# 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫 (第一次通盤檢討)案

計畫書

(第三次公開展覽)

內政部 中華民國 102 年 06 月

變	更	都	ī	<b>声</b>	計	畫	審	核	摘	要	表
項			目	說							明
都	市計	士 畫 名	稱	變更淡 討)案	海	新市鎮特	定區第-	一期細部	耶計畫(第	<b>第一次</b> 通	盤檢
變法	更 者	『 市 計 依			-	去第二十; 定期通盤		<b>拖辦法</b> 第	<b>第二條</b>		
擬	定都下	市計畫機	闁	內政部							
本之	案 起	開日	覽 期	公開 公説明	開	第自30刊4 第自月刊版版第時地 第時地時地時地時地一民日登月 二民3登、及一間點 二間點間點間點間點間點の國止報3 次國日報民民次:: 次::::::::::::::::::::::::::::::::	8 、台 開 0 止 、國國 5 元後 5 元 5 元 5 元 5 元 6 日 6 日 6 日 7 日 7 日 8 日 7 日 8 日 8 日 8 日 8 日 8 日 8	月 9生 3 10.8.8.9.6.4.6.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4.6.4	1月12 日 月日日 10 15 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 日 上 上 上 上 上	至	98年 - 08 版(J11 版) - 30分
人之	民團反	體對本映 意	案 見	詳見人	民具	或團體陳,			21. 4 126		
		各級都市計審 核 結				_		2年04	月 16 日	第 801 :	次

# 目錄

第一章	緒論	1
壹	、計畫緣起與目的	1
貳	、法令依據	2
第二章	變更內容	3
第三章	檢討後計畫	41
壹	、計畫範圍	41
貳	、計畫年期及人口	41
參	、土地使用分區計畫	41
肆	、公共設施計畫	45
附錄一	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用要點(草案)	分區管制
附錄二	內政部都市計畫委員會第801次會議紀錄	

# 表目錄

表 1	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討) 變更內容明細表	3
表 2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討) 變更第4案變更內容綜理表	
表3	「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管制要點」修訂表	9
表 4	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討) 變更前後土地使用分區及公共設施用地明細表	47
	圖目錄	
圖 1	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖	40
圖 2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討) 土地使用分區示意圖	49

## 第一章 緒論

### 壹、 計畫緣起與目的

#### 一、 計畫緣起

民國81年4月行政院公共建設督導會報第19次會議,為促使本特定區計畫順利開發,並配合都市設計之構想,由內政部逕為變更主要計畫部分內容,並依都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項規定,訂定第一期細部計畫。

淡海新市鎮已開發區扮演紓解大台北都會區住宅問題與平抑房價之重要角色,行政院於民國 100 年 6 月指示加速開發淡海新市鎮,透過大量供應住宅,讓北部房價不致過度攀升,故目前後期開發區已將另訂定細部計畫予以規範,促使相關建設開發及發展,遂配合「淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」之分期分區計畫修訂內容,調整第一期細部計畫範圍。

內政部營建署為建立明確的新市鎮開發秩序與特色,並確保 新市鎮擁有高品質的都市公共空間,已配合訂定相關都市設計準 則、建築物及土地使用分區管制要點,作為內政部淡海新市鎮都市 設計審查小組辦理都市設計審查之依據,以落實都市設計之理念 與構想;惟時代潮流變化快速,現行之規範已有部分規定不合時 宜,爰應配合本次整體性通盤檢討作業,一併進行檢討修正相關 土地使用分區管制要點。

本案業經89年11月9日第1次專案小組至102年02月19日第8次專案小組之審議,並經內政部都市計畫委員會102年4月16日第801次會審議通過,決議「有關變更計畫內容經委員會審議後新增或超出原公開展覽範園者,請擬定單位於委員會審議通過後,依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者,則再提會討論。」(詳如附錄二所示),據此製作都市計畫變更圖說並辦理第三次公開展覽。

#### 二、 檢討目的

- (一) 配合主要計畫分期分區計畫修訂,調整本細部計畫範圍。
- (二)檢討現有土地使用分區計畫與公共設施計畫,以滿足未來都市與 產業發展所需。
- (三) 檢討修訂土地使用分區管制要點,以利淡海新市鎮發展開發。

## 貳、 法令依據

依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定辦理通盤檢討規劃事宜。

## 第二章 變更內容

表1 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)變更內容綜 理表

編	案	4. 空	變更「	內容		<b>磁 五 冊 上</b>
號	號	位置	現行計畫	<del>,</del>	新計畫	變更理由
1	變	計畫範圍與	851.36 公頃	440	6.02 公頃	1.配合「變更淡海新市鎮特定區
	1	全區土地使				主要計畫(第二次通盤檢討)」
		用計畫面積	剔除之土地使	用分	區面積	分期分區計畫,調整為二期四
			行政區		0.46 公頃	區,現行第一期發展區第三開 發區變更後為第二期發展區第
			第3種住宅區	2	51.8 公頃	一開發區。故本細部計畫範圍
			第4種住宅區	2	13.24 公頃	調整減少現行部分第一期發展
			第5種住宅區	2	68.09 公頃	區第二開發區及第一期發展區
			第二種中心商業	美區	35.73 公頃	第三開發區(405.34 公頃)。
			第一種海濱商業	美區	22.70 公頃	2.重製後計畫圖為後續土地管理 之參據基礎,故依重製後計畫
			第一種海濱商業	美區	10.29 公頃	■ <b>一</b>
			鄰里商業區		3.65 公頃	用分區、公共設施用地計畫面
			海濱遊憩區		62.30 公頃	積辦理調整面積。
			機關用地		11.22 公頃	
			文小用地		7.84 公頃	
			文中用地		5.54 公頃	
			文高用地		3.23 公頃	
			公園用地		13.54 公頃	
			加油站用地		0.17 公頃	
			污水處理廠用:	地	0.07 公頃	
			電信事業用地	2	0.33 公頃	
			道路用地		95.14 公頃	
4	新	全計畫區	套疊現行細部計			
	1		,			要計畫(第二次通盤檢討)」之現
				詳細	田變更內容	行計畫,修正細部計畫土地使
			參見表 2所示。			用分區及公共設施用地內容,
						使主要計畫及細部計畫得以相
						符。

編	案	/上 吧	變更	內容	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
號	號	位置	現行計畫	新計畫	變更理由
9	變	計畫區南	第二種住宅區	倉儲批發	1.民國 89 年「變更淡海新市鎮特
	9	側,文小	(2.11 公頃)	專用區	定區主要計畫(第一次通盤檢
		(八)北側	鄰里商業區	(3.38 公頃)	討)」已將住宅區及鄰里商業區
			(1.27 公頃)		變更為醫療專用區,細部計畫
			第二種住宅區	捷運車站	未配合調整變更。
			(0.11 公頃)	專用區	2.本次配合「變更淡海新市鎮主
			鄰里商業區	(0.30 公頃)	要計畫(第二次通盤檢討)」,
			(0.19 公頃)		應鄰近地區醫療資源已趨完
					備,目前醫專二無使用需求,
					且此區位於交通便利的淡金路
					上,又有淡水捷運延伸線計畫
					路線行經周邊道路,未來透過
					大眾運輸導向發展及土地開
					發,加上輕軌運量所帶來的人
					潮,為有效利用交通便捷之特
					性,建議變更為可提供一般倉
					储業、一般批發業、批發零售 ************************************
					業設立倉儲批發、大型賣場及
					相關設施使用之倉儲批發專用
					3.配合交通部高速鐵路工程局辦
					[J.配合交通部向迷鐵路工程同辨] 理淡水捷運延伸線,就淡水捷
					運延伸線綜合規劃內容 G4 站
					用地之需求,劃設捷運車站專
					用區。
12	變	公(二十三)	行政區	 綠地	現況為地下為共同管道出如入
	14	東側	(0.10 公頃)	(綠十六)	口埋設處,故變更為綠地以防
		215.04	(***** 2 ///	(0.10 公頃)	止開挖,亦可綠化市中心。
14	公	公(八)	道路	第五種住宅區	考量地區整體發展及提高周邊
	6	北側	(0.02 公頃)	(0.02 公頃)	道路系統便利性及周邊公共設
				,	施可及性,且該變更位置已與新
					北市政府工務局及水利局等相
					關單位辦理會勘,相關單位亦
			<b></b>		同意後續配合辦理污水管線遷
			第五種住宅區	道路	移作業,將不影響整體管路系
			(0.02 公頃)	(0.02 公頃)	統;同時亦已取得公司田段76、
					77 地號私有地主土地使用變更
					同意書,因此予以變更。

編	案	<b>4 里</b>	變更	內容	<b>総五冊上</b>
號	號	位置	現行計畫	新計畫	變更理由
15	逾	公(二十三)	公園用地	道路	太子廟為地方信仰中心,且已劃
	62	北側	(公二十二)	(0.04 公頃)	為保存區,考量通行問題及未臨
			(0.04 公頃)		道路無法指定建築線,故於公二
			第六種住宅區		十二劃設六公尺細部計畫道路
			(6平方公尺)		供通行。
16	逾	公(六)	學校用地	道路用地	
	77	西側	(文小六)	(0.18 公頃)	
			(0.14 公頃)		文小六用地南侧及東側之住宅
			第三種住宅區		區的南側未臨計畫道路,將無法
			(0.04 公頃)		指定建築線,同以增加此區南北
			第三種住宅區	學校用地	縱向串連。
			(0.13 公頃)	(文小六)	
				(0.13 公頃)	
17	逾	公八西側	第一之一種	溝渠用地	由於第一期發展區內公司田溪
	78		住宅區	(0.08 公頃)	已整治完成,為保存公司田段
			(0.08 公頃)		112 地號臨公司田溪之蟾蜍石,
					應配合公司田溪整治完工後之
					地形圖,將公司田112地號中蟾 蜍石保存位置排除於住宅區
					中,以免日後住宅區開發遭到破
					壞。
18	逾	計畫區南側	第三種住宅區	道路	配合計畫區外交通路網,計畫區
	79		(0.07 公頃)	(人行步道)	內之第三種住宅區,依照沿等高
			,	(0.07 公頃)	線順接至防坡堤邊界,並延伸至
					溝渠用地,劃設人行步道,以作
					為道路兼綠地供人車通行使用。

註1:表內面積僅供參考,實際應依核定圖實地分割測量為準。

註 2: 本案未指明變更之處,均應以現行計畫為準。

表2 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)變更第4案 變更內容綜理表

始贴	<b>小</b> 坚	變更	內容	総再冊上
編號	位置	現行計畫	新計畫	- 變更理由 
4-1	垃圾焚化爐	垃圾焚化爐用地	綠地(綠六)	配合三案#1變更。
	西側	(2.12 公頃)	(2.12 公頃)	
4-2	污(一)西側	污水處理廠用地	綠地(綠六)	配合三案#1變更。
		(3.37 公頃)	(3.37 公頃)	
4-3	公(五)西側	行政區(政一、政二)	政商混合區	配合一案#1變更。
		(5.72 公頃)	(5.72 公頃)	
4-4	計畫區南側	河川區	溝渠用地	配合三案#1變更。
	公司田溪	(20.34 公頃)	(20.34 公頃)	
4-5	公(七)西側	公園用地(公六)	溝渠用地	配合五案#1變更。
		(0.31 公頃)	(0.31 公頃)	
		文高用地(文高二)	道路用地	配合三案#1變更。
		(0.18 公頃)	(0.18 公頃)	
		河川區		
		(32 平方公尺)		
		道路用地	溝渠用地	
		(0.08 公頃)	(0.01 公頃)	
			綠地用地	
			(0.02 公頃)	
			第二種住宅區	
			(0.05 公頃)	
		捷運變電所	公園用地(公六)	配合一案#1變更。
		(0.01 公頃)	(0.01 公頃)	
		公園用地(公六)	捷運變電所	
		(0.02 公頃)	(0.02 公頃)	
4-6	文小(八)北側	第五種住宅區	溝渠用地	配合五案#1變更。
		(0.01 公頃)	(0.01 公頃)	
		加油站用地(油一)	加油站專用區	配合三案**1變更。
		(0.18 公頃)	(0.18 公頃)	
4-7	公(六)西側	第三種住宅區	廣場用地(廣一)	配合三案**1變更。
		(0.33 公頃)	(0.33 公頃)	
		第三種住宅區	保存區(存三)	配合一案**1變更。
		(0.20 公頃)	(0.20 公頃)	
		第三種住宅區	文小用地(文小六)	配合三案**1變更。
		(1.98 公頃)	(1.98 公頃)	

44 U.S.	\(\tau_{\text{\tin}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tint{\text{\ti}\\\ \ti}\\\ \text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tin}\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\text{\tex{\tex	 變更	內容	炒 玉 冊 1	
編號	位置	現行計畫	新計畫	變更理由	
		文小用地(文小六)	公園用地(公六)	配合一案註1變更。	
		(0.98 公頃)	(1.29 公頃)		
		第三種住宅區			
		(0.31 公頃)			
		第三種住宅區	道路用地		
		(0.08 公頃)	(0.22 公頃)		
		文小用地(文小六)			
		(0.14 公頃)			
		文小用地(文小六)	第三種住宅區	配合三案#1變更。	
		(0.83 公頃)	(0.83 公頃)		
4-8	文小(六)南側	第三種住宅區	道路用地	配合三案#1變更。	
		(0.51 公頃)	(0.81 公頃)		
		河川區			
		(0.30 公頃)			
		第三種住宅區	綠地(綠七)		
		(1.69 公頃)	(1.69 公頃)		
		第三種住宅區	綠地(綠八)		
		(0.11 公頃)	(0.11 公頃)		
4-9	公(七)西側	第三種住宅區	公園用地(公二十九)	配合四案#1變更。	
		(0.27 公頃)	(0.27 公頃)		
		第三種住宅區	廣場用地(廣二)	配合五案#1變更。	
		(0.16 公頃)	(0.16 公頃)		
		第三種住宅區	保存區(存四)	配合一案*1變更。	
		(0.08 公頃)	(0.08 公頃)		
4-10	公(七)西側	第五種住宅區	廣場用地(廣三)	配合三案**1變更。	
		(0.23 公頃)	(0.23 公頃)		
		第五種住宅區	保存區(存五)	配合一案#1變更。	
		(0.06 公頃)	(0.06 公頃)		
4-11	公(七)西側	公園用地(公七)	溝渠用地	配合五案#1變更。	
		(0.30 公頃)	(0.30 公頃)		
4-12	公(七)南側	綠地(綠九)	溝渠用地	配合五案 雙更。	
		(0.05 公頃)	(0.05 公頃)		
4-13	公(七)東側	第三種住宅區	鄰里商業區	配合三案註1變更。	
		(0.98 公頃)	(0.98 公頃)		
		第三種住宅區	文中用地(文中九)		
		(1.68 公頃)	(2.75 公頃)		
		鄰里商業區			
		(0.76 公頃)			

4台 贴	/4- 空	變更	內容	· 變更理由	
編號	位置	現行計畫	新計畫	愛吳珪田	
		道路用地			
		(0.31 公頃)			
4-14	公(八)及其北側	第二種住宅區	鄰里商業區	配合三案註1變更。	
		(1.13 公頃)	(1.13 公頃)		
		道路用地	公園用地(公八)		
		(0.15 公頃)	(0.24 公頃)		
		第二種住宅區			
		(0.09 公頃)			
4-15	公(八)東側	道路用地	溝渠用地	配合四案註1變更。	
		(0.19 公頃)	(0.19 公頃)		
		第二種住宅區	道路用地	配合三案註1、四案註1 變	
		(0.14 公頃)	(0.21 公頃)	更。	
		鄰里商業區		配合三案註1、五案註1 變	
		(0.07 公頃)		更。	
4-16	機(政)東側	第二種住宅區	文小用地(文小八)	配合三案註1變更。	
		(2.60 公頃)	(2.60 公頃)		
		第三種住宅區	綠地(綠十)	配合一案註1變更。	
		(1.05 公頃)	(5.62 公頃)		
		第五種住宅區		配合三案註1變更。	
		(4.57 公頃)			
4-17	計畫區東南側	自來水事業用地	公園用地(公二十八)	配合三案註1變更。	
		(0.74 公頃)	(0.74 公頃)		
4-18	計畫區東北側	行政區	第一類型	配合六案註1變更。	
	停車場用地	(0.44 公頃)	郵政專用區		
	北側		(0.44 公頃)		
4-19	計畫區西側	道路用地	園道	配合三案#1變更。	
	文中五西側	(4.87 公頃)	(4.87 公頃)		

註 1:一案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」案, 86.08.07 公告。

<u>二案</u>係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部份住宅區變更為公用事業用地及部份海濱遊憩區變更為機關用地)」案,87.02.03公告。

三案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案,89.02.01 公告。

四案係指「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案,91.02.08 公告。

<u>五案</u>係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案,91.06.18 公告。

<u>六案</u>係指「變更淡海新市鎮特定區(郵政事業土地專案通盤檢討)」案,經內政部都市計畫 委員會 101 年 11 月 13 日審決。

註 2:表內面積僅供參考,實際應依核定圖實地分割測量為準。

表3 「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管制要點」修訂表

現行條文	修正條文	變更理由
第一章總則	第一章總則	
第一點為提高淡海新市鎮生活品質,依都市計畫 法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五 條之規定訂定本管制要點。	維持原條文。	
第二點本要點用語定義如下:	维持原條文。	
一、住宅單位:含有一個以上相連之居室及非 居室,有烹調及衛生設備,專供一個家庭 使用之建築物,並有單獨出入之通路,不 需經過他人住宅而自由進出者。		
二、住宅樓層:建築物高度為12公尺或以下者 為低樓層,12公尺以上至24公尺或以下者 為中樓層,建築物高度為24公尺以上為高 樓層。	維持原條文。	
三、獨戶住宅:僅含 1 個住宅單位之獨立建築 物。	維持原條文。	
四、雙拼住宅:含有 2 個住宅單位,彼此在平 面基地相連之建築物。	維持原條文。	
五、雙疊住宅:含有 2 個住宅單位在同一基地 彼此以樓層雙重疊之建築物。	維持原條文。	
六、連棟住宅:含有3個以上左右以牆相分隔 住宅單位,各住宅單位有單獨出入口之通 路,不需經過他人土地而自由進出之建築 物。	維持原條文。	
七、集合住宅:含有 3 個以上住宅單位,具有 共同基地及共用空間或設備之建築物。	維持原條文。	
八、招待所:具有生活及睡眠之設備及服務, 有共同之出入口、門廳,供公私團體或機 構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿 之建築物。		
九、寄宿舍:具有生活及睡眠之設備及服務, 有共同之出入口、門廳,供公私團體或機 構僱用人員或學生長期住宿之建築物。	維持原條文。	
十、旅館:具有生活及睡眠之設備及服務,有 共同之出入口、門廳,供旅客短期留宿之 建築物。	維持原條文。	
十一、基地線:建築基地之界線。	維持原條文。	
十二、前面基地線:基地臨接較寬道路之基地 線,臨接道路同寬者,應配合相鄰基地指 定之。	維持原條文。	
十三、後面基地線:與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。	維持原條文。	

