

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號11樓

承辦人：黃昱虹
電話：29603456分機7116
電子信箱：ac2114@ms.tpc.gov.tw

受文者：臺北縣都市更新審議委員會

發文日期：中華民國97年12月31日
發文字號：北府城更字第0970943055號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：說明書、圖、公告及會議紀錄各一份

主旨：檢送「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案」說明書、圖及公告各一份，請即張貼 貴公所公告欄公告，自98年1月9日起公告實施，請 查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第八條及同法施行細則第二條辦理。
- 二、隨函檢附臺北縣都市計畫委員會第381次會議紀錄，請俟說明書圖公告期滿後一併妥為建檔存參。
- 三、副本抄送本府工務局（建照科），城鄉發展局（規劃科、開發科），請妥為建檔卓參。

正本：臺北縣新莊市公所、臺北縣三重市公所

副本：臺北縣都市更新審議委員會、臺北縣都市計畫委員會、臺北縣政府城鄉發展局規劃科、臺北縣政府城鄉發展局開發科、臺北縣政府城鄉發展局更新科、臺北縣政府工務局建照科（均含附件）

縣長 周錫璋

總發文

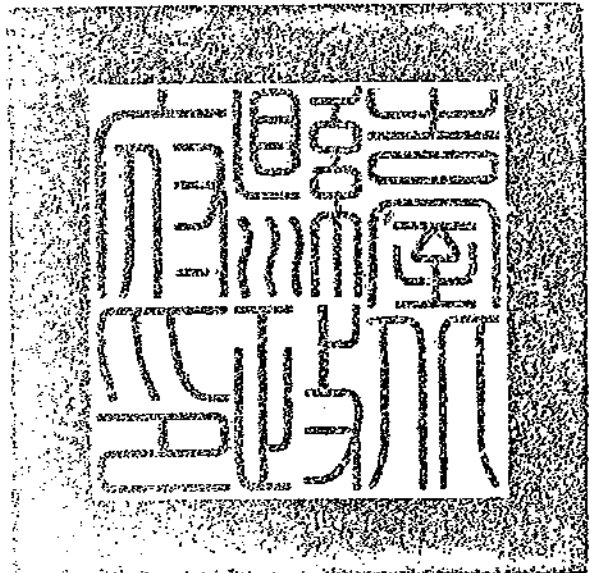
城鄉局



檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國97年12月31日
發文字號：北府城更字第09709430551號
附件：



主旨：「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案」
自98年1月9日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

- 一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。
- 二、公告期間：自民國98年1月9日起三十日。
- 三、公告地點：本府、臺北縣新莊市公所及臺北縣三重市公所公告欄。

縣長 周錫璋

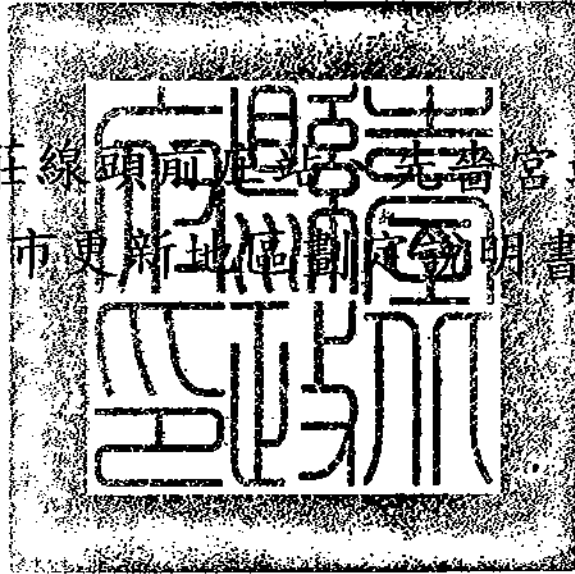
總發文

城鄉局



發布實施

捷運新莊線頭前池站先期
週邊都市更新地區劃定明書



劃定單位：臺北縣政府

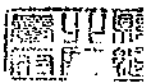
中華民國 98 年 1 月

目錄

劃定單位.....	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、劃定原由.....	3
肆、再發展原則.....	3
伍、其他.....	4

