



—— 新莊體育場及中港大排周邊都市再發展規劃案

委託單位：台北縣政府城鄉發展局
 執行單位：育辰工程顧問有限公司
 中華民國97年6月13日

簡報目錄

- 更新緣起需求
- 更新區發展定位
- 更新區環境分析
- 更新發展構想
- 優先更新地區規劃
- 藍綠廊道的串連
- 中港大排及建築物之整合維護計畫
- 更新區基地圖



1-3 相關計畫整合

- 1 五股交流道改善工程(98)
- 2 八里新店快速道路(98)
- 3 特二號快速道路(98)
- 4 捷運新莊線、蘆洲支線(99)
- 5 機場捷運線(102)
- 6 捷運環狀線(102)

交通建設

- 1 變更頭前主要計畫(83)
- 2 擬定頭前細部計畫(85)
- 3 擬定副都心細部計畫(90)
- 4 修定頭前地區土地使用分區管制要點(90)
- 5 修定副都心地區土地使用分區管制要點(95)
- 6 溫子圳重劃區
- 7 捷運頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新(96)
- 8 捷運輔大站周邊都市更新計畫
- 9 中港大排周邊地區都市更新計畫(97)

地區計畫

- 1 中港大排整治計畫
- 2 塔寮坑溪整治計畫
- 3 新莊知識產業園區(北側農業區)開發
- 4 五股洪水平原

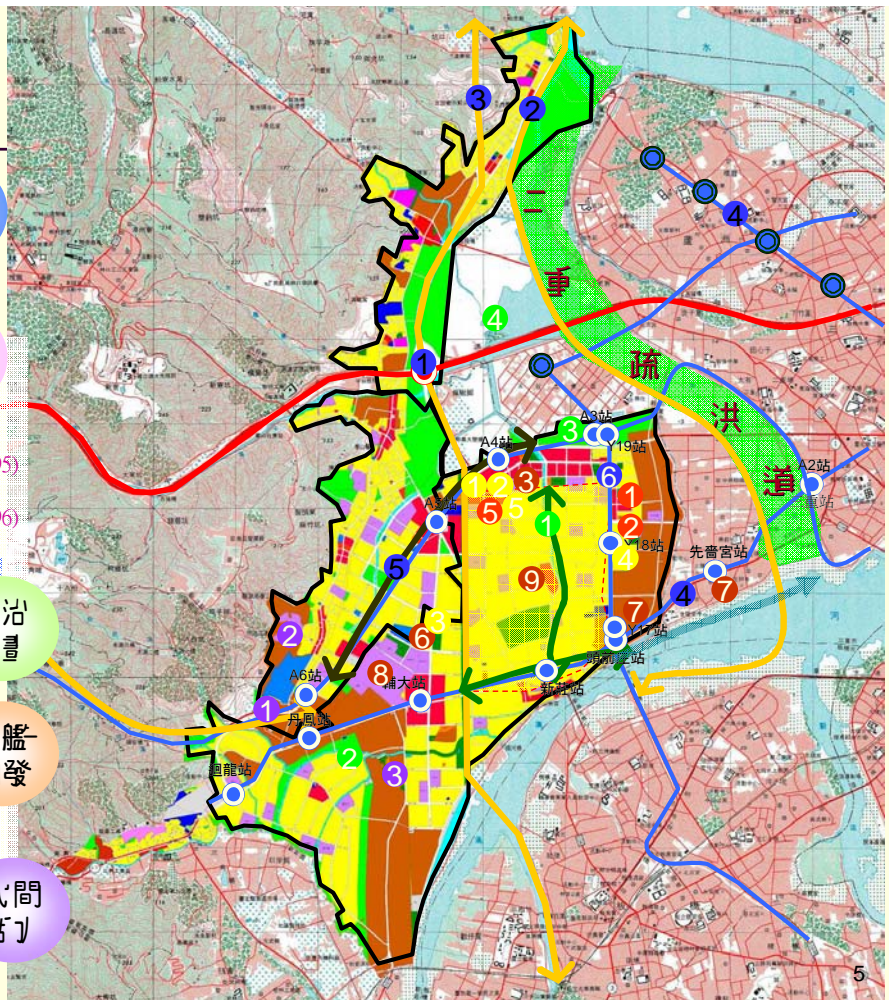
整治計畫

- 1 國家電影文化中心建設(100)
- 2 中央合署辦公大樓建設(101)
- 3 新泰塹仔圳重劃區工程基本設計完成(97)
- 4 頭前地區重劃公共工程完工(96)
- 5 副都心區段徵收及重劃公共工程完工(96)

旗艦開發

- 1 德隆纖維工業股份有限公司廠辦(97)
- 2 明志科技大學綜合體育館新建工程(97)
- 3 歌林工商綜合區開發(97)

