

# 擬定蘆洲都市計畫細部計畫書

新 北 市 政 府

中 華 民 國 1 0 1 年 6 月

新北市 擬定都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	擬定蘆洲都市計畫細部計畫書
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條
擬定都市計畫機關	新北市政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市政府
本案公開展覽起訖日期	公開展覽
	公開說明會
人民團體反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級

# 擬定蘆洲都市計畫細部計畫書

## 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-1</b>
第一節 緣起與目的.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-1
第三節 計畫範圍.....	1-1
第四節 主要計畫與細部計畫之關係.....	1-2
<b>第二章 現行主要計畫概要</b> .....	<b>2-1</b>
第一節 計畫範圍與面積.....	2-1
第二節 計畫年期與計畫人口.....	2-1
第三節 土地使用計畫.....	2-1
第四節 公共設施計畫.....	2-4
第五節 交通系統計畫.....	2-6
第六節 都市防災計畫.....	2-10
第七節 親山親水計畫.....	2-13
第八節 實施進度與經費概估.....	2-14
<b>第三章 都市發展現況與檢討分析</b> .....	<b>3-1</b>
第一節 細部計畫發布歷程.....	3-1
第二節 現行細部計畫概要.....	3-3
第三節 土地及建物使用現況.....	3-6
第四節 公共設施現況.....	3-13
第五節 交通系統現況.....	3-19
第六節 土地使用分區管制要點.....	3-30
第七節 事業及財務計畫.....	3-30
<b>第四章 計畫目標與規劃原則</b> .....	<b>4-1</b>
第一節 計畫目標.....	4-1
第二節 規劃原則.....	4-1
<b>第五章 整併暨擬定細部計畫</b> .....	<b>5-1</b>
第一節 整併暨擬定原則.....	5-1
第二節 原細部計畫內容檢討與調整.....	5-4
<b>第六章 實質計畫</b> .....	<b>6-1</b>
第一節 計畫範圍.....	6-1
第二節 計畫年期、計畫人口及居住密度.....	6-1
第三節 土地使用計畫.....	6-1

第四節	公共設施計畫.....	6-6
第五節	交通系統計畫.....	6-15
第六節	事業及財務計畫.....	6-21
第七節	土地使用分區管制要點.....	6-23
第八節	都市設計準則.....	6-30

# 擬定蘆洲都市計畫細部計畫書

## 圖目錄

圖 1.3-1	計畫範圍圖 .....	1-2
圖 2.3-1	變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖 .....	2-3
圖 2.5-1	變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統動線示意圖 .....	2-9
圖 3.1-1	現行蘆洲都市計畫區細部計畫分布示意圖 .....	3-2
圖 3.3-1	蘆洲都市計畫區土地使用現況示意圖 .....	3-8
圖 3.3-2	蘆洲都市計畫建物屋齡分布示意圖 .....	3-9
圖 3.3-3	蘆洲都市計畫建物樓層分布示意圖 .....	3-10
圖 3.3-4	蘆洲都市計畫建物型態分布示意圖 .....	3-11
圖 3.3-5	蘆洲都市計畫建物構造分布示意圖 .....	3-12
圖 3.4-1	公共設施開闢情形示意圖 .....	3-16
圖 3.5-1	蘆洲都市計畫道路層級系統分布示意圖 .....	3-20
圖 3.5-2	路外停車場分布示意圖 .....	3-24
圖 3.5-3	計畫區目標年民國 110 年總人旅次分佈示意圖 .....	3-25
圖 3.5-4	計畫區目標年民國 110 年私人運具總人旅次分佈示意圖 .....	3-26
圖 4.3-1	整體規劃構想示意圖 .....	4-4
圖 6.3-1	擬定蘆洲都市計畫細部計畫土地使用圖 .....	6-5
圖 6.4-2	擬定蘆洲都市計畫細部計畫交通系統動線圖 .....	6-20
圖 6.7-1	蘆北暨蘆南整地開發地區道路斷面參考圖 .....	6-28
圖 6.7-2	蘆北暨蘆南整體開發地區建築基地退縮示意圖 .....	6-29
圖 6.8-1	水岸住宅範圍圖 .....	6-32

## 擬定蘆洲都市計畫細部計畫書

### 表目錄

表 2.3-1	變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案土地使用計畫面積表 .....	2-1
表 2.4-1	變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表 .....	2-4
表 2.5-1	變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案道路明細表 .....	2-6
表 2.6-1	防災避難據點指定建議表 .....	2-10
表 2.8-1	蘆洲北側暨南側整體開發地區實施進度預估表 .....	2-14
表 3.1-1	現行細部計畫發布歷程一覽表 .....	3-1
表 3.4-1	蘆洲都市計畫公共設施用地使用現況綜理表 .....	3-13
表 3.4-2	公共設施用地計畫面積檢討分析表 .....	3-18
表 3.5-1	計畫區內重要道路幾何現況 .....	3-20
表 3.5-2	蘆洲區主要幹道服務水準整理表 .....	3-21
表 3.5-3	蘆洲區主要路口服務水準評估表 .....	3-22
表 3.5-4	蘆洲都市計畫路外停車場供需調查彙整表 .....	3-23
表 3.5-5	蘆洲都市計畫路邊停車場供需調查彙整表 .....	3-23
表 3.5-6	計畫區目標年民國 110 年總人旅次起訖分佈表 .....	3-27
表 3.5-7	計畫區目標年民國 110 年私人運具人旅次起訖分佈表 .....	3-28
表 3.5-8	計畫區目標年民國 110 年交通量預測及服務水準分析表 .....	3-29
表 6.3-1	擬定蘆洲都市計畫細部計畫土地使用計畫面積表 .....	6-3
表 6.4-1	擬定蘆洲都市計畫細部計畫公共設施明細表 .....	6-10
表 6.5-1	擬定蘆洲都市計畫細部計畫道路明細表 .....	6-15
表 6.6-1	擬定蘆洲都市計畫細部計畫事業及財務計畫表 .....	6-21
表 6.7-1	土地使用分區(捷運系統用地)管制要點表 .....	6-26
表 6.7-2	捷運系統用地土地使用分區使用管制表 .....	6-27

# 第一章 緒論

## 第一節 緣起與目的

蘆洲都市計畫範圍內現有四處細部計畫：民國 73 年變更蘆洲都市計畫(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、民國 74 年擬定蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫案、民國 83 年擬定蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案與民國 98 年變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫案，均已發布實施。

其中，僅有蘆洲都市計畫（重陽聯絡道路鄰近地區）細部計畫屬主、細拆離計畫，其餘仍屬主細合併計畫。此外，上述細部計畫發佈至今除南港子地區曾辦理道路系統專案通盤檢討外，迄今均未辦理通盤檢討。

惟蘆洲都市計畫屬市鎮計畫，主要計畫與細部計畫應分別辦理，且現行都市計畫法已將細部計畫審議核定權責交予直轄市、縣(市)。現行計畫仍屬主、細合併計畫，因此蘆洲都市計畫辦理第三次通盤檢討將主要計畫與細部計畫拆離，以建立計畫管制層次。

考量後續執行便捷、簡化與整合各細部計畫管制介面，茲將蘆洲都市計畫區內四處以發佈細部計畫區、以及未發佈細部計畫管制之蘆北整體開發地區、蘆南整體開發地區與既有都市發展地區，整合為一細部計畫，即擬定「蘆洲都市計畫細部計畫」予以管制。

## 第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 23 條與 26 條
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 41 條與 42 條。

## 第三節 計畫範圍

計畫範圍為蘆洲都市計畫全區(詳圖 1.3-1)，行政轄區包括九芎、正義、中路、中原、中華、仁復、仁德、仁義、仁愛、永安、永康、永樂、永德、光明、光華、溪墘、保佑、保利、保新、得仁、得勝、樓厝、鸞江、南港、水湳、水河、復興、福安、信義、忠孝、恒德、樹德、民和、玉清、忠義、長安、延平、成功等 38 里，面積約為 680.1423 公頃。

#### 第四節 主要計畫與細部計畫之關係

本案係配合蘆洲都市計畫第三次通盤檢討辦理主、細拆離訂定之細部計畫，其範圍與蘆洲都市計畫相同。本細部計畫規劃構想與相關實質計畫內容承接於主要計畫，並訂定土地使用分區管制要點與都市設計準則，以落實計畫分層管制，體現計畫理念。



圖 1.3-1 計畫範圍圖



## 第二章 現行主要計畫概要

### 第一節 計畫範圍與面積

蘆洲都市計畫區位於淡水河下游西岸，臺北盆地西北方，東北隔淡水河與臺北市士林區相對，西與五股區相接，東南與三重區為鄰，其計畫範圍包括全區，計畫面積約為 680.1423 公頃。

### 第二節 計畫年期與計畫人口

以民國 110 年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為 220,000 人。計畫人口密度為每公頃 600 人。

### 第三節 土地使用計畫

劃設住宅區 368.6466 公頃、商業區 44.7178 公頃、乙種工業區 20.7656 公頃、古蹟保存區 0.8706 公頃、宗教專用區 0.0725 公頃、電信專用區 0.2866 公頃、加油站專用區 0.2218 公頃、批發市場專用區 1.7956 公頃、河川區 53.7593 公頃、農業區 0.1640 公頃，面積共計 296.0461 公頃，土地使用計畫面積表詳表 2.3-1 所示，土地使用計畫圖詳圖 2.3-1 所示。

表 2.3-1 變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市 發展用地 面積(%)	佔計畫面積(%)	
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	368.6466	58.87%	54.20%
		商業區	44.7178	7.14%	6.57%
		乙種工業區	20.7656	3.32%	3.05%
		古蹟保存區	0.8706	0.14%	0.13%
		宗教專用區	0.0725	0.01%	0.01%
		電信專用區	0.2866	0.05%	0.04%
		文教區	0.0000	0.00%	0.00%
		加油站專用區	0.2218	0.04%	0.03%
		批發市場專用區	1.7956	0.29%	0.26%
		小計	437.3772	69.84%	64.31%
	公共設施用地	機關用地	3.1092	0.50%	0.46%
		醫療設施用地	3.6392	0.58%	0.54%
		學校用地	9.1969	1.47%	1.35%
		公園用地	11.9864	1.91%	1.76%
		公園兼運動場用地	4.8411	0.77%	0.71%

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市 發展用地 面積(%)	佔計畫面積(%)
	兒童遊樂場用地	0.0000	0.00%	0.00%
	綠地	0.0000	0.00%	0.00%
	綠帶	1.4548	0.23%	0.21%
	市場用地	0.0000	0.00%	0.00%
	停車場用地	1.5299	0.24%	0.22%
	廣場用地	0.0000	0.00%	0.00%
	加油站用地	0.3139	0.05%	0.05%
	變電所用地	4.3224	0.69%	0.64%
	抽水站用地	1.6464	0.26%	0.24%
	排水溝用地	7.3823	1.18%	1.09%
	排水溝用地兼供道路使用	1.1811	0.19%	0.17%
	捷運系統用地	32.7980	5.24%	4.82%
	捷運系統用地兼供停車場使用	0.1221	0.02%	0.02%
	捷運系統用地兼供人行步道使用	0.0024	0.00%	0.00%
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0688	0.01%	0.01%
	綠化步道用地	0.0000	0.00%	0.00%
	園道用地	2.7323	0.44%	0.40%
	道路廣場用地	0.0000	0.00%	0.00%
	道路用地	87.0307	13.90%	12.80%
	高速公路用地	5.9292	0.95%	0.87%
	高速公路用地兼供道路使用	0.2708	0.04%	0.04%
	河川區兼供道路使用	9.2840	1.48%	1.37%
	小計	188.8418	30.16%	27.77%
非都市 發展用地	農業區	0.1640	-	0.02%
	河川區	53.7593	-	7.90%
	小計	53.9233		7.93%
都市發展用地面積		626.2190	100.00%	92.07%
計畫總面積		680.1423	-	100.00%

資料來源：變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案

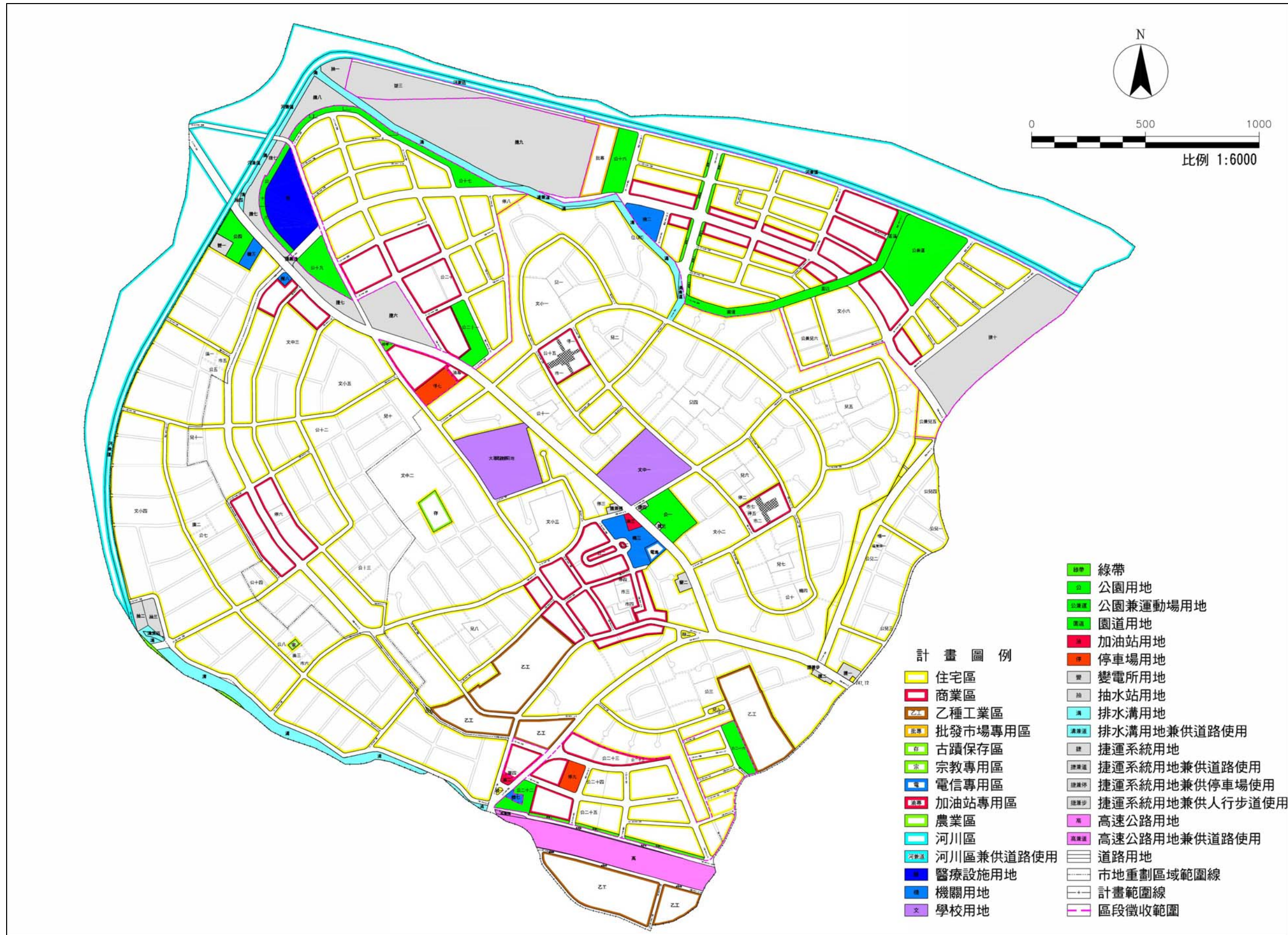


圖 2.3-1 變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

## 第四節 公共設施計畫

劃設機關用地五處，其面積為 3.1092 公頃，醫療設施用地一處，面積為 3.6392 公頃，學校用地計有文小六處、文中三處、大專院校用地一處，總面積為 9.1969 公頃，公園用地共有九處，面積為 11.9864 公頃，公園兼運動場用地一處，面積為 4.8411 公頃，綠帶共有 12 處綠帶，總計面積為 1.4548 公頃，停車場用地二處，面積為 1.5299 公頃，加油站用地二處，面積為 0.3139 公頃，變電所用地計有三處，面積為 4.3224 公頃，抽水站用地四處，面積為 1.6464 公頃，排水溝用地面積 7.3823 公頃，排水溝用地兼道路使用面積 1.1811 公頃，捷運系統用地共設置 10 處捷運系統用地，面積共計為 32.7980 公頃，捷運系統用地兼供停車場使用面積 0.1221 公頃，捷運系統用地兼供人行步道使用面積 0.0024 公頃，捷運系統用地兼供道路使用面積 0.0688 公頃，園道用地面積 2.7323 公頃，道路用地面積為 87.0307 公頃，高速公路用地面積 5.9292 公頃，高速公路用地兼供道路使用面積 0.2708 公頃，河川區兼供道路使用面積 9.2840 公頃，公共設施用地總面積為 188.8418 公頃，公共設施明細表 2.4-1 所示。

表 2.4-1 變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
機關 用地	機二	0.9521	0.50%	I-5 號道路與 I-10 號道路交界	本次檢討新增
	機三	1.4463	0.77%	中央路(15M)與三民路(30M)間	市公所、郵局使用
	機五	0.4251	0.23%	三民公園旁，三民路上(30M)	蘆洲分局
	機六	0.1277	0.07%	長榮路(25M)與三民路(30M)交界	為消防局使用，目前為開闢中
	機七	0.1580	0.08%	高速公路北側鄰近中山一路	成功消防分隊
	小計	<b>3.1092</b>	<b>1.65%</b>		
醫療設施用地		<b>3.6392</b>	<b>1.93%</b>	I-5 號道路與 II-1 號道路交界	本次檢討新增
學校 用地	文中一	4.3772	2.32%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	三民中學
	大專院校用地	4.8197	2.55%	三民路(30M)與中正路(15M)之間	空中大學
	小計	<b>9.1969</b>	<b>4.87%</b>		
公園 用地	公一	1.8296	0.97%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	
	公四	1.1585	0.61%	蘆洲分局西側，三民路(30M)與環堤大道交界	三民公園
	公十六	1.5658	0.83%	蘆洲機廠東側，I-4 號道路與 I-10 號道路交界	本次檢討新增
	公十七	1.9827	1.05%	水湳溝西南側，I-5 號道路與 II-11 號道路交界	本次檢討新增
	公十八	0.8744	0.46%	醫療設施用地與捷七用地間	本次檢討新增
	公十九	1.6038	0.85%	捷七用地北側，中正路(15M)與 I-5 號道路交界	本次檢討新增
	公二十一	1.2511	0.66%	II-12 號道路與 II-14 號道路交界	本次檢討新增
	公二十二	0.7949	0.42%	機七用地北側，I-2 號道路與 I-21 號道路交界	本次檢討新增
公二十六	0.9256	0.49%	臺電變電所西側	本次檢討新增	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	估計畫 總面積(%)	位置描述	備註
	小計	<b>11.9864</b>	<b>6.35%</b>		
公園兼運動場用地		4.8411	2.56%	I-14 號道路與 I-18 號道路交界	本次檢討新增
綠帶	綠帶一	0.1008	0.05%	三民路(30M)與中正路(15M)交界	本次檢討新增
	綠帶二	0.0947	0.05%	I-6 號道路與 III-27 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶三	0.0937	0.05%	I-6 號道路與 III-27 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶四	0.1010	0.05%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶五	0.1030	0.05%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶六	0.1514	0.08%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶七	0.0826	0.04%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶八	0.0771	0.04%	I-6 號道路與 III-30 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶九	0.0719	0.04%	I-13 號道路與 III-30 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十	0.1415	0.07%	I-22 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十一	0.1543	0.08%	I-23 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十二	0.2828	0.15%	I-23 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	小計	<b>1.4548</b>	<b>0.77%</b>		
停車場 用地	停七	0.9058	0.48%	I-11 號道路與 II-3 號道路交界	本次檢討新增
	停九	0.6241	0.33%	I-21 號道路與 I-23 號道路交界	本次檢討新增
	小計	<b>1.5299</b>	<b>0.81%</b>		
加油站 用地	油二	0.1209	0.06%	中山一路(20M)與中山二路(15M)交界	中油蘆洲二站
	油三	0.1930	0.10%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	蘆洲加油站
	小計	<b>0.3139</b>	<b>0.17%</b>		
變電所 用地	變一	0.3432	0.18%	三民公園南側，三民路(30M)與環堤大道間	灰磘變電所
	變二	0.2516	0.13%	三民路(30M)與民族路(15M)交界	
	變三	3.7276	1.97%	蘆洲機廠北側	本次檢討新增
	小計	<b>4.3224</b>	<b>2.29%</b>		
抽水站 用地	抽一	0.7040	0.37%	蘆洲機廠西北側	蘆洲抽水站
	抽二	0.3881	0.21%	永安南路二段(15M)上，近鴨母港溝	鴨母港抽水站
	抽三	0.5152	0.27%	緊臨抽二用地	
	抽四	0.0391	0.02%	公四北側用地，臨環堤道路	
	小計	<b>1.6464</b>	<b>0.87%</b>		
排水溝用地		<b>7.3823</b>	<b>3.91%</b>	蘆洲機廠南側及計畫區南側	
排水溝用地兼道路使用		<b>1.1811</b>	<b>0.63%</b>	鴨母港溝北側與蘆洲機廠南側道路近民族路 422 巷 82 弄	
捷運系 統用地	捷一	0.2670	0.14%	徐匯中學北側，集賢路(30M)與中山一路(30M) 交界	徐匯中學捷運站
	捷二	0.1308	0.07%	徐匯中學北側，集賢路(30M)與中山一路(30M) 交界	徐匯中學捷運站
	捷三	0.0447	0.02%	三民高中東南側，三民路(30M)上	三民高中捷運站
	捷四	0.0689	0.04%	三民高中東南側，三民路(30M)上	三民高中捷運站
	捷六	2.9205	1.55%	三民路(30M)與中正路(15M)交界	蘆洲捷運站
	捷七	2.7309	1.45%	計畫範圍西北側鄰三民路(亦開闢為蘆洲捷運 公園)	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	估計畫 總面積(%)	位置描述	備註
	捷八	1.6574	0.88%	蘆洲抽水站南側	
	捷九	15.6214	8.27%	計畫區北側	蘆洲機廠
	捷十	9.3563	4.95%	環堤大道南側，I-5 號道路與 I-15 號道路交界	本次檢討新增，環狀線北機廠預定地
	小計	<b>32.7980</b>	<b>17.37%</b>		
捷運系統用地 兼供停車場使用		<b>0.1221</b>	<b>0.06%</b>	三民高中捷運站南側臨三民路	
捷運系統用地 兼供人行步道使用		<b>0.0024</b>	<b>0.00%</b>	徐匯中學捷運站北側	
捷運系統用地 兼供道路使用		<b>0.0688</b>	<b>0.04%</b>	捷七用地間，三民路(30M)與 I-5 號道路交界	本次檢討新增
園道用地		<b>2.7323</b>			
道路用地		<b>87.0307</b>	<b>46.09%</b>	計畫區內道路系統	包含道路、園道用地與人行步道用地
高速公路用地		<b>5.9292</b>	<b>3.14%</b>	計畫區南側	
高速公路用地 兼供道路使用		<b>0.2708</b>	<b>0.14%</b>	計畫區南側	
河川區兼供道路使用		<b>9.2840</b>	<b>4.92%</b>	即為計畫道路 I-4 號道路	本次檢討新增，北側為既有環堤大道
公共設施用地總面積		<b>188.8418</b>	<b>100.00%</b>		

資料來源：變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案

## 第五節 交通系統計畫

區為分聯外道路及區內道路，其中聯外道路共劃設 I-1-30M（線 103 號縣道）、I-2-20M（中山一路）、I-3-30M（縣道 103 甲）、I-4-30M（部分寬度為 20M，環堤道路）、I-5-30M、I-6-30M、I-17-20M 計畫道路作為聯外道路使用，區內道路則計有 28 條 12 公尺至 20 公尺寬道路供區內使用，其道路明細表詳表 2.5-1 所示，道路系統動線圖詳圖 2.5-1 所示。

表 2.5-1 變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案道路明細表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
I-1	計畫區東端至計畫區西端	30	3,060	
I-2	I-1 號道路至計畫區南端	20	990	
I-3	I-1 號道路至計畫區東北側界	30	850	
I-4	計畫區東端至抽二	20~30	4,900	環堤大道(新編道路)
I-5	計畫區東端至 I-1 號道路	30	2,650	新設道路
I-6	I-4 號道路至 II-3 號道路	30	600	新設道路
I-7	II-1 號道路至 II-12 號道路	20	340	新設道路
I-8	II-I 號道路至 II-13 號道路	20	530	新設道路
I-9	I-1 號道路至 II-11 號道路	20	900	新設道路
I-10	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	215	新設道路

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
I-11	I-4 號道路至 III-37 號道路	20	425	新設道路
I-12	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	240	新設道路
I-13	I-4 號道路至 I-14 號道路	30	900	新設道路，園道
I-14	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	425	新設道路
I-15	I-5 號道路至溝渠用地	20	115	新設道路
I-16	I-20 號道路至 III-22 號道路	20	205	新設道路
I-17	I-20 號道路至 III-22 號道路	20	930	新設道路
I-18	I-2 號道路至 I-17 號道路	20	580	新設道路
I-19	I-17 號道路至 III-22 號道路	20	220	新設道路
I-20	I-17 號道路至 III-22 號道路	20	240	新設道路
I-21	IV-29 號道路至 III-37 號道路	20	140	新設道路
II-1	II-2 號道路至 I-1 號道路端	15	2,400	
II-2	I-1 號道路至 I-2 號道路端	15	1,140	
II-3	I-1 號道路至 II-1 號道路端	15	2,370	
II-4	I-1 號道路至 II-3 號道路端	15	660	
II-5	I-1 號道路至 II-1 號道路端	15	490	
II-6	II-1 號道路至 I-1 號道路端	15~25	1,570	
II-7	停一至市二	15	960	
II-8	II-5 號道路至市四	15	720	
II-9	抽二北側至 I-2 號道路端	15	1,570	
II-10	II-6 號道路至計畫區西側界	15	1,550	原長度為 510 公尺，本次檢討由 II-6 號道路延長至 I-1 號道路
II-11	II-1 號道路至 II-12 號道路	15	1,042	新設道路
II-12	I-7 號道路至 II-13 號道路	15	580	新設道路
II-13	I-5 號道路至 I-1 號道路	15	665	新設道路
II-14	II-11 號道路至 II-13 號道路	15	775	新設道路
III-1	II-2 號道路端至 II-3 號道路	12	780	
III-2	III-1 號道路端至 II-7 號道路	12	540	
III-3	III-3 號道路至公十一東側	12	420	
III-4	II-4 號道路端至 II-3 號道路	12	900	
III-5	II-3 號道路至文小二南側	12	750	
III-6	II-1 號道路至 II-5 號道路	12	450	
III-7	II-1 號道路至 II-8 號道路	12	315	
III-8	II-2 號道路至 II-5 號道路	12	300	
III-9	I-2 號道路至 II-6 號道路	12	750	
III-10	II-1 號道路至 III-9 號道路	12	450	
III-11	I-2 號道路至兒遊九	12	480	
III-12	III-15 號道路至 III-14 號道路	12	1,370	
III-13	II-6 號道路至西側堤防	12	260	
III-14	II-6 號道路至西側堤防	12	985	
III-15	II-2 號道路至 II-9 號道路	12	640	

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
III-16	II-6 號道路至 II-9 號道路	12	420	
III-17	I-1 號道路至 IV-41 號道路	12	1,310	新編道路
III-18	II-6 號道路端至 III-15 號道路	12	245	新編道路
III-19	I-5 號道路至溝渠用地	12	315	新編道路
III-20	III-19 號道路至 II-10 號道路	12	330	新編道路
III-21	II-3 號道路至 II-4 號道路	12	295	新編道路
III-22	I-2 號道路至計畫區東端	12	780	新編道路
III-23	計畫區東端至計畫區西端	12	585	新編道路
III-24	III-23 號道路至計畫區南端	12	170	新編道路
III-25	I-3 號道路至計畫區東端	12	190	新編道路
III-26	I-3 號道路至 IV-77 號道路	12	180	新編道路
III-27	II-1 號道路至 II-11 號道路	12	350	新設道路
III-28	II-1 號道路至 II-14 號道路	12	360	新設道路
III-29	I-10 號道路至 I-13 號道路	12	930	新設道路
III-30	III-29 號道路至 I-15 號道路	12	595	新設道路
III-31	I-10 號道路至 I-13 號道路	12	680	新設道路
III-32	III-27 號道路至 I-13 號道路	12	905	新設道路
III-33	I-5 號道路至 I-6 號道路	12	90	新設道路
III-37	IV-77 號道路至公二十六西側	12	140	新設道路
III-38	IV-77 號道路至 III-37 號道路	12	146	新設道路
III-39	IV-77 號道路至計畫區東南端	12	120	新設道路
III-40	I-20 號道路至計畫區東南端	12	390	新設道路

