

檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國101年9月5日
發文字號：北府城更字第10152314263號
附件：說明書



主旨：劃定「新北市新莊區文德段60-8地號等83筆土地」為都市更新地區，自民國101年9月13日公告實施。

依據：依都市更新條例第8條及同法施行細則第2條辦理。

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101年9月13日起三十日。
- 三、公告地點：本府、新北市政府都市更新處及新莊區公所公告欄。

市長 朱立倫

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.....	1
貳、發展現況.....	2
參、劃定原由.....	8
肆、再發展原則.....	9
伍、其他.....	9

圖 目 錄

圖 1 更新地區範圍都市計畫情形圖一.....	2
圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二.....	3
圖 3 交通系統圖.....	4
圖 4 土地現況圖.....	5
圖 5 建物現況圖.....	6
圖 6 更新地區週邊公共設施分布示意圖.....	7
圖 7 現況權屬分布情形圖.....	8

附圖：劃定新北市新莊區文德段 508 地號等 83 筆土地都市更新
地區說明圖

新北市新莊區文德段 60-8 地號等 83 筆土地 都市更新地區劃定案

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

更新地區範圍東起自大觀街、西至古蹟保存區分區界、北側配合現況已申請建照之開發案，故參考土地權屬劃定至61-1地號為界、南至新莊路為本案更新地區，範圍內共有新莊區文德段60-8、61、61-1、428、431、431-1、432、433、433-2、434、435、436、438、439、440、441、447、448、449、450、451、452、453、454、457、458、459、460、461、462、463、464、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、479、480、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490、491、494、495、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、511、513、516、517、518、519、520、525、526、527、528、529、530、535-1、535-2等83筆土地，總面積約10,005.58平方公尺。範圍詳如公告圖。

法令依據：都市更新條例第 8 條。

壹、辦理緣起與目的

本案更新地區位於新北市新海橋下西側街廓，北至景德路北側土地、東側臨大觀街、南側臨新莊路、西側臨新莊路 214 巷所圍範圍。更新地區南側臨新莊老街，周邊多為深具特色與濃厚歷史人文氣息之牌樓街道建築，另距離捷運新莊站僅約 100 公尺範圍，交通區位條件優異，惟現況地區建物年代久遠破舊、鄰棟間隔狹小、淡路彎曲狹小、防災機能明顯不足，且現況樓層低矮，土地呈現低度使用，亦不符合捷運場站周邊應有之都市發展。

爰此，為呼應新莊廟街地區特有之人文資源發展潛力，以及改善地區建物破舊窳陋、防災機能不足之急迫性，同時配合捷運新莊站重大建設通車，擇定新莊區新海橋下西側街廓內公有土地周邊地區劃定為都市更新地區，並以公辦更新方式促進公有土地使用效能，爰依都市更新條例第 8 條規定，於 101 年 7 月 26 日提送本市都市計畫委員會第 22 次會議審議通過，依其會議決議：
「一、同意本案依都市更新條例第 6 條第 1、2、4 款劃定為都市

