

公開展覽

變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫
細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）書



擬定機關：新北市政府
中華民國 112 年 12 月

變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫
細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）書

擬定機關：新北市政府
中華民國 112 年 12 月

變更三重都市計畫細部計畫(訂正三重都市計畫細部計畫(第一階段)核定編號第14案)書

民國112年12月

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變 更 三 重 都 市 計 畫 細 部 計 畫 (訂 正 三 重 都 市 計 畫 細 部 計 畫 (第 一 階 段) 核 定 編 號 第 14 案) 案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都 市 計 畫 法 第 26 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新 北 市 政 府	
自 擬 細 部 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	112 年 9 月 21 日 起 辦 理 公 告 徵 求 意 見 30 日 (112 年 9 月 21 日 刊 登 於 聯 合 報 E6 版)
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	

目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置及範圍.....	3
一、計畫位置.....	3
二、計畫範圍.....	4
肆、現行都市計畫	5
一、計畫沿革.....	5
二、細部計畫概述.....	6
伍、訂正理由及內容.....	10
一、訂正理由.....	10
二、訂正內容.....	11
陸、檢討後計畫	12
一、土地使用計畫.....	12
二、公共設施計畫.....	12
三、土地使用分區管制要點.....	12
四、其他.....	12

圖目錄

- 圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案計畫位置示意圖3
- 圖 2 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案計畫範圍示意圖4
- 圖 3 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）」案示意圖9

表目錄

表 1	相關變更計畫綜整表.....	5
表 2	現行都市計畫土地使用面積表.....	7
表 3	「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案變更內容綜理表	11

壹、計畫緣起

三重都市計畫於第二次通盤檢討辦理主要計畫、細部計畫拆離作業，並於 103 年 9 月 28 日發布實施「變更三重都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討【第一階段】）」案及 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案。

本案係屬 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案，位於三重區忠孝路三段十五巷，變更內容係將 0.0191 公頃之道路用地變更為住宅區。查其變更原意係參採人民陳情意見，變更理由略述如下：

- 一、 考量道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，致所有權人基地面積過小無法改建。
- 二、 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行道路變更為住宅區。
- 三、 道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，此外為俾計畫之落實，請土地所有權人於內政部都市計畫委員會審定後一個月與本府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。

惟查土地所有權人並未依前開都市計畫變更內容規定，與市府簽訂協議書，且迄今亦查無相關代金繳納紀錄，又現行都市計畫已公告實施為住宅區。爰為完備都市計畫法制程序、避免爭議，本次依都市計畫法第 26 條規定，辦理原都市計畫之訂正作業。

有關訂正內容部分，考量該道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失，仍具變更必要性，變更後亦不影響交通通行；因尚未簽定協議書導致土地所有權人之變更義務未能確實履行及查核，爰本次訂正主要係強化變更義務之落實機制，將原變更理由有關土地所有權人與市府簽訂協議書之規定，訂正為土地所有權人應於核發建築執照前繳納代金，以落實都市計畫變更原意、確保各方權利義務。

