



# 內政部

## 都市更新工作小組會議

提案單位：新北市政府

# 內政部都市更新工作小組會議提案總表

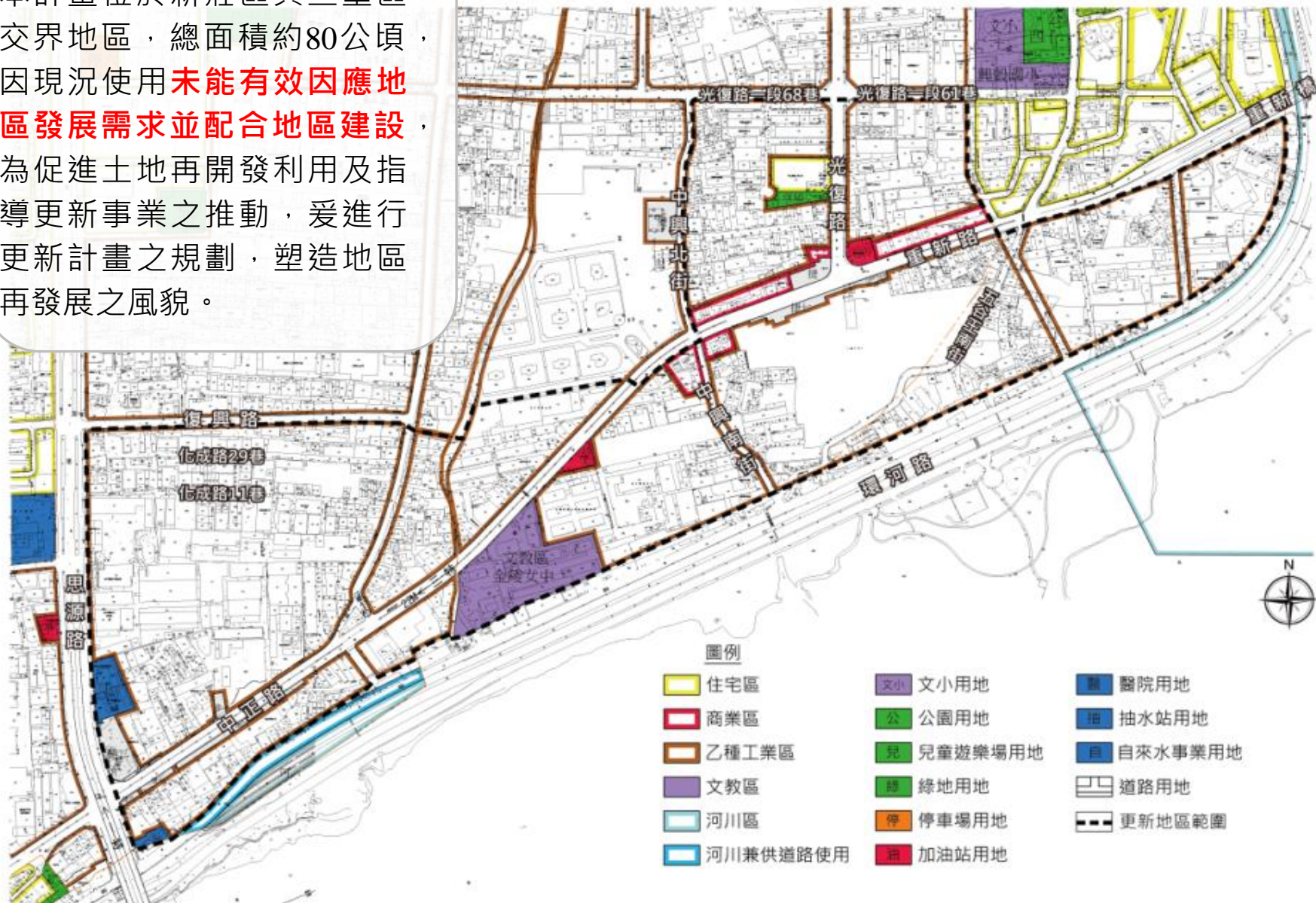
案名		期程					
		委託辦理	結案	擬定都市更新計畫及 劃定都市更新地區		變更都市計畫	
				都委會	發布實施	都委會	發布實施
一	捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新規劃案	96.05.31	102.12.31	102.03.07 市都委會 第30次會通過	102.04.22 擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫書發布實施	-	-
一一	擬定新店榮工廠地都市更新計畫暨都市計畫變更案	96.06.13	101.01.02	-	擬定新北市新店區榮工廠地更新地區更新計畫，配合單元事業計畫送件期程發布實施更新計畫及劃定更新地區	98.04.23 市都委會 第386次大會通過 100.08.09 變更新店都市計畫(配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討，內政部都委會第761次大會通過。	-
三	捷運新店線—新店市公所站週邊地區都市更新規劃推動案	98.05.14	103.07.14	-	-	100.09.15 市都委會 第9次會議通過 100.11.01 部都委會第767次大會通過 變更新店都市計畫(部分機關用地為行政園區特定專用區、部分機關用地為住宅區、部分住宅區為行政園區特定專用區)案。	-
四	新莊體育場及中港大排週邊都市更新計畫推動案	98.04.22	102.08.07	101.03.29 市都委會 第18次會通過	102.07.01 擬定捷運新莊站週邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區發布實施	101.12.27 市都委會 第28次會議通過	102.04.18 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫書(新莊廟街周邊地區部分住宅區為廣場用地及道路用地、部分廣場用地為廣場用地兼供道路使用、部分溝渠用地為溝渠用地兼供道路使用及增訂土地使用分區管制)發布實施

# 第一案

「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周  
邊都市更新規劃案」案

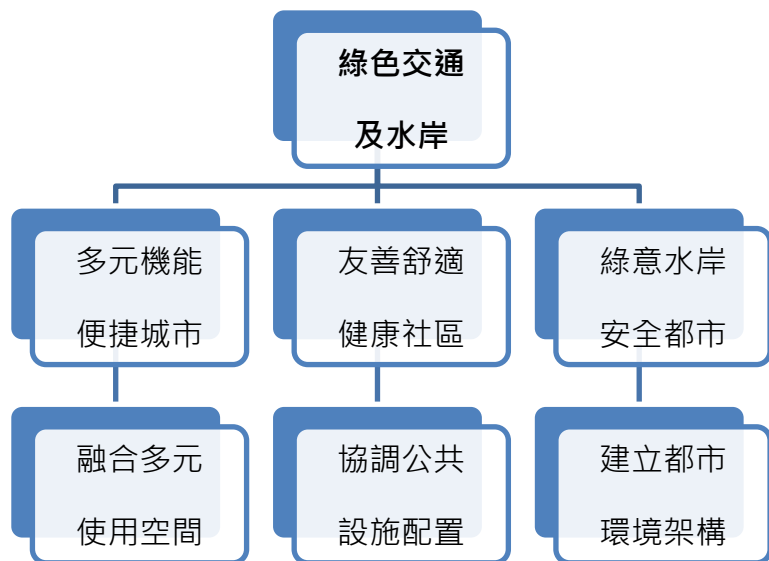
## 計畫緣起

本計畫位於新莊區與三重區交界地區，總面積約80公頃，因現況使用**未能有效因應地區發展需求並配合地區建設**，為促進土地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，塑造地區再發展之風貌。



## 計畫目標

- ◆ 藉由捷運新莊線橫貫計畫範圍之契機，以**綠色交通及水岸為地區發展核心**，強化開放空間與捷運站之串聯，期望達到友善舒適社區、綠意水岸都市的更新發展目標。
- ◆ 發展策略：
  1. 鼓勵車站周邊密集發展。
  2. 規劃整體公益設施留社區位。
  3. 建立都市設計原則。



