

變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫(第一次通盤檢討-內政部都委會第948次會議審議通過辦理再行公開展覽)案

變更新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫(第一次通盤檢討-新北市都委會第104次會議審議通過辦理再行公開展覽) 案

第一部分：計畫概要

第二部分：本次調整重點

第三部分：變更後都市計畫內容

第四部分：相關資訊及政府諮詢窗口

公 開 展 覽 說 明 會

新 北 市 政 府
中 華 民 國 1 0 8 年 9 月

上午場	
10:00~10:10	主席致詞
10:10~10:25	新北市政府城鄉局簡報說明
10:25~10:30	新北市政府地政局簡報說明
10:30~11:00	Q&A綜合討論
11:00~12:00	各單位攤位諮詢時間
下午場	
14:00~14:10	主席致詞
14:10~14:25	新北市政府城鄉局簡報說明
14:25~14:30	新北市政府地政局簡報說明
14:30~15:00	Q&A綜合討論
15:00~16:00	各單位攤位諮詢時間

壹、計畫概要

3

計畫位置及面積

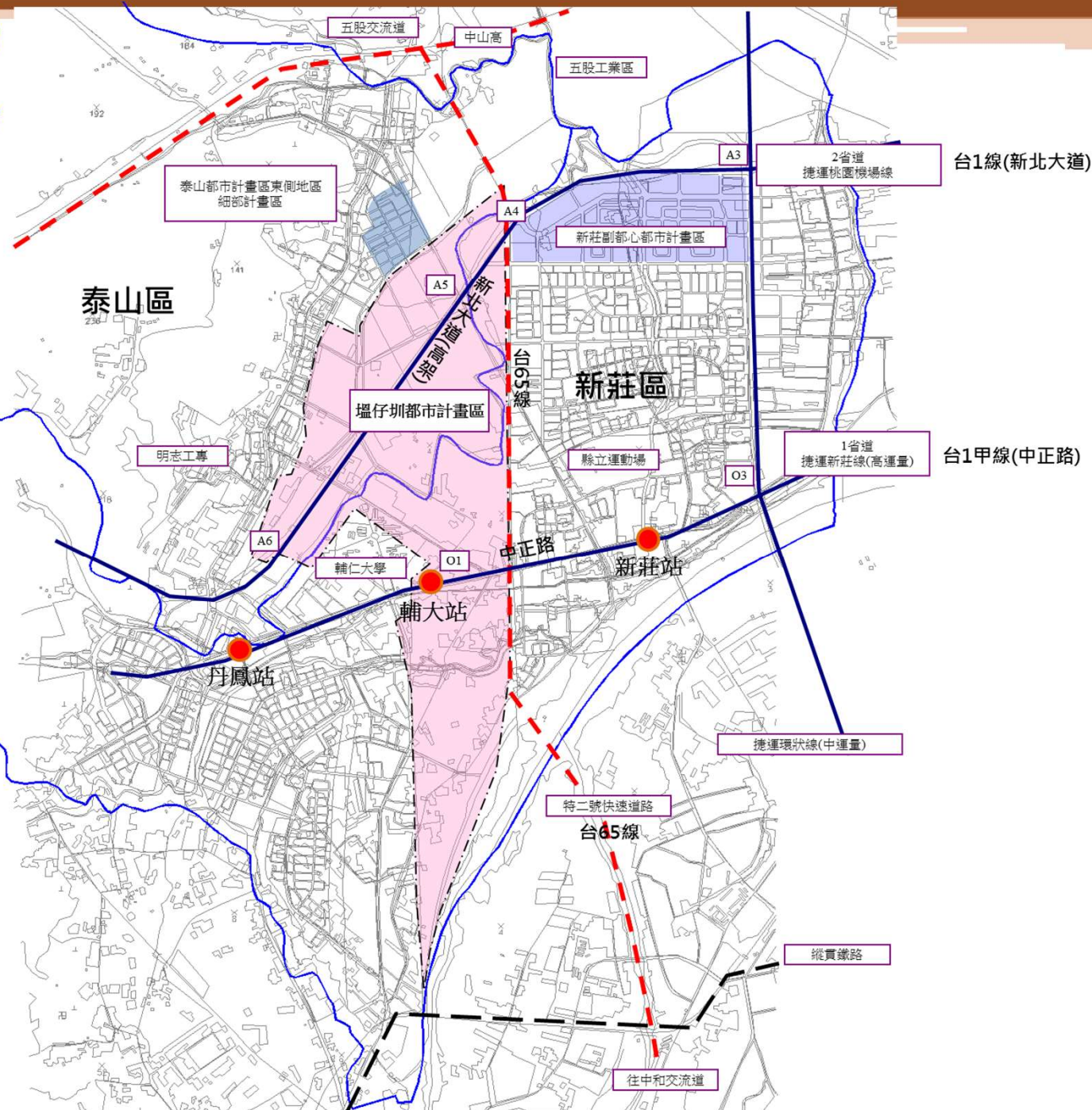
- 位於新莊、泰山交界處，毗連台65線及大漢溪旁
- 計畫總面積468公頃
- 重劃總面積398公頃

