

辦理變更淡海新市鎮特定區計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案、變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案

## 第2次公開展覽說明會

110年8月25日(三)10:30-11:30  
淡水區市民聯合服務中心9樓大禮堂



內政部營建署

新北市政府捷運工程局



辦理變更淡海新市鎮特定區計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案、變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案

## 第二次公開展覽說明會

## 會議議程

| 時間          | 議程     |
|-------------|--------|
| 10:30-10:40 | 簽到     |
| 10:40-10:45 | 主持人致詞  |
| 10:45-11:00 | 規劃單位簡報 |
| 11:00-11:30 | 意見交流   |
| 11:30       | 會議結束   |

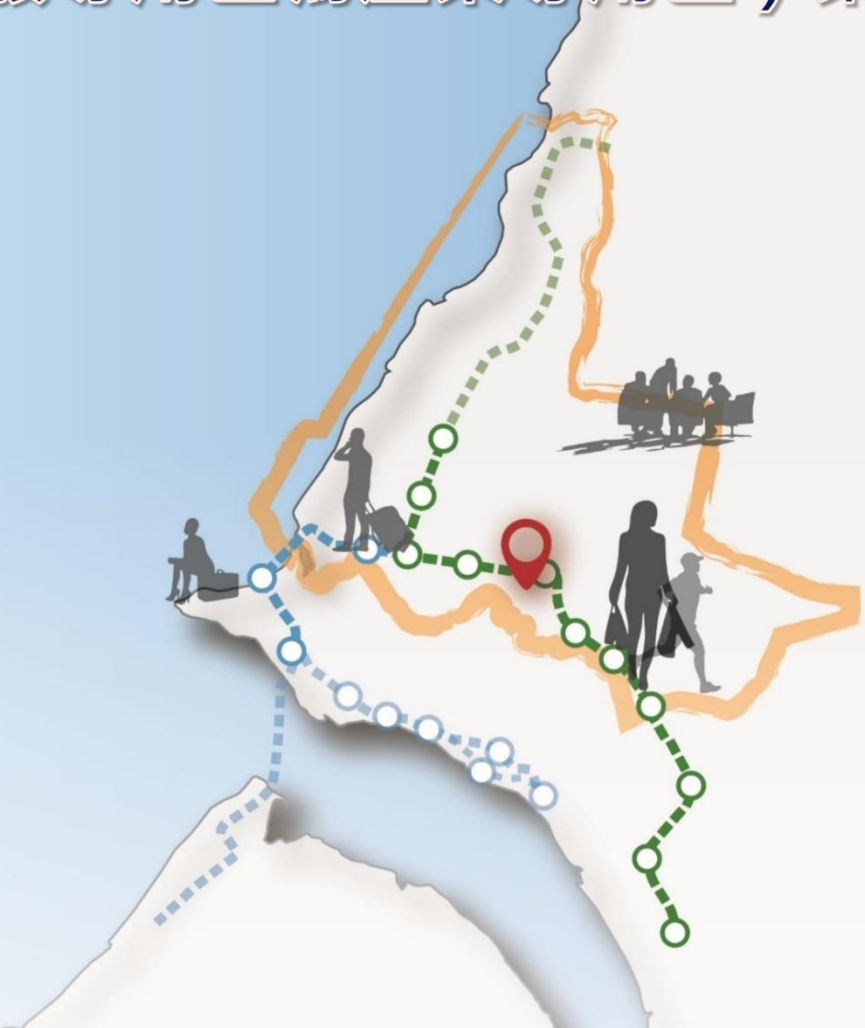
公開展覽書圖與  
人民陳情意見表  
掃描QR Code連結



# 辦理變更淡海新市鎮特定區計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案、變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案

