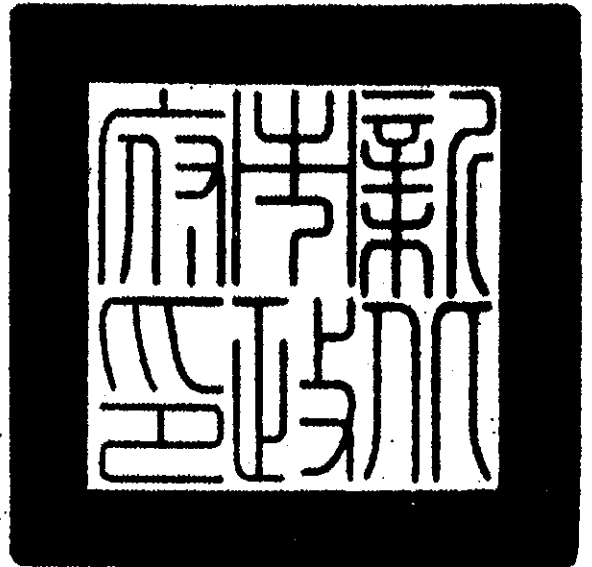


檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國102年6月24日
發文字號：北府城更字第10200043041號
附件：都市更新計畫書、圖



主旨：公告「擬定捷運新莊站周邊地區（新莊體育場至大漢溪）都市更新計畫暨劃定都市更新地區」自102年7月1日起實施。

依據：都市更新條例第8條及同法施行細則第2條。

公告事項：

- 一、都市更新計畫暨劃定都市更新地區：詳都市更新計畫書、圖。
- 二、公告期間：自102年7月1日起30日。
- 三、公告地點：本府、新北市新莊區公所都市計畫公告欄。

市長 朱立倫

擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區

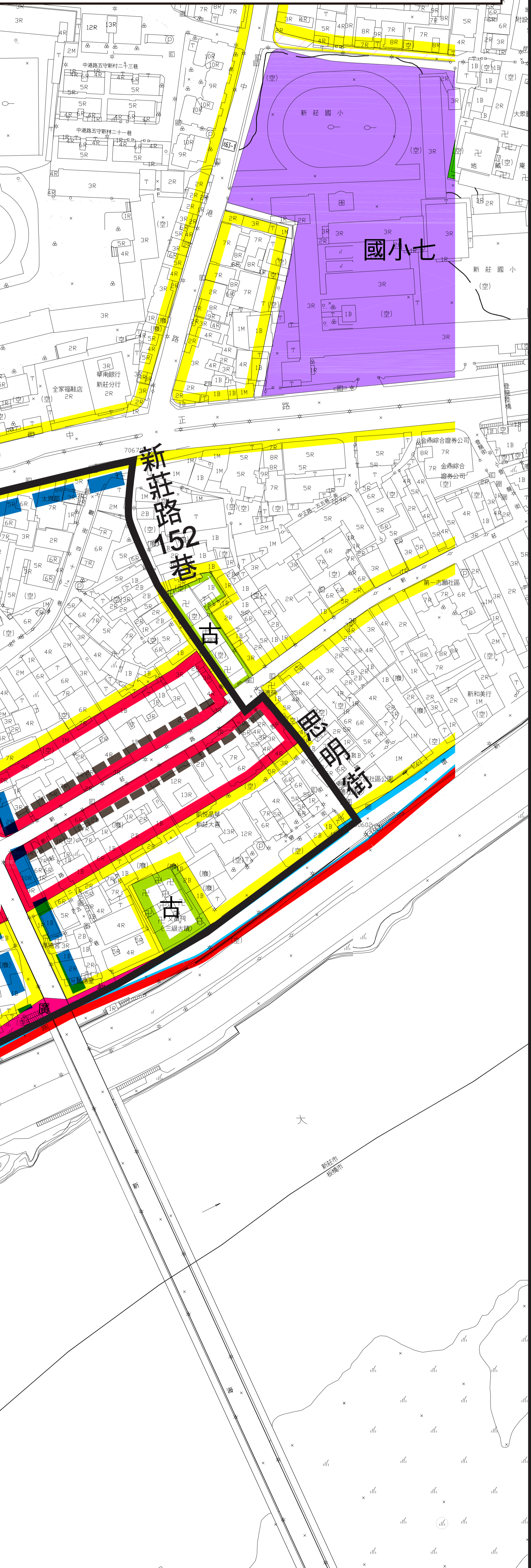
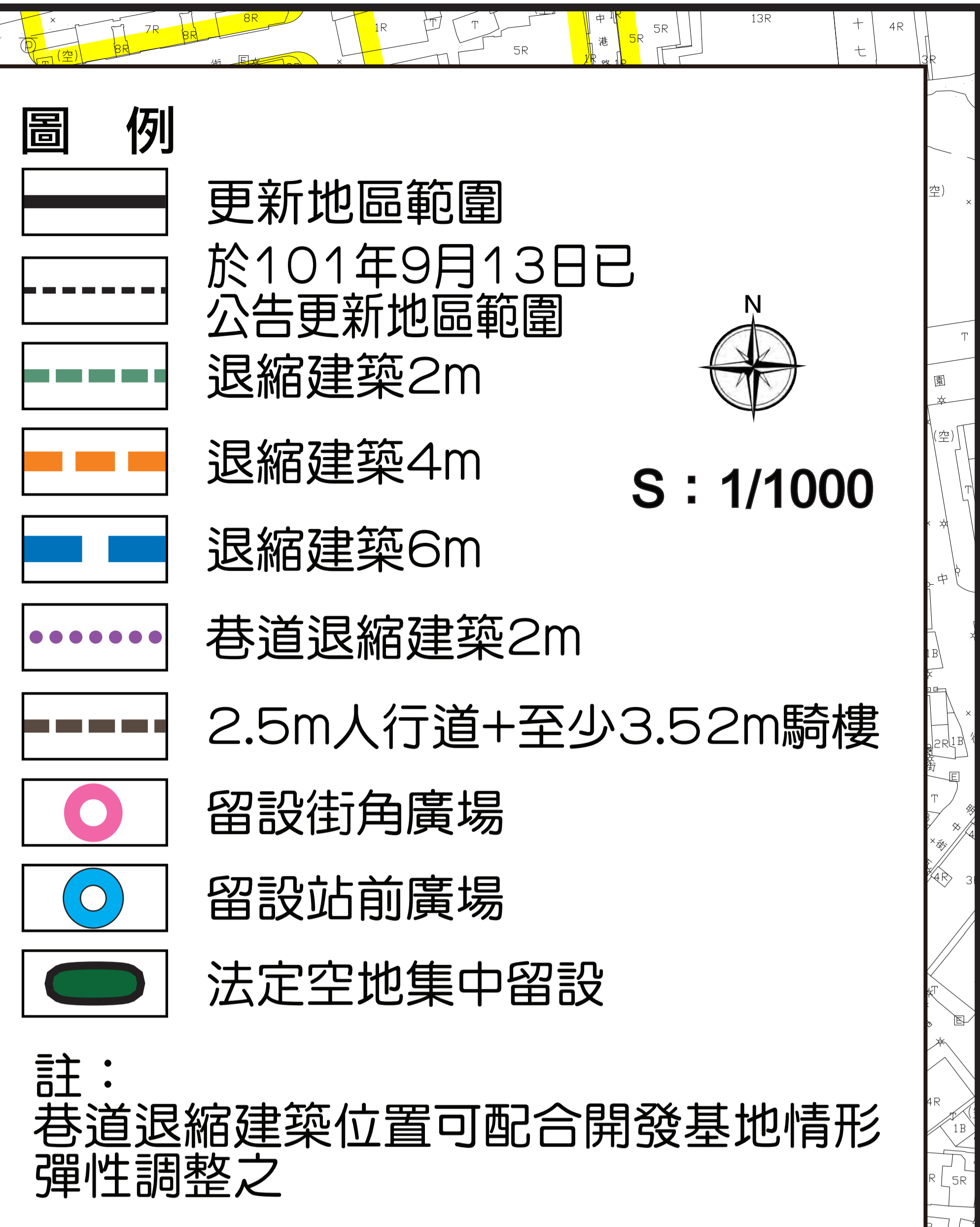
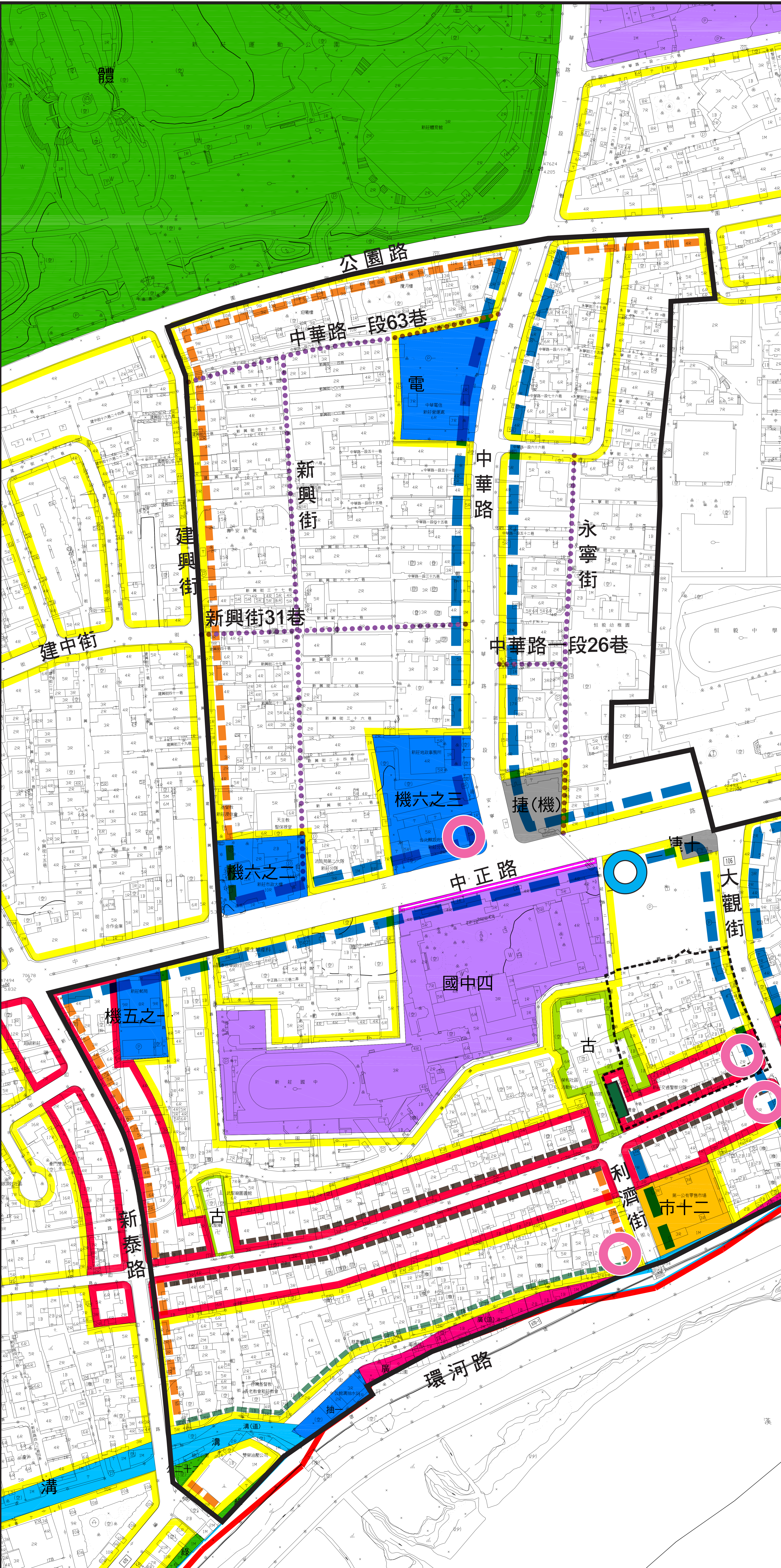


