

臺北市都市計畫書

變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保
護區、住宅區及道路用地主要計畫案

臺北市政府

中華民國 98 年 8 月 31 日府都規字第 09835213500 號公告公開展覽

案 名：變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類 別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細說明：

壹、計畫緣起與範圍

一、計畫緣起

本計畫區北側鄰中山高速公路，南側為基隆河，東西兩側分別為南湖大橋及成功橋，為一交通聯外不便之封閉型區域，且區內緊鄰內湖垃圾山及焚化廠等鄰避設施，加上道路寬度不足，公園綠地缺乏，環境顯得較為窳陋。計畫區內主要包含蘆洲里工業區及小彎工業區，蘆洲里工業區內現況土地使用多屬資源回收業及汽車修護業等，住、工、商混合使用，致環境混雜凌亂，為本市早期發展之傳統工業區，其中區內有 3 處大型街廓，進出以私設通路為主，交通不便，部分土地因未鄰接道路無法開發，土地使用效益低落；小彎工業區屬基隆河截彎取直之新生地，並於民國 88 年完成區段徵收配地作業，區內除少數幾幢新穎廠辦大樓外，餘多為低矮鐵皮搭建之透天廠房，為一低度開發之工業區。

近年來因整體產業環境變遷，傳統產業式微，加上此工業區開發較早及土地混合使用等問題，致更新開發速度緩慢且環境品質低落，亟需檢討都市計畫。另鄰近之「內湖科技園區」近年來發展快速，已成為本市科技產業中心，而該園區之土地

開發已趨飽和，為將其發展動能延伸並擴大至周邊傳統工業區，增加發展腹地，同時解決傳統工業區使用及開發等課題，本計畫參照「內湖區科技園區」發展模式，建立彈性的土地使用管制機制，以因應產業快速變化且多樣化發展需求。

緣此，為促進本計畫區之更新再發展，提昇地區環境品質，以及規劃調整適宜街廓規模，促進土地有效開發，將以整體規劃與市地重劃方式提供公共設施用地及開放空間，形塑本區優質的產業及就業環境，擴大內湖科技園區之效應，並與南港經貿園區串連成本市科技產業軸帶；另考量地區現況，依當地人口規模規劃部分住宅區，以滿足當地住戶需求，經本府認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，爰進行本次都市計畫變更。

二、計畫範圍

本計畫區位於本市內湖區成功路二段以東、康寧路三段以西、中山高速公路以南及基隆河以北所圍區域，包含蘆洲里工業區及小彎工業區面積共約 53.32 公頃。(詳圖 1)



圖 1 計畫位置圖

貳、原都市計畫情形及發展現況

一、原發布實施計畫名稱及文號

原計畫案名稱	發布實施日期及文號
擬訂南港、內湖兩地區主要計畫案	58年8月22日府工二字第44104號
內湖主要計畫變更案	63年1月5日府工二字第60000號
擬定內湖區葫洲里附近工業區	63年11月20日府工二字第53079號
變更本市內湖區新里族段葫蘆洲小段223等地號工業區及道路用地為垃圾處理廠用地計畫案	70年11月19日府工二字第52201號
修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(通盤檢討)案	72年3月14日府工二字第07827號
修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(第2次通盤檢討)案	78年12月7日府工二字第376026號
擬修訂基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地主要計畫案	81年5月19日府工都字第8030139號
擬定基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫	83年9月13日府都二字第83051240號
變更台北市中山高速公路東湖交流道工程用地範圍外之高速公路用地為學校用地(高中)、第二種工業區及交通用地計畫案	89年7月20日府都二字第8905437500號
變更臺北市基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案土地使用與都市設計管制要點計畫案	90年6月28日府都二字第9007130000號
修訂臺北市基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案內土地使用分區與都市設計管制要點計畫案	92年9月19日府都二字第09222207100號

二、原都市計畫概況

依本市78年12月7日府工二字第376026號公告之「修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫(第2次通盤檢討)」案以

及 92 年 9 月 19 日府都二字第 09222207100 號公告之「修訂臺北市基隆河成功橋上游河道截彎取直後兩側土地細部計畫暨配合修訂主要計畫案內土地使用分區與都市設計管制要點計畫」案，本計畫區原都市計畫內容包括第 2 種工業區及工業區(供輕工業使用)、排水溝用地、垃圾處理場用地、抽水站用地及道路用地。(詳圖 2)



