

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)  
(原「高中一」高中用地)細部計畫案

擬定機關：新北市政府  
中華民國 107 年 6 月

新 北 市 擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)(原「高中一」高中用地)細部計畫案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條
擬定細部計畫之機關名稱	新北市政府
本 案 公 告 及 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 展 開 覽
	公 說 明 會
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級
備 註	

# 目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第三節 計畫區位及範圍	1
第二章 本案與主要計畫之關係	3
第三章 發展現況分析	4
第一節 發展現況	4
第四章 發展構想	9
第一節 規劃原則	9
第二節 規劃構想	9
第五章 實質發展計畫	10
第一節 計畫範圍及面積	10
第二節 計畫年期	10
第三節 計畫人口	10
第四節 土地使用及公共設施計畫	10
第五節 交通系統計畫	12
第六節 都市防災計畫	12
第六章 事業及財務計畫	14
第七章 土地使用分區管制要點	15

## 圖 目 錄

圖 1：計畫區位置示意圖	-----	2
圖 2：主要計畫變更內容示意圖	-----	3
圖 3：計畫區鄰近地區土地使用計畫示意圖	-----	5
圖 4：土地使用現況示意圖	-----	6
圖 5：地籍權屬分析示意圖	-----	8
圖 6：規劃構想示意圖	-----	9
圖 7：土地使用計畫內容示意圖	-----	11
圖 8：交通系統示意圖	-----	12
圖 9：防災空間規劃內容示意圖	-----	13
圖 10：住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令規定 應留設騎樓或無遮簷人行道之地區	-----	17

## 表 目 錄

表 1：高中一地權屬彙整表	-----	7
表 2：土地使用計畫面積表	-----	10
表 3：事業及財務計畫分析表	-----	14

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

為促進新北市城市發展機能與產業發展精細化、優質化，先後在新莊都市計畫區設置新莊副都心計畫區、新莊知識產業園區，反應在人口之部分，民國 90 年至民國 106 年期間新莊都市計畫人口呈現逐年增加趨勢，然其學齡人口卻是逐年減少，反應出生率減少導致學校用地需求減少現象。

「高中一」學校用地尚未進行徵收，現況皆為臨時建築使用，面臨聯外道路側皆為商業使用、內側即為工廠、停車、空地等使用，影響地區整體環境發展。新莊都市計畫區之住宅區、商業區開發接近飽和狀況，是故依「都市計畫法」及「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案」變更編號第一案之附帶條件辦理細部計畫擬定作業，以促進地區整體發展。

## 第二節 法令依據

本計畫遵循「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)」案變更編號第一案附帶條件，與「都市計畫法」第 17 條擬定細部計畫。

## 第三節 計畫區位及範圍

計畫區位置座落於國小四西側之高中一用地(龍安路與民安西路交會處)，計畫面積為 3.2036 公頃(原「高中一」高中用地 3.1517 公頃與西側未開闢計畫道路 0.0519 公頃)(詳圖 1：計畫位置示意圖)。