圖例

- 更新地區範圍
- 於101年9月13日已公告更新地區範圍
- 退縮建築2m
- 退縮建築4m
- 退縮建築6m
- 巷道退縮建築2m
- 2.5m人行道+至少3.52m騎樓
- 留設街角廣場
- 留設站前廣場
- 法定空地集中留設

註：
巷道退縮建築位置可配合開發基地情形彈性調整之

S : 1/1000



擬定捷運新莊站周邊地區
(新莊體育場至大漢溪)
都市更新計畫暨劃定都市更新地區

擬定機關：新北市政府

中華民國 102 年 6 月

新北市 都市更新計畫審核摘要表

項目	說明	
都市更新計畫名稱	擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新計畫暨劃定都市更新地區	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 5、6 條	
擬定都市更新計畫機關	新北市政府	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交本市都市計畫委員會審核結果	市級	101 年 03 月 29 日第 18 次會通過

擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)

都市更新計畫書

目錄

壹、計畫緣起與法令依據.....	壹-1
一、計畫緣起.....	壹-1
二、法令依據.....	壹-2
貳、更新地區範圍.....	貳-1
一、位置與範圍.....	貳-1
二、相關計畫.....	貳-3
三、土地及建物現況.....	貳-5
三、公共設施現況.....	貳-12
四、交通系統現況.....	貳-14
參、基本目標與策略.....	參-1
一、現況課題.....	參-1
二、發展定位—多元機能文化城.....	參-1
三、發展目標.....	參-2
四、發展策略.....	參-2
肆、實質再發展.....	肆-1
一、發展架構.....	肆-1
二、都市設計原則.....	肆-2
伍、更新單元劃定基準.....	伍-1
一、更新單元劃定基準.....	伍-1
二、優先更新單元.....	伍-1
三、其他應表明事項.....	伍-4

表目錄

附表 1	相關計畫彙整表	貳-3
附表 2	更新地區古蹟彙整表	貳-5
附表 3	更新地區土地權屬(不含道路)彙整	貳-7
附表 4	更新地區周邊道路系統	貳-14
附表 5	更新地區時程獎勵規定	伍-4

圖目錄

附圖 1	更新地區範圍土地使用分區示意圖	貳-2
附圖 2	相關計畫位置示意圖	貳-4
附圖 3	更新地區土地使用示意圖	貳-6
附圖 4	更新地區特色產業與廟宇分布示意圖	貳-7
附圖 5	更新地區土地權屬(不含道路)示意圖	貳-8
附圖 6	更新地區建物樓層示意圖	貳-10
附圖 7	更新地區建物年代示意圖	貳-11
附圖 8	更新地區公共設施現況示意圖	貳-13
附圖 9	更新地區人行步道現況	貳-15
附圖 10	更新地區歷史巷弄現況	貳-16
附圖 11	更新地區交通系統現況示意圖	貳-17
附圖 12	更新地區退縮建築(6m)空間斷面示意圖	肆-3
附圖 13	更新地區退縮建築(4m)空間斷面示意圖	肆-3
附圖 14	更新地區開放空間示意圖	肆-5
附圖 15	風貌塑造範圍示意圖	肆-6
附圖 16	牌樓示意圖(日治光復初期).....	肆-7
附圖 17	騎樓示意圖(清代街屋).....	肆-7
附圖 18	牌樓示意圖(清代街屋於日治時期市街改正後)	肆-7
附圖 19	牌樓示意圖(新莊老街折衷式樣).....	肆-7
附圖 20	新莊廟街留設人行道與騎樓示意圖	肆-8
附圖 21	新莊廟街兩側建築設計規定示意圖	肆-9
附圖 22	新莊廟街周邊特殊巷道位置示意圖	肆-10
附圖 23	擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新地區範圍圖	伍-2
附圖 24	更新地區優先更新單元範圍暨現況	伍-3

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

近年來，新北市政府改變以往只重治水的單線策略，將治水、清水及親水三個面向並重，推動多項大型水岸改造工程，包括新莊「中港大排河廊改造工程」、板橋「湳仔溝改造工程」、新店「大碧潭改造計畫」、三重「二重疏洪道大臺北都會公園計畫」。其中，中港大排為水質不佳的大型排水溝渠，整治完成以後，污水將利用截流箱涵送往處理廠淨化，原本的河廊空間則引入清水，成為新莊區的親水休閒藍帶空間。

配合「中港大排河廊改造工程」之推動契機，市府城鄉發展局已於民國 97 年完成「新莊體育場及中港大排周邊地區都市再發展先期規劃」，未來新莊地區的都市發展軸線將按照：1 條魅力河廊、2 處運動場所、3 個捷運核心、4 區特色商圈、5 所幸福小學、6 塊景觀節點、10 公里通學步道等發展構想，逐步實現都市的發展願景。

為延續規劃成果，民國 98 年 1 月 21 日由內政部營建署、市府城鄉發展局共同會勘，選取捷運新莊站周邊地區推動都市更新計畫，並且採用大眾運輸導向之空間規劃概念，以捷運新莊站為核心，透過動線系統規劃，營造更新地區為新莊步道系統的節點，並且配合都市更新地區之劃定，加速地區環境改善，展現都市特色，達成更新再生的目標。

二、法令依據

本更新計畫依據都市更新條例第五條及第六條第三款、第四款進行更新地區之劃定。

(一)都市更新條例第五條

第五條 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，並視實際需要分別訂定都市更新計畫，表明下列事項，作為擬定都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展。
- 四、劃定之更新單元或其劃定基準。
- 五、其他應表明事項。

(二)都市更新條例第六條

第六條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定為更新地區：

- 一、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。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、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。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。

貳、更新地區範圍

一、位置與範圍

(一)更新地區位置

更新地區位於新莊都市計畫範圍內，屬新莊市早期發展地區，更新地區東側緊鄰天主教恆毅中學，南側鄰近大漢溪，北側鄰近新莊體育場，西側臨建興街(附圖 1)，往北銜接「中港大排河廊改造」旗艦計畫。

(二)更新地區範圍

更新地區範圍北起公園路，南至環河路，東以天主教恆毅中學(地籍線)、新莊路 152 巷及思明街為界，西以建興街、新泰路為界，更新地區範圍面積約為 32.31 公頃，其中新海橋下西側街廓面積約 1 公頃，已於民國 101 年 9 月 13 日公告劃定，本次劃定更新地區面積約為 31.31 公頃(附圖 1)。

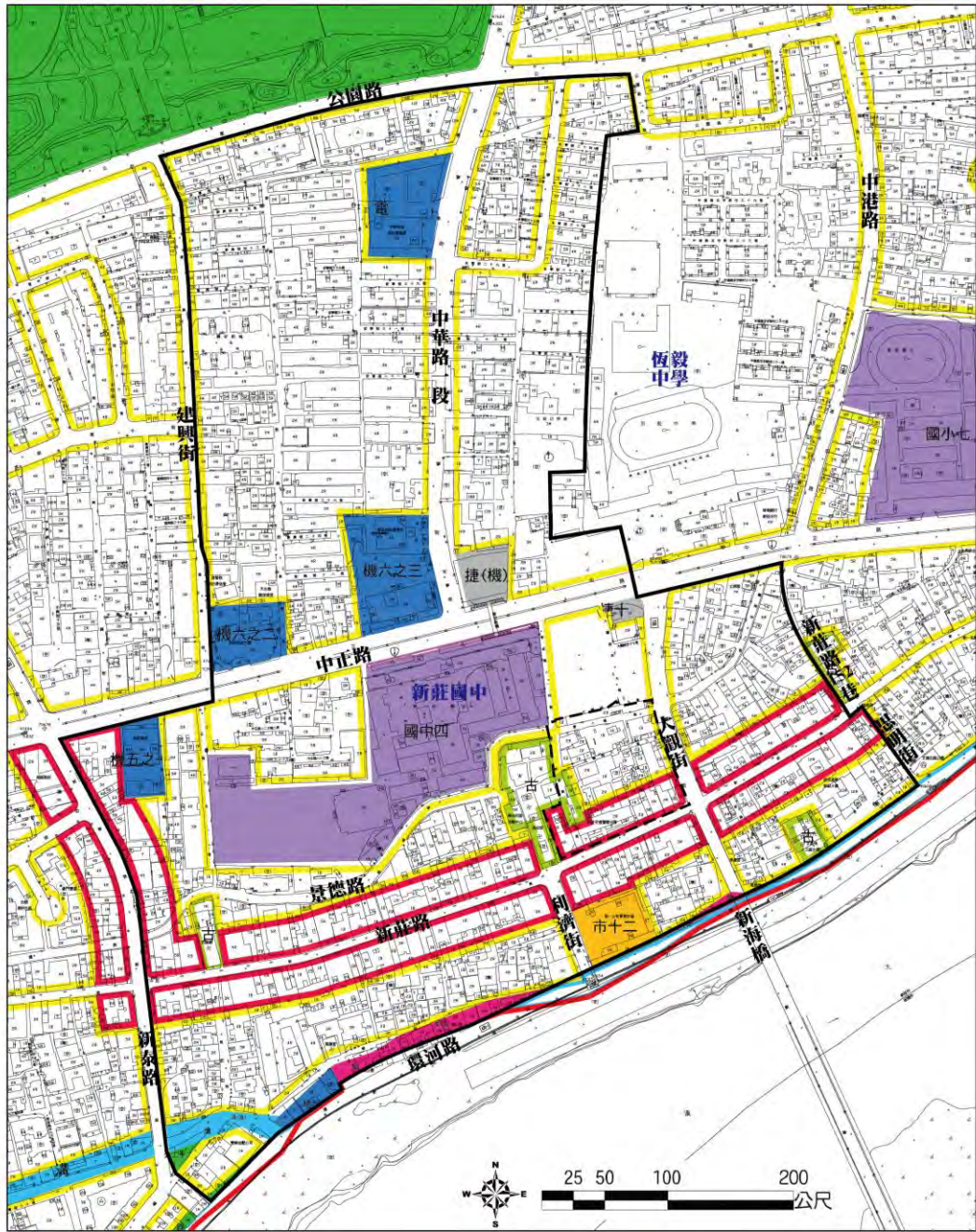
(三)都市計畫

1.新莊都市計畫

於民國 99 年 10 月 14 日公告新莊都市計畫第二次通盤檢討【第一階段】案及民國 99 年 10 月 15 日公告擬定新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫。

2.土地使用分區

更新地區位於新莊都市計畫範圍內，土地使用以住宅區為主，其他土地使用分區有商業區(新莊老街兩側)、古蹟保存區(慈祐宮、武聖廟、文昌祠)、電信用地(臨中華路一段)、捷運系統用地(中正路與大觀街交叉口)、捷運系統用地(兼供機關)(中華路一段與中正路交叉口)、機關用地(新莊郵局、新莊地戶政事務所、新莊地政事務所等、新莊市公所)、國中用地(新莊國中)、市場用地(第一公有零售市場)、廣場用地(興漢公園及其東側)、抽水站用地(公館溝抽水站)、綠地用地(臨環河路)等(附圖 1)。



圖例

住宅區	學校用地	綠地用地	電 電信用地	捷 捷運系統用地
商業區	廣 廣場用地	公 公園用地	抽 抽水站用地	計畫範圍
古 古蹟保存區	廣(道) 廣場用地兼供道路使用	體 綜合運動場用地	溝 溝渠用地	於101年9月13日已公告更新地區範圍
河 河川區	市 市場用地	機 機關用地	溝(道) 溝渠用地兼供道路使用	

