

「擴大及變更大漢溪北都市計畫(泰山地區)主要計畫」案暨「擬定泰山都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫(五股地區)主要計畫」案暨「擬定五股都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)主要計畫」案暨「擬定新莊都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案-【公開展覽說明會資料】

法令依據

- 都市計畫法第 10 條。

說明會辦理緣由

- 依都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽 30 天及舉行說明會。

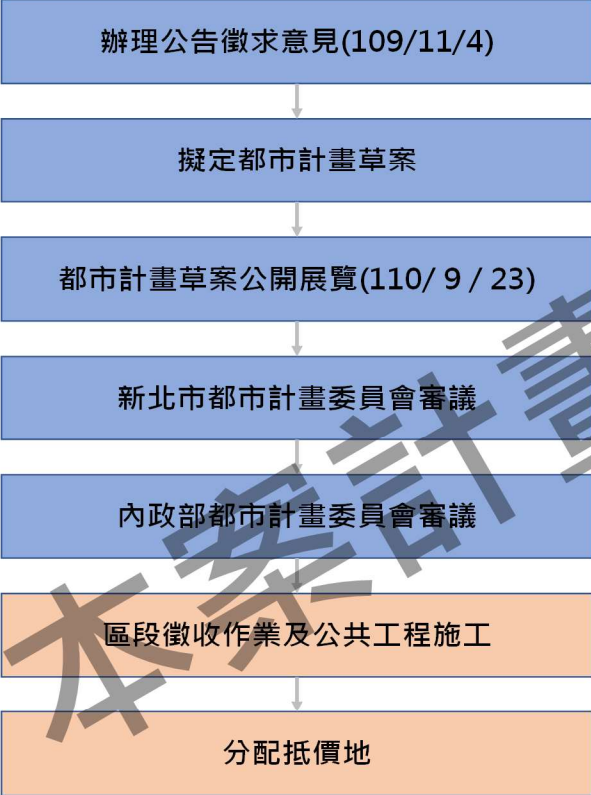
計畫概述

一、計畫緣起

- 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，行政區亦分屬泰山區、五股區及新莊區，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，主要包含新北產業園區(原五股工業區)及部分楓江附近地區，面積約 309.03 公頃。

二、辦理程序

- 本計畫區於新北市區域計畫(106)指定為新訂或擴大都市計畫區，故依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第七點規定得逕依都市計畫法定程序辦理。



