

擬定泰山都市計畫（塭仔圳地區）
（三期防洪拆遷安置方案）
細部計畫書

擬定機關：台北縣政府
中華民國九十一年七月

台北縣 擬定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	
擬 定 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 刊登 88.03.29 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	詳后附人民或團體意見綜理表	
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

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與目的.....	1
第二節 細部計畫與主要計畫之關係.....	2
第二章 整體發展分析.....	9
第一節 上位指導暨相關計畫.....	9
第二節 重大建設計畫.....	13
第三節 自然環境.....	14
第四節 實質環境.....	15
第三章 規劃目標與構想.....	22
第一節 規劃目標與標的.....	22
第二節 課題與對策.....	22
第三節 規劃原則與構想.....	23
第四章 都市設計.....	29
第一節 整體發展構想.....	29
第二節 全區街廓編號.....	29
第三節 公共開放空間系統配置原則.....	29
第四節 全區道路系統管制原則.....	30
第五節 建築基地最小規模限制原則.....	32
第六節 建築物造形、高度與量體原則.....	34
第七節 環境保護設施配置原則.....	34
第八節 景觀計畫配置原則.....	35
第九節 植栽景觀設計原則.....	36
第十節 管理維護計畫配置原則.....	38
第十一節 其他.....	39
第五章 實質發展計畫.....	45
第一節 計畫年期及範圍.....	45
第二節 計畫人口與密度.....	45
第三節 土地使用分區計畫.....	45
第四節 公共設施計畫.....	47
第五節 交通運輸計畫.....	48
第六節 都市防災計畫.....	49
第七節 分期分區發展計畫.....	53

第八節 事業及財務計畫.....	53
第六章 土地使用分區管制計畫.....	72
附錄一 擬定泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用分區管制要點.....	73
附錄二 擬定泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市設計準則.....	78

表 目 錄

表一	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 土地使用計畫面積表.....	6
表二	泰山鄉及本細部計畫區歷年人口成長統計表.....	17
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 計畫土地使用現況表.....	18
表四	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 計畫公有土地面積概估表.....	19
表五	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 細部計畫土地使用計畫面積表.....	57
表六	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 二細部計畫區公共設施用地需求面積分析表.....	59
表七	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 二細部計畫區都市綠化空間分析表.....	61
表八	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 二細部計畫區公共設施用地明細表.....	62
表九	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 二細部計畫區道路編號表.....	65
表十	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 計畫市地重劃土地分配概估表.....	67
附表一	停車空間設置基準表.....	89
附表二	都市設計指定留設公共開放空間表.....	90

圖 目 錄

圖一	擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區相關區位示意圖.....	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)細部計畫重大交通建設計畫示意圖.....	20
圖四	擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用現況示意圖.....	21
圖五	擬定新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用規劃構想示意圖.....	28
圖六	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計全區街廓編號示意圖.....	41
圖七	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計指定留設公共開放空間示意圖.....	42
圖八	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計景觀街區與行人徒步區示意圖.....	43
圖九	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計綠軸與景點示意圖.....	44
圖十	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區土地使用計畫示意圖.....	68
圖十一	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區交通系統示意圖.....	69
圖十二	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區防災據點與避難場所示意圖.....	70
圖十三	擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫救災路線與避難路線示意圖.....	71
附圖一	都市設計通學道與通勤道示意圖.....	81
附圖二	都市設計自行車道示意圖.....	87

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

壹、計畫緣起

- 一、本計畫為配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」，及因應洪水平原解除管制和防洪計畫完成後，所提供之都市發展用地，同時亦兼顧健全都市發展和考量地方實際需求，以安置現有洪水平原管制區內約 2,250 戶住家及十二家工廠，達成拆遷安置之計畫目的。
- 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擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序，發布實施後始得發照建築；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、本計畫為促進都市整體發展及提昇地區生活品質，並提供舒適、寧靜及安全之環境，同時依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條等相關規定，配合辦理細部計畫規劃事宜，並規劃實質發展計畫(含都市設計和都市防災)和訂定相關獎勵措施。以利後續市地重劃之開發執行。

貳、計畫目的

- 一、配合上位指導計畫暨相關重大建設計畫，以促進都市整體健全發展和地區實際發展需要，和提供安置台北防洪三期合法拆遷戶使用。
- 二、配合現行主要計畫之規劃意旨，劃設適當之細部計畫公共設施用地，以提昇地區生活環境品質，及促進土地資源合理之有效運用。
- 三、配合都市設計整體規劃，塑造都市空間整體意象和地區活動發展特色。
- 四、配合地區實際發展需要，依據都市計畫法定程序變更部分主要計畫(含調整部分宗教專用區地權範圍和變更部分住宅區為公用事業用地使用)。

五、研訂具體可行之財務計畫(含合法密集房屋地區之認定和處理原則)，作為後續市地重劃開發執行之依據

第二節 細部計畫與主要計畫之關係

壹、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍與泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫範圍相同，其計畫面積 228.98 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；並配合本次細部計畫之擬定變更部分主要計畫。另本細部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。其相關區位詳見圖一所示。

貳、計畫人口與密度

本細部計畫區與新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區係採整體開發，其兩計畫區之計畫人口與原主要計畫相同，訂定為 96,000 人，將據以作為劃設公共設施之參據；另居住密度配合主要計畫訂定每公頃約 480 人，平均容積率訂定 240%。

參、計畫目標年

本細部計畫之計畫目標年同主要計畫，以民國 94 年為計畫目標年。

肆、土地使用分區計畫

主要計畫之土地使用分區，分述如下：(詳見表一、圖二所示)

一、住宅區

主要計畫依據都市整體規劃配置，並參酌社區鄰里單元劃設為三個住宅單元，計畫面積共 111.75 公頃；本次細部計畫將配合地區整體發展需要及提昇生活環境品質，劃設必要之公共設施用地。

二、商業區

主要計畫配合二省道兩側各劃設一處商業區，並設置地區性轉運中心與新莊副都心互相連結，以提供地區性休閒、餐飲等都會型商業活動使用，計畫面積 20.21 公頃。本次細部計畫將配合地區整體發展需要及提昇生活環境品質，劃設必要之公共設施用地。

三、產業專用區

主要計畫為因應未來都市整體發展，以及促進新莊、泰

山地區產業發展，劃設產業專用區一處，計畫面積 3.45 公頃。

四、醫療專用區

主要計畫為因應未來都市整體發展，以及提昇新莊、泰山地區之醫療服務品質，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，劃設醫療專用區一處，計畫面積 3.90 公頃。

五、宗教專用區

主要計畫配合現有五處天主教會地權範圍部分各劃設宗教專用區，計畫面積 3.44 公頃。

六、電信專用區

主要計畫為考慮未來都市整體發展和實際需求，劃設電信專用區二處，計畫面積 0.21 公頃。

七、加油站專用區

主要計畫為考慮未來都市整體發展和實際需求，劃設加油站專用區一處，計畫面積 0.63 公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

主要計畫劃設機關用地二處，供社區管理、活動和治安設施使用，計畫面積 0.92 公頃。

二、學校用地

(一)文小用地

主要計畫配合社區鄰里單元，共劃設國小三處，計畫面積 9.03 公頃。

(二)文中用地

主要計畫配合社區鄰里單元，共劃設國中三處，計畫面積 9.75 公頃。

三、公園用地

主要計畫為提昇地區生活環境品質，共劃設公園七處，計畫面積 11.12 公頃。

四、公園兼體育場用地

主要計畫為提昇生活環境品質，強化空間活動機能，劃設公園兼體育場一處，計畫面積 3.73 公頃。

五、停車場用地

主要計畫配合商業區劃設停車場一處，計畫面積 0.90 公頃。

六、交通用地

主要計畫提供捷運設施和中、長程客運轉乘使用，劃設

交通用地二處，計畫面積 2.86 公頃。其中交一用地，新莊部分 0.84 公頃和泰山部分 1.16 公頃。

七、變電所用地

主要計畫為配合地區整體發展和捷運設施之供電使用，劃設變電所二處，計畫面積 0.93 公頃。

八、溝渠用地

主要計畫劃設溝渠用地，計畫面積 4.61 公頃。

九、道路用地

主要計畫配合地方未來整體發展和實際需要劃設道路用地，計畫面積 41.61 公頃。

陸、交通系統計畫

一、聯外道路

(一) 1 號道(園道)：即特二號道路，北起新五路接中山高速公路與二省道相連，向南經板橋、中和、土城與第二條高速公路相接，寬 60 公尺，係北縣之第二條縱向快速道路。同時為提高綠化面積，塑造優良之都市景觀，本園道應至少留設四分之一以上面積，配合當地地方特色及特有樹種進行植栽綠化，兼作開放空間使用。

(二) 2 號道：即台一丁線(二省道)，東往台北地區，於新五路口與特二號道連接，南可通桃園地區，寬度 33 公尺。

(三) 3 號道：即台一線(一省道)，東往台北地區，西通桃園地區，配合現況劃設為寬度 22 公尺。

(四) 環河快速道路：即 6-6 號道，為 20 公尺寬之快速道路，可通往樹林地區及銜接特二號道。

二、區內道路

本計畫區之區內主要道路，劃設為 30、25 公尺，包括 4-1、4-2、4-3、4-4、4-5 和 5 號等道路。其中 4-1 號道路為南北向之主要道路，另 4-2 號道路為區內環狀道路，餘區內次要道路大多為 20、15 公尺。

三、捷運轉運站和交通用地

(一) 新莊捷運線，係由一省道採地下化經過本區，而於輔仁大學附近(即一省道兩側)設置捷運系統用地，供捷運及長途客運轉運使用。



(二) 新交通捷運線：係沿二省道，採高架型之中運量線。而於二省道東、西兩側設置二處交通用地供轉乘使用。

(三) 台北縣中運量環狀捷運線，建議新莊段部分移至特二號道，以減少其與八里新店線快速道路使用路權問題。

- 表一 泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)(配合細部計畫案)主要計畫土地使用計畫面積表
- 圖一 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區相關區位示意圖
- 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示意圖




表一 泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫土地
使用計畫面積表

分區	項目	泰山主要計畫		新莊主要計畫		合計		備註	
		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	111.75	48.79	95.88	39.68	207.63	44.11		
	商業區	20.21	8.82	29.46	12.19	49.67	10.55		
	工業區	—	—	28.72	11.88	28.72	6.10		
	行政區	—	—	1.82	0.75	1.82	0.39		
	產業專用區	3.45	1.51	1.80	0.74	5.25	1.12		
	醫療專用區	3.90	1.70	0.10	0.04	4.00	0.85		
	宗教專用區	3.44	1.50	0.12	0.05	3.56	0.76		
	電信專用區	0.21	0.09	0.39	0.16	0.60	0.13		
	加油站專用區	0.63	0.28	—	—	0.63	0.13		
	小計(1)	143.59	62.69	158.29	65.50	301.88	64.13		
公共 設施 用地	學校用地	文小用地	9.03	3.94	6.28	2.60	15.31	3.25	
		文中用地	9.75	4.26	6.64	2.75	16.39	3.48	
	公園用地	11.12	4.85	13.85	5.73	24.97	5.30		
	停車場用地	0.90	0.39	1.02	0.42	1.92	0.41		
	廣場兼停車場用地	—	—	1.52	0.63	1.52	0.32		
	道路用地	41.61	18.13	48.83	20.21	90.44	19.21		
	小計(2)	72.41	31.61	78.14	32.34	150.55	31.98		
	機關用地	0.92	0.40	0.09	0.04	1.01	0.21		
	公園兼體育場用地	3.73	1.63	—	—	3.73	0.79		
	環保兼垃圾處理場用地	—	—	1.59	0.66	1.59	0.34		
	交通用地	2.86	1.25	2.53	1.05	5.39	1.15		
	變電所用地	0.93	0.41	0.29	0.12	1.22	0.26		
	自來水事業用地	—	—	0.42	0.17	0.42	0.09		
	捷運系統用地	—	—	0.30	0.12	0.30	0.06		
溝渠用地	4.61	2.01	—	—	4.61	0.98			
小計(3)	13.05	5.69	3.34	1.88	18.27	3.88			
累計(2)+(3)	85.46	37.31	83.36	34.37	168.82	35.87			
總計(1)+(2)+(3)	229.05	100.00	241.65	100.00	470.70	100.00			

註1. 資料來源：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書
 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.  部分為本計畫內容， 部分為供新莊、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。

圖一 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫區相關區位示意圖



-  變更新莊、泰山都市計畫範圍
-  變更新莊都市計畫範圍
-  變更泰山都市計畫範圍

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示意圖



第二章 整體發展分析

第一節 上位指導暨相關計畫

壹、上位計畫

一、國土綜合開發計畫

台灣地區「國土綜合開發計畫」係配合國家經濟發展，對人口、產業及公共設施在空間上作適當的配置，並對土地、水、自然資源的分配，預為規劃一目標性、政策性的長期發展綱要計畫。

(一)計畫範圍與年期

計畫範圍：包括台灣、澎湖、金門和馬祖等地區。

計畫年期：以民國一百年為計畫目標年。

(二)計畫目標與開發策略

國土綜合開發計畫之總目標在於環境保育與永續發展的前提下，促進國土合理利用，提高人民的生活品質，並兼顧生產環境的需要。

目標一：生態環境的維護—確保自然資源的永續發展。

策略一：建立全國性生態資源資料體系，作為各地區自然環境管理計畫之依據。

策略二：為維護生態環境及自然資源，劃設限制發展地區，並依據各生態分區的敏感性和適宜等級劃分為不可開發區和條件發展區。

策略三：確保自然資源的永續利用。

策略四：落實「永續發展」理念於產業、都市發展、交通建設及資源利用等方面。

目標二：改善生活環境—建設台灣為高品質的生活環境。

策略一：提高住宅之質與量的品質。

策略二：充分提供各項公共設施量體。

策略三：積極辦理都市再開發，以改善都市生活環境與景觀。

策略四：建立戶外遊憩及都會區森林、綠地系統、整體規劃開發，以增加遊憩機會並提昇休閒遊憩品質。

目標三：生活環境的建設—建設我國為自由開放的自由體。

策略一：建設台灣地區成為亞太營運中心。

策略二：配合國際化、自由化及高科技化，調整產業結構

及區位。

目標四：針對當前居住、公共設施及產業發展用地之供需失衡問題，提出因應對策和具體改善措施。

策略一：在實質規劃與執行上，配合推動發展許可制。

策略二：在土地使用管制上釋出農地轉供其他目的使用。

策略三：適當處分公有土地，以支援產業發展需要。

策略四：對於配置厭惡性設施建立適當之救濟措施。

目標五：重建國土之空間秩序，以促進區域均衡及調和城鄉發展。

策略一：推動生活圈建設。

策略二：改善發展緩慢地區之開發條件，採據點發展策略，並引進適合地方產業，以扶植地方發展。

策略三：設置區域及地區分支機構，分散行政管理機能。

二、台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)

(一)計畫範圍與年期

1. 計畫範圍

北部區域計畫範圍包括台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市之全部行政區域，計一個院轄市、二個省轄市、十三個縣轄市、十四個鎮及四十個鄉，合計七十個市鄉鎮，總面積 7,347.27 平方公里。

2. 計畫年期

為考量未來發展並配合各重大建設之完成時程，以民國 94 年為計畫目標年。

(二)地方生活圈之劃分

依據國家建設六年計畫，將原劃分七個生活圈之北部區域範圍修正為五個生活圈，包括：

1. 基隆生活圈。
2. 台北生活圈。
3. 桃園生活圈。
4. 新竹生活圈。
5. 宜蘭生活圈。

(三)發展構想與策略

依據北部區域計畫之發展構想與策略，訂定台北都會區未來發展方向，包括：

1. 發展構想

- (1)研擬合理發展規模，使人口與產業健全成長。
- (2)強化多核心都會發展之功能。

(3)改善並創造舒適的都會生活環境。

(4)加速運輸系統之整合建設。

2. 發展策略

(1)以成長管理方式合理規劃台北都會區。

(2)強化多核心都市發展體系。

(3)加強省市協調解決都會共同之問題。

(四)計畫區都市化人口

北部區域計畫訂定新莊市係為都會區之衛星市鎮，至民國 85 年，全市人口為 220,000 人，都市化人口為 205,000 人，計畫居住之粗密度為每公頃 200 人；泰山鄉為都會區之集居地，全鄉人口為 50,000 人，都市化人口為 44,000 人，計畫居住粗密度為每公頃 180 人。

三、台北縣綜合發展計畫

(一)發展構想

1. 依地域分化特性，劃設地區生活圈。

2. 確立各生活圈產業發展重點和方向。

3. 配合各生活圈實質發展建設。

(二)發展策略

有關台北縣綜合計畫之整體發展策略，其中新莊、泰山壩仔圳地區：

1. 未來新莊市人口(89年)約 35 萬。以新莊市為核心，結合泰山、五股形成新五泰共同生活圈，使成為台北都會區多核心的一部分，並具有都會行政、生產、居住、購物、消費等功能；另區內現有公共設施用地不足，建議建立有效土地使用管理制度，以強化都市空間機能。

2. 闢建特二號快速道路，設置區域轉運中心，以改善新五路道路交通系統。

3. 建議二省道兩側之農業區劃設勞工儲備住宅區，並整體規劃設計為大型購物展售場、餐飲、休閒專業區，及配合公園和廣場等開放空間，並結合捷運機場之聯合開發，以塑造新的都會休閒帶。

四、新莊都市計畫

東以三重市天然水溝為界，南以大漢溪、縱貫鐵路為界，西南接樹林，西至山坡地，北與泰山都市計畫相接，計畫面積 1566.41 公頃。以民國 85 年為計畫目標年，計畫人口為 30 萬人，居住密度每公頃約 600 人。

五、新莊(副都市中心)主要計畫

以民國 85 年為計畫目標年，計畫人口 3 萬人，開發本地

區為副都市中心，包括商業購物中心、娛樂、行政、交通、金融資訊、文化、休憩等設施及住宅社區，計畫居住密度約每公頃 600 人。

六、泰山都市計畫

計畫範圍東、南兩面以鄉界為界，西以林口特定區為界，北至塭子圳，面積 538.00 公頃，計畫目標年為 85 年，計畫人口 44,000 人，居住密度每公頃約 370 人。劃設三個住宅鄰里單元，並劃設商業區、工業區、零星工業區、農業區、保存區、行水區等土地使用分區及必要之公共設施用地。

貳、相關研究計畫

一、國家建設六年計畫

國家建設六年計畫是以「重建經濟社會秩序」、「謀求全面平衡發展」為總目標。其中第四項重要政策目標——「提昇生活品質」中，根據居住、工作、休閒、就學、就醫、購物等六項活動指標，將台灣劃訂為十八個生活圈，並建立便捷之交通網予以連接。

(一)發展構想

1. 以台北生活圈為台灣中樞管理機能集中之都市。
2. 都市發展應朝多核心發展型態。
3. 於都市外圍適當地區開發新社區，以興建住宅。
4. 配合興建大眾捷運系統和改善重要聯外道路，避免產業人口過度集中。

(二)發展策略

1. 減緩都會區人口過度集中，以疏導人口與產業至外圍之新市區。
2. 建設都會區大眾捷運系統和快速道路系統。
3. 繼續推動都會區公共建設。
4. 調整都會區產業區位，並於外圍地區籌設工商綜合區。
5. 積極引導服務業之合理分布及充份發展其功能，以利整體均衡發展，建立服務業之多核心空間架構。

二、台北都會區實質規劃

(一)發展構想

依據台北都會區發展模式建議：

1. 三環：即「居住環境內環」、「產業環境中環」、「自然環境外環」。

2. 六軸及二環線：

- (1)六軸：即台北—淡水軸、台北—三重軸、台北—板橋軸、

台北—雙和軸、台北—新店軸和台北—南港軸。

(2)二環線：即八里—新店—汐止線和淡水河環河線。

3. 六心：包括台北主核心、板橋次都心和淡水、新店、三重、南港等四個地區中心，並朝台北、板橋雙核心模式發展。

4. 四個成長區：

(1)有潛力發展區。

(2)低度成長區。

(3)正在發展區。

(5)控制發展區。

(二)發展策略

有關台北都會區實質發展計畫中，將新莊和泰山地區劃分為『三新地區』，其發展策略如下：

1. 規劃為一中密度住宅區且具有技術密集型工業區等機能之地區。

2. 提高都市計畫地區之居住密度和促進新社區開發。

3. 促進捷運系統之開發和聯合開發。

(三)本計畫區相關內容

界定新莊、泰山地區為「三新地區」之依存區，即以三重市為中心，並結合新莊、泰山地區，成為具自主性且含有商業、休閒、客貨運轉中心等功能之都衛星都市。

第二節 重大建設計畫

計畫區內重大交通建設計畫詳見圖三所示。

一、中正機場至松山機場的新交通(中運量)捷運線。

二、新莊線高運量捷運線：

係為地下高運量系統。由中和線接出，行經台北市新生南路、松江路、民權西路，在台北大橋北側以地下隧道方式穿越淡水河，再行經三重市重新路，接新莊市中正路，預定興建至樂生療養院附近。

三、台北縣中運量環狀捷運線：

起自內湖、經士林、三重、浮洲、新莊、板橋、中和至新店止。

四、特二號快速道路：

預定路線，北起五股交流道之連絡道路，沿新莊農業區帶東緣南下，跨大漢溪，至浮洲東岸，過浮洲橋引道後東轉板橋與土城間農業區帶，至壽德新村再轉向東南，過連城路與北部第二高速公路中和交流道連通，連接五股、新莊、浮

洲、土城及中和等地區。

五、八里新店線快速道路：

計畫寬度 25 公尺，由新店秀朗橋沿中和景平路、中正路、板橋民生路、新莊思源路，經五股工業區西南緣跨越中山高速公路後，通過林口台地東側五股坑山區北行，至八里鄉下罟子銜接西濱快速道公路止，全長約二十六公里。

第三節 自然環境

壹、地形、地勢與坡度

一、地形與地勢

台北盆地之地勢呈東南向西北傾斜，而本細部計畫區則位於台北盆地西緣。基本上本計畫區地勢相當平坦，除部分河域配合區域排水，其地勢較為略低外，大致分布在海拔 7.0 公尺左右，相當適合整體開發利用。