貳、法令依據

都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

參、計畫位置及範圍

一、計畫位置

本計畫位屬三重都市計畫範圍，位於福田公園（公二十七）北側，忠孝路三段 15 巷及三民路之間。

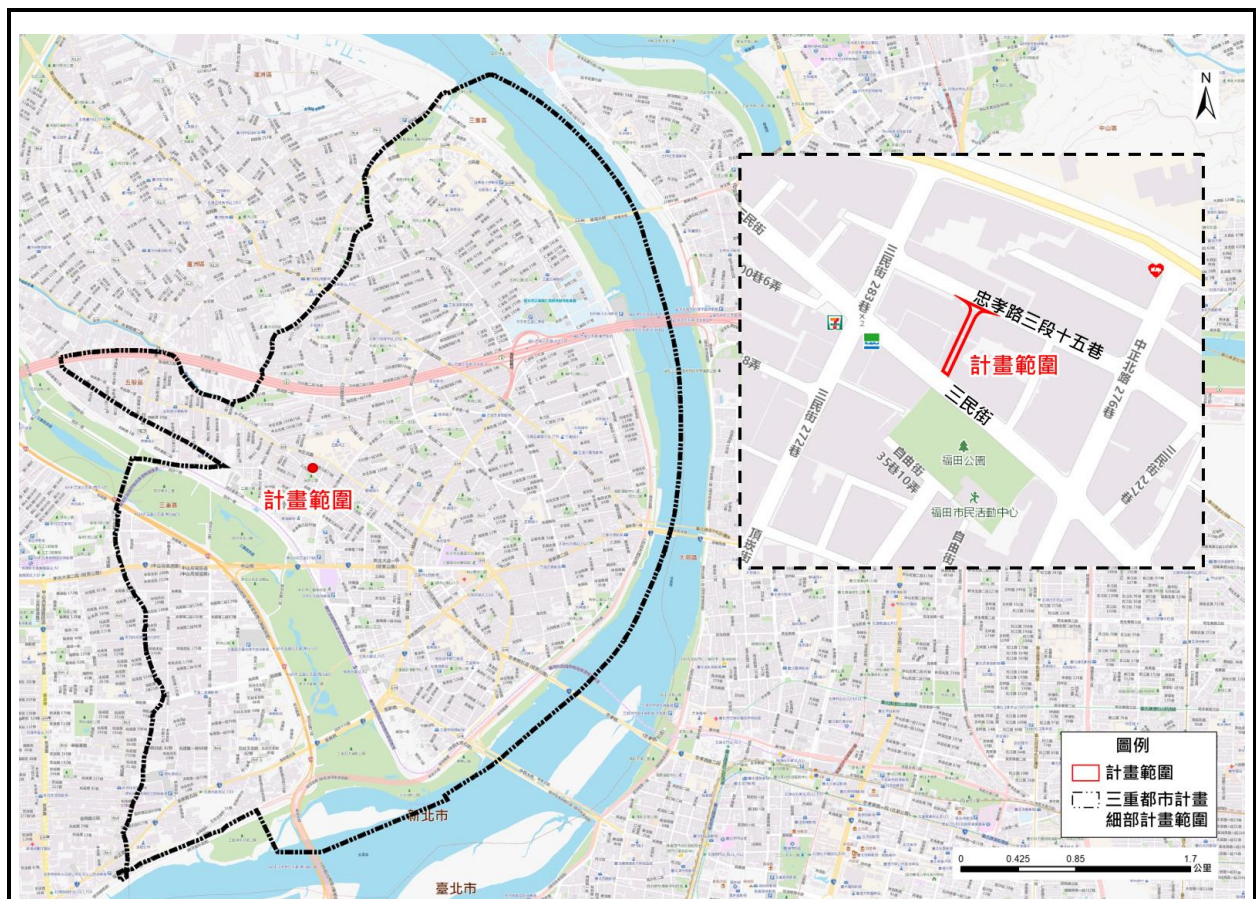


圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、計畫範圍

變更範圍為三重都市計畫細部計畫住宅區，為「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案變更核定編號 14 之範圍，面積約為 0.0191 公頃。



資料來源：本計畫繪製。

肆、現行都市計畫

一、計畫沿革

本計畫基地位於「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」案範圍內，依民國 109 年 05 月 06 日發布實施之「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)」案為現行計畫其後並配合 9 件個案變更計畫，增減土地使用面積，相關都市計畫發布實施經過如下表 1：

