

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：22001臺北縣板橋市中山路1段161號11樓

承辦人：黃昱虹
電話：29603456分機7116
電子信箱：ac2114@ms.tpc.gov.tw

受文者：臺北縣都市更新審議委員會

發文日期：中華民國97年12月31日

發文字號：北府城更字第0970943055號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：說明書、圖、公告及會議紀錄各一份

裝

主旨：檢送「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案」說明書、圖及公告各一份，請即張貼 貴公所公告欄公告，自98年1月9日起公告實施，請 查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第八條及同法施行細則第二條辦理。
- 二、隨函檢附臺北縣都市計畫委員會第381次會議紀錄，請俟說明書圖公告期滿後一併妥為建檔存參。
- 三、副本抄送本府工務局（建照科），城鄉發展局（規劃科、開發科），請妥為建檔卓參。

訂

正本：臺北縣新莊市公所、臺北縣三重市公所

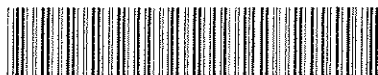
副本：臺北縣都市更新審議委員會、臺北縣都市計畫委員會、臺北縣政府城鄉發展局規劃科、臺北縣政府城鄉發展局開發科、臺北縣政府城鄉發展局更新科、臺北縣政府工務局建照科（均含附件）

線

縣長 周錫瑋

總發文

城鄉局

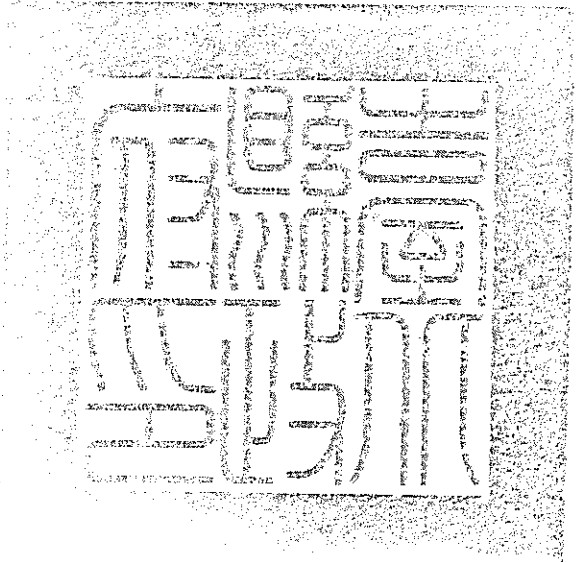


檔 號：
保存年限：

臺北縣政府 公告

發文日期：中華民國97年12月31日
發文字號：北府城更字第09709430551號
附件：

自10日起實施3日
城隍廟百福街
新北縣政府



裝

主旨：「捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案」
自98年1月9日起公告實施。

依據：都市更新條例第八條及同法施行細則第二條。

公告事項：

- 一、本公告更新地區範圍詳如說明書、圖。
- 二、公告期間：自民國98年1月9日起三十日。
- 三、公告地點：本府、臺北縣新莊市公所及臺北縣三重市公所公告欄。

訂

縣長 周錫瑋

總發文

城鄉局



台北縣都市計畫委員會第 381 次會議紀錄

一、時間：97 年 10 月 15 日上午 9 時 30 分

二、地點：本府廿八樓都委會會議室

三、主席：陳副主任委員威仁

記錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一)、宣讀第 380 次會議紀錄：

一、決議：1.第六案擬定淡水(竹圍地區)都市計畫(馬偕段 152 地號等十筆土地)細部計畫案決議：「1. …違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區…。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不限。」。修正為：「1. …違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區…。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。

2. 第七案擬定汐止都市計畫(部分乙種工業區為第二種住宅區、商業區)(社后段社后頂小段 80-2 地號等 13 筆土地)細部計畫案決議「1. …違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區…。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事項時，得經臺北縣政府同意予以展延，每次展延期限以兩年為原則，次數不限。」。修正為：「1. …違反者，於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區…。前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經臺北縣政府同意該不可歸責期間不予計算」。

