

變更新莊都市計畫（產業專用區及其
周邊地區）細部計畫（機關用地為特定
產業專用區、廣場兼停車場用地）書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 9 月

變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）書

擬定機關：新北市政府

108
年 9
月

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

| 項 目 | 說 明 | |
|---|---|--|
| 都 市 計 畫 名 稱 | 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」案 | |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據 | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款 | |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關 | 新北市政府經濟發展局 | |
| 自 擬 細 部 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名 | 新北市政府 | |
| 本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期 | 公 開 展 覽 | |
| | 公 開 說 明 會 | |
| 人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見 | | |
| 本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果 | 市 級 | |

目 錄

| | |
|------------------------|----|
| 第一章 緒論..... | 1 |
| 第一節 緣起與目的..... | 1 |
| 第二節 法令依據..... | 2 |
| 第三節 計畫性質..... | 2 |
| 第二章 變更位置與範圍..... | 3 |
| 第一節 變更位置..... | 3 |
| 第二節 變更範圍..... | 3 |
| 第三章 相關計畫與現行都市計畫概要..... | 5 |
| 第一節 上位計畫..... | 5 |
| 第二節 相關建設計畫..... | 9 |
| 第三節 現行都市計畫概要..... | 12 |
| 第四章 發展現況概述..... | 35 |
| 第一節 自然環境分析..... | 35 |
| 第二節 人口發展分析..... | 38 |
| 第三節 土地使用現況..... | 41 |
| 第四節 土地權屬..... | 41 |
| 第五節 交通發展現況..... | 43 |
| 第六節 周邊公共設施分析..... | 56 |
| 第七節 產業發展調查與分析..... | 57 |
| 第五章 發展定位與規劃構想..... | 62 |
| 第一節 發展定位..... | 62 |
| 第二節 引進產業規劃..... | 63 |
| 第三節 規劃構想..... | 63 |
| 第六章 變更理由及內容..... | 64 |
| 第一節 變更理由..... | 64 |
| 第二節 變更內容..... | 64 |
| 第三節 變更後計畫..... | 78 |
| 第七章 事業及財務計畫..... | 81 |
| 第一節 土地取得..... | 81 |
| 第二節 財務計畫..... | 81 |
| 第三節 回饋計畫..... | 82 |

附 件

附件一 司法院「司法機關擴遷建計畫」無法撥用函示

附件二 准予辦理個案變更都市計畫認定函影本

附件三 本計畫變更範圍地籍登記資料

圖 目 錄

| | | |
|------|--|----|
| 圖 1 | 本計畫變更位置示意圖 | 4 |
| 圖 2 | 新北市區域計畫七大策略區範圍示意圖 | 8 |
| 圖 3 | 計畫區周邊重大交通建設分布示意圖 | 11 |
| 圖 4 | 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫示意圖 | 18 |
| 圖 5 | 本計畫區斷層及水系分布示意圖 | 37 |
| 圖 6 | 本計畫土地使用現況示意圖 | 42 |
| 圖 7 | 本計畫現行道路系統示意圖 | 45 |
| 圖 8 | 本計畫區周邊主要道路路口轉向交通量示意圖 | 47 |
| 圖 9 | 本計畫區捷運服務範圍及周邊公車停靠站點位置示意圖 | 53 |
| 圖 10 | 本計畫區周邊 500 公尺公共設施用地分布示意圖 | 56 |
| 圖 11 | 本計畫發展定位構想示意圖 | 62 |
| 圖 12 | 「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地)」都市計畫變更示意圖 | 77 |
| 圖 13 | 「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地)」都市計畫變更後示意圖 | 80 |

表 目 錄

| | | |
|------|---|----|
| 表 1 | 新北市區域計畫策略區劃分表..... | 8 |
| 表 2 | 新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫發布歷程一覽表.... | 12 |
| 表 3 | 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫面積表..... | 17 |
| 表 4 | 北部區域、新北市、新莊區歷年人口規模統計表..... | 40 |
| 表 5 | 新莊區歷年人口自然及社會增加情形統計表..... | 40 |
| 表 6 | 本計畫範圍土地權屬分布一覽表..... | 41 |
| 表 7 | 本計畫主要道路幾何現況表..... | 44 |
| 表 8 | 本計畫區周邊主要道路尖峰時段服務水準表..... | 46 |
| 表 9 | 桃園機場捷運新北產業園區站(A3)站計畫年期普通車運量及轉乘規劃彙整表..... | 49 |
| 表 10 | 中正國際機場聯外捷運系統建設計畫各年期普通車運量彙總表..... | 49 |
| 表 11 | 環狀線新北產業園區站(Y19)計畫年期運量及轉乘規劃彙整表..... | 50 |
| 表 12 | 本計畫區周邊公車路線資訊彙整一覽表..... | 51 |
| 表 13 | 新北市近年汽機車輛登記數..... | 54 |
| 表 14 | 各類職業通勤學旅次主運具之公共運具市占率..... | 54 |
| 表 15 | 新北市通勤學旅次主運具分配比重..... | 54 |
| 表 16 | 整體環狀線目標年(130年)全日時段運具使用預測分析表..... | 55 |
| 表 17 | 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」公共設施面積表..... | 56 |
| 表 18 | 新北市 15 歲以上人口就業情形統計表..... | 57 |
| 表 19 | 102 年~106 年就業結構統計表..... | 58 |
| 表 20 | 新莊區 107 年各行業場所單位經營概況統計表..... | 59 |
| 表 21 | 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」變更內容綜理表..... | 65 |
| 表 22 | 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」土地使用計畫面積對照表.. | 79 |
| 表 23 | 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」事業及財務計畫表..... | 82 |

第一章 緒論

第一節 緣起與目的

本計畫範圍為新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)之「機關用地」，原計畫係為配合中央政策成立新北司法院園區所需而劃設，主要提供作為北部少年及家事法院及智慧財產法院使用。惟司法院 106 年 7 月 7 日秘台處二字第 1060015270 號函(詳附件一)表示，有關 106 年度主管項下智慧財產法院編列「司法機關擴遷建計畫」購置土地預算款已刪除，且 105 年已編列購置土地預算亦未予同意保留，故無法辦理撥用，故本計畫原規劃供機關用地之目的及理由不復存在。

本市為產業發展重要轄區，惟目前產業發展確有缺地情形，經查目前截至 107 年因應國際貿易問題致臺商回臺投資，進而商洽市府協尋相關產業用地者之需求面積約計達 20 公頃以上。經多次訪商結果，目前臨近本計畫範圍之業者多以規劃興建企業營運總部、研發、試驗、展銷中心、生技醫療、創新商務、金融保險服務業等使用傾向。

本計畫定位以金融科技、服務型研發發展為主軸，為供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態。藉由臨接雙捷運場站優勢，期望提供多元化支援產業服務使用，朝向複合式使用，更臻完善周邊地方居住、產業經濟等生活機能。

為與現行計畫產業專用區提供物流、製造產業之市場區隔，本次編訂變更為「特定產業專用區」，新增土地使用容許項目；並提供回饋 20% 公共設施面積作為開放空間之「廣場兼停車場用地」，打造產業聚集效益，亦更能有效促進公有土地之開發利用彈性及提升效益。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條規定（略以）：「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）（局）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。...」

本計畫依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，為適應國防或經濟發展之需要時(詳附件二)，辦理本次都市計畫變更作業。

第三節 計畫性質

本計畫性質係依循主要計畫變更，併同配合變更本細部計畫內容。

第二章 變更位置與範圍

第一節 變更位置

本計畫位置為「新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」之「機關用地」，計畫區北側為福慧路，東臨新知二路，南側近新知一路，西側則近五工路(詳圖 1)。

第二節 變更範圍

本計畫變更範圍以新莊區新知段 43 地號一筆土地為準，計畫面積約 2.5547 公頃，詳圖 1 及附件三。

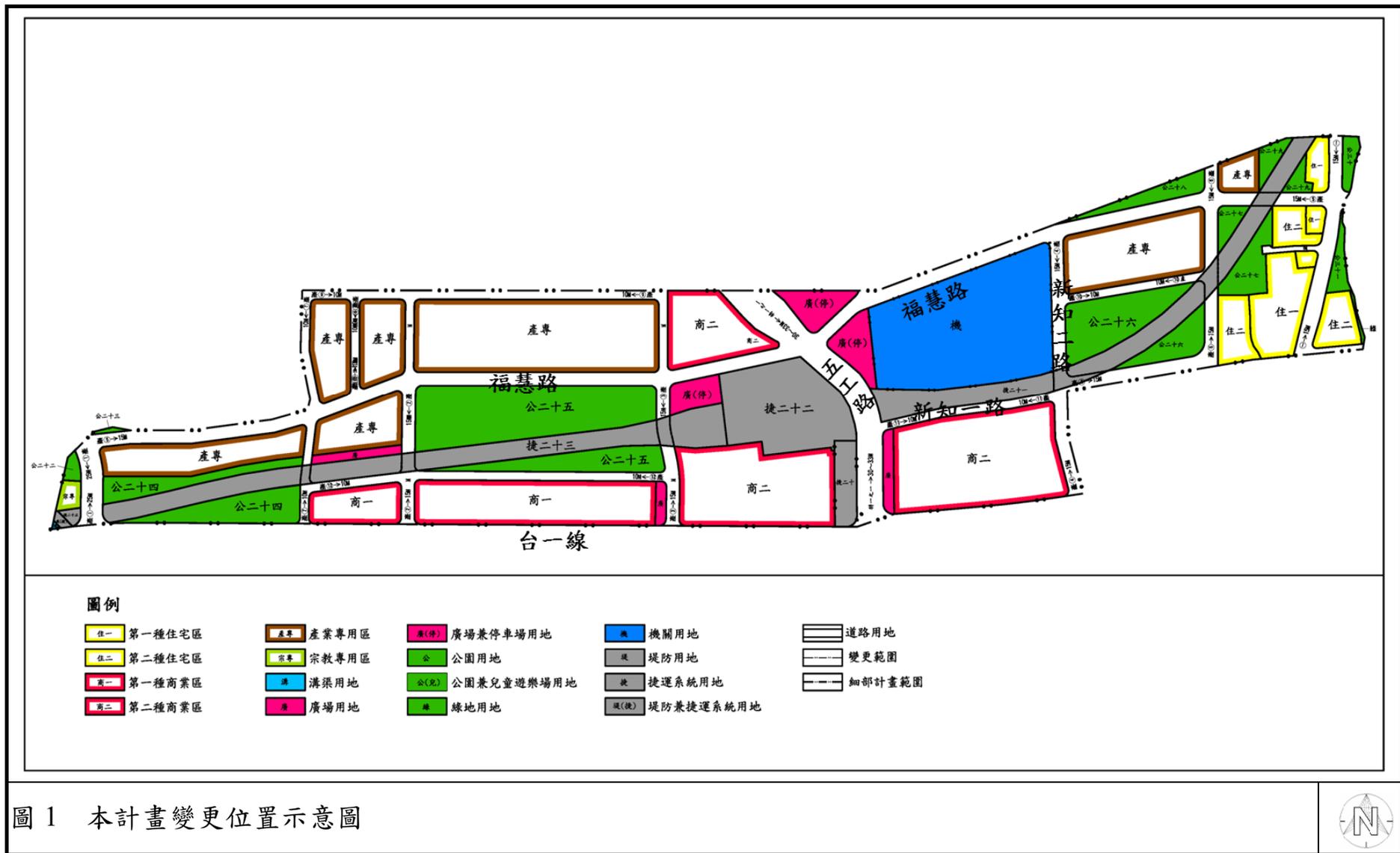


圖 1 本計畫變更位置示意圖

資料來源:本計畫繪製

第三章 相關計畫與現行都市計畫概要

第一節 上位計畫

本計畫之上位計畫包括修正全國區域計畫、全國國土計畫、新北市區域計畫等，考量上位計畫之指導，本計畫屬七大策略區之「溪北都心國際創新區」，應依循鄰近知識密集產業之策略，並結合鄰近新北科技園區既有產業聚落，延續企業總部之核心服務機能，配合雙捷運優勢區位，擴大發展新商業研發及服務機能，型塑知識密集產業之核心門戶。

一、修正全國區域計畫(內政部營建署，106年5月)

配合國土計畫法之空間計畫架構，整併現行臺灣北、中、南、東部區域計畫，屬政策計畫性質。在國土永續發展之願景下，因應當前空間發展重要議題，提出計畫目標及發展策略，以指導土地分區使用計畫及土地分區管制，並符合未來保育及發展需求。

二、全國國土計畫(內政部，107年4月)

係為確保國土安全，保育自然環境及人文資產，促進資源與產業合理配置，針對我國管轄之陸域及海域，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫；同時也指導直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展配置，並規範國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區和城鄉發展地區等四大國土功能分區劃設，以達成引導國土空間合理配置目標，計畫年期為 125 年，對本計畫重要指導原則如下列：

(一)永續發展目標-有序經濟發展，引導城鄉發展

1.目標一：落實集約發展，促進城鄉永續

以既有都市計畫地區及非都市已開發地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討、推動社會住宅、推動長照服務設施等

方式，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。

2.目標二：提升國土機動性、可及性及連結性

在促進城鄉集約發展及節能減碳前提下，應以既有大眾運輸系統為基礎，透過整合性公共運輸服務，建構都會地區運輸網絡，並改善產業與國際運輸據點連結，以提升機動性及可及性。

3.目標三：配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃

產業發展能量透過交通運輸流動及既有產學網絡，達到厚實經濟基礎及向外擴張影響力。同時應積極推動產業土地活化與再發展，落實老舊工業區之更新(包括基盤設施更新、產業聚落建構及轉型、結合都市發展等策略)、穩定產業用地供給，規劃適地產業區位等具體措施，促使土地能因應產業需求及時提供，以促進經濟持續發展。

(二)都市公共運輸空間發展策略

- 1.直轄市、縣(市)政府應因地制宜發展通用化之公共運輸環境，積極整合都市軌道、市區公車及公路客運服務，提供民眾無縫、複合及最後一哩服務。
- 2.都市空間應導入大眾運輸導向發展(TOD)，結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質。
- 3.建立良好的公共運輸服務與完整規劃(如公車系統整合轉乘、站牌與候車空間調整、停車轉乘捷運規劃、人行與自行車動線規劃等)，提升公共運輸使用率。
- 4.配合適當的私人運具管理策略(如實施路邊停車收費管理、加強違停拖吊、禁止路邊停車等)，限制私人運具之成長與使用，強化運輸部門節能減碳效能。

三、新北市區域計畫(新北市政府，106年)

新北市區域計畫針對都市發展與住宅建設、產業發展、運輸系統、公用及公共設施、防救災計畫進行相關分析與檢討，進而作為土地使用訂定之方針，有效引導新北市整體區域永續發展、合理分配地區資源，並能持續推動部門重大公共投資建設，本計畫基地關係的內容重點如下：

(一)計畫年期：115年。

(二)城鄉空間結構：新北市29個行政區以區域地理條件、都市計畫範圍及城鄉地方特色與地區整體發展等相關性，新北市城鄉總體空間結構分為「三大環域系統+六條創新走廊+多核心成長極+七大策略區」，並依發展角色區分為「主城區」與「外環區」(詳表1)，屬七大策略區之溪北都心國際創新區，包含：新莊區、三重區、蘆洲區、五股區、泰山區、樹林北區及板橋西區。

(三)定位：產業發展動力核心，提供面向國際之創新商貿綜合機能。

- 1.建立以「機場捷運引動」的溪北核心樞紐，依托機場捷運與捷運環狀線交會樞紐的帶動，匯聚國際商務市場、全球知識經濟發展的機會，成就建立技術與經驗交流的平台。
- 2.藉臺北港和桃園航空城的對接優勢帶動國際商貿。
- 3.承接「國1科技走廊」，並與「大新莊知識產業園區」、「新北產業園區」面向國際的科技創新企業互動，提供知識經濟商貿交流環節的服務功能。



圖 2 新北市區域計畫七大策略區範圍示意圖

資料來源：新北市區域計畫(新北市政府，106 年)

表 1 新北市區域計畫策略區劃分表

| 策略區 | | 行政區 |
|-----|---------|-------------------------------|
| 主城區 | 溪北都心策略區 | 新莊區、三重區、蘆洲區、五股區、泰山區、樹林北區及板橋西區 |
| | 溪南都心策略區 | 板橋東區、中和區、永和區、土城區及新店北區 |
| | 三鶯策略區 | 三峽區、鶯歌區、樹林南區 |
| | 汐止策略區 | 汐止區-基隆、臺北市 |
| 外環區 | 北觀策略區 | 林口區、八里區、淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區 |
| | 東北角策略區 | 瑞芳區、貢寮區、平溪區、雙溪區 |
| | 大翡翠策略區 | 新店南區、深坑區、石碇區、坪林區、烏來區 |

資料來源：新北市區域計畫(新北市政府，106 年)

註：

1. 配合大漢溪北都市計畫整併，樹林區以大漢溪以北為樹林北區，劃歸為溪北都心策略區，三鶯策略區所屬之樹林南區係指大漢溪以南地區，包括東園里、西園里、南園里、北園里及柑園里
2. 配合大漢溪南都市計畫整併，以新店都市計畫、新店安坑都市計畫範圍及周邊非都市土地地區為新店北區，劃歸為溪南都心策略區，其餘地區(新店水源特定區計畫及其它非都市土地)則屬新店南區，劃歸為大翡翠策略區，主要包括華城里、雙坑里、直潭里(新店水源特定區計畫範圍)、塗潭里、粗坑里、屈尺里、廣興里、龜山里。
3. 配合大漢溪北都市計畫整併，板橋區部分土地之板橋西區屬樹林都市計畫區範圍內(崑崙里、溪北里、溪洲里、成和里、堂春里、溪福里)，併入溪北都心策略區內。

第二節 相關建設計畫

一、重大捷運建設

(一)臺灣桃園國際機場線

臺灣桃園國際機場線(簡稱機場線)初步規劃係配合亞太空運轉運中心之政策，目的在於提供桃園機場與大臺北都會間便捷之客運運輸工具，路線由桃園國際機場二期航站起，往東至臺北車站，往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長 51.5 公里，路線主要行經臺北市(大同區、中正區)、新北市(三重區、新莊區、泰山區、林口區)、桃園縣(龜山鄉、蘆竹鄉、大園鄉、中壢市)等二個行政區及八個市鄉鎮。已於 106 年 3 月營運通車。

(二)捷運新莊線

捷運新莊線為新莊地區大眾運輸系統的主要動脈，其影響地區包括三重、新莊、五股、泰山等地區。該路線規劃於新北市轄段由臺北大橋北側採地下化方式穿越淡水河往西延伸，經三重市重新路轉福音街，越過二重疏洪道後再銜接到重新路上，至新莊區中正路往西止於樂生療養院前，路線全長約 19.7 公里，均採地下化型式興建，共設 16 個車站及 1 座機廠。後續完工後將提供三重、新莊地區民眾通勤旅次服務，在新北市境內可連接環狀線、機場捷運線。已於 101 年 1 月營運通車。

(三)捷運環狀線

環狀線規劃係為串聯新北市與臺北市現行輻射狀的捷運路線，共分兩階段施工，第一階段完工後可連接新店線、中和線、板南線、新莊線及機場線等五條捷運線，將可平衡整體捷運路網，移轉平面道路之交通負荷，促進地方發展。第一階段工程預計 108 年底完工通車。

二、重大交通建設

(一)特二號道路

路線北起五股鄉洲后路及成泰路口附近，經中山高五股交流道，南迄北二高土城交流道（主線）及中和交流道（支線）。沿線經過五股、泰山、新莊、板橋、土城、中和等六個行政區。主線全長約 16.6 公里，中和支線由浮洲橋附近岔出往東，長約 4.4 公里。提供特一號道路西側地區之南北向快速運輸走廊，與特一號道路具互補性。

(二)環河快速道路

本案為解決新北市市區交通擁擠，過境交通日益增加，跨越河川之各橋樑車流阻塞等問題而生。路線起自三重市龍門路口，沿淡水河現有堤側道路跨二重疏洪道及大漢溪，再沿新店溪西側堤內防汛道路至新店區安和路，並銜接計畫興建之新店中安橋與已完工通車之東側環河快速道路銜接，全長 20 公里，全線規劃高架橋四線快車道、平面二線快車道及二線混合車道，高架車道並與中興橋、萬板大橋、華中橋、中正橋、福和橋架設匝道銜接，以增加與臺北市區流通性。

三、小結

有鑑於捷運系統所帶來的功效，有效的強化了臺北市中心區之商業、金融及行政中樞等活動機能，並使沿線成為就業、商業活動、社區發展及娛樂設施成長及集中之焦點。本計畫區周邊捷運機場線提供了臺北都會區與國際門戶連結窗口外，在環狀線完成後，將與捷運機場線、新莊線、板南線、新店線四條既有捷運系統形成臺北都會區綿密捷運路網系統，將為本計畫區帶來無限的發展契機。

計畫區於聯外快速道路系統方面有省道臺一線、特二號道路以及環河等道路系統，加上捷運環狀線及機場線通車後，將打破當地現行以小汽車為主的運輸模式，大幅提升地區在交通上之可及性及便利性。

