

擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)

(三期防洪拆安置方案)

細部計畫配合變更主要計畫書

擬定機關：台北縣政府

中華民國九十一年七月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第十七、二十二條 都市計畫法第二十七條第一項第四款
擬定都市計畫機關	台北縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無
本案公開展覽起迄日期	公開展覽 88.03.31 ~ 88.04.30 公開展覽 30 天 刊登工商時報
	說明會 88.04.12 上午 10 時於泰山鄉公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級 89.04.27 第 288 次會議審議 89.06.08 第 290 次會議審議通過
	部 級 90.09.25 第 518 次會議審議 91.01.08 第 525 次會議審議通過

目 錄

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、變更理由與內容	1

表 目 錄

表一 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表.....	3
表二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更部分面積統計表.....	5
表三 擬定泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表.....	6

圖 目 錄

圖一 現行泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫示意圖	7
圖二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖.....	8
圖三 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後示意圖.....	9

壹、前言

- 一、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫位於泰山都市計畫北邊與新莊都市計畫西側，其計畫面積 229.05 公頃，係為配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」，以達成拆遷安置之計畫目的。(現行計畫圖詳如圖一)
- 二、本案主要計畫業依台北縣政府 87 年 1 月 3 日北府工都字第四七九七四九號函核定實施在案，其中規定應以市地重劃方式辦理開發，且依都市計畫法第十七條第一項規定期限完成細部計畫(含配置適當之公共設施用地與研擬具體公平合理之事業及財務計畫)；另本計畫區內涉及原有合法房屋密集地區，於細部計畫時再考慮計畫執行之可行性及公平性，以納入市地重劃範圍，訂定減徵重劃負擔之方式，或將其排除於市地重劃範圍外訂定差別容積管制及申請開發(整體開發或個別建築)審查獎勵要點。
- 三、另本計畫區和新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)區相鄰接，為健全都市發展及強化空間機能，將考量整體需要配設細部計畫公共設施用地，以提高地區生活環境品質。
- 四、爰此，本次依主要計畫規定擬定細部計畫時，因部分內容涉及主要計畫變更，故辦理擬定細部計畫並配合變更主要計畫。

貳、法令依據

- 一、「都市計畫法」第十七、二十二條。
- 二、「都市計畫法」第二十七條第一項第四款。

參、變更理由與內容

本次主要計畫變更部分共計十二案，係為考量地區整體發展並因應未來需要，其內容包括有變更土地使用分區名稱，變更土地使用分區規模與區位，增加劃設公共設施用地(公園用地、交通用地等)，增加劃設各類專用區(醫療專用區、產業專用區、電信專用區)及變更道路迴轉半徑；另為原辦理變更主要計畫時漏列部分農業區，本次配合重新調整計畫範圍並配合現況變更為宗教專用區。

有關變更之項目、內容與變更理由，詳如表一、表二、表三和圖

二所示。凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。變更後示意圖詳如圖三。

- 表一 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表
- 表二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更部分面積統計表
- 表三 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表
- 圖一 現行泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫示意圖
- 圖二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖
- 圖三 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後示意圖

表一 擬定泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	文中一用地南側變一用地西側	住宅區 (0.21)	電信專用區 (0.21)	1. 原電信用地變更案，業於81年11月7日依法發佈實施在案，前次主要計畫檢討時，配合都市整體考量將該用地變更為文中用地。 2. 本次為地區整體發展並因應未來需求，配合劃設電信專用區一處。	
2	公二用地南側，商一北側	道路用地 (0.39)	公園用地 (0.39)	本次為配合地方未來發展，增加劃設公園用地一處，並得作多目標使用，提供社教、文化等用途之相關設施使用。	
		住宅區 (0.40)	公園用地 (0.40)		
3	公二用地南側，商一北側	住宅區 (3.45)	產業專用區 (3.45)	配合未來發展，劃設產業專用區，並配合調整道路系統。	泰山(3.45公頃) 新莊(1.80公頃)
		住宅區 (0.25)	道路用地 (0.25)		
4	文小一與文中一用地	學校用地(文小) (3.91)	學校用地(文中) (3.91)	配合未來之教育政策之推行，調整變更文小一與文中一用地之規模與區位。	
		學校用地(文中) (3.45)	學校用地(文小) (2.36)		
			住宅區 (1.09)		
5	停一用地	停車場用地 (0.73)	商業區 (0.73)	因應未來大眾運輸系統之發展，並考慮其鄰近地區之公共設施多目標使用後停車空間已滿足需求，變更分區。	
6	貴子坑溪與4-3道路交叉口	住宅區 (0.00)	道路用地 (0.00)	配合變更道路迴轉半徑。	
7	貴子坑溪	河川區 (4.61)	溝渠用地 (4.61)	變更土地使用分區名稱。	
8	公(七)北側	住宅區 (3.90)	醫療專用區 (3.90)	配合地方未來發展需求，提供醫療機構與醫療設施和教學研究等相關活動及設施使用。	泰山(3.90公頃) 新莊(0.10公頃)
9	機二用地西側	農業區 (0.07)	宗教專用區 (0.38)	該農業區係原辦理變更主要計畫時漏列，本次配合重新調整計畫範圍。並配合天主教顧修女會之範圍變更為宗教專用區。	地籍：泰山鄉三小段264、265、265-1地號
		住宅區 (0.31)			