資料來源：變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案



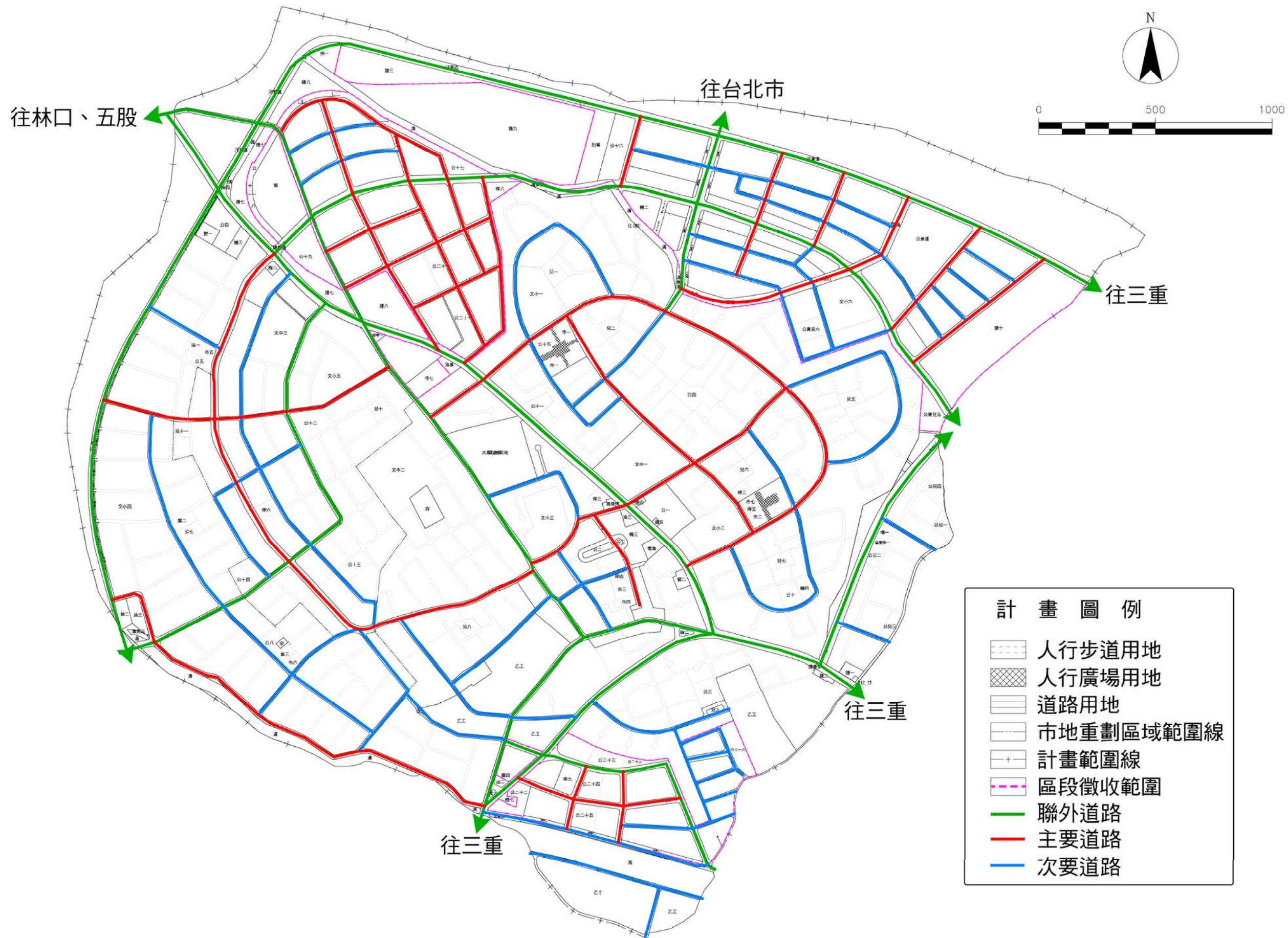


圖 2.5-1 變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)交通系統動線示意圖

## 第六節 都市防災計畫

內容包含都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，分述如下：

### 一、防災生活圈

本規劃防災生活圈劃設，以里為基本單位，考量行政里界、圈域內人口數、圈域內避難路徑距離(300 至 500 公尺)、緊急聯外道路系統可及性、圈內避難步行時間(3 至 5 分鐘)及目前救災資源可及性，共劃設 5 個防災生活圈。

### 二、防災避難據點

防災據點主要是提供災後防災與救災之功能，在避難系統中，依災害發生的時序及所對應之避難行為，分四個層級，有緊急避難場所、臨時收容場所及中、長期收容場所。緊急避難場所及緊急收容場所提供災害發生三分鐘內人員緊急躲避之處所，此階段多為民眾自發性的避難行為。臨時收容場所屬第二階段避難及中、長期收容場所則屬第三階段避難，此階段之避難行為將由相關人員引導進行較有秩序之避難行為，此時便需要較高安全性並能符合生活需求之場所。

以上述為災害發生所對應的避難行為指定蘆洲市區以區內鄰近空地廣場及停車場等為第一階段避難場所，供區內居民第一時間避難；各公園、活動中心及圖書館位第二階段臨時避難收容場所；各級中、小學校及文教區為第三階段避難據點，建立臨時醫療設施收容受災民眾，提供各區之臨時收容、救援物資放置等。防災據點指定詳如表 2.6-1。

表 2.6-1 防災避難據點指定建議表

層級	場所種類	必要設施及功能	本計畫區指定據點
一階段	緊急避難場所	提供短期、緊急避災使用。此層級主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，其設備及設施較為缺乏，無法提供較完善的生活保障。	主要以週遭空地、空曠道路、兒童遊樂場、公園、綠地等鄰近易到達開放空間為主
二階段	臨時收容場所	此層級必需擁有較完善的設施可提供庇護之場所，提供各鄰里單元或防救災區之情報資訊、緊急通訊設備與簡易醫療設備。	民眾活動中心、圖書館、學校、防災公園

層級	場所種類	必要設施及功能	本計畫區指定據點
三階段	中、長期收容場所	以擁有較完善設施及可供庇護的場所，提供各鄰里單元或防救災區之情報資訊及緊急通訊設備。配合災害疏散所需器材及場所。緊急醫療設備及藥品和提供緊急事故或災難時之空間及民生物品。	各級中、小學、大專院校、公三(指定為防災公園)
其他	物資接收	接收外援物資以及分派各避難場所所需支援物資並供災民領用。初期物資提供、復建救援基本供給。避難據點災民物資領用。	大型賣場、量販店、各級中、中小學及大專院校、防災公園
	物資發放		各級中、小學及大專院校、防災公園
	災害防救指揮中心	統籌指揮蘆洲區防救災事宜，若市府及上級單位介入指揮處理，則協助上級相關權責單位處理相關事項及回報災害應變處理結果。	蘆洲區公所(機三用地)
	消防、警察據點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 消防資源的運用，主要以蘆洲消防分隊為指揮所，指揮調度消防資源運用，包括儲備消防材料、水源等，工作因應緊急用途使用。</li> <li>2. 警察據點設置以蘆洲分局擔任全區消防救災勤務總指揮據點，其目的為進行救災情報資訊的蒐集、發布及災後秩序維持，並回報救災相關情報，以便於災害防救指揮中心下達正確指令。</li> </ol>	機(二)、蘆洲分局(機五)、機六、成功消防分隊(機七)

### 三、防救災動線

防災道路系統是在重大的災害發生之後，其功能是否正常發揮，直接影響到避難與救援的成效。考慮蘆洲市區現有道路所在地理位置與實質空間條件等，分別賦予道路不同的防災機能。

#### 1. 防災緊急道路

主要供都市災害發生時避難逃生用，其必須可延續通達全區並與區域外取得聯繫。此一層級道路系統原則以路寬 20 公尺以上道路為主要劃設對

象，作為防災緊急道路。

## 2. 救援輸送道路

主要機能為便利車輛運輸物資至各重要防救據點，消防車投入滅火活動避難人員通往避難地區之路徑。原則以蘆洲市區寬度 15 公尺以上道路為指定對象。包含：

## 3. 避難輔助道路

不屬於上述道路系統，主要作為銜接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送重要物資至各防災據點、或連通前一層級之道路，主要擔負起銜接之重要功能。

## 四、火災防止延燒帶

以各種道路、開放性空間、溝渠用地為火災防止延燒地帶。

## 第七節 親山親水計畫

### 一、親山計畫

蘆洲屬淡水河沖積而成沙洲，計畫全區低平，被淡水河與二重疏洪道環繞，計畫全區低平無山，故本區親山計畫係透過區內綠軸、自行車道串聯五股區，藉此提升市民親近山林可及性，連結至五股占山、觀音山等親山步道系統。

### 二、親水計畫

#### 1. 休閒親水帶

淡水河與二重疏洪道環繞本計畫區，造就臨淡水河沿岸與二重疏洪道側具有大規模且連續之親水休憩空間。目前已規劃有蘆堤生態園區、淡水河畔公園、微風運河、疏洪蘆堤公園、五股溼地生態園區等，不僅完整串起河濱生態廊道系統，更提供市民良好休閒、運動與生態教育環境。另為配合新北市與臺北市跨區合作打造景觀水岸政策，建議沿淡水河側可增加夜間景觀照明設施，惟照明設施應以不破壞河濱生態系統為優先考量。

#### 2. 親水可及性之改善

河岸親水空間系統已建構完成，惟計畫區內與河濱親水帶間，受環河道路與堤防阻斷降低親水可及性，計畫區內人行與自行車跨堤點僅兩處且皆位於二重疏洪道側。故建議於淡水河岸側之河岸公園設計跨堤設施，以增加沿淡水河岸住宅之親水性。

#### 3. 對外系統連結

現行自行車道系統已沿河堤環狀劃設完成。二重疏洪道側可接往淡水河左岸自行車道系統，向南連結大漢溪自行車道系統。淡水河側之自行車道系統未來可配合未來蘆社大橋接往社子島地區之臺北市河濱自行車道系統，建構四通八達親水休閒自行車廊道。

## 第八節 實施進度與經費概估

1. 整體開發地區或於計畫內另有規定者，其未開闢公共設施用地之取得方式依其原計畫及相關規定辦。
2. 前述以外地區，其未開闢之公共設施用地由主辦單位編 預算後徵收及開闢，並得依土地使用分區管制要點相關規定辦，以加速取得未開闢之公共設施用地。
3. 有關本計畫區未開闢之公共設施用地所需土地取得經費、開闢經費之估算詳各細部計畫內容之事業及財務計畫，以供主辦單位參考，惟實際之開發年期視主辦單位財力而定，另蘆洲北側暨南側整體開發地區之時程則如表 2.8-1 所示。

表 2.8-1 蘆洲北側暨南側整體開發地區實施進度預估表

年期	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
都市計畫法定程序	■									
區段徵收作業		■								
公共設施開闢作業			■							
建築開發						■				

註：本地區實際開發期程視各級都委會審議時程及相關部門行政作業、審查進度酌予調整。

## 第三章 都市發展現況與檢討分析

### 第一節 細部計畫發布歷程

蘆洲都市計畫於民國 60 年發布實施至今，共發布四細部計畫。除民國 83 年蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫曾辦理道路系統通盤檢討外，其餘均未辦理通盤檢討，細部計畫發布歷程如表 3.1-1 所示。

表 3.1-1 現行細部計畫發布歷程一覽表

編號	案名	發布實施日期與文號	備註
1	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	73.08.31 73 北府工都字第 231500 號函	灰磘地區細部計畫
2	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	74.02.27 74 北府工都字第 47826 號函	灰磘地區細部計畫
3	擬定蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫案	74.12.31 74 北府工都字第 465493 號函	
4	變更蘆洲都市計畫(1.部分公園為變電所 2.部分人行步道、住宅區、工業區為道路 3.部分道路為公園)案	75.03.26 75 北府工都字第 85001 號函	灰磘地區細部計畫
5	擬定蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫案	83.08.17 83 北府工都字第 272281 號函	
6	變更蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(道路系統通盤檢討)案	94.05.20 北府城規字第 09403584761 號函	
7	變更蘆洲都市計畫(重陽連絡到鄰近地區)細部計畫(零售市場用地為機關用地)案	96.05.01 北府城規字第 09602544711 號函	
8	變更蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫	98.10.20 北府城審字第 09808484941 號函	蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫

資料來源：歷次擬定與變更計畫書；本計畫整理。

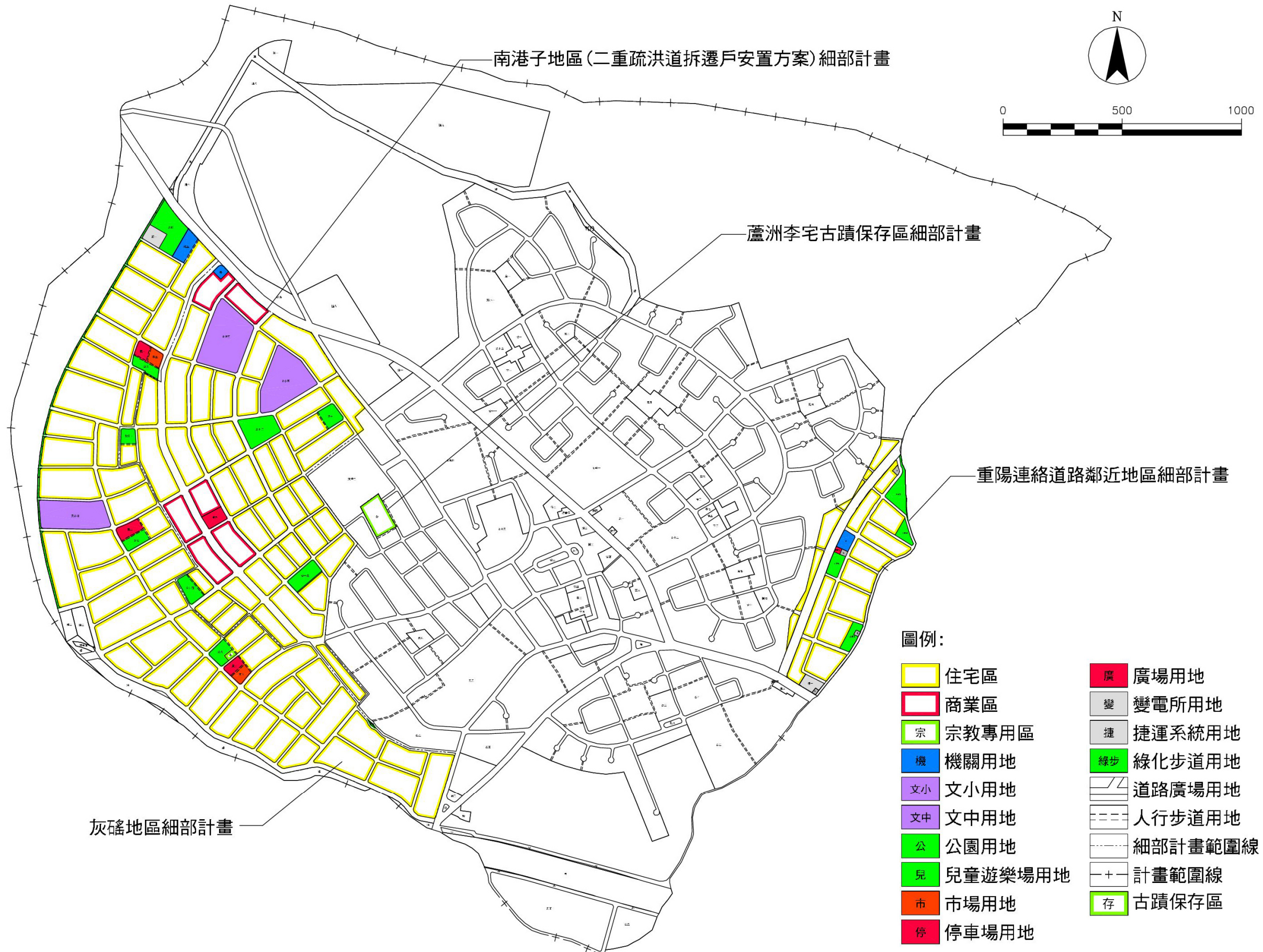


圖 3.1-1 現行蘆洲都市計畫區細部計畫分布示意圖



## 第二節 現行細部計畫概要

### 一、蘆洲都市計畫(灰磽地區)細部計畫

由於本細部計畫與主要計畫相同，主要計畫變更時細部計畫亦隨之變更，不另視為變更計畫。故此，現行計畫內容彙整歷次主要計畫變更案結果，內容如下：

#### (一)計畫範圍與面積

I-1 號道路以南，II-6 號道路(配合市地重劃其面積之半列入本範圍)以西，II-2 號道路西北，以及疏洪道右岸堤防以東範圍，計畫面積 78.0337 公頃。

#### (二)計畫年期

民國 85 年為計畫目標年。

#### (三)計畫人口與居住密度

計畫人口 1,200 人，居住密度每公頃 200 人。

#### (四)土地使用計畫

劃設住宅區 58.1481 公頃、宗教專用區 0.0725 公頃，面積共計 58.2206 公頃。

#### (五)公共設施計畫

市場用地兩處、機關用地一處、國小用地一處、里鄰公園用地四處，廣場用地三處、抽水站用地（部分抽三用地）、變電所用地一處、排水溝用地兼道路使用、人行步道用地、綠化步道用地與道路用地，面積共計 19.8131 公頃。

#### (六)道路系統計畫

計畫區內劃設寬度 15 公尺道路 3 條，12 公尺道路 5 條，並配置 8 公尺出入道路與 4 公尺人行步道。

### 二、蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫

#### (一)計畫範圍與面積

位於蘆洲都市計畫範圍內之東端，西界與蘆洲都市計畫之原住宅區相鄰，南界以中山一路為界，北側與農業區為鄰，東至蘆洲都市計畫之範圍線與三重都市計畫區連接，計畫面積共計 17.4190 公頃。

(二)計畫年期

民國 85 年為目標年。

(三)計畫人口與居住密度

計畫人口 6,000 人，居住密度每公頃 300 人。

(四)土地使用計畫

劃設住宅區 10.6470 公頃。

(五)公共設施計畫

劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地四處、機關用地一處、廣場兼停車場用地一處、電路鐵塔用地四處及道路用地等，面積共計 6.7720 公頃。

(六)道路系統計畫

1. 重陽聯絡道路：寬度 30 公尺為本區對外聯絡之主要幹道。往北接三重區重陽引道，南端與主要計畫中之 I-1 號道路相接。
2. 區內主要道路：寬度 8~12 公尺，係計畫區內之地區性道路，並為內部交通之收集道路。
3. 區內出入道路：寬度 6 公尺，為計畫區內之出入道路。

三、蘆洲都市計畫(二重疏洪道拆遷方案)(南港子地區)細部計畫

(一)計畫範圍與面積

本計畫區位於蘆洲都市計畫 I-1 號道路以南，II-6 號道路與 I-1 號道路交會口住宅區及文中之西北側，及灰磘細部計畫範圍之東側，面積為 59.58 公頃。

(二)計畫年期

民國 85 年為目標年。

(三)計畫人口與居住密度

計畫人口 12,000 人，居住密度為每公頃 300 人。

(四)土地使用計畫

劃設住宅區與商業區共計 40.6430 公頃。

(五)公共設施計畫

劃設機關用地一處、國小用地一處、國中用地一處、兒童遊樂場用地兩處、公園用地四處、停車場用地一處與道路用地，面積共計 18.937 公頃。

#### (六)道路系統計畫

除主要計畫外之道路系統外，並配合市地重劃配地需求劃設 8 條 8 公尺寬巷道。

#### 四、蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫

計畫範圍位於蘆洲都市計畫之古蹟保存區，面積為 0.8706 公頃。其目的是研訂蘆洲李宅容積獎勵與移轉規範，透過容積移轉取得財源，並交由蘆洲李宅古蹟維護文教基金會作為推動蘆洲李宅保存與維護管理，以鼓勵蘆洲李宅私有古蹟之社會貢獻，是為一特定目的之細部計畫。

#### 五、現行計畫尚未擬定細部計畫地區

計畫區除上述已發布實施細部計畫地區外，均為未擬定細部計畫範圍包含蘆北整體開發地區、蘆南整體開發地區與既有都市發展地區。

## 第三節 土地及建物使用現況

### 一、土地使用現況

蘆洲區的建築物使用現況較為複雜，混合使用及違規使用的比例極高；在中正路、民族路、中山一路、中山二路、復興路及信義路兩側以及市中心的湧蓮寺周邊地區，均屬於蘆洲都市計畫區內較早發展之地區或街道，沿街面的建築物大多為住商混合使用的公寓。在北側及南側農業區，已少有實際農業耕作行為，取而代之的是小型加工廠或是製造業。總體而言，區內主要可分為住宅使用、住商混合使用、商業使用、工業使用、住工混合使用、文教使用(詳圖 3.3-1)：

#### (一)住宅使用

蘆洲都市計畫分區多劃設為住宅區，早期建築多為 4~5 層樓公寓，近十年之住宅多為 7 層樓以上，位於重劃地區部分則高達 12 層樓以上。

#### (二)住商混合使用

既有住宅區內一樓多為商業使用，多半為依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15 條規定之使用，二樓以上則為辦公室或是住宅使用，屬住商混合使用型態。

#### (三)商業使用

主要商業區位市公所南側，東鄰中山路、南迄中正路、西至忠孝路、北鄰三民路，本區為蘆洲早期發展區，現今亦為蘆洲民眾活動主要區域；其餘則有三處屬鄰里性之商業區，分別位於長榮路二側並由光明路及光復路所包圍之街廓、鷺江國中北側鄰三民路、仁愛國小南側及鷺江國小東北側，部分開闢作為商業使用。

#### (四)工業使用

除高速公路南側劃設工業區並依工業使用外，本計畫區內之農業區亦多為違章工廠使用，多為小型加工廠。

#### (五)住工混合使用

位於北側農業區與住宅區交界處，一樓為工業使用，二樓以上則為住宅使用，屬住工混合使用型態。

#### (六)文教使用

除都市計畫區所劃設文小用地、文中用地、及文教區依計畫已興闢使用外，其餘部分私立學校位於住宅區(徐匯中學)，並有部分公園用地、廣場

用地以「都市計畫多目標使用辦法」作為活動中心及圖書館等公共空間使用。

## 二、建物現況檢討分析

### (一)建築屋齡

蘆洲建築物屋齡現況大致上與全區整體發展脈絡有密切關聯，區公所周邊地區、中山一路、中山二路、中正路、三民路及民族路之建築物屬早期都市發展區，約有 30 年以上之屋齡，在灰磘重劃地區及蘆洲捷運站周邊建築物多數為 11-30 年屋齡，近年發展地區如南港子重劃地區、重陽重劃區以 10 年內屋齡之建築物為主流，屋齡分布現況詳圖 3.3-2。

### (二)建築樓層高度

計畫區北側及南側農業區內建築物多屬 1 層鐵皮建築物，大致均作為工業廠房使用，鮮少有 2 層樓以上建築物；在民族路、信義路、中正路及中山一路及中山二路等舊市區部分，沿街面連棟的 4 樓至 5 樓無電梯的公寓佔大宗，部分近年新蓋的集合住商混使用的大廈，其建築物高度則在 7-15 樓之間，而部分較偏僻或緊臨農業區的地區，例如：信義路 30 巷及 34 巷，現況則分布許多低樓層(1-3 樓)連棟建築。南港子重劃區內沿長榮路、長興路及捷運站周邊則大都屬於 7 樓以上的電梯大廈與集合住宅，樓層高度分布現況詳圖 3.3-3。

### (三)建築型態

計畫區北側及南側農業區內建築物以 T 棚及臨時建築物為最；在民族路及中正路則以公寓型態為主並夾雜少數大廈；中山一路、中山二路以連棟式建築為主，偶有少數公寓；灰磘重劃區範圍內則連棟及公寓式型態，南港子重劃區則以大廈為主，至於三合院型態則為區內已申請為古蹟保存區之蘆洲李宅及區內部分保存尚完好之古老建物（如林氏祖厝、陳氏祖厝等），建築物型態分布詳圖 3.3-4。

### (四)建築構造

計畫區北側北側及南側農業區多屬廠房或金屬構造建築物，既有都市發展區多數為鋼筋混凝土造混合磚造建築物(RB)；在南港子重劃地區則是混合分布鋼筋混凝土造建築物(RC)及部分則在施工中；灰磘重劃地區則以鋼筋混凝土造建築物(RC)及鋼筋混凝土造混合磚造建築物(RB)，建築物構造分布現況詳圖 3.3-5。