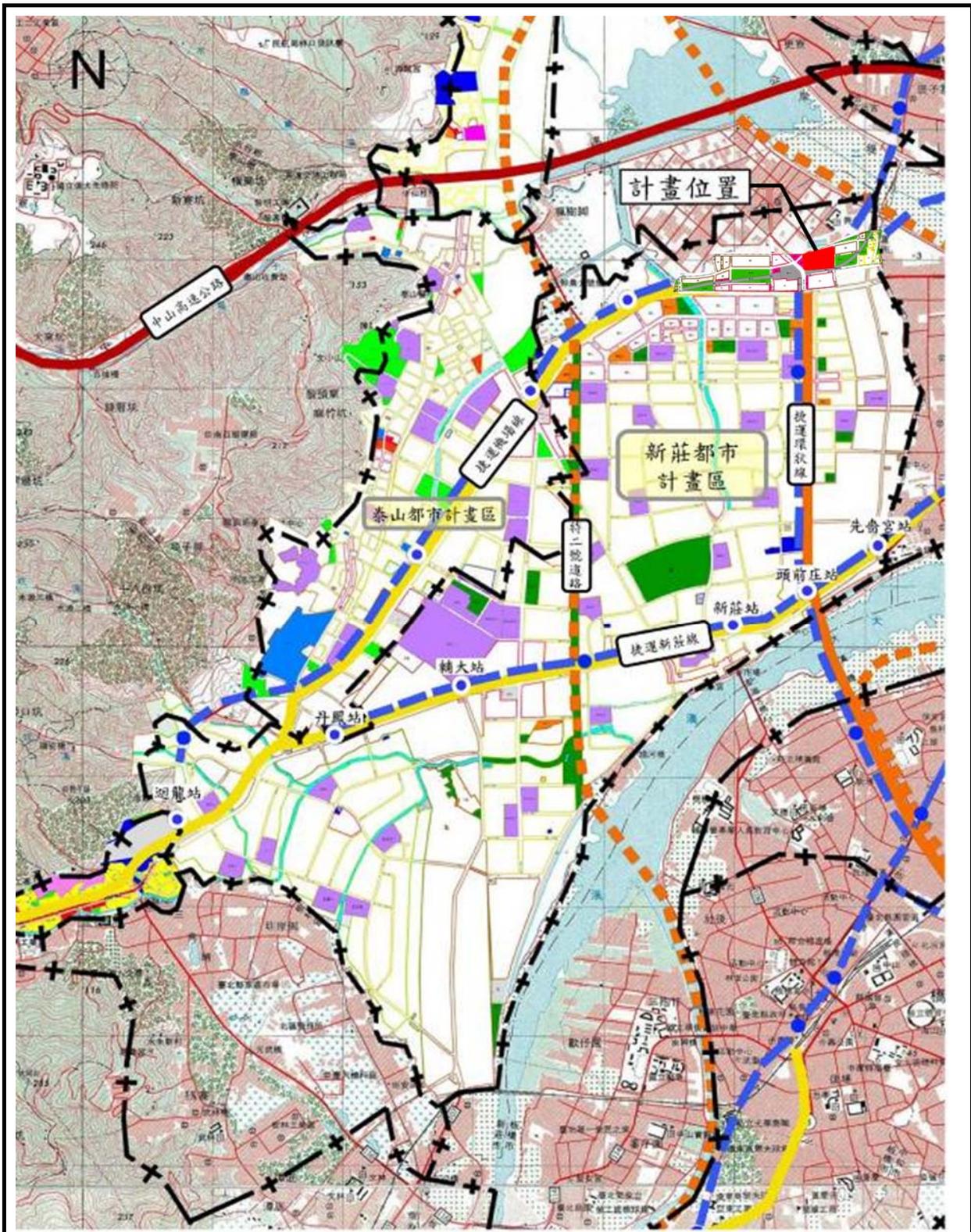


圖 3 計畫區周邊重大交通建設分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

第三節 現行都市計畫概要

新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）案，係考量新莊都市計畫定位、周邊環境與交通條件劃設之產業專用區，並提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主的產業專用區、毗鄰捷運車站專供商業使用之商業區及其他土地使用分區與公共設施用地。

「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)」案與配合主要計畫變更另行擬定之細部計畫，業已於 103 年 2 月 7 日發布實施，相關變更歷程詳表 2 所示。

表 2 新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫發布歷程一覽表

| 編號 | 案名 | 市政府發布實施日期文號 |
|----|--|-------------------------------------|
| 一 | 擬定新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫案 | 103 年 2 月 5 日北府城都字第 10301452153 號 |
| 二 | 訂正新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（建築退縮留設規定）案 | 104 年 2 月 13 日新北府城都字第 1040225705 號 |
| 三 | 變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)案 | 107 年 9 月 26 日新北府城都字第 10717952601 號 |
| 四 | 變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案 | 108 年 2 月 19 日新北府城都字第 10802205151 號 |
| 五 | 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案 | 108 年 6 月 28 日新北府城都字第 10811619741 號 |

資料來源：本計畫整理

一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍原則與變更主要計畫範圍相同，惟捷運 Y19 車站於 97 年 3 月 28 日已發布實施「擬定新莊都市計畫（Y19 捷運系統用地）（配合臺北捷運系統環狀線第一階段路線）細部計畫」，爰於本計畫細部計畫範圍排除。計畫範圍中北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線、捷二十用地及頭前工業區邊界，計畫面積為 33.3430 公頃。

二、計畫年期與計畫人口

以 110 年為計畫年期；計畫人口 2,700 人。

三、土地使用分區計畫

(一)產業專用區

以五工路為界，計畫區西側，機場捷運系統用地北側，依中央大型開放空間周圍佈設，其使用以提供依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等從業人員之職場有關設施使用為主，其容許使用項目及內容宜採正面列舉為原則，以確保日後環境管理及維護。總計劃分為 7 個街廓，面積合計為 5.8377 公頃，占計畫區總面積 17.51%。

(二)第一種住宅區

位於計畫區東側之化成路一帶，係考量審議期間考量民眾陳情意見，故依現況有建物登記所附著之土地，配合土地權屬及街廓之完整性，於不妨礙主要公共設施佈設之原則下，劃設第一種住宅區街廓 3 處，並另定其開發方式。劃設面積合計 0.8322 公頃，占計畫總面積 2.50%。

(三)第二種住宅區

為配合現況化成路兩側之住宅紋理避免不相容使用，於第一種住宅區周邊劃設為 4 處第二種住宅區，並規劃 R1 與 R1-2

街廓供合法建物安置街廓之用；劃設面積合計 0.7795 公頃，占計畫總面積 2.34%。

(四)第一種商業區

劃設第一種商業區街廓 2 處，位於計畫區南側，採較淺街廓單面配地為原則，使建築計畫區接能面臨公園用地發展，提升沿街商業使用之品質，劃設面積合計 1.7958 公頃，占計畫總面積之 5.39%。

(五)第二種商業區

劃設第二種商業區街廓 3 處，毗鄰捷運環狀線與機場線車站使用之捷運系統用地，採較大街廓規劃，並將指定較大建築計畫區開發規模使開放空間系統得完整規劃，並與捷運車站可密切結合，劃設面積合計 4.2735 公頃，占計畫總面積之 12.82%。

(六)宗教專用區

為兼顧開發與當地居民之宗教信仰，在不影響計畫區整體規劃及財務可行性之情況下，針對審議期間提出陳情之合法寺廟劃設宗教專用區，並另定其開發機制，面積合計 0.0796 公頃，占計畫總面積之 0.24%。

四、公共設施計畫

(一)機關用地

為配合中央成立新北司法院園區之政策，劃設機關用地 1 處，以提供北部少年及家事法院暨智財產法院使用。劃設面積合計 2.5547 公頃，占計畫區總面積的 7.66%。

(二)公園用地（公二十二~公三十一）

沿機場捷運線及道路劃設公園用地共計 10 處，將捷運系統用地以包裹方式處理，以軟化捷運高架捷構體對視覺景觀及空間切割的影響。劃設面積合計 4.9188 公頃，占計畫區總面積的 14.75%。

(三)廣場用地

本計畫於捷運站周邊劃設廣場用地 3 處，其中 1 處位於第一種商業區東側，供選逛人潮集結及預留人行動線空橋串連之用，1 處位於五工路中山路口，供水利局設置水利箱涵及行人連通設施所需空間，另 1 處位於 I4 街廓南側，以提高開放空間連續性。劃設面積合計 0.2735 公頃，占計畫總面積之 0.82%。

(四)廣場兼停車場用地

為避免捷運雙站區帶來大量轉運人潮，對地區交通產生嚴重影響衝擊，除了既有捷運系統用地內留設之停車及轉乘空間外，並於毗鄰捷運系統用地車站處劃設廣場兼停車場用地 3 處，除供出入人潮轉乘外，臨接(產)3 號道路，可提供接駁轉乘運具停靠使用。劃設面積合計 0.7079 公頃，占計畫區總面積的 2.12%。

(五)道路用地

本計畫之道路用地除納入 97 年逕為分割之中山路道路用地共計 0.1012 公頃，以維持道路出入之完整性外；整體路網規劃係配合既有道路系統紋理，劃設 15 公尺寬之東西向主要道路作為南側中山路平行之替代道路，輔以數條南北向之道路藉此分散五工路上之車流，餘劃設 10 公尺寬之次要道路方便各基地之進出通路。合計道路面積約 6.8910 公頃，占計畫區總面積的 20.67%。

(六)捷運系統用地（捷二十一至捷二十三，不含捷二十）

計畫區內有機場捷運線及環狀捷運劃設之捷運系統用地，剔除已擬定細部計畫[擬定新莊都市計畫(Y19 捷運系統用地)(配合台北捷運系統環狀線第一階段路線)細部計畫案]之捷二十用地，面積 4.0963 公頃，占計畫區總面積的 12.29%。

(七)堤防用地(兼供捷運系統用地使用)

計畫區西側原主要計畫劃設 1 處堤防用地兼供捷運系統使用，面積 0.0209 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.06%。，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.06%。

(八)溝渠用地

計畫區西側中港大排劃設 1 處溝渠用地，面積 0.0048 公頃，本次未變更，維持原計畫內容，占計畫區總面積的 0.01%。

(九)捷運系統用地(兼供道路使用)

配合依新北市府 101 年 9 月 19 日召開之「研商計畫道路施工界面及區外路權借用事宜」決議，捷運機場線實質規劃與計畫道路交會處，設有六處橫交道路，故配合實際使用情形，於前述捷運用地與道路交會地點，於細部計畫畫設 6 處捷運系統用地兼供道路使用，面積計約 0.2594 公頃，計約 0.78%。

(十)綠地用地

為使化成路右側安置街廓之住宅區劃設與鄰近計畫範圍外之工業使用地區，故於住宅區緊鄰計畫東側處劃設綠地用地，以減少產業使用對於住宅使用之寧適性影響，規劃面積計約 0.0175 公頃，占計畫區總面積 0.05%。

表 3 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫面積表

| | 項目 | 面積 (公頃) | 比例 (%) | 備註 |
|--------|--------------|---------|---------|------------------|
| 土地使用分區 | 產業專用區 | 5.8377 | 17.51% | |
| | 第一種住宅區 | 0.8322 | 2.50% | |
| | 第二種住宅區 | 0.7795 | 2.34% | |
| | 第一種商業區 | 1.7958 | 5.39% | |
| | 第二種商業區 | 4.2735 | 12.82% | |
| | 宗教專用區 | 0.0796 | 0.24% | |
| | 小計 | 13.5983 | 40.78% | |
| 公共設施用地 | 機關用地 | 2.5547 | 7.66% | |
| | 廣場用地 | 0.2735 | 0.82% | |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.7079 | 2.12% | |
| | 公園用地 | 4.9188 | 14.75% | |
| | 綠地用地 | 0.0175 | 0.05% | |
| | 道路用地 | 6.8910 | 20.67% | 含現行計畫道路與細部計畫道路用地 |
| | 捷運系統用地 | 4.0963 | 12.29% | 含既有公共設施 |
| | 捷運系統用地兼供道路使用 | 0.2594 | 0.78% | |
| | 溝渠用地 | 0.0048 | 0.01% | 為既有公共設施 |
| | 堤防兼捷運系統用地 | 0.0209 | 0.06% | 為既有公共設施 |
| | 小計 | 19.7211 | 59.15% | |
| | 合計 | 33.3430 | 100.00% | |

註：本表係依定樁測量成果計算，實際面積應依計畫核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)



圖 4 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」土地使用計畫示意圖

資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)

五、土地使用分區管制要點

有關現行土地使用分區管制要點內容，係依據 108 年 7 月 1 日發布實施之「變更新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第三階段)」案，其條文列述如下：

一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

- (一)產業專用區。
- (二)第一種商業區。
- (三)第二種商業區。
- (四)第一種住宅區。
- (五)第二種住宅區。
- (六)宗教專用區。
- (七)機關用地。
- (八)公園用地。
- (九)廣場用地。
- (十)廣場兼停車場用地。
- (十一)道路用地。
- (十二)堤防用地。
- (十三)溝渠用地。
- (十四)捷運系統用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

| 土地使用分區種類 | 容許使用內容 |
|----------|---|
| 產業專用區 | <p>1.電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表);其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構,惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一,且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</p> <p>4.供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者,機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> |
| 第一種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理,惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。 |
| 第二種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理,惟不得作住宅使用。 |
| 第一種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 |
| 第二種住宅區 | |
| 宗教專用區 | <p>1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築,並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。</p> <p>2.其法定空地應開放供公眾使用。</p> |

四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理,其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定:

| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 |
|----------|---------|------|
| 產業專用區 | 60% | 225% |
| 第一種商業區 | 60% | 280% |
| 第二種商業區 | 60% | 320% |
| 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% |
| 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% |
| 宗教專用區 | 60% | 160% |

五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

| 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 |
|----------|----------------------------------|---------|
| 廣場用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 廣場兼停車場用地 | 10% (平面使用) | 依有關規定辦理 |
| | 50% (立體使用) | |
| 道路用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 堤防用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 溝渠用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 捷運系統用地 | 主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用 | |

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。

六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道(含立體人行通道)，其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會(以下簡稱「都設會」)核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限(位置如附圖一)。

(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營

運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。

(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

| 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | |
|-------------------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| I7、R1、 R1-2、 R2、R3 | 全街廓 | 屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5% | |
| I1、I2、 I3、I4、 I5、I6、 C4、C5 | 3000~5000 平方公尺 | 基地面積×基準容積率×5% | 屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5% |
| | 5000 平方公尺以上 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| C2 | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| C3 | 2/3 街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×15% | |

(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

- 1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。
- 2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：

(1)第一級：基準容積 2%。

(2)第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(六)本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額

度。

七、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。

八、本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。

九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

| 街廓編號 | 最小建築基地規模 |
|-------------------|--|
| R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺 |
| R2、R3 | 500 m ² |
| I1、I2、I3 | 600 m ² （角地 800 m ² ） |
| I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地 1000 m ² ） |
| C1 | 全街廓 |
| C2 | 1/2 街廓 |
| C3 | 1/3 街廓 |

十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

(一)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 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。

2.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，以一戶一機車位為原則。

3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。

十一、本計畫區之建築退縮規定如下：

- (一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：
- 1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。
 - 2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。
 - 3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。
- (二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。
- (三)G1 街廓應集中留設建築基地 30%之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於 50%。
- (四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。
- (五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。
- (六)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十二、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

- (一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應依附圖一指定牆面線留設立體人

行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。

- (二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。
- (三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。
- (四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。
- (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。
- (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。
- (七)捷運車站與廣場(停)用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。
- (八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築

作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。

十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

- (一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。
- (二)依本要點規定，須提經都設會同意者。
- (三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。
- (四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

- (一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依

該完整單元提出申請。

(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍及其面積。
- 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- 3.發展現況分析。
- 4.土地及地上物處理計畫。
- 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- 6.公共設施建設計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.其他應配合辦理事項。

(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：

$$V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。

V₀=基準容積率

V₁=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之20%，但超過40%，以40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V₂=整體開發規模係數，採0~0.4核算。

| 面積（平方公尺） | 係數 |
|------------------|-----|
| 1000（不含）以下 | 0 |
| 1000（含）~3000（不含） | 0.1 |
| 3000（含）~5000（不含） | 0.2 |
| 5000（含）以上 | 0.4 |

十七、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。

十八、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。

附表 產業專用區產業類別

(一)電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業-E701 電信工程業
- 3.G9 電信業

(二)生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業

(三)綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業

(四)文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.J2 訓練服務業-J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業

(五)機械設備 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CB 機械製造業-CB01 機械製造業
- 2.CB01990 其他機械製造業
- 3.E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
- 4.F113 機械器具批發業
- 5.F213 機械器具零售業

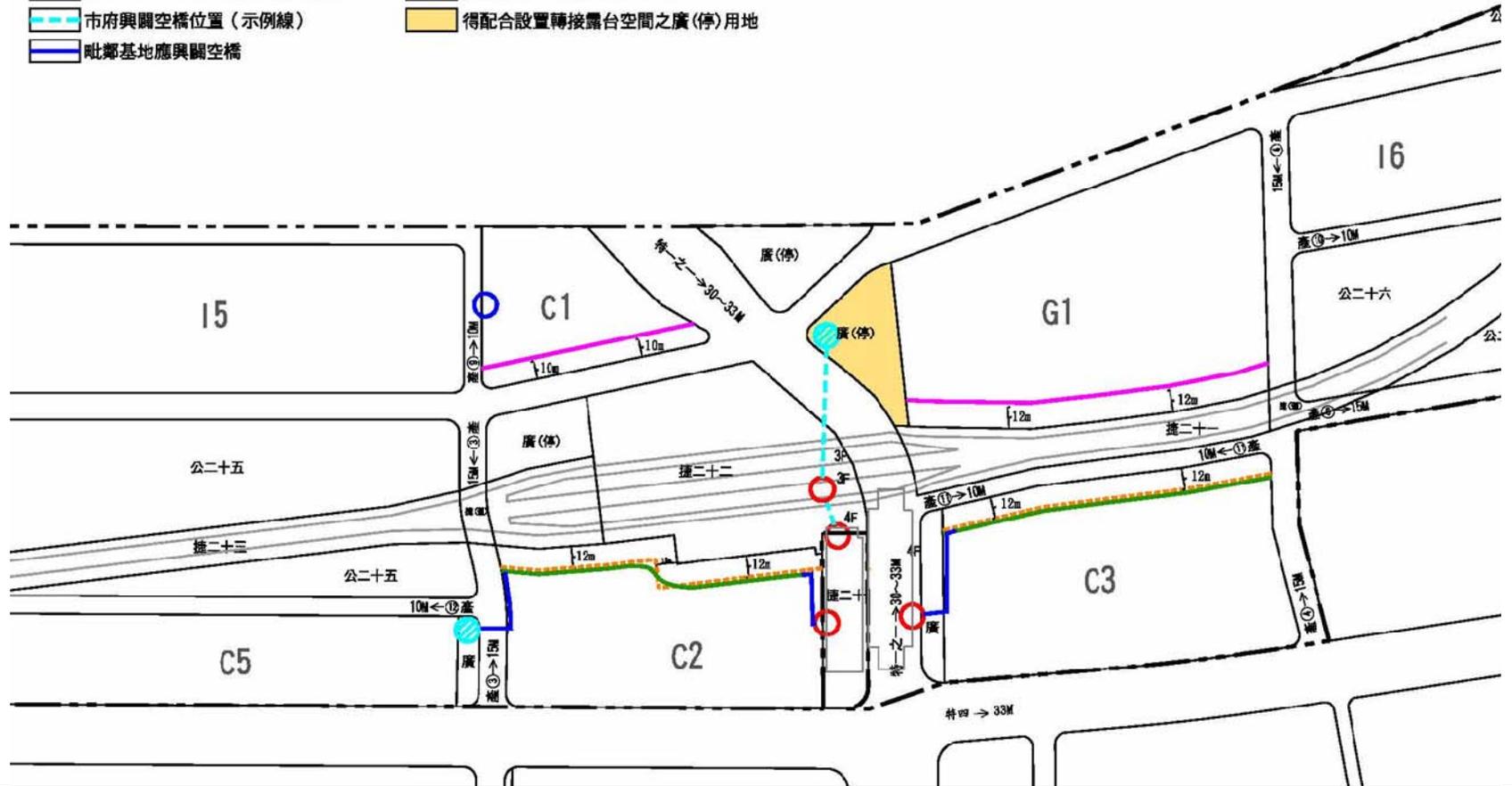
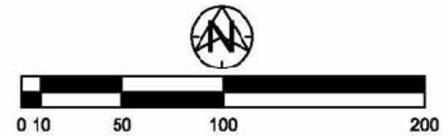
(六)金屬製品製造 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CA02 金屬製品製造業

