

擬定三重都市計畫
(二重疏洪道兩側附近地區)
細部計畫書

擬定機關：台北縣政府
中華民國九十一年九月

台北縣 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫案	
變 更 法 令 依 據	都市計畫法第 17 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	台北縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人 姓 名	無	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 展 覽	民國 86 年 10 月 13 日至 86 年 11 月 12 日止刊登于 86 年 10 月 13 日工商時報
	公 開 說 明 會	民國 86 年 10 月 28 日於三重市公所舉行
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	89.03.30 第 286 次會議審議通過 90.01.11 第 297 次會議審議通過
	部 級	91.04.02 第 530 次會議審議通過 91.04.30 第 532 次會議審議通過 91.05.28 第 534 次會議審議通過

目 錄

壹、緣起	1
貳、主要計畫之指導	1
一、計畫範圍與面積	1
二、計畫年期	1
三、計畫人口	1
四、土地使用計畫	2
五、公共設施計畫	2
六、開發方式及進度	2
七、其他	2
參、實質發展現況	6
一、人口成長分析	6
二、土地使用現況	6
肆、規劃分析	6
一、原有都市計畫圖之轉繪	6
二、規劃原則構想	6
三、公共設施需求分析	7
伍、課題與對策	7
陸、計畫內容	13
一、計畫範圍與面積	13
二、計畫年期	13
三、計畫人口與居住密度	13
四、土地使用計畫	13
五、公共設施計畫	14
六、道路系統計畫	14
七、公園及綠地系統計畫	14
八、都市防災計畫	15
九、土地使用分區管制要點	15
十、都市設計	15
十一、其他配合措施	15
柒、事業及財務計畫	24
一、再發展區	24
二、市地重劃區	24
捌、計畫效益	24

附錄一	擬定三重（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	27
附錄二	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地）區管制要點	33

表 目 錄

表一	三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用計畫面積表 .	4
表二	三重市及本細部計畫區歷年人口成長統計表.....	8
表三	三重（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用現況面積表.....	10
表四	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公共設施用地需求推估表	12
表五	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫土地使用計畫面積分配表	16
表六	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公共設施編號明細表	18
表七	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫道路編號明細表	19
表八	擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫事業及財務計畫表	25
表九	擬定三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫市地重劃負擔分析表	26

圖 目 錄

圖一	二重疏洪道兩側附近地區地理位置示意圖.....	3
圖二	三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）主要計畫示意圖.....	5
圖三	三重市歷年人口成長分析圖.....	9
圖四	二重疏洪道兩側附近地區歷年人口成長分析圖.....	9
圖五	三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用現況示意圖	11
圖六	三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫示意圖.....	17
圖七	三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫道路系統示意圖....	21
圖八	三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公園及綠地系統示意圖	22
圖九	三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫都市防災路線示意圖	23

壹、緣起

本計畫區係屬台北縣政府以 80.11.9 八北府工都字第 340675 號公告發布實施之「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」內之變更內容明細表編號十五，該變更案係為「1. 配合三重市發展需要，酌予補足原都市計畫公共設施用地之不足。2. 洪水平原一級管制區部分既經公告變更為二級管制區，宜變更為都市發展用地。」而將本計畫區之原洪水平原一級管制區、混合區、學校用地變更為住宅區、工業區、保存區、機關、公園、學校（含私立清傳商職）、市場、道路等分區用地。並以附帶條件規定「1. 除台一號道路以南及二省道以北（原頂崁都市計畫範圍之工業區）恢復為工業區外，其餘規劃為住宅社區，並於擬定該地區細部計畫時應酌予劃設必要之公共及公用設施用地。2. 以市地重劃方式開發，並提供 45% 之土地作公共設施用地為原則，若無法徵得地主同意，則改以區段徵收或暫不開發，以健全都市發展。」

由於主要計畫中敘明本案應另行擬定細部計畫，本次即依據主要計畫規定擬定細部計畫。由於擬定時，部分內容涉及主要計畫變更，故本次擬定細部計畫前，亦另案辦理變更主要計畫。

貳、主要計畫之指導

現將主要計畫規定內容敘述於後（由於本次擬定細部計畫時，涉及變更主要計畫，本節所述主要計畫規定內容，係以變更後之主要計畫為準）。

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於二重疏洪道東西兩側附近地區，計畫範圍屬三重市德厚里全部行政轄區及二重里、田安里、光陽里、重明里、福祉里、福德里、成功里、頂崁里、谷王里、五谷里之部分地區，東西側以原都市計畫區為界，南側以淡水河為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積 129.72 公頃，參見圖一。

二、計畫年期

主要計畫以民國 85 年為計畫目標年。

三、計畫人口

「變更三重都市計畫（第一次通盤檢討）案」之計畫人口修訂為 400,000 人，居住粗密度訂為每公頃 200 人，依此推計本計畫區容納人口為 14,000 人。

四、土地使用計畫

主要計畫劃設住宅區面積 47.92 公頃、商業區面積 5.18 公頃、工業區面積 42.63 公頃、古蹟保存區面積 0.40 公頃、宗教專用區面積 0.08 公頃、文教區 0.01 公頃、公用事業專用區 2.43 公頃、天然氣事業專用區 0.40 公頃及私立清傳商職用地 1 處面積 1.38 公頃，參見表一、圖二。

五、公共設施計畫

主要計畫劃設機關用地 3 處面積 0.49 公頃、公園用地 3 處面積 2.99 公頃、文小用地 4 處面積 6.27 公頃、文中用地 1 處面積 2.50 公頃、捷運系統用地 1 處面積 0.77 公頃、市場用地 1 處面積 0.38 公頃、道路用地面積 15.89 公頃。

六、開發方式及進度

本計畫區之開發有以下方式：

(一) 再發展區

將全部工業區 42.63 公頃、部分住宅區 7.29 公頃、文教區 0.01 公頃與私立清傳商職用地 1.35 公頃排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區。

(二) 市地重劃區

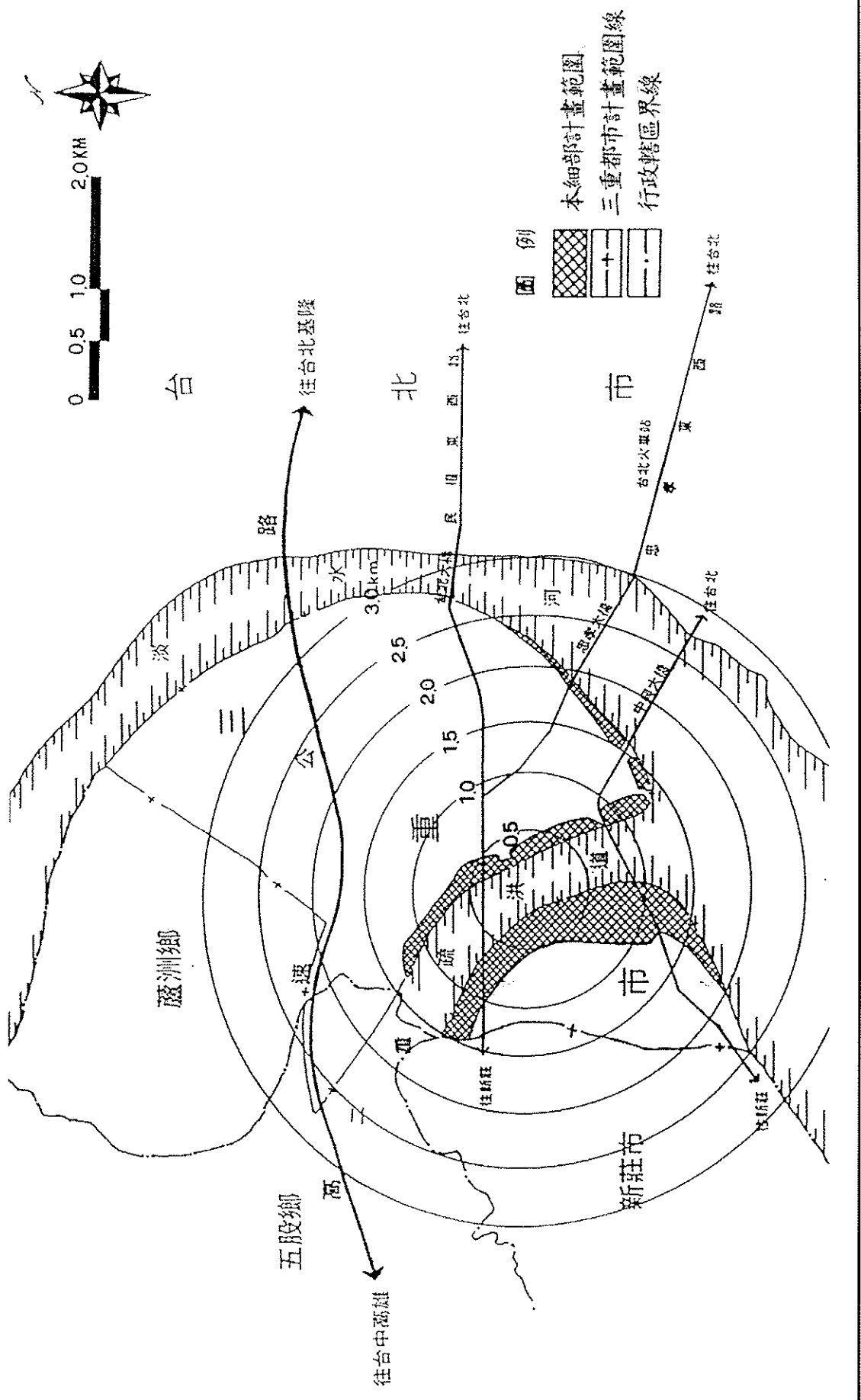
除前述再發展區，以及天然氣事業專用區、古蹟保存區、環河（堤）道路、捷運系統用地外，其餘地區均規定以市地重劃方式開發，市地重劃負擔以 45% 為原則，由台北縣政府或自辦市地重劃委員會於本計畫發布實施后 5 年內開發完成。

