

變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案及變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商混合區為第3種中心商業區及第6種住宅區)案



公開展覽說明會

110年08月19日



簡報大綱

contents

壹、計畫緣起與法令依據-----●

貳、變更範圍與現況-----●

參、變更後計畫內容-----●

肆、意見表達-----●



壹、計畫緣起與法令依據

- 一、計畫緣起
- 二、法令依據
- 三、都市計畫變更法定程序
- 四、現行計畫概要

一、計畫緣起

細部計畫

變更淡海新市鎮特定區
第一期細部計畫

民國
82年

變更淡海新市鎮特定區
第一次通盤檢討

民國
103年

變更淡海新市鎮特定區
第二次專案通盤檢討

民國
110年

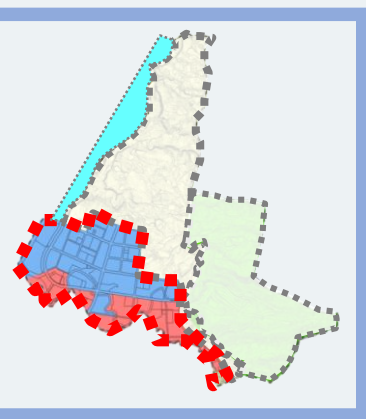
主要計畫

民國
80年

擬定淡海新市鎮
特定區主要計畫

民國
102年

變更淡海新市鎮
特定區主要計畫
(第二次通盤檢討)
(第一階段)案



- 供應民眾居住需求，達到保障居住權益之效益。
- 提升公共服務機能，調整淡海新市鎮發展體質。
- 結合產業發展需求，調整土地使用機能與強度。

政商混
合區已
無行政
機構使
用之需
求

淡海輕
軌綠山
線通車，
商業發
展需求
增加

土管+變更
務實檢討、前瞻未來

二、法令依據

■ 都市計畫法第19條

送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向該管政府提出意見，由該管政府都市計畫委員會予以參考審議，連同審議結果及主要計畫一併報請內政部核定之。