民間活力



2-1 新區聯聯——新城市發展新典範

新興的街社

淡水河口航運中心
「千帆林立新莊港，可肆聚千家燈火」

傳統產業軸心

省道要衝、鄰近台北
可，工廠聚集

都市軸線翻轉

新莊副都心開發計畫
頭前重劃區
塹仔圳重劃區
捷運新莊線
機場捷運、環狀捷運
特2號快速道路
中港大排美化

台北發展新典範

發揚區位優勢
重現文化歷史
創意活潑城市



2-2 發展定位—踏白造、創想新莊

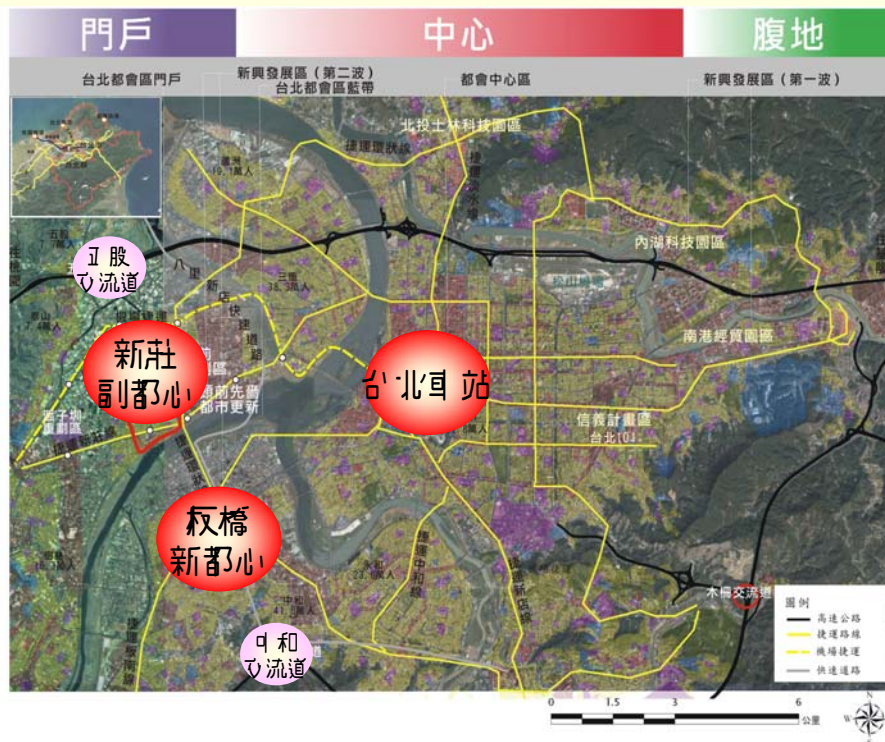
台北都會交通建設陸續完備，新莊區位條件與生活品質將大為提升。

以「複合式」的都市機能為台北都會區門戶衛星都市。

以具設計感的居住環境風貌，擺脫新莊原本都會邊緣市鎮與工業城印象。

以優質居住為主軸，整合周邊機能，健全都市發展

強化吸引知識經濟產業與人才定居，促進區域活化。



2-3 願景—踏白造、百態新莊

新莊的發展階段，已經由追求量的增加，進入到引導質的提升。

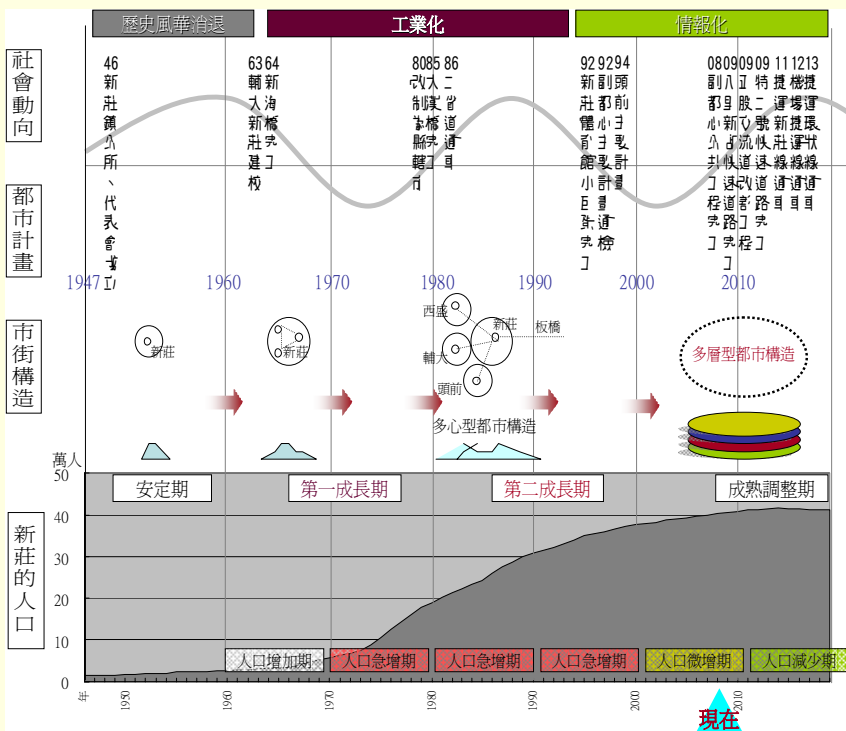
配合綠色的都市願景，引進健康及人本概念做為都市再生主軸。

- 儉樸的生活環境
- 主題性的淨動休閒
- 安全舒適步行空間
- 親水景觀軸帶



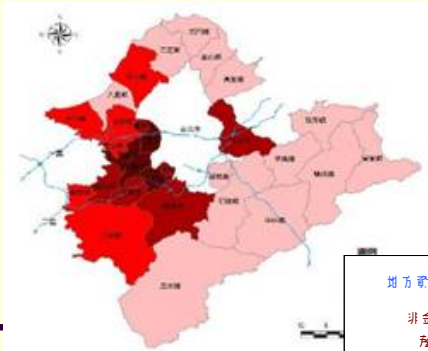
Lifestyles Of Health And Sustainability

Lifestyles Of Harmony And Safety



3-1 經濟發展現況

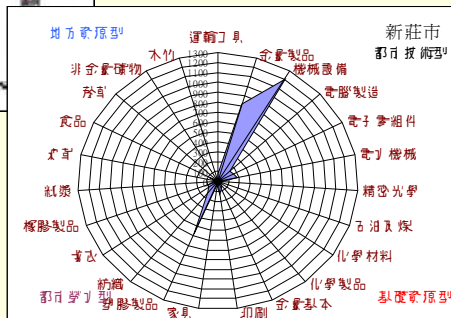
- 新莊人口快速成長，為人口稠密地區之一
 - 台北縣人口最多的鄉鎮為板橋市，其次是中和市，新莊市為第三高(39萬6千人，2008年1月)。



