

變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)
細部計畫(配合市地重劃開發)案

公開展覽說明會

新北市政府

113年2月20日

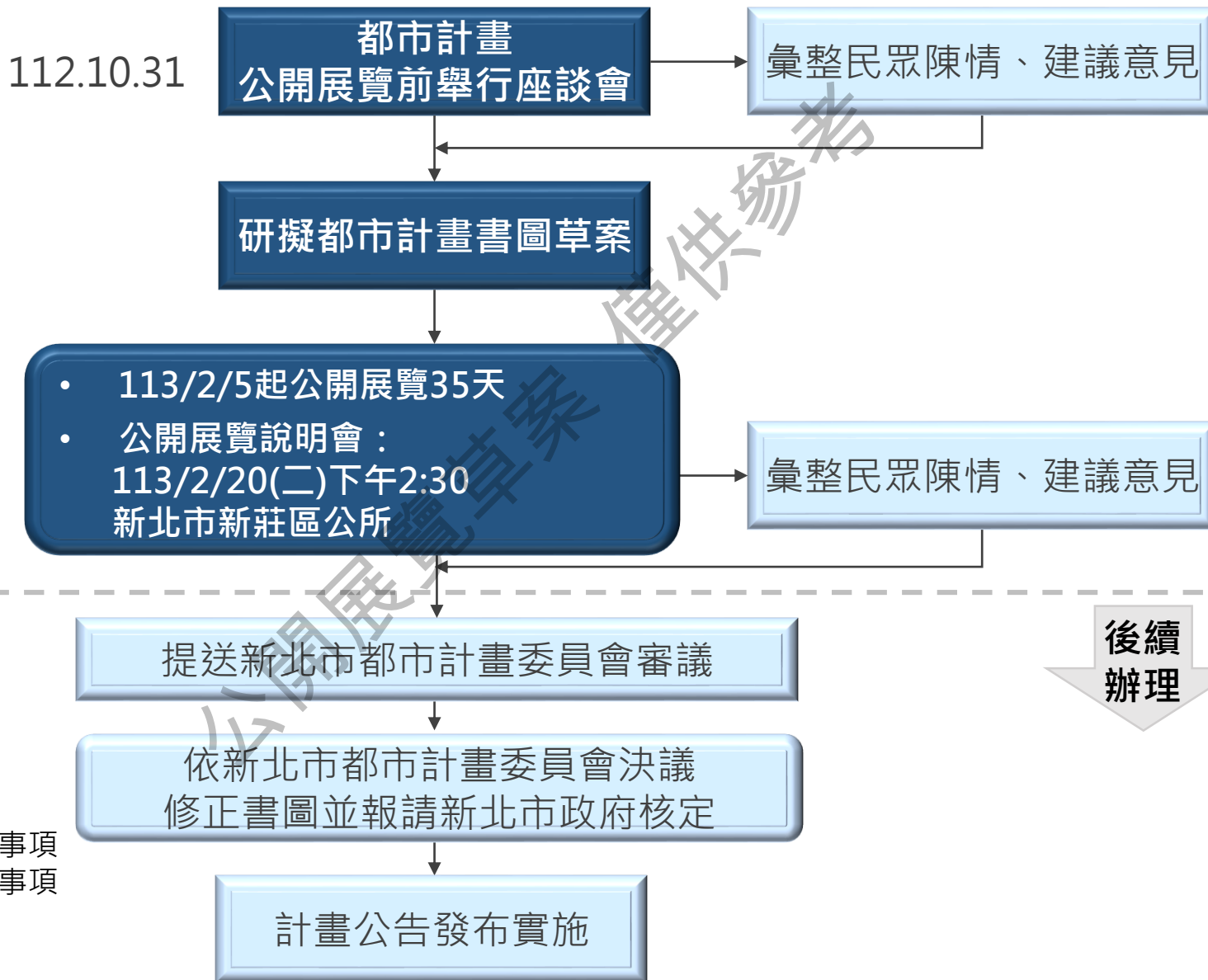
說明會目的

◆ 依「都市計畫法」辦理

- 自113年2月5日起至113年3月10日止公開展覽共計35日
- 113年2月20日於新莊區公所舉行說明會

◆ 任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名、地址，向新北市政府提出意見，由新北市都市計畫委員會予以參考審議

