

擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫書

台北縣政府
中華民國八十五年一月

目 錄

第一章	變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫概要	一
第二章	主要計畫與本細部計畫之關係	五
第三章	實質發展現況	六
第四章	實質計畫	九
第五章	事業及財務計畫	一五
第六章	土地使用分區管制	一七

圖 目 錄

圖一	變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫示意圖	三
圖二	土地使用現況示意圖	七
圖三	擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫示意圖	一一

表 目 錄

表一	變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫土地使用計畫面積分配表	四
表二	土地使用現況面積表	八
表三	擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫土地使用計畫面積分配表	一二
表四	擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫道路編號明細表	一四
表五	事業及財務計畫表	一六

第一章

變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫概要

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於新莊市都市計畫區之東北部，其範圍東、南二側皆與頭前工業區為鄰，西、北分別以特一號道路、特四號道路（即二省道）為界，計畫面積四六·六〇公頃。

二、計畫年期

配合新莊都市計畫以民國八十五年為目標年。

三、計畫人口

本計畫區預定容納人口一二、〇〇〇人。

四、土地使用計畫

- (一) 劃設住宅區，面積二七·二六公頃。
- (二) 劃設商業區，面積四·七四公頃。

五公共設施計畫

- (一) 劃設國中用地一處，面積二·五〇公頃。
- (二) 劃設公園用地二處，面積一·八〇公頃。
- (三) 劃設兒童遊樂場用地二處，面積〇·九六公頃。
- (四) 劃設綠地四處，面積〇·八三公頃。
- (五) 劃設停車場一處，面積〇·四七公頃。
- (六) 劃設主要道路三條，次要道路九條，面積七·八三公頃，並酌於公園、兒童遊樂場周圍劃設人行步道，面積〇·二一公頃。

圖一 變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫示意圖

表一 變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫土地使用計畫面積分配表

圖一 變更新莊(頭前地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)
主要計畫示意圖

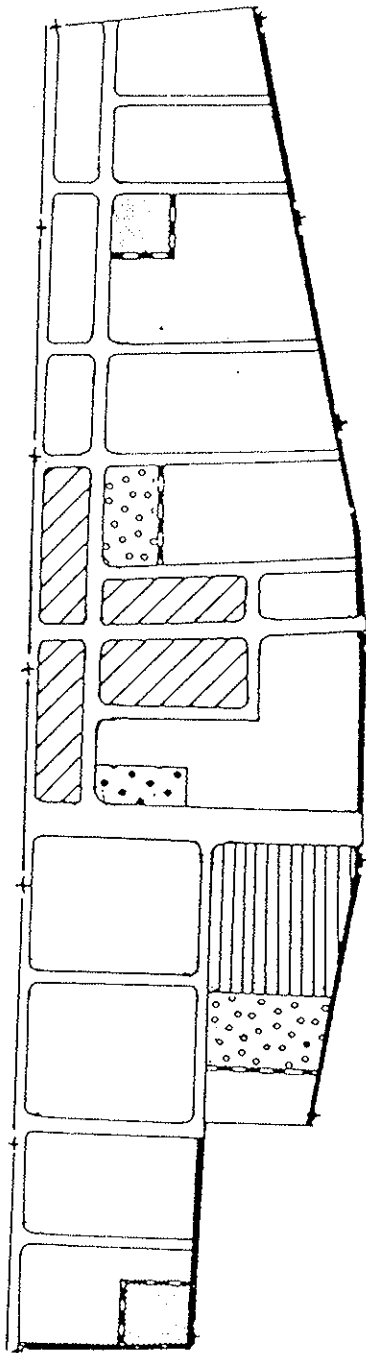












圖 例

-  商 業 區
-  住 宅 區
-  學 校
-  公 園
-  兒 童 遊 樂 場
-  綠 地
-  停 車 場
-  人 行 步 道
-  道 路
-  計 畫 範 圍 線

表一 變更新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）主要計畫
土地使用計畫面積分配表

項 目		計畫面積 (一)(公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (二)(公頃)	百分比 (%)	備 註
土用 地分 使區	住 宅 區	27.26	58.50	27.26	59.63	
	商 業 區	4.74	10.17	4.74	10.37	
	小 計	32.00	68.67	32.00	70.00	
公 共 設 施 用 地	國 中	2.50	5.37	2.50	5.47	
	公 園	1.80	3.86	1.80	3.94	
	兒童遊樂場	0.96	2.06	0.96	2.10	
	停 車 場	0.47	1.01	0.47	1.03	
	綠 地	0.83	1.78	0.83	1.81	
	道 路 (含人行步道)	8.04	17.25	7.15	15.65	
	小 計	14.60	31.33	13.71	30.00	
合 計		46.60	100.00	45.71	100.00	
<p>說明：1．計畫面積(二)係計畫總面積扣除已征收開建完成之編號⑪-1 ⑬-1號 道路用地面積（共0.89公頃）。</p> <p>2．表列實際面積，仍應依據核定圖實地分劃測量面積為準。</p> <p>以 下 空 白</p>						