台北縣各鄉鎮人口分布(2007)

- 顯示業發展快速異起
 - 自1998年至2006年，本縣工業部門降低6.19%，服務業就業增加7.25%
- 都市技術型產業基礎雄厚
- 發展產業聚集化、文化優勢
 - 製造業：機械業、金屬製品
 - 文化產業：流行音樂與多媒體、珠寶

★ 具有發展文化創意產業優勢



新莊製造業家數業種分析圖



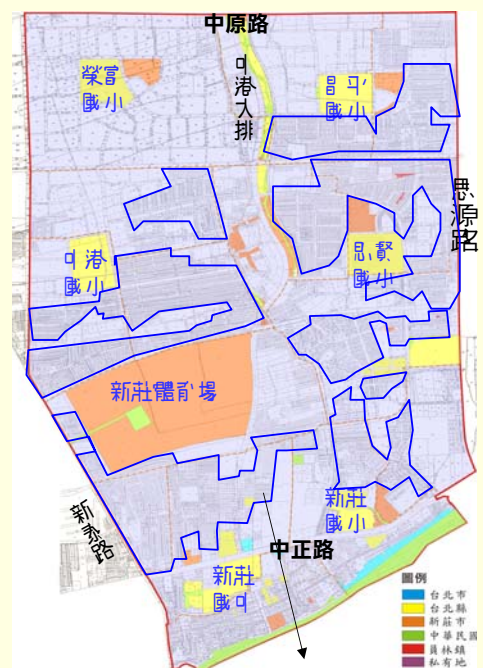
3-2 發展現況分析

- ◆ 土地使用：以住宅為主，期營造優質生活居住



◆ 土地權屬

- 產權分散地區鼓勵民間整合更新，改善區內連貫街道系統。
- 整區街道以都市計畫引導街道系統、開放空曠、公共設施留設，並鼓勵民間建築更新。



鼓勵民間整合開發地區

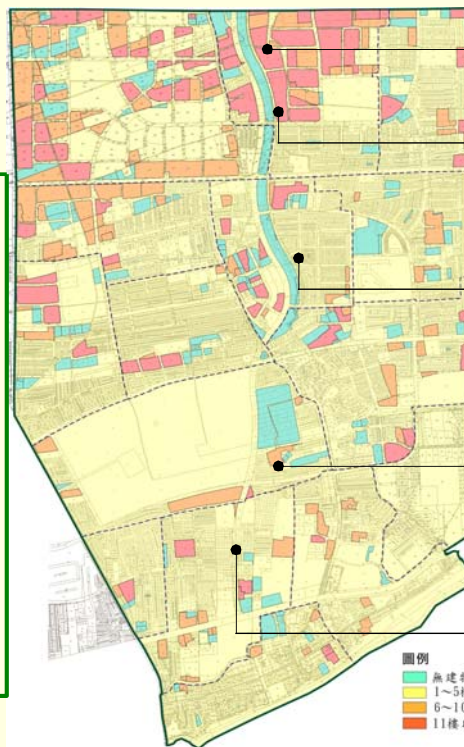
3-3 建物發展現況

以20年古、5層樓以下鋼筋混凝土造建物最多 → 降低擁擠與提升通道品質為要務

建物樓層	面積(公頃)	百分比
無建物	25.73	9.37%
1-5F	215.66	78.50%
6-10F	19.97	7.27%
11F以上	13.38	4.87%
合計	274.74	100%

建物結構	面積(公頃)	百分比
土造/磚造	0.85	0.31%
加強磚造	14.27	5.19%
鐵造/鐵骨造	8.58	3.12%
鋼筋混凝土造	251.04	91.37%
合計	274.74	100.00%

建物年代	面積(公頃)	百分比
新(5年以下)	6.46	2.35%
中(5-20年)	221.90	80.77%
舊(21年以上)	46.38	16.88%
合計	274.74	100.00%