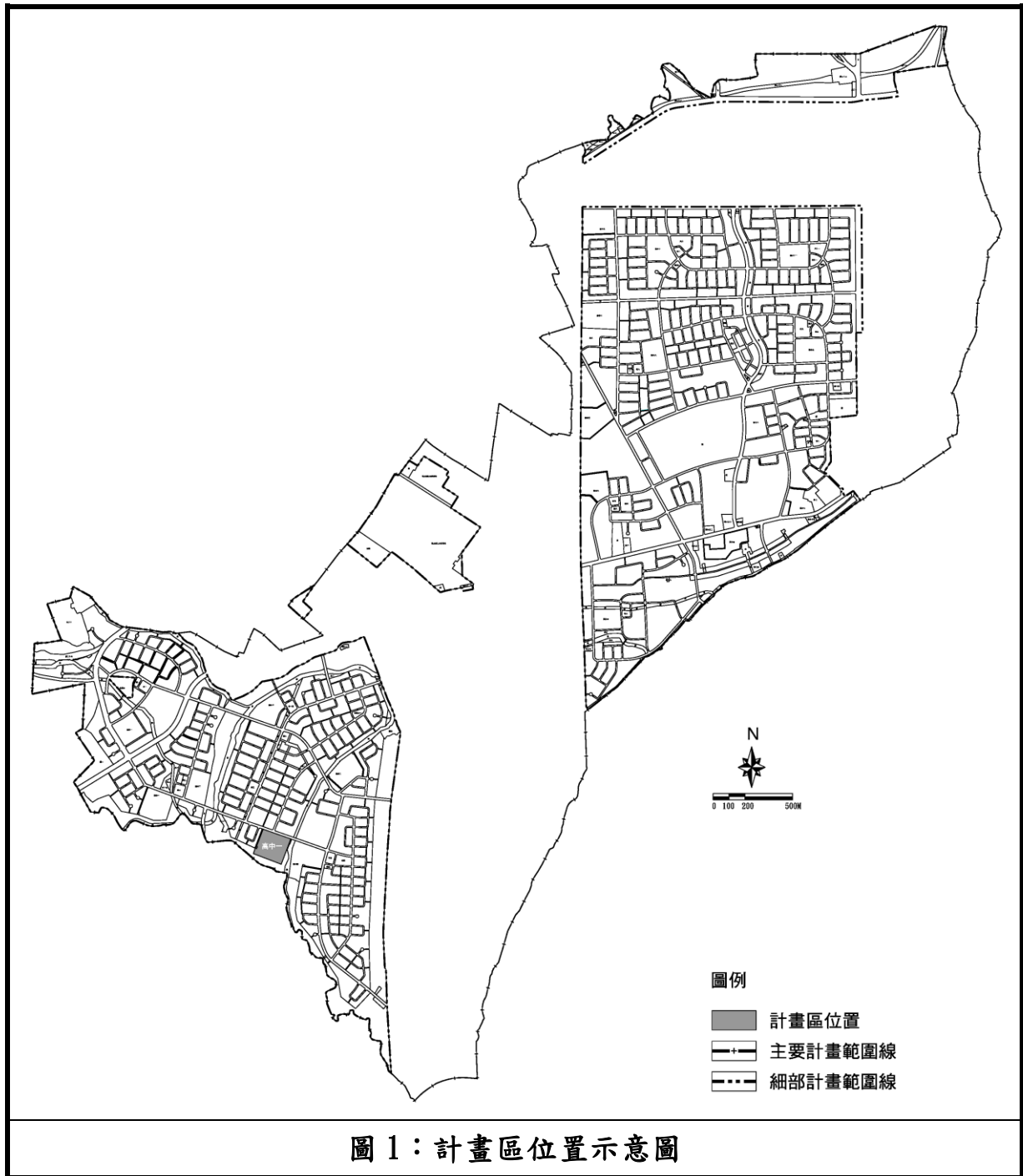
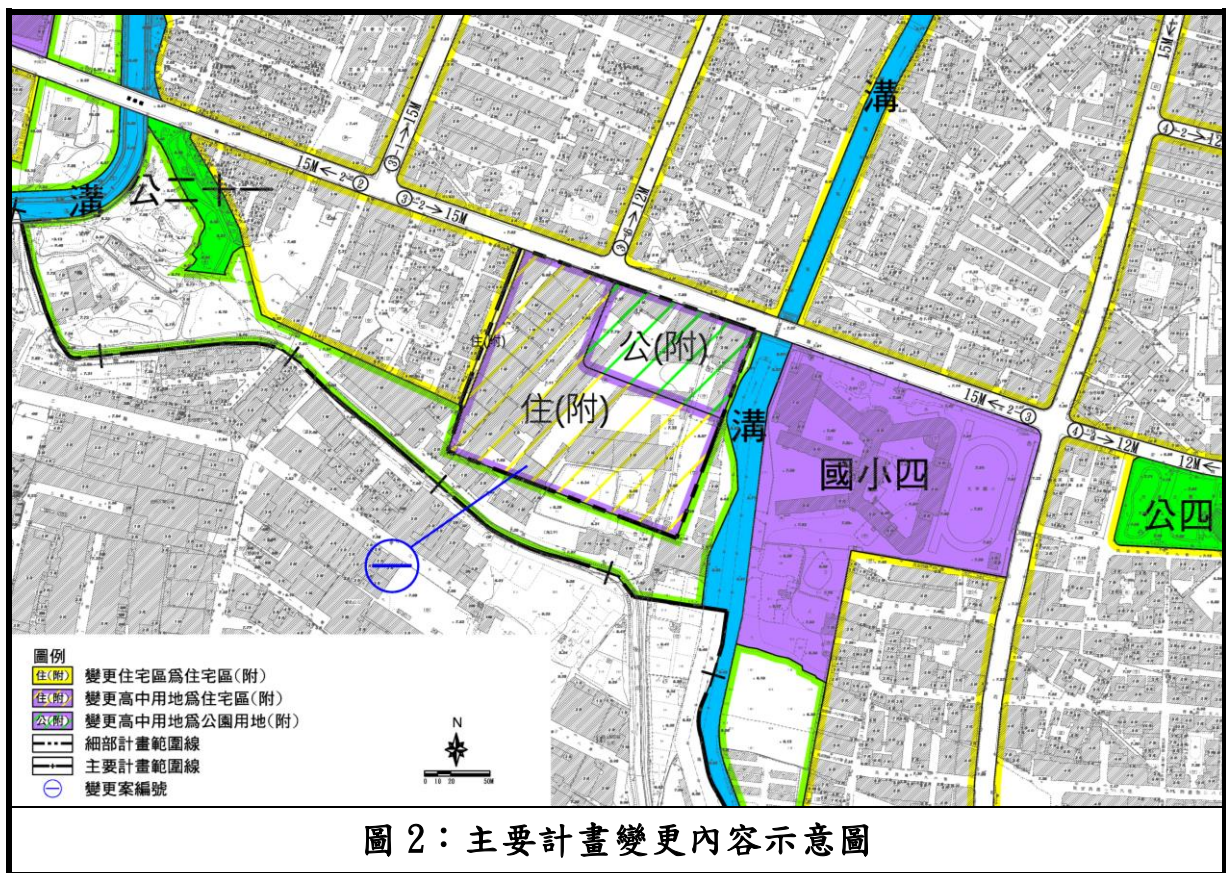


