

變更蘆洲都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：蘆洲市公所
中華民國九十二年六月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬定都市計畫機關	蘆洲市公所	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公告徵求 意 見	民國 78.07.27 78.08.25 公告 30 天刊登 78.07.28 自由時報
	公開展覽	第一次：民國 87.04.06 87.05.05 展覽 30 天刊登 87.04.06 工商時報
		第二次：民國 91.01.28 91.02.26 展覽 30 天刊登 91.01.28 91.01.30 經濟日報
	公 開 說 明 會	第一次：民國 87.04.21 日上午 10 時假 蘆洲市公所舉行
第二次：民國 91.02.06 日上午 10 時假 蘆洲市公所舉行		
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	鄉 級	83.03.03 第 16 屆第 2 次會議 84.07.29 第 18 屆第 1 次會議 85.05.27 第 19 屆第 1 次會議 85.08.30 第 19 屆第 2 次會議 審查通過
	縣 級	88.06.03 第 271 次會議 88.10.14 第 279 次會議 88.10.28 第 280 次會議 審查通過
	部 級	90.08.28 第 516 次會議 91.05.28 第 534 次會議 92.12.23 第 575 次會議 審查通過

目 錄

第一章	原有計畫概要	1
壹、	發布實施經過	1
貳、	計畫範圍與計畫年期	1
參、	計畫人口及密度	1
肆、	土地使用分區計畫	1
伍、	公共設施計畫	1
陸、	道路系統計畫	1
第二章	發展現況與分析	9
壹、	相關計畫	9
貳、	人口	10
參、	土地使用	10
肆、	公共設施用地	11
伍、	道路系統	12
陸、	原有計畫之變更	13
第三章	檢討後之計畫	26
壹、	計畫範圍與年期	26
貳、	計畫人口及密度	26
參、	土地使用分區計畫	26
肆、	公共設施計畫	27
伍、	道路系統計畫	29
陸、	分期分區發展計畫及事業及財務計畫	29
捌、	土地使用分區管制	30

第一章 原有計畫概要

壹、發布實施經過

蘆洲都市計畫於民國60年10月發布實施，之後辦理個案變更3次，並於民國73年2月發布第一次通盤檢討，其後又辦理個案變更14次，公共設施通盤檢討2次，詳細情形，請參閱表一及表二。

貳、計畫範圍與計畫年期

本計畫區位於蘆洲市，其計畫範圍包括全市。其行政轄區則包括正義、中路、仁復、溪墘、保和、得勝、樓厝、水湳、水河、保佑等10里。計畫面積共695.98公頃。

配合北部區域計畫，計畫目標年指定為民國85年。

參、計畫人口及密度

計畫人口62,000人，計畫居住密度每公頃約300人。

肆、土地使用分區計畫

依住宅鄰里單元規劃理念並配合土地使用現況，全區劃分為五個住宅鄰里單元。其中並劃設住宅區、商業區、乙種工業區、農業區、文教區、保存區等土地使用分區。

伍、公共設施計畫

劃設國小5所，國中3所，兒童遊樂場10處，市場7處，機關4處，公園13處，停車場7處，廣場3處，加油站3處，變電所2處，抽水站2處，綠地、電路鐵塔1處、道路廣場、捷運系統用地10處，綠化步道及排水溝。

陸、道路系統計畫

聯外道路部分，劃設3條分別通往台北、五股、八里、士林。區內道路部分配設內環道路、收集道路及出入道路等，其中以U型道路及囊底路型態為多，並成一完整系統。

有關土地使用計畫面積及其分布情形，請參閱表三及圖一。

表一 蘆洲都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變 更 案 名	內政部或省政府核定日期文號	縣政府發布實施日期文號
一	變更蘆洲都市計畫(部份住宅區、工業區為道路用地,部分農業區為道路、排水溝、抽水站用地)案	73.05.01 府建四字第147631號	73.05.22 北府工都字號121115號
二	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為住宅區、市場、公園、廣場、道路、人行步道、綠化步道)案	73.08.30 府建四字第154118號	73.08.31 北府工都字第231500號
三	變更蘆洲都市計畫： 1. 部分住宅區為農業區、道路、部分公園為道路、部分道路為住宅區、農業區、廣場、綠化步道、人行步道、部分人行步道為道路 2. 部分農業區為住宅區、道路案	74.02.12 府建四字第143004號	74.02.26 北府工都字第47826號
四	變更蘆洲都市計畫(部分住宅區學校及道路用地為保存區及道路用地)案	74.03.04 府建四字第143983號	74.03.15 北府工都字第65351號
五	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為零星工業區)案	74.04.23 府建四字第146346號	74.05.03 北府工都字第122110號
六	變更蘆洲都市計畫： 1. 部份公園為變電所 2. 部份人行步道、住宅區、工業區為道路 3. 部份道路為公園	75.03.14 府建四字第144360號	75.03.25 北府工都字第85001號
七	變更蘆洲都市計畫部份農業區為電路鐵塔用地	77.02.08 府建四字第145282號	77.02.25 北府工都字第48396號
八	變更蘆洲都市計畫(第一次公共設施通盤檢討)案	77.05.24 府建四字第151249號	77.06.04 北府工都字第16804號

表一 蘆洲都市計畫歷次變更案一覽表

編號	變 更 案 名	內政部或省政府 核定日期文號	縣政府發布 實施日期文號
九	變更蘆洲都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案	80.02.23 府建四字第156839號	80.03.03 北府工都字第58594號
十	變更蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)主要計畫	82.11.30 府建四字第178376號	82.12.13 北府工都字第443621號
十一	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為道路用地、部分排水溝用地為排水溝用地兼供道路使用)	88.07.14 營署中城字第77B - 8800416號	88.08.02 北府工都字第273396號
十二	變更蘆洲都市計畫(部分住宅區、農業區、公園用地為捷運系統用地;部分停車場用地為捷運系統用地兼供停車場使用)	89.03.22 台八九內中營字第77B - 8904003號	89.04.11 北府城規字第111484號
十三	變更蘆洲都市計畫(部分住宅區為變電所用地)案	89.05.03 台八九內營字第8905191號	89.05.17 北府城規163897號
十四	變更蘆洲都市計畫(工業區分類專案通盤檢討)案	89.06.28 台八九內中營字第77B - 8910790號	89.07.13 八九北府城規字第244618號
十五	變更蘆洲都市計畫(部分農業區為捷運系統用地,部分人行步道為捷運系統用地兼供人行步道使用)案	90.05.30 台九十內營字第9083832號	90.11.28 九十北府城規字第425105號
十六	變更蘆洲都市計畫(部分道路用地為農業區 部分排水溝用地為排水溝用地兼供道路使用 部分排水溝用地兼供道路使用為排水溝用地)案	91.01.22 台內營字第0910081290號	91.05.28 北府城規字第0910255055 - 2號

表二 蘆洲都市計畫歷次變更案土地使用計畫面積統計表

項目	案名或編號	一通	一	二	三	四	五
土地 使用 分 區	住宅區	161.25	-0.35	62.59	-3.73	-0.6283	
	商業區	9.29					
	工業區	21.28	-0.02				
	乙種工業區	0.00					
	保存區	0.00				0.8263	
	零星工業區	0.00					0.1634
	農業區	405.64	-4.28	-81.35	2.64		-0.1634
	文教區	0.00					
公 共 設 施 用 地	學校	21.46				-0.1300	
	機關	3.30					
	市場	1.17		0.40			
	公園	2.40		4.84	-0.02		
	綠地	0.13					
	兒童遊戲場	3.72					
	停車場	1.22					
	加油站	0.31					
	道路廣場	59.20	0.79	12.18	1.09	-0.0680	
	排水溝	4.86	3.60				
	抽水站	0.75	0.26				
	廣場	0.00		0.70	0.02		
	綠化步道	0.00		0.64			
	變電所	0.00					
	電路鐵塔用地	0.00					
	捷運系統用地	0.00					
	兒童遊樂場	0.00					
合計		695.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.面積單位：公頃。

2.案名編號與表一之編號同。

表二 蘆洲都市計畫歷次變更案土地使用計畫面積統計表

項目	案名或編號	六	七	八	九	十	十一
土地 使用 分 區	住宅區	-0.006			0.008	36.34	
	商業區					5.37	
	工業區	-0.01		-0.045			
	乙種工業區						
	保存區			0.07			
	零星工業區					-0.1634	
	農業區		-0.024			-59.58	-0.02
	文教區				5.03		
公 共 設 施 用 地	學校			2.000	-5.04	4.90	
	機關			-0.23	-0.24		
	市場				0.166		
	公園	-0.25		-1.35		1.80	
	綠地						
	兒童遊戲場			-3.72			
	停車場				0.12	0.43	
	加油站			0.18			
	道路廣場	0.006		0.045	-0.044	10.2034	0.02
	排水溝						
	抽水站						
	廣場						
	綠化步道						
	變電所	0.26		0.08			
	電路鐵塔用地		0.024				
	捷運系統用地					0.04	
	兒童遊樂場			2.97		0.66	
合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.面積單位：公頃。

2.案名編號與表一之編號同。

表二 蘆洲都市計畫歷次變更案土地使用計畫面積統計表

項目	案名或編號	十二	十三	十四	十五	十六	合計
土 使 用 分 區	住 宅 區	-0.4129	-0.241				254.82
	商 業 區						14.66
	工 業 區			-21.18			0.00
	乙種工業區			21.18			21.18
	保 存 區						0.90
	零星工業區						0.00
	農 業 區	-22.0614			-1.0886	0.01	239.74
	文 教 區						5.03
公 共 設 施 用 地	學 校						23.19
	機 關						2.83
	市 場						1.74
	公 園	-0.0920					7.33
	綠 地						0.13
	兒童遊戲場						0.00
	停 車 場	-0.0906					1.68
	加 油 站						0.49
	道 路 廣 場					-0.01	83.41
	排 水 溝					±0.01	8.46
	抽 水 站						1.01
	廣 場						0.72
	綠 化 步 道				-0.0030		0.64
	變 電 所		0.241				0.58
	電路鐵塔用地						0.02
	捷運系統用地	22.6569			1.0916		23.79
	兒 童 遊 樂 場						3.63
	合 計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.面積單位：公頃