二、坡度

本細部計畫區之平均坡度大致在五以下。整體而言，本計畫區相當適宜開發使用。

貳、地質與地震

一、地質

本細部計畫區之地質係屬現代沖積層，其主要包括黏土、粉砂、砂及礫土等成份。基本上，目前本細部計畫區並無活動斷層存在。

二、地震

依據中央氣象局統計公佈之台灣各地地震強度分佈資料顯示，本細部計畫區之區位係位於疏台地震帶內，屬輕度地震區範圍內。

參、河川水域

本細部計畫區之區內主要水域有塔寮坑溪和公館溝，皆屬大漢溪之流域。由於細部計畫區內地表逕流大致呈由西流向東，未來將配合整治及綠化美化，以增進地區休閒活動功能。另依據台灣省地區水庫與水壩工程資料得知，另本計畫區均未位於翡翠水庫、石門水庫、寶山水庫等北部地區之重要水庫集水區及水源、水質、水量保護區內。

綜合以上分析評估結果，顯示本計畫區基地之屬高土地利用潛力區，相當適宜作中、高密度開發使用。

第四節 實質環境

壹、人口

由於台北都會區之台北核心區人口有持續向外擴展的趨勢，泰山鄉民國 78 年至 86 年，人口由 50,420 人增加至 60,763 人，十年間人口數增至 10,343 人，年平均增加率約為 23%，詳見表二。

本細部計畫之範圍，大部分包括泰山鄉黎明村、大科村和山腳村，及楓樹村一部分。其人口自民國 78 至 86 年，由 8,375 人增加至 10,989 人，十年間約增加 2,614 人，年平均成長率約為 33%，呈穩定成長現象。本計畫之總人口數約佔全市 18.09%。

基本上，本計畫區現有人口大致於二號道路(即二省道)、泰林路、貴子路等兩側呈帶狀分佈；另部分集中於較具規模住宅社區，包括大學新村、百齡新村和南亞新村等，餘則為零星分布於農業區內之農宅。

貳、土地使用

計畫區內土地使用現況詳見表三、圖四所示。

一、土地使用現況

本細部計畫區內現況主要供作農業使用部分，面積約 153.70 公頃，佔全計畫區 67.12%，其次供工業使用，面積約 41.00 公頃，佔全計畫區 17.91%；再供商業和住宅使用，面積共計約 17.00 公頃，佔全計畫區 7.42%，餘大部分供公共設施使用包括變電所、加油站、道路和溝渠等。

目前現況零星工業區及部分設施用地(區內道路除外)，一、二省道均已開闢。本計畫農業區原係二級洪水平原管制區，因受都會外圍發展的影響，致區內違建工廠、商店及合法農舍遍佈，其中一省道兩側延伸至計畫區南端，尤為密集；目前二省道兩側新興之傢俱展示場、休閒餐飲、視聽演唱業等違規林立。詳見表三和圖四所示。

二、公共設施

本細部計畫區係由原農業區變更為都市發展用地，基本上現行主要計畫之公共設施用地，除現有二省道(二號道路)、加油站用地和變電所用地外，其餘皆尚未開闢完成使用。

參、土地權屬

目前本細部計畫區之計畫面積為 228.98 公頃，其中公有土地部分，包括二省道、泰林路和新泰路(泰山部分)，以及全興路、

民生路、文程路、新生路、中央路、磚仔厝路、同義街、台麗街、漢口街和農路等；另包括部分河道溝渠用地，其面積約 21.82 公頃，估計畫面積 9.53%；其餘土地部分大都屬於私人所有，詳見表四。

肆、交通運輸

本細部計畫區內現有主要聯外道路包括二省道(2 號道路，寬 33 公尺)、泰林路(寬 15 公尺)和新泰路(新莊部分，寬 15 公尺)，另次要道路包括文程路(寬 15 公尺)、貴子路(寬 10 公尺)，和民生路、新生路、中央路、同義街、台麗街、漢口街(以上寬 10 公尺不等)，其道路可經由本計畫區道路分別通往台北、桃園及鄰近之泰山、五股、樹林和板橋等地區。

基本上，本細部計畫區交通相當便利，對外之可行性亦相當高，惟因道路寬過窄且交通流量日增，常造成地區性交通擁塞之現象。根據省公路局調查統計資料，民國 81 年台一線尖峰日交通量為 170,229 輛，台一丁尖峰日交通量為 55,437 輛，其交通負荷已趨飽和，尤以新五路與二省道交口，屬丁字型，造成交通嚴重阻塞，影響高速公路上下車流之順暢。另新樹路、樹新路和瓊林路為本地區之次要聯外道路，由於附近地區發展散亂，且現況道路狹窄曲折，已造成地區發展失調，亟需配合改善之。

表二 泰山鄉及本細部計畫區歷年人口成長統計表

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)細部計畫土地使用現況表

表四 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫公有土地面積概估表

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)細部計畫重大交通建設計畫示意圖

圖四 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用現況示意圖

表二 泰山鄉及本細部計畫區歷年人口成長統計表

年度	泰 山 鄉			本 細 部 計 畫 區		
	人口總數 (人)	增 加 數 (人)	增 加 率 (%)	人口總數 (人)	增 加 數 (人)	增 加 率 (%)
78	50,420	—	—	8,375	—	—
79	51,998	1,578	31.30	8,685	310	37.01
80	53,658	1,660	31.92	9,278	593	68.28
81	55,520	1,862	34.70	9,904	626	67.47
82	57,295	1,775	31.97	10,469	565	57.05
83	58,336	1,041	18.17	10,768	299	28.56
84	59,550	1,214	20.81	10,868	100	9.29
85	59,787	237	3.98	10,683	-185	-17.02
86	60,763	976	16.32	10,989	306	28.64
平均	—	1,293	23.65	—	327	34.91

資料來源：泰山鄉戶政事務所。
以下空白

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)細部計畫土地使用現況表

項目	泰 山 部 分		新 莊 部 分		合 計		備 註
	使用面積 (面積)	百 分 比 (%)	使用面積 (面積)	百 分 比 (%)	使用面積 (面積)	百 分 比 (%)	
住宅使用	5.16	2.25	5.07	2.10	10.23	2.17	
商業使用	11.84	5.17	5.13	2.12	16.97	3.61	
工業使用	41.00	17.91	53.15	21.99	94.15	20.01	
零星工業使用	—	0.00	6.87	2.84	6.87	1.46	
農業使用	153.70	67.12	159.05	65.82	312.75	66.45	
小 計	218.81	95.56	231.09	95.63	449.9	95.60	
三重客運站	—	0.00	0.38	0.16	0.38	0.08	
機 關	—	0.00	0.08	0.03	0.08	0.02	活動中心
機 關	—	0.00	0.18	0.07	0.18	0.04	警察民防中心
變 電 所	0.39	0.17	0.19	0.08	0.58	0.12	
學 校	—	0.00	2.3	0.95	2.3	0.49	國泰國小
加 油 站	0.55	0.24	0.68	0.28	1.23	0.26	
天 主 教 堂	1.94	0.85	—	0.00	1.94	0.41	
溝 渠	2.40	1.05	1.62	0.67	4.02	0.85	
道 路	12.00	5.24	6.95	2.88	18.95	4.03	
小 計	17.28	7.55	12.38	5.12	29.66	6.30	
合 計	228.98	100.00	241.65	100.00	470.63	100.00	

註：1. 部分為本計畫內容， 部分為供新莊、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。

2. 資料來源：本計畫整理。

以下空白

表四 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫公有土地面積概估表

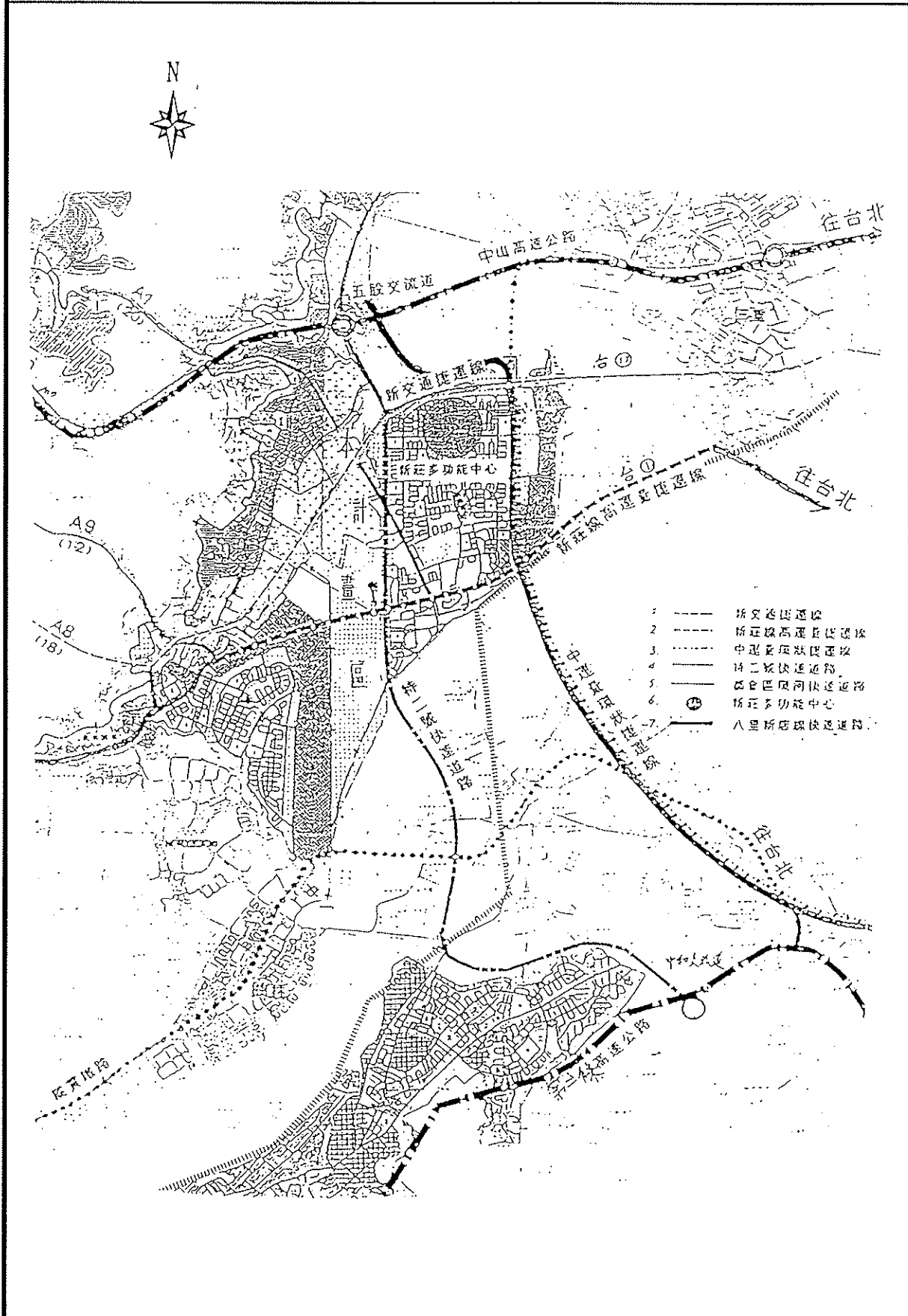
泰山細部計畫區			新莊細部計畫區			備註
項目	寬度 (公尺)	面積 (公頃)	項目	寬度 (公尺)	面積 (公頃)	
二省道	33	9.60	二省道	33	1.68	
泰林路	15	1.58	一省道	22	1.32	
全興路	8	0.43	新泰路	15	0.32	
同義街	10	0.57	三和路	10	0.78	
三泰路	15	0.27	三泰路	15	1.22	
民生路	10	0.54	景德路	8	0.55	
文程路	10	0.93	福營路	8	0.60	
新生路	10	0.42	新樹路	10	1.38	
中央路	8	0.77	瓊林路	10	1.13	
貴子路	10	0.30	瓊林南路	10	0.69	
台麗街	10	0.42	機關(三)	—	0.09	
漢口街	10	0.42	國泰國小	—	2.12	
磚仔厝路	6	0.31	河道溝渠	—	2.40	
農路	—	3.26	農路	—	1.65	
河道溝渠	—	2.00				
合計(一)		21.82	合計(二)		15.92	合計： 37.74

註：1. 部分為本計畫內容， 部分為供新莊、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。

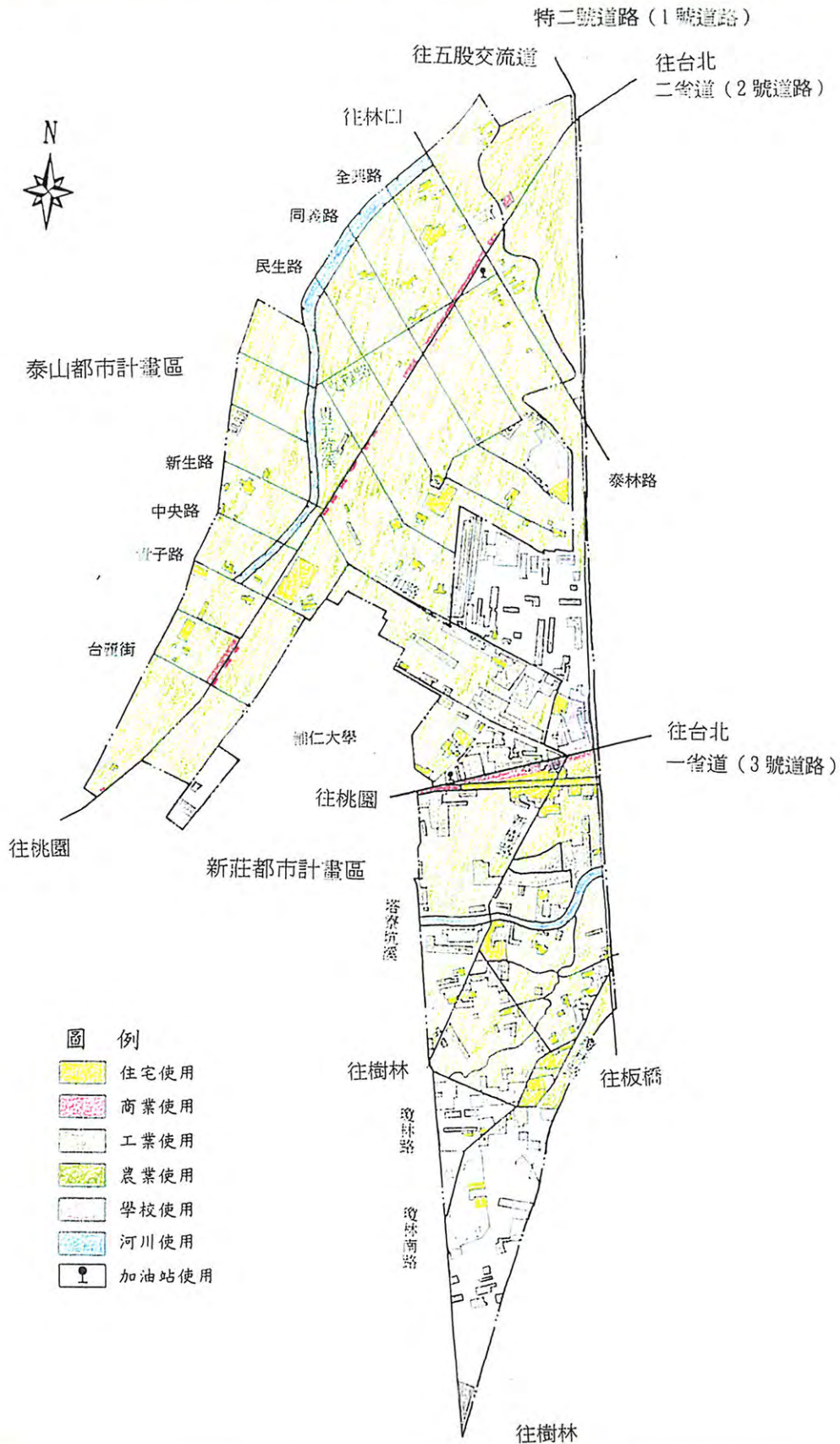
2. 資料來源：本計畫整理。

以下空白

圖三 擬定泰山都市計畫(塏子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫區重大交通建設計畫示意圖



圖四 擬定泰山都市計畫(塭子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫土地使用現況示意圖



第三章 規劃目標與構想

第一節 規劃目標與標的

為健全都市發展及因應地方實際發展需要，本計畫目標如下：

目標一：配合安置防洪三期工程拆遷計畫，以安置管制平原區之工廠和住家。

標的：各劃設 12.5 公頃住宅區和 20 公頃工業區，供 2250 戶和 12 家工廠拆遷安置使用。

目標二：健全都市發展，劃設適當之公共設施用地，以提供良好的居住環境。

標的：1. 提供充足休閒公共設施系統。
2. 配置順暢和便捷之交通系統。
3. 塑造寧適和便利之居住環境。

目標三：健全地區整體發展強化都市空間服務功能。

標的：1. 設置聯合行政管理中樞。
2. 加強都會行政、商務、居住、休閒、購物等功能。
3. 設置中長程客運轉運中心以提高地區交通之可行性。
4. 建立區域性便捷道路交通系統。
5. 塑造都市景觀設計及空間意象。

第二節 課題與對策

課題一：關於擬定細部計畫時，如何擬訂計畫區內合法密集房屋地區之認定和處理原則。

說明：一、對於計畫區內合法密集房屋地區，依主要計畫書載明：『計畫區內原有合法密集房屋地區，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。』，至於涉及土地分配權利部分，當於細部計畫草案規劃期間與主管地政單位妥為商議，研提具體公平合理之處理原則。

二、變更新莊、泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)案已依法核定實施，擬定細部計畫時，將依據主要計畫之規劃意旨，和配合台北縣政府訂定相關合法密集房屋地區處理原則和開發規定，並依法定程序辦理公告說明事宜。

- 對策：一、為兼顧本計畫區市地重劃之可行性和公平性，以及合法密集房屋(含工廠)之負擔原則、處理方式和財務計畫，台北縣政府已召會研議並獲致結論，將配合納入細部計畫規劃辦理。
- 二、計畫區內合法密集房屋地區部分，將依其區位及規模，考量實際狀況及地主意願調整適當分區，以利未來後續作業。
- 三、未來計畫區內原有合法密集房屋地區指定為都市更新地區，並規劃為不同等級之住宅區，其區位依本計畫書、圖標示者(依台北縣第 290 次會議通過，指定泰山地區四處，新莊地區七處)。其範圍及面積可由開發單位於辦理市地重劃時，配合合法密集房屋基地酌以調整。
- 課題二：依據新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)主要計畫之規劃意旨，係採大街廓方式開發，按後續細部計畫部分，將配合鄰里單元酌以劃設細部計畫公共設施，惟因公共設施劃設比例可能偏高，將影響市地重劃之土地分配比例，其財務計畫是否可行，宜審慎評估。
- 說明：一、按平均地權第 60 條規定，市地重劃區內地主應領回土地不得少於 55%，其餘土地部分由政府取得，將配合細部計畫劃設並興闢公共設施用地，以及部分用地供安置拆遷使用。
- 二、依現行主要計畫面積，其中市地重劃預估負擔公共設施比例偏高，恐將不足供公共設施興闢和拆遷安置使用。
- 對策：台北縣政府已召開市地重劃業務協調會(含合法密集房屋及財務計畫)並獲至結論，將據以供市地重劃開發之參考。

第三節 規劃原則與構想

本計畫區係結合新莊都市計畫(塭仔圳地區)採整體開發，茲分主要計畫與細部計畫之規劃原則與構想說明如下：

壹、主要計畫規劃原則與構想

一、規劃原則

- (一)計畫人口：96,000 人。
- (二)計畫平均容積：240%。
- (三)計畫全區：採『大街廓』整體開發方式辦理規劃之。
- (四)公共設施用地依部頒標準劃設，若無標準者，則配合實際發展需要酌予劃設；公共設施用地之劃設，以儘量避開合法密集房屋為原則。

(五)道路系統之劃設，係考量地區交通路網之完整性，並配合現有合法密集房屋，酌以適當調整位置。

二、實質計畫構想

(一)空間功能

1. 北端：劃設行政區和廣場兼停車場用地，供作新莊、泰山和五股地區聯合行政中心使用，同時配合都市設計塑造本計畫區為都市發展意象和進出門戶之指標之一。
2. 二省道側：二省道西側劃設公園兼體育場用地，結合河域資源，規劃為都會居住休閒區。二省道東側劃設醫療專用區，以提昇大新莊、泰山地區之醫療服務品質。
3. 一省道側：劃設商業區和捷運系統用地，同時結合輔仁大學校區，並透過都市設計方式，塑造具有商業活動、文教和交通轉運中心和進出門戶之發展意象。
4. 南端：劃設住宅區和工業區，供作拆遷安置計畫使用。
5. 配合五個住宅鄰里單元，配置文小和文中等公共設施用地。

(二)空間發展單元

1. 商業區：劃設二處中心商業區和一處鄰里商業區，供作社區中心和商業活動使用。
2. 住宅區：劃分五個住宅鄰里空間單元。
3. 工業區：配合拆遷安置計畫和現況已發展之零星工業區，劃設四處工業區。
4. 產業專用區：劃設產業專用區一處，以供運籌中心等相關活動及設施使用。
5. 醫療專用區：劃設醫療專用區一處，以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。

(三)公共設施用地

1. 文小和文中用地係配合住宅鄰里單元予以劃設，並配合未來教育政策，調整部分文中、文小之規模。
2. 停車場用地、交通用地係配合商業區和捷運轉運設施需要予以劃設。
3. 體育場用地之劃設兼供園使用，並作多目標功能使用。
4. 機關和事業用地之劃設，係依據實際發展需要酌以劃設。

(四)交通系統

1. 配合劃設一條南北向之 60 公尺寬特二號道路，供作區域性聯外道路使用。
2. 配合一省道(寬 22 公尺)和二省道(寬 33 公尺)之服務功能，仍維持現有道路寬度。

3. 規劃特二號、一省道和二省道為主要聯外道路，並於計畫區內之捷運系統、行政中心和輔大附近設置交通轉運站設施，並配置功能完善之道路交通系統服務網。
4. 區內主要道路：30 公尺寬、25 公尺寬；內環道 30 公尺寬。
5. 區內次要道路：20 公尺寬、15 公尺寬。

貳、細部計畫規劃原則與構想(詳見圖五所示)