現行條文	修正條文	變更理由
十四、側面基地線:基地線之非屬前面基地線 或後面基地線者。	維持原條文。	
十五、鄰地境界線:相鄰基地之分界線。	維持原條文。	
十六、角地:位於 2 條以上交叉道路口之建築 基地。	維持原條文。	
十七、基地深度:建築基地前面基地線與後面 基地線間之平均水平距離。	維持原條文。	
十八、基地寬度:建築基地兩側基地線間平均 水平距離。	維持原條文。	
十九、庭院:與建築物在同一基地上之空地。	維持原條文。	
二十、前院:位於兩側面基地線之間,沿前面 基地線之庭院。	維持原條文。	
二十一、後院:位於兩側面基地線之間,沿後 面基地線全長之庭院。	維持原條文。	
二十二、側院:沿側面基地線,自前院或前面 基地線量至後院之院落。	維持原條文。	
二十三、前院深度:建築物外牆中心線或其代 替柱中心線與前面基地線間之水平距離。 但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及 遮陽板,得不受此限制。	維持原條文。	
二十四、後院深度:建築物外牆中心線或其代 替柱中心線與後面基地線間之水平距離。 但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及 遮陽板,得不受此限制。	維持原條文。	
二十五、後院深度比:建築物各部分至後面基 地線間之水平距離,與各該部分高度之 比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨 遮及遮陽板,得不受此限制。	維持原條文。	
二十六、側院寬度:建築物外牆中心線或其代 替柱中心線與該側面基地線間之水平距 離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨 遮及遮陽板,得不受此限制。	維持原條文。	
二十七、鄰幢間隔:同一宗基地相鄰兩幢建築物,其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。	維持原條文。	
二十八、不合規定之使用:自本要點發布或修 正實施起,原有土地或合法建築物之使用 不合本要點分區使用規定者。	維持原條文。	
二十九、不合規定之建築物:自本要點發布或 修正實施起,原有合法建築物之建蔽率、 容積率、高度、庭院等形成不合本要點規 定者。	維持原條文。	

現行條文	修正條文	變更理由
三十、不合規定之基地:自本要點發布或修正 實施起,原有基地之寬度、深度或面積不 合本要點規定者。	維持原條文。	
三十一、附屬使用:在同一基地內,經常附屬 於主要用途之使用。	維持原條文。	
三十二、綠化面積率:指綠化景觀之開放空間 (如有植樹、花草或景觀設計···等之空 間)與法定空地面積之百分比。	三十二、開放空間或法定空地之綠化面積百分 比,綠化面積率之計算基準如下: (一)喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表 二。 (二)草地、地被及草花以被覆面積計算之。 (三)停車場以植草磚築造者,綠化面積以舗設植 草磚面積三分之一計算,但核發使用執照 時,植草磚內之草皮應生長良好。	修語不文參市及地施相定綠率基利制護積質正,適字照建法綠要關,化之準於,綠之。正刪切。台築定化點關制面計,於並化之用除之並北物空實之規訂積算以管維面品
三十三、退縮建築深度:建築物外牆面自建築 線退縮之深度;外牆面退縮之深度不等, 以最小之深度為退縮建築深度。但免計入 建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板, 不在此限。	維持原條文。	
-	三十四、地下開挖率:指建築基地地下層開挖面 積與基地面積之百分比;地下層開挖面積以外 牆外緣計算。	增訂地下 開義 於 於 於 管
-	三十五、法定空地透水率;垂直地面上、下無任 何人工構造物及銷面之面積與法定空地面積百 分比。	增空率 義於管制。
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用 地:	維持原條文。	
一、第 1-1 種住宅區。	維持原條文。	
二、第2種住宅區。	維持原條文。	
三、第3種住宅區。	維持原條文。	
四、第 3-1 種住宅區。	維持原條文。	
五、第4種住宅區。	維持原條文。	

現行條文	修正條文	變更理由
六、第5種住宅區。	維持原條文。	
七、第 5-1 種住宅區。	維持原條文。	
八、第6種住宅區。	維持原條文。	
九、第2種中心商業區。	維持原條文。	
十、第 2-1 種中心商業區。	維持原條文。	
十一、第3種中心商業區。	維持原條文。	
十二、第 3-1 種中心商業區。	維持原條文。	
十三、第1種海濱商業區。	_(刪除)	
十四、第2種海濱商業區。	(刪除)	配合本次
十五、鄰里商業區。	十三、鄰里商業區。	通盤檢討
		計畫內
十六、行政區。	(刪除)	容,土地使用分區
十七、政商混合區。	十四、政商混合區。	及公共設
十八、保存區。	十 <u>五</u> 、保存區。	施用地變
		更,調整
		刪除檢討
		後土地使 用分區名
		稱,並配
		合調整項
		次。
十九、公共設施用地:	十六、公共設施用地:	整調整項次。
 (一)機關用地		配合歷次
( )APA INN AN A		個案變更
-	<u>(一)機關用地(政)。</u>	增訂名
(二)小學用地。	(二)文小用地。	稱。 依據都市
(—)4.4/12	(-)2/1/11/26	計畫書之
(一) 中 段 田 山	(-) + b = h	內容統一
(三)中學用地。	(三)文中用地。	用地名
 (四)公園用地。	維持原條文。	稱。
(五)停車場用地。	維持原條文。	
(六)變電所用地。	維持原條文。	
(七)電信事業用地。	_(刪除)_	配合本次
(八)自來水事業用地。	(七)自來水事業用地。	通盤檢討
(九)污水處理廠用地。	(八)污水處理廠用地。	計畫內
(十)垃圾焚化爐用地。	(九)垃圾焚化爐用地。	容,土地
(十一)道路用地。	(十)道路用地	使用分區
	(十一)園道用地。	及公共設
(十二)廣場用地。	(十二)廣場用地。	施用地變 更,調整
(十三)捷運變電所用地。	(十三)捷運變電所用地。	
(十四)公用事業用地。	(刪除)	增檢討後

現行條文	修正條文	變更理由
(十五)溝渠用地。	(十四)溝渠用地。	土地使用
(十六)兒童遊樂場用地。	(十五)兒童遊樂場用地。	分區及公
-	<u>(十六)</u> 綠地。	共設施用
二十、文教區。	<u>十七、</u> 文教區。	地名稱, 並配合調
二十一、產業專用區。	(刪除)	整項次。
二十二、加油站專用區。	十八、加油站專用區。	
二十三、電信專用區。	(刪除)	
二十四、瓦斯事業專用區。	(刪除)	
-	十九、第一類型郵政專用區。	
-	二十、倉儲批發專用區。	
-	二十一、捷運車站專用區。	
第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性	第四點 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:	質、用途分為下列各組:	
一、第一組:低樓層住宅	一、第一組:低樓層住宅	
(一)獨戶住宅。	(一)獨戶住宅。	
(二)雙拼住宅。	(二)雙拼住宅。	
(三) 雙疊住宅。	(三) 雙疊住宅。	
二、第二組:中、高樓層住宅	二、第二組:中、高樓層住宅	
(一)中樓層集合住宅。	(一) 中樓層集合住宅。	
(二) 高樓層集合住宅。	(二) 高樓層集合住宅。	

- (一)電力公司營業處、服務中心。
  - (二)郵政業。
- (三) 電信業。
- 四、第四組:社區安全設施

(三)中樓層連棟住宅。

三、第三組:電業、電信及郵政業

- (一)消防站(隊)。
- (二)警察(分)局、派出(分駐)所。
- 五、第五組:衛生設施
  - (一)衛生所(站)。
  - (二)醫院、診所、助產室、療養院,但不 包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
  - (三) 病理檢驗院。
- 六、第六組:福利設施
  - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、 盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之 家、老人住宅等。
  - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利 服務設施。
- 七、第七組:一般遊憩設施
  - (一)戶內遊憩中心。
  - (二)公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動 場及有關附屬設施。
  - (三)綠地、廣場。
  - (四)戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳 池、溜冰場及其他戶外運動場所。
- 八、第八組:社區教育設施
  - (一)幼稚園。

- (三)中樓層連棟住宅。
- 三、第三組:電業、電信及郵政業
  - (一) 電力公司營業處、服務中心。
  - (二) 郵政業。
  - (三)電信業。
- 四、第四組:社區安全設施
  - (一)消防站(隊)。
  - (二)警察(分)局、派出(分駐)所。
- 五、第五組:衛生設施
  - (一) 衛生所(站)。
  - (二)醫院、診所、助產室、療養院,但不 包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
  - (三) 病理檢驗院。
- 六、第六組:福利設施
  - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、 盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之 家、老人住宅等。
  - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利 服務設施。
- 七、第七組:一般遊憩設施
  - (一)戶內遊憩中心。
  - (二)公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動 場及有關附屬設施。
  - (三)綠地、廣場。
  - (四)戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳 池、溜冰場及其他戶外運動場所。
- 八、第八組:社區教育設施
  - (一) 幼稚園。

現行條文	修正條文	變更理由
(二) 托兒所。	(二) 托兒所。	
(三)小學、中等學校。	(三)小學、中等學校。	
九、第九組:文教設施	九、第九組:文教設施	
(一)圖書館。	(一) 圖書館。	
(二)博物館。	(二)博物館。	
(三)藝術館。	(三)藝術館。	
(四)科學館。	(四)科學館。	
(五)社會教育館。	(五)社會教育館。	
(六)文物館、陳列館。	(六)文物館、陳列館。	
(七)水族館。	(七)水族館。	
(八)音樂廳。	(八)音樂廳。	
(九)集會堂。	(九)集會堂。	
(十)文康活動中心。	(十)文康活動中心。	
(十一) 文化中心。	(十一) 文化中心。	
(十二)紀念性建築物。	(十二)紀念性建築物。	
(十三)專科學校、學院、大學、研究所。	(十三)專科學校、學院、大學、研究所。	
(十四)研究機構。	(十四)研究機構。	
(十五)經主管機關核准之其他文教設施。	(十五)經主管機關核准之其他文教設施。	
十、第十組:公用設施	十、第十組:公用設施	
(一)公眾運輸車站。	<ul><li>(一)公眾運輸車站。</li><li>(二)雲土幾麼上祭机井。</li></ul>	
(二) 電力變壓站等設施。	(二)電力變壓站等設施。	
(三)無線電或電視塔設施。	(三)無線電或電視塔設施。	
(四)電信機房。 (五)自來水或雨水、污水下水道之必要設	(四)電信機房。 (五)自來水或雨水、污水下水道之必要設	
施。	施。	
(六)瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設	(六)瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設	
施。	施。	
(七)其他經主管機關核准之設施。	(七)其他經主管機關核准之設施。	
十一、第十一組:行政機構	十一、第十一組:行政機構	
(一)各級政府機關。	(一)各級政府機關。	
(二)各級民意機關。	(二)各級民意機關。	
(三)政黨組織或政治團體。	(刑除)	
(四)外國駐台機構。	( <u>三</u> )外國駐台組織。	
十二、第十二組:旅館業	十二、第十二組:旅館業	
(一)招待所或寄宿舍。 (二)青年活動中心。	(一)招待所或寄宿舍。 (二)青年活動中心。	
(三)一般旅館業。	(三)一般旅館業。	
(四)觀光旅館業。	(三)一般旅館業。 (四)觀光旅館業。	
1.一般觀光旅館。	1.一般觀光旅館。	
2. 國際觀光旅館。	1. 一	
十三、第十三組:宗祠及宗教設施	十三、第十三組:宗祠及宗教設施	
(一) 宗祠(祠堂、家廟)。	(一) 宗祠(祠堂、家廟)。	
(二)教堂。	(二)教堂。	
(三)寺廟、庵堂及其他類似建築物。	(三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。	
(四)附屬前三項非營業性之文康活動設	(四)附屬前三項非營業性之文康活動設	
施、托兒所、幼稚園。	施、托兒所、幼稚園。	
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	
(一)飲食業。	(一) 飲食業。	
(二)食品什貨、菸酒、飲料零售業。	(二)食品什貨、菸酒、飲料零售業。	
(三) 五金及日常用品零售業。	(三) 五金及日常用品零售業。	
(四)便利商店業。	(四)便利商店業。	
(五)農產品零售業	(五) 農產品零售業	

現行條文	修正條文	變更理由
		发义吐田
(六)花卉零售業。 (七)中、西藥零售業。	<ul><li>(六)花卉零售業。</li><li>(七)中、西藥零售業。</li></ul>	
(八)理髮業	(八)理髮業	
(九) 其安素	(九) 其交亲 (九) 美容美髮服務業。	
(十)洗衣業。	(十)洗衣業。	
(十一)文教、樂器、育樂用品零售業。	(十一)文教、樂器、育樂用品零售業。	
(十二)裁縫服務業。	(十二)裁縫服務業。	
十五、 第十五組:一般零售或服務業	十五、 第十五組:一般零售或服務業	
(一)布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零	(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零	
售業。	售業。	
(二)鐘錶零售業。	(二)鐘錶零售業。	
(三) 眼鏡零售業。	(三) 眼鏡零售業。	
(四)首飾及貴金屬零售業。	(四)首飾及貴金屬零售業。	
(五)攝影器材零售業。	(五) 攝影器材零售業。	
(六)家具、寢具、廚房器具、裝設品零售	(六)家具、寢具、廚房器具、裝設品零售	
業。	業。	
(七) 電器零售業。	(七) 電器零售業。	
(八)煤零售業。	(八) 煤零售業。	
(九) 木炭零售業。	(九) 木炭零售業。	
(十)石油製品零售業。	(十) 石油製品零售業。	
(十一)文教、樂器、育樂用品零售業。	(十一)文教、樂器、育樂用品零售業。	
(十二) 其他零售業,限古玩、字畫、藝飾	(十二) 其他零售業,限古玩、字畫、藝飾	
品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。	品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。	
(十三)清潔用品零售業。	(十三)清潔用品零售業。	
(十四) 化妝品零售業。	(十四) 化妝品零售業。	
(十五)農產品零售業。	(十五)農產品零售業。	
(十六)種苗零售業。	(十六)種苗零售業。	
(十七)園藝服務業。	(十七)園藝服務業。	
(十八)花卉零售業。 (十九)觀賞魚零售業。	(十八)花卉零售業。 (十九)觀賞魚零售業。	
(二十) 寵物批發業:限鳥類。	(二十) 寵物批發業: 限鳥類。	
(二十一)度量衡器零售業。	(二十一)度量衡器零售業。	
(二十二)公益彩券經銷業。	(二十二)公益彩券經銷業。	
(二十三)醫療器材零售業。	(二十三)醫療器材零售業。	
(二十四)電腦及事務性機器設備零售業。	(二十四)電腦及事務性機器設備零售業。	
(二十五)精密儀器零售業。	(二十五)精密儀器零售業。	
(二十六)影印業。	(二十六)影印業。	
(二十七)打字業。	(二十七) 打字業。	
(二十八)汽車零售業。	(二十八) 汽車零售業。	
(二十九)機車零售業。	(二十九)機車零售業。	
(三十) 汽機車零件配備零售業。	(三十) 汽機車零件配備零售業。	
(三十一) 自行車及其零件零售業。	(三十一) 自行車及其零件零售業。	
(三十二)機車修理業。	(三十二)機車修理業。	
(三十三) 自行車修理業。	(三十三) 自行車修理業。	
(三十四)環保服務業。	(三十四)環保服務業。	
(三十五)刻印業。	(三十五) 刻印業。	
(三十六)當鋪業。	(三十六)當鋪業。	
(三十七) 電器及電子產品修理業。	(三十七) 電器及電子產品修理業。	
(三十八)油漆工程業。	(三十八)油漆工程業。	
(三十九)室內裝潢業。	(三十九)室內裝潢業。	
(四十)綜合營造業。	(四十)綜合營造業。	
(四十一)家畜醫院。	(四十一)家畜醫院。	

現行條文	修正條文	變更理由
		发文坛由
(四十二)超級市場。	(四十二)超級市場。	
(四十三)餐館業。	(四十三)餐館業。	
(四十四)飲料店。	(四十四)飲料店。	
(四十五)建材零售業。	(四十五)建材零售業。	
(四十六)老人住宅業。	(四十六)老人住宅業。	
(四十七)百貨超市業。	(四十七)百貨超市業。	
(四十八)其他綜合零售業。	(四十八) 其他綜合零售業。	
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	
(一)不動產業。	(一)不動產業。	
(二)國際貿易業。	(二)國際貿易業。	
(三)律師事務所、會計事務所、地政士。	(三)律師事務所、會計事務所、地政士。	
(四)景觀、室內設計業。	(四)景觀、室內設計業。	
(五)建築師事務所、工程技術顧問業、設	(五)建築師事務所、工程技術顧問業、設	
計業。	計業。	
(六)營造業。	(六)營造業。	
(七)報紙業。	(七)報紙業。	
(八)雜誌(期刊)出版業。	(八)雜誌(期刊)出版業。	
(九)翻譯業。	(九)翻譯業。	
(十)廣告業。	(十)廣告業。	
(十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。	(十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。	
(十二) 短期補習班業。	(十二) 短期補習班業。	
(十三) 就業服務業。	(十三)就業服務業。	
(十四)廣播電視業。	(十四)廣播電視業。	
(十五) 電子資訊供應服務業。	(十五)電子資訊供應服務業。	
(十六)電腦系統設計服務業。	(十六) 電腦系統設計服務業。	
(十七)老人住宅業。	(十七)老人住宅業。	
(十八)研究發展服務業。	(十八)研究發展服務業。	
(十九) 其他工商服務業。	(十九) 其他工商服務業。	
十七、第十七組:金融、保險機構	十七、第十七組:金融、保險機構	
(一)金融業。	(一) 金融業。	
(二)保險業。	(二)保險業。	
(三)證券業。	(三)證券業。	
(四)期貨業。	(四)期貨業。	
十八、第十八組:運輸、倉儲及通信業	十八、第十八組:運輸、倉儲及通信業	
(一) 計程車客運服務業。	(一) 計程車客運服務業。	
(二)汽車貨運業	(二)汽車貨運業	
(三) 船務代理業。	(三) 船務代理業。	
(四) 其他運輸輔助業: 限鐵路。	(四)其他運輸輔助業:限鐵路。	
(五)民用航空運輸業。	(五) 民用航空運輸業。	
(六)報關業。	(六)報關業。	
(七)旅行業。	(七)旅行業。	
(八)遊覽車客運業。	(八)遊覽車客運業。	
(九)市區汽車客運業。	(九)市區汽車客運業。	
(十)公路汽車客運業。	(十)公路汽車客運業。	
(十一)停車場經營業。	(十一)停車場經營業。	
(十二)倉儲業。	(十二)倉儲業。	
(十三)電信業。	(十三)電信業。	
十九、第十九組:特種零售或服務業。	十九、第十九組:特種零售或服務業。	
(一)漆料、塗料零售業。	(一)漆料、塗料零售業。	
(二)染料、顏料零售業。	(二)染料、顏料零售業。	
(三)機械器具零售業及其他機械器具零售	(三)機械器具零售業及其他機械器具零售	
業。	業。	
•	•	