註：實際時程應視各級都市計畫委員會審議情形而定。

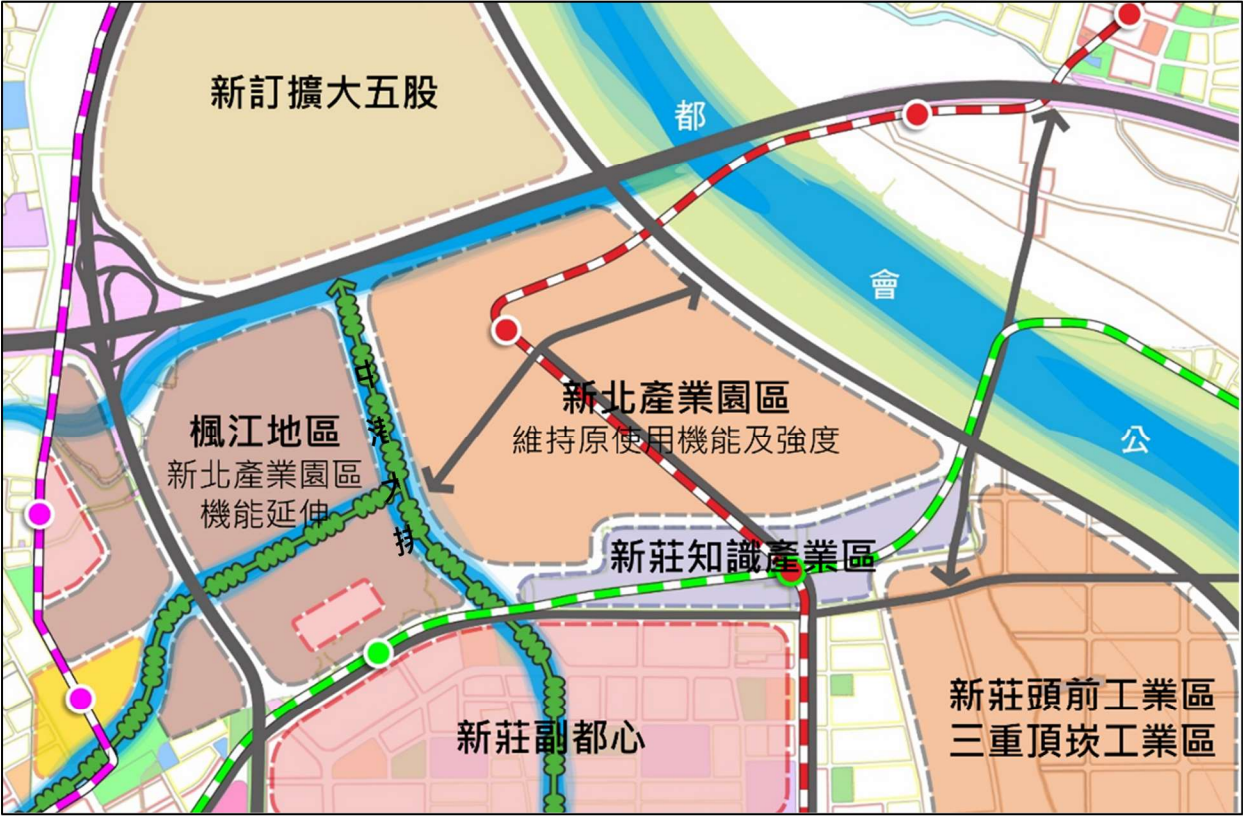
發展定位與規劃構想

一、規劃理念

- 本案配合區域計畫與國土計畫指導，計畫區將考量整體捷運路線之發展，引導朝向產業發展為主之都市計畫；以新北產業園區主要產業類別及泰山區優勢產業為基礎，在楓江地區規劃產業專用區，提供新北產業園區作為機能延伸之擴增腹地。

二、規劃原則

- 中港大排以西(含中港大排)
  - 考量新北產業園區現況已飽和，將作為其發展腹地，擴大原有製造業之發展規模。
  - 劃設一處特定專用區，提供現代化複合型肉品使用，並結合周邊豐富河岸景觀資源，型塑區域性地標建築。
- 中港大排以東
  - 新北產業園區現況發展良好，維持原使用機能及強度。
  - 新北產業園區與新莊知產區間所夾之土地，將作為知識產業及商業服務機能之延伸。



土地使用計畫

五、 主要計畫

| 項目     |                 | 總面積(公頃) | 百分比(%)  |
|--------|-----------------|---------|---------|
| 土地使用分區 | 住宅區             | 7.81    | 2.53%   |
|        | 商業區             | 7.63    | 2.47%   |
|        | 第一種產業專用區        | 105.16  | 34.03%  |
|        | 第二種產業專用區        | 53.75   | 17.39%  |
|        | 特定專用區           | 2.00    | 0.65%   |
|        | 醫療專用區           | 0.72    | 0.23%   |
|        | 宗教專用區(附)        | 0.01    | 0.00%   |
|        | 工商綜合專用區         | 1.44    | 0.47%   |
|        | 捷運開發區           | 5.54    | 1.79%   |
|        | 加油站專用區          | 0.37    | 0.12%   |
|        | 河川區             | 18.91   | 6.12%   |
|        | 河川區兼供道路使用       | 2.07    | 0.67%   |
|        | 河川區兼供高速公路使用     | 2.87    | 0.93%   |
