

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓
承辦人：陳鈺晴
電話：(02)29506206 分機602
傳真：(02)29506556
電子信箱：AQ3698@ms.ntpc.gov.tw

22001

新北市板橋區漢生東路266號2樓

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國102年4月15日
發文字號：北府城更字第1020002292號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨、說明二

主旨：檢送「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」計畫書、圖及公告各1份，請張貼 貴公所公告欄公告，自102年4月22日起公告實施，請 查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第8條及同法施行細則第2條規定辦理。
- 二、隨函檢附新北市都市計畫委員會第30次會議紀錄，請俟說明書圖公告期滿後一併妥為建檔運用。
- 三、副本抄送本府城鄉發展局、都市更新處（更新事業科、更新發展科），請妥為建檔運用。

正本：新北市新莊區公所、新北市三重區公所

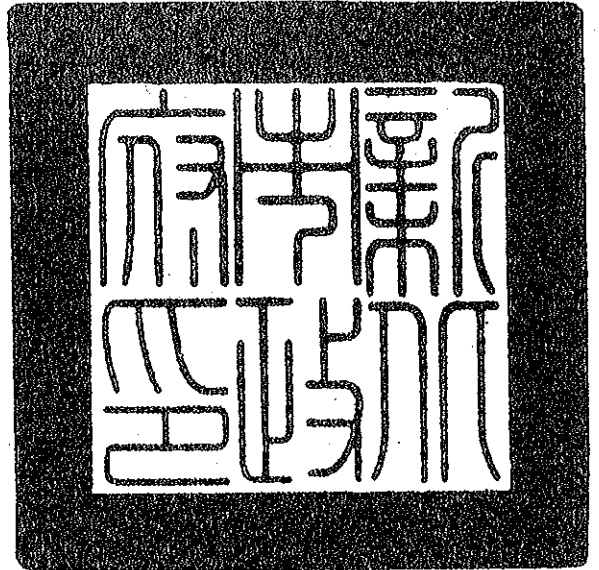
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處(均含附件)

市長 朱 立 倫

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年4月15日
發文字號：北府城更字第10200022921號
附件：都市更新計畫書、圖



主旨：公告「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」自102年4月22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、都市更新計畫書、圖。
- 二、公告期間：自102年4月22日起30日。
- 三、公告地點：本府、新北市新莊區公所及新北市新三重區公所都市計畫公告欄。

市長 朱立倫

擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊
都市更新計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國 102 年 4 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	擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫書	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5 條	
擬定都市更新計畫機關	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自 98 年 09 月 14 日起至 98 年 10 月 13 日公開展覽 30 天，並於 98 年 09 月 10 日起至 98 年 09 月 12 日、98 年 09 月 18 日起至 98 年 09 月 20 日刊登於臺灣新生報。
	說明會	1.三重區：98 年 09 月 21 日上午。 2.新莊區：98 年 09 月 21 日下午
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交本市都市更新計畫委員會審核結果		102 年 03 月 07 日第 30 次會通過

擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫

目 錄

壹、計畫緣起與法令依據	壹-1
一、計畫緣起	壹-1
二、法令依據	壹-2
貳、更新地區範圍	貳-1
一、更新地區範圍	貳-1
二、都市計畫	貳-2
三、實質發展現況	貳-5
參、基本目標與策略	參-1
一、現況課題	參-1
二、基本目標	參-2
三、發展策略	參-3
肆、實質再發展	肆-1
一、土地使用	肆-1
二、交通系統	肆-1
三、公共設施	肆-2
四、都市設計及景觀規劃原則	肆-7
伍、更新單元劃定基準	伍-1
一、工業區更新	伍-1
二、工業區變更後申請更新	伍-1
陸、其他應表明事項	陸-1
一、獎勵之適用	陸-1
二、基地設計之延續協調	陸-1
三、依循審議機制	陸-1

表 目 錄

附表 1	計畫區都市計畫建蔽率、容積率彙整表.....	貳-3
附表 2	計畫區內個案變更與事業計畫彙整.....	貳-4
附表 3	頭前庄站周邊地區土地使用現況面積表.....	貳-5
附表 4	先嗇宮站周邊地區土地使用現況面積表.....	貳-5
附表 5	計畫區建物現況統計表.....	貳-7
附表 6	頭前庄站周邊地區土地權屬統計.....	貳-8
附表 7	先嗇宮站周邊地區土地權屬統計.....	貳-9
附表 8	計畫區課題、目標與策略對應表.....	參-4
附表 9	計畫區公共設施劃設原則.....	肆-5

圖 目 錄

附圖 1	更新地區範圍示意圖.....	貳-1
附圖 2	計畫區都市計畫示意圖.....	貳-3
附圖 3	個案變更範圍示意圖.....	貳-4
附圖 4	計畫區土地使用現況示意圖.....	貳-6
附圖 5	計畫區土地權屬示意圖.....	貳-11
附圖 6	計畫區公共設施現況示意圖.....	貳-12
附圖 7	計畫區交通系統現況示意圖.....	貳-14
附圖 8	計畫區潛在轉型使用示意圖.....	貳-15
附圖 9	計畫區課題、目標與策略示意圖.....	參-3
附圖 10	計畫區交通系統示意圖.....	肆-2
附圖 11	計畫區公共設施留設位置示意圖.....	肆-6
附圖 12	計畫區退縮建築人行道示意圖.....	肆-7
附圖 13	計畫區退縮留設人行道與街角廣場位置示意圖.....	肆-8
附圖 14	計畫區立體通廊設計示意圖.....	肆-9
附圖 15	擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫圖	肆-10

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

依據行政院經建會「加速推動都市更新方案」(民國 95 年 1 月 25 日行政院臺建字第 0950081323 號函)，都市更新應視為國家重大經濟建設計畫，以促進各地老舊市區重新規劃再開發，提振地方房地產景氣，同時改善都市生活環境品質。

本計畫區為早期工廠聚集、產業發展之地區，近年因產業外移或歇業，工業區土地閒置或低度利用情況普遍，建物窳陋老舊，然其位居大臺北都會區之門戶區位，加上緊鄰新莊副都心計畫、頭前地區重劃、捷運新莊線與環狀線、八里新店快速道路、環河快速道路等重大建設，現況使用未能有效因應地區發展需求並且配合地區建設，符合都市更新條例第六條第三款及第四款所明定之「建築物未符合都市應有之機能」及「建築物未能與重大建設配合」等規定，故市府已於民國 98 年 1 月劃定更新地區。

隨著地區建設逐步發展，配合政府「淡水河曼哈頓計畫」、「三環三線」之政策推動，地區需整體規劃以因應再發展需求。近年來本計畫區內及周邊陸續有都市計畫個案變更及都市更新事業計畫申請，為配合捷運建設，促進土地有計畫再開發利用及指導更新事業之推動，爰進行更新計畫之規劃，以發展「多元機能產業活動，捷運水岸健康社區」為目標願景，透過建構公共設施系統及建立都市設計準則，提供友善開放空間，塑造地區再發展之風貌。

二、法令依據

本計畫區依據都市更新條例第五條擬定都市更新計畫。

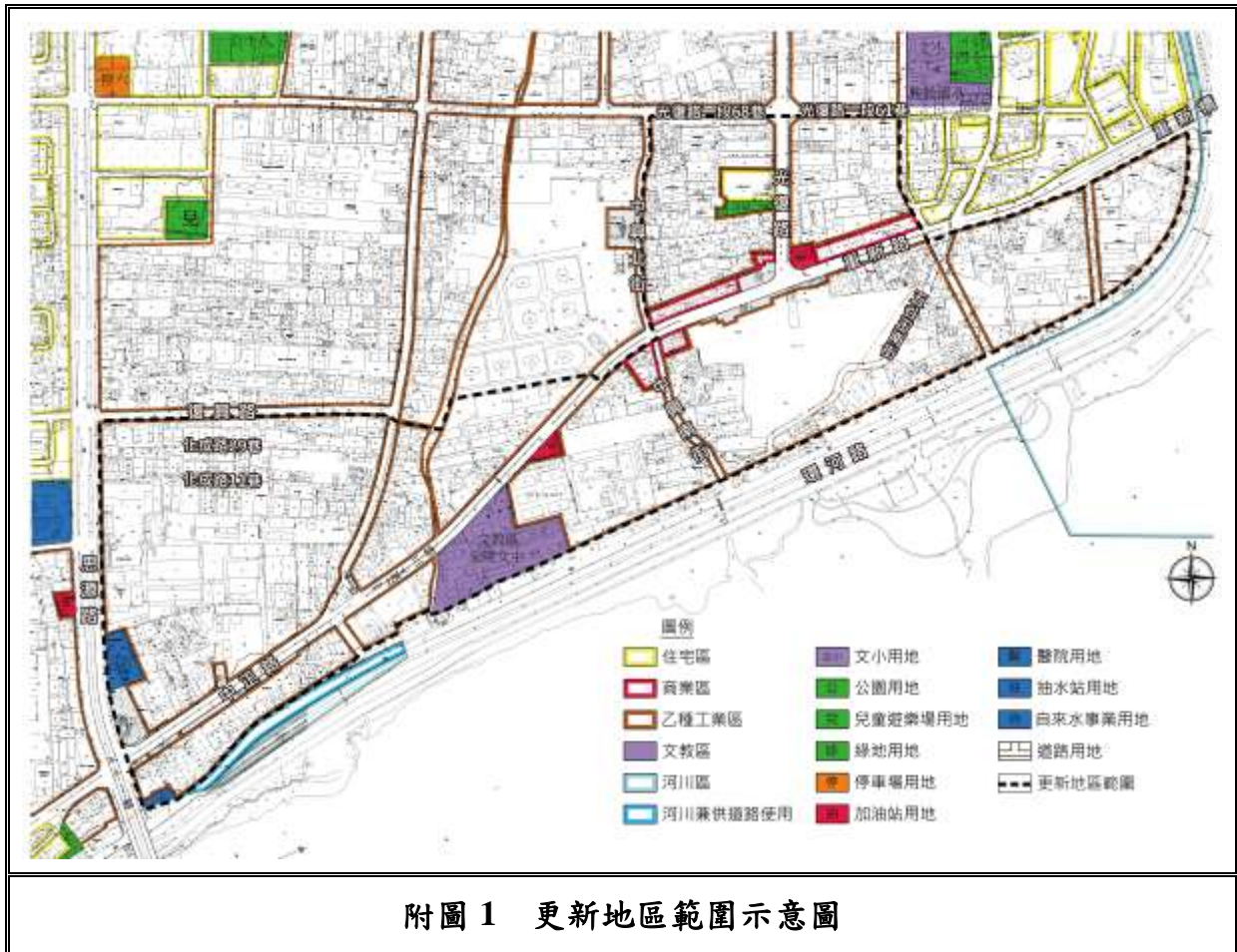
第五條 直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

