

公開展覽

變更淡水（竹圍地區）細部計畫（「市五」
市場用地）（土地使用分區管制要點）書



變更機關：新北市政府

中華民國 111 年 3 月

變更淡水（竹圍地區）細部計畫（「市五」
市場用地）（土地使用分區管制要點）書

變更機關：新北市政府

中華民國 111 年 3 月

新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都市計畫名稱	變更淡水（竹圍地區）細部計畫（「市五」市場用地） （土地使用分區管制要點）案
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款
變更都市計畫 機關	新北市政府
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	新北市政府市場處
本計畫公開展 覽之起訖日期	公開展覽
	公開說明會
人民團體對本 計畫之反映意 見	
本計畫提交各 級都市計畫委 員會審核結果	市級

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、計畫位置與範圍.....	3
肆、現行計畫概要.....	5
伍、發展現況分析.....	18
陸、發展課題與對策.....	28
柒、整體規劃構想.....	36
捌、變更理由及內容.....	40
玖、變更後計畫內容.....	45
附件一、准予辦理個案變更都市計畫認定函影本.....	附-1
附件二、國產署及淡水區公所同意辦理都市計畫變更函.....	附-2
附件三、土地登記簿謄本.....	附-4
附件四、地籍圖謄本.....	附-13

圖目錄

圖 1 計畫位置圖	3
圖 2 計畫範圍地籍示意圖	4
圖 3 計畫範圍地形與地質示意圖	18
圖 4 計畫範圍水文位置示意圖	19
圖 5 計畫範圍樹梅坑溪現況圖	20
圖 6 計畫範圍土地使用現況示意圖	21
圖 7 計畫範圍土地權屬示意圖	22
圖 8 計畫範圍整體路網示意圖	24
圖 9 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖	27
圖 10 樹梅坑溪用地範圍線圖	32
圖 11 基地發展定位圖	36
圖 12 市場用地（五）更新後樓層使用構想圖	38

表目錄

表 1 計畫範圍面積表	4
表 2 淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制歷次變更一覽表	5
表 3 計畫範圍土地權屬表	22
表 4 道路系統彙整明細表	25
表 5 民國 109 年公有零售市場攤位數及使用面積分析表	29
表 6 變更前、後建蔽率、前院及側院留設深度之比較表	31
表 7 預估竹圍市場周邊可支持餐飲業家數	33
表 8 「變更淡水（竹圍地區）細部計畫市場用地（市五）土地使用分區管制要點」案變更內容明細表	41

壹、計畫緣起

捷運淡水線通車後，竹圍、紅樹林二站周圍住宅供給增加，引進大量臺北都會區通勤人口，近年該區域人口持續成長，同時地方民意多次反映市場用地開發必要性，為滿足週邊居民之購物需求，且考量政府財政負擔，新北市政府依國有財產法第 47 條第 2 項規定，與財政部國有財產署合作開發「淡水竹圍市場用地(市五)」，並以民間參與方式辦理後續招商暨開發作業，希冀引入民間資金與創新能力，有效提升公有土地之使用效益，提供市民優質購物場所。

惟都市計畫公共設施用地多目標使用辦法於民國 109 年 12 月 23 日修正，新增「零售市場用地附屬設施作商業使用，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」限制；又案址涉及經濟部 110 年 1 月 8 日經授水字第 11020200370 號公告修正樹梅坑溪排水用地範圍調整，分割基地內河道致可開發面積減損，前揭因素均導致開發量體減少，民間投資意願降低。

綜上緣由，本次依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，予以突破前揭限制，爭取放寬建蔽率與容積率之管制，擴大市場服務效能，以提升民間資源投入開發之可行性。

貳、法令依據

- 一、依都市計畫法第 27 條規定(略以)：「都市計畫經發佈實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。...」
- 二、本案依新北市政府 110 年 8 月 19 日新北府城都字第 1101560938 號函認屬符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，准予辦理個案變更都市計畫。(詳見附件一)

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫位屬於新北市淡水區，基地區內部分土地為樹梅坑溪排水用地範圍，東臨淡水區民生市民活動中心、西臨私人住宅、北臨淡水馬偕紀念醫院、南臨 15 公尺寬之民生路。

基地可透過民生路與淡金公路連接，北往淡水，南通關渡，距離捷運竹圍站僅 250 公尺，交通十分便捷。

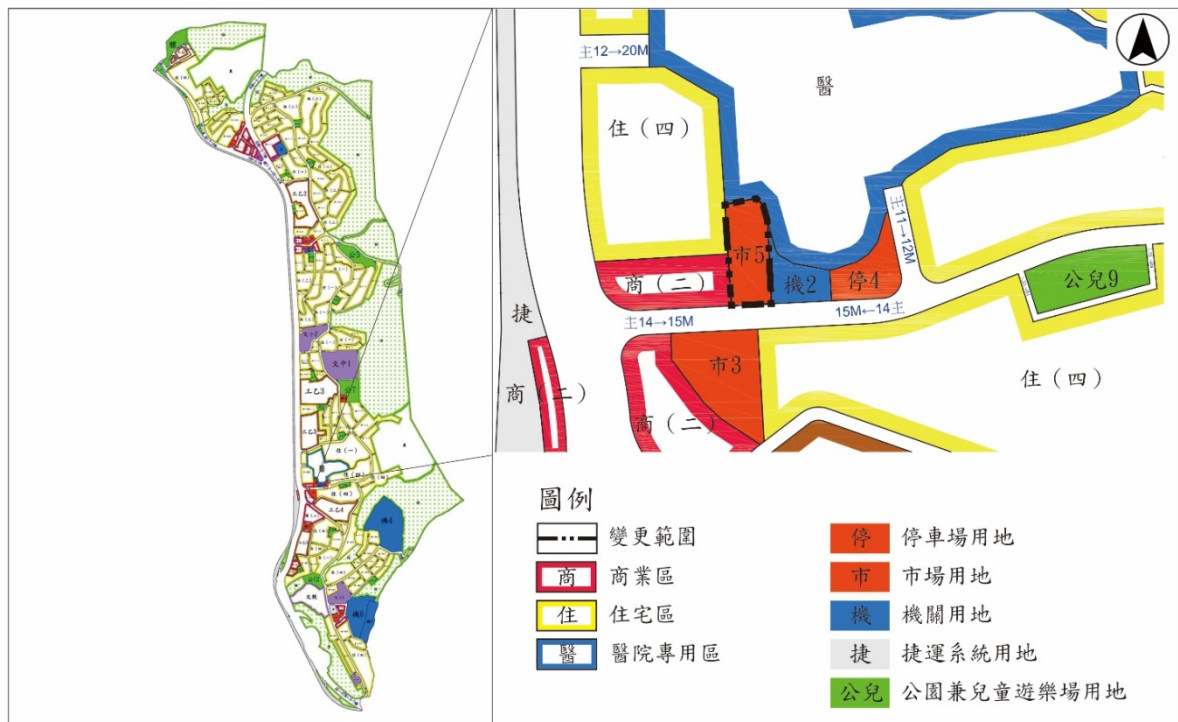


圖 1 計畫位置圖

二、計畫範圍

本案計畫範圍為本市淡水區竹圍段 82-2 地號等 5 筆及飛歌段 736-22 地號等 4 筆共計 9 筆土地，面積 1,564.47 平方公尺(詳見表 1)。其土地所有權人為中華民國及新北市，並分別由財政部國有財產署、新北市淡水區公所及新北市政府市場處管有。土地所有權人清冊及謄本詳見附件三。

表 1 計畫範圍面積表

序號	段號	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	管理機關
1	竹圍段	82-2	175.83	中華民國	財政部國有財產署
2		82-13	58.45	中華民國	財政部國有財產署
3		82-14	3.48	中華民國	財政部國有財產署
4		83	286.99	新北市	新北市政府市場處
5		84	255.69	新北市	新北市政府市場處
6	飛歌段	736-22	81.67	中華民國	財政部國有財產署
7		736-23	28.60	中華民國	新北市淡水區公所
8		737	473.30	中華民國	財政部國有財產署
9		738	200.46	新北市	新北市政府市場處
合計			1,564.47		

註：表內面積僅供參考，應以依據核定計畫圖實地分割測量面積為準。

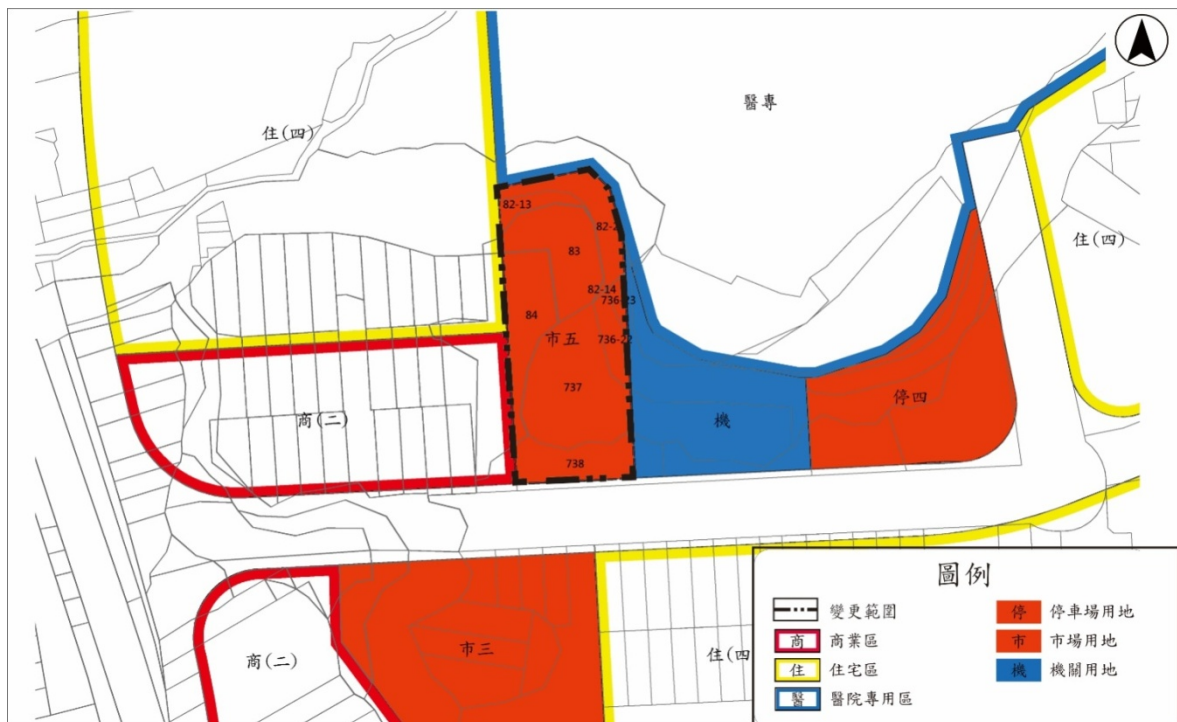


圖 2 計畫範圍地籍示意圖

肆、現行計畫概要

一、發布實施經過

淡水（竹圍地區）都市計畫係於 71 年 2 月 2 日發布實施主要計畫迄今，細部計畫於 73 年 6 月 15 日發布實施。主要計畫 79 年、91 年及 108 年共辦理三次通盤檢討，細部計畫於 108 年辦理過一次通盤檢討。

本次為變更土地使用分區管制要點，故整理 108 年 10 月 30 日發布實施「變更淡水（竹圍地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案歷次變更經過，詳見表 2。

表 2 淡水(竹圍地區)都市計畫土地使用分區管制歷次變更一覽表

編號	計畫案名	發布實施日期文號
1	「變更淡水（竹圍地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案	108.10.25 新北府城都字第 10819326083 號自 108.10.30 起發布實施
2	「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	108.12.04 新北府城審字第 10822344101 號自 108.12.09 起發布實施
3	「擬定新北市捷運及鐵路場站周邊地區（第二階段）細部計畫土地使用管制要點（配合大眾運輸導向發展策略）」案	109.01.17 新北府城規字第 10900695541 號自 109.01.31 起發布實施
4	變更淡水（竹圍地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）案	109.11.16 新北府城都字第 10921674761 號自 109.11.20 起發布實施
5	「變更淡水（竹圍地區）細部計畫（配合新北市推動都市計畫內防災建築再生自治條例）（部分第四種住宅區為第四種住宅區（特 1））（海鷗段 717 地號等 1 筆土地）」案	109.12.08 新北府城都字第 10923164431 號自 109.12.10 起發布實施
6	「變更淡水（竹圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合天際線高度管制）」案	110.06.28 新北府城都字第 11011557781 號自 110.07.01 起發布實施