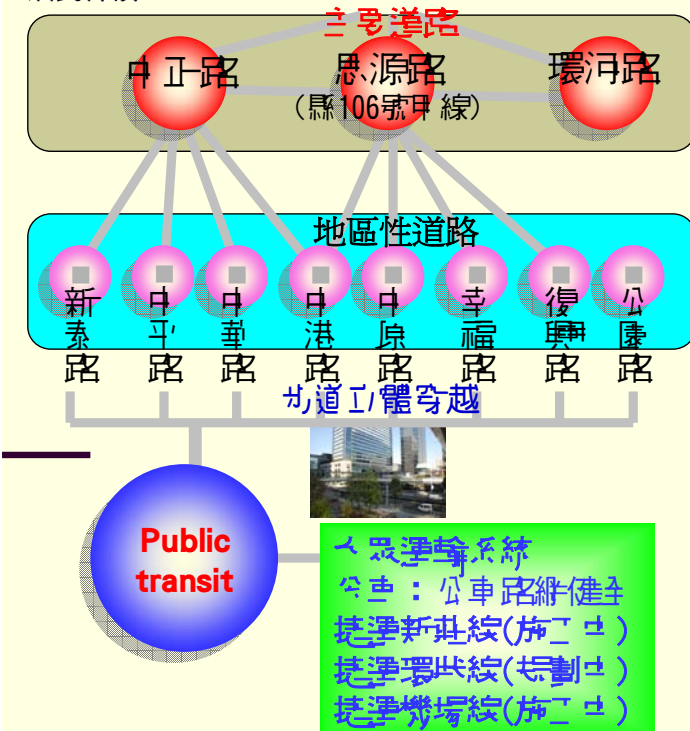


建物樓層分布示意圖



3-4 街道系統現況分析

更新區道路交淨便捷，應發「擇捷淨脂邊優勢」與建立「主要幹道人行立體交叉」，保障步行安全與活動品質。



3-5 不動產市場現況

★ 受交通網路佈建的激勵，新莊房可持續看俏。

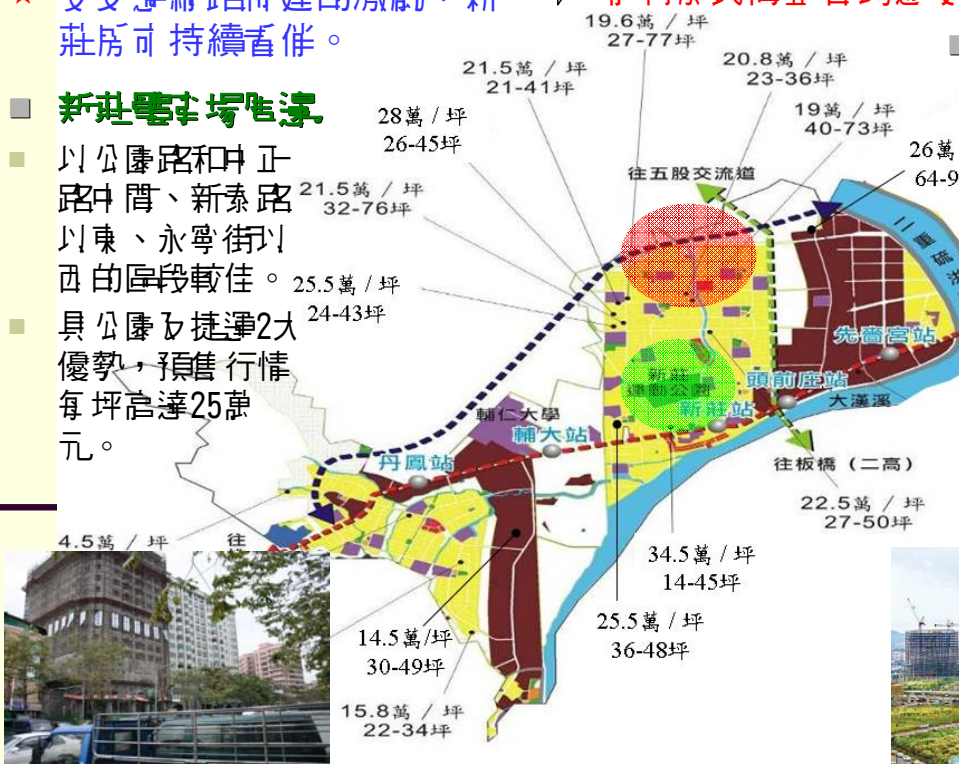
有利於民間整合跨區重新開發門檻。

■ 新莊副都心房價

- 以公慶路和中正路中間、新泰路以東、永寧街以西的區段較佳。
- 具公慶及捷運2大優勢，預售行情每坪高達25萬元。

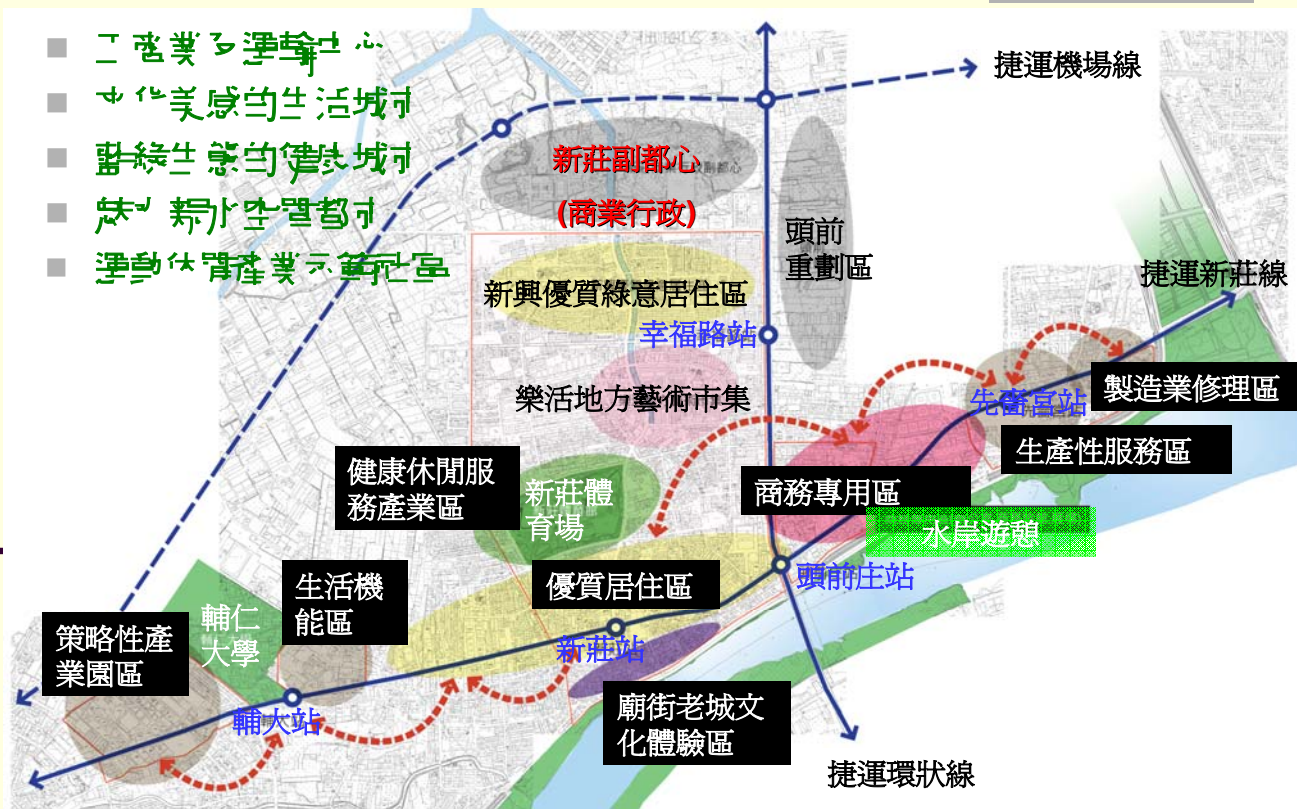
■ 新莊副都心房價

- 隨著『一高、二快、三捷運』的交通便利性，新莊副都心附近房價水漲船高。
- 中平路一帶房價從每坪單價12萬元飆漲到20萬元，隨著交通興建完成，未來房價有機會突破每坪30萬元。

