

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

變更都市計畫審核摘要表

項	目	說	明
都 市 計 畫 名 稱	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		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條		
擬 定 都 市 計 畫 機 關	內政部		
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公開展覽	第一次公開展覽 自民國 98 年 04 月 01 日至民國 98 年 04 月 30 日止 刊登報紙：民國 98 年 4 月 1 日至民國 98 年 4 月 3 日台灣新生報第 12 版 第二次公開展覽 自民國 101 年 08 月 01 日至民國 101 年 08 月 30 日止 刊登報紙：民國 101 年 8 月 1 日蘋果日報(J11 版)、民國 101 年 8 月 2 日蘋果日報(J3、J4 版)及民國 101 年 8 月 3 日蘋果日報(J5 版)	
	公開說明會	第一次公開說明會 時間：民國 98 年 4 月 10 日上午 10 時 地點：淡水鎮公所 第二次公開說明會 時間：民國 101 年 8 月 15 日上午 10 時 地點：正德國中賢孝校區 時間：民國 101 年 8 月 16 日下午 2 時 30 分 地點：水碓活動中心 時間：民國 101 年 8 月 18 日上午 10 時 地點：興仁國小 時間：民國 101 年 9 月 1 日上午 10 時 地點：淡水高級商工職業學校	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳見人民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	內政部都市計畫委員會 102 年 04 月 16 日第 801 次會議決議：「修正通過」。		

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分區管制 要點（草案）	
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.....	6
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，公开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；如公开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开展覽。

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

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
1	變1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	851.36 公頃	446.02 公頃	1.配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」分期分區計畫，調整為二期四區，現行第一期發展區第三開發區變更後為第二期發展區第一開發區。故本細部計畫範圍調整減少現行部分第一期發展區第二開發區及第一期發展區第三開發區(405.34 公頃)。 2.重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。
			剔除之土地使用分區面積		
			行政區	0.46 公頃	
			第 3 種住宅區	51.8 公頃	
			第 4 種住宅區	13.24 公頃	
			第 5 種住宅區	68.09 公頃	
			第二種中心商業區	35.73 公頃	
			第一種海濱商業區	22.70 公頃	
			第一種海濱商業區	10.29 公頃	
			鄰里商業區	3.65 公頃	
			海濱遊憩區	62.30 公頃	
			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	0.33 公頃	
			道路用地	95.14 公頃	
4	新1	全計畫區	套疊現行細部計畫與現行主要計畫書圖所產生之疑義處予以提報一併修正，詳細變更內容參見表 2 所示。		配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」之現行計畫，修正細部計畫土地使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。

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
9	變9	計畫區南側，文小(八)北側	第二種住宅區 (2.11 公頃)	倉儲批發專用區 (3.38 公頃)	1.民國 89 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」已將住宅區及鄰里商業區變更為醫療專用區，細部計畫未配合調整變更。 2.本次配合「變更淡海新市鎮主要計畫(第二次通盤檢討)」，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儲業、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區。 3.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，劃設捷運車站專用區。
			鄰里商業區 (1.27 公頃)		
			第二種住宅區 (0.11 公頃)	捷運車站專用區 (0.30 公頃)	
			鄰里商業區 (0.19 公頃)		
12	變14	公(二十三)東側	行政區 (0.10 公頃)	綠地 (綠十六) (0.10 公頃)	現況為地下為共同管道出如入口埋設處，故變更為綠地以防止開挖，亦可綠化市中心。
14	公6	公(八)北側	道路 (0.02 公頃)	第五種住宅區 (0.02 公頃)	考量地區整體發展及提高周邊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，相關單位亦同意後續配合辦理污水管線遷移作業，將不影響整體管路系統；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。
			第五種住宅區 (0.02 公頃)	道路 (0.02 公頃)	

