

變更汐止都市計畫 (第二次通盤檢討)

擬定機關：台北縣政府
中華民國九十二年十一月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更汐止都市計畫（第二次通盤檢討）	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條	
變 更 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力關係人 姓 名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	87.07.16 起公開展覽 30 天刊登于 87.07.16 工商時報
	公 開 說 明 會	87.07.27 於汐止國中禮堂舉行
人 民 團 體 陳 情 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	88.08.26 275 88.09.09 276 88.09.30 第 278 次會議審議通過 88.10.14 279 89.01.27 284
	部 級	90.05.08 508 90.07.03 512 90.09.25 518 91.01.22 第 526 次會議審議通過 91.04.30 532 92.06.10 561 92.08.19 566

第一章 現行計畫概要

壹、實施經過及法令依據

汐止都市計畫於民國 58 年發布實施，並於民國 70 年發布實施第一次通盤檢討，迄今已屆滿 5 年，依都市計畫法第 26 條之規定應辦理第二次通盤檢討。惟鑑於汐止地區目前尚有兩處都市計畫區（汐止擴大及汐止橫科）且又緊鄰，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 3 條之規定得合併辦理，故本次通盤檢討，乃將汐止 3 處都市計畫合併辦理。以下就 3 處都市計畫之實施經過分述如下：

一、汐止都市計畫（簡稱原計畫區）

汐止都市計畫於民國 58 年 12 月 24 日發布實施，迄今曾於民國 70 年、78 年、80 年分別發布實施第一次通盤檢討、第一次公共設施通盤檢討及第一期公共設施保留地專案通盤檢討，及為因應各項重大交通建設、工程設施及河川整治，辦理 23 次專案變更，參見表一。

二、汐止擴大都市計畫（簡稱擴大地區）

汐止擴大都市計畫於民國 63 年 9 月 12 日發布實施，迄今曾於民國 80 年發布實施第一次公共設施通盤檢討，及為因應各項重大交通建設及工程設施需要，辦理 14 次專案變更，參見表二。

三、汐止橫科都市計畫

汐止橫科都市計畫於民國 45 年 6 月 22 日公告實施，當時計畫係由前台北縣南港鎮規劃、實施及管理。至民國 54 年間，前南港鎮行政區域調整併屬台北市後，橫科都市計畫由台北縣政府列管。迄今曾於民國 70 年發布實施公共設施通盤檢討，及為因應大坑溪整治等重大建設辦理過 4 次專案變更，參見表三。

本次檢討合併 3 處都市計畫，共計曾辦理一次通盤檢討，3 次局部（公共設施）通盤檢討及 41 次專案變更。

貳、計畫範圍

本次檢討範圍主要包括汐止市中央，基隆河河谷兩側地區，其西側緊臨台北市南港區，東至縣市界接基隆七堵暖暖（七堵地區）都市計畫界，計畫區中央有基隆河蜿蜒曲折而過，總計畫面積為 1320.86 公頃，參見圖一。以下就合併前 3 處都市計畫區分別敘明如下：

一、原計畫區

位於汐止基隆河谷兩側地區，西接台北市南港區，東至保長坑溪，北以基隆河、中山高速公路為界，南以舊台五線迄南面山嶺為界，計畫面積 856.48 公頃。

二、擴大地區

位於原計畫區之外緣，分為北社后地區、江北里地區、保長坑地區及樟樹灣地區 4 處，計畫面積 443.19 公頃。

（一）北社后地區

位於原計畫區之西北面，包括康寧路以北山嶺以南地區，計畫面積 137.05 公頃。

（二）江北里地區

位於原計畫區中央之北面，東、西、南三面以基隆河與原計畫區相隔，並為汐止交流道所在地。計畫面積 91.64 公頃。

（三）保長坑地區

位於原計畫區東面，西以保長坑溪與原計畫區為界，東至縣市（台北縣與基隆市）界，計畫面積 180.77 公頃。

（四）樟樹灣地區

位於原計畫區西南面，東接原計畫區，西迄省市（台灣省與台北市）界，位於縱貫鐵路兩側與台五線之間地區。計畫面積 33.73 公頃。

三、橫科地區

位於汐止擴大都市計畫樟樹灣地區西南面，東與樟樹灣地區相鄰，並至軍事禁建線為界，西、北至大坑溪緊接台北市南港區，南至大坑溪與民權路交叉點。計畫面積 21.19 公頃。

參、計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

原計畫區計畫年期至民國 85 年，擴大地區計畫年期亦至民國 85 年，橫科地區則未註明計畫年期，故本計畫以民國 85 年為計畫年期。

二、計畫人口

原計畫區計畫人口 70,000 人，擴大地區計畫人口 25,000 人，橫科地區未註明計畫人口，惟若以相鄰地區台北市南港區之人口密度推估，約有 6,000 人，合計計畫人口約 101,000 人。

三、居住密度

原計畫區居住密度約每公頃 470 人；擴大地區約每公頃 440 人；橫科地區未註明，若以相鄰地區台北市南港區推估，約每公頃 600 人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

於舊有集居地如縱貫鐵路南北兩側、茄冬路、康誥坑溪、汐平路、五堵車站、橫科地區附近，以及新興地區如中興路以東、樟樹一、二路之間、茄荖溪以北、舊台五線以西，北社后地區、江北里地區、保長坑地區等共劃設 12 至 13 處住宅鄰里單元，計畫面積 209.91 公頃。

二、商業區

配合住宅單元之劃設，共設置 8 處鄰里商業中心及新舊 2 處中心商業區，計畫面積 17.15 公頃。

三、乙種工業區

於計畫區西側及東側、南側均劃設大型乙種工業區供發展工業使用，各住宅單元附近配合原發展現況及需要並劃設小型之乙種工業區，乙種工業區計畫面積 274.37 公頃。另外於計畫區中央，舊台五線北側規劃 2 處零星工業區，計畫面積 0.12 公頃。

四、倉儲批發專用區

於北二高與新台五線交接處，設置倉儲批發專用區一處，計畫面積 2.48 公頃。

五、風景區

於計畫區西北側北社后地區，劃設一處風景區，即汐止市金龍湖風景區，計畫面積 47.42 公頃。

六、農業區

於計畫區東側、北側及西側、南側外緣及基隆河北側、保長坑西側等部分較低窪地區劃設為農業區，計畫面積 44.54 公頃。

七、保護區

於地形較陡峭之丘陵地以及大坑溪、下寮溪、康誥坑溪、茄荖

溪、保長坑溪兩側地區劃設為保護區，以保護地形及作為河川與都市發展隔離之用，計畫面積 266.67 公頃。另於橫科地區劃設河川保護區，計畫面積 0.33 公頃。

八、河川區

於基隆河及其支流大坑溪、下寮溪、康誥坑溪、茄苳溪、保長坑溪等河川，配合已公告之基隆河、大坑溪河川治理計畫及現況規劃為河川區。計畫面積 129.66 公頃。

九、未註明分區

於橫科地區東緣，經查留有面積 0.34 公頃之未註明分區。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

共劃設機關 15 處，計畫面積 9.20 公頃。

二、學校用地

配合住宅鄰里單元，規劃文小用地 10 處，計畫面積 20.46 公頃；並規劃文中用地 3 處，計畫面積 8.71 公頃。合計學校用地計畫面積 29.17 公頃。

三、運動場用地

於計畫區中央規劃運動場一處，計畫面積 3.23 公頃。

四、公園、綠地用地

配合鄰里單元共劃設公園用地 5 處，計畫面積 17.99 公頃。另配合地形或實際需要於高速公路附近、車站附近及高壓電線沿線規劃部分用地為綠地用地，計畫面積 7.86 公頃。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

