

## 新北市政府 函

地址：22067新北市板橋區漢生東路266號1.2樓

承辦人：蕭宇庭

電話：(02)29506206 分機609

傳真：(02)29506556

電子信箱：AV7014@ms.ntpc.gov.tw



220679

新北市板橋區漢生東路266號1、2樓

受文者：新北市政府都市更新處更新發展  
科

發文日期：中華民國112年6月15日

發文字號：新北府城更字第1124616401號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」計畫書、圖及公告各一式2份，請張貼貴公所公告欄公告，自112年6月20日起核定實施，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條規定辦理。
- 二、旨案業經112年4月21日新北市都市計畫委員會第151次會議決議通過，隨函檢附前開會議紀錄(置於計畫書附件)，請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。
- 三、請貴公所協助在更新地區當地樹東里里辦公處之公告欄張貼公告。
- 四、為提供民眾了解計畫書圖相關內容，可至本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。
- 五、副本抄送新北市都市計畫委員會、本府城鄉發展局(都市計畫科)及都市更新處(更新事業科、更新發展科)，請妥為建檔運用。

正本：新北市樹林區公所(含附件)

副本：新北市各議員、新北市都市計畫委員會(含公告1份)、財政部國有財產署(含

計畫書及圖各1份)、財政部國有財產署北區分署(含計畫書及圖各1份)、新北市樹林區農會(含計畫書及圖各1份)、新北市住宅及都市更新中心(含計畫書及圖各1份)、新北市政府城鄉發展局都市計畫科(含附件各1份)、新北市政府都市更新處更新推廣科(含計畫書及圖各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(含計畫書及圖各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(含附件各3份)

# 市長侯友宜



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國112年6月15日  
發文字號：新北府城更字第11246164011號  
附件：



主旨：核定「劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自112年6月20日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條及第23條。

公告事項：

一、劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

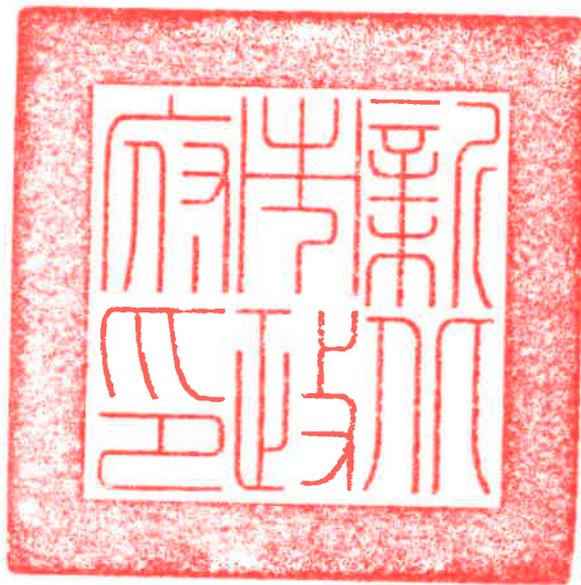
(一)本府、本府都市更新處、本市樹林區公所、本市樹林區樹東里里辦公處之公告欄、刊登本府公報及新聞紙3日。

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

市長侯友宜

# 發布實施

劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆  
土地更新地區及訂定都市更新計畫書



劃定機關：新北市政府  
中華民國 112 年 6 月

# 新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第6條第1、3款 都市更新條例第9條第1項	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
自擬都市更新計畫或變更都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	新北市住宅及都市更新中心	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	111年2月7日起辦理公開展覽30日 (111年2月7日、2月8日、2月9日刊登於自由時報)
	說明會	111年2月23日上午10時30分於樹林區公所3樓禮堂舉辦說明會
人民團體對本案之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表(參見附件三)	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	新北市都市計畫委員會112年4月21日第151次會議審議通過

# 目 錄

壹、辦理緣起與法令依據 .....	1
貳、更新地區範圍 .....	2
參、發展現況 .....	4
一、都市計畫與相關計畫 .....	4
二、周邊都市更新情形分析 .....	11
三、土地及建物使用現況 .....	12
四、土地權屬概況分析 .....	14
五、土地及建物所有權人意願 .....	17
六、交通系統現況分析 .....	18
七、公共設施現況及其他服務機能分析 .....	26
八、現況社會、經濟發展 .....	29
肆、基本目標與策略 .....	37
伍、實質再發展概要 .....	38
一、土地利用計畫構想 .....	38
二、公共設施改善計畫構想 .....	38
三、交通運輸系統構想 .....	38
四、防災、救災空間構想 .....	40
五、都市設計原則構想 .....	42

六、周邊攤販處理原則.....	43
陸、指定更新單元及劃定基準.....	44
一、指定之更新單元.....	44
二、申請更新單元範圍彈性.....	45
柒、其他應表明事項.....	46
附件一、地籍圖謄本及土地登記簿謄本	
附件二、劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地都市更新地區及 訂定都市更新計畫案土地清冊	
附件三、新北市都市計畫委員會第 151 次會議紀錄	

## 表 目 錄

表 1 變更樹林都市計畫（第二次通盤檢討）後歷次變更案一覽表 .....	4
表 2 新北市各行政園區彙整表 .....	8
表 3 新北市都更三箭政策內容彙整表 .....	9
表 4 建物使用現況表 .....	13
表 5 更新地區範圍土地清冊 .....	14
表 6 更新地區範圍公私有土地權屬比例表 .....	15
表 7 更新地區範圍內建物權屬整理表 .....	16
表 8 土地及建物所有權人意見彙整表 .....	17
表 9 現況路段服務水準表 .....	20
表 10 基地周邊各路口通過交通量分析表 .....	20
表 11 基地周邊號誌化路口服務水準評估表 .....	21
表 12 基地周邊巷道交通量分析表 .....	22
表 13 計畫範圍周邊公共設施用地明細表 .....	27
表 14 近十年人口統計表 .....	29
表 15 近十年樹林區及新北市人口自然與社會增加率統計對照表 .....	31
表 16 近十年樹林區年齡結構統計表 .....	32
表 17 近十年新北市及樹林區扶老、扶幼、扶養比對照表 .....	33
表 18 新北市及樹林區工商及服務業場所單位數比較分析表 .....	35
表 19 樹林區 109 年工廠登記家數 .....	36

# 圖 目 錄

圖 1 更新地區位置示意圖.....	2
圖 2 更新地區範圍示意圖.....	3
圖 3 更新地區範圍土地使用分區圖.....	7
圖 4 捷運萬大—中和—樹林線路線示意圖.....	10
圖 5 計畫周邊都市更新相關案件分佈示意圖.....	11
圖 6 土地使用現況圖.....	12
圖 7 更新地區範圍公私有土權屬圖.....	15
圖 8 更新地區周邊道路系統.....	18
圖 9 基地周邊交通調查點位圖.....	19
圖 10 本計畫周邊道路服務水準示意.....	21
圖 11 本計畫周邊大眾運輸系統分布示意.....	23
圖 12 本計畫周邊人行空間分布示意.....	24
圖 13 本計畫周邊汽機車停車調查供需示意.....	25
圖 14 更新計畫周邊 500 公尺範圍之公共設施分布示意圖.....	28
圖 15 人口成長趨勢圖.....	30
圖 16 樹林區人口結構趨勢圖.....	33
圖 17 交通運輸系統構想示意圖.....	39
圖 18 防救災空間構想圖.....	41
圖 19 都市設計構想圖.....	42
圖 20 指定更新單元範圍圖.....	44

# 劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地 更新地區及訂定都市更新計畫案

劃定機關：新北市政府

## 更新地區劃定範圍與面積：

本更新地區範圍為樹林區鎮前街以東、博愛街以西、鎮前街 97 巷以北，並以北側商業區街廓為界所為之區域；樹林區博愛段 650、651、652、652-1、653、653-1、654、655、656、657、658、659、660、661 地號等 14 筆土地，總面積約 7,197 平方公尺。

## 法令依據：

### 都市更新條例第 6 條第 1、3 款

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

- 一、建築物竅陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。

### 都市更新條例第 9 條第 1 項

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

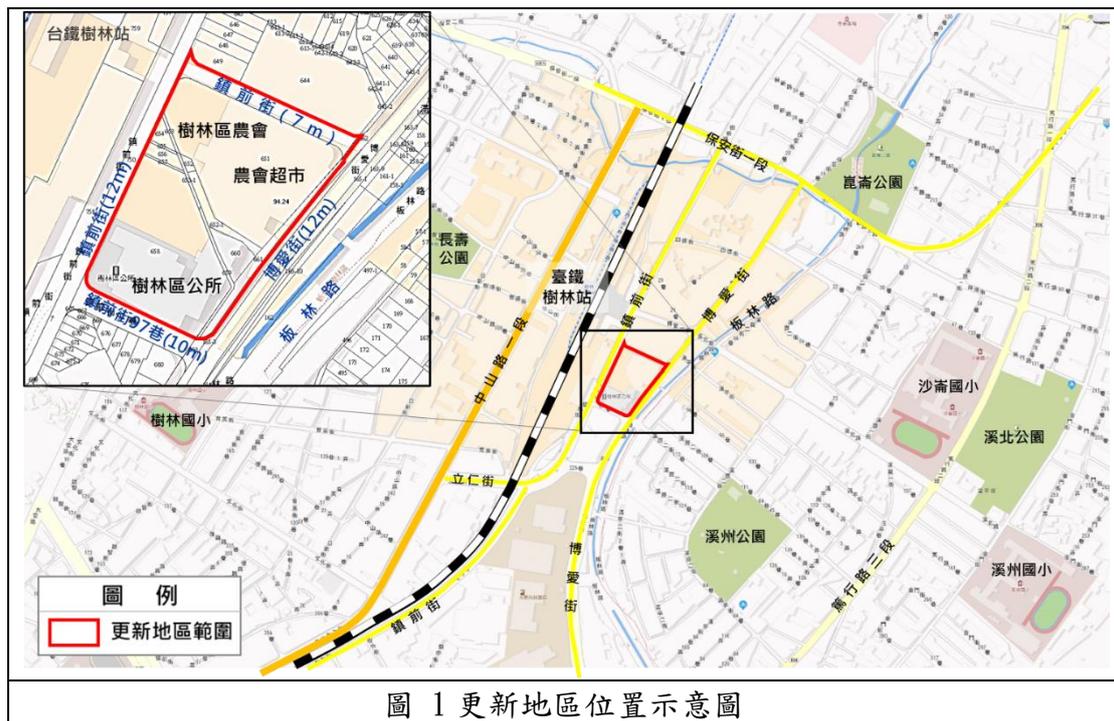
## 壹、辦理緣起與法令依據

本計畫鄰近樹林火車站，計畫範圍涵蓋樹林區公所、樹林區農會及樹農超市，過往站前商業活動興盛，惟區內建物屋齡皆已逾 30 年，北側鄰接道路（鎮前街）及東側博愛街沿街皆有傳統市場及流動攤販之活動，現況建物窳陋、街道狹窄、市容老舊且缺乏友善的開放空間，衍生都市景觀及居住安全的問題，亟待透過都市更新進而改善空間結構，促進樹林地區都市轉型再發展機會，復甦都市機能及生活品質。

為求行政辦公空間更新再造，配合新北市政府行政園區政策，擬整合各行政單位打造複合行政辦公服務空間，引入多元生活服務機能，且為鼓勵市民使用大眾運輸系統，針對本計畫基地指定建築退縮空間，串聯周邊公共設施及開放空間，打造車站周邊地區優良環境，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，並透過本計畫併同辦理都市計畫變更及後續都市更新開發，取得北側 7 公尺計畫道路公共設施保留地並配合將其拓寬開闢為 10 公尺計畫道路，完善地區交通系統，故本次以完整街廓包含北側 7 公尺計畫道路為劃定更新地區範圍。

## 貳、更新地區範圍

更新地區位於樹林火車站周邊，北側為道路用地，西側為鎮前街，南側為鎮前街97巷，東側為博愛街，涵蓋範圍包括樹林區博愛段650、651、652、652-1、653、653-1、654、655、656、657、658、659、660、661地號等14筆土地，總面積約7,197平方公尺（面積以地政機關登記謄本或實際測量為準）。



資料來源：本計畫繪製。

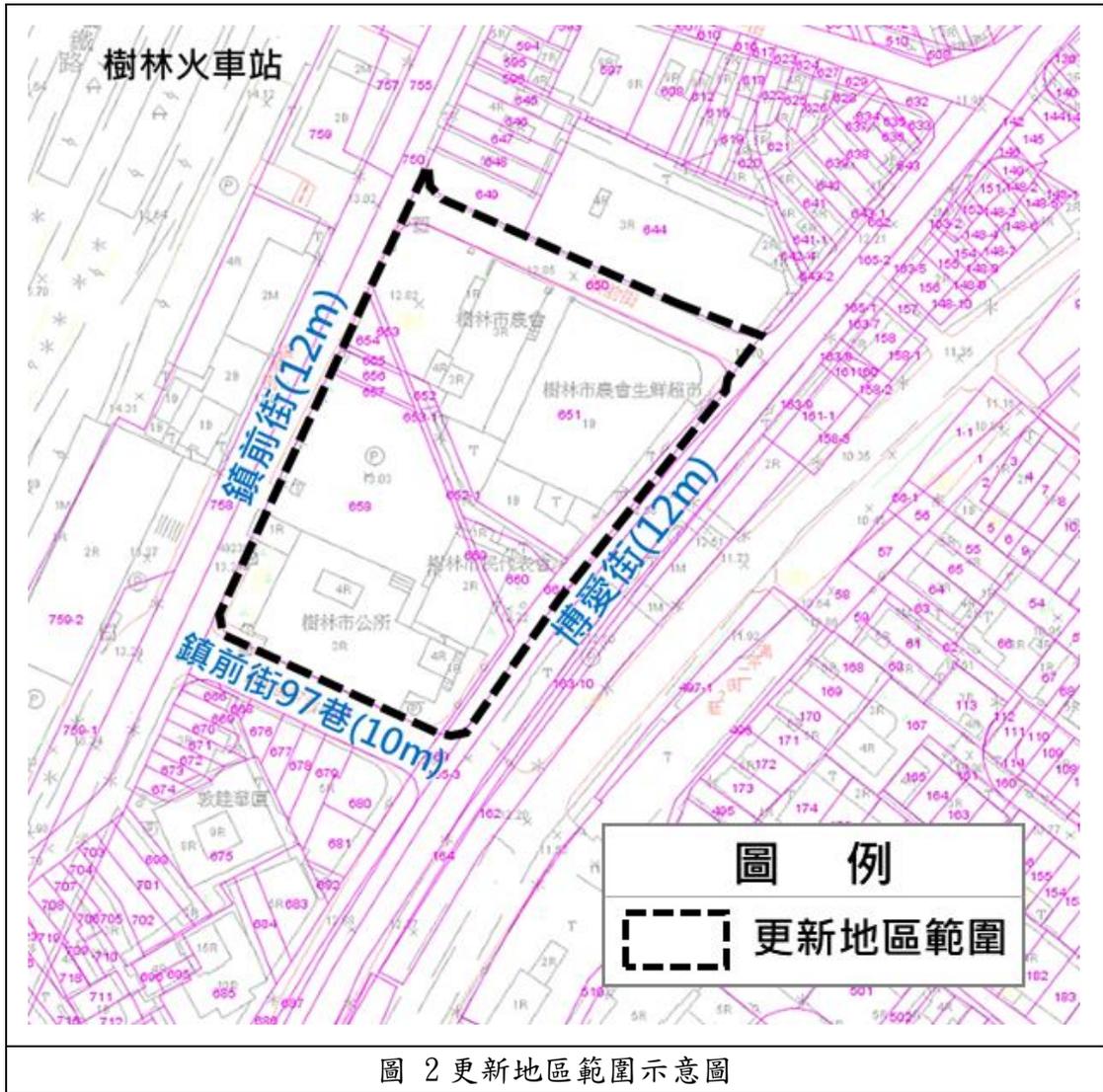


圖 2 更新地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 參、發展現況

### 一、都市計畫與相關計畫

#### (一) 都市計畫沿革

樹林都市計畫最早於民國 57 年發布實施「樹林都市計劃」，而為配合都市發展及滿足地區實際需求，遂於民國 70 年起持續辦理相關通盤檢討及個案變更。自民國 93 年「變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)」至今，期間經歷 25 次個案變更、專案通盤檢討、擬定細計及管制要點，都市計畫變更歷程詳下表。