附圖1 更新地區範圍土地使用分區示意圖

資料來源：變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討【第一階段】案)、新莊都市計畫細部計畫

二、相關計畫

為整體改善地區環境，相關單位亦投入資源配合地區設施改善及風貌營造，更新計畫於過程中扮演了整合平臺、承先啟後的角色。於近年已進行公有第一零售市場整建、文德活動中心立面及周邊環境改造、大漢橋防洪牆美化工程、大觀街兩側人行道整修工程、環河三角景觀改善工程、榮和活動中心、瓊林路路面提升改善及周邊美化工程；完成利濟街橫移門開啟，提升堤防內外動線串連性。此外，持續進行大漢溪浮洲橋新海景觀橋、新泰路尾段打通至環河路之計畫道路開闢工程等。

此外，為塑造新莊廟街風貌，於民國 98 年底完成新莊老街騎、牌樓復舊保存方式調查規劃研究，本計畫參考其精神，透過騎樓、牌樓之設計，營造地區特殊風貌。另於新莊廟街上，尚有由財政局推動的新莊區文德段公辦都市更新案，除了創造不動產效益，改善地區環境品質，可帶動地區發展。

附表1 相關計畫彙整表

期程	分類	執行範圍與內容
短期	硬體	大漢溪浮洲橋新海景觀橋、新海越堤陸橋改善
		捷運新莊站周邊交通改善計畫(人行道、相關標誌與標線、公車站牌及自行車車架之設置、車輛停放管制等)
		新莊國中校園綠籬(設計、工程)
		都市計畫道路開闢：新泰路通至環河路工程
	規範	捷運新莊站周邊地區更新計畫
	軟體	社區營造塑造地方風貌，如新莊廟街街道風格
		提供新莊觀光導覽資訊(於捷運新莊站放置相關導覽資訊)
		強化攤販管理：新莊路 214 巷、新莊路。
舉辦廟街系列活動		
中期	硬體	雨遮、招牌、街道家具、標誌系統整合設計與工程 (新莊路尤其重要)
長期	硬體	新莊大觀街公辦更新.....更新計畫優先更新單元
		中華路騎樓整平工程



附圖2 相關計畫位置示意圖

三、土地及建物現況

(一)土地現況

1.土地使用

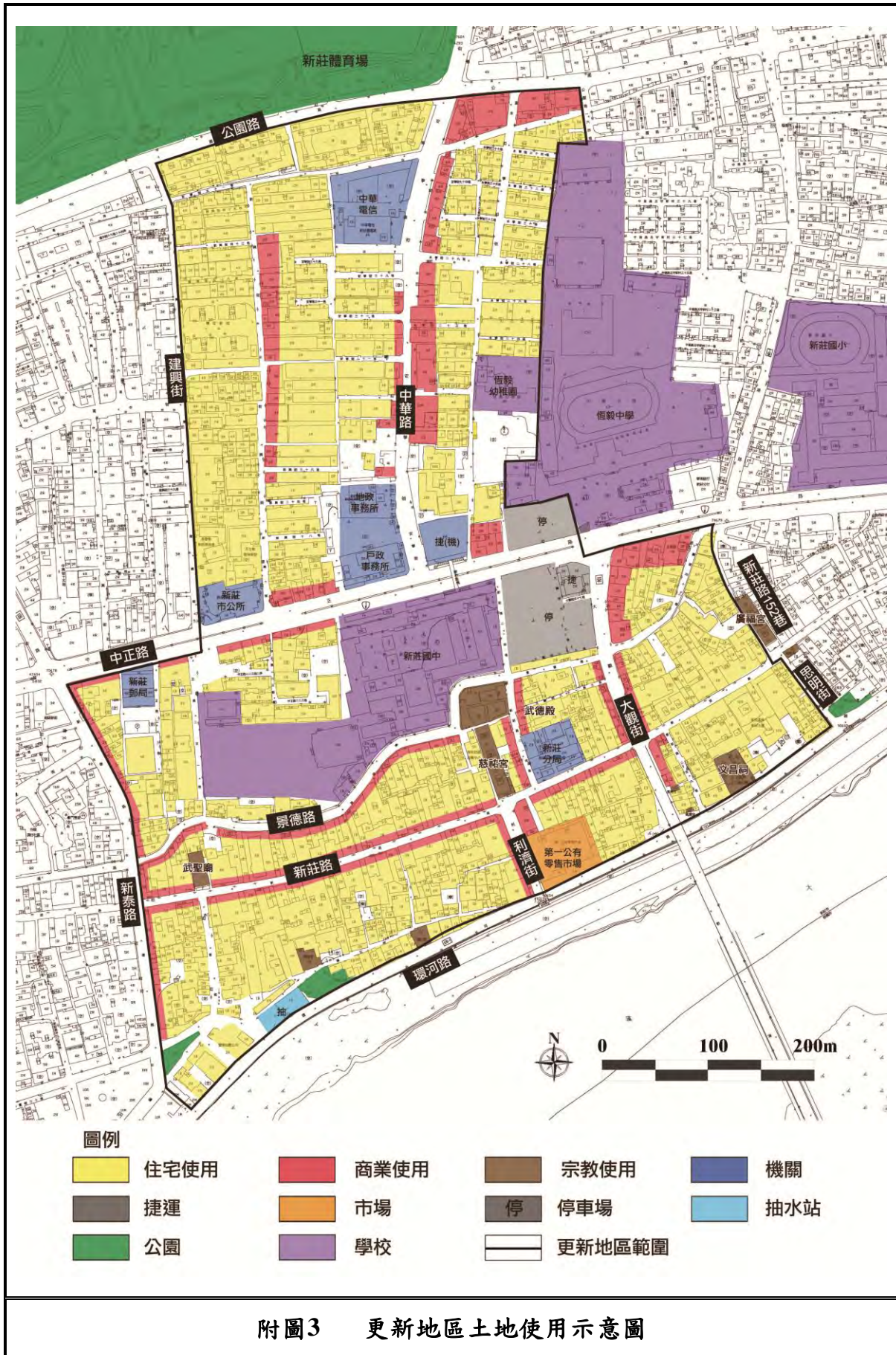
更新地區以住宅使用為主；商業使用分佈於道路沿街面，包括公園路、中華路、中正路、新莊路、新泰路等，其中新莊路兩側及新泰路兩側為商業區；更新地區南側為第一公有零售市場(附圖 3)；新興街 36 巷至 94 巷間為社區型市場，巷弄內攤販聚集、環境紊亂。其中，以新莊路為早期發展地區，目前仍保有部分傳統產業，例如：打鐵店、餅舖、美商行、鐘鼓廠、鑼鼓廠、麥芽糖、豆乾等，具豐富歷史人文資源及傳統特色(附圖 4)。

於新莊地區有發展興盛之宗教地景，更新地區內有三處古蹟、一處歷史建築，包括武聖廟、文昌祠、慈祐宮及武德殿等，又更新地區東側緊鄰廣福宮，前述古蹟集中於新莊路沿街兩側。

附表2 更新地區古蹟彙整表

類別	名稱	地址
國定古蹟	廣福宮	新北市新莊區新莊路 150 號
市定古蹟	新莊武聖廟	新北市新莊區新莊路 340 號
	新莊文昌祠	新北市新莊區碧江街 20 號
	新莊慈祐宮	新北市新莊區新莊路 218 號
歷史建築	新莊武德殿	新北市新莊區大觀街 31 巷 11 號

資料來源：新北市政府文化局。



附圖3 更新地區土地使用示意圖



附圖4 更新地區特色產業與廟宇分布示意圖

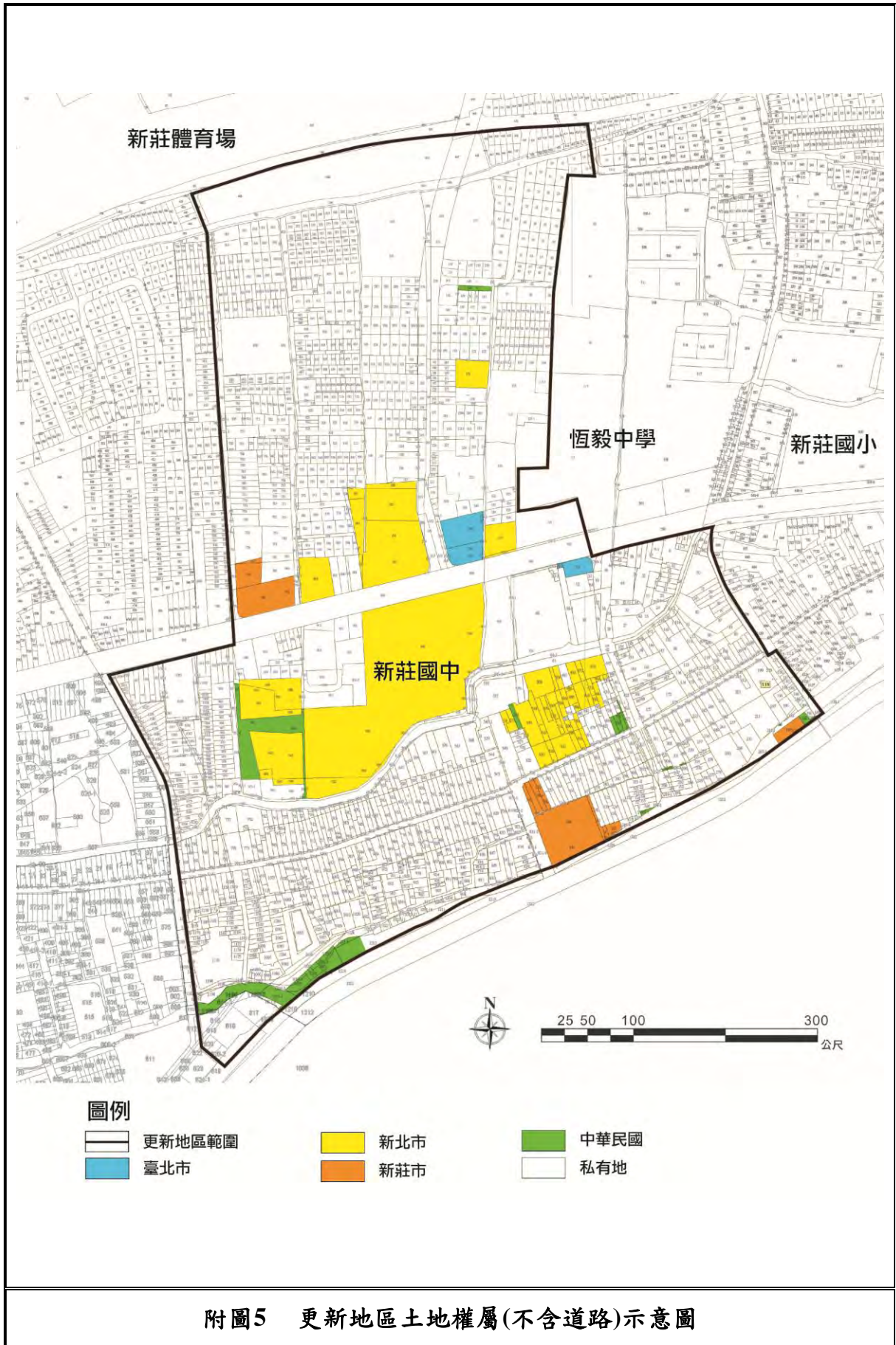
2. 土地權屬

更新地區扣除道路用地，土地以私有為主，面積約 25.20 公頃；公有土地面積約 2.34 公頃(附表 3)。其中，公有土地以新北市持有土地佔總面積比例 4.70%為最多，其管理單位包括財政局、警察局、消防局、新莊地政事務所、新莊戶政事務所等，除了於大觀街與新莊路交叉路口集中為警察局及宿舍之外，其餘多為公共設施用地(附圖 5)。

