

新北市都市計畫委員會第 37 次會議紀錄

一、時間：102 年 10 月 3 日下午 2 時

二、地點：本府 28 樓都委會會議室

三、主席：許主任委員志堅

紀錄彙整：王美瑤

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、出席單位：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、報告事項：

(一) 確認市都委會第 36 次會議紀錄：

決議：餘准予確認。

(二) 主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

八、審議案：

審議案件一覽表：

(一) 變更樹林都市計畫(學校用地(文中三)為住宅區(附)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)為學校用地(文小四))案。

(二) 擬定樹林都市計畫(學校用地(文中三)為住宅區(附))細部計畫案。

(三) 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案。

(四) 擬定三重都市計畫(重新路五段北側住宅區、公園用地、道路用地)重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)細部計畫案。

案由	變更樹林都市計畫(學校用地(文中三)為住宅區(附)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(公兒三)為學校用地(文小四))案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第一案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>適宜的公共設施用地規劃，係為健全都市發展、滿足都市居民生活及維護，都市生活品質所必須，然而在現實情境之下，卻因為公部門資金籌措困難，在無配套財務計畫(如區段徵收、市地重劃)之前題下，單賴公部門採逐年編列預算之方式，造成公共設施開闢步調緩慢，進而影響公共設施保留地私有土地所有權人之權益。依行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處 98 年 10 月所做之研究表示人口「高齡化、少子化」已是台灣社會所面臨的課題之一，人口負向成長及學齡人口的減少，已是可見的趨勢。</p> <p>本案係新北市政府考量無需求公共設施用地(機關、學校)所進行第一階段試行計畫。依據新北市及樹林區人口資料統計顯示，自民國 90 年度至民國 100 年，總人口數雖然呈現增加趨勢，但國中、國小之學生數卻皆呈下降之趨勢，樹林學校用地「文中三」已經市府教育局評估無劃設之必要，公共設施保留地遲未徵收，影響地主權益，龐大用地徵收費用與開闢經費加劇財政負擔，爰配合辦理都市計畫變更。</p> <p>又考量現有育林國小校地(文小四)用地，面積約 1.99 公頃，如僅作為國小使用尚足敷使用，惟若同時提供育林國中、育林國小 2 校共同使用，則在學生活動空間上，顯過於擁擠，為改善此一現象，爰納入育林國小校地旁之「公兒三」預定地(面積約 0.74 公頃)變更作為學校用地，俾利作為興建校舍及增加學生活動空間之用。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫位置座落於樹林都市計畫區範圍之西北側，為樹人家商校地(樹林「文中二」用地)西南側之「文中三」學校用地；及育林國中小校地(樹林「文小四」用地)西南側之「公兒三」公兒用地，詳細位置如圖一，「文中三」變更範圍示意圖如二、「公兒三」變更範圍示意圖如圖</p>		

三所示。

本案變更範圍「文中三」計四十筆土地，土地面積約為 27,254 m² (2.7254 公頃)；「公兒三」計八筆土地，土地面積約為 7,238 m² (0.7238 公頃)。

伍、現行計畫概要

樹林都市計畫(第一次通盤檢討)案核定發布實施後，於民國 93 年 2 月 4 日公告發布實施「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)案」，第二次通盤檢討後理 8 次之都市變更，有關現行樹林都市計畫內容彙整如下表一。

陸、變更內容

本案變更內容示意圖如圖四、圖五，變更內容如表二所示。

柒、實施進度及經費

實施進度與經費之部份，學校用地變更後應以市地重劃方式為辦理開發，公兒用地變更為學校用地部分採一般徵收方式辦理。

捌、辦理經過

一、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 101 年 11 月 15 日起至民國 101 年 12 月 14 日止辦理公開展覽，於民國 101 年 11 月 15、16、17 日刊登蘋果日報，並於民國 101 年 11 月 26 日於樹林區復興路 202 號(停 7 活動中心)舉行公開展覽說明會，並因應地方居民要求，復於 101 年 12 月 17 日至東山社區活動中心再次舉辦地方說明會。

二、市都委會專案小組

本案分別 101 年 12 月 26 日、102 年 2 月 7 日、102 年 4 月 29 日、102 年 5 月 23 日、102 年 7 月 22 日共召開 5 次專案小組研商會議。

(一)101 年 10 月 26 日市都委會專案小組意見

辦理現況土地勘查。

(二)102 年 2 月 7 日市都委會專案小組意見

本案請作業單位及教育主管單位針對人口分析及教育資源配置等資料予以重新檢視，並針對未來變化情形及樹林區整體發展提出

相關數據，以利後續專案小組委員討論。

(三)102 年 4 月 29 日市都委會專案小組意見

1. 有關育林國中與國小用地需求及合併與否部分，涉及市府主管機關教育政策之確定。經與會代表陳述市府主管機關將於近期針對育林國中小用地課題進行討論，其討論結果若需都市計畫配合變更者，應有建築興建計畫等明確配套措施，以利後續個案變更需求計畫以利都市計畫審議作業辦理。

2. 依教育局提出樹林教育資源分析資料，民國 108 年以前無新設國中需求，為避免樹林都市計畫區後續若有大規模學齡人口產生，增加學校用地需求，請城鄉局針對後續樹林都市計畫區之工業區轉型變更、農業區變更為都市發展用地、都市更新等開發案，優先提供學校用地。

3. 依規劃單位所提細部計畫草案內容，尚欠缺公共設施保留地減半徵收後，應規劃公共設施頭之分析資料，請規劃單位提出相關說明資料，於下次會議續行討論，並建議市府城鄉局於下次會議說明減半政策及辦理原則。