表 1 變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案一覽表

編號	變更案名	公告發文日期字號	備註
1	變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)	93.1.29 北府城規字第 09300357481 號	通盤檢討
2	變更樹林都市計畫(機一用地專案通盤檢討)	94.2.21 北府城規字第 09400804211 號	通盤檢討
3	變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)(變更內容明細表原編號第十五案)(變更部分乙種工業區、電信事業專用區為道路用地及部分道路用地為乙種工業區)	94.5.11 北府城規字第 09403635391 號	個案變更
4	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點部分通盤檢討)(第一階段)案	96.10.29 北府城規字第 09606665423 號	通盤檢討
5	變更樹林都市計畫(「停十二」停車場用地為機關用地)案	96.11.6 北府城規字第 09607178161 號	個案變更
6	變更樹林都市計畫(第二次通盤檢討)(配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程(第一標)用地取得)(修正實施進度及經費)案	97.4.23 北府城規字第 09702444271 號	個案變更
7	變更樹林都市計畫(樹林堤防新生地鄰近地區)細部計畫(配合塔寮坑溪排水改善實施計畫-坡內坑溝分洪工程(第一標)用地取得)(修正事業及財務計畫)	97.4.25 北府城規字第 09702672301 號	個案變更
8	訂正樹林都市計畫(部分鄰里公園兼兒童遊樂場用地、部分廣場兼停車場用地	98.6.4 北府城審字第 09804239481 號	個案變更

編號	變更案名	公告發文日期字號	備註
	為電力事業專用區)案		
9	變更樹林都市計畫(部分機六用地-修正實施進度及經費)案	98.8.18 北府城審字第 09806527021 號	個案變更
10	變更樹林都市計畫(樹林堤防新生地鄰近地區)細部計畫(部分機六用地-修正事業及財務計畫)案	98.8.18 北府城審字第 09806650051 號	個案變更
11	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.17 北府城審字第 09810253171 號	通盤檢討
12	變更樹林都市計畫(部分乙種工業區、廣場用地、綠地用地、鐵路用地為道路用地及水溝用地為水溝用地兼供道路使用)(配合立仁街地下道截彎取直工程	99.9.21 北府城審字第 09908465341 號	個案變更
13	變更樹林都市計畫(部分綠地用地為鐵路用地)案	99.10.6 北府城審字第 09909354851 號	個案變更
14	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	99.12.30 北府城審字第 09912269511 號	通盤檢討
15	變更樹林都市計畫(部分土石方資源堆置場用地為自來水事業專用區)	101.4.5 北府城都字第 10114619551 號	個案變更
16	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第十一點)	102.12.31 新北府城都字第 10233775161 號	個案變更
17	擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)案	108.12.4 新北府城審字第 10822344101 號	擬定管制要點
18	擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區(第二階段)細部計畫土地使用分區管制要點(配合大眾運輸發展導向策略)	109.1.17 新北府城規字第 10900695541 號	擬定管制要點
19	變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案	109.11.6 新北府城都字第 10921276201 號	通盤檢討
20	變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	110.1.6 新北府城都字第 10925722121 號	通盤檢討
21	變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」案	110.11.3 新北府城規字第 11020696721 號	個案變更
22	變更樹林都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG14、LG15、LG16、	111.2.18 新北府城都字第 11102845811 號	個案變更

編號	變更案名	公告發文日期字號	備註
	LG17、LG18 站)主要計畫案		
23	擬定樹林都市計畫(配合捷運萬大-中和-樹林線第二期路線)(LG14、LG15、LG16、LG17、LG18 站)細部計畫案	111.4.6 新北府城都 字第 11106007111 號	擬定 細計
24	變更樹林主要計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)案	112.1.7 新北府城都 字第 11125342531 號	個案 變更
25	擬定樹林都市計畫(文中三學校用地為住宅區、市場用地、公園用地、綠地用地及道路用地)細部計畫案	112.1.7 新北府城都 字第 11125342533 號	擬定 細計

資料來源：本計畫彙整。

## (二) 都市計畫情形

本更新地區位於民國 110 年 1 月 11 日發布實施之「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案內之機關用地(面積約 0.3562 公頃)、農會專用區(面積約 0.3062 公頃)、部分商業區部分道路用地(面積約 0.0573 公頃)，面積合計 0.7197 公頃。

依據都市計畫法新北市施行細則及民國 109 年 11 月 10 日發布實施之「變更樹林都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案之相關規定，「機關用地」建蔽率 50%、容積率 250%；「農會專用區」建蔽率 50%、容積率 250%。



資料來源：本計畫繪製。

### (三) 相關計畫

#### 1. 新北市行政園區政策

新北市政府近年積極推動「行政園區計畫」，透過變更都市計畫與公辦都市更新併行之模式，建構地方行政服務核心，垂直整合分散的行政機關，重新規劃進駐機關與使用空間，打造一站式服務行政園區。而除了滿足既有機關辦公空間，更將引入公共服務、社會福利、文教及展演等機能設施，或提供一般商辦、中繼辦公室及出租使用。

目前「新北市新店區行政生活園區都市更新案」已於民國 109 年完工，並同步推動永和、土城、三重、新莊、樹林等園區，而永和、土城、三重及新莊行政園區之都市計畫變更案則分別已於民國 110 年 8 月 20 日新北市都市計畫委員會第 132 次、民國 110 年 9 月 17 日新北市都市計畫委員會第 133 次、民國 110 年 11 月 19 日新北市都市計畫委員會第 135 次會議審議通過，其主要計畫提送內政部都市計畫委員會審議程序。

表 2 新北市各行政園區彙整表

行政園區	新店	永和	土城
基地位置	新店區行政段 547 地號等 22 筆土地	永和區國光段 89-1 地號等 14 筆土地	土城區土城段 247 地號及忠義段 16 地號等 53 筆土地
面積	1.39 公頃	1.06 公頃	2.19 公頃
土地權屬	公有 58.62%	公有 84.64%	公有 98.05%
	私有 41.38%	私有 15.36%	私有 1.95%
目前進度	已於 109 年完工	提送內政部審議中	提送內政部審議中
行政園區	三重	新莊	樹林
基地位置	三重區興華段 1 地號及過田段 728 地號等 16 筆土地	新莊區立德段 358 地號等 11 筆土地	樹林區博愛段 651 地號等 13 筆土地
面積	0.61 公頃	0.63 公頃	0.66 公頃
土地權屬	公有 100.00%	公有 100.00%	公有 55.06%
	私有 0.00%	私有 0.00%	私有 44.94%
目前進度	提送內政部審議中	提送內政部審議中	規劃中

資料來源：本計畫彙整。

## 2. 新北都更三箭政策

為改變新北市城市風貌並帶動地區發展動能，配合逐步建設完成的捷運路網，新北市政府提出都市更新相關行動策略，說明如下表。

表 3 新北市都更三箭政策內容彙整表

行動策略		內容概要
第一箭 以捷運帶動城市發展 (TOD)		<p>針對已通車捷運場站為節點，檢討周邊土地，創造多元發展及活化都市機能，優先推動雙捷運交會站且高運量之場站，就捷運出入口一定範圍內之建築，提供公益性設施，及設置公共運具停等空間、留設無障礙人行道或開放空間等環境改善設施，可申請最高 50% 增額容積，並訂定總容積上限為基準容積 2 倍。</p> <p>本計畫基地鄰近之樹林火車站為民國 109 年 1 月核定實施「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區 (第二階段) 細部計畫土地使用分區管制要點 (配合大眾運輸發展導向策略)」，110 年 11 月核定實施「變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點 (配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略)」案之公告場站。</p>
第二箭	主幹道沿線都更，改變城市風貌 (110 年 7 月 3 日前申請)	主要幹道寬度達 20 公尺以上沿線之危險及老舊建築物、海砂屋及都市更新地區等建築，基地規模在 2,000 平方公尺以上或完整街廓，且建築基地臨接面前道路面寬連續 20 公尺以上，並捐贈公益性設施，最高得基準容積加給 20%。
	2.0 版： 跨街廓都市更新容積調派 (114 年 7 月 3 日前申請)	針對同一都市計畫範圍內，小基地(調出基地)具 100% 同意，面積達 200 平方公尺且臨至少 4 公尺以上道路，並符合相關資格，即可將其容積以等價換算方式併入大基地(調入基地)集中開發；而大基地需符合都市更新條例第 37 條之同意門檻，且面積達 2,000 平方公尺且臨至少寬 20 公尺以上計畫道路，最高得基準容積加給 20%。
第三箭 以防災角度，優先協助危老建築，行動治理解決問題		透過危險分類、程序簡化、主動輔導等簡政便民及行動治理方式，設身處地面對問題，提出解決方案，協助住戶遠離危險環境，依個案面臨問題及需協助事項，主動進行專案輔導及進度控管，包含辦理社區說明會、成立前進駐點工作站、每週跨局專案工作會議等。

資料來源：本計畫彙整。

### 3. 捷運萬大—中和—樹林線

捷運萬大—中和—樹林線為中運量系統捷運路線，將串聯臺北市中正區、萬華區與新北市永和區、中和區、土城區、板橋區、樹林區、新莊區，且可轉乘淡水信義線、松山新店線、環狀線、板南線、中和新蘆線，全線分為二期施作，第一期路段由捷運中正紀念堂站至機廠段，長約 9.5 公里（含機廠支線約 700 公尺），共設 9 座地下車站及 1 座機廠，第一期路段預計於民國 114 年底完工；第二期路段則延續第一期，沿金城路，並於明德路口附近爬昇為高架後，續沿金城路並跨越城林橋至樹林中華路、八德街、大安路轉中正路直行與捷運新莊線迴龍站相接，長約 13.3 公里，共設 2 座地下車站及 11 座高架車站，第二期路段則刻正辦理工程發包。

未來全線通車後，將擴大捷運系統服務範圍且具備多條捷運路線之轉乘，藉以滿足大眾通勤、通學之旅運需求，並可促進捷運沿線之都市更新推動，進而帶動樹林地區再發展。



資料來源：新北市政府捷運工程局。

## 二、周邊都市更新情形分析

樹林火車站作為地區交通核心，周邊商業活動、街道攤販興盛，惟地區街道狹窄、建物老舊。經查本更新計畫範圍周邊半徑 800 公尺範圍內，包含一處簡易都更案（博愛段 489、491 地號等 2 筆土地）、十四處已核定之危老重建案，以及四處都市更新事業計畫案件。而本計畫期以透過都市更新之重建方式，翻轉行政機關老舊建築形象，打造優良行政洽公空間，提升地區公共服務機能與效率，進而帶動該區整體發展。



資料來源：繪製自新北市政府城鄉資訊查詢平台。

### 三、土地及建物使用現況

#### (一) 土地使用現況

更新計畫範圍內包含樹林區公所、樹林區農會、樹林農會超市樹林店以及調解委員會，而東側博愛街及北側鎮前街為傳統攤販聚集處。



圖 6 土地使用現況圖

資料來源：本計畫繪製。

## (二) 建物使用現況

更新計畫範圍內包含 2 棟合法建築物，分別為樹林區公所 40 年以上之鋼筋混凝土造建物、樹林區農會 30 年以上之鋼筋混凝土、鋼架造建物，其中樹林區公所為 3 層樓高，登記面積為 3,292.95 平方公尺；樹林區農會為 1 層樓高，登記面積為 1,063.10 平方公尺。

表 4 建物使用現況表

編號	地段	建號	所有權人/ 管理人	門牌 號碼	坐落 地號	樓層	建物面積 ( $m^2$ )	建築 完成	
1	博愛段	323	新北市政府/ 樹林區公所	鎮前街	93 號	658	1 樓	742.89	68 年 2 月 16 日
							2 樓	862.77	
							3 樓	862.77	
							騎樓	97.92	
							地下 1 層	726.60	
							小計	3,292.95	
2		1654	樹林區農會		77 號	651	1 樓	1,063.10	79 年 1 月 17 日

註：建物面積以建物登記謄本為準，不包含增建部分或其他使用之面積。

資料來源：地政事務所建物登記謄本，本計畫彙整。

#### 四、土地權屬概況分析

本更新計畫範圍土地包含樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地，面積合計為 7,197 平方公尺，其中公有土地面積為 3,647 平方公尺（占總面積約 50.67%），私有土地面積為 3,550 平方公尺（占總面積約 49.33%）。

表 5 更新地區範圍土地清冊

編號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	土地使用分區	所有權人/管理人	權利 範圍
1	博 愛 段	650	573.00	部分商業區部 分道路用地	新北市樹林區農會	1/1
2		651	2,873.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
3		652	25.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
4		652-1	158.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
5		653	24.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
6		653-1	31.00	機關用地	中華民國/財政部國有財 產署	1/1
7		654	80.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
8		655	14.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
9		656	85.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
10		657	18.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
11		658	2,788.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
12		659	74.00	機關用地	中華民國/樹林區公所	1/1
13		660	201.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
14		661	253.00	部分農會專用 區部分機關用 地	中華民國/財政部國有財 產署	1/1
合計			7,197.00	--	--	--

註：1. 本計畫 661 地號為部分農會專用區部分機關用地，面積暫以農會專用區 85.00 平方公尺、機關用地 168.00 平方公尺計算。2. 實際面積應依都市計畫核定後實際定樁測量數值為準。

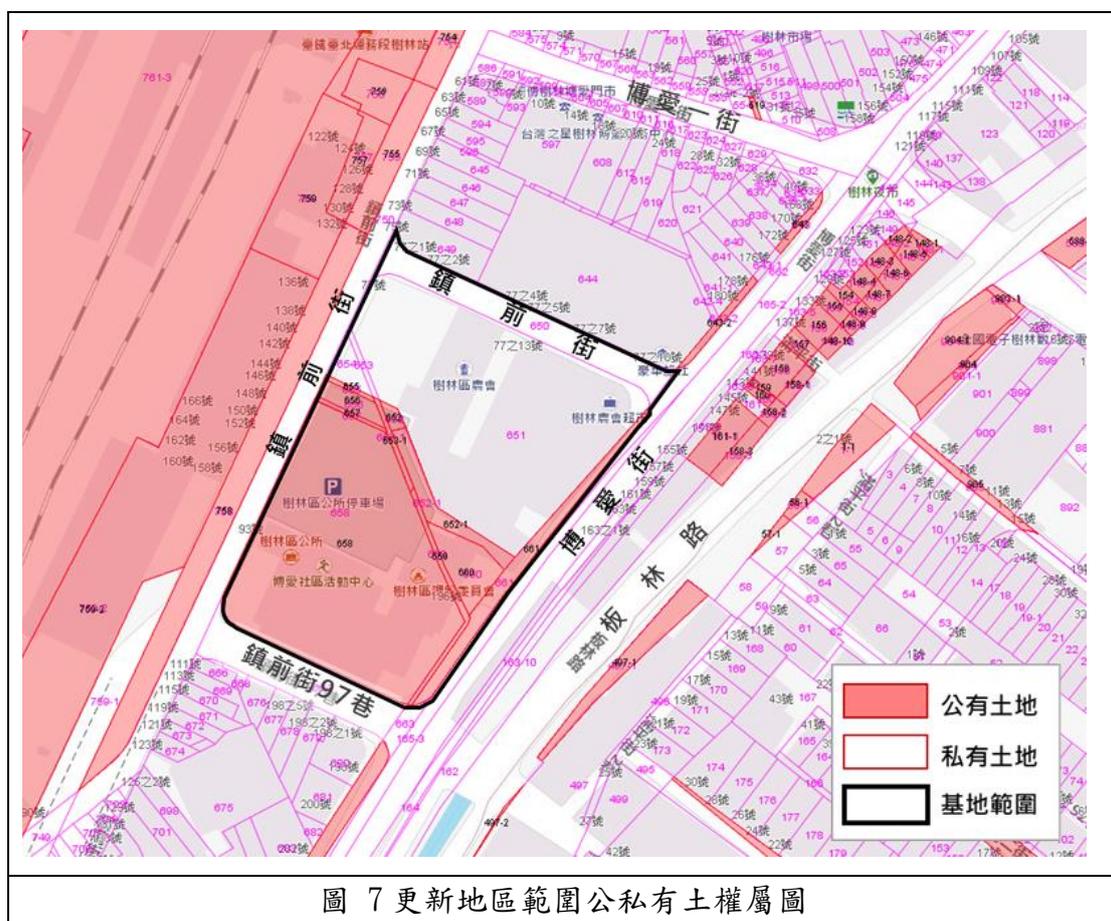
資料來源：本計畫彙整。

表 6 更新地區範圍公私有土地權屬比例表

土地權屬		面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
公有 土地	國有地	358.00	4.97
	縣(市)有地	3,289.00	45.70
私有土地		3,550.00	49.33
合計		7,197.00	100.00