開發方式

市地重劃方式開發



市計畫範圍



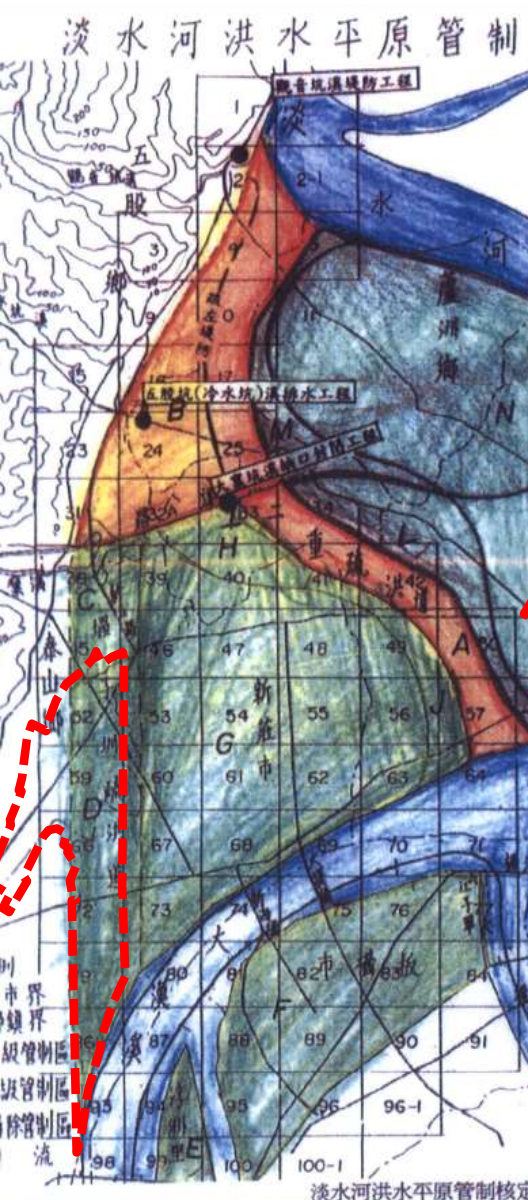
新泰塭仔圳都市計畫歷程

57年洪水平原管制

61年擬定都市計畫

87年變更主要計畫

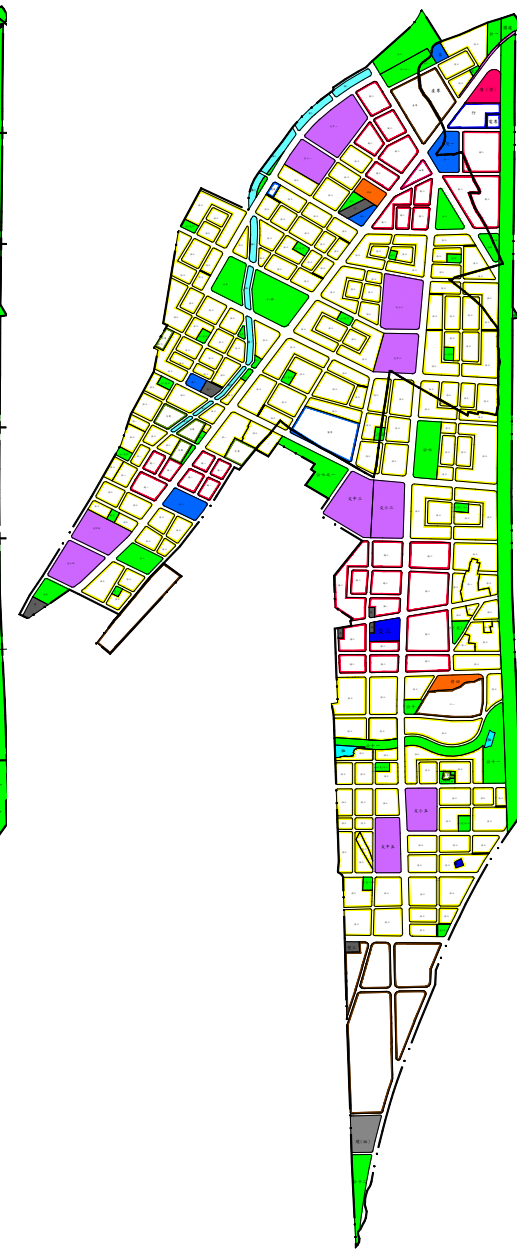
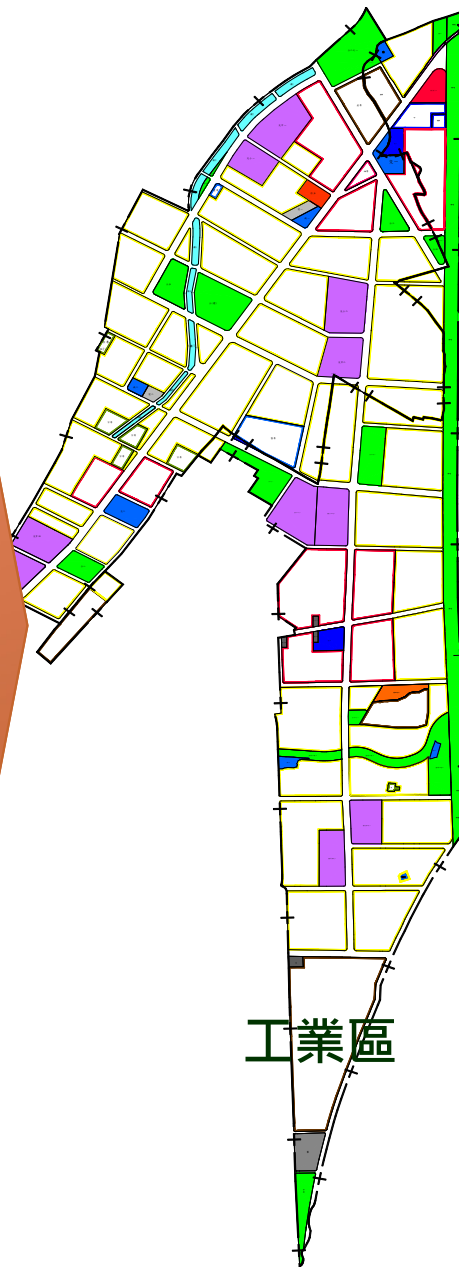
91年擬定細部計畫



序 列	區 域	公 告 號 數	中 央 核 准
原 則	ABCDEFHJK LMNOPQ	實施一級與(二級)管制區	57年4月30日台(57)經字第3



新泰塭仔圳原為淡水河洪水平原一級管制區，之後因管制解除及配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」安置管制區內2250戶住家及12家工廠。



城市再生的必要性

工廠公安問題急需解決

區內現況多為鐵皮工廠，區內多為私設道路，狹窄彎曲，消防設備嚴重不足，不利通行及救災。



貴子坑溪、塔寮坑溪汙染

區內貴子坑溪及塔寮坑溪等河川水質汙染且惡臭，藉由重劃辦理河川流域治理。

市區建物老舊、麻陋

舊市區為建物老舊，居住環境品質不佳。



改善公共設施不足

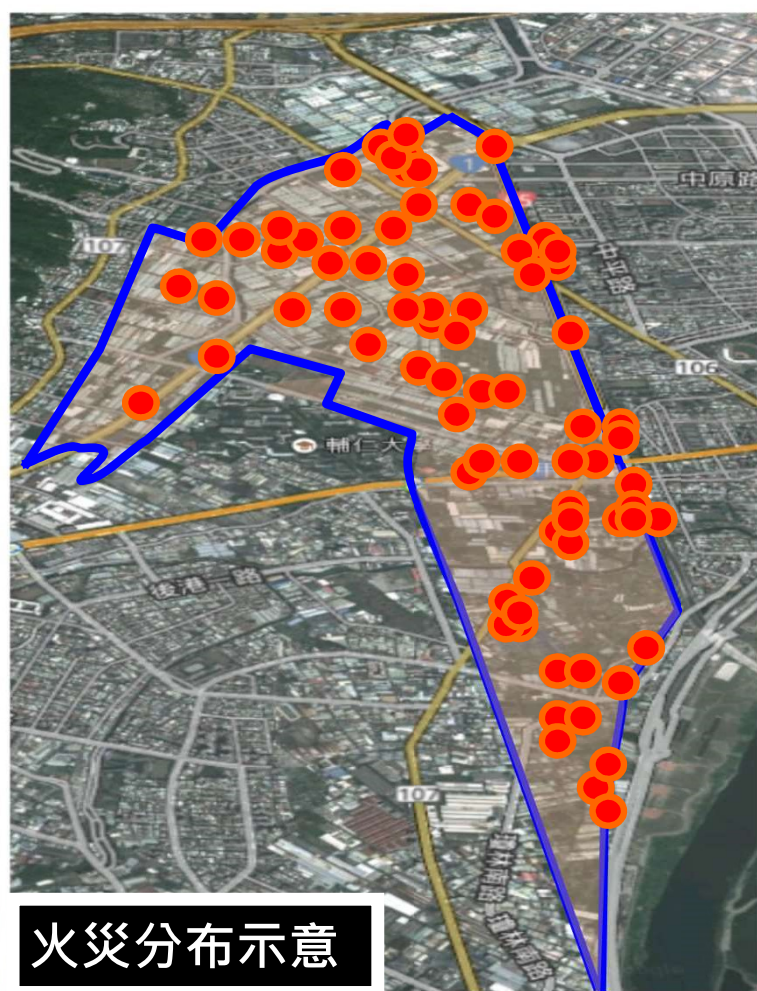
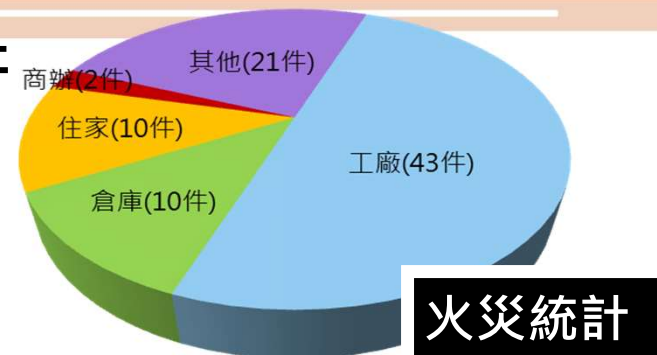
沒有完善的公共設施及公用設備，高壓電塔林立，影響環境景觀及品質。