表 1 相關變更計畫綜整表

編號	變更案名	發布實施文號	發布實施日期
一	變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)案	新北府城都字第 10907882073 號	109 年 05 月 06 日
二	變更三重都市計畫細部計畫(第一階段)(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案	新北府城都字第 10913561732 號	109 年 07 月 31 日
三	變更三重(重陽橋引道附近地區)(二重疏洪道拆遷戶安置方案)細部計畫(配合臺北捷運系統環狀線第二階段)案	新北府城都字第 10919649023 號	109 年 10 月 27 日
四	變更三重都市計畫細部計畫(變電所用地(變三)及部分自來水事業用地(水二)為住宅區)案	新北府城都字第 10922092261 號	109 年 11 月 25 日
五	變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案	新北府城都字第 11001032151 號	110 年 01 月 29 日
六	擬定三重都市計畫細部計畫(中興段 1442 地號等 8 筆土地)案	新北府城都字第 110018519521 號	110 年 09 月 29 日
七	變更三重都市計畫細部計畫(部分住宅區為綠地用地)案	新北府城都字第 11124188131 號	111 年 12 月 29 日
八	變更三重都市計畫細部計畫(部分乙種工業區、綠地用地為機關及社會福利設施用地)	新北府城都字第 11200620543 號	112 年 01 月 19 日
九	變更三重都市計畫細部計畫(部分停車場用地為停車場及社會福利設施用地)案	新北府城都字第 11206713001 號	112 年 04 月 27 日
十	變更三重都市計畫細部計畫(機關用地(機十一及機十三)為機關及社會福利設施用地)案	新北府城都字第 11212304513 號	112 年 07 月 07 日

註：現行都市計畫個案變更更新至民國 112 年 12 月。資料來源：本計畫彙整。

二、細部計畫概述

「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)」案於 109 年 5 月 6 日發布實施，其後並配合 9 件個案變更計畫，增減土地使用面積，計畫內容概述如下：

(一) 計畫範圍與面積

計畫範圍東及南面皆臨淡水河，西與新莊相接，北鄰蘆洲區界，計畫區總面積為 1,631.3808 公頃。

(二) 計畫年期

配合主要計畫以民國 115 年為計畫目標年，訂定本細部計畫之計畫目標為民國 115 年。

(三) 計畫人口與居住密度

計畫人口數為 40 萬人，居住密度以住宅區及商業區計算每公頃約 830 人。

(四) 土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、特定專用區(一)、特定專用區(二)、文教區、保存區、古蹟保存區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、瓦斯專用區、宗教專用區、天然氣事業專用區、捷運開發區等，合計面積為 1,190.9786 公頃，佔計畫範圍面積之 73.00% (詳表 2、圖 3)。

(五) 公共設施計畫

本計畫區劃設機關用地、學校用地、私立學校用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼排水用地、公園兼供道路使用、綠地用地、兒童遊樂場用地、綠地用地兼供高速公路使用、廣場兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用、廣場兼停車場用地、停車場用地、市場用地、批發市場用地、加油站用地、電

信用地、道路用地、道路用地兼供捷運系統使用、人行步道用地、人行廣場用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼供公園使用、高速公路使用、排水溝用地、溝渠用地、變電所用地、自來水事業用地、堤防用地、機關及社會福利設施用地等公共設施用地，合計面積為 440.4022 公頃，佔計畫範圍面積之 27.00%（詳表 2、圖 3）。

（六）土地使用分區管制要點

依民國 109 年 11 月 10 日核定實施之「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案規定辦理。

表 2 現行都市計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	都市發展 用地面積 (%)	計畫總面積 (%)		
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	480.0582	39.84	29.43	
		商業區	59.9295	4.97	3.67	
		乙種工業區	214.9826	17.84	13.18	
		特定專用區(一)	2.9688	0.25	0.18	
		特定專用區(二)	0.9669	0.08	0.06	
		文教區	2.4729	0.21	0.15	
		保存區	0.9756	0.08	0.06	
		古蹟保存區	0.4253	0.04	0.03	
		瓦斯專用區	0.3551	0.03	0.02	
		宗教專用區	0.1297	0.01	0.01	
		捷運開發區	0.8210	0.07	0.05	
		天然氣事業專用區	0.3984	0.03	0.02	
		公共設施用地	機關用地		6.5004	0.54
	機關及社會福利設施用地		1.8298	0.15	0.12	
	學校用地		文小用地	32.8363	2.73	2.01
			文中用地	17.5160	1.45	1.07
			文中小用地	12.8858	1.07	0.79
			文高用地	7.5403	0.63	0.46
			文職用地	8.7110	0.72	0.53
私立學校用地		1.2949	0.11	0.08		
社教用地		0.0938	0.01	0.01		
公園用地		32.6715	2.71	2.00		

