

副本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓
承辦人：鄭佩珊
電話：(02)29506206 分機610
傳真：(02)29506556
電子信箱：AN7018@ms.ntpc.gov.tw



220

新北市板橋區漢生東路266號

受文者：新北市政府都市更新處更新發展
科

發文日期：中華民國111年1月28日
發文字號：新北府城更字第1114671249號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明二

主旨：檢送「劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖二式及公告各2份，請張貼貴公所公告欄公告，自111年1月28日起核定實施，請查照。

說明：

- 一、依都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條辦理。
- 二、旨案業經110年11月19日新北市都市計畫委員會第135次會議決議通過，隨函檢附前開會議紀錄（置於計畫書附件5），請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。
- 三、請貴公所協助在更新地區所在過田里里辦公處之公告欄張貼公告。
- 四、為提供民眾了解計畫書圖相關內容，可至本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/MbAbdm>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。
- 五、副本抄送新北市都市計畫委員會、本府城鄉發展局(都市計畫科)及本府都市更新處更新事業科、更新發展科，請妥為建檔運用。

正本：新北市三重區公所

副本：新北市各議員、新北市都市計畫委員會(公告1份)、財政部國有財產署(計畫書、圖二式及公告各1份)、財政部國有財產署北區分署(計畫書、圖二式及公告各1份)、財政部北區國稅局(計畫書、圖二式及公告各1份)、澎湖縣望安鄉



新北市政府
城鄉發展局

備
註

公所(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府消防局(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府警察局三重分局(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府稅捐稽徵處(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府養護工程處(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府城鄉發展局(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(計畫書、圖二式及公告各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(計畫書、圖二式及公告各7份)

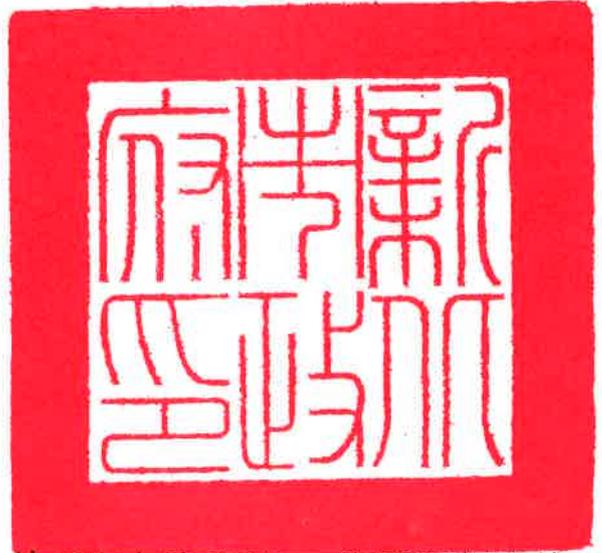
市長 侯友宜



檔 號：
保存年限：

新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年1月28日
發文字號：新北府城更字第11146712491號
附件：



主旨：核定「劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自111年1月28日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市三重區公所、本市三重區過田里里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/MbAbdm>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

發布實施

劃定新北市三重區興華段1地號及過田段
728地號等37筆土地更新地區及訂定都市
更新計畫書



劃定機關：新北市政府

日期：中華民國 111 年 1 月



新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條、第9條	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 展 開 覽	自 110 年 3 月 2 日 起 至 110 年 3 月 31 日 止 公 開 展 覽 30 日 (110 年 3 月 2 日、3 月 3 日 及 3 月 4 日 刊 登 於 聯 合 報)
	公 說 明 會	110 年 3 月 24 日 下 午 2 點 30 分 於 三 重 區 過 圳 活 動 中 心 舉 辦 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 查 結 果	市 級	110 年 11 月 19 日 新 北 市 都 市 計 畫 委 員 會 第 135 次 會 議 審 議 通 過

目錄

壹、辦理緣起及目的	2
貳、更新地區範圍	2
參、發展現況	4
一、上位計畫及相關計畫	4
二、現行都市計畫	10
三、周邊都市更新情形分析	12
四、土地及建物使用現況	13
五、土地及建築物權屬概況	17
六、土地及建物所有權人意願	22
七、交通系統現況分析	23
八、公共設施	34
九、原有社會經濟關係	41
十、人文特色及整體景觀	43
肆、基本目標與策略	46
一、關鍵課題	46
二、發展定位	48
三、計畫目標發展構想	48
伍、實質再發展概要	49
一、土地利用計畫構想	49
二、公共設施改善計畫構想	49
三、交通運輸系統構想	50
四、防災、救災空間構想	50
五、開放空間規劃原則	51
陸、指定更新單元及劃定基準	54
一、指定之更新單元	54
二、申請更新單元範圍彈性	54
柒、其他應表明事項	55
附件一、重大建設認定函	1
附件二、地籍圖謄本	61

附件三、地籍清冊	65
附件四、都市計畫變更公展說明會會議實錄.....	191
附件五、新北市都市計畫委員會第 135 次會議紀錄	195

圖目錄

圖 1	更新地區位置示意圖.....	2
圖 2	更新地區範圍示意圖.....	3
圖 3	變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)圖.....	7
圖 4	新北市青年社會住宅發展策略示意圖.....	10
圖 5	擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)案位置示意圖.....	11
圖 6	擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)案示意圖...	11
圖 7	計畫範圍周邊都市更新相關案件位置圖.....	12
圖 8	更新地區現況土地使用圖.....	13
圖 9	更新地區現況建物分布圖.....	14
圖 10	更新地區建物樓層分布圖.....	15
圖 11	更新地區結構分布圖.....	15
圖 12	更新地區屋齡圖.....	16
圖 13	更新地區土地權屬示意圖.....	17
圖 14	更新地區周邊交通現況示意圖.....	24
圖 15	交通調查作業地點示意圖.....	25
圖 16	道路服務水準圖(左：平日晨峰，右：平日昏峰).....	27
圖 17	更新地區周邊捷運系統圖.....	27
圖 18	新北市捷運進出站運量統計圖.....	28
圖 19	更新地區周邊公車系統圖.....	28
圖 20	更新地區周邊公共自行車系統圖.....	29
圖 21	更新地區周邊公共自行車分時使用率圖.....	29
圖 22	人行系統分布示意圖.....	30

圖 23 更新地區周邊汽機車停車調查供需圖.....	31
圖 24 新北市捷運建設願景圖	32
圖 25 捷運場站周邊土地使用現況圖	33
圖 26 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內生活服務設施分布圖.....	34
圖 27 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺機關及防災、救援設施分布圖.	35
圖 28 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內社會福利設施分布圖.....	36
圖 29 基地周邊半徑 500 公尺範圍內生活機能特色圖.....	37
圖 30 更新地區周邊公共設施分布現況圖	40
圖 31 近 15 年全國、新北市、三重區人口成長趨勢圖.....	41
圖 32 近 15 年三重區人口自然及社會增加數變化圖.....	41
圖 33 民國 108 年 9 月新北市三重區人口概況圖.....	42
圖 34 民國 99 年至今都市環境時空變遷圖	45
圖 35 首都生活圈空間發展定位圖	46
圖 36 更新地區步行系統串連策略圖	47
圖 37 防災避難場所及路線示意圖	51
圖 38 6 公尺帶狀開放空間示意圖.....	52
圖 39 計畫範圍開放空間系統構想示意圖	52
圖 40 指定更新單元範圍圖	54

表目錄

表 1	新北市各行政園區比較表	8
表 2	新北市各行政園區比較表	8
表 3	更新地區周邊青年社會住宅推動統計表.....	9
表 4	更新地區範圍內建物使用現況彙整表.....	14
表 5	更新範圍土地清冊	18
表 6	更新地區範圍公私有土地權屬比例表.....	20
表 7	更新地區建物權屬一覽表	20
表 8	土地及建物所有權人意願彙整表	22
表 9	土地及建物所有權人同意參與更新比率表.....	22
表 10	更新地區附近道路幾何特性彙整表	24
表 11	道路服務水準評估標準表	25
表 12	現況路段服務水準表	26
表 13	更新地區周邊主要路外停車場一覽表.....	31
表 14	更新地區周邊公共設施用地明細表	39
表 15	全國、新北市、三重區及過田里三段年齡組人口結構統計表.	43

**劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地
更新地區及訂定都市更新計畫案**

劃定機關：新北市政府

劃定範圍與面積：

本更新地區位於新北市三重區，其範圍為重陽路一段以東、過圳街以南、重陽路一段 113 巷以北所圍街廓，坐落地號為新北市三重區興華段 1 地號、過田段 670-1、694、695-1、703、704、705、706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、716-1、717、718、719、720、721、722、723、724、725、726、727、728、729、730、731、732、733、734 地號等 37 筆土地，面積共計 8,790.75 平方公尺，詳圖 1 更新地區位置圖。

法令依據：

■ **都市更新條例第 6 條**

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
3. 建築物未符合都市應有之機能。

■ **都市更新條例第 9 條**

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

壹、辦理緣起及目的

捷運三重及菜寮站自新蘆線通車之後，已是三重舊市區對外聯繫門戶，加上機場捷運線通車後，三重站及菜寮站已成為三重居民通勤雙北之重要節點。更新地區範圍及周邊土地以提供三重區公共服務機能為主，包含新北市三重區公所、新北市立聯合醫院三重院區、三重衛生所、新北市政府警察局三重分局、新北市三重地政事務所、新北市三重區戶政事務所皆集中於此，臨近有商業區、住宅區、鄰里公園及三重區體育場等，為三重區的行政服務核心。

為提升新北市政府稅捐稽徵處三重分處周邊地區整體環境與活絡地區都市機能，必須透過都市更新注入新的機能。爰依據都市更新條例第6條劃定為更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。

貳、更新地區範圍

更新地區位於新北市三重區，其範圍為重陽路一段以東、過圳街以南、重陽路一段113巷以北所圍街廓，坐落地號為新北市三重區興華段1地號及同區過田段728地號等37筆土地，面積共計8,790.75平方公尺，並以完整街廓劃定更新地區為原則。(實際面積以地籍謄本登記面積為準)。



圖1 更新地區位置示意圖



圖2更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、上位計畫及相關計畫

(一) 上位計畫

有關上位計畫對本計畫之指導摘述如下：

1. 新北市國土計畫（新北市政府，民國 110 年，公告實施）

新北市國土計畫已於民國 109 年 6 月經內政部國土計畫審議委員會通過，於民國 110 年 4 月公告實施，新北市未來空間發展策略將以紓解都心區人口壓力，引導轉移至外圍都市計畫區，平衡人口發展為目標。而在都心的溪南、溪北部分，將引導人口由目前發展密度已極高的溪南地區移轉至本計畫所在的溪北地區。

對應至住宅部門，溪南、溪北策略區之主要發展策略包括：推動多元都市更新、以多元方式提供青年社會住宅、提升大眾運輸連結及居住品質，以紓解都心區域的居住壓力。產業部門對溪北地區產業創新核心之發展策略，則是以交通連結之優勢，一方面透過機場捷運線、捷運環狀線及臺北港與桃園航空城等，面向全球經濟市場；另一方面以既有產業聚落及新莊副都心、新莊知識產業園區等為核心，配合交通路網，帶動周邊工業用地及業種之轉型，吸引大型企業等指標性企業總部等進駐。國土功能分區上，本計畫範圍位於原都市計畫區，未來將直接轉軌為國土計畫之第一類城鄉發展地區。

2. 新北市區域計畫（新北市政府，民國 106 年）

為落實新北市之國土保育與城鄉永續利用，並作為未來轉軌新北市國土計畫之基礎，於民國 106 年 12 月 6 日經內政部核定，同年 12 月 15 日由新北市政府公告實施「新北市區域計畫」，是全國第一個發布實施之直轄市、縣（市）級區域計畫。

新北市區域計畫由北北基跨域整合的觀點，擬定空間發展藍圖，包括：臺北首都圈、黃金雙子城、大河三都心、山水五軸帶、環城六珠鍊，以及策略七分區。本計畫所在之三重地區，在整體的空間發展藍圖中，屬於「大河三都心」內的「新北市溪北都心」；在「策略七分區」內，更進一步定位為「溪北都心國際創新區」，並提出「朝產業轉型、工業用地調整方向發展，扮演產業創新功能」的發展策略。

總體空間結構上，將北北基定位為由「三大環域系統」、「六條創新走廊」，及「多核心成長極」所組成的「跨域聚合形城市」，本計畫區域屬於「三大環域系統」中的「主城區」；「六條創新走廊」中的「捷運內環走廊」；在「多核心成長極」中，則定位為「都心型功能中心」。

3. 大漢溪北都市計畫（第一階段）案（新北市政府，民國 104 年）
新北市全市計有 29 個行政區，46 處都市計畫區，受行政區界限制的都市計畫，難以由全市角度調和不同都市計畫區間之競合問題。為加速跨行政區資源整合，新北市政府擬逐步辦理都市計畫整併及新訂或擴大都市計畫，使新北市在整體空間上有秩序且分工互補發展。

依新北市區域計畫中所提出的首都圈空間架構，係以臺北市為國家政經中樞（臺北市都心），與新北市的大漢溪以北都心、大漢溪以南都心形成三核心的空間發展架構，因此，新北市政府優先以大漢溪南北兩側核心區之 17 處都市計畫區進行主要計畫整併，並檢討新訂或擴大都市計畫之需求。

雖目前第一階段僅進行整併範圍確認、書圖重製，尚未進入計畫內容之檢討與規劃，然「大漢溪北都市計畫（第一階段）書」中，已指出溪北之發展限制，本計畫變更範圍位於人口密度較高之區域，未來行政園區之開發，應針對地方公共設施需求，並考量周邊區域之防災、交通系統之規劃，以期透過本計畫的執行，提升周邊區域環境品質。

(二) 相關計畫

1. 新北市捷運環狀線

三環六線(三環三線+三線)總共 206 站，長度 235 公里，涵蓋新北市大部分行政區域，規劃目標為串連大台北都會區，縮短城鄉距離，提升大眾運輸使用比率。其中，「三環」分別為：第一環，文湖線加環狀線、第二環，由萬大—中和—樹林線與中和新蘆線連結而成、第三環，由板南線、土城、延伸頂埔等線與三鶯線、機場線串成；六線則為原先的三線，淡海輕軌、汐止民生線、安坑輕軌以及新增的三線，八里輕軌、深坑輕軌和五泰輕軌。

環狀線可分為兩階段，與本案變更範圍較為關聯為「第一階段」，第一階段主要橫跨新店、中和、板橋及新莊，行經 14 座車站，已於民國 109 年 1 月底通車，是一條全線位於新北市境內的捷運，該路線將使計畫範圍內大眾運輸的可及範圍增加，同時亦減少新店、板橋 20 分鐘以上的旅行時間。環狀線第一階段通車後，不僅將提升溪北、溪南各行政區之通勤便利性，大眾運輸容量提升亦將有助改善地區交通，進而帶動區域發展。

2. 新北市第二行政中心

新北市第二行政中心位於先嗇宮捷運站旁，基地面積 56,891.03 平方公尺。配合近年大眾運輸導向 TOD 發展政策，於民國 109 年 7 月通過內政部都市計畫委員會審議，將乙種工業區變更為特定專用區、公園用地、廣場用地及道路用地。

新北市第二行政中心變更案土地屬民間企業所有，除透過變更使用分區提高基準容積，並結合新北市「都更三箭」之政策，申請第一、二箭之增額容積及基準容積加給。除依照增額容積及基準容積加給所需捐贈之樓地板面積外，亦將「都市計畫法新北市施行細則」透過私人捐建公益性設施取得之容積獎勵回饋給新北市政府，共計回饋捐贈新北市政府公共設施用地(廣場用地、公園用地及道路用地)面積 17,533.82 平方公尺及特定專用區(二)面

積 9,668.82 平方公尺，共計 27,202.64 平方公尺，並協助新北市政府開闢公共設施及興建第二行政大樓。

本計畫未來變更為特定專用區，應結合大眾運輸導向發展理念，提升土地使用強度同時，亦致力提升地區公共服務品質，俾利為都市發展帶來實質效益。

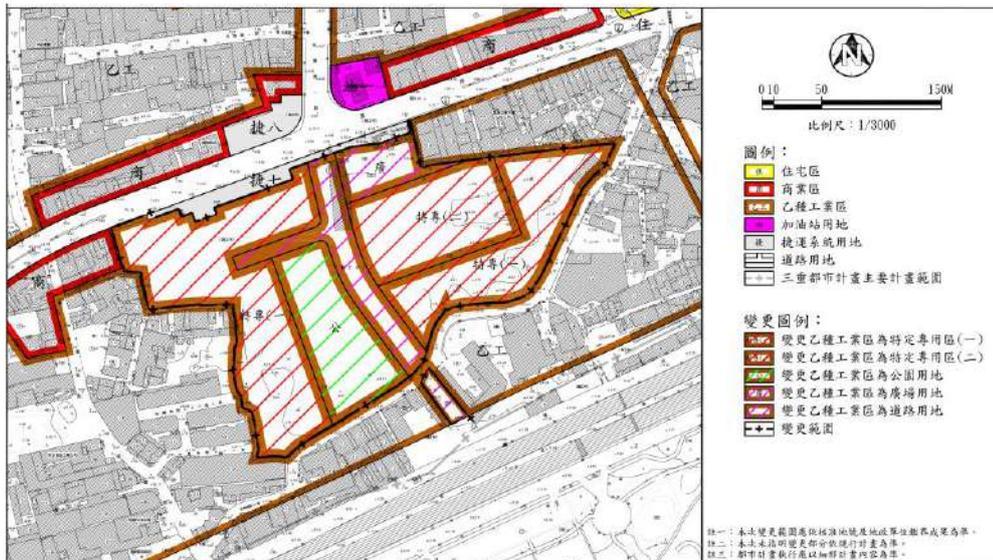


圖3 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)圖

資料來源：新北市政府，變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分乙種工業區為特定專用區(一)、特定專用區(二)、公園用地、廣場用地及道路用地)(中興段 1442 地號等 8 筆土地)書，民國 109 年 7 月(內政部審議通過)

3. 新北市行政園區政策比較

新北市人口居全國之冠，政府機關如何提升服務效能亦成為重要之課題，因此新北市積極整合各行政區內分散之機關，垂直集中強化一站式行政服務功能，提升管理與行政效率，並適時提供開放空間，增加城市整體活力與永續發展。

「新店行政園區都市更新案」已於 109 年完工，永和及土城行政園區現已進入都市計畫變更階段，預計 110 年底進行招商作業。實際期程依後續執行進度調整，相關內容依各行政園區發布為準。

表1 新北市各行政園區比較表

	新店行政園區 (已完工)	土城行政園區 (規劃中)	永和行政園區 (規劃中)	三重行政園區 (本計畫) (規劃中)	新莊行政園區 (規劃中)
基地 位置	新店區公所 周邊地區	土城區公所 周邊地區	永和區公所 周邊地區	消防局重陽分隊 周邊地區	新莊地政事務所 周邊地區
面積	12,003.90 m ²	16,358.40 m ²	10,647.05 m ²	6,106.02 m ²	6,306.38 m ²
土地 權屬	國有 6.79% 市有 63.29% 私有 29.92%	國有 16.50% 市有 81.63% 私有 1.86%	國有 2.19% 市有 82.45% 私有 15.36%	國有 5.23% 市有 94.73%	國有 1.57% 市有 98.43%
原有 機關	新店區公所、 新店戶政事務所、 新店地政事務所、 新店警察分局、 新店消防分隊、 國稅局新店稽徵所、 稅捐稽徵處新店分 所、中華電信 服務中心	土城區公所、 土城戶政事務所、 土城藝文館、 土城衛生所、 土城警察分局、 和平停車場	永和區公所、 警察局永和分局、 新北市立圖書館、 消防局永和分隊、 調查處雙和調查站、 永和國父紀念館、 永和戶政事務所、 停車場	消防局重陽分隊、 警察局三重分局光明 派出所、財政部稅賦 署宿舍、財政部北區 國稅局三重稽徵所、 新北稅捐稽徵處三重 分處	新莊地政事務所、 警察局新莊分局、 新莊戶政事務所

資料來源:劃定新北市永和區國光段 89-1 地號等 20 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

4. 新北都更三箭政策

自新北市政府升格後，捷運路網也逐步建設完成，為解決捷運周邊老舊房屋林立、景觀風貌凌亂情形，市府全力改變新北市的城市風貌，依捷運場站類型區分指認，相關行動策略說明如下：

表2 新北市都更三箭行動策略說明表

策略	內容概要
第一箭 以捷運帶動城市發展(TOD)	針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，在一定條件下提供公益性設施及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50%增額容積，且考量都市整體容受力，訂定總容積上限為基準容積 2 倍。 核心交會型、商業發展型場站（包含土城、新埔、新埔民生、三重、大坪林、淡水、中和、府中、景安、頂溪、七張、永安市場、臺北橋、新莊站），以場站 300 公尺內為主。產業轉軌型及地方活絡型場站（包含頭前庄、板新、菜寮、徐匯中學、海山、紅樹林、

策略	內容概要
	三民高中站)，以場站 150 公尺內為主。
第二箭 主幹道沿線都 更，讓城市風 貌改變	主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建物、海砂屋及都市更新地區等建物，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，最高基準容積加給 20%。
第三箭 防災角度，優 先協助危老建 築，行動治理 解決問題	配合多元都更，透過危險分類、程序簡化、主動輔導等方式，推動危險及老舊房屋重建，後續可依「都市更新條例」、「都市危險及老舊建物加速重建條例」、「新北市推動防災建築再生自治條例」、「新北市政府處理防災型建築加速改善要點」或「新北市政府執行舊市區小建築基地合併整體開發處理原則」申請重建。

資料來源：劃定新北市永和區國光段 89-1 地號等 20 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

5. 青年住宅政策之推動

新北市目前於民國 109 年已完工逾 6,938 戶，目前正在辦理興建中社會住宅案件共計 2 件，分別為土城員和社會住宅及永和中正橋社會住宅，預計民國 112 年將多元興辦 1 萬戶以上社會住宅。三重區社會住宅共 4 處(含設計中)，約提供 339 戶，社會住宅只租不賣，對於購售屋市場而言，影響不大，加上部分社宅公設會對外開放，人口聚集可吸引店鋪進駐，促進區域商業機能完整。

表3 更新地區周邊青年社會住宅推動統計表

案名	地點	戶數	進度
三重青年社會住宅 I 館	新北市三重區環河南路 125 號	133	已入住
三重青年社會住宅 II 館	新北市三重區大同南路 172 巷 30 號	119	
三重青年社會住宅 III 館	新北市三重區正義南路 129 號	75	
三重五谷王青年社會住宅	新北市三重區五谷王北街 45 巷	12	設計中
小計		339	

資料來源：新北市城鄉發展局

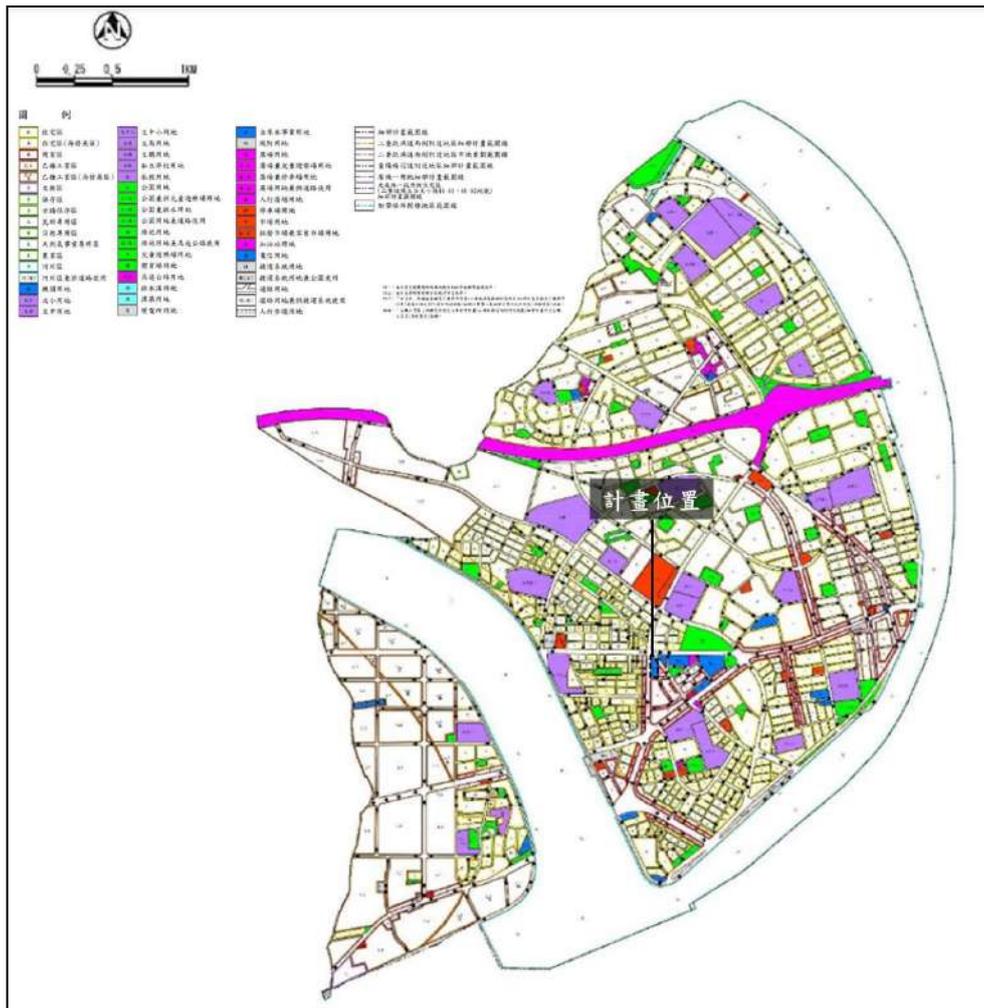


圖5擬定三重都市計畫細部計畫（行政園區專用區）案位置示意圖

資料來源：新北市政府，變更三重都市計畫細部計畫（訂正書圖不符部分）書，
民國 109 年 5 月



圖6擬定三重都市計畫細部計畫（行政園區專用區）案示意圖

三、周邊都市更新情形分析

本案 500 公尺範圍內，計有 7 處事業計畫案、3 處為老重建案。周邊案件之實設容積率約介於 465%至 820%之間。本案期望透過藉由推動本地區之更新，提供地方所需之公共服務設施及形塑高品質之開放空間，作為示範並帶動周邊地區之發展核心。



