
表 1-9	更新地區附近公車站牌停靠路線彙整表	1-30
表 1-10	更新地區周邊路外汽車停車場使用狀況表	1-32
表 1-11	各分區停車供需數量彙整表(汽車)	1-32
表 1-12	更新地區周邊路外機車停車場使用狀況表	1-33
表 1-13	各分區停車供需數量彙整表(機車)	1-34
表 1-14	更新地區周邊路外自行車停車空間使用狀況表	1-35
表 2-1	所有權人意願一覽表	2-3

壹、更新地區範圍

一、辦理緣起

內政部警政署保安警察第二總隊（以下簡稱：保二總隊）位於新北市中和區景平路，緊鄰捷運環狀線景平站，交通便利且生活機能佳。保二總隊基地西側為老舊宿舍區（屋齡 49~59 年），未來將優先規劃為警消專案社會住宅，做為台北都會區警消居住基地；東側為辦公廳舍區（屋齡 45 年），建物現況老舊，土地低度利用，未符合都市應有之機能。

為協助解決內政部警政署及所屬機關（保二總隊、保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所）現有辦公廳舍老舊、相關單位整併、部分單位位處地質敏感山坡，有覓地遷建之需求，期透過保二總隊基地東側土地以都市更新方式，更新後分回之面積規劃辦公廳舍提供該五處警察機關進駐，以解決現有辦公空間不足、改善警察廳舍環境，精進警政服務效能，落實行政院活化國有土地政策，達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用。

二、法令依據

本更新地區辦理法令依據如下：

（一）都市更新條例第 5 條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

（二）都市更新條例第 8 條第 1 款

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空場站一定範圍內。

2. 都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
3. 都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
4. 配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

（三）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。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

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。

依第 8 條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

1. 劃定之必要性與預期效益。
2. 都市計畫檢討構想。
3. 財務計畫概要。
4. 開發實施構想。
5. 計畫年期及實施進度構想。
6. 相關單位配合辦理事項。

三、劃定範圍與面積

更新地區範圍包含新北市中和區景新段 10、62、63、69、70、71 地號等 6 筆土地，面積合計 10,099.53 m²，詳圖 1-1 劃定更新地區範圍示意圖。

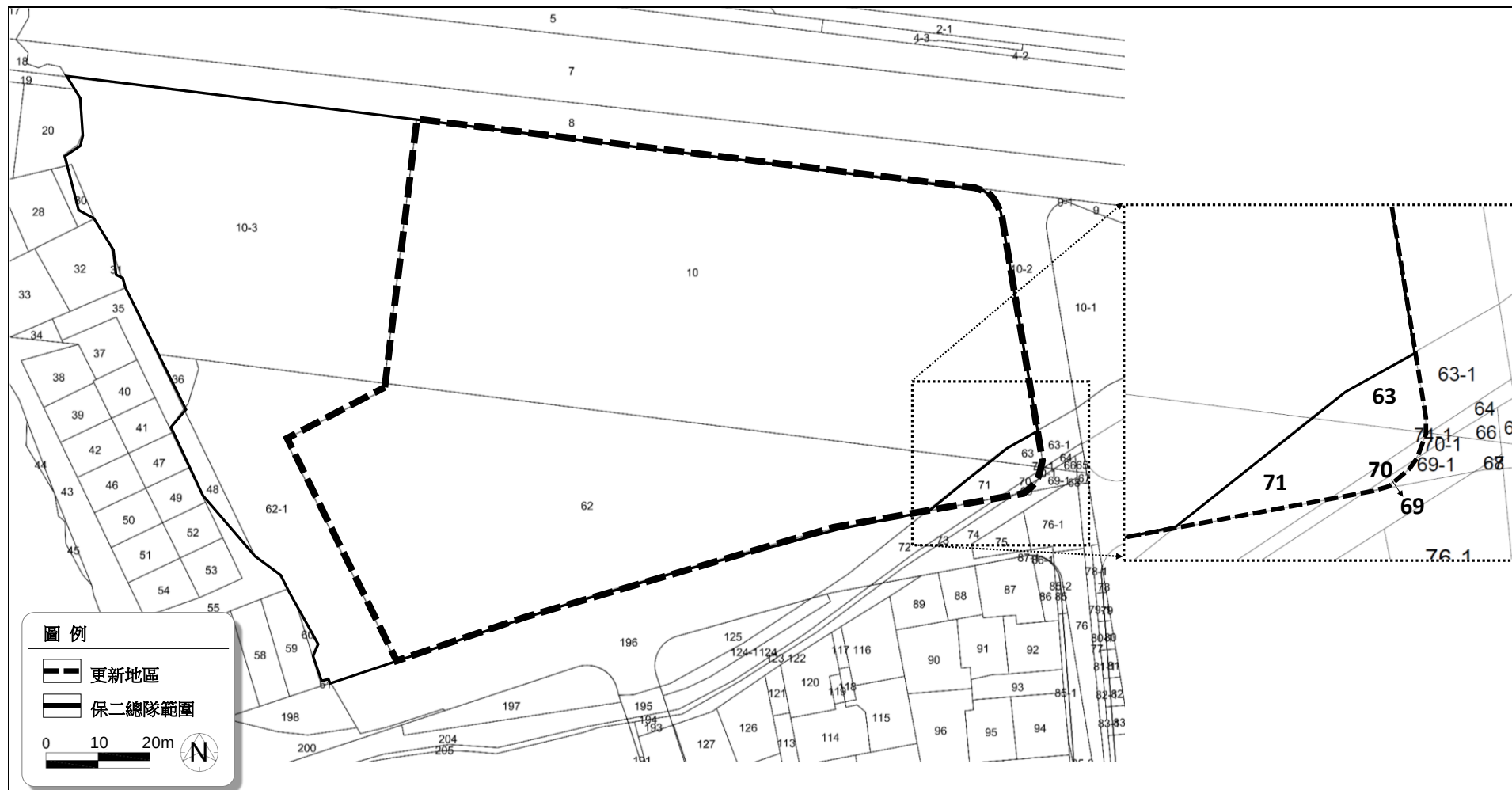


圖 1-1 更新地區範圍示意圖

四、地區發展現況

(一) 都市計畫與相關計畫情形

1. 上位指導計畫

(1) 變更大漢溪南（北）都市計畫（第二階段）案

「大漢溪南都市計畫」案包括大漢溪以南的板橋、板橋（浮洲地區）、土城、土城（頂埔）、永和、中和、新店、新店（安坑地區）等 8 處都市計畫。

- a. 溪南及溪南計畫區為本市核心地區，居住空間形態應以配合捷運場站規劃採緊湊發展為原則，並界定周邊商業階層，有效率地發揮捷運沿線周邊應有之都市機能。
- b. 為支援溪南 CBD 發展並融合多元都市機能，捷運環狀線轉乘站土地開發應加強透過引入策略型產業及公共服務設施，朝企業及商務中心轉型，引導都市向混合利用，多功能開發的角度發展，允許大眾運輸場站鄰近土地較高開發強度及使用項目，帶動地產投資及商業活動。

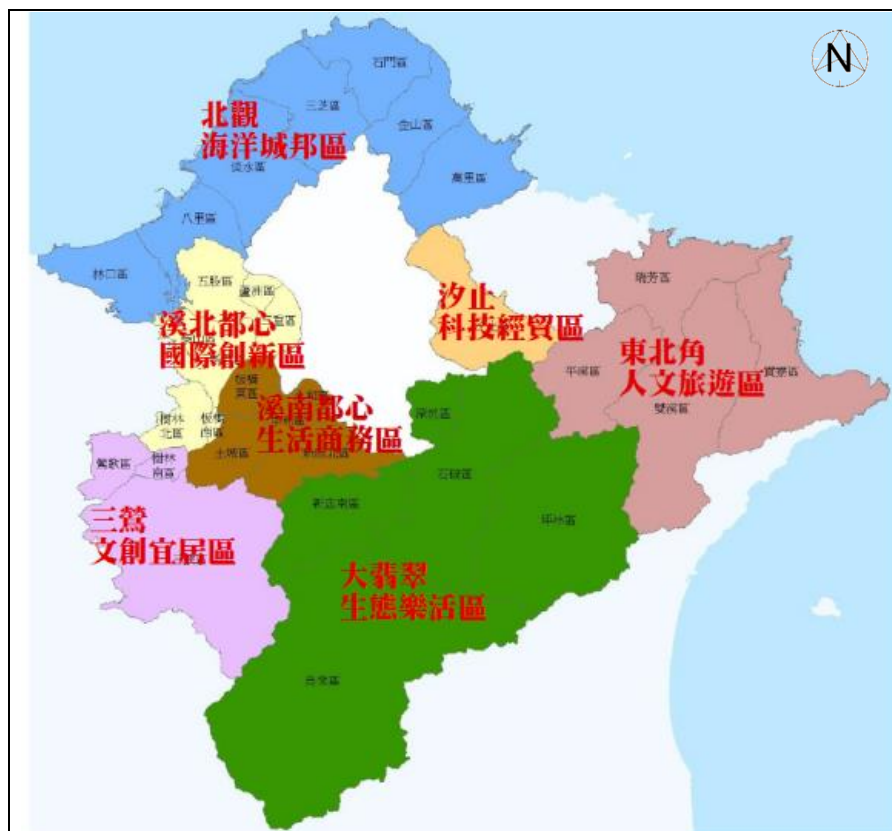
(2) 新北市區域計畫

依 106 年 12 月公告實施之「新北市區域計畫」將新北市現有區域結構重整，分為七大策略功能分區，而中和區所屬「溪南都心生活商務區」，定位為「行政中樞居住核心，提供區域經濟服務、綜合消費生活機能」，與本基地相關之空間發展原則如下：

- a. 整合捷運路網、產業布局及都市發展，以 TOD 導向 Station City 引動城市發展軸線，改善軌道及幹線公車周邊人行空間，藉捷運生活圈改變市民生活空間及模式。
- b. 藉都市計畫整併縫合與新訂擴大都市計畫，重組升格後都市發展的合理架構，整合資源並合宜引導都市發展，合理檢討住商工等各類土地使用規模、全市性公共設施

用地規劃及服務半徑，打破「區」的思維，以符合「市」的發展需求。整合都市發展資源。

- c. 優先取得公共設施土地及公共設施多元與活化發展，並健全捷運站周邊公共設施。
- d. 都市更新、整體開發區優先發展，並落實生態、低碳與透水城市，串連都市綠廊與河岸空間。
- e. 捷運交會站周邊整體與集約發展，內環線周邊一定範圍空間結構及土地使用型態調整。
- f. 以高運能大眾運輸降低民眾機汽車需求，推動改善軌道及幹線公車周邊人行空間，並通盤考量主要路網架構，明確區分道路系統服務機能。
- g. 增加都市公園綠地、水圳綠化面積及提高都市綠覆率，並打造山系與水系兩側之綠色基盤系統，以生態機能復育並結合都會周邊藍綠資源。



資料來源：106 年 12 月 15 日公告之新北市區域計畫。

圖 1-2 新北市七大策略區範圍示意圖

2. 相關計畫

(1) 台 64 線(東西向快速公路—八里新店線)

係為台灣東西向(實則西北往東南向)省道快速公路之一。西起新北市八里區台北港，穿越觀音山隧道後進入五股，再沿二重疏洪道五股洲子洋重劃區、新北產業園區、三重區，上重翠橋後進入板橋江子翠、民生路三、二、一段、中和中正路、景平路，東至中和區秀朗橋，全長 29.5 公里，業於 100 年 2 月通車。

(2) 捷運環狀線(西環段)

路線採用中運量系統，環狀線西環段自新店大坪林站以地下沿新店民權路過中正路後出土，續以高架沿中和景平路、中山路、板南路、板橋板新路、縣民大道至板橋火車站、新莊思源路、終於五工路(自新店線大坪林站交會站起至新莊新北產業園區段)，共 14 車站(地下 1 站，高架 13 站)，業於 109 年 1 月 31 日完工通車。

(3) 都更三箭政策

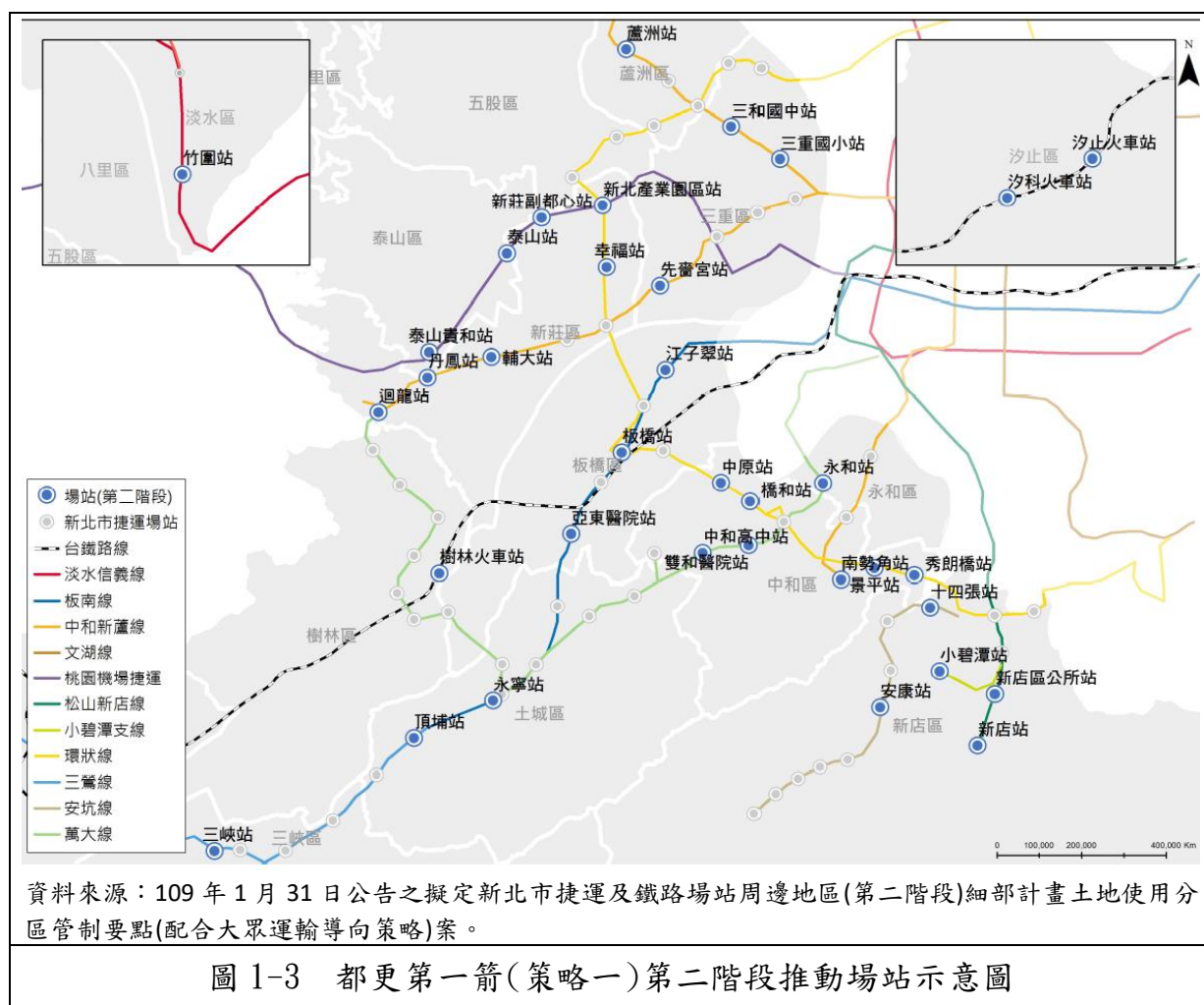
都更三箭為市府重要推動的政策，自新北市政府升格後，捷運路網也逐步建設完成，但捷運周邊卻還是老舊房屋林立或景觀風貌凌亂，市府為全力改變新北市的城市風貌，將進化為以政府領航，擴大民辦方式，相關行動策略說明如下：

a. 第一箭(策略一)：以捷運帶動城市發展(TOD)

針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，創造多元發展及活化都市機能，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供老人活動、老人安養、公共托育及社會住宅等公益性設施，及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或

開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，且考量都市整體容受力，訂定總容積上限為基準容積 2 倍。

第一階段「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」已於 108 年 8 月 29 日發布實施，相關執行配套「新北市政府審查大眾運輸發展導向增額容積申請案件許可要點」亦於 108 年 8 月 29 日生效。第二階段「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸導向策略)案」業經 108 年 12 月 9 日新北市都市計畫委員會第 112 次會議審竣，並於 109 年 1 月 31 日發布實施。



b. 第二箭(策略二)：主幹道沿線都更，讓城市風貌改變

依 108 年 7 月 3 日修正實施「都市計畫法新北市施行細則」第三十九條之二規定，在本市境內主要幹道寬度達 20m 以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 m²以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20m 以上，並捐贈提供老人活動、公共托老、公共托育及社會住宅(含中繼住宅)或其他公益性設施，於 110 年 7 月 3 日內申請，最高基準容積加給 20%，有助於改善都市景觀及民眾生活空間。相關執行配套機制已於 108 年 8 月 22 日公告實施。

c. 第三箭(策略三)：以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題

透過危險分類、程序簡化、主動輔導等簡政便民及行動治理方式，設身處地面對問題，提出解決方案，協助住戶遠離危險環境，依個案面臨問題及需協助事項，主動進行專案輔導及進度控管，包含辦理社區說明會、成立前進駐點工作站、每週跨局專案工作會議等。

(4)新北市中和區警消社會住宅

政府為加強照顧基層警消人員，提升其居住安定與減輕負擔，希望藉由社會住宅專案提供基層警消人員之基本居住需求，提升生活品質，故內政部於 108 年 4 月提出「強化基層警察及消防同仁租屋協助措施」，與地方政府合作，盤點交通便利、生活機能佳之八處基地，興建警消人員之專案社會住宅。中和區景新段保二總隊土地，即為警消租屋協助措施建議興辦基地之一。

內政部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條第 7 款規定，指示國家住宅及都市更新中心辦理該計畫警消社會住宅，並由內政部指定內政部營建署負責工程興建事宜，完工後由國家住都中心負責招租、營運及管理，該案

之興辦事業計畫業經行政院 108 年 12 月 9 日院臺建字第 1080192801 號函核定在案。

3. 原都市計畫-中和都市計畫

(1) 計畫沿革

中和都市計畫於民國 44 年 2 月 21 日公告實施，期間為適應社會、經濟及實質發展之變遷，陸續辦理全面性通盤檢討，包含民國 62 年發布實施「中和鄉修訂都市計畫」、民國 75 年發布實施「變更中和都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案」、民國 82 年「變更中和都市計畫(第一次通盤檢討)案」、民國 103 發布實施「變更中和都市計畫(第二次通盤檢討)(都市計畫圖重製)案」及民國 108 年發布實施「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」，期間數次個案變更；另有關現行土地使用分區管制要點規定以民國 108 年 10 月 24 日生效實施之「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)」為遵循依據。

(2) 計畫範圍及面積

中和都市計畫區範圍包括中和區之大部分，東北面緊接永和區，西北於莒光路與板橋都市計畫接壤；西南與土城區為鄰，東南面與新店區相接，檢討後計畫總面積為 1813.1649 公頃。

(3) 計畫年期、計畫人口及居住密度

依「變更中和主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」，計畫目標年為民國 115 年。計畫人口數為 450,000 人；居住密度每公頃約 840 人。

(4) 土地使用計畫

中和地形南高北低，國道三號高速公路貫穿，將中和都市計畫區分為南、北兩大區塊。國道三號以南因丘陵地形及

屬法定山坡地範圍，以農業區、保護區及風景區等非都市發展用地為主；國道三號以北側主要為乙種工業區、住宅區、商業區等都市發展用地，詳圖 1-4。

(5) 公共設施計畫

劃設公園用地 25 處、學校用地 13 處、捷運系統用地 13 處、機關用地 10 處、公園兼兒童遊樂場用地 6 處、兒童遊樂場用地 4 處、廣場用地 4 處、軍事用地 4 處、廣場用地兼供停車場使用 3 處以及加油站、變電所、綠地、綠帶、體育場、停車場、道路用地等多項公共設施用地。

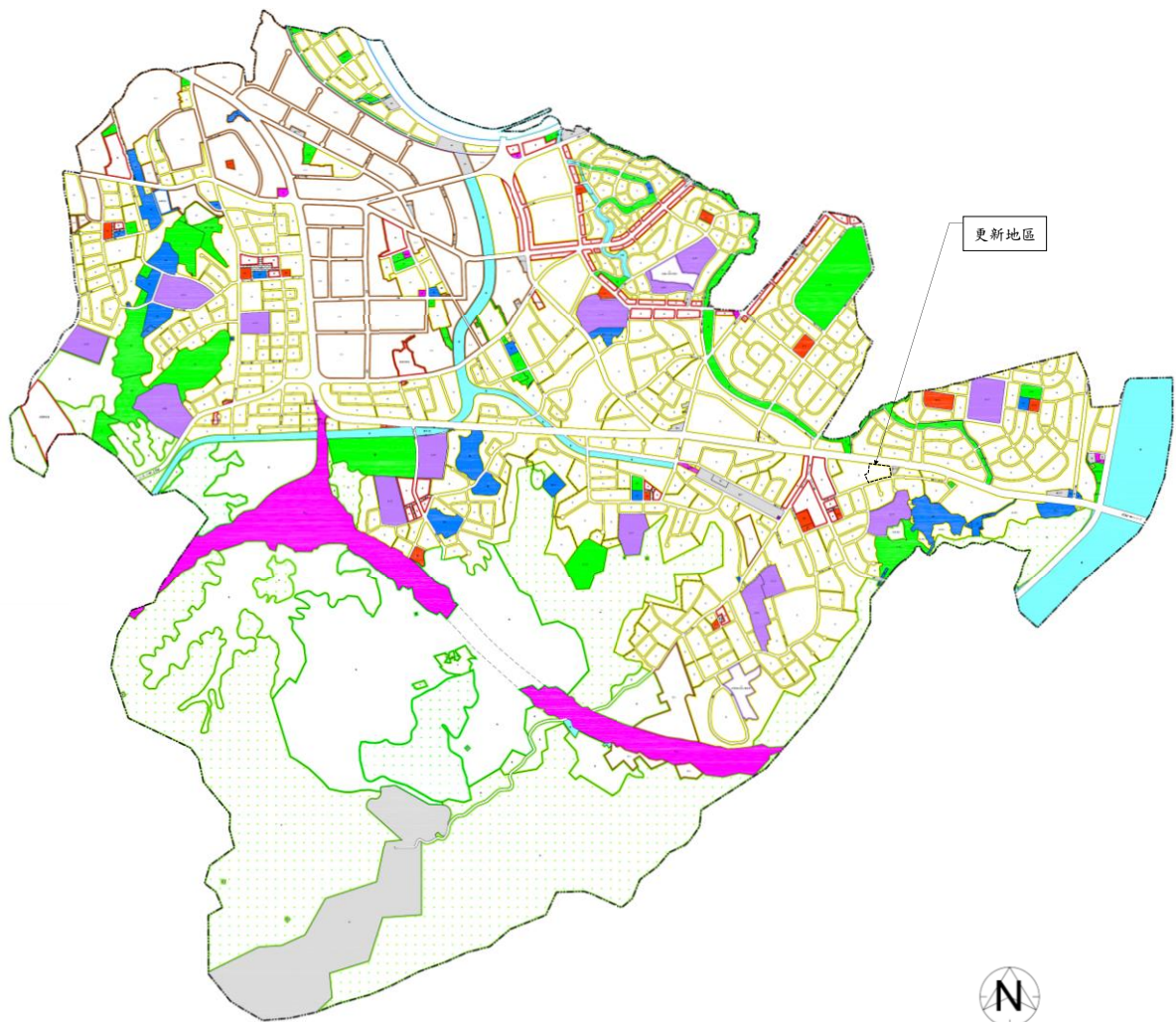
(6) 土地使用管制計畫

目前中和區都市計畫區內劃設之分區包括住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、保護區及風景區等，前述土地使用分區及公共設施之強度規定如表 1-1 所示。