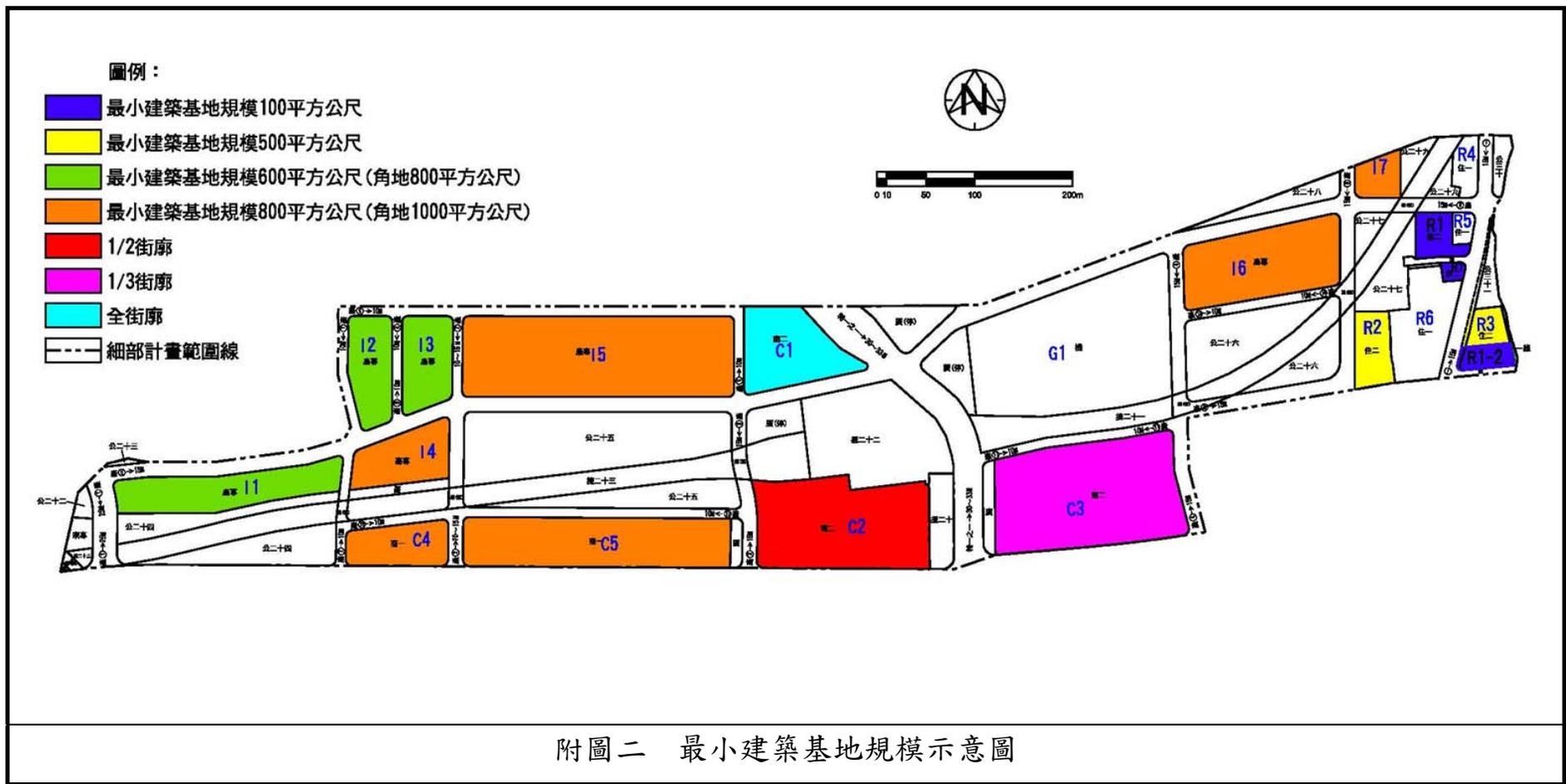
(七)物流產業 所營事業資料 登記代碼：

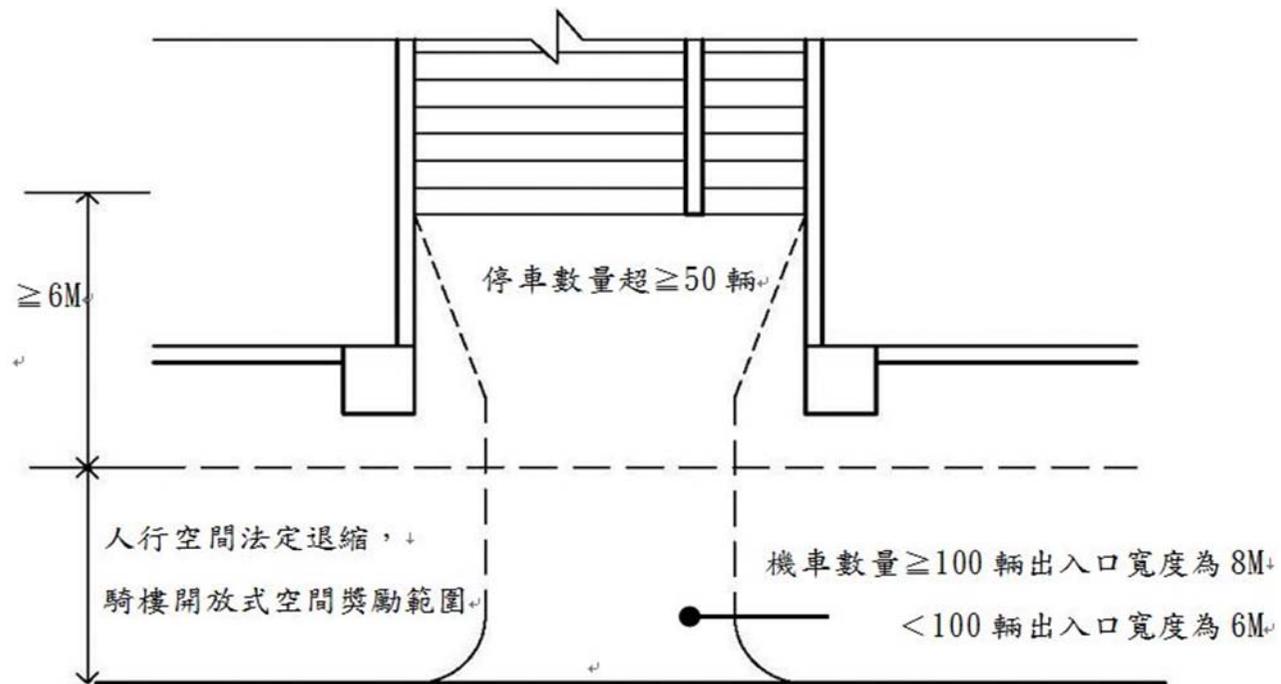
- 1.G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
- 2.G8 倉儲業

- 圖例：
- 牆面線
 - 建築基地內平面及立體人行通道(示例線)
 - 建築基地內平面人行通道(示例線)
 - 市府與關空橋位置(示例線)
 - 毗鄰基地應興關空橋
 - 市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯
 - 捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置
 - 建築物停車場出入口參考位置
 - 得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地



附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖





附圖三 汽機車坡道緩衝空間示意圖





圖例：

- 住一 第一種住宅區
- 住二 第二種住宅區
- 商一 第一種商業區
- 商二 第二種商業區
- 產專 產業專用區

- 宗專 宗教專用區
- 溝 溝渠用地
- 廣 廣場用地
- 廣停 廣場兼停車場用地
- 公 公園用地

- 捷 捷運系統用地
- 堤防兼捷運系統用地
- 機 機關用地
- 道 道路用地
- 細部計畫範圍線

指定都市設計審議地區



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

第四章 發展現況概述

第一節 自然環境分析

一、地形地勢

新莊區僅西南的丹鳳屬林口台地邊緣切割丘陵地形，有十八份山和白匏嶺，計畫區與其餘皆為平原區，平均高度7公尺，平原區大致皆為平地，平均高度0.5至1公尺，末端為塹仔圳沼澤區的一部分。丹後區(丹鳳、後港)再加上原有的舊街區，地形上是由西南向東北傾斜，塔寮坑溪流經後港地區，標高5至8公尺，地勢較高，屬自然堤。(摘自修訂臺北縣綜合發展計畫)

二、地質土壤

新莊區位於臺北盆地西部，原臺北湖隘口區位，地質為未固結的泥、砂、礫等沉積物所填充，其下為第三紀沉積岩基盤，第三紀基盤以上未固結的沉積物，利用已有鑽井紀錄，由下而上，分為新莊層、景美層及松山層。土壤分布分為西部林口台地邊緣及臺北盆地淡水河左岸沖積平原區兩大部分，計畫區屬臺北盆地淡水河左岸沖積平原區。

三、斷層

1938年日人在新莊街山腳(泰山鄉)東南方約一公里處鑽井，研判林口臺地東南側必有斷層存在，稱為山腳斷層。依據經濟部中央地質調查所鑽探成果顯示，該斷層位置及活動範圍鎖定在五股中興路以南至新莊丹鳳地區，距離本計畫區約1公里，且最近一次活動距今約有1萬1千年之久。

四、氣候

計畫區屬北部氣候區，大體而言，雨量充沛，氣候溫和。

五、水文

(一)河川流域

計畫區屬於大漢溪流域，鄰近新店溪及大漢溪匯流處，大漢溪原名大嵙崁溪，位於臺灣北部新北市與桃園縣交界地帶，本溪發源於品田山，流經新竹縣、桃園縣及新北市之三峽區、鶯歌區、樹林區、土城區、板橋區、新莊區、三重區於江子翠經由二重疏洪道分洪分兩路匯入淡水河主流，主流長 135 公里，流域面積

1,163 平方公里，流經地區地勢平均坡降 1/37，主要支流有永福溪(亦稱烏塗堀溪)及三峽河。

(二)防洪設施及排水路

淡水河流域因地勢低窪，防汛期間經常洪水氾濫成災，為了徹底消弭洪水災害，乃制定臺北地區防洪計畫，係採 200 年頻率洪水作為設計保護基準，沿淡水河及其支流兩岸興建堤防，及改善洪氾區內排水系統，建置抽水站體系，並開闢二重疏洪道，以分洪方法疏解新店溪及大漢溪之洪流。

六、敏感地

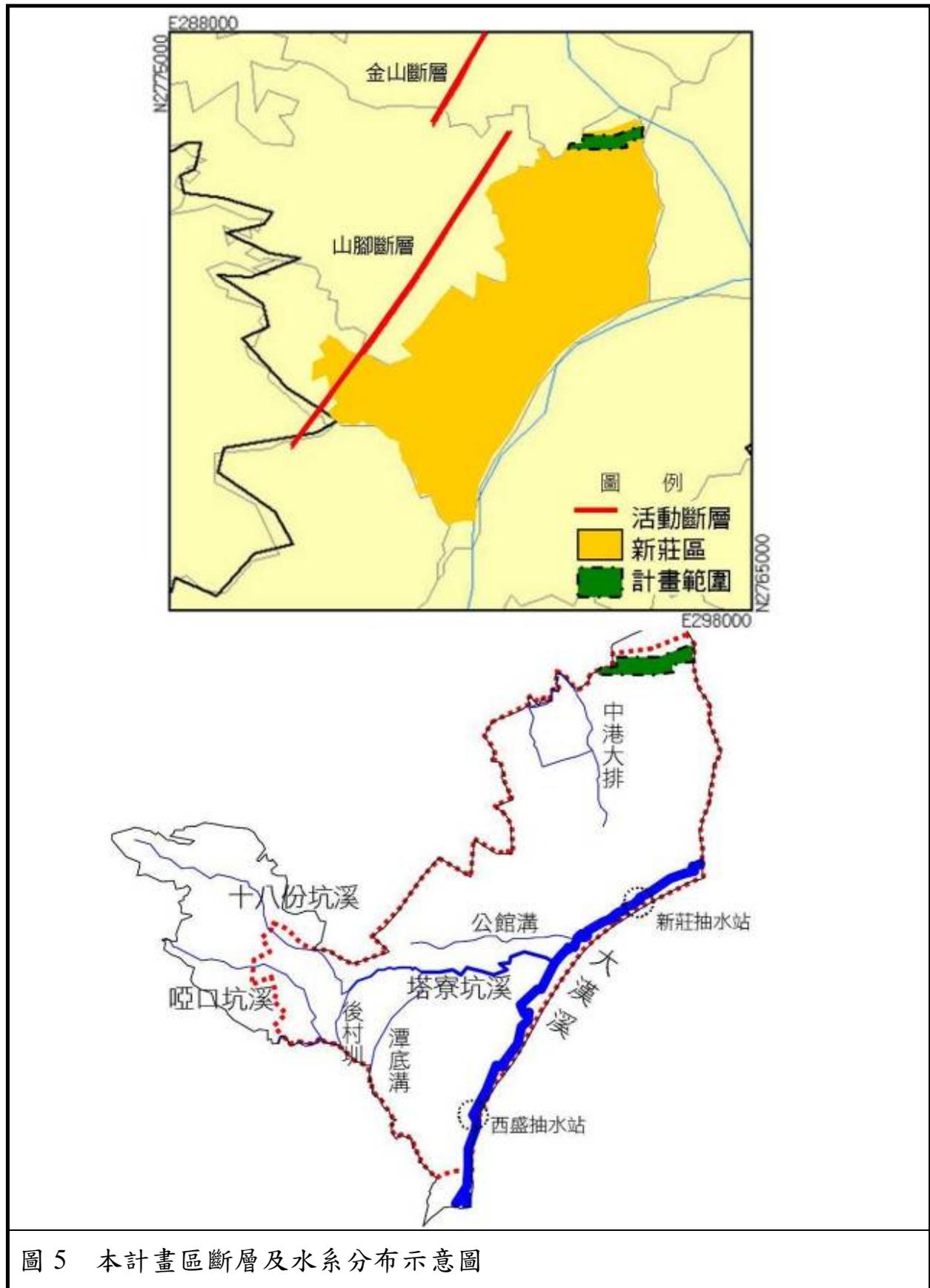
(一)地表水維護敏感地

為維護地表水所劃設之環境敏感地係依據 1.土壤流失量 2.潛在土壤流失量 3.地表逕流量 4.潛在地表逕流量 5.距河川遠近 6.水質量保護區等六項因子劃設，新莊都市計畫區範圍均劃入水質水量敏感地範圍內，其特徵為現況沖蝕量大，而潛在沖蝕增量亦大的地區，對於人為開發極為敏感，且對河川水質污染迅速且直接，需注意有關土地使用強度，尤其都市地區透水率對地表水逕流之影響。

(二)洪水平原災害敏感地

洪害敏感地係依據 1.地質圖上屬全新世沖積層 2.土壤圖上屬沖積土 3.地形圖標示坡度小於 15%等因子劃設，由於新莊都市計畫區位河川沖積而成的臺北盆地西部，瀕臨大漢溪，故皆屬洪水平原災害敏感地，於區內應禁止地形任意挖填，或有礙水流之植物生長或建物設置，並需設置天然洩洪道、浚深河床、蓄洪池、堤防等防洪措施。

綜上，過去並無重大災害發生歷史記錄，且距離山腳斷層約有 1 公里之遙，並未位於斷層帶附近不得開發建築範圍內。為確保日後建築結構安全與降低地震災害，後續於各項建築開發時，其耐震及防災設計應依建築技術規則及相關法令辦理。



資料來源：擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月7日)

第二節 人口發展分析

一、人口規模

新莊區人口規模約41萬人，並仍持續以每年約2,000~3,000人的速率增加中，新莊區行政區內八成以上土地為新莊都市計畫區範圍，有98%以上人口集中於都市化地區，近年來政府為因應各項重大建設投入後，新莊社經發展及都市機能定位的轉變，已陸續開發計畫區南側之副都心地區、頭前重劃區及塹仔圳重劃區以提供適宜的住宅發展用地，以紓解當地人口居住需求。

二、人口自然成長及社會成長

新莊區為臺北都會區外縣市移民主要移入地區之一，人口成長主要來自社會增加。新莊區過去人口成長歷程中只有在35年至40年間因新莊、泰山分治呈現負成長。40年之後人口的快速成長與政府經濟政策息息相關，初期因政府扶持以內需為中心的民生與紡織等輕工業，造就第一波的人口成長。51年，政府政策由進口替代轉為以出口擴張為主的國際市場導向經濟，新北市因其大量勞動力供應以及優越的區位條件，成為製造業中心，新莊亦吸引了大批中南部的就業移民，造就60年代第二波人口成長，成為臺灣地區典型移民城市，伴隨移民城市形成，青壯移民人口亦同時提高自然成長率，新莊區自此成為新北市主要人口聚集市鎮之一。70年以後，人口成長漸趨緩和，加以國際經濟轉變導致產業轉型升級壓力，衝擊新北市大型製造業，新莊區亦面臨工業出走難題，但近年來新莊區仍為新北市重要就業移入城市。

(一)自然成長

新莊區近十年自然成長狀況隨大環境生育觀念的轉變，出生率逐年降低，惟死亡率並未下降，導致自然成長率由96年的6.04‰，降低至106年的4.13‰。

(二)社會成長

新莊區經歷70年代就業移民高潮後，都市可發展用地已趨飽和，觀察近10年社會成長率已呈現逐年下降趨勢，惟102及106年有上升趨勢。

三、人口密度

計畫區於周遭新北市四個鄉鎮市相鄰，包括板橋區、泰山區、五股區、三重區，其中以板橋區人口最多(約55萬人)，其次則為三重區(約39萬人)。另就人口密度而言，以永和區人口密度最高、蘆洲區次之、板橋區再次之，其中新莊區於新北市29個鄉鎮市中人口密度居第五。

四、人口特性

(一)人口年齡結構

新莊區現況人口結構呈現收縮型且結構逐漸惡化，代表低出生率、低自然增加率，幼年人口減少，此與近年來台灣地區生育率降低有關，而老年人口有增加的趨勢，顯現出新莊區邁入高齡社會，未來青壯年所需負擔之依賴人口將增加。

就人口結構分析，新莊區勞動人口均高於相對新北市平均水準，分析此與新莊區境內工業區提供大量就業人口有關。

(二)人口結構指標

1.性比例

新北市人口男性與女性比例差距逐年減少，男性人口稍少於女性，新莊區男女比例差距較小，新莊區 106 年性比例 95.37，幾近相當的程度。

2.扶養比

新莊區扶養比有逐年上升趨勢，對 15 至 64 歲工作人口負擔不樂觀。扶養比由 96 年的 31.22%增至 106 年的 32.05%，較 105 年 30.98%上升了 1.07%，顯示工作人口負擔較 10 年前及 105 年加重，不利於經濟及社會福利發展。

3.老化指數

新莊區老年人口比例從 96 年之 4.97%增至 106 年之 10.11%，老化指數則由 96 年的 26.40%增至 106 年的 71.36%，表示老年人口近幾年呈急遽上升趨勢。

表 4 北部區域、新北市、新莊區歷年人口規模統計表

| 年度 | 北部區域 | | 新北市 | | | 新莊區 | | |
|-----|------------|------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|---------------|
| | 人口數 (人) | 成長率 (%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) | 占北部 區域比 例(%) | 人口數 (人) | 成長率 (%) | 占新北市 比例(%) |
| 96 | 10,107,903 | 0.63 | 3,798,015 | 0.82 | 37.6 | 396,337 | 0.98 | 10.4 |
| 97 | 10,173,864 | 0.65 | 3,833,730 | 0.94 | 37.7 | 398,317 | 0.5 | 10.4 |
| 98 | 10,232,278 | 0.57 | 3,873,653 | 1.04 | 37.9 | 400,848 | 0.64 | 10.3 |
| 99 | 10,291,178 | 0.57 | 3,897,367 | 0.61 | 37.9 | 402,204 | 0.34 | 10.3 |
| 100 | 10,357,405 | 0.64 | 3,916,451 | 0.49 | 37.8 | 404,089 | 0.47 | 10.3 |
| 101 | 10,357,405 | 0.67 | 3,916,451 | 0.58 | 37.8 | 407,012 | 0.72 | 10.4 |
| 102 | 10,477,807 | 0.48 | 3,954,929 | 0.4 | 37.7 | 409,760 | 0.68 | 10.4 |
| 103 | 10,528,933 | 0.49 | 3,966,818 | 0.3 | 37.7 | 411,711 | 0.48 | 10.4 |
| 104 | 10,587,558 | 0.55 | 3,970,644 | 0.1 | 37.5 | 413,243 | 0.37 | 10.4 |
| 105 | 10,637,131 | 0.47 | 3,979,208 | 0.22 | 37.4 | 414,156 | 0.22 | 10.4 |

資料來源：都市及區域發展統計彙編

表 5 新莊區歷年人口自然及社會增加情形統計表

| 年度 | 總成長 人口 (人) | 自然成長 | | | | 社會成長 | | | |
|-----|------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------|
| | | 自然成 長人數 (人) | 出生 人口 (人) | 死亡 人口 (人) | 成長率 (%) | 社會成長 人數 (人) | 遷入 人口 (人) | 遷出 人口 (人) | 成長率 (%) |
| 96 | 3,865 | 2,384 | 3,727 | 1,343 | 6.04 | 1,481 | 17,843 | 16,362 | 3.76 |
| 97 | 1,980 | 2,390 | 3,828 | 1,438 | 6.02 | -410 | 16,877 | 17,287 | -1.03 |
| 98 | 2,531 | 2,199 | 3,701 | 1,502 | 5.50 | 332 | 17,244 | 16,912 | 0.83 |
| 99 | 1,356 | 1,635 | 3,126 | 1,491 | 4.07 | -279 | 18,262 | 18,541 | -0.69 |
| 100 | 1,885 | 2,266 | 3,852 | 1,586 | 5.62 | -381 | 16,611 | 16,992 | -0.95 |
| 101 | 2,923 | 2,899 | 4,499 | 1,600 | 7.15 | 24 | 16,785 | 16,761 | -0.06 |
| 102 | 2,748 | 2,329 | 3,999 | 1,670 | 5.70 | 419 | 16,601 | 16,182 | 1.03 |
| 103 | 1,951 | 2,672 | 4,381 | 1,709 | 6.51 | -721 | 15,904 | 16,625 | -1.76 |
| 104 | 1,532 | 2,184 | 3,993 | 1,809 | 5.29 | -796 | 14,952 | 15,748 | -1.93 |
| 105 | 913 | 1,931 | 3,856 | 1,925 | 4.67 | -1,018 | 14,110 | 15,128 | -2.46 |
| 106 | 2,368 | 1,984 | 3,698 | 1,984 | 4.13 | 654 | 15,046 | 14,392 | 1.57 |

