

公開展覽

擬定新莊都市計畫細部計畫
(行政園區特定專用區) 書



擬定機關：新北市政府
日期：中華民國 110 年 2 月

擬定新莊都市計畫細部計畫
(行政園區特定專用區) 書

擬定機關：新北市政府
日期：中華民國 110 年 2 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	擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 23 條	
擬定都市計畫機關	新北市政府	
公 開 展 覽 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 查 結 果	市 級	

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
貳、計畫位置與範圍	3
一、計畫位置	3
二、計畫範圍	4
參、上位及相關計畫	5
一、上位計畫及相關規定指導	5
二、相關計畫	7
肆、現行都市計畫概述	9
一、計畫沿革	9
二、計畫範圍、面積及年期	9
三、計畫人口及密度	9
四、土地使用分區計畫	9
五、交通運輸系統計畫	12
六、細部計畫與主要計畫之關係	13
伍、發展現況分析	14
一、自然環境現況	14
二、周邊生活服務機能	16
三、使用現況	19
四、土地權屬	22
五、交通系統現況	23
六、周邊公共設施	32
陸、整體規劃構想	35
一、發展定位	35
二、計畫目標	36
三、規劃理念	36
四、空間發展構想與原則	39
五、土地使用分區管制要點訂定原則	41

柒、實質發展計畫	44
一、計畫年期與人口	44
二、土地使用計畫	44
三、交通系統計畫	46
四、都市防災計畫	47
捌、事業及財務計畫	50
一、實施方式	50
二、回饋計畫	50
玖、土地使用分區管制要點	52
附件一、開發規模分析	57
附件二、准予辦理個案變更都市計畫認定函影本	69
附件三、擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）案土地 清冊	70
附件四、土地使用分區證明、地籍圖謄本及土地登記簿謄本	71

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖.....	3
圖 2 計畫範圍示意圖.....	4
圖 3 擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)圖 ..	8
圖 4 新莊都市計畫區道路系統示意圖.....	13
圖 5 計畫範圍周邊自然環境圖.....	14
圖 6 計畫範圍周邊半徑 500 公尺淹水潛勢圖.....	15
圖 7 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內生活服務設施分布圖	16
圖 8 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內機關及防災、救援設施分布 ..	17
圖 9 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內社會福利設施分布圖	18
圖 10 計畫範圍土地及建築物使用現況圖.....	19
圖 11 計畫範圍建物樓層分布圖.....	20
圖 12 計畫範圍建物結構分布圖.....	21
圖 13 計畫範圍建物屋齡圖.....	21
圖 14 計畫範圍土地權屬圖.....	22
圖 15 計畫範圍周邊交通現況示意圖.....	24
圖 16 中華路一段與中正路路口交通量調查圖.....	25
圖 17 現況周邊道路服務水準圖(左：平日晨峰，右：平日昏峰) ..	27
圖 18 計畫範圍周邊捷運系統圖.....	27
圖 19 新北市捷運進出站運量統計圖.....	28
圖 20 計畫範圍周邊公車系統圖.....	28
圖 21 計畫範圍周邊公共自行車系統圖.....	29
圖 22 計畫範圍周邊公共自行車分時使用率圖.....	29
圖 23 人行空間分布示意圖.....	30
圖 24 計畫範圍周邊汽機車停車調查供需圖.....	31

圖 25 計畫範圍周邊公共設施分布現況圖.....	33
圖 26 行政園區發展定位示意圖.....	35
圖 27 多元空間垂直整合利用構想示意圖.....	38
圖 28 新莊行政園區空間發展原則示意圖.....	40
圖 29 計畫範圍人行系統構想示意圖.....	41
圖 30 計畫範圍車行系統構想示意圖.....	41
圖 31 擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）示意圖 .	45
圖 32 交通動線規劃示意圖.....	47
圖 33 防災避難場所及路線示意圖.....	49

表目錄

表 1 擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）內容表	4
表 2 相關變更計畫綜整表	9
表 3 訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫土地使用面積表	10
表 4 計畫範圍現況建物表	20
表 5 擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）案土地權屬表	22
表 6 現況路段服務水準表	26
表 7 計畫範圍周邊主要路外停車場一覽表	31
表 8 計畫範圍周邊公共設施用地明細表	34
表 9 行政園區容積組成分析說明表	43
表 10 細部計畫土地使用計畫面積綜理表	44
表 11 事業及財務計畫表	50

壹、緒論

一、計畫緣起

新北市政府近年來積極推動「翻轉新北」政策，期望全面性地透過都市更新；「三環六線」軌道運輸系統的建置；新莊塹仔圳、五股垃圾山及蘆南蘆北都更重劃；建構新板特區、新莊副都心與三重新北市第二行政中心為新大台北軸心等計畫，由「點、線、面」全面翻轉，而新莊正是整個「翻轉新北」計畫中重要的區塊。

本計畫基地緊鄰捷運新莊站，自新蘆線通車之後，新莊站已是新莊舊城區對外主要聯繫門戶，加上捷運環狀線第一階段於民國 109 年通車，新莊站與頭前庄站已成為兩線交會之重要節點。新莊站周邊土地以提供新莊區公共服務機能為主，包含新北市政府警察局新莊分局、新北市新莊地政事務所、新北市新莊戶政事務所、新北市新莊區公所、新北市政府消防局第二大隊新莊分隊、新北市立圖書館新莊分館及新北市新莊衛生所等皆集中於此，臨近地區有新莊體育公園、學校用地及住宅區，為新莊區的重要行政核心。

計畫基地內現有新北市政府警察局新莊分局、新北市新莊地政事務所、新北市新莊戶政事務所等單位，屋齡均已超過 30 年，建築物老舊且辦公空間已不敷使用，周邊停車及出入動線紛亂，亦缺乏地方性服務設施，實有更新之必要。

為配合「翻轉新北」之全市政策目標，改善舊城區環境並提升公共服務品質，同時考量在「翻轉新北」政策目標下，以公共服務為主的本區域，未來周邊公有建築勢必亦將陸續更新改建，屆時將有中繼辦公空間之需求。因此，擬將部分機關用地及住宅區變更為行政園區特定專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃理念，建立全方位行政園區，藉以全面提升公共服務品質，活絡新莊舊城區都市機能，同時透過提升大眾運輸使用率以改善地區交通，作為溪北都心地區車站周邊都市更新之典範。爰依據都市計畫法第 23 條擬定細部計畫。

二、法令依據

「都市計畫法」第 23 條

細部計畫擬定後，除依第十四條規定由內政部訂定，及依第十六條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

前項細部計畫核定之審議原則，由內政部定之。

細部計畫核定發布實施後，應於一年內豎立都市計畫樁、計算坐標及辦理地籍分割測量，並將道路及其他公共設施用地、土地使用分區之界線測繪於地籍圖上，以供公眾閱覽或申請謄本之用。

前項都市計畫樁之測定、管理及維護等事項之辦法，由內政部定之。細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依第十七條第一項、第十八條、第十九條及第二十一條規定辦理。

貳、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本細部計畫案位於民國 106 年 5 月 3 日發布實施之「訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案」範圍內，鄰近新莊捷運站、北側為住宅區，東側為中華路一段及新莊衛生所，南側為新莊國中，西側為新北市消防局新莊分隊，計畫範圍周邊劃設有學校用地、捷運系統用地(兼供機關使用)、商業區、住宅區及古蹟保存區。

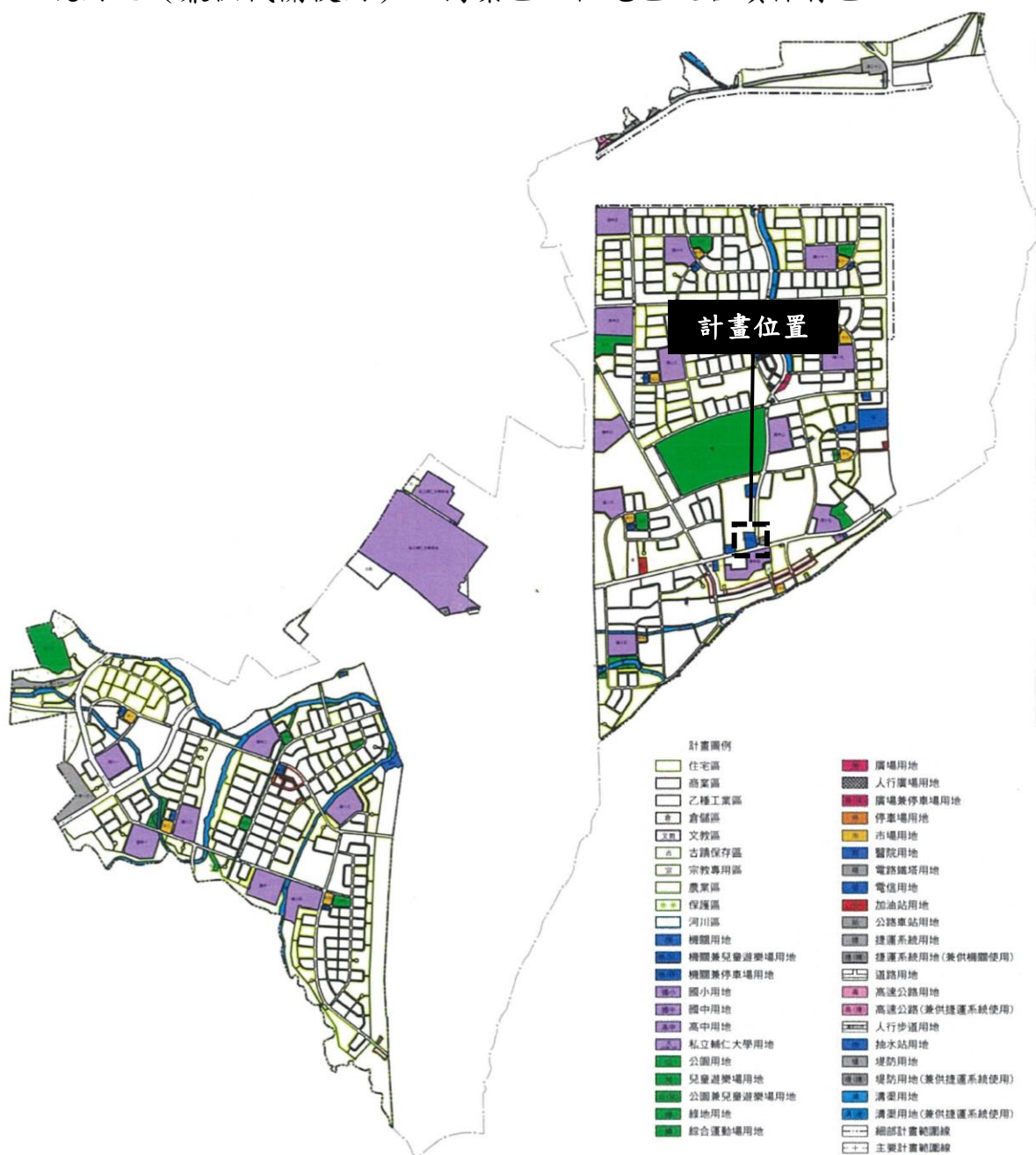


圖1 計畫位置示意圖

資料來源：新北市政府，訂正新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫，民國 106 年 5 月

二、計畫範圍

本細部計畫案範圍為新莊都市計畫行政園區特定專用區，面積約 0.6306 公頃。範圍內計有新北市新莊地政事務所、新北市政府警察局新莊分局、新莊戶政事務所等機關所有之建物。

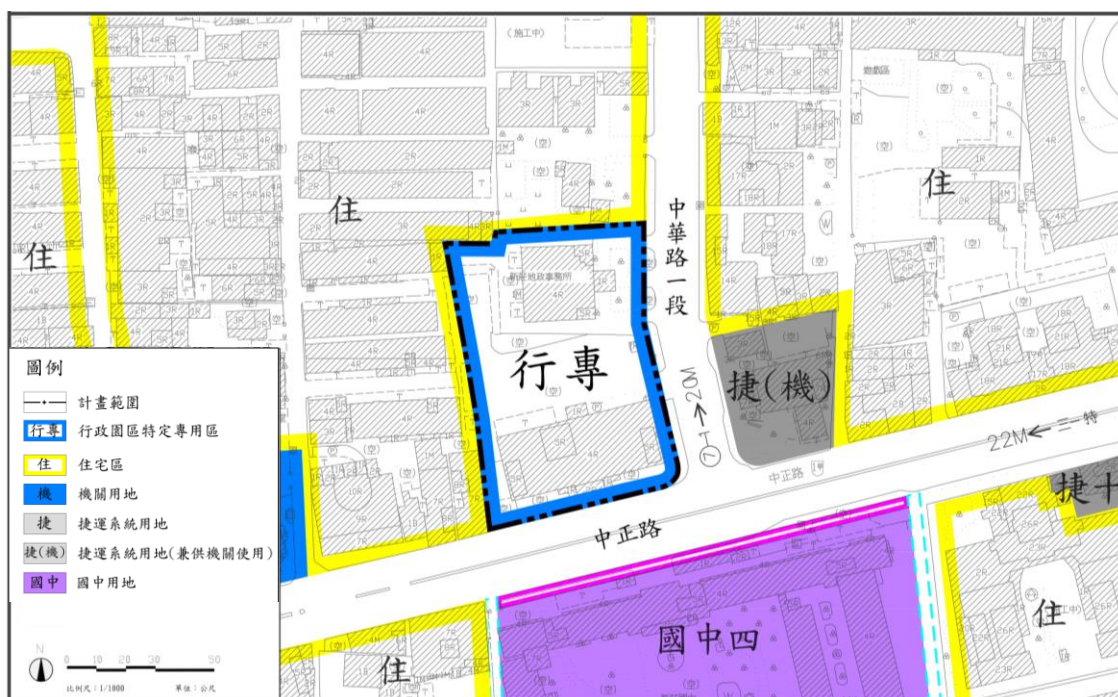


圖2 計畫範圍示意圖

表1 擬定新莊都市計畫細部計畫（行政園區特定專用區）內容表

位置	計畫內容	面積（公頃）
立德段 358 地號等 11 筆土地	行政園區特定專用區	0.6306

註：表內面積為地籍謄本登記面積，實際面積應以都市計畫定樁測量數值為準。

參、上位及相關計畫

一、 上位計畫及相關規定指導

有關上位計畫對本計畫之指導摘述如下：

（一）新北市國土計畫（新北市政府，民國 109 年，內政部審議通過）

新北市國土計畫已於民國 109 年 6 月經內政部國土計畫審議委員會通過，依民國 109 年 3 月新北市國土計畫（草案），新北市未來空間發展策略將以紓解都心區人口壓力，引導轉移至外圍都市計畫區，平衡人口發展為目標。而在都心的溪南、溪北部分，將引導人口由目前發展密度已極高的溪南地區移轉至本計畫所在的溪北地區。

對應至住宅部門，溪南、溪北策略區之主要發展策略包括：推動多元都市更新、以多元方式提供青年社會住宅、提升大眾運輸連結及居住品質，以紓解都心區域的居住壓力。產業部門對溪北地區產業創新核心之發展策略，則是以交通連結之優勢，一方面透過機場捷運線、捷運環狀線及臺北港與桃園航空城等，面向全球經濟市場；另一方面以既有產業聚落及新莊副都心、新莊知識產業園區等為核心，配合交通路網，帶動周邊工業用地及業種之轉型，吸引大型企業等指標性企業總部等進駐。國土功能分區上，本計畫範圍位於原都市計畫區，未來將直接轉軌為國土計畫之第一類城鄉發展地區。

（二）新北市區域計畫（新北市政府，民國 106 年）

為落實新北市之國土保育與城鄉永續利用，並作為未來轉軌新北市國土計畫之基礎，於民國 106 年 12 月 6 日經內政部核定，同年 12 月 15 日由新北市政府公告實施「新北市區域計畫」，是全國第一個發布實施之直轄市、縣（市）級區域計畫。

新北市區域計畫由北北基跨域整合的觀點，擬定空間發展藍圖，包括：臺北首都圈、黃金雙子城、大河三都心、山水五軸帶、環城六珠鍊，以及策略七分區。本計畫所在之新莊地區，在整體的空間發展藍圖中，屬於「大河三都心」內的「新北市溪北都心」；在「策略七分區」內，

更進一步定位為「溪北都心國際創新區」，並提出「朝產業轉型、工業用地調整方向發展，扮演產業創新功能」的發展策略。

總體空間結構上，將北北基定位為由「三大環域系統」、「六條創新走廊」，及「多核心成長極」所組成的「跨域聚合形城市」，本計畫區域屬於「三大環域系統」中的「主城區」；「六條創新走廊」中的「捷運內環走廊」；在「多核心成長極」中，則定位為「都心型功能中心」。

（三）大漢溪北都市計畫（第一階段）案（新北市政府，民國 104 年）

新北市全市計有 29 個行政區，46 處都市計畫區，受行政區界限制的都市計畫，難以由全市角度調和不同都市計畫區間之競合問題。為加速跨行政區資源整合，新北市政府擬逐步辦理都市計畫整併及新訂或擴大都市計畫，使新北市在整體空間上有秩序且分工互補發展。

依新北市區域計畫中所提出的首都圈空間架構，係以臺北市為國家政經中樞（臺北市都心），與新北市的大漢溪以北都心、大漢溪以南都心形成三核心的空間發展架構，因此，新北市政府優先以大漢溪南北兩側核心區之 17 處都市計畫區進行主要計畫整併，並檢討新訂或擴大都市計畫之需求。

雖目前第一階段僅進行整併範圍確認、書圖重製，尚未進入計畫內容之檢討與規劃，然「大漢溪北都市計畫（第一階段）書」中，已指出溪北之發展限制，本計畫新莊計畫範圍位於人口密度較高之區域，未來行政園區之開發，應針對地方公共設施需求，並考量周邊區域之防災、交通系統之規劃，以期透過本計畫的執行，提升周邊區域環境品質。

（四）新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（新北市政府，民國 108 年）

新北市政府近年積極發展大眾運輸系統，包含已通車之環狀線第一階段，大眾運輸建設已逐步到位，但沿線地區仍多屬房舍老舊、景觀風貌凌亂地區，基於此，新北市政府積極推動「都更三箭」政策，而為落實「第一箭：捷運蓋到哪，都更做到哪」大眾運輸導向（Transit Oriented Development, TOD）的都市發展策略，新北市政府依法擬定

民國 108 年 8 月公告實施之「新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點」及民國 109 年 1 月公告實施之「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」，做為捷運場站周邊地區開發之重要指導原則。並將轄區內完工通車、興建中及規劃中之 121 處捷運場站，依照區位條件、運量規模等條件，篩選出共計 56 處優先推動場站及計畫適用範圍，本計畫範圍鄰近之捷運新莊站為第一階段公告實施場站。

本計畫範圍雖不符管制要點適用條件，惟由整體都市發展角度，本案係支持其透過提高大眾運輸場站周邊土地使用強度，做為帶動地方發展火車頭之精神，不僅能透過捐建機制獲得地方所需之公益設施提升社區環境品質，亦能透過垂直整合釋出地面層開放空間或綠地，能讓都市過於密集之土地得以呼吸。預期未來周邊地區透過此機制，將能有效提升公共設施數量，使整體都市環境與公共服務品質升級。

二、 相關計畫

(一) 新北市捷運環狀線

三環六線(三環三線+三線)總共 206 站，長度 235 公里，涵蓋新北市大部分行政區域，規劃目標為串連大台北都會區，縮短城鄉距離，提升大眾運輸使用比率。其中，「三環」分別為：第一環，文湖線加環狀線、第二環，由萬大—中和—樹林線與中和新蘆線連結而成、第三環，由板南線、土城、延伸頂埔等線與三鶯線、機場線串成；六線則為原先的三線，淡海輕軌、汐止民生線、安坑輕軌以及新增的三線，八里輕軌、深坑輕軌和五泰輕軌。

環狀線可分為兩階段，與本案計畫範圍較為關聯為「第一階段」，第一階段主要橫跨新店、中和、板橋及新莊，行經 14 座車站，已於民國 109 年 1 月底通車，是一條全線位於新北市境內的捷運，該路線將使計畫範圍內大眾運輸的可及範圍增加，同時亦減少新店、板橋 20 分鐘以上的旅行時間。環狀線第一階段通車後，不僅將提升溪北、溪南各行政區之通勤便利性，大眾運輸容量提升亦將有助改善地區交通，進而帶動區域發展。

(二) 新北市第二行政中心

新北市第二行政中心位於先嗇宮捷運站旁，基地面積 56,891.03 平方公尺。配合近年大眾運輸導向 TOD 發展政策，於民國 108 年 12 月通過新北市都市計畫委員會審議，將乙種工業區變更為特定專用區、公園用地、廣場用地及道路用地。

新北市第二行政中心變更案土地屬民間企業所有，除透過變更使用分區提高基準容積，亦結合新北市「都更三箭」之政策，申請第一、二箭之增額容積及基準容積加給。除依照增額容積及基準容積加給所需捐贈之樓地板面積外，亦將「都市計畫法新北市施行細則」透過私人捐建公益性設施取得之容積獎勵回饋給新北市政府，共計回饋捐贈新北市政府公共設施用地(廣場用地、公園用地及道路用地)面積 17,533.82 平方公尺及特定專用區(二)面積 9,668.82 平方公尺，共計 27,202.64 平方公尺，並協助新北市政府開闢公共設施及興建第二行政大樓。