二、現行土地使用分區管制內容

本計畫現行土地使用分區管制要點為 110 年 7 月 1 日發布實施之「變更淡水（竹圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合天際線高度管制）」案，其要點規定如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法新北市施行細則（以下簡稱施行細則）第 40 條之規定訂定之。			
二、本計畫區內土地及建築物應依都市計畫法、施行細則及本要點規定辦理，前開未規定者，適用其他有關法令規定。 但建築基地屬整體開發地區及配合捷運建設變更之計畫範圍內，其土地及建築物之使用，悉依該細部計畫之規定辦理。 前項整體開發地區係指，以區段徵收、市地重劃、開發許可或依相關審議規範採捐地（代金）開發方式之細部計畫範圍。			
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，其餘不得大於下表規定：			
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）		360%
	住宅區（四）		240%
商業區	商業區（一）	依施行細則規定辦理	360%
	商業區（二）		400%
乙種工業區		依施行細則規定辦理	210%
醫院專用區		50%	360%
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】。			
四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：			
公共設施用地		建蔽率	容積率
學校用地	文小	依施行細則規定辦理	150%
	文中		150%
自來水事業用地		40%	120%
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%
五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：			

(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築	
文教區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 退縮部分得計入法定空地。	
醫院專用區		
機關用地		
文小用地		
文中用地		
自來水事業用地		

(二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖二】。

(三) 醫院專用區 (馬偕醫院) 留設 4 公尺通行步道供公眾使用【詳附圖五】。

(四) 鄰接臺 2 線 (聯 7-3、聯 7-2 號道路)、臺 2 乙線 (聯 1-2、聯 1-1 號道路) 之建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 6 公尺建築，應自相鄰道路境界線起留設 2 公尺以上植栽綠帶、4 公尺以上連續性之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地【詳附圖三、附圖四】。

(五) 依都市計畫法新北市施行細則第 18 條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後院 (前院退縮五公尺 (含) 以上、側及後院退縮三公尺 (含) 以上)；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。

(六) 變電所用地鄰接計畫道路 (12 公尺寬部分)，應自建築線退縮 8.6 公尺，其餘自基地境界線退縮 3.52 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。

六、汽機車停車位設置應依施行細則第 42 條及下列規定辦理：

(一) 建築物設置機車停車位應依以下規定設置：

1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條之第二類用途建築物，各分戶總樓地板面積小於 66 平方公尺者，每 100 平方公尺一機車停車位，各分戶總樓地板面積超過 66 平方公尺者，應設置一戶一機車停車位。
2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工編第 59 條所述第一類者，每 100 平方公尺一機車停車位。
3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。

(二) 為引導大眾運輸導向發展，距離捷運車站或火車站 300 公尺內之建築基地至少應依法定機車停車位數 15% 計算設置自行車

停車位，其經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。捷運車站或火車站出入口毗鄰地區，其小汽車及機車停車位之設置標準，經都設會同意者，得依前項規定停車位數量之 70% 為下限酌予折減留設。

七、停車場用地除停 5 用地得作多目標供警察、消防使用外，其餘停車場用地不得作多目標使用。

八、本計畫區適用「都市計畫容積移轉實施辦法」，申請送出基地除臺 2 線（聯 7-3 號道路）、公園、兒童遊樂場、綠地、體育場及廣場等六項開放性公共設施用地外，應取得該送出基地地號全部私有土地所有權人辦理容積移轉之同意，但已開闢者不在此限。

九、除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之 15%。
若提供開放空間獎勵容積超過基準容積之 10%，應提撥法定工程造價 1% 用於公共藝術設置，亦可將該經費提撥至新北市政府文化局公共藝術專戶，統籌辦理。

十、本計畫區得依施行細則第 48 條申請綠建築獎勵。
依施行細則第 46 條或第 48 條規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估者，應與新北市政府簽訂協議書。

十一、建築基地依施行細則第 39 條之 2 申請基準容積率加給或依施行細則第 48 條申請公益性設施容積獎勵，其捐建之公益性設施經本府檢討無設置必要性，得折繳代金，代金計算方式如下：

折繳代金金額 = 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 + 興建成本 + 管理維護經費

(一) 公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值 = [(捐建容積樓地板面積 / 新建建物總容積樓地板面積) * 建築基地面積] * 申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價 * 1.4。

(二) 興建成本 = 捐建建物容積樓地板面積 * 營建費用單價。

(三) 營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表中營建單價基準核算方式為準。

(四) 管理維護經費則依「新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點」辦理。

(五) 捐建之公益設施代金應包含依法規定留設之汽機車及自行車停車位價金。

十二、本計畫區適用新北市工業區立體化方案，並得以繳納回饋金方式取得容積獎勵額度。

十三、本計畫區內除依施行細則第 45 條規定辦理外，下列地區應先經都設會審議通過：

(一) 保護區建築面積 200 平方公尺以上之開發申請案。

(二) 住宅區 (一) (附三) 建築面積 1,000 平方公尺以上之開發申請案。

(三) 變電所用地。

十四、基地綠化除依施行細則第 43 條規定辦理，種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於 1.5 公尺，灌木應大於 0.6 公尺，地被植物應大於 0.3 公尺；面積 36 平方公尺以上每滿 36 平方公尺應再種植喬木 1 棵，其樹冠底離地淨高應達 2.5 公尺以上、樹穴直徑不得小於 1.5 公尺、穴深不得小於 1.5 公尺；但經都設會審議通過者，得依其決議辦理。

十五、各土地使用分區及公共設施用地之法定開挖率應依施行細則第 37 條及第 50 條規定辦理。公共設施用地之法定開挖率提經都設會審議通過者，依其決議辦理。

十六、位於法定山坡地之建築基地，其為配合整體環境品質之塑造，經專業技師簽證安全無虞並符合下列規定，經都設會會同新北市加強山坡地雜項執照審查小組委員聯席審查通過，得不受建築技術規則建築設計施工編第二六八條之高度限制：

(一) 各街廓放寬後建築物 (含屋頂突出物) 允建最高海拔高度如附表一及附圖六～附圖九所示，倘都市計畫個案變更土地使用分區管制要點另有規定者，從其規定，惟變更後海拔高度仍以不高於同街廓建築物 (含屋頂突出物) 允建最高海拔高度為準或不高於毗鄰街廓建築物 (含屋頂突出物) 允建最高海拔高度。

(二) 至少應提供建築基地面積 10% 之法定空地開放供公眾使用，且不得小於 500 平方公尺，其留設規定如下：

1. 與周邊公共設施區位配合留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間。
2. 留設於前面基地線之進深不得小於 5 公尺，以中正東路為前面基地線者，其進深不得小於 10 公尺。
3. 其餘非屬公眾使用之法定空地，需與公眾使用之開放空間適當串連且維持視覺通透性。

(三) 為維護放寬後視覺景觀通透性，建築物之量體座落面向應以垂直河岸為原則，且應維持適當鄰棟、鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀權利。

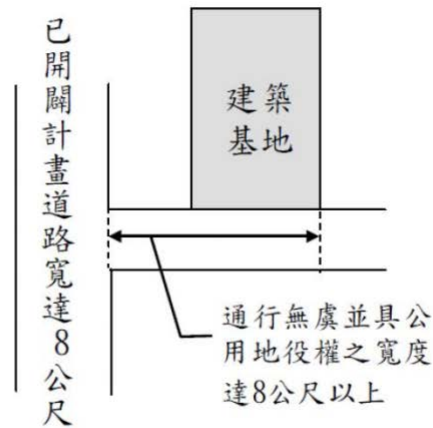
(四) 高度放寬後容積總量除不得超過高度未放寬前可容納之容積總量 (申請者應提出高度未放寬時之建築計畫模擬，並經相關審議委員會確認)，且不得適用增設開放空間及設計建蔽率降低之容積獎勵。

符合前項規定者，其建築高度可酌予放寬，惟其樓層應在三十層以下且建築物高度在 100 公尺以下；另 99 年 7 月 1 日前依當時土地使用分區管制要點規定申請無償捐贈公共設施用地得增加樓地板面積

在案者，在原建照核准容積總量上限不變且不得破壞後方山景原則下，始得依本點規定申請高度放寬。

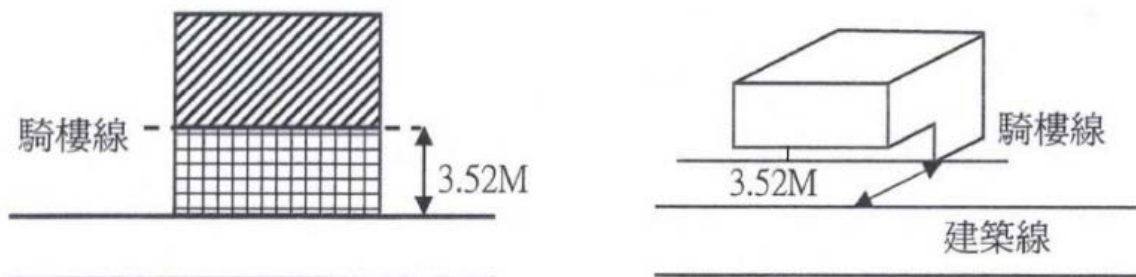
十七、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會討論解釋決議後據以執行。

【附圖一】



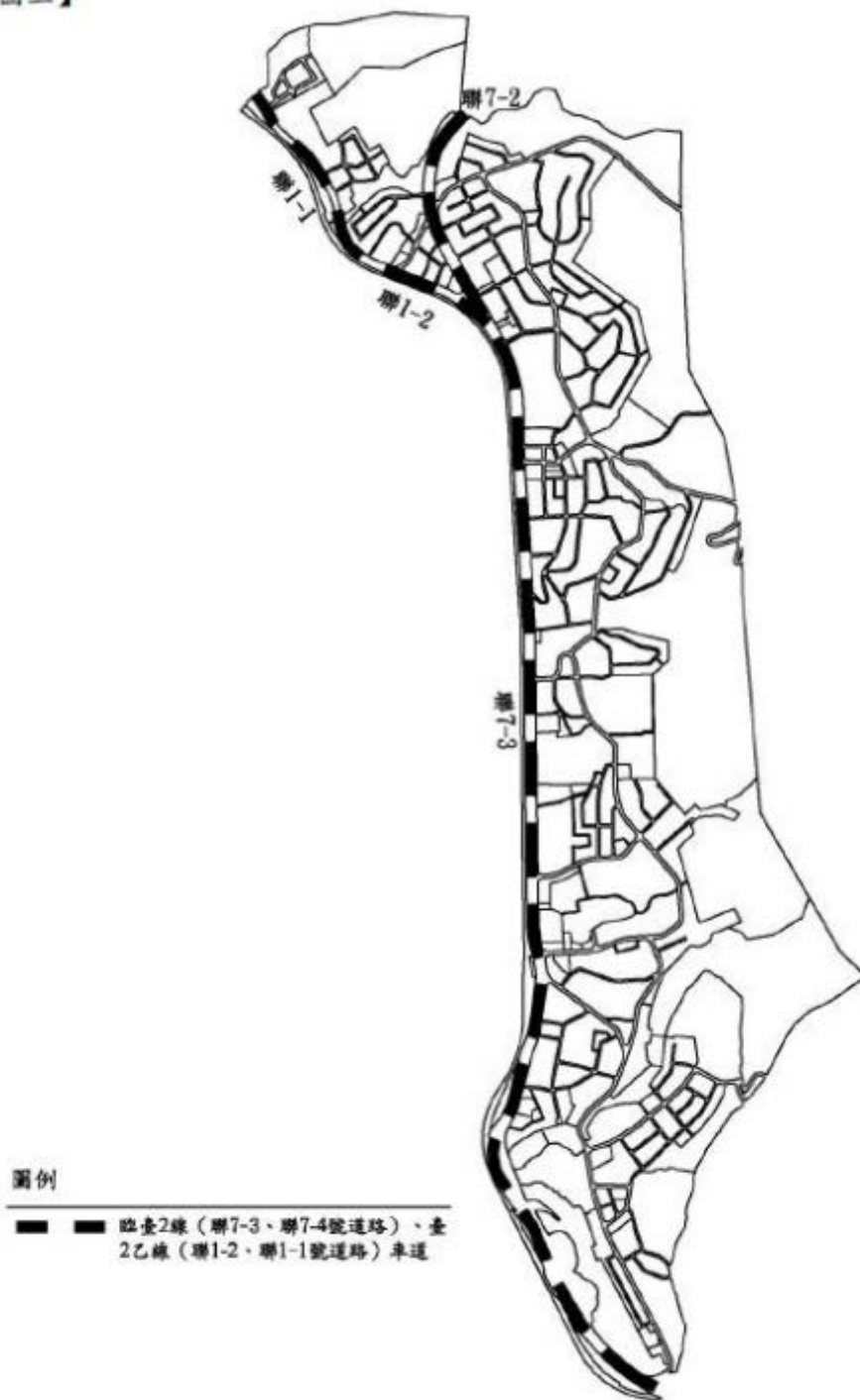
依指定現有巷道建築者，該現有巷道可連通8公尺以上已開闢計畫道路者，且該段現有巷道通行無虞並具公用地役權之寬度達8公尺以上。

