

擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)
(原「高中二」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「高中二」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	開 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	11
第一節 計畫範圍及面積	11
第二節 計畫年期	11
第三節 計畫人口	11
第四節 土地使用及公共設施計畫	11
第五節 交通系統計畫	13
第六節 都市防災計畫	14
第六章 事業及財務計畫	15
第七章 土地使用分區管制要點	16

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	10
圖 7：土地使用計畫內容示意圖	12
圖 8：交通系統示意圖	13
圖 9：防災空間規劃內容示意圖	14
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	18

表 目 錄

表 1：高中二用地權屬彙整表	7
表 2：土地使用計畫面積表	11
表 3：事業及財務計畫分析表	15

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。

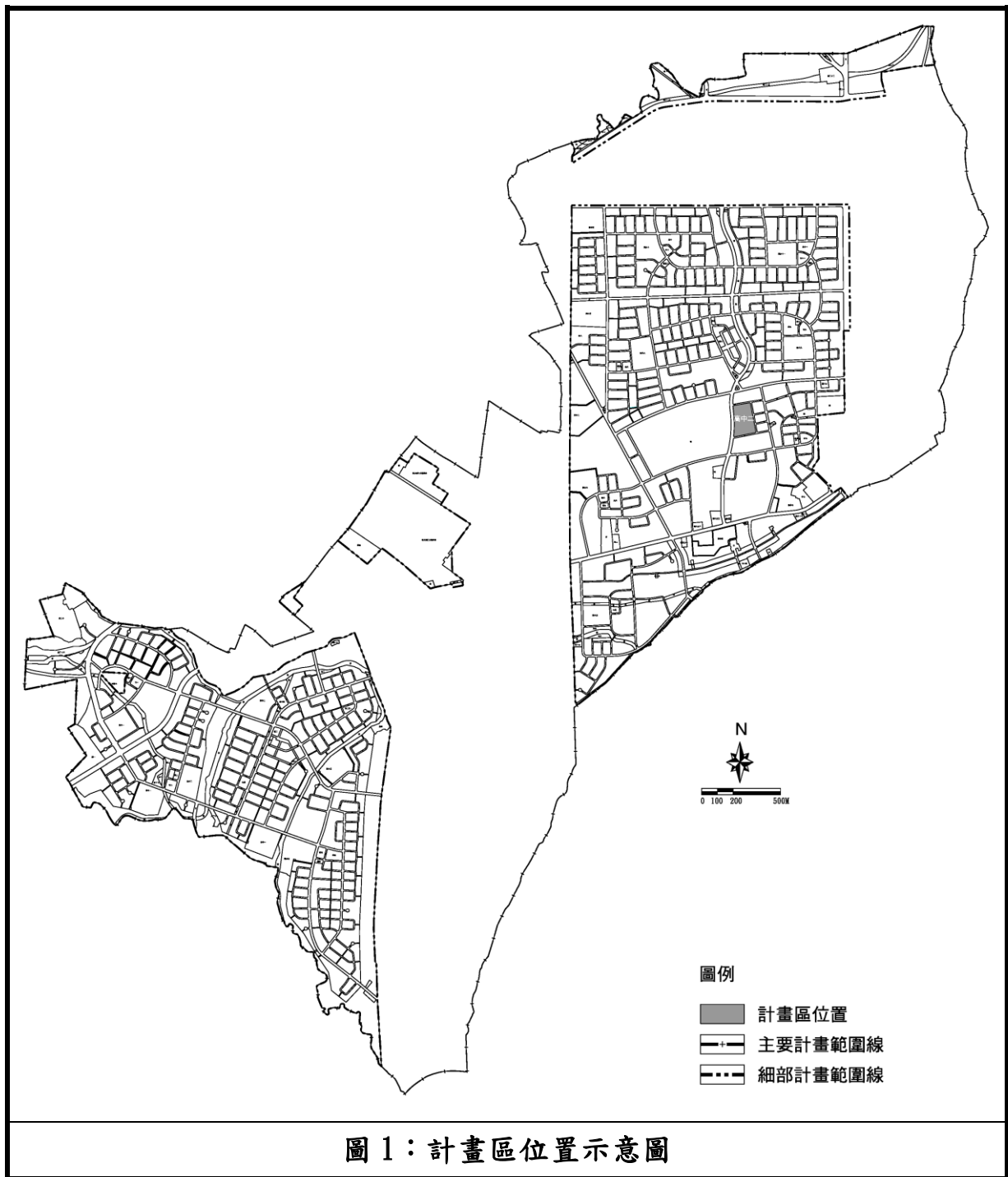
「高中二」學校用地尚未進行徵收，現況皆為臨時建築使用，面臨聯外道路側皆為商業使用、內側即為工廠、幼稚園、停車、市場、老舊住家、空地等使用，影響地區整體環境發展。新莊都市計畫區之住宅區、商業區開發接近飽和狀況，是故依「都市計畫法」及「變更新莊主要計畫(學校用地專案通盤檢討)案」變更編號第二案之附帶條件辦理細部計畫擬定作業，以促進地區整體發展。

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)」變更編號第二案，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