(四)102 年 5 月 23 日市都委會專案小組意見

1. 為確定公共設施減半取得條件之執行，下次會議請市府地政局與會協助說明重劃可行性(總負擔為 50%);另討論土地使用分區管制要點規定。

2. 經減半取得後劃設為機關用地，機關用地開闢使用前應進行綠美化作業並納入重劃負擔；另於未來細部計畫加註，若日後仍有教育用地需求，以該機關用地優先變更提供。

3. 請樹林區公所於下次會議提出確切關於行政空間用地需求，以利後續辦理作業參考。

4. 倘未來對於公兒三用地有徵收、變更等需求，請教育局提出具體相關配置計畫、財務、時程、規劃，另依相關作業程序辦理，至教育局提出 108 年前無學校用地需求之分析資料，請配合通檢計畫年期，以 115 年作為學校用地需求評估，並對預估資料與評估基礎詳予說明。

(五)102 年 7 月 22 日市都委會專案小組意見

1. 本案經教育局評估無用學校用地需求，配合公共設施減半徵收政策與樹林行政園區發展需求，減半徵收後規劃為機關用地。本案請城鄉局與

地政局共同檢視在總負擔為 50%之前提下，調整土地使用計畫。

2. 請與市府主管機關查明本案計畫範圍是否為山坡地，以及是否需進行環評或水保等審查程序。

3. 關於公兒三是否變更，應視育林國中及國小合併後依校園全盤之規劃及財務計畫，再配合予以專案變更。

4. 有關土地使用分區管制條文請依業務單位補充意見納入修正。

5. 本案請規劃單位依上開意見修正後提大會審議。

三、機關協調會

(一)102 年 7 月 29 日樹林區機關用地需求研商會議

1. 目前推行行政園區係將行政資源集中而能提供民眾便利服務，且凡於 88 年前興建機關廳舍應考量建物結構安全問題，進而藉由行政園區提供更完整機關服務且解決辦公廳舍老舊與安全問題；另外如戶政事務所遷離現址，不會有閒置空下來的機關空間，無論進行清除重建，或移撥供警察局使用，或作為托兒所等用途，市府將會進行最有效益處理。

2. 樹林區公所就地改建需考量鐵路地下化規劃時程，由於鐵路及車站使用規劃短時間內似無法定案，故仍具不確定性。

3. 本次會議在於釐清各單位相關需求，原則上朝向公園多目標使用，若其可供機關使用面積無法容納，則建議以公園兼機關用地方式使用，並以市地重劃方式進行。另需探討以公園多目標使用或公園兼機關用地可容納面積、使用、停車空間等問題。

4. 有關衛生所遷移選址一節，請城鄉局洽文化局確認原建國營區規劃作為藝文行政中心案之辦理進度，倘其辦理期程落後本案者，基於時效及行政資源集中，建議衛生所遷移至本案行政園區內。

5. 考量機關用地非屬市地重劃共同負擔項目之一，若欲納入重劃共同負擔則需取得全部土地所有權人之同意，然依過往因無法取得全部土地所有權人同意致重劃難以推動之經驗，建議將機關用地調整為公園多目標使用或公園兼機關用地。

6. 對於此次會議與各機關釐清需求及決議事項將專案簽報市長，並於都市計畫委員會專案小組定案後，提報大會審議。

	<p>7. 關於本案行政園區都市計畫變更部分，預計於明年 6 月可由內政部核定。</p> <p>8. 會後請各機關確認財政局所提各機關需求面積之資料。</p> <p>(二)行政園區之機關單位需求包括樹林區公所 6,611 平方公尺、稅捐稽徵處樹林分處 1,392 平方公尺、樹林區戶政事務所 1,653 平方公尺、市府秘書處 1,653 平方公尺、樹林區地政事務所 3,736 平方公尺，共同使用空間 2,500 平方公尺，總計 17,545 平方公尺，本案規劃公園用地兼供機關使用符合需求。</p> <p>四、102 年 8 月 29 日新北市都市計畫委員會第 36 次決議</p> <p>(一)請城鄉局檢視本案與內政部研擬「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(草案)之異同，以利後續提送內政部都市計畫委員會時說明。</p> <p>(二)請城鄉局已另案委託研究案對本市公共設施保留地檢討原則、作法於下次會議時提出，以作為本市其他轄區變更案審議之參考。</p> <p>(三)請城鄉局另提供樹林區內各項公共設施用地之位置及開闢情況，以及樹林都市計畫範圍內大面積工業區之權屬情形，以利檢視是否可透過工業區變更補充相關之公共設施用地。</p> <p>(四)請地政局及城鄉局研商文中三能否與公兒三一併納入整體開發範圍。</p> <p>(五)請地政局針對本案公共設施保留地檢討變更之開發方式應採公辦或自辦再做釐清檢討。</p> <p>(六)有關本案行政園區計畫請再釐清各機關進駐意願及需求面積，並應請市府作最後決定，以利後續之推動。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過。</p> <p>一、請教育局、城鄉局補充樹林地區教育資源需求及供給分析，並釐清周邊整體開發地區及都市更新地區是否有學校用地之需求。另相關分析資料、文字、表格內容需一致性。</p> <p>二、本案依市府全市公共設施用地檢討原則，變更文中三用地為住宅區及機關用地，私有土地所有權人應無償捐贈 50%土地作為機關用地。</p>

- | | |
|--|--|
| | <p>三、機關用地內應留設 50% 以上之開放空間，供大安路周邊民眾使用；另配合行政園區之劃設，未來現有樹林區公所用地變更時，應規範留設一定比例之開放性空間。</p> <p>四、本案細部計畫俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過及內政部都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則通過後，再修正送市都委會審議。</p> <p>五、本案開發方式修正為由土地所有權人自行整合後，檢附相關資料並敘明理由，函送至市政府辦理。</p> |
|--|--|