【附圖二】



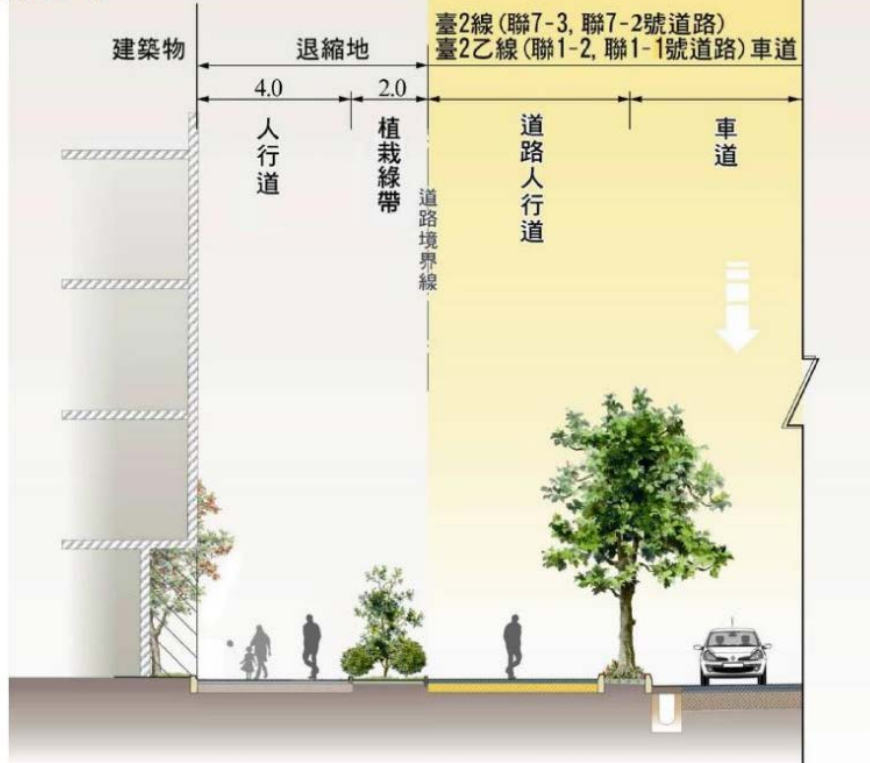
住宅區面臨計畫道路寬度10公尺以上、商業區7公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。

【附圖三】



土地使用分區管制要點臨臺2線(聯7-3、聯7-2號道路)、臺2乙線(聯1-2、聯1-1號道路)等之建築基地

【附圖四】



臨臺2線(聯7-3、聯7-2號道路)、臺2乙線(聯1-2、聯1-1號道路)等建築基地之退縮空間剖面圖

【附圖五】



醫院專用區內應留設通行步道，並連接編號人31人行步道用地，以維持公眾通行之權益及便利。

附表一變更淡水（竹圍地區）細部計畫土地使用分區管制要點（配合天際線高度管制）案山坡地建築街廓高度管制附表

街廓編號	使用分區	建築物（含屋頂突出物） 允建最高海拔高度（公尺）
1	住宅區（四）	60
2	文小用地（附）	60
3	住宅區（四）	60
4-1	住宅區（四）	60
4-2	住宅區（四）	78
5	住宅區（四）	78
6	住宅區（四）	95
7-1	住宅區（四）	100
7-2	住宅區（四）	78
8-1	商業區（一）	102
8-2	住宅區（四）	102
9	住宅區（四）	83
10	住宅區（四）	92
11	住宅區（四）	92
12	住宅區（四）	88
13	住宅區（四）	92
14	乙種工業區	74
15	住宅區（四）	92
16	住宅區（四）	92
17	住宅區（四）	92
18	商業區（二）	92
19	住宅區（四）	92
20	住宅區（四）	92
21-1	住宅區（一）	92
21-2	住宅區（四）	92
22	住宅區（四）	94
23	住宅區（四）	92
24	住宅區（四）	92
25	住宅區（四）	92
26-1	住宅區（一）	92
26-2	住宅區（四）	92
27	住宅區（四）	63
28	住宅區（四）	92
29	機關用地	95
30	乙種工業區	81
31	住宅區（四）	87

街廓編號	使用分區	建築物(含屋頂突出物) 允建最高海拔高度(公尺)
32	住宅區(四)	105
33-1	商業區(二)	76
33-2	住宅區(四)	76
34	住宅區(四)	94
35-1	醫療專用區	82
35-2	機關用地	82
36	住宅區(四)	77
37	住宅區(一)	94
38	住宅區(一)	107
39	住宅區(一)	95
40-1	乙種工業區	74
40-2	乙種工業區	95
41	住宅區(一)	95
42	住宅區(一)	95
43	住宅區(一)	105
44	住宅區(一)	95
45	住宅區(一)	95
46	住宅區(一)	95
47	住宅區(一)	95
48	住宅區(一)	98
49	乙種工業區	98
50	住宅區(一)	100
51	住宅區(四之一)	97
52	乙種工業區	100
53	住宅區(一)(附三)	98
54	住宅區(一)	102
55	住宅區(一)	121
56	住宅區(一)	107
57	住宅區(一)	114
58	住宅區(一)	123
59	住宅區(一)	127
60	住宅區(一)(附三)	104
61	住宅區(三)	112
62	住宅區(一)	119
63	住宅區(一)	126
64	住宅區(三)	112
65	住宅區(一)	124
66	住宅區(一)	135

街廓編號	使用分區	建築物(含屋頂突出物) 允建最高海拔高度(公尺)
67	住宅區(一)	126
68	住宅區(一)	135
69	住宅區(三)	112
70	住宅區(一)	145
71	住宅區(一)	135
72	住宅區(一)	140
73	住宅區(二)	106
74	住宅區(一)	126
75-1	商業區(一)	105
75-2	住宅區(三)	105
76	住宅區(一)	126
77	住宅區(一)	126
78	機關用地	122
79-1	住宅區(一)	126
79-2	商業區(一)	126
80	商業區(一)	108
81	住宅區(三)	111
82	住宅區(一)	122
83	住宅區(二)	129
84	住宅區(二)	118
85	乙種工業區	114
86	住宅區(二)	129
87	住宅區(二)	114
88	住宅區(二)	114
89	住宅區(一)	99
90	住宅區(二)	114
91	住宅區(二)	117
92	住宅區(二)	114
93	住宅區(一)	99
94	住宅區(一)(附三)	99
95	住宅區(二)	114
96	住宅區(一)	105
97	住宅區(二)	102
98	商業區(二)	100
99	商業區(二)	98
100	商業區(二)	107
101	住宅區(二)	114
102	商業區(二)	102

街廓編號	使用分區	建築物(含屋頂突出物) 允建最高海拔高度(公尺)
103	住宅區(一)	113
104	住宅區(二)	118
105-1	商業區(二)	97
105-2	住宅區(四)	97
106	商業區(二)	100
107	住宅區(三)	107
108-1	商業區(二)	97
108-2	住宅區(四)	97
109	住宅區(二)	112
110	住宅區(四)	96
111	住宅區(二)	117
112	住宅區(三)	110
113	住宅區(四)	84
114	住宅區(四)	98
115	住宅區(四)	78
116	住宅區(二)	127
117	住宅區(二)	115
118	住宅區(三)	110
119	住宅區(二)	122
120	住宅區(四)	81
121	住宅區(四)	85
122	住宅區(二)	117
123	住宅區(四)	89
124	住宅區(二)	137
125	住宅區(二)	119
126	住宅區(四)	86
127	住宅區(二)	122
128	住宅區(四)	88
129	住宅區(四)	76
130	乙種工業區	74
131	乙種工業區	48
132	乙種工業區	74
133	乙種工業區	74
134	機關用地	109
144	零售市場用地	100
146	變電所用地	92
149	零售市場用地	79
150	停車場用地	84

街廓編號	使用分區	建築物(含屋頂突出物) 允建最高海拔高度(公尺)
151	停車場用地	95
152	停車場用地	122
153	零售市場用地	122
154	停車場用地	122
156	零售市場用地	95

資料來源：「變更淡水(竹圍地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合天際線高度管制)」案。

伍、發展現況分析

一、自然環境

(一) 地形與地質

淡水（竹圍地區）介於淡水河及大屯山之間，區內西側淡水河口平原地形較平緩，東側大屯山地形較陡峭，因此都市發展集中於西側，也成為淡水與臺北市區間主要的交通廊道。

淡水（竹圍地區）之地質主要為現代沖積層及類更新世火山岩類兩種。現代沖積層由礫石、砂及粘土組成，分布於計畫區西側；類更新世火山岩由凝灰角礫岩組成，分布於東側。

本計畫基地地質為沖積層，地質組成為礫石、砂及黏土。相關區域地質地層分布如圖 3 所示。依據經濟部中央地質調查所之資料顯示，計畫區外南側有山腳斷層經過，基地附近之活動斷層為山腳斷層，其屬於正移斷層，為臺北都會區地震防災上最須要注意的活斷層。



圖 3 計畫範圍地形與地質示意圖

(二) 水文

淡水（竹圍地區）位於淡水河下游右岸，全區為淡水河感潮河段。注入淡水河之支流由南往北有樹梅坑溪、高厝溪、八勢溪、竿蓁林溪、鼻頭溪、鶯歌溪等，過去這些溪流為當地居民灌溉、飲用的重要水源，河川生態豐富，目前多為混凝土護坡，已失去原有生態。

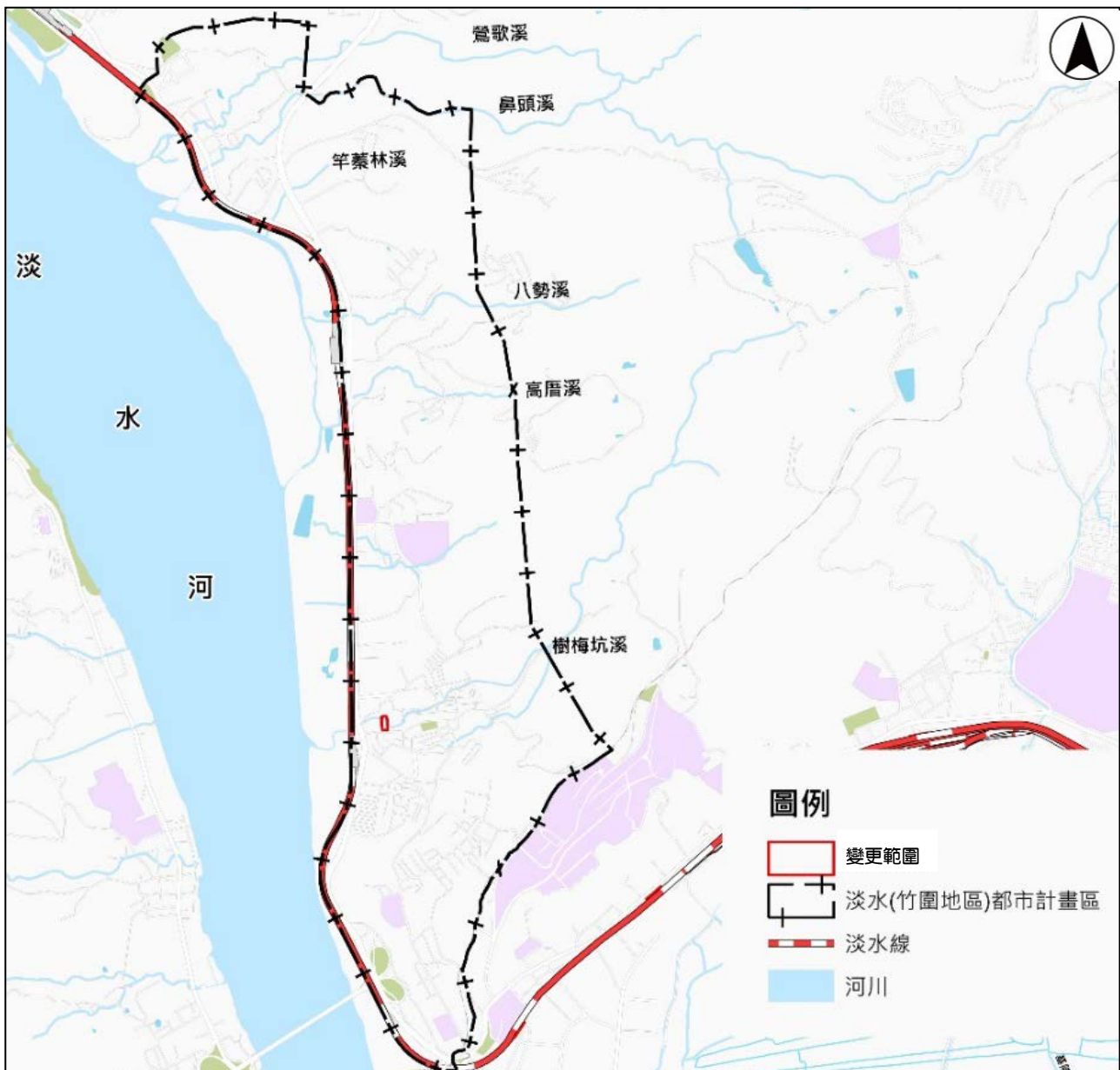


圖 4 計畫範圍水文位置示意圖

其中，樹梅坑溪流經計畫區北側，河道面積約為 204.43 平方公尺，現況照片如下圖所示。



圖 5 計畫範圍樹梅坑溪現況圖

(三) 氣候

淡水區屬於副熱帶季風氣候，平均氣溫 23.5 度，月最高平均氣溫為 7 月 29.6 度，最低溫於 1 月 17.6 度。全年風向以北風為最頻風向。月均風速以三月之 1.8 公尺/秒最大，以六、十及十一月之 1.1 公尺/秒最小。