配合鄰里單元之規劃共設置 10 處，計畫面積 6.95 公頃。

六、加油站用地

於計畫區西側，舊台五線北側規劃一處，計畫面積 0.20 公頃。

七、變電所、電路鐵塔用地

於計畫區西側工業區內，規劃變電所 2 處，計畫面積 0.59 公頃。另配合汐止至板橋 345K V 線路、南港至松山 161K V 線路、深坑至澳底 161K V 線路需要共規劃 13 處電路鐵塔用地，計畫面積 0.28 公頃。

八、廣場兼停車場、廣場用地

於中興路東側及樟樹一路東側之新興住宅社區之鄰里中心，各

規劃一處廣場兼停車場用地，計畫面積為 0.99 公頃。至於汐止車站之站前、站後廣場（面積 0.51 公頃），以及新台五線北側及中興路東側商業區內之人行廣場（面積 1.36 公頃）則列於道路廣場之項目內。

九、停車場用地

於原計畫區新興住宅單元內共劃設 4 處，計畫面積 1.02 公頃。擴大及橫科地區則無劃設停車場用地。

十、市場用地

於規劃商業區同時並於該鄰里中心規劃 1 處市場用地，全計畫區共規劃 10 處，計畫面積 3.12 公頃。

以上現行汐止都市土地使用計畫分布及其面積分配情形參見圖二、表四。

陸、交通系統計畫

一、鐵路系統

現行計畫將橫貫本區之縱貫鐵路（含汐止車站）、保長坑地區之支線，及配合鐵路地下化南港專案工程之高架鐵路需要，劃設為鐵路用地，計畫面積 33.22 公頃。

二、道路系統

（一）高速公路

計畫區內有中山高速公路橫貫北部地區，北二高縱貫西側地區，兩條高速公路為聯外道路之主軸，而系統交流道及汐止交流道均位於計畫範圍內，另有北二高之新台五線交流道雖位於計畫範圍外，但緊臨本計畫區南側，又規劃連絡北二高、基河快速道路之南港聯絡線於樟樹灣地區，故本計畫區成為重要之交通樞紐。

（二）主要道路

包括新台五線與舊台五線兩條（路面寬 25 至 30 公尺）為主要聯外道路，東、西兩方向均可通往基隆、台北，並兼具區內主要道路功能。

（三）次要道路

係指道路寬度超過 12 公尺以上，具有收集區內服務道路車流至主要道路之功能者而言。包括原計畫區之中興路、福德一、二路、樟樹一、二路、忠孝東路、仁愛路、茄苳路及兩處新劃設道路；擴大地區之北社后地區明峰路、康寧街、湖前路、江北里地區之汐萬路及橫斜地區之民權路等。

共計有 15 條次要道路，其中除中興路及忠孝東路為 15 公尺寬，餘均為 12 公尺寬。

(四) 服務道路及人行步道

係指寬度由 6 公尺至 10 公尺不等之服務性道路而言。另擴大地區之江北里及北社后地區並劃設有 4 公尺寬之人行步道。

第二章 相關計畫及現況發展分析

壹、相關計畫

一、北部區域計畫

「北部區域計畫」為汐止都市計畫之上位計畫，依據北部區域計畫之指導，汐止市屬於台北地方生活圈之一般市鎮。

二、台北都會區實質規劃

「台北都會區實質規劃」係屬一都會區計畫，雖未具法定地位，但為指導台北都會區實質發展建設之藍本。該計畫已於民國 81 年完成規劃報告，其中有關汐止地區之建議如下：

- (一) 都市體系：汐止市應為台北都會區之衛星市鎮。
- (二) 主要機能：港汐地區（南港、汐止）主要功能為工業及居住，次要功能為發展地方商業中心。
- (三) 人口預測：南港、汐止都市計畫住宅區開發完成後，預測汐止市至民國 89 年，可增加 12 萬人居住。
- (四) 土地使用開發構想：包括中密度住宅使用、南港軟體資訊中心、闢建商業園區、開發技術密集型工業。
- (五) 大型設施遷移：為結合港汐地區（南港、汐止）現有工業基礎，建議校地較不寬敞之幾所工專院校可考慮遷至港汐地區，並籌建國家實驗室，結合中研院、高科技產業，使發展成為具完整性之高科技工業園區。

三、修訂台北縣綜合發展計畫（民國 89 年）

「修訂台北縣綜合發展計畫」於民國 89 年規劃完成，係指導台北縣各鄉鎮發展建設構想之指導，並建議各項實質及非實質部門發展之實施方案。

其中有關汐止市之發展定位如下：

- (一) 發展成為台北縣之科技城鎮
- (二) 建立安全可居之生態都市
- (三) 成為物流體系之重要據點
- (四) 打造文化藝術之城市

依發展定位其施政方向如下：

- (一) 發展高科技產業

未來之發展應以電子業為基礎，配合周邊地區工業發展型態以及中山高、北二高、新舊台五線、捷運汐止延伸線通過等交通優勢，發展為資訊工業園區。

(二) 劃定住宅機能區

應劃定住宅機能區，引入成長管理，實施分期分區發展。實施階段上優先納入老舊社區與山坡地住宅區，擬定環境改善機制，推行社區總體營造，再運用都市設計與都市更新手法改善社區實質環境。

(三) 鐵路立體化與增設簡易車站

鐵路橫向切割汐止市區，造成大同路與各路口之鐵路瓶頸點，未來鐵道亟待實施立體化。此外衡量橫科地區之高通勤量，應於橫科地區增設一簡易車站以滿足樟樹灣、昊天嶺地區通勤旅次之需求。

(四) 規劃軌道運輸系統

配合大台北都會區捷運系統路網的建設，規劃環狀捷運系統北支線，由汐止地區向西銜接內湖、南港地區的內湖捷運線，未來並可向東銜接基隆-汐止捷運線。

(五) 規劃基隆河河濱公園與親水公園

配合基隆河整治工程，於基隆河南岸設置河濱公園與親水公園，以達到河川生態復育、環境保護與防災功能，提供市民多樣性的休閒空間。

(六) 實施公墓公園化

未來計畫遷移第五、六公墓，集中於第七公墓實施公墓公園化整治，原第五、六公墓闢為山林公園結合基隆河親水公園，打造基隆河南岸的都會生態藍綠帶。

(七) 規劃親山親水遊憩活動帶

串連各風景據點和整頓遊憩活動空間，將金龍湖、基隆河支流與山區景點一同劃設為兼具親山與親水功能之遊憩活動綠帶。

(八) 開發倉儲物流中心

汐止市擁有高速公路交流道（汐止、五堵交流道）5公里服務範圍內，省縣道3公里服務範圍內及國際海港（基隆港）20公里服務範圍內之交通可及性條件，是發展為台北都會區東部倉儲物流中心之理想區位。

(九) 建立產業運輸路網

避免大型運輸車輛直接使用主要道路穿越住宅區，以減低穿越性交通對居住環境產生之負面影響；整合工業區內計畫道路與私有產業道路減少交通衝突點，避免行車危險。

(十) 健全都市防災系統

加強推動各種防災計畫，塑造一個讓汐止市民感到安全、安心的居住環境。

(十一) 尋回汐止的傳統文化記憶

應針對古蹟的保存維護發展一套機制，選定具有特殊風貌與具保存價值的建築，以形塑足以代表當地歷史過程演化特色的城市意象。

其他相關都市計畫內容之建議：

- (一) 強化區內縱向聯絡及外環道路系統。並強化與內湖、南港地區之橫向聯絡道。
- (二) 增設汐止交流道北側進出匝道；長期上爭取鐵路地下化。
- (三) 遷移五堵支關，配合貨櫃區遷移，重新開發土地。
- (四) 利用基隆河整治計畫，整體規劃基隆河兩岸堤防，增加日常休閒遊憩場所。
- (五) 都市計畫通盤檢討時應重新擬定計畫人口，並優先劃設高中職用地。

