本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

擬定泰山都市計畫（楓江附近地區）細部計畫書

MyGo國土資源中心
節錄剪輯版　第2-2冊

新　北　市　政　府
中華民國 110 年 9 月

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

第二章　主要計畫概述

第一節　計畫範圍、年期與人口

一、計畫範圍

計畫範圍位於新北市泰山區東北端、五股區東南端及新莊區東北端，位處楓江附近地區整體開發計畫範圍，北以國道一號北側路權線為界，南臨新莊都市計畫(新莊副都心及新莊知識經濟產業園區)，東以二重疏洪道為界、西以泰山都市計畫及五股都市計畫為界，面積約 295.95 公頃。

二、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

三、計畫人口

計畫人口為 65,000 人。

第二節　土地使用計畫

一、住宅區

本計畫所劃設之住宅區係配合周邊都市紋理規劃居住機能，劃設面積為 7.81 公頃，占計畫總面積之 2.64%。

二、商業區

配合未來 TOD 發展，於捷運場站周邊劃設商業區，以帶動地區商業活動，劃設面積為 7.60 公頃，占計畫總面積之 2.57%。

三、第一種產業專用區

配合維持新北產業園區既有規劃及使用，依園區產業使用範圍，劃設為第一種產業專用，面積為 105.16 公頃，占計畫總面積之 35.53%。

四、第二種產業專用區

本計畫發展定位以產業發展為導向，於計畫區西側劃設第二種產業專用區，面積為 48.78 公頃，占計畫總面積之 16.48%。

五、特定專用區

本計畫將現地新北家禽運銷合作社遷移至計畫區北側，劃設特定專用區，面積為 2.00 公頃，占計畫總面積之 0.68%。

六、醫療專用區

依私立長恩醫院建照範圍，劃設醫療專用區，以保障其既有權利，並提升地區醫療品質，劃設面積為 0.72 公頃，占計畫總面積之 0.24%。

七、宗教專用區(附)

經前述檢核既有寺廟保留原則後，將原有興珍宮使用範圍分劃設為宗教專用區(附)，並訂立相關附帶條件，劃設面積為 0.01 公頃，占計畫總面積之 0.00%。

八、捷運開發區

五股泰山輕軌路線行經計畫區，並預定於西南側設置機廠，為配合 TOD 發展，並達土地彈性之使用，劃設捷運開發區，面積為 5.54 公頃，占計畫總面積之 1.87%。

九、加油站專用區

本計畫所劃設之加油站專用區係為滿足地區需求，劃設面積為 0.37 公頃，占計畫總面積之 0.12%。

十、河川區

大窠坑溪及貴子坑溪行經計畫區，依流域範圍劃設河川區，面積為 17.12 公頃，占計畫總面積之 5.78%。

十一、河川區兼供道路使用

依大窠坑溪及貴子坑溪之防汛道路、水道上方架空之橋梁及大窠坑溪外環道路劃設河川區兼供道路使用，面積為 1.55 公頃，占計畫總面積之 0.52%。

十二、河川區兼供高速公路使用

依大窠坑溪涉及高速公路範圍劃設河川區兼供高速公路使用，面積為 2.56 公頃，占計畫總面積之 0.87%。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

十三、河川區兼供高速公路及道路使用

依大窠坑溪涉及高速公路及道路範圍劃設河川區兼供高速公路使用，面積為 0.45 公頃，占計畫總面積之 0.15%。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

第三節　公共設施計畫

一、文小用地

配合保留現地興化國小，劃設文小用地，面積為 2.18 公頃，占計畫總面積之 0.74%。

二、公園用地

本計畫所劃設之公園用地係為服務商業區與住宅區生活機能，並提供居民生活休憩空間,劃設面積為3.60公頃,占計畫總面積之1.22%。

三、公園用地(兼供滯洪池使用)

本計畫所劃設之公園用地(兼供滯洪池使用)係為提供計畫區開放空間機能，同時作滯洪空間使用，劃設面積為 7.57 公頃，占計畫總面積之 2.56%。

四、綠地用地

配合道路、輕軌路線之緩衝空間及地區需求，劃設綠地用地，面積為 1.36 公頃，占計畫總面積之 0.46%。

五、綠地用地(兼供抽水站使用)