現行條文	修正條文	變更理由
(四)演藝活動業	(四)演藝活動業	
(五)殯葬禮儀服務業。	(五)殯葬禮儀服務業。	
二十一、第二十一組:文化、運動及休閒服務	二十一、第二十一組:文化、運動及休閒服務	
業。	業。	
(一)競技及休閒運動場館業。	(一) 競技及休閒運動場館業。	
(二)休閒活動場館業。	(二)休閒活動場館業。	
(三)電子遊戲場業。	(三)電子遊戲場業。	
(四)遊樂園業。	(四)遊樂園業。	
(五) 電影片映演業。	(五) 電影片映演業。	
(六)觀光遊樂業。	(六)觀光遊樂業。	
(七)藝文服務業。	(七)藝文服務業。	
(八)演藝活動業。	(八)演藝活動業。	
(九)動物園業。	(九)動物園業。	
(十) 石油製品零售業: 限船用燃料。	(十) 石油製品零售業: 限船用燃料。	
(十一) 水域遊憩活動經營業。	(十一) 水域遊憩活動經營業。	
(十二)遊艇經營業。	(十二)遊艇經營業。	
二十二、第二十二組:批發業	二十二、第二十二組:批發業	
(一)食品什貨、菸酒、飲料批發業。	(一)食品什貨、菸酒、飲料批發業。	
(二) 蔬果批發業。	(二) 蔬果批發業。	
(三) 五金及日常用品批發業。	(三)五金及日常用品批發業。	
(四)家具及裝設品批發業。	(四)家具及裝設品批發業。	
(五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批	(五)布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批	
發業。	發業。	
(六)藥物批發業。	(六)藥物批發業。	
(七) 化粧品批發業。	(七) 化粧品批發業。	
(八) 鐘錶批發業。	(八)鐘錶批發業。	
(九) 眼鏡批發業。	(九) 眼鏡批發業。	
(十)文教、樂器、育樂用品批發業。	(十)文教、樂器、育樂用品批發業。	
(十一)電器批發業。 (十二)電子材料批發業。	(十一)電器批發業。 (十二)電子材料批發業。	
(十三)精密儀器批發業。	(十三)精密儀器批發業。	
(十四)建材批發業。	(十三) 桐盆俄鉛机發来。	
(十五)漆料、塗料批發業。	(十五)漆料、塗料批發業。	
(十六)染料、顏料批發業。	(十六)染料、顏料批發業。	
(十七)其他綜合零售業。	(十七)其他綜合零售業。	
二十三、第二十三組:維修服務業	二十三、第二十三組:維修服務業	
(一)汽車服務業。	(一)汽車服務業。	
(二)維修服務業。	(二)維修服務業。	
二十四、第二十四組:電影片製作業、廣播電	二十四、第二十四組:電影片製作業、廣播電	
視業。	視業。	
(一) 電影製片廠業。	(一) 電影製片廠業。	
(二) 電視節目製作業。	(二) 電視節目製作業。	
二十五、第二十七組:國防設施	二十五、第二十七組:國防設施	
二十六、第二十八組:公害較輕微之工業	二十六、第二十八組:公害較輕微之工業	
(一)糖果及烘焙食品製造業。	(一)糖果及烘焙食品製造業。	
(二)紡織、成衣、服飾品及紡織製品製	(二)紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造	
造業。	業。	
(三)珠寶及貴金屬製品製造業。木竹製	(三)珠寶及貴金屬製品製造業。木竹製品	
品製造業。	製造業。	

現行條文	修正條文	變更理由
第二章住宅區	維持原條文。	
第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用,但第十組須經主管機關核准。  一、第一組:低樓層住宅。 二、第二組:中、高樓層住宅。 三、第二組:電業、電信及郵政業。 四、第五組:社區公施。 五、第六組:福利設施。 七、第六組:一般遊憩設施,限非營業性者。 八、第八組:社區教育設施。 七、第八組:文教設施。 十、第十組:公用設施,第 (一) 目公眾運輸	推付原除义。	
車站並限為中途轉運站。 十一、第十六組:事務所及工商服務業,但限 第(一)目不動產業及第(十七)目老 人住宅業。		
第六點 在第1-1種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用,但第十組須經主管機關核准。 一、第一組:低樓層住宅。 二、第三組:電業、電信及郵政業。 三、第四組:社區安全設施。 四、第五組:衛生設施。 五、第六組:福利設施。 六、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。 七、第八組:社區教育設施。 九、第十組:文教設施。 九、第十組:公用設施。 九、第十組:公用設施連站。 十、第十六組:李務所及工商服務業,但限第一位,自不動產業及第(十七)目老人住宅業。	維持原條文。	

#### 現行條文

修正條文

變更理由

組、第十

七組使用

若位於 2

樓以上,

則無設置

騎樓或無

遮簷人行

步道之必

要。

各組之建築物及土地使用,但供第十組、第十 二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市 設計審查小組審查通過使用時,應依「淡海新 市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」 規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。

一、第一組:低樓層住宅。

二、第二組:中、高樓層住宅。

三、第三組:電業、電信及郵政業。

四、第四組:社區安全設施。

五、第五組:衛生設施。

六、第六組:福利設施。

七、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。

八、第八組:社區教育設施。

九、第九組:文教設施。

十、第十組:公用設施,第(一)目公眾運輸車站 並限為中途轉運站。

十一、第十二組:旅館業,除第5-1種、第6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外,則 第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招 待所或寄宿舍、青年活動中心使用。

十二、第十四組:日用品零售或服務業,第(十) 目限於手工。

十三、第十六組:事務所及工商服務業。

十四、第十七組:金融、保險機構,但限第(一) 目。

第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列 第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列 因第十六 各組之建築物及土地使用,但供第十組、第十 二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市 設計審查小組審查通過使用時,應依「淡海新 市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」 規定設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及 裝卸車位,但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上,得不設置騎樓或無遮簷人行步道。

一、第一組:低樓層住宅。

二、第二組:中、高樓層住宅。

三、第三組:電業、電信及郵政業。

四、第四組:社區安全設施。

五、第五組:衛生設施。

六、第六組:福利設施。

七、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。

八、第八組:社區教育設施。

九、第九組:文教設施。

十、第十組:公用設施,第(一)目公眾運輸車站 並限為中途轉運站。

十一、第十二組:旅館業,除第5-1種、第6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外,則 第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招 待所或寄宿舍、青年活動中心使用。

十二、第十四組:日用品零售或服務業,第(十) 目限於手工。

十三、第十六組:事務所及工商服務業。

十四、第十七組:金融、保險機構,但限第(一) 月。

第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得 維持原條文。 超過下表之規定:

住宅區種別	建蔽率	容積率
第 1-1 種住宅區	50%	120%
第2種住宅區	35%	180%
第3種住宅區	35%	230%
第 3-1 種住宅區	50%	230%
第4種住宅區	35%	260%
第5種住宅區	35%	320%
第 5-1 種住宅區	50%	320%
第6種住宅區	35%	400%

前項第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住 宅區、第 6 種住宅區之建築物符合淡海新市鎮 第一期細部計畫地區都市設計審議規範,且建 築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意 象, 並提升居住環境品質者, 經淡海新市鎮特 定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者, 其建蔽率得酌予增加,不受前項規定限制,但 增加最多不得超過5%。

		 行條文			修正條文	變更理由
	上點 住宅區內每宗 21. 故工丰田宫:	建築基地	之寬度及面积	青不	維持原條文。	
1 名	∤小於下表規定: ┌───	面積	寬度			
	住宅區種別	(平方	(平方			
		公尺)	公尺)			
	第 1-1 種住宅區	250	12			
	第2種住宅區	660	17			
	第3種住宅區	880	20			
	第3-1種住宅區	880	20			
	第4種住宅區第5種住宅區	1200 1320	22.5			
	第 5-1 種住宅區	1320	25			
	第6種住宅區	1320	25			
		-				
	點 住宅區內建築				維持原條文。	
	距離不得小於 6		<b>富囊底道路者</b>	其		
退	縮距離不得小於3	公尺。				
	一點 住宅區內建		置後院,其深層	を不	維持原條文。	
待	4小於下表之規定:		T			
	4. 中国 任司	最小後	/壮 土上			
	住宅區種別	院深度 比	備註			
	第1-1種住宅區	0.3	後院深度			
	第2種住宅區	0.3	超過 6 公			
	第3種住宅區	0.3	尺以上			
			者,得免再			
	第3-1種住宅區	0.3	增加。			
	第4種住宅區	0.25	後院深度 超過 10 公			
	第5種住宅區	0.3	尺以上			
	第5-1種住宅區	0.2	者,得免再			
	第6種住宅區	0.2	增加。			
廷	築基地基於地形與	與規模,基	地無法達到前	贞項		
	l定者,經淡海新下		都市設計審查	弘小		
維	1審查通過後,得配	予放寬。				
第十	二點 住宅區內每	棟(幢)信	主宅之兩側均多	頁設	第十二點 住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬	
置	寬度不得小於3公	尺之側院	0		度不得小於3公尺之側院。	
	十三點 住宅區內				維持原條文。	
	上建築物或同一棟建築物內各面相對部分,					
	其水平距離(D)與各該相對部分平均高度 (H)マル・エ智小がエキュ相字・			度		
	(H)之比,不得小於下表之規定:					
	一、前後、側面、垂直鄰幢間隔					
	住宅區種別	(D/ H)	附註			
	第 1-1 種住宅區		中水平距離			
	第2種住宅區		D)至少須 3公尺,超			
	第3種住宅區	14	15 公尺以			

*13	1-14 -		Its -r Its S	<b>始玉四</b> !
現	行條文		修正條文	變更理由
第 3-1 種住宅區		上者,得免再 增加。		
第4種住宅區		其中水平距離		
第5種住宅區	]	(D)至少須 達5公尺,超		
第 5-1 種住宅區	0.2	過 20 公尺以		
第6種住宅區		上者,得免再 增加。		
二、同幢建築物各	面相對			
一门住之东初市				
住宅區種別	(D/ H)	附註		
第1-1 種住宅區		其中水平距		
第2種住宅區		離(D)至少 須達3公尺,		
第3種住宅區	0.2	超過 15 公尺		
第 3-1 種住宅區		以上者,得免		
第4種住宅區		再增加。 其中水平距		
		離(D)至少		
第5種住宅區	0.2	須達 5 公尺, 超過 20 公尺		
第 5-1 種住宅區		以上者,得免		
第6種住宅區		再增加。		
建築基地基於地形與				
規定者,經淡海新市			1-	
組審查通過後,得酥			14 1h T 16 X	
第十四點 第十一點				
留設距離取兩者中較				
第十五點 住宅區內之	上法定驾	E地應予綠化,其絲	· 維持原條文。	
化面積率不得小於	下表之	規定:		
住宅區種別	綠化	亡面積率(%)		
第1-1 種住宅區		40		
第2種住宅區		50		
第3種住宅區		50		
第3-1種住宅區		40		
第4種住宅區		50		
第5種住宅區		50		
第5-1種住宅區		40		
第6種住宅區		50		
第十六點 住空區內之	停車の	空間應依附表規定:	辦 維持原條文。	
第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理,但每戶至少須設一停車位。			THE PROPERTY OF A STATE OF A STAT	
第三章商業區			維持原條文。	
第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列			1	
		用,但第十組、第		
十三組、第十九	組、第	二十三組、第二十	-	

現行條文	修正條文	變更理由
四組、第二十八組須經主管機關核准。		
二、第二組:中、高樓層住宅。		
三、第三組:電業、電信及郵政業。		
四、第四組:安全設施。		
五、第五組:衛生設施。		
六、第六組:福利設施,限辦事處。		
七、第七組:一般遊憩設施。		
八、第八組:社區教育設施。		
九、第九組:文教設施。		
十、第十組:公用設施。		
十一、第十二組:旅館業。		
十二、第十三組:宗祠及宗教設施。		
十三、第十四組:日用品零售或服務業。		
十四、第十五組:一般零售或服務業。		
十五、第十六組:事務所及工商服務業。		
十六、第十七組:金融、保險機構。		
十七、第十八組:運輸、倉儲及通信業,其中		
(二)、(五)、(六)、(七) 目限須面臨		
15 公尺以上寬度之計畫道路。		
十八、第十九組:特種零售或服務業。		
十九、第二十組:(刪除)。		
二十、第二十一組:文化運動及休閒服務業。		
二十一、第二十二組:批發業。但第(十一)		
目不得囤積砂石及鋼筋。		
二十二、第二十三組:維修服務業僅限於第二		
種中心商業區內設置,且其使用電力及		
氣體燃料及作業廠房面積,不得超過都		
市計畫法台灣省施行細則第十七條規		
定。		
二十三、第二十四組:電影片製作業、廣播電		
視業。		
二十四、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。		
前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)		
目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、		
(二)、(三)目使用者,出入口(含大門、側		
門)應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以		
上。		
│ │第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物	維持原條文。	
新十八點	海村/尔保文。 	
十三組、第二十八組須經主管機關核准。		
, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
一、第一組:低樓層住宅。		
二、第二組:中、高樓層住宅。		
三、第三組:電業、電信及郵政業。		
四、第四組:社區安全設施。		
五、第五組:衛生設施。		
六、第六組:福利設施。		
七、第七組:一般遊憩設施。		
八、第八組:社區教育設施。		

現行條文		修正係	文			變更理由
九、第九組:文教設施。						
十、第十組:公用設施。						
十一、第十二組:旅館業。						
十二、第十三組:宗祠及宗教設施。						
十三、第十四組:日用品零售或服務業。						
十四、第十五組:一般零售或服務業。						
十五、第十六組:事務所及工商服務業。						
十六、第十七組:金融、保險機構,限分支 機構。						
十七、第十八組:運輸、倉儲及通信業,限						
第(一)、(四)、(七)目,其中(一)、						
(七) 目限須面臨 15 公尺以上寬度之計						
書道路。						
十八、第二十組: (刪除)。						
十九、第二十一組:文化運動及休閒服務						
業。						
二十、第二十二組:批發業,限第(一)目至						
第(十)目。						
二十一、第二十三組:維修服務業,其使用						
電力及氣體燃料及作業廠房面積,不得						
超過都市計畫法台灣省施行細則第十七						
條規定。						
二十二、第二十八組:公害較輕微之工業。						
前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)						
目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、						
(二)、(三)目使用者,出入口(含大門、側						
門)應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以						
上。						
	kk	11.回 女业与五本体:	11. \ at ++ -	***		<b>ポッ人 1</b> - 1.
第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不 得超過下列之規定:	第-	十九點 商業區內建築 特超過下列之規定:	<b>初之建敝</b> 。	平人谷槓率	个	配合本次 通盤檢討
内 尼亚 1 月~700 尺 ·	,					通盈做的 變更計畫
商業區種別 建蔽率 容積率		商業區種別	建蔽率	容積率		发入 in 鱼
第 2 種中心商業區 50% 500%		第2種中心商業區	50%	500%		討後已無

商業區種別	建蔽率	容積率
第2種中心商業區	50%	500%
第 2-1 種中心商業區	70%	500%
第3種中心商業區	70%	700%
第 3-1 種中心商業區	70%	700%
第1種海濱商業區	70%	200%
第2種海濱商業區	50%	285%

40%

200%

鄰里商業區

商業區種別	建蔽率	容積率
第2種中心商業區	50%	500%
第2-1種中心商業區	70%	500%
第3種中心商業區	70%	700%
第3-1種中心商業區	70%	700%
(刪除)		
(刪除)		
鄰里商業區	40%	200%

品通變範討第濱及海區以日盤更圍後1商第濱,刪本檢計,已種業2商故除以討畫檢無海區種業予。

現行	 條文		修正	- 條文	變更理由
第二十點 商業區內地面	層每宗建築	基地之面積	第二十點 商業區內地面	面層每宗建築基地之面積	配合本次
與寬度不得小於下表之	規定:		與寬度不得小於下表之	2規定:	通盤檢討
商業區種別	最小基地 面積 (平方 公尺)	最小 寬度 (公尺)	商業區種別	最小基地 面積 (平方 公尺) 最小 寛度 (公尺)	變更計畫 範圍 討後已無 第2種海
第2種中心商業區	7,500	57.5	第2種中心商業區	7,500 57.5	濱商業
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5	第 2-1 種中心商業區	7,500 57.5	區,故予
第3種中心商業區	15,000	100	第3種中心商業區	15,000 100	以删除。
第 3-1 種中心商業區	15,000	100	第 3-1 種中心商業區	15,000 100	
第1種海濱商業區	12,500	75	(刪除)	(刪除) (刪除)	
第2種海濱商業區	25,000	100	(刪除)	(刪除) (刪除)	
鄰里商業區	2,000	30	<b>鄰里商業區</b>	2,000 30	
第二十一點 商業區內建 後院深度比為 0.2, 且沒 後院深度超過 10 公尺	深度不得小於 以上者,得免	3公尺,惟 再增加。		17 . 心甘 lh n 油 領 工 埃 \	五人十二
第二十二點 商業區內同 上建築物或同一棟建築 水平距離(D)與各該村 比,需符合下表之規定	集物內各面相: 目對部分平均 :	對部分,其 高度(H)之		築物內各面相對部分,其相對部分平均高度(H)之 E:	通盤檢討
商業區種別 5	水 平     建築物       正 離     對比(I/H)	供註	商業區種別	水平     建築物       各面相     備註       (D)     /H)	第2種海濱商業區,故予
第 3-1 種中心商業區	不 得 小於 8 於 0.2 公尺	水離達尺者再加。 (人名里·		不 得 水	以删除。
第二十三點 商業區內 者,須沿道路退縮建築 業區、鄰里商業區不得 區不得小於10公尺。退	兵, 其退縮距 小於 6 公尺	離在中心商;海濱商業	維持原條文。		
第二十四點 主管機關得 指定之道路建築時,原 位置及標準依都市設計	<b>悲設置騎樓</b> ,	騎樓設置之	維持原條文。		

現行條	· 수	修正	<b>放</b> 计	變更理由
第二十五點 商業區內之法 化面積率不得小於下表之		第二十五點 商業區內之 化面積率不得小於下表		配合本次 通盤檢討
商業區種別	綠化面積率(%)	商業區種別	綠化面積率(%)	變更計畫 範圍,檢
第2種中心商業區	40%	第2種中心商業區	40%	<b>彰</b> 国 / 极
第 2-1 種中心商業區	40%	第2-1種中心商業區	40%	第2種海
第3種中心商業區	40%	第3種中心商業區	40%	濱商業
第 3-1 種中心商業區	40%	第 3-1 種中心商業區	40%	區,故予
第1種海濱商業區	40%	(刪除)	(刪除)	以刪除。
第2種海濱商業區	40%	(刪除)	(刪除)	
鄰里商業區	35%	鄰里商業區	35%	
第二十六點 商業區之停 理,且不得小於興建時戶 而興建住商混合建築物區 此規定;而住宅使用部分 辦理。	所核准容積率之 30%, 時,其商業使用部分依	維持原條文。		
第四章行政區、政商混合區	<b>區及文教區</b>	第四章政商混合區及文教	(區	配合本次
第二十七點 行政區內得為	為下列各組之建築物及	(刪除)		通盤檢討
土地使用:				變更計畫 範圍,檢
一、第三組:電業、電	信及郵政業。			<b>彰国,</b> 微
二、第四組:社區安全				行政區,
三、第五組:衛生設施				故將原管
四、第六組:福利設施				制內容予
五、第七組:一般遊憩				以刪除。
六、第八組:社區教育 (二)目。	·設施,限第(一)、			
七、第九組:文教設施	0			
八、第十組:公用設施				
九、第十一組:行政機				
十、第十七組:金融、	***			
第二十八點 在政商混合區	<b>国内得為行政區規定及</b>	第二十七點 政商混合區	.得為下列規定之使用,	1.項次調
下列規定之使用,但第	<b>芎十二組、第十四組、</b>	但第十二組、第十四	組、第十五組、第十六	整。
第十五組、第十六組、	• • •		八組應經都市設計審查	2.配合刪
應經都市設計審查小組		小組審查通過。		除行政
一、第十二組:旅館業		一、第二組:中、高		區之相
二、第十四組:日用品	零售或服務業。	二、第三組:電業、		關管制 規定,
三、第十五組:一般零	售或服務業。	三、第四組:社區安		规足, 故部分
四、第十六組:事務所	及工商服務業。	四、第五組:衛生設		文字修
五、第十八組:運輸、		五、第六組:福利設		正,且
` ' ` '	七)目,其中(一)、	<u>六、第七組:一般遊</u> 十、第八組:社區数	<u>慰設施。</u> 育設施,限第(一)、	配合現 行計畫
	15 公尺上之寬度之計	<u>て、                                     </u>	月叹心 下的 ( )	<b>八</b> 可重 政商混
畫道路。		- <u>ヘー/ ロー</u> ハ、第九組:文教設/	施。	合區內
		九、第十組:公用設	<del></del>	得為行
		十、第十一組:行政		政區規 定之使
		十一、第十七組:金		用,故