3. 其餘准予通過確認。

(二)、主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、報告案：

(一)、本縣都市計畫工業區變更案協議書涉及公有地處理相關事宜提會報告。

以上報告案決議詳如后提案單決議欄。

九、審議案：

(一)、變更土城都市計畫(部分乙種工業區為電路鐵塔用地)案。

(二)、擬定八里(龍形地區)都市計畫(部分乙種工業區為旅館專用區、住宅區、公園用地及道路用地)細部計畫案。

(三)、變更新店都市計畫(配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討)案。

(四)、變更新店水源特定區計畫(配合碧潭風景區細部計畫第一次通盤檢討)案。

(五)、擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案。

以上審議案決議詳如后提案單決議欄。

十、研議案：

(一)、變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案」分區辦理要點第六點執行疑義。

以上研議案決議詳如后提案單決議欄。

十一、散會：中午 12 時 30 分。

案由	「劃定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區暨擬訂都市更新計畫」案	辦理機關	臺北縣政府
類別	審議案	案號	第五案
說明	<p>一、擬定機關：臺北縣政府</p> <p>二、法令依據：都市更新條例第五條及第八條第一項</p> <p>(一) 都市更新條例第五條規定(略以)：「直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別擬定都市更新計畫...，作為擬定都市更新事業計畫之指導」。</p> <p>(二) 都市更新條例第八條第一項規定(略以)：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘(派)學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規程序辦理...」。</p> <p>三、計畫緣起：</p> <p>臺北縣三重、新莊舊台一線沿線一帶早期為北台灣重要產業聚集的重要地區，近年隨產業外移或歇業之影響，工業區土地出現閒置或低度利用之情形。然該地區位居大台北都會區之重要門戶，捷運線通車在即，週邊重大計畫及交通建設也陸續完成，其原有機能有重新檢討之必要。有鑑於此，經建會於96年補助本府以舊台一線地區主軸進行「三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」，提出全區發展構想，並進一步針對先嗇宮站、頭前庄站、輔大站等場站週邊地區進行更新規劃，提出結合藍與綠之水岸城市構想。為具體落實該更新規劃及定位願景、調整都市機能，並落實相關都市更新單元及都市設計管制原則，爰依都市更新條例規定，劃定更新地區、擬定更新計畫，並配合變更都市計畫。</p> <p>四、計畫範圍及現況分析：</p> <p>(一) 更新地區位置：範圍西以思源路為界，東至重新橋，南臨環河路及大漢溪水岸，主要以頭前庄站中正路南北兩側，先嗇宮站重新路兩側地區為主要範圍(請參考計畫書)。</p>		

(二) 面積：81 公頃。

(三) 使用分區：除先嗇宮站重新路北側沿街為商業區，及部分住宅區外，其他皆為乙種工業區。

(四) 現況分析：

本更新地區以工業使用為主，包括東元電機、勤益毛紡、瑪利美琪、新燕實業、味全醬油等超過 3000 平方公尺之大型廠家約 25 家，大部分皆已面臨閒置問題或轉型之需求，且區內道路動線系統不佳、公共設施不足、環境品質不佳，亟待更新轉型，帶動地區再發展。

