

變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠
一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）
細部計畫（土地使用分區管制要點第七點）
書

擬定機關：新北市政府

中華民國 106 年 10 月

變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討原線一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第七點)書

新北市政府
106年10月

變更都市計畫審核摘要表		
項	目	說 明
都市計畫名稱	變更淡水都市計畫(第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區)細部計畫(土地使用分區管制要點第七點)案	
變更法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	新北市政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
公民團體陳情意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

壹、變更緣由	8
貳、法令依據	8
參、現行計畫說明	8
肆、變更範圍	8
伍、變更理由及內容	10
陸、其他	11

圖 目 錄

圖 1 計畫位置及變更範圍示意圖.....	9
-----------------------	---

表 目 錄

表 1 「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第七點）」變更內容明細表.....	11
---	----

附 件

附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函	
---------------------	--

壹、變更緣由

本案係緣起於新北市刻正積極推廣綠色運具、鼓勵搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，都市空間規劃均朝向以大眾運輸導向發展(TOD)。考量環境兼顧開挖率與透、保水功能等因素，且現行新北市轄區內都市計畫多已考量前開環境生態及都市發展趨勢等因素，將私人交通運具停車位數量折減之彈性授權予本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會），並訂定於土地使用分區管制要點。故建議本計畫現行土地使用分區管制要點第七點涉及強制性規範設置「一戶一汽車停車位」之內容，予以修正條文內容，以符實需。

貳、法令依據

一、都市計畫法第27條第1項第4款。

二、准予辦理個案變更：

依據本府106年9月26日新北府城規字第1061895117號函，經本府認定屬都市計畫法第27條第1項第4款規定得迅行變更之情形，准予辦理個案變更都市計畫。（詳計畫書附件一准予辦理個案變更都市計畫認定函）

參、現行計畫說明

本府103年7月9日發布實施「擬定淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫」。另依都市計畫法第22條規定土地使用分區管制係屬都市計畫細部計畫內容，爰辦理本土地使用分區管制要點修正作業。

肆、變更範圍

本計畫區位於淡水都市計畫區之西北端，北側以主要計畫範圍線為界，東側毗鄰淡水高爾夫球場及滬尾砲臺（主要計畫劃設之綠

地)，西側以天生國小為界，南側可接至中正路二段。面積共約 25.99 公頃。

本細部計畫區因受主要計畫道路區隔，規劃為三個開發單元，由北而南編為開發單元 A、B 及 C 區。另市地重劃範圍依主要計畫規劃原則將計畫區內兒三用地及部分道路用地之公有土地排除於重劃範圍外，重劃面積約 25.00 公頃（詳圖 1 所示）。

