



## 壹、計畫緣起

三重都市計畫於民國 44 年發布實施，惟當時並未擬定細部計畫，至民國 47 年間因興闢中興大橋，致三重市端引道兩側附近地區迅速開發建設，前臺灣省政府為防止該地區之惡性發展，指示本府在該地區內實施市地重劃，由本府設置二重埔都市建設計畫委員會，並由該會擬訂細部計畫，作為日後辦理重劃之依據，惟該細部計畫並非法定之都市計畫，當時由二重埔都市建設委員會所擬訂之細部計畫遍及簡子畚、過圳、後埔、五谷王、頂崁、中興、田心子、徒門頭等地區，並劃分為「第一期重劃區」及「第一期重劃區以外地區」，而前者則以中興大橋引道兩側及重新路交叉口之兩側地區嚴格執行禁建，其餘以不牴觸細部計畫及不影響爾後重劃之原則管制建築。

二重埔段市地重劃案之實施受限於臺北地區防洪計畫，因洪水平原管制辦法之公布而暫被擱置，在此十餘年間「第一期重劃區以外地區」之土地，如田心子、過圳等地段，已陸續依照「二重埔市地重劃第一期重劃以外地區建築管理要點」之規定核發建築執照，大批公寓住宅店舖均依照二重埔都市建設委員會所擬訂之細部計畫道路興建並編訂路、街、巷、弄及鋪設路面，為該地區居民公共通行之道路。

三重變更(含擴大)都市計畫案於民國 64 年 12 月 31 日經本府依法發布實施，在該案辦理過程中，曾考量上開重劃區細部計畫劃設之街廓對過圳、田心子地區所造成之實質影響，故在臺北縣都市計畫委員會審議過程中，曾依照原二重埔都市建設委員會訂定之細部計畫加以修正，惟因圖內地形地物之變化及圖紙之伸縮，致在前開都市計畫案中所劃設街廓與原二重埔都市建設委員會之規劃內容有所不同。

本府於三重變更(含擴大)都市計畫案發布實施後，辦理都市計畫樁位測定，嗣以民國 68 年 8 月 15 日北府建五字第 169281 號公告樁位成果。惟公告後屢接獲區內土地權利關係人陳情指稱新訂之都市計畫樁位與原二重埔重劃區細部計畫樁位不符，建議依原二重埔重劃區細部計畫執行，經本府民國 68 年 11 月 19 日六八北府建五字第 223218 號函復略以：「本府同意辦理」在案。惟因涉及都市計畫程序需先辦理都市計畫變更後，始得修正都市計畫樁位，本府爰辦理「訂正三重都市計畫(原二重埔重劃草案部分地區)案」，該案於民國 82 年 10 月 30 日起公開展覽，並提報臺北縣都市計畫委員會民國 84 年 6 月 22 日第 241 次會審查通過後，報請前臺灣省都市計畫委員會審議，經前省都委會以審核摘要表及部分書件不全退回，為避免計畫日後經核定後引起爭議，影響民眾權益，本府乃另案委託發包進行都市計畫圖、地形圖及地籍圖套合作業，以作全盤性查對；且再提臺北縣都市計畫委員會民國 85 年 7 月 25 日第 246 次會審議決議：「籌組專案小組先行審查，研議修正方案，再提大會審議，依決議修正書圖後，再行報省。」，惟本府考量「訂正三重都市計畫(原二重埔重劃草案部分地區)案」作業未甚嚴謹，恐發生都市計畫圖與樁位成果、地籍分割及現況發展互不相符情形，影響人民權益，乃將本案併入「變更三重都市計畫(第二次通盤檢討)案」研議檢討，即作全市都市計畫圖重製通盤檢討作業。

復考量上開通盤檢討案涉及層面廣泛，辦理時程冗長，且本府亦於民國 93 年 1 月 12 日召開完畢「台北縣三重及泰山都市計畫成果清理改算及展繪套合作業」(三重地區一田心子地區)疑義研討會議，獲致具體結論，故辦理本專案通盤檢討，以早日解決民眾權益問題，健全都市發展。

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更，但擬定計畫之機關得三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參酌人民建議作必要之變更，對於計畫所定之公共設施用地，應變更其使用。