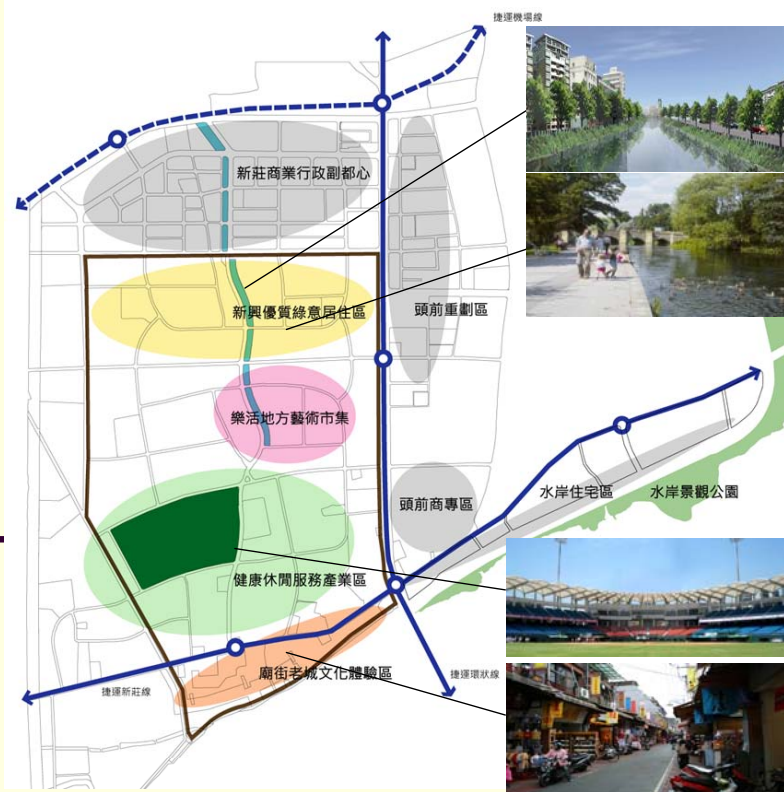


4-1 都市機能結構

- 工商業及運輸中心
- 文化美感的生活城市
- 藍綠生態的健康城市
- 魅力新水空間都市
- 運動休閒產業示範社區



4-2 空間結構分區構想



新興優質綠意居住區

- 以水元素為發展主軸，配合中港大排「水之戀-都市親水活動區」之規劃，強調人車分離，鼓勵河畔與居住機能之協調設計。

樂活地方藝術市集

- 結合可集與居住機能，規劃乾淨悠閒的一樓購物空間，打造地區特色商舖。
- 配合中港大排景觀規劃之光雕與綠園營造計畫（經綠意主導）。

健康休閒服務產業區

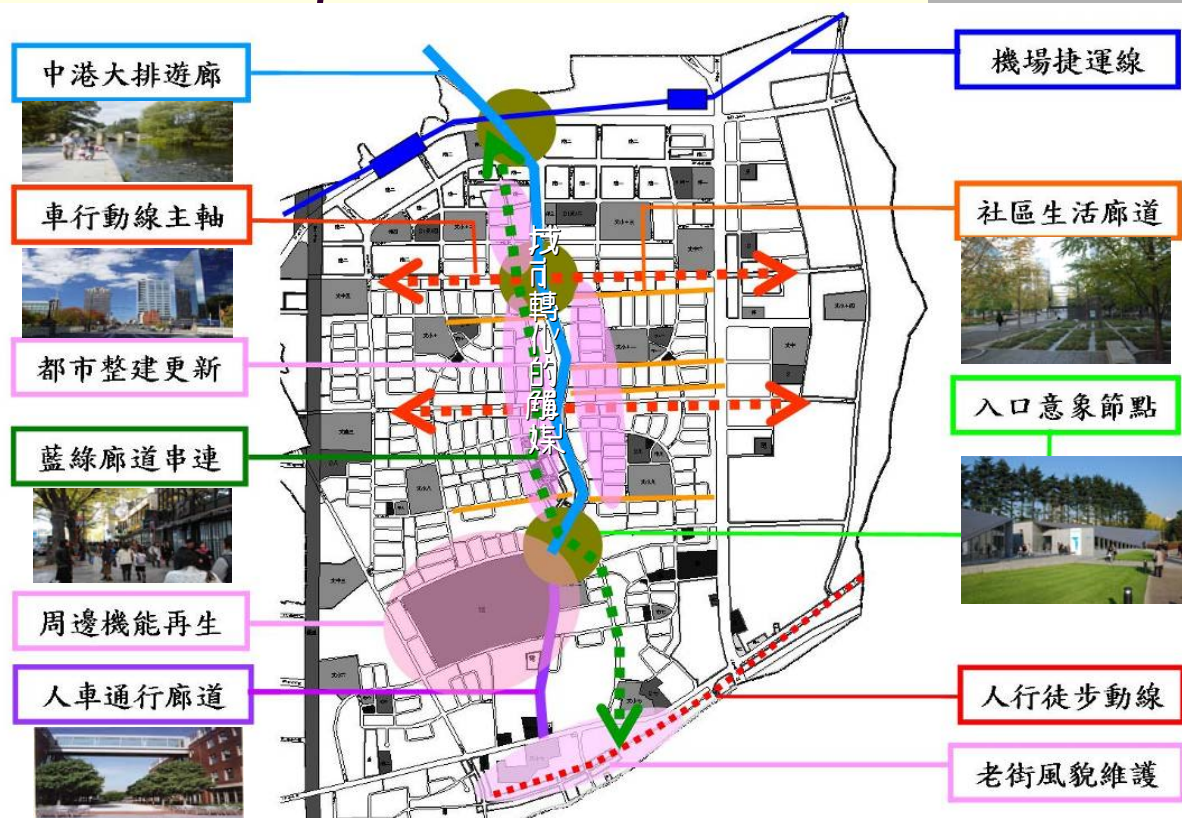
- 以新莊體育場為發展核心，串連捷運系統、人行步道與開放空間，結合賽事與表演，群聚相關產業。

舊街老城文化體驗區

- 結合捷運出入口、人行步道、老街與商舖，成為集文化、藝術與消費為一體的特色觀光據點。

15

4-3 街道結構發展構想



16

4-4 情境城市——開闢街道體驗的優質社區

配合新莊地區的都市建設，以「不同個性的街道」串連都市活動，創造豐富生活體驗，並且形塑幽雅生態都市風貌。

- 以街道串聯活動
- 以街道提升品質
- 以街道創造樂趣
- 以街道提升信心



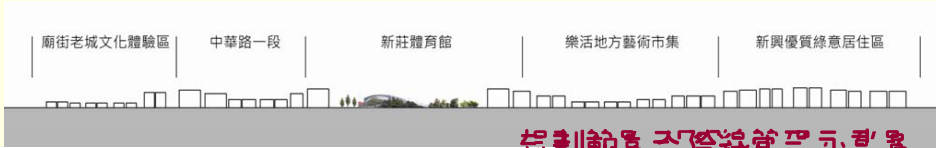
4-5 街道系統規劃

- 大眾運輸成為交通重心
 - 引入TOD概念，規劃配合捷運站建設開發增加轉運站。
 - 捷運站周邊地區層複合使用，強化步行體驗樂趣。