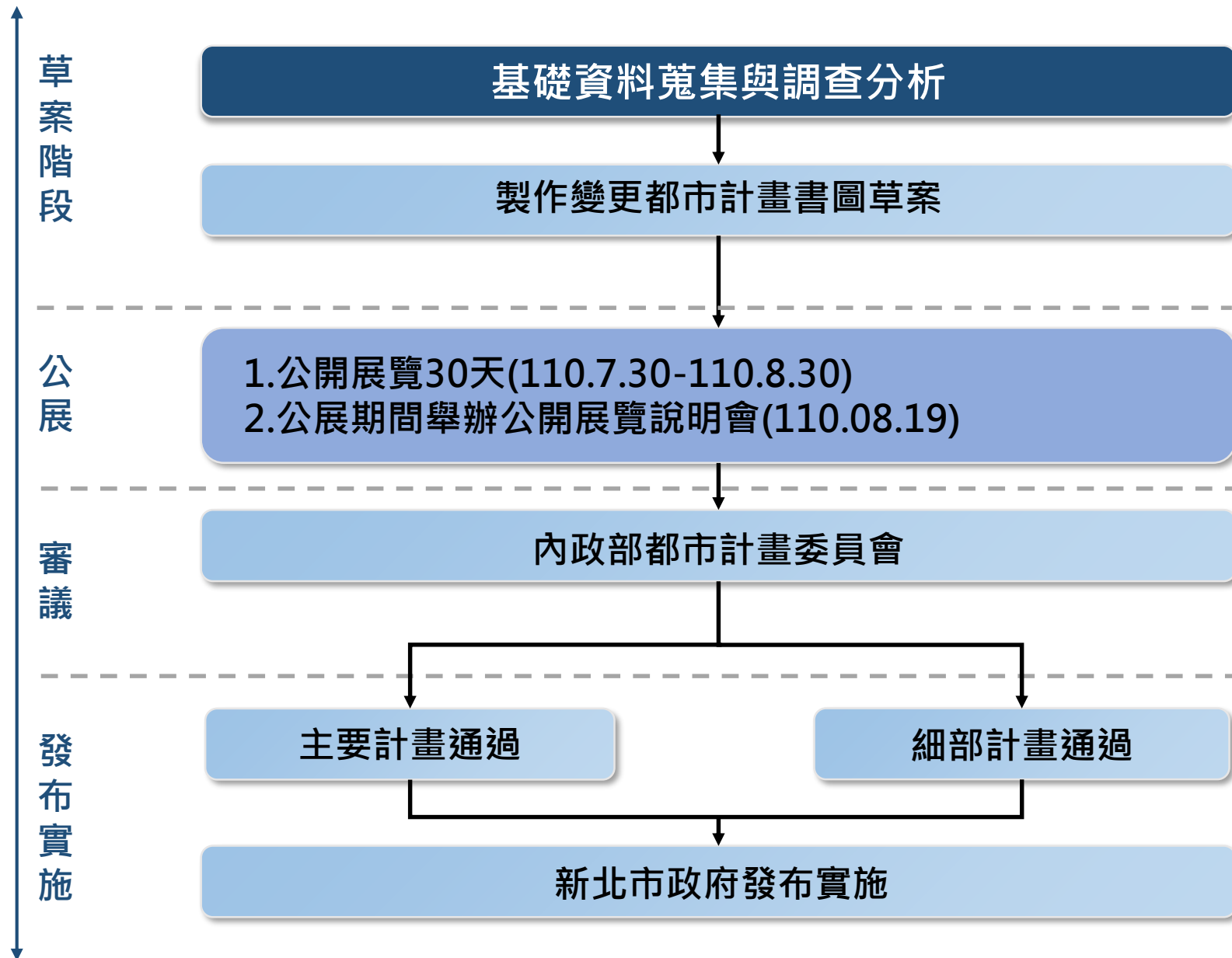
■ 都市計畫法第27條

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

三、都市計畫變更法定程序

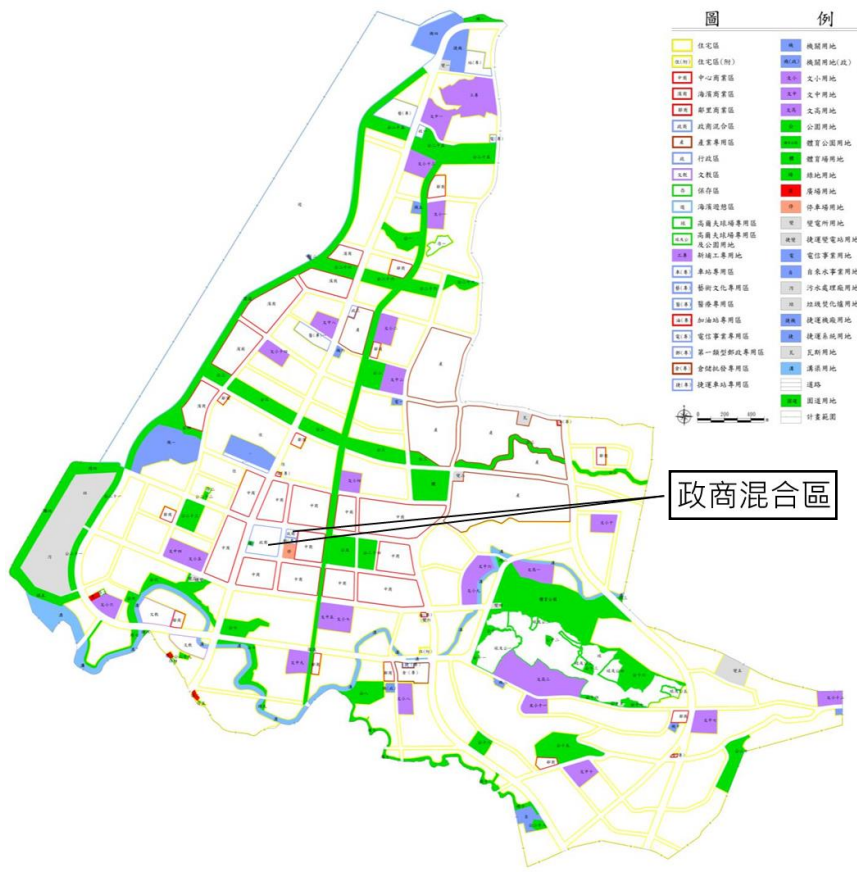


■ 計畫範圍

□ 位處臺北都會區西北隅，南距臺北市約16公里，北至三芝約6公里，東側鄰近陽明山國家公園。

■ 計畫年期與人口

- 計畫年期至民國125年。
- 主要計畫之計畫人口為30萬人。



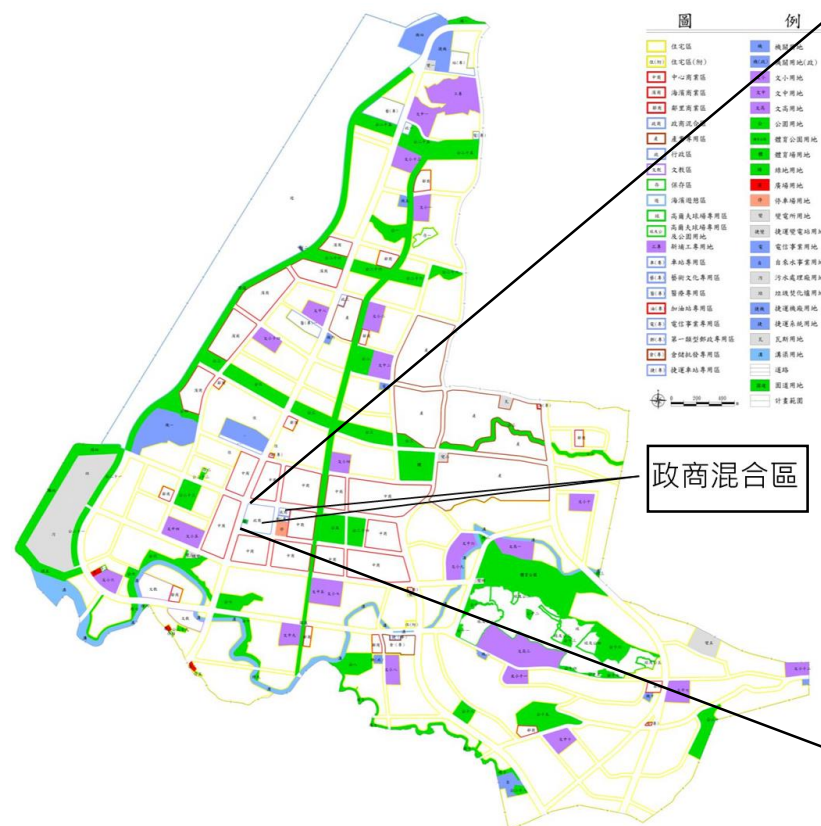


貳、變更範圍與現況

- 一、計畫範圍
- 二、發展現況分析

■ 申請變更範圍為新北市淡水區新市段144、154、155及156-1地號等4筆土地，屬淡海新市鎮特定區計畫內之政商混合區，面積合計為5.66公頃

編號	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者
1	新市段	144	5,750.81	政商混合區	中華民國	內政部營建署
2		154	11,608.08			
3		155	11,996.17			
4		156-1	27,206.87			
合計			56,561.93	-	-	-



二、發展現況分析

周邊除東北側淡海美麗新廣場外，其餘多為住宅大樓建案或閒置使用，整體發展集中於計畫範圍東側及東北側，商業活動亦較熱絡

本基地現況



海洋都心(住商混合)