一、規劃原則

(一)土地使用計畫

1. 承繼主要計畫規劃內涵，再配合劃設必要之細部計畫公共設施用地。
2. 考量未來都市整體發展提昇都市功能，並強化門戶商業中心之概念，規劃產業與醫療活動地區。
3. 細部計畫公共設施用地應結合住宅鄰里單元特性，同時考量主要計畫公共設施用地劃設之區位，及儘量避開合法密集房屋，酌以合理均衡劃設之。
4. 配合都市設計整體規劃，並依據各使用分區和公共設施用地之空間活動特性，以提供舒適之居住環境和塑造都市空間意象。
5. 以公共利益之規劃觀點，並結合都市設計和都市景觀，建立以人為本之社區生活環境。

(二)公共設施計畫

1. 公共設施用地之劃設項目和量體，將視各鄰里單元和主要計畫公共設施用地之區位，酌以劃設之。
2. 為提高本細部計畫地區之環境品質，將劃設足量之公共設施用地，塑造舒適、便利和寧靜之生活環境。
3. 各項公共設施劃設標準，除參照部頒標準劃設原則外，亦考量各住宅鄰里單元之空間特性，酌予劃設。
4. 學校用地除參照部頒標準劃設原則外，亦考量未來教育政策之推行方向，酌予調整規模與區位。

(三)交通運輸系統

1. 配合本計畫區之聯外交通系統，並合理規劃區內道路系統。
2. 整體考量區內交通動線並劃設細部計畫道路，配合鄰近地區道路系統，以提高本計畫區之便利性和可及性。
3. 交通動線系統應強調道路功能層級分明，並配合景觀綠化之美化處理。
4. 道路交通系統與建築退縮空間部分，應配合都市設計予以

整體規劃。

(四)都市防災

配合都市計畫和都市設計的規劃，設置都市救災系統計畫(含防災設施、避難場所和動線安排，以及維生線系統)。

二、規劃構想

(一)土地使用計畫

1. 配合原主要計畫住宅區鄰里單元，再劃分二至三個生活空間單元，配置細部計畫道路系統、鄰里公園兼兒童遊樂場和兒童遊樂場等用地，以提昇地區生活環境品質。
2. 商業區與產業專用區採『大街廓』方式辦理規劃，並配合都市設計予以整體開發，以結合地方活動特色和塑造具風格之發展意象。
3. 工業區採全區整體開發方式辦理規劃。
4. 細部計畫公共設施用地，係依據部頒檢討劃設標準，並配合住宅區鄰里單元酌以劃設。

(二)公共設施計畫

1. 公共設施用地之劃設應儘量考慮區位可及性，以便利社區居民使用。
2. 應考量配合現有鄰近都市計畫地區公共設施用地之配設，並於計畫區內適當區位配合劃設之，以供社區居民日常活動需求，和確保社區之寧適和生活環境品質。
3. 鄰里公園兼兒童遊樂場用地和兒童遊樂場用地等公共設施用地，應參酌並配合現行都市計畫之鄰里空間單元，於區內適當地點優先劃設之。其規劃構想如下：
 - (1)配合各住宅區之生活空間單元，酌以劃設一至二處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並作立體多目標使用，以提高地區生活環境品質及增加停車空間需求。
 - (2)鄰里公園兼兒童遊樂場用地之配置，應儘量配合細部計畫道路系統劃設，劃設面積以0.24公頃為原則。
 - (3)兒童遊樂場用地之配置，應儘量配合細部計畫道路系統，劃設面積以0.12公頃為原則，並依前項實際情形酌以調整之。
 - (4)應儘量避開合法密集房屋，並視實際需要調整之。

(三)交通系統計畫

1. 依據道路服務功能劃設細部計畫道路系統，並儘量避免穿越主要計畫道路，以確保各住宅鄰里單元之完整性。
2. 各住宅區鄰里單元間以主要計畫道路聯絡，並輔以細部計

畫道路聯通，原則上細部計畫道路的配置，商業區內以劃設寬 15 公尺道路為主；住宅區內配合計畫鄰里單元，以劃設寬 10 公尺道路為主；工業區配合整體開發，以劃設寬 15 公尺道路為主。

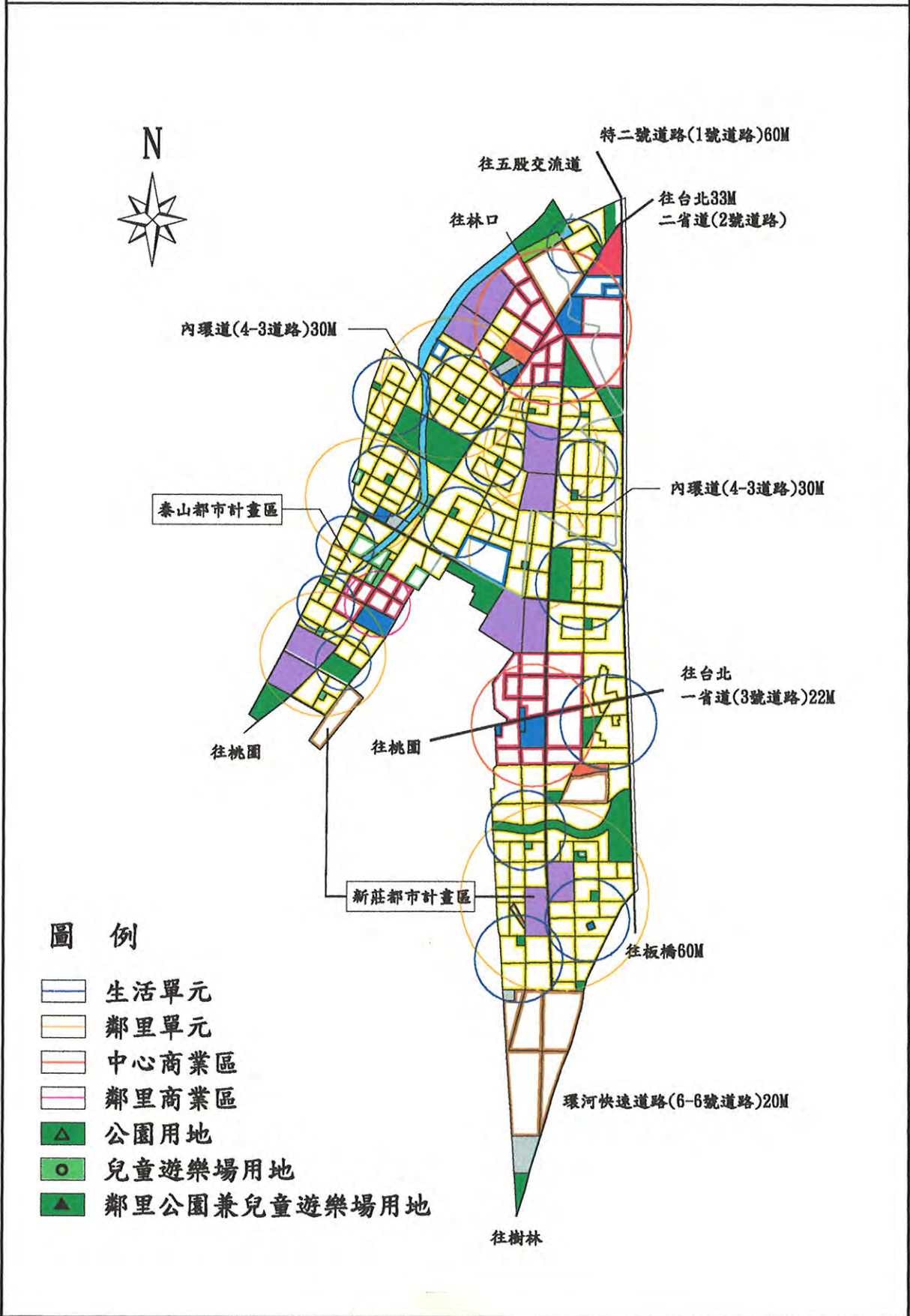
3. 道路系統應儘量避開合法密集房屋，並視實際需要調整。
4. 細部計畫交通動線系統之規劃，應配合主要道路系統和區內道路系統出入之便利性和可及性。

(四) 都市防災

1. 各使用分區之建築物及附加物，應依建築技術規則之有關消防或其他規定辦理。
2. 整體開發之建築基地，應配合法定留設空地，規劃防災避難空間，且其出入動線及開放空間，應與救災避難動線相互配合。
3. 利用計畫區內之都市綠化空間(含學校、公園、廣場和道路．．等)，和建築物之法定空地和道路退縮空間，配合都市防災系統，規劃供作指揮救援、逃生避難及疏散空間和安置之場所。

圖五 擬定新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用規劃構想示意圖

圖五 擬定泰山、新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區規劃構想示意圖



第四章 都市設計

第一節 整體發展構想

為創造獨特都市風貌與提供高品質之生活環境，同時配合都市設計整體規劃塑造出具有地方發展特色之空間發展意象，特研擬泰山都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)區之都市設計構想及指導原則，以規範都市整體發展。

- 壹、依據主要和細部計畫之規劃意旨，透過都市設計整體規劃，以塑造都市空間整體意象。
- 貳、利用計畫區內獨具之地景元素，結合地區活動發展特色，以創造地方風格之環境風貌。
- 參、運用主要道路和各重要地景元素，以構成中央主軸之空間意象，並利用各交通景觀活動軸線，以形成公共開放空間系統。
- 肆、利用公共開放空間系統和計畫區內各活動發展軸線，並配合建築退縮空間與各入口區位之發展特色，以塑造各地區之空間發展意象。

第二節 全區街廓編號

本計畫區之街廓編號係按商業區、住宅區和工業區之使用分區類別予以編號，其中A為商業區；B為住宅區；C為工業區與產業專用區。詳見圖六所示。

第三節 公共開放空間系統配置原則

為塑造整體而舒適之都市生活環境，本計畫區劃設之公園、廣場等公共設施之公共開放空間及指定建築基地應留設之公共開放空間，詳見圖七所示。

- 壹、本計畫區劃設之公園用地(含公園兼體育場用地)、廣場兼停車場用地和交通用地等公共設施之公共開放空間，應指定留設廣場式公共開放空間，其劃設面積不得少於500平方公尺。
- 貳、本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，其配置原則：(詳見附表二)
 - 一、本計畫區建築基地內指定留設之公共開放空間，應配合相鄰道路境界線留設連續性之人行通道，並規定最小寬度和植栽綠化。

- 二、指定街廓編號公一、公二、公三、公四、公五、公六、公七、公十一、公園兼體育場用地需留設廣場式公共開放空間，並規定最小劃設面積不得小於 500 平方公尺，深度 15 公尺以上。
- 三、指定街廓編號 C3、A12、A18、A21、A23 留設廣場式公共開放空間，並規定最小劃設面積不得小於 200 平方公尺，深度 10 公尺以上。
- 四、面臨學校之建築基地應退縮建築，以提供劃設帶狀式公共開放空間。
- 五、面臨五號公園及公園兼體育用地之建築基地應退縮建築，以提供劃設帶狀式公共開放空間。
- 六、公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與臨接道路、公園、廣場、步道及相鄰之開放空間相連續，且其地平面應與相臨道路之人行道高程齊平為原則。
- 七、公共開放空間之地盤面應設置排水、防水等設施，供人行徒步鋪面應做防滑處理。
- 八、公共開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處，應做防止土壤沖刷流失之處理。
- 九、公共開放空間內應依地區公眾使用需要設置座椅、照明等設施。

參、建築物暨法定空地綠化

本地區建築基地，除依規定留設之公共開放空間應按前項相關規定辦理外，其建築物及法定空地應予綠化，並應比照『台北市建築物暨法定空地綠化實施要點』規定辦理。

第四節 全區道路系統管制原則

壹、道路設計指導原則(詳見圖七所示)

為形塑整體都市開放空間意象，於聯外道路、主要道路兩側之街廓依據其區位分別指定 6 至 4 公尺不等之退縮牆面線建築。

一、六公尺退縮牆面線

- (一)聯外道路：一號道路(特二號園道，寬 60 公尺)、二號道路(二省道，寬 33 公尺)、6-6 號道路(寬 20 公尺)，應於道路兩側分別指定 6 公尺退縮牆面線。二號道路部分街廓(B49、B54)，因考慮街廓狹長，故指定 2 公尺退縮牆面線。
- (二)主要道路：4-1、4-2、4-3、4-4、4-5 號道路(寬 30 公尺)，應於道路兩側分別指定 6 公尺退縮牆面線。
- (三)次要道路：7-7 號道路(寬 15 公尺)，應於道路兩側分別指定 6 公尺退縮牆面線。

(四)其他：學校用地臨接 20 公尺以下道路之建築建及臨地境界線之部分，應自建築線或境界線退縮 6 公尺牆面線。

二、4 公尺退縮牆面線

(一)主要道路：三號道路(一省道，寬 22 公尺)，應於道路兩側分別指定 4 公尺退縮牆面線。

(二)次要道路：平行貴子坑溪二旁之河岸街廓，應於道路兩側分別指定 4 公尺退縮牆面線。

三、其他

(一)貴子坑溪兩旁道路自河道向兩側原則應分設 2.4 公尺自行車道、6 公尺汽車道、人行道、1.6 公尺通勤道以及 4 公尺之指定退縮牆面線。

(二)塔寮坑溪自河道北側應沿河道原則 2.4 公尺自行車道，其餘為綠化空間，河道兩側指定退縮 4 公尺之指定牆面退縮線。

貳、捷運場站之設置原則

一、捷運系統應與公車行駛路線及場站作適度的配合。

二、捷運場站規劃應與公車轉運站的服務圈配合，建立以捷運站為中心的公車環狀網路，系統路線可以社區發展需求而定。公車站牌之設置，以設置於主要道路交叉口 50 公尺內為原則，捷運站之規劃應包含足夠之轉乘及停車空間，以輔助完善的步道系統。

三、捷運場站應考量地下化或與周遭建築物共構處理為原則。

參、停車設置原則

一、停車場設置原則

(一)為提供足夠停車空間，可利用公園(含公園兼體育場)、鄰里公園兼兒童遊樂場作多目標使用並供停車場使用。

(二)為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間、延滯車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮人行道。

(三)停車場之設計應考慮與周遭建築物之動線順暢及人行動線之連結。

(四)汽車停車場出入口之設置應考量動現順暢，避免設置於主要道路交叉口，並採用共同、集中的方式，設計於次要通路或基地側巷。

二、沿街停車設置原則

(一)應維護區內道路車流的通暢與維持良好的視覺景觀。

(二)沿街停車之設置場所位於主要道路時，應限制停車時段，

避免在交通尖峰時期造成主要幹道壅塞。

(三)為促使停車位有效使用，應制訂停車收費其管制方式。

(四)減少商業區沿街停車，以抑制大量車輛湧入商業區。

(五)沿街停車管制應朝向提供快速輪換的停車使用設計。

(六)沿街停車的停車位劃設應以平行停車方式為原則。

(七)道路寬度 10 公尺以下巷道，限制單邊停車。

(八)離街停車之劃設不得妨礙建築基地內活動之使用為原則。

(九)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制外，不得設置於下列道路及場所：

1. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5 公尺範圍內。

2. 學校校門口距離 10 公尺範圍內。

3. 丁字路極其他有礙公共安全及公共交通之道路、路段之場所。

三、基地內停車場設置原則

(一)基地內設置汽車停車場出入口，其設置應考量動線順暢，避免設置於主要道路交叉口，並採用共同、集中的方式，設計於次要通路或基地側巷。

(二)為避免停車場汽車出入利用道路作為緩衝空間、延滯車流，基地內應留設汽車進出延滯空間，並不得佔用無遮人行道。

第五節 建築基地最小規模限制原則

壹、第一種商業區

一、指定編號 A8、A8-1、A9、A10、A11、A12、A13 等街廓為鄰里商業中心之共同管制地區，並限定最小基地開發規模 1000 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

二、臨接二省路(二號道路)，並配合交通用地之 A8 街廓，塑造為本區之地標性建築，以凸顯該區之商業特色及其空間，同時亦可做為河岸休閒軸的端點。

三、鼓勵留設更多人行步道及騎樓空間，並朝向整體、系統化的發展來設計，使商業行為得以保留、延續。

貳、第二種商業區

一、指定編號 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33 等街廓為第二種商業區(門戶中心商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 3000 平方公尺；若建築開發規模

超過 4000 平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

二、臨接泰林路(4-1 號道路)與二省道(二號道路)交處之 A4、A6、A7 及交一用地街廓，其開放空間集中留設在臨接道路側，形成整體、集中的開放空間；而建築量體則配置在未臨接道路之另一側，形成圍塑開放空間的屏障；同時配合建築量體之地標，以塑造出該區強烈的商業意象。

參、第二種商業區

一、指定編號 A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A25、A26、A27、A28、A29 等街廓為第二種商業區(多功能商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模 2000 平方公尺；若建築開發規模超過 3000 平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

二、為塑造良好之都市景觀，並凸顯商業區之地區意象，配合指定牆面線退縮與室內挑空等方式，將部分容積向上集中發展、配置，達到該區具地標意象之量體的突顯。

三、臨接中正路(一省道)與內環道路(4-2 號道路)交處之 A17 街廓，其上之建築量體將被設計為本區之地標性建築，以凸顯該區之商業特色及其空間。

肆、都市親水空間

一、指定編號 B11、B14、B19、B22、B24、B23、B25、B27、B30、B33、B34、B36、B37、B38、B39、B42、B48、B49、B51、B52、B54 等街廓為都市親水空間之共同管制地區，及 B114、B116、B121、B122、B123、B126 等毗鄰大型公園街廓地區，限定最小基地開發規模 500 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺者且符合土地使用管制要點第二十二條規定者，得獎勵其容積。

二、採取最小基地開發規模限制，使基地內建築朝向整體開發或集合住宅的方式去進行，以獲得較集中、完整且寬廣的綠地，並創造了良好的都市親水環境。

三、為形塑良好的視野景觀及人性化親水空間，該區域內臨接河道的街廓以斜屋頂形式並面向建築基地來處理，以塑造整體意象、風格及造型。

四、臨接運動公園之街廓，配合開放空間的退縮及留設外，建築量體均以指定牆面線的方式退縮，以創造出人行化的空間。另配合斜屋頂形式並面向建築基地來處理，以塑造整體意象、風格及造型。

伍、地下層最大開挖規模

本計畫區內建築基地地下層面積規模，應依各使用分區之法定建蔽率各加10%為限。

第六節 建築物造形、高度與量體原則

壹、建築物造型

一、建築物之量體與造型應與周遭環境相融，避免突兀造成街道之壓迫性；為創造豐富之都市景觀及天際線變化，主要道路沿線或特殊景觀街區之屋頂形式及天際線應做整體性的規範及設計。

二、建築物立面開窗比例之高度與寬度應與周邊環境相呼應，應設置窗臺、陽台等加強窗框之層次處理及陰影效果，表現細緻之立面特色，避免使用反光之鏡面材料。

三、本計畫區建築物新建、改建、增建其屋頂美化與附屬設施規定如下：

(一)建築物屋頂層部應配合建築物造型整體予以屋頂美化設計，其附設於屋頂之各種空調、視訊、機械房、水箱等設施物以自女兒牆或簷口退縮設置為原則。

(二)前項屋頂設施物之高度不得超過周圍道路境界線至屋頂高度連線之角度，且非經美化不得外露。

貳、建築物高度與量體

一、建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積平面量體設計為原則。

二、其建築物之高度比如下規定：

(一)門戶中心商業區：本區域內商業區建築物之高度比不得超過2.0。

(二)多功能中心商業區：本商業區建築物之高度比不得超過1.8。

(三)鄰里商業區：商業區內建築物之高度比不得超過1.8。

(四)河岸景觀住宅區(貴子坑溪)：住宅區內建築物之高度比不得超過1.3。

(五)河岸景觀住宅區(塔寮坑溪)

1.住宅區內建築物之高度比不得超過1.3。

2.工業區內建築物之高度比不得超過1.2。

(六)產業專用區：產業專用區內建築物之高度比不得超過2.0。

第七節 環境保護設施配置原則

壹、垃圾收集系統設置原則

- 一、應於每個鄰里單元街廓分別設置垃圾收集站。
- 二、每處垃圾收集站的步行半徑應在 250 公尺範圍內，提供社區居民便利的設施。
- 三、每一街廓垃圾收集站應儘量避免與街廓最主要道路臨接，以避免垃圾收集路線於主要道路上。

貳、建築總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集中式垃圾處理儲存空間。

參、環保兼垃圾處理場用地

- 一、垃圾處理場用地周圍應留設 10 公尺以上之綠帶緩衝，以減輕與周圍土地使用之衝擊。其結構體應儘可能採半地下化的形式，其地上突出物部份應予以美化，使其與自然景觀融合。
- 二、地區開發前，應已建設完成衛生下水道及相關的設備管線。

第八節 景觀計畫配置原則

壹、景觀街區

為塑造整體區域特色，配合各街區之特定風格發展，劃定四個特定景觀街區。詳圖八所示。

- 一、第一景觀街區：以北側門戶中心商業區為中心，並結合鄰近地區，形成入口空間創造出活動商圈意象。
- 二、第二景觀街區：以運動公園為中心，並配合河道及鄰近地區，結合形成人文、休閒和居住之空間意象。
- 三、第三景觀街區：以土地廟宇重點，塑造地區風俗、人文活動特色。
- 四、第四景觀街區：以南區河濱公園(塔寮坑溪)劃設鄰近區圍塑出具居住、休閒意象。

貳、視覺景觀點：詳見圖九所示。

一、特殊標的物

- (一)北側入口處，設置一入口意象標的物，高度介於 10 至 15 公尺。
- (二)北側入口處，鄰近開放空間綠敷率 50% 以上。
- (三)河濱橋樑的形式設計，應配合河濱整體景觀之視覺感受。

二、道路景點

- (一)內環道(4-2 號)南側處應留設開放空間，其綠覆率應達 50% 以上，並設置 3 至 6 公尺高的視覺焦點設施物。
- (二)河道兩端留設開放空間其綠覆率應達 50% 以上，並設置 3

至 6 公尺高的視覺焦點設施物。

參、建築斜屋頂設置原則

- 一、面臨塔寮坑溪水岸之街廓及公園兼體育場處，應設置斜屋頂，斜屋頂之方向面對水岸及公園，並強調建築物逐層退縮留設更多屋頂花園平台，形成逐步退縮的綠色天際線。
- 二、面臨貴子坑溪之街廓及公十一用地，應設置斜屋頂，斜屋頂方向面對水岸及公園，並強調建築物逐層退縮留設更多屋頂花園平台，形成逐步退縮的綠色天際線。
- 三、斜屋頂之傾斜方向以朝向基地所鄰接之計畫道路或水岸及公園等開放空間為原則，水平夾角以介於25度至40度為原則。
- 四、斜屋頂及屋面排水應以適當引至地面排水系統。
- 五、建築物扣除依法留設避難屋頂平台後之面積，應有60%設置斜屋頂。
- 六、前款斜屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- 七、建築基地對於建築物屋頂造型有特殊或整體之考量經都市設計審議委員會同意者，得不受上述規定之限制。