- 步行綠廊道串連生活
 - 車行動線集中於思源路、新泰路、中平路及中原路。
 - 透視更新：調整區內交通以人行和自行車為主體。
- 營造舒適步行和自行車空間
 - 以「具豐富街道體驗的優質社區」為發展方向，串連區內主要節點。
 - 新興優質綠意居住區與樂活地方藝術村集區應配合中港大排沿岸，留設步道。
- 增加中華路與廟街沿街綠美化與完整指標系統
 - 引導使用者快速得知所在位置，掌握重要節點與路線資訊，強化觀光導覽機能。



4-6 都市更新與都市設計原則

- 以中港大排河廊改造計畫為基礎，以生態工法改造為親水區域
- 保留共道，直接與中港大排河廊(綠道、體育館、學校、中港大排)等公共設施串聯
- 保留原有建築基址，鼓勵綠建築設計



規劃範圍與綠道管線示意圖

建築立面形式及天際線管制區域

節點橋樑設計

小什字街

道路断面退縮設計

透過建築物退縮留設人行道與植栽綠帶，建構開放空間串聯系統，並透過建築物附屬設施管制，控制立面、騎樓等都市界面，維護環境品質。

- 建築物退縮六米帶狀開放空間
- 建築物退縮四米帶狀開放空間
- 街角廣場留設
- 學校用地
- 公園用地

小什字運河

4-7 都市防災設計

規劃範圍與防災避難規劃



- 結合中港大排河廊改造計畫，以生態工法改造為親水區域。
- 強化開放空間與建築基地之排水、涵水功能，透過對於自然環境保護與鼓勵綠建築機制，達成防災及減災的功能。

	計畫範圍
	緊急道路
	救援、輸送道路
	避難緊急通道
	臨時避難場所 公園用地
	臨時收容場所 學校用地
	災害防救指揮部、新莊市公所
	消防據點 中原消防隊
	警察據點