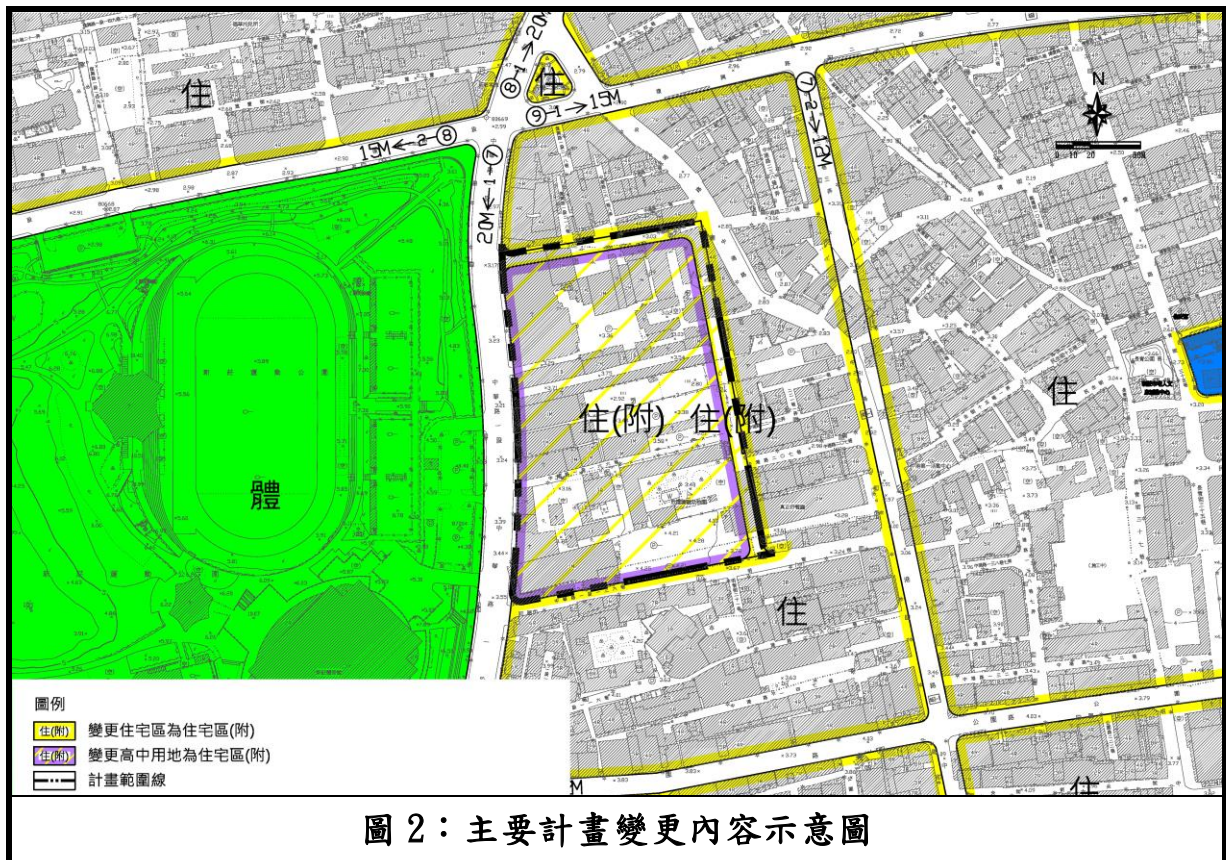
計畫區位置座落於綜合體育場用地東側高中二(中華路一段西側)以及其北側與東側未開闢 8M 計畫道路，計畫面積為 2.6785 公頃(原「高中二」高中用地 2.4239 公頃與北側、東側未開闢計畫道路 0.2546 公頃)(詳圖 1：計畫區位置示意圖)。



第二章 本案與主要計畫之關係

新莊都市計畫計畫年期為民國 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。

本案主要計畫將計畫區(原高中二)變更為住宅區(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「高中二」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「國小七」學校用地(現況為新莊國小)、「國小九」學校用地(現況為思賢國小)、醫院用地(現況為衛生福利部國民健康局與台北醫院)、電信用地(現況為中華電信)、綜合體育場用地(現況為新莊棒球場與新莊體育館)、「(細)機十六」機關用地(現況為新莊老人活動中心)、「(細)機二十二」機關用地(現況為中港第一活動中心)、「(細)機八」機關用地(現況為中港派出所)、「(細)廣停二」廣場兼停車場用地、「市七」市場用地與「(細)公兒六」公園兼兒童遊樂場用地。其中除「(細)廣停二」廣場兼停車場用地與「(細)公兒六」公園兼兒童遊樂場用地尚未開闢外，其餘均已開闢完成。

「高中二」學校用地學校用地東側計有一條南北向 8M 計畫道路，以及四處東西向 8M 寬之計畫道路，其中南北向之 8M 計畫道路以及由北往南之兩處東西向 8M 計畫道路均未開闢。

二、土地使用現況

高中二位於新莊都市計畫區體育場用地西側，臨接中華路一段部分(20M-1-⑦)以商業使用為主，如中美市場、餐飲店、汽修廠、磁磚店。中華路一段 166 巷裡有工廠、幼稚園使用；高中二用地共有三處現況做收費停車使用；東北側有部分做住宅使用。