貳、更新地區範圍

一、更新地區範圍

本計畫區位於新莊區與三重區交界地區，範圍東起三重區重新橋；西至新莊區思源路；北起重新路、光復路一段 61 巷與 68 巷、復興路；南至環河路(附圖 1)，總面積約 80 公頃(含道路面積 5.57 公頃)，已於民國 98 年 1 月劃定更新地區。



二、都市計畫

(一)新莊區

本計畫區部份位於新莊區，屬新莊都市計畫，部份地區為新莊都市計畫頭前工業區細部計畫之範圍。

1.土地使用

本計畫區新莊地區屬頭前工業區(莊工 1 區)之一部分，以乙種工業區為主，建蔽率 70%、容積率 210%(附圖 2)。

2.公共設施

本計畫區新莊地區之公共設施為自來水事業用地、捷運系統用地、抽水站用地。

3.道路系統

本計畫區新莊地區以中正路、思源路、環河路為聯外道路，以化成路、復興路為地區道路。此外，化成路 11 巷與化成路 29 巷屬細部計畫道路，計畫寬度 8 公尺(附圖 2)。

(二)三重區

本計畫區部份位於三重區，屬三重都市計畫(第一次通盤檢討)；鄰近二重疏洪道地區則屬三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(民國 99 年 10 月 28 日公告)之範圍。

1.土地使用

本計畫區三重地區屬頂崁工業區(重工 4 區)之一部分，以乙種工業區為主，建蔽率 70%、容積率 210%；臨重新路有帶狀商業區，建蔽率 80%，容積率 440%；臨光復路一段有部份土地已變更為住宅區(附圖 2)。此外，更新地區位於三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫範圍者，為再發展區，建蔽率 60%，容積率 140%，更新地區位於細部計畫範圍者，其開發需依循細部計畫規定申請。

2.公共設施

本計畫區三重地區之公共設施為捷運系統用地、加油站用地，以及臨光復路個案變更留設公園兼兒童遊樂場用地。

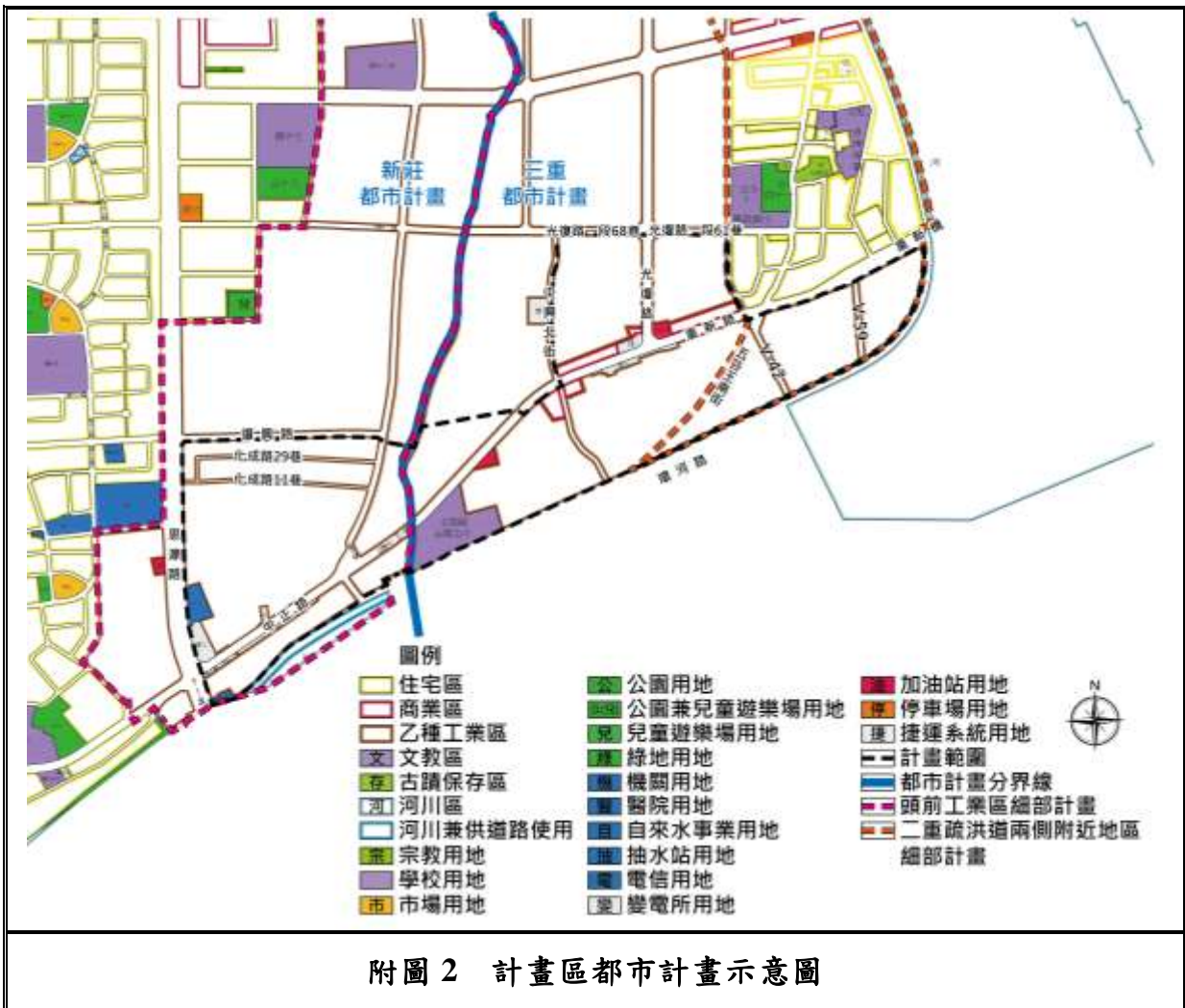
3.道路系統

本計畫區三重地區以重新路、環河路為聯外道路，以中興北街、中興南街、光復路為地區道路。此外，主要計畫劃設兩條道路(道路編號 V-42、V-59)尚未開闢。

附表 1 計畫區都市計畫建蔽率、容積率彙整表

行政區	都市計畫	使用分區	建蔽率	容積率
新莊區	新莊都市計畫	乙種工業區	70%	210%
三重區	三重都市計畫	商業區	80%	440%
	二重疏洪道兩側附近地區細部計畫	乙種工業區 (再發展區)	60%	140%

資料來源：變更新莊都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書、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)書。