圖 2 原都市計畫示意圖

參、發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫區除少部分土地坡度超過 30%，地勢較為陡峭外，其餘地形皆屬平坦。計畫區內產業活動以工業為主，包含早期規劃的蘆洲里工業區及屬基隆河截彎取直之新生土地的小彎工業區。蘆洲里工業區部分為傳統老舊工業區，現況環境以廠房零星分布，住、工混合使用為主，使用項目包括有廢棄物處

理、資源回收業、小型鋼鐵加工業、汽機車修護保養業；建物型態主要為低矮層鐵皮建築、4至5層樓之老舊公寓以及少數幾幢超過4層樓之建築物等，區內屬低度使用，整體環境不佳，地價水準偏低，致開發效益不足。

小彎工業區部分則係經區段徵收開發地區，區內安康路44巷以西之街廓土地使用以廢棄物處理、資源回收業為主，建築物型態為低矮鐵皮搭建廠房；另潭美街以南之街廓土地則多屬近年興建科技之廠辦大樓，顯示本區有延伸內湖科技園區發展動能之趨勢。(詳圖3)。

另計畫區內東南側為內湖垃圾焚化廠，雖採用現代化機械式焚化技術，並使垃圾達到減量化、衛生化等目標，惟仍被視為一鄰避設施，造成本區為一環境低落地區之負面印象。

二、鄰近土地使用情形

本計畫區西北側緊鄰內湖五期重劃區，土地使用主要為科技廠辦大樓及高級住宅區，東北側隔中山高速公路為東湖地區，為發展成熟之住宅商圈，西側跨越成功路二段為新明路工業區，東南側緊鄰內湖垃圾山並隔基隆河為南港地區。相對周圍高度發展地區，本計畫區屬發展落後環境窳陋地區，實有加速開發之必要。



圖 3 原都市計畫示意圖

三、產業發展概況

計畫區產業發展情形經統計至 2007 年 9 月底止登記於蘆洲里工業區之營運公司共計 223 家，製造業之公司家數約佔全體之 47%，將近半數，批發及零售業次之，約佔全數之 21%，另營造業約佔 11%，居本區第三；若以資本額來看，製造業佔全區之 72%，顯示區內主要以製造業為主(詳表 1)。

表 1 進駐蘆洲里工業區公司行業分布狀況表

行業別(進駐公司)	家數	資本額(百萬元)
製造業	104	200
批發及零售	46	6
營造業	24	2
專業、科學及技術服務業	9	1
資訊及通訊傳播業	6	1
金融及保險業	5	13
運輸及倉儲業	3	0
不動產業	2	31
農林漁牧業	1	0
電力及燃氣供應業	1	0
用水供應及污染整治業	1	0
支援服務業	1	0
其他服務業	7	2
未分類	13	23
總計	223	279

資料來源:臺北市政府產業發展局

四、交通系統

本計畫範圍屬狹長型，北側有中山高速公路、南側有基隆河、東側有南湖大橋、西側有成功橋，受四周地形地物阻隔影響，導致區內聯外交通不便，屬於較為交通封閉之地區。區內交通道路系統分述如下(詳圖 4)：

(一)聯外道路

本計畫區主要聯外道路為北側緊鄰之中山高速公路，可藉由高速公路通往其他各區；另聯外道路尚包含成功路及康寧路亦可通往南港區及內湖其他地區。

(二)主要道路與次要道路

區內主要道路為東西向之安康路(12公尺)及潭美街(12公尺)可貫通全區並通往計畫區外；次要道路則包含南北向之安康路106巷及228巷(12公尺)以及東西向之安美街(10公尺)為計畫區內之出入道路。

(三)大眾運輸

大眾運輸部分主要依靠公車，目前約有9條公車路線經過本計畫區，距離最近之捷運車站為內湖線東湖站，另未來民生汐止線將於本區設站(車站位置暫定於垃圾處理場西側)，惟整體而言，本區目前之大眾運輸系統較為不便。