為提供計畫區開放空間機能,同時配合保留現地化成抽水站,劃設綠地用地(兼供抽水站使用),面積為0.47公頃,占計畫總面積之0.16%。

六、市場用地

配合維持新北產業園區既有規劃及使用，劃設市場用地，面積為 0.35 公頃，占計畫總面積之 0.12%。

七、廣場用地

為供地區景觀意象之型塑，劃設廣場用地，面積為 0.40 公頃，占計畫總面積之 0.13%。

八、廣場兼停車場用地

本計畫所劃設之廣場兼停車場用地係為滿足計畫區停車需求，同時供地區景觀意象之型塑，劃設面積為 1.03 公頃，占計畫總面積之 0.35%。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

九、停車場用地

本計畫所劃設之停車場用地係為滿足計畫區停車需求，劃設面積為 2.41 公頃，占計畫總面積之 0.82%。

十、捷運系統用地

機場捷運路線行經計畫區，於捷運新莊副都心站及路權範圍劃設捷運系統用地，供捷運車站出入口及通風口等相關設施使用，面積為 0.51 公頃，占計畫總面積之 0.17%。

十一、溝渠用地

依中港大排使用範圍劃設溝渠用地，面積為 1.57 公頃，占計畫總面積之 0.53%。

十二、溝渠用地(兼供道路使用)

依中港大排上方架空之橋梁劃設溝渠用地(兼供道路使用)，面積為 0.14 公頃，占計畫總面積之 0.05%。

十三、污水處理廠用地

配合保留現地中港水資源回收中心、維持新北產業園區既有規劃及使用，以及提供產業專用區污水處理需求，劃設 3 處污水處理廠用地，劃設面積為 4.63 公頃，占計畫總面積之 1.56%。

十四、抽水站用地

配合保留現地中港抽水站，劃設抽水站用地，面積為 1.95 公頃，占計畫總面積之 0.66%。

十五、高速公路用地

配合國道 1 號範圍，劃設高速公路用地，劃設面積為 9.49 公頃，占計畫總面積之 3.21%。

十六、高速公路用地(兼供河川使用)

依高速公路用地涉及大窠坑溪用地範圍線部分，劃設道高速公路用地(兼供河川使用)，面積為 3.04 公頃，占計畫總面積之 1.03%。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

十七、園道用地

因應未來都市景觀之塑造，配合大窠坑溪藍綠帶系統並提供輕軌路線之使用，劃設面積為 0.80 公頃，占計畫總面積之 0.27%。

十八、道路用地

為服務區內各區域通行，劃設道路用地，面積為 54.34 公頃，占計畫總面積之 18.36%。

十九、道路用地兼供高速公路使用

依新五路部分路段涉及高速公路範圍，劃設道路用地兼供高速公路使用，面積為 0.45 公頃，占計畫總面積之 0.15%。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

表 1　擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫土地使用計畫綜理表

項目		總面積(公頃)				百分比
		泰山	五股	新莊	小計	
土地使用分區	住宅區	7.81	-	-	7.81	2.53%
	商業區	7.60	-	0.03	7.63	2.47%
	第一種產業專用區	105.16	-	-	105.16	34.03%
	第二種產業專用區	48.78	2.59	2.38	53.75	17.39%
	特定專用區	2.00	-	-	2.00	0.65%
	醫療專用區	0.72	-	-	0.72	0.23%
	宗教專用區(附)	0.01	-	-	0.01	0.00%
	工商綜合專用區	-	1.44	-	1.44	0.47%
	捷運開發區	5.54	-	-	5.54	1.79%
	加油站專用區	0.37	-	-	0.37	0.12%
	河川區	17.12	1.79	-	18.91	6.12%
	河川區 兼供道路使用	1.55	0.52	-	2.07	0.67%
	河川區 兼供高速公路使用	2.56	0.30	-	2.87	0.93%
	河川區兼 供高速公路及道路使用	0.45	-	-	0.45	0.14%
	小計	199.66	6.65	2.41	208.71	67.54%
公共設施用地	文小用地	2.18	-	-	2.18	0.71%
	公園用地	3.60	-	-	3.60	1.17%
	公園用地 （兼供滯洪池使用）	7.57	0.28	-	7.85	2.54%
	綠地用地	1.36	0.58	0.14	2.08	0.67%
	綠地用地 （兼供抽水站使用）	0.47	-	-	0.47	0.15%
	市場用地	0.35	-	-	0.35	0.11%
	廣場用地	0.40	-	-	0.40	0.13%
	廣場兼停車場用地	1.03	-	0.33	1.37	0.44%
	停車場用地	2.41	-	-	2.41	0.78%
	捷運系統用地	0.51	-	-	0.51	0.17%
	溝渠用地	1.57	-	0.65	2.22	0.72%

