

## 新北市都市計畫委員會第 8 次會議紀錄

一、時間：100 年 8 月 9 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許副主任委員志堅

紀錄：邱信智

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 7 次會議紀錄：

決議：1、有關第五、六案會議決議文字用語部分，經工務局以 100.7.22 北工建字第 1000722058 號函覆表示無意見，爰審議內容依該次會議作業單位建議內容修正通過。

2、其餘確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

- |   |
|---|
| <p>(一) 變更汐止都市計畫(配合新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程)案。</p> <p>(二) 變更野柳風景特定區計畫(商業區土地使用分區管制修正)案。</p> <p>(三) 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案。</p> <p>(四) 變更新莊(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)案。</p> <p>(五) 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案。</p> <p>(六) 變更泰山(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)案。</p> |
|---|

案由 變更汐止都市計畫（配合新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程）案  
辦理機關 新北市政府  
類別 審議案  
案 號 第一案

壹、變更機關：新北市政府。

貳、申請單位：新北市政府。

參、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

肆、計畫緣起

近年台北市南港、內湖地區與新北市汐止地區快速發展，衍生大量交通需求，且包括中山高速公路汐止五股高架段、環東大道快速道路、北部第二高速公路、南港延伸線及高速鐵路等重大鐵公路系統建設之陸續完成或於未來即將引入，惟仍屬東西向服務為主。

本案係為建立高速公路汐止交流道向南銜接大同路二段至新臺五線及汐碇路與水源路一帶之南北向服務孔道，同時為興建康誥溪西岸之排水設施工程，爰配合辦理本次之都市計畫變更。

說明

伍、變更理由

本案為配合「汐止新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程」；拓寬南興路，興建南北向服務道路，建構汐止完整路網，提供大同路二段、新臺五線一帶人車便捷接往高速公路之服務；同時併同辦理康誥溪西岸之排水設施工程，以保障水源路底之市民生命財產安全。全案前經改制前臺北縣政府 98 年 11 月 4 日北府城審字第 0980933782 號函認定得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更作業。

明

陸、變更計畫位置與範圍

變更基地位位於汐止區大同路二段、新臺五線間，既有道路「南興路」；辦理變更之面積約 0.2787 公頃。也即位於汐止區大同路二段向南延伸之現有南興路及康誥溪西側土地。

本案配合「汐止新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程」變更都市計畫用地，業於民國 100 年 5 月 3 日經汐止地政事務所辦理假分割完竣：屬汐止區昊天段 847-A1 等 32 筆地號土地（實際地號、面積以核定計畫圖實地分割、登記為準。）。

## 柒、變更計畫內容

本案位於汐止都市計畫區內，該土地分屬「變更汐止都市計畫(第二次通盤檢討)」之河川區、保護區、工業區，以及鐵路用地、道路用地等不同分區及公共設施用地。本次變更面積約 0.2787 公頃。變更內容綜理表詳表一，變更內容詳附圖二。

## 捌、實施進度及經費

本案將由「配合新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程」案，由本府依序辦理土地取得，詳表一。

表一 實施進度及財務計畫表

設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			土地取得及 地上物補償 (萬元)	主辦 單位	預定 完成 期限	經費來源
		徵購	撥用	其他				
道路 用地	0.0495					新 北 市 政 府	101 年度	由「配合新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程」經費辦理
鐵路用地 (兼供道路 使用)	0.0200	✓	✓	✓	500			
道路用地 (兼供河川 使用)	0.2092							

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2. 本表所列經費及預定完成期限得視辦理機關需求調整。

## 玖、辦理經過：

### 一、公開展覽及說明會

本案計畫書圖自 98 年 11 月 25 日起公開展覽 30 日(98 年 11 月 25 日至 27 日刊登臺灣新生報)，98 年 12 月 18 日假汐止市公所辦理公開說明會。

## 二、市都委會專案小組

本案經 100 年 7 月 20 日召開市都委會專案小組討論，會議結論如下：

- (一) 本案變更為「鐵路用地(兼供道路使用)」部分，請工務局先知會鐵路管理局相關都市計畫變更內容，俾本案後續推動。
- (二) 請工務局重新整理計畫底圖並放大計畫圖比例尺，以清楚標示分區變更內容。
- (三) 本案於公開展覽期間所提方案與後續因人民陳意見修改後研提方案已有差異，請工務局將公展方案與修正後方案就變更面積、計畫圖、建物拆除等差異情形，於市都委大會時再詳予對照說明。
- (四) 請工務局妥予說明水利單位針對本案意見之處理情形並就上開意見修正完妥後，續提市都委會審議。

## 三、公民或團體陳情意見

本案於公開展覽期間收到 2 件公民或團體陳情意見，詳附表二。

拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議 除本次變更範圍西側與保護區間之 2 處河川區土地，考量現況使用情形，一併變更為道路用地(兼供河川使用)外，餘依專案小組意見修正通過。

變更 編號	位置	變更內容			變更理由	市都委專案 小組意見	市都委會決議
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
1	大同路南、南興路口	工業區	道路用地	0.0055	配合「汐止新江北橋引道延伸段暨周遭排水設施工程」；拓寬南興路(計畫10.5M)  ，興建南北向服務道路，建構汐止完整路網，提供大同路二段、新臺五線一帶人車便捷接往高速公路之服務，同時辦理康誥溪西岸之排水設施工程，保障水源路底之市民生命財產安全。	修正後通過。	
2	大同路南、鐵路下層	鐵路用地	鐵路用地 (兼供道路使用)	0.0200			修正內容：  1. 變更範圍西側與保護區間之2處河川區土地，考量現況使用情形，一併變更為道路用地(兼供河川使用)。
3	南興路右、康誥溪左	河川區	道路用地 (兼供河川使用)	0.2092			
4	南興路	保護區	道路用地	0.0117			
5	南興路	保護區	道路用地	0.0323			
面 積 總 計				0.2787	2. 餘依專案小組意見通過。		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。  
2. 本計畫未敘明變更部分，均以現行計畫為準。

附表二 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	陳淑美 汐止市 昊天段 958、951 地號	南興路拓寬工程應採截彎取直路線施工	南興路本依康誥坑溪之道路，而康誥坑溪經過鐵道及大同路橋面時，河道明顯縮小，致上游河面幅寬大於下游河面幅寬數倍之多，如果南興橋拓寬工程等銅鐵道橋面延伸，則無須徵用民地，無形中南興路截彎取直自然形成。	已依據人民陳情意見重新檢討路線，並修正路線往康誥坑溪偏移，以減少拆除民宅及徵收私人土地。	依市府工務局研析調整後方案通過。	依專案小組意見通過。
2	立豐碳酸股份有限公司					

案由	變更野柳風景特定區計畫(「商業區」土地使用分區管制修正)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p><b>壹、 變更機關：</b></p> <p>新北市政府。</p> <p><b>貳、 法令依據：</b></p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。</p> <p><b>參、 計畫緣起：</b></p> <p>新北市萬里區野柳風景區，由於延伸於海中岬島上的軟硬岩層，經年受波浪差異侵蝕，形成了許多形狀特異的奇岩怪石，為新北市境內重要的觀光旅遊景點，為了配合風景區的發展，本府配合制定「野柳都市計畫」於 55 年 12 月 25 日發布實施，後因原有都市計畫係以鄉街計畫擬定，為了達成風景特定區之完整規劃，依據風景特定區計畫的方式於 85 年 6 月 1 日發布實施「擬定野柳風景特定區計畫」，並執行迄今。</p> <p>依據「擬定野柳風景特定區計畫」土地使用分區管制要點，商業區使用性質為提供當地居民及旅客商業活動使用，惟使用性質限制不得作旅舍使用，就整體土地分區使用而言，甚不合理。為促進野柳地區之發展，案經本府 100 年 7 月 4 日認屬都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款得迅行變更之情形辦理「商業區」土地使用分區管制要點之修正。</p> <p><b>肆、 變更理由：</b></p> <p>配合「都市計畫法臺灣省施行細則」有關商業區之使用限制已修正，另為促進野柳風景特定區之商業發展。</p> <p><b>伍、 變更範圍：</b></p> <p>本變更範圍位於「野柳風景特定區計畫」內之商業區，係沿基金公路、區內主要道路兩旁及停車場周邊劃設，計畫面積 1.17 公頃。</p> <p><b>陸、 變更計畫內容：</b></p>		

	原條文	新條文																				
	第五條：商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，應依下列之規定：	第五點：商業區內以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地之使用，應依下列之規定：																				
	<table><tr><th>分類 項目</th><th>商業區</th></tr><tr><td>性質</td><td>提供當地居民及旅客商業活動使用</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>不得超過 80%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>不得超過 240%</td></tr><tr><td>使用限制</td><td>不得設置工廠、旅舍、酒吧、茶室、妓女戶、舞廳、咖啡廳、夜總會或其他類似之特種營業場所。餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條之規定。</td></tr></table>	分類 項目	商業區	性質	提供當地居民及旅客商業活動使用	建蔽率	不得超過 80%	容積率	不得超過 240%	使用限制	不得設置工廠、旅舍、酒吧、茶室、妓女戶、舞廳、咖啡廳、夜總會或其他類似之特種營業場所。餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條之規定。	<table><tr><th>分類 項目</th><th>商業區</th></tr><tr><td>性質</td><td>提供當地居民及旅客商業活動使用</td></tr><tr><td>建蔽率</td><td>不得超過 80%</td></tr><tr><td>容積率</td><td>不得超過 240%</td></tr><tr><td>使用限制</td><td>依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。</td></tr></table>	分類 項目	商業區	性質	提供當地居民及旅客商業活動使用	建蔽率	不得超過 80%	容積率	不得超過 240%	使用限制	依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。
分類 項目	商業區																					
性質	提供當地居民及旅客商業活動使用																					
建蔽率	不得超過 80%																					
容積率	不得超過 240%																					
使用限制	不得設置工廠、旅舍、酒吧、茶室、妓女戶、舞廳、咖啡廳、夜總會或其他類似之特種營業場所。餘依都市計畫法臺灣省施行細則第 16 條之規定。																					
分類 項目	商業區																					
性質	提供當地居民及旅客商業活動使用																					
建蔽率	不得超過 80%																					
容積率	不得超過 240%																					
使用限制	依都市計畫法臺灣省施行細則商業區之規定。																					
	柒、 辦理經過																					
	計畫草案自 100 年 7 月 8 日起辦理公開展覽 30 日，並於 100 年 7 月 29 日假野柳遊客服務中心舉辦公開展覽說明會，公展期間無公民或團體陳情意見。																					
	捌、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。																					
決議	照案通過。																					



案由	變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 三 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，臺北縣政府乃於 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函公告實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」，循主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，擬定細部計畫並配合變更主要計畫，並於 91 年 12 月 20 日北府城規字第 0910713884 號函公告實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫」。</p> <p>本主要計畫及細部計畫發布實施後，於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之依據。</p> <p>「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」劃設之工業區安置目的，原係為拆遷安置洪水平原管制區內工廠，惟拆遷安置另以其他土地安置，塭仔圳地區解除拆遷安置目的，爰配合本市整體工業發展布局，有其重新檢討之必要，使土地資源有效利用。另為配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」需要，調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 13 條及「都市計畫整體開發地區處理方案」陸之二等規定，塭仔圳地區為經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要，同時配合國家重大交通建設，爰依據「都市計畫法」第 26 條第 1 項暨「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」規定辦理通盤檢討作業，是為本計畫之緣起。</p> <p>原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自 77 年測製並於 87 年發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。故本次通盤檢討配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>新莊塭仔圳位於新莊市與泰山鄉交接處，經由特二號道路與中山高速</p>		

公路相連，向北可達台北市及向南可至桃園縣，另經由台 1 線(1 號省道)及台 1 丁線(2 號省道)，可至桃園，未來，伴隨捷運新莊線之闢建，可至台北都會區其他鄰近市、鄉、鎮，交通可謂極其便捷。

本通盤檢討計畫範圍位於新莊都市計畫區西側，與泰山區相鄰，東起特二號快速道路，西迄新莊市界(泰山鄉界)，北抵中山路(台 1 號省道)，南至輔仁大學、縱貫鐵路北側，本計畫範圍為塭仔圳地區坐落於新莊市部分，計畫總面積為 241.65 公頃，重製後面積 241.5803 公頃。(詳圖一)

#### 伍、計畫目的

承上述緣起說明，本次盤檢討之目的如下：

- 一、配合「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」重大交通建設需要，辦理主要計畫變更，以符土地使用需求。
- 二、配合本市工業發展政策佈局、「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」之需求與建議，調整主要計畫規劃內容。
- 三、依據公民或團體陳情建議，納入主要計畫草案通盤檢討規劃，以滿足實際發展需要。
- 四、檢討開發方式可行性及期程，作為細部計畫研議加速開發配套機制之基礎，以帶動地區繁榮發展。

#### 陸、計畫年期及計畫人口與密度

現行計畫目標年訂為民國 94 年。本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

#### 柒、變更內容

本次通盤檢討除依重大交通建設、「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」之建議調整外，併同辦理計畫圖重製檢討，相關變內容，詳表一土地使用計畫面積檢討分析表、圖二變更內容示意圖及表二、三變更綜理表。

#### 捌、檢討後計畫（依專案小組意見修正）

##### 一、計畫範圍

配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區及泰山塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積，計畫範圍面積 241.2606 公頃。