三、土地權屬分析

本計畫範圍土地面積共計 0.1564 公頃皆為公有地，中華民國土地佔全部面積 52.50%；新北市土地佔全部面積 47.50%，詳見表 3。

表 3 計畫範圍土地權屬表

權屬	所有權人	管理者	面積（平方公尺）	百分比
公有	中華民國	財政部國有財產署	792.73	50.67%
		新北市淡水區公所	28.60	1.83%
	新北市	新北市政府市場處	743.14	47.50%
合計			1,564.47	100.00%

資料來源：依 110 年 10 月 5 日土地登記簿謄本資料統計。

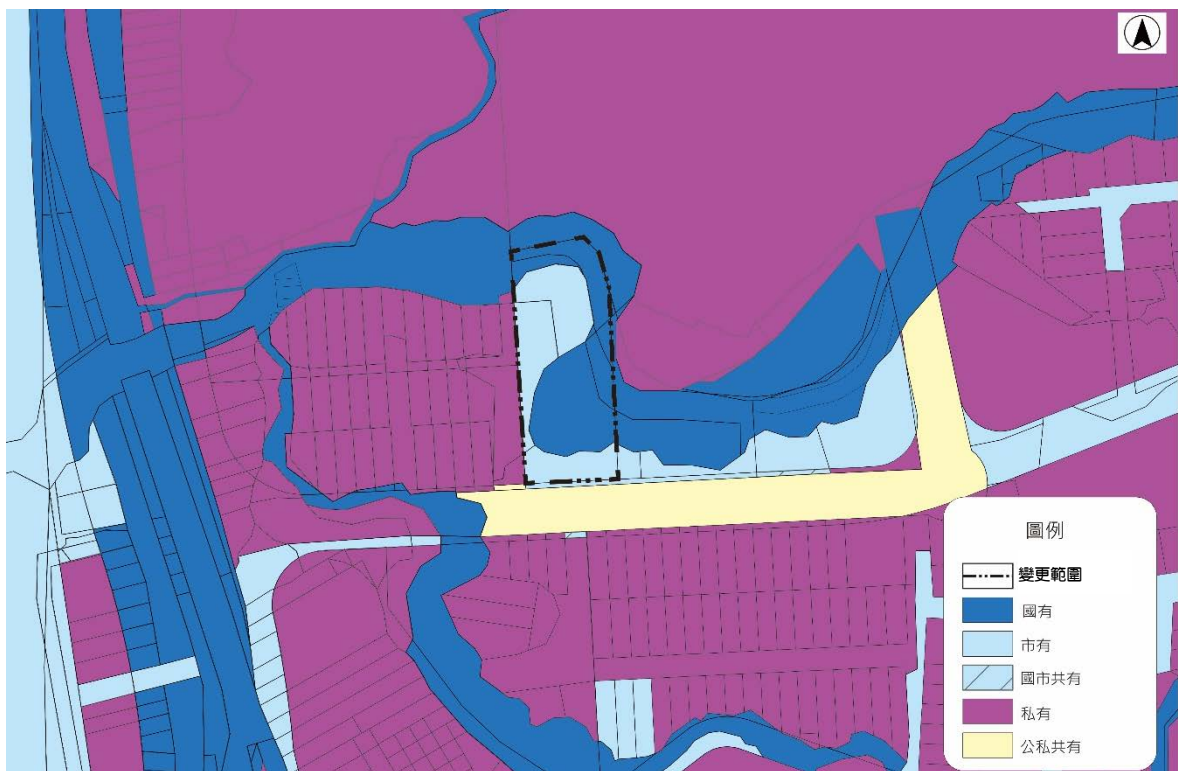


圖 7 計畫範圍土地權屬示意圖

四、交通系統現況

(一) 道路系統

本基地位於新北市淡水竹圍地區南側，仰賴民生路作為東西向道路，透過民生路往西可與淡金公路連接，往東則與竹林路銜接。

1. 聯外道路

聯 7-3 號道路（民權路）南往臺北市，北接淡水、三芝、石門、金山等地，計畫寬度 40~47 公尺。

2. 主要道路

(1) 主 10 號道路（民富街）西接聯 7-3 號道路（民權路），東接主 11 號道路（民生路 117 巷）、主 9 號道路（竹林路），計畫寬度 12 公尺。

(2) 主 11 號道路（民生路 117 巷）北接主 9 號道路（竹林路），折向西接主 14（民生路）、主 13 號道路（民生路 124 巷），計畫寬度 12 公尺。

(3) 主 12 號道路西接聯 7-3 號道路（民權路），東迄馬偕醫院，計畫寬度 20 公尺。

(4) 主 14 號道路（民生路）西接聯 7-3 號道路（民權路），東接主 11 號道路（民生路 117 巷），計畫寬度 15 公尺。

(5) 主 16 號道路（民族路）西接聯 7-3 號道路（民權路），東接主 13 號道路（民族路 33 巷、自強路），計畫寬度 12 公尺。

3. 次要道路

於各住宅鄰里單元內劃設 8 公尺次要道路，避免進出車輛行經市區道路的交通干擾，路網條件良好，整體路網如圖 7 所示。

表 4 道路系統彙整明細表

類別	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
聯外 道路	聯 7-3	南自計畫區南側邊界，北 接聯 1-2、聯 7-2 號道路	40~47	4,050	中正東路二 段、民權路(省 道臺 2 線)
主要 道路	主 10	西接聯 7-3 號道路，東接 主 11 號道路	12	400	民富街
	主 11	北接主 9 號道路，折向西 接主 14、主 13 號道路	12	720	民生路 117 巷
	主 12	西接聯 7-3 號道路，東迄 馬偕醫院	20	40	-
	主 14	西接聯 7-3 號道路，東接 主 13 號道路	15	170	民生路
	主 16	西接聯 7-3 號道路，東接 主 13 號道路	12	365	民族路
次要 道路	次 52	西起主 16 號道路，東至 主 13 號道路	8	380	
	次 54	西起聯 7-3 號道路，東至 次 67 號道路	8	105	民權路 174 巷
	次 56	西起聯 7-3 號道路，東至 次 67 號道路	8	105	
	次 58	西起次 67 號道路，東至 主 13 號道路	8	220	
	次 60	北起聯 7-3 號道路，西至 主 16 號道路	8	440	民權路 187 巷
	次 67	北起主 16 號道路	4~8	460	民族路 177 巷
人行 步道	人 31	北起主 10 號道路，東至 主 11 號道路	4	500	
	人 33	環繞公兒 9 之環狀道路	4	140	
	人 35	西起主 16 號道路，東至 主 13 號道路	4	120	
	人 36	環繞公兒 10 之環狀道路	4	155	

資料來源：變更及擴大淡水（淡水竹圍地區）主要計畫（第三次通盤檢討）案（108 年 10 月 29 日發布實施）。

(二) 大眾運輸系統服務現況

1. 捷運系統

距離本計畫區最近之捷運站為竹圍站，鄰近計畫區西側約 250 公尺處，對於本計畫區之聯外交通有極大助益，竹圍站為營運中之捷運淡水線，設置 2 個出入口，出入口 1 位於民權路與民族路交叉口、近馬偕醫院，出入口 2 位於民權一街 16 號入口。

2. 公車系統

以民權路為主，主要服務淡水、三芝、北投、士林等地區及捷運站間之接駁服務，系統可謂相當發達，通往鄰近地區皆非常便利。

3. 自行車系統

計畫區周邊於民權路與民生路口、民生路竹圍公園 2 處設置 YouBike 自行車租借站，於淡水河岸設置自行車道，可往來淡水、關渡、北投、士林等地區。

基地周邊屬新興開發區域，現況開發進駐人口數較低，大眾運輸系統服務主要落於中正路，不利基地周邊使用者搭乘。惟臺北客運於板城路及藝文一街各設有一處調度場站，並設站牌供乘客上下車，主要服務路線包括 307、310、658 及橘 5 等 4 條路線，可供使用者搭乘對外連通板橋車站、捷運新埔站等地，對外運輸服務尚稱良好，現況大眾運輸站牌及路線如圖 9 所示。

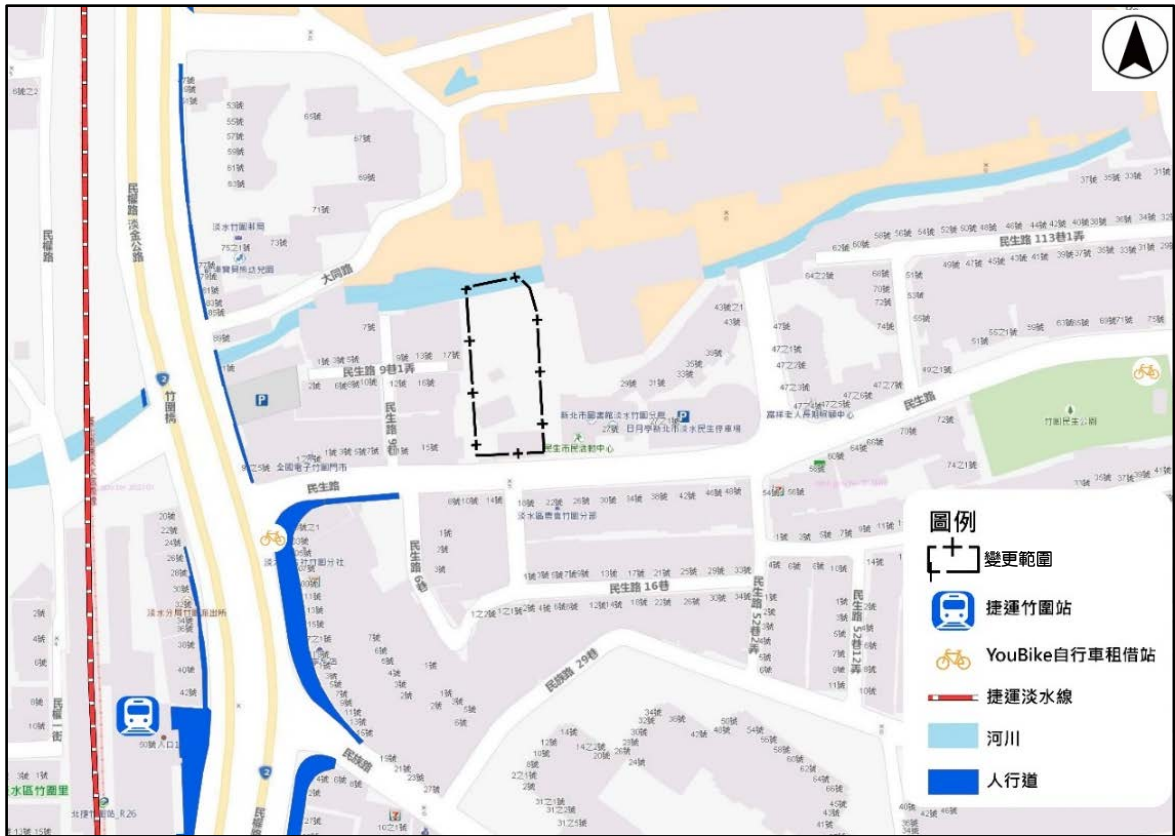


圖 9 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖

陸、發展課題與對策

配合本府施政計畫目標，案址依促進民間參與公共建設法辦理竹圍市場新建營運移轉案，希冀有效活化公有土地資源、活絡經濟發展，並提供市民優質市場採買空間，就本案發展之課題與對策說明如下：