項目		總面積(公頃)				百分比
		泰山	五股	新莊	小計	
	溝渠用地 (兼供道路使用)	0.14	-	-	0.14	0.05%
	污水處理廠用地	4.63	-	-	4.63	1.50%
	抽水站用地	1.95	-	-	1.95	0.63%
	高速公路用地	9.49	0.05	-	9.54	3.09%
	高速公路用地 (兼供河川使用)	3.04	-	-	3.04	0.99%
	園道用地	0.80	0.67	-	1.46	0.47%
	道路用地	54.34	0.22	0.57	55.13	17.84%
	道路用地 兼供高速公路使用	0.45	0.33	-	0.78	0.25%
	道路用地兼供高速公路 及河川使用	-	0.20	-	0.20	0.06%
	小計	96.29	2.33	1.70	100.32	32.46%
合計		295.95	8.97	4.10	309.03	100.00%

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 2　擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註	計畫區
文小用地	文小一	2.18	公四東側	興化國小	泰山
公園用地	公一	0.67	停一西側	-	泰山
	公二	1.24	公一東側	-	泰山
	公三	0.47	捷運開發區西側	-	泰山
	公四	0.72	文小一西側	興化公園	泰山
	公五	0.50	文小一南側	-	泰山
	小計	3.60	-	-	-
公園用地（兼供滯洪池使用）	公(滯)一	1.06	公(污)一東側	-	泰山、五股
	公(滯)二	4.07	抽一西側	-	泰山
	公(滯)三	2.72	污一南側	-	泰山
	小計	7.85	-	-	-
綠地用地	綠一	0.10	園一西側	-	五股
	綠二	0.18	園一東側	-	五股
	綠三	0.12	工商綜合區南側	-	五股
	綠四	0.46	綠三西側	-	泰山
	綠五	0.13	停二北側	-	泰山
	綠六	0.04	停二西側	-	泰山
	綠七	0.24	公(污)一西側	-	泰山、五股
	綠八	0.12	公(污)一西側	-	泰山
	綠九	0.14	溝二西側	-	新莊
	綠十	0.33	綠(抽)一南側	-	泰山
	綠十一	0.02	綠(抽)一南側	-	泰山
	綠十二	0.20	綠(抽)一東側	-	泰山
	小計	2.08	-	-	-
綠地用地（兼供抽水站使用）	綠(抽)一	0.47	醫療專用區東側	化成抽水站	泰山
市場用地	市一	0.35	停五東側	新北產業園區範圍內	泰山
廣場用地	廣一	0.27	停一北側	-	泰山

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註	計畫區
	廣二	0.13	停五西側	-	泰山
	小計	0.40	-	-	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	1.36	捷二北側	-	泰山、新莊
停車場用地	停一	0.26	公一東側	-	泰山
	停二	0.48	綠六東側	-	泰山
	停三	0.67	公(滯)二南側	-	泰山
	停四	0.40	溝二東側	-	泰山
	停五	0.60	市一西側	新北產業園區範圍內	泰山
	小計	2.41	-	-	-
捷運系統用地	捷一	0.09	廣(停)一南側	-	泰山
	捷二	0.23	廣(停)一南側	新莊副都心站	泰山
	捷三	0.08	廣(停)一南側	新莊副都心站	泰山
	捷四	0.11	廣(停)一南側	-	泰山
	小計	0.51	-	-	-
溝渠用地	溝一	0.65	公(滯)三東側	中港大排	泰山
	溝二	1.57	公(滯)三東側	中港大排	泰山、新莊
	小計	2.22	-	-	-
溝渠用地（兼供道路使用）	溝(道)一	0.14	-	-	泰山
污水處理廠用地	污一	1.60	綠八北側	-	泰山
	污二	0.28	公(滯)三北側	中港水資源回收中心	泰山
	污三	2.75	抽一東側	新北產業園區範圍內	泰山
	小計	4.63	-	-	-
抽水站用地	抽一	1.95	公(滯)二東側	中港抽水站	泰山
高速公路用地	高	9.54	-	-	泰山、五股
高速公路用地（兼供河川使用）	高(河)	3.04	-	-	泰山
園道用地	園一	1.46	計畫區西北側	-	泰山、五股