多元機能  
產業活動  
捷運水岸  
健康社區

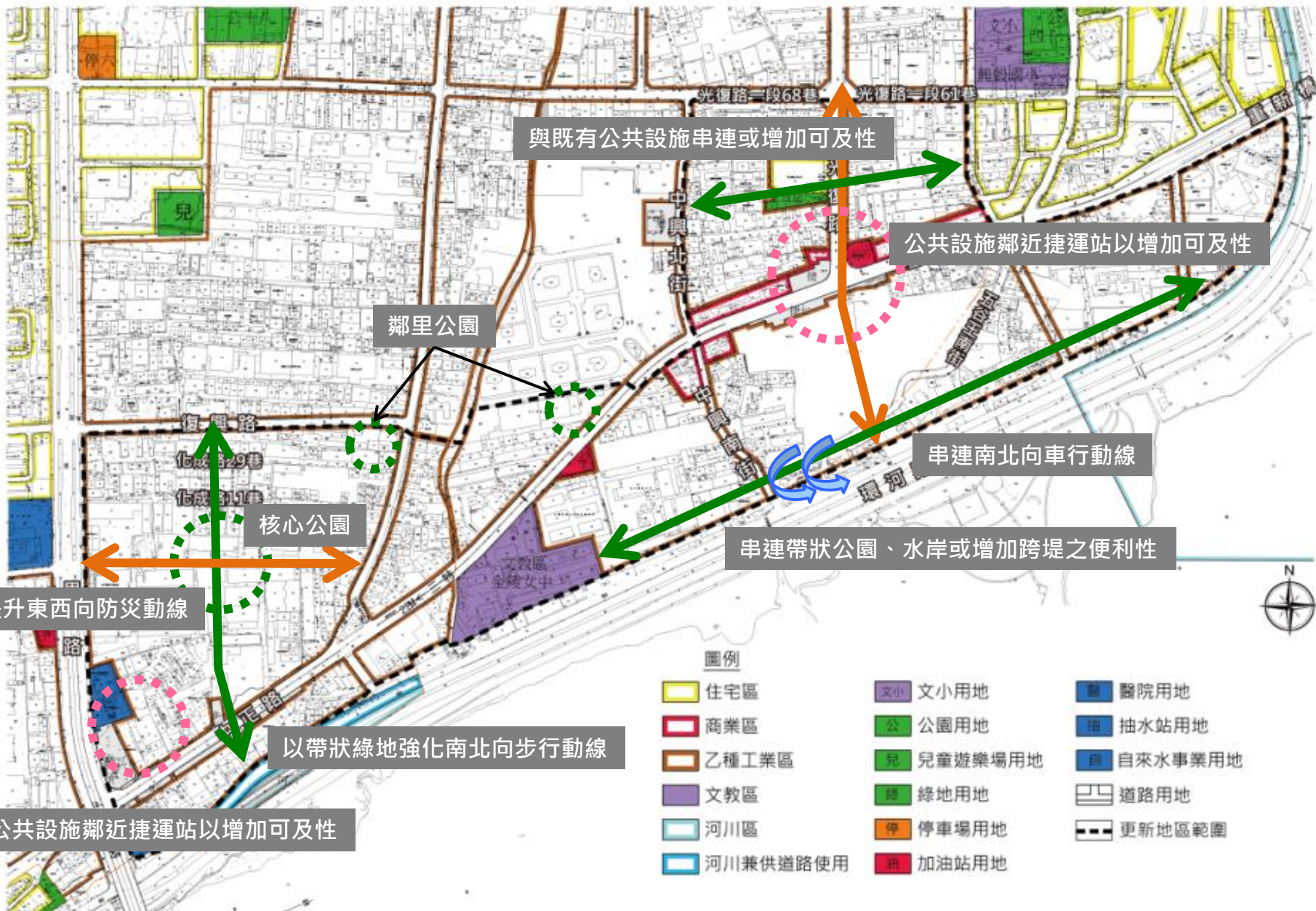
- ◆ 都市設計及景觀  
規劃原則  
營造地區風貌
- ◆ 土地使用  
指導留設公益設施

- ◆ 交通系統  
留設公眾通道  
提供停車空間
- ◆ 公共設施及開放空間指導  
串連開放空間  
改善步行空間

## 公共設施 土地使用

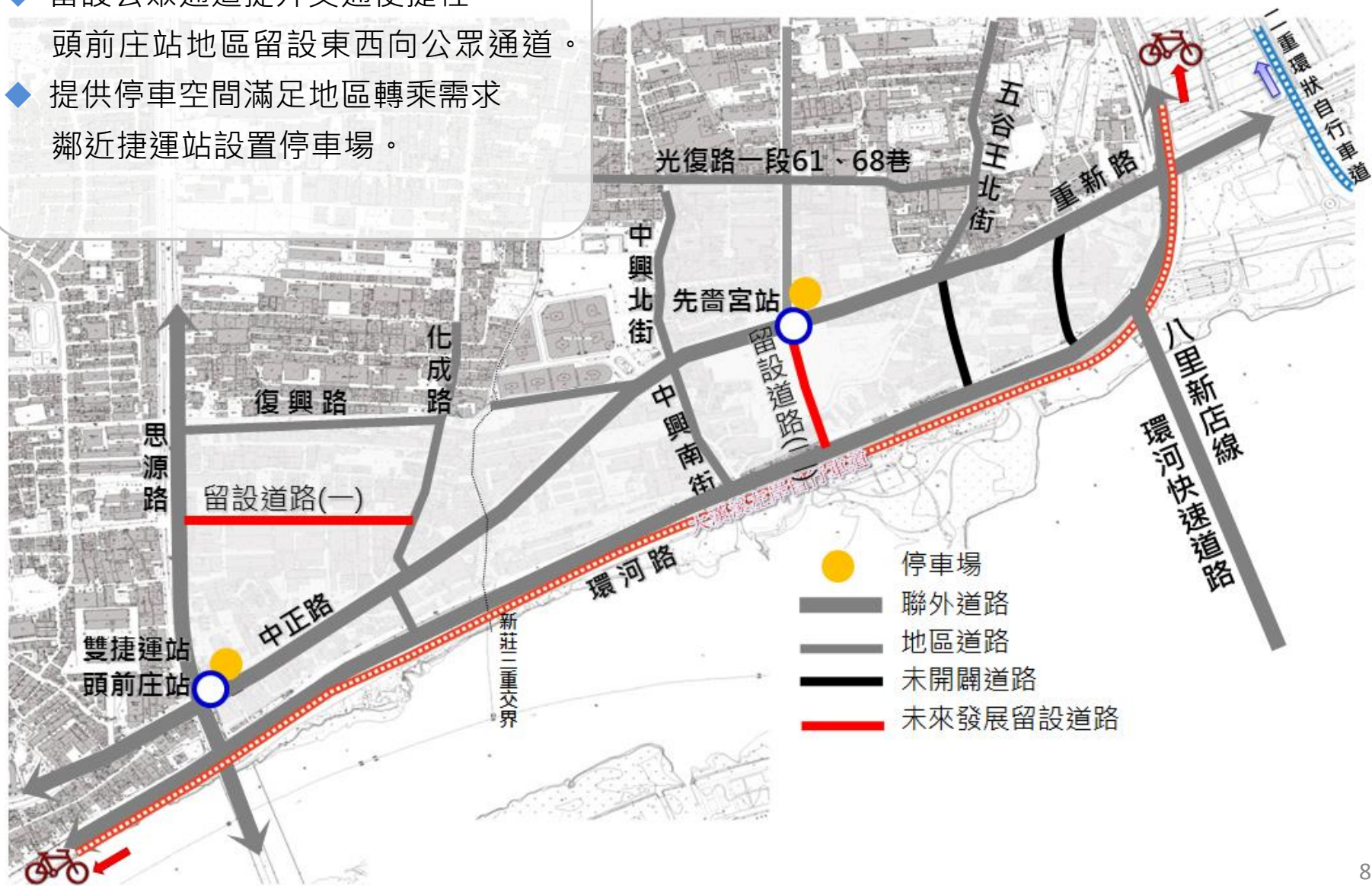
- ◆ 民間申請都市更新或都市計畫個案變更時，指導捐贈或留設公共設施、開放空間或公益性空間之區位或項目，以滿足地區環境與活動需求。
- ◆ 本計畫**不調整使用分區**。