圖 1：計畫區位置示意圖

## 第二章 本案與主要計畫之關係

計畫年期為民國 110 年。計畫人口 415,000 人，住宅區、商業區居住密度每公頃約 600 人。

主要計畫將計畫區(高中一)變更為住宅區(附)與公園用地(附)。附帶條件：「應另行擬定細部計畫(含配置 45%之公共設施用地)，以市地重劃或自行整合後捐贈公共設施用地之方式整體開發，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。」。



## 第三章 發展現況分析

### 第一節 發展現況

#### 一、鄰近地區公共設施概況

下圖 3 為「高中一」學校用地鄰近地區現行都市計畫概況，若以半徑 500 公尺來看，此範圍內之公共設施用地計有「國小四」學校用地(現況為光華國小)、「公三」公園用地(現況為四維公園)、「公四」公園用地(現況為西盛公園)、「公二十一」公園用地(現況為萬安公園)、「市四」市場用地與「機四」機關用地(現況為光華派出所)。現況除「國小四」學校用地尚有部分未取得開闢外，其餘三處公園用地均已完成開闢。

另查本案現行細部計畫內容，「高中一」學校用地西側於 99 年發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」變更案第 29 案，配合毗鄰住宅區防災需求，將部分學校用地與四米人行步道用地變更為 6 米道路用地，依主要計畫變更內容一併納入本案作為擬定細部計畫之範圍。

#### 二、土地使用現況

高中一位於新莊都市計畫區西南側，臨接龍安路(③-2-15M)部分以商業使用為主，如餐飲店、傢俱行、機車修理行。高中一用地西側為工廠使用，東南側現況做停車、南側部分閒置，中間部分現為停車使用。高中一用地內之建築物多為鐵皮屋。