法定辦理程序



■ 目前辦理事項
■ 後續辦理事項

計畫緣起

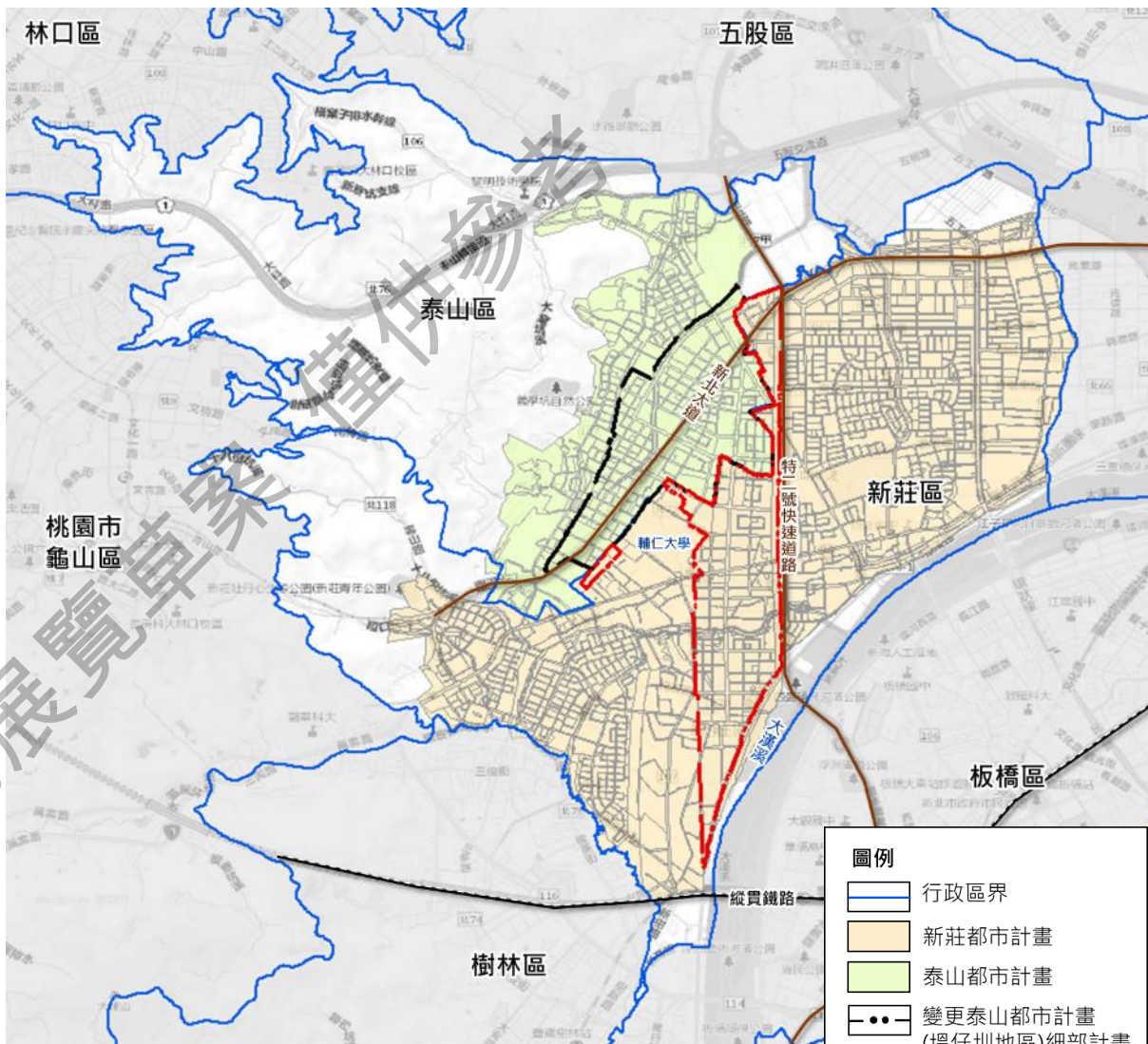
87年
3月 ● 發布實施
變更新莊、泰山(塭仔圳地區)
(三期防洪拆遷安置方案)

91年
12月 ● 細部計畫實施
開啟塭仔圳地區的整體開發

109年
8月 ● 第一次通盤檢討
採公辦市地重劃辦理

● 目前市地重劃
完成地上物拆遷補償完竣
刻正辦理工程施工

● 本案配合重劃作業
參酌未來發展需求
辦理細部計畫變更



- 圖例
- 行政區界
 - 新莊都市計畫
 - 泰山都市計畫
 - 變更泰山都市計畫
(塭仔圳地區)細部計畫
 - 變更新莊都市計畫
(塭仔圳地區)細部計畫

法令依據

◆ 都市計畫變更法令依據

- 都市計畫法第27條
- 都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：
 1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
 2. 為避免重大災害之發生時。
 3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
 4. 為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

◆ 辦理公開展覽法令依據

- 都市計畫法第19條

市地重劃範圍

◆ 本案位屬新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫，並配合新北市新、泰塹仔圳市地重劃(第一區及第二區)辦理整體開發。

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 住三 第三種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 商(附) 商業區(附)
- 產專 產業專用區
- 工一 第一種工業區
- 工二 工業區
- 醫 醫療專用區
- 宗 宗教專用區
- 保 保存區
- 電 電信專用區
- 油 加油站專用區
- 醫服 醫療服務用地
- 社福 社會福利設施用地
- 機 機關用地
- 文小 文小用地
- 文中 文中用地
- 公 公園用地
- 公(溝) 公園兼溝渠用地
- 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 停 停車場用地
- 廣 廣場用地
- 廣(停) 廣場兼停車場用地
- 廣(捷) 廣場兼捷運系統用地
- 溝 溝渠用地
- 抽 抽水站用地
- 變 變電所用地
- 捷 捷運系統用地
- 交 交通用地
- 人 人行步用地
- 園 園道用地
- 道 道路用地
- 道(高) 高速公路用地兼供捷運系統使用
- 綠 綠地
- 綠(道) 綠地兼道路用地

- 細部計畫範圍線
- ▭ 已核准重劃單元
- ▨ 排除重劃範圍
- 重劃範圍線

新莊都市計畫(塹仔圳地區)細部計畫範圍
240.7660公頃



公開展覽草案 僅供參考

現行都市計畫概述

變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案(109年8月5日發布實施)

- 計畫目標年115年，計畫人口49,000人(居住密度480人/公頃)

