

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：社團法人新北市建築師公會

發文日期：中華民國111年10月3日

發文字號：新北府城審字第1111860287號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

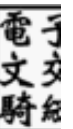
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)
下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000FFB2QJ）

主旨：檢送111年9月23日新北市都市計畫委員會第145次會議紀
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年9月15日新北府城審字第1111734764號開會通
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站（網址：
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>），點選「主題專區」
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立堯、
黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士庶、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、
陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、許委員阿雪、洪委員啟
東、張委員容瑛、黃委員台生、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、內政部
營建署(審議案3~4案)、財政部國有財產署(審議案3~4案)、台灣電力股份有限公
司(審議案第1~2案)、臺北市公共運輸處(審議案第5案)、新北市政府交通局(審
議案第1~2案)、新北市政府地政局(審議案第1~2案)、新北市政府經濟發展局(審
議案第1~2案)、新北市政府水利局(審議案第1~2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1~2案)、新北市政府都市更新處(審議案
第1~2、5案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2案)、新北市政府市場處(審
議案第1~2案)、新北市政府殯葬管理處(審議案第1~2案)、新北市政府養護工程



處(審議案第3~4案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第5案)、新北市樹林區公所(審議案第1~2案)、新北市新莊區公所(審議案第1~2案)、新北市三重區公所(審議案第3~5案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2案)、中興電工機械股份有限公司(審議案第5案)、弘傑不動產事業股份有限公司(審議案第5案)

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



裝

訂

線



新北市都市計畫委員會第 145 次會議紀錄

時間：中華民國 111 年 9 月 23 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、變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
- 二、變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。
- 三、變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案。
- 四、變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案。
- 五、變更三重都市計畫細部計畫(部分住宅區為綠地用地)案。

參、散會：上午 10 時 15 分。

案由	變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p>壹、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 26 條、都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>依內政部營建署訂定都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則所載，台灣自光復後擬定都市計畫開始至今，各縣市都市計畫共計約 4 百餘處，計畫內容涉及公共設施用地之規劃配置。惟民國 81 年以前已發布實施之都市計畫，大多未於都市計畫書表明財務計畫或附帶規定公共設施用地採區段徵收或市地重劃方式辦理之取得方式，致公共設施保留地之取得及興闢需透過一般徵收方式辦理。經統計全國尚未取得公共設施保留地約 2 萬餘公頃，所需徵購費用計約 7 兆餘元，造成政府巨大之潛藏債務，而政府受限於資金籌措困難等因素，導致部分都市計畫公共設施保留地長達 3、40 年迄未取得，亦嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>監察院 101 年 12 月 18 日針對都市計畫公共設施保留地提出「逾數十年不取得又不主動辦理解編之公共設施保留地問題，究應如何解決」問題，內政部爰於 102 年 11 月 29 日擬具「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助各地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜。</p> <p>爰此，本府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>伍、計畫範圍及面積：</p> <p>本案計畫範圍為樹林(三多里地區)都市計畫，其東側與「板橋都市計畫」以大漢溪為界、西界至大同山麓非都市土地、南界銜接「樹林都市計畫」、北界毗連「龍壽、迴龍地區都市計畫」、東北側與「新莊都市計畫」接壤，計畫面積為 453.6147 公頃。</p>		

陸、變更內容

本計畫針對變更樹林(三多里地區)都市計畫內等公共設施用地提列變更，詳表 1「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表，變更示意圖詳圖一至圖十。

柒、辦理經過：

- 一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：110 年 8 月 9 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(110 年 8 月 9 日、10 日、11 日刊登於自由時報)，並於 110 年 8 月 23 日上午 10 時整假本市樹林區公所 3 樓禮堂、110 年 8 月 24 日上午 10 時整假本市新莊區公所 10 樓禮堂舉辦說明會，並同步於「我愛陳香菊(新北城鄉局)」臉書粉絲專業辦理直播。

三、新北市都市計畫委員會

本案原由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 10 月 26 日召開 1 次專案小組研商會議，後由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、黃委員台生、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 111 年 2 月 15 日、111 年 5 月 25 日、111 年 7 月 18 日召開 3 次專案小組研商會議(含現勘)續審，共召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)110 年 10 月 26 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關簡報內容部分：

- (1) 針對每一變更案應補充現行都市計畫圖、現況照片以及周邊公共設施使用情形，以利對照及了解變更案相關資訊。
- (2) 變更內容綜理表應就主要計畫與細部計畫內容分別說明與呈現，建議於後續審議時一併調整之。
- (3) 有關簡報內容 p. 13 與 p. 41 之檢討前公共設施用地數值未合部分，請釐正。

2. 變 4 案部分：

- (1) 本案涉及地上物違規使用在先，故請規劃單位考量本市針對該類型土地之通案性處理原則，思考本案是否變更為再發展區。
- (2) 另應補充該變更案現況土地使用資訊，並思考如何留設相關通路，使民眾接近本案鄰近之公園。
- (3) 本案現行計畫為公園兼兒童遊樂場用地，有作為住宅區與乙種工業區間之緩衝、隔離之功能，故應考量現行計畫劃設之目的，並應將其納入變更後規劃參考。
- (4) 請補充周邊細部計畫範圍之公共設施用地開闢及現況資訊情形，以利檢討本案之規劃方向。

3. 變 5-1 案，應考量計畫道路寬度(8 公尺)是否符合地方實際需求及其必要性。

4. 變 5-2 案現行計畫為市場用地及停車場用地，建議補充地區對於市場及停車需求內容。

5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(二)111 年 2 月 15 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 變 5-2 案(公兒二)

- (1) 涉及人陳編號第 4 案部分，該陳情土地之地上物領有使用執照，惟似有部分土地坐落於公兒二用地，請規劃單位妥予釐清。
- (2) 本案變更範圍內有一既有通路(保安街二段 295 巷)，後續辦理跨區市地重劃開發後是否會影響鄰近民宅之通行，請規劃單位妥予考量。

2. 變 5-2 案(停二、市二、機三)部分，因現況仍有多處私人墓地，惟本變更案後續擬以跨區市地重劃方式開發，爰針對上開墓地之處理方式請洽詢市府殯葬管理處及地政局表示意見。

3. 變 5-2 案(瓦)部分，現況有一處水路(塔寮溪)，請補充分析水路溝渠資料，並洽市府水利局確認該水路之處理方式後，再妥予考量本變更案之配置。

4. 請規劃單位將上開意見納入本計畫規劃參考，另請規劃單位彙整人民陳情之研析意見，並補充各變更案及人陳案之基礎資料，以供後續審查參考，並請作業單位儘速媒合各委員時間續排下次專案小組會議討論。

(三)111 年 5 月 25 日第 3 次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位依下列建議修改方案，並於下次小組提出完整變更案內容，俾供市都委會專案小組討論參考：
 - (1) 變 1 案：本案原則通過，惟請查明人陳案第 2 案之相關資訊，並建議市府交通局及規劃單位將本變更案所涉及之人陳案第 2 案研析意見完整論述，以維民眾權益，並請市府交通局協助確認本案北側臨接之計畫道路是否仍有需求。
 - (2) 變 4 案：考量公兒三之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用爰請規劃單位研議與變 5-1 案併案採跨區市地重劃方式開發於財務可行之情形下保留部分公兒三作為公園使用之可行性。
 - (3) 變 5-1 案：
 - A. 請查明本案南側之已開闢計畫道路(新樹路 440 巷)之權利義務關係，確認其是否屬西側建物申請建築時須負擔之開闢義務。
 - B. 考量變 4 案公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰請規劃單位研議與變 4 案併案採跨區市地重劃方式開發於財務可行之情形下保留部分公兒(三)作為公園使用之可行性。
 - (4) 變 5-2 案：考量公兒(二)之基地條件及區位特性仍適合做為公(兒)使用，爰請規劃單位研議於財務可行之情形下，變 5-2 案保留部分公兒(二)用地之可行性及其相關配置方案。
 - (5) 變 5-4 案：山崩地滑區位緊鄰本案變更後西側之住宅區，考量該地區之安全性，請規劃單位研議該區位維持公園用地之可行性。
 - (6) 有關公共設施檢討部分，倘變更案周邊涉及環境敏感地

區，礙於財務可行性無法配置公共設施用地時，建議以退縮建築之方式規範，以保障其安全性。

2. 有關本案變更後公共設施用地檢討部分，建議補充以下內容：
 - (1) 請說明變更前、後 5 項公共設施用地已開闢部分佔應開闢部分之比例，以利說明本案變更後之效益。
 - (2) 有關本案都市計畫範圍內尚未檢討之 5 項公共設施用地部分，建議應交代部分公共設施用地係位於「樹林(三多里地區)都市計畫(機五周邊整體開發地區)」範圍內，未來將另行於該整體開發地區之都市計畫中檢討，以臻完備。
3. 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容小組意見詳附表 1 及附表 2 市都委會專案小組初步建議意見欄。
4. 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民或團陳情意見詳附表 3 市都委會專案小組初步建議意見欄。
5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(四)111 年 7 月 30 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關公展編號變 4 案部分，除留設部分公兒用地外，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，建議劃設為住宅區(附)使用，並建議南側之乙種工業區應納入一般通盤檢討轉型變更。
2. 有關公展編號變 5-2 案部分：
 - (1) 考量公兒(二)範圍內北側現有通路之現況通行需求及變更後留設之公兒用地可及性，建議公兒(二)變更後之配置以北側劃設公兒用地，南側劃設住宅區(附)為原則。
 - (2) 另考量變更後住宅區(附)未來建築及通行權利，應將鄰接之西側計畫道路一半納入本案整體開發範圍。

	<p>(3) 沿塔寮溪側建議訂定退縮規範，作為與既有水路之適當緩衝空間，以維住宅區之安寧及安全。</p> <p>3. 有關公展編號變 5-4 案部分：</p> <p>(1) 建議以簡報 P. 38 住宅區配置方案為基礎，並將變更範圍內南側計畫道路與東側現有巷道銜接後，其餘可建地配置於西側。</p> <p>(2) 另為適度加大區隔山崩地滑範圍，本案訂退縮規定作為適當緩衝空間以維住宅區之安全。</p> <p>4. 本次提會討論通過內容分別詳附表 1「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表」、附表 2「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變更內容綜理表」、附表 3「變更樹林(三多里地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正條文對照表」及附表 4「公民或團體陳情意見綜理表」。</p> <p>5. 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關於計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p> <p>捌、人民陳情意見</p> <p>本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 2)。</p> <p>玖、以上符合法定程序，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</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 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變更內容綜理表

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由		
主計變1	主計變1	停(四)(計畫區西南側)	停車場用地(0.4802)	保護區(0.4802)	考量主管機關無需求及停車場用地坡度陡峭，不宜作為停車場使用，亦無法解編作為建地開發，故併鄰近分區變更為保護區。	照案通過。 【第3次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
主計變2	主計變2	墓(二)(計畫區西側)	墓地用地(0.3349)	保護區(0.3349)	考量主管機關無需求及該墓地用地內坡度陡峭之私有土地，不宜開闢，亦無法解編作為建地開發，故併鄰近分區變更為保護區。	照案通過。 【第3次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
主計變3	主計變3	機(八)(計畫區南方)	機關用地(0.1467)	乙種工業區(附)(0.1467)	機(八)現況非作為台灣電力公司綜合研究所使用之其他私人土地主管機關無需求，考量各該土地狹長且與北側毗鄰地號為同一所有權人，故變更為毗鄰乙種工業區，後續須依該附帶條件開發。	修正後通過。 修正理由： 配合人陳案第5案台電公司陳情建議排除樹林區大安段326-1、764-1及764-14地號等3筆土地一事，由於該3筆地號土地之產權皆屬台電公司所有，屬公展草案誤植之情形，故配合修正計畫內容，維持該3筆土地為機關用地。 修正內容如下：	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	--	附帶條件1 比照樹林工業區南側乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應			

位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)
----	---------	---------

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議							
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由						
				確實依照行政院核示『農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」									
					<table border="1"> <tr> <td>機(八) (計畫區南方)</td> <td>機關用地 (0.1456)</td> <td>乙種工業區 (附) (0.1456)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>附帶條件1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」</td> </tr> </table>	機(八) (計畫區南方)	機關用地 (0.1456)	乙種工業區 (附) (0.1456)	如上	--	附帶條件1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」		
機(八) (計畫區南方)	機關用地 (0.1456)	乙種工業區 (附) (0.1456)											
如上	--	附帶條件1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」											
				修正後變更理由： 機(八)現況非作為台灣電力公司綜合研究所使用之其他私人土地主管機關無需求，考量各該土地狹長且與北側毗鄰地號為同一所有權人，									

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由		
						故變更為毗鄰乙種工業區，後續須依該附帶條件開發。 【第3次小組審議通過】	
主計變4	-	公兒(三)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.2169)	乙種工業區(再)(附)(0.2169)	現況建物密集，同時現有建物基地範圍可自行開發或可併鄰近分區開發，且東側毗鄰1處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，本公設剔除後並不影響公共設施系統之服務，故配合鄰近分區變更為再發展區。	修正後通過。 修正理由： 考量公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰與變5-1案併案採跨區市地重劃方式開發，於財務可行之情形下保留部分公兒(三)作為公園使用(整併後之方案詳新編號變4-1案)。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	--	附帶條件2 1. 變更範圍建蔽率不得大於60%容積率不得大於115.5%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金繳納，容積率得調高為210%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者			

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由		
				查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。			
主計畫變5-1	主計畫變4-1	機(四)(細計)(計畫區東南側) 市(三)(細	住宅區(0.1341) 住宅區0.0753	住宅區(附)(0.3313)	1. 細部計畫公共設施機(四)、市(三)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類	修正後通過。 修正理由： 1. 考量公展編號變4案公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰與公展編號變5-1案併案採跨區市地重劃方式開發，於財務可行之情形下保留部	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			變更理由											
		計) (計畫區東南側)			分公兒(三)為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並配合調整本案新編號及附帶條件編號。 2. 公兒(三)位置除保留部分作為鄰里公園兼兒童遊樂場用地外，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，劃設為住宅區(附)。 修正內容如下：													
		道路用地(細計) (機(四)、市(三)周邊)	住宅區 0.1219	型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。														
		如上	--			附帶條件 3 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫市(三)用地、細部計畫機(四)用地及周邊細部計畫道路用地部分範圍。 3. 重劃範圍												
						<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公兒(三)</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.2169)</td> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.1030) 住宅區 (附) (0.1139)</td> </tr> <tr> <td>機(四) (細計)(計畫區東南側)</td> <td>住宅區 (0.1341)</td> <td>住宅區 (附) (0.3313)</td> </tr> <tr> <td>市(三) (細計)(計</td> <td>住宅區 (0.0753)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	公兒(三)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.2169)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.1030) 住宅區 (附) (0.1139)	機(四) (細計)(計畫區東南側)	住宅區 (0.1341)	住宅區 (附) (0.3313)	市(三) (細計)(計	住宅區 (0.0753)	
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																
公兒(三)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (0.2169)	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 (附) (0.1030) 住宅區 (附) (0.1139)																
機(四) (細計)(計畫區東南側)	住宅區 (0.1341)	住宅區 (附) (0.3313)																
市(三) (細計)(計	住宅區 (0.0753)																	

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
				折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。		畫區東南側) 道路用地(細計)(機(四)、市(三)周邊) 如上	住宅區 (0.1219) --	附帶條件 2 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含 <u>公兒(三)用地</u> 、 <u>細部計畫市(三)用地</u> 、 <u>細部計畫機</u>	

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
						<p>(四)用地及周邊細部計畫道路用地部分範圍。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。</p>	
					<p>修正後變更理由：</p> <p>1. <u>公兒(三)、機(四)、市(三)用地</u>經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。</p> <p>3. <u>公兒(三)用地</u>保留部分作為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，</p>		

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議												
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由														
						<p><u>劃設為住宅區。</u></p> <p>4. <u>機(四)、市(三)用地參酌毗鄰分區</u>變更為住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地併同辦理。</p> <p>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p>													
主計變 5-2	主計變 4-2	停(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1846)	住宅區(附) (0.8654)	<p>1. 細部計畫公共設施停(二)、市(二)、機(三)、公兒(二)、瓦斯加壓站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。</p> <p>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區並視其公共設施需求劃設綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用計及綠地用地。</p> <p>4. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>	修正後通過。 修正理由： 1. 配合公展編號變 4 案與變 5-1 案於第 4 次市小組決議整併，爰調整本案新編號為變 4-2 案、 <u>附帶條件編號</u> 為附帶條件 3。 2. 考量瓦斯加壓站用地現況有一處天然水路(塔寮溪)，配合市府水利局建議維持該天然水路，爰調整本案規劃配置。 3. 另配合前開瓦斯加壓站用地方案調整，考量本案財務可行性，爰併同調整停(二)、市(二)、公兒(二)之配置，並納入公兒(二)西側計畫道路之一半，以保障變更後住宅區未來建築及通行之權利。 4. 公兒(二)應為主要計畫層級之公共設施用地，於 107 年 4 月 23 日發布實施「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」之計畫書中確有載明，惟查上開都市計畫圖漏	依本次提會方案及簡報內容通過。 修正說明：瓦斯加壓站用地變更後之住宅區(附)面積誤植。 修正內容如下：												
		市(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1695)					<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">停(二)(細計)(計畫區中央)</td> <td rowspan="2">住宅區 (0.1846)</td> <td><u>綠地用地(附)</u> (0.0761)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附) (0.1085)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">市(二)(細計)(計畫區中央)</td> <td rowspan="2">住宅區 (0.1695)</td> <td><u>綠地用地(附)</u> (0.0602)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附) (0.1093)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	停(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1846)	<u>綠地用地(附)</u> (0.0761)	住宅區(附) (0.1085)	市(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1695)	<u>綠地用地(附)</u> (0.0602)	住宅區(附) (0.1093)
		位置	原計畫(公頃)						新計畫(公頃)										
		停(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1846)						<u>綠地用地(附)</u> (0.0761)										
									住宅區(附) (0.1085)										
市(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1695)	<u>綠地用地(附)</u> (0.0602)																	
		住宅區(附) (0.1093)																	
道路(細計)(停(二)、市(二)周邊)	住宅區 (0.1224)																		
機(三)(細計)(計畫區中央)	住宅區 (0.1886)																		
公兒(二)(細計)	住宅區 (0.2003)																		

