

擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)
(三期防洪拆安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫書

擬定機關：台北縣政府
中華民國九十一年七月

台北縣 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(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七、二十二條 都市計畫法第二十七條第一項第四款
擬定都市計畫機關	台北縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起迄日期	公開展覽 第一次：88.03.31~88.04.30 公開展覽 30 天刊登經濟日報 第二次：88.05.05~88.06.04 公開展覽 30 天刊登工商時報
	說明會 第一次：88.04.12 下午 2 時於新莊市公所舉行 第二次：88.05.12 上午 10 時於新莊市公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 89.04.27 第 288 次會議審議 89.06.08 第 290 次會議審議通過
	部 級 90.09.25 第 518 次會議審議 91.01.08 第 525 次會議審議通過

目 錄

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、變更理由與內容	1

表 目 錄

表一 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表.....	3
表二 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更部分面積統計表.....	5
表三 擬定新莊(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表.....	6

圖 目 錄

圖一 現行新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫示意圖	7
圖二 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖.....	8
圖三 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後示意圖.....	9

壹、前言

- 一、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫位於新莊都市計畫西側，其計畫面積 241.65 公頃，係為配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」，以達成拆遷安置之計畫目的。(現行計畫圖詳如圖一)
- 二、本案主要計畫業依台北縣政府 87 年 3 月 21 日北府工都字第五六八四二號函核定實施在案，其中規定應以市地重劃方式辦理開發，且依都市計畫法第十七條第一項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與研擬具體公平合理之事業及財務計畫)；另本計畫區內涉及原有合法房屋密集地區，於細部計畫時再考慮計畫執行之可行性及公平性，以納入市地重劃範圍，訂定減徵重劃負擔之方式，或將其排除於市地重劃範圍外訂定差別容積管制及申請開發(整體開發或個別建築)審查獎勵要點。
- 三、另本計畫區和泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)區相鄰接，為健全都市發展及強化空間機能，將考量未來整體發展需要配設細部計畫公共設施用地，以提高地區生活環境品質。
- 四、爰此，本次依主要計畫規定擬定細部計畫時，因部分內容涉及主要計畫變更，故辦理擬定細部計畫並配合變更主要計畫。

貳、法令依據

- 一、「都市計畫法」第十七、二十二條。
- 二、「都市計畫法」第二十七條第一項第四款。

參、變更理由與內容

一、實質變更內容

本次主要計畫變更部分共計十四案，係為配合新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫，考量地區整體發展與實際發展狀況(配合合法密集房屋)並因應未來需要，其變更內容包括有變更土地使用分區名稱，變更土地使用分區規模與區位，增加劃設公共設施用地(自來水事業用地、公園用地、交通用地、

停車場用地等)、增加劃設各類專用區(醫療專用區、產業專用區、電信專用區、宗教專用區等)等。

有關變更之項目、內容與變更理由,詳如表一、表二、表三和圖二所示。凡本計畫未註明變更部分,均應以現行計畫為準。變更後示意圖詳如圖三。

二、其他

本計畫區內捷運系統用地西側之計畫範圍線,其計畫原意為依新莊都市計畫內西盛工業區之範圍為界,本次配合民國 83 年台北縣新莊重測區之都市計畫樁位資料調整計畫範圍線。及特二號道路樁位自民國 64 年 1 月 14 日公告後,陸續於民國 81、82、84、91 年辦理樁位補建,本次並配合相關樁位資料調整特二號道路計畫線。

- 表一 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表
- 表二 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更部分面積統計表
- 表三 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表
- 圖一 現行新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫示意圖
- 圖二 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖
- 圖三 擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後示意圖