2.案名編號與表一之編號同。

表三 原蘆洲都市計畫土地使用計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註	
土地 使用 分區	住 宅 區	254.82	36.61	55.85		
	商 業 區	14.66	2.11	3.21		
	乙 種 工 業 區	21.18	3.04	4.64		
	保 存 區	0.90	0.13	0.20		
	文 教 區	5.03	0.72	1.10		
	農 業 區	239.74	34.45	-		
	小 計	536.33	77.06	65.00		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.83	0.41	0.62		
	學 校 用 地	文 小	11.98	1.72	2.63	
		文 中	11.21	1.61	2.46	
		小 計	23.19	3.33	5.09	
	公 園 用 地	7.33	1.05	1.61		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	3.63	0.52	0.80		
	綠 地	0.13	0.02	0.03		
	市 場 用 地	1.74	0.25	0.38		
	停 車 場 用 地	1.68	0.24	0.37		
	廣 場 用 地	0.72	0.10	0.16		
	加 油 站 用 地	0.49	0.07	0.11		
	變 電 所 用 地	0.58	0.08	0.13		
	抽 水 站 用 地	1.01	0.15	0.22		
	排 水 溝 用 地	8.46	1.22	1.85		
	電 路 鐵 塔 用 地	0.02	0.00	0.00		
	捷 運 系 統 用 地	23.79	3.42	5.21		
	綠 化 步 道 用 地	0.64	0.14	0.14		
	道 路 廣 場 用 地	83.41	11.99	18.28	含人行步道	
	小 計	159.65	22.94	35.00		
都 市 計 畫 總 面 積		695.98	100.00	-		
都 市 發 展 用 地 面 積		456.24	-	100.00		

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區之面積。

圖一 原蘆洲都市計畫示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

第二章 發展現況與分析

壹、相關計畫

一、台灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）

台灣北部區域計畫（第一次通盤檢討）已於民國84年11月24日公告實施。該計畫載明台北都會區應朝都市分工的方式發展，其中蘆洲市係為台北都會區範圍內之一般市鎮，並將朝向工業發展為主。

二、台北縣綜合發展計畫

台北縣綜合發展計畫雖未具法定強制執行效力，惟亦經縣政府擬定，係屬台北縣政府之施政指導方針，該計畫對蘆洲都市計畫的有關指導，分述如下：

（一）規劃年期

本計畫年期以民國85、80、75年為長期、中期及短期目標年，規劃年期分別為85、80、75年。

（二）人口分佈計畫

本市人口分佈，依北縣綜合計畫指導，以其穩定發展為要，計畫至85年人口為50,000人，經調整後為55,000人，年平均成長率為88‰。

（三）土地使用計畫

本鄉處於洪水平原區，而歷年人口成長率甚速，且有繼續增加趨勢，為保障都市安全，其管制密度，除已發展地區應抑制其繼續成長外，未來發展用地，應嚴格採取低密度發展模式。

（四）交通運輸計畫

台15號道路為關渡大橋起經林口接桃園蘆竹鄉、大園鄉之濱海道路，可連接103號縣道經五股 - 蘆洲 - 三重，至台北與連接台2乙省道至台北，在第二條高速公路未完工前，應儘速拓寬為四車道以分擔現有高速公路上機場至台北都會區之部分旅次，而103號縣道至80年將達F級之服務水準，業依原線拓寬為30公尺。本市交通發展之重點依北縣綜發計畫之指導應著重於地區內道路網之新建，即中山二路、 - 1、 - 3、 - 4、 - 5、 - 6、 - 7、 - 8號等15米寬之計畫道路之新建。

三、三重都市計畫

自台北地方防洪計畫實施，三重 - 蘆洲堤防及二重疏洪道初期計畫先後完成後，三重與蘆洲都市計畫為堤防及河道所包圍，成為一島型之都市，該兩計畫之關係因而十分密切，茲將三重都市計畫概述如下：

原三重都市計畫於民國44年即發布實施，再於64年擴大都市計畫，擴大後之都市計畫面積約1496.84公頃，都市發展用地面積約825.16公頃，計畫人口為250,000人，並於80年11月發布第一次通盤檢討，該次通盤檢討並將三重（頂崁地區）都市計畫併入，併入後計畫面積為1753.60公頃，計畫年期定為民國85年，計畫人口配合現有人口提高至400,000人。

高速公路穿越三重及蘆洲都市計畫交界處，在三重三和路交叉處設置交流道，往蘆洲之交通經三和路立即可達。蘆洲與三重都市計畫大部分以鴨母港排水幹上面之道路為界，兩都市計畫區以三重三和路及四維路分別與蘆洲中山一路及中山二路互相連接。

貳、人口

一、人口成長

蘆洲市即本計畫區於民國69年之人口數為46,256人，至民國87年人口數為155,843人，19年間共增加109,587人，年平均增加率為70%，呈快速成長。其歷年人口成長情形，請參閱表四。

二、人口分布

依土地使用現況及人口資料分析，人口分布以鄉公所附近之中心商業區為核心逐次向外擴張。

參、土地使用

一、住宅區

原計畫面積254.82公頃，使用面積167.53公頃，使用率為66%。

二、商業區

原計畫面積14.66公頃，使用面積9.07公頃，使用率為62%。

三、乙種工業區

原計畫面積21.18公頃，使用面積20.68公頃，使用率為98%。

四、保存區

原計畫面積0.90公頃，使用面積0.90公頃，現已全部開闢。

五、文教區

原計畫面積5.03公頃，使用面積5.03公頃，現已全部開闢。

六、農業區

原計畫面積239.74公頃，內除部分作農舍、住宅、寺廟、空地、鐵皮工廠及溝渠使用外，餘均作農業使用。

有關計畫區土地使用情形，請參見表五。

肆、公共設施用地

一、機關用地

原計畫劃設機關用地4處，計畫面積共2.83公頃，現作機關使用者為機三供郵局、電信局及衛生所、公所使用，機五供蘆洲分局及消防隊使用，機四供菸酒公賣局使用，合計使用面積1.51公頃，使用率為53%。

二、學校用地

共劃設13處，計畫面積計23.19公頃

原計畫劃設國小用地5處，計畫面積共11.98公頃，均已全部開闢。

原計畫劃設國中用地3處，計畫面積共11.21公頃，均已全部開闢。

三、公園用地

原計畫劃設公園用地13處，計畫面積共7.33公頃，除公一、公二、公十未開闢，公三、公十一部分開闢外，餘均已完全開闢，合計使用面積4.19公頃，使用率為57%。

四、兒童遊樂場用地

原計畫劃設兒童遊樂場用地10處，計畫面積共3.63公頃，除兒十、兒十一已完全開闢，兒八已部分開闢外，餘均未開闢使用，合計使用面積0.73公頃，使用率為20%。

五、綠地

原計畫劃設綠地面積0.13公頃，現已全部開闢。

六、市場用地

原計畫劃設市場用地7處，計畫面積1.74公頃，除市一、市二、市五、市六、市七已開闢外，其餘2處均未開闢使用，合計使用面積1.11公頃，使用率為64%。

七、停車場用地

原計畫劃設停車場用地7處，計畫面積共1.68公頃，均已全部

開闢。

八、廣場用地

原計畫劃設廣場用地3處，計畫面積共0.72公頃，均已全部開闢。

九、加油站用地

原計畫劃設加油站用地3處，計畫面積共0.49公頃，除油一未開闢使用外，餘均已完全開闢，合計使用面積0.28公頃，使用率為57%。

十、變電所用地

原計畫劃設變電所用地2處，計畫面積共0.58公頃，除變二未開闢使用外，餘均已完全開闢，合計使用面積0.34公頃，使用率為59%。

十一、抽水站用地

原計畫劃設抽水站用地2處，計畫面積共1.01公頃，均已全部開闢。

十二、排水溝用地

原計畫劃設排水溝用地面積共8.46公頃，均已全部開闢。

十三、電路鐵塔用地

原計畫劃設電路鐵塔用地1處，計畫面積共0.02公頃，現已完全開闢。

十四、捷運系統用地

原計畫劃設捷運系統用地10處，計畫面積共23.79公頃，除捷十未開闢使用外，餘均已完全開闢，合計使用面積23.75公頃，使用率為99%。

十五、綠化步道用地

原計畫劃設綠化步道用地面積共0.64公頃，現已完全開闢。

十六、道路廣場用地

原計畫劃設道路、人行廣場、人行步道用地面積共83.41公頃，合計使用面積62.68公頃，使用率75%。

有關計畫區內各項用地使用情形，請參見表五、表六及圖二。

伍、道路系統

本計畫區現有計畫道路 - 1 號道路（103號縣道）橫貫全市，東南通三重、台北，西北至五股、八里；另 - 2 號道路往西南經五股至

新莊接縱貫公路；另 - 3 號道路北上連接重陽橋引道可直通台北士林地區，以此三條聯外道路為道路系統基幹，並有次要道路及出入道路分別連通各都市發展地區。高速公路於計畫區南面貫穿通過。道路計畫面積83.41公頃，現已使用面積62.68公頃，其使用率為75%。

陸、原有計畫之變更

依前述發展現況及分析，本次檢討變更之項目、內容與變更理由詳見表七，另案辦理部分詳見表八、變更面積之統計詳見表九，變更之位置詳見圖三，凡未指明應變更部分，均以原有計畫為準。

表四 蘆洲都市計畫區人口成長統計表

年 別 (民國)	本 計 畫 區		
	人 口 總 數 (人)	增 加 人 口 數 (人)	成 長 率 (%)
69	46256	--	--
70	48568	2312	50
71	52894	4326	89
72	56795	3901	74
73	60878	4083	72
74	65757	4879	80
75	71042	5285	80
76	78074	7032	99
77	88428	10354	133
78	97874	9446	107
79	104454	6580	67
80	112560	8106	78
81	119354	6794	60
82	125890	6536	55
83	131956	6066	48
84	138727	6771	51
85	146144	7417	53
86	152384	6240	43
87	155843	3459	23
平均	--	6088	70