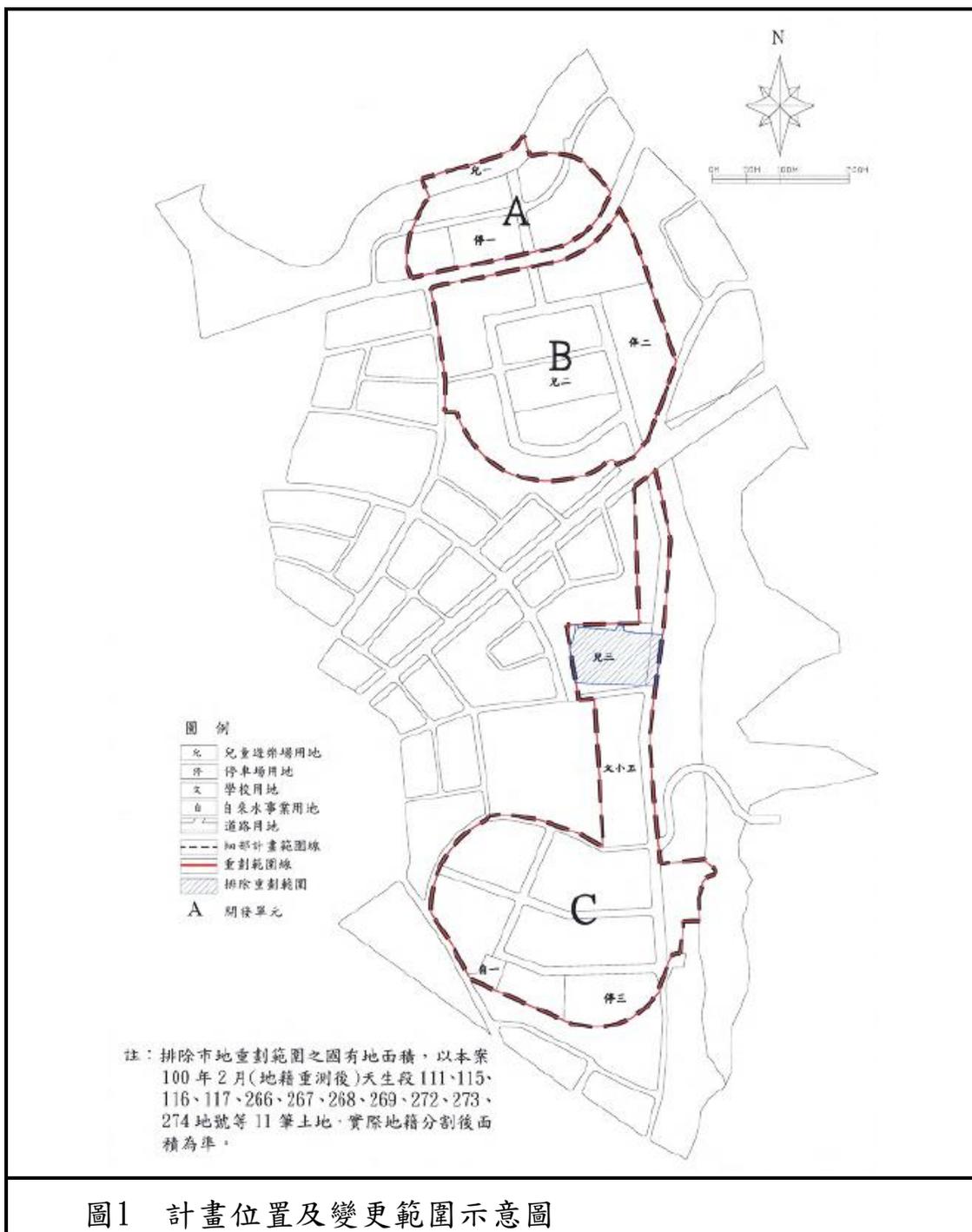


圖1 計畫位置及變更範圍示意圖

伍、變更理由及內容

本案係緣起於新北市刻正積極推廣綠色運具、鼓勵搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，都市空間規劃均朝向以大眾運輸導向發展(TOD)。考量環境兼顧開挖率與透、保水功能等因素，且現行新北市轄區內都市計畫多已考量前開環境生態及都市發展趨勢等因素，將私人交通運具停車位數量折減之彈性授權予本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會），並訂定於土地使用分區管制要點。

故建議本計畫現行土地使用分區管制要點第七點涉及強制性規範設置「一戶一汽車停車位」之內容，予以修正條文內容，以符實需。

本計畫屬配合大眾運輸導向發展兼具實際需求之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更作業。

本次為修正現行土地使用分區管制要點第七點條文內容，相關變更內容詳表 1。

表 1「變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討原綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地區）細部計畫（土地使用分區管制要點第七點）」變更內容明細表

原條文	新條文	變更理由
<p>七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下，<u>如基地情況特殊者，經新北市都市設計審議委員同意者，得比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理。</u></p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間，設置數量以一戶一汽車位為原則。</p> <p>(二)築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條</p>	<p>七、本計畫區內汽機車停車位設置規定如下：</p> <p>(一)建築物附屬小汽車停車空間，設置數量以一戶一汽車位為原則。<u>另為引導大眾運輸導向發展，基地距離捷運車站 500 公尺範圍者，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會（簡稱都設會）同意者，得酌予折減或比照「新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法」等規定辦理；</u><u>基地距離捷運車站超過</u></p>	<p>本案係緣起於新北市刻正積極推廣綠色運具、鼓勵搭乘大眾運輸，減少私人運具使用，都市空間規劃均朝向以大眾運輸導向發展(TOD)。考量環境兼顧開挖率與透、保水功能等因素，且現行新北市轄區內都市計畫多已考量前開環境生態及都市發展趨勢等因素，將私人交通運具停車位數量折減之彈性授</p>

原條文	新條文	變更理由
<p>之第 2 類用途建築物者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第 1 類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p><u>500 公尺範圍者，應提相關交通改善配套措施，並經都設會同意者，得比照上開規定辦理。</u></p> <p>(二)建築物設置機車停車位應依以下規定設置：</p> <p>1. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條之第 2 類用途建築物者，機車位設置數量以一戶一機車停車位為原則。</p> <p>2. 建築物用途為建築技術規則建築設計施工篇第 59 條所述第 1 類者，以 100 平方公尺設置一機車位為原則。</p> <p>3. 其他使用則不得低於法定汽車停車位等輛數。</p> <p>(三)為引導大眾運輸導向發展，距離捷運站或火車站 300 公尺內之建築物至少應以法定機車停車位數 25%計算設置自行車停車位，其經新北市都市設計審議委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p>	<p>權予本市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會），並訂定於土地使用分區管制要點。</p> <p>故建議本計畫現行土地使用分區管制要點第七點涉及強制性規範設置「一戶一汽車停車位」之內容，予以修正條文內容，以符實需。</p> <p>本計畫屬配合大眾運輸導向發展兼具實際需求之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫變更作業。</p>

註：凡未指明變更部分，均應以原都市計畫為準。

陸、其他

本計畫未指明變更部分，仍應依原有都市計畫為準。

附件一 准予辦理個案變更都市計畫認定函

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：陳永恩
電話：(02)29603456 分機7065
傳真：(02)29692036
電子信箱：AL1594@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國106年9月26日
發文字號：新北府城規字第1061895117號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「本市各都市計畫土地使用分區管制要點涉及『一戶一汽車停車位』專案個案變更」案，為配合本府興建重大設設施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4款規定，後續仍請依都市計畫法第19條及第20條規定程序辦理變更事宜，請查照。

說明：

- 一、依本府106年6月14日及9月20日簽奉市府核准事項及內政部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之規定辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局
副本：內政部營建署

交換戳記
106/09/26 11:29

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

陳永恩 城鄉發展局

1061919089 (001709/26)

變更淡水都市計畫（第三次通盤檢討原
綠一、二、三用地附帶條件市地重劃地
區）細部計畫（土地使用分區管制要點
第七點）書

變更機關：新北市政府

中華民國 106 年 10 月