新泰塭仔圳過去10年災害統計

6

過去10年(95年-104年)發生火災案件共計86件

發生火災場所類別	工廠	倉庫	住家	商辦	其他(如車輛、公設、廢棄場等)	合計
件數	43	10	10	2	21	86
死傷人數	1人死亡、3人受傷					



105年3月25日新莊三和路倉庫火災



101年6月1日 新莊新樹路工廠火災



98.5.6 公開徵求意見

98.11.30第一次公開展覽

主要計畫

細部計畫

100.8.9新北市都委會8次會議

103.3.18內政部都委會823次會議

100.10.28新北市都委會第12次會議

103.5.9第二次公開展覽

104.1.13內政部都委會第843次會議審竣

104.3.19新北市都委會第53次會議審竣

105.4.10內政部重劃計畫書審查



因區內陳抗問題，請市府妥為處理及研議配套措施。

主要計畫

108.6.18內政部都委會審議通過

細部計畫

108.7.11新北市都委會審議通過

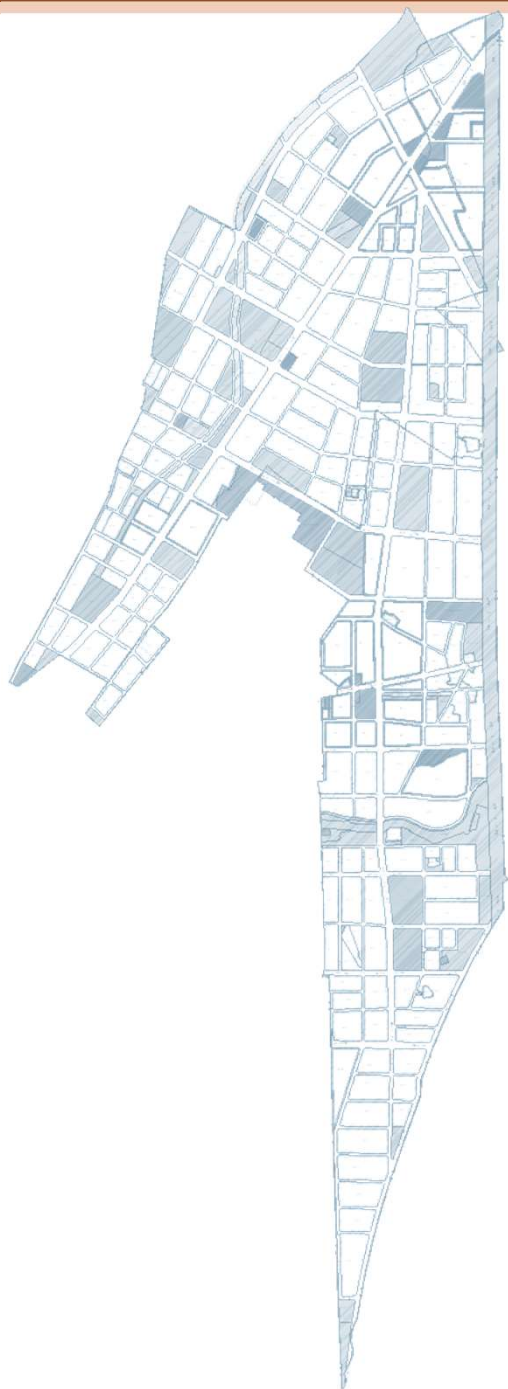
與104年都委會審議通過內容不一致部分辦理再行公展

108.8.30 第三次公開展覽30天

9/16、9/23
新莊區公所4場
說明會

9/17
泰山區公所2
場說明會

再提會審議



01

OPTION

既有合法密集聚落排除重劃

02

OPTION

產業需求用地

03

OPTION

生態、文化古蹟保存

04

OPTION

公共設施調整

01 既有合法密集聚落排除重劃

9

為保障區內既有合法密集聚落居住權益，擬定排除重劃原則，基本要件如下：

- 1 屬合法建築物
- 2 聚集規模面積達500平方公尺
- 3 建築物密集度須佔土地面積50%以上
- 4 需土地所有權人及持有土地過半數同意

塭仔圳重劃區內合法密集聚落排除重劃範圍之統計

劃設時間		泰山	新莊
91年細部計畫(現行計畫)		4處	5處
本次通檢	104年都委會審定	0處	2處
	本次再提會討論	2處	7處
合計		6處	14處

圖例：

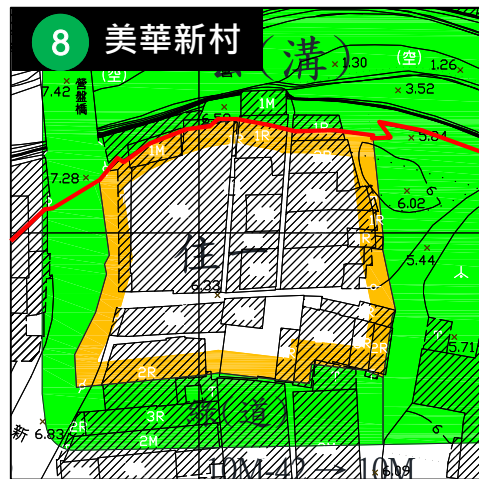
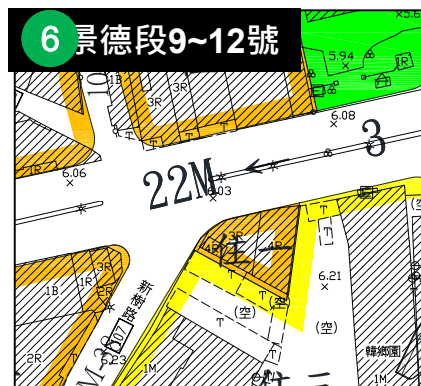
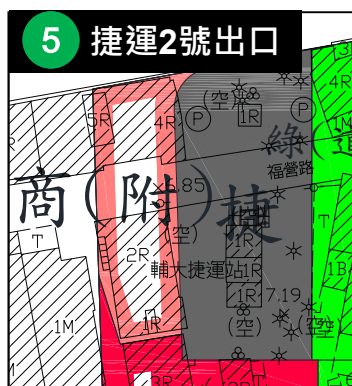
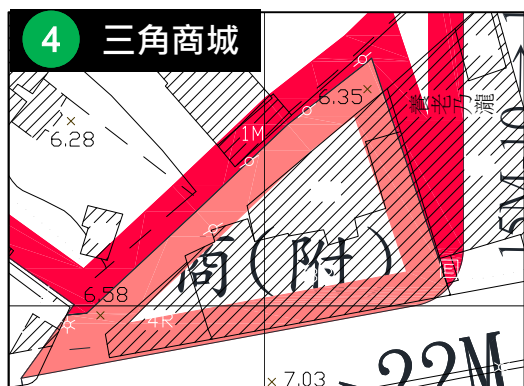
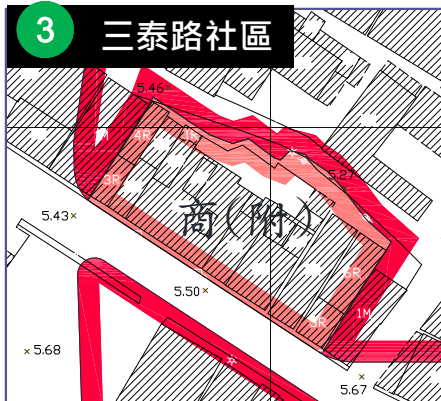
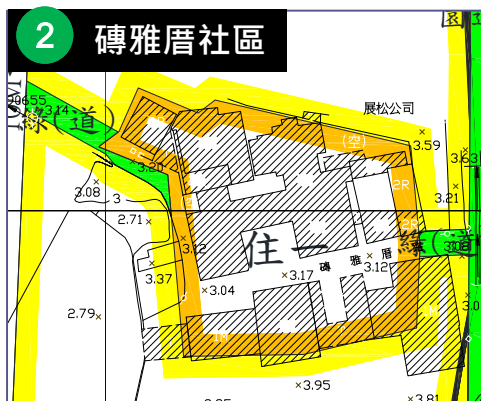
- ③：91年排除重劃地區
- ①：104年排除重劃地區
- ③：本次排除重劃地區