美麗新廣場



二、發展現況分析

周邊公共設施除綠地外，其餘皆已開闢完成，可供周邊發展需求。

■ 本計畫周邊500公尺公共設施開闢情形

公共設施用地	面積(公頃)	位置	開闢情形	備註
綠地	0.10	停車場用地西側	未開闢	-
停車場用地	1.01	第一類型郵政專用區南側	已開闢	-
第一類型郵政專用區	0.44	停車場用地北側	已開闢	淡水郵局股





參、變更後計畫內容

- 一、變更內容
- 二、土地使用計畫
- 三、土地使用分區管制要點

一、變更內容

依循都市計畫委員會第980次會議決議，檢討現行計畫發展、配合重大建設與社會住宅需求，變更主要計畫使用分區。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	郵(專) 西側及北側	政商 混合區 (5.66)	中心 商業區 (5.08)	1. 配合淡海輕軌綠山線已於107年12月24日通車商業發展需求增加，故配合重大建設之開發及實際發展需求，檢討政商混合區並增加土地容許使用項目，促進公有土地活化利用
			住宅區 (0.58)	2. 配合內政部都市計畫委員會於109年11月10日第980次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱並調整使用分區為中心商業區及住宅區。 3. 現行計畫中，政商混合區可做部分商業及住宅使用，本次配合檢討適當分區名稱變更為中心商業區，並針對社會住宅需求特性調整相關規定，與未來變更之中心商業區、住宅區使用類別上差異較小，將不會造成與計畫範圍周邊發展產生落差。