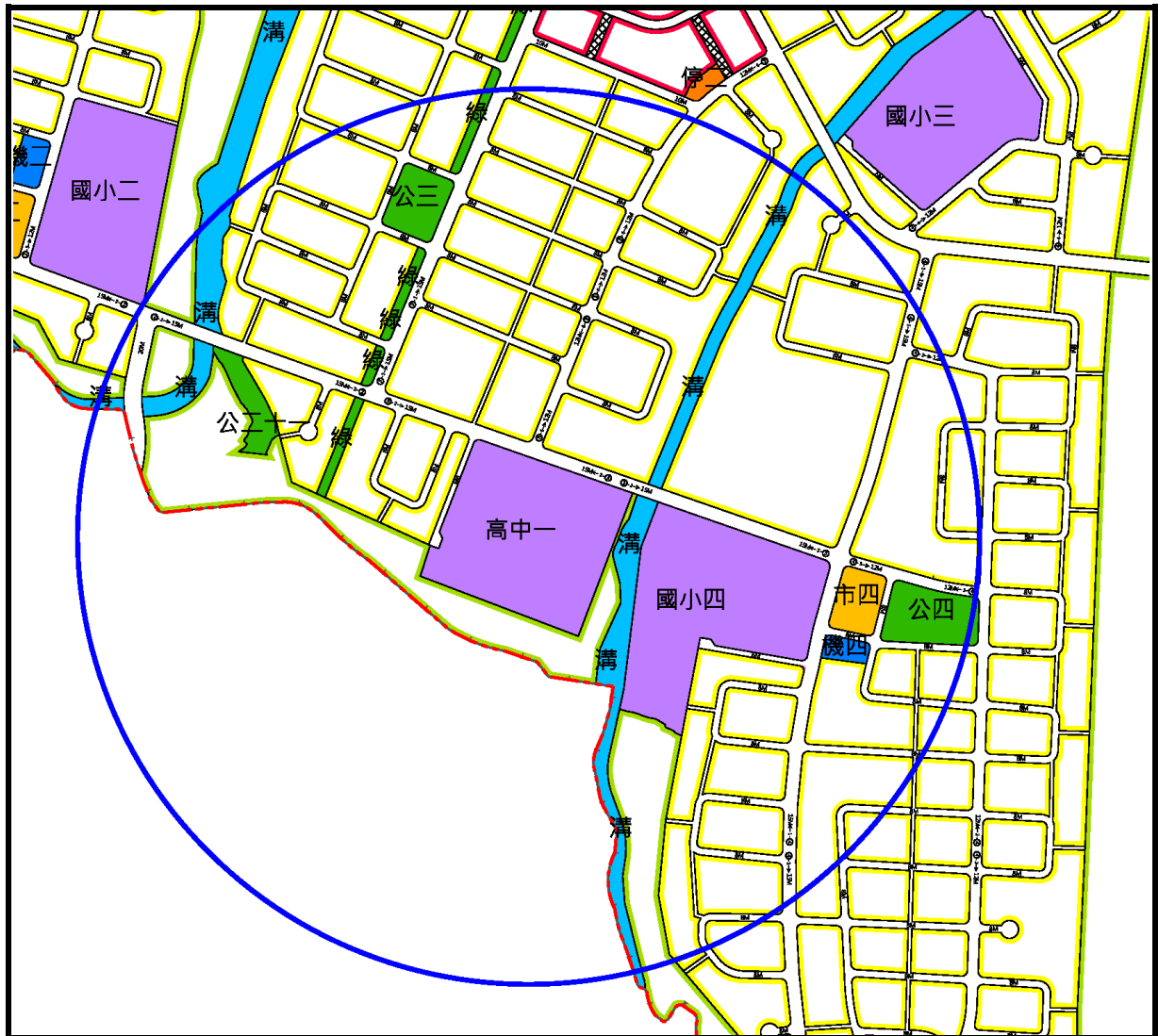


圖 3：計畫區鄰近地區土地使用計畫示意圖



圖 4：土地使用現況示意圖

### 三、 權屬分析

計畫區內地籍概況包含四維段 850 地號等 30 筆土地，地籍面積 31,440.32 m<sup>2</sup>，公有土地地籍面積 465.42 m<sup>2</sup>(比例 1.48%)、私有土地地籍面積 30,974.90 m<sup>2</sup>(比例 98.52%)。

表 1：高中一地權屬彙整表

地段	地號	地籍面積(m <sup>2</sup> )	公私有	所有權人
四維段	850	561.98	私人	
四維段	851	2,412.84	私人	
四維段	852	828.22	私人	
四維段	853	2,146.20	私人	
四維段	854	4,487.52	私人	
四維段	855	1,876.23	私人	
四維段	857	5754.69	私人	
四維段	863	1188.27	私人	
四維段	864	632.32	私人	
四維段	865	119.23	公有	中華民國：財政部國有財產署
四維段	866	1,191.06	私人	
四維段	867	1,423.22	私人	
四維段	868	1,635.93	私人	
四維段	869	674.59	私人	
四維段	870	409.88	私人	
四維段	871	1,658.33	私人	
四維段	872	482.31	私人	
四維段	873	325.38	公有	中華民國：財政部國有財產署
四維段	874	381.80	私人	
四維段	875	2.63	私人	
四維段	878	639.66	私人	
四維段	879	310.00	私人	
四維段	879-1	496.41	私人	
四維段	882-1	88.85	私人	
四維段	884	225.52	私人	
四維段	885	445.12	私人	
四維段	887	241.34	私人	
四維段	888	248.39	私人	
四維段	889	20.81	私人	中華民國：財政部國有財產署
四維段	890	103.09	私人	
四維段	896	428.50	私人	
合計		31,440.32		

註：公有土地面積 465.42 m<sup>2</sup>，比例 1.48%。  
私有土地面積 30,974.90 m<sup>2</sup>，比例 98.52%。