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議															
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		變更理由															
		計) (計畫區西南側)			展繪，爰公兒(二)於本計畫之計畫圖逕展繪為主要計畫層級。 5. 綠地用地於107年4月23日發布實施「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」係屬主要計畫層級之公共設施用地，查公開展覽階段誤列為細部計畫層級，爰本次配合修正。 修正內容如下：	道路(細計)(停(二)、市(二)周邊)	住宅區(0.1224)	住宅區(附)(0.1224)													
		瓦 (計畫區中央)	瓦 (1.4101)	住宅區(附)(1.3619) 綠地用地(附)(0.0482)		機(三)(細計)(計畫區中央)	住宅區(0.1886)	住宅區(附)(0.1886)													
		如上	--	附帶條件4 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(二)用地、市(二)用地及周邊道路用地、機(三)用地、公兒(二)、瓦用地完整範圍。 3. 重劃範圍		<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停(二)(細計)(計畫區中央)</td> <td>住宅區(0.1846)</td> <td>綠地用地(附)(0.0761) 住宅區(附)(0.1085)</td> </tr> <tr> <td>市(二)(細計)(計畫區中央)</td> <td>住宅區(0.1695)</td> <td>綠地用地(附)(0.0602) 住宅區(附)(0.1093)</td> </tr> <tr> <td>道路(細計)(停(二)、市(二)周</td> <td>住宅區(0.1224)</td> <td>住宅區(附)(0.1224)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	停(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區(0.1846)	綠地用地(附)(0.0761) 住宅區(附)(0.1085)	市(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區(0.1695)	綠地用地(附)(0.0602) 住宅區(附)(0.1093)	道路(細計)(停(二)、市(二)周	住宅區(0.1224)	住宅區(附)(0.1224)	公兒(二)(計畫區西南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場(公二)(0.2003)	住宅區(附)(0.1007) 鄰里公園兼兒童遊樂場(公二)(附)(0.0996)
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																			
停(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區(0.1846)	綠地用地(附)(0.0761) 住宅區(附)(0.1085)																			
市(二)(細計)(計畫區中央)	住宅區(0.1695)	綠地用地(附)(0.0602) 住宅區(附)(0.1093)																			
道路(細計)(停(二)、市(二)周	住宅區(0.1224)	住宅區(附)(0.1224)																			
				瓦(計畫區中央)		瓦斯加壓站用地(1.4101)	公園用地(附)(0.1120) 綠地用地(附)(0.0959) 住宅區(附)(1.1911)														
				如上		--	附帶條件														

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議																				
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			變更理由																			
				折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	<table border="1"> <tr> <td>邊)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>機 (三)(細計) (計畫區中央)</td> <td>住宅區 (0.1886)</td> <td>住宅區 (附) (0.1886)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公兒 (二) (計畫區西南側)</td> <td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場(公二) (0.2003)</td> <td>住宅區 (附) (0.1007)</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場(公二)(附) (0.0996)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">瓦 (計畫區中央)</td> <td rowspan="2">瓦斯加壓站用地 (1.4101)</td> <td>公園用地 (附) (0.1120)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地 (附) (0.0959)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>住宅區 (附) (1.4101)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>附帶條件 <u>3</u> 1. 本案應以公辦市地重</td> </tr> </table>	邊)			機 (三)(細計) (計畫區中央)	住宅區 (0.1886)	住宅區 (附) (0.1886)	公兒 (二) (計畫區西南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場(公二) (0.2003)	住宅區 (附) (0.1007)	鄰里公園兼兒童遊樂場(公二)(附) (0.0996)	瓦 (計畫區中央)	瓦斯加壓站用地 (1.4101)	公園用地 (附) (0.1120)	綠地用地 (附) (0.0959)			住宅區 (附) (1.4101)	如上	--	附帶條件 <u>3</u> 1. 本案應以公辦市地重	<u>3</u> 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(二)用地、市(二)用地及周邊道路用地、機(三)用地、公兒(二)、公兒(二)西側道路用地一、瓦
邊)																										
機 (三)(細計) (計畫區中央)	住宅區 (0.1886)	住宅區 (附) (0.1886)																								
公兒 (二) (計畫區西南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場(公二) (0.2003)	住宅區 (附) (0.1007)																								
		鄰里公園兼兒童遊樂場(公二)(附) (0.0996)																								
瓦 (計畫區中央)	瓦斯加壓站用地 (1.4101)	公園用地 (附) (0.1120)																								
		綠地用地 (附) (0.0959)																								
		住宅區 (附) (1.4101)																								
如上	--	附帶條件 <u>3</u> 1. 本案應以公辦市地重																								

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議		
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由						
							劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(二)用地、市(二)用地及周邊道路用地、機(三)用地、公兒(二)、 <u>公兒(二)西側道路用地</u> 一半、瓦用地完整範圍。 3. 重劃範圍			用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	
							修正後變更理由：			1. 細部計畫公共設施停(二)、市(二)、機(三)、公兒(二)、瓦斯加壓站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求，惟瓦斯加壓站用地現況有一處天然水路(塔寮溪)，配合市府水利局建議，維持該天然水路。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區並視其公共設施需求劃設公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童	

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見		市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由			
							圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。	遊樂場用地及道路用地。 4. <u>考量公兒(二)變更後之住宅區(附)未來建築及通行權利，將鄰接之西側未開闢計畫道路一半納入本案整體開發範圍。</u> 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。 6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。
					修正後變更理由： 1. 細部計畫公共設施停(二)、市(二)、機(三)、公兒(二)、瓦斯加壓站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求， <u>惟瓦斯加壓站用地現況有一處天然水路(塔寮溪)，配合市府水利局建議，維持該天然水路。</u> 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區並視其公共設施需求劃設 <u>公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地。</u> 4. <u>考量公兒(二)變更後之住宅區(附)未來建築及通行權利，將鄰接之西側未開闢計畫道路一半納</u>			

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議								
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由										
						<p>入本案整體開發範圍。</p> <p>5. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>									
主計畫變5-3	主計畫變4-3	停(一)(計畫區西北側)	住宅區(0.1995)	住宅區(附)(0.1995)	<p>1. 細部計畫公共設施停(一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。</p> <p>2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。</p> <p>3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施需求，劃設綠地用地及綠地用地兼供道路使用。</p> <p>4. 以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。</p>	<p>修正後通過。</p> <p>修正理由：</p> <p>1. 配合公展編號變4案與變5-1案於第4次市小組決議整併，爰調整本案新編號為變4-3案、<u>附帶條件編號</u>為附帶條件4。</p> <p>2. 綠地用地、綠地用地兼供道路使用於107年4月23日發布實施「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」係屬主要計畫層級之公共設施用地，查公開展覽階段誤列為細部計畫層級，爰本次配合修正。</p> <p>修正內容如下：</p> <table border="1" data-bbox="1137 1018 1635 1442"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">停(一)(三多國小西側)</td> <td rowspan="3">住宅區(0.1995)</td> <td>住宅區(附)(0.1257)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地兼供道路使用(附)(0.0234)</td> </tr> <tr> <td>綠地用地(附)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	停(一)(三多國小西側)	住宅區(0.1995)	住宅區(附)(0.1257)	綠地用地兼供道路使用(附)(0.0234)	綠地用地(附)	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)											
停(一)(三多國小西側)	住宅區(0.1995)	住宅區(附)(0.1257)													
		綠地用地兼供道路使用(附)(0.0234)													
		綠地用地(附)													
如上	--	<p>附帶條件5</p> <p>1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(一)完整用地。</p> <p>3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為</p>													

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
				原則。			(0.0504)		
					如上	--	附帶條件 4 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(一)完整用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地,合計面積以45%土地為原則。		
					修正後變更理由： 1. 細部計畫公共設施停(一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向,符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區,並視				

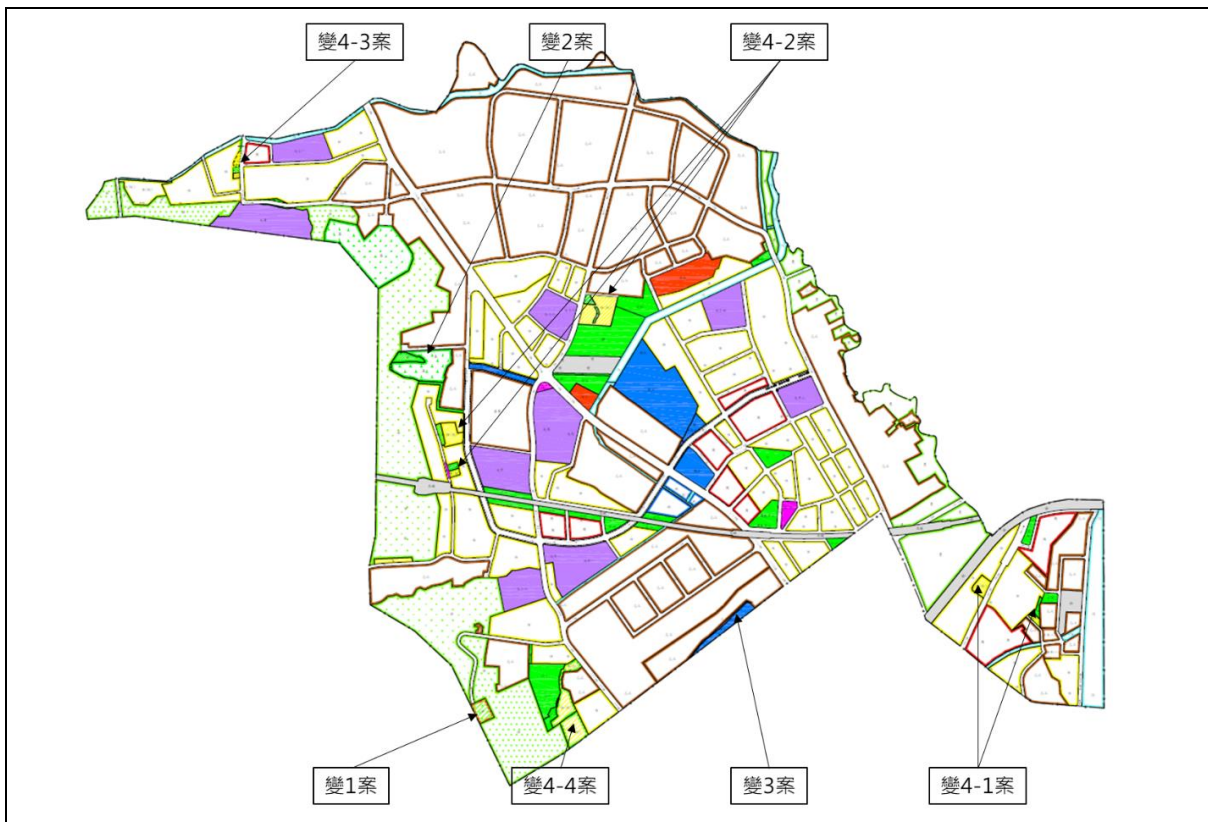
公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議													
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由															
						其公共設施需求，劃設綠地用地及綠地用地兼供道路使用。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 【第4次小組審議通過】														
主計變 5-4	主計變 4-4	公(一) (武林國小南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) (1.0485)	1. 公共設施公(一)、公兒(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施用地需求，將其變更為公園用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五	修正後通過。 修正理由： 1. 配合公展編號變4案與變5-1案於第4次市小組決議整併，爰調整本案新編號為變4-4案、 <u>附帶條件編號</u> 為附帶條件5。 2. 山崩地滑區位緊鄰本案變更後西側之住宅區，考量該地區之安全性，爰調整本案之配置。	依本次提會方案及簡報內容通過。 修正說明：公園用地變更後之住宅區(附)及公園用地(附)面積誤植。 修正內容如下：													
				公園用地(附) (0.1414)																
		公兒(四) (武林國小南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.8124)	住宅區(附) (0.8124)																
		如上	--	附帶條件6 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。		修正內容如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公(一) (武林國小南側)</td> <td rowspan="2">公園用地 (1.1899)</td> <td>住宅區(附) <u>(0.9526)</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地(附) <u>(0.2373)</u></td> </tr> <tr> <td>公兒(四) (武林國小南側)</td> <td rowspan="2">鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.8124)</td> <td>住宅區(附) <u>(0.9264)</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>公園用地(附)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	公(一) (武林國小南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) <u>(0.9526)</u>		公園用地(附) <u>(0.2373)</u>	公兒(四) (武林國小南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.8124)	住宅區(附) <u>(0.9264)</u>		公園用地(附)
位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)																		
公(一) (武林國小南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) <u>(0.9526)</u>																		
		公園用地(附) <u>(0.2373)</u>																		
公兒(四) (武林國小南側)	鄰里公園兼兒童遊樂場 (0.8124)	住宅區(附) <u>(0.9264)</u>																		
		公園用地(附)																		

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議		
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		變更理由		
				2. 本案市地重劃範圍包含公兒(四)完整用地、公(一)部分用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	項開放性公共設施服務範圍。	(0.2635) 公兒(四)兼兒童遊樂場(0.8124) (武林國小南側) 住宅區(附)(0.8124)	側) 如上	附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公兒(四)完整用地、公(一)部分用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合
					如上	附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公兒(四)完整用地、公(一)部分用地。 3. 重劃範圍折價抵付共	如上	附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公兒(四)完整用地、公(一)部分用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合

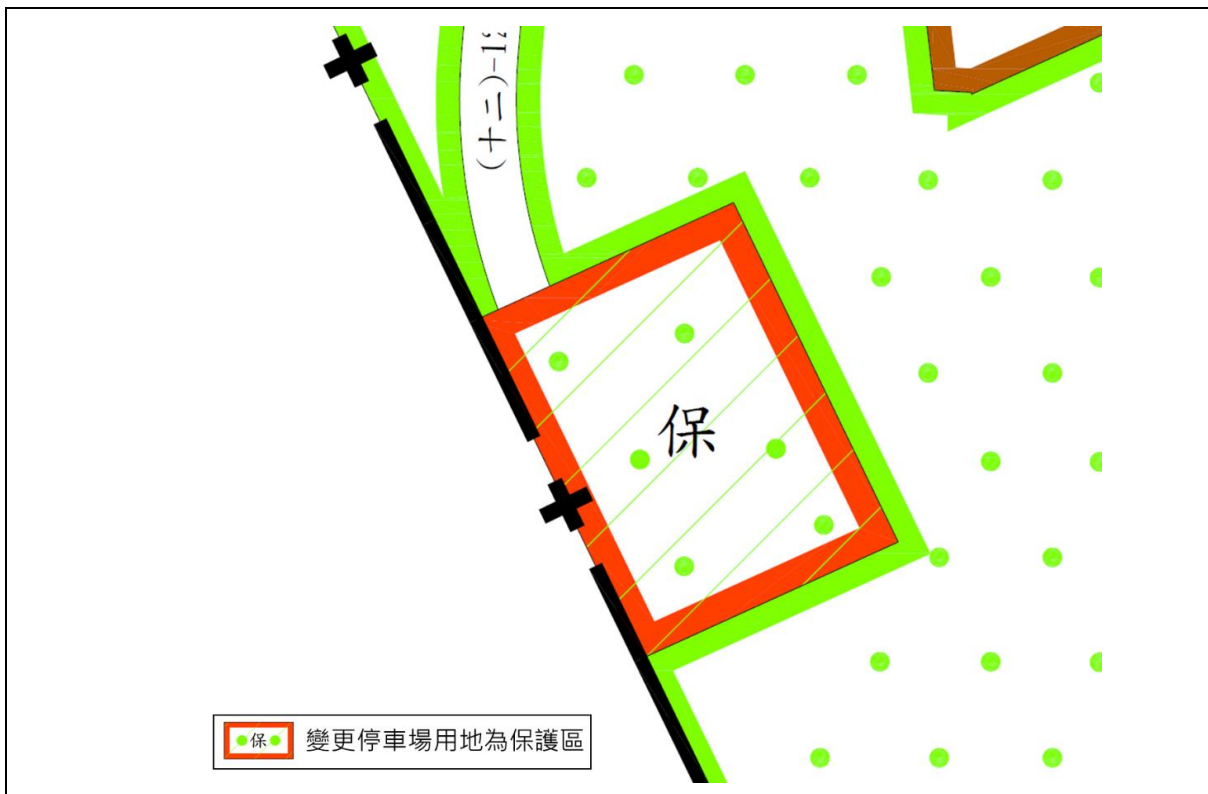
公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議		
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由						
								同負擔之土地，合計面積以 45% 土地為原則。			計面積以 45% 土地為原則。
						修正後變更理由： 1. 公共設施公(一)、公兒(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施用地需求，將其變更為公園用地及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。			修正後變更理由： 1. 公共設施公(一)、公兒(四)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施用地需求，將其變更為公園用地及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。		

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。



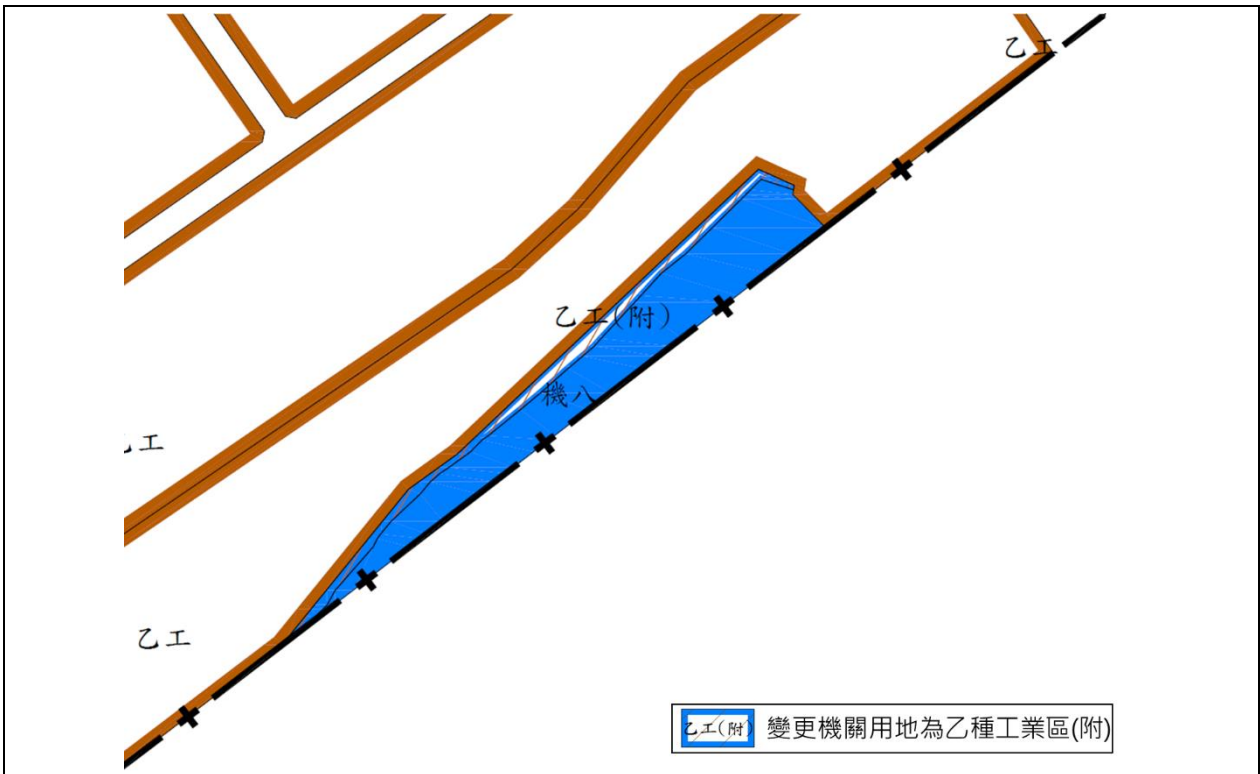
圖一「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」
案示意圖



