

|    |  |      |       |
|----|--|------|-------|
| 案由 | 變更淡水(竹圍地區)都市計畫(土地使用分區管制要點第三點)案   | 辦理機關 | 新北市政府 |
| 類別 | 審議案  | 案號   | 第十一案  |
| 說明 | <p><b>壹、擬定機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、法令依據：</b>都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款</p> <p><b>參、計畫緣起：</b></p> <p>現行新北市都市計畫共通性土地使用管制要點提及(略以):「...依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者,其住宅區容積率不得大於 200%,商業區容積率不得大於 320%...」,有關前開容積折減條文但書訂定之緣由,經查係民國 86 年改制前的臺北縣政府為全面實施容積管制引導都市均衡發展,當時針對三重等 17 處都市計畫區訂定共通性土地使用管制要點,其中該容積折減規定係於臺北縣都市計畫委員會審議程序中,考量未實施容積率前,面臨道路寬度 4 公尺地區原可興建 4 樓,住宅區容積率為 240%,商業區為 320%,惟容積率實施後反而更高,似有不妥,故針對面臨未達 8 公尺計畫道路容積率予以折減,並鼓勵建築基地出入道路狹小地區採整體開發,藉由容積獎勵提高容積方式辦理。</p> <p>經盤點有關新北市現行針對容積率有折減規定之都市計畫區共計 11 處,主要集中於溪南溪北核心發展地區,包括板橋、板橋車站特定專用區、新莊、三重、中和、永和、新店、樹林、樹林(含山佳)、淡水(竹圍地區)、汐止等 11 個都市計畫區,其中住宅區有容積率折減規定計有 9 處、商業區有容積率折減規定計有 9 處。</p> <p>承上,有關改制前臺北縣政府於 86 年全面實施容積管制,並訂定面臨狹小道路容積折減規定,前開規定迄今已接近 30 年,然許多大街廓內建築物係於容積率管制前興建,現均已面臨改建之必要,考量 103 年 5 月 1 日公告實施「都市計畫法新北市施行細則」,其土管獎勵上限已調整為 20%,且原都市計畫訂定之獎勵項目,包括停車獎勵、住宅區開放空間及捐贈公保地等獎勵現行均已刪除,爰有關鼓勵透過整體開發並藉由容積獎勵提高容積,就目前執行上似有難處。再者,當時針對臨接未達 8 公尺計畫道路住宅區之容積率齊頭式折減為 200%,亦造成現行更新推動不易。</p> <p>因此,為加速推動及協助大街廓住宅區內都更改建之可行,並鼓勵土地所有權人積極整合,爰本案在不違反 86 年共通性土管訂定該但書原意下,並兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面</p> |      |       |

向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，以擴大都更三箭實質效益。

#### 肆、計畫範圍

本計畫範圍係依「淡水(竹圍地區)細部計畫」範圍，位於淡水都市計畫南面，東至捷運以東約 800 公尺，南至新北市界，西至捷運淡水線，北至淡水都市計畫界(詳圖 1)。另有關計畫範圍內依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之變更案、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案悉依其細部計畫內之土地使用管制要點管制，其餘地區依本要點規定辦理。

#### 伍、變更內容及理由：

##### 一、變更考量

本次檢討考量在兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向，建議後續容積折減得有條件提高住宅區容積率，修正方向說明如下：

##### (一)臨路及規模條件

考量目前新北市住宅區指定建築線需達 6 公尺前提下，爰鄰接路未達 8 公尺道路下配合新增一個級距，即基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且採都市更新開發者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高。

##### (二)基準容積調整幅度

符合上述條件者，其住宅區容積率得從 200%酌予調整提高為 240%，前開容積提升仍不違反 86 年容積折減訂定之原意，即實施容積率管制後容積不大於管制前容積。

##### (三)防災及交通容受力

透過指定採都市更新開發方式，未來基地需須符合「新北市都市更新單元劃定基準」第六點臨路指定退縮及開發規模之規定，除讓基地開發需達一定合理規模，也讓臨路條件得以透過基地退縮達 8 公尺以上，兼顧地區防災需求及交通容受力。