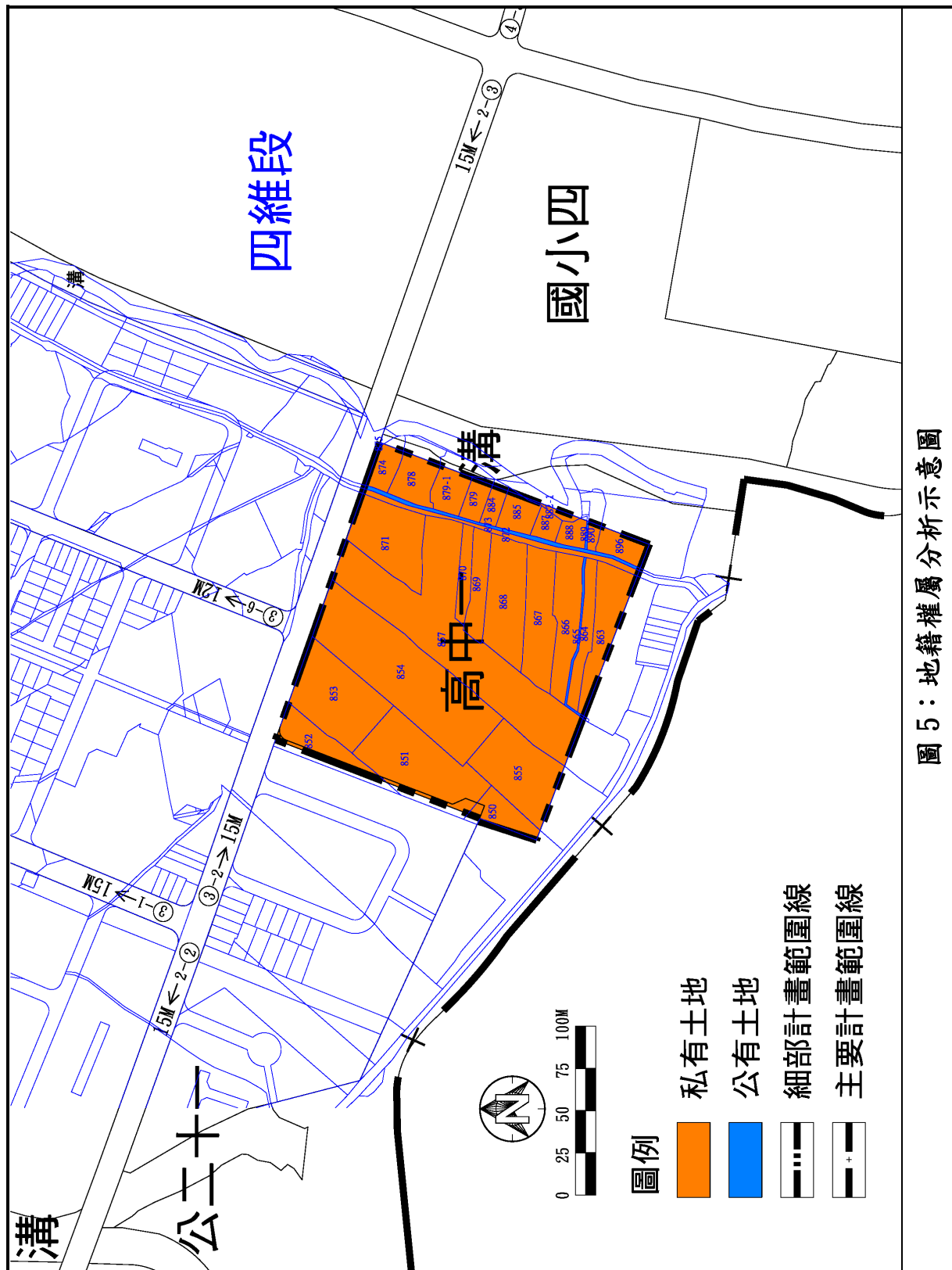


圖 5：地籍權屬分析示意圖

## 第四章 發展構想

### 第一節 規劃原則

#### 一、 規劃鄰里公共設施

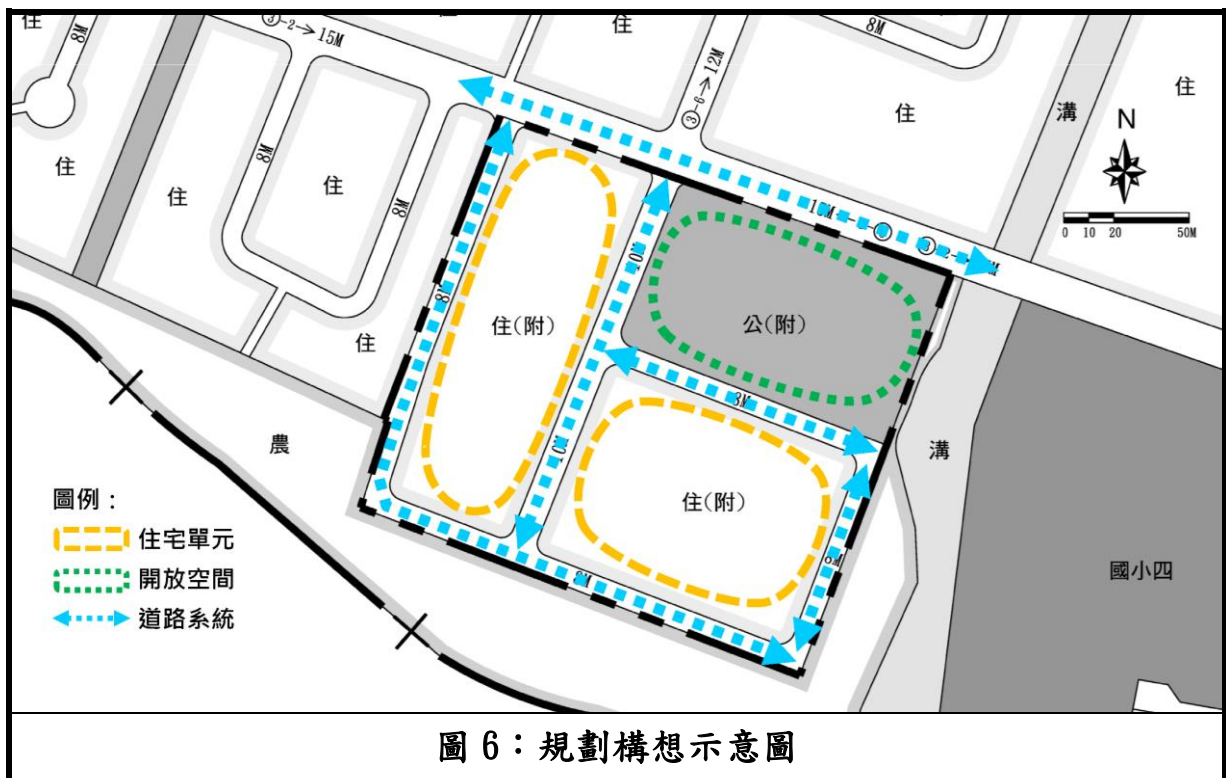
考量主要計畫內容中有關變更回饋優先補足公共設施用地項目、本計畫區周邊公共設施用地之檢討與生態都市發展需求，以集中規劃公共設施與計畫區東側，以留設大面積之滲透鋪面，增加地表水滲透效果，並可作為鄰近住戶遊憩空間。

#### 二、 考量周邊道路系統、規劃必要道路

本案計畫區西側原為四米人行步道與住宅區，99年發布實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」變更案第29案，配合毗鄰住宅區防災需求，原變更為6米道路用地一併納入本案進行道路系統之規劃。