肆、街道傢俱的管制要點

- 一、電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備。惟其高度不得超過2公尺，設施物外部應加以美化綠化。
- 二、應儘量採用綠色植栽來形塑綠籬，其高度不得大於200公分。
- 三、聯外道路照明高度原則上以11公尺為主；次要及服務道路照明高度原則上以5.5至9公尺為主。
- 四、各景觀街區之地瓶鋪面應具有地區特色，且鋪面應儘量具有透水性，且應為防滑、耐壓、易維護之材質並兼顧其供給性時效，避免廠商停止製造而無法補充。

第九節 植栽景觀設計原則

壹、公共開放空間植栽景觀計畫

一、公園用地

- (一)公園綠化面積不得小於 50%。
- (二)喬木植栽數量，應按公園總面積至少每滿 64 平方公尺栽植一棵計算之。
- (三)公園應以透水性鋪面鋪設為原則，並應配合相鄰近之開放空間整體設計 且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平。

二、公園兼體育用地

(一)公園綠化面積不得小於 30% 以上。

(二)喬木植栽數量，應按公園總面積至少每滿 64 平方公尺栽植一棵計算之。

(三)公園應以透水性鋪面鋪設為原則，並應配合相鄰近之開放空間整體設計，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平。

三、學校操場：學校操場之出入口，應配合相鄰之公共開放空間整體規劃，該出入口部分之地坪面應與相鄰之公共開放空間地坪高程齊平。

四、公園、帶狀公園、人行道之設計有高程差時，應設置斜坡道，以利通行。

貳、街道線型植栽景觀計畫原則

一、流通動線休憩系統

(一)河濱自行車道鋪面應選擇耐磨、抗滑之材質，作趣味性的組合排列。

(二)河濱休閒步道應至少有 30% 綠敷率，沿河種植喬木及座椅，鄰自行車道處留設街道傢俱設施帶，設置路燈，垃圾桶、低矮台柱等。

二、線型河岸景觀

(一)河道邊緣應設立護欄，高度至少 1 公尺。

(二)護欄形式應予以美化塑造特色。

(三)近河岸人行道種植喬木，另一邊人行道種植開花數種，增添季節變化特色。

(四)鋪面採多元化設計，增添活動變化性。

三、建築退縮帶

(一)建築基地指定退縮之帶狀開放空間中應設置植栽帶，種植喬木行道樹，樹距間不得大於 8 公尺，並與道路間設置緣石及高差。每個建築基地原則得設置出入空隙一處，空隙不得大於 2.5 公尺，面寬 15 公尺以上得增設一處。

(二)建築基地個別開發時，其沿街規定退縮供人行使用之帶狀開放空間及所留設之騎樓之鋪面，應配合所臨接道路之人行道設計之鋪面形式、材質及紋理，以創造整體鋪面之延續性。

(三)為了強化社區之綠化景觀效果，住宅區內部私設車道與住宅外牆之間應至少有綠化植栽帶，植栽設計採層次配置，並配合街道傢具，滿足日常之休閒需求。

- 四、植樹位置除都市設計另有規定從其規定外，沿街部分於不妨礙公共設施、公共安全原則下每 8 公尺栽種一棵，其餘配置於法定空地內。住宅社區之內部私設車道及主要之人行步道，應沿線列植行道樹，其間距應在 10 公尺以下。

第十節 管理維護計畫配置原則

壹、建築基地管理規定

- 一、建築基地之起造人應具擬建築物管理公約，並列為建築買賣契約之附件，由各買受人簽章後送法院公證，以保證日後執行效力。起造人並應擬具住戶手冊，協助建築物之買受人或使用人成立管理委會執行管理維護事項。前項住戶手冊應包含區分所有權規定，建築物增改建管理規定、管理委員會組織章程、管理費收費標準、建築物相關設施維護規定。
- 二、經建造完竣之建築物，其共用部份、約定部份、約定共用部份之變更，需經管理委員會同意，並不得違反都市計畫或建築法令規定。前項變更其施工計畫應經建築機關核可，為保障地區之公共交通安全、寧靜，並得規定其作業時間、範圍與作業環境之美化。

貳、街道傢俱之設置：

- 一、建築基地指定退縮留設六公尺之帶狀式開放空間者，應自道路境界線退縮 1.5 公尺範圍內留設街道傢俱設施帶，另 2.5 公尺作為人行通道使用並留供 1.5 公尺作綠地鋪面。
- 二、建築基地指定退縮留設四公尺之帶狀式開放空間者，街道傢俱設施帶之寬度為 2 公尺，另外 2 公尺應作為人行通道使用。
- 三、各管線上方設施帶之鋪面，應為活動式鋪面，以提供管線裝設或維修之用。

參、垃圾儲存空間之設置

配合指定垃圾儲存空間位置設置外，每一宗建築開發基地應集中收集垃圾、其垃圾儲存空間應至少一處，其位置應考慮下列因素：

- 一、與服務動線相互結合。
- 二、避免破壞景觀。
- 三、避開主要出入口。

肆、基地外部之開放空間應透過公部門，擬具管理維護計畫統一管理，並確實執行與監督，並獎勵私部門認養管理及維護。

伍、機關用地之開放空間，應由政府機關聘請專業植栽公司維護。

第十一節 其他

壹、騎樓、無遮簷人行道設置原則

為提供遮陽、遮雨及連續之動線，並鼓勵人車分離，本計畫區內之騎樓、無遮簷人行道，其應依下列規定辦理。

一、設置原則

(一)商業區應設置寬度四公尺之騎樓，且其騎樓總長度不得小於建築基地臨接道路境界線總長度之三分之二。

(二)騎樓地面應與人行道齊平，表面鋪裝應平整，不得設置任何台階或阻礙物，並應向道路境界線作四十分之一洩水坡度。

(三)商業區建築基地其建築物地面層應沿道路側牆面設置至少30%透光牆面。

二、無遮簷人行道其設置原則：

(一)建築基地指定留設6公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少2.5公尺。

(二)建築基地指定留設4公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少2.5公尺。

(三)建築基地臨接未達12公尺寬度之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮1.5公尺以上留設人行專用道。但不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。

貳、空橋設置原則依下列規定辦理

一、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓若為商業區、捷運系統用地者，須於該建築物二樓之室內預留寬度及深度均大於6公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出口。

二、空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓若為商業區、捷運系統用地，須於該建築物二樓之室內預留寬度及深度不得小於16公尺之公共空間，深度不得小於8公尺之戶外平台。

三、空橋銜接之兩個街廓若是同時開發則由兩街廓共同負擔興建費用；若先後開發，則後開發之街廓，除依前二款規定應留設室內公共空間或戶外平台外，並應興建空橋連接兩個街廓留設公共空間，同時負擔興建費用。

四、空橋須接商業區、捷運系統用地街廓之二樓，空橋淨寬不得小於5公尺，淨高不得小於3公尺，其欄杆扶手不得低於1.2

公尺。

五、空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於4.6公尺。

參、無障礙環境設置原則

無障礙空間設計重點在於尊重人性化的都市環境，前提在於公共使用空間的可及性與易於使用性，除公共建築與開放空間必需作設計考量外，未來一般建築物之開發亦應同等列入設計規範，方能徹底落實人性化的都市品質。規範重點包括：

- 一、各主要公共建築與公共使用設備均需加入無障礙環境設計，包括導盲磚、殘障坡道、殘障電梯及專屬使用設施，殘障坡道之坡度不得大於10%，寬度不得低於1.2公尺。
- 二、公共開放空間之主要出入口、鋪面、步道、人行道及相關座椅、公廁之設計應考量殘障者便於使用與不受干擾為規範原則。
- 三、都市內重要人行穿越道應設置導盲訊號系統，並避免動線與其他動線系統相互影響。
- 四、停車場面積超過1000平方公尺者需預留2%之殘障停車位於便利出入之處。

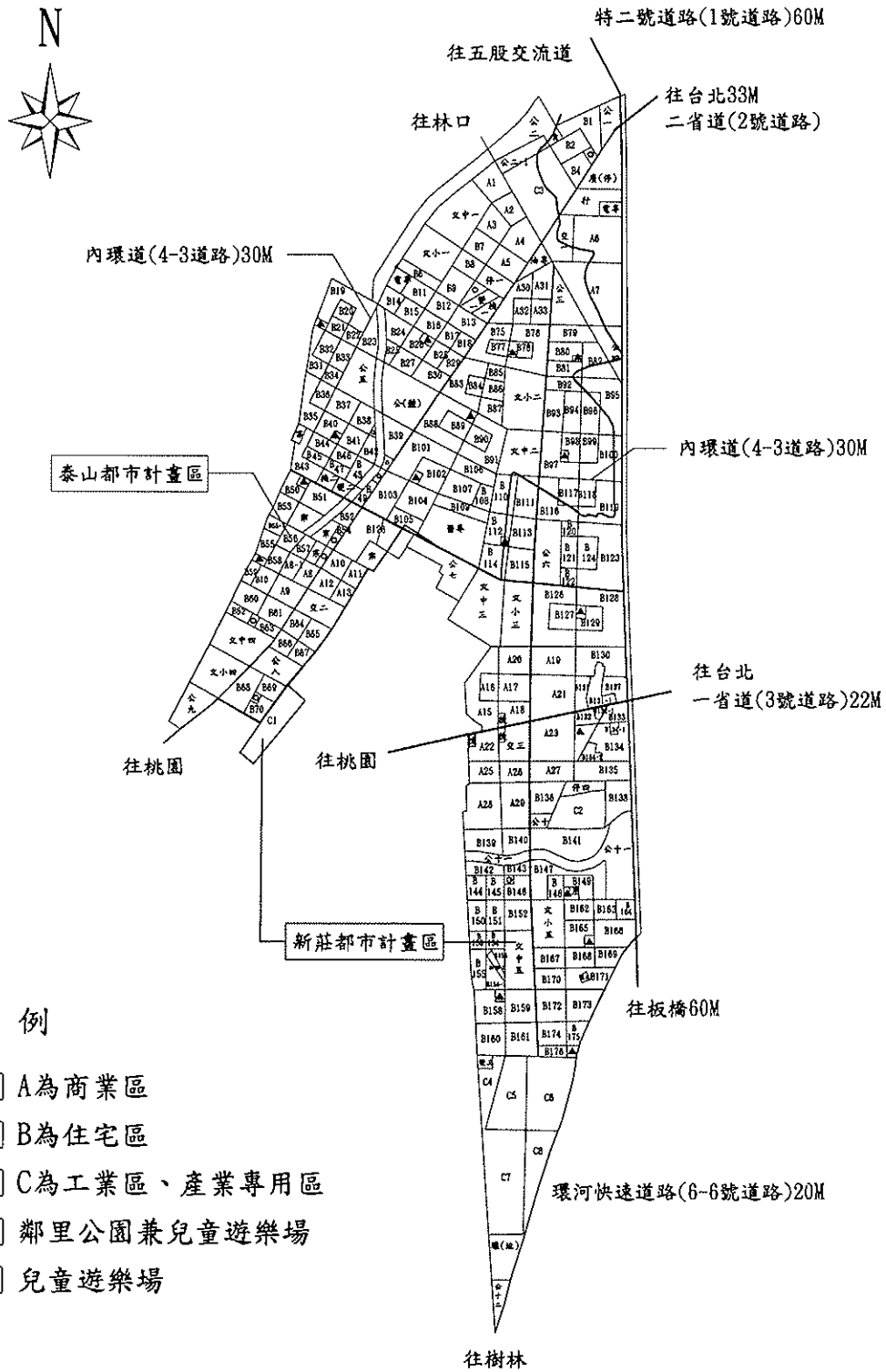
圖六 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計全區街廓編號示意圖

圖七 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計指定留設公共開放空間示意圖

圖八 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計景觀街區與行人徒步區示意圖

圖九 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市設計綠軸與景點示意圖

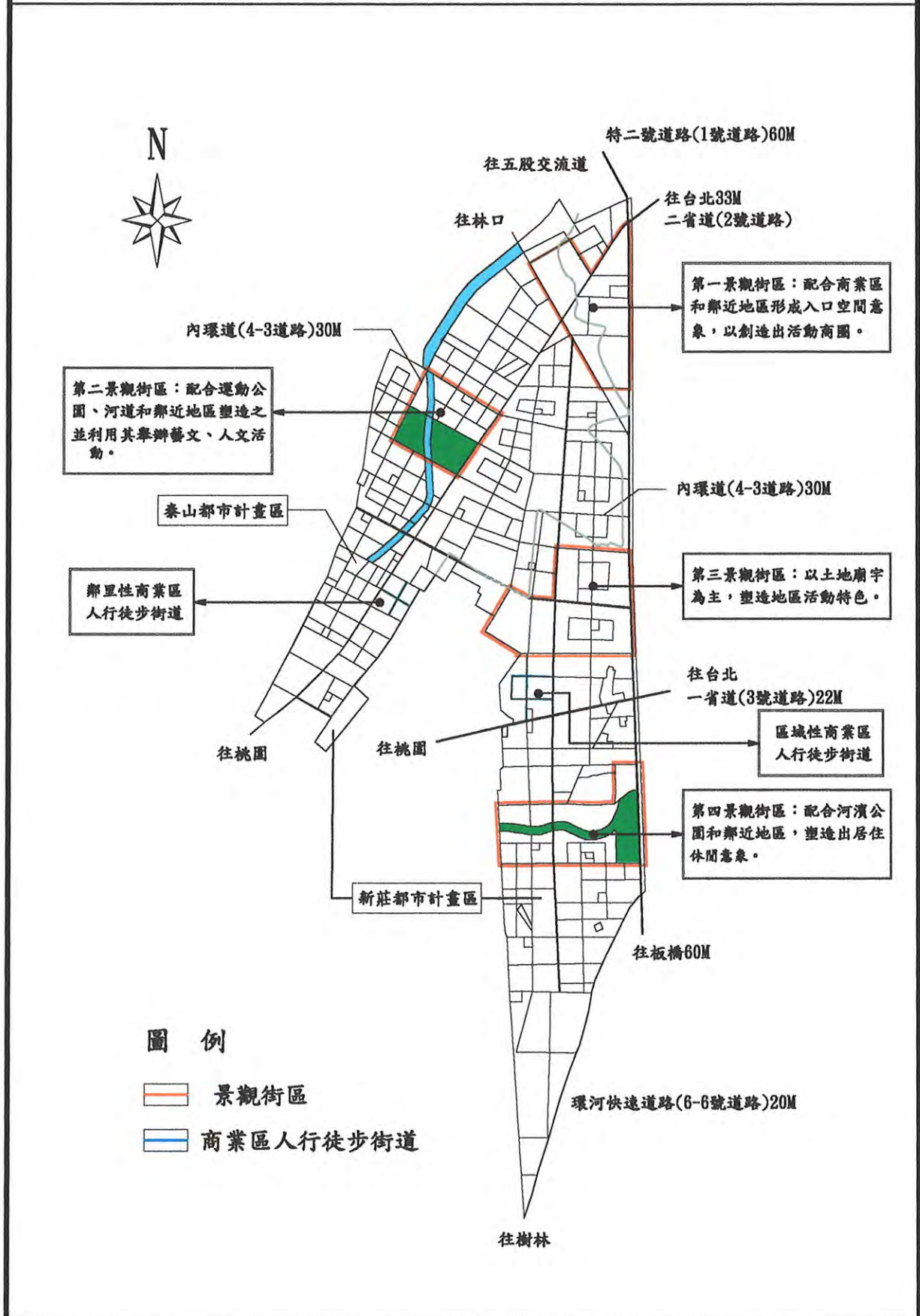
圖六 擬定泰山、新莊都市計畫(塏子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區都市設計全區街廓編號示意圖



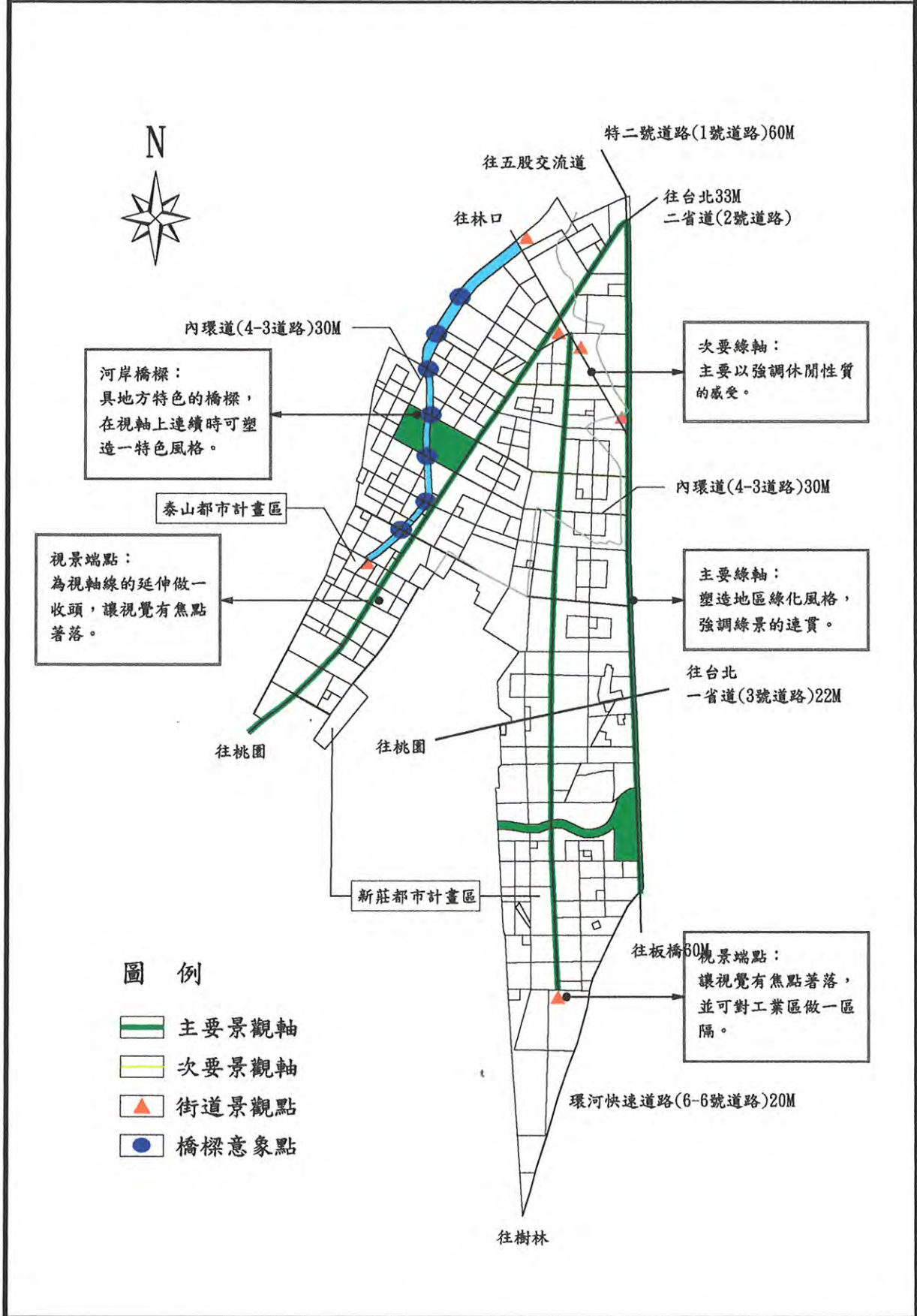
圖七 擬定泰山、新莊都市計畫(塭子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區都市設計指定留設公共開放空間示意圖



圖八 擬定泰山、新莊都市計畫(塹子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區都市設計景觀街區與人行徒步區示意圖



圖九 擬定泰山、新莊都市計畫(塭子圳地區地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區都市設計綠軸與景點示意圖



第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期及範圍

壹、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍與原泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫範圍相同，計畫面積 229.05 公頃，係配合「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。另本細部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，將依據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。

貳、計畫目標年

本細部計畫之計畫目標年同原主要計畫，係配合北部區域計畫之計畫年期，以民國 94 年為計畫目標年。

第二節 計畫人口與密度

本細部計畫區係與新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區採整體開發方式辦理，其兩計畫區之計畫人口同原主要計畫，訂定為 96,000 人，其中新莊和泰山部分各約為 49,000 人和 47,000 人，將據以作為劃設公共設施用地之參據；另居住密度同主要計畫平均每公頃約 480 人。

第三節 土地使用分區計畫

規劃後土地使用分區計畫，分述如下：(詳見表五、圖十所示)

壹、第一種住宅區

本次細部計畫配合合法密集房屋的分布，將合法密集房屋部分指定為都市更新地區，劃設為第一種住宅區，並得不參加市地重劃，未來之開發應依都市更新條例相關規定辦理。劃設後計畫面積 3.40 公頃，其建蔽率和容積率不得超過 60%和 140%。

貳、第三種住宅區

本次細部計畫配合都市設計整體規劃和塑造都市空間意象，配置道路、鄰里公園兼兒童遊樂場和兒童遊樂場等必要之公共設施用地，以提昇生活環境品質。劃設後計畫面積 91.63 公頃。其建蔽率和容積率不得超過 50%和 210%。

參、第一種商業區

本次細部計畫規劃位於交(二)用地鄰近之商業區為第一種商業區，其將結合交通用地並配合都市設計整體規劃塑造地區性之空間發展意象，供地區性轉運中心和活動休閒等商業活動使用；另配合鄰近空間需求配置寬15公尺之道路系統，以及配合都市設計採整體開發方式，規劃本區為鄰里商業區。劃設後第一種商業區計畫面積7.92公頃。其計畫建蔽率和容積率不得超過70%和280%。

肆、第二種商業區

本次細部計畫規劃位於計畫區二號道路(即二省道)東側之商業區為第一種商業區，其將結合鄰近地區之產業專用區、行政區、廣場兼停車場和交通用地，配合都市設計整體規劃塑造進出門戶的空間發展意象，供地區性轉運中心、活動休閒和居住等都會型商業活動使用；另配合鄰近空間需求配置寬15公尺之道路系統，以及配合都市設計採整體開發方式，規劃本區為中心商業區。劃設後第二種商業區計畫面積11.08公頃。其建蔽率和容積率不得超過60%和330%。