五、更新基本目標與策略：

(一) 再發展定位：「頭前門戶 CBD、先嗇水岸美樂地(MELODY)」

(二) 再發展目標：

1. 創造再發展區 TOD 多元商機
2. 健全與週邊都市的關係
3. 平衡公私領域空間品質
4. 重新建立河岸、開放空間、步道系統與社區的連結

(三) 再發展策略：

1. 劃定更新地區、擬定更新計畫

透過都市更新計畫及劃定更新地區指導後續實質開發計畫及公共設施配置，再配合都市更新容積獎勵機制，具體鼓勵土地與建物所有權人參與更新。

2. 運用計畫性開發許可機制

以更新計畫作為計畫性開發許可之指導，配合變更主要計畫，審議通過後暫不發佈實施，待市場開發依更新計畫擬定事業計畫及細部計畫審議通過後，主要計畫土地使用才予以變更。

3. 更新單元劃定基準

規定最小更新單元規模為 5000 平方公尺，促使地區整體開發。

4. 土地使用調整原則

配合現況及未來發展趨勢，調整地區土地使用機能。

5. 鼓勵大面積整合開發

規定更新單元規模限制並配合容積獎勵方式，鼓勵大面積整合開發。

6. 交通系統重整

因應捷運通車道路機能改變，重新調整道路系統。

7. 開放空間集中留設

透過開放空間整體規劃構想，指導開放空間系統留設，降低未來市場開發之不確定性，保留計畫之彈性。

8. 都市設計審議原則

運用都市設計審議，確保都市環境品質。

六、辦理過程：

(一)96.1.2-96.7.31，經建會補助辦理「臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案」，確立捷運新莊線沿線整體發展定位，並研選三處重點策略發展地區。

(二)96.5.31-96.12.17，營建署「加速推動都市更新」方案補助辦理本區頭前庄站、先嗇宮站週邊兩處地點之更新先期規劃，作為後續擬定更新計畫之依據。

(三)97.1-迄今，擬定更新計畫及更新推動工作階段

1. 97.1.15 及 97.4.2 辦理頭前庄站及先嗇宮站週邊地區大廠家整合座談會，與會廠家皆表達高度之意願，並表示願意配合。

2. 97.8.6 第一次都委會專案小組研商會。

3. 97.8.29 第二次都委會專案小組研商會。

4. 97.9.11 都委會大會。

七、專案小組及大會結論彙整：

	<p>專案小組及大會紀錄及回應請參考回應綜理表(如後附)。</p> <p>八、以上提請討論。</p>
<p>決議</p>	<p>一、 有關更新地區之劃定修正通過。修正部份：考量更新地區範圍之完整性，請一併將頭前庄、先嗇宮捷運站用地及新莊抽水站納入。</p> <p>二、 有關更新計畫內容部份請依都市更新條例第5條調整相關內容，並參考與會委員意見修正後，再提會討論。與會委員意見如下：</p> <p>(一) 有關交通系統之規劃，包括五谷王南街廢止，捷運轉乘設施，及區內道路之設置與寬度等事項，請補充數值化評估分析。</p> <p>(二) 更新單元規模與相關之獎勵策略，採容積獎勵抑或浮動容積機制，請再行檢討分析。</p> <p>三、 另有關發布之行政程序疑義部份，請業務單位釐清後逕循規定程序辦理。</p>

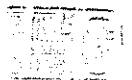
發布實施

捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站
週邊都市更新地區劃定說明書

劃定單位：臺北縣政府

中華民國 98 年 1 月

捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站
週邊都市更新地區劃定說明書



劃定單位：臺北縣政府

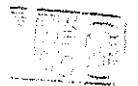
中華民國 98 年 1 月

目錄

劃定單位.....	1
劃定範圍與面積.....	1
法令依據.....	1
壹、辦理緣起與目的.....	1
貳、發展現況.....	1
參、劃定原由.....	3
肆、再發展原則.....	3
伍、其他.....	4