資料來源：蘆洲市戶政事務所

表五 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況分析表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	使 用 面 積 (公頃)	使 用 率 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	254.82	167.53	66		
	商 業 區	14.66	9.07	62		
	乙 種 工 業 區	21.18	20.68	98		
	保 存 區	0.90	0.90	100		
	文 教 區	5.03	5.03	100		
	農 業 區	239.74	-	-		
	小 計	536.33	-	-		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.83	1.51	53		
	學 校 用 地	文 小	11.98	11.98	100	
		文 中	11.21	11.21	100	
		小 計	23.19	23.19	100	
	公 園 用 地	7.33	4.19	57		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	3.63	0.73	20		
	綠 地	0.13	0.13	100		
	停 車 場 用 地	1.68	1.68	100		
	市 場 用 地	1.74	1.11	64		
	廣 場 用 地	0.72	0.72	100		
	加 油 站 用 地	0.49	0.28	57		
	變 電 所 用 地	0.58	0.34	59		
	抽 水 站 用 地	1.01	1.01	100		
	排 水 溝 用 地	8.46	8.46	100		
	電 路 鐵 塔 用 地	0.02	0.02	100		
	捷 運 系 統 用 地	23.79	23.75	99		
	綠 化 步 道 用 地	0.64	0.64	100		
	道 路 廣 場 用 地	83.41	62.68	75	含人行步道	
	小 計	159.65	130.44	82		
合 計	695.98	-	-			

註：1. 土地使用分區之使用面積含不符合該土地使用分區之面積。
 2. 公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。
 3. 調查日期：民國八十年及九十一年。

表六 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 關 面 積 (公頃)	開 關 率 (%)	檢 討 標 準 (計畫人口:177,000人)	需 要 面 積 (公頃)	不足或超過 面 積 (公頃)	備 註
機 關	機 一	0.32	0	0	視實際需要檢討。	-	-	
	機 三	1.70	0.87	51				
	機 四	0.39	0.22	56				
	機 五	0.42	0.42	100				
	小 計	2.83	1.51	53				
國 民 學 小	文小一	2.52	2.52	100	(1)五萬人以下,每千人0.2公頃。 (2)五萬至二十萬超過五萬部分,每千人0.18公頃。	32.86	-20.88	
	文小二	2.25	2.25	100				
	文小三	2.81	2.81	100				
	文小四	2.00	2.00	100				
	文小五	2.40	2.40	100				
	小 計	11.98	11.98	100				
國 中 民 學	文中一	4.32	4.32	100	(1)五萬人以下,每千人0.16公頃。 (2)五萬至二十萬超過五萬部分,每千人0.15公頃。	27.05	-15.84	
	文中二	4.39	4.39	100				
	文中三	2.50	2.50	100				
	小 計	11.21	11.21	100				
公 用 園 地	公 一	1.81	0	0	(1)五萬人以下,以每千人0.15公頃為準。 (2)五萬至十萬人口者,超過五萬人口部分,以每千人0.175公頃為準。 (3)十萬至二十萬人口者,超過十萬人口部分,以每千人0.2公頃為準。	31.65	-24.32	
	公 二	0.32	0	0				
	公 三	0.52	0.15	29				
	公 四	1.09	1.09	100				
	公 五	0.28	0.28	100				
	公 七	0.30	0.30	100				
	公 八	0.33	0.33	100				
	公 九	0.01	0.01	100				
	公 十	0.47	0	0				
	公十一	0.40	0.23	58				
	公十二	0.90	0.90	100				
	公十三	0.50	0.50	100				
	公十四	0.40	0.40	100				
	小 計	7.33	4.19	57				

表六 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準 (計畫人口：177,000人)	需 要 面 積 (公頃)	不足或超過 面 積 (公頃)	備 註
兒童遊 樂場用 地	兒 一	0.48	0	0	每千人 0.08 公頃， 每處最小面積 0.1 公頃。	14.16	-10.53	
	兒 二	0.25	0	0				
	兒 四	0.82	0	0				
	兒 五	0.40	0	0				
	兒 六	0.24	0	0				
	兒 七	0.30	0	0				
	兒 八	0.31	0.07	23				
	兒 九	0.17	0	0				
	兒 十	0.38	0.38	100				
	兒十一	0.28	0.28	100				
	小 計	3.63	0.73	20				
體 育 場		0.00	0	0	1. 三萬至十萬人，每千人 0.08 公頃，最小面積 3 公頃。 2. 十萬人以上，每千人 0.07 公頃。	12.39	-12.39	
綠 地		0.13	0.13	100	按自然地形或設置目的檢討。	-	-	
停 車 場 用 地	停 一	0.36	0.36	100	1. 計畫人口超過十萬人者，以不低商業區面積之 10% 為準。 2. 依「改善停車問題方案」標準計算： $0.2 \times \text{汽車持有率} \times \text{計畫人口} \times 25 \text{ m}^2 = \text{停車場面積}$ 。 (小客車汽車持有率 187.1/千人計)	16.56	-14.88	
	停 二	0.26	0.26	100				
	停 三	0.37	0.37	100				
	停 四	0.14	0.14	100				
	停 五	0.12	0.12	100				
	停 六	0.35	0.35	100				
	停 七	0.08	0.08	100				
	小 計	1.68	1.68	100				
市 場 用 地	市 一	0.32	0.32	100	以每一間鄰單位設置一處為原則。	-	-	
	市 二	0.27	0.27	100				
	市 三	0.46	0	0				
	市 四	0.17	0	0				
	市 五	0.20	0.20	100				
	市 六	0.20	0.20	100				
	市 七	0.12	0.12	100				
	小 計	1.74	1.11	64				

表六 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施檢討分析表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積 (公頃)	開 闢 率 (%)	檢 討 標 準 (計畫人口:177,000人)	需 要 面 積 (公頃)	不足或超過 面 積 (公頃)	備 註
廣 場	廣 一	0.18	0.18	100	視實際需要檢討。	-	-	
	廣 二	0.36	0.36	100				
	廣 三	0.18	0.18	100				
	小 計	0.72	0.72	100				
加 油 站 用 地	油 一	0.21	0	0	視實際需要檢討。	-	-	
	油 二	0.10	0.10	100				
	油 三	0.18	0.18	100				
	小 計	0.49	0.28	57				
變 電 所 用 地	變 一	0.34	0.34	100	視實際需要檢討。	-	-	
	變 二	0.24	0	0				
	小 計	0.58	0.34	59				
抽 水 站 用 地	抽 一	0.75	0.75	100	視實際需要檢討。	-	-	
	抽 二	0.26	0.26	100				
	小 計	1.01	1.01	100				
排 水 溝 用 地		8.46	8.46	100	視實際需要檢討。	-	-	
電 路 鐵 塔 用 地		0.02	0.02	100	視實際需要檢討。	-	-	
捷 運 系 統 用 地	捷 一	0.27	0.27	100	視實際需要檢討。	-	-	
	捷 二	0.15	0.15	100				
	捷 三	0.04	0.04	100				
	捷 四	0.05	0.05	100				
	捷 五	0.09	0.09	100				
	捷 六	2.65	2.65	100				
	捷 七	2.96	2.96	100				
	捷 八	1.67	1.67	100				
	捷 九	15.87	15.87	100				
	捷 十	0.04	0	0				
	小 計	23.79	23.75	99				
綠 化 步 道 用 地		0.64	0.64	100	視實際需要檢討。	-	-	
道 路 廣 場 用 地		83.41	62.68	75	視交通量道路設計 標準檢討。	-	-	

圖二 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用現況示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表七 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表

編號		位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
新編號	原編號		原 計 畫	公 頃	新 計 畫	公 頃		
一	一	計畫年期	民國 85 年		民國100年		原計畫年期已屆滿，故配合國土綜合開發計畫之計畫目標年，予以變更。	
二	二	計畫人口	62000 人		177000 人		依現況人口及未來人口成長趨勢推估。	
三	三	居住密度 (每公頃)	300 人		770 人		依計畫人口及考慮發展現況變更。	
四	四	全計畫區	土地使用分區 管制要點		詳土地使用分區 管制要點新舊條 文對照表		配合實際發展需要。	
五	六	機關用地 (一)	機關用地	0.32	公園用地	0.32	為增進都市環境品質變更為公園用地，以彌補公園用地之不足。	
六	七	廣易用地 (三)西 側	農業區	*	道路用地	*	農業區現狀為地面上有電路鐵塔，因該區高程與相鄰既有道路相近，且電力地下化工程現正施作中，同意予以變更為道路用地，惟應俟電力地下化工程完成後始得徵收。	
七	九	計畫區南 側	電路鐵塔用地	0.02	農業區	0.02	電路鐵塔已遷移，配合現況變更，其未來土地利用規劃併蘆洲交流道個案變更檢討辦理。	
八	十一	- 5 號 道 路 附近	商業區	0.01	道路用地	0.01	商業區（右側現有道路部份）現況為市保國有土地，考量社會公益、交通及都市景觀需求予以變更為道路用地。	蘆 洲 市 保 國 有 土 地 第 436 地 號