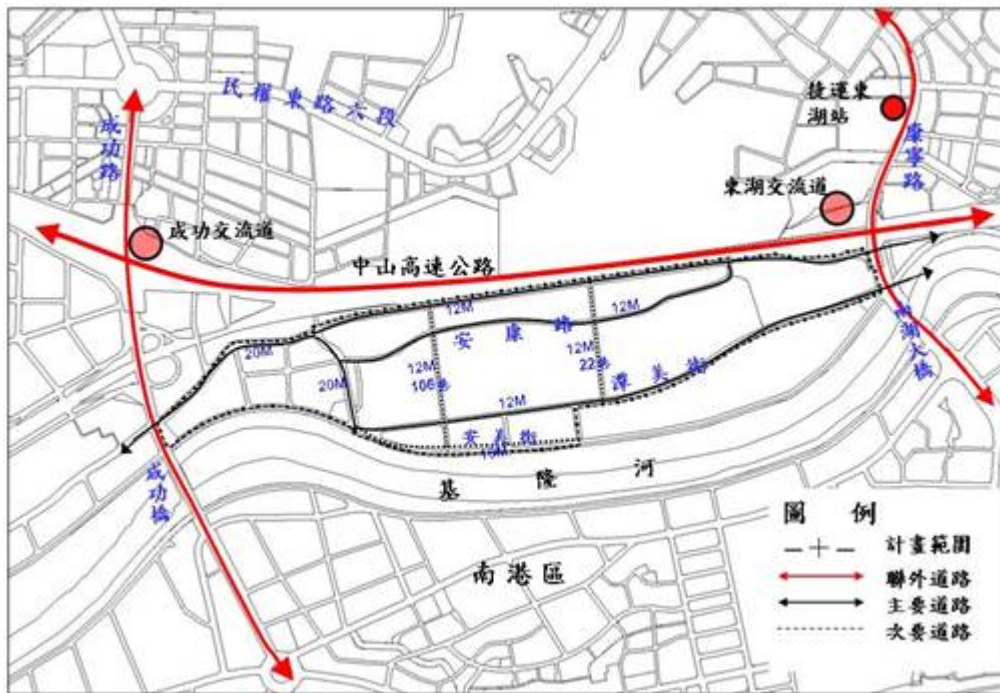


圖 4 交通系統圖

五、公共設施現況

計畫範圍內服務性公共設施較為不足，需仰賴鄰近地區之

公共設施資源，計畫區西北側緊鄰成功交流道有石潭公園，東北側跨越中山高速公路約 300 公尺處則有安康公園及五分公園等鄰里公園；教育資源部分，計畫區西側跨越成功路二段有潭美國小以及距離計畫區東北側 500 公尺範圍內有南湖國小及南湖高中，提供本區學童就學。

肆、相關重大建設計畫

一、臺北市產業軸帶計畫

本市位居亞洲重要樞紐，除了擁有良好的地理、商業投資環境亦擁有高素質的人力資源及高品質的網路建設，利於打造為世界級科技產業中心。本府已規劃關渡工業區、北投士林科技園區、本計畫區(大內科地區)至南港軟體園區串聯為「臺北產業軸帶」計畫，總面積共約 768.5 公頃，詳圖 5。

臺北產業軸帶以發展知識密集，研發創造及服務性質及服務性質之產業為主，係屬創新育成與研發類之產業園區，未來將可帶動本市成為全球高科技產業亞洲區的企業營運總部及研發中心。



圖 5 臺北市產業軸帶計畫圖

二、捷運民生汐止線(規劃中路線)

捷運系統民生汐止線規劃路線(詳圖 6)以地下型式起自大稻埕沿民生西路經淡水線雙連站(中山北路)，穿過捷運新莊線(松江路)、木柵線(復興北路)後續沿民生東路往東，穿過基隆河後，沿內湖重劃區新湖一路與南北線(規劃中路線)進行轉乘，再穿過高速公路，沿成功路轉民權東路，路線再經葫州里山區由地下轉為高架，跨越中山高經『內湖蘆洲里』(SB09 站)，再接安康路、吉林街，並於社后地區設置捷運機廠，續向東轉往中興路東側之 30 公尺計畫道路用地，沿計畫道路用地往南至大同路轉向東，再沿大同路與台鐵捷運化汐科園區站銜接

轉乘後，轉康誥坑溪轉往新台五路至汐止市公所設置終點站，另沿東湖社后交界處規劃東湖支線採高架型式，路線總長度約 19.78 公里，共規劃有 15 座車站，目前正由行政院核定中。