一、變更內容

依循都市計畫委員會第980次會議決議，檢討現行計畫發展、配合重大建設與社會住宅需求，變更細部計畫使用分區及土地使用分區管制要點。

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	郵(專)西側	政商 混合區 (5.66)	第3種 中心商業區 (5.08)	1. 配合淡海輕軌綠山線已於107年12月24日通車，商業發展需求增加，故配合重大建設之開發及實際發展需求，檢討政商混合區並增加土地容許使用項目，促進公有土地活化利用 2. 配合內政部都市計畫委員會於109年11月10日第980次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱並調整使用分區為中心商業區及住宅區。
2	郵(專)北側		第6種 住宅區 (0.58)	
3	第三點 第十七點 第二十五點 第二十六點 第二十七點 第二十八點 第二十九點 第三十點 第三十一點 第三十六點 第四十六點 第四十八點	詳土地 使用分 區管制 要點	詳土地 使用分 區管制 要點	1. 本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及相關條文。 2. 配合興辦社會住宅需求，考量社會住宅使用特性、社會住宅停車場興建原則（參照新北市社會住宅都市設計審議原則相關規定辦理，機車位採1戶1車位劃設，汽車位則依實際開發需求劃設）及興建成本等因素，放寬土管要點之都市設計審查作業及停車空間規定等。

二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
1	三、	三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一) 住宅區 1.第1-1種住宅區。 2.第2種住宅區。 3.第3種住宅區。 4.第3-1種住宅區。 5.第4種住宅區。 6.第5種住宅區。 7.第5-1種住宅區。 8.第6種住宅區。 (二) 商業區 1.第2種中心商業區。 2.第2-1種中心商業區。 3.第3種中心商業區。 4.第3-1種中心商業區。 5.鄰里商業區。 (三) <u>(刪除)</u> (四) 文教區。 (五) 保存區。 . . .	三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地： (一) 住宅區 1.第1-1種住宅區。 2.第2種住宅區。 3.第3種住宅區。 4.第3-1種住宅區。 5.第4種住宅區。 6.第5種住宅區。 7.第5-1種住宅區。 8.第6種住宅區。 (二) 商業區 1.第2種中心商業區。 2.第2-1種中心商業區。 3.第3種中心商業區。 4.第3-1種中心商業區。 5.鄰里商業區。 (三) <u>政商混合區</u> (四) 文教區。 (五) 保存區。 . . .	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。

二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
2	十七、	十七、第2、2-1、3及3-1種中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 (一) 第一組：低樓層住宅。 (二) 第二組：中、高樓層住宅。 (三) 第三組：電業、電信及郵政業。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：醫療保健設施。 (六) 第六組：福利設施，限辦事處。 ． ． ． (二十三) 第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第2種中心商業區內設置。 前項第七組第1款、第十二組第2款、第十八組、第十九組、第二十一組第1款、第2款(1)、(3)使用者，出入口(含大門、側門)應與文中、文小用地設置距離100公尺以上。 <u>設置住宅法第3條第2款規定由政府興辦或政府指示住宅行政法人興辦之社會住宅，規範如下：小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，每戶並留設1輛機車位空間，不受本要點第二十四點、第五十三點及附表一停車空間規定之規範。</u>	十七、第2、2-1、3及3-1種中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 (一) 第一組：低樓層住宅。 (二) 第二組：中、高樓層住宅。 (三) 第三組：電業、電信及郵政業。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：醫療保健設施。 (六) 第六組：福利設施，限辦事處。 ． ． ． (二十三) 第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第2種中心商業區內設置。 前項第七組第1款、第十二組第2款、第十八組、第十九組、第二十一組第1款、第2款(1)、(3)使用者，出入口(含大門、側門)應與文中、文小用地設置距離100公尺以上。	配合興辦社會住宅需求，考量社會住宅使用特性、社會住宅停車場興建原則(參照新北市社會住宅都市設計審議原則相關規定辦理，機車位採1戶1車位劃設，汽車位則依實際開發需求劃設)及興建成本等因素，放寬土管要點之都市設計審查作業及停車空間規定等。