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
15	逾62	公(二十三)北側	公園用地 (公二十二) (0.04 公頃)	道路 (0.04 公頃)	太子廟為地方信仰中心，且已劃為保存區，考量通行問題及未臨道路無法指定建築線，故於公二十二劃設六公尺細部計畫道路供通行。
			第六種住宅區 (6 平方公尺)		
16	逾77	公(六)西側	學校用地 (文小六) (0.14 公頃)	道路用地 (0.18 公頃)	文小六用地南側及東側之住宅區的南側未臨計畫道路，將無法指定建築線，同以增加此區南北縱向串連。
			第三種住宅區 (0.04 公頃)		
			第三種住宅區 (0.13 公頃)	學校用地 (文小六) (0.13 公頃)	
17	逾78	公八西側	第一之一種住宅區 (0.08 公頃)	溝渠用地 (0.08 公頃)	由於第一期發展區內公司田溪已整治完成，為保存公司田段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79	計畫區南側	第三種住宅區 (0.07 公頃)	道路 (人行步道) (0.07 公頃)	配合計畫區外交通路網，計畫區內之第三種住宅區，依照沿等高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

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

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

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

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。

二案係指「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。

五案係指「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。

六案係指「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。	第一章總則 維持原條文。	
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。	維持原條文。	
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。	維持原條文。	
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、 <u>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：</u> (一) <u>喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。</u> (二) <u>草地、地被及草花以被覆面積計算之。</u> (三) <u>停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪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。</u>	修正用語，刪除不適切之文字。並參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，制訂綠化面積率之計算基準，以利於管制，並維護綠化面積之品質。
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。	
-	<u>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。</u>	增訂地下開挖率之定義，以利於管制。
-	<u>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。</u>	增訂法定空地透水率之定義，以利於管制。
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。	<u>(刪除)</u>	
十四、第 2 種海濱商業區。	<u>(刪除)</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，土地使用分區及公共設施用地變更，調整刪除檢討後土地使用分區名稱，並配合調整項次。
十五、鄰里商業區。	<u>十三</u> 、鄰里商業區。	
十六、行政區。	<u>(刪除)</u>	
十七、政商混合區。	<u>十四</u> 、政商混合區。	
十八、保存區。	<u>十五</u> 、保存區。	
十九、公共設施用地：	<u>十六</u> 、公共設施用地：	整調整項次。
(一)機關用地	<u>(刪除)</u>	配合歷次個案變更增訂名稱。
-	<u>(一)機關用地(政)。</u>	
(二)小學用地。	<u>(二)文小用地。</u>	依據都市計畫書之內容統一用地名稱。
(三)中學用地。	<u>(三)文中用地。</u>	
(四)公園用地。	維持原條文。	
(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。	<u>(刪除)</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，土地使用分區及公共設施用地變更，調整刪除或新增檢討後
(八)自來水事業用地。	<u>(七)自來水事業用地。</u>	
(九)污水處理廠用地。	<u>(八)污水處理廠用地。</u>	
(十)垃圾焚化爐用地。	<u>(九)垃圾焚化爐用地。</u>	
(十一)道路用地。	<u>(十)道路用地</u>	
-	<u>(十一)園道用地。</u>	
(十二)廣場用地。	<u>(十二)廣場用地。</u>	
(十三)捷運變電所用地。	<u>(十三)捷運變電所用地。</u>	
(十四)公用事業用地。	<u>(刪除)</u>	

現行條文	修正條文	變更理由
(十五)溝渠用地。	<u>(十四)溝渠用地。</u>	土地使用分區及公共設施用地名稱，並配合調整項次。
(十六)兒童遊樂場用地。	<u>(十五)兒童遊樂場用地。</u>	
-	<u>(十六)綠地。</u>	
二十、文教區。	<u>十七、文教區。</u>	
二十一、產業專用區。	<u>(刪除)</u>	
二十二、加油站專用區。	<u>十八、加油站專用區。</u>	
二十三、電信專用區。	<u>(刪除)</u>	
二十四、瓦斯事業專用區。	<u>(刪除)</u>	
-	<u>十九、第一類型郵政專用區。</u>	
-	<u>二十、倉儲批發專用區。</u>	
-	<u>二十一、捷運車站專用區。</u>	
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、派出所(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。	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、派出所(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。 (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) 政黨組織或政治團體。 (四) 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	(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。 (刪除) (三) 外國駐台組織。 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	

現行條文	修正條文	變更理由
(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、藝術品、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) 當舖業。 (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。	(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、藝術品、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) 當舖業。 (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。	

現行條文	修正條文	變更理由
(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。	

現行條文	修正條文	變更理由
(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。	(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。	

現行條文	修正條文	變更理由
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。	維持原條文。	
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。	維持原條文。	