本計畫未來變更為特定專用區，應結合大眾運輸導向發展理念，提升土地使用強度同時，亦致力提升地區公共服務品質，俾利為都市發展帶來實質效益。

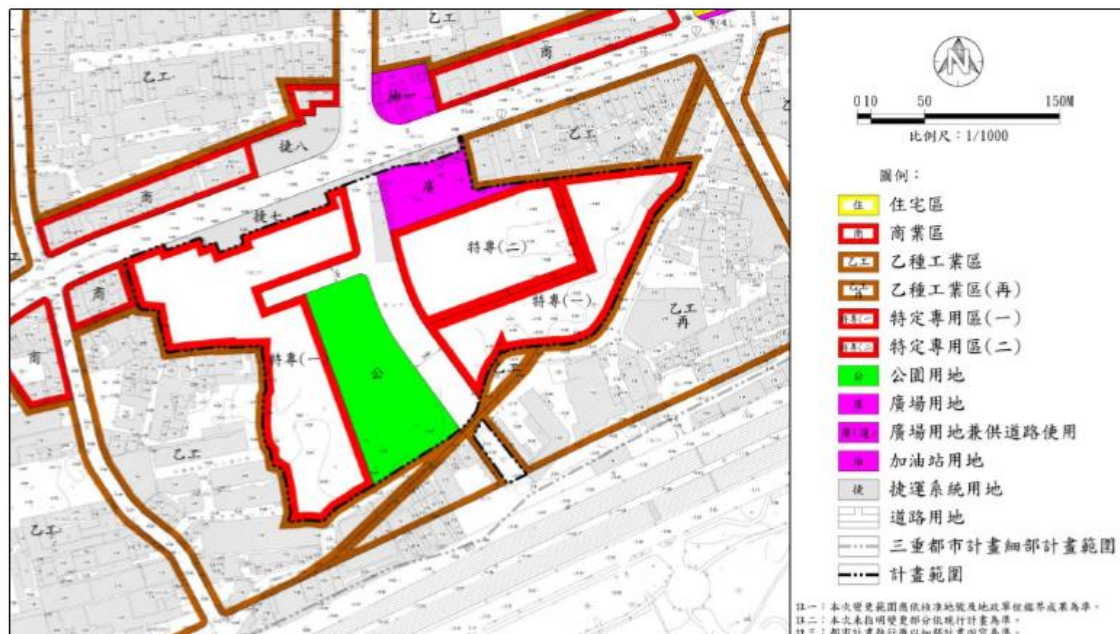


圖3擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)圖

資料來源：新北市政府，擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)書，民國 108 年 10 月(公展版)

肆、現行都市計畫概述

一、計畫沿革

本計畫基地位於民國 99 年 10 月 15 日發布實施之「擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」案範圍內，為配合於民國 105 年 12 月 22 日核定發布實施之「訂正大漢溪北都市計畫（第一階段）『訂正原新莊都市計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）』」案，考量訂正主要計畫後續實質內容之執行，於民國 106 年 5 月 3 日發布實施「訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫」案，彙整歷次變更計畫內容，詳表 2。

表2 相關變更計畫綜整表

編號	案名	發布實施文號	發布實施日期
一	擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區） 細部計畫案	北府城審字第 09909347503 號	民國 99 年 10 月 15 日
二	訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區） 細部計畫案	新北府城都字第 10607723341 號	民國 106 年 05 月 03 日

資料來源：本計畫彙整

二、計畫範圍、面積及年期

新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）範圍為大漢溪北都市計畫（新莊地區）扣除已發布細部計畫地區（產業專用區及其周邊地區、塭仔圳地區、副都市中心地區、頭前地區、頭前工業區、西盛工業區）後之範圍，東側鄰三重區界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西至林口特定區，北與泰山區區界相接，計畫區面積約為 833.2820 公頃，計畫年期至 110 年。

三、計畫人口及密度

計畫人口約 252,000 人，居住密度以住宅區及商業區計算為每公頃約 600 人。

四、土地使用分區計畫

訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫都市發展用地包含土地使用分區及公共設施用地，土地使用分區面積合計為 447.5967 公

頃，包括住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、文教區、古蹟保存區、宗教專用區等，公共設施用地面積合計為 298.6352 公頃。而非都市發展用地面積合計為 87.0501 公頃，包括農業區、保護區、河川區。各土地使用分區及公共設施用地內容如表 3 所示。

表3 訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫土地使用面積表

項目			面積 (公頃)	佔總計畫面積比 例(%)	佔都市發展用 地比例(%)
都市發展用地	土地 使用 分 區	住宅區	421.1252	50.54%	56.43%
		商業區	13.4464	1.61%	1.80%
		乙種工業區	7.4890	0.90%	1.00%
		倉儲區	1.4196	0.17%	0.19%
		文教區	2.9380	0.35%	0.39%
		古蹟保存區	0.6236	0.07%	0.08%
		宗教專用區	0.5549	0.07%	0.07%
		小計(1)	447.5967	53.71%	59.98%
		機關用地	2.7756	0.33%	0.37%
		機關兼供兒童遊樂場用地	0.3323	0.04%	0.04%
		機關兼供停車場用地	0.1308	0.02%	0.02%
		國小用地	29.2241	3.51%	3.92%
		國中用地	14.3828	1.73%	1.93%
		高中用地	9.2132	1.11%	1.23%
		私立輔仁大學用地	33.5366	4.02%	4.49%
		兒童遊樂場用地	0.1731	0.02%	0.02%
		公園用地	15.0813	1.81%	2.02%
		公園兼供兒童遊樂場用地	0.1894	0.02%	0.03%
		綠地用地	2.2610	0.27%	0.30%
		綜合體育場用地	21.7531	2.61%	2.92%
		廣場用地	0.4729	0.06%	0.06%
		人行廣場用地	1.1123	0.13%	0.15%
		廣場兼供停車場用地	0.3620	0.04%	0.05%
		停車場用地	0.4850	0.06%	0.06%
		市場用地	3.8544	0.46%	0.52%

項目		面積 (公頃)	佔總計畫面積比 例(%)	佔都市發展用 地比例(%)
	醫院用地	2.5154	0.30%	0.34%
	電路鐵塔用地	0.0732	0.01%	0.01%
	電信用地	0.5090	0.06%	0.07%
	加油站用地	0.4516	0.05%	0.06%
	公路車站用地	0.2085	0.03%	0.03%
	捷運系統用地	11.2094	1.35%	1.50%
	捷運系統用地(兼供機關使用)	0.1747	0.02%	0.02%
	道路用地	127.8114	15.34%	17.13%
	高速公路用地	0.4831	0.06%	0.06%
	高速公路用地(兼供捷運系統使用)	0.2535	0.03%	0.03%
	人行步道用地	4.5567	0.55%	0.61%
	抽水站用地	0.8303	0.10%	0.11%
	堤防用地	0.3056	0.04%	0.04%
	堤防用地(兼供捷運系統使用)	0.0473	0.01%	0.01%
	溝渠用地	13.8604	1.66%	1.86%
	溝渠用地(兼供捷運系統使用)	0.0052	0.00%	0.00%
	小計(2)	298.6352	35.84%	40.02%
	合計(1+2)	746.2319	89.55%	100.00%
非都市發展 用地	農業區	76.1005	9.13%	
	保護區	7.8697	0.94%	
	河川區	3.0799	0.37%	
小計(3)		87.0501	10.45%	
總計畫面積(1+2+3)		833.2820	100.00%	100.00%

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：新北市政府，訂正新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫，民國
106年5月

五、 交通運輸系統計畫

新莊區交通運輸系統分三個層次來說明：主要聯外幹道、區域聯外道路、臺北都會區大眾捷運系統。

（一）主要聯外幹道

新莊區主要聯外幹道包含思源路、中正路、新北大道、環河路及五工路。思源路與五工路相連，為新莊南北向重要道路，向北接五股區，向南接大漢橋可通往板橋；中正路(台 1 甲線)為新莊區東西向聯外主要幹道，往東可經三重區至臺北市區，往西可接樹林區至桃園市；新北大道(台 1 線)為新莊區北側東西向聯外道路，往東可經三重區至臺北市區，往西可經泰山區至桃園市。

（二）區域聯外道路

新莊區南北向區域聯外道路包含新泰路、化成路、新樹路、建國一路及明志路三段，皆可銜接主要聯外幹道中正路；另有三條區域聯外道路大觀街、三泰路、大安北路，分別可以向南經新海橋至板橋地區、向北接新北大道以及向南銜接樹林地區。

（三）臺北都會區大眾捷運系統

新莊都市計畫區內大眾運輸系統以公車及捷運為主。捷運整體路網包括捷運新莊線、臺灣桃園國際機場捷運線、捷運環狀線等，目前捷運環狀線第一階段(新店大坪林-新北產業園區)已通車，未來配合環狀線北環段、新北樹林線等路網聯繫，將使地區聯外交通更便捷。本變更範圍坐落於新莊線新莊站旁，交通區位條件良好。

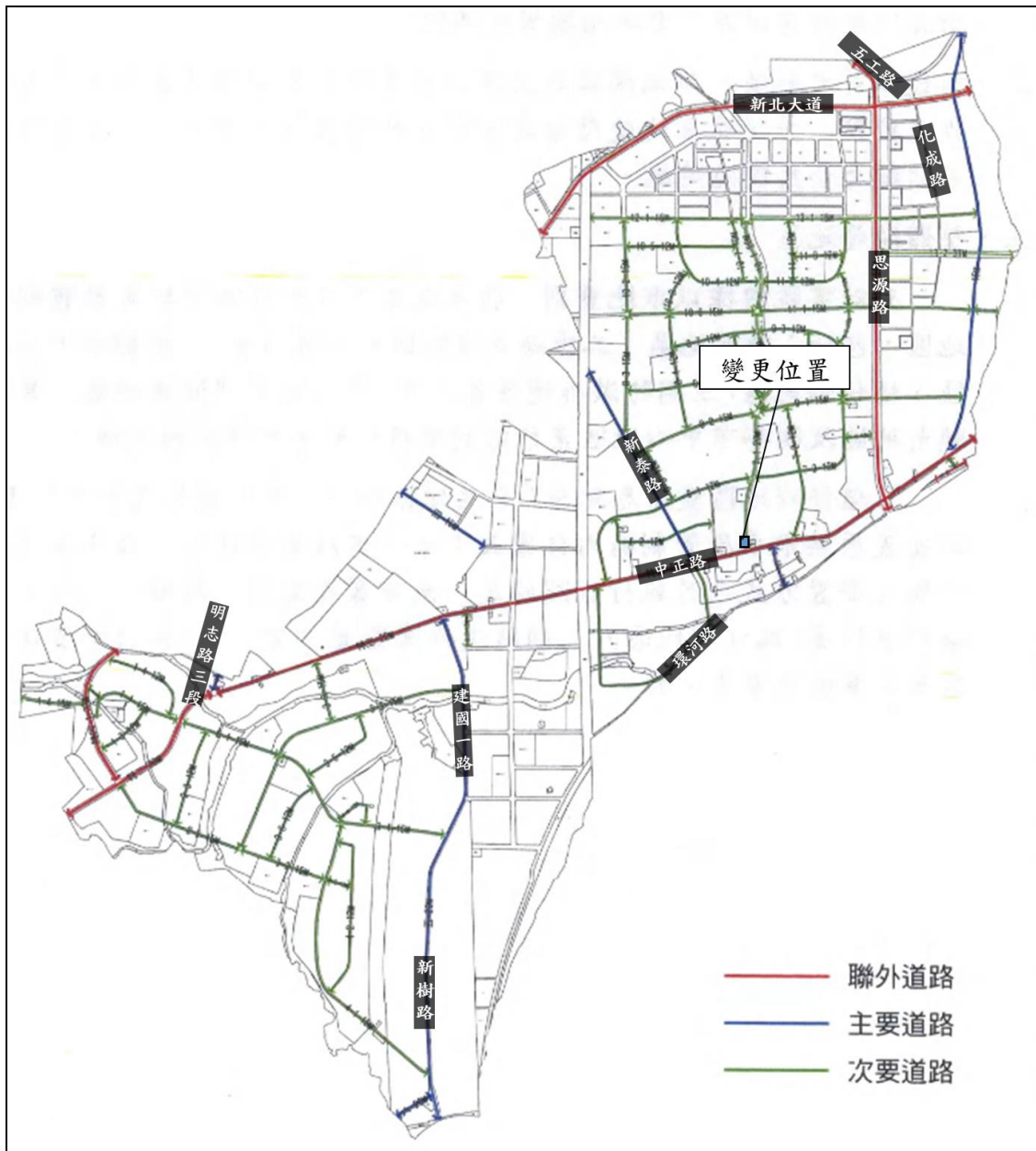


圖4新莊都市計畫區道路系統示意圖

資料來源：新北市政府，變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討(第二階段))書，民國 103 年 1 月

六、 細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係以主要計畫行政園區特定專用區為範圍，並依循主要計畫之方向及相關實質內容，配合主要計畫變更及擬定土地使用分區管制要點，以落實本計畫區之計畫管制與執行。

伍、發展現況分析

一、 自然環境現況

(一) 自然環境

計畫區位居臺北盆地中心，北望觀音山，山景秀麗，西有桃園台地，屏風般的丘陵綿延不斷，境內除丹鳳地區一帶屬山坡地型外，其他大致成東北西南走向之廣闊平野地勢，為典型的盆地特色。氣候為亞熱帶季風型。因終年多受東風及東北風之影響，乾濕季之分並不顯著。夏季盛行西南風，炎熱而多陣雨；冬季盛行東北季風，受大陸冷高壓影響，冷而多細雨。

新莊地區周邊共有三條水系，大漢溪、中港大排及塔寮坑溪。大漢溪由南至北繞經新莊區東南緣與新店溪會合，匯集流入淡水河；中港大排沿中華路二段，向北排入二重疏洪道；塔寮坑溪發源於桃園市龜山區，於迴龍、丹鳳段成為與樹林區之界河，並向東北貫穿新莊區流入大漢溪。

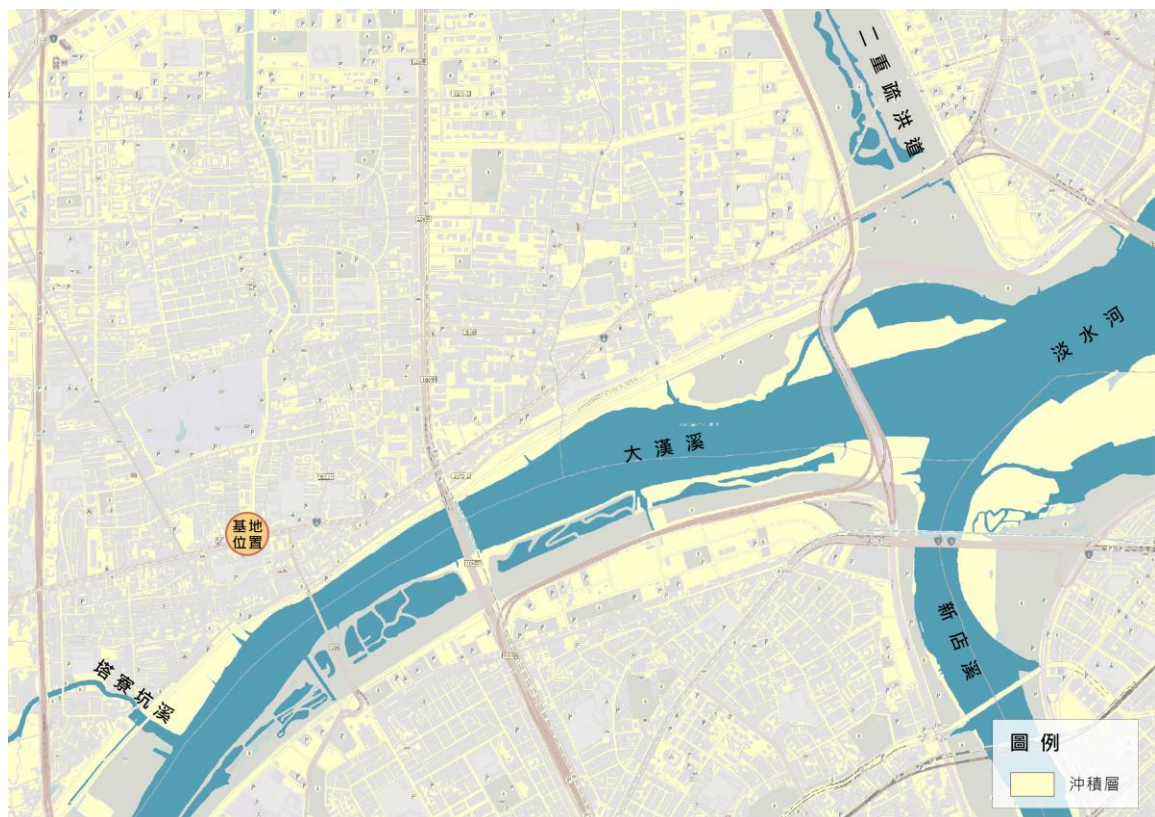


圖5計畫範圍周邊自然環境圖

資料來源：經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統，本計畫繪製

（二）地質敏感區檢討

依據經濟部中央地質調查所地質資料整合查詢系統顯示，本計畫範圍為沖積層，地質年代為「全新世」，地層組成為礫石、砂、粘土。計畫區內地形平緩、地質與土壤穩定，經查並無斷層、順向坡、惡地、土石流流動區、土石流扇狀地、岩屑崩滑、棄填土區及落石區。且本計畫範圍亦非位於目前已公告之地質敏感區（含地質遺跡地質敏感區、地下水補注地質敏感區、活動斷層地質敏感區、山崩與地滑地質敏感區）。

（三）淹水潛勢區檢討

依國家災害防救科技中心災害防救資料服務網資料顯示，計畫範圍周邊地區若發生強降雨，以 12 小時定量降雨 300mm，造成基地發生淹水機率較低，而周邊地區預測可能發生之最大淹水深度為 0.5 至 1 公尺，淹水潛勢位置位於基地東北側住宅區。

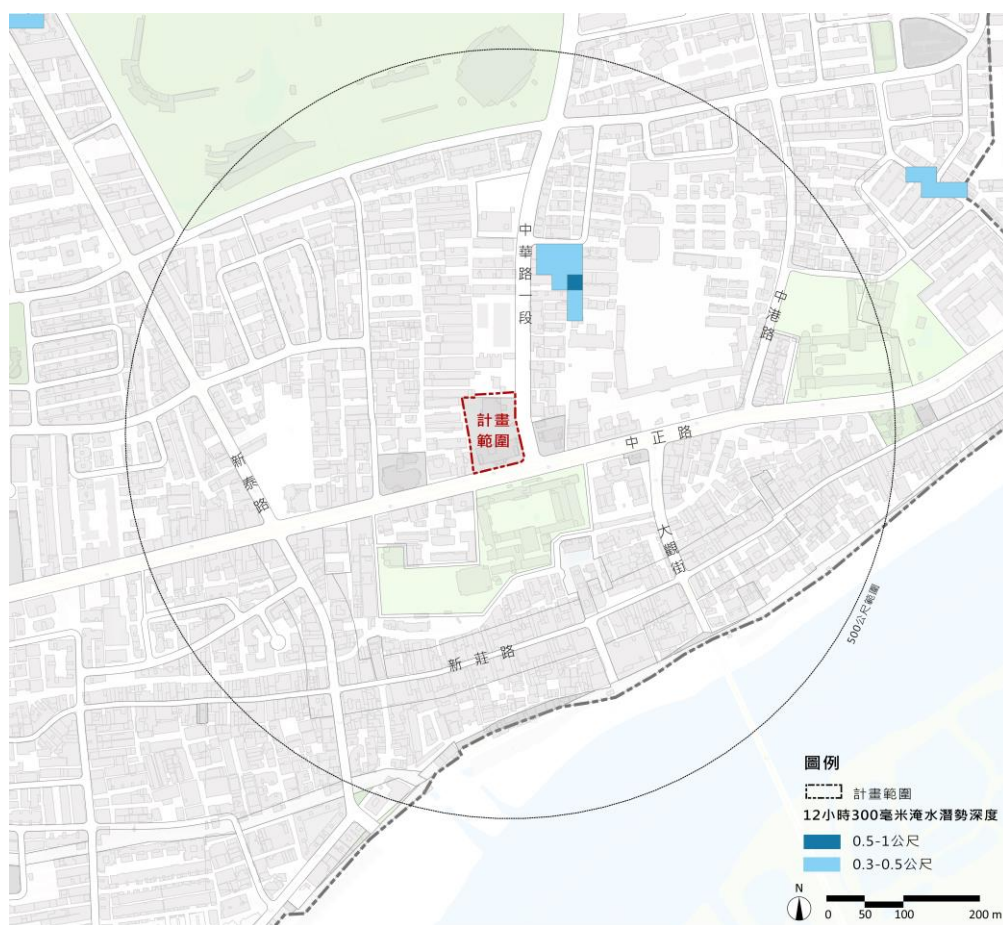


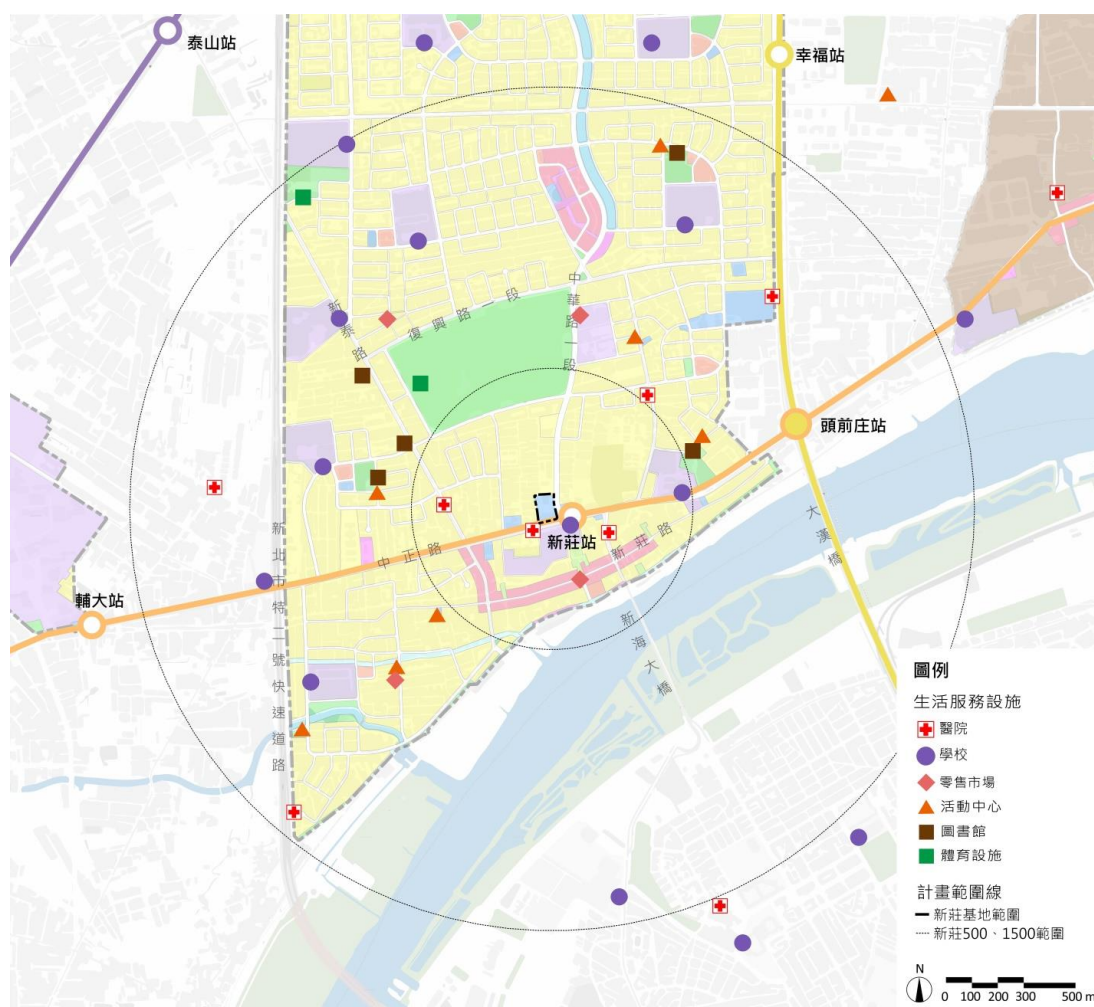
圖6計畫範圍周邊半徑 500 公尺淹水潛勢圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害防救資料服務網，本計畫繪製