項目	留設原則
綠帶	為提升地區步行機能，綠帶需具有延續性。
公園	配合捷運車站、水岸遊憩空間及開放空間留設並與地區綠帶或道路系統連接。
兒童遊樂場	應具有開放性，供周邊鄰里地區居民使用。
道路	應有助於提升地區道路系統之交通及防救災機能。
停車場	應優先檢討留設於捷運車站周邊。
廣場	應留設於捷運站出入口或人潮集中處。
機關	以鄰近捷運站或商業區、集中留設為原則。
公益設施	優先考量社會福利設施、社教機構及社會住宅。



## 交通系統

- ◆ 留設公眾通道提升交通便捷性  
頭前庄站地區留設東西向公眾通道。
- ◆ 提供停車空間滿足地區轉乘需求  
鄰近捷運站設置停車場。





## 都設原則

### ◆ 人行步道

沿道路退縮6M，行人通行寬度至少4M。

### ◆ 街角廣場

面積至少36M<sup>2</sup>，最短邊長不得小於6M。

### ◆ 建築設計

與地區景觀協調。

### ◆ 降低建蔽率

### ◆ 建物鄰地間距

與鄰地境界線最小不得低於4M且平均達6M。

### ◆ 交通規劃

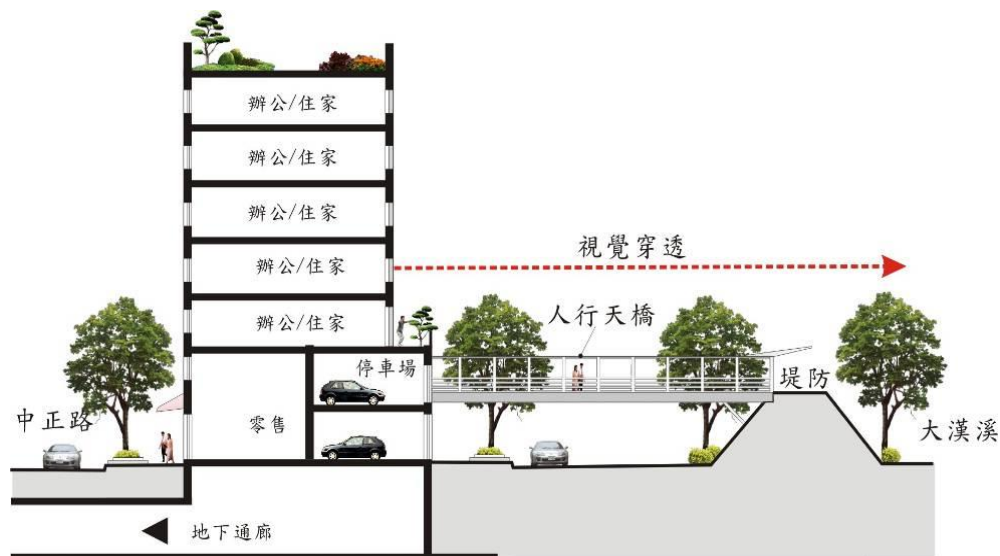
停車場出入口應有充足緩衝空間。

設置地面層車位。

道路或通道寬度至少4M。

### ◆ 立體通廊

優先評估建築物留設立體通廊之可能。



## 後續執行計畫

- ◆ 本計畫範圍土地權屬多為私有，面積約佔90%以上，以民間辦理更新開發為主。
- ◆ 本案後續將作為指導民眾辦理都市更新事業計畫之依據。
- ◆ 目前本案範圍內之更新事業計畫已核定1案、審核中3案，皆符合更新計畫整體規劃原則。



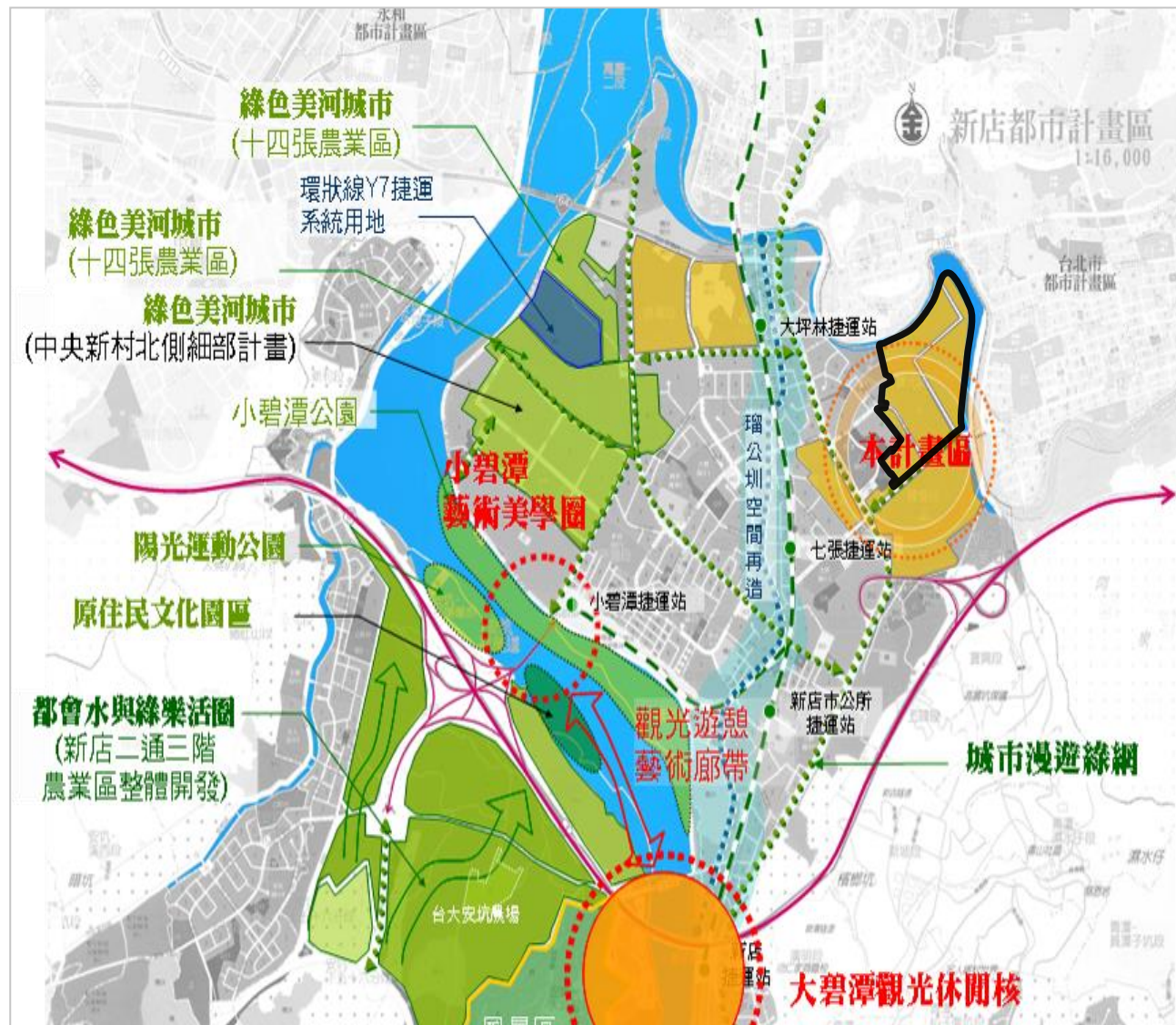
案名	面積	報核日期	辦理情形
擬訂新北市三重區二重埔段五谷王小段46-41地號等2筆土地都市更新事業計畫案	5103M <sup>2</sup>	98.03.13	99.11.10 核定
擬訂新北市三重區中興段796地號等13筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案	8187.13M <sup>2</sup>	103.12.09	審議中
擬訂新北市三重區中興段1464地號等40筆土地都市更新事業計畫案	1762.74M <sup>2</sup>	99.01.07	審議中
擬訂新北市三重區中興段32地號等1筆土地都市更新事業計畫案	2400.62M <sup>2</sup>	101.12.07	審議中