註：實際面積應依都市計畫核定後實際定樁測量數值為準。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。

表 7 更新地區範圍內建物權屬整理表

編號	1	2
建物建號 (博愛段)	323	1654
門牌號碼	鎮前街 93 號	鎮前街 77 號
坐落地號 (博愛段)	658	651
建物現況使用	新北市樹林區公所 (辦公室、防空避難室)	樹林區農會 (農特產品展售中心、 防空避難室)
樓層	3 層	1 層
總面積 (平方公尺)	3,292.95	1,063.10
建造結構	鋼筋混凝土造	鋼筋混凝土、鋼架造
建物產權	新北市	樹林區農會
管理者	新北市樹林區公所	樹林區農會
建築完成日期	民國 68 年 2 月 16 日	民國 79 年 1 月 17 日

註：建物面積以建物登記謄本為準，不包含增建部分或其他使用之面積。

資料來源：地政事務所建物登記謄本，本計畫彙整。

## 五、土地及建物所有權人意願

為了解更新地區範圍內之所有權人意願及想法，針對範圍內土地及建物所有權人，已於民國 110 年 11 月 29 日於樹林區公所召開座談會以蒐集相關意見，更新地區範圍內土地及建物所有權人皆表達相關意見。

表 8 土地及建物所有權人意見彙整表

土地及建物所有權人	意見彙整
新北市樹林區公所	關於樹林行政園區都市計畫變更，將提升整體土地價值，區公所將配合市府政策相關時程，持續與農會協商，而此計畫作為樹林區指標性案件，相信新北住都中心亦將全力協助推動，也祝福本計畫接著可以取得共識，以利後續推動。
樹林區農會	這個計畫討論好幾年了，今年八月市長帶隊至樹林視察也積極推動，對於農會專用區變成行政園區專用區，農會內部樂見其成，同時也會協調農會內部成員意見希望市府可以加速推動。

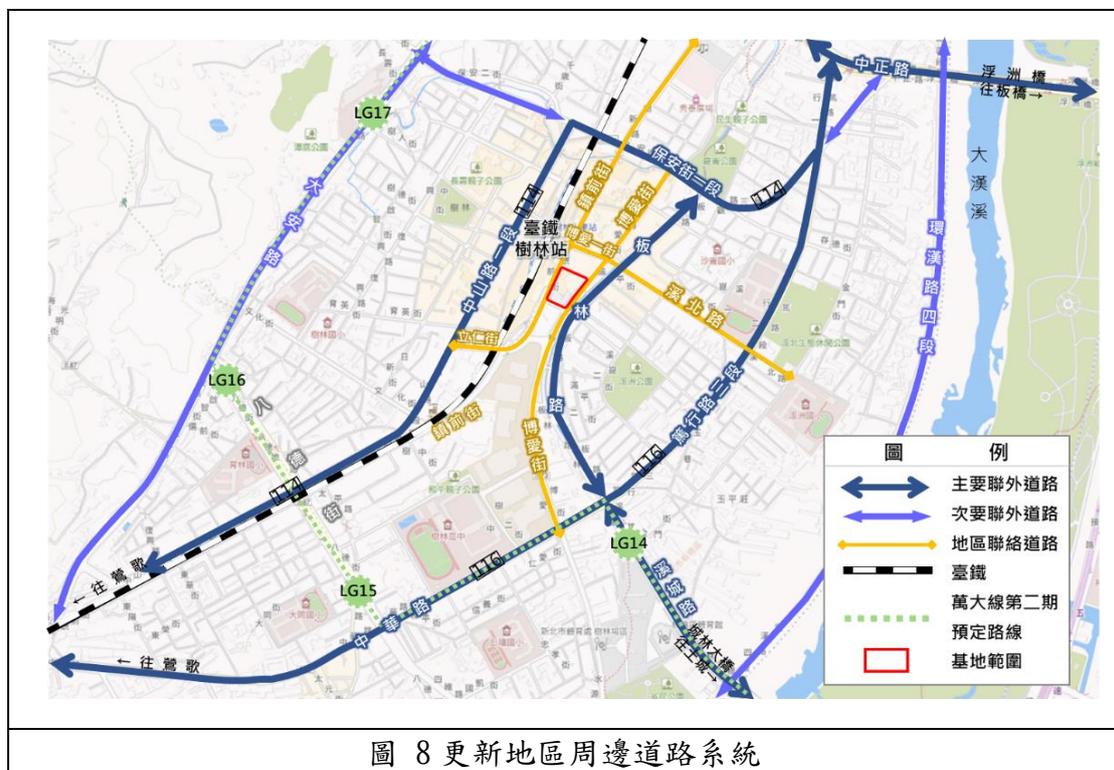
資料來源：本計畫彙整。

## 六、交通系統現況分析

### (一) 道路系統及道路服務水準

#### 1. 道路系統

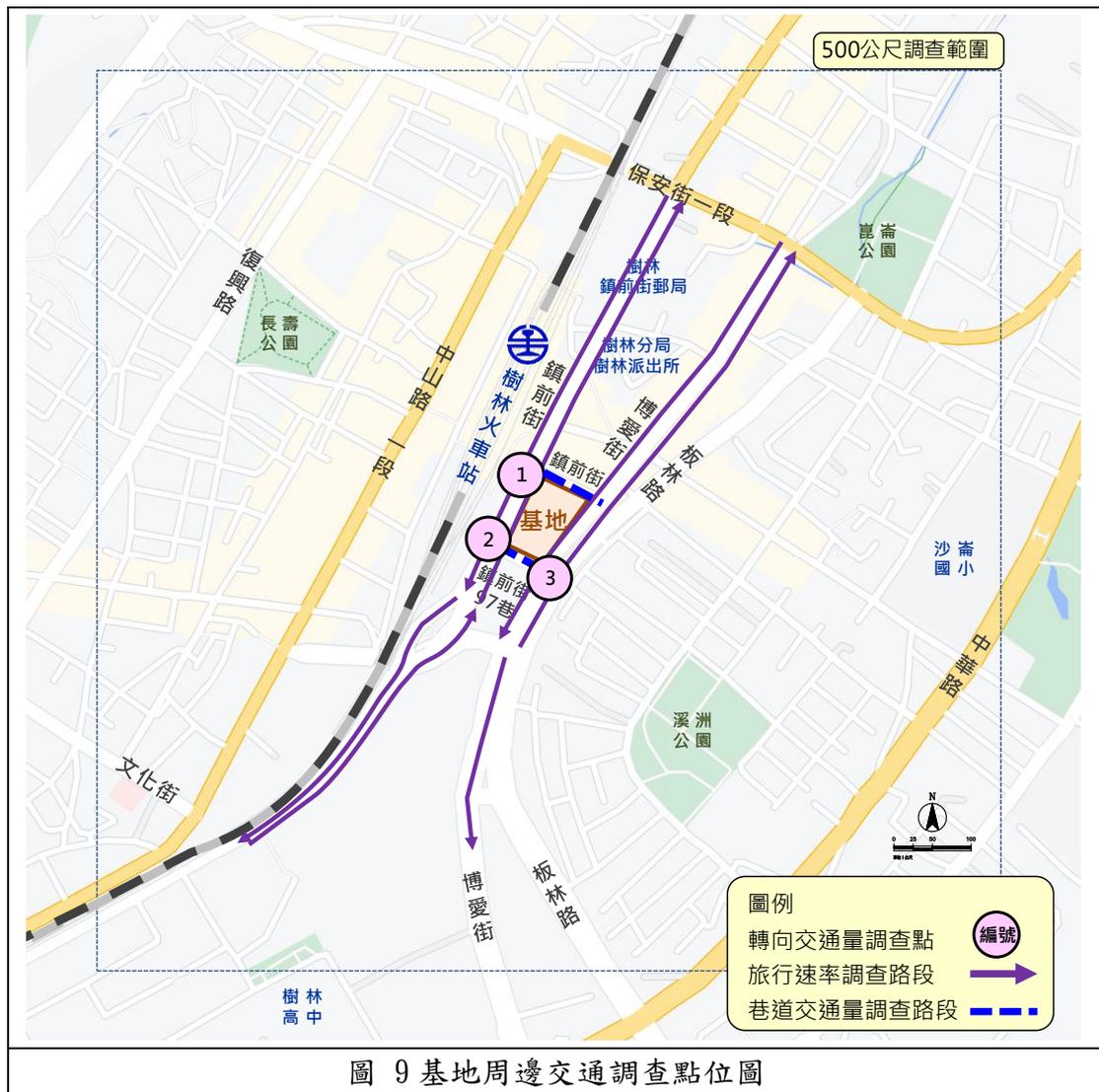
本計畫周邊主要聯外道路包括板林路、溪城路、保安街一段、中山路一段、中正路、中華路，向東可通往板橋區、向北可通往新莊區、向南可通往鶯歌區。次要連外道路則包含大安路、環漢路四段，而樹林區內聯絡道路則有鎮前街、博愛街、溪北路、立仁街。



資料來源：本計畫繪製。

#### 2. 道路服務水準

本計畫為分析基地鄰近道路之路段與路口服務水準，實際針對基地主要道路之交通特性進行調查，調查項目包括路口轉向交通量與路段旅行速率，另針對基地周邊主要路段進行旅行速率調查。有關調查地點如下圖所示。



資料來源：本計畫繪製。

### (1) 道路服務水準分析

本計畫於晨、昏峰時段內調查各路段旅行速率，調查範圍包含行經周邊主要號誌化路口，以反應路口號誌對於車輛續進之影響。有關路段服務水準評估等級評估標準，本計畫將依據「2022 年臺灣公路容量手冊」內容，採用「旅行速率/速限比」進行評估。

基地現況為火車站前區域且周邊商業活動興盛，道路偶有壅塞情形，現況各路段服務水準均能維持於 C-D 級，尚屬可容受範圍。

表 9 現況路段服務水準表

道路名稱	路段起訖名	方向	道路容量 (PCU/H)	晨峰小時			昏峰小時		
				交通量 (PCU)	V/C	服務水準	交通量 (PCU)	V/C	服務水準
鎮前街	保安街- 博愛路 226 巷	往北	950	449	0.47	C	479	0.50	C
		往南	950	595	0.63	D	554	0.58	D
	博愛路 226 巷- 樹中街	往北	950	451	0.47	D	402	0.42	D
		往南	950	324	0.34	D	586	0.62	D
博愛路	保安街- 博愛路 226 巷	往北	950	127	0.13	C	194	0.20	C
		往南	950	186	0.20	D	181	0.19	D
	博愛路 226 巷- 瑋鋒廠區門口	往南	950	822	0.87	C	535	0.56	C
		往北	950	449	0.47	C	479	0.50	C

資料來源：本計畫調查。

## (2) 路口服務水準分析

本計畫針對基地周邊 3 處路口進行調查，選擇平常日 07:00-09:00 及 17:00-19:00 進行路口轉向交通量調查，進一步探討路口交通量特性及評估服務水準。有關基地周邊各路口通過交通量分析如表 10 所示。

本計畫分析結果顯示，基地周邊地區開發程度較低，現況周邊路口晨、昏峰小時路口服務水準可維持 C 級以上。有關基地周邊號誌化路口服務水準如表 11 所示。

表 10 基地周邊各路口通過交通量分析表

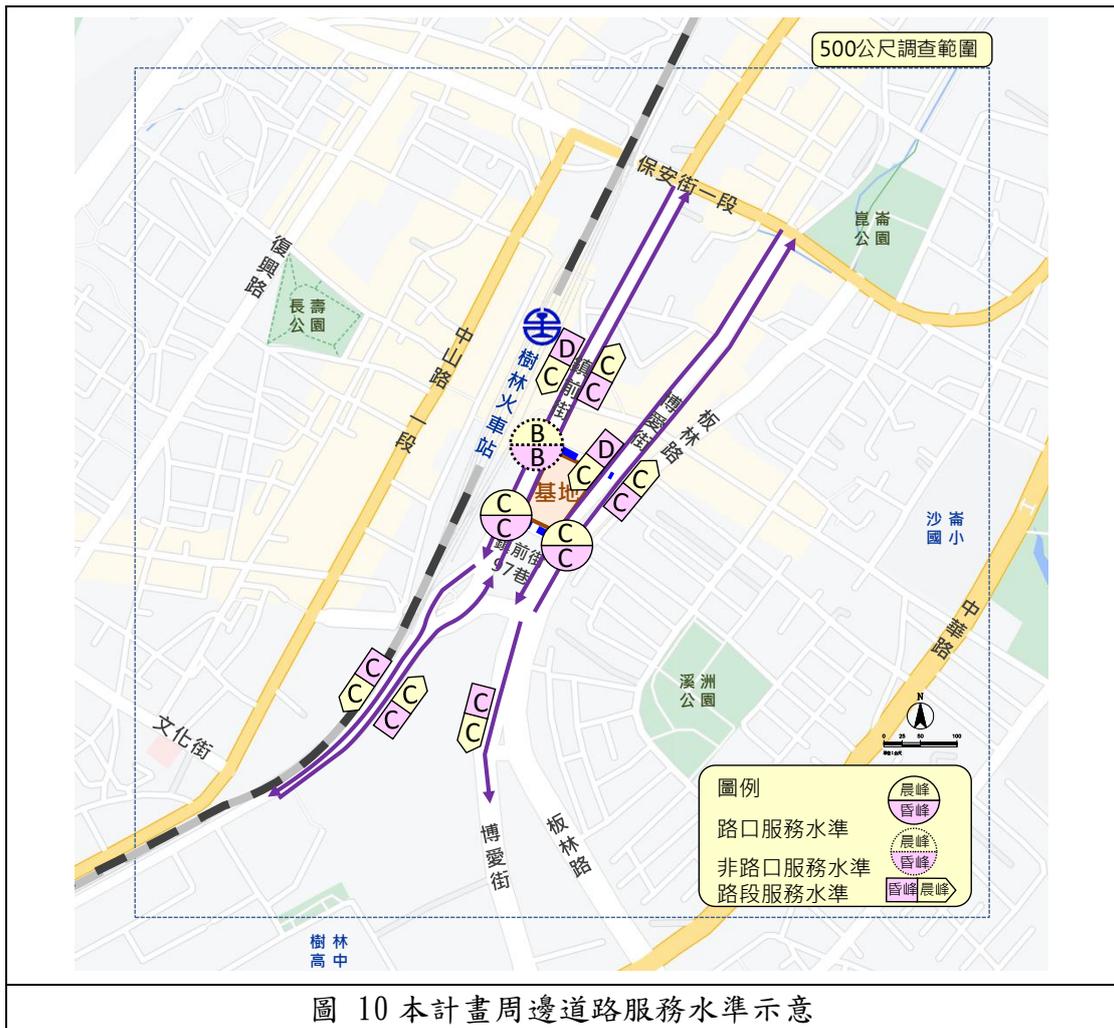
編號	路口	晨峰小時	昏峰小時
1	鎮前街/計畫道路	1,133 PCU	1,124 PCU
2	鎮前街/鎮前街 97 巷	1,509 PCU	1,665 PCU
3	博愛街/鎮前街 97 巷	1,678 PCU	1,685 PCU

資料來源：本計畫調查整理。

表 11 基地周邊號誌化路口服務水準評估表

編號	路口名稱	方向	晨峰小時				昏峰小時			
			平均延滯(秒)		服務水準		平均延滯(秒)		服務水準	
1	鎮前街/ 鎮前街 97 巷	A	33.7	35.4	C	C	31.4	34.7	C	C
		B	34.3		C		33.7		C	
		C	53.0		D		56.9		D	
		D	34.9		C		36.0		C	
2	博愛街/ 鎮前街 97 巷	A	46.8	49.1	D	C	49.1	48.8	D	C
		B	55.6		D		50.5		D	
		C	52.0		D		35.5		C	
		D	52.4		D		54.5		D	
		E	41.8		C		37.4		C	

資料來源：本計畫分析整理。



資料來源：本計畫繪製。

### (3) 巷道交通量分析

本計畫針對基地北側計畫道路與南側鎮前街 97 巷檢討巷道交通量。經檢視計畫道路(基地北側)雙向保守估計可通行寬度 4.0M，現況 V/C 值為 0.20~0.23，鎮前街 97 巷單向可通行寬度 4.0M，現況 V/C 值為 0.44~0.68，尚屬可容受範圍。有關基地周邊巷道交通量分析如下表所示。