附表3 更新地區土地權屬(不含道路)彙整

權屬	所有權人	面積(m ²)	百分比(%)
公有	中華民國	1,766.20	0.55%
	臺北市	2,166.75	0.67%
	新北市	15,177.19	4.70%
	新莊區	4,289.94	1.33%
	小計	23,400.08	7.24%
私有		252,034.14	78.01%
道路用地		47,640.88	14.75%
總計		323,075.10	100.00%

資料來源：本計畫彙整於 98.09 地籍資料。



(二)建物現況

1.建物使用

更新地區建物以住宅為主，沿地區主要道路(公園路、中華路一段、中正路、大觀街、新莊路、新泰路)兩側建物一樓為商業使用。捷運新莊站南側多為老舊社區，建物年代較為久遠，新莊路(大觀街至新泰路間)有山牆設計之立面約僅三戶。

2.建物樓層

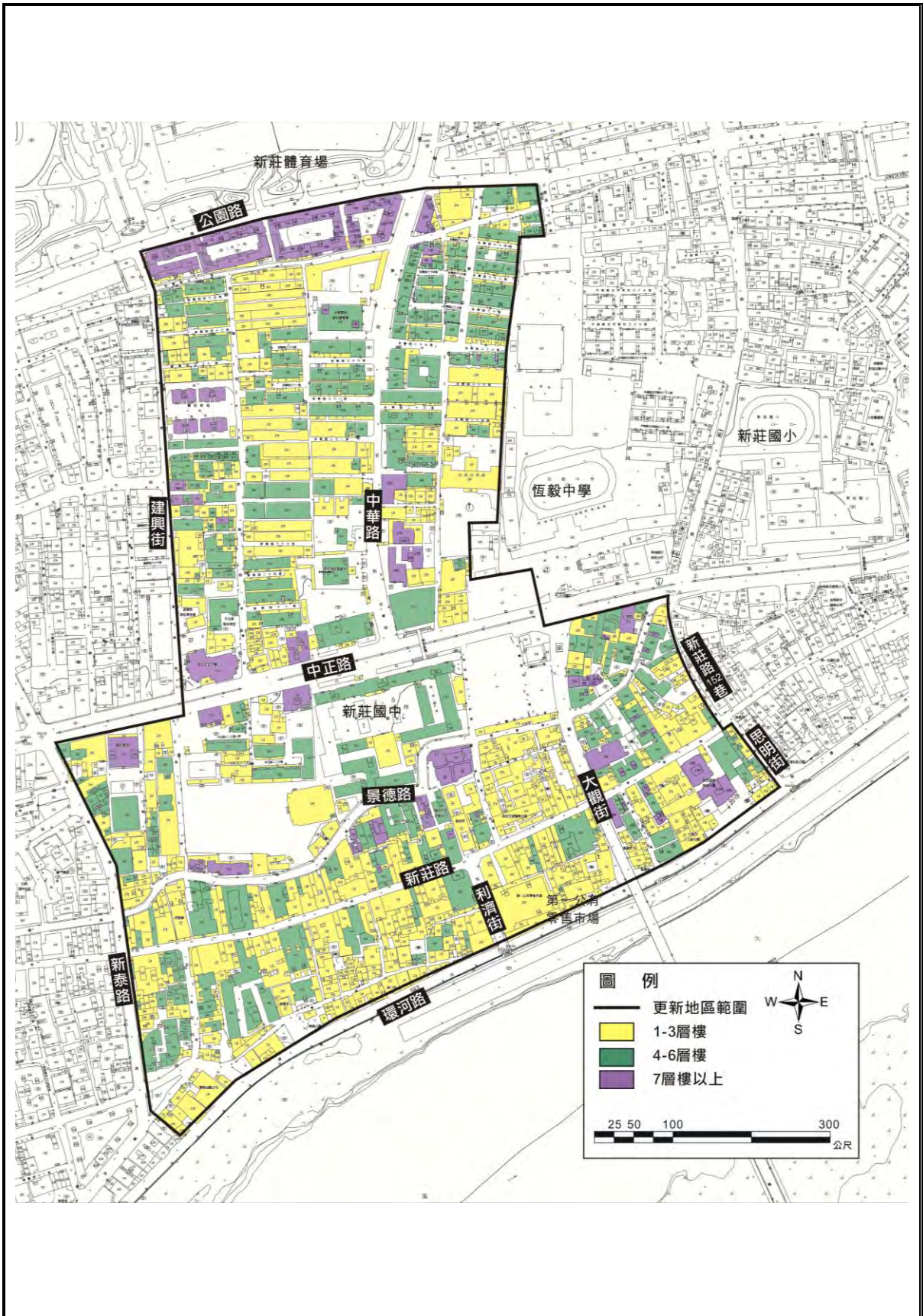
更新地區建築物樓層以 4-6 層樓較多，3 層樓以下建物居次。僅主要道路(中正路、中華路、建興街)沿街有 12 層樓以上建物，但中正路以南由於發展時間早且巷弄狹小，多為 3 層樓以下建物(附圖 6)。

3.建物結構

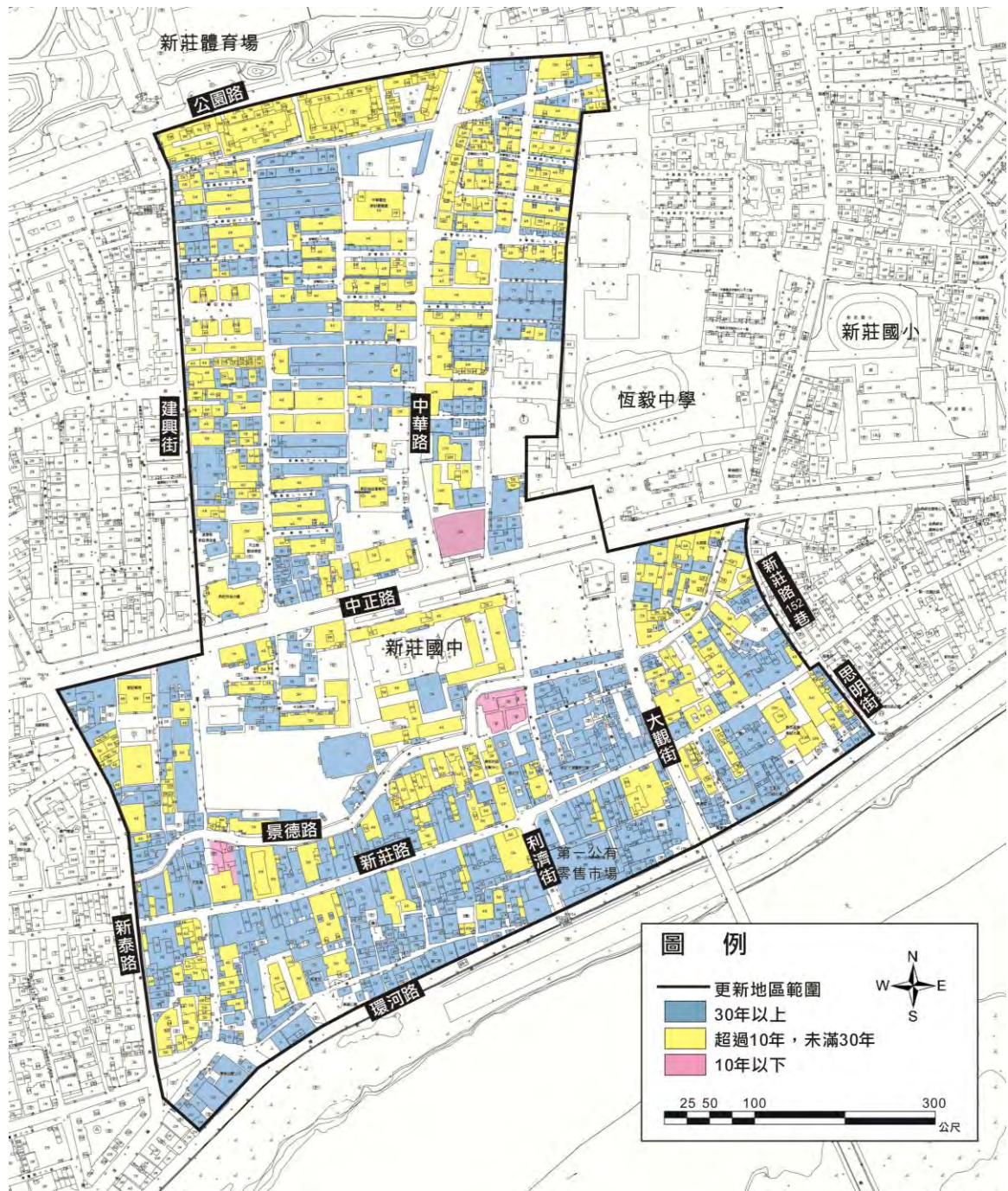
更新地區建物結構以加強磚造居多，鋼筋混凝土造次之，且建物型態以公寓居多，新莊廟街上則多平房。

4.建物年代

更新地區建物屋齡 30 年以上居多，屋齡介於 11 年至 20 年者次之，老舊建物多集中於新莊路兩側(附圖 7)。



附圖6 更新地區建物樓層示意圖



附圖7 更新地區建物年代示意圖

三、公共設施現況

更新地區範圍內公共設施包括：捷運系統用地兼機關用地(捷運新莊站)、學校用地(新莊國中)、市場用地(第一公有零售市場)及小型鄰里公園(碧江公園、興漢公園)、機關用地(新莊區公所)、電信用地(中華電信)、抽水站用地等；更新地區外距離 500 公尺範圍內有新莊體育場、中港大排河廊改造工程、新莊國小、署立臺北醫院等，公共設施服務機能便利且鄰近大漢溪畔(附圖 8)。

依據新莊都市計畫(第二次通盤檢討)內容，更新地區內尚有二處未開闢公共設施用地，一處為包括興漢公園及其東側地區之廣場用地(臨環河路)；另一處為更新地區西南側綠地用地(臨環河路)。

四、交通系統現況

(一)道路系統

更新地區內道路系統包括：中正路、大觀街、新泰路、中華路、建興街等，道路交通便捷(附表 4)。

1.聯外道路

聯外道路系統包括中正路及環河路，路寬分別為 20 公尺及 12 公尺，供更新地區連接周邊鄉鎮。

2.主要道路

中華路、新泰路、大觀街、公園路等路寬介於 12~20 公尺道路，供聯繫鄰近地區或重要設施之用。

3.地區道路

建興街及新莊路等地區道路寬度約 7~8 公尺，其他社區巷道僅約 4~6 公尺。新莊路為更新地區內重要廟街，道路已開闢完成，但部分私有土地未辦理徵收。

附表4 更新地區周邊道路系統

道路名稱	道路寬度	層級
中正路	22 公尺	聯外道路
環河路	12 公尺	聯外道路
中華路	20 公尺	主要道路
大觀街	14 公尺	主要道路
新泰路	12 公尺	主要道路
公園路	12 公尺	主要道路
新莊路	7 公尺	地區道路
建興街	8 公尺	地區道路

資料來源：變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)案、本計畫彙整。

(二)大眾運輸

1.公車


公車路線行經更新地區南側中正路及中華路為主要，路線包括 111、235、257、299、513、622、635、636、637、638、639、663、801、藍 2 等，公車站包括新莊體育館、新莊地政事務所、新莊、新莊國中、新泰路口站等。

2.捷運

捷運新莊線預訂民國 102 年通車，中正路與中華路交叉路口設置有捷運新莊站，捷運站周邊應考量設置轉乘設施，以利大眾運輸的使用。

(三)人行道

更新地區內僅中華路、中正路及新泰路設有人行道，中華路兩側人行道寬度介於 1.5 公尺至 2.5 公尺，僅有臨中華電信及地政事務所的人行道寬達 6 公尺，並且設有植栽及機車停車格；中正路與新泰路之人行道寬度約 1.5 公尺至 2 公尺。依照目前人行道寬度，不適合提供自行車使用，有必要透過更新重建退縮建築，提升人行道寬度(附圖 9)。