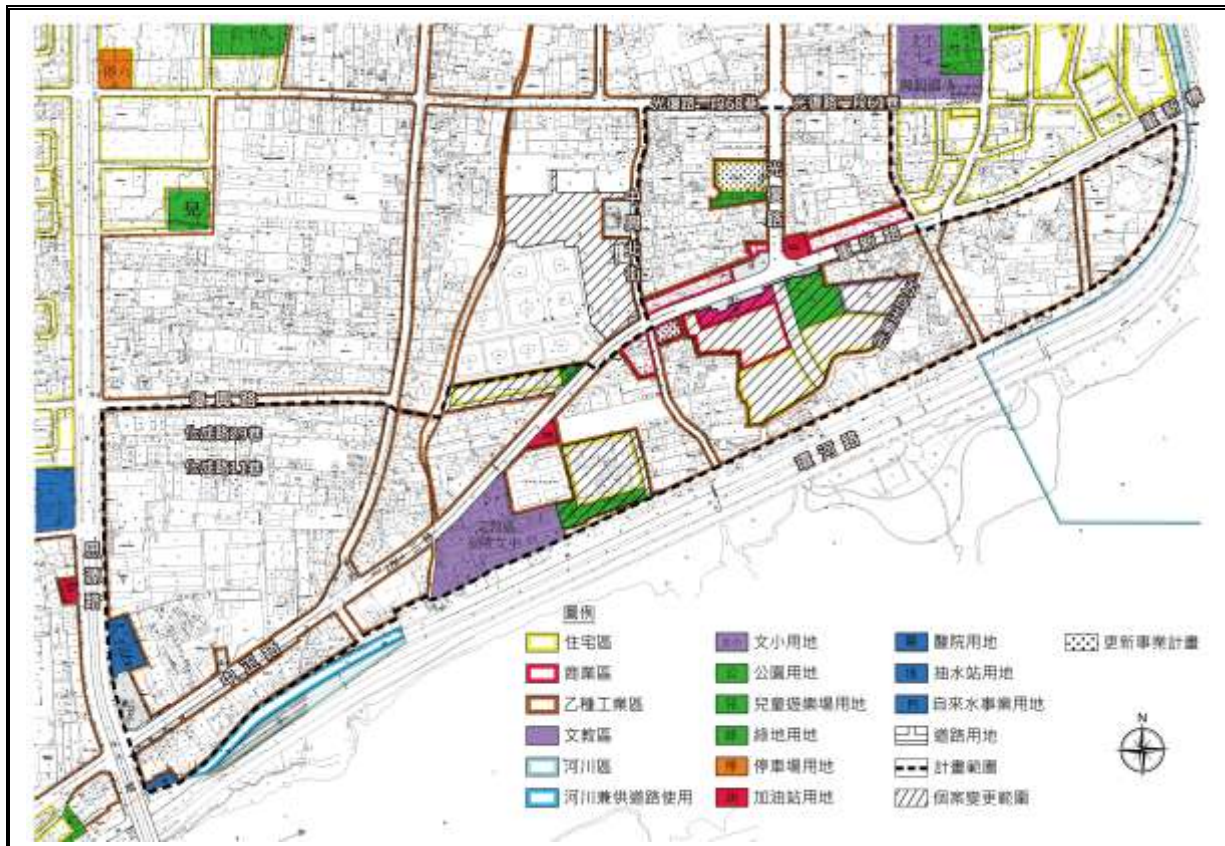
(三)都市計畫檢討變更及都市更新事業計畫辦理情形

更新地區範圍內已有辦理變更工業區為住宅區或商業區等之個案變更申請，包括太子汽車、味全、台味等工廠。此外，亦有都市更新事業計畫案，包括三重區二重埔段五谷王小段 46-41 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案(99 年 11 月核定實施)及三重區二重埔段中興小段 178-2 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫案(102 年 2 月審議中)等。

附表 2 計畫區內個案變更與事業計畫彙整

型態	案名	面積(ha)	公展時間	審議進度
個案變更	(太子汽車)三重區二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地都市計畫工業區變更案	1.16	97.04.22 起 30 日	內政部專案小組 (第六次)
	(味全)三重區二重埔段五谷王小段及中興小段共 47 筆土地都市計畫工業區變更案	5.67	100.02.14 起 30 日	內政部專案小組 (第二次)
	(台味)三重區二重埔段中興小段 169-7 地號等 18 筆土地都市計畫工業區變更案	2.00	100.04.01 起 30 日	新北市專案小組
事業計畫	三重區二重埔段五谷王小段 46-41 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案	0.51	98.06.02 起 30 日	99.11.10 發布實施
	三重區二重埔段中興小段 178-2 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫案	0.18	100.02.22 起 30 日	專案小組審議中

資料來源：新北市政府城鄉發展局。
註：表格個案資訊於 101 年 11 月彙整。



附圖 3 個案變更範圍示意圖

註：實際個案變更內容 依審議核定為準

三、實質發展現況

(一) 土地使用現況

依據現況調查及新北市政府主計室統計資料，新莊三重工業區之產業類別以金屬製品製造業及機械設備製造業為主。雖然許多廠房逐漸歇業、外移，但地區仍有製造業營運。

1. 頭前庄站周邊地區

頭前庄站周邊地區多為工業廠房，營業中廠房已不到半數，生產型態混雜，有超過千坪的大型工廠，也有住工混和社區(一樓工廠、二樓以上住家)，亦有無數小工廠及家庭代工經營型態。歇業閒置者包括乃福建設及部份小型工廠；也有受到產業結構轉型之影響，將工業土地開發為商業設施。例如，瑪利美琪東側土地已循都市計畫法臺灣省施行細則第十八條申請倉儲批發使用、IKEA 作為商業使用面積也達 3.50 公頃，其他使用則包括捷運車站、自來水公司、抽水站等(詳附表 3、附圖 4)。

附表 3 頭前庄站周邊地區土地使用現況面積表

項目	營業廠房	歇業廠房	住宅	商業	空地	其他	道路	合計
面積(公頃)	13.74	6.49	0.29	3.50	2.18	1.49	2.17	29.86
比例	46.01%	21.73%	0.97%	11.72%	7.30%	4.99%	7.27%	100%

資料來源：本計畫調查(民國 100 年 12 月)。

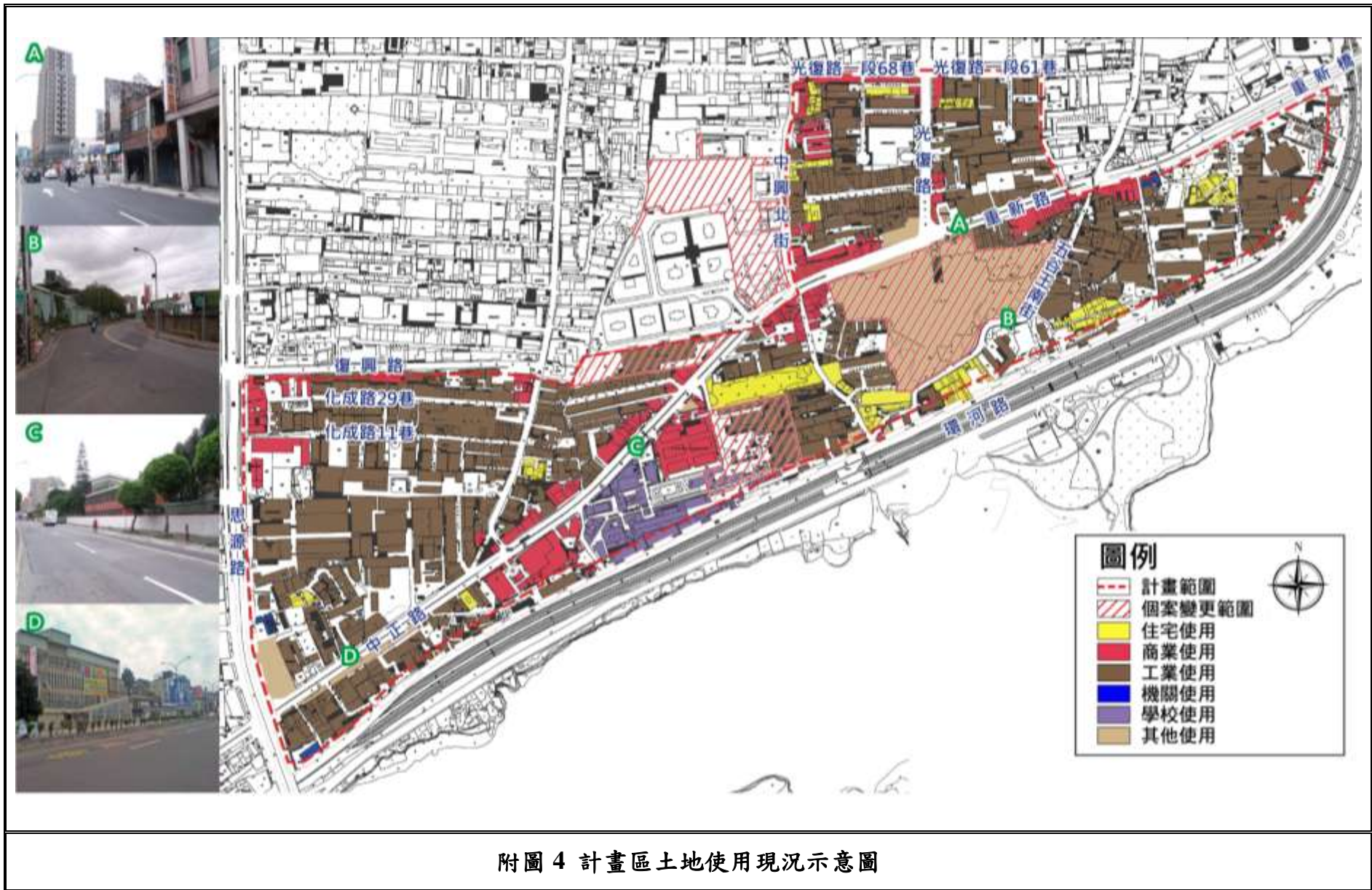
2. 先嗇宮站周邊地區

先嗇宮站周邊地區多住工混合，營業中廠房已不到半數，生產型態混雜。尚有部分土地呈現閒置或低度使用，亟待再開發，屬具發展潛力地區，例如萬家香原工廠用地等。商業使用面積約為 3.59 公頃，例如家樂福等；文教區(金陵女中)面積約 2.60 公頃；其他使用則包括加油站、捷運設施等(詳表 4、附圖 4)。

附表 4 先嗇宮站周邊地區土地使用現況面積表

項目	營業廠房	歇業廠房	住宅	商業	空地	學校	其他	道路	合計
面積(公頃)	22.50	6.04	2.25	3.59	8.81	2.60	0.92	3.40	49.48
比例	45.47%	12.21%	4.55%	7.26%	16.53%	5.25%	1.86%	6.87%	100%