案由	擬定樹林都市計畫(學校用地(文中三)為住宅區(附))細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第二案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、法令依據：都市計畫法第 24 條</p> <p>參、計畫緣起</p> <p>適宜的公共設施用地規劃，係為健全都市發展、滿足都市居民生活及維護，都市生活品質所必須，然而在現實情境之下，卻因為公部門資金籌措困難，在無配套財務計畫(如區段徵收、市地重劃)之前題下，單賴公部門採逐年編列預算之方式，造成公共設施開闢步調緩慢，進而影響公共設施保留地私有土地所有權人之權益。依行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處 98 年 10 月所做之研究表示人口「高齡化、少子化」已是台灣社會所面臨的課題之一，人口負向成長及學齡人口的減少，已是可見的趨勢。</p> <p>另依據新北市及樹林區人口資料統計顯示，自民國 90 年度至民國 100 年，總人口數雖然呈現增加趨勢，但國中、國小之學生數卻皆呈下降之趨勢，樹林學校用地「文中 3」已經市府教育局評估無劃設之必要，公共設施保留地遲未徵收，影響地主權益，龐大用地徵收費用與開闢經費加劇財政負擔，爰配合辦理都市計畫變更。</p> <p>本案細部計畫之擬定作業係配合主要計畫之指導原則(「文中三」學校用地變更之部份)，並依都市計畫法之規定進行細部計畫之擬定，以期提高土地使用效益與合理使用，以作為實施都市計畫之依據。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>本案計畫位置座落於樹林都市計畫區範圍之西北側，為文中二(樹人家商)西南側之文中三學校用地，詳細位置如圖一所示。</p> <p>本案變更範圍目前計四十筆土地，土地面積約為 27,254 m²(2.7254 公頃)。</p> <p>伍、本案與主要計畫之關係</p> <p>因應少子女化現象因素影響，樹林「文中三」用地經市府教育局評估後無劃設之必要，故將文中三擬透過辦理個案變更為住宅區(附)。</p> <p>本細部計畫以主要計畫之內容為基本依據，相關細部計畫內容詳見</p>		

表一，細部計畫內容示意圖如圖二所示。

陸、發展構想

綜觀計畫區所在空間區位，街廓之配置為滿足當地居民之居住偏好及實用性，計畫範圍內劃設 9 公尺寬道路連接大安路，另規定自道路境界線及分區界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分，臨路面應設置 2 公尺無遮簷人行道或自行車道，臨建築物面應設置 3 公尺有遮簷人行道，以塑造當地環境品質。考量本計畫變更後與鄰地高程之差異、基地排水之順暢性及安全，後續開發作業應做適度之擋土設施，配合劃設 1.5 公尺寬之綠地。

考量樹林都市計畫範圍內公園及行政空間之需求，配合劃設公園用地兼供機關使用，藉由本區未來優越之交通可及性，提升服務水準。

以主要計畫土地使用分區為基礎，配合細部計畫區規劃良好的街廓型態、交通系統、及充足的公共設施，以提高計畫區居住的生活品質及帶動地方發展。並訂定合理的土地使用分區管制計畫，並擬定具體可行的事業及財務計畫，使計畫區能健全及有秩序的發展。

柒、實質計畫內容

一、依主要計畫之指導，以民國 107 年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

主要計畫將本計畫區劃設為附帶條件住宅區，面積約 15930 m²。依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定，每人佔有樓地板面積以 50 m²為計算依據，本計畫區計畫人口約為 638 人。

三、土地使用計畫

土地使用計畫以附帶條件住宅區為主，面積約 15930 m²，佔計畫面積約 58.4%；其餘為公園用地兼供機關使用、道路用地及綠地，詳如表一、圖二所示。

四、公共設施計畫

為確保居住環境品質，以社區完整性觀點規劃配置必要之公共設施，公共設施計畫以公園用地兼供機關使用為主，公共設施比約 41.55%。

- (一) 公園用地兼供機關使用：本計畫區劃設公園用地兼供機關使用一處，面積約 8610 m²，佔計畫面積 31.6%，位於本計畫區西南側至北側。
- (二) 道路用地：本計畫道路用地規劃 9 公尺道路，面積約 2264 m²，佔計畫面積 8.31%。
- (三) 綠地：配合擋土設施劃設 1.5 公尺綠帶，面積約 450 m²，佔計畫面積 1.64%。

五、開發方式

本細部計畫區進行開發時，應由開發者共同分擔區內公共設施整興闢，以市地重劃方式一次開發完成。

六、開發主體

採市地重劃開發，並得依「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」相關規定辦理。

七、經費籌措

財務計畫以自償性為原則，開發所需總費用由開發主體自行籌措，並以區內土地所有權人以其未建地折價抵付之抵費地出售價款或繳納差額地價償還。

捌、市地重劃財務可行性評估

一、公有土地優先抵充公共設施用地面積。

依據平均地權條例第 60 條規定，重劃區內供公眾使用之十項公共設施用地，應以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地優先抵充。

有關本計畫區清查結果係以原都市計畫圖套印地籍圖概略摘錄地號及試算面積，未來仍應以地政事務所辦理逕為分割後之登記面積為準。

二、公共設施用地負擔

市地重劃公共設施係以本計畫範圍細部計畫劃設草案劃設之公共設施為計算依據。本案公共設施用地負擔比例為 41.55%。

三、費用負擔

土地所有權人平均費用負擔比例約為 8.45%，未來仍需依地政主

管機關審定之重劃計畫書結果為準。

四、總重劃負擔

依草案內容，重劃區之公共設施用地負擔比例約為 41.55%。

計算式： $(\text{共同負擔公共設施面積}-\text{可抵充面積})\div(\text{重劃區總面積}-\text{可抵充面積})=[2264\text{ m}^2(\text{道路})+8610\text{ m}^2(\text{公園用地兼供機關使用})+450\text{ m}^2(\text{綠地用地})]\div27254\text{ m}^2=41.55\%$