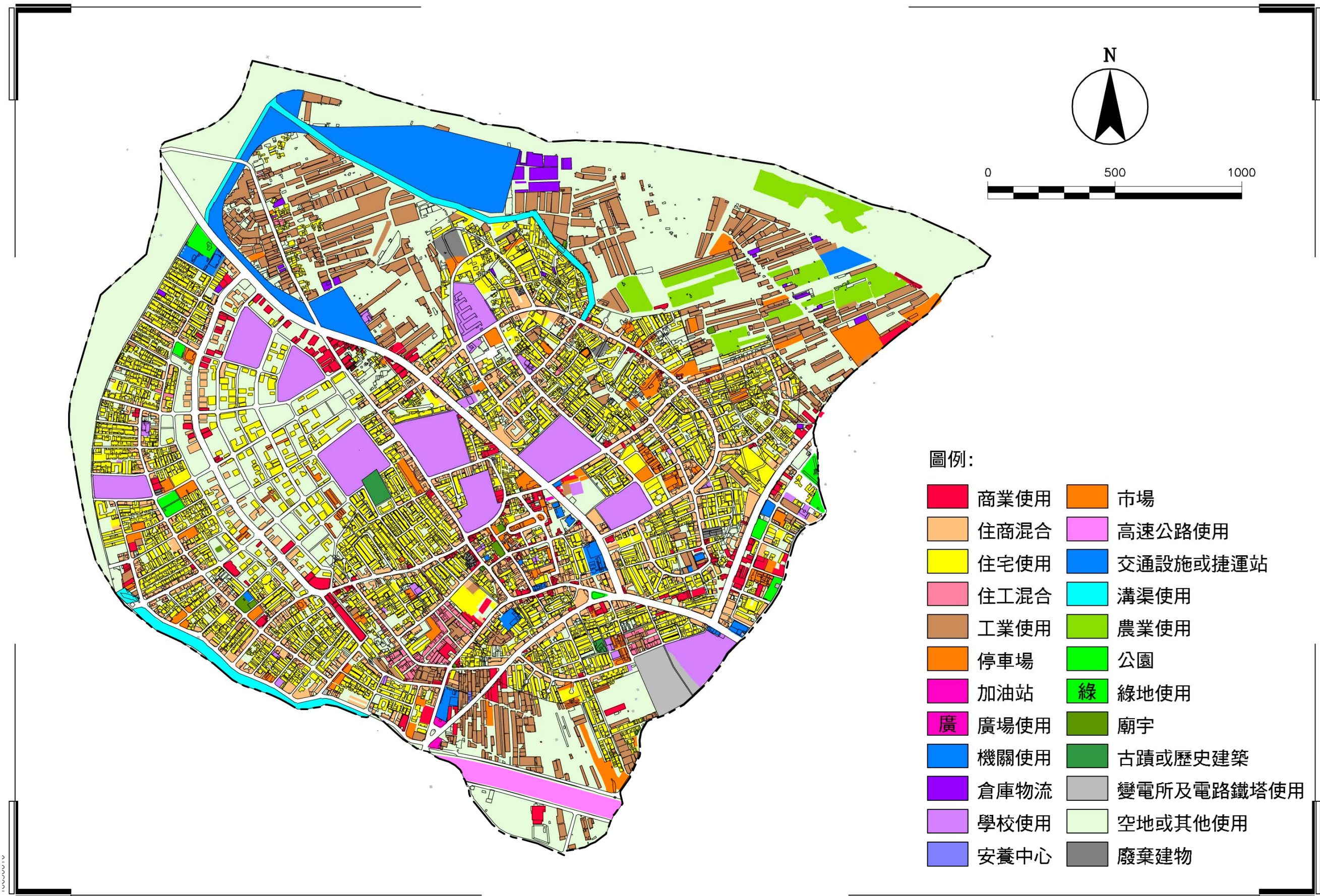


圖 3.3-1 蘆洲都市計畫區土地使用現況示意圖

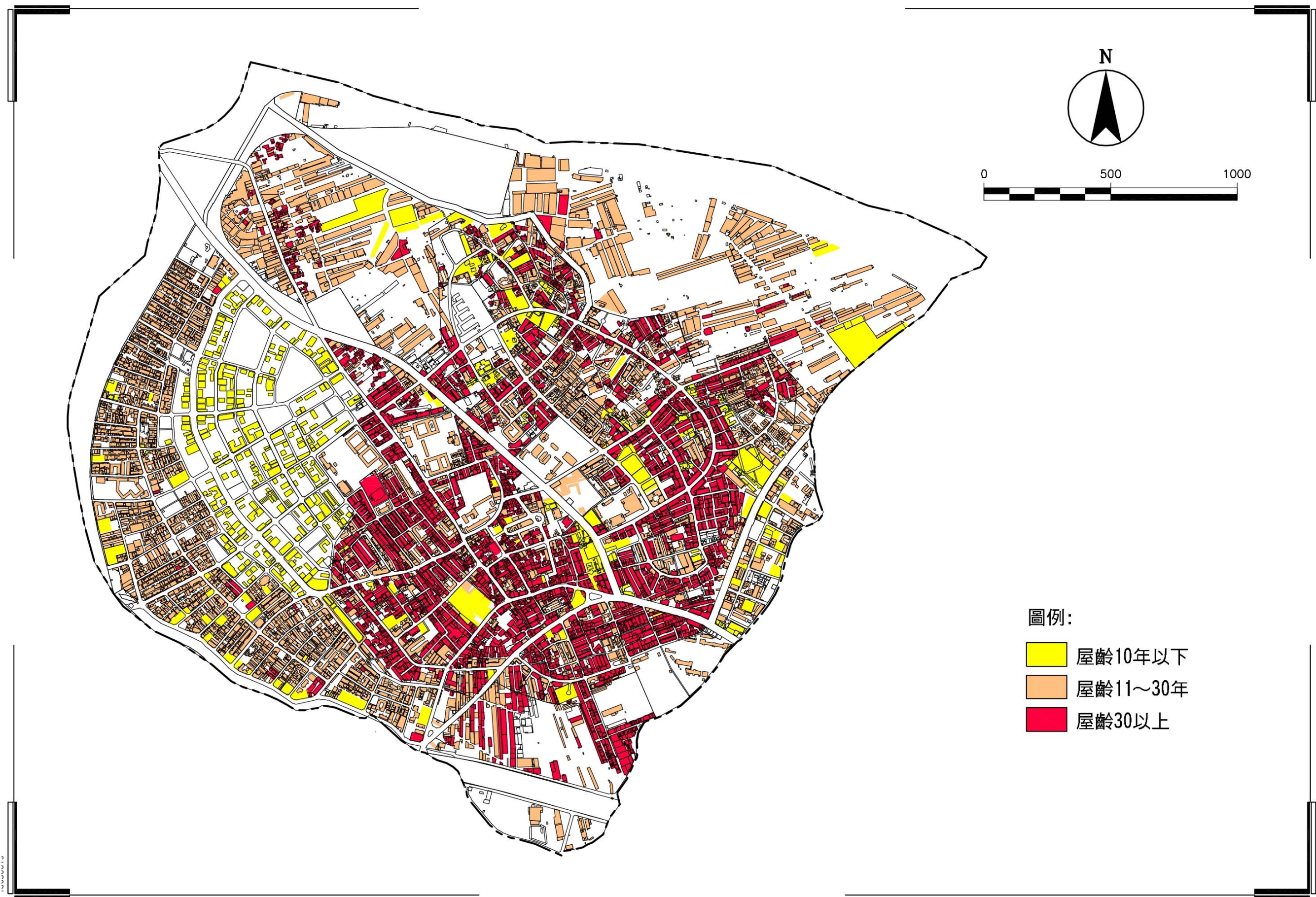


圖 3.3-2 蘆洲都市計畫建物屋齡分布示意圖

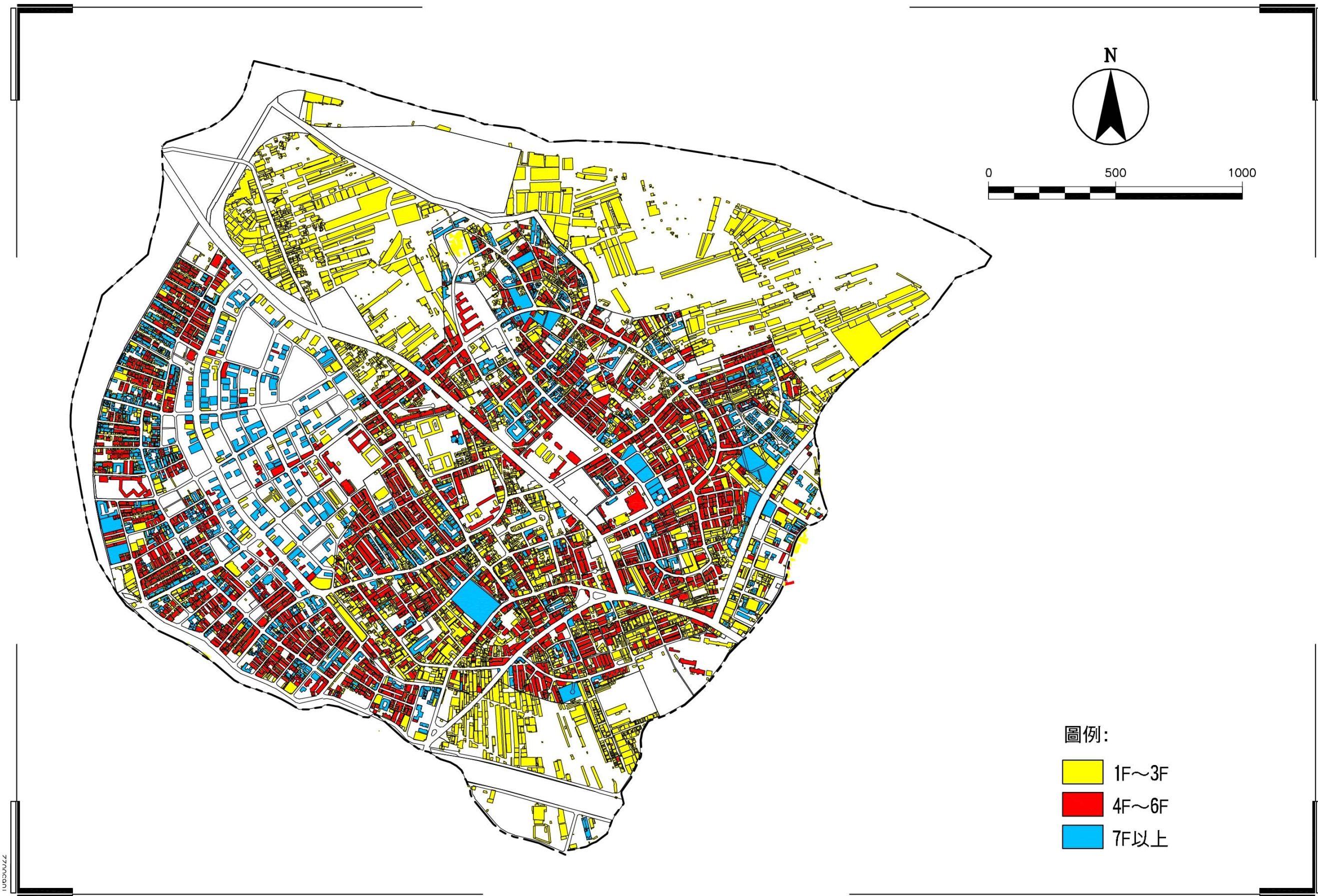


圖 3.3-3 蘆洲都市計畫建物樓層分布示意圖



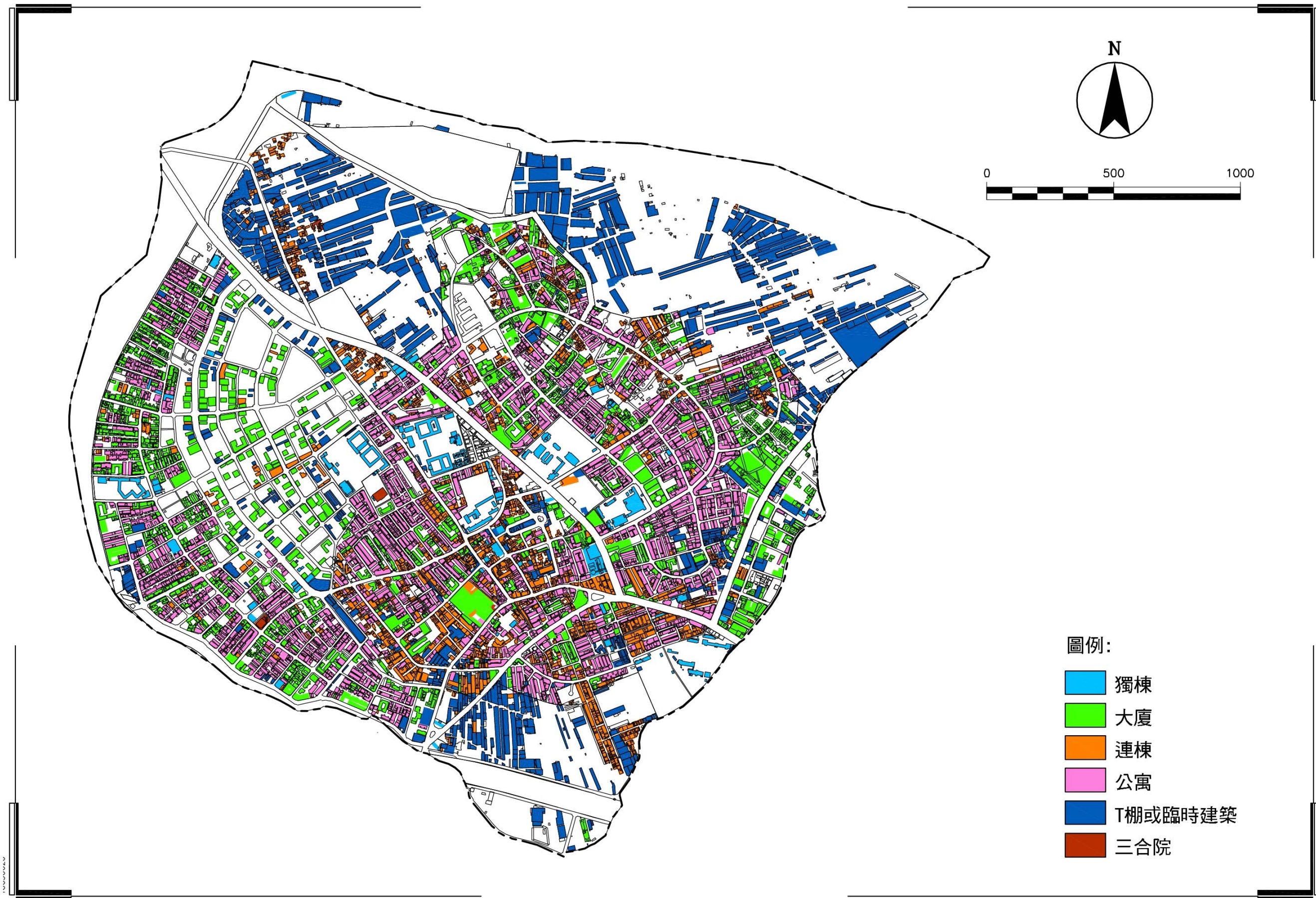


圖 3.3-4 蘆洲都市計畫建物型態分布示意圖

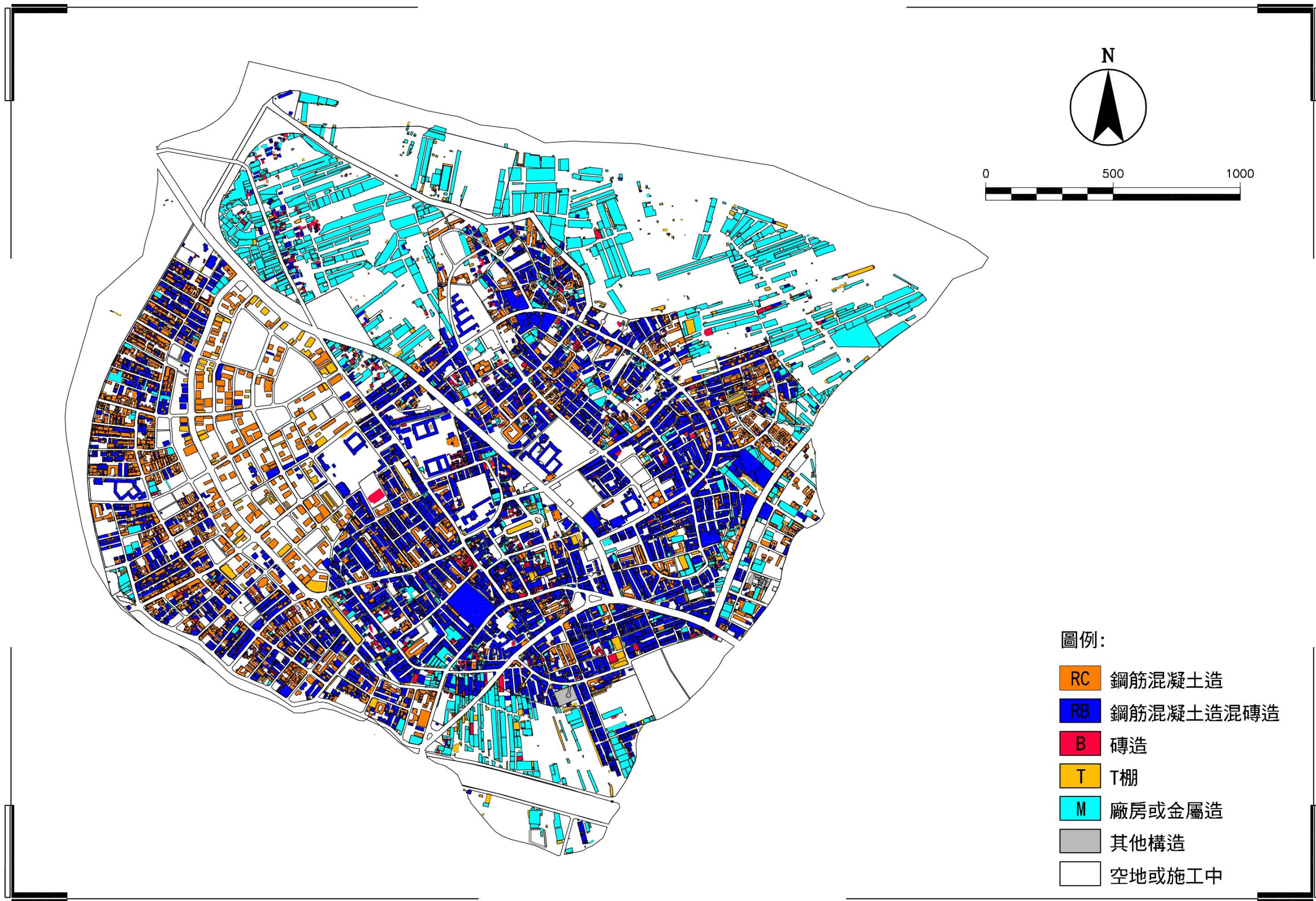


圖 3.3-5 蘆洲都市計畫建物構造分布示意圖

## 第四節 公共設施現況

### 一、公共設施用地使用現況

計畫區內除既有都市發展區外，其餘地區之公共設施皆以整體開發方式開闢完竣。其中，計畫區內劃設之學校用地、停車場用地、廣場用地、捷運系統用地、抽水站用地(抽三、抽四正開闢中)皆已完全開闢；機關用地、市場用地、公園用地、加油站用地、變電所用地等開闢率皆超過 50%。由於兒童遊樂場用地多位於既有都市發展區內，整體開闢率較低(區內公共設施使用現況詳表 3.4-1)。

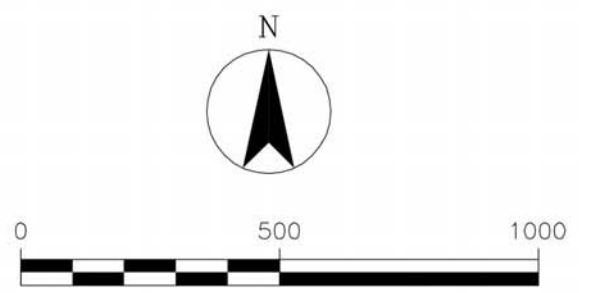
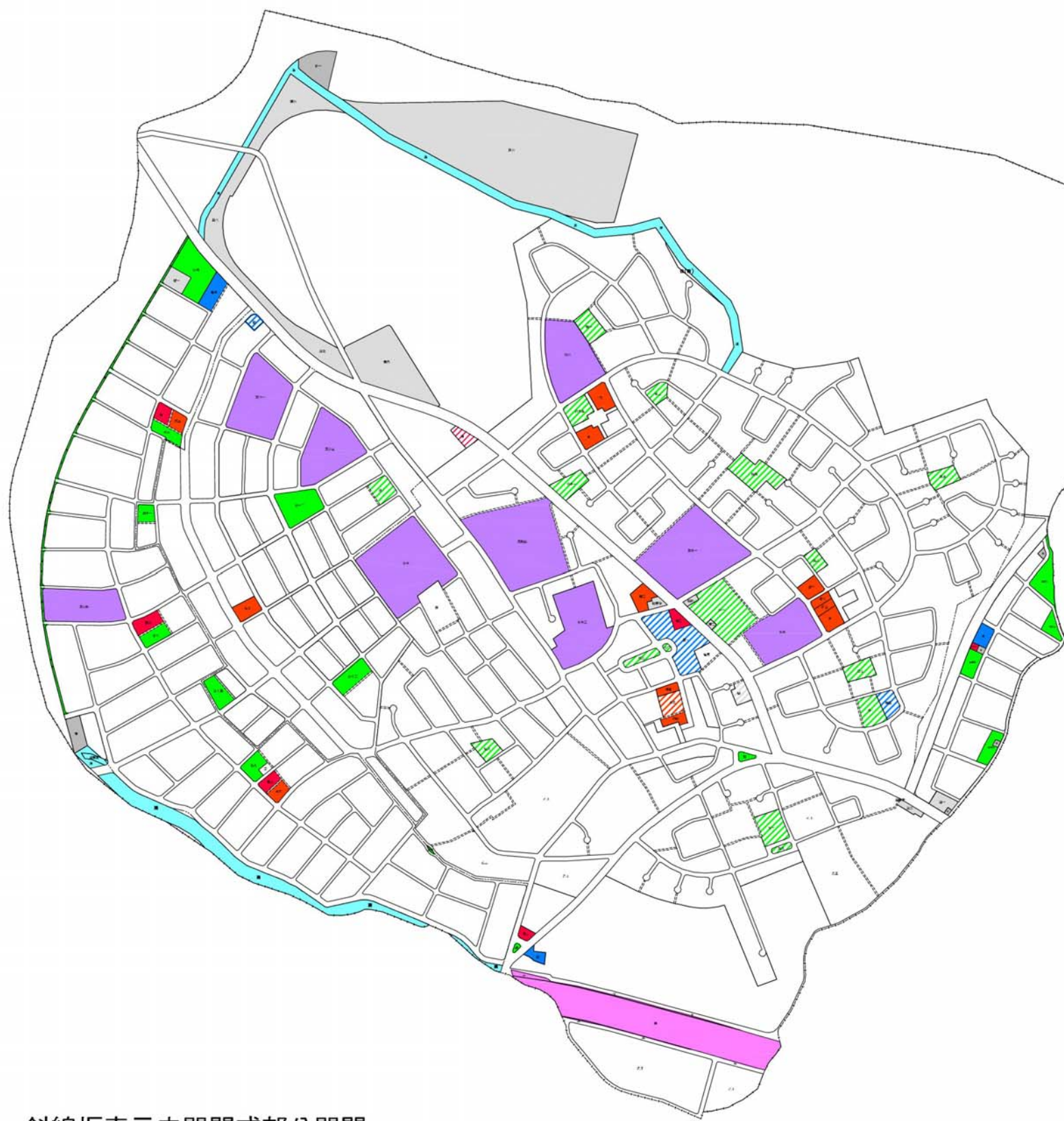
表 3.4-1 蘆洲都市計畫公共設施用地使用現況綜理表

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	已開闢(公頃)	開闢率	備註
機關用地	機	0.1580	0.1580	100.00%	成功消防分隊
	機	0.1277	0.0000	0.00%	為消防局使用，開闢中
	機三	1.4463	0.5178	35.80%	市公所、郵局使用
	機四	0.3318	0.2237	67.42%	公賣局
	機五	0.4251	0.4251	100.00%	蘆洲分局
	小計	2.4889	1.3246	53.22%	
學校用地	文小一	2.5721	2.5721	100.00%	仁愛國小
	文小二	2.2793	2.2793	100.00%	鷺江國小
	文小三	2.7147	2.7147	100.00%	蘆洲國小
	文小四	2.0154	2.0154	100.00%	成功國小
	文小五	2.3609	2.3609	100.00%	忠義國小
	小計	11.9424	11.9424	100.00%	
	文中一	4.3772	4.3772	100.00%	三民中學
	文中二	4.2255	4.2255	100.00%	蘆洲國中
	文中三	2.7622	2.7622	100.00%	鷺江國中
	小計	11.3649	11.3649	100.00%	
	學校小計	23.3073	23.3073	100.00%	
公園用地	公一	1.8296	0.0000	0.00%	
	公二	0.2626	0.0000	0.00%	
	公三	0.6334	0.5269	83.18%	溪墘公園
	公四	1.1195	1.1195	100.00%	三民公園
	公五	0.2823	0.2823	99.99%	永平公園
	公七	0.3062	0.3062	100.00%	永康公園
	公八	0.3467	0.3467	100.00%	長安公園
	公九	0.0181	0.0181	100.00%	九芎公園

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	已開闢(公頃)	開闢率	備註
	公十	0.5118	0.0000	0.00%	
	公十一	0.4615	0.2303	49.90%	林建生紀念館
	公十二	0.9637	0.9637	100.00%	柳堤公園
	公十三	0.5112	0.5112	100.00%	中原公園
	公十四	0.4052	0.4052	100.00%	正義公園
	公十五	0.4395	0.1177	26.78%	仁愛公園
	小計	8.0912	4.8278	59.67%	
兒童遊戲場用地	兒一	0.4586	0.0000	0.00%	
	兒二	0.2562	0.0000	0.00%	
	兒四	0.8846	0.0000	0.00%	
	兒五	0.3896	0.0000	0.00%	
	兒六	0.2311	0.0000	0.00%	
	兒七	0.4058	0.0000	0.00%	
	兒八	0.3213	0.1664	51.79%	中路兒童公園
	兒九	0.0979	0.0000	0.00%	
	兒十	0.3743	0.3743	100.00%	彩虹兒童公園
	兒十一	0.2324	0.2324	100.00%	大地兒童公園
	小計	3.6518	0.7731	21.17%	
停車場用地	停一	0.3749	0.3749	100.00%	仁愛停車場
	停二	0.2828	0.2828	100.00%	鷺江停車場(立體停車場)
	停三	0.3312	0.3312	100.00%	三民停車場
	停四	0.1480	0.1480	100.00%	中山立體停車場
	停五	0.1359	0.1359	100.00%	民權停車場
	停六	0.3267	0.3267	100.00%	蘆洲拖吊場
	小計	1.5994	1.5994	100.00%	
市場用地	市一	0.3295	0.3295	100.00%	群英會
	市二	0.3076	0.3076	100.00%	鳳翔花園廣場
	市三	0.3674	0.0000	0.00%	
	市四	0.1834	0.1834	100.00%	
	市五	0.2081	0.2081	100.00%	永平零售市場
	市六	0.2046	0.2046	100.00%	長安市場
	市七	0.1376	0.1376	100.00%	
	小計	1.7383	1.3709	78.86%	
廣場用地	廣一	0.2081	0.2081	100.00%	永平廣場
	廣二	0.3177	0.3177	100.00%	成功廣場(地下停車場)
	廣三	0.1979	0.1979	100.00%	長安廣場(地下停車場)
	小計	0.7237	0.7237	100.00%	

項目	編號	現行計畫面積 (公頃)	已開闢(公頃)	開闢率	備註
加油站用地	油一	0.2218	0.0000	0.00%	
	油二	0.1209	0.1209	100.00%	中油蘆洲二站
	油三	0.1930	0.1930	100.00%	蘆洲加油站
	小計	0.5357	0.3139	58.60%	
變電所用地	變一	0.3432	0.3432	100.00%	灰磘變電所
	變二	0.2516	0.0000	0.00%	
	小計	0.5948	0.3432	57.70%	
抽水站用地	抽一	0.7684	0.7684	100.00%	蘆洲抽水站
	抽二	0.3881	0.3881	100.00%	鴨母港抽水站
	抽三	0.5152	0.0000	0.00%	
	抽四	0.0391	0.0000	0.00%	
	小計	1.7108	1.1565	67.60%	
捷運系統用地	捷一	0.2670	0.2670	100.00%	徐匯中學站
	捷二	0.1308	0.1308	100.00%	徐匯中學站
	捷三	0.0447	0.0447	100.00%	三民高中站
	捷四	0.0689	0.0689	100.00%	三民高中站
	捷六	2.9205	2.9205	100.00%	蘆洲站
	捷七	2.7997	2.7997	100.00%	
	捷八	1.6574	1.6574	100.00%	
	捷九	15.6214	15.6214	100.00%	蘆洲機廠
	小計	23.5105	23.5105	100.00%	
捷運系統用地 兼供人行步道使用		0.0024	0.0024	100.00%	
捷運系統用地 兼供停車場使用		0.1221	0.1221	100.00%	
綠地用地		0.1248	0.1248	100.00%	
排水溝用地		8.5224	8.5224	100.00%	
排水溝用地 兼供道路使用		0.1081	0.1081	100.00%	
綠化步道用地		0.6974	0.6974	100.00%	
道路廣場用地		79.9864	59.9885	75.00%	
高速公路用地		5.9292	5.9292	100.00%	
高速公路用地 兼供道路使用		0.2708	0.2708	100.00%	

資料來源：本計畫整理。



- 圖例：
- |    |         |      |                |
|----|---------|------|----------------|
| 機  | 機關用地    | 溝    | 排水溝用地          |
| 文小 | 文小用地    | 溝兼道  | 排水溝用地兼供道路使用    |
| 文中 | 文中用地    | 捷    | 捷運系統用地         |
| 公  | 公園用地    | 捷兼停  | 捷運系統用地兼供停車場使用  |
| 兒  | 兒童遊樂場用地 | 捷兼步  | 捷運系統用地兼供人行步道使用 |
| 綠  | 綠地用地    | 高    | 高速公路用地         |
| 市  | 市場用地    | 高兼道  | 高速公路用地兼供道路使用   |
| 停  | 停車場用地   | 綠步   | 綠化步道用地         |
| 廣  | 廣場用地    | 道路廣場 | 道路廣場用地         |
| 油  | 加油站用地   | 人行   | 人行步道用地         |
| 變  | 變電所用地   | 細部   | 細部計畫範圍線        |
| 抽  | 抽水站用地   | 計畫   | 計畫範圍線          |

註：斜線框表示未開關或部分開關

圖 3.4-1 公共設施開關情形示意圖

## 二、公共設施用地檢討

本計畫目標年與計畫人口依循主要計畫內容，目標年為民國 110 年，計畫人口為 220,000 人，依照民國 100 年 1 月 6 日發佈實施之都市計畫定期通盤檢討實施辦法，檢討區內公共設施所需用地(如表 3.4-2 所示)。

### (一)公園用地

計畫區內共劃設公園用地 14 處(不含重陽重劃區公兒用地)，面積合計 8.0913 公頃，整體開闢率為 59.67%，未開闢公園用地皆位於既有都市發展區範圍。此外，計畫區內公園用地面積皆不足 4 公頃，故本計畫應至少劃設乙處 4.00 公頃以上之公園用地。

### (二)兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設兒童遊樂場用地 10 處，面積合計 3.6518 公頃，現行開闢率為 21.17%，經檢視計畫區內僅有一處兒童遊樂場用地未達 0.1 公頃，已符合設置標準，惟為提昇區內生活品質，應儘速開闢計畫區內兒童遊樂場用地，並視實際需要變更。