資料來源：新莊區公所網站

五、小結

新莊區整體人口數逐年增加，就人口結構而言，人口老化愈趨嚴重導致扶養比上升，雖目前勞動力可負荷依賴人口，但若不研議相關人口社會政策，未來在持續低出生率下且於國人平均壽命延長及社會人口高齡化之同時，可能出現勞動力不足、經濟發展受限、青壯年扶養老年人口沉重、政府財政負擔惡化等情形。

第三節 土地使用現況

本計畫區東北側為二重疏洪道-疏洪親水公園，北側為新北產業園區、五股工業區，以工業廠房使用為主；南側鄰新莊副都心及頭前重劃區整體發展用地、頂崁工業區。計畫區內皆已整地完成，住宅區部分已開闢，商業區尚未開闢僅部分街廓作停車場、駕訓班使用；產業專用區亦尚未開闢為空地；公共設施用地部分如公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、捷運系統用地均已開闢完成。

計畫區內現況道路及各項基礎建設已經興闢完成，機場捷運線 A3 站業已通車，環狀線 Y19 站預計 108 年底通車，目前 Y19 站周邊相關設施逐漸完工。

本次變更範圍之「機關用地」，現況為空地，尚未開發（詳圖 6）。

第四節 土地權屬

本計畫範圍為新北市新莊區新知段 43 地號土地，為市有地(新北市)(詳表 6)。

表 6 本計畫範圍土地權屬分布一覽表

| 行政區 | 地段 | 地號 | 變更面積 (公頃) | 所有權人 | 管理者 | 備註 |
|-----|-----|----|--------------|------|----------|----|
| 新莊區 | 新知段 | 43 | 2.5547 | 新北市 | 新北市政府地政局 | |

註：表內面積應依據變更範圍地籍登記資料面積為準。



圖 6 本計畫土地使用現況示意圖

資料來源:本計畫整理

第五節 交通發展現況

一、道路系統幾何特性

本計畫位處雙捷運重要交通節點，計畫區西側為桃園機場捷運新北產業園區站(A3)、環狀線新北產業園區站(Y19)，區位條件佳且交通便捷。

計畫區內主要道路為五工路、思源路、福慧路及新北大道(台一線)，聯外可通往新北產業園區、新莊市區及板橋、中和等地區。計畫區內次要道路為新知一路、新知二路，計畫路寬分別為10~15公尺。基地周邊道路系統說明如下(詳圖7、表7)：

(一) 五工路

本計畫所屬新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)之北界至特四號道路，道路往北至新北產業園區，往南接往新莊市區，計畫路寬為30公尺。

(二) 思源路

復興路以北至中山路路段，屬快慢分隔路型；為計畫區往南聯繫板橋、中和地區之主要道路，計畫路寬為50公尺。

(三) 福慧路

計畫區一號道路至產-1 號道路，為區內主要聯外道路，可銜接五工路，計畫路寬為15公尺。

(四) 新北大道二段

即台一線，主要服務新莊、三重地區東西穿越性之交通需求，且為連繫中山高速公路五股交流道之重要幹道，計畫路寬為30-33公尺。

(五) 新知二路

計畫區北界至特四號道路，為區內次要出入道路，計畫路寬為15公尺。

(六) 新知一路

計畫區特一號道路至知-2 號道路，為區內次要出入道路，計畫路寬為10公尺。

表 7 本計畫主要道路幾何現況表

| 道路名稱 | 功能分類 | 道路寬度 | 車道數(雙向) | 分隔型態 | 人行道寬度(m) | 停車管制(雙向) | 備註 |
|-------------|------|------|---------|-------|----------|----------|------|
| 五工路 | 主要道路 | 20m | 5 | 標線 | 2 | 允許 | |
| 思源路 | 主要道路 | 40m | 4 | 快慢分隔 | 5 | 允許 | |
| 福慧路 | 主要道路 | 15m | 1 | 無標線 | 無 | 無 | |
| 新北大道二段(台一線) | 主要道路 | 30m | 3 | 中央分隔島 | 2 | 允許 | |
| 新知一路 | 次要道路 | 10m | 1 | 無標線 | 無 | 無 | 未供通行 |
| 新知二路 | 次要道路 | 15m | 2 | 標線 | 無 | 無 | |

資料來源:變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)書(103年2月)暨本計畫彙整



圖 7 本計畫現行道路系統示意圖



資料來源:擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103年2月)暨本計畫繪製

二、道路容量及服務水準評估

(一)道路服務水準

依據「新北市政府交通局107年交通流量及特性調查」報告針對本計畫區內南側思源路-五工路路口轉向交通量，平日晨、昏峰服務水準皆已趨於飽和，服務水準在F之間。

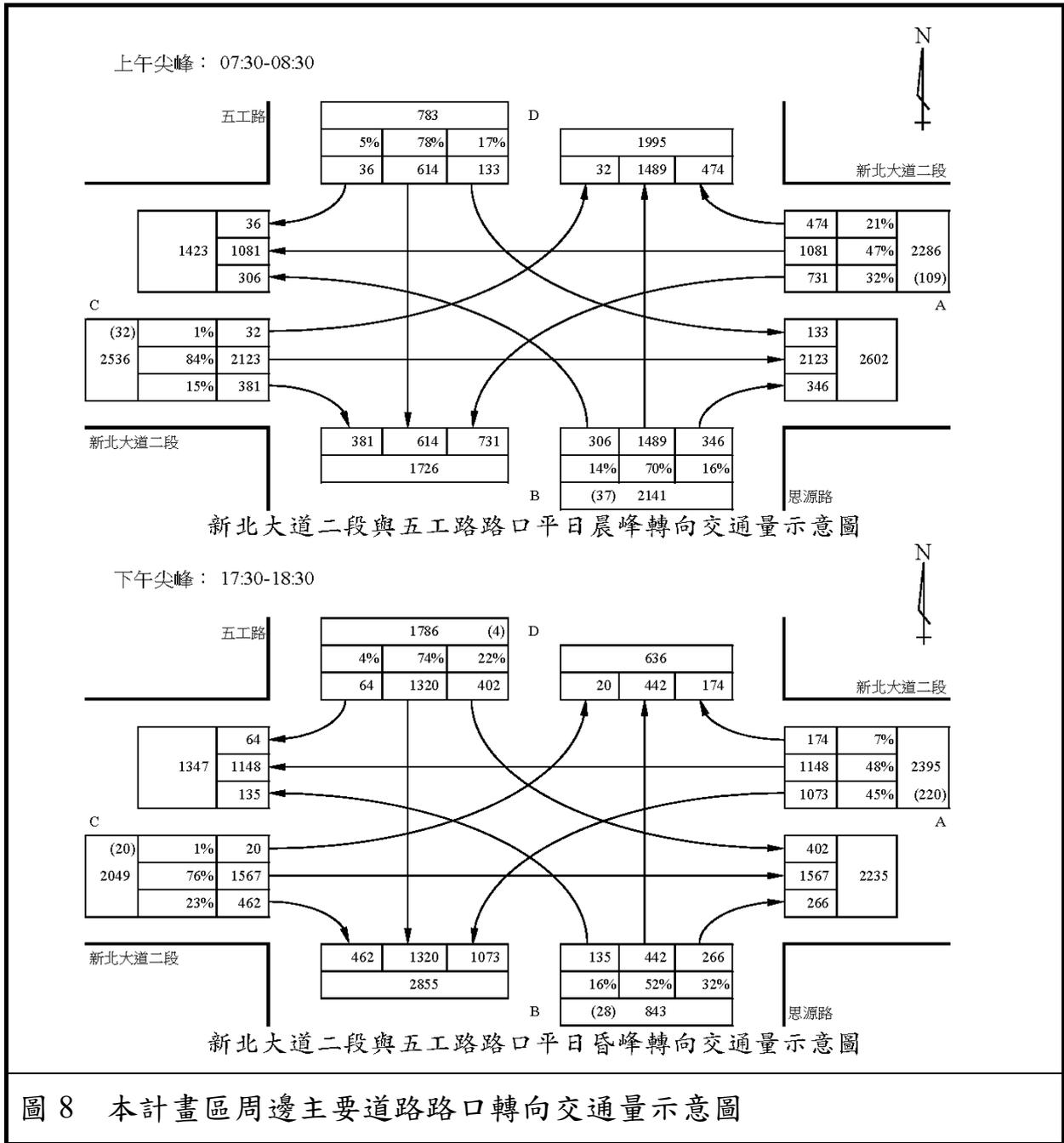
(二)小結

由於本計畫區北側之新北產業園區，係新莊地區主要就業機會所在，南側新莊市區為主要居住地區，因此本路口晨昏峰時段方向性顯著，推斷主要交通量以就業旅次為主。考量本計畫後續於開發營運階段所增加之就業人口，建議於本計畫回饋之公共設施用地(廣場兼停車場用地)併鄰近既有廣場兼停車場用地整體規劃，提供適當停車或公車停運場地，以降低後續開發衍生車輛對交通之影響。

表 8 本計畫區周邊主要道路尖峰時段服務水準表

| 路段 | 簡圖 | 時段 | 方向 | 流量 | 延滯 | LOS | 路口延滯 | LOS |
|--------------|----|----|----|-------|-------|-----|-------|-----|
| 思源路~ 中原路 | | 晨峰 | A | 671 | 131.6 | F | 132.7 | F |
| | | | B | 2,865 | 139.0 | F | | |
| | | | C | 1,745 | 222.4 | F | | |
| | | | D | 1,861 | 39.4 | C | | |
| | | 昏峰 | A | 1,157 | 241.6 | F | 132.6 | F |
| | | | B | 1,765 | 97.8 | F | | |
| | | | C | 1,287 | 82.8 | F | | |
| | | | D | 3,418 | 132.4 | F | | |
| 新北大道~ 五工路 | | 晨峰 | A | 2,286 | 107.5 | F | 145.2 | F |
| | | | B | 2,141 | 133.3 | F | | |
| | | | C | 2,536 | 181.3 | F | | |
| | | | D | 783 | 170.4 | F | | |
| | | 昏峰 | A | 2,395 | 192.9 | F | 136.4 | F |
| | | | B | 843 | 66.6 | F | | |
| | | | C | 2,049 | 81.8 | F | | |
| | | | D | 1,786 | 155.1 | F | | |

資料來源：新北市政府交通局 107 年交通流量及特性調查



資料來源：新北市交通局 107 年交通流量及特性調查

三、大眾運輸系統

(一)捷運系統

本計畫位處雙捷運重要交通節點，計畫區西側隔五工路即為桃園機場捷運新北產業園區站(A3)、環狀線新北產業園區站(Y19)(詳圖 9)，其捷運場站之運量規劃概述如下：

1.桃園機場捷運新北產業園區站(A3)

為服務臺北都會區和桃園都會區的大眾捷運系統及臺灣桃園國際機場的機場聯絡軌道系統，路網範圍涵蓋臺北市、新北市及桃園市共三座城市(服務範圍自 A1 台北車站至桃園中壢 A21 環北站)。自 106 年 3 月正式營運通車後，滿足機場捷運沿線通勤客群及觀光旅遊之大眾運輸需求，同時提供桃園機場出入境旅客便捷之交通運具選擇。

捷運沿線行經不同土地使用類別，包括核心商業區、住商混合區、工業區、住辦混合區、運動休閒區等，並串聯重要運輸場站，本計畫區臨接 A3 站連結捷運環狀線 Y19 站，係綜合不同轉乘運具比例推估轉乘設施數量(詳表 9、表 10)。

2.環狀線(第一階段)新北產業園區站(Y19)

依據「臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發計畫可行性研究」表示，環狀線北環段及南環段與捷運環狀線第一階段路線及文湖線銜接成為完整之環狀路網時，本路線可使整體捷運路網目標年每日上車旅次量(含轉乘)約 73 萬 6,400 人旅次，晨峰小時全線上車旅次量達 8 萬 7,800 人旅次，顯示本路線具有重要之運輸效益。

環狀線(第一階段)路網自新店線大坪林站交會站起至新莊新北產業園區段，新北產業園區站(Y19)位於本計畫區五工路、中山路一段路口，可與臺灣桃園國際機場捷運轉乘，預計 108 年底通車(詳表 11)。

表 9 桃園機場捷運新北產業園區站(A3)站計畫年期普通車運量及轉乘規劃彙整表

| | | | | |
|-----------------------------|--------------|-------|-----------------|-----|
| 站名 | A3 | | | |
| 出入口位置 | 位於特一號道路(五工路) | | | |
| 尖峰小時運量 (普通車) | 上行線 | 往 A1 | 上車：560 人旅次/小時 | |
| | | | 下車：1,390 人旅次/小時 | |
| | 下行線 | 往 A21 | 上車：1,030 人旅次/小時 | |
| | | | 下車：180 人旅次/小時 | |
| 尖峰小時站間 運量(普通 車)(119年) | 上行線 | 前往 A2 | 3,390 人旅次/小時 | |
| | | 來自 A4 | 4,220 人旅次/小時 | |
| | 下行線 | 前往 A4 | 4,650 人旅次/小時 | |
| | | 來自 A2 | 3,800 人旅次/小時 | |
| 轉乘設施 | 臨停設施 | | 實際規劃 | 需求量 |
| | 公車停靠站(席) | | 1 | 1 |
| | 機車臨停區(席) | | 2 | 2 |
| | 汽車臨停區(席) | | 1 | 1 |
| | 計程車接送區(席) | | 1 | 1 |
| | 停車設施 | | 實際規劃 | 需求量 |
| | 腳踏車位(席) | | 61 | 61 |
| | 機車位(席) | | 124 | 104 |
| | 汽車位(席) | | 30 | 20 |

註：轉乘設施依 119 年自然情境運量推估。

資料來源：預測之運量及轉乘設施需求依 94.5「中正國際機場聯外捷運系統建設計畫運輸需求預測補充修正報告」表 5.3-14、表 5.3-15、表 5.4-1、表 5.4-2、表 6.4-2、表 6.4-3 摘錄及「變更新莊都市計畫(含副都市中心地區)(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)」書(96 年 3 月)

表 10 中正國際機場聯外捷運系統建設計畫各年期普通車運量彙總表

| 運量估算 | 99 年 | 101 年 | 109 年 | 119 年 | 129 年 |
|--------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| 全日運量 (人旅次/每日) | 80,800 | 115,400 | 122,000 | 145,500 | 163,400 |
| 尖峰運量 (人旅次/小時) | 8,830 | 14,300 | 16,170 | 20,730 | 23,480 |
| 站間運量 (人旅次/單向小時) | 2,440 | 3,950 | 4,460 | 5,010 | 4,810 |

註：106 年 3 月 2 日正式營運。

資料來源：中正國際機場聯外捷運系統建設計畫簡報(94 年 6 月)

表 11 環狀線新北產業園區站(Y19)計畫年期運量及轉乘規劃彙整表

| 站名 | Y19 | | | | |
|---------------------|--------------------|------------|-------------|--------------|-------------|
| | 晨峰上車旅次 預測(130年) | 環狀線 | 服務旅次(含轉乘) | | 87,783 上車旅次 |
| 站間最大運量 | | | 12,346 上車旅次 | | |
| 整體路網 | | 服務旅次(不含轉乘) | | 480,365 上車旅次 | |
| 晨峰小時站間 運量 (130年) | 往動物園 | 前往 Y19A | | 5,399 人旅次/小時 | |
| | | 來自 Y18 | | 6,514 人旅次/小時 | |
| | 往劍南站 | 前往 Y18 | | 7,571 人旅次/小時 | |
| | | 來自 Y19A | | 7,948 人旅次/小時 | |
| 全日車站 進出量 | 往動物園 | 進站 | | 4,249 人旅次/日 | |
| | | 出站 | | 3,948 人旅次/日 | |
| | 往劍南站 | 進站 | | 3,960 人旅次/日 | |
| | | 出站 | | 4,295 人旅次/日 | |
| 轉乘設施 | 公車停車 彎 | 臨時車 停靠彎 | 小型車停車 位 | 機車停 車位 | 自行車停車位 |
| | 3 | 1 | 32 | 94 | 64 |

資料來源：臺北捷運環狀線第一階段路線 BOT 案運輸需求預測修正報告、民間參與臺北捷運系統環狀線先期規劃環境影響說明書、臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發計畫可行性研究(103年11月)

(二)公車系統

計畫區周邊公車系統以市區公車為主，日前有三重客運、首都客運、大都會客運、臺北客運、指南客運共 15 線公車路線；區內另有 2 條捷運先導公車路線(982、982 區)，其目的在培養規劃中捷運路廊之先期運量，以利後續捷運建設之推動，增加民眾搭乘意願(詳表 12、圖 9)。

表 12 本計畫區周邊公車路線資訊彙整一覽表

| 營運業者 | 路線名 | 起迄點 | 頭末班時間 | | 發車間隔 (分鐘) | |
|--------------|----------------------|----------------------|-------|-------|--------------|-------|
| | | | | | 尖峰 | 離峰 |
| 新莊區公所 | F202 | 文藝中心-新莊高中 | 06:00 | 20:00 | 固定班次 | |
| 五股區公所 | F223 經 新北產業 園區 | 五股-臺北車站(鄭州) | 07:10 | 18:40 | 固定班次 | |
| 三重、大都會 客運 | 299 | 輔仁大學-永春高中 | 05:00 | 22:30 | 07-15 | 10-20 |
| 三重客運 | 520 | 捷運新北產業園區-捷運民權 西路站 | 05:45 | 22:00 | 12-15 | 20-30 |
| 三重客運 | 615 | 丹鳳-臺北車站 | 06:20 | 17:00 | 固定班次 | |
| 三重客運 | 617 | 泰山-內湖 | 04:40 | 22:00 | 07-10 | 10-15 |
| 首都客運 | 618 | 新莊-士林 | 06:00 | 18:40 | 固定班次 | |
| 大都會客運 | 652 | 新莊高中-內湖 | 05:30 | 22:30 | 12-15 | 15-20 |
| 指南客運 | 798 | 五股-臺北 | 09:40 | 09:40 | 固定班次 | |
| 三重客運 | 835 | 新北產業園區-捷運台大醫院 站 | 05:30 | 21:00 | 固定班次 | |
| 臺北客運 | 920 | 林口-捷運府中站 | 05:00 | 22:00 | 10-15 | 20-30 |
| 三重客運 | 958 | 先嗇宮站-新北產業園區站 | 06:00 | 20:00 | 固定班次 | |
| 三重客運 | 959 | 先嗇宮站-新北產業園區站 | 06:00 | 20:00 | 固定班次 | |
| 首都、大都會 客運 | 982 | 新莊-新店 | 05:30 | 22:30 | 06-10 | 20-30 |
| 首都、大都會 客運 | 982 區 | 新北產業園區-捷運府中站 | 06:35 | 17:30 | 固定班次 | |
| 大都會客運 | 橘 17 | 新莊中原路-捷運三民高中站 | 05:40 | 23:00 | 固定班次 | |
| 三重客運 | 橘 21 | 龍壽里-新北產業園區 | 05:30 | 23:30 | 固定班次 | |

資料來源：108 年新北市新巴士路線、新北市政府公車資訊系統暨本計畫彙整

四、交通衝擊分析

(一) 可及性分析

估算捷運車站步行服務範圍之居住人口及業人口，以捷運車站為中心，以步行可接受之距離為半徑，劃出捷運車站步行服務範圍，以市中心區可接受距離約 400~600 公尺，本案以 500 公尺為步行範圍，作為評估可及性分析之基礎(詳圖 9)，而本計畫範圍西側隔五工路即可步行抵達雙捷運場站，其大眾捷運運輸場站服務範圍包含本計畫所屬新莊知識產業園區及鄰近新北科技園區之就業人口。

另因應周邊產業專用區以搭乘捷運或公車轉乘之就業者，可透過公共運輸最後一哩路主要由公共自行車來達成無縫公共運輸之目標，有效減少及移轉私人機動車輛之持有及使用，達到改善都市道路交通擁擠目的。

(二) 運具競合分析

本計畫區預計 112-115 年興建完工，參考新北市近年機動車輛登記數，其年平均成長率-0.35%，呈現逐年下降趨勢(詳表 13)所示。另參考各類職業通勤學旅次主運具之公共運具市占率、新北市通勤學旅次主運具分配比重顯示(詳表 14、表 15)，公共運具高度使用族群多以批發及零售業、住宿及餐飲業、金融及保險業及服務事業等服務業為主。

環狀線(第一階段)預計 108 年底營運通車後，並透過與鄰近地區主要旅次點的交會轉乘，達成便捷無縫交通路網之目的，也將減少民眾選擇汽、機車之使用率，並可有效減緩本計畫區所增加就業人口帶來交通服務量之衝擊。另俟整體環狀線完工通車後，部份公車與鐵路使用者移轉使用捷運系統，亦能吸引部份原私人運具使用者移轉使用捷運系統(詳表 16)。