## 二、計畫年期

本次通盤檢討配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期，計畫目標年修訂為民國 110 年。

## 三、計畫人口與密度

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

## 四、土地使用計畫

### (一) 住宅區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後住宅區計畫面積 121.5250 公頃，占計畫總面積 50.37%。

### (二) 商業區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後商業區計畫面積 36.8691 公頃，占計畫總面積 15.28%

### (三) 乙種工業區

本計畫配合合法密集工業廠房(國泰里工業區)，指定為都市更新地區，檢討後乙種工業區計畫面積 3.5069 公頃，占計畫總面積 1.45%。

### (四) 宗教專用區

本計畫配合現有現後港慈惠堂所在地區，劃設宗教專用區，計畫面積為 0.1469 公頃，占計畫總面積 0.06%。

## 五、公共設施計畫

### (一) 機關用地

本計畫劃設機關用地面積 0.0930 公頃，占計畫總面積 0.04%。

### (二) 學校用地

#### 1. 文中用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文中用地二處，檢討後計畫面積 5.0534 公頃，占計畫總面積 2.09%。

#### 2. 文小用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地二處，檢討後計畫面積 4.0890 公頃，占計畫總面積 1.69%。

(三) 公園用地

本計畫為提供居民生活休憩空間，檢討後計畫面積 13.9798 公頃，占計畫總面積 5.79%。

(四) 停車場用地

本計畫為解決地區停車需求，劃設停車場二處，檢討後計畫面積為 1.0686 公頃，占計畫總面積 0.44%。

(五) 廣場兼停車場用地

本計畫為提供地區停車需求及景觀意象之型塑，劃設廣場兼停車場用地一處，檢討後計畫面積 1.3737 公頃，占計畫總面積 0.57%。

(六) 自來水事業用地

本計畫為提供自來水相關業務使用，劃設自來水事業用地一處，檢討後面積 0.4155 公頃，占計畫總面積 0.17%。

(七) 抽水站用地

本計畫為防範地區淹水問題，檢討後計畫面積 0.6243 公頃，占計畫總面積 0.26%。

(八) 變電所用地

本計畫為提供地區整體發展供電需要，劃設變電所用地 1 處，檢討後計畫面積 0.8 公頃，占計畫總面積 0.33%。

(九) 捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，檢討後計畫面積 0.3025 公頃，占計畫總面積 0.13%。

(十) 交通用地

本計畫為提供捷運設施及中、長程客運轉乘使用，劃設交通用地，檢討後計畫面積 1.9494 公頃，占計畫總面積 0.81%。

(十一) 綠地

本計畫劃設一處綠地，檢討後計畫面積 0.07 公頃，占計畫總面積 0.03%。

(十二) 綠地兼道路用地

本計畫為提供地區居民出入使用，劃設一處綠地兼道路用地，檢討

後計畫面積 0.0259 公頃，占計畫總面積 0.81%。

### (十三) 其他

計畫區尚包括園道用地、道路用地、人行步道、高速公路用地、高速公路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地。

## 玖、實施進度及經費

### 一、開發主體

由新北市政府為開發主體。

### 二、開發方式

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，但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。

## 拾、辦理經過

### 一、公告徵求意見

本案自 98 年 5 月 6 日起辦理公告徵求 30 日。

### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 98 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 12 月 11 日於改制前新莊市公所舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見計 14 件。

### 三、市都委會專案小組

本案併同泰山主要計畫專案通盤檢討提送市都委會專案小組審議，分別 99 年 3 月 9 日、99 年 6 月 10 日、99 年 10 月 28 日、100 年 3 月 11 日、100 年 4 月 11 日、100 年 4 月 25 日、100 年 5 月 9 日、100 年 6 月 2 日、100 年 6 月 21 日、100 年 7 月 7 日、100 年 7 月 14 日、100 年 7 月 28 日召開共計 12 次專案小組研商會議。

本案歷經 12 次專案小組研商會議審議，出席委員研商會議綜合意見重要彙整如後附件一。

### 四、有關變更內容及人民團體陳情意見之專案小組意見詳如後附：表二、三 變更內容綜理表專案小組意見欄、表四人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。

## 拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。

決議	<p>除下列各點外，依市都委會專案小組意見修正通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請於計畫書內補充說明本區與周邊發展地區及計畫發展地區之關聯描述。</li> <li>2. 請於計畫書內補充說明本區與已發展地區之整體發展架構。</li> <li>3. 依都市計畫法第 45 條有關公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之劃設須達計畫區 10%規定，請於計畫書內強調本區之檢討除使市地重劃可行外，未減少原劃設上開公園等公共設施用地面積；就未達 10%規定部份將園道用地屬公園及開放空間屬性之有效面積予以補述外，另於土地使用分區管制要點內規定建築退縮以增加開發空間及調升計畫品質，並請後續補充說明建築退縮之留設長度及面積，俾利後續於內政部都委會審議時說明。</li> <li>4. 有關政府取得抵費地或以 BOT 開發之土地，建議後續需興建一部份出租住宅，以增加計畫之公益性。</li> <li>5. 依地政局建議，民眾可依本府 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告內容申請自辦市地重劃規定，請於計畫書內配合說明；另考量辦理開發之人力、物力及財務情形，請於計畫書內加註可採分期分區方式辦理開發。</li> <li>6. 請城鄉局後續邀集工務局、交通局針對土管之建築退縮規定，對於道路斷面、鋪面、地下開挖連通性以及後續維護機制等進行討論，並請於主要計畫作指導，細部計畫作規範。</li> <li>7. 細部計畫內有關道路係以標準截角規劃的部份，請於計畫圖清楚標示，以使其截角有一致性。</li> <li>8. 有關各變更內容面積計算及統計，授權作業單位再行檢核。</li> </ol>
----	--

## 附件一 「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討」專案小組出席委員綜合意見

本案歷經 12 次專案小組研商會議，重要意旨彙整如下：

- 一、考量塭仔圳地區與週邊都市發展之關係，請彙整已發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案及刻正辦理「泰山都市計畫(第二次通盤檢討)」案計畫內容，以檢核本計畫與相關都市計畫之道路銜接課題，並請規劃單位全面性檢討新莊、泰山都市計畫之土地使用、公共設施、交通系統、都市防災等關聯性。
- 二、有關公民或團體陳情意見，請綜整分類涉及主要計畫或細部計畫內容，以利後續審議；計畫書中所引用相關統計資料，應予以更新，避免發生計畫發布時間與計畫書所引用統計資料時間差距甚久，另因應升格，有關計畫書、圖誤繕部分，請更正修正。
- 二、考量少子化趨勢之學校用地檢討，經市府跨局處協調後，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，請規劃單位以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘應變更為其他分區部分，則以相鄰使用活動軸帶為原則，並考量道路系統與市地重劃配地街廓深度等因素，檢討各文中文小調整，研提變更內容。
- 三、新莊塭仔圳計畫區南側乙種工業區，考量原先劃設該乙種工業區係為拆遷安置三期防洪之合法及違章工廠，其拆遷安置計畫已解除不以塭仔圳乙種工業區拆遷安置，且塭仔圳地區除乙種工業區外皆為從原計畫變更為住宅區，爰考量該地區環境發展，檢討變更該乙種工業區為住宅區，惟西側為西盛工業區、南側尚有變電所用地、環保兼垃圾處理場用地，併同與計畫區北側產業專用區、行政區及電信專用區整體區位關係，請就整體道路系統及公共設施用地配置考量，予以檢討變更。
- 四、有關內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，依新修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討原則同意所提內容，後續倘如因應變更內容調整有需再行修正，請再依實際變更內容研討相關實質計畫變更內容。
- 五、計畫區劃設醫療專用區配合輔仁大學已另案辦理都市計畫變更，爰請一併檢討計畫區內醫療專用區及其周邊地區之調整變更內容。
- 六、有關貴子坑溪治理計畫涉及分區變更事宜，原則配合治理計畫線之劃設，與道路重疊者以道路使用為主，惟其涉及辦理重劃共同負擔之公共設施，爰請水利主管機關再評估重劃後貴子坑溪上游是否仍有做為明溝之需求，調整土地使用計畫內容。

七、本案塭仔圳地區開發係為市府重大推動地區發展政策之一，請地政局從工程、重劃費用等角度檢討目前規劃土地使用分區及街廓配地等是否符合有需要調整變更，並於本案市都委會專案小組研商會提出說明，俾利後續市地重劃推動。另依地政局出席代表意見，未來塭仔圳地區採公辦市地重劃方式開發，故本次通盤檢討土地使用計畫調整，原則以七大分區公共設施用地負擔為原則，暫不考量 38 個開發單元之個別負擔。



表一 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討土地使用計畫面積檢討分析表

項目		重製後計畫 面積(公頃)	本次通檢增減 面積(公頃)	本次通檢後		
				面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區		96.0022	25.5228	121.5250	50.37
	商業區		28.8144	8.0547	36.8691	15.28
	乙種工業區		27.7848	-24.2779	3.5069	1.45
	行政區		1.8084	-1.8084	0	0
	產業專用區		2.0132	-2.0132	0	0
	醫療專用區		0.1082	-0.1082	0	0
	宗教專用區		0.1469	0	0.1469	0.06
	電信專用區		0.3867	-0.3867	0	0
	小計		157.0648	4.9831	162.0479	67.17
公共 設施 用地	機關用地		0.0930		0.0930	0.04
	學校 用地	文小用地	6.0257	-1.9351	4.0906	1.70
		文中用地	6.7253	-1.6751	5.0502	2.09
	公園用地		14.1686	-0.1844	13.9842	5.80
	綠地兼道路用地		0	0.0259	0.0259	0.01
	停車場用地		1.0686		1.0686	0.44
	廣場兼停車場用地		1.4829	-0.1092	1.3737	0.57
	自來水事業用地		0.4149	0.0009	0.4158	0.17
	抽水站		0.6243		0.6243	0.26
	變電所用地		0.2862	0.5138	0.8000	0.33
	環保兼垃圾處理場 用地		1.8481	-1.8481	0	0
	捷運系統用地		0.3025	0	0.3025	0.13
	交通用地		1.9494	0	1.9494	0.81
	園道用地		22.0317	0	22.0317	9.13
	道路用地		26.7900	0.4475	27.2375	11.29
	高速公路用地		0.2193	-0.2193		
	高速公路用地兼供捷 運系統使用		0.0954	0	0.0954	0.04
	綠地		0.0700	0	0.0700	0.03
	小計		84.1958	-4.9831	79.2127	32.83
	總計		241.2606	0	241.2606	100.00

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	一	都市計畫圖	原都市計畫圖 比例尺：三千分之一	重製都市計畫圖 比例尺：一千分之一	1.原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自77年測製並於87年發布使用迄今，已逾20年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。 2.配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。	照案通過。	依專案小組意見通過。
2	二	計畫範圍面積	計畫範圍面積 241.65 公頃。	計畫範圍面積 241.2606 公頃。	配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區、東側住宅區細部計畫區及新莊塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積。	照案通過。	依專案小組意見通過。
3	三	各項土地使用分區及公共設施用地面積	調整各項土地使用分區及公共設施用地面積。		配合計畫圖重製，重新丈量各項土地使用分區及公共設施用地面積。	照案通過。	依專案小組意見通過。
4	四	計畫區北側	高速公路用地 (0.0895)	園道用地 (0.0895)	民國87年發布實施之「新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)」計畫圖，並無	刪除提案。 理由：99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第	依專案小組意見通過。
			公園用地 (0.0734)	高速公路用地 (0.0734)			

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			住宅區 (0.1459)	高速公路用地 (0.1459)			
					70 年發布實施之個案變更內容，且依當時之規劃原意，並無變更計畫。現行計畫圖繪製有誤。	二次通盤檢討【第一階段】」變更內容核定編號第 36 案業已錄案變更，爰本案依發布實施核定編號第 36 案修正為現行計畫。	

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
5	五	新莊都市計畫區及泰山都市計畫區邊界	泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.1260)	新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.1260)	1.泰山與新莊塭仔圳界線與泰山與新莊都市計畫線一致，若依都市計畫規劃意旨，兩都市計畫係依鄉、市界線(即地段界)劃定範圍，惟經套合鄉、市界線發現兩都市計畫邊界存在縫隙與重疊之情形。 2.為避免規劃意旨之泰山鄉與新莊市界線(即地段界)難以認定，考量依現有樁位成果作兩者邊界線之爭議最小，故除將泰山塭仔圳都市計畫邊界明顯屬新莊市行政轄區之土地剔除外，其餘泰山與新莊塭仔圳都市計畫邊界線依都市計畫樁位成果予以展繪。	刪除提案。 理由：99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」變更內容核定編號第48案業已錄案變更，爰本次通檢不再提列變更內容。	依專案小組意見通過。
			新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.0702) 交通用地(0.1145)	泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.0702) 交通用地(0.1145)			

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
6	六	計畫區西側工業區	農業區(0.9720)	住宅區(0.9720)	新莊塭仔圳計畫區南側乙種工業區，考量原先劃設該乙種工業區係為拆遷安置三期防洪之合法及違章工廠，其拆遷安置計畫已解除不以塭仔圳乙種工業區拆遷安置，且塭仔圳地區除乙種工業區外皆為從原計畫變更為住宅區，爰考量該地區環境發展檢討變更。	修正後通過。 修正內容： 1.查新莊塭仔圳細部計畫範圍包括此農業區且畫設為乙種工業區，惟主要計畫範圍未包含，主要計畫及細部計畫範圍不符。 2.考量新莊塭仔圳原計畫變更範圍係將新莊都市計畫以其西側農業區變更為都市發展用地，爰修正主要計畫範圍。 3.考量原先劃設乙種工業區係為拆遷安置三期防洪合法及違章工廠，其拆遷安置計畫已解除不以塭仔圳乙種工業區拆遷安置，且塭仔圳地區除乙種工業區外皆為原農業區變更為住宅區，爰考量該地區環境發展檢討變更為住宅區。 理由：查明實際變更情形修正變更理由。	修正後通過。 修正內容： 本案移至變更綜理表之實質計畫部分。
7	七	位於細計公(兒)16上之宗教專用區	住宅區(0.0228)	宗教專用區(0.0228)	考量現況地籍及地形情形，重製會議建議將建國段 16 地號土地配合變更為宗教專用區。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表二 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
8	八	計畫範圍南側	農業區(1.5669)	住宅區(0.6519) 環保用地兼垃圾場用地(0.3157) 道路(0.0345) 公園(0.5648)	塭仔圳西側鄰接西盛工業區範圍，經套繪樁位成果及依計畫原旨屬農業區者，建議依鄰接之土地使用分區情形修正計畫內容。並依「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫配合變更主要計畫」及「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫」有關規定辦理(配合新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案變更綜理案第52案辦理)。	刪除提案。 理由：99年10月14日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」變更內容核定編號第33案業已錄案調整有關塭仔圳計畫西側與西盛工業區範圍間之農業區，依塭仔圳計畫鄰接之土地使用分區情形修正計畫內容，爰本案依發布實施核定編號第33案修正為現行計畫。	依專案小組意見通過。
9	九	計畫圖道路截角規定	計畫圖文字註記(註1)： 道路截角應依臺灣省建築管理規則辦理。	計畫圖文字註記(註1)： 除計畫圖標繪之特殊截角外，其餘之道路截角應依臺北縣建築管理規則辦理。	1.新泰塭仔圳地區細部計畫之樁位已測釘，並於93年4月28日公告，且地籍圖已依樁位成果辦理逕為分割。 2.為避免計畫圖文字註記(註1)與測釘公告之樁位成果產生執行疑義，修正計畫圖文字註記。 3.「臺灣省建築管理規則」廢止，臺北縣政府制定「臺北縣建築管理規則」，一併配合修正道路截角辦理依據。	修正後通過。 修正內容： 計畫圖文字註記(註1)： 除計畫圖標繪之特殊截角外，其餘之道路截角應依 <u>新北市</u> 建築管理規則辦理。 理由：配合升格法令名稱修正。	依專案小組意見通過。