都市計畫在定期通盤檢討之對象範圍、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

# 柒、變更內容

表四 變更內容綜理表

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
一	--	地形圖 比例尺	三千分 之一	一千分 之一	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫原都市計畫地形圖係民國 80 年使用至今，其比例尺為 1/3000，現已沿用十餘年，惟地形地物隨時間遷移已多所變動，且經十餘年都市發展建設結果，造成圖地不符之情形，遂常發生執行困擾。</li> <li>2. 為解決上開問題，特予辦理都市計畫圖重製作業，除重新進行地形測量外，並檢測樁位、展繪都市計畫線，以求得一精確之都市計畫圖，另為提升計畫圖精準度，乃配合本次計畫圖重製作業調整比例尺為 1/1000。</li> </ol>	
二	五	樁位 C659 至 C668 路段間	<p>道路 用地 (0.0122 公頃)</p> <p>道路 用地 (0.0074 公頃)</p>	<p>市場 用地 (0.0122 公頃)</p> <p>住宅區 (0.0074 公頃)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 套繪疑義情形：計畫圖所示上開道路寬度為 8 公尺，然樁位圖及地籍圖所示道路寬度為 6 公尺，現況尚未依計畫寬度開闢，計畫道路邊線牴觸 18R 建物 0.74 ~0.76 公尺。</li> <li>2. 套繪疑義研討會決議：為保障 18R 合法建物權益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況建物位置、樁位圖及地籍分割 6 公尺道路寬度納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。</li> <li>3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，參酌規劃原意，在不影響交通通行及維護 18R 合法建物權益考量下，依樁位線變更之。</li> </ol> <p>都市計畫圖與樁位線不符</p>	重製第 1 案

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
三	五	洛陽街 62巷	道路 用地 (0.0137公頃)	住宅區 (0.0137公頃)	1. 套繪疑義情形：計畫圖所示上開道路寬度為8公尺，然樁位圖及地籍圖所示道路寬度約為6公尺，現況尚未依計畫寬度開闢，計畫道路邊線與5R及6R建物抵觸1.43~3.18公尺。 2. 套繪疑義研討會決議：為保障合法建物權益，除依計畫線展繪外，另請規劃單位參酌現況巷道寬度位置、樁位圖及地籍分割均為6公尺道路寬度情形納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，規劃6公尺道路。 <i>1997年5月22日</i>	重製第8案
			住宅區 (0.0310公頃)	道路 用地 (0.0310公頃)		
四	五	樁位 02-C653與 02-C655 路段之間	道路 用地 (0.0197公頃)	住宅區 (0.0197公頃)	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與5R建物抵觸3.46公尺，建物位置較與地籍分割線相符。 2. 套繪疑義研討會決議：為保障沿線路段所有合法建物權益，依計畫線展繪，另請規劃單位參酌地籍分割線及現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後之計畫道路中心線，向二側拓寬為6公尺道路。 <i>1997年5月22日</i>	重製第3案
			住宅區 (0.0209公頃)	道路 用地 (0.0209公頃)		
五	七	洛陽街25巷 全線	道路 用地 (0.0140公頃)	住宅區 (0.0140公頃)	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與5R及6R建物抵觸0.62~2.43公尺，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，另請規劃單位參酌現況建物位置納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以現況道路中心線為變更後計畫道路中心線，規劃6公尺道路。	重製第5案
			住宅區 (0.0144公頃)	道路 用地 (0.0144公頃)		

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
六	八	樁位 02-C644 與 02-C645 路段之間	道路 用地 (0.0160 公頃)	住宅區 (0.0160 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果不符，皆與建物抵觸且與現有道路位置不符，地籍未分割。</li> <li>2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。</li> <li>3. 鑑於上開計畫道路尚未完成開闢，且考量鄰近之既成巷道已可取代計畫道路之道路通行功能，故在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，變更上開計畫道路為住宅區。</li> </ol>	重製第 6 案
七	三	洛陽街 25 巷 4 弄	道路 用地 (0.0267 公頃)	住宅區 (0.0267 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 套繪疑義情形：計畫道路邊線與 5R 建物抵觸 8.11~9.09 公尺，樁位與現況建物位置尚符，地籍未完全分割確定，另 C642 原樁位座標成果有誤須修正。</li> <li>2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量現況納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並更正 C642 樁位座標成果。</li> <li>3. 鑑於樁位與開闢現況甚為相符，在不影響交通通行及維護兩側合法建物權益考量下，以樁位線變更之。</li> </ol>	重製第 7 案
八	三	忠孝路三段 84 巷	道路 用地 (0.2281 公頃)	住宅區 (0.2281 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線成果相符，皆與 4R 建物抵觸 10.87~11.12 公尺，地籍未完全分割確定且與現況建物位置不符。</li> <li>2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，C642、C640、C638、C637、C585 樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。</li> <li>3. 經查徵收範圍之計畫道路寬約為 12 公尺，在維護兩側合法建物權益考量下，參酌原規劃意旨之計畫道路寬度及徵收範圍變更之。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重製第 9 案</li> <li>2. 人陳第 3 案</li> </ol>