圖7 計畫範圍周邊都市更新相關案件位置圖

資料來源：新北市政府城鄉資訊平臺、本計畫彙整

四、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新地區之土地使用現況，其中機關用地由包括新北市政府消防局第三大隊重陽分隊、新北市政府警察局三重分局光明派出所、財政部賦稅署舊宿舍及新北市政府稅捐稽徵處三重分處等單位使用；同一街廓商業區土地，除重陽路一段113巷2弄為既成巷道外，使用以住商混合使用為主。

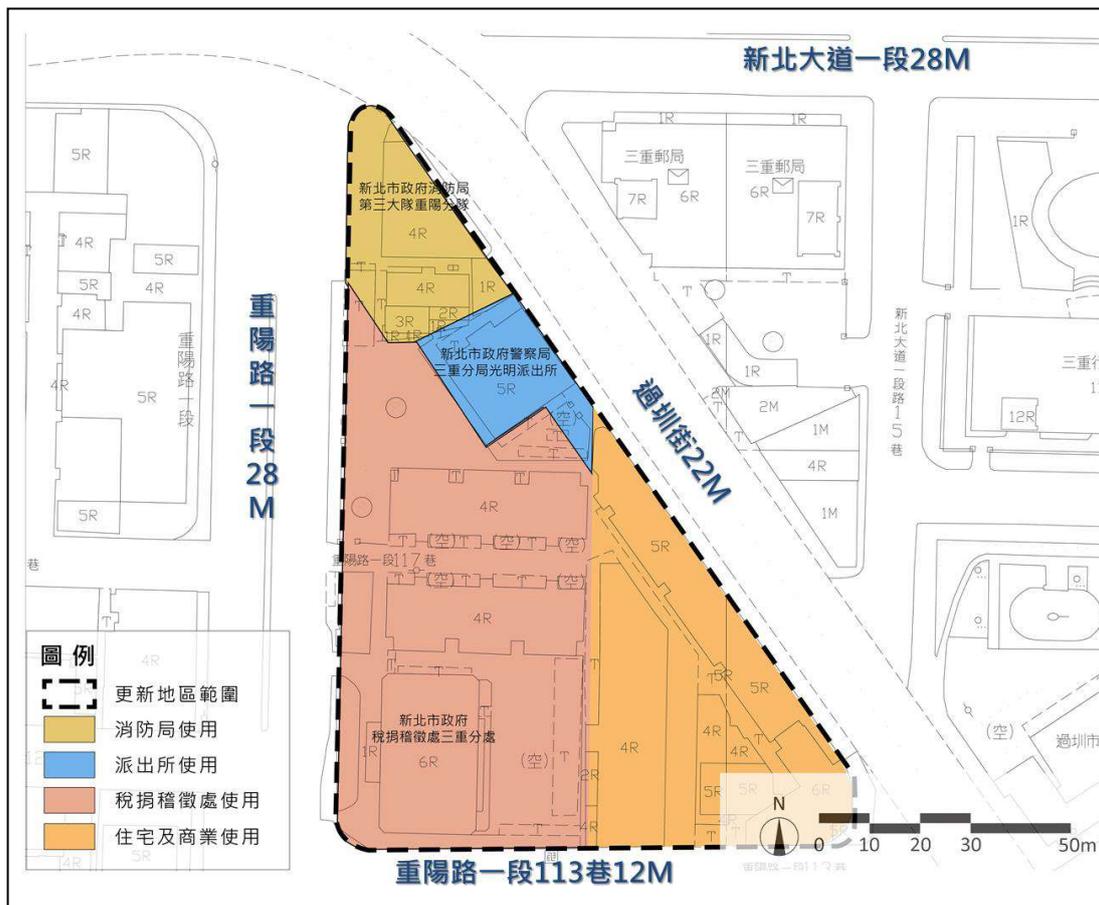


圖8 更新地區現況土地使用圖

資料來源：本計畫繪製

(二) 建物使用現況

更新地區範圍機關用地上有6棟合法建築物，北側兩棟地上4層建築為新北市政府消防局第三大隊重陽分隊使用，屋齡約48年，建築用途北側為分隊辦公室，南側為宿舍使用；東北側地上5層、地下1層建築為新北市政府警察局三重分局光明派出所使用，屋齡約28年；重陽路一

段 117 巷兩側為財政部賦稅署管理之住宅建築，屋齡約 49 年，少數單元尚有人員居住；南側地上 6 層、地下 1 層建築為新北市政府稅捐稽徵處三重分處使用，屋齡約 29 年。另商業區重陽路一段 113 巷 2 弄兩側為 4 層樓建築物屋齡約 44 年，過圳街則為 5 層樓建築物(6 樓加蓋)屋齡約 40 年，住商混合使用為主。

盤點更新地區內之建築物多為老舊、無電梯及停車場之傳統公寓，多已屆更新年期，為維護都市環境品質及避免社區發生重大災害，實有執行更新之必要。



圖9 更新地區現況建物分布圖

表4 更新地區範圍內建物使用現況彙整表

項目	建物使用者	建築樓地板 (m ²)	使照時間 (年)	屋齡 (年)
機關	消防局第三大隊重陽分隊	1,304.00	62年	48
	警察局三重分局光明派出所	1,938.42	82年	28
	財政部賦稅署	4,143.36	61年	49
	財政部北區國稅局	3,800.16	81年	29
	新北市政府稅捐稽徵處三重分處			
私人	912至1018等107筆建物所有權人	8,442.34	70~76年	40-44



圖10 更新地區建物樓層分布圖



圖11 更新地區結構分布圖



圖12 更新地區屋齡圖

五、土地及建築物權屬概況

(一) 土地權屬

本更新地區範圍土地面積共計 8,790.75 平方公尺，其中國有土地面積為 454.37 平方公尺（佔全部面積 5.17%）；市有土地面積為 5,786.44 平方公尺（佔全部面積 65.82%）；澎湖縣有土地面積為 114.04 平方公尺（佔全部面積 1.30%）；私有土地面積為 2,435.9 平方公尺（佔全部面積 27.71%），詳表 5、表 6 及圖 13。

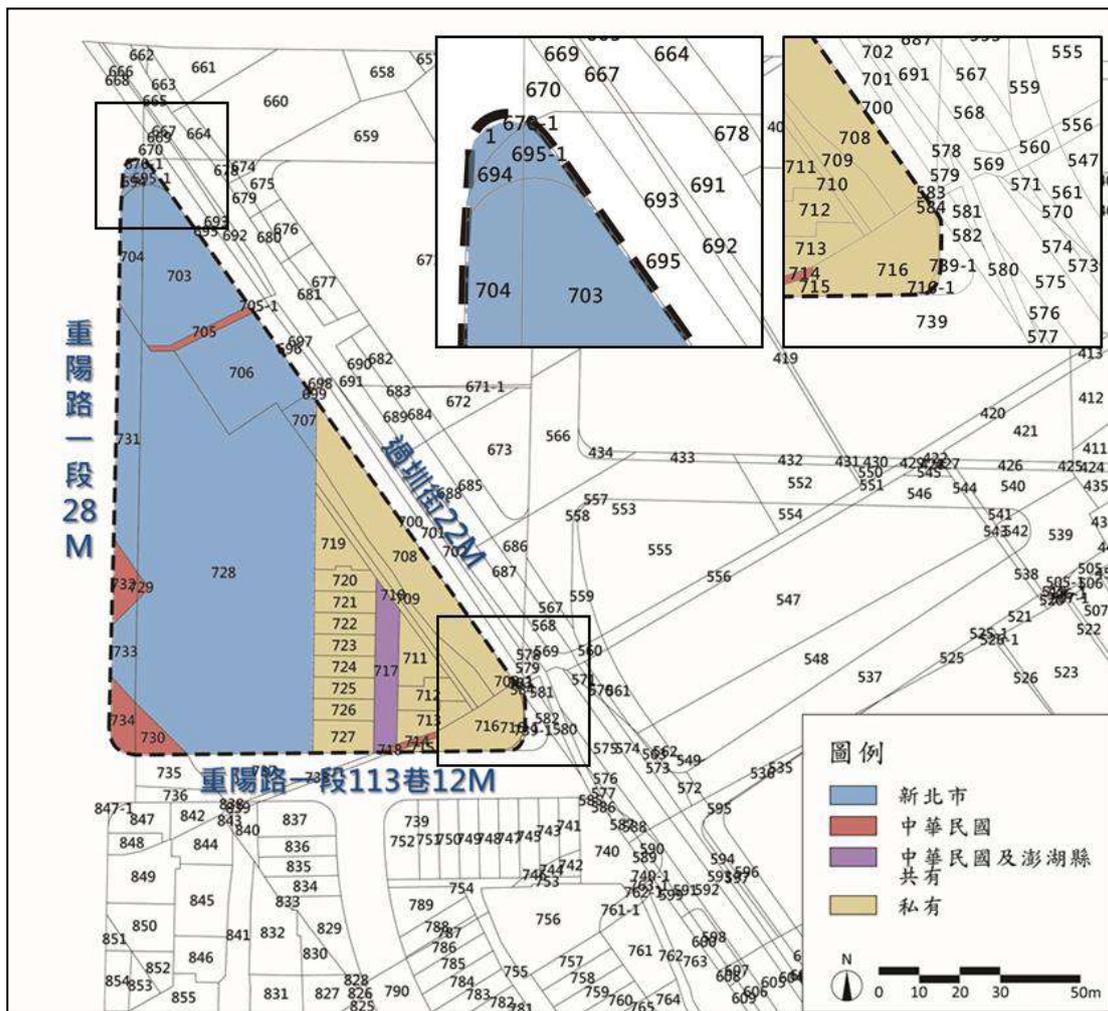


圖13 更新地區土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製

表5 更新範圍土地清冊

行政區	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	權利範圍	管理者	地上建物建號	土地使用分區
新北市三重區	興華段	1	13.93	新北市	1/1	新北市政府養護工程處	-	機關用地
		670-1	0.06	新北市	1/1	新北市政府養護工程處	-	機關用地
	過田段	694	20.52	新北市	1/1	新北市政府養護工程處	-	機關用地
		695-1	17.6	新北市	1/1	新北市政府警察局三重分局	00909-000	機關用地
		703	644.74	新北市	1/1	新北市政府消防局	00909-000 、00910-000	機關用地
		704	183.25	新北市	1/1	新北市政府消防局	-	機關用地
		705	47.06	中華民國	1/1	財政部國有財產署	-	機關用地
		706	542.75	新北市	1/1	新北市政府警察局三重分局	00911-000	機關用地
		707	73.33	新北市	1/1	新北市政府警察局三重分局	-	機關用地
		708	684.17	自然人 55筆	1/1	-	00912-000~ 00958-000	商業區
		709	213.13	自然人 55筆	1/1	-	00912-000~ 00958-000	商業區
		710	102.36	自然人 1筆	1/1	-	-	商業區
		711	124.02	自然人 4筆	1/1	-	00959-000~ 00962-000	商業區
		712	99.09	自然人 4筆	1/1	-	00963-000~ 00966-000	商業區
		713	110.29	自然人 2筆	1/1	-	00967-000~ 00970-000	商業區
		714	16.19	中華民國	1/1	財政部國有財產署	-	商業區
		715	20.03	自然人 12筆	1/1	-	-	商業區
		716	235.06	自然人 12筆	1/1	-	00971-000~ 00982-000	商業區
		716-1	10.44	自然人 12筆	1/1	-	-	道路用地

行政區	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	權利範圍	管理者	地上建物建號	土地使用分區
		717	228.07	中華民國	1/2	財政部國有財產署	-	商業區
				望安鄉	1/2	澎湖縣望安鄉公所		
		718	4.57	中華民國	1/1	財政部國有財產署	-	商業區
		719	132.05	自然人 4筆	1/1	-	00983-000~ 00986-000	商業區
		720	85.37	自然人 4筆	1/1	-	00987-000~ 00990-000	商業區
		721	83.07	自然人 3筆	1/1	-	00991-000~ 00994-000	商業區
		722	82.88	自然人 4筆	1/1	-	00995-000~ 00998-000	商業區
		723	82.73	自然人 5筆	1/1	-	00999-000~ 01002-000	商業區
		724	82.55	自然人 4筆	1/1	-	01003-000~ 01006-000	商業區
		725	82.38	自然人 4筆	1/1	-	01007-000~ 01010-000	商業區
		726	82.2	自然人 4筆	1/1	-	01011-000~ 01014-000	商業區
		727	124.08	自然人 3筆	1/1	-	01015-000~ 01018-000	商業區
		728	3,827.33	新北市	1/1	新北市政府稅捐稽徵處、財政部北區國稅局	01019-000~ 01031-000	機關用地
		729	10.12	中華民國	542/1000 458/1000	新北市政府稅捐稽徵處 財政部北區國稅局	-	機關用地
		730	85.36	中華民國	542/1000 458/1000	新北市政府稅捐稽徵處 財政部北區國稅局	01031-000	機關用地
		731	346.81	新北市	1/1	新北市政府稅捐稽徵處	-	機關用地
		732	84.17	中華民國	542/1000 458/1000	新北市政府稅捐稽徵處 財政部北區國稅局	-	機關用地
		733	116.12	新北市	1/1	新北市政府稅捐稽徵處	-	機關用地
		734	92.87	中華民國	542/1000 458/1000	新北市政府稅捐稽徵處 財政部北區國稅局	-	機關用地
合計			8,790.75					

資料來源：土地登記第二類謄本

表6 更新地區範圍公私有土地權屬比例表

權屬	所有權人	管理者	面積 (平方公尺)	百分比	
公有	中華民國	財政部國有財產署	181.86	2.07%	
		新北市政府稅捐稽徵處	147.7	1.68%	
		財政部北區國稅局	124.81	1.42%	
	小計		454.37	5.17%	
	新北市	新北市政府養護工程處	34.51	0.39%	
		新北市政府警察局三重分局	633.68	7.21%	
		新北市政府消防局	827.99	9.42%	
		新北市政府稅捐稽徵處	2,537.34	28.86%	
		財政部北區國稅局	1,752.92	19.94%	
	小計		5,786.44	65.82%	
	望安鄉	澎湖縣望安鄉公所	114.04	1.30%	
	公有小計			6,354.85	72.29%
	私有			2,435.90	27.71%
合計			8,790.75	100.00%	

註：表內面積為地籍謄本登記面積，實際面積應以都市計畫定樁測量數值為準。

資料來源：土地登記第二類謄本

(二) 建築物權屬

本更新地區公有土地範圍內計有 6 棟建築物，建屋屋齡介於 28~49 年間，亟待更新；東側鄰地，除過田段 714、717 及 718 地號現況為道路使用外，其餘皆為私有土地，地上物多以 4-5 層之住商混合使用為主。

表7 更新地區建物權屬一覽表

建號 (過田段)	門牌 號碼	坐落 地號	建物使用 現況	樓 層	樓地板面積 (平方公尺)	建物 結構	所有權/管理者	使用 年限 (年)
909	重陽路一 段 123 號	695-1 、703	消防局分 隊辦公 室、宿舍	4	1,304.00	加強 磚造	新北市/ 新北市政府消防局	48
910								
911	過圳街 46 號	706	警察局派 出所	5	1,938.42	鋼筋 混凝土	新北市/ 新北市政府警察局 三重分局	28
1019	重陽路一 段 117 巷 1 至 12 號	728	住宅建築	3-4	4,143.36	加強 磚造	中華民國/ 財政部賦稅署	49
1020								
1021								
1022								
1023								

建號 (過田段)	門牌 號碼	坐落 地號	建物使用 現況	樓 層	樓地板面積 (平方公尺)	建物 結構	所有權/管理者	使用 年限 (年)
1024								
1025								
1026								
1027								
1028								
1029								
1030								
1031	重陽路一 段 115 號	728、 730	稅捐處行 政大樓	6	3,800.16	鋼筋 混凝 土	中華民國/ 財政部北區國稅局 中華民國/ 新北市政府 稅捐稽徵處	29
912 至 1018 等 107 筆	-	708、 709、 711~71 3、 716、 719~72 7	私人住宅	5-6	8,442.34	鋼筋 混凝 土	自然人及法人	40~44
合計					19,628.28			

資料來源：本計畫彙整

六、土地及建物所有權人意願

為瞭解更新地區內土地及建物所有權人參與更新意願，已於民國 109 年 11 月至民國 110 年 3 月，針對更新地區範圍內土地所有權人寄發調查問卷及召開說明會蒐集意見，共寄發 121 份問卷，回收 51 份，皆表示有意願參與都市更新。本案統計更新地區內各公、私有土地所有權人土地面積、參與意願及有意願參與比例，詳如下表 8 及表 9。

表8 土地及建物所有權人意願彙整表

土地及建物所有權人	意見彙整
中華民國	財政部國有財產屬： 有關「劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」，涉本署經管過田段 705、714、717、718 地號 4 筆國有土地，面積合計 181.86 平方公尺(計畫書第 15 頁誤植同段 714、717、718 地號 3 筆土地管理者為新北政府稅捐稽徵處)，因劃定都市更新地區屬貴府權責，本分署原則同意。
新北市政府	-
望安鄉	-
自然人	1. 期望能加速執行，以利後續規劃。 2. 建議未來能加強建築物隔音及防水。 3. 建議設立平面停車場，且一戶一汽、機車車位。 4. 建議未來住宅棟之房型設計，應與所有權人持有之房間數相符或更高，且公設比低於 30%。

表9 土地及建物所有權人同意參與更新比率表

權屬	土地/建物所有權人	土地持分面積 (平方公尺)	有參與意願	
			同意人數	同意土地面積 (平方公尺)
公有土地	新北市政府	5,786.44	1	5,786.44
	中華民國	454.37	1	454.37
	望安鄉	114.04	1	114.04
私有土地	自然人及法人共計 109 人	2,435.90	48	1,179.21
合計		8,790.75	51	7,534.06
同意比率			-	85.70%

七、交通系統現況分析

(一) 道路系統

更新地區周邊主要道路包含新北大道、重陽路及重新路，可利用新北大道往東連接重新路三段至臺北市區，往西可連接台 1 線；可利用重陽路往北銜接國道 1 號，往南可經由重新橋連接新莊地區。更新地區周邊道路系統現況詳如表 10 所示。

1. 新北大道

位於更新地區北側，為東西向之主要道路，往東可連結重新路三段至臺北市區，向西則可連接疏洪東路。道路寬度 28~33 公尺，採中央實體分隔，雙向配置 4 車道，道路兩側設有 2-8 公尺寬之人行道，道路兩側劃設汽車停車格及機車停車格。

2. 重陽路

位於更新地區西側，為南北向之主要道路，往北可銜接國道 1 號，往南可經由重新橋連接新莊地區。道路寬度約為 30 公尺，採中央實體分隔，道路雙向配置 4 車道，道路兩側設有 2 公尺寬之人行道，道路兩側劃設汽車停車格及機車停車格。

3. 重新路

位於更新地區南側，為東西向之主要道路，往東可經由臺北橋連接至臺北市區，往西可銜接捷運路。道路寬度約為 30 公尺，採中央實體分隔，道路雙向配置 6 車道，道路兩側設有 2 公尺寬之人行道，部分道路兩側劃設機車停車格。

4. 過圳街

位於更新地區東側，往北與新北大道相交，往南可銜接重安街。道路寬度約為 20 公尺，採中央標線分隔，道路雙向配置 4 車道，道路兩側設有 4 公尺寬之人行道，道路兩側劃設汽車停車格及機車停車格。

5. 重陽路一段 113 巷

位於計畫範圍南側，東起過圳街，西迄重陽路一段。道路寬度約為 12 公尺，採中央標線分隔，道路雙向配置 2 車道，道路兩側無設置人行道，道路兩側無停車管制。

表10更新地區附近道路幾何特性彙整表

路名	路寬 (M)	分隔型態	車道配置	人行道寬 (M)	停車管制
新北大道	28~35	中央分隔	雙向 4 車道	2~8	停車格位
重陽路	28	中央分隔	雙向 4 車道	2	停車格位
重新路	31.85~35.70	中央分隔	雙向 6 車道	2	停車格位
過圳街	21.99	標線分隔	雙向 4 車道	4	停車格位
重陽路一段 113 巷	12	標線分隔	雙向 2 車道	未設置	無管制

資料來源：本計畫調查



圖14 更新地區周邊交通現況示意圖

(二) 道路服務水準分析

為瞭解研究範圍內道路的車流特性，配合本更新地區之旅次特性，本案分別針對平日晨峰(07:00~09:00)及昏峰(17:00~19:00)等二時段，於民國 108 年 11 月 21 日針對基地周邊 500 公尺重要道路之路口轉向交

通量及旅行速率進行調查分析，以掌握道路之車流特性與服務水準。相關調查地點如圖 15 所示。於評估標準方面，路段及路口兩部分係依據交通部運輸研究所於民國 100 年出版之臺灣地區 2011 公路容量手冊的市區道路旅行速率及市區交叉路口服務水準評估標準，如表 11 所示。

表11道路服務水準評估標準表

服務水準	市區道路旅行速率(KPH)			市區交叉路口平均延滯(秒/每車)
	速限 50KPH 幹道	速限 60KPH 幹道	速限 70KPH 幹道	
A	$V \geq 35$	$V \geq 40$	$V \geq 45$	< 15.0
B	30~35	35~40	40~45	$15.0 \leq \text{延滯} < 30.0$
C	25~30	30~35	35~40	$30.0 \leq \text{延滯} < 45.0$
D	20~25	25~30	30~35	$45.0 \leq \text{延滯} < 60.0$
E	15~20	20~25	25~30	$60.0 \leq \text{延滯} < 80.0$
F	$V < 15$	$V < 20$	$V < 25$	$80.0 \leq \text{延滯}$
道路名稱	重陽路、新北大道、重新路、捷運路、三民街、過圳街	-	-	-

資料來源：「2011 年臺灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國 100 年。



圖15 交通調查作業地點示意圖

(三) 路段服務水準分析

道路旅行速率服務水準整理如表 12、圖 16 所示。整體而言，重陽路、新北大道及重新路因交通量大，故部分路段服務水準為較差之 E 級，三民街及過圳街因路邊停車及商家影響，故部分路段服務水準為 E 級。其餘路段皆達 D 級以上服務水準。

表12現況路段服務水準表

道路名稱	路段	方向	容量	平日晨峰			平日昏峰		
				流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準	流量 (PCU)	旅行速率 (km/hr)	服務水準
重陽路	中正北路-新北大道	往北	1,850	631	16.1	E	1,106	17.9	E
		往南	1,850	1,038	25.1	C	912	17.2	E
	新北大道-重陽路 113 巷	往北	1,850	719	24.2	D	1,194	23.3	D
		往南	1,850	1,037	20.8	D	915	21.7	D
	重陽路 113 巷-重新路四段	往北	1,850	693	19.6	E	1,004	17.0	E
		往南	1,850	943	26.3	C	784	32.2	B
新北大道	名源街-重陽路	往東	1,850	1,460	16.9	E	1,275	16.0	E
		往西	1,850	1,483	18.1	E	1,408	18.1	E
	重陽路-中正北路	往東	1,850	1,081	20.4	D	998	22.6	D
		往西	1,850	955	18.9	E	1,024	17.4	E
重新路	重陽路-重安街	往東	2,790	1,444	26.0	C	1,321	23.3	D
		往西	2,790	1,391	18.1	E	1,321	18.5	E
	重安街-中正北路	往東	2,790	1,244	21.8	D	1,045	20.3	D
		往西	2,790	1,054	21.9	D	1,082	22.3	D
捷運路	疏洪東路-重新路四段	往東	1,850	320	17.5	E	286	23.1	D
		往西	1,850	227	18.4	E	243	21.4	D
三民街	重陽路-中華路	往北	900	328	17.9	E	663	18.0	E
		往南	900	678	29.3	C	361	22.4	D
過圳街	新北大道-重安街	往北	900	632	23.1	D	810	25.4	C
		往南	900	1,051	18.3	E	627	16.8	E