	公園兼兒童遊樂場用地	0.1887	0.02	0.01
	公園兼排水用地	0.9496	0.08	0.06
	公園兼供道路使用	0.2543	0.02	0.02
	綠地用地	3.0164	0.25	0.18
	兒童遊戲場用地	5.6230	0.47	0.34
	綠地用地兼供高速公路使用	0.8447	0.07	0.05
	廣場兼兒童遊樂場用地	0.0392	0.00	0.00
	體育場用地	4.5425	0.38	0.28
	廣場用地	0.4176	0.03	0.03
	廣場用地兼供道路使用	0.0390	0.00	0.00
	廣場兼停車場用地	1.0762	0.09	0.07
	停車場用地	0.6283	0.05	0.04
	停車場及社會福利設施用地	0.2845	0.02	0.02
	市場用地	6.6472	0.55	0.41
	批發市場用地	4.8439	0.40	0.30
	加油站用地	0.6571	0.05	0.04
	電信用地	1.0235	0.08	0.06
	道路用地	241.6638	20.06	14.81
	道路用地兼供捷運系統使用	0.0291	0.00	0.00
	人行步道用地	1.5579	0.13	0.10
	人行廣場用地	1.4352	0.12	0.09
	捷運系統用地	5.5206	0.46	0.34
	捷運系統用地兼供公園使用	0.0001	0.00	0.00
	高速公路用地	34.1115	2.83	2.09
	排水溝用地	0.9808	0.08	0.06
	溝渠用地	0.0402	0.00	0.00
	變電所用地	0.6746	0.06	0.04
	自來水事業用地	1.3670	0.11	0.08
	堤防用地	0.0659	0.01	0.00
	小計	1204.8862	100.00	73.86
非都市發展用地	農業區	0.1867		0.01
	河川區	421.4467		25.83
	河川區兼供道路使用	4.8612		0.30
	小計	426.4946		26.14
計畫總面積		1,631.3808		100.00

註：

- 1.表內各項面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。
- 2.表內面積依 109 年 05 月 06 日「變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)」案檢討後之面積，增減 109 年 7 月 31 日、109 年 10 月 27 日、109 年 11 月 25 日、110 年 1 月 29 日、110 年 9 月 29 日、111 年 12 月 29 日、112 年 1 月 19 日、112 年 4 月 27 日、112 年 7 月 7 日等 9 件個案變更計畫面積所致。

伍、訂正理由及內容

一、訂正理由

本計畫範圍屬 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案，其變更原意係參採人民陳情意見，因人行步道用地穿越民房且未徵收開闢，致所有權人基地面積過小無法改建，爰在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行步道變更為住宅區。其變更理由略以：「道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，考量土地面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，且土地所有權人應於內政部都市計畫委員會審定後一個月與市府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。」。

查三重都市計畫第二次通盤檢討於 90 年公告徵求意見、94 年公開展覽，該公開展覽內容尚未辦理主細拆離作業，爰前開陳情意見及變更內容於 98 年 11 月 26 日臺北縣都市計畫委員會第 393 次會議審議時，仍需俟內政部審竣後始得公告實施，故該時縣都委決議仍載明「應於內政部都市計畫委員會審定後一個月與市府簽訂協議書」。全案後經 101 年辦理再公開展覽及主要計畫、細部計畫拆離作業等法定程序，始於 103 年分別公告實施主要計畫及細部計畫，爰本次僅涉及細部計畫訂正作業。

續查土地所有權人並未依前開都市計畫變更內容規定，與市府簽訂協議書，且迄今亦查無相關代金繳納紀錄，又現行都市計畫已公告實施為住宅區，爰為完備都市計畫法制程序、避免爭議，依都市計畫法第 26 條規定，辦理原都市計畫之訂正作業。

訂正內容考量該道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失、仍具變更必要性，變更後亦不影響交通通行，爰維持原 103 年之變更內容及計算方式（以 104 年公告現值為計算標準）；另因尚未簽訂協議書導致土地所有權人之變更義務未能確實履行及查核，爰本次訂正主要強化變更義務之落實機制，將原變更理由有關土地所有權人與市府簽訂協議書之規定，訂正為土地所有權人未來改建時，應於取得建築執照前繳納代金，以落實都市計畫變更原意、確保各方權利義務。