預計開發經費為 119,799,121 元。

市地重劃開發經費一覽表

項目	數量	單價	合計(元)	備註
工程費用合計	1 式	59,664,490 元	59,664,490	
地上物拆遷	1 式	50,884,619 元	50,884,619	
重劃作業費用	2.7254 公頃	100 萬元/公頃	2,725,400	
貸款利息	1 式	—	6,524,612	五大銀行平均基準利率(2.88%)2 年計(102.06)
總計	—	—	119,799,121	

資料來源：本計畫整理

費用負擔比例

計算式： $\text{重劃總費用}\div\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃總面積}-\text{可抵充土地})=119,799,12\div(52000\text{ 元}\times27254\text{ m}^2)\div8.4532\%$

經計算本重劃區之總負擔比例約為 50%。

玖、土地使用分區管制要點（詳表二）。

拾、辦理經過

一、公開展覽及說明會

計畫草案自民國 101 年 11 月 15 日起至民國 101 年 12 月 14 日止辦理公開展覽，於民國 101 年 11 月 15、16、17 日刊登蘋果日報，並於民國 101 年 11 月 26 日於樹林區復興路 202 號(停 7 活動中心)舉行公開展覽說明會，並因應地方居民要求，復於 101 年 12 月 17 日至東山社區活動中心再次舉辦地方說明會。

二、市都委會專案小組

本案分別 101 年 12 月 26 日、102 年 2 月 7 日、102 年 4 月 29 日、102 年 5 月 23 日、102 年 7 月 22 日共召開 5 次專案小組研商會議。

(一)101 年 10 月 26 日市都委會專案小組意見

辦理現況土地勘查。

(二)102 年 2 月 7 日市都委會專案小組意見

本案請作業單位及教育主管單位針對人口分析及教育資源配置等資料予以重新檢視，並針對未來變化情形及樹林區整體發展提出相關數據，以利後續專案小組委員討論。

(三)102 年 4 月 29 日市都委會專案小組意見

1. 有關育林國中與國小用地需求及合併與否部分，涉及市府主管機關教育政策之確定。經與會代表陳述市府主管機關將於近期針對育林國中小用地課題進行討論，其討論結果若需都市計畫配合變更者，應有建築興建計畫等明確配套措施，以利後續個案變更需求計畫以利都市計畫審議作業辦理。
2. 依教育局提出樹林教育資源分析資料，民國 108 年以前無新設國中需求，為避免樹林都市計畫區後續若有大規模學齡人口產生，增加學校用地需求，請城鄉局針對後續樹林都市計畫區之工業區轉型變更、農業區變更為都市發展用地、都市更新等開發案，優先提供學校用地。
3. 依規劃單位所提細部計畫草案內容，尚欠缺公共設施保留地減半徵收後，應規劃公共設施頭之分析資料，請規劃單位提出相關說明資料，於下次會議續行討論，並建議市府城鄉局於下次會議說明減半政策及辦理原則。

(四)102 年 5 月 23 日市都委會專案小組意見

1. 為確定公共設施減半取得條件之執行，下次會議請市府地政局與會協助說明重劃可行性（總負擔為 50%）；另討論土地使用分區管制要點規定。
2. 經減半取得後劃設為機關用地，機關用地開闢使用前應進行綠美化作業並納入重劃負擔；另於未來細部計畫加註，若日後仍有教育用地需求，以該機關用地優先變更提供。

3. 請樹林區公所於下次會議提出確切關於行政空間用地需求，以利後續辦理作業參考。
4. 倘未來對於公兒三用地有徵收、變更等需求，請教育局提出具體相關配置計畫、財務、時程、規劃，另依相關作業程序辦理，至教育局提出 108 年前無學校用地需求之分析資料，請配合通檢計畫年期，以 115 年作為學校用地需求評估，並對預估資料與評估基礎詳予說明。

(五)102 年 7 月 22 日市都委會第 5 次專案小組意見

1. 本案經教育局評估無用學校用地需求，配合公共設施減半徵收政策與樹林行政園區發展需求，減半徵收後規劃為機關用地。本案請城鄉局與地政局共同檢視在總負擔為 50%之前提下，調整土地使用計畫。
2. 請與市府主管機關查明本案計畫範圍是否為山坡地，以及是否需進行環評或水保等審查程序。
3. 關於公兒三是否變更，應視育林國中及國小合併後依校園全盤之規劃及財務計畫，再配合予以專案變更。
4. 有關土地使用分區管制條文請依業務單位補充意見納入修正。
5. 本案請規劃單位依上開意見修正後提大會審議。

三、機關協調會

(一)102 年 7 月 29 日樹林區機關用地需求研商會議

1. 目前推行行政園區係將行政資源集中而能提供民眾便利服務，且凡於 88 年前興建機關廳舍應考量建物結構安全問題，進而藉由行政園區提供更完整機關服務且解決辦公廳舍老舊與安全問題；另外如戶政事務所遷離現址，不會有閒置空下來的機關空間，無論進行清除重建，或移撥供警察局使用，或作為托兒所等用途，市府將會進行最有效益處理。
2. 樹林區公所就地改建需考量鐵路地下化規劃時程，由於鐵路及車站使用規劃短時間內似無法定案，故仍具不確定性。
3. 本次會議在於釐清各單位相關需求，原則上朝向公園多目標使用，若其可供機關使用面積無法容納，則建議以公園兼機關用地方式使用，並以市地重劃方式進行。另需探討以公園多目標使用或公園兼機關用地可容納面積、使用、停車空間等問題。