四、台北都會區（生活圈）道路系統建設計畫

該計畫係由交通部運研所於民國 80 年編印，有關汐止部分之內容為：

- (一) 計畫人口：汐止屬台北都會區之次要地方中心，預計計畫人口至民國 95 年為 13 萬人。
- (二) 交通建設：與汐止有關之建設包括中山高速公路五股至汐止段拓寬改善計畫，台五線南港至基隆拓寬計畫（新台五線）、北部第二高速公路等。
- (三) 新台五線完工後預計台五線服務水準將由 F 級提升至 C 級。

五、重大交通建設計畫

- (一) 北部第二高速公路：包括汐止至新竹段及後續之基隆至汐止段，前者經汐止都市計畫區，採 6 車道設計，於都市計畫範圍內與中山高速公路相接處設置系統交流道，於都市計畫區外南緣設置新台五線交流道一處。
- (二) 中山高速公路五股至汐止段拓寬改善計畫：由汐止（11K）至下塔悠（20K）每側拓寬 2 車道，計畫於汐止都市計畫西面（20K 處）之台北市康寧路設置東湖交流道乙處，對汐止交流道交通將有所影響。
- (三) 北宜高速公路：自台北市南港起，經石碇、坪林於宜蘭頭城鎮出口，全長 31 公里。於南港與北部第二高速公路相接處設置系統交流道，用地範圍並未經過汐止市，惟與汐止市內之北二高及相關聯絡道路有相互影響關係。
- (四) 高速鐵路建設計畫：擬議中之高速鐵路全程約 344 公里。於汐止地區並無設站，於汐止非都市計畫區設維修場站一處。

(五) 台五線南港基隆段公路拓寬改線計畫：

1. 規劃汐止之外環路線（即新台五線）及規劃貨櫃聯絡道及專用道，以處理原有台五線之通過性交通及貨運需求，路面寬為 25—30 公尺，全長約 16.90 公里，新闢路段 7.90 公里，其中 5.15 公里經汐止都市計畫區，目前已完工通車。
2. 規劃報告並建議，修正原台五線功能為鎮內主要地區道路，對於新台五線沿線都市計畫亦建議配合專案辦理變更，以提高土地利用價值及帶動地區發展觀光。

(六) 其他如台北市規劃中之環河快速道路、東西向快速道路之萬里至瑞濱線及台北市大眾捷運後續發展路網（南港線、藍線），雖均未直接通過本區，但因位於汐止市外圍地區，對本區交通路網有交互之影響關係。

六、重大土地使用計畫

(一) 台鐵南港客車場及貨場遷移與鐵路地下化東延南港可行性研究（規劃報告目前送交通部審議中），其中有關汐止部分之內容如下：

1. 南港客車場遷移替選地點有 3；汐止橫科（都市計畫外）、汐止五堵（部分屬汐止擴大保長坑地區都市計畫，部分屬基隆七堵里）、基隆七堵。
2. 如南港客車場遷移至七堵，則南港至汐止段，五堵至七堵段鐵路需為 3 股，其間之汐止五堵則仍可維持 2 股，但考慮前後銜接仍以為 3 股為宜。
3. 因鐵路緊臨台五線，長度不敷道路高架或地下化，故現階段無法改善汐止地區因鐵路造成之問題。
4. 建議自大坑溪至七堵間鐵路應採 3 軌；北二高交流道至汐止車站間應採高架，以減少 7 處平交道。惟汐止地區鐵路是否高架仍為待決事項。

(二) 鄰近（台北市）之重大土地使用建設：

1. 南港經貿軟體特定專用區：開發台肥南港舊廠地（工業區）為軟體科學園區及世貿第二展覽館。（目前仍在規劃中）
2. 內湖輕工業區開發：工業發展朝向技術密集型、低污染方向，住宅區朝中密度發展。

七、公共工程建設計畫

(一) 基隆河治理計畫（南湖大橋至暖暖、八堵橋段）：由前省水利局規劃，其水道治理用地範圍已於民國 78 年 12 月 26 日公告（含治理計畫及用地範圍線）。

(二) 台北縣汐止鎮雨水下水道系統規劃報告：於民國 74 年完成規劃，目前刻正檢討中。

(三) 台灣省台北近郊衛生下水道系統規劃：於民國 73 年完成規劃，其主要內容：

1. 規劃範圍：包括基隆河、新店溪、大漢溪及景美河流域。
2. 規劃方案：於汐止都市計畫區內之系統所採方案係將規劃區內污水收集於南港、研究院路交叉口，接入台北市 B 幹管。連同台北市之污水送入淡水河左岸，並分別於八里、五股地區設置兩處大型抽水站及一處污水處理場。
3. 人口預測：預測汐止都市計畫區內至民國 109 年為 13 萬人，非都市計畫區為 2 萬人。以發展低密度住宅區及低廢水量工業區為主。
4. 於汐止都市計畫區內之污水處理系統之幹管規劃以利用計畫道路或現況路為原則，並須設置抽水站一處（於汐止、南港交接處附近）目前本系統已施工完成，局部地區施工中。

(四) 淡水河系台北近郊污水截流設施工程；第一期實施計畫已於民國 80 年完成規劃，並已實施中。

1. 規劃目的：此一截流計畫係配合環保署推動之淡水河污染整治計畫，將晴天之污水及初期暴雨逕流截至八里污水廠，使前開之「台灣省台北近郊衛生下水道系統」之第一期完成後更具效益。
2. 規劃原則：分為基隆河及淡水河兩截流區。汐止屬基隆河截流區（截流服務人口 13 萬人）。
3. 規劃內容：汐止都市計畫區內之截流範圍包括北二高以西地區及市中心區部分，原規劃於汐止地區內，設置 7 處截流站及一處抽水站，其中汐止抽水站、下寮截流站、江北截流站、樟樹截流站均已取得用地，其餘 4 處截流站則暫不予設置。

八、台北縣汐止市整體建設計畫

「台北縣汐止市整體建設計畫」係由汐止市公所委託顧問工程公司於民國 80 年完成。其主要內容：

(一) 建議汐止市應發展為 30 萬人大都市，並以下列 5 項為主要目標：

1. 交通樞紐重鎮
2. 科技城
3. 高級住宅區、商業區
4. 大眾休閒場所
5. 文化立鎮

(二) 規劃報告所提空間發展模式及建設方案內容經整理參見表五。

貳、自然環境

一、地形地勢

本計畫區，係位於基隆河河谷兩岸之沖積平原及台地上，基隆河至此並有明顯之曲流現象，地勢由河岸向南北兩方逐漸升高而進入丘陵地區，故計畫區內較區外平坦，但在昊天嶺及茄苳腳地區地勢較高。綜合言之，計畫區內受河川曲流、平原、丘陵並存之自然條件影響，各地區之土地發展型態及機會自成一格。

二、地層及地質構造

汐止區內地層主要為中新世之砂頁岩互層，包含有木山層、大寮層、石底層、南港層、南莊層及桂竹林層、更新世之台地堆積層及沖積層。計畫區內主要的地質構造有八堵向斜軸及深澳坑斷層。八堵向斜為台灣北部煤田重要之構造單位，呈東北走向，軸部大致與基隆河谷平行；至於深澳坑斷層位於計畫區之東南側丘陵地帶，與八堵向斜軸大致平行，為一逆斷層。