表一 擬定新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	公二用地南側，商一北側	住宅區 (1.80)	產業專用區 (1.80)	配合未來發展需求，劃設產業專用區，並配合調整道路系統。	新莊(1.80公頃) 泰山(3.45公頃)
		住宅區 (0.10)	道路用地 (0.10)		
2	公二用地南側，第一種商業區北側	住宅區 (0.42)	自來水事業用地 (0.42)	為地區整體發展並因應未來需求。	
3	電信事業用地(一)	電信事業用地(0.69)	電信專用區 (0.39)	調整使用分區名稱並配合實際發展需要變更部分電信專用區為行政區。	
			行政區 (0.30)		
4	文小三與文中三用地	學校用地(文小) (0.79)	學校用地(文中) (0.79)	配合未來之教育政策之推行，調整變更部分文小三用地為文中三用地。	
5	公(七)北側	住宅區 (0.10)	醫療專用區 (0.10)	配合地方發展需要，提供醫療機構與醫療設施和教學研究等相關活動及設施使用。	泰山(3.90公頃) 新莊(0.10公頃)
6	停(三)用地	停車場用地 (1.54)	商業區 (1.54)	因應未來大眾運輸系統之發展，並考慮其鄰近地區之公共設施多目標使用後停車空間已滿足需求，變更分區。	
7	停(三)、停(四)東側	商業區 (12.14)	住宅區 (12.14)	1. 配合新莊地區合法密集房屋使用現況及地主意願，變更土地使用分區。 2. 合法密集房屋部分劃為住宅區，指定為都市更新地區，其使用應依住宅區之相關規範處理，其開發方式則依都市更新條例相關規定辦理。	1. 配合合法密集房屋之區位，保留部分新樹路、景德路，並調整細部計畫道路系統與劃設公共設施用地。 2. 都市更新地區於細部計畫中指定為第一種住宅區。
8	輔仁大學東側	捷運轉運站用地(0.30)	捷運系統用地(0.30)	1. 調整使用分區名稱。 2. 依據 87.3.27 公告之「變更新莊都市計畫(部分住宅區、農業區、工業區、學校用地、機關用地為捷運系統用地)樁位成果調整範圍。	
		捷運轉運站用地(0.00)	交通用地(0.00)		
		捷運轉運站用地(0.00)	商業區(0.00)		
		商業區(0.00)	捷運系統用地(0.00)		
		住宅區(0.00)	捷運系統用地(0.00)		
		停車場用地(停四)(0.00)	捷運系統用地(0.00)		

表一 擬定新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
9	輔仁大學 東側	住宅區 (3.64)	商業區 (3.58)	1. 配合新莊地區合法密集房屋發展現況及地主意願，變更土地使用分區。 2. 為有效紓解交通及增進本計畫開發之事業財務可行性，變更部分住宅區、停車場用地、公園用地為交通用地。	
			交通用地 (交三) (0.06)		
		停車場用地 (停四) (1.09)	交通用地 (交三) (1.09)		
		公園用地 (0.87)	商業區 (0.33)		
			交通用地 (交三) (0.54)		
10	公二用地 南側，商 一北側	道路用地 (0.07)	公園用地 (0.07)	本次為配合地方未來發展，增加劃設公園用地一處，並得作多目標使用，提供社教、文化等用途之相關設施使用。	新莊(0.31公頃) 泰山(1.34公頃)
		住宅區 (0.24)	公園用地 (0.24)		
11	公十一南 側之後港 慈惠堂	住宅區 (0.12)	宗教專用區 (0.12)	配合現有寺廟(後港慈惠堂)劃設為宗教專用區。	地籍：建國段 15 地號
12	公(十一) 北側之工 業區	乙種工業區 (7.99)	住宅區 (6.56)	1. 配合國泰里工業區實際發展現況變更土地使用分區。 2. 國泰里工業區部分於細部計畫中指定為都市更新地區，並劃設為第一種乙種工業區，其開發方式依都市更新條例相關規定辦理。 3. 考量停車場用地之不足，變更部分工業區為停車場用地。	
			公園用地 (0.41)		
			停車場用地 (停三) (1.02)		
13	垃圾處理 場兼環保 用地	垃圾處理場 兼環保用地 (1.59)	環保兼垃圾 處理場用地 (1.59)	配合未來發展與實際需求，變更土地 使用分區名稱。	
14	行政區南 側，產業 專用區東 側	商業區 (0.46)	交通用地 (交一) (0.46)	考量未來的發展性、有效紓解交通 及增進本計畫開發之事業財務可行 性。	本次變更後，包 含現有之交通用 地(交一) 新莊(0.84公頃) 泰山(1.16公頃)
註：表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。					