課題一：依現行建蔽率規劃興建，市場空間規劃未能滿足後疫情時代環境安全需求，且不符市民使用習性及開發效益

茲因案址無現存攤位須安置，故依新北市政府市場處統計資料及新北市經濟發展局出版之 109 年統計年報推算市場攤位數量(詳見表 5)。

按前揭資料表示，新北市共有 33 座公有零售市場，攤位數合計 2,884 攤，平均每一市場設置之攤位數為 87.39 攤、使用樓地板面積為 1,376.03 平方公尺、使用土地面積為 2,139.06 平方公尺；又平均每一攤位使用之樓地板面積為 15.75 平方公尺、使用之土地面積為 24.48 平方公尺。另前揭資料亦揭露現行傳統零售市場經營模式及消費者使用特性多以低樓層(1~2 層)及單層大面積之方式規劃興建。

惟考量消費習性之轉變，現代化市場除設計符合攤商使用需求之空間外，應考量民眾對於消費環境之需求，融入無障礙友善、環境友善、銀髮友善等空間設計理念，並規劃複合型商業模式，以吸引消費者前往。經參考其他市場改建案例，規劃每個攤位適宜面積約為 25 平方公尺(加計寬敞走道、公共飲食區、休憩區等公共設施面積)。

本案市場用地基地 1,564.47 平方公尺，排除樹梅坑溪用地範圍(未來擬變更為河川區之 204.43 平方公尺)後，土地面積剩餘 1,360.04 平方公尺，再以目前市場用地建蔽率 50%之條件推估，1 樓允許建築最大建築面積約為 680.02 平方公尺；以現代化市場規模評估，每攤使用樓地板面積 25 平方公尺計算，每樓層約可設置 27 攤。依前揭數據規劃，本案 1~2 層市場部分約可設置 54 攤，與現行傳統市場使用型態及平均規模差較大。

➤ 基地面積 1,360.04 平方公尺，1~2 層規劃市場，可容納攤位數：

1,360.04 平方公尺×50%建蔽率×2 層÷25 平方公尺/攤=54.40 攤

倘為達新北市公有零售市場平均開發規模，於本案設置 87.39 攤，則市場使用樓層數需設至 3.21 層，不符市場經營及消費者使用習性，

表 5 民國 109 年新北市公有零售市場攤位數及使用面積分析表

編號	市場名稱	使用層數 (層)	實際使用 樓地板 面積 (m ²)(註)	攤位數 (攤)	每攤位使 用樓地板 面積 (m ² /攤)	土地面積 (m ²)	每攤位使用 土地面積 (m ² /攤)
1	三重區中央公有零售市場	1F	551.00	86	6.41	1,102	12.81
2	三重區光明公有零售市場	1F	2,331.50	86	27.11	4,663	54.22
3	三重區重新公有零售市場	1F	841.50	22	38.25	1,683	76.50
4	三峽區三峽公有零售市場	4F	4,598.00	180	25.54	2,299	12.77
5	中和區民享公有零售市場	1F	2,074.00	118	17.58	4,148	35.15
6	中和區枋寮公有零售市場	1F	1,705.50	113	15.09	3,411	30.19
7	中和區員山公有零售市場	1F	664.50	21	31.64	1,329	63.29
8	永和區永安公有零售市場	1F	2,207.00	155	14.24	4,414	28.48
9	永和區新生公有零售市場	1F	572.50	77	7.44	1,145	14.87
10	永和區溪洲公有零售市場	1F	434.00	37	11.73	868	23.46
11	汐止區中正公有零售市場	1F	920.00	82	11.22	1,840	22.44
12	汐止區忠厚公有零售市場	1F	2,206.00	102	21.63	4,412	43.25
13	汐止區金龍公有零售市場	1F	1,629.00	130	12.53	3,258	25.06
14	林口區林口公有零售市場	1F	203.00	40	5.08	406	10.15
15	林口區東勢公有零售市場	1F	1,076.50	46	23.40	2,153	46.80
16	板橋區後埔公有零售市場	1F	411.50	48	8.57	823	17.15
17	板橋區黃石公有零售市場	1F	669.00	133	5.03	1,338	10.06
18	板橋區涌興公有零售市場	1F	480.50	145	3.31	961	6.63
19	金山區金山公有零售市場	1F	973.00	140	6.95	1,946	13.90
20	泰山區泰山公有零售市場	2F	4,424.00	216	20.48	4,424	20.48
21	貢寮區澳底公有零售市場	1F	1,548.50	17	91.09	3,097	182.18
22	淡水區中山公有零售市場	1F	436.00	27	16.15	872	32.30
23	淡水區中正美食廣場	1F	670.50	28	23.95	1,341	47.89
24	新店區中央公有零售市場	1F	1,207.50	18	67.08	2,415	134.17
25	新店區碧潭公有零售市場	1F	257.00	24	10.71	514	21.42
26	新莊區第一公有零售市場	2F	3,539.00	302	11.72	3,539	11.72
27	瑞芳區第一公有零售市場	2F	3,459.00	201	17.21	3,459	17.21
28	瑞芳區第一公有零售市場	1F	726.00	41	17.71	1,452	35.41
29	萬里區萬里公有零售市場	1F	634.00	33	19.21	1,268	38.42
30	雙溪區雙溪公有零售市場	1F	756.00	33	22.91	1,512	45.82
31	蘆洲區永平公有零售市場	1F	1,037.50	39	26.60	2,075	53.21
32	蘆洲區蘆洲公有零售市場	1F	256.00	23	11.13	512	22.26
33	鶯歌區鶯歌公有零售市場	2F	1,910.00	121	15.79	1,910	15.79
合計		—	45,409m ²	2,884攤	—	70,589m ²	—

編號	市場名稱	使用層數 (層)	實際使用 樓地板 面積 (m ²)(註)	攤位數 (攤)	每攤位使 用樓地板 面積 (m ² /攤)	土地面積 (m ²)	每攤位使用 土地面積 (m ² /攤)
	平均	—	1,376.03 m ² /市場	87.39 攤/市場	15.75 m ² /攤	2,139.06 m ² /市場	24.48 m ² /攤

註：依「都市計畫法新北市施行細則」第 49 條規定，市場用地建蔽率 50% 及零售市場容積率 240% 估算。
資料來源：新北市政府市場處統計資料及新北市政府經濟發展局 109 年統計年報。

對策：

建議檢討放寬「都市計畫法新北市施行細則」第 49 條附表三內之市場用地建蔽率規定，自 50% 調整為 80%。

- 現行市場平均攤位面積約 15 平方公尺，現代化市場平均攤位面積約 25 平方公尺，如以維持 1~2 層規劃市場，建蔽率調整：
原建蔽率 50% × (現代化攤位平均面積 25 平方公尺 / 現行攤位平均面積 15 平方公尺) = 83%

以基地面積 1,360.04 平方公尺計算，可建築面積提高為 1,088.03 平方公尺，則本案 1~2 層可容納 87.04 攤(以每攤 25 平方公尺計算)，趨近新北市其他公有零售市場平均設置規模(攤位數 87.39 攤)。

課題二：受現行土地使用管制條文規定，須配合退縮留設前院及側院，僅放寬建蔽率仍無法滿足改建後需求，且受限本案基地條件面寬較窄，勢必造成人車進出動線衝突之情形

依現行土地留設前、側院規定，市場用地臨接道路部分須退縮 3.52 公尺，側院部分須留設 3 公尺深度，參酌前揭課題建議放寬建蔽率為 80%，可建築面積提高為 1,088.03 平方公尺，始得滿足開發需求之條件，惟考量退縮前、側院後推算本案得允許建築之最大建築面積縮小為 836 平方公尺，面積減少約 252.03 平方公尺(1,088.03 - 836 = 252.03 平方公尺)，實際建蔽率僅約 61.47%(836/1,360.04 = 61.47%)，使 1~2 層可規劃之攤位數約 66.88 攤(以每攤 25 平方公尺計算)，未符新北市其他公有零售市場平均設置攤位數 87.39 攤之標準。

另本案基地呈長條型，臨路寬度僅約 24 公尺，依現行規定留設

側院後，臨接道路部分面寬僅剩約 18 公尺，尚須規劃地下停車場出入口，其與市場出入口之距離將低於 15 公尺，勢必造成購物民眾與客、貨車車輛爭道之情形，影響停車出入之時效及行人安全。

對策：

考量本案單層建築面積需求及人行空間留設，建議新增本案得免留設前院及側院之但書規定，俾利於建蔽率調整為 80% 後，有效規劃建築面積達 1,088.03 平方公尺，滿足應設置之攤位數，且使地下停車場與市場出入口間，得以有適當之緩衝空間。此外，考量傳統市場消費者主要族群年齡偏高、行動較為不便之特性，以及本案尚須依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準，留設 3.52 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道空間，建議增加前院及側院規定但書：「應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準設置騎樓或無遮簷人行道，並得免留設前院、側院。」，以提供適宜的人行環境。

表 6 變更前後建蔽率、前院及側院留設深度之比較表

項目	建蔽率	前院深度 (公尺)	側院深度 (公尺)	騎樓或無 遮簷人行 道寬度 (公尺)	允許建築面積 (平方公尺)	市場重建需求	
						所需容積樓 地板面積 (平方公尺)	所需樓 層數 (層)
現行計畫	50%	3.52	3	—	680.02	2,176.06	3.2
變更後計畫	80%	免留設	免留設	3.52	1,088.03	2,176.06	2

課題三：基地涉及樹梅坑溪之區域排水範圍，導致建築面積與開發量體減少，無法充分利用公有地資源，亦降低民間投資意願

基地北側竹圍段 82-2 及飛歌段 736-2 地號 2 筆土地屬經濟部 110 年 1 月 8 日經授水字第 11020200370 號公告修正新北市管區域排水「樹梅坑溪用地範圍線圖」圖號第 1 號～第 7 號 (第 2 號) 範圍 (詳見圖 10)，後續將另案辦理全線樹梅坑溪用地範圍之都市計畫變更作業，變更使用分區為河川區。本案基地可開發面積將減少約 204.43 平方公尺 ($1,564.47 - 1,360.04 = 204.43$ 平方公尺)，並減損容積樓地板面積約 490.63 平方公尺 ($1,564.47 \times 240\% \text{容積率} - 1,360.04 \times 240\% \text{容積率} = 490.63$ 平方公尺)。



圖 10 樹梅坑溪用地範圍線圖

扣除河川區後以 1360.04 平方公尺評估本案開發量體，並為滿足市場使用特性規劃 1~2 層作為市場使用，即使配合前揭課題對策放寬建蔽率達 80%，剩餘可供本案招商規劃附屬事業之樓地板面積約 1,088.03 平方公尺($1,360.04 \times 240\%$ 容積率 - $1,360.04 \times 80\%$ 建蔽率 $\times 2$ 層樓 = 1,088.03 平方公尺)，僅剩 1/3 樓地板面積可規劃作為附屬事業，無法充分利用公有地資源，且降低本案財務自償能力，恐無法引進民間資金投入本案依據「促進民間參與公共建設法」辦理之新建營運移轉案，亦無法達成提供鄰近區域商業活動空間之目標。

本案基地鄰近主要市場發展區域為竹圍捷運站對面之民族路商圈，但近年隨淡水區人口增加及基地後方馬偕醫院服務範圍擴大，民生路區域商業服務需求增加，提高本案基地商業發展潛力，故目前依據「促進民間參與公共建設法」辦理新建營運移轉案，期引進民間資金新建公有零售市場，申請人並得規劃附屬事業(如百貨美食街、主題餐廳等)，藉以提高本案財務自償能力。

經調查，基地鄰近商業活動模式多為低樓層生活用品店鋪，餐飲業多為傳統小吃攤販，缺乏集客力較強之商場空間及主題餐廳等營運模式，故以下分析目前基地周邊市民對於餐飲業及零售業之消費能力，評估未來市場附屬事業設置需求量。

有關餐飲業需求部分，依據 109 年新北市家庭收支調查報告之新北市家庭平均每戶全年經常性支出統計資料，新北市平均每戶用於餐飲及住宿消費額約 7 萬 8,764 元/年；又依新北市民政局人口統計資料，竹圍市場服務範圍包括竹圍里、民權里及民生里等 3 里，110 年總戶數為 8,900 戶，推算本案服務範圍居民全年消費於餐飲及旅館業總額約 7 億 99 萬 9,600 元。另參酌交通部觀光局 109 年國人旅遊狀況調查資料，平均每人旅遊次數約 6.74 次，平均每人每次消費費用約 2,433 元，其中住宿及餐飲消費項目之消費金額為 614 元，以本案服務範圍之人口數為 1 萬 8,357 人推算，當地旅遊消費額約 7,596 萬 7,875 元。