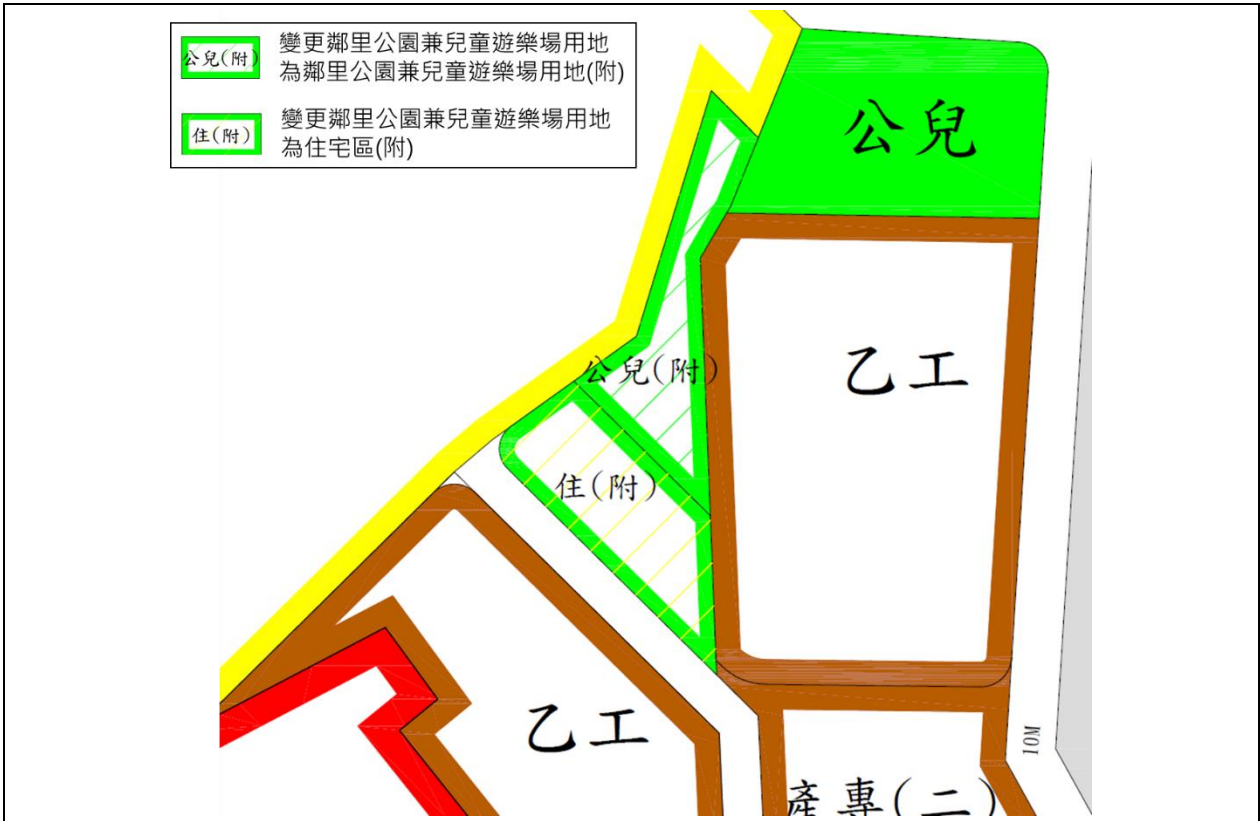
圖二「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」
案變 1 案變更示意圖



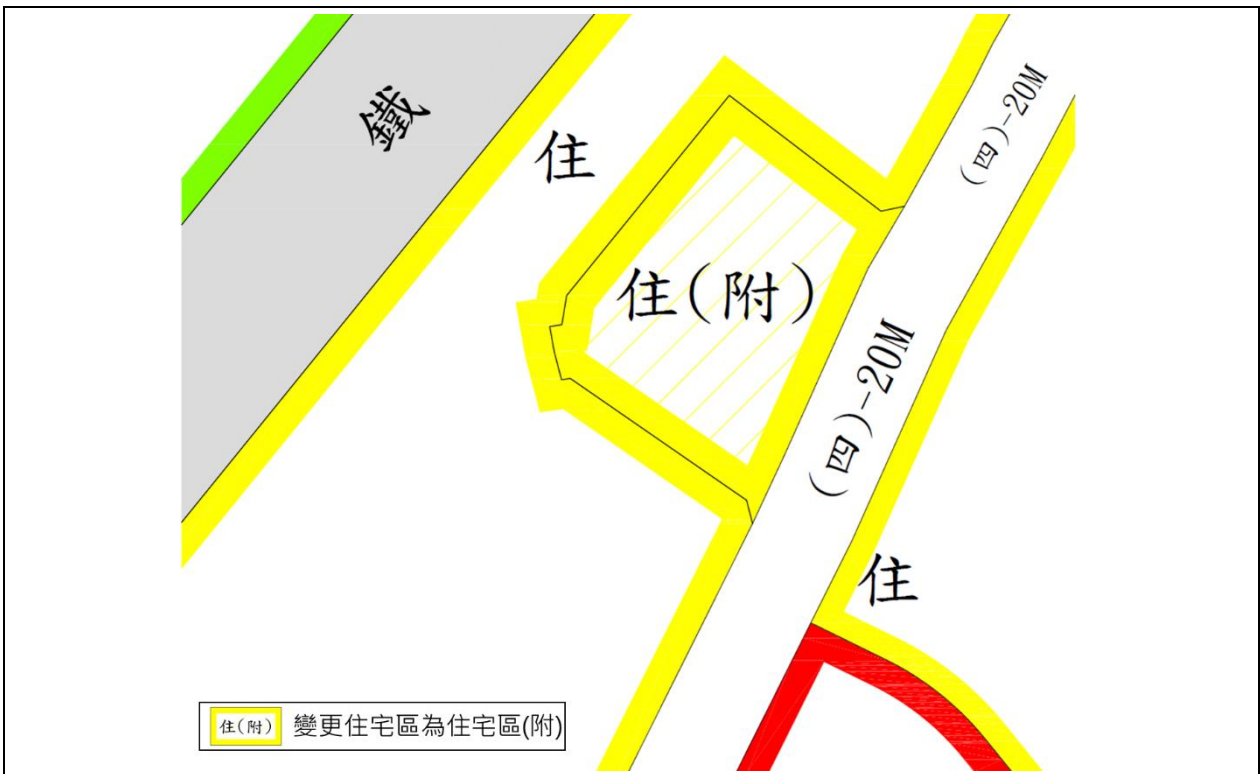
圖三「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
變2案變更示意圖



圖四「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案
變3案變更示意圖



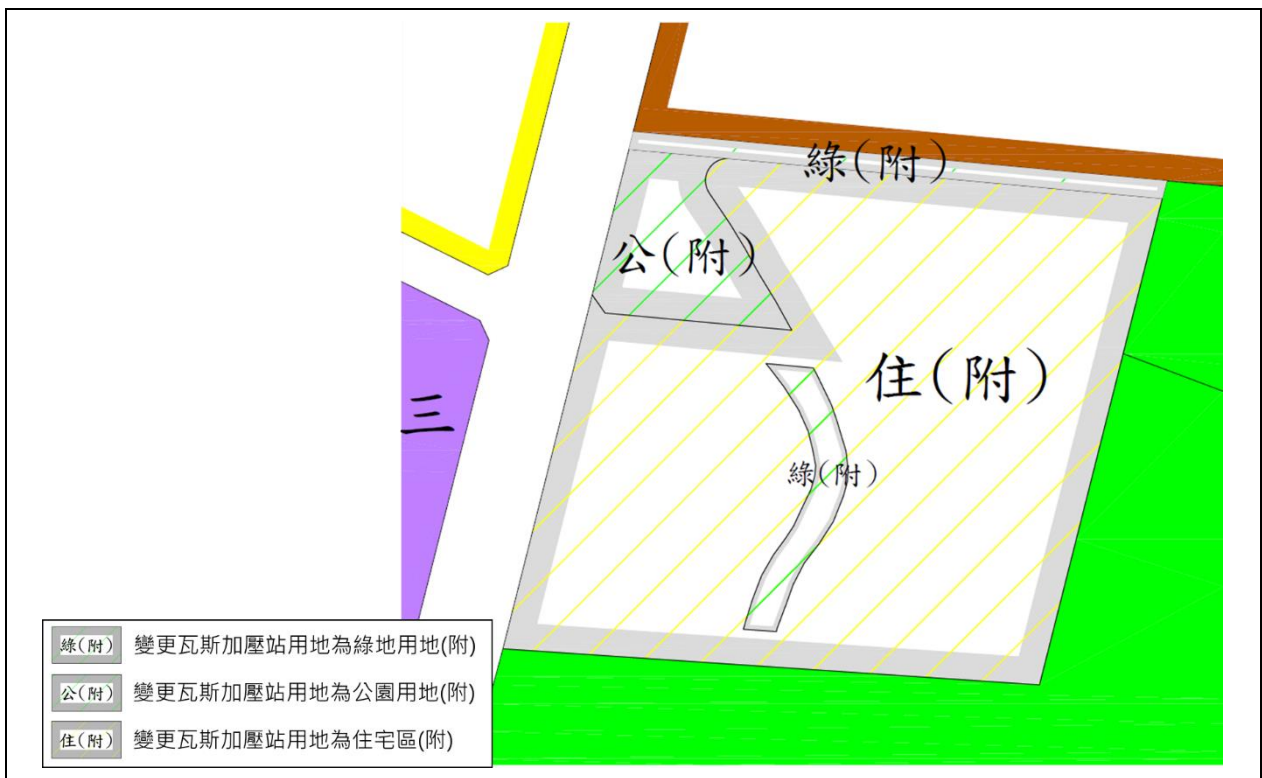
圖五「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-1 案變更示意圖-1



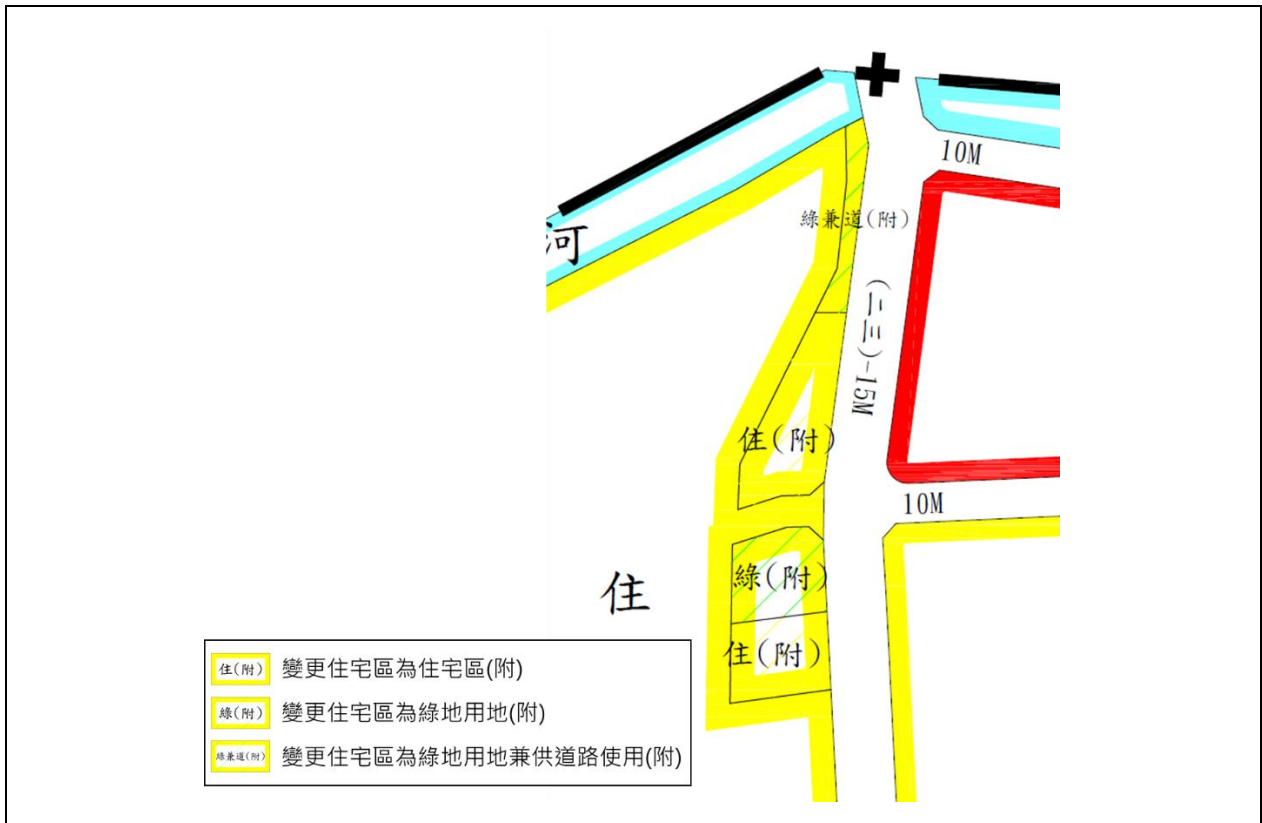
圖六「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-1 案變更示意圖-2



圖七「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-2 案變更示意圖-1



圖八「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-2 案變更示意圖-2



圖九「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-3 案變更示意圖



圖十「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案變 4-4 案變更示意圖

表 2 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	張○誠	主計(細計)變 5-4 案 1859 等 20 筆乙工	不符合都市發展及街廓景觀，更沒有超前規劃的前瞻。無視現狀及都市計畫的基本精神。	請酌酌都市發展需要及未來的整體性。將 5-4 的乙工逕行變更為商業區或住宅區	未便採納，理由如下： 乙種工業區非本案檢討標的，若欲變更，建議循個案變更或通盤檢討程序辦理。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	張○誠	武林段 1562 等 7 筆地號	大同山需要停車場	建議請保留原計劃用途「停車場」	未便採納，理由如下： 1. 民國 68 年劃設為停車場用地，且緊鄰公園用地，然部分公園用地於民國 75 年變更為保護區，考量地勢陡峭，且停車場用地周邊公園已變更為保護區，主管機關亦無停車場使用之需求，建議維持公展方案變更為保護區。 2. 倘土地所有權人有作停車場需求，後續亦得依「新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」申請作停車場使用。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	鄧○玲	圳福段 671 地號	該筆土地疑有參與都市更新計劃，疑有相關土地計劃，請協助查明，如果位於該都市更新事業計劃，建議排除配合都市計劃。	如果位於都市更新事業計劃建議排除配合都市更新計劃。	未便採納，理由如下： 陳情位置屬「擬定新北市新莊區新樹段 120 地號等 8 筆土地及樹林區圳福段 669 地號等 13 筆土地(共 21 筆土地)(原 22 筆)都市更新事業計畫案」範圍，該案於 109 年 2 月 20 日公展，惟因於補正期限仍未報府續辦，市府以 111 年 1 月 3 日新北府城更字第 1104665041 號函駁回該案申請，考量前述更新案已遭駁回，故仍維持本次變更內容辦理。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
4	洪○宏	三福段 1445 地號	樹林三多地區都市計劃案之「變 5-2 案」，本 1445 地號住宅用地被劃入約 0.42 平方公尺。 訴求：不同意補償，須保持地上建物之原貌。	為人民產權之保障及居家安全，建請規劃設計藍圖應與住家保持適當之安全距離。	酌予採納，理由如下： 有關樹林區三福段 1445 地號，於 111 年 5 月 10 日本案工作會議經新北市府城鄉發展局都計測量科確認，因土地歷年樁位資料及都市計畫皆未變動，其使用分區現為「部分住宅區部分公園兼兒童遊場用地」，與使用執照(73 年使字第 179 號)之使用分區(住宅區)不一致部分，係因地籍重測之土地經界調整。基於保障合法房屋使用權利及信賴保護原則，本案樹林區三福段 1445 地號應展繪為「住宅區」，並依本案處理原則將該筆土地剔除於整體開發範圍外。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	台灣電力股份有限公司	樹林區大安段 326-1、764-1、764-14 等 3 筆地號	1. 此 3 筆土地為台灣電力公司所有。變更後無法與本公司持有之鄰近機關用地合併檢討使用。且國有土地買賣不易亦無法供私人合併使用。 2. 本公司綜合研究所正準備興建研究發展用之大樓，該建照(110 樹建字第 197 號)已於 110.4.16 核准，預計 9 月底公告招標。此 3 筆土地變更後將嚴重影響後續大樓興建時程及預算執行。	維持原使用分區，不列入本次變更範圍內。	酌予採納，理由如下： 經查樹林區大安段 326-1、764-1、764-14 地號等 3 筆土地確為台灣電力股份有限公司所有，且該 3 筆土地已登記於建照 110 樹建字第 00197 號，確有使用計畫，應屬本案誤植之情形，故依人陳建議，於本變更案剔除該 3 筆土地。	依市府研析意見通過。 【第 3 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)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、辦理機關：新北市政府</p> <p>貳、提案單位：新北市政府城鄉發展局</p> <p>參、法令依據：都市計畫法第 17 條</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>新北市政府依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，辦理本次都市計畫公共設施保留地通盤檢討。</p> <p>其中「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 5-1、變 5-2、變 5-3、變 5-4 案，以公辦市地重劃方式辦理整體開發，故本案承接主要計畫之規定與指導，據以變更本細部計畫。</p> <p>伍、本細部計畫與主要計畫之關係</p> <p>「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列變 1、2、3、4、5-1、5-2、5-3、5-4 案，涉及細部計畫公共設施變更，故本計畫承接主要計畫變更內容，變更細部計畫內容、土地使用管制及實施進度及經費。</p> <p>陸、計畫範圍：</p> <p>本計畫以「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案所提列主要計畫變 1、2、3、4、5-1、5-2、5-3、5-4、6 案，包含停(四)、墓(二)、機(八)、公兒(三)、機(四)、市(三)及周邊道路、停(二)、市(二)及周邊道路、公兒(二)、瓦、停(一)、公(一)、公兒(四)、機(九)用地共十五處公共設施用地提列變更。</p> <p>柒、變更內容</p> <p>本計畫針對「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案內等公共設施用地提列變更，變更內容綜理表詳表 1，變更位置示意圖詳圖一至圖十一。本計畫之土地使用分區管制要點詳表 2。</p>		