表一 擬定泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公 頃)	新 計 畫 (公 頃)		
10	加油站用地	加油站用地 (0.63)	加油站專用區 (0.63)	變更土地使用分區名稱。	
11	交二東側，停車用地及北側商業區	商業區 (0.63)	交通用地 (交二) (0.63)	考量未來的發展性、有效紓解交通及增進本計畫開發之事業財務可行性。	本次變更後，包含現有之交通用地(交二)1.65公頃
		停車場用地 (0.42)	交通用地 (交二) (0.42)		
12	行政區南側，產業專用區東南側	商業區 (0.94)	交通用地 (交一) (0.94)	考量未來的發展性、有效紓解交通及增進本計畫開發之事業財務可行性。	本次變更後，包含現有之交通用地(交一) 新莊(0.84公頃) 泰山(1.16公頃)

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

以下空白

表二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫
配合變更主要計畫變更部分面積統計表

分區	編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	合計
土地 使用 分區	住宅區	-0.21	-0.40	-3.70	1.09		變更 道路 迴 轉 半 徑		-3.9	-0.31				-7.43
	商業區					0.73						-0.63	-0.94	-0.84
	農業區									-0.07				-0.07
	行政區													0.00
	產業專用區			3.45										3.45
	醫療專用區								3.90					3.90
	宗教專用區									0.38				0.38
	電信專用區	0.21												0.21
	加油站專用區										0.63			0.63
	河川區								-4.61					
公共 設施 用地	學校 用地	文小 用地				-1.55								-1.55
		文中 用地				0.46								0.46
	公園 用地		0.79										0.79	
	停車場 用地					-0.73					-0.42		-1.15	
	廣場兼 停車場 用地												0.00	
	道路 用地		-0.39	0.25									-0.14	
	機關 用地												0.00	
	公園兼 體育場 用地												0.00	
	垃圾處 理場兼 環保 用地												0.00	
	環保兼 垃圾處 理場 用地												0.00	
	交通 用地										1.05	0.94	1.99	
	變電所 用地												0.00	
	電信 用地												0.00	
	自來水 事業 用地												0.00	
	加油站 用地										-0.63		-0.63	
	捷運轉 運站 用地												0.00	
捷運系 統用地												0.00		
溝渠 用地							4.61						4.61	
總計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.變更第9案農業區係為原計畫漏列本次配合變更增設後並配合現況變更為宗教專用區。