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
10	-	計畫年期	94 年	110 年	配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期。	照案通過。	依專案小組意見通過。
11	十	輔大西側	住宅區 (0.1331)	文教區 (0.1331)	配合變更新莊都市計畫(第二次通盤檢討)案變更綜理案第 29 案辦理。 (海山頭段三角子小段 148,148-2,172-17,172-23,172-40)	1.查 99 年 10 月 14 日發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案變更內容核定編號第 22 案將部分文教區及部分輔仁大學用地變更為宗教專用區，變更範圍為海山頭段三角子小段 148、148-2、172-17、172-23、172-40 等 5 筆土地。 2.經套繪發布實施 5 筆土地，未屬計畫區範圍，係為套繪誤錯。	修正後通過。 修正內容： 本案未在計畫範圍，刪除提案。
12	-	公二	公園用地(公二之一) (0.0259)	綠地兼道路用地 (0.0259)	提供計畫區外鄰近合法房屋進出使用。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決 議	
			原計畫(公頃)					新計畫(公頃)
13	-	產業專用區及其周邊地區	1	公園用地(公二之一)(0.0842)	道路用地(0.0842)	1.新莊都市計畫於中山路北側農業區變更為產業專用區，考量產業集中整體發展，爰檢討本計畫區之產業專用區變更。 2.考量活動發展軸帶，並配合市地重劃配地需要，調整街廓深度及形狀。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			2	道路用地(0.1170)	商業區(0.1170)			
			3	產業專用區(2.0132)	商業區(2.0132)			
			4	住宅區(0.0272)	道路用地(0.0272)			
14	-	產業專用區右側及公園用地(公一)左側周邊地區	1	住宅區(0.0857)	公園用地(公一)(0.0857)	1.調整自來水事業用地、公園用地(公一)形狀及區位，並配合利市地重劃配地作業，檢討調整街廓深度及形狀。 2.查 87 年塹仔圳主要計畫發布實施時，計畫圖未套繪 70 年發布實施之高速公路個案變更範圍，依 70 年高速公路個案變更範圍套繪為現行計畫，惟該高速公路現況未開闢，另二省道中山路已完成開闢，該高速公路已無使用計畫，併鄰近土地使用變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			2	公園用地(公一)(0.0037)	住宅區(0.0037)			
			3	住宅區(0.0073)	公園用地(公一)(0.0073)			
			4	住宅區(0.2725)	自來水事業用地(0.2725)			
			5	公園用地(公一)(0.0952)	自來水事業用地(0.0952)			
			6	高速公路用地(0.0227)	公園用地(公一)(0.0227)			
			7	高速公路用地(0.0481)	自來水事業用地(0.0481)			
			8	高速公路用地(0.1485)	商業區(0.1485)			
			9	住宅區(0.9888)	商業區(0.9888)			
			10	自來水事業用地(0.4123)	住宅區(0.4123)			



表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容			變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決 議
			原計畫(公頃)		新計畫(公頃)			
			11	自來水事業用地 (0.0026)	道路用地(0.0026)			
15	-	行政區及 廣場兼停 車場用地 間	1	廣場兼停車場用地 (0.1092)	道路用地(0.1092)	新莊副都心已完成開闢 15 米計畫 道路（中原路），考量該道路具有通 行至二省道中山路之功能，且現況 業已開闢供附近居民使用，應維持 其通行之功能，爰於行政區及廣場 兼停車場用地間，劃設一條 15 公尺 東西向計畫道路，與新莊副都心銜 接。	照案通過。	依 專 案 小 組 意見通過。
			2	行政區(0.1232)	道路用地(0.1232)			
16	十六	廣停南側	行政區 (1.6852)		商業區 (1.6852)	原劃設行政區係為設置新莊、泰 山、五股共同生活圈之行政管理中 心使用，惟考量本市升格，行政資 源共享，以及市地重劃可行性，檢 討塹仔圳地區暫無續保留行政區之 必要，故配合週邊活動發展土地使 用檢討變更為商業區。	照案通過。	依 專 案 小 組 意見通過。
17	十七	廣停南側	電信專用區 (0.3867)		商業區 (0.3867)	考量電信事業民營化及市地重劃可 行，電信專用區為重劃配地之可建 築用地，土地所有權人領回土地仍 無法開發建築，恐損及權益，故配 合週邊活動發展土地使用檢討變更 為商業	照案通過。	依 專 案 小 組 意見通過。

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決 議	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
18	-	新莊區與泰山區交接處(輔大東側)	1	學校用地(文中三)(0.2300)	道路用地(0.2300)	1.考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。 2.拓寬文中用地周邊計畫道路，以供未來使用。	照案通過。	依 專 案 小 組 意見通過。
			2	學校用地(文中三)(1.6206)	學校用地(文小三)(1.6206)			
			3	學校用地(文小三)(0.3198)	學校用地(文中三)(0.3198)			
			4	學校用地(文小三)(2.7153)	商業區(2.7153)			
			5	學校用地(文小三)(0.0686)	道路用地(0.0686)			
19	十一	輔大北側	醫療專用區(0.1082)		住宅區(0.1082)	配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」之建議，促進地區再發展。	照案通過。	依 專 案 小 組 意見通過。

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
20	十二	計畫區西側工業區	乙種工業區(3.1808)	住宅區(3.1808)	<p>1.為配合「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)」案，查原擬安置住戶、合法及違章工廠之安置方式已另報行政院核定，已無安置之需求，解除原劃設安置住宅區及工業區之安置目的。</p> <p>2.工業發展園區化為提升台灣產業競爭力重要措施，配合新北市整體工業發展布局，將不適合之工業區予以調整，使土地資源有效利用。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正內容：</p> <p>1.考量原先劃設乙種工業區係為拆遷安置三期防洪合法及違章工廠，其拆遷安置計畫已解除不以塭仔圳乙種工業區拆遷安置，且塭仔圳地區除乙種工業區外皆為原農業區變更為住宅區，爰為地區環境發展檢討變更使用。</p> <p>2.原劃設傳統工業區除已解除拆遷安置目的外，該劃設不符合工業發展政策，考量全區公平性，爰檢討為住宅區，</p> <p>3.修正變更理由。</p> <p>理由：查明實際變更情形。</p>	依專案小組意見通過。

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決 議	
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
21	十五	公十一南側	住宅區 (0.3640)		公園用地(公十一) (0.3640)	配合環境營造計畫調整住宅區變更為公園用地並整併入原公園用地，以供作塔寮坑溪區域排水整治、生態滯洪池之用。	修正後通過。 修正內容： 變更理由修正為： 1.為塔寮坑溪區域排水整治及生態滯洪池使用，整併細部計畫公園兼兒童遊樂場用地，劃為公園用地併入公十一。 2.公兒用地係屬細部計畫層級，爰主要計畫提列住宅區變更為公園用地。	依專案小組意見通過。
22	-	計畫範圍南側	1	學校用地(文中五) (2.6865)	住宅區(2.6865)	考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			2	學校用地(文小五) (2.5422)	學校用地(文中五) (2.5422)			
			3	住宅區(2.0902)	學校用地(文小五) (2.0902)			

表三 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會 專案小組意見	市都委會決 議
			原計畫(公頃)				
23	十三	計畫區南側工業區	乙種工業區 (21.0971)		住宅區 (21.0971)	1.為配合「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)」案，查原擬安置住戶、合法及違章工廠之安置方式已另報行政院核定，已無安置之需求，解除原劃設安置住宅區及工業區之安置目的。 2.工業發展園區化為提升台灣產業競爭力重要措施，配合新北市整體工業發展布局，將不適合之工業區予以調整，使土地資源有效利用。	同新編號第 20 案。  依專案小組意見通過。
24	-	計畫區南側工業區 周邊地區	1	變電所用地(變三) (0.2862)	住宅區(0.2862)	1.配合計畫區南側乙種工業區變更為住宅區主計新編號第 22 案，調整變電所用地區位，以維生活居住環境品質。 2.除依台電公司需求劃設外，考量變電所用地取得不易且係屬鄰避設施，將所需土地外之剩餘空間規劃為供公眾使用之開放空間，且可預留為未來興建擴大之腹地。	照案通過。  依專案小組意見通過。
			2	公園用地(公十二)	變電所用地(變三)(0.8000)		
25	-	計畫區南側工業區 南側	1	道路用地(0.1373)	住宅區(0.1373)	1.原規劃意旨係供環保局及新莊區公所使用，惟需地機關未來並無使用計畫，故檢討變更為鄰近土地使用分區或用地。 2.變電所用地北側留設公園用地，與住宅使用區隔。	照案通過。  依專案小組意見通過。
			2	環保兼垃圾處理場用地(1.4464)	住宅區(1.4464)		
			3	環保兼垃圾處理場用地(0.1472)	道路用地(0.1472)		
			4	環保兼垃圾處理場用地(0.2545)	公園用地(公十二)(0.2545)		



表四 變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案-公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司台北供電區營運處變三	1. 加大變電所用地留設面積至約 5,225 平方公尺 (55M × 95M)。 2. 另本公展計畫書草案已將「變三」納入第 5 區開發，惟附錄三之變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)分區辦理要點附表四，並未將該變電所用地納入第 5 區分配，請惠予修正。	「變三」之變電所用地面積為 0.28 公頃，茲因現行本公司針對都市地區之變電所採地下電纜方式引接電源者，如於變電所內加裝電抗器組，將可維持電壓穩定及增加輸電線路傳輸容量，且用地面積加大後，未來新設變電所亦可視況彈性調整綠籬空間，以求景觀上較為和諧優美，減少鄰近居民對變電所產生心理壓迫感，案內之變電所未來規劃採地上型屋內式設計興建，建物外觀力求融合地方景觀特色，建築物四周以植栽綠化並儘量加大綠籬空間，供電安全無虞。	同意採納。 理由： 依台電公司需求劃設變電所用地。(併變更綜理表第 24 案)。	依專案小組意見通過。
2	王文正等 8 人公館段 358~360、362、362-1、365-1365-4、369、435、443、444、450、450-3、450-5 地號	建請以上地號由環保設施用地變更為住宅區。	因毗鄰住宅，無道理列為環保設施用地。	同意採納。 理由： 原規劃意旨係供環保局及新莊區公所使用，惟需地機關未來並無使用計畫，故檢討變更為鄰近土地使用分區或用地(併變更綜理表第 25 案)。	依專案小組意見通過。
3	蕭文誠等 12 人 7-1 計畫道路調整	1. (1)、將計畫中 7-1 號道路變更規劃為 25M，以便銜接中原路 25M 路(中原路至特	1. 計畫內主要道路編號 7-1 號道路，係從泰山鄉泰林路進入右轉跨過新莊市中山路(二省道)接新莊市中原路，計畫為	酌予採納。 理由： 納入主要計畫整體考量道路系統一併規劃。	依專案小組意見通過。

		<p>二號路段)現雖規劃為15M,但建築時需退縮10M,所以長期而言,中原路勢必為25M路寬。</p> <p>(2)、將規劃中7-1號道路由中山路(二省道)再直通至泰山鄉中港西路(詳如附圖紅線位置)全線改為25M寬。</p> <p>(3)、將部份行政區、停車場改為25M(中原路)(詳如附圖紅線位置),如此將可紓解前述兩路口車流。</p>	<p>15M,顯未考慮泰山鄉、新莊市民兩鄉市進出車輛頻繁,且目前泰山鄉泰林路、中山路(二省道)口及泰山鄉、中港西路與新五路一帶,道路路幅已無法容納車流,若再加上機場捷運泰山站啟用,將更加嚴重。</p>		
4	輔仁大學 4-4、3-1 醫療專用區	<p>1. 調整公展草案於新生路劃設之文大用地為住商用地或其他需地單位使用土地。</p> <p>4. 將該住宅區調整為文大用地,重劃後由本校配合購買,除解決都計合理性外,輔大與醫院空間亦可相連。</p>	<p>1. 公展草案於新生路劃設 2.72 公頃之文大用地,因係屬市地重劃有償取得土地,經評估本校財務恐無法全數負擔取得,將影響市地重劃之辦理。</p> <p>4. 變更後醫療專用區與文大用地間夾雜住宅區(6164m<sup>2</sup>,部分為本校校地),都市計畫較不合理。 【註:同泰山細部計畫人陳第5案】</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由: 考量重劃分配之公平性,輔仁大學可依重劃配回之住宅區土地作學校使用,另後續若有擴大校地之需求,建請再循個案變更程序辦理。</p>	依專案小組意見通過。
逾 1	新莊市公所 新莊市		<p>2. 工業區變更住宅區後,環保設施用地是否仍有劃設?環保設施用地應有一完整配套措施與住宅區區隔。</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由: 原規劃意旨係供環保局及新莊區公所使用,惟需地機關未來並無</p>	依專案小組意見通過。