資料來源：108 年新北市新巴士路線、新北市政府公車資訊系統暨本計畫繪製

表 13 新北市近年汽機車輛登記數

| 年度 | 汽車(輛) | | 機車(輛) | | 總計(輛) | 成長率% |
|-----|-----------|-------|-----------|--------|-----------|--------|
| | 登記數 | 成長率% | 登記數 | 成長率% | | |
| 100 | 924,938 | - | 2,359,775 | - | 3,284,713 | - |
| 101 | 940,167 | 1.65% | 2,368,911 | 0.39% | 3,309,078 | 0.74% |
| 102 | 964,136 | 2.55% | 2,269,139 | -4.21% | 3,233,275 | -2.34% |
| 103 | 987,361 | 2.41% | 2,191,138 | -3.44% | 3,178,499 | -1.72% |
| 104 | 1,005,501 | 1.84% | 2,178,050 | -0.60% | 3,183,551 | 0.16% |
| 105 | 1,013,041 | 0.75% | 2,180,322 | 0.10% | 3,193,363 | 0.31% |
| 106 | 1,018,967 | 0.58% | 2,188,019 | 0.35% | 3,206,986 | 0.42% |
| 107 | 1,019,022 | 0.01% | 2,184,882 | -0.14% | 3,203,904 | -0.10% |
| 平均 | - | 1.40% | - | -1.08% | - | -0.35% |

資料來源：行政院環境保護署

表 14 各類職業通勤學旅次主運具之公共運具市占率

| 職業別 | 新北市 公共運具 | 全國 | | | |
|---------|-------------|-------|-----------|--------|-------|
| | | 公共運具 | 非機動 運具 | 私人機動運具 | |
| | | | | 機車 | 小客車 |
| 農林漁牧 | - | 1.7% | 9.9% | 71.8% | 16.6% |
| 工業 | 17.7% | 7.8% | 2.5% | 59.0% | 30.6% |
| 批發及零售業 | 25.7% | 17.1% | 5.0% | 50.7% | 27.1% |
| 住宿及餐飲業 | 44.5% | 19.2% | 4.0% | 61.9% | 14.9% |
| 運輸及倉儲業 | 19.0% | 9.0% | 4.1% | 59.2% | 27.7% |
| 金融及保險業 | 53.4% | 29.9% | 5.8% | 42.5% | 21.7% |
| 服務事業 | 32.6% | 17.4% | 5.5% | 55.8% | 21.3% |
| 軍公教 | 47.1% | 22.6% | 6.8% | 36.5% | 34.1% |
| 料理家事 | - | - | - | 100.0% | - |
| 退休人員 | 100.0% | 27.2% | 43.4% | 25.5% | 3.9% |
| 學生 | 57.9% | 47.2% | 21.3% | 26.0% | 5.5% |
| 不知道/無意見 | 45.9% | 20.1% | - | 59.1% | 20.8% |

資料來源：交通部統計處 105 年「民眾日常使用運具狀況調查」通勤學旅次運具比例

表 15 新北市通勤學旅次主運具分配比重

| 車種 | | 私人機動運具 | | 公共運具 | | | 非機動運具 |
|----------|------|--------|-------|-------|-------|------|-------|
| | | 機車 | 小客車 | 公車 | 捷運 | 其他 | |
| 運具 比例 | 新北市 | 48.0% | 14.4% | 11.8% | 16.9% | 3.4% | 5.4% |
| | 北部區域 | 45.2% | 19.7% | 11.2% | 13.1% | 4.9% | 5.9% |
| | 六都 | 52.2% | 20.9% | 8.7% | 9.0% | 3.9% | 5.4% |

資料來源：交通部統計處 105 年「民眾日常使用運具狀況調查」通勤學旅次運具比例

表 16 整體環狀線目標年(130 年)全日時段運具使用預測分析表

| 運具別 | 無南北環段 | 有南北環段 | 差異 |
|---------|----------------------|----------------------|-------|
| 大眾運輸 | 486.04 (34.30%) | 491.88 (34.72%) | +5.84 |
| 小客車 | 553.50 (39.06%) | 549.97 (38.81%) | -3.53 |
| 機車 | 377.39 (26.64%) | 375.08 (26.47%) | -2.31 |
| 總旅次 | 1416.93 (100.00%) | 1416.93 (100.00%) | 0.00 |
| 單位：萬人旅次 | | | |

資料來源：臺北都會區大眾捷運系統環狀線北環段及南環段暨周邊土地開發計畫可行性研究

五、交通改善方式建議

本計畫區引進發展金融科技、多元化商務服務等服務性產業，雖衍生服務性就業人口約 870 人至 1,395 人，依據本次初步交通分析，本計畫位於機場捷運線及環狀線等兩條捷運交匯節點，捷運系統具有 A 級路權、速度快、運量高等特性，服務對象係以周邊居住生活、商業活動以及銜接臺北、桃園地區通勤之旅次需求。透過交會轉乘達到便捷運輸之目的，同時藉由加強與鄰近地區主要旅次點的相關轉乘設施，強化轉乘旅運習性，以利提升本計畫區道路服務水準。

另因應環狀線先導公車提供密集班次，依據 101 年 6 月份調查環狀線先導公車乘客，有 28.1% 乘客由原本開車及騎摩托車，改搭環狀線先導公車，產生運具移轉效果，於捷運環狀線施工期間，環狀先導公車已擔任重要角色，減少民眾選擇汽、機車之使用率。

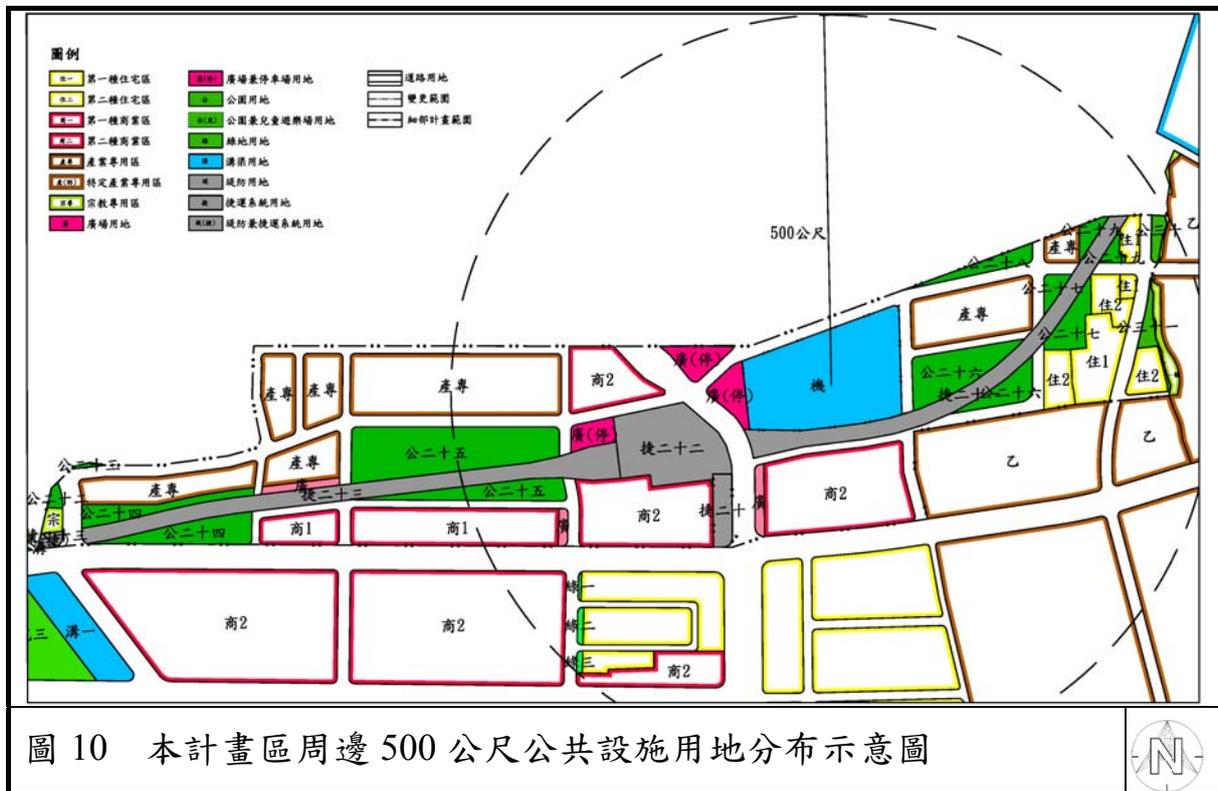
本計畫區藉由上述大眾公共運輸系統，除了提供便利運輸網絡，亦有效減緩未來引進產業後對道路服務水準衍生衝擊。未來掌握本計畫區交通無縫轉運及經濟之效，更有利於驅動政策導向之金融科技產業引進與招商，從全區產業升級轉型引領新莊地區新產業旗艦示範點，符合新北市產業整體發展目標。

第六節 周邊公共設施分析

本計畫屬「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」，其公共設施劃設面積及比例詳下表及下圖所示。

表 17 「擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫」公共設施面積表

| 公共設施項目 | 數量 | 面積(公頃) | 占計畫區總面積比例(%) |
|------------------|----|--------|--------------|
| 機關用地 | 1 | 2.5547 | 7.66 |
| 公園用地 | 10 | 4.9188 | 14.75 |
| 廣場用地 | 3 | 0.2735 | 0.82 |
| 廣場兼停車場用地 | 3 | 0.7079 | 2.12 |
| 道路用地 | - | 6.8910 | 20.67 |
| 捷運系統用地 | 4 | 4.0963 | 12.29 |
| 堤防用地(兼供捷運系統用地使用) | 1 | 0.0209 | 0.06 |
| 溝渠用地 | 1 | 0.0048 | 0.01 |
| 捷運系統用地(兼供道路使用) | 6 | 0.2594 | 0.78 |
| 綠地用地 | 1 | 0.0175 | 0.05 |



資料來源:擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫書(103 年 2 月)暨本計畫彙整繪製

第七節 產業發展調查與分析

一、勞動力就業狀況

新北市102年至107年間就業人口由191萬人成長為197萬人，勞動力比例約維持在59%。失業率則逐年降低，由4.2%下降為3.7%(詳表18)。

表 18 新北市 15 歲以上人口就業情形統計表

| 年度 | 15歲以上 民間人口 (千人) | 勞動力 | | | | | 非勞動力人口 | |
|-----|-----------------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------------|--------------|--------|
| | | 就業者 (千人) | 失業者 (千人) | 失業率 (%) | 勞動力 (千人) | 勞動力 參與率 (%) | 非勞動力 (千人) | 比例(%) |
| 102 | 3,368 | 1,910 | 83 | 4.2 | 1,993 | 59.2 | 1,375 | 40.83% |
| 103 | 3,390 | 1,927 | 79 | 3.9 | 2,006 | 59.2 | 1,384 | 40.83% |
| 104 | 3,411 | 1,945 | 76 | 3.7 | 2,021 | 59.2 | 1,390 | 40.75% |
| 105 | 3,430 | 1,947 | 80 | 3.9 | 2,027 | 59.1 | 1,402 | 40.87% |
| 106 | 3,452 | 1,961 | 77 | 3.8 | 2,037 | 59.0 | 1,415 | 40.99% |
| 107 | 3,470 | 1,975 | 77 | 3.7 | 2,052 | 59.1 | 1,418 | 40.86% |

資料來源：中華民國統計資訊網(就業、失業統計)

二、就業結構

臺灣地區於102年至106年間就業結構統計中，一級產業比例有降低的趨勢，三級產業比例逐年增加，二級產業比例亦稍下降，整體產業環境走向三級產業為主，北部區域為臺灣地區最主要的都市化區域，三級產業比例相對臺灣地區整體高出許多，約占6成比例。新北市因環繞臺北市之外圍四周，區位條件佳、交通便利，腹地廣大，人力資源充沛，隨著臺北都會區之形成，新北市工商及服務業發展快速，三級產業比例相對於較高。整體就業市場轉型朝向三級產業為主的發展型態，二級產業次之，一級產業逐漸式微。

表 19 102 年~106 年就業結構統計表

| 比例 | 臺灣地區 | | | 北部區域 | | | 臺北都會區 | | | 新北市 | | |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 一級 (%) | 二級 (%) | 三級 (%) |
| 102 年 | 5.0 | 36.2 | 58.9 | 0.9 | 34.2 | 64.9 | 0.6 | 32.6 | 66.8 | 0.6 | 35.4 | 64.0 |
| 103 年 | 5.0 | 36.1 | 58.9 | 0.9 | 34.0 | 65.1 | 0.6 | 32.2 | 67.2 | 0.6 | 35.5 | 63.9 |
| 104 年 | 5.0 | 36.0 | 59.0 | 1.0 | 33.9 | 65.1 | 1.9 | 32.8 | 65.3 | 0.7 | 35.5 | 63.9 |
| 105 年 | 4.9 | 35.9 | 59.2 | 0.9 | 34.1 | 65.0 | 0.6 | 32.5 | 66.9 | 0.6 | 35.5 | 63.9 |
| 106 年 | 4.9 | 35.8 | 59.3 | 1.0 | 34.0 | 65.0 | 0.6 | 32.3 | 67.1 | 0.7 | 35.3 | 64.0 |

註：臺北都會區範圍係指臺北市、基隆市、新北市、桃園市

資料來源：都市及區域發展統計彙編

三、新莊基礎產業分析

新莊區為臺灣的工業重鎮，產業結構中二級產業從業比例 57%，境內有國家級新北產業園區，以及瓊林工業區、西盛工業區、頭前工業區等，都市計畫亦編定了大量的工業用地，設籍於新莊區的工廠家數一度高達 6 千餘家，近年雖因產業變遷而減少，截至 107 年，在臺灣各鄉鎮市區中位居首位。現今新莊工廠家數達 3,700 餘家，其中仍有三洋電機，台鳳公司、中華電信電纜公司等大型工廠營運中，惟目前新莊區之工業區多半集中於下新莊地區。新莊區之商業發展始於新莊老街(新莊夜市)，所屬的新莊路沿線已有四百餘年的歷史；日治時期的商業中心則轉移清代鐵路拆除後鋪設的中正路上；戰後的商業發展大致以中正路、新泰路為中心呈輻輳狀方式擴散；另外由於捷運站的設立在新莊副都心一帶、輔仁大學四周、下新莊之民安路—富國路與四維路—後港一路亦各成完整的商圈。

新莊區 107 年各行業場所單位經營概況統計中，場所單位共 2 萬 4,182 家，從業員工 12 萬 8,237 人，實際運用固定資產淨額約 3,708 億元，其中場所單位以製造業、批發及零售業所占比例最高，其次為營造工程業、住宿及餐飲業。

表 20 新莊區 107 年各行業場所單位經營概況統計表

| 單位 | 單位數 (家) | 員工數 (人) | 實際運用固 定資產淨額 (千元) | 全年薪資支出 (千元) | 生產總額 (千元) |
|-----------------------|------------|------------|------------------------|----------------|--------------|
| 總計 | 24,182 | 128,237 | 370,798,598 | 57,191,697 | 305,404,013 |
| 製造業 | 6,215 | 56,614 | 142,286,235 | 24,177,495 | 173,738,452 |
| 營造工程業 | 2,126 | 8,082 | 11,196,732 | 3,903,997 | 23,435,580 |
| 批發及零售業 | 8,713 | 33,023 | 91,537,600 | 13,443,882 | 45,571,172 |
| 運輸及倉儲業 | 1,421 | 4,988 | 16,166,339 | 2,163,872 | 7,504,343 |
| 住宿及餐飲業 | 1,643 | 7,705 | 16,022,364 | 2,646,131 | 10,587,202 |
| 出版、影音製作、傳 播及資通訊服務業 | 263 | 1,118 | 4,551,904 | 532,199 | 3,982,899 |
| 金融及保險業 | 416 | 3,653 | 19,060,668 | 3,264,924 | 16,164,169 |
| 不動產及租賃業 | 533 | 1,788 | 39,999,898 | 842,610 | 6,267,889 |
| 專業、科學及技術服 務業 | 794 | 2,725 | 7,416,554 | 1,335,437 | 5,152,851 |
| 醫療保健業 | 422 | 4,783 | 9,323,169 | 3,437,410 | 7,556,011 |
| 藝術、娛樂及休閒服 務業 | 329 | 948 | 3,894,772 | 338,102 | 1,252,921 |
| 其他服務業 | 1,307 | 2,810 | 9,342,363 | 1,105,638 | 4,190,524 |

資料來源：105 年新北市工商普查報告

四、市場調查分析

(一) 商用辦公室市場分析

隨著大臺北地區捷運路網陸續建置完成，以往以臺北市為主要發展中心的商用辦公室市場，亦出現逐漸向新北市捷運沿線的都會區域移動之趨勢，大臺北都會區的商業佈局模式已然成形。故現便同時針對臺北市及新北市的商用不動產進行分析，進而模擬推估未來新北市之商辦市場可能發展情形，作為往後新北市地區各都會核心商辦大樓相關規劃之依據。

由於臺北市區較高級辦公大樓之租金或售價在市場上均屬較高，而新北市近年所推出的辦公大樓，不但價格便宜許多，水準都能與臺北市 A 級辦公大樓不相上下，因此帶動了新北市辦公市場的活絡。根據不動產業者統計目前新北市辦公市場租賃情形狀況顯示，在新北市部分，平均以新莊、永和、中和及板橋市

租賃價位最高，而其租金之差異性主要來自於辦公室周邊生活機能之健全度及捷運交通的便利度。

若從商辦數量來看，則以汐止、三重、五股為最多，其餘市鎮則皆在三棟以下，故可初步推估未來在捷運路網陸續成形後，新北市大部分主要行政區的商辦市場預期仍有可發展空間。

(二)新莊商圈分布與分析

1.新泰商圈

新泰商圈為新莊區行政及商業中心所在，區內機關學校林立，加上夜市及龐大轉運人潮，因而形成地區型商圈，商業發展以路線型沿街店面為主，主要商業路段有三，分別為大觀街至豐年街間之新莊路段、大觀街至豐年街間之中正路段、新莊路至新泰國中之新泰路段，各路發展各具特色。

中正路之地區性商業行為活絡，主要因大型之全市型公共機構包括市公所、警察分局、戶政、地政機關及衛生所等皆在此路段設址，服務對象涵蓋全市居民。新泰路為新莊區主要南北向幹道，並為新莊通往泰山之要道，因交通便捷之帶動，地區鄰里性商業活動頻繁。新莊路則為夜市型商店街，雖路寬狹小無法引進穿越性人潮，但入夜之後因傳統街廓所形成之夜市集，可吸引地區性人潮聚集。

2.民安商圈

民安商圈主要範圍在後港一路、富國路、民安街、及民安東路，商圈內主要以鴻金寶百貨商場為凝聚點，提供餐飲、服飾、精品及電影娛樂，附近有頂好、金石堂等連鎖業者進駐，其層級屬於地區性的百貨商圈。

(三)商業設施分布與供給現況

新莊區目前尚無百貨公司進駐，若需等級較高之商業服務機能則需前往臺北市區。

目前主要大規模商業零售以量販店為主，為特力屋新莊店(規模 1,200 坪)、IKEA 量販店(規模 1,600 坪)。鄰近地區則為家樂福板橋店、三重倉庫、萬家福三重店、吉安愛買板新店及高峰板橋店，賣場共計 15,600 坪。

五、小結

前述分析可知新莊區目前商辦設施發展仍屬起步階段，尚未有明顯辦公商圈形成，故未來在商業辦公室的需求潛力可期。且計畫區位處雙捷運重要交通節點、區位條件極佳，發展商務辦公等開發類型確有其優勢。

由於南側副都心及頭前重劃區已定位為商業及住宅機能，為避免產生競合，本計畫變更機關用地為特定產業專用區，規劃定位以知識創新型產業，將擴大發展金融科技、多元化商務服務等產業為主軸，並藉由臨接雙捷運場站優勢，期望提供多元化支援產業服務使用，朝向複合式使用，更臻完善周邊地方居住、產業經濟等生活機能。經多次訪商結果，目前臨近本計畫範圍之業者多以規劃興建企業營運總部、展示中心、研發試驗中心、生技醫療、創新商務、金融保險服務業等使用。

第五章 發展定位與規劃構想

第一節 發展定位

新北市產業發展以智慧製造力驅動新經濟，係以智慧製造力為核心，並連結發展新服務業力、文化觀光力、新能源力及生醫樂齡力所屬業種，發揮產業跨域合作及支援綜效。本計畫區定位屬新服務業力，將藉由雙捷運場站之區位優勢，加強 TOD 導向都市發展，充分運用人流及物流匯集方便之利，引導二、三級產業融合，打造新型態商業聚落。

未來除依循產業發展趨勢及政策導向外，也因應新莊北側知識產業園區「知識密集型產業進駐之特定專用區」之發展目標，透過本計畫區產業用地的供給，建立新北金融創新示範場域，擴大發展金融科技、服務型研發產業發展，打造創新研發產業聚落，並輔以數位創新、綠能、生技醫療、文化創意(科技)等非製造導向之產業型態，形塑為具區域性之知識創造、資訊匯流與技術創新的中心。