資料來源：本計畫調查



圖16 道路服務水準圖 (左：平日晨峰，右：平日昏峰)

(四) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本更新地區鄰近捷運中和新蘆線之菜寮站及三重站，分別位於更新地區東南方及西南方，步行距離皆約 500 公尺。由民國 109 年整體捷運旅運量統計顯示，捷運菜寮站及捷運三重站平均日運量分別為 9,629 人與 6,865 人，為新北捷運後段運量。



圖17 更新地區周邊捷運系統圖

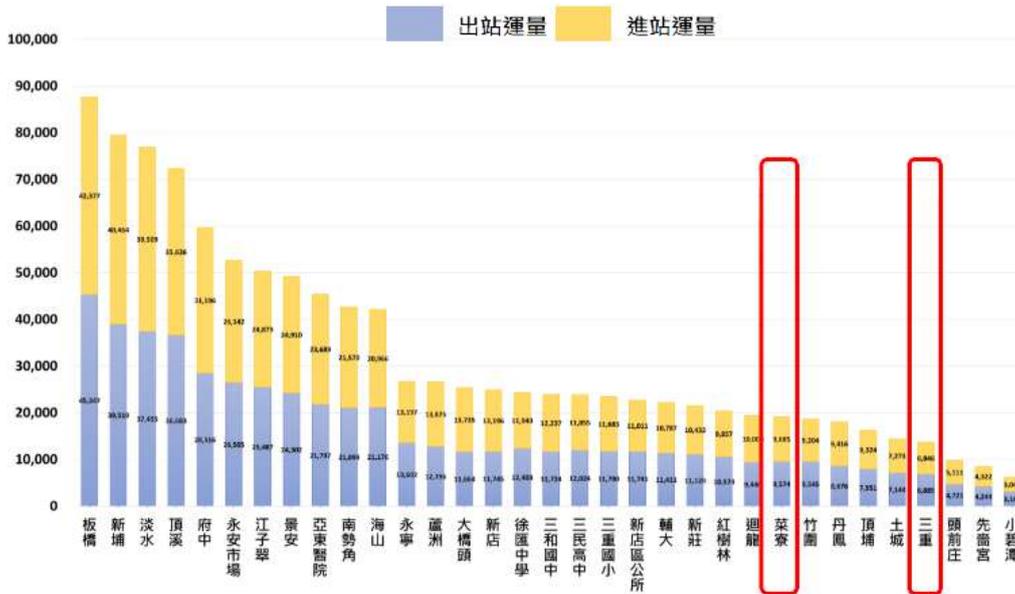


圖18 新北市捷運進出站運量統計圖

資料來源：臺北大眾捷運股份有限公司

2. 公車系統

更新地區周邊道路如重陽路、中正北路、重新路、新北大道及三民街等均設有公車站位，共有 41 條公車路線經過，其中以位於重陽路之「三重稅捐分處」距離最近。周邊公車路線主要連接臺北市各區為主，站位分布及公車路線詳如圖 19 所示。



圖19 更新地區周邊公車系統圖

3. 公共自行車系統

更新地區周邊500公尺範圍內共設置5處YouBike公共自行車租借站，其中以「三重行政中心」距離最近，站位分布及路線如圖20所示。由公共自行車分時使用率可知，公共自行車使用率大多發生於平日晨峰(8~9時)及平日昏峰(17~18時)。



圖20 更新地區周邊公共自行車系統圖

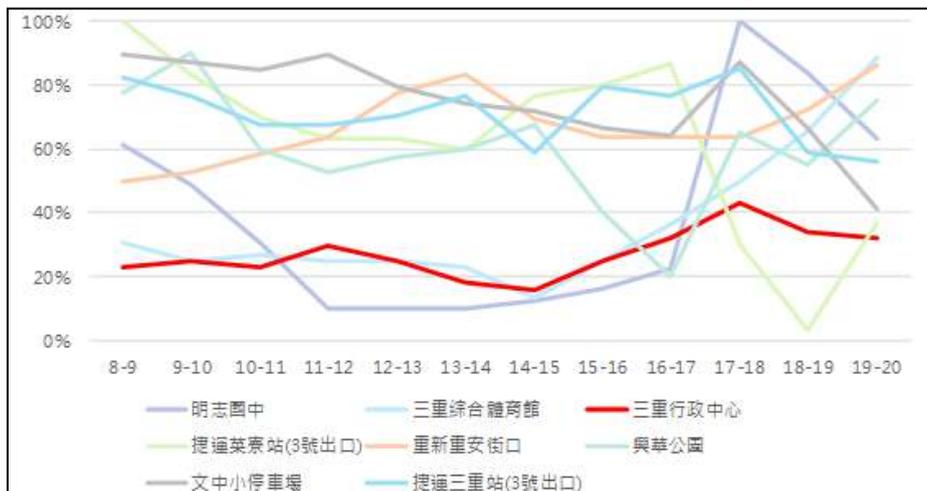


圖21 更新地區周邊公共自行車分時使用率圖

(五) 人行系統

更新地區周邊 500 公尺主要道路如重新路、新北大道、捷運路及過圳街等皆有規劃人行設施，惟基地南側之重陽路一段 113 巷無設置人行設施。重陽路一段人行道寬度雖達 2.0~2.5 公尺，惟因人行道劃設機車停車格、變電箱等設施物，實際步行寬度僅足夠 1 人通行；北側路段受勤務車位影響，導致人行環境不連續；過圳街人行道寬度約 1.0~3.9 公尺，然受高架橋柱體及車輛停放影響，實際步行寬度僅足夠 1 人通行寬度，實際步行寬度分布如圖 22 所示。

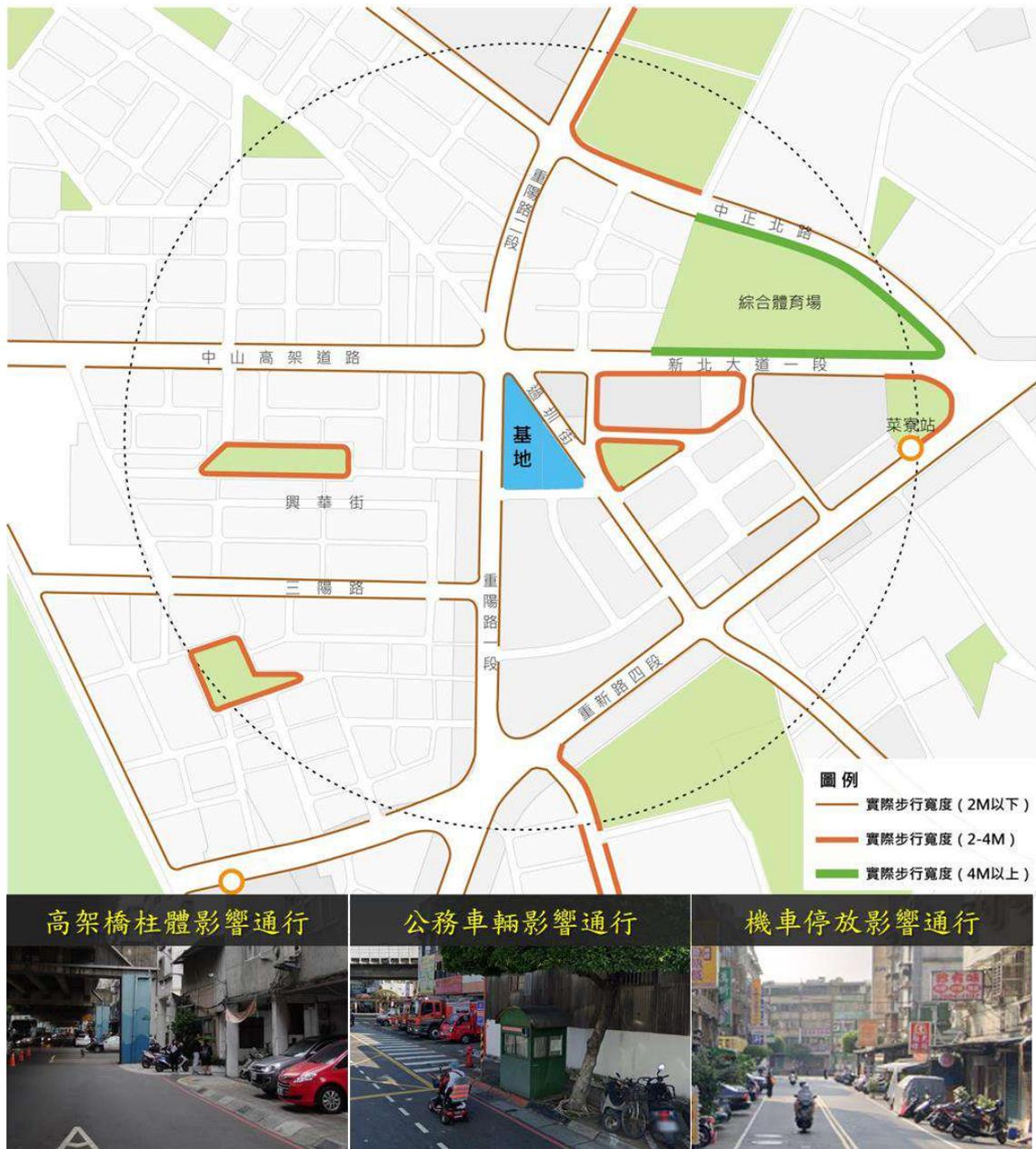


圖22 人行系統分布示意圖

(六) 停車空間現況

1. 路邊停車

周邊汽機車供需檢討如圖 23 所示，計畫範圍位於分區 12。整體而言，周邊汽車總供給為 4,783 席，機車總供給為 14,525 席，由供需檢討分析結果可知周邊地區汽車停車需求略有不足，機車停車需求可自行滿足。

2. 路外停車

更新地區周邊共有 5 處路外停車場，停車場位置如表 13 及圖 23，尖峰時間停車場使用率約為 59%~94%。

表13更新地區周邊主要路外停車場一覽表

編號	停車場名稱	格位	營業時間	費率	尖峰使用率
1	過圳停車場	汽車 88 席	24hr	30 元/hr	94%
2	中山立體停車場	汽車 470 席	24hr	30 元/hr	85%
3	綜合體育館地下停車場	汽車 290 席	24hr	30 元/hr	59%
4	重新機械塔停車場	汽車 322 席	24hr	20 元/hr	84%
5	新北市三重區中山高架橋下(中山段)停車場	汽車 145 席	24hr	30 元/hr	93%

註：調查日期為民國 110 年 10 月

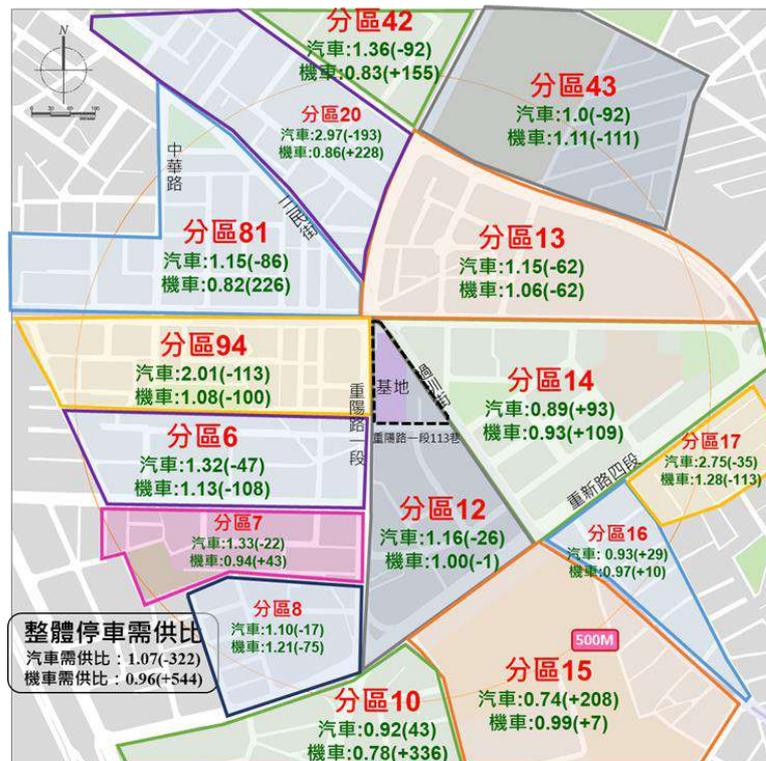


圖23 更新地區周邊汽機車停車調查供需圖

註：調查日期為民國 110 年 10 月

3. 配合新北市 TOD 大眾運輸發展導向政策，鼓勵本案以 TOD 為目標做為示範區域

新北市大眾運輸發展導向（TOD）政策：在大眾運輸場站步行範圍內，透過提高發展強度、混合使用、以設計提高品質策略，全面提升大眾運輸的使用量，特別是非尖峰時刻之用量，提升大眾運輸的服務效能與財政效率。

其中都更第一箭以捷運蓋到哪、都更做到哪的策略，配合大眾運輸發展導向（TOD），設計相關配套制度，提供托老、托幼或社宅等公益性設施。現已推動 56 處場站，並已劃定增額容積適用範圍，本案雖不適用本項政策，然而基地位置距離增額容積適用範圍不到 20 公尺，仍應鼓勵以 TOD 為目標作為示範區域。

4. 建構友善人行環境，提升民眾搭乘大眾運輸意願

更新地區位於菜寮與三重捷運站間，周邊大眾運輸系統發達，公車路線多且班次密集，周邊土地使用以住商混合居多，公共設施完善，雖重陽路、重新路、新北大道、捷運路及過圳街皆有規劃人行設施，但仍需考量基地與捷運站及公共設施之串聯性。應以自行車及步行之綠色運具作為最後一哩路，將周邊人行空間動線優化，維持人行動線之連續性、安全性及便利性，提升民眾搭乘大眾運輸意願，如圖 25 所示。



圖 25 捷運場站周邊土地使用現況圖

2. 行政機關及防災、救援設施

周邊半徑 1,500 公尺內，計有 3 處行政機關設施，且包含新北市三重區公所、新北市三重地政事務所、新北市三重區公所調解會、新北市三重戶政事務所、三重敬老及勞工中心、新北市原住民族服務中心、新北市三重區衛生所等 7 個行政機關單位。

地區型防災、救援服務設施，計有 4 處警政單位（光明派出所、中興橋派出所、大同派出所及三重分局）、2 處消防單位（第三大隊重陽分隊、第三大隊三重分隊）。新北市政府消防局第三大隊重陽分隊位於本更新地區內，未來規劃時應考量消防分隊勤務需求，留設完善之防救災動線。

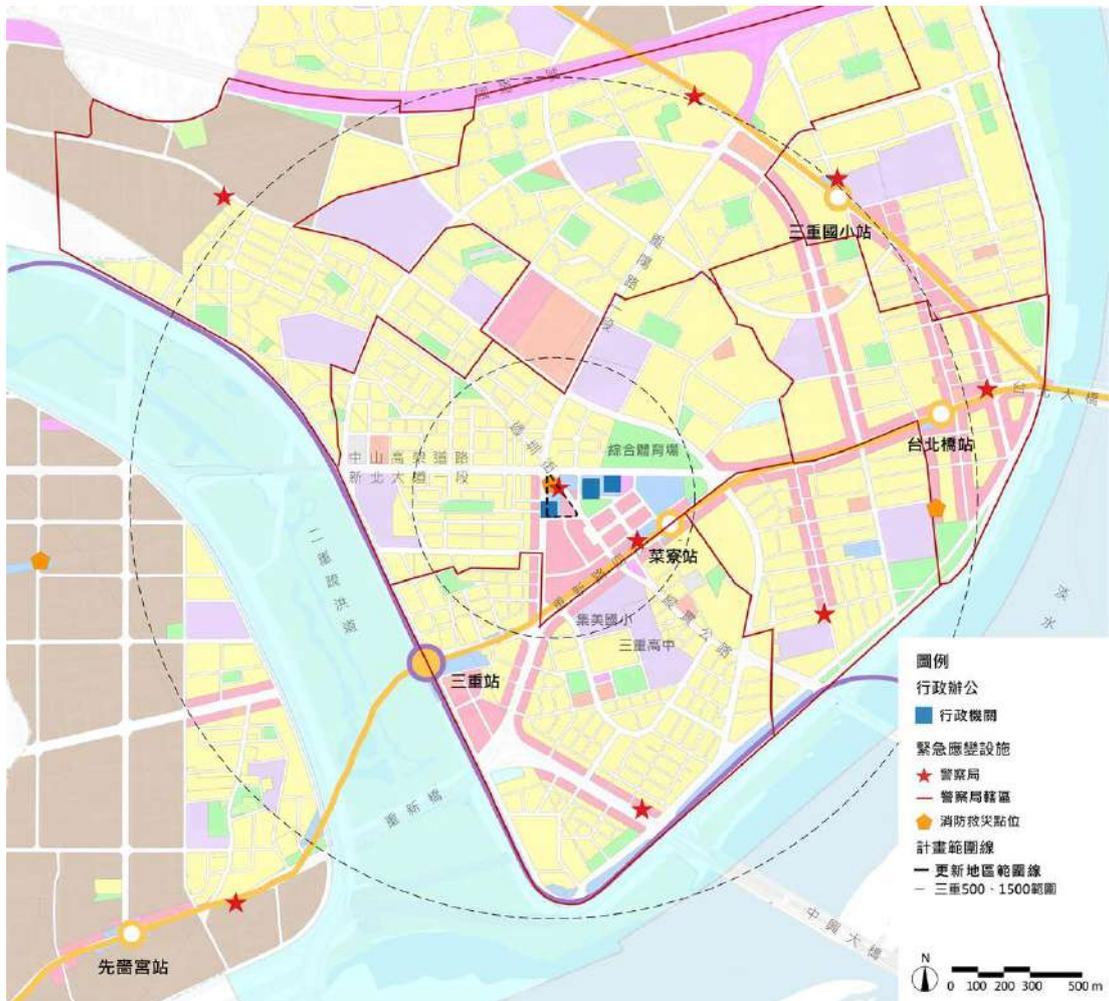


圖27 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內行政機關及防災、救援設施分布圖

資料來源：本計畫繪製

3. 社會福利設施

計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內，社會福利設施計有 13 處公立幼兒園、2 處公共托育中心、1 處公共托老中心、10 處社區照顧關懷據點及 4 處青年社會住宅，多數設施集中分布於主要交通幹道及捷運路線上，另於基地 1,500 公尺外之碧華國中舊址，刻正規劃結合長照、托老、托育托幼、醫療、商場之「銀新未來城」。

疊合土地使用分區檢視社福設施分布情形可看出，公立托嬰托幼設施及幼兒園，多與公立學校結合，僅三重幼兒園位於機關用地。銀髮族照護服務目前以地區輔導的社區照顧關懷據點為主要發展方向，多設置於公園用地之活動中心內。規模較大之公共托老中心位於台北橋捷運站之捷運系統用地，該托老中心亦與公共托育結合。

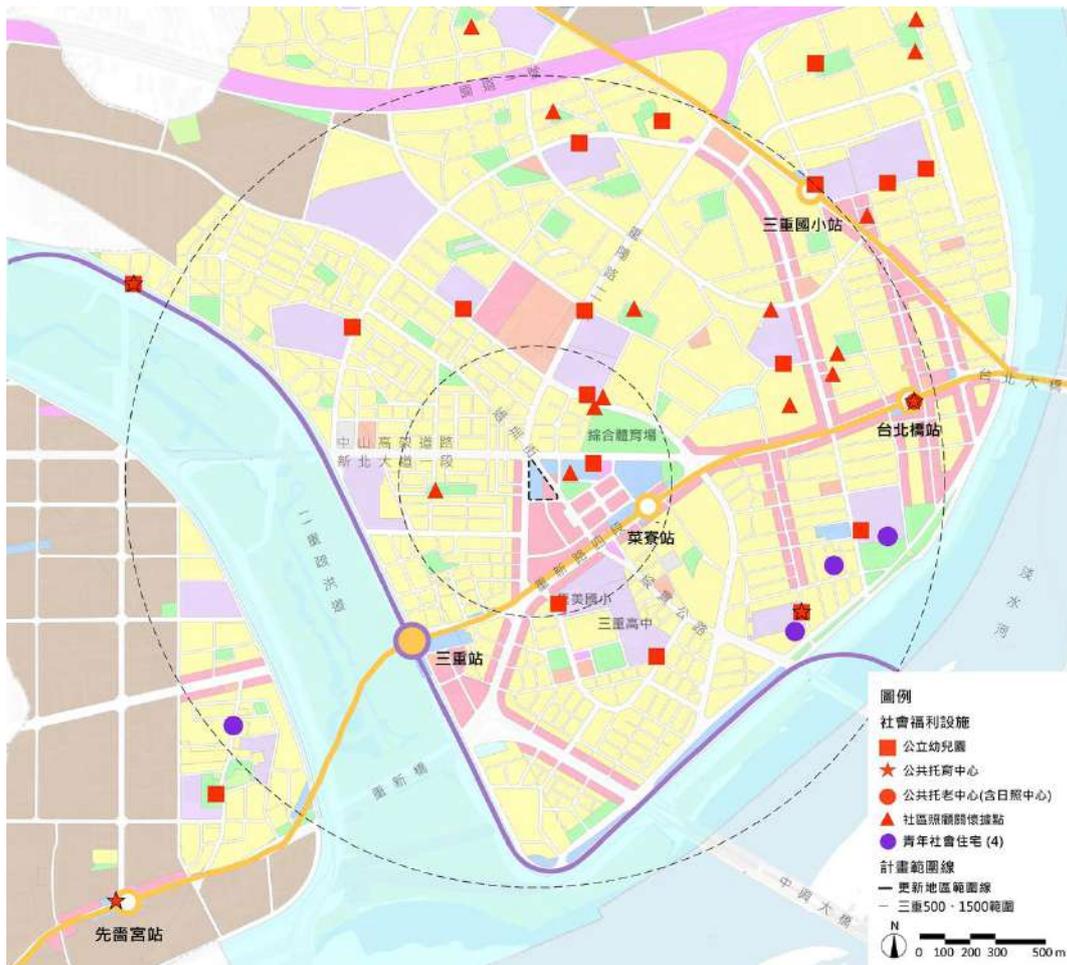


圖28 計畫範圍周邊半徑 1,500 公尺內社會福利設施分布圖

資料來源：本計畫繪製

4. 生活機能特色：主幹道沿線的再發展區

本更新地區位於重陽路一段、新北大道一段、過圳街及重陽路一段 113 巷夾角，東側為三重區地方行政機關集中地，東北側有 1 處大型運動公園及體育館，周邊 500 公尺範圍內亦分布有明志國中、集美國小、1 處果菜批發市場與 5 處公園，生活機能及公共設施尚屬充足，但由前述大尺度區域環境分析及都市發展脈絡來看，周邊較少社會福利設施，尤其銀髮族照顧服務設施相對缺乏。綜合整理更新地區周邊具有二種生活機能特色，一為位處三重地區行政發展中心，二為三重地區主要幹道交匯處，都市由此處為核心向外擴展。



圖29 基地周邊半徑 500 公尺範圍內生活機能特色圖

(二) 周邊公共設施用地檢討

更新地區範圍半徑 500 公尺內公共設施用地包含：機關用地 5 處、公園用地 5 處、綠地用地 1 處、學校用地 3 處、市場用地 2 處、加油站用地 1 處、停車場用地 1 處、捷運系統用地 3 處、廣場兼停車場用地 2 處、體育場用地 1 處。公共設施用地面積合計約 28.1382 公頃。

1. 機關用地

現行計畫劃設機關用地計有 5 處，分別為機關用地(二)，為新北市立聯合醫院三重院區；機關用地(三)為新北市三重區公所、新北市三重區地政事務所、新北市三重區公所調解會、新北市三重區戶政事務所、新北市立三重幼兒園、三重敬老及勞工中心、新北市原住民族服務中心等；機關用地(四)(過圳街切分為 2 塊)，東側為三重中山路郵局(三重 901 支)，西側位於本更新地區內，包括新北市政府消防局第三大隊重陽分隊、新北市政府警察局三重分局光明派出所、財政部北區國稅局、新北市政府稅捐稽徵處三重分處及財政部賦稅署宿舍等；機關用地(五)為新北市政府警察局三重分局及臺灣新北地方法院三重簡易庭，機關用地面積總計為 4.0772 公頃。開闢率皆為 100%。

2. 公園用地

現行計畫劃設公園用地計有 5 處，總計面積為 3.1929 公頃，公十二、公二十九、公三十二、公三十三皆已開闢完成，開闢率 100%，公四十九尚未開闢。

3. 綠地用地

現行計畫劃設綠地用地計有 1 處，面積 0.5615 公頃，尚未開闢。

4. 學校用地

現行計畫劃設學校用地計有 3 處，面積 9.5104 公頃，分別為文小十七(新北市三重區集美國民小學)、文中一(新北市立明志國民中學)及文中二(新北市立三重高級中學)，開闢率 100%。