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
九	二	三民街 146 巷 3 弄 及 12 弄	道路 用地 (0.0806 公頃)	住宅區 (0.0806 公頃)	1. 套繪疑義情形：計畫道路邊線與樁位成果相符，其道路範圍皆坐落於 4R 建物位置上，地籍未分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，C633, C635, C636 樁位連線路段請規劃單位參酌地籍分割線，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 經查上開計畫道路南側有一已開闢之現況道路(三民街 146 巷以東為 5 公尺現況道路、以西為 6 公尺現況道路)，基於維護坐落於計畫道路上之合法建物權益及交通通行考量，參酌現況道路及規劃意旨，將上開計畫道路往南調整之。 <i>修正樁位</i>	重製第 10 案
			住宅區 (0.0751 公頃)	道路 用地 (0.0751 公頃)		
十	一	忠孝路 三段 50 巷	道路 用地 (0.3437 公頃)	住宅區 (0.3437 公頃)	1. 套繪疑義情形：範圍皆坐落於 4R 及 5R 建物位置上，地籍線較與現況道路位置相符。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫與樁位重合線展繪，忠孝路三段 50 巷全線路段請規劃單位參酌現況發展，考量納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理。 3. 上開之計畫道路寬度介於忠孝路及洛陽街 45 巷為 12 公尺，介於洛陽街 45 巷及 25 巷為 6 公尺，計畫道路南側有一已開闢之現況道路，道路寬度為 6 至 12 公尺，為維護兩側合法建物權益，參酌現況道路及土地徵收範圍，將上開道路往南調整。 4. 此外，基於交通便捷性及流暢性之考量，參酌現況道路(6 公尺寬)將忠孝路三段五十巷往東延伸至至中華路。 <i>修正樁位</i>	重製第 11 案
			住宅區 (0.0751 公頃)	道路 用地 (0.0751 公頃)		

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
十一	—	樁位 02-C646 與 02-S552 之間	住宅區 (0.0031 公頃)	道路 用地 (0.0031 公頃)	1. 套繪疑義情形：原計畫綠地範圍之樁位與計畫線不符，且地籍未完全分割確定，又 C647 樁位座標未與洛陽街道路中心線相交，另待更正。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪，請規劃單位考量現況發展情形是否須納入第二次通盤檢討作業變更草案辦理，並俟後辦理更正測定 C647 樁位座標成果。 3. 鑑於道路通行之必要，為貫穿綠九用地北側 12 公尺與南側 16 公尺計畫道路，變更部分綠九用地為 12 公尺道路用地。 4. 承上，經查洛陽街 49 巷，其民國 75 年第 75 指-重 91-1328 號之指定建築線資料所示，綠九用地東側之住宅區係以「C646 與 S552 號樁位連線垂直退 6 公尺為區界線」，爰此，以上述區界線作為前開劃設 12 公尺道路之東側邊界線，據以劃設 12 公尺計畫道路，以維護土地所有權人之權利。 5. 綠九用地南側 16 公尺計畫道路，因其西側、南側分別連接之計畫道路皆僅 6 公尺寬，故將 16 公尺寬度縮減為 8 公尺，多餘土地併鄰近使用分區變更為綠地用地。 <i>修正樁位</i>	重製第 13 案
			道路 用地 (0.0309 公頃)	綠地 用地 (0.0309 公頃)		
			綠地 用地 (0.0897 公頃)	道路 用地 (0.0897 公頃)		
十二	四	中華路全線	住宅區 (0.0906 公頃)	道路 用地 (0.0906 公頃)	1. 套繪疑義情形：計畫圖示道路寬度為 12 公尺，樁位圖及地籍圖示道路寬度為 15 公尺且較與現況相符。 2. 套繪疑義研討會決議：以計畫線展繪，參酌樁位、地籍分割線與現況微闢完成道路之寬度相符之情形，辦理變更。 3. 鑑於上開計畫道路樁位與開闢現況甚為相符，為配合發展現況及交通通行之考量，依樁位圖變更計畫道路由原寬度 12 公尺為 15 公尺。 <i>修正樁位</i>	重製第 14 案
			公園 用地 (0.0109 公頃)	道路 用地 (0.0109 公頃)		