現行條文	修正條文	變更理由																											
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、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。	因第十六組、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。																											
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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr> <tr> <td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr> <tr> <td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr> <tr> <td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr> <tr> <td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr> <tr> <td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr> <tr> <td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr> </tbody> </table> 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%。	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%	維持原條文。	
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%																											

現行條文	修正條文	變更理由																											
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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	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	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	第 5-1 種住宅區	1320	25	第 6 種住宅區	1320	25	維持原條文。	
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	1200	22.5																											
第 5 種住宅區	1320	25																											
第 5-1 種住宅區	1320	25																											
第 6 種住宅區	1320	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。	維持原條文。																												
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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>0.3</td><td rowspan="4">後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>0.25</td><td rowspan="4">後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>0.3</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>0.2</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>0.2</td></tr> </tbody> </table> 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。	住宅區種別	最小後院深度比	備註	第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。	第 2 種住宅區	0.3	第 3 種住宅區	0.3	第 3-1 種住宅區	0.3	第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。	第 5 種住宅區	0.3	第 5-1 種住宅區	0.2	第 6 種住宅區	0.2	維持原條文。							
住宅區種別	最小後院深度比	備註																											
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。																											
第 2 種住宅區	0.3																												
第 3 種住宅區	0.3																												
第 3-1 種住宅區	0.3																												
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。																											
第 5 種住宅區	0.3																												
第 5-1 種住宅區	0.2																												
第 6 種住宅區	0.2																												
第十二點 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。	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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="3">0.35</td><td rowspan="3">其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	(D/H)	附註	第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以	第 2 種住宅區	第 3 種住宅區	維持原條文。																				
住宅區種別	(D/H)	附註																											
第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以																											
第 2 種住宅區																													
第 3 種住宅區																													

現行條文				修正條文	變更理由																		
<table><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td></td><td>上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td rowspan="4">0.2</td><td rowspan="4">其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td></tr></table>				第 3-1 種住宅區		上者，得免再增加。	第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。	第 5 種住宅區	第 5-1 種住宅區	第 6 種住宅區											
第 3-1 種住宅區		上者，得免再增加。																					
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。																					
第 5 種住宅區																							
第 5-1 種住宅區																							
第 6 種住宅區																							
二、同幢建築物各面相對部分																							
<table><tr><td>住宅區種別</td><td>(D/H)</td><td>附註</td></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="4">0.2</td><td rowspan="4">其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td rowspan="4">0.2</td><td rowspan="4">其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td></tr></table>				住宅區種別	(D/H)	附註	第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。	第 2 種住宅區	第 3 種住宅區	第 3-1 種住宅區	第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。	第 5 種住宅區	第 5-1 種住宅區	第 6 種住宅區					
住宅區種別	(D/H)	附註																					
第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。																					
第 2 種住宅區																							
第 3 種住宅區																							
第 3-1 種住宅區																							
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。																					
第 5 種住宅區																							
第 5-1 種住宅區																							
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。				維持原條文。																			
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：				維持原條文。																			
<table><tr><td>住宅區種別</td><td>綠化面積率（%）</td></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>50</td></tr></table>				住宅區種別	綠化面積率（%）	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		
住宅區種別	綠化面積率（%）																						
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。				維持原條文。																			
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																							

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。 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。	維持原條文。	

現行條文	修正條文	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 公尺以上寬度之計畫道路。 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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 2-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 3 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 1 種海濱商業區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>第 2 種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	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%	鄰里商業區	40%	200%	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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 2-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 3 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>（刪除）</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>（刪除）</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	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%	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第 1 種海濱商業區及第 2 種海濱商業區，故予以刪除。
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%																																																
鄰里商業區	40%	200%																																																
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%																																																

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與寬度不得小於下表之規定：				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：				配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。
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)	最小寬度 (公尺)		
第2種中心商業區	7,500	57.5		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種中心商業區	15,000	100		
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		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。				維持原條文。				
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：				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：				配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。
商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面對比(D/H)	備註	商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面對比(D/H)	備註	
第2種中心商業區	不得小於8公尺	不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。	第2種中心商業區	不得小於8公尺	不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。	
第2-1種中心商業區								
第3種中心商業區								
第3-1種中心商業區								
第1種海濱商業區								
第2種海濱商業區								
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。				維持原條文。				
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。				維持原條文。				