分區/用地		面積(公頃)	備註	
土地 使用 分區	第一種住宅區	3.4340	不參加市地重劃	
	第二種住宅區	0.5617	指定都市更新地區，不參加重劃	
	第三種住宅區	93.5502		
	第二種商業區	24.4138		
	第一種乙種工業區	4.0505	維持原有工業使用，排除重劃	
	第二種乙種工業區	0.5617	指定都市更新地區，排除重劃	
	產業專用區	4.1967		
	宗教專用區	0.1469	慈惠堂	
小計		135.6179		
公共 設施 用地	醫療服務用地	2.8285	捷運系統用地	0.4066
	社會福利設施用地	1.8076	捷運系統用地兼 供道路使用	0.0231
	機關用地	0.0937	交通用地	1.3522
	學校用地(文小)	4.8090	人行步道用地	0.0004
	學校用地(文中)	5.1774	園道用地	22.0350
	公園用地	12.0108	高速公路用地兼 供捷運系統使用	0.0953
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	3.2424	綠地	0.696
	廣場用地	0.0237	綠地兼道路用地	1.2305
	廣場兼停車場用地	1.7891	道路用地	45.3860
	抽水站用地	0.1014	小計	105.1481

僅供參考

- 第一種住宅區
- 保存區
- 第二種住宅區
- 電信專用區
- 第三種住宅區
- 加油站專用區
- 第一種商業區
- 醫療服務專用區
- 第二種商業區
- 社會福利設施用地
- 商業區(附)
- 機關用地
- 產業專用區
- 機關用地
- 第一種工業區
- 住宅專用區
- 工業區
- 文小用地
- 宗教專用區
- 文中小用地
- 公園用地
- 公園兼遊樂用地
- 鄰里公園兼兒童
遊樂場用地
- 兒童遊樂場用地
- 紀念廣場用地
- 廣場用地
- 廣場兼停車場用地
- 停車場用地
- 抽水站用地
- 變電所用地
- 捷運系統用地
- 交通用地
- 人行步道用地



本次配合變更位置

- ◆ 依據「新北市新、泰塭仔圳市地重劃案(第一區、第二區)重劃及開發工程」內容配合重劃作業所需辦理個案變更。
- ◆ 本次變更案涉及新莊區部分，合計6處。
- ◆ 配合全市通案性規定，修訂部分土管要點。

新莊都市計畫(塭仔圳地區)
細部計畫範圍
240.7660公頃

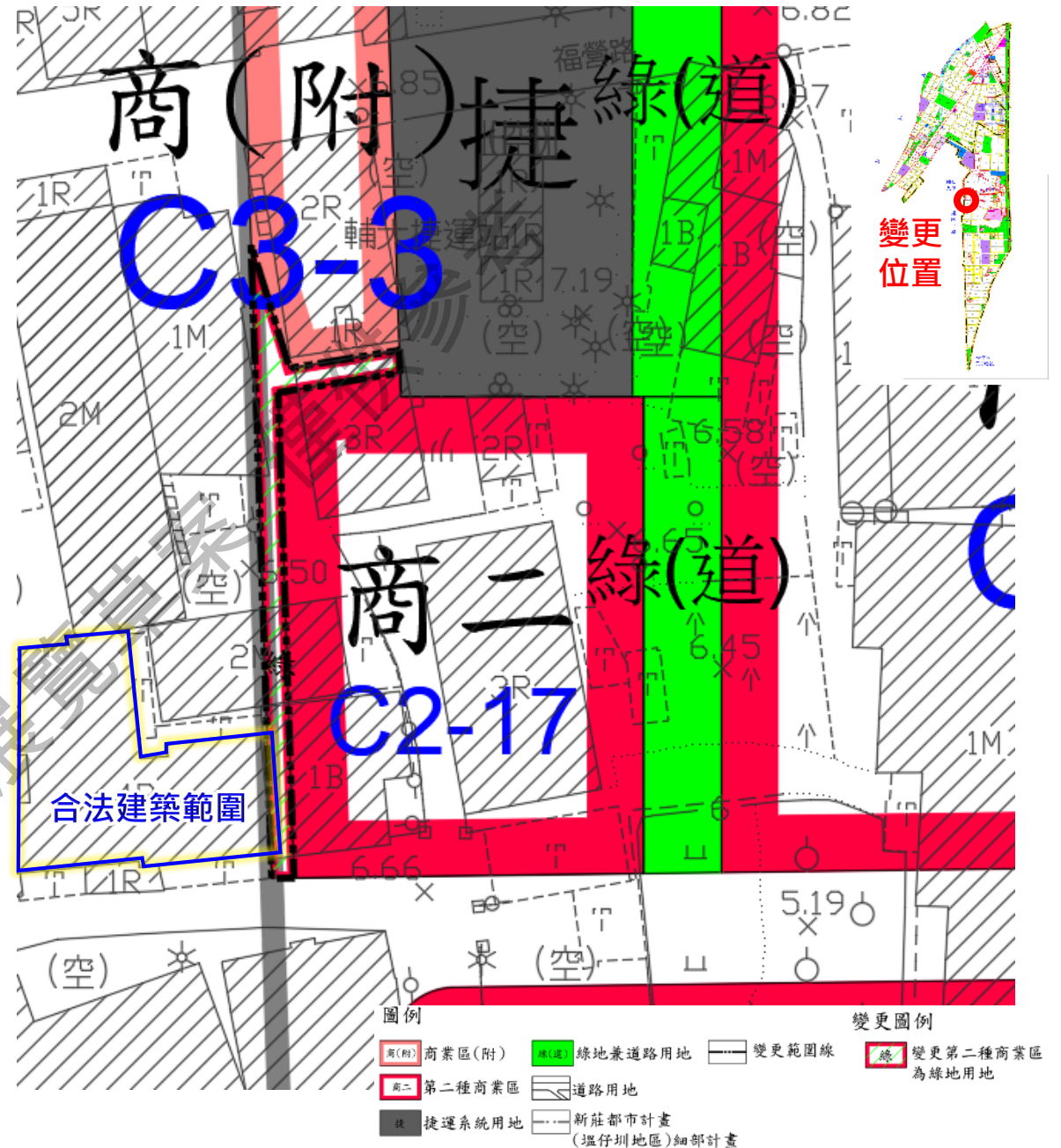


公開展覽草案 僅供參考

變更內容-案1

變更位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
中正路以南 西側商二 (C2-17)街廓	第二種商業區 (0.0131公頃)	綠地用地 (0.0131公頃)