三、環境地質評估

就環境地質資料庫之評估顯示，計畫區內主要之地質災害包括河岸侵蝕、向源侵蝕、崩塌、地盤下陷、表層侵蝕及基礎沈陷等。於基隆河河道轉彎處有河岸侵蝕，而在河溝源頭亦有向源侵蝕之現象。位於昊天嶺北側及保長坑東北側部分地區受雨水下浸或河水侵蝕產生崩塌災害。另因汐止早期採煤活動頻繁，於計畫區東北側保長坑地區地下坑道密佈，現大多已廢棄陷落，長期後有可能影響到地表面陷落。而於開發坡地處及昊天嶺附近有表層沖蝕之現象，嚴重時將會告成土石崩塌。而坡地之大挖大填亦易造成基礎沈陷，昊天嶺北側及保長坑東北側地區則是可能之潛在基礎沈陷災害地區。

參、人口及密度發展現況

本計畫區包括汐止市之仁德里、義民里、禮門里、智慧里、信望里、復興里、橋東里、長安里、樟樹里、中興里、忠孝里、厚德里等 12 里之全部及新昌里、秀峰里、茄苳里、保長里、北峰里、北山里、湖光里、自強里、文化里、橫科里、福山里等 11 里之部分地區。

汐止市全市於民國 71 年之人口數為 72,002 人，至民國 82 年 8 月為 105,936 人，11 年間平均每年增加 3,162 人，其中平均每年自然增加 1,455 人，社會增加 1,640 人，年平均成長率為 42.8‰，屬於人口快速成長地區。同一時期，本計畫區人口成長情形，於民國 71 年為 57,406 人，至民國 82 年 8 月為 84,959 人，佔全市人口 80.20%，平均每年增加 2,505 人，平均年成長率為 43.3‰，較全市之人口成長率略高，但相差不多，主要原因係汐止市除都市計畫區外，大部份土地均屬丘陵地，

故 80% 以上人口均集中於都市計畫區，故計畫區人口與全市人口成長率大致相當。參見表六。

本計畫之計畫人口為 101,000 人，現況人口已達計畫人口之 84.12%。計畫居住密度平均為每公頃 470 人，現況之居住密度約為每公頃 600—650 人，現況之發展密度已超過計畫。由於人口急速成長，部分地區現況人口已達飽和（如橫科現況人口已達 9,000 人，超過計畫人口甚多）或趨近飽和，故未來檢討宜配合實際發展需要應酌予調整計畫人口及土地使用型態。

肆、土地使用發展現況

一、住宅區

計畫面積共 209.91 公頃，目前已發展使用面積 130.57 公頃，發展率約 62.20%。各原都市計畫區發展情形如下：

（一）原計畫區（住宅區發展率 57.62%）

1. 汐止車站前後站（縱貫鐵路南北兩側）、茄苳路附近、康誥坑溪附近係舊有集居地逐漸擴大，規劃之住宅區發展率約 50% 左右，現況以 2 至 4 樓舊有建物為主，夾雜之新建地區建物由 7 樓至 20 餘樓不等，平均現況容積率約 166% 至 281% 不等。
2. 五堵車站附近發展率達 94%，已達飽和，惟現況多為 2 至 3 樓之舊有建物，現況之平均容積率約為 122%。
3. 中興路東側、樟樹路附近為新規劃之住宅社區，近年來逐漸開發，發展率分別為 36% 及 63%，目前仍有建築個案陸續推出，建物型態及樓層數均較二者不同，平均現況容積率亦高達 345%、298%。

（二）擴大地區（住宅區發展率為 66.39%）

1. 北社后地區：為新規劃之住宅單位，自成完整之社區，發展率約 69%。建物多為 4 至 5 樓之公寓型態，部分則為 2 樓之獨棟或雙併住宅，近來有高層建物出現，現況之平均容積率約 284%。
2. 江北里地區：以汐止交流道分隔東西兩處住宅區各為新規劃地區及舊有集居地區，發展率約為 51%，新建建物以 4 至 5 樓公寓為主，平均現況容積率約 209%。
3. 保長坑地區：於北側鄰五堵車站附近、南側舊台五線北側及舊有聚落汐平路附近各規劃為住宅區，發展率分別為 42% 及 83%，新建建物以 4 至 5 樓公寓為主，舊有建物則以 2 樓透天厝型式為主，平均現況容積率約為 260%。
4. 樟樹灣地區：原計畫未劃設住宅區。

(三) 橫科地區

劃設 12.44 公頃。由於交通、地理位置均較接近台北市，活動範圍亦以台北市為主，故發展率較高，全區幾乎已完全發展使用，發展率達 91.40%，現況以 4 樓公寓建物為主，現況平均容積率為約 223%。

綜合前述之分析，本次檢討範圍之住宅區，平均現況容積率已達 261%，顯示汐止都市計畫區，因位於台北都會區內又位居交通必經孔道，發展型態受都會區影響甚鉅，發展之現況密度高於一般都市計畫區，具有台北都會區衛星都市之功能。

二、商業區

共劃設 17.15 公頃，目前已發展使用面積 14.89 公頃，發展率約 86.82%，各原都市計畫區發展情形如下：

(一) 原計畫區（商業區發展率為 86.00%）

1. 劃設 6 處鄰里商業區，除茄苳溪以北舊台五線以西該處因係最新規劃尚未開發者外，餘 5 處均已發展使用。現況多為 4 至 5 樓之公寓建物。
2. 劃設 2 處中心商業區，位於鐵路北側臨基隆河處發展率已達 100%，係為昔日基隆河於汐止貿易之處，惟隨基隆河之淤積，現無船舶行駛至此處交易，故較為沒落，現況仍多為 2 至 3 樓透天厝，地面層作為一般零售批發商業及服務業使用，市集之範圍並擴展至汐止車站前，舊台五線沿線之住宅區地面層均作為商業使用。另一處位於新台五線北側係屬規劃之新中心商業區面積約 4.06 公頃，現況除少部份已興建完成之辦公大樓外，大部分土地正處於興建狀態，將來仍以辦公大樓之型式為主。

(二) 擴大地區（發展率為 93.85%）

1. 北社后地區：劃設帶狀之鄰里商業區一處，已發展使用面積約 0.98 公頃，使用率約為 96%。多作一般零售商業服務業使用，並夾雜住宅使用及工業使用。
2. 江北里地區：劃設之沿街商業區係配合現況而規劃，已發展使用面積約 0.70 公頃，使用率約為 91%。大多為舊有之 2 至 3 樓建物，現況之使用呈住商混合無明顯之商業行為。
3. 保長坑地區、樟樹灣地區：原計畫無商業區。

(三) 橫科地區：原計畫無商業區

綜於前述之分析由於商業區面積較少（僅占都市發展用地面積 2.06%），且普遍的住商混合情形，使得商業區的發展率已超過 80%，而部分住宅區現況均為商業使用，顯示商業區之面積有待增加，至於商業區之現況平均容積率約 270%，僅略高於住宅區（261

%)，然如中心商業區內之基地完全以目前法規所容許最大強度開發，則商業區平均現況容積將增加至 364%，所帶來之交通量及人口數亦將急速增加，此一現象於住宅區內亦同樣產生問題，因此有關住宅區及商業區之用地分配及使用強度應予以管制。