4. 有關衛生所遷移選址一節，請城鄉局洽文化局確認原建國營區規劃作為藝文行政中心案之辦理進度，倘其辦理期程落後本案者，基於時效及行政資源集中，建議衛生所遷移至本案行政園區內。
 5. 考量機關用地非屬市地重劃共同負擔項目之一，若欲納入重劃共同負擔則需取得全部土地所有權人之同意，然依過往因無法取得全部土地所有權人同意致重劃難以推動之經驗，建議將機關用地調整為公園多目標使用或公園兼機關用地。
 6. 對於此次會議與各機關釐清需求及決議事項將專案簽報市長，並於都市計畫委員會專案小組定案後，提報大會審議。
 7. 關於本案行政園區都市計畫變更部分，預計於明年 6 月可由內政部核定。
 8. 會後請各機關確認財政局所提各機關需求面積之資料。
- (二) 行政園區之機關單位需求包括樹林區公所 6,611 平方公尺、稅捐稽徵處樹林分處 1,392 平方公尺、樹林區戶政事務所 1,653 平方公尺、市府秘書處 1,653 平方公尺、樹林區地政事務所 3,736 平方公尺，共同使用空間 2,500 平方公尺，總計 17,545 平方公尺，本案規劃公園用地兼供機關使用符合需求。
- 四、102 年 8 月 29 日新北市都市計畫委員會第 36 次決議
- (一)請城鄉局檢視本案與內政部研擬「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」(草案)之異同，以利後續提送內政部都市計畫委員會時說明。
- (二)請城鄉局已另案委託研究案對本市公共設施保留地檢討原則、作法於下次會議時提出，以作為本市其他轄區變更案審議之參考。
- (三)請城鄉局另提供樹林區內各項公共設施用地之位置及開闢情況，以及樹林都市計畫範圍內大面積工業區之權屬情形，以利檢視是否可透過工業區變更補充相關之公共設施用地。
- (四)請地政局及城鄉局研商文中三能否與公兒三一併納入整體開發範圍。
- (五)請地政局針對本案公共設施保留地檢討變更之開發方式應採公辦或自辦再做釐清檢討。

	<p>(六)有關本案行政園區計畫請再釐清各機關進駐意願及需求面積，並應請市府作最後決定，以利後續之推動。</p> <p>(七)有關土地使用分區管制要點請依最新審議通過整體開發區及通盤檢討案中共通性條文檢討修正。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序，提請大會討論。</p>
決議	<p>本案配合主要計畫案修正內容並依下列意見續行辦理。</p> <p>本案細部計畫俟主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過及內政部都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則通過後，再修正送市都委會審議。</p>

案由	擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p>壹、 辦理機關</p> <p>新北市政府</p> <p>貳、 法令依據</p> <p>都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。</p> <p>參、 計畫緣起</p> <p>本案係配合「變更新莊主要計畫(產業專用區及其周邊地區)案」(以下簡稱變更主要計畫案)辦理細部計畫之擬訂，本案及變更主要計畫案於 98 年 4 月 15 日起公告 30 天，並經改制前臺北縣都市計畫委員會第 405、407 次大會審議通過，其後變更主要計畫案經內政部都市計畫委員會 100 年 10 月 4 日第 765 次大會審議通過，細部計畫經 100 年 11 月 24 日新北市都市計畫委員會第 13 次大會審議通過。</p> <p>惟為配合實際辦理區段徵收作業需要，爰增加安置街廓、調整分區及變更範圍，主要計畫復提經內政部都市計畫委員會 102 年 3 月 12 日第 799 次大會審議通過，細部計畫經 102 年 4 月 26 日新北市都市計畫委員會第 31 次大會審議通過。</p> <p>然而因新莊化成路既有路幅寬度尚未依都市計畫道路範圍開闢(計畫道路 15 公尺，現有道路寬度約 12 公尺左右)，依據預定實施之都市計畫，化成路東側住宅區部分為現況道路車道，考量化成路現況交通流量大，為避免住宅區開闢後現有化成路車道縮減影響交通，涉及細部計畫部分，爰再提會說明並作必要之調整。</p> <p>肆、 計畫位置與範圍</p> <p>本細部計畫範圍原則與變更主要計畫範圍相同，計畫範圍中、北、東、西三側以新莊都市計畫界為界，南側則至山路道路境界線及頭前工業區邊界，計畫面積為 34.1575 公頃。計畫範圍內的都市計畫分區除農業區外，尚包括道路用地、綠地、捷運系統用地、溝渠用地、堤防用地(兼供捷運系統用地使用)及電路鐵塔用地(詳附圖 1)。</p> <p>伍、 事業及財務計畫</p> <p>本案變更主要為都市計畫農業區變更為相關土地使用分區及公共設施用地，依行政院 81 年 7 月 28 日 81 內字第 26274 號函核定「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防</p>		

	<p>止土地投機等三專題研議結論分辦計畫」之規定略以：「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地者，應辦理區段徵收。」故本計畫由新北市政府為開發主體，以區段徵收方式辦理，既有已開發完成之公共設施及現有合法密集住宅(劃為第一種住宅區)則不納入區段徵收範圍內，合計區段徵收面積為 27.2559 公頃。</p> <p>陸、 再提會審議事項</p> <p>本次係修正細部計畫，土地使用計畫新增變更內容 1 案。(詳附表 1 變更內容綜理表及附圖 2 變更位置示意圖)。</p> <p>柒、 以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、變更面積依實測現況測量成果修正面積(詳附表 1)。</p> <p>二、餘依本次提會修正內容通過：第二種住宅區(R3)變更為道路用地 0.0157 公頃；第二種住宅區(R1-2)變更為道路用地 0.0076 公頃；公園用地變更為道路用地 0.0275 公頃。</p>

附表1 擬定新莊都市計畫(產業專用區及其周邊地區)細部計畫案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容(面積單位：公頃)		變更理由	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
7	化成路東側、重化街以南	第二種住宅區 (R3) (0.0160)	道路用地 (0.0160)	因整體開發區涉及現況已開闢之道路範圍，致道路範圍縮減，爰將化成路東側、重化街以南，現況為已開闢之化成路與人行道使用之範圍，變更為細部計畫道路用地，以符實需。	依實測現況測量成果修正面積如下： 第二種住宅區(R3)變更為道路用地 0.0157。
		第二種住宅區 (R1-2) (0.0075)	道路用地 (0.0075)		依實測現況測量成果修正面積如下： 第二種住宅區(R1-2)變更為道路用地 0.0076公頃。
		公園用地 (公 31) (0.0265)	道路用地 (0.0265)		依實測現況測量成果修正面積如下： 公園用地變更為道路用地0.0275公頃。