第二章 主要計畫與本細部計畫之關係

省府八十二年七月十九日建六字第三七〇〇五號函示有關二重疏洪道三重地區拆遷戶安置事宜協調會，會中結論將（本案與蘆洲南港子地區及三重重陽橋引道附近地區）三地區公共設施用地比例均調整為30%，以利安置拆遷戶。

本細部計畫範圍與主要計畫完全一致，由於該主要計畫已包括土地使用分區、公共設施及道路系統等計畫內容，且公共設施用地比例已達30%，故本細部計畫係依據主要計畫之指導，規劃內容除配合現況增設一條八公尺計畫道路及將計畫區東側五公尺綠地劃為細部計畫道路外餘皆與主要計畫相同，另增訂土地使用分區管制要點及事業與財務計畫。

第三章 實質發展現況

一、人口

本計畫區現有住戶約一百戶，人口約五〇〇人。

二、土地使用

本計畫區內之土地，目前沿街部份多已發展，其使用情形如左：

- (一) 臨街部份做汽車展示、銷售或修護、拌石廠、工廠及堆置廢棄物等，佔地約七公頃。
- (二) 區內有連棟住宅約百戶，為二、三層合法建物佔地〇·一五公頃，另有少數合法農舍。
- (三) 高壓鐵塔五座從計畫區中穿過。
- (四) 區內現有加油站一座，位於思源路、頭興街口附近，另有一座尚在興建中。現已使用面積約佔全區百分之二〇，惟多屬臨時性建物，且為汽車展售等業，拆遷困難度較低。

圖二 土地使用現況示意圖

表二 土地使用現況面積表

圖二 土地使用現況示意圖

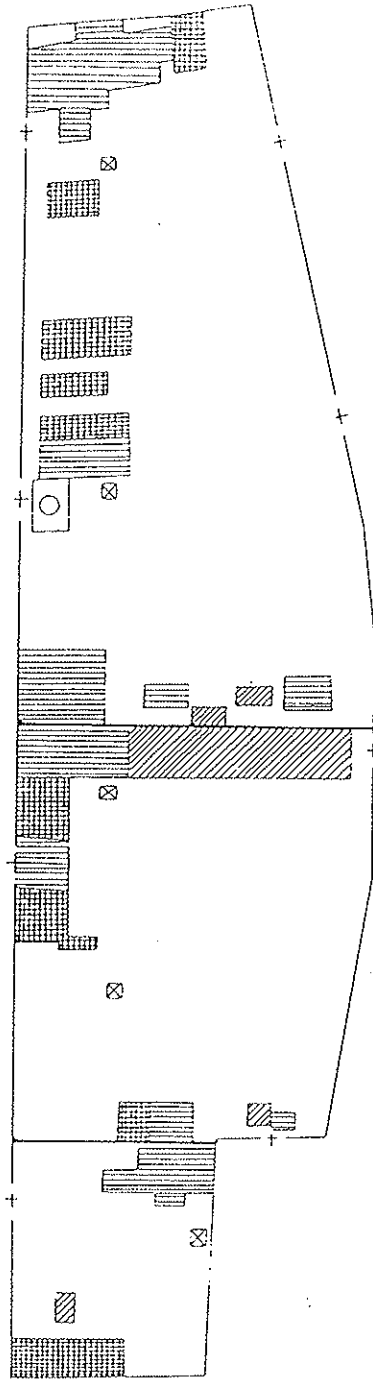










圖 例

-  住宅使用
-  商業使用
-  工業使用
-  農業使用、空地
-  高壓鐵塔用地
-  加 油 站
-  道 路
-  計畫範圍線

表二 土地 使用 現 況 面 積 表

項 目	面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)
住 宅 使 用	1.50	3%
商 業 使 用	2.50	5%
工 業 使 用	4.50	10%
農 業 使 用、空 地	37.40	80%
加 油 站	0.20	1%
道 路	0.50	1%
合 計	46.60	100%