5. 市場用地

現行計畫劃設市場用地計有 2 處，面積計 5.7129 公頃，市十七為三重果菜市場批發集散地，開闢率 100%，市十六尚未開闢。

6. 加油站用地

現行計畫劃設加油站用地計有 1 處，面積 0.0778 公頃，為臺灣中油菜寮站(直營)，開闢率 100%。

7. 停車場用地

現行計畫劃設停車場用地計有 1 處，面積約為 0.1399 公頃，開闢率 100%。

8. 捷運系統用地

現行計畫劃設捷運系統用地計有 3 處，為捷運菜寮站及捷運三重站使用，總面積 0.2924 公頃，開闢率 100%。

9. 廣場兼停車場用地

現行計畫劃設廣場兼停車場用地計有 2 處，總面積為 0.5685 公頃，開闢率 100%。

10. 體育場用地

現行計畫劃設體育場用地計有 1 處，總面積為 4.0047 公頃，開闢率 100%。

表14更新地區周邊公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		現況說明
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
機關用地	機二	1.7320	1.7320	100	聯合醫院三重院區
	機三	0.9588	0.9588	100	三重區公所、三重地政事務所、三重區公所調解會、三重區戶政事務所、市立三重幼兒園、三重敬老及勞工中心、原住民族服務中心
	機四	0.8800	0.8800	100	三重中山路郵局(901支)、消防局第三大隊重陽分隊、警察局三重分局光明派出所、財政部北區國稅局、稅捐稽徵處三重分處及財政部賦稅署宿舍
	機五	0.5064	0.5064	100	警察局三重分局、新北地方法院三重簡易庭
公園用地	公十二	0.6173	0.6173	100	過圳公園
	公二十九	0.4693	0.4693	100	聯邦公園
	公三十二	0.9400	0.9400	100	興華公園
	公三十三	0.8716	0.8716	100	重陽公園
	公四十九	0.2947	0	0	民國 104 年機一用地變更為住宅區後回饋之公園用地，現為建案樣品屋，尚未開闢。
綠地用地	綠三	0.5615	0	0	未開闢
學校用地	文小十七	3.0170	3.0170	100	新北市三重區集美國民小學
	文中一	2.8476	2.8476	100	新北市立明志國民中學
	文中二	3.6458	3.6458	100	新北市立三重高級中學
市場用地	市十七	4.8439	4.8439	100	三重果菜市場批發集散地

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		現況說明
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
	市十六	0.8690	0.8690	100	未開闢
加油站用地	油三	0.0778	0.0778	100	菜寮加油站
停車場用地	停六	0.1399	0.1399	100	過圳停車場
捷運系統 用地	捷三	0.0588	0.0588	100	捷運菜寮站 3 號出口
	捷四	0.1330	0.1330	100	捷運菜寮站 2 號出口
	捷五	0.1006	0.1006	100	捷運三重站 3 號出口
廣場兼供停 車場用地	廣(停)一	0.3680	0.3680	100	中山立體停車場
	廣(停)四	0.2005	0.2005	100	重新機械停車場
體育場用地	體一	4.0047	4.0047	100	三重區綜合體育館
小計		28.1382	26.4130		

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：變更三重都市計畫細部計畫(訂正書圖不符部分)書，109年5月；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)書，109年7月；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)書，109年11月。

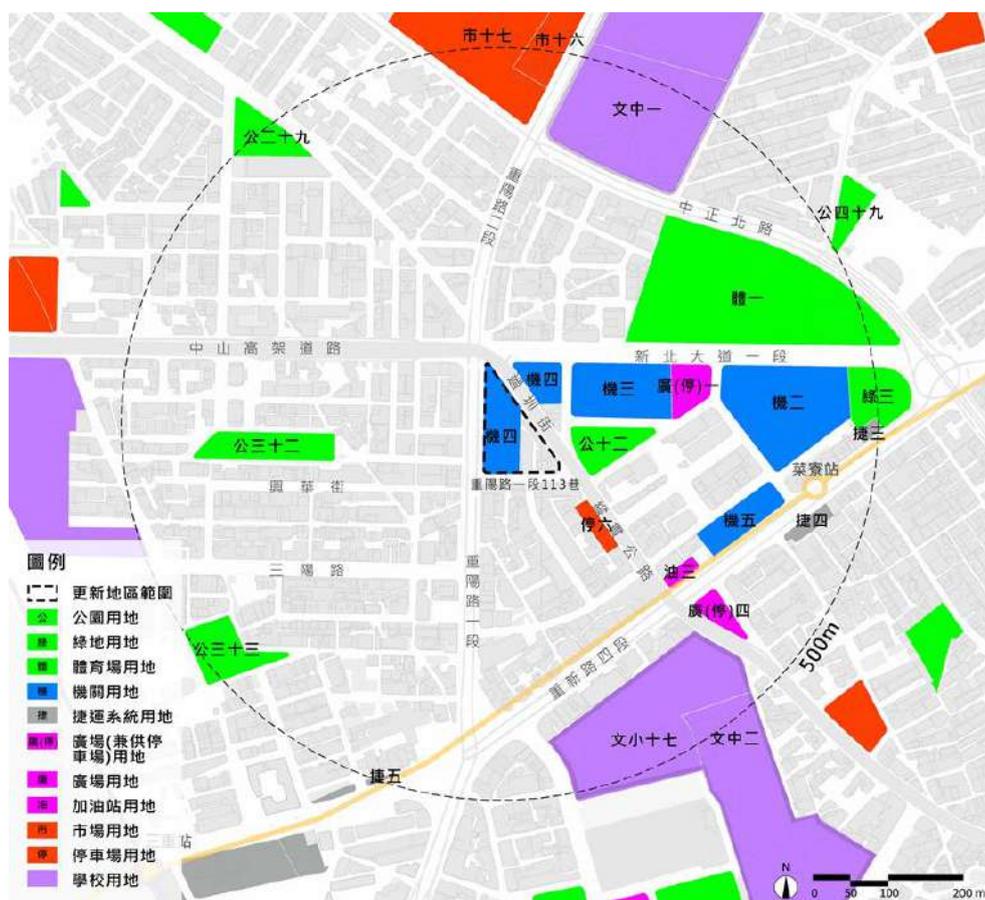


圖30 更新地區周邊公共設施分布現況圖

資料來源：本計畫繪製

九、原有社會經濟關係

(一) 人口發展

依新北市政府民政局之人口統計資料，比較全國、新北市及三重區近 15 年來人口成長趨勢，如圖 31 所示。全國總人口成長率呈下降趨勢，僅於民國 101 年人口數小幅上升；新北市人口成長比率高於全國，惟三重區由民國 101 年起社會增加皆是負成長，僅於民國 105 年因自然增加數高於社會增加數，人口呈現正成長如圖 32 所示。近年出生率持續下降，自然增加數與社會增加數差距逐漸擴大，顯示人口外移情況嚴重，三重區人口正逐年下滑。

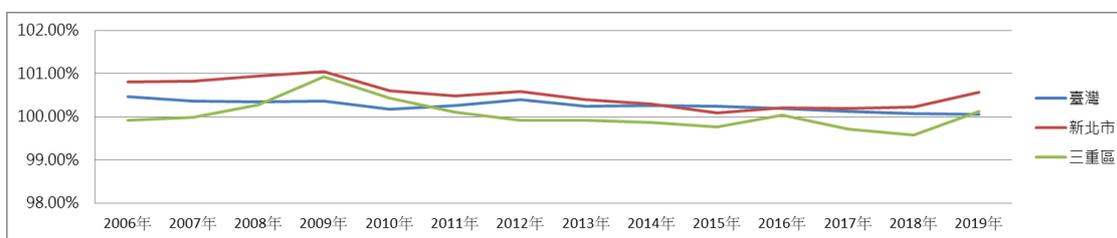


圖 31 近 15 年全國、新北市、三重區人口成長趨勢圖

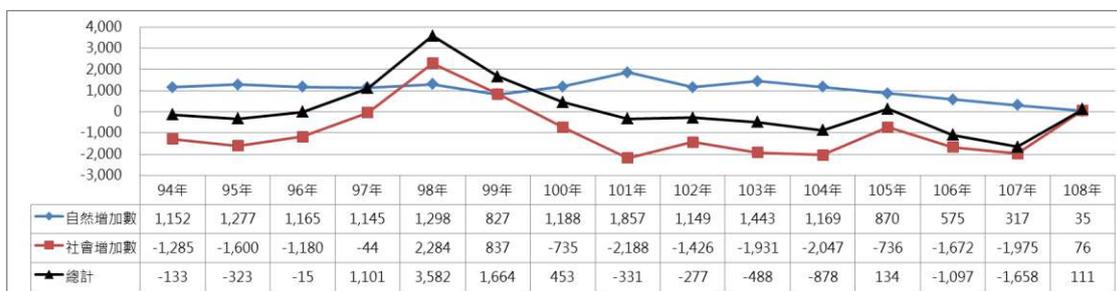


圖 32 近 15 年三重區人口自然及社會增加數變化圖

(二) 人口概況

依內政部統計處建置之「社會經濟資料服務平台」以民國 108 年 9 月的人口統計資料為基礎，並進一步以最小統計單元檢視，更新地區所在區域於民國 102 年增加約 2,700 人，自此人口趨勢穩定維持於 42,000~43,000 人間，人口增減曲線相當平緩，如圖 33 所示。

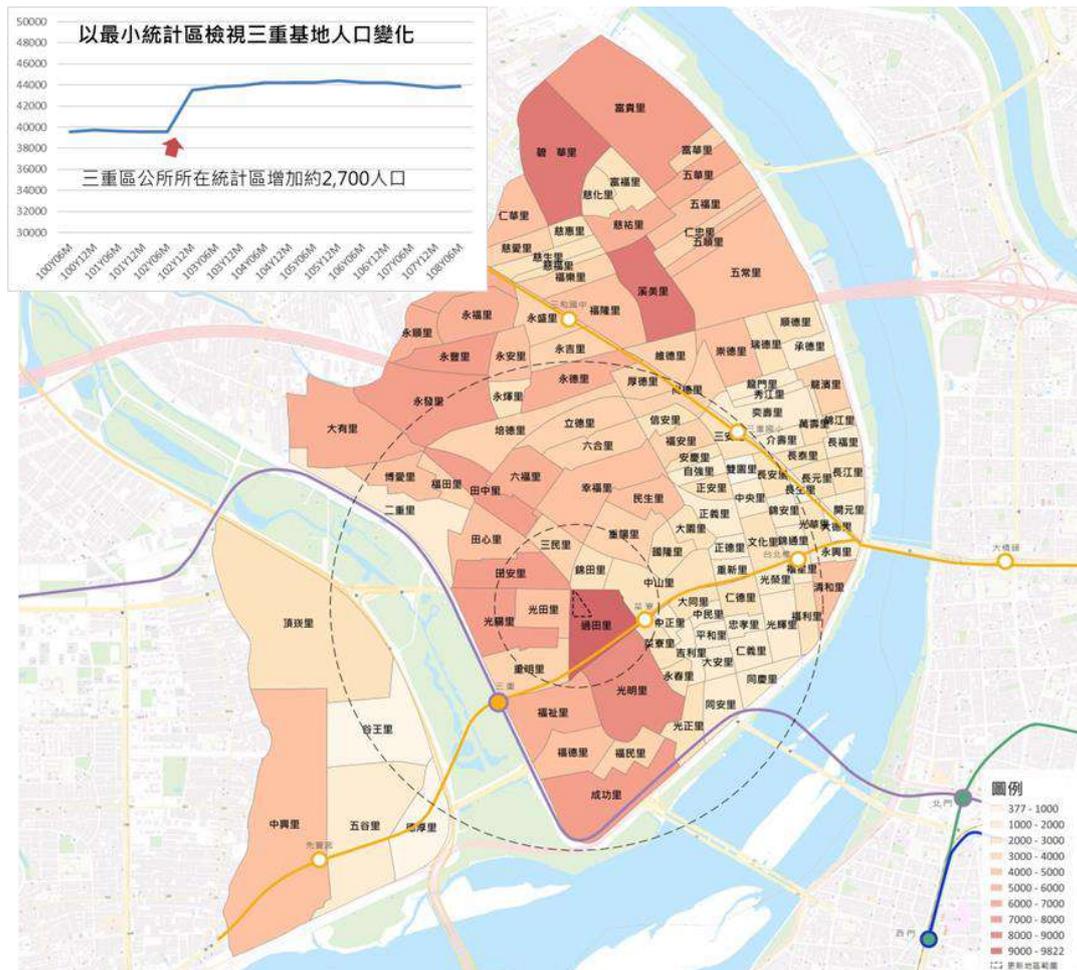


圖33 民國 108 年 9 月新北市三重區人口概況圖

資料來源：社會經濟資料服務平台，本計畫重新繪製

(三) 人口結構

依內政部統計處民國 108 年 9 月人口統計資料如表 15 所示，65 歲以上人口數占全國人口數 15.06%，已然是「高齡社會」；由縣市來看，新北市 65 歲以上人口佔比為 14.1%，比全國平均低 1%，惟 0-14 歲比例，新北市較全國低 0.6%。

三重區為新北市較早開發地區之一，且曾經為製造業重鎮，現況土地使用仍有許多工廠、平房，在此都市發展脈絡下，15-64 歲青壯年人口比例高於全國及新北市，但生育率 11.4%低於全國平均；另受 70 年代人口北上就業、定居影響，老年人口比例雖未超過全國，但高於新北市全區 0.6%；故在少子化影響下，未來人口結構改變，所衍伸之人口老化為一重要議題。更新地區所在之過田里，因其土地使用大多為機關辦公、商業使用，故青壯年人口，幼年人口及老年人口相對低。

隨著科技進步，醫療技術增強，人們平均壽命提升，老年人口持續增加；即使目前三重區老化程度相對全國低，但高齡化社會問題很快就會到來，本更新地區有著良好的土地條件，應透過盤點周邊公共設施及整合社會福利資源，建立完善的照護體系，保障里民、市民基本生活服務。

表15全國、新北市、三重區及過田里三段年齡組人口結構統計表

里名	0-14 歲	比例	15-64	比例	65 以上	比例	人口總數
全國	3,020,484	12.8%	17,020,612	72.1%	3,552,687	15.1%	23,593,783
新北市	487,126	12.2%	2,958,539	73.7%	567,253	14.1%	4,012,918
三重區	43,952	11.4%	285,423	73.9%	56,729	14.7%	386,104
過田里	317	9.0%	2,754	77.6%	476	13.4%	3,547

資料來源：社會經濟資料服務平台，本計畫彙整

十、人文特色及整體景觀

（一）清領時期（1895 年以前）—依河而生的貿易發展

臺北盆地早期發展係由淡水河流域展開，如淡水、新莊、艋舺均因地居水運重鎮，而成為當時的貿易中心；1860 年間，三重地區逐漸發展為地方性集散中心，當時新北市各地及臺北市間，主要貿易與交流行為多以透過船隻往返為主。1889 年興建第一代木造臺北橋連通大稻埕及三重地區，橋上設有鐵路軌道及馬車道，為連接淡水河兩側的第一條重要交通要道。

（二）日治時期（民國前 17 年-民 34 年）—建置聯外運輸系統

日治時期的都市發展策略係延續清末的基礎為主，並著重於臺北市西區的都市整合。透過拆除臺北城牆、都市計畫規劃，將城內與大稻埕、艋舺連接，使之成為完整的城市規模，再透過交通上的改革，包含鐵路改建、巴洛克式街道開通、對外橋樑等硬體設施建置，向臺北市區外圍擴展。當時的都市規模劃分為兩級，三重與新莊地區皆為第一級，規劃有鐵路與市區連接。

（三）光復後（民 34 年-民 59 年）—製造工業發展下之移民城市

光復初期，大龍峒一帶的五金機械業開始外移至三重。民國 39 年，國家經濟政策重點在於扶植內需為主的民生與紡織工業，相關產業工廠多沿主要省道縱貫公路及台三線分布，集中於三重、板橋、樹林等地。當時因戰後國家人口分派政策，使部隊進駐三重地區，並於三重建有許多軍眷居住區。隨著都市人口增長與都市蔓延發展，民國 47 年興建完成第二座連接淡水河兩岸的大橋—中興橋。民國 49 年後以出口導向為主的經濟發展策略，使北部地區新店、三重、板橋及中和一帶成為臺灣的製造業中心，此舉吸引大批中南部青壯年北上就業。快速成長的城鄉移民總數，遠超過原本設籍的人口總數，移民城市特質逐漸形成。

（四）光復後（民 59 年-民 89 年）—產業外移下之都市空間失衡發展

在出口導向的經濟政策下，二級產業迅速發展，產業架構主要以中小工廠、家庭代工及違章工廠為主，惟民國 58 年發布三重都市計畫禁建範圍，大批工廠外移至新莊、樹林一帶。經濟導向政策下的都市發展使核心城市外圍未訂有規範之地區，無法有效控制都市成長，導致都市空間失衡發展，實際居住人口遠超過計畫人口。民國 69 年因國際情勢發展變化，國內製造業多往國外遷廠，致使工廠多尋求變更為住宅區或商業區，或以辦公、倉儲等使用為主。為解決過多的都市活動人口，各地大量新建住宅、房舍，致使都市空間新、舊住宅與各類型廠房、儲藏室混雜，導致都市空間發展缺少應有的公共設施服務功能。

（五）現代（民 89 年至今）—因應國際發展趨勢之都市環境與交通系統調整

民國 89 年後都市發展逐漸重視科技、環保及居住環境優化，新北市都市發展聚焦在老舊工業區轉型、土地重劃、提供適當的公共設施與服務空間以及改善居民交通之便捷性等議題。民國 99 年後，捷運蘆洲線、新莊線、機場捷運線、環狀線（第一階段）相繼通車營運，大眾運輸系統的變革，除了縮短城鄉間的交通運輸時間，亦促使臺北市、新北市、桃園市，形成大臺北共同生活圈，打破行政轄區的疆界，整合都市資源共同發展。

承襲前述都市發展脈絡，新北市近年提出「都更三箭」及「促進公有土地活化利用」政策，目的皆係透過提高土地使用強度，回饋公共設施，藉以增進地方生活機能，近一步帶動周邊老舊街廓更新發展。

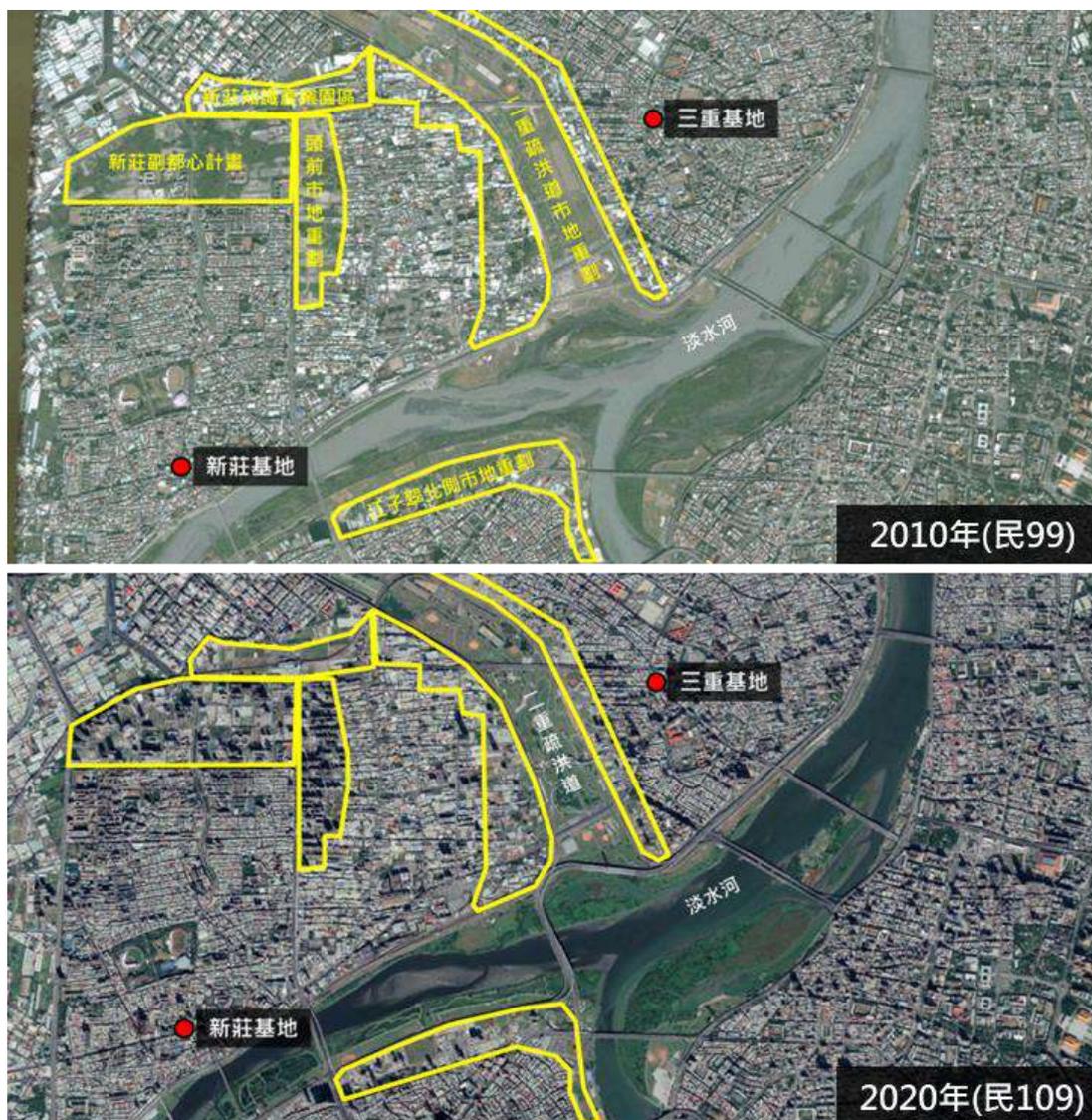


圖34 民國 99 年至今都市環境時空變遷圖

肆、基本目標與策略

一、關鍵課題

(一) 公路運輸的衛星城市，進化為軌道系統的首都生活圈

近年在產業型態變遷、捷運新蘆線、機場捷運線、環狀線（第一階段）相繼通車後，新北市已逐漸與臺北市、桃園市形成緊密的大臺北首都生活圈。如圖 35 透過捷運、鐵路軌道系統的串聯，大眾運輸通勤便利性大幅提升，未來大臺北首都生活圈將打破行政轄區疆界，形成大河三都心、環城六珠鍊的城市發展架構。本更新地區位於溪北都心，是首都生活圈的產業創新中樞。未來發展定位亦應思考三重地區大型公有土地稀少、公共設施質量不足、產業轉型等課題，透過都市更新，帶動區域環境品質的提升。



圖35 首都生活圈空間發展定位圖

(二) 都更三箭結合 TOD 發展策略，城市轉型契機

為提升都市老舊建築更新誘因，新北市政府提出「捷運蓋到哪，都更做到哪」、「主幹道沿線都更」、「危老都更」的都更三箭政策。其中第一箭引入大眾運輸導向發展 (TOD) 概念，期望透過提高發展強度、混合使用、立體連通等策略，提升大眾運輸使用率。為因應公有土地稀少、公共設施不足等課題，第一箭將捷運周邊劃為重點都更區，透過獎勵機制於住宅區、商業區、產專區等用地取得回饋空間，補充托育、托

老、社會住宅等公益設施。應掌握城市轉型首都生活圈之契機，結合都更三箭與TOD策略，改善地區步行環境及公共設施品質，進而帶動城市整體競爭力提升。

(三) 以更新地區為核心，提升三重公共服務品質

如圖 36 更新地區與菜寮捷運站距離約 500M，雖未符合都更一箭(地方活絡型場站 150 公尺)要件，然更新地區東側行政機關群聚，且更新地區內公有建物老舊且空間有限，缺乏作社教機構、社會福利、休閒運動等多目標使用多元使用之彈性，應結合機關群聚優勢，以延伸大眾運輸導向發展為目標，調整發展強度與容許使用彈性，並預先儲備周邊住宅、機關辦公更新所需之中繼空間。透過公有土地的彈性複合運用，強化行政核心公共服務品質。此外，考量三重地區公共設施不足且分布不均，本計畫應率先訂定都市設計準則並據以示範執行，並以人本交通規劃理念改善步行空間環境，加以串聯周邊公共設施，提升三重公共服務品質。



圖36 更新地區步行系統串連策略圖

二、發展定位

本更新地區周邊行政機關群聚且距菜寮捷運站 500 公尺內，具延伸大眾運輸導向發展之潛力。應結合大眾運輸導向發展的規劃理念，以改善公共服務品質、強化地區生活機能為目標，提供地區啟動都市再生必要的改善契機，進而提升生活品質、公共安全與城市競爭力。

爰此，為促進公有土地及周邊活化利用，本計畫以打造地區全方位行政暨生活服務核心為願景，透過政府主導開發公共建設，興建新北市三重區新行政中心，並以都市更新為執行策略，結合更新地區內商業區開發，提供民眾洽公便捷、生活舒適及多元機能的行政生活服務園區，創造地區再發展潛力與契機。