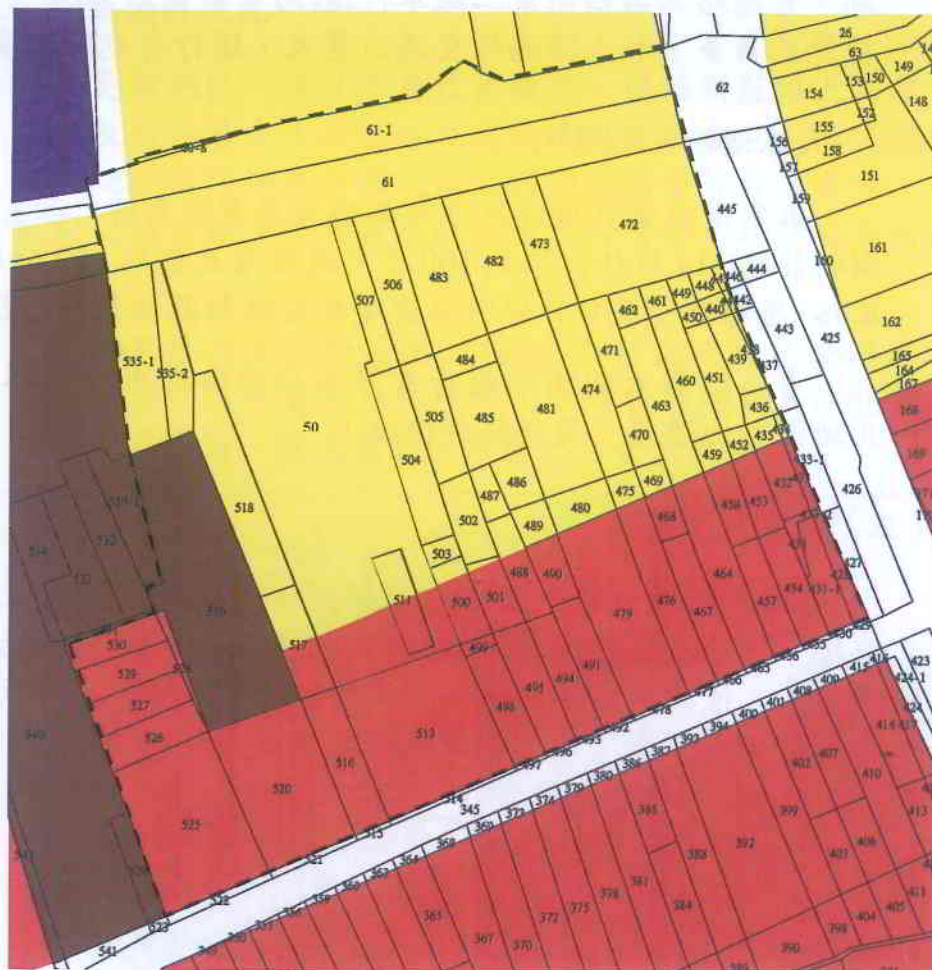
更新地區。二、考量將來與鄰地整合之需求，請於劃定說明書補充得依實施更新招商範圍擴大調整更新地區之規定。三、請市府財政局於後續推動時，考量地區需求提供適當公共服務性設施，以及因應新莊廟街文化特性提供文化性服務設施，並邀請都市計畫、都市更新及都市設計等委員參與，以協助更新推動。」

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本案更新地區範圍位於新北市政府99年10月公告實施之「擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫」範圍內，土地使用分區臨新莊路部分及部分臨大觀路路段為商業區，其餘則主要為住宅區，另同段61地號為部分住宅區部分人行步道、61-1地號為部分住宅區部分人行步道部分學校用地。





圖例 都市更新地區範圍 學校用地
 住宅區 古蹟保存區
 商業區

備註：519 地號於現行都市計畫圖中標示誤植為古蹟保存區，勘誤後該地號使用分區為部分住宅部分商業區。

圖 2 更新地區範圍都市計畫情形圖二

二、交通系統

(一) 道路系統現況

本案主要交通動線為東側 14 米之大觀街，往北可接中正路(22 米)，往南可經新海橋通往板橋市，亦能經由利濟街通往環河路，位處基地南側的新莊路為由東向西單線單行道(約 6 米寬)。新莊路 214 巷與利濟街北接中正路、南銜景德路、新莊路至環河路，形成四處交通節點，交通流量大，未來捷運新莊線通車後(預計於民國 102 年)，將能紓解部分車

潮。景德路為由西向東二線單行道(約8米寬)，路型彎曲、視覺死角多，加上通過性交通流量大，通行有危險之虞。

(二) 大眾運輸系統現況

本案周邊兼具捷運及公車兩項大眾運輸系統，由基地西側新莊路214巷往北側約100公尺處及東北側約750公尺(中正路、思源路交叉口)，分別為捷運新莊線新莊站及頭前庄站。