	
中華路東側	中華路西側(臨中華電信)
	
新泰路	新莊路(兩側為騎樓)
附圖9 更新地區人行步道現況	

(四)道路鋪面改善

新莊路為新莊產業發源地，部分道路配合廟宇紋理鋪設紅磚意象鋪面，成為地區特色之一。設置鋪面的道路由東向西包括：新莊路(新莊廟街)、新莊路 359 巷(戲館巷)、新莊路 278 巷(挑水巷)、新莊路 387 巷(米市巷)、武前街(武聖廟前)往北延伸至中正路 251 巷，往南延伸至碧江公園二側、中正路 263 巷。廟街鋪面串連成網狀系統，有助於引導旅客尋幽訪古(附圖 11)。其中，挑水巷、米市巷、戲館巷具有地方發展之特殊意義，分別說明如下：

1.挑水巷(新莊路 278 巷)

挑水巷指新莊路 278 巷，連接新莊街與後村圳「景德路」。在早期自來水未普及以前，大漢溪提供了新莊人的用水，便產生賣水的行業，賣水的人都需要到大漢溪去挑水，若水質比較清澈乾淨，就能賣得好價錢，故時人有謂「好水賣好錢，好錢買好水」。挑水巷寬度只容二人錯身而過，與鹿港著名的「摸乳巷」齊名，曾有許多歷史學家到此觀察新莊住屋的特色。

2.米市巷(新莊路 387 巷)

新莊路 387 巷是搬運米糧的通路，也是農民販賣剩餘米糧的地方，從前新莊平原盛產稻米，供應範圍廣及中國大陸沿海，新莊街因此成為米糧批發中心。新莊昔日為米糧產地又為港口要埠，而新莊路更為米糧的集散地，米市巷即為當時搬運米糧至碼頭的必經之地，也是農民販賣米糧之處，因而得名。

3.戲館巷(新莊路 359 巷)

新莊路的 359 巷曾住了很多教唱戲曲的師傅一曲仙，使得學戲曲的人們都聚集於此，因此被雅稱為「戲館巷」，其使新莊廟街成為新莊區最具傳統戲曲風味的地方。



米市巷

戲館巷

挑水巷

附圖 10 更新地區歷史巷弄現況



附圖11 更新地區交通系統現況示意圖

參、基本目標與策略

一、現況課題

(一)現況建物老舊

更新地區之建物多以老舊公寓為主，私有土地產權零散，建物非防火構造，缺乏電梯、停車空間等設施，且巷道多狹窄(例如永寧街、新興街)，生活環境有待改善。

(二)開放空間不足

更新地區以住宅區為主，建物分佈密集，開放空間不足，人行步道設置不連續，且部分寬度不足，無法支應捷運站週邊人潮、新莊廟街商業活動之需求。

(三)缺乏風貌塑造

新莊路為早期發展地區，有眾多廟宇集中，目前仍保有部分傳統產業及少數牌樓立面，亦有典故巷道與新莊路連接，但缺乏整體風貌塑造，無法呈現地區特色景觀。

二、發展定位—多元機能文化城

(一)轉型為具多元機能的衛星城市

臺北都會區的發展時序，由臺北車站、臺北市東區、新北市新板特區為中心，逐漸向都會邊緣擴張。新莊地區配合新莊副都心、頭前重劃區開發計畫，中港大排生態河廊工程旗艦計畫的推動，也由都會外圍地區，轉型為具有休閒服務機能的衛星城市。新莊區由捷運新莊線、機場捷運線等雙捷運服務，車站周邊地區於企業經營、休閒服務、生活機能的需求更加重視，衛星城市的空間發展及機能將更多元化。

(二)串連健康綠廊，形塑完整生態都市軸線

結合北新莊「便利樂活城市—健康綠廊」更新規劃整體願景，透過都市更新與整體開發以提升土地使用效率，改善步行空間品質、增加開放空間集中留設，提升基地保水與綠化，促進更新地區的環境改善；並且以捷運車站及新莊老街為本區步行系統中心，向北串連中港大排(綠色生態河廊)及新莊體育場(休閒運動產業中心)，向南則串連大漢溪水岸景觀，型塑完整生態都市軸線。

(三)兼具多元機能及地區文化的生活體驗

配合捷運新莊線建設完成及新莊廟街文化造街，以「多元機能文化城」為捷運周邊地區發展定位，透過便捷的交通運輸、多樣的產業種類、便利的生活機能、魅力的地區文化、舒適的活動場所、易近的水岸資源，塑造多元舒適的生活體驗空間。

三、發展目標

(一)提升整體開發效益

更新地區為新莊最早期開發區，加上鄰近新莊體育場及捷運新莊站，為新莊運動休閒、交通轉運及歷史文化的精華地帶；不過由於舊街區道路狹小、產權分散，環境品質與防災機能不佳。透過更新計畫，指導地區開放空間之留設，以改善土地使用效率與環境品質；提供便利與豐富性，發揚捷運車站及廟街文化特色。

(二)建構完整步行系統

當更新地區環境老化的同時，人口也步向高齡化社會。更新設計有助於提升「人本概念」，以健全的步行系統，提供民眾都市活動的舒適感與安全性。為了改善目前社區巷道狹小，缺乏安全連續人行空間的問題，將透過更新整合開發、退縮建築，以提供公眾通行且綠化之無遮簷開放空間，強化串連地區內街道、公共設施與大眾運輸車站，延伸至中港大排及大漢溪岸，以綿延健康綠廊，提高步行可及性，引導地區居民樂意步行。

(三)創造節能減碳都市

以集中留設的開放空間增加綠覆率，提升節能減碳的效果，並配合建築量體設計採用環保材質，法定空地綠美化等方式，達成空間生態化、節能減碳的目標。

四、發展策略

(一)建立更新地區空間架構

以更新地區宣示都市發展之政策方向，並利用都市更新計畫，指導更新單元開發及公共設施留設，加上都市更新容積獎勵機制，具有鼓勵所有權人參與整合及配合都市設計的效果。此外，新莊廟街為地區文化發源地，具有地方歷史、宗教、產業發展脈絡之意義，透過更新計畫的空間架構及劃定更新地區，有助於引導新莊廟街的風貌塑造。

(二) 步道系統串連公共節點

為改善現況道路彎曲狹小、人行空間不足、生活環境擁擠的問題，於更新計畫中指導退縮建築，提供公眾通行之步道系統，提高地區友善步行空間，使動線串連至新莊體育場、捷運站、新莊廟街、大漢溪水岸、學校、鄰里公園等節點，並集中留設開放空間，以利提升景觀的開闊性。

(三) 公有土地帶動更新發展

大觀街、景德路、新莊路與新莊路 214 巷間之街廓以公有土地為主，利用公有土地主導更新事業，結合更新願景整體規劃設計，建立新莊廟街的入口意象，改善既有老舊擁擠環境，提升地方公益性，並帶動周邊地區再發展。

(四) 提出都市設計原則

提出更新地區都市設計原則，以確保更新後的空間結構品質，並且發揮鄰近捷運車站及老街的特性。都市設計重點項目包括：沿計畫道路退縮建築並留設人行道、開放空間集中留設、強化開放空間串連、採用環保節能設計、空間綠美化等。此外，新莊路老街為歷史文化軸線，應結合老街空間與都市更新作業，補足老街活動所需要的開放空間，強化老街的活動品質。

(五) 整合周邊相關計畫

配合更新計畫推動，整合各項計畫介面，分期進行關連性公共工程，以整體改善地區環境，促進地區再發展。

肆、實質再發展

一、發展架構

(一)土地使用

更新地區位於捷運新莊站周邊 500 公尺範圍內，應落實大眾運輸導向發展(TOD)理念，應朝向緊密城市發展、提供多元化混合使用，綜合考量地區發展，土地使用維持現行分區，以住宅與商業發展為主。

(二)公共設施

由於更新計畫無涉及都市計畫變更，公共設施用地仍維持現行都市計畫劃設內容。更新計畫地區北側臨新莊體育場，南側臨大漢溪水岸，具有發展優質環境之優勢。惟現況更新地區內老舊建物密集分佈，且與水岸缺乏連結，透過都市設計原則，以引導地區發展環境之改善。

(三)交通系統

更新地區無新增計畫道路，以中正路、中華路、大觀街為三條重要軸線，著重景觀綠廊營造；計畫道路側提供舒適延續性人行步道；由於更新地區屬大街廓發展，透過退縮建築方式，改善地區巷道狹小之課題。

(四)防災計畫

指定更新地區路寬 12 公尺以上之聯外道路為緊急救援、輸送道路，包括公園路、中正路、環河路、中華路、大觀街，做為消防及車輛運送物資至各防災據點之機能；以建興街、新莊路、中正路 251 巷與指定巷道等為避難輔助道路；火災延燒防止帶以鄰近之新莊體育場、鄰里公園及各級道路系統為主。

此外，關於防救災據點，新莊體育場、鄰里公園、綠地可作為臨時避難場所；恆毅中學、新莊國小與新莊國中為主要臨時收容場所；新莊區公所為災害防救指揮中心；中港消防隊為主要消防據點；新莊分局為警察據點；醫療據點以署立臺北醫院為主。