|        | 河川區兼供高速公路及道路使用  | 0.45    | 0.14%   |
|        | 小計              | 208.71  | 67.54%  |
| 公共設施用地 | 文小用地            | 2.18    | 0.71%   |
|        | 公園用地            | 3.60    | 1.17%   |
|        | 公園用地(兼供滯洪池使用)   | 7.85    | 2.54%   |
|        | 綠地用地            | 2.08    | 0.67%   |
|        | 綠地用地(兼供抽水站使用)   | 0.47    | 0.15%   |
|        | 市場用地            | 0.35    | 0.11%   |
|        | 廣場用地            | 0.40    | 0.13%   |
|        | 廣場兼停車場用地        | 1.37    | 0.44%   |
|        | 停車場用地           | 2.41    | 0.78%   |
|        | 捷運系統用地          | 0.51    | 0.17%   |
|        | 溝渠用地            | 2.22    | 0.72%   |
|        | 溝渠用地(兼供道路使用)    | 0.14    | 0.05%   |
|        | 污水處理廠用地         | 4.63    | 1.50%   |
|        | 抽水站用地           | 1.95    | 0.63%   |
|        | 高速公路用地          | 9.54    | 3.09%   |
|        | 高速公路用地(兼供河川使用)  | 3.04    | 0.99%   |
|        | 園道用地            | 1.46    | 0.47%   |
|        | 道路用地            | 55.13   | 17.84%  |
|        | 道路用地兼供高速公路使用    | 0.78    | 0.25%   |
|        | 道路用地兼供高速公路及河川使用 | 0.20    | 0.06%   |
|        | 小計              | 100.32  | 32.46%  |
| 合計     |                 | 309.03  | 100.00% |