三、乙種工業區

共劃設 274.37 公頃，已發展使用面積 160.29 公頃，發展率為 58.42%。各原都市計畫區發展情形如下：

(一) 原計畫區：劃設面積達 201.62 公頃，已發展部分之面積為 105.07 公頃，發展率約 52.11%，主要分布於計畫區西側、中央及東側三部分。

1. 計畫區西側乙種工業區，沿中興路、福德一路、台五線發展，以電子、金屬製品及塑膠製品為主要之工業類別，並有部分作為倉儲使用。
2. 計畫區中央之乙種工業區，其使用程度不一，康誥坑溪西側，舊台五線北側之乙種工業區尚未開發使用，而新台五線鄰近之乙種工業區則大部分已開發使用，一部分作為機械、冷凍等小型工廠，一部分則興建工業大樓中。
3. 計畫區東側之乙種工業區，與保長坑乙種工業區相接，因臨近基隆市，絕大部分均開發作為貨櫃倉儲使用。
4. 另計畫區中央南側規劃 2 處零星工業區，計畫面積 0.12 公頃，目前均仍使用中。

(二) 擴大地區：共劃設 81.08 公頃，已發展使用占 68.11%。

1. 北社后地區：劃設 3 處，一處目前已拆除停止使用，一處為帶狀式之小型工廠，另一處由開發者以工業園區型式開發成為工業大樓。已使用面積約 5.48 公頃，發展率為 59.24%。
2. 江北里地區：劃設一處，惟目前該工業區內 2 處較大型工廠，因環境保護等因素均已預備停工，僅零星之小型工廠尚營運中，工業區內並有舊有聚落一處，發展率為 64.55%。
3. 保長坑地區：劃設 50.86 公頃，佔該地區面積絕大部分，主要沿新舊台五線劃設，與原計畫區東側之工業連成一氣，大部分均為貨櫃倉儲使用。已使用面積約 29.91 公頃發展率為 58.81%。
4. 樟樹灣地區：主要分布於台五線沿線，部分與原計畫區西側之乙種工業區發展為一體，惟工業類型雜多，大小型工廠散佈互間。發展率達 95.70%。

(三) 橫科地區：未劃設工業區。

四、倉儲批發專用區：

於樟樹灣地區，劃設一處，計畫面積 2.48 公頃，尚未開闢使用。

五、風景區

於北社后地區劃設一處，計畫面積 47.42 公頃，該風景區為汐止金龍湖所在，湖面約 10.52 公頃，湖畔山嶺環繞風景優美，湖邊並已開闢環湖道路。惟區內已有 4.52 公頃土地開發作為住宅使用，由於缺乏良好之管制，目前仍繼續開發住宅社區使用中。

六、農業區

劃設 44.54 公頃，大部份分布於計畫區之外緣或河川、高速公路之邊緣。現況部分作為農業使用，部分則成為荒地，並有少數舊有聚落散佈其中。

七、保護區

劃設 266.67 公頃之保護區及 0.33 公頃之河川保護區。大部分屬於計畫區邊緣之丘陵地，目前多仍作為林業或農業使用；部分保護區則規劃於河川兩側，作為與都市發展用地之緩衝地區，該部分地形較低窪，現況多為農業使用或空地。

八、河川區

將基隆河及其支流大坑溪、下寮溪、康誥坑溪、茄苳溪及保長坑溪等河川規劃為河川區，計畫面積 129.66 公頃。其中大坑溪於台五線南岸地區已治理完竣，基隆河之基本水道治理計畫業已發布，正在進行整治中。其餘 4 條支流中，康誥坑溪與保長坑溪屬水利單位之區域排水河川，下寮溪及茄苳溪屬於野溪，目前均已有治理計畫，但尚未進行整治，而現況之河川範圍亦與原規劃之河川區範圍有所出入。

伍、公共設施開闢情形

一、機關用地

共劃設 15 處，計畫面積 9.20 公頃。目前有 10 處分別供社后派出所、市公所及地政事務所、汐止分局、經濟部動植物檢疫中心、自來水公司第一區管理處、五堵支關、軍事機關及汐止、樟樹截流站及汐止抽水站使用，另有 3 處未使用或已廢棄，已開闢面積計 5.86 公頃，開闢率 63.70%。

二、學校用地

(一) 文中用地

共劃設文中用地 3 處，計畫面積 8.71 公頃。目前僅有秀峰國中一處已開闢使用；汐止國中則需視校舍建設完竣方

能使用，目前仍暫於原校地(已變更為機關用地)繼續使用；另一處文中用地則尚未有關建計畫。故已使用之文中面積僅 2.39 公頃，使用率 27.44%。依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，文中用地面積應達 15.65 公頃，現行計畫尚不足 6.94 公頃。

(二) 文小用地

共劃設文小用地 10 處，計畫面積 20.46 公頃。目前已有北峰國小、樟樹國小、汐止國小、崇德國小、長安國小、保長國小、白雲國小等 7 所已開闢使用，秀峰及金龍兩所國小則在籌備中，文小(八)尚未有關建計畫。目前文小用地已開闢使用面積為 11.07 公頃，使用率 54.11%。依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，文小用地應達 19.18 公頃，現行計畫之文小用地面積已超過 1.28 公頃。

三、運動場用地

劃設運動場(體育場)一處，計畫面積 3.23 公頃。目前尚未開闢，惟已在規劃設計中。依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，體育場用地應劃設 7.07 公頃，現行計畫仍不足 3.84 公頃。

四、公園、綠地用地

(一) 公園用地

共劃設公園用地 5 處，計畫面積 17.99 公頃。目前僅公(五)局部開闢作為汐止公園，其餘均尚未開闢使用，開闢率為 2.33%。依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，公園用地面積應達 16.45 公頃，現行計畫已超過 1.54 公頃。且依規定體育場所面積之二分之一得計入公園計算，故如將運動場面積二分之一計入，則公園面積超過部頒標準 3.54 公頃。

(二) 綠地

共劃設綠地 20 處，計畫面積 7.86 公頃。均為配合地形、交通建設需要或高壓電線經過而劃設，大部份均未開闢，僅部分臨計畫道路者，予以留設為空地。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設 10 處，計畫面積 6.95 公頃。除北社后地區已開闢一處使用外，其餘均未開闢。已使用面積為 0.16 公頃，使用率 2.30%。依都市計畫定期通盤檢討辦法規定，兒童遊樂場面積應達 8.08 公頃，現行計畫不足 1.13 公頃。

六、加油站用地

劃設一處，計畫面積 0.20 公頃。位於北二高西南側附近地區，已完全開闢使用。另本計畫區內另有 3 處加油站，一處位於計畫區西側之工業區內，一處民營位於計畫區中央昊天嶺南側之保護區

內，一處興闢中，位於樟樹灣地區之農業區內，現況之 4 處加油站均面臨舊台五線。

七、變電所、電路鐵塔用地

共劃設 2 處，計畫面積 0.59 公頃。一處位於計畫區西側乙種工業區中，面積 0.29 公頃，目前正開闢中，使用率 49.15%；另一處位於計畫區北側公六東北側之住宅區內，面積 0.30 公頃，尚未開闢使用。另本計畫區內於中興路西側及茄苳路東側工業區內，現況各設置一處變電所（分別為南港一次變電所及茄苳變電所）。

另配合汐止至板橋 345KV 線路、南港至松山 161KV 線路、深坑至澳底 161KV 線路需要，共劃設 13 處電路鐵塔用地，計畫面積 0.28 公頃。其中第 20、21、22 號 3 座鐵塔已拆除，故實際使用面積僅 0.14 公頃，使用率 50.00%。

八、廣場兼停車場、廣場用地

共劃設 2 處廣場兼停車場用地，計畫面積 0.99 公頃，目前均未開闢使用。另於商業區內劃設 2 處人行廣場，面積 1.36 公頃，惟現況均作為道路或空地使用。而汐止車站之站前、站後廣場，面積計 0.51 公頃，僅 0.16 公頃開闢作為車站使用，其餘仍暫時作為住宅或商業使用。