資料來源：本計畫調查(民國 100 年 12 月)。



附圖 4 計畫區土地使用現況示意圖

(二)建物現況

計畫面積約 80 公頃(含道路面積 5.57 公頃)，計畫區建物現況詳附表 5。

1.建物樓層

計畫區建物以一樓為主，建物棟數佔計畫區面積比例約 64.04%，其次為二樓建物，建物面積佔計畫區面積比例約 19.48%。

2.建物結構

建物結構以鋼筋水泥結構為主，建物面積佔計畫區比例約 36.88%，其次為鐵皮結構，建物面積佔計畫區比例約 32.55%。

3.建物年代

由於計畫區屬早期發展地區，因此多屬超過 20 年以上之建物，佔計畫區面積比例約 74.72%。

附表 5 計畫區建物現況統計表

	項目	佔地面積(公頃)	棟數	棟數百分比
建物樓層	1F	40.82	2,518	64.04%
	2F	19.18	766	19.48%
	3F	4.83	334	8.49%
	4F	5.46	140	3.56%
	5F 以上	3.48	174	4.43%
	合計	73.77	3,932	100%
建物結構	鐵皮	29.71	1,280	32.55%
	磚造	9.98	480	12.21%
	磚造+鐵皮	13.84	722	18.36%
	鋼筋水泥	21.24	1,450	36.88%
	合計	73.77	3,932	100%
建物年代	新(<5 年)	1.06	56	1.42%
	中(5-20 年)	17.93	938	23.86%
	舊(>21 年)	54.76	2,938	74.72%
	合計	73.77	3,932	100%

資料來源：本計畫調查(民國 100 年 12 月)。

(三)土地權屬

本計畫區土地產權規模懸殊，有持有土地面積超過千坪之地主，而單一地主持有土地面積超過 3,000m² 比例超過土地總面積 1/3，其餘土地細分情形嚴重。

1.頭前庄站周邊地區

計畫區私有土地估計畫區面積約 90.32%；其中持有面積超過 3,000 m² 以上之地主比例佔總面積 49.36%，為地區更新推動的優勢。如「東安開發資產管理公司」（東元電機）、「勤德股份有限公司」（勤益紡織）、「新泰工業股份有限公司」等大公司，持有土地面積皆超過 1 公頃(詳附表 6、附圖 5)，未來透過較具規模之土地開發，將能提供較具效益之開放空間，更有效地落實本計畫公共設施構想。

附表 6 頭前庄站周邊地區土地權屬統計

土地權屬		面積(m ²)	比例
公有土地	中華民國	11,795.89	
	新北市	4,847.56	
	臺北市	7,640.79	
	新莊區	1,303.63	
	員林鎮(贈與)	21.51	
	小計	25,609.38	9.40%
私有 (面積超過 3,000m ²)	東安資產開發公司	37,235.39	
	勤德股份有限公司	33,335.18	
	新泰工業股份有限公司	16,579.60	
	高劉碧玉等二人	11,658.64	
	瑪利美琪化工股份有限公司	8,486.12	
	行企股份有限公司	5,990.03	
	臺灣省桃園農田水利會	5,870.02	
	臺灣省自來水股份有限公司	4,652.31	
	保音股份有限公司	4,079.98	
	陳俊彥等二人	3,479.74	
	明裕實業股份有限公司	3,055.27	
	小計	134,422.28	49.36%
私有 (面積未超過 3,000m ²)	今盈齒輪股份有限公司	2,786.52	
	三環織針工業股份有限公司	2,375.94	
	乃福建設股份有限公司	1,930.30	
	東平橡膠工業有限公司	1,521.84	
	信昌機械廠股份有限公司	1,518.31	
	振記冷藏股份有限公司	1,297.87	
	其他	100,138.35	
私有土地小計	245,991.41	90.32%	
公私共有	751.21	0.27%	
總計	272,352.00	100%	

資料來源：本計畫調查(民國 96 年 10 月地政電傳資訊系統查詢)。

2.先嗇宮站周邊地區

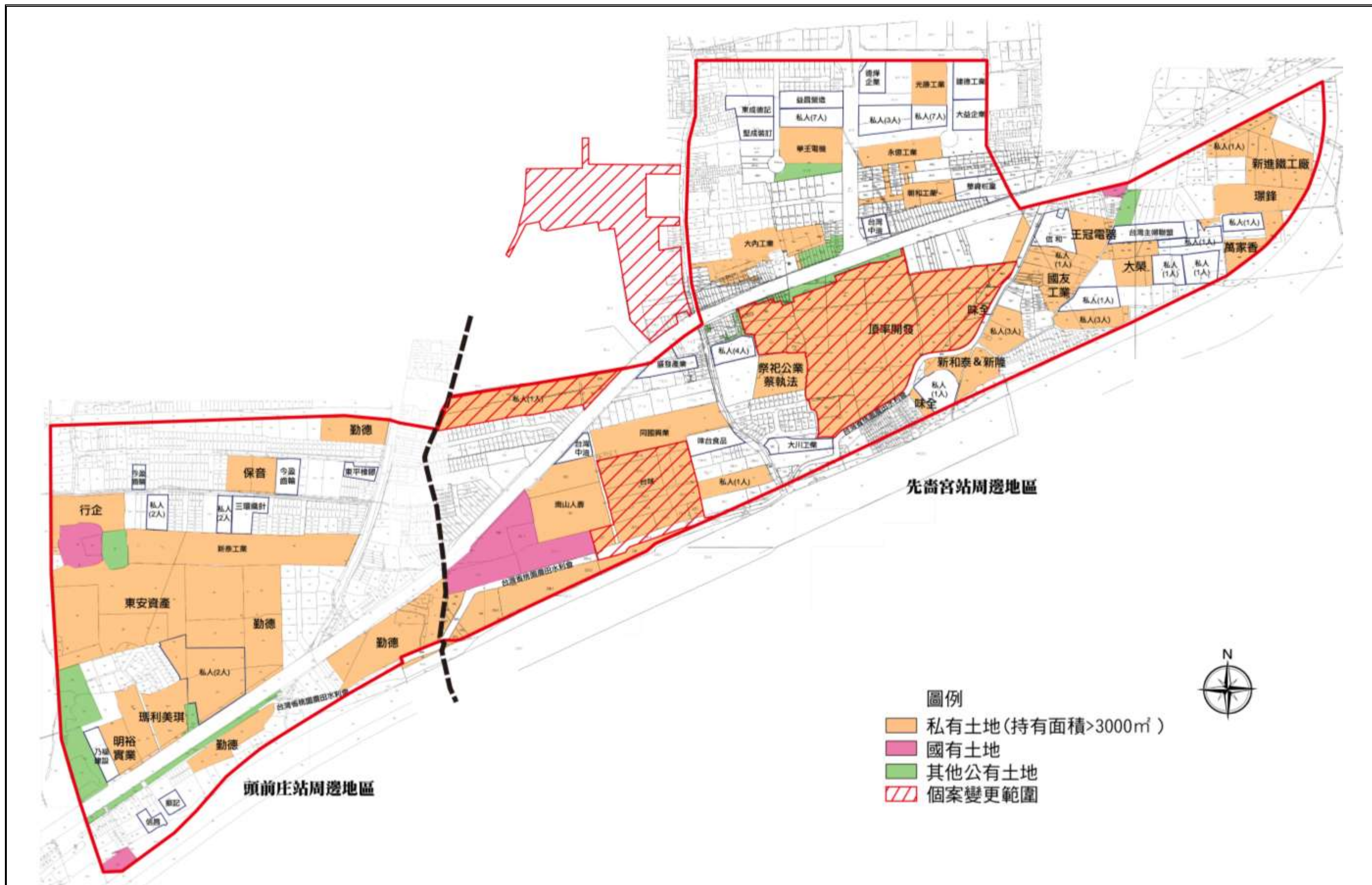
計畫區私有土地佔計畫區面積 94.05%；其中持有面積超過 3,000 m² 以上之地主比例佔總面積 40.66%。如「頂率開發股份有限公司」持有土地面積超過 5 公頃，「南山人壽保險股份有限公司」、「台味股份有限公司」持有土地面積超過 1 公頃(詳附表 7、附圖 5)，未來此透過較具規模之土地開發，將能提供較具效益之開放空間，更有效地落實本計畫公共設施構想。

附表 7 先嗇宮站周邊地區土地權屬統計

土地權屬		面積(m ²)	比例
公有土地	中華民國	10,110.00	
	新北市	2,308.00	
	臺北市	1,704.00	
	三重區	1,342.00	
	小計	17,907.00	3.93%
私有 (面積超過 3,000m ²)	頂率開發股份有限公司(申請個案變更中)	52,325.00	
	台味股份有限公司(申請個案變更中)	17,962.00	
	南山人壽保險股份有限公司	11,332.00	
	葉國一(申請個案變更中)	11,192.00	
	財團法人臺灣省臺北縣私立金陵女子高級中學	11,045.00	
	臺灣省桃園農田水利會	8,959.00	
	新進鐵工廠股份有限公司	7,837.00	
	大內工業股份有限公司	7,350.00	
	華王電機(李武靖等二人)(個案變更&更新計畫核定)	5,103.00	
	祭祀公業蔡執法	4,524.00	
	新和泰企業&新隆實業股份有限公司	4,437.00	
	璟鋒紙業股份有限公司	4,363.00	
	大榮汽車貨運股份有限公司	4,109.00	
	朝和工業股份有限公司	4,053.00	
	永億工業股份有限公司	3,959.00	
	味全食品工業股份有限公司(申請個案變更中)	3,810.00	
	王冠電器工業股份有限公司	3,523.00	
	國友工業股份有限公司	3,467.00	
	李建榮等三人	3,449.00	
	光勝股份有限公司	3,254.00	
	萬家香醬園股份有限公司	3,151.00	
	何景仁等三人	3,069.00	
莊素美	3,014.00		
小計	185,278.00	40.66%	