	現行條文			修正條文		變更理由
			<u>十二、</u> 第十二	增加原		
			十三、第十四:	組:日用品家	零售或服務業。	行政區
			十四、第十五:	使用規定。		
			十五、第十六:	3.為增加		
			<u>十六、</u> 第十八	組:運輸、	倉儲及通信業,限	政商混
			第(一)、	(四)、(七	)目,其中(一)、	合區使
				限須面臨 15	公尺上之寬度之計	用彈性
			畫道路。			及考量 未來做
						為第二
						期發展
						區第一
						開發區 區段徵
						收安置
						住宅使
						用,增
						列允許 政商混
						合區得
						做中、
						高樓層
						住宅使 用。
第二十九點 文教[	區內得作下列	各組使用:	第二十八點 文教	項次調		
一、第三組:電			一、第三組:	整。		
二、第四組:社			二、第四組:			
三、第五組:律四、第六組:福		第(一)(二)目。	三、第五組:			
五、第七組:一		0	五、第七組:			
六、第八組:社			六、第八組:			
七、第九組:文	<b>、</b> 教設施。		七、第九組:	文教設施。		
八、第十一組:			八、第十一組			
九、第十二組: 使用。	旅館業,限	第(一)(二)目	九、第十二組			
<del></del>	政商混合區	及文教區內建築物	使用。	配合本次		
之建蔽率及容積			蔽率及容積率各			通盤檢討
分區別	建蔽率	容積率	分區別	建蔽率	容積率	變更計畫 範圍,檢
行政區	40%	400%	(刪除)	(刪除)	(刪除)	戦国 / 极   討後已無
政商混合區	70%	400%	政商混合區	70%	400%	行政區,
文教區	40%	240%	文教區	40%	240%	故將原管
行政區內建築兩根			(刪除)			制內容予
接時,如該通道部分係供作公眾通行使用,則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率;						以刪除。
其面積得不計入前 惟同一基地內通道		,				
作问一基地內通道得超過基地面積之		小丁双彩明視个				
第三十一點 行政區		- • - • • •	第三十點 政商混	. ,, ,, ,		
		45公尺;最小面	之最小寬度不得	整。		
積不得小於 2,000	リギカ公尺。		於 2,000 平方公	人。		2.配合本

田仁放子	放工放子	総再四十
現行條文	修正條文	變更理由
第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院,其深度不得小於 6 公尺,且後院深度比不得小於 0.3。	第三十 <u>一</u> 點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院,其深度不得小於 6 公尺,且後院深度比不得小於 0.3。	次檢 更範 題變 畫 ,
第三十三點行政區、政商混合區及文教區內同一 宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物 內各面相對部分,其水平距離(D)與各該相 對部分平均高度(H)之比,需符合下表規定:	第三十 <u>二</u> 點政商混合區及文教區內同一宗基地內 建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相 對部分,其水平距離(D)與各該相對部分平 均高度(H)之比,需符合下表規定:	檢已政故管· 討無區將制
分區別     水平距離(D)     建築物各面相對比(D/ 描註       #(D)     相對比(D/ 描記	分區別     水平距 離(D)     建築物各面 相對比(D/ H)     備註	容予以删除。
行政區 政 商 混 合 區 於6公尺 文教區 不得小於 0.3 水 平 距 離 (D)達 10 公 尺以上者, 得 免 再 增 加。	(刪除)       水平距離         政商混合區       不得小於 0.3         次教區       不得小於 0.3         大學 再增加。	
第三十四點行政區、政商混合區及文教區之停車 空間詳附表規定辦理,且不得小於興建時所核 准容積率之35%。	第三十 <u>三</u> 點政商混合區及文教區之停車空間詳附 表規定辦理,且不得小於興建時所核准容積率 之 35%。	
第三十五點行政區、政商混合區及文教區之法定 空地應予綠化,其綠化面積率不得小於 40%。	第三十四點政商混合區及文教區之法定空地應予線化,其綠化面積率不得小於40%。	
第五章其他專用區 第三十六點保存區內建築物之容積率不得超過 120%;如面臨計畫道路者,則至少需退縮 6 公 尺建築。	第五章其他專用區 第三十五點保存區內建築物之容積率不得超過 120%;如面臨計畫道路者,則至少需退縮 6 公 尺建築。	項次調整。
第三十七點產業專用區得作下列規定之使用:	(刪除)	配合本次
一、主要使用:產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目,各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積50%。		通盤 範圍 對意 大學 一個
(一)優質居住: 1.第六組:福利設施,限第(一)目之 依老人福利法設置之老人住宅。 2.第十五組:一般零售或服務業,限第		產業 與 原 等 與 原 等 的 內 刑
(二十一)目醫療保健及社會福利服務業。 3.第十六組:事務所及工商服務業,限第(一)目不動產業。		除。
(二)商業服務: 1.第十五組:一般零售或服務業,限第 (二十)目綜合商品零售業。 2.第二十二組:批發業,限第(十)目		
綜合商品批發業。 (三)知識產業:第十六組:事務所及工商 服務業,限第(四)目法律及會計業。 (五)建築及工程技術服務業、專門		

現行條文	修正條文	變更理由
設計服務業。(六)電腦系統設計服務	19-11-1	又人工山
業。(十二)廣告業。(十四)資料處		
理及資訊供應服務業。(十五)顧問服		
務業。(十九)研究發展服務業。(二		
十)其他專業、科學及技術服務業。		
(四)多元休閒:		
1.第十八組:運輸、倉儲及通信業,限		
第(五)目旅行業。		
2.第十二組:住宿服務業,限第(一)		
目一般旅館業與第(二)目觀光旅館		
業。		
3.第二十一組:文化、運動及休閒服務		
業,限第(二)目運動服務業與第(四)		
藝文服務業。		
二、附屬使用:		
(一)第三組:電業、電信及郵政業。		
(二)第四組:社區安全設施。		
(三)第五組:衛生設施。		
(四)第九組:文教設施。		
(五)第十組:公用設施。		
(六)第十一組:行政機構。	( - 1 )	Ta A 1. 1.
第三十八點產業專用區之建蔽率不得大於 40%,	<u>(刪除)</u>	配合本次 通盤檢討
容積率不得大於200%,申請開發面積原則上不		<b>避盤做</b> 的 變更計畫
得小於 2 公頃,得視情況調整之,應經由主管		<b>範圍,檢</b>
機關核准同意。		討後已無
產業專用區之法定空地應予綠化,其綠化面積率		產業專用
不得小於 40%。		區,故將
		原管制內
		容予以刪
第二上上即4.12.14. 車田巨力建裁索工程切退	第三十六點加油站專用區之建蔽率不得超過	除。
40%,容積率不得超過120%;其法定空地應予		,
緣化,其綠化面積率不得小於40%。	緣化,其緣化面積率不得小於 40%。	至。
一次10~ <del>人</del> 然10回復十个行小次 +0/0。	家化, <del>人</del> 家化面積十小行小。40%。	
第四十點電信專用區為促進電信事業之發展而劃	(刪除)	配合本次
市四十點電信等用區為促進電信事業之發展而動   定,得為下列之使用:	<u> </u>	通盤檢討
		變更計畫
一、經營電信事業所需設施:包括機房、營業		範圍,檢
廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示		討後已無
中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電		電信專用
台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地		區,故將
台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他		原管制內 容予以刪
必要設施。		<b>谷丁以删</b> 除。
二、電信必要附屬設施:		141
(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公		
室。		
(二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員		
宿舍。		
(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課 輔班、員工餐廳、員工福利社、員工		
期址、貝上餐廳、貝上福利社、貝上 招待所及員工醫務所。		
招待所及貝工醬務所。 (四)其他經縣(市)政府審查核准之必要		
[ 12] 共心經辦(甲)以府番笪核准之必要		

現行條文	修正條文	變更理由
設施。	17 - IN A	交入工品
三、與電信運用發展有關設施:		
(一)網路加值服務業。		
(二)有線、無線及電腦資訊業。		
(三)資料處理服務業。		
四、與電信業務經營有關設施:		
(一)電子資訊供應服務業。 (二)電信器材零售業。		
(三) 通信工程業。		
(四)金融業派駐機構。		
第四十一點電信專用區之建蔽率不得超過 50%,	(刪除)	配合本次
容積率不得超過 200%。		通盤檢討
電信事業專用區之法定空地應予綠化,其綠化		變更計畫 範圍,檢
面積率不得小於 50%。		
		電信專用
		區,故將
		原管制內 容予以刪
		谷丁以删   除。
-	第三十七點 第一類型郵政專用區之建蔽率不得	本次通盤
	超過 50%,容積率不得超過 200%。為促進郵政	檢討計畫
	事業發展而劃定,得為下列之使用:	內容配合 現行計畫
	一、除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設	第一類型
	施使用外,其餘仍應維持該基地原計畫所	郵政專用
	訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點 規定(例如:退縮建築、法定空地留設等	區增列使
	規定),並免予負擔回饋。	用強度及 使用項目
	二、為促進郵政事業之發展而劃定,並依郵政	使用項目 等相關規
	法第5條規定,得為下列使用:	定。
	(一)經營郵政事業所需設施:營業廳、辦公	
	室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流	
	中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、	
	郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中	
	<u>心、郵車調度養護中心及其他必要設</u> 施。	
	(二)郵政必要附屬設施:	
	1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場	
	<u>所等。</u>	
	2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員	
	宿舍等。	
	3.郵政文物收藏及展示場所。 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼	
	稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福	
	利社、員工招待所及員工醫務所等。	
	5.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准	
	中華郵政公司可營利事業項目之服務項	
	目前提下,經新北市政府審查核准之必	
	要設施。	配合本次
_	第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。	配合本次通盤檢討
		計畫內容
	一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%,	

		現	.行條文	· 								正條文					變更理日
								1	二、倉儲:	批發	專用區	B 200% B 之法) 「得小方	_ 定空地		、綠人	<u>化,</u>	增批區度面關稅人人
	二點瓦斯	•		得作配	合供淘	壓	站及	_(#	<u> </u>								配合歷:
	瓦斯事業. 容積率不				得大於	30	% ,										删除使户 分區名和 及管制戶
:	瓦斯事業 建築線退 自基地境 其退縮部	縮至! 界線:	少 10 十 退縮 2.	公尺並 5 公尺	连植栽絲 並植栽	绿化	,其										容。
	瓦斯事業 之一以上	-		定空地	,應留	設.	二分										
	瓦斯事業 應依本要 者,適用	點之	規定辦	辞理 ,													
									三十九點 及服務所					配合捷	運.	車站	配合本通盤檢
								_	-、捷運 <u>容積</u>			區之建 图 200%		得超過	<u>5</u>	)%,	計畫內沒增列捷達車站專
								=	二、捷運,			邑之法? 寻小於。		應予以	、綠人	<u>化,</u>	區 使用 度 及 積 等
	A 11 30 15	<b></b> .1						***	. *								關規定
四十	<b>公共設施</b> 三點公共 及其他相	設施			之建部	车	、容	第 <u></u>	<b>六章公共</b> 四十點 ② 率及其他》	关	設施用		築物之	之建蔽益	<b>率、</b> 5	容積	2.配合之
		最上		面臨 計畫									面臨				檢討₽
	14 坐下	大建	最大	<b>直</b> 道路	綠化	其			11 中丁		最大	最大	計畫 道路	綠化	其		除機 用地
	種類	蔽	容積 率(%)	退縮	面積 率(%)	447.			種類		建蔽 率(%)	容積 率(%)	退縮	面積 率(%)	他		文高
		率	(/0)	(公口)	1 (70)						-T (70)	7 (70)	(公口)	7 (/0)			地、 <sup>*</sup> 信事
機器	褟用地	(%) 50	200	尺)	20				(刪除)	)			尺)				用地
1/2/18	小學	40	200	6	不予規定				機關用出(政)		<u>50</u>	400	<u>6</u>	<u>20</u>			郵政) 地使) 強度)
學校	中學	40	200	6	不予規定				文小		40	200	6	不予規定			緑化: 積等:
	高中	40	240	6	不予規定				學文中		40	200	6	不予規定			關定。
公国	園用地	15	60	10	不予 規定				(刑								3. 統一, 稱, ;
停車	<b>声</b> 場用地	70	420	6	20				除)					<b>丁</b> ヱ			小學 中學/
電付地	言事業用	50	200	6	30				公園用出		15	60	10	不予 規定			正為 シャン
	-							1	停車場用	〕地	70	420	6	20	1		l ,

		現	.行條文	[				修正條文						
	自來水事業	50	200	6	30			(刪除)						中。
	用地				不予			自來水事 業用地	50	200	6	30		4.配合法令名稱
	變電所用地	40	200	10	規定			變電所用地	40	200	10	不予		修正。
	污水處理場 用地	60	100	10	不予 規定				40	200	10	規定		
	垃圾焚化爐	不予		不予	不予			污水處理 場用地	60	100	10	不予 規定		
	用地 捷運變電所	規定		規定	規定不予			垃圾焚化	不予	不予	不予	不予		
	用地	40	120	10	規定			爐用地 捷運變電	規定	規定	規定	規定不予		
	郵政用地兒童遊樂場	50 不予	200	6 不予	20 不予			所用地	40	120	10	規定		
	用地	規定	30	規定	規定			<u>(刪除)</u> 兒童遊樂	T Z		<b>ナ</b> マ	不予		
	得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」 辦理。					ı	兄里姓宗 場用地	不予規定	30	不予規定				
<i>7</i> ″T •	7/1-12						除學校用地、公園用地(公七除外)、兒童遊戲場							
								用地不得作多目標使用外,其餘得依「都市計畫 公共設施用地多目標使用方案」辦理。						
-	四十四點公共 不得設置廣告:		用地非	經主管	機關权	<b>该准者</b>		第四十 <u>一</u> 點 公共設施用地非經主管機關核准 者,不得設置廣告物。					項 次 調 整。	
	七章容積率獎							第七章容積率獎勵規定					1.項次調	
	四十五點凡建 各款之一規定												整。 2.配合第	
	否												二期發	
	一、基地有一							積。但政商活	昆合區	提供作	為區段	徵收後	安置住	展區第 一開發
	路,其臨井						10	宅使用者不受	色此限	0				一 用 發 區 區 段
	長度 1/5							一、基地有一						徵收開
	要點第二							路,其臨 長度 1/5						72 /7
以上,在住宅區基地面積為 10,000 平方公 尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上						4	セス 1/3 要點第二				-		式,增 訂政商	
						F	以上,在						混合區	
_	之囊底道路。							尺以上者	<b>^</b> 0					提供作
-							,	二、在住宅區	基基地名	為完整	臨接一	個或一	個以上	為安置
-									二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上 之囊底道路。					
-								之囊底道	<b>道路</b> 。					住宅使 用之排
-								之囊底道	<b>道路</b> 。					用之排 除 條
	四十六點依第													用之排 除 條 件。

- 第四十六點依第四十五點規定,合併使用之建築|第四十<u>三</u>點依第四十<u>二</u>點規定,合併使用之建築|項 次 調 基地如採大基地中庭式規劃時,住宅區內既有 之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。 並應遵守下列規定辦理:
  - 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設 備應先提出拆遷計畫,並取得道路主管單 位及相關事業單位同意函後,始得辦理建 築許可申請。
  - 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接 連接,如設置車道出入口時亦不得直接留 設於主要道路側,影響主要道路之車流。
  - 三、取消之道路面積,應無償提供同一基地內 相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童

- 基地如採大基地中庭式規劃時,住宅區內既有 之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。 並應遵守下列規定辦理:
- 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設 備應先提出拆遷計畫,並取得道路主管單 位及相關事業單位同意函後,始得辦理建 築許可申請。
- 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接 連接,如設置車道出入口時亦不得直接留 設於主要道路側,影響主要道路之車流。
- 三、取消之道路面積,應無償提供同一基地內 相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童

整。

現行條文	修正條文	變更理由
遊戲場等公共設施,且應臨接次要道路集中留設。	遊戲場等公共設施,且應臨接次要道路集中留設。	
四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都 市設計建築許可同意函,並辦理分割及產 權移交後,始得請領建築執照。	四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都 市設計建築許可同意函,並辦理分割及產 權移交後,始得請領建築執照。	
五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃 設計開發,並應併同該建築基地之建築許 可審查,並於公共設施開發完成驗收後, 始得請領建築使用執照。	五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃 設計開發,並應併同該建築基地之建築許 可審查,並於公共設施開發完成驗收後, 始得請領建築使用執照。	
六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取 消及其他相關規定,需經都市設計審查小 組同意後,依法定程序辦理變更。	六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取 消及其他相關規定,需經都市設計審查小 組同意後,依法定程序辦理變更。	
第四十七點依第四十五點規定所得增加之樓地板 面積(△FA)按下式核計,但不得超過基地面 積乘以該基地容積率之20%:	第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%:	1.項次調整。 2.配合政
△FA=S·I A:基地面積 S:開放空間有效總面積 I:鼓勵係數,容積率乘以 2/5。但商業區不得超過 2.5,住宅區、機關用地及行政區為 0.5 以上、1.5 以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	△FA=S·I A:基地面積 S:開放空間有效總面積 I:鼓勵係數,容積率乘以2/5。但 <u>政商混合區</u> 及商業區不得超過2.5,住宅區及機關用地(政)為0.5以上、1.5以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	商區安宅故增及行等規混提置使予列删政相定合供住用以,除區關。
第四十八點住宅區及商業區建築物之第一、二、 三層樓,如經主管機關核准作為公共設施使用 部分,得免計入容積率。惟公共設施使用部分, 不得變更作其他使用。	第四十 <u>五</u> 點 住宅區及商業區建築物之第一、二、 三層樓,如經主管機關核准作為公共設施使用 部分,得免計入容積率。惟公共設施使用部分, 不得變更作其他使用。	項 次 調整。
第四十九點被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地,於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者,其建築物容積率獎勵放寬 15%,第二年至第三年內申請開發建築施工者,獎勵額度逐年減少 5%,第四年起不予獎勵,申請獎勵之規定並以一次為限。	第四十 <u>六</u> 點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地,於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者,其建築物容積率獎勵放寬 15%,第二年至第三年內申請開發建築施工者,獎勵額度逐年減少 5%,第四年起不予獎勵,申請獎勵之規定並以一次為限。	項整。
第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業 與水土保持規劃審查作業時間不計入,但 最長不超過二年。	第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業 與水土保持規劃審查作業時間不計入,但 最長不超過二年。	
本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前完成土地接管之抵 價地或政府標售、讓售之土地,以前開發布實 施日為起算日計算容積率獎勵,並適用前項容 積獎勵之規定。		
第五十點 本地區內第一開發區,於都市計畫實施 前,原「建」地目土地之土地所有權人所分回 抵價地於第一次申請建築時,得依下列公式計 算容積率,申請核發建築執照:抵價地獎勵後 容積率=抵價地法定容積率+(原建地目土地持	第四十七點 本地區內第一開發區,於都市計畫實施前,原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時,得依下列公式計算容積率,申請核發建築執照:抵價地獎勵後容積率=抵價地法定容積率+原建地目土地	因與 震 理 差 對 世 之 計 有 之