九、停車場用地

共劃設 4 處，計畫面積 1.02 公頃。其中僅位於市公所北側之停（三）已開闢使用外，其餘 3 處均未開闢，使用面積為 0.32 公頃，使用率為 31.37%。依都市計畫定期通盤檢討標準，停車場面積至少應達 13.15 公頃，尚不足 12.13 公頃；本計畫區除可利用其餘公共設施多目標使用以供停車場使用外、亦可於管制要點規定建築基地應留設停車空間或可建築用地未來開發時，應視實際需要留設足夠之停車空間，以補停車場面積之不足。

十、市場用地

共劃設 10 處，計畫面積 3.12 公頃。目前僅位於舊有中心商業區內之市（五）及茄苳路西側之市（六）已開闢使用，使用面積 0.40 公頃，使用率 12.82%。

本計畫區之土地使用現況、公共設施現況及公共設施檢討分析，參見圖三、表七、表八、表九、表十。

陸、交通系統發展現況

一、鐵路系統

縱貫鐵路及位於保長坑之支線劃設為鐵路用地，及因應鐵路地下化南港專案工程劃設所需用地，計畫面積共 33.22 公頃。因前者規劃原意係將鐵路依現況中心向兩側各 13 公尺範圍劃設為鐵路用地為原則，以配合將來鐵路電氣化之用，故現況之鐵路用地約 13.86 公頃，使用率為 41.72%。另外，保長坑地區之支線係配合貨物運輸劃設，目前暫停使用。

二、道路系統

聯外道路部分，包括 2 條高速公路及新舊台五線 2 條主要道路，其中 2 條高速公路及新台五線已興闢完成，舊台五線則自新台五線出口至大同路二段底部分路段尚未拓建。至於區內 12 公尺寬以上之次要道路如中興路（聯絡北社后地區與本計畫區）、汐萬路（聯絡江北里地區及本計畫區）、福德一、二路（聯絡中興路東西兩側地區），樟樹一、二路、明峰街等均已開闢完成或興闢中，至於 10 公尺寬以下道路及人行步道，大部分均尚未開闢，僅建物建築時予以留設。另公路局規劃舊台五線部分路段（大同路三段）為貨櫃專用道，並自高速公路交流道出口及六堵地區配合規劃貨櫃聯絡道，以疏解市中心區之貨櫃車流，前者已完成通車，後者正開闢中。計畫道路（不含高速公路）面積為 121.49 公頃，現已開闢使用面積 76.05 公頃，使用率為 62.60%。

柒、公民團體陳情意見

本次通盤檢討於規劃期間，公民及團體提出之陳情意見及汐止市整體建設計畫之建議事項共 93 件，經整理合併為公民團體陳情意見 65 案，至於汐止市整體建設計畫之建議事項經整理為 18 案，另於規劃期間辦理之公共設施協調會各單位意見計 9 案，各陳情案均經整理分析後作為檢討之參考。

第三章 檢討原則及變更內容

壹、現行都市計畫圖之轉繪

本次檢討，鑑於汐止現行都市計畫圖（比例尺為參仟分之一）已因使用時間久遠，而老舊模糊，故採用民國 75 年新測（局部於 82 年補測）比例尺壹仟分之一地形圖為規劃基本圖。因此需對現行計畫之土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行轉繪，轉繪係依現行都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料，參酌地籍圖，配合實地情形為轉繪依據，並採下列原則轉繪：

一、汐止原計畫區之地籍重測區

現有地籍重測地區，包括汐止中正段、智興段及新峰段等地區，其轉繪依下列原則：

- （一）新台五線部分，係地籍重測後始辦理變更，依變更計畫書說明以實測路線圖為準，故以前省公路局提供之竣工圖為轉繪依據。
- （二）地籍重測後，該重測區始辦理之個案變更除前項所稱新台五線外，餘以該個案變更之樁位成果展繪。
- （三）地籍重測區內，經民眾陳情或套繪會議決議重測成果與都市計畫原意不符者，以都市計畫原意參考鄰近地形地物轉繪之。
- （四）地籍重測區內，除前述三項外，餘均以地籍重測成果轉繪為原則。

二、原計畫區之地籍重測區以外地區

- （一）新台五線仍以竣工圖為轉繪依據。
- （二）地籍重測地區以外之原計畫區，除前項者外，餘以樁位成果展繪為原則，惟部分地區樁位成果與計畫圖不符者（超過許可誤差），則參考相關地形地物局部轉繪。

三、擴大都市計畫地區

- （一）新台五線經過擴大都市計畫（樟樹灣、保長坑地區）仍以竣工圖為轉繪依據。
- （二）北社后、江北里地區之轉繪，因樁位成果與計畫、現況多能符合，故以樁位成果展繪為主。
- （三）保長坑、樟樹灣地區原則上以樁位成果展繪為主，惟因局部地區樁位成果與計畫圖不符或地形與現況不符，故部分地區參考相關地形地物依都市計畫原意局部轉繪。

四、橫科地區

橫科地區因未釘樁缺乏樁位成果，故除東側之民權路依據目前使用之施工圖轉繪外餘均採都市計畫圖放大並參考相關地形地物局部轉繪。

五、以上為轉繪時之原則，詳細轉繪內容應依套繪疑義表所附資料為準。

貳、檢討構想

- 一、配合人口成長趨勢、計畫年期之調整，酌予增加計畫人口數。
 - (一) 計畫年期配合國土綜合開發計畫，延長至民國 100 年。
 - (二) 依民國 71 年至 82 年 4 月之人口成長趨勢預測，計畫人口如下：
 1. 迴歸直線法：預測至民國 100 年為 113,267 人。
 2. 迴歸指數法：預測至民國 100 年為 129,125 人。
 3. 修正指數法：預測至民國 100 年為 110,514 人。
 - (三) 依前開預測人口數，配合成長趨勢、計畫年期延長，訂定平均居住密度每公頃 460 人，推計計畫人口為 130,000 人。
- 二、汐止將來以發展工業與居住為主，故配合實際發展需要，擴大都市發展用地。
 - (一) 住宅區：在汐止地區防洪、公共設施未完成前，暫不宜增加住宅區。
 - (二) 商業區：在汐止地區防洪、公共設施未完成前，暫不宜增加商業區。
 - (三) 工業區：為因應汐止發展為台北都會區工業重鎮之構想，都市計畫區內工業區除有特殊情形者，應以維持工業區為主。且因目前仍有約 42% 尚未開發，故不宜大幅增加工業區面積。
- 三、不足之公共設施，應於公有土地或新劃設之都市發展用地內規劃或補足。
- 四、已公告之計畫或按規劃報告內容實施中者，經與相關單位研商後，予以配合納入都市計畫內容。
- 五、配合本次檢討都市計畫圖重製，訂定重製變更原則，以符實際執行現況。
- 六、應用臺灣省環境地質資料庫之調查及分析結果於評估開發之可行性。
- 七、公民或團體陳情意見經研析符合前述構想者，列為檢討分析之參考。

八、修訂土地使用分區管制要點，以有效管理土地使用強度，健全都市發展型態。

參、變更原則

依據前述檢討構想，研提各土地使用分區及公共設施用地（含都市計畫轉繪）之變更原則如下：

一、為防範水災之發生，基隆河整治及相關防災設施未完竣前，暫不考慮將農業區、保護區變更為都市發展用地。

二、工業區之變更原則（變更為住宅區、商業區）

（一）原計畫區西側、東側、樟樹灣地區及保長坑地區之大型工業區原則上應予保留，以供汐止發展為工業重鎮之用。

（二）江北里地區、北社后地區及原計畫區中央之工業區面積為中小型工業區，係為配合鄰里居民就業之需而劃設，故為健全都市發展，除合乎下列原則予以納入變更考量，其餘以保留為原則。