本計畫區之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用；若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。

七、其他

區內文小十六學校用地，目前尚未開闢。其未來校園之配置應朝向半公共開放空間方式規劃，學校操場、綠地等開放空間應供當地社區居民使用，以利資源共享並與社區發展結合。

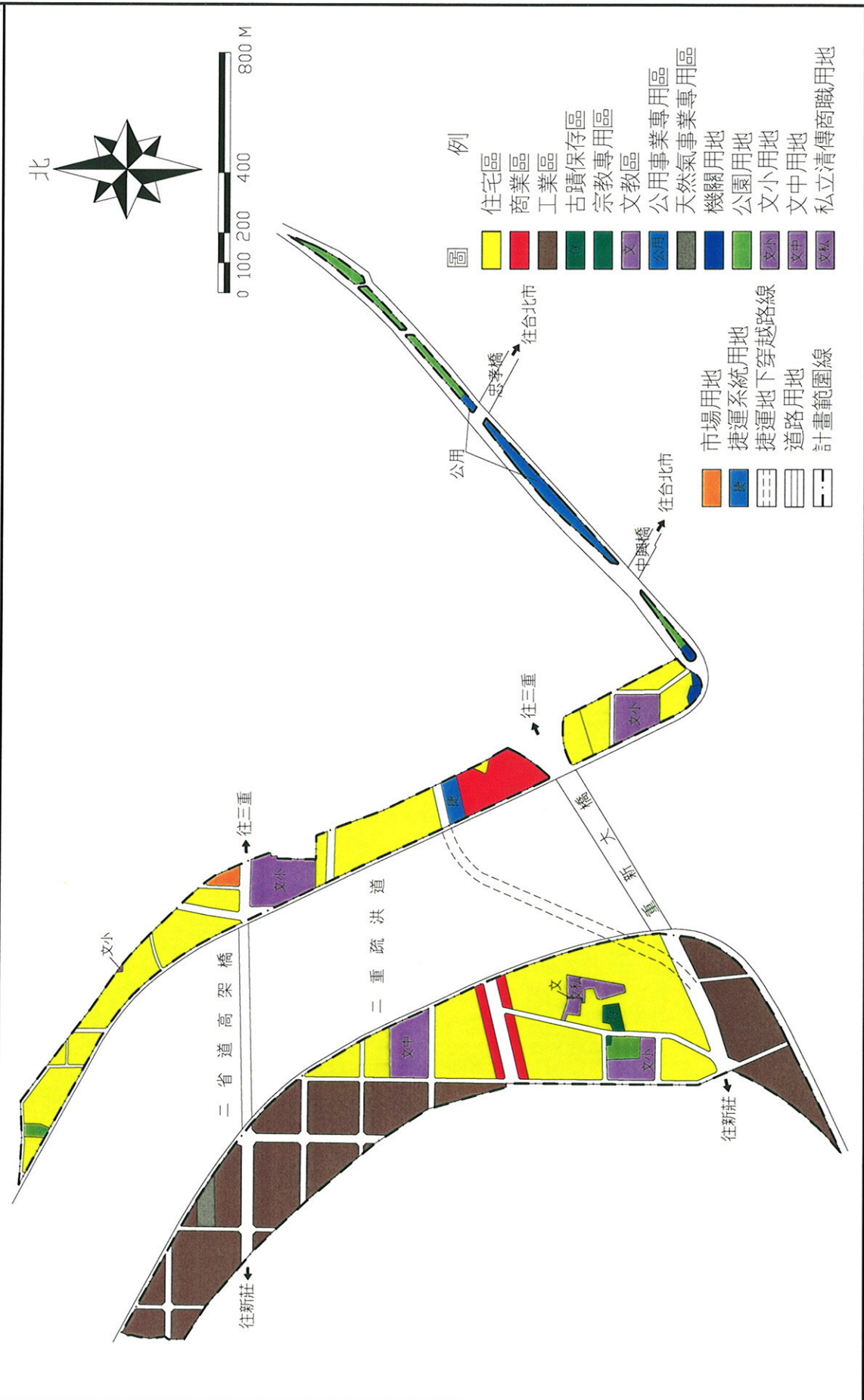
圖一 二重疏洪道兩側附近地區地理位置示意圖



表一 三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用計畫面積表

項 目		主要計畫面積 (公頃)	估計計畫面積 百分比 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	47.92	36.94		
	商 業 區	5.18	3.99		
	工 業 區	42.63	32.87		
	古蹟保存區	0.40	0.31		
	宗教專用區	0.08	0.06		
	文 教 區	0.01	0.01		
	公用事業專用區	2.43	1.87		
	天然氣事業專用區	0.40	0.31		
	私立清傳商職用地	1.38	1.06		
	小 計	100.43	77.42		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.49	0.38		
	公 園 用 地	2.99	2.31		
	學 校 用 地	文 小 用 地	6.27	4.83	
		文 中 用 地	2.50	1.93	
		合 計	8.77	6.76	
	捷 運 系 統 用 地	0.77	0.59		
	市 場 用 地	0.38	0.29		
道 路 用 地	15.89	12.25			
小 計	29.29	22.58			
合 計	129.72	100.00			
註：1. 表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。					
2. 製表時間：91年07月。					

圖二 三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）主要計畫示意圖



參、實質發展現況

一、人口成長分析

三重市全市人口於民國 70 年底為 334,726 人，至民國 85 年底為 377,498 人，16 年間增加 45,772 人，年平均成長率為 9%。本細部計畫範圍之行政轄區屬三重市德厚里全部地區及二重里等里之部分地區，計畫範圍內於民國 70 年底之人口數為 15,089 人，民國 85 年底之人口數為 11,865 人，16 年間減少 3,324 人，年平均成長率為-15%，參見表二、圖三、圖四。

二、土地使用現況

本細部計畫區內之土地，目前除部分作住宅使用與散布於各處之工廠外，餘大致為農業使用，參見表三、圖五，其使用情形如下：

- (一) 本計畫範圍內散布於各處之工廠，佔地約 54.97 公頃。
- (二) 計畫區內作住宅使用面積為 7.17 公頃。
- (三) 計畫區內作商業使用面積為 0.81 公頃。
- (四) 寺廟使用面積為 0.53 公頃。
- (五) 學校使用面積為 3.71 公頃。
- (六) 機關使用面積為 0.88 公頃。
- (七) 現有道路使用面積為 13.06 公頃。
- (八) 農業及空地與其他使用面積為 48.59 公頃。

肆、規劃分析

一、原有都市計畫圖之轉繪

本細部計畫之擬定，鑑於原有之都市計畫圖（比例尺為三千分之一）老舊，而採用新測繪比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖。

本計畫就原土地使用分區界線及計畫道路境界線等進行展繪，展繪原則如下：

- (一) 依原都市計畫之規劃旨意、樁位成果及地籍資料等作為展繪依據。
- (二) 本計畫區東南側 20 公尺之環河快速道路、二重疏洪道兩側 10 公尺之環堤道路係以洪水平原管制地籍分割線作為計畫道路與行水區界線之展繪依據。
- (三) 本計畫區西側以原頂崁工業區之地籍分割線作為西側範圍線之展繪依據。

二、規劃原則構想

- (一) 為謀人口合理分布暨引入適當居住人口，對居住密度作適度管制，俾免造成都市擁擠現象。

- (二) 規劃配置以滿足計畫人口及彌補鄰近地區較缺乏之公共設施項目為主，以提昇公共設施服務水準及生活環境品質。
- (三) 規範退縮建築需加強綠美化，以提昇維護居住環境品質。
- (四) 配置細部計畫道路，提供本計畫區居民進出交通使用之需。
- (五) 規定以再發展區、市地重劃之開發方式以促進本地區之開發。

三、公共設施需求分析

依計畫人口及都市計畫通盤檢討標準，分析本計畫區之公共設施需求，參見表四。

伍、課題與對策

課題一：本細部計畫區於主要計畫變更時規定，除天然氣事業專用區、古蹟保存區、環河（堤）道路、捷運系統用地及以再發展區方式開發者外，以市地重劃方式開發，市地重劃負擔以 45% 為原則，如屬重大或緊急工程之公共設施用地必要時得以一般徵收方式取得。

對策：依據主要計畫開發方式與進度之指導，於本計畫訂定再發展區管制要點，以利再發展區之發展；市地重劃負擔以 45% 為原則，並增劃設細部計畫道路、兒童遊樂場、變電所、停車場等公共設施用地，以促進本地區之開發。