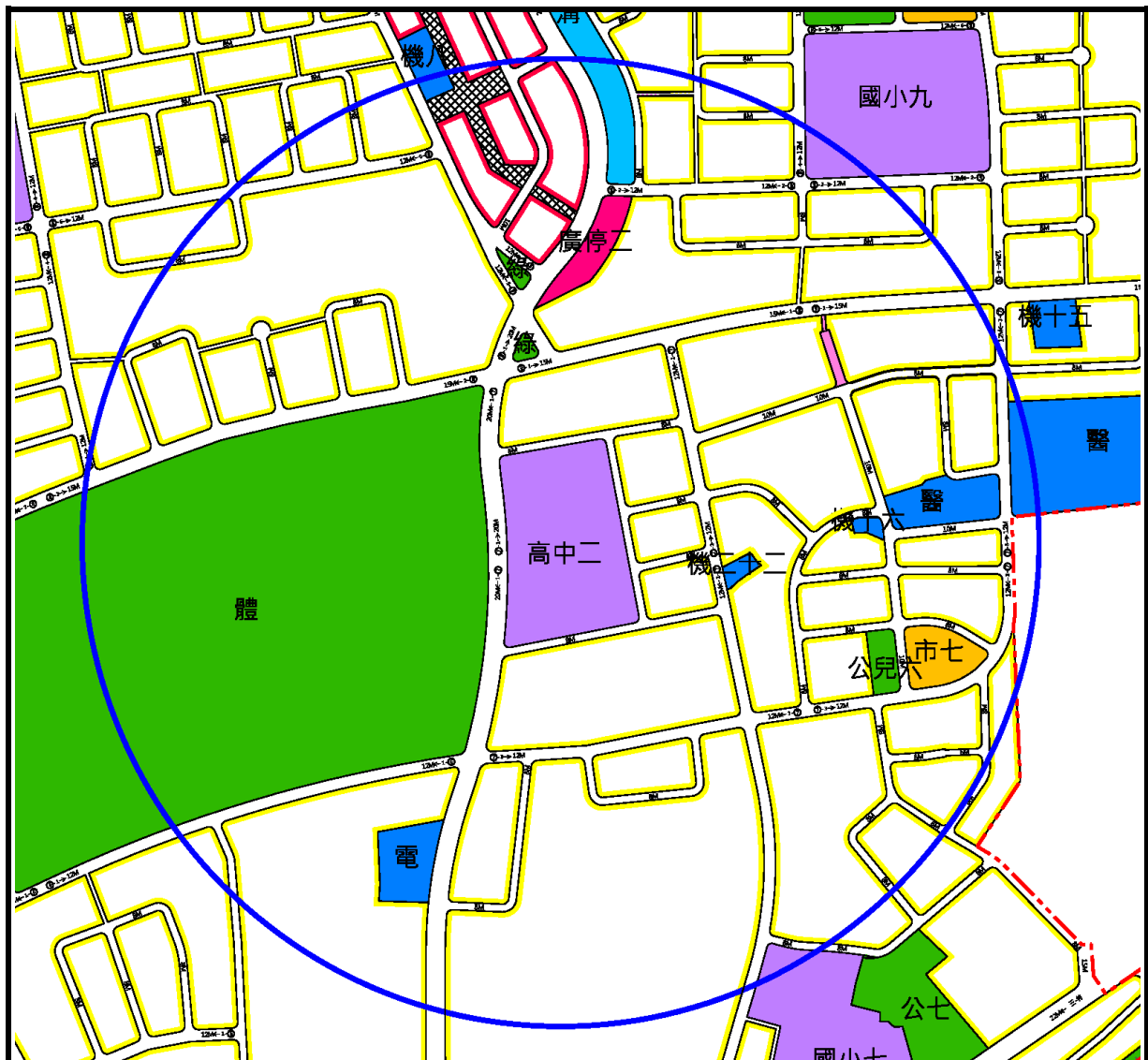


圖 3：計畫區鄰近地區土地使用計畫示意圖

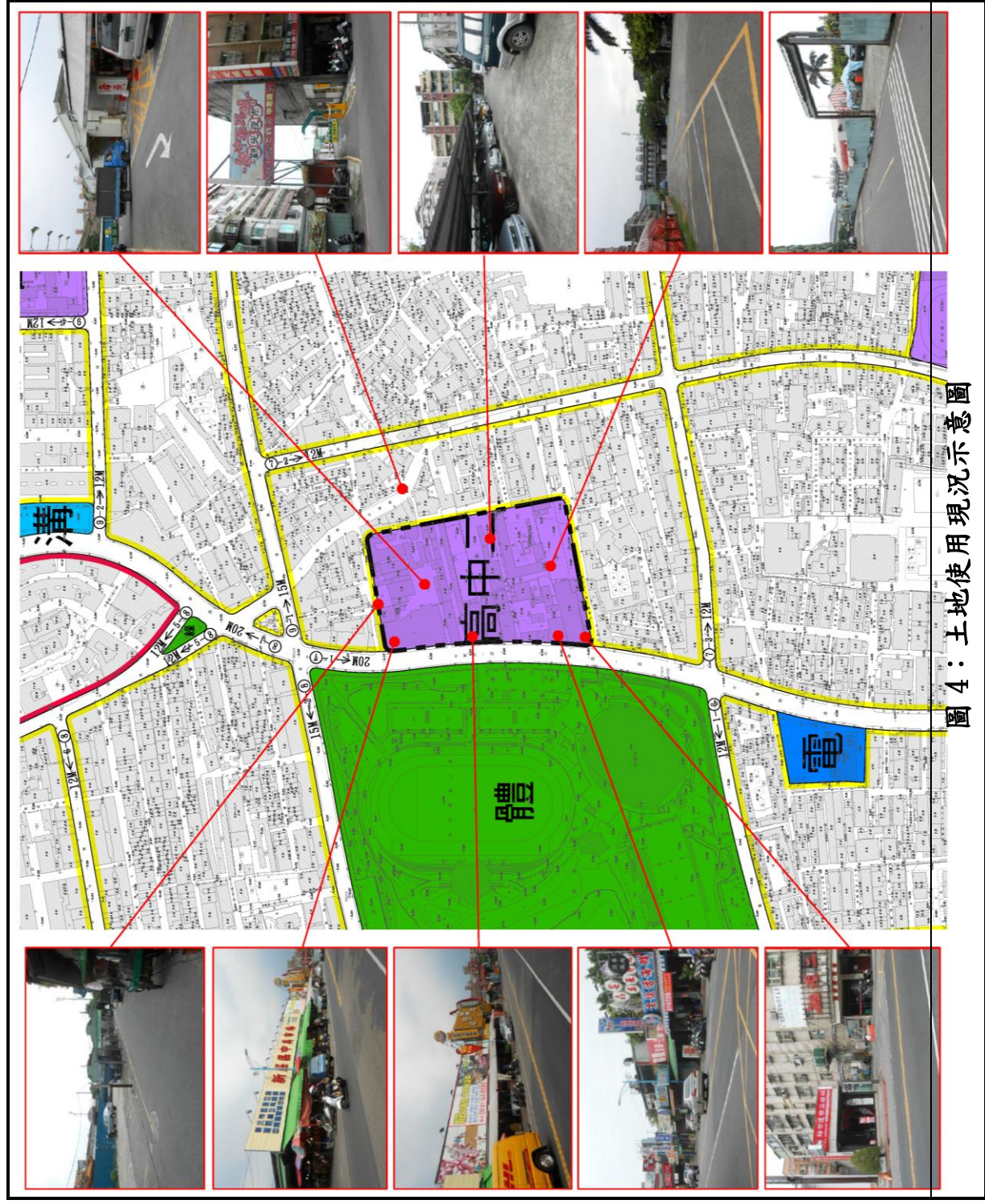


圖 4：土地使用現況示意圖

三、權屬分析