二、都市設計原則

配合捷運新莊站至新莊廟街周邊更新地區的發展目標，有效落實更新地區發展願景，除了新莊廟街兩側建物之外，亦提出整體地區都市設計原則，作為後續都市更新事業推動的指導。

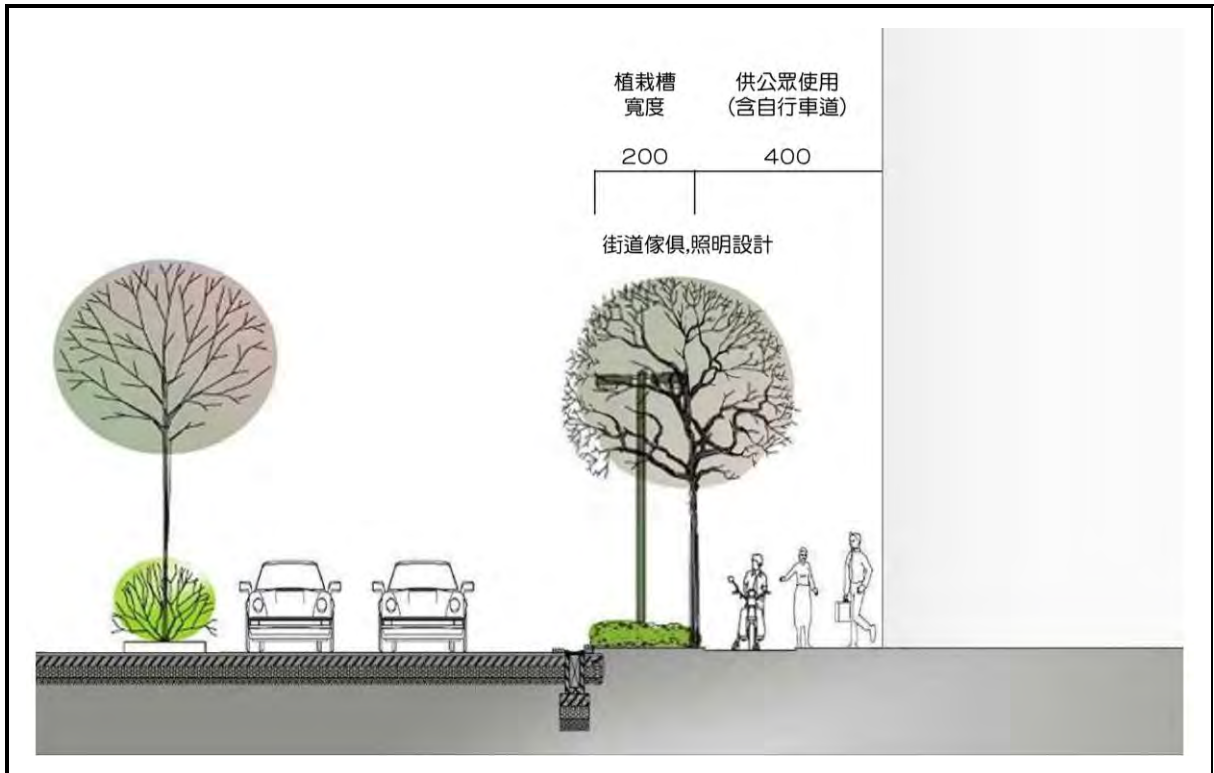
(一)更新地區

1.建築設計

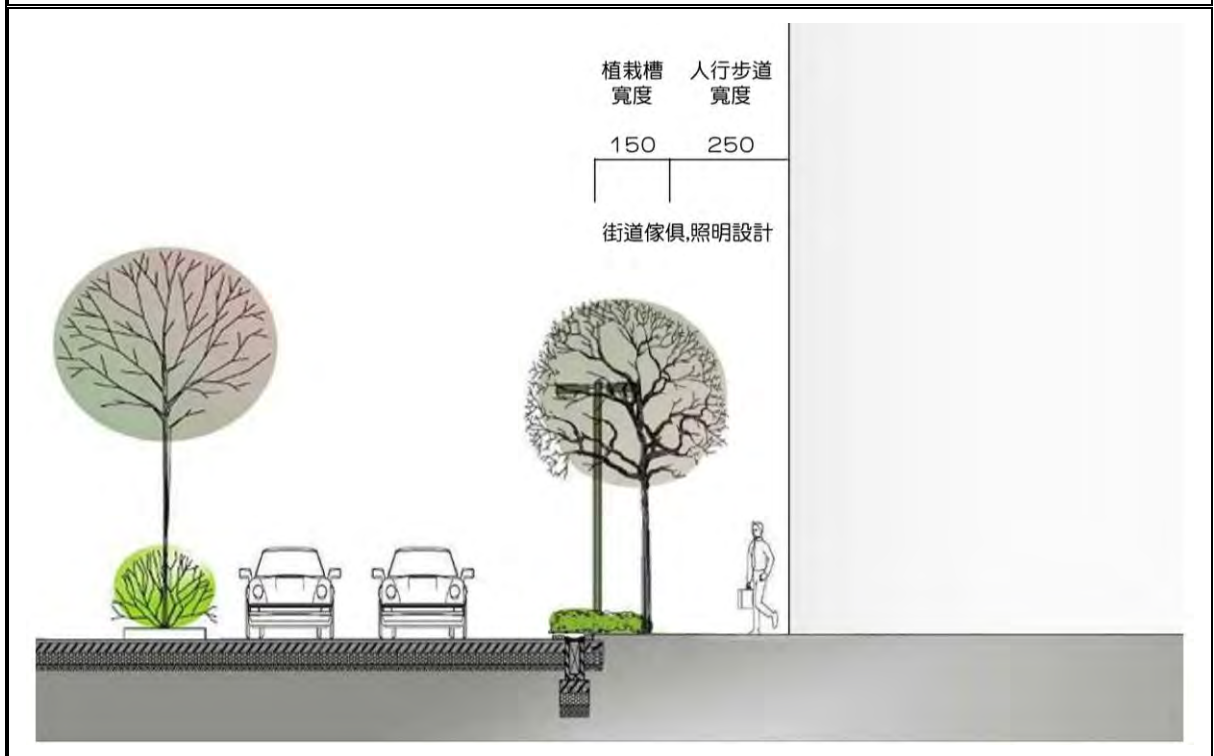
- (1)為保持地區視野穿透、通風及採光品質，建築基地宜考量降低建蔽率進行設計。
- (2)落實健康綠廊願景與環境永續理念，以生態節能導向發展，鼓勵更新後建物採綠建築設計。若因基地條件限制，仍鼓勵達成綠建築之部分設計指標，以提升更新地區的生態、環保、健康機能。
- (3)朝向計畫道路、開放空間、水岸之建物立面以正立面設計為原則，並對設備管線採適當美化之設計。

2.開放空間

- (1)考量地區景觀與使用效益，更新地區開放空間應集中留設於中華路、中正路及大觀街。
- (2)為提供廟側活動空間，慈祐宮東側臨新莊路與新莊路 214 巷間之基地開發應將法定空地集中留設臨新莊路及古蹟保存區。
- (3)退縮建築留設人行道
 - A.臨更新地區重要軸線—中華路、中正路與大觀街，應自道路境界線起退縮至少 6 公尺建築，供行人通行寬度至少 4 公尺，以延續中港大排河廊、新莊體育場周邊地區景觀，串連至新莊廟街及新海橋，並沿捷運線東西向延伸，塑造地區景觀軸(附圖 12)。
 - B.臨計畫道路(公園路、建興街、新泰路)應自道路境界線起退縮至少 4 公尺建築；為塑造慈祐宮前正面之視覺軸線，提供舒適步行，臨利濟街東側退縮至少 6 公尺建築，臨利濟街西側退縮至少 4 公尺建築。上述供行人通行寬度至少 2.5 公尺，以提供民眾舒適之活動空間(附圖 13)。
 - C.考量基地開發之車輛進出，更新地區南側住宅區(臨廣場用地、碧江街)自道路境界線退縮至少 2 公尺建築，以供人行空間。
 - D.人行道之綠化設計應延續中港大排河廊景觀之意象。



附圖12 更新地區退縮建築(6m)空間斷面示意圖



附圖13 更新地區退縮建築(4m)空間斷面示意圖

(3) 巷道退縮建築

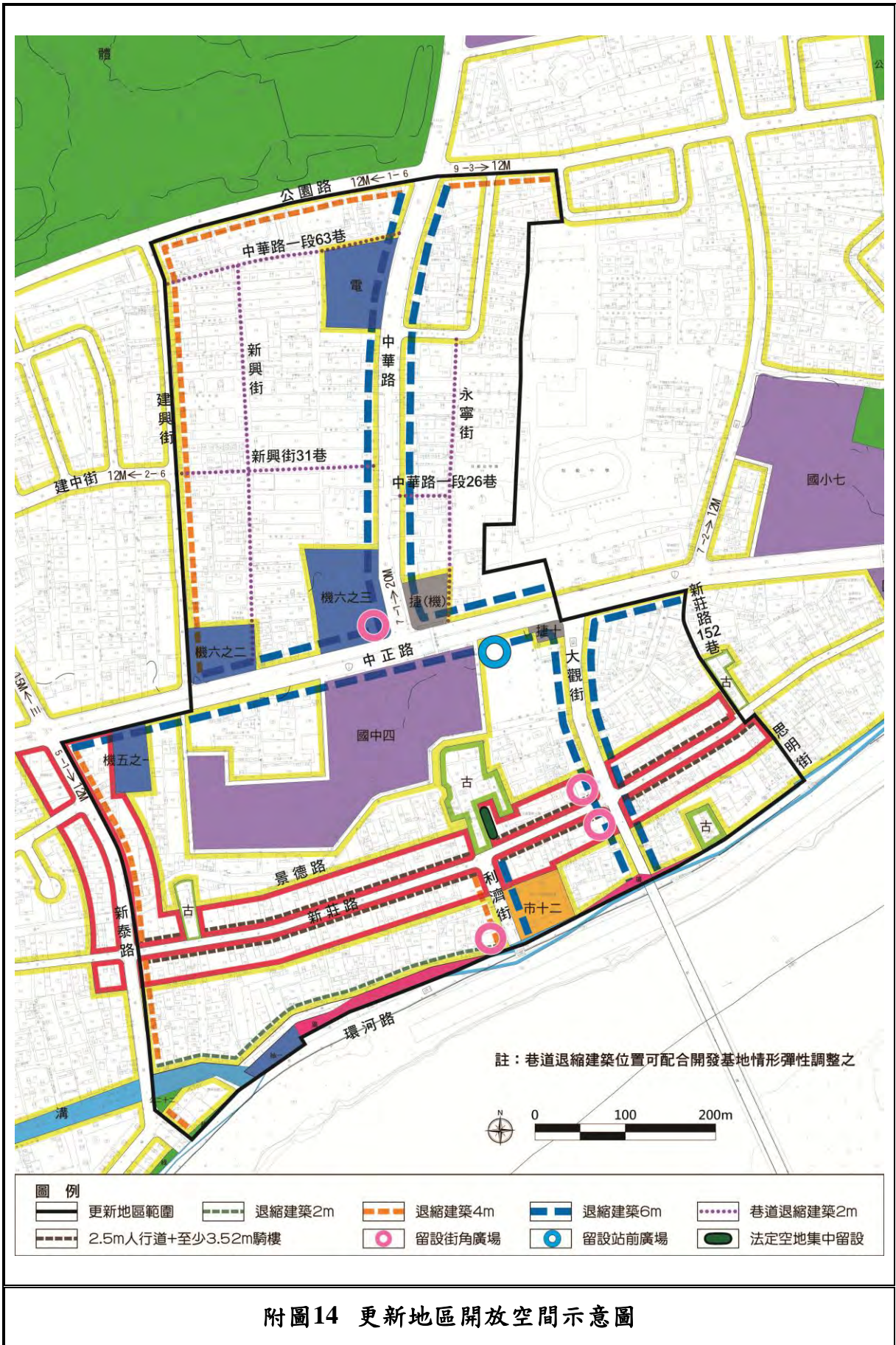
為提升都市防災效能、改善街廓過大及密集發展住宅社區之通行不便問題，於(1)中華路一段 63 巷、(2)新興街、(3)建中街延伸至中華路(新興街 31 巷)、(4)永寧街、(5)中華路一段 26 巷等自現有巷道邊界線起退縮至少 2 公尺建築，於退縮空間應優先留設至少 1 公尺寬度供行人通行，其餘為道路使用。巷道退縮建築位置得配合開發基地情形彈性調整之，退縮部分比照開放空間規定進行維護管理。

(4) 站前廣場(附圖 14)

- A. 捷運新莊站出入口相鄰基地之更新開發，於捷運出入口處留設至少 100 平方公尺站前廣場(最短邊長度不得小於 6 公尺)，以提供人潮緩衝與活動空間。
- B. 考量自行車使用需求，站前廣場應設置自行車停車架，滿足自行車使用者之需求。

(5) 街角廣場(附圖 14)

- A. 塑造新海橋入口意象，並降低道路交會之交通衝擊，於大觀街與新莊路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。
- B. 位於更新地區核心，配合機關用地及鄰近捷運站之人潮來往需求，於中華路與中正路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。
- C. 配合利濟街橫移門開啟及碧江街步行空間營造，於利濟街與環河路交叉處，留設面積至少 60 平方公尺街角廣場。
- D. 街角廣場最短邊長度不得小於 6 公尺。其設置應提供公眾使用及通行，不得設置任何形式之圍籬及汽機車停車格，但得設置車阻，以阻止機車進入。
- E. 街角廣場與道路銜接處，應考量無障礙空間，設置順平式扇型斜坡。