1. 工業區存在妨礙周邊環境，變更後可作更經濟使用且提供公共設施用地者。
2. 已面臨或可劃設 12 公尺以上道路連接至主要道路者。
3. 經土地所有權人陳情同意變更者。
4. 區內含有合法住宅聚落，面積達 0.5 公頃以上者。

三、公共設施用地之變更原則

（一）政府機關或公用事業單位，已取得土地產權，無礙鄰近分區使用者。

（二）配合雨水、污水下水道整體計畫，已取得用地或有急迫性需要者。

（三）為配合其他公共設施實際需要而予以變更公共設施類別者。

（四）經該項公共設施目的事業主管機關明確表示同意取消或有遷移計畫者，得酌予變更為其他用地或分區。

四、道路用地之變更

（一）配合新社區開發或聯絡舊聚落之需要而增設道路者。

（二）配合已開闢或規劃中之道路予以變更者。

（三）道路用地（含高速公路）之廢除或縮減應具備下列三項條件：

1. 經主管機關同意不需使用，或無使用計畫者。
2. 道路兩側相關地主附有同意書同意廢除道路或縮小道路寬度，且道路廢除或縮小道路寬度後不影響交通系統之完整及鄰近出入交通者。

3. 不影響多數已發照人之權益。

五、計畫範圍之調整

配合計畫區西南側大坑溪、西側內溝溪整治部分省市界之調整計畫範圍。

六、配合都市計畫重製之變更原則

- (一) 道路已依都市計畫樁位成果開闢或徵收，惟樁位成果與都市計畫圖不符，故配合樁位成果變更。
- (二) 道路已開闢（含由建物興建時留設或徵收兩種情形），惟開闢位置與都市計畫圖或樁位成果不符，於規劃圖上或經實測可研判道路位置，且變更後之道路系統能維持原計畫之道路功能者。
- (三) 樁位成果或地籍分割成果與都市計畫圖不符，惟已依樁位成果或地籍分割發照建築，於規劃基本圖已完成興建或有指定建築線資料者。
- (四) 因原都市計畫之檢討或個案變更計畫書、圖所載不符或當時未依變更都市計畫原意予以變更者。
- (五) 轉繪原計畫圖有上列情形者，惟為配合本檢討其他規劃或變更內容所需者，則不予變更。

肆、變更內容

- 一、本次檢討所變更之項目、內容與變更之理由，參見圖四及表十一。
- 二、本次檢討之變更內容，尚有 3 案列為暫予保留案，參見表十二。

第四章 變更後之計畫

壹、計畫範圍

計畫範圍配合大坑溪、內溝溪整治調整省市界等因素，本次檢討調整橫科地區及擴大地區（樟樹灣地區）之計畫範圍界。其中 8.81 公頃劃出本計畫範圍，2.90 公頃併入本計畫範圍。調整後計畫範圍東至縣市界、西至省市界，西南以大坑溪右岸為界，北面以北社后、江北里山嶺為界，東北以基隆河為界，面積較檢討前減少 5.91 公頃，即計畫總面積調整為 1,314.95 公頃。

貳、計畫年期、人口及密度

計畫年期配合國土綜合開發計畫，修訂為民國 100 年。計畫人口配合計畫年期延長，並依據人口成長趨勢及土地使用狀況之變更，增加為 13 萬人，平均居住粗密度訂為每公頃 460 人，但配合區位特性予以訂定差別容積。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫住宅區面積 209.91 公頃，本次檢討配合都市計畫圖重製與視實際發展需要變更部分住宅區為文小、機關、下水道、公園、道路等用地。

本次檢討並將住宅區細分為兩類，原計畫已劃設之住宅區及配合都市計畫圖重製變更之住宅區規劃為第二種住宅區面積 208.00 公頃，其他新增設之住宅區規劃為第一種住宅區面積 0.04 公頃，合計檢討後住宅區計畫面積 208.04 公頃。

二、商業區

現行計畫商業區面積 17.15 公頃，本次檢討除配合都市計畫圖重製外，餘均維持原計畫，計畫面積增為 17.17 公頃。

三、乙種工業區

現行計畫乙種工業區面積 274.37 公頃，本次檢討配合都市計畫圖重製及變電所、道路等變更內容予以檢討。檢討後計畫面積減少為 266.90 公頃。

四、零星工業區

現行計畫劃設 2 處零星工業區，計畫面積 0.12 公頃，本次檢

討仍維持原計畫。

五、倉儲批發專用區

配合發展需要現行計畫劃設倉儲批發專用區一處，計畫面積 2.48 公頃，本次檢討仍維持原計畫。

六、電信事業專用區

於計畫區中央，配合現況使用劃設電信事業專用區一處，計畫面積 0.14 公頃。

七、風景區

現行計畫風景區面積 47.42 公頃，本次檢討配合都市計畫圖重製，修正局部風景區與住宅區分區界限，檢討後計畫面積為 47.40 公頃。

八、農業區

現行計畫農業區 44.54 公頃，本次檢討配合都市計畫圖重製、規劃道路、下水道（供抽水站使用）用地、住宅區等變更內容，檢討後計畫面積為 41.95 公頃。

九、保護區

現行計畫保護區面積 266.67 公頃，河川保護區 0.33 公頃，本次檢討除配合都市計畫圖重製、設置機關用地、文高用地、下水道用地等變更內容，檢討後面積減少 6.55 公頃，並統一名稱為保護區，檢討後計畫面積 260.12 公頃。

十、河川區

現行計畫規劃河川區 129.66 公頃，配合基隆河水道治理計畫及其支流配合現況變更、劃設下水道用地供抽水站（截流站）使用及公園綠地等變更內容，檢討後計畫面積 124.19 公頃（其中為配合樟江橋之闢建，劃設 0.05 公頃為河川區兼供道路使用）。

十一、其他

現行計畫於橫科地區留有 0.34 公頃之未註明分區，本次檢討酌予變更為鄰近之農業區及非都市土地（劃出計畫範圍），故檢討後已無此項分區。

肆、公共設施用地計畫

一、機關用地

現行計畫劃設機關 15 處，計畫面積 9.20 公頃，本次檢討變更原機二為汐止國中，增設一處機關用地供長安派出所使用，並修正部分用地名稱為其他種類之公共設施。檢討後之機關用地共 11 處，

計畫面積 7.50 公頃。

二、學校用地

(一) 文高（高中職）用地

於昊天嶺地區劃設文高用地一處，供高中（職）使用，計畫面積 3.59 公頃。

(二) 文中用地

現行計畫劃設文中 3 所，計畫面積 8.71 公頃，本次檢討後將原機二（現況為汐止國中使用），變更為文中用地，檢討後文中用地 4 處，面積 9.78 公頃。

(三) 文小用地

現行計畫劃設文小 10 所，面積 20.46 公頃。本次檢討除配合計畫圖重製予以變更外，並酌予擴大文小二、文小六、文小七之範圍，檢討後文小用地仍維持 10 處，計畫面積 21.83 公頃。

三、公園用地

現行計畫劃設公園 5 處，計畫面積 17.99 公頃。本次檢討配合省市界調整，將原屬台北市南港地區之公園用地併入本計畫，並配合都市發展用地之變更，增設 1 處公園用地，檢討後公園用地共 7 處，計畫面積 18.70 公頃。