捌、辦理經過：

- 一、公告徵求意見：民國 105 年 11 月 17 日起公告徵求意見 30 天，民國 105 年 11 月 18 日刊登於聯合報。
- 二、公開展覽及說明會：110 年 8 月 9 日辦理都市計畫書公開展覽 30 日(110 年 8 月 9 日、10 日、11 日刊登於自由時報)，並於 110 年 8 月 23 日上午 10 時整假本市樹林區公所 3 樓禮堂、110 年 8 月 24 日上午 10 時整假本市新莊區公所 10 樓禮堂舉辦說明會，並同步於「我愛陳香菊(新北城鄉局)」臉書粉絲專業辦理直播。
- 三、新北市都市計畫委員會

本案原由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、詹委員士樑、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，前已於 110 年 10 月 26 日召開 1 次專案小組研商會議，後由賀委員士庶(召集人)、劉委員惠雯、姚委員克勛、黃委員台生、黃委員穗鵬、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組，於 111 年 2 月 15 日、111 年 5 月 25 日、111 年 7 月 18 日召開 3 次專案小組研商會議續審，共召開 4 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見如下：

(一)110 年 10 月 26 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 有關簡報內容部分：

- (1) 針對每一變更案應補充現行都市計畫圖、現況照片以及周邊公共設施使用情形，以利對照及了解變更案相關資訊。
- (2) 變更內容綜理表應就主要計畫與細部計畫內容分別說明與呈現，建議於後續審議時一併調整之。
- (3) 有關簡報內容 p. 13 與 p. 41 之檢討前公共設施用地數值未合部分，請釐正。

2. 變 4 案部分：

- (1) 本案涉及地上物違規使用在先，故請規劃單位考量本市針對該類型土地之通案性處理原則，思考本案是否變更為再發展區。
- (2) 另應補充該變更案現況土地使用資訊，並思考如何留設

相關通路，使民眾接近本案鄰近之公園。

- (3) 本案現行計畫為公園兼兒童遊樂場用地，有作為住宅區與乙種工業區間之緩衝、隔離之功能，故應考量現行計畫劃設之目的，並應將其納入變更後規劃參考。
- (4) 請補充周邊細部計畫範圍之公共設施用地開闢及現況資訊情形，以利檢討本案之規劃方向。
3. 變 5-1 案，應考量計畫道路寬度(8 公尺)是否符合地方實際需求及其必要性。
4. 變 5-2 案現行計畫為市場用地及停車場用地，建議補充地區對於市場及停車需求內容。
5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(二)111 年 2 月 15 日第 2 次專案小組現勘會議：

1. 變 5-2 案(公兒二)
 - (1) 涉及人陳編號第 4 案部分，該陳情土地之地上物領有使用執照，惟似有部分土地坐落於公兒二用地，請規劃單位妥予釐清。
 - (2) 本案變更範圍內有一既有通路(保安街二段 295 巷)，後續辦理跨區市地重劃開發後是否會影響鄰近民宅之通行，請規劃單位妥予考量。
2. 變 5-2 案(停二、市二、機三)部分，因現況仍有多處私人墓地，惟本變更案後續擬以跨區市地重劃方式開發，爰針對上開墓地之處理方式請洽詢市府殯葬管理處及地政局表示意見。
3. 變 5-2 案(瓦)部分，現況有一處水路(塔寮溪)，請補充分析水路溝渠資料，並洽市府水利局確認該水路之處理方式後，再妥予考量本變更案之配置。
4. 請規劃單位將上開意見納入本計畫規劃參考，另請規劃單位彙整人民陳情之研析意見，並補充各變更案及人陳案之基礎資料，以供後續審查參考，並請作業單位儘速媒合各委員時間續排下次專案小組會議討論。

(三)111年5月25日第3次專案小組研商會議：

1. 請規劃單位依下列建議修改方案，並於下次小組提出完整變更案內容，俾供市都委會專案小組討論參考：

(1) 變1案：本案原則通過，惟請查明人陳案第2案之相關資訊，並建議市府交通局及規劃單位將本變更案所涉及之人陳案第2案研析意見完整論述，以維民眾權益，並請市府交通局協助確認本案北側臨接之計畫道路是否仍有需求。

(2) 變4案：考量公兒三之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用爰請規劃單位研議與變5-1案併案採跨區市地重劃方式開發於財務可行之情形下保留部分公兒三作為公園使用之可行性。

(3) 變5-1案：

A. 請查明本案南側之已開闢計畫道路(新樹路440巷)之權利義務關係，確認其是否屬西側建物申請建築時須負擔之開闢義務。

B. 考量變4案公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰請規劃單位研議與變4案併案採跨區市地重劃方式開發於財務可行之情形下保留部分公兒(三)作為公園使用之可行性。

(4) 變5-2案：考量公兒(二)之基地條件及區位特性仍適合做為公(兒)使用，爰請規劃單位研議於財務可行之情形下，變5-2案保留部分公兒(二)用地之可行性及其相關配置方案。

(5) 變5-4案：山崩地滑區位緊鄰本案變更後西側之住宅區，考量該地區之安全性，請規劃單位研議該區位維持公園用地之可行性。

(6) 有關公共設施檢討部分，倘變更案周邊涉及環境敏感地區，礙於財務可行性無法配置公共設施用地時，建議以退縮建築之方式規範，以保障其安全性。

2. 有關本案變更後公共設施用地檢討部分，建議補充以下內容：

(1) 請說明變更前、後5項公共設施用地已開闢部分佔應開

關部分之比例，以利說明本案變更後之效益。

- (2) 有關本案都市計畫範圍內尚未檢討之 5 項公共設施用地部分，建議應交代部分公共設施用地係位於「樹林(三多里地區)都市計畫(機五周邊整體開發地區)」範圍內，未來將另行於該整體開發地區之都市計畫中檢討，以臻完備。
3. 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容小組意見詳附表 1 及附表 2 市都委會專案小組初步建議意見欄。
4. 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)」案及「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民或團陳情意見詳附表 3 市都委會專案小組初步建議意見欄。
5. 請市府及規劃單位依前開意見妥為回應並補充相關說明資料後，再提下次小組會議討論。

(四)111 年 7 月 30 日第 4 次專案小組研商會議：

1. 有關公展編號變 4 案部分，除留設部分公兒用地外，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，建議劃設為住宅區(附)使用，並建議南側之乙種工業區應納入一般通盤檢討轉型變更。
2. 有關公展編號變 5-2 案部分：
 - (1) 考量公兒(二)範圍內北側現有通路之現況通行需求及變更後留設之公兒用地可及性，建議公兒(二)變更後之配置以北側劃設公兒用地，南側劃設住宅區(附)為原則。
 - (2) 另考量變更後住宅區(附)未來建築及通行權利，應將鄰接之西側計畫道路一半納入本案整體開發範圍。
 - (3) 沿塔寮溪側建議訂定退縮規範，作為與既有水路之適當緩衝空間，以維住宅區之安寧及安全。
3. 有關公展編號變 5-4 案部分：

- (1) 建議以簡報 P. 38 住宅區配置方案為基礎，並將變更範圍內南側計畫道路與東側現有巷道銜接後，其餘可建地配置於西側。
 - (2) 另為適度加大區隔山崩地滑範圍，本案訂退縮規定作為適當緩衝空間以維住宅區之安全。
4. 本次提會討論通過內容分別詳附表 1「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案變更內容綜理表」、附表 2「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案變更內容綜理表」、附表 3「變更樹林(三多里地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案土地使用分區管制要點修正條文對照表」及附表 4「公民或團體陳情意見綜理表」。
 5. 本案專案小組已獲具體意見，相關修正內容經作業單位確認後，續提大會審議；另有關計畫面積、土地使用分區及公共設施用地之主細計層級、計畫圖等內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

玖、人民陳情意見

本案公開展覽及審議期間接獲公民或團體陳情意見共 5 案，經專案小組研商會議討論均獲具體建議意見(詳表 3)。

壹拾、提請大會說明事項

新編號變 5 案變更理由中，因都市計畫發布實施日期及案名誤植，爰本次提會修正變更理由，並完整其論述，提會修正如下：

公展編號	新編號	公展草案變更內容			本次提會修正之變更理由	
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		變更理由
細計變6	細計變5	機(九)(武林國小西南側)	機關用地 (0.2438)	保護區 (0.2438)	機(九)用地於68年4月9日樹林三多里地區都市計畫中劃設為保護區，後於79年9月27日第一次通盤檢討為設置自來水配水池而變更，現已無求，同時因坡度陡峭，亦無法解編作為建地開發，故恢復為原分區保護區。	機(九)用地於68年4月19日「樹林鎮三多里地區都市計畫」案中劃設為保護區，後於76年3月27日「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案為設置自來水配水池而變更為機關用地，後於107年辦理樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之主要計畫與細部計畫拆離作業時，將其劃設為細部計畫公共設施之機關用地(主要計畫為保護區)，現考量已無使用需求，同時因坡度陡峭，亦無法解編作為建地開發，故恢復為原分區保護區。
壹拾壹、 以上符合法定程序，提請大會審議。						
決議	<p>一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</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 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變更內容綜理表

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
細計 變 1	細計 變 1	停(四) (計畫區 西南側)	停車場 用地 (0.4802)	保護區 (0.4802)	考量主管機關無 需求及停車場用 地坡度陡峭，不 宜作為停車場使 用，亦無法解編 作為建地開發， 故併鄰近分區變 更為保護區。	照案通過。 【第 3 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意 見通過。
細計 變 2	細計 變 2	墓(二) (計畫區 西側)	墓地用地 (0.3349)	保護區 (0.3349)	考量主管機關無 需求及該墓地用 地內坡度陡峭之 私有土地，不宜 開闢，亦無法解 編作為建地開 發，故併鄰近分 區變更為保護 區。	照案通過。 【第 3 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意 見通過。

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議							
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			變更理由						
細計變 3	細計變 3	機(八)(計畫區南方)	機關用地(0.1467)	乙種工業區(附)(0.1467)	<p>機(八)現況非作為台灣電力公司綜合研究所使用之其他私人土地主管機關無需求，考量各該土地狹長且與北側毗鄰地號為同一所有權人，故變更為毗鄰乙種工業區，後續須依該附帶條件開發。</p>	<p>修正後通過。 修正理由： 配合人陳案第 5 案台電公司陳情建議排除樹林區大安段 326-1、764-1 及 764-14 地號等 3 筆土地一事，由於該 3 筆地號土地之產權皆屬台電公司所有，屬公展草案誤植之情形，故配合修正計畫內容，維持該 3 筆土地為機關用地。 修正內容如下：</p>							
							<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機(八)(計畫區南方)</td> <td>機關用地(0.1456)</td> <td>乙種工業區(附)(0.1456)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	機(八)(計畫區南方)	機關用地(0.1456)	乙種工業區(附)(0.1456)
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)									
機(八)(計畫區南方)	機關用地(0.1456)	乙種工業區(附)(0.1456)											
如上	--	<p>附帶條件 1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td> <p>附帶條件 1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區</p> </td> </tr> </tbody> </table>	如上	--	<p>附帶條件 1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區</p>							
如上	--	<p>附帶條件 1 比照樹林工業區南側之乙種工業區附帶條件辦理開發：「涉及擬變更農業區為可建築用地者，應確實依照行政院核示『農業區、保護區</p>											

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
						變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發』規定之開發方式辦理。」	
						修正後變更理由： 機(八)現況非作為台灣電力公司綜合研究所使用之其他私人土地主管機關無需求，考量各該土地狹長且與北側毗鄰地號為同一所有權人，故變更為毗鄰乙種工業區，後續須依該附帶條件開發。 【第3次小組審議通過】	
細計 變 4	-	公兒 (三)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.2169)	乙種工業區 (再)(附) (0.2169)	現況建物密集，同時現有建物基地範圍可自行開發或可併鄰近分區開發，且東側毗鄰1處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，本公設剔除後並不影響公共設施系統之服務，故配合鄰近分區變更為再發展區。	修正後通過。 修正理由： 考量公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰與變5-1案併案採跨區市地重劃方式開發，於財務可行之情形下保留部分公兒(三)作為公園使用(整併後之方案詳新編號變4-1案)。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	--	附帶條件2 1. 變更範圍建蔽率不得大於60%容積率不得大於115.5%，惟倘經捐贈不低於45%之公共設施用地或折算代金			

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由		
				繳納，容積率得調高為210%。 2. 捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰乙種工業區公告土地現值之1.4倍。 3. 捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高價計算)x45%。			
細計 變 5-1	細計 變 4-1	機(四) (市(三) 西南側) 市(三) (計畫區)	機關用地 (0.1341) 市場用地 (0.0753)	住宅區(附) (0.1341) 住宅區(附) (0.0753)	1. 機(四)、市(三)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面	修正後通過。 修正理由： 1. 考量公展編號變 4 案公兒(三)之基地條件及區位特性仍適合做為公園使用，爰與公展編號變	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議												
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			變更理由											
		東南側)			5-1 案併案採跨區市地重劃方式開發，於財務可行之情形下保留部分公兒(三)為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，並配合調整本案新編號及附帶條件編號。 2. 公兒(三)位置除保留部分作為鄰里公園兼兒童遊樂場用地外，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，劃設為住宅區(附)。 修正內容如下：													
		道路 (機 (四)、 市(三) 周邊)	道路用地 (0.1219)	道路用地(附) (0.1219)			向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經市場處確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地併同辦理。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。											
		如上	--	附帶條件 3 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含市(三)用地、機(四)用地及周邊細部計畫道路用地部分範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。														
					<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">公兒 (三)</td> <td rowspan="2">鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.2169)</td> <td>鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(附) (0.1030)</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附) (0.1139)</td> </tr> <tr> <td>機 (四)(市 (三) 西南 側)</td> <td>機關用地 (0.1341)</td> <td>住宅區(附) (0.1341)</td> </tr> <tr> <td>市 (三)</td> <td>市場用地 (0.0753)</td> <td>住宅區(附) (0.0753)</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公兒 (三)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.2169)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(附) (0.1030)	住宅區(附) (0.1139)	機 (四)(市 (三) 西南 側)	機關用地 (0.1341)	住宅區(附) (0.1341)	市 (三)	市場用地 (0.0753)	住宅區(附) (0.0753)
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																
公兒 (三)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地 (0.2169)	鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地(附) (0.1030)																
		住宅區(附) (0.1139)																
機 (四)(市 (三) 西南 側)	機關用地 (0.1341)	住宅區(附) (0.1341)																
市 (三)	市場用地 (0.0753)	住宅區(附) (0.0753)																

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
						(計畫 區東 南側)			
						道路 (機 (四) 、市 (三) 周邊)	道路用地 (0.1219)	道路用地 (附) (0.1219)	
						如上	--	附帶條件 2 1. 本案應以 公辦市地 重劃方式 辦理整體 開發。 2. 本案市地 重劃範圍 包含公兒 (三)用 地、市 (三)用 地、機 (四)用地 及周邊細 部計畫道 路用地部 分範圍。 3. 重劃範圍 折價抵付 共同負擔	

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	變更理由				
								之土地，合計面積以 45%土地為原則。	
						修正後變更理由： 1. <u>公兒(三)、機(四)、市(三)用地</u> 經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經市場處確認已無使用需求。 3. <u>公兒(三)用地</u> 保留部分作為鄰里公園兼兒童遊樂場用地，其餘土地考量周邊土地使用分區性質之相容性、區位及基地規模使用特性，劃設為住宅區。 4. <u>機(四)、市(三)用地</u> 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並考量通行需求納入鄰近道路用地併同辦理。 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。 【第 4 次小組審議通過】			
細計畫變 5-2	細計畫變 4-2	停(二)(機(三)西側)	停車場用地 (0.1846)	住宅區(附) (0.0307) 綠地用地(附) (0.1211) 道路用地(附) (0.0328)	1. 細部計畫公共設施停(二)、市(二)、機(三)、公兒(二)、瓦斯加壓站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規	修正後通過。 修正理由： 1. 配合公展編號變 4 案與變 5-1 案於第 4 次市小組決議整併，爰調整本案新編號為變 4-2 案、 <u>附帶條件編號</u> 為附帶條件 3。 2. 考量瓦斯加壓站用地現況有一			依市都委會專案小組初步建議意見通過。

公展編號	新編號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議	
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由			
		市(二) (機(三) 西側)	市場用地 (0.1695)	住宅區(附) (0.0323) 綠地用地(附) (0.0332) 道路用地(附) (0.1040)	模及基地條件等面向,符合納入整體開發標之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區並視其公共設施需求劃設綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用計及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍	處天然水路(塔寮溪),配合市府水利局建議維持該天然水路,爰調整本案規劃配置。 3. 另配合前開瓦斯加壓站用地方案調整,考量本案財務可行性,爰併同調整停(二)、市(二)、公兒(二)之配置,並納入公兒(二)西側計畫道路之一半,以保障變更後住宅區未來建築及通行之權利。 修正內容如下:		
道路 (停(二)、 市(二) 周邊)	道路用地 (0.1224)	住宅區(附) (0.0638) 道路用地(附) (0.0586)						
機(三) (停二用 地東側)	機關用地 (0.1886)	住宅區(附) (0.1886)						
公兒 (二) (機三用 地西側)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場 (0.2003)	鄰里公園兼兒 童遊樂場(附) (0.2003)						
瓦	瓦斯加壓 站 (1.4101)	住宅區(附) (1.1182)	綠地用地(附) (0.0482) 道路用地(附) (0.2437)					
		住宅區(附) (0.0742)						
如上	--	附帶條件4 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。	停車場用 地 (0.1846)	住宅區(附) (0.0761) 綠地用地 (附) (0.0761) 道路用地 (附) (0.0343)				停 (二) (機 (三) 西側)

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容			市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議	
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
				2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(二)用地、市(二)用地及周邊道路用地、機(三)用地、公兒(二)、瓦用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。		道路(停(二)、市(二)周邊) 機(三)(停二用地東側) 公兒(二)(機三用地西側) 公兒(二)西側道路 瓦	道路用地(0.1224) 機關用地(0.1886) 鄰里公園兼兒童遊樂場(0.2003) 道路用地(0.0311) 瓦斯加壓站用地1.4101	住宅區(附)(0.0638) 道路用地(附)(0.0586) 住宅區(附)(0.1886) 住宅區(附)(0.1007) 鄰里公園兼兒童遊樂場(附)(0.0996) 道路用地(附)(0.0311) 住宅區(附)(0.9585) 綠地用地(附)(0.0959) 道路用地(附)(0.2437)	

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
								<u>公園用地</u> (附) (0.1120)	
						如上	--	附帶條件 3 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(二)用地、市(二)用地及周邊道路用地、機(三)用地、公兒(二)、 <u>公兒(二)西側道路用地一半</u> 、瓦用地完整範圍。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，	