20處



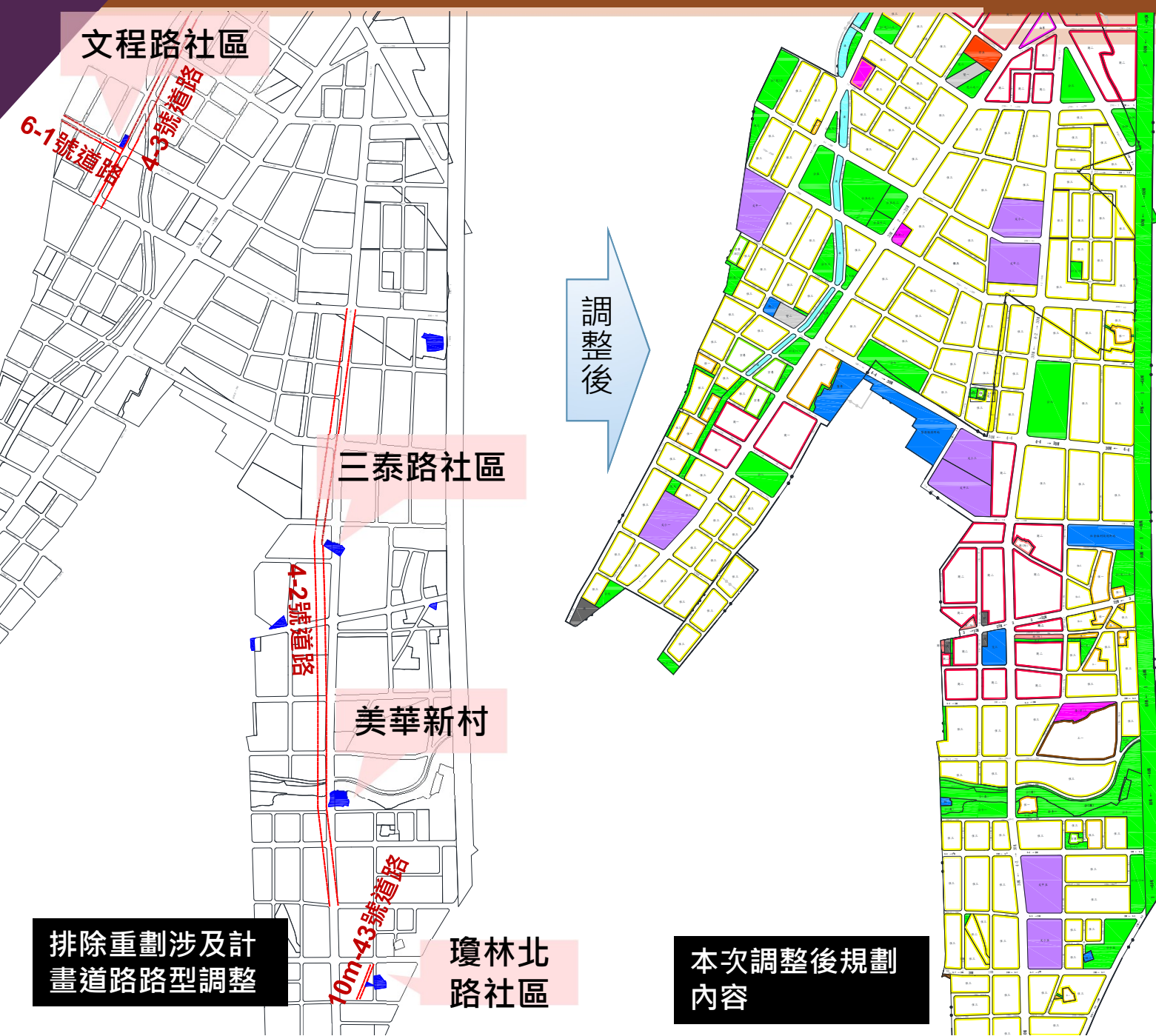
01 本次排除重劃之聚落

10



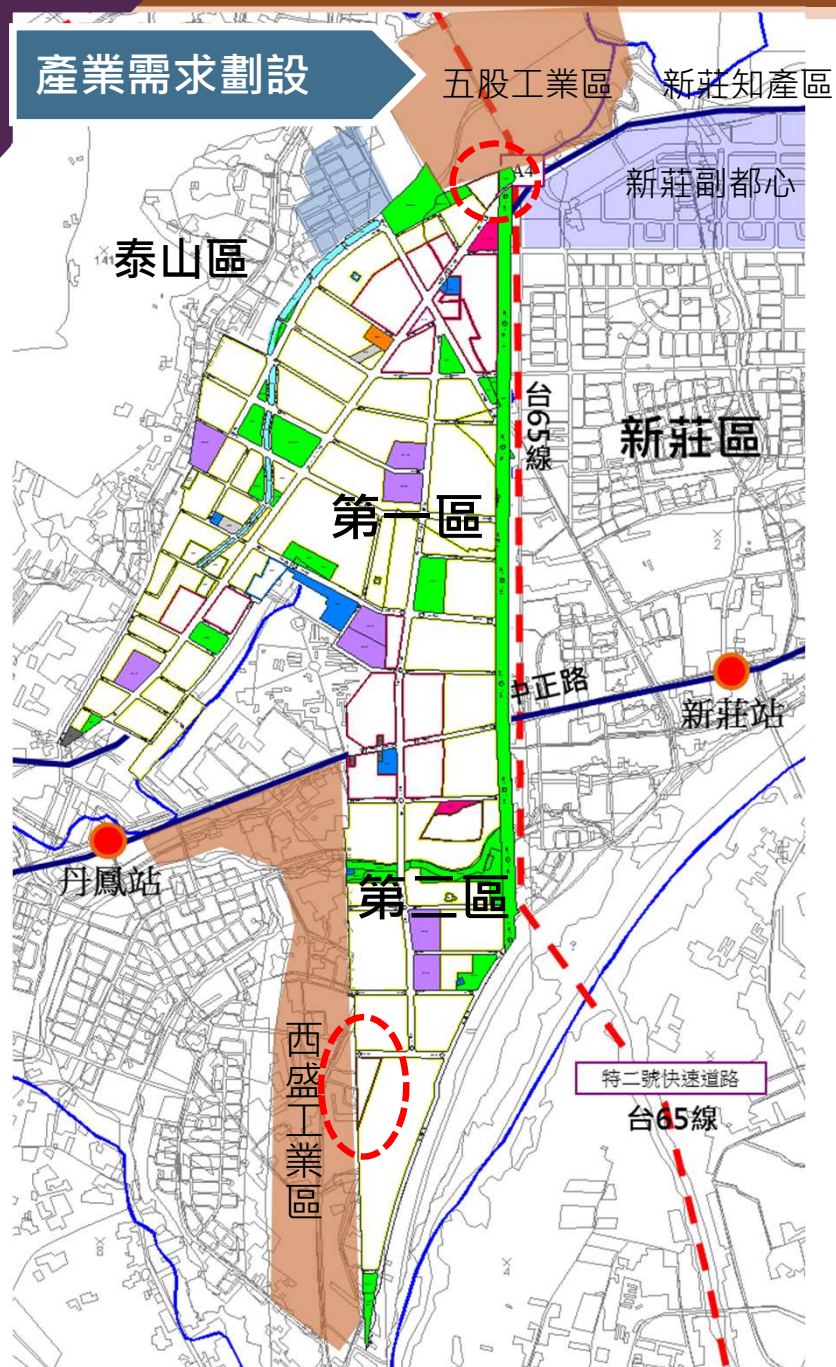
01 本次合法聚落排除重劃方案

11

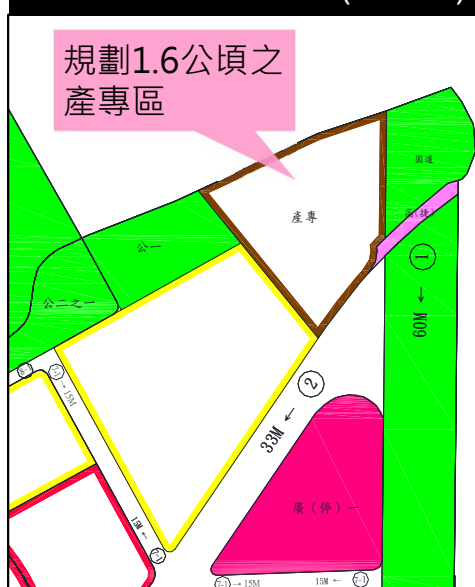


其他未能排除建築物，在重劃期間，其他達一定規模並後委託討論排除重劃。

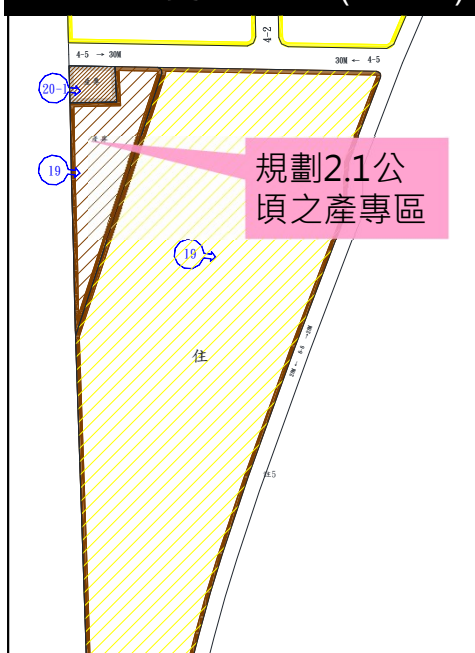
產業需求劃設



主要計畫變更示意圖(第一區)



主要計畫變更示意圖(第二區)



108.6.18內政部都委會決議

透過區內既有合法工廠訪視作業，部分工廠地主有意願配回工業地繼續做產業使用，考量都市紋理、土地使用之妥適性，於第一、二區各規劃1處產業專用區以呼應在地產業需求。

考量土地所有權人重劃配地權益及後續重劃作業之執行，於公開展覽期間，應徵詢產專區街廓土地所有權人及其他有意願配回產專區之土地所有權人之配地意願，且雙方皆須檢具切結書，以確保未來配地之可行性。

