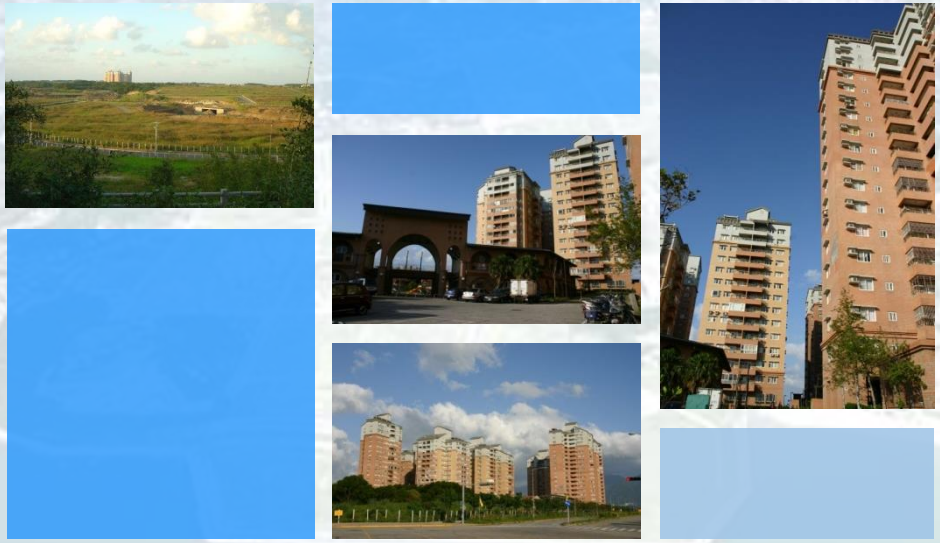
# 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
# 土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）案