### (三)體育場用地

計畫區內並無規劃體育場用地，依據法規之檢討標準，體育場用地應考量實際需要設置，因此未有劃設之需求，惟為提昇區內生活品質，仍可再增設體育場用地。

### (四)停車場用地

由於本計畫區商業區面積比例偏低，故採計畫區內車輛持有率檢討停車場用地面積，蘆洲都市計畫停車場用地面積標準為 27.9735 公頃。然而，計畫區內有七處停車場用地（含捷運系統用地兼供停車場使用）共 1.7215 公頃，均已開闢，停車場用地面積明顯不足 26.252 公頃。

### (五)學校用地

計畫區內學校用地皆已開闢完成，計有國民小學 5 所、國民中學 2 所，高中 1 所，私立中學 1 所及大學 1 所，其中三民高中設於文中用地上，私立中學則位於住宅區內，空中大學位於文教用地。依民國 91 年 6 月 10 日臺國字第 091076418 號函發佈之國中小學設備基準檢討學校用地。

#### 1. 文小用地

目標年 110 年國小用地需求約為 10.2867 公頃，而現行文小用地共計 11.9424 公頃，尚符合目標年需求，故本次檢討除配合實際需要變更外，維持原計畫。

## 2. 文中用地

目標年國中用地之需求面積為 11.2976 公頃，現況為 11.3649 公頃(含三民高中 4.3772 公頃)，尚符合目標年用地需求。

表 3.4-2 公共設施用地計畫面積檢討分析表

項目	現行計畫面積 (公頃)		檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
公園	8.0912		包含閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則；社區公園每一計畫處最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	4.0000	-4.0000
兒童遊樂場	3.6518		按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.1公頃為原則。	-	尚可增加
體育場所	0.0000		應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。	-	尚可增加
停車場用地 (含捷運系統 用地兼供停車 場使用)	1.7215		1. 不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2. 商業區： (1)一萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 (2)超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。 (3)超過十萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。	27.9735	-26.252
學校用地	文中	11.3649	依學齡人口比例或出生率趨勢檢討之。	11.2976	+0.0673
	文小	11.9424	依學齡人口比例或出生率趨勢檢討之。	10.2867	+1.6557
零售市場	1.7383		依實際需求檢討之。	-	-
道路用地	79.9847		依實際需求檢討之。	-	-
污水處理廠用地或垃圾處理場(廠)用地	0		依實際需求檢討之。	-	-

資料來源：本計畫整理。



## 第五節 交通系統現況

### 一、現有道路系統及服務現況

#### (一)聯外道路

##### 1. 三民路(縣 103)

屬計畫區聯外西北-東南向主要交通幹道，橫貫計畫區中央，東南向通往中山一路以及三重區三和路，西北向經成蘆大橋往五股八里。道路寬度 30 公尺。

##### 2. 中山一路

屬計畫區聯外東北-西南向主要交通幹道，向東可接回三和路，向北可接集賢路，往重陽橋，向西可經由五股更寮、褒子寮地區，通往新莊化成路。道路寬度 20 公尺。

##### 3. 中山二路

與中山一路平行之道路，屬計畫區聯外東北-西南向主要交通幹道，向東可接回三和路，向北可接集賢路，往重陽橋，向西可經由五股更寮、褒子寮地區，通往新莊化成路。道路寬度 15 公尺。

##### 4. 集賢路

計畫區聯外東北-西南向主要交通幹道。集賢路在計畫區東側，本道路可通往三重區集賢路後可銜接重陽橋通往臺北市士林區。道路寬度 30 公尺。

#### (二)市區重要道路

光華路、長榮路、民族路、仁愛路、中正路、復興路、環堤大道等街道為市區內的地區性道路。其中，光華路、長榮路為計畫區內西半部之環狀地區性道路；民族路、仁愛路為計畫區內東半部之環狀地區性道路；中正路為計畫區內中央之西北-東南向地區性道路；復興路為計畫區內東半部之-東西向地區性道路；環堤大道則為計畫區內最外環之地區性道路。

表 3.5-1 計畫區內重要道路幾何現況

路名	功能分類	道路寬度	車道數(雙向)	分隔型態	人行道寬度(m)	停車管制(雙向)
三民路	聯外幹道	30M	6	中央分隔島	2.5	允許
中山一路	聯外幹道	20M	4	標線	2	允許
中山二路	聯外幹道	15M	2	標線	1.5	允許
集賢路	聯外幹道	30M	6	中央分隔島	2	允許
光華路	市區幹道	15M	2	標線	1.5	允許
長榮路	市區幹道	25M	4	標線	2.5	允許
民族路	市區幹道	15M	2	標線	1.5	允許
仁愛路	市區幹道	12M	2	標線	無人行道	允許
中正路	市區幹道	15M	2	標線	1.5	允許
復興路	市區幹道	10M	2	標線	無人行道	允許
環堤大道	市區幹道	20M	4	中央分隔島	無人行道	允許

資料來源：本計畫整理。

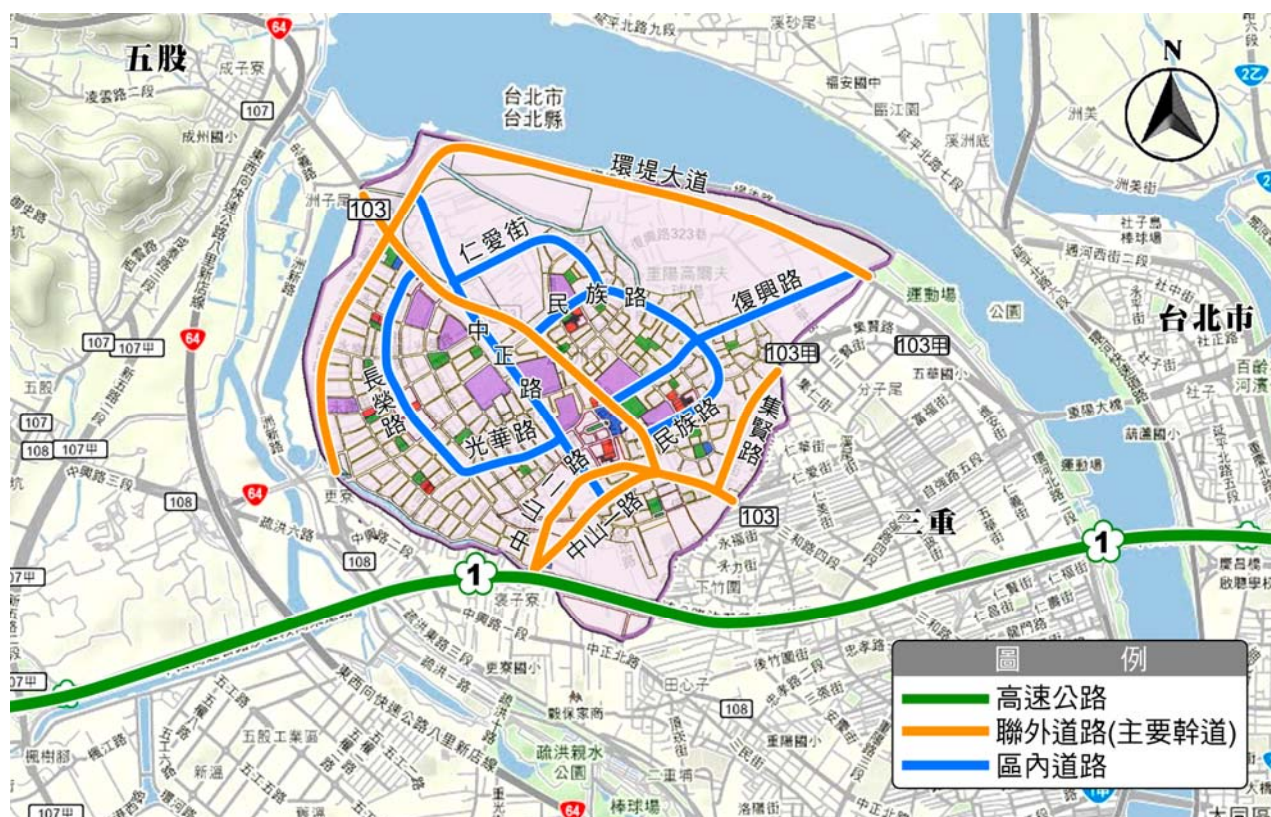


圖 3.5-1 蘆洲都市計畫道路層級系統分布示意圖

### (三) 服務水準評估

#### 1. 路段服務水準評估

三民路、中山一路、中山二路等主要聯外道路於部分尖峰時段已為 E 級，而集賢路尖峰時段可維持 D 級；市區重要道路除中正路部分尖峰時段為 E 級外，其餘尚可維持 D 級以上服務水準。

表 3.5-2 蘆洲區主要幹道服務水準整理表

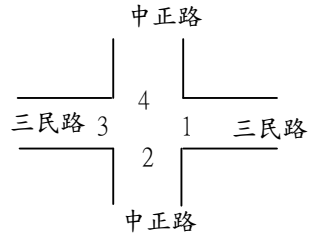
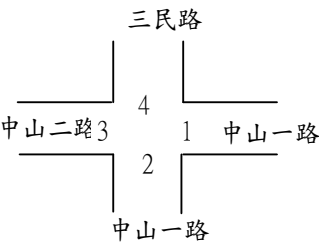
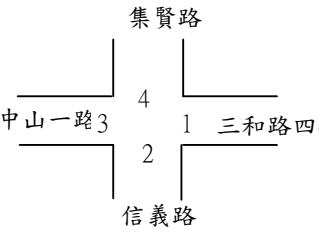
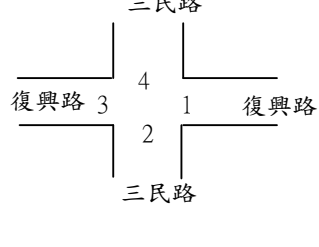
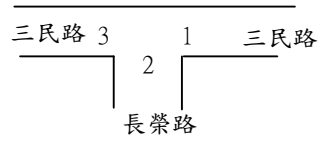
路名	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段			昏峰時段			道路等級
				旅行速率(KPH)	流量(V)	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	LOS	
三民路	往北	3	2,650	18.6	808	E	17.6	1,350	E	II
	往南	3	2,650	20.7	1,009	E	18.3	922	E	
中山一路	往東	2	1,650	18.4	1,102	D	15.6	1,406	E	III
	往西	2	1,650	17.3	1,300	D	18.1	1,297	D	
中山二路	往東	1	800	15.5	681	E	16.7	449	D	III
	往西	1	800	17.3	335	D	15.7	629	E	
集賢路	往北	3	3,100	24.2	1,107	D	26.9	686	D	II
	往南	3	3,100	26.5	717	D	24.1	1,177	D	
光華路	往東	1	800	18.5	478	D	18.2	511	D	III
	往西	1	800	19.6	350	D	18.7	423	D	
長榮路	往北	2	1,650	24.2	429	C	19.1	847	D	III
	往南	2	1,650	19.5	780	D	23.9	450	C	
民族路	往東	1	800	18.2	363	D	16.5	556	D	III
	往西	1	800	16.8	579	D	17.3	468	D	
仁愛路	往北	1	800	18.1	359	D	17.3	441	D	III
	往南	1	800	17.2	458	D	18.7	338	D	
中正路	往北	1	800	17.2	475	D	15.9	545	E	III
	往南	1	800	15.2	629	E	17.5	392	D	
復興路	往東	1	800	22.4	485	C	21.7	657	C	III
	往西	1	800	21.6	689	C	22.3	497	C	
環堤大道	往北	2	2,050	19.5	1,370	D	22.1	1,174	C	III
	往南	2	2,050	23.4	1,090	C	19.2	1,302	D	

資料來源：本計畫整理。

## 2. 重要路口服務水準評估

重要路口除三民路/中山一路/中山二路路口之服務水準為 E 級外，其餘路口服務水準可維持 D 級以上服務水準。

表 3.5-3 蘆洲區主要路口服務水準評估表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	46.0	47.65	D	D
		2	52.2		D	
		3	49.3		D	
		4	33.3		C	
	昏峰	1	43.2	48.99	C	D
		2	38.8		C	
		3	51.4		D	
		4	51.9		D	
	晨峰	1	62.0	56.32	E	D
		2	51.2		D	
		3	—		—	
		4	51.5		D	
	昏峰	1	79.5	69.46	E	E
		2	57.6		D	
		3	—		—	
		4	56.4		D	
路口	時段	方向	每一鄰近車輛 平均延滯(秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	37.1	43.09	C	C
		2	48.2		D	
		3	42.0		C	
		4	51.1		D	
	昏峰	1	51.7	47.83	D	D
		2	39.7		C	
		3	47.7		D	
		4	41.0		C	
	晨峰	1	47.5	47.23	D	D
		2	49.7		D	
		3	47.5		D	
		4	43.8		C	
	昏峰	1	58.3	55.42	D	D
		2	52.4		D	
		3	52.5		D	
		4	58.2		D	
	晨峰	1	42.3	42.00	C	C
		2	48.8		D	
		3	36.2		C	
		4	—		—	
	昏峰	1	45.1	41.50	D	C
		2	50.5		D	
		3	33.9		C	
		4	—		—	

資料來源：本計畫調查整理。

## 二、停車現況與服務現況

### (一)路外停車場

蘆洲區現況共 12 處路外停車場，總路外停車供給數為 1,818 輛小汽車停車位，尖峰總路外停車需求為 1,352 輛小汽車停車需求，路外停車場需供比為 0.74，各路外停車場使用率為 70%~90%。

### (二)路邊停車場

蘆洲區現況共 33 處路段有畫設路邊汽車停車格位，總路邊汽車停車供給數為 2,564 輛，尖峰總路邊汽車停車需求為 2,163 輛小汽車停車需求，路邊汽車需供比為 0.84，各路段路邊汽車停車使用率為 64%~95%。

表 3.5-4 蘆洲都市計畫路外停車場供需調查彙整表

停車場名稱	停車場位置	車位數	尖峰停車需求(輛)	尖峰使用率
蘆洲仁愛停車場	民權路139號旁	小型車139格	108	78%
蘆洲鷺江停車場	民權路26號	小型車456格	324	71%
蘆洲中山立體停車場	得勝街107號	小型車268格	189	71%
蘆洲長安停車場	長安街100號	小型車148格	114	77%
三民停車場	三民路121號旁	小型車20格	18	90%
成功停車場	長安街222號B1、B2	小型車142格	108	76%
南巷子(停二)停車場	長榮路595號	小型車30格	25	83%
鷺江國中地下停車場	鷺江國中地下2、3樓	小型車200格	145	73%
鷺江國小地下停車場	民族路7號	小型車93格	84	90%
重陽市場暨社教大樓地下停車場	集賢路245號	小型車145格	101	70%
蘆洲民權停車場	民權路6號旁	小型車46格	38	83%
忠義國小地下停車場	光榮路99號B1	小型車131格	98	75%
蘆洲國小地下停車場	中正路100號	-	-	-

資料來源：本計畫調查整理。

表 3.5-5 蘆洲都市計畫路邊停車場供需調查彙整表

編號	路名	汽車供需狀況			編號	路名	汽車供需狀況		
		供給	需求	使用率			供給	需求	使用率
1	中正路	35	33	94%	18	民族路	103	99	96%
2	三民路	32	30	94%	19	水湳街	69	64	93%
3	復興路	91	85	93%	20	保和街	28	27	96%
4	中山一路	116	110	95%	21	長安街	13	12	92%
5	集賢路	148	96	65%	22	中山二路	20	20	100%
6	環堤大道	253	215	85%	23	忠孝路	15	14	93%

編號	路名	汽車供需狀況			編號	路名	汽車供需狀況		
		供給	需求	使用率			供給	需求	使用率
7	長榮路	267	240	90%	24	永安南路	237	197	83%
8	民權路	52	49	94%	25	長興路50巷	7	7	100%
9	中央路	61	56	92%	26	光復路99巷	14	13	93%
10	長興路	170	155	91%	27	三賢街	111	73	66%
11	長樂路	128	110	86%	28	吉祥街	44	30	68%
12	中原路	76	66	87%	29	信賢街	36	24	67%
13	光明路	44	40	91%	30	集英街	85	58	68%
14	光復路	53	49	92%	31	三信路	69	46	67%
15	光榮路	58	55	95%	32	如意街	31	20	65%
16	永樂街	9	8	89%	33	環河北路	66	42	64%
17	永康街	23	20	87%	合計		2,564	2,163	84%

資料來源：本計畫調查整理。

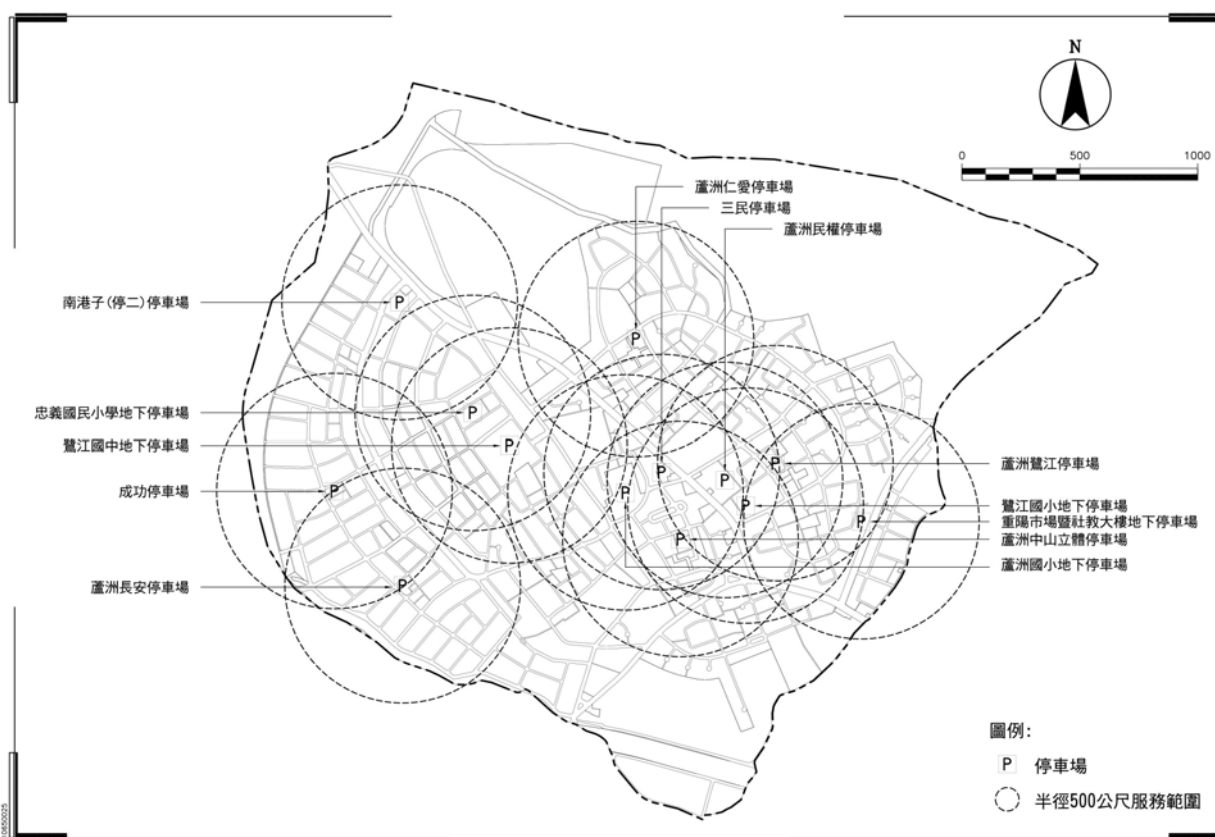


圖 3.5-2 路外停車場分布示意圖

### 三、大眾運輸與服務現況

計畫區內捷運系統包含捷運蘆洲線與環狀線，蘆洲線於民國 99 年底通車，環狀線建設計畫尚未經行政院核定，現況蘆洲區大眾運輸系統以捷運蘆洲線與公車服務為主。

#### 四、運輸需求預測

民國 110 年蘆洲區總人旅次需求約 17.5 萬人次/日，其中以與臺北市區(6.3 萬人次/日)、三重地區(2.5 萬人次/日)、新莊地區(0.9 萬人次/日)、板橋地區(0.7 萬人次/日)間之運輸需求往來強度較高。此外，蘆洲區私人運具人旅次需求約 13.0 萬人次/日，其中以與臺北市區(4.5 萬人次/日)、三重地區(2.1 萬人次/日)、新莊地區(0.8 萬人次/日)、板橋地區(0.5 萬人次/日)間運輸需求往來強度較高。

進一步將旅次起訖資料進行交通量指派於目標年路網，目標年計畫區內主要聯外道路之服務水準皆不佳，三民路、中山一路、中山二路等主要聯外道路尖峰時段為 D~E 級，集賢路尖峰時段為 D 級；市區重要道路除中正路尖峰時段為 D~E 級外，其餘道路尚可維持 D 級以上服務水準(詳表 3.5-8)。