調查日期：79年8月

以 下 空 白

第四章 實質計畫

一、計畫範圍與面積

本細部計畫與主要計畫範圍一致，計畫面積四六·六〇公頃。

二、計畫年期

配合主要計畫以民國八十五年為目標年。

三、計畫人口與居住密度

配合主要計畫，本計畫區之計畫人口為一二、〇〇〇人，居住密度為每公頃四〇〇人。

四、土地使用分區計畫

住宅區計畫面積二七·一七公頃。

商業區計畫面積四·七四公頃。

五、公共設施計畫

本細部計畫之公共設施內容如后：

(一) 國中

依據主要計畫共劃設一處，計畫面積二·五〇公頃。

(二) 公園

依據主要計畫共劃設二處，計畫面積一·八〇公頃。

(三) 停車場

依據主要計畫共劃設一處，計畫面積〇·四七公頃。

(四) 兒童遊樂場

依據主要計畫共劃設二處，計畫面積〇·九六公頃。

六道路系統計畫

本細部計畫之道路系統（含人行步道）除配合現況增設一條八公尺計畫道路及將計畫區東側五公尺綠地劃為計畫道路外餘均依據主要計畫劃設，計畫面積共八·九六公頃。

圖三 擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫示意圖

表三 擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫土地使用計畫面積分配表

圖三 擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）
細部計畫示意圖

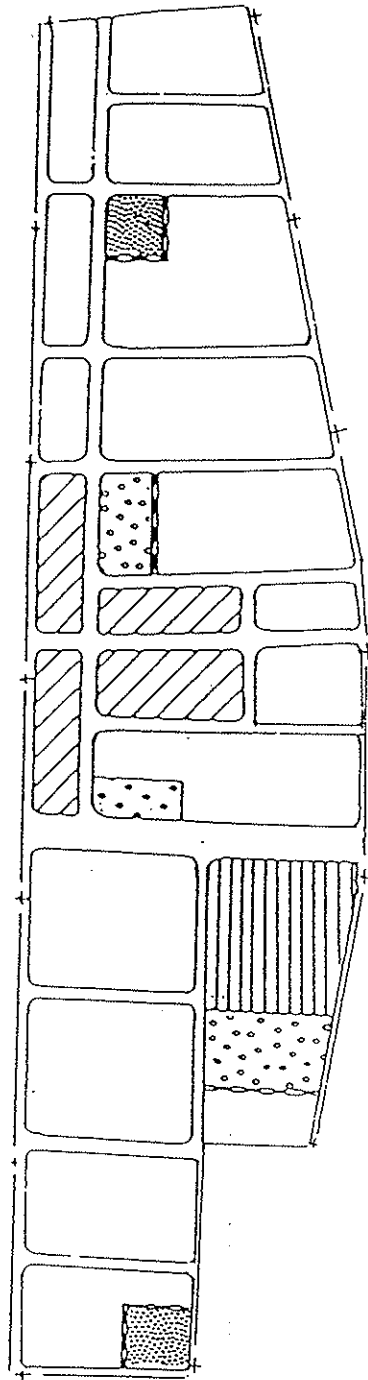











圖 例

-  商 業 區
-  住 宅 區
-  學 校
-  公 園
-  兒童遊樂場
-  停 車 場
-  人 行 步 道
-  道 路
-  計 畫 範 圍 線

表三 擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫
土地使用計畫面積分配表

項	目	計畫面積 (一)(公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (二)(公頃)	百分比 (%)	備 註
土用 地分 使區	住 宅 區	27.17	58.30	27.17	59.44	
	商 業 區	4.74	10.17	4.74	10.37	
	小 計	31.91	68.47	31.91	69.81	
公 共 設 施 用 地	國 中	2.50	5.37	2.50	5.47	
	公 園	1.80	3.86	1.80	3.94	公一0.73公頃 公二1.07公頃
	兒童遊樂場	0.96	2.06	0.96	2.10	兒一0.45公頃 兒二0.51公頃
	停 車 場	0.47	1.01	0.47	1.03	
	道 路 (含人行步道)	8.96	19.23	8.07	17.65	
	小 計	14.69	31.53	13.80	30.19	
合 計		46.60	100.00	45.71	100.00	
<p>說明：1．計畫面積(二)係計畫總面積扣除已征收開建完成之編號⑪-1 ⑬-1號道路用地面積（共0.89公頃）。</p> <p>2．表列實際面積，仍應依據核定圖實地分割測量面積為準。</p> <p>以 下 空 白</p>						

表四 擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫道路編號明細表

七、其他

- (一) 本案為落實照顧重劃區之地主及拆遷戶，應須完成道路、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、停車場、人行步道、電力、自來水、電信、溝渠等公共工程始能發照。
- (二) 本案係為安置防洪初期計畫中二重疏洪道三重地區之拆遷戶，如果拆遷戶未達一、四〇〇戶，剩餘之抵費地，請台北縣政府另循法定程序變更為公共設施用地，並酌予增設細部計畫道路。
- (三) 本案係以安置拆遷戶為政策目標，為避免與主要計畫規定抵觸，建議規定以公辦市地重劃方式辦理。