中正路與大觀街沿線皆有眾多公車路線可迅速與大台北地區各地連接，交通條件便捷。

(三) 停車空間現況

本案周邊位於中正路上有新莊市公所市政大樓立體停車場塔，此外，另位於景德路上有新北市新莊國中運動場地下停車場。僅於近寧波西街側有兩處私有停車場，及少數新建住宅外，大部分早期住宅皆無停車場設計。



三、土地使用現況

更新地區內現況多為住商使用，面臨新莊路上為零星商業店鋪及新莊農會，不臨路之建物多屬違占住戶。本更新地區市有土地使用現況包含新北市政府警察局新莊分局宿舍、新北市政府交通局新莊停管處及新北市政府警察局新莊分局新莊派出所。

另基地內鄰近新莊路214巷之新莊武德殿已登錄為新北市歷史建築，原附屬於原郡役所，目前管理機關為新北市政府警察局新莊分局，現況並無使用屬於閒置狀態。

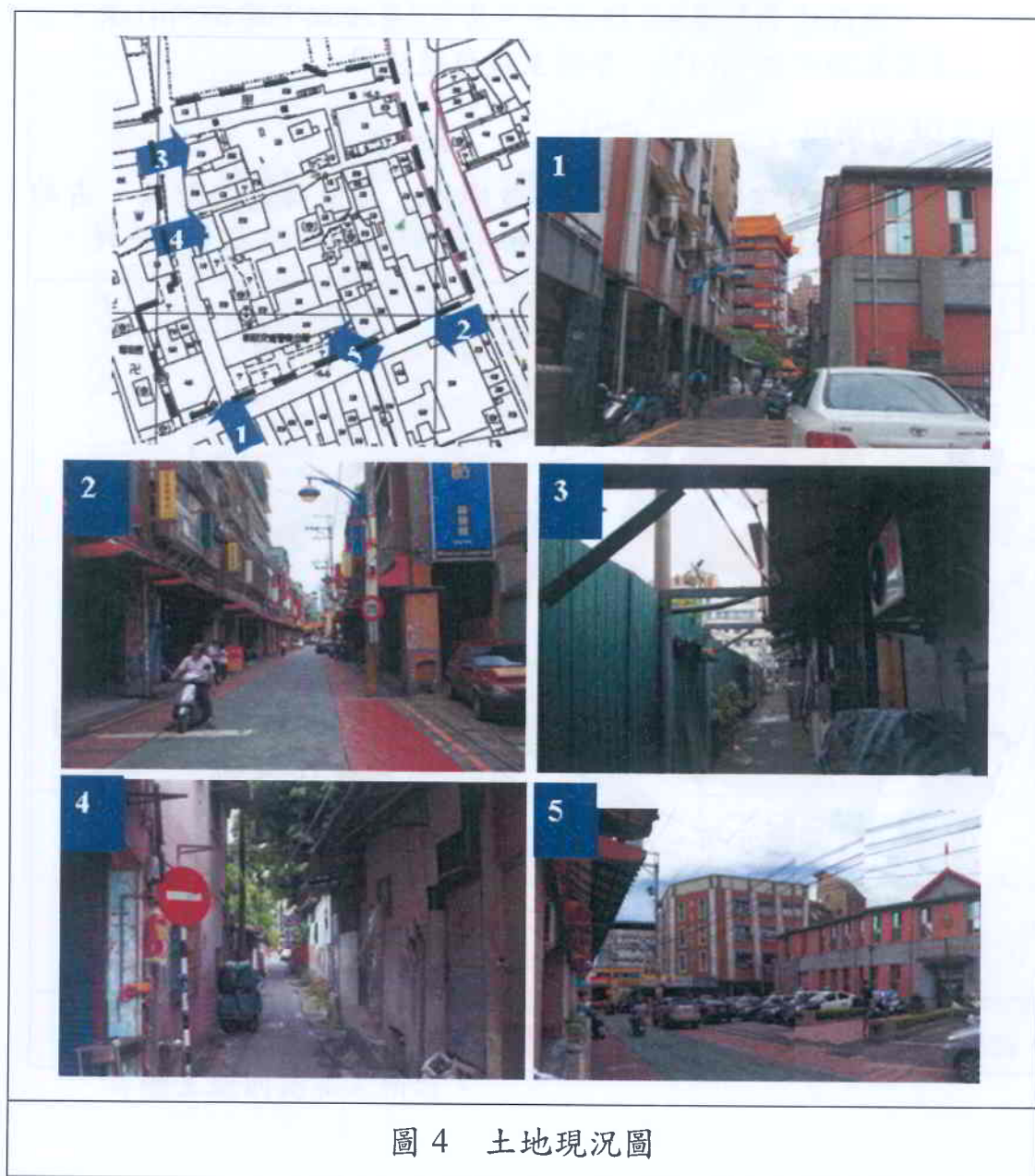


圖 4 土地現況圖

四、建物現況

(一)現況屋齡

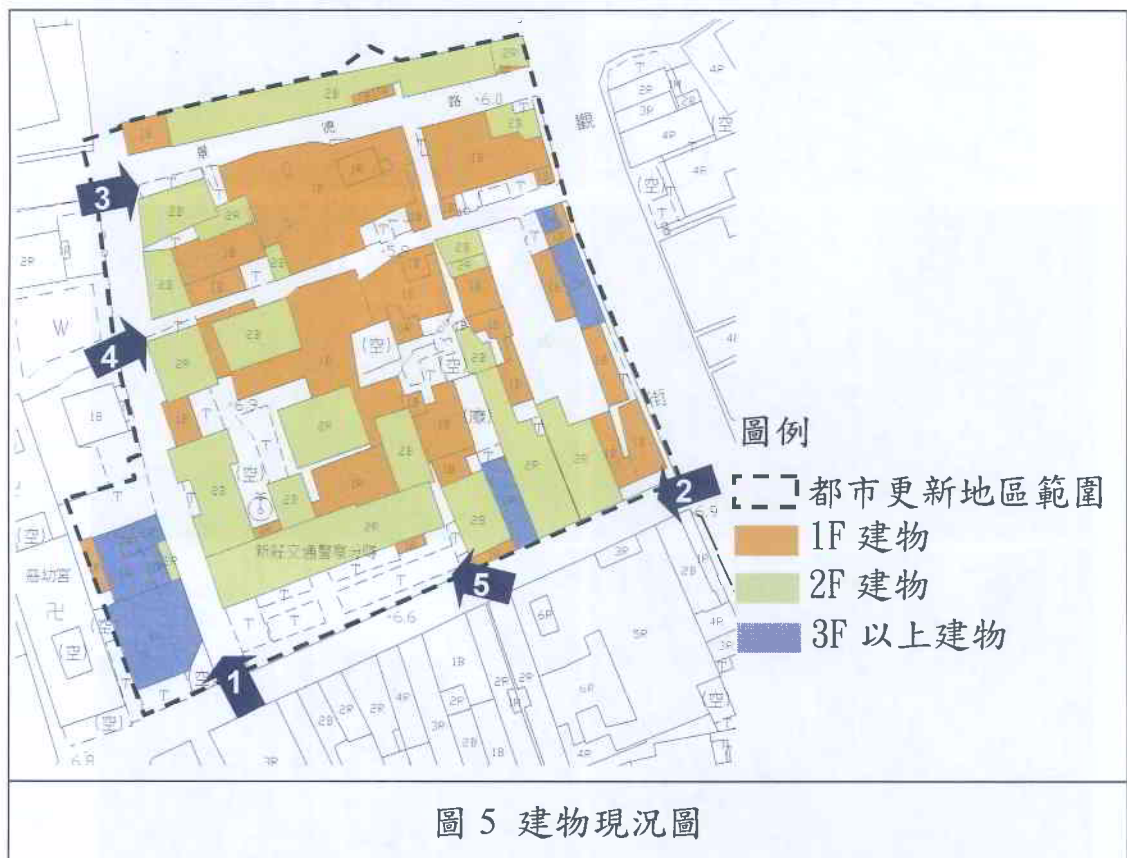
基地內建築物合計有45棟，其中依建物謄本登載之合法建物計有22棟；另現況無登記之建物計有23棟。建物全數均超過30年更新年限，且均不符合耐震設計標準(不符合內政部75年修正之建築技術規則)。