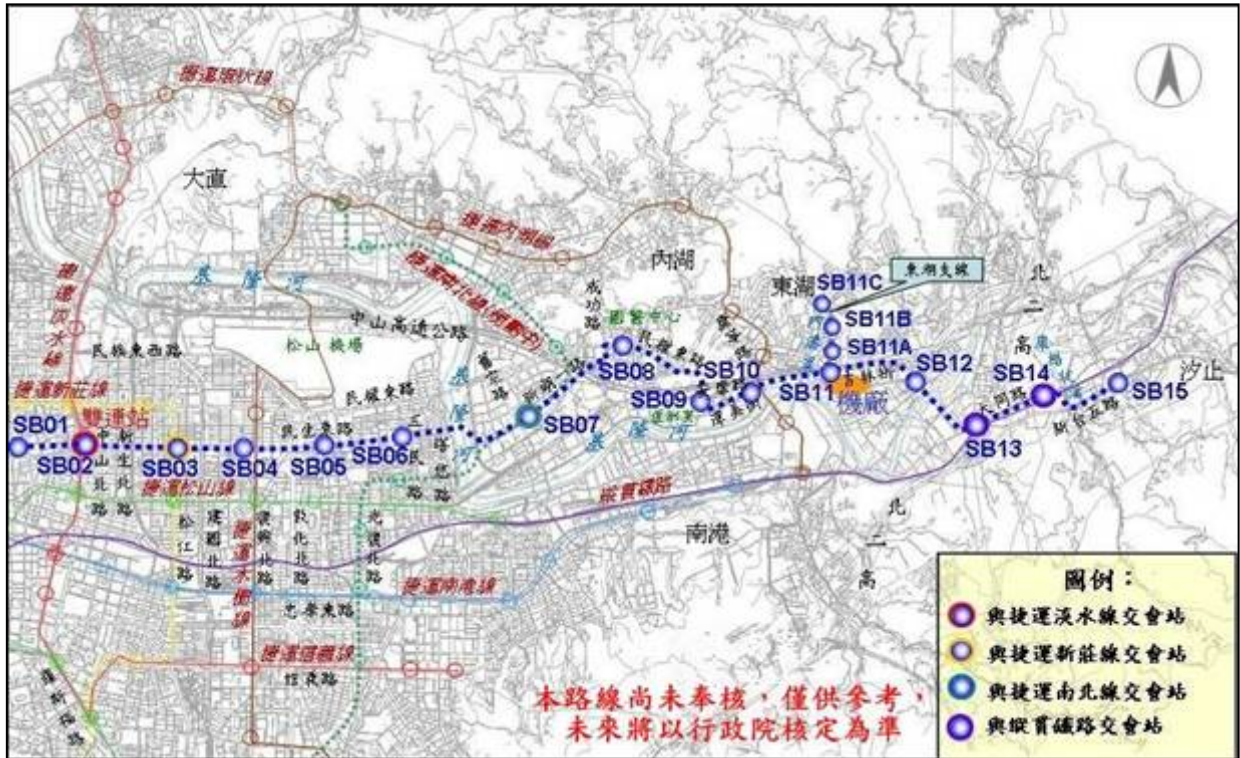


圖 6 捷運民生汐止線路線圖

伍、發展潛力與課題

一、發展潛力

- (一)基地位處內湖科技園區與南港經貿園區中介地帶，可串連支援兩園區，形成群聚效應。
- (二)未來伴隨鄰近內湖垃圾山清除工程完成，並結合河濱公園之水岸綠地，將提升本區環境品質。
- (三)捷運內湖線之開通及捷運民生汐止路線規劃於區內設站，有助此區聯外交通發展。

二、發展課題

- (一)傳統工業區使用項目以製造業為主，使用受限且缺乏彈性。
- (二)部分街廓過大致部分土地無鄰接計畫道路，無法指定建築線進行開發建築，土地利用效益不彰。
- (三)計畫區內聯外交通不便，大眾運輸不足。
- (四)計畫區內大部分土地屬低度使用，且住、工、商混雜，服務性公共設施缺乏，且因鄰近垃圾山、垃圾處理場，實質生活環境品質與整體都市意象均不佳。

陸、計畫目標

- 一、將「內湖科技園區」發展動能延伸擴大至本工業區，以促進本工業區朝內科化模式帶動地區發展。
- 二、連結大內科地區及南港軟體經貿園區，建構本市具競爭力之科技產業軸帶。
- 三、因應產業發展需求，建立彈性土地使用管制機制，增加產業進駐彈性。
- 四、透過市地重劃開發，提供地區不足之公共設施，並重新整理地籍，促使土地合理開發利用，提昇地區環境品質。
- 五、促進地區更新發展，改善都市風貌。