2.表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

3.單位：公頃。

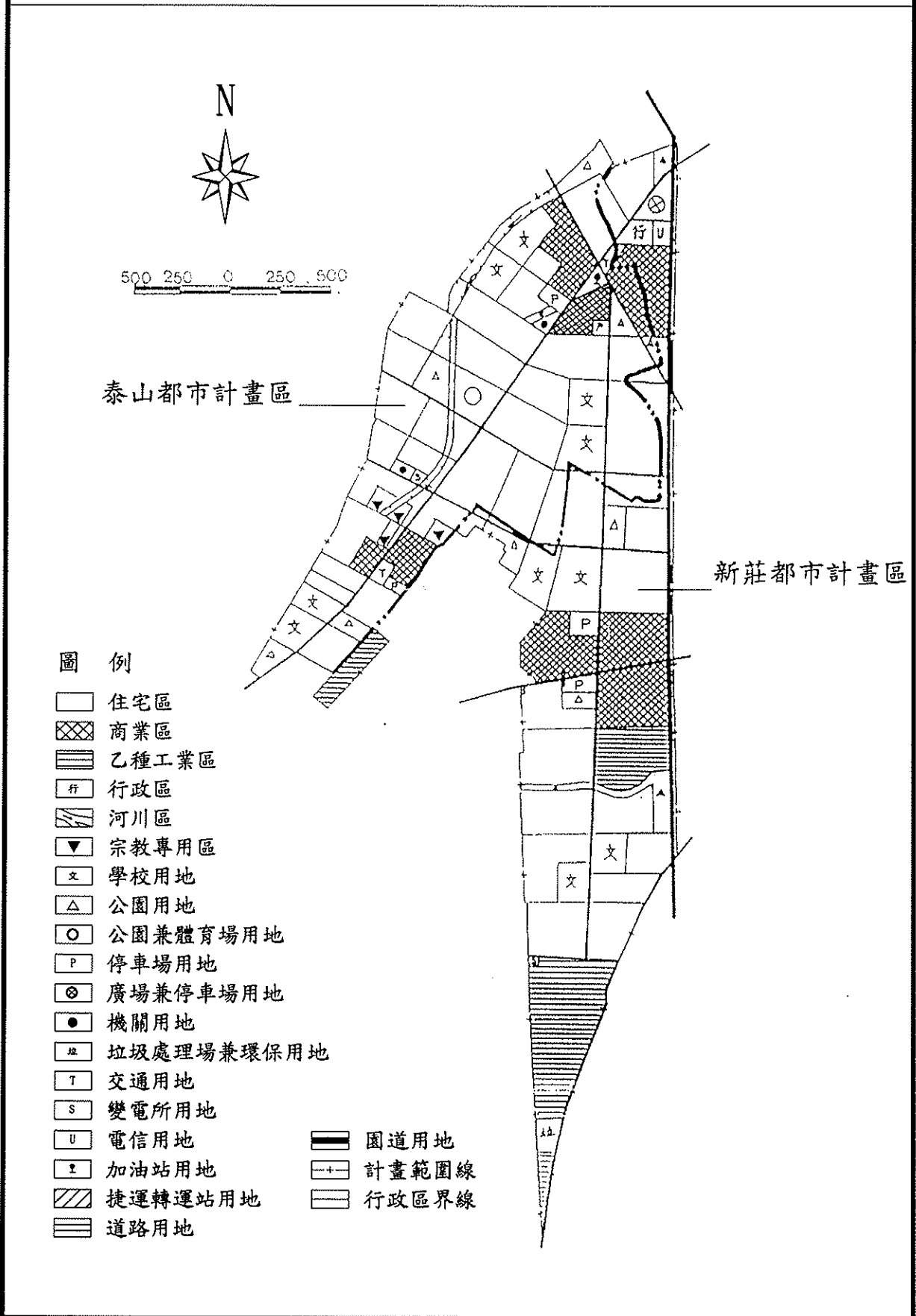
以下空白

表三 擬定泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫變更後土地使用計畫面積表

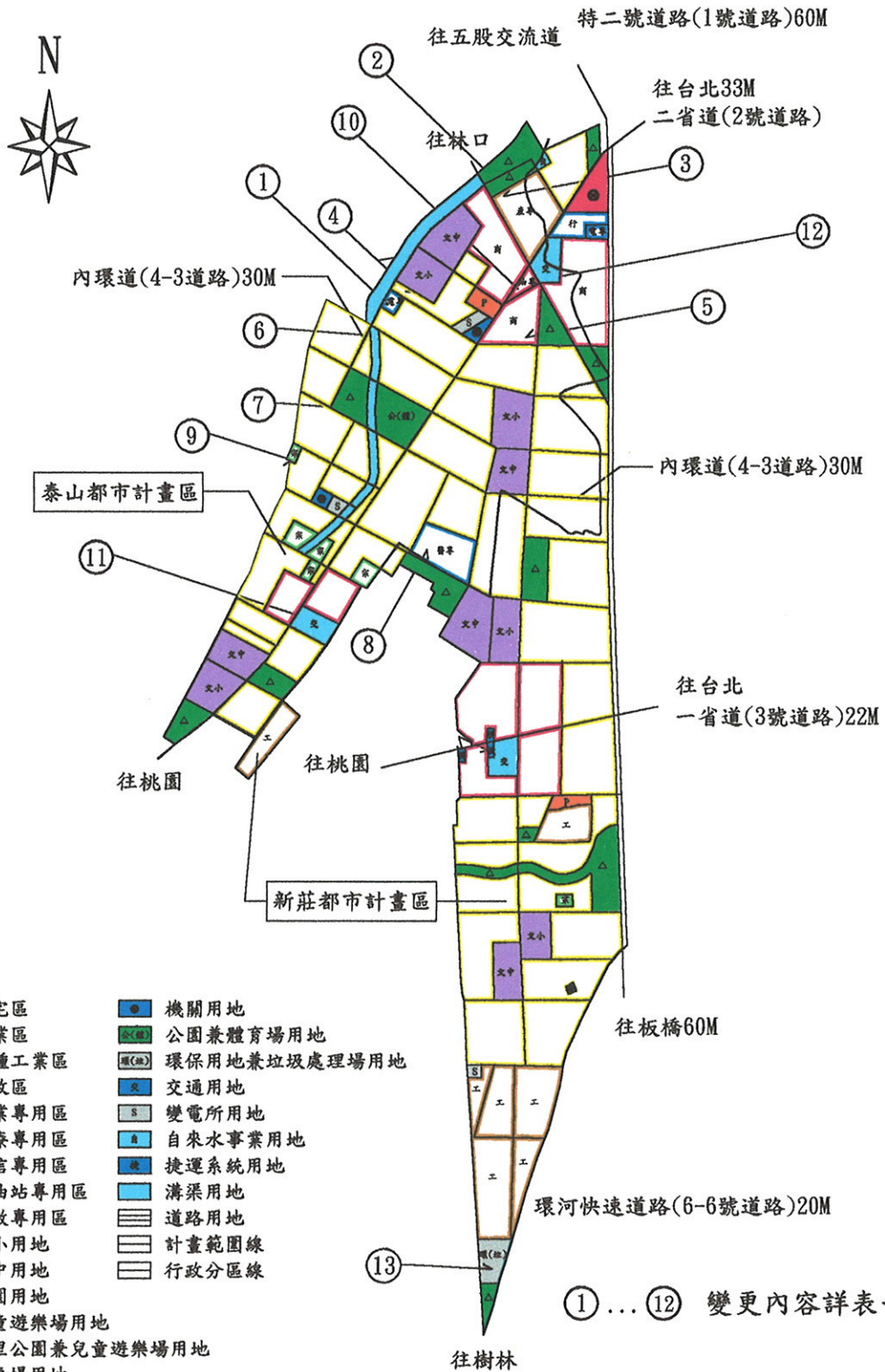
項目	泰山主要計畫				新莊主要計畫				新莊泰山(塭仔圳地區)計畫區合				備註	
	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)	變更前面積	增減面積	變更後面積	百分比(%)		
分區														
土地使用分區	住宅區	119.18	-7.43	111.75	48.79	83.60	12.28	95.88	39.68	202.78	4.85	207.63	44.11	
	商業區	21.05	-0.84	20.21	8.82	36.61	-7.15	29.46	12.19	57.66	-7.99	49.67	10.55	
	乙工業種區	-	-	-	-	36.71	-7.99	28.72	11.88	36.71	-7.99	28.72	6.10	
	農業區	0.07	-0.07	-	-	-	-	-	-	0.07	-0.07	-	-	
	行政區	-	-	-	-	1.52	0.30	1.82	0.75	1.52	0.30	1.82	0.39	
	產專用區	-	3.45	3.45	1.51	-	1.80	1.80	0.74	-	5.25	5.25	1.12	
	醫專用區	-	3.90	3.90	1.70	-	0.10	0.10	0.04	-	4.00	4.00	0.85	
	宗專用區	3.06	0.38	3.44	1.50	-	0.12	0.12	0.05	3.06	0.50	3.56	0.76	
	電信用區	-	0.21	0.21	0.09	-	0.39	0.39	0.16	-	0.60	0.60	0.13	
	加油站專用區	-	0.63	0.63	0.28	-	-	-	-	-	0.63	0.63	0.13	
河川區	4.61	-4.61	-	-	-	-	-	-	4.61	-4.61	-	-		
小計(1)	147.97	-4.38	143.59	62.69	158.44	-0.15	158.29	65.50	306.41	-4.53	301.88	64.13		
公共設施用地	學校用地	10.58	-1.55	9.03	3.94	7.07	-0.79	6.28	2.60	17.65	-2.34	15.31	3.25	
	公園用地	9.29	0.46	9.75	4.26	5.85	0.79	6.64	2.75	15.14	1.25	16.39	3.48	