表 12 基地周邊巷道交通量分析表

昏峰	方向	容量 (PCU/H)	晨峰小時		昏峰小時	
			交通量 (PCU)	V/C	交通量 (PCU)	V/C
計畫道路	往東	800	160	0.20	180	0.23
	往西					
鎮前街 97 巷	往東	800	471	0.59	355	0.44
	往西	800	413	0.52	544	0.68

資料來源：本計畫分析整理。

## (二) 大眾運輸系統

### 1. 公車系統

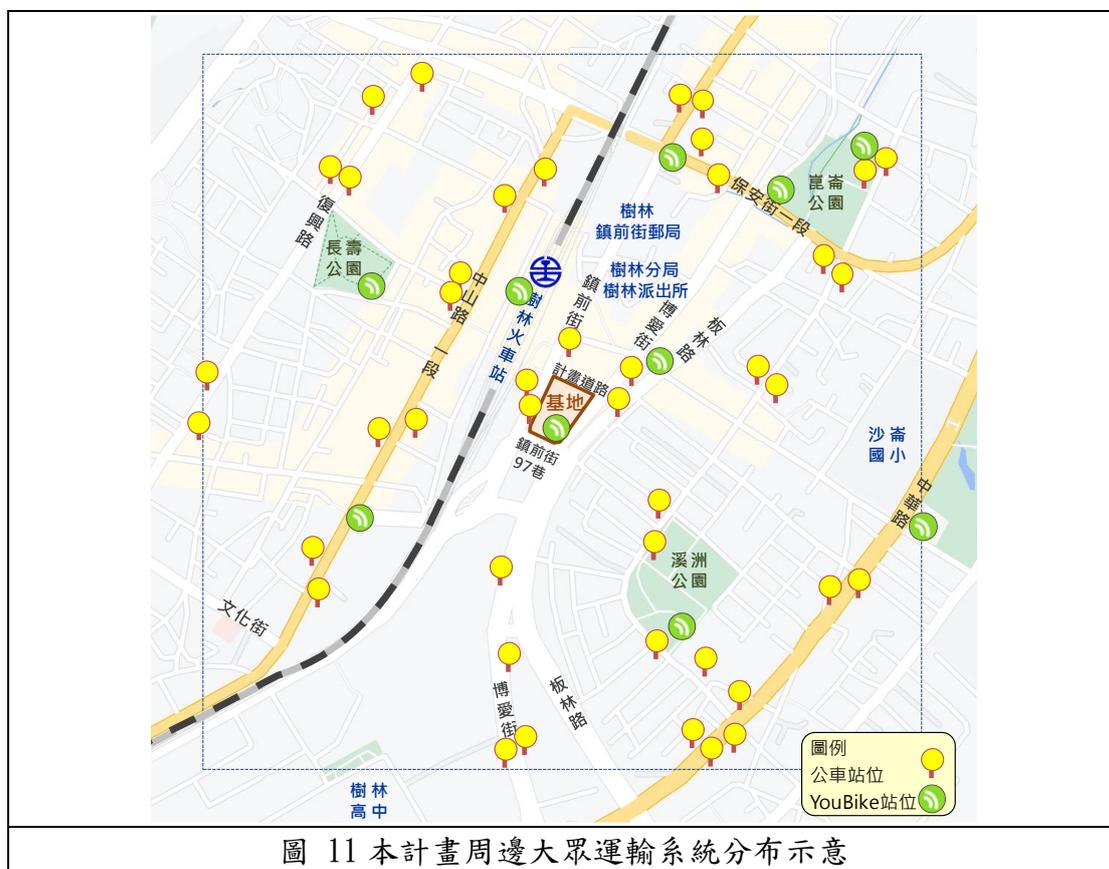
樹林區內之公車客運公司包含三重客運、臺北客運、首都客運以及指南客運。而本計畫周邊鄰近公車站牌包含樹林區公所、樹林火車站、板林溪北路口等。

### 2. 鐵路系統

樹林區內鐵路系統包含臺鐵樹林車站、南樹林車站、山佳車站，本計畫基地位置鄰近樹林車站。

### 3. 公共自行車系統

現況基地周邊計有 10 處公共自行車租賃站，現況基地南側現有一處樹林區公所公共自行車租賃站，民眾可利用自行車前往周邊區域。



資料來源：本計畫繪製。

### (三) 人行道系統

現況基地周邊主要道路中山路一段，現況道路二側現有連續性人行道系統，另公園及部分路段處亦規劃有人行道空間供民眾使用，未來基地亦將留設足夠行人步行與佇停空間，以利民眾往返周邊區域。

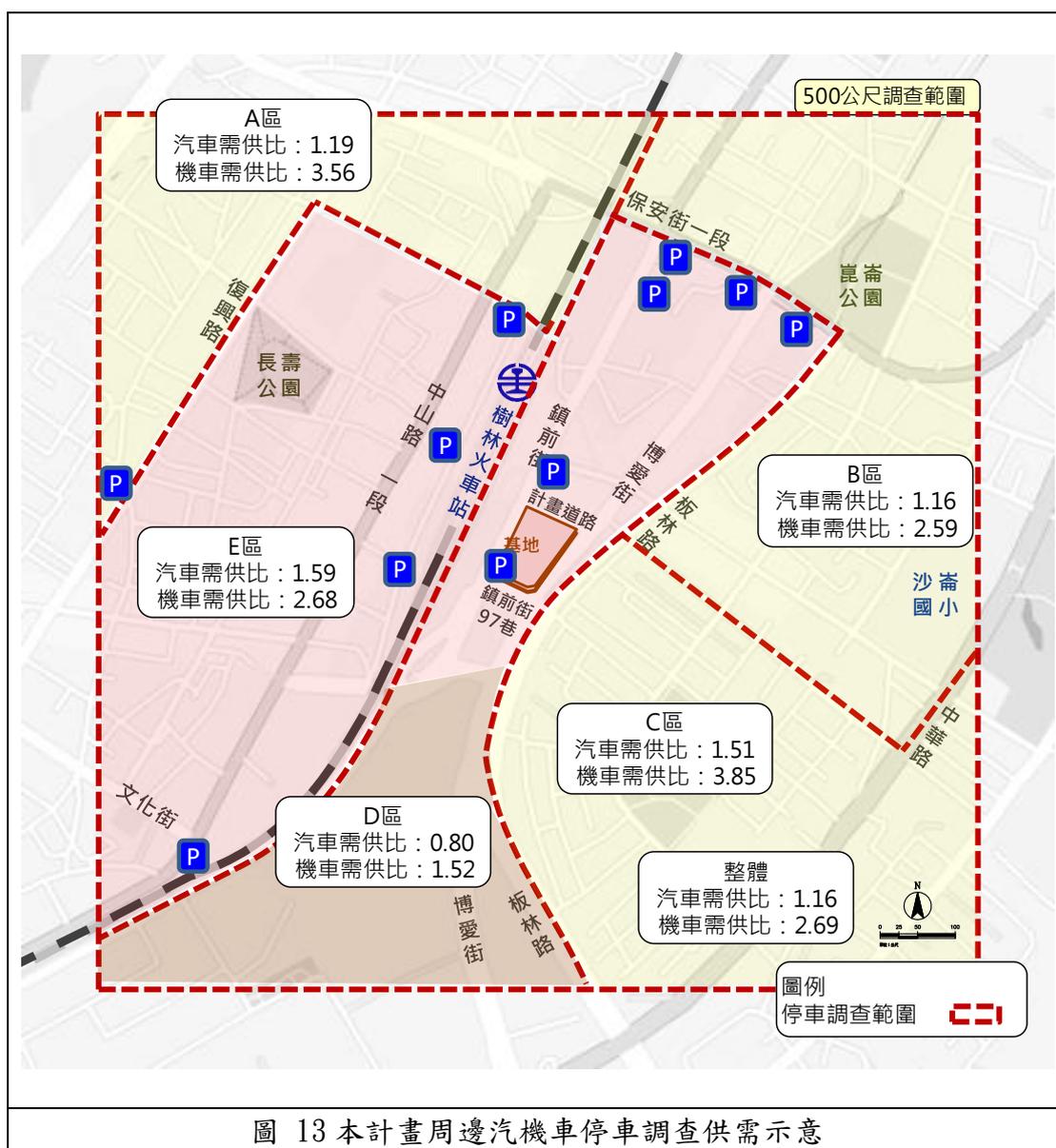


資料來源：內政部營建署-市區道路人行安全地理資訊系統。

#### (四) 停車場現況與需求分析

本計畫針對基地周邊 500 公尺實際調查停車供給與需求數量進行分析，基地所在區之停車需供比例為汽車 0.80、機車 1.52，周邊整體汽車需供比為汽車 1.16、機車 2.69，顯示基地周邊停車空間呈現汽、機車需求大於供給之情況。

基地周邊為早期開發之市區，現況周邊停車需供趨近於飽和，未來基地開發後停車供給數量須滿足自需性停車需求。



資料來源：本計畫繪製。

## 七、公共設施現況及其他服務機能分析

以更新計畫區為中心半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地，包含廣場用地、廣場兼停車場用地、鐵路用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、停車場用地、學校用地、零售市場用地等，分別說明如下。

### （一）廣場用地

鄰近之廣場用地為廣一（面積約 0.1217 公頃），現況為停車場及平房使用；而廣二（面積約 0.3961 公頃）則尚未開闢。

### （二）廣場兼停車場用地

廣停十面積約為 0.1657 公頃，現已開闢為溪洲停車場。

### （三）鐵路用地

樹林車站位於本計畫基地之西側，為南北向之鐵路用地。

### （四）公園用地

鄰近之公園用地包含公七（面積約 2.0445 公頃），已開闢為崑崙公園及民生公園；公十二（面積約 1.9862 公頃），已開闢為溪州公園；公二十（面積約 0.4580 公頃）則尚未開闢。

### （五）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

鄰近之公兒一，面積約 0.9835 公頃，已開闢為長壽公園。

### （六）綠地用地

本計畫周邊有幾處綠地用地，用以串接周邊公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地。

### (七) 停車場用地

鄰近之停車場用地為停五，面積約 0.1543 公頃，現已開闢為保安立體停車場。

### (八) 學校用地

鄰近之學校用地為文小六，面積約 2.7112 公頃，現為沙崙國小使用。

### (九) 零售市場用地

鄰近之零售市場用地為市六，面積約 0.1611 公頃，尚未開闢。

表 13 計畫範圍周邊公共設施用地明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形		現況說明
			已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	
廣場用地	廣一	0.1217	0	0	停車場、平房
	廣二	0.3961	0	0	尚未開闢
廣場兼停車場 用地	廣停十	0.1657	0.1657	100	溪洲停車場
鐵路用地	鐵	24.2422	24.2422	100	已開闢
公園用地	公七	2.0445	2.0445	100	崑崙公園、民生公園
	公十二	1.9862	1.9862	100	溪州公園
	公二十	0.4580	0	0	尚未開闢
鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	公兒一	0.9835	0.9835	100	長壽公園
綠地用地	綠	2.4874	-	-	-
停車場用地	停五	0.1543	0.1543	100	保安立體停車場
學校用地	文小六	2.7112	2.7112	100	沙崙國小
零售市場用地	市六	0.1611	0	0	尚未開闢
小計		35.9119	32.2876	--	--

註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

資料來源：新北市政府，變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案，民國 110 年 1 月 11 日。

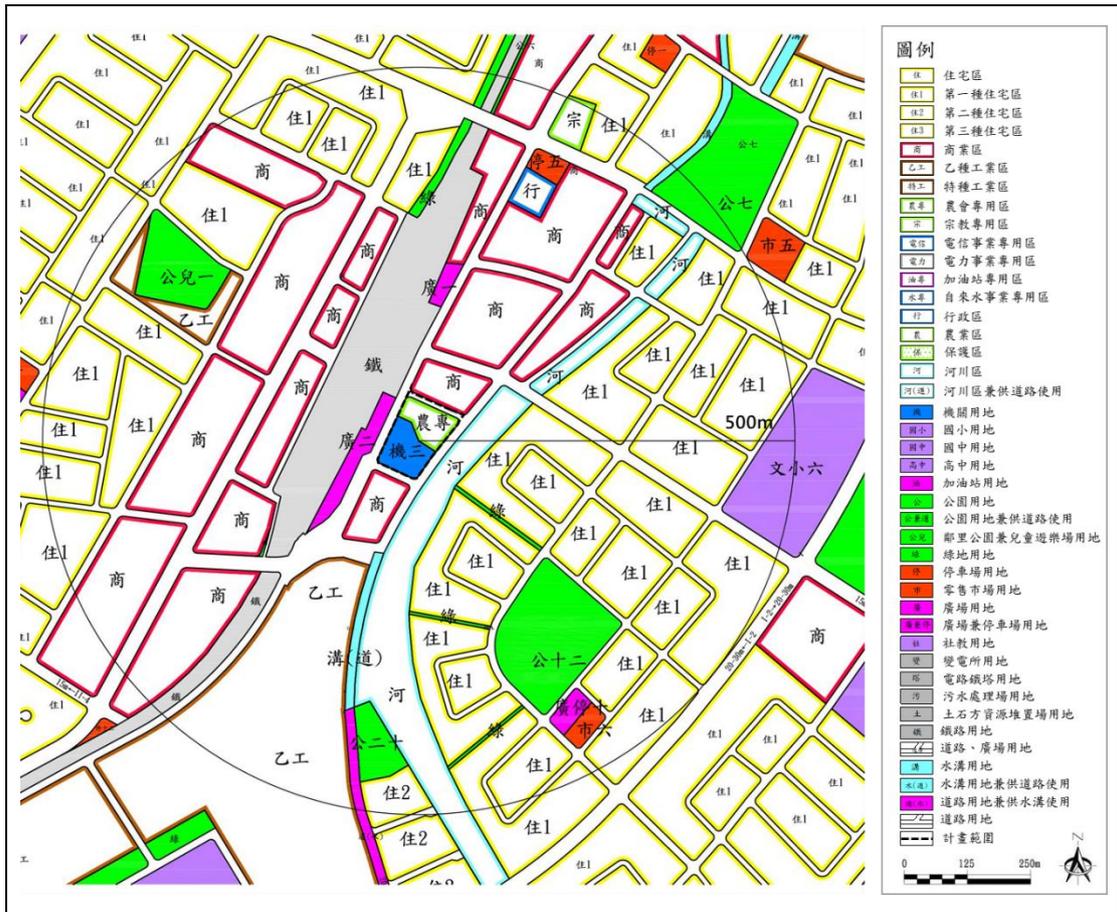


圖 14 更新計畫周邊 500 公尺範圍之公共設施分布示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 八、現況社會、經濟發展

### (一) 人口發展

#### 1. 人口成長趨勢

新北市近十年人口數於民國 109 年底達到最高（4,030,954 人），不過民國 112 年人口數下降。而樹林區近十年之總人口數有所消長，惟成長率大多下降，以人口成長趨勢而言，樹林區近十年來人口呈現減少之狀況。

表 14 近十年人口統計表

年別	新北市		樹林區		
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	占新北市比例	成長率
103	3,966,818	0.30%	184,167	4.64%	0.41%
104	3,970,644	0.10%	184,249	4.64%	0.04%
105	3,979,208	0.22%	184,400	4.63%	0.08%
106	3,986,689	0.19%	184,149	4.62%	-0.14%
107	3,995,717	0.23%	183,946	4.60%	-0.11%
108	4,018,696	0.58%	183,926	4.58%	-0.01%
109	4,030,954	0.31%	183,470	4.55%	-0.25%
110	4,008,113	-0.57%	181,903	4.54%	-0.85%
111	3,995,551	-0.31%	180,067	4.51%	-1.01%
112	4,021,983	0.66%	180,372	4.48%	0.17%