圖 11 本計畫發展定位構想示意圖

資料來源:本計畫繪製

第二節 引進產業規劃

考量本計畫區位條件及街廓規模，未來引進產業條件與型態規劃原則，簡述如下：

一、高值化策略性產業

具備高科技、高產值，符合新北市政府策略性發展產業。

二、服務型研發產業

擴大產業整體創新氛圍，推動金融科技共創生態系、文化科技與跨域創新實驗。

三、循環經濟產業

符合永續發展及環保理念，屬於低污染、低排放，對周遭環境友善之產業。

四、支援服務性相關產業

提供多元化支援產業服務使用，朝向複合式使用，完善周邊居住、產業經濟等生活機能，以及其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等相關產業或設施。

第三節 規劃構想

依據前開發發展定位及計畫區現況條件，規劃構想說明如下：

一、變更為特定專用區，並劃設相關交通公共設施用地，以供產業發展所產生之交通旅次，並減緩交通衝擊。

二、區內以大尺度街廓整體開發為主，惟考量建築基地開發規模需求，將保留其土地配置使用及開發之彈性。

三、配合園區入口意象、地標性景觀軸線之營造，規劃提高樓地板面積，以供未來建築規劃達到視覺性引導，使景觀軸線的自明性可以突顯出來，同時符合大眾運輸發展導向之都市發展規劃。

四、配合法定綠地集中及建築基地退縮，回歸人與環境共存的實質空間系統，創造豐富的綠意變化及空間層次感，期望打造出兼具工作、生活與休閒的最佳化的空間品質。

第六章 變更理由及內容

第一節 變更理由

一、原計畫規劃機關用地目的及理由不復存在

本計畫範圍為新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)之「機關用地」，原計畫係為配合中央政策成立新北司法院園區所需而劃設。惟司法院表示無法辦理撥用，故原規劃供機關用地之目的及理由不復存在。

二、廠商產業投資土地需求迫切

本市為產業發展重要轄區，惟目前產業發展確有缺地情形，商洽市府協尋相關產業用地者之需求面積約計達 20 公頃以上。經多次訪商目前臨近本計畫範圍之業者多以規劃興建企業營運總部、研發、試驗、展銷中心、生技醫療、創新商務、金融服務等為使用傾向。

三、藉由本次變更釋出活化土地擴大效益

本計畫定位以金融科技、服務型研發發展為主軸，為供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態。

為與現行計畫產業專用區提供物流、製造產業之市場區隔，本次編訂變更為「特定產業專用區」，新增土地使用容許項目；並提供回饋 20% 公共設施面積作為開放空間之「廣場兼停車場用地」，打造產業聚集效益，亦更能有效促進公有土地之開發利用彈性及提升效益。

第二節 變更內容

本計畫變更 1 處「機關用地」為 1 處「特定產業專用區」、1 處「廣場兼停車場用地」。變更內容詳表 21 及圖 12。

表 21 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」變更內容綜理表

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|--------------|---------------------|--|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 1 | 新莊區新知段 43 地號 | 機關用地 (2.5547 公頃) | 特定產業專用區 (2.0438 公頃) | <p>1.原計畫規劃機關用地目的及理由不復存在： 本計畫範圍為新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)之「機關用地」，原計畫係為配合中央政策成立新北司法院園區所需而劃設。惟司法院表示無法辦理撥用，故原規劃供機關用地之目的及理由不復存在。</p> <p>2.廠商產業投資土地需求迫切 本市為產業發展重要轄區，惟目前產業發展確有缺地情形，商洽市府協尋相關產業用地者之需求面積約計達 20 公頃以上。經多次訪商目前臨近本計畫範圍之業者多以規劃興建企業營運總部、研發、試驗、展銷中心、生技醫療、創新商務、金融服務等為使用傾向。</p> <p>3.藉由本次變更釋出活化土地擴大效益 本計畫定位以金融科技、服務型研發發展為主軸，為供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態。 為與現行計畫產業專用區提供物流、製造產業之市場區隔，本次編訂變更為「特定產業專用區」，新增土地使用容許項目；並提供回饋 20% 公共設施面積作為開放空間之「廣場兼停車場用地」，打造產業聚集效益。</p> |
| | | | 廣場兼停車場用地 (0.5109 公頃) | |
| | | | <p>附帶條件： 本案應依實際需要與功能，提供回饋劃設 20% 之公共設施用地。</p> | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|---------------|--|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| 2 | 土地使用分區管制要點第二點 | <p>二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>(一) 產業專用區。</p> <p>(二) 第一種商業區。</p> <p>(三) 第二種商業區。</p> <p>(四) 第一種住宅區。</p> <p>(五) 第二種住宅區。</p> <p>(六) 宗教專用區。</p> <p>(七) 機關用地。</p> <p>(八) 公園用地。</p> <p>(九) 廣場用地。</p> <p>(十) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(十一) 道路用地。</p> <p>(十二) 堤防用地。</p> <p>(十三) 溝渠用地。</p> <p>(十四) 捷運系統用地。</p> <p>前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p> | <p>二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：</p> <p>(一) 產業專用區。</p> <p>(二) <u>特定產業專用區。</u></p> <p><u>(三) 第一種商業區。</u></p> <p><u>(四) 第二種商業區。</u></p> <p><u>(五) 第一種住宅區。</u></p> <p><u>(六) 第二種住宅區。</u></p> <p><u>(七) 宗教專用區。</u></p> <p>(八) 機關用地。</p> <p>(八) 公園用地。</p> <p>(九) 廣場用地。</p> <p>(十) 廣場兼停車場用地。</p> <p>(十一) 道路用地。</p> <p>(十二) 堤防用地。</p> <p>(十三) 溝渠用地。</p> <p>(十四) 捷運系統用地。</p> <p>前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。</p> | <p>本計畫定位以金融科技、服務型研發發展為主軸，為供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態。</p> <p>為與現行計畫產業專用區提供物流、製造產業之市場區隔，本次變更為「特定產業專用區」，新增土地使用容許項目。</p> |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | |
|----------|--|--|----------|--------|-------|---|---|----------|--------|-------|--|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | |
| 3 | 土地使用分區管制要點第三點 | <p>三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 </td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 容許使用內容 | 產業專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 | <p>三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>容許使用內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 </td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 容許使用內容 | 產業專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 | <p>本計畫定位以金融科技、服務型研發發展為主軸，為供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態。</p> <p>為與現行計畫產業專用區提供物流、製造產業之市場區隔，本次變更為「特定產業專用區」，併配合土地使用容許項目，增列適用之產業類別附表供參。</p> <p>其中刪除現行產業專用區原容許「機械設備、金屬製品製造、物流產業」規定，以強化發展金融科技、商務服務為主軸產業別。並為提高服務研發機能及使用彈性，刪除有關「一般零售業、一般服務業、餐飲業」之樓層限制與降低總容積樓地板面積限制。</p> <p>再考量原計畫機關用地具有提供公用設備及公共服務設施使用之原意，本次建議刪除「停車場及其他公用設備及公共服務設施使用」之使用限制。</p> |
| | | 土地使用分區種類 | 容許使用內容 | | | | | | | | | |
| 產業專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 | | | | | | | | | | | |
| 土地使用分區種類 | 容許使用內容 | | | | | | | | | | | |
| 產業專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一)；其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。 2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。 3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。 4. 供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。 5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設 | | | | | | | | | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|--------|--|---|------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| | | <p>施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> | <p>施。 各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> | |
| | 第一種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。 | <p><u>特定產業專用區</u></p> <p>以提供金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業，其容許使用項目包括：</p> <p>1. <u>金融科技、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、文化創意產業(詳附表二)。</u></p> <p>2. <u>一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</u></p> <p>3. <u>一般零售業、一般服務業、餐飲業，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</u></p> <p>4. <u>供公害防治設備、環境保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</u></p> <p>5. <u>其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</u></p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> | |
| | 第二種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。 | | |
| | 第一種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 | | |
| | 第二種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 | | |
| | 宗教專用區 | <p>1. 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。</p> <p>2. 其法定空地應開放供公眾使用。</p> | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | | |
|--------|---|------|---|--------|--|--------|-------------------------------------|--------|----------------------------|--------|-------|---|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | |
| | | | <table border="1"> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="2">依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 其法定空地應開放供公眾使用。 </td> </tr> </table> | 第一種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。 | 第二種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。 | 第一種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 | 第二種住宅區 | 宗教專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 其法定空地應開放供公眾使用。 | |
| 第一種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或15公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。 | | | | | | | | | | | | |
| 第二種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。 | | | | | | | | | | | | |
| 第一種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 | | | | | | | | | | | | |
| 第二種住宅區 | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | <ol style="list-style-type: none"> 以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 其法定空地應開放供公眾使用。 | | | | | | | | | | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|---------------|--|---|--------------------------------------|-----|-------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------|---------|------|--------|---------|------|-------|-----|------|--|----------|-----|-----|-------|-----|------|---------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------|---------|------|--------|---------|------|-------|-----|------|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 土地使用分區管制要點第四點 | <p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 產業專用區 | 60% | 225% | 第一種商業區 | 60% | 280% | 第二種商業區 | 60% | 320% | 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% | 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% | 宗教專用區 | 60% | 160% | <p>四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區種類</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60%</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>特定產業專用區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第一種商業區</td> <td>60%</td> <td>280%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區</td> <td>60%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>140%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>依施行細則規定</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> </tr> </tbody> </table> | 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | 產業專用區 | 60% | 225% | 特定產業專用區 | 60% | 320% | 第一種商業區 | 60% | 280% | 第二種商業區 | 60% | 320% | 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% | 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% | 宗教專用區 | 60% | 160% | <p>本次變更後為「特定產業專用區」，其建蔽率及容積率建議編定為 60%、320%。理由說明如下：</p> <p>1.參酌新北市現行產業專用區容積率：</p> <p>現行新北轄區都市計畫規劃產業專用區容積率多在 225%~420%之間。以林口特定計畫區為例，其中第二種產業專用區供策略型產業、高科技產業及醫療養生編定容積率為 420%；第五、六種產業專用區供支援服務性產業編定容積率為 300%~360%。</p> <p>2.有利招商作業之實際需求：</p> <p>經多次訪商目前臨近本計畫範圍之業者多以規劃興建企業營運總部、研發、試驗、展銷中心、生技醫療、創新商務、金融服務等為使用傾向，故為有利後續招商作業，以提供知識密集相關之金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態之需求，建議參照現行計畫商業區容積率，提高本計畫基地之產值吸引力。</p> |
| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 產業專用區 | 60% | 225% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種商業區 | 60% | 280% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種商業區 | 60% | 320% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 60% | 160% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 產業專用區 | 60% | 225% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 特定產業專用區 | 60% | 320% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種商業區 | 60% | 280% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種商業區 | 60% | 320% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宗教專用區 | 60% | 160% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 土地使用分區管制要點第 | <p>六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶</p> | <p>六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：</p> <p>(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶</p> | <p>本次參酌現行施行細則條文修正本條文第(六)項部分文字辦理。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | | | | | |
|--------|------|--|------|------|-----------|--------|----|------|--|------|------|-----------|--------|----|------|--|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | |
| | 六點 | <p>梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二) 第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三) 為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>開發規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I7、R1、</td> <td>全街</td> <td>屬全街廓</td> </tr> </tbody> </table> | 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | I7、R1、 | 全街 | 屬全街廓 | <p>梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。</p> <p>(二) 第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。</p> <p>(三) 為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>開發規模</th> <th>增加興建樓地板面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I7、R1、</td> <td>全街</td> <td>屬全街廓</td> </tr> </tbody> </table> | 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | I7、R1、 | 全街 | 屬全街廓 | |
| 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | | | | | | | | | | | | | | |
| I7、R1、 | 全街 | 屬全街廓 | | | | | | | | | | | | | | |
| 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | | | | | | | | | | | | | | |
| I7、R1、 | 全街 | 屬全街廓 | | | | | | | | | | | | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | | | | | 變更理由 |
|----|----|---|---------------|----------------|---|---------------|----------------|--------------------|
| | | 原計畫 | | | 新計畫 | | | |
| | | R1-2、R2、R3 | 廓 | 開發者，額外獎勵基準容積5% | R1-2、R2、R3 | 廓 | 開發者，額外獎勵基準容積5% | |
| | | II、II、I3、I4、I5、I6、C4、C5 | 3000~5000平方公尺 | 基地面積×基準容積率×5% | II、II、I3、I4、I5、I6、C4、C5 | 3000~5000平方公尺 | 基地面積×基準容積率×5% | 屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積5% |
| | | | 5000平方公尺以上 | 基地面積×基準容積率×10% | | 5000平方公尺以上 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| | | C2 | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | C2 | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| | | C3 | 2/3街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | C3 | 2/3街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| | | | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×15% | | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×15% | |
| | | <p>(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下： 1.取得無障礙住</p> | | | <p>(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第48條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第46條或第48條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p> <p>(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下： 1.取得無障礙住</p> | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|----|---|--|------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| | | <p>宅建築標章，給予基準容積3%之容積獎勵。</p> <p>2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</p> <p>(1)第一級：基準容積2%。</p> <p>(2)第二級：基準容積1%。</p> <p>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> | <p>宅建築標章，給予基準容積3%之容積獎勵。</p> <p>2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：</p> <p>(1)第一級：基準容積2%。</p> <p>(2)第二級：基準容積1%。</p> <p>前目各次容積獎勵項目不得重複申請。</p> <p>(六)本計畫產業專用區適用施行細則第47條第2項第2款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p> | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|--|--|--|---------|--------------------------------|-------|--------------------|----------|--|-------------------|---|----|-----|----|--------|----|--------|---|------|----------|---------|--------------------------------|-------|--------------------|----------|--|-------------------|---|----|-----|----|--------|-------|--------|---|
| | | 原計畫 | 新計畫 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 土地使用分區管制要點第九點 | <p>九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m²，最小臨路面寬為5公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m²（角地800 m²）</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m²（角地1000 m²）</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table> | 街廓編號 | 最小建築基地規模 | R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺 | R2、R3 | 500 m ² | I1、I2、I3 | 600 m ² （角地800 m ² ） | I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地1000 m ² ） | C1 | 全街廓 | C2 | 1/2 街廓 | C3 | 1/3 街廓 | <p>九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>街廓編號</th> <th>最小建築基地規模</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R1、R1-2</td> <td>100 m²，最小臨路面寬為5公尺</td> </tr> <tr> <td>R2、R3</td> <td>500 m²</td> </tr> <tr> <td>I1、I2、I3</td> <td>600 m²（角地800 m²）</td> </tr> <tr> <td>I4、I5、I6、I7、C4、C5</td> <td>800 m²（角地1000 m²）</td> </tr> <tr> <td>C1</td> <td>全街廓</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>1/2 街廓</td> </tr> <tr> <td>C3、G1</td> <td>1/3 街廓</td> </tr> </tbody> </table> | 街廓編號 | 最小建築基地規模 | R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺 | R2、R3 | 500 m ² | I1、I2、I3 | 600 m ² （角地800 m ² ） | I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地1000 m ² ） | C1 | 全街廓 | C2 | 1/2 街廓 | C3、G1 | 1/3 街廓 | <p>考量本計畫範圍(G1 街廓)面積規模，其最小建築基地規模規定，本次參照鄰近第二種商業區 C3 辦理。</p> |
| | | 街廓編號 | 最小建築基地規模 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R2、R3 | 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I1、I2、I3 | 600 m ² （角地800 m ² ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地1000 m ² ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C1 | 全街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C2 | 1/2 街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C3 | 1/3 街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 街廓編號 | 最小建築基地規模 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為5公尺 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| R2、R3 | 500 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I1、I2、I3 | 600 m ² （角地800 m ² ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地1000 m ² ） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C1 | 全街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C2 | 1/2 街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C3、G1 | 1/3 街廓 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 土地使用分區管制要點第十一點 | <p>十一、本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：</p> <p>1. 沿街退縮建築應留設至少1.5公尺且應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2</p> | <p>十一、本計畫區之建築退縮規定如下：</p> <p>(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：</p> <p>1. 沿街退縮建築應留設至少1.5公尺且應植栽綠化，並留設至少2.5公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2</p> | <p>本計畫範圍(G1街廓)已因應實際需求，已由「機關用地」變更為「特定產業專用區」並於計畫書回饋計畫章節中訂定回饋比例與相關規定，故本條文第(三)項規定予以刪除。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|----|---|---|------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| | | <p>街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</p> <p>2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。</p> <p>3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。</p> <p>(二) 建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三) G1 街廓應集中留設建築基地 30% 之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應</p> | <p>街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。</p> <p>2. 留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。</p> <p>3. 前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。</p> <p>(二) 建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。</p> <p>(三) G1 街廓應集中留設建築基地 30% 之法定空地於廣場兼停車場用地側，且其進深不得小於 30 公尺，建築物面向開放空間應以正立面規劃；該留設部分不得設置圍牆並應</p> | |

| 編號 | 位置 | 變更內容 | | 變更理由 |
|----|----|---|--|------|
| | | 原計畫 | 新計畫 | |
| | | <p>開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於50%。</p> <p>(四)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮5公尺建築並不得設置固定設施物。</p> <p>(五)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(六)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> | <p>開放公眾使用，且應整體植栽綠化，其綠覆率不得小於50%。</p> <p>(三)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮5公尺建築並不得設置固定設施物。</p> <p>(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。</p> <p>(五)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。</p> | |

備註：1.表內面積應已核定計畫圖實地分割面積為準。

2.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

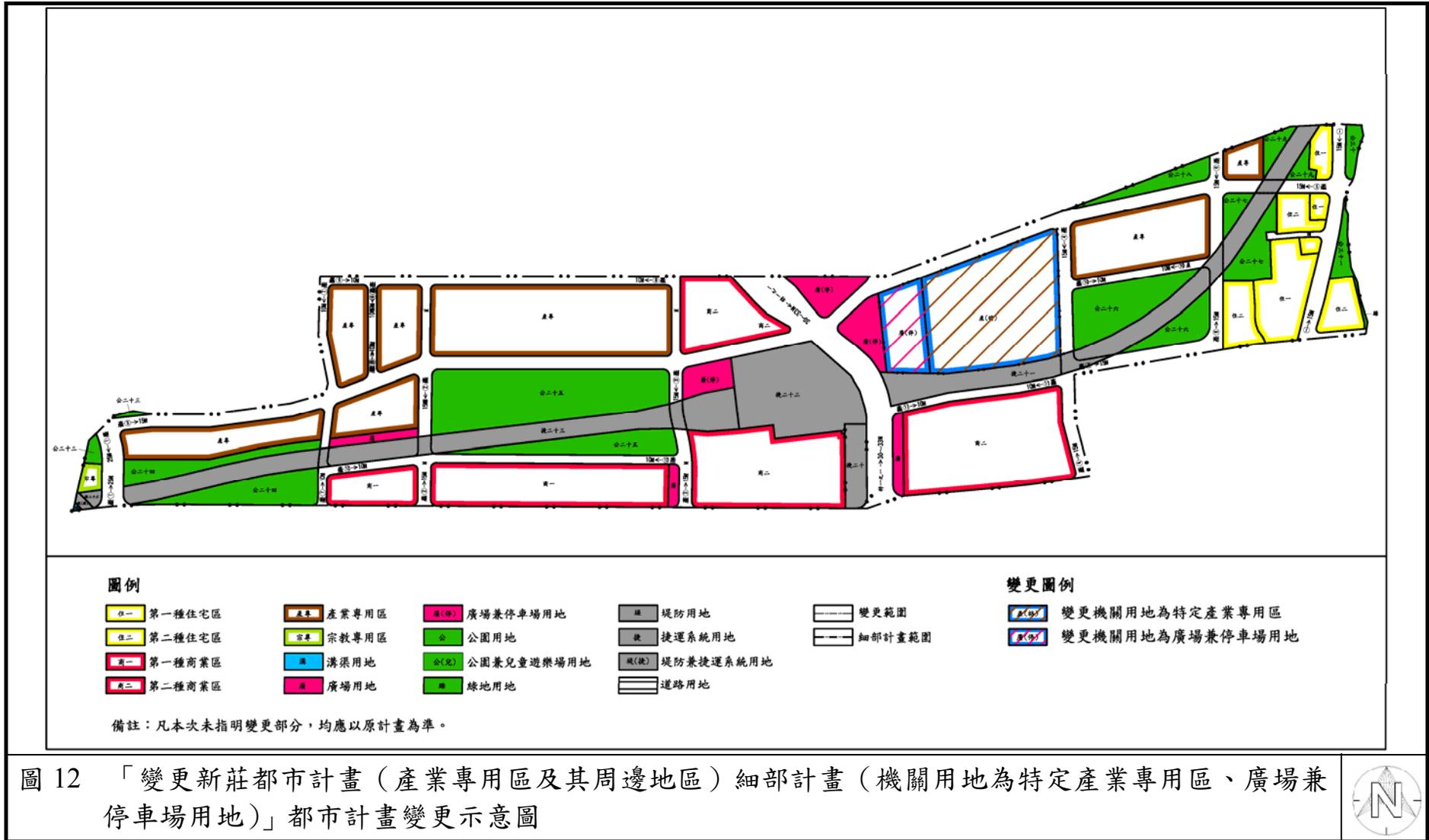


圖 12 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」都市計畫變更示意圖

資料來源:本計畫繪製

第三節 變更後計畫

本計畫變更範圍以新莊區新知段 43 地號一筆土地為準，原計畫為「機關用地」，計畫面積約 2.5547 公頃。

一、土地使用計畫

本次變更後增加 1 處「特定產業專用區」，變更面積為 2.0438 公頃；其餘土地使用分區及面積皆維持原計畫（詳表 22、圖 13）。

二、公共設施計畫

本次僅涉及變更刪除 1 處「機關用地」（面積 2.5547 公頃），並依回饋計畫增加 1 處「廣場兼停車場用地」（面積為 0.5109 公頃）；其餘公共設施用地及面積皆維持原計畫（詳表 22、圖 13）。