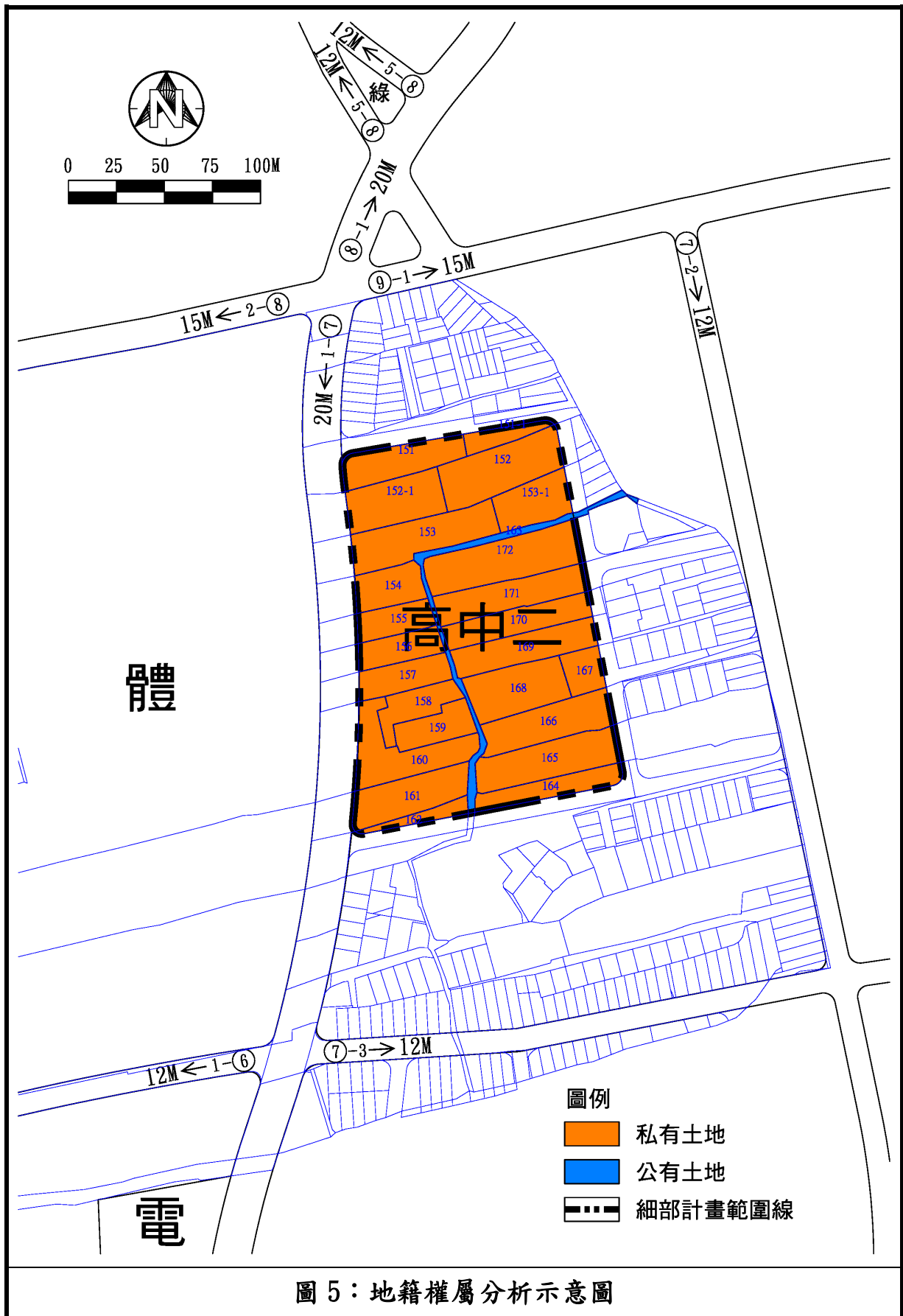
計畫區內地籍概況包含復興段 151 地號等 25 筆土地，地籍面積 24,373.11 m²，公有土地地籍面積 724.96 m²(比例 2.97%)、私有土地地籍面積 23,648.15 m²(比例 97.03%)。