# 第二案

「擬定新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫暨都市計畫變更」案

## 計畫緣起

本計畫範圍東、北側以景美溪為界，西側為中興路、南側為寶橋路，面積約為31.26公頃。由於計畫範圍為乙種工業區，其**土地使用管制無法配合產業發展多樣需求**，故藉由建立具彈性的特定專用區，形塑優質就業環境及便利的交通系統，期能成為「新店產業躍昇園區」。



## 變更理由

本計畫為形塑優質的就業環境及創造具有競爭優勢之產業發展環境，爰依據都市更新條例第8條與都市計畫法第26條辦理都市計畫變更。

### ◆ 配合政府「加速推動都市更新方案」政策

### ◆ 改善地區產業發展紊亂現況

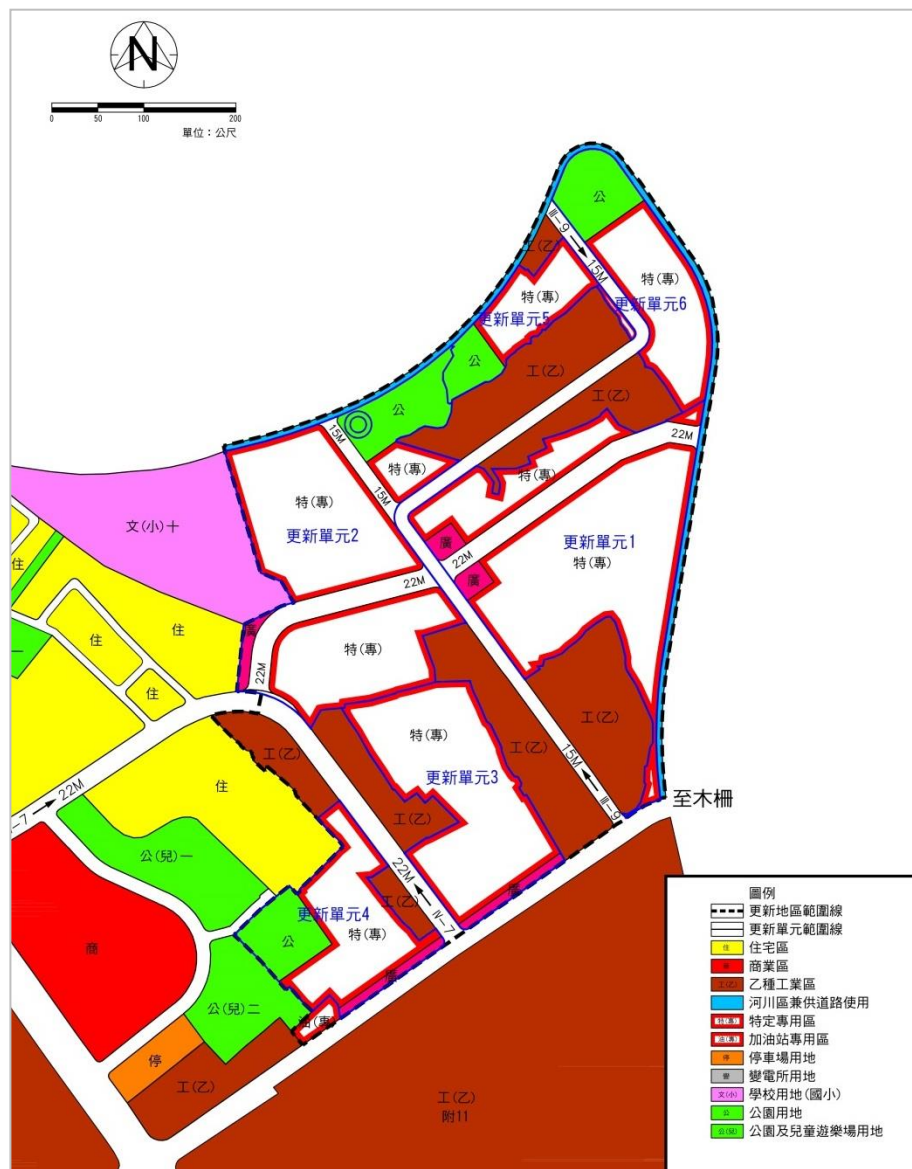
1. 配合當地發展需求。
2. 引入特定專用區，朝向多元機能複合使用。
3. 配合地區交通系統整體考量，提高交通可及性。



## 變更內容

本案考量上位計畫之指導、公民及機關團體陳情意見、發展之課題與對策等因素，研擬變更案共計7案。

項次	位置	變更內容			
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)
一 二 三	工四、工六、工七地區 工六北側	乙種工業區	21.3394	特定專用區	17.0798
四	1.寶橋路北側 2.新設東西向22公尺道路及寶橋路235巷交口 3.文小(十)南側			公園用地	2.1781
五	1.IV-7號道路至水防道路間東西向道路 2.寶橋路235巷往北延伸至水防道路			廣場用地	0.5831
六	1.IV-7號道路至水防道路間東西向道路 2.寶橋路235巷往北延伸至水防道路			道路用地	1.4984
七	景美溪沿岸水防道路	河川區	0.7867	河川區 (兼供道路使用)	0.7867
七	計畫區西南側、寶橋路北側	加油站用地	0.1301	加油站專用區	0.1301
合計		--	22.2562	--	22.2562