三、土地使用分區管制內容

本次變更後增加 1 處「特定產業專用區」，相關管制規定如下所述：

(一) 建蔽率為 60%、容積率為 320%。

(二) 容許使用項目為：

1. 供金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業為主，兼供研發創新、金融營運等創新型業態(詳附表二)。
2. 一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。
3. 一般零售業、一般服務業、餐飲業，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。
4. 供公害防治設備、環境保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。
5. 其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。

各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於（含） 150 m^2 者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。

表 22 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」土地使用計畫面積對照表

| 項目 | | 現行計畫面積 (公頃) | 本次增減 面積(公頃) | 新計畫面積 (公頃) | 比例 (%) | 備註 |
|----------------|------------------|----------------|----------------|---------------|--------|------------------------------|
| 土地 使用 分區 | 產業專用區 | 5.8377 | 0.0000 | 5.8377 | 17.51% | |
| | 特定產業專用區 | 0.0000 | +2.0438 | 2.0438 | 6.13% | |
| | 第一種住宅區 | 0.8322 | 0.0000 | 0.8322 | 2.50% | |
| | 第二種住宅區 | 0.7795 | 0.0000 | 0.7795 | 2.34% | |
| | 第一種商業區 | 1.7958 | 0.0000 | 1.7958 | 5.39% | |
| | 第二種商業區 | 4.2735 | 0.0000 | 4.2735 | 12.82% | |
| | 宗教專用區 | 0.0796 | 0.0000 | 0.0796 | 0.24% | |
| | 小計 | 13.5983 | +2.0438 | 15.6421 | 46.91% | |
| 公共 設施 用地 | 機關用地 | 2.5547 | -2.5547 | 0.0000 | 0.00% | |
| | 廣場用地 | 0.2735 | 0.0000 | 0.2735 | 0.82% | |
| | 廣場兼停車場用地 | 0.7079 | +0.5109 | 1.2188 | 3.65% | |
| | 公園用地 | 4.9188 | 0.0000 | 5.4297 | 14.75% | |
| | 綠地用地 | 0.0175 | 0.0000 | 0.0175 | 0.05% | |
| | 道路用地 | 6.8910 | 0.0000 | 6.8910 | 20.67% | 含現行計畫 道路與細部 計畫道路用 地 |
| | 捷運系統用地 | 4.0963 | 0.0000 | 4.0963 | 12.29% | 含既有公共 設施 |
| | 捷運系統用地兼供 道路使用 | 0.2594 | 0.0000 | 0.2594 | 0.78% | |
| | 溝渠用地 | 0.0048 | 0.0000 | 0.0048 | 0.01% | 為既有公共 設施 |
| | 堤防兼捷運系統用 地 | 0.0209 | 0.0000 | 0.0209 | 0.06% | 為既有公共 設施 |
| | 小計 | 19.7211 | -2.0438 | 17.6773 | 53.02% | |
| 合計 | 33.3430 | 0.0000 | 33.3430 | 100.00% | | |

註：表內面積應依據核定計畫圖實地釘樁分割測量面積為準。

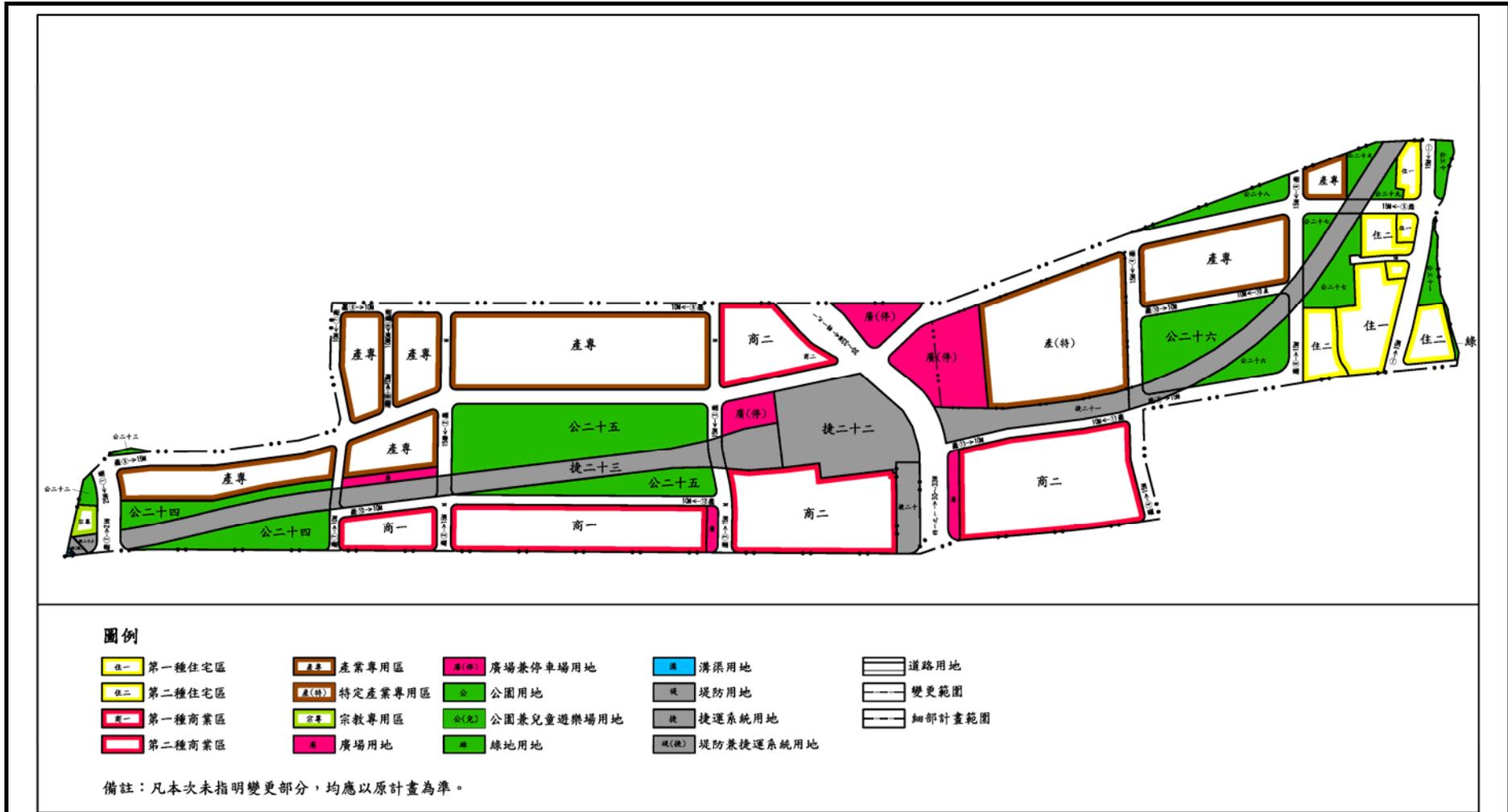


圖 13 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」都市計畫變更後示意圖



資料來源:本計畫繪製

第七章 事業及財務計畫

第一節 土地取得

本計畫變更範圍原計畫為「機關用地」，為市有地(新北市)，以公地撥用方式取得土地。依土徵條例第 44 條第 4 項所明定：「...區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，除依第 43 條規定配回原管理機關及第 43 條之一規定配售外，其處理方式如下：...依第一項第三款至第五款撥用或讓售地價及標售底價，以開發總費用為基準，按其土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展等條件之優劣估定之...」，故本用地係屬區段徵收後公共設施用地，依上開土徵條例規定，以有償撥用方式處分，其價格以開發總費用為基準，按土地位置等條件估算有償撥用單價為 225,400 元/m² (74 萬 5,127 元/坪)，並提經 105 年本市區段徵收委員會審定，撥用總價約 57.54 億元。

本計畫變更後之「特定產業專用區」，由地政局依「新北市新莊北側知識產業園區區段徵收案土地標售投標須知」規定辦理。後續招商事宜應於招商需求說明書註明廠商於「特定產業專用區」土地產權移轉登記後，一定時間內取得建造執照、使用執照並開始營運等作業，應參依前開規定，訂定使用期限等內容。

第二節 財務計畫

本計畫變更後之「廣場兼停車場用地」開闢，由新北市政府編列預算辦理。工程費以 2,500 元/平方公尺估算，工程總經費概估約為 1,277 萬元，預定於 110 年 12 月完工。上述相關實施進度及經費詳表 23 所示。

表 23 「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）細部計畫（機關用地為特定產業專用區、廣場兼停車場用地）」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 成期限 | 經費 來源 |
|--------------------------------------|------------|--------|----------|----|----|--------------------------|----------|-----|-------------------|---------------|---|
| | | 徵購 | 區段 徵收 | 撥用 | 其他 | 土地徵 購費及 地上物 補償費 | 整地費 | 工程費 | | | |
| 特定 產業 專用 區 | 2.0438 | - | - | - | ✓ | - | - | - | 新北 市 政 府 | 110 年 12 月 | 新北 市 政 府 編 列 預 算 辦 理 |
| 廣 場 兼 停 車 場 用 地 | 0.5109 | - | - | ✓ | - | - | 1,277.25 | | | | |

備註：1.表內實際面積應以核定計畫圖地分割為準。

2. 本表僅供參考，實際情形仍應依主辦單位視狀況酌予調整。

第三節 回饋計畫

本計畫參照「變更林口特定區計畫(部分機關用地「機一」為第六種產業專用區」案於 105 年 10 月 18 日經內政部都市計畫委員會第 884 次會議審議通過，將機關用地變更為第六種產業專用區，其附帶條件為：「本案應依實際需要與功能於細部計畫中劃設變更範圍 20%(其中應包含不低於總面積 10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)之公共設施用地。」，為本計畫回饋原則。

考量本計畫變更內容性質與前開案例相似，且土地權屬為市有地，故規定本計畫回饋面積不低於總面積之 20%，並指定規劃為公共設施用地之廣場兼停車場用地。

本次變更回饋面積約為 0.5109 公頃，回饋範圍指定留設於基地臨廣場兼停車場用地側，未來得與廣場兼停車場用地整體規劃。

第八章 土地使用分區管制要點

本次變更後，全計畫土地使用分區管制要點條文內容詳列如下所示：

一、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、都市計畫法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。

二、本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

- （一）產業專用區。
- （二）特定產業專用區。
- （三）第一種商業區。
- （四）第二種商業區。
- （五）第一種住宅區。
- （六）第二種住宅區。
- （七）宗教專用區。
- （八）公園用地。
- （九）廣場用地。
- （十）廣場兼停車場用地。
- （十一）道路用地。
- （十二）堤防用地。
- （十三）溝渠用地。
- （十四）捷運系統用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

三、本計畫區內土地使用分區除都市計畫法新北市施行細則及其他相關法令有訂定者外，依下列規定辦理：

| 土地使用分區種類 | 容許使用內容 |
|----------|--|
| 產業專用區 | <p>1.電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、機械設備、金屬製品製造、物流產業(詳附表一);其附屬作業廠房不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的五分之一，且僅限於使用建築物之第一、二層及地下一層。</p> <p>4.供公害防治設備、環境保護設施、停車場及其他公用設備及公共服務設施使用。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> |
| 特定產業專用區 | <p>以提供金融、文化、綠色等科技產業、雲端產業及其他創新跨域產業，其容許使用項目包括：</p> <p>1.金融科技、電子及資通訊、生技醫療、綠色能源、文化創意產業(詳附表二)。</p> <p>2.一般事務所、自由職業事務所、企業營運總部。</p> <p>3.一般零售業、一般服務業、餐飲業，惟其不得超過申請基地總容積樓地板面積的二分之一。</p> <p>4.供公害防治設備、環境保護設施。其使用土地面積總量不得超過本計畫產業專用區土地總面積的五分之一。</p> <p>5.其他依專業知識及經驗進行創作、研發、設計、實作、展示、訓練、銷售、服務與創業輔導等經新北市政府核准之相關產業或設施。</p> <p>各設施單元於每層計入之容積樓地板面積小於(含)150 m²者，機電設備、衛生設備及茶水間等應集中留設公共服務核內。</p> |

| 土地使用分區種類 | 容許使用內容 |
|----------|---|
| 第一種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟建築物之地面三樓或 15 公尺以下限做一般零售業及餐飲業使用。 |
| 第二種商業區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關商業區之使用規定辦理，惟不得作住宅使用。 |
| 第一種住宅區 | 依都市計畫法新北市施行細則有關住宅區之使用規定辦理。 |
| 第二種住宅區 | |
| 宗教專用區 | 1.以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利和社會服務等相關附屬設施。 2.其法定空地應開放供公眾使用。 |

四、各土地使用分區建蔽率及容積率除依施行細則第 36 條、第 39 條規定辦理，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：

| 土地使用分區種類 | 建蔽率 | 容積率 |
|----------|---------|------|
| 產業專用區 | 60% | 225% |
| 特定產業專用區 | 60% | 320% |
| 第一種商業區 | 60% | 280% |
| 第二種商業區 | 60% | 320% |
| 第一種住宅區 | 依施行細則規定 | 140% |
| 第二種住宅區 | 依施行細則規定 | 240% |
| 宗教專用區 | 60% | 160% |

五、各公共設施用地建蔽率及容積率除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理，其餘用地建蔽率及容積率不得大於下表規定：

| 公共設施種類 | 建蔽率 | 容積率 |
|----------|----------------------------------|---------|
| 廣場用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 廣場兼停車場用地 | 10% (平面使用) | 依有關規定辦理 |
| | 50% (立體使用) | |
| 道路用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 堤防用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 溝渠用地 | 不予規定 | 不予規定 |
| 捷運系統用地 | 主要供捷運場站、路線及其相關附屬設施(含變電站、轉乘設施)等使用 | |

容積率不予規定者，依相關法令規定辦理。

六、本計畫區都市計畫容積獎勵項目上限依施行細則第 47、48 條規定辦理外，各容積獎勵項目及額度之規定如下：

(一)開發者自願或經指定協助興闢建築基地外部之空橋及其連通地面層之樓梯或電扶梯，或建築物外部及內部配合捷運營運時間供公眾使用之人行通道（含立體人行通道），其興闢計畫經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱「都設會」）核准，得依實際設置面積獎勵之，並以基準容積之 15% 為上限（位置如附圖一）。

(二)第二種商業區之 C2、C3 街廓於配合本要點第十一點設置之騎樓、廊道、立體人行通道或露臺整體規劃設計，提供樓地板面積 100 平方公尺以上之室內外開放空間，並配合捷運營運時間供公眾使用，得不計容積樓地板，其設置面積以不超過 1000 平方公尺為原則，惟經都設會同意，不在此限。

(三)為鼓勵計畫區內土地大面積開發建設，訂定下列獎勵規定：

| 街廓編號 | 開發規模 | 增加興建樓地板面積 | |
|-------------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| I7、R1、R1-2、R2、R3 | 全街廓 | 屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5% | |
| I1、I2、I3、I4、I5、I6、C4、C5 | 3000~5000 平方公尺 | 基地面積×基準容積率×5% | 屬全街廓開發者，額外獎勵基準容積 5% |
| | 5000 平方公尺以上 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| C2 | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| C3 | 2/3 街廓 | 基地面積×基準容積率×10% | |
| | 全街廓 | 基地面積×基準容積率×15% | |

(四)智慧建築：本計畫區得依施行細則第 48 條申請智慧建築獎勵，且依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

(五)住宅友善：住宅區內之建築物得依下列規定申請無障礙環境設

計之容積獎勵，且應與新北市政府簽訂協議書，其獎勵額度如下：

- 1.取得無障礙住宅建築標章，給予基準容積 3%之容積獎勵。
- 2.依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境者：
 - (1)第一級：基準容積 2%。
 - (2)第二級：基準容積 1%。

前目各次容積獎勵項目不得重複申請。

(六)本計畫產業專用區適用施行細則第 47 條第 2 項第 2 款之新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

七、為型塑本計畫區成為綠建築示範地區，區內之建築基地申報一樓樓版勘驗前，應取得候選綠建築證書。

八、本計畫不適用綠建築獎勵及「建築技術規則建築設計施工編」第十五章有關建築基地綜合設計容積獎勵。

九、本計畫區內各類土地使用分區之最小建築基地規模如下（詳附圖二）：

| 街廓編號 | 最小建築基地規模 |
|-------------------|--|
| R1、R1-2 | 100 m ² ，最小臨路面寬為 5 公尺 |
| R2、R3 | 500 m ² |
| I1、I2、I3 | 600 m ² （角地 800 m ² ） |
| I4、I5、I6、I7、C4、C5 | 800 m ² （角地 1000 m ² ） |
| C1 | 全街廓 |
| C2 | 1/2 街廓 |
| C3、G1 | 1/3 街廓 |

十、本計畫區內停車位設置規定如下，建築基地如情況特殊，經都設會同意者得依其決議辦理。

(一)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 條之第一類用途建築物，每滿 100 平方公尺設置一機車位。

2.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，以一戶一機車位為原則。

3.其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站 150 公尺內之建築物至少應設置法定機車停車位 25%之自行車停車位，如經都市設計委員會要求應設置於室內者，得免計容積樓地板面積。

(三)汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍應留至少 6 公尺平地緩衝空間，但停車總數量 50 部以下者，得以 4 公尺設置，經都設會同意者，不在此限(詳附圖三)。

十一、本計畫區之建築退縮規定如下：

(一)建築基地應依附圖四之規定退縮建築及於街角留設廣場式開放空間，前述退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。其規劃設計原則如下：

1.沿街退縮建築應留設至少 1.5 公尺且應植栽綠化，並留設至少 2.5 公尺寬之人行道及自行車道空間為規劃原則，R1、R1-2 街廓退縮不足 4 公尺者不在此限。

2.留設廣場式開放空間者，其鋪面除應整體規劃設計以維持人行道及自行車道之連貫暢通外，綠覆率不得小於 50%。

3.前述沿街退縮建築及廣場式開放空間不得設置廣告牌塔，並應於廣場式開放空間設置供公眾使用之告示牌。

(二)建築基地應留設後院及側院，後院深度不得小於 3 公尺，側院深度不得小於 1.5 公尺，並得計入法定空地。

(三)為防止火災延燒，建築基地位於計畫區邊界且無開放性公共設施或道路用地分隔者，應自該處基地境界線退縮 5 公尺建築並不得設置固定設施物。

(四)依本點規定退縮之建築物，免依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準留設騎樓。

(五)建築基地如情況特殊經都設會同意者得依其決議辦理。

十二、為引導捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃利用以強化與捷運車

站之聯繫，其建築規劃應依下列規定辦理：

- (一)C2、C3 街廓之建築物於距地面 18 公尺以下除地面及露臺外至少一處之樓層應沿附圖一指定牆面線留設立體人行通道，其中 C2 街廓建築物之立體人行通道應銜接至捷二十連通設施串接位置，C3 街廓建築物之立體人行通道應銜接至廣場側連通設施串接位置；且該地面或立體人行通道經都設會同意得設置於建築物內部，其寬度不得小於 3.5 公尺。
- (二)C2、C3 街廓建築物於距地面 18 公尺處應留設露臺，該露臺之外緣線至少應 70% 落於附圖一指定牆面線上，且露臺最小進深不得小於 10 公尺。
- (三)依前二款留設之人行通道或露臺應設置通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯，除提供足夠之夜間照明且納入基地之安全監控系統內，並應配合捷運營運時間開放供公眾使用。前述配合捷運營運時間開放供公眾使用之連通空間，經都設會審議通過者，得不計容積樓地板面積。
- (四)建築基地與公共設施用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯之設置地點如附圖一所示，其實際位置及高度由都設會指定之；該空橋寬度不得小於 3.5 公尺，並應串接至建築基地留設之立體人行通道或露臺。
- (五)建築基地外之空橋及其連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯之規劃設計及興闢，除附圖一指定辦理之建築基地外，餘得由申請者自願或都設會協調指定辦理；指定或自願辦理者之興闢均得依第六點規定獎勵容積。
- (六)建築基地內之人行通道、露臺及連通樓梯及電梯或電扶梯由該基地開發者自行管理維護，建築基地外之空橋及連通樓梯及電梯或電扶梯，由興闢者負責維護管理；前述管理維護計畫須經都設會或新北市政府同意。
- (七)捷運車站與廣場（停）用地串接之空橋及其通達地面層之樓梯及電梯或電扶梯其實際位置及高度由都設會指定之。

(八)C1 街廓停車場出入口應依附圖一指定位置留設；C2、C3 街廓應自相鄰土地之基地境界線兩側各退縮 6 公尺建築作為基地內共同車行道路，且停車場出入口應鄰接上開退縮空間，並應距離新北大道至少 40 公尺，該退縮部分得計入法定空地，如為全街廓開發，經都設會同意者得免留設共同車行道路，惟停車場出入口仍應距離新北大道至少 40 公尺。