## 簡報大綱

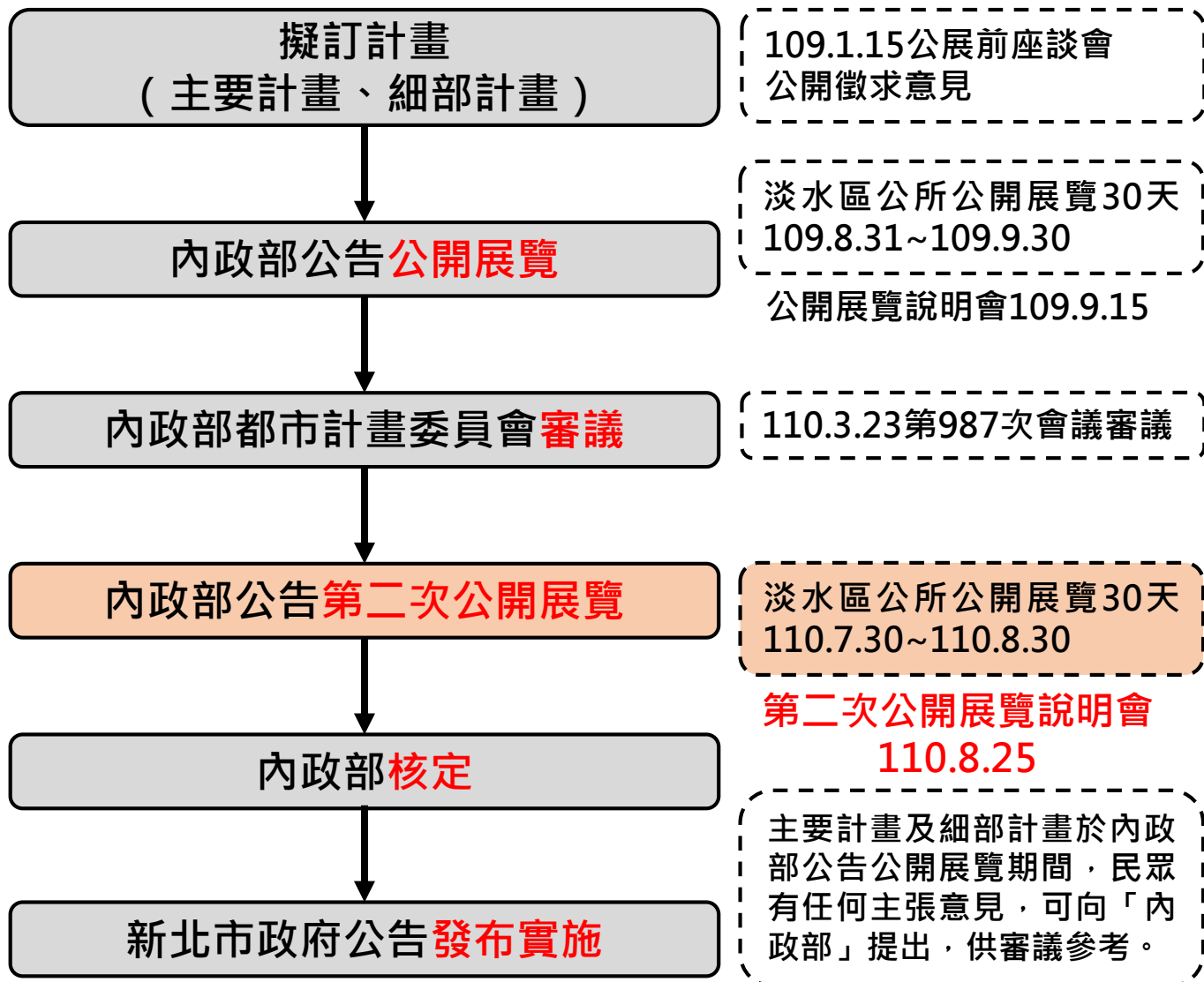
- 1 都市計畫變更程序
- 2 與前次公展主要差異
- 3 都市計畫變更內容
- 4 公展電子檔下載及人民陳情方式說明