柒、規劃構想

一、土地使用計畫

(一) 土地使用規劃

本計畫區內包含早期發展之蘆洲里工業區及近年截彎取直新生地之小彎工業區，蘆洲里工業區內住、工、商混雜使用，公共設施不足，實質環境不佳，小彎工業區目前則仍屬低度開發地區，為積極引導本工業區轉型升級，促進本地區更新發展，蘆洲里工業區內有3處大型街廓因部分土地無鄰接計畫道路，無法指定建築線進行開發，故未來將以市地重劃開發方式，規劃合適之街廓大小，提高土地利用效益，另考量地區之地形坡度及許多住家工廠分布現況，規劃部分土地為保護區及住宅區，其餘土地及未辦理市地重劃地區則維持工業區，並於細部計畫中規劃朝「內湖科技園區」發展模式，放寬使用組別，提供產業彈性進駐之機制，其土地使用發展構想如圖7。



圖7 土地使用構想圖

(二)各分區規劃構想

1、保護區

基於地區水土保持計畫及保護生態功能，重劃C區西側部分土地屬於山坡地範圍且位於崩塌區及軟弱地盤等環境敏感地區(詳圖8)，且經檢視平均坡度超過30%以上(詳坡度分析圖9)，故劃設為保護區，以維護生態資源，並防止地震及暴雨來襲時發生坡地開發產生之災害。

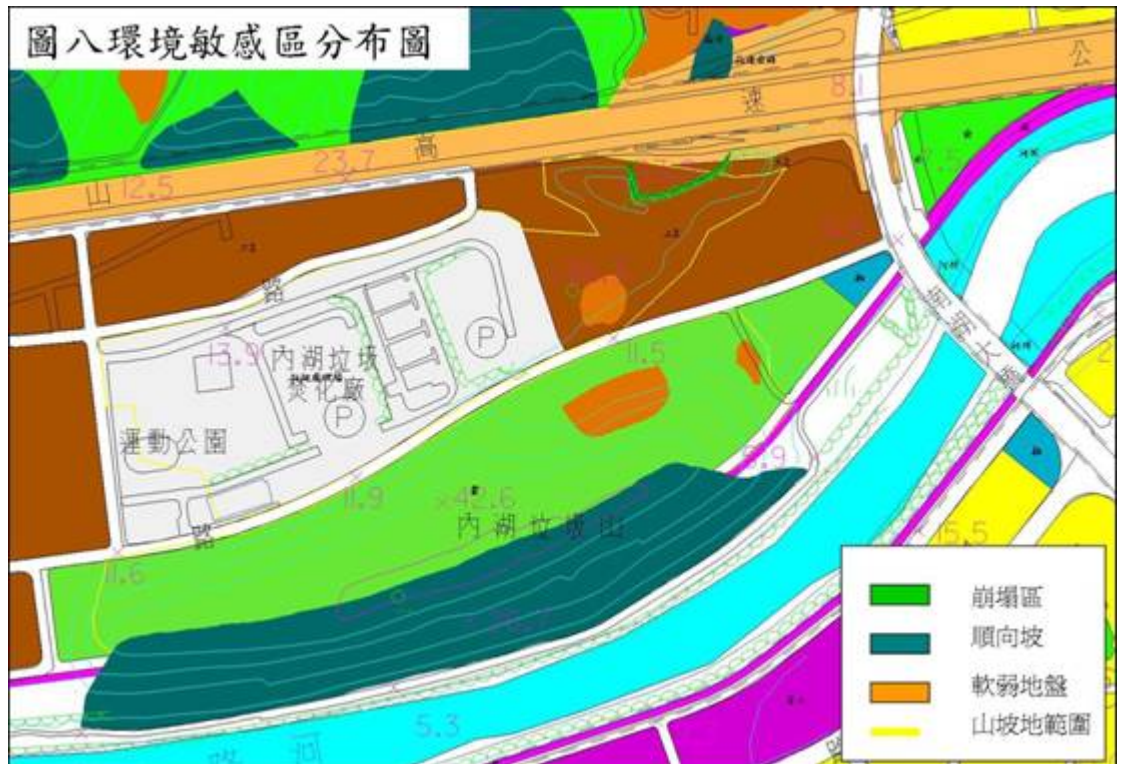


圖 8 環境敏感區分布圖

2、住宅區

蘆洲里工業區內現況多為透天廠房，住、工混合使用，且有幾棟老舊公寓，考量該地區有住宅需求，並避免重新計畫後之違規使用，將於重劃B區之東北角規劃為住宅區(劃設面積以供目前蘆洲里登記之人口數居住為原則)以配合未