4-8 公共設施與修訂空間計劃



建立都市綠廊生態與健康氣候環境



教育



住

提供充足開放空間及市民親子場所



都市態

遊

職



提供遊憩心區空間與發展運動休閒產業

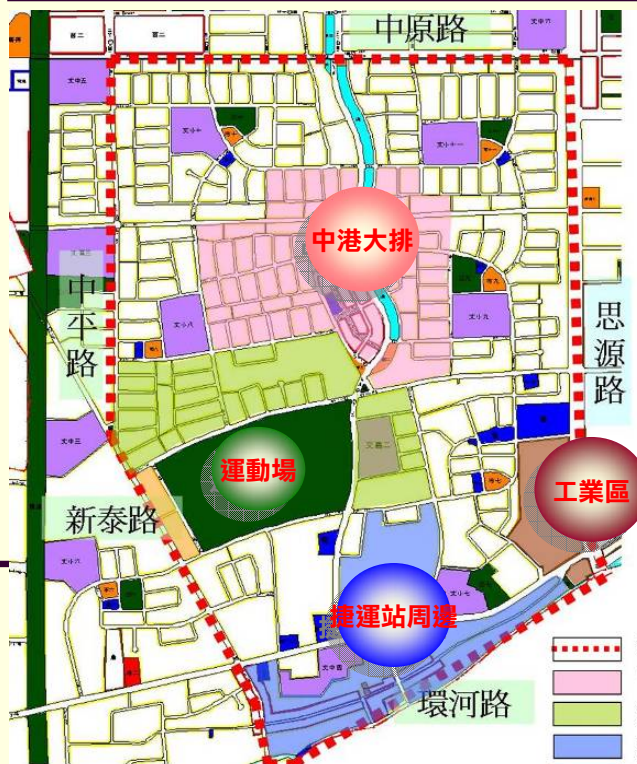
節藝



創造更多就業機會、更佳的就業環境



5-1 優先區新區塊選定



- **中港大排兩邊**：空間再發展以營造優質樂活環境為主軸。
- **捷運站周邊**：以TOD概念調整發展內容，並以坊道銜接活動與鄰里單元結構。
- **工業區**：計畫區東側的工業區可配合地區產業調整需求進行調整，檢討變更為產務專用區之必要性。
- **運動場**：目前用地於第二次通盤檢討擬變更為公園用地，建議依都市計畫公共設施用地之目標使用辦法，引入可場口上休閒運動，建議規劃為「休閒專用區」。

- 計畫範圍
- 中港大排兩側更新區
- 新莊體育場周邊更新區
- 捷運站周邊更新區
- 工業區調整更新區

優先區新區塊分佈示意圖

5-2 短期中期執行工作

■ 短期(0-3年)

- 擬定、公告實施「新莊體育場及中港大排脂邊都可更新計畫」。
- 脂邊地區意見整合
 - 配合中港大排改造計畫，與地方與社區組織合作進行更新意願調查。
 - 定期舉辦地方座談會，說明更新推動進度與需要各方協同配合的事項。
 - 輔導地方成立都可更新促進會，整合開發意願。
- 都可更新公有招標
 - 針對舊組都可更新公有之招標進行說明、持續追蹤與聯繫，以利更新整合工作、整體開發構想、權利轉換機制等內容進行溝通與協調，並提案更新事業計畫，落實後續相關開發工作。

■ 中期(4-6年)

- 受理更新事業概要與更新事業計畫，強調開放空間的集中留設與連續性。
- 如有需要，配合變更都可計畫，俟與縣府簽訂協議或完成負擔義務後，再行核定發佈。
- 進行都可設計審議，提出開放空間計畫。

■ 長期(7年以後)

- 提供地區性公共設施
- 社區面貌營造、區域意象塑造

6-1 藍綠廊道的串連-體育場與大排廊道的溝通

■ 交通系統串連

- 新莊體育場至計畫區中港大排最北側消防隊(預計將改建為中港大排健身館)距離約1,200公尺。
- 新莊體育場脂邊之人行步道約4.5公尺。
- 沿中港路一個人行步道寬約2公尺，可停放機車。
- 新莊體育場至捷運站以等步街為主要交通動線。

■ 優先改善地區景觀特色

- 藍綠景觀新點塑造
- 跨河橋樑改建整修
- 歷史建築維護整理

■ 改善串接新莊藍綠系統

- 規劃淨身步道
- 串連林蔭大道
- 整建水岸步道

■ 營造在地特色生活圈

- 建構街道傢俱系統
- 新莊體育場脂邊建物立面管制
- 強化捷運站與脂邊建物之連通



6-2 藍綠廊道的空間設計-景觀節點塑造(點)

藍綠景觀節點塑造



跨河橋改建整修

歷史建築再造



6-3 藍綠廊道的空間設計-藍綠廊道的設計(線)



住宅區通學步道整理



林蔭大道串聯



水岸步道整建



特色商店街型塑

- 綠帶串連系統
- 藍帶(中港大排)
- 藍綠景觀節點
- 計劃範圍
- 自行車動線
- 學校
- 人行徒步區

6-4 藍線廊道的空間設計與公共空間營造(西)