項目	編號	面積（公頃）	位置	備註	計畫區
道路用地	-	55.13	-	-	泰山、五股、新莊
道路用地 兼供高速公路使用	道(高)	0.78	-	-	泰山、五股
道路用地兼供高速公路及河川使用	道(高及河)	0.20	-	-	五股

資料來源：本計畫整理。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。



圖 3　擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫土地使用計畫示意圖

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

第四節　交通系統計畫

一、道路系統

楓江附近地區交通動線系統規劃詳表 3、圖 4 所示，分為兩類型：

(一)主要聯外動線

透過區內主要聯外動線，包含 25 公尺以上計畫道路及區域性重要通行道路，接往原有泰山、五股及新莊都市計畫區及二重疏洪道等地區。

(二)區內聯絡動線

劃設 20 公尺以下計畫道路，串聯計畫區內各街廓。

二、人行、自行車動線

楓江附近地區以建築線退縮及留設開放空間以提供舒適的人行步道與自行車道系統。

三、大眾運輸系統

楓江附近地區臨接機場捷運新北產業園區站(A3)與新莊副都心站(A4)、環狀線 Y19A 站，以及五股泰山輕軌預計設站之 F11 及 F12 站，為區內主要聯外大眾運輸系統，可以和人行、自行車系統作為本計畫之綠色運輸串連。

表 3　擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫道路層級分類及道路編號表

編號	道路起迄點	計畫寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	備註	計畫區
V-1	自 V-3 中側至計畫範圍南界止	100~60	893	新五路	泰山
V-2	自計畫範圍北界至 V-14 北端止	35~25	519	園道用地	泰山、五股
V-3	自 V-2 中側至 V-19 西側止	35~9	701	大窠坑溪外環道路	泰山、五股
V-4	自 V-6 北端至計畫範圍東界止	44~30	293	五權路	泰山
V-5	自 V-26 北端至計畫範圍南界止	44~30	918	五工路	泰山
V-6	自計畫範圍西界至南界止	30	296	泰林路二段	泰山
V-7	自 V-18 中側至 V-1 中側止	30	224	中港西路	泰山
V-8	自計畫範圍南界至 V-1 中側止	30	427	中港南路	泰山
V-9	自 V-1 中側至 V-21 東端止	30	992	中港西路	泰山