二、訂正內容

本次係訂正 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案之變更理由。

表 3 「變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）」案變更內容綜理表

編號	位置	訂正內容（公頃）				訂正理由
		原計畫		新計畫		
1	忠孝路三段十五巷	原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	<p>1. 因道路用地變更為住宅區之變更理由並未消失、仍具變更必要性，且變更後不影響交通通行，爰維持原 103 年 9 月 30 日核定實施「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）」案核定編號第 14 案之變更內容及計算方式（以 104 年公告現值為計算標準），並考量實務執行機制，調整原變更理由中有關應簽訂協議書之變更義務。</p> <p>2. 簽訂協議書之原意，係為約定繳交代金時點等細節，以確保土地所有權人落實變更義務，現考量簡政便民，並強化變更義務之落實及查核機制，將繳交代金之義務明訂為土地所有權人應於核發建造執照前繳交，並據以修正原計畫之變更理由，以確保各方權利義務。</p>
		道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)	道路用地 (0.0191)	住宅區 (0.0191)	
		<p>變更理由：</p> <p>1. 上開道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，<u>至所有權人基地面積過小無法改建。</u></p> <p>2. 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行步道用地變更為住宅區。</p> <p>3. 道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，<u>此外為俾計畫之落實，請土地所有權人於內政部都委會審定後一個月與本府簽訂協議書，否則維持原計畫不予發布實施。</u></p>		<p>變更理由：</p> <p>1. 上開道路穿越三間民房且尚未徵收開闢，<u>致所有權人基地面積過小無法改建。</u></p> <p>2. 在不影響交通通行及維護合法建物權益之考量下，將 4 公尺人行步道用地變更為住宅區。</p> <p>3. 道路用地變更為住宅區應捐贈 50% 可建築用地，惟考量面積過小，改採折算代金方式繳交，繳交金額以變更後第一次公告現值加四成計算，<u>土地所有權人應於未來建物改建時，於核發建造執照前繳納前開代金，以落實相關權利義務。</u></p>		

註：凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

陸、檢討後計畫

本次變更範圍係以 109 年 05 月 06 日發布實施之「變更三重都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）」案後 9 件個案變更案件增減面積，作為現行土地使用分區及公共設施用地之內容。

一、土地使用計畫

本次僅涉及訂正原核定變更之變更理由，土地使用分區皆維持原計畫。

本計畫區劃設住宅區、商業區、乙種工業區、特定專用區（一）特定專用區（二）、文教區、保存區、古蹟保存區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、瓦斯專用區、宗教專用區、天然氣事業專用區、捷運開發區等，合計面積為 1,190.9786 公頃，估計畫範圍面積之 73.00%。

二、公共設施計畫

本次僅涉及訂正原核定變更之變更理由，土地使用分區皆維持原計畫。

本計畫區劃設機關用地、學校用地、私立學校用地、社教用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、公園兼排水用地、公園兼供道路使用、綠地用地、兒童遊樂場用地、綠地用地兼供高速公路使用、廣場兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場用地、廣場用地兼供道路使用、廣場兼停車場用地、停車場用地、市場用地、批發市場用地、加油站用地、電信用地、道路用地、道路用地兼供捷運系統使用、人行步道用地、人行廣場用地、捷運系統用地、捷運系統用地兼供公園使用、高速公路使用、排水溝用地、溝渠用地、變電所用地、自來水事業用地、堤防用地、機關及社會福利設施用地等公共設施用地，合計面積為 440.4022 公頃，估計畫範圍面積之 27.00%。

三、土地使用分區管制要點

本次僅涉及訂正原核定變更案件之變更理由，土地使用分區管制仍應依 109 年 11 月 5 日新北府城都字第 10921278991 號公告，自 109 年 11 月 10 日核定實施之「變更三重細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）」案辦理。

四、其他

凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

變更三重都市計畫細部計畫（訂正三重都市計畫細部計畫（第一階段）核定編號第 14 案）書

承辦人員	
主管人員	

擬定機關：新北市政府
中華民國 112 年 12 月