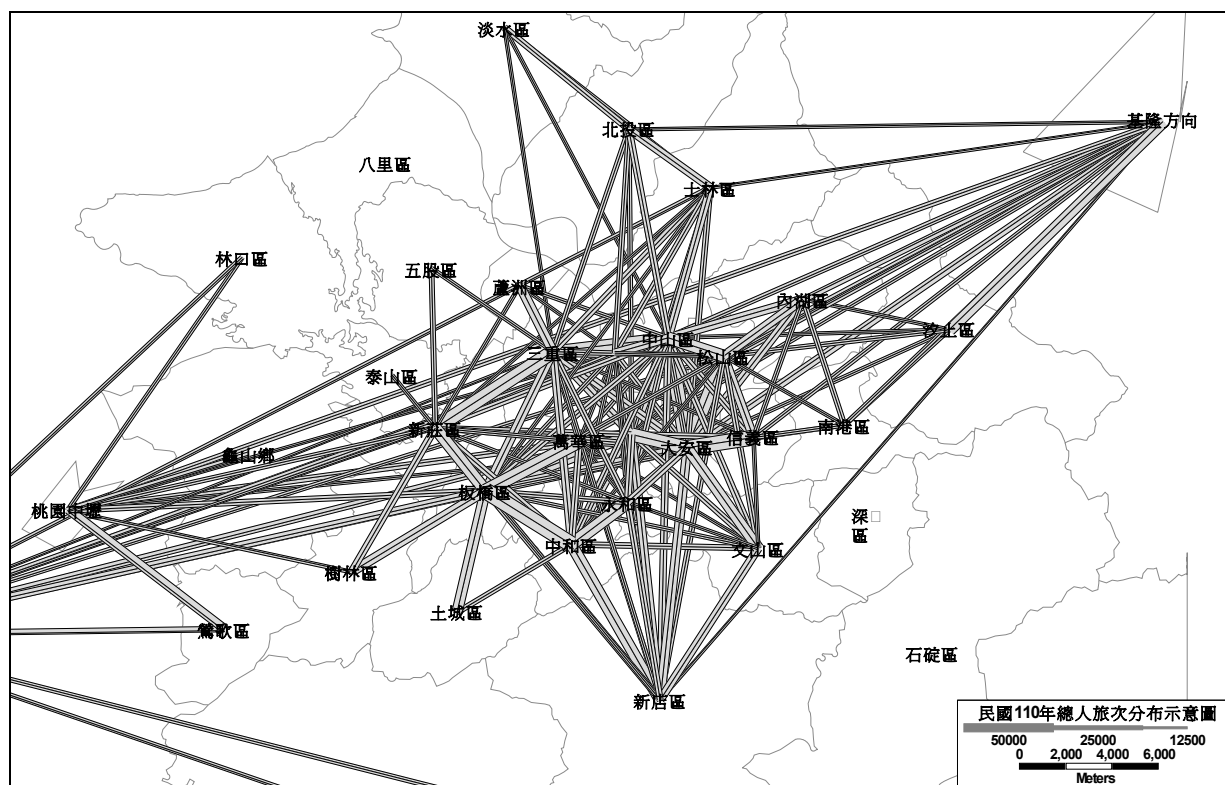


圖 3.5-3 計畫區目標年民國 110 年總人旅次分布示意圖

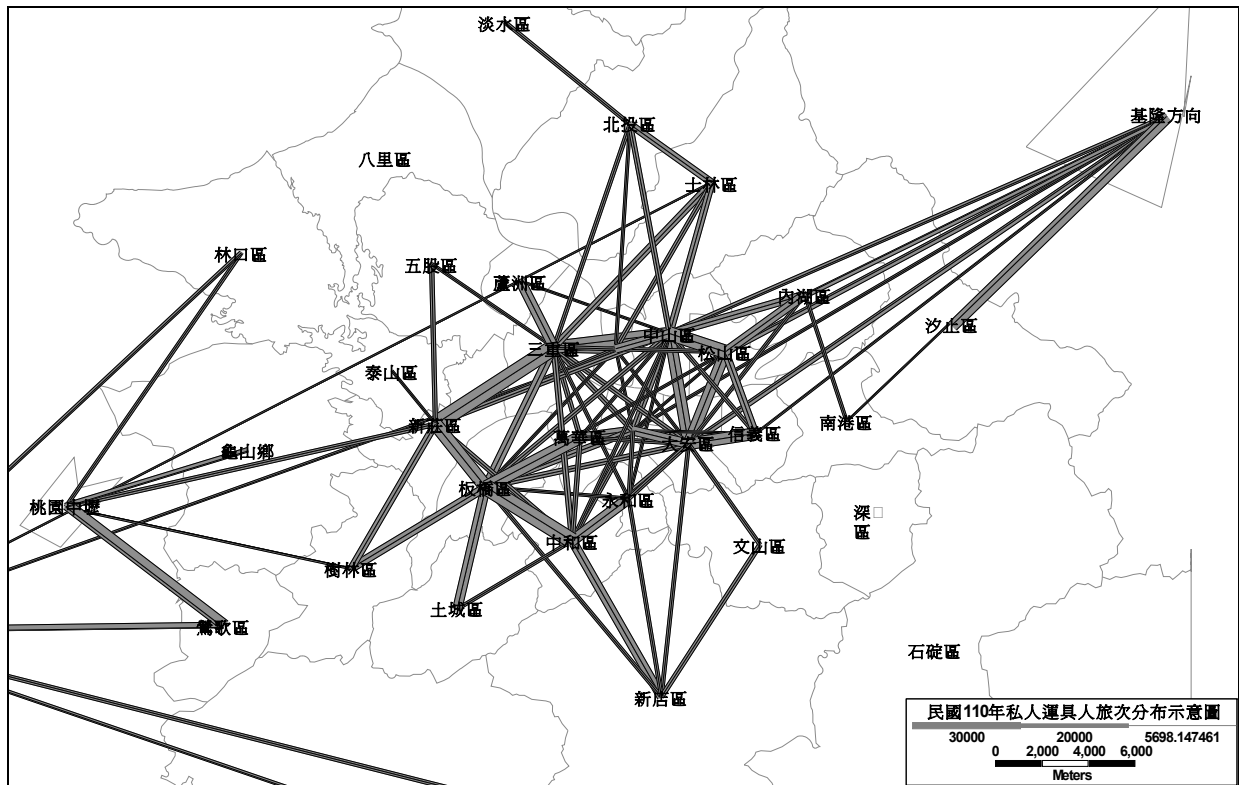


圖 3.5-4 計畫區目標年民國 110 年私人運具總人旅次分佈示意圖



表 3.5-6 計畫區目標年民國 110 年總人旅次起訖分佈表

單位：人旅次/日

起/迄	中正區	萬華區	大安区	信義區	南港區	大同區	中山區	松山區	內湖區	士林區	北投區	文山區	新店區	永和區	中和區	板橋區	三重區	蘆洲區	新莊區	五股區	八里區	淡水區	汐止區	深坑區	土城區	樹林區	泰山區	林口區	鶯歌區	三峽區	烏來區	石碇區	坪林區	石門區	三芝區	龜山區	中正機埭	桃園中坡	新竹方向	基隆方向	花蓮方向	合計				
中正區	64,593	34,593	40,862	17,512	6,742	17,713	37,967	16,261	10,328	13,666	13,761	18,575	24,160	20,607	22,138	31,966	26,664	7,429	16,924	3,079	878	8,405	7,520	666	9,296	6,936	3,029	1,522	2,607	2,220	20	273	189	76	802	1,969	1,851	15,965	23,578	13,396	8,684	545,424				
萬華區	34,496	110,087	19,314	9,188	4,380	10,547	13,812	9,746	4,746	6,001	5,122	10,177	14,653	10,300	19,424	40,998	16,974	4,003	12,060	2,877	373	3,865	4,357	344	8,604	6,056	2,704	1,366	2,413	1,851	10	133	103	99	1,021	1,942	619	2,666	5,512	6,523	725	410,194				
大安区	41,172	19,231	155,252	46,019	12,782	18,305	43,547	40,611	24,944	16,594	14,641	33,717	26,992	22,075	24,309	28,252	26,192	7,392	16,058	3,103	731	7,958	12,681	2,032	8,342	5,348	2,405	1,108	2,267	1,829	24	733	195	38	252	1,892	1,191	9,325	18,757	26,120	4,727	729,122				
信義區	17,505	9,095	45,811	113,485	13,239	9,671	20,509	26,877	12,998	8,121	7,277	10,892	8,612	7,499	8,981	13,418	10,970	2,643	5,933	1,548	290	3,621	8,578	693	3,342	2,083	1,065	399	985	620	10	282	102	5	8	953	3,533	5,224	7,183	15,263	4,790	414,116				
南港區	6,773	4,361	12,755	13,089	51,336	3,374	8,220	10,354	15,769	3,100	2,481	4,076	3,387	2,588	3,331	5,840	4,927	1,192	2,312	867	130	1,771	13,691	467	1,497	952	474	261	459	285	6	196	38	78	236	424	181	1,230	3,928	15,421	1,749	203,602				
大同區	17,577	10,476	18,359	9,581	3,337	59,002	26,494	10,732	7,177	18,217	15,494	9,560	12,843	10,983	12,363	14,092	28,802	8,627	15,186	2,501	995	9,232	4,415	374	4,066	3,765	1,933	1,154	1,449	1,117	9	152	144	1	4	1,430	206	6,368	10,694	6,604	2,975	368,492				
中山區	27,147	13,718	44,359	20,401	8,183	25,906	115,698	37,306	26,695	23,199	19,794	20,277	20,365	16,892	18,990	19,740	35,747	10,889	19,735	3,554	1,046	10,803	10,559	1,133	5,521	4,844	2,410	1,564	2,212	1,414	19	466	161	44	284	1,683	5,211	10,398	19,901	14,065	5,087	627,388				
松山區	16,175	9,647	40,412	26,841	10,510	10,794	37,475	142,406	28,286	9,652	8,289	17,187	16,416	8,816	10,878	13,532	14,833	4,465	8,340	1,772	426	6,044	13,835	1,035	3,995	2,883	1,541	865	1,652	958	17	468	197	219	2,288	1,501	2,196	9,659	15,211	25,168	3,702	530,585				
內湖區	10,436	4,760	24,894	12,953	15,569	7,217	26,711	28,253	72,115	8,694	4,346	5,802	3,657	2,855	4,096	5,580	7,254	1,884	3,318	1,411	97	2,702	10,729	415	1,145	775	483	457	373	185	7	130	24	61	238	685	2,507	4,187	9,205	22,810	2,509	311,526				
士林區	13,703	6,014	16,577	8,058	3,117	18,226	22,934	9,573	8,813	162,994	24,873	5,867	6,744	5,670	8,828	10,760	21,576	8,177	10,642	3,604	953	12,637	3,370	299	2,584	2,396	1,558	762	1,317	733	23	98	85	454	1,846	1,537	1,155	6,416	15,726	10,995	1,560	443,257				
北投區	13,762	5,112	14,655	7,263	2,504	15,587	19,704	8,274	4,367	24,769	112,139	3,088	3,564	3,640	4,469	7,120	15,528	4,198	6,572	2,841	1,576	18,795	1,902	128	1,627	1,689	889	572	807	368	9	37	34	66	451	2,013	812	4,248	9,310	10,438	1,060	335,984				
文山區	18,844	10,146	33,419	10,861	4,073	9,530	20,215	17,182	5,807	5,841	3,127	59,447	24,406	10,691	17,331	12,819	9,688	2,201	7,763	2,410	103	1,506	2,208	829	3,235	1,918	1,221	287	720	673	21	206	70	67	240	876	208	2,339	4,682	9,246	2,046	318,501				
新店區	24,175	14,632	27,066	8,673	3,393	12,859	20,365	16,483	3,624	6,875	3,573	24,280	198,251	18,403	35,549	18,370	12,699	2,646	11,500	3,557	145	3,411	2,262	684	6,502	2,774	1,556	500	1,396	1,279	313	211	601	409	632	1,476	134	1,212	4,953	10,669	1,183	509,275				
永和區	20,712	10,280	21,973	7,516	2,730	10,964	16,890	8,844	2,833	5,695	3,635	8,844	2,833	5,695	3,635	10,635	18,425	110,497	38,928	15,810	18,188	3,871	11,898	2,537	162	1,966	1,995	308	4,930	3,107	1,249	404	1,049	959	13	103	56	32	260	984	84	1,716	2,648	4,903	838	370,634
中和區	22,278	19,600	24,305	8,886	3,430	12,361	18,948	10,775	4,088	8,844	4,459	17,279	35,415	38,880	209,270	49,574	23,090	5,224	21,454	4,986	273	2,770	2,131	586	16,276	6,133	2,477	1,006	2,235	2,377	24	192	80	75	389	2,227	190	5,598	8,166	7,950	675	604,974				
板橋區	32,089	40,905	28,349	13,472	5,774	14,170	19,720	13,592	5,606	10,817	7,103	12,740	18,517	15,827	49,662	357,521	26,698	7,026	38,008	7,171	615	5,303	4,197	423	32,310	28,491	4,896	1,874	6,188	5,238	44	156	95	200	767	5,346	926	17,314	24,411	17,316	3,762	884,644				
三重區	26,701	16,884	26,255	10,943	4,742	28,832	35,804	14,810	7,221	21,531	15,463	9,677	12,824	18,253	23,074	27,061	279,764	24,980	43,614	12,336	1,026	10,372	4,625	625	6,155	7,069	6,135	2,574	2,352	1,401	22	130	117	296	2,450	3,599	447	4,140	10,611	5,612	580	731,088				
蘆洲區	7,457	4,000	7,394	2,638	1,172	8,618	10,951	4,465	1,873	8,168	4,189	2,186	2,486	3,869	5,280	7,172	25,098	96,281	9,694	5,996	303	2,886	842	167	1,343	1,551	1,330	516	868	390	5	20	13	26	79	858	57	1,438	2,342	1,743	147	175,523				
新莊區	16,989	12,448	16,097	5,989	2,330	15,214	19,582	8,393	3,232	10,860	6,622	7,691	11,553	11,905	21,355	37,702	43,412	9,843	217,180	15,032	525	5,164	1,988	369	6,683	21,663	11,594	2,897	2,910	1,706	16	86	78	123	526	6,764	241	13,442	11,933	4,252	477	587,597				
五股區	3,078	2,876	3,160	1,564	916	2,502	3,504	1,784	1,434	3,612	2,815	2,415	3,609	2,540	4,997	7,135	12,354	5,906	15,034	61,027	1,282	4,040	1,263	341	2,024	2,445	5,867	2,168	1,553	664	13	39	21	125	1,278	1,891	193	992	1,680	1,762	241	172,145				
八里區	877	375	731	296	123	988	1,040	433	114	917	1,549	107	142	164	251	554	945	283	482	1,382	18,137	1,870	123	70	103	153	365	1,730	525	127	27	6	1	45	33	1,736	82	206	657	1,226	124	39,097				
淡水區	8,343	3,826	7,923	3,653	1,720	9,202	10,861	6,088	2,420	12,522	18,853	1,523	3,426	1,975	2,738	5,280	10,381	2,794	5,070	3,940	1,740	123,500	1,285	260	1,465	1,403	1,383	1,325	1,429	440	132	146	234	723	1,058	3,846	1,000	616	4,149	4,854	424	273,950				
汐止區	7,452	4,343	12,697	8,588	13,845	4,485	10,558	13,850	10,799	3,374	1,927	2,214	2,263	1,927	2,130	4,191	4,638	881	2,041	1,166	110	1,306	168,129	651	1,003	882	470	287	409	194	89	723	408	160	67	847	30	1,188	1,100	38,876	1,808	332,104				
深坑區	722	352	1,972	692	455	388	1,249	1,046	415	301	128	782	626	308	586	428	628	104	299	344	74	261	647	29,543	239	157	119	142	745	263	25	426	75	25	10	459	29	98	401	603	1,567	47,732				
土城區	9,249	8,577	8,343	3,369	1,413	4,050	5,653	4,036	1,121	2,511	1,670	3,305	6,407	4,976	16,065	32,379	6,249	1,340	7,849	2,099	142	1,475	1,122	226	91,247	4,948	1,364	540	2,513	6,892	122	43	32	81	451	2,298	95	1,845	4,717	5,275	455	256,543				
樹林區	6,942	6,074	5,382	2,084	867	3,796	4,804	2,881	790	2,428	1,748	1,917	2,755	3,049	6,123	28,696																														

表 3.5-7 計畫區目標年民國 110 年私人運具人旅次起訖分佈表

單位：人旅次/日

起/迄	中庄區	萬華區	大安區	信義區	南港區	大同區	中山區	松山區	內湖區	士林區	北投區	文山區	新店區	永和區	中和區	板橋區	三重區	蘆洲區	新莊區	五股區	八里區	淡水區	汐止區	深坑區	土城區	樹林區	泰山區	林口區	鶯歌區	三峽區	烏來區	石碇區	坪林區	石門區	三芝區	龜山區	中正機場	桃園中區	新竹方向	基隆方向	花蓮方向	合計
中庄區	39,597	22,180	23,334	10,188	2,831	10,562	17,134	10,155	5,031	7,016	6,256	6,224	9,800	12,406	13,587	18,027	15,317	3,739	9,520	2,321	740	3,658	3,734	520	5,784	4,248	1,903	1,026	1,162	1,784	17	258	176	7	81	978	1,360	5,160	9,939	10,543	344	298,646
萬華區	22,083	75,227	12,514	5,948	2,686	8,858	11,257	7,970	3,468	4,471	3,696	4,591	7,832	7,222	14,066	29,648	14,172	3,166	9,805	2,602	357	2,324	2,747	270	5,956	5,053	2,198	1,100	1,459	1,624	9	129	99	19	202	1,280	382	850	2,153	5,259	427	285,180
大安區	23,644	12,431	97,215	27,764	6,074	10,785	25,834	26,703	12,456	8,946	6,992	12,741	12,450	13,339	14,637	16,071	14,980	3,772	8,951	2,304	995	3,600	6,929	1,602	5,272	3,317	1,615	736	874	1,387	19	691	177	6	29	951	397	3,127	7,871	18,709	1,062	417,056
信義區	10,181	5,855	27,557	73,839	7,231	6,081	13,201	19,419	7,797	4,689	3,816	5,010	4,542	4,622	5,768	7,797	7,012	1,510	3,671	1,233	241	1,675	5,074	537	2,095	1,359	773	244	346	462	8	269	94	4	6	469	3,239	2,062	1,905	10,892	1,110	253,697
南港區	2,862	2,667	6,047	7,081	35,885	2,192	5,215	7,536	11,885	2,136	1,701	2,161	2,038	1,586	2,148	3,794	3,880	894	1,736	776	116	1,139	9,450	388	923	749	371	196	233	198	3	187	31	26	29	234	0	602	2,246	10,327	1,126	132,792
大同區	10,426	8,788	10,839	5,991	2,155	45,461	23,322	9,231	5,520	14,265	11,300	3,834	6,066	7,017	8,063	10,869	23,968	6,843	12,357	2,312	946	6,643	2,839	309	2,857	3,222	1,669	976	871	980	8	147	140	1	4	984	0	4,025	6,797	5,085	1,511	267,641
中山區	16,314	11,163	26,646	13,093	5,179	21,734	89,989	31,380	19,922	18,316	15,099	8,603	9,956	10,759	12,144	14,882	29,489	8,517	15,999	3,263	986	7,913	7,057	947	3,701	4,131	2,098	1,353	1,471	1,162	16	448	149	20	83	1,112	4,109	6,431	11,554	11,742	1,817	450,747
松山區	10,069	7,871	26,503	19,384	7,691	9,293	31,548	110,786	22,651	7,987	6,603	8,235	8,601	6,183	7,736	10,521	12,775	3,702	7,039	1,660	406	3,929	9,496	875	2,853	2,497	1,350	680	917	811	14	453	188	67	726	948	1,651	6,803	9,981	18,908	825	391,218
內湖區	5,139	3,482	12,405	7,752	11,685	5,560	19,938	22,617	52,198	6,539	3,346	2,528	2,053	2,023	2,891	4,055	6,323	1,521	2,716	1,306	85	1,985	7,901	238	724	653	413	391	181	111	5	121	17	40	65	468	2,310	2,753	6,585	18,875	943	220,942
士林區	7,053	4,485	8,929	4,627	2,153	14,274	18,052	7,908	6,658	119,978	18,830	2,376	3,281	3,527	5,093	7,588	18,349	6,547	8,437	3,256	877	8,649	2,068	166	1,628	1,937	1,331	576	720	412	6	81	37	157	596	1,058	753	3,709	10,583	9,671	111	316,628
北投區	6,258	3,685	7,006	3,802	1,724	11,393	15,009	6,588	3,366	18,725	81,960	1,281	1,800	2,122	2,592	4,938	12,967	3,327	5,123	2,563	1,389	12,813	1,095	64	980	1,278	787	418	427	189	3	31	18	25	273	1,145	652	3,235	6,962	7,842	681	236,538
文山區	6,493	4,560	12,443	4,980	2,158	3,804	8,541	8,230	2,533	2,351	1,320	37,680	14,417	6,037	8,903	6,911	5,727	969	3,935	1,742	63	507	1,368	593	1,737	1,058	817	149	181	275	16	193	57	17	31	474	0	1,581	2,565	4,046	1,896	161,358
新店區	9,815	7,810	12,524	4,603	2,044	6,082	9,956	8,668	2,020	3,512	1,810	14,292	142,426	12,468	22,166	12,008	8,632	1,607	7,781	2,844	122	954	1,456	525	4,227	2,135	1,116	306	501	914	309	204	591	55	91	808	26	731	3,545	8,068	1,113	320,868
永和區	12,511	7,202	13,238	4,638	1,728	6,998	10,757	6,211	2,000	3,552	2,117	5,980	12,490	75,862	25,596	10,926	11,740	2,207	7,737	2,046	139	954	1,347	229	3,596	2,382	922	263	432	782	12	96	52	9	51	572	0	1,285	1,440	4,070	747	244,940
中和區	13,727	14,241	14,633	5,673	2,246	8,061	12,102	7,633	2,883	5,110	2,583	8,850	22,032	25,548	149,801	35,270	15,832	3,065	14,733	4,053	249	1,347	1,345	405	12,094	4,681	1,902	751	1,023	1,917	22	178	75	40	80	1,384	0	4,615	5,557	6,821	518	413,079
板橋區	18,151	29,556	16,168	7,851	3,728	10,947	14,862	10,581	4,081	7,644	4,921	6,832	12,155	10,943	35,538	261,570	21,402	5,122	31,059	6,332	579	3,243	2,720	268	23,053	21,043	4,056	1,440	3,682	4,464	42	149	90	146	202	3,783	670	6,063	6,614	9,134	504	611,212
三重區	15,354	14,082	15,043	6,984	3,696	23,999	29,546	12,752	6,291	18,304	12,902	5,716	8,758	11,805	15,817	21,765	215,547	20,587	36,281	11,196	985	7,566	3,572	531	4,678	6,297	5,377	2,161	1,363	1,241	21	127	113	167	1,059	2,625	263	3,273	8,157	5,089	422	561,514
蘆洲區	3,767	3,162	3,775	1,505	874	6,835	8,579	3,702	1,509	6,538	3,318	954	1,448	2,205	3,091	5,268	20,705	27,520	8,048	5,409	290	2,216	635	120	927	1,363	1,134	424	219	296	4	19	12	21	36	640	0	1,173	1,586	683	109	130,118
新莊區	9,585	9,893	8,991	3,727	1,754	12,385	15,846	7,093	2,629	8,656	5,173	3,863	7,834	7,745	14,665	30,753	36,079	8,196	166,605	13,766	503	3,739	1,466	244	6,102	18,380	10,094	2,455	1,875	1,527	15	84	75	95	222	5,670	72	12,609	9,633	3,765	310	454,194
五股區	2,319	2,602	2,362	1,249	825	2,312	3,213	1,672	1,329	3,264	2,536	1,747	2,897	2,049	4,064	6,296	11,214	5,319	13,769	47,096	1,254	3,133	995	251	1,736	2,315	5,084	1,848	906	631	12	39	21	62	561	1,288	185	955	1,574	1,739	235	142,956
八里區	739	359	595	248	109	939	980	413	102	842	1,362	66	118	140	226	518	904	270	459	1,354	13,530	1,569	68	8	94	149	322	1,205	234	127	27	6	1	42	28	1,054	69	84	433	110	55	29,959
淡水區	3,596	2,284	3,565	1,706	1,088	6,613	7,971	3,973	1,703	8,534	12,871	5,275	969	963	1,315	3,221	7,575	2,124	3,645	3,032	1,438	92,693	577	82	689	942	918	764	599	117	46	49	102	687	1,040	2,425	960	442	3,549	1,475	399	187,270
汐止區	3,666	2,374	6,945	5,083	9,603	2,909	7,956	9,512	7,971	2,072	1,120	1,325	1,457	1,279	1,344	2,713	3,585	675	1,519	898	55	598	118,685	148	631	632	328	170	118	69	28	110	36	29	12	412	0	703	455	30,560	846	228,142
深坑區	576	278	1,542	536	376	323	1,063	886	238	168	64	545	467	228	405	273	533	56	174	254	12	83	145	210,07	170	76	101	41	94	34	3	238	26	21	2	88	0	0	113	68	1,554	32,863
土城區	5,736	5,930	5,272	2,121	839	2,840	3,833	2,894	699	1,556	1,023	1,807	4,132	3,642	11,884	23,123	4,771	922	6,267	1,811	133	700	751	156	67,504	4,175	1,118	376	1,268	6,064	120	41	28	40	86	1,550	72	1,139	3,761	4,018	235	184,441
樹林區	4,254	5,071	3,351	1,359	664	3,253	4,090	2,494	669	1,969	1,337	1,057	2,116	2,324	4,670	21,249	6,210	1,359	18,352	2,295	163	934	594	29	4,262	82,119	1,983	754	3,031	3,050	2	27	10	13	55	2,753	0	6,171	1,826	329	139	196,386
泰山區	1,889	2,193	1,704	806	370	1,721	2,128	1,385	455	1,265																																

表 3.5-8 計畫區目標年民國 110 年交通量預測及服務水準分析表

路名	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段			昏峰時段			道路等級
				旅行速率 (KPH)	流量 (V)	LOS	旅行速率 (KPH)	流量 (V)	LOS	
三民路	往北	3	2,650	18.1	872	E	17.5	1,465	E	II
	往南	3	2,650	19.9	1,111	E	17.6	1,018	E	
中山一路	往東	2	1,650	17.2	1,212	D	14.4	1,533	E	III
	往西	2	1,650	16.0	1,425	E	16.9	1,407	D	
中山二路	往東	1	800	14.1	752	E	15.9	485	E	III
	往西	1	800	16.7	365	D	14.8	676	E	
集賢路	往北	3	3,100	23.4	1,210	D	26.5	738	D	II
	往南	3	3,100	26.0	774	D	23.6	1,284	D	
光華路	往東	1	800	17.3	528	D	17.3	552	D	III
	往西	1	800	18.8	382	D	17.9	458	D	
長榮路	往北	2	1,650	23.6	474	C	18.2	926	D	III
	往南	2	1,650	18.6	854	D	23.4	486	C	
民族路	往東	1	800	17.6	390	D	16.8	597	D	III
	往西	1	800	16.8	629	D	16.7	503	D	
仁愛路	往北	1	800	17.3	393	D	16.6	475	D	III
	往南	1	800	16.6	497	D	18.1	364	D	
中正路	往北	1	800	16.0	532	E	14.8	602	E	III
	往南	1	800	14.2	684	E	16.6	434	D	
復興路	往東	1	800	21.1	532	C	19.8	727	D	III
	往西	1	800	19.7	761	D	21.1	541	C	
環堤大道	往北	2	2,050	18.4	1,483	D	20.8	1,296	C	III
	往南	2	2,050	22.4	1,177	C	18.3	1,400	D	

資料來源：本計畫整理。

## 第六節 土地使用分區管制要點

「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」係於民國 100 年 1 月 14 日以北府城審字第 09912269291 號發布，自民國 100 年 1 月 17 日起實施，現行管制內容包括建蔽率、容積率、前側院留設及建築線退縮使用、公共設施用地多目標使用、容積獎勵(都市更新、整體合併建築、設置公益性設施、老舊及窳陋地區改建、自願無償捐贈公共設施用地、整體捐贈具保存維護價值建物等)、都市設計審議標準、法定空地綠化及地下開挖率，惟細部計畫另訂者依其規定辦理。

## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區內尚未完成開闢建設之公共設施項目包括部分機關用地、部分公園用地、部分兒童遊樂場用地等，其區位皆位於既有都市發展區，其餘屬市地重劃整體開發地區之公共設施皆以開闢完竣或正開闢中。本計畫區未開闢之公共設施採一般徵收方式取得，考量地方財政、保障公共設施保留地之土地所有權人權益及加速取得未開闢之用地，於現行土地使用分區管制要點土地使用分區管制要點有訂定自願無償捐贈公共設施用地者，得增加興建樓地板面積之相關規定。

# 第四章 計畫目標與規劃原則

## 第一節 計畫目標

- 一、透過主要計畫與細部計畫內容拆離，重建計畫之層級並符合法令之管制。
- 二、延續主要計畫精神及都市發展定位，並制定可行之執行機制，以期計畫體現。

## 第二節 規劃原則

### 一、落實計畫層級

本細部計畫內容將依都市計畫法之規定研訂。並配合變更蘆洲第三次通盤檢討案檢討蘆洲空間發展現況，據以落實主要計畫與細部計畫拆離內容。

### 二、體現主要計畫之空間發展構想

蘆洲都市計畫區之定位為「水岸城市、人文新都」，空間發展除延續本身都市發展脈絡外，提供周邊以產業為主之發展地區舒適、宜居住宅環境亦是發展重點。據此，本計畫綜合考量計畫區之水岸資源分布、綠資源分布、都市發展紋理與捷運站建設，由節點至軸線再擴及區域，提出七大生活區、人文軸、親水軸與景觀綠網之空間發展構想，落實水岸城市、人文新都之都市願景，其構想說明如下：

#### 1. 七大生活區

本計畫考量捷運建設、道路路網、水岸資源與空間發展型態，劃設北側既有生活區、南側既有生活區、灰磘生活區、南港子生活區、次核心發展區、蘆北水岸發展區與蘆南發展區等七大分區，其發展重點說明如下：

##### (1)北側既有生活區

位於 I-1 號道路以北，蘆北水岸發展區以南之既有都市發展區。區內有捷運徐匯中學站、三民高中站，以住宅機能為主。配合捷運開通及徐匯中學聯合開發案，未來朝大眾運輸導向空間模式發展之生活區。

##### (2)南側既有生活區

本區位於 I-1 號道路以南、西鄰南港子生活區、東鄰蘆南發展區，是蘆洲區原有政治與商業核心，亦是發展最早之地區，故本區擁有許多文化資源。未來除原有政治與鄰里商業發展外，應整合、發展本區文化、歷史資源，以延續都市發展脈絡，吸引文化旅遊人潮。

### (3)灰磽生活區

即灰磽重劃區，處於計畫區至二重水岸公園（蘆堤公園、微風運河）之重要區位，以住宅機能為主要發展型態。透過鴨母港溝整治延伸藍帶系統，並設置跨堤設施，發展為與二重水岸公園共榮之優良居住空間。

### (4)南港子生活區

即南港子重劃區，是本區發展較晚、整體住宅條件較新之生活區。臨捷運蘆洲站，東倚南側既有生活區，西鄰灰磽生活區，以住宅機能發展為主軸。

### (5)次核心發展區

本計畫區原為單一核心發展城市，本次檢討配合捷運蘆洲線開通、蘆洲北側農業區整體規劃，塑造為蘆洲都市計畫區次核心，並落實大眾運輸導向發展模式概念，透過建物退縮留設連續無間斷人行系統，配置全區性土地使用與公共設施，供蘆洲都市計畫區之民眾使用，使本區成為以人為主之都市發展型態。

### (6)蘆北水岸發展區

本區臨淡水河畔公園與臺北市士林區對望，本次檢討考量本區得天獨厚之河岸資源，定位為水岸發展區，臨水岸處設置大型親水公園及商業區，翻轉背河之空間發展型態。並透過超級堤防等便於跨堤之規劃，結合堤外河畔公園與堤內之都市發展區，塑造商業、休閒、居住三者共榮之蘆岸之丘水岸發展區，落實水岸城市目標。

### (7)蘆南發展區

位於中山高速公路以北地區，現況為蘆洲工業、住宅混合發展之地區，原有農業區多已廢耕、轉用。未來環狀線 Y22 站設置於此，本次檢討配合捷運建設與農業區整體開發，落實大眾運輸導向發展模式，規劃以捷運 Y22 站為中心之捷運生活圈。

## 2. 親水軸

檢視蘆洲區藍帶資源的空間分布，藍帶資源有淡水河與二重疏洪道主要分布於環蘆洲區外圍，透過鴨母港溝整治、水湳溝整治工程延伸親水通廊，使藍帶系統更臻完整。此外，於鄰近淡水河畔公園側劃設大型親水公園，臨二重疏洪道之灰磽生活區設置跨堤設施，再透過景觀綠網、自行車道與人行步道串連，建構完善水岸城市空間。

### 3. 人文軸

由於蘆洲南側生活圈為發展較早之地區，因此文化資源多位於蘆洲南側生活圈，為保有、延續都市發展脈絡，規劃以捷運徐匯中學站與捷運三民高中站為起點，蘆洲李宅為終點，以連續的人行、自行車道串連蘆洲南側生活圈重要人文節點(例如：西洋樓)，彰顯蘆洲重要人文資源，建構蘆洲人文軸帶。

### 4. 景觀綠網

原則指定區內 20 米寬道路及環道系統為景觀道路，透過綠廊串連區內公園、綠地、兒童遊樂場等空間建構舒適景觀綠網，提升區內整體生活環境品質。

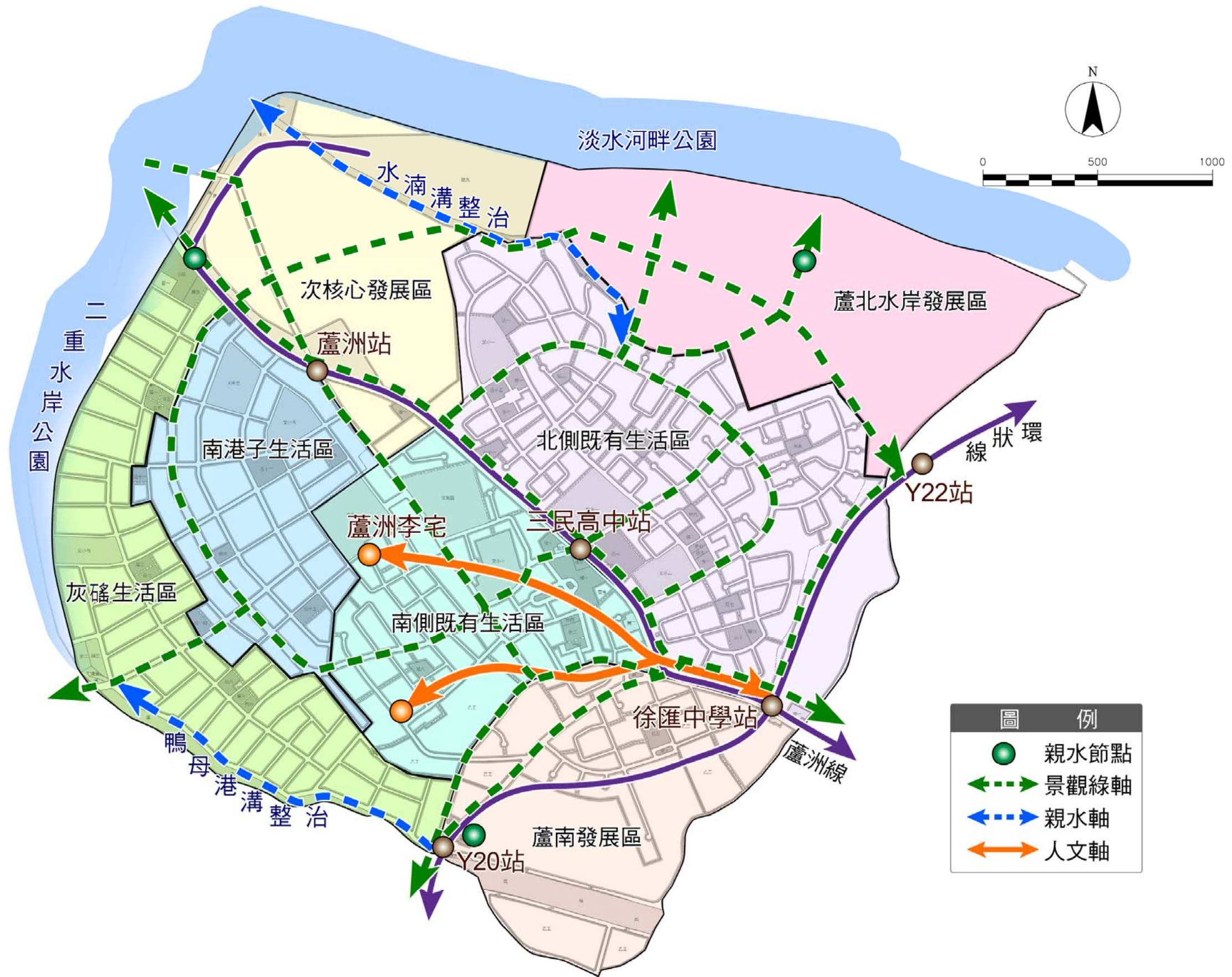


圖 4.3-1 整體規劃構想示意圖



# 第五章 整併暨擬定細部計畫

## 第一節 整併暨擬定原則

### 一、計畫範圍

依循主要計畫內容，計畫面積維持 680.1423 公頃，同時將既有「蘆洲都市計畫(灰磽地區)細部計畫」、「蘆洲都市計畫(二重疏洪道拆遷方案)(南港子地區)細部計畫」、「蘆洲都市計畫(重陽聯絡道路鄰近地區)細部計畫」、及「蘆洲李宅古蹟保存區細部計畫」併入本細部計畫範圍，尚未實施細部計畫地區部分則於本次一併辦理擬定。