附圖

劃定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區計畫圖



捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站週邊都市更新地區劃定案

劃定單位：臺北縣政府

劃定範圍與面積

更新地區範圍東起自重新橋、西至大漢橋、北至復興路、南至環河路，總面積約 85 公頃(範圍詳如公告圖)。

法令依據

都市更新條例第 5 條與第 6 條第 3 款：「建築物未符合都市應有之機能」及第 4 款：「建築物未能與重大建設配合」。

壹、辦理緣起與目的

臺北縣三重、新莊地區為北臺灣各類大小工廠聚集的重要地區，近年隨產業外移或歇業，工業區土地閒置或低度利用情形普遍，然其位居大臺北都會區之重要門戶，臺北縣政府刻正積極推動新莊副都心計畫、頭前地區重劃、捷運新莊線、八里新店快速道路、環河快速道路等重大建設，未來都市機能與交通優勢將更為提升。為具體促進捷運頭前庄站與先嗇宮站週邊都市更新規劃再發展，達成土地強化管理、都市機能復甦、改善環境、增進公共利益等目標，爰依都市更新條例第 5 條及第 6 條第 3、4 款規定，劃定都市更新地區，以加速當地都市更新建設事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區分屬兩處都市計畫，頭前庄站週邊地區屬「新莊都市計畫」；先嗇宮站週邊地區則屬「三重都市計畫」之二重地區，多屬都市計畫乙種工業區，部份土地屬住宅區及商業區。

二、土地使用現況

更新地區有捷運新莊線通過，且設有頭前庄站與先嗇宮站。頭前庄站週邊地區多為傳統工業廠房，住工混雜情況普遍，受到產業結構逐漸變遷、調整之衝擊，部分廠房設施為倉儲或低度利用，並有多處土地轉型成為商業設施；先嗇宮站週邊地區以「中小企業廠房」為主，捷運站週邊閒置空地廣大，土地使用效率不佳，並有部份土地已變更為住宅區及商業區，符合都市更新條例第六條所明定之「建築物未符合都市應有之機能」及「建築物未能與重大建設配合」等兩款規定。

三、建物現況

更新地區之建物樓層以一層樓所佔比例超過五成為最高，其次為二、三層樓建物約佔三成；建物年代超過 20 年以上之建物約佔七成五，但劃定範圍內仍存在少數新建物，約佔 5%；建物結構以鋼筋水泥結構為主，鐵皮結構居次，比例合計約佔七成。

四、交通系統

(一)主要道路

舊臺一線(中正路與重新路)、縣 106 號甲線(思源路)、環河路、東西向快速道路(八里新店線)、臺北縣環河快速道路。

(二)地區道路

五谷王南北街、光復路與中興南北街、復興路與化成路。

(三)捷運系統

施工中捷運新莊線與規劃中捷運環狀線，更新範圍內設有捷運頭前庄站與捷運先嗇宮站。

五、公共設施

更新地區為早期開發之工業區，缺乏公共設施規劃，鄰近地區除金陵女中外，並無其他學校、公園、體育場、兒童遊戲場等用地。計畫區西南側，緊鄰環河路與思源路有一處新莊污水處理廠。

劃定範圍臨接主要道路雖有騎樓之留設，惟缺乏整體規劃，騎樓與人行道空間缺乏連續性，且無停車場用地之劃設，故人行道、騎樓及道路兩側車輛佔用情況普遍，阻礙人行與車行動線。

六、土地權屬概況

(一)頭前庄站週邊地區

頭前庄站週邊地區總面積約為 26 公頃，涵蓋中正路兩側地區，分屬新莊市化成段、鴻福段、文明段及三重市二重埔段中興小段之土地，範圍內以私有土地為主，佔 88%，其中 43%為大企業持有，包括：東安資產開發公司、勤德股份有限公司等，而公有地以中華民國持有最多，其次為臺北市。

(二)先嗇宮站以南週邊地區

先嗇宮站以南週邊地區(重新路以南地區)總面積約為 45 公頃，涵蓋三重埔後埔小段、二重埔五谷王小段、二重埔段中興小段，以私有土地為主，佔 80%。其中 43%為大企業持有，包括：新燕實業股份有限公司、新進鐵工廠股份有限公司、味台股份有限公司、同國興業股份有限公司、南山人壽保險股份有限公司等，而公有地則以中華民國持有最多，其次為三重市。