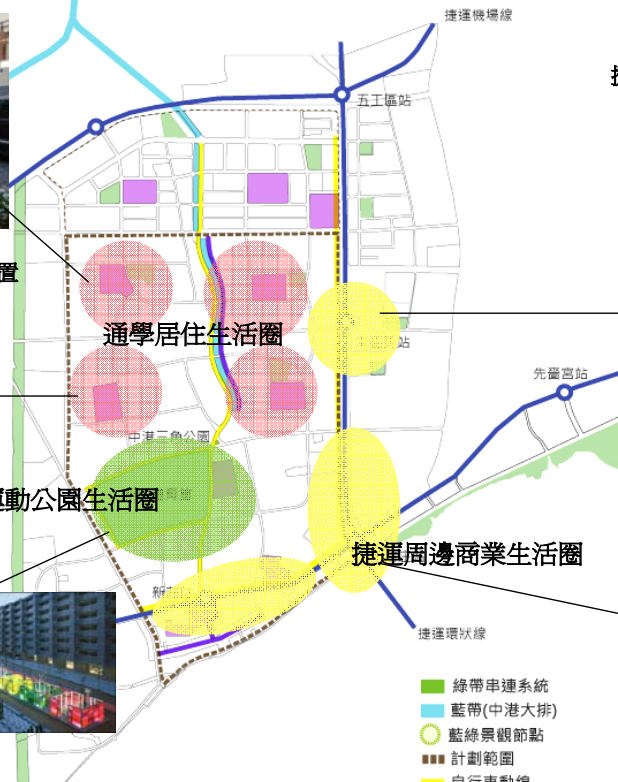
街道傢俱設置



運動公園生活圈



公園周邊建築立面統一設計整修



- 綠帶串連系統
- 藍帶(中港大排)
- 藍線景觀節點
- 計劃範圍
- 自行車動線
- 學校
- 人行徒步區

捷運站與周邊商業區連通天橋整合



7-1 公共空間與建築物之整體建議

■ 建物類型

- 高層住宅大樓區：中華路二段(幸福路~中原路)
- 鐵皮市場區：中美黃昏市場(ㄣ高耕地)



- 四層連棟公寓區：中華路二段(自立街~幸福路)
- 舊公寓與新大樓混合區：中港三角公園一帶(商業區)



7-2 街道排布與建築物立面整建建議

■ 整建建議方式：遵循都市計畫規定

- 1. 違建拆除
- 2. 立面更新
 - (1) 立面整修
 - (2) 立面清洗：5-10年建物
 - (3) 材料汰換
- 3. 立面綠化
 - (1) 景觀綠美化：增加「綠點」
 - (2) 屋頂花園
- 4. 建置雨水貯留系統



植栽垂直綠化
立面轉象_側立面改為正立面

街道臨時性
街道傢俱設置

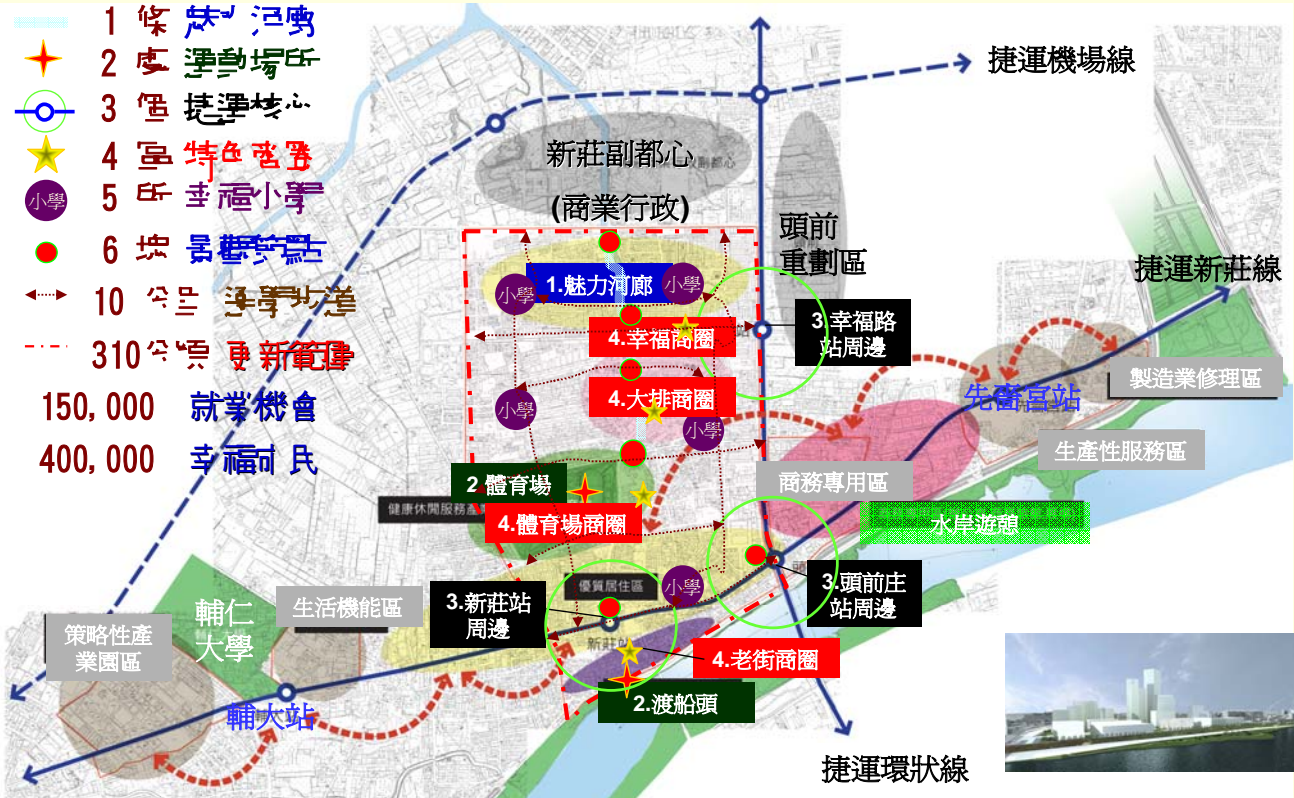
既有立面美化

增設花園植栽
電信管路地下化

人行專用步階及腳踏車道

8 重新發展策略地圖

- 1 條 特色河廊
- 2 處 運動場區
- 3 個 捷運核心
- 4 區 特色磁器
- 5 所 幸福小學
- 6 處 景觀綠點
- 10 處 公共運動場
- 310 處 更新管線
- 150,000 就業機會
- 400,000 幸福市民



**簡報完畢
敬請指教**