三、計畫目標發展構想

（一）健全公共服務機能

透過都市更新提升公有土地使用效益，將行政辦公、公共托育、中繼辦公等設施整合為全方位之行政生活園區，填補地區所需的開放空間及公益設施，健全公共服務機能。

（二）改善公共環境安全

更新範圍內機關建物林立分散、停車及出入動線紛亂，多數屋齡已達 30 年且空間不敷使用，有改建迫切性。同一街廓之商業區既有巷道狹窄具防災安全之虞。故劃定為更新地區，加速改善公共環境安全，提供應有之防救災通道與空間。

（三）引導周邊地區再發展

藉由促進民間投資公共建設，健全三重地區的公共服務機能。並提供周邊老舊建物重建時的中繼服務，注入更新地區及其周邊再發展所需的能量與支援，引導三重地區的都市更新加速推動。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 機四用地

透過機四用地變更為行政園區專用區，擴充三重區之行政機關使用需求，並以垂直整合行政機關辦公、全齡社福照護、全齡共融生活等方式促進多元複合機能，健全公共服務機能。

(二) 商業區

依本市都市更新相關法令開發，原建物拆除重建後，應配合本都市更新計畫案留設開放空間。

(三) 帶狀開放空間

為形塑友善人行空間，更新地區範圍應自基地線退縮 6 公尺以上帶狀開放空間；退縮之空地應供公眾通行及街道景觀綠化使用。

(四) 廣場式開放空間

臨重陽路一段及 113 巷口處，應留設街角廣場(含帶狀開放空間)，供公眾通行停留使用。

(五) 頂蓋型開放空間

重陽路一段應留設頂蓋型開放空間，作為本更新地區入口意象，並連接地區公共設施軸線，提升步行環境品質，強化地區生活和自然之間的連結。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 擴充現有機關使用需求，強化行政服務效能。

(二) 導入公共托育、親子圖書館、照護商家、銀光咖啡館、長青學苑等公共服務性設施，滿足三重區公共服務設施之需求，並依公產管理機關統籌調派結果為準。

(三) 配合基地周邊風向留設頂蓋型開放空間，提供不受天候影響之活動休憩空間。

三、交通運輸系統構想

警、消勤務車輛停放，以不妨礙新北大道、重陽路一段等交通流量大之路口為原則。

四、防災、救災空間構想

(一) 防救災路線

1. 緊急道路：以寬度 30 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺範圍內包含：新北大道一段、重陽路及重新路。
2. 救援輸送道路：以寬度 15 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺範圍內包含：過圳街、重安街及中正北路。
3. 避難輔助道路：寬度 8 公尺以上道路為對象，本計畫半徑 500 公尺內包含：中華路、捷運路、三陽路、捷運路 37 巷、中正北路 20 巷、新北大道一段 46 巷、新北大道一段 51 巷、集美街、大仁街等。

(二) 防(救)災據點

1. 臨時避難場所：主要係於發生災害時，提供臨時疏散、避難之戶外空間。本更新地區得利用外部公共空間提供臨時疏散、避難及救災功能，如重陽路一段側及 113 巷側退縮 6 公尺供公眾通行之通道及廣場。
2. 臨時收容場所：本計畫更新後能提供多種生活設施，符合臨時收容場所設置條件。
3. 災害防救指揮中心：依「變更三重都市計畫主要計畫第二次通盤檢討(第一階段案)」，指定三重區公所(機三用地)為災害防救指揮中心，做為醫療救護與救難指揮中心，並統籌指揮三重地區防救災事宜。本更新地區範圍內應具備相同防救災功能，以做為主要指揮中心受損至無法運作時之替代應變中心。

4. 消防據點：更新地區內有一處新北市政府消防局第三大隊重陽分隊，作為消防資源運用指揮所。
5. 警察據點：更新地區內之光明派出所為負責執行維持秩序之據點。



圖37 防災避難場所及路線示意圖

資料來源：本計畫繪製

五、開放空間規劃原則

考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

(一) 公共開放空間

1. 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬 6 公尺以上帶狀開放空間，臨計畫道路側設置 2 公尺寬之綠帶得與自行車停車共同使用、臨建築側設置 4 公尺寬供公眾使用（含自行車道），並得計入法定空地，並以延續行政園區專用區整體規劃設計為原則。

2. 建築基地臨接商業區側，應退縮淨寬 4 公尺帶狀開放空間供公眾使用。
3. 重陽路一段應留設頂蓋型開放空間，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間。
4. 本更新地區內應留設之頂蓋型開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差，以供公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。

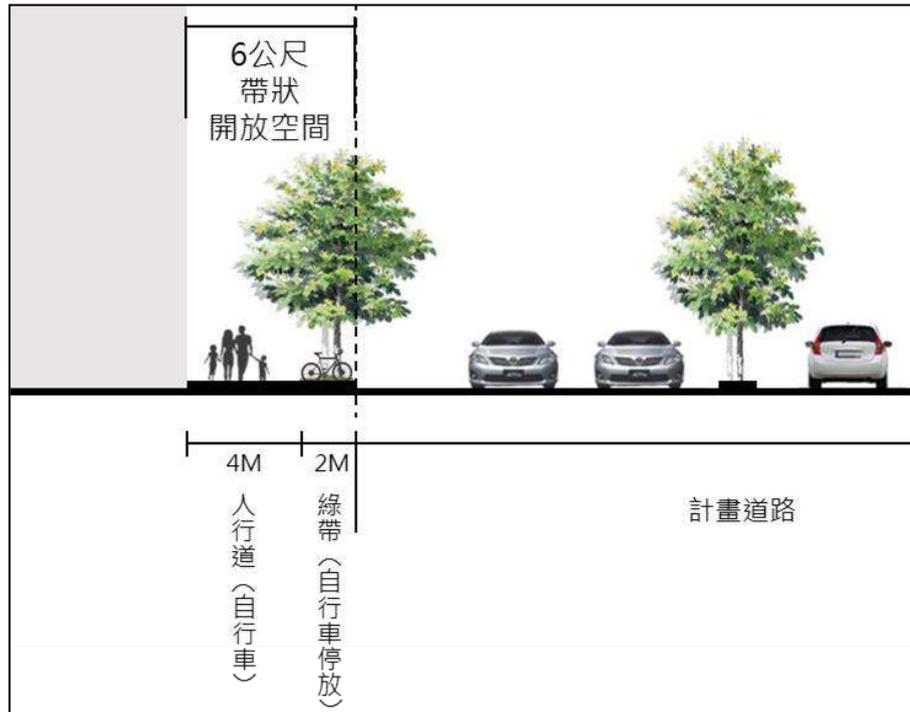


圖38 6公尺帶狀開放空間示意圖



圖39 計畫範圍開放空間系統構想示意圖

(二) 交通及停車空間

1. 除具勤務需求之車輛外，停車空間應以集中設置地下層，進出口以避免設置於主要道路側為原則，以降低整體交通衝擊。
2. 建築基地開發衍生之臨時停車與裝卸貨停車需求，均應於基地內自行滿足為原則。

陸、指定更新單元及劃定基準

一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東鄰商業區、南臨重陽路一段113巷、西臨重陽路一段、北臨新北大道所圍之地區，詳如圖40。其餘非指定更新單元範圍內土地考量市場機制及更新可行性，未來其他更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。



圖40 指定更新單元範圍圖

二、申請更新單元範圍彈性

考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願納入本更新單元，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。

柒、其他應表明事項

- 一、本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者、同意其他機關構自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。另指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。
- 二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。
- 四、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以權利變換囑託登記及地籍謄本登記面積為準。

附件一、 重大建設認定函

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：鄭雅勻
電話：(02)29603456 分機7124
傳真：(02)89650936
電子信箱：AM7327@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府財政局

發文日期：中華民國109年8月13日
發文字號：新北府城都字第1091544192號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局推動「三重及新莊行政園區」案辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條、第20條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依據本府109年7月30日簽奉市府核准事項、內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議之規定辦理。

正本：新北市政府財政局
副本：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
109/08/13 11:08

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行



附件二、地籍圖謄本

地籍圖謄本

重地電謄字第053508號

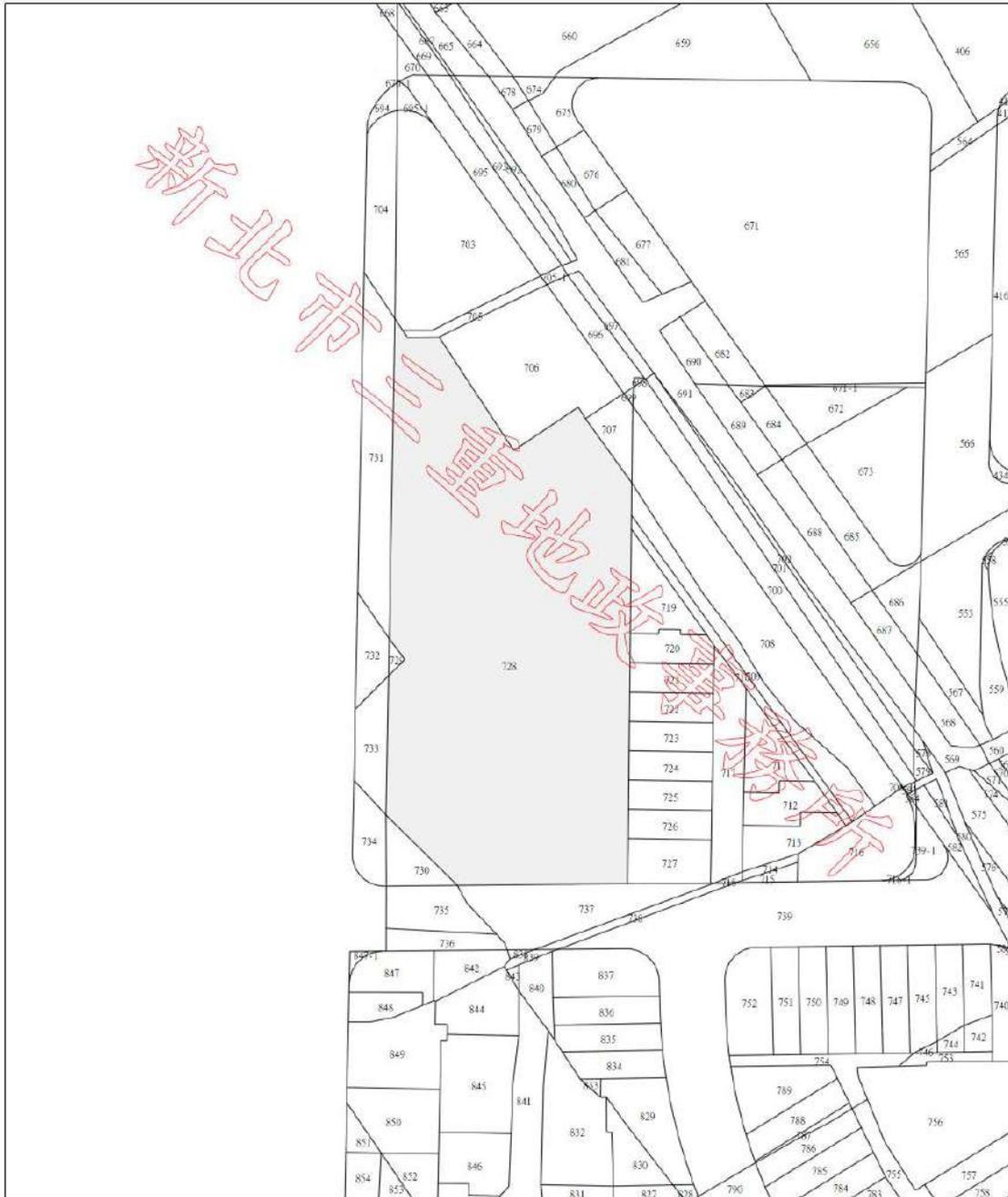
土地坐落：新北市三重區過田段728地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：新北市三重地政事務所
本謄本核發機關：新北市三重地政事務所
中華民國 110年02月22日19時47分

主任：林圭宏



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由境詳國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：12F8E95RM3RF，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

重地電謄字第051412號

土地坐落：新北市三重區過田段708地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 新北市三重地政事務所
本謄本核發機關： 新北市三重地政事務所
中華民國 110年02月20日16時20分

主任：林圭宏



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由境群國際規劃設計顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：UNR7/MAX，可至：<https://ep.land.nai.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三、地籍清冊

**劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地
都市更新地區及訂定都市更新計畫案土地清冊**

地段	地號	所有權人	公私有	管理者	分子	分母	持分面積 (平方公尺)
興華段	1	新北市	公	新北市政府養護工程處	1	1	13.93
過田段	670-1	新北市	公	新北市政府養護工程處	1	1	0.06
過田段	694	新北市	公	新北市政府養護工程處	1	1	20.52
過田段	695-1	新北市	公	新北市政府警察局 三重分局	1	1	17.60
過田段	703	新北市	公	新北市政府消防局	1	1	644.74
過田段	704	新北市	公	新北市政府消防局	1	1	183.25
過田段	705	中華民國	公	財政部國有財產署	1	1	47.06
過田段	706	新北市	公	新北市政府警察局 三重分局	1	1	542.75
過田段	707	新北市	公	新北市政府警察局 三重分局	1	1	73.33
過田段	708	私有	私	所有權人 55 筆	-	-	684.17
過田段	709	私有	私	所有權人 55 筆	-	-	213.13
過田段	710	私有	私	所有權人 1 筆	-	-	102.36
過田段	711	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	124.02
過田段	712	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	99.09
過田段	713	私有	私	所有權人 2 筆	-	-	110.29
過田段	714	中華民國	公	財政部國有財產署	1	1	16.19
過田段	715	私有	私	所有權人 12 筆	-	-	20.03
過田段	716	私有	私	所有權人 12 筆	-	-	235.06
過田段	716-1	私有	私	所有權人 12 筆	-	-	10.44
過田段	717	中華民國	公	財政部國有財產署	1	2	114.04
		縣有	公	澎湖縣望安鄉公所	1	2	114.04
過田段	718	中華民國	公	財政部國有財產署	1	1	4.57
過田段	719	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	132.05
過田段	720	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	85.37
過田段	721	私有	私	所有權人 3 筆	-	-	83.07
過田段	722	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	82.88
過田段	723	私有	私	所有權人 5 筆	-	-	82.73
過田段	724	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	82.55
過田段	725	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	82.38
過田段	726	私有	私	所有權人 4 筆	-	-	82.20
過田段	727	私有	私	所有權人 3 筆	-	-	124.08
過田段	728	新北市	公	新北市政府稅捐稽徵 處、財政部北區國稅局	1	1	3,827.33

地段	地號	所有權人	公私有	管理者	分子	分母	持分面積 (平方公尺)
過田段	729	中華民國	公	新北市政府稅捐稽徵處	542	1000	5.49
				財政部北區國稅局	458	1000	4.63
過田段	730	中華民國	公	新北市政府稅捐稽徵處	542	1000	46.27
				財政部北區國稅局	458	1000	39.09
過田段	731	新北市	公	新北市政府稅捐稽徵處	1	1	346.81
過田段	732	中華民國	公	新北市政府稅捐稽徵處	542	1000	45.62
				財政部北區國稅局	458	1000	38.55
過田段	733	新北市	公	新北市政府稅捐稽徵處	1	1	116.12
過田段	734	中華民國	公	新北市政府稅捐稽徵處	542	1000	50.34
				財政部北區國稅局	458	1000	42.53

附件四、 都市計畫變更公展說明會會議實錄

都市計畫變更公展說明會 110 年 03 月 24 日(星期三)



附件五、 新北市都市計畫委員會第 135 次會議紀錄

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號11樓
承辦人：吳欣怡
電話：(02)29603456 分機7151
傳真：(02)89650936
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：境群國際規劃設計顧問股份有限公司(審議案第7~11

案)

發文日期：中華民國110年12月1日
發文字號：新北府城審字第1102268819號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000DYCGXH)

主旨：檢送110年11月19日新北市都市計畫委員會第135次會議紀
錄1份，請查照。

說明：依本府110年11月12日新北府城審字第1102152705號開會通
知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、
洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立莊、黃委員穗鵬、孫委員振
義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思祥、陳委員姿伶、簡委員連
貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、內政部
營建署(審議案第5案)、海洋委員會海巡署(審議案第5案)、財政部國有財產署
(審議案第5、7-11案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第6-11案)、財政部
賦稅署(審議案第7-9)、財政部北區國稅局(審議案第7-9案)、國防部軍備局(審
議案第5案)、交通部公路總局(審議案第5案)、臺北自來水事業處(審議案第5
案)、台灣自來水股份有限公司(審議案第5案)、臺北大眾捷運股份有限公司(審
議案第10-11案)、臺北市政府捷運工程局(審議案第10-11案)、新北市政府地政
局(審議案第1-5案)、新北市政府水利局(審議案第1-2、5案)、新北市政府交通
局(審議案第1-5、7-11案)、新北市政府經濟發展局(審議案第1-2案)、新北市政府
捷運工程局(審議案第1-2、10-11案)、新北市政府教育局(審議案第1-2、5-6
案)、新北市政府工務局(審議案第1-4案)、新北市政府民政局(審議案第1-2
案)、新北市政府財政局(審議案第6-11案)、新北市政府消防局(審議案第7-9
案)、新北市政府環境保護局(審議案第12-13案)、新北市政府警察局三重分局
(審議案第7-9案)、新北市政府警察局新莊分局(審議案第10-11案)、新北市政府
新建工程處(審議案第3-5案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第3-5、

電子
文書
時

5

12-13案)、新北市政府養護工程處(審議案第5、7-9案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第5案)、新北市政府稅捐稽徵處(審議案第7-9案)、新北市政府稅捐稽徵處新莊分處(審議案第10-11案)、新北市新莊戶政事務所(審議案第10-11案)、新北市新莊地政事務所(審議案第10-11案)、新北市政府都市更新處(審議案第7-9案)、新北市五股區公所(審議案1-2案)、新北市三重區公所(審議案第1-2、7-9案)、新北市板橋區公所(審議案第3-4案)、新北市中和區公所(審議案第5-6案)、新北市新莊區公所(審議案第10-11案)、南山學校財團法人新北市南山高級中學(審議案第6案)、新北市立漳和國民中學(審議案第6案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1-5案)、境群國際規劃設計顧問股份有限公司(審議案第7-11案)、耘邑都市計畫技師事務所(審議案第12-13)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新北市都市計畫委員會(含附件)

電 2021/12/01 文
交 12:54:34 章

公
換
章

28

新北市都市計畫委員會第 135 次會議紀錄

時間：中華民國 110 年 11 月 19 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、新訂擴大大漢溪北都市計畫(三重地區)(高速公路以南、二重疏洪道以東地區)主要計畫案。
- 二、擬定三重都市計畫(高速公路以南、二重疏洪道以東地區)細部計畫案。
- 三、變更板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 四、擬定板橋都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 五、變更中和細部計畫(第二次通盤檢討)(配合主細拆離)(第二階段)案。
- 六、變更中和細部計畫(文教區(供南山高中使用))(修訂土地使用分區管制要點)案。

- 七、 變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分機關用地為行政園區專用區)案。
- 八、 擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)案。
- 九、 劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。
- 十、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分住宅區為行政園區專用區)案
- 十一、 擬定新莊都市計畫細部計畫(行政園區專用區)案
- 十二、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分生態綠地為環保用地)(配合新莊區域性資源循環中心續提變更)案
- 十三、 變更新莊都市計畫(原工業區為工商綜合專用區、生態綠地)細部計畫(部分生態綠地為環保用地)(配合新莊區域性資源循環中心續提變更)案。

參、散會：中午 12 時 10 分。

案由	變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第七案
說明	<p>壹、 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、 申請單位：新北市政府財政局</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>肆、 計畫緣起</p> <p>新北市政府近年來積極推動「翻轉新北」政策，期望全面性地透過都市更新；「三環六線」軌道運輸系統的建置；新莊塭仔圳、五股垃圾山及蘆南蘆北都更重劃；建構新板特區、新莊副都心與三重新北市第二行政中心為新大台北軸心等計畫，由「點、線、面」全面翻轉。</p> <p>本計畫基地鄰近捷運新蘆線三重站及菜寮站，自新蘆線及機場捷運線通車之後，三重站及菜寮站已是三重舊市區對外聯繫門戶及居民通勤雙北之重要節點。變更範圍距位於三重的新北市第二行政中心僅約 2.3 公里，基地範圍及周邊地區以提供三重區公共服務機能為主，包含新北市三重區公所、新北市立聯合醫院三重院區、三重衛生所、新北市政府警察局三重分局、新北市三重地政事務所、新北市三重區戶政事務所皆集中於此，鄰近有商業區、住宅區、鄰里公園及三重區體育場、三重果菜批發市場等，為三重區的行政服務核心。</p> <p>變更範圍內現有新北市消防局第三大隊重陽分隊、新北市政府警察局三重分局光明派出所、新北市政府稅捐稽徵處三重分處等單位及財政部賦稅署舊宿舍。其中消防局與賦稅署舊宿舍建築已近 50 年，三重分局及稅捐稽徵處三重分處也有近 30 年的歷史，建築物老舊且辦公空間已不敷使用，機關林立分散亦導致停車及出入動線紛亂，實有更新之必要。</p> <p>為配合「翻轉新北」之全市政策目標，改善舊城區環境並提升公共服務品質，同時考量在「翻轉新北」政策目標下，以公共服務為主的本區域，未來周邊公有建築勢必亦將陸續更新改建，屆時將有中繼辦公空間之需求。因此，擬將機關用地變更為行政園區專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃理念，建立全方</p>		

位行政生活園區，藉以全面提升公共服務品質、活絡三重舊市區都市機能、滿足社福設施需求、改善交通，帶動周邊地區發展。爰依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更。

伍、變更位置及範圍

本變更案位於民國 109 年 5 月 5 日發布實施之「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(訂正書圖不符部分)」案範圍內，北側鄰新北大道及住宅區，東側鄰過圳街及三重中山路郵局（三重 901 支），南側為重陽路一段 113 巷，西側為重陽路一段，而北側及東側另有中山路高架橋通過。周邊劃設有商業區、機關用地、公園用地及住宅區。變更範圍面積約 0.6106 公頃。

陸、變更理由

有關本計畫之變更理由詳表 2。

柒、變更內容

本計畫將興華段 1 地號及同區過田段 728 地號等 16 筆公有土地之機關用地變更為行政園區專用區。變更範圍面積計 0.6106 公頃。本案主要計畫變更內容綜理表詳表 3、變更內容示意圖詳圖 1。

捌、實施進度及經費

有關本計畫之實施進度及經費詳表 4。

玖、回饋計畫

有關本計畫之回饋計畫詳表 5。

壹拾、辦理經過

- 一、公開展覽：自 110 年 3 月 2 日起辦理公開展覽 30 天，並於 110 年 3 月 2、3、4 日公開刊登於聯合報。
- 二、公開展覽說明會：110 年 3 月 24 日下午 2 時 30 分於本市三重區過圳活動中心舉辦公開說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會孫委員振義(召集人)、宋委員立堯、洪委員迪光、陳委員姿伶、簡委員連貴、解委員鴻年等 5 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 26 日、110 年 6 月 22 日及 110 年 10 月 13 日，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 110年4月26日第1次專案小組研商會議：

1. 考量都市防災並因應氣候變遷，建議將土壤液化、易淹水地區等因子納入分析，並研擬相關土地使用對策，如：將耐震標章納入土地使用管制要點規定。
2. 三重行政園區基地「機四」分屬兩塊土地，中間橫跨計畫道路，請補充說明本次變更範圍僅變更其中一塊「機四」土地及其理由。
3. 有關地區公共服務設施分析結果，新莊及三重高齡人口比例偏高，屬高齡社會，惟推論結果為缺乏公共托育服務，請再予釐清推論之因果關係及分析邏輯；另請將周邊公共設施需求不足部分納入規劃考量。
4. 有關停車供需現況分析，請補充說明劃分分區之邏輯；另本案為減少地下開挖、鼓勵大眾運輸不增設汽車停車位，卻仍增設機車停車位，分析邏輯前後不一，請再予檢視並補充論述。
5. 本案發展定位構想提及在地青年安居就業，惟其餘規劃分析未見對應內容，請再予檢視，並請說明垂直整合多元機能之「生活住宿」於規劃時之實質內容為何。
6. 都市計畫係考量長遠之空間需求，建議於兩個行政園區規劃中，補充說明各單位需求，並適度將未來衍生需求納入考量；另有關行政園區後續改建開發時，既有行政機關之搬遷中繼問題應納入考量。
7. 本案訂有回饋計畫，後續將採公辦都更招商開發，請再補充說明回饋主體、回饋內容及都市更新權利變換機制為何。
8. 另三重行政園區之都市更新計畫範圍，目前規劃方案將鄰近商業區一併納入，以全街廓方式劃設，建議再行檢視評估後續執行可行性。
9. 本案以行政園區方式集中公共設施及行政機關，惟後續規劃之空間量體分配比例（如：公共設施、行政機關及都市更新實施者分回空間），請詳予妥適配置。