			12.7-1 號道路計畫劃寬度僅 15m，請考量未來機場捷運線開通後交通問題，檢討其周邊計畫道路寬度。	使用計畫，故檢討變更為鄰近土地使用分區或用地(併變更綜理表第 25 案)。	
逾 2	新莊市公所 環保設施用地 兼垃圾處理場 用地	建請考量計畫整體配置與本所使用需求，將環保設施用地兼垃圾處理場用地與公園用地(公 21)位置對調並維持原劃設面積。	南端是環保設施用地兼垃圾處理場用地緊鄰住宅區之規劃似有不妥	同意採納。 理由： 原規劃意旨係供環保局及新莊區公所使用，惟需地機關未來並無使用計畫，故檢討變更為鄰近土地使用分區或用地(併變更綜理表第 25 案)。	依專案小組意見通過。
逾 3	臺北縣新莊市公所 第五區 (文小五、文中五)	建議在少子化人口發展趨勢下，建請研議將文中五用地保留作為文中(小)學校，另文小五用地與區內面積狹小鄰里公園、兒童遊樂場，整併為一處結合運動、休憩活動多目標使用之大型公園(如新莊運動場)。	計畫案內劃設之學校用地計 10 處，其中位於本市第五區學校用地 2 處(文小五、文中五)，降低公共設施用地面積比例，增加劃設住宅區抵費地，將可提高市地重劃之財務可行性，以加速推動地方建設發展。	同意採納。 理由： 本次檢討業考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。	依專案小組意見通過。

逾 4	徐根在 變十一【輔仁 大學(文大用 地)】	2. 中央法規標準 法第 5 條第 1 項第 1 款明文： 關於人民之權利 義務者，應以法律 編訂「文大用地」 既無法律授權， 則該行政行為自 是無效，應撤銷 之。	2. 輔仁大學屬於 私法人，其校地不 屬於公法上所謂 的「公共設施用 地」，政府無為其 取得校地之義務。 平均地權條例第 60 條第 1 項所 規定，應由參與 重劃也所有權人 共同負擔之公設 用地並無「文大 用地」乙項。綜 上所述，本次通 盤檢討之「變十 一」公「公園用 地」變更為「文 大用地」，於法 無據。	同意採納。 理由： 本次土地使用檢 討無劃設文大用 地。	依專 案小 組意 見通 過。
逾 5	黃明春等 8 人 公正段 382、 385-1、385-3 地號	建議可遷移至新 莊環河道路旁政 府之土地。	本都市計畫區大 部份土地被編定 為變電所用地及 道路用地，對本 人等之權益嚴重 受損，且瓊林南 路住戶人口密 集，一但被編定 為變電所對所有 百姓身體健康將 會有重大影響， 且現在大型工廠 大部份已外移國 外，對其用電量 需求不多，未來 新莊發展景觀受 到影響及百姓健 康。	酌予採納。 理由： 考量變電所為鄰 避設施，爰該用 地外側規劃為供 公眾使用之公園 用地(併變更綜 理表第 24 案)。	依專 案小 組意 見通 過。
逾 6	新莊區公所 環保設施用地 兼垃圾處理場 用地	建請 鈞府考量 本案公設負擔不 變原則，研議將 該用地與毗鄰公 園用地整併為大 型公園，俾提供 市民休憩活動空 間，以符民眾期 望。	據 100.5.12. 聯 合報刊載，環保 局決定，全市 22 座垃圾轉站兩年 內分五階段撤除 ，用地回歸為綠 地或其他用途， 還給社區多元化 的使用空間…， 鑑此，實無劃設 環保設施用地兼 垃圾處理場用地 之必要性。	酌予採納。 理由： 原規劃意旨係供 環保局及新莊區 公所使用，惟需 地機關未來並無 使用計畫，故檢 討變更為鄰近土 地使用分區及公 園用地(併變更 綜理表第 25 案)。	依專 案小 組意 見通 過。
逾 7	新北市政府環 境保護局 環保設施用地 兼垃圾處理場 用地	已規劃新莊區清 潔隊之資源回收 及停車等相關作 業於三重光復路 二段，故已無環 保設施用地兼垃 圾處理場用地需	有關環保設施用 地兼垃圾處理場 用地需求一案， 經現地場址評估 ，倘於該地設站 ，將遭遇問題如 下： 1. 距離民宅太 近，場址周圍仍 有居民，且西	同意採納。 理由： 原規劃意旨係供 環保局及新莊區 公所使用，惟需 地機關未來並無 使用計畫，故檢	依專 案小 組意 見通 過。

		求。	<p>邊及南邊並無緩衝區，故易遭民眾抗爭。</p> <p>2. 週邊排水系統混亂，承受水體污染問題。</p> <p>3. 聯絡道路為雙向單線道，轉運車進出不易，對交通造成影響，恐致生民怨。</p> <p>4. 超過九成土地為民地，徵收費用約 2 億。</p>	討變更為鄰近土地使用分區及公園用地(併變更綜理表第 25 案)。	
逾 8	陳基宏 塭仔圳重劃區第六區第一單元及第二單元	1. 將第二單元原計劃之 15 米道路，更改為十米道路(如附圖所標示之斜線 A)。	<p>因位於塭仔圳重劃區第六區第二單元 15 米計劃道路與第一單元所銜接之道路竟由原有 15 米道路縮減為 10 米道路，對此設計甚感缺乏安全之考量，再者第一單位之 10 米道路未能連繫至都市計劃公一用地，造成第一單元西北側都市計畫住三用地嚴重畸形，故本人在此提出兩點陳情：</p> <p>【註：同泰山主要計畫人陳逾 1 案、泰山細部計畫人陳逾 1 案】</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量整體商業發展軸帶調整土地使用分區及道路系統(併變更綜理表第 13 案)。</p>	依專案小組意見通過。
逾 9	新莊區公所 公十一北側	由後港一路與建國一路交叉口往東，經新樹路到特二號出口匝道新建 20 米道路，接瓊泰路直達環河路。	為提升本區福營地區居民便捷的交通，及疏緩中正路車流量。	<p>未便採納。</p> <p>理由： 避免工業區車流直接連通住宅區且該工業區可配合後續轉型變更劃設計畫道路連接本區。</p>	依專案小組意見通過。
逾 10	蕭文誠等 21 人 塭仔圳重劃區第六區第一單元及第二單元，廣(停)用地及行政區周邊地區	1. 新莊區現有中原路應維持，即廣停用地一部分應改為道路用地，並跨越中山路直通至中港南路，並於新莊區、泰山區交界	<p>1. 台北縣已改制為新北市，早期都市計劃各市、鄉、鎮都市計劃各自規劃，門戶區隔，藩籬應該徹底銷除，讓未來整個新北市各區間交通更加順暢，主要道路通行區域能更加寬廣。所以本人建議如右說明。</p> <p>2. 前述規劃立意如下：①可將未來新莊區精華地區</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 考量道路系統完整性及商業區發展軸帶，調整土地使用分區。</p>	依專案小組意見通過。

		<p>處，原規劃為自來水用地左上方橫向規劃一條道路跨越泰山區泰林路銜接泰山環河路，詳如附圖道路規劃。</p>	<p>(即頭前重劃區、新莊副都心區)連接至泰山區都市計劃主要發展區內。②將來機場捷運線通車，二省道(中山路)與泰林路交口，交通勢必更加繁忙，如此規劃將來新莊頭前、中港地區10多萬人口與泰山市區6萬人口，往來車流可避開上述路段，可減小交通擁擠。③可紓解中山路二省道從新莊區化成路口至泰山區新生路口車流。</p>		
		<p>2. 建請將原計劃分區「IV-1」住宅區變更鄰接中山路為商業區，北側為公園用地。</p>	<p>3. 建請分區變更說明如右，詳如附圖表示：商業區為紅色、公園為綠色、自來水為淺藍色，其理由如下：①據悉臨泰林路旁原「產業專區」及新莊區中山路旁「機十」及「電專」等用地將變更為商業區，本區也變更為商業區，整個中山路旁從新莊區、思源路口至泰山區民生路口，各個商業街廓將串聯為商業城，將可塑造新北市淡水河北側都心商城，且讓新莊區與泰山區兩區商業行為更加緊密結合，整個都市景觀，規劃更加完善。②將整個公園配置於商業區北側，則可串聯一綠帶長廊至「特二號」旁公園，整個公園綠地將可達約1公里長度，並可銜接塭仔圳、貴子坑溪親水綠帶，可提供購物人潮、綠色景觀及休閒之用。③本區土地所有權人大部分均為宗親或姻親且持有土地面積均較大，大街廓規劃設計重劃後配地沒問題，即使有少部分持有土地較小、亦可尋找宗親或姻親合併配置。④若本住宅區未能變更為商業區，將讓此區地主產生官官相護之感。因「產業專區」「機關用地」都能變更為商業區，為何獨漏二省道與特二號道路交口原「住宅區」未變更為「商業區」是否「產業專區」</p>	<p>酌予採納。 理由： 考量道路系統完整性及商業區發展軸帶，調整土地使用分區。</p>	<p>依專案小組意見通過。</p>

			<p>地主家人有人當工程會主委及現任立委等要職之故。且整條二省道從新莊思源路口起至泰山民生路口止，含五股工業區南側知識產業專區計劃在內、僅留此交通要道交口一小塊「住宅區」顯不符合都市規劃理論。</p> <p>【註：同泰山主要計畫人陳逾3案】</p>	
--	--	--	--	--

案由	變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 四 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，臺北縣政府乃於 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函公告實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」，循主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，擬定細部計畫並配合變更主要計畫，並於 91 年 12 月 20 日北府城規字第 0910713884 號函公告實施「擬定新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫」。</p> <p>本主要計畫及細部計畫發布實施後，於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之依據。</p> <p>「變更新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」劃設之工業區安置目的，原係為拆遷安置洪水平原管制區內工廠，惟拆遷安置另以其他土地安置，塭仔圳地區解除拆遷安置目的，爰配合本市整體工業發展布局，有其重新檢討之必要，使土地資源有效利用。另為配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」需要，調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 13 條及「都市計畫整體開發地區處理方案」陸之二等規定，塭仔圳地區為經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要，同時配合國家重大交通建設，爰依據「都市計畫法」第 26 條第 1 項暨「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」規定辦理通盤檢討作業，是為本計畫之緣起。</p> <p>原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自 77 年測製並於 87 年發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。故本次通盤檢討配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。</p>		

#### 肆、計畫位置及範圍

本細部計畫範圍與主要計畫相同，本次通盤檢討計畫範圍位於新莊都市計畫區西側，與泰山鄉相鄰，東起特二號快速道路，西迄新莊市界（泰山鄉界），北抵中山路（台 1 號省道），南至輔仁大學、縱貫鐵路北側，本細部計畫範圍為塭仔圳地區坐落於新莊市部分，計畫總面積為 241.65 公頃（數值總面積 239.1310 公頃），重製後面積 241.5803 公頃。

#### 陸、計畫目的

承上述緣起說明，本次盤檢討之目的如下：

- 一、配合「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」重大交通建設需要，配合主要計畫變更，以符土地使用需求。
- 二、配合本市工業發展政策佈局、「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」之需求與建議，調整主要計畫規劃內容。
- 三、依據公民或團體陳情建議，納入主要計畫草案通盤檢討規劃，以滿足實際發展需要。
- 四、檢討開發方式可行性及期程，在主要計畫架構下，研議加速開發配套機制之基礎，以帶動地區繁榮發展。

#### 柒、計畫年期：

現行計畫目標年訂為民國 94 年。

#### 捌、計畫人口與密度：

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

#### 玖、變更內容

本次通盤檢討除依重大交通建設、「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」之建議調整外，併同辦理計畫圖重製檢討，相關變內容，詳表一土地使用計畫面積檢討分析表、圖一變更內容示意圖及表二、三變更綜理表。

#### 捌、檢討後計畫（依專案小組意見修正）

##### 一、計畫範圍

配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區及泰山塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積，計畫範圍面積 241.2606 公頃。

## 二、計畫年期

本次通盤檢討配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期，計畫目標年修訂為民國 110 年。

## 三、計畫人口與密度

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

## 四、土地使用計畫

### (一) 第一種住宅區

本計畫配合合法密集房屋的分布，將合法房屋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，未來之開發得依都市更新條例相關規定辦理。劃設後計畫面積 2.1238 公頃，占計畫總面積 0.88%。

### (二) 第二種住宅區

本計畫配合合法密集房屋的分布，將位於住宅區內之合法工業使用部分指定為都市更新地區，劃設為第二種住宅區，並得不參加市地重劃，未來之開發得依都市更新條例相關規定辦理。劃設後計畫面積 0.3716 公頃，占計畫總面積 0.15%。

### (三) 第三種住宅區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後第三種住宅區計畫面積 100.4819 公頃，占計畫總面積 41.65%。

### (四) 第二種商業區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後商業區計畫面積 33.3776 公頃，占計畫總面積 13.83%。

### (六) 第一種乙種工業區

本計畫配合合法密集工業廠房(國泰里工業區)，指定為都市更新地區，檢討後第一種乙種工業區計畫面積 3.5069 公頃，占計畫總面積 1.45%。

### (七) 宗教專用區

本計畫配合現有現後港慈惠堂所在地區，劃設宗教專用區，計畫面積為 0.1469 公頃，占計畫總面積 0.06%。

## 五、公共設施計畫



(一) 機關用地

本計畫劃設一處機關用地面積 0.0930 公頃，占計畫總面積 0.04%。

(二) 學校用地

1. 文中用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文中用地二處，檢討後計畫面積 5.0534 公頃，占計畫總面積 2.09%。

2. 文小用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地二處，檢討後計畫面積 4.0890 公頃，占計畫總面積 1.69%。