## 檢討後計畫

### ◆ 計畫年期

自更新事業計畫審核通過後五年。

### ◆ 計畫人口

為8,349人(50M<sup>2</sup>/人)。

### ◆ 土地使用計畫

#### 1. 特定專用區

各單元皆可透過都市更新方式單獨開發，檢討後面積為17.0798公頃。

#### 2. 乙種工業區

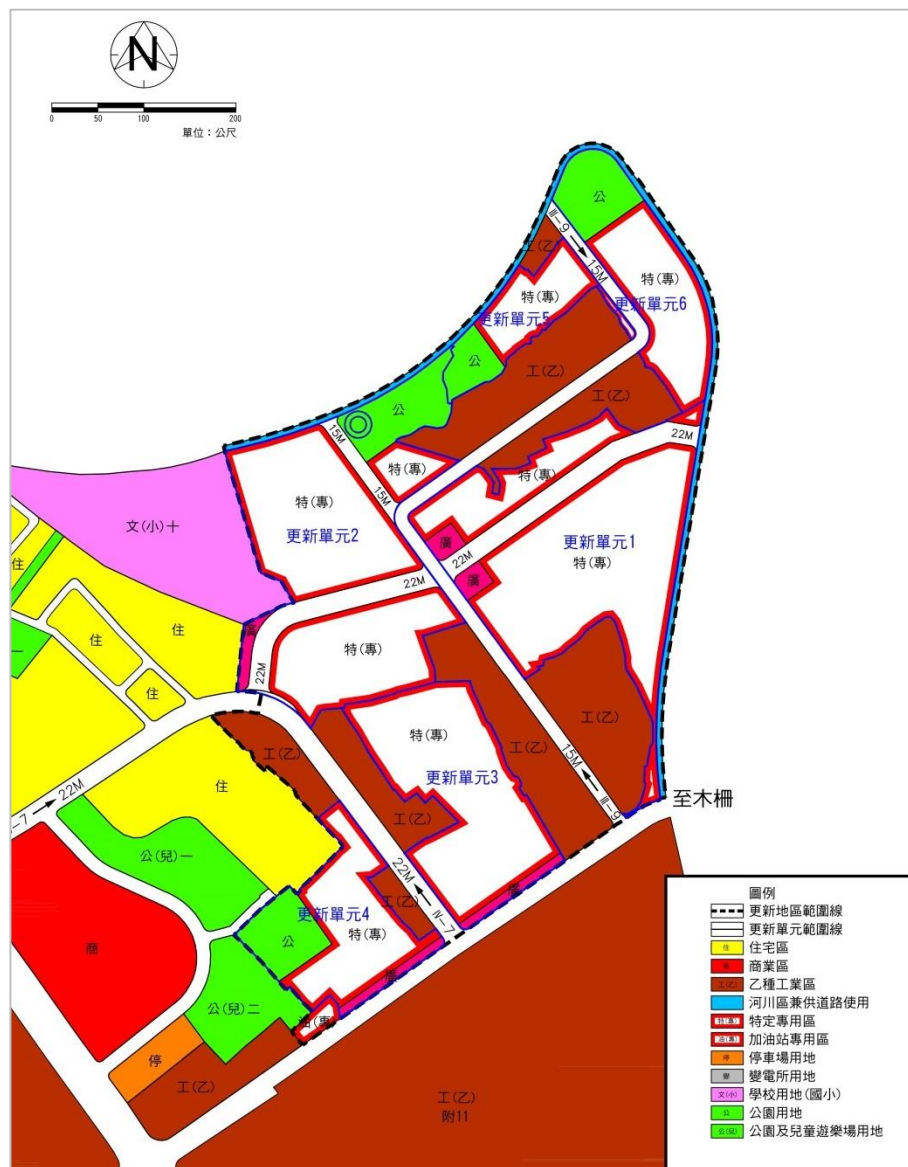
以現有廠辦大樓為主，檢討後面積7.1082公頃。

#### 3. 河川區(兼供道路使用)

為使水防道路兼具都市計畫道路機能，變更河川區為河川區(兼供道路使用)，檢討後面積為0.7867公頃。

#### 4. 加油站專用區

變更加油站用地為加油站專用區，檢討後面積0.1301公頃。



## 檢討後計畫

### ◆ 公共設施計畫

#### 1. 公園用地

劃設三處，面積2.1781公頃。另依多目標使用辦法規定，面積在0.05公頃以上者，得兼作機車停車場使用。

#### 2. 廣場用地

劃設五處，面積共計0.5831公頃，供形塑科技產業入口意象、街角廣場及校園門口廣場使用。

#### 3. 道路用地

劃設三處，面積共計1.4984公頃。

### ◆ 土地開發方式

特定專用區之開發，應透過更新事業計畫，由實施者實施之。

### ◆ 回饋計畫

等級	自願捐贈土地比例		
	第一種特定專用區	第二種特定專用區	第三種特定專用區
第一級	0%	15.0%	10.0%
第二級		17.5%	12.5%
第三級		20.0%	15.0%
第四級		22.5%	17.5%
第五級		25.0%	20.0%
第六級		27.5%	22.5%
第七級		30.0%	25.0%
備註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部份應再提供其中30%土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護。 二、產權應捐贈予市府。		

### ◆ 實施進度

應於本更新地區劃定公告日起5年內申請該單元全區細部計畫併同第一期事業計畫報核。預定完成期限為**自更新事業計畫審核通過後5年**。



### ◆ 土地使用配置

分區	劃設數量	面積
特定專用區	6處	17.08公頃
公園用地	3處	2.18公頃
廣場用地	5處	0.58公頃
道路用地	3處	1.50公頃

### ◆ 公共設施負擔比例

依回饋計畫載明之捐贈可建地及公共設施負擔比例，據以擬定細部計畫及更新事業計畫。

### ◆ 各分區規劃獨立出入空間及適當隔離設施。

### ◆ 汽機車停車位留設符合建管規定及不得申請容積獎勵。

### ◆ 交通運輸

- 1.主要計畫劃設主要道路系統，區內次要道路系統由個別更新單元於實施更新事業計畫時自行劃設。
- 2.提供無障礙之人車通行空間。

### ◆ 土地使用分區管制

- 1.開發強度。
- 2.特定專用容許使用。
- 3.容積獎勵。
- 4.地下層開挖以法定建蔽率加10%為其最大開挖範圍，最大不得超過80%。

### ◆ 都市防災管制

- 1.規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。
- 2.法定空地集中留設與開放空間相聯貫，並強制留設中央防火巷。
- 3.採用高透水性之鋪面，並減少地下層開挖。
- 4.指定更新單元六設置景觀貯留滲透水池。

### ◆ 如需實施環境影響評估者，請依相關規定辦理。

### ◆ 其餘未規定事項於擬定細部計畫時另行增訂之。

## 後續執行計畫

- ◆ 本計畫範圍土地權屬多為私有，面積約佔88.37%，以民間辦理更新開發為主。
- ◆ 後續各更新單元實施者須擬具都市更新事業計畫及細部計畫，送經本府主管機關審核通過後，主要計畫再報由內政部核定。



案名	面積	報核日期	辦理情形
單元5 擬訂新北市新店區寶元段26地號等21筆土地都市更新事業計畫案	11701M <sup>2</sup>	104.10.16	審議中
單元2 擬訂新北市新店區寶元段210地號等95筆土地都市更新事業計畫案	64581.66M <sup>2</sup>	104.12.17	審議中

## 第三案

「捷運新店線—新店市公所站週邊地  
區都市更新規劃推動」案

## 計畫緣起

本計畫位於新店區公所周邊地區，由於建物老舊、辦公空間狹小、停車困難等問題，為改善公共服務品質，促使土地多元混合使用，將**機關用地變更為行政園區特定專用區**，結合大眾運輸導向發展及人本規劃，打造以行政為主體之多元複合使用空間，帶動周邊地區發展。