# 1都市計畫變更程序

4

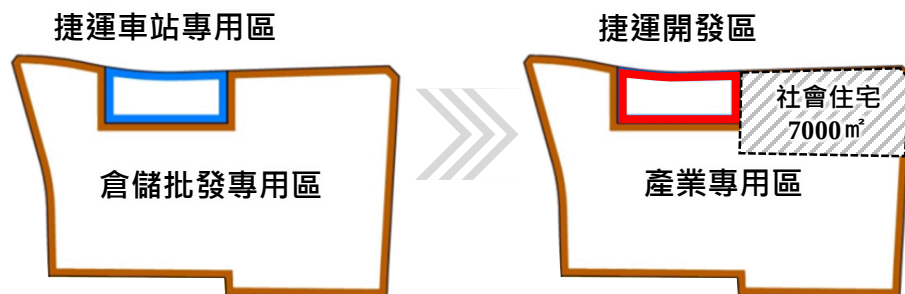
## ■ 依都市計畫法第18~21條規定辦理



## 2與前次公展主要差異

5

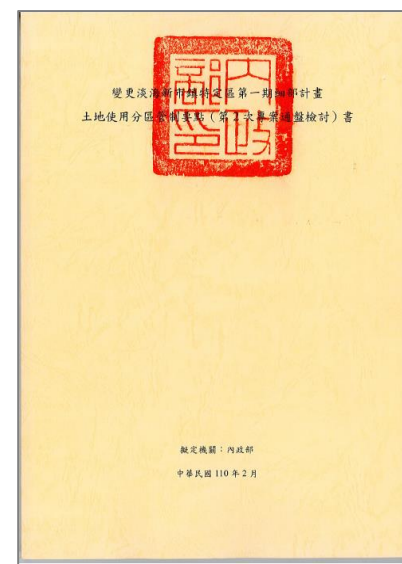
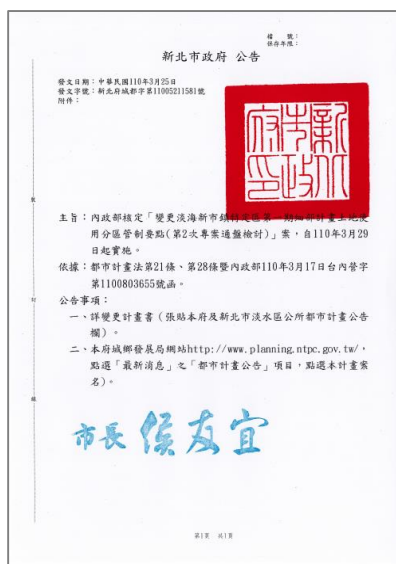
- 計畫緣起因應內政部109年11月3日會議決議之社會住宅興建需求，於本案細部計畫中，新增產業專用區土地容許使用項目。



### 產業專用區新增使用規定：

- ...
- 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：
- (一)容積率得提高至450%，並不受前項之限制。
  - (二)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，不受本要點第五十三點及附表一停車空間規定之規範。