又以 110 年新北市與臺灣住宿及餐飲業家數比例 13.49%，並以全臺灣住宿及餐飲業營業額比例分配於新北市，計算得知新北市 107 年住宿及餐飲業平均營業額約為 711 萬 8,090 元，預估基地周邊可支撐餐飲業家數為 88 家，對照現況較具知名度及規模之餐飲業家數約 56 家，顯示本案之市場附屬商業設施尚具有發展空間。

表 7 預估竹圍市場周邊可支持餐飲業家數

項目	內容	說明
新北市每戶餐廳及旅館消費額	78,764 元	a
竹圍市場周邊 3 里總戶數	8,900 戶	b
推估當地餐廳及旅館消費額	700,999,600 元	A=a×b
平均每人旅遊次數	6.74 次	c
國內旅遊平均每人每次費用	2,433 元	—
國內旅遊平均每人每次餐飲消費金額	614 元	d
竹圍市場周邊 3 里人口數	18,357 人	f
推估當地旅遊消費額	75,967,875 元	B=c×d×f
推估當地餐飲業消費額	625,031,725 元	C=A—B
新北市 110 年餐飲業平均營業額	7,118,090 元	D
預估可支撐餐飲業家數	88 家	C/D

資料來源：新北市政府主計處、新北市政府民政局、經濟部統計處、經濟部商業司。

對策：

為維持一定之商業規模，建議提高本案容積率至 300%，以利提供多元公共設施服務機能之空間，高效率運用公有土地資源，藉以提高潛在廠商投資意願。

針對因樹梅坑溪用地範圍線調整部分，容積須至少調整至 276% 才可補足因河道而減失之容積面積。

- [(原市場用地面積 1,564.47 平方公尺×240%容積率/扣除河道後市場用地面積 1,360.04 平方公尺)]×100=276%

另外，參酌相關分析資料顯示，一般作為美食廣場規劃量體建議約為 1,500~2,500 平方公尺，同時，為配合本案提供市場空間(零售市場)之樓地板面積約為 2,176.06 平方公尺(1,360.04×80%×2=2,176.06 平方公尺)，建議市場附屬商業活動空間(例如美食街或主題餐廳等)需求樓地板面積以 2,000 平方公尺(取 1,500~2,500 平方公尺之中間值)為準，以符合未來市場使用合理性及開發可行性。

- 市場空間(零售市場)之樓地板面積約為 2,176.06 平方公尺、市場附屬商業活動空間(例如美食街或主題餐廳等)需求樓地板面積以 2,000 平方公尺，則應提高容積率為：
(2,176.06 平方公尺 + 2,000 平方公尺) / 1,360.04 平方公尺
=307.05%
≒300%

課題四：為利竹圍市場 BOT 案順利招商，提供附屬事業作商業使用彈性，應使其免受使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積 1/2 之限制

本案擬採「促進民間參與公共建設法」規劃開發市場使用，惟「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表於 109 年 12 月 23 日修正後，新增「零售市場用地附屬設施作商業使用者，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。」之規定，倘依此規

定檢討本案基地，則商業面積之設置不能超過 120%，如 1~2 層作市場使用部分建蔽率用滿至 50%，仍尚有約 20~30%之法定容積無法作商業使用，將使未來 BOT 之財務效益降低，減少民間投資之意願。

對策：

「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定略以：「公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各款使用者，不受附表之限制：一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」

考量本案現依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發作業，為保留民間機構依實際周邊商業發展之調整彈性，建議新增本案市場用地立體多目標作為商業使用者，其商業使用之容積樓地板面積不受總量不得超過容積樓地板面積 2 分之 1 之限制，並依「都市計畫法」相關規範之法定程序辦理完成都市計畫變更作業，以突破商業使用樓地板面積限制，使本案 BOT 作業之相關財務規劃具可行性。

柒、整體規劃構想

一、基地定位

本基地具有多元發展潛力，可開發為規模較大的綜合性主題餐飲與購物商場，以超市為開發主體，搭配主題餐廳及其他零售設施，陳列各式特色商品，提供消費者一次購足的優質消費體驗。

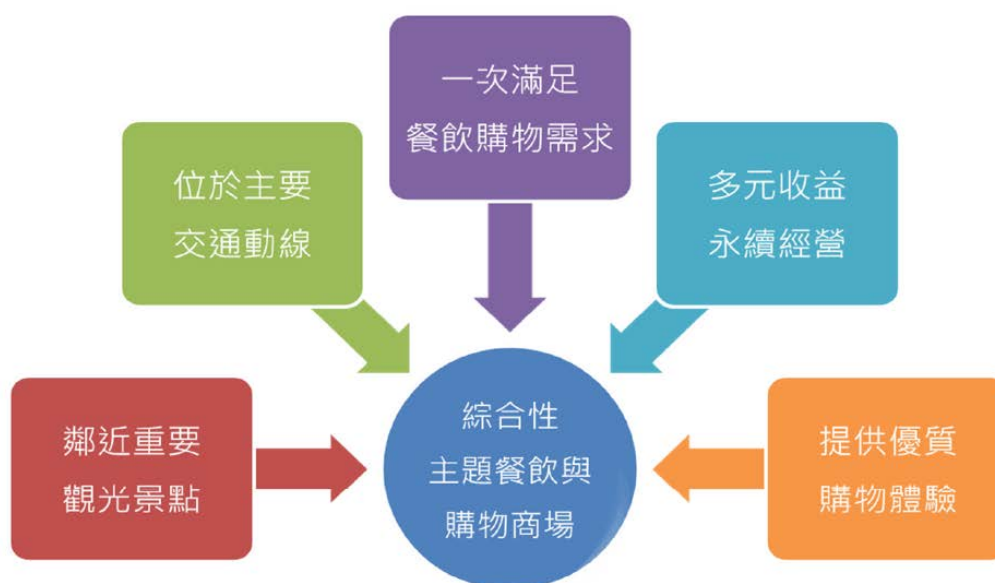


圖 11 基地發展定位圖

(一) 空間層次

建構市場的空間層次，營造不同的空間分區，提供不同需求的使用，如：入口區域感覺明亮而寬敞；展示區域有可以觀賞的攤商故事與產銷知識；休憩區域配置不同形式之座椅（一般座位、沙發、半圓形座位等）。

(二) 乾濕分區

市場一樓主要販售蔬果、乾貨等攤位可規劃靠近市場出入口處；而販售豬肉、雞肉、牛肉與海鮮等攤位較需要進行清洗，可集中劃設於市場中央區，即使走道略微弄溼也比較不會影響到其他公共走道。攤位所需水龍頭要設於攤位之內，並有足夠空間讓攤商可以在販賣時繼續進行清洗。

二樓主要為生活雜貨、熟食區，市場必須有足夠數量的小吃攤與飲料攤位於小吃部，不管是早餐、咖啡店或是傳統美食，提供消費者現做、新鮮的傳統美食，可令人留下深刻印象再次來訪。如此，可以增加顧客於市場停留的時間，讓這一趟出門買菜不只是買菜，而是一個可以慢慢享受的過程，並增加消費者再訪機率。未來，希望將原先小吃店集中於同一區為小吃區，再加上預留之小吃店數量，保留給新進的店家，透過各種傳統美食，令消費者留下深刻印象再次來訪。

（三）市場動線、走道寬度

走道基本寬度需符合建築技術規則寬度，並考量兩位成人可以錯身的行走寬度，再加上可能有站在攤位前面等待的顧客。在主要動線與次要動線上，仍會以基本寬度為基礎，調整走道寬度以做區別。

攤位間的走道兩側低處皆有排水槽，希望保持走道乾淨，使選逛空間更舒適。各攤商的使用亦有規範，攤商不得將貨物擺放延伸走道上，各式車種亦不得隨意停放導致動線出入口或走道受阻，影響他人。

（四）挑高空間

市場空間挑高，並增設窗戶，讓光線得以被引入市場。另外，希望藉由空間的挑高，改善市場的通風狀況，希望窗戶搭配上通風設備，讓室內空間流通、感覺涼爽。亦可以使市場整體空間感覺開闊、不壓迫。

二、規劃開發構想

（一）規劃原則

- 1.樹梅坑溪河道範圍：竹圍段 82-2 及飛歌段 736-2 地號等 2 筆土地，面積計 204.43 平方公尺，後續將另行辦理全線樹梅坑溪用地範圍之都市計畫變更。
- 2.可建築基地面積計 1,360.04 平方公尺：建蔽率不得大於 80%、容

積率不得大於 300%。基地允建容積樓地板面積為 4,080.12 平方公尺。

(二) 樓層用途規劃

有關本案之建物規劃構想，需考量零售市場使用之便利性以及市場附屬事業之獨立出入口及空間使用彈性。實際建築時，免計容積主要為梯廳空間、機電空間，屋突及地下室等，故計畫未來開發之量體，總樓地板面積約為 7,387.16 平方公尺，包含地上層樓地板面積 5,211.10 平方公尺及地下層樓地板面積 2,176.06 平方公尺，詳見圖 12。

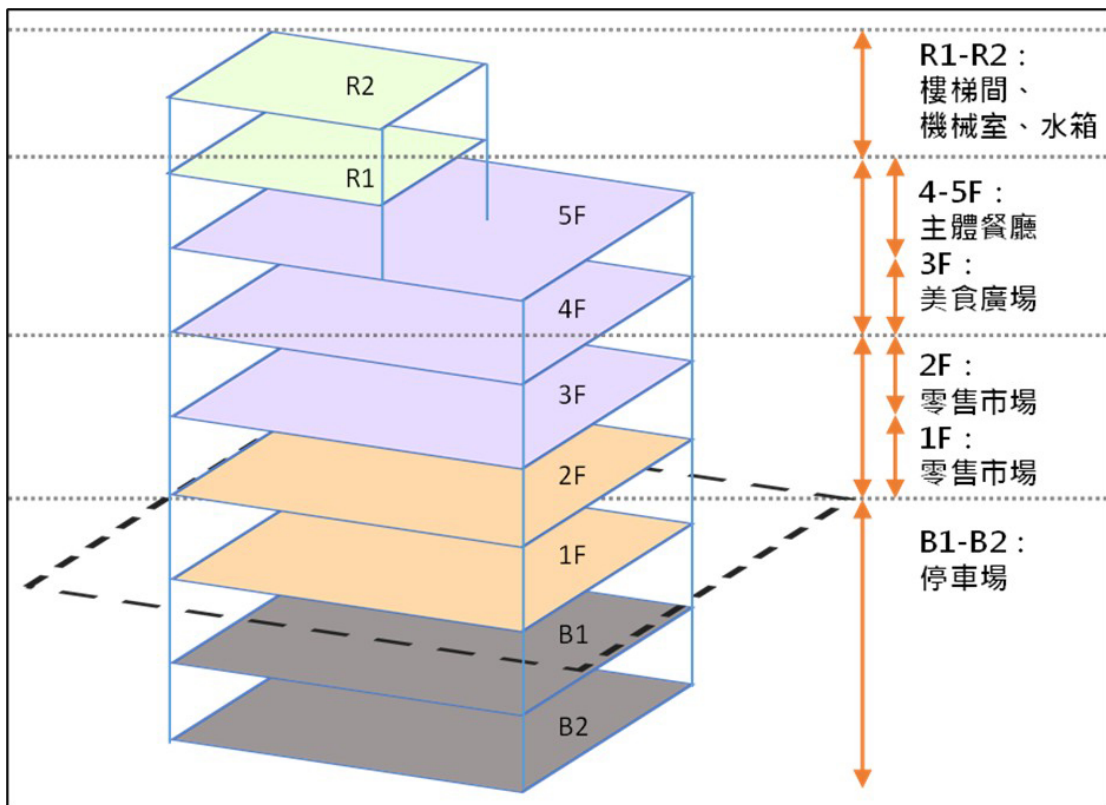


圖 12 市場用地（五）更新後樓層使用構想圖

1. 零售市場

考量目前使用者習慣，零售市場設置於 1~2 樓，樓地板面積為 1,816.06 平方公尺，使用容積面積為 1,5618.17 平方公尺，佔總容積之 39.66%。

2.市場附屬事業

市場附屬事業之商業空間設置於 3~5 樓，樓地板面積為 2,763.03 平方公尺，使用容積面積為 2,461.95 平方公尺，佔總容積之 60.34%。(大於總容積樓地板面積二分之一)

3.停車使用

依本案規劃之樓地板面積計算，需設置法定汽車停車位 32 席及機車停車位 47 席。本案預計開挖地下兩層，樓地板面積為 2,176.06 平方公尺。

捌、變更理由及內容

為因應都市發展需求，加速推動公共建設，滿足周邊居民購物需求，本府計畫依促進民間參與公共建設法辦理淡水竹圍市五市場新建營運移轉案，規劃提供優質市場服務空間，以多元公共設施服務，有效運用公有土地資源。