## 第二次
## 公開展覽說明會

109年12月15日

# 簡報大綱



壹、計畫範圍及緣起

貳、辦理歷程

參、都市計畫法定程序

肆、意見表達方式

伍、變更內容

# 壹、計畫範圍及緣起

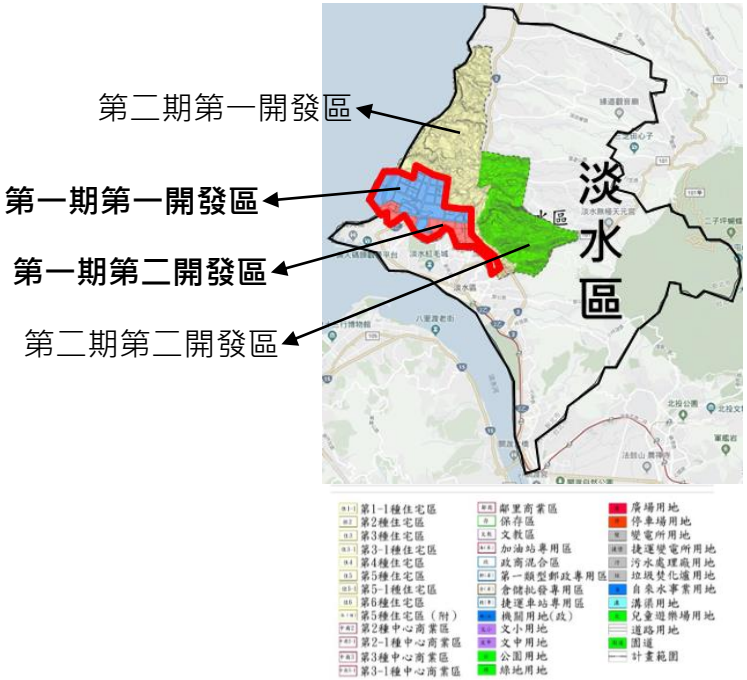


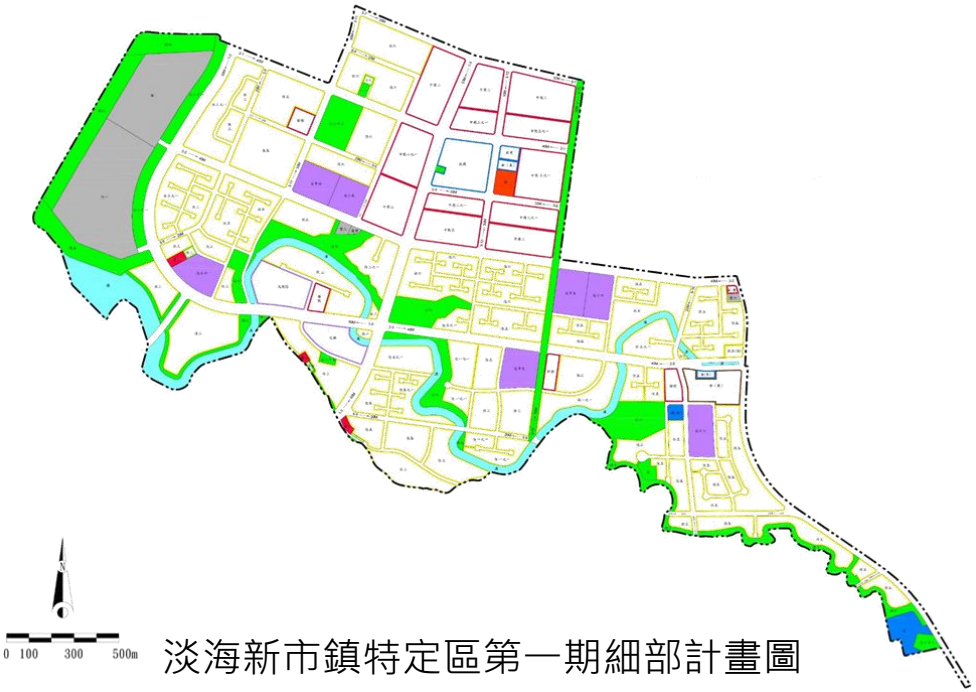
## ■ 淡海新市鎮特定區分期分區計畫

- 現行計畫分為二期四區開發，本次檢討範圍為**第一期發展區第一、二開發區**。

## ■ 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫

- 現行細部計畫為103年2月公告發布實施之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（第一次通盤檢討）」
- 北以3-7號計畫道路（新市六路一段、新市六路二段）北側境界線為界，東以1-1號計畫道路（淡金路一段、淡金路二段）東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西達臺灣海峽。
- 計畫面積446.02公頃




淡海新市鎮特定區第一期細部計畫圖

# 壹、計畫範圍及緣起



## ■ 辦理緣起

因應氣候變遷，新北市政府為增進公共設施用地及建築基地之透水保水能力，於民國105年12月發布實施「新北市透水保水自治條例」，因此淡海新市鎮之建築開發與土地使用為因應**氣候變遷**，宜將「新北市透水保水自治條例」等相關規定納入於管制要點，故本計畫有配合檢討之必要。

## ■ 計畫辦理歷程

- 82.02.04 訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
- 96.10.24 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區要點（專案通盤檢討）
- 103.02.07 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)

# 貳、辦理歷程



## ■ 本案辦理歷程

- 107.08.08 ~107.08.15專家學者座談會
- 107.10.31~107.11.30 公開徵求意見
- 107.11.27 公告徵求意見說明會
- 108.06.03~108.07.03 公開展覽
- 108.06.26 公開展覽說明會
- 108.09.04 內政部專案小組第一次會議
- 108.09.26 內政部專案小組第二次會議
- 109.06.10 內政部專案小組第三次會議
- 109.11.10 內政部都市計畫委員會第980次會議
- 109.11.20~109.12.20 第二次公開展覽
- 109.12.15 **第二次公開展覽說明會**

專家學者座談會

公告徵求意見說明會

公展說明會

# 參、都市計畫法定程序



- 法令依據
  - 都市計畫法第19條
  - 都市計畫法第26條
- 計畫書公開展覽地點
  - 新北市政府
  - 新北市淡水區公所
- 公開展覽30日
  - 109年11月20日～109年12月20日