二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由						
		修正規定	現行規定							
3	二十五、	<u>二十五、(刪除)</u>	<u>二十五、政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：</u> <table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>政商混和區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr></table>	分區別	建蔽率	容積率	政商混和區	70%	400%	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。
分區別	建蔽率	容積率								
政商混和區	70%	400%								
4	二十六、	<u>二十六、(刪除)</u>	<u>二十六、政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十六組、第十七組、第十八組應經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過。</u> <u>(一) 第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>(二) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(三) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(四) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(五) 第六組：福利設施。</u> <u>(六) 第七組：一般遊憩設施。</u> <u>(七) 第八組：社區教育設施，限第1、2款。</u> <u>(八) 第九組：文教設施。</u> <u>(九) 第十組：公用設施。</u> <u>(十) 第十一組：行政機構。</u> <u>(十一) 第十七組：金融、保險機構。</u> <u>(十二) 第十二組：住宿服務設施。</u> <u>(十三) 第十四組：日用品零售或服務業。</u> <u>(十四) 第十五組：一般零售或服務業。</u> <u>(十五) 第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>(十六) 第十八組：運輸及倉儲業，限第1、6、8款，其中1、8款限須面臨15公尺上之寬度之計畫道路。</u>							

二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由							
		修正規定	現行規定								
5	二十七、	二十七、(刪除)	<u>二十七、政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於45公尺；最小面積不得小於2,000平方公尺。</u>	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。							
6	二十八、	二十八、(刪除)	<u>二十八、政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於6公尺，且後院深度比不得小於0.3。</u>								
7	二十九、	二十九、(刪除)	<u>二十九、政商混合區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：</u> <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混和區</td><td><u>不得小於6公尺</u></td><td><u>不得小於0.3</u></td><td><u>水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。</u></td></tr></table>		分區別	水平距離(D)	建築物各面對比(D/H)	備註	政商混和區	<u>不得小於6公尺</u>	<u>不得小於0.3</u>
分區別	水平距離(D)	建築物各面對比(D/H)	備註								
政商混和區	<u>不得小於6公尺</u>	<u>不得小於0.3</u>	<u>水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。</u>								
8	三十、	三十、(刪除)	<u>三十、政商混合區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之35%。</u>	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。							
9	三十一、	三十一、(刪除)	<u>三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。</u>								
10	四十六、	四十六、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。	四十六、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。 <u>但政商混合區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。</u>								

二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
11	四十八、	四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以2/5。但商業區不得超過2.5，住宅區及機關用地（政）為0.5以上、1.5以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以2/5。但<u>政商混合區及</u>商業區不得超過2.5，住宅區及機關用地（政）為0.5以上、1.5以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。

[illegible]

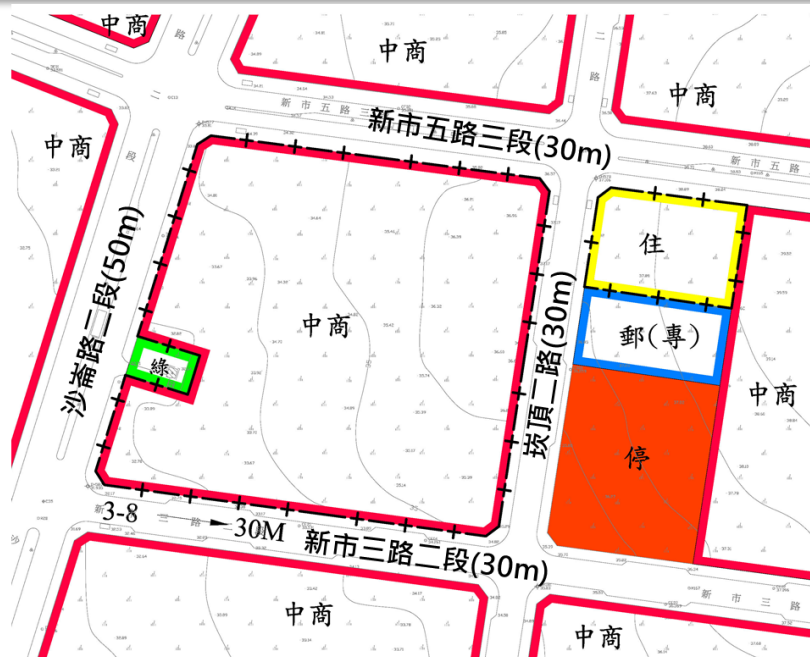
二、土地使用分區管制要點

配合政商混合區檢討變更，修訂土地使用分區管制要點

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
13	土地使用管制要點附圖一			變次後已商區配合有商區土地管制及條文
14	土地使用管制要點附圖二			