現行條文	修正條文	變更理由																																
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： <table><tr><th>商業區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 1 種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 2 種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	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%	第 1 種海濱商業區	40%	第 2 種海濱商業區	40%	鄰里商業區	35%	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： <table><tr><th>商業區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td><u>（刪除）</u></td><td><u>（刪除）</u></td></tr><tr><td><u>（刪除）</u></td><td><u>（刪除）</u></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	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%	<u>（刪除）</u>	<u>（刪除）</u>	<u>（刪除）</u>	<u>（刪除）</u>	鄰里商業區	35%	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第 2 種海濱商業區，故予以刪除。
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%																																	
第 1 種海濱商業區	40%																																	
第 2 種海濱商業區	40%																																	
鄰里商業區	35%																																	
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%																																	
<u>（刪除）</u>	<u>（刪除）</u>																																	
<u>（刪除）</u>	<u>（刪除）</u>																																	
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。	維持原條文。																																	
第四章行政區、政商混合區及文教區 第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用： 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，限第（一）、（二）目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險機構。	第四章政商混合區及文教區 （刪除）	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。																																
第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，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、第十二組：旅館業。 二、第十四組：日用品零售或服務業。 三、第十五組：一般零售或服務業。 四、第十六組：事務所及工商服務業。 五、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。 <u>一、第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>二、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>三、第四組：社區安全設施。</u> <u>四、第五組：衛生設施。</u> <u>五、第六組：福利設施。</u> <u>六、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>七、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。</u> <u>八、第九組：文教設施。</u> <u>九、第十組：公用設施。</u> <u>十、第十一組：行政機構。</u> <u>十一、第十七組：金融、保險機構。</u>	1.項次調整。 2.配合刪除行政區之相關管制規定，故部分文字修正，且配合現行計畫政商混合區內得為行政區規定之使用，故																																

現行條文	修正條文	變更理由																											
	<u>十二</u>、第十二組：旅館業。 <u>十三</u>、第十四組：日用品零售或服務業。 <u>十四</u>、第十五組：一般零售或服務業。 <u>十五</u>、第十六組：事務所及工商服務業。 <u>十六</u>、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。	增加原行政區使用規定。 3. 為增加政商混合區使用彈性及考量未來做為第二期發展區第一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： 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。	項次調整。																											
第三十點 行政區、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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td><td>40%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </tbody> </table> 行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，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；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之 50%。	分區別	建蔽率	容積率	行政區	40%	400%	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	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： <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>(刪除)</u></td><td><u>(刪除)</u></td><td><u>(刪除)</u></td></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> <tr> <td><u>(刪除)</u></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率	容積率	<u>(刪除)</u>	<u>(刪除)</u>	<u>(刪除)</u>	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	<u>(刪除)</u>			配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。
分區別	建蔽率	容積率																											
行政區	40%	400%																											
政商混合區	70%	400%																											
文教區	40%	240%																											
分區別	建蔽率	容積率																											
<u>(刪除)</u>	<u>(刪除)</u>	<u>(刪除)</u>																											
政商混合區	70%	400%																											
文教區	40%	240%																											
<u>(刪除)</u>																													
第三十一點 行政區、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。	1. 項次調整。 2. 配合本																											

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。		第三十二點 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。		次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。																	
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：		第三十二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：																			
<table><tr><th>分區別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>行政區</td><td rowspan="3">不得小於6公尺</td><td rowspan="3">不得小於0.3</td><td rowspan="3">水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>政商混合區</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)		備註	行政區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。	政商混合區	文教區	<table><tr><th>分區別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>(刪除)</td><td rowspan="3">不得小於6公尺</td><td rowspan="3">不得小於0.3</td><td rowspan="3">水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>政商混合區</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	(刪除)	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。	政商混合區
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																		
行政區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。																		
政商混合區																					
文教區																					
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																		
(刪除)	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離(D)達10公尺以上者，得免再增加。																		
政商混合區																					
文教區																					
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%。		第三十三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綠化，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： 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%。 (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（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。 (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		(刪除)		配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。																	

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)目藝文服務業。 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。		
第三十八點產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。 產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。
第三十九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%。	項次調整。
第四十點電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (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、員工招待所及員工醫務所。 (四)其他經縣(市)政府審查核准之必要	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。