107年11月27日
公告徵求意見座談會

109年12月15日
第二次公開展覽說明會

**規劃階段**

公告徵求意見30日

基礎資料蒐集與分析

- 都市計畫法新北市施行細則
- 新北市都市計畫法施行自治條例草案
- 新北市透水保水自治條例、技術規則
- 低衝擊開發、防災相關資料、其他

製作變更草案

**審議階段**

第一次公開展覽30日

都市計畫委員會審議

第二次公開展覽30日

都市計畫委員會審議

**發布階段**

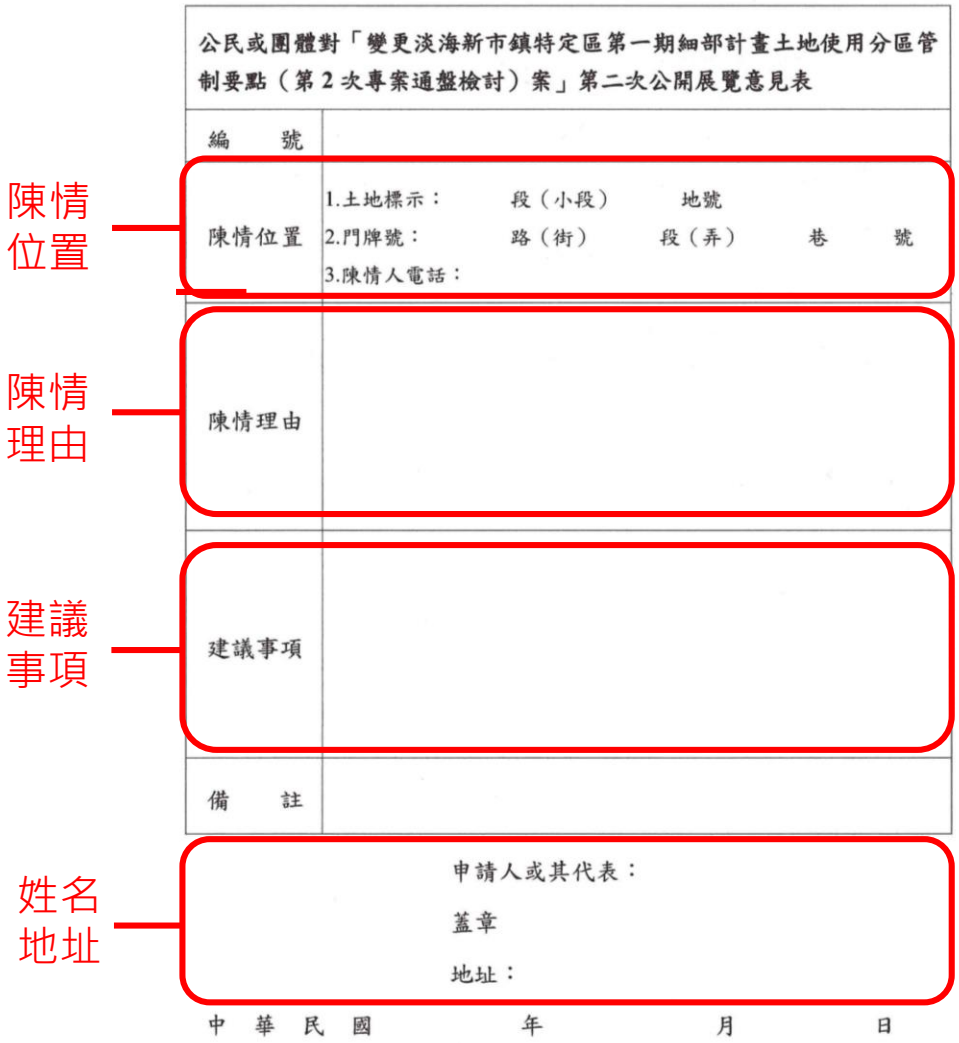
製作發布實施所需書圖

公告發布實施

# 肆、意見表達方式



- 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)
    - 或02-29603456



公民或團體對「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」第二次公開展覽意見表

| | |
|---|---|
| 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

陳情位置

陳情理由

建議事項

姓名地址

# 伍、變更內容



**一、因應現況發展需求及未來趨勢**

1. 因應新興行業之需求修訂
2. 增訂住宅區容許使用

# 伍、變更內容



一、為因應新土地使用、新興行業需求，參考經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」V8.0版小類，增修訂行業別。

| 修正條文 | 現行條文 |
| --- | --- |
| (十四)第十四組：日用品零售或服務業 | 十四、第十四組：日用品零售或服務業 |
| 1.飲食業。 | （一）飲食業。 |
| 2.食品什貨、菸酒、飲料零售業。 | （二）食品什貨、菸酒、飲料零售業。 |
| 3.五金及日常用品零售業。 | （三）五金及日常用品零售業。 |
| 4.便利商店業 | （四）便利商店業 |
| 5.農、畜、水產品零售業。 | （五）農產品零售業。<br>（六）花卉零售業。 |
| 6.藥物、化粧品零售業。 | （七）中藥零售業。<br>（八）西藥零售業。 |
| | （九）美容美髮服務業。 |
| 7.洗衣業。 | （十）洗衣業。 |
| 8.文教、樂器、育樂用品零售業。 | （十一）文教、樂器、育樂用品零售業。 |
| 9.其他服務業。<br>（1）美容美髮服務業。<br>（2）裁縫服務業。<br>（3）瘦身美容業。<br>（4）寵物美容服務業。 | （十二）裁縫服務業。 |
| 10.其他經主管機關同意設置之日用品零售或服務業。 | |

# 伍、變更內容



一、為因應新土地使用、新興行業需求，參考經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」V8.0版小類，增修訂行業別。

| 修正條文 | 現行條文 |
| --- | --- |
| (十六)第十六組：事務所及工商服務業 | 十六、第十六組：事務所及工商服務業 |
| 1.不動產投資業<br>2.建築經理業<br>3.不動產買賣租賃業。<br>(1)不動產買賣業。<br>(2)不動產租賃業。<br>(3)老人住宅業。<br>(4)自助儲物空間業。<br>4.不動產經紀業。<br>5.租賃住宅服務業。 | (一)不動產業。 |

# 伍、變更內容



2. 增訂住宅區容許使用

為避免第1-1種住宅區之鄰幢間隔規定造成建築設計執行困難，**第一組低樓層住宅**增訂**連棟住宅**。另增訂同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者無安全性、私密性問題，**不受間距限制**。

| 修正條文 | 現行條文 |
| --- | --- |
| 四、本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：<br><br>(一)第一組：低樓層住宅<br>1.獨戶住宅。<br>2.雙拼住宅。<br>3.雙疊住宅。<br>4.連棟住宅。 | 第四點<br>本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組<br>一、第一組：低樓層住宅<br>(一)獨戶住宅。<br>(二)雙拼住宅。<br>(三)雙疊住宅。 |

# 簡報結束　敬請指教