課題二：原三重都市計畫區之公共設施用地服務水準與部頒標準相較，嚴重不足，應如何提昇本細部計畫之公共設施服務水準，並彌補三重市公共設施用地之不足？

對策：本細部計畫區公共設施用地之劃設以市地重劃負擔 45% 為原則，以較迫切需要之公共設施為優先劃設，項目如兒童遊樂場用地、停車場用地，以提昇公共設施服務水準。

課題三：主要計畫於二重疏洪道西側所劃設之住宅區緊鄰原頂崁都市計畫範圍之工業區，未來住宅社區開發後之居住環境品質如何避免受到毗鄰工業污染？

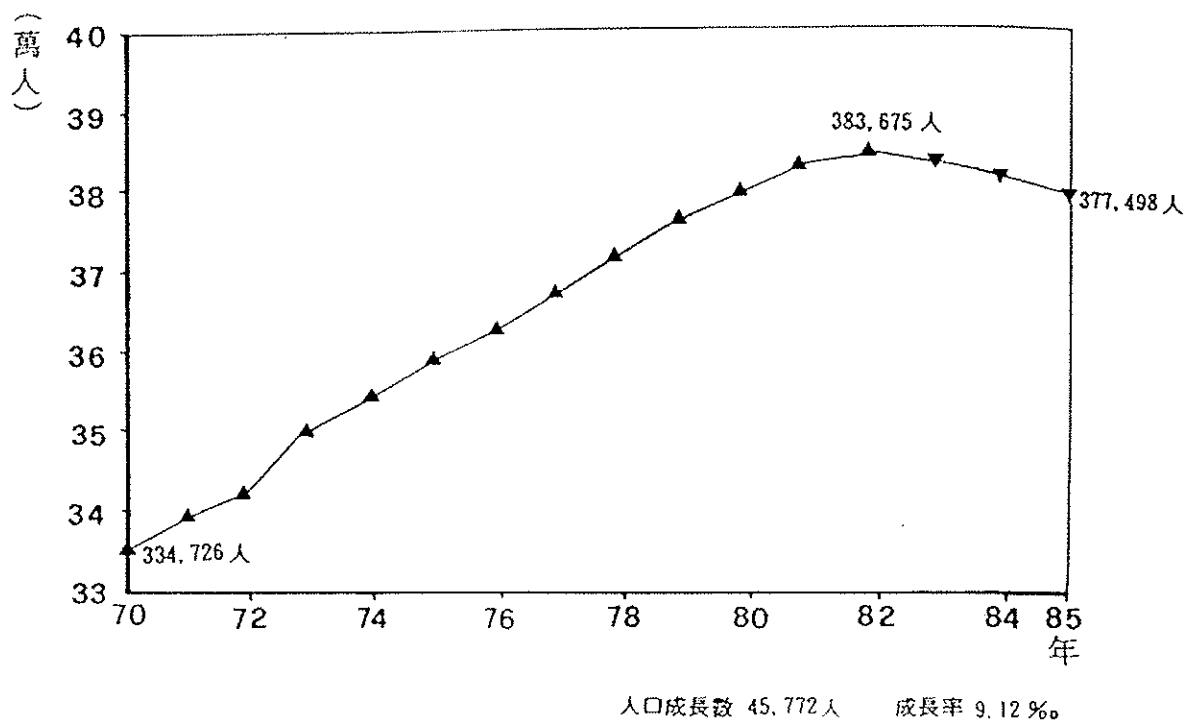
對策：為提昇維護本細部計畫之居住環境品質，將本細部計畫之工業區指定為乙種工業區，並規範退縮建築部分需植栽綠化以作為緩衝隔離之用，以降低環境污染。

表二 三重市及本細部計畫區歷年人口成長統計表

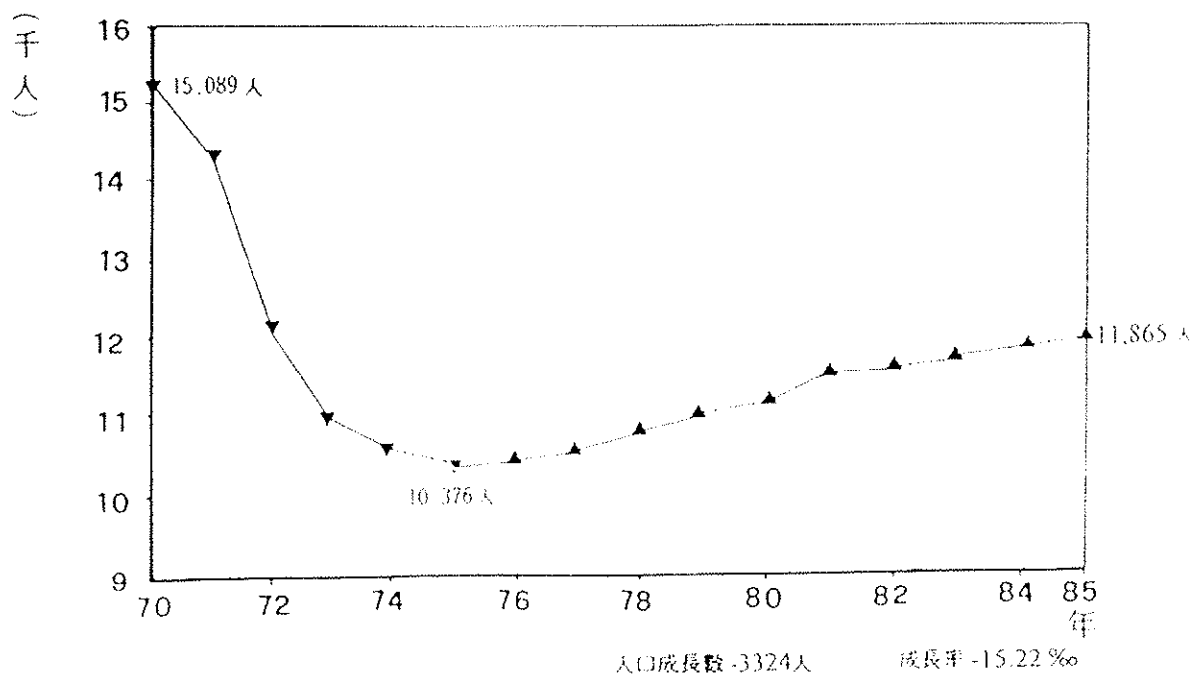
年 別 (民國)	三 重 市			本 細 部 計 畫 區			備 註
	人口總數 (人)	人口成長 數(人)	成 長 率 (%)	人口總數 (人)	人口成長 數(人)	成 長 率 (%)	
70	334,726	—	—	15,089	—	—	
71	340,581	5,855	17	14,200	-889	-59	
72	342,980	2,399	7	12,125	-2,075	-146	
73	349,927	6,947	20	10,977	-1,148	-95	
74	353,957	4,030	12	10,597	-380	-35	
75	358,812	4,855	14	10,376	-221	-21	
76	362,171	3,359	9	10,439	63	6	
77	366,819	4,648	13	10,609	170	16	
78	370,957	4,138	11	10,879	270	25	
79	375,996	5,039	14	11,092	213	20	
80	378,397	2,401	6	11,240	148	13	
81	382,003	3,606	10	11,537	297	26	
82	383,675	1,672	4	11,538	1	1	
83	382,880	-795	-2	11,594	56	5	
84	381,414	-1,466	-4	11,745	151	13	
85	377,498	-916	-2	11,865	120	10	
平均	—	45,772	9	—	-3,324	-15	