(二) 110年6月22日第2次專案小組研商會議：

本案經本次專案小組聽取規劃單位簡報後，請就下列議題再予補充：

1. 回饋計畫：

- (1) 請補充說明目前各行政園區案例與本案之差異性為何，並強化本案公益性及服務性之論述。
- (2) 請考量財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署意見，並將本案後續得作容許使用組別第 1 至 4 組(如：公務機關、公共服務設施等)之容積樓地板面積納入需求分析。
- (3) 請補充分析本案採捐地、捐容積、捐代金之回饋差異，並再予說明倘作公務機關、公共服務設施等使用，是否須負擔回饋。

2. 使用計畫：

- (1) 本案行政園區專用區以垂直整合空間規劃，具有提升土地效益之優點，另為彰顯其公共服務功能，建議應整合周邊環境與公共設施之融合，並考量使用者需求之便利性及可及性。
- (2) 有關本案容積組成所提供行政機關辦公之空間機能，請再予確認是否符合各單位基本使用面積及需求。
- (3) 請依本案基地街廓大小及考量基地東側高架道路對於景觀之衝擊，再予確認本案引用國外案例之尺度與適宜性。

3. 交通系統分析：

- (1) 有關停車需求分析及停車空間規劃，請參酌目的事業主管機關意見修正與補充，並持續溝通以達共識，亦請加強綠色運輸與本案之具體整合規劃。
- (2) 請將本案規劃警消勤務使用與高齡社福照護空間之區隔性納入規劃設計考量，且針對警消勤務出車動線及相關規劃，請規劃單位再與目的事業主管機關確認勤務需求並納入規劃考量。

4. 災害潛勢分析：

請加強論述本案就都市環境安全(如：地質環境敏感、土壤液化、易淹水地區)之因應對策，並補充說明都市韌性、耐

災、減碳等相關規劃。

(三) 110年10月13日第3次專案小組研商會議：

1. 本案回饋計畫原則同意依新北市相關行政園區案例之規範修正回饋金額計算方式及回饋時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。
2. 本案使用計畫初步業經確認符合各單位基本使用面積及需求，另有關本府消防局所提載重設計部分，請納入後續招商文件規劃參考。
3. 有關土地使用分區管制要點第6點遮蔭廣場之用詞建議參考相關規定統一用語，並請載明街角廣場（臨重陽路一段及113巷口處）應留設之最小面積，及依土管文字修正6公尺帶狀開放空間示意圖，俾利作為後續都市設計審議之依據。
4. 有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫案部分，建議考量本案基地東側商業區未來重建之規劃彈性修正更新計畫之開放空間規劃原則，請規劃單位先行洽本府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容，並逕提市都委會大會審議。
5. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。

壹拾壹、公民或團體陳情意見

本案公開展覽期間無接獲公民或團體陳情意見。

壹拾貳、提請大會討論事項

配合歷次專案小組討論內容及方向，變更理由酌作文字修正，詳表2。

壹拾參、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案計畫案名變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區特定專用區）」案	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。</p> <p>修正後內容：</p> <p>「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 2 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案變更理由變更綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>一、變更理由</p> <p>（一）強化行政辦公效能</p> <p>過往各單位自行興建辦公空間，缺乏與周邊土地的整體規劃策略，造成行政機關林立分散、停車及出入動線紛亂現象，多數建物屋齡亦已達30~40年，辦公空間隨時間及人口增加已不敷使用，為擴充三重區行政辦公空間，改善洽公服務、設備控管等需求，擬變更土地使用分區為「行政園區特定專用區」，據以強化行政辦公效能。</p> <p>（二）健全地區公共服務</p> <p>三重地區都市發展已趨近飽和，然地區公共設施質量仍不足且分布不均，因應社會人口結構高齡少子化，公有土地需做更有效運用，藉由提升使用強度，增設地區所需的公益設施，提供老、中、青、幼及弱勢共享的全齡社會福利系統，提升市民安居樂業的必要公共服務質量。</p> <p>（三）帶動周邊都市更新</p> <p>變更範圍周邊多處建物屋齡已逾30年，公有土地應積極輔助公部門及民間老舊建物進行改善，提供重建期間的中繼行政/辦公等安置需求，促進周邊加速推動都市更新，促進三重地區整體再發展。</p>	<p>修正理由：</p> <p>配合歷次專案小組討論內容及方向，酌作文字修正。</p> <p>修正後內容：</p> <p>一、變更理由</p> <p>（一）<u>改善機關辦公環境，強化行政服務機能</u></p> <p>本計畫範圍內警消機關及稅捐單位，<u>辦公及停車空間均已不敷使用，且舊有廳舍空間無法滿足現行服務機能，為滿足機關多元服務的辦公空間需求及改善警消人員勤務環境，除可提升為民服務品質，亦有助於強化當地治安維護與消防救災能量，爰規劃變更土地使用分區為「行政園區專用區」。</u></p> <p>（二）<u>引入地區所需公益設施，提供更多元服務</u></p> <p>三重地區都市發展已趨近飽和，然地區公共設施質量不足且分布不均，<u>為因應社會人口結構高齡、少子化，公有土地需做更有效運用，藉由提升使用強度，增設地區所需的公益設施，提供老、中、青、幼及弱勢共享的全齡社會福利系統，提升市民安居樂業的必要公共服務質量。</u></p>	依本次提會建議修正內容通過。

<p>(四) 建構友善步行環境，提升大眾運輸使用率</p> <p>變更範圍為三重地區少數公部門完整持有之土地，然現況使用方式未能提供開放空間，需藉由行政園區改建契機，將地面層作更有效運用。透過廣場、綠地與多元設施的結合，改善周邊都市景觀環境，形塑友善的步行系統，進而逐步提升大眾運輸使用率。</p>	<p>(三) 集中留設開放空間，建構友善步行環境</p> <p>本計畫範圍現況步行動線紛亂，且未有開放空間，藉由行政園區重建，將地面層作更有效運用。未來透過退縮建築、留設開放空間等，形塑友善的步行系統，以串聯周邊行政機關與公園綠地等，提供周邊居民舒適之休閒空間。</p> <p>(四) 公有土地活化更新，帶動周邊地區發展</p> <p>本計畫基地內機關現有辦公空間老舊且不敷使用，停車及開放空間亦有不足，本計畫透過重建方式改善公共服務品質，爰透過政府主導都市更新方式，引入民間資金協助重建，以促進周邊加速推動都市更新，引導三重地區整體再發展。</p>	
---	---	--

表 3 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案變更內容綜理表

公開展覽內容			市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會 決議																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="87 981 438 1041">變更內容</th> <th data-bbox="438 981 694 1041" rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th data-bbox="87 1041 263 1131">原計畫</th> <th data-bbox="263 1041 438 1131">新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="87 1131 263 2134">機關用地 (四) (0.6106 公頃)</td> <td data-bbox="263 1131 438 2134">行政園區 特定專用 區 (0.6106 公頃)</td> <td data-bbox="438 1131 694 2134"> 1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間中繼安置服務，加速地區推動都市更新。 4. 率先示範公共空間的改善效益，帶動周邊 </td> </tr> </tbody> </table>			變更內容		變更理由	原計畫	新計畫	機關用地 (四) (0.6106 公頃)	行政園區 特定專用 區 (0.6106 公頃)	1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間中繼安置服務，加速地區推動都市更新。 4. 率先示範公共空間的改善效益，帶動周邊	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="694 1276 1029 1332">變更內容</th> <th data-bbox="1029 1276 1292 1332" rowspan="2">變更理由</th> </tr> <tr> <th data-bbox="694 1332 869 1377">原計畫</th> <th data-bbox="869 1332 1029 1377">新計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="694 1377 869 2134">機關用地 (四) (0.6106 公頃)</td> <td data-bbox="869 1377 1029 2134"><u>行政園區 專用區</u> (0.6106 公頃)</td> <td data-bbox="1029 1377 1292 2134"> 1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間 </td> </tr> </tbody> </table>			變更內容		變更理由	原計畫	新計畫	機關用地 (四) (0.6106 公頃)	<u>行政園區 專用區</u> (0.6106 公頃)	1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
變更內容		變更理由																				
原計畫	新計畫																					
機關用地 (四) (0.6106 公頃)	行政園區 特定專用 區 (0.6106 公頃)	1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間中繼安置服務，加速地區推動都市更新。 4. 率先示範公共空間的改善效益，帶動周邊																				
變更內容		變更理由																				
原計畫	新計畫																					
機關用地 (四) (0.6106 公頃)	<u>行政園區 專用區</u> (0.6106 公頃)	1. 擴充三重區各行政機關之使用需求，並透過有效規劃機關辦公、洽公服務、機具設備、勤務車輛等空間，強化整體行政效能。 2. 因應人口結構高齡少子化，引入全齡社福照護設施，創造老、中、青、幼共享的互助社會福利系統，提升地區公服服務質量。 3. 輔助周邊老舊建物之改善，提供重建期間																				

步行系統友善串連，促使大眾運輸逐步取代私人運具。

中繼安置服務，加速地區推動都市更新。

4. 率先示範公共空間的改善，帶動周邊步行系統友善串連，促使大眾運輸逐步取代私人運具。

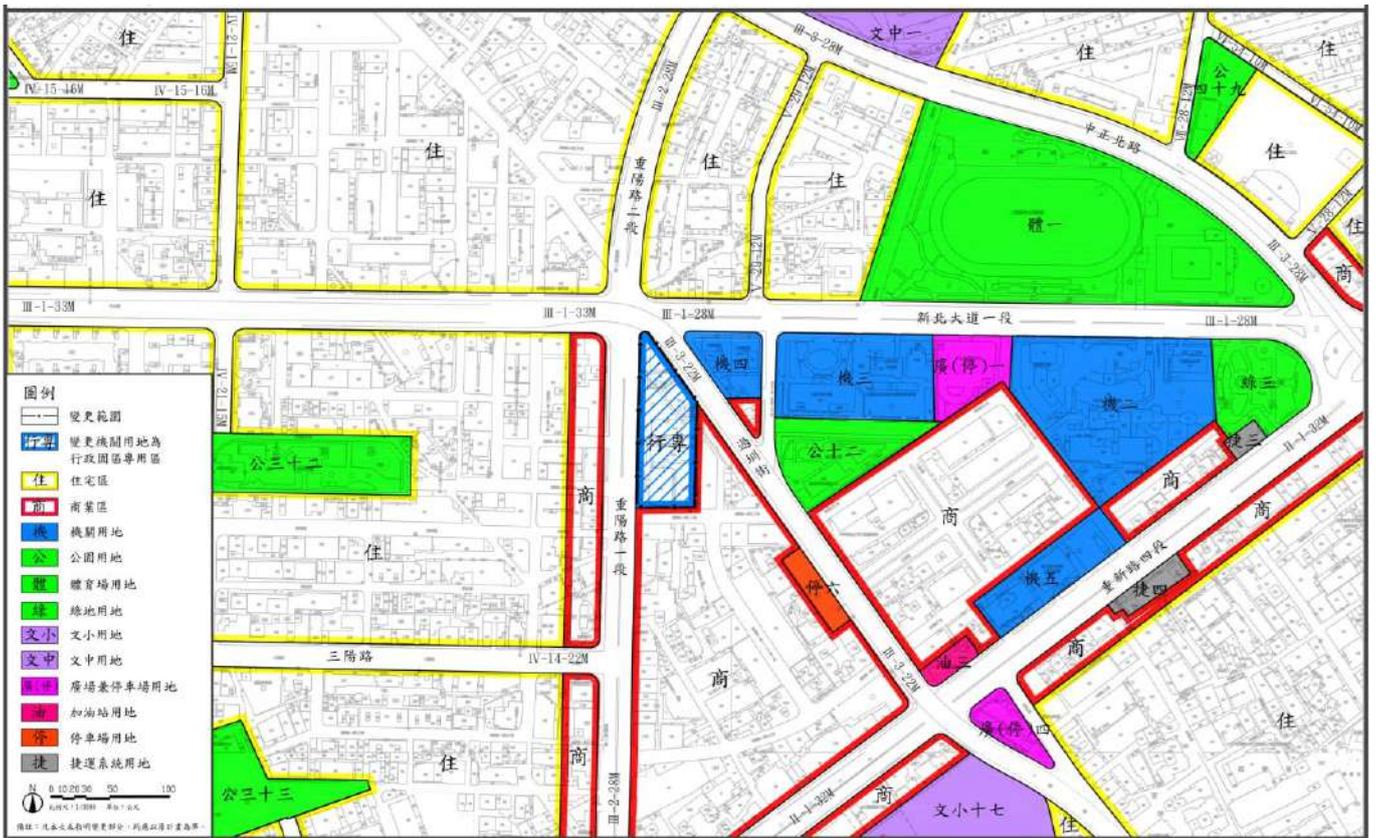


圖 1 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案變更內容示意圖

表 4 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案實施進度及經費變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議																						
<p>一、實施方式及經費</p> <p>本計畫行政園區特定專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者，以權利變換方式執行都市更新事業，實施經費將由實施者自行籌措。</p> <p>二、實施進度</p> <p>本計畫預計於民國 110 年辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。</p> <p>實施進度及經費表</p> <table border="1" data-bbox="114 831 667 965"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積 (公頃)</th> <th colspan="2">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費</th> <th rowspan="2">主辦 單位</th> <th rowspan="2">預定完 成期限</th> <th rowspan="2">經費 來源</th> </tr> <tr> <th>徵收</th> <th>區段市地公地 徵收重劃撥用</th> <th>土地徵收費及 地上物補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政園 區特定 專用區</td> <td>0.6106</td> <td></td> <td>V</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>新北市政府</td> <td>115 年</td> <td>實施經費由 實施者自行籌 措。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。</p> <p>註 2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。</p>	項目	面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源	徵收	區段市地公地 徵收重劃撥用	土地徵收費及 地上物補償費	工程費	行政園 區特定 專用區	0.6106		V	-	-	新北市政府	115 年	實施經費由 實施者自行籌 措。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為計畫案件一致性，參考永和、土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 補充經營管理方式，敘明依權利變換方式分回房地後，市有土地及國有土地分回部分之經管運用及辦理方式。 <p>修正後內容：</p> <p>一、實施方式及經費</p> <p>本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、<u>同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發</u>，實施經費將由實施者自行籌措。</p> <p>二、實施進度</p> <p>本計畫預計於民國 <u>111</u> 年辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。</p> <p>三、經營管理方式</p> <p><u>本案計畫以都市更新方式實施，更新完成後，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經管運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
項目			面積 (公頃)	土地取得方式		開闢經費				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源												
	徵收	區段市地公地 徵收重劃撥用		土地徵收費及 地上物補償費	工程費																			
行政園 區特定 專用區	0.6106		V	-	-	新北市政府	115 年	實施經費由 實施者自行籌 措。																

表 5 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為行政園區專用區）」案回饋計畫變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>一、訂定依據</p> <p>本計畫原屬公共設施用地，未來朝向行政生活園區之機能作土地使用，故依本市公共設施用地專案通盤檢討原則，整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 45%為上限，並綜合「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」精神，公共設施用地變更使用分區之回饋，依變更後作為住宅、商業使用制定義務負擔之比例，惟商業設施使用之面積仍不得大於特定專用區總樓地板面積之 50%。</p> <p>本案原屬機關用地變更為行政園區特定專用區後，區內土地維持原公務機關，以及符合公共服務、社會福利、文教展演、中繼辦公等公共性質使用時無須回饋；但如開發項目規劃作住宅、商業性設施使用時，應依住宅、商業性設施使用之容積樓地板面積比例，換算變更使用分區需義務負擔之回饋比例。</p> <p>二、回饋方式</p> <p>(一) 變更基地應以下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府：</p> <p>參照本市公共設施用地專案通盤檢討原則之精神，土地所有權人開發義務負擔以 45%為上限，另因行政園區乃以行政辦公及公共性質使用為主體，在上述使用不得小於 50%，且屬公共性質使用無須回饋原則下，回饋金額計算方式如下：</p> <p>應回饋金額 = 變更基地土地面積 × 45% × 50% × (1+40%) × V</p> <p>V：建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值</p> <p>(二) 如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經本府同意得改以代金方式繳納。</p> <p>三、回饋時機</p> <p>(一) 回饋之樓地板面積應於領得使用執照</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參考新北市刻正辦理之永和、土城行政園區案規範一致性，修正本案回饋金額計算方式。 2. 參考既有新店行政園區執行案例，以及刻正辦理之永和、土城行政園區案，修正公告土地現值之時點相關說明，及回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。 <p>修正後內容：</p> <p>一、訂定依據</p> <p>本計畫原屬公共設施用地，故依「<u>新北市公共設施用地專案通盤檢討</u>」案原則之精神，應回饋比例為變更範圍內 45%之土地面積，並計算回饋金額後以回饋金繳納或等值更新後房地價值捐贈予新北市政府。</p> <p>二、回饋方式</p> <p>本計畫由原機關用地變更為行政園區專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府：</p> <p>應回饋金額 = 變更範圍土地面積 × 45% × (1+40%) × V</p> <p>V：<u>建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。</u></p> <p>三、回饋時機</p> <p>(一) <u>採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。</u></p> <p>(二) <u>採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議
<p>及完成相關設備裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為本市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。</p> <p>(二) 若採用代金繳納，應由相關該土地所有權人負擔，於建築執照核准前一次回饋完竣。</p>	<p><u>所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。</u></p>	

案由	擬定三重都市計畫細部計畫（行政園區專用區）案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第八案
說明	<p>壹、 辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、 申請單位：新北市政府財政局</p> <p>參、 法令依據：都市計畫法第 23 條</p> <p>肆、 計畫緣起</p> <p>新北市政府近年來積極推動「翻轉新北」政策，期望全面性地透過都市更新；「三環六線」軌道運輸系統的建置；新莊塭仔圳、五股垃圾山及蘆南蘆北都更重劃；建構新板特區、新莊副都心與三重新北市第二行政中心為新大台北軸心等計畫，由「點、線、面」全面翻轉。</p> <p>本計畫基地鄰近捷運新蘆線三重站及菜寮站，自新蘆線及機場捷運線通車之後，三重站及菜寮站已是三重舊市區對外聯繫門戶及居民通勤雙北之重要節點。計畫基地距位於三重的新北市第二行政中心僅約 2.3 公里，基地範圍及周邊地區以提供三重區公共服務機能為主，包含新北市三重區公所、新北市立聯合醫院三重院區、三重衛生所、新北市政府警察局三重分局、新北市三重地政事務所、新北市三重區戶政事務所皆集中於此，鄰近有商業區、住宅區、鄰里公園及三重區體育場、三重果菜批發市場等，為三重區的行政服務核心。</p> <p>計畫範圍內現有新北市消防局第三大隊重陽分隊、新北市政府警察局三重分局光明派出所、新北市政府稅捐稽徵處三重分處等單位及財政部賦稅署舊宿舍。其中消防局與賦稅署舊宿舍建築已近 50 年，三重分局及稅捐稽徵處三重分處也有近 30 年的歷史，建築物老舊且辦公空間已不敷使用，機關林立分散亦導致停車及出入動線紛亂，實有更新之必要。</p> <p>為配合「翻轉新北」之全市政策目標，改善舊城區環境並提升公共服務品質，同時考量在「翻轉新北」政策目標下，以公共服務為主的本區域，未來周邊公有建築勢必亦將陸續更新改建，屆時將有中繼辦公空間之需求。因此，擬將機關用地變更為行政</p>		

園區專用區，結合大眾運輸導向發展及人本規劃理念，建立全方位行政生活園區，藉以全面提升公共服務品質、活絡三重舊市區都市機能、滿足社福設施需求、改善交通，帶動周邊地區發展。爰依據都市計畫法第 23 條擬定細部計畫。

伍、計畫範圍及面積

本細部計畫案位於民國 109 年 5 月 6 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）」案範圍內，北側鄰新北大道及住宅區，東側鄰過圳街及三重中山路郵局（三重 901 支），南側為重陽路一段 113 巷，西側為重陽路一段，而計畫範圍北側及東側另有中山路高架橋通過。周邊劃設有商業區、機關用地、公園用地及住宅區等。本案計畫面積約 0.6106 公頃。

陸、計畫內容

一、土地使用計畫

本計畫擬定行政園區專用區一處，範圍包含興華段 1 地號及過田段 670-1 地號等 16 筆土地，面積合計約 0.6106 公頃，供行政、辦公、商業及居住使用，詳圖 1。

二、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點變更綜理表詳表 3。

柒、事業及財務計畫

有關本計畫之事業及財務計畫詳表 2。

捌、辦理經過

一、公開展覽：自 110 年 3 月 2 日起辦理公開展覽 30 天，並於 110 年 3 月 2、3、4 日公開刊登於聯合報。

二、公開展覽說明會：110 年 3 月 24 日下午 2 時 30 分於新北市三重區過圳活動中心舉辦公開說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會孫委員振義（召集人）、宋委員立堦、洪委員迪光、陳委員姿伶、簡委員連貴、解委員鴻年等 5 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 26 日、110 年 6 月 22 日及 110 年 10 月 13 日，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一) 110年4月26日第1次專案小組研商會議：

1. 考量都市防災並因應氣候變遷，建議將土壤液化、易淹水地區等因子納入分析，並研擬相關土地使用對策，如：將耐震標章納入土地使用管制要點規定。
2. 三重行政園區基地「機四」分屬兩塊土地，中間橫跨計畫道路，請補充說明本次變更範圍僅變更其中一塊「機四」土地及其理由。
3. 有關地區公共服務設施分析結果，新莊及三重高齡人口比例偏高，屬高齡社會，惟推論結果為缺乏公共托育服務，請再予釐清推論之因果關係及分析邏輯；另請將周邊公共設施需求不足部分納入規劃考量。
4. 有關停車供需現況分析，請補充說明劃分分區之邏輯；另本案為減少地下開挖、鼓勵大眾運輸不增設汽車停車位，卻仍增設機車停車位，分析邏輯前後不一，請再予檢視並補充論述。
5. 本案發展定位構想提及在地青年安居就業，惟其餘規劃分析未見對應內容，請再予檢視，並請說明垂直整合多元機能之「生活住宿」於規劃時之實質內容為何。
6. 都市計畫係考量長遠之空間需求，建議於兩個行政園區規劃中，補充說明各單位需求，並適度將未來衍生需求納入考量；另有關行政園區後續改建開發時，既有行政機關之搬遷中繼問題應納入考量。
7. 本案訂有回饋計畫，後續將採公辦都更招商開發，請再補充說明回饋主體、回饋內容及都市更新權利變換機制為何。
8. 另三重行政園區之都市更新計畫範圍，目前規劃方案將鄰近商業區一併納入，以全街廓方式劃設，建議再行檢視評估後續執行可行性。
9. 本案以行政園區方式集中公共設施及行政機關，惟後續規劃之空間量體分配比例（如：公共設施、行政機關及都市更新實施者分回空間），請詳予妥適配置。

(二) 110年6月22日第2次專案小組研商會議：

本案經本次專案小組聽取規劃單位簡報後，請就下列議題再予補充：

1. 回饋計畫：

- (1) 請補充說明目前各行政園區案例與本案之差異性為何，並強化本案公益性及服務性之論述。
- (2) 請考量財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署意見，並將本案後續得作容許使用組別第1至4組(如：公務機關、公共服務設施等)之容積樓地板面積納入需求分析。
- (3) 請補充分析本案採捐地、捐容積、捐代金之回饋差異，並再予說明倘作公務機關、公共服務設施等使用，是否須負擔回饋。

2. 使用計畫：

- (1) 本案行政園區專用區以垂直整合空間規劃，具有提升土地效益之優點，另為彰顯其公共服務功能，建議應整合周邊環境與公共設施之融合，並考量使用者需求之便利性及可及性。
- (2) 有關本案容積組成所提供行政機關辦公之空間機能，請再予確認是否符合各單位基本使用面積及需求。
- (3) 請依本案基地街廓大小及考量基地東側高架道路對於景觀之衝擊，再予確認本案引用國外案例之尺度與適宜性。

3. 交通系統分析：

- (1) 有關停車需求分析及停車空間規劃，請參酌目的事業主管機關意見修正與補充，並持續溝通以達共識，亦請加強綠色運輸與本案之具體整合規劃。
- (2) 請將本案規劃警消勤務使用與高齡社福照護空間之區隔性納入規劃設計考量，且針對警消勤務出車動線及相關規劃，請規劃單位再與目的事業主管機關確認勤務需求並納入規劃考量。

4. 災害潛勢分析：

請加強論述本案就都市環境安全(如：地質環境敏感、土壤

液化、易淹水地區)之因應對策，並補充說明都市韌性、耐災、減碳等相關規劃。

(三) 110年10月13日第3次專案小組研商會議：

1. 本案回饋計畫原則同意依新北市相關行政園區案例之規範修正回饋金額計算方式及回饋時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。
2. 本案使用計畫初步業經確認符合各單位基本使用面積及需求，另有關本府消防局所提載重設計部分，請納入後續招商文件規劃參考。
3. 有關土地使用分區管制要點第6點遮蔭廣場之用詞建議參考相關規定統一用語，並請載明街角廣場(臨重陽路一段及113巷口處)應留設之最小面積，及依土管文字修正6公尺帶狀開放空間示意圖，俾利作為後續都市設計審議之依據。
4. 有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫案部分，建議考量本案基地東側商業區未來重建之規劃彈性修正更新計畫之開放空間規劃原則，請規劃單位先行洽本府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容，並逕提市都委會大會審議。
5. 本案專案小組已獲致具體意見，相關內容授權作業單位檢核無任何疑義後，續提市都委會大會審議。