更新地區之土地使用為住宅區，依據 108 年 10 月 24 日發布實施之「變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書」進行土地使用管制，目前中和都市計畫住宅區建蔽率為 50%，容積率為 300%；更新地區周邊使用分區以住宅區及商業區為主，附近公共設施包括學校用地、捷運系統用地、綠地用地等，生活機能相當健全完整，詳圖 1-5。

4. 小結

本案將遵循上位計畫之指導原則訂立本計畫發展目標與更新定位，配合捷運場站規劃採集約發展為原則，有效率地發揮捷運沿線周邊應有之都市機能，改善軌道及幹線公車周邊人行空間，並落實生態、低碳與透水城市，連結都市空間與都市景觀。



計畫圖例							
	住宅區		體育場用地		機關用地		變電所用地
	住宅區(附)		廣場用地		軍事用地		電路鐵塔用地
	商業區		廣場用地兼供停車場使用		醫療用地		垃圾處理場用地
	捷運開發區		人行廣場用地		學校用地(文小)		抽水站用地
	乙種工業區		市場用地		學校用地(文中)		捷運系統用地
	特種工業區		加油站用地		學校用地(文中小)		高速公路用地
	農業區		停車場用地		學校用地(文高)		高速公路用地兼供道路使用
	保存區		自來水事業用地		公園用地		道路用地
	寺廟專用區		自來水事業兼供道路使用		公園兼兒童遊樂場用地		人行步道用地
	保護區		河道用地		兒童遊樂場用地		計畫範圍線
	河川區		排水溝用地		綠地用地		更新地區
	風景區		溝渠用地		綠帶用地		
	基地用地		溝渠兼道路用地		水溝兼道路用地		

資料來源：108 年 10 月 24 日變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書。

圖 1-4 中和都市計畫細部計畫示意圖

表 1-1 中和都市計畫土地使用管制表

項目	土地使用分區種類		建蔽率	容積率
使用分區	住宅區		依施行細則規定辦理	300%
	商業區		依施行細則規定辦理	440%
	工業區（含乙種及特種工業區）		依施行細則規定辦理	210%
	保存區		50%	160%
	社會福利專用區(附)		60%	210%
	宗教專用區(附)		60%	160%
	文教區(供南山高中使用)		50%	200%
公共設施	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%
		高(中)職		200%
	市場用地		依施行細則規定辦理	240%
	體育場用地		50%	不予規定
	捷運系統用地		不予規定	不予規定
	垃圾處理場用地		不予規定	不予規定
	醫療用地		40%	400%
	抽水站用地		不予規定	不予規定
	軍事用地		50%	250%

資料來源：108 年 10 月 24 日變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書。



資料來源：108 年 10 月 24 日變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第一階段)書。

圖 1-5 更新地區土地使用分區圖

(二) 社會經濟發展分析

(1) 人口密度及分布

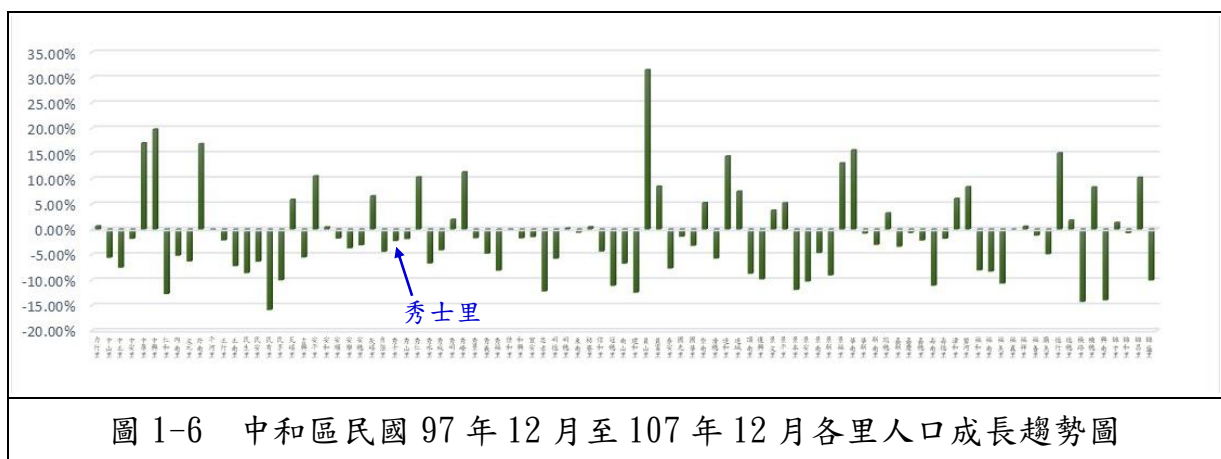
本案範圍位於秀士里，北以景平路與永和區為鄰，鄰近台 64 線東西向快速公路(八里新店線)及環狀線景平站，惟地區內建物密集且老舊，居住環境擁擠，地區缺乏改善，近年人口成長率呈現下滑之趨勢，詳圖 1-6。

表 1-2 中和區人口分佈統計表

里別	戶數	人口數			里別	戶數	人口數		
		男	女	合計			男	女	合計
中原里	2,660	2,998	3,122	6,120	景新里	1,467	1,739	1,908	3,647
平河里	3,819	4,577	4,923	9,500	景福里	2,629	2,722	3,097	5,819
信和里	1,660	2,237	2,270	4,507	景安里	1,997	2,347	2,424	4,771
仁和里	1,558	2,161	2,208	4,369	景文里	1,561	1,743	1,902	3,645
中正里	1,566	2,025	2,172	4,197	錦和里	2,071	2,834	2,947	5,781
建和里	1,409	1,781	1,880	3,661	錦昌里	955	1,176	1,149	2,325
連和里	1,239	1,115	1,329	2,444	灰磙里	241	445	374	819
連城里	2,602	3,164	3,463	6,627	積穗里	3,467	4,122	4,387	8,509
力行里	2,461	3,024	3,297	6,321	民享里	935	1,258	1,311	2,569
枋寮里	1,530	1,871	1,938	3,809	員山里	2,807	3,399	3,593	6,992
漳和里	1,597	1,834	1,948	3,782	嘉穗里	1,030	1,447	1,472	2,919
廟美里	1,788	2,239	2,343	4,582	文元里	2,030	2,634	2,799	5,433
福真里	1,720	2,096	2,203	4,299	嘉新里	1,472	2,062	2,102	4,164
福善里	1,847	2,054	2,297	4,351	民安里	1,905	2,583	2,614	5,197
福美里	1,726	2,221	2,337	4,558	安穗里	1,840	2,306	2,466	4,772
福祥里	2,096	2,512	2,661	5,173	瑞穗里	988	1,166	1,328	2,494
瓦磙里	2,277	2,758	3,019	5,777	明穗里	1,669	2,344	2,324	4,668
福和里	1,493	1,864	1,912	3,776	清穗里	1,255	1,638	1,655	3,293
佳和里	2,150	2,410	2,656	5,066	自強里	1,918	2,581	2,608	5,189
安樂里	1,601	1,727	1,963	3,690	德穗里	1,795	2,311	2,408	4,719
安和里	1,389	1,505	1,672	3,177	民生里	1,754	2,024	2,206	4,230
安平里	2,731	2,884	3,196	6,080	國光里	1,505	1,954	2,062	4,016
中安里	2,093	2,053	2,367	4,420	壽德里	1,841	2,277	2,528	4,805
泰安里	1,447	1,696	1,894	3,590	明德里	1,556	2,028	2,085	4,113
新南里	3,586	3,943	4,569	8,512	秀水里	1,583	1,846	1,999	3,845
南山里	2,195	2,606	2,741	5,347	德行里	2,829	3,323	3,577	6,900
秀山里	1,812	2,248	2,431	4,679	宜安里	831	924	990	1,914
秀成里	1,377	1,777	1,842	3,619	安順里	1,962	2,091	2,367	4,458

里別	戶數	人口數			里別	戶數	人口數		
		男	女	合計			男	女	合計
秀福里	1,954	2,345	2,470	4,815	秀義里	1,098	1,381	1,380	2,761
秀景里	2,873	3,181	3,352	6,533	秀士里	1,088	1,246	1,294	2,540
秀明里	2,407	2,381	2,779	5,160	興南里	1,279	1,540	1,661	3,201
秀峰里	2,177	2,132	2,523	4,655	景本里	897	1,070	1,164	2,234
秀仁里	1,479	1,701	1,825	3,526	福南里	1,574	2,097	2,296	4,393
頂南里	1,126	1,507	1,602	3,109	中興里	2,820	3,446	3,743	7,189
華新里	2,883	3,632	3,946	7,578	吉興里	1,295	1,444	1,666	3,110
東南里	1,785	2,148	2,247	4,395	中山里	1,099	1,408	1,490	2,898
華南里	2,110	2,573	2,672	5,245	碧河里	1,785	2,199	2,301	4,500
忠孝里	1,851	2,450	2,488	4,938	錦中里	1,646	2,199	2,316	4,515
崇南里	1,831	2,040	2,250	4,290	錦盛里	1,451	1,973	2,068	4,041
景南里	1,334	1,560	1,718	3,278	民有里	1,110	1,429	1,468	2,897
橫路里	132	181	168	349	員富里	1,409	1,804	1,778	3,582
內南里	1,846	2,656	2,592	5,248	嘉慶里	1,667	2,255	2,306	4,561
壽南里	943	1,223	1,196	2,419	冠穗里	1,286	1,746	1,708	3,454
外南里	4,138	4,136	3,316	7,452	國華里	1,318	1,716	1,770	3,486
復興里	2,082	2,484	2,819	5,303	正南里	1,370	1,837	1,822	3,659
和興里	1,868	2,184	2,394	4,578	正行里	1,257	1,451	1,602	3,053
景平里	2,476	2,595	2,907	5,502	總計	166,066	200,054	212,432	412,486

資料來源：中和區戶政事務所，107年12月，本計畫整理。本計畫範圍位於秀士里。



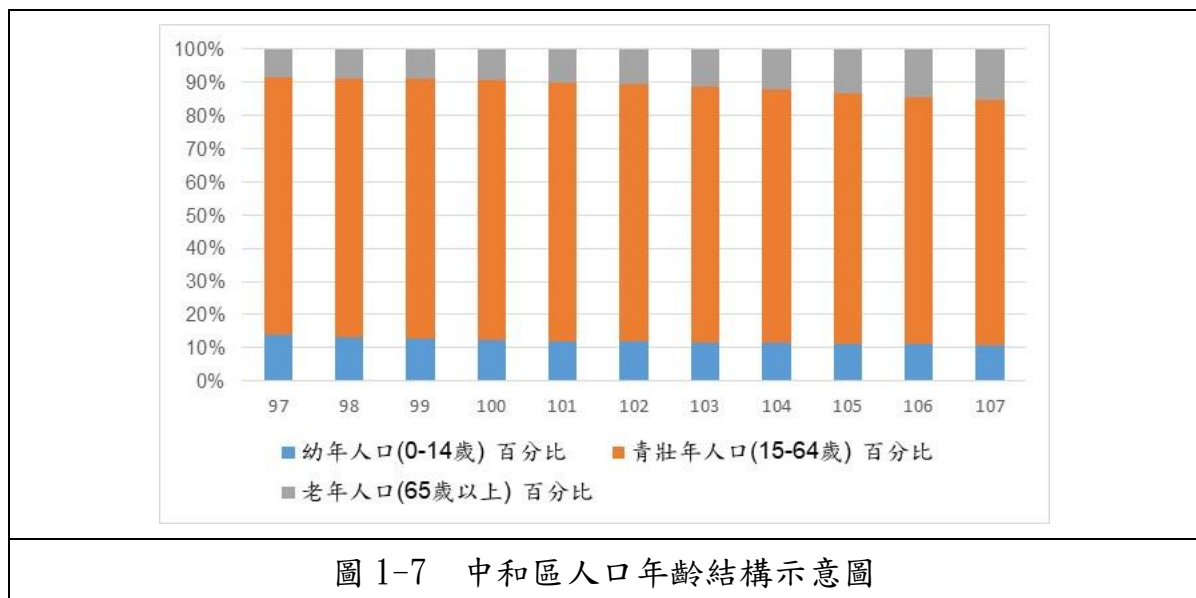
(2) 年齡結構

中和區幼年人口及勞動人口比例近十年逐漸減少，幼年人口比例自民國 97 年 13.78% 降至民國 107 年 10.82%，勞動人口比例自民國 97 年 77.86% 降至民國 107 年 73.74%，顯示中和區少子化及勞動人口外移。老年人口由民國 97 年 8.36% 上升至民國 107 年 15.43%，顯示中和區人口逐漸老年化之現象，詳表 1-3 及圖 1-7。

表 1-3 中和區歷年人口年齡結構分析綜理表

年別	總計	幼年人口(0-14 歲)		青壯年人口(15-64 歲)		老年人口(65 歲以上)	
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比
97	412,060	56,767	13.78%	320,838	77.86%	34,455	8.36%
98	414,535	55,003	13.27%	323,577	78.06%	35,955	8.67%
99	414,356	52,309	12.62%	324,691	78.36%	37,356	9.02%
100	414,939	50,774	12.24%	325,246	78.38%	38,919	9.38%
101	416,499	50,008	12.01%	325,070	78.05%	41,421	9.95%
102	415,472	49,110	11.82%	322,601	77.65%	44,031	10.60%
103	415,226	48,454	11.67%	319,473	76.94%	47,299	11.39%
104	414,304	47,073	11.36%	316,493	76.39%	50,738	12.25%
105	414,266	46,535	11.23%	312,653	75.20%	55,078	13.30%
106	413,590	45,674	11.04%	308,544	74.60%	59,372	14.36%
107	412,486	44,645	10.82%	304,183	73.74%	63,658	15.43%

資料來源：新北市政府統計年報(民國 97~107 年)。



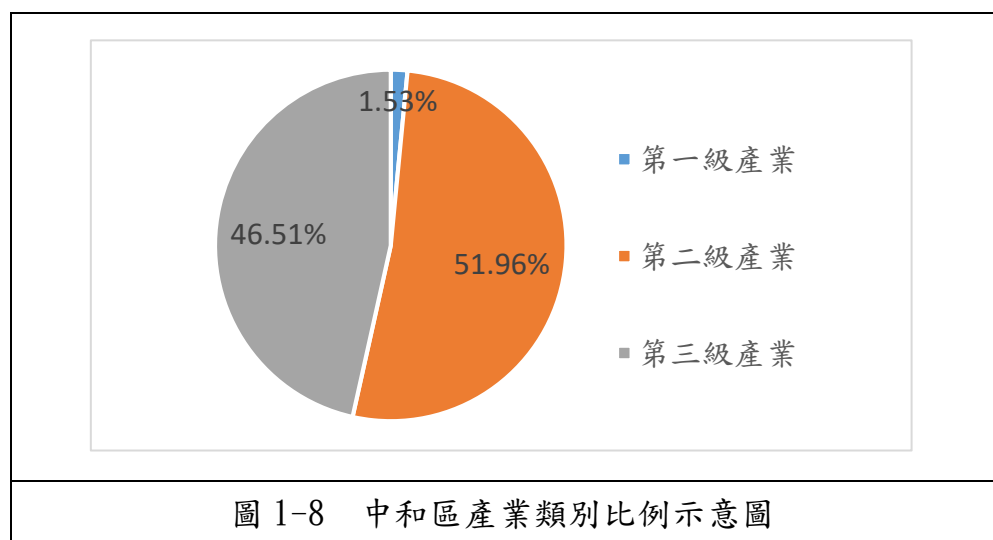
2. 產業概況

新北市地處大臺北都會區，人口匯聚、腹地廣大、交通網絡綿密串連境內臺北港、各工業區及經貿園區，且鄰近桃園機場，促進電子科技、成衣、印刷等產業聚集，同時也帶動商業及服務業發展，近年以交通路網「三環三線」作為發展軸線，進行區域開發、產業轉型及招商引資。

(1) 產業類別

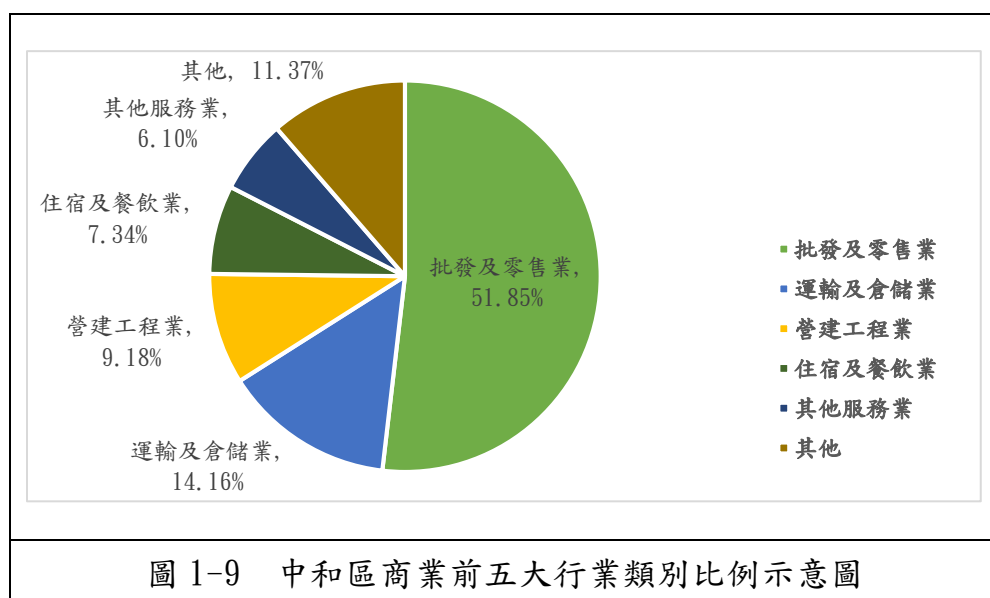
中和區 107 年底工廠、公司及商業登記家數 3 萬 4,405 家，占新北市總登記家數之 11.66%，居新北市第 3 位，工商業整體家數相較於 106 年微幅成長，但就工廠登記部分為負成長，商業登記部分仍為正向增加，顯示出中和區工商業活動活絡程度在改變。

截至 107 年底，中和區公司登記家數為 16,747 家，占新北市公司登記總數 134,856 家之 12.42%，居新北市第 1 位，其中第一級產業 257 家(占中和區產業 1.53%)、第二級產業 8,701 家(占中和區產業 51.96%)、第三級產業 7,789 家(占中和區產業 46.51%)顯示目前中和區仍以第二級產業為主，次為第三級產業，且兩者差異僅 5.45%，詳圖 1-8。



(2)商業

截至 107 年底，中和區商業登記家數為 15,373 家，占新北市工廠登記總數 140,598 之 10.93%，居新北市第 3 位，相較 106 年同期登記家數 15,273 家增加 100 家，成長率為 6.55%，其中商業登記家數前 5 大行業類別依序為批發及零售業、運輸及倉儲業、營建工程業、住宿及餐飲業及其他服務業，佔整體工廠家數 88.63%，前五大行業類別佔比詳圖 1-9。



(三) 土地及建築物現況

1. 土地及建築物權屬

(1) 土地權屬

本更新地區範圍包含新北市中和區景新段 10 地號等 6 筆土地，面積合計 10,099.53 m²。

更新地區範圍主要為公有土地，包含中華民國(內政部警政署保安警察第二總隊)所有(約佔總面積 98.64%)、中華民國(財政部國有財產署)所有(約佔總面積 0.10%)及新北市(新北市政府養護工程處)所有(約佔總面積 0.22%)，剩餘為私有土地屬臺灣桃園農田水利會所有(約佔總面積 0.86%)，詳表 1-4 及圖 1-10。

表 1-4 更新地區土地權屬一覽表

類別	地號	所有權人	管理者	持分面積(㎡)	比例
國有	10	中華民國	內政部警政署保安警察第二總隊	6,160.69	61.00%
	62			3,801.70	37.64%
	70	中華民國	財政部國有財產署	9.84	0.10%
市有	69	新北市	新北市政府養護工程處	2.25	0.02%
公有土地小計				9,974.48	98.76%
私有	63	臺灣桃園農田水利會		37.84	0.37%
	71	臺灣桃園農田水利會		87.21	0.86%
私有土地小計				125.05	1.24%
合計				10,099.53	100.00%

註：本表地號皆位於中和區景新段，依 109 年 1 月 3 日及 109 年 2 月 21 日土地謄本整理。

(2) 建築物權屬

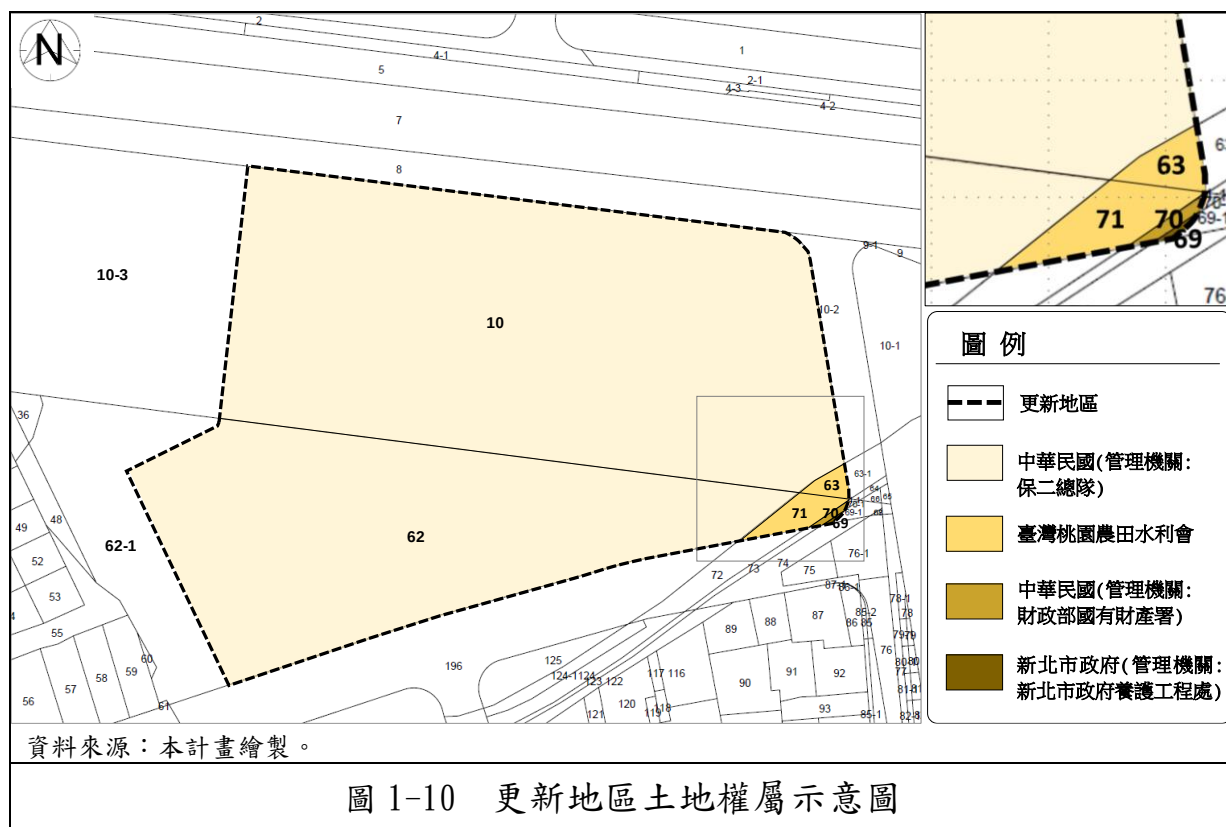
本更新地區地上建物包含 1308 建號等 15 筆建物，均為中華民國(內政部警政署保安警察第二總隊)所有，其中 1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1365 及 1470 等 12 筆建號，係屬更新地區西側警消社宅專案土地之職務宿舍，預計於 109 年拆除完成(108 中拆字第 0142 號)，其餘 1362、1363 及 1364 等 3 筆建號係屬更新地區東側之辦公廳舍，皆為合法建築物，總建物面積為 4,589.72 m²，詳表 1-5。