土地權屬		面積(m ²)	比例
私有 (面積未超過 3,000m ²)	臺灣主婦聯盟生活消費合作社	2,913.00	
	華資粧業股份有限公司	2,811.00	
	鍾嵩榮	2,809.00	
	信和冷凍工廠股份有限公司	2,803.00	
	建德工業股份有限公司等五十人	2,636.00	
	李春光	2,508.00	
	張春長	2,494.00	
	益昌織造廠有限公司等四人	2,469.00	
	臺灣中油股份有限公司	2,443.00	
	大益企業股份有限公司	2,391.00	
	林福德	2,189.00	
	東成德記實業股份有限公司	2,131.00	
	陳慶鍾等四人	2,061.00	
	大川工業	2,051.00	
	盛發產業股份有限公司	2,116.00	
	王信雄	1,986.00	
	李輝隆	1,670.00	
	德燁企業股份有限公司	1,652.00	
	李太山	1,625.00	
	其他	199,551.00	
私有土地小計		428,596.00	94.05%
公私共有		9,189.00	2.02%
總計		455,692.00	100%

資料來源：本計畫調查(民國 96 年 10 月地政電傳資訊系統查詢)。



附圖 5 計畫區土地權屬示意圖

(四)公共設施現況

本計畫區為工業區，公共設施用地除配合捷運新莊線劃設之捷運系統用地外，以工業生產之相關服務設施為主，如道路、變電所等，已劃設之公共設施多已開闢。惟三重都市計畫劃設兩條道路(道路編號V-42、V-59)尚未開闢(附圖 6)。



(五)交通系統現況

1.主要道路

(1)省道舊台一線(中正路與重新路)

舊台一線省道穿越本計畫區，計畫寬度 22 公尺，為地區主要聯外道路，往東經過重新橋、中興橋通往臺北市，往西通往林口、龜山地區。

(2)縣 106 號甲線(思源路)

思源路為本計畫區重要之南北向道路，計畫寬度 50 公尺，往南通往板橋、中和，往北通往五股。

(3)環河路

原為闢建二重疏洪道時之防汛道路，為紓解台一省道的交通流量才全線通車，寬度不等。

(4)64 號東西向快速道路(八里新店線)

北起西濱公路，沿淡水河於計畫區南側跨大漢溪後連接特一號道路，本計畫區可經環河路銜接快速道路匝道。

2.地區道路

(1)光復路

光復路為本計畫區南北向地區道路，計畫寬度 17 公尺；往北與台一省道(中山路)相連接，往南至計畫區與舊台一線省道(重新路)相接。

(2)中興南街、中興北街

中興南街、中興北街為本計畫區南北向地區道路，計畫寬度 8 公尺，連接環河路與台一省道。

(3)復興路

復興路為本計畫區東西向地區道路，計畫寬度 10 公尺；往東至化成路，往西連接思源路。

(4)化成路

化成路為本計畫區南北向地區道路，計畫寬度 10 公尺；可向北連通五股地區。此外，化成路 11 巷與化成路 29 巷為新莊都市計畫頭前工業區細部計畫所劃設之 8 公尺道路。

3.非都市計畫道路

五谷王南街非屬都市計畫道路，為三重地區聯繫重新路與環河路間之重要地區道路。此外，重新路五段 326 巷、408 巷亦為現況連接重新路與環河路之南北向道路，現況地區道路多彎曲狹窄。

4.捷運

(1)捷運新莊線(局部通車)

捷運新莊線於本計畫區設置頭前庄站及先嗇宮站，部分路線(捷運民權西路站至捷運輔大站)已於民國 101 年 1 月通車，全線通車後，可望紓解地區公路運輸車流。

(2)捷運環狀線(施工中)

捷運環狀線將於頭前庄站與捷運新莊線交會，因此捷運頭前庄站周邊地區具有雙捷運區位優勢。

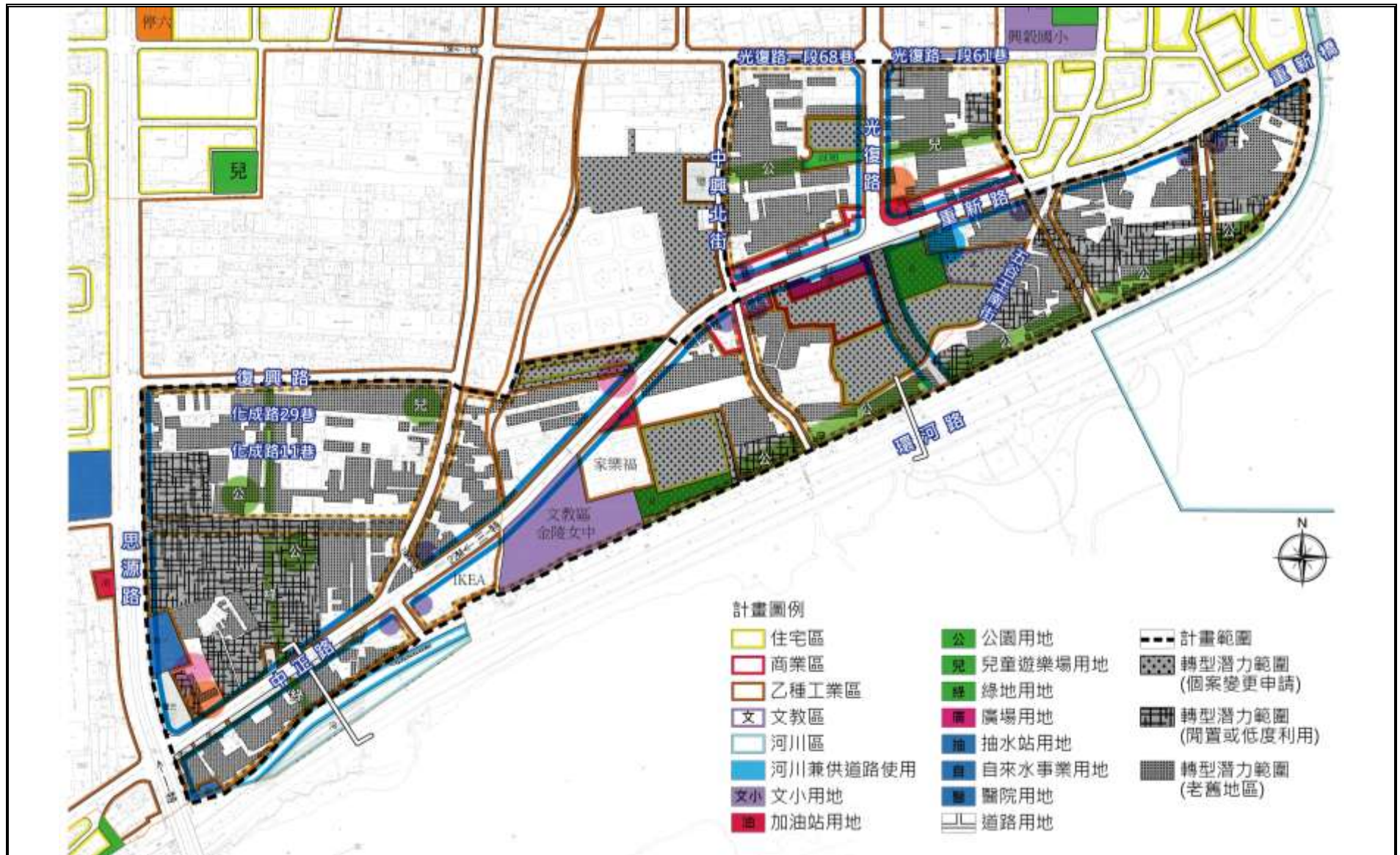


(六)民眾意願分析

本計畫共召開四場地方民眾座談會，分別為民國 96 年 06 月 12 日(於先嗇宮會議室)、民國 96 年 08 月 09 日(於先嗇宮會議室)，民國 97 年 01 月 15 日(於市政府城鄉發展局)、民國 97 年 04 月 02 日(於市政府城鄉發展局)。以歷次會議意見，部分廠商表示其廠房已無營運，且多數地主建議土地使用分區需配合地區發展調整、提供適當公共設施、保留土地開發之彈性等，地主期待能配合建設促進地區再發展。

(七)潛在轉型使用

由於捷運新莊線通車後，帶動周邊不動產市場興起，若無整體空間利用架構指導，任由土地個案變更利用與零星開發，將使得地區空間發展具高度不確定性。因此，本更新計畫結合有發展潛力地區與公共設施的配置構想，期望可以透過都市更新事業與建築管理，逐步落實規劃內容。故本計畫依據計畫期間已提出之變更使用申請範圍、土地使用現況、閒置或低度使用廠房、老舊地區區位，繪製地區潛在轉型使用示意圖(附圖 8)。



附圖 8 計畫區潛在轉型使用示意圖

參、基本目標與策略

一、現況課題

(一)土地閒置與轉型利用需求

本計畫區原為北臺灣工業生產重鎮，受到產業結構調整的影響，仍作廠房使用面積比例不到一半，土地低度使用情形嚴重。對廠商進行開發意願調查時，多數廠商期待土地使用變更，空間轉型需求高。