十三、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理外，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；其下方之任何形式人造構造物不得大於 20%，倘於地下開挖上方植栽綠化之面積，其覆土深度達 1.5 公尺以上者，得以計入綠化面積檢討方式辦理；但經都設會另有決議者，得依決議辦理。

十四、有關公共設施用地之開挖率依都市計畫法新北市施行細則規定辦理，惟經都設會審議通過者，不在此限。

十五、本計畫區下列建築皆應先經都設會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得核發建造執照：

(一)依本要點第六點第一款及第二款申請容積獎勵者。

(二)依本要點規定，須提經都設會同意者。

(三)依本要點第十二點規定 C1、C2、C3 及 G1 及指定範圍公共設施用地之街廓(詳附圖五)。

(四)依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評點原則」第 3 點附表「接受基地之可移入容積評定表」，申請接受基地外部環境改善項目者。

十六、第一種住宅區得採都市更新之整體開發或個別建築開發方式辦理重建。採整體開發者之開發規定如下：

(一)最小開發規模不得低於 1000 平方公尺，惟所劃設之街廓未

達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請。

(二)申請者需擬具整體開發計畫提交新北市都市更新審議委員會審議，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

(三)前款整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- 1.計畫地區範圍及其面積。
- 2.開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- 3.發展現況分析。
- 4.土地及地上物處理計畫。
- 5.土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- 6.公共設施建設計畫。
- 7.事業及財務計畫。
- 8.實施進度。
- 9.其他應配合辦理事項。

(四)辦理整體開發之獎勵內容如下：

$$V=[V_0/(1-V_1)] \times (1+V_1+V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率，其上限為420%。

V₀=基準容積率

V₁=提供公共設施之比例，不得少於申請開發基地總面積之20%，但超過40%，以40%核計，所提供之公共設施用地，應於開發完成後登記為新北市所有。

V₂=整體開發規模係數，採0~0.4核算。

| 面積（平方公尺） | 係數 |
|------------------|-----|
| 1000（不含）以下 | 0 |
| 1000（含）~3000（不含） | 0.1 |
| 3000（含）~5000（不含） | 0.2 |
| 5000（含）以上 | 0.4 |

十七、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。

十八、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。

附表一 產業專用區產業類別

(一)電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業-E701 電信工程業
- 3.G9 電信業

(二)生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業

(三)綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業-E607 太陽熱能設備安裝工程業

(四)文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.J2 訓練服務業-J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業

(五)機械設備 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CB 機械製造業-CB01 機械製造業
- 2.CB01990 其他機械製造業
- 3.E604 機械工程業-E604010 機械安裝業
- 4.F113 機械器具批發業
- 5.F213 機械器具零售業

(六)金屬製品製造 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CA02 金屬製品製造業

(七)物流產業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.G1 陸上運輸業-G101 汽車運輸業-G101061 汽車貨運業、G101071 汽車路線貨運業、G101081 汽車貨櫃貨運業
- 2.G8 倉儲業

附表二 特定產業專用區產業類別

(一) 金融科技 所營事業資料 登記代碼：

- 1.H1 金融業
- 2.H3 證券業
- 3.H5 保險業
- 4.H6 保險輔助人
- 5.H703 不動產買賣租賃業—H703100 不動產租賃業
- 6.H8 金融控股公司業
- 7.HZ 其他金融、保險及不動產業
- 8.I1 顧問服務業—I102 投資顧問業、I103 管理顧問業
- 9.I3 資訊服務業
- 10.IZ 其他專業、科學及技術服務業—IZ13 網路認證服務業
- 11.F6 智慧財產權業

(二) 電子及資通訊業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.CC 電機及電子機械器材製造業
- 2.E7 電信工程業—E701 電信工程業
- 3.G9 電信業
- 4.IG02 研究發展服務業
- 5.I1 顧問服務業—I101 技術顧問業

(三) 生技醫療業 所營事業資料 登記代碼：

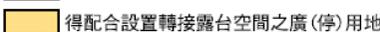
- 1.CF 醫療器材製造業
- 2.F108 藥物、化粧品批發業
- 3.F208 藥物、化粧品零售業
- 4.IC 藥品檢驗業
- 5.IG01 生物技術服務業

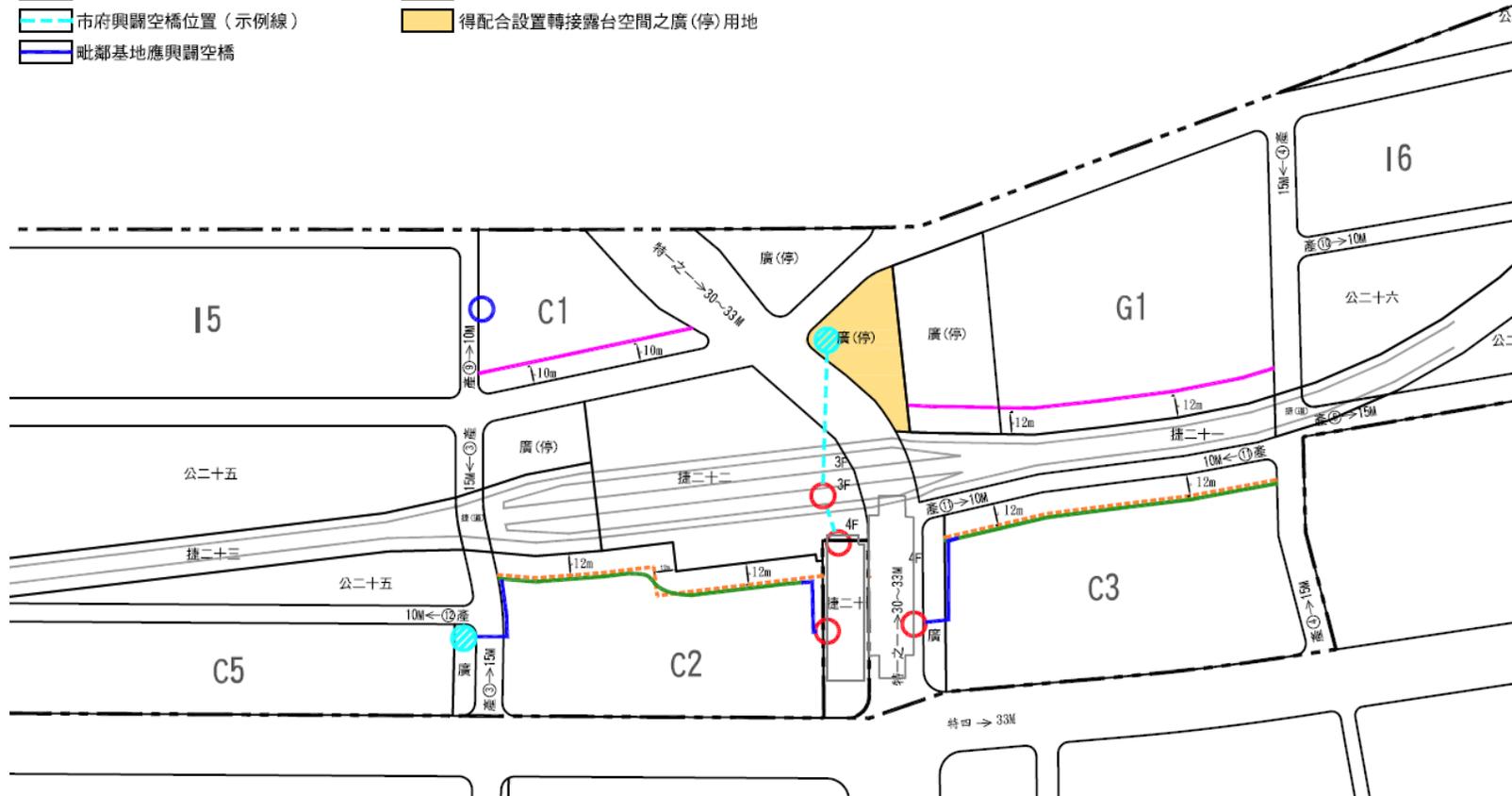
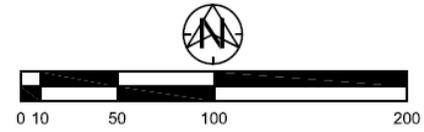
(四) 綠色能源業 所營事業資料 登記代碼：

- 1.D1 電力供應業
- 2.D6 再生水經營業
- 3.E6 機電工程業—E606 用電設備檢驗維護業、E607 太陽熱能設備安裝工程業
- 4.IG03 能源技術服務業

(五) 文化創意產業 所營事業資料 登記代碼：

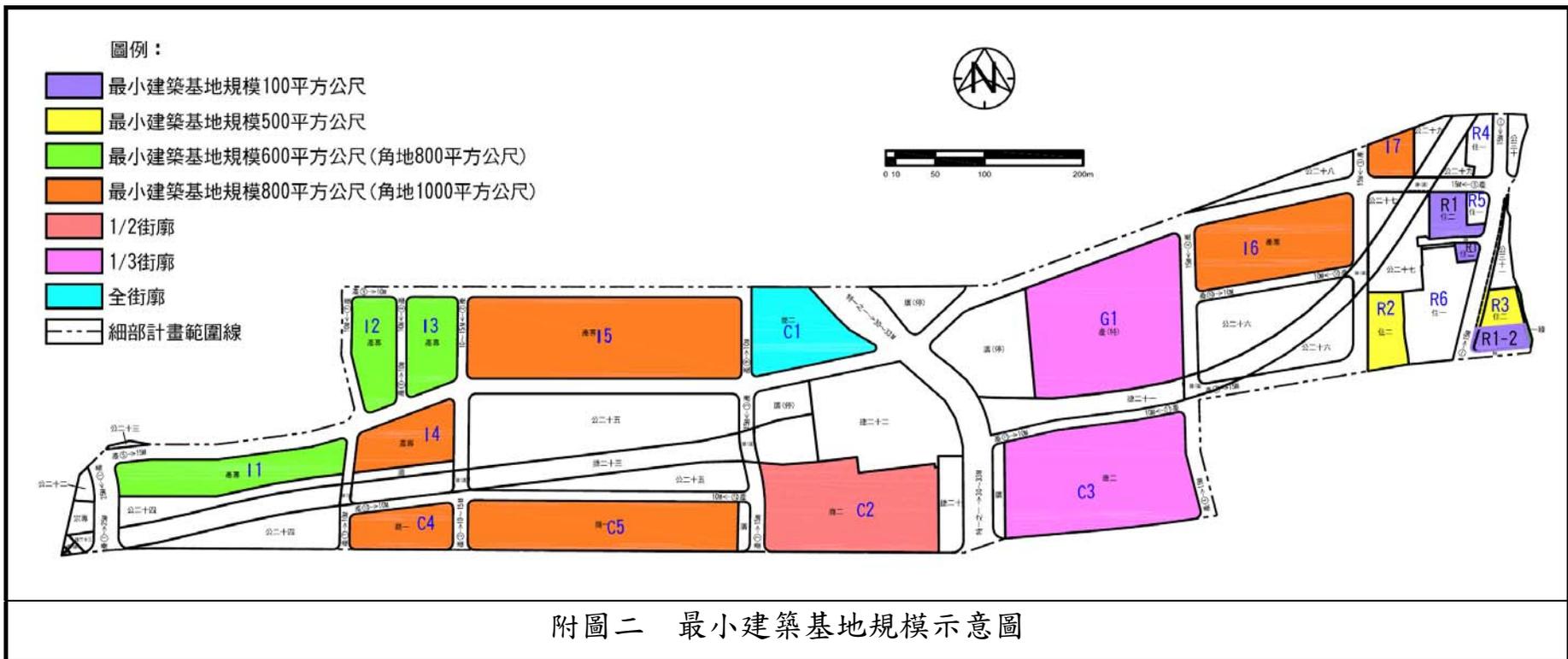
- 1.J2 訓練服務業—J202 產業育成業
- 2.J3 出版事業
- 3.J4 電影事業
- 4.J5 廣播電視業
- 5.J6 藝文業
- 6.JI 互動式情境體驗業
- 7.I1 顧問服務業—I105 藝術品諮詢顧問業

- 圖例：
- | | | | |
|---|---------------------|--|----------------------|
|  | 牆面線 |  | 市府應留設連通地面層之樓梯及電梯或電扶梯 |
|  | 建築基地內平面及立體人行通道(示例線) |  | 捷運車站或公共設施用地與空橋串接位置 |
|  | 建築基地內平面人行通道(示例線) |  | 建築物停車場出入口參考位置 |
|  | 市府與調空橋位置(示例線) |  | 得配合設置轉接露台空間之廣(停)用地 |
|  | 毗鄰基地應興調空橋 | | |

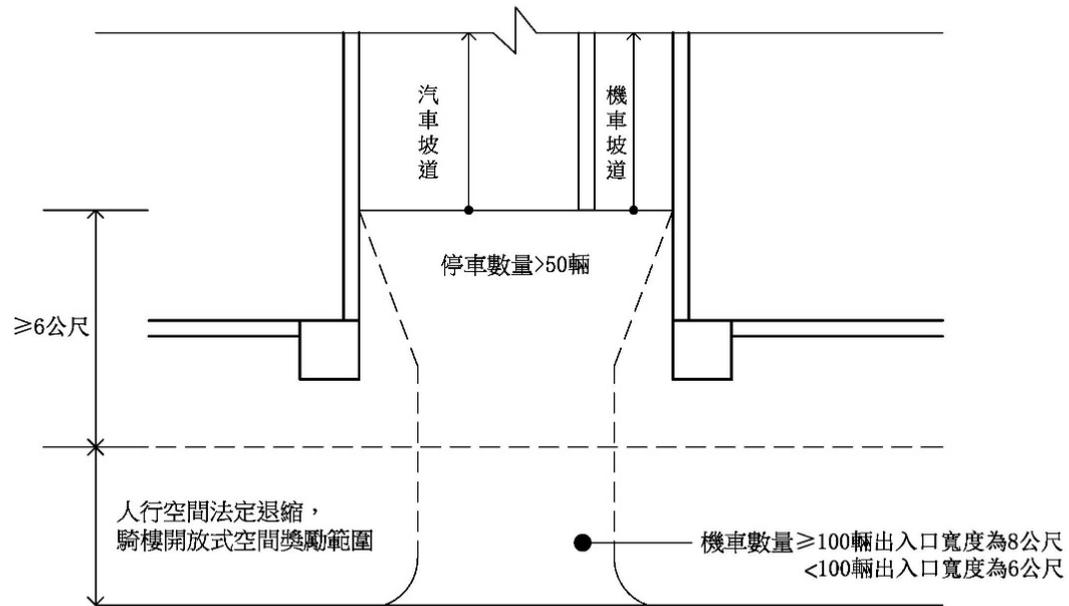


附圖一 捷運場站及毗鄰建築基地整體規劃示意圖

資料來源:本計畫繪製



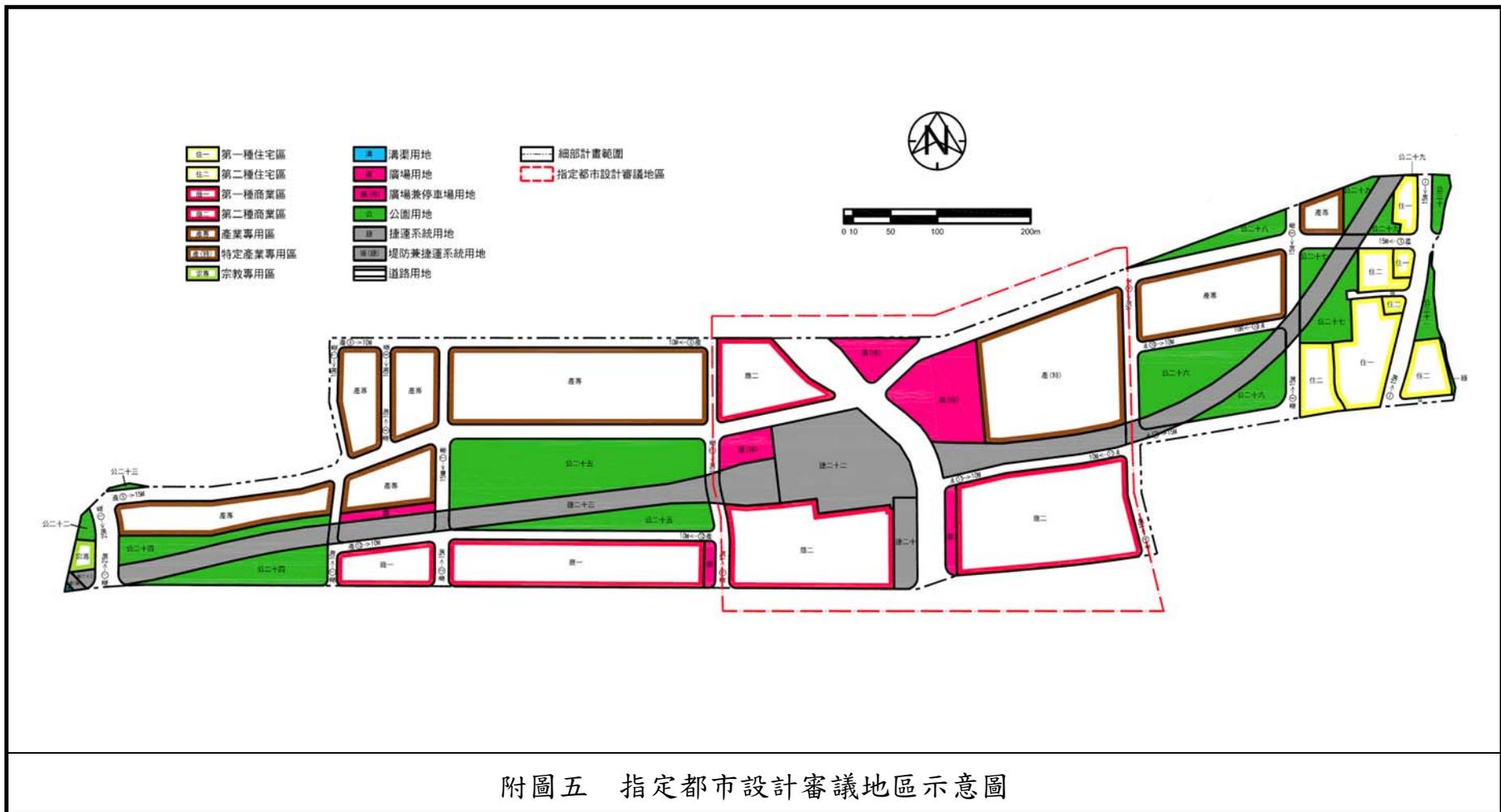
資料來源:本計畫繪製



附圖三 汽機車坡道緩衝空間示意圖



資料來源:本計畫繪製



附圖五 指定都市設計審議地區示意圖

資料來源:本計畫繪製

附件一 司法院「司法機關擴遷建計畫」無法撥用函示

檔 號：
保存年限：

司法院秘書長 函

地址：10048台北市中正區重慶南路1段124號
承辦人：曾偉豪
電話：(02)2361-8577轉165
傳真：(02)2361-0579

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國106年7月7日
發文字號：秘台處二字第1060015270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：貴府函詢有關本院就新北市新莊區新知段43地號機關用地是否仍有需求一節，茲因立法院針對本院106年度主管項下智慧財產法院編列「司法機關擴遷建計畫」購置土地預算27億5,485萬9,000元予以全數刪除，且原105年度已編列購置土地預算30億元行政院主計總處亦未予同意保留，故該筆土地已無法辦理撥用，請查照。

說明：復貴府106年6月5日新北府地區字第1061066226號函。

正本：新北市政府

副本：智慧財產法院、本院少年及家事廳、本院司法行政廳、本院會計處、本院秘書處

交換戳記
106/07/10 08:15

陳怡如

地政局



附件二 准予辦理個案變更都市計畫認定函影本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號
11樓
承辦人：劉怡君
電話：(02)29603456 分機7134
傳真：(02)89650936
電子信箱：AH3139@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府經濟發展局

發文日期：中華民國108年5月14日
發文字號：新北府城都字第1080856804號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關刻正辦理「變更大漢溪北都市計畫（新莊地區）（產業專用區及其周邊地區）機關用地為產業專用區」案及「變更新莊都市計畫（產業專用區及其周邊地區）機關用地為產業專用區細部計畫」案，為因應本市經濟發展之需要辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第20條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依本府經濟發展局108年4月23日簽奉市府核准事項及依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

正本：新北市政府經濟發展局
副本：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附件三 本計畫變更範圍地籍登記資料

土地建物查詢資料
新北市新莊區新知段 0043-0000地號

資料查詢時間：民國108年07月10日15時01分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國104年03月18日
地目：(空白) 等則：--
使用分區：(空白) 面積：***25,531.76平方公尺
民國108年01月 公告土地現值：**284,000元/平方公尺
使用地類別：(空白)
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國104年03月18日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國103年05月23日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：(空白)
管理 者：新北市政府地政局
統一編號：10046981
住址：新北市板橋區中山路一段161號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期申報地價：107年01月***40,400.0元/平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：陳玉姍
收件號：108FB034992
查驗號碼：108FB034992REG4BB65C4AA50C4265974AA441D6EE9
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。