表 1-5 更新地區建物權屬一覽表

建物類別	標示部		所有權部	
	建號	總面積(m ²)	所有權人	管理者
辦公廳舍	1362	62.00	中華民國	內政部警政署保安警察第二總隊
	1363	2,724.82		
	1364	1,802.90		
	小計	4,589.72	-	-
職務宿舍 (註 2)	1308	207.40	中華民國	內政部警政署保安警察第二總隊
	1309	207.40		
	1310	190.16		
	1311	190.16		
	1312	1,098.24		
	1313	331.20		
	1314	178.56		
	1315	1,000.71		
	1316	397.44		
	1317	347.76		
	1365	1,220.40		
	1470	192.56		
	小計	5,561.99	-	-
合計		10,151.71	-	-

註：1. 本表建號皆位於中和區景新段，依 109 年 2 月 21 日土地謄本整理。

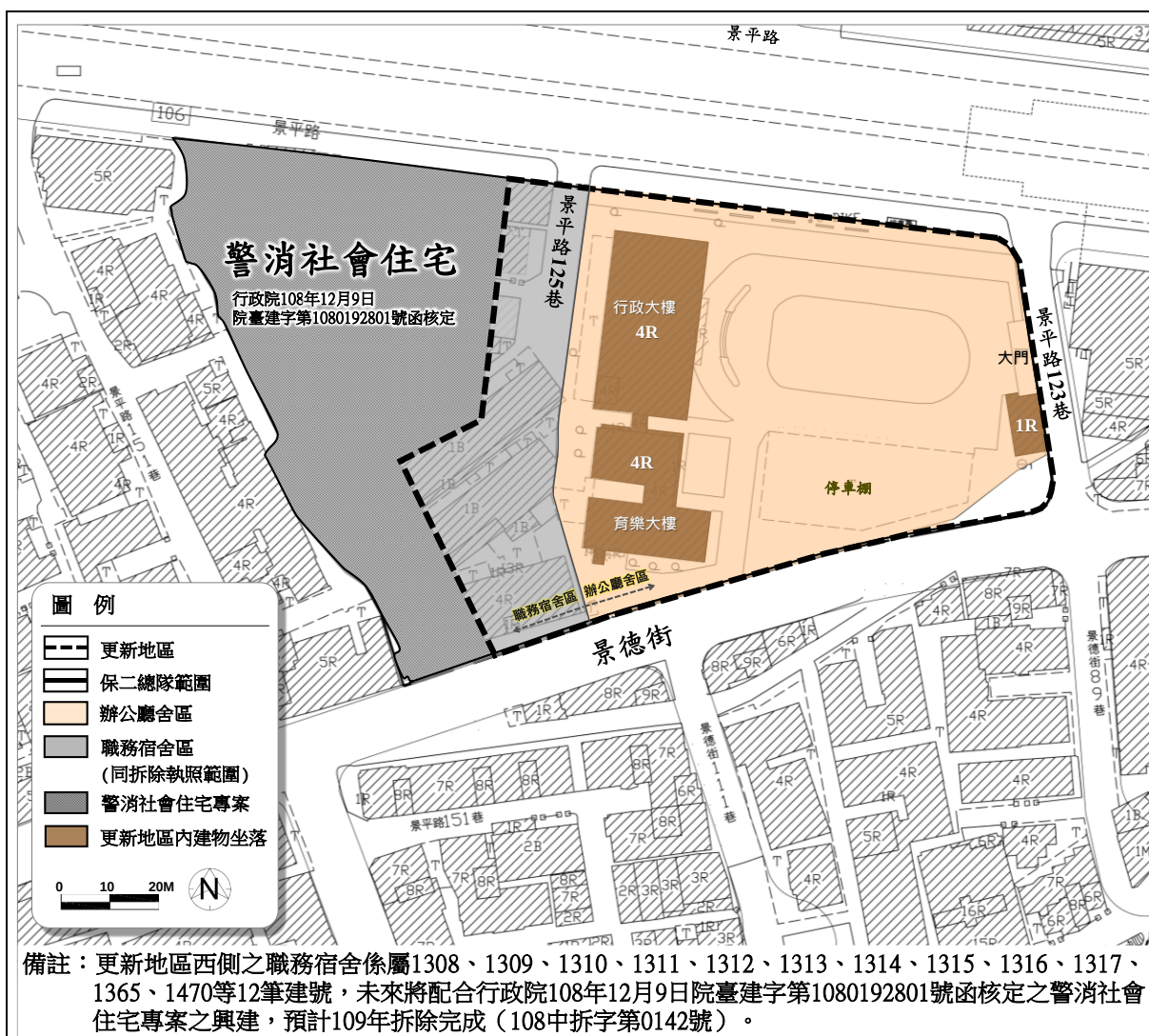
2. 建號 1308、1309、1310、1311、1312、1313、1314、1315、1316、1317、1365、1470 等 12 筆建號，係屬更新地區西側警消社宅專案土地之職務宿舍，預計於 109 年拆除完成(108 中拆字第 0142 號)。



2. 土地及建築物使用現況

(1) 土地使用現況

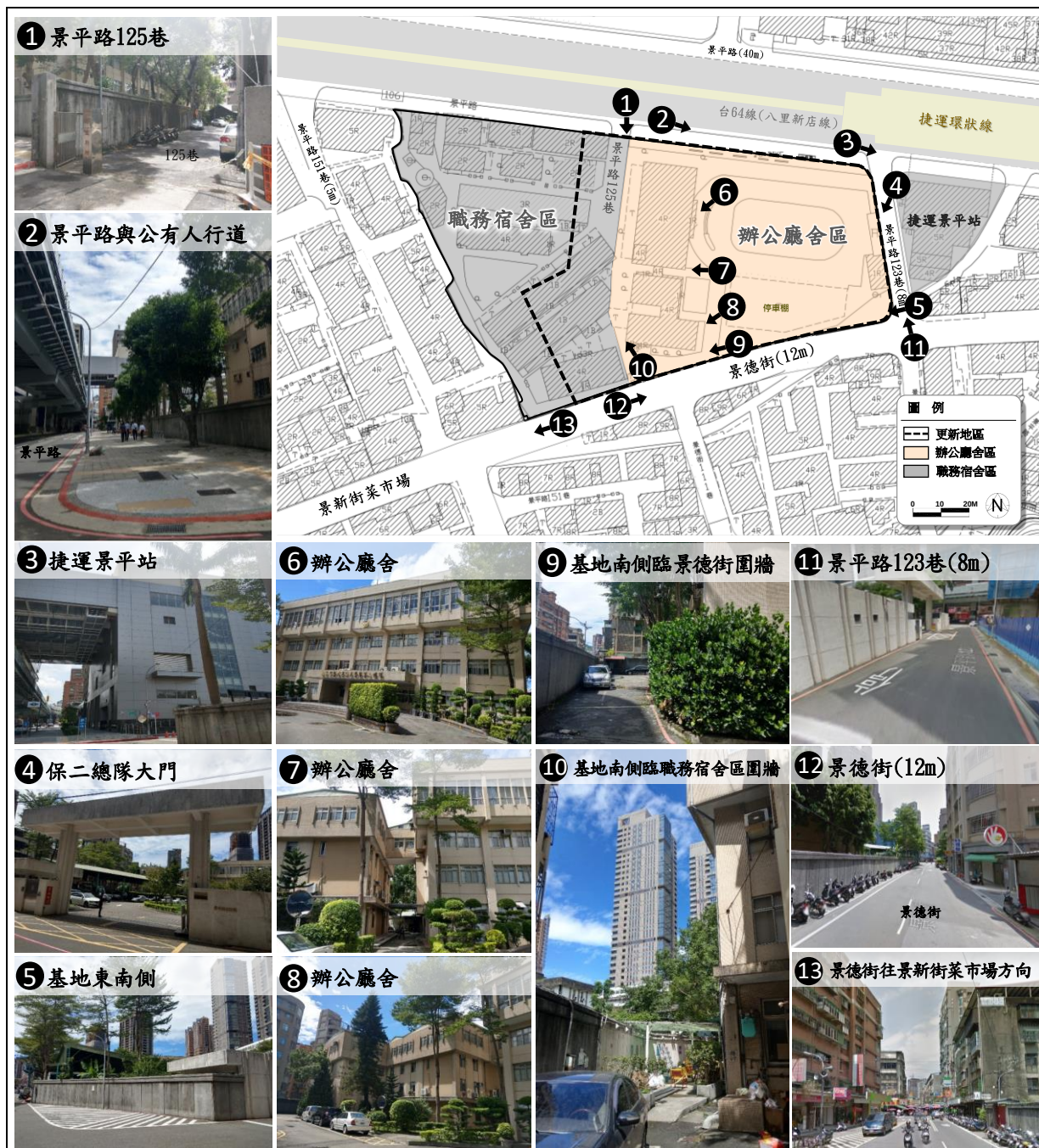
保二總隊基地範圍包含西側之職務宿舍區及東側辦公廳舍區，以景平路 125 巷之圍牆作為區隔；其中西側職務宿舍區未來將興建警消社會住宅(行政院 108 年 12 月 9 日院臺建字第 1080192801 號函核定在案)，東側辦公廳舍區為本次劃定策略性更新地區範圍，詳圖 1-11。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-11 更新地區土地使用現況示意圖

本更新地區三面臨路，東臨景平路 123 巷（8m）、南臨景德街（12m）、北臨景平路（40m）其上分別為捷運環狀線高架軌道及台 64 線八里新店線，西側邊界與保二警消社會住宅範圍相鄰。更新地區包含保二總隊辦公廳舍區、部分職務宿舍區土地及東南側現況經劃設為槽化線土地，區內土地低度利用，未符合都市應有之機能，詳圖 1-12。



資料來源：現場攝影、google 街景，本計畫繪製。

圖 1-12 更新地區現況照片示意圖

更新地區東南側土地使用現況以住宅使用為主，4~5 層老舊公寓居多；西側往捷運南勢角站方向之土地使用，以住商混合型態為主。

沿主要道路景平路兩側多為一般零售商店、小型餐飲業及機車修理業等地區鄰里性商業為主，景新街 383 巷現況為市場使用；更新地區周邊商業活動由西延續至景新街之商業區，詳圖 1-13。



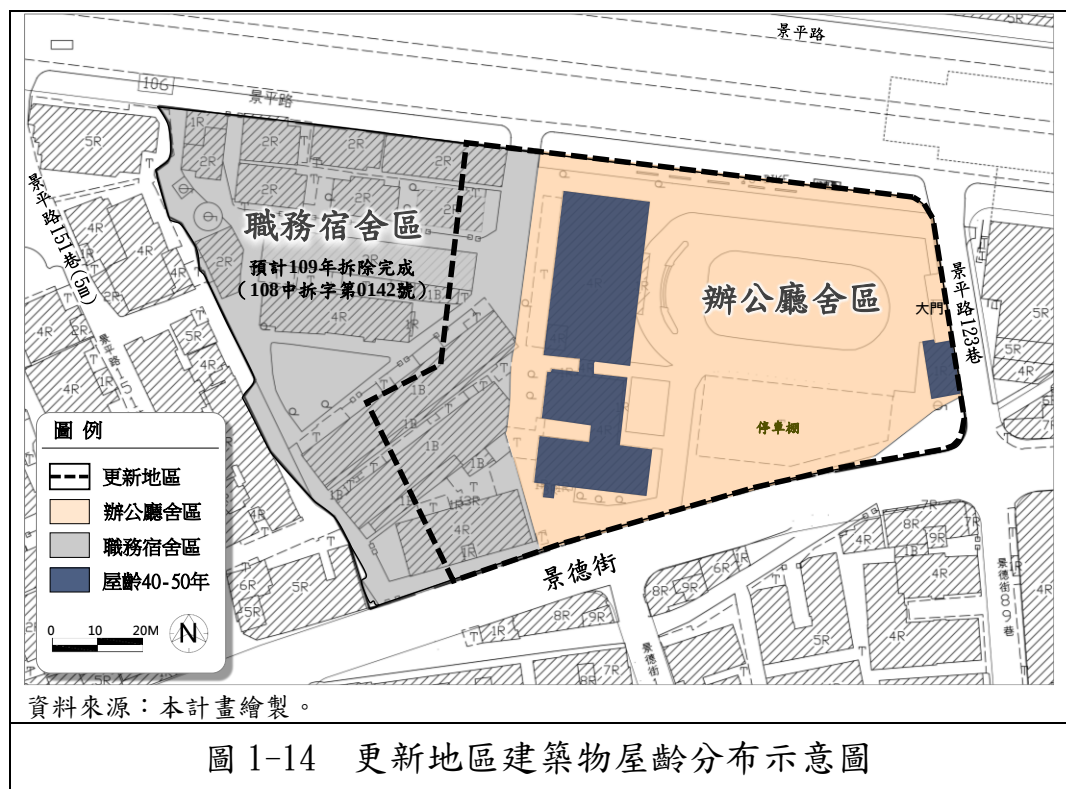
資料來源：現場攝影、google 街景，本計畫繪製。

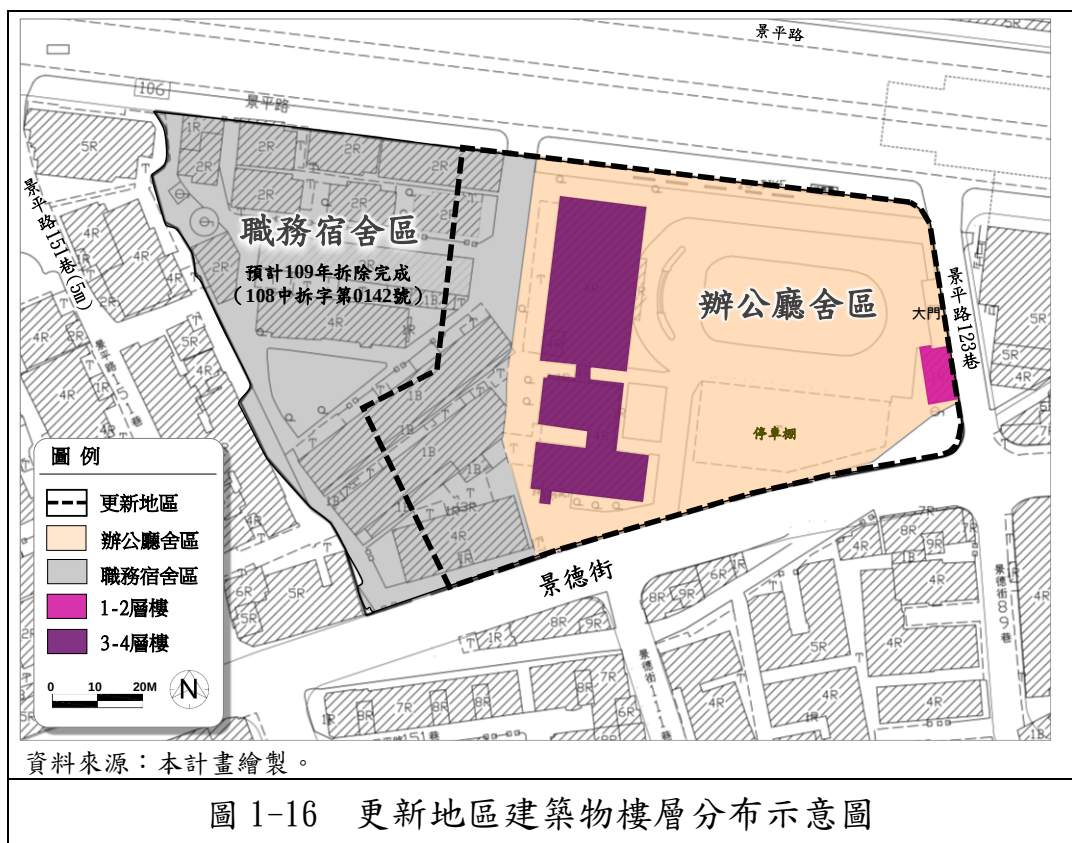
圖 1-13 更新地區周邊土地使用示意圖

(2)建築物使用現況

更新地區景平路 125 巷圍牆以西為保二總隊之部分職務宿舍區，業於 108 年 11 月 12 日領取拆除執照（108 中拆字第 0142 號），預計於 109 年拆除完成，故關於本案更新地區上建物座落於職務宿舍區部分，未來將併同更新地區西側警消社會住宅拆除工程一併拆除，不另加敘述。

更新地區景平路 125 巷圍牆以東為保二總隊之辦公廳舍區，現況為 1~4 層建築物，結構以鋼筋混凝土造為主，屋齡約為 40~50 年，現況建物老舊，土地低度利用，為提升土地使用效益且促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，實有更新之必要，詳圖 1-14 至圖 1-16。





(四) 交通系統

1. 道路系統

(1) 周邊道路動線及幾何特性分析

本更新地區位於新北市中和區秀士里內，基地北側臨 40M 景平路，東側臨 8M 景平路 123 巷，南側臨 12M 景德街，西側鄰接民房，基地東側隔景平路 123 巷即為捷運環狀線景平站，周邊主要聯外道路為景平路、景新街、興南路及安樂路等，有關道路幾何設計及停車管制現況詳表 1-6。

由基地所在位置周邊道路系統探討可知，透過基地北側主要幹道景平路往東可前往新店區、臺北市文山區等地區，往西可接中正路前往台 64 線或國道 3 號中和交流道；另由西側景新街、興南路、安樂路等道路可通往中、永和地區。從基地周邊道路路網服務特性分析可知，基地聯外道路系統尚屬方便，周邊道路系統如圖 1-17 所示，周邊主、次要道路現況照片圖，詳圖 1-18 所示。

表 1-6 更新地區周邊道路幾何設計及停車管制現況

道路(路段)名稱	路寬(M)	分隔設施	車道數	停車管制狀況	人行空間及寬度
景平路 (安平路~景德街)	40	實體分隔	雙向 6 車道	禁止路邊停車	紅磚人行道
安樂路/中正路 (景平路~民享街)	18	標線分隔	雙向 4 車道	設有機車停車格位	建物騎樓或退縮空間
安樂路/景新街 (景平路~景新街 467 巷)	18	標線分隔	雙向 4 車道	設有機車停車格位	紅磚人行道
興南路 (景新街~仁愛街)	15	標線分隔	北向 2 車道 南向 1 車道	設有機車停車格位	紅磚人行道
景德街 (景新街 383 巷~景平路)	12	標線分隔	雙向 2 車道	設有機車停車格位	無
大勇街 (景平路~立人街)	8	標線分隔	雙向 2 車道	禁止路邊停車	無
景新街 383 巷/景新街 467 巷 (景德街~景新街)	12	標線分隔	雙向 2 車道	設有機車停車格位	無
景平路 123 巷 (景平路~景德街)	8	無	雙向通行	禁止路邊停車	無
景平路 151 巷 (景平路~景德街)	6~7	無	北往南 單行道	禁止路邊停車	無

資料來源：本計畫調查整理。



圖 1-18 更新地區附近主次要道路現況照片圖

(2)路段服務水準分析

本計畫路段服務水準以實際調查之路段旅行速率為服務水準評估之依據，基地周邊主要道路道路速限皆為 50 公里，故路段服務水準評估標準係參照「2011 年臺灣公路容量手冊」建議，以速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準進行評估，詳表 1-8。

有關本更新地區開發影響範圍，主要道路路段平常日晨、昏峰尖峰時段，道路流量與服務水準狀態評估結果，彙整如表 1-7 及圖 1-17。平常日基地周邊主要道路中：景平路尖峰時段路段服務水準為 D 級；安樂路/中正路尖峰時段路段服務水準為 D 級；安樂路/景新街尖峰時段路段服務水準為 D~E 級；興南路尖峰時段路段服務水準往北方向為 E 級，往南方向為 D 級；景德街、大勇街尖峰時段路段服務水準為 C~D 級；景新街 383 巷/景新街 467 巷尖峰時段路段服務水準為 C 級。

表 1-7 平常日尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路等級
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	
景平路	安平路~安樂路	往東	3	3,100	22.5	1,943	0.63	D	23.1	1,683	0.54	D	速限 50 公里/小時
		往西	3	3,100	22.1	2,095	0.68	D	22.8	1,817	0.59	D	
	安樂路~大勇街	往東	3	3,100	23.0	1,724	0.56	D	23.7	1,418	0.46	D	
		往西	3	3,100	22.7	1,841	0.59	D	22.7	1,834	0.59	D	
	大勇街~景德街	往東	3	3,100	23.3	1,583	0.51	D	24.6	1,064	0.34	D	
		往西	3	3,100	23.4	1,558	0.50	D	23.1	1,669	0.54	D	
安樂路/中正路	景平路~民享街	往北	2	1,950	21.7	1,495	0.77	D	23.3	1,123	0.58	D	
		往南	2	1,950	22.8	1,084	0.56	D	22.1	1,199	0.62	D	
安樂路/景新街	景平路~景新街467巷	往北	2	1,950	19.5	1,485	0.76	E	21.2	1,013	0.52	D	
		往南	2	1,950	24.4	700	0.36	D	23.6	926	0.48	D	
興南路	景新街~仁愛街	往北	2	1,950	18.5	932	0.48	E	19.5	694	0.36	E	
		往南	1	950	23.9	408	0.43	D	22.1	649	0.68	D	
景德街	景平路151巷~景平路	往東	1	950	24.7	396	0.42	D	25.8	320	0.34	C	
		往西	1	950	27.3	186	0.20	C	26.2	330	0.35	C	
大勇街	景平路~立人街	往北	1	850	26.3	279	0.33	C	26.0	198	0.23	C	
		往南	1	850	24.4	242	0.28	D	23.9	274	0.32	D	
景新街383巷/景新街467巷	景德街~景新街	往北	1	950	26.0	335	0.35	C	26.8	257	0.27	C	
		往南	1	950	26.5	290	0.30	C	25.8	382	0.40	C	