02 產業專用區土地使用管制

13



	產業專用區	乙種工業區
建蔽率	60%	60%
容積率	250%	210%
容許使用項目	以提供智慧製造、雲端產業或公害輕微之工業，其容許使用項目包括： 1.電子及資通訊、機械產業及設備、金屬製品製造業（不含表面處理之電鍍、熱處理）、生技醫療、綠色能源產業及經新北市產業主管機關同意之公害較輕微產業與其必要附屬設施。 2.施行細則第18條規定之工業發展有關設施。 3.一般事務所、自由職業事務所。不得超過基地面積20%。 4.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構不得超過基地面積20%。 5.其他經新北市政府核准之相關產業或設施。	1.施行細則第18條規定。 2.施行細則第18條規定之工業發展有關設施。 3.一般事務所、自由職業事務所。不得超過基地面積10%。 4.一般零售業、一般服務業、餐飲業及金融機構不得超過基地面積10%。 5.公共服務設施及公共事業設施。

新北市產業用地服務團執行

- 新北市產業用地服務團，實地訪視工廠需求

閒置公有工業區土地招商

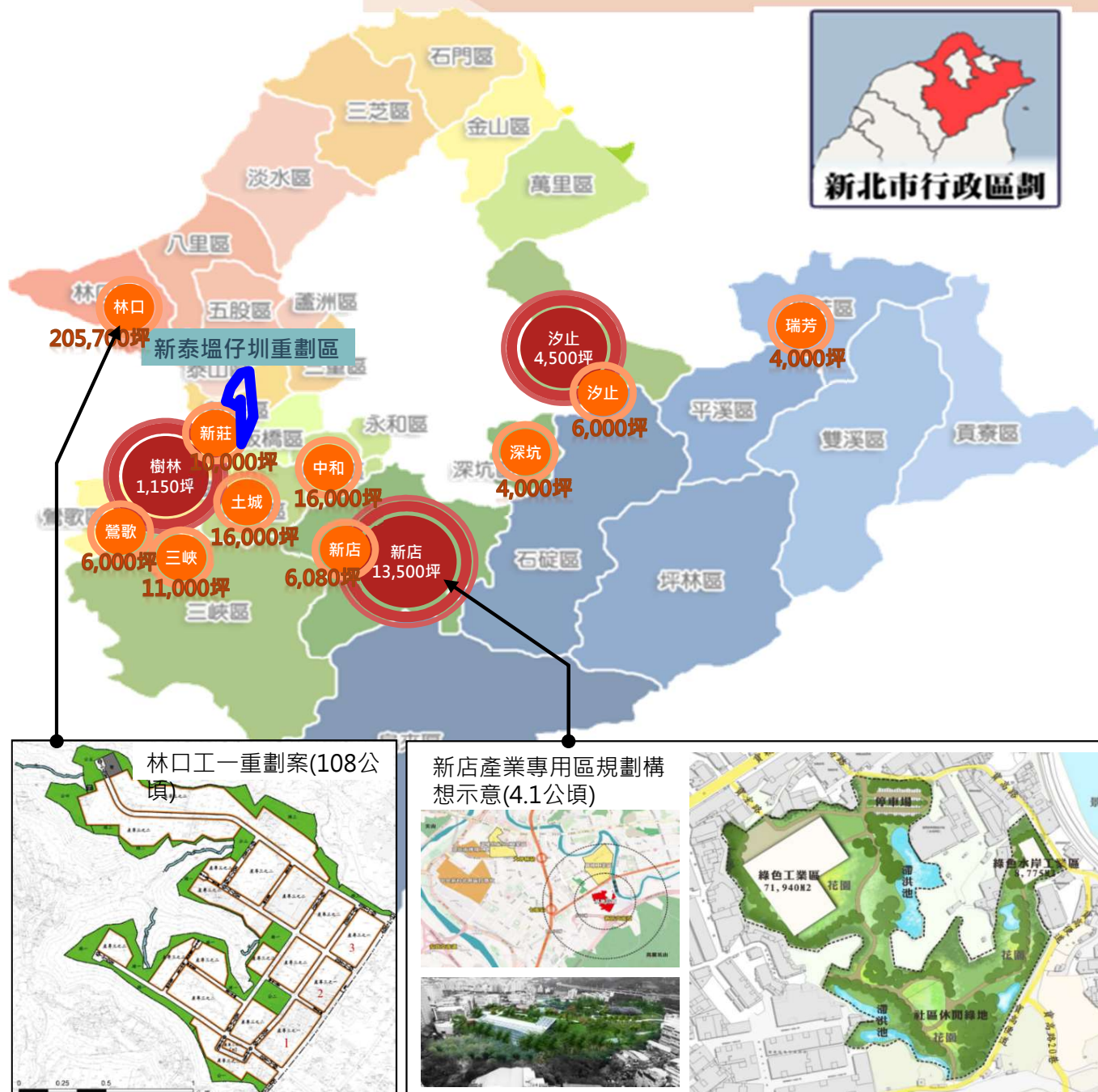
- 位於樹林區東山段、新店區寶高段、汐止區長安段等處，面積共計約2萬坪公有土地，將可容納590-675家。