表 1：高中二用地權屬彙整表

地段	地號	地籍面積(m ²)	公私有	所有權人
復興段	151	1,026.78	私人	
復興段	151-1	369.53	私人	
復興段	152	1,546.40	私人	
復興段	152-1	1,181.16	私人	
復興段	153	1,475.05	私人	
復興段	153-1	872.24	私人	
復興段	154	708.01	私人	
復興段	155	605.37	私人	
復興段	156	639.13	私人	
復興段	157	731.01	私人	
復興段	158	669.59	私人	
復興段	159	669.44	私人	
復興段	160	1,319.65	私人	
復興段	161	1,179.38	私人	
復興段	162	315.23	私人	
復興段	163	724.96	公有	中華民國：財政部國有財產署
復興段	164	770.02	私人	
復興段	165	1,416.72	私人	
復興段	166	1,263.17	私人	
復興段	167	449.96	私人	
復興段	168	1,261.03	私人	
復興段	169	1,168.25	私人	
復興段	170	1,033.61	私人	
復興段	171	1,219.83	私人	
復興段	172	1,757.59	私人	
合計		24,373.11		

註：公有土地面積 724.96 m²，比例 2.97%。

私有土地面積 23,648.15 m²，比例 97.03%。



第四章 發展構想

第一節 規劃原則

一、規劃鄰里公共設施

依主要計畫附帶條件之規定，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。故有關變更回饋之公共設施用地項目須滿足平均地權條例中可列為市地重劃共同負擔之公共設施用地。同時在考量公共設施用地利用的多元性，參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法中可作為較多使用面向者，以市場用地作為優先考量。