都市計畫公共設施用地多目標使用辦法於民國 109 年 12 月 23 日修正，新增「零售市場用地附屬設施作商業使用，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一」限制，又同辦法第 3 條規定：「公共設施用多目標之使用類別、使用項目及准許條件，依附表之規定。但作下列各項使用者，不受附表之限制：一、依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。」；又案址涉及經濟部 110 年 1 月 8 日經授水字第 11020200370 號公告修正樹梅坑溪排水用地範圍調整，分割基地內河道致可開發面積減損，前揭因素均導致開發量體減少，民間投資意願降低。

本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更，並依前揭辦法規定，修正土地使用管制規定，以突破本案附屬設施作為商業設施使用之使用容積樓地板面積不受都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表規定之限制；並以多元公共設施服務之規劃，有效運用公有土地資源，且為因應市場使用特性，建議酌予提高建蔽率與容積率，以補充排水用地範圍減損之容積；並配合變更市場用地(市五)應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準設置騎樓或無遮簷人行道，並得免留設前院、側院，使配合放寬建蔽率之規定後，得以實際執行。

本次為修正現行土地使用分區管制要點第四、五點條文內容，相關變更內容詳見表 8。

表 8 「變更淡水（竹圍地區）細部計畫市場用地（市五）土地使用分區管制要點」案變更內容明細表

變更內容				變更理由																																
原條文		新條文																																		
四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：				四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>學校用地</td> <td rowspan="2">依施行細則規定辦理</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施用地	建蔽率	容積率	學校用地	依施行細則規定辦理	150%	學校用地	150%	自來水事業用地	40%	120%	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>公共設施用地</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">學校用地</td> <td>文小</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>文中</td> <td>依施行細則規定辦理</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>40%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>15%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>市場用地（市五）</td> <td>80%</td> <td>300%，並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。</td> </tr> </tbody> </table>		公共設施用地	建蔽率	容積率	學校用地	文小	依施行細則規定辦理	文中	依施行細則規定辦理	自來水事業用地	40%	120%	公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%	市場用地（市五）	80%	300%，並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。	<ol style="list-style-type: none"> 市五用地後續申請建照應配合排除經濟部 110 年 1 月 8 日經授水字第 11020200370 號公告修正樹梅坑溪排水用地範圍。 建蔽率提升：考量傳統零售市場經營模式及消費者使用特性，多以低樓層及單層大面積之方式規劃興建，故本案酌予放寬建蔽率不得大於 80% 之規定，使單一樓層可建築面積提高為 1,088.03 平方公尺，則 1~2 層可容納 87.04 攤，趨近新北市其他公有零售市場平均設置規模（攤位數 87.39 攤）。 容積率提升：案址涉及樹梅坑溪排水範圍，分割河道致開發量體減損 490.63 平方公尺容積樓地板面積，剩餘可供本案招商規劃附屬事業之樓地板面積約 1,088.03 平方公尺，相較一般作為美食廣場規劃需求樓 	
公共設施用地	建蔽率	容積率																																		
學校用地	依施行細則規定辦理	150%																																		
學校用地		150%																																		
自來水事業用地	40%	120%																																		
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																																		
公共設施用地	建蔽率	容積率																																		
學校用地	文小	依施行細則規定辦理																																		
	文中	依施行細則規定辦理																																		
自來水事業用地	40%	120%																																		
公園兼兒童遊樂場用地	15%	30%																																		
市場用地（市五）	80%	300%，並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。																																		
<p>前項市場用地（市五）依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發作業，其商業使用容積樓地板面積，不受都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表規定總量不得超過容積樓地板面積 2 分之 1 之限制。</p>																																				

變更內容			變更理由															
原條文	新條文																	
			<p>地板面積約2,000平方公尺，明顯經濟規模不足，降低本案財務自償能力，恐無法引進民間資金投入，因此，為符合未來市場使用合理性及開發可行性，建議提高容積率不得大於300%。</p> <p>4. 突破商業使用樓地板限制：為提升開發彈性及招商誘因，及配合後續依促參法辦理招商作業，故酌予放寬商業使用容積樓地板面積，不受不得超過總容積樓地板面積1/2限制。</p>															
<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築</td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td colspan="2" rowspan="2">自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置</td> </tr> <tr> <td>醫院專用區</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築		文教區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置		醫院專用區	<p>五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第41條規定辦理外，其餘依下列規定設置：</p> <p>(一) 前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用種類</th> <th>前院深度(公尺)</th> <th>側院深度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市場用地</td> <td colspan="2">臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 (市場用地(市五)) 應依新北市騎樓及無遮簷人行道</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)	市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 (市場用地(市五)) 應依新北市騎樓及無遮簷人行道		<p>1. 本案基地呈長條形，寬度僅約24公尺，受限臨路側退縮及留設側院之規定，則一樓可規劃最大建築建蔽率僅61.47%，使1~2層可規劃之攤位數約66.88攤，未符合新北市其他公有零售市場平均設置攤位數87.39攤之標準。此外，依現行規定留設側院後，臨接道路部分面寬僅剩約18公尺，尚須規劃地下停車場出入口，其與</p>
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築																	
文教區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置																	
醫院專用區																		
土地使用種類	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)																
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 (市場用地(市五)) 應依新北市騎樓及無遮簷人行道																	

變更內容		變更理由
原條文		
機關用地	圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。退縮部分得計入法定空地。	市場出入口之距離將低於 15 公尺，勢必造成購物民眾與客、貨車車輛爭道之情形，影響停車出入之時效及行人安全。 2. 配合本案單層建築面積需求，建議新增本案得免留設前院及側院之但書規定，俾利於建蔽率調整為 80% 後，有效規劃建築面積達 1,088.03 平方公尺，滿足應設置之攤位數，且使地下停車場與市場出入口間，得以有適當之緩衝空間。 3. 另考量傳統市場消費者主要族群年齡偏高、行動較為不便之特性，以及本案尚須依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準，留設 3.52 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道空間，建議增加前院及側院規定但書：「應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準設置騎樓，並得免留設前院、側院。」，以提供適宜的人行環境。
文小用地		
文中用地		
自來水事業用地		
<p>(二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖二】。</p> <p>(三) 醫院專用區（馬偕醫院）留設 4 公尺通行步道供公眾使用【詳附圖五】。</p> <p>(四) 鄰接臺 2 線（聯 7-3、聯 7-2 號道路）、臺 2 乙線（聯 1-2、聯 1-1 號道路）之建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 6 公尺建築，應自相鄰道路境界線起留設 2 公尺以上植栽綠帶、4 公尺以上連續性之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地【詳附圖三、附圖四】。</p> <p>(五) 依都市計畫法新北市施行細則第 18 條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院</p>		
<p>文教區</p> <p>醫院專用區</p> <p>機關用地</p> <p>文小用地</p> <p>文中用地</p> <p>自來水事業用地</p>		

變更內容		變更理由
原條文	新條文	
<p>退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上);依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>(六)變電所用地鄰接計畫道路(12公尺寬部分),應自建築線退縮8.6公尺,其餘自基地境界線退縮3.52公尺植栽綠化,退縮部分均得計入法定空地。</p>	<p>與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時,需依規定增設離街裝卸位;留設前後院(前院退縮五公尺(含)以上、側及後院退縮三公尺(含)以上);依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。</p> <p>(六)變電所用地鄰接計畫道路(12公尺寬部分),應自建築線退縮8.6公尺,其餘自基地境界線退縮3.52公尺植栽綠化,退縮部分均得計入法定空地。</p>	

註：本案未指明變更部分，以現行都市計畫為準。

玖、變更後計畫內容

本次變更僅涉及原計畫土地使用分區管制要點之第四、五點市場用地容積率、建蔽率及退縮規定內容，除修正條文外，其餘條文依原計畫及相關法令規定辦理。變更後土地使用分區管制要點第四、五點內容如下：

四、各公共設施用地建蔽率及容積率規定除依施行細則第 49 條、第 51 條規定辦理外，其餘不得大於下表規定：

公共設施用地		建蔽率	容積率
學校用地	文小	依施行細則規定辦理	150%
	文中		150%
自來水事業用地		40%	120%
公園兼兒童遊樂場用地		15%	30%
市場用地（市五）		80%	300%，並不得再依其他相關法令申請容積獎勵。

前項市場用地（市五）依促進民間參與公共建設法相關規定辦理開發作業，其商業使用容積樓地板面積，不受都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表規定總量不得超過容積樓地板面積 2 分之 1 之限制。

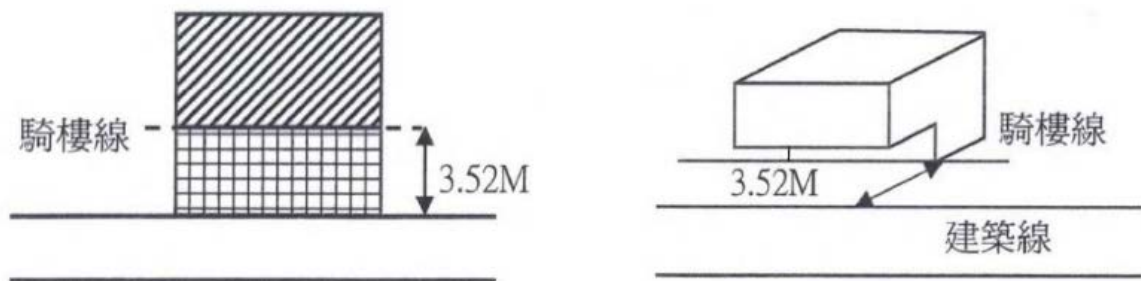
五、各土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院除依施行細則第 41 條規定辦理外，其餘依下列規定設置：

（一）前院及側院留設深度不得小於下表之規定，但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。

土地使用種類	前院深度（公尺）	側院深度（公尺）
市場用地	臨接道路部分退縮 3.52 公尺以上建築 (市場用地（市五）應依新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準設置騎樓或無遮簷人行道，並得免留設前院、側院)	
文教區	自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。 退縮部分得計入法定空地。	
醫院專用區		
機關用地		
文小用地		
文中用地		
自來水事業用地		

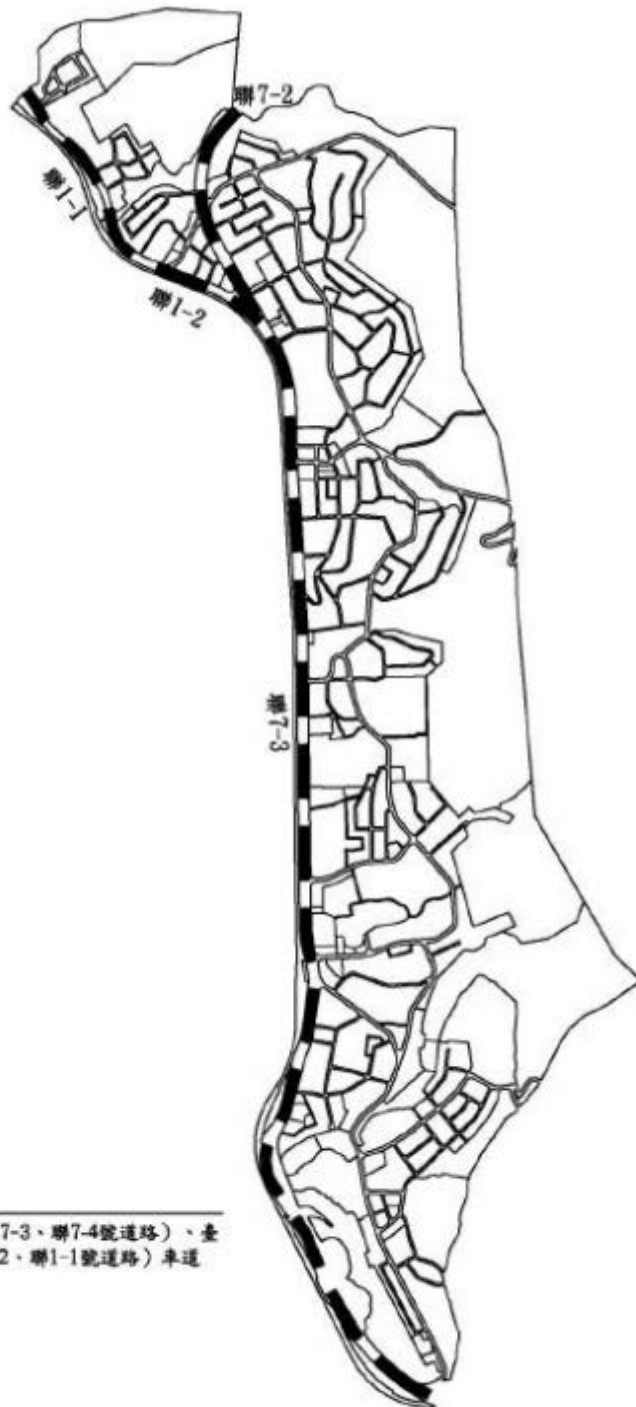
- (二) 住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設 3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行【詳見附圖二】。
- (三) 醫院專用區（馬偕醫院）留設 4 公尺通行步道供公眾使用【詳附圖五】。
- (四) 鄰接臺 2 線（聯 7-3、聯 7-2 號道路）、臺 2 乙線（聯 1-2、聯 1-1 號道路）之建築基地於申請建築時應自道路境界線退縮 6 公尺建築，應自相鄰道路境界線起留設 2 公尺以上植栽綠帶、4 公尺以上連續性之無遮簷人行道，退縮部分得計入法定空地【詳附圖三、附圖四】。
- (五) 依都市計畫法新北市施行細則第 18 條規定申請作與工業營運有關辦公室、大型商務中心或展示中心、倉儲批發或物流中心時，需依規定增設離街裝卸位；留設前後院（前院退縮五公尺（含）以上、側及後院退縮三公尺（含）以上）；依規定加倍增設停車空間並需有基準停車位五位以上。
- (六) 變電所用地鄰接計畫道路（12 公尺寬部分），應自建築線退縮 8.6 公尺，其餘自基地境界線退縮 3.52 公尺植栽綠化，退縮部分均得計入法定空地。