註：表內面積僅供參考，應以核定計畫圖實地分割測量

案由	擬定三重都市計畫（重新路五段北側住宅區、公園用地、道路用地）（二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地）細部計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
說明	<p>一、擬定機關：新北市政府</p> <p>二、申請單位：冠德建設股份有限公司</p> <p>三、法令依據： 都市計畫法第 24 條。</p> <p>四、再提會審議事項：</p> <p>本案主要計畫轉報內政部審議期間，分別於 98 年 8 月 6 日、98 年 11 月 27 日、100 年 5 月 26 日、100 年 10 月 19 日、101 年 8 月 14 日及 101 年 9 月 26 日召開 6 次內政部都市計畫委員會專案小組研商會議，並經 101 年 10 月 30 日內政部都市計畫委員會第 791 次審議，復經 102 年 5 月 28 日內政部都市計畫委員會第 804 次審議，又經 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次審議通過。因決議內容與原經市都委會審議通過之內容略有調整，爰將細部計畫一併修正後，再提本委員會審議。</p> <p>內政部都委會決議內容如下：</p> <p>（一）101 年 10 月 30 日進行內政部都市計畫委員會第 791 次會議。結論如下：</p> <p>為考量都市整體發展及檢討變更之公平合理性，本案請新北市政府參考會中委員所提意見（包括全市性整體產業發展構想及相關轉型政策、頂崁工業區未來之發展定位與構想、工業區通盤檢討或個案變更之適用及變更計畫範圍與鄰近地區工業區變更之整合…等）及歷次專案小組建議意見，再詳加研析補充具體資料後，交由原專案小組並於召開會議時邀請經濟部及相關工業主管機關與會，研提具體建議意見後，再行提會討論。</p> <p>（二）102 年 05 月 28 日進行內政部都市計畫委員會第 804 次會議。結論如下：</p> <p>因本案涉及都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應…</p>		

經濟發展之需要」之適用、工業區變更之整體發展評估與策略方向、都市計畫工業區檢討變更審議規範第3點第2項第2款「申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者…」、變更範圍街廓之完整性……等工業區變更相關課題，故請新北市政府就上開課題及本案交通衝擊影響評估、地區性公共設施劃設等內容再詳加研議後，再行提會討論。

(三)102年07月30日進行內政部都市計畫委員會第808次會議。結論如下：

本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及新北市政府上開號函送之計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

1. 本案新北市政府列席代表就本會102年5月28日第804次會決議事項及本會102年3月12日專案小組初步建議意見第四點補充之說明相關資料納入計畫書中敘明，又有關本案回饋內容增列該府所提公益性設施（作為圖書館供一般公眾使用，樓地板面積160坪換算為530平方公尺）。
2. 高委員惠雪發言要點如下，除納入會議記錄外，並請於計畫書中詳予補充敘明：
 - (1) 有關都市計畫工業區變更審議，經濟部業已102.7.25經授工字第10220421230號函內政部，請內政部參考經濟部意見處理。
 - (2) 邇來台商回台及很多廠商，均向經濟部反映產業用地不足，尤其在新北市及台中市，如都市計畫工業區一再個案變更為住宅，將減少產業用地供給，亦間接提高產業投資成本，勢將影響國家經濟發展，建議仍以回歸都市計畫通盤檢討持續為原則。
 - (3) 頂崁工業區，目前尚有一半以上之廠商仍在生產及作產業相關使用，為維護經濟及產業發展，並維區內廠商之權益，不宜個案變更。
 - (4) 本案爰引都市計畫法第27條第1項第3款規定，為符合法令之規定，新北市政府應提出具體數據佐證，變更後對經濟發展之貢獻，且應大於變更前，始為通過。
 - (5) 另建議新北市政府應儘速提出頂崁工業區通盤檢討原則，並說明與本案之關連性。

(6) 頂崁工業區面積近 134 公頃，變更後之產業用地替代方案，亦請新北市政府一併說明。

【附帶決議】考量新北市近年來都市發展迅速，工業區變更案件不斷增加，為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，故請新北市政府依會中各委員所提相關建議意見，就地區產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略；整體發展（區域性及小區域）之構想及劃設原則；個別開發之實質內涵（包括社區鄰里關係、交通、動線、如何帶動後期開發及期程…）；變更分區用途、功能、使用強度；道路退縮、人行空間、植栽綠化、防災、救災、景觀、公共設施及開放空間之留設；變更後經濟效益評估；變更工業區之替代策略等研提具體工業區變更通則或方案書面資料後提會報告，俾供其餘審議中及後續工業區變更案件之依循。

五、擬定計畫理由：

- (一) 為減少都市發展的衝突性及增進土地利用的合理性。
- (二) 工業使用已不符合基地周邊整體發展，地區環境亟待配合都市更新以調整土地使用，以活化都市機能、創造地區發展。
- (三) 本基地被住宅區所包圍、原有廠房閒置已久且受到周圍住商使用對土地需求的增加，因此必須轉變原有土地使用性質。
- (四) 本案開發後對既有非工業使用的土地將有更佳利用，透過本計畫提升周邊的都市服務機能。
- (五) 配合法令規定提供一定比例的公共設施，改善地區服務機能，滿足地區人民需要。

六、計畫位置及範圍：

本開發基地座落於三重區二重埔中的頂崁工業區中，原為太子汽車舊廠房。基地較靠近於新莊區頭前工業區，並藉由重新路五段連接新莊區和三重區。基地鄰接重新路五段及光復路，而重新路五段上之捷運新莊線先嗇宮站距離約280公尺。基地可由重新大橋連接三重市區，與三重市區之商業區相連結，並可沿重新路東行達臺北市區，西行則可接新莊地區與樹林地區。且可從中興北街銜接環河路到達二重疏洪道遊憩區，此基地交通相當便利，離商圈與遊憩點也方便。