伍、產業專用區

為考慮未來都市整體發展，以及促進新莊、泰山地區產業發展，主要計畫劃設產業專用區一處，計畫面積為5.25公頃，其中泰山部分3.45公頃，新莊部分1.80公頃。其建蔽率和容積率不得超過50%和250%。

陸、醫療專用區

為因應未來都市整體發展，以及提昇新莊、泰山地區之醫療品質，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，主要計畫劃設醫療專用區一處，計畫面積4.00公頃，其中新莊部分0.10公頃，泰山部分3.90公頃。其建蔽率和容積率不得超過40%和320%。

柒、宗教專用區

主要計畫配合現有五處天主教會地權範圍部分各劃設宗教專用區，計畫面積為3.44公頃。其建蔽率和容積率不得超過60%和160%。

捌、電信專用區

主要計畫為考慮未來都市整體發展並因應實際需求，劃設電信專用區二處，計畫面積0.21公頃。其建蔽率和容積率不得超過50%和250%。

玖、加油站專用區

主要計畫為考慮未來都市整體發展和實際需求，劃設加油站專用區一處，計畫面積 0.63 公頃。其建蔽率和容積率不得超過 40% 和 120%。

第四節 公共設施計畫

規劃後之公共設施計畫，分述如下：(詳見表六、表七、表八)

壹、機關用地

主要計畫劃設機關用地二處，計畫面積 0.92 公頃。

貳、學校用地

一、文小

主要計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地三處，計畫面積 9.03 公頃。其中因貴子坑溪區域排水路線流經文小四，為避免遇雨成災造成水患危害都市公共安全，於文小四開發時，其經過學校用地部分之排水路，應在校園規劃時審慎處理，避免妨礙區域排水功能。

二、文中

主要計畫配合住宅社區鄰里單元，共劃設文中用地二處，計畫面積 9.75 公頃。其中因貴子坑溪區域排水路線流經文中四，為避免遇雨成災造成水患危害都市公共安全，於文中四開發時，其經過學校用地部分之排水路，應在校園規劃時審慎處理，避免妨礙區域排水功能。

參、公園用地

主要計畫共劃設公園用地七處(其中公二-1、公四用地分別跨越新莊及泰山二地區)，計畫面積 11.12 公頃。

肆、公園兼體育場用地

為提昇生活環境品質，強化空間活動機能，主要計畫劃設公園兼體育場一處，面積 3.73 公頃。

伍、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本次細部計畫為提高地區生活環境品質及增加停車空間需求，原則上配合住宅區之鄰里空間單元，劃設一至二處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並作多目標使用，劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地，共計有十處(其中公兒十分別跨越新莊、泰山二地區)，計畫面積 1.98 公頃。

陸、兒童遊樂場用地

本次細部計畫為提高地區生活環境品質，原則上配合住宅區之鄰里空間單元及細部計畫道路系統，劃設兒童遊樂場用地，計畫面積 1.54 公頃。

柒、停車場用地

主要計畫劃設停車場一處，計畫面積為 0.90 公頃。

捌、變電所用地

主要計畫設變電所一處，供地區整體發展和工業設施之供電需要，計畫面積 0.93 公頃。

玖、溝渠用地

主要計畫配合貴子坑溪河域部分劃設為溝渠用地，本次細部計畫將利用河川區兩側十公尺寬之防汛道路，配合都市設計整體規劃並結合水域資源，規劃塑造為一河濱休閒遊憩，計畫面積 4.61 公頃。

拾、交通用地

主要計畫於二省道旁劃設交通用地二處(其中交一用地跨越新莊、泰山二地區)，計畫面積 2.76 公頃，其建蔽率和容積率不得超過 50% 和 300%。

第五節 交通運輸計畫

規劃後之交通運輸計畫，分述如下：(詳見表九、圖十一所示)

壹、主要計畫道路

本計畫區與泰山(塭仔圳地區)都市計畫區之交通系統計畫，係採整體規劃並依地區運輸發展需求，配合道路路網服務功能，共劃分聯外道路和區內道路，主要計畫道路面積計有 41.61 公頃；另配合捷運系統分別於二和三號道路兩側，劃設交通用地和捷運系統用地。

貳、細部計畫道路

細部計畫之道路劃設係考量整體道路交通動線系統，及銜接鄰近地區之道路系統，以建立層級分明之道路服務功能，並配合景觀綠化之美化處理，以塑造本計畫區景觀道路之軸線意象。共劃設細部計畫道路面積 55.98 公頃(含主要計畫道路面積)。

一、住宅區

本住宅區細部計畫道路系統之劃設，係依據道路服務功能劃設之，並儘量避免穿越主要計畫道路，以確保各住宅鄰里單元之完整性。整體而言，住宅區內道路動線以鄰里空間

單元為主，劃設寬10公尺之道路系統；另部分道路用地則配合地區穿越性交通之需要，調整寬度為15公尺。並劃設4公尺人行步道，計畫面積為0.14公頃。

二、商業區

商業區細部計畫道路系統之劃設，係因應地區發展及商業活動需要予以劃設之。原則上以街廓單元為主，並劃設寬度10公尺道路系統，部分道路用地則配合地區穿越性交通需要，劃設15公尺寬。

第六節 都市防災計畫

壹、都市防災計畫系統

依據行政院二二九一次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。基此，本計畫區之防災系統重點，著重於防(救)災據點，包括避難場所和避難設施，以及防(救)災路線，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如下：(詳見圖十二所示)

一、防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係以各社區鄰里單元設置防災區劃配合劃設之，除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用學校、河域、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

(一)防(救)災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。指定用地為本計畫區內之學校、河域、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場、綠地和道路等外部開放空間。

2. 長期避難場所

長期避難場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，亦可提供較完善之設施和避護場所。指定用地為本計畫區內之文小和文中用地，主要考量該用地係配合鄰里單元劃設。分佈較為平均；另各行政區和機關用地，因對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

3. 其他

包括各項機能之救災據點，其說明如下列：

- (1)設置消防隊指揮所(或中心)，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源．．等，以供作因應緊急用途使用。
- (2)設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，以進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。
- (3)設置救災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

(二)防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表：

種類	防(救)災必要的設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1. 各鄰里單元或防(救)災區劃內之情報資訊和電信設備。 2. 配合災害疏散所需之器材和場所。	學校、河域、公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場綠地和道路等外部開放空間。
長期避難場所	除前項必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，和提供緊急	文小、文中、機關用地和行政區等
其他	事故或災難時，必需之空間和民生物品。	消防隊、警察局和救災救護隊。

二、防(救)災路線

本計畫區之防災路線係以各社區鄰里單元設置防災區劃予以劃設之，並結合聯接防災避難場所，同時亦利用主要幹道、河川水域及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統；另防災或救援據點則以行政區、廣場、學校及其他綠化空間劃設之，以提供人員緊急疏散和防災避難之用，以確保公共安全。(詳見圖十三所示)

(一)消防救災路線

本計畫區之消防救災路線系統，主要依據火災及震災之規劃設計，同時考量於救災進行中，因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度的不足等因素，致使消防及救難車輛無法通行。基此本計畫區之道路系統，將依據服務功能或寬度，劃分為緊急道路、救援輸送和避難輔助道路等，茲分別說明如下：

1. 緊急道路

指定本計畫區一號(即特二號道路，寬60公尺)、二號

(即二省道，寬 33 公尺)和三號(即一省道，寬 22 公尺)為緊急道路，此道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區之聚落中心，故為本計畫區內相當重要之防災道路。

2. 救援、輸送道路

指定本計畫區之次要聯外道路為救援輸送道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內之主要及次要區內道路為主，主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

(二)火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

整體而言，本計畫區之都市防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，以現有新莊和泰山部分之計畫面積 470.63 公頃計，其中文中、文小、公園、體育公園、兒童遊樂場、鄰里公園兼兒童遊樂場和道路等併入避難空間，以計畫人口 96,000 人核計，則每人平均避難空間約有 19.51 平方公尺；延燒遮斷圈域劃分(以社區單元為單元)，以約一平方公里的防災範圍，作為防災生活圈單元。

貳、防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統(包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，茲就主要計畫和細部計畫之防災維生線之設置原則分別說明如下：

一、主要計畫

著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間，其包括下列項目：

- (一)規劃都市維生線共同管溝系統。
- (二)推動電線管路之地下化系統。
- (三)提高管路耐震化作業系統。

(四)設立維生線管理中心系統。

二、細部計畫

細部計畫於規劃時，應建立維生線佈設資訊系統和配合防災計畫系統，於主要逃生路徑及防災區劃週邊，儘量以共同管溝予以容納，並提供災害發生時搶修及運用之參考，及至少規劃一個以上之「源頭」，作為替代運用。以下茲就各維生線系統之劃設原則，說明如下

(一)給水系統

1. 管線佈設應避免跨越斷層地帶或潛在地質災害地區，如確有必要應於潛在地點，採用多節、柔性接頭連接管道。
2. 應儘量優先採地下埋設管線配置之。
3. 應有一個以上水源，必要時於主要斷層下游設置緊急儲存用水站。
4. 給水管下水道的水平距離應留設至少 3 公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如因水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
5. 消防用水應有專用管網及水源。
6. 水塔設施應採用防震設計水塔高度之 1.5 倍，水平距離內應避免其他建築物和設置於潛在地質災害地區及建物密集地區。

(二)電力系統

1. 輸送線路應予地下化，並避免穿越斷層帶。
2. 變電設施應儘量設置於防火區劃邊緣。
3. 建立勘查系統，便於災害發生時，得於檢查輸送或儲存設施。
4. 公共建築物及避難場所，應具備緊急電源。

(三)電訊系統

1. 輸送線應予地下化，避免穿越斷層帶。
2. 通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物，應採防震設計。
3. 應考量區域隔離措施，避免被破壞之區域，影響其他區域之正常運作。

(四)瓦斯系統

1. 輸送線應予地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
2. 應設置偵測漏氣及緊急切斷系統之自動化組織，並可規劃改以人工操作替代。
3. 輸送線路應予與電力線路，保持至少 3 公尺以上之安全距離。
4. 瓦斯加油站應設置在空曠地區並應有完善之防災措施。

第七節 分期分區發展計畫

本計畫區之分期分區發展計畫，將視拆遷安置計畫時程及地區整體開發之需要，同時考量市地重劃財務計畫之可行性，依據實際情形酌以調整之。原則上本計畫之分期分區發展計畫，採全區整體開發，並得依市地重劃實施辦法第七條及第九之一條規定分區辦理市地重劃，且如符合平均地權條例第五十七條、第五十八條規定，得申請優先或自辦市地重劃。

第八節 事業及財務計畫

壹、土地開發方式

- 一、本計畫除宗教專用區、捷運系統用地及都市更新地區外，原則以市地重劃方式辦理。並應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擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。但本計畫區內之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用，若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。
- 二、市地重劃範圍內之土地除公共設施用地外，應俟細部計畫完成法定程序發布實施及開發完成後始得發照建築。惟如涉及保留重劃分配權時，應參照內政部地政司八十九年三月二十日八十九地司(四)發字第八九〇〇四五九號書函所提意見：「對於保留重劃分配權之可行性先予評估，並就可能產生徵收後又辦理撤銷徵收的後遺症以及宜否於土地登記簿加註承諾事項等研擬具體因應對策」，審慎處理。
- 三、交通用地毗鄰土地之開發

本計畫區內之交通用地應納入市地重劃範圍，惟基於公益暨聯合開發共構之必要，在不低於全區市地重劃共同負擔原則下，同意先行建築，其聯合開發範圍係以該用地整體開發為原則，且由該街廓全體土地所有權人會同鄰近公共設施用地之土地所有權人，以參與市地重劃分配後所得之土地優先參與聯合開發，另為考量日後市地重劃執行之可行性，請開發單位儘速訂定重劃分配之機制。

貳、市地重劃建議處理原則

- 一、本細部計畫範圍內既有合法社區、聚落或建物密集地區於辦理市地重劃時，其處理原則如下：
 - (一)市地重劃之範圍與內容，以市地重劃主管機關報經核定之

市地重劃計畫書、圖範圍與內容為準。

(二)計畫範圍內既有合法社區、聚落或建物密集地區和宗教專用區原則上不納入市地重劃範圍內。至於納入市地重劃範圍內之合法房屋，在不妨礙都市計畫及市地重劃計畫原則下，得由重劃主管機關於辦理市地重劃時按原位置分配之。

(三)經核定未納入市地重劃地區者，另可依都市更新條例規定辦理。

二、市地重劃抵費地之發還比例，原則上依據平均地權條例之規定，以55%為估算財務計畫之依據。惟發還抵費地之比例，應以市地重劃主管機關台北縣政府經報核者為準。

參、財務計畫

一、開發主體

本細部計畫案俟完成都市計畫法定程序後，以市地重劃方式辦理開發。並由內政部中部辦公室(地政業務)與台北縣政府負責市地重劃開發事宜。

二、開發進度

本案市地重劃原則於民國95年9月完成開發，其中包括本都市計畫變更擬定及完成程序等項目，且必要時得視財務狀況予以延長。其主要工作項目為：

1. 選定市地重劃範圍。
2. 研訂市地重劃計畫書。
3. 公告重劃計畫書、圖，舉行業主座談會及處理反對意見。
4. 辦理禁建及禁止土地移轉等事項。
5. 籌編經費。
6. 測量製圖及面積計算。
7. 工程設計。
8. 現況調查。
9. 查估重劃前地價。
10. 編造各種清冊。
11. 工程施工。
12. 分配設計及計算負擔。
13. 簽報核定。
14. 結果公告及異議處理。
15. 地籍整理及地價換算。
16. 交接及清償。
17. 財務結果及成果報告。

三、土地分配比例

本計畫區係結合新莊都市計畫(塭仔圳地區)細部計畫區採整體開發，並以市地重劃方式辦理，其重劃範圍共計 470.70 公頃。有關市地重劃分配之土地，其中可建築用地發還地主部分，原則上以 55% 核算(惟配地比例實際應視重劃財務計畫酌以調整之)，計有 258.89 公頃；無償提供公共設施(含公有土地抵充)部分，佔市地重劃面積 31.83%，計有 49.81 公頃；另有償提供公共設施部分佔市地重劃面積 3.84%，計有 18.07 公頃。餘則為政府可取得之標、讓售地佔市地重劃面積 9.33%，計有 43.93 公頃。(詳見表十)

四、配合事項

- (一)本區重劃未列為共同負擔之公共設施用地，包括機關用地、環保兼垃圾處理場用地、交通用地、變電所用地、自來水事業用地、捷運系統用地等項目，依據市地重劃實施辦法第三十四條規定，需地機關應配合重劃進度編列預算，按主管機關所定底價價購，以抵付開發費用。
- (二)依據前述本計畫區辦理市地重劃平均總負擔部分，已達到平均地權條例第 60 條規定之 55% 規定，若計畫區內合法密集房屋納入重劃開發並訂定減輕負擔原則，勢必減少抵費地面積且增加重劃負擔，將影響市地重劃之財務平衡。建議合法密集房屋部分排除於市地重劃重劃範圍外，以利開發工進。
- (三)本計畫區東側之 60 公尺寬之二號道路(特二號道路)，雖係中山高速公路及北部第二高速公路之聯絡道，惟仍具有供地區車輛使用運輸之功能，故其總經費之四分之一應計入市地重劃負擔範圍。

表五 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用計畫面積表

表六 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區公共設施用地需求面積分析表

表七 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區都市綠化空間分析表

表八 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區公共設施用地明細表

表九 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二細部計畫區道路編號表

表十 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細

部計畫市地重劃土地分配概估表

圖十 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)二
細部計畫區土地使用計畫示意圖

圖十一 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區交通系統示意圖

圖十二 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區防災據點與避難場所示意圖



圖十三 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
細部計畫救災路線與避難路線示意圖

表五 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用計畫面積表

分區	項目	泰山部分				新莊部分				新莊、泰山(塭仔圳地區)計畫全區				備註
		主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)	主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)	主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用分區	住宅區	111.75	48.79	—	—	95.88	39.68	—	—	207.42	44.07	—	—	
	第一種住宅區	—	—	3.40	1.48	—	—	2.01	0.83	—	—	5.41	1.15	
	第二種住宅區	—	—	—	—	—	—	0.37	0.15	—	—	0.37	0.08	
	第三種住宅區	—	—	91.63	40.00	—	—	77.69	32.15	—	—	169.32	35.97	
	商業區	20.21	8.81	—	—	29.46	12.19	—	—	49.67	10.55	—	—	
	第一種商業區	—	—	7.92	3.46	—	—	—	—	—	—	7.92	1.68	
	第二種商業區	—	—	11.08	4.84	—	—	28.88	11.95	—	—	39.96	8.49	
	乙種工業區	—	—	—	—	28.72	11.88	22.75	9.41	28.72	6.10	22.75	4.83	
	第一種乙種工業區	—	—	—	—	—	—	3.49	1.44	—	—	3.49	—	
	行政區	—	—	—	—	1.82	0.75	1.82	0.75	1.82	0.39	1.82	0.39	
	產業專用區	3.45	1.51	3.45	1.51	1.80	0.74	1.80	0.74	5.25	1.12	5.25	1.12	
	醫療專用區	3.90	1.70	3.90	1.70	0.10	0.04	0.10	0.04	4.00	0.85	4.00	0.85	
	宗教專用區	3.44	1.50	3.44	1.50	0.12	0.05	0.12	0.05	3.56	0.76	3.56	0.76	
	電信專用區	0.21	0.09	0.21	0.09	0.39	0.16	0.39	0.16	0.60	0.13	0.60	0.13	
加油站專用區	0.63	0.28	0.63	0.28	—	—	—	—	0.63	0.13	0.63	0.13		
小計(1)	143.59	62.69	125.66	54.86	158.29	65.50	139.42	57.70	301.88	64.13	265.08	56.32		
公共設施 用地	學校	9.03	3.94	9.03	3.94	6.28	2.60	6.28	2.60	15.31	3.25	15.31	3.25	
	文小用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	文中用地	9.75	4.26	9.75	4.26	6.64	2.75	6.64	2.75	16.39	3.48	16.39	3.48	
	公園用地	11.12	4.85	11.12	4.85	13.85	5.73	13.85	5.73	24.97	5.30	24.97	5.30	
	兒童遊樂場用地	—	—	1.54	0.67	—	—	0.15	0.06	—	—	1.69	0.36	
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	—	—	1.98	0.86	—	—	2.14	0.89	—	—	4.12	0.88	
	停車場用地	0.90	0.39	0.90	0.39	1.02	0.42	1.02	0.42	1.92	0.41	1.92	0.41	
	廣場兼停車場用地	—	—	—	—	1.52	0.63	1.52	0.63	1.52	0.32	1.52	0.32	
	道路用地	41.61	18.17	55.98	24.44	48.83	20.21	65.37	27.05	90.44	19.21	121.35	25.78	
	人行步道	—	—	0.14	0.06	—	—	0.14	0.06	—	—	0.28	0.06	
小計(2)	72.41	31.61	90.44	39.48	78.14	32.34	97.11	40.19	150.55	31.98	187.55	39.84		

表五 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫土地使用計畫面積表(續)

分區	項目	泰山部分			新莊部分			新莊、泰山(塭仔圳地區)計畫全區			備註			
		主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)	主要計畫面積(公頃)	百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)	主要計畫面積(公頃)		百分比(%)	細部計畫面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	機關用地	0.92	0.40	0.92	0.40	0.09	0.04	0.09	0.04	1.01	0.21	1.01	0.21	0.21
	公園兼體育場用地	3.73	1.63	3.73	1.63	—	—	—	—	3.73	0.79	3.73	0.79	0.79
	環保兼垃圾處理場地	—	—	—	—	1.59	1.05	1.59	0.66	1.59	0.34	1.59	0.34	0.34
	交通用地	2.86	1.25	2.76	1.20	2.53	0.12	2.43	1.01	5.39	1.15	5.19	1.10	1.10
	變電所用地	0.93	0.41	0.93	0.41	0.29	0.66	0.29	0.12	1.22	0.26	1.22	0.26	0.26
	自來水事業用地	—	—	—	—	0.42	0.17	0.42	0.17	0.42	0.09	0.42	0.09	0.09
	捷運站系統用地	—	—	—	—	0.30	0.12	0.30	0.12	0.30	0.06	0.30	0.06	0.06
	溝渠用地	4.61	2.01	4.61	2.01	0.00	0.00	0.00	0.00	4.61	0.98	4.61	0.98	0.98
	小計(3)	13.05	5.69	12.95	5.65	5.22	2.04	5.12	2.12	18.27	3.88	18.07	3.84	3.84
	累 計(2)+(3)	85.46	37.31	103.39	45.14	83.36	34.37	102.23	42.30	168.82	35.87	205.62	43.68	43.68
總計 (1)+(2)+(3)	229.05	100.00	229.05	100.00	241.65	100.00	241.65	100.00	470.70	100.00	470.70	100.00	100.00	

註：1.  部分為本計畫內容， 部分為供新莊、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。

2. 表內面積應以依據核定圖實施分割測量面積為準。

3. 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。

以下空白

表六 擬定泰山、新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區公共設施用地需求面積分析表

計畫人口：96,000人
計畫面積：470.70公頃

項 目	劃 設 標 準	主要計畫 劃設面積 (公頃)	需 要 面 積 (公頃)	細部計畫 劃設面積 (公頃)	備 註	
機關用地	依實際需要檢討劃設	1.01	—	1.01		
學校 用地	文小用地	1. 五萬人以下：0.2公頃/千人 2. 五萬至二十萬人部分：0.18公頃/千人 3. 二十萬人以上：0.14公頃/千人 4. 每校至少2.0公頃	15.31	17.28	15.31	
	文中用地	1. 五萬人以下：0.16公頃/千人 2. 五萬至二十萬人部分：0.15公頃/千人 3. 二十萬人以上：0.14公頃/千人 4. 每校至少2.5公頃	16.39	14.40	16.39	
公園用地	1. 五萬人以下：0.15公頃/千人 2. 五萬至十萬人部分：0.175公頃/千人 3. 十萬至二十萬人部分：0.2公頃/千人 4. 二十萬至五十萬人部份：0.22公頃/千人	24.97	16.80	24.97	得作多目標使用	
公園兼體育場 用地	1. 三萬至十萬人部分：0.08公頃/千人。 2. 十萬以上：0.07公頃/千人。	3.73	7.68	3.73		
鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	每千人0.08公頃為準，每處最小面積0.1公頃	—	7.68	4.12	作多目標並可供停車空間使用。	
兒童遊樂場 用地				1.69		
停車場用地	按『計畫區內車輛預估數20%』及『商業區面積之10%』之最大劃設面積。	1.92	10.24	1.92	詳註1。	
廣場兼停車場 用地		1.52		1.52		
變電所用地	依實際需要檢討劃設	1.22	—	1.22		
捷運系統用地	依實際需要檢討劃設	0.30	—	0.30		
交通用地	依實際需要檢討劃設	5.39	—	5.19		