- 經查本計畫範圍外之既有建築物（福營路97巷15號）部分逾越公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。
- 考量案址鄰近捷運新莊線輔大站，為強化人行系統串聯，變更部分土地為綠地用地，後續依「新莊、泰山都市計畫（塹仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」辦理。

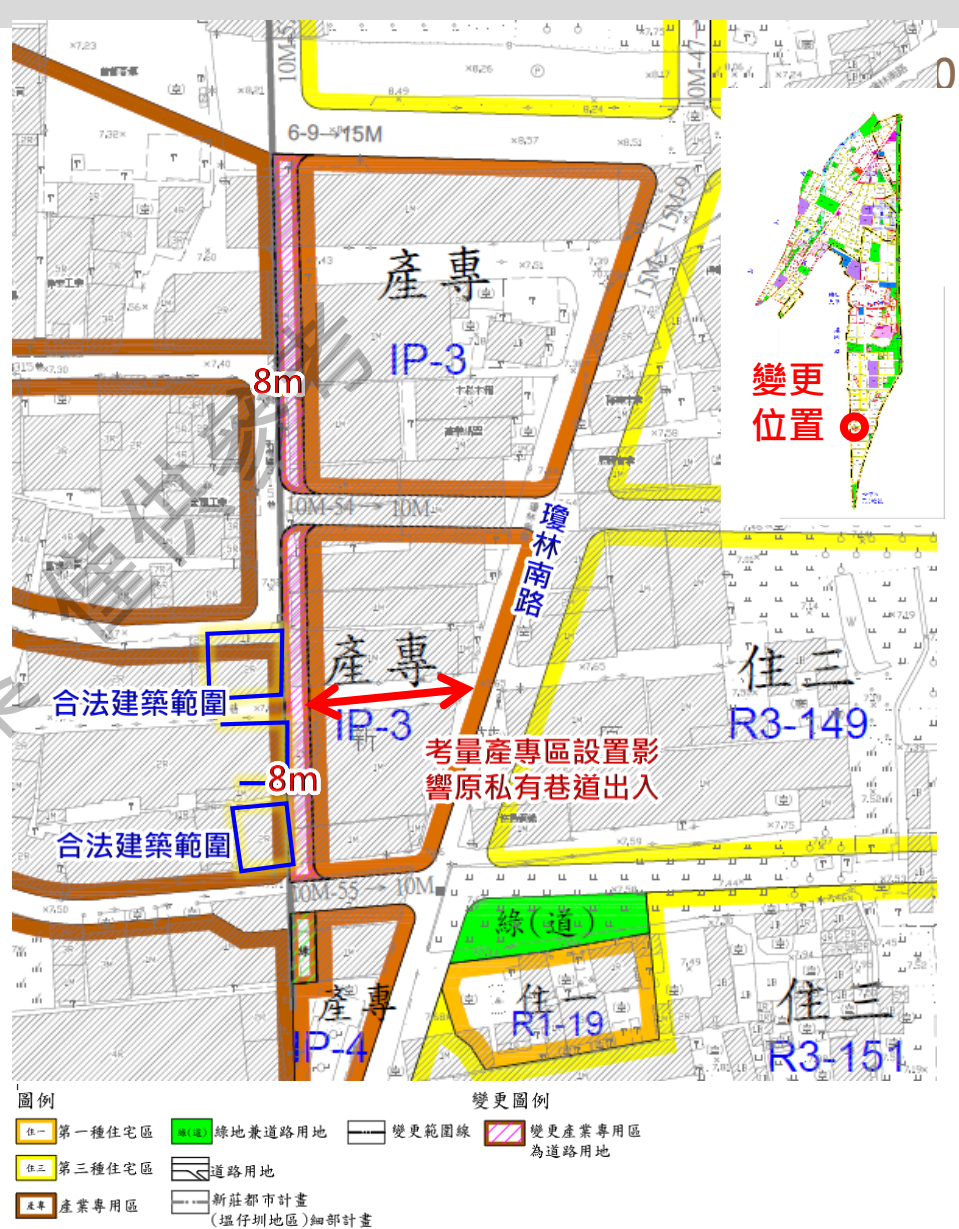


變更內容-案2、3

變更位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
中正路以南 南側產專 (IP-3)街廓	產業專用區 (0.1811公頃)	道路用地 (0.1811公頃)

- 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物逾越公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。
- 次經接獲民眾陳情意見部分說明如下：
 - 1) 銜接瓊林南路進出通行，惟後續整體開發作業完成後，區內之計畫道路與區外之現況道路系統並未一致，恐影響部分既有建築物進出通行之權益。
 - 2) 再因整體開發完成後之計畫道路與東側乙種工業區之現況道路無法完全銜接，亦將致使現有排水路中斷之疑慮。