二、 周邊生活服務機能

(一) 生活服務設施

計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺範圍內，生活服務設施包含 5 處圖書館、3 處市場、7 處地方活動中心、新莊國民運動中心及新泰游泳池等設施。周邊文教設施分布情形，包含 6 所國小、2 所國中及 1 所高中，共計 9 所學校。



資料來源：本計畫繪製

（二）行政機關及防災、救援設施

計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內，計有 6 處機關用地，且包含新莊區公所、地政事務所、戶政事務所、稅捐稽徵處新莊分處、衛生所及工務總局材料試驗所等 6 個行政機關單位。

地區型防災、救援服務設施，計有 3 處警政單位（新莊派出所、中港派出所及新莊分局）、1 處消防單位（第二大隊新莊分隊）。新北市政府警察局新莊分局位於本計畫範圍內，未來基地規劃時應考量警察局勤務需求，留設完善之防救災動線。

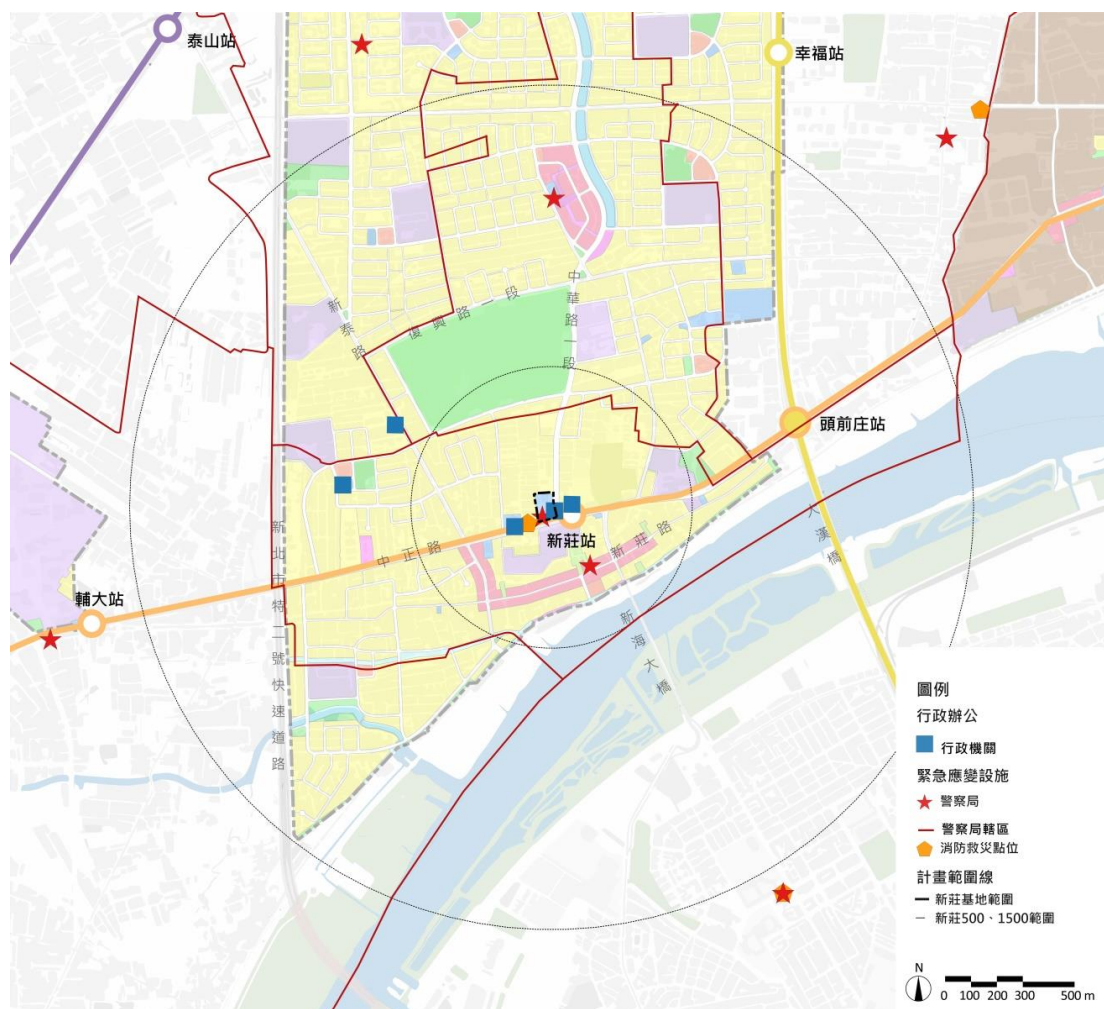


圖8計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內行政機關及防災、救援設施分布圖

資料來源：本計畫繪製

（三）社會福利設施

計畫範圍半徑 1,500 公尺內，社會福利設施計有 3 處公共托育中心、9 處公立幼兒園、1 處公共托老中心、5 處社區照顧關懷據點，多數設施集中分布於主要交通幹道及捷運路線上。

疊合土地使用分區檢視社福設施分布情形可看出，公立托嬰托幼設施及幼兒園，多與公立學校結合，僅新莊幼兒園位於機關用地。銀髮族照護服務目前以地區輔導的社區照顧關懷據點為主要發展方向，多設置於公園用地之活動中心內。規模較大之公共托老中心位於衛服部臺北醫院西側機關用地上。

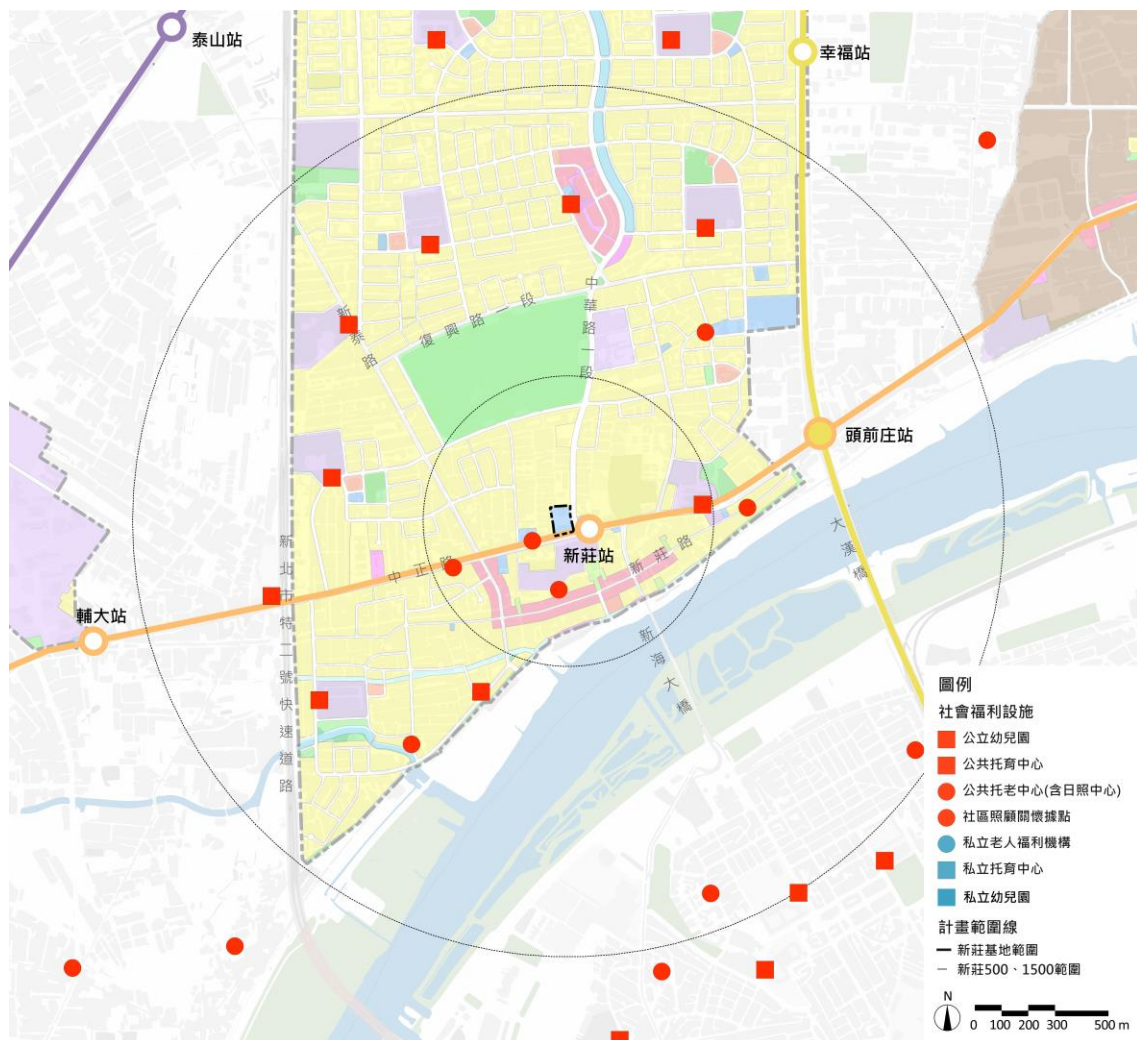


圖9計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內社會福利設施分布圖

資料來源：本計畫繪製

三、 使用現況

(一) 土地及建築物使用

本計畫範圍內現況計有 2 棟建築物，北側之地上 5 層建築為新北市新莊地政事務所使用，洽公機車位設置於建物北側；南側地上 5 層、地下 1 層之建築為新北市警察局新莊分局及新北市新莊戶政事務所使用，新莊分局警用勤務車及入口均設置於中正路，新莊戶政事務所入口則設置於中華路一段。兩棟建物間之空地為機關辦公人員專用停車區，立德段 360、361 地號間之高程差約 1 公尺。計畫範圍內建物總樓地板面積，合計約 8,106.29 平方公尺。



圖10 計畫範圍土地及建築物使用現況圖

資料來源：本計畫繪製

(二) 建物樓層及建物結構

本計畫範圍內 2 棟建築物皆為地上 5 層樓，建築物結構皆為鋼筋混凝土。北側建築物屋齡達 36 年，南側建築物屋齡為 30 年，登記面積合計約 8,106.29 平方公尺，詳如下表 4。

表4 計畫範圍現況建物表

管理機關	建號	建物門牌	構造	屋齡 (年)	登記面積 (平方公尺)
新北市 新莊地政事務所	新莊區立 德段 00762	中華路一段 3 號	鋼筋混 凝土	36	2,753.79
新北市政府警察局 新莊分局	新莊區立 德段 02010	中正路 150 號	鋼筋混 凝土	30	4,371.30
新北市 新莊戶政事務所	新莊區立 德段 02067	中華路一段 1 號 2F	鋼筋混 凝土	30	981.20
合計					8,106.29

資料來源：本計畫彙整



圖11 計畫範圍建物樓層分布圖

資料來源：本計畫繪製



圖12 計畫範圍建物結構分布圖

資料來源：本計畫繪製



圖13 計畫範圍建物屋齡圖

資料來源：本計畫繪製

四、 土地權屬

本計畫範圍土地面積共計 0.6306 公頃，其中國有土地面積為 0.0099 公頃，佔全部面積 1.57%，市有地面積為 0.6207 公頃（佔全部面積 98.43%），詳表 5 及圖 14，另土地所有權人清冊詳附件 2。

表5 擬定新莊都市計畫細部計畫(行政園區特定專用區)案土地權屬表

權屬	所有權人	管理者	面積 (公頃)	面積 (平方公尺)	百分比
公有	中華民國	財政部國有財政署	0.0099	99.07	1.57%
	新北市	新北市新莊地政事務所	0.2068	2,068.22	32.80%
		新北市政府警察局新莊分局	0.4139	4,139.09	65.63%
合計			0.6306	6,306.38	100.00%

註：表內面積為地籍謄本登記面積，實際面積應以都市計畫定樁測量數值為準。

資料來源：本計畫彙整

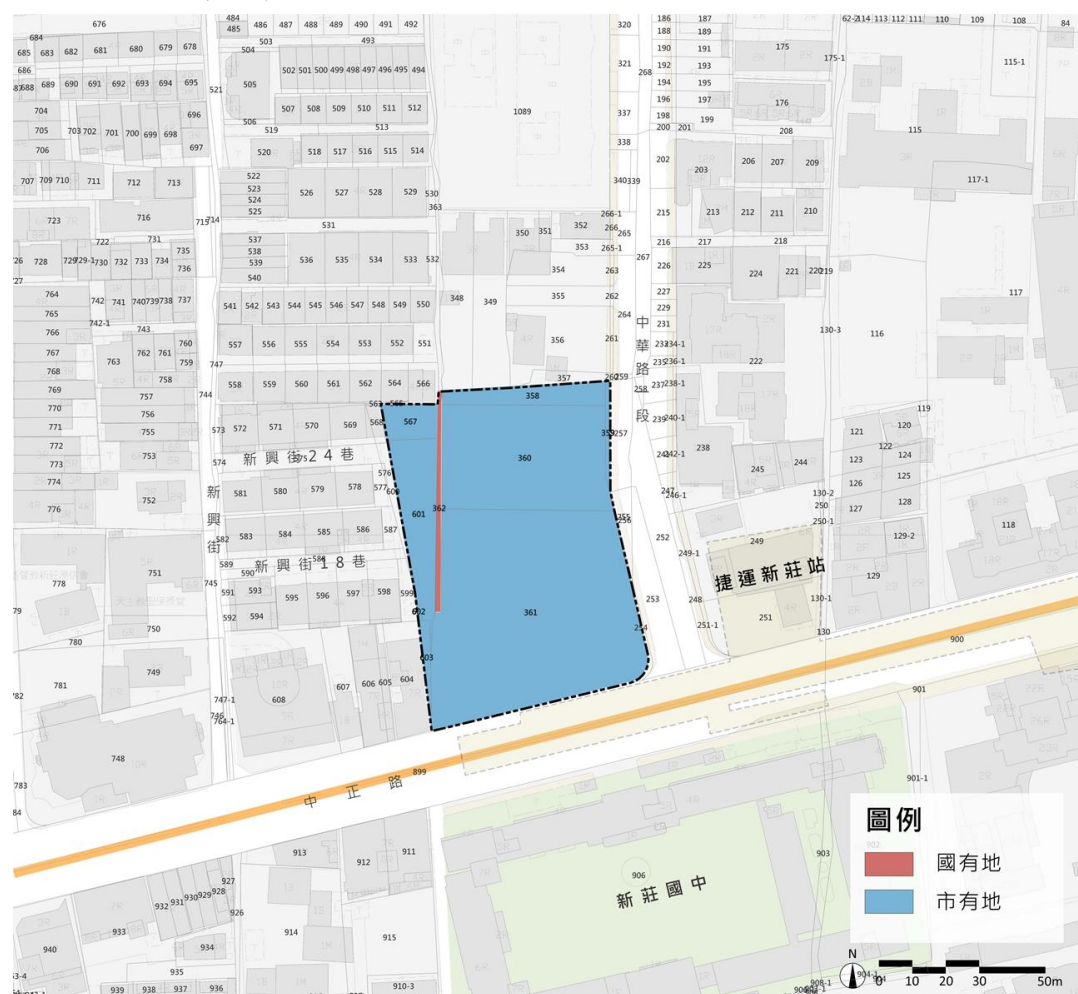


圖14 計畫範圍土地權屬圖

資料來源：本計畫繪製

五、 交通系統現況

(一) 道路系統及道路服務水準

1. 道路系統

計畫範圍周邊主要道路包含中正路、新泰路及中華路，可利用中正路往東連接重新路五段至三重市區，往西可連接台 1 線；利用中華路往北銜接新北大道三段；利用大觀街往南可經由新海大橋至板橋區。周邊道路系統現況如圖 15 所示。

(1) 中正路

位於計畫範圍南側，為東西向之主要道路，往東可連結重新路五段經由重新橋至三重地區，往西可連接台 1 線。道路寬度 20 公尺，採中央實體分隔，雙向配置 4 車道，道路兩側設有 2.0~6.0 公尺寬之人行道，道路兩側劃設紅黃線管制停車。

(2) 新泰路

位於計畫範圍西邊，往北與中環路三段相交，往南連接瓊林路及環漢路。道路寬度約為 15 公尺，採中央標線分隔，其中中正路至建中街往北配置 1 車道，往南配置 2 車道，其餘路段，道路雙向配置 2 車道，道路兩側設有 2.0 公尺寬之人行道，道路兩側劃設紅黃線管制停車。

(3) 中華路

位於計畫範圍東側，往北可銜接新北大道三段，往南與中正路相交。道路寬度約為 20 公尺，採中央標線分隔，道路雙向配置 2 車道，道路兩側設有 2.0 公尺寬之人行道，道路兩側劃設汽車停車格及機車停車格。

(4) 大觀街

位於計畫範圍南邊，往北與中正路相交，往南可經由新海大橋至板橋區。道路寬度約為 15 公尺，採中央標線分隔，往北配置 2 車道，往南配置 1 車道，道路兩側設有 2.0~8.0 公尺寬之人行道，道路兩側劃設紅黃線管制停車。

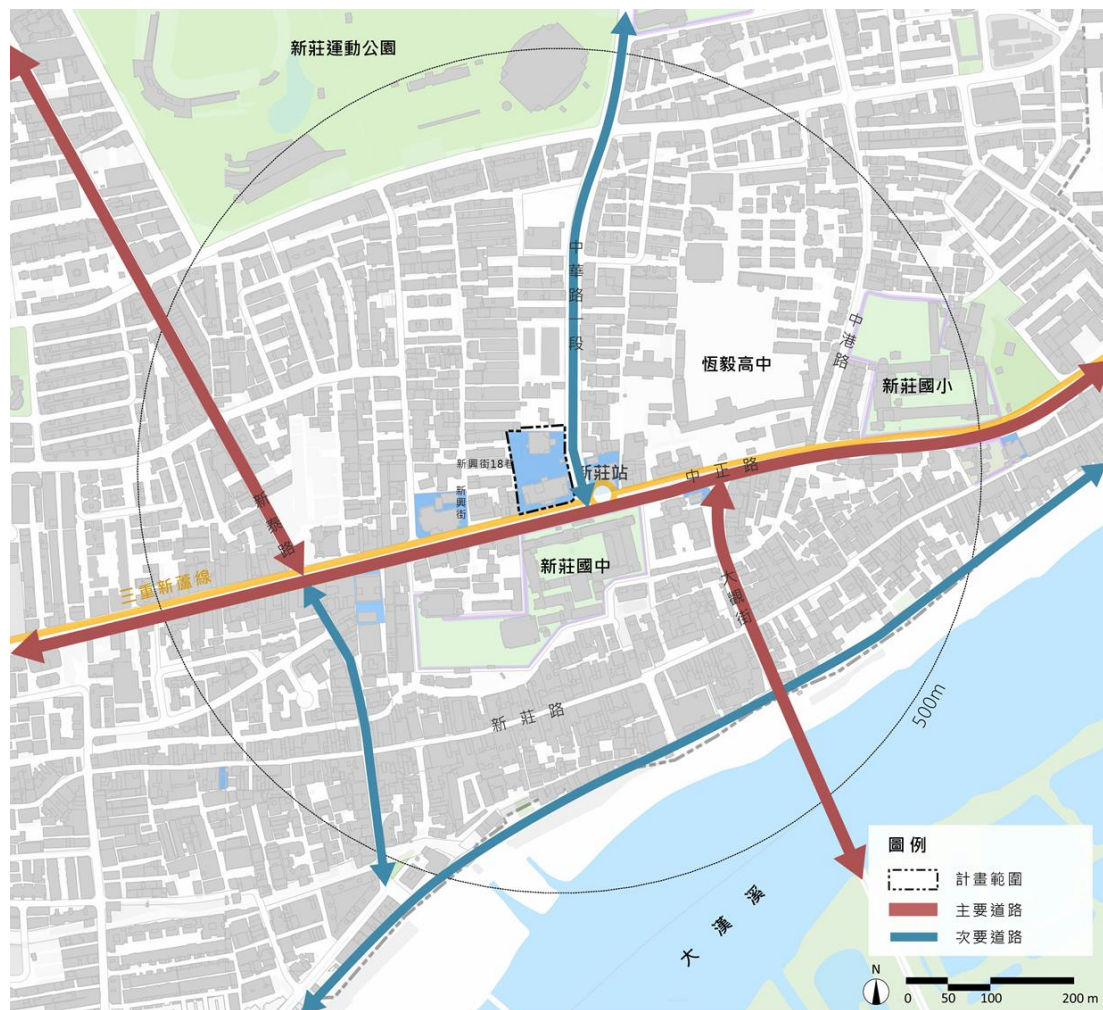
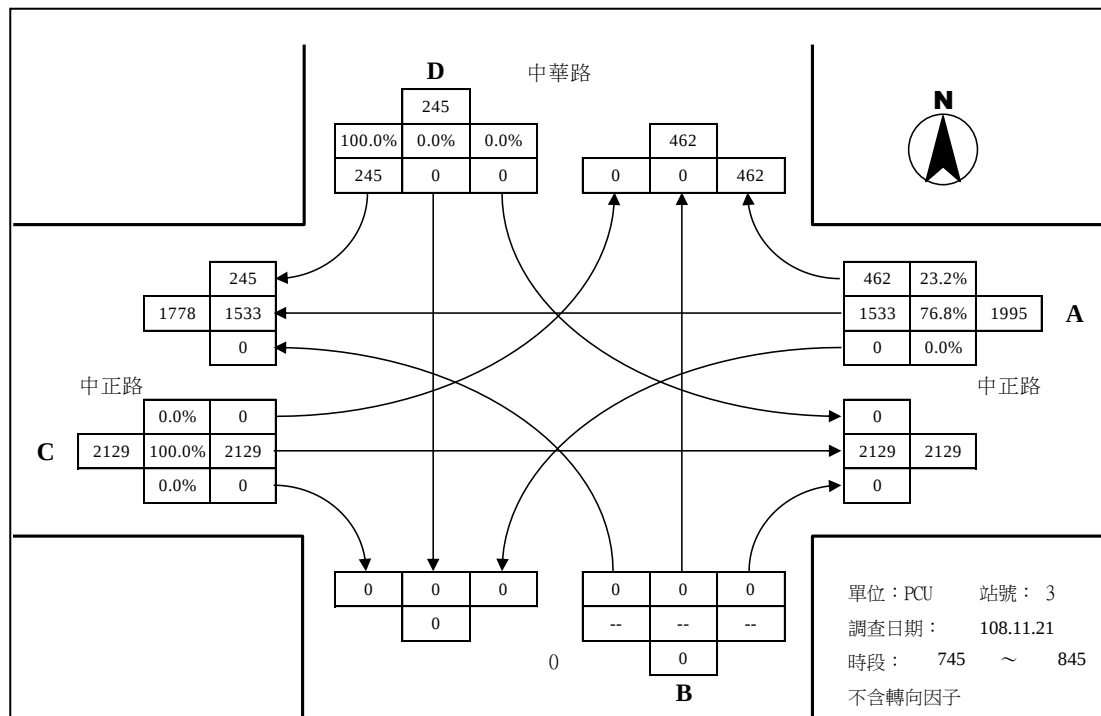