表六 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區公共設施用地需求面積分析表

計畫人口：96,000 人

計畫面積：470.70 公頃

項 目	劃 設 標 準	主要計畫 劃設面積 (公頃)	需 要 面 積 (公頃)	細部計畫 劃設面積 (公頃)	備 註
自來水事業 用 地	依實際需要檢討劃設	0.42	—	0.42	
環保兼垃圾處 理 場 用 地	依實際需要檢討劃設	1.59	—	1.59	
道 路 用 地	依交通量和設計標劃設	90.44	—	121.35	
人行步道用地	依實際需要檢討劃設	—		0.28	
<p>註 1：停車場用地面積 = 按計畫區內車輛預估數 20%核計 = 0.2*計畫人口(千人)*車輛持有率(輛/千人)*停車空間(位/平方公尺) = 0.2*96(千人)*177.70(輛/千人)*30(位/平方公尺) = 102,355 平方公尺</p> <p>註 2：本表為新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市計畫區整體考量。其中新莊部分面積 241.65 公頃，人口 49,000 人；泰山部分 229.05 公頃，人口 47,000 人。</p>					

表七 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區都市綠化空間分析表

項 目	本二細部計畫區 劃 設 面 積 (公 頃)	本二細部計畫區 佔都市發展用地比 (%)	備 註
公 園 用 地	24.97	5.30	
公 園 兼 體 育 場 用 地	3.73	0.79	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	4.12	0.88	
兒 童 遊 樂 場 用 地	1.69	0.36	
廣 場 兼 停 車 場 用 地	1.52	0.32	
小 計 : (1)	36.03	7.65	
園 道 綠 化 植 栽 部 分	5.63	1.20	特二號道路
小 計 : (2)	5.63	1.20	
合 計 : (1) + (2)	41.66	8.85	

註 1：園道綠化植栽部分係以園道面積 25%估計之。

2：都市發展用地面積為 470.70 公頃。

3：本表為新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市計畫區
整體考量。

以下空白

表八 擬定泰山、新莊都市計畫(塹仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公 頃)	位 置	備 註
機 關 用 地	機 一	0.48	2號道路與5號道路交叉口	泰山
	機 二	0.44	變二西側	泰山
	機 三	0.09	1號道路西南端	新莊
	小 計	1.01		
學 校 用 地	文 小 一	2.36	計畫區西北側	泰山
	文 小 二	3.88	停一南側	泰山
	文 小 三	3.37	文中三東側	新莊
	文 小 四	2.79	計畫區西南端	泰山
	文 小 五	2.91	公十一南側	新莊
	小 計	15.31		
	文 中 一	3.91	文小一南側	泰山
	文 中 二	2.91	文小二南側	泰山
	文 中 三	4.00	輔大東側	新莊
	文 中 四	2.93	文小四北側	泰山
	文 中 五	2.64	文小五西南側	新莊
小 計	16.39			
公 園 用 地	公 一	0.85	計畫區北端	新莊
	公 二	3.51	計畫區北端	泰山
	公 二 一 一	1.10	公一南側	泰山(0.79公頃) 新莊(0.31公頃)
	公 三	1.31	加油站東南側	泰山
	公 四	0.81	5號道路東端南側	新莊(0.24公頃) 泰山(0.57公頃)
	公 五	2.01	體育場西側	泰山
	公 六	2.65	輔大東北側	新莊
	公 七	2.57	輔大北側	新莊
	公 八	1.48	文中四東側	泰山
	公 九	1.45	計畫區西南端	泰山
	公 十	0.41	國泰里工業區西側	新莊
	公 十 一	5.73	原塔寮坑溪及其南側	新莊
	公 十 二	1.09	計畫區南端	新莊
小 計	24.97			

表八 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區公共設施用地明細表(續)

項 目	編 號	面 積 (公 頃)	位 置	備 註
公園兼體育場用地	公 (體)	3.73	6-1號道路與2號道路交叉 口	泰山
鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	公 兒 一	0.24	公(體)東側	泰山
	公 兒 二	0.24	公(體)北側	泰山
	公 兒 三	0.24	公五西北側	泰山
	公 兒 四	0.24	機二北側	泰山
	公 兒 五	0.24	機二西側	泰山
	公 兒 六	0.24	文中四北側	泰山
	公 兒 七	0.43	交三東側	新莊
	公 兒 八	0.24	公(體)西南側	泰山
	公 兒 九	0.24	文中二東側	泰山
	公 兒 十	0.24	醫療專用區東側	新莊(0.18公頃) 泰山(0.6公頃)
	公 兒 十一	0.24	文小三東側	新莊
	公 兒 十二	0.24	文中五北側	新莊
	公 兒 十三	0.33	文小五東側	新莊
	公 兒 十四	0.24	文中五南側	新莊
	公 兒 十五	0.24	文中五東南側	新莊
	公 兒 十六	0.24	文中五北側	新莊
	小 計	4.12		
兒 童 遊 樂 場 用 地	兒 一	0.15	公一西南側	新莊
	兒 二	0.35	停五西側	泰山
	兒 三	0.12	公五南側	泰山
	兒 四	0.12	變二東北側	泰山
	兒 五	0.12	變二東北側	泰山
	兒 六	0.12	宗教專用區東側	泰山
	兒 七	0.17	宗教專用區東側	泰山
	兒 八	0.12	文小四東側	泰山
	兒 九	0.18	文中四北側	泰山
	兒 十	0.12	公三南側	泰山
	兒 十 一	0.12	文小二北側	泰山
	小 計	1.69		

表八 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區公共設施用地明細表(續)

項 目	編 號	面 積 (公 頃)	位 置	備 註
停 車 場 用 地	停 四	1.09	3號道路南側	新莊
	停 五	0.90	機一北側	泰山
	小 計	1.92		
廣 場 兼 停 車 場 用 地	廣 (停)	1.52	2號道路北端	新莊
變 電 所 用 地	變 一	0.56	機一西北側	泰山
	變 二	0.37	河川區南端西側	泰山
	變 三	0.29	計畫區南端	新莊
	小 計	1.22		
自 來 水 事 業 用 地	自	0.42	公二南側	泰山
交 通 用 地	交 一	1.90	加油站北側	新莊(0.74公頃) 泰山(1.16公頃)
	交 二	1.60	停二西側	泰山
	交 三	1.69	第一種乙種工業區西北側	新莊
	小 計	5.19		
環 保 兼 垃 圾 處 理 場 用 地	環 (垃)	1.59	計畫區南端	新莊
捷 運 系 統 用 地	捷	0.30	3號道路兩側	新莊三處
合 計		79.38		
註：本表為新莊、泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)都市計畫區整體考量。 以下空白				

表九 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷案置方案)
二細部計畫區道路編號表

編號	起迄點	路寬 (公尺)	泰山部分	新莊部分
			長度(公尺)	長度(公尺)
1 (特二號)	北起計畫區北端南至計畫區東南界	60	-	3750
2 (二省道)	北起新五路南至計畫區西南界	33	2910	510
3 (一省道)	東起1號道路西至輔大	22	-	600
4-1	北起中港大排南至1號道路	30	1050	-
4-2	北起加油站東側南至南端工業區	30	930	2520
4-3	北起中港大排向南經公五東轉至1號道路	30	2550	30
4-4	東起1號道路經輔大北側至2號道路	30	210	960
4-5	東起1號道路西至變三北側	30	-	420
5	東起1號道路西至中港大排中段	25	870	30
6-1	東起文中二北側西至計畫區西界	20	930	-
6-2	北起文中二南側南至輔大	20	390	210
6-3	東起1號道路西至計畫區西界	20	-	600
6-4	東起1號道路西至計畫區西界	20	-	660
6-5	東起1號道路南端西至文中五	20	-	390
6-6	北起1號道路南端南至計畫區南界	20	-	2100
6-7	東起6-6號道路西至計畫區西界	20	-	540
7-1	東起行政區經公二接4-1號道路	15	130	135
7-2	東起2號道路西接4-3號道路	15	600	-
7-3	東起1號道路西接4-3號道路	15	810	150
7-4	北起4-3號道路南接7-7號道路	15	390	-
7-5	北起4-3號道路南接4-4號道路	15	360	-
7-6	東起1號道路西至4-2號道路	15	-	330
7-7	東接4-4號道路西至計畫區西界	15	300	-
7-8	東起1號道路西至輔大	15	-	720
7-9	西起2號道路至輔大向南至工業區再接7-11號道路	15	1290	-
7-10	東起7-9號道路西至計畫區西界	15	390	-
7-11	北接7-10號道路南至計畫區南界	15	730	-
7-12	東接2號道路西至7-11號道路	15	210	-
7-13	東起7-9號道路至7-11號道路	15	300	-
8-1	東起4-1號道路至4-3號道路	15	270	-

表九 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區道路編號表(續)

編號	起點	路寬 (公尺)	泰山部分	新莊部分
			長度(公尺)	長度(公尺)
8-2	東起2號道路至8-1號道路	15	410	-
8-3	東起4-1號道路至7-2號道路	15	150	-
8-4	東起1號道路西至4-1號道路	15	175	280
8-5	東起1號道路西至4-2號道路	15	-	340
8-6	起4-2號道路至4-2號道路止	15	-	570
8-7	北起7-8號道路南至6-3號道路	15	-	600
8-8	北起7-8號道路南至3號道路	15	-	750
8-9	東起1號道路西至4-2號道路	15	-	370
8-10	起7-10號道路至2號道路止	15	360	-
8-11	起8-10號道路至2號道路止	15	120	-
8-12	起7-9號道路至2號道路止	15	150	-
8-13	起7-9號道路至2號道路止	15	150	-
8-14	起7-9號道路至8-13號道路止	15	180	-
8-15	北起6-3號道路止建國路	15	-	720
8-16	北起4-5號道路南至6-6號道路	15	-	575
8-17	東起6-6號道路西止瓊林路	15	-	300
其他		10	15985	10100
人行步道		4	350	350
小計				

註： 部分為本計畫內容， 部分為供新莊、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。

以下空白

表十 擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫市地重劃土地分配概估表

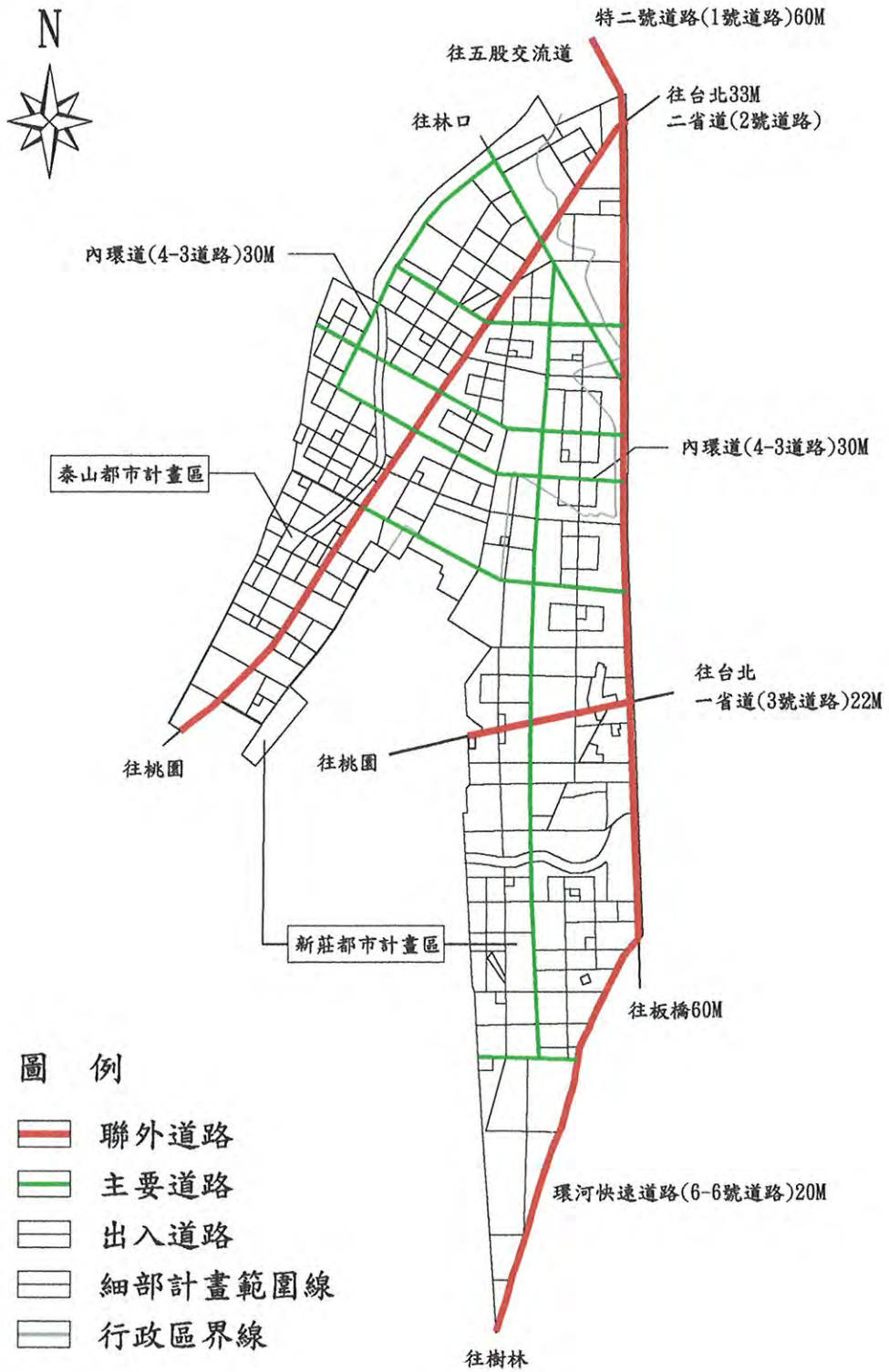
項目	泰山部分		新莊部分		新莊、泰山(塭仔圳地區)計畫合計	
	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
地主分配土地	125.98	55.00	132.91	55.00	258.89	55.00
小計(一)	125.98	55.00	132.91	55.00	258.89	55.00
無償取得(1)	90.44	39.48	97.11	40.19	187.55	39.84
無償取得(2)	52.70	23.00	59.97	24.82	149.81	31.83
有償取得	12.95	5.65	5.12	2.12	18.07	3.84
小計(1)(二)	103.39	45.14	102.23	42.30	205.62	43.68
小計(2)(二)	65.65	26.66	64.49	26.69	167.88	35.67
政府取得土地						
小計(1)(三)	-0.32	-0.14	6.51	2.69	6.19	1.32
小計(2)(三)	37.42	16.34	44.25	18.31	43.93	9.33
合計	229.05	100.00	241.65	100.00	470.70	100.00

註：1. 無償取得用地部分，其中(1)部分未包括公有土地；(2)部分則含有公有土地37.74公頃(新莊15.92公頃，泰山21.82公頃)

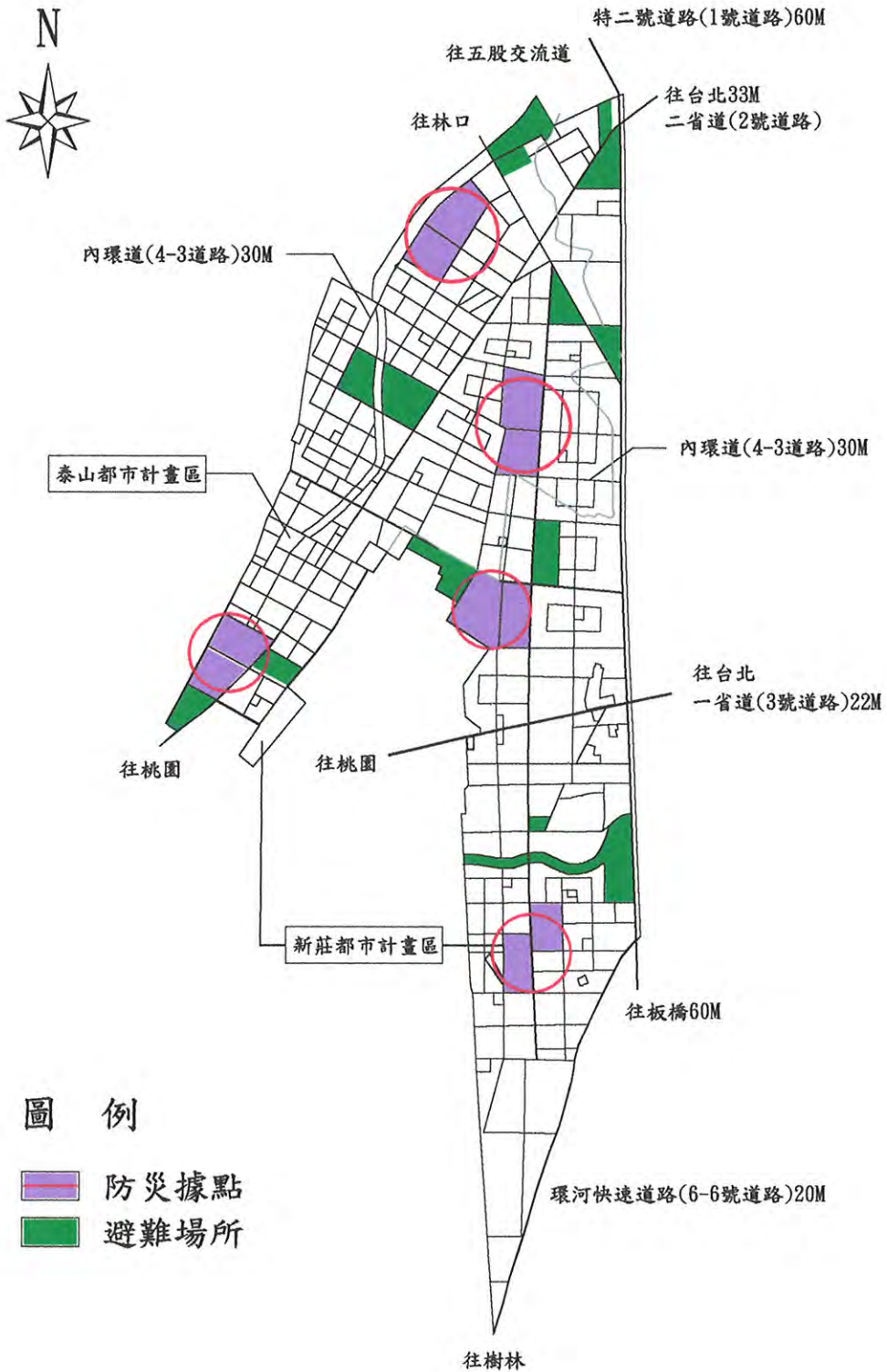
2. 部分為本計畫內容，部分為供新莊、泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)計畫區整體考量使用。

以下空白

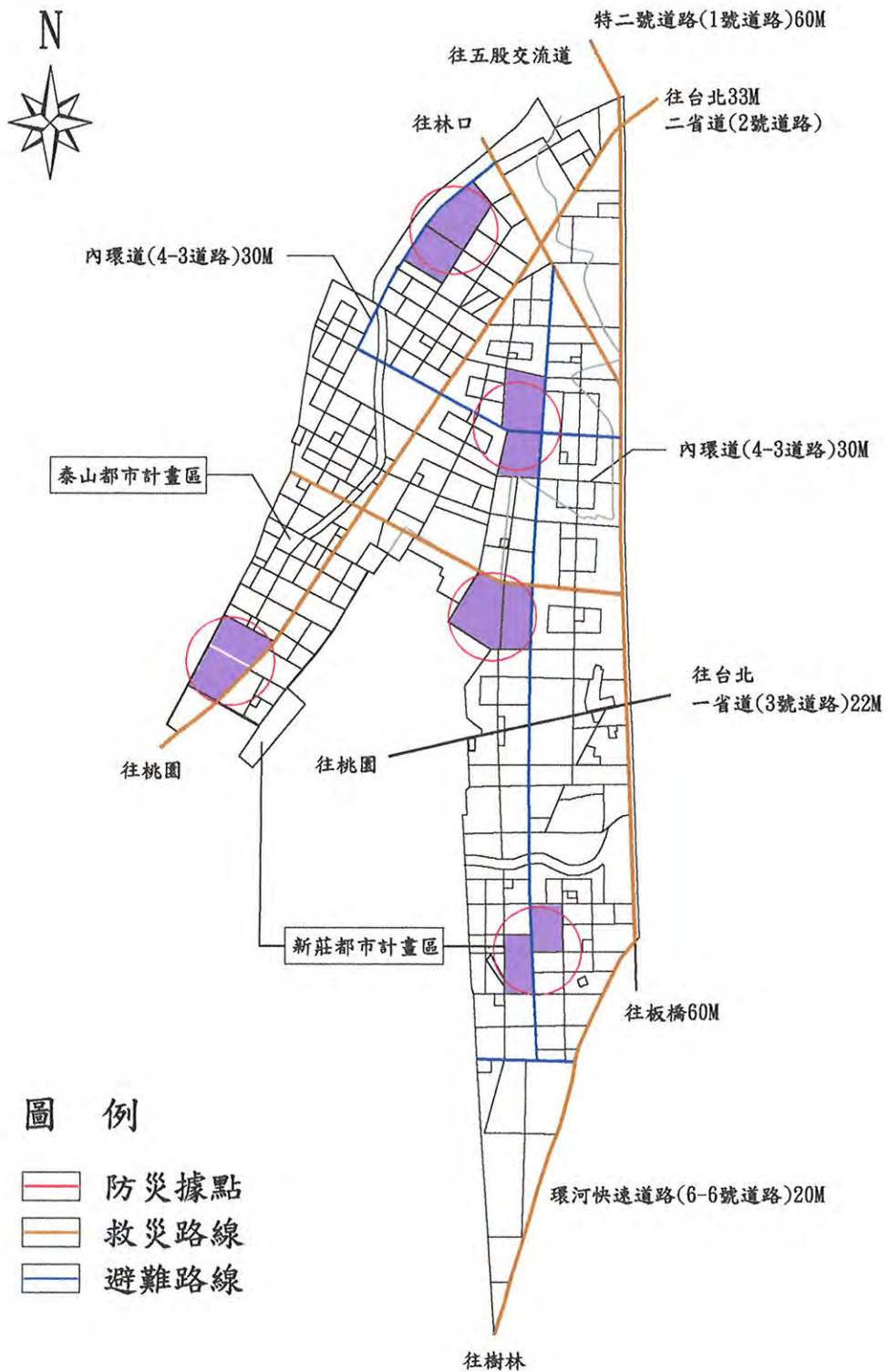
圖十一 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區交通系統示意圖