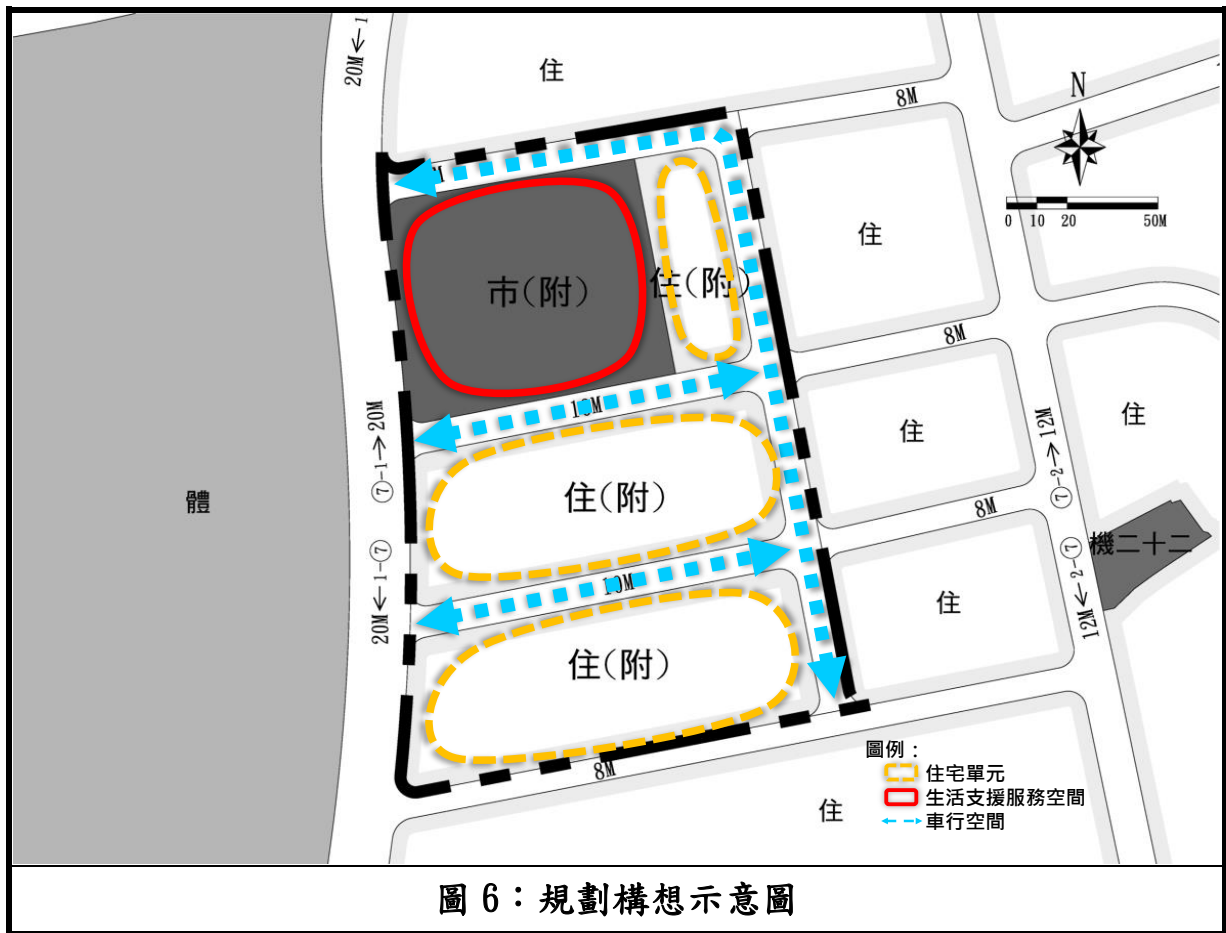
二、考量周邊道路系統，規劃必要道路

高中二周邊為已開發地區，現況已有多處出入道路，後續規劃時應盡量銜接新舊社區介面道路連續性，以利交通順暢，並減少路衝之產生。

第二節 規劃構想

考量所劃設之公共設施用地需滿足可列為市地重劃共同負擔之項目，規劃市場用地一處，未來除作市場使用外，另可配合市府政策供公共建設之需要，以多目標使用辦法作多功能與用途使用。

配合計畫區周邊道路系統交通紋理，規劃東西向道路兩處，並將原高中二用地北側與東側未開闢之 8M 計畫道路一併納入本案開發，加速公共設施用地開闢時效與增加本計畫區出入動線的便捷性。



第五章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫區位置座落於綜合體育場用地東側(中華路一段西側)，計畫面積為 2.6785 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 m²、容積率 300%試算計畫人口。本計畫之計畫人口訂為 1045 人。

$$14,732(\text{m}^2) \times 300(\%) \div 50 \text{ 人/m}^2 = 1045 \text{ 人}$$

第四節 土地使用及公共設施計畫

配置住宅區、市場用地與道路用地等，面積共計 2.6785 公頃(詳表 2：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(附)	1.4732	55.00
	小計	1.4732	55.00
公共設施計畫	市場用地(附)	0.6378	23.82
	道路用地(附)	0.5675	21.18
	小計	1.2053	45.00
總計		2.6785	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「高中二」高中用地(2.4239 公頃)與北側、東側未開闢計畫道路(0.2546 公頃)面積總和