資料來源：三重市戶政事務所。

圖三 三重市歷年人口成長分析圖



圖四 二重疏洪道兩側附近地區歷年人口成長分析圖

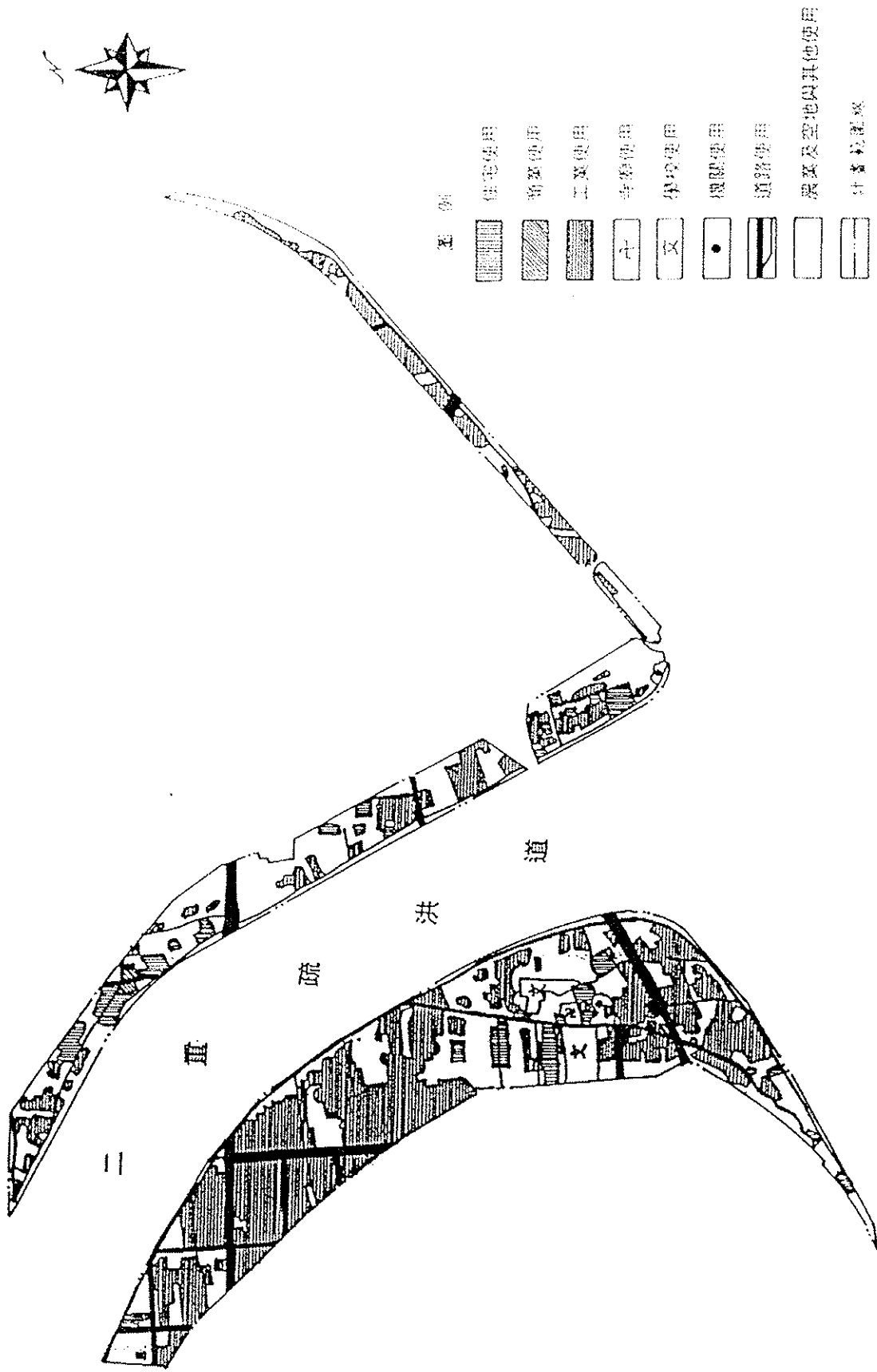


表三 三重（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用現況面積表

項 目	面積（公頃）	百分比（%）	備 註
工 業 使 用	54.97	42.37	
住 宅 使 用	7.17	5.53	
商 業 使 用	0.81	0.62	
寺 廟 使 用	0.53	0.41	
學 校 使 用	3.71	2.86	
機 關 使 用	0.88	0.68	
農 業 及 空 地 與 其 他 使 用	48.59	37.46	
道 路	13.06	10.07	
合 計	129.72	100.00	

製表日期：91年7月

圖五 三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）土地使用現況示意圖



表四 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公共設施用地需求推估表

項 目	需 求 標 準 (計畫人口：14,000 人)	面 積 (公頃)	備 註
機 關 用 地	按實際需要	—	
公 園 用 地	5 萬人以下：0.15ha/千人 5 萬人以上：0.17ha/千人	2.10	
兒童遊樂場用地	0.08ha/千人	1.12	
文 小 用 地	5 萬人以下：0.20ha/千人 5 萬人以上：0.18ha/千人	2.80	
文 中 用 地	5 萬人以下：0.16ha/千人 5 萬人以上：0.15ha/千人 每校面積不得小於 2.5 公頃	2.50	依計畫人口計算為 2.24 公頃
捷運系統用地	按實際需要	—	
市 場 用 地	以每一閭鄰單位設置一處為原則	—	
道 路 用 地	按實際需要	—	
變 電 所 用 地	按實際需要	—	
停 車 場 用 地	1. 商業區之 10% 2. 不得低於計畫區內車輛預估數的 20% 之停車需求	1.55	以 0.2× 汽車持有率× 計畫人口× 30 m ² 計算(汽車持有率為 184.1 輛/千人)

陸、計畫內容

一、計畫範圍與面積

本計畫區位於二重疏洪道東西兩側附近地區，計畫範圍屬三重市德厚里全部行政轄區及二重里、田安里、光陽里、重明里、福祉里、福德里、成功里、頂崁里、谷王里、五谷里之部分地區，東西側以三重都市計畫區為界，南側以淡水河為鄰，二重疏洪道將本計畫區分隔成東西兩處，計畫面積 129.72 公頃。

二、計畫年期

本細部計畫以民國 94 年為計畫目標年。

三、計畫人口與居住密度

依據主要計畫之指導，本計畫區之計畫人口為 14,000 人，淨居住密度為每公頃 315 人。

四、土地使用計畫

本細部計畫之土地使用分區計畫係依據主要計畫之土地使用分區計畫，並酌予配置部分兒童遊樂場用地、停車場用地、變電所用地及細部計畫道路，參見表五、圖六。

(一) 住宅區

住宅區計畫面積 39.26 公頃，其中 7.29 公頃劃設為再發展區範圍。

(二) 商業區

商業區計畫面積 4.52 公頃。

(三) 工業區

本計畫區之工業區均指定為乙種工業區，計畫面積為 42.63 公頃，並全部劃設為再發展區範圍。

(四) 古蹟保存區

古蹟保存區計畫面積 0.40 公頃。

(五) 宗教專用區

宗教專用區計畫面積 0.08 公頃。

(六) 文教區

文教區計畫面積 0.01 公頃，並全部劃設為再發展區範圍。

(七) 公用事業專用區

公用事業專用區計畫面積 2.43 公頃。

(八) 天然氣事業專用區

天然氣事業專用區計畫面積 0.40 公頃。

(九) 私立清傳商職用地

私立清傳商職用地計畫面積 1.35 公頃，並全部劃設為

再發展區範圍。

五、公共設施計畫

除配合主要計畫劃設外，另依據檢討酌予增設兒童遊樂場用地 6 處、停車場用地 2 處、變電所用地 1 處及細部計畫道路（含人行步道）參見表六。公共設施種類說明如下：

（一）機關用地

劃設機關用地 3 處，計畫面積 0.49 公頃。

（二）公園用地

劃設公園用地 3 處，計畫面積 2.99 公頃。

（三）兒童遊樂場用地

依照本細部計畫區計畫容納人口數之部頒標準所需暨彌補本案周邊地區公共設施之不足為配置基準，共劃設兒童遊樂場 6 處，計畫面積合計為 1.20 公頃。

（四）學校用地

1. 文小用地：劃設文小用地 4 處，計畫面積 6.27 公頃；另文小十六用地，本於資源共享原則與社區發展結合，其未來校園之配置應朝向半公共開放空間方式規劃，學校操場、綠地等開放空間應供當地社區居民使用。

2. 文中用地：為服務二重疏洪道西側地區學童就學之需，規劃文中用地 1 處，計畫面積 2.50 公頃。

（五）市場用地

劃設市場用地 1 處，計畫面積 0.38 公頃。

（六）變電所用地

為因應本細部計畫案附近地區及三重市未來發展之電力所需，擬於二重疏洪道東側劃設變電所用地 1 處，計畫面積 0.64 公頃，該變電所用地應以屋內式變電所及其附屬設施使用為主。

（七）捷運系統用地

供作台北都會區大眾捷運系統新莊線 05 車站使用，計畫面積 0.77 公頃。

（八）停車場用地

劃設停車場用地 2 處，計畫面積 0.48 公頃。

六、道路系統計畫

除依據主要計畫劃設 10 至 40 公尺寬之道路外，並配置 6 至 15 公尺寬之細部計畫道路及 4 公尺寬之人行步道，計畫面積合計為 22.92 公頃，參見表七、圖七。