### 第二節 規劃構想

依本案主要計畫之指導，本計畫變更後公共設施用地之劃設以補充鄰近地區欠缺之公園用地為優先，此一面積集中、區塊方整之公共設施用地，可作為鄰里居民遊憩休閒空間。另配合住宅發展出入交通之需要規劃必要出入道路。



## 第五章 實質發展計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

計畫區位置座落於國小四西側(龍安路與民安西路交會處)，計畫面積為 3.2036 公頃。

### 第二節 計畫年期

配合本案主要計畫之計畫年期，研定本計畫之計畫年期為民國 110 年。

### 第三節 計畫人口

本計畫以每人使用 50 m<sup>2</sup>、容積率 300%試算計畫人口。本計畫之計畫人口訂為 1057 人。

$$17,620(\text{m}^2) \times 300(\%) \div 50 \text{ 人/m}^2 = 1057 \text{ 人}$$

### 第四節 土地使用及公共設施計畫

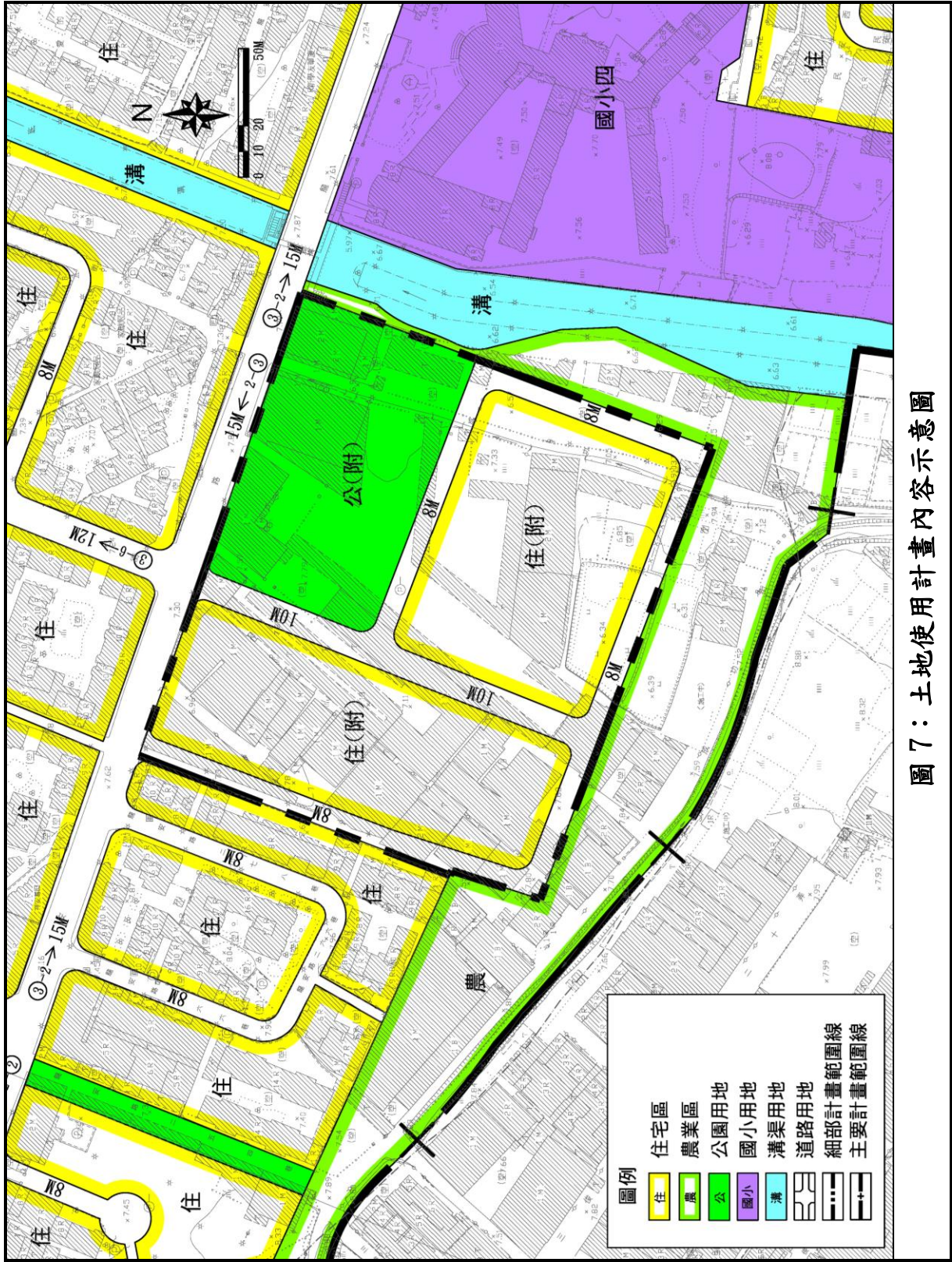
配置住宅區、公園用地、道路用地等，面積共計 3.2036 公頃(詳表 2：之土地使用計畫面積表、圖 7：土地使用計畫內容示意圖)。

表 2：土地使用計畫面積表

	分區	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用計畫	住宅區	1.7620	55.00
	小計	1.7620	55.00
公共設施計畫	公園用地	0.8140	25.41
	道路用地	0.6276	19.59
	小計	1.4416	45.00
總計		3.2036	100.00