(二)仍有廠房營運，使用複雜

新莊、三重工業區產業類別以金屬製品製造業及機械設備製造業為主，地區仍有產業營運情形，有持有土地面積超過千坪之大地主，亦有無數小工廠、家庭代工等經營形式，仍有產業持續營運需求，短期內未搬遷或轉型，住、商、工使用複雜。因此，更新地區不僅面臨產業使用轉型，更有商業與住宅使用積極開發，有必要將新舊開發融合。

(三)缺乏整體開發規劃

捷運建設提升地區可及性，帶動地區發展，個案變更申請案件多，但個別捐贈之公共設施與留設開放空間缺乏整體性，應考量個案變更申請與整體更新計畫間，如何權衡調配議題。

(四)公共設施及交通系統不符需求

本計畫區屬都市計畫工業區，現行公共設施多以工業相關服務設施為主，隨著交通建設帶動地區住宅與商業發展，缺乏都市發展所需公園綠地、福利設施、社教設施等。此外，現況工業土地多為大街廓，缺乏都市計畫道路，部分地區缺乏東西向或南北向連結，工業區內巷道彎曲狹窄，尖峰時間交通壅塞，且與捷運設施及公共空間連通不佳。

(五)地區景觀老舊凌亂

工業區內多為鐵皮屋，建築物老舊、擁擠，且缺乏管理維護，環境日益頹敗，景觀凌亂。計畫區南側臨大漢溪，現況卻多密集舊廠房，未配合水岸景觀營造，加上河堤阻隔水岸與都市發展，降低與水岸之可及性，有必要結合土地開發，一併改善工業區環境景觀。

二、基本目標

本計畫區以綠色交通及水岸為地區發展核心。捷運新莊線橫貫計畫區為三環三線之第二環，捷運建設成為地區再發展之契機，地區發展以捷運車站為核心，強化開放空間與捷運站串連。此外，地區納入淡水河曼哈頓計畫強化水岸發展，朝向多元複合使用、塑造水岸景觀目標，並且透過公共設施及開放空間規劃留設，改善大漢溪水岸周邊地區環境。

(一)多元機能便捷城市

配合捷運新莊線通車(民國 101 年 1 月局部通車至輔大站，預計於民國 102 年底全線通車)，調整空間結構，促進捷運車站周邊地區朝向大眾運輸導向發展(TOD)，以提供多元化之使用項目，依據地區條件，賦予不同的發展定位，以滿足地區發展所需，提昇土地使用效益。

1.頭前庄站

頭前庄站位於省道舊台一線及縣 106 號道路(思源路)交叉口，為大漢橋來往板橋及新莊的要衝，亦屬雙捷運(捷運新莊線、捷運環狀線)交會處，加上鄰近機場捷運線(五股工業區站)、新莊副都心及頭前重劃區，頭前庄站周邊地區有機會發展成為地區交通節點，再發展潛力高，可融合商務、辦公、策略型產業、住宅與休閒，成就地區「多元機能產業核心」。

2.先嗇宮站

先嗇宮站位於新莊區與三重區交界處，屬二重埔地區，為新北市早期外來移民工作及定居的重要據點，鄰近快速道路，與三重區中心亦一橋之隔，臨大漢溪之沿岸空間有發展水岸住宅潛力，可提供策略型產業、商業、住宅、休閒、生態等機能，結合 TOD 理念與水岸特色，塑造「捷運水岸健康社區」。

(二)友善舒適健康社區

計畫區位處新北市人口密集地區，民國 101 年底新莊區人口約 40.7 萬人、三重區人口約 39.0 萬人，分別為新北市人口第三、第四多的城市。隨著都市發展需求、空間機能調整，以及引進人口需要，應適度提供相關公共設施，以改善地區環境品質，提供舒適樂活的地區。

(三)綠意水岸安全都市

本計畫區位於大漢溪畔，以多元複合使用，塑造水岸景觀目標，善用區位優勢，整體規劃留設開放空間，重視水岸景觀營造，提升建物間棟距與指導動線通道尺度，以改善防救災機能，提供安全的生活空間。

三、發展策略

(一)提供多元使用空間

隨著地區發展及交通建設，車站周邊地區將朝高效率使用，配合大眾運輸導向發展(TOD)概念，車站周邊地區可密集發展，考量更新地區區位條件、現況使用，提供商務、商業、住宅等多元使用空間。

考量現行仍有產業營運，且大工廠與小工廠錯落、零星分佈，為促進地區發展複合多元使用，並考量既有產業需求，地區產業得持續營運或轉型升級，以均衡地區發展。

(二)規劃整體公共設施

為改善地區環境生活品質，提供留設公共設施、開放空間或公益設施之整體規劃構想。為滿足地區所缺乏開放空間，以提供公園、兒童遊樂場、綠地、廣場等設施為優先。捐贈可建築用地或公益設施應配合地區發展所需、社會趨勢、政府政策。基地開發所留設之法定空地向公共設施集中，以使連續性開放空間，整體提升地區環境品質。此外，留設計畫道路，以改善地區交通動線，提升道路服務水準。

(三)建立都市設計原則

為使開發事業符合地區發展願景，建立計畫區都市設計原則，重點項目包括：退縮建築留設人行道、於重要路口規劃街角廣場、建築設計立面協調、規範建築物與鄰地境界線距離、留設道路或通道最小寬度、設置立體通廊等，以期能改善都市景觀與兼顧安全性。



附圖 9 計畫區課題、目標與策略示意圖

附表 8 計畫區課題、目標與策略對應表

課題	目標	策略	指導
土地閒置與轉型利用需求	多元機能 便捷城市	引導整體開發，融合多元使用空間 (產業、商務、住宅)	工業區變更後申請更新：依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，提出配合之承諾事項，應能提升地區環境、綠色交通與產業活動。
仍有廠房營運，使用複雜			工業區更新：依據「新北市都市更新單元劃定基準」，提升開放空間與建物設計。 配合政府產業政策，鼓勵升級為智慧型產業、策略型產業。
缺乏整體開發規劃	友善舒適 健康社區	規劃整體公共設施、公益設施之留設	工業區變更：公共設施留設指導、捐贈可建築用地應符合地區發展需求。
公共設施及交通系統不符需求			工業區更新、工業區變更後更新：公益設施及開放空間之性質與區位指導。
地區景觀老舊凌亂	綠意水岸 安全都市	建立都市設計原則	安全：降低建蔽率，增加地面活動人潮，多元使用之融合，減少用地閒置，以開放空間及綠美化降低不同使用活動的衝突。 交通：指定路段退縮無遮簷人行道，並適當提供植栽；指定路口留設街角廣場。 交通&防災：考量交通機能與防災需求，留設通道寬度至少需達4公尺。 防災：全區規範建築物與鄰地境界線距離。

肆、實質再發展

一、土地使用

(一)多元複合使用

為實現「多元機能產業活動、捷運水岸健康社區」願景，地區開發應配合發展需求，融合多元複合土地使用，提供智慧型產業之策略產業、商務辦公、水岸住宅、會議展覽、休閒娛樂等機能。為落實大眾運輸導向發展(TOD)理念，鄰近車站提升其開發密度與強度，鄰近捷運站可為商業使用或策略型產業，並依據發展目標分別突顯街廓特色。配合整體開發引進多元利用，鼓勵提供公益性設施，豐富地區發展機能。

(二)公益設施符合地區發展需求

開發應配合提供符合地區發展需求之公益設施。例如，更新地區應提供社會福利設施(安養機構、長期照護機構、文康中心等)。另為配合住宅政策，更新地區捐贈公益性設施得包括社會住宅。考量地區有產業升級轉型發展需求，得提供社教機構(社區大學、圖書館、補習學校、職訓中心等)，促進就業者進修研發。

二、交通系統

(一)留設公眾通道提升交通便捷性

本計畫區除了重新路、中正路、思源路及環河路之聯外道路路幅較寬之外，現況地區道路狹小擁擠。配合地區開發，於頭前庄地區留設東西向公眾通道，連結思源路與化成路，強化地區聯外交通便利性，建議配合周邊道路系統提供 12 公尺寬之計畫道路；先嗇宮站周邊地區發展軸線以省道沿線為主，配合捷運通車與水岸活動需求，加上聯繫東西向快速道路(八里新店線)的交通動線，交通動線以留設南北向道路，延伸光復路至環河路，提升省道與環河道路之間的可及性，建議延續北側光復路寬度提供 24 公尺寬之計畫道路，其可連接快速道路及八里新店線共構匝道，減少地區內交通瓶頸(附圖 10)。

(二)提供停車空間滿足地區轉乘需求

配合捷運站設置，考量地區車輛轉乘需求，於鄰近捷運車站設置停車場，以提供機車轉乘停放、汽車臨時停等區為主，並設置自行車停車位。



附圖 10 計畫區交通系統示意圖

三、公共設施

本計畫公共設施構想，係供民間申請「工業區更新」、「都市計畫個案變更」或「個案變更後申請更新」時，能依據地區環境紋理與都市活動需求，捐贈或留設公共設施、開放空間或公益性設施。公共設施劃設原則與內容如下(附表 8、附圖 11)，由於開發基地條件相異，考量保留開發整合及設計彈性，留設公共設施規模得視開發規模調整，實際留設位置、面積、形狀依開發情形與審議結果而定。

(一)公共設施留設原則

1.應能提升捷運車站及水岸可及性

為使開放空間連接至捷運車站、大漢溪水岸，提升其便利性，於頭前庄站周邊留設南北向帶狀綠地，強化地區行人至捷運站之便捷性、地區景觀通透性，並引導水岸新鮮空氣進入都市，改善地區微氣候。另外，於先嗇宮站周邊，除延伸光復路連通環河路，為強化公共設施與水岸連結，沿環河路留設帶狀公園。