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議			
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由					
						<table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td>合計面積 以 45%土 地為原 則。</td> </tr> </table> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 細部計畫公共設施停(二)、市(二)、機(三)、公兒(二)、瓦斯加壓站用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求，惟瓦斯加壓站用地現況有一處天然水路(塔寮溪)，配合市府水利局建議，維持該天然水路。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區並視其公共設施需求劃設<u>公園用地</u>、<u>綠地用地</u>、<u>鄰里公園兼兒童遊樂場用地</u>及<u>道路用地</u>。 4. 考量公兒(二)變更後之住宅區(附)未來建築及通行權利，將鄰接之西側未開闢計畫道路一半納入本案整體開發範圍。 5. 以市地重劃方式辦理整體開發。 6. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。 <p>【第 4 次小組審議通過】</p>			合計面積 以 45%土 地為原 則。	
		合計面積 以 45%土 地為原 則。								

公展編號	新編號	公展草案變更內容			市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議	
		位置	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			變更理由
細計變 5-3	細計變 4-3	停(一) (三多國小西側)	停車場用地 (0.1995)	住宅區(附) (0.1257) 綠地用地兼供 道路使用(附) (0.0234) 綠地用地(附) (0.0504)	1. 公共設施停(一)用地經檢討權屬、使用現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標之處理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施需求，劃設綠地用地及綠地用地兼供道路使用。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。	1. 照案通過。 2. 配合公展編號變4案與變5-1案於第4次市小組決議整併，爰調整本案新編號為變4-3案、 附帶條件編號 為附帶條件4。 【第3次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
		如上	--	附帶條件5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含細部計畫停(一)完整用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。			
細計變 5-4	細計變 4-4	公(一) (武林國小南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) (0.7092)	1. 細部計畫公共設施公(一)、公兒(四)用地經檢討權屬、使用	修正後通過。 修正理由： 1. 配合公展編號變4案與變5-1案於第4次市小組決議整併，爰調	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

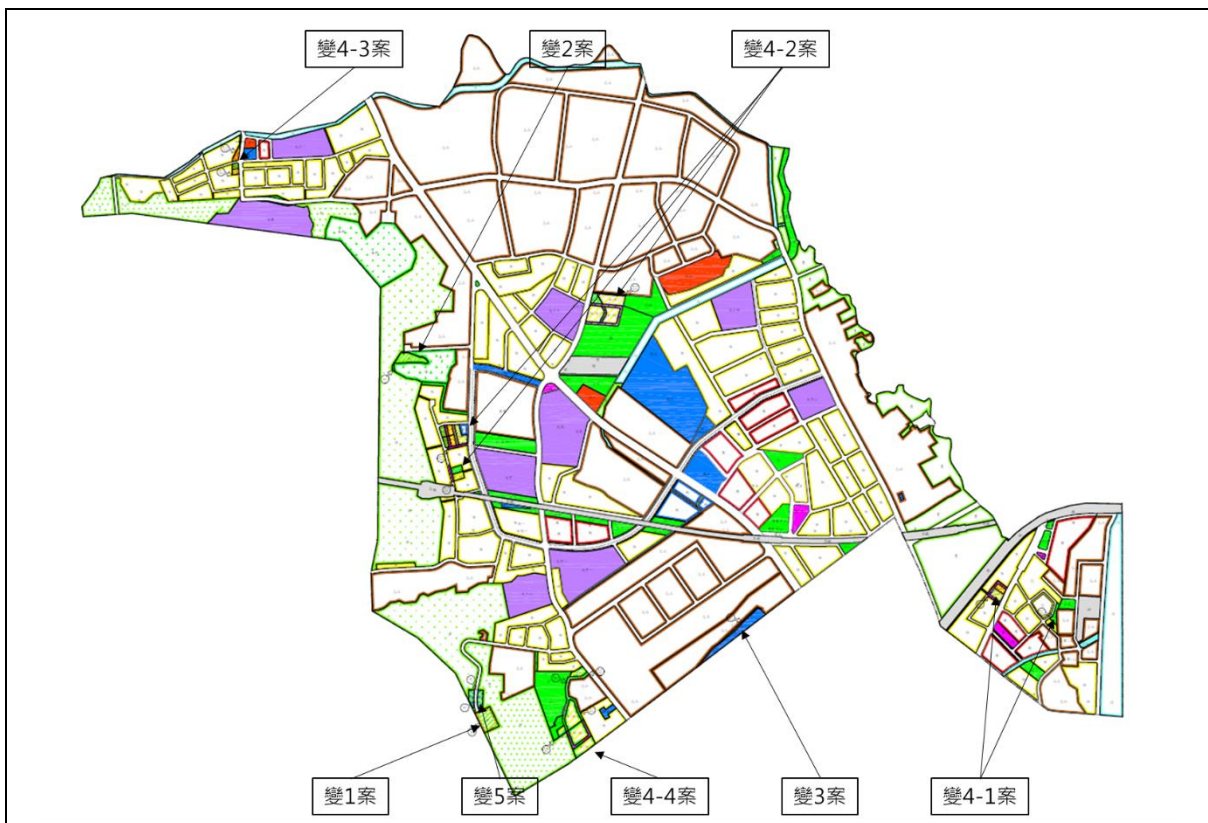
公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由																		
				公園用地(附) (0.1414)	現況、私有地規模及基地條件等面向，符合納入整體開發標的之處理類型。	2. 山崩地滑區位緊鄰本案變更後西側之住宅區，考量該地區之安全性，爰調整本案之配置。 修正內容如下：																	
				道路用地(附) (0.3393)																			
		公兒 (四) (武林國 小南側)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場 (0.8124)	住宅區(附) (0.5422)	2. 相關用地經主管機關確認已無使用需求。																		
				道路用地(附) (0.2702)																			
		如上	--	附帶條件 6 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍包含公兒(四)完整用地、公(一)部分用地。 3. 重劃範圍折價抵付共同負擔之土地，合計面積以45%土地為原則。	3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並視其公共設施用地需求，將其變更為公園用地及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公共設施服務範圍。																		
								<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">公 (一) (武林 國小 南側)</td> <td rowspan="3">公園用地 (1.1899)</td> <td>住宅區(附) (0.6195)</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (附) (0.2373)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (附) (0.3331)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公兒 (四) (武林 國小 南側)</td> <td rowspan="2">鄰里公園 兼兒童遊 樂場 (0.8124)</td> <td>住宅區(附) (0.6487)</td> </tr> <tr> <td>道路用地 (附) (0.1637)</td> </tr> <tr> <td>如上</td> <td>--</td> <td>附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍</td> </tr> </tbody> </table>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	公 (一) (武林 國小 南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) (0.6195)	公園用地 (附) (0.2373)	道路用地 (附) (0.3331)	公兒 (四) (武林 國小 南側)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場 (0.8124)	住宅區(附) (0.6487)	道路用地 (附) (0.1637)	如上	--	附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)																					
公 (一) (武林 國小 南側)	公園用地 (1.1899)	住宅區(附) (0.6195)																					
		公園用地 (附) (0.2373)																					
		道路用地 (附) (0.3331)																					
公兒 (四) (武林 國小 南側)	鄰里公園 兼兒童遊 樂場 (0.8124)	住宅區(附) (0.6487)																					
		道路用地 (附) (0.1637)																					
如上	--	附帶條件 5 1. 本案應以公辦市地重劃方式辦理整體開發。 2. 本案市地重劃範圍																					

公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由				
								包含公兒 (四)完整 用地、公 (一)部分 用地。 3. 重劃範圍 折價抵付 共同負擔 之土地，合 計面積以 45%土地為 原則。	
						修正後變更理由： 1. 細部計畫公共設施公(一)、公兒 (四)用地經檢討權屬、使用現 況、私有地規模及基地條件等面 向，符合納入整體開發標的之處 理類型。 2. 相關用地經主管機關確認已無 使用需求。 3. 參酌毗鄰分區變更為住宅區，並 視其公共設施用地需求，將其變 更為公園用地及道路用地。 4. 以市地重劃方式辦理整體開發。 5. 變更後不影響原五項開放性公 共設施服務範圍。 【第4次小組審議通過】			
細計 變 6	細計 變 5	機(九) (武林國 小西南	機關用地 (0.2438)	保護區 (0.2438)	機(九)用地於 68 年 4 月 9 日樹林 三多里地區都市	1. 照案通過。 2. 配合公展編號變 4 案與變 5-1 案 於第 4 次市小組決議整併，爰調		依本次提會方案及簡報內容通過。 修正說明：因變更理由中之都市計	

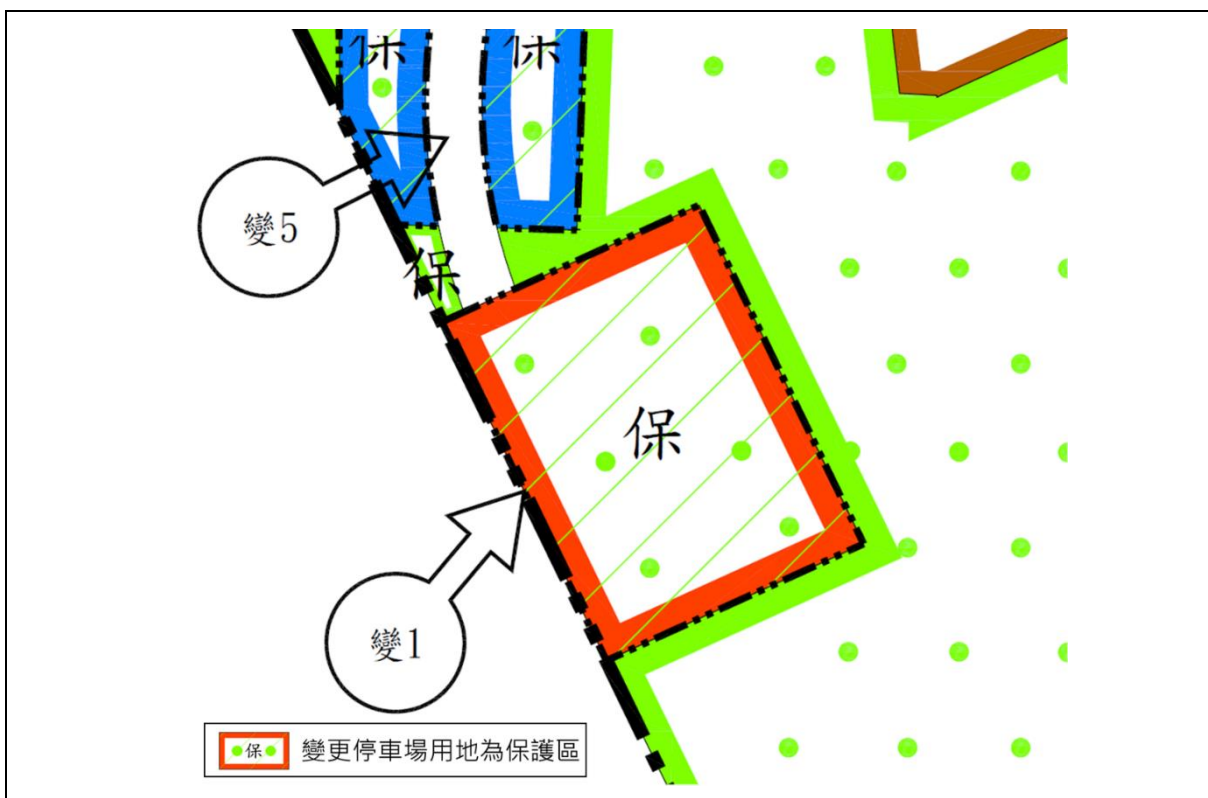
公展 編號	新編 號	公展草案變更內容				市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議						
		位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	變更理由								
		側)			計畫中劃設為保護區，後於79年9月27日第一次通盤檢討為設置自來水配水池而變更，現已無求，同時因坡度陡峭，亦無法解編作為建地開發，故恢復為原分區保護區。	<p>整本案新編號為變5案。 【第3次小組審議通過】</p>	<p>畫發布實施日期及案名誤植，爰修正變更理由，並完整其論述。</p> <p>修正後變更內容：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>原計畫 (公頃)</th> <th>新計畫 (公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機(九) (武林 國小西 南側)</td> <td>機關用地 (0.2438)</td> <td>保護區 (0.2438)</td> </tr> </tbody> </table> <p>修正後變更理由： 機(九)用地於68年4月19日「樹林鎮三多里地區都市計畫」案中劃設為保護區，後於76年3月27日「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」案為設置自來水配水池而變更為機關用地，後於107年辦理樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)之主要計畫與細部計畫拆離作業時，將其劃設為細部計畫公共設施之機關用地(主要計畫為保護區)，現考量已無使用需求，同時因坡度陡峭，亦無法解編作為建地開發，故恢復為原分區保護區。</p>	位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	機(九) (武林 國小西 南側)	機關用地 (0.2438)	保護區 (0.2438)
位置	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)											
機(九) (武林 國小西 南側)	機關用地 (0.2438)	保護區 (0.2438)											

註：1.凡本次檢討未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應依核定圖辦理實地分割測量面積為準。



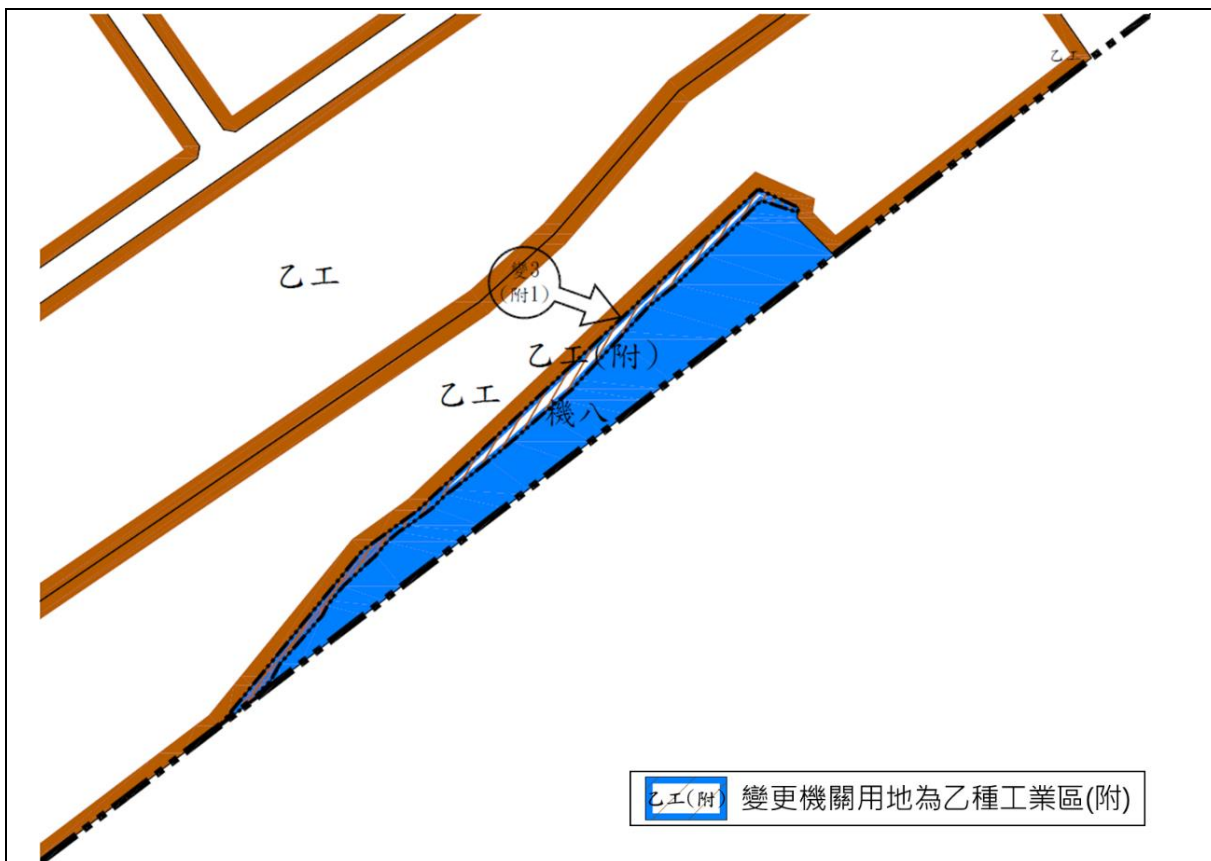
圖一「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案示意图



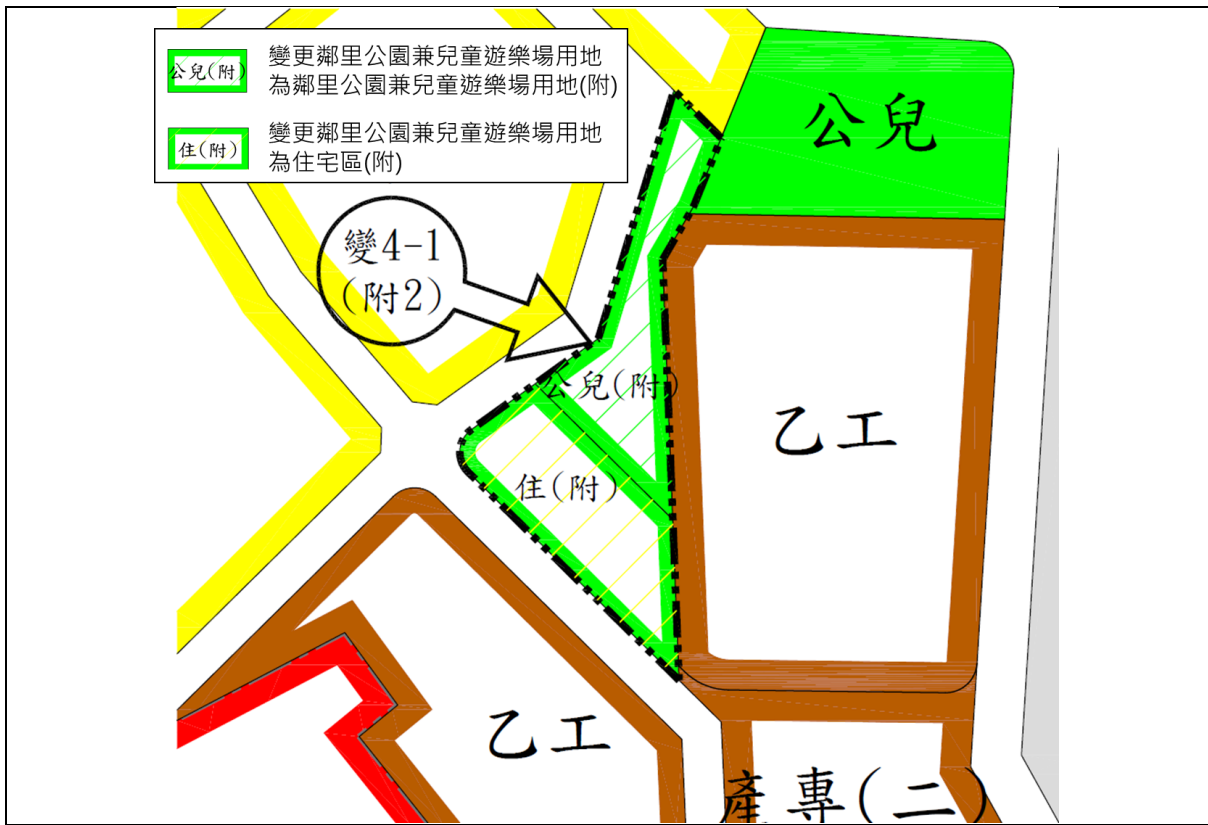
圖二「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變1案變更示意圖