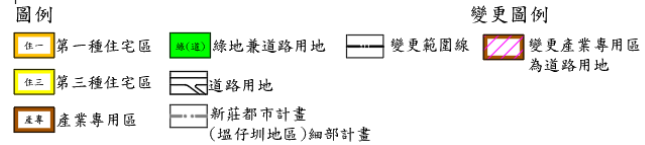
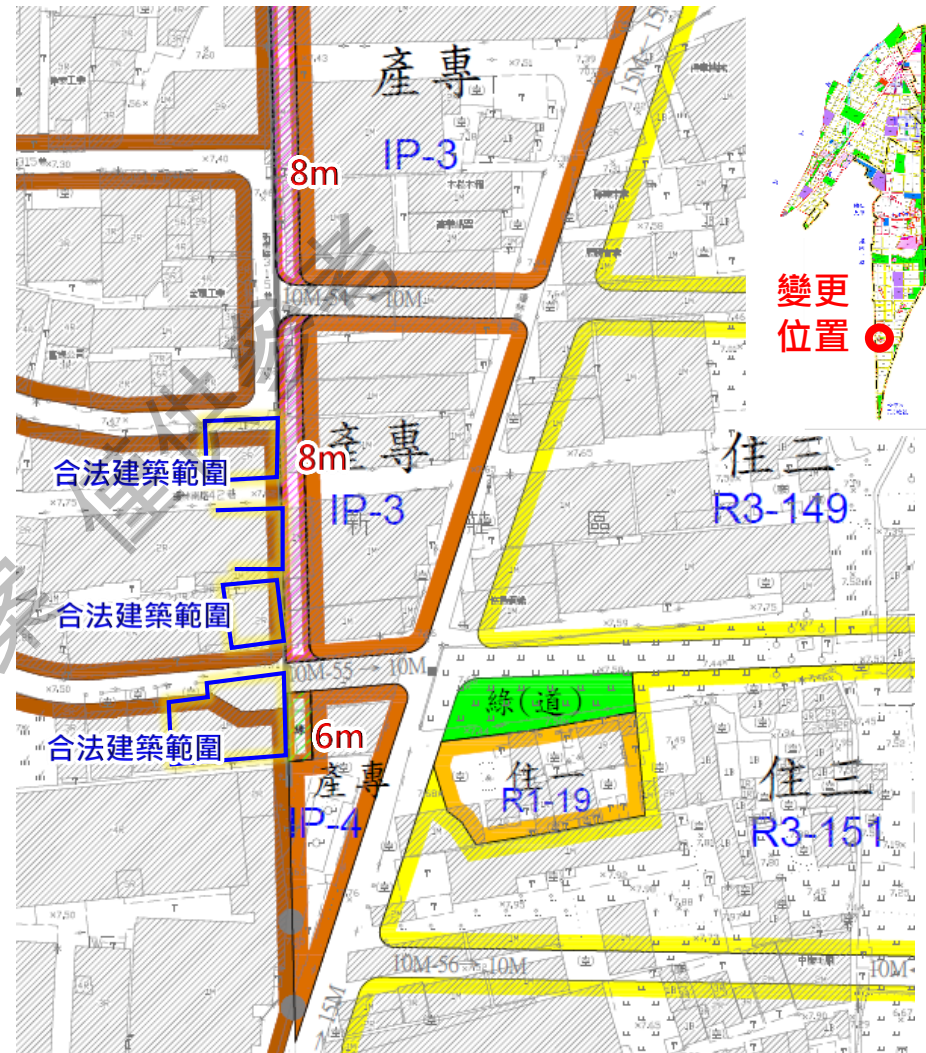
- 綜上，為保障本計畫範圍周邊既有合法建築物未來進出通行及民生管線之需求，經評估不影響整體開發時程、共同負擔之前提下，沿產業專用區東側劃設8公尺寬計畫道路。



變更內容-4

變更位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
中正路以南 南側產專 (IP-4)街廓	產業專用區 (0.0387公頃)	道路用地 (0.0387公頃)