2.應能改善地區人行交通之便利性

工業區現況多為大街廓發展，為改善頭前庄站北側街廓之通行與防災機能，應指認東西向公眾通道。為改善先嗇宮站北側街廓通行機能，應留設帶狀公園及兒童遊樂場。

3.應與周邊設施相互協調或集中留設

考量公共設施之可及性與集中使用效益。頭前庄站周邊之公園應與綠帶系統相連接；先嗇宮站周邊應留設廣場、公園及機關用地，增加開放性與容納人潮。鄰近大漢溪及環河路之公園，應注重延續性與降低環河路通過性交通衝擊。

(二)公共設施留設構想

1.公園、綠地、兒童遊樂場

(1)頭前庄站

頭前庄站周邊地區發展紋理以東西向為主，為增加地區與水岸之串連，以南北向帶狀綠地留設為空間軸線，結合捷運站出入口，便於居民親近大漢溪。留設南北向綠帶，除了可改善都市景觀、建構開放空間系統架構之外，亦有利於防災避難機能。此外，以此綠帶為架構，將公園用地、兒童遊樂場結合綠帶集中留設，以促進使用效益，並且避免設置於聯外道路旁。

(2)先嗇宮站

先嗇宮站周邊以重新路以南地區為較狹長之空間，為延伸IKEA 與家樂福之商圈活動，沿水岸空間集中留設帶狀開放空間，以打造具連續性的東西向綠帶，強化人潮前往二重疏洪道河濱公園的方便性。先嗇宮站北側已留設之公園兼兒童遊樂場用地（都市計畫個案變更回饋），可配合延續規劃為東西向帶狀開放空間，成為社區綠色網絡。

2.道路系統

增闢「頭前庄地區」連結思源路與化成路之東西向道路，以強化地區交通及防救災之便利性，建議道路寬度為 12 公尺。

增闢「先嗇宮地區」延伸光復路至環河路之南北向道路，以提升北側工業區與環河道路之連通，建議道路寬度為 24 公尺。

3.停車場

頭前庄站為雙捷運線交會站，考量轉乘需求，頭前庄站周邊應提供停車場用地，並且可連通中正路，以服務周邊地區使用。

先嗇宮站周邊缺乏公有停車場，考量停車場應鄰近捷運站及進出方便性等因素，建議停車場可規劃於光復路上，便於與捷運轉乘。

4.廣場

捷運車站將吸引民眾使用，成為地區人潮的節點。因此，於捷運車站出入口或重要人行動線旁集中設置廣場，以提供人潮與活動之緩衝，並且提升車站周邊景觀。

5.機關

計畫區距新莊區、三重區行政中心 2.5 公里以上，隨著地區再發展需求，考量便民之行政服務需求，劃設機關用地。

6.政府指定公益設施

考量地區發展、人口結構與公共政策需求，計畫區開發應考量提供社教機構(社區大學、圖書館、補習學校、職訓中心等)；高齡化社會福利設施(安養機構、長期照護機構、文康中心等)；社會住宅等。

(三)公共設施留設策略

公共設施應於「都市更新事業計畫」或於「都市計畫變更申請」時，參考本計畫之留設原則與位置建議。

附表 9 計畫區公共設施劃設原則

項目	留設原則	留設位置建議
綠帶	為提升地區步行機能，綠帶需具有延續性。	注重南北向之步行連通機能加強，以連接復興路與中正路或中正路與環河路。
公園	1.配合捷運車站、水岸遊憩空間與開放空間留設。 2.應與地區綠帶或道路系統連接，有助於形成地方綠色廊道。	新莊：應配合地區道路與綠帶規劃集中留設。 三重：沿環河路或配合地區內公共設施集中留設。
兒童遊樂場	應具有開放性，供周邊鄰里地區居民使用。	新莊：復興路與化成路路口。 三重：延續個案變更回饋留設之公(兒)用地。
道路	1.應有助於提升地區道路系統之交通機能。 2.應有助於提升地區防救災機能。	新莊：留設東西向聯絡道路，以連接思源路與化成路。 三重：留設南北向聯絡道路，以連接重新路與環河路。
停車場	應優先檢討留設於捷運車站周邊。另外，為加強轉乘之便利性，以提供機車及臨時停等使用為主(非汽車專用)，並適度留設自行車停車位。	新莊：留設於中正路北側之街廓，以鄰近捷運頭前庄站為佳。 三重：留設於重新路北側及光復路西側之街廓。
廣場	應留設於捷運站出入口或人潮集中處。	新莊：留設於中正路北側街廓，應配合捷運頭前庄站出入口及人行動線。 三重：留設於重新路南側街廓，應配合捷運先嗇宮站出入口及人行動線。
機關	以鄰近捷運站或商業區、集中留設為原則。	三重：重新路南側街廓，儘量鄰近捷運先嗇宮站出入口。
公益設施	除上述公共設施之留設外，考量高齡化與地區公益性需求，更新地區之公益設施項目，應優先考量「社會福利設施」、「社教機構」及「社會住宅」。	



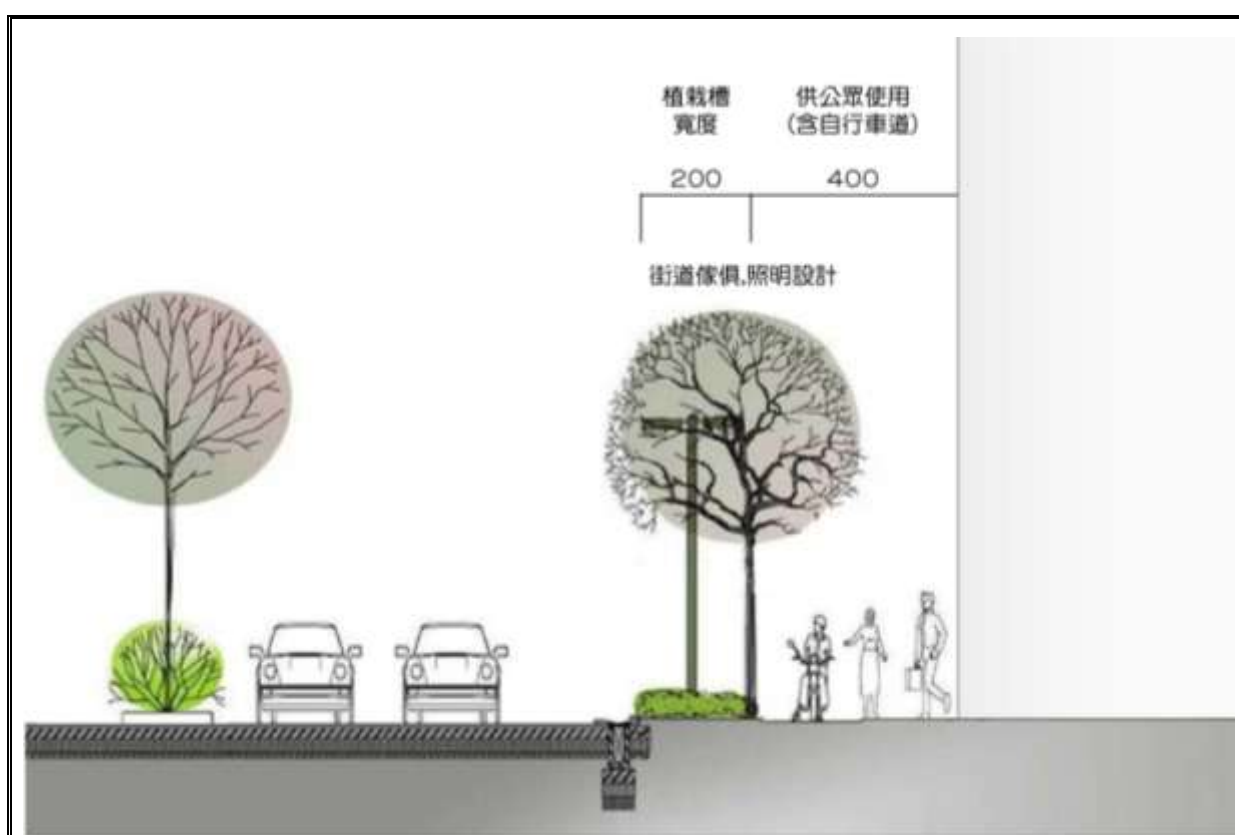
附圖 11 計畫區公共設施留設位置示意圖

四、都市設計及景觀規劃原則

(一)人行步道

考量捷運站周邊地區步行動線之延續性，以與捷運站直接相鄰之計畫道路為步行軸線塑造重點，臨接舊台一省道(中正路及重新路)、思源路與光復路，沿道路境界線退縮至少 6 公尺建築，供行人通行寬度至少 4 公尺(附圖 12、附圖 13)，並考量植栽及自行車道之設置，使地區人行動線能串連。