表七 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表

編 新編號	號 原編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	公 頃	新 計 畫	公 頃		
九	十三	鴨母港抽水站北側	農業區	0.06	抽水站用地	0.06	配合現況使用，將已做鴨母港抽水站使用之農業區變更為抽水站用地	
十	十四	兒遊一附近	住宅區 兒童遊樂場用地 人行步道用地	0.01 0.01 0.01	人行步道用地 學校用地 學校用地	0.01 0.01 0.01	1. 依台北縣政府 87.7.8 八七北府工都字第 209946 號函有關樁位疑義研討會議結論辦理。 2. 蘆洲都市計畫於 60.10.5 北府建字第 119137 號函公告發布實施。 3. 都市計畫樁位於 64.1.14 建五字第 5933 號函公告發布實施。 4. 已按公告樁位、地籍分割成果核發分區證明、指定建築線並發照多年，為符合事實，予以變更。	
十一	十五	兒遊二附近	兒童遊樂場用地	0.02	住宅區 人行步道用地	0.02 *		
十二	十六	兒遊四附近	住宅區 人行步道用地	0.02 0.02	人行步道用地 住宅區	0.02 0.02		
十三	十七	兒遊六附近	住宅區 人行步道用地	0.01 0.01	人行步道用地 住宅區	0.01 0.01		
十四	十八	兒遊八附近	住宅區 兒童遊樂場用地 人行步道用地	0.02 0.05 0.01	兒童遊樂場用地 人行步道用地 住宅區 人行步道用地 住宅區 兒童遊樂場	0.01 0.01 0.05 * 0.01 *		
十五	十九	計畫區北側農業區及住宅區漏則	農業區	0.13	住宅區 附帶條件： 日後基地合併增建、改建、新建時，土地所有權人應無償提供 30% 之必要性服務設施（如道路、公園、廣場、綠地等）供公眾使用。	0.13	1. 原農業區區界樁位未測定完全，業依測定之公告樁位地籍逕為分割，並據以核發分區證明。 2. 依台北縣政府 87.7.8 八七北府工都字第 209946 號函有關樁位疑義研討會議結論辦理。 3. 蘆洲都市計畫於 60.10.5 北府建字第 119137 號函公告發布實施。	

表七 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更內容綜理表

編號		位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
新編號	原編號		原 計 畫	公 頃	新 計 畫	公 頃		
							4.都市計畫樁位於64.1.14建五字第5933號函公告發布實施。 5.已按公告樁位、地籍分割成果核發分區證明、指定建築線並發照多年，為符合事實，予以變更。	
十六	二十	中華電信公司機三用地	機關用地	0.29	電信專用區	0.29	1.依內政部營建署87.11.18營署都字第61542號函示辦理。 2.為符合電信民營化需求。 3.土地產權為中華電信公司所有。	蘆洲保和段第272地號
十七	人一	蘆洲市三民路557巷口（萬全加油站對面）	捷運系統用地	0.04	停車場用地	0.04	捷運系統用地已無需使用，併鄰近分區變更為停車場用地。	
十八		蘆洲李宅	保存區	0.83	古蹟保存區	0.83	蘆洲李宅已指定為國家三級古蹟，故配合變更為古蹟保存區。	
十九		忠義廟	保存區	0.07	宗教專用區	0.07	統一分區名稱。	

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，應以原計畫為準。

2.*表示面積低於0.01公頃。

表八 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）另案辦理綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	縣都委會決議	部都委會決議
		原計畫	新計畫			
一(人1)	北面農業區	農業區 排水幹線用地	捷運系統用地、住宅區、商業區、文小、公園用地、文中、電信用地、道路、體育場、綠地（兼環保用地）	配合蘆洲捷運機廠、站用地取得變更都市計畫。	於本縣 88.6.3 第 271 次都委會大會決議及 88.10.29 第 280 次都委會大會修正決議如後： 1. 考量因未來重大交通建設陸續完成（蘆社大橋、捷運），交通將更為便利且地理位置優越，因應未來之發展趨勢，並經蘆洲市公所與會代表表示目前並無急迫、必要之變更或陳情案，故維持原計畫，且需於「北面農業區（含捷運機場用地）」位置於計畫書圖註明標示「暫予保留，另案辦理」。 2. 另行委託學術單位規劃蘆洲市城鄉新風貌及變更計畫書，再憑另案辦理都市計畫變更，並將三重都市計畫納入研究範圍，以利整體規劃考量。	照縣府核議意見通過。

表九 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目 \ 編號	五	六	七	八	九	十	十一	十二
住宅區						-0.01	0.02	±0.02
商業區				-0.01				
乙種工業區								
保存區								
古蹟保存區								
宗教專用區								
電信專用區								
文教區								
農業區		- *	0.02		-0.06			
機關用地	-0.32							
學校用地						0.02		
公園用地	0.32							
兒童遊樂場用地						-0.01	-0.02	
綠地								
市場用地								
停車場用地								
廣場用地								
加油站用地								
變電所用地								
抽水站用地					0.06			
排水溝用地								
電路鐵塔用地			-0.02					
捷運系統用地								
綠化步道用地						±0.01	*	±0.02
道路廣場用地		*		0.01				
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.單位：公頃。

2. *表示變更面積低於0.01公頃。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表九 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更部分面積統計表

項目 \ 編號	十三	十四	十五	十六	十七	十八	十九	合計
住宅區	±0.01	0.04	0.13					0.18
商業區								-0.01
乙種工業區								0.00
保存區						-0.83	-0.07	0.00
古蹟保存區						0.83		0.83
宗教專用區							0.07	0.07
電信專用區				0.29				0.29
文教區								0.00
農業區			-0.13					-0.17
機關用地				-0.29				-0.61
學校用地								0.02
公園用地								0.32
兒童遊樂場用地		-0.04						-0.07
綠地								0.00
市場用地								0.00
停車場用地					0.04			0.04
廣場用地								0.00
加油站用地								0.00
變電所用地								0.00
抽水站用地								0.06
排水溝用地								0.00
電路鐵塔用地								-0.02
捷運系統用地					-0.04			-0.04
綠化步道用地	±0.01	±0.01						0.00
道路廣場用地								0.01
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：1.單位：公頃。

2.*表示變更面積低於0.01公頃。

3.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

圖三 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）變更位置示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

第三章 檢討後之計畫

壹、計畫範圍與年期

一、計畫範圍

本計畫區位於蘆洲市公所所在地，其範圍包括全市。其行政轄區則包括正義、中路、仁復、溪墘、保和、得勝、樓厝、水湳、水河、保佑等10里。計畫面積共695.98公頃。

二、原計畫年期至85年，本次檢討配合國土綜合開發計畫之計畫目標年修正為民國100年。

貳、計畫人口及密度

原計畫人口62,000人，計畫居住密度約每公頃300人，本次檢討因蘆洲市近19年間人口數呈快速成長，年平均增加率為70‰，至民國87年底人口數已達155,843人，較原計畫人口數高出甚多。因此，依據民國87年底計畫區居住人口數加上未開發地區之容納人口數（以平均容積率200%，每人享有50平方公尺樓地板面積計）計算，將本計畫區計畫人口調整為177,000人，計畫居住密度則調整為每公頃770人。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

原計畫住宅區面積254.82公頃，本次檢討除配合樁位圖、地籍圖部分調整分區外，其餘仍維持原計畫，變更後住宅區面積255.00公頃。

二、商業區

原計畫商業區面積14.66公頃，本次檢討除配合現況變更商業區為道路外，其餘仍維持原計畫，變更後商業區面積14.65公頃。

三、乙種工業區

原計畫乙種工業區面積21.18公頃，本次檢討仍維持原計畫。

四、古蹟保存區

本次檢討變更部分保存區為古蹟保存區，變更後古蹟保存區面積0.83公頃。

五、宗教專用區

本次檢討變更部分保存區為宗教專用區，變更後宗教專用區面

積0.07公頃。

六、電信專用區

為配合電信民營化需要，本次檢討將部分機關用地變更為電信專用區，計畫面積為0.29公頃。

七、文教區

原計畫文教區面積5.03公頃，本次檢討仍維持原計畫。

八、農業區

原計畫農業區面積239.74公頃，本次檢討除部分農業區變更為住宅區、道路、抽水站用地外，餘仍維持原計畫。變更後農業區面積239.57公頃。

肆、公共設施計畫

一、機關用地

原計畫機關用地劃設4處，計畫面積2.83公頃，本次檢討除變更部分機關用地為電信專用區、公園用地外，餘仍維持原計畫，變更後機關用地面積2.22公頃。

二、學校用地

原計畫國中用地3所，計畫面積11.21公頃；國小用地5所，計畫面積11.98公頃，本次討論除變更部分兒童遊樂場及人行步道為學校用地外，餘維持原計畫，變更後學校用地面積23.21公頃。

三、公園用地

原計畫公園用地劃設13處，計畫面積7.33公頃，本次檢討除變更部分機關用地為公園用地外，餘仍維持原計畫，變更後公園用地面積7.65公頃。

四、兒童遊樂場用地

原計畫兒童遊樂場用地劃設10處，計畫面積3.63公頃，本次檢討除變更部分兒童遊樂場為住宅區、學校、人行步道及變更部分住宅區為兒童遊樂場外，餘仍維持原計畫，變更後兒童遊樂場面積3.56公頃。

五、綠地

原計畫綠地面積0.13公頃，本次檢討仍維持原計畫。

六、市場用地

原計畫市場用地劃設7處，計畫面積1.74公頃，本次檢討仍維持原計畫。

七、停車場用地

原計畫停車場用地劃設7處，計畫面積1.68公頃，本次檢討除變更部分捷運系統用地為停車場用地外，餘仍維持原計畫，變更後停車場用地面積1.72公頃。

八、廣場用地

原計畫廣場用地劃設3處，計畫面積0.72公頃，本次檢討仍維持原計畫。

九、加油站用地

原計畫加油站用地劃設3處，計畫面積0.49公頃，本次檢討仍維持原計畫。

十、變電所用地

原計畫變電所用地劃設2處，計畫面積0.58公頃，本次檢討仍維持原計畫。

十一、抽水站用地

原計畫抽水站用地劃設2處，計畫面積1.01公頃，本次檢討除變更部分農業區為抽水站用地外，餘仍維持原計畫，變更後抽水站用地面積1.07公頃。。

十二、排水溝用地

原計畫排水溝用地面積8.46公頃，本次檢討仍維持原計畫。

十三、電路鐵塔用地

原計畫電路鐵塔用地劃設1處，本次檢討考量電路鐵塔已遷移，故配合現況變更電路鐵塔用地為農業區。

十四、捷運系統用地

原計畫捷運系統用地劃設10處，計畫面積23.79公頃，本次檢討除變更1處捷運系統用地為停車場用地外，餘仍維持原計畫，變更後捷運系統用地面積23.75公頃。

十五、綠化步道用地

原計畫面積0.64公頃，本次檢討仍維持原計畫。

十六、道路廣場用地

原計畫劃設道路、人行廣場及人行步道面積83.41公頃，本次檢討除部份人行步道配合樁位圖調整分區及變更部分商業區、農業區為道路用地外，餘仍維持原計畫，變更後道路廣場用地面積83.42公頃。