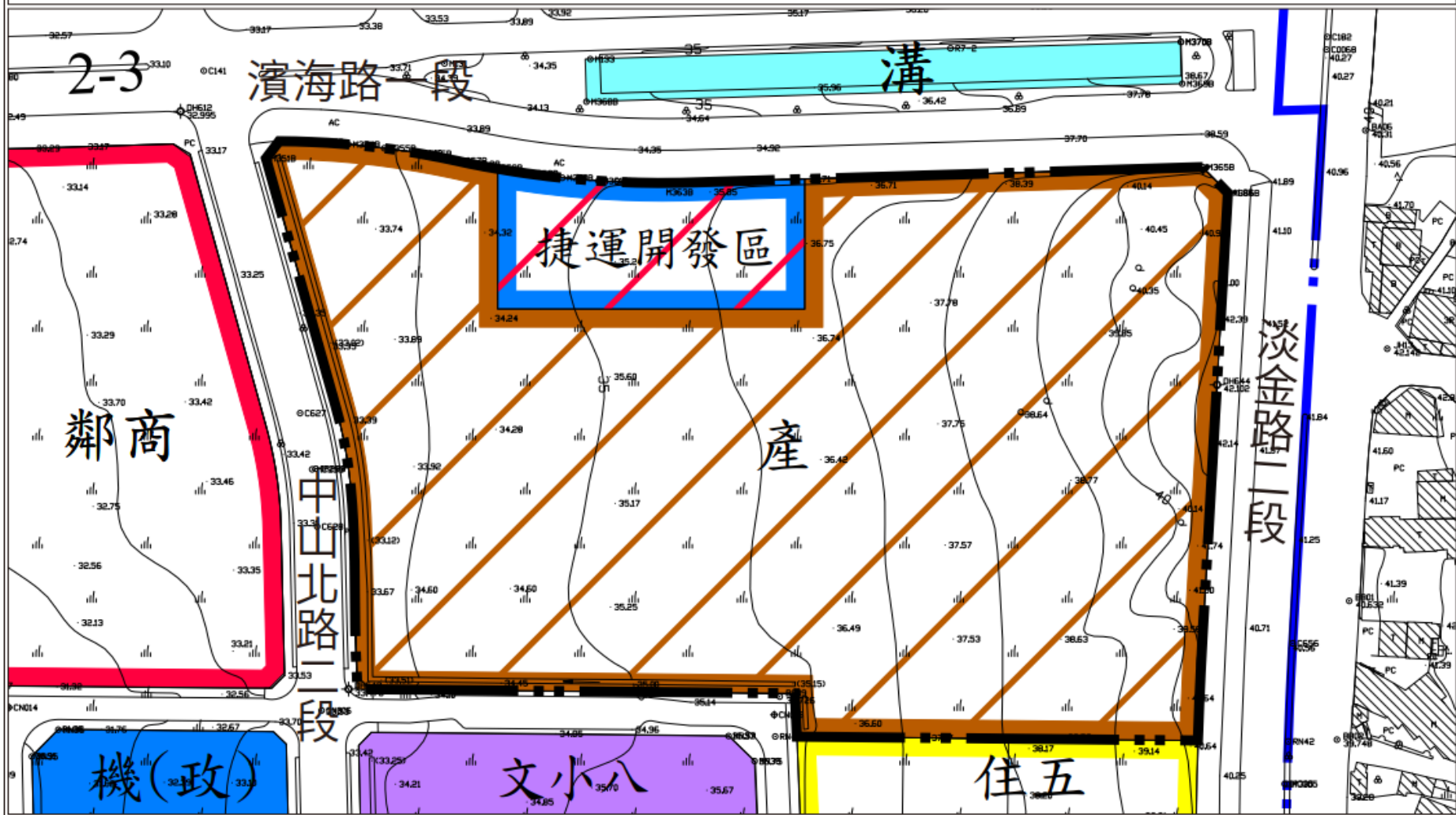
- 依110年3月29日實施之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點(第2次專案通盤檢討)案」，更新本案土地使用分區管制要點。



# 3-1都市計畫變更內容-都市計畫圖

6

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案計畫圖



圖例

- 住五 第五種住宅區
- 鄰商 鄰里商業區
- 機(政) 機關用地(政)