	停車場用地	10.33	0.79	11.12	4.85	14.00	-0.15	13.85	5.73	24.33	0.64	24.97	5.30	
	廣場兼停車場用地	2.05	-1.15	0.90	0.39	2.63	-1.61	1.02	0.42	4.68	-2.76	1.92	0.41	
	道路用地	-	-	-	-	1.52	-	1.52	0.63	1.52	-	1.52	0.32	
	機關用地	41.75	-0.14	41.61	18.17	48.80	0.03	48.83	20.21	90.55	-0.11	90.44	19.21	
	小計(2)	74.00	-1.59	72.41	31.61	79.87	-1.73	78.14	32.34	153.87	-3.32	150.55	31.98	
	機關兼體育場用地	0.92	-	0.92	0.40	0.09	-	0.09	0.04	1.01	-	1.01	0.21	
	垃圾處理場兼環保用地	3.73	-	3.73	1.63	-	-	-	-	3.73	-	3.73	0.79	
	環保兼垃圾處理場用地	-	-	-	-	1.59	-1.59	-	-	1.59	-1.59	-	-	
交通用地	-	-	-	-	-	1.59	1.59	0.66	-	1.59	1.59	0.34		
變電所用地	0.87	1.99	2.86	1.25	0.38	2.15	2.53	1.05	1.25	4.14	5.39	1.15		
電信用地	0.93	-	0.93	0.41	0.29	-	0.29	0.12	1.22	-	1.22	0.26		
自來水事業用地	-	-	-	-	0.69	-0.69	-	-	0.69	-0.69	-	-		
加油站用地	-	-	-	-	-	0.42	0.42	0.17	-	0.42	0.42	0.09		
捷運轉運站用地	0.63	-0.63	-	-	-	-	-	-	0.63	-0.63	-	-		
捷運系統用地	-	-	-	-	0.30	-0.30	-	-	0.30	-0.30	-	-		
溝渠用地	-	-	-	-	-	0.30	0.30	0.12	-	0.30	0.30	0.06		
小計(3)	-	4.61	4.61	2.01	-	-	-	-	-	4.61	4.61	0.98		
小計(3)	7.08	5.97	13.05	5.70	3.34	1.88	5.22	2.16	10.42	7.85	18.27	3.88		
累計(2)+(3)	81.08	4.38	85.46	37.31	83.21	0.15	83.36	34.50	164.29	4.53	168.82	35.87		
總計(1)+(2)+(3)	229.05	-	229.05	100.00	241.65	-	241.65	100.00	470.70	-	470.70	100.00		