有關變更後土地使用及公共設施位置，詳見圖四。

伍、道路系統計畫

蘆洲之現有計畫道路 - 1 (103號縣道) 橫貫全市，東南通三重、台北，西北至五股、八里；另 - 2 號道路往西南經五股至新莊接縱貫公路，另 - 3 號道路北上連接重陽橋引道可直通台北、士林地區，以此三線聯外幹道為道路系統基幹，並有次要及出入道路分別連通各都市發展地區。高速公路於計畫區南面貫穿通過。

現有各幹線道路之交通量，隨蘆洲地區人口之成長及活動之增加，以及周圍市鎮之發展，逐漸增加，其中以蘆洲 - 三重一線交通量最高。為應未來龐大之交通量需求，應儘快規劃興闢蘆洲環河快速道路與三重地區部分相連接，以疏導部分交通。

陸、分期分區發展計畫及事業及財務計畫

一、土地發展與取得方式

(一) 本計畫區供都市發展使用之土地可概分為二類，其發展方式如下：

1. 一般建築用地

包括住宅區、商業區、文教區、古蹟保存區、宗教專用區、乙種工業區等，可由土地權利人視其需要依都市計畫法、建築法及其他有關法令之規定建築使用。

2. 遊憩及公共設施使用

包括機關、學校、市場、公園、綠地、兒童遊樂場、停車場、廣場、加油站、溝渠、抽水站、道路、電路鐵塔等，除由政府機關各公用事業機構等投資興辦外，亦得依法由私人或人民團體投資經營。此外，公共設施用地若具備多目標使用之條件者，可報經縣政府核定後，依獎勵規定作多目標使用。

(二) 公共設施用地及其建設經費之取得，其方式如下：

1. 公共設施用地之取得，除得依法征收、價購、撥用外，並可以辦理市地重劃或獎勵民間投資方式取得。
2. 經費的取得，除得依都市計畫法第七十七、七十八條之規定辦理外，並得由出售公有土地所得籌措之。
3. 後期發展地應另行擬定細部計畫以市地重劃方式開發。

有關事業及財務計畫，詳見表十三。

二、分期分區發展計畫

都市建設業務繁重，經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定發展優先順序，供今後分期分區建設之依據。本計畫將都市發展用

地，就已發展地區劃定為已發展地區，及優先發展地區。至於公共設施之開闢，其優先發展原則建議如下：

- (一)已發展地區最先發展。
- (二)由民間籌資或捐地興建公共設施者，宜優先配合發展。
- (三)道路之開闢，宜從地方需求殷切，或對交通運輸產生較大效益之路段，優先發展。
- (四)對改善目前生活環境，提高設施水準效果最大者，應優先發展。
- (五)公營事業單位所須用地，宜促其儘速取得設立。

有關分期分區發展計畫，詳見圖五。

捌、土地使用分區管制

土地使用分區管制係將都市計畫區內之土地依住宅、商業、其他使用及公共活動之需要劃分為不同類之使用區，並規定每一使用區土地及建築物之使用種類及程度，其目的在於促使都市土地作最合理之利用，誘導都市作有秩序之發展，並管制土地及建築物之使用與情況，不致妨礙公眾之衛生、安全、便利、經濟與舒適。本計畫土地使用分區管制要點新舊條文對照，詳見表十四。

圖四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表十 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討變更前後）土地使用計畫面積表

項	目	本次檢討前	本次檢討	本 次 檢 討 後		備 註
		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	254.82	0.18	255.00	36.64	55.87
	商 業 區	14.66	-0.01	14.65	2.10	3.21
	乙種工業區	21.18	0.00	21.18	3.04	4.64
	保 存 區	0.90	-0.90	0.00	0.00	0.00
	古蹟保存區	0.00	0.83	0.83	0.12	0.18
	宗教專用區	0.00	0.07	0.07	0.01	0.02
	電信專用區	0.00	0.29	0.29	0.04	0.06
	文 教 區	5.03	0.00	5.03	0.72	1.10
	農 業 區	239.74	-0.17	239.57	34.42	-
	小 計	536.33	0.29	536.62	77.10	65.08
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	2.83	-0.61	2.22	0.32	0.49
	學 校 用 地	23.19	0.02	23.21	3.33	5.09
	公 園 用 地	7.33	0.32	7.65	1.10	1.68
	兒童遊樂場用地	3.63	-0.07	3.56	0.51	0.78
	綠 地	0.13	0.00	0.13	0.02	0.03
	市 場 用 地	1.74	0.00	1.74	0.25	0.38
	停 車 場 用 地	1.68	0.04	1.72	0.25	0.38
	廣 場 用 地	0.72	0.00	0.72	0.10	0.16
	加 油 站 用 地	0.49	0.00	0.49	0.07	0.11
	變 電 所 用 地	0.58	0.00	0.58	0.08	0.13
	抽 水 站 用 地	1.01	0.06	1.07	0.15	0.23
	排 水 溝 用 地	8.46	0.00	8.46	1.22	1.85
	電 路 鐵 塔 用 地	0.02	-0.02	0.00	0.00	0.00
	捷 運 系 統 用 地	23.79	-0.04	23.75	3.41	5.20
	綠 化 步 道 用 地	0.64	0.00	0.64	0.09	0.14
	道 路 廣 場 用 地	83.41	0.01	83.42	11.99	18.28
	小 計	159.65	-0.29	159.36	22.90	34.92
都市計畫總面積		695.98	0.00	695.98	100.00	-
都市發展用地面積		456.24	0.17	456.41	-	100.00

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積不包括農業區之面積。

表十一 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項	目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註	
機關用地		機 三	1.41	公一西側	市公所、郵局使用。	
		機 四	0.39	公十東側	公賣局。	
		機 五	0.42	公四東側	蘆洲分局使用。	
		小 計	2.22			
學 校 用 地	國 小 用 地	文小一	2.54	公十五北側		
		文小二	2.25	公一南側		
		文小三	2.81	文教區南側		
		文小四	2.00	計畫區西側		
		文小五	2.40	南港子重劃區西側		
		小 計	12.00			
	國 中 用 地	文中一	4.32	公一北側		
		文中二	4.52	文教區西側		
		文中三	2.50	南港子重劃區北側		
		小 計	11.21			
	小 計		23.21			
	公 園 用 地		公 一	1.81	文中一南側	
			公 二	0.32	機三西側	
		公 三	0.52	計畫區南側		
		公 四	1.09	計畫區北側		
		公 五	0.28	-6 號道路西側		
		公 七	0.30	文小四東南側		
		公 八	0.33	計畫區西南側		
		公 九	0.01	乙種工業區西北側， -15 號道路中		
		公 十	0.47	機四西側		
		公十一	0.40	文教區東北側		
		公十二	0.90	文小五西南側		
		公十三	0.50	南港子重劃區南側		
		公十四	0.40	南港子重劃區西南側		
		公十五	0.32	文小一南側		
		小 計	7.65			

表十一 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註
兒童遊樂 場 用 地	兒 一	0.47	文小一東側	
	兒 二	0.23	停一東側	
	兒 四	0.82	文中一東側	
	兒 五	0.40	計畫區東北側	
	兒 六	0.24	停二東側	
	兒 七	0.30	市二南側	
	兒 八	0.27	乙種工業區北側	
	兒 九	0.17	公三南側	
	兒 十	0.38	南港子重劃區東側	
	兒十一	0.28	南港子重劃區西側	
	小 計	3.56		
綠 地		0.13		
停 車 場 用 地	停 一	0.36	公十五東側	
	停 二	0.26	文小二東北側	
	停 三	0.37	文中一西側	
	停 四	0.14	市三北側	
	停 五	0.12	市二北側	
	停 六	0.35	南港子重劃區西南側	
	停 七	0.12	南港子重劃區北側	
	小 計	1.72		
市場用地	市 一	0.32	公十五南側	
	市 二	0.27	文小二東側	
	市 三	0.46	-8 號道路西側	
	市 四	0.17	市三南側	
	市 五	0.20	公五北側	
	市 六	0.20	廣三南側	
	市 七	0.12	停二南側	
	小 計	1.74		
廣場用地	廣 一	0.18		
	廣 二	0.36		
	廣 三	0.18		
	小 計	0.72		

表十一 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）公共設施用地明細表

項 目	編 號	計 畫 面 積 (公 頃)	位 置	備 註
加 油 站 用 地	油 一	0.21	文小一西側	
	油 二	0.10	計畫區南側	
	油 三	0.18	機三北側	
	小 計	0.49		
變 電 所 用 地	變 一	0.34	公四南側	
	變 二	0.24	文小二西南側	
	小 計	0.58		
抽 水 站 用 地	抽 一	0.75	計畫區西北側	
	抽 二	0.32	計畫區西側	
	小 計	1.07		
排 水 溝 用 地		8.46		
捷 運 系 統 用 地	捷 一	0.27	計畫區東南側	
	捷 二	0.15	計畫區東南側	其中面積 0.003 公頃兼供人行步 道使用(蘆洲市樹 德段 583-1 地 號)。
	捷 三	0.04	機三東側	
	捷 四	0.05	文中一南側	
	捷 五	0.09	文中一南側	兼供停車場使用。
	捷 六	2.65	捷七東側	
	捷 七	2.96	計畫區西側	
	捷 八	1.67	計畫區西北側	
	捷 九	15.87	計畫區北側	
小 計	23.75			
綠 化 步 道 用 地		0.64		
道 路 廣 場 用 地		83.42		
合 計		159.36		