圖十二 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區防災據點與避難場所示意圖



圖十三 擬定泰山、新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)
二細部計畫區救災路線與避難路線示意圖



第六章 土地使用分區管制計畫

為促進本計畫區之土地合理使用，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本計畫區土地使用分區管制要點；另為塑造都市地區整體發展風格和特色，並提昇生活環境品質，另配合訂定都市設計準則，包括公共開放空間系統、道路交通系統、建築基地最小規模限制、建築物造形、高度與量體規定、環境保護設施配置、景觀計畫配置等項目。

有關本土地使用分區管制要點、都市設計準則，茲臚列詳見附錄一、附錄二。

附錄一

擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定，訂定本計畫土地使用分區管制要點。但未參加市地重劃之土地，除宗教專用區及捷運系統用地外，應依都市更新條例相關規定辦理。
- 二、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。
- 三、本計畫區內各土地或建築基地應附設之停車空間依附表一辦理，且停車空間不得移作他種用途或被佔用。
- 四、本計畫區內建築基地應依附表二退縮建築，但基於地形限制，致無法達到規定者，經本縣都市設計審議委員會(以下簡稱：都設會)審議通過者，不在此限。
前項退縮部分得計入法定空地。
- 五、本計畫區內各使用區，其開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%。但經本縣都設會審議通過者，得不受此限。
- 六、本計畫不得為其他都市計畫容積移轉之接受基地。
- 七、第一種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；第二種住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 190%；第三種住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。
- 八、第一種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 280%；第二種商業區內之建築物之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 330%。
- 九、乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%；第一種乙種工業區內建築物之建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 210%。
- 十、產業專用區土地及建築物之使用，依下列規定：
 - (一)建蔽率不得大於 50%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之

人工地盤、空橋等連通設施，經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 250%，且申請開發規模不得小於一公頃。但因基地情況特殊且報經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。

(二)本區建築基地除面臨二省道與四一一號道路交角處應依本要點第四點規定留設深度十公尺以上之廣場式開放空間 200 平方公尺外，其餘鄰接計畫道路部分應自建築線至少退縮八公尺，未鄰接計畫道路部分應自基地範圍界線至少退縮四公尺，並於退縮部分植栽喬木予以綠化，供人行步道使用，退縮部分得計入法定空地。

(三)區內之土地使用以下列使用項目為限：

1. 發展媒體文化園區，以供視訊傳播、媒體電台及電影事業設施使用者。
2. 供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業或設施使用者。
3. 供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。
4. 設置金融、保險、證券、旅館、餐飲、會議演藝廳及商品展覽(示)中心等行業使用者，惟其樓地板面積以申請基地法定容積之 50% 為限。
5. 其他與產業發展有密切關聯且低污染，並經該目的事業主管機關核准設置之產業或相關設施。

十一、醫療專用區內之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 320%。醫療專用區以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為主。

十二、行政區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

十三、宗教專用區之建築物及土地使用，依左列規定：

(一)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 160%。

(二)區內土地以供建築宗教相關活動、研究所需建築，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務和教友膳宿等相關附屬設施。

(三)宗教專用區需配合都市設計整體規劃，並經宗教主管機關審查

核准後，始得進行開發。

十四、加油站專用區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%。

十五、電信專用區內建築物之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 250%。

十六、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定；另除下表規定使用外，得依『都市計畫公共設施用地多目標使用方案』規定辦理：

項 目	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	備 註
機關用地	50	250	
學校 用地	文小用地	50	150
	文中用地	50	200
停車場用地	—	—	平面使用
	80	—	立體使用 建築物高度不得高於面臨道路寬度之 1.5 倍，且一樓以供大眾運輸使用為主，其淨高不得低於 4.5 公尺。
廣場兼停車場用地	—	—	地下得供停車場使用
公園用地	15	30	得作多目標使用
捷運系統用地	60	360	1. 捷運系統用地係供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，以徵收方式取得，不納入市地重劃範圍。 2. 捷運系統用地若依「大眾捷運法」及「大眾捷運系統土地開發辦法」併同毗鄰土地辦理開發時，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 360%（其中土地所有權人可取得容積率為 200%，差額部分依「台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發實施要點」規定，由地方主管機關—台北縣政府及土地所有權人各取得二分之一。）其使用項目比照第二種商業區，惟供捷運設施使用部分得免計入容積。
交通用地	50	300	1. 地上一樓以供中、長程客運轉運站使用為主，惟可供作捷運車站之出入口、機電設施及與捷運系統或轉運站相關之辦公處所使用，且得不計入容積。 2. 其餘地上樓層之使用項目得比照第二種商業區，除法定應設置之停車空間外，另應提供一層樓地板面積作為公共停車場供公眾停車使用。 3. 交通用地應以整體發展為原則，惟經地方交通主管單位審查同意者，得以分期分區方式開發。
變電所用地	50	250	
自來水事業用地	50	250	
環保兼垃圾處理場用地	50	—	
道路用地(高架部分)	—	—	得作多目標使用

- 十七、為顧及本計畫潛在地質課題，指定貴子坑溪延伸至公(兒)五用地接二省道以西地區之建築申請，有關結構設計圖說部分，需經學術機關或專業單位審議通過後使得發照建築。
- 十八、指定街廓編號 A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A30、A31、A32、A33 等為第二種商業區(門戶中心商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 3000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 4000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 十九、指定街廓編號 A15、A16、A17、A18、A19、A20、A21、A22、A23、A25、A26、A27、A28、A29 等為第二種商業區(多功能商業區)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 2000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 3000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十、指定街廓編號 A8、A9、A10、A11、A12、A13 等為第一種商業區(鄰里商業中心)之共同管制地區，並限定最小基地開發規模為 1000 平方公尺；若建築基地開發規模超過 2000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十一、指定街廓編號 B11、B14、B19、B22、B23、B24、B25、B27、B30、B33、B34、B36、B37、B38、B39、B42、B48、B49、B51、B52、54 等為都市親水空間之共同管制地區，及 B112、B114、B116、B121、B122、B123、B126 等毗鄰大型公園街廓地區，限定最小基地開發規模 500 平方公尺；若建築開發規模超過 1000 平方公尺且符合第二十二點規定者，得獎勵其容積。
- 二十二、有關建築基地開發規模超過前三點規定者，得依下列面前寬度分別獎勵之：
- (一)面前道路寬度為 30 公尺以上(含 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 20%。
 - (二)面前道路寬度為 20 公尺以上(未達 30 公尺者)，其容積獎勵比例為 15%。
 - (三)面前道路寬度未達 20 公尺者，其容積獎勵比例為 10%。
- 二十三、建築物總樓地板面積達 3000 平方公尺以上之建築基地，應設置集

中式垃圾處理儲存空間。

二十四、建築基地指定留設 6 公尺之帶狀式開放空間，應沿相鄰道路境界線留設連續性之無遮簷人行道，其寬度至少 2.5 公尺；建築基地臨接未達 12 公尺寬之道路或道路未設人行道者，建築基地應自建築線退縮 1.5 公尺以上留設人行專用道，且不得設置圍牆等構造物妨礙行人之通行。

二十五、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定左列獎勵措施：

(一)建築基地整體合併建築符合第十八點至第二十一點規定，得予以獎勵；設置公共開放空間部分得依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

二十六、本計畫區各建築基地之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

二十七、本計畫區內各建築基地，除都市更新地區外，其容積獎勵後之總值，不得超過原法定容積率之 1.5 倍；惟距捷運車站或車站用地(轉運站)周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過原法定容積率之二倍。

二十八、為落實本計畫區土地使用分區管制及都市設計，訂定都市設計準則，詳見附錄二。

二十九、本要點自發布日施行。

附錄二

擬定泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案) 都市設計準則

- 一、為提昇本計畫區整體生活品質，創造良好之居住環境，依本計畫土地使用管制要點規定訂定本計畫區都市設計準則。
- 二、本計畫區內建築基地之機電、空調設備、鐵窗等設施，不得超出建築物外緣設置。
- 三、建築物立面應以塊體或線腳表現垂直分割形式，並避免以單一大面積平面量體設計為原則。
 - (一)門戶中心商業區(第一種商業區)：建築物之高度比不得超過 2.0。
 - (二)多功能中心商業區(第一種商業區)：建築物之高度比不得超過 1.8。
 - (三)鄰里商業區：建築物之高度比不得超過 1.8。
 - (四)河岸景觀住宅區(貴子坑溪)：建築物之高度比不得超過 1.3。
 - (五)河岸景觀住宅區(塔寮坑溪)：建築物之高度比不得超過 1.3。
 - (六)工業區(塔寮坑溪)：建築物之高度比不得超過 1.2。
 - (七)產業專用區：建築物之高度比不得超過 2.0。
- 四、環保兼垃圾處理場用地周圍應留設 10 公尺以上之綠帶緩衝，以減輕與周圍土地使用之衝擊。且結構體應儘可能採半地下化的形式，其地上突出物部份應予以美化，使其與自然景觀融合。
- 五、產業專用區之建築附屬設施物相關規範：
 - (一)廣告招牌管制：
 1. 建築物附設之廣告招牌，一律不得為側懸式廣告招牌。
 2. 建築物之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線，其他相關規定依「廣告物管理辦法」之規定辦理。
 3. 同一棟建築物之廣告招牌，應以設置共同招牌整體設計為原則。

- (二)計畫區所有建築物之中央空調或其他設備之廢氣排出口風口以及地面有礙市容景觀之設施，不得設置於建築物主要出入口附近，並應加以綠美化。
- (三)本計畫區建築物各向立面之附屬設施物如冷氣機口、鐵窗、雨庇或其他影響建築立面之設施物，應考慮整體景觀規劃配置，予以細部設計處理，並不得妨礙緊急逃生路線與設施。
- (四)建築物之電視天線應為共同天線。

六、空橋設置原則依下列規定辦理：

- (一)空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓若為商業區、捷運系統用地者，須於該建築物二樓之室內預留寬度及深度均大於 6 公尺之公共空間，此公共空間須可通達其所屬街廓一樓建築之主要出口。
- (二)空橋銜接之兩個街廓，先開發之街廓若為商業區、捷運系統用地，須於該建築物二樓之室內預留寬度及深度不得小於 16 公尺之公共空間，深度不得小於 8 公尺之戶外平台。
- (三)空橋銜接之兩個街廓若是同時開發，則由兩街廓共同負擔興建費用；若先後開發，則後開發之街廓，除依前二款規定應留設室內公共空間或戶外平台外，並應興建空橋連接兩個街廓留設公共空間，同時負擔興建費用。
- (四)空橋須接商業區、捷運系統用地街廓之二樓，空橋淨寬不得小於 5 公尺，淨高不得小於 3 公尺，其欄杆扶手不得低於 1.2 公尺。
- (五)空橋之結構系統必須與兩街廓之建築分離，且其離地淨高不得小於 4.6 公尺。

七、為加強住宅區與捷運站及國中、國小間人行動線之連結，規劃自行車道、通學道及通勤道，詳見後附圖一、二。

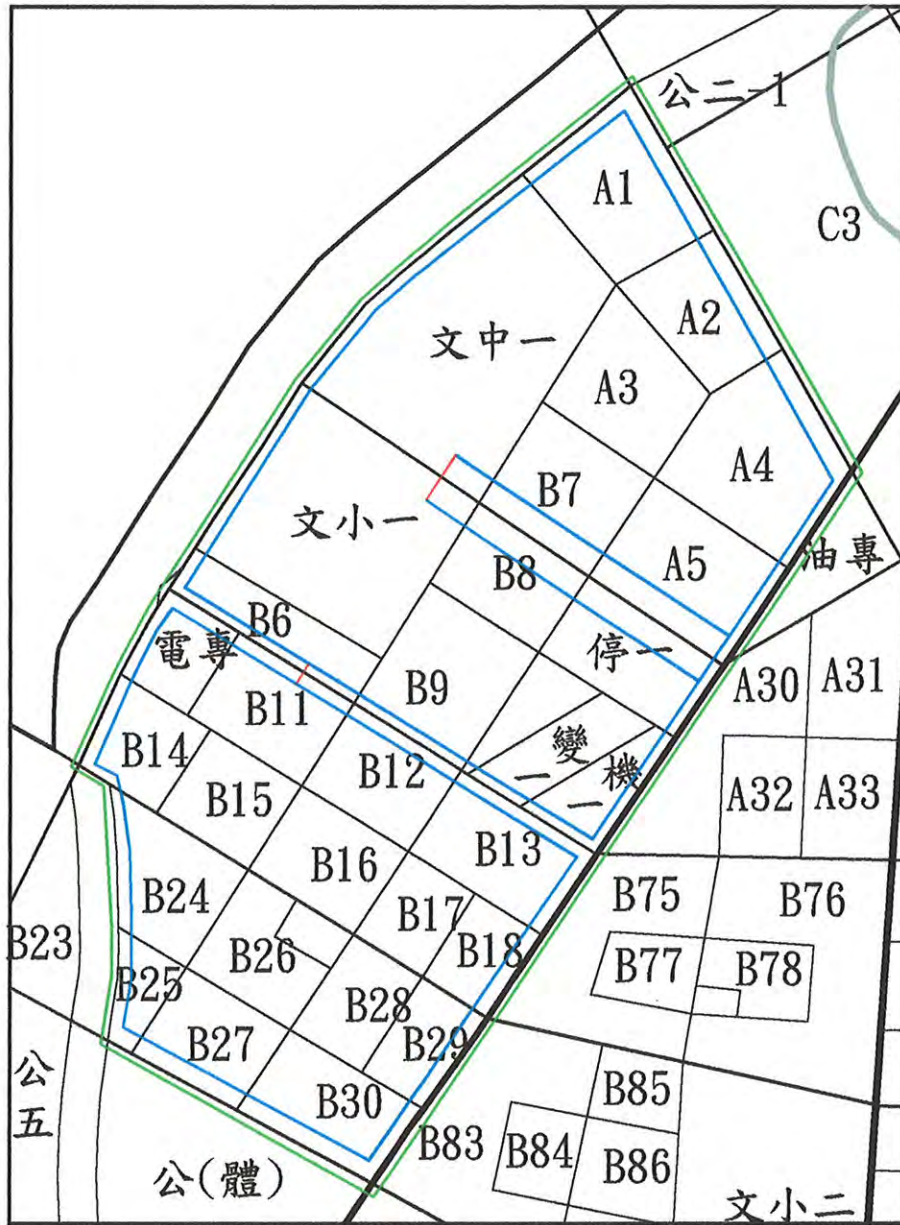
八、建築基地指定退縮之帶狀開放空間中應設置植栽帶，栽植喬木行道樹，樹間距不得大於 8 公尺，並與道路間設置緣石及高差。每個建築基地原則設置出入空隙一處，空隙不得大於 2.5 公尺，面寬 15 公尺以上得增設一處。

九、本計畫土地使用管制要點第二十一點規定，指定為都市親水空間之地區，建築物應設置斜屋頂，其斜屋頂形式準則如下：

- (一)斜屋頂之傾斜方向以朝向基地所鄰接之計畫道路或水岸及公園等開放空間為原則，水平夾角以介於二十五度至四十度為原則。
 - (二)斜屋頂及屋面排水應以適當引至地面排水系統。
 - (三)建築物扣除屋頂避難平台後之面積，應有 60%設置斜屋頂。
 - (四)前款斜屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
- 十、電力設備箱、電信箱及消防栓等設施，高度不得超過 1.6 公尺，且設施外部應加以美化。
- 十一、本計畫之植栽景觀設計應依下列規定辦理；
- (一)公園用地綠化面積不得小於 50%；公園間體育場用地綠化面積不得小於 30%以上。
 - (二)喬木植栽數量，按公園總面積至少每滿 64 平方公尺栽植一棵計算之。
 - (三)植栽皆應設置澆灌及排水系統，另於建築物露天樓版或屋頂版上方，應設置導水及防水設施，以免造成積水或滲水至屋內。
 - (四)公園步道及廣場應以透水性鋪面鋪設為原則，並應配合相鄰開放空間設計，地坪與鄰地順平。
- 十二、行道樹植穴深度不得少於 1.5 公尺，上方不得小於 2 立方公尺，植穴應鋪設鏤空鑄鐵蓋版或透水設施，於路邊停車位旁設置之行道樹，為防止汽車撞擊，應設置保護底座。
- 十三、建築基地之起造人應依據公寓大廈管理條例之規定，擬具住戶規約草約，並於規約中載明本準則為公共開放空間之管理維護之相關規定。
- 十四、本準則所訂定事項，如經台北縣都市設計審議委員會同意不予適用，得不受此限。
- 十五、本準則未規定事項，適用其他相關法令之規定。

附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通學與通勤道系統



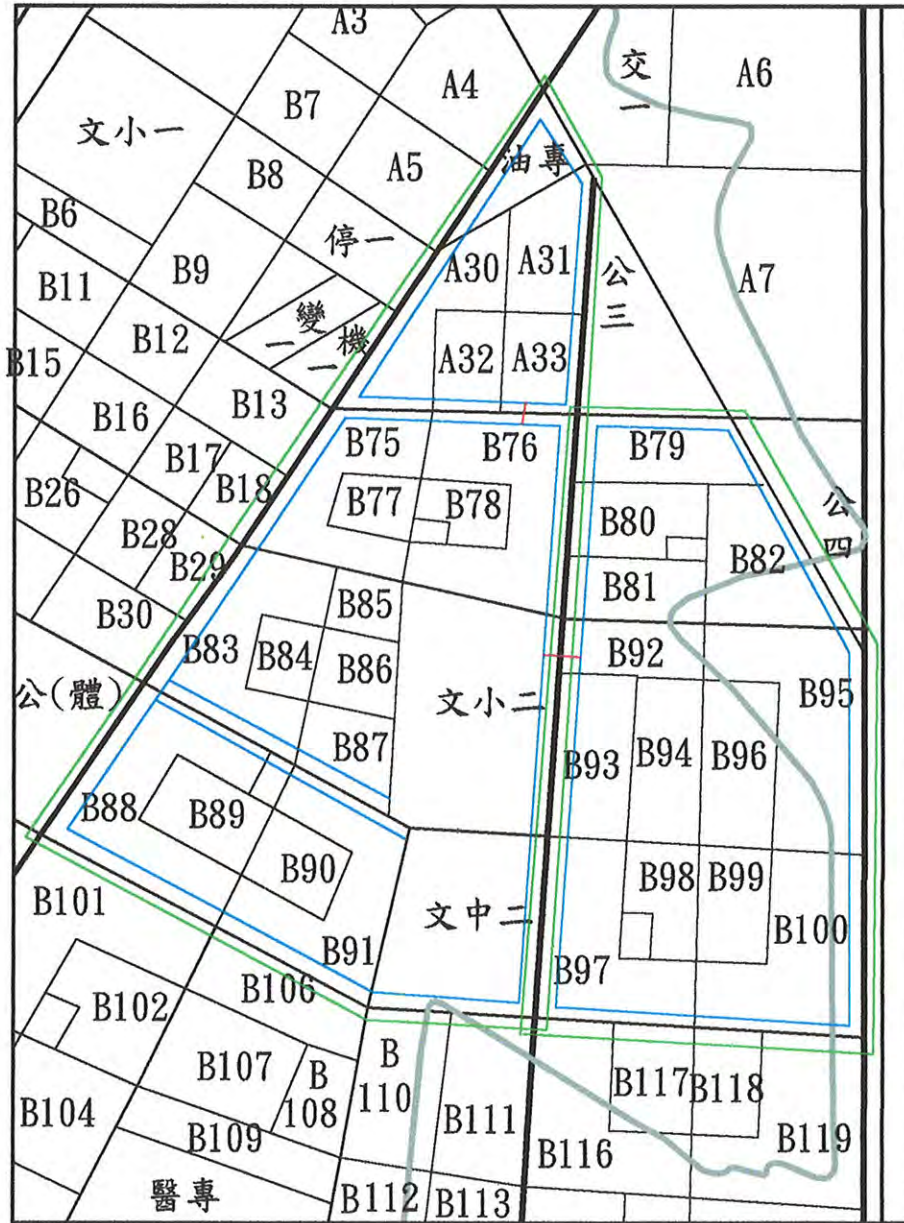
第一區(文中一、文小一)