##### (四)環境品質之提昇

後續透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空

|                |  |
|----------------|--|
|                | <p>間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以供營造友善人行空間系統。</p> <p>二、變更內容：本計畫變更內容主要為修訂土地使用管制要點第三點有條件放寬臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，且依都市更新條例實施都市更新事業者，其住宅區容積率得從 200% 酌予提高，住宅區(三)、(四)容積率得調整為為 240%，住宅區(二)容積率得調整為 225%(詳表 1)。</p> <p><b>陸、 辦理經過：</b></p> <p>本案於 112 年 6 月 17 日邀集新北市都市計畫委員、新北市都市更新委員、新北市建築師公會、社團法人新北市都市更新學會、新北市不動產開發商業同業公會及市府相關單位，召開專家學者研商諮詢會議，與會代表原則均支持進行有條件之檢討，並於 112 年 7 月 21 日提新北市都市計畫委員會第 154 次會議報告在案。</p> <p>嗣後自 112 年 10 月 3 日起辦理都市計畫公開展覽 30 日(112 年 10 月 3、4、5 日公開刊登於聯合報)，並於 112 年 10 月 27 日假新北市淡水區公所 702 會議室舉辦公開展覽說明會，公開展覽期間迄今無收到公民或團體陳情意見。</p> <p><b>柒、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。</b></p> |
| <p>決<br/>議</p> | <p>一、依公開展覽條文通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>  |

擬定淡水(竹圍地區)都市  
計畫(原部分工業區及人  
行步道變更為自來水事業  
用地及商業區)細部計畫  
擬定淡水(竹圍地區)都  
市計畫(海天段 443 地號  
等 14 筆土地)細部計畫案

圖例

- 住(一) 住宅區(一)
- 住(一)附(三) 住宅區(一)(附三)
- 住(二) 住宅區(二)
- 住(三) 住宅區(三)
- 住(四) 住宅區(四)
- 住(四之一) 住宅區(四之一)
- 商(一) 商業區(一)
- 商(二) 商業區(二)
- 工乙 乙種工業區
- 工乙(附) 乙種工業區(附)
- 文教 文教區
- 醫 醫院專用區
- 農 農業區
- 保 保護區
- 機 機關用地
- 文小 文小用地
- 文小(附) 文小用地(附)
- 文中 文中用地
- 公 公園用地
- 公兒 公園兼兒童遊樂場用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 綠 綠地用地
- 體 體育場用地
- 停 停車場用地
- 零 零售市場用地
- 變 變電所用地
- 捷 捷運系統用地
- 自 自來水事業用地
- 廣 廣場用地
- 廣(兼供道路用地使用) 廣場(兼供道路用地使用)用地
- 人行 人行步道用地
- 道 道路用地
- 細部計畫範圍線

擬定淡水(竹圍地區)都  
市計畫(水仙段 741 地號  
等 7 筆土地)細部計畫案  
擬定淡水(竹圍地區)都  
市計畫(馬偕段 152 地號  
等 10 筆土地)細部計畫案  
擬定淡水(竹圍地區)都  
市計畫(竹圍段八九四地  
號)乙種工業區細部計畫案



註：建築基地屬依相關審議規範採捐地(代金)開發方式之變更案、開發許可個案之變更案，及配合捷運建設變更案之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理，不適用本要點。