圖15 計畫範圍周邊交通現況示意圖

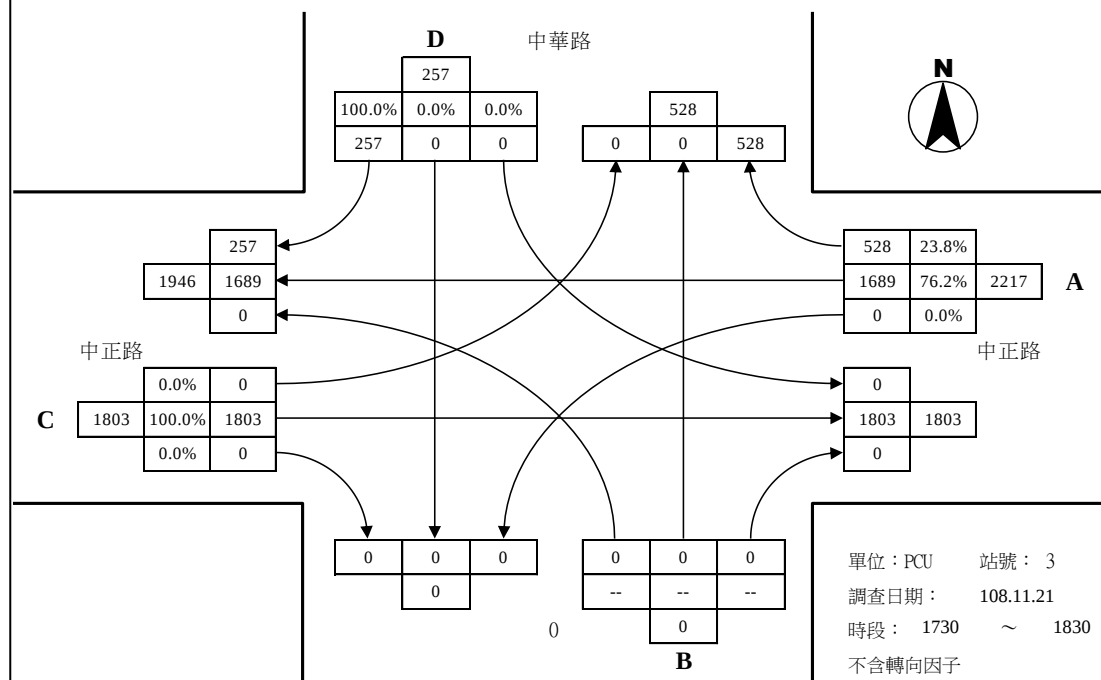
資料來源：本計畫繪製

2. 路口交通量調查

變更範圍東南側之中正路與中華路一段路口，平日尖峰小時交通量，晨峰往東 2129PCU、往西 1995PCU，昏峰往東 1803PCU、往西 2217PCU；晨峰往南 245PCU，昏峰往南 257PCU。路口交通量調查如下圖 16 所示。



中華路與中正路路口平日晨峰轉向交通量示意圖



中華路與中正路路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖16 中華路一段與中正路路口交通量調查圖

資料來源：本計畫繪製

3. 路段服務水準分析

道路旅行速率服務水準整理如表 6、圖 17 所示。整體而言，中正路及新泰路因交通量大，故部分路段服務水準為較差之 E 級，公園路及中港路因路邊停車及住家商家影響，故部分路段服務水準為 E 級。其餘路段皆達 D 級以上服務水準。

表6 現況路段服務水準表

道路 名稱	路段	方向	容量	平日晨峰			平日昏峰		
				流量 (PCU)	旅行 速率 (km/hr)	服務 水準	流量 (PCU)	旅行 速率 (km/hr)	服務 水準
中正路	中正路 318 巷-新泰路	往東	1,950	1,960	21.6	D	1,582	17.2	E
		往西	1,950	1,504	30.9	B	1,582	24.2	D
	新泰路-中 華路	往東	1,950	2,233	26.2	C	1,823	28.2	C
		往西	1,950	1,778	24.0	D	1,946	21.2	D
	中華路-大 觀街	往東	1,950	2,173	29.8	C	1,834	24.1	D
		往西	1,950	2,096	33.9	B	2,444	29.8	C
	大觀街-中 港路	往東	1,950	1,651	15.8	E	1,214	19.1	E
		往西	1,950	1,265	18.5	E	1,692	19.6	E
新泰路	中正路-公 園路	往北	900	571	17.3	E	529	16.7	E
		往南	1,850	937	21.6	D	920	15.7	E
中華路	中正路-公 園路	往北	900	597	24.4	D	765	24.2	D
		往南	900	415	21.3	D	359	21.7	D
公園路	新泰路-中 華路	往東	900	593	18.2	E	499	20.5	D
		往西	900	466	16.4	E	686	18.3	E
	中華路-中 港路	往東	900	459	23.2	D	381	20.8	D
		往西	900	274	24.2	D	399	20.0	E
大觀街	中正路- 重新堤外道	往北	1,950	1,149	20.9	D	1,104	20.2	D
		往南	950	936	21.5	D	1,144	20.5	D
中港路	中正路-公 園路	往北	900	237	21.6	D	301	20.2	D
		往南	900	418	21.7	D	369	18.4	E

資料來源：本計畫調查

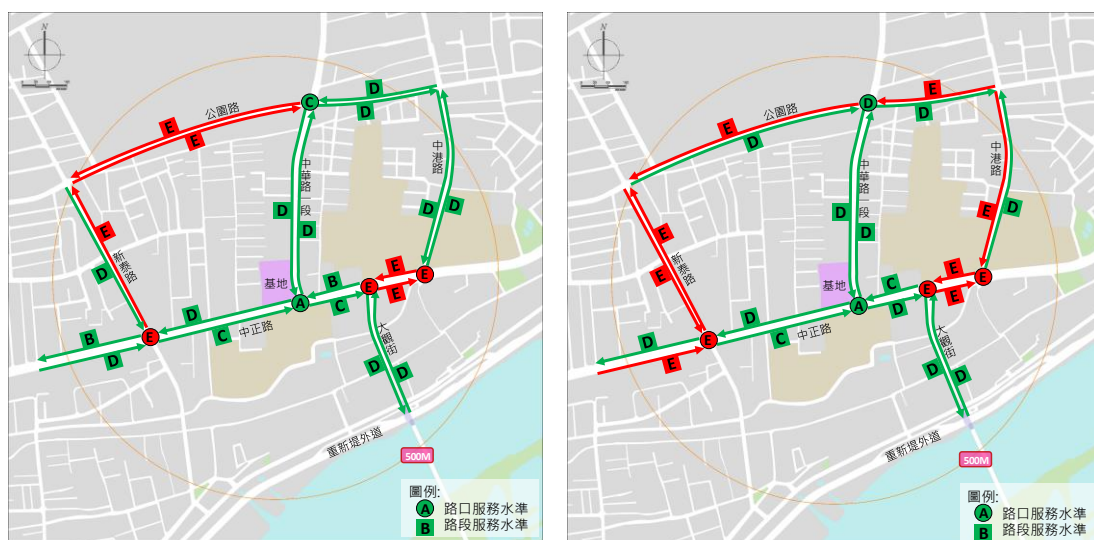


圖17 現況周邊道路服務水準圖（左：平日晨峰，右：平日昏峰）

（二）大眾運輸系統

1. 捷運系統

計畫範圍鄰近捷運中和新蘆線之新莊站，距離約 20 公尺，可通往中永和、三重及蘆洲等地區。由民國 109 年整體捷運旅運量統計顯示，計畫範圍鄰近之新莊站運量相較於其他站點低，平均日運量分別為 10,780 人，為新北捷運中後段運量。

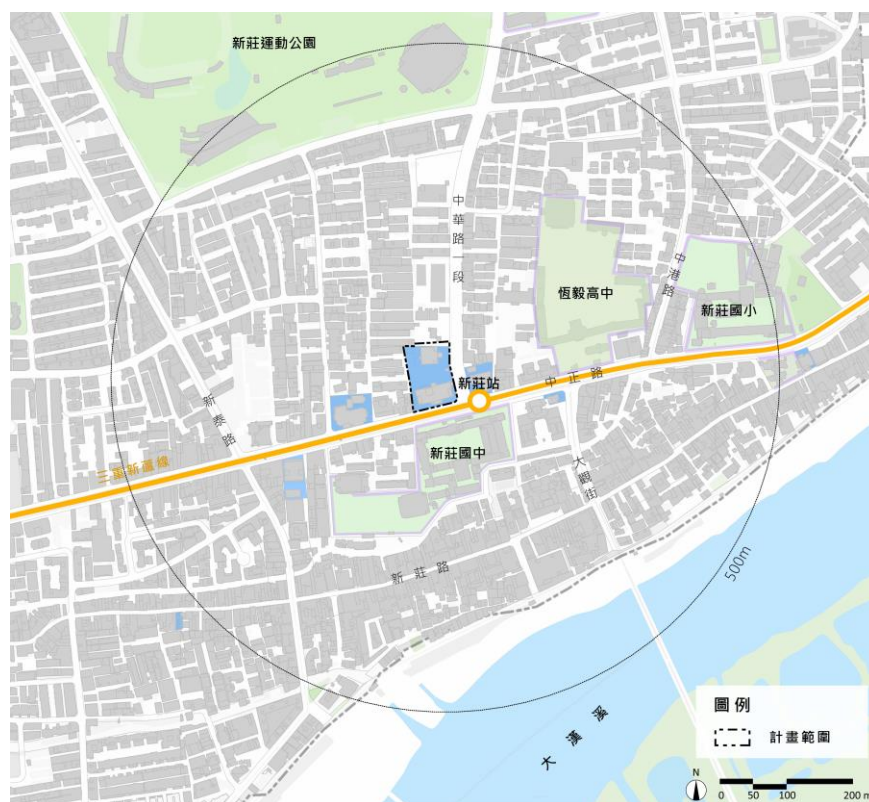


圖18 計畫範圍周邊捷運系統圖

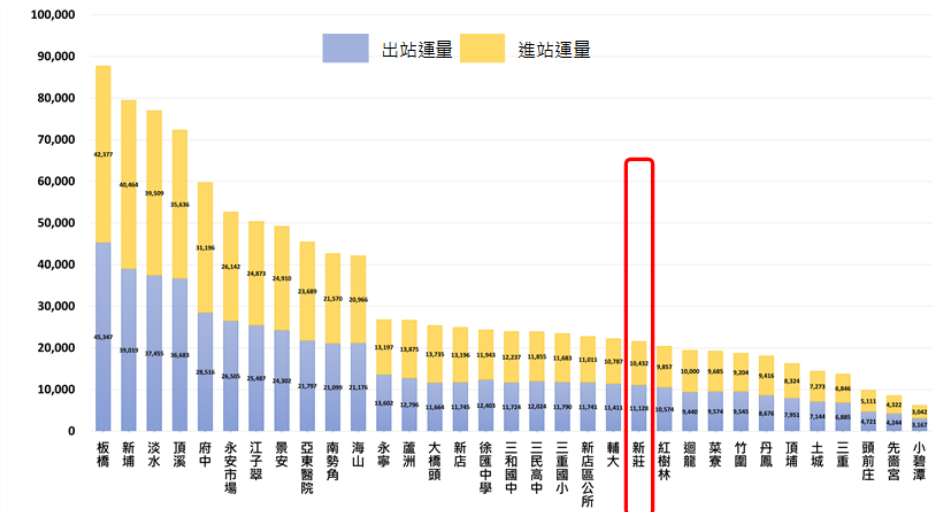


圖19 新北市捷運進出站運量統計圖

資料來源：臺北大眾捷運股份有限公司

2. 公車系統

計畫範圍周邊道路如中正路、新泰路、中華路及建中街等均設有公車站位，共有 33 條公車路線經過，其中以位於中華路之「捷運新莊站(地政事務所)」距離最近。周邊公車路線主要連接臺北市各區為主，站位分布及公車路線如圖 20 所示。

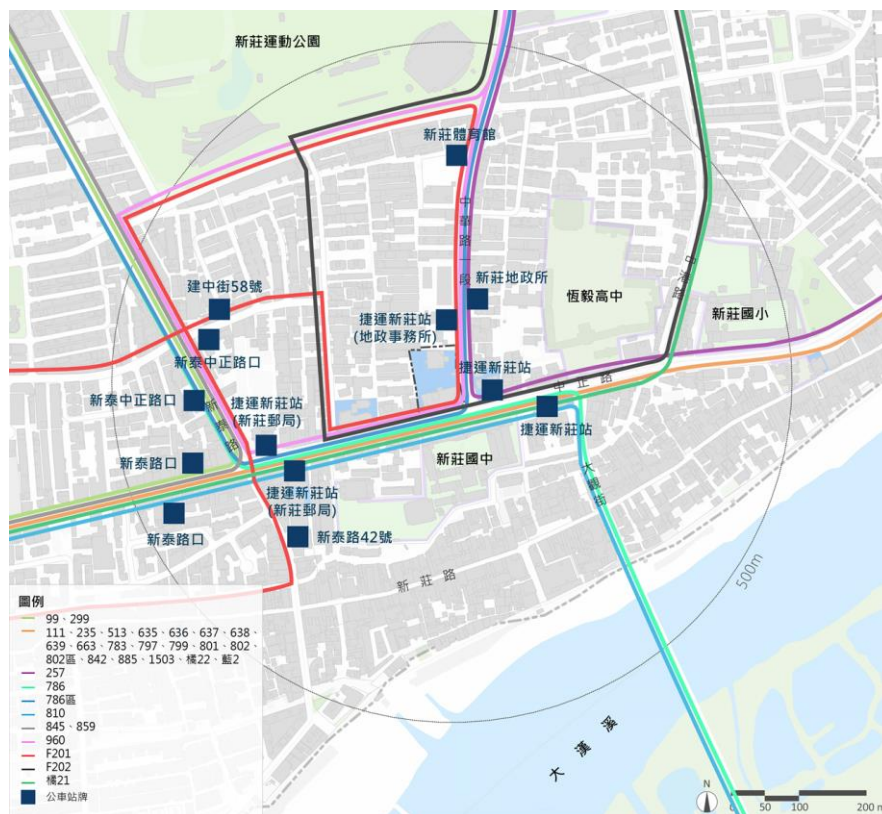


圖20 計畫範圍周邊公車系統圖

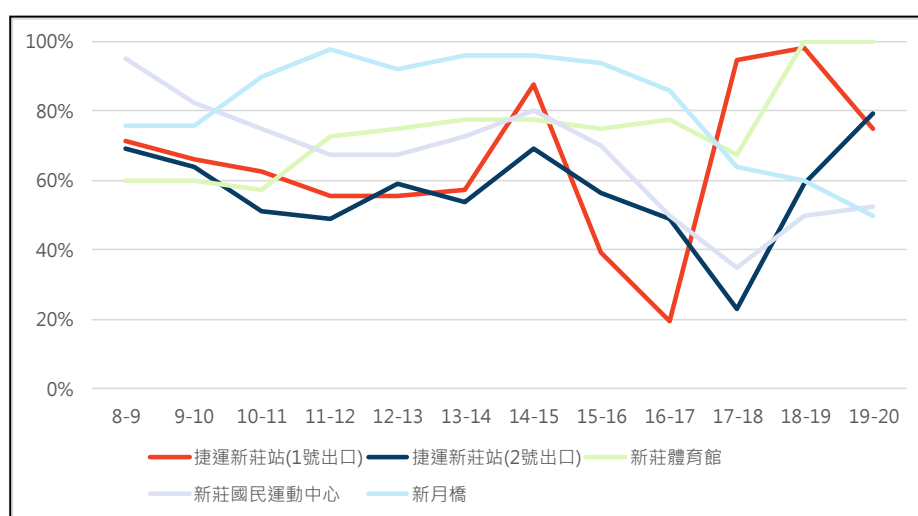
資料來源：本計劃繪製

3. 公共自行車系統

計畫範圍周邊設置 5 處 YouBike 公共自行車租借站，其中以「新莊捷運站(1 號出口)」距離最近，站位分布及路線如圖 21 所示。由公共自行車分時使用率可知，平日晨峰(8~9 時)及平日昏峰(18~19 時)最高，計畫範圍鄰近之「捷運新莊站(1 號出口)」及「捷運新莊站(2 號出口)」尖峰使用率大約為 59%~98%。



圖21 計畫範圍周邊公共自行車系統圖



(三) 人行道系統

基地 500 公尺主要道路如中正路、中華路一段、新泰路及大觀街等皆有規劃人行設施。中正路(中華路一段以西)人行道寬約 3.3 公尺，惟受勤務車輛及避車彎影響，且因基地周邊尚未透過都市更新留設開放空間，現況僅以騎樓及約 1 公尺寬人行道與周邊人行系統串聯，步行環境較不友善；中華路一段兩側沿受機車停車格、機電設施、多處停車場出入口影響，僅少數路段實際步行寬度足夠 2 人以上通行。



圖23 人行空間分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

(四) 停車供需分析

1. 路邊停車

周邊汽機車供需檢討如圖 24 所示，計畫範圍位於分區 2。整體而言，周邊汽車總供給為 1,109 席，機車總供給為 1,765 席，由供需檢討分析結果可知計畫範圍周邊汽車停車供需尚有餘裕，而機車停車供需已達飽和。

2. 路外停車

計畫範圍周邊共有 5 處路外停車場，周邊停車場基本資料如表 7，停車場位置如圖 24。尖峰時間停車場使用率約為 59%~89%。

表7 計畫範圍周邊主要路外停車場一覽表

	停車場名稱	格位	營業時間	費率	尖峰使用率
1	新莊區區政立體停車場	汽車 38 席	24hr	20 元/hr	89%
2	新莊國民中學地下停車場	汽車 277 席	24hr	20 元/hr	73%
3	日月亭新月場	汽車 176 席 機車 272 席	24hr	汽車 20 元/hr 機車免費	59%
4	Times (新莊新泰路停車場)	汽車 16 席	24hr	60 元/hr	75%
5	日月亭利濟場	汽車 54 席 機車 38 席	24hr	汽車 20 元/hr 機車免費	50%

註：調查日期為民國 108 年 11 月 28 日(平日 08:00-12:00，18:00-22:00)



圖24 計畫範圍周邊汽機車停車調查供需圖

註：調查日期為民國 108 年 11 月 28 日(平日 08:00-12:00，18:00-22:00)

六、 周邊公共設施

本計畫範圍中心半徑 500 公尺範圍包含：機關用地 3 處、公園用地 2 處、綠地用地 1 處、學校用地 3 處、市場用地 1 處、廣場用地 2 處、捷運系統用地 2 處、抽水站用地 1 處、體育場用地 1 處。合計公共設施用地面積約為 29.5653 公頃。

（一）機關用地

現行計畫劃設機關用地計有 3 處，分別為機五之一、機六之二、機六之三，總面積 1.1073 公頃。機五之一為新莊郵局(三重 36 支)，開闢率為 100%；機六之二為新北市新莊區公所，開闢率為 80.33%；機六之三為新北市政府警察局新莊分局、新北市新莊區戶政事務所及新北市新莊區地政事務所，開闢率為 100%。

（二）公園用地

現行計畫劃設公園用地計有 2 處，總計面積為 1.0937 公頃。公七為中正公園，開闢率為 77.03%；公二十二為碧江公園，開闢率為 100%。

（三）綠地用地

現行計畫劃設綠地用地計有 1 處，面積 0.0240 公頃，開闢率 100%。

（四）學校用地

現行計畫劃設學校用地計有 3 處，面積 4.7731 公頃。分別為國小七（新北市新莊區新莊國民小學）、國小十五（新北市新莊區新莊國民小學球場）、國中四（新北市新莊區新莊國民中學），開闢率 86~99%。