三、土地使用計畫

變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區
變更為變更中心商業區及住宅區)案



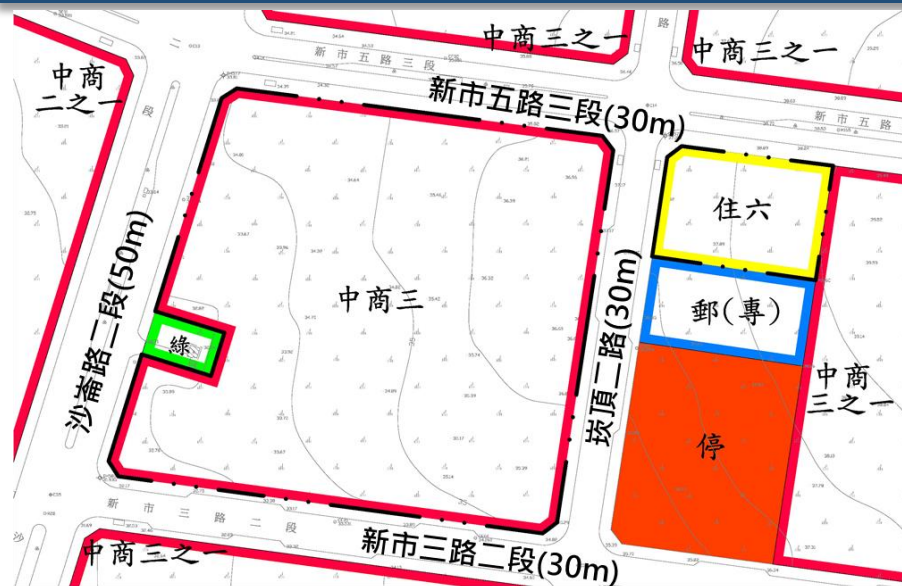
圖例

- 中商 中心商業區
- 住 住宅區
- 綠 綠地
- 郵(專) 第一種郵政專用區
- 停 停車場用地

道路用地
變更範圍

0 50 100 150m

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商混合區
合為第3種中心商業區及第6種住宅區)案



圖例

- 中商三之一 第2-1種中心商業區
- 中商三 第3種中心商業區
- 中商三之一 第3-1種中心商業區
- 住六 第六種住宅區
- 計畫範圍

- 綠 綠地
- 郵(專) 第一種郵政專用區
- 停 停車場用地
- 道路用地

0 50 100 150m

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫 面積比例(%)	增減面積 (公頃)
土地 使用分區	住宅區	692.83	39.62	+0.58
	中心商業區	90.05	5.15	+5.08
	政商混合區	0.00	0.00	-5.66

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫 面積比例(%)	增減面積 (公頃)
土地 使用分區	第6種住宅區	27.54	6.17%	+0.58
	第3種中心商業區	21.11	4.73%	+5.08
	政商混合區	0.00	0.00%	-5.66

註：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



肆、意見表達

意見表達

■ 陳情方式

- 任何公民或團體對本計畫案如有意見，得於公開展覽期間以書面載明陳情事項、聯絡方式
- 郵寄地址：
 - 新北市政府城鄉發展局
 - (22001)新北市板橋區中山路一段161號11樓
- 電話
 - 1999(新北市境內均可)
 - 02-29603456

- 郵寄地址：新北市城鄉發展局
- (22001)新北市板橋區中山路一段161號11樓

公民或團體對「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案及變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商混合區為第3種中心商業區及第6種住宅區)案」公開展覽意見表

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段(小段) 地號 2.門牌號： 路(街) 段(弄) 巷 號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備註	

陳情位置

陳情理由

建議事項

姓名
地址

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中 華 民 國 年 月 日



簡報結束 敬請指教