### 二、計畫年期、計畫人口及居住密度

#### 1. 計畫年期

依蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫之目標年研訂。

#### 2. 計畫人口及居住密度

依蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫之計畫人口為上位指導原則，本細部計畫之計畫人口及居住密度將依發展現況、檢討分析、發展課題對策、公民及團體陳情及變更原則，配置適當鄰里性公共設施用地後予以訂定。

### 三、細部計畫整併原則

#### 1. 實施地區

(1)以變更「蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫」之範圍為準。

(2)已發布細部計畫地區將予以廢除，併同未實施細部計畫地區辦理「擬定蘆洲都市計畫細部計畫」管制之。

2. 計畫書圖內容：除依都市計畫法相關規定辦理外，以「蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)主要計畫」為上位指導原則，將蘆洲地區之鄰里性公共設施納入本細部計畫，針對蘆北暨蘆南整體開發地區則依地區鄰里特性劃設適當公共設施用地，有關納入細部計畫之鄰里性公共設施及地區性土地使用分區計畫內容如下：

- (1)住宅區將依現行之建蔽、容積率由低至高分為第一種、第二種、第三種及第四種住宅區。
- (2)商業區將依現行之建蔽、容積率由低至高分為第一種、第二種商業區。
- (2)學校用地中屬鄰里性之文中、文小用地納入細部計畫。
- (3)面積未滿 1 公頃之公園用地。
- (4)公園兼兒童遊樂場用地。
- (5)系統性綠地。
- (6)鄰里性機關用地。
- (7)零售市場用地。
- (8)面積未滿 0.5 公頃之停車場或廣場用地。
- (9)寬度未滿 12 公尺之計畫道路。
- (10)寬度 4 公尺之人行步道。
- (11)土地使用分區管制要點。
- (12)都市設計準則。

#### 四、土地使用計畫

本計畫依循主要計畫發展構想與原則，整併暨擬定原則依主要計畫規定辦理。配合蘆北農業區及蘆南農業區之整體規劃開發，考量主要計畫空間發展構想，擬定土地使用計畫。

#### 五、公共設施計畫

- (一)依循主要計畫公共設施用地之變更原則，惟原屬細部計畫公共設施部分，納入本次細部計畫之擬定以符計畫之層級。
- (二)蘆北暨蘆南整體開發地區依循主要計畫構想於適當區位配置鄰里性公共設施用地。
- (三)部分公共設施用地配合實際使用之功能予以擬(劃)定之。
- (四)公共設施用地編號不易辨識或未編號者，其編號應以遵循主要計畫依序編號之。

## 六、交通系統計畫

- (一)依循主要計畫交通系統計畫之變更原則，惟屬細部計畫之計畫道路納入本次計畫予以擬定及編號，以符計畫之層級。
- (二)依據主要計畫交通系統結構、地區實際發展需求變更部分現況道路為計畫道路。

## 七、土地使用分區管制

目前市政府已另案辦理新北市三重、新莊、板橋等 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討，基於公平性及避免與本計畫檢討成果不同致後續執行困難之考量，本案除下列事項外，不予檢討土地使用分區管制要點，俟該土地使用分區管制要點專案通盤檢討發布實施，再行納入計畫書敘明。

- (一)全計畫區之容積率與建蔽率規範。
- (二)蘆北、蘆南整體開發區研訂建築基地退縮規範。
- (三)原細部計畫之特殊土地使用分區管制規範。

## 八、都市設計準則

本計畫依循都市計畫定期通盤檢討實施辦法第九條之規定，視實際需要研訂下列事項：

- (一)公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。
- (二)人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。
- (三)交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。
- (四)建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。
- (五)建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。
- (六)環境保護設施及資源再利用設施配置事項。
- (七)景觀計畫。
- (八)防災、救災空間及設施配置事項。
- (九)管理維護計畫。

## 九、事業與財務計畫

除蘆北與蘆南整體開發區以區段徵收方式外，其餘未開闢公共設施用地之取得方式經檢討維持其現行計畫，惟相關土地取得經費、開闢經費及預定開發期限依實際情況調整之。

## 第二節 原細部計畫內容檢討與調整

本案之擬定係配合蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案進行主要計畫與細部計畫拆離作業，爰此，本細部計畫除依循主要計畫發展構想、發展現況、公民及團體陳情意見等研訂計畫內容外，仍進行原細部計畫內容檢討與調整，避免主係拆離、整併細部計畫與擬定細部計畫過程中因合併分區或公共設施用地所造成之疑慮。其內容說明如下：

### 一、「蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫」

本細部計畫區內原劃設四處電塔用地，惟現況已辦理拆除，未來亦未有相關使用計畫，因此以併入鄰近分區或公共設施用地為原則；位於公兒三用地東側之電路鐵塔用地面積為 0.0279 公頃，將併入鄰里公園兼兒童遊樂場用地，捷一用地西南側及公兒四用地北側計有二處電路鐵塔用地，面積共計 0.0684 公頃，將併入第四種住宅區，廣場兼停車場用地東側電路鐵塔用地面積為 0.0404 公頃，併入前開所述公共設施用地。

### 二、原民國 99.2.9 發布實施「變更蘆洲都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」

計畫區內共計有三處人行廣場用地於前開通盤檢討變更為道路廣場用地，經本次主要計畫通盤檢討檢視，鸞江廣場及仁愛廣場等二處廣場現況確實僅供人行使用，基於主細計拆離原則，於主要計畫變更為商業區，因此本擬定細部計畫回歸劃設為人行廣場用地，面積共計 0.7515 公頃

# 第六章 實質計畫

## 第一節 計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫相同，面積共計 680.1423 公頃。

## 第二節 計畫年期、計畫人口及居住密度

本細部計畫依主要計畫為上位指導原則，以民國 110 年為計畫目標年，至計畫目標年之人口數為 220,000 人。居住密度為每公頃 730 人。

## 第三節 土地使用計畫

為因應主要及細部計畫拆離原則，除既有都市發展地區尚未擬定細部計畫範圍外，同時併入原蘆洲都市計畫(灰磘地區)細部計畫、蘆洲(南港子地區)(二重疏洪道拆遷安置方案)細部計畫、蘆洲都市計畫(重陽連絡道路鄰近地區)細部計畫及蘆洲都市計畫(蘆洲李宅古蹟保存區)細部計畫，整併為擬定蘆洲都市計畫細部計畫。本計畫土地使用計畫面積表如表 6.3-1 所示，土地使用計畫圖如圖 6.3-1 所示。

### 一、第一種住宅區

第一種住宅區為既有都市發展地區範圍內之住宅區，東鄰重陽重劃區，西至灰磘、南港子重劃區，南迄國道一號高速公路，北至水湳溝，住宅區面積總計為 142.2027 公頃，佔都市發展用地面積之 22.71%、計畫總面積之 20.91%。

### 二、第二種住宅區

為原灰磘、南港子重劃區住宅區範圍，考量前開重劃區多已開發完成，因此本細部計畫不予調整主要計畫之住宅區，亦不再劃設鄰里性公共設施用地，面積維持 94.2057 公頃，佔都市發展用地面積之 15.04%、計畫總面積之 13.85%。

### 三、第三種住宅區

為蘆北與蘆南整體開發區之住宅區，除依循主要計畫之劃設外，考量蘆洲機廠南側水湳溝現況已加蓋為道路使用，並已劃設停車空間，本次劃設計畫道路(I-5-30M)將二側予以銜接將減少停車空間，因此增設停(八)用地作為鄰里性停車場使用。

另外考量本計畫區文小用地現況仍不敷使用，且北機廠預定地西南側區位附近未有文小用地提供鄰里性居民使用，因此於園道用地東側增設文小(六)用地，同時考量整體藍綠帶系統之串連，於文小(六)用地西南側增設公兼兒(六)用地，另北機廠南側將以岔軌進入，並因應未來 Y22 站區設置，因此於計畫範

圍東側劃設公兼兒(五)用地併同作為開放空間使用，在蘆南整體開發地區部分，則將既有都市發展區之 8 公尺計畫道路予以延伸至區外，因此計畫範圍南側邊界增設計畫道路；在扣除上述公共設施用地後面積總計為 54.6415 公頃，佔都市發展用地面積之 8.73%、計畫總面積之 8.03%。

#### 四、第四種住宅區

為原重陽重劃區住宅區範圍，由於本計畫之住宅區較晚開發，且原訂定之容積率、建蔽率及相關土管規定與其餘住宅區不盡相同，因此在整併細部計畫但不影響土地所有權人關係之前提下，將該住宅區劃設為第四種住宅區，面積總計為 10.3357 公頃，佔都市發展用地面積之 1.65%、計畫總面積之 1.52%。

#### 五、第一種商業區

為整併蘆洲都市計畫為單一細部計畫，原市地重劃地區與既有都市計畫區域建蔽及容積率因地區特性不盡相同，因此區分為第一種及第二種商業區，第一種商業區為既有都市發展地區範圍內之商業區，分布於蘆洲區公所周邊及文小一東南側，面積總計為 9.5448 公頃，佔都市發展用地面積之 1.52%、計畫總面積之 1.40%。

#### 六、第二種商業區

為原南港子重劃區商業區範圍，計畫面積維持為 5.6358 公頃，本細部計畫同時延續主要計畫發展構想，即規劃蘆北地區次核心商業區、園道用地二側暨公園兼運動場用地周邊商業區、及蘆南地區鄰中山一路捷運環狀線 Y20 站預定地周邊商業區，另外將蘆洲捷運站區東側商業區增設公(二十)用地作為鄰里性公園使用，亦可以多目標使用增設停車空間，主要隔離住宅及商業使用；蘆南整體開發地區部分，鄰既有住宅區及計畫道路(I-17-20M)則規劃帶狀鄰里性公園使用，綜合前開所述，其商業區面積共計 28.9069 公頃，佔都市發展用地面積之 4.62%、計畫總面積之 4.25%。

#### 七、乙種工業區

為原既有都市發展區內之乙種工業區，總計面積為 20.6622 公頃，佔都市發展用地面積之 3.30%、計畫總面積之 3.04%。

#### 八、古蹟保存區

為蘆洲李宅範圍內，已指定為國家三級古蹟，劃設面積為 0.8706 公頃，佔都市發展用地面積之 0.14%、計畫總面積之 0.13%。

#### 九、宗教專用區

位於公(八)用地東側，為忠義廟範圍內，劃設面積為 0.0725 公頃，佔都市發展用地面積之 0.01%、計畫總面積之 0.01%。

#### 十、電信專用區

位於機(三)用地東側，面積維持為 0.2866 公頃，佔都市發展用地面積之 0.05%、計畫總面積之 0.04%。

#### 十一、加油站專用區

為原油(一)用地，依循主要計畫考量人民陳情之建議，並兼顧民眾權益，並保有未來使用彈性，維持面積為 0.2218 公頃，佔都市發展用地面積之 0.04%、計畫總面積之 0.03%。

#### 十二、批發市場專用區

考量原「大臺北農產品集貨場」為北部第二大蔬菜批發市場，為符實際發展需要，循主要計畫為指導原則，劃設計畫面積為 1.7956 公頃，佔都市發展用地面積之 0.29%、計畫總面積之 0.26%。

#### 十三、河川區

鑒於經濟部民國 99 年 4 月 16 日經授水字第 09920203820 號公告變更淡水河系淡水河、二重疏洪道、大漢溪、新店溪、景美溪之河川區域，本計畫區西側及北側涉及上開淡水河及二重疏洪道之河川區域，爰依據「河川管理辦法」第 7 條規定，循主要計畫為指導原則，劃設計畫面積為 53.7593 公頃，佔計畫總面積之 7.90%。

#### 十四、農業區

農業區原計畫面積為 220.3801 公頃，除涉及經濟部所公告之河川區域外，為改善北側暨南側農業區廢耕及違章工廠設置現象，提升都市環境品質，爰將此區域計畫以區段徵收方式辦理整體開發，循主要計畫為指導原則，計畫面積為 0.1640 公頃，佔計畫總面積 0.02%。

表 6.3-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積(%)	佔計畫面積(%)	
都市發展用地	住宅區	第一種住宅區	142.2027	22.71%	20.91%
		第二種住宅區	94.2057	15.04%	13.85%
		第三種住宅區	54.6415	8.73%	8.03%
		第四種住宅區	10.3357	1.65%	1.52%
		小計	301.3856	48.13%	44.31%
	商業區	第一種商業區	9.5448	1.52%	1.40%
		第二種商業區	28.9069	4.62%	4.25%
		小計	38.4517	6.14%	5.65%
	乙種工業區	20.6622	3.30%	3.04%	
	古蹟保存區	0.8706	0.14%	0.13%	
宗教專用區	0.0725	0.01%	0.01%		
電信專用區	0.2866	0.05%	0.04%		

項目		計畫面積(公頃)	佔都市發展用地面積(%)	佔計畫面積(%)
公共設施用地	加油站專用區	0.2218	0.04%	0.03%
	批發市場專用區	1.7956	0.29%	0.26%
	小計	363.7466	58.09%	53.48%
	機關用地	3.6898	0.59%	0.54%
	醫療設施用地	3.6392	0.58%	0.54%
	文小用地	14.4866	2.31%	2.13%
	文中用地	11.3649	1.81%	1.67%
	大專院校用地	4.8197	0.77%	0.71%
	公園用地	19.9023	3.18%	2.93%
	公園兼運動場用地	4.8411	0.77%	0.71%
	公園兼兒童遊樂場用地	2.9639	0.47%	0.44%
	兒童遊樂場用地	3.6518	0.58%	0.54%
	綠地用地	0.1248	0.02%	0.02%
	綠帶	1.4548	0.23%	0.21%
	市場用地	1.7383	0.28%	0.26%
	停車場用地	3.5441	0.57%	0.52%
	廣場用地	0.8650	0.14%	0.13%
	廣場兼停車場用地	0.0808	0.01%	0.01%
	加油站用地	0.3139	0.05%	0.05%
	變電所用地	4.3224	0.69%	0.64%
	抽水站用地	1.6464	0.26%	0.24%
	排水溝用地	7.3823	1.18%	1.09%
	排水溝用地兼供道路使用	1.1855	0.19%	0.17%
	捷運系統用地	32.7979	5.24%	4.82%
	捷運系統用地兼供停車場使用	0.1221	0.02%	0.02%
	捷運系統用地兼供人行步道使用	0.0024	0.00%	0.00%
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0688	0.01%	0.01%
	人行廣場用地	0.7515	0.12%	0.11%
	綠化步道用地	0.6356	0.10%	0.09%
	園道用地	2.7323	0.44%	0.40%
道路用地	117.8603	18.82%	17.33%	
高速公路用地	5.9292	0.95%	0.87%	
高速公路兼供道路使用	0.2708	0.04%	0.04%	
河川區兼供道路使用	9.2840	1.48%	1.37%	
小計	262.4724	41.91%	38.59%	
非都市發展用地	農業區	0.1640	-	0.02%
	河川區	53.7593	-	7.90%
	小計	53.9233	-	7.93%
都市發展用地面積		626.2190	100.00%	92.07%
計畫總面積		680.1423	-	100.00%

註：1.本表資料引述自變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)書。

2.表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



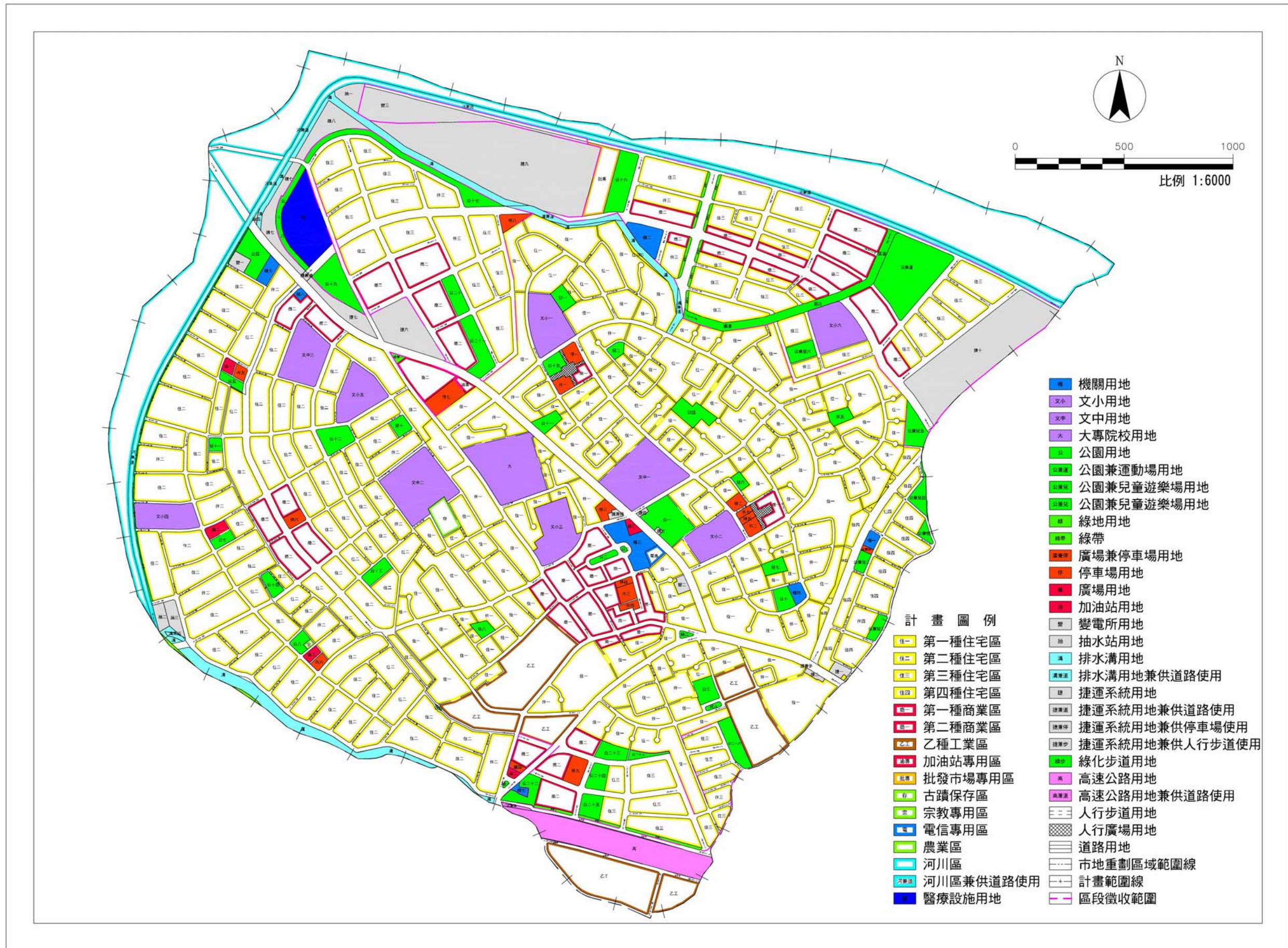


圖 6.3-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫土地使用圖

## 第四節 公共設施計畫

因應主要及細部計畫拆離原則，除原主要計畫之公共設施用地外，其餘鄰里性公共設施用地納入細部計畫，增設公園兼兒童遊樂場用地二處、停車場用地一處、廣場用地一處，總計劃設機關用地七處、醫療設施用地一處、文小用地六處、文中用地三處、大專院校用地一處、公園用地共二十五處、公園兼運動場用地一處、公園兼兒童遊樂場用地六處、兒童遊樂場用地十處、綠地用地二處、綠帶十二處、市場用地七處、停車場用地九處、廣場用地四處、廣場兼停車場用地一處、加油站用地二處、變電所用地三處、抽水站用地四處、排水溝用地、排水溝用地兼供道路使用、捷運系統用地十處、捷運系統用地兼供停車場使用、捷運系統用地兼供人行步道使用、捷運系統用地兼供道路使用、人行廣場用地、綠化步道用地、道路用地、高速公路用地、高速公路用地兼供道路使用、河川區兼供道路使用等公共設施用地，共計面積為 262.4724 公頃，公共設施明細表詳表 6.4-1 所示，詳細內容分述如下：

### 一、機關用地

本計畫除主要計畫五處外，將機四用地納入本細部計畫，配合原重陽重劃區之機一用地，共計七處機關用地，面積為 3.6898 公頃，佔公共設施計畫總面積 1.41%。

### 二、醫療設施用地

循主要計畫劃設一處醫療設施用地供民眾就醫使用，計畫面積為 3.6392 公頃，佔公共設施計畫總面積 1.39%。

### 三、學校用地

除原主要計畫之文中一及大專院校用地外，將鄰里性文中、文小用地納入本細部計畫，並於蘆北整體開發地區增設一處文小六用地，詳細內容分述如下：

#### 1. 文小用地

本計畫除維持原五處文小用地外，考量本計畫區文小用地現況仍不敷使用，且北機廠預定地西南側區位附近未有文小用地提供鄰里性居民使用，因此於園道用地東側增設文小六用地，面積共計 14.4866 公頃，佔公共設施計畫總面積 5.52%。

#### 2. 文中用地

本細部計畫維持主要計畫內容，劃設三處文中用地，面積共計 11.3649 公頃，佔公共設施計畫總面積 4.33%。

### 3. 大專院校用地

本計畫劃設一處大專院校用地，即原空中大學所在地，面積共計 4.8197 公頃，佔公共設施計畫總面積 1.84%。

### 四、公園用地

除原主要計畫所劃設之公園用地，同時將面積不足 1 公頃鄰里性公園用地納入細部計畫，計有公二、公三、公五、公七、公八、公九、公十、公十一、公十二、公十三、公十四、公十五用地，另外於蘆洲捷運站區東側商業區增設公(二十)用地作為鄰里性公園使用，亦可以多目標使用增設停車空間，主要隔離住宅及商業使用；蘆南整體開發地區部分，鄰既有住宅區及計畫道路(I-17-20M)則規劃帶狀鄰里性公園使用，總計劃設二十五處公園用地，面積共計 19.9023 公頃，佔公共設施計畫總面積 7.58%。

### 五、公園兼運動場用地

依主要計畫於區內鄰淡水河劃設一處公園兼運動場用地，作為區域性休閒運動公園，其面積為 4.8411 公頃，佔公共設施計畫總面積比例為 1.84%。

### 六、公園兼兒童遊樂場用地

本計畫除保留原重陽重劃區四處公兼兒用地外，公兼兒三用地東側之電塔用地納入陳情意見，現況已將電塔拆除，未來亦無相關使用計畫，爰將該電塔用地併入公兼兒三用地，其面積增加為 0.3557 公頃；另考量整體藍綠帶系統之串連，於文小六用地西南側增設公兼兒六用地，另北機廠南側將以岔軌進入，並因應未來 Y22 站區設置，因此於計畫範圍東側劃設公兼兒五用地併同作為開放空間使用，共計劃設六處公園兼兒童遊樂場用地，面積為 2.9639 公頃，佔公共設施計畫總面積 1.13%。

### 七、兒童遊樂場用地

本計畫原十處兒童遊樂場用地納入細部計畫，面積共計 3.6518 公頃，佔公共設施計畫總面積 1.39%。

### 八、綠地用地

本計畫將原既有都市發展區內二處綠地用地納入細部計畫，面積共計 0.1248 公頃，佔公共設施計畫總面積 0.05%。

### 九、綠帶

依循主要計畫指導原則，為因應蘆北地區未來將有蘆社大橋之興闢，考量未來橋梁落墩及其銜接位置，同時預留未來輕軌路線延伸至本計畫區，於 I-6 號 30 公尺主要道路二側各預留 10 公尺綠帶，另蘆南整體開發地區因鄰近高速

公路，因此為提昇居住品質，於高速公路北側劃設 10 公尺綠帶以作為隔離使用，總計共有十二處綠帶，總計面積為 1.4548 公頃，佔公共設施計畫總面積比例為 0.55%。

#### 十、市場用地

本計畫將原蘆洲都市計畫之七處市場用地納入細部計畫，面積共計 1.7383 公頃，佔公共設施計畫總面積 0.66%。

#### 十一、停車場用地

除循主要計畫將區內既有未滿 0.5 公頃之停車場用地納入細部計畫外，量未來蘆洲北側及南側整體開發地區其商業區周邊有其停車之需求，因此各劃設一處停車場用地，同時蘆洲機廠南側水涵溝現況已加蓋為道路使用，並已劃設停車空間，本次劃設計畫道路(I-5-30M)將二側予以銜接將減少停車空間，因此增設停(八)用地作為鄰里性停車場使用，綜述，本計畫共劃設九處停車場用地，面積計為 3.5441 公頃，佔公共設施計畫總面積比例為 1.35%。

#### 十二、廣場用地

除將原計畫區三處廣場用地納入本細部計畫外，考量蘆洲南側即將有捷運環狀線經過，並預計於中山一路增加 Y20 站，由於該捷運站為地下使用，地上出口處預計使用面積為 0.14 公頃，因此預留增設廣場用地以供使用，共計劃設四處廣場用地，面積為 0.8650 公頃，佔公共設施計畫總面積 0.33%。

#### 十三、廣場兼停車場用地

本計畫將維持原重陽重劃區內廣場兼停車場用地，同時考量東側電塔用地現況已拆除電塔，因此將該用地併入前開公共設施用地，面積增加為 0.0808 公頃，佔公共設施計畫面積比例為 0.03%。

#### 十四、加油站用地

依主要計畫維持劃設二處加油站用地，面積為 0.3139 公頃，約佔公共設施計畫總面積 0.12%。

#### 十五、變電所用地

依主要計畫維持劃設三處變電所用地，面積共計為 4.3224 公頃，佔公共設施計畫面積比例為 1.65%。

#### 十六、抽水站用地

本計畫維持主要計畫，劃設四處抽水站用地，面積共 1.6464 公頃，約佔公共設施計畫面積比例為 0.63%。

## 十七、排水溝用地

本計畫維持主要計畫劃設排水溝用地面積為 7.3823 公頃，佔公共設施計畫面積比例為 2.81%。

## 十八、排水溝用地兼供道路使用

本計畫依主要計畫並檢討依現況與交通系統需求，劃設排水溝用地兼供道路使用，其面積為 1.1855 公頃，佔公共設施計畫面積比例為 0.45%。

## 十九、捷運系統用地

依循主要計畫設置十處捷運系統用地，面積共計為 32.7979 公頃，佔公共設施計畫面積 12.50%。

## 二十、捷運系統用地兼供停車場使用

本計畫劃設捷運系統用地兼供停車場使用，其面積為 0.1221 公頃，佔公共設施計畫面積 0.05%。

## 二十一、捷運系統用地兼供人行步道使用

本計畫劃設捷運系統用地兼供人行步道使用，其面積為 0.0024 公頃(本用地公共設施計畫比例不足 0.01%)。

## 二十二、捷運系統用地兼供道路使用

循主要計畫將蘆洲北側整體開發地區主要道路系統與既有都市發展區域計畫道路(長榮路)銜接，劃設為捷運系統用地兼供道路使用，其面積計有 0.0688 公頃，佔公共設施計畫面積 0.03%。