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

表十二 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）道路編號明細表

道路編號	起 迄 點	寬 度 (公尺)	長 度 (公尺)	備 註
- 1	計畫區東端至計畫區西端	30	3060	
- 3	-1 號道路至計畫區東北側界	30	85	
- 2	-1 號道路至計畫區南端	20	990	
- 1	-2 號道路至 -1 號道路端	15	2400	
- 2	-1 號道路至 -2 號道路端	15	1140	
- 3	-1 號道路至 -1 號道路	15	2370	
- 4	-1 號道路至 -3 號道路	15	660	
- 5	-1 號道路至 -1 號道路	15	490	
- 6	-1 號道路至 -1 號道路	15	1570	
- 7	停一至市二	15	960	
- 8	-5 號道路至市四	15	720	
- 9	抽水站至 -2 號道路端	15	1570	
- 10	-6 號道路至計畫區西側界	15	510	
- 1	-2 號道路端至 -3 號道路	12	780	
- 2	-1 號道路端至 -7 號道路	12	540	
- 3	-3 號道路至公十一東側	12	420	
- 4	-4 號道路端至 -3 號道路	12	900	
- 5	-3 號道路至文小二南側	12	750	
- 6	-1 號道路至 -5 號道路	12	450	
- 7	-1 號道路至 -8 號道路	12	240	
- 8	-2 號道路至 -5 號道路	12	300	
- 9	-2 號道路至 -6 號道路	12	750	
- 10	-1 號道路至 -9 號道路	12	450	
- 11	-2 號道路至兒遊九	12	480	
- 12	-15 號道路至 -14 號道路	12	1370	
- 13	-6 號道路至西側堤坊	12	260	
- 14	-6 號道路至西側堤坊	12	370	
- 15	-2 號道路至 -9 號道路	12	640	
- 16	-6 號道路至 -9 號道路	12	420	
未編號	8 公尺以下道路	8, 6, 4		

註：1. 寬度 8 公尺以下之計畫道路未予編號。

2. 表內道路長度及面積應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

表十三 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）事業及財務計畫表

公共設施 用地種類	尚未徵收 面積 (公頃)	土地取得方式		開關經費(萬元)				主辦 單位	預定完成 期限 (民國)	經費 來源
		徵購	獎勵投資	用地費	整地費	工程費	合計			
機關用地	0.71	v		14200	21.3	1420	15641.3	事業 單位	92至96年	事業 單位 自行 籌措
公園用地	3.46	v	v	69200	103.8	8650	77953.8	縣政府 或公所	92至96年	編列 年度 預算
兒童遊樂 場用地	2.83	v	v	56600	84.9	7075	63759.9	縣政府 或公所	92至96年	編列 年度 預算
市場用地	0.63	v	v	12600	18.9	1260	13878.9	縣政府 或公所	92至96年	編列 年度 預算
變電所 用地	0.24	v		4800	7.2	480	5287.2	事業 單位	92至96年	事業 單位 自行 籌措
道路廣場 用地	20.74	v	v	414800	622.2	31110	446532.2	縣政府 或公所	92至96年	編列 年度 預算
合計	28.61			572200	858.3	49995	623053.3			

註：1.本表所列開關經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。
2.辦理市地重劃地區之公共設施用地不列入計算。

圖五 變更蘆洲都市計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展計畫示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
第一點：本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十條之二之規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條之規定訂定之。	
第二點：建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	二、建築基地屬已發布細部計畫範圍內之土地，已訂定容積管制地區，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理；細部計畫未訂定容積管制地區，除該細部計畫已有規定事項從其規定外，未規定事項仍應依本要點管制之。	
第三點：本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。 (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)庭院：一宗建築基地上，非屬建築面積之空地。 (七)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (八)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (九)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (十)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出1公尺範圍內得計入前院深度。 (十一)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	三、本要點用語，定義如下： (一)基地線：建築基地範圍之界線。 (二)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線， <u>但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。</u> (三)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。 (四)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。 (五)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。 (六)前院：沿前面基地線留設之庭院。 (七)後院：沿後面基地線留設之庭院。 (八)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。 (九)前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出1公尺範圍內得計入前院深度。 (十)側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。	
第四點：本計畫區內之住宅區、商業區、工業區（含零星工業區）、保存區及文教區等土地使用分區，其建蔽率及容積率規定如下： (一)住宅區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於200%。 (二)商業區之建蔽率不得大於 <u>80%</u> ，容積率不得大於320%。	四、本計畫區內之住宅區、商業區、乙種工業區、古蹟保存區、宗教專用區及文教區等土地使用分區，其建築率及容積率規定如下： (一)住宅區之建蔽率不得大於 <u>50%</u> ，容積率不得大於200%。 (二)商業區之建蔽率不得大於 <u>60%</u> ，容積率不得大於320%。	

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>(三)工業區(含零星工業區)之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(五)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p>	<p>(三)乙種工業區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於210%。</p> <p>(四)古蹟保存區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(五)宗教專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於160%。</p> <p>(七)文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p><u>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達8公尺(不含)者，其住宅區容積率不得大於200%，商業區容積率不得大於320%。</u></p>	
<p>第五點：本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場、加油站用地、變電所用地、停車場用地及市場用地等公共設施其建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(一)學校用地之建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>1. 國中以下用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>2. 高(中)職校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。</p> <p>(二)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(三)市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。</p> <p>(四)公園用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>(五)加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p> <p>(六)變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)停車場用地作為立體停車場使用時之建蔽率不得大於80%。</p> <p>建蔽率及容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	<p>五、本計畫區內之機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場、加油站用地、變電所用地、停車場用地、<u>捷運系統用地</u>及市場用地等公共設施其建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>(一)學校用地之建蔽率及容積率規定如下：</p> <p>文中、文小用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。</p> <p>(二)機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(三)市場用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於240%。</p> <p>(四)公園用地、兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。</p> <p>(五)加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。</p> <p>(六)變電所用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(七)停車場用地作為立體停車場使用時之建蔽率不得大於70%，<u>面臨15米道路以上者，1樓淨高不得小於4.2米，建物絕對高度不得超過面臨計畫道路寬度之1.5倍加上6公尺。</u></p> <p>(八)<u>捷運系統用地：</u> <u>有關捷運系統用地之土地使用管制內容詳見表十五及附表。</u></p> <p>建蔽率及容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>第六點：本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於左列之規定，且建築物（含陽台、露台）與建築線之最小距離不得小於1公尺。</p> <p>1.住宅區前院深度3公尺。 2.商業區前院深度3公尺。 3.工業區（含零星工業區）前院深度3公尺，側院深度2公尺。 4.保存區前院深度3公尺。</p> <p>5.文教區前院深度3公尺，側院深度3公尺。 6.機關用地前院深度3公尺，側院深度3公尺。 7.市場用地臨接道路用地部份退縮3.52公尺以上建築。 8.公園用地、兒童遊樂場用地前院深度10公尺，側院深度10公尺。 9.停車場用地前院深度3公尺。 10.加油站用地前院深度3公尺，側院深度3公尺。 11.抽水站用地前院深度3公尺。 12.變電所用地前院深度6公尺，側院深度3公尺。</p> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(三)前項建築基地沿建築線須種植寬0.8公尺，高0.6公尺之連續性灌木，並留設一處寬2.5公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</p> <p>(四)應留設騎樓部分得設置遮雨棚架，不計入建蔽率及容積。</p>	<p>六、本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，應分別設置前院及側院，規定如下：</p> <p>(一)建築物（含陽台、露台、地下室）與建築線之最小距離不得小於1公尺詳附圖。</p> <p>(二)前院及側院留設深度不得小於下列之規定。</p> <p>1.住宅區前院深度3公尺。 2.商業區前院深度3公尺。 3.乙種工業區前院深度3公尺，側院深度2公尺。 4.隔計畫道路面對蘆洲李宅古蹟保存區建築，應自建築線至少退縮4公尺建築，供公眾使用並得計入法定空地，建築立面與色彩部分需經台北縣都市設計審議委員會審議通過。</p> <p>5.宗教專用區前院深度3公尺。 6.文教區前院深度3公尺，側院深度3公尺。 7.機關用地前院深度3公尺，側院深度3公尺。 8.市場用地臨接道路用地部分退縮3.52公尺以上建築。 9.公園用地 兒童遊樂場用地前院深度10公尺，側院深度10公尺。 10.停車場用地前院深度3公尺。 11.加油站用地前院深度3公尺，側院深度3公尺。 12.抽水站用地前院深度3公尺。 13.變電所用地前院深度6公尺，側院深度3公尺。</p> <p>(三)住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。</p> <p>(四)前項建築基地沿建築線須連續種植寬0.8公尺，高0.6公尺之灌木，並留設一處寬2.5公尺以下（車道除外）通道供行人出入。</p> <p>(五)應留設騎樓部分得設置遮陽（雨）設施，且經整體設計，併同建築執照提出申請者，則不計入建蔽率。</p>	

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
	<p>(六)住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內基地側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或工業區因留設側院致基地內建築物深（寬）度不足「台灣省畸零地使用管制規則」第三條規定時，得依該規則所訂最小深（寬）度為準。</p> <p>(七)依都市計畫法台灣省施行細則第十八、十九條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮5公尺【含】以上、側及後院退縮3公尺【含】以上）：依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位5位以上。</p>	
	<p>七、於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及1000平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。惟如基地情況特殊經台北縣都市設計委員會同意者得比照「建築技術規則」規定設置之。</p>	
<p>第七點：本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。</p>	<p>八、本計畫區之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。</p>	
<p>第八點：為鼓勵整體更新，對於依都市計畫法第六十六條辦理舊市區更新者，得視實際需要及發展情形酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區所訂容積率之平均值以不超過依第四點規定容積率之150%為限。</p>		
<p>第九點：為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定左列獎勵措施：</p> <p>(一)建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。</p> <p>(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板</p>	<p>九、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p>	