玖、公民或團體陳情意見

本案公開展覽期間無接獲公民或團體陳情意見。

壹拾、提請大會討論事項

土地使用分區管制要點修正：詳表4。

壹拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。

決議

- 一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。
- 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

表 1 「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案計畫案名變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區特定專用區)」案</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。</p> <p>修正後內容： 「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>



圖 1 「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案示意圖

表 2 「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案事業及財務計畫變更綜理表

公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會 決議																												
<p>一、實施方式及經費</p> <p>本計畫行政園區特定專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者，以權利變換方式執行都市更新事業，實施經費將由實施者自行籌措。本計畫目標年為民國 115 年，預計於民國 110 年辦理政府主導都市更新區之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。</p> <p>事業及財務計畫表</p> <table border="1" data-bbox="116 678 683 813"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">面積 (公頃)</th> <th colspan="4">土地取得方式</th> <th colspan="2">開闢經費</th> <th rowspan="2">主辦 單位</th> <th rowspan="2">預定完 成期限</th> <th rowspan="2">經費 來源</th> </tr> <tr> <th>徵收</th> <th>區段 徵收</th> <th>市地 重劃</th> <th>公地 撥用</th> <th>土地徵收費及 地上物補償費</th> <th>工程費</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政園 區特定 專用區</td> <td>0.6106</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>V</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>新北市 政府</td> <td>115年</td> <td>實施經費由 實施者自行籌 措。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。</p> <p>註 2：本開發經費及預定完成期限，得視相關部門行政、審查進度及市場情形酌予調整之。</p> <p>二、回饋計畫</p> <p>行政園區特定專用區依本計畫申請開發時應回饋，規定如下：</p> <p>(一) 回饋方式</p> <p>1. 變更基地應以下列公式計算回饋金額，並以等值樓地板面積捐贈予新北市政府：</p> <p>參照本市公共設施用地專案通盤檢討原則之精神，土地所有權人開發義務負擔以 45%為上限，另因行政園區乃以行政辦公及公共性質使用為主體，在上述使用不得小於 50%，且屬公共性質使用無須回饋原則下，回饋金額計算方式如下：</p> <p>應回饋金額 = 變更基地土地面積 × 45% × 50% × (1+40%) × V</p> <p>V：建築基地申請開發或變更使用當期之公告土地現值</p> <p>2. 如申請基地無法提供適當之樓地板面積，經本府同意得改以代金方式繳納。</p> <p>(二) 回饋時機</p> <p>1. 回饋之樓地板面積應於領得使用</p>	項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費		主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源	徵收	區段 徵收	市地 重劃	公地 撥用	土地徵收費及 地上物補償費	工程費	行政園 區特定 專用區	0.6106				V	-	-	新北市 政府	115年	實施經費由 實施者自行籌 措。	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 為計畫案件一致性，參考永和、土城行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式及經費、實施進度。 參考新北市刻正辦理之永和、土城行政園區案規範一致性，修正本案回饋金額計算方式。 參考既有新店行政園區執行案例，以及刻正辦理之永和、土城行政園區案，修正公告土地現值之時點相關說明，及回饋方式與時機等內容，以兼顧公平性及一致性原則。 補充經營管理方式，敘明依權利變換方式分回房地後，市有土地及國有土地分回部分之經營運用及辦理方式。 <p>修正後內容：</p> <p>一、實施方式及經費</p> <p>本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由新北市政府公開評選實施者、同意其他機關(構)自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。</p> <p>二、回饋計畫</p> <p>(一) 回饋方式</p> <p><u>本計畫由原機關用地變更為行政園區專用區，土地變更後涉及使用項目放寬及使用強度增加，變更基地應以下公式計算回饋金額，並經新北市政府同意以回饋金繳納或以等值更新後房地價值捐贈予新北市政府：</u></p> <p>應回饋金額 = 變更範圍土地面積 × 45% × (1+40%) × V</p> <p><u>V：建築基地經實施者擬具都市更新事業計畫，並向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值。</u></p> <p>(二) 回饋時機</p> <p>1. <u>採回饋金方式繳納時，應於核發建造執照前繳納。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
項目			面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費				主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源																
	徵收	區段 徵收		市地 重劃	公地 撥用	土地徵收費及 地上物補償費	工程費																							
行政園 區特定 專用區	0.6106				V	-	-	新北市 政府	115年	實施經費由 實施者自行籌 措。																				

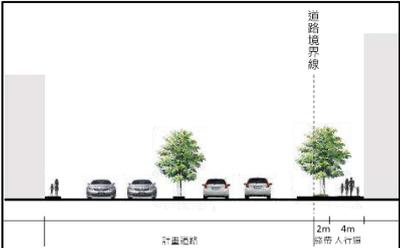
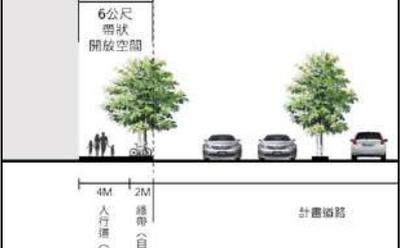
<p>執照及完成相關設備裝修後移交接管，並應於建築物興建完成後將產權登記為本市所有，其不足之差額應於產權登記前以現金方式繳納。</p> <p>2. 若採用代金繳納，應由相關該土地所有權人負擔，於建築執照核准前一次回饋完竣。</p>	<p>2. <u>採等值更新後房地價值方式捐贈時，應於權利變換計畫敘明，並以各土地所有權人更新後權利價值計算等值樓地板面積抵付。</u></p> <p>三、實施進度</p> <p><u>本計畫目標年為115年，預計於111年啟動辦理政府主導都市更新之招商作業，後續實施進度依實際辦理進度酌予調整。</u></p> <p>四、經營管理方式</p> <p><u>本案計畫以都市更新方式實施，更新完成後，所有土地及合法建築物所有權人依權利變換方式分回房地，市有土地分回部分統籌由新北市政府經營運用；國有土地分回部分，由管理機關依國有財產法及都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定辦理。</u></p>	
---	--	--

表 3 「擬定三重都市計畫細部計畫(行政園區專用區)」案土地使用分區管制要點變更綜理表

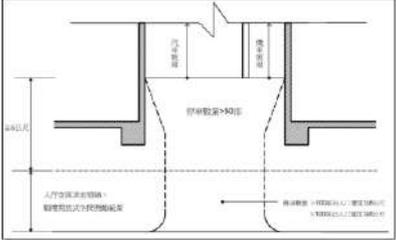
公展條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會決議
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。	依公展條文內容照案通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。	依公展條文內容照案通過。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
三、行政園區特定專用區之開發，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得核發建造執照。	三、 <u>行政園區專用區</u> 之開發，應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得核發建造執照。 變更理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
四、行政園區特定專用區之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 600%。並不得再依「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令申請加給基準容積、容積獎勵、增額容積與容積移轉。	四、 <u>行政園區專用區</u> 之法定建蔽率不得大於 60%，法定容積率不得大於 600%。並不得再依「都市計畫法新北市施行細則」、「都市更新條例」或其他法令申請加給基準容積、容積獎勵、增額容積與容積移轉。 變更理由： 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。	—	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
五、行政園區特定專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組： (一) 公務機關：各級政府機關、各級民意機關、其他公務機關，及新北市境內公務機關重建更新時之中繼辦公空間。 (二) 公共服務設施：警察及消防機構、醫療保健設	五、 <u>行政園區專用區</u> 之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組： (一) 公務機關：各級政府機關、各級民意機關、其他公務機關，及新北市境內公務機關重建更新時之中繼辦公空間。 (二) 公共服務設施：警察及消防機構、醫療保健設	修正理由： 參依新莊行政園區市都委會專案小組建議意見刪除得依財產管理規定管理利用之內容。 修正後內容： 五、行政園區專用區之開發可容許之使用性質、用途分為下列各組：	依本次提會建議修正內容通過。

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
<p>施、幼兒園或兒童課後照顧服務中心、郵政及電信服務，及其他經本府主管機關審查核准之公共服務設施。</p> <p>(三) 社會福利設施：供兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構(如小型工坊、照顧商店等)，及其他經本府主管機關審查核准之公益性社會福利設施。</p> <p>(四) 文教及展演設施：圖書館、社教館及會所，及其他經本府主管機關審查核准之文教及展演設施。</p> <p>(五) 商業設施：依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理。</p> <p>(六) 住宅設施：依都市計畫法新北市施行細則第14條規定辦理。</p> <p>第一至四組之使用面積，不得小於總容積樓地板面積之50%；其中第一組中繼辦公空間於本府媒合機關進駐期間，得依財產管理規定管理利用；第三至四組捐建公益設施之使用面積不得少於總容積樓地板面積之5%。住宅設施使用面積以不大於總容積樓地板面積之30%為原則，但經新北市都市更新審議委員會同意得提高至40%。</p>	<p>施、幼兒園或兒童課後照顧服務中心、郵政及電信服務，及其他經本府主管機關審查核准之公共服務設施。</p> <p>(三) 社會福利設施：供兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構(如小型工坊、照顧商店等)，及其他經本府主管機關審查核准之公益性社會福利設施。</p> <p>(四) 文教及展演設施：圖書館、社教館及會所，及其他經本府主管機關審查核准之文教及展演設施。</p> <p>(五) 商業使用：依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理。</p> <p>(六) 住宅使用：依都市計畫法新北市施行細則第14條規定辦理。</p> <p><u>第一組中繼辦公空間於本府媒合機關進駐期間，得依財產管理規定管理利用。</u></p> <p><u>第五至六組之使用面積，不得大於總容積樓地板面積之50%。</u></p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 考量住宅及商業並非設施，故改為使用以符都市計畫用語。 考量新北市政府刻正推動之土城及永和行政園區一致性，刪除捐建公益設施比例之規定，並修正為住宅及商業之使用，不得大於總容積樓地板面積之50%。 	<p>(一) 公務機關：各級政府機關、各級民意機關<u>及其他公務機關之辦公空間</u>。</p> <p>(二) 公共服務設施：警察及消防機構、醫療保健設施、幼兒園或兒童課後照顧服務中心、郵政及電信服務，及其他經本府主管機關審查核准之公共服務設施。</p> <p>(三) 社會福利設施：供兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構(如小型工坊、照顧商店等)，及其他經本府主管機關審查核准之公益性社會福利設施。</p> <p>(四) 文教及展演設施：圖書館、社教館及會所，及其他經本府主管機關審查核准之文教及展演設施。</p> <p>(五) 商業使用：依都市計畫法新北市施行細則第16條規定辦理。</p> <p>(六) 住宅使用：依都市計畫法新北市施行細則第14條規定辦理。</p> <p>第五至六組之使用面積，不得大於總容積樓地板面積之50%。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 考量住宅及商業並非設施，故改為使用以符都市計畫用語。 考量新北市政府刻正推動之土城及永和行政園區一致性，刪除捐建公益設施比例之規定，並修正為住宅及商業之使用，不得大於總容 	

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
		積樓地板面積之50%。 4. <u>考量市有財產原即應依財產管理相關規定辦理，無涉都市計畫變更事項，為避免重複訂定，爰刪除得依財產管理規定管理利用之內容。</u>	
<p>六、開放空間：</p> <p>(一) 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬6公尺以上帶狀開放空間。臨街面設置寬2公尺綠帶、臨建築側設置4公尺寬之無遮簷人行道，並得計入法定空地。(詳附圖一、二)</p> <p>(二) 基地不同建築物間應設置立體連通道，連通道下地面層應留設可供停留、活動之廣場式開放空間，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間。廣場內不得設置汽機車停車位、圍牆等視線遮蔽物，且應供公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。</p>	<p>六、開放空間：</p> <p>(一) 帶狀開放空間：</p> <p>1. 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬6公尺以上帶狀開放空間。臨計畫道路側設置2公尺寬之綠帶得與自行車停車共同使用、臨建築側設置4公尺寬供公眾使用(含自行車道)，並得計入法定空地。(詳附圖一、二)</p> <p>2. 建築基地東側臨接商業區側，應退縮淨寬4公尺帶狀開放空間供公眾通行使用。</p> <p>(二) 廣場式開放空間： <u>臨重陽路一段及113巷口處，應留設面積不小於100平方公尺之街角廣場。</u></p> <p>(三) 頂蓋型開放空間： <u>建築基地內應設置頂蓋型開放空間，其頂蓋設計之淨高不得低於6公尺，深度應在高度4倍範圍內。</u></p>	<p>修正理由： 補充說明街角廣場留設面積範圍。</p> <p>修正後內容：</p> <p>六、開放空間：</p> <p>(一) 帶狀開放空間：</p> <p>1. 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬6公尺以上帶狀開放空間。臨計畫道路側設置2公尺寬之綠帶得與自行車停車共同使用、臨建築側設置4公尺寬供公眾使用(含自行車道)，並得計入法定空地。(詳附圖一、二)</p> <p>2. 建築基地東側臨接商業區側，應退縮淨寬4公尺帶狀開放空間供公眾通行使用。</p> <p>(二) 廣場式開放空間： <u>臨重陽路一段及113巷口處，應留設面積不小於100平方公尺之街角廣場(含帶狀開放空間)。</u></p> <p>(三) 頂蓋型開放空間： 建築基地內應設置頂蓋型開放空間，其頂蓋設計之淨高不得低於6公尺，深度應在高度4倍範圍內。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
			
<p>附圖一、計畫範圍開放空間構想示意圖</p>	<p>附圖一、計畫範圍開放空間構想示意圖</p>	<p>附圖一、計畫範圍開放空間構想示意圖</p>	
			
<p>附圖二、帶狀開放空間示意圖</p>	<p>附圖二、6公尺帶狀開放空間示意圖</p>	<p>附圖二、6公尺帶狀開放空間示意圖</p>	
	<p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提升綠色運具使用便捷性，補充退縮範圍內綠帶得與自行車停放彈性共用，及行人與自行車共用通道之說明。 2. 考量基地東側臨接商業區，新增退縮規定以改善周邊環境。 3. 補充街角廣場之最小留設面積規定。 4. 遮蔭廣場用字修正為「頂蓋型開放空間」，並補充頂蓋型開放空間之設置原則與規定。 	<p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提升綠色運具使用便捷性，補充退縮範圍內綠帶得與自行車停放彈性共用，及行人與自行車共用通道之說明。 2. 考量基地東側臨接商業區，新增退縮規定以改善周邊環境。 3. 補充街角廣場之最小留設面積規定，<u>並說明留設面積範圍</u>。 4. 遮蔭廣場用字修正為「頂蓋型開放空間」，並補充頂蓋型開放空間之設置原則與規定。 	
<p>七、基地綠化： (一) 本基地綠化應依「都市計畫法新北市施行細則」第43條規定，另基地內實設空地扣除依規定無法綠化面積後，應留設二分之一以上</p>	<p>依公展條文內容照案通過。</p>	<p>—</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
<p>種植綠化。</p> <p>(二) 喬木覆土深度應大於 1.5 公尺，灌木覆土深度應大於 0.6 公尺，地被植物覆土深度應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺。</p>			
<p>八、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 以「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」第 42 條相關規定為基準辦理。</p> <p>(二) 為鼓勵使用大眾運輸運具，免依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條公有建築物加倍留設停車位之規定。</p> <p>(三) 為落實大眾運輸導向發展策略，避免自設停車位造成周邊道路之交通負荷，建築物依「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條相關規定計算後，不得高於法定汽機車停車位之 1.2 倍。但基地情形特殊經提都設會審議同意者，不在此限。</p> <p>(四) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖三)，但停車總數量 50 部以下者，得設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p>	<p>八、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 以「建築技術規則」<u>建築設計施工編第 59 條</u>及「都市計畫法新北市施行細則」第 42 條相關規定為基準辦理。</p> <p>(二) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖三)，但停車總數量 50 部以下者，得設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p> <div data-bbox="523 1458 916 1700" data-label="Image"> </div> <p>附圖三、汽機車坡道緩衝空間示意圖</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 三重地區停車需求高，且進駐機關公務、勤務車輛使用需求，修正為依建築技術規則相關規定，加倍附設第一類及第三類用途公有建築物之停車空間。</p>	<p>修正理由：</p> <p>配合汽機車坡道緩衝空間示意圖一致性修正附圖三。</p> <p>修正後內容：</p> <p>八、汽機車停車位設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 以「建築技術規則」建築設計施工編第 59 條及「都市計畫法新北市施行細則」第 42 條相關規定為基準辦理。</p> <p>(二) 汽機車坡道於地面層起始點至法定退縮範圍留設至少 6 公尺平地緩衝空間(詳附圖三)，但停車總數量 50 部以下者，得設置 4 公尺。建築基地如情況特殊經都設會同意者，得依其決議辦理。</p> <div data-bbox="930 1621 1323 1863" data-label="Image"> </div> <p>附圖三、汽機車坡道緩衝空間示意圖</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 三重地區停車需求高，且進駐機關公務、勤務車輛使</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
 <p>附圖三、汽機車坡道緩衝空間示意圖</p>	<p>2. 考量未來配置需求及市府未來發展彈性，刪除汽機車停車數量上限規定。</p> <p>3. 配合修正內容調整項次。</p>	<p>用需求，修正為依建築技術規則相關規定，加倍附設第一類及第三類用途公有建築物之停車空間。</p> <p>2. 考量未來配置需求及市府未來發展彈性，刪除汽機車停車數量上限規定。</p> <p>3. 配合修正內容調整項次。</p>	
<p>九、基地之法定開挖率應依施行細則第 37 條辦理。</p>	<p>依公展條文內容照案通過。</p>	<p>修正理由： 本點屬都市計畫法新北市施行細則通案性規範，避免重複訂定，爰建議刪除。</p> <p>修正後內容： 刪除本點。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>十、基地上之建築物，應取得綠建築標章及通過綠建築分級評估黃金級以上，並取得候選智慧建築證書及通過智慧建築分級評估銀級以上，並於建造執照核准前與市府完成協議書簽訂。</p>	<p>十、本計畫區內建築物應符合下列規定，與新北市政府完成協議書簽訂，並納入都市更新事業計畫：</p> <p>(一) 取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章。</p> <p>(二) 取得智慧建築分級評估銀級以上之智慧建築標章。</p> <p>(三) 取得耐震設計標章。</p> <p>變更理由：</p> <p>1. 考量基地為土壤液化高潛勢區，將建築物應取得耐震標章納入土地使用管制要點規定。</p> <p>2. 各建築標章要求依項次條列說明。</p> <p>3. 協議書簽訂時間回歸市府現行通案執行機制。</p>	<p>修正理由： 點次調整。</p> <p>修正後內容： <u>九</u>、本計畫區內建築物應符合下列規定，與新北市政府完成協議書簽訂，並納入都市更新事業計畫：</p> <p>(一) 取得綠建築分級評估黃金級以上之綠建築標章。</p> <p>(二) 取得智慧建築分級評估銀級以上之智慧建築標章。</p> <p>(三) 取得耐震設計標章。</p> <p>修正後變更理由：</p> <p>1. 考量基地為土壤液化高潛勢區，將建築物應取得耐震標章納入土地使用管制要點規定。</p> <p>2. 各建築標章要求依項次條列說明。</p> <p>3. 協議書簽訂時間回歸市府現行通案執行機制。</p> <p>4. <u>點次調整</u>。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

公展條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
<p>十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依公展條文內容照案通過。</p>	<p>修正理由： 點次調整。</p> <p>修正後內容： <u>十</u>、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

案由	劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第九案
說明	<p>壹、劃定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市更新條例第6條</p> <p>參、辦理緣起與目的</p> <p>捷運三重及菜寮站自新蘆線通車之後，已是三重舊市區對外聯繫門戶，加上機場捷運線通車後，三重站及菜寮站已成為三重居民通勤雙北之重要節點。更新地區範圍及周邊土地以提供三重區公共服務機能為主，包含新北市三重區公所、新北市立聯合醫院三重院區、三重衛生所、新北市政府警察局三重分局、新北市三重地政事務所、新北市三重區戶政事務所皆集中於此，鄰近有商業區、住宅區、鄰里公園及三重區體育場等，為三重區的行政服務核心。</p> <p>為提升新北市政府稅捐稽徵處三重分處周邊地區整體環境與活絡地區都市機能，必須透過都市更新注入新的機能。爰依據都市更新條例第6條劃定為更新地區，藉由推動本地區之更新，作為示範並帶動周邊地區之發展。</p> <p>肆、劃定範圍與面積</p> <p>更新地區位於新北市三重區，範圍為重陽路一段以東、過圳街以南、重陽路一段113巷以北所圍街廓，坐落地號為新北市三重區興華段1地號及同區過田段728地號等37筆土地，面積共計8,790.75平方公尺。</p> <p>伍、發展現況</p> <p>一、現行都市計畫</p> <p>本更新地區位於民國109年5月6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）」案內，範圍內土地使用分區包括部分機四用地（6,106.02平方公尺）及商業區（2,684.73平方公尺）。</p> <p>二、土地及建物使用現況</p>		

(一) 土地使用現況

本更新地區之土地使用現況，其中機關用地由新北市政府消防局第三大隊重陽分隊、新北市政府警察局三重分局光明派出所、財政部賦稅署舊宿舍及新北市政府稅捐稽徵處三重分處等單位使用；同一街廓商業區土地，除重陽路一段 113 巷 2 弄為既成巷道外，使用以住商混合使用為主。

(二) 建物使用現況

更新地區範圍機關用地上有 6 棟合法建築物，北側兩棟地上 4 層建築為新北市政府消防局第三大隊重陽分隊使用，屋齡約 48 年，建築用途北側為分隊辦公室，南側為宿舍使用；東北側地上 5 層、地下 1 層建築為新北市政府警察局三重分局光明派出所使用，屋齡約 28 年；重陽路一段 117 巷兩側為財政部賦稅署管理之住宅建築，屋齡約 49 年，少數單元尚有人員居住；南側地上 6 層、地下 1 層建築為新北市政府稅捐稽徵處三重分處使用，屋齡約 29 年。另商業區重陽路一段 113 巷 2 弄兩側為 4 層樓建築物屋齡約 44 年，過圳街則為 5 層樓建築物(6 樓加蓋)屋齡約 40 年，住商混合使用為主。

三、土地及建築物權屬概況

(一) 土地權屬

本更新地區範圍土地面積共計 8,790.75 平方公尺，其中國有土地面積為 454.37 平方公尺(佔全部面積 5.17%)；市有土地面積為 5,786.44 平方公尺(佔全部面積 65.82%)；縣有土地面積為 114.04 平方公尺(佔全部面積 1.30%)；私有土地面積為 2,435.9 平方公尺(佔全部面積 27.71%)。

(二) 建築物權屬

本更新地區公有土地範圍內計有 6 棟建築物，建物屋齡介於 28~49 年間，亟待更新；東側鄰地，除過田段 714、717 及 718 地號現況為道路使用外，其餘皆為私有土地，地上物多以 4-5 層之住商混合使用為主。

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 機四用地

透過機四用地變更為行政園區專用區，擴充三重區之行政機關使用需求，並以垂直整合行政機關辦公、全齡社福照護、全齡共融生活等方式促進多元複合機能，健全公共服務機能。

(二) 商業區

依本市都市更新相關法令開發，原建物拆除重建後，應配合本都市更新計畫案留設開放空間與消防通道。

(三) 沿街式開放空間

為形塑友善人行空間，更新地區範圍應自基地線退縮 6 公尺以上帶狀開放空間；退縮之空地應供公眾通行及街道景觀綠化使用。

(四) 廣場式開放空間

重陽路一段及過圳街側留設東西向遮蔭廣場，做為本更新地區入口意象，並彼此銜接，除作為必要的防救災通道及安全空間，亦可連接地區公共設施軸線，提升步行環境品質，作為地區生活和自然之間的連結。

二、公共設施改善計畫構想

(一) 擴充現有機關使用需求，強化行政服務效能。

(二) 導入公共托育、親子圖書館、照護商家、銀光咖啡館、長青學苑等公共服務性設施，滿足三重區公共服務設施之需求。

(三) 配合基地周邊風向留設遮蔭廣場，提供不受天候影響之活動休憩空間。

三、交通運輸系統構想

警、消勤務車輛停放，以不妨礙新北大道、重陽路一段等交通流量大之路口為原則。

四、防災、救災空間構想

為有效提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，本案擬定防救災據點及其疏散動線規劃原則，據以形成完善之防災系統。

柒、其他應表明事項

- 一、本案由市府透過公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，優先進行更新地區內之更新事業實施，民間實施者亦可依法定程序提出申請都市更新事業之實施。
- 二、本更新地區內之商業區以私有土地為主，考量市場機制及更新可行性，更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。
- 三、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 四、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量為準。

捌、辦理經過

- 一、公開展覽：自 110 年 3 月 2 日起辦理公開展覽 30 天，並於 110 年 3 月 2、3、4 日公開刊登於聯合報。
- 二、公開展覽說明會：110 年 3 月 24 日下午 2 時 30 分於新北市三重區過圳活動中心舉辦公開說明會。
- 三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案由本會孫委員振義(召集人)、宋委員立焜、洪委員迪光、陳委員姿伶、簡委員連貴、解委員鴻年等 5 位委員組成專案小組，已分別於 110 年 4 月 26 日、110 年 6 月 22 日及 110 年 10 月 13 日，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見涉及本案都市更新計畫部分如下：