（五）市場用地

現行計畫劃設市場用地計有 1 處，面積 0.2706 公頃，為新莊市公有零售市場，開闢率 100%。

（六）廣場用地

現行計畫劃設廣場用地計有 2 處，面積 0.2304 公頃，開闢率 92~99%。

（七）捷運系統用地

現行計畫劃設捷運系統用地計有 2 處，為捷運新莊站 1 號出口及其通風塔，總面積 0.2206 公頃，開闢率 92~100%。

（八）抽水站用地

現行計畫劃設抽水站用地計有 1 處，總面積為 0.0909 公頃，開闢率 100%。

（九）體育場用地

現行計畫劃設體育場用地計有 1 處（新莊體育園區），總面積為 21.7547 公頃，開闢率 100%。

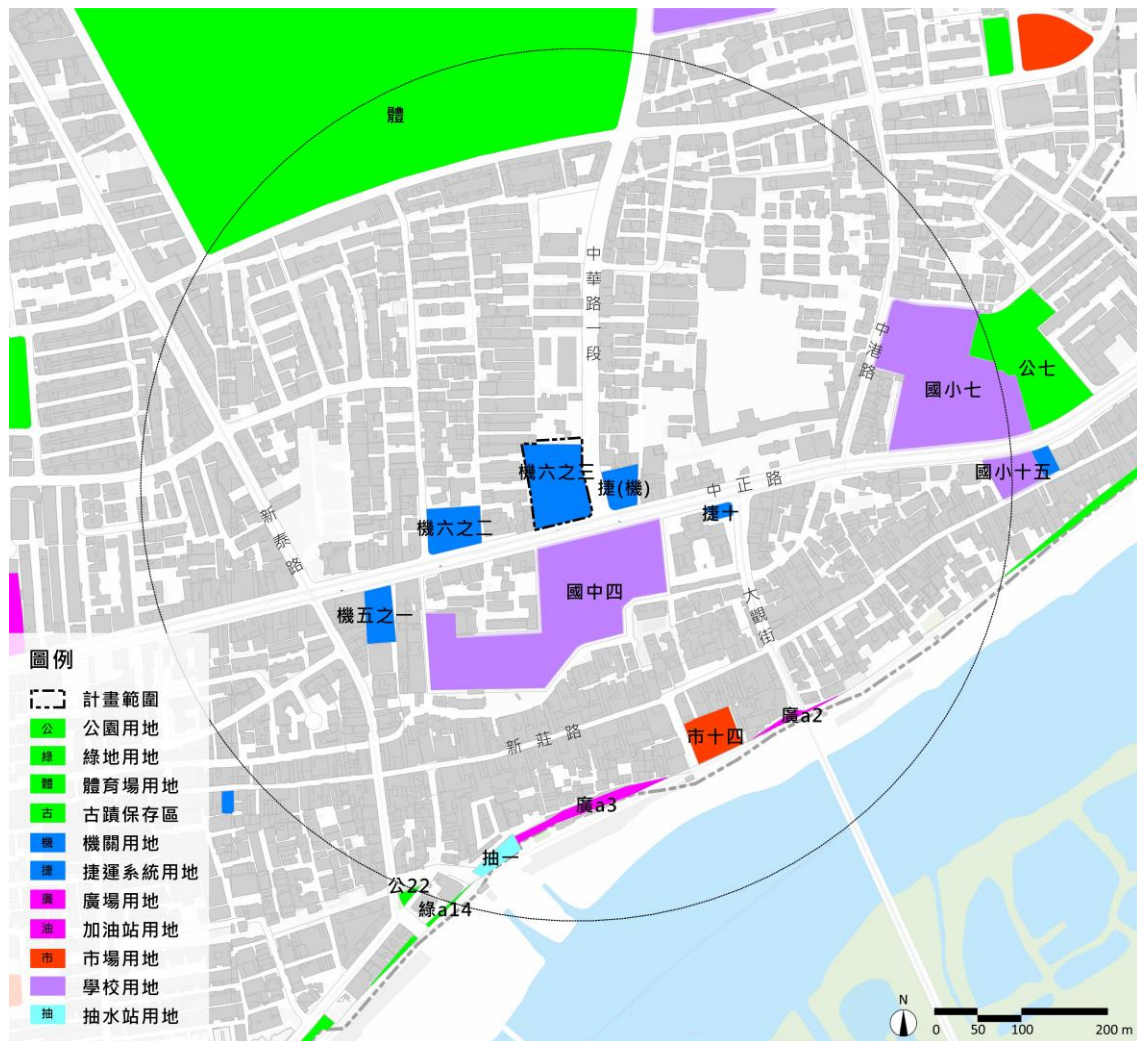


圖25 計畫範圍周邊公共設施分布現況圖

資料來源：本計畫繪製

表8 計畫範圍周邊公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		現況說明
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
機關用地	機五之一	0.205	0.205	100	新莊郵局(三重 36 支)
	機六之二	0.3004	0.2413	80.33	新北市新莊區公所
	機六之三	0.6019	0.6019	100	新北市政府警察局新莊分局、新北市新莊區戶政事務所、新北市新莊區地政事務所
公園用地	公七	1.0674	0.8245	77.24	中正公園
	公二十二	0.0249	0.0249	100	碧江公園
綠地用地	綠 a14	0.024	0.024	100	
學校用地	國小七	2.0458	2.0425	99.84	新北市新莊區新莊國民小學
	國小十五	0.2253	0.1955	86.77	新北市新莊區新莊國民小學球場
	國中四	2.4989	2.499	100	新北市新莊區新莊國民中學
市場用地	市十四	0.2706	0.2706	100	新莊市公有零售市場
廣場用地	廣 a2	0.1844	0.1825	98.97	
	廣 a3	0.046	0.0422	91.74	
捷運系統用地	捷(機)	0.1747	0.1747	100	新莊捷運站 1 號出入口、新莊區衛生所
	捷十	0.046	0.0423	91.96	新莊捷運站通風塔
抽水站用地	抽一	0.0969	0.0969	100	公館溝抽水站
體育場用地	體	21.7547	21.7547	100	新莊體育園區
小計		29.5669	29.2149		

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：新北市政府，擬定新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫書，民國 99 年 10 月。

陸、整體規劃構想

一、發展定位：行政園區促成緊密城市效率發展，提升城市競爭力

承襲新北市國土計畫於都會核心建構宜居城市願景，新北市政府以大眾運輸導向（TOD）為發展政策，將大漢溪南的板橋車站設為新北市第一行政中心、大漢溪北則於先嗇宮站規劃新北市第二行政中心。並分別於新店、土城、三重、新莊等鄰近捷運場站公有土地規劃地區性的行政園區。未來透過新北市三環六線的捷運系統網絡，大漢溪北將藉由第二行政中心及行政園區，帶動整體發展與都市更新。

本計畫區周邊行政機關群聚且距新莊捷運站僅 20 公尺，具備落實大眾運輸導向發展之最佳條件，需積極結合大眾運輸導向發展規劃之理念，透過場站周邊一日生活圈概念，促成緊密城市（Compact City）之效率發展，提供新莊啟動都市再生必要的環境改善契機，進而提升生活品質與城市競爭力。

爰此，本計畫以打造地區全方位行政暨生活服務核心為願景，透過政府主導開發投資公共建設，興建新北市新莊區新行政中心，提供民眾洽公便捷、生活舒適及多元照護的「一站式行政生活服務園區」。

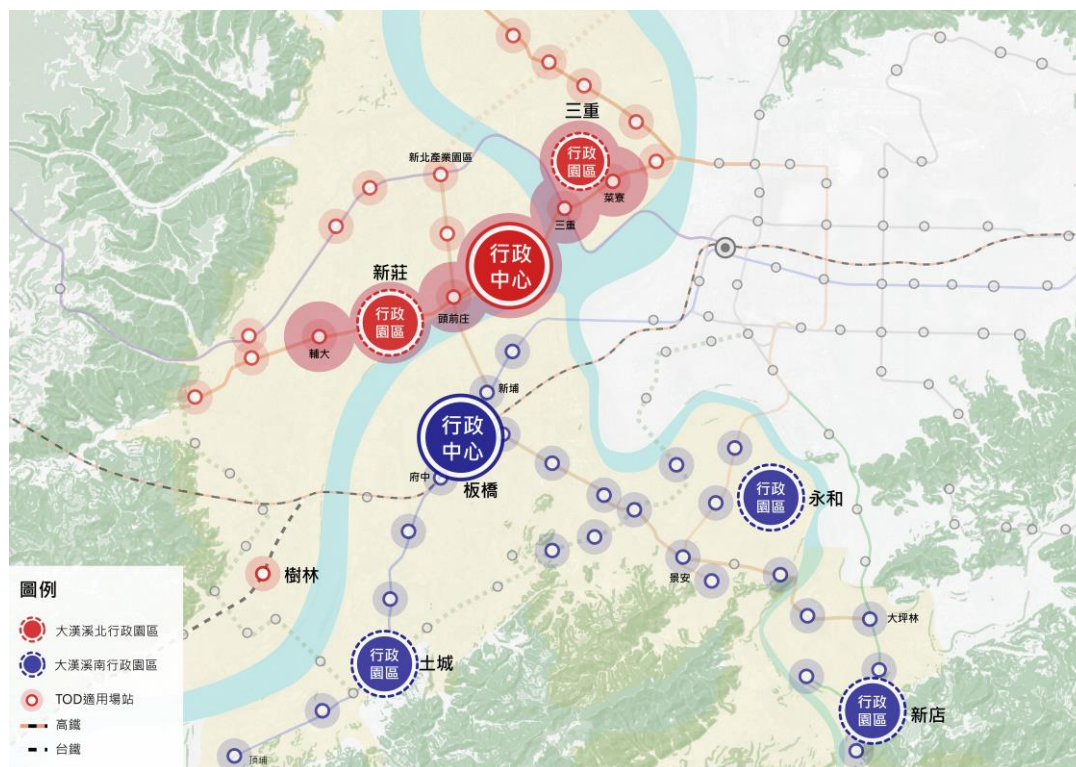


圖26 行政園區發展定位示意圖

二、 計畫目標：TOD 結合公共服務導向發展，促進公共效益最大化

因應大漢溪北區域普遍存在都市發展飽和、公共設施質量不足且分布不均，以及整體人口結構少子高齡化課題，本計畫需發揮基地緊鄰捷運場站優勢，以大眾運輸結合公共服務進化導向發展為原則，並透過以下主要策略，積極促進公有土地的公共效益最大化：

（一）行政服務集中化，提升地區行政效能

將現有行政機關整合為獨立行政大樓，除可塑造新莊地區行政中心意象，公部門單位間的聯繫更為緊密，亦將大幅改善市民洽公便利性。

（二）服務設施多元化，豐富周邊生活機能

過往的機關用地僅作為行政辦公單一使用性質，在公有土地資源有限的條件下，行政園區可將服務設施多元化，整合行政機關、中繼辦公、社福照護、全齡共融生活等全方位之行政生活服務，進而與捷運場站周邊形成安居樂業的生活圈。

（三）大眾運輸普及化，強化捷運建設效益

積極結合大眾運輸發展導向（Transit Oriented Development, TOD）規劃理念，透過行政園區提供之多元生活服務、友善人本環境，帶動大眾運輸使用量提升，進而強化捷運系統的服務效能與財政效率。

（四）共享空間彈性化，注入都市再生能量

結合行政園區完善的服務機能，共享空間的彈性化給予在地居民與通勤辦公者共享的交流生活場域。部分室內空間亦可提供周邊老舊建物中繼安置服務，注入都市再生所需的能量與支援，進而帶動溪北都心的城市風貌轉型升級。

三、 規劃理念

（一）建構友善人行環境，提升大眾運輸使用率

建構友善人行環境，是提升大眾運輸使用率的第一要件。本計畫基地屬公有土地，應率先示範基地帶狀開放空間與及周邊步行環境改善之

效益。除透過地面層退縮步道空間，亦應彰顯人本交通的規劃理念，嘗試將半戶外活動延伸至人行道，並以留設植栽、休憩、自行車專用道等方式，增加地區步行可及性。

降低私人運具使用率，是大眾運輸使用率能否提升之另一要件。因此，本計畫以滿足自身停車需求為原則，以提供共享運具方式，取代加倍設置公共停車位之規範。除可減輕周邊道路負荷，亦能逐步以綠色交通取代傳統運具，實現低碳城市的發展願景。

（二）多元空間與活動，觸發創新與交流

結合新北市都更三箭政策，本計畫透過機關用地變更為行政園區特定專用區提高發展強度，利用有限的公有土地資源，提供多面向的公益服務空間，滿足都市生活所需的各種設施。因此在空間機能的構想和布局上，應有別於過去單純機關辦公室或個別產業進駐的單一空間使用模式，而是由創造利於創新、發想和交流的場域，以一個「複合機能園區」之方向進行規劃，因此本案由地方社區發展角度，指認六大空間類型：產學合作、幼齡教育、長者照顧、商業服務、社福培訓及居住生活，作為園區空間規劃的項目。空間的布局應為交錯堆疊、嫁接不同空間的介面，讓活動與交流能在日常發生。

對外，期望透過開放空間、可供周邊居民使用的公共設施，建立基地與周邊社區的鏈結，使行政園區的功能不僅是上班，亦可成為下班後放鬆休憩、周邊社區居民日常生活的一部份，並藉此成為足以活絡周邊地區發展的熱點；對內，回歸基地行政園區本質，在滿足既有機關辦公空間需求之前提下，提供一般商辦空間、中繼辦公室及出租辦公室，並以自由、開放、彈性的角度，鼓勵公私部門多元交流，創造人際關係與社群互助，觸發新興的創意產業開展。

（三）空間機能垂直整合，強化土地使用效能

作為帶動地區都市再生的發展核心，行政生活園區應以多元複合方式，規劃不同性質之空間使用。本計畫依空間機能分類為：地方行政事務的「機關辦公機能」；提供社會福利設施的「公共服務機能」；到站

即到家的「住宿機能」；及保留彈性給予周邊地區都市更新的「中繼機能」。四大類機能皆具有排他性、私密性之空間（如辦公、住宿等靜空間），以及鼓勵交流互動的公共空間（遮蔭廣場、交誼廳、共享會議室等）。

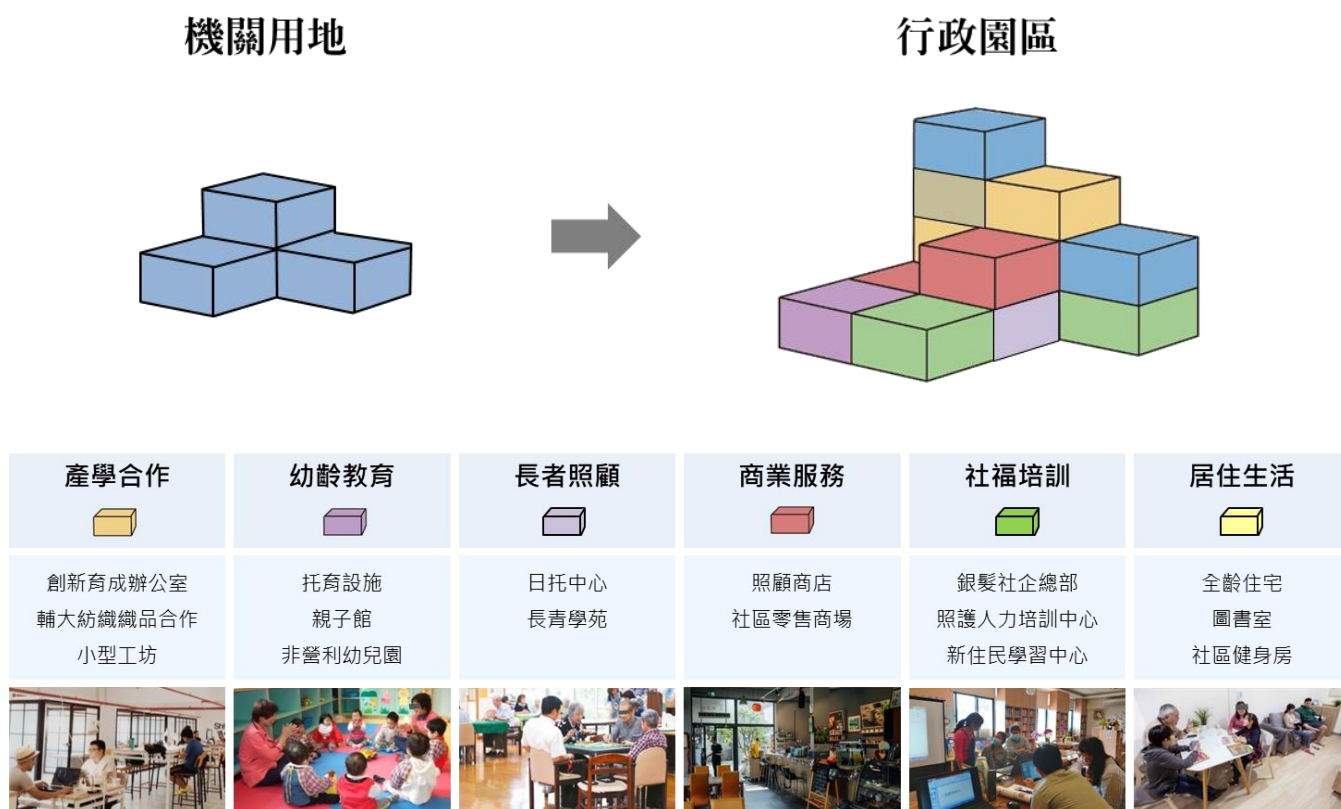


圖27 多元空間垂直整合利用構想示意圖

資料來源：本計畫繪製

（四）跨齡社福系統

目前政府正積極推動全齡住宅及通用設計，其目的在於創造老、中、壯、青、幼及弱勢者都能使用、都能照顧到的建築及景觀設計，新北市府於三峽北大特區的青銀共居即是其中之一；而在社會福利系統上近年亦在談論一個新的概念—「跨代設計」，原先「跨代設計」的意思是指，設計師觀察不同的人口族群，設計出符合該族群使用的產品或空間。而近年在談論的「跨代設計」指的是將服務對象拉進來，與不同人口族群，共享經驗共同設計產品或空間，更好的說法是透過「混齡」合作，使每個人在團隊中能重新找到自己的定位，並貢獻自身經驗協助社會。

四、 空間發展構想與原則

基於前述發展定位、計畫目標與規劃理念，擬定本計畫空間發展構想與原則如下：

（一）空間發展構想

1. 行政機關辦公

因應現有機關辦公空間隨時間及人口增加不敷使用，需擴充各機關使用需求，並透過垂直整合方式，有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，俾利強化整體行政效能。

新莊基地周邊亦有行政機關建築，未來屆使用年限需拆除重建時，行政園區預留之辦公空間，除可支援新北市境內其他機關之中繼需求，若未來地區發展飽和需將機關或公營事業用地變更為廣場或公園用地時，亦可作為因應之儲備辦公空間。

2. 全齡社福照護

因應人口結構少子高齡化，引入公共托育、長青學苑、親子圖書館等多元的全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼及弱勢都能共享的交流照護空間，形成創新的跨齡互助社會福利系統，進而提升新莊地區的公共服務質量。

3. 全齡共融生活

結合行政辦公及全齡社福照護機能，推動「跨齡交流」生活模式，提供整合居住、照護商家、銀光咖啡館、活動廣場、零售商店等軟硬體服務之創新互動空間，提供地區全齡共融的生活場域。

（二）空間發展原則

1. 垂直整合空間機能

藉由提升土地使用強度，垂直整合地區事務的「行政機關辦公」、公共服務的「全齡社福照護」、到站即到家的「全齡共融生活」等主要機能。透過多元複合使用，創造更有效發展的緊密城市。

2. 立體連通多元服務

利用有限的公有土地資源，提供多面向的公益及生活服務空間，滿足都市生活所需的各種設施。透過開放空間與多元服務設施間的立體連立行政園區與周邊生活圈的鏈結，促使人際關係與社群互助，觸發創新的活動交流。

3. 建構友善人本環境

停車空間集中設置於地下，使地面層釋出之開放空間，形成人行道、緩衝綠帶、遮蔭廣場共同建構的友善人本環境。藉由行政園區率先示範人行環境改善的效益，帶動周邊步行系統友善串連，促使大眾運輸逐步取代私人運具，實現低碳城市的發展願景。另應本案與捷運新莊站僅有 20 公尺，得於地下層預留未來與新莊捷運設施立體連通之可能性。