(三) 公園用地

本計畫為提供居民生活休憩空間，檢討後計畫面積 13.9798 公頃，占計畫總面積 5.79%。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫為提供居民生活休憩空間及住宅區之鄰里空間單元，檢討後計畫面積 2.0914 公頃，占計畫總面積 0.87%。

(五) 停車場用地

本計畫為解決地區停車需求，劃設停車場一處，檢討後計畫面積為 1.5896 公頃，占計畫總面積 0.44%。

(六) 廣場兼停車場用地

本計畫為提供地區停車需求及景觀意象之型塑，劃設廣場兼停車場用地一處，檢討後計畫面積 1.3737 公頃，占計畫總面積 0.57%。

(七) 自來水事業用地

本計畫為提供自來水相關業務使用，劃設自來水事業用地一處，檢討後面積 0.4155 公頃，占計畫總面積 0.17%。

(八) 抽水站用地

本計畫為防範地區淹水問題，檢討後計畫面積 0.6243 公頃，占計畫總面積 0.26%。

(九) 變電所用地

本計畫為提供地區整體發展供電需要，劃設變電所用地 1 處，檢討

後計畫面積 0.8 公頃，占計畫總面積 0.33%。

#### (十) 捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，檢討後計畫面積 0.3025 公頃，占計畫總面積 0.13%。

#### (十一) 交通用地

本計畫為提供捷運設施及中、長程客運轉乘使用，劃設交通用地，檢討後計畫面積 1.9494 公頃，占計畫總面積 0.81%。

#### (十二) 綠地

本計畫劃設一處綠地，檢討後計畫面積 0.07 公頃，占計畫總面積 0.03%。

#### (十三) 綠地兼道路用地

本計畫為提供地區居民出入使用，劃設一處綠地兼道路用地，檢討後計畫面積 0.0259 公頃，占計畫總面積 0.81%。

#### (十三) 其他

計畫區尚包括園道用地、道路用地、人行步道、高速公路用地、高速公路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地。

### 拾、事業及財務計畫

#### 一、土地開發方式

本計畫原則以市地重劃方式辦理，但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、土地處理策略

##### (一) 排除市地重劃範圍

依上開說明，本計畫區開發方式為市地重劃，惟計畫區內部分土地配合現況發展，業於土地使用上予以調整，故考量未來開發執行，將部分土地排除在市地重劃範圍，其包含：

1. 本計畫之第一種住宅區及第二種住宅區，未來開發另可依都市更新條例規定辦理。
2. 宗教專用區或文教區。
3. 既有合法社區、聚落或建物密集地區，惟仍需由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) 捷運系統用地與交通用地毗鄰土地之開發

### 1. 捷運系統用地

(1) 本計畫區內捷運系統用地之毗鄰土地仍應參與市地重劃，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，其聯合開發範圍係緊鄰捷運系統用地之完整街廓，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。

(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—臺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。

### 2. 交通用地

本計畫區內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。

## 三、財務計畫

### (一) 開發主體

由新北市政府為開發主體。

### (二) 開發方式

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，但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。

## 拾、辦理經過：

### 一、公告徵求意見

	<p>本案自 96 年 12 月 20 日起辦理公告徵求 30 日。</p> <p>二、公開展覽及說明會</p> <p>計畫草案自 98 年 5 月 6 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 5 月 22 日於改制前新莊市公所舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見 件。</p> <p>三、市都委會專案小組</p> <p>本案併同泰山主要計畫專案通盤檢討提送市都委會專案小組審議，分別 99 年 3 月 9 日、99 年 6 月 10 日、99 年 10 月 28 日、100 年 3 月 11 日、100 年 4 月 11 日、100 年 4 月 25 日、100 年 5 月 9 日、100 年 6 月 2 日、100 年 6 月 21 日、100 年 7 月 7 日、100 年 7 月 14 日、100 年 7 月 28 日召開共計 12 次專案小組研商會議。</p> <p>本案歷經 12 次專案小組研商會議審議，出席委員研商會議綜合意見重要彙整如後附件一。</p> <p>四、有關變更內容及人民團體陳情意見之專案小組意見詳如後附：表二、三 變更內容綜理表專案小組意見欄、表四土地使用分區管制要點綜理表、表五人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>因時間關係，再另訂時間討論。</p>

案由	變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 五 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，臺北縣政府乃於 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函公告實施「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」，循主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，擬定細部計畫並配合變更主要計畫，並於 91 年 12 月 20 日北府城規字第 0910713884 號函公告實施「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」。</p> <p>本主要計畫及細部計畫發布實施後，於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更泰山都市計畫(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專案通盤檢討)」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之依據。</p> <p>配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」之需要，部分土地宜檢討調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 13 條及「都市計畫整體開發地區處理方案」陸之二等規定，塭仔圳地區為經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要，同時配合國家重大交通建設，爰依據「都市計畫法」第 26 條第 1 項暨「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」規定辦理通盤檢討作業，是為本計畫之緣起。</p> <p>原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自 77 年測製並於 87 年發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。故本次通盤檢討配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。</p> <p><b>肆、計畫範圍及面積</b></p> <p>泰山塭仔圳位於新莊市與泰山鄉交接處，經由特二號道路與中山高速公路相連，向北可達台北市及向南可至桃園縣，另經由台 1 線(1 號省道)及台 1 丁線(2 號省道)，可至桃園，未來，伴隨捷運新莊線之闢建，可至台北都會區其他鄰近市、鄉、鎮，交通可謂極其便捷。(詳圖一)</p>		

本通盤檢討計畫範圍位於泰山都市計畫區東側，與新莊區相鄰，其變更範圍東至泰山鄉界（新莊市界），西迄塭仔圳、明志路(107 號縣道)東側與貴子坑溪，北抵中山路(台 1 號省道)，南至輔仁大學、縱貫鐵路北側，計畫總面積為 228.4431 公頃，重製後面積 226.6718 公頃。(詳圖二)

#### 伍、計畫目的

承上述緣起說明，本次盤檢討之目的如下：

- 一、配合「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」重大交通建設需要，辦理主要計畫變更，以符土地使用需求。
- 二、配合本市工業發展政策佈局、「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」之需求與建議，調整主要計畫規劃內容。
- 三、依據公民或團體陳情建議，納入主要計畫草案通盤檢討規劃，以滿足實際發展需要。
- 四、檢討開發方式可行性及期程，作為細部計畫研議加速開發配套機制之基礎，以帶動地區繁榮發展。

#### 陸、計畫年期及計畫人口與密度

現行計畫目標年訂為民國 94 年。本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

#### 柒、變更內容

本次通盤檢討除依重大交通建設、「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」之建議調整外，併同辦理計畫圖重製檢討，相關變內容，詳表一土地使用計畫面積檢討分析表、圖二變更內容示意圖及表二、三變更綜理表。

#### 捌、檢討後計畫（依專案小組意見修正）

##### 一、計畫範圍

配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區、東側住宅區細部計畫區及新莊塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積，計畫範圍面積 226.6718 公頃。

##### 二、計畫年期

本次通盤檢討配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期，計畫目標年修訂為民國 110 年。

### 三、計畫人口與密度

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

### 四、土地使用計畫

#### (一) 住宅區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後住宅區面積 122.2179 公頃，占計畫總面積 53.92%。

#### (二) 商業區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後商業區計畫面積 23.6563 公頃，占計畫總面積 10.44%。

#### (三) 宗教專用區

本計畫配合現有五處天主教會地權範圍部分區劃設宗教專用區，計畫面積為 3.4555 公頃，占計畫總面積 1.52%。

#### (四) 加油站專用區

本計畫提供加油事業相關業務劃設加油站專用區一處，檢討後面積為 0.6491 公頃，占計畫總面積 0.29%。

#### (五) 電信專用區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後電信專用區計畫面積 0.2504 公頃，占計畫總面積 0.11%。

### 五、公共設施計畫

#### (一) 機關用地

本計畫劃設機關用地面積 0.7218 公頃，占計畫總面積 0.32%。

#### (二) 學校用地

##### 1. 文中小用地

本計畫指配合住宅社區鄰里單元，劃設文中小用地一處，檢討後計畫面積 3.5013 公頃，占計畫總面積 1.54%。

##### 2. 文中用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文中用地二處，檢討後計畫面積 4.994 公頃，占計畫總面積 2.2%。

### 3. 文小用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地二處，檢討後計畫面積 4.0036 公頃，占計畫總面積 1.77%。

#### (三) 公園用地

本計畫為提供居民生活休憩空間，劃設公園用地，檢討後計畫面積 4.0053 公頃，占計畫總面積 1.77%。

#### (四) 體育場用地

為提升生活環境品質，強化空間活動機能，劃設體育場用地一處，面積為 3.5013 公頃，占計畫總面積 1.54%。

#### (五) 停車場用地

本計畫為解決地區停車需求，劃設停車場二處，檢討後計畫面積為 0.8860 公頃，占計畫總面積 0.39%。

#### (六) 廣場兼捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，劃設廣場兼捷運系統用地一處，檢討後計畫面積 0.4409 公頃，占計畫總面積 0.19%。

#### (七) 溝渠用地

配合貴子坑溪部分劃設為溝渠用地及都市設計整體規劃並結合水域資源，以利未來利用河川區兩側十公尺寬之防汛道路，規劃塑造為一河濱休閒遊憩，劃設溝渠用地，檢討後面積 4.6088 公頃，占計畫總面積 1.73%。

#### (八) 變電所用地

本計畫為提供地區整體發展供電需要，劃設變電所用地 2 處，檢討後計畫面積 1.1065 公頃，占計畫總面積 0.49%。

#### (九) 捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，劃設捷運系統用地一處，檢討後計畫面積 0.4811 公頃，占計畫總面積 0.21%。

#### (十) 交通用地

本計畫為提供捷運設施和中、長程客運轉乘使用，劃設交通用地(交一用地分別跨越新莊、泰山二地區)，檢討後計畫面積 1.1068 公頃，占計畫總面積 0.49%。



#### (十一) 綠地兼道路用地

本計畫為提供地區居民出入使用，劃設一處綠地兼道路用地，檢討後計畫面積 0.0727 公頃，占計畫總面積 0.81%。

#### (十二) 其他

計畫區尚包括園道用地、道路用地、人行步道、高速公路用地、高速公路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地。

### 玖、實施進度及經費

#### 一、開發主體

由新北市政府為開發主體。

#### 二、開發方式

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，但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。

### 拾、辦理經過

#### 一、公告徵求意見

本案自 98 年 5 月 6 日起辦理公告徵求 30 日。

#### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 98 年 11 月 30 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 12 月 11 日於改制前泰山鄉公所舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見計 9 件。

#### 三、市都委會專案小組

本案併同新莊計畫專案通盤檢討提送市都委會專案小組審議，分別 99 年 3 月 9 日、99 年 6 月 10 日、99 年 10 月 28 日、100 年 3 月 11 日、100 年 4 月 11 日、100 年 4 月 25 日、100 年 5 月 9 日、100 年 6 月 2 日、100 年 6 月 21 日、100 年 7 月 7 日、100 年 7 月 14 日、100 年 7 月 28 日召開共計 12 次專案小組研商會議。

本案歷經 12 次專案小組研商會議審議，出席委員研商會議綜合意見重要彙整如後附件一。

#### 四、有關變更內容及人民團體陳情意見之專案小組意見詳如後附：表二、三 變更內容綜理表專案小組意見欄、表四人民團體陳情意見綜理表專

	案小組意見欄。
	拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。
決議	<p>除下列各點外，依市都委會專案小組意見修正通過：</p> <p>9. 請於計畫書內補充說明本區與周邊發展地區及計畫發展地區之關聯描述。</p> <p>10. 請於計畫書內補充說明本區與已發展地區之整體發展架構。</p> <p>11. 依都市計畫法第 45 條有關公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場之劃設須達計畫區 10%規定，請於計畫書內強調本區之檢討除使市地重劃可行外，未減少原劃設上開公園等公共設施用地面積；就未達 10%規定部份將園道用地屬公園及開放空間屬性之有效面積予以補述外，另於土地使用分區管制要點內規定建築退縮以增加開發空間及調升計畫品質，並請後續補充說明建築退縮之留設長度及面積，俾利後續於內政部都委會審議時說明。</p> <p>12. 有關政府取得抵費地或以 BOT 開發之土地，建議後續需興建一部份出租住宅，以增加計畫之公益性。</p> <p>13. 依地政局建議，民眾可依本府 100 年 5 月 12 日北府地劃字第 10004596871 號公告內容申請自辦市地重劃規定，請於計畫書內配合說明；另考量辦理開發之人力、物力及財務情形，請於計畫書內加註可採分期分區方式辦理開發。</p> <p>14. 請城鄉局後續邀集工務局、交通局針對土管之建築退縮規定，對於道路斷面、鋪面、地下開挖連通性以及後續維護機制等進行討論，並請於主要計畫作指導，細部計畫作規範。</p> <p>15. 細部計畫內有關道路係以標準截角規劃的部份，請於計畫圖清楚標示，以使其截角有一致性。</p> <p>16. 有關各變更內容面積計算及統計，授權作業單位再行檢核。</p>