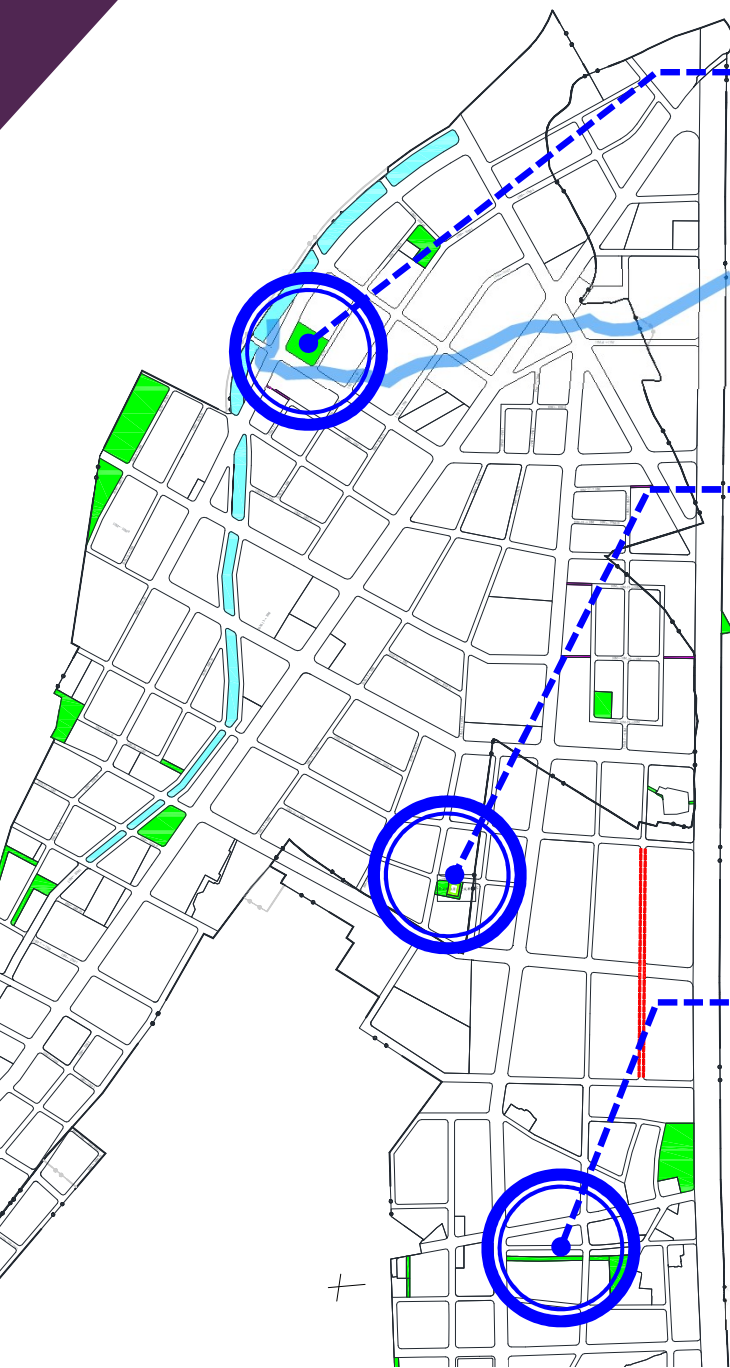
閒置私有工業用地媒合平台

- 建立「新北市工業用地供需服務資訊網」媒合資訊平台：提供約有800餘筆、總面積達77萬坪可供交易土地，前於108年8月28日、9月12日召開產業媒合說明會。

新設產業用地空間

- 林口工一市地重劃案已動工，預計111年完成開發，屆時將68公頃之產專區供工廠搬遷設廠。





1 草埤圳水圳意象再造



劃設5477平方公尺之公園用地



2 李石樵古蹟(懋德居)保存



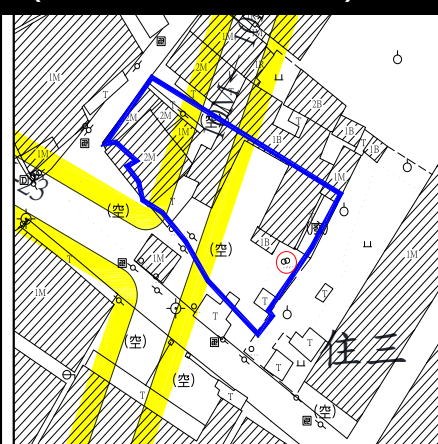
劃設778平方公尺之保存區
周邊規劃綠地，增加自明性

3 福營路古道意象再造

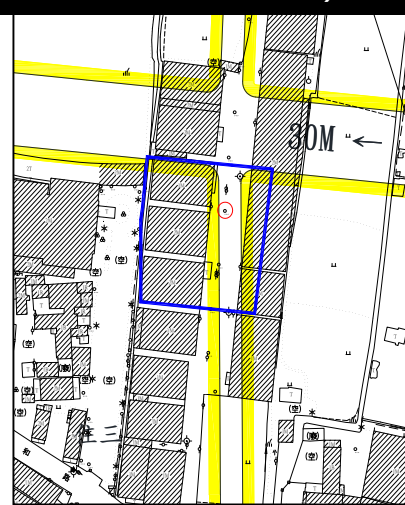


4 珍貴老樹保留

編號1063之黃槿(泰山區民生路150號)

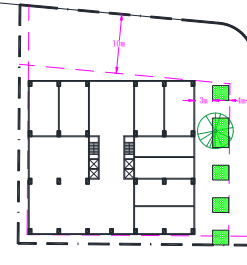


編號1051之榕樹(新莊區三和路18-10號)



建築模擬

最小基地開發規模600m²以上，
建蔽率50%，可
將老樹留設於法
空內。

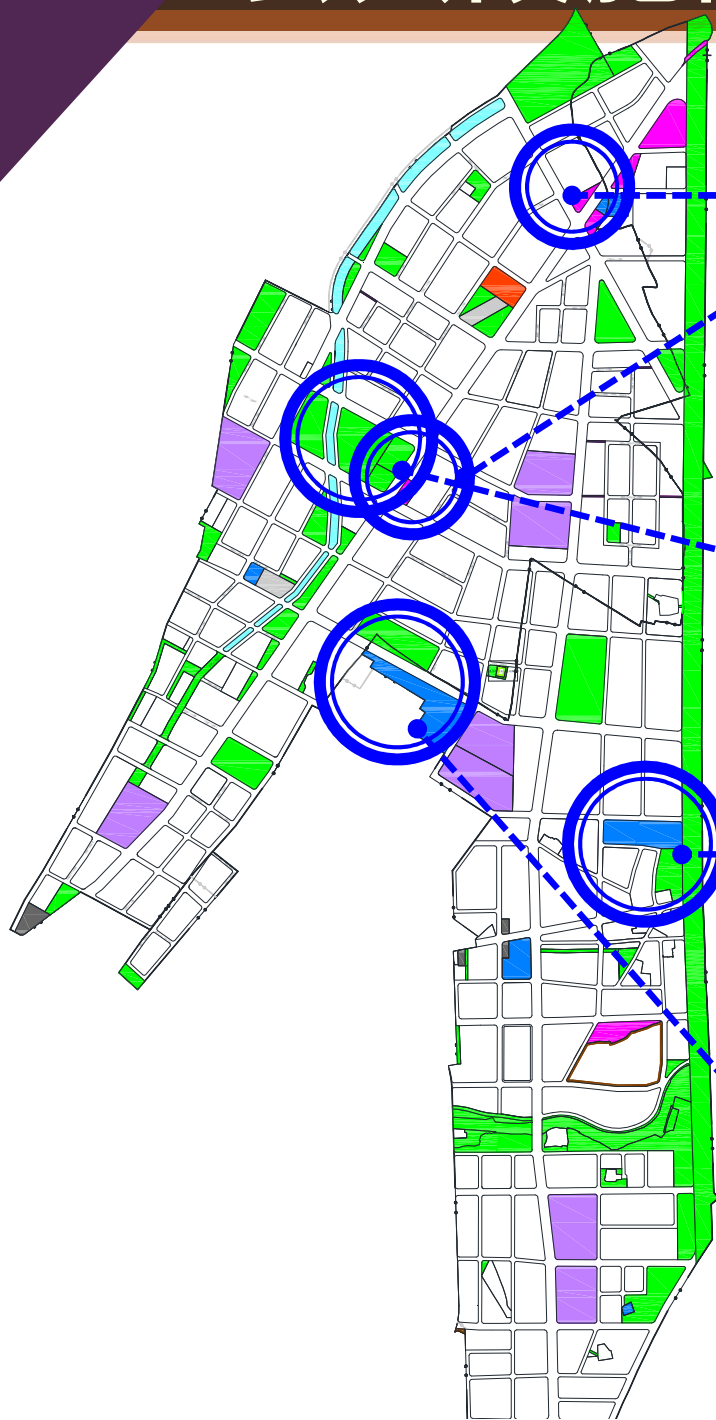


路型調整

調整後

調整後方案

會福利設施用地



1

配合捷運需求，增設機場
捷運線場站對向出入口

2

增設大型公園

3

增設社會福利設施用地

4

增設醫療服務用地

參、變更後都市計畫內容

18

土地使用及公共設施計畫

198 公頃住宅區、**47** 公頃商業區、**3.7** 公頃產業專用區

50 處公園、綠地、廣場、兒童遊樂場，其中**13** 處面積超過1公頃

1.8 公頃之社會福利設施用地、**2.8** 公頃醫療服務用地各1處

五項開放性公設比

104年都委會審定內容

項目	面積(公頃)
公園、兒童遊樂場	40.6026
廣場、廣停、廣捷	4.5037
園道用地	3.1871
綠地用地	0.2091
綠地兼道路用地	0.7601
合計	49.2626
佔計畫總面積%	10.54%

本次調整內容

項目	面積(公頃)
公園、兒童遊樂場	41.6852
廣場、廣停、廣捷	3.4348
園道用地	3.1871
綠地用地	0.7704
綠地兼道路用地	1.2663
合計	50.3384
佔計畫總面積%	10.77%



參、變更後都市計畫內容

19

交通系統計畫

1 3條捷運線



3 30米景觀道路



2 60米快速道路



圖例：

- ：捷運線
- ：60米快速道路
- ：30米景觀道路

土地使用分區管制要點之檢討原則

20

延續104年市都委會審定內容



配合105年施行細則二階修法



- 配合全市共通性土管條文與架構修訂
- 其他整開案執行經驗檢討
- 配合都市設計程序簡化政策



全面檢視塭仔圳土管條文

章節

104年都委會審定之條次

本次調整之條次

壹、總則

- #1 法令依據
- #2 土地使用分區及公共設施用地種類

#1 法令依據

貳、土地使用分區、強度及其他管制事項

- #3 住宅區建蔽率及容積率
- #5 商業區建蔽率及容積率
- #6 第一種乙種工業區建蔽率及容積率
- #7 醫療專用區建蔽率及容積率、容許使用項目
- #8 宗教專用區建蔽率及容積率、容許使用項目

- #2 各土地使用分區建蔽率容積率
- #3 各土地使用分區容許使用管制

參、公共設施用地、強度及其他管制事項

- #9 公共設施用地建蔽率、容積率

#4 公共設施用地建蔽率、容積率及容許使用

肆、容積獎勵事項

- #10 住宅區不得申請開放空間獎勵
- #11 商業區開放空間獎勵計算方式
- #12 公益性設施獎勵
- #13、14、15 綠建築、創意建築、防災獎勵
- #16 自辦重劃者之開發規模獎勵
- #17 容積獎勵上限

- #5 基地開發規模
- #6 基地建築退縮規定
- #7 停車空間檢討

伍、都市設計管制事項

- #18 基地開發規模
- #19 停車空間檢討
- #20 基地建築退縮規定
- #21、22 基地綠化、貴子坑溪及公園設計
- #23、24 開挖率及保水設施規定
- #25 綠建築候選證書