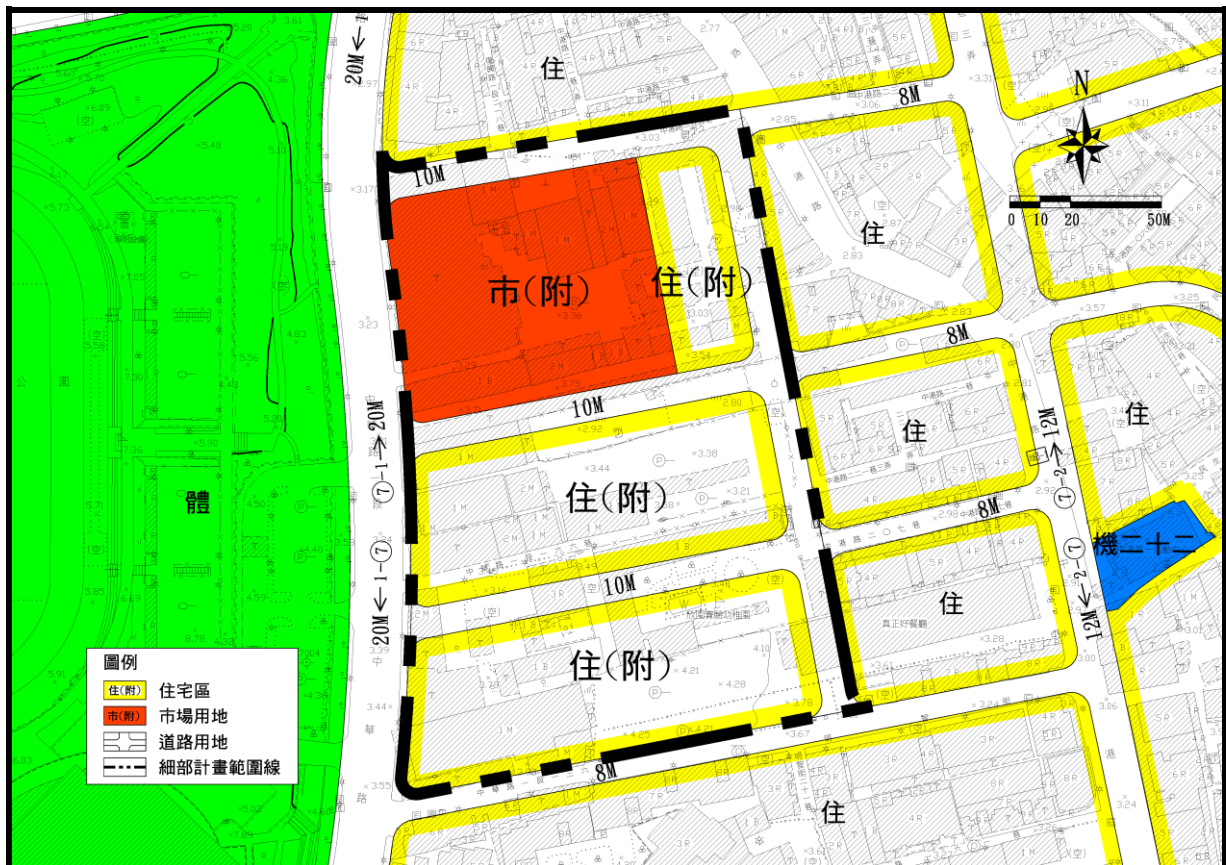


圖 7：土地使用計畫內容示意圖

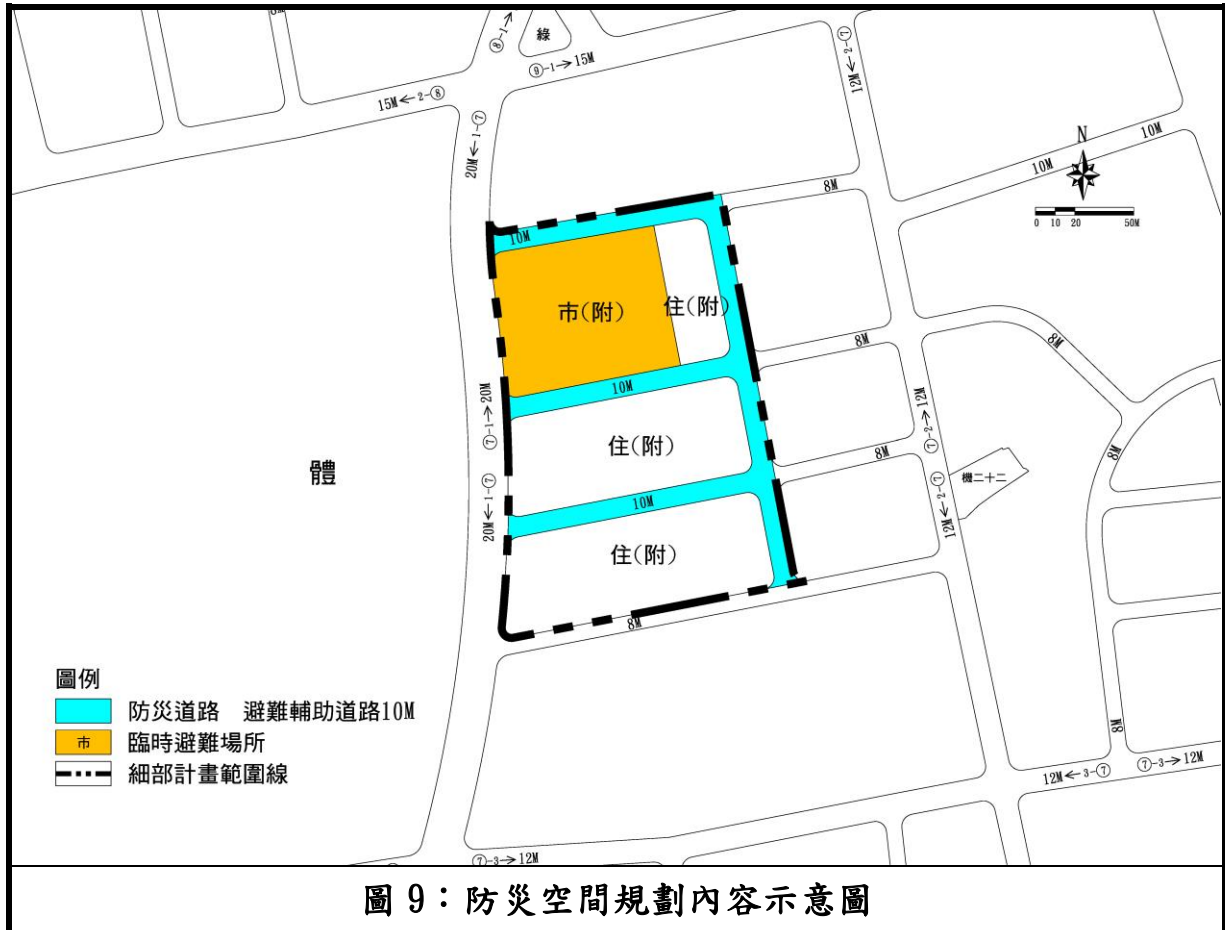
第五節 交通系統計畫

配合周邊細部計畫道路規劃系統，並納入北側與東側未開闢計畫道路。



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。



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			
市地用地	0.6378	✓	✓	—	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	0.5675	✓	✓	1418			
合計	1.2053	—		1418	—	—	—

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。