## 附件一 「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討」專案小組出席委員綜合意見

本案歷經 12 次專案小組研商會議，重要意旨彙整如下：

- 一、考量塭仔圳地區與週邊都市發展之關係，請彙整已發布實施「變更新莊主要計畫(第二次通盤檢討【第一階段】)」案及刻正辦理「泰山都市計畫(第二次通盤檢討)」案計畫內容，以檢核本計畫與相關都市計畫之道路銜接課題，並請規劃單位全面性檢討新莊、泰山都市計畫之土地使用、公共設施、交通系統、都市防災等關聯性。
- 二、有關公民或團體陳情意見，請綜整分類涉及主要計畫或細部計畫內容，以利後續審議；計畫書中所引用相關統計資料，應予以更新，避免發生計畫發布時間與計畫書所引用統計資料時間差距甚久，另因應升格，有關計畫書、圖誤繕部分，請更正修正。
- 二、考量少子化趨勢之學校用地檢討，經市府跨局處協調後，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，請規劃單位以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘應變更為其他分區部分，則以相鄰使用活動軸帶為原則，並考量道路系統與市地重劃配地街廓深度等因素，檢討各文中文小調整，研提變更內容。
- 三、新莊塭仔圳計畫區南側乙種工業區，考量原先劃設該乙種工業區係為拆遷安置三期防洪之合法及違章工廠，其拆遷安置計畫已解除不以塭仔圳乙種工業區拆遷安置，且塭仔圳地區除乙種工業區外皆為從原計畫變更為住宅區，爰考量該地區環境發展，檢討變更該乙種工業區為住宅區，惟西側為西盛工業區、南側尚有變電所用地、環保兼垃圾處理場用地，併同與計畫區北側產業專用區、行政區及電信專用區整體區位關係，請就整體道路系統及公共設施用地配置考量，予以檢討變更。
- 四、有關內政部 100 年 1 月 6 日台內營字第 0990810923 號令修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，依新修訂「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之檢討原則同意所提內容，後續倘如因應變更內容調整有需再行修正，請再依實際變更內容研討相關實質計畫變更內容。
- 五、計畫區劃設醫療專用區配合輔仁大學已另案辦理都市計畫變更，爰請一併檢討計畫區內醫療專用區及其周邊地區之調整變更內容。
- 六、有關貴子坑溪治理計畫涉及分區變更事宜，原則配合治理計畫線之劃設，與道路重疊者以道路使用為主，惟其涉及辦理重劃共同負擔之公共設施，爰請水利主管機關再評估重劃後貴子坑溪上游是否仍有做為明溝之需求，調整土地使用計畫內容。

七、本案塭仔圳地區開發係為市府重大推動地區發展政策之一，請地政局從工程、重劃費用等角度檢討目前規劃土地使用分區及街廓配地等是否符合有需要調整變更，並於本案市都委會專案小組研商會提出說明，俾利後續市地重劃推動。另依地政局出席代表意見，未來塭仔圳地區採公辦市地重劃方式開發，故本次通盤檢討土地使用計畫調整，原則以七大分區公共設施用地負擔為原則，暫不考量 38 個開發單元之個別負擔。

表一 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討土地使用計畫面積檢討分析表

項目		重製後計畫 面積(公頃)	本次通檢增減 面積(公頃)	本次通檢後		
				面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區		111.5134	10.7045	122.2179	53.92
	商業區		18.8905	4.7658	23.6563	10.44
	產業專用區		3.1096	-3.1096	0	0
	醫療專用區		4.1271	-4.1271	0	0
	宗教專用區		3.4587	-0.0032	3.4555	1.52
	電信專用區		0.2113	0.0391	0.2504	0.11
	加油站專用區		0.6491	0	0.6491	0.29
	小計		141.9596	8.2695	150.2291	66.28
公共 設施 用地	機關用地		0.8976	-0.1758	0.7218	0.32
	學校 用地	文小用地	9.0839	-5.0786	4.0053	1.77
		文中用地	9.6484	-4.6536	4.9948	2.20
		文中小用地	0.0000	3.5013	3.5013	1.54
	公園用地		11.1765	-0.1820	4.0053	1.77
	公園兼體育場用地		3.7532	-3.7532	4.9948	2.20
	體育場用地		0.0000	3.3123	3.5013	1.54
	綠地兼道路用地		0.0000	0.0727	10.9945	4.85
	停車場用地		0.8860	0	0.8860	0.39
	廣場兼停車場用地		3.3123	0	3.3123	1.46
	廣場兼捷運系統用地		0	0.4409	0.0727	0.03
	溝渠用地		4.6089	0	4.6089	1.73
	抽水站用地		0.4409	0	0.4409	0.19
	變電所用地		0.9310	0.1758	1.1065	0.49
	捷運系統用地		0.4811	0	0.4811	0.21
	交通用地		2.6987	-1.5020	1.1068	0.49
	道路用地(園道)		0.0904	0	0.0904	0.04
	道路用地		40.4558	-0.4265	0.4811	0.21
	小計		84.7114	-8.2687	1.1967	0.53
	總計		226.6718	0	226.6718	100.00

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
1	一	都市計畫圖	原都市計畫圖 比例尺： 三千分之一	重製都市計畫圖 比例尺： 一千分之一	1.原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自 77 年測製並於 87 年發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。 2.配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇計畫圖精準度。	照案通過。	依專案小組意見通過。
2	二	計畫範圍面積	229.05 公頃。	226.6718 公頃。	配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區、東側住宅區細部計畫區及新莊塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積。	照案通過。	依專案小組意見通過。
3	三	各項土地使用分區及公共設施用地面積	調整各項土地使用分區及公共設施用地面積。		配合計畫圖重製，重新丈量各項土地使用分區及公共設施用地面積。	照案通過。	依專案小組意見通過。
4	四	中山路二段與新生路交叉口北側特殊截角	道路用地 (0.1399)	住宅區 (0.1399)	中山路二段與新生路交叉口北側特殊截角係「變更泰山都市計畫(部分農業區為河道用地、道路)」案所劃設，惟由於塭仔圳都市計畫於變更時漏列變更此一特殊截角為標準截角，故於本次檢討補辦變更程序。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
5	五	明志國小東南隅之零星農業區	農業區 (0.0173)	住宅區 (0.0173)	1.本處農業區係 80 年 3 月 1 日「變更泰山都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」案發布實施時，由學校用地變更回復農業區，惟其後塭仔圳地區變更主要計畫及擬定細部計畫時，並未參照此案展繪，致本處農業區漏納入泰山塭仔圳整體開發地區範圍。 2.依當初塭仔圳地區都市計畫變更意旨，農業區應變更為都市發展用地(即毗鄰之住宅區)，並納入塭仔圳地區細部計畫整體開發地區範圍內。	照案通過。	依專案小組意見通過。
6	六	泰山塭仔圳細部計畫東北側交一用地南側商業區街廓	泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.1260)	新莊都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫商業區(0.1260)	1.泰山與新莊塭仔圳界線與泰山與新莊都市計畫線一致，若依都市計畫規劃意旨，兩都市計畫依鄉、市界線(即地段界)劃定範圍，惟經套合鄉、市界線發現兩都市計畫邊界存在縫隙與重疊之情形。 2.為避免規劃意旨之泰山鄉與新莊市界線(即地段界)難以認定，考量依現有樁位成果作兩者邊界線之爭議最小，故除將泰山塭仔圳都市計畫邊界明顯屬新莊市行政轄區之土地剔除外，其餘泰山與新莊塭仔圳都市計畫邊界線依都市計畫樁位成果予以展繪。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
7	七	泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區與泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫區重疊處，即貴子坑溪及中港西路部分範圍	透過主要計畫指導調整細部計畫範圍線，將 10 公尺之中港西路排除計畫範圍。		1.兩細部計畫重疊處部分土地使用分區不符，即貴子坑溪河道被兩計畫分別規劃為溝渠用地與河川區。 2.該段 10 公尺之中港西路係泰山都市計畫（東側住宅區）細部計畫區土地所有權人參與市地重劃共同負擔所取得及開闢。 3.由於泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫區將該段 10 公尺之中港西路再納入市地重劃整體開發區內，將衍生二次重劃之困擾，其公平性與合理性易受民眾質疑。 4.10 公尺之中港西路參與泰山都市計畫(東側住宅區)細部計畫區之市地重劃整體開發後，所在地段新編為泰山鄉同興段，爾後若再配合塭仔圳細部計畫與其他不同地段土地一併重劃，將造成地籍管理及重劃作業之困擾。	照案通過。	依專案小組意見通過。
8	八	計畫區中央位置，公園兼體育場用地北側，文程路跨越貴子坑溪附近地區之路型	溝渠用地 (0.0153)	道路用地 (0.0153)	1.該段道路(文程路)於計畫圖重製疑義研討時，考量現況已依原泰山都市計畫線闢建完成，故以原泰山都市計畫線為展繪線，致使 20 公尺之 6-1 號道路於此路段產生不合理之路型。 2.考量道路規劃之合理性應以細部計畫圖之路型為宜，故改依細部計畫圖修正 20 公尺之 6-1 號道路路型，以避免影響交通順暢。	照案通過。	依專案小組意見通過。



表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
9	九	計畫區中央偏南,新生路往東銜接中山路附近地區之路型	溝渠用地 (0.0057)	道路用地 (0.0057)	1.該段道路(新生路)於計畫圖重製疑義研討時,考量現況已依原泰山都市計畫樁位成果闢建完成,故以原泰山都市計畫樁位成果為展繪線,致使 12 公尺之 II-4 號道路於此路段產生不合理之路型。 2.考量道路規劃之合理性應以細部計畫圖之路型為宜,故改依細部計畫圖修正 12 公尺之 II-4 號道路路型,以避免影響交通順暢。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			道路用地 (0.0056)	溝渠用地 (0.0056)			
10	十	計畫區東南隅私立輔仁大學北側之醫療專用區與住宅區之區界線	住宅區 (0.0526)	公園用地七 (0.0016)	該醫療專用區位於泰山塭仔圳地區,係擬定細部計畫時所劃設再配合變更主要計畫,故主要計畫圖與細部計畫圖不符,應依細部計畫線型,配合細部計畫區界線位置修正主要計畫區界線;惟考量本次通檢原醫療專用區及週邊住宅區亦有變更行為,故前述重製變更範圍配合原醫療專用區及週邊住宅區變更行為同步變更為適切分區。	照案通過。	依專案小組意見通過。
				住宅區 (0.0510)			
			醫療專用區 (0.1555)	公園用地七 (0.1555)			
11	十一	醫療專用區東側住宅區	住宅區 (0.0024 公頃)	道路用地 (0.0024 公頃)	1.經查新泰塭仔圳地區之道路系統規劃,於本處住宅區南側 30 公尺塭仔圳 4-4 號道路於計畫範圍界線附近有一轉折,以銜接新莊塭仔圳同一編號道路,且樁位圖與地籍圖逕為分割相符,皆有轉折,惟計畫圖卻漏繪此一轉折。 2.將計畫圖誤植為住宅區處訂正為道路用地。	照案通過。	依專案小組意見通過。
12	十二	全興路與中港西路交會處道路截角	溝渠用地 (0.0016)	道路用地 (0.0016)	1.依計畫圖文字註記,兩條計畫道路交會處應依規定退讓(即道路截角),且樁位圖與地籍圖逕為分割相符,皆有標繪道路截角,惟計畫圖於全興路與中港西路交會處漏繪道路截角。 2.依規劃意旨補辦道路截角之變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
13	十三	泰林路與中港西路交會處道路截角	溝渠用地 (0.0008)	道路用地 (0.0008)	1.依計畫圖文字註記，兩條計畫道路交會處應依規定退讓(即道路截角)，且樁位圖與地籍圖逕為分割相符，皆有標繪道路截角，惟計畫圖於全興路與中港西路交會處漏繪道路截角。 2.依規劃意旨補辦道路截角之變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。
14	十四	同義街與中港西路交會處道路截角	溝渠用地 (0.0018)	道路用地 (0.0018)	1.依計畫圖文字註記，兩條計畫道路交會處應依規定退讓(即道路截角)，且樁位圖與地籍圖逕為分割線相符，皆有標繪道路截角，惟計畫圖於全興路與中港西路交會處漏繪道路截角。 2.依規劃意旨補辦道路截角之變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。
15	十五	民生路與中港西路交會處道路截角	溝渠用地 (0.0016)	道路用地 (0.0016)	1.依計畫圖文字註記，兩條計畫道路交會處應依規定退讓(即道路截角)，且樁位圖與地籍圖逕為分割線相符，皆有標繪道路截角，惟計畫圖於全興路與中港西路交會處漏繪道路截角。 2.依規劃意旨補辦道路截角之變更。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表二 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—都市計畫圖重製部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
16	十六	計畫圖道路截角規定	計畫圖文字註記(註1): 道路截角應依臺灣省建築管理規則辦理。	計畫圖文字註記(註1): 除計畫圖標繪之特殊截角外,其餘之道路截角應依臺北縣建築管理規則辦理。	1.新泰塭仔圳地區細部計畫之樁位已測釘,並於93年4月28日公告,且地籍圖已依樁位成果辦理逕為分割。 2.為避免計畫圖文字註記(註1)與測釘公告之樁位成果發生矛盾與執行疑義。 3.精省後「臺灣省建築管理規則」已廢止,臺北縣政府另制定「臺北縣建築管理規則」取代,一併配合修正道路截角辦理依據。	照案通過。	修正後通過: 新計畫文字註記部分有關道路截角應依「新北市建築管理規則」辦理。
17	-	計畫年期	94年	110年	配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
18	十七	計畫區中央，義學國中南側地區	道路用地 (0.1344)	住宅區 (0.1344)	配合泰山塭仔圳地區市地重劃工程基本設計，重新調整義學國中南側計畫道路系統層級，路幅由 10 公尺縮減為 4 公尺。	修正後通過。 理由： 1.查義學國中南側劃設 4 公尺計畫道路(計畫區外)，且學校退縮 2 公尺留設人行通道，爰塭仔圳計畫區內 10 公尺計畫道路之縮減調整為 6 公尺，未來道路開闢合計為 10 公尺。 2.細計變更第 16 案配合道路縮減變更住宅區指定為第三種住宅區，面積配合主要計畫修正。 3.為利交通系統串聯，細計變更第 16 案增設 10 公尺計畫道路。	依專案小組意見通過。
	十八	公(體)北側臨溝渠東側	道路用地 (0.0738)	住宅區 (0.0738)	減化道路路口，確保行車安全及流速。	維持原計畫。	依專案小組意見通過。
19	-	產業專用區及其周邊地區	1 公園用地(公二之一) (0.1472) 2 道路用地 (0.2120) 3 產業專用區 (3.1096)	道路用地 (0.1472) 商業區 (0.2120) 商業區 (3.1096)	1.新莊都市計畫於中山路北側農業區變更為產業專用區，考量產業集中整體發展，爰檢討本計畫區之產業專用區變更。 2.考量活動發展軸帶，並配合市地重劃配地需要，調整街廓深度及形狀。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
	十九	計畫區西側 6-1 號道路	道路用地(0.1101)	住宅區(0.1101)	計畫區內外道路路幅不一，避免瓶頸點產生	維持原計畫。 理由： 1.考量道路交通系統，維持 20 公尺寬度，惟與區外道路路幅寬度不一部分，建議未來透過道路工程設計，路幅寬度不符部分留設為人行空間。 2.細計變更第 18 案，有關道路用地變更部分，請配合本案修正，另公兒整併部分，併同主計變更第 18 案研提修正變更方案，再提會討論。	依專案小組意見通過。
20	-	公園用地(公二之一)東側	公園用地(公二之一)(0.0727)	綠地兼道路用地(0.0727)	提供鄰近合法房屋進出使用。	照案通過。	依專案小組意見通過。
21	廿	公園兼體育場用地	公園兼體育場用地(1.1789)	廣場兼捷運系統用地(0.4409) 住宅區(0.7380)	配合臺灣桃園機場聯外捷運計畫新增車站出入口與相關設施所需用地。	修正後通過。 修正內容： 原計畫	