附圖

劃定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區計畫圖



捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案

劃定單位：臺北縣政府

劃定範圍與面積

更新地區範圍東起自重新橋、西至大漢橋、北至復興路、南至環河路，總面積約 85 公頃(範圍詳如公告圖)。

法令依據

都市更新條例第 5 條與第 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

臺北縣三重、新莊地區為北臺灣各類大小工廠聚集的重要地區，近年隨產業外移或歇業，工業區土地閒置或低度利用情形普遍，然其位居大臺北都會區之重要門戶，臺北縣政府刻正積極推動新莊副都心計畫、頭前地區重劃、捷運新莊線、八里新店快速道路、環河快速道路等重大建設，未來都市機能與交通優勢將更為提升。為具體促進捷運頭前庄站與先嗇宮站週邊都市更新規劃再發展，達成土地強化管理、都市機能復甦、改善環境、增進公共利益等目標，爰依都市更新條例第 5 條及第 6 條第 3、4 款規定，劃定都市更新地區，以加速當地都市更新建設事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區分屬兩處都市計畫，頭前庄站週邊地區屬「新莊都市計畫」；先嗇宮站週邊地區則屬「三重都市計畫」之二重地區，多屬都市計畫乙種工業區，部份土地屬住宅區及商業區。

二、土地使用現況

更新地區有捷運新莊線通過，且設有頭前庄站與先嗇宮站。頭前庄站週邊地區多為傳統工業廠房，住工混雜情況普遍，受到產業結構逐漸變遷、調整之衝擊，部分廠房設施為倉儲或低度利用，並有多處土地轉型成為商業設施；先嗇宮站週邊地區以「中小企業廠房」為主，捷運站週邊閒置空地廣大，土地使用效率不佳，並有部份土地已變更為住宅區及商業區，符合都市更新條例第六條所明定之「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」等兩款規定。



三、建物現況

更新地區之建物樓層以一層樓所佔比例超過五成為最高，其次為二、三層樓建物約佔三成；建物年代超過 20 年以上之建物約佔七成五，但劃定範圍內仍存在少數新建物，約佔 5%；建物結構以鋼筋水泥結構為主，鐵皮結構居次，比例合計約佔七成。

四、交通系統

(一)主要道路

舊臺一線(中正路與重新路)、縣 106 號甲線(思源路)、環河路、東西向快速道路(八里新店線)、臺北縣環河快速道路。

(二)地區道路

五谷王南北街、光復路與中興南北街、復興路與化成路。

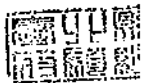
(三)捷運系統

施工中捷運新莊線與規劃中捷運環狀線，更新範圍內設有捷運頭前庄站與捷運先嗇宮站。

五、公共設施

更新地區為早期開發之工業區，缺乏公共設施規劃，鄰近地區除金陵女中外，並無其他學校、公園、體育場、兒童遊戲場等用地。計畫區西南側，緊鄰環河路與思源路有一處新莊污水處理廠。

劃定範圍臨接主要道路雖有騎樓之留設，惟缺乏整體規劃，騎樓與人行道空間缺乏連續性，且無停車場用地之劃設，故人行道、騎樓及道路兩側車輛佔用情況普遍，阻礙人行與車行動線。



六、土地權屬概況

(一)頭前庄站週邊地區

頭前庄站週邊地區總面積約為 26 公頃，涵蓋中正路兩側地區，分屬新莊市化成段、鴻福段、文明段及三重市二重埔段中興小段之土地，範圍內以私有土地為主，佔 88%，其中 43%為大企業持有，包括：東安資產開發公司、勤德股份有限公司等，而公有地以中華民國持有最多，其次為臺北市。

(二)先嗇宮站以南週邊地區

先嗇宮站以南週邊地區(重新路以南地區)總面積約為 45 公頃，涵蓋三重埔後埔小段、二重埔五谷王小段、二重埔段中興小段，以私有土地為主，佔 80%。其中 43%為大企業持有，包括：新燕實業股份有限公司、新進鐵工廠股份有限公司、味台股份有限公司、同國興業股份有限公司、南山人壽保險股份有限公司等，而公有地則以中華民國持有最多，其次為三重市。