現行條文	修正條文	變更理由
設施。 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%，容積率不得超過 200%。 電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	<u>（刪除）</u>	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。
-	<u>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：</u> <u>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。</u> <u>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：</u> <u>（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。</u> <u>（二）郵政必要附屬設施：</u> <u>1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</u> <u>2.教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。</u> <u>3.郵政文物收藏及展示場所。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	本次通盤檢討計畫內容配合現行計畫第一類型郵政專用區增列使用強度及使用項目等相關規定。
-	<u>第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。</u> <u>一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，</u>	配合本次通盤檢討計畫內容

現行條文	修正條文	變更理由																																																																																												
	<u>容積率不得超過 200%。</u> <u>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%。</u>	增列倉儲批發專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																												
第四十二點瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。 一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。 二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。 三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。 四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。	<u>(刪除)</u>	配合歷次個案變更刪除使用分區名稱及管制內容。																																																																																												
-	<u>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。</u> <u>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%。</u> <u>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%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列捷運車站專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																												
第六章公共設施用地																																																																																														
第四十三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：	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：	1. 項次調整。 2. 配合本次通盤檢討刪除機關用地、文高用地、電信事業用地及郵政用地使用強度及綠化面積等相關規定。 3. 統一名稱，將小學、中學修正為文小、文																																																																																												
<table><tr><td>種類</td><td>最大建蔽率(%)</td><td>最大容積率(%)</td><td>面臨計畫道路退縮(公尺)</td><td>綠化面積率(%)</td><td>其他</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>小學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>中學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>高中</td><td>40</td><td>240</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr></table>	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	50	200	6	20		學校	小學	40	200	6	不予規定	中學	40	200	6	不予規定	高中	40	240	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		電信事業用地	50	200	6	30		<table><tr><td>種類</td><td>最大建蔽率(%)</td><td>最大容積率(%)</td><td>面臨計畫道路退縮(公尺)</td><td>綠化面積率(%)</td><td>其他</td></tr><tr><td colspan="6"><u>(刪除)</u></td></tr><tr><td>機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>文小</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>文中</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td><u>(刪除)</u></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr></table>	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	<u>(刪除)</u>						機關用地(政)	50	400	6	20		學校	文小	40	200	6	不予規定	文中	40	200	6	不予規定	<u>(刪除)</u>					公園用地	15	60	10	不予規定		停車場用地	70	420	6	20	
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	50		200	6	20																																																																																									
學校	小學		40	200	6	不予規定																																																																																								
	中學		40	200	6	不予規定																																																																																								
	高中		40	240	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																																																																																									
電信事業用地	50		200	6	30																																																																																									
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																																																																																									
<u>(刪除)</u>																																																																																														
機關用地(政)	50	400	6	20																																																																																										
學校	文小	40	200	6	不予規定																																																																																									
	文中	40	200	6	不予規定																																																																																									
	<u>(刪除)</u>																																																																																													
公園用地	15	60	10	不予規定																																																																																										
停車場用地	70	420	6	20																																																																																										

現行條文							修正條文							變更理由																																																																																																									
<table><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr></table> 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。							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			捷運變電所用地	40	120	10	不予規定			郵政用地	50	200	6	20			兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定			<table><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr></table> <u>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。</u>							(刪除)							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			捷運變電所用地	40	120	10	不予規定			(刪除)							兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定			中。 4. 配合法令名稱修正。
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																																																																																																																			
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																			
郵政用地	50	200	6	20																																																																																																																			
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																			
(刪除)																																																																																																																							
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																																																																																																																			
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																			
(刪除)																																																																																																																							
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																			
第四十四點公共設施用地非經主管機關核准者,不得設置廣告物。							第四十二點 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。																																																																																																									
第七章容積率獎勵規定 第四十五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,得依第五十點規定增加興建樓地板面積。 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 <u>第四十六點</u> 規定增加興建樓地板面積。 <u>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。</u> 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。							1. 項次調整。 2. 配合第二期發展區第一開發區區段徵收開發方式,增訂政商混合區提供作為安置住宅使用之排除條件。																																																																																																									
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							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							項次調整。																																																																																																									

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。 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。	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%： $\triangle FA = S \cdot I$ 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。	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%： $\triangle FA = S \cdot I$ 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。	1. 項次調整。 2. 配合政商混合區提供安置住宅使用故予以增列，及刪除行政區等相關規定。
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。	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。	項次調整。
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+<u>原建地目土地持</u>	因原農地與建地之價差，計算對持有建地目之