本案計畫為公開展覽內容，僅供參考。

編號	道路起迄點	計畫寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	備註	計畫區
V-10	自 V-1 中側至 V-20 中側止	30	405	中港南路	泰山
V-11	自 V-23 中側至 V-12 西端止	30	537	新闢道路	泰山
V-12	自 V-11 東端至 V-4 西端止	30	785	五權路	泰山
V-13	自 V-11 東端至計畫範圍南界止	30	419	五工六路	泰山
V-14	自園一南側至 V-28 西側止	20	405	新闢道路	泰山
V-15	自住宅區東側至 V-30 中側止	20	874	新闢道路	泰山
V-16	自計畫範圍西界至 V-28 西端止	20	212	楓江路	泰山
V-17	自 V-28 中側至計畫範圍南界止	20	895	新闢道路	泰山
V-18	自畫範圍南界止至 V-7 西端止	20	196	中港西路	泰山
V-19	自公(滯)一東側至 V-23 中側止	20	1,045	新闢道路	泰山
V-20	自 V-21 中側至計畫範圍南界止	20	955	中港西路 120 巷	泰山
V-21	自 V-19 中側至 V-9 北端止	20	1,097	新闢道路	泰山
V-22	自 V-21 中側至中港大排止	20	540	新闢道路	泰山
V-23	自 V-19 西側至 V-20 西側止	20	670	新闢道路	泰山、新莊
V-24	自 V-23 南側至計畫範圍南界止	20	79	中港南路 72 巷	泰山、新莊
V-25	自 V-23 南側至計畫範圍南界止	18	546	五權一路	泰山
V-26	自河(高及道)至 V-5 北端止	16~15	328	五工路	泰山
V-27	自河(高及道)至 V-5 北端止	16~15	620	五權三路	泰山
V-28	自 V-17 東側至 V-15 東側止	15	797	新闢道路	泰山
V-29	自計畫範圍西界至 V-17 西側止	15	183	仁德路	泰山
V-30	自 V-15 東側至 V-8 南側止	15	502	新闢道路	泰山
V-31	自 V-20 中側至計畫範圍南界止	15	692	中港南路	泰山、新莊
V-32	自自河(高及道)至 V-13 北端止	15	863	五工六路	泰山
V-33	自 V-5 東側至 V-35 中側止	15	584	化成路 531 巷	泰山
V-34	自 V-33 中側至計畫範圍南界止	15	117	新闢道路	泰山
V-35	自計畫範圍東界至計畫範圍南界止	15	258	新闢道路	泰山
V-36	自計畫範圍東界至計畫範圍南界止	15	105	化成路	泰山
V-37	自計畫範圍西界至 V-28 西端止	12	113	新闢道路	泰山
V-38	自計畫範圍東界至 V-6 西側止	12	105	新闢道路	泰山
V-39	自 V-32 東側至 V-25 西端止	12	1,199	五工五路	泰山
V-40	自 V-32 東側至 V-26 西側止	12	587	五權八路	泰山
V-41	自 V-32 東側至 V-26 西側止	12	626	五權七路	泰山
V-42	自 V-13 中側至 V-5 西側止	12	623	五權六路	泰山
V-43	自 V-13 中側至 V-5 西側止	12	622	五權五路	泰山

編號	道路起迄點	計畫寬度（公尺）	計畫長度（公尺）	備註	計畫區
V-44	V-247	12	81	五權三路12巷	泰山
V-45	自V-39東側至V-5西側止	12	222	五權三路	泰山
V-46	V-5西側	12	100	五工路97巷	泰山
V-47	自V-4南側至計畫範圍南界止	12	975	五工三路	泰山
V-48	自河(高及道)至V-4北側止	12	1,143	五工二路	泰山
V-49	自V-51中側至V-52北側止	12	287	五工二路116巷	泰山
V-50	自V-26中側至V-48中側止	12	443	五權七路	泰山
V-51	自V-28東側至計畫範圍東界止	12	131	五工二路116巷	泰山
V-52	自V-47東側至計畫範圍東界止	12	299	五工二路116巷	泰山
V-53	自V-47東側至計畫範圍東界止	12	500	五權三路	泰山
V-54	自V-47東側至計畫範圍東界止	12	314	五工二路106巷	泰山
V-55	自V-5中側至計畫範圍東界止	12	522	五權二路	泰山
V-56	自V-5東側至V-47西側止	12	197	五工路68巷	泰山
V-57	自V-34東側至V-35西側止	12	184	-	泰山