## 二十三、人行廣場用地

鷺江廣場及仁愛廣場等二處廣場現況確實僅供人行使用，因此於本擬定細部計畫回歸劃設為人行廣場用地，面積共計 0.7515 公頃，佔公共設施計畫面積 0.29%。

## 二十四、綠化步道用地

本計畫劃設綠化步道用地，主要位於二重疏洪道東側，其面積為 0.6356 公頃，佔公共設施計畫面積 0.24%。

## 二十五、園道用地

循主要計畫考量蘆洲北側整體開發地區藍綠帶系統之串連，因此預留本區水滸溝延伸至公園兼運動場用地，於水滸溝東側劃設園道用地作為未來溝蓋打開後親水功能性，劃設 30 公尺寬之園道用地，先行作為景觀道路使用，其計畫面積為 2.7323 公頃，佔公共設施計畫面積 1.04%。

## 二十六、道路用地

除原主要計畫道路用地外，本細部計畫將 12 公尺以下計畫道路納入道路系統，並含 4 公尺人行步道，總計面積為 117.8603 公頃，佔公共設施計畫面積 44.90%。

## 二十七、高速公路用地

本計畫維持主要計畫所劃設之高速公路用地，其面積為 5.9292 公頃，佔公共設施計畫面積 2.26%。

## 二十八、高速公路用地兼供道路使用

本計畫維持主要計畫所劃設之高速公路用地兼供道路使用，其面積為 0.2708 公頃，佔公共設施計畫面積 0.10%。

## 二十九、河川區兼供道路使用

本計畫依循主要計畫所劃設臨淡水河之防汛道路(環堤大道)，因此配合新增河川區兼供道路使用，其面積共計 9.2840 公頃，佔公共設施計畫面積 3.54%。

表 6.4-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
機關 用地	機一	0.2488	0.09%	尼加拉瓜公園北側臨集賢路	集賢派出所
	機二	0.9521	0.36%	I-5 號道路與 I-10 號道路交界	本次檢討新增
	機三	1.4463	0.55%	中央路(15M)與三民路(30M)間	市公所、郵局使用
	機四	0.3318	0.13%	信義路(12M)與三民路 26 巷(8M)交界	公賣局
	機五	0.4251	0.16%	三民公園旁，三民路上(30M)	蘆洲分局
	機六	0.1277	0.05%	長榮路(25M)與三民路(30M)交界	預定為消防局使用，已取得土地目前為開闢中
	機七	0.1580	0.06%	高速公路北側鄰近中山一路	成功消防分隊
	小計	<b>3.6898</b>	<b>1.41%</b>		
醫療設施用地		<b>3.6392</b>	<b>1.39%</b>	I-5 號道路與 II-1 號道路交界	本次檢討新增
學校 用地	文小一	2.5721	0.98%	民族路(15M)與水湳街(12M)交界	仁愛國小
	文小二	2.2793	0.87%	民族路(15M)與民權路(15M)交界	鸞江國小
	文小三	2.7147	1.03%	忠孝路(15M)與中正路(15M)交界	蘆洲國小
	文小四	2.0154	0.77%	長安街(12M)與永康街(12M)交界	成功國小
	文小五	2.3609	0.90%	光榮路(12M)與光榮路 101 巷(8M)交界	忠義國小
	文小六	2.5442	0.97%	I-5 號道路與 I-13 號道路交界	本次檢討新增
	文中一	4.3772	1.67%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	三民中學
	文中二	4.2255	1.61%	長樂路 56 巷(16M)與光復路 99 巷(8M)交界	蘆洲國中
	文中三	2.7622	1.05%	長樂路(15M)與長興路(12M)交界	鸞江國中
	大專院校用地	4.8197	1.84%	三民路(30M)與中正路(15M)之間	空中大學

項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
	<b>小計</b>	<b>30.6712</b>	<b>11.69%</b>		
公園 用地	公一	1.829604	0.70%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	
	公二	0.262571	0.10%	中央路(15M)西側	
	公三	0.633423	0.24%	信義路(12M)北側	溪墘公園
	公四	1.119547	0.43%	蘆洲分局西側，三民路(30M)與環堤大道交界	三民公園
	公五	0.282315	0.11%	市五用地南側，長榮路(25M)西側	永平公園
	公七	0.306158	0.12%	長安街(12M)與長安街 220 巷(8M)交界	永康公園
	公八	0.346670	0.13%	長安街(12M)與長安街 108 巷(8M)交界	長安公園
	公九	0.018068	0.01%	九芎街(12M)上	九芎公園
	公十	0.511802	0.19%	鷺江街(12M)與鷺江街 26 巷(8M)間	
	公十一	0.461487	0.18%	三民路(30M)與水湳街(12M)之間	林建生紀念館
	公十二	0.963703	0.37%	長樂路(15M)與光榮路(12M)交界	柳堤公園
	公十三	0.511203	0.19%	長興路 50 巷(8M)與長興路(12M)交界	中原公園
	公十四	0.405200	0.15%	中原路(15M)與中原路 20 巷(8M)交界	正義公園
	公十五	0.439491	0.17%	民族路(15M)與水湳街(12M)交界	仁愛公園
	公十六	1.565773	0.60%	蘆洲機廠東側，I-4 號道路與 I-10 號道路交界	本次檢討新增
	公十七	1.982729	0.76%	水湳溝西南側，I-5 號道路與 II-11 號道路交界	本次檢討新增
	公十八	0.874370	0.33%	醫療設施用地與捷七用地間	本次檢討新增
	公十九	1.603757	0.61%	捷七用地北側，中正路(15M)與 I-5 號道路交界	本次檢討新增
	公二十	0.722490	0.28%	I-9 號道路與 II-14 號道路交界	本次檢討新增
	公二十一	1.251104	0.48%	II-12 號道路與 II-14 號道路交界	本次檢討新增
	公二十二	0.794878	0.30%	機七用地北側，I-2 號道路與 I-18 號道路交界	本次檢討新增
	公二十三	0.846030	0.32%	停九用地及 I-18 號道路北側	本次檢討新增
	公二十四	0.606326	0.23%	I-17 號道路與 I-18 號道路交界	本次檢討新增
	公二十五	0.637926	0.24%	I-18 號道路與 I-19 號道路交界	本次檢討新增
	公二十六	0.925634	0.35%	臺電變電所西側	本次檢討新增
		<b>小計</b>	<b>19.9023</b>	<b>7.58%</b>	
公園兼運動場用地		4.8411	1.84%	I-13 號道路與 I-14 號道路間	本次檢討新增
公園兼 兒童 遊樂場 用地	公兼兒一	0.2353	0.09%	重陽街 76 巷(8M)重陽街 221 巷(8M)交界	三蘆公園
	公兼兒二	0.3071	0.12%	重陽街(8M)重陽街 221 巷(8M)交界	尼加拉瓜公園
	公兼兒三	0.3557	0.14%	重陽一街(12M)與永安北路(8M)交界	永安兒童公園
	公兼兒四	0.5655	0.22%	重陽街(10M)與重陽街 221 巷(8M)交界	重陽公園
	公兼兒五	0.9126	0.35%	捷運北機廠預定地南側	本次檢討新增
	公兼兒六	0.5877	0.22%	文小六西側	本次檢討新增
		<b>小計</b>	<b>2.9639</b>	<b>1.13%</b>	
兒童 遊樂場 用地	兒一	0.4586	0.17%	緊鄰文小一北側	
	兒二	0.2562	0.10%	民義街 101 巷(8M)	
	兒三	0.8846	0.34%	民義街(12M)與民權路(15M)交界街廓內但未鄰道路	
	兒五	0.3896	0.15%	復興路(12M)與民族路(15M)交界街廓內但未鄰道路	

項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
	兒六	0.2311	0.09%	信義路(12M)與民權路(15M)交界街廓內，鄰8M計畫道路	
	兒七	0.4058	0.15%	信義路(12M)與民族路(12M)交界街廓內但未鄰道路	
	兒八	0.3213	0.12%	光華路(15M)與正和街(12M)間之街廓內，鄰8M計畫道路	中路兒童公園
	兒九	0.0979	0.04%	信義路(12M)與民生街(12M)交界處	
	兒十	0.3743	0.14%	光榮路 101 巷(8M)與光明路(8M)交界處	彩虹兒童公園
	兒十一	0.2324	0.09%	永樂街(12M)與永樂街 27 巷(8M)交界處	大地兒童公園
	小計	<b>3.6518</b>	<b>1.39%</b>		
綠地 用地	綠一	0.0350	0.01%	近高速公路北側，中山一路與中山二路交界	
	綠二	0.0898	0.03%	中山一路與中山二路二側交界近三民路	
	小計	<b>0.1248</b>	<b>0.05%</b>		
綠帶	綠帶一	0.1008	0.04%	三民路(30M)與中正路(15M)交界	本次檢討新增
	綠帶二	0.0947	0.04%	I-6 號道路與 III-29 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶三	0.0937	0.04%	I-6 號道路與 III-29 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶四	0.1010	0.04%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶五	0.1030	0.04%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶六	0.1514	0.06%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶七	0.0826	0.03%	I-5 號道路與 I-6 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶八	0.0771	0.03%	I-6 號道路與 III-32 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶九	0.0719	0.03%	I-13 號道路與 III-32 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十	0.1415	0.05%	I-19 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十一	0.1543	0.06%	I-20 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	綠帶十二	0.2828	0.11%	I-20 號道路與 III-22 號道路交界	本次檢討新增
	小計	<b>1.4548</b>	<b>0.55%</b>		
市場 用地	市一	0.3295	0.13%	水滄街(12M)與水滄街 131 巷(8M)交界	群英會
	市二	0.3076	0.12%	民族路(15M)與民權路(15M)交界	鳳翔花園廣場
	市三	0.3675	0.14%	得勝街(12M)與中央路(15M)交界	
	市四	0.1834	0.07%	得勝街(12M)與中央路(15M)交界	
	市五	0.2081	0.08%	永平街(12M)與長榮路(25M)交界	永平零售市場
	市六	0.2046	0.08%	中華街(12M)與長安街(12M)交界	長安市場
	市七	0.1376	0.05%	民族路(15M)與民權路(15M)交界	
	小計	<b>1.7383</b>	<b>0.66%</b>		
停車場 用地	停一	0.3749	0.14%	民族路(15M)與民權路(15M)交界	仁愛停車場
	停二	0.2828	0.11%	民權路(15M)與鷺江國小北側,右側鄰 8M 計畫道路	鷺江停車場(立體停車場)
	停三	0.3312	0.13%	三民路上(30M),三民高中南側	三民停車場
	停四	0.1480	0.06%	得勝街(12M)與中央路(15M)交界	中山立體停車場
	停五	0.1359	0.05%	民族路(15M)與民權路(15M)交界	民權停車場
	停六	0.3267	0.12%	民榮路(25M)與長興路 158 巷(8M)交界	蘆洲拖吊場



項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
	停七	0.9058	0.35%	I-11 號道路與 II-3 號道路交界	本次檢討新增
	停八	0.4148	0.16%	I-5 號道路與 II-13 號道路交界	本次檢討新增
	停九	0.6241	0.24%	I-18 號道路與 I-20 號道路交界	本次檢討新增
	小計	<b>3.5441</b>	<b>1.35%</b>		
廣場 用地	廣一	0.2081	0.08%	永平街(12M)與三民路(30M)交界	永平廣場
	廣二	0.3177	0.12%	永康街(10M)與長安街(12M)交界	成功廣場(地下停車場)
	廣三	0.1979	0.08%	長安街 102 巷(8M)與長安街(12M)交界	長安廣場(地下停車場)
	廣四	0.1413	0.05%	油二用地北側	本次檢討新增
	小計	<b>0.8650</b>	<b>0.33%</b>		
廣場兼 停車場 用地	廣兼停一	0.0808	0.03%	尼加拉瓜公園北側	
	小計	<b>0.0808</b>	<b>0.03%</b>		
加油站 用地	油二	0.1209	0.05%	中山一路(20M)與中山二路(15M)交界	中油蘆洲二站
	油三	0.1930	0.07%	三民路(30M)與復興路(15M)交界	蘆洲加油站
	小計	<b>0.3139</b>	<b>0.12%</b>		
變電所 用地	變一	0.3432	0.13%	三民公園南側，三民路(30M)與環堤大道間	灰磘變電所
	變二	0.2516	0.10%	三民路(30M)與民族路(15M)交界	
	變三	3.7276	1.42%	蘆洲機廠北側	本次檢討新增
	小計	<b>4.3224</b>	<b>1.65%</b>		
抽水站 用地	抽一	0.7040	0.27%	蘆洲機廠西北側	蘆洲抽水站
	抽二	0.3881	0.15%	永安南路二段(15M)上,近鴨母港溝	鴨母港抽水站
	抽三	0.5152	0.20%	緊臨抽二用地	
	抽四	0.0391	0.01%	公四北側用地，臨環堤道路	
	小計	<b>1.6464</b>	<b>0.63%</b>		
排水溝用地		<b>7.3823</b>	<b>2.81%</b>	蘆洲機廠南側及計畫區南側	
排水溝用地 兼供道路使用		<b>1.1855</b>	<b>0.45%</b>	鴨母港溝北側與蘆洲機廠南側道路近民族路 422 巷 82 弄	
捷運系統 用地	捷一	0.2670	0.10%	徐匯中學北側，集賢路(30M)與中山一路(30M) 交界	徐匯中學捷運站
	捷二	0.1308	0.05%	徐匯中學北側，集賢路(30M)與中山一路(30M) 交界	徐匯中學捷運站
	捷三	0.0447	0.02%	三民高中東南側,三民路(30M)上	三民高中捷運站
	捷四	0.0689	0.03%	三民高中東南側,三民路(30M)上	三民高中捷運站
	捷六	2.9205	1.11%	三民路(30M)與中正路(15M)交界	蘆洲捷運站
	捷七	2.7309	1.04%	計畫範圍西北側鄰三民路(亦開闢為蘆洲捷運 公園)	
	捷八	1.6574	0.63%	蘆洲抽水站南側	
	捷九	15.6214	5.95%	計畫區北側	蘆洲機廠
	捷十	9.3563	3.56%	環堤大道南側，I-5 號道路與 I-15 號道路交界	本次檢討新增，環狀 線北機廠預定地
	小計	<b>32.7979</b>	<b>12.50%</b>		

項目	編號	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積(%)	位置描述	備註
捷運系統用地 兼供停車場使用		0.1221	0.05%	三民高中捷運站南側臨三民路	
捷運系統用地 兼供人行步道使用		0.0024	0.00%	徐匯中學捷運站北側	
捷運系統用地 兼供道路使用		0.0688	0.03%	捷七用地間，三民路(30M)與 I-5 號道路交界	本次檢討新增
人行廣場用地		0.7515	0.29%		
綠化步道用地		0.6356	0.24%		
園道用地		2.7323	1.04%		
道路用地		117.8603	44.90%	計畫區內道路系統	包含道路與人行步 道用地
高速公路用地		5.9292	2.26%	計畫區南側	
高速公路用地 兼供道路使用		0.2708	0.10%	計畫區南側	
河川區兼供道路使用		9.2840	3.54%	即為計畫道路 I-4 號道路	本次檢討新增，北側 為既有環堤大道
公共設施用地總面積		262.4724	100.00%		

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量為準。

## 第五節 交通系統計畫

因應變更蘆洲都市計畫(第三次通盤檢討)案主細拆離原則，將寬度未滿 12 米之道路納入細部計畫道路系統。此外，蘆北整體開發區內道路與主要計畫相同。蘆南整體開發區配合既有發展區之既有巷道另劃設一條八米計畫道路銜接既有發展區，細部計畫道路明細詳表 6.5-1 道路系統示意圖詳圖 6.5-1 所示。

表 6.5-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫道路明細表

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
I-1	計畫區東端至計畫區西端	30	3,060	
I-2	I-1 號道路至計畫區南端	20	990	
I-3	I-1 號道路至計畫區東北側界	30	850	
I-4	計畫區東端至抽二	20~30	4,900	環堤大道(新編道路)
I-5	計畫區東端至 I-1 號道路	30	2,650	新設道路
I-6	I-4 號道路至 II-3 號道路	30	600	新設道路
I-7	II-1 號道路至 II-12 號道路	20	340	新設道路
I-8	II-1 號道路至 II-13 號道路	20	530	新設道路
I-9	I-1 號道路至 II-11 號道路	20	900	新設道路
I-10	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	215	新設道路
I-11	I-4 號道路至 III-37 號道路	20	425	新設道路
I-12	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	240	新設道路
I-13	I-4 號道路至 I-14 號道路	30	900	新設道路，園道
I-14	I-4 號道路至 I-5 號道路	20	425	新設道路
I-15	I-5 號道路至溝渠用地	20	115	新設道路
I-16	I-20 號道路至 III-22 號道路	20	205	新設道路
I-17	I-20 號道路至 III-22 號道路	20	930	新設道路
I-18	I-2 號道路至 I-17 號道路	20	580	新設道路
I-19	I-17 號道路至 III-22 號道路	20	220	新設道路
I-20	I-17 號道路至 III-22 號道路	20	240	新設道路
I-21	IV-29 號道路至 III-37 號道路	20	140	新設道路
II-1	II-2 號道路至 I-1 號道路端	15	2,400	
II-2	I-1 號道路至 I-2 號道路端	15	1,140	
II-3	I-1 號道路至 II-1 號道路端	15	2,370	
II-4	I-1 號道路至 II-3 號道路端	15	660	
II-5	I-1 號道路至 II-1 號道路端	15	490	
II-6	II-1 號道路至 I-1 號道路端	15~25	1,570	
II-7	停一至市二	15	960	
II-8	II-5 號道路至市四	15	720	
II-9	抽二北側至 I-2 號道路端	15	1,570	
II-10	II-6 號道路至計畫區西側界	15	1,550	原長度為 510 公尺，本次檢討由 II-6 號道路延長至 I-1 號道路

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
II-11	II-1 號道路至 II-12 號道路	15	1,042	新設道路
II-12	I-7 號道路至 II-13 號道路	15	580	新設道路
II-13	I-5 號道路至 I-1 號道路	15	665	新設道路
II-14	II-11 號道路至 II-13 號道路	15	775	新設道路
III-1	II-2 號道路端至 II-3 號道路	12	780	
III-2	III-1 號道路端至 II-7 號道路	12	540	
III-3	III-3 號道路至公十一東側	12	420	
III-4	II-4 號道路端至 II-3 號道路	12	900	
III-5	II-3 號道路至文小二南側	12	750	
III-6	II-1 號道路至 II-5 號道路	12	450	
III-7	II-1 號道路至 II-8 號道路	12	315	
III-8	II-2 號道路至 II-5 號道路	12	300	
III-9	I-2 號道路至 II-6 號道路	12	750	
III-10	II-1 號道路至 III-9 號道路	12	450	
III-11	I-2 號道路至公兒九	12	480	
III-12	III-15 號道路至 III-14 號道路	12	1,370	
III-13	II-6 號道路至西側堤防	12	260	
III-14	II-6 號道路至西側堤防	12	985	
III-15	II-2 號道路至 II-9 號道路	12	640	
III-16	II-6 號道路至 II-9 號道路	12	420	
III-17	I-1 號道路至 IV-41 號道路	12	1,310	新編道路
III-18	II-6 號道路端至 III-15 號道路	12	245	新編道路
III-19	I-5 號道路至溝渠用地	12	315	新編道路
III-20	III-19 號道路至 II-10 號道路	12	330	新編道路
III-21	II-3 號道路至 II-4 號道路	12	295	新編道路
III-22	I-2 號道路至計畫區東端	12	780	新編道路
III-23	計畫區東端至計畫區西端	12	585	新編道路
III-24	III-23 號道路至計畫區南端	12	170	新編道路
III-25	I-3 號道路至計畫區東端	12	190	新編道路
III-26	I-3 號道路至 IV-77 號道路	12	180	新編道路
III-27	II-1 號道路至 II-11 號道路	12	350	新設道路
III-28	II-1 號道路至 II-14 號道路	12	360	新設道路
III-29	I-10 號道路至 I-13 號道路	12	930	新設道路
III-30	III-29 號道路至 I-15 號道路	12	595	新設道路
III-31	I-10 號道路至 I-13 號道路	12	680	新設道路
III-32	III-27 號道路至 I-13 號道路	12	905	新設道路
III-33	I-5 號道路至 I-6 號道路	12	90	新設道路
III-37	IV-77 號道路至公二十六西側	12	140	新設道路
III-38	IV-77 號道路至 III-37 號道路	12	146	新設道路
III-39	IV-77 號道路至計畫區東南端	12	120	新設道路
III-40	I-20 號道路至計畫區東南端	12	390	新設道路
IV-1	III-1 號道路至 III-1 號道路	8	325	新編道路

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
IV-2	III-1 號道路至 III-1 號道路	8	220	新編道路
IV-3	III-1 號道路至 III-1 號道路	8	370	新編道路
IV-4	II-3 號道路至 IV-3 號道路	8	185	新編道路
IV-5	III-3 號道路至 III-3 號道路	8	305	新編道路
IV-6	III-3 號道路至 III-3 號道路	8	265	新編道路
IV-7	II-3 號道路至 II-3 號道路	8	290	新編道路
IV-8	II-3 號道路至 II-3 號道路	8	280	新編道路
IV-9	II-7 號道路至 II-7 號道路	8	255	新編道路
IV-10	I-13 號道路至 II-3 號道路	8	215	新編道路
IV-11	II-3 號道路至 IV-10 號道路	8	220	新編道路
IV-12	III-4 號道路至 III-4 號道路	8	270	新編道路
IV-13	III-4 號道路至 III-4 號道路	8	270	新編道路
IV-14	III-5 號道路至 III-5 號道路	8	420	新編道路
IV-15	III-5 號道路至 IV-14 號道路	8	125	新編道路
IV-16	III-5 號道路至 III-5 號道路	8	195	新編道路
IV-17	III-5 號道路至 III-5 號道路	8	255	新編道路
IV-18	III-5 號道路至 III-5 號道路	8	265	新編道路
IV-19	II-7 號道路至 II-7 號道路	8	255	新編道路
IV-20	II-7 號道路至 III-21 號道路	8	165	新編道路
IV-21	II-7 號道路至 IV-20 號道路	8	180	新編道路
IV-22	III-21 號道路至 IV-23 號道路	8	200	新編道路
IV-23	II-3 號道路至 II-4 號道路	8	145	新編道路
IV-24	II-7 號道路至 III-2 號道路	8	415	新編道路
IV-25	III-2 號道路至 III-2 號道路	8	300	新編道路
IV-26	II-2 號道路至 II-2 號道路	8	245	新編道路
IV-27	I-1 號道路至 I-2 號道路	8	535	新編道路
IV-28	IV-27 號道路至 IV-27 號道路	8	200	新編道路
IV-29	I-2 號道路至 III-11 號道路	8	670	原為既成道路，本次檢討納入計畫道路
IV-30	IV-29 號道路至 IV-29 號道路	8	305	新編道路
IV-31	III-7 號道路至 II-2 號道路	8	205	新編道路
IV-32	III-17 號道路至 II-6 號道路	8	1265	新編道路
IV-33	III-10 號道路至古蹟保存區	8	435	新編道路
IV-34	????號道路至 III-10 號道路	8	620	新編道路
IV-35	III-10 號道路至 II-6 號道路	8	225	新編道路
IV-36	II-6 號道路至 II-6 號道路	8	400	新編道路
IV-37	IV-32 號道路至 IV-34 號道路	8	140	新編道路
IV-38	II-1 號道路至 III-14 號道路	8	845	新編道路
IV-39	II-6 號道路至 III-17 號道路	8	70	新編道路
IV-40	II-6 號道路至 IV-41 號道路	8	305	新編道路
IV-41	IV-32 號道路至 III-14 號道路	8	240	新編道路
IV-42	IV-40 號道路至 IV-49 號道路	8	740	新編道路
IV-43	II-10 號道路至 IV-32 號道路	8	310	新編道路

道路編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
IV-44	IV-32 號道路至 IV-38 號道路	8	195	新編道路
IV-45	IV-43 號道路至 IV-49 號道路	8	385	新編道路
IV-46	IV-38 號道路至 III-18 號道路	8	610	新編道路
IV-47	II-9 號道路至 IV-38 號道路	8	825	新編道路
IV-48	II-10 號道路至 IV-38 號道路	8	130	新編道路
IV-49	IV-38 號道路至 II-9 號道路	8	775	新編道路
IV-50	II-10 號道路至 III-16 號道路	8	285	新編道路
IV-51	IV-49 號道路至 IV-53 號道路	8	240	新編道路
IV-52	II-10 號道路至 IV-53 號道路	6	90	新編道路
IV-53	II-9 號道路至 III-19 號道路	8	380	新編道路
IV-54	II-9 號道路至 III-12 號道路	8	205	新編道路
IV-55	IV-50 號道路至 IV-51 號道路	8	110	新編道路
IV-56	II-9 號道路至 IV-50 號道路	8	360	新編道路
IV-57	II-9 號道路至 III-18 號道路	8	405	新編道路
IV-58	II-9 號道路至 IV-63 號道路	8	260	新編道路
IV-59	II-9 號道路至 III-18 號道路	8	335	新編道路
IV-60	II-9 號道路至 III-15 號道路	8	155	新編道路
IV-61	II-9 號道路至 III-15 號道路	8	190	新編道路
IV-62	III-15 號道路至 IV-61 號道路	8	310	新編道路
IV-63	IV-57 號道路至 IV-59 號道路	8	135	新編道路
IV-64	II-10 號道路至 IV-54 號道路	8	120	新編道路
IV-65	II-9 號道路至 IV-66 號道路	8	235	新編道路
IV-66	I-4 號道路至 III-20 號道路端	8	410	新編道路
IV-67	I-4 號道路至 IV-71 號道路	8	370	新編道路
IV-68	I-4 號道路至 IV-71 號道路	8	330	新編道路
IV-69	I-4 號道路至 III-12 號道路	8	160	新編道路
IV-70	I-4 號道路至 IV-74 號道路	8	205	新編道路
IV-71	I-4 號道路至 III-19 號道路端	8	680	新編道路
IV-72	I-4 號道路至 IV-74 號道路	8	155	新編道路
IV-73	I-4 號道路至 II-6 號道路	8	195	新編道路
IV-74	I-4 號道路至 IV-68 號道路	8	875	新編道路
IV-75	IV-65 號道路至 III-19 號道路	8	340	新編道路
IV-76	I-3 號道路至 III-37 號道路	10	670	新編道路
IV-77	I-3 號道路至 I-1 號道路	8	860	新編道路
IV-78	IV-76 號道路至 IV-77 號道路	8	170	新編道路
IV-79	IV-76 號道路至 IV-77 號道路	8	95	新編道路
IV-80	I-3 號道路至 IV-77 號道路	8	165	新編道路
IV-81	IV-76 號道路至 IV-77 號道路	8	125	新編道路
IV-82	III-26 號道路至 IV-77 號道路	8	185	新編道路
未編號	部分 8 米、六米與四米計畫道路	8,6,4		