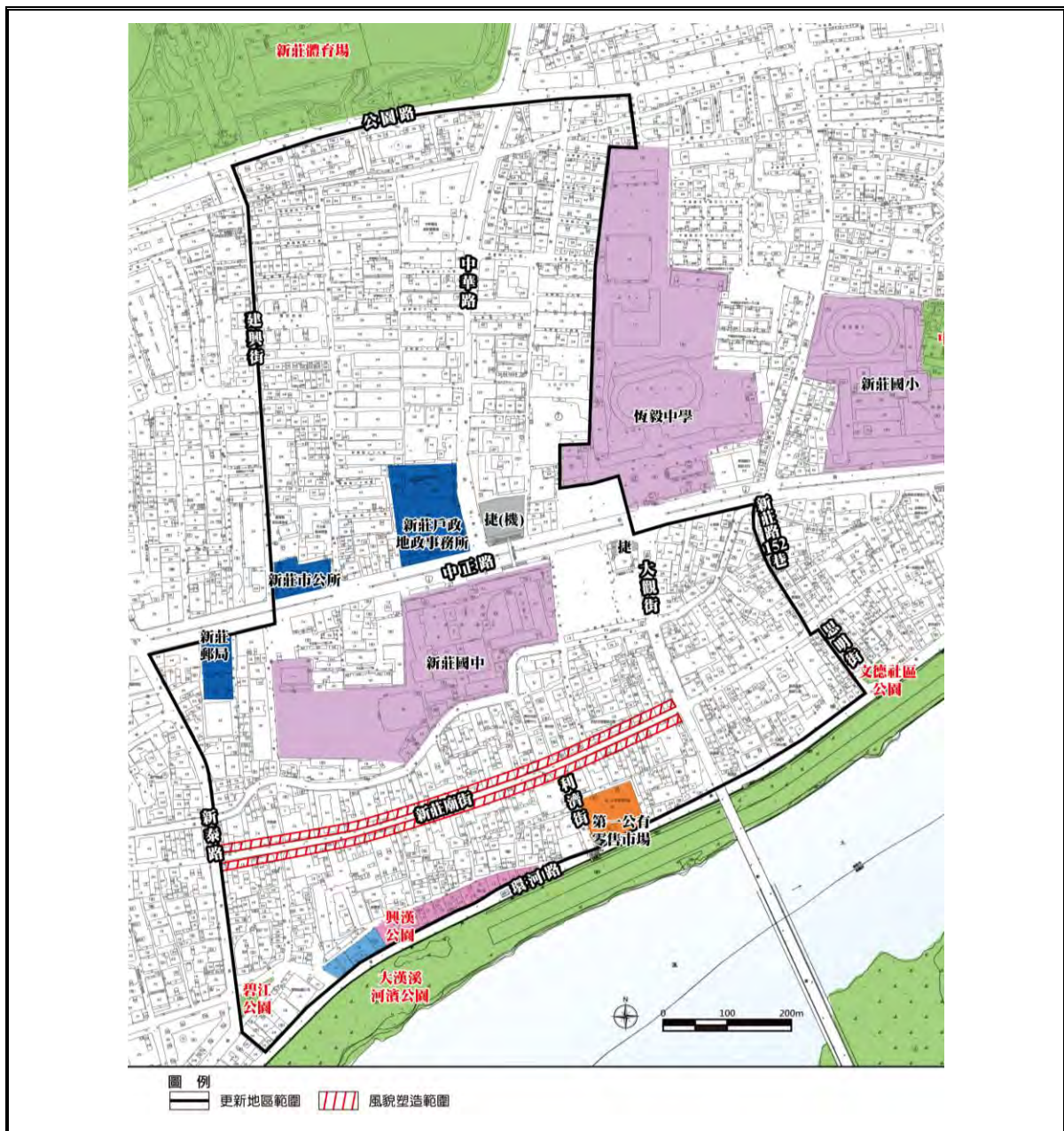
附圖14 更新地區開放空間示意圖

(二)新莊廟街兩側建物

參考「新莊老街騎、牌樓保存方式規劃研究」所研擬都市設計原則之精神，提出「新莊廟街兩側建物」都市設計原則，引導地區發展之風貌塑造。

1.風貌塑造範圍

為塑造新莊廟街街道尺度與風貌，臨新莊路(自大觀街至新泰路)兩側建築基地為風貌塑造範圍(附圖 15)。



附圖15 風貌塑造範圍示意圖

2. 風貌塑造方式

(1) 牌樓設計

面臨新莊路建築物立面，於三層樓以下或 10.5 公尺高度以下須進行牌樓設計，牌樓立面設計以基地內恢復原牌樓型式為優先考量。若基地內無現存牌樓型式，可參採新莊路上現有牌樓型式處理(例如表面以洗石子、紅磚造為主，山牆為白灰泥塑、洗石子)。



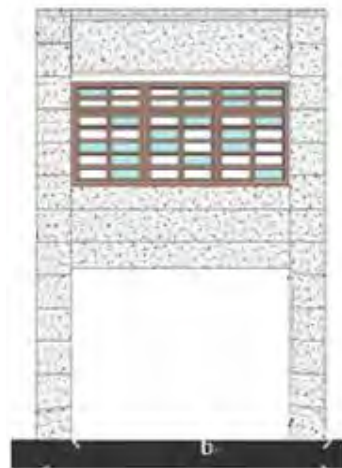
附圖16 牌樓示意圖(日治光復初期)



附圖17 騎樓示意圖(清代街屋)



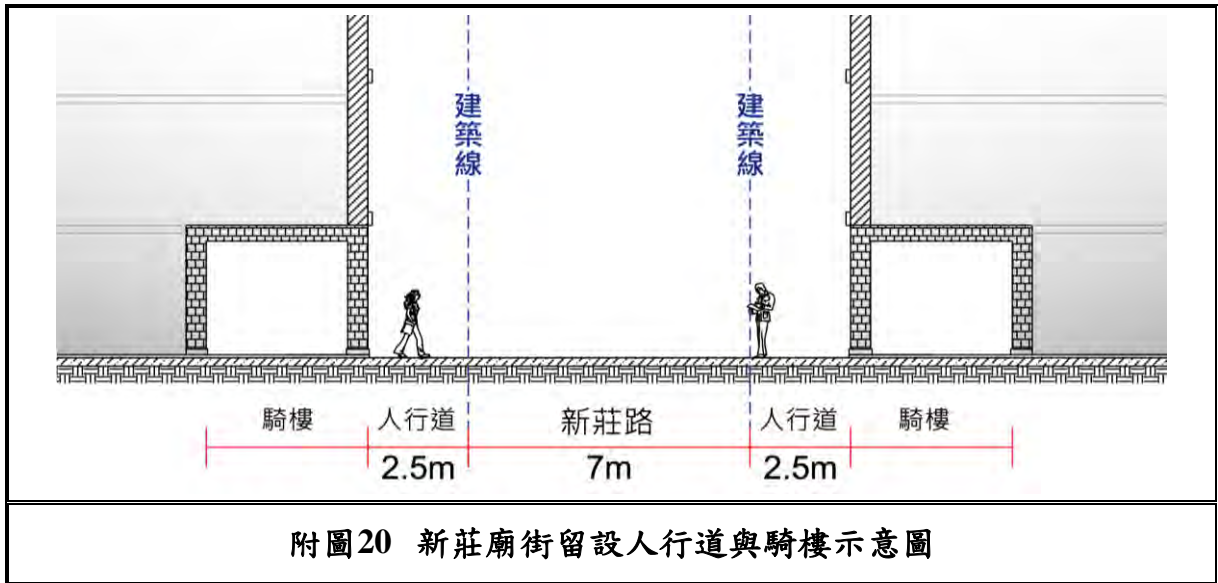
附圖18 牌樓示意圖(清代街屋於日治時期市街改正後)



附圖19 牌樓示意圖(新莊老街折衷式樣)

(2) 人行道與騎樓

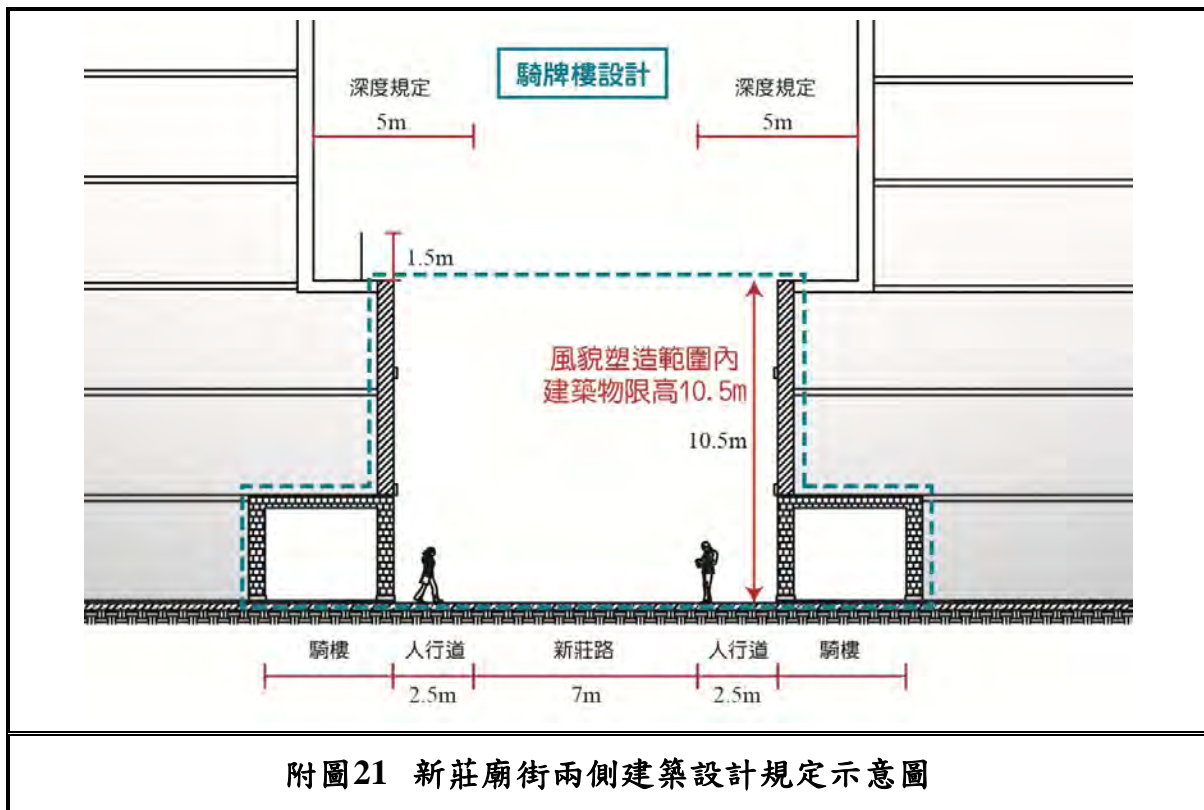
為塑造整體廟街人行尺度及風貌，面臨新莊路基地開發應自建建築線退縮留設寬度 2.5 公尺人行道後，再設置寬度至少 3.52 公尺之騎樓(附圖 20)。騎樓設置依相關規定辦理。每戶騎樓地面應順平，以緩坡或相同水平與臨戶相連。配合地區意象作適當之鋪面設計，不得設置任何障礙物。



3. 風貌塑造原則

(1) 建築設計

- 新莊廟街兩側各種建築物之修建、改建、增建、新建等建築行為，應參考現況廟街立面保存良好之建築物，進行整體協調性設計，並配合管線整理及地下化，建築物正面落水設備應以暗管裝設。
- 建築物之高層立面、退縮層立面、外牆規線、色彩及材料，應與建築物正立面協調一致。
- 考量新莊廟街視覺景觀，避免形成壓迫感，新莊廟街境界線兩側深度至少 5 公尺範圍內之建築物高度不得超過 10.5 公尺(附圖 21)。
- 若有設置露臺圍牆與欄杆需要，圍牆與欄杆應與牌樓保持 1 公尺以上距離，且高度不得超過 1.5 公尺。