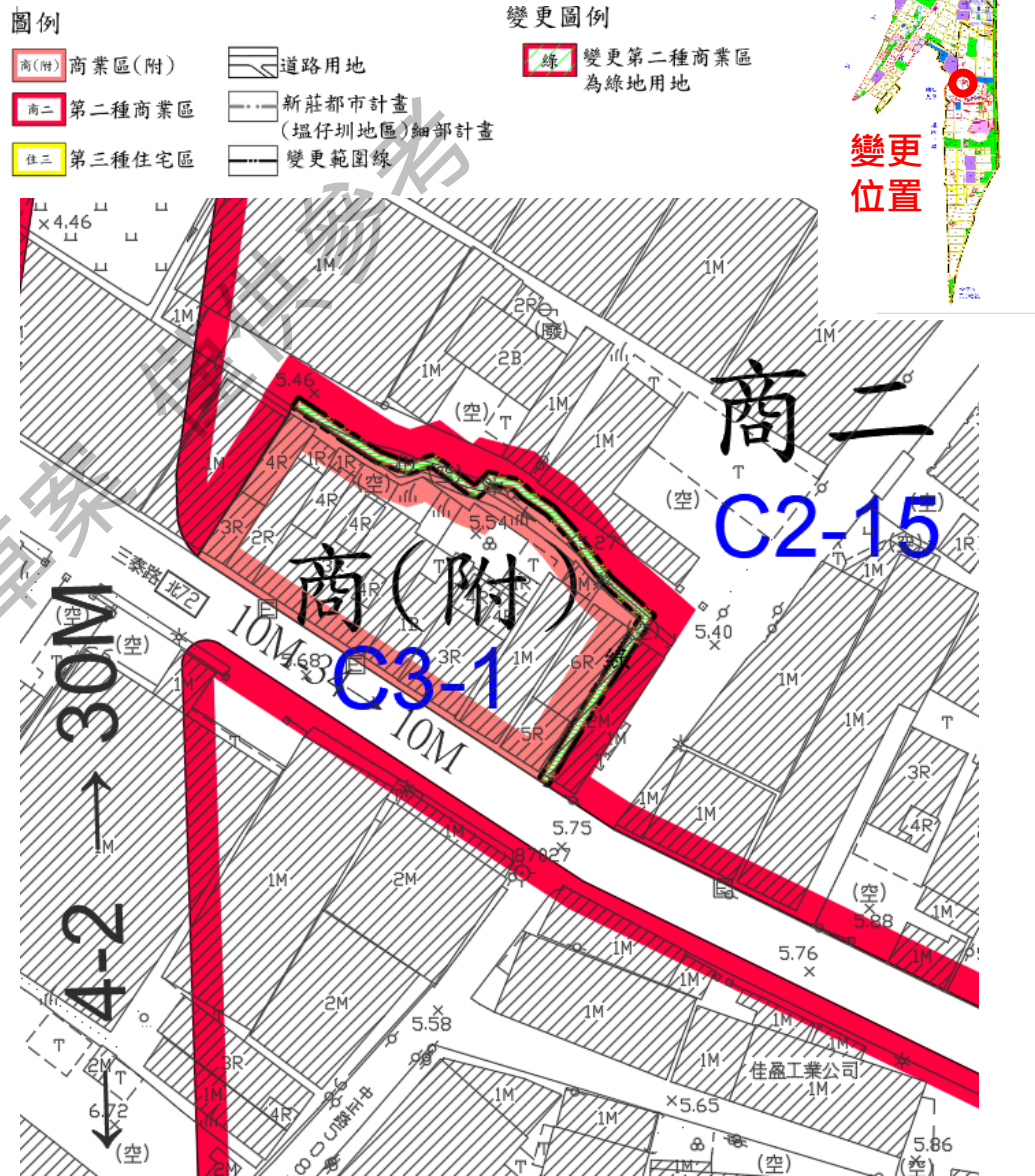
- 經查本計畫範圍南側之產業專用區緊鄰東側既有之乙種工業區，其部分既有建築物逾越公辦市地重劃範圍，並經確認該部分為既有合法建築物，應就其既有合法部分予以保障。
- 次經考量東側乙種工業區既有建築物之維生管線設置空間需要及本街廓南側之現有工廠未來留設意願及後續土地分配作業之需要，延續北側街廓IP-3 之新設道路系統，於產業專用區東側劃設8 公尺寬綠地用地，後續並依「新莊、泰山都市計畫（塭仔圳地區）排除重劃之合法建築物超過範圍處理原則」辦理。



變更內容-案5

變更位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
中正路以北 西側商二 (C2-15)街廓	第二種商業區 (0.0212公頃)	綠地用地 (0.0212公頃)

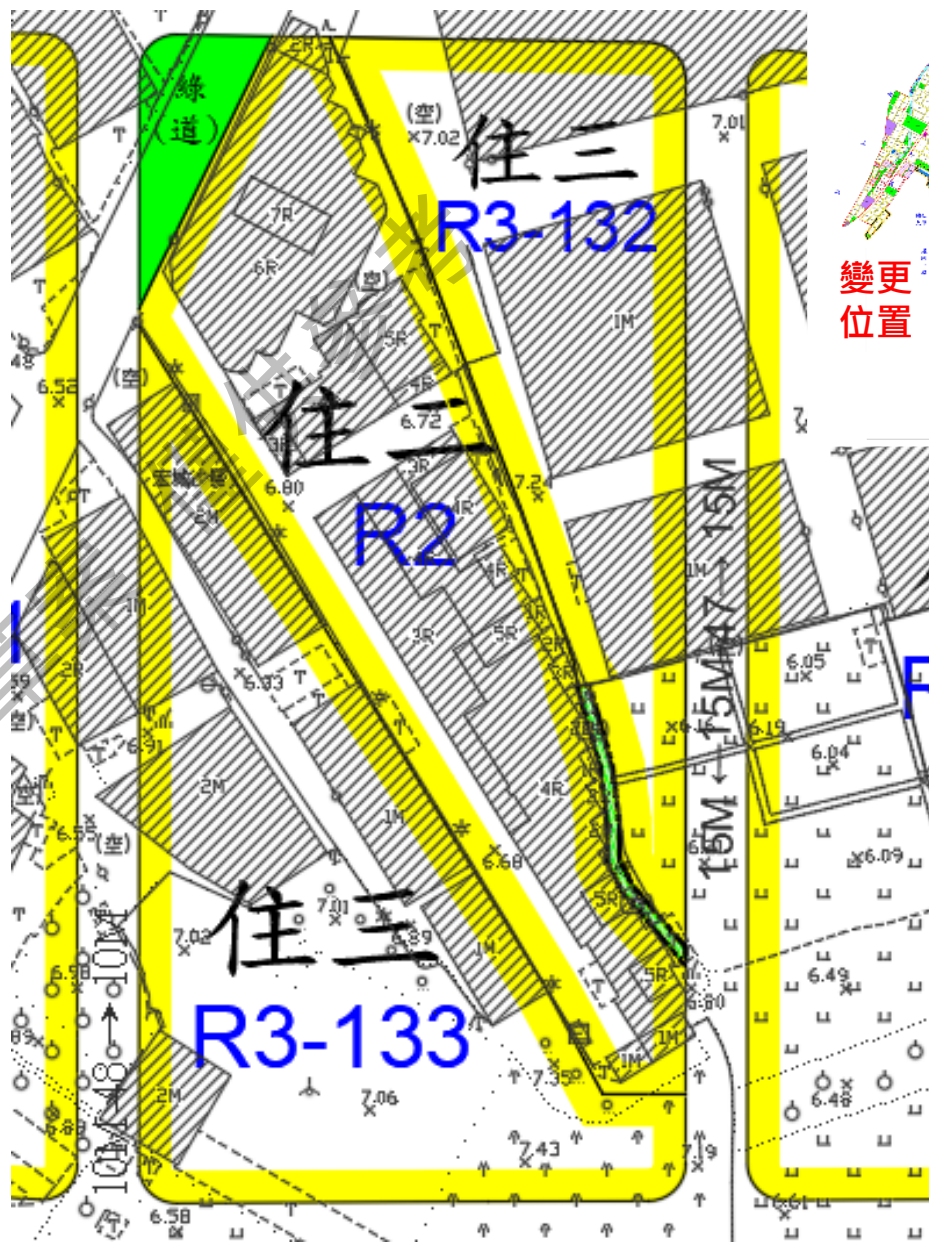
- 案內街廓為商業區(附)，屬排除公辦市地重劃範圍(再發展區)，考量其既有建築物緊鄰北側第二種商業區，且現況未有排水系統，未來恐有無法對外連接至區域性排水系統之疑慮。
- 為避免重劃工程後造成該排除重劃地區具排水疑慮，依排水設施施工需求，於商業區(附)及第二種商業區間，增設2公尺綠地用地，向南銜接至中正路，作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作空間，以確保再發展區排水需求。



變更內容-案6

變更位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
中正路以南 西側住三 (R3-132)街廓	第三種住宅區 (0.0096公頃)	綠地用地 (0.0096公頃)

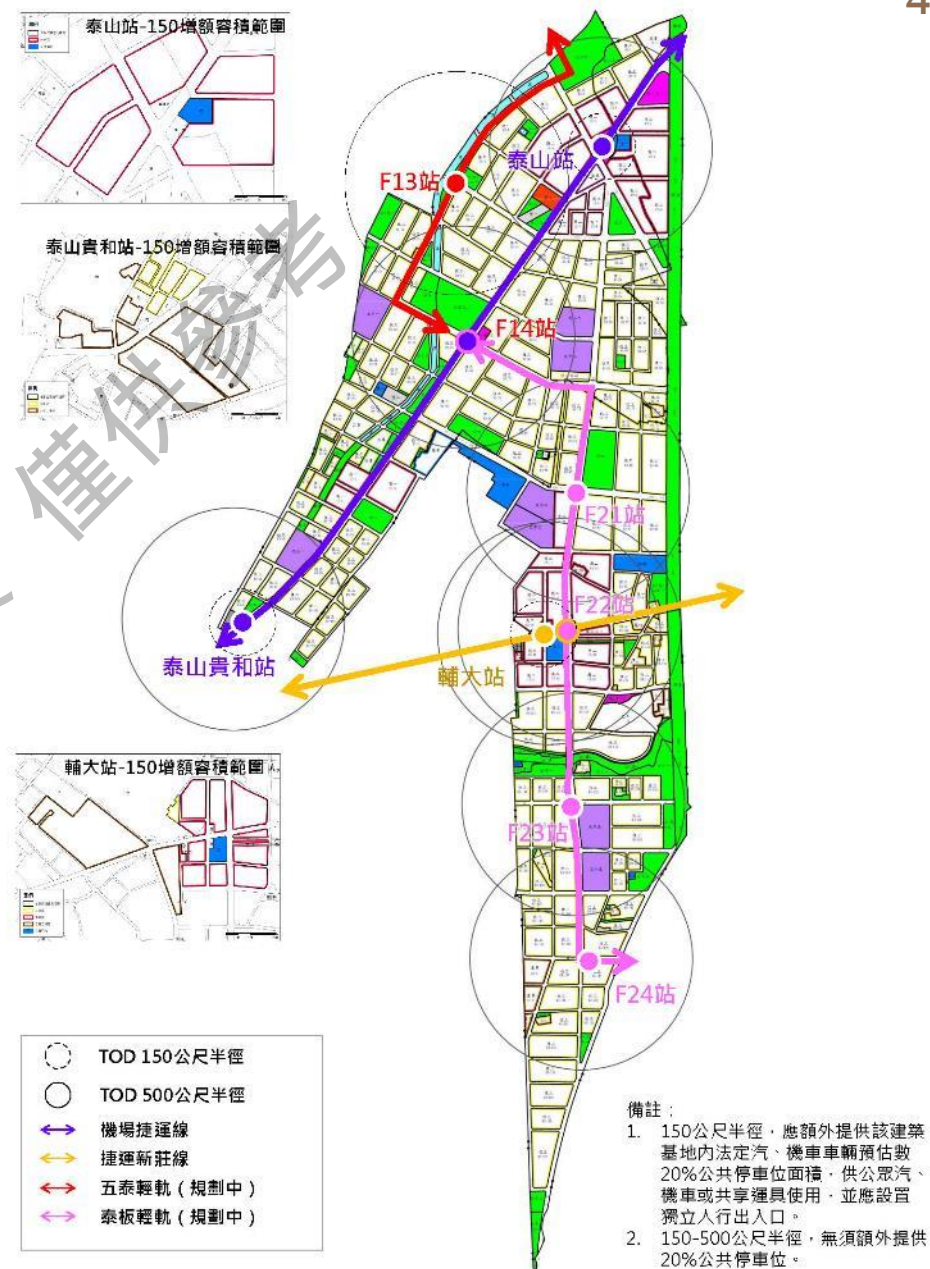
- 案內街廓之第二種住宅區屬排除公辦市地重劃範圍，其現況與北側第三種住宅區相互緊鄰，考量現況僅有部分之排水系統且未對外連接至區域性排水系統。
- 為避免重劃工程後造成該排除重劃地區具排水疑慮，依排水設施施工需求，於第二種住宅區及第三種住宅區間未有既有水路部分，增設2公尺綠地用地，向南銜接至15M-47號道路系統，作為重劃範圍內、外之緩衝空間及維生管線施作空間，以確保再發展區排水需求。