來捷運車站預定地。

3. 工業區

為擴大內湖科技園區發展動能，及因應產業結構轉變，放寬工業區使用項目，允許科技發展相關產業進駐，以建立彈性土地使用管制機制

4、道路用地

考量重劃 A 區及 B 區之街廓過大，造成部分裡地無面臨道路無法開發以及目前區內道路寬度不足等課題，規劃新闢 15 米東西向計畫道路橫貫該區，以負荷該地區未來開發衍生之龐大交通需求。

二、交通運輸計畫

配合未來捷運民生汐止線(尚未定案)將於計畫區內設站，故規劃以大眾運輸為發展導向，以捷運、公車等運輸系統建構本區之大眾運輸網絡，並規範計畫區內開發基地須退縮留設開放空間，供人行及自行車通行，發展人本交通計畫，落實本市綠色交通運輸政策。

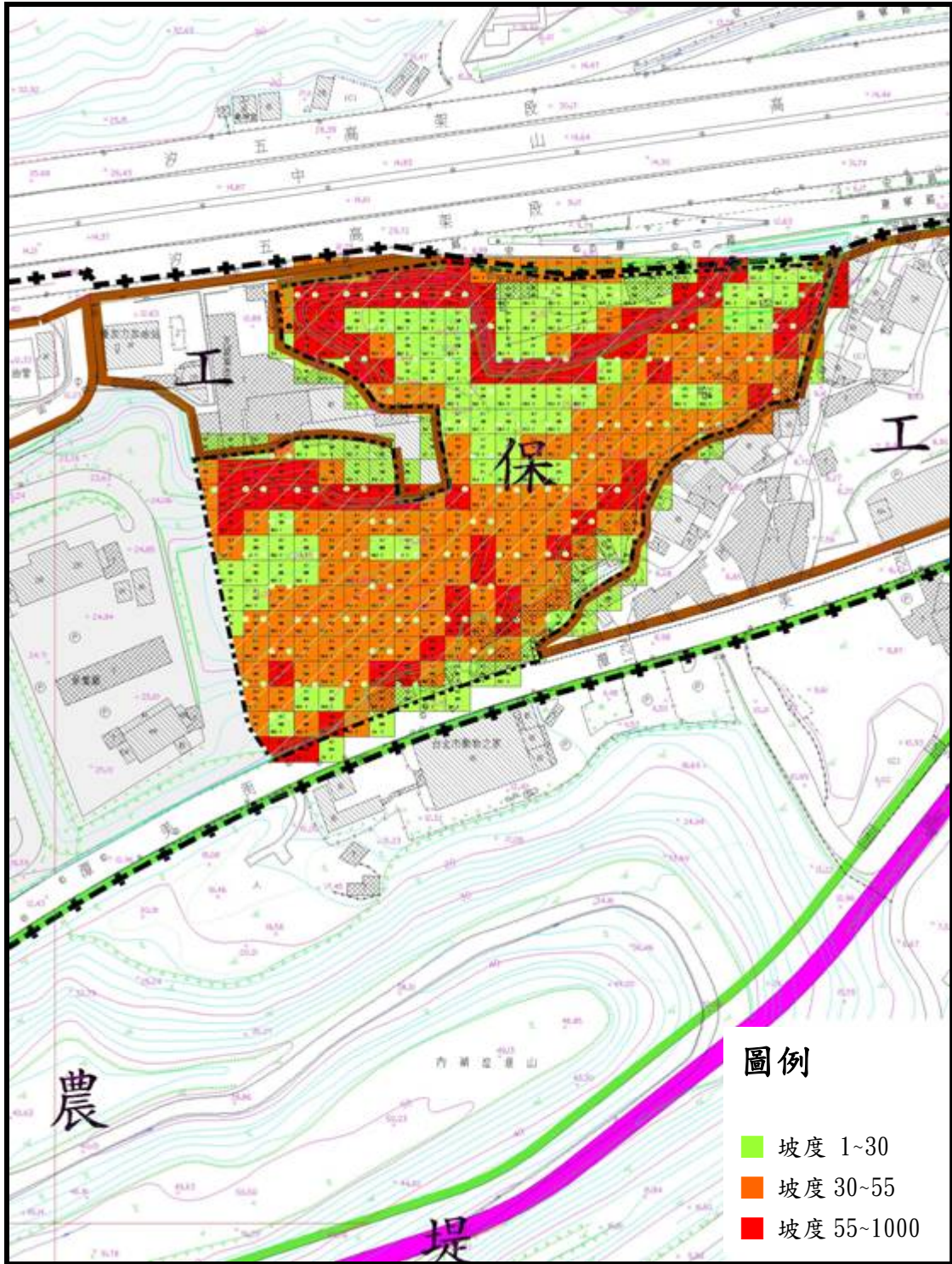


圖 9 保護區坡度分析圖

捌、主要計畫內容

一、土地使用分區變更

表 2 土地使用分區變更一覽表

位置	原計畫	面積 (m ²)	新計畫	面積 (m ²)	變更理由
重劃 B 區東北側 (詳圖 7 土地使用 構想圖及計畫圖 示)	工業區	33,752	住宅區	33,752	1、滿足當地原住宅 需求。 2、配合未來民生汐止 線預定捷運站位置 劃設。
重劃 C 區內土地 (詳圖 7 土地使用 構想圖及計畫圖 示)	工業區	27,326	保護區	27,326	為保護生態功能及水 土保持，將坡度超過 30%土地予以劃設。
重劃 A 區及 B 區 (詳計畫圖示)	工業區	10,236	道路用 地	10,236	1、配合市地重劃開 發，新闢 15 米計 畫道路，促進地區 交通運輸功能。 2、解決目前街廓過 大，部分裡地未臨 道路無法指定建築 線開發之窘境。
合計		71,314		71,314	

備註：本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀應依公告實施後之計畫圖
實地分割測量為準。

二、本計畫地區變更前後土地使用面積分配情形

本計畫變更前之公共設施用地占計畫區 25%，變更後為
27%。

表 3 變更計畫前後土地使用面積表

使用分區	原計畫		新計畫	
	面積(m ²)	百分比	面積(m ²)	百分比
工業區	397,539	74.56%	326,225	61.19%