表二 擬定新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更部分面積統計表

分區		編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	合計	
土地使用分區	住宅區		-1.90	-0.42			-0.10		12.14	0.00	-3.64	-0.24	-0.12	6.56			12.28	
	商業區							1.54	-12.14	0.00	3.91					-0.46	-7.15	
	乙種工業區													-7.99			-7.99	
	農業區																0.00	
	行政區				0.30												0.30	
	產業專用區		1.80															1.80
	醫療專用區						0.10											0.10
	宗教專用區												0.12					0.12
	電信專用區				0.39													0.39
	加油站專用區																	0.00
	河川區																	0.00
公共設施用地	學校用地	文小地				-0.79											-0.79	
		文中地				0.79											0.79	
	公園用地									-0.87	0.31		0.41				-0.15	
	停車場地						-1.54		0.00	-1.09			1.02				-1.61	
	廣場兼停車場用地																0.00	
	道路用地		0.10									-0.07					0.03	
	機關用地																0.00	
	公園兼體育場用地																0.00	
	垃圾處理場兼環保用地														-1.59		-1.59	
	環保兼垃圾處理場用地														1.59		1.59	
	交通用地									0.00	1.69					0.46	2.15	
	變電所用地																0.00	
	電信用地				-0.69												-0.69	
	自來水事業用地			0.42													0.42	
	加油站用地																0.00	
	捷運轉運站用地									-0.30							-0.30	
	捷運系統用地									0.30							0.30	
溝渠用地																0.00		
總計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