表四 擬定新莊（頭前地區）（二重疏）

編 號	起	註
⑪ - 1	自特一號道	
⑬ - 1	自特一號道	
⑭ - 1	自特四號道	
⑭ - 2	自特一號道	
⑭ - 3	自特一號道	
⑭ - 4	自特一號道	
⑭ - 5	自⑭-1號	
⑮ - 1	自⑬-1號	
⑮ - 2	自特一號道	
⑮ - 3	自⑮-2號	
⑮ - 4	自特一號道	
⑯ - 1	自特一號道	

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地
 2.十公尺寬以下計畫道路未予編號。

以 下 空 白

第五章 事業及財務計畫

本細部計畫區應以市地重劃方式整體開發，以細部計畫圖（比例尺一千分之一）作為實施之依據，自民國八十四年起，五年內開發完成。本計畫開發資金之籌措與支配，由主辦單位向省建設基金貸款。

表五 事業及財務計畫表

表五 事業及財務計

公共設施 種類	面積 (公頃)	經費來源
道 路	8.07	由主辦單位向省建設基金貸款
學 校	2.50	由主辦單位向省建設基金貸款
公 園	1.80	由主辦單位向省建設基金貸款
停 車 場	0.47	由主辦單位向省建設基金貸款
兒童遊樂場	0.96	由主辦單位向省建設基金貸款
合 計	13.80	
附註：本表所列開闢經費及預定完成期限 以下空白		

第六章 土地使用分區管制

擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫案土地使用分區管制要點

本計畫地區原係農業區，為期開發建築後，能維護並強化區內之舒適、安寧、方便、衛生及創造良好的景觀，並促進都市土地資源之合理有效利用，特訂定本管制要點。

- 一、本要點依都市計畫法第三十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：
 - （一）建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。
 - （二）基地均需自道路境界線起向內退縮三公尺指定牆面線退縮部分得做為法定空地，惟必須鋪設人行道供公眾通行，始得發照建築。
 - （三）建物均需留設停車空間，停車位不得少於建物容納總戶數。
 - （四）臨接計畫區東側五公尺寬南北向道路建築時應自計畫區與頭前工業區界線起向西退縮至合計達二十公尺處為牆面線，退縮部分得做為法定空地，惟必須保留供公眾通行，始得發照建築。
- （五）餘依都市計畫法台灣省施行細則第十六條規定辦理。

三、商業區以建築商店及供商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：

(一) 建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百二十。

(二) 基地以每塊街廓為一單位作整體開發為興建原則（但因基地情況特殊且報經縣府核准者不在此限），該四塊街廓於十三—一、十四—一、十五—一號道路交會處，均需自截角處水平及垂直退縮十五公尺（如計畫圖示虛線）始得建築，呈圍繞十字路口集中配置為原則，並設置綠化廣場供公眾使用。

(三) 除前款應退縮十五公尺外，其餘均需自道路境界線起向內退縮三公尺並鋪設人行道始得建築。

(四) 餘依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理。

四、公共設施用地內之建築物及土地使用應依左列規定：

(一) 學校（文中）用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

(二) 各類公共施用地，除公園及兒童遊樂場用地地下部分得興建公共停車場及其他必要之公共設施外，其地面部分均不得作多目標使用。

五、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，符合左列兩款規定者得予以獎勵：

(一) 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第六點規定增加興建樓地板面積。

1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

2. 基地面積在商業區為一千平方公尺以上，在住宅區及機關用地為一千五百平方公尺以上者。

(二) 築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

六依第五點第一款規定所得增加之樓地板面積 (ΔFA) 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區：I = 2.89 $\sqrt{S/A} - 1.0$

2. 住宅區： $I=2.04\sqrt{S/A}-1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法之規定。

七、依第五點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區為二〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第六點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

八、公共開放空間之設置，應依左列規定辦理。

- (一) 公共開放空間應儘量面臨計畫道路留設。
 - (二) 公共開放空間應集中留設，並予綠化美化及設置遊憩設施。
 - (三) 公共開放空間之留設應充分考慮能與現有公園、兒童遊樂場、綠地連接，並應與鄰地留設之空地充分配合。
 - (四) 公共開放空間之留設，應設置明顯永久性標誌，於領得建築物使用執照後應開放供民眾使用，非經領得變更使用執照，不得任意變更公共開放空間內之各項設施、搭建構造物或作其他使用。
- 九、本計畫區內最小建築基地面積不得小於一、〇〇〇平方公尺。
- 十、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

擬定新莊（頭前地區）（二重疏洪道拆遷戶安置方案）細部計畫書

擬定機關：台 北 縣 政 府
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十三年七月編訂
修訂時間：中華民國八十五年一月修訂