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議						
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
22	廿一	計畫區中央位置，中央路5巷附近地區 計畫區東側7-7號道路	住宅區(0.1080) 道路用地(0.0457)	道路用地(0.1080) 住宅區(0.0457)	1.由於中央路5巷於舊市區係規劃為5公尺計畫道路，而於泰山塭仔圳地區卻規劃為15公尺計畫道路，路幅不同且路口又未對齊。故配合泰山塭仔圳地區市地重劃工程基本設計，重新調整計畫道路區位。 2.考量舊市區道路兩側為已發展區，故泰山塭仔圳地區7-7號道路西端酌予南移調整，以銜接中央路5巷。 3.舊市區中央路5巷考量現況可通行路幅，擬拓寬為8公尺計畫道路(往南側拓寬1.5公尺，往北側拓寬1.5公尺)，故泰山塭仔圳地區7-7號道路採逐漸縮減路幅方式規劃，由15公尺漸縮至8公尺接中央路5巷，以利路口正交與道路中心線一致。 4.配合泰山主要計畫通盤檢討案第13案辦理。 【備註：重製疑義研討(原有提案部分)第16案。區外變更部分擬納入重劃區辦理面積0.0283公頃。】	修正後通過。 修正內容： <table><tr><td>原計畫</td><td>新計畫</td></tr><tr><td>1 住宅區(0.0019)</td><td>道路用地(0.0019)</td></tr><tr><td>2 道路用地(0.0411)</td><td>住宅區(0.0411)</td></tr></table> 理由：調整公開展覽方案之道路系統。	原計畫	新計畫	1 住宅區(0.0019)	道路用地(0.0019)	2 道路用地(0.0411)	住宅區(0.0411)	依專案小組意見通過。
原計畫	新計畫												
1 住宅區(0.0019)	道路用地(0.0019)												
2 道路用地(0.0411)	住宅區(0.0411)												

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
23	廿二	明志路三段145巷附近地區	住宅區(0.2634)	道路用地(0.2634)	<p>1.配合泰山都市計畫道路系統銜接，細部計畫道路變更為主要計畫道路，並微調該道路線型。</p> <p>2.配合泰山主要計畫通盤檢討案第12案辦理。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正變更內容及變更理由：</p> <p>原計畫                      新計畫</p> <p>住宅區(0.2682)          道路用地(0.2682)</p> <p>1.考量新舊市區道路系統銜接及道路路型順接，且該細部計畫道路具有聯外功能，爰調整變更為主要計畫層級。</p> <p>2.銜接泰山舊市區道路系統部分，泰山都市計畫第二次通盤檢討之擬定既有發展地區細部計畫變更第7案配合變更拓寬為10公尺計畫道路。</p> <p>理由：配合泰山都市計畫第二次通盤檢討辦理擬定細部計畫，修正變更內容編號，以利查考。</p>	依專案小組意見通過。

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
24	廿三	輔仁大學西側地區	交通用地(1.5041)	醫療專用區(1.5041)	1.因應捷運站出口之設置，該處已無轉乘需求。 2.配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」，促進地區再發展。	修正後通過。 修正內容： 原計畫                    新計畫 1 道路用地(0.0560) 商業區(0.0560) 2 交通用地(交二) 道路用地(0.0546) (0.0546)	依專案小組意見通過。
			醫療專用區(3.9716)	住宅區(2.6633)			
				公園用地七(1.3083)			
			住宅區(1.6074)	公園(1.6074)			
			公園(1.4808)	住宅區(1.4808)			



表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			道路(0.1521)	住宅區(0.1521)			
						(0.0546) 3 交通用地(交二) 公園用地(公八) (1.4474) (1.4474) 4 道路用地(0.1069) 公園用地(公八) (0.1069) 5 住宅區(0.3415) 道路用地(0.3415) 6 道路用地(0.7612) 住宅區(0.7612) 7 公園用地(公八) 住宅區(1.3299) (1.3299) 8 公園用地(公八) 道路用地(0.1510) (0.1510) 9 醫療專用區 住宅區(4.1271) (4.1271) 理由： 1.輔大另案申請辦理醫療專用區變更案，爰本次通盤檢討檢討原計畫劃設之醫療專用區變更。 2.因應捷運機場現調整車站位置，已無劃設交二用地轉乘需求，並配合市地重劃作業調整街廓深度及道路系統，檢討變更。	

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
25	廿四	公(體)與公五北側	住宅區(0.5507)	公園用地(公五)(0.5507)	配合環境營造計畫調整並整合公園區位及使用。	修正後通過。 修正內容： 原計畫                      新計畫 住宅區(0.5245) 公園用地(公五)(0.5245) 理由：檢討原公展公園用地之區位，調整至貴子坑溪西側。	依專案小組意見通過。
	廿五	輔仁大學北側地區	住宅區(0.7794)	公園用地(公七)(0.7794)	配合輔仁大學週邊更新計畫案，促進地區再發展	維持原計畫。 理由：整體調整公園之區位。	依專案小組意見通過。
26	-	文小二及西側地區	1 學校用地(文小二)(1.9319)	住宅區(1.9319)	1.考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於2.5公頃，文小用地不低於2.0公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。 2.配合市地重劃配地需要，調整部分住宅區街廓深度。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			2 住宅區(0.0222)	道路用地(0.0222)			
			3 學校用地(文小二)(0.0144)	道路用地(0.0144)			

表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
27	-	文中二及西側地區	1 道路用地(0.0391)	住宅區(0.0391)	1.考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。 2.配合市地重劃配地需要，調整部分住宅區街廓深度。	照案通過。	依專案小組意見通過。
			2 學校用地(文中二)(0.4277)	住宅區(0.4277)			
28	-	機二及變二	機關用地(機二)(0.1758)	變電所用地(變二)(0.1758)	檢討機關使用需求，並依台電公司用地需求檢討擴大變電所用地。	照案通過。	依專案小組意見通過。
29	廿七	計畫區西南側	文中四(2.8377)	文中(小)(2.8377)	1.為解決原計畫文中四及文小四用地原土地所有權人重劃後將配回新莊土地之問題，考量市地重劃配地以原位址為原則，將部份文小四用地變更為文中小用地，以利後續市地重劃作業之辦理。 2.為避免道路變更後影響居民通行，變更後文中小用地臨住宅區側於細部計畫土地使用管制要點訂定退縮規定。	修正後通過。 修正內容： 原計畫 新計畫 1 學校用地(文中四)(2.8377) 學校用地(文中小四)(2.8377) 2 道路用地(0.2704) 學校用地(文中小四)(0.2704) 3 學校用地(文小四)(0.3924) 學校用地(文中小四)(0.3924)	依專案小組意見通過。
			道路用地(0.2704)	文中(小)用地(0.2704)			



表三 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討變更綜理表—實質計畫部分

新編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
			2 住宅區 (0.2716)	學校用地(文小一) (0.2716)			
32	廿六	公二東側	電信專用區 (0.2113)	住宅區 (0.2113)	<p>討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。</p> <p>2.配合市地重劃配地需要，調整部分住宅區街廓深度。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正變更理由及內容：</p> <p>原計畫                      新計畫</p> <p>住宅區(0.0391)      電信專用區(0.0391)</p> <p>1.考量中華電信興建機房及區位需求，保留原計畫位置。</p> <p>2.為配合本計畫都市設計整體意象，酌予擴大面積，未來申請建築時，以與鄰近使用有所隔離。</p>	依專案小組意見通過。
33	-	醫療專用區變更範圍左側街廓	宗教專用區 (0.0032)	住宅區 (0.0032)	配合輔仁大學另案申請辦理醫療專用區變更範圍，零碎宗教專用區變更為住宅區。	照案通過。	依專案小組意見通過。

表四 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司 台北供電區 營運處 變二	加大變電所用地留設面積至約5,225 平方公尺(55M× 95M)	1.為應旨揭地區之發展用電，劃設乙處「變二」之變電所用地，面積為0.3784 公頃，茲因現行本公司針對都市地區之變電所採地下電纜方式引接電源者，如於變電所內加裝電抗器組，將可維持電壓穩定及增加輸電線路傳輸容量，爰須加大變電所用地，且用地面積加大後，未來新設變電所亦可視況彈性調整綠籬空間，以求景觀上較為和諧優美，減少鄰近居民對變電所產生心理壓迫感。 2.案內之變電所未來規劃採地上型屋內式設計興建，建物外觀力求融合地方景觀特色，建築物四周以植栽綠化並儘量加大綠籬空間，供電安全無虞。	酌予採納。 理由： 考量機關用地尚無相關機關用地需求，擴大變二面積以符合電公司用地需求。	依 專 案 小 組 意 見 通 過。
2	游茂林 泰山段三小段 720、722、722-1、722-2、723-1 地號	考量部份縮小 A6 貴和站旁公園用地面積，並規劃為商業用地，以利車站商圈方便旅客及本地區之發展。	機場捷運 A6 站(泰山貴和站)，因周邊多為工業區，不僅無法帶動車站人潮聚集，不利於此站四周圍之發展與區域繁榮。	酌予採納。 考量重劃配地情形及原商業區發展軸帶，調整商業區範圍。	依 專 案 小 組 意 見 通 過。
3	盧進興 泰山段三小段 718、719 地號	A6 站貴和站旁公園地理應縮小範圍規劃出一些商業區用地，這樣才可帶動車站周圍的發展及方便旅客。	機場捷運站 A6 站泰山貴和站，因周圍多為工業區無法帶動車站人潮聚集，影響車站四周圍的發展。	酌予採納。 考量重劃配地情形及原商業區發展軸帶，調整商業區範圍。	依 專 案 小 組 意 見 通 過。
4	方金福 泰山段三小段 720、722、722-1、722-2、	A6 站貴和站旁公園地，理應縮小範圍，規劃出一部分商業區用地，才可以帶動車站周圍的發展	機場捷運 A6 站泰山貴和站因周邊多為工業區，無法帶動車站人潮聚集，影響車站四周圍的發展及地方發展。	酌予採納。 考量重劃配地情形及原商業區發展軸帶，調整商業區範圍。	依 專 案 小 組 意 見 通 過。

表四 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
	723-1 地號	及方便旅客。			
5	泰山鄉公所 文小一、文中一、文小四、文中四	建請變更為商業區。	原計畫開發單元 1-1 內之文小一、文中一用地，因鄰近本鄉義學國小、義學國中約 50 公尺，且近來生育率降低，無留設必要。	酌予採納。 理由： 考量少子化趨勢，經市府跨局處協調，確認文中及文小用地之調整，以不低於原都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，文中用地不小於 2.5 公頃，文小用地不低於 2.0 公頃之方向檢討，以服務學齡人口鄰近住宅區為劃設原則，其餘變更以相鄰使用活動軸帶為原則。。	依專案小組意見通過。
6	李議員國書	請縣政府規劃機場捷運線 A5+1 及 A6 車站，週邊商圈創造繁榮商機，提升捷運及也經濟效益。	1.目前高鐵局規劃之台北車站至機場捷運線，於泰山鄉境內有 3 處車站。 2.除了泰林路站已於塭仔圳都市計畫中規劃為商業區，餘公園體育場站為住宅區、貴陽街站為工業區，目前規劃僅有捷運車站，為提升捷運效益及也經濟價值，急需規劃車站附近商圈以滿足民眾需求及創造繁榮商機。	酌予採納。 考量重劃配地情形及原商業區發展軸帶，調整商業區範圍。	依專案小組意見通過。
逾 1	陳基宏 塭仔圳重劃區第六區第一單元及第二單元	1.將第二單元原計劃之 15 米道路，更改為十米道路(如附圖所標示之斜線 A)。	因位於塭仔圳重劃區第六區第二單元 15 米計劃道路與第一單元所銜接之道路竟由原有 15 米道路縮減為 10 米道路，對此設計甚感缺乏安全之考量，再者第一單位之 10 米道路未能連繫至都市計畫公一用地，造成第一單	酌予採納。 理由： 考量整體商業發展軸帶調整土地使用分區及道路系統(併變更綜理表第 13 案)。	依專案小組意見通過。