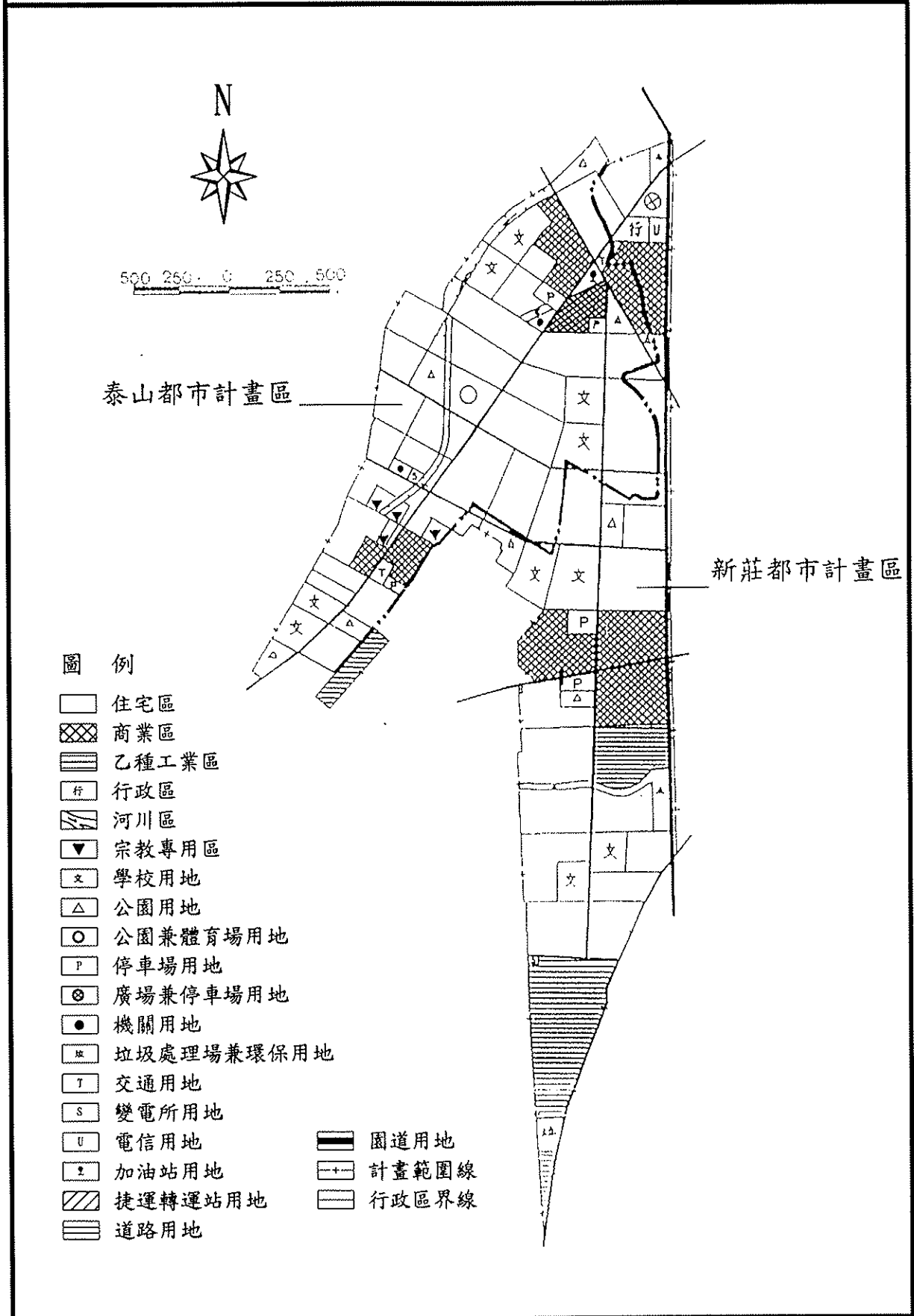
2. 單位：公頃。

表三 擬定新莊(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表

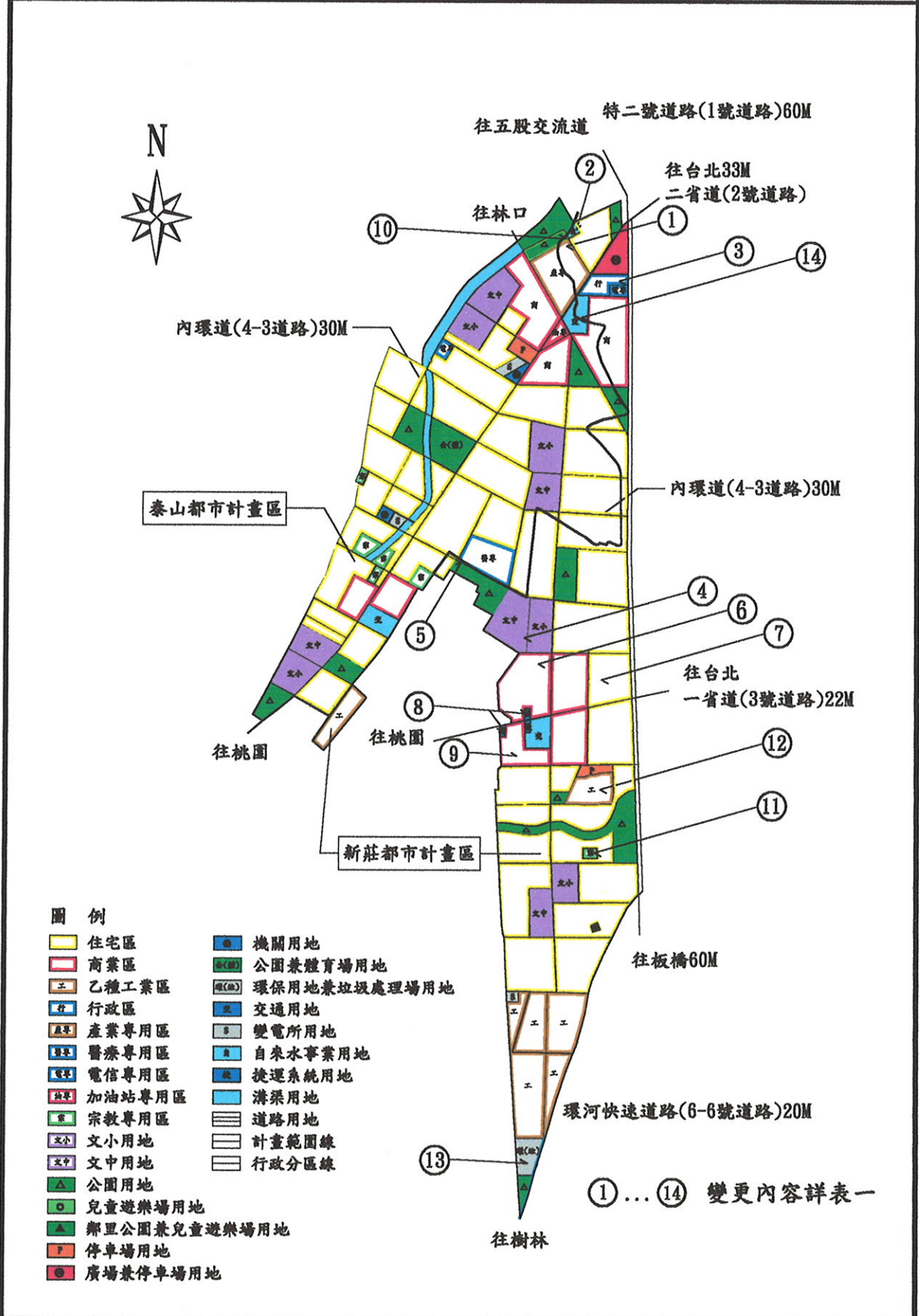
項目	新莊主要計畫				泰山主要計畫				新莊泰山(塹仔圳地區)計畫區合				備註	
	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)		
分區														
土地使用分區	住宅區	83.60	12.28	95.88	39.68	119.18	-7.43	111.75	48.79	202.78	4.85	207.63	44.11	
	商業區	36.61	-7.15	29.46	12.19	21.05	-0.84	20.21	8.82	57.66	-7.99	49.67	10.55	
	乙種工業區	36.71	-7.99	28.72	11.88	—	—	—	—	36.71	-7.99	28.72	6.10	
	農業區	—	—	—	—	0.07	-0.07	—	—	0.07	-0.07	—	—	
	行政區	1.52	0.30	1.82	0.75	—	—	—	—	1.52	0.30	1.82	0.39	
	產業專用區	—	1.80	1.80	0.74	—	3.45	3.45	1.51	—	5.25	5.25	1.12	
	醫療專用區	—	0.10	0.10	0.04	—	3.90	3.90	1.70	—	4.00	4.00	0.85	
	宗教專用區	—	0.12	0.12	0.05	3.06	0.38	3.44	1.50	3.06	0.50	3.56	0.76	
	電信專用區	—	0.39	0.39	0.16	—	0.21	0.21	0.09	—	0.60	0.60	0.13	
	加油站專用區	—	—	—	—	—	0.63	0.63	0.28	—	0.63	0.63	0.13	
	河川區	—	—	—	—	4.61	-4.61	—	—	4.61	-4.61	—	—	
小計(1)	158.44	-0.15	158.29	65.50	147.97	-4.38	143.59	62.69	306.41	-4.53	301.88	64.13		
公共設施用地	學校用地	7.07	-0.79	6.28	2.60	10.58	-1.55	9.03	3.94	17.65	-2.34	15.31	3.25	
	公園用地	14.00	-0.15	13.85	5.73	10.33	0.79	11.12	4.85	24.33	0.64	24.97	5.30	
	停車場用地	2.63	-1.61	1.02	0.42	2.05	-1.15	0.90	0.39	4.68	-2.76	1.92	0.41	
	廣場兼停車場用地	1.52	—	1.52	0.63	—	—	—	—	1.52	—	1.52	0.32	
	道路用地	48.80	0.03	48.83	20.21	41.75	-0.14	41.61	18.17	90.55	-0.11	90.44	19.21	
	小計(2)	79.87	-1.73	78.14	32.34	74.00	-1.59	72.41	31.61	153.87	-3.32	150.55	31.98	