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。

資料來源：本計畫調查整理。

表 1-8 市區道路服務水準等級劃分標準

幹道等級 服務水準	速限 50 公里道路 V(公里/小時)	速限 60 公里道路 V (公里/小時)	速限 70 公里道路 V (公里/小時)
A	$V \geq 35$	$V \geq 40$	$V \geq 45$
B	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$	$40 \leq V < 45$
C	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$
D	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$
E	$15 \leq V < 20$	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$
F	$V < 15$	$V < 20$	$V < 25$

資料來源：2011 年臺灣公路容量手冊，交通部運輸研究所，民國 100 年 10 月。

2. 大眾運輸系統

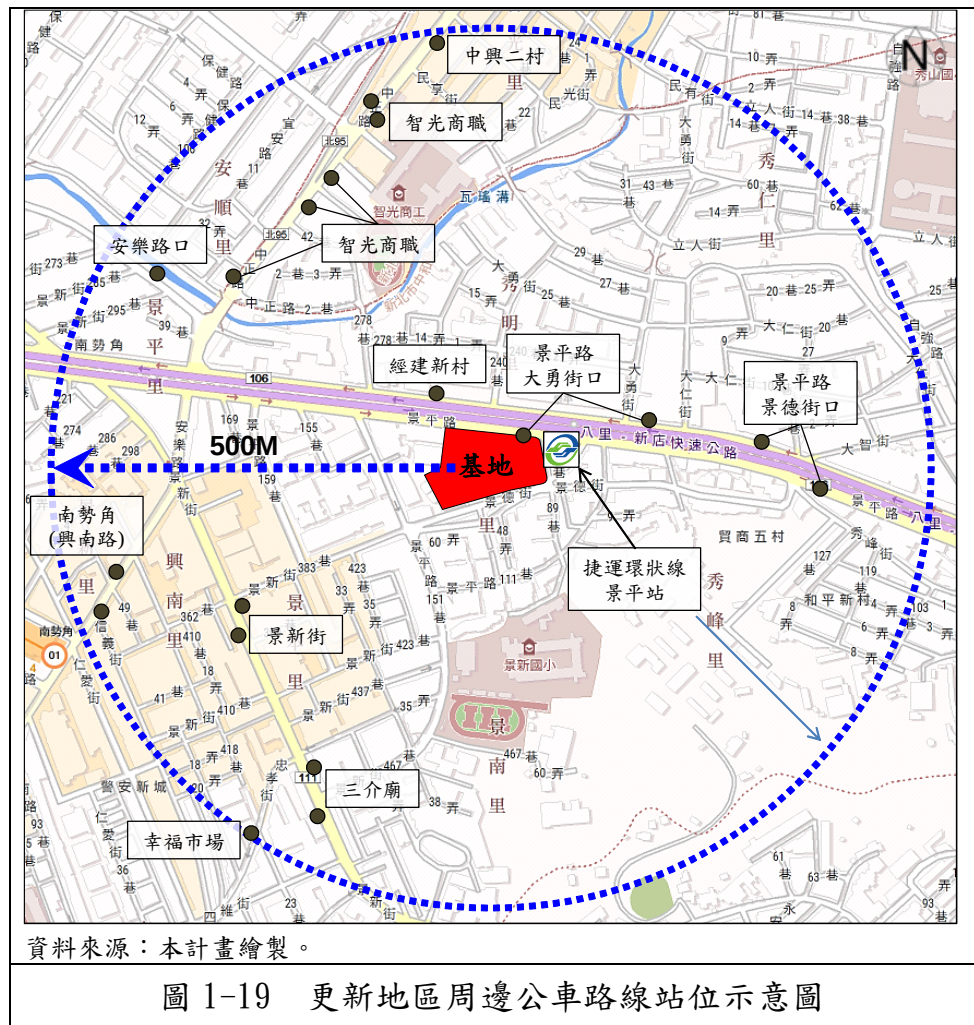
更新地區周邊主要以市區公車及大眾捷運系統提供大眾運輸服務，公車行駛路線多集中於景平路、景新街、興南路、安樂路及中正路上，主要服務中和區往返新北市、臺北市各行政區乘客，在本案開發影響範圍內設有10處公車站牌(雙向計1處)，共計46條路線提供服務。有關各公車路線營運特性、公車站牌停靠路線詳見表1-9內容；公車站位置如圖1-19內容所示。

另本基地東側隔景平路123巷即為捷運環狀線景平站，搭乘大眾捷運十分便捷。

表 1-9 更新地區附近公車站牌停靠路線彙整表

公車站牌名稱	公車路線
中興二村	207、208、208 區、214、242、248、249、254、262、262 區、311、311 區、624、624 綠、670、672、672 區、南軟通勤專車中和線
智光商職	207、208、208 直、208 區、214、227、242、248、249、254、262、262 區、624、624 綠、670、672、672 區、南軟通勤專車中和線、304 承德、304 重慶、311、311 區、895、F525
安樂路口	897 區、橋 1
南勢角(興南路)	207、241、275、796、895
景新街	202、202 區、208、208 直、208 區、242、248、249、624、624 綠、670、8、897、897 區、橋 1、橋 9
三介廟	202、202 區、208、208 直、208 區、242、248、249、624、624 綠、8、897、897 區、橋 1、橋 9
幸福市場	242、249、670
經建新村	241、254、275、672、672 區、793、796、933、982 環狀先導公車、F513、木柵-捷運新埔站(經埔墘)、綠 2 左、綠 3、綠 6、綠 8
景平路大勇街口	241、254、254 區、275、672、672 區、793、796、933、982 環狀先導公車、綠 2 右、綠 2 左、綠 3、綠 6、綠 8
景平路景德街口	241、254、254 區、275、672、672 區、688、793、796、933、982 環狀先導公車、綠 2 右、綠 3、綠 6、綠 8、F513、綠 2 左

資料來源：本計畫調查整理。



3. 停車供需分析

(1) 汽車

汽車停車供需調查部分，主要以基地周邊 500 公尺範圍為調查範圍，調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車位及路外停車場為主，基地周邊 500 公尺影響範圍內之路外公共停車場如圖 1-20 所示，其使用概況彙整如表 1-10 內容。

為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫以基地 500 公尺衝擊圈為範圍，依據道路街廓特性劃分五個停車分區，各分區範圍如圖 1-20 內容。各分區停車調查相關數據內容彙整如表 1-11 說明。

由表 1-11 內容可知，基地周邊區域汽車停車供給數量為 1,591 輛，停車需求數量為 2,341 輛，停車需供比為 1.47(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示現況基地周邊汽車停車供給無法滿足停車需求。

表 1-10 更新地區周邊路外汽車停車場使用狀況表

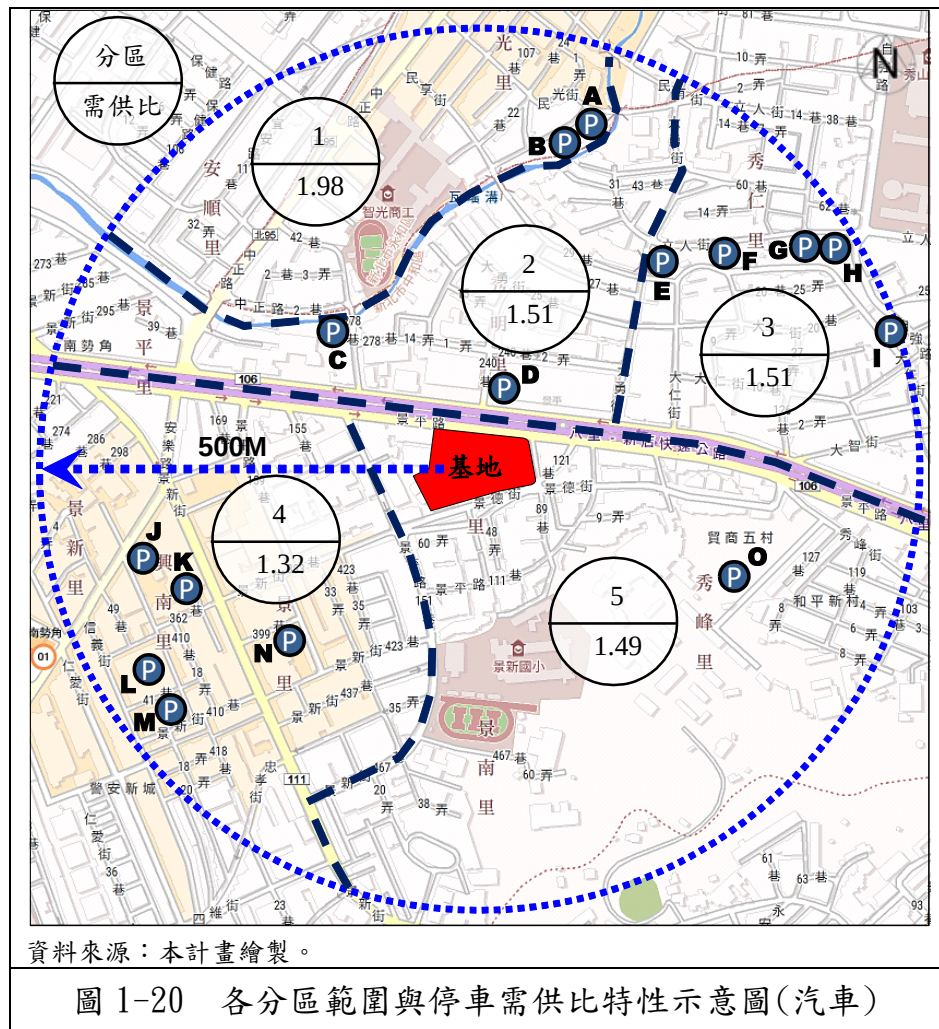
編號	分區	停車場名稱	停車供給數量	尖峰停車數量
A	1	無名出租停車場	34	27
B	1	無名 24H 停車場	17	10
C	2	俾停停車場(景平)	58	58
D	2	大潤發地下停車場	114	77
E	3	無名停車場	21	18
F	3	大仁停車場(立人停車場)	42	31
G	3	無名月租停車場	56	47
H	3	無名停車場	30	22
I	3	自強停車場	20	15
J	4	Times 中和興南夜市停車場	35	35
K	4	大時代停車場	34	28
L	4	平面車位出租停車場	96	75
M	4	俾停停車場(興南)	201	201
N	4	俾停停車場(景新立體停車場)	192	177
O	5	應安 168 停車聯盟停車場	336	274

資料來源：本計畫調查整理。

表 1-11 各分區停車供需數量彙整表(汽車)

分區	1 區	2 區	3 區	4 區	5 區	合計
路邊停車供給(席)	74	67	93	39	32	305
路外停車供給(席)	51	172	169	558	336	1,286
停車供給(合計)(席)	125	239	262	597	368	1,591
路邊停車需求(席)	210	226	263	272	275	1,246
路外停車需求(席)	37	135	133	516	274	1,095
停車需求(合計)(席)	247	361	396	788	549	2,341
需供比	1.98	1.51	1.51	1.32	1.49	1.47

資料來源：本計畫調查整理。



(2)機車

機車停車供需調查部分，主要以基地周邊 300 公尺範圍為調查範圍，調查對象主要針對對道路交通環境影響較大之路邊停車位及路外停車場為主，基地周邊 300 公尺影響範圍內之路外公共停車場如圖 1-21 所示，其使用概況彙整如表 1-12 內容。

表 1-12 更新地區周邊路外機車停車場使用狀況表

編號	分區	停車場名稱	停車供給數量	尖峰停車數量
A	1	中和區公所代管供民眾無償臨時停放機車停車場	24	28
B	2	偉停停車場(景新立體停車場)	23	23
C	3	大潤發景平店機車停車場	254	105

資料來源：本計畫調查整理。

為便於停車供需資料調查及分析作業，本計畫以基地 300 公尺衝擊圈為範圍，依據道路街廓特性劃分三個停車分

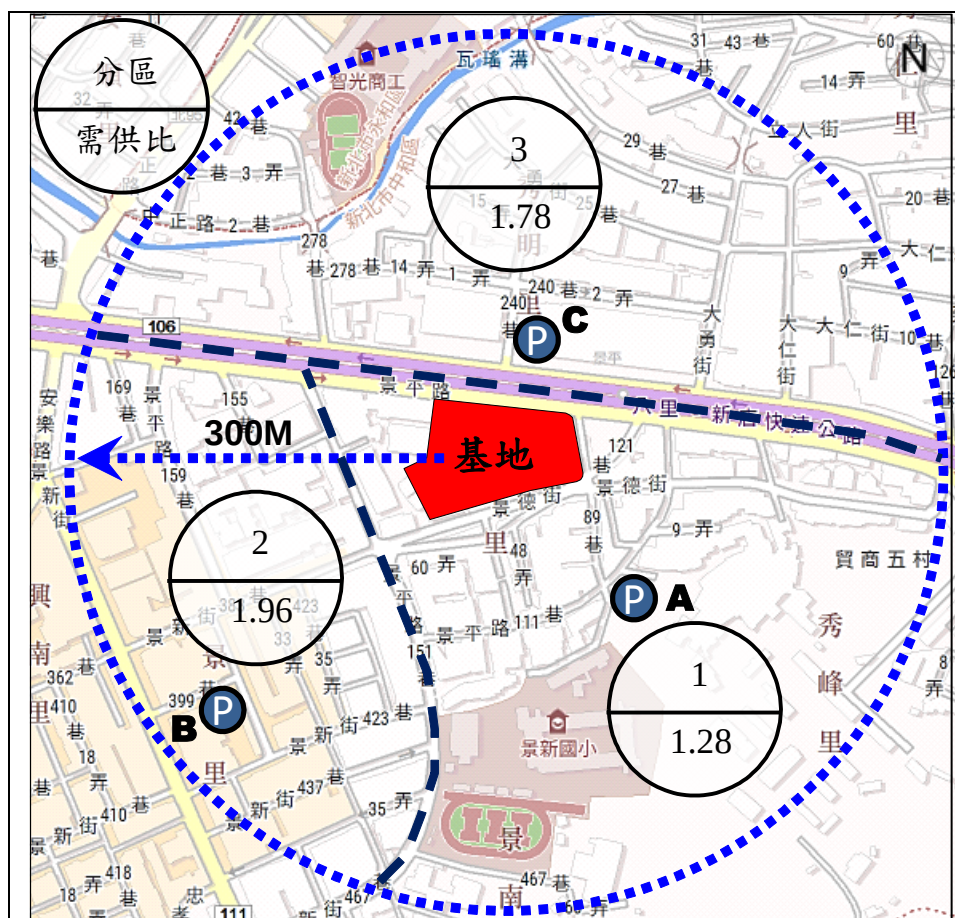
區，各分區範圍如圖 1-21 內容。各分區停車調查相關數據內容彙整如表 1-13 說明。

表 1-13 各分區停車供需數量彙整表(機車)

分區	1 區	2 區	3 區	合計
路邊停車供給(席)	537	622	1,060	2,219
路外停車供給(席)	24	23	254	301
停車供給(合計)(席)	561	645	1,314	2,520
路邊停車需求(席)	689	1,243	2,232	4,164
路外停車需求(席)	28	23	105	156
停車需求(合計)(席)	717	1,266	2,337	4,320
需供比	1.28	1.96	1.78	1.71

資料來源：本計畫調查整理。

由表 1-13 內容可知，基地周邊區域機車停車供給數量為 2,520 輛，停車需求數量為 4,320 輛，停車需供比為 1.71(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示現況基地周邊機車停車供給無法滿足停車需求。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-21 各分區範圍與停車需供比特性示意圖(機車)

(3)自行車

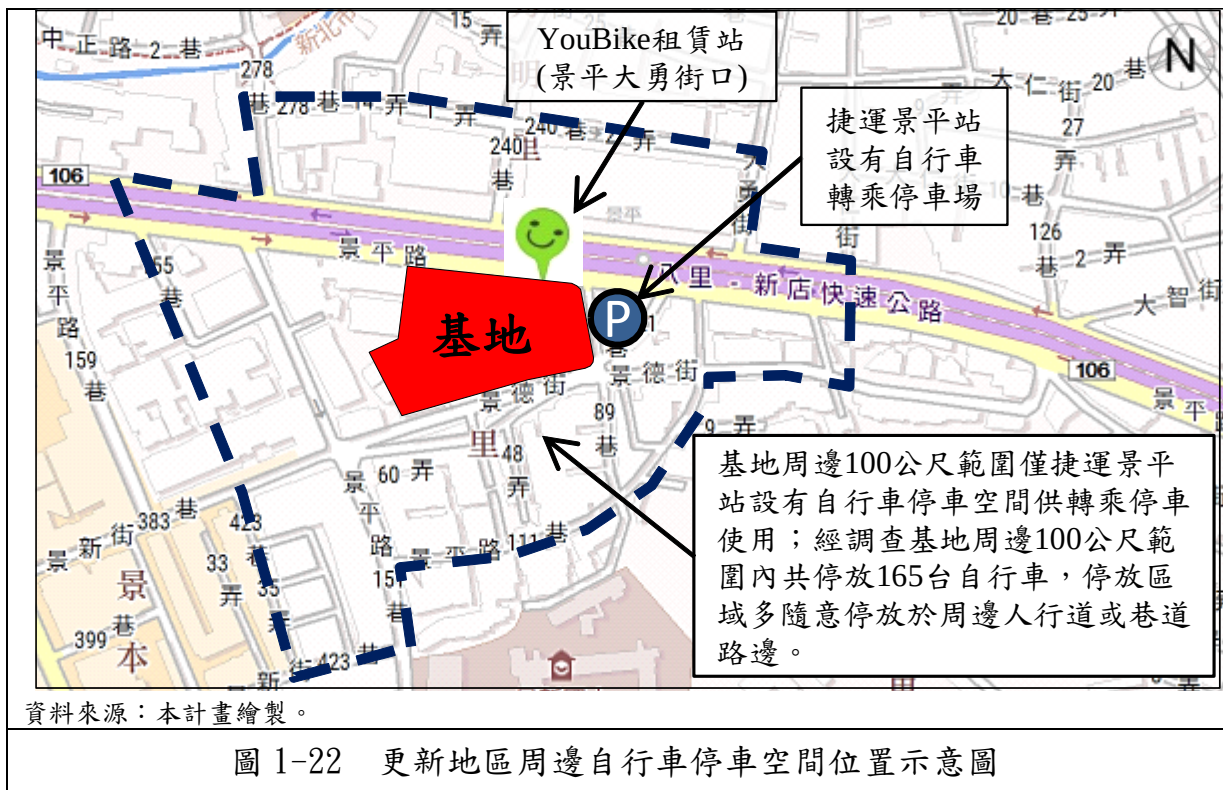
自行車停車供需調查部分，主要以基地周邊 100 公尺範圍街廓為調查範圍，經調查現況基地周邊 100 公尺範圍僅捷運景平站設有自行車停車空間供轉乘停車使用，其餘地點並無自行車停放空間，其使用概況彙整如表 1-14 內容。

經調查基地周邊 100 公尺範圍內共停放 165 台自行車，停放區域多隨意停放於周邊人行道或巷道路邊，另基地北側現況設有 1 處 YouBike 租賃站(景平大勇街口)。有關基地周邊 100 公尺範圍及自行車停車供需情形詳圖 1-22。

表 1-14 更新地區周邊路外自行車停車空間使用狀況表

停車場名稱	停車供給數量	尖峰停車數量
捷運景平站自行車停車空間	118	29

資料來源：本計畫調查整理。



4. 行人及自行車道空間分佈特性分析

本更新地區周邊區域道路系統中，路側設置有公共人行道空間道路主要為景平路、景新街、興南路及中正路，道路兩側人行道寬度均至少有1.0公尺以上，其中興南路、中正路人行道空間現況多規劃做為機車停車格使用，其餘地區性巷道則無設置人行道設施。有關基地周邊行人空間分布如圖1-23所示。

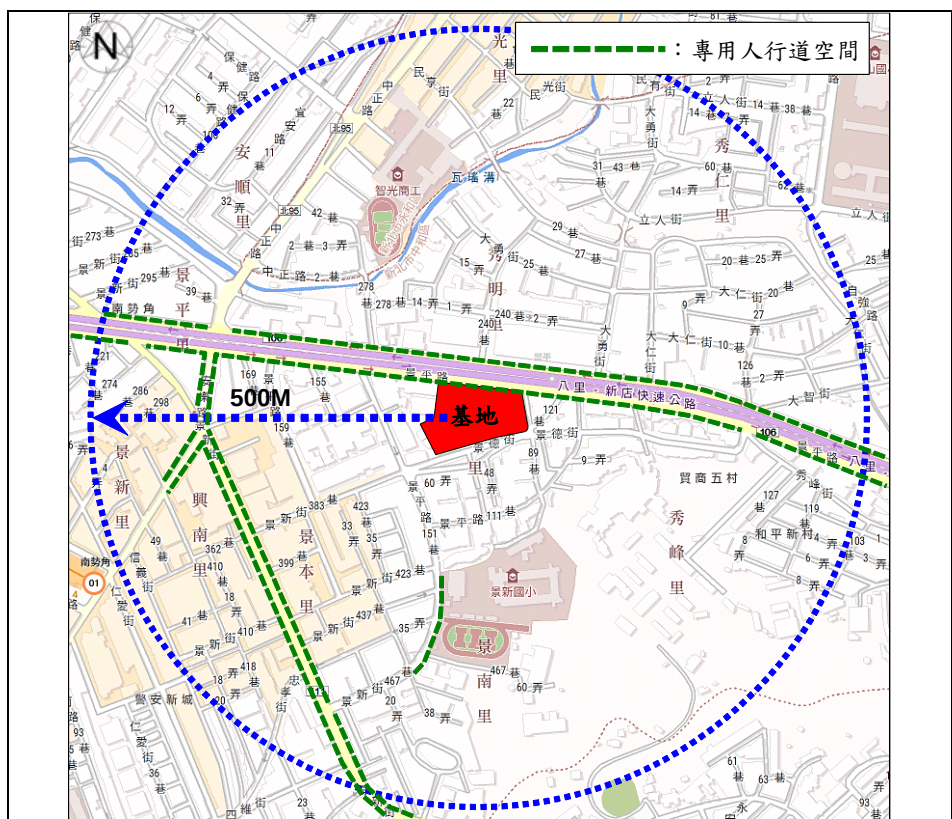
自行車道系統部分，現況僅景平路設有人車共道系統(設有「遵22-1」行人及自行車專用標誌)，其餘道路並無規劃自行車道，如圖1-24所示。。

YouBike公共自行車部分，基地開發影響範圍內共設有3處YouBike租賃站，最近租賃場站位於基地北側「景平大勇街口」。有關基地周邊自行車道系統及YouBike租賃站點位置如圖1-24所示。