資料來源：新北市政府民政局（統計至 112 年 5 月）。

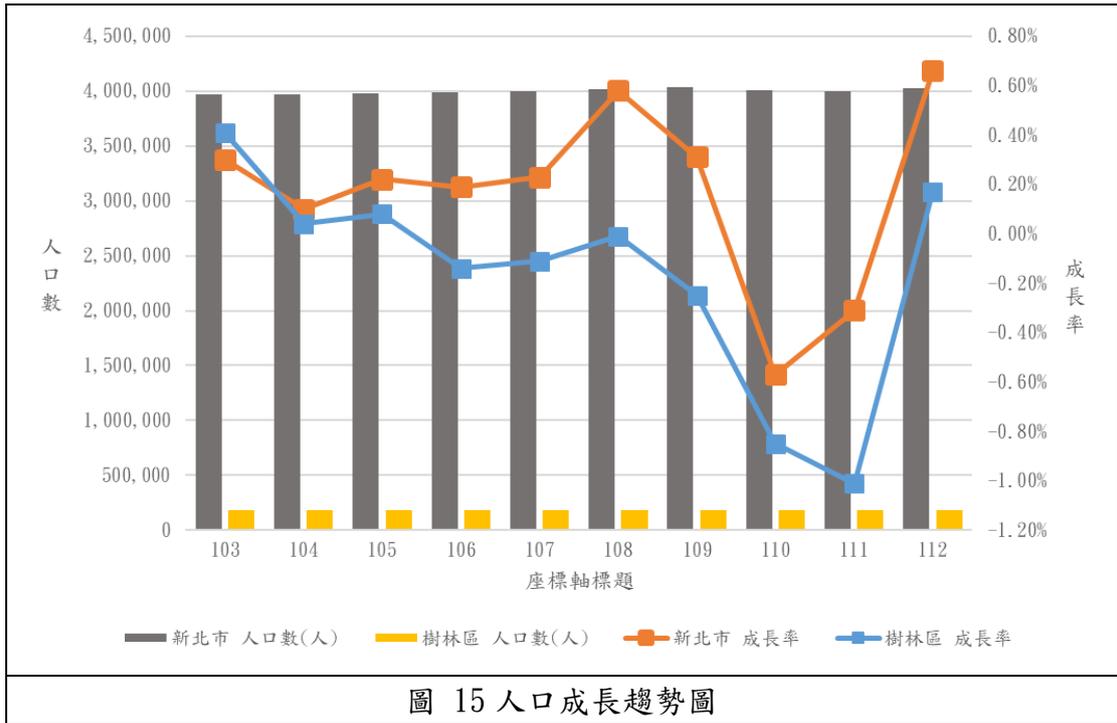


圖 15 人口成長趨勢圖

資料來源：新北市統計資料庫，本計畫彙整。

## 2. 自然增加與社會增加

樹林區在自然增加率方面，自民國 102 年後便逐年下降，而社會增加率則在民國 103 年後皆呈現負成長，造成樹林區在民國 106 年開始，人口總增加率皆呈現負值，且近一、兩年人口減少幅度越趨劇烈。相較新北市近十年較穩定之人口總增加率，顯示樹林區屬全市各行政區中人口移出區。

表 15 近十年樹林區及新北市人口自然與社會增加率統計對照表

年別	樹林區			新北市		
	總增加率	自然增加率	社會增加率	總增加率	自然增加率	社會增加率
102	7.63‰	5.90‰	1.73‰	3.96‰	3.84‰	0.12‰
103	4.14‰	5.78‰	-1.64‰	3.00‰	4.21‰	-1.21‰
104	0.45‰	5.40‰	-4.95‰	0.96‰	3.56‰	-2.60‰
105	0.82‰	4.44‰	-3.62‰	2.16‰	2.79‰	-0.63‰
106	-1.37‰	3.60‰	-4.97‰	1.88‰	2.03‰	-0.15‰
107	-1.10‰	2.94‰	-4.04‰	2.26‰	1.25‰	1.01‰
108	-0.11‰	2.20‰	-2.31‰	5.74‰	0.83‰	4.91‰
109	-2.48‰	1.64‰	-4.12‰	3.05‰	0.42‰	2.63‰
110	-8.58‰	0.70‰	-9.28‰	-5.69‰	-0.71‰	-4.98‰
111	-10.15‰	-1.49‰	-8.66‰	-3.14‰	-2.24‰	-0.90‰

資料來源：新北統計資料庫，本計畫彙整。

## 3. 年齡結構

以樹林區近十年人口結構而言，民國 102 年 0-14 歲人口占總人口數之 15.54%，於民國 111 年下降至 12.56%；民國 102 年 15-64 歲人口占總人口數之 76.90%，於民國 111 年下降至 72.58%；民國 102 年 65 歲以上之老年人口占總人口數之 7.55%，於民國 111 年上升至 14.86%。由於 65 歲以上人口逐年增加，使老化指數亦同步增加，惟相較新北市情況較為緩和。

而扶老、扶幼比方面，樹林區近十年的扶老比皆較新北市低，扶幼比較全市高，而民國 110 年起，樹林區扶老比開始高於扶幼比。

表 16 近十年樹林區年齡結構統計表

年別	樹林區年齡結構				樹林區 老化指數	新北市 老化指數
	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	合計		
102	28,509 人	141,048 人	13,850 人	183,407 人	48.58%	68.84%
	15.54%	76.90%	7.55%	100.00%		
103	28,121 人	141,176 人	14,870 人	184,167 人	52.88%	74.82%
	15.27%	76.66%	8.07%	100.00%		
104	27,140 人	141,101 人	16,008 人	184,249 人	58.98%	83.01%
	14.73%	76.58%	8.69%	100.00%		
105	26,606 人	140,347 人	17,447 人	184,400 人	65.58%	91.82%
	14.43%	76.11%	9.46%	100.00%		
106	25,946 人	139,240 人	18,963 人	184,149 人	73.09%	100.85%
	14.09%	75.61%	10.30%	100.00%		
107	25,305 人	138,117 人	20,524 人	183,946 人	81.11%	110.16%
	13.76%	75.09%	11.16%	100.00%		
108	24,827 人	136,971 人	22,128 人	183,926 人	89.13%	118.97%
	13.50%	74.47%	12.03%	100.00%		
109	24,390 人	135,303 人	23,777 人	183,470 人	97.49%	128.19%
	13.29%	73.75%	12.96%	100.00%		
110	23,603 人	132,889 人	25,411 人	181,903 人	107.66%	137.58%
	12.98%	73.05%	13.97%	100.00%		
111	22,620 人	130,695 人	26,752 人	180,067 人	118.27%	147.86%
	12.56%	72.58%	14.86%	100.00%		

資料來源：新北統計資料庫，本計畫彙整。

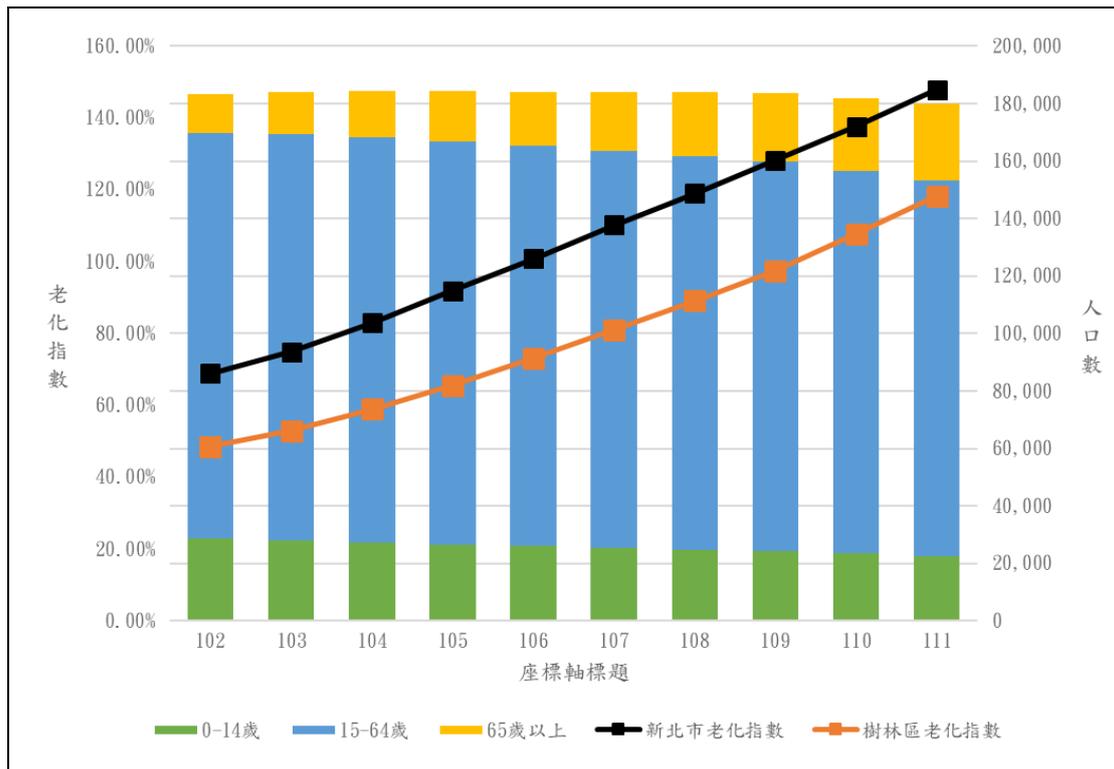


圖 16 樹林區人口結構趨勢圖

資料來源：新北統計資料庫，本計畫彙整。

表 17 近十年新北市及樹林區扶老、扶幼、扶養比對照表

年別	扶老比(%)		扶幼比(%)		扶養比(%)	
	新北市	樹林區	新北市	樹林區	新北市	樹林區
102	12.35	9.82	17.94	20.21	30.29	30.03
103	13.22	10.53	17.66	19.92	30.88	30.45
104	14.19	11.35	17.09	19.23	31.28	30.58
105	15.50	12.43	16.88	18.96	32.38	31.39
106	16.82	13.62	16.68	18.63	33.51	32.25
107	18.20	14.86	16.52	18.32	34.71	33.18
108	19.58	16.16	16.46	18.13	36.05	34.28
109	21.10	17.57	16.46	18.03	37.56	35.60
110	22.52	19.12	16.37	17.76	38.89	36.88
111	23.88	20.47	16.15	17.31	40.03	37.78

資料來源：新北統計資料庫，本計畫彙整。

## (二) 產業發展

### 1. 就業結構分析

依行政院主計處 100 年、105 年工商及服務業普查之差異分析顯示，樹林區三級產業與二級產業場所家數成長率相比，顯示二級產業之增長平緩，唯獨營建工程業成長率達 42.56%，反應地區建設發展需求；三級產業增長快速，包括住宿及餐飲業、出版、影音製作、傳播及資通訊服務業、金融及保險業、強制性社會安全、不動產業、教育業、藝術、娛樂及休閒服務業等，其成長率皆高於 50%，顯示近年樹林區聚集較多前述產業類別，且該成長幅度高於新北市整體發展。

表 18 新北市及樹林區工商及服務業場所單位數比較分析表

產業別		100 年底		105 年底		成長率	
級別	項目	新北市	樹林區	新北市	樹林區	新北市	樹林區
二級產業	礦業及土石採取業	12	0	17	0	41.67%	0.00%
	製造業	36,043	4,295	37,033	4,708	2.75%	9.62%
	電力及燃氣供應業	61	4	77	3	26.23%	-0.25%
	用水供應及污染整治業	723	54	811	61	12.17%	12.96%
	營建工程業	15,636	585	20,896	834	33.64%	42.56%
三級產業	批發及零售業	77,216	3,254	85,314	3,719	10.49%	14.29%
	運輸及倉儲業	13,542	546	13,579	614	0.27%	12.45%
	住宿及餐飲業	11,433	341	17,326	550	51.54%	61.29%
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	2,534	52	3,442	83	35.83%	59.62%
	金融及保險業、強制性社會安全	2,769	96	4,007	146	44.71%	52.08%
	不動產業	3,398	115	4,485	178	31.99%	54.78%
	專業、科學及技術服務業	7,375	235	8,616	322	16.83%	37.02%
	支援服務業	3,044	111	3,715	124	22.04%	11.71%
	教育業	2,366	85	3,494	136	47.68%	60.00%
	醫療保健及社會工作服務業	4,359	147	3,958	122	-9.20%	-17.00%
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,180	74	3,035	129	39.22%	74.32%
其他服務業	9,989	333	12,793	428	28.07%	28.53%	

單位：家。

註：原營造業於 105 年更名為營建工程業；原資訊及通訊傳播業於 105 年更名為出版、影音製作、傳播及資通訊服務業；原教育服務業於 105 年更名為教育業。

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查，本計畫彙整。

## 2. 樹林區產業分析

據民國 109 年之統計數據，樹林區工廠登記家數共有 3,206 家，其中以「金屬製品製造業」為最多，共有 1,025 家，約占 31.97%；接續為「機械設備製造業」、「塑膠製品製造業」，分別占 16.00%和 14.75%。綜觀前三名業種，初步研判樹林區目前以傳統製造業為主。

表 19 樹林區 109 年工廠登記家數

產業別	家數	百分比 (%)	產業別	家數	百分比 (%)
食品及飼品製造業	134	4.18	塑膠製品製造業	473	14.75
飲料及菸草製造業	5	0.16	非金屬礦物製品製造業	28	0.87
紡織業	201	6.27	基本金屬製造業	48	1.50
成衣及服飾品製造業	33	1.03	金屬製品製造業	1,025	31.97
皮革、毛皮及其製品製造業	3	0.09	電子零組件製造業	144	4.49
木竹製品製造業	27	0.84	電腦、電子產品及光學製品製造業	64	2.00
紙漿、紙及紙製品製造業	45	1.40	電力設備及配備製造業	110	3.43
印刷及資料儲存媒體複製業	53	1.65	機械設備製造業	513	16.00
石油及煤製品製造業	1	0.03	汽車及其零件製造業	53	1.65
化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業	10	0.31	其他運輸工具及其零件製造業	10	0.31
其他化學製品製造業	62	1.93	家具製造業	31	0.97
藥品及醫用化學製品製造業	1	0.03	其他製造業	31	0.97
橡膠製品製造業	101	3.15	--	--	--
合計				3,206	100.00

資料來源：新北市統計資料庫，本計畫彙整。

## 肆、基本目標與策略

本計畫期以透過都市更新重建手段，藉以改善地區行政機關等公共空間，打造「複合行政辦公服務空間」，整合既有行政機能及公共服務，並配合大眾運輸發展導向發展（TOD），適時引入多元生活服務機能，調整並改善火車站周邊開放空間環境，創造地區再發展潛能。

### 一、調整行政機關及公共設施之配置

透過公辦都更之重建模式，改善既有行政機關、農會之建物使用狀況，並滿足相關單位之使用空間需求，且制定相較彈性之容許使用規範，引入多元之公共設施及生活服務機能，打造複合式使用園區，提升整體行政園區之公共服務品質與效能。

### 二、促進市區土地再開發效益

樹林火車站地區周邊地區發展較早，而周邊街道相較狹小且建物大多趨於老舊，致使該地區逐漸缺乏發展動能，因此，本計畫透過變更都市計畫且配合大眾運輸發展導向政策，促進公有土地更有效之開發利用，同時建構地區發展新樣貌，進而帶動火車站周邊環境之再發展。

### 三、營造良好舒適之市區開放空間

於行政園區專用區範圍內，指定建築退縮 6 至 8 公尺，藉以劃設人行步道、自行車道或留設通行及開放空間，串聯周邊公共設施及開放空間並適時配置沿街植栽綠化、街道家具等，營造地區良好環境品質。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

本計畫範圍鄰近樹林火車站之重要交通樞紐，現況提供樹林地區行政服務及農會相關服務機能，是以，未來基地開發空間初步規劃以整合式公共行政服務、住宅建物等機能之複合式空間，同時指定基地建物退縮 6 至 8 公尺寬之沿街開放空間，形塑良好通行、駐足空間，提高周邊整體建成環境之舒適程度。

### 二、公共設施改善計畫構想

在與各機關確認特殊空間及相關設施之需求，首先滿足既有行政機關、農會之使用規模和樓地板面積，再者，容許其他行政機關、公共服務、社會福利等相關設施以及住宅或商店使用，同時配合火車站交通便利優勢，調整周邊人行通廊及大眾運輸整合，藉以提高大眾運輸之使用率及車站周邊土地使用之價值。