註 1：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

註 2：上表計畫總面積為原「高中一」高中用地(3.1517 公頃)與西側計畫道路(0.0519 公頃)面積總和



## 第五節 交通系統計畫

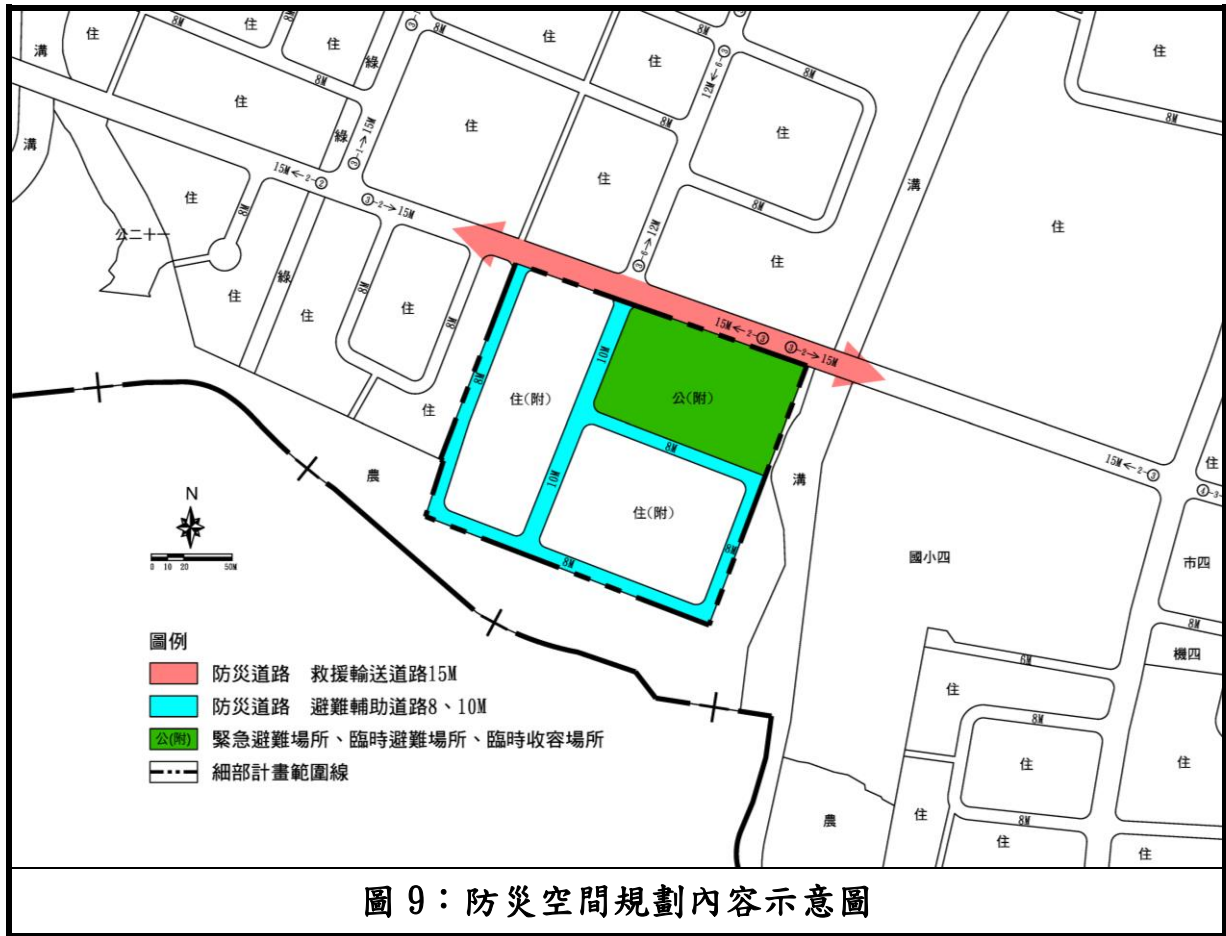
配合計畫區西側 8M 計畫道路與北側 10M 計畫道路可作為區內主要聯外道路。



## 第六節 都市防災計畫

依「災害防救方案」規定，本計畫規劃緊急避難場所、臨時避難場所、臨時收容場所等防災避難場所，以及救援輸送道路、避難輔助道路等防災道路系統。依計畫人口試算，每人享有  $7.70 \text{ m}^2$ ，符合每人  $2 \text{ m}^2$  之安全面積標準。





## 第六章 事業及財務計畫

本細部計畫(含配置 45%之公共設施用地)，以市地重劃或自行整合後捐贈公共設施用地(含開闢公園、道路)之方式整體開發，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。本案事業及財務計畫內容詳下表 3 所示。

**表 3：事業及財務計畫表**

項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費(萬元)	主辦單位	預定完成 年度	經費來源
		市地 重劃	捐贈	工程費用			
公園用地	0.8140	✓	✓	2035	市地重劃：重劃 會或新北市政府 捐贈：土地所有 權人	110	市地重劃：重劃 會或新北市政府 捐贈：土地所有 權人
道路用地	0.6276	✓	✓	1569			
合計	1.4416	—		3604	—	—	—