四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

現行計畫鄰里公園兼兒童遊樂場 10 處，面積 6.95 公頃。本次檢討變更部分公兒（二）、公兒（三）用地為下水道用地、文小用地，並增設 3 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，檢討後計畫面積 7.08 公頃。

五、加油站用地

現行計畫劃設加油站一處，計畫面積 0.20 公頃。本次檢討後仍維持原計畫。

六、變電所用地

現行計畫劃設 2 處變電所用地，計畫面積 0.59 公頃。本次檢討將現況之南港一次變電所亦規劃為變電所用地。故檢討後之計畫，共規劃 3 處變電所用地，計畫面積 5.20 公頃。

七、停車場用地

現行計畫規劃 4 處停車場用地，計畫面積 1.02 公頃。本次檢

討配合南北向交通需要，變更部分停車場用地為園道用地，檢討後計畫面積 0.92 公頃。

八、市場用地

現行計畫規劃市場用地 10 處，計畫面積 3.12 公頃。本次檢討配合高速公路汐止聯絡道設置需要，變更市（八）為道路用地，檢討後計畫面積為 2.95 公頃。

九、運動場用地

現行計畫於計畫區中央規劃運動場一處，計畫面積 3.23 公頃。本次檢討後仍維持原計畫。

十、下水道用地

現行計畫並無劃設下水道用地，配合「汐止市雨水下水道系統規劃」及「淡水河系台北近郊污水截流設施計畫」之需要，劃設下水道用地 9 處，面積 3.21 公頃，其中下截一至下截四等 4 處供截流站使用，下抽五、六、九、十、十二等 5 處供抽水站使用。另計畫區西側之工業區新規劃之道路，將來亦應配合下水道設施之規劃開闢使用。

十一、自來水事業用地

現行計畫並無劃設自來水事業用地，惟實際上原機（七）即為自來水公司之第一區管理處，本次檢討除配合劃設部分用地為保長坑溪河川區用，並變更其名稱；另外配合自來水供應系統需要，於江北里地區規劃一處配水池。故檢討後本計畫劃設兩處自來水事業用地，計畫面積 1.30 公頃。

十二、綠地用地

現行計畫規劃綠地用地 20 處，計畫面積 7.86 公頃。本次檢討配合交通需求、省市界調整畫出計畫範圍、計畫圖重製等，變更部分綠地為農業區、園道用地、道路用地等，並將基隆河治理計畫用地範圍外之河川區變更為綠地用地。檢討後劃設綠地用地 17 處，與基隆河沿岸之綠地用地，計畫面積共 6.54 公頃。

十三、廣場用地

現行計畫無廣場用地之名稱。惟規劃 2 處商業區內之人行廣場及汐止車站之站前站後廣場均列為「道路廣場」用地，另外並規劃 2 處廣場兼停車場用地。本次檢討為統一名稱，故均修正名為廣場，並在其後加註其使用性質。檢討後共計廣場用地 6 處，計畫面積 2.25 公頃。

十四、電路鐵塔用地

現行計畫規劃 13 座電路鐵塔用地，計畫面積 0.28 公頃。本次檢討將昊天嶺附近 3 座已拆除之電路鐵塔變更為保護區，故減少 0.03 公頃。檢討後之計畫共 10 座電路鐵塔用地，計畫面積 0.25 公頃。

檢討後之土地使用、公共設施計畫，參見圖五、表十三、表十四、表十五。

伍、交通系統計畫

一、鐵路系統

本計畫有縱貫鐵路東西向貫穿，另配合台北市鐵路地下化南港專案所需路線用地、貨櫃場，現行計畫劃設鐵路用地 33.47 公頃（含鐵路兼河川用地、鐵路兼高速公路用地），其中於 89.12.28 發佈實施之「變更汐止擴大（保長坑地區）都市計畫（部分保護區、農業區、高速公路用地為鐵路用地）案」中，需由貨運場提供土地供水利單位興建抽水站使用。

本次檢討除配合都市計畫圖重製、省市界調整畫出本計畫範圍外。餘均維持原計畫。檢討後計畫面積 33.41 公頃（包括鐵路兼河川用地、鐵路兼高速公路用地）。

二、高速公路

本計畫範圍內有中山高速公路及北部第二高速公路通過，並設有汐止交流道及一處系統交流道，並於樟樹灣地區設置北二高、基河快速道路之聯絡道。現行高速公路用地計畫面積 85.98 公頃。本次檢討僅就中興路之用地附近將局部無使用計畫部分變更為住宅區，並配合現況變更部分地區為人行步道，及配合都市計畫圖重製修正中興路附近之範圍線外，餘均維持原計畫。檢討後面積減少 0.08 公頃，計畫面積為 85.90 公頃。

三、道路系統

現行計畫道路名稱為道路廣場，計畫面積 127.81 公頃（含道路兼河川用地、道路兼鐵路用地、道路兼高速公路用地）。本次檢討除修正名稱為道路用地，將人行廣場及站前站後廣場均列為廣場外，另並配合都市計畫圖重製，道路之開闢位置酌予變更道路位置，又為配合計畫區南北向交通需要，於計畫區西側、康誥坑溪西側各劃設一條園道，並配合計畫區西側工業區及公共設施需要增設 8、10、12、15 公尺之計畫道路。變更後道路之計畫面積 129.51 公頃（含道路兼河川用地、道路兼鐵路用地、道路兼高速公路用

地)，參見表十六。變更後之道路系統如下：

(一) 主要道路

包括一、二、三號道路，即舊台五線及新台五線，均為東西向通往基隆、台北之重要聯外幹道，計畫寬度 25—30 公尺。

(二) 次要道路

1. 四號道路（中興路）及十四號道路（忠孝東路），分別為南北向及東西向之區內重要聯絡道路，可連絡本計畫西側與北社后地區，以及聯絡計畫區中央及東側地區，計畫寬度 15 公尺。
2. 現行計畫規劃 13 條之次要道路，計畫寬度 12 公尺，可聯絡各鄰里單元至主要道路。
3. 於昊天嶺地區配合新劃設之文高用地劃設 12 公尺寬之道路。

(三) 服務道路及人行步道

仍維持現行計畫劃設之系統，服務性道路寬度 6 至 10 公尺不等，人行步道則均為 4 公尺。

(四) 貨櫃聯絡道

係公路局配合將大同路三段（屬舊台五線）規劃為貨櫃專用道，故自汐止交流道至五堵地區，開闢一高架路段之貨櫃聯絡道，目前並繼續開闢由保長坑地區聯絡至五堵交流道路段。以疏解貨櫃車流進入市區造成之交通擁擠及影響社區安全及安寧之問題。

(五) 園道

於計畫區西側、計畫區臨中央康誥坑溪西側各劃設 30 公尺至 22 公尺不等、15 公尺寬之園道，供南北向交通及植栽綠化使用。

陸、分期分區發展計畫

本計畫目標年訂為民國 100 年，計畫面積達 1314.95 公頃，因此為因應人口成長及土地開發擬定分期分區發展計畫，以期都市有次序之發展。因近年來汐止地區水患頻繁，在基隆河及其支流整治防洪工程、公共設施未完成前，除現行計畫劃設之都市發展用地列為發展區外，餘宜列為暫緩發展區，其劃分的原則如下，參見圖六。

一、已發展區：

現行計畫劃設之都市發展用地，已開發使用者列為已發展區。

二、優先發展區：

現行計畫劃設之都市發展用地，除已開發使用者外，其餘未開發之都市發展用地列為優先發展區。

三、暫緩發展區

都市發展用地以外之地區屬之。