### 三、交通運輸系統構想

為完善周邊道路系統、健全防救災通路，拓寬計畫範圍北側 7 公尺寬計畫道路（鎮前街）為 10 公尺寬，相關道路系統佈設說明如下：

#### （一）聯外道路

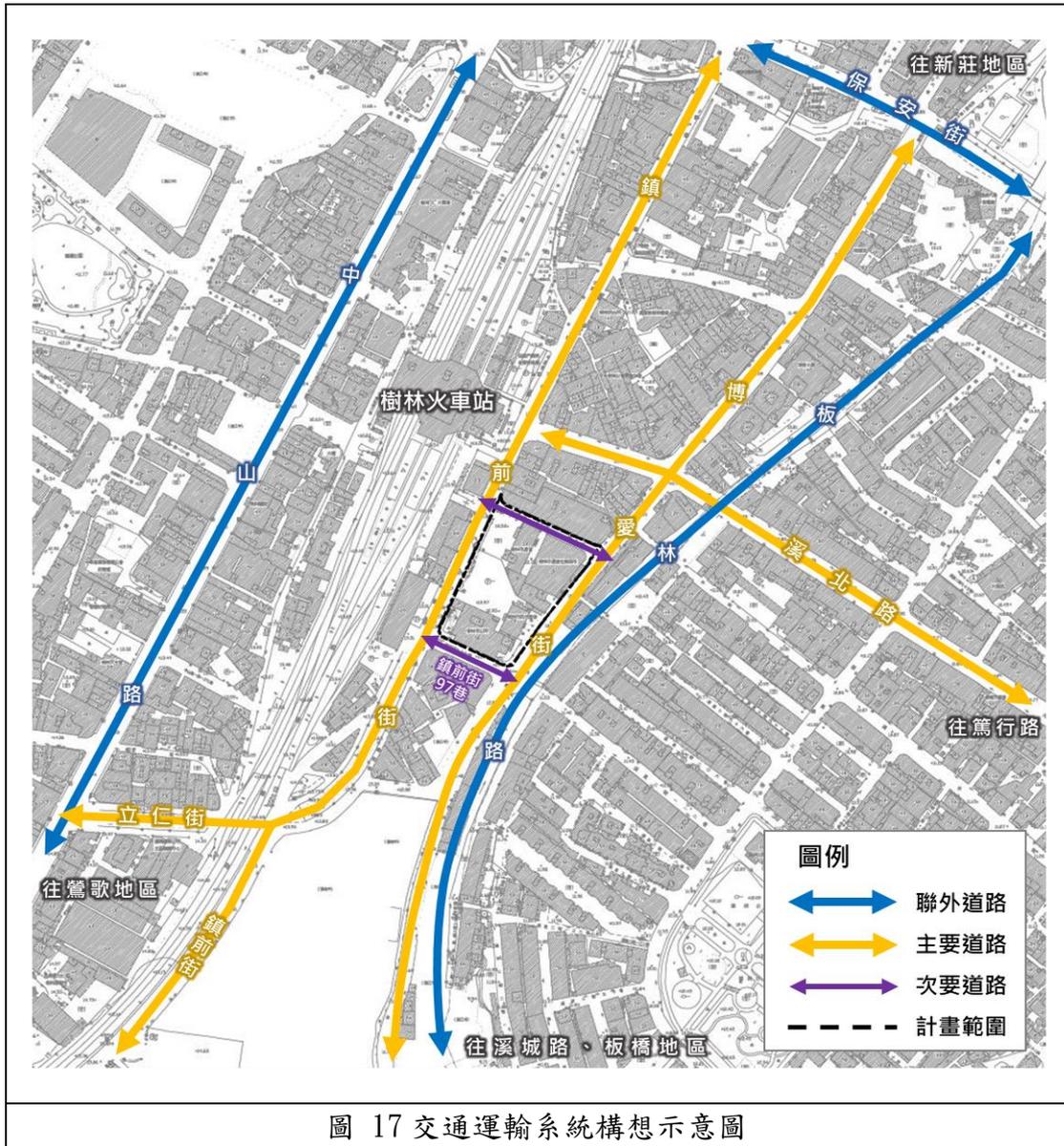
更新地區所屬區域主要聯外道路為板林路、溪城路、保安街、中山路、篤行路等，可通往新莊、板橋、鶯歌地區。

#### （二）主要道路

主要道路為南北向之鎮前街、博愛街、溪北路，其路寬皆為 12 至 20 公尺，可連通聯外道路至新莊、板橋、鶯歌地區。

#### （三）次要道路

更新地區周邊次要道路為東西向之鎮前街 97 巷、計畫區北側道路用地，其路寬皆為 10 公尺。



資料來源：本計畫繪製。

#### 四、防災、救災空間構想

##### (一) 防災規劃原則

1. 集中留設法定空地及開放空間，藉以作為救災、逃生之疏散動線。
2. 於行政園區專用區內設置災害應變中心，提升地區防災、救災之應變能力。

##### (二) 防災計畫

1. 防救災路線以周邊主要道路為主，即鎮前街（12~20 公尺路寬）、博愛街（12~20 公尺路寬），並以次要道路為輔，作為避難輔助、救援輸送等功能，即本計畫北側道路（原為 7 公尺路寬，由本計畫拓寬為 10 公尺路寬）、鎮前街 97 巷（10 公尺路寬）。
2. 防災避難空間則利用公共開放空間，如行政園區專用區所留設之退縮空間，以及計畫區周邊公園綠地、廣場用地等，而行政園區專用區更得作為醫療救護與救難指揮中心。

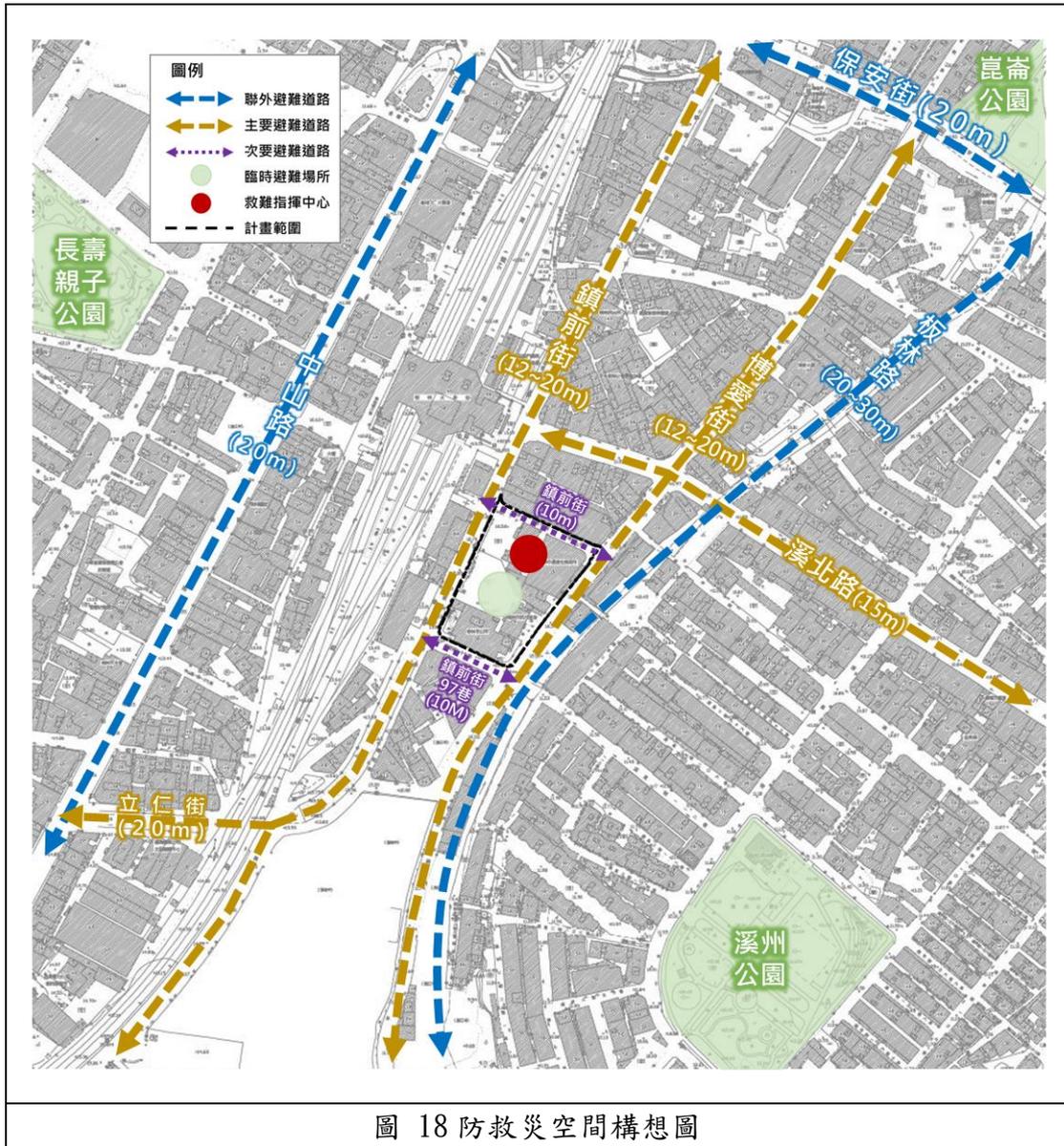


圖 18 防救災空間構想圖

資料來源：本計畫繪製。

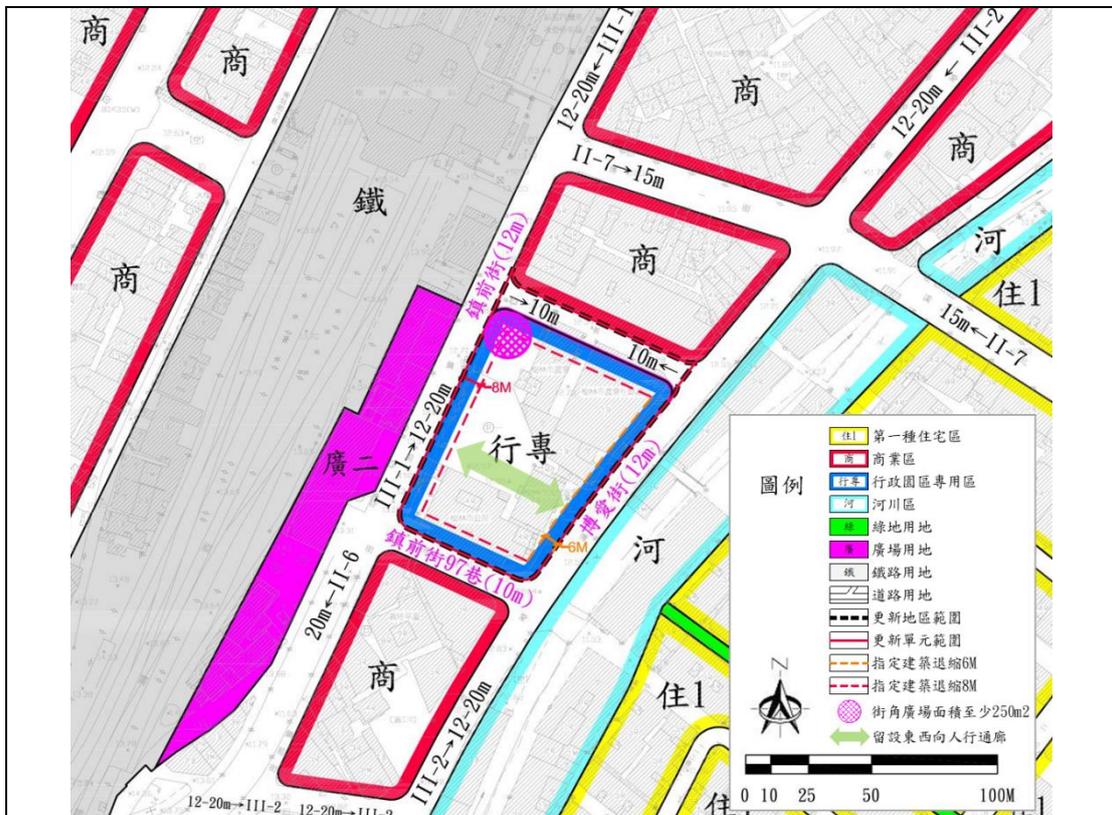
## 五、都市設計原則構想

### (一) 建築物配置

本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。

### (二) 建築退縮及公共開放空間

1. 本計畫基地開發，臨北側、西側、南側計畫道路應自道路境界線退縮 8 公尺以上建築，臨東側計畫道路應自道路境界線退縮 6 公尺以上建築，並於街廓西北側留設面積至少 250 平方公尺之街角廣場，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。
2. 為提升博愛街、鎮前街之東西向連通性，基地開發應留設東西向人行通廊，供公眾使用。



註：實際土地使用分區以內政部都市計畫委員會審竣為準。

圖 19 都市設計構想圖

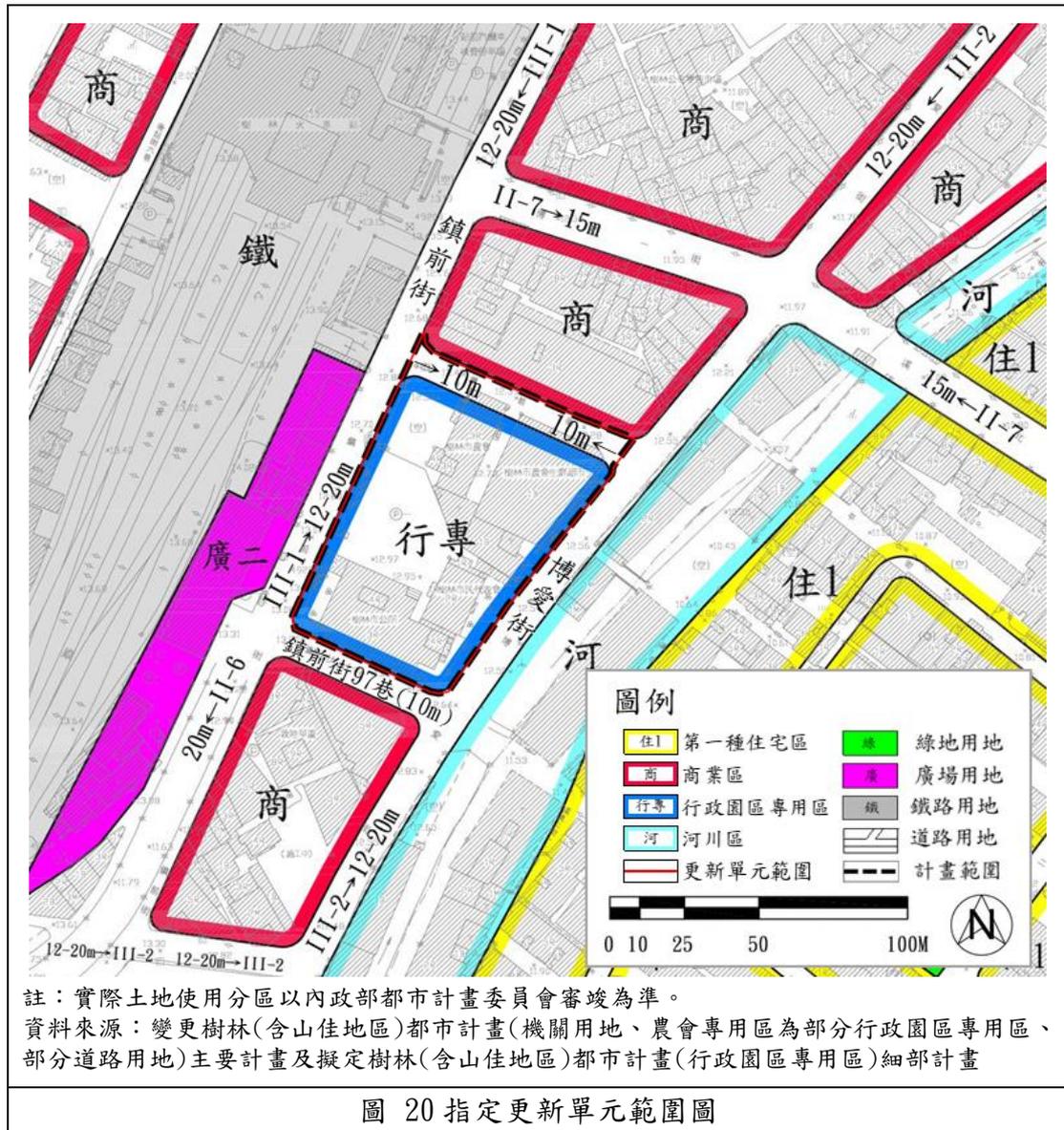
## 六、周邊攤販處理原則

本案計畫範圍之東側（鄰博愛街）及北側（鄰北側計畫道路）共計有 17 處攤販，東側攤販沿農會超市搭建鐵皮屋，北側攤販則為店鋪，17 處皆與農會有簽訂租賃契約。未來將由農會視本案更新事業開發期程，與攤販依租賃契約規定辦理契約終止等事宜，後續實際拆遷及安置依整合情形及都市更新事業計畫核定內容為準。