圖三「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變2案變更示意圖



圖四「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變3案變更示意圖



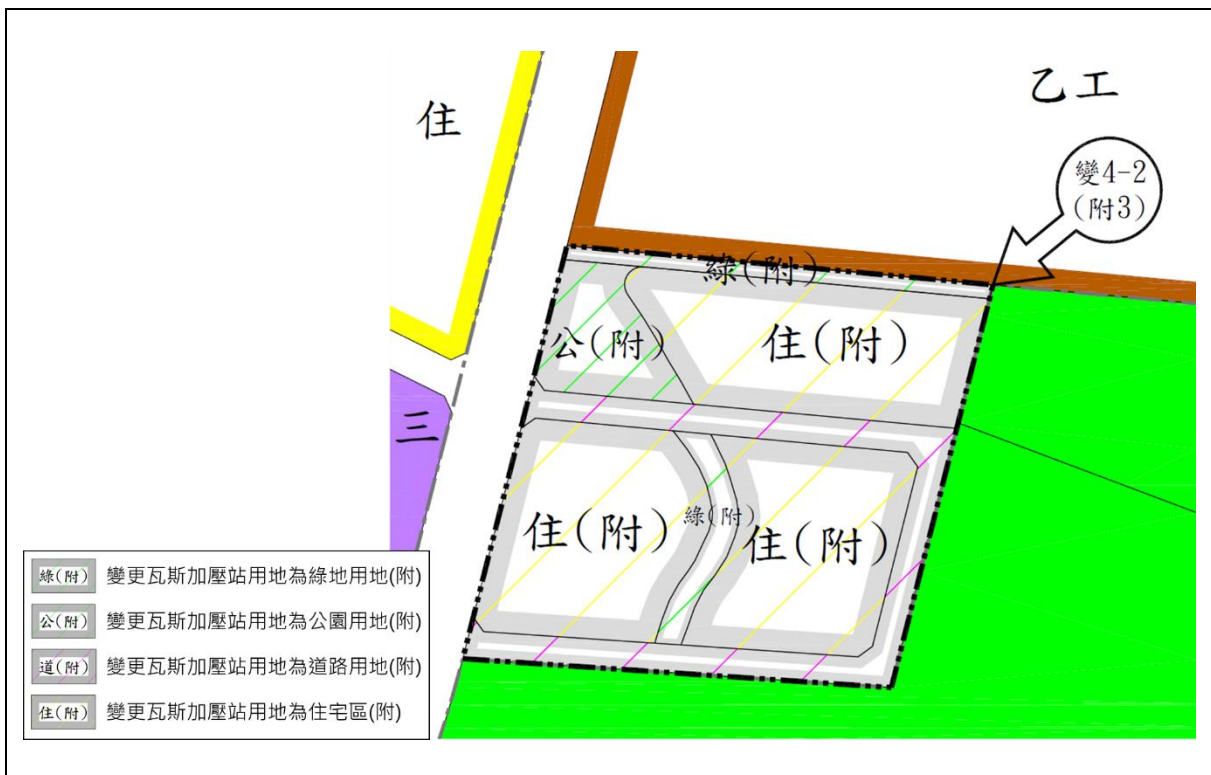
圖五「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-1 案變更示意圖-1



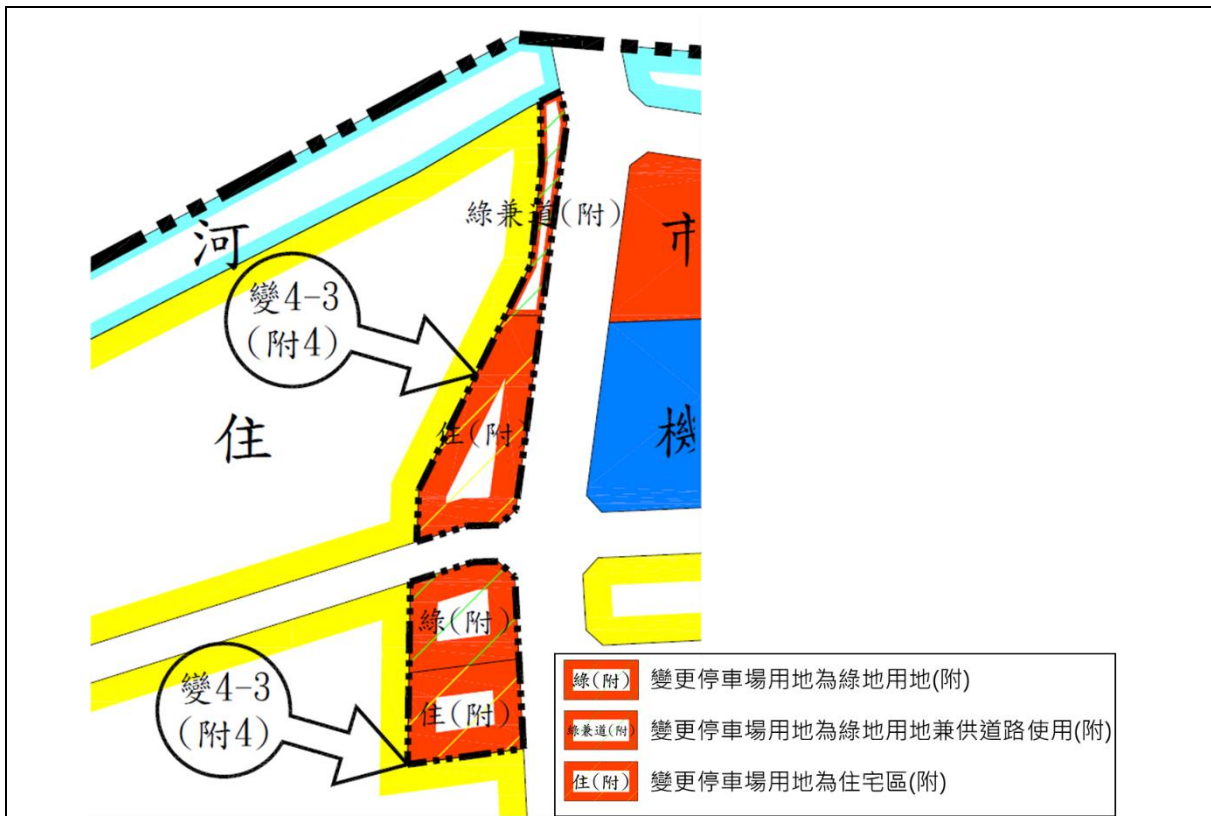
圖六「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-1 案變更示意圖-2



圖七「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-2 案變更示意圖-1



圖八「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-2 案變更示意圖-2



圖九「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-3 案變更示意圖



圖十「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案變 4-4 案變更示意圖

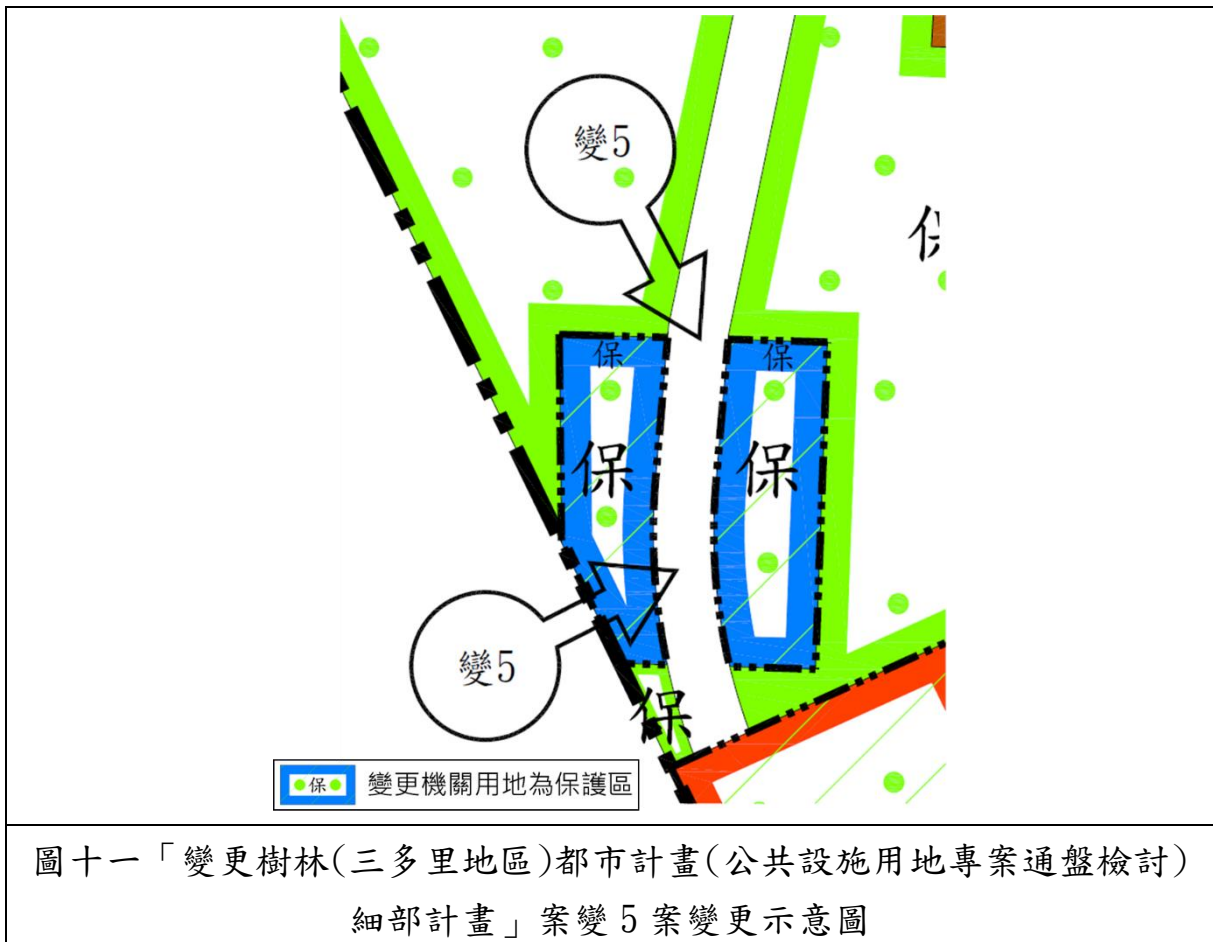


表 2 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案土地使用分區管制要點修正前後條文對照表

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議				
<p>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。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>				
<p>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。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之細部計畫範圍。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>				
<p>三、各土地使用分區及公共設施用地除依施行細則及其他相關法令有訂定者外，其餘依下列規定。</p> <table border="1" data-bbox="114 1066 770 1362"> <thead> <tr> <th data-bbox="114 1066 333 1153">土地使用分區 種類</th> <th data-bbox="333 1066 770 1153">容許使用 內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="114 1153 333 1362"> <p>電信專用區</p> </td> <td data-bbox="333 1153 770 1362"> <p>電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區 種類	容許使用 內容	<p>電信專用區</p>	<p>電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用分區 種類	容許使用 內容						
<p>電信專用區</p>	<p>電信專用區應依都市計畫法新北市施行細則第 34 條之第 1 項第 1 至第 4 款規定辦理，不得做第 5 款商業及服務業之使用。</p>						

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																																					
四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	修正理由： 配合細部計畫變更案中公展編號第 4 案(新編號第 4-1 案)方案調整後，無涉乙種工業區(再)(附)，爰刪除乙種工業區(再)(附)之相關規定。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。																																					
<table border="1" data-bbox="94 336 786 663"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td rowspan="3">依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	商業區	320%	乙種工業區	210%	產業專用區	50%	250%	<table border="1" data-bbox="786 336 1402 663"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>115.5%</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區(附)	50%	200%	商業區	依施行細則規定辦理	320%	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%	乙種工業區(附)	60%	210%	乙種工業區(再)(附)	60%	115.5%	產業專用區	50%	250%	修正後條文： 四、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：	
土地使用分區	建蔽率	容積率																																						
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																						
商業區		320%																																						
乙種工業區		210%																																						
產業專用區	50%	250%																																						
土地使用分區	建蔽率	容積率																																						
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																						
住宅區(附)	50%	200%																																						
商業區	依施行細則規定辦理	320%																																						
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%																																						
乙種工業區(附)	60%	210%																																						
乙種工業區(再)(附)	60%	115.5%																																						
產業專用區	50%	250%																																						
	<p data-bbox="842 967 1402 1294"> <u>乙種工業區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之 1.4 倍。</u> <u>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高者計算)x45%。</u> </p> <p data-bbox="786 1390 943 1422">變更理由：</p>	<table border="1" data-bbox="1402 663 1944 1294"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(附)</td> <td>60%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區(再)(附)</td> <td>60%</td> <td>115.5%</td> </tr> <tr> <td>產業專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1447 1302 1944 1461"> <u>乙種工業區(再發展區)建築物改建、增建或拆除後以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%；捐獻代金之數額由新北市政府</u> </p>	土地使用分區	建蔽率	容積率	住宅區	依施行細則規定辦理	200%	住宅區(附)	50%	200%	商業區	依施行細則規定辦理	320%	乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%	乙種工業區(附)	60%	210%	乙種工業區(再)(附)	60%	115.5%	產業專用區	50%	250%														
土地使用分區	建蔽率	容積率																																						
住宅區	依施行細則規定辦理	200%																																						
住宅區(附)	50%	200%																																						
商業區	依施行細則規定辦理	320%																																						
乙種工業區	依施行細則規定辦理	210%																																						
乙種工業區(附)	60%	210%																																						
乙種工業區(再)(附)	60%	115.5%																																						
產業專用區	50%	250%																																						

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議																						
	<p>配合本次變更案新增住宅區(附)、乙種工業區(附)、乙種工業區(再)(附)於本條文新增相關管制規定。</p>	<p><u>府委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，查估所需費用，由申請人負擔，但其捐獻數額不得低於毗鄰之乙種工業區公告土地現值之1.4倍。</u> <u>捐獻代金之數額=三家以上專業估價者查估基地之價格(取最高者計算)x45%。</u></p> <p>修正後變更理由： 配合本次變更案新增住宅區(附)、乙種工業區(附)、乙種工業區(再)(附)於本條文新增相關管制規定。</p>																							
<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="114 887 770 1054"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>150%</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施用地	建蔽率	容積率	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	變電所用地	150%	<p>五、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="797 887 1391 1259"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>變電所用地</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>公園用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>變更理由： 配合本次變更案新增公園用地(附)、鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)，於本條文新增相關管制規定。</p>	公共設施用地	建蔽率	容積率	市場用地	依施行細則規定辦理	240%	變電所用地	150%	公園用地(附)	15%	30%	鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
公共設施用地	建蔽率	容積率																							
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																							
變電所用地		150%																							
公共設施用地	建蔽率	容積率																							
市場用地	依施行細則規定辦理	240%																							
變電所用地		150%																							
公園用地(附)	15%	30%																							
鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附)	15%	30%																							

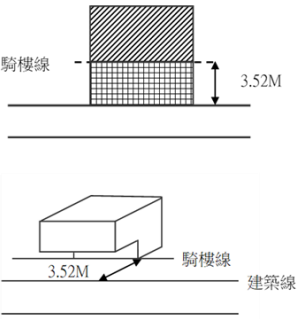
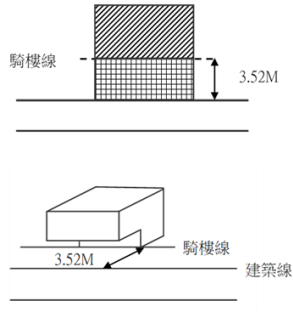
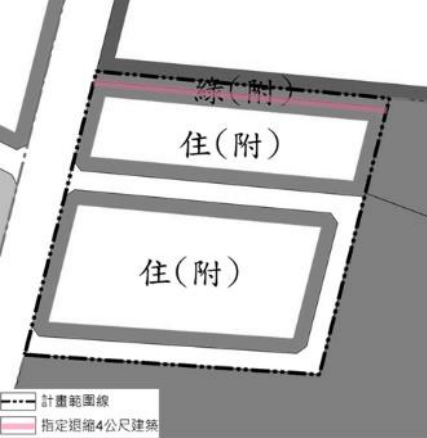
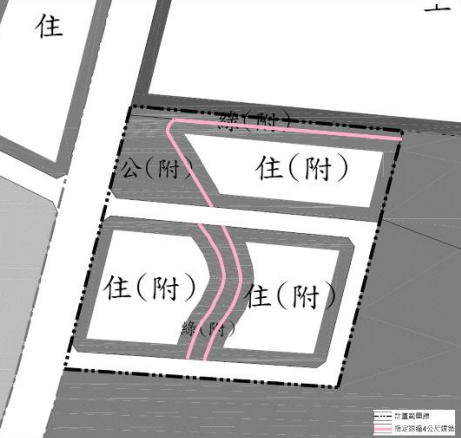
現行條文			公開展覽條文內容			市都委會專案小組 初步建議意見			市都委會決議																		
<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度 (公尺)</th> <th>側院淨深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(三)自來水事業專用區退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之公共設施用地規定辦理。</p>			土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)	變電所用地	6.00	3.00	<p>六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度 (公尺)</th> <th>側院淨深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(三)自來水事業專用區退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之公共設施用地規定辦理。</p> <p>(四)除前述規定，其餘應依附圖二規定退縮 4 公尺建築，退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合變更案新增住宅區(附)新增退縮規定。 2. 配合瓦斯加壓站用地變更，另訂退縮規 			土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)	變電所用地	6.00	3.00	<p>修正理由： 配合變更案新編號第 4-2、4-4 案新增退縮規定，爰本次新增附圖三至附圖五退縮留設示意圖。</p> <p>修正後條文： 六、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一)前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院淨深度 (公尺)</th> <th>側院淨深度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變電所用地</td> <td>6.00</td> <td>3.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。【詳見附圖一】</p> <p>(三)自來水事業專用區退縮建築部分依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」之公共設施用地規定辦理。</p>			土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)	變電所用地	6.00	3.00	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)																									
變電所用地	6.00	3.00																									
土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)																									
變電所用地	6.00	3.00																									
土地使用種類	前院淨深度 (公尺)	側院淨深度 (公尺)																									
變電所用地	6.00	3.00																									