5. 小結

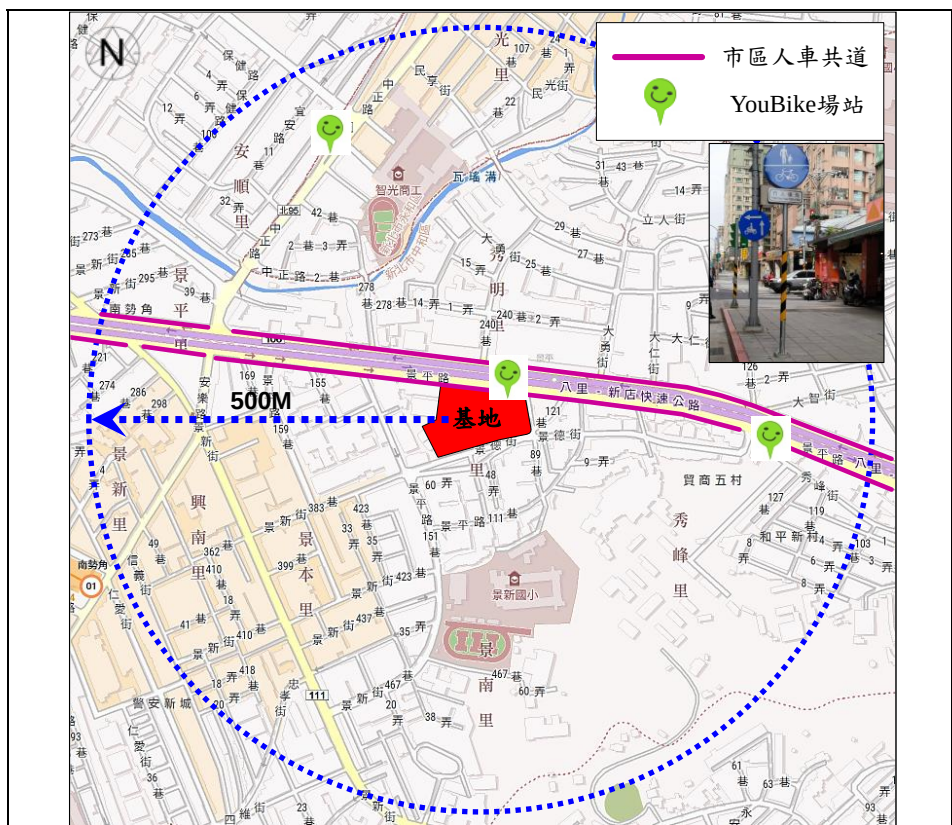
由現況道路交通量及服務水準分析可知，基地周邊主要道路服務水準大致為D~E級，部分路段尖峰時段有塞車之情形，上述情況係屬地區性之交通問題，過去因捷運環狀線工程施工期間道路縮減，造成景平路交通壅塞；現今捷運環狀線完工通車，景平路道路復原後配合捷運完工，市府同時進行人行道更新改善，因此，捷運開通後居民改搭乘捷運亦可減少車流量，進而緩解周邊主要道路尖峰時段道路壅塞之情況。

地區停車供需部分，由現況分析可知基地周邊有汽、機車停車供給無法滿足停車需求之情形，本計畫開發後應依相關規定檢討停車供需，並滿足自身需求，以避免增加本區停車交通負荷。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-23 更新地區周邊行人空間分布位置示意圖

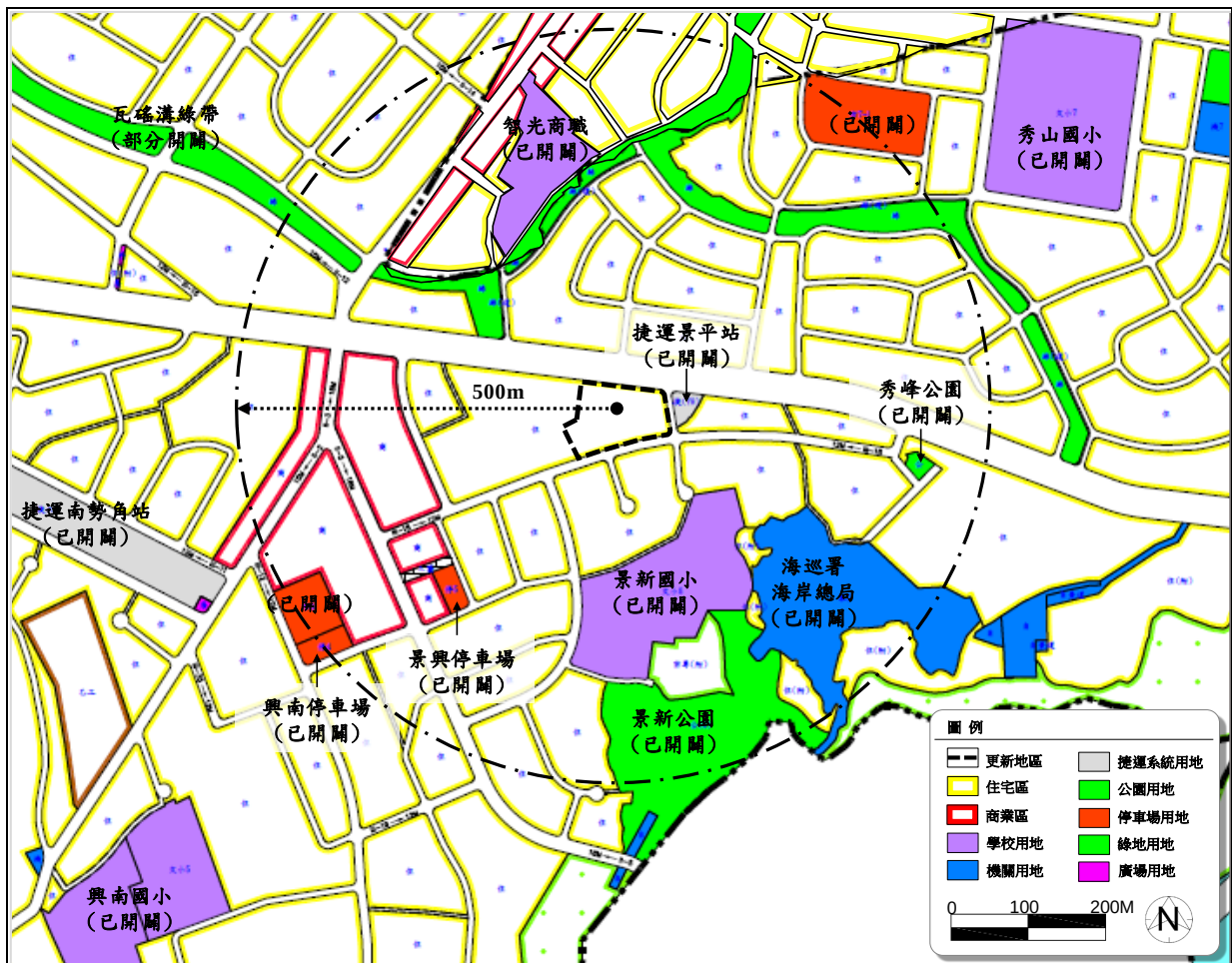


資料來源：本計畫繪製。

圖 1-24 更新地區周邊自行車道及 YouBike 站點位置示意圖

(五) 公共設施

本計畫就鄰近地區(自基地為中心半徑500公尺範圍)公共設施進行檢討，基地現況周邊之公共設施內包含景新國小、智光商職、秀峰公園、景新公園皆已開闢，惟基地北側之瓦礫溝，近年由新北市政府購買其沿岸綠地辦理河川整治及綠美化工程已提供綠地予民眾，後續仍將逐年編列經費辦理購地及整治作業，詳圖 1-25。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-25 更新地區公共設施示意圖

貳、基本目標與策略

經由發展現況分析提出本計畫區目前面臨的現況課題與因應對策，進而確立本更新地區之未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

一、現況課題與對策

依循前述對於周邊重大建設與環境、市場概況分析、建物現況調查及土地權利概況分析等，於本節提出後續執行更新可能遭遇之相關課題及相關因應對策。

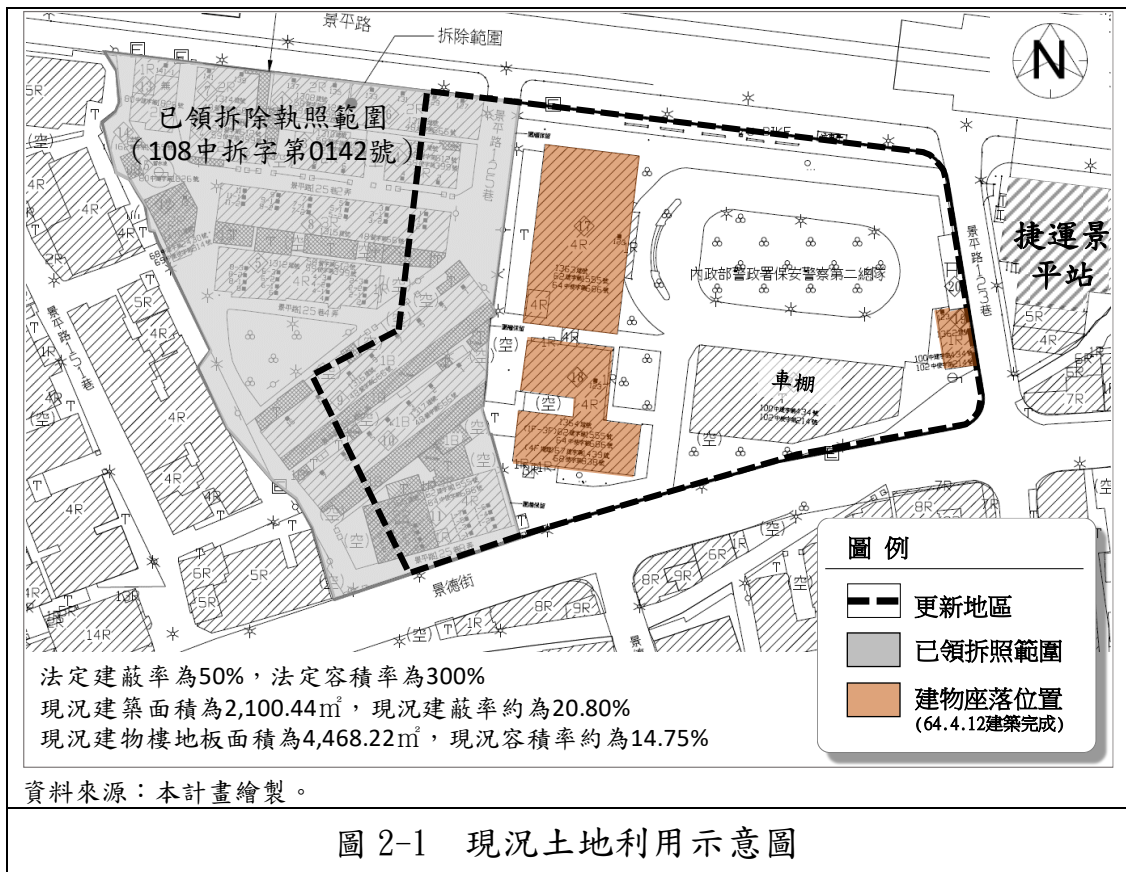
（一）課題一：更新地區土地低度利用且建物老舊，亟待更新改建

1. 說明

更新地區土地面積為10,099.53m²，法定建蔽率為50%，法定容積率為300%；目前現況共有3棟64年建築完成之鋼筋混凝土造建築物，屋齡屬45年以上之老舊建物，現況建築面積為2,100.44m²，現況建蔽率約為20.80%，現況建物樓地板面積為4,468.22m²，現況容積率約為14.75%，現況建物樓地板面積小於法定容積率1/2，土地低度利用亟待更新改建，詳圖2-1。

2. 對策

針對老舊建物進行更新改建，並藉由辦公廳舍重建納入警政署保二總隊、保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所等5處警察機關進駐，以促進國有資產活化與再生，提升土地使用效益及辦公廳舍現代化。



(二) 課題二：更新地區東南側有部分私有土地，現況土地低度使用，應併同整體開發

1. 說明

更新地區皆為住宅區，本基地之土地權屬其中98.64%土地面積為保二總隊管有，現況為該單位之辦公廳舍使用；另位於更新地區東南側1.36%土地面積為臺灣桃園農田水利會、財政部國有財產署及新北市政府養護工程處所管有，現況經劃設為槽化線，具公用使用性質，現況東南側土地低度使用，詳圖2-2。

2. 對策

為確認各土地所有權人意願及有無其他土地使用計畫，業於108年11月19日召開本案說明會，公有土地部分皆表示無其他土地使用計畫，私有土地部分皆表示有意願參與本案更新，詳表2-1。

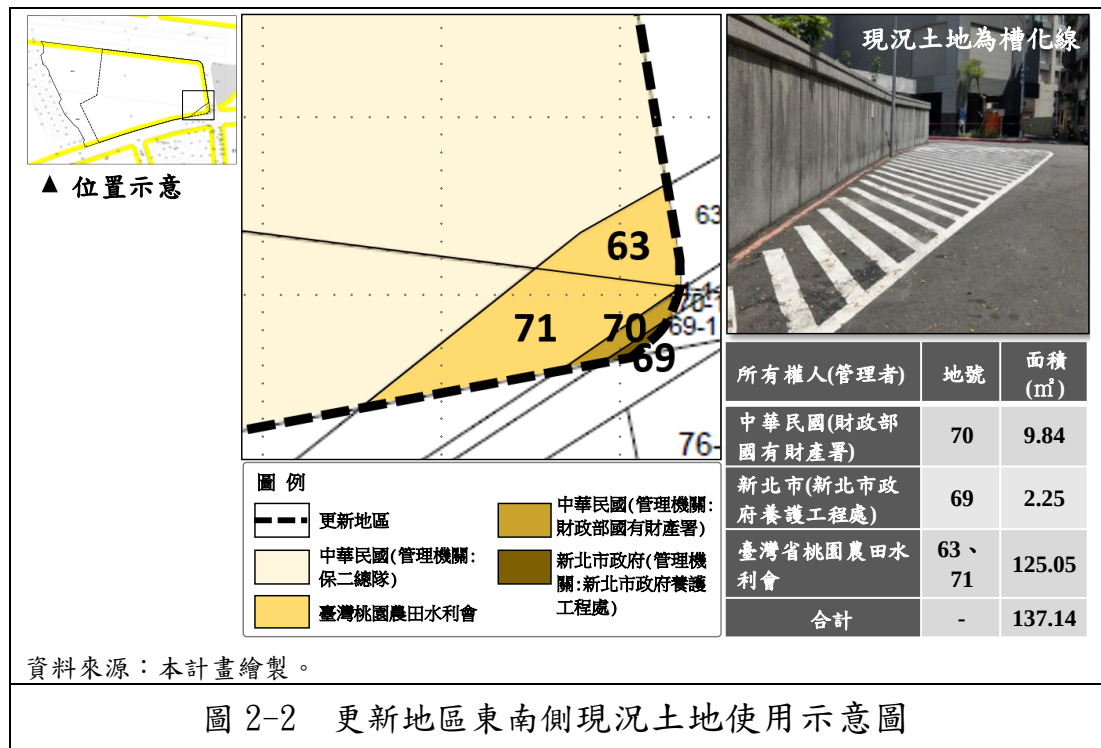


表 2-1 所有權人意願一覽表

類別	所有權人	管理者	參與意願		有意願參與比例
			有意願	無意願	
公有土地	中華民國	內政部警政署保安警察第二總隊	9,962.39	0.00	98.64%
	中華民國	財政部國有財產署	9.84	0.00	0.10%
	新北市	新北市政府養護工程處	2.25	0.00	0.02%
小計			9,974.48	0.00	98.76%
私有土地	臺灣桃園農田水利會		125.05	0.00	1.24%
小計			125.05	0.00	1.24%
合計			10,099.53	0.00	100.00%

資料來源：本計畫整理。

(三) 課題三：更新地區鄰近捷運場站，周邊開放空間及人行步道不足，無法有效落實綠色運輸工具

1. 說明

更新地區位於中和區主要聯外道路之景平路，沿街生活機能便利，且鄰近捷運環狀線景平站，通勤人潮聚集，本區將成為捷運車站附近之重要節點，景平路亦成為重要綠色運輸通廊；然本區現況係保二總隊辦公廳舍使用，為維護公務執行性故周邊以圍牆方式建築，缺乏開放空間留設及對行人友善之道路，無法有效落實綠色運輸工具，詳圖2-3。

2. 對策

- (1)鼓勵集中留設開放空間於鄰近捷運場站附近，並配合都市環境與街道景觀，於基地範圍內留設街角廣場，與周邊人行步道整體規劃，並串聯警消社會住宅退縮空間。
- (2)為有效落實綠色運輸，結合基地周邊 YouBike 站點規劃自行車步道，以鼓勵民眾使用低污染能源的運輸系統，達到永續發展目的。



(四)課題四：捷運環狀線景平站與本更新地區捷運連通之可行性較低，無法有效延續都市活動。

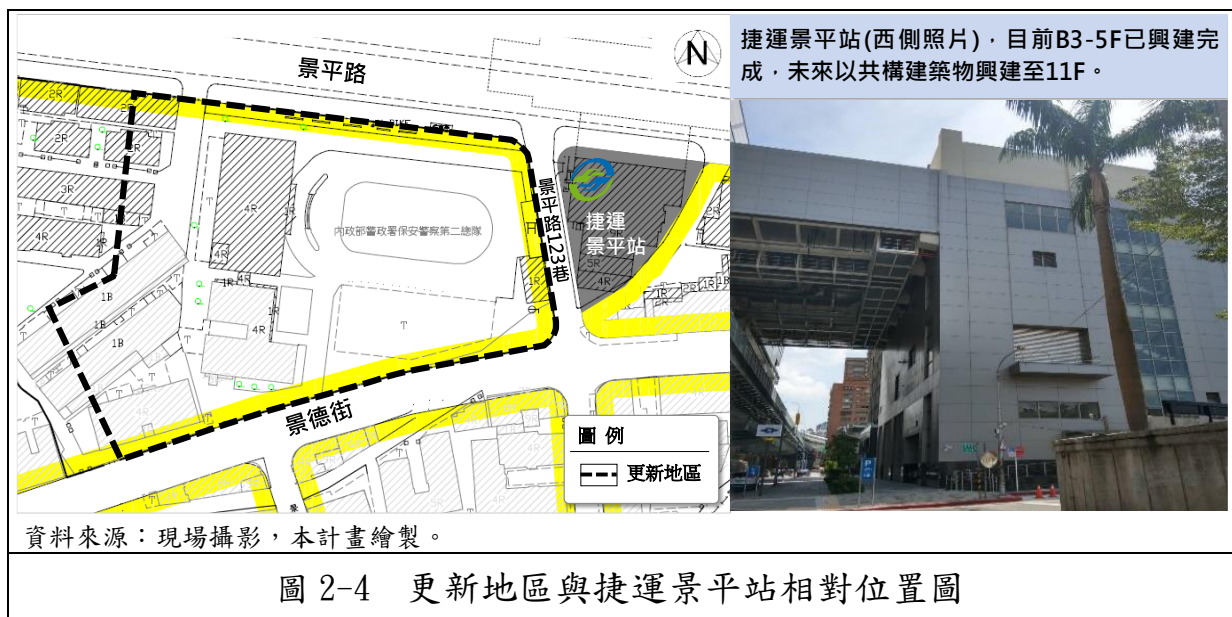
1. 說明

更新地區鄰近捷運環狀線景平站，目前該站體B3至5F已興建完成(詳圖2-4)，通勤人潮聚集將有更多商業使用需求，倘與該站體連通，將有助於延續都市活動，對本區居民的人身安全與社交環境有正面的影響。

經108年11月19日召開之本案與捷運景平站連通可行性會議結論，未來空廊連通恐影響景平站之建蔽率，且目前僅剩第4層可進行捷運連通，惟基地為住宅區，商業使用不得至4樓串聯，且捷運景平站當初設計時並未預留可連通之規劃，倘未來進行第4層捷運連通恐會影響第2-3層設備維修時吊車作業之高度限制，故進行捷運連通之可行性較低。

2. 對策

- (1)落實「以人為本」的觀念，規劃完整行人公共空間，以人行通廊的串連提供居民友善且開闊的都市步行環境，使得行人樂於以步行至車站搭乘大眾運輸工具。
- (2)更新地區鄰近捷運車站，沿街地面層未來朝向商業使用，與周邊路線型商業軸帶銜接，提供民眾便利生活設施及商業服務。



(五) 課題五：更新地區東側臨景平路 123 巷(8m)，係屬車輛進入本基地之重要道路，因路幅較窄，未來本基地開發後，恐加重景平路之交通衝擊，對本區交通造成不良影響。

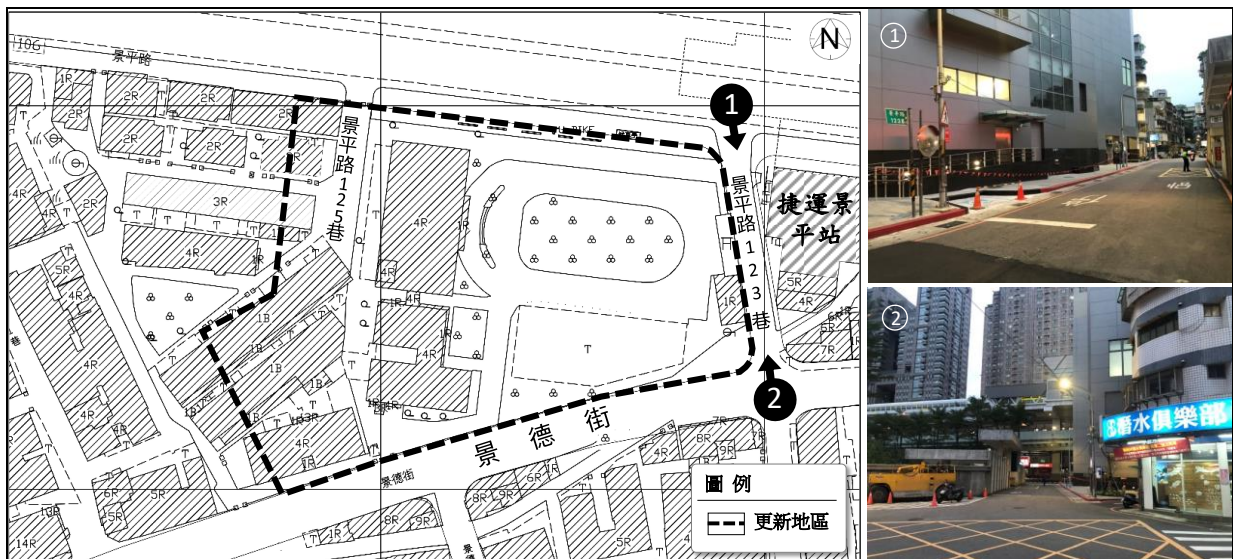
1. 說明

更新地區三面臨路，北側臨景平路(40m)，其肩負連絡中和區聯外之重要功能，東側臨景平路123巷(8m)，係連接景平路之南北向計畫道路，亦為車輛進入本基地之重要道路。