## 陸、指定更新單元及劃定基準

### 一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東臨博愛街（12~20 公尺）、西臨鎮前街（12~20 公尺）、南臨鎮前街 97 巷（10 公尺），北臨商業區，詳下圖。



## 二、申請更新單元範圍彈性

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

## 柒、其他應表明事項

- 一、本計畫指定之更新單元依都市更新條例第 12 條第 1 項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。
- 二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其決議辦理及其計畫內容規定辦理。
- 三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫內容有不一致之情形者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。
- 四、本計畫實際土地使用分區以內政部都市計畫委員會審竣為準。
- 五、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。

**附件一、地籍圖謄本及土地登記簿謄本**

# 地籍圖謄本

樹地電謄字第269489號

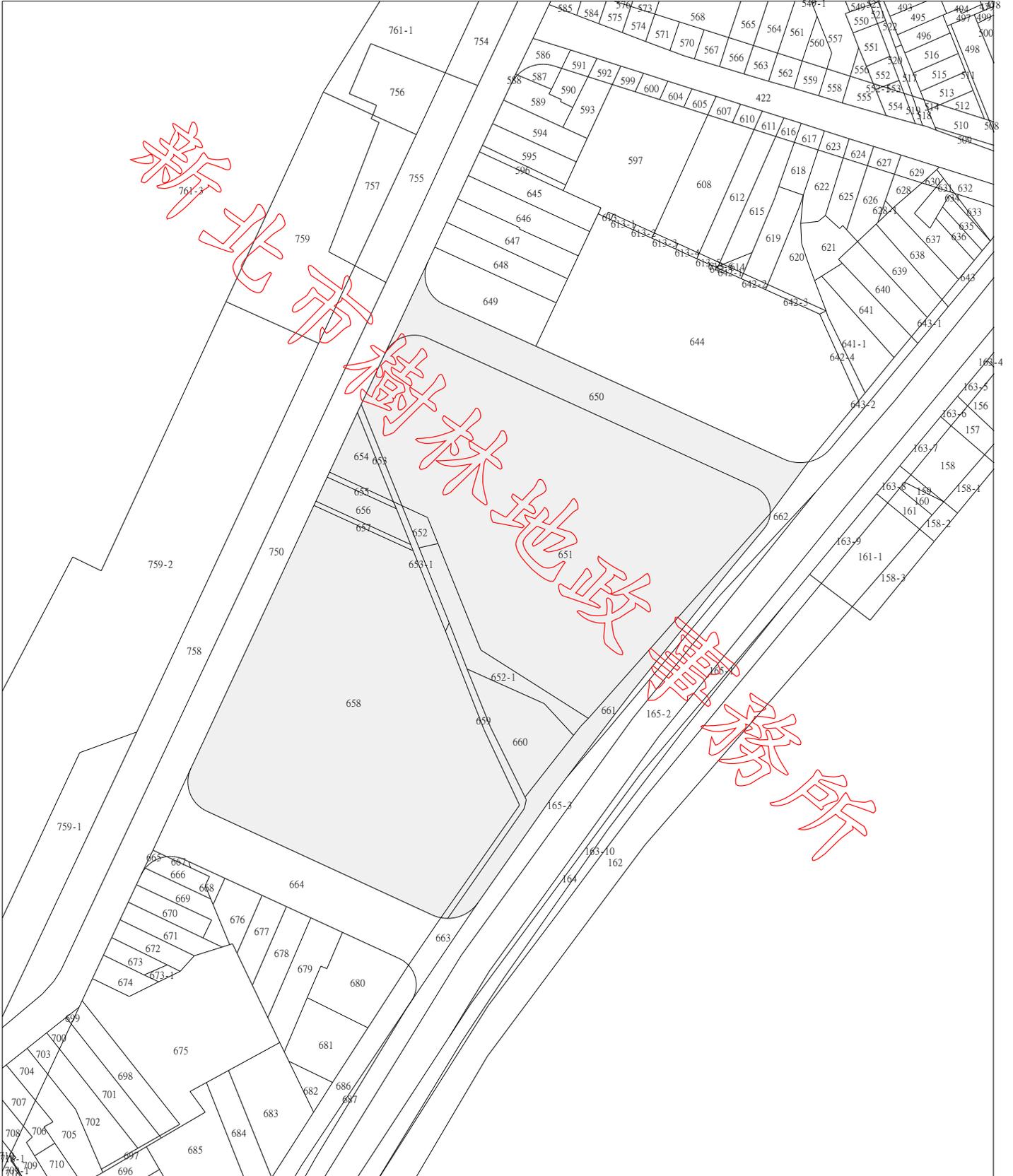
土地坐落：新北市樹林區博愛段650,651,652,652-1,653,653-1,654,655,656,657,658,659,660,661地號共14筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關： 新北市樹林地政事務所  
本謄本核發機關： 新北市樹林地政事務所  
中華民國 110年12月29日20時20分

主任：邱君萍



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：G5B44283B25，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0650-0000地號



列印時間：民國110年12月29日20時15分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：BTJ38L4A7V，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第269488號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年08月13日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*573.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*135,004元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段213-40至213-42地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：分割轉載  
登記日期：民國057年11月01日  
原因發生日期：民國057年08月01日  
所有權人：新北市樹林區農會  
統一編號：33421903  
住址：新北市樹林區鎮前街77號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北樹地字第023308號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*21,109.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年06月 \*\*\*\*\*102.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0651-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國093年09月15日 登記原因：註記  
面積：\*\*\*\*2,873.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*81,100元/平方公尺  
地上建物建號：共1棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段213-2，213-30地號  
（權狀註記事項）博愛段1654建號之建築基地地段地號：博愛段651地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國042年12月03日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國042年11月24日  
所有權人：新北市樹林區農會  
統一編號：33421903  
住址：新北市樹林區鎮前街77號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北樹地字第023309號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*12,640.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年06月 \*\*\*\*\*242.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0652-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年05月17日 登記原因：面積更正  
面積：\*\*\*\*\*25.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*81,100元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段213-31地號  
因分割增加地號：652-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0015 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街93號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
087年07月 \*\*\*47,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- 〈 本謄本列印完畢 〉
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0652-0001地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年05月17日 登記原因：面積更正  
面積：\*\*\*\*\*158.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：652地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0013  
登記日期：民國100年01月27日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街93號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
087年07月 \*\*\*47,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

- 〈 本謄本列印完畢 〉
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0653-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國089年07月07日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*24.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：因分割增加地號：0653-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002  
登記日期：民國091年05月09日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國091年03月19日  
所有權人：新北市樹林區農會  
統一編號：33421903  
住址：新北市樹林區鎮前街77號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：091北樹地字第009946號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*12,640.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
091年03月 \*\*\*85,000.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



7F



10

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0653-0001地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國089年07月07日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*31.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0653-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記  
登記日期：民國074年12月17日  
原因發生日期：民國074年11月01日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市大安區光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*3,085.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理註記登記

- 〈 本謄本列印完畢 〉
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
  - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
  - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
  - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0654-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年08月13日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*80.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段2 1 4－2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：買賣  
登記日期：民國042年12月03日  
原因發生日期：民國042年11月24日  
所有權人：新北市樹林區農會  
統一編號：33421903  
住址：新北市樹林區鎮前街77號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：099北樹地字第023310號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*12,640.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年06月 \*\*\*\*\*242.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0655-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國088年03月18日 登記原因：塗銷註記  
面積：\*\*\*\*\*14.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段2 1 4－4地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0015 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街9 3號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
087年07月 \*\*\*66,000.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0656-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國088年03月18日 登記原因：塗銷註記  
面積：\*\*\*\*\*85.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段2 1 4－3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0004 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街9 3號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
087年07月 \*\*\*60,000.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0657-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國088年03月18日 登記原因：塗銷註記  
面積：\*\*\*\*\*18.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段2 1 4－5地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街9 3號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
087年07月 \*\*\*58,700.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0658-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年08月13日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*2,788.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共1棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段214，214-1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街93號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年06月 \*\*\*\*\*302.5元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0659-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年08月08日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*74.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段214-16地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記  
登記日期：民國067年10月28日  
原因發生日期：民國067年08月22日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街93號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
079年05月 \*\*\*\*8,700.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理管理者變更登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0660-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年08月12日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*201.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：重測前：彭福段樹林小段2 1 3－8地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002 登記原因：接管  
登記日期：民國100年01月27日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：新北市  
統一編號：0006500000  
住址：（空白）  
管理者：新北市樹林區公所  
統一編號：33509908  
住址：新北市樹林區鎮前街9 3號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
057年06月 \*\*\*\*\*302.5元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理接管登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



39



39

# 土地登記第二類謄本（地號全部）

## 樹林區博愛段 0661-0000地號



列印時間：民國110年12月28日11時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由長豐工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：5F24VUUDH，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第267731號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年12月17日 登記原因：第一次登記  
面積：\*\*\*\*\*253.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國110年01月 公告土地現值：\*\*\*81,100元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記  
登記日期：民國074年12月17日  
原因發生日期：民國074年11月01日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：財政部國有財產署  
統一編號：03732401  
住址：台北市大安區光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*15,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
067年10月 \*\*\*\*2,500.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記免繕發書狀  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

## 樹林區博愛段 00323-000建號



列印時間：民國110年08月09日15時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林佳良自行列印  
謄本種類碼：5SR3WF44J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第158802號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

### \*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國068年07月09日	登記原因：第一次登記
建物門牌：鎮前街93號	
建物坐落地號：博愛段 0658-0000	
主要用途：辦公室、防空避難室	
主要建材：鋼筋混凝土造	
層數：003層	總面積：**3,292.95平方公尺
層次：一層	層次面積：****742.89平方公尺
二層	****862.77平方公尺
三層	****862.77平方公尺
騎樓	****97.92平方公尺
地下一層	****726.60平方公尺
建築完成日期：民國068年02月16日	
其他登記事項：使用執照字號：68使字第495號 （一般註記事項）依93年12月6日收件樹資字第232190號辦理回復更正登記	

### \*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002	登記原因：接管
登記日期：民國100年01月27日	
原因發生日期：民國099年12月25日	
所有權人：新北市	
統一編號：0006500000	
住址：(空白)	
管理者：新北市樹林區公所	
統一編號：33509908	
住址：新北市樹林區鎮前街93號	
權利範圍：全部 *****1分之1*****	
權狀字號：---(空白)字第-----號	
其他登記事項：（一般註記事項）依93年12月6日收件樹資字第232190號辦理回復更正登記 申請免繕發權利書狀：辦理接管登記	



本謄本僅係 建物標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
< 本謄本列印完畢 >

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

建物登記第二類謄本（建物標示及所有權部）

樹林區博愛段 01654-000建號



列印時間：民國110年08月09日15時32分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由林佳良自行列印  
謄本種類碼：5SR3WF44J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
樹林地政事務所 主任 邱君萍  
樹地電謄字第158802號  
資料管轄機關：新北市樹林地政事務所 謄本核發機關：新北市樹林地政事務所

\*\*\*\*\* 建物標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國093年09月15日 登記原因：第一次登記  
建物門牌：鎮前街77號  
建物坐落地號：博愛段 0651-0000  
主要用途：農特產品展售中心、防空避難室  
主要建材：鋼筋混凝土、鋼架造  
層數：001層 總面積：\*\*1,063.10平方公尺  
層次：一層 層次面積：\*\*1,063.10平方公尺  
建築完成日期：民國079年01月17日  
其他登記事項：使用執照字號：79樹使字第128號  
〈權狀註記事項〉建築基地地段地號：博愛段651地號

\*\*\*\*\* 建物所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0001 登記原因：第一次登記  
登記日期：民國093年09月15日  
原因發生日期：民國079年01月17日  
所有權人：新北市樹林區農會  
統一編號：33421903  
住址：新北市樹林區鎮前街77號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：093北樹建字第008862號  
其他登記事項：(空白)

本謄本僅係 建物標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。



附件二、劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等  
14 筆土地都市更新地區及訂定都市更  
新計畫案土地清冊

劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案土地清冊

編號	地段	地號	地籍面積 ( $m^2$ )	土地使用分區	所有權人/管理人	權利範圍
1	博愛段	650	573.00	部分商業區部分道路用地	新北市樹林區農會	1/1
2		651	2,873.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
3		652	25.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
4		652-1	158.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
5		653	24.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
6		653-1	31.00	機關用地	中華民國/財政部國有財產署	1/1
7		654	80.00	農會專用區	新北市樹林區農會	1/1
8		655	14.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
9		656	85.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
10		657	18.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
11		658	2,788.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
12		659	74.00	機關用地	中華民國/樹林區公所	1/1
13		660	201.00	機關用地	新北市政府/樹林區公所	1/1
14		661	253.00	部分農會專用區部分機關用地	中華民國/財政部國有財產署	1/1
合計			7,197.00	--	--	--

資料來源：土地登記簿謄本（民國 110 年 12 月 28 日）

附件三、新北市都市計畫委員會第 151  
次會議紀錄

# 新北市都市計畫委員會第 151 次會議紀錄

時間：中華民國 112 年 4 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：朱主任委員惕之

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(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫案。
- 二、 擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫案。
- 三、 劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市計畫更新計畫案。
- 四、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分捷運系統用地為乙種工業區)案。
- 五、 變更烏來水源特定區主要計畫(第三次通盤檢討)(含都市計畫書圖重製)案。
- 六、 變更烏來水源特定區細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主細拆離)案。

- 七、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(配合捷運三鶯線建設計畫)(部分住宅區為捷運系統用地)案。
- 八、 變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(配合捷運三鶯線建設計畫)(LB02 站 2 號出入口)細部計畫案。
- 九、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(F 單元)細部計畫案。
- 十、 擬定新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第三階段)(J 單元)細部計畫案。

肆、散會：上午 11 時 20 分。

案由	劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案 號	第三案
說明	<p><b>壹、劃定機關：新北市政府</b></p> <p><b>貳、法令依據：都市更新條例第 6 條第 1、3 款、都市更新條例第 9 條第 1 項</b></p> <p><b>參、辦理緣起與目的</b></p> <p>本計畫鄰近樹林火車站，計畫範圍涵蓋樹林區公所、樹林區農會及樹農超市，過往站前商業活動興盛，惟區內建物屋齡皆已逾 30 年，北側鄰接道路（鎮前街）及東側博愛街沿街皆有傳統市場及流動攤販之活動，現況建物窳陋、街道狹窄、市容老舊且缺乏友善的開放空間，衍生都市景觀及居住安全的問題，亟待透過都市更新進而改善空間結構，促進樹林地區都市轉型再發展機會，復甦都市機能及生活品質。</p> <p>為求行政辦公空間更新再造，配合新北市政府行政園區政策，擬整合各行政單位打造複合行政辦公服務空間，引入多元生活服務機能，且為鼓勵市民使用大眾運輸系統，針對本計畫基地指定建築退縮空間，串聯周邊公共設施及開放空間，打造車站周邊地區優良環境，達到活化公有土地、提升環境品質、促進地區發展之目的，並透過本計畫併同辦理都市計畫變更及後續都市更新開發，取得北側 7 公尺計畫道路公共設施保留地並配合將其拓寬開闢為 10 公尺計畫道路，完善地區交通系統，故本次以完整街廓包含北側 7 公尺計畫道路為劃定更新地區範圍。</p> <p><b>肆、劃定範圍與面積</b></p> <p>更新地區位於樹林火車站周邊，北側為道路用地，西側為鎮前街，南側為鎮前街 97 巷，東側為博愛街，涵蓋範圍包括樹林區博愛段 650、651、652、652-1、653、653-1、654、655、656、657、658、659、660、661 地號等 14 筆土地，總面積約 7,197 平方公尺（如圖 1）。</p>		

## 伍、發展現況

### 一、現行都市計畫

本更新地區位於民國 110 年 1 月 11 日發布實施之「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)」案內之機關用地(面積約 3,562 平方公尺)、農會專用區(面積約 3,062 平方公尺)、部分商業區部分道路用地(面積約 573 平方公尺)，面積合計 7,197 平方公尺。