- #8 各項容積獎勵項目
- #9 容積獎勵上限
- #10 基地綠化
- #11、12 貴子坑溪及公園設計
- #13 開挖率
- #14 綠建築候選證書

陸、其他

- #26 全區都市設計審議
- #27 容積移轉規定
- #28~30 執行疑義解釋、其他

#15 執行疑義解釋

配合共通性土管架構與條文簡化

計30條

計15條

土地使用強度

土地使用分區	建蔽率	容積率
第一種住宅區	50%	115%、140%、210%
第二種住宅區	50%	132%、190%、210%
第三種住宅區	50%	210%
商業區(附)	50%	115%、140%、210%
第一種商業區	70%	280%
第二種商業區	70%	330%
第一種乙種工業區	60%	210%
產業專用區	60%	250%

公共設施用地		建蔽率	容積率
學校用地	文小	50%	150%
	文中	50%	200%
醫療服務設施用地		55%	400%
社會福利設施用地		50%	360%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園兼溝渠		15%	30%
抽水站用地		50%	250%
交通用地		50%	300%

土地使用管制事項

項目	原條文	修訂條文
都市更新	應 依都市更新條例相關規定辦理	得 應依都市更新條例相關規定辦理
開挖率	建蔽率+10%	基地面積500平方公尺以下：建蔽率+20% 超過500平方公尺部分：建蔽率+10%
綠化檢討	扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木， 惟於地下開挖上方栽植綠化之面積不得計入計算。	回歸細則規定
停車空間檢討	1戶1汽、機車位	提相關交通改善配套措施，並 經都市設計審議委員會同意 ， 得酌予折減或比照「停車空間繳納代金辦法」 等規定辦理
容積獎勵項目	公益設施獎勵 開放空間獎勵 時程獎勵 商業區規模獎勵	公益設施獎勵 商業區開放空間獎勵 綠建築獎勵 智慧建築獎勵
容積獎勵+容移上限	一般地區： 上限50% 捷運周邊300公尺：上限100% 捷運周邊500公尺：上限80%	獎勵上限 20% 容移上限 40%
都市設計	全區都審	回歸施行細則規定
綠建築		一樓樓板勘驗前 取得候選建築證書
結構外審		指定特殊地區申請建照時需結構外審

指定結構外審之建築基地範圍圖



基地最小開發規模

圖例

- 100年12月31日前核准成立重劃會之門戶中心商業區最小基地開發規模(最小3,000m²)
- 門戶中心商業區(最小1,500m²)
- 多功能商業區(最小1,500m²)
- 鄰里商業中心(最小1,000m²)
- 都市親水空間(最小600m²)
- 毗鄰大型公園(最小600m²)
- 臨主要道路街廓(最小600m²)
- 臨主要道路街廓(最小1000m²)

門戶中心商業區

多功能商業區

分區	原條文	修訂條文
門戶中心商業區	3000m ²	1500m ²
多功能商業區	2000m ²	1500m ²
鄰里商業區	1000m ²	1000m ²
親水、大型公園、主要幹道	500m ²	600m ²
臨接65線、新北大道	-	1000m ²

建築退縮規定

圖例

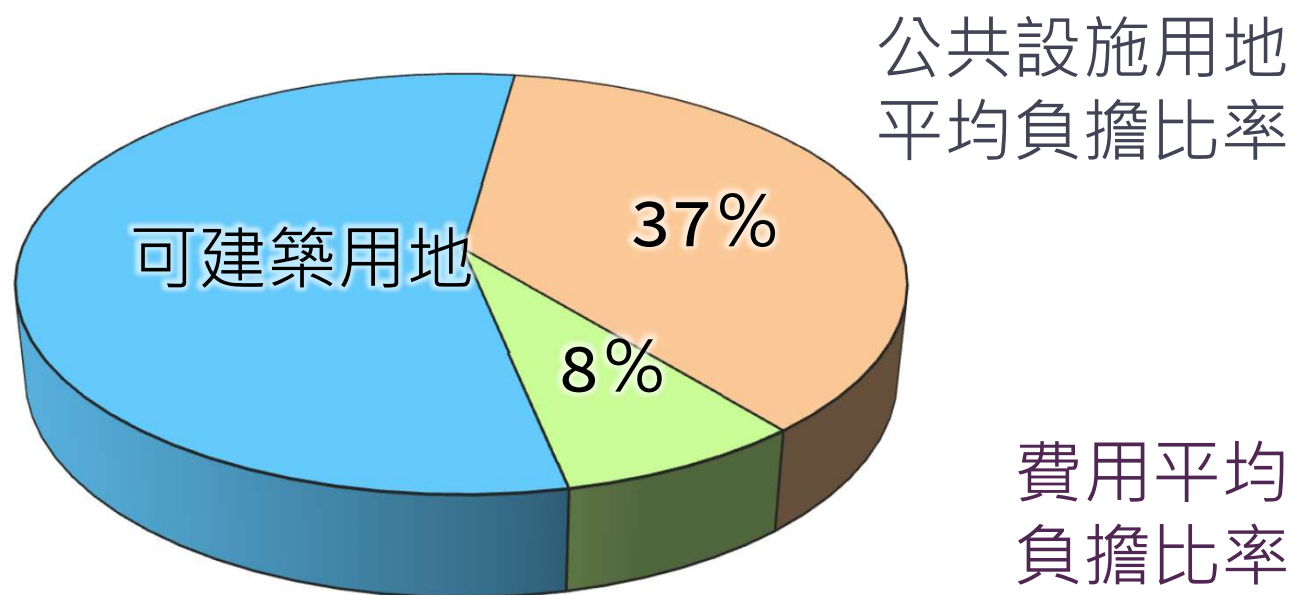
- 自道路境界線退縮15公尺
- 自道路境界線退縮10公尺
- 自道路境界線或基地境界線退縮6公尺
- 毗鄰工業區之住宅區或商業區，自毗鄰工業區之基地境界線退縮5公尺
- 自道路境界線或基地境界線退縮4公尺