(三)先嗇宮站以北週邊地區

先嗇宮站以北週邊地區(重新路以北地區)總面積約為 14 公頃，涵蓋二重埔中興小段及二重埔五谷王小段土地，以私有土地為主，佔 93%。其中 30%為大企業持有，包括：大內工業股份有限公司、朝和工業股份有限公司及合眾建築經理股份有限公司等，公有地則以中華民國持有最多，其次為臺北縣。

七、居民意願

本更新地區已召開四場大型座談會，分別於 96 年 06 月 12 日及 96 年 08 月 09 日，於先嗇宮(三重市五谷王北街 77 號)召開「期初座談」及「期中座談」，於 97 年 1 月 15 日召開「頭前庄站週邊更新地區第一次更新整合座談會」，於 97 年 4 月 2 日召開「先嗇宮站週邊更新地區第一次更新整合座談會」，更新地區土地及建築物所有權人出席踴躍，大企業地主表達參與更新之高度意願。此外，考量更新規劃整體性，將捷運用地、新莊污水處理廠及刻正辦理個案變更之鄰近土地，亦納入更新地區範圍。

參、劃定原由

更新地區目前面臨住工混合、新舊建物混雜、通過性交通流量大、缺乏步行空間、開放空間不足、景觀不佳、缺乏防災規劃、都市紋理不清等現況課題，為配合政府重大建設、地區發展需求、地主意願、地區特色等，爰依據都市更新條例第 5 條及第 6 條第 3、4 款辦理劃定更新地區，並擬定都市更新計畫，以指導後續更新事業計畫之實施。

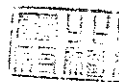
肆、再發展原則

(一)採用「計畫性開發許可」機制

考量傳統都市計畫通盤檢討程序過於僵化，較難因應開發者需求進行調整，為兼顧更新地區更新事業再發展願景與開發彈性，採行「計畫性開發許可」機制，配合地方紋理與產業發展趨勢指導空間發展構想與更新事業之實施，逐步落實都市再生。

(二)公共設施整體規劃

為改善傳統工業區開放空間缺乏現況，應結合都市更新與都市計畫程序，要求開發者實施更新事業應一併提供公共設施。此外，更新單元之公共設施應以公園綠地、道路、廣場等開放空間之提供為主，並與更新單元開發所留設之法定空地相互整合，以求提供大面積帶狀開放空間，整體提升地區環境品質，並期以整



體規劃留設構想，指導後續開發者依循提供具系統性之公共設施。

(三)促進大面積土地整合開發

更新地區為傳統工業區，土地權屬相對單純，且多數地主持有土地超過 3,000 平方公尺，可結合開發規模獎勵等機制促進更新地區大面積更新單元之整合，推動整體規劃再發展，降低零星辦理個案變更之缺點。