4. 有效分流車行動線

確保勤務車輛出勤便利性，警察分局以優先設置於低樓層為原則，並應設置獨立進出口與一般車行動線區隔，以利兼顧防救災效率及步行空間連續性。

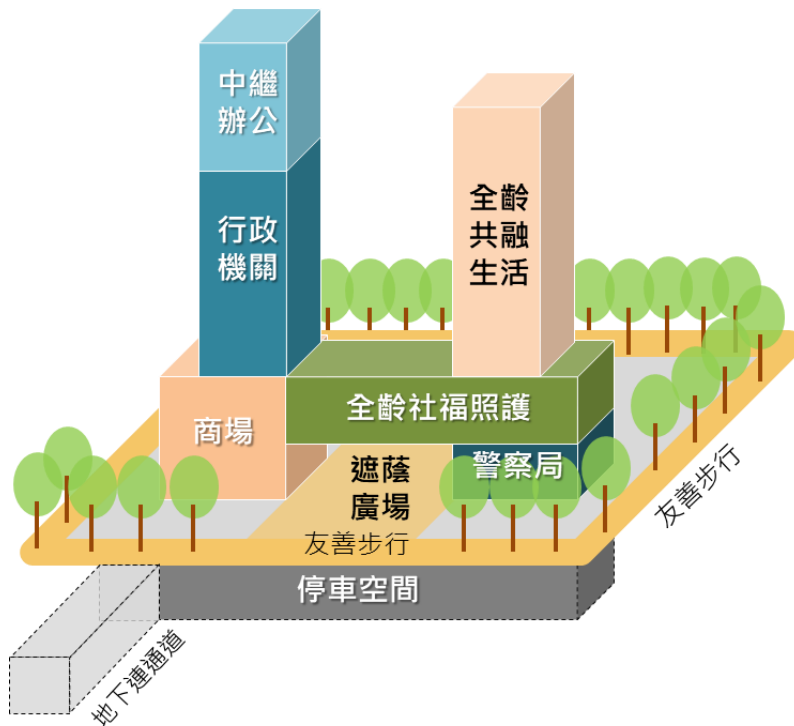


圖28 新莊行政園區空間發展原則示意圖

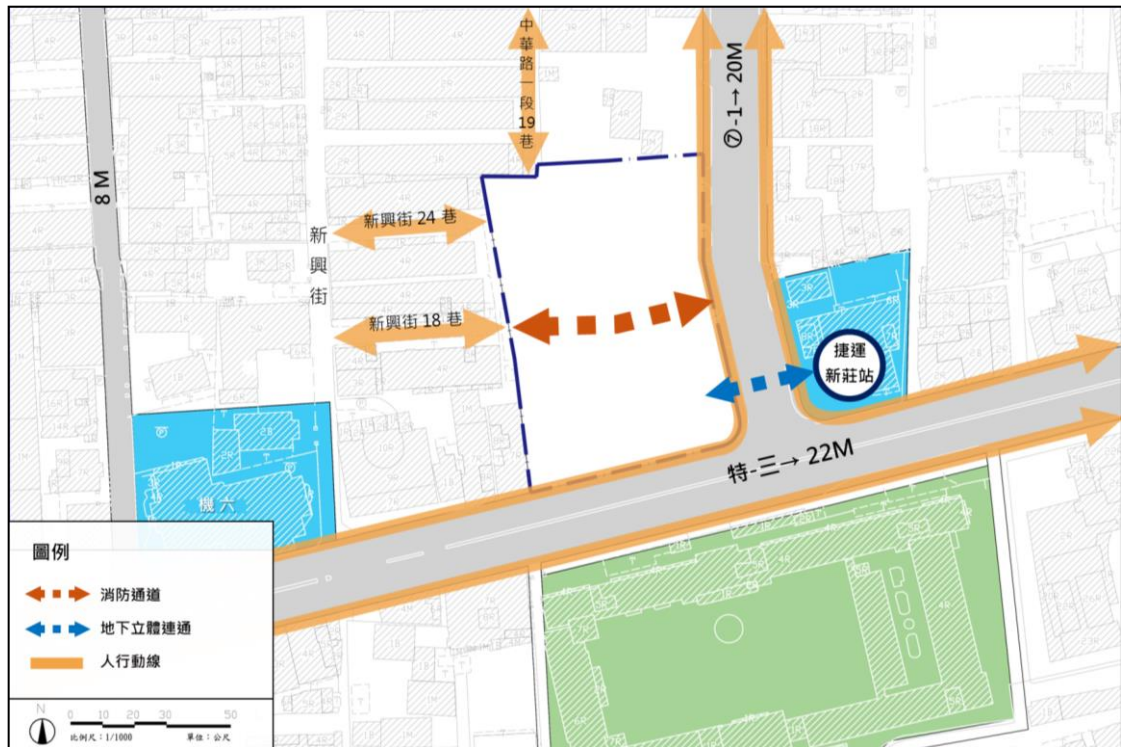


圖29 計畫範圍人行系統構想示意圖

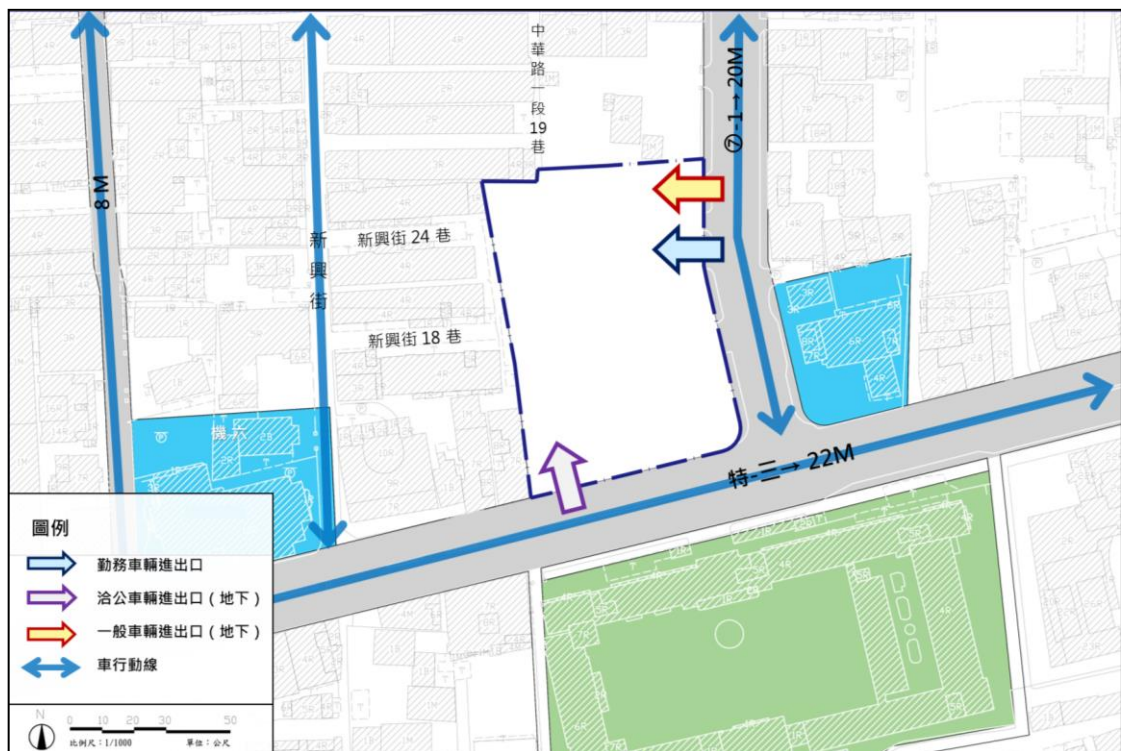


圖30 計畫範圍車行系統構想示意圖

五、 土地使用分區管制要點訂定原則

- (一) 有鑑於現行容積獎勵制度，在基準容積加給、都市更新獎勵、增額容積等審議時程之不確定性，易造成都市更新推動期程延宕；且各項獎勵容積總合趨近原基準容積之規定，亦造成都市計畫區真實容積總量不易掌握，影響環境承載量評估準確性。基於此，本計畫土地使用強度，採法定容積率即等同容積總量上限，不得再申請容積獎勵、增額容積、加給基準容積及容積移轉。
- (二) 本計畫經新店行政園區案例之開發規模分析、都更一二箭開發強度模擬、基地周邊都市更新案開發規模分析、基地範圍及周邊機關辦公空間需求分析、公益設施空間需求分析等各面向之研究分析（詳附件一、開發規模分析），擬定本計畫行政園區特定專用區容積率為 800%。
- (三) 確保地區公共服務效能之強化，明定本計畫主要機能（機關辦公、公共服務、社會福利、文教展演等）之使用，不得少於總容積樓地板面積之 50%。
- (四) 捐建之公益設施應優先作為公共服務、社會福利、文教展演等性質使用，捐建之空間計入容積，且其使用面積不得少於總容積樓地板面積之 8%。
- (五) 為改善公共環境品質，將新增容積應盡義務（留設開放空間、捐建公益設施、立體綠化、智慧綠建築等）之相關規定，列入本計畫土地使用管制要點規範。
- (六) 依據上述土地使用原則，設定行政園區特定專用區容積率為 800%，詳細容積組成分析如表 9。

表9 行政園區容積組成分析說明表

項次	空間機能	說明	面積需求 (M ²)
一	行政機關辦公	新北市政府警察局新莊分局、新北市新莊地政事務所、新莊戶政事務，及中繼行政/辦公空間	21,185.00
二	全齡社福照護	公共托育、非營利幼兒園、親子圖書館、照護培訓中心、長者日間照護、長青學苑等設施	4,040.00
三	全齡共融生活	照護商家、銀光咖啡館、社區商場、生活居住等設施，至多不得大於一至二項之加總	25,225.00
容積總計		一至三項之加總	50,450.00
基地面積			6,306.38
行政園區特定專用區容積率			800%

資料來源：本計畫彙整

(七) 鼓勵地面層留設不受天候影響之大面積遮蔭廣場，本行政園區特定專用區建蔽率設定為 60%。

(八) 為落實大眾運輸導向發展理念，訂定本行政園區特定專用區之汽機車停車空間上限，並依周邊道路條件訂定洽公、勤務車輛出入口之設置原則。

柒、實質發展計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 115 年，但預定完成期限得依實際辦理進度酌予調整。依國家發展委員會「107 年都市及區域發展統計彙編」，以新北市住宅狀況平均每人建坪為 10.48 坪/人(34.64 平方公尺/人)¹，作為本計畫之計畫人口估算標準，計算公式如下：

$$\text{計畫人口} = \text{可建築土地面積} \times \text{容積率} \times \text{最大住宅使用比例} \div 34.64$$

本計畫區後續將變更為行政園區特定專用區，實際可建築土地面積為 6,306.38 平方公尺，容積率為 800%，本案住宅使用比例不得大於計畫區總容積 40%，依前述面積及計算標準，本計畫區預計引進之總計畫人口約為 583 人。

二、土地使用計畫

(一) 行政園區特定專用區

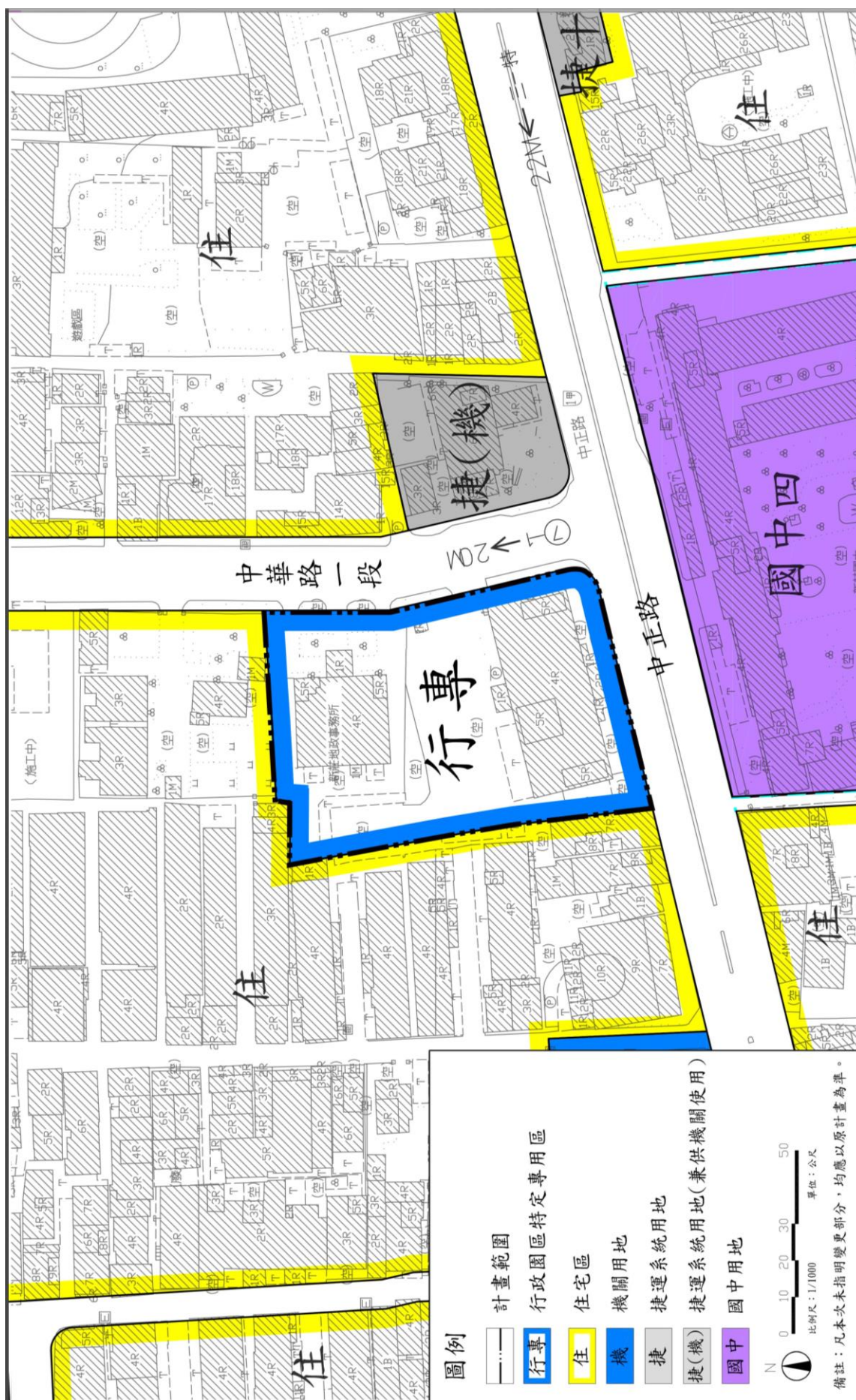
本計畫劃設行政園區特定專用區一處，面積合計約 0.6306 公頃，供行政、辦公、商業及居住等使用。

表10 細部計畫土地使用計畫面積綜理表

項目		面積（公頃）	百分比（%）	備註
土地 使用 分區	行政園 區特定 專用區	0.6306	100%	新莊區立德段 362、362-1、358、359、359-1、360、567、361、601、602、603 地號等 11 筆土地為準。

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

¹ 平均每人建坪係以新北市平均每戶建坪除以平均戶內人口數而得之，依「107 年都市及區域發展統計彙編」，平均每戶建坪為 32.5 坪，平均戶內人口數為 3.1 人；建坪係指房屋總樓地板面積的總坪數，除主建物外應包含樓梯間、陽台及走廊等公共空間。



三、 交通系統計畫

本計畫配合既有道路訂定周邊交通系統計畫，說明如下：

（一）交通系統規劃原則

1. 整體動線依據現況道路幾何管制(如禁止左轉、禁止迴轉)、停車規範。
2. 汽機車應設立獨立坡道，以中華路一段作為進出動線，整體動線以右進右出為原則，交通動線規劃詳見圖 32 所示。
3. 步行環境地面層應以安全性、連續性及便利性為原則，並保留未來與捷運新莊站串連之可能性。

（二）計畫道路系統

1. 聯外道路

本計畫範圍以中正路做為主要聯外道路，向東往三重區，向西經樹林可往桃園市。

2. 主要道路

本計畫範圍有新泰路及大觀街 2 條主要道路。皆為南北向道路，由新泰路向北可抵台 65 線往五股，往南可由大觀街經新海大橋抵板橋區。

3. 次要道路

本計畫範圍次要道路為中華路一段，向北往新莊體育園區，向南接中正路。



圖32 交通動線規劃示意圖

資料來源：本計畫繪製

四、 都市防災計畫

(一) 防災規劃原則

1. 集中留設綠地及退縮開放空間，提供作為救災及逃生使用之疏散動線。
2. 留設大型廣場及設置行政大樓，做為新的防災指揮場所，改善本區防災空間。

（二）防災計畫

1. 防救災路線

- （1） 緊急道路：以寬度 30 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺範圍內緊急道路包含：中正路、中華路一段。
- （2） 救援輸送道路：以寬度 15 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺範圍內救援輸送道路為新泰路。
- （3） 避難輔助道路：以寬度 8 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺以內之道路包含：公園路、新莊路等。

2. 防（救）災據點

- （1） 臨時避難場所：主要係於發生災害時，提供臨時疏散、避難之戶外空間。本計畫範圍得利用外部公共空間提供臨時疏散、避難及救災功能，如行政園區特定專用區內中正路與中華路一段側退縮 6 公尺供公眾通行之通道及廣場等。
- （2） 臨時收容場所：本計畫更新後之行政園區能提供多種生活設施，符合臨時收容場所設置條件。
- （3） 災害防救指揮中心：依「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討(第二階段))」，指定新莊區公所（機六之二）為災害防救指揮中心，做為醫療救護與救難指揮中心，並統籌指揮新莊地區防救災事宜。本計畫為新莊行政園區，基地內應具備相同防救災功能，以做為主要指揮中心受損至無法運作時之替代應變中心。
- （4） 警察據點：本計畫範圍內新北市政府警察局新莊分局即為情報蒐集及指揮調度之指揮所。

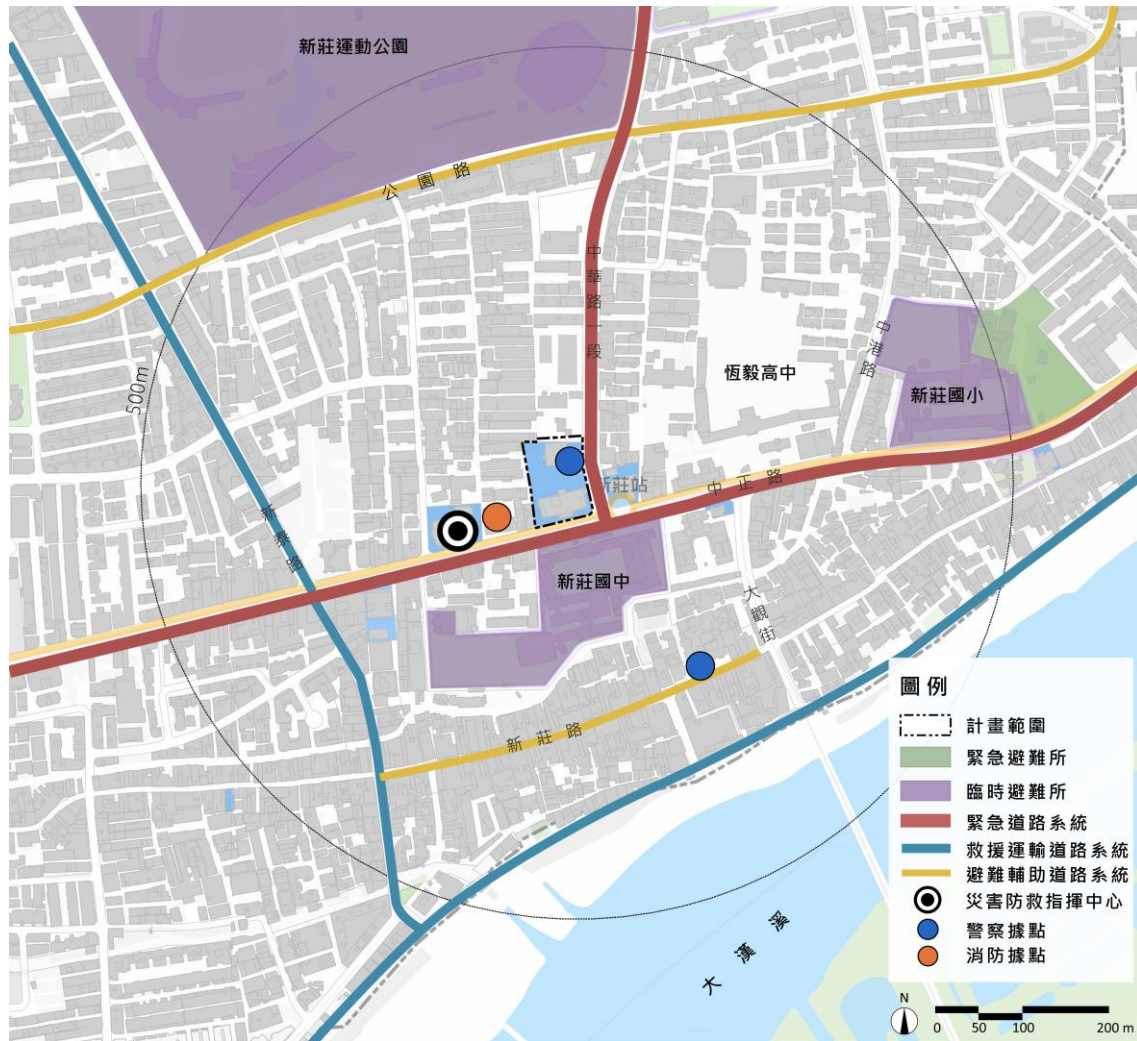


圖33 防災避難場所及路線示意圖

資料來源：本計畫繪製

捌、事業及財務計畫

一、實施方式

本計畫行政園區特定專用區依都市更新條例第12條由本府公開評選實施者，以權利變換方式執行都市更新事業，實施經費將由實施者自行籌措。本計畫預計於民國110年辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。

表11 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
		徵 收	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	土地徵收費及 地上物補償費	工程費			
行政園 區特定 專用區	0.6306				V	-	-	新北市 政府	115年	實施經費將由 實施者自行籌 措。

註1：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

註2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

二、回饋計畫

行政園區特定專用區依本計畫申請開發時應回饋，規定如下：

（一）機關用地變更為行政園區特定專用區

1. 變更基地應以下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府：

參照本市公共設施用地專案通盤檢討原則精神，土地所有權人開發義務負擔以45%為上限，另因行政園區乃以行政辦公及公益設施使用為主體，在上述使用不得小於50%，且屬公共性質使用無須回饋原則下，回饋金額計算方式如下：

$$\text{應回饋金額} = \text{變更基地土地面積} \times 45\% \times 50\% \times (1+40\%) \times V$$

V：建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值

2. 如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經本府同意得改以代金方式繳納。

3. 回饋時機

(1) 回饋之樓地板面積應於領得使用執照及完成相關設備裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為本市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。

(2) 若採用代金繳納，應由相關該土地所有權人負擔，於建築執照核准前一次回饋完竣。

(二) 住宅區變更為行政園區特定專用區

本計畫變更後容積率為 800%，可容許興建住宅上限為總樓地板面積之 40%，故可興建住宅部分之容積率上限為 320%。考量原住宅區基準容積為 300%，若與周邊住宅區合併參與都市更新，尚可爭取各項容積獎勵，其允建容積必將大於 320%（經分析周邊都市更新案允建容積多在 500%以上），故本計畫對原屬住宅區之基地並無提升使用強度之事實，建議免予回饋。

玖、土地使用分區管制要點

- 一、 本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。
- 二、 本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、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。
- 三、 行政園區特定專用區之開發，應先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）審議通過後，始得核發建造執照。
- 四、 行政園區特定專用區之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 800%。並不得再依「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令申請加給基準容積、容積獎勵、增額容積與容積移轉。
- 五、 行政園區特定專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組：
 - （一）公務機關：各級政府機關、各級民意機關、其他公務機關，及新北市境內公務機關重建更新時之中繼辦公空間。
 - （二）公共服務設施：警察及消防機構、醫療保健設施、幼兒園或兒童課後照顧服務中心、郵政及電信服務，及其他經本府主管機關審查核准之公共服務設施。
 - （三）社會福利設施：供兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構（如小型工坊、照顧商店等），及其他經本府主管機關審查核准之公益性社會福利設施。
 - （四）文教及展演設施：圖書館、社教館、及會所，及其他經本府主管機關審查核准之文教及展演設施。
 - （五）商業設施：依都市計畫法新北市施行細則第 16 條規定辦理。
 - （六）住宅設施：依都市計畫法新北市施行細則第 14 條規定辦理。