### 二、土地及建物使用現況

#### (一) 土地使用現況

更新計畫範圍內包含樹林區公所、樹林區農會、樹林農會超市樹林店以及調解委員會，而東側博愛街及北側鎮前街為傳統攤販聚集處。

#### (二) 建物使用現況

更新計畫範圍內包含 2 棟合法建築物，分別為樹林區公所 40 年以上之鋼筋混凝土造建物、樹林區農會 30 年以上之鋼筋混凝土、鋼架造建物，其中樹林區公所為 3 層樓高，登記面積為 3,292.95 平方公尺；樹林區農會為 1 層樓高，登記面積為 1,063.10 平方公尺。

### 三、土地及建築物權屬概況

#### (一) 土地權屬

本更新計畫範圍土地面積合計為 7,197 平方公尺，其中，國有土地面積為 358 平方公尺(占總面積約 4.97%)，市有土地面積為 3,289 平方公尺(占總面積約 45.70%)，私有土地面積為 3,550 平方公尺(占總面積約 49.33%)。

#### (二) 建築物權屬

更新計畫範圍內 2 棟合法建築物所有權人為新北市、樹林區農會，本案已於民國 110 年 11 月 29 日於樹林區公所召開座談會以蒐集相關意見，更新地區範圍內土地及建物所有權人皆已表達相關意見。

## 陸、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

本計畫範圍鄰近樹林火車站之重要交通樞紐，現況提供樹林地區行政服務及農會相關服務機能，是以，未來基地開發空間初步規劃以整合式公共行政服務、住宅建物等機能之複合式空間，同時指定基地建物退縮 6 公尺寬之沿街開放空間，形塑良好通行、駐足空間，提高周邊整體建成環境之舒適程度。

### 二、公共設施改善計畫構想

在與各機關確認特殊空間及相關設施之需求，首先滿足既有行政機關、農會之使用規模和樓地板面積，再者，容許其他行政機關、公共服務、社會福利等相關設施以及住宅或商店使用，同時配合火車站交通便利優勢，調整周邊人行通廊及大眾運輸整合，藉以提高大眾運輸之使用率及車站周邊土地使用之價值。

### 三、交通運輸系統構想

為完善周邊道路系統、健全防救災通路，拓寬計畫範圍北側 7 公尺寬計畫道路(鎮前街)為 10 公尺寬。

### 四、防災、救災空間構想

#### (一)防災規劃原則

1. 集中留設法定空地及開放空間，藉以作為救災、逃生之疏散動線。
2. 於行政園區專用區內設置災害應變中心，提升地區防災、救災之應變能力。

#### (二)防災計畫

1. 防救災路線以周邊主要道路為主，即鎮前街(12~20 公尺路寬)、博愛街(12~20 公尺路寬)，並以次要道路為輔，作為避難輔助、救援輸送等功能，即本計畫北側道路(原為 7 公尺路寬，由本計畫拓寬為 10 公尺路寬)、鎮前街 97 巷(10 公尺路寬)。
2. 防災避難空間則利用公共開放空間，如行政園區專用區所留設之退縮空間，以及計畫區周邊公園綠地、廣場用

地等，而行政園區專用區更得作為醫療救護與救難指揮中心。

## 五、都市設計原則構想

### (一)建築物配置

本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。

### (二)建築退縮及公共開放空間

1. 本計畫基地開發，應符合基地退縮至少六公尺之建築退縮，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。
2. 為串聯東側綠地用地及公園用地，於本計畫基地設置集中式開放空間，提供公眾通行並提升博愛街、鎮前街之東西向之連通性。

## 柒、指定更新單元及劃定基準

### 一、指定之更新單元

為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設優先指定更新單元，其範圍為東臨博愛街（12~20公尺）、西臨鎮前街（12~20公尺）、南臨鎮前街97巷（10公尺），北臨商業區。（如圖2）

### 二、申請更新單元範圍彈性

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

## 捌、其他應表明事項

- 一、本計畫指定之更新單元依都市更新條例第12條第1項規定，由本府公開評選實施者、同意其他機關（構）自行實施或公開評選實施者以進行更新事業開發。
- 二、後續本更新地區內之都市更新事業計畫經本市都市更新及爭議處理審議會通過者，得從其決議辦理及其計畫內容規定辦理。

三、都市更新計畫內容與未來發布實施之細部計畫內容有不一致之情形者，仍以本地區最終核定發布實施之都市計畫細部計畫相關書圖內容為準。

四、本計畫表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍謄本登記面積為準。

#### 玖、辦理經過

一、公開展覽：自 111 年 2 月 7 日起辦理公開展覽 30 天，並於 111 年 2 月 7、8、9 日公開刊登於自由時報。

二、公開展覽說明會：111 年 2 月 23 日上午 10 時 30 分假本市樹林區公所 3 樓禮堂舉辦公開說明會。

三、新北市都市計畫委員會專案小組

本案先由本會賀委員士庶(召集人)、姚委員克勛、黃委員穗鵬、陳委員姿伶、劉委員惠雯、黃委員台生等 6 位委員組成專案小組，前已於 111 年 3 月 16 日、111 年 4 月 11 日分別召開第 1 次及第 2 次專案小組研商會議，後由本會賀委員士庶(召集人)、黃委員穗鵬、劉委員惠雯、陳委員姿伶、黃委員台生、胥委員直強等 6 位委員組成專案小組，並於 112 年 3 月 8 日召開第 3 次專案小組研商會議，共召開 3 次專案小組研商會議，專案小組初步建議意見涉及本案都市更新計畫部分如下：

(一) 111 年 3 月 16 日第 1 次專案小組研商會議：

1. 博愛街側尚有許多攤販，為順利推動更新計畫，請釐清本案周邊攤販是否位於更新計畫範圍內，及其權利義務關係。
2. 本案目前之更新計畫缺乏安置計畫，未來恐將影響本案推動之可行性，請補充說明。

(二) 111 年 4 月 11 日第 2 次專案小組研商會議：

為順利推動更新計畫，請補充攤商相關資訊及後續安置處理方式。

(三) 112 年 3 月 8 日第 3 次專案小組研商會議：

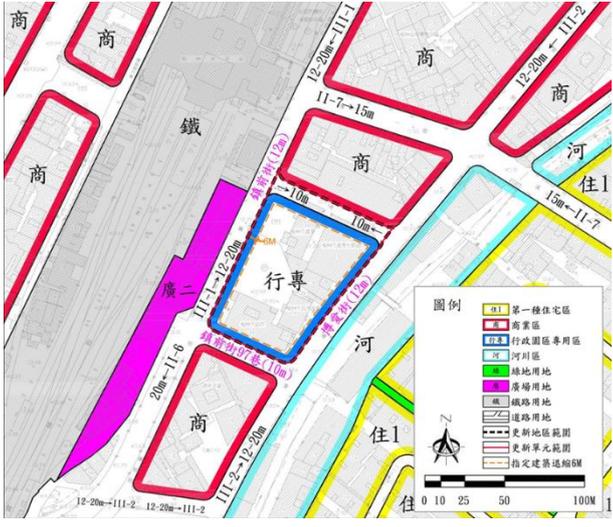
有關本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫部分，建議於該計畫中提出周邊攤販處理措施，並請規劃單位先行洽市府都市更新處確認計畫書、圖等相關修正內容後，逕提市都

	<p>委會大會審議。</p> <p><b>壹拾、 公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案自 111 年 2 月 7 日起公開展覽 30 天，自公開展覽迄今計有 1 件公民或團體陳情意見，詳表 2。</p> <p><b>壹拾壹、 提請大會討論事項</b></p> <p>實質再發展概要部分，配合整體交通(人行、車行)動線之串聯，爰修正建築退縮及公共開放空間之規定；另考量計畫範圍內有沿街攤販且鄰近博愛街市場，未來基地開發可能直接影響周邊攤販運作，故新增周邊攤販處理原則：詳表 1。</p> <p><b>壹拾貳、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p>
<p>決議</p>	<p>一、 依本次提會簡報內容通過。</p> <p>二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



圖 1 更新地區範圍示意圖

表 1 「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」案實質再發展概要變更綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p><b>伍、實質再發展概要</b></p> <p>五、都市設計原則構想</p> <p>(一) 建築物配置</p> <p>本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。</p> <p>(二) 建築退縮及公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫基地開發，應符合基地退縮至少六公尺之建築退縮，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。</li> <li>2. 為串聯東側綠地用地及公園用地，於本計畫基地設置集中式開放空間，提供公眾通行並提升博愛街、鎮前街之東西向之連通性。</li> </ol> 	<p><b>伍、實質再發展概要</b></p> <p>五、都市設計原則構想</p> <p>(一) 建築物配置</p> <p>本計畫基地開發應考量各類型建物使用之相互影響關係，並以機關使用與其他使用分棟方式配置為原則。</p> <p>(二) 建築退縮及公共開放空間</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫基地開發，<u>臨北側、西側、南側計畫道路應自道路境界線退縮8公尺以上建築，臨東側計畫道路應自道路境界線退縮6公尺以上建築，並於街廓西北側留設面積至少250平方公尺之街角廣場，藉以打造良好人行、自行車通行空間，同時降低對周邊環境造成壓迫之可能。</u></li> <li>2. <u>為提升博愛街、鎮前街之東西向連通性，基地開發應留設東西向人行通廊，供公眾使用。</u></li> </ol> 	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>
<p>圖14 都市設計構想圖</p>	<p>圖14 都市設計構想圖</p> <p><b>修正理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為配合臺鐵前後站地下道、板林路之通行動線，並營造火車站前之開闊意象，針對基地四周臨計畫道路側退縮6至8公尺以上建築，並於鄰近火車站之西北側指定留設街角廣場，打造良好之通行空間。</li> <li>2. 配合修正都市設計構想圖。</li> </ol>	

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會 決議
—	<p><u>六、周邊攤販處理原則</u></p> <p><u>本案計畫範圍之東側(鄰博愛街)及北側(鄰北側計畫道路)共計有 17 處攤販，東側攤販沿農會超市搭建鐵皮屋，北側攤販則為店鋪，17 處皆與農會有簽訂租賃契約。未來將由農會視本案更新事業開發期程，與攤販依租賃契約規定辦理契約終止等事宜，後續實際拆遷及安置依整合情形及都市更新事業計畫核定內容為準。</u></p> <p><b>修正理由：</b> 考量計畫範圍內有沿街攤販且鄰近博愛街市場，未來基地開發可能直接影響周邊攤販運作，故本次新增周邊攤販後續處理原則。</p>	<p>依本次提會建議修正內容通過。</p>

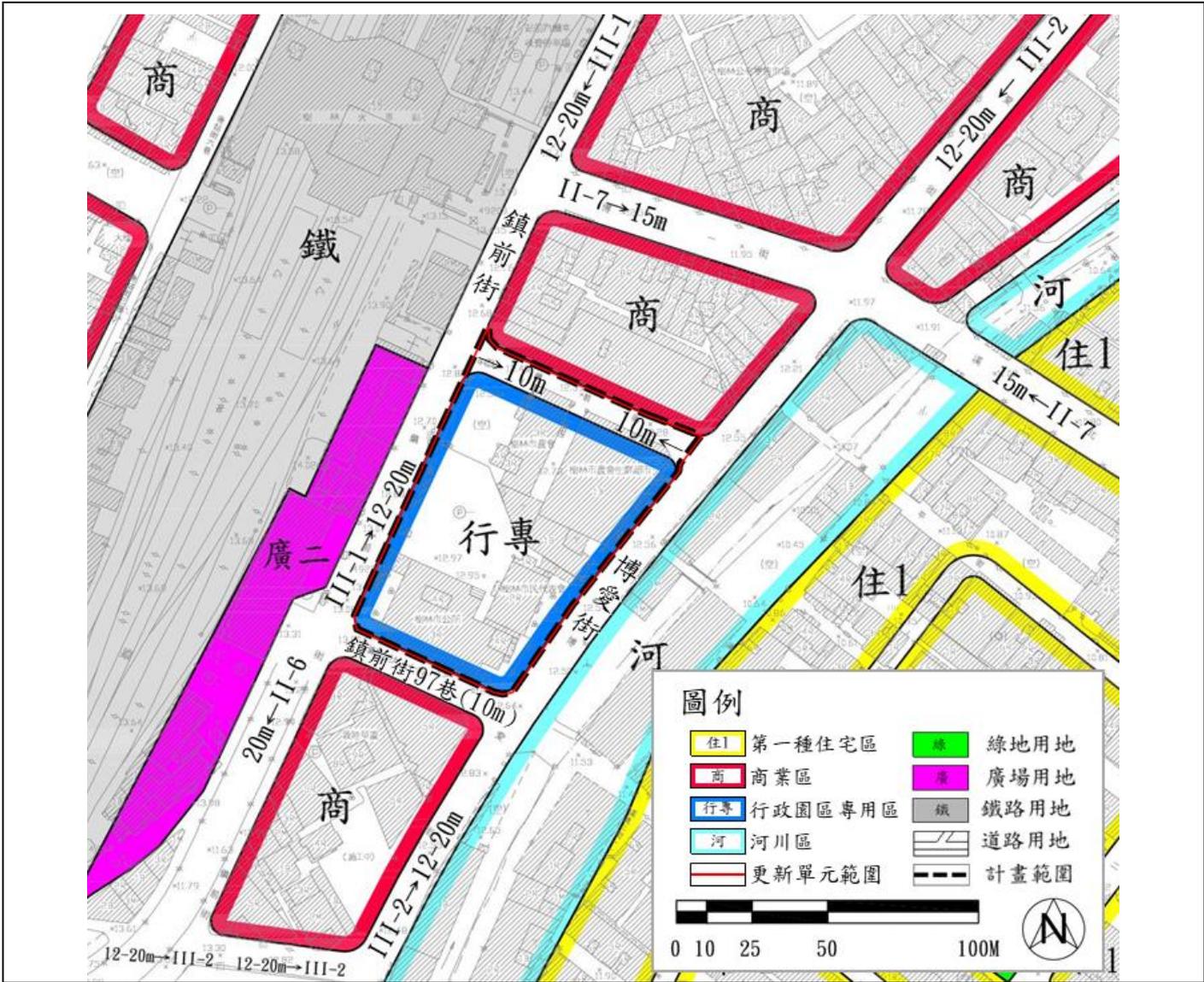


圖 2 指定更新單元範圍圖

表 2「變更樹林(含山佳地區)都市計畫(機關用地、農會專用區為部分行政園區專用區、部分道路用地)主要計畫」案及「擬定樹林(含山佳地區)都市計畫(行政園區專用區)細部計畫」案及「劃定新北市樹林區博愛段 650 地號等 14 筆土地更新地區及訂定都市更新計畫」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	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	新北市樹林區農會	一、土地標示：博愛段 651、653、654 地號 二、門牌：鎮前街 77 號	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>回饋比例 45% 再調降：本會屬公益法人非營利事業，為促使本都更案順利完成，請再調整回饋比例。</li> <li>開發後可容許之使用性質、用途，使用條件受限請提高參與者分配一般商業區設施及住宅設施比率，以符合參與者實際需求。</li> <li>為利於計算回饋金及財務評估，變更都市計畫期程內，公告現值勿再調升。</li> <li>配合政府政策(公辦都更)，為整體最大效益，本案變更後容積率要高於 600%。</li> </ol>	<p>未便採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>考慮粗容積不變原則並依循內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之精神，參照新北市府刻正辦理之其他行政園區案，回饋比例皆訂為應回饋變更範圍內 45% 之土地面積。</li> <li>未來各權利人分回之容許使用項目仍須視後續未來開發建築規劃設計、都市更新事業及權利變換計畫之試算，始得確認空間規劃及比例。</li> <li>回饋金之計算係以實施者擬具都市更新事業計畫向新北市政府申請報核當日之當期公告土地現值，且參照其他行政園區案例之回饋計算皆應一致性，後續仍須依新北市政府當期之土地公告現值為準。</li> <li>本案考量周邊地區發展及環境容受力，目前公展草案變更後容積率訂為 600%，惟後續仍須依實際審議結果為準。</li> </ol>	依市都委會專案小組初步建議意見通過。



# 劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區範圍圖

發布實施



0 5 10 25M  
比例尺：1/500

圖例

-  劃定新北市樹林區博愛段650地號等14筆土地更新地區範圍線
-  更新單元範圍

法令依據：都市更新條例第6條第1款及第3款。