七、公園及綠地系統計畫

劃設公園用地 3 處，計畫面積 2.99 公頃，公園與公園之間利用道路植栽或建築退縮之綠化軸線加以串連，形成公園綠地系統，參見圖八。

八、都市防災計畫

為加強都市防災，本計畫特將計畫區內之避難所、路線予以明示，以提昇災害應變並減輕災害損失，以保障生命財產之安全，參見圖九。

九、土地使用分區管制要點

土地使用分區管制要點，參見附錄一。

十、都市設計

規定本計畫地區為需經都市設計審議地區。

十一、其他配合措施

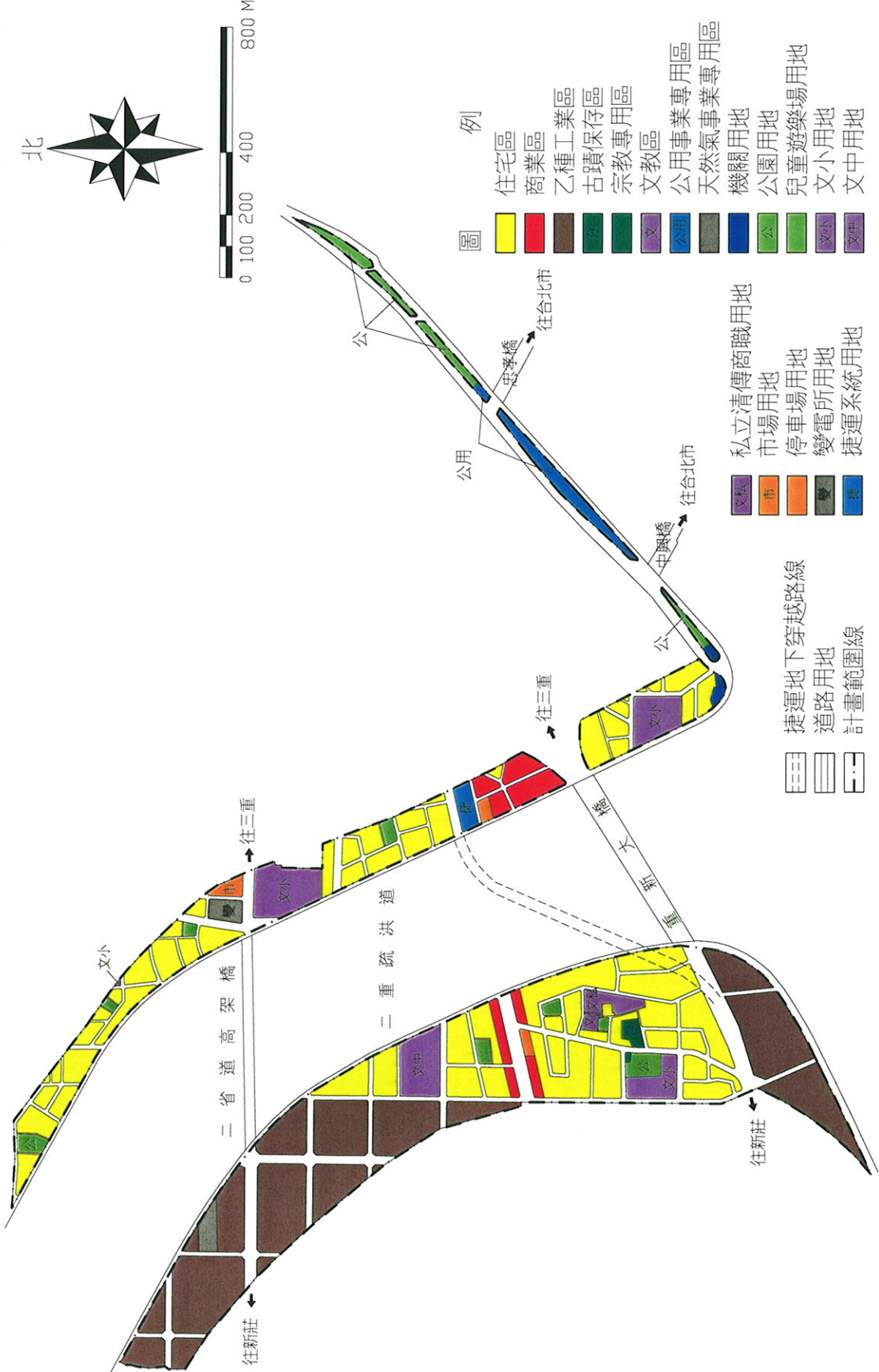
- (一) 本細部計畫案未來重劃完成，發還私有地主土地及公共設施用地與興闢本細部計畫區公共設施所需標售抵費地後，如尚有剩餘可供建築用地，台北縣政府應考量優先提供興闢環河快速道路、環堤道路及公共工程之用地徵收及拆遷戶安置使用。
- (二) 毗鄰本細部計畫區西側之原頂崁工業區，未來擬定細部計畫開發時，應與本細部計畫區所規劃之使用分區（乙種工業區）及道路系統互相配合。
- (三) 台北近郊污水下水道系統已完成，本細部計畫區未來開發時，污水排放路線可連接該系統，故本細部計畫區擬毋需規劃污水處理廠。

表五 擬定三重(二重疏洪道兩側附近地區)細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	估 計 畫 面 積 百 分 比 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	39.26	30.27		
	商 業 區	4.52	3.48		
	工 業 區	42.63	32.86		
	古 蹟 保 存 區	0.40	0.31		
	宗 教 專 用 區	0.08	0.06		
	文 教 區	0.01	0.01		
	公 用 事 業 專 用 區	2.43	1.87		
	天 然 氣 事 業 專 用 區	0.40	0.31		
	私 立 清 傳 商 職 用 地	1.35	1.04		
	合 計	91.08	70.21		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.49	0.38		
	公 園 用 地	2.99	2.31		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	1.20	0.93		
	學 校	文 小 用 地	6.27	4.83	
		文 中 用 地	2.50	1.93	
	校 小 計	8.77	6.76		
	捷 運 系 統 用 地	0.77	0.59		
	市 場 用 地	0.38	0.29		
	道 路(含人行步道) 用 地	22.92	17.67		
	變 電 所 用 地	0.64	0.49		
停 車 場 用 地	0.48	0.37			
合 計	38.64	29.79			
總 計	129.72	100.00			

註：1. 表內數字應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。
2. 製表日期：91年7月。

圖六 三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫示意圖



表六 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公共設施編號明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 用 地	機 十 一	0.23	計畫區南側環河南路側	三重憲兵分隊
	機 十 三	0.12	計畫區南側環河南路側	三重憲兵分隊
	機 十 四	0.14	計畫區南側環河南路側	活動中心
	小 計	0.49		
公 用 地	公 四 十 一	0.86	興穀國小南側	
	公 四 十 六	1.50	環河道路西側	
	公 四 十 七	0.63	計畫區北側	新增設
	小 計	2.99		
兒 童 遊 樂 場 地	兒 十 四	0.12	二重國小西側	
	兒 十 五	0.23	IV-11 道路西側	
	兒 十 六	0.24	VIII-25 道路北側	
	兒 十 九	0.28	二重疏洪道西側 3 號道路北側	
	兒 二 十	0.20	VIII-36 道路北側	
	兒 二 十 二	0.13	私立清傳商職南側	
	小 計	1.20		
學 用 地	文 小 十	0.05	二重疏洪道北側	二重國小
	文 小 十 二	1.53	計畫區西側	興穀國小
	文 小 十 五	2.65	二重疏洪道東側中山路南側	
	文 小 十 六	2.04	二重疏洪道東側	
	文 中 七	2.50	二重疏洪道西側	
	小 計	8.77		
市 用 地	市 十 五	0.38	二重疏洪道東側中山路北側	
停 車 場 地	停 七	0.30	二重疏洪道東側	
	停 八	0.18	二重疏洪道西側	
	小 計	0.48		
捷 運 系 統 用 地	捷 六	0.77	二重疏洪道東側福音街南側	
變 電 所 地	變 一	0.64	二重疏洪道東側中山路北側	

註：1. 表內數字應以核定計畫圖實地測量分割為準。
2. 製表時間：91 年 7 月。

表七 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫道路編號明細表

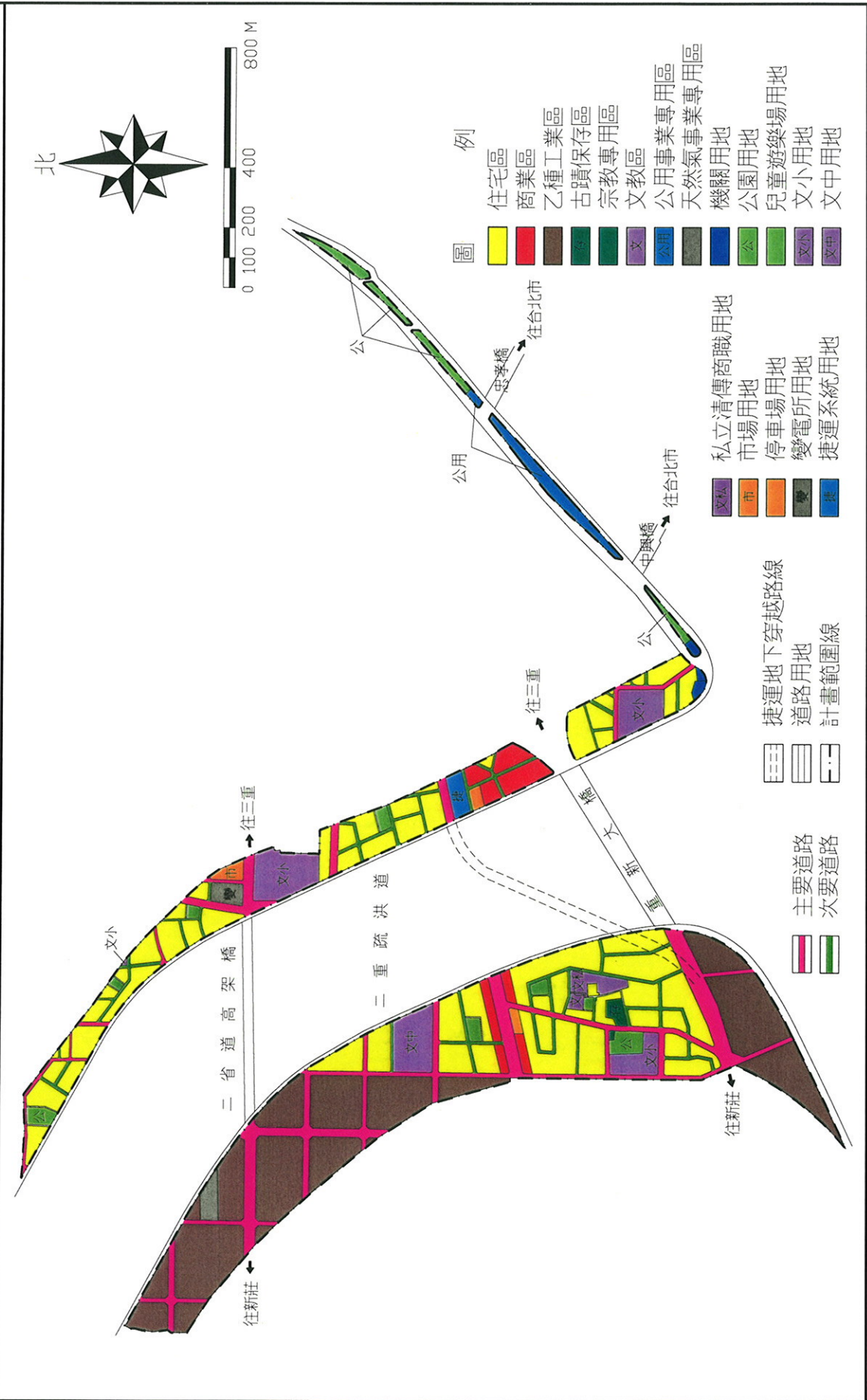
道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	位置	備註
2	40	520	重新路五段	部份寬度為 20 公尺
3	37	360	VII-44 至 VIII-31 環堤道路	二重疏洪道西側
9	33	410	二省道(至 VIII-31 環堤道路)	二重疏洪道西側
III-1	33	175	中山路(至 VIII-15 環堤道路)	二重疏洪道東側
II-1	32	148	福音街(至 VIII-15 環堤道路)	二重疏洪道東側
1	24	630	光復路二段	二重疏洪道西側
IV-11	22	210	III-1 道路北側	二重疏洪道東側
IV-14	22	168	VIII-24 道路北側	二重疏洪道東側
IV-15	20	2550	重新橋至計畫區東北側	環河快速道路
IV-16	20	1700	重新橋至三重新莊市界止	環河快速道路
5	17	150	文小十二南側	二重疏洪道西側
6	17	400	光復路二段東側至 VIII-31 環堤道路	二重疏洪道西側
8	17	430	光華路	二重疏洪道西側
10	17	320	計畫區西側至 VIII-31 環堤道路	二重疏洪道西側
VI-12	15	830	五谷王街	二重疏洪道西側
7	12	440	計畫區西側至 VIII-31 道路	二重疏洪道西側
12	12	360	中興北街	二重疏洪道西側
13	12	220	計畫區西側至 VIII-31 道路	二重疏洪道西側
VII-39	12	110	VIII-15 至頂崁街 210 巷 48 弄	二重疏洪道東側
VII-40	11	80	市十五北側	二重疏洪道東側
VII-41	12	100	市十五西側	二重疏洪道東側
VII-42	12	440	文小十六東北側	二重疏洪道東側
VII-43	12	80	文小十六北側	二重疏洪道東側
VII-44	12	1660	VI-12 西側	二重疏洪道西側
VII-45	12	200	重新橋南側	二重疏洪道西側
VIII-15	10	2330	環堤道路	二重疏洪道東側
VIII-16	10	510	公四十七北側、東側	二重疏洪道東側
VIII-18	10	100	VIII-15 至 VIII-16 道路	二重疏洪道東側