註 3：市場用地以市地重劃開發或土地所有權人整合捐贈後取得，後續所需建設經費後續由主管機關視實際建設內容編列

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、市場用地之建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%。
- 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
市場用地	—	面臨道路退縮 3.52 公尺以上建築

- (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。

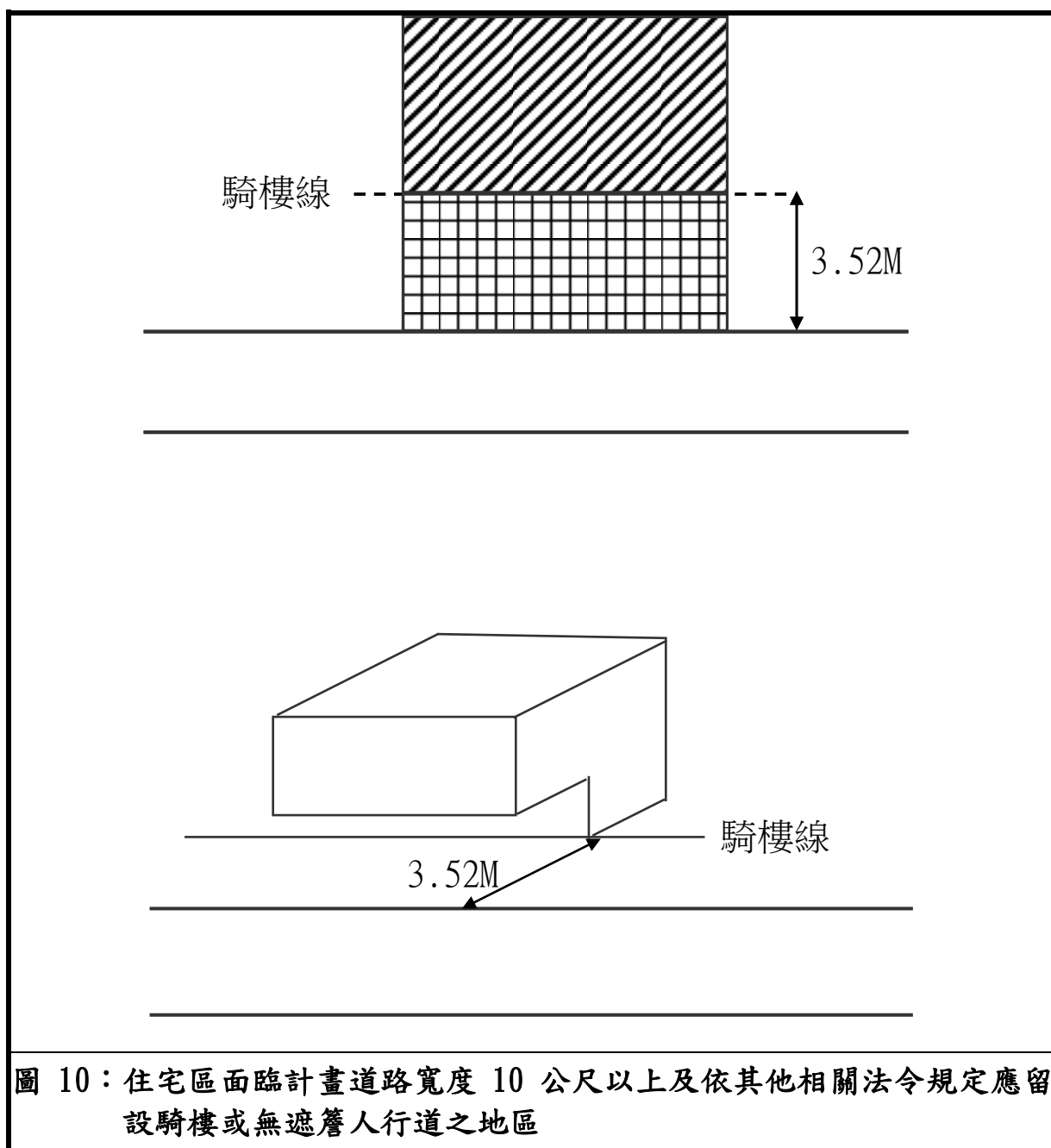


圖 10：住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區