資料來源：本計畫整理。

註：1.主要計畫以下層級道路未編號。

2.表內道路長度應依據核定圖實地測釘之樁距為準。

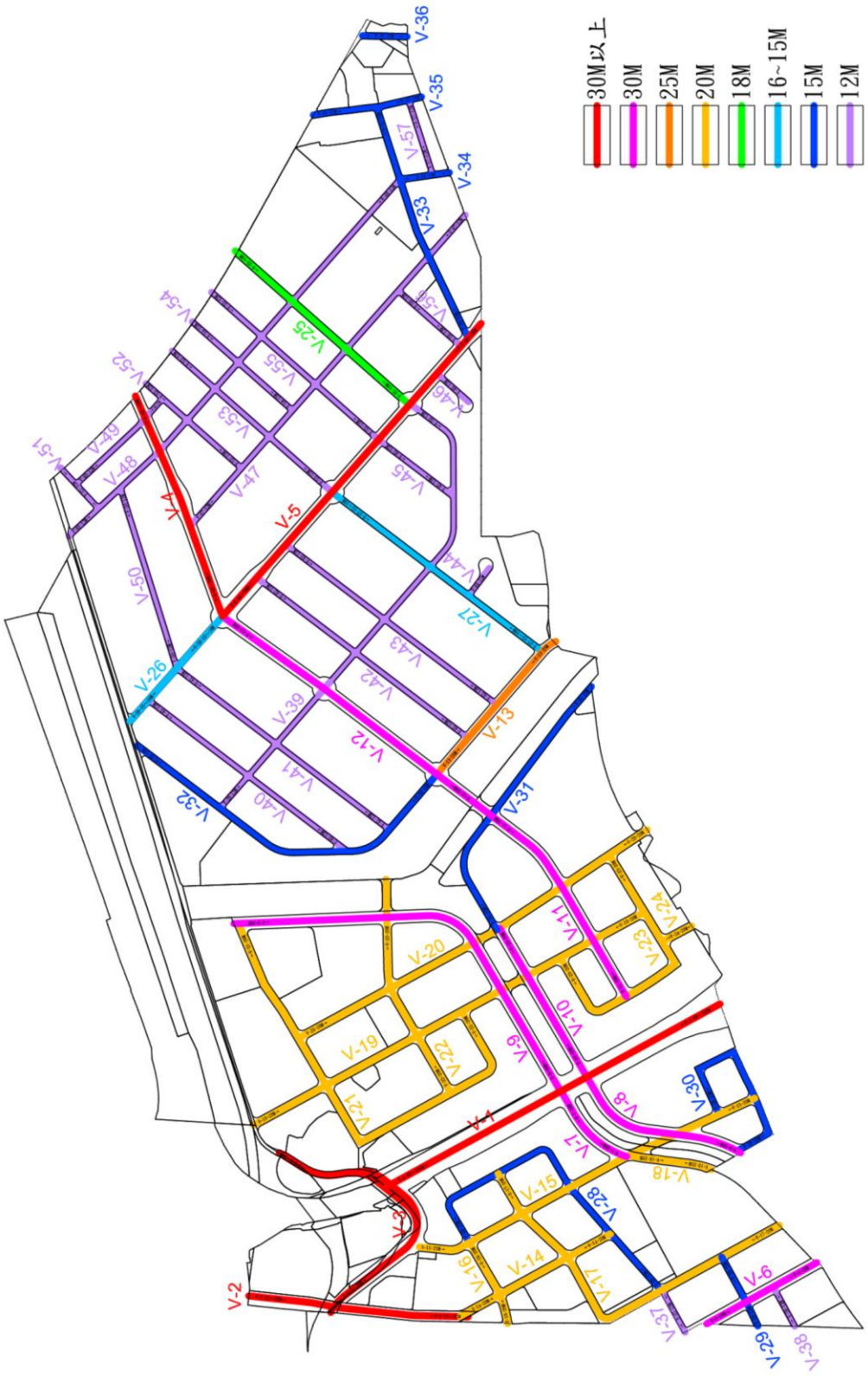


圖 4　擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫交通動線系統規劃圖

第五節　開發方式

依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函（略以）:「…都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收…」，其中如屬以下八項情形可採其他開發方式：

一、於七十八年九月十九日行政院核定「改善當前住宅問題重要措施」前，業經各級都市計畫委員會審決或本部已同意採市地重劃方式辦理者。

二、開發面積小於一公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者。

三、計畫書圖不符，發照錯誤或地形修測等因素所致變更都市計畫者。

四、變更都市計畫地區公共設施比例過高，分回地主抵價地面積不足百分之四十，需併鄰近地區辦理市地重劃者。

五、現有聚落合法建築密集者。

六、除政府有整體開發計畫者外，依據部頒相關之都市計畫農業區、保護區檢討變更審議規範或工業區毗鄰土地變更處理原則辦理者。

七、依都市計畫更新條例相關規定實施都市更新者。

八、屬於教育文化、醫療服務、社會福利或公益事業使用者。

經檢視本案非屬前項八點情形，故本計畫開發方式以「區段徵收」為原則，由新北市政府為開發主體辦理開發。

一、楓江附近地區徵收範圍面積

楓江附近地區總面積約 309.03 公頃，區段徵收範圍為計畫範圍剔除住宅區(再發展區)、第一種產業專用區、醫療專用區、宗教專用區(附)、工商綜合專用區、加油站專用區、河川區、河川區兼供道路使用、河川區兼供高速公路使用、河川區兼供高速公路及道路使用等 10 種分區，以及文小用地、綠地用地(兼供抽水站使用)、市場用地、捷運系統用地、溝渠用地、溝渠用地(兼供道路使用)、抽水站用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)及部分公園用地、部分綠地用地、部分停車場用地、部分污水處理廠用地、部分道路用地等 14 種用地，總計區段徵收範圍面積約為 123.82 公頃，詳圖 5 所示。