表七 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫道路編號明細表

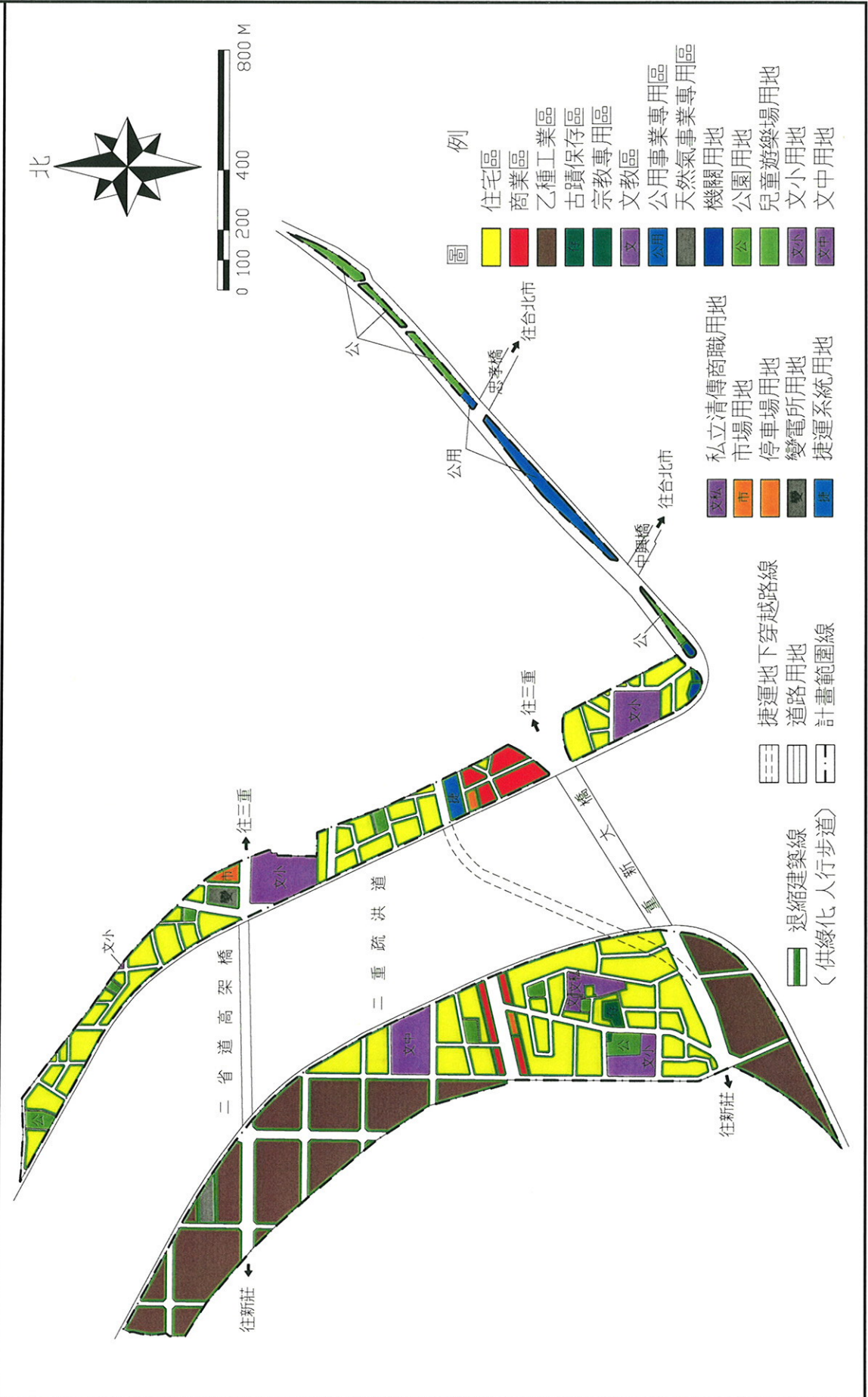
道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	位 置	備 註
VIII-19	10	180	公四十七東側	二重疏洪道東側
VIII-20	10	140	文小十西側至VIII-15道路	二重疏洪道東側
VIII-21	10	40	文小十南側	二重疏洪道東側
VIII-22	10	130	東海高中南側	二重疏洪道東側
VIII-23	10	180	IV-14至VIII-15道路	二重疏洪道東側
VIII-24	10	220	IV-14道路南側	二重疏洪道東側
VIII-25	10	135	VIII-15東側兒十六南側	二重疏洪道東側
VIII-26	10	100	福音街北側	二重疏洪道東側
VIII-27	10	315	重新橋北側	二重疏洪道東側
VIII-28	10	160	VIII-15東側捷六南側	二重疏洪道東側
VIII-29	10	90	文小十六南側	二重疏洪道東側
VIII-30	10	40	文小十六東側	二重疏洪道東側
VIII-31	10	2350	環堤道路	二重疏洪道西側
VIII-32	10	280	兒十九北側	二重疏洪道西側
VIII-33	10	200	兒十九西側	二重疏洪道西側
VIII-34	10	350	兒二十西側	二重疏洪道西側
VIII-35	10	610	私立清傳商職東側	二重疏洪道西側
VIII-36	10	110	兒二十南側	二重疏洪道西側
VIII-37	10	110	私立清傳商職東側	二重疏洪道西側
VIII-38	10	210	重新橋北側	二重疏洪道西側
VIII-39	10	370	五谷王街東側	二重疏洪道西側
VIII-40	10	150	文小十二東南側	二重疏洪道西側
VIII-41	10	250	文小十二南側	二重疏洪道西側