保護區	0	0%	27,326	5.13%
住宅區	0	0%	33,752	6.33%
堤防用地	72	0.01%	72	0.01%
垃圾處理廠用地	81,453	15.28	81,453	15.28%
道路用地	51,920	9.74%	62,156	11.66%
抽水站用地	2,180	0.41%	2,180	0.41%
合計	533,164	100%	533,164	100%

備註:本表格之面積僅供參考，其正確面積仍須俟實地分割測量為準。

三、都市設計

為塑造本計畫區獨特之都市意象、都市景觀及環境品質，應於擬定細部計畫時，訂定都市設計管制要點，作為本計畫區未來都市設計審議之依據，且計畫範圍內之建築均須經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照。

玖、防災避難計畫

為因應重大災害發生時，需有相關災害應變措施，以降低帶來之傷害，本計畫區內規劃設置充足之防災避難空間及據點、避難及救災動線以及火災防止延燒地帶，相關規劃內容分述如下：

一、火災防止延燒地帶

規劃於建築基地四周沿街面退縮留設人行通道及開放空間作為阻隔緩衝帶，防止火災範圍擴大；另計畫區四周環繞之道

路及堤防亦可防止火災延燒，達到阻隔之功能。

二、避難及救災動線

(一)計畫區四周鄰近中山高速公路、成功路二段、康寧路三段，規劃為主要對外緊急聯繫道路。

(二)計畫區內安康路、潭美街，規劃為本區之運輸、救援道路，配合緊急道路系統構成完整之避難及救災路網。

(三)計畫區內其他次要道路，規劃為避難輔助道路，作為通達避難區域之聯繫路網。

三、防災避難空間及據點

為緊急避難所需，除運用計畫區內現有開放空間、公園、道路以及堤外之河濱公園等作為緊急避難場所外，規劃潭美國小、南湖高中作為中長期收容所，另內湖三軍總醫院可提供作為醫療救護中心。

拾、實施進度及經費

本案預計於民國 104 年 12 月完成重劃相關作業，其重劃相關工程費用及重劃區內公共設施用地由參與重劃之土地所有權人共同負擔。

拾壹、其他

一、本計畫未規定事項悉依相關法令規定辦理。

二、本計畫區計畫道路依本市道路截角標準表規定採圓弧截角辦理。

變更臺北市內湖區蘆洲里附近部分工業區為保護區、住宅區及道路用地主要計畫案示意圖