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p>面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p> <p>(三) 凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」規定增加與建地板面積。</p>	<p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	
	<p>十、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經台北縣都市設計審議委員會審議通過並與台北縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿一年給予增加1%之總量容積率，惟最高不得超過10%。</p>	
<p>第十點：為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經縣府都市設計審查委員會審查通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>(一) 建築基地為一完整街廓或面積在商業區達1000平方公尺，在住宅區、行政區、社教用地及機關用地面積達1500平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於1。</p> <p>(二) 基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p>	<p>十一、為鼓勵都市老舊地區或窳陋地區之改建，凡基地符合下列各項規定，且其開發計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加之樓地板面積為基地面積乘以該基地容積率之20%。</p> <p>(一) 建築基地為一完整街廓或面積在商業區達1000平方公尺，在住宅區及機關用地面積達1500平方公尺以上，或依都市計畫所劃定之市場用地且整體改建者。</p> <p>建築基地跨越兩種以上使用分區或用地時，各分區或用地所佔面積與前項規定最小面積之比率合計值應大於1。</p> <p>(二) 基地面臨道路寬度及臨街最小長度規定：</p>	

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	新	條	文	備	註																				
		<table border="1"> <tr> <td>道路 寬度W(公尺)</td> <td>W=8</td> <td>8<W≤12</td> <td>12<W≤20</td> <td>W>20</td> </tr> <tr> <td>臨接 長度M(公尺)</td> <td>40</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> </table>	道路 寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨接 長度M(公尺)	40	35	30	20		<table border="1"> <tr> <td>道路 寬度W(公尺)</td> <td>W=8</td> <td>8<W≤12</td> <td>12<W≤20</td> <td>W>20</td> </tr> <tr> <td>臨接 長度M(公尺)</td> <td>40</td> <td>35</td> <td>30</td> <td>20</td> </tr> </table>	道路 寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20	臨接 長度M(公尺)	40	35	30	20			
道路 寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20																							
臨接 長度M(公尺)	40	35	30	20																							
道路 寬度W(公尺)	W=8	8<W≤12	12<W≤20	W>20																							
臨接 長度M(公尺)	40	35	30	20																							
		(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達120%以上者。			(三)基地內現有合法建物其總樓地板面積與總基地面積之比達120%以上者。																						
					(四)前項依本條辦理之基地，不得同時適用「都市更新條例」之規定。																						
第十一點：為加速公共設施用地取得及增進都市環境品質，凡基地面積超過1000平方公尺自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建之樓地板面積。			十二、為加速公共設施用地取得，符合下列規定之申請建築基地，得增加興建之樓地板面積。																								
(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地且與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之2倍。			(一)捐贈土地屬都市計畫公共設施用地並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地之總面積超過300平方公尺者，得增加所捐贈土地面積2倍之樓地板面積。																								
(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，得增加之樓地板面積為所捐贈土地面積之2倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值之比。			(二)捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接者，且該申請建築基地之總面積超過500平方公尺者，得增加所捐贈土地面積二倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比之樓地板面積。																								
(三)捐贈申請建築基地最近距離300公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審查通過者，得依下列規定予以獎勵。			(三)前二款增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之30%。																								
1. 所捐贈之公共設施應興關完成之項目及內容，由本府都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。																											
2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。																											
3. 獎勵標準：																											

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原	條	文	新	條	文	備	註								
	<table border="1"> <tr> <td>捐贈項目</td> <td>捐贈最 小規模</td> <td>獎勵樓地板 面積</td> </tr> <tr> <td>鄰里性公 園、兒童 遊樂場、 綠地</td> <td>1.面積800平 方公尺以 上且有聯 外道路 2.形狀方整 且非屬畸 零地或裡 地 3.應興關完 成。</td> <td>捐贈土地 面積×容積 率×150%</td> </tr> <tr> <td>社區活動 中心、派 出所、消 防隊、社 教機構用 地、環保 設施及圖 書館用地 等</td> <td>1.面積300平 方公尺以 上。 2.基地面臨 12公尺以 上道路， 臨接深度 15公尺以 上。 3.無需興關。 4.需經目的 事業主管機 關同意。</td> <td>捐贈土地 面積×容積 率×150%</td> </tr> </table>	捐贈項目	捐贈最 小規模	獎勵樓地板 面積	鄰里性公 園、兒童 遊樂場、 綠地	1.面積800平 方公尺以 上且有聯 外道路 2.形狀方整 且非屬畸 零地或裡 地 3.應興關完 成。	捐贈土地 面積×容積 率×150%	社區活動 中心、派 出所、消 防隊、社 教機構用 地、環保 設施及圖 書館用地 等	1.面積300平 方公尺以 上。 2.基地面臨 12公尺以 上道路， 臨接深度 15公尺以 上。 3.無需興關。 4.需經目的 事業主管機 關同意。	捐贈土地 面積×容積 率×150%					
捐贈項目	捐贈最 小規模	獎勵樓地板 面積													
鄰里性公 園、兒童 遊樂場、 綠地	1.面積800平 方公尺以 上且有聯 外道路 2.形狀方整 且非屬畸 零地或裡 地 3.應興關完 成。	捐贈土地 面積×容積 率×150%													
社區活動 中心、派 出所、消 防隊、社 教機構用 地、環保 設施及圖 書館用地 等	1.面積300平 方公尺以 上。 2.基地面臨 12公尺以 上道路， 臨接深度 15公尺以 上。 3.無需興關。 4.需經目的 事業主管機 關同意。	捐贈土地 面積×容積 率×150%													
	<p>(四) 上述土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。</p>		<p>前項土地之捐贈應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續，登記為台北縣所有，始得核發建築使用執照。</p>												
			<p>十三、為增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地且其建築計畫送經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。</p> <p>(一) 申請建築基地面積超過1000平方公尺。</p> <p>(二) 捐贈申請建築基地最近距離300公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用，得依下列規定予以獎勵。</p> <p>1. 所捐贈之公共設施應興關完成之項目及內容，由台北縣都市設計審議委員會審議通過者為準，並由該會決議得委</p>												

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註									
	<p>由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。</p> <p>2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。</p> <p>3. 獎勵標準：</p> <table border="1" data-bbox="799 450 1217 1323"> <thead> <tr> <th>捐贈項目</th> <th>捐 贈 最 小 規 模</th> <th>獎 勵 樓 地 板 面 積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地</td> <td>1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路 2. 形狀方整且非屬畸零地或埤也 3. 應興闢完成。</td> <td>捐贈土地面積×容積率×150%</td> </tr> <tr> <td>社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地</td> <td>1. 面積300平方公尺以上。 2. 基地面臨12公尺以上道路，臨接深度15公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 需經目的事業主管機關同意。</td> <td>捐贈土地面積×容積率×150%</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；而公共設施部分，如為應興闢完成者，應於申請核發建築使用執照前，興建完竣經台北縣政府工務局勘驗合格並移交為台北縣所有始得核發建築使用執照。</p>	捐贈項目	捐 贈 最 小 規 模	獎 勵 樓 地 板 面 積	鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路 2. 形狀方整且非屬畸零地或埤也 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%	社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積300平方公尺以上。 2. 基地面臨12公尺以上道路，臨接深度15公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 需經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%	
捐贈項目	捐 贈 最 小 規 模	獎 勵 樓 地 板 面 積									
鄰里性公園、兒童遊樂場、綠地	1. 面積800平方公尺以上且有聯外道路 2. 形狀方整且非屬畸零地或埤也 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積×容積率×150%									
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構用地	1. 面積300平方公尺以上。 2. 基地面臨12公尺以上道路，臨接深度15公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 需經目的事業主管機關同意。	捐贈土地面積×容積率×150%									
<p>第十二點：<u>經政府機關列為古蹟或經本縣核定具保存維護價值之建築物，該土地及建築地上物整體捐贈予該主管機關者，得依左列規定，增加興建之樓地板面積：</u></p> <p>(一) <u>建築計畫送經本縣都市設計審議委員會審查通過，且應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成捐贈手續，否則不得開工建築。</u></p> <p>(二) <u>增加之樓地板面積以同一都市計</u></p>	<p>十四、<u>經台北縣政府認定具保存維護價值建築物，得依內政部訂頒「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理。</u></p>										

表十四 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點對照表

原 條 文	新 條 文	備 註
<p><u>畫區之住宅區容積率乘以捐贈土地面積計算。</u></p> <p>(三)增加樓地板面積之興建,限同一都市計畫區內同一建築計畫為之。</p>		
<p>第十三點:左列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建照。</p> <p>(一)申請基地面積大於6000平方公尺或總樓地板面積大於30000平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達6000平方公尺以上,公園面積達10000平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經縣府認定之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	<p>十五、下列地區或建築應先經台北縣都市設計審議委員會審議通過後方得申請建造執照。</p> <p>(一)申請基地面積大於5000平方公尺且總容積大於15000平方公尺。</p> <p>(二)廣場面積達6000平方公尺以上,公園面積達10000平方公尺以上者。</p> <p>(三)風景區。</p> <p>(四)其他經台北縣都市設計審議委員會認定並由台北縣政府公告之建築、特定區域、公共設施及工程。</p>	
<p>第十四點:建築基地符合前述各項獎勵條件,得同時適用之,且除本要點第十一點規定得獎勵面積外,其餘各項獎勵面積之總和,不得超過基地面積乘以容積率之50%。惟距捷運車站用地周邊500公尺內之建築基地,其獎勵面積之總和,不得超過基地面積乘以容積率之1倍。</p>	<p>十六、建築基地符合各種獎勵條件,得同時適用之,除依都市更新規定獎勵面積外,其餘各項獎勵面積之總和,不得超過基地面積乘以容積率之50%。惟距捷運車站用地周邊500公尺內之建築基地或含有被捷運系統地下穿越註記或登記地上權土地之建築基地且符合相關法令者,其獎勵面積之總和,不得超過基地面積乘以容積率之1倍。</p>	
<p>第十五點:建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木,地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。</p>	<p>十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路,致實際空地未達法定空地之二分之一者,則僅限實際空地須種植花草樹木。</p> <p>建築基地地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%。</p> <p>公共設施用地作多目標使用且提經台北縣都市設計審議委員會審議通過者,得不受前二項規定之限制。</p>	
	<p>十八、本要點若執行上有疑義時,得經台北縣都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。</p>	
<p>第十六點:本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理,本要點未規定者,適用其他有關法令規定。</p>	<p>十九、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理,本要點未規定者,適用其他有關法令規定。</p>	