註：1. 表內數字應以核定計畫圖實地測量分割為準（8公尺以下道路不編號）。
2. 製表時間：91年7月。

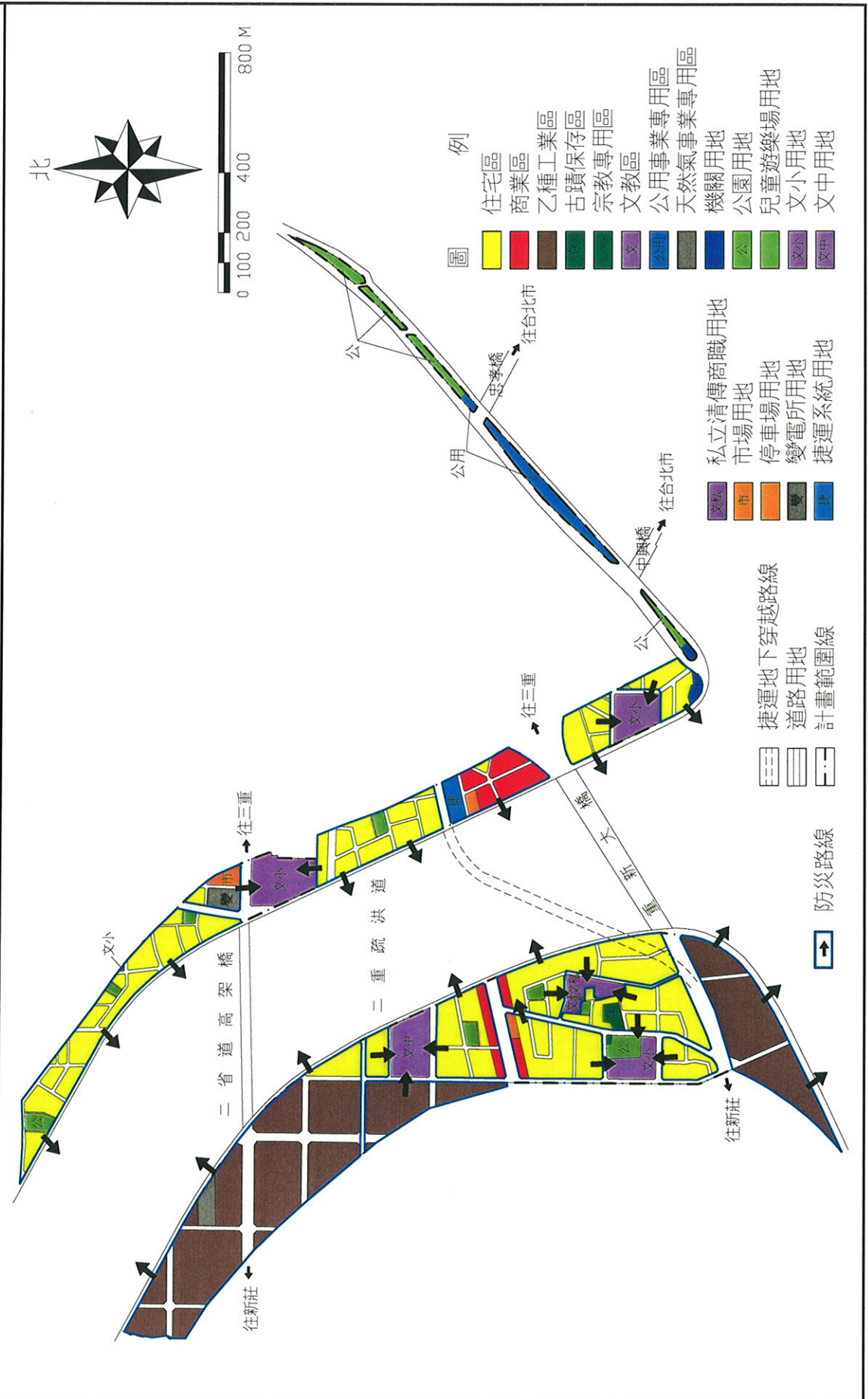
圖七 三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫道路系統示意圖



圖八 三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫公園及綠地系統示意圖



圖九 三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫都市防災路線示意圖



柒、事業及財務計畫

本計畫區除位於福音街南側台北都會區大眾捷運系統新莊線 05 車站使用之捷運系統用地（聯合開發用地），其未來開發方式應依該捷運系統用地之規定辦理外，餘均依以下兩種開發方式辦理。

一、再發展區

將全部工業區 42.63 公頃、部分住宅區 7.29 公頃、文教區 0.01 公頃與私立清傳商職用地 1.35 公頃排除於市地重劃範圍外，劃設為再發展區，依本計畫訂定之「再發展區管制要點」開發，參見附錄二。

二、市地重劃區

除前述再發展區，以及天然氣事業專用區、古蹟保存區、環河（堤）道路、捷運系統用地外，其餘地區均規定以市地重劃方式開發，市地重劃負擔以 45% 為原則，由台北縣政府或自辦市地重劃委員會於本計畫發布實施后 5 年內開發完成，開發之財務計畫參見表八，市地重劃負擔分析參見表九。

本計畫區之公共設施用地如屬重大或緊急工程，得經協調土地所有權人同意先行提供使用或租用；若協調不成者，基於重大或緊急工程之推動，必要時得以一般徵收方式取得。

捌、計畫效益

本計畫地區原係洪水平原一級管制區、混合區變更為住宅區及公共設施用地，在兼顧地主權益、促進土地資源之合理有效利用、健全都市發展原則下，而擬定細部計畫，經由細部計畫之研擬完成後可達成下列計畫效益。

- 一、地主領回可供建築用地依法開發，可促進土地資源之合理有效利用，提高經濟效益。
- 二、本計畫區目前除部分土地設置工廠作工業使用外，其餘大部分土地係作為農業及空地等使用，影響周圍住宅區生活環境品質及有礙都市觀瞻，如經由計畫之開發，可改善市容景觀及附近居住環境品質。
- 三、本計畫區所劃設之乙種工業區，經由合理管制下，可方便設廠及提供就業機會。
- 四、配置適當公共設施用地，以彌補三重市公共設施用地服務水準之不足，並規定公共設施用地得作多目標使用，以強化公共設施用地之有效利用。

表八 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫事業及財務計畫表

公設種	共施類	面積 (公頃)	土地取得方式		開關經費 工程費 (萬元)	主辦單位	預定完成 年限 (年度)	經費來源
			市地 重劃	其他				
公用	園地	2.99	✓		4,485	縣政府或自 辦市地重劃 委員會。	自本計畫案公 告發布實施后 五年內開發完 成。	由主辦單位 籌措經費。
兒童遊 樂場	遊 樂 地	1.20	✓		1,800			
文用	小地	6.22	✓		24,880			
文用	中地	2.50	✓		10,000			
市用	場地	0.38	✓		1,520			
道路用地 (含人行 步道)		9.86	✓		9,860			
停 車 場	停 車 地	0.48	✓		1,440			
機 關	機 關 地	0.10	✓		400	台北縣政府	台北縣政府 編列預算支 應。	
變 電 所	變 電 地	0.64	✓		44,800	台灣電力公 司	台灣電力公 司編列預算 支應。	
合 計		22.10			99,185			

註：1. 本表所列開關經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。
 2. 本表之道路面積(含人行步道)不包括環河快速道路及環堤道路面積(13.18公頃)。
 3. 已開闢之公共設施用地，不再列入本表內。
 4. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表九 擬定三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫市地重劃負擔分析表

項	目	
1	重劃面積（公頃）	70.73
2	公共設施用地負擔面積（公頃）	27.20
3	部分大街廓配合增劃道路（公頃）	0.32
4	可供抵充公地（公頃）	6.07
5	公共設施用地平均負擔比率 $(2+3-4)/(1-4)$ （%）	33.17
6	總費用（元）	3,519,500,000
7	重劃後地價（元／平方公尺）	50,000
8	重劃面積（平方公尺）	707400
9	費用平均負擔比率 $6/\{7*(8-4*10000)\}$ （%）	10.88
10	重劃總平均負擔比率 $(5+9)$ （%）	44.05
註：1. 本表公共設施用地負擔面積之道路用地（含人行步道）面積，係道路用地（22.92公頃）扣除已開闢道路3公頃及再發展區道路面積6.54公頃後所得之13.38公頃計算。 2. 本表係91.07台北縣政府地政局提供。		

附錄一 擬定三重（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

一、本要點依都市計畫法第 22、32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、本要點用語定義如下：

- (一) 基地線：建築基地範圍之界線。
- (二) 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成或基地長寬比超過 2:1 者，不在此限。
- (三) 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。
- (四) 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- (五) 角地：位於 2 條以上交叉道路口之基地。
- (六) 前院：沿前面基地線留設之庭院。
- (七) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
- (八) 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- (九) 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出 1 公尺範圍內得計入前院深度。
- (十) 側院寬度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

三、計畫區內各分區之建築物及土地使用依下列規定辦理：

(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

分 區 用 地 種 類	建 築 率 (%)	容 積 率 (%)
住 宅 區 (重 劃)	60	240
住 宅 區 (再 發 展)	60	140
商 業 區	60	320
乙 種 工 業 區	60	140
古 蹟 保 存 區	50	160
宗 教 專 用 區	50	160
文 教 區	50	200
天 然 氣 事 業 專 用 區	50	150
私 立 清 傳 商 職 用 地	50	200
公 用 事 業 專 用 區	50	250

- (二) 工業區為乙種工業區，並列入再發展(地)區，免參與重劃，其土地及建築物之使用應依都市計畫法台灣省施行細則第18條及有關規定辦理。
- (三) 古蹟保存區以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物與自然文化景觀使用為主，並應依文化資產保存法及相關規定辦理。
- (四) 宗教專用區以供宗教相關活動、研究所需設施使用為主，並得設置教育、文化、社會福利、社會服務等相關附屬設施。
- (五) 天然氣事業專用區以供天然氣整壓配氣相關設施使用為主。建築時應自基地境界線退縮8公尺以上建築；除地上建物、設施及必要性空地、通道外，應全部綠化美化。
- (六) 公用事業專用區以供郵、電力、電信、油、氣、瓦斯、上下水、警、消、交通及其他公共或公用事業設施使用，建築時除必要之地面建築及設施外，空地部分應全部綠美化。其建蔽率及容積率並得由都市設計審議委員會視實際使用項目酌予調整。

四、本計畫區內之公共設施用地，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定做多目標使用。其建築物及土地使用依下列規定辦理：