本計畫的基地範圍，座落於三重區二重埔段中興小段148、148-1、150、150-1、150-2、150-3、150-4、154、156、158、

256-18號等11筆地號之土地，土地總面積為11,696.00m²，座落位置詳見圖一。

七、計畫預定完成期限、計畫人口與密度：

(一)本擬定細部計畫區開發之預定完成期限為發布實施後3年內提出建照申請，並於5年內完成開發建設。

(二)本擬定範圍之計畫人口為472人，居住密度577人/公頃。

八、辦理經過：

(一)計畫草案自97年4月22日起辦理公開展覽30日，並於97年5月2日於三重市公所舉辦公開展覽說明會。

(二)97年6月12日改制前縣都委會專案小組第1次研商會。結論如下：

1. 請申請單位依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」補充環境現況調查結果資料。
2. 經國有財產局表示若二重埔段中興小段150-3、150-4地號變更為公共設施用地，則該局不同意變更，請申請單位循程序辦理申購；另請查明二重埔段中興小段256-2地號土地使用分區究係為何，俾公路總局辦理後續財產繳回事宜。
3. 請現劃單位加強說明「整體規劃、分別開發」之內容，包括開放空間系統、道路系統、防災動線以及交通動線系統之內容及草案配置內容合理性。
4. 有關變更回饋內容部分，請依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定分別敘明工業區變更為住宅區及變更為商業區之回饋比例，再併予分計各項分區、用地、捐地之不同數據。另有關土地使用強度，請循前開原則依內政部都委會第662、675次會議決議一併檢討說明。
5. 請參酌全北縣政府刻正辦理之土管要點通盤檢討草案及相關工業區變更案例，包括建蔽率調降、退縮規定、各項獎勵及容積移轉上限等土管要點內容請參考修正計畫內容，並依相關變更案例，本案應為都市設計審議地區。
6. 自願捐贈代金回饋部份，請參依縣都委會通過之協議書版本內容修正。
7. 請申請單位考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，研究將相關歷史、文化意義納入捐贈回饋公園規劃設計之可能性。

(三)97年8月22日改制前縣都委會專案小組第2次研商會。結

論如下：

1. 請現劃單位彙整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄、先嗇宮站週邊都市更新計畫…等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並依內政部都委會第 662 次會議決議略以：「… 若變更範圍非屬完整街廓者，得以整體規劃並經各級都市計畫委員會審議通過後，納入計畫書內作為同街廓內後續變更審議之準則。研擬計畫區所在街廓之土地使用計畫構想示意圖，俾供各級都委會審議。
2. 本案主要計畫係將基地劃分為四種土地使用分區，惟就市場彈性而言太過僵硬，鑑於未來本案之開發應屬單一基地整體開發之個案，故請規劃單位研議採劃定特定專用區方式，並訂定住宅與商業樓地板面積比例之可行性。
3. 請城鄉局協助取得湯城園區建照執照相關資料，以釐清計畫區北側湯城園區內出入道路產權為何？是否有供公眾使用之規定？俾納入現劃參考。
4. 下次小組會議請安排現地勘查，並請太子汽車公司提供會議室俾小組會議之召開。

(四)97 年 12 月 1 日改制前縣都委會專案小組第 3 次研商會，結論如下：

1. 請規劃單位再建構本計畫之整體架構、土地使用及交通路網等系統，並研提不同方案供審議。
2. 有關計畫基地南側地區是否可納入計畫範圍，請探究其可行性。
3. 應就太子汽車在歷史、文化面等意義轉化，以增加計畫之價值性
4. 基地出入口以不增加主幹道負擔與衝擊為原則，其配置是否可利用北側湯城園區道路作一併考量，另公共設施則以公園及開放性設施為原則。
5. 擬再召開一次小組會議綜理本計畫，倘無較大問題則提都委會大會確認本計畫執行之方向，以利後續審查細部計畫之內容。

(五)98 年 3 月 30 日改制前縣都委會專案小組第 4 次研商會。結論如下：

本案經 97 年 6 月 12 日、97 年 8 月 22 日、97 年 12 月 1 日、98 年 3 月 30 日召開 4 次小組會議，出席委員初步建議意見彙整如下：

1. 請規劃單位綜整本計畫周圍地區之發展計畫（如：臺北縣三重、新莊舊台一線省道沿線都市更新再發展構想規劃案、擬定捷運新莊線頭前庄先嗇宮站週邊都市更新計畫...等），以作為本計畫區所在街廓及周圍地區未來規劃定位及發展架構之參考，並補充本計畫之整體架構（含「整體規劃、分別開發」之內容）、土地使用計畫、交通路網構想、開放空間系統、防災動線，納入計畫書敘明，並供三重都市計畫通盤檢討及臺北縣工業區專案通盤檢案參考。
2. 考量本案基地區位與未來開發使用行為，建議變更內容刪除商業區部分，並一併修正案名、計畫內容、土地使用管制要點及依都市計畫工業區檢討變更審議規定申請變更之辦理情形檢核表，另重新計算本案捐贈土地比例，並送請地政局檢核。
3. 考量太子汽車對臺灣工業發展歷史之貢獻與見證，請將相關歷史、文化意義納入本案所回饋之公園規劃設計及規劃汽車工業體驗館，並將相關圖面、量體納入計畫書敘明。
4. 建議將緊臨計畫區南側之工業區土地納入整體規劃與提出都市更新規劃方案，包含公共設施留設位置建議，並納入計畫書敘明。
5. 本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自願捐贈之 10%可建築用地，是否直接指定供地區性公共設施之使用，或由地主改以代金方式折算繳納乙節，請城鄉局研提本縣統一規定，並提請大會討論。
6. 有關基地內公有土地申購事宜請一併於計畫書內載明。
7. 有關土地使用分區管制要點小組委員初步建議詳附件一。
8. 有關協議書部分，請依小組意見及通案條文由作業單位檢核。
9. 本案專案小組已獲致具體初步建議，請作業單位提送大會審議。