註：表內長度僅供參考，實際長度仍應以實際測量、釘樁結果為準。

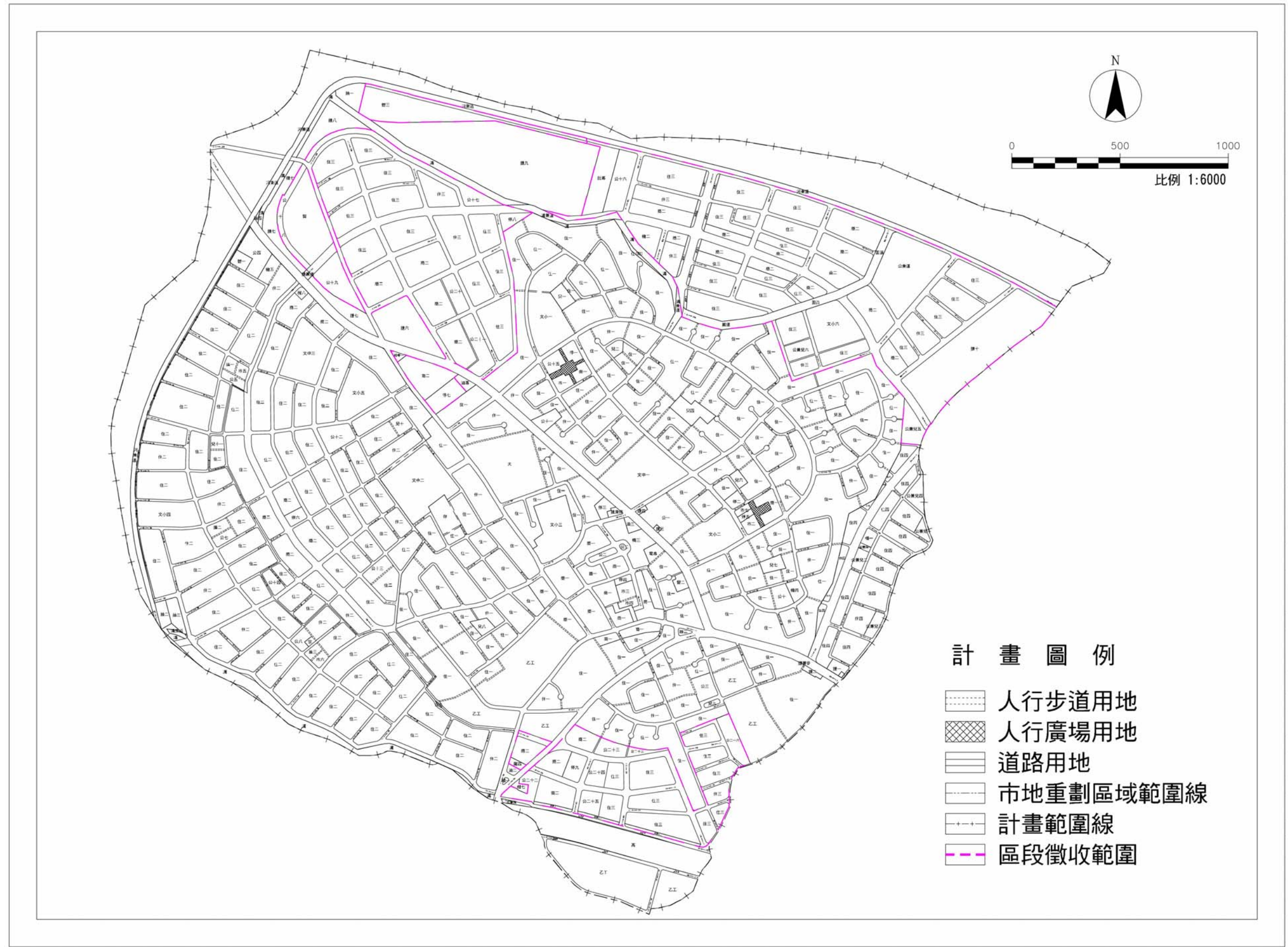


圖 6.4-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫交通系統道路編號示意圖



圖 6.4-2 擬定蘆洲都市計畫細部計畫交通系統動線圖



## 第六節 事業及財務計畫

本計畫區尚未開闢之既有公共設施用地所需土地取得經費、開闢經費之估算詳表 6.6-1 所示，以供主辦單位參考，惟實際開發年期視主辦單位財力而定。

表 6.6-1 擬定蘆洲都市計畫細部計畫事業及財務計畫表

公共設施用地種類	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(民國)	經費來源
		徵購	公地撥用	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購及拆遷補償費用	土地整理費用	工程費用	合計			
機關用地	1.9887	✓			✓		161,997	298	5,966	168,261	市政府或公所	110年	編列年度預算、銀行貸款
文小用地	2.5442				✓		106,755	382	7,633	114,769	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
公園用地	15.0745	✓			✓		923,166	2,261	45,224	970,650	市政府或公所	110年	編列年度預算、銀行貸款
公園兼運動場用地	4.8411				✓		203,131	726	14,523	218,381	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
公園兼兒童遊樂場用地	1.5283	✓	✓		✓		65,785	229	4,585	70,599	市政府或公所	110年	編列年度預算、銀行貸款
兒童遊樂場用地	2.8787	✓					271,341	432	8,636	280,408	市政府或公所	110年	編列年度預算
市場用地	0.3674	✓					41,751	55	1,102	42,909	市政府或公所	110年	編列年度預算
廣場用地	0.1413				✓		8,321	21	424	8,766	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
廣場兼停車場用地	0.0404		✓				0	6	121	127	市政府或公所	110年	編列年度預算
停車場用地	1.9447				✓		92,170	292	5,834	98,296	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
綠帶	1.4548				✓		70,845	218	4,364	75,428	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
醫療設施用地	3.6392				✓		152,700	546	10,918	164,163	市政府	110年	編列預算、銀行貸款或民間 BOT

公共設施用地種類	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(民國)	經費來源
		徵購	公地撥用	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵購及拆遷補償費用	土地整理費用	工程費用	合計			
變電所用地	3.9792	✓			✓		187,607	597	11,937	200,141	事業單位及市政府	110年	事業單位自行籌措編列預算、銀行貸款
抽水站用地	0.5544	✓					29,165	83	1,663	30,911	市政府或公所	110年	編列年度預算
排水溝用地兼供道路使用	1.0730		✓				5,365	161	3,219	8,745	市政府或公所	110年	編列年度預算
捷運系統用地	9.3563				✓		392,592	1,403	28,069	422,065	事業單位及市政府	110年	事業單位自行籌措編列預算或辦理聯合開發
園道用地	2.7323				✓		114,646	410	8,197	123,253	市政府	110年	編列預算、銀行貸款
道路用地	53.4012	✓			✓		2,191,847	8,010	160,204	2,360,061	市政府或公所	110年	編列年度預算、銀行貸款
捷運系統用地兼供道路使用	0.0688	✓	✓				2,257	10	206	2,473	市政府或公所	110年	編列年度預算
合計	107.6084						5,021,440	16,141	322,825	5,360,406			

註：1.表內所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.表內面積以核定圖實際分割面積為準。

3.表列土地徵購及拆遷補償費用係參考平均公告現值及市價概算。

## 第七節 土地使用分區管制要點

目前本府已另案辦理新北市三重、新莊、板橋等 20 處土地使用分區管制要點專案通盤檢討，基於公平性及避免與本計畫檢討成果不同致後續執行困難之考量，本案除下列事項外，不予檢討土地使用分區管制要點，俟該土地使用分區管制要點專案通盤檢討發布實施後，再行納入計畫書敘明。

第一條：本計畫區內之各土地使用分區，其土地使用內容、建蔽率及容積率不得大於下表規定：

土地使用分區		建蔽率	容積率	備註
住宅區	第一種住宅區	50%	200%	原既有發展區住宅區。
	第二種住宅區	60%	200%	1. 灰磘重劃區、南港子重劃區之住宅區。 2. 灰磘重劃區須依省施行細則第 16 條之有關規定辦理。
	第三種住宅區	60%	240%	蘆北與蘆南整體開發區之住宅區。
	第四種住宅區	60%	300%	重陽重劃區住宅區。
商業區	第一種商業區	70%	320%	1. 既有發展區之商業區。 2. 三樓以下僅供作商業使用。
	第二種商業區	80%	320%	1. 南港子重劃區商業區、蘆北與蘆南整體開發區之商業區。 2. 三樓以下僅供作商業使用。
乙種工業區		60%	210%	---
古蹟保存區		50%	160%	---
宗教專用區		50%	160%	---
電信專用區		50%	250%	---
加油站專用區		40%	120%	---
批發市場專用區		50%	240%	供農產原料及活動物批發業(G453)，食品、飲料及菸草製品批發業(G454)或其他經主管機關同意之農產品批發業使用。

第二條：本計畫區內之公共設施用地其建蔽率及容積率不得大於下表規定：

公共設施用地	建蔽率	容積率	備註
公園用地	15%	30%	
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	
公園兼運動場用地	50%	250%	
兒童遊樂場用地	15%	30%	
停車場用地	作為立體停車場使用時之建蔽率不得大於 70%，面臨 15 米道路以上者，1 樓淨高不得小於 4.2 公尺，建築物絕對高度不得超過面臨計		

公共設施用地		建蔽率	容積率	備註
		畫道路寬度之 1.5 倍加上 6 公尺。		
		作為立體停車場使用時之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。作平面使用時建蔽率不得大於 10%。		
廣場兼停車場用地		供平面多目標使用時停車場面積不得超過該用地之 1/2。		
機關用地		50%	250%	現有『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』修建及使用時，建蔽率及容積率得依原分區『零售市場用地』辦理；惟『蘆洲重陽市場暨社教機構大樓』改建、重建時，其建蔽率不得大於 50%，容積不得大於 250%。
變電所用地		50%	250%	不適用容積獎勵與容積移轉相關規定。
市場用地		50%	240%	
學校用地	文小用地、文中用地	50%	150%	
	大專院校用地	50%	250%	
加油站用地		40%	120%	
醫療設施用地		50%	320%	
捷運系統用地		詳表 6.7-1		

各項公共設施用地之建蔽率及容積率未予規定者，其建築管理悉依建築法及相關法令規定辦理。

### 第三條：建築基地退縮

- (一) 蘆北整體開發地區及蘆南整體開發地區建築基地臨接 30 公尺以上之計畫道路，須自道路境界線退縮 6 公尺以上建築。建築基地臨接 20 公尺以上未滿 30 公尺計畫道路，須自道路境界線退縮 5 公尺以上建築。建築基地臨接 10 公尺以上未滿 20 公尺之計畫道路，須自道路境界線退縮 4 公尺以上建築(詳圖 6.7-1、圖 6.7-2)。
- (三) 重陽重劃區除 I-3 號道路，中山一路路段外，其餘地區應自建築線退縮 2 公尺建築，不設騎樓。防火隔間應整體規劃。
- (四) 隔計畫道路面對蘆洲李宅保存區建築，應自建築線至少退縮 4 公尺建築。

- (五) 變二用地鄰接計畫道路部份，應自建築線退縮 8.6 公尺(前方 3.6 公尺作為人行步道，後方 5 公尺植栽綠化)，鄰接其他部分，應自基地境界退縮 5.0 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。
- (六) 退縮部分達 4 公尺以上者應植栽綠化至少 1/2，且不得設置圍牆，並應開放供公眾通行使用。
- (七) 依本要點規定退縮部分，得計入法定空地，並得與第六點之前、側院合併計算(不得包含陽臺、露臺及地下室)，惟不得具以要求容積獎勵。
- (八) 未規定者依「變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)書」相關規定辦理。

第四條：蘆北整體開發區與蘆南整體開發區內須全街廓整體開發或建築基地最小開發規模住宅區不得小於 500 平方公尺，商業區不得小於 3,000 平方公尺。

第五條：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辦法」規定作多目標使用。

第六條：為鼓勵私有古蹟之社會貢獻，且創造私有古蹟永續經營之契機，給予容積獎勵係數：

- (一) 依其對主動申請指定古蹟之社會貢獻度，給予容積移轉核算基準 0.4 倍之獎勵係數。
- (二) 專案容積移轉所得收入公益化，給予容積移轉核算基準 0.2 倍之獎勵係數。
- (三) 古蹟全面開放經營，給予容積移轉核算基準 0.15 倍之獎勵係數。
- (四) 古蹟保存區之容積獎勵得不計入容積獎勵上限標準。

第七條：為促進古蹟活化再利用及永續經營本計畫區除保存文化資產古蹟外，亦可供文化教育及社區總體營造等相關活動使用，其使用內容應經本府文化資產保存主管機關核准。

第八條：蘆北整體開發區與蘆南整體開發區應先經新北市都市設計審議委員會依「新北市都市設計審議原則」審議通過後方得申請建造執照。

第九條：本計畫區之古蹟保存區、變電所用地不得作為容積接受基地。

第十條：本計畫區內土地及建築物之使用優先適用本要點之規定辦理，其次依照民國 100 年 01 月 17 日變更蘆洲都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案辦理，其餘未規定者依照相關法規辦理。

表 6.7-1 土地使用分區(捷運系統用地)管制要點表

- 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。
- 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臺北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。(其使用管制如表6.7-2)
- 三、捷運系統用地之使用得依都市計畫法臺灣省施行細則第17條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。
- 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。
- 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。
- 六、捷一、捷十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表6.7-2。
- 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。
- 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。
- 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。
- 十、有關捷運系統路線地下穿越部分，除依大眾捷運法第19條規定另案辦理外，於申領建築執照前，其有關設計預經臺北市政府捷運工程局審查同意。
- 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分之可建築容積得併入毗鄰相同使用分區之基地。
- 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。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
  - (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。
  - (五)捷運車站及出入口大廳高度至少 5 公尺以上。

(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。

(七)大樓申請建築執照前，應先送臺北縣都市設計委員會審查。

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。

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臺灣省施行細則第28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1/3，其餘得作住宅使用，並預依前項規定辦理。(其使用管制如表6.7-2)

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。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。

表 6.7-2 捷運系統用地土地使用分區使用管制表

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。依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 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臺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。	

項目	建蔽率	容積率	使用項目	備註
捷九	50%	100%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置蘆洲機廠及相關設施。</li> <li>2. 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誦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。</li> </ol>	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臺北縣政府配合該地區之整體發展需要妥為規劃使用。
捷十	60%	200%	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置北機廠及相關設施。</li> <li>2. 捷運北機廠用地（捷十）於申請建築時，應依細部計畫規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，並應植栽綠化美化。</li> <li>3. 本用地得供作聯合開發基地。依都市計畫法臺灣省施行細則第 17 條規定辦理，其容積獎勵並得依其他有關法令規定辦理。</li> </ol>	

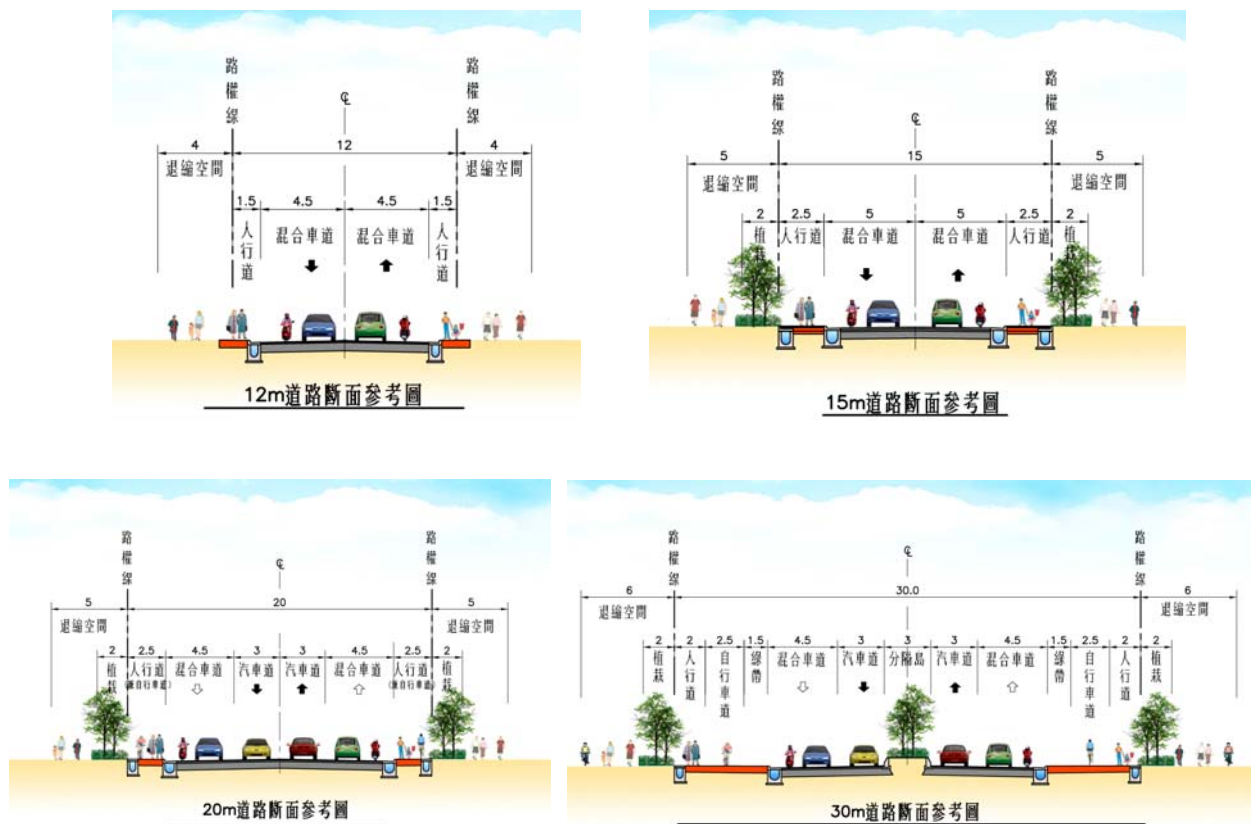


圖 6.7-1 蘆北暨蘆南整地開發地區道路断面参考圖



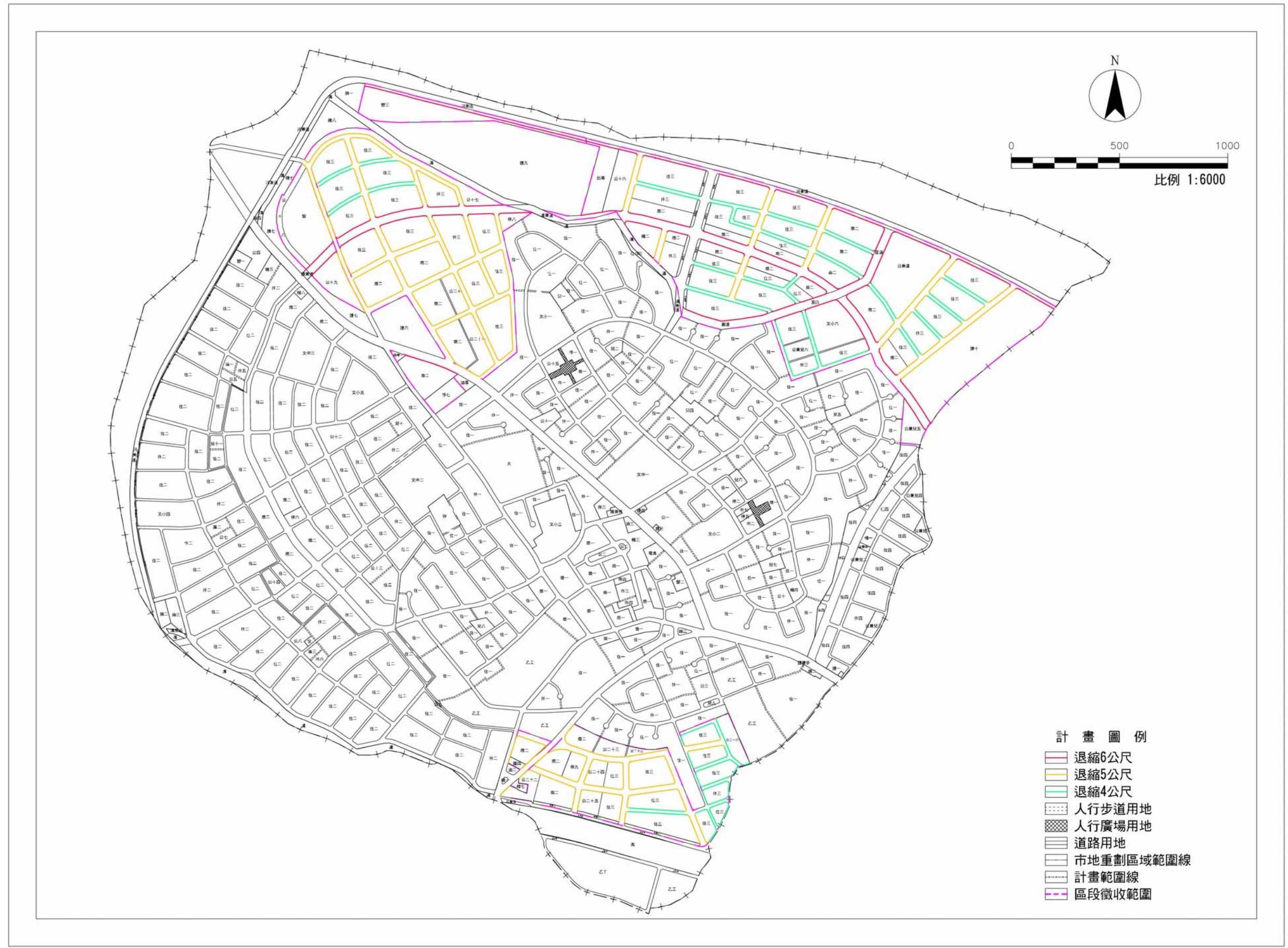


圖 6.7-2 蘆北暨蘆南整體開發地區建築基地退縮示意圖

## 第八節 都市設計準則

### 一、公共開放空間系統配置

- (一)本計畫區設置之開放空間系統包含：公園用地、廣場用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼運動場用地、綠地用地、綠帶、停車場用地、廣場兼停車場用地、園道用地等。設計應以公共利益角度為出發點，需考量設計開放性、公共性、可及性、安全性、減災、防災與避難需求。
- (二)區域型開放空間：包含公園兼運動場用地、1公頃以上公園用地與鄰商業區廣場用地需具有供全區市民休閒賞景、集會交流之功能。
- (三)鄰里型開放空間：區內之公園兼兒童遊樂場用地、1公頃以下之公園用地，須具備作為社區交流與集會的場所並兼有緊急避難場所功能。
- (四)沿街帶狀開放空間：指綠地用地、綠帶及園道用地沿計畫道路對之開放空間。以串聯區內開放空間、水岸帶狀開放空間，創造綠色軸帶、綠色城市意象為主要功能，透過綠園道、林蔭廊道之規劃，給予車行與人行視覺舒適感。
- (五)水岸帶狀開放空間：沿淡水河岸之高灘地、二重疏洪道中央公園與公園兼運動場用地屬水岸帶型開放空間，具有整合藍帶與綠帶之空間，同時具備親水、休閒、蓄洪之功能。設計應考量河濱生態價值，確保與生態系統永續。
- (六)建築基地開放空間：建築基地開放空間指依建築法留設之法定空地，與依綜合設計獎勵辦法或配合都市設計留設開放空間。基地開放空間留設區位需考量周邊動線系統，作為連接通道之用並且避免高低落差以利人行。

### 二、人行空間或徒步系統動線配置事項

- (一)人行與自行車道動線設計應考量連續性，避免高低落差，並且串連捷運站、水岸空間為原則。
- (二)人行空間應考量無障礙空間之設計。

### 三、建築設計

- (一)水岸住宅(詳圖 6.8-1)建築物造型與色彩設計應能反映河岸景觀特性。
- (二)開放空間之留設應集中於面水岸為優先，以塑造較佳品質的水岸公共環境為目標。
- (三)建物高度應維持都市整體景觀與河岸景觀和諧為原則。

(四)建築物之外觀及其燈光設計不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮本身及使用者之舒適性。

#### 四、景觀計畫

(一)I-1、I-2、I-3、I-4、I-5、I-6、I-13、I-17、II-1、II-3、II-5、II-6 與 II-10 號道路為景觀道路。

(二)行道樹植栽計畫：植栽應以綠蔭佳、防火性佳、原生樹種為優先，並避免擴根性植栽。

(二)蘆北與蘆南整體開發區之公園、兒童遊樂場、廣場等開放空間植栽原則：應採複層植栽、群植方式種植，植物選擇以無毒、無臭、無刺為原則。綠覆率應達 60%以上，其中各種喬木占綠覆率面積 40%以上。

(三)蘆北與蘆南整體開發地區之綠帶綠覆率應佔面積 80%以上。

(四)鋪面原則：

1. 鋪面除必要通道及活動場地外，應以草坪等軟鋪面鋪設，增加雨水入滲機會，達生態環境塑造。
2. 硬鋪面選用需考量防滑、耐磨、耐沾污及不易破損等特性，避免受天候影響，變形或毀損，造成行走危險。

(五)照明原則：

1. 照明設施設置目的除強化道路安全性外，兼有塑造地區夜間風貌，增加特色、魅力功能。
2. 應加強公共開放空間、商業活動密集區之夜間安全照明設施。
3. 地標、河岸帶狀開放空間、景觀地區設置景觀性照明設施，呈現都市夜間活力。

#### 五、公共設施或設備設計原則

(一)廢棄排氣口、通風口應予以美化，不得面對公園、綠地、人行步道及指定退縮之開放空間，以維護人行之舒適性為原則。

(二)如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理公共設施多目標，應兼顧、確保公共設施環境品質及避免因多目標使用造成之環境衝擊。

(三)各類公用設施、通訊、有線電視、網際網路、電力之管線應以埋設於地下為原則。計畫道路開闢或養護主管機關對於寬度 20 公尺以上之道路，進行開闢或重大工程施作時，當依其條件評估考量，如條件允許應優先規劃設

置共同管道，以維護街道景觀。

#### 六、其他相關規定

其他未載明事項依新北市都市設計審議原則或相關法規辦理。

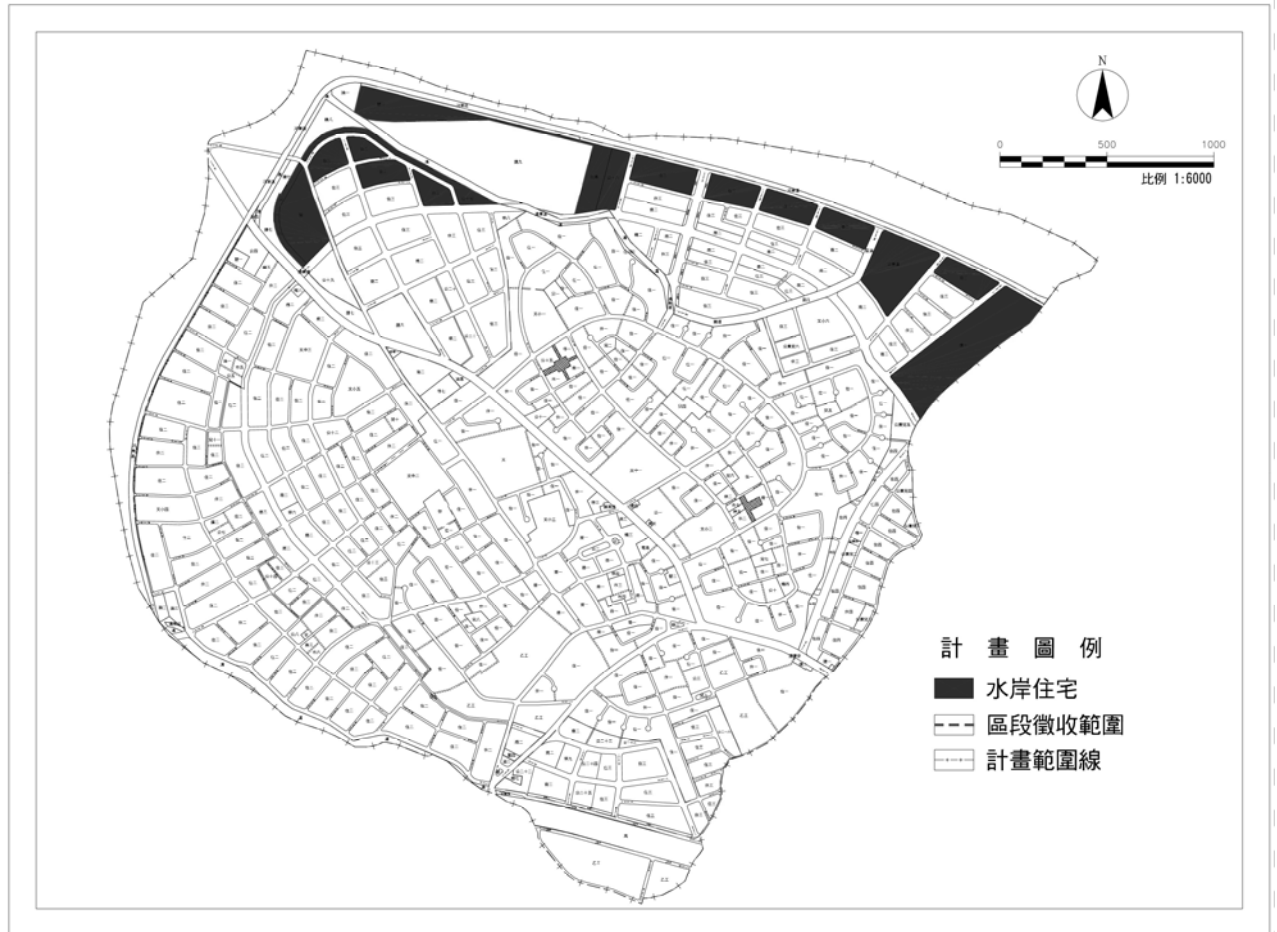


圖 6.8-1 水岸住宅範圍圖