(一) 建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公 共 設 施 種 類	建 築 率 (%)	容 積 率 (%)
機 關 用 地	50	250
公 園 、 兒 童 遊 樂 場 用 地	15	30
文 中 、 文 小 用 地	50	150
市 場 用 地	50	240
停 車 場 用 地	作立體使用時80	依有關規定辦理
變 電 所 用 地	50	250

(二) 變電所用地以供屋內式變電所及其附屬設施使用為主，建築時應自基地境界線退縮5尺以上建築，退縮部分應予綠化美化。

五、計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地之建築物(含陽台、露台)與建築線之最小距離不得小於1公尺；建築物並須分別設置前院及側院，規定如下：

(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定：

土地 使用 種類	前 院 深 度	側 院 深 度
住 宅 區	3 公尺	不予規定
商 業 區	3 公尺	不予規定
工 業 區	3 公尺	2 公尺
文 教 區	3 公尺	3 公尺
古蹟保存區、宗教專用區	3 公尺	不予規定
天然氣事業專用區	不予規定	不予規定
私立清傳商職用地	不予規定	不予規定
機 關 用 地	3 公尺	3 公尺
公用事業專用區	不予規定	不予規定
公園、兒童遊樂場用地	10 公尺	10 公尺
文小用地、文中用地	不予規定	不予規定
市 場 用 地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
變 電 所 用 地	不予規定	不予規定
停 車 場 用 地	3 公尺	不予規定

- (二) 工業區基地依再發展(地)區管制要點採整體開發及依都市計畫法台灣省施行細則第 18 條規定申請作與工業發展有關之設施、大型展示中心、商務中心、倉儲批發業及軟體工業時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後側院，前院深度至少 6 公尺，側院及後院至少 3 公尺以上。且需依規定加倍增設停車場空間並需有基準停車位 5 以上。
- (三) 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。
- (四) 前項建築基地沿建築線須種植寬 0.8 公尺、高 0.6 公尺之連續性灌木，並留設一處寬 2.5 公尺以下(車道除外)通道供行人出入。
- (五) 應留設騎樓部分得設置遮雨設施，不計入建蔽率。
- (六) 住宅區及商業區內基地前院深度、工業區內側院寬度應符合本要點之規定，惟若住宅區及商業區因留設前院或乙種工業區因留設側院致使基地內建物深(寬)度不足『畸零地使用規則』之規定時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

六、為鼓勵基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

七、為利公共設施用地取得，增進都市環境品質，符合下列規定之申請建築基地經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，得增加興建之樓地板面積。

(一) 捐贈土地屬都市計畫公共設施用地，並與申請建築基地銜接，且該申請建築基地總面積超過 300 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍之樓地板面積。

(二) 捐贈土地屬同一都市計畫區內之公共設施用地，但未與申請建築基地銜接，且該申請建築基地總面積超過 500 平方公尺者，得增加所捐贈土地面積 2 倍乘以捐贈土地平均公告現值與申請建築基地平均公告現值比之樓地板面積。

(三) 申請建築基地面積超過 1000 平方公尺，捐贈距申請建築基地 300 公尺內之可建築用地作為公共設施，供公眾使用者，得依下列規定予以獎勵。

1. 所捐贈之公共設施應興闢完成之項目及內容，由都市設計審議委員會審查通過者為準，並由該會決議得委由捐贈人或該社區管理委員會代為管理維護。

2. 所捐贈之土地不得計入法定空地。

3. 獎勵標準：

捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎 勵 樓 地 板 面 積
鄰里公園、兒童遊戲場	1. 面積 800 平方公尺以上且有聯外道路。 2. 形狀方整且非屬畸零地或裡地。 3. 應興闢完成。	捐贈土地面積 * 容積率 * 150%。
社區活動中心、派出所、消防隊、社教機構	1. 面積 300 平方公尺以上。 2. 基地面臨 12 公尺	捐贈土地面積 * 容積率 * 150%。

捐 贈 項 目	捐 贈 最 小 規 模	獎 勵 樓 地 板 面 積
	以上道路，臨接深度15公尺以上。 3. 無需興闢。 4. 須經目的事業主管機關同意。	

(四) 第(一)(二)款所增加之樓地板面積不得超過該申請建築基地總面積乘以法定容積率之 30%，惟申請建築基地面臨永久性空地者，得酌予增加至 40% 為限。

(五) 上述土地之捐贈，應於申請建築執照時，檢附自願捐贈同意書，並於建築開工前完成土地捐贈手續；且應於申請核發建築使用執照前興建完竣所捐贈之公共設施，經縣府工務局勘驗合格並移轉登記為各該主管機關所有，始得核發建築使用執照。

八、建築基地符合各種獎勵條件，得同時適用之，除依本細部計畫「再發展(地)區管制要點」及都市更新條例辦理者外，各項獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之 50%；距捷運車站用地周邊 500 公尺內之建築基地，其獎勵面積之總和，不得超過基地面積乘以容積率之一倍。

九、本計畫地區為需經都市設計審議地區。

十、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，但因設置無遮簷人行步道、裝卸位、現有道路、車道及私設通路等必要性設施，致實際空地未達法定空地二分之一者，不在此限。惟所留設空地仍應全部種植花草樹木。

十一、地下開挖率不得超過建蔽率加基地面積 10%，但公共設施用地作多目標使用且經台北縣都市設計審議委員會審議通過者，不受此限。

十二、本計畫區內各種使用分區及公共設施用地之建築物除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應設置同等數量之機車停車位，且不得移作他種用途或被佔用。

十三、本計畫區經劃設或列入再發展(地)區者，其土地及建築物之使用除應符合本要點之規定外，另依再發展(地)區管制要點辦理。

十四、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間（如下表）。但基地情形特殊經提台北縣都市設計審議委員會（或小組）審議同意者，或台北縣政府已訂定相關規定者，從其規定。

建築物總樓地板面積	停車設置標準
1 ~ 250 平方公尺	設置一部
251 ~ 400 平方公尺	設置二部
401 ~ 550 平方公尺	設置三部
以下類推	

十五、本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

附錄二 擬定三重（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫再發展（地）區管制要點

- 一、為順利推動本計畫區之開發、減少市地重劃開發阻力，並有效誘導改善生活環境品質，促進再發展，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關為台北縣政府。
- 三、本要點所稱之再發展（地）區係指下列地區：
 - （一）本計畫住宅區內未以市地重劃開發地區，並於都市計畫書圖中標示者，其實際範圍及面積得由開發單位於辦理市地重劃時配合合法房屋基地範圍酌予調整。
 - （二）乙種工業區、文教區、私立清傳商職用地。
 - （三）符合下列原則，並由開發單位提案，送經市地重劃委員會同意者。
 1. 合法且建物區分所有權人密集地區，其規模達 500 平方公尺以上者。
 2. 符合部頒四要件之現有私立學校。
 3. 考量街廓完整性，以避免土地不利使用地區。
 4. 屬於必要性通路者。
 5. 參酌土地權屬範圍。
 6. 無法以市地重劃辦理者。
- 四、再發展（地）區之建蔽率不得超過 60%，基準容積率為 140%；文教區、私立清傳商職用地建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 200%。
- 五、再發展（地）區土地開發，由土地權利關係人申請自行辦理。
- 六、再發展（地）區土地開發可採行整體開發或個別建築開發方式辦理，採行整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。
- 七、再發展（地）區土地申請整體開發者，應符合下列規定：
 - （一）最小開發規模屬住宅區部分不得低於 0.1 公頃。屬乙種工業區部分不得低於 0.2 公頃。申請整體開發經都市更新審議委員會審查同意，得予容積獎勵。（所劃設之再發展區未達前述規模或因計畫道路隔開致未達前述規模者，得依該完整單元提出申請）。
 - （二）申請者需擬具整體開發計畫提交都市更新審議委員會，都市更新審議委員會必要時得視實際需要調整其開發規模及範圍。如整體開發計畫內容涉及都市計畫之變更者，應另行依法定程序辦理。

八、整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

- (一) 計畫地區範圍及其面積。
- (二) 開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
- (三) 發展現況分析。
- (四) 土地及地上物處理計畫。
- (五) 土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
- (六) 公共設施建設計畫。
- (七) 事業及財務計畫。
- (八) 實施進度。
- (九) 其他應配合辦理事項。

九、整體開發之獎勵內容如下：

(一) 容積獎勵額度公式：

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] * (1 + V_1 + V_2)$$

V=獎勵後建築基地容積率

V₀=基準容積率

V₁=提供公共設施之比例，原則不得少於申請開發基地總面積之20%。但超過40%時，V₁以40%核計。所提供之公共設施用地，並應於開發完成後將權屬登記為台北縣（或三重市）所有。

V₂=整體開發規模係數，如下表：

面積（平方公尺）	係數	備註
1000(不含)以下	0	
1000(含)~3000(不含)	0.1	
3000(含)~5000(不含)	0.2	
5000(含)~10000(不含)	0.3	
10000(含)以上	0.4	

(二) 非採整體開發者，依基準容積率辦理。

十、再發展（地）區內之基地獎勵後容積率總量不得超過420%。

十一、劃定本再發展（地）區為應實施都市更新地區，並得依都市更新條例規定辦理開發。

十二、本要點規定事項，依其他相關法令規定辦理。

擬定三重都市計畫
(二重疏洪道兩側附近地區)
細部計畫書

擬定機關：台北縣政府
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十六年八月
修訂時間：中華民國九十一年九月