(一) 110 年 4 月 26 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 三重行政園區之都市更新計畫範圍，目前規劃方案將鄰近商業區一併納入，以全街廓方式劃設，建議再行檢視評估後續執行可行性。

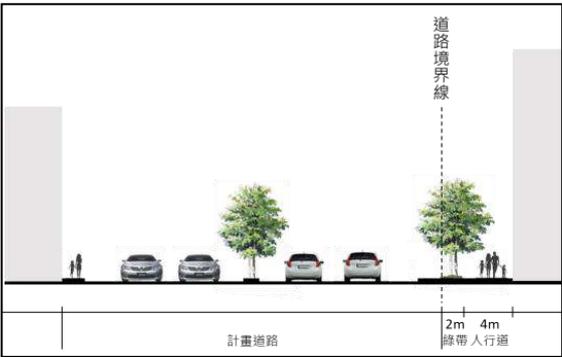
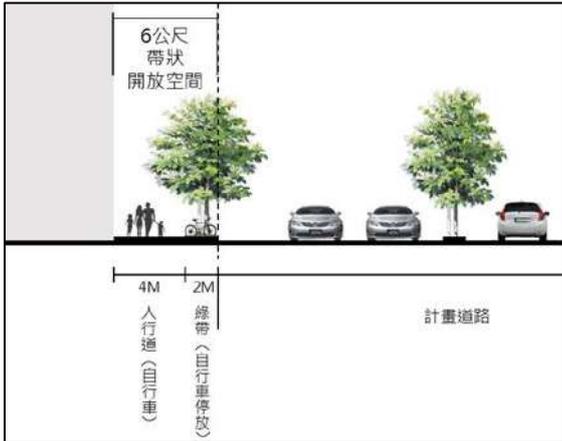
(二) 110 年 10 月 13 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫案部分，建

	<p>議考量本案基地東側商業區未來重建之規劃彈性修正更新計畫之開放空間規劃原則，請規劃單位先行洽本府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容，並逕提市都委會大會審議。</p> <p>玖、 公民或團體陳情意見</p> <p>本案公開展覽期間無接獲公民或團體陳情意見。</p> <p>壹拾、 提請大會討論事項</p> <p>一、 實質再發展概要內容修正：詳表 1。</p> <p>二、 指定更新單元及劃定基準補充：新增指定更新單元範圍圖說，詳表 2。</p> <p>三、 其他應表明事項內容修正：詳表 3。</p> <p>壹拾壹、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
<p>決議</p>	<p>一、 依本次提會簡報內容通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>

表 1 「劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案實質再發展概要變更綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>伍、實質再發展概要</p> <p>一、土地利用計畫構想</p> <p>(一) 機四用地 透過機四用地變更為行政園區特定專用區，擴充三重區之行政機關使用需求，並以垂直整合行政機關辦公、全齡社福照護、全齡共融生活等方式促進多元複合機能，健全公共服務機能。</p> <p>(二) 商業區 依本市都市更新相關法令開發，原建物拆除重建後，應配合本都市更新計畫案留設開放空間與消防通道。</p> <p>(三) 沿街式開放空間 為形塑友善人行空間，更新地區範圍應自基地線退縮 6 公尺以上帶狀開放空間；退縮之空地應供公眾通行及街道景觀綠化使用。</p> <p>(四) 廣場式開放空間 重陽路一段及過圳街側留設東西向遮蔭廣場，做為本更新地區入口意象，並彼此銜接，除作為必要的防救災通道及安全空間，亦可連接地區公共設施軸線，提升步行環境品質，作為地區生活和自然之間的連結。</p>	<p>伍、實質再發展概要</p> <p>一、土地利用計畫構想</p> <p>(一) 機四用地 透過機四用地變更為行政園區專用區，擴充三重區行政機關使用需求，並以垂直整合行政機關辦公、全齡社福照護、全齡共融生活等方式促進多元複合機能，健全公共服務機能。</p> <p>(二) 商業區 依本市都市更新相關法令開發，原建物拆除重建後，應配合本都市更新計畫案留設開放空間。</p> <p>(三) 帶狀開放空間 為形塑友善人行空間，更新地區範圍應自基地線退縮 6 公尺以上帶狀開放空間；退縮之空地應供公眾通行及街道景觀綠化使用。</p> <p>(四) 廣場式開放空間 <u>臨重陽路一段及 113 巷口處，應留設街角廣場(含帶狀開放空間)，供公眾通行停留使用。</u></p> <p>(五) 頂蓋型開放空間 <u>重陽路一段應留設頂蓋型開放空間，作為本更新地區入口意象，並連接地區公共設施軸線，提升步行環境品質，強化地區生活和自然之間的連結。</u></p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「行政園區特定專用區」改為「行政園區專用區」。 2. 配合細部計畫調整開放空間規劃，並將遮蔭廣場用字修正為「頂蓋型開放空間」。 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>二、公共設施改善計畫構想</p> <p>(一) 擴充現有機關使用需求，強化行政服務效能。</p> <p>(二) 導入公共托育、親子圖書館、照護商家、銀光咖啡館、長青學苑等公共服務性設施，滿足三重區公共服務設施之需求。</p> <p>(三) 配合基地周邊風向留設遮蔭廣場，提供不受天候影響之活動休憩空間。</p>	<p>二、公共設施改善計畫構想</p> <p>(一) 擴充現有機關使用需求，強化行政服務效能。</p> <p>(二) 導入公共托育、親子圖書館、照護商家、銀光咖啡館、長青學苑等公共服務性設施，滿足三重區公共服務設施之需求，<u>並依公產管理機關統籌調派結果為準。</u></p> <p>(三) 配合基地周邊風向留設<u>頂蓋型開放空間</u>，提供不受天候影響之活動休憩空間。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遮蔭廣場用字修正為「頂蓋型開放空間」。 2. 考量未來地方需求及實務執行，納入公共服務設施項目依公產管理機關統籌調派為準之文字。 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

公开展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>五、開放空間規劃原則</p> <p>為改善本更新地區範圍之景觀風貌及環境品質，本計畫訂定開放空間規劃原則如下。</p> <p>(一) 公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬6公尺以上帶狀開放空間。臨街面設置寬2公尺綠帶、臨建築側設置4公尺寬之無遮簷人行道，並得計入法定空地。 2. 基地不同建築物間應設置立體連通道，連通道下地面層應留設可供停留、活動之廣場式開放空間，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間。廣場內不得設置汽機車停車位、圍牆等視線遮蔽物，且應供公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。  <p>圖37 帶狀開放空間示意圖</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 本更新地區內應留設之廣場式開放空間，除應採無障礙環境規劃避免高差，並應增加綠化面積及喬木為原則，以提升步行環境友善性。  <p>圖38 更新地區指定退縮留設公共開放空間示意圖</p> <p>(二) 交通及停車空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除具勤務需求之車輛外，停車空間應以集中設置地下層，進出口以避免設置於主要道路側為原則，以降低整體交通衝擊。 2. 建築基地開發衍生之臨時停車與裝卸貨停車需求，均應於基地內自行滿足為原則。 	<p>五、開放空間規劃原則</p> <p><u>考量前述之開放空間、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：</u></p> <p>(一) 公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築基地臨接計畫道路側，應自道路境界線退縮淨寬6公尺以上帶狀開放空間，<u>臨計畫道路側設置2公尺寬之綠帶得與自行車停車共同使用</u>、臨建築側設置4公尺寬供公眾使用、並以延續行政園區專用區整體規劃設計為原則。 2. 建築基地臨接商業區側，應退縮淨寬4公尺帶狀開放空間供公眾使用。 3. 重陽路一段應留設頂蓋型開放空間，提供公眾不受天候影響之活動休憩空間。 4. <u>本更新地區內應留設之頂蓋型開放空間，應採無障礙環境規劃避免高差，以供公眾通行、交流活動及緊急防救災使用。</u>  <p>圖37 6公尺帶狀開放空間示意圖</p>  <p>圖38 計畫範圍開放空間系統構想示意圖</p> <p>(二) 交通及停車空間</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除具勤務需求之車輛外，停車空間應以集中設置地下層，進出口以避免設置於主要道路側為原則，以降低整體交通衝擊。 	<p>市都委會決議</p> <p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

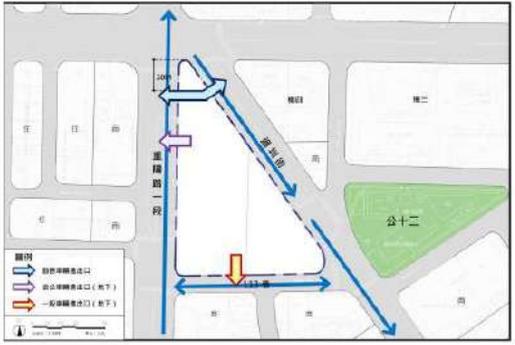
公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
 <p>圖39 更新地區人行系統構想示意圖</p>  <p>圖40 更新地區車行系統構想示意圖</p>	<p>2. 建築基地開發衍生之臨時停車與裝卸貨停車需求，均應於基地內自行滿足為原則。</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提升綠色運具使用便捷性，補充退縮範圍內綠帶得與自行車停放彈性共用，及行人與自行車共用通道之說明。 2. 考量基地東側臨接商業區，新增退縮規定以改善周邊環境，惟考量基地開發彈性刪除人行及車行出入口規劃相關內容。 3. 補充廣場式開放空間設置原則與規定。 	<p>市都委會決議</p>
<p>劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫示意圖</p>  <p>「劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案範圍示意圖</p>	<p>劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地更新地區及訂定都市更新計畫示意圖</p>  <p>「劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案範圍示意圖</p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 修正分區名稱「行政園區特定專用區」為「行政園區專用區」。 2. 為形塑良好出入口意象增加留設廣場式開放空間，並將遮蔭廣場用字修正為「頂蓋型開放空間」。 3. 刪除鄰地商業區廣場式開放空間規劃，以保留未來基地開發彈性。 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

表 2 「劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案指定更新單元及劃定基準變更綜理表

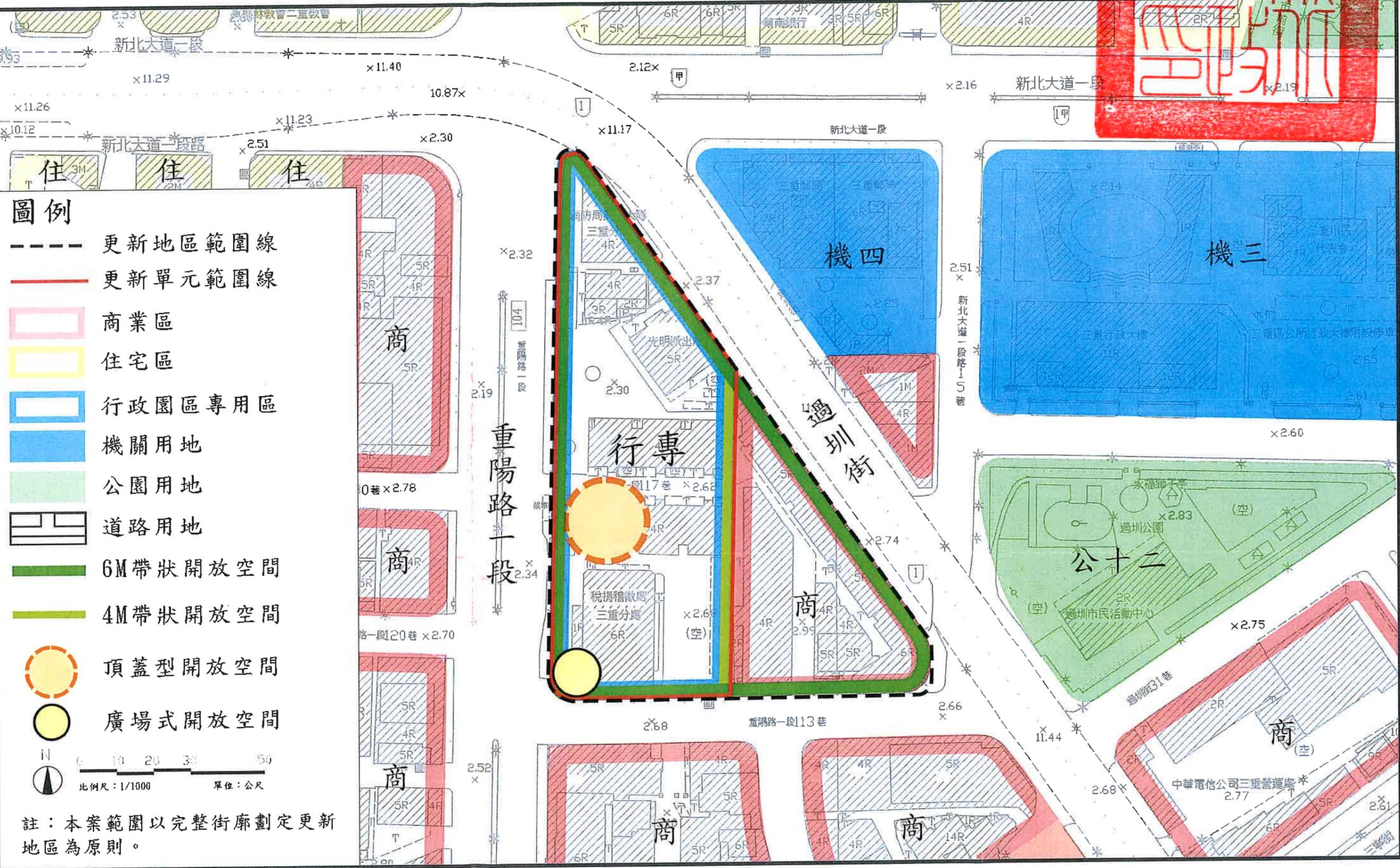
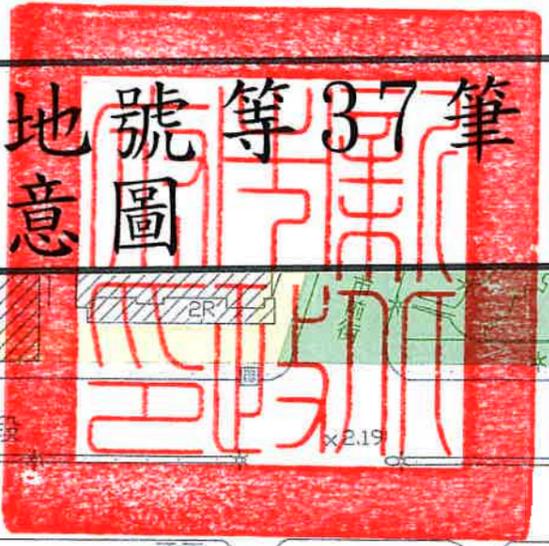
公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>公開展覽無指定更新單元。</p>	<p>陸、指定更新單元及劃定基準</p> <p>一、指定之更新單元</p> <p>為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東鄰商業區、南臨重陽路一段 113 巷、西臨重陽路一段、北臨新北大道所圍之地區，詳如圖 6-1。其餘非指定更新單元範圍內土地考量市場機制及更新可行性，未來其他更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。</p>  <p>圖 6-1 指定更新單元範圍圖</p> <p>二、申請更新單元範圍彈性</p> <p>考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景落實，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請都市更新事業外，可視更新單元範圍外之權利人參與都市更新意願納入本更新單元，以利未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，改善地區整體環境。</p> <p>修正理由：</p> <p>為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

表 3 「劃定新北市三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 37 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫」案其他應表明事項變更綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>陸、其他應表明事項</p> <p>一、本案由市府透過公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，優先進行更新地區內之更新事業實施，民間實施者亦可依法定程序提出申請都市更新事業之實施。</p> <p>二、本更新地區內之商業區以私有土地為主，考量市場機制及更新可行性，更新單元之劃定依據現行「新北市都市更新單元劃定基準」之規定辦理。</p> <p>三、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。</p> <p>四、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量為準。</p>	<p>柒、其他應表明事項</p> <p>一、本計畫行政園區專用區依都市更新條例第 12 條由本府公開評選實施者、同意其他機關構自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發，實施經費將由實施者自行籌措。另指定更新單元範圍外土地民間實施者亦可依法定程序提出申請辦理都市更新事業之實施。</p> <p>二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。</p> <p>三、<u>都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫有所競合者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。</u></p> <p>四、本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以<u>權利變換囑託登記及地籍謄本登記面積為準。</u></p> <p>修正理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 為計畫案件一致性，參考土城及永和行政園區內容，依都市更新相關法定用語、本案實際辦理招商情形，修正實施方式。 2. 原第二點已於「指定更新單元及劃定基準」章節敘明，故予以刪除。 3. 點次調整。 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

發布實施

劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等37筆 土地更新地區及訂定都市更新計畫示意圖

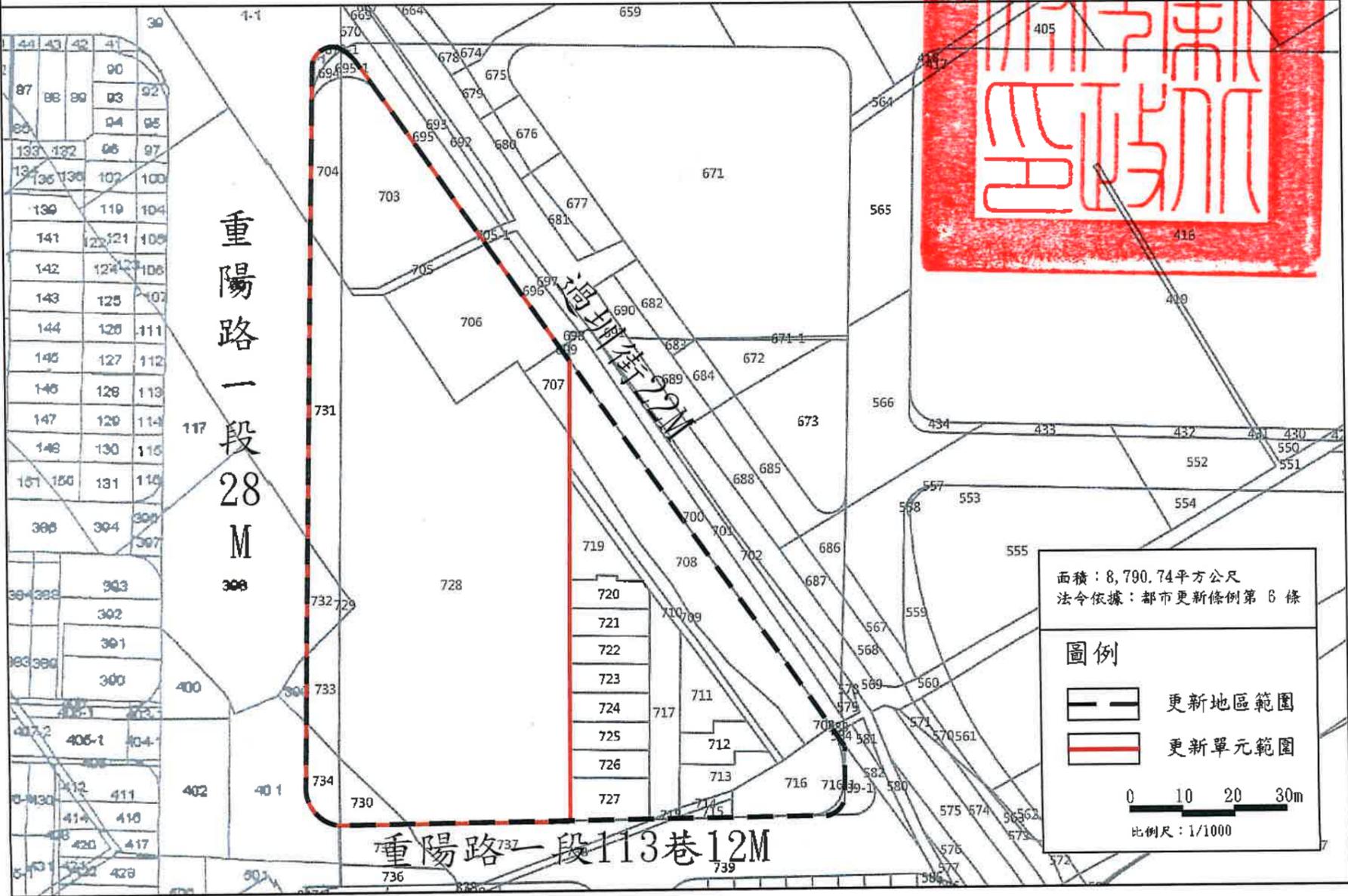


- 圖例**
- 更新地區範圍線
 - 更新單元範圍線
 - 商業區
 - 住宅區
 - 行政園區專用區
 - 機關用地
 - 公園用地
 - 道路用地
 - 6M帶狀開放空間
 - 4M帶狀開放空間
 - 頂蓋型開放空間
 - 廣場式開放空間
- 比例尺：1/1000 單位：公尺

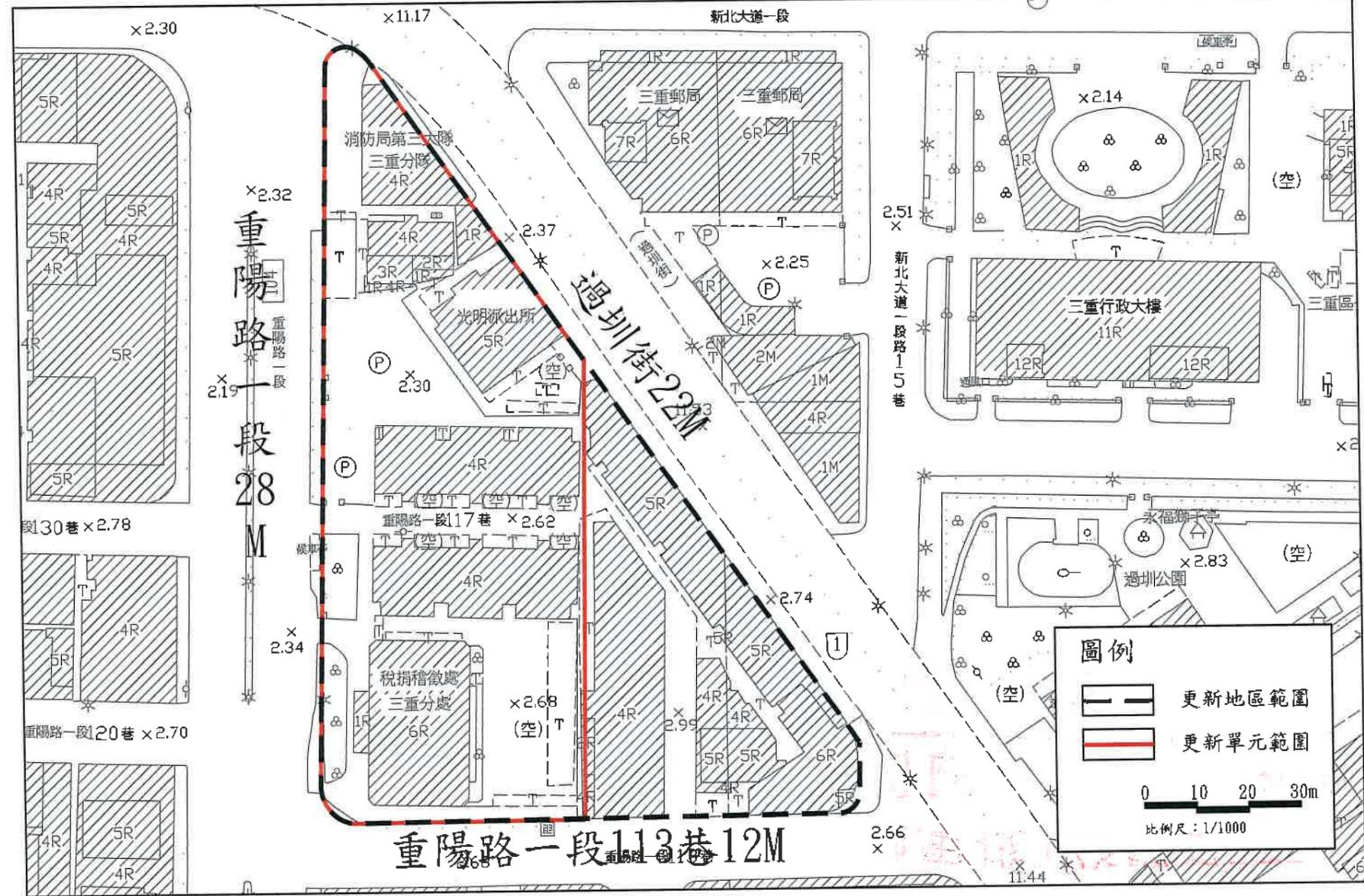
註：本案範圍以完整街廓劃定更新地區為原則。

發布實施

劃定新北市三重區興華段1地號及過田段728地號等 37筆土地更新地區範圍圖



註：本案地籍圖僅供對照參考，實際以地籍謄本登記面積為準。



註：本案地形圖街廓現未經驗算更正公告僅套繪供參考。