- 文小 文小用地
- 溝 溝渠用地
- 道路 道路用地

- 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫計畫範圍
- 變更範圍

變更圖例

- 產 變更倉儲批發專用區為產業專用區
- 捷 變更捷運車站專用區為捷運開發區



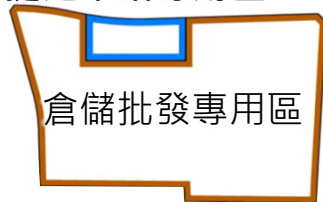
S=1/1000

### 3-2都市計畫變更內容-土地使用分區管制

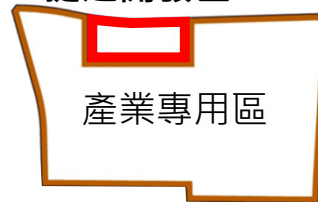
詳細內容詳公展計畫書

7

捷運車站專用區



捷運開發區



兩分區得整體規劃開發，並得為一宗基地  
檢討申請建造執照



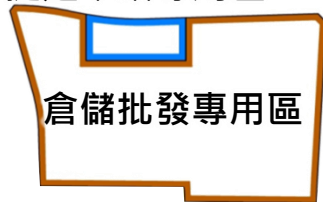
| 項目           |        | 變更前                                                 | 變更後                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|--------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17<br>地<br>號 | 使用分區   | 捷運車站專用區                                             | 捷運開發區                                                                                                                                                                                                             |
|              | 面積     | 3,011m <sup>2</sup>                                 |                                                                                                                                                                                                                   |
|              | 建蔽率    | 50%                                                 | 80%                                                                                                                                                                                                               |
|              | 容積率    | 200%                                                | 340%                                                                                                                                                                                                              |
|              | 使用分區管制 | 1. 得配合捷運車站及服務所等相關設施使用<br>2. 法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於40%。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>得依大捷法開發</li> <li>依中心商業區管制</li> </ul>                                                                                                                                       |
|              | 其他     | --                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>不適用其他容積獎勵規定</li> <li>容積分配：捷運開發區本次變更後增加容積之半數，由捷運建設主管機關支付建造成本後取得，作為負擔自償性捷運設施經費，挹注捷運建設。如因法規限制，致無法完全使用之部分容積，由土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。</li> <li>停車規定：經新市鎮都設小組同意，停車位得減設至70%</li> </ul> |

### 3-2都市計畫變更內容-土地使用分區管制

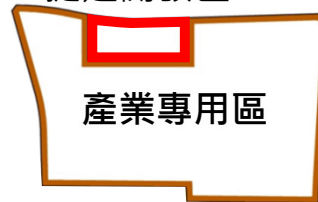
詳細內容詳公展計畫書

8

捷運車站專用區



捷運開發區



兩分區得整體規劃開發，並得為一宗基地檢討申請建造執照



| 項目         |        | 變更前                                           | 變更後                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|--------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17-1<br>地號 | 使用分區   | 倉儲批發專用區                                       | 產業專用區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | 面積     | 33,790m <sup>2</sup>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | 建蔽率    | 60%                                           | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|            | 容積率    | 200%                                          | 一般開發300%、大捷法土開360%                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|            | 使用分區管制 | 1. 得作倉儲業、批發業之使用<br>2. 法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於50% | <ul style="list-style-type: none"> <li>得依大捷法開發</li> <li>依中心商業區管制，住宅使用總樓地板面積10%以內</li> <li>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：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)容積率得提高至450%，並不受前項之限制。</li> <li>(二)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，不受本要點第五十三點及附表一停車空間規定之規範。</li> </ul> </li> </ul> |
|            | 其他     | --                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>其他容獎規定：一般開發未限制，依大捷法開發不適用</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |

## 3-2都市計畫變更內容-土地使用分區管制

9

### ■ 參考中心商業區管制建築物及土地使用組別

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。

- 第一組：低樓層住宅。
- 第二組：中、高樓層住宅。
- 第三組：電業、電信及郵政業。
- 第四組：社區安全設施。

產業專用區住宅使用10%以下

- 第五組：醫療保健設施。
- 第六組：福利設施，限辦事處。

可設置各類診所等醫療設施

- 第七組：一般遊憩設施。
- 第八組：社區教育設施。

包含常見各類型零售項目

- 第九組：文教設施。
- 第十組：公用設施。

1. 飲食業。
2. 食品什貨、菸酒、飲料零售業。
3. 五金及日常用品零售業。
4. 便利商店業。.....

- 第十二組：住宿服務設施。
- 第十三組：宗祠及宗教設施。

- 第十四組：日用品零售或服務業。
- 第十五組：一般零售或服務業。

1. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
9. 藥物、化粧品零售業。
10. 農、畜、水產品零售業。
25. 百貨超市業。.....

- 第十六組：事務所及工商服務業。
- 第十七組：金融、保險機構。

- 第十八組：運輸及倉儲業，其中第2、7、8款限須面臨15公尺以上寬度之計畫道路，第9款倉儲業限須面臨30公尺以上寬度之計畫道路。

- 第十九組：特種零售或服務業。

- 第二十一組：文化運動及休閒服務業。

- 第二十二組：批發業。但第11款不得囤積砂石及鋼筋。

- 第二十三組：維修服務業僅限於第2種中心商業區內設置，且其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。