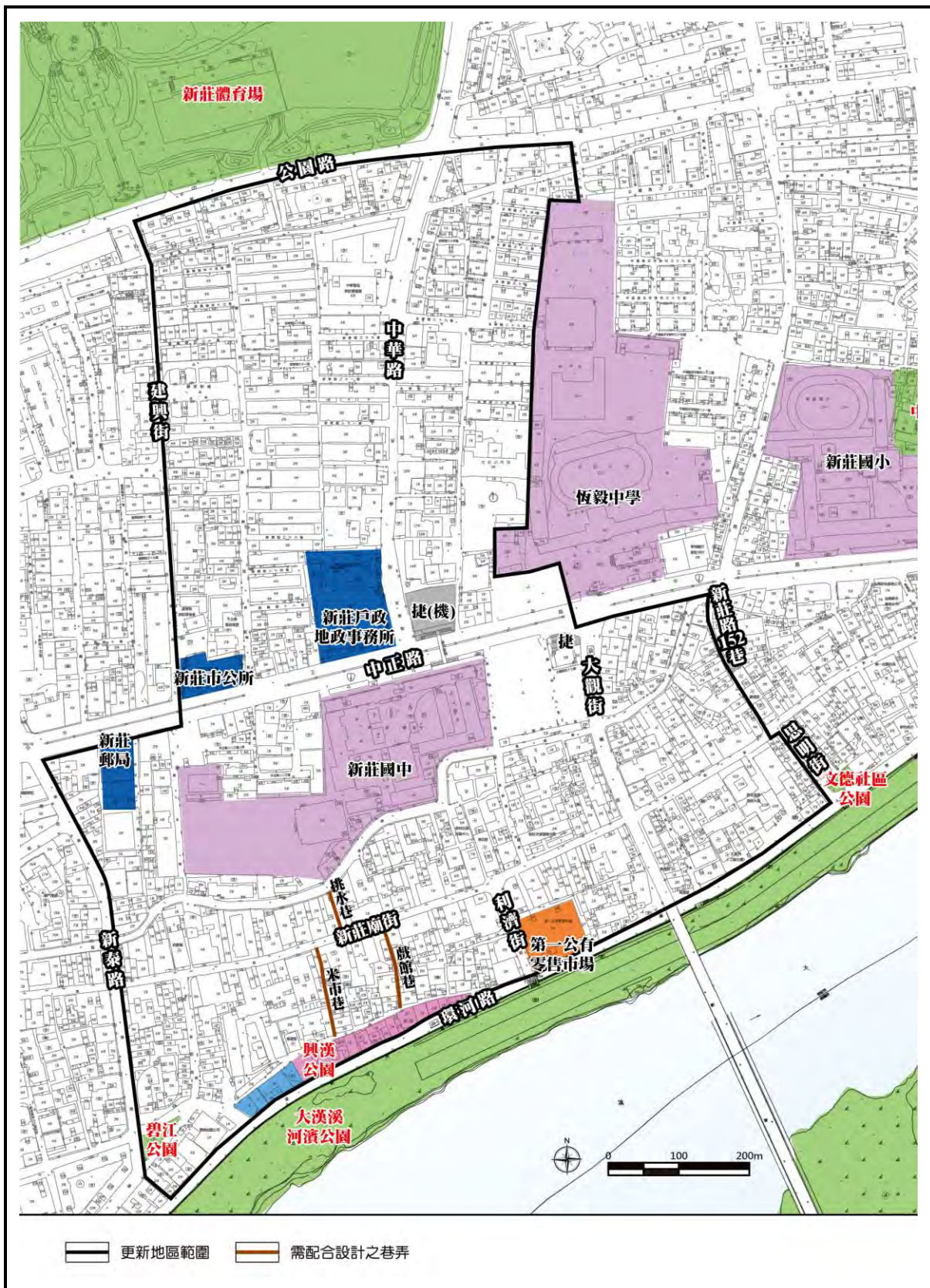


(2)特殊巷道

- A. 為延續地方發展之歷史記憶，建築基地臨(或涵蓋)挑水巷(新莊路 278 巷)、米市巷(新莊路 387 巷)、戲館巷(新莊路 359 巷)，更新時於基地內規劃適當之通道空間供公眾使用(附圖 22)。
- B. 考量巷弄所有權人權益，臨挑水巷、米市巷、戲館巷之開發基地應優先整合，但所有權人無參與更新意願或經更新委員會審議同意不納入更新單元者，不在此限。

(3)寺廟與樹木保存

環河路與碧江街間之廣場用地，開闢時應考量福德祠(潮江寺)及老樹群保存。



附圖22 新莊廟街周邊特殊巷道位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、更新單元劃定基準

一、更新單元劃定基準

配合地區發展潛力與相關計畫投入，將計畫範圍劃定為更新地區，促進更新事業啟動。更新地區屬新莊最早發展區域，土地及建物權屬以私有為主，考量市場機制與更新可行性，更新單元之劃定乃依據「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。

二、優先更新單元

配合捷運新莊站開發，且位於新海橋門戶之區位優勢，現況不符發展需求且公有土地比例高之地區，為優先更新單元。

(一)優先更新單元之理由

1.現況不符發展需求

優先更新單元內建物老舊窳陋，樓層低矮，整體而言屬低強度使用，配合捷運新莊站發展，可依照地方紋理整體規劃開發，提高土地使用效率，並創造較舒適之開放空間。

2.鄰近捷運建設、老街與水岸

優先更新單元位於捷運新莊站南側，除了鄰近重大建設之區位優勢之外，也鄰近新莊廟街及大漢溪水岸橫移門工程，劃定約 0.85 公頃之更新單元規模，可提升空間改善效益。

3.公有土地比例高

優先更新單元內公有土地及建物面積比例超過六成，以政府公辦都市更新作業方式，評選優良實施者，並以權利變換方式更新開發，提高開發可行性。

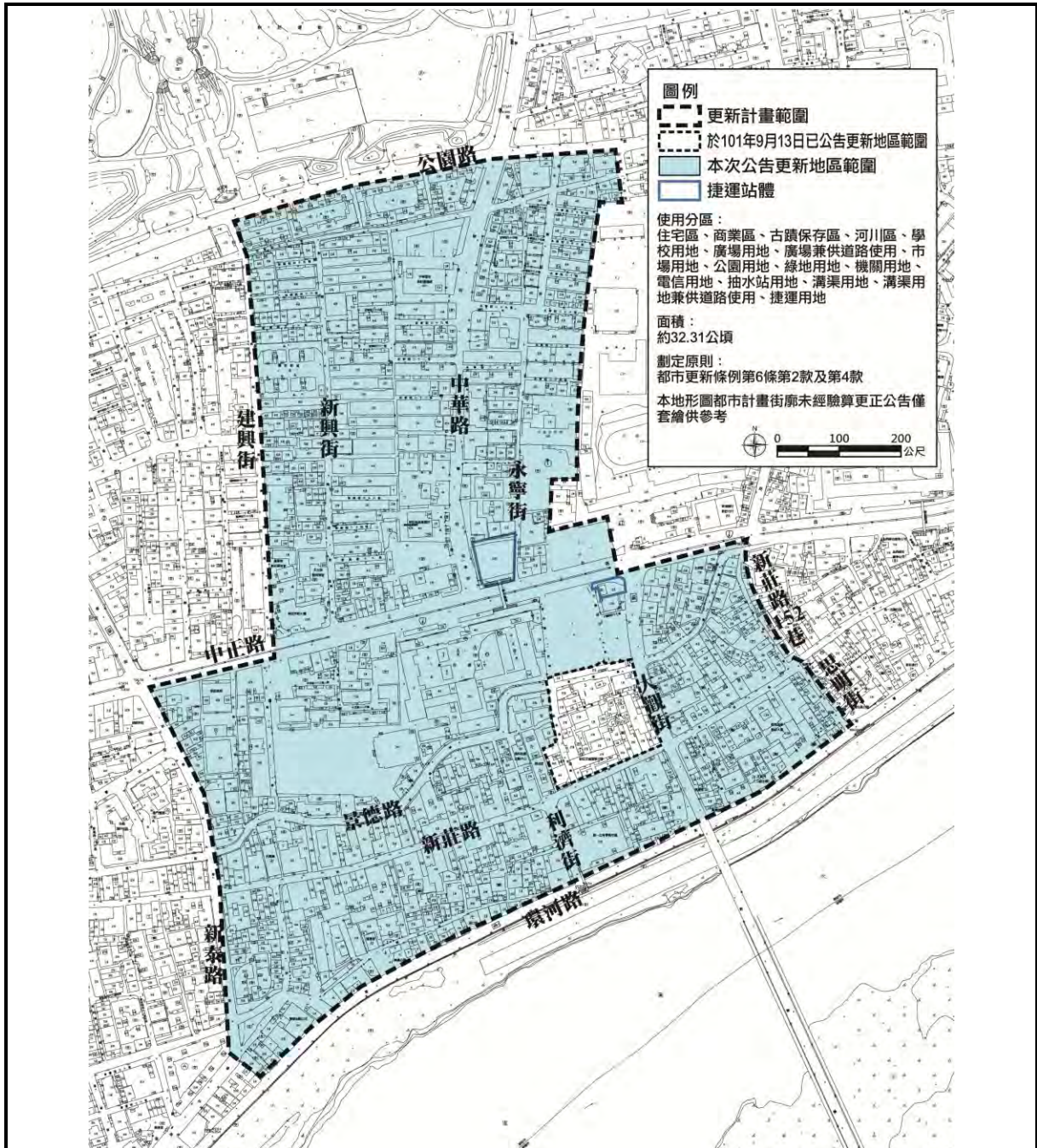
(二)優先更新單元位置與範圍

優先更新單元位於新海橋下西側街廓，基地北側含 6 米景德路，東側為 14 米大觀街，南側為 6 米新莊路，西側臨 6 米新莊路 214 巷，基地呈座南向北(附圖 24)。優先更新單元範圍包括文德段 60-8 地號等 83 筆土地，總面積約為 10,005.58 平方公尺，公有土地持有比例約

58.27%，以進行權利變換方式，促進土地有效利用。市府已於民國101年9月13日公告劃定「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。

(三)優先更新單元開發原則

優先更新單元開發後需維持新莊路214巷供公眾通行，並注意與古蹟保存區(慈祐宮)之間環境規劃。建議優先以降低建蔽率、提供開放空間及停車空間、增設公益性設施為原則。



附圖23 擬定捷運新莊站周邊地區(新莊體育場至大漢溪)都市更新地區範圍圖



圖例

— 更新單元



附圖24 更新地區優先更新單元範圍暨現況

三、其他應表明事項

- (一)更新單元應優先協助開闢周邊未開闢之公共設施，或協助取得非公有之公共設施用地，並得依據「新北市都市更新建築容積獎勵基準」第三點規定申請獎勵。更新地區內未開闢之公共設施為臨環河路之廣場用地及綠地用地；未取得之公共設施用地為新莊路部分路段(思明街至新泰路)。
- (二)現況建物仍保有原始風貌，所有權人願意保留並修繕者，得依據「新北市都市更新建築容積獎勵」第四點規定申請獎勵。
- (三)考量公共轉乘需求，距捷運站、公有市場及廟街商圈 100 公尺內之更新單元，增設供公眾使用之機車位及自行車位，並得依據「新北市都市更新建築容積獎勵」第五點規定申請獎勵，且自行車位應優先設置於地面層。
- (四)本更新計畫公告日起 5 年內申請事業計畫報核者，獎勵法定容積 10%。超過 5 年者依規定逐年遞減(附表 5)。

附表5 更新地區時程獎勵規定

於都市更新地區 公告日起	獎勵法定容積額度(擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
五年內	8%	10%
六年內	7%	9%
七年內	6%	8%
八年內	3%	5%
九年內	3%	5%

- (五)退縮留設人行道、巷道退縮建築、留設街角廣場與站前廣場等，比照開放空間規定進行維護管理。
- (六)經本市都市更新審議委員會審議通過者，得從其計畫內容規定。