表十五 土地使用分區（捷運系統用地）管制要點表

台北縣都委會90年4月19日第299次會議通過有關捷運系統用地土地使用分區管制要點條文	內政部都委會90年6月28日第4次專案小組審查會議決議彙整捷運系統用地土地使用分區管制要點條文
<p>一、捷運系統用地，係供設置蘆洲支線車站出入口及其他必要之相關設施等及車站轉乘設施使用，並得依大眾捷運系統土地聯合開發辦法辦理。捷五用地之地面部分得供作停車場使用。</p> <p>二、捷運系統蘆洲機廠用地僅供捷運機廠及相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供台北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。</p> <p>三、捷運系統用地之使用得依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。</p> <p>四、捷運蘆洲機廠用地（捷九）於申請建築時，應自基地境界線退縮10公尺以上建築，其圍牆之設置並應自基地境界線退縮4公尺以上。退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。</p> <p>五、本案計畫圖上以虛線標示『捷運系統地下隧道及其相關設施用地範圍』部分應依大眾捷運法相關法令規定辦理之。建蔽率及容積率不予規定者，其建築物管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>	<p>一、捷運系統用地，係供設置蘆洲支線車站出入口及其他必要之相關設施等及車站轉乘設施使用，並得依大眾捷運系統土地開發辦法辦理。捷五用地之地面部分得供作停車場使用。</p> <p>二、捷運系統蘆洲機廠用地僅供捷運機廠及相關設施使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於100%。另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供台北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。（其使用管制如附表）</p> <p>三、捷運系統用地之使用得依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。</p> <p>四、捷運蘆洲機廠用地（捷九）於申請建築時，應自基地境界線退縮10公尺以上建築，其圍牆之設置並應自基地境界線退縮4公尺以上。退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。</p> <p>五、計畫圖上以虛線標示『捷運系統地下隧道及其相關設施用地範圍』部分應依大眾捷運法相關法令規定辦理之。</p> <p>六、捷一用地部分若辦理聯合開發時，其建蔽率、容積率之使用管制如附表。</p> <p>七、變更後捷運系統用地外圍鄰接之可建築基地於申請建築執照時，應徵得捷運工程主管機關同意。</p> <p>八、變更後之捷運系統用地其計畫範圍界線及需辦理樁位測定之地段，其界線以實地測量分割為準；已依都市計畫樁位資料辦理逕為分割者，執行時以逕為分割線為準。</p> <p>九、變更後之捷運系統用地，不影響捷運設施安全，經捷運工程主管機關同意，可供作公眾道路通行使用，但毗鄰建地之面前道路寬度以原道路寬度計算。</p> <p>十、有關捷運系統路線地下穿越部分，除依大眾捷運法第十九條規定另案辦理外，並於申領建築執照前，其有關設計須經台北市政府捷運工程局審查同意。</p> <p>十一、所劃設之非聯合開發捷運系統用地，若土地所有權人及相關權利關係人同意將其土地供捷運設施使用，且經捷運工程主管機關同意並無償設定永久地上權，其提供捷運設施使用部</p>

表十五 土地使用分區（捷運系統用地）管制要點表

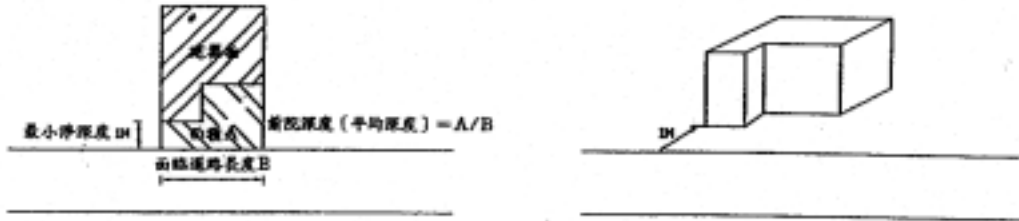
<p>台北縣都委會90年4月19日第299次會議通過有關捷運系統用地土地使用分區管制要點條文</p>	<p>內政部都委會90年6月28日第4次專案小組審查會議決議彙整捷運系統用地土地使用分區管制要點條文</p>
	<p>分之可建築容積得併入毗鄰相同使用分區之基地。</p> <p>十二、所劃設之捷運系統用地係供捷運車站、車站出入口、車站通風口、路線（軌道）及相關設施之使用，若依下列規定辦理，其供捷運設施（車站出入口、通風口、轉乘設施）使用部分免計入容積率。</p> <p>（一）面臨主要計畫道路應適當退縮 5 公尺以上之無遮簷人行道或騎樓，其騎樓高度至少 5 公尺以上。</p> <p>（二）捷運場站之設計應就運輸及其他運具之銜接項目，以整合規劃設計之進行。</p> <p>（三）與相鄰其他基地應適度退縮 2 公尺以上建築，以減緩對鄰近之衝擊。</p> <p>（四）施工前應做好施工計畫及交通衝擊分析，環境衝擊分析應依相關規定辦理。</p> <p>（五）捷運車站及出入口大廳高度至少 5 公尺以上。</p> <p>（六）基地地下得全面開挖，地上建築物之建蔽率應較變更前土地使用分區之規定降低至少 10 % 以上。</p> <p>（七）大樓申請建築執照前，應先送台北縣都市設計委員會審查。</p> <p>前項所稱轉乘設施係指車行道（橋）、各類車輛停車場、各類車輛之停靠站及服務此種轉乘活動必要的設施。</p> <p>十三、捷六用地部分若辦理聯合開發，其建蔽率不得大於 60 %、容積率不得大於 200 %，（地主之原可建容積率，除農業區建地目依都市計畫法台灣省施行細則第二十八條規定計算外，其餘均比照區段徵收地主分回可供建築土地之比率計算）且容許使用項目作為商業使用之樓地板（限於低樓層）面積不得大於三分之一，其餘僅得作住宅使用，並須依前項規定辦理。（其使用管制如附表）</p> <p>十四、所劃設之捷運系統用地，若土地所有權人，同意將其土地供捷運設施使用並無償設定地上權者，仍准維持原土地使用管制使用，其供捷運設施使用部分免計入容積率。</p> <p>建蔽率及容積率不予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。</p>

附表 變更蘆洲都市計畫（第二次通盤檢討）中有關捷運系統用地土地分區使用管制表

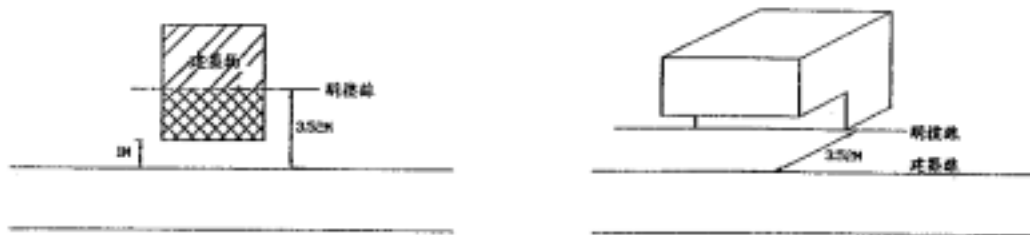
項 目	建 蔽 率	容 積 率	使 用 項 目	備 註
捷一	60%	200%	設置車站出入口等設施，並得供作聯合開發基地。依都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。	
捷二	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。	其中面積 0.003 公頃兼供人行步道使用（蘆洲市樹德段 583-1 地號）。
捷三	不予規定	不予規定	設置車站出入口、通風口等相關設施。	
捷四	不予規定	不予規定	設置車站出入口及相關設施。	
捷五	不予規定	不予規定	設置車站出入口、緊急逃生口等相關設施。	兼供停車場使用。
捷六	60%	200%	設置車站出入口、通風口等相關設施，並得提供作聯合開發基地及轉乘設施作為商業使用之樓地板（限於低樓層）面積不得大於三分之一，其餘僅得作住宅使用。	地主之原可建容積率，除農業區建地目依都市計畫法台灣省施行細則第三十條規定外，其餘均參照平均地權條例第五十四條區段徵收地主分回可供建築土地之比率為 50% 計算。
捷七	不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。	
捷八	不予規定	不予規定	設置路線出土段及相關設施。	
捷九	50%	100%	設置蘆洲機廠及相關設施。捷運蘆洲機廠用地（捷九）於申請建築時，應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築，其圍牆之設置除北側圍牆設置因受限於儲車區北側及進出機廠軌道及測試軌北側之設施已佈滿於用地內，此兩處調整為圍牆設置應自基地境界線退縮 1.5 公尺，以符實際需要外，餘皆應自基地境界線退縮 4 公尺以上。退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。	另儲車場上方應設置人工地盤，該人工地盤之空間應無償提供台北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。

附圖 前院、側院深度規定示意圖

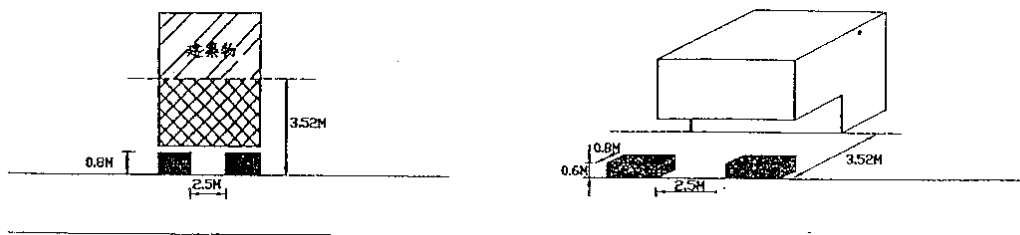
(一) (二) 退縮 1 公尺以上建築與前院留設深度規定



(三) 住宅區面臨計畫道路 10 公尺、商業區及其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道地區



(四) 沿前面基地線種植灌木



變更蘆洲都市計畫 (第二次通盤檢討)書

擬定機關：蘆洲市公所
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十一年元月
修訂時間：中華民國八十九年八月
 中華民國九十二年元月
 中華民國九十二年六月