(二)現況樓層數

現況建物多為3層樓以下，其中2層樓以下建物約41棟，占計畫範圍內建物91%，整體呈現低度使用。

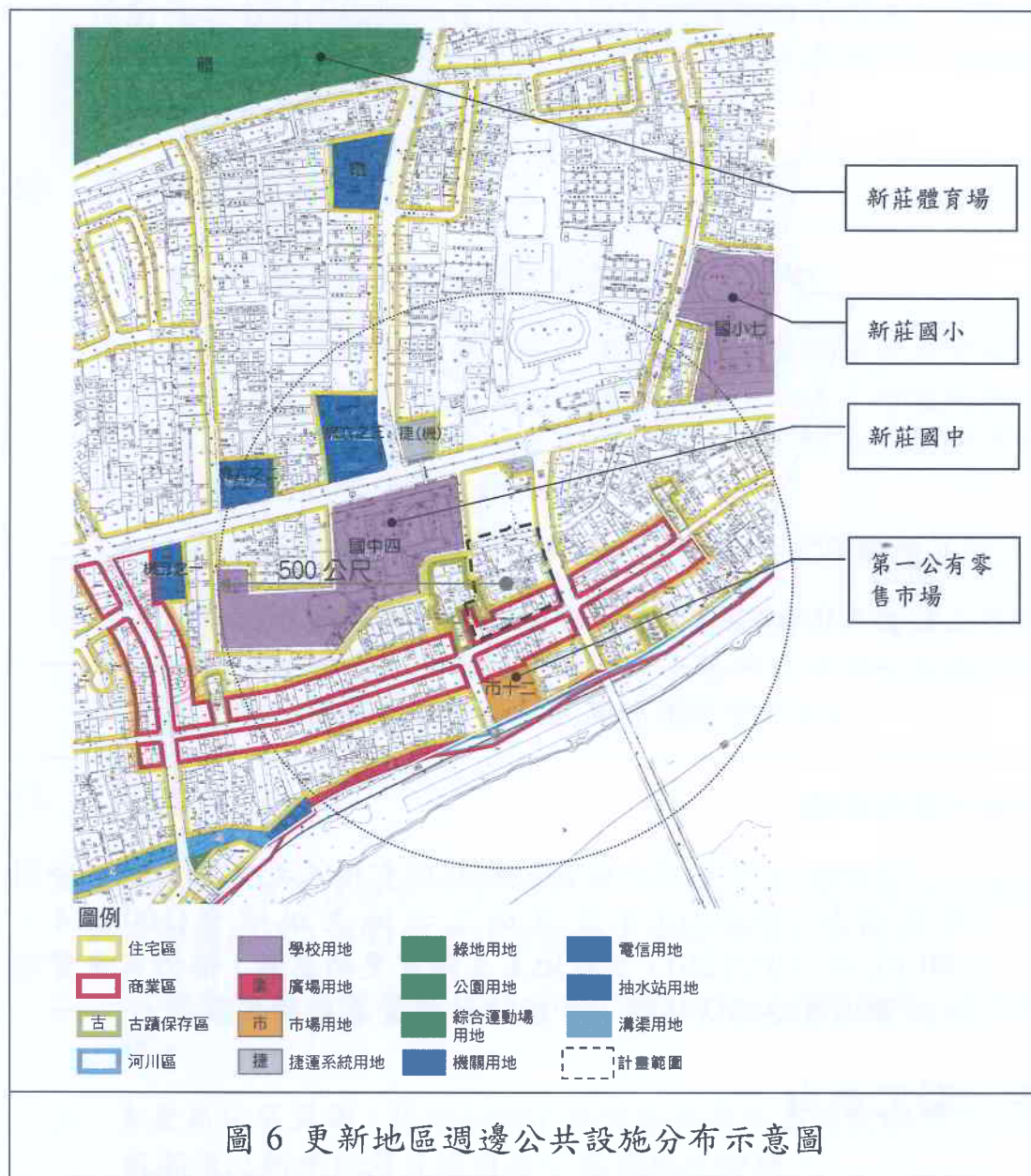
(三)建物構造

範圍內建物結構多為磚造建築，其中磚造約38棟，占約85%，僅7棟為鋼筋混凝土建物，整體建物結構安全性不足。



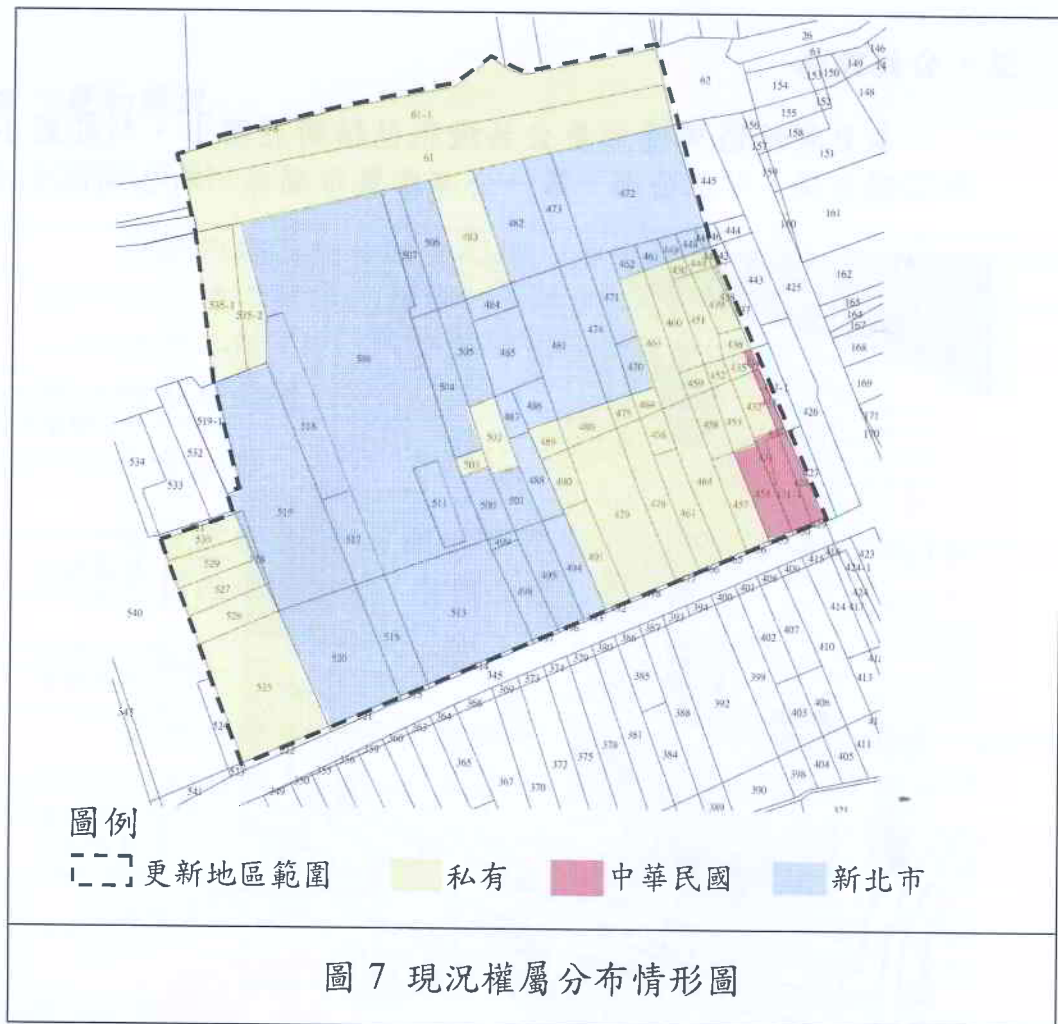
五、公共設施

本更新地區周邊主要公共設施包括新莊國中、新莊國小、新莊體育場、中正公園、第一公有零售市場等，均已開闢完成。



六、土地權屬概況

本更新地區總面積為10,005.58平方公尺，以公有土地為主，占58.27%，其中新北市有土地占56.27%，國有土地占2%，其餘土地則為私人所有。



七、居民意願

為調查本案更新地區範圍相關所有權人之更新意願，分別於民國 100 年至 101 年間召開三次地主說明會(100.2.14、100.10.19、101.2.29)，多數地主主張有更新意願，惟仍需視實際開發實施者進場溝通後，才能評估與簽署更新意願書。

參、劃定原由