二、本計畫徵收範圍面積

本計畫總面積約 295.95 公頃，區段徵收範圍為計畫範圍剔除住宅區(再發展區)、第一種產業專用區、醫療專用區、宗教專用區(附)、加油站專用區、河川區、河川區兼供道路使用、河川區兼供高速公路使用、河川區兼供高速公路及道路使用等 9 種分區，以及文小用地、綠地用地(兼供抽水站使用)、市場用地、捷運系統用地、溝渠用地、溝渠用地(兼供道路使用)、抽水站用地、高速公路用地、高速公路用地(兼供河川使用)及部分公園用地、部分停車場用地、部分污水處理廠用地、部分道路用地等 13 種用地，總計區段徵收範圍面積約為 115.80 公頃，詳圖 5 所示。

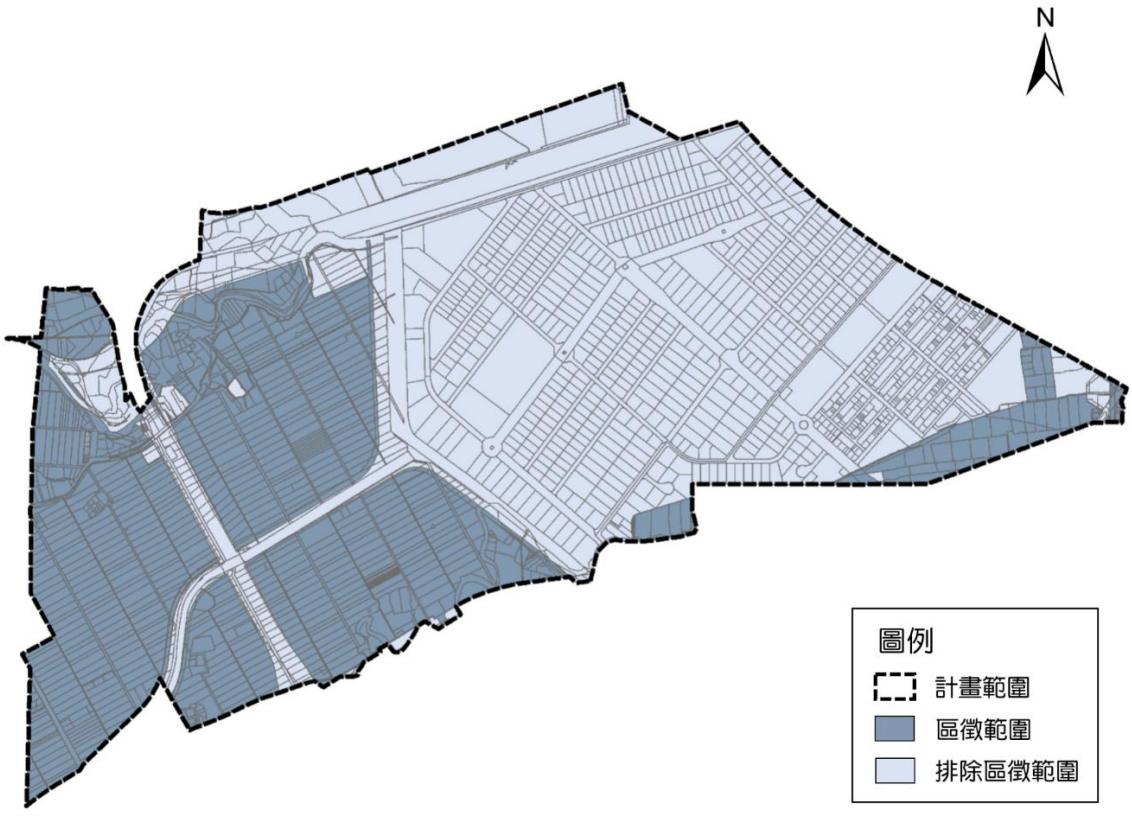


圖 5　區段徵收範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。