(六)98 年 4 月 23 日改制前臺北縣都市計畫委員會第 386 次會議。
結論如下：

1. 案名修正為「擬定三重都市計畫（重新路五段北側住宅區

、公園用地、道路用地)(二重埔段中興小段 148 地號等 11 筆土地)細部計畫案」。

2. 有關土管規定退縮部分，應增訂「退縮部分應供公眾使用，並不得設置圍籬」之規定。

3. 協議書係屬細部計畫內容，有關協議書部分，請依小組意見及通案條文授權由作業單位檢核，再依行政程序報核，另協議書內容並應納入計畫書附錄，以為執行之依據。

4. 除上述意見，餘依專案小組意見通過。

九、擬定計畫內容：

本計畫原基地總面積為 11,696.00 m²，依鄰近地區土地使用特性及地區需求，劃設住宅區面積為 8,187.20 m²，佔全計畫區 70%，並依都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定，另劃設必要之公共設施，包含公園用地 1,261.25 m²及道路用地 2,247.55 m²，總計公共設施用地面積為 3,508.80 m²，佔全計畫區 30%，詳如表一、圖二。

(一)住宅區：住宅區位於計畫區西邊，東側臨公園用地，面積 8,187.20 m²，(包含自願捐贈可建土地 818.72 m²)，住宅區佔全計畫區 70%。

(二)道路用地：主要作為計畫區內道路，面積合計 2,247.55 m²，佔 19.22%。

(三)公園用地：主要位於計畫區東側，土地面積 1,261.25 m²，佔全計畫區 10.78%。

十、事業及財務計畫：

(一)開發方式

本計畫擬依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理都市計畫個案變更，並擬定細部計畫，以作為本計畫區之開發依據，依該規範第八點開發方式規定，本計畫之開發方式係以整體規劃整體開發方式辦理，依該規範第六點自願捐贈之可供建築用地 7%予新北市政府，此外，需自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建後捐贈予新北市政府，並繳交管理維護代金。

(二)財源籌措

本計畫開發之住宅區與公共設施之興建費用均由開發者自行負擔，並將區內公共設施捐贈予新北市政府。本計畫開發之事業及財務計畫分析表，詳見表二所示。

(三)開發期限

	<p>本計畫發布實施後3年內提出建照申請，並於5年內完成開發建設，否則依程序回復為工業區。</p> <p>前項規定之開發期限，非因可歸責於開發單位之事由時，得經新北市政府同意該不可歸責期間不予計算。</p> <p>十一、回饋計畫：</p> <p>(一) 捐贈可建築用地</p> <p>依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定捐贈可建築用地，自願捐地比例為7%，捐獻面積為818.72 m²。</p> <p>應捐贈之可建築用地面積 = 申請面積 × 7% = 11,696.00 平方公尺 × 7% = 818.72 平方公尺。</p> <p>(二) 公共設施的回饋</p> <p>本計畫公共設施部分包括公園用地及道路用地，面積共計3,508.8 平方公尺，依規定均由開發者自行興建，且依據與市政府協議結果，該公共設施土地均捐贈予新北市政府，並應繳交25年管理維護代金予新北市政府，由新北市政府委請三重區公所負責管理維護。</p> <p>該25年之管理維護代金計算，以總公共設施用地面積(平方公尺)乘65元再乘25核計，約計570萬元，由於本計畫公共設施將一次開發完成，故於開發時繳納。</p> <p>管理維護代金 = 總公共設施用地面積 × 65(元/平方公尺) × 25(年) = 3508.8 × 65 × 25 = 5,701,800 元</p> <p>(三) 變更後區內公共停車位之提供</p> <p>本計畫考量計畫區周邊缺乏廣闊之活動空間，因此擬將「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定應留設之停車空間納入住宅區中，其應規劃之停車場用地之計算係依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口使用之車輛預估數之0.2倍，規劃公共停車場或設置公眾使用之公共停車空間。</p> <p>惟經市政府協議結果，最終停車車輛預估數以市政府核定之都市設計報告書為準，以符合計畫需求及開發原意。</p> <p>十二、土地使用分區管制要點：詳表三。</p> <p>十三、以上內容，提請大會決議。</p>
決議	<p>本案依下列意見修正後通過：</p> <p>一、本案事業及財務計畫之開發期限，修正為：「本計畫發布實施後3年內申請建造執照、5年內完成公共設施工程興闢。未能依限完成者，經新北市政府查明，並依法定程序檢討變更恢復原計畫為乙種工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、可建築</p>

	<p>用地均不予發還，土地權利關係人不得以任何理由提出異議。」</p> <p>二、因應市府實施「為開闢公有地簡易綠美化政策」，有關本案變更後應回饋之公園用地、道路用地，應於都市計畫發布實施後半年內先行簡易綠美化，或於核定發布實施後二年內完成興闢，併同納入協議書修訂。另捐贈可建築用地部分一併於半年內完成綠美化。</p> <p>三、本案因位屬 102 年 4 月 22 日公告「擬定捷運新莊線頭前庄站、先嗇宮站周邊都市更新計畫」劃定都市更新地區範圍，爰同意本案得適用都市更新條例。</p> <p>四、考量本府對同類型變更案通案性要求，本案增訂土地使用分區管制要點如下：</p> <p>（一）因應全球暖化及氣候變遷，並為增加雨水貯留及涵養水分，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，避免開發行為造成地表逕流擴大，應於建築基地內部規劃留設滯洪空間，且設施量以建築基地之一百年以上暴雨頻率作為防洪規劃設計標準為原則。</p> <p>（二）本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，且送出基地應以取得申請地號全部私有之所有權為限。</p>
--	--