分區	原條文	修訂條文
臨台65線	6公尺	15公尺
臨30米以上計畫道路	6公尺	10公尺
臨20米以上計畫道路	-	6公尺
臨道路境界線	-	4公尺

公共設施負擔項目

依市地重劃實施辦法第21條第1項規定，本區共同負擔項目為道路、公園、綠地、學校、溝渠、廣場、停車場、園道等。

都市計畫書概估重劃平均負擔比例



重劃總平均負擔比
不超過45%

地主領回55%為原則

註：重劃平均負擔比例應以市地重劃計畫書公告內容為準。

相關資訊下載或查詢

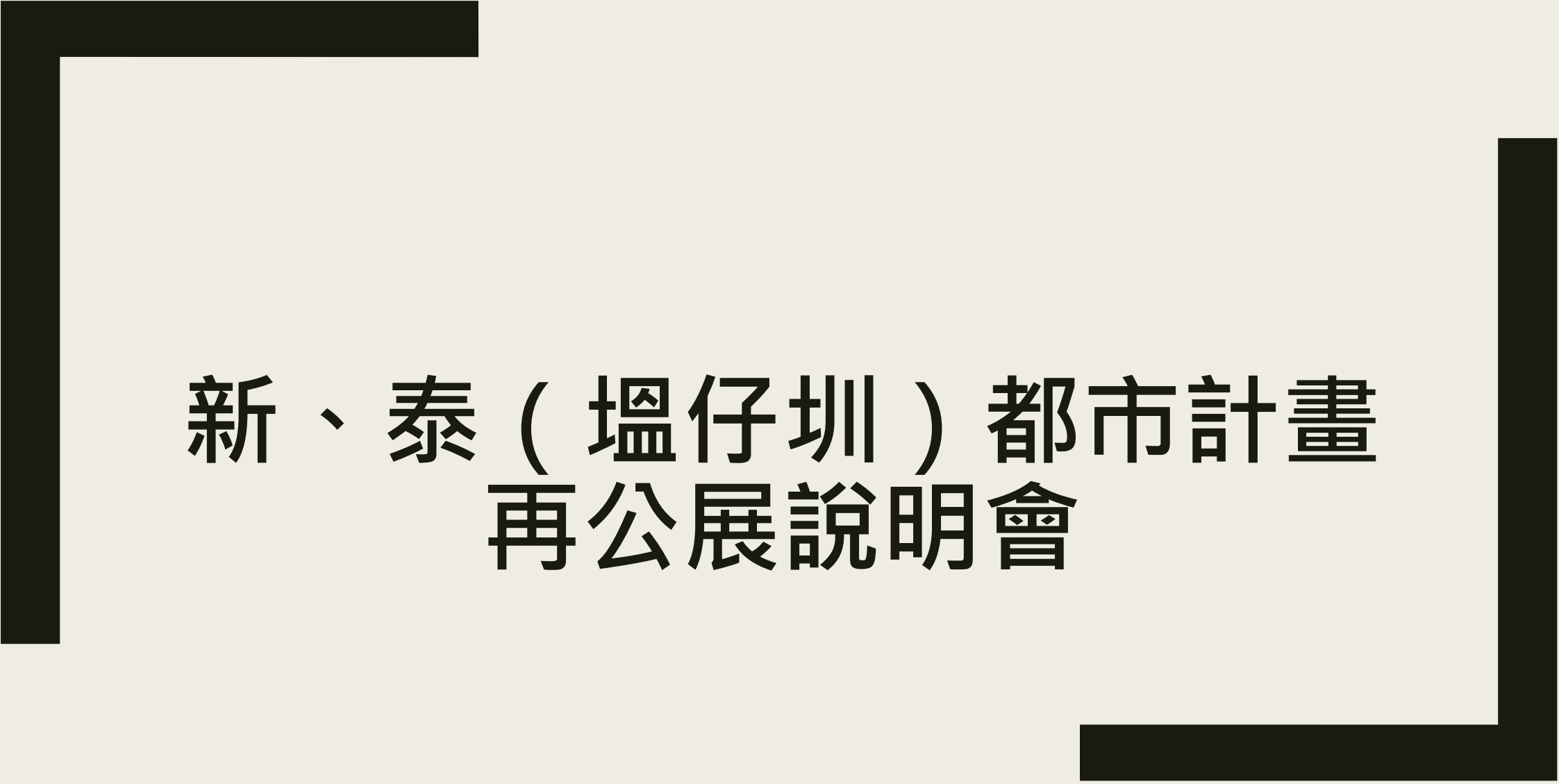
- 本府城鄉局網站：<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>，點選「各項公告」之「都市計畫公告」項目，點選本計畫案名，下載相關書圖電子檔。
- 本府城鄉局於11樓東側設置都市計畫諮詢平台，於每週五下午2時至5時由都市計畫技師秉持「聽哩講 講乎哩哉」精神提供諮詢服務。

政府諮詢窗口

如有都市計畫、市地重劃、工廠輔導搬遷、就業等問題，請洽以下單位：

- (一)都市規劃議題：本府城鄉局 電話：(02)29603456分機7122、7126
- (二)重劃配地、拆遷補償：本府地政局 電話：(02)29603456分機3420、3481
- (三)工廠搬遷輔導：本府經發局 電話：(02)29603456分機5388、5394
- (四)勞工轉職就業：本府就業服務處 電話：(02)22465006分機1106、1133
- (五)勞工失業救助：本府社會局 電話：(02)29603456分機5693、5698

簡報結束 敬請指教

A thick black L-shaped frame is positioned on the left and bottom edges of the slide, framing the central text.

新、泰（塭仔圳）都市計畫 再公展說明會

一、重劃區範圍及面積

第一區：

- 1.坐落本市新莊區、泰山區，面積**276.27公頃**。
- 2.範圍東以特二號道路為界，南以輔仁大學及新莊區中正路為界，西以泰山區明志路為界，北以貴子坑溪為界。

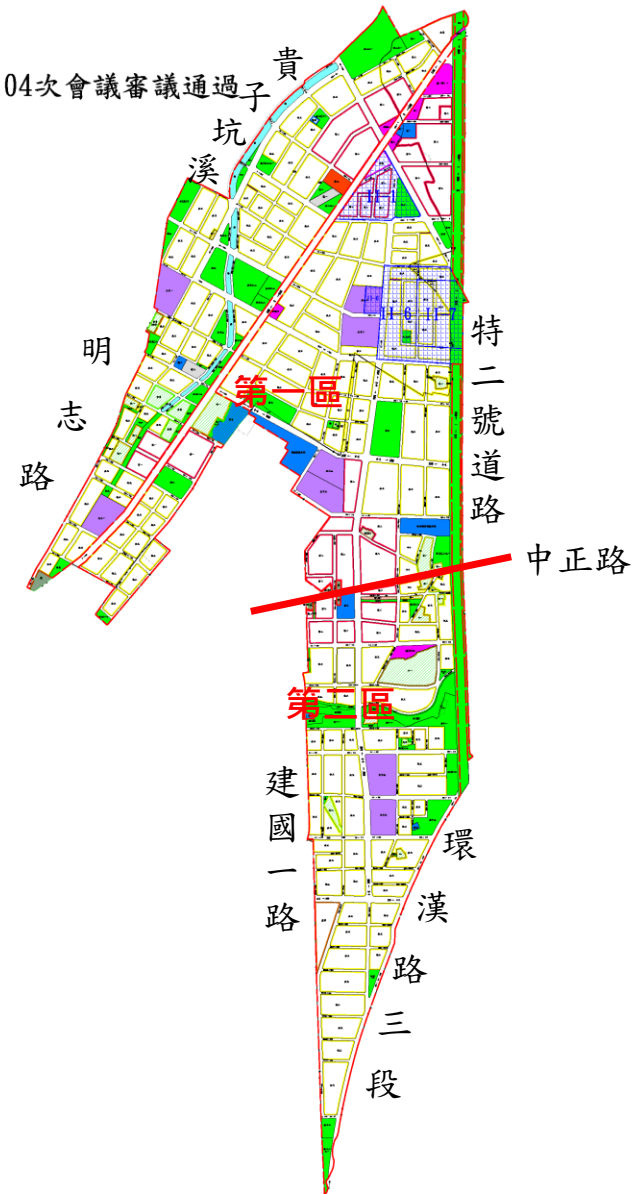
第二區

- 1.坐落本市新莊區，面積**122.14公頃**。
- 2.範圍東以特二號道路為界，南以環漢路三段為界，西以建國一路為界，北以新莊區中正路為界。

全區重劃總面積398.41公頃

108.7.11

新北市都委會104次會議審議通過



二、重劃查估及搬遷期程

項目	第一區	第二區
地上物查估	108/10	109/3
都市計畫發布		
公告重劃計畫書	109/4	109/10
地上物補償費公告	109/6	109/12
受理自動搬遷作業	109/7~110/6	110/1~110/12
工程施工	110/10~114/8	111/4~115/2

地上物查估及拆遷補償標準

依「**新北市興辦公共工程用地地上物拆遷補償救濟自治條例**」
及「**新北市政府辦理公共工程地上物查估拆遷補償救濟標準**」
規定辦理。

補償項目		補償標準	
		補償費或救濟金	自動搬遷獎勵金
建築改良物	合法建物	100%	前項金額× 50%
	81年1月10日前	70%	前項金額× 30%
	81年1月11日～88年6月11日前	30%	前項金額× 10%
	88年6月12日以後	不發給	
農作改良物、水產養殖物、畜產及水井		依農作改良物、水產養殖物、畜禽補償遷移費標準表及水井補償費標準表	

地上物查估及拆遷補償標準

合法
建物

補償項目			補償標準
工廠	合法登記者	工廠登記。	<u>生產設備搬遷補助費</u>
		1.全拆：最近三年營利事業所得稅結算申報書上營業淨利加計利息淨利之平均數計算。 2.半拆：前述三年平均數乘實際拆除營業面積與營業總面積之比計算。 3.多處營業按實際拆除營業面積占其全部營業處所面積比率計算。	<u>營業損失補償金</u>
	現址未具合法工廠登記者	1.現址有本市公司登記或商業登記證明文件。 2.完納營業稅之單據者。	生產設備救濟金 (<u>80%生產設備搬遷補助費</u>)
		1.同合法有工廠登記計算營業損失。	營業損失救濟金 (<u>營業損失補償金80%</u>)
	未具合法登記者	1.未有本市公司登記或商業登記證明文件，僅有設籍本市最近一期完納營業稅之單據者。 2.不計營業損失補償金。	生產設備救濟金 (<u>50%生產設備搬遷補助費</u>)
營業	現址完成公司或商業登記及持有完納營業稅或個人所得稅單據，並持續營業者，發給營業損失補助費。 1.半拆：依實際拆除營業面積。 2.全拆：按登記、申報或現況營業面積，不包括非營業面積之住宅、休閒場所、餐廳、宿舍等。		<u>營業損失補助費</u>
	僅持有現址完納營業稅或個人所得稅單據並持續營業者，發給營業損失救濟金。		營業損失救濟金 (<u>50%營業損失補助費</u>)