表四 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
			元西北側都市計畫住三用地嚴重畸形，故本人在此提出兩點陳情： 【註：同新莊主要計畫人陳逾 8 案、新莊細部計畫人陳逾 17 案】		
逾 2	中華電信股份有限公司台灣北區電信分公司新北營運處泰山段二小段 236 地號	1.懇請 貴局協助將來重劃分配得以原址配回，或如所附建置固定機房最適位置圖土地，以解決該地區電信建設的窘境。 2.重劃區內本公司建置固定機房最適位置以中港西路與全興路交叉口附近，土地面積約 600 坪，並面臨 20M 寬以上新闢道路較適合；檢附建置固定機房最適位置圖 1 份。	1.有關本公司位於新莊、泰山(塭仔圳地區)都市計劃區內之土地，因都市計畫被劃定為學校用地，導致本公司興建固定機房計畫停擺，且多年覓地不成，目前使用臨時拖車機房，已不足以供應未來快速發展的泰山地區電信需求。 2.本公司所有使用分區為學校用地之土地，坐落新北市泰山區泰山段二小段 236 地號，面積為 2,008 m <sup>2</sup> (約 607 坪)，檢附土地登記謄本、地籍圖。	酌予採納。 理由： 考量中華電信興建機房及區位需求，保留原計畫位置。	依專 案小 組意 見通 過。
逾 3	蕭文誠等 21 人 塭仔圳重劃區第六區第一單元及第二單元，廣(停)用地及行政區周邊地區	1.新莊區現有中原路應維持，即廣停用地一部分應改為道路用地，並跨越中山路直通至中港南路，並於新莊區、泰山區交界處，原規劃為自來水用地左上方橫向規劃一條道路跨越泰山區泰林路銜接泰山環河路，詳如附圖道路規劃。	1.台北縣已改制為新北市，早期都市計劃各市、鄉、鎮都市計劃各自規劃，門戶區隔，籬籬應該徹底銷除，讓未來整個新北市各區間交通更加順暢，主要道路通行區域能更加寬廣。所以本人建議如右說明。 2.前述規劃立意如下：可將未來新莊區精華地區(即頭前重劃區、新莊副都心區)連接至泰山區都市計劃主要發展區內。將來機場捷運線通車，二省道(中山路)與泰林路交口，交通勢必更加繁忙，如此規劃將來新莊頭前、中港地區 10 多萬人口與泰山市區 6 萬人口，往來車流可避開上述路段，可減小交通擁擠。可紓解中山路二省道從新莊區化成路口至泰山區新生路口車流。	酌予採納。 理由： 考量整體商業發展軸帶調整土地使用分區及道路系統(並變更綜理表第 13 案)。	依專 案小 組意 見通 過。



表四 變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)專案通盤檢討案公民暨團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組意見	市都委會決議
		2.建請將原計劃分區「IV-1」住宅區變更鄰接中山路為商業區，北側為公園用地。	3.建請分區變更說明如右，詳如附圖表示：商業區為紅色、公園為綠色、自來水為淺藍色，其理由如下：據悉臨泰林路旁原「產業專區」及新莊區中山路旁「機十」及「電專」等用地將變更為商業區，本區也變更為商業區，整個中山路旁從新莊區、思源路口至泰山區民生路口，各個商業街廓將串聯為商業城，將可塑造成新北市淡水河北側都心商城，且讓新莊區與泰山區兩區商業行為更加緊密結合，整個都市景觀，規劃更加完善。將整個公園配置於商業區北側，則可串聯一綠帶長廊至「特二號」旁公園，整個公園綠地將可達約 1 公里長度，並可銜接塭仔圳、貴子坑溪親水綠帶，可提供購物人潮、綠色景觀及休閒之用。本區土地所有權人大部分均為宗親或姻親且持有土地面積均較大，大街廓規劃設計重劃後配地沒問題，即使有少部分持有土地較小、亦可尋找宗親或姻親合併配置。若本住宅區未能變更為商業區，將讓此區地主產生官官相護之感。因「產業專區」「機關用地」都能變更為商業區，為何獨漏二省道與特二號道路交口原「住宅區」未變更為「商業區」是否「產業專區」地主家人有人當工程會主委及現任立委等要職之故。且整條二省道從新莊思源路口起至泰山民生路口止，含五股工業區南側知識產業專區計劃在內、僅留此交通要道交口一小塊「住宅區」顯不符合都市規劃理論。 【註：同新莊主要計畫人陳逾10案】		

案由	變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)細部計畫(第一次通盤檢討)	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第 六 案
說明	<p><b>壹、擬定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市計畫法第 26 條。</b></p> <p><b>參、計畫緣起</b></p> <p>為淡水河洪水平原一級管制區解除及區域防洪計畫完成後之都市發展用地整體開發規劃，同時配合「台北地區防洪三期工程拆遷安置計畫」以安置原洪水平原管制區內住家及工廠，臺北縣政府乃於 87 年 3 月 21 日北府工都字第 56842 號函公告實施「變更泰山都市計畫(塭仔圳地區)(三期防洪拆遷安置方案)主要計畫」，循主要計畫規定辦理細部計畫之擬定，擬定細部計畫並配合變更主要計畫，並於 91 年 12 月 20 日北府城規字第 0910713884 號函公告實施「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」。</p> <p>本主要計畫及細部計畫發布實施後，於 94 年 12 月 26 日發布實施「變更泰山都市計畫(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專案通盤檢討)」，並據以辦理「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」，作為市政建設之依據。</p> <p>配合「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」之需要，部分土地宜檢討調整重新定位，加以「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」擬訂過程，原計畫內容有其調整之必要，故依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 13 條及「都市計畫整體開發地區處理方案」陸之二等規定，塭仔圳地區為經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要，同時配合國家重大交通建設，爰依據「都市計畫法」第 26 條第 1 項暨「整體開發地區專案辦理都市計畫通盤檢討原則」規定辦理通盤檢討作業，是為本計畫之緣起。</p> <p>原都市計畫圖係以比例尺三千分之一地形圖為底圖，自 77 年測製並於 87 年發布使用迄今，已逾 20 年，且地形地物隨都市發展建設已多所變遷，為避免將來執行時發生困擾。故本次通盤檢討配合新測比例尺一千分之一地形圖，並予以展繪重製計畫內容，以提昇</p>		

計畫圖精準度。

#### 肆、計畫位置及範圍

本細部計畫範圍與主要計畫相同，本次通盤檢討計畫範圍位於泰山都市計畫區東側，與新莊區相鄰，其變更範圍東至泰山鄉界(新莊市界)，西迄塭仔圳、明志路(107 號縣道)東側與貴子坑溪，北抵中山路(台 1 號省道)，南至輔仁大學、縱貫鐵路北側，計畫總面積為 228.4431 公頃，重製後面積 226.6718 公頃。(詳圖一)

#### 陸、計畫目的

承上述緣起說明，本次盤檢討之目的如下：

- 一、配合「臺灣桃園機場聯外捷運計畫」重大交通建設需要，配合主要計畫變更，以符土地使用需求。
- 二、配合本市工業發展政策佈局、「捷運新莊線輔大站週邊、塭仔圳地區、三重果菜市場都市更新規劃案」及「新莊、泰山塭仔圳市地重劃區規劃暨分區工程基本設計原則」之需求與建議，調整主要計畫規劃內容。
- 三、依據公民或團體陳情建議，納入主要計畫草案通盤檢討規劃，以滿足實際發展需要。
- 四、檢討開發方式可行性及期程，在主要計畫架構下，研議加速開發配套機制之基礎，以帶動地區繁榮發展。

#### 柒、計畫年期：

現行計畫目標年訂為民國 94 年。

#### 捌、計畫人口與密度：

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

#### 玖、變更內容

本次通盤檢討除依重大交通建設、「新莊、泰山塭仔圳地區市地重劃區規劃暨分區工程基本設計」之建議調整外，併同辦理計畫圖重製檢討，相關變內容，詳表一土地使用計畫面積檢討分析表、圖一變更內容示意圖及表二、三變更綜理表。

#### 捌、檢討後計畫（依專案小組意見修正）

## 一、計畫範圍

配合都市計畫圖重製成果並檢討調整計畫區與舊市區、東側住宅區細部計畫區及新莊塭仔圳地區範圍界線，重新丈量及修正計畫面積，計畫範圍面積 226.6718 公頃。

## 二、計畫年期

本次通盤檢討配合北部區域計畫第二次通盤檢討(草案)之計畫年期，計畫目標年修訂為民國 110 年。

## 三、計畫人口與密度

本計畫區之計畫人口訂為 49,000 人，居住密度每公頃 480 人。

## 四、土地使用計畫

### (一) 第一種住宅區

本計畫配合合法密集房屋的分布，將合法房屋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，未來之開發得依都市更新條例相關規定辦理。劃設後計畫面積 3.3674 公頃，占計畫總面積 1.49%。

### (二) 第三種住宅區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後第三種住宅區計畫面積 100.5472 公頃，占計畫總面積 44.36%。

### (三) 第一種商業區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後第一種商業區計畫面積 4.6492 公頃，占計畫總面積 2.05%

### (四) 第二種商業區

本計畫配合地區發展實際需要，劃設後第二種商業區計畫面積 15.9984 公頃，占計畫總面積 7.06%。

### (五) 宗教專用區

本計畫配合現有五處天主教會範圍部分各劃設為宗教專用區，計畫面積為 3.4523 公頃，占計畫總面積 1.52%。

### (六) 電信專用區

考量未來都市整體發展並因應實際需求，劃設電信專用區一處，計畫面積為 0.2504 公頃，占計畫總面積 0.11%。

#### (七) 加油站專用區

考量未來都市整體發展及實際需求，劃設加油站專用區一處，計畫面積為 0.6491 公頃，占計畫總面積 0.29%。

### 五、公共設施計畫

#### (一) 機關用地

本計畫劃設二處機關用地面積 0.7211 公頃，占計畫總面積 0.32%。

#### (二) 學校用地

##### 1. 文中用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文中用地二處，檢討後計畫面積 4.994 公頃，占計畫總面積 2.2%。

##### 2. 文小用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文小用地二處，檢討後計畫面積 4.0036 公頃，占計畫總面積 1.77%。

##### 3. 文中小用地

本計畫配合住宅社區鄰里單元，劃設文中小用地一處，檢討後計畫面積 3.5013 公頃，占計畫總面積 1.54%。

#### (三) 公園用地

本計畫為提供居民生活休憩空間，劃設公園用地七處，檢討後計畫面積 10.9945 公頃，占計畫總面積 4.85%。

#### (四) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫為提供居民生活休憩空間，檢討後計畫面積 1.2948 公頃，占計畫總面積 0.57%。

#### (五) 兒童遊樂場用地

本計畫為提供居民生活休憩空間及住宅區之鄰里空間單元，檢討後計畫面積 2.8465 公頃，占計畫總面積 1.26%。

(六) 體育場用地

為提升生活環境品質，強化空間活動機能，檢討後計畫面積 3.3123 公頃，占計畫總面積 1.46%。

(七) 停車場用地

本計畫為解決地區停車需求，劃設停車場一處，檢討後計畫面積為 0.8852 公頃，占計畫總面積 0.39%。

(八) 溝渠用地

配合貴子坑溪部分劃設為溝渠用地，檢討後計畫面積為 4.5892 公頃，占計畫總面積 1.73%。

(九) 變電所用地

本計畫為提供地區整體發展供電需要，劃設變電所用地二處，檢討後計畫面積 1.1065 公頃，占計畫總面積 0.49%。

(十) 捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，劃設捷運系統用地一處，檢討後計畫面積 0.4811 公頃，占計畫總面積 0.21%。

(十一) 廣場兼捷運系統用地

本計畫為供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，劃設廣場兼捷運系統用地一處，檢討後計畫面積 0.4409 公頃，占計畫總面積 0.19%。

(十二) 交通用地

本計畫為提供捷運設施及中、長程客運轉乘使用，劃設交通用地，檢討後計畫面積 1.1953 公頃，占計畫總面積 0.53%。

(十三) 綠地兼道路用地

本計畫為提供地區居民出入使用，劃設一處綠地兼道路用地，檢討後計畫面積 0.0727 公頃，占計畫總面積 0.03%。

(十四) 其他

計畫區尚包括園道用地、道路用地、人行步道、高速公路用地、高速公路用地兼供捷運系統使用等公共設施用地。

## 拾、事業及財務計畫

### 一、土地開發方式

本計畫原則以市地重劃方式辦理，但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、土地處理策略

#### (一) 排除市地重劃範圍

依上開說明，本計畫區開發方式為市地重劃，惟計畫區內部分土地配合現況發展，業於土地使用上予以調整，故考量未來開發執行，將部分土地排除在市地重劃範圍，其包含：

1. 本計畫之第一種住宅區及第二種住宅區，未來開發另可依都市更新條例規定辦理。
2. 宗教專用區或文教區。
3. 既有合法社區、聚落或建物密集地區，惟仍需由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) 捷運系統用地與交通用地毗鄰土地之開發

##### 1. 捷運系統用地

(1) 本計畫區內捷運系統用地之毗鄰土地仍應參與市地重劃，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，其聯合開發範圍係緊鄰捷運系統用地之完整街廓，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。

(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—臺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。

## 2. 交通用地

本計畫區內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。

## 三、財務計畫

### (一) 開發主體

由新北市政府為開發主體。

### (二) 開發方式

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，但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。

## 拾、辦理經過：

### 一、公告徵求意見

本案自 96 年 12 月 20 日起辦理公告徵求 30 日。

### 二、公開展覽及說明會

計畫草案自 98 年 5 月 6 日起辦理公開展覽 30 日，並於 98 年 5 月 20 日於改制前新莊市公所舉辦公開展覽說明會，期間總計收到公開展覽期間公民或團體陳情意見及逾期陳情意見計 9 件。

### 三、市都委會專案小組

本案併同泰山主要計畫專案通盤檢討提送市都委會專案小組審議，分別 99 年 3 月 9 日、99 年 6 月 10 日、99 年 10 月 28 日、100 年 3 月 11 日、100 年 4 月 11 日、100 年 4 月 25 日、100 年 5 月 9 日、100 年 6 月 2 日、100 年 6 月 21 日、100 年 7 月 7 日、100 年 7 月 14 日、100 年 7 月 28 日召開共計 12 次專案小組



	<p>研商會議。</p> <p>本案歷經 12 次專案小組研商會議審議，出席委員研商會議綜合意見重要彙整如後附件一。</p> <p>四、有關變更內容及人民團體陳情意見之專案小組意見詳如後附：表二、三 變更內容綜理表專案小組意見欄、表四人民團體陳情意見綜理表專案小組意見欄。</p> <p><b>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決議	<p>因時間關係，再另訂時間討論。</p>

九、散會：下午 5 時。