					<u></u>		變更理由		
分面積	/原被徵收所有土地持分	 面積)*90%。	持	持分比例*90%。					
77 四/侯/	/ 从	<b>叫</b> 有	1/1	<u> </u>			地主亦產 生不公之		
							情形,故		
							修正為以		
							每筆建地		
							目所持分		
							之面積計		
第八章都			第八	章都市設計			算。 項次調		
	點 為提高本計畫居住環	境品質,以塑造	'	十八點 為提高本計畫居	6住環境品	質,以塑造	整。		
1	[獨特風格,並達成土」			市鎮獨特風格,並達成					
制,應	設置「淡海新市鎮特定	區計畫都市設計	制	, 應設置「淡海新市鎮	特定區計	畫都市設計			
審查小	組」。		審	查小組」。					
	二點 本計畫範圍內之者			十九點 本計畫範圍戶			項次調		
	以「淡海新市鎮第一期			,應以「淡海新市鎮第		. —	整。		
	審議規範」之內容為原			設計審議規範」之內容					
	查小組審查通過後,始	得申請建照或施		計審查小組審查通過後	,始得申	請建照或施			
工。			エ	0					
	點 淡海新市鎮都市設	—		十點 淡海新市鎮都市			項次調		
	海新市鎮特定區第一其			淡海新市鎮特定區第一		畫不符時,	整。		
時,應	依照細部計畫之規定為	<u>E</u> o	應	依照細部計畫之規定為	準。				
	1點 各土地使用分區及	公共設施用地之		十一點 各土地使用分			1. 配 合		
地下開	挖率規定如下表所示:			下最大開挖率及最小主	透水率規	定如下表所	「變更		
	土地使用分區種別	地下開	示	:	1		淡海新		
		挖率			地下	最小	市鎮第		
	第1-1種住宅區	50%		土地使用分區種別	最大開	透水率	1期細		
	第2種住宅區	60%			挖率		部計畫		
	第3種住宅區	70%		第 1-1 種住宅區	50%	<u>25%</u>	(機關		
	第 3-1 種住宅區	70%		第2種住宅區	60%	20%	用地		
	第4種住宅區	70%		第3種住宅區	70%	<u>15%</u>	(九)變		
	第5種住宅區	70%		第 3-1 種住宅區	70%	<u>15%</u>	機關用		
土	第 5-1 種住宅區	70%		第4種住宅區	70%	<u>15%</u>	地 (政))」		
地	第6種住宅區	70%		第5種住宅區	70%	15%	(政)」 案,増		
使	第2種商業區	80%		第 5-1 種住宅區	70%	<u>15%</u>	系, 谓 列機關		
用	第2-1種商業區	80%		第6種住宅區	70%	15%	列機關 用 地		
分	第3種商業區	80%	土	第2種中心商業區	80%	15%	(政)地		
品	第3-1種商業區	80%	地	第2-1種中心商業區	80%	15%	下開挖		
	鄰里商業區	80%	使	第3種中心商業區	80%	15%	率等相		
	第1種海濱商業區	70%	用	第 2 1 稀 由 小	80%	15%	關規		
	第2種海濱商業區	70%	分	<b>郑田玄米</b> 豆	80%	15%	定。		
	行政區	60%	品	(刪除)	OU70	15/0			
	醫療專用區	60%		(刪除)			2.另配合		
	產業專用區 公園用地	70% 15%		(刪除)			本次通 盤 檢		
公	文 小 用 抽	50%					<b>盆</b> 做		
共	学 文中用地	50%		(删除)			列第一		
設	校 高中用地	40%		(刪除)	40		類型郵		
施	機關用地	60%		加油站專用區	40%		政専用		
用	污水處理場用地	60%		第一類型郵政專用區	<u>60%</u>		區、倉		
地	垃圾焚化場用地	60%		倉儲批發專用區	70%		儲批發		
	如水火儿勿用地	UU70					12H 12G 1X		

公用   變電所用地   40%   15%   不予規定   20	更 專及車用下率關定刪2濱區政產理 用捷站區開等 ,除種商、區業由 區運專地挖相規並第海業行、專
事業 電信事業用地	及車用下率關定刪2濱區政捷站區開等),除種商、區運專地挖相規並第海業行、
用地	車用下率關定刪2 濱區政站區開等 ,除種商、區專地挖相規並第海業行、
停車場用地     70%       上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建厳率加 10 計算為原則。     (刪除)       投稿用地(政)     60%     20%       透視關用地(政)     60%     20%       活水處理廠用地     60%     20%       (刪除)     (刪除)       (刪除)     (刪除)       (刪除)     (刪除)       (刪除)     (刪除)       (刪除)     (刪除)       上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建厳率加 10%計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。	用下率關定刪2濱區政區開等 ,除種商、區地挖相規並第海業行、
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10 計算為原則。	下率關定刪2濱區政開等 ,除種商、區挖相規並第海業行、
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10 計算為原則。       (刪除)       (一刪除)       (一刪除)       (一刪除)       (一冊除)       (一冊除)       (一冊除)       (一冊除)       (一冊除)       (一冊下)       (一冊下)       (下樓)       (下樓)<	率關定刪2濱區政等 ,除種商、區相規並第海業行、
原則。    (元)	關定刪2濱區政,規並第海業行、
(元)   (元	定刪2濱區政,除種商、區並第海業行、
用     垃圾焚化場用地     60%       垃圾焚化場用地     40%     30%       (刪除)     (刪除)       (刪除)     (刪除)       停車場用地     70%     20%       上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。     10%	刪2濱區政除種商、區第海業行、
上表未規定之土地使用分區及公共設施用   地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%   計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開挖率)   大表表现   大地下開挖率   大地下開	2 種 濱 區 、 區 、 區
(刪除) (刪除) 停車場用地 70% 20% 上表未規定之土地使用分區及公共設施用 地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開 挖率)×50%。	濱商業 區、行 匹區、
(刪除) 停車場用地 70% 20% 上表未規定之土地使用分區及公共設施用 地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開 挖率)×50%。	區、行 政區、
停車場用地 70% 20%  上表未規定之土地使用分區及公共設施用 地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開 挖率)×50%。	政區、
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。	
上表末規定之主地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則; <u>最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。</u>	生未守
地之取大地下開挖率應按具建廠率加 10% 計算為原則; <u>最小透水率=(1-最大地下開</u> 挖率)×50%。	用區、
計算為原則; <u>最小透水率=(1-最大地下開</u> <u>挖率)×50%。</u>	H 画、 醫療專
<u> 挖率)×50%。</u>	西原·守 用區、
)	n ee · 電信事
如經都市設計審議委員會同意者,最大地下   ;	电声手
	<b>严</b> 7 / 7 / 1   1   1   1   1   1   1   1   1   1
	中用
	地、電
	信事業
	用地及
	加油站
	用地之
	相關規
	定。
	更正污
	水處理
	廠用地
	之 名
	稱。 ———
14.70   71.2	次 調
第五十五點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人 第五十二點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人 整	0
領回之抵價地,主管機關得依平均地權條例第 領回之抵價地,主管機關得依平均地權條例第	
二十六條規定限期建築。    二十六條規定限期建築。	
第五十六點 室內、室外之停車空間得合併計算為 第五十三點 室內、室外之停車空間得合併計算為 項	次 調
停車空間,而停車空間興建於室內者得不計入   停車空間,而停車空間興建於室內者得不計入   整	
容積率計算。	
	次調。
MENTIFIED MECHANISM MENTIFIED MECHANISM	•
以要設備使用外,餘均不得供其他使用。 ————————————————————————————————————	
	次調
原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用,但如 原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用,但如 整	0
建築物擴建、增建、改建或變更使用時,則需 建築物擴建、增建、改建或變更使用時,則需	
合於本要點之規定。       合於本要點之規定。	
1	

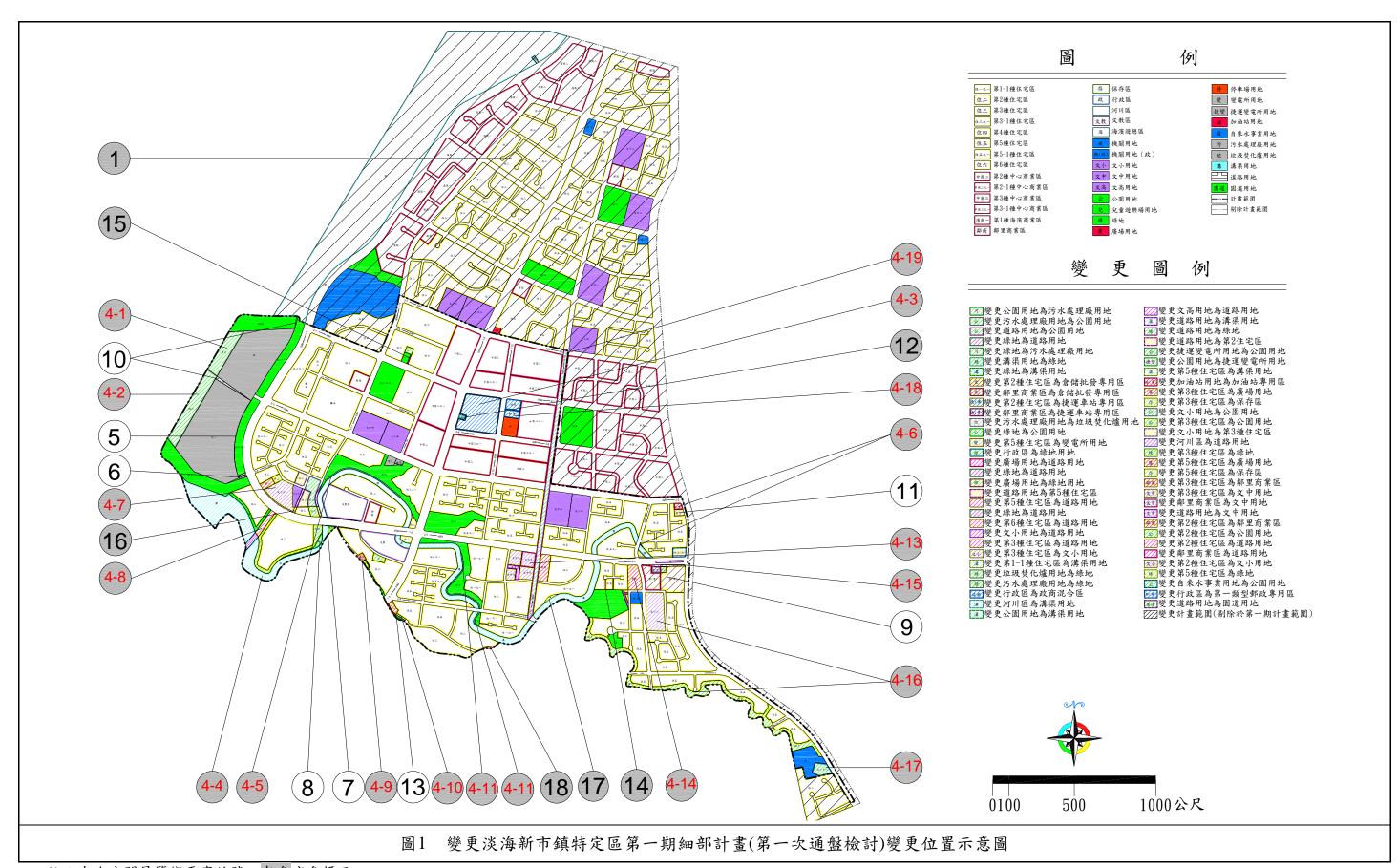
現行條文	修正條文	變更理由
· ·	第五十六點 本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。	刻淡發地出案範受建制無範循術有地限理正海區檢作,圍山築;法圍建規關建制。辦已山討業劃將坡之部劃則築則山築制理開坡劃乙出不地限份出依技中坡之辦
第六十點 本要點未規定事項,應依其他相關法令 辦理之。	第 <u>五十七</u> 點 本要點未規定事項,應依其他相關法 令辦理之。	

第一組低樓層住宅			條文				變更理由		
第一組低棲層住宅   應附設小汽車車位數:每滿 100 平方公尺設置   一輛。   建築物   應附設   飛門設   機車位數   機車位數   機車位數   機車位數   機車位數   一輛。   建築物   機車位數   機車位數   機車位數   一輛。   一種數   一種數   2.本   一種數   2.50   一型   2.50   2.	附表停車空	間相關規定			<b>附表<u>一</u>停車</b>	增列附表			
應附設小汽車車位數:每滿 100 平方公尺設置 一輛。  建築物 總權地板 應附設 小汽車車									之編號。
一輛。						•			1.修正現
建築物   20   20   20   20   20   20   20   2		汽車車位數:	: 毎滿 100 <del>平</del>	方公尺設置		汽車車位數:	每滿 <u>150</u> 平	方公尺設置	行條文
建築物	一輛。	<b>建筑</b> 44			一輛。	母签业			以符節 能減碳
用途	建築物			雁 附 設	建築物			雁 附 設	之需
第一組:   一									求。
第一組:			位數		. •		位數		2.本計畫
空   設置   無   記   日本   計   計   計   計   計   計   計   計   計	I I	-	-	-	•	-	-	*	區之低
第二組:									樓層住
中、高樓 層住宅         平方公尺 設置一輛         平方公尺 設置一輛         中、高樓 層住宅         平方公尺 設置一輛         中、高樓 層住宅         平方公尺 設置一輛         村 長樓         中、高樓 層住宅         平方公尺 設置一輛         中、高樓 層住宅         平方公尺 設置一輛         中、高樓 層住宅         中方公尺 設置一輛         中、高樓 第十一 組:行政 養養率之 35%         中、高樓 層住宅         中方公尺 設置一輛         中、高樓 第十一 組:行政 養養率之 35%         中、高樓 第十一 組:行政 養養率之 35%         中、高樓 第十一 組:行政 養養率之 35%         中、高樓 第十一 組:行政 養養率之 35%         中、公尺 設施 第二組: 一般遊憩 分 設施         中、公尺 設置一輛         大公尺 福利設施 第十組: 4,000 以 平方公尺 設施 第八組: 4,000 以 平方公尺 設施 第八組: 4,000 以 平方公尺 設置一輛         東滿 200 第八組: 4,000 以 平方公尺 設置一輛         東滿 200 第八組: 4,000 以 平方公尺 設置一輛         東滿 200 第八組: 4,000 以 平方公尺 設置一 輛(回 文教設施 第九組: 分 文教設施 第九組: 分 文教設施 第十組: 10,000 部 第十組: 10,000 部 第十組: 10,000 部 第十組: 10,000 部 第十組: 10,000 部 平方公尺 小滅半         毎 滿 250 時 (回)超過 第十組: 10,000 部 平方公尺 小滅半         毎 滿 250 時 (回)超過 第十組: 10,000 部 平方公尺 小滅半         毎 滿 250 時 (回)超過 第十組: 10,000 部 平方公尺 小滅半         毎 滿 250 中、國 小減半         日									宅(住
層住宅   設置一輛   設置一輛   設置一輛   設置一輛   設置一輛   設置一輛   設置一輛   250   接構   字積率之 35%   接機構   字積率之 35%   存入尺 25%   表面: 1000   平方公尺 2,000   以平方公尺 2,000   以平方公尺 2,000   以平方公尺 2,000   以平方公尺 2,000   以平方公尺 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   年前 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前 2,000   年前 2,000   平方公尺 2,000   年前		_		, ,		_			1-1) 限 制最小
第十一 組:行政 機構     - 停車空間不小於核准 容積率之 35%       第四組: (一)2,000 每滿 100 社區安全 以下部分 設施 第五組: 衛生設施 第五組: 衛生設施 第五組: (二)超過 每滿 150 第六組: 2,000 以 平方公尺 福利設施 上 未 滿 設置一輛 第七組: 4,000 部 一般遊憩 分 設施 第九組: 4,000 以 平方公尺 社區教育 上 未 滿 設置一輛 第九組: 4,000 部 第九組: 4,000 部 第九組: 分 致施 第九組: 分 致施 第九組: 4,000 部 第九組: 4,000 部 第九組: 分 致施 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 致施 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 致施 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 兩中、設施 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 兩中、減半       第十組: 分 第十組: 八 (四)超過 每滿 250 第九組: 分 第九組: 分 第十組: 八 7 7 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8									基地面
## 行政機構	第十一	-		八於核准	第十一	-	停曲空門で		積 為
機構 第四組: (一)2,000 毎 滿 100 社區安全 以下部分 平方公尺 設施 第五組: 衛生設施 (二)超過 毎 滿 150 第六組: 2,000 以 平方公尺 福利設施 上 未 滿 設置一輛 第七組: 4,000 部 一般遊憩 分 設施 (三)超過 毎 滿 200 第八組: 4,000 以 平方公尺 社區教育 以 平方公尺 社區教育	•								250 平
社區安全 以下部分 平方公尺 設置一輛 社區安全 以下部分 平方公尺 設置一輛 第五組: 衛生設施 (二)超過 每滿 150 第六組: 2,000 以 平方公尺 福利設施 上 未 滿 第一報 分 股 (三)超過 每滿 200 平方公尺 社區教育 上 未 滿 設置一輛 1000 部 平方公尺 社區教育 上 未 滿 設置一輛 1000 部 平方公尺 社區教育 上 未 滿 設置一輛 10,000 部 第九組: 分 文教設施 (四)超過 每滿 250 兩中、設施 第九組: 分 文教設施 (四)超過 每滿 250 兩中、設 第九組: 分 (四)超過 每滿 250 兩中、	1 1	( . )2 000				( . )2 000			方 公 尺,容
設施   設置 - 輛   設施   設面   接生設施   (二)超過   每滿   150   第五組:   衛生設施   (二)超過   每滿   150   第六組:   2,000   以 平方公尺   福利設施   上 未 滿 設置 - 輛   第七組:   4,000   部   中 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   社區教育   上 未 滿 設置 - 輛   100 平 方公尺   上 未 滿 設置 - 輛   日			•		•		-		入, 合 積率為
衛生設施 (二)超過 每滿 150 第六組: 2,000 以 平方公尺 福利設施 上 未 滿 設置一輛 第七組: 4,000 部 分 設施 (三)超過 每滿 200 第八組: 4,000 以 平方公尺 社區教育 上 未 滿 設置一輛 10,000 部 第九組: 分									120%
第六組: 2,000 以 平方公尺	第五組:				第五組:				, 以此
福利設施 上 未 滿 設置一輛 第七組: 4,000 部 分 設施 (三)超過 每 滿 200			•		* *		•		基準估
第七組:     4,000 部       一般遊憩     分       設施     (三)超過     每滿       第八組:     4,000 以     平方公尺       社區教育     上未滿     設置一輛       改教設施     (四)超過     每滿     250       第九組:     分       文教設施     (四)超過     每滿     250       第十組:     10,000 部     中、國       小減半     10,000 部     平方公尺       公開設施     (四)超過     每滿     250       第十組:     10,000 部     平方公尺       小減半					· ·				算每户 樓地板
一般遊憩   分   次   200   海   海   200   海   海   200   海   海   海   200   海   海   海   200   海   海   海   海   海   海   海   海   海			改且				改且		医地极 面積約
第八組: 4,000 以 平方公尺					-				為 300
第八組: 4,000 以 平方公尺 100 平			-	丹 海			-	- 計 活	平方公
設施									尺,每
第九組:     分     該直一       文教設施     (四)超過 每滿 250     等十組:     分     (四)超過 每滿 250       第十組:     10,000 部 平方公尺     小減半     小減半      A			設置一輛	方公尺			設置一輛	方公尺	戶應設 置 1~2
文教設施									個停車
第十組:   10,000 部   平方公尺   小減半       第十組:   10,000 部   平方公尺   小減半     合			每滿 250			-	每滿 250		位,配
		10,000 部			· ·			, , , ,	合其使
		分	設置一輛	設置)		分	設置一輛	設置)	
									求,故 放寬停
									東空間
									規定。
設施									
第十四									
組・    日用品零									
<b>                </b>									
<b>                                   </b>	業				業				
第十二 (一)4,000 每滿 100 每滿 50 第十二 (一)4,000 每滿 100 每滿 50								本/   10	
組: 以下部分 平方公尺 平方公   組: 以下部分 平方公尺 平方公   本		以下部分		7 1/4		以下部分		1 77 4	
旅館業 設置一輛 尺設置 旅館業 設置一輛 尺設置	派昭 兼		<b> </b>	尺設置	派铝 兼		改直一辆	尺設置	