第一至四組之使用面積，不得小於總容積樓地板面積之 50%；其中第一組中繼辦公空間於本府媒合機關進駐期間，得依財產管理規定管理利用；第三至四組捐建公益設施之使用面積不得少於總容積樓地板面積之 8%。

住宅設施使用面積以不大於總容積樓地板面積之 30%為原則，但經新北市都市更新審議委員會同意得提高至 40%。

六、 開放空間

- (一) 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬 6 公尺以上帶狀開放空間。臨街面設置寬 2 公尺綠帶、臨建築側設置 4 公尺寬之無遮簷人行道，並得計入法定空地。(詳附圖一、二)
- (二) 建築基地西北側應設置綠地開放空間，綠地開放空間內不得設置汽機車停車位，且應與中華路一段 19 巷、新興街 24 巷銜接，作為公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。

七、 立體連通

- (一) 建築基地東南側應於地下空間留設與捷運設施連接之通道並提供公眾使用，其所增加之樓地板面積得免計容積。
- (二) 基地不同建築物間應設置立體連通道，連通道下地面層應留設可供停留、活動之廣場式開放空間，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間。廣場內不得設置汽機車停車位、圍牆等視線遮蔽物，且應供公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。

八、 基地綠化

- (一) 本基地綠化應依「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，另基地內實設空地扣除依規定無法綠化之面積後，應留設二分之一以上種植綠化。
- (二) 喬木覆土深度應大於 1.5 公尺，灌木覆土深度應大於 0.6 公尺，地被植物覆土深度應大於 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。

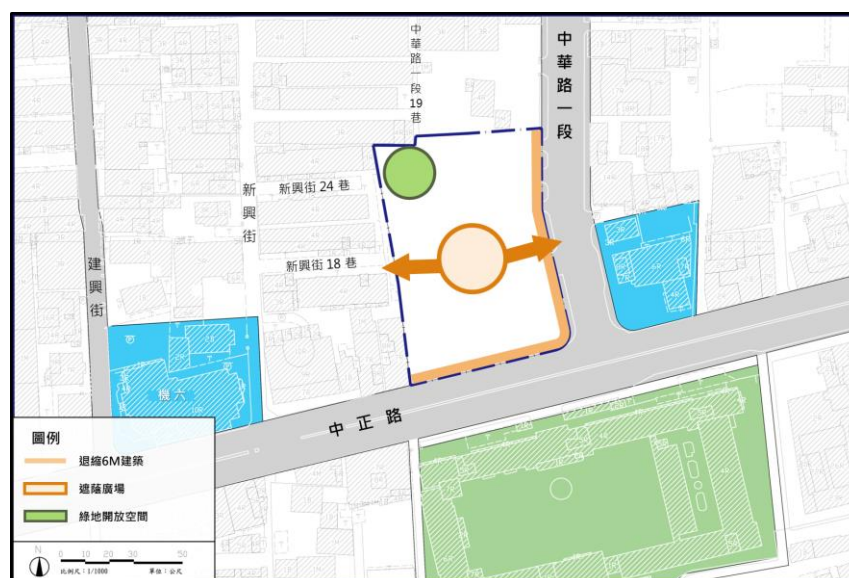
九、 汽機車停車位設置應依下列規定辦理：

- (一) 以「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」第 42 條相關規定為基準辦理。
- (二) 為鼓勵使用大眾運輸運具，免依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條公有建築物加倍留設停車位之規定。
- (三) 為落實大眾運輸導向發展策略，避免自設停車位造成周邊道路之交通負荷，建築物依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條相關規定計算後，不得高於法定汽機車停車位之 1.1 倍。但基地情形特殊經提都設會審議同意者，不在此限。
- (四) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間（詳附圖三），但停車總數量 50 部以下者，得設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。

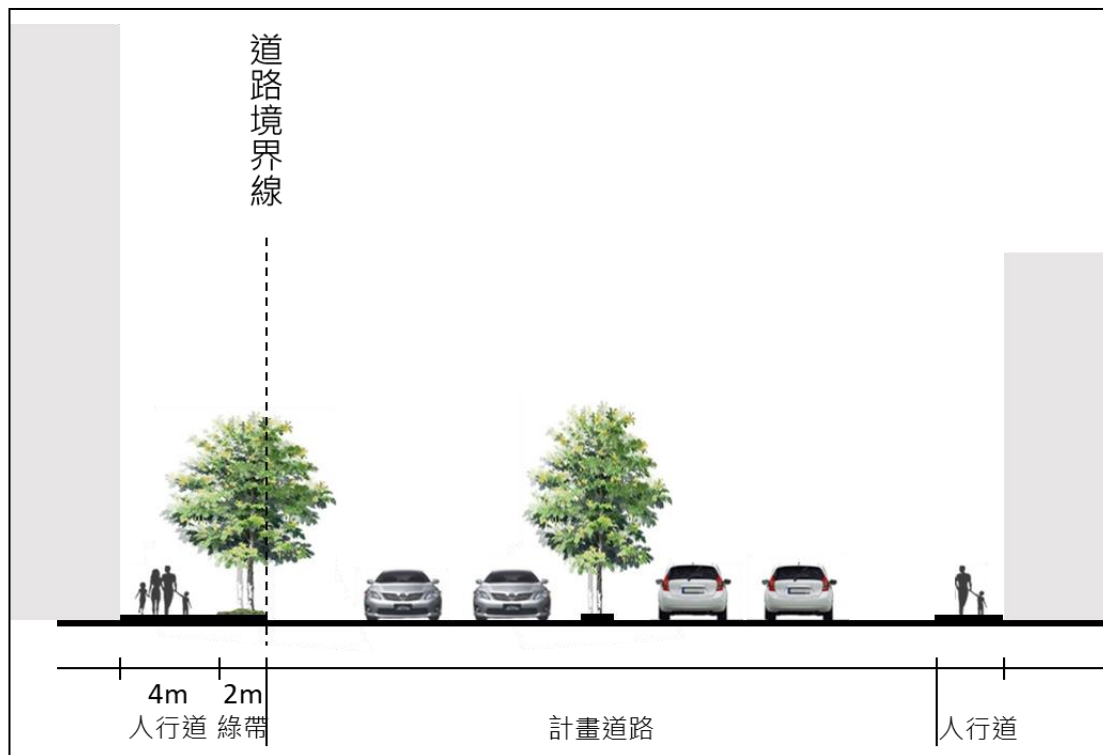
十、 基地之法定開挖率應依施行細則第 37 條辦理。

十一、 基地上之建築物，應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上，並取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銀級以上，並於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂。

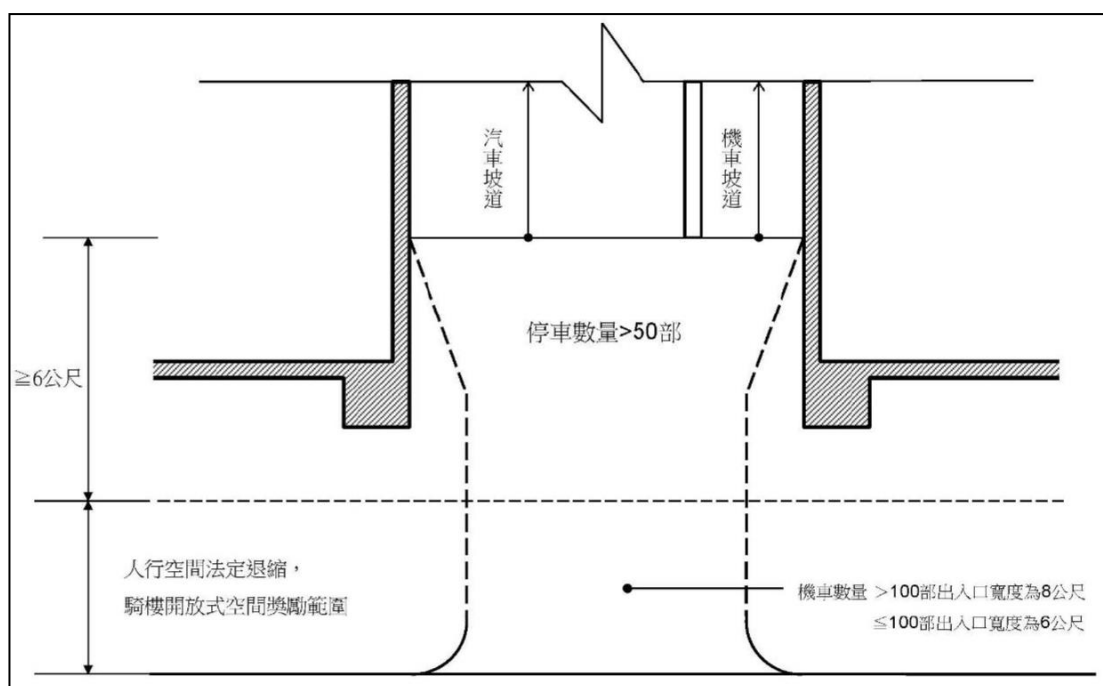
十二、 本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。



附圖一、計畫範圍開放空間系統構想示意圖



附圖二、帶狀開放空間示意圖



附圖三、汽機車坡道緩衝空間示意圖

附件一、開發規模分析

新北市之基地開發規模，首先需參照基地位置所屬細部計畫之使用分區，作為基準容積率。採一般重建模式時，可依據都市計畫法新北市施行細則規定爭取容積獎勵，並參照新北市都市計畫容積移轉許可審查要點申請容積移轉。若採都市更新模式重建，則可參照新北市都市更新建築容積獎勵辦法爭取都更獎勵，同樣亦可參照新北市都市計畫容積移轉許可審查要點申請容積移轉。

為加速老舊建築更新，新北市政府以民國 108 年 8 月公告實施之「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」作為都更第一箭，民國 108 年 7 月修正之都市計畫法新北市施行細則，作為主幹道沿線之都更第二箭。兩項政策均期望透過都市計畫規範，提升都市更新誘因。

目前都市計畫所訂定之土地使用強度，均採用容積獎勵機制，藉以達成開放空間、提升環境品質、增加公益設施等目的。然而基準容積加給、都市更新獎勵、增額容積等審議時程之不確定性，亦造成都市更新推動期程延宕之困境。因此，本計畫提議以基準容積率等同實設容積率為原則，採不得再申請容積獎勵、增額容積與容積移轉之方式，明定容積總量上限。

本計畫分別從新店行政園區、都更一二箭相關規定、基地周邊建案等面向，分析過往案例獲取容積獎勵之要件、捐建公益設施之類別及規模，以及基準容積率與實設容積率、地面層興建總面積之關聯性，俾利綜合評估客觀因素及環境條件後，設定適切新莊基地之開發規模建議。

一、新店行政園區開發規模

新店行政園區之基地面積約 1.2 公頃，以該使用分區基準容積率 300%推算，基準容積約為 36,012 M^2 。此案於民國 105 年核定都市更新事業計畫時，透過捐建國民運動中心及取得黃金級綠建築候選證書，共獲取 33%基準容積之土管獎勵。另透過更新單元規劃設計、更新單元規模、時程等類型，共獲取 35%基準容積之都市更新獎勵。上述獎勵加總後，實設容積率約 505%。然若將捐建之國民運動中心(9,723 M^2)計入容積，實際開發規模約為基地面積之 586%。詳細獎勵項目及計算如表附一-1。

新店行政園區配合建蔽率低於 50%之規定，依核定之開發規模規劃 31 層之行政機關辦公棟、30 層之住宅棟，以及 9 層之國民運動中心。另以地下開挖率低於 60%為原則，於地下五層設置汽車 616 席、機車 1,035 席、自行車 386 席所需之停車空間。此案實際開發規模雖趨近基準容積之 2 倍，惟從效益面向檢視，行政機關的整合除可大幅提升民眾洽公便利性，引入多元的商業及服務設施，亦將提升周邊老舊建物更新的誘因。

表附一-1 新店行政園區容積獎勵彙整表

獎勵類型	項目	獎勵規模	獲取之容積率
土管獎勵	捐建國民運動中心	基準容積之 30%	90%
	黃金級綠建築	基準容積之 3%	9%
都市更新 獎勵	都市更新單元規模	基準容積之 15%	45%
	時程獎勵	基準容積之 10%	30%
	都市更新單元規劃設計	基準容積之 9%	27%
	促進都市更新事業之辦理	基準容積之 1.4%	4.2%
容積獎勵總計		基準容積之 68.4%	205.2%

資料來源：擬定新北市新店區行政段 645 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案（核定版）/本計畫彙整

二、都更一二箭開發強度模擬

依據「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」規定，該計畫範圍內使用分區屬住宅區、商業區、乙種工業區、產業專用區、市場、電信用地、電信專用區、自來水事業、車站用地者，且建築基地符合相關要件，方能申請增額容積。都更二箭則係依據都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條規定，實施都市更新事業之地區、核准拆除重建之危老或高氣離子鋼筋混凝土建築物，其建築基地符合相關要件者，得酌予加給基準容積率。

本計畫基地使用分區雖為機關用地，惟若從公有土地應活用善化之觀點，建議參採 TOD 場站周邊發展緊密城市之精神及原則，檢視基地面積、面前道路寬度、不得位於一級環境敏感、捷運用地聯合開發、古蹟及歷史建築土地等條件。若符合上述要件則參採都更一二箭相關規定，並以機關用地及新店行政園區之基準容積率，測試開發規模上限。

（一）新莊基地要件檢視

參酌都更一二箭相關規定，本計畫針對捷運場站距離、面前道路、不得位於等類型逐一檢視要件。綜合評估如表附一-2，新莊基地面積大於 2,000 M²，面前道路寬度亦達 20M 以上，距離新莊捷運站僅 30 公尺，若以參採 TOD 場站周邊發展緊密城市之精神檢視，符合都更一箭申請增額容積要件。都更二箭加給基準容積要件均符合外，新莊基地亦位於已劃定之捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新地區。

表附一-2 新莊基地都更一二箭符合要件檢視表

屬性	類型	要件	檢視情形	符合
都更 一箭	捷運場站距離	新莊捷運站 300 公尺內	基地距新莊站僅 20 公尺	是
	基地面積	2,000 平方公尺以上或完整街廓	基地面積 6,306.38 平方公尺，大於 2000 平方公尺	是
	面前道路	道路寬度應達 8 公尺以上或經退縮道路寬度補足達 8 公尺	計畫道路寬度 22 公尺	是
		連續面寬應達 20 公尺以上	連續面寬 65 公尺	是
	不得位於	山坡地及第一級環境敏感地區	無	是
		已與捷運系統用地聯合開發者	無	是
		毗鄰依文資法指定古蹟及經登錄為歷史建築物之土地	無	是
都更 二箭	基地面積	2,000 平方公尺以上或完整街廓	基地面積 6,306.38 平方公尺，大於 2000 平方公尺	是
	面前道路	面臨路寬 20 公尺以上計畫道路	計畫道路寬度 22 公尺	是
		臨接基地面前道路面寬連續達 20 公尺以上	臨接基地面前道路連續面寬 65 公尺	是

(二) 新莊基地開發規模評估

新莊基地面臨之路寬為二十公尺以上未滿三十公尺，故依都市計畫法新北市施行細則 39-2 條規定，可申請加給百分之十之基準容積。同時亦需捐增加給比例之百分之五十容積樓地板面積供作公益設施。另參照新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點規定，以「增額容積、容積移轉及各項容積獎勵之總和，不得超過基準容積之 100%」作為總量上限。本計畫參酌新店行政園區未申請容積移轉範例，設定都更獎勵 50%、增額容積 50%之情境，並依增額容積規定，捐建基準容積之 10%作為公益設施。

模擬基地合併申請都更一二箭之開發情境，並計算不同使用分區在加給基準容積率、容積獎勵總和上限、捐建設施免計之容積後之實際開發規模。模擬計算如表附一-3，都更一二箭要件均符合時，新莊基地之實設容積率為 550%，若將捐建之公益設施亦計入容積，則實際開發規模為基地面積之 5.9 倍。

表附一-3 新莊基地都更一二箭合併開發規模計算表

使用分區	基準容積率	加給基準容積率	獎勵上限	實設容積率	捐建免計容積	實際開發規模
機關用地	250%	25%	275%	550%	40%	590%

資料來源：本計畫彙整

三、基地周邊案件開發規模

新莊基地位於捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)更新地區，本計畫盤點基地周邊之更新事業計畫案件，由於都更一二箭相關規定乃 108 年公告實施，周邊建案均於相關規定公告實施前即已送審或核定，故未參照加給基準容積及增額容積相關規定，而是以都更獎勵合併申請容積移轉方式，提升自身基地開發規模。

如圖附一-1 所示，新莊基地周邊案件之使用分區均為住宅區，在基準容積率 300%條件下，以爭取基準容積 50%都更獎勵上限，及基準容積 40%容積移轉上限為原則。如表附一-4 可看出，周邊各案件實設容積率約介於 505%至 570%之間，亦即周邊案件之容積總量，約為基準容積之 1.7 倍至 1.9 倍間。各案件容積總量依新莊細部計畫之建蔽率、開挖率規定，建築物地上樓層為 17-25 層，地下則為 4-5 層。



圖附一-1 新莊基地周邊建案開發規模圖

表附一-4 新莊基地周邊建案開發規模彙整表

	更新事業計畫案件名稱	基準容積率	實設容積率	備註
1	變更(第 2 次)新北市新莊區立德段 310 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案	300 %	566.6%	都更獎勵：48.9% 容積移轉：40% 地上 22 層、地下 4 層
2	擬訂新北市新莊區立德段 176 地號等 24 筆土地(原 168 地號等 27 筆土地)都市更新事業計畫案	300 %	540.3%	都更獎勵：50.1% 容積移轉：30% 地上 26 層、地下 5 層
3	變更新北市新莊區立德段 119 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案	300 %	505.5%	都更獎勵：28.5% 容積移轉：40% 地上 17 層、地下 5 層
4	擬訂新北市新莊區立德段 71 地號等 45 筆(原 43 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	300 %	496.5%	都更獎勵：47.3% 容積移轉：18.2% 地上 25 層、地下 5 層
5	擬訂新北市新莊區立德段 688 地號等 35 筆土地都市更新事業計畫案	300 %	570.0%	都更獎勵：50% 容積移轉：40% 地上 25 層、地下 5 層

資料來源：新北市都市更新處 https://www.uro.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=10348

四、機關空間需求統計

新莊基地現有機關包含新北市新莊地政事務所、新北市政府警察局新莊分局及新莊戶政事務所。依據新北市政府目前彙整之機關空間需求，未來新莊行政園區進駐機關空間需求總計約 4,362.98 坪（約 14,423 平方公尺）。若以現行機關用地之基準容積率計算，進駐機關空間需求已趨近於容積樓地板面積，除缺乏未來擴充多目標複合使用之彈性，亦不利於公有土地活化善用之政策推動。

另如表附一-6 所示，新莊基地周邊亦有行政機關建築，未來屆使用年限拆除重建時，亦應預留中繼辦公室之使用彈性。考量行政園區未來應朝公益社福設施多元化、生活服務設施多樣化之目標進行開發，建議新莊基地之開發規模，應在不減損各行政機關空間需求前提下，保留多目標複合使用之彈性，以及都市更新時中繼辦公室之儲備空間。

表附一-5 新莊基地機關空間需求統計表

機關單位	目前使用面積(坪) ¹	需求面積(坪) ²
新北市政府警察局新莊分局	1,329.59	2,500.00
新莊戶政事務所	296.81	706.95
新莊地政事務所	1,042.76	1,156.03
合計	2,669.16	4,362.98

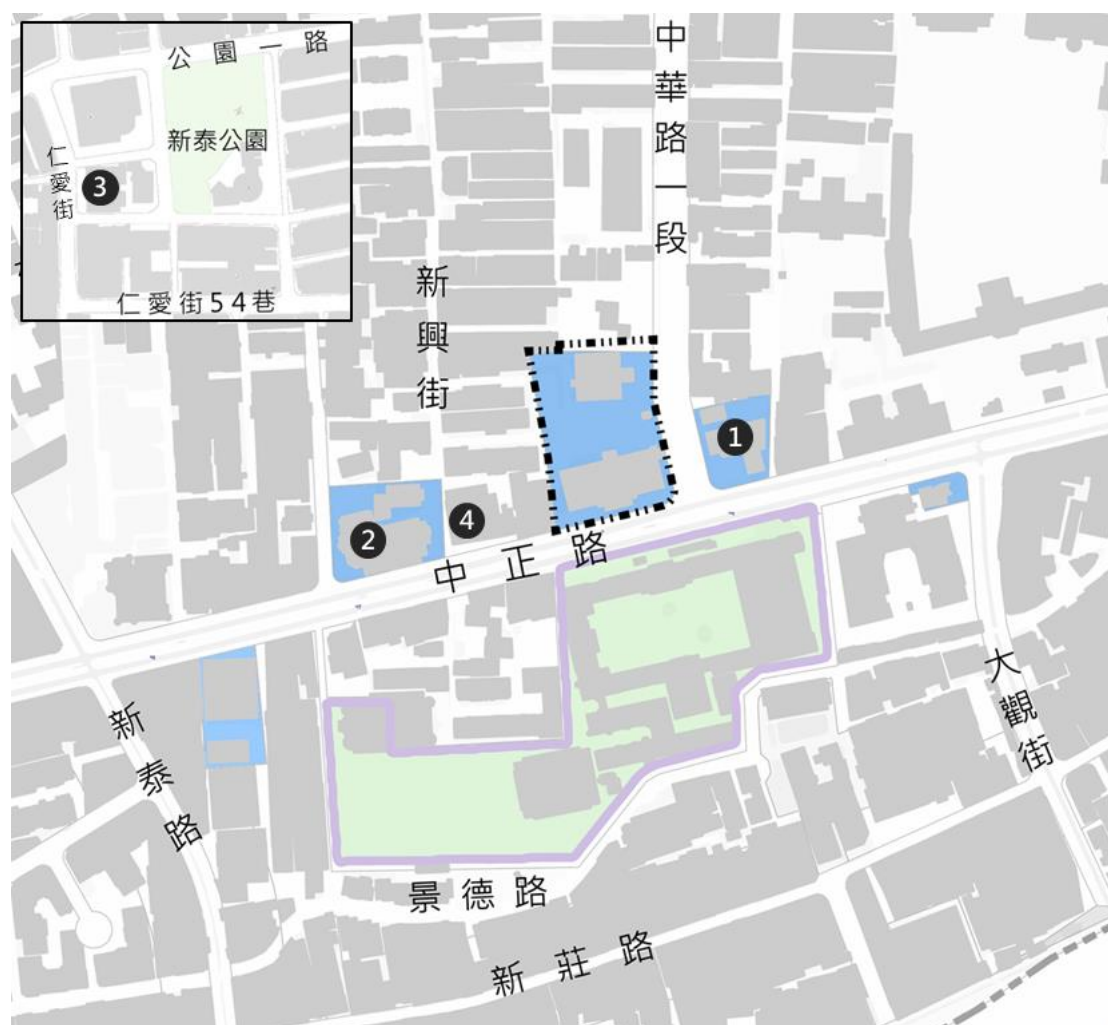
註 1：目前使用面積(坪)為建物謄本登記面積。

註 2：需求面積(坪)為容積坪（不含梯廳、樓梯間、機房、停車等空間）。

資料來源：新北市政府財政局

表附一-6 新莊基地周邊行政機關調查表

編號	行政機關	屋齡 (年)	總樓地板面積(m ²)	總樓地板面積(坪)
1	新北市新莊區衛生所、新北市立圖書館新莊分館	11	3,841.56	1,162.07
2	新北市新莊區公所	22	13,880.38	4,198.81
3	新北市政府稅捐稽徵處新莊分處	28	3,593.59	1,087.06
4	新北市政府消防局第二大隊新莊分隊	13	6,859.66	2,075.05
樓地板面積合計			28,175.19	8,522.99