景平路123巷未來將成為本基地連接景平路與景德街重要連接道路，為地區之主要車輛出入動線，易造成交通壅塞，形成交通瓶頸，未來開發應針對衍生之交通量形成影響妥適考量。

2. 對策

依道路層級屬性，更新地區東側自基地境界線至少退縮4公尺供車道通行，將景平路123巷由原先8公尺路幅增加寬度為12公尺，以減輕景平路之交通衝擊。



資料來源：現場攝影，本計畫繪製。

圖 2-5 更新地區東側之景平路 123 巷現況照片及位置示意

二、發展定位與目標

遵循前述現況課題與對策，訂定更新地區之未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

（一）發展定位：「安居樂業，創育新生」

保二總隊位於新北市中和區景平路，緊鄰捷運環狀線景平站，交通便利且生活機能佳。保二總隊基地西側為老舊宿舍區，未來將優先規劃為警消社會住宅，做為臺北都會區警消居住基地，其興辦事業計畫業經行政院 108 年 12 月 9 日院臺建字第 1080192801 號函核定在案。

本更新地區位屬保二總隊基地東側之辦公廳舍區，為協助解決內政部警政署及所屬機關(保二總隊、保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所)現有辦公廳舍老舊、相關單位整併、部分單位位處地質敏感山坡，有覓地遷建之需求，期透過保二總隊基地東側土地以都市更新方式，更新後分回之面積規劃辦公廳舍提供該五處警察機關進駐，以解決現有辦公空間不足，落實行政院活化國有土地政策，促進土地有計畫且合理之再開發利用。

因此，本計畫未來將結合保二總隊西側警消社會住宅的興建，與本區警察辦公廳舍的重建，為警消英雄打造「安居樂業」的生活與就業環境，期望藉由都市更新帶動本區「創育新生」，創造更多的就業機會，透過容積獎勵提高開發強度，吸引更多人口進駐以孕育本區的新生，不僅可解決本區近年來人口成長率下降問題，更可活絡地方產業發展，創造公有土地活化、區域再發展之雙贏策略。

（二）發展目標

綜觀更新地區及鄰近捷運景平站周邊都市發展現況與特性，欲藉由都市更新完成整體規劃及空間紋理轉變，配合「安居樂業，創育新生」之發展定位，達成下列五大規劃目標：

1. 以公有土地更新活化，建造安穩的辦公環境

透過公有土地更新，以自償性之開發方式，引入民間資金，將現有建物現況老舊及土地低度利用之狀況活化，達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，提升土地使用效益及辦公廳舍現代化，提供警消機關同仁有安穩的辦公環境。

2. 建構多元的公益設施，提供安心的照護機構

中和區人口密集，都市發展用地飽和，欠缺公益性服務設施，故未來透過都市更新方式引導都市發展，以都市計畫變更回饋提供多元化公益性設施，藉以補足地區公益設施機能之不足，提供安心的照護機構。

3. 串聯景平路商業軸帶，創造安樂的商業服務

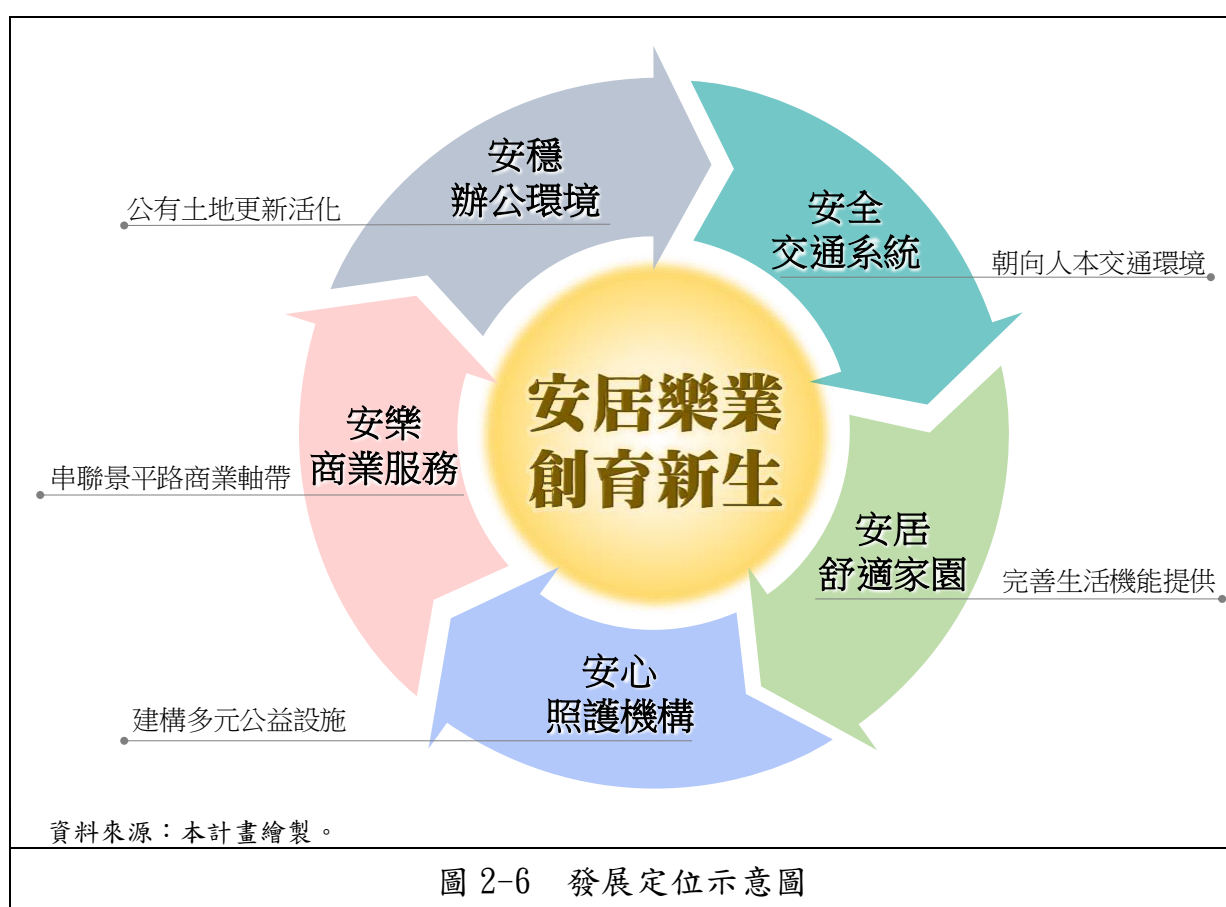
更新地區位於中和區主要聯外道路之景平路上，現況為沿街型的生活商業機能軸帶，本區鄰近捷運環狀線景平站，未來通車後預計引入大量人潮，故更新後期望投資者能適當引入商業服務機能，與周邊路線型商業軸帶銜接，提供民眾便利生活設施及商業服務，創造安樂的商業服務。

4. 完善生活機能提供，打造安居的舒適家園

未來更新開發除前述所提之行政辦公、公益設施、商業服務，也於高樓層提供居住機能，透過混和立體化的都市土地利用，將生活機能混合布局，減少行車旅次發生，增加大眾運輸服務使用效率，營造優質舒適的宜居家園。

5. 朝向人本交通環境，建立安全的交通系統

更新地區鄰近捷運景平站，未來透過整體規劃開發，落實「以人為本」的觀念，將現有交通系統規劃分為人行及車行軸線，透過人行通廊的串連提供居民友善且開闊的都市步行環境，建構舒適且便捷之綠色運輸系統，另一方面將更新後規劃之機能，包含行政辦公、商業及居住等統合規劃，建構安全的交通系統。



參、實質再發展概要

為達成本案發展目標，經過相關資料研析後，本計畫擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，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

(一) 依使用機能將辦公廳舍與住商大樓分棟規劃

1. 住商大樓(規劃於北側)

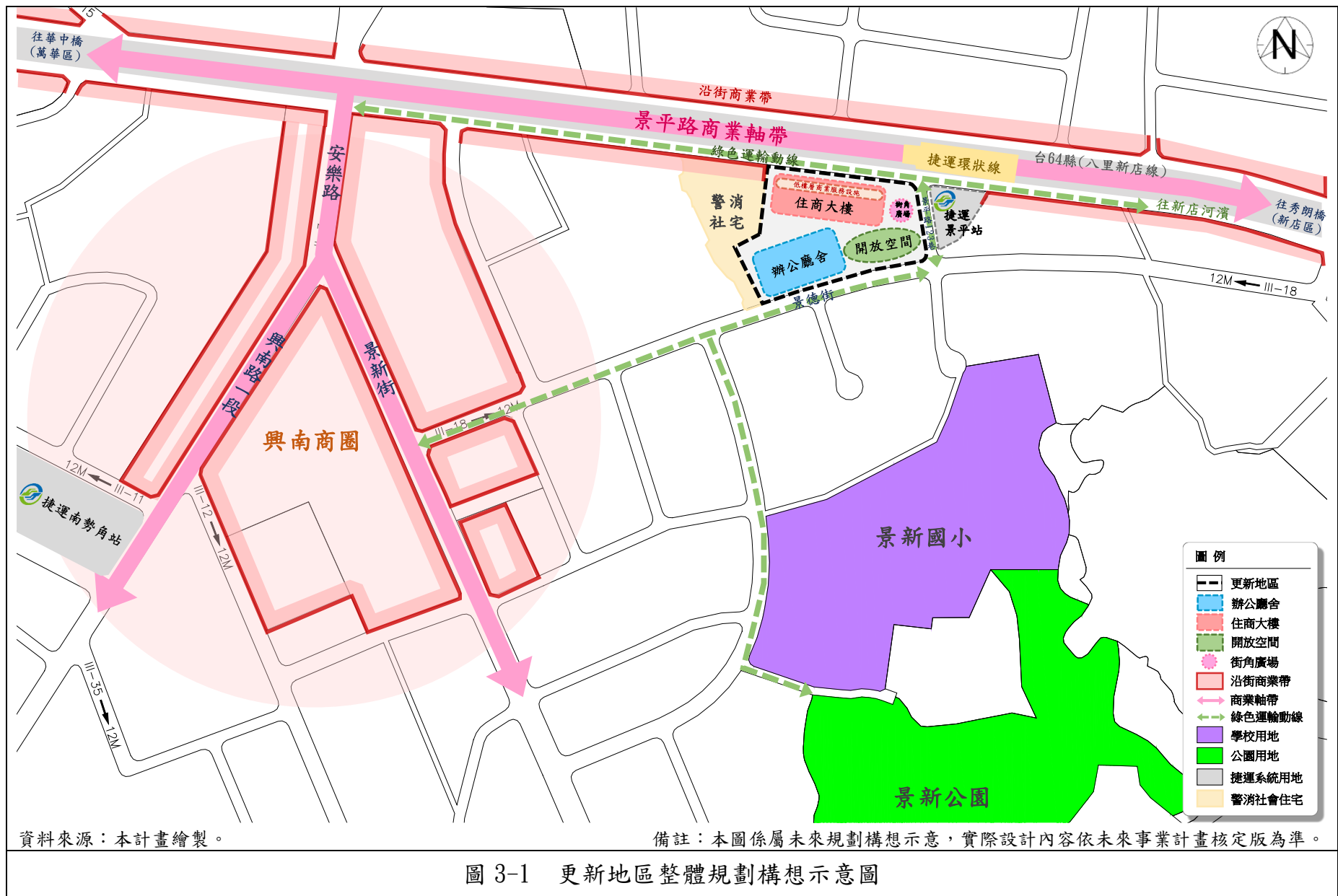
更新地區鄰近捷運景平站，為搭乘捷運民眾之主要通勤路徑，大部分之通勤人潮將經過本區前往北側及南側之住宅區，因此，本計畫未來之規劃構想將地主及出資人分回之住商大樓規劃於北側，以串聯景平路商業軸帶。

2. 辦公廳舍(規劃於南側)

本計畫透過保二總隊基地東側土地以都市更新方式，更新後分回之面積規劃辦公廳舍提供保安警察第二總隊、民防管制指揮所、警察通訊所、保安警察第三總隊及保安警察第七總隊等5單位警察機關進駐，因此，為有效管制人員進出，維護公務執行安全，將辦公廳舍規劃於南側，以提供警察機關同仁安穩之辦公環境。

(二) 沿景平路以低樓層商業服務性設施為主

更新地區位於商業機能活絡之景平路上，西南側鄰近捷運南勢角站附近的興南商圈，加上緊鄰捷運景平站之雙重交通優勢，考量未來將帶來大量通勤人潮，本計畫沿景平路之低樓層以規劃商業服務性設施為主，與周邊路線型商業軸帶串聯，並結合興南商圈之商業機能，將景平路商業軸帶往西南延伸，提供民眾便利生活設施及商業服務，創造安樂的商業服務。



二、公共設施改善計畫及都市設計原則構想

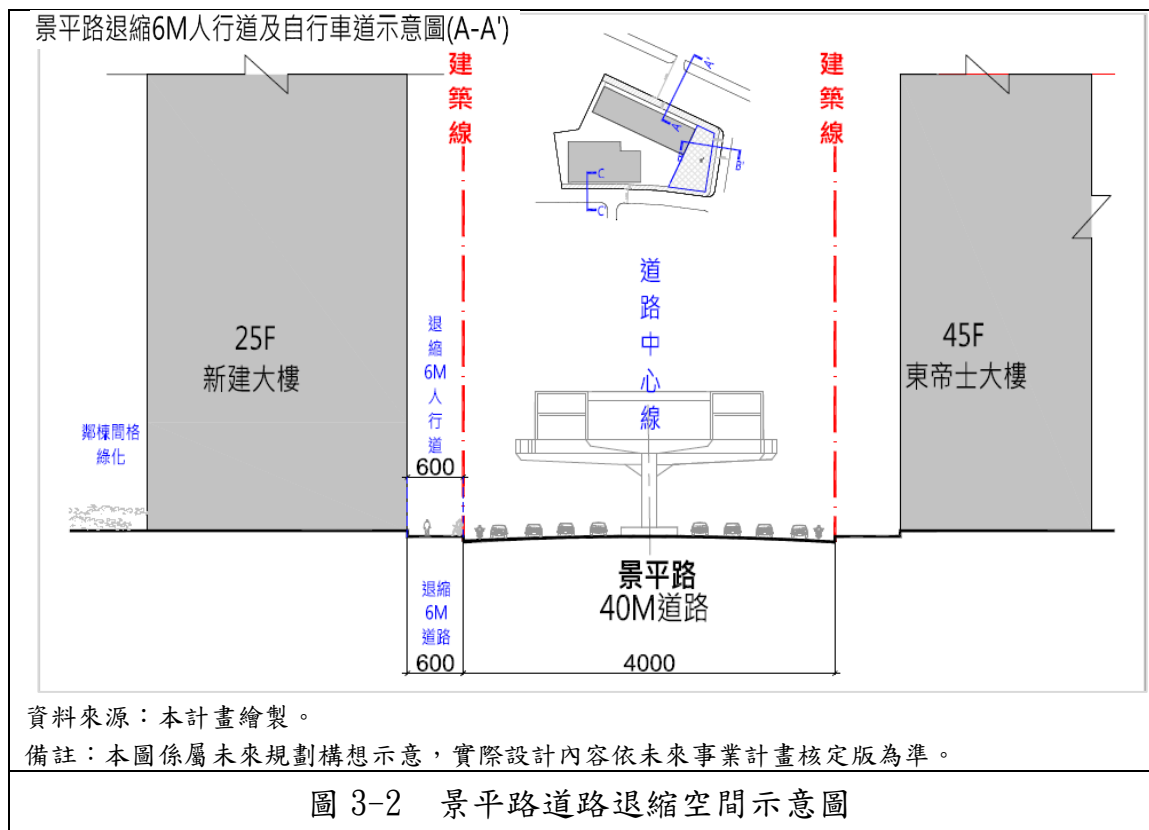
未來將透過量體集中拉高創造出集中的開放空間廣場，並透過指定退縮提供地區民眾消費之舒適步行空間，相關都市設計及開放空間構想如圖 3-5。

(一) 道路退縮空間

本計畫應延續街道形態，臨路側指定建築退縮留設無遮簷人行步道或騎樓，以人行通廊的串連提供居民友善且開闊的都市步行環境，營造地區人本、友善、連續的街道空間環境。

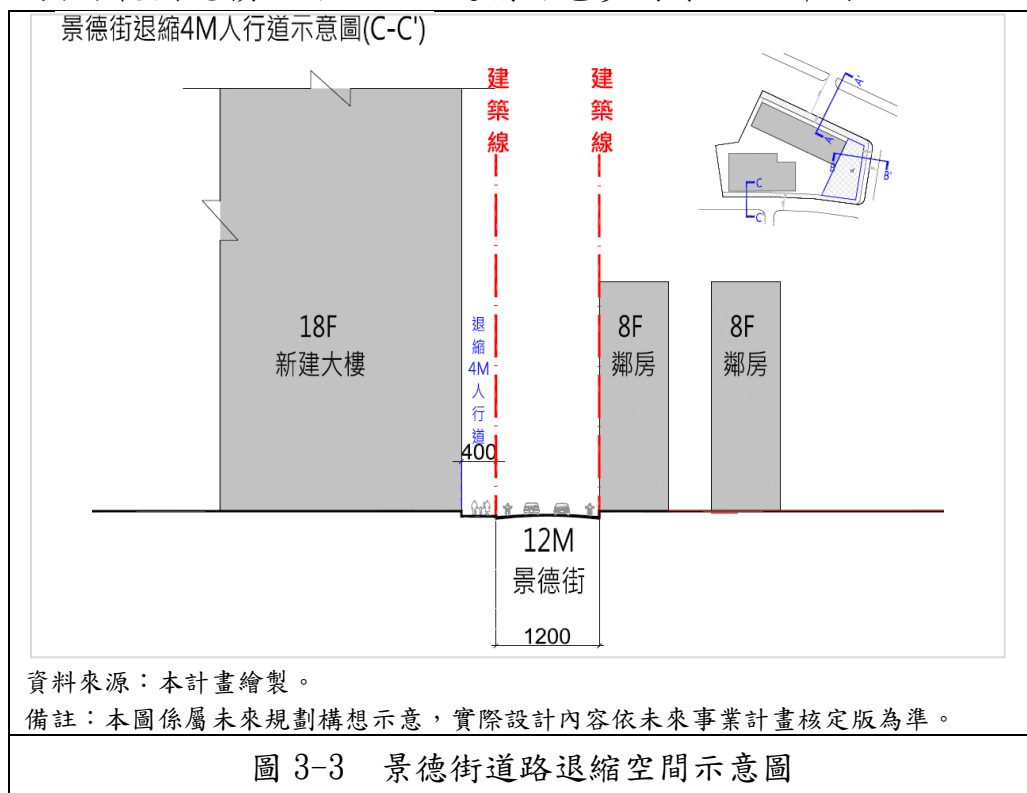
1. 景平路

建築基地臨接景平路部分，為減低高架道路的壓迫感，應自基地境界線退縮淨寬6m以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或依騎樓地相關規定辦理，且供公眾通行；供人行通道寬度至少2.5m，得依照道路四周使用行為進行增減，其餘範圍應積極綠化，以活化都市景觀，詳圖3-2。



2. 景德街

建築基地臨接景德街部分，考量臨接住宅區的寧適性，應自基地境界線退縮淨寬4m以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或依騎樓地相關規定辦理，且供公眾通行；供人行通道寬度至少2.5m，得依照道路四周使用行為進行增減，其餘範圍應積極綠化，以建構綠色步行系統，詳圖3-3。

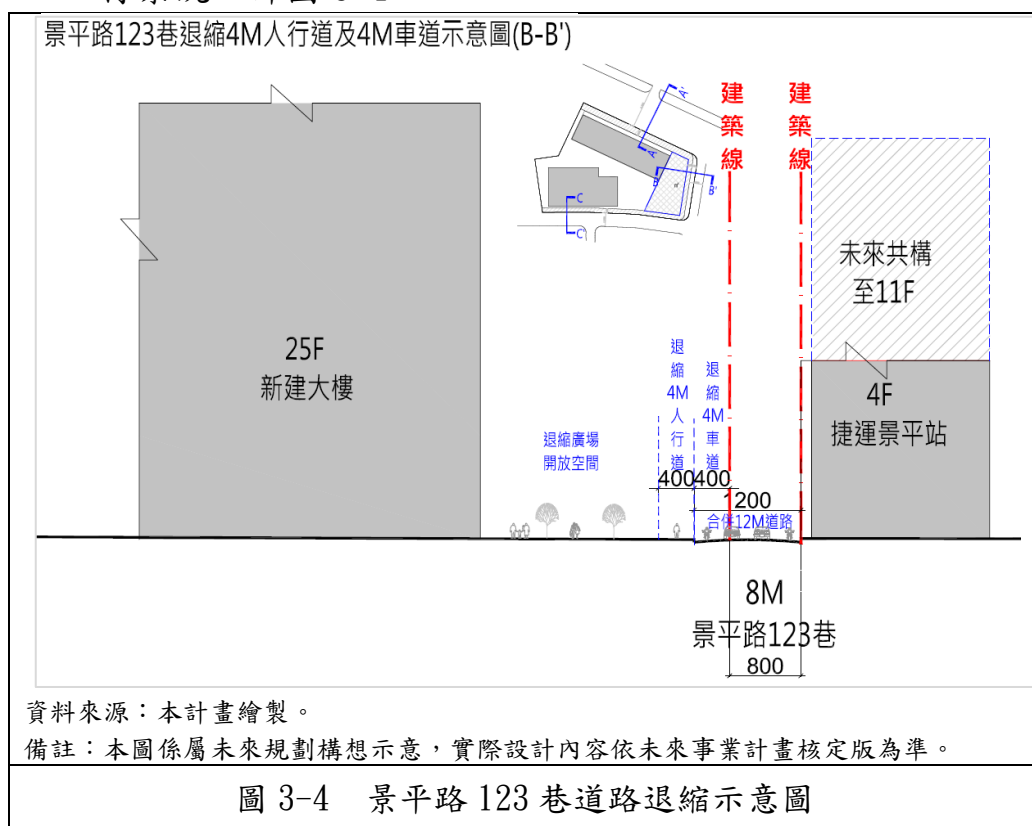


3. 景平路 123 巷

(1)建築基地臨景平路 123 巷部分，考量基地東南側土地原經劃設槽化線，更新後保留作為道路使用，應自基地境界線自行退縮 4m，作為道路且不得設置地上設施物供公眾通行使用，並得計入法定空地面積，如有開挖地下室之必要者，地下層應自退縮線後，始得開挖建築。

(2)應自前述退縮線後再退縮淨寬 4m 以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或依騎樓地相關規定辦理，且供公眾通行；供人行通道寬度至少 2.5m，得依照道路四

周使用行為進行增減，其餘範圍應積極綠化，以建構綠色步行系統，詳圖 3-4。



(二) 街角廣場設置

捷運景平站鄰近本基地東側，為形塑捷運場站附近地區意象，於景平路與景平路 123 巷交叉口留設一處街角廣場，其面積宜大於 300 m²，鋪面以透水性鋪面為原則，留設位置得依更新單元實際規劃設計調整，詳圖 3-5。