	現行	條文			修正	條文		變更理由
第組一或第組事工業第組化及務第組業第組服第組片業電 第電信業第組融機第組輸及第組零務 第組十:般服十:務商 二:、休業二: 二:務二:製、視三業及 十:、構十:、通十:售業十:五 零務六 所服 十文運閒 十批 十維業十電作廣業組、郵 七金保 八運倉信九特或 六水丘 等業 及務 一 動服 二發 三修 四影 播 :電政 險 儲業 種服 上	現行 (10,000 未000 未0000 和0000 和00000 和00000 和00000000	每平設每平設每平設每平設每平設每平設每平設高工高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置六五公公公一公一公和公和公和0尺0尺0尺0尺月月0尺月月<		第組一或第組事工業第組化及務第組業第組服第組片業電 第電信業第組融機第組輸及第組零務 第組十:般服十:務商 二:、休業二: 二:務二:製、視三業及 十:、構十:、通十:售業十:五 零務六 所服 十文運閒 十批 十維業十電作廣業組、郵 七金保 八運倉信九特或 六水五 零務 及務 一 動服 二發 三修 四影 播 :電政 險 儲業 種服 上	(二)4,000 (10,000 (	每平設每平設每平設每平設每平設每平設每平設高工高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置高方置六五公本		變更理由
第組輸及第組零務十:、通十:售業	(三)超過 4,000 以 上未滿 10,000 部 分 (四)超過 10,000 部	平方公尺 設置一輛 每滿 250 平方公尺 設置一輛	尺 一 別情時 別情時 由及附	第組輸及第組零務十:、通十:售業	(三)超過 4,000 以 上未 10,000 部 分 (四)超過 10,000 部	平方公尺 設置一輛 每滿 250 平方公尺 設置一輛	尺 一 組際書 由及附	

現行條文	修正條文	變更理由
第二十七 組主 國防 設施 備 1.同一幢建築物內供二類以上用途使用 時,其設置分別依表內規定計算予以累 加後合併計算。 2.基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有 建築物之停車空間應依上表規沒海 強助之停車空間應依上表規沒海 鎮特定區都市寬。」 3.已設置之法機。事停車位無實際傳 位。 4.住宅區內之停車空間每戶至少須設一 停車位。 5.商業區之停車空間不得小於興建時所 核准容積率之 30%。	第二十七 組: 國施 備註  1.同一幢建築物內供二類以上用途使用時,其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2.基地面積達1,000平方公尺以上之公有理樂物之停車空間應依上表規定海新的之停車空間應形者,組審查通過後,得置之法定機車停車位無實際需求時,得到之法定機車停車位無實際需求時,往宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 4.住宅區內之停車空間不得小於興建時所核准容積率之30%。	

現行條文				-	修正	條文	變更理由
-		も <u>(</u> )	-各	- <u>-</u> 種喬木	綠覆面	計算表(以長成後面積計	增列附表 二。
-	村	計 並	類	每株線 化面積 (平方 公尺)	株距 (公尺)	栽植時米高徑計算法	配之積計等品
			-	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時,米高 徑 21-30 公分者同。 (H)3.6-4 公尺、	築 定 代 點 之 相 關
	唇	144.	喬木	63	5	(W)1.5-2 公尺栽植 時,米高徑11-20公分 者同。	規附為為代本
				16	4	(H)3.1-3.5 公尺、 (W)1.2-1.5 公尺栽植 時,米高徑 5-10 公分 者同。	積計算計 準。
			喬	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時,米高 徑 21-30 公分者同。	
	کا		荷木	16	4	(H)3.6-4 公尺、 (W)1.5-2 公尺栽植 時,米高徑 10-20 公分 者同。	
		木	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植 時,米高徑 10-30 公分 者同。	
			特大樹	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時,米高 徑51公分以上者同。	
		型 1	移植	81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時,米高 徑 31-50 公分者同	
			特大樹	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時,米高 徑 51 公分者同。	
	7	型和	移 植	19	5	<ul><li>(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時,米高徑 31-50 公分者同。</li></ul>	
		: 榼	封冠	正寬度	11公尺	高樹幹直徑	



註:本次公開展覽變更案編號以灰色底色標示。

# 第三章 檢討後計畫

## 壹、 計畫範圍

現行計畫面積為 851.36 公頃(含海域),配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」調整分期分區範圍將原「第一期發展區第一開發區」劃為「第二期發展區第一開發區」範圍內,故調整第一期細部計畫範圍及面積;計畫範圍經本次檢討後,北以3-7 號計畫道路北側境界線為界,東以1-1 號計畫道路東側境界線為界,南以淡水都市計畫範圍線為界,西達台灣海峽,計畫面積調整為 446.02 公頃。

# 貳、 計畫年期及人口

## 一、計畫年期

「淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通談檢討)案」之計畫 年期,為作整體之考量,將配合主要計畫之計畫年期調整為至民 國 125 年。

## 二、計畫人口

依據「修訂後淡海新市鎮開發執行計畫(草案)」,檢討後第一期細部計畫之計畫人口為13萬人。

## 參、 土地使用分區計畫

本第一期細部計畫依循主要計畫之構想,規劃為住宅區、商業 區、政商混合區、保存區、文教區、倉儲批發專用區、加油站專用 區、第一類型郵政專用區及捷運車站專用區等。

## 一、 住宅區

依主要計畫及都市設計案之構想,原細部計畫再予以分成第二種、第三種、第四種、第五種及第六種住宅區等5種不同使用強度之住宅區。其區位分布以「中心使用強度高,外圍逐漸降低」之原則予以劃設,並於歷次細部計畫個案變更分別增列第一-一種、第三-一種及第五-一種住宅區。

### (一) 第一-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點既配合第二區開發)並配合變更主要計畫」一案增列第一-一種住宅區,現行計畫面積為 9.74 公頃,本次通檢配合公司田溪整治工程,調整部分第一-一種住宅區與溝渠用地之範圍,檢討後計畫面積為 9.66 公頃。

### (二) 第二種住宅區

現行計畫面積為 11.74 公頃,本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,檢討後計畫面積為 5.61 公頃。

### (三) 第三種住宅區

現行計畫面積為 98.91 公頃,配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,另外基於安全性考量及保持路型完整,變更部分第三種住宅區為道路用地及人行步道,檢討後計畫面積為 38.27 公頃。

### (四) 第三-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列第三-一種住宅區,現行計畫面積為12.94公頃,本次檢討後維持原計畫。

#### (五) 第四種住宅區

現行計畫面積為 13.36 公頃,本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,檢討後計畫面積為 0.12 公頃。

### (六) 第五種住宅區

現行計畫面積為 140.06 公頃,本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,檢討後計畫面積為 66.89 公頃。

#### (七) 第五-一種住宅區

現行計畫面積為8.23公頃,本次檢討後維持原計畫。

### (八) 第六種住宅區

現行計畫面積為26.96公頃,本次檢討後維持原計畫。

## 二、商業區

配合主要計畫分成中心商業區及鄰里商業區等2種。

### (一) 中心商業區

中心商業區主要係供國際性或國內地區性大型企業、金融、 娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用。

第二種中心商業區及第三種中心商業區現行計畫面積分別為 45.20公頃及16.03公頃;第二-一種商業區與第三-一種商業區,其 現行面積各為4.21公頃與17.74公頃。第二種中心商業區配合分期 分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區 範圍現行之主要計畫調整街廓,本次檢討後計畫面積為9.47公頃。

### (二) 鄰里商業區

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用,分布於各住宅單元內,現行計畫面積為 4.87 公頃。本次配合配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍現行之主要計畫調整街廓,本次檢討後計畫面積為 1.04 公頃。

## 三、政商混合區

於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、 二開發區)」一案中變更行政區(政一及政二)為政商混合區,本次配 合納入變更第4案,檢討後計畫面積為5.66公頃。

## 四、保存區

現行計畫共劃設 1 處保存區(存二),計畫面積為 0.18 公頃,另配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」案,變更住宅區為保存區(存三、存四及存五),本次配合主要計畫納入變更第 4 案,檢討後共計劃設 4 處保存區,計畫面積為 0.52 公頃。

### 五、文教區

現行計畫共劃設2處文教區,計畫面積為7.08公頃,本次檢討 後維持原計畫。

## 六、 倉儲批發專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)產業發展之需要,變更鄰里商業區及第二種住宅區為倉儲批發專用區 3.38 公頃。

## 七、加油站專用區

現行計畫面積為 0.35 公頃,本次配合配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍現行之主要計畫調整街廓,本次檢討後計畫面積為 0.18 公頃。

## 八、第一類型郵政專用區

配合變更淡海新市鎮特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案,計畫面積為0.44頃。

## 九、捷運車站專用區

本次通盤檢討配合配合交通部高速鐵路工程局辦理淡水捷運延伸線,就淡水捷運延伸線綜合規劃內容 G4 站用地之需求,本次檢討後計畫面積 0.30 公頃。

# 肆、 公共設施計畫

### 一、機關用地(政)

現行計畫劃設1處機關用地(政),計畫面積為0.49公頃。

### 二、學校用地

現行學校用地包含文小用地、文中用地。本次通檢配合分期 分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區 範圍,總計畫面積為 17.63 公頃。

### (一) 文小用地

本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,面積為9.53公頃。

### (二) 文中用地

本次通檢配合主要計畫分期分區調整將原第一期發展區第三 開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,面積為8.10公頃。

### 三、公園用地

本次通檢配合主要計畫分期分區調整將原第一期發展區第三 開發區範圍剔除於第一期發展區範圍。檢討後計畫面積共 25.48 公 頃。

## 四、綠地

本次通檢配合主要計畫分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍。另配合現行主要計畫變更另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)一案,為維持綠地的連續性,變更部分公園用地為綠地,本次檢討後共計劃設 11 處綠地,計畫面積為 21.41 公頃。

## 五、廣場用地

現行計畫面積為 0.05 公頃,配合主要計畫變更並考量現況實際使用情形,部分廣場用地已開闢為道路,故變更為道路用地, 本次檢討後共劃設 3 處廣場用地,計畫面積為 0.72 公頃。

## 六、停車場用地

配合主要計畫劃設1處停車場用地,計畫面積共1.01公頃,本次檢討後維持原計畫不變。

### 七、變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處變電所用地,現行計畫面積為 0.29 公頃,本次檢討依規劃原意及現況之使用,變更第五種住宅區(主要計畫為公用事業用地)為變電所用地,檢討後共計劃設 2 處變電所用地,計畫面積為 0.50 公頃。

### 八、捷運變電所用地

配合主要計畫劃設1處捷運變電所用地,現行計畫面積為0.14公頃,本次檢討後維持原計畫不變。

## 九、自來水事業用地

配合主要計畫劃設1處自來水事業用地,供作為自來水配水池使用,現行計畫面積為2.89公頃,檢討後計畫面積為2.15公頃。

## 十、污水處理廠用地

配合主要計畫劃設 2 處污水處理廠用地,計畫面積為 19.83 公頃。本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,檢討後計畫面積為 16.20 公頃。

## 十一、 垃圾焚化爐用地

現行計畫面積為 12.70 公頃,經本次檢討後為 10.81 公頃。

## 十二、 溝渠用地

現行計畫面積為 0.04 公頃,經本次檢討後為 21.62 公頃。

## 十三、 兒童遊樂場用地

現行計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地,計畫面積為 0.57 公頃,本次檢討後維持原計畫不變。

### 十四、 道路用地

### (一) 道路用地

現行計畫面積為186.59公頃本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍,檢討後計畫面積為87.62公頃。

## (二) 道路用地(人行步道)

本次檢討後,劃設一處面積為0.07公頃。

## 十五、 園道

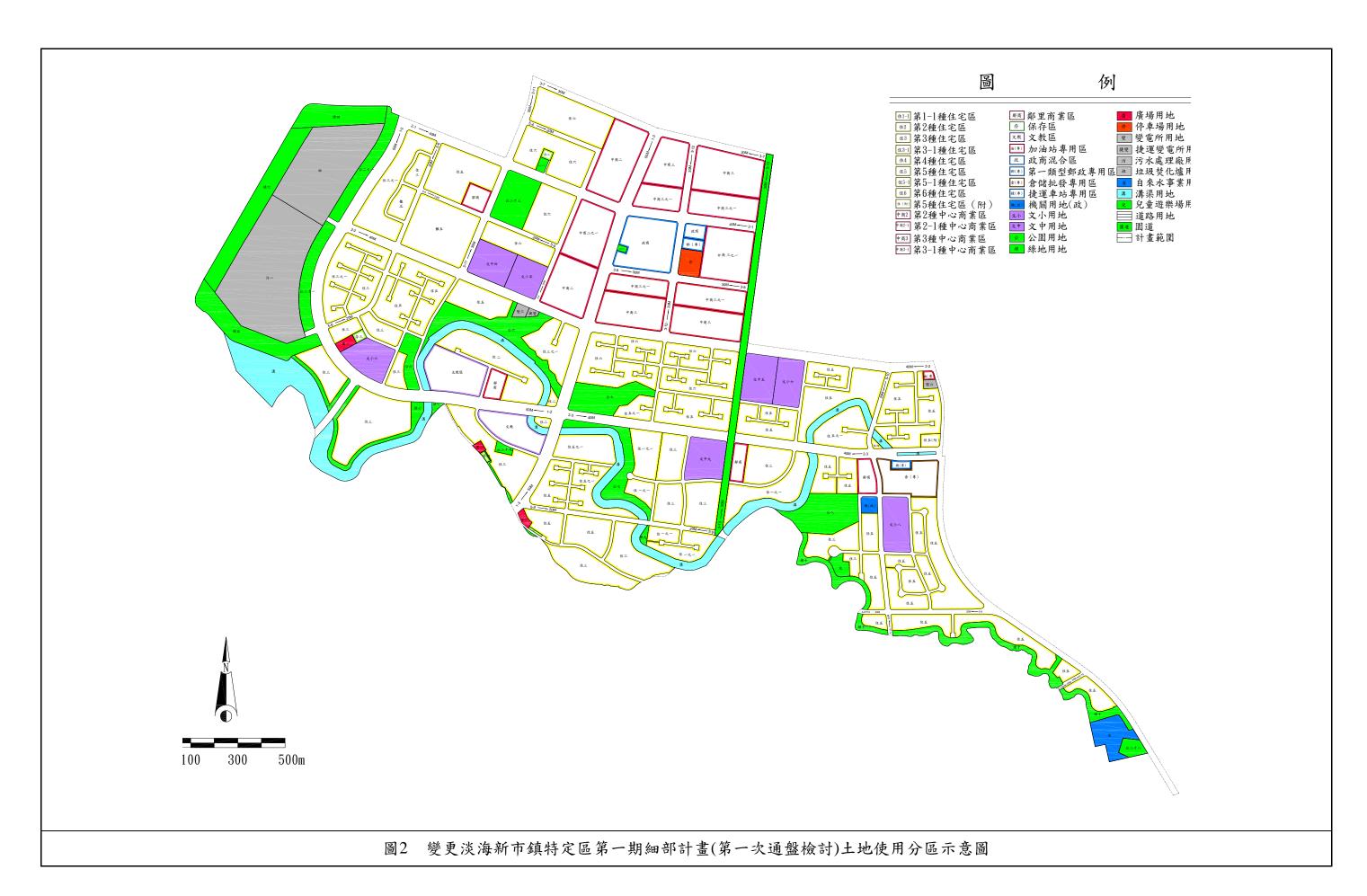
配合主要計畫變更第一期細部計畫,本次檢討計畫面積後為4.87公頃。

表4 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區及公共設施用地明細表

	目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
第一一一種住宅	品	9.66	2.17
第二種住宅	問	5.61	1.26
第三種住宅	問	38.27	8.58
第三一一種住宅	品	12.94	2.90
第四種住宅	品	0.12	0.03
第五種住宅	品	66.89	15.00
第五一一種住宅	品	8.23	1.85
第六種住宅	品	26.96	6.04
第二種中心商業	品	9.47	2.12
第二一一種中心商業	品	4.21	0.94
第三種中心商業	品	16.03	3.59
第三一一種中心商業	品	17.74	3.98
鄰 里 商 業	品	1.04	0.23
政 商 混 合	品	5.66	1.27
保存	品	0.52	0.12
文教	品	7.08	1.59
倉儲批發專用	品	3.38	0.76
加油站專用	品	0.18	0.04
オジーオジーオジーオジーオジーオジーオジーオジーオジー 3ター 11   イトー マニーイン	第二三 種 住住 住	區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區區	第 一 一 種 住 宅 區 9.66 第 二 種 住 宅 區 38.27 第 三 種 住 宅 區 38.27 第 三 一 種 住 宅 區 12.94 第 四 種 住 宅 區 0.12 第 五 種 住 宅 區 66.89 第 五 一 種 住 宅 區 8.23 第 六 種 住 宅 區 26.96 第 二 種 中 心 商 業 區 9.47 第 二 一 種 中 心 商 業 區 4.21 第 三 種 中 心 商 業 區 16.03 第 三 一 種 中 心 商 業 區 17.74 即 里 商 業 區 17.74 即 里 商 業 區 1.04 改 商 混 合 區 5.66 只 存 區 6.52 文 教 區 7.08 會 儲 批 發 專 用 區 3.38

項							目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
	第	一類	型	郵	政	専用	月區	0.44	0.10
	捷	運	車	站	專	用	品	0.30	0.07
	小						計	234.73	52.63
	機	關	用	地	(	政	( )	0.49	0.11
	文		小		用		地	9.53	2.14
	文		中		用		地	8.10	1.82
	公		園		用		地	25.48	5.71
	綠						地	21.41	4.80
	廣		場		用		地	0.72	0.16
公	停	車	_	場		用	地	1.01	0.23
共	變	電	Ž.	所		用	地	0.50	0.11
設	捷	運	變	電	站	用	地	0.14	0.03
施	自	來	水	事	業	用	地	2.15	0.48
用	污	水	處	理	廠	用	地	16.20	3.63
地	垃	圾	焚	化	爐	用	地	10.81	2.42
	溝		渠		用		地	21.62	4.85
	兒	童	遊	樂	場	用	地	0.57	0.13
	道		路		用		地	87.62	19.64
	道	路用	地	(人	行	步站	道 )	0.07	0.02
	園						道	4.87	1.09
	小						計	211.29	47.37
合							計	446.02	100.00

註:表內面積僅供參考,實際應依核定圖實際分割測量為準。



# 附錄一 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使 用分區管制要點(草案)

#### 第一章總則

第一點為提高淡海新市鎮生活品質,依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行 細則第三十五條之規定訂定本管制要點。

#### 第二點本要點用語定義如下:

- 一、住宅單位:含有一個以上相連之居室及非居室,有烹調及衛生設備,專供 一個家庭使用之建築物,並有單獨出入之通路,不需經過他人住宅而自由 進出者。
- 二、住宅樓層:建築物高度為12公尺或以下者為低樓層,12公尺以上至24公 尺或以下者為中樓層,建築物高度為24公尺以上為高樓層。
- 三、獨戶住宅:僅含1個住宅單位之獨立建築物。
- 四、雙拼住宅:含有2個住宅單位,彼此在平面基地相連之建築物。
- 五、雙疊住宅:含有2個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
- 六、連棟住宅:含有3個以上左右以牆相分隔住宅單位,各住宅單位有單獨出 入口之通路,不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 七、集合住宅:含有3個以上住宅單位,具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 八、招待所:具有生活及睡眠之設備及服務,有共同之出入口、門廳,供公私 團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- 九、寄宿舍:具有生活及睡眠之設備及服務,有共同之出入口、門廳,供公私 團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 十、旅館:具有生活及睡眠之設備及服務,有共同之出入口、門廳,供旅客短期留宿之建築物。
- 十一、基地線:建築基地之界線。
- 十二、前面基地線:基地臨接較寬道路之基地線,臨接道路同寬者,應配合相 鄰基地指定之。
- 十三、後面基地線:與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。
- 十四、側面基地線:基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 十五、鄰地境界線:相鄰基地之分界線。
- 十六、角地:位於2條以上交叉道路口之建築基地。
- 十七、基地深度:建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- 十八、基地寬度:建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 十九、庭院:與建築物在同一基地上之空地。
- 二十、前院: 位於兩側面基地線之間, 沿前面基地線之庭院。
- 二十一、後院:位於兩側面基地線之間,沿後面基地線全長之庭院。
- 二十二、側院:沿側面基地線,自前院或前面基地線量至後院之院落。
- 二十三、前院深度:建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水 平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板,得不受此 限制。
- 二十四、後院深度:建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水