	機關用地	0.09	—	0.09	0.04	0.92	—	0.92	0.40	1.01	—	1.01	0.21	
	公園兼體育場用地	—	—	—	—	3.73	—	3.73	1.63	3.73	—	3.73	0.79	
	垃圾處理場兼環保用地	1.59	-1.59	—	—	—	—	—	—	1.59	-1.59	—	—	
	環保兼垃圾處理場用地	—	1.59	1.59	0.66	—	—	—	—	—	1.59	1.59	0.34	
	交通用地	0.38	2.15	2.53	1.05	0.87	1.99	2.86	1.25	1.25	4.14	5.39	1.15	
	變電所用地	0.29	—	0.29	0.12	0.93	—	0.93	0.41	1.22	—	1.22	0.26	
	電信用地	0.69	-0.69	—	—	—	—	—	—	0.69	-0.69	—	—	
	自來水事業用地	—	0.42	0.42	0.17	—	—	—	—	—	0.42	0.42	0.09	
加油站用地	—	—	—	—	0.63	-0.63	—	—	0.63	-0.63	—	—		
捷運轉運站用地	0.30	-0.30	—	—	—	—	—	—	0.30	-0.30	—	—		
捷運系統用地	—	0.30	0.30	0.12	—	—	—	—	—	0.30	0.30	0.06		
溝渠用地	—	—	—	—	—	4.61	4.61	2.01	—	4.61	4.61	0.98		
小計(3)	3.34	1.88	5.22	2.16	7.08	5.97	13.05	5.70	10.42	7.85	18.27	3.88		
累計(2)+(3)	83.21	0.15	83.36	34.50	81.08	4.38	85.46	37.31	164.29	4.53	168.82	35.87		
總計(1)+(2)+(3)	241.65	—	241.65	100.00	229.05	—	229.05	100.00	470.70	—	470.70	100.00		

註：1. 表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。
 2. 公共設施用地欄之小計(2)為市地重劃共同負擔之項目，小計(3)為市地重劃非共同負擔之項目。
 3. 為本計畫內容， 為供新莊、泰山(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)計畫區整體考量使用。
 4. 單位：公頃。

圖一 現行新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
主要計畫示意圖



圖二 擬定新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖



圖三 擬定新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫示意圖



擬定新莊都市計畫
(塭仔圳地區)
(三期防洪拆安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫書

擬定機關：台北縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年一月

第一次修訂時間：中華民國九十年三月

第二次修訂時間：中華民國九十一年七月