註：1. 表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。
 2. 公共設施用地欄之小計(2)為市地重劃共同負擔之項目，小計(3)為市地重劃非共同負擔之項目。
 3. 為本計畫內容， 為供新莊、泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)計畫區整體考量使用。
 4. 單位：公頃。

圖一 現行泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
主要計畫示意圖



圖二 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫變更位置示意圖



圖例

- | | |
|--------------|--------------|
| 住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 公園兼體育場用地 |
| 乙種工業區 | 環保用地兼垃圾處理場用地 |
| 行政區 | 交通用地 |
| 產業專用區 | 變電用地 |
| 醫療專用區 | 自來水事業用地 |
| 電信專用區 | 捷運系統用地 |
| 加油站專用區 | 溝渠用地 |
| 宗教專用區 | 道路用地 |
| 文小用地 | 計畫範圍線 |
| 文中用地 | 行政分區線 |
| 公園用地 | |
| 兒童遊樂場用地 | |
| 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | |
| 停車場用地 | |
| 廣場兼停車場用地 | |

①...⑫ 變更內容詳表一

圖三 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫示意圖



擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)
(三期防洪拆安置方案)
細部計畫配合變更主要計畫書

擬定機關：台北縣政府

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國九十年三月

第一次修訂時間：中華民國九十一年七月