【附圖二】



住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上、商業區 7 公尺以上及依其他相關法令規定應留設騎樓或無遮簷人行道之地區。

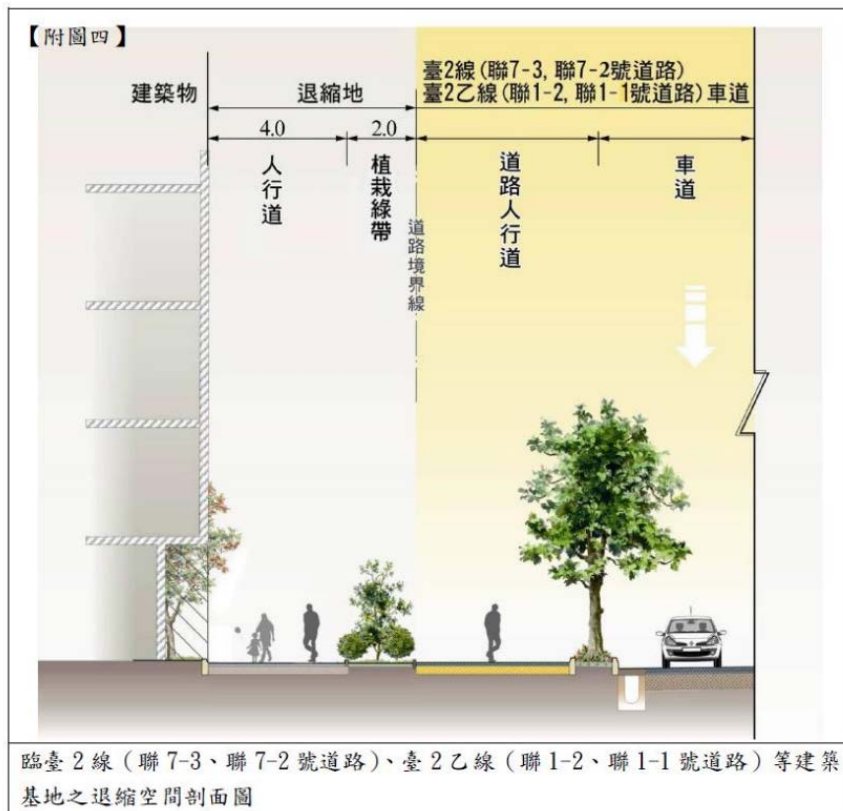
【附圖三】



圖例

■ ■ ■ 臨臺2線(聯7-3、聯7-4號道路)、臺2乙線(聯1-2、聯1-1號道路)車道

土地使用分區管制要點臨臺2線(聯7-3、聯7-2號道路)、臺2乙線(聯1-2、聯1-1號道路)等之建築基地



【附圖五】



醫院專用區內應留設通行步道，並連接編號人31人行步道用地，以維持公眾通行之權益及便利。

附件一、准予辦理個案變更都市計畫認定函影本

檔 號：
保存年限：

新北市政府 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號11樓
承辦人：翁子媛
電話：(02)29603456 分機7125
傳真：(02)89650936
電子信箱：AQ2327@ms.ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府市場處

發文日期：中華民國110年8月19日
發文字號：新北府城都字第1101560938號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處為辦理「新北市淡水區竹圍市五市場用地規劃辦理新建營運轉移（BOT）案」之需要辦理都市計畫變更，尚符合都市計畫法第27條第1項第3款之規定，後續請依都市計畫法第19條、第23條及第28條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：依本府110年8月10日簽奉市府核准事項暨內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議辦理。

正本：新北市政府市場處
副本：內政部營建署、新北市政府城鄉發展局

交換戳記
110/08/19 11:04

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

附件二、國產署及淡水區公所同意辦理都市計畫變更函

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曹亦璿 (02)27814750分機1516

受文者：新北市政府市場處

發文日期：中華民國110年9月17日
發文字號：台財產北改字第11000261440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處函請本分署同意新北市淡水區竹圍市五市場開發案範圍內財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土地併同辦理都市計畫變更事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴處110年9月15日新北市營字第1104637123號函。
- 二、查範圍內涉本署經管竹圍段82-2、82-13、82-14地號及飛歌段736-22、737地號計5筆土地，原則同意貴處併同辦理都市計畫變更事宜，惟變更內容將俟後續接獲本案都市計畫變更計畫書另行表達意見。至涉新北市淡水區公所經管飛歌段736-23地號國有土地，請逕洽該所表示意見。

正本：新北市政府市場處
副本：

交換戳記
110/09/22 09:28

洪詩雅 營運規劃科
1104637225 (2021/09/22)

檔 號：
保存年限：

新北市淡水區公所 函

地址：251034新北市淡水區中山北路2段375號9樓
承辦人：曾馨儀
電話：(02)26221020 分機7205
傳真：(02)26218602
電子信箱：AH4340@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府市場處

發文日期：中華民國110年9月28日

發文字號：新北淡秘字第1102647873號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關淡水竹圍五市場開發案，本所同意經管國有地飛歌段
736-23地號併入都市計畫變更範圍，請查照。

說明：復貴處110年9月23日新北市營字第1104637225號函。

正本：新北市政府市場處

副本：

附件三、土地登記簿謄本

土地建物查詢資料 新北市淡水區竹圍段 0082-0002地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時29分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月30日
地目：水
使用分區：(空白)
民國110年01月公告土地現值：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：82地號
因分割增加地號：0082-0012地號
因分割增加地號：0082-0013、0082-0014地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年12月01日
原因發生日期：民國073年10月26日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
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***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,093.5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：申請免鑄發權利書狀：辦理分割登記
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006286
查驗號碼：110YE006286REG6BDBD9B80AE84EBA8E9606C7A21F0
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區竹圍段 0082-0013地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時30分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月30日 登記原因：分割
地目：水 等則：-- 面積：*****58.45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：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0082-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年12月01日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國073年10月26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
當期中報地價：109年01月***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,093.5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：辦理分割登記
(資料顯示完畢)
列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006287
查驗號碼：110YE006287REG034425BFFD924C3E89E0A868B6977
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區竹圍段 0082-0014地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時31分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月30日 登記原因：分割
地目：水 等則：-- 面積：*****3.48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：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0082-0002地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年12月01日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國073年10月26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
當期中報地價：109年01月***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,093.5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：辦理分割登記
(資料顯示完畢)
列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006288
查驗號碼：110YE006288REG51ED5DD8DBEF4C7C858077E8D0753
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區竹圍段 0083-0000地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時31分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國084年12月27日 登記原因：註記
地目：原 等則：30 面積：*****286.99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：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：為小八里坌子段內小八里坌子小段569地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0006
登記日期：民國109年05月29日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國109年05月13日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：新北市板橋區中山路一段161號
管理者：新北市政府市場處
統一編號：02923803
住址：(空白)
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**18,926.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年05月 **118,311.0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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006289
查驗號碼：110YE006289REGFBE6A76B82E14DA6A8F17562186AF
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區竹圍段 0084-0000地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時31分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國079年10月30日
地目：建
使用分區：(空白)
民國110年01月
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：為小八里坌子段內小八里坌子小段570地號
因分割增加地號：84-1、84-2

登記原因：逕為分割
面積：*****255.69平方公尺
使用地類別：(空白)

公告土地現值：**117,084元/平方公尺

等則：63

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0007
登記日期：民國109年05月29日
原因發生日期：民國109年05月13日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：新北市板橋區中山路一段161號
管理者：新北市政府市場處
統一編號：02923803
住址：(空白)

登記原因：買賣

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***18,926.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年05月 **118,311.0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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006290
查驗號碼：110YE006290REG0D151C845D194623B593CCA84B9AF
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區飛歌段 0736-0022地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時33分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月19日
地目：水
使用分區：(空白)
民國110年01月公告土地現值：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0736-0002地號
因分割增加地號：0736-0023地號

登記原因：分割
面積：*****81.67平方公尺
使用地類別：(空白)
等則：--

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年12月01日
原因發生日期：民國073年10月26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***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,125.0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
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006291
查驗號碼：110YE006291REGC34EBC0129C54FE88B97ACFC26D8E
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

登記原因：第一次登記

土地建物查詢資料
新北市淡水區飛歌段 0736-0023地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時33分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月19日
地目：水
使用分區：(空白)
民國110年01月
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：分割自：0736-0022地號

登記原因：分割
面積：*****28.60平方公尺
使用地類別：(空白)
公告土地現值：**117,084元/平方公尺

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國073年12月01日
原因發生日期：民國073年10月26日
所有權人：中華民國
統一編號：000000158
住址：(空白)
管理處：新北市淡水區公所
統一編號：37302800
住址：新北市淡水區中山北路二段375號

權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---(空白)字第-----號
當期中報地價：109年01月***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,125.0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
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006292
查驗號碼：110YE006292REG3AFA6F5112164592B8F8787D12CE9
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

土地建物查詢資料
新北市淡水區飛歌段 0737-0000地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時34分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年03月05日
地目：旱
使用分區：(空白)
民國110年01月公告土地現值：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：重測前：小八里盆子段內小八里盆子小段570-5地號
因分割增加地號：0737-0001地號

登記原因：逕為分割
面積：*****473.30平方公尺
使用地類別：(空白)
等則：--

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國071年01月11日
原因發生日期：民國070年11月27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***23,657.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
066年10月 ****1,200.0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
(資料顯示完畢)

列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006293
查驗號碼：110YE006293REG058D3DOC748C4BC6B5F71C48E063C
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

登記原因：第一次登記

土地建物查詢資料
新北市淡水區飛歌段 0738-0000地號

資料查詢時間：民國110年10月05日16時34分

頁次：1

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年03月05日 登記原因：逕為分割
地目：旱 等則：15 面積：*****200.46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：**117,084元/平方公尺
地上建物建號：(空白)
其他登記事項：因分割增加地號：738-6
重測前：小八里子段內小八里坵子小段572地號
因分割增加地號：0738-0007地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0013
登記日期：民國109年05月29日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國109年05月13日
所有權人：新北市
統一編號：0006500000
住址：新北市板橋區中山路一段161號
管理者：新北市政府市場處
統一編號：02923803
住址：(空白)
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**18,926.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
109年05月 **118,311.0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：辦理公有土地權利登記
(資料顯示完畢)
列印人員：洪詩雅
收件號：110YE006294
查驗號碼：110YE006294REGBE5E2220CFDF40438CABDD73FB451
本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。

附件四、地籍圖謄本


地籍圖謄本

淡地電謄字第084118號
土地坐落：新北市淡水區竹圍段82-2, 82-13, 82-14, 83, 84地號共5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）

北 資料管轄機關： 新北市淡水地政事務所
本謄本核發機關： 新北市淡水地政事務所
中 華 民 國 110年04月30日14時54分

主任：許才仁



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由世兼室內裝修實業有限公司自行列印
謄本種類碼：T41FG9T164VR，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訊負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

地籍圖謄本

淡地電謄字第084118號

土地坐落：新北市淡水區飛歌段736-22, 736-23, 737, 738地號共4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）

北 資料管轄機關： 新北市淡水地政事務所
本謄本核發機關： 新北市淡水地政事務所
中華民國 110年04月30日14時54分

主任：許才仁



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由世喬室內裝修實業有限公司自行列印
謄本種類碼：T4LPG9TI4VR，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訊負荷度，線上有效查驗期限為二個月。



製作
校對

承辦人員
主管人員