三、 細部計畫

- 承接主要計畫之規劃內容，配合主細分離原則，劃設細部計畫道路、公共設施及部分土地使用分區之細分；展繪細部計畫公設如綠地用地、綠地用地(兼供道路使用)，並將部分住宅區改為住宅區(再發展區)，其餘與主要計畫內容一致。

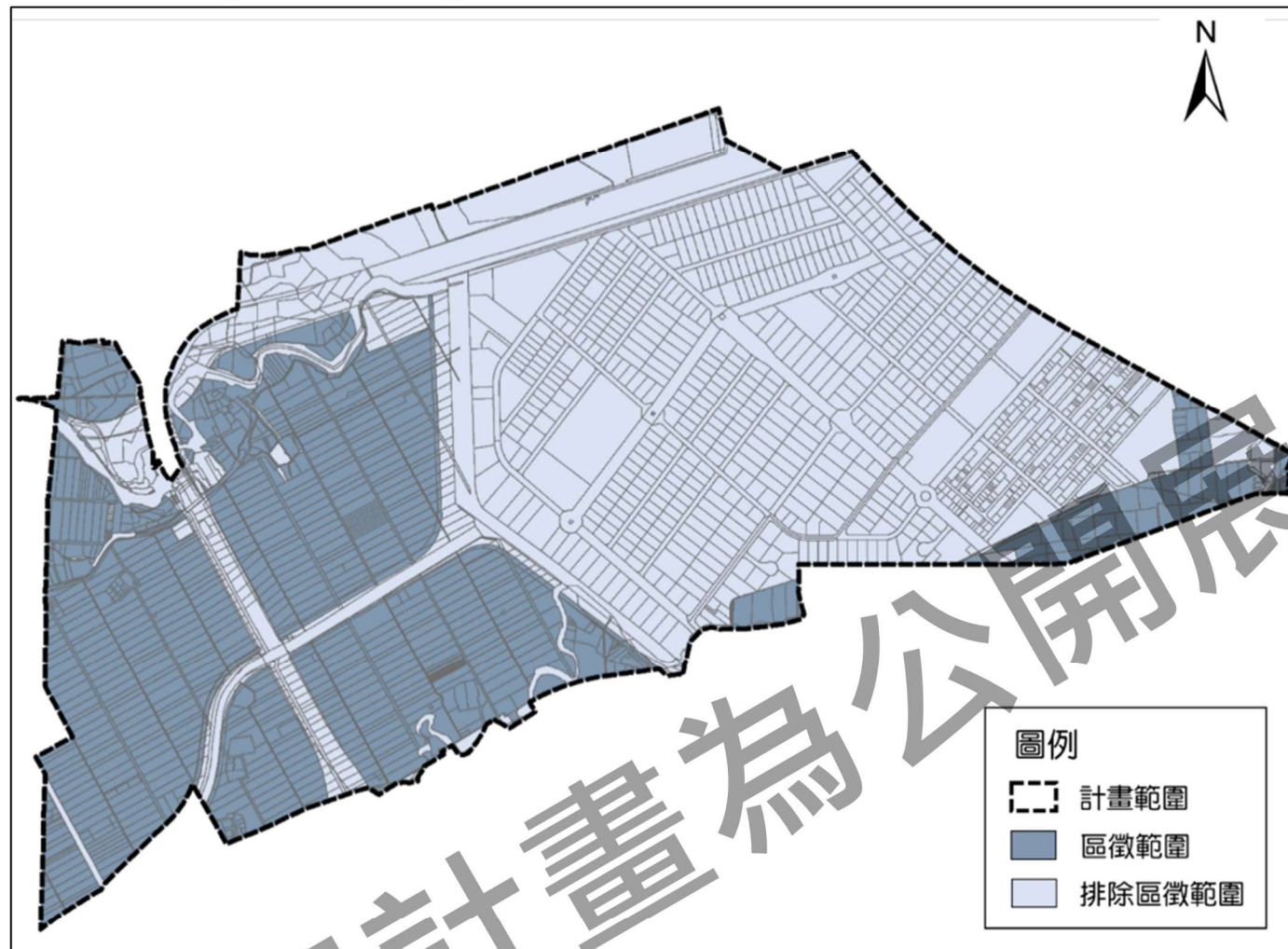
四、 開發強度及附帶條件

| 項目        | 建蔽率       | 容積率  | 附帶條件及備註                                                                                                       |
|-----------|-----------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅區       | 依施行細則規定辦理 | 240% | -                                                                                                             |
| 住宅區(再發展區) | 依施行細則規定辦理 | 200% | 申請建築時，無折繳代金者，其容積率為200%。                                                                                       |
|           |           | 240% | 申請建築時，應以指定範圍開發，並無償提供整體開發範圍總面積*(100%-區段徵收計畫核定之抵價地比例)之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用，並以代金方式折繳，則容積率得調高為240%。        |
| 商業區       | 依施行細則規定辦理 | 320% | -                                                                                                             |
| 第一種產業專用區  | 70%       | 300% | -                                                                                                             |
| 第二種產業專用區  | 60%       | 225% | -                                                                                                             |
| 特定專用區     | 70%       | 240% | -                                                                                                             |
| 宗教專用區(附)  | 60%       | 160% | 依寺廟登記之基地面積乘以10%，再乘以變更後第一次宗教專用區土地公告現值之1.4倍之代金進行繳納。如未於計畫核定前完成上述條件，得由該管都市計畫擬定機關依法定程序檢討為第一種產業專用區，並依原新北產業園區相關規範辦理。 |
| 捷運開發區     | 50%       | 200% | -                                                                                                             |
| 加油站專用區    | 40%       | -    | 高度以2層樓為限，營業室、油品倉庫、機電室、值夜室、盥洗室等營業站屋，惟其樓地板面積合計不得超過150平方公尺，如合併申請加油站及加氣站，樓地板面積不得超過300平方公尺。                        |
|           |           | 120% | 無償提供整體開發範圍總面積*(100%-區段徵收計畫核定之抵價地比例)之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用，並以代金方式折繳，則容積率得調高為120%。                        |

- 土地使用管制要點詳細內容請參考細部計畫書。

## 六、開發方式

- 依行政院 91 年 12 月 6 日院台內字第 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...」。
- 楓江附近面積約 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)等 9 種用地，總計區段徵收範圍面積約為 123.85 公頃。



## 七、詳細計畫內容

- 電子檔案請至新北市政府城鄉發展局網站下載：首頁>最新消息>都市計畫公告
- 名稱：「擴大及變更大漢溪北都市計畫(泰山地區)主要計畫」案暨「擬定泰山都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫(五股地區)主要計畫」案暨「擬定五股都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案、「變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)主要計畫」案暨「擬定新莊都市計畫(楓江附近地區)細部計畫」案

## 民眾參與管道

- 依都市計畫法第 19 條規定，主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣(市)(局)政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽三十天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