平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板,得不受此限制。

- 二十五、後院深度比:建築物各部分至後面基地線間之水平距離,與各該部分 高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板,得不受 此限制。
- 二十六、側院寬度:建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之 水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板,得不受 此限制。
- 二十七、鄰幢間隔:同一宗基地相鄰兩幢建築物,其外牆或代替柱中心線間(不 含突出樓梯間部分)之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋 簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
- 二十八、不合規定之使用:自本要點發布或修正實施起,原有土地或合法建築 物之使用不合本要點分區使用規定者。
- 二十九、不合規定之建築物:自本要點發布或修正實施起,原有合法建築物之 建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。
- 三十、不合規定之基地:自本要點發布或修正實施起,原有基地之寬度、深度 或面積不合本要點規定者。
- 三十一、附屬使用:在同一基地內,經常附屬於主要用途之使用。
- 三十二、開放空間或法定空地之綠化面積百分比,綠化面積率之計算基準如下:
  - (一)喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。
  - (二)草地、地被及草花以被覆面積計算之。
  - (三)停車場以植草磚築造者,綠化面積以舖設植草磚面積三分之一計算,但 核發使用執照時,植草磚內之草皮應生長良好。
- 三十三、退縮建築深度:建築物外牆面自建築線退縮之深度;外牆面退縮之深度不等,以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之陽臺、 屋簷、雨遮及遮陽板,不在此限。
- 三十四、地下開挖率:指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比;地下層開挖面積以外牆外緣計算。
- 三十五、法定空地透水率;垂直地面上、下無任何人工構造物及鋪面之面積與 法定空地面積百分比。
- 第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地:
  - 一、第1-1種住宅區。
  - 二、第2種住宅區。
  - 三、第3種住宅區。
  - 四、第3-1種住宅區。
  - 五、第4種住宅區。
  - 六、第5種住宅區。
  - 七、第5-1種住宅區。
  - 八、第6種住宅區。
  - 九、第2種中心商業區。
  - 十、第2-1種中心商業區。
  - 十一、第3種中心商業區。
  - 十二、第3-1種中心商業區。
  - 十三、鄰里商業區。
  - 十四、政商混合區。
  - 十五、保存區。
  - 十六、公共設施用地:

- (一)機關用地(政)。
- (二)文小用地。
- (三)文中用地。
- (四)公園用地。
- (五)停車場用地。
- (六)變電所用地。
- (七)自來水事業用地。
- (八)污水處理廠用地。
- (九)垃圾焚化爐用地。
- (十)道路用地
- (十一)園道用地。
- (十二)廣場用地。
- (十三)捷運變電所用地。
- (十四)溝渠用地。
- (十五)兒童遊樂場用地。
- (十六)綠地。
- 十七、文教區。
- 十八、加油站專用區。
- 十九、第一類型郵政專用區。
- 二十、倉儲批發專用區。
- 二十一、捷運車站專用區。
- 第四點 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:
  - 一、第一組:低樓層住宅
    - (一)獨戶住宅。
    - (二) 雙拼住宅。
    - (三) 雙疊住宅。
  - 二、第二組:中、高樓層住宅
    - (一)中樓層集合住宅。
    - (二)高樓層集合住宅。
    - (三)中樓層連棟住宅。
  - 三、第三組:電業、電信及郵政業
    - (一)電力公司營業處、服務中心。
    - (二)郵政業。
    - (三)電信業。
  - 四、第四組:社區安全設施
    - (一)消防站(隊)。
    - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
  - 五、第五組:衛生設施
    - (一) 衛生所(站)。
    - (二)醫院、診所、助產室、療養院,但不包括傳染病院、精神病院及家畜 醫院。
    - (三) 病理檢驗院。
  - 六、第六組:福利設施
    - (一)育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁 愛之家、老人住宅等。

- (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。
- 七、第七組:一般遊憩設施
  - (一)戶內遊憩中心。
  - (二)公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
  - (三)綠地、廣場。
- (四)戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。 八、第八組:社區教育設施
  - (一) 幼稚園。
  - (二) 托兒所。
  - (三)小學、中等學校。

#### 九、第九組:文教設施

- (一) 圖書館。
- (二)博物館。
- (三)藝術館。
- (四)科學館。
- (五)社會教育館。
- (六) 文物館、陳列館。
- (七)水族館。
- (八)音樂廳。
- (九)集會堂。
- (十) 文康活動中心。
- (十一) 文化中心。
- (十二) 紀念性建築物。
- (十三)專科學校、學院、大學、研究所。
- (十四)研究機構。
- (十五)經主管機關核准之其他文教設施。
- 十、第十組:公用設施
  - (一)公眾運輸車站。
  - (二)電力變壓站等設施。
  - (三)無線電或電視塔設施。
  - (四) 電信機房。
  - (五)自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
  - (六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
  - (七)其他經主管機關核准之設施。
- 十一、第十一組:行政機構
  - (一)各級政府機關。
  - (二) 各級民意機關。
  - (三)外國駐台機構。
- 十二、第十二組:旅館業
  - (一)招待所或寄宿舍。
  - (二)青年活動中心。
  - (三)一般旅館業。
  - (四)觀光旅館業。
    - 1.一般觀光旅館。

- 2.國際觀光旅館。
- 十三、第十三組: 宗祠及宗教設施
  - (一) 宗祠(祠堂、家廟)。
  - (二)教堂。
  - (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
  - (四)附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。
- 十四、第十四組:日用品零售或服務業
  - (一)飲食業。
  - (二)食品什貨、菸酒、飲料零售業。
  - (三)五金及日常用品零售業。
  - (四)便利商店業。
  - (五) 農產品零售業
  - (六) 花卉零售業。
  - (七)中、西藥零售業。
  - (八)理髮業
  - (九) 美容美髮服務業。
  - (十)洗衣業。
  - (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。
  - (十二)裁縫服務業。
- 十五、第十五組:一般零售或服務業
  - (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
  - (二)鐘錶零售業。
  - (三) 眼鏡零售業。
  - (四)首飾及貴金屬零售業。
  - (五)攝影器材零售業。
  - (六)家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
  - (七) 電器零售業。
  - (八)煤零售業。
  - (九)木炭零售業。
  - (十)石油製品零售業。
  - (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。
  - (十二)其他零售業,限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
  - (十三)清潔用品零售業。
  - (十四) 化妝品零售業。
  - (十五)農產品零售業。
  - (十六)種苗零售業。
  - (十七)園藝服務業。
  - (十八) 花卉零售業。
  - (十九) 觀賞魚零售業。
  - (二十) 寵物批發業: 限鳥類。
  - (二十一) 度量衡器零售業。
  - (二十二)公益彩券經銷業。
  - (二十三)醫療器材零售業。
  - (二十四)電腦及事務性機器設備零售業。

- (二十五)精密儀器零售業。
- (二十六)影印業。
- (二十七) 打字業。
- (二十八)汽車零售業。
- (二十九)機車零售業。
- (三十) 汽機車零件配備零售業。
- (三十一) 自行車及其零件零售業。
- (三十二)機車修理業。
- (三十三) 自行車修理業。
- (三十四)環保服務業。
- (三十五)刻印業。
- (三十六)當鋪業。
- (三十七)電器及電子產品修理業。
- (三十八)油漆工程業。
- (三十九)室內裝潢業。
- (四十)綜合營造業。
- (四十一) 家畜醫院。
- (四十二)超級市場。
- (四十三)餐館業。
- (四十四) 飲料店。
- (四十五)建材零售業。
- (四十六)老人住宅業。
- (四十七)百貨超市業。
- (四十八) 其他綜合零售業。
- 十六、第十六組:事務所及工商服務業
  - (一)不動產業。
  - (二)國際貿易業。
  - (三)律師事務所、會計事務所、地政士。
  - (四)景觀、室內設計業。
  - (五)建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
  - (六) 營造業。
  - (七)報紙業。
  - (八)雜誌(期刊)出版業。
  - (九)翻譯業。
  - (十)廣告業。
  - (十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。
  - (十二)短期補習班業。
  - (十三)就業服務業。
  - (十四)廣播電視業。
  - (十五)電子資訊供應服務業。
  - (十六)電腦系統設計服務業。
  - (十七)老人住宅業。
  - (十八)研究發展服務業。
  - (十九) 其他工商服務業。

- 十七、第十七組:金融、保險機構
  - (一)金融業。
  - (二)保險業。
  - (三)證券業。
  - (四)期貨業。
- 十八、第十八組:運輸、倉儲及通信業
  - (一)計程車客運服務業。
  - (二)汽車貨運業
  - (三) 船務代理業。
  - (四)其他運輸輔助業:限鐵路。
  - (五)民用航空運輸業。
  - (六)報關業。
  - (七)旅行業。
  - (八)遊覽車客運業。
  - (九) 市區汽車客運業。
  - (十)公路汽車客運業。
  - (十一)停車場經營業。
  - (十二) 倉儲業。
  - (十三)電信業。
- 十九、第十九組:特種零售或服務業。
  - (一)漆料、塗料零售業。
  - (二)染料、顏料零售業。
  - (三)機械器具零售業及其他機械器具零售業。
  - (四)演藝活動業
  - (五) 殯葬禮儀服務業。
- 二十一、第二十一組:文化、運動及休閒服務業。
  - (一) 競技及休閒運動場館業。
  - (二)休閒活動場館業。
  - (三)電子遊戲場業。
  - (四)遊樂園業。
  - (五)電影片映演業。
  - (六)觀光遊樂業。
  - (七)藝文服務業。
  - (八)演藝活動業。
  - (九)動物園業。
  - (十)石油製品零售業:限船用燃料。
  - (十一)水域遊憩活動經營業。
  - (十二) 遊艇經營業。
- 二十二、第二十二組: 批發業
  - (一)食品什貨、菸酒、飲料批發業。
  - (二) 蔬果批發業。
  - (三)五金及日常用品批發業。
  - (四)家具及裝設品批發業。
  - (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。

- (六)藥物批發業。
- (七) 化粧品批發業。
- (八)鐘錶批發業。
- (九)眼鏡批發業。
- (十)文教、樂器、育樂用品批發業。
- (十一) 電器批發業。
- (十二)電子材料批發業。
- (十三)精密儀器批發業。
- (十四)建材批發業。
- (十五)漆料、塗料批發業。
- (十六)染料、顏料批發業。
- (十七) 其他綜合零售業。
- 二十三、第二十三組:維修服務業
  - (一)汽車服務業。
  - (二)維修服務業。
- 二十四、第二十四組:電影片製作業、廣播電視業。
  - (一)電影製片廠業。
  - (二) 電視節目製作業。
- 二十五、第二十七組:國防設施
- 二十六、第二十八組:公害較輕微之工業
  - (一)糖果及烘焙食品製造業。
  - (二)紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
  - (三)珠寶及貴金屬製品製造業。木竹製品製造業。

#### 第二章住宅區

- 第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用,但第十組 須經主管機關核准。
  - 一、第一組:低樓層住宅。
  - 二、第二組:中、高樓層住宅。
  - 三、第三組:電業、電信及郵政業。
  - 四、第四組:社區安全設施。
  - 五、第五組:衛生設施。
  - 六、第六組:福利設施。
  - 七、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。
  - 八、第八組:社區教育設施。
  - 九、第九組:文教設施。
  - 十、第十組:公用設施,第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
  - 十一、第十六組:事務所及工商服務業,但限第(一)目不動產業及第(十七) 目老人住宅業。
- 第六點 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用,但第十組須經主管機關核准。
  - 一、第一組:低樓層住宅。
  - 二、第三組:電業、電信及郵政業。
  - 三、第四組:社區安全設施。

四、第五組:衛生設施。

五、第六組:福利設施。

六、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。

七、第八組:社區教育設施。

八、第九組:文教設施。

九、第十組:公用設施,第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。

十、第十六組:事務所及工商服務業,但限第(一)目不動產業及第(十七) 目老人住宅業。

第七點 在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用,但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時,應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位,但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上,得不設置騎樓或無遮簷人行步道。

一、第一組: 低樓層住宅。

二、第二組:中、高樓層住宅。

三、第三組:電業、電信及郵政業。

四、第四組:社區安全設施。

五、第五組:衛生設施。

六、第六組: 福利設施。

七、第七組:一般遊憩設施,限非營業性者。

八、第八組:社區教育設施。

九、第九組: 文教設施。

十、第十組:公用設施,第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。

十一、第十二組:旅館業,除第5-1種、第6種住宅區得作第(三)、(四)目使用外,則第4、5種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。

十二、第十四組:日用品零售或服務業,第(十)目限於手工。

十三、第十六組:事務所及工商服務業。

十四、第十七組:金融、保險機構,但限第(一)目。

第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定:

住宅區種別	建蔽率	容積率
第 1-1 種住宅區	50%	120%
第2種住宅區	35%	180%
第3種住宅區	35%	230%
第 3-1 種住宅區	50%	230%
第4種住宅區	35%	260%
第5種住宅區	35%	320%
第 5-1 種住宅區	50%	320%
第6種住宅區	35%	400%

前項第3種住宅區、第4種住宅區、第5種住宅區、第6種住宅區之建築物符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範,且建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象,並提升居住環境品質者,經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者,其建蔽率得酌予增加,不受前項規定限制,但增加最多不得超過5%。

第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定:

住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)
第 1-1 種住宅區	250	12
第2種住宅區	660	17
第3種住宅區	880	20
第 3-1 種住宅區	880	20
第4種住宅區	1,200	22.5
第5種住宅區	1,320	25
第 5-1 種住宅區	1,320	25
第6種住宅區	1,320	25

第十點 住宅區內建築物須沿道路退縮建築,其退縮距離不得小於6公尺。但臨囊 底道路者,其退縮距離不得小於3公尺。

第十一點 住宅區內建築物應設置後院,其深度不得小於下表之規定:

住宅區種別	最小後院深度比	備註
第 1-1 種住宅區	0.3	
第2種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以
第3種住宅區	0.3	上者,得免再增加。
第 3-1 種住宅區	0.3	
第4種住宅區	0.25	
第5種住宅區	0.3	後院深度超過 10 公尺以
第 5-1 種住宅區	0.2	上者,得免再增加。
第6種住宅區	0.2	

建築基地基於地形與規模,基地無法達到前項規定者,經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後,得酌予放寬。

第十二點 住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於3公尺之側院。

第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分,其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比,不得小於下表之規定:

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種別	(D/H)	附註	
第 1-1 種住宅區	0.35 須	廿九小亚亚龄(D)云小	
第2種住宅區		其中水平距離(D)至少 須達3公尺,超過15公	
第3種住宅區		发送了公人, 起题 15公 尺以上者, 得免再增加。	
第 3-1 種住宅區		八以工有,付允行指加。	
第4種住宅區		其中水平距離(D)至少	
第5種住宅區	0.2	預達5公尺,超過20公	
第 5-1 種住宅區		及 展 展 以 上 者 , 得 免 再 增 加 。	
第6種住宅區		八八二日,付允刊旨加。	

#### 二、同幢建築物各面相對部分

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區		其中水平距離(D)至少
第2種住宅區	0.2	須達3公尺,超過15公
第3種住宅區	0.2	尺以上者,得免再增加。
第 3-1 種住宅區		
第4種住宅區		其中水平距離(D)至少
第5種住宅區	0.2	須達5公尺,超過20公
第 5-1 種住宅區	0.2	尺以上者,得免再增加。
第6種住宅區		

建築基地基於地形與規模,基地無法達到前項規定者,經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後,得酌予放寬。

第十四點 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度,得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化,其綠化面積率不得小於下表之規定:

綠化面積率(%)
40
50
50
40
50
50
40
50

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理,但每戶至少須設一停車位。

#### 第三章商業區

第十七點 中心商業區及海濱商業區內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。

- 一、第一組:低樓層住宅。
- 二、第二組:中、高樓層住宅。
- 三、第三組:電業、電信及郵政業。
- 四、第四組:安全設施。
- 五、第五組:衛生設施。
- 六、第六組:福利設施,限辦事處。
- 七、第七組:一般遊憩設施。
- 八、第八組:社區教育設施。
- 九、第九組: 文教設施。
- 十、第十組:公用設施。
- 十一、第十二組:旅館業。
- 十二、第十三組: 宗祠及宗教設施。
- 十三、第十四組:日用品零售或服務業。
- 十四、第十五組:一般零售或服務業。
- 十五、第十六組:事務所及工商服務業。
- 十六、第十七組:金融、保險機構。
- 十七、第十八組:運輸、倉儲及通信業,其中(二)、(五)、(六)、(七)目限 須面臨15公尺以上寬度之計畫道路。
- 十八、第十九組:特種零售或服務業。
- 十九、第二十組:(刪除)。
- 二十、第二十一組:文化運動及休閒服務業。
- 二十一、第二十二組:批發業。但第(十一)目不得囤積砂石及鋼筋。
- 二十二、第二十三組:維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置,且其使用 電力及氣體燃料及作業廠房面積,不得超過都市計畫法台灣省施行細則 第十七條規定。
- 二十三、第二十四組:電影片製作業、廣播電視業。
- 二十四、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。 前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第十九組、第 二十一組第(一)、(二)、(三)目使用者,出入口(含大門、側門)應與國中、 國小用地設置距離 100 公尺以上。
- 第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用,但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。
  - 一、第一組: 低樓層住宅。
  - 二、第二組:中、高樓層住宅。
  - 三、第三組:電業、電信及郵政業。
  - 四、第四組:社區安全設施。
  - 五、第五組:衛生設施。
  - 六、第六組:福利設施。
  - 七、第七組:一般遊憩設施。
  - 八、第八組:社區教育設施。
  - 九、第九組:文教設施。
  - 十、第十組:公用設施。

十一、第十二組:旅館業。

十二、第十三組: 宗祠及宗教設施。

十三、第十四組:日用品零售或服務業。

十四、第十五組:一般零售或服務業。

十五、第十六組:事務所及工商服務業。

十六、第十七組:金融、保險機構,限分支機構。

十七、第十八組:運輸、倉儲及通信業,限第(一)、(四)、(七)目,其中(一)、(七)目限須面臨15公尺以上寬度之計書道路。

十八、第二十組: (刪除)。

十九、第二十一組:文化運動及休閒服務業。

二十、第二十二組:批發業,限第(一)目至第(十)目。

二十一、第二十三組:維修服務業,其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積,不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。

二十二、第二十八組:公害較輕微之工業。

前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、(二)、(三)目使用者,出入口(含大門、側門)應與國中、國小用地設置距離100公尺以上。

### 第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定:

商業區種別	建蔽率	容積率
第2種中心商業區	50%	500%
第 2-1 種中心商業區	70%	500%
第3種中心商業區	70%	700%
第 3-1 種中心商業區	70%	700%
鄰里商業區	40%	200%