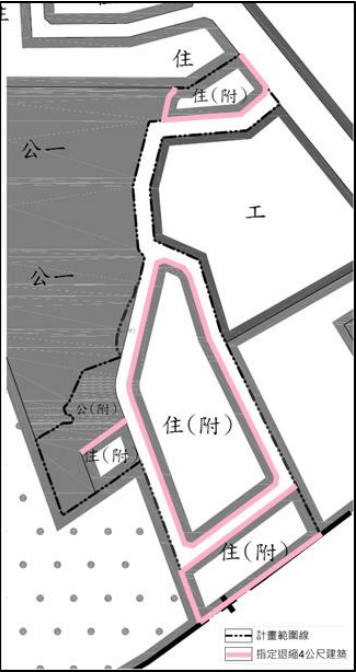
現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>定以適當區隔住宅區(附)及乙種工業區。</p>	<p>(四)除前述規定，其餘應依附圖二、附圖三、附圖四、附圖五規定退縮4公尺建築，退縮建築部分得計入法定空地，惟不得設置圍牆並應開放公眾使用。</p> <p>修正後變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合變更案新增住宅區(附)新增退縮規定。 2. 配合瓦斯加壓站用地變更，另訂退縮規定以適當區隔住宅區(附)與乙種工業區及塔寮溪，作為適當緩衝空間以維住宅區之安寧及安全。 3. 配合新編號變 4-2 案及 4-4 案適度區隔山崩地滑範圍，爰訂退縮規定作為適當緩衝空間以維住宅區之安全。 4. 配合新編號變 4-2 案公兒(二)變更後之住宅區(附)東側人行步道得以與西側計畫道路串聯，爰訂退縮規定。 	
<p>七、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺設置一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。 2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>59 條所述第一類者，每 100 平方公尺設置一機車停車位。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車停車位，其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）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>			
<p>八、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。</p> <p>若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。</p>	維持原條文。	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>九、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。</p> <p>依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。</p>	維持原條文。	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
<p>十、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：</p>	維持原條文。	依公開展覽條文內容通過。	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
<p>折繳代金金額＝公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值＋興建成本＋管理維護經費</p> <p>(一)公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 $=[(\text{捐建容積樓地板面積}/\text{新建建物總容積樓地板面積})\times\text{建築基地面積}]\times\text{申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價}\times 1.4。$</p> <p>(二)興建成本＝捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價。</p> <p>(三)營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。</p> <p>(四)管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。</p> <p>(五)捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。</p>			
<p>十一、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
<p>十二、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 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；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十三、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。 公共設施用地之法定開挖率經都設會審議通過者，得依其決議辦理。</p>	<p>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
<p>十四、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>維持原條文。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
 <p>附圖一 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。</p>	 <p>附圖一 住宅區及住宅區(附)面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。 變更理由： 配合變更案新增住宅區(附)新增退縮規定。</p>	<p>依公開展覽條文內容通過。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>
	 <p>附圖二</p>	 <p>附圖二 退縮留設示意圖。</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	<p>退縮留設示意圖。</p> <p>變更理由： 配合瓦斯加壓站用地變更，另訂退縮規定以適當區隔住宅區(附)及乙種工業區。</p>	<p>變更理由： 配合瓦斯加壓站用地變更，另訂退縮規定以適當區隔住宅區(附)與乙種工業區及塔寮溪，作為適當緩衝空間以維住宅區之安寧及安全。</p>	
		 <p>附圖三 退縮留設示意圖。</p> <p>變更理由：</p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		<p><u>配合新編號變4-4案適度區隔山崩地滑範圍，爰訂退縮規定作為適當緩衝空間以維住宅區之安全。</u></p>	
		 <p>附圖四 <u>退縮留設示意圖。</u> 變更理由： <u>配合新編號變4-2案適度區隔山崩地滑範圍，爰訂退縮規定作為適當緩衝空間以維住宅區之安全。</u></p>	<p>依市都委會專案小組初步建議意見通過。</p>

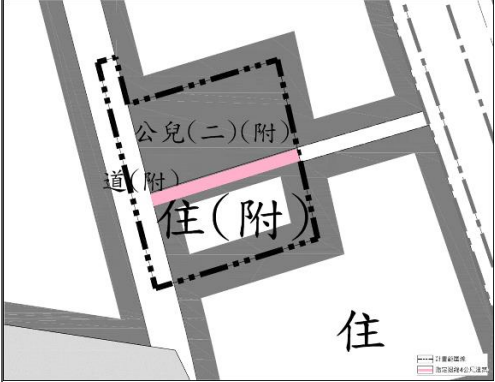
現行條文	公開展覽條文內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		 <p>附圖五 退縮留設示意圖。 變更理由： 配合新編號變4-2案公兒(二)變更後之住宅區(附)東側人行步道得以與西側計畫道路串聯，爰訂退縮規定。</p>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

表 3 「變更樹林(三多里地區)都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫」案公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	張○誠	主計(細計)變 5-4 案 1859 等 20 筆乙工	不符合都市發展及街廓景觀，更沒有超前規劃的前瞻。無視現狀及都市計畫的基本精神。	請酌酌都市發展需要及未來的整體性。將 5-4 的乙工逕行變更為商業區或住宅區	未便採納，理由如下： 乙種工業區非本案檢討標的，若欲變更，建議循個案變更或通盤檢討程序辦理。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
2	張○誠	武林段 1562 等 7 筆地號	大同山需要停車場	建議請保留原計劃用途「停車場」	未便採納，理由如下： 1. 民國 68 年劃設為停車場用地，且緊鄰公園用地，然部分公園用地於民國 75 年變更為保護區，考量地勢陡峭，且停車場用地周邊公園已變更為保護區，主管機關亦無停車場使用之需求，建議維持公展方案變更為保護區。 2. 倘土地所有權人有作停車場需求，後續亦得依「新北市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」申請作停車場使用。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
3	鄧○玲	圳福段 671 地號	該筆土地疑有參與都市更新計劃，疑有相關土地計劃，請協助查明，如果位於該都市更新事業計劃，建議排除配合都市計劃。	如果位於都市更新事業計劃建議排除配合都市更新計劃。	未便採納，理由如下： 陳情位置屬「擬定新北市新莊區新樹段 120 地號等 8 筆土地及樹林區圳福段 669 地號等 13 筆土地(共 21 筆土地)(原 22 筆)都市更新事業計畫案」範圍，該案於 109 年 2 月 20 日公展，惟因於補正期限仍未報府續辦，市府以 111 年 1 月 3 日新北府城更字第 1104665041 號函駁回該案申請，考量前述更新案已遭駁回，故仍維持本次變更內容辦理。	依市府研析意見通過。 【第 4 次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

編號	陳情人	陳情地點	陳情理由	建議事項	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
4	洪○宏	三福段 1445地號	樹林三多地區都市計畫案之「變5-2案」，本1445地號住宅用地被劃入約0.42平方公尺。 訴求：不同意補償，須保持地上建物之原貌。	為人民產權之保障及居家安全，建議規劃設計藍圖應與住家保持適當之安全距離。	酌予採納，理由如下： 有關樹林區三福段1445地號，於111年5月10日本案工作會議經新北市府城鄉發展局都計測量科確認，因土地歷年樁位資料及都市計畫皆未變動，其使用分區現為「部分住宅區部分公園兼兒童遊場用地」，與使用執照(73年使字第179號)之使用分區(住宅區)不一致部分，係因地籍重測之土地經界調整。基於保障合法房屋使用權利及信賴保護原則，本案樹林區三福段1445地號應展繪為「住宅區」，並依本案處理原則將該筆土地剔除於整體開發範圍外。	依市府研析意見通過。 【第4次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。
5	台灣電力股份有限公司	樹林區大安段326-1、764-1、764-14等3筆地號	1. 此3筆土地為台灣電力公司所有。變更後無法與本公司持有之鄰近機關用地合併檢討使用。且國有土地買賣不易亦無法供私人合併使用。 2. 本公司綜合研究所正準備興建研究發展用之大樓，該建照(110樹建字第197號)已於110.4.16核准，預計9月底公告招標。此3筆土地變更後將嚴重影響後續大樓興建時程及預算執行。	維持原使用分區，不列入本次變更範圍內。	酌予採納，理由如下： 經查樹林區大安段326-1、764-1、764-14地號等3筆土地確為台灣電力股份有限公司所有，且該3筆土地已登記於建照110樹建字第00197號，確有使用計畫，應屬本案誤植之情形，故依人陳建議，於本變更案剔除該3筆土地。	依市府研析意見通過。 【第3次小組審議通過】	依市都委會專案小組初步建議意見通過。

案由	變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
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>為解決當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺之問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，穩定住宅市場。蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。</p> <p>經評估新北市社會住宅需求戶數缺口約 3 萬戶，經清查三重區公有土地，本計畫選定五谷王段 266 地號、三重段 456、462 地號等 3 筆土地為社會住宅主要基地，面積 0.8109 公頃，惟考量機關用地十八範圍之完整性，將周邊相同分區之土地納入變更，合計變更面積 0.8982 公頃。</p> <p>綜上，本計畫係因應三重區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項地 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>基地 1 變更範圍為新北市三重區五谷王段 266 地號，惟考量機關用地十八範圍之完整性，將周邊相同分區之土地納入變更，包含五谷王段 268 及部分 267、270 地號等 3 筆土地，變更面積為 0.5699 公頃。基地 2 變更範圍為三重段 456、462 地號等 2 筆土地，變更面積為 0.3283 公頃，合計變更總面積為 0.8982 公頃(詳圖 1)。</p> <p>伍、計畫內容</p> <p>本計畫變更案係變更部分機關用地為機關及社會福利設</p>		

	<p>施用地(詳表 1)。</p> <p>陸、辦理經過</p> <p>一、公開展覽：自 111 年 7 月 29 日起至 111 年 8 月 27 日止公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 29 日、7 月 30 日、7 月 31 日公開刊登於中國時報。</p> <p>二、公開展覽說明會：111 年 8 月 12 日於本市三重區過圳活動中心舉行。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見：無</p> <p>捌、提大會討論事項</p> <p>本案係逕提大會審議案件，依公展內容提會討論，本次提會內容基地 2 配合本案興建社宅基地係依整筆地號之機關用地作變更，爰依土地謄本登記面積修正變更內容(詳表 1)。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</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 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」案變更內容明細表

公展編號	提案編號	公開展覽內容				市都委會決議										
		位置	變更內容		變更理由		本次提會內容									
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)												
1	1	公五十北側	機關用地(0.5699)	機關及社會福利設施用地(0.5699)	1. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原機關需求變更為機關及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 2. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	依公開展覽內容通過。										
2	2	計畫區南側	機關用地(0.3283)	機關及社會福利設施用地(0.3283)	1. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原機關需求變更為機關及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 2. 為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	修正理由： 考量本案興建社宅基地係依整筆地號之機關用地作變更，爰依土地謄本登記面積修正為 0.3277 公頃。 修正後變更內容： <table border="1" data-bbox="997 1220 1353 1568"> <thead> <tr> <th rowspan="2">編號</th> <th rowspan="2">位置</th> <th colspan="2">變更內容</th> </tr> <tr> <th>原計畫(公頃)</th> <th>新計畫(公頃)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>計畫區南側</td> <td>機關用地(0.3277)</td> <td>機關及社會福利設施用地(0.3277)</td> </tr> </tbody> </table> 修正後變更理由： <ol style="list-style-type: none"> 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第 42 條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原機關需求變更為機關及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。 為增進未來社會住宅所 	編號	位置	變更內容		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	2	計畫區南側	機關用地(0.3277)	機關及社會福利設施用地(0.3277)
編號	位置	變更內容														
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)													
2	計畫區南側	機關用地(0.3277)	機關及社會福利設施用地(0.3277)													

公展 編號	提案 編號	公開展覽內容			變更理由	本次提會內容	市都委 會決議
		位置	變更內容				
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)			
						在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。	
備註：1.本案變更範圍以五谷王段 266、268 及部分 267、270 地號、三重段 456、462 地號等土地為準。 2.表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。 3.凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。							

表 2 「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分機關用地為機關及社會福利設施用地）」
實施進度及經費表

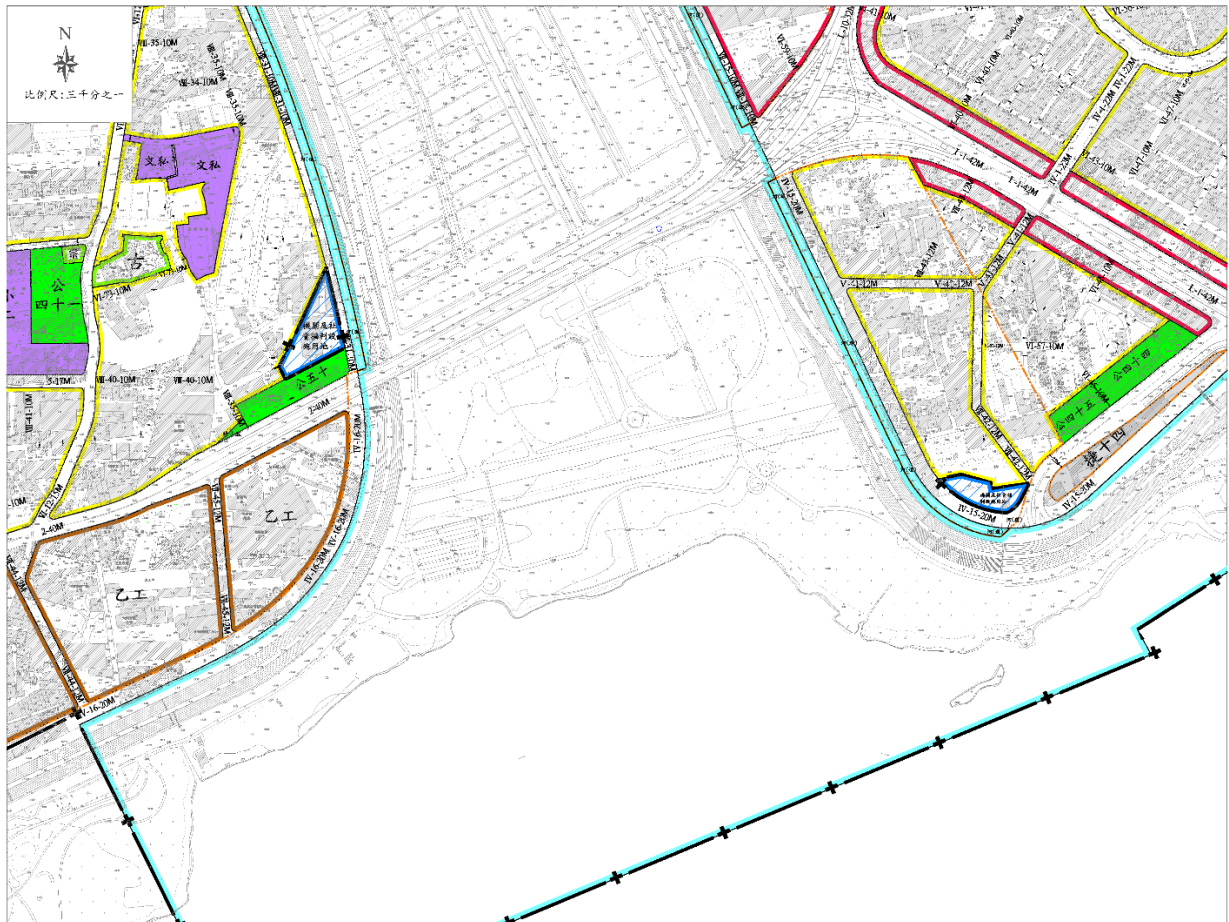
公開展覽內容										本次提會內容										市都委會決議			
項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費						徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費			
機關及社會福利設施用地	0.8982	-	-	-	✓	-	-	4,974,119,528	內政部	115年	由國家住都中心融資	機關及社會福利設施用地	0.8976	-	-	-	✓	✓	-	354,772	內政部	115年	由國家住都中心融資
合計	0.8982							4,974,119,528				合計	0.8976						354,772				

備註：
 1. 表內機關及社會福利設施用地部分屬細部計畫道路(五谷王段 268 及部分 267、270 地號等 3 筆土地)已完成開闢，不納入取得，實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 2. 本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

備註：
 1. 表內機關及社會福利設施用地部分屬細部計畫道路(五谷王段 268 及部分 267、270 地號等 3 筆土地)已完成開闢，不納入取得，實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 2. 其他：依國家住宅及都市更新中心設置條例第 27 條規定辦理。
 3. 本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

市都委會決議

依本次提會內容通過。



計畫圖例：

- 住 住宅區
- 商 商業區
- 乙工 乙種工業區
- 文 文教區
- 古 古蹟保存區
- 河 河川區
- 河 河川區兼供道路使用
- 宗 宗教專用區
- 機 機關用地
- 文小 文小用地
- 私 私立學校用地
- 公 公園用地

- 捷 捷運系統用地
- 道 道路用地
- + 主要計畫範圍線
- 二 二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍線

變更圖例：

- 變 變更機關用地為機關及社會福利設施用地
- + 變更範圍線

註一：本次變更範圍應依據准地號及地政單位境界成果為準。
 註二：本次表揚變更部分依現行計畫為準。
 註三：本圖道路應依新北市建築管理規則標準截角規定，檢討道路截角。
 註四：都市計畫執行應以細部計畫內容為準。

圖 1 「變更大漢溪北都市計畫(三重地區)(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」案變更內容示意圖

資料來源:本計畫繪製，111 年 7 月

案由	變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第四案
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>為解決當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺之問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，穩定住宅市場。蔡總統英文政見提出之「安心住宅計畫」，計畫目標為八年內完成規劃與興建 20 萬戶只租不賣社會住宅，以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。</p> <p>經評估新北市社會住宅需求戶數缺口約 3 萬戶，經清查三重區公有土地，本計畫選定五谷王段 266 地號、三重段 456、462 地號等 3 筆土地為社會住宅主要基地，面積 0.8109 公頃。</p> <p>綜上，本計畫係因應三重區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項地 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。</p> <p>肆、計畫範圍及面積</p> <p>基地 1 變更範圍為新北市三重區五谷王段 266 地號，變更面積為 0.4832 公頃。基地 2 變更範圍為三重段 456、462 地號等 2 筆土地，變更面積為 0.3277 公頃，合計變更總面積為 0.8109 公頃(詳圖 1 及圖 2)。</p> <p>伍、計畫內容</p> <p>為配合興建社會住宅，變更計畫範圍部分機關用地為機關及社會福利設施用地，並訂定土地使用分區管制要點。(詳表 1)。</p> <p>陸、辦理經過</p> <p>一、公開展覽：自 111 年 7 月 29 日起至 111 年 8 月 27 日止公開展覽 30 日，並於 111 年 7 月 29 日、7 月 30 日、7 月 31 日公開刊</p>		