一、符合都更條例第 6 條第 1 項第 1 款、第 2 款及第 4 款規定

目前整體而言面臨建物破舊窳陋、缺乏步行空間、開放空間不足、缺乏防災系統、土地空屋閒置低度利用，及改善都市景觀及環境品質之課題，為配合捷運場站都市地區發展需求，爰依都市更新條例第 6 條第 1 款：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、第 2 款：「建築物因年代久遠有傾頹獲朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」及第 4 款：「建築物未能與重大建

設配合」規定劃定都市更新地區，以創造都市再生之新契機。

二、更新地區劃設範圍界定

本更新地區劃定原則擬配合都市計畫使用分區及街廓完整性劃設，南側及東側臨計畫道路、西側臨古蹟保存區，考量北側鄰地之土地所有權人另有開發計畫案申請建造執照，故北側範圍擬參考土地權屬劃定至61-1地號。

肆、再發展原則

一、善用公有土地資源，由政府主導辦理都市更新

本案計畫透過新北市政府辦理公開甄選實施者方式實踐更新願景，以提昇市有土地價值，促進本更新地區土地使用效率及公有土地再利用，更新現有老舊窳陋之公有財產，提供周邊環境優質、便利之公共設施。

二、配合新莊廟街周邊環境改善計畫，提升公共空間環境品質

本更新地區南側臨新莊路部分屬於新莊廟街，後續本更新地區開發除改善現有地區窳陋外，未來區內公共設施配置及建築風格、形式，應延續廟街特有風貌氛圍整體規劃。



伍、其他

- 一、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本案更新單元劃定依「新北市都市更新單元劃定基準」規定辦理。
- 三、本更新地區範圍，得依公辦更新實施招商範圍擴大調整之，免依都市更新條例第8條再提送審議規定辦理。
- 四、本案應考量地區需求提供適當公共服務性設施，以及因應新莊廟街文化特性提供文化性服務設施，以落實都市更新公益性。

附圖 劃定新北市新莊區文德段508地號等83筆土地都市更新地區說明圖



比例尺 1/1000

圖例

- 都市更新地區範圍
- 使用分區:住宅區、商業區、人行步道、學校用地
- 面積: 10,005.58 平方公尺
- 劃定原則:都市更新條例第6條第1項第1款、第2款及第4款
- 本地形圖都市計畫街廓線未經驗算更正公告僅套繪供參考