(三) 開放空間留設

為提升地區環境綠意與城市韌性，本計畫鼓勵法定空地集中留設於基地東側以鄰近捷運景平站，可作為捷運通勤人潮之舒適步行空間，為本區居民增加都市綠地面積及休憩活動空間；留設之開放空間(含街角廣場)須佔基地面積 25%以上，應著重綠化並以自然覆土植樹為主，宜採用防滑、透水性之鋪面，營造舒適城市景觀，詳圖 3-5。

(四) 無障礙環境提供

人行空間必須考量行人安全性、連續性及舒適性，配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。



三、交通運輸系統構想

本更新地區鄰近捷運景平站，交通運輸系統構想將現有交通系統規劃分為人行及車行軸線，朝向人本交通環境，建立安全的交通系統。

（一）人行動線

本計畫未來設施包含住商大樓及辦公廳舍，配合整體建築配置規劃人行步道系統，同時透過集中留設之開放空間及景觀植栽，可形塑良好且友善之人行環境；建築物主要人行出入口由景平路側進出，以街角廣場及沿街步道式開放空間為主要軸線，串聯基地與東側捷運車站，基地人行動線規劃詳圖 3-6。

（二）車行動線

停車動線規劃首要考量保二總隊、保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所等 5 處警察機關之辦公廳舍連同地下室空間、未來產權及使用性質皆具有獨立性，且人車動線徹底分離以確保行人之安全，故未來於基地得設置 2 處汽車出入口為原則，車道出入口均避免設置於道路轉彎處，並距離鄰近路口至少 5 公尺以上，以期能對地區交通環境的衝擊降至最低。此外應於基地內留設充足之緩衝空間，降低人車動線干擾之情形，藉此提高行人交通安全性，車道出入口位置示意詳圖 3-6。

（三）交通改善措施

1. 景平路 123 巷退縮 4M 供車輛通行

現況基地東側景平路123巷路寬為8M，未來基地開發後東側將自行退縮4M作為道路供車輛通行，故未來景平路123巷道路寬度達12M，可提供較寬敞之車行空間，詳圖3-6。

2. 停車場車道出入口規劃留設緩衝空間

本案得設置2處汽車出入口，以區隔辦公廳舍與住商大樓車行動線；地下停車場出入口皆設置於基地內部空間，利用基地內退縮增加車輛停等空間，滿足進場等候車輛之停等需求，以減少進場車輛佔用道路空間之情形，確保車輛進出及人行通行安全。

3. 基地周邊退縮留設人行步道空間

本基地北側臨40M景平路，東側臨8M景平路123巷，南側臨12M景德街。未來基地北側規劃退縮6M留設人行步道，東側及南側規劃退縮4M留設人行步道，開發後可提供較寬敞安全之人行徒步空間，供基地內外行人通行使用，詳圖3-6。

4. 以大眾運輸為導向抑制私人運具之使用

本基地位於捷運景平站西側，另北側亦有10餘條公車路線行經，搭乘大眾運輸系統相當方便。未來基地開發後應以大眾運輸為導向，透過都市更新方式改善基地環境，以集中留設開放空間提供居民及通勤人潮舒適之步行環境，鼓勵居民及民眾使用大眾運輸往返，抑制私人運具之使用，利用大眾運輸轉乘率之提升，以減少本區開發後量體所衍生之交通量。



四、防災、救災空間構想

（一）道路網路系統

1. 緊急道路：係以道路寬度 20m 以上之主要聯外道路，並考量可延續通達各區域的道路，為第一層級的緊急道路，如計畫區北側景平路。
2. 救援輸送道路：此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主，以 15m 以上之計畫道路為主，包括計畫區西側之景新街、安樂路及興南路一段等。
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，道路寬度 8 公尺，以地區道路為主。

（二）防災避難地點

1. 避難場所：此場所層級之據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難人員為主，本計畫區內集中留設之開放空間為災害發生時，第一時間之緊急避難場所。
2. 臨時收容所：此收容所之據點是以 10,000 平方公尺以上之公園、學校為指定對象，目的為提供大面積的開放空間作為停留場所，待災害穩定至某一程度在進行必要之避難設施，如計畫區南側之景新公園。
3. 長期收容所：此收容場所為提供災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊的場所。因此，以中小學為主，如計畫區南側之景新國小。

(三) 醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，指定雙和醫院為本計畫區主要急救責任醫院，其距離基地約 2 公里，車程時間約 15 分鐘。

(四) 防災指揮據點

1. 消防指揮所：為指揮所及臨時觀哨所。本計畫區之消防指揮所為基地西南側新北市政府消防局第七大隊南勢分隊。
2. 警察指揮中心：為指揮所中心及情報收集站。本計畫區之警察指揮中心為基地西南側新北市政府警察局中和分局南勢派出所。

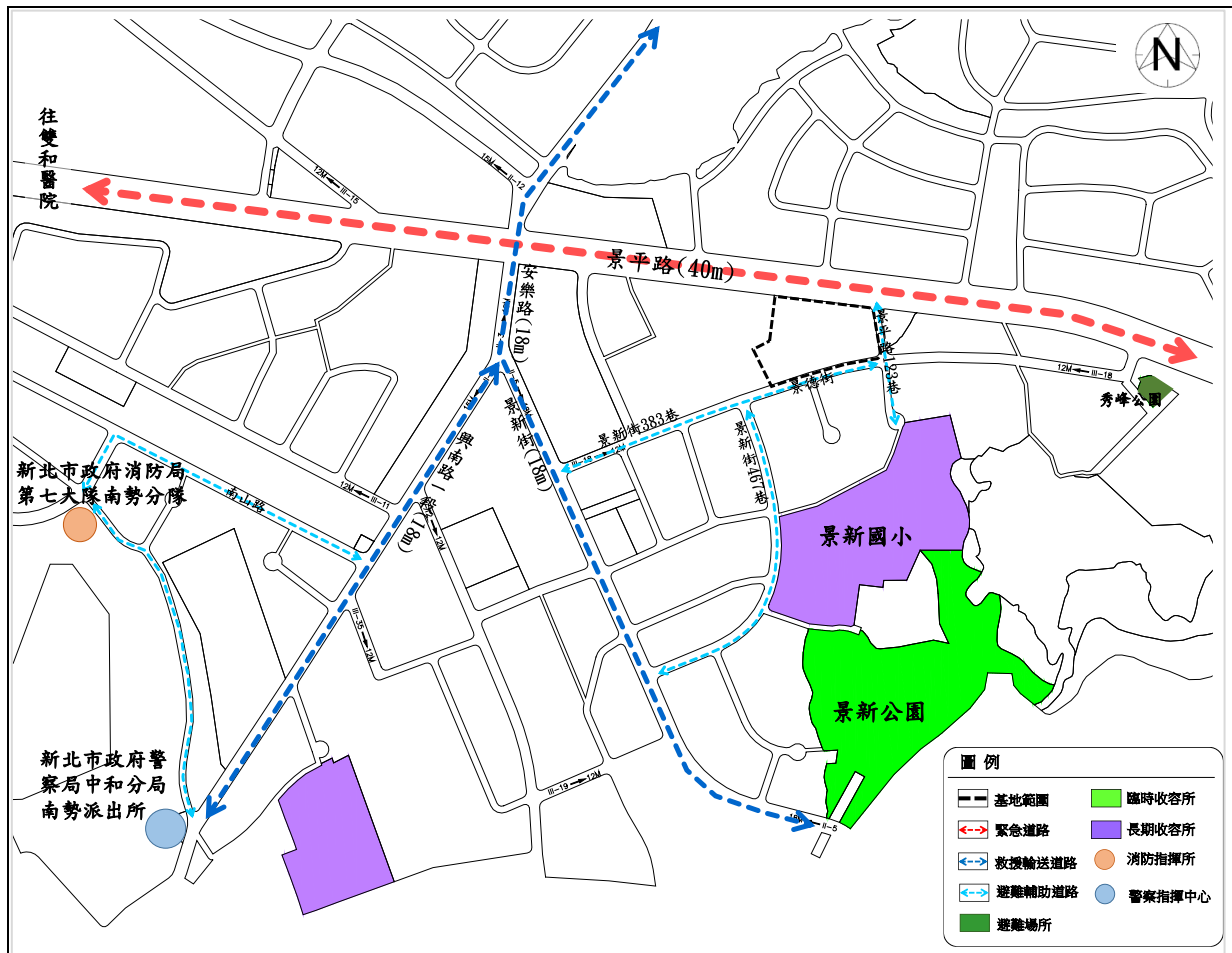
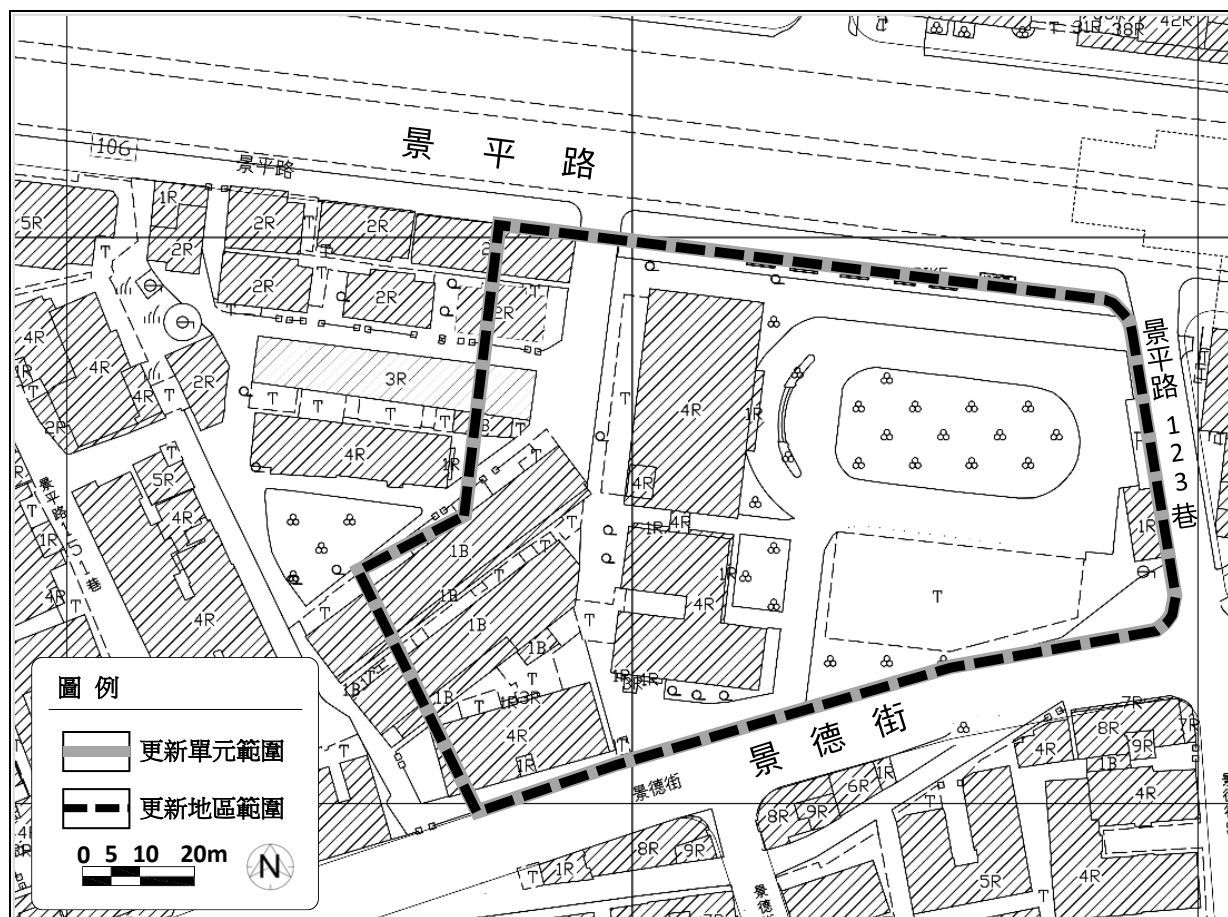


圖 3-7 更新地區防災、救災空間構想示意圖

肆、劃定之更新單元

本計畫依發展定位及目標與實質再發展概要劃定更新單元，其範圍東臨景平路123巷（8m）、南臨景德街（12m）、北臨景平路（40m），西側邊界與保二警消社會住宅範圍相鄰。為達本案更新開發之目的及更新地區整體規劃完整性，本案更新單元範圍與更新地區範圍一致，詳圖4-1。



資料來源：本計畫繪製。

備註：為達本案更新開發之目的及更新地區整體規劃完整性，本案更新單元範圍與更新地區範圍一致。

圖 4-1 更新單元範圍示意圖

伍、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

- (一) 本基地鄰近捷運環狀線景平站，未來將增加大量通勤人潮，更新地區現況建物老舊，土地低度利用，因此，應落實大眾運輸導向發展，改善周邊老舊建物，提供居民友善步行環境，改善捷運場站周邊景觀，形塑都市意象。
- (二) 利用原有保二總隊土地之辦公廳舍更新重建，提供原處於地質敏感區有覓地遷建之需求等 5 處警察機關(保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所)進駐，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化、區域再發展之雙贏策略。

二、預期效益

- (一) 促進國有資產活化與再生

本更新地區為保二總隊管有，為協助解決內政部警政署及所屬機關(保二總隊、保三總隊、保七總隊、民防指揮管制所及警察通訊所)現有辦公廳舍老舊，部分單位位處地質敏感山坡，有覓地遷建之需求，期透過保二總隊基地東側土地以都市更新方式，更新後分回之面積規劃辦公廳舍提供該五處警察機關進駐，以解決建物老舊辦公空間不足，落實公共安全政策，提高辦公環境品質，激活低度利用土地，使公有土地能有效利用。

- (二) 提供完善公益性設施及開放空間

更新地區生活機能良好，本計畫鼓勵提供社會福利設施或其他公益設施，以新北市政府公告指定之項目為主，並於基地東側集中留設公共開放空間，作為捷運通勤人潮之舒適步行空間，為本區居民增加都市綠地面積及休憩活動空間，形塑捷運場站附近景觀意象，營造舒適城市景觀。

(三) 配合捷運通車改善地區人行活動空間

本基地鄰近捷運環狀線景平站，未來透過本基地之更新及捷運車站通車，集約土地利用，改善周邊人行活動空間，建立優良、舒適、愉悅之步道環境，強化捷運站周邊商業服務機能，重塑街道嶄新意象，豐富市民活動與活化公共環境。

陸、都市計畫檢討構想

本更新地區土地使用皆維持原使用分為住宅區，無涉及都市計畫變更；另本案得依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條申請基準容積加給，並配合前開條文內容辦理都市計畫變更及捐贈公益性設施，其內容為加給比例之 50%容積樓地板面積及其所對應土地應有部分之設施，並優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他公益性設施。

柒、財務計畫概要

一、可爭取之容積獎勵

本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65 條、「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辦法」申請相關容積獎勵，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

二、初步規劃建築設計方案

本基地未來初步規劃構想擬依使用機能將辦公廳舍與住商大樓分棟規劃，以維護公務執行安全；沿景平路以低樓層商業服務性設施為主，以串聯景平路商業軸帶，提供民眾便利生活設施及商業服務，詳圖 3-1。

三、投資經費估算

本更新地區投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。

捌、開發實施構想

內政部依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第3條第1項第7款規定，指示國家住宅及都市更新中心（以下簡稱：國家住都中心）興辦都市更新業務（詳附錄一）；後續依「都市更新條例」第12條規定，由本府同意國家住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，並依同法第32條規定，實施都市更新事業。

玖、計畫年期及實施進度構想

本更新地區辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 2 年、實施都市更新事業約 4 年，開發時程共計 6 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

拾、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

一、相關單位配合辦理事項

內政部指示國家住都中心興辦都市更新業務，本府依規定同意國家住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。

二、其他應表明事項

- (一) 本案留設開放空間、街角廣場、無遮簷人行步道或騎樓退縮，供不特定之公眾通行者，適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」。
- (二) 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- (三) 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。
- (四) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附錄一：內政部指示函(108年6月26日台內總字第10803000301號)

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10017臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳思仁
聯絡電話：02-23565498
傳真：02-23976886
電子信箱：moi1028@moi.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國108年6月26日
發文字號：台內總字第10803000301號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：()
附件：

主旨：本部依國家住宅及都市更新中心設置條例第3條第7款規定指示貴中心辦理本部警政署保安警察第二總隊基地公辦都市更新，請查照。

說明：依據國家住宅及都市更新中心設置條例第3條第7款暨本部108年6月14日台內營字第1080819880號函送108年5月31日召開本部警政署保二總隊基地規劃與警消社會住宅及辦公廳舍公辦都更相關事宜會議紀錄（諒達）辦理。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：本部警政署、營建署、營建署城鄉發展分署

電 2019/06/26 文
交 15:50:01 章

裝
訂
線



附錄二：新北市都市計畫委員會 109 年 5 月 15 日第 118 次會議紀錄

新北市都市計畫委員會第 118 次會議紀錄

時間：中華民國 109 年 5 月 15 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：本府 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：詳如簽到簿。

出席單位：詳如簽到簿。

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、變更新店都市計畫（機關用地（機三十三）為衛生福利特定專用區）案。
- 二、擬定新店都市計畫（衛生福利特定專用區）細部計畫案。
- 三、變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案。
- 四、擬定蘆洲都市計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)細部計畫案。
- 五、變更新莊都市計畫（配合副都市中心地區）細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)(第一階段)案。
- 六、變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)(另案辦理變更第三案：原農業區變更為旅館區)(調整建照申請範圍)案。
- 七、變更北海岸風景特定區計畫(下員坑東側旅館區)(修訂土地使用計畫、事業及財務計畫、土地使用分區管制要點)細部計畫案。

- 八、 變更金山都市計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫書圖重製案)(第一階段)(配合教育休閒專用區開發變更編號第 7 案開發期程)案。
- 九、 劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案。

參、散會：中午 12 時 40 分。

案由	劃定新北市中和區景新段 63 地號等 6 筆土地都市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	第九案
說明	壹、劃定機關：新北市政府 貳、劃定範圍與面積 本更新地區範圍為景平路以南、景德街以北、景平路 123 巷以西所圍街廓東側，位於新北市中和區景新段 10、62、63、69、70、71 地號等 6 筆土地，面積 10,099.53m²（詳附圖一、附圖二）。 參、法令依據： 都市更新條例第 8 條第 1 款及第 9 條。 肆、辦理緣起與目的： 依內政部 108 年 6 月 26 日台內總字第 10803000301 號函所示，由國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)辦理內政部警政署保安警察第二總隊(下稱保二總隊)基地公辦都市更新，以協助解決原處於地質敏感區有覓地遷建之需求等內政部警政署及所屬 5 處警政機關進駐需求，並落實行政院活化國有土地政策，達到促進都市土地有計畫且合理之再開發利用。 本案依都市更新條例第 8 條第 1 款：「位於鐵路場站、捷運場站或航空場站一定範圍內。」規定劃定都市更新地區並訂定都市更新計畫。另依同法第 9 條規定更新地區之劃定及都市更新計畫之訂定，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。 伍、辦理經過： 一、公開展覽及說明會 自民國 109 年 3 月 30 日起至 4 月 28 日止，公開展覽 30 天，期間為因應市府防疫政策調整公展說明會地點，並分別自 3 月 19 日至 3 月 21 日(原公告)及 4 月 2 日至 4 月 4 日公告刊登於中國時報，並於 4 月 16 日下午 2 時 30 分假保二總隊大禮堂舉辦公開說明會。 二、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。

陸、發展現況：

一、都市計畫情形：位於中和都市計畫範圍內。

二、土地使用分區：住宅區，面積 10,099.53m²，建蔽率為 50%、容積率為 300%。(詳附圖三)

三、土地使用現況：更新地區範圍內包含保二總隊辦公廳舍區、部分職務宿舍區土地及東南側現況經劃設為槽化線土地，區內土地低度利用，未符合都市應有之機能。另更新地區周邊東南側以 4~5 層老舊公寓的住宅使用為主，西側往捷運南勢角站方向之土地則以住商混合為主，而沿主要道路景平路兩側則多為地區鄰里性商業。

四、建物現況：現況為 1~4 層建物，結構以鋼筋混凝土造為主，屋齡約為 40~50 年。

五、土地權屬概況：更新地區總面積 10,099.53m²，其中公有土地面積 9,974.48m²，占總面積 98.76%，私有土地面積為 125.05m²，占總面積 1.24%。

表一 更新地區土地權屬一覽表

類別	所有權人	管理者	面積(m ²)	比例
公有	中華民國	內政部警政署保安警察第二總隊	6,160.69	61.00%
			3,801.70	37.64%
	中華民國	財政部國有財產署	9.84	0.10%
	新北市	新北市政府養護工程處	2.25	0.02%
公有土地小計			9,974.48	98.76%
私有	臺灣桃園農田水利會		37.84	0.37%
	臺灣桃園農田水利會		87.21	0.86%
私有土地小計			125.05	1.24%
合計			10,099.53	100.00%

六、交通系統：

(一)道路系統

1. 周邊道路動線：

本更新地區臨 40m 景平路，東側臨 8m 景平路 123 巷，南側臨 12m 景德街，西側鄰接民房，更新地區東側隔景平路 123 巷即為捷運環狀線景平站，周邊主要聯外道路為景平路、景

	新街、興南路及安樂路等。 2. 路段服務水準分析： 更新地區周邊主要道路服務水準大致為 D~E 級，部分路段尖峰時段有塞車情形，其係屬地區性交通問題，隨捷運環狀線完工通車，原景平路道路縮減已解除，使道路服務水準提升，且居民改搭乘捷運亦可減少車流量，從而緩解周邊道路壅塞情況。 (二)大眾運輸系統 更新地區周邊主要以市區公車及大眾捷運系統提供大眾運輸服務，公車行駛路線主要供中和區往返雙北各行政區乘客。 (三)停車供需分析 1. 汽、機車 經調查發現汽、機車停車需供比分別為 1.47 及 1.71(大於 1 顯示供給不符需求)，顯示現況更新地區周邊有汽、機車停車供需失衡情形，本案後續開發應依相關規定檢討停車供需以滿足自身需求，並避免增加周邊交通負荷。 2. 自行車 經調查更新地區周邊 100m 範圍街廓僅捷運景平站設有自行車停車轉乘空間，致現況周邊人行道、巷道臨停情形。 (四)行人及自行車道空間分佈特性分析 本更新地區主要於景平路、景新街、興南路及中正路等計畫道路兩側設有 1m 以上供人行通行，並於周邊設有 3 處共享單車租賃站，最近站點為更新地區北側「景平大勇街口」。 七、公共設施：本更新地區周邊 500m 範圍內公共設施包含景新國小、智光商職、秀峰公園、景新公園皆已開闢。 八、居民意願：經 108 年 11 月 19 日說明會調查，公有土地部分皆表示無其他土地使用計畫，私有土地部分亦表示有意願參與本案更新，同意比例為 100%。 柒、發展定位與目標： 一、發展定位：「安居樂業，創育新生」 本計畫未來結合警消社會住宅的興建(範圍外)，與本區辦公
--	---

廳舍的重建，為警消英雄打造「安居樂業」的生活與就業環境，期望藉由都市更新帶動本區「創育新生」，創造就業機會，吸引人口進駐，活絡地方產業發展，創造公有土地活化之雙贏策略。