#### 第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定:

商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度(公尺)
第2種中心商業區	7,500	57.5
第2-1種中心商業區	7,500	57.5
第3種中心商業區	15,000	100
第 3-1 種中心商業區	15,000	100
鄰里商業區	2,000	30

第二十一點 商業區內建築物應設置後院,其最小後院深度比為 0.2,且深度不得 小於 3 公尺,惟後院深度超過 10 公尺以上者,得免再增加。 第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分,其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比,需符合下表之規定:

商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比 (D/H)	備註
第2種中心商業區			
第 2-1 種中心商業區			水平距離(D)達 15
第3種中心商業區	不得小於8公尺	不得小於 0.2	公尺以上者,得免
第 3-1 種中心商業區			再增加。
鄰里商業區			

- 第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者,須沿道路退縮建築,其退縮距離 在中心商業區、鄰里商業區不得小於6公尺;海濱商業區不得小於10公尺。退 縮部份得作為法定空地。
- 第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時,應設置騎樓, 騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。

第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化,其綠化面積率不得小於下表之規定:

商業區種別	綠化面積率(%)
第2種中心商業區	40%
第 2-1 種中心商業區	40%
第3種中心商業區	40%
第 3-1 種中心商業區	40%
鄰里商業區	35%

第二十六點 商業區之停車空間依附表規定辦理,且不得小於興建時所核准容積率之 30%,而興建住商混合建築物時,其商業使用部分依此規定;而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。

#### 第四章政商混合區及文教區

- 第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用,但第十二組、第十四組、第十五組、 第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。
  - 一、第二組:中、高樓層住宅。
  - 二、第三組:電業、電信及郵政業。
  - 三、第四組:社區安全設施。
  - 四、第五組:衛生設施。
  - 五、第六組:福利設施。
  - 六、第七組:一般遊憩設施。
  - 七、第八組:社區教育設施,限第(一)、(二)目。
  - 八、第九組:文教設施。
  - 九、第十組:公用設施。
  - 十、第十一組:行政機構。

十一、第十七組:金融、保險機構。

十二、第十二組:旅館業。

十三、第十四組:日用品零售或服務業。

十四、第十五組:一般零售或服務業。

十五、第十六組:事務所及工商服務業。

十六、第十八組:運輸、倉儲及通信業,限第(一)、(四)、(七)目,其

中(一)、(七)目限須面臨15公尺上之寬度之計畫道路。

### 第二十八點 文教區內得作下列各組使用:

一、第三組:電業、電信及郵政業。

二、第四組:社區安全設施。

三、第五組:衛生設施。限第(一)(二)目。

四、第六組:福利設施。

五、第七組:一般遊憩設施。

六、第八組:社區教育設施。

七、第九組: 文教設施。

八、第十一組:行政機構。

九、第十二組:旅館業,限第(一)(二)目使用。

第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規 定:

分區別	建蔽率	容積率
政商混合區	70%	400%
文教區	40%	240%

第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺;最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

第三十一點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院,其深度不得小於 6公尺,且後院深度比不得小於 0.3。

第三十三點行政區、政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或 同一棟建築物內各面相對部分,其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H) 之比,需符合下表規定:

分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比 (D/H)	備註
政商混合區	<b>工得小</b> 从6八口		水平距離(D)達 10 公尺以上者,得免
文教區	不得小於6公尺	·	公尺以上者, 付兄 再增加。

第三十三點行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理,且不得小 於興建時所核准容積率之35%。

第三十四點政商混合區及文教區之法定空地應予綠化,其綠化面積率不得小於 40%。

### 第五章其他專用區

- 第三十五點保存區內建築物之容積率不得超過 120%;如面臨計畫道路者,則至少需退縮 6 公尺建築。
- 第三十六點加油站專用區之建蔽率不得超過 40%,容積率不得超過 120%;其法 定空地應予綠化,其綠化面積率不得小於 40%。
- 第三十七點 第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%,容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定,得為下列之使用:
  - 一、除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外,其餘仍應維持該基地原計畫所訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定(例如:退縮建築、法定空地留設等規定),並免予負擔回饋。
  - 二、為促進郵政事業之發展而劃定,並依郵政法第5條規定,得為下列使用:
    - (一)經營郵政事業所需設施:營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、 物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞 場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
    - (二)郵政必要附屬設施:
      - 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
      - 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
      - 3. 郵政文物收藏及展示場所。
      - 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員 工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
      - 5.其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之 服務項目前提下,經新北市政府審查核准之必要設施。
- 第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。
  - 一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過60%,容積率不得超過200%。
- 二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化,其綠化面積率不得小於50%。
- 第三十九點 捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。
  - 一、捷運車站專用區之建蔽率不得超過50%,容積率不得超過200%。
  - 二、捷運車站專用區之法定空地應予以綠化,其綠化面積不得小於 40%。

#### 第六章公共設施用地

第四十點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下:

	種類	最大 建蔽率(%)	最大 容積率(%)	面臨計畫 道路退縮 (公尺)	綠化 面積率(%)	其他
機關用	地(政)	50	400	6	20	
學	文小	40	200	6	不予規定	
校	文中	40	200	6	不予規定	
公園用	地	15	60	10	不予規定	
停車場	用地	70	420	6	20	
自來水	(事業用地	50	200	6	30	
變電所	用地	40	200	10	不予規定	
污水處	理場用地	60	100	10	不予規定	
垃圾焚	化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	
捷運變	色電所用地	40		10	不予規定	
兒童遊	<b>E</b> 樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定	

除學校用地、公園用地(公七除外)、兒童遊戲場用地不得作多目標使用外,其餘得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

第四十一點 公共設施用地非經主管機關核准者,不得設置廣告物。

### 第七章容積率獎勵規定

- 第四十二點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定,並依規定設置公 共開放空間者,得依第四十六點規定增加興建樓地板面積。但政商混合區提供 作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。
  - 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路,其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者,在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上,在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。
  - 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。
- 第四十三點依第四十二點規定,合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時, 住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定 辦理:
  - 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫,並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後,始得辦理建築許可申請。
  - 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接,如設置車道出入口時亦不 得直接留設於主要道路側,影響主要道路之車流。
  - 三、取消之道路面積,應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施,且應臨接次要道路集中留設。
  - 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函,並辦理分割及產權移交後,始得請領建築執照。

- 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發,並應併同該建築基地 之建築許可審查,並於公共設施開發完成驗收後,始得請領建築使用執照。
- 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定,需經都市設 計審查小組同意後,依法定程序辦理變更。
- 第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積(△FA)按下式核計,但 不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%:

#### $\wedge$ FA=S · I

A:基地面積

S: 開放空間有效總面積

I:鼓勵係數,容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5,住宅區及機關用地(政)為 0.5 以上、1.5 以下。

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。

- 第四十五點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓,如經主管機關核准作為 公共設施使用部分,得免計入容積率。惟公共設施使用部分,不得變更作其他 使用。
- 第四十六點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地,於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者,其建築物容積率獎勵放寬 15%,第二年至第三年內申請開發建築施工者,獎勵額度逐年減少 5%,第四年起不予獎勵,申請獎勵之規定並以一次為限。
  - 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不 計入,但最長不超過二年。
- 第四十七點 本地區內第一開發區,於都市計畫實施前,原「建」地目土地之土地 所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時,得依下列公式計算容積率,申請 核發建築執照:抵價地獎勵後容積率=抵價地法定容積率+原建地目土地持分比 例\*90%。

### 第八章都市設計

- 第四十八點 為提高本計畫居住環境品質,以塑造新市鎮獨特風格,並達成土地使 用之有效管制,應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。
- 第四十九點 本計畫範圍內之都市設計管制項目,應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則,並經由都市設計審查小組審查通過後,始得申請建照或施工。
- 第五十點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部 計畫不符時,應依照細部計畫之規定為準。

第五十一點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率及最小透水率規 定如下表所示:

	土地使用分區	種別	地下最大開挖率	最小透水率
	第 1-1 種住宅區		50%	25%
土地	第2種住宅區	品	60%	20%
	第3種住宅區	<u> </u>	70%	15%
	第 3-1 種住宅	三區 二	70%	15%
	第4種住宅區	<u> </u>	70%	15%
	第5種住宅區	<u> </u>	70%	15%
	第 5-1 種住宅區		70%	15%
	第6種住宅區		70%	15%
使用	第2種中心商業區		80%	15%
分	第 2-1 種中心商業區		80%	15%
刀區	第3種中心商業區		80%	15%
ш	第3-1種中心商業區		80%	15%
	鄰里商業區		80%	15%
	加油站專用區		40%	
	第一類型郵政專用區		60%	
	倉儲批發專用區		70%	
	捷運車站專用區		60%	
	公園用地		15%	不予規定
公	學	文小用地	50%	不予規定
共	校	文中用地	50%	不予規定
設	機關用地(政)		60%	20%
施	污水處理廠用地		60%	20%
用	垃圾焚化場用地		60%	
地	變電所用地		40%	30%
	停車場用地		70%	20%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加10%計算為原則;最小透水率=(1-最大地下開挖率)×50%。

如經都市設計審議委員會同意者,最大地下開挖率及最小透水率得調整,調整比例以增減5%為上限。

### 第九章其他

- 第五十二點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地,主管機關得依平均 地權條例第二十六條規定限期建築。
- 第五十三點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間,而停車空間興建於室 內者得不計入容積率計算。
- 第五十四點 建築物地面層以下之樓地板面積,除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外,餘均不得供其他使用。
- 第五十五點 不合規定之使用及建築物,得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用,但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時,則需合於本要點之規定。

第五十六點 本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。 第五十七點 本要點未規定事項,應依其他相關法令辦理之。

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積	應附設小汽車車位數	應附設機車
X 17 17 12	(平方公尺)		位數
第一組:低樓層住宅	-	每滿150平方公尺設置一輛	每滿 100 平方 公尺設置一輛
第二組:中、高樓層住宅	-	每滿120平方公尺設置一輛	每滿 100 平方 公尺設置一輛
第十一組:行政機構	-	停車空間不小於核准容積率	≥ 35%
第四組:社區安全設施	(一)2,000 以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	
第五組:衛生設施			
第六組:福利設施 第七組:一般遊憩設施	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿150平方公尺設置一輛	每滿 100 平方
第八組:社區教育設施 第九組:文教設施	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	公尺設 2過4,000以上未滿每滿200平方公尺設置一輛 (國中、	
第十組:公用設施 第十三組:宗祠及宗教設施	(四)超過 10,000 部分	每滿250平方公尺設置一輛	半設置)
第十四組:日用品零售或服務業			
第十二組:旅館業	(一)4,000 以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	
第十五組:一般零售或服務 業			
第十六組:事務所及工商服 務業	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿120平方公尺設置一輛	
第二十一組:文化、運動及			每滿 50 平方公
休閒服務業 第二十二組:批發業	(三)超過 10,000 部分	每滿150平方公尺設置一輛	尺設置一輛
第二十三組:維修服務業			
第二十四組:電影片製作 業、廣播電視 業			
第三組:電業、電信及郵政	(一)2,000 以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	
業 第十七組:金融、保險機構	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿150平方公尺設置一輛	<b>台世 70 平主八</b>
第十八組:運輸、倉儲及通 信業	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿200平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公 尺設置一輛
第十九組:特種零售或服務 業	(四)超過 10,000 部分	每满250平方公尺設置一輛	
第十六組:水上遊憩設施	-	屬特殊使用組別,由內政部	
第十七組:金融及保險業		關開發計畫時所附交通評估	報告,另定之。
第二十五組:電業、通訊業 設施			

第二十七組:國防設施

備註 1.同一幢建築物內供二類以上用途使用時,其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計 算。

- 2.基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設;但基地 特殊情形者,經淡海新市鎮特定區都市設計審議小組審查通過後,得酌予放寬。」
- 3.已設置之法定機車停車位無實際需求時,得申請將該部份改置為汽車停車位。
- 4.住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。
- 5.商業區之停車空間不得小於與建時所核准容積率之30%。

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

樹 型	類別	每株綠 化面積 (平方公尺)	株距 (公尺)	栽植時米高徑計算法
開展型	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時, 米高徑 21-30 公分者同。
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時, 米高徑 11-20 公分者同。
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植 時,米高徑 5-10 公分者同。
	喬木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時, 米高徑 21-30 公分者同。
直立型		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時, 米高徑 10-20 公分者同。
	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時,米高徑 10-30 公分者同。
開展型	特大樹 移 植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時, 米高徑 51 公分以上者同。
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時, 米高徑 31-50 公分者同
去六刑	特大樹 移 植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植 時,米高徑51公分者同。
直立型		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時, 米高徑 31-50 公分者同。

備註 1. H: 樹高度

2. W: 樹冠寬度

3. 米高徑:距地面1公尺高樹幹直徑

附錄一 內政部都市計畫委員會第801次會議紀錄

檔 號:

保存年限:

# 內政部 函

機關地址:10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人:溫碧鋐

聯絡電話:87712615

電子郵件:bee@cpami.gov.tw

傳真:87712624

受文者:本部營建署新市鎮建設組

發文日期:中華民國102年5月3日

發文字號:內授營都字第1020805086號

速別:普通件

裝

訂

密等及解密條件或保密期限:普通

附件:如主旨(請至http://edoc.cpami.gov.tw下載)

主旨:為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合 主要計畫第二次通盤檢討)案」等2案,檢送本部都市 計畫委員會第801次會議紀錄1份,請迅依決議辦理後 再行報核,請查照。

說明:案經本部都市計畫委員會102年4月16日第801次會議審 決(詳會議紀錄核定案件第2案)在卷。

正本:本部營建署新市鎮建設組

副本:新北市政府(含附件)、本部營建署都市計畫組

部長李鴻源

# 內政部都市計畫委員會第801次會議紀錄

- 一、時間:中華民國 102 年 4 月 16 日 (星期二) 上午 9 時 30 分。
- 二、地點:本部營建署 601 會議室。
- 三、主席:李主任委員鴻源 (依各級都市計畫委員會組織規程第7條規定,主任委員不克出席會議時,由副主任委員代理主持; 至第15 案時,因副主任委員另有要公,由委員互推許委員文龍代理主持。)

紀錄彙整:胡祺凰

四、出席委員: (詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員: (詳會議簽到簿)。

六、確認本會第800次會議紀錄。

決 定:確定。

## 七、核定案件:

- 第 1 案:內政部為「變更林口特定區計畫(部分住宅區、產業專用 區為綠地及第三種產業專用區)案」。
- 第 2 案:內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤 檢討)案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配 合主要計畫第二次通盤檢討)案」。
- 第 3 案:新北市政府函為「變更新店都市計畫(8米寬計畫道路通盤 檢討)案」。
- 第 4 案:新北市政府函為「大漢溪以北城鄉發展地區主要計畫(整 併通盤檢討)案」。
- 第 5 案:新北市政府函為「大漢溪以南城鄉發展地區主要計畫(整 併通盤檢討)案」。
- 第 6 案:新北市政府函為「變更板橋(浮洲地區)主要計畫(配合板橋浮洲榮工廠周邊地區都市更新計畫)專案通盤檢討案」。
- 第 7 案:桃園縣政府函為「變更南崁地區都市計畫(第二次通盤檢

- 討)再提會討論案」。
- 第 8 案: 苗栗縣政府函為「變更銅鑼都市計畫(郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 9 案:苗栗縣政府函為「變更卓蘭都市計畫(郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 10 案:苗栗縣政府函為「變更大湖都市計畫(郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 11 案: 苗栗縣政府函為「變更三義都市計畫(郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 12 案: 苗栗縣政府函為「變更苑裡都市計畫(郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 13 案: 苗栗縣政府函為「變更後龍都市計畫 (郵政事業土地專案 通盤檢討)案」。
- 第 14 案:南投縣政府函為「變更竹山(含延平地區)都市計畫(合 併通盤檢討)案」。
- 第 15 案:澎湖縣政府函為「變更暨擴大馬公都市計畫(配合馬公新 復里更新地區)案」。

第 2 案:內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通 盤檢討)案」及「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫 (配合主要計畫第二次通盤檢討)案」。

## 說 明:

- 一、本案前經內政部擬定之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」,自80年1月公告發布實施,於89年辦理第一次通盤檢討,迄今已逾10年;「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫案」自82年公告發布實施,考量淡海新市鎮未來發展之需要,爰依據都市計畫法相關規定辦理淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案作業。
- 二、法令依據:都市計畫法第26條。
- 三、變更計畫範圍:詳計畫圖示。
- 四、變更內容及理由:詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會:
  - (一)第一次:98年4月1日起至98年4月30日止分別 於原臺北縣政府(現為新北市政府)、淡水 鎮公所(現為淡水區公所)辦理公開展覽 30天,並於98年4月10日於淡水鎮公所 (現為淡水區公所)舉辦說明會,且經刊 登於台灣新生報98年4月1日、2日及3 日等3天公告完竣。
  - (二)第二次:101年8月1日起至101年8月30日止分 別於新北市政府及新北市淡水區公所辦理 公開展覽30天,並分別於101年8月15

日淡水區正德國中賢孝校區、101 年 8 月 16 日淡水區水碓活動中心、101 年 8 月 18 日興仁國小、101 年 9 月 1 日淡水區淡水高級商工職業學校舉辦說明會,且經刊登於蘋果日報 101 年 8 月 1 日、2 日及 3 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見:詳公民或團體陳情意見綜理表。 七、本案因案情複雜,經簽奉核可,由本會林前委員秋綿、 劉委員小蘭、李前委員正庸、黃前委員德治(後由林委 員志明接任)、羅前委員光宗(後由蕭前委員輔導接任) 等,並由林前委員秋綿擔任召集人,於98年10月29 日、99年5月11日、99年11月9日、99年11月29 日及100年6月14日召開5次專案小組會議。

八、嗣因本會分別於100年7月1日、101年7月1日改聘, 林前委員秋綿及李前委員正庸連續聘任4年屆滿卸任,故本案專案小組經簽奉核可,除由劉委員小蘭、林 委員志明、蕭前委員輔導外,再增列許委員文龍、張委 員馨文,並由許委員文龍擔任召集人,組成專案小組於 101年6月25日、102年1月23日、102年2月19日 召開3次專案小組會議,研獲具體建議意見,並經擬定 單位(本部營建署新市鎮建設組)送依本會專案小組初 步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部, 爰提會討論。

決 議:本案除下列各點外,其餘准照擬定單位檢送修正後之計 畫書、圖通過,並退請依照修正計畫書、圖後,報由內 政部逕予核定,免再提會討論。

一、主要計畫部分:有關本會專案小組會議紀錄編號逾 78 案之建議意見:「併後期發展區計畫內容再予以討 論」乙節,經擬定單位查核該案應屬於已開發區範 圍,會議紀錄誤繕為後期發展區,爰上開編號逾 78 案修正為「本案建議同意採納,並依建議意見(四) 補辦公開展覽及說明會。」,並納入變更內容綜理表 敘明。

## 二、細部計畫部分:

- (一)有關擬定單位依本會專案小組建議意見,將細部 計畫與主要計畫不符部分,提列變更項目及面積 等內容乙節,准照修正內容通過。
- (二)有關土地使用分區管制要點配合變更內容增列 「第一類型郵政專用區」及「捷運車站專用區」 之管制內容部分,准照修正內容通過。
- (三)請依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定,詳予 補充本計畫區生態都市發展策略之相關圖說資料,並 納入計畫書適當章節,以利查考。
- (三)有關變更計畫內容經委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者,請擬定單位於委員會審議通過後,依都市計畫法第19條規定補辦公開展覽及說明會,公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者,則報由內政部逕予核定,免再提會審議;如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有

直接關係者,則再提會討論,以資適法。

(四)因本計畫範圍幅員廣大,為避免影響地方發展,本計畫案經委員會審議通過後,擬定單位得視實際發展需要,分階段報請本部核定,依法公告發布實施。