	<p>登於中國時報。</p> <p>二、公開展覽說明會：111年8月12日於本市三重區過圳活動中心舉行。</p> <p>柒、公民或團體陳情意見：無</p> <p>捌、提大會討論事項</p> <p> 本案係逕提大會審議案件，依公展內容提會討論，本計畫變更案係變更部分機關用地為機關及社會福利設施用地，調整後變更內容詳表1。</p> <p>玖、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</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 「變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」
案變更內容明細表

公展 編號	提案 編號	公開展覽內容			市都委會 決議	
		位置	變更內容			變更理由
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	公五十 北側	機關用地 (0.4832)	機關及社會福利 設施用地 (0.4832)	<p>1.本處基地土地權屬為國有財產署，現況為空地，基地緊鄰計畫道路，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第42條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原機關需求變更為機關及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將依住宅法第33條規定，視實際需要保留一定空間作為社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</p>	依公開展覽內容通過。
2	2	計畫區 南側	機關用地 (0.3277)	機關及社會福利 設施用地 (0.3277)	<p>1.本處基地土地權屬為國有財產署，現況為空地，基地緊鄰計畫道路，交通便利，應增益其土地使用效益。</p> <p>2.由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，考量三重地區地狹人稠，又社會住宅屬於都市計畫法第42條指明之社會福利設施，基於公地公用，上開土地併同原機關需求變更為機關及社會福利設施用地，應有其公益性及必要性。</p> <p>3.為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將依住宅法第33條規定，視實際需要保留一定空間作為社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。</p>	依公開展覽內容通過。

公展編號	提案編號	公開展覽內容			市都委會決議	
		位置	變更內容			變更理由
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
3	3	土地使用分區管制要點	無	<p>1. 本計畫之機關及社會福利設施用地除應依本要點規定辦理外，未規定事項仍應依「變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」辦理。</p> <p>2. 機關及社會福利設施用地，建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%，並得依住宅法第33條相關規定辦理。</p> <p>3. 機關及社會福利設施用地應考量未來社宅人口進駐及地區衍生日照、托嬰、托幼等公益設施需求，未來建築規劃時應配合新北市政府需求，提供前開公益空間所需之樓地板面積。</p>	配合新增機關及社會福利設施用地增訂使用強度及容許使用相關規定。	依公開展覽內容通過。
<p>備註：1. 本案變更範圍以三重區五谷王段266地號、三重段456、462等3筆地號土地為準。</p> <p>2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。</p> <p>3. 凡本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。</p>						

表2 「變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」
事業及財務計畫表

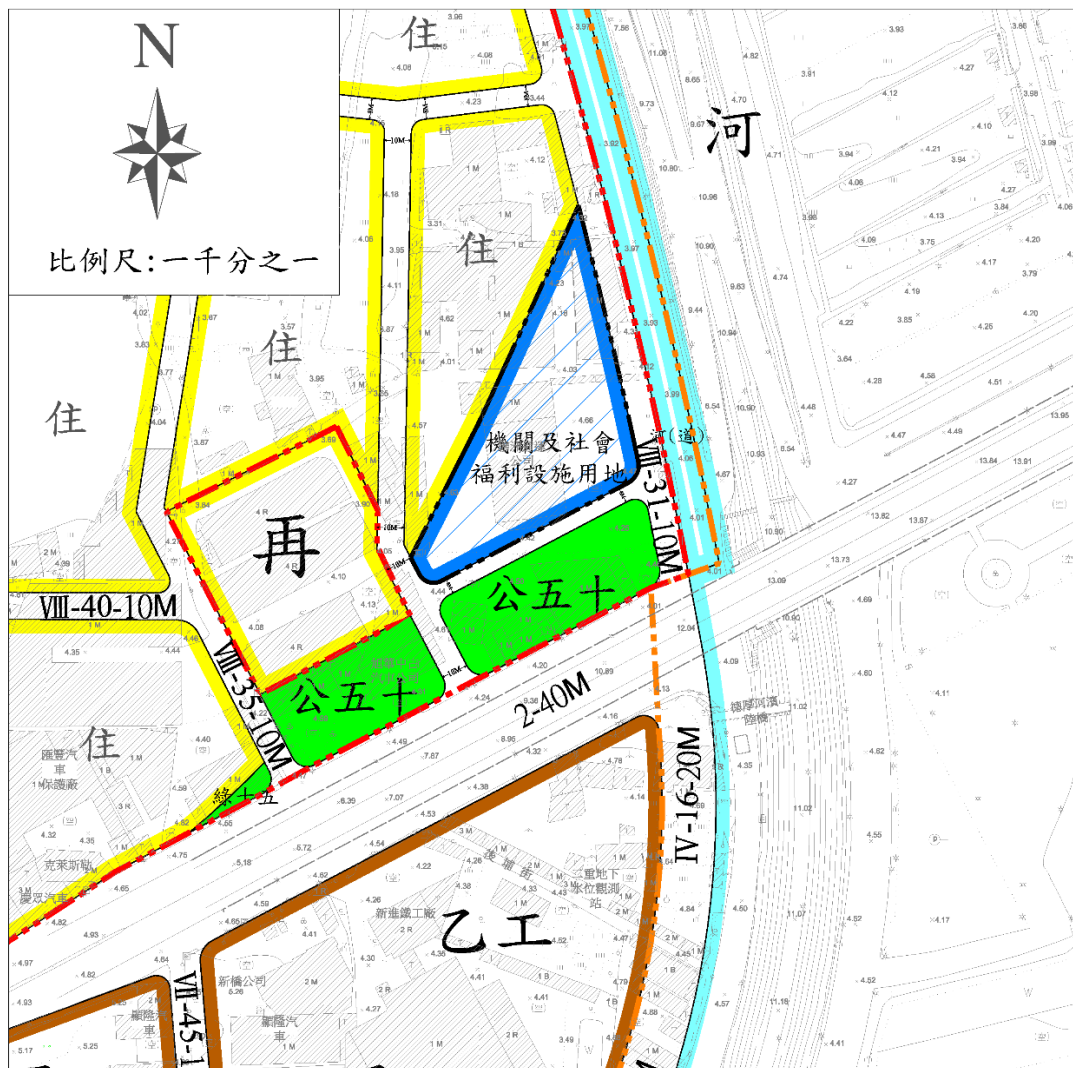
公開展覽內容										本次提會內容										市都委會決議			
項目	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	項目	面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費						徵購	區段徵收	市地重劃	公地撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	工程費			
機關及社會福利設施用地	0.8109	-	-	-	✓	-	-	3,547,726,574	內政部	115年	由國家住宅都市中心融資	機關及社會福利設施用地	0.8109	-	-	-	✓	✓	-	354,772	內政部	115年	由國家住宅都市中心融資
合計	0.8109							3,547,726,574				合計	0.8109						354,772				

備註：
 1. 表內機關及社會福利設施用地部分屬細部計畫道路(五谷王段268及部分267、270地號等3筆土地)已完成開闢，不納入取得，實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 2. 本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

備註：
 1. 表內機關及社會福利設施用地部分屬細部計畫道路(五谷王段268及部分267、270地號等3筆土地)已完成開闢，不納入取得，實際面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 2. 其他：依國家住宅及都市更新中心設置條例第27條規定辦理。
 3. 本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。

市都委會決議

依本次提會內容通過。



計畫圖例：

- 住 住宅區
- 再 住宅區(再發展區)
- 乙工 乙種工業區
- 河 河川區
- 河(道) 河川區兼供道路使用
- 公 公園用地

- 綠 綠地用地
- 道路用地
- 二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍線
- 二重疏洪道兩側附近地區市地重劃範圍線

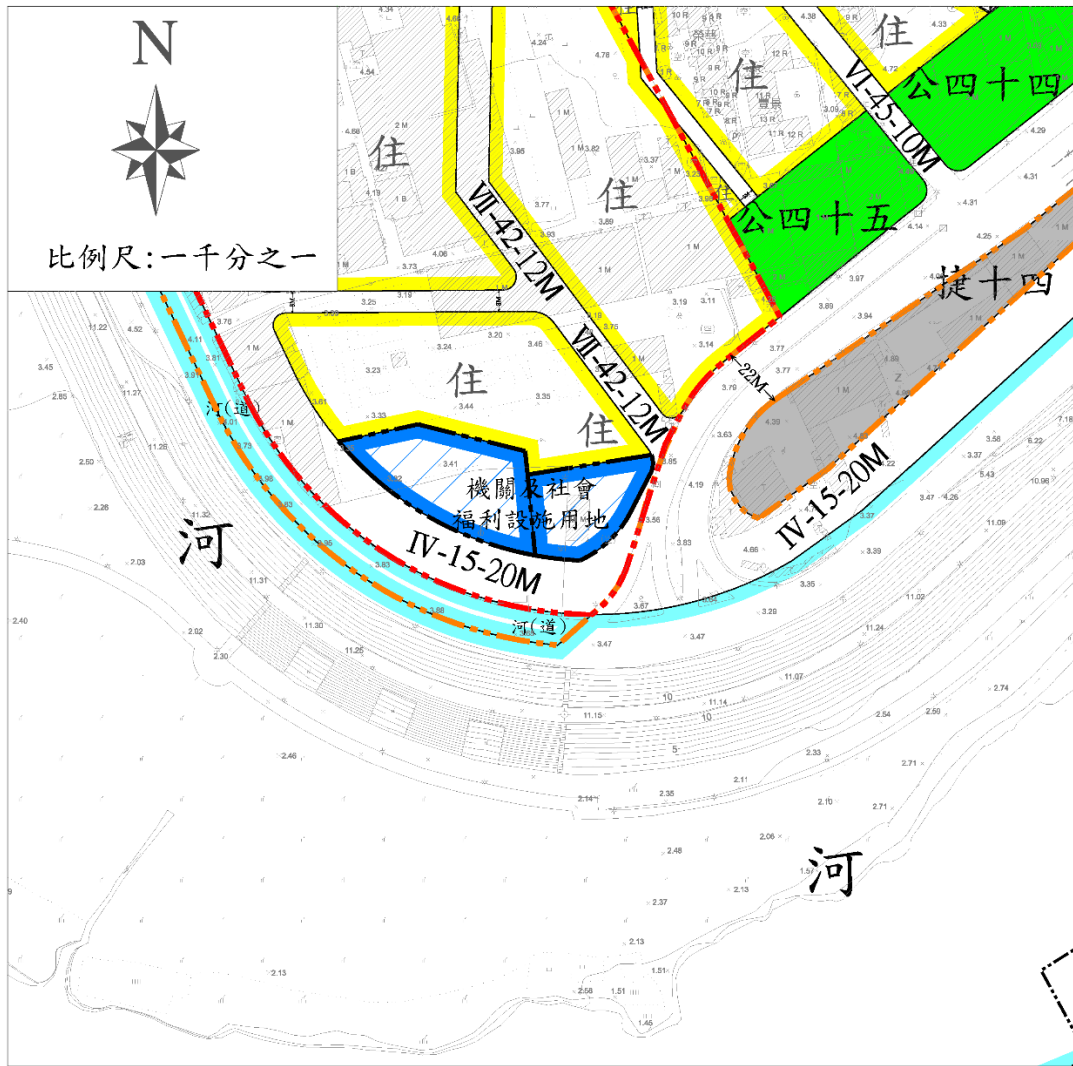
變更圖例：

- 機關及社會福利設施用地 變更機關用地為機關及社會福利設施用地
- 變更範圍線

註一：本次變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。
 註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。
 註三：本案道路應依新北市建築管理規則標準截角規定，檢討道路截角。
 註四：4公尺寬道路係為人行步道用地，無須劃設道路截角。

圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」案變更內容示意圖-基地 1

資料來源:本計畫繪製，111 年 7 月



計畫圖例：

- 住 住宅區
- 河 河川區
- 河(道) 河川區兼供道路使用
- 公 公園用地
- 捷 捷運系統用地
- / / 道路用地

- 細部計畫範圍線
- 二重疏洪道兩側附近地區細部計畫範圍線
- 二重疏洪道兩側附近地區市地重劃範圍線

變更圖例：

- 機關及社會福利設施用地 變更機關用地為機關及社會福利設施用地
- 變更範圍線

註一：本次變更範圍應依核准地號及地政單位鑑界成果為準。
 註二：本次未指明變更部分依現行計畫為準。
 註三：本案道路應依新北市建築管理規則標準截角規定，檢討道路截角。
 註四：4公尺寬道路係為人行步道用地，無須劃設道路截角。

圖 2 「變更三重都市計畫細部計畫(部分機關用地為機關及社會福利設施用地)」案變更內容示意圖-基地 2

資料來源:本計畫繪製，111 年 7 月

案由	變更三重都市計畫細部計畫(部分住宅區為綠地用地)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第五案
說明	<p>壹、擬定機關：新北市政府</p> <p>貳、申請單位：中興電工機械股份有限公司</p> <p>參、法令依據：</p> <p>一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p>二、都市更新條例第 35 條（原第 20 條）</p> <p>肆、計畫緣起：</p> <p>本計畫區位於新北市三重區捷運路 19 巷及重陽路一段 26 巷交叉口東南側，係屬 103 年 9 月 30 日實施「擬定三重都市計畫細部計畫(第一階段)」案計畫範圍之住宅區。本計畫範圍因環境窳陋、生活機能等問題，期透過都市更新改善現有住宅環境機能、美化都市環境景觀、提升居住環境水準。是以本計畫區依都市更新條例規定辦理開發，然因本計畫區土地條件不佳，僅能興建二至三層透天式建築不符效益，計畫區位置如圖 1 所示之 C 基地，故依都市更新條例第 66 條(原第 45 條)，將本計畫區內土地容積移轉至三重區成功段 714、735-1、736、737、738、760、763 及 764 地號等 8 筆土地(如圖 1 所示之 B 基地)，使容積使用最大化。爰本計畫係配合「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」辦理都市計畫變更，將本計畫區(三重區成功段 769 地號土地)之土地使用分區變更為綠地用地。</p> <p>中興電工機械股份有限公司(以下簡稱為申請人)於 102 年 5 月 13 日向新北市政府申請「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」報核(以下簡稱本案)，本案屬相鄰三個以上街廓自行劃定為更新單元(如圖 1 所示)，將一次完成更新且不影響各街廓內相鄰土地開發，並依據上開條例第 66 條(原第 45 條)規定辦理容積移轉，移出容積後之土地權屬登記為新北市政府所有並完成綠美化工程。本案業經 106 年 6 月 29 日通過新北市都市更新審議委員會第 67 次會議審議</p>		

通過，並於民國 107 年 3 月 31 日核定發布實施。

有關本計畫區之權利變換計畫已於民國 107 年 7 月 5 日向新北市政府申請報核，並於民國 110 年 3 月 26 日核定，是以本計畫現依都市更新條例第 35 條(原第 20 條)規定辦理使用分區變更，將住宅區變更為綠地用地，並於前開事業計畫核准使用執照前完成公共設施用地開闢及施作綠美化工程。

伍、計畫位置及範圍：

本計畫區位於新北市三重區捷運路 19 巷及重陽路一段 26 巷交叉口東南側，變更範圍為三重區成功段 769 地號 1 筆土地，土地面積為 200.56 m²，詳圖 1。

陸、變更理由：

本計畫區因土地條件不佳，僅能興建二至三層透天式建築不符效益，故依都市更新條例第 45 條，將計畫區內容積移轉至成功段 714、735-1、736、737、738、760、763 及 764 地號等 8 筆土地，始能使容積使用最大化。

「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」已於民國 107 年 3 月 31 日新北府城更字第 1073532394 號函核定，現依核定函說明五(略以)：「…至三重區成功段 769 地號涉及土地使用分區變更部分，請貴公司於申請權利變換計畫報核時，一併申請變更事業計畫，以都市更新條例第 35 條(原第 20 條)規定辦理都市計畫變更相關程序。」，爰配合辦理都市計畫變更。

柒、變更內容：

有關本計畫之變更內容明細，詳表 1。

捌、事業及財務計畫：

本計畫由開發者自行籌措開發費用並負責興闢，其相關經費來源包含銀行貸款及自有資金，詳表 2。

玖、辦理經過：

一、都市更新事業計畫暨都市計畫變更辦理情形：

- (一) 102 年 5 月 13 日都市更新事業計畫申請報核。
- (二) 107 年 3 月 31 日都市更新事業計畫核定。

	<p>(三) 107年7月5日變更都市更新事業計畫申請。</p> <p>(四) 107年7月5日都市計畫變更申請。</p> <p>(五) 107年12月27日認定符合都市計畫法第27條第1項第2款變更規定。</p> <p>(六) 110年3月26日變更都市更新事業計畫核定。</p> <p>(七) 111年8月5日都市計畫變更公開展覽30日。</p> <p>(八) 111年8月17日都市計畫變更公開展覽說明會。</p> <p>二、公開展覽：</p> <p> 本案自111年8月5日起公開展覽30日，並於111年8月5、6、7日公開刊登於中國時報。</p> <p>三、公開展覽說明會：</p> <p> 本案於111年8月17日下午2時30分整於本市三重區過圳活動中心舉辦說公開說明會。</p> <p>拾、公民或團體陳情意見</p> <p> 本案自公開展覽迄今無收到人民或機關、團體陳情意見。</p> <p>拾壹、以上符合法定程序內容，提請大會審議。</p>
決議	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</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>



圖 1 「變更三重都市計畫細部計畫(部分住宅區為綠地用地)案」變更內容示意圖

表 1 「變更三重都市計畫細部計畫(部分住宅區為綠地用地)案」變更前後內容明細表

公開展覽				變更理由	市都委會決議
序號	位置	變更內容			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	三重區成功段 769 地號	住宅區 (0.0201)	綠地用地 (0.0201)	1. 因土地條件不佳，僅能興建二至三層透天式建築不符效益，故於「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」中，將成功段 769 地號容積調派至成功段 714、735-1、736、737、738、760、763 及 764 地號等 8 筆土地。 2. 依都市更新條例第 35 條(原第 20 條)規定，僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。	依公開展覽內容通過。

公開展覽				變更理由	市都委會決議
序號	位置	變更內容			
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				3. 「擬訂新北市三重區成功段 755 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」已於民國 107 年 3 月 31 日新北府城更字第 1073532394 號函核定，現依核定函說明五所示：「……至三重區成功段 769 地號涉及土地使用分區變更部分，請貴公司於申請權利變換計畫報核時，一併申請變更事業計畫，以都市更新條例第 35 條(原第 20 條)規定辦理都市計畫變更相關程序」，爰配合辦理都市計畫變更。	

註：1. 表內面積應以實際分割測量面積為準；2. 凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準

表 2 變更三重都市計畫(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫(部分住宅區(再發展區)為綠地用地)案財務計畫表

公共設施 種類	面積 (公頃)	土地取得方式					開關經費(萬元)		主辦 單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	公地 撥用	都市 更新	其他	土地 成本	工程 成本			
綠地 用地	0.0201				V		-	220	開發者	本都更案領得 使用執照前	銀行貸款、 自有資金

註：

1. 綠地用地開關工程費用，未來得依開關當期工程物價酌予調整。
2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。