退縮留設之人行道應增加綠覆率，且人行道得併同設置自行車道，注意自行車道鋪面高差的一致性，以提升自行車使用之方便性，連結計畫區與大漢溪水岸空間之自行車動線。



附圖 12 計畫區退縮建築人行道示意圖

註：僅供示意參考，有關植栽位置可視各基地特性與道路寬度予以彈性規劃。

(二)街角廣場

為提供路口人車動線緩衝空間，並開闊街角視角，於重要交叉路口留設街角廣場(化成路與中正路路口；中興北街、中興南街與重新路路口；重新路與計畫道路編號 V-42、V-59 路口，附圖 13)，街角廣場面積至少 36 平方公尺，最短邊長度不得小於 6 公尺，退縮人行道與街角廣場重疊之面積，得納入街角廣場，街角廣場與人行道獎勵不得重複計算。街角廣場鋪面與周邊環境調和，與人行道高程齊平，搭配公共藝術與街道傢俱設置，並可適度綠化，以塑造地區節點特色。



(三)建築設計

朝向計畫道路、開放空間、水岸之建築物立面應以正立面設計為原則。建築物外觀應與地區景觀協調。

(四)降低建蔽率

避免建築基地密集開發之壓迫感，開發設計以降低建蔽率優先考量。

(五)建築物鄰地間距

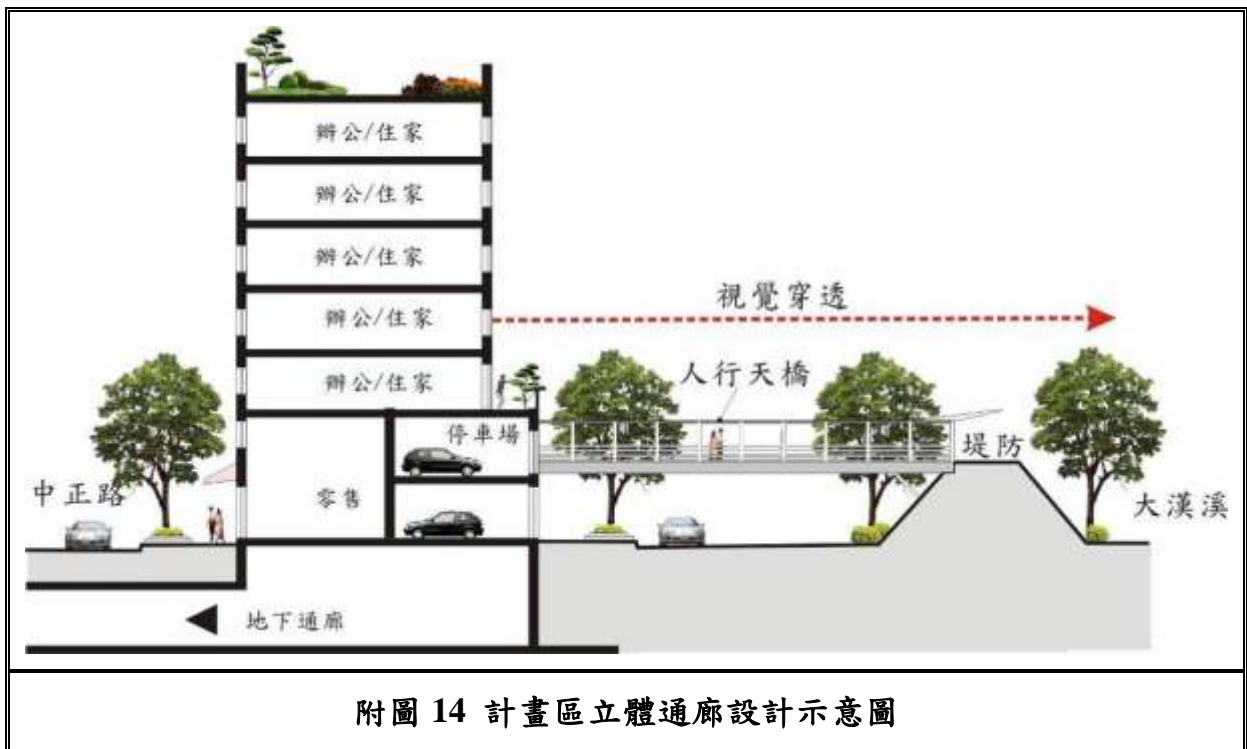
為提升都市防災性能，強化大漢溪水岸的視覺通透性，建築物與鄰地境界線距離淨寬最小不得低於 4 公尺，且平均達 6 公尺。

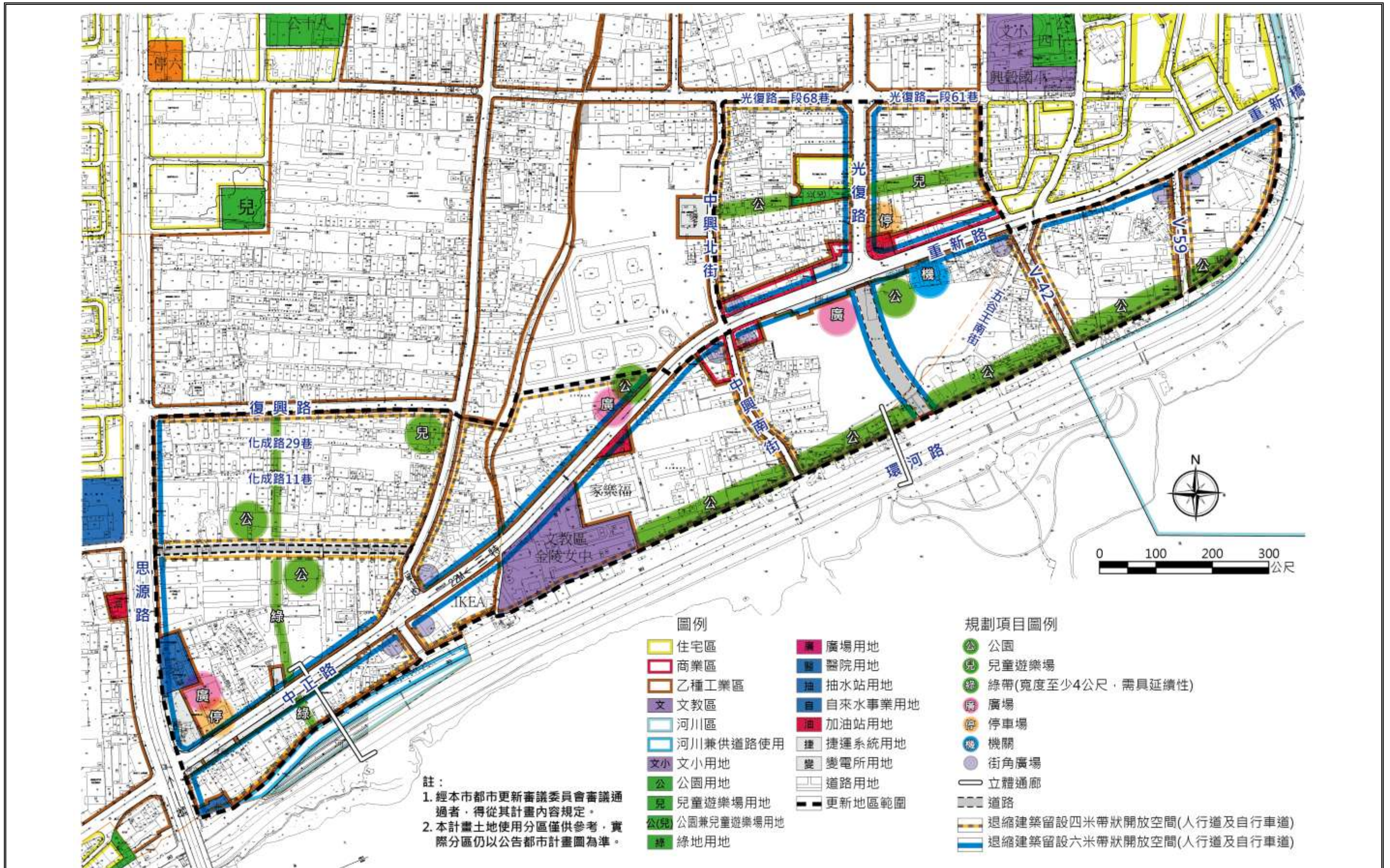
(六)建築基地交通規劃

- 1.為降低交通衝擊，停車空間出入口若設置於中正路、重新路及思源路時，出入口處應有充足緩衝空間，降低車行動線對於行進中車輛及行人動線之干擾。
- 2.鼓勵設置自行車停車位，並以設置於地面層為原則。
- 3.基地開發應考量地區交通機能與防災需求，道路或通道留設寬度至少4公尺。

(七)立體通廊

為聯繫地區活動至水岸空間、捷運站，提供舒適具延續性的人行空間，於更新地區之開發，應優先評估建築物地下及地上留設立體通廊之可能性。





附圖 15 擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫圖

伍、更新單元劃定基準

一、工業區更新

本計畫區產權複雜且以私有土地為主，考量市場機制與更新可行性，更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。

二、工業區變更後申請更新

依據「新北市都市計畫變更後申請辦理都市更新之處理原則」，申請案應符合新北市都市更新單元劃定基準之規定，並以「有擴大範圍併同更新」或「提出有助於都市環境改善之承諾事項」者為限。

陸、其他應表明事項

一、獎勵之適用

本計畫區適用「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準」規定者，得申請都市更新獎勵，但申請獎勵項目屬都市計畫義務性規定者，不適用基準之相關獎勵。

二、基地設計之延續協調

更新事業之推動，其開放空間、公共設施留設與建物配置應與周邊已變更或已更新之單元配合。

若開發申請案件無法依據本計畫內容及都市更新構想圖設計，開發申請人應提出說明，並提出與周邊都市發展及公共設施配合之替選方案內容。

三、依循審議機制

經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。

擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫圖