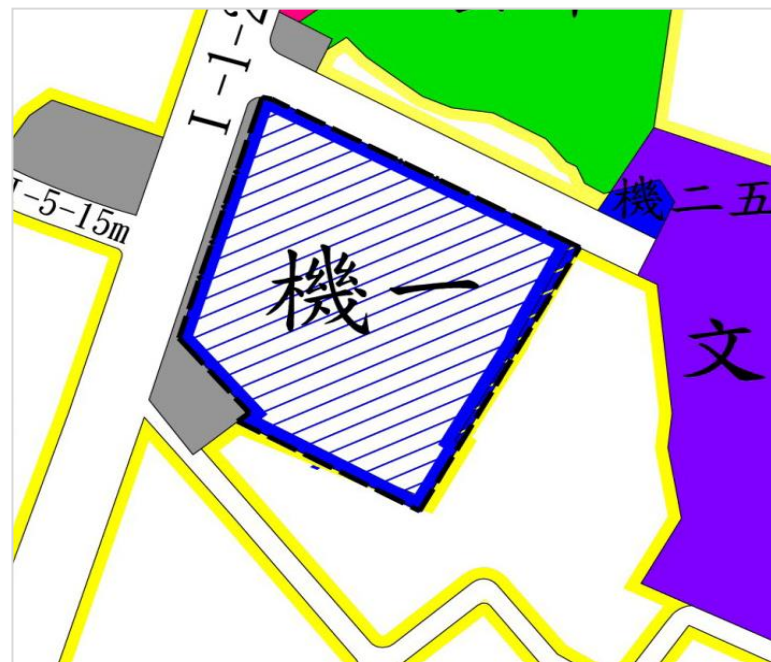


## 變更理由與內容

本計畫面積約為1.4146公頃擬將部分機關用地變更為行政園區特定專用區、部分機關用地變更為住宅區、部分住宅區變更為行政園區特定專用區。

變更理由：

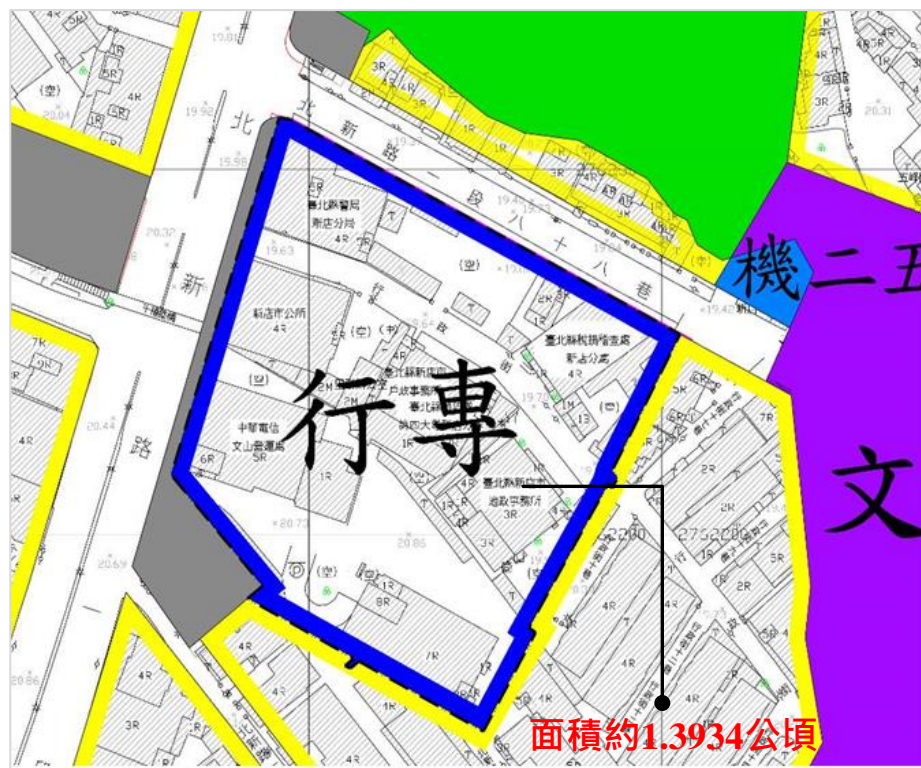
- ◆ 改善新店區公所及周邊機關建物老舊情形，提高土地使用效益。
- ◆ 保障私有土地及建築物之權益，將東側合法房屋所座落之機關用地變更為住宅區。
- ◆ 避免整體開發後零星私有土地無法開發利用，將南側住宅區納入範圍，並變更為行政園區特定專用區。



編號	變更位置	變更內容	
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)
1	機一	機關用地 ( 1.3723 )	行政園區特定專用區 ( 1.3723 )
新增1	機一 東側 ( 註1 )	機關用地 ( 0.0211 )	住宅區 ( 0.0211 )
新增2	機一 南側 ( 註2 )	住宅區 ( 0.0211 )	行政園區特定專用區 ( 0.0211 )

## 細部計畫規劃原則

- ◆ 以行政、辦公為主。
- ◆ 使用強度  
建蔽率50%，容積率300%。
- ◆ 空間配置
  1. 建築物以分棟方式配置為原則。
  2. 交通動線
    - (1) 避免將停車場出入口設置於北新路。
    - (2) 基地東側至少留設8M以上之通道。
  3. 基地北、西、南側建物應退縮4M以上。
  4. 公共開放空間
    - (1) 至少設置1處開放空間或廣場。
    - (2) 沿計畫道路留設人行步道。
- ◆ 更新地區之劃定  
於細部計畫劃定更新地區，視實際需要劃定。
- ◆ 其他
  1. 居住人口推估
  2. 停車位規劃



## 後續執行計畫

- ◆ 依都市更新條例第9條規定由本府公開評選委託都市更新事業機構為實施者，實施者冠德建設於103年10月20完成簽約，於104年5月15日申請都市更新事業及權利變換計畫報核，目前審議中。

## 更新效益

- ◆ 垂直整合8個行政機關於1棟黃金級綠建築行政辦公大樓。
- ◆ 捐贈1座綠屋頂的國民運動中心。
- ◆ 提供625部地下停車位、1035部機車位、100部的U-BIKE空間
- ◆ 留設開放空間、人行步道、廣場及公眾通行之通道。

## 都市更新事業推動相關辦理情形

100

- 變更都市計畫審議通過

102.10

- 公告劃定更新地區

103.08

- 完成招商程序

103.10

- 市府與實施者簽約

104.05

- 事業暨權變計畫報核，目前審議中。



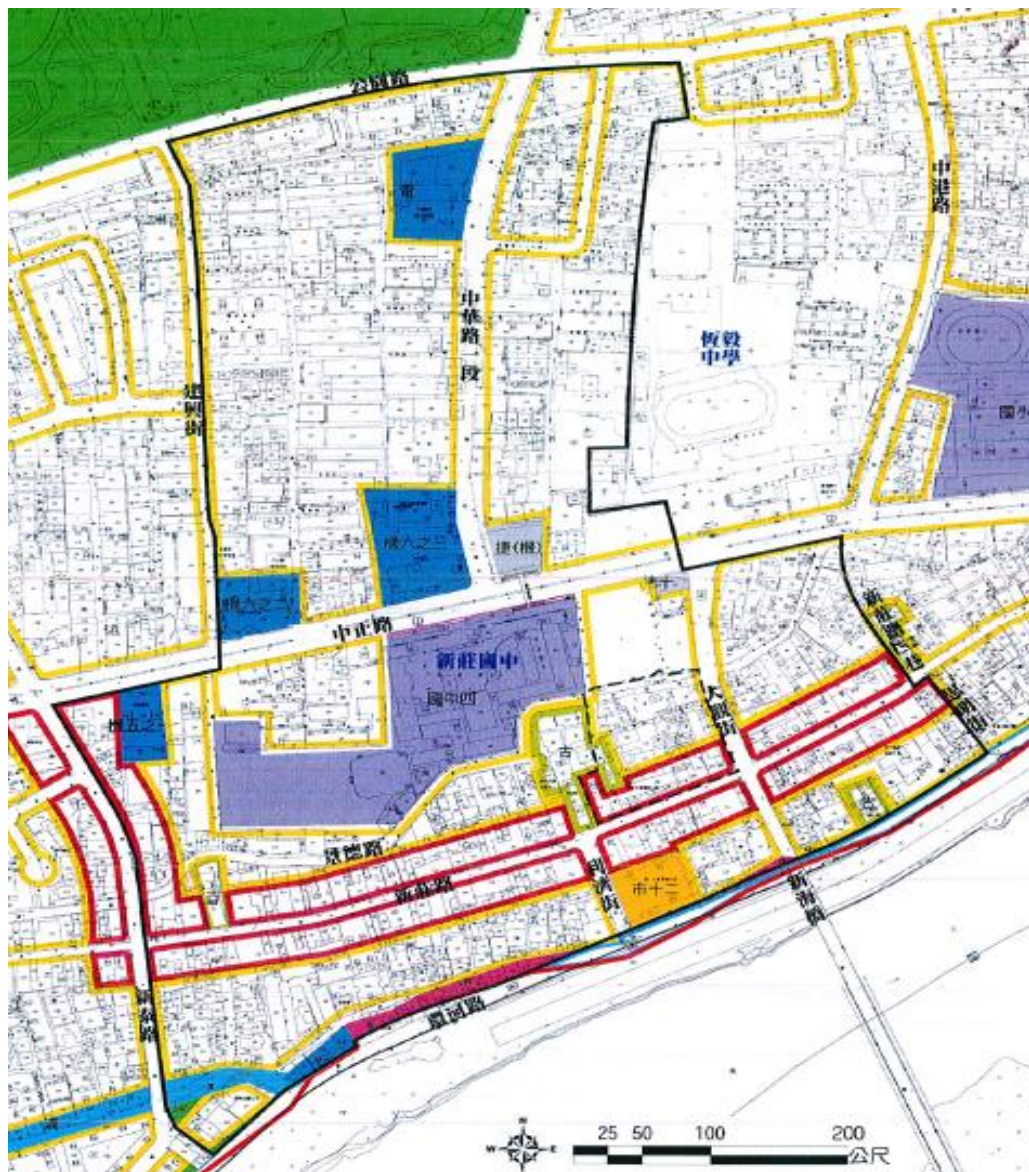
## 第四案

# 「新莊體育場及中港大排週邊都市更新計畫推動」案



## 計畫緣起

本計畫面積約為32.31公頃，為配合「中港大排河廊改造工程」及延續民國97年完成「新莊體育場及中港大排周邊地區都市再發展先期規劃」，**以捷運新莊站為核心，透過動線系統規劃**營造更新地區為新莊地區步道系統節點，以期達成更新再生目標。



### 圖例

住宅區	學校用地	綠 綠地用地	電 電信用地	捷 捷運系統用地
商業區	廣場用地	公 公園用地	抽 抽水站用地	計 計畫範圍
古 古蹟保存區	廣(道) 廣場用地兼供道路使用	體 綜合運動場用地	溝 溝渠用地	於 於101年9月13日已公告更新地區範圍
河 河川區	市 市場用地	機 機關用地	溝(道) 溝渠用地兼供道路使用	

## 計畫目標

- ◆ 藉由**步道系統串連公共節點**，並透過公有土地帶動更新發展，**搭配都市設計原則**與整合周邊相關計畫，以提升本區整體開發效益、建構完整步行系統和創造**節能減碳都市**之目標。

## 發展定位：多元機能文化城市

### 發展目標

提升整體  
開發效益

建構完整  
步行系統

創造節能  
減碳都市

### 實質發展策略

建立地區空  
間架構

步道系統串  
連公共節點

建立都市設  
計原則

公有土地帶  
動更新發展

整合周邊相  
關計畫

指導地區開  
放空間留設。

串連捷運站、  
廟街、大漢  
溪水岸、鄰  
里公園與校  
園。

風貌塑造

低建蔽率

巷道退縮

大觀街優先  
更新，改善  
窳陋環境。

改善環境，  
帶動發展。

## 土地使用

- ◆ 以住宅與商業發展為主。
- ◆ 本計畫**不調整使用分區**。

分區/用地	建蔽率	容積率	說明
住宅區	50%	300%	臨8公尺以上計畫道路之住宅區
		200%	未臨8公尺計畫道路之住宅區
商業區	70%	440%	大觀街、利濟街、新泰路等兩側商業區
		320%	未臨8公尺計畫道路之商業區，例如：新莊路(7公尺)
古蹟保存區	無規定		廣福宮、文昌祠、慈祐宮、武聖廟
公共設施用地	無規定		學校用地、廣場用地、公園用地、電信用地、捷運系統用地、抽水站用地、機關用地等



## 都設原則-更新地區

### ◆ 建築設計

- 1.降低建蔽率。
- 2.鼓勵更新後建物採綠建築設計。
- 3.朝計畫道路、開放空間、水岸之建物立面以**正立面**設計為原則。

### ◆ 公共設施及開放空間指導

- 1.開放空間集中留設於中華路、中正路及大觀街。
- 2.慈祐宮東側臨新莊路與新莊路214巷間基地開發應集中留設法定空地於新莊路及古蹟保存區。
- 3.退縮建築留設人行道。

### ◆ 巷道退縮建築

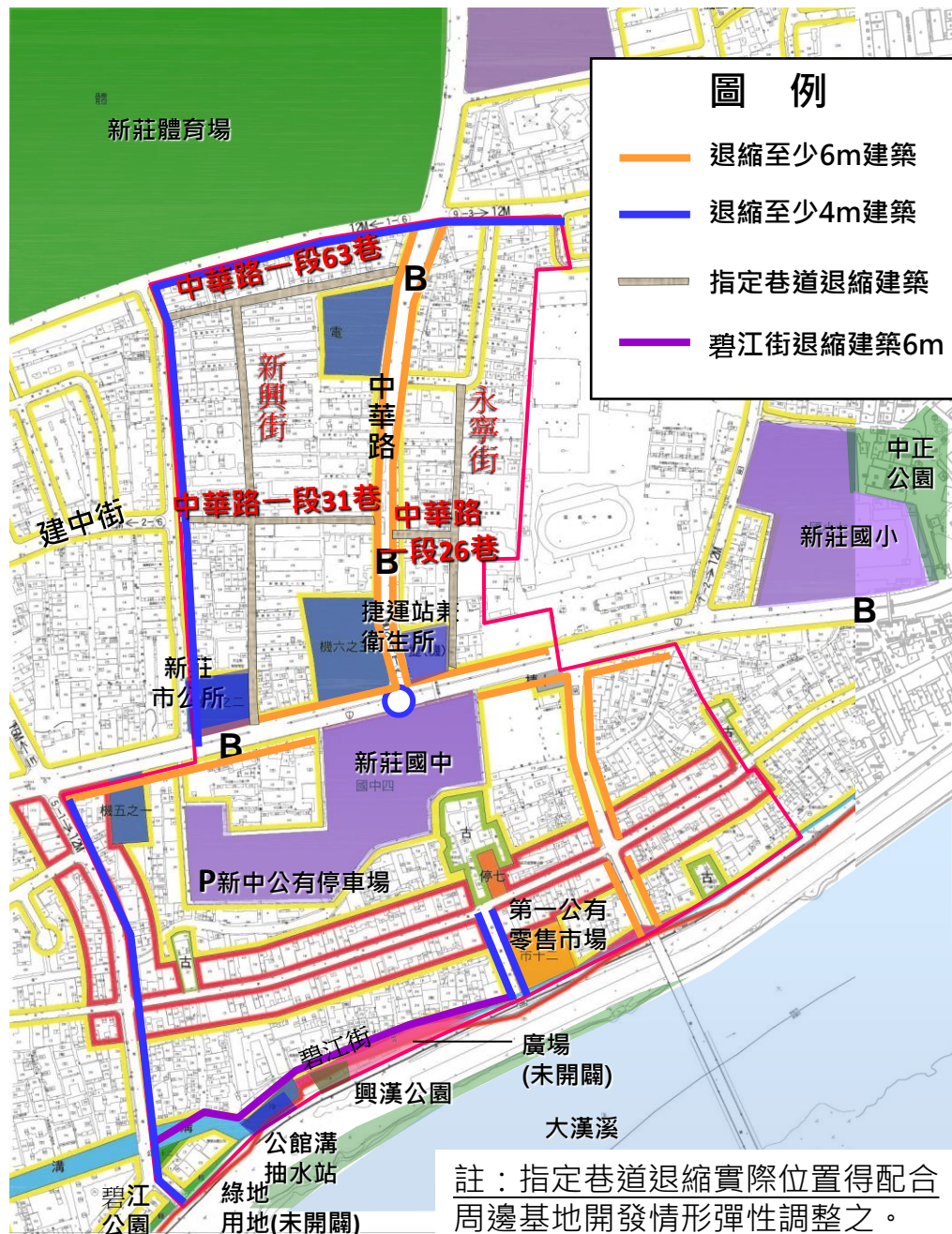
現有巷道退縮至少2M並於退縮空間留設至少寬1M供行人通行。

### ◆ 站前廣場

面積至少100M<sup>2</sup>，最短邊長不得小於6M。

### ◆ 街角廣場

面積至少60M<sup>2</sup>，最短邊長不得小於6M。



## 都設原則-新莊廟街兩側

### ◆ 風貌塑造範圍

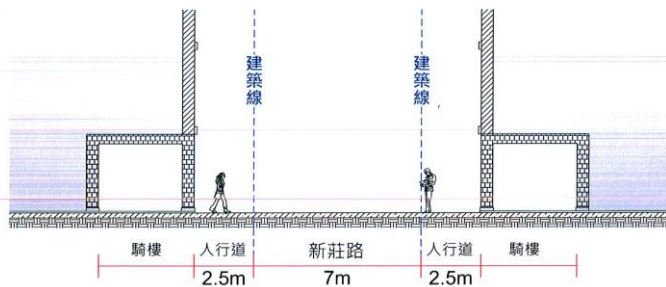
臨新莊路(自大觀街至新泰路)兩側建築  
基地為塑造範圍。

### ◆ 風貌塑造方式

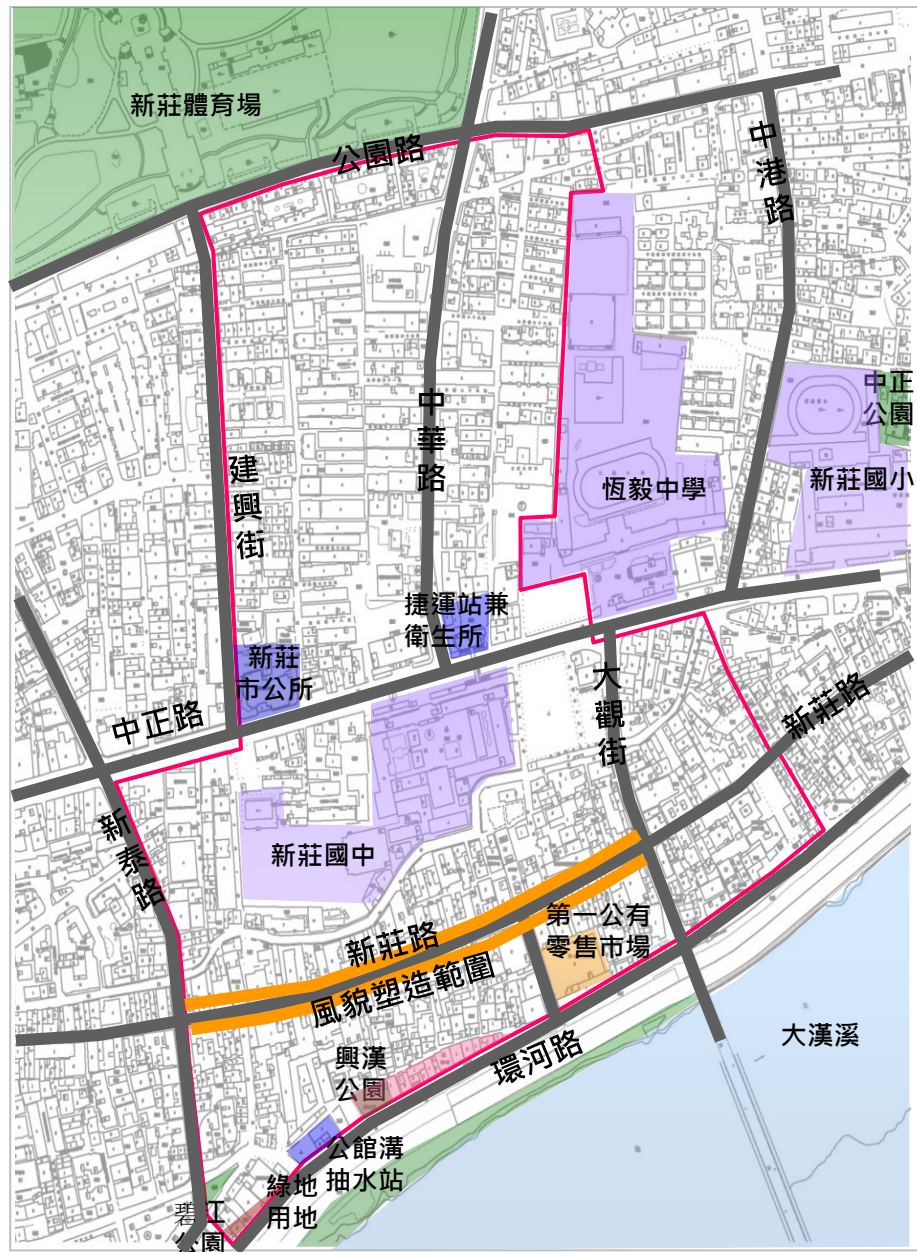
1.牌樓設計：臨新莊路建築物立面於三層樓以下  
或10.5M高度以下須進行牌樓設計。



2.人行道與騎樓：建築線退縮留設寬2.5M人行道。



新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖

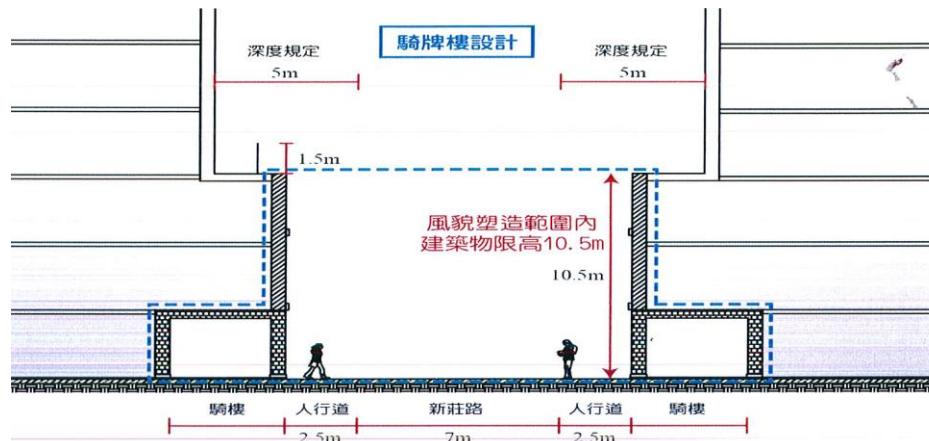


## 都設原則-新莊廟街兩側

### ◆ 風貌塑造原則

#### 1. 建築設計

- (1) 建築物進行整體協調性設計，正面落水設備以暗管裝設。
- (2) 建築物正立面協調一致。
- (3) 新莊路境界線兩側深度至少達5M，其建物高度不得超過10.5M。
- (4) 若設置露臺圍牆與欄杆，應與牌樓距離1M以上，且高度不得超過10.5M。



新莊廟街兩側建築設計規定示意圖

### ◆ 特殊巷道

### ◆ 寺廟與樹木保存



## 後續執行計畫

- ◆ 本計畫已依102年4月18日發布實施新莊廟街周邊地區土地使用分區管制要點規定，以保存並塑造新莊廟街整體歷史風貌。
- ◆ 本計畫範圍土地私有權屬面積約佔78%以上，以民間辦理更新開發為主。
- ◆ 本案後續將作為指導民眾辦理都市更新事業計畫之依據。
- ◆ 目前本更新地區範圍內之更新事業計畫已核定2案、審核中2案，皆符合更新計畫整體規劃原則。



案名	面積	報核日期	辦理情形
擬訂新北市新莊區復興段436地號等25筆土地都市更新事業計畫案	2390.39M <sup>2</sup>	104.06.29	審議中
擬訂新北市新莊區立德段688地號等35筆土地都市更新事業計畫案	3315.18M <sup>2</sup>	104.12.28	審議中
擬訂新北市新莊區立德段119地號等12筆土地都市更新事業計畫案	1912.12M <sup>2</sup>	99.03.05	104.03.06 核定
擬訂新北市新莊區立德段71地號等45筆土地都市更新事業計畫案	4192.97	102.06.20	104.02.17 核定