二、發展目標

以公有土地更新活化、建構多元的公益設施、串聯景平路商業軸帶、打造安居的舒適家園及朝向人本交通環境營造等 5 大發展目標為規劃主軸。

捌、實質再發展概要：

一、土地利用計畫構想

(一)依使用機能將辦公廳舍與住商大樓分棟規劃

1. 住商大樓(規劃於北側)：更新地區隨捷運開通後，將成為主要通勤路徑，故將地主及出資人分回之住商大樓規劃於本區北側，亦可串聯景平路商業軸帶。
2. 辦公廳舍(規劃於南側)：本計畫透過保二總隊基地以都更方式分回之面積規劃辦公廳舍提供警政署所屬 5 個警政單位進駐，為維護公務執行安全及管控人員進出，將辦公廳舍規劃於本區南側。

(二)沿景平路以低樓層商業服務性設施為主

本區北側景平路商業機能活絡且緊鄰捷運景平站等優勢，未來將吸引大量通勤人潮，故沿景平路之低樓層規劃以商業服務性設施為主，串聯周邊路線型商業軸帶及西南側興南商圈，提供民眾便利商業服務。

二、公共設施改善計畫及都市設計原則構想

(一)道路退縮空間

本更新計畫範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮，其道路退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行道或依騎樓地相關規定辦理，供公眾通行且營造無障礙環境。

1. 景平路：建築基地臨接景平路部分，為減低高架道路的壓迫感，應自基地境界線退縮淨寬 6m 以上建築供公眾通行。
2. 景德街：建築基地臨接景德街部分，考量臨接住宅區的寧適性，應自基地境界線退縮淨寬 4m 以上建築供公眾通行。

3. 景平路 123 巷：建築基地臨景平路 123 巷部分，除自基地境界線自行退縮 4m 供公眾通行，額外指定退縮 4m 增加路寬，改善交通壅塞現況。

(二)街角廣場設置

為形塑捷運場站附近地區意象，於景平路與景平路 123 巷交叉口留設一處街角廣場，其面積宜大於 300m²，鋪面以透水性鋪面為原則，留設位置得依更新單元實際規劃設計調整。

(三)開放空間留設

本計畫鼓勵法定空地集中留設於更新地區東側以鄰近捷運景平站，可作為捷運通勤人潮之舒適步行、都市綠地及居民休憩活動空間，且留設之開放空間(含街角廣場)須佔基地面積 25%以上，著重綠化、採用防滑且透水性鋪面，營造舒適城市景觀。(詳附圖四)

三、交通運輸系統構想

(一)人行動線

本計畫未來設施包含住商大樓及辦公廳舍，透過集中留設之開放空間形塑友善人行環境，建築物主要人行出入口由景平路側進出，以街角廣場及沿街步道式開放空間為主要軸線，串聯更新地區與東側捷運車站。

(二)車行動線

停車動線規劃首要考量警政署所屬 5 處警察機關具有獨立性，且人車動線分離以確保行人安全，建議未來於更新地區設置 2 處汽車出入口，且避免設置於道路轉彎處，並距鄰近路口至少 5m 以上，期降低地區交通衝擊。

(三)交通改善措施

1. 停車場車道出入口規劃留設緩衝空間：本案住商大樓車道未來出入口留設 6m*6m 緩衝空間，可確保車輛進出及人行通行安全。另辦公廳舍車道出入口規劃於景德路側，且於基地內部留設 20m 以上車輛等候空間，以滿足車輛停等需求。
2. 以大眾運輸為導向抑制私人運具之使用：未來以集中留設開放空間提供行人舒適步行環境，提升大眾運輸轉乘率，以抑制私人運具使用，並減少後續開發量體所衍生之交通量。

四、防災、救災空間構想：

本區路寬 20m 以上之聯外道路為緊急道路，即本區景平路，另
以 15m 以上之計畫道路作為消防及運送物資至各防災據點之機能為
主，包括景新街、安樂路及興南路一段等。

玖、劃定之更新單元：

本計畫依發展定位及目標與實質再發展概要劃定更新單元，為
達本案整體規劃完整性，本案更新單元範圍與更新地區範圍一致。

拾、劃定之必要性與預期效益：

一、劃定之必要性：本更新地區鄰近捷運環狀線景平站，應落實大眾
運輸導向發展，並以原有保二總隊基地辦公廳舍更新重建，提供
原處於地質敏感區有覓地遷建之需求等 5 處警政機關進駐，透過
引入民間資金財務自償，創造公有土地活化、區域再發展之雙贏
策略。

二、預期效益：期透過本案促進國有資產活化與再生，提供完善公益
性設施及開放空間，配合捷運通車改善地區人行活動空間等形塑
都市嶄新意象，豐富市民活動與活化公共環境。

拾壹、都市計畫檢討構想：

本更新地區土地使用皆維持原使用分區為住宅區，無涉及都市
計畫變更；另本案得依「都市計畫法新北市施行細則」第 39-2 條申
請基準容積加給，並配合前開條文內容辦理都市計畫變更及捐贈公
益性設施。

拾貳、財務計畫概要：

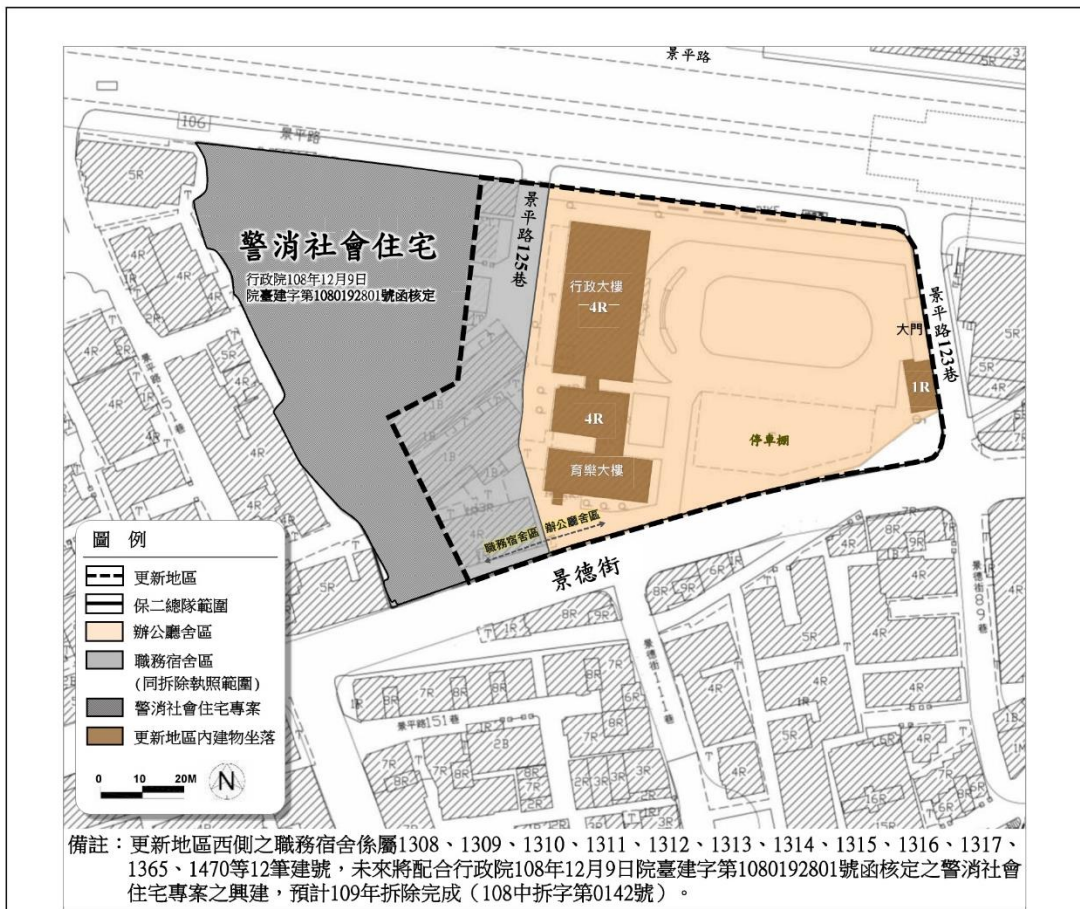
一、可爭取之容積獎勵

本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65
條及其相關規定申請容積獎勵，其獎勵後之建築容積不得超過各該
建築基地二倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其
原建築容積，不受都市計畫法第 85 條所定施行細則基準容積加計增
加建築容積總和上限之限制。

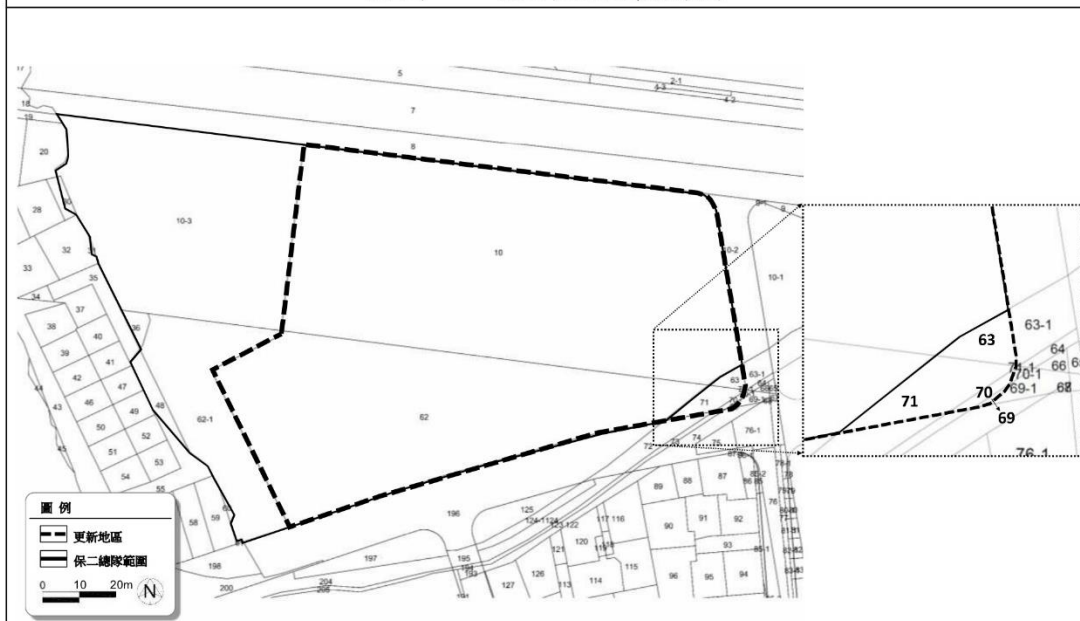
二、投資經費估算

本更新地區投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共
同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。

	拾參、開發實施構想： 內政部指示國家住都中心興辦都市更新業務，後續依「都市更新條例」第 12 條規定，由本府同意國家住都中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。 拾肆、計畫年期及實施進度構想： 本更新地區辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 2 年、實施都市更新事業約 4 年，開發時程共計 6 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。 拾伍、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項： 一、本案留設開放空間、街角廣場、無遮簷人行步道或騎樓退縮，適用「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」。 二、考量實務執行，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。 三、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。 四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。 拾陸、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、有關交通動線規劃，建議以原則性指導減少對周邊道路影響，實質內容於都市更新事業階段審議確認。 三、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。



附圖一 更新地區範圍圖



附圖二 更新地區地籍圖

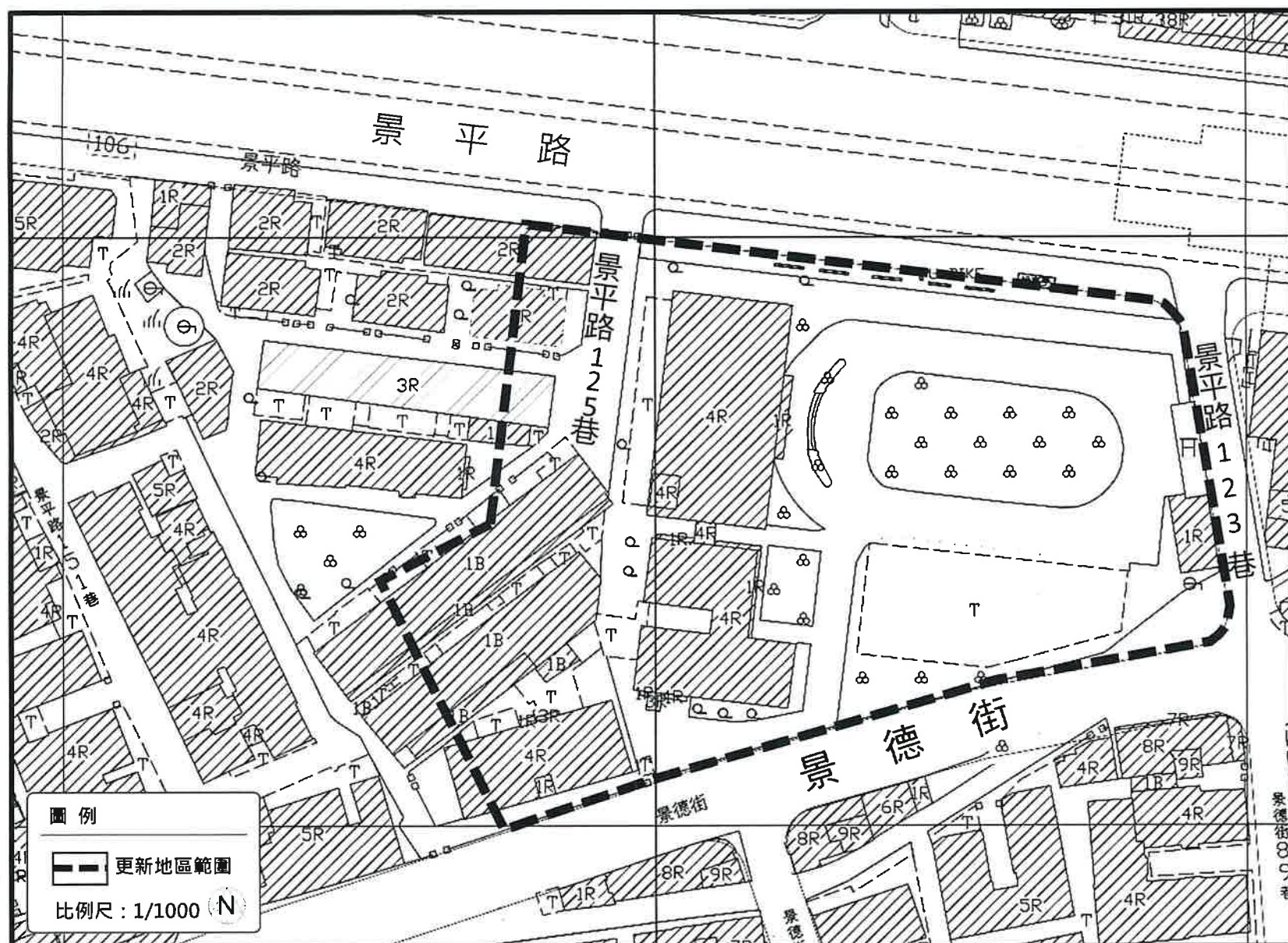
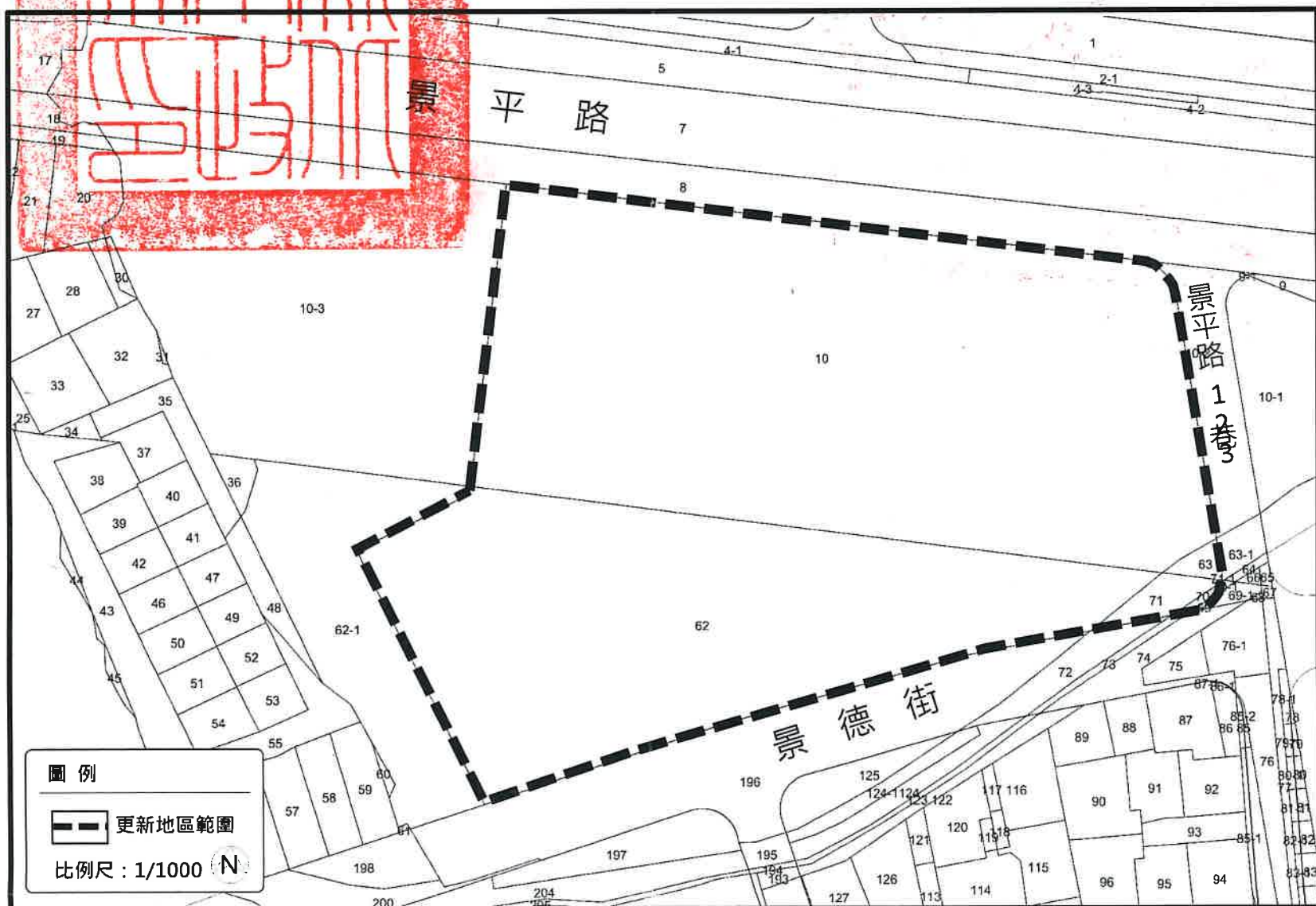


附圖三 更新地區土地使用分區示意圖



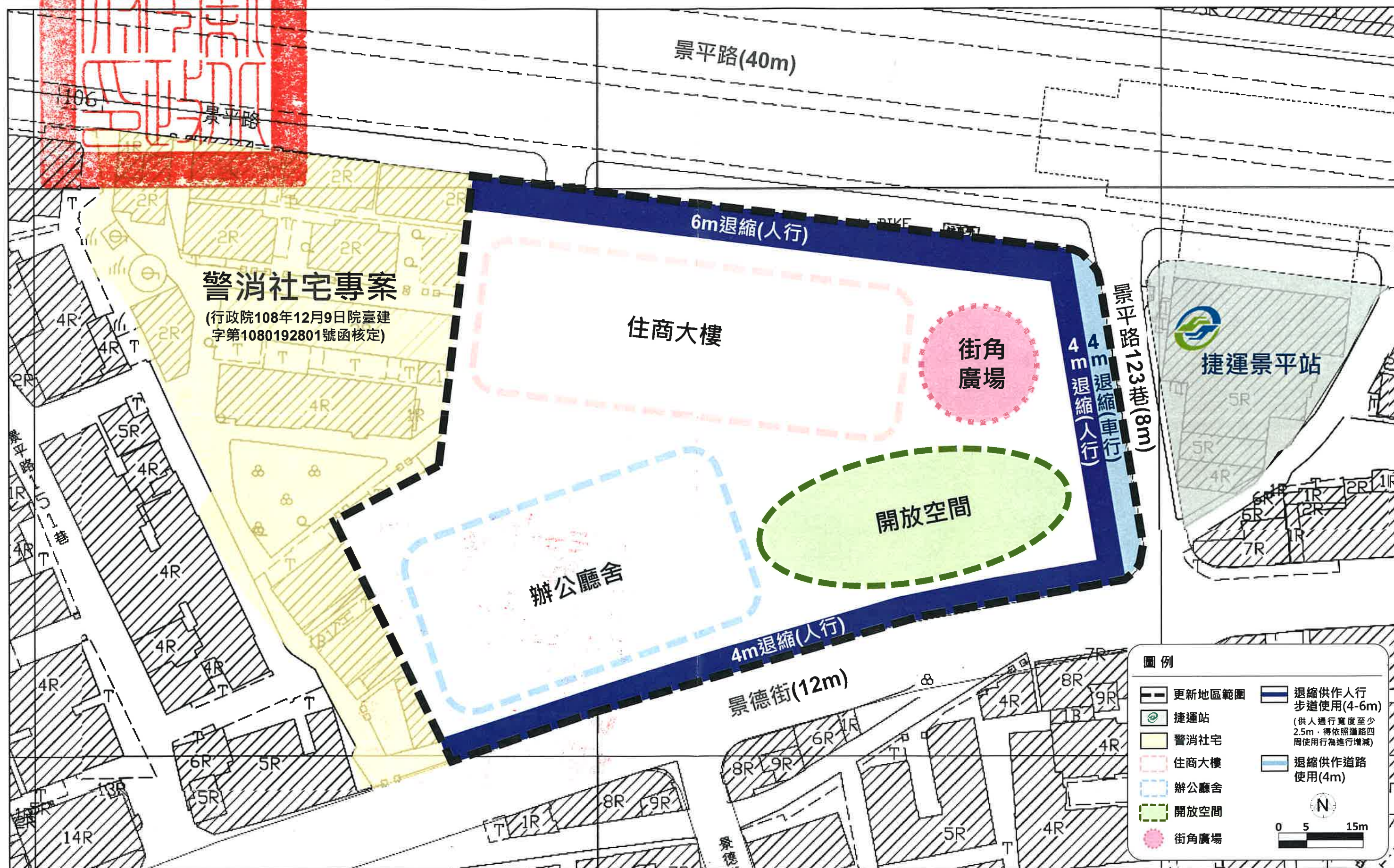
附圖四 更新地區公共設施改善計畫及都市設計原則構想示意圖

劃定新北市中和區景新段63地號等6筆 土地都市更新地區範圍圖



更新地區範圍：新北市中和區景新段10、62、63、69、70、71地號等6筆土地
使用分區：住宅區
面積：10099.53㎡
法令依據：都市更新條例第8條第1款

劃定新北市中和區景新段63地號等6筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫示意圖



備註：本圖係屬未來規劃構想示意，實際設計內容依未來事業計畫核定版為準。