(三)先嗇宮站以北週邊地區

先嗇宮站以北週邊地區(重新路以北地區)總面積約為 14 公頃，涵蓋二重埔中興小段及二重埔五谷王小段土地，以私有土地為主，佔 93%。其中 30%為大企業持有，包括：大內工業股份有限公司、朝和工業股份有限公司及合眾建築經理股份有限公司等，公有地則以中華民國持有最多，其次為臺北縣。

七、居民意願

本更新地區已召開四場大型座談會，分別於 96 年 06 月 12 日及 96 年 08 月 09 日，於先嗇宮(三重市五谷王北街 77 號)召開「期初座談」及「期中座談」，於 97 年 1 月 15 日召開「頭前庄站週邊更新地區第一次更新整合座談會」，於 97 年 4 月 2 日召開「先嗇宮站週邊更新地區第一次更新整合座談會」，更新地區土地及建築物所有權人出席踴躍，大企業地主表達參與更新之高度意願。此外，考量更新規劃整體性，將捷運用地、新莊污水處理廠及刻正辦理個案變更之鄰近土地，亦納入更新地區範圍。

參、劃定原由

更新地區目前面臨住工混合、新舊建物混雜、通過性交通流量大、缺乏步行空間、開放空間不足、景觀不佳、缺乏防災規劃、都市紋理不清等現況課題，為配合政府重大建設、地區發展需求、地主意願、地區特色等，爰依據都市更新條例第 5 條及第 6 條第 3、4 款辦理劃定更新地區，並擬定都市更新計畫，以指導後續更新事業計畫之實施。

肆、再發展原則

(一)採用「計畫性開發許可」機制

考量傳統都市計畫通盤檢討程序過於僵化，較難因應開發者需求進行調整，為兼顧更新地區更新事業再發展願景與開發彈性，採行「計畫性開發許可」機制，配合地方紋理與產業發展趨勢指導空間發展構想與更新事業之實施，逐步落實都市再生。

(二)公共設施整體規劃

為改善傳統工業區開放空間缺乏現況，應結合都市更新與都市計畫程序，要求開發者實施更新事業應一併提供公共設施。此外，更新單元之公共設施應以公園綠地、道路、廣場等開放空間之提供為主，並與更新單元開發所留設之法定空地相互整合，以求提供大面積帶狀開放空間，整體提升地區環境品質，並期以整

體規劃留設構想，指導後續開發者依循提供具系統性之公共設施。

(三)促進大面積土地整合開發

更新地區為傳統工業區，土地權屬相對單純，且多數地主持有土地超過 3,000 平方公尺，可結合開發規模獎勵等機制促進更新地區大面積更新單元之整合，推動整體規劃再發展，降低零星辦理個案變更之缺點。

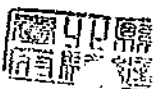
(四)納入都市設計審議

為確保更新事業之實施符合更新目標並實現再發展願景，應將更新地區納入須辦理都市設計審議之地區，確實提升都市景觀品質。

更新單元之開發除應沿計畫道路退縮建築留設人行步道及自行車道，更應於重要路口與捷運出入口規劃街角廣場等節點空間，並鼓勵各更新單元之公共設施與法定空地整體集中留設。此外，應設置屋頂花園或鼓勵建物採綠建築設計，以因應節能減碳趨勢。

伍、其他

- 一、本案表列數字僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依劃定範圍圖所示，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案地形圖都市計畫街廓未經驗算更正公告，僅套繪供參考，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 三、本更新地區內土地未涉及都市計畫變更者，更新時程獎勵依本案更新地區劃定公告日起算；須配合更新計畫辦理主要計畫變更者，更新時程獎勵另依都市計畫或都市更新計畫規定辦理。



劃定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區計畫圖



- 圖例
- 都市更新地區範圍
 - 使用分區：工業區、部份住宅區及商業區
 - 面積：85公頃
 - 劃定原則：都市更新條例第6條第3、4款
 - 本地形圖都市計畫街廓未經檢算更正公告
 - 僅繪供參考