圖 例

- 通學道
- 斑馬線
- 通勤道

附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通學與通勤道系統



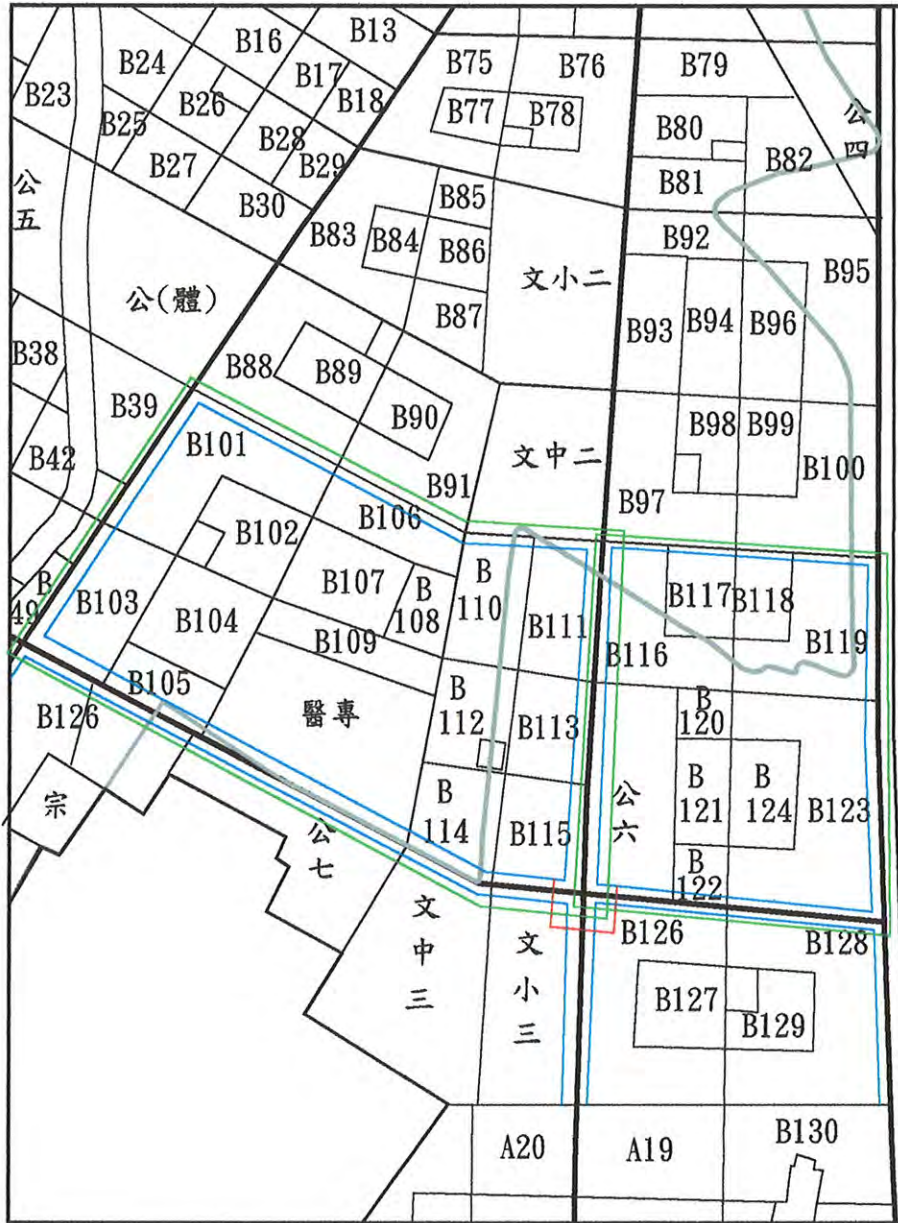
第二區(文中二、文小二)

圖 例

- 通學道
- 斑馬線
- 通勤道

附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通學與通勤道系統



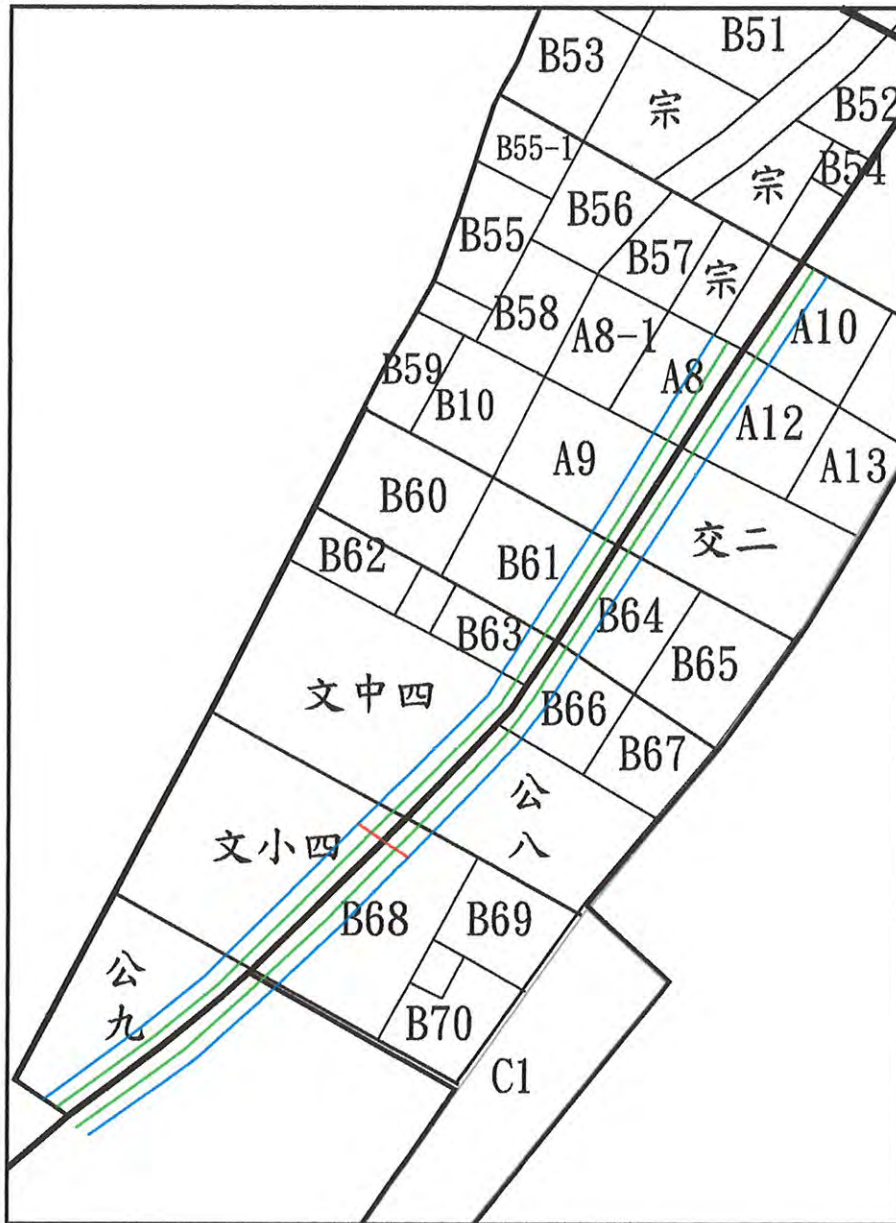
第三區(文中三、文小三)

圖 例

- 通學道
- 斑馬線
- 通勤道




附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通學與通勤道系統



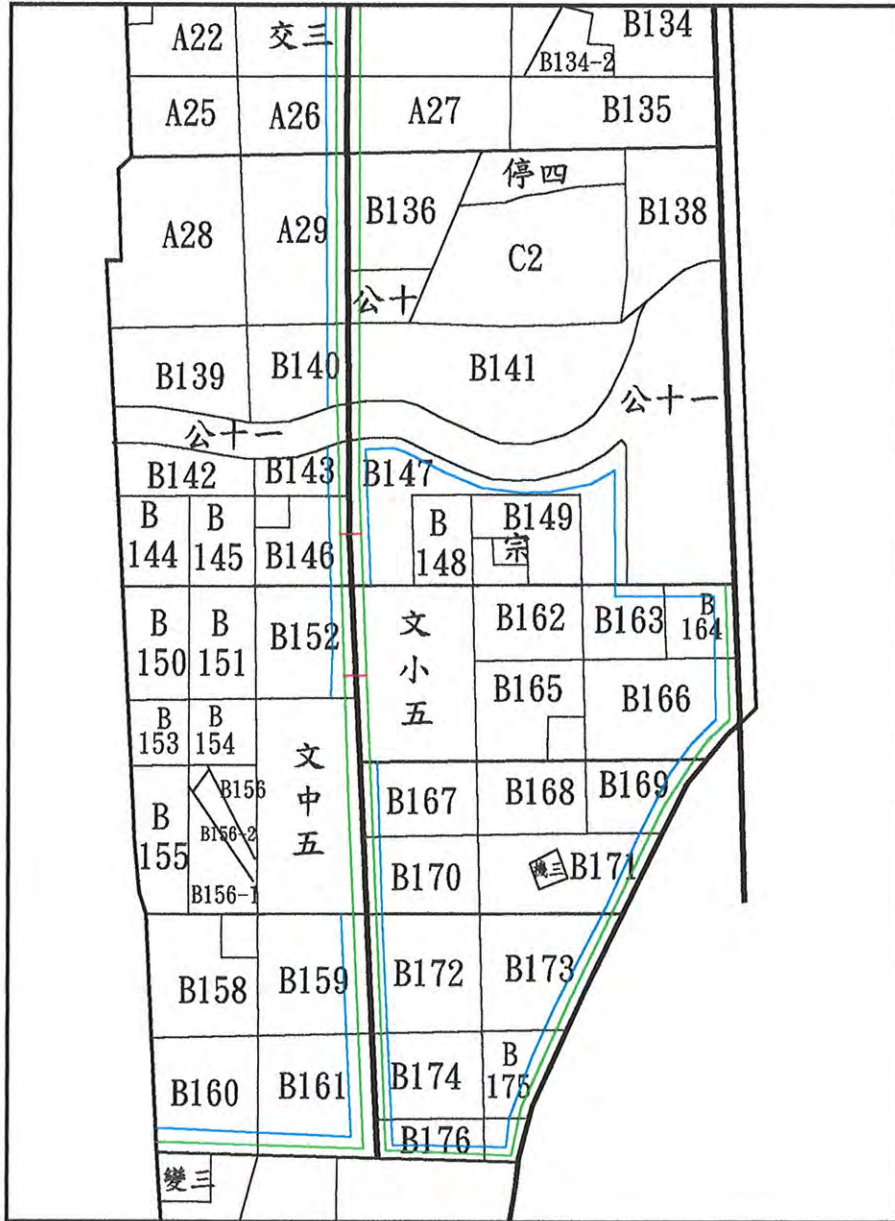
第四區(文中四、文小四)

圖 例

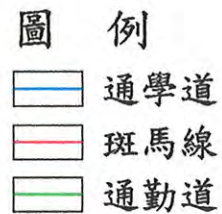
-  通學道
-  斑馬線
-  通勤道

附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通學與通勤道系統

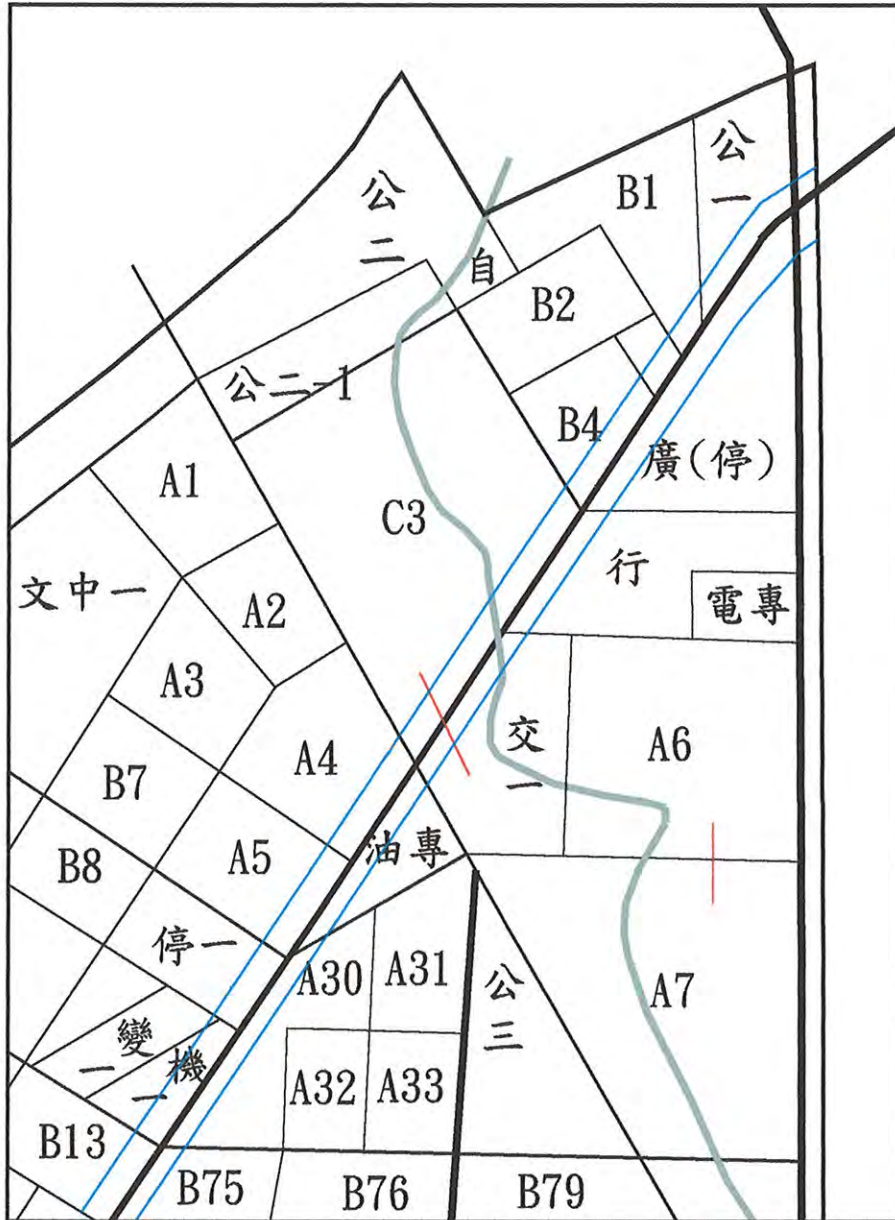


第五區(文中五、文小五)



附圖一 都市設計通學道與通勤道示意圖

● 通勤道系統



中心商業區

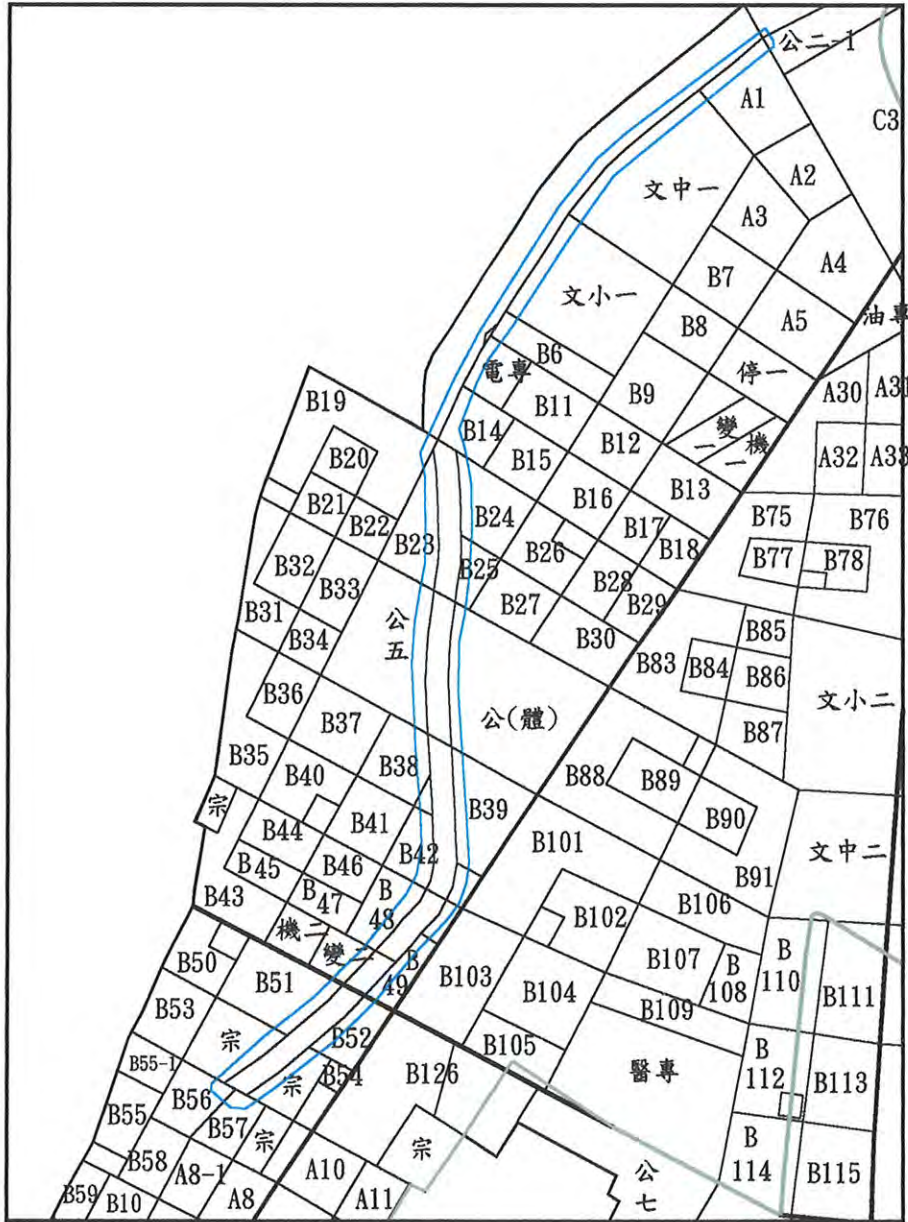
圖例

空橋

通勤道

附圖二 都市設計自行車道示意圖

● 通勤道系統



西自行車環道平面圖

圖例

— 自行車道

附表一 停車空間設置基準表

土地及建築物用途	基準停車位數	備註
一、住宅等類似用途建築物	超過 300 m ² 以上部分，每滿 120 m ² 應設置一個停車位且不得少於每戶附設一停車位之車位數。	
二、戲院、電影院、演藝場、歌廳、舞廳、咖啡廳、酒家、俱樂部、夜總會、保齡球館、室內遊藝場所等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位	
三、百貨商場、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位	
四、辦公、事務所、金融、各級政府機關等	每滿 80 m ² 設置乙位	
五、旅館、國際觀光旅館等類似用途建築物	每滿 100 m ² 或每四個房間設置乙位	
六、集會堂、體育館、室內游泳池、展覽場、博物館、紀念館、文教設施等類似用途建築物	每滿 100 m ² 設置乙位	
七、醫院診所等類似用途建築物	每滿五個床位或每 100 m ² 設置乙位	
八、戶外遊憩設施等類似用途建築物	每滿 150 m ² 基地面積設置乙位	
九、學校	每班級設置 1.5 位	
十、運輸服務業	以營業車輛數為停車位數	
十一、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業相關使用者及供倉儲、運輸物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者	每滿 100 m ² 設置乙位	
十二、供媒體文化園區、視訊傳播、媒體電台設施使用者	每滿 100 m ² 設置乙位	
十三、其他建築	每滿 150 m ² 設置乙位	
備註：		
<p>(一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。</p> <p>(二)同一幢建築物供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(三)停車空間之汽車出入口車道，應儘量設於交叉路口三十公尺以上地方，並留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓(或人行道)，應留設之緩衝車道自該騎樓(或人行道)內側境界線起計之。</p> <p>(四)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數，每滿四十間設置大型客車停車位乙位，每設置乙位大型停車位得減少表列三輛停車位。</p> <p>(五)機車停車空間應於各建築基地內提供，並按汽車需求數等量設置。</p> <p>(六)依本表計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p> <p>(七)其他法令規定從嚴者，依其規定。</p>		

附表二 都市設計指定留設公共開放空間表

留設面積或退縮深度	街 廓 編 號	留 設 或 管 制 位 置	備 註
留設廣場式開放空間 500 平方公尺、深度 15 公尺以上	公一	臨二省道側	臨街道路側另依本表指定退縮沿街之線狀開放空間者，廣場式開放空間面積及深度均不包含線狀開放空間面積及深度。
	公二	臨 4-1 號道側	
	公三	臨 4-1 號道與 4-2 號道交角	
	公四	臨 4-1 號道與特二號道交角	
	公五、公園兼體育場用地	臨貴子坑溪側	
	公六	臨 4-2 號道與 7-6 號道交角及臨 4-2 號道與 4-4 號道交角各設一處	
	公七	臨 4-4 號道與 6-2 號道交角	
留設廣場式開放空間 200 平方公尺、深度 10 公尺以上	公十一	臨特二號道與塔寮坑溪交角	
	C3	臨二省道與 4-1 號道交角	
	A12	臨二省道與 8-10 號道交角	
自建線退縮 6 公尺	A18、A21、A23	臨一省道與 4-2 號道交角	
	廣兼停，電信專一、A6、A7 公四、B82、B95、B100、B119 B123、B128、B130、B131、 B133、B134、B135、B138、 公十一、B164、B166	平行特二道	
	公一、B1、B4、C3、廣兼停 行政區、交一、A4、A5、停 一、機一、加油站、A30、B13 B18、B29、B30、B75、B83 公兼體、B88、B39、B101、 B103、B52、B125、A8、A9 A10、A12、交二、B61、B63 B64、B66、文中四、文小四 公八、B68、公九	平行二省道	B49、B54 例外。
	A1、A2、A4、公二、市鎮公園、C3、A6、A7、加油站、A31、公三、B79、B82、公四	平行 4-1 號道	

附表二 都市設計指定留設公共開放空間表(續)

留設面積或退縮深度	街 廓 編 號	留 設 或 管 制 位 置	備 註
	A31、A33、公三、B76、B79 B80、B81、文小二、文中二 B92、B93、B97、B111、B113 B115、B116、公六、文小三 B126、A20、A17、A18、A19 A21、停二、交三、A23、A26 A27、A29、B136、公十二、 B140、B141、B143、B146、 B147、B152、文小五、文中五 B167、B170、B159、B161、 B172、B174、B176	平行4-2號道	
	B37、B38、公五、B39、公兼 體、B88、B91、B101、B106 文中二、B110、B111、B97、 B100、B116、B117、B118、B119	平行4-3號道	
	B103、B105、B125、醫專、公 七、B114、B115、文中三、文 小三、公六、B122、B123、 B126、B128	平行4-4號道	
	B6、B9、變一、機一、電信專 二、B11、B12、B13、A30、A32 A33、B75、B76、公三、B79 A7、公四	平行5號道	
	B160、B161、B176、變三、C4 C5、C6	平行4-5號道	
	B166、B169、B171、B173、 B175、鄰里公園	平行6-6號道	
	B43、機二、變二、B50、鄰里 公、B51、B52	平行7-7號道	
自建築線退縮4公尺	A15、A18、A21、A22、停二 A23、B131、B132、B133、捷 運系統用地三處	平行一省道	
	A1、文小一、文中一、B6、電 信專一、B14、B23、B24、B25 公五、公兼體、B38、B39、B42 B48、變二、B51、B52、宗教 一、宗教二	貴子坑溪(中港大排)兩旁平 行河岸	
自建築線退縮2公尺	B49、B54	平行二省道	因街廓太淺， 為免產生畸零 地，只退2公 尺。
退縮6公尺	文小一、文中一、文小二、文 中二、文小三、文中三、文小 四、文中四、文小五、文中五	鄰接20公尺以下道路之建築 線及臨地境界線之部份，自建 築線或境界線退縮6公尺。	

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：中華民國八十八年一月

第一次修訂時間：中華民國九十年三月

第二次修訂時間：中華民國九十一年七月