變更位置

土管增修重點摘要

- ◆ 推動新北市淨零碳發展政策，增訂建築能效標示及低蘊含碳建築標示相關容積獎勵項目及規定。
- ◆ 因應現行捷運新莊線、機場捷運線及規劃中之五泰輕軌、泰板輕軌行經，增訂本計畫區得申請增額容積之適用範圍。
- ◆ 為加速及主動取得本市區域型重點公共設施，有效提升本計畫區公共服務水準，增訂接受基地以繳納代金方式移入之容積量，不得低於當次申請容積量之50%。



都市計畫書閱覽

- 都市計畫書請至新北市政府城鄉發展局、泰山區公所參閱，或至新北市政府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)下載。

新北市政府城鄉發展局

113-02-15 星期四 15:53

網站導覽 首頁 新北市政府 都市更新處

熱門服務 - 最新消息 - 關於城鄉 - 主題專區 - 業務資訊及成果 - 意見交流 - 資訊公開

目前位置：首頁 > 主題專區 > 都市計畫

都市計畫

- 都市設計
- 區域計畫
- 國土計畫
- 社會住宅
- 新北綠家園

▶ 都委會會議資訊
 ▶ 都委會會議紀錄
 ▶ 內政部都委會審議案件情形及會議紀錄
 ▶ 都市計畫案辦理進度
 ▶ 使用分區圖查詢
 ▶ 都市計畫書圖及土地使用管制要點查詢
 ▶ 公展中書圖
 ▶ 都市計畫委員會委員名單
 ▶ 新北市各都市計畫工業區分布示意圖

瀏覽人次：304080 更新日期：2024-01-22

友善列印 回首頁 回上頁

新北市政府城鄉發展局

113-02-15 星期四 16:12

網站導覽 首頁 新北市政府 都市更新處

熱門服務 - 最新消息 - 關於城鄉 - 主題專區 - 業務資訊及成果 - 意見交流 - 資訊公開

目前位置：首頁 > 熱門服務 > 各項文件下載

各項文件下載

公開展覽「新莊都市計畫（塢仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案。

- 發佈日期：2024-02-05
- 發佈單位：新北市政府城鄉發展局
- 類 別：公展中書圖
- 詳細內容：

* 為提供使用者有文書軟體選擇的權利，本頁下載權提供ODF開放文件格式，建議您安裝免費開源軟體或以您慣用的軟體開啟文件。

■ 相關附件：

- ▶ 新莊細計_公告.pdf
- ▶ 變更新莊都市計畫（塢仔圳地區）細部計畫書.pdf
- ▶ 變更新莊都市計畫（塢仔圳地區）細部計畫書圖.pdf
- ▶ 公民或團體陳情意見表.doc
- ▶ 公民或團體陳情意見表.odt

瀏覽人次：105 人 更新日期：2024-02-05

友善列印 回首頁 回上頁

意見表達方式

- 任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明**姓名（單位）、地址、聯絡方式、建議事項、位置、理由及地籍圖說**等資料，向本府提出意見，俾供規劃及都市計畫變更參考。
- 如對本案尚有任何意見，請以**書面郵寄**或**親自送達**新北市府城鄉發展局。
- 如有疑義歡迎電洽**新北市政府城鄉發展局都市計畫科** (02-29603456 #7128簡先生)。



郵寄地點電話：新北市政府城鄉發展局 地址：新北市板橋區中山路1段161號11樓

連絡電話：(02) 29603456 轉 7128

壹、填表時請注意：

- 一、本意見表不必另備文。
 - 二、建議理由及辦法請針對公告圖說範圍儘量以簡要文字條列。
 - 三、「編號」欄請免填。
 - 四、請檢附建議修正意見圖及有關資料。
- 貳、申請人或其代表於填寫本表同意依個人資料保護法第16條規定，由新北市政府基於增進公共利益之目的，於執行法定職務必要範圍內使用陳情意見表所有資料。

「變更新莊都市計畫（塹仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案 「變更泰山都市計畫（塹仔圳地區）細部計畫（配合市地重劃開發）」案 公民或團體陳情意見表				
編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	備註
	一、土地標示： 段 小段 地號 二、門牌： 路 段 街 弄 巷 號			是否列席都市計畫委員會： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

申請人或其代表：

蓋章

地址：

電話：

民國

年

月

日



簡報結束
感謝聆聽

公開展覽資料
僅供參考