註 1：表內面積應以依據核定圖實際測量分割面積為準。

註 2：表內開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財政狀況酌予調整。

## 第七章 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條之規定訂定之。
- 二、建築基地除應符合都市計畫法新北市施行細則(以下簡稱施行細則)規定事項外，並應依本要點規定辦理。
- 三、住宅區之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%。
- 四、公園用地之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 30%。
- 五、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：

(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道，免留設前院：

土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	3.00	不予規定
公園用地	10.00	10.00

- (二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上，以及依其他相關法令規定應留設騎樓之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。**【詳圖 10】**
- (三) 應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。
- 六、汽、機車停車位設置規定如下，基地情況特殊者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理：
    - (一) 建築物附屬小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置。
    - (二) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：
      1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。
      2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第一類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。
      3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。
  - 七、申請綠建築設計取得候選綠建築證書及通過綠建築標章分級評估者，得適用施行細則第 48 條之容積獎勵規定，並與新北市政

府簽訂協議書。

- 八、 基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，其種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會另有決議者，得依決議辦理。
- 九、 公共設施用地之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，惟經新北市都市設計審議委員會審議通過者，不在此限。
- 十、 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。
- 十一、 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

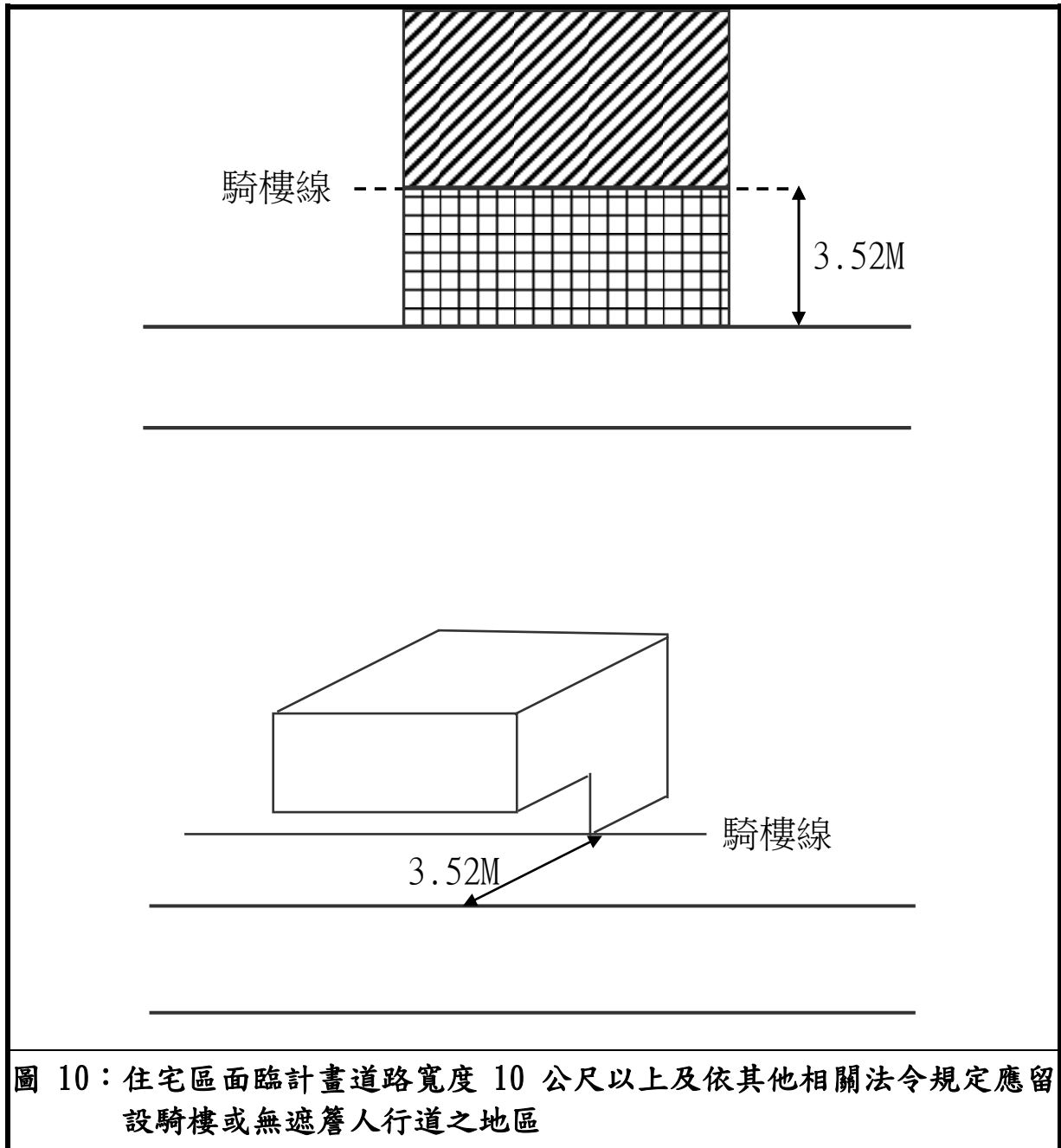


圖 10：住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區