- 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。

- 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。

# 4公展電子檔下載及人民陳情方式說明

10

## 公展書圖、意見表電子檔下載

內政部營建署首頁左側→政府資訊公開→說明會→本案

<https://www.cpami.gov.tw/>

中華民國 內政部營建署  
CONSTRUCTION AND PLANNING AGENCY MINISTRY OF THE INTERIOR

站內檢索 檢索 進階檢索

關於營建署  
營建署家族  
最新消息  
審議委員會  
政府資訊公開  
主動公開資訊  
說明會  
所屬機關資訊公開  
政府出版品  
消費合作社暨雜誌社  
個人資料保護  
開放資料服務  
國家賠償事件收結情形  
主管公資達20%企業  
內部控制聲明書  
便民服務  
影音中心  
主題報導

營建資訊系統！

- 建築公共安全
- 建築師開業管理
- 統計資料查詢與網路報帳系統(僅供各縣市政府填報單位使用)
- 下水道用戶排水設備承裝商管理資訊系統
- 國土空間及利用審議資訊系統

更多營建資訊系統

常/見/問/答

- 內政部營建署 COVID-19 防疫及應變簡章專區 - QA
- 都市更新的好處？
- 1400年度租金補貼發放

首頁 | 網站導覽 | English | 兒童版 | 常見問答 | RSS訂閱 | RSS聯絡

城鄉發展 四華溪地區計畫

政府資訊公開 GOVERNMENT

說明會

「變更淡水新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」及「變更淡水新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」辦理第2次公開展覽說明會

· 新市鎮建設組 發布日期：2021-07-20

變更計畫案名：

「變更淡水新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」及「變更淡水新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」。

第2次公開展覽期間：

110年7月30日起至110年8月30日止，共30天

公開展覽地點：

新北市政府、新北市淡水區公所公會議

公開展覽說明會資訊：

於110年8月25日(星期三)上午10時30分整假新北市淡水區市民聯合服務中心9樓大禮堂舉辦說明會

說明單位：

新北市政府捷運工程局、內政部營建署

附件：第二次主要計畫書、第二次主要計畫圖、第二次細部計畫書、第二次細部計畫圖、意見表

備註：

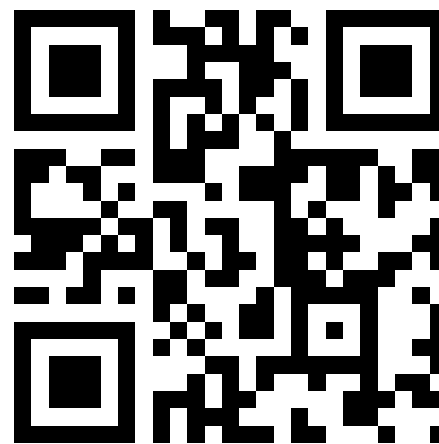
(一)因應防疫需要，本說明會採實體與網路同步進行，請參與者務必佩戴口罩進場，未佩戴口罩或體溫超過37.5℃者，恕無法進場。

(二)如適全國疫情警戒第三級期間，為避免人員移動及減少感染風險，改採以線上通訊方式（相關資訊屆時請洽本局營造管理組查詢）辦理，如有意見陳述，請以書面方式予以陳述意見，避免不必要之移動。

最後更新日期：2021-07-20

返回 重印

掃描QR Code連結  
至本案頁面



# 4公展電子檔下載及人民陳情方式說明

11

## 人民陳情方式

- 公開展覽期間(110/7/30-110/8/30)
- 填寫書面意見表寄至新北市政府城鄉發展局  
地址：(220242)新北市板橋區中山路1段161號11樓  
電話：1999(新北市境內)或02-29603456

填表時請注意：

1. 本意見不必另備文
2. 建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內盡量以簡要文字條列。
3. 「編號」欄請免填
4. 請檢附修正意見圖及有關資料
5. 請到公告處參閱變更範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印(成本費自理)供用。

現場取得書面意見表  
或上網下載取用：



公民或團體對「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區）案」第2次公開展覽意見表

|      |                                                |
|------|------------------------------------------------|
| 編號   |                                                |
| 陳情位置 | 1.土地標示：段（小段）地號<br>2.門牌號：路（街）段（弄）巷號<br>3.陳情人電話： |
| 陳情理由 |                                                |
| 建議事項 |                                                |
| 備註   |                                                |

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**