資料來源：新北市政府建管便民服務資訊，本計畫彙整

五、公益設施空間需求

由前述基地條件分析章節可看出，新莊基地周邊呈現人口高齡化，且缺乏公共托育、照護培訓等社會福利設施。為有效改善基地周邊公共設施質量不足之課題，本計畫建議以共享公益服務、統一維護管理的營運模式，引入托幼、托老、長青學苑、照護培訓等多元的全齡共融社福館。結合基地既有的機關辦公主要機能，全齡共融社福館共計約 1,220 坪的使用空間（容積坪）可創造老、中、青、幼及弱勢都能使用、相互照護的混齡交流空間，形成全年齡都能共同使用的創新社會福利系統，提升周邊地區的生活服務質量。

表附一-7 新莊基地公益設施規劃項目

	項目	面積（坪）	備註
全 齡 共 融 社 福 館	工藝創作坊 ¹	50	
	親子圖書室	100	
	非營利幼兒園 ²	250	約可容納 145 名 2 歲以上幼童、20 名工作人員，需設置於 1~3 樓。
	公辦民營托嬰 ³	120	約可容納 45 名 2 歲以下嬰幼兒、15 名工作人員，需設置於 1~2 樓，且為完整平面樓層。
	照護商家	200	
	長者日間照護中心 ⁴	100	約可容納 50 名長者、8 名工作人員
	長青學苑	100	
	照護培訓中心	150	
	銀髮產業社企總部 ⁵	150	
	合計	1,220	約 4,036 M ²

註 1：「工藝創作坊」係為提供親子、銀髮族、身心障礙者共同學習工藝製作、培養工藝技術的場所，透過混齡方式讓長者發揮經驗、小朋友發揮創意，相互影響共同學習成長。預期能成為鄰近社區健康長者日間活動的新場所，亦能成為幼兒培養興趣的學習場域。

註 2：依幼兒園及其分班基本設施設備標準，推估非營利幼兒園容納人數。

註 3：依兒童及少年福利機構設置標準，推估公辦民營托嬰容納人數。

註 4：依老人福利服務提供者資格要件及服務準則，推估長者日間照護中心容納人數。

註 5：「銀髮產業社企總部」係透過引入並集中銀髮照護相關社會企業，以「共同工作空間」方式經營共享資源，並開放與相關生技產業合作，形成社會企業與青創研發交流平台。

六、容積組成分析

為兼顧公有土地多元複合使用合理性，行政園區應以下列三類為主體使用：

（一）機關辦公空間（4,363 坪）

依主辦單位彙整基地現駐機關（新北市新莊分局、新莊地政事務所、新莊戶政事務所）之空間需求，詳表附一-5。

（二）公益設施規劃（1,220 坪）

依基地周邊環境條件，規劃提升地區生活機能的公益設施。詳表附一-7。

（三）中繼辦公預留（2,100 坪）

考量基地周邊機關更新需求之期程、行政園區服務之整合、空間最有效之利用及周邊環境之容受力，本計畫規劃中繼辦公空間面積約為 2,100 坪，後續供新北市政府作為彈性運用之臨時性辦公空間使用，俾使行政服務得以不中斷，並滿足洽公民眾需求。

盤點基地周邊 500 公尺範圍內行政機關，屋齡 20 年以上建築應優先預留未來重建時之中繼辦公。如表附一-6，新莊區公所符合此要件，考量該建物登記面積包含地下二層之停車空間，以登記面積 50%推估應預留約 2,100 坪之容積作為中繼辦公。

考量後續辦理都市計畫變更、招商、都市更新審議及施工，尚需數年始得提供服務，屆時新莊區公所已達有效使用年限，將有辦公廳舍更新需求，本案所規劃預留之中繼辦公空間，將能及時提供機關使用。

承上，本計畫以機關辦公、公益設施、中繼辦公作為行政園區主體需求，商業與住宅使用不得大於容積總量一半。依此前提模擬新莊基地變更為行政園區之容積組成，在機關辦公、公益設施及中繼辦公容積共計 7,683 坪，且商業及住宅容積至多不得大於 7,683 坪前提下，新莊行政園區之容積率推估為 805%，較能兼顧開發效益及公共服務需求。詳細容積組成之分析參閱表附一-8。

表附一-8 新莊基地容積組成分析

項次	空間機能	備註	面積（坪）
一	機關辦公空間	新北市新莊分局、新莊地政事務所、新莊戶政事務所	4,363
二	公益設施規劃	全齡共融社福館	1,220
三	中繼辦公預留	周邊 20 年以上公有建築（新莊區公所） ¹	2,100
四	商業及住宅設施	至多不得大於一至三項之加總	7,683
行政園區容積總計		一至四項合計	15,366
基地面積			1,908
新莊行政園區容積率推估			805%

註 1：新莊區公所建物登記面積（約 4,199 坪）包含地下二層之停車空間，故以 50%推估容積。

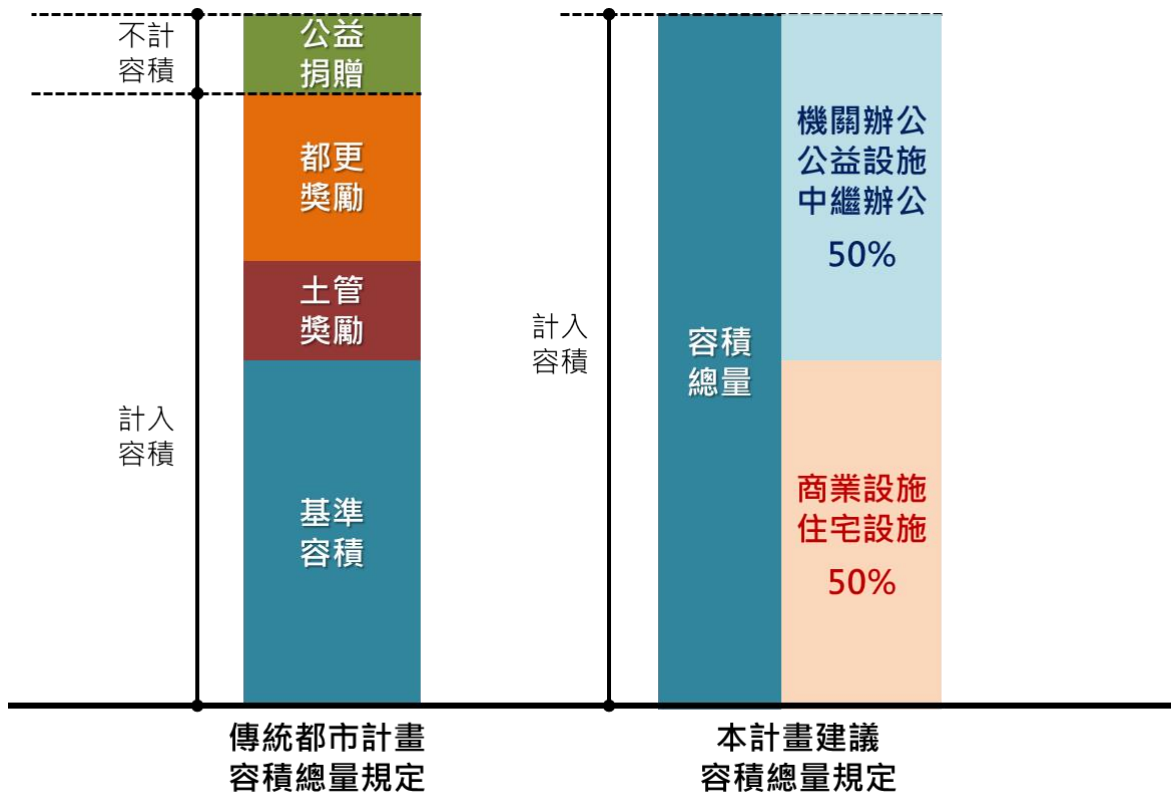
七、基地最適開發規模建議

（一）土地使用強度

目前都市計畫之土地使用強度規範，採用容積獎勵機制，藉以達成開放空間、提升環境品質、增加公益設施等目的。然而時程獎勵、都市更新獎勵、容積移轉等申請作業與審議時程變數，時而造成都市更新推動之不確定性。加給基準容積、增額容積、捐建不計容積等機制立意為改善公共環境品質，惟各項獎勵總合趨近原基準容積之規定，亦造成都市計畫區真實容積總量不易掌控，影響環境承載量之評估準確性。

因此，本計畫提議以基準容積率等同實設容積率為原則，採不得再申請容積獎勵、增額容積與容積移轉之方式，明定容積總量上限。為延續改善公共環境品質初衷，亦應將原容積獎勵需盡之義務（留設開放空間、立體連通、捐贈設施、智慧綠建築等）列入規範，俾利提升捐贈設施、各項容積獎勵併入容積總量之合理性。

綜合新店行政園區、都更一二箭開發強度模擬、機關空間需求等面向檢視，新店行政園區基準容積率雖為 300%，實際開發透過都市更新規定、捐建公益設施等方式獲取容積獎勵後，實際開發規模可達地上 25 層、地下 4 層以上。另從新莊基地機關需求統計評估，基準容積率之提升亦具其必要性，俾利促進行政辦公效能、公益服務設施多元化、支援周邊都市更新期間中繼空間之需求。



圖附一-2 容積總量制定說明

為明定行政園區容積總量上限及合理性，本計畫以容積組成比例推估方式，將前述統計之機關辦公空間、公益設施規劃、中繼辦公等三大項目作為行政園區主體需求，並以商業與住宅使用不大於容積總量一半為前提，初估新莊行政園區容積率若設定為 805%，較能兼顧公益合理性及開發效益。

新莊基地緊鄰捷運站且位於已劃定之都市更新地區，具備落實 TOD 概念之最佳條件。本計畫建議參採容積組成分析，制定行政園區總量上限 800%之行政生活園區。在維持行政辦公及公共服務主體原則下，預留周邊中繼辦公之彈性需求。藉由公有土地的活化利用，帶動周邊環境更新及提升大眾運輸使用率，進而改善公共服務品質及生活機能。

（二）土地使用變更回饋

依都市計畫法規定，公共設施用地變更為非公共設施用地時，應辦理變更之回饋。本計畫參採「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，並綜合「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更特定專用區之精神，以開發項目規劃住宅、商業使用比例不得大於容積總量一半為前提，換算土地所有權人於變更土地使用分區時應回饋之比例：

1. 變更基地應以下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府：

參照「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」精神，土地所有權人開發義務負擔以 50%為上限，另因行政園區乃以行政辦公及公益設施使用為主體，在上述使用不得小於 50%，且屬公共性質使用無須回饋原則下，回饋金計算方式如下：

$$\text{回饋金額} = \text{變更基地土地面積} \times 50\% \times 50\% \times V$$

V：變更後全部土地價格（取最高價計算）

2. 如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經本府同意得改以代金方式繳納。

3. 回饋時機

（1）回饋之樓地板應於領得使用執照及完成設備裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為新北市所有，不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。

（2）若採代金繳納應由相關該土地所有權人負擔，於建築執照核准前一次回饋完竣。

4. 住宅區變更為行政園區未提升容許住宅及商業項目之使用強度，免予回饋。

（三）公益設施捐贈

參酌都市計畫法新北市施行細則第 39-2 條及「擬定新北市捷運場站(第一階段)周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)」之規

定，本計畫分析各使用分區應捐建之公益設施規模。如表 6-4-9，各使用分區捐建公益設施與實設容積率之佔比均為 7.27%。考量行政園區應彰顯之公益性及合理性，本計畫建議捐建之公益設施應計入容積總量，且面積不得小於容積總量之 8%。

表 6-4-9 捐建公益設施與都更一、二箭實設容積率比例

使用分區	基準容積率	實設容積率	捐建公益設施	捐建公益設施與實設容積率佔比
乙種工業區	210%	462%	33.6%	7.27%
住宅區	300%	660%	48.0%	
商業區	440%	968%	70.4%	
行政園區	800%	800%	64.0%	8.00%

註 1：增額容積應設置容積樓地板面積不小於基準容積乘以 10%之公益性設施並捐建予市府

註 2：加給基準容積應捐增加給比例 50%之容積樓地板面積

（四）容許使用組別

為兼顧土地活化善用及提升公益服務之效能，行政園區亦應維持行政辦公及公共服務設施作為主要用途。因此，行政園區機關辦公、公益服務、中繼辦公等空間使用不得小於容積總量之 50%。住宅使用面積以不大於容積總量之 30%為原則，若經新北市都市更新審議委員會同意者，最高亦不得大於 40%。

（五）提升土地使用強度應盡之義務

新莊基地除具有緊臨捷運站之區位優勢，亦是溪北都心內少數權屬完整之公有土地。在促進公有土地活化善用同時，亦需兼顧機關用地變更為行政園區特定專用區時，為基地周邊帶來的外部效益。因此本計畫除提出新莊基地最適開發規模之建議，亦彙整行政園區提升土地使用強度應盡之義務，作為後續研擬都市計畫變更草案應納入之規範：

1. 開放空間：

中華路一段及中正路側應留設 6 公尺以上無遮簷人行道；基地內應設置一處遮蔭廣場，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間，路口亦應設置廣場式開放空間。

2. 公益設施：

有效改善基地周邊公共設施不足之課題，公益設施捐贈應優先作公共托老、托幼、市立幼兒園、圖書分館等使用，並需經新北市都市計畫委員會同意始得改採代金繳納。

3. 救災動線：

基地內需留設可供消防、救護車輛連通鄰地巷弄之路徑。

4. 建築認證標章：

為具示範效益，應取得黃金級綠建築、銀級智慧建築標章。

（六）開發負面衝擊之因應策略

為強化行政效能、提升公共服務能量、豐富生活機能，本計畫研議透過機關用地變更為行政園區，提升土地使用強度及給予使用組別規範彈性。惟考量行政園區之開發，亦將對周邊都市景觀、交通運輸產生一定程度影響。因此，本計畫研議負面衝擊之因應策略，俾利納入後續細部計畫之土地使用管制要點。

1. 都市景觀

- （1）建築線至少應自基地東側、南側退縮 6 公尺以上。
- （2）計畫道路側留設之植栽綠帶寬度至少需 2 公尺。
- （3）基地內空地扣除無法綠化之面積後，需留設二分之一以上種植綠化。

2. 交通運輸

- （1）鼓勵綠色運具使用，至少應依法定機車停車數之 15% 設置自行車停車位。
- （2）避免自設停車位造成周邊交通負荷，停車位數不得高於法定汽機車之 1.1 倍。
- （3）減少車輛進出口對人行動線影響，地下停車場進出口設置不得超過 2 處。

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：鄭雅勻

電話：(02)29603456 分機7124

傳真：(02)89650936

電子信箱：AM7327@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國109年8月13日

發文字號：新北府城都字第1091544192號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局推動「三重及新莊行政園區」案辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第4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：依據本府109年7月30日簽奉市府核准事項、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：新北市政府財政局

副本：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
109/08/13 11:08

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

藍彥麟

財政局



1091559363

(2020/08/13)

**附件三、 擬定新莊都市計畫細部計畫(行政園區特定專用區)
案土地清冊**

地段	地號	所有權人	公私有	管理者	分子	分母	持分面積 (平方公尺)
立德段	362	中華民國	公	財政部國有財政署	1	1	94.25
立德段	362-1	中華民國	公	財政部國有財政署	1	1	4.82
立德段	358	新北市	公	新北市新莊地政事務所	1	1	271.31
立德段	359	新北市	公	新北市新莊地政事務所	1	1	34.22
立德段	359-1	新北市	公	新北市新莊地政事務所	1	1	10.66
立德段	360	新北市	公	新北市新莊地政事務所	1	1	1,580.57
立德段	567	新北市	公	新北市新莊地政事務所	1	1	171.46
立德段	361	新北市	公	新北市政府警察局新莊分局	1	1	3,532.39
立德段	601	新北市	公	新北市政府警察局新莊分局	1	1	541.81
立德段	602	新北市	公	新北市政府警察局新莊分局	1	1	5.49
立德段	603	新北市	公	新北市政府警察局新莊分局	1	1	59.40

附件四、 土地使用分區證明、地籍圖謄本及土地登記簿謄本

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	境群國際規劃設計顧問股份有限公司	新北莊工字第1090001463號
		中華民國一〇九年九月二十二日
復臺端中華民國109年9月18日申請查核 新莊區 共11筆土地之使用分區案。		
地號	都市計畫案名(發布實施日期)	備註
	土地使用分區(或公共設施用地)	
立德段 358, 359-1, 362-1	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案(99年10月15日).	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
	住宅區	
立德段 359, 360, 361, 362, 567, 601, 602, 603	擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫案(99年10月15日).	本證明書不加註土地取得(開發)方式 本證明書不加註是否為公共設施保留地
	機關用地	
(以下空白)		
其他備註事項		
備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：109/09/18		
說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔及其他規定，請依都市計畫規定辦理。 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。 六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市政府城鄉服務網 (https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpdJRIInfo/) 都市計畫圖查詢功能項下查詢。		
新北市政府		

列印日期：109年9月22日
系統(產案)號：1090001463



010982982811

第1頁 共1頁

地籍圖謄本

莊地電謄字第077392號

土地坐落：新北市新莊區立德段361地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：新北市新莊地政事務所

本謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

中華民國 110年02月22日18時19分

主任：莊月桂



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：R29F5RR*，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0362-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UEL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****99.07平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**155,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段8-91地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年12月11日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住 址：台北市光復南路148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***31,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
061年12月 *****756.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繳發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）
新莊區立德段 0362-0001地號



列印時間：民國109年01月03日10時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7WMB8N!QC2D，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第003886號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割
面 積：*****4.82平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月公告土地現值：**154,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0362-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國061年12月11日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國---年--月--日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：財政部國有財產署
統一編號：03732401
住 址：台北市光復南路148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：109年01月***30,800.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
061年12月 *****756.3元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

9F

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0358-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UEL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****271.31平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月 公告土地現值：**191,819元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段8-100地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月06日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市新莊地政事務所
統一編號：35703435
住 址：新北市新莊區中華路一段3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**38,609.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
065年07月 ****2,420.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0359-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UEL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****44.88平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**245,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段8-127地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月06日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市新莊地政事務所
統一編號：35703435
住 址：新北市新莊區中華路一段3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**49,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
065年07月 *****2,420.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本

（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核對者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0359-0001地號



列印時間：民國109年01月03日10時53分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：7WMB8N!QC2D，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第003886號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割
面 積：*****10.66平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國109年01月 公告土地現值：**245,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：0359-0000地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月06日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市新莊地政事務所
統一編號：35703435
住 址：新北市新莊區中華路一段3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：109年01月***49,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
065年07月 *****2,420.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0360-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UELT!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：****1,580.57平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**185,708元／平方公尺
地上建物建號：立德段 00762-000
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段8-3，8-120地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月06日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月23日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市新莊地政事務所
統一編號：35703435
住 址：新北市新莊區中華路一段3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***37,346.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
063年07月 ****1,365.9元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0567-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UFL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****171.46平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月 公告土地現值：**155,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段14-4地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月06日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月28日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市新莊地政事務所
統一編號：35703435
住 址：新北市新莊區中華路一段3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***31,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年06月 ****2,420.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0361-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UELT18，可至<https://www.tti.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：***3,532.39平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**211,321元/平方公尺
地上建物建號：立德段 02010-000
02067-000
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段1-1，8-128，8-121地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市政府警察局新莊分局
統一編號：78212466
住 址：新北市新莊區中正路150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***42,509.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
072年05月 ***2,285.2元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.tti.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0601-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UEL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面積：*****541.81平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**155,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段14-2，14-274地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市政府警察局新莊分局
統一編號：78212466
住 址：新北市新莊區中正路150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**31,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年06月 *****2,316.6元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0602-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UEL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****5.49平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**155,000元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段14-261地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市政府警察局新莊分局
統一編號：78212466
住 址：新北市新莊區中正路150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**31,000.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
073年11月 *****11,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

新莊區立德段 0603-0000地號

列印時間：民國108年11月06日15時57分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：*VL8UFL5T!8，可至<https://www.ttt.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
新莊地政事務所 主 任 莊月桂
莊地電謄字第001697號
資料管轄機關：新北市新莊地政事務所 謄本核發機關：新北市新莊地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國078年05月05日 登記原因：地籍圖重測
面 積：*****59.40平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國108年01月公告土地現值：**189,940元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：新莊段街後小段14-262，14-268，14-269地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管
原因發生日期：民國099年12月28日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住 址：（空白）
管 理 者：新北市政府警察局新莊分局
統一編號：78212466
住 址：新北市新莊區中正路150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**38,106.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年05月 **77,300.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
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

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
（本謄本列印完畢）

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://www.ttt.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。