(四)納入都市設計審議

為確保更新事業之實施符合更新目標並實現再發展願景，應將更新地區納入須辦理都市設計審議之地區，確實提升都市景觀品質。

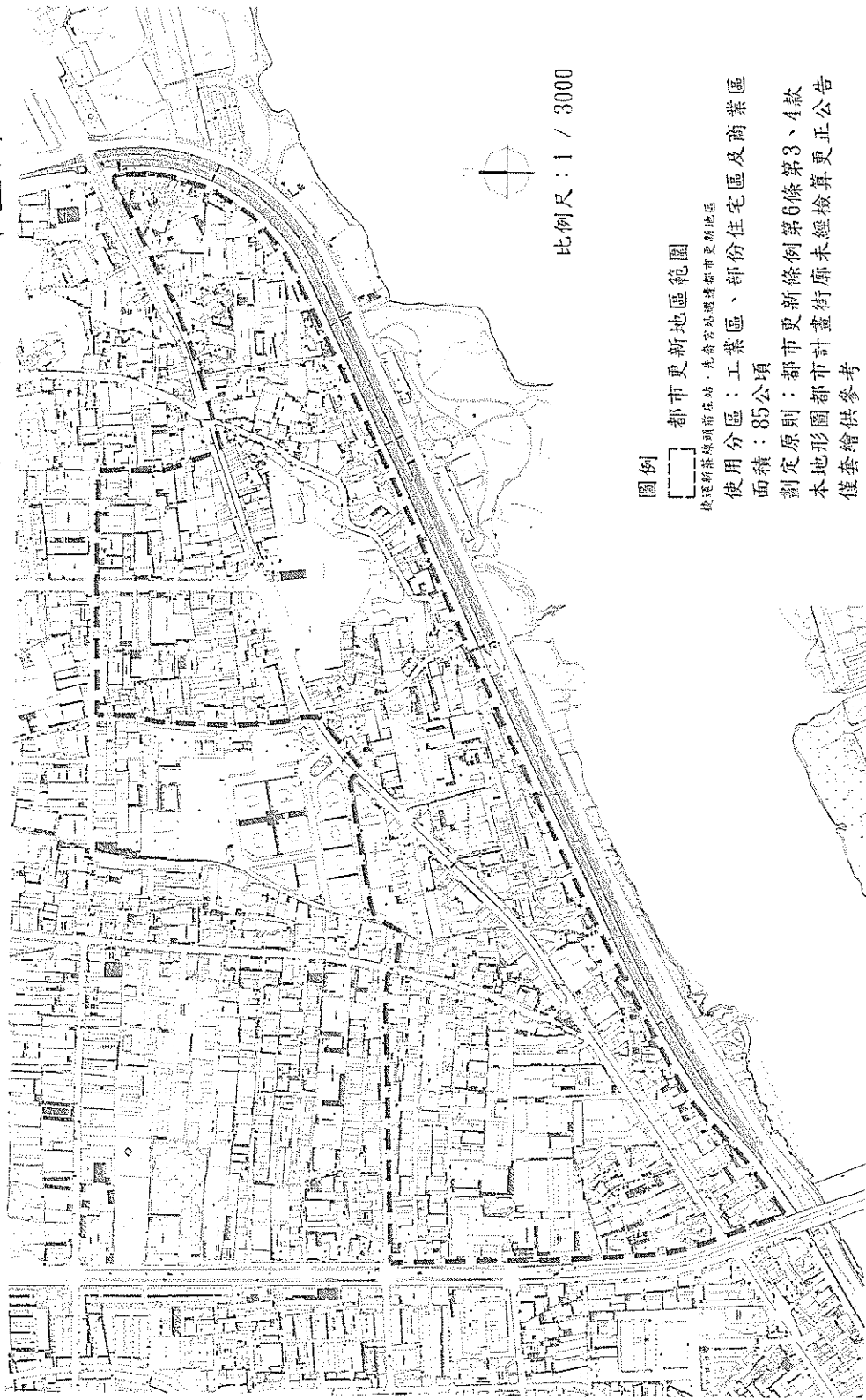
更新單元之開發除應沿計畫道路退縮建築留設人行步道及自行車道，更應於重要路口與捷運出入口規劃街角廣場等節點空間，並鼓勵各更新單元之公共設施與法定空地整體集中留設。此外，應設置屋頂花園或鼓勵建物採綠建築設計，以因應節能減碳趨勢。

伍、其他

- 一、本案表列數字僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依劃定範圍圖所示，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案地形圖都市計畫街廓未經驗算更正公告，僅套繪供參考，並應以原都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 三、本更新地區內土地未涉及都市計畫變更者，更新時程獎勵依本案更新地區劃定公告日起算；須配合更新計畫辦理主要計畫變更者，更新時程獎勵另依都市計畫或都市更新計畫規定辦理。



劃定促進利社鐵頭別江站、兀高台站週邊都市更新地區計畫圖



比例尺：1 / 3000

圖例

都市更新地區範圍

捷運新條線頭前車站、先奇宮站週邊都市更新地區

使用分區：工業區、部份住宅區及商業區

面積：85公頃

劃定原則：都市更新條例第6條第3、4款

本地形圖都市計畫街廓未經檢算更正公告

僅套繪供參考