新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
十三	--	三民街 146 巷	道路 用地 (0.0071 公頃)	住宅區 (0.0071 公頃)	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫線 成果相符，皆與 4R 建物抵觸 1.77 公尺 ，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪， 請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量 納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草 案辦理。 3. 三民街 146 巷在不影響道路通行及維護 兩側合法建物權益考量下，參酌現況道 路，以不拆除道路東側所臨房屋之原則 ，將計畫道路往西調整路型。	1. 重製第 15 案 2. 人陳第 4 案
			住宅區 (0.0051 公頃)	道路 用地 (0.0051 公頃)		
十四	一、 二、 三	三民街 190 巷	道路 用地 (0.0255 公頃)	住宅區 (0.0255 公頃)	1. 套繪疑義情形：樁位道路邊線與計畫成 果相符，皆與 4R 及 5R 建物抵觸 2.39~3 .54 公尺，地籍未完全分割確定。 2. 套繪疑義研討會決議：依計畫線展繪， 請規劃單位參酌地籍分割及現況，考量 納入下次主要計畫通盤檢討作業變更草 案辦理。 3. 上開計畫道路寬度為 12 公尺，惟道路徵 收寬度為 10 公尺且與開闢現況甚為相符 ，在不影響交通通行及維護兩側合法建 物權益之考量下，參酌現況道路，將計 畫道路原寬度 12 米縮減為 10 公尺。	1. 重製第 16 案 2. 人陳第 5 案
			住宅區 (0.0085 公頃)	道路 用地 (0.0085 公頃)		

新編號	舊編號	位置	原計畫	新計畫	變更內容	備註
十五	人六	洛陽街 49 巷北側	道路 用地 (0.0197 公頃)	住宅區 (0.0197 公頃)	1. 經查民國 44 年「三重變更都市計畫圖」所示，三重埔段田心子小段 106-2 地號上之建物並未位於計畫道路上，次查民國 64 年「三重市變更都市計畫(擴大及變更)圖」，上開建物部分於計畫道路上，再查民國 80 年「變更三重都市計畫(第一次通盤檢討)圖」，上開建物亦部分位於計畫道路上。 2. 此外，上開土地於民國 79 年前之地籍線與民國 44 年「三重變更都市計畫圖」所示計畫線均甚為相符。惟其於民國 79 年間因計畫徵收道路用地而辦理地籍逕為分割，其分割線與建築線不相符合。 3. 綜上，經查民國 86 年第 86 指-重 91-18 83 號建築線指示(定)圖所示，上開土地乃依民國 50 年間原預計辦理之二重埔段市地重劃內容而逕為分割之地籍線作為建築線指示之區界線，且該建築線與民國 44 年「三重變更都市計畫圖」所示計畫線及 79 年前之地籍線均甚為相符。爰此，為保障土地所有權人之權利，乃依上開建築線調整計畫道路路型。	人陳第 6 案
			住宅區 (0.0334 公頃)	道路 用地 (0.0334 公頃)		
			綠地 用地 (0.0023 公頃)	住宅區 (0.0023 公頃)		

註：

本專案通盤檢討案，乃為解決都市計畫圖與樁位成果、地籍分割及現況發展互不相符之情形，考量公共設施用地變更為住宅區及道路用地變更為市場用地之土地，係依民國 50 年間原預計辦理之二重埔段市地重劃內容而逕為分割之地籍線作為建築線指示之區界線，與民國 44 年「三重變更都市計畫圖」所示計畫線及 79 年前之地籍線均甚為相符，且經清查其土地上均有合法建築物。爰此，為保障民眾權利，爰不訂定回饋措施。

## 捌、檢討後計畫

### 一、計畫範圍

本次專案通盤檢討位置係屬三重都市計畫之中心偏西北地區，檢討範圍為三重市忠孝路以東、三民街以南、中華路以西及中山路以北所圍地區；計畫面積為 13.1704 公頃。

### 二、計畫年期

計畫年期為民國 85 年。(依循原計畫之規定)

### 三、計畫人口

本計畫區之計畫人口為 40 萬人。(依循原計畫之規定)

### 四、土地使用及公共設施計畫

劃設住宅區面積 9.5899 公頃；綠地用地面積 0.1177 公頃、市場用地面積 0.2937 公頃、道路用地 3.1602 公頃。