### 一、舉辦公開展覽說明會

於公開展覽階段辦理說明會，向民眾說明變更計畫內容，同時傾聽民眾意見，以達雙向溝通之效。

### 二、公民或團體陳情意見

公民或團體可向新北市政府城鄉發展局、泰山區公所、五股區公所、新莊區公所提出書面意見。

都計畫圖資料下載



<https://reurl.cc/MkNV1v>

公展說明會線上直播網址

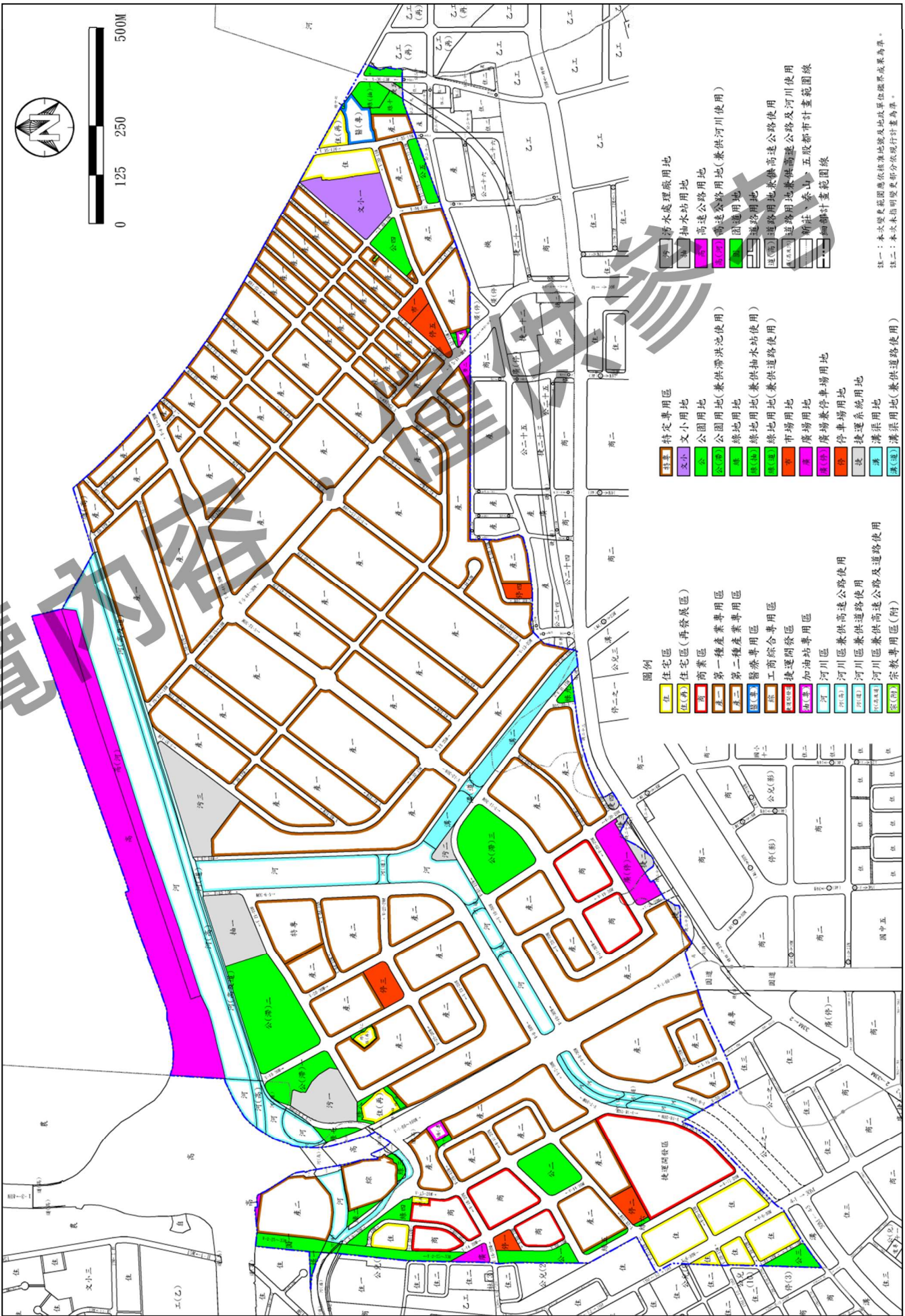


<https://www.facebook.com/comprehensive.planning/>

※本計畫公展草案內容、公民或團體陳情意見表及現場直播連結，請掃描上方 QRcode 或連結。



擴大及變更大漢溪北都市計畫（泰山、五股、新莊地區）主要計畫示意圖



擬定泰山、五股、新莊都市計畫(楓江附近地區)細部計畫示意圖