圖 1 淡水(竹圍地區)都市計畫範圍示意圖

表 1 變更淡水（竹圍地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第三點）案變更內容明細表

| 原條文  | 公開展覽條文    | 變更理由      | 市都委會決議 |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|--|-----------|-----------|--------|-----|--------|-----|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|-----|--------|-----------|------|--------|-----------|------|-------|-----------|------|-------|-----|------|--|--------|-----|-----|-----|--------|-----|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|-----|--------|-----------|------|--------|-----------|------|-------|-----------|------|-------|-----|------|---|-------------------|
| <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="151 739 588 1249"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>住宅區(一)</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>商業區(一)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>商業區(二)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>醫院專用區</td> <td>50%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】</p> | 土地使用分區    | 建蔽率       | 容積率    | 住宅區 | 住宅區(一) | 40% | 120% | 住宅區(二) | 依施行細則規定辦理 | 225% | 住宅區(三) | 依施行細則規定辦理 | 360% | 住宅區(四) | 依施行細則規定辦理 | 240% | 商業區 | 商業區(一) | 依施行細則規定辦理 | 360% | 商業區(二) | 依施行細則規定辦理 | 400% | 乙種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | 醫院專用區 | 50% | 360% | <p>三、各土地使用分區建蔽率及容積率規定除依施行細則第 17 條、第 36 條、第 39 條規定辦理外，其餘分區建蔽率及容積率不得大於下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="617 739 1054 1249"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">住宅區</td> <td>住宅區(一)</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(二)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>225%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(三)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>住宅區(四)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區</td> <td>商業區(一)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>商業區(二)</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>400%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>依施行細則規定辦理</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>醫院專用區</td> <td>50%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table> <p>依指定現有巷道建築者及面臨計畫道路寬度未達 8 公尺者，其住宅區容積率不得大於 200%，商業區容積率不得大於 320%；但依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 8 公尺以上者，得不受此限。【詳見附圖一】</p> <p><u>前項住宅區依都市更新條例法令實施都市</u></p> | 土地使用分區 | 建蔽率 | 容積率 | 住宅區 | 住宅區(一) | 40% | 120% | 住宅區(二) | 依施行細則規定辦理 | 225% | 住宅區(三) | 依施行細則規定辦理 | 360% | 住宅區(四) | 依施行細則規定辦理 | 240% | 商業區 | 商業區(一) | 依施行細則規定辦理 | 360% | 商業區(二) | 依施行細則規定辦理 | 400% | 乙種工業區 | 依施行細則規定辦理 | 210% | 醫院專用區 | 50% | 360% | <p>1. 為加速推動及協助大街廓住宅區內都市更新改建可行，並鼓勵土地所有權人積極整合，爰在不違反 86 年改制前臺北縣政府共通性土管要點容積折減但書訂定原意下，有條件得以酌予提高住宅區容積率。</p> <p>2. 考量目前新北市依現有巷道指定建築，其基地需退讓達 6 公尺指定邊界線為建築線，爰新增基地倘採都市更新開發者，且基地面臨 6 公尺以上未達 8 公尺之計畫道路或現有巷道，其住宅區容積率得從</p> | <p>依公開展覽條文通過。</p> |
| 土地使用分區   | 建蔽率       | 容積率       |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 住宅區  | 住宅區(一)    | 40%       | 120%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(二)    | 依施行細則規定辦理 | 225%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(三)    | 依施行細則規定辦理 | 360%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(四)    | 依施行細則規定辦理 | 240%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 商業區  | 商業區(一)    | 依施行細則規定辦理 | 360%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 商業區(二)    | 依施行細則規定辦理 | 400%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 乙種工業區  | 依施行細則規定辦理 | 210%      |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 醫院專用區  | 50%       | 360%      |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 土地使用分區   | 建蔽率       | 容積率       |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 住宅區  | 住宅區(一)    | 40%       | 120%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(二)    | 依施行細則規定辦理 | 225%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(三)    | 依施行細則規定辦理 | 360%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 住宅區(四)    | 依施行細則規定辦理 | 240%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 商業區  | 商業區(一)    | 依施行細則規定辦理 | 360%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
|  | 商業區(二)    | 依施行細則規定辦理 | 400%   |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 乙種工業區  | 依施行細則規定辦理 | 210%      |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |
| 醫院專用區  | 50%       | 360%      |        |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |  |        |     |     |     |        |     |      |        |           |      |        |           |      |        |           |      |     |        |           |      |        |           |      |       |           |      |       |     |      |   |                   |

| 原條文 | 公開展覽條文   | 變更理由   | 市都委會決議 |
|-----|--|--|--------|
|     | <p><u>更新事業且臨路條件符合下列規定者，其住宅區(三)、(四)容積率得調整為 240%，住宅區(二)容積率得調整為 225%：</u></p> <p><u>(一)面臨計畫道路為 6 公尺以上未達 8 公尺者。</u></p> <p><u>(二)面臨指定現有巷道 6 公尺以上未達 8 公尺者，該現有巷道可連通 8 公尺以上已開闢計畫道路，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達 6 公尺以上。</u></p> | <p>200%酌予調整為 240%。</p> <p>3. 透過指定採都市更新開發方式辦理，除讓基地開發需達一定合理規模，同時也透過都市更新審議機制指定留設相關退縮及開放空間，使街廓內部逐步更新改建同時，進而串連相關退縮及開放空間，以兼顧地區防災、交通容受力及推動都更可行性等面向。</p> |        |

註：本計畫未指明變更部分，均應以原有都市計畫為準。