現行條文	修正條文	變更理由																																																																																																																																			
分面積/原被徵收所有土地持分面積）*90%。	持分比例*90%。	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算。																																																																																																																																			
第八章都市設計 第五十一點 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」。	項次調整。																																																																																																																																			
第五十二點 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。	項次調整。																																																																																																																																			
第五十三點 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。	項次調整。																																																																																																																																			
第五十四點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示： <table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下開挖率</th></tr><tr><td rowspan="18">土地 使用 分區</td><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>60%</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 2 種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第 2-1 種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第 3 種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第 3-1 種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第 1 種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第 2 種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>行政區</td><td>60%</td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td rowspan="7">公共 設施 用地</td><td>公園用地</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="3">學 校</td><td>文小用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>高中用地</td><td>40%</td></tr><tr><td colspan="2">機關用地</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">垃圾焚化場用地</td><td>60%</td></tr></table>	土地使用分區種別		地下開挖率	土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區	50%	第 2 種住宅區	60%	第 3 種住宅區	70%	第 3-1 種住宅區	70%	第 4 種住宅區	70%	第 5 種住宅區	70%	第 5-1 種住宅區	70%	第 6 種住宅區	70%	第 2 種商業區	80%	第 2-1 種商業區	80%	第 3 種商業區	80%	第 3-1 種商業區	80%	鄰里商業區	80%	第 1 種海濱商業區	70%	第 2 種海濱商業區	70%	行政區	60%	醫療專用區	60%	產業專用區	70%	公共 設施 用地	公園用地	15%	學 校	文小用地	50%	文中用地	50%	高中用地	40%	機關用地		60%	污水處理場用地		60%	垃圾焚化場用地		60%	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： <table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下最大開挖率</th><th>最小透水率</th></tr><tr><td rowspan="20">土地 使用 分區</td><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>25%</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>60%</td><td>20%</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>70%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>80%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>80%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>80%</td><td>15%</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>80%</td><td>15%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>80%</td><td>15%</td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">第一類型郵政專用區</td><td>60%</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">倉儲批發專用區</td><td>70%</td><td></td></tr></table>	土地使用分區種別		地下最大開挖率	最小透水率	土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區	50%	25%	第 2 種住宅區	60%	20%	第 3 種住宅區	70%	15%	第 3-1 種住宅區	70%	15%	第 4 種住宅區	70%	15%	第 5 種住宅區	70%	15%	第 5-1 種住宅區	70%	15%	第 6 種住宅區	70%	15%	第 2 種中心商業區	80%	15%	第 2-1 種中心商業區	80%	15%	第 3 種中心商業區	80%	15%	第 3-1 種中心商業區	80%	15%	鄰里商業區	80%	15%	(刪除)				(刪除)				(刪除)				(刪除)				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%		1. 配合「變更淡海新市鎮第一期細部計畫（機關用地（九）變機關用地（政））」案，增列機關用地（政）地下開挖率等相關規定。 2.另配合本次通盤檢討，增列第一類型郵政專用區、倉儲批發
土地使用分區種別		地下開挖率																																																																																																																																			
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區	50%																																																																																																																																			
	第 2 種住宅區	60%																																																																																																																																			
	第 3 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 3-1 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 4 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 5 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 5-1 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 6 種住宅區	70%																																																																																																																																			
	第 2 種商業區	80%																																																																																																																																			
	第 2-1 種商業區	80%																																																																																																																																			
	第 3 種商業區	80%																																																																																																																																			
	第 3-1 種商業區	80%																																																																																																																																			
	鄰里商業區	80%																																																																																																																																			
	第 1 種海濱商業區	70%																																																																																																																																			
	第 2 種海濱商業區	70%																																																																																																																																			
	行政區	60%																																																																																																																																			
	醫療專用區	60%																																																																																																																																			
	產業專用區	70%																																																																																																																																			
公共 設施 用地	公園用地	15%																																																																																																																																			
	學 校	文小用地	50%																																																																																																																																		
		文中用地	50%																																																																																																																																		
		高中用地	40%																																																																																																																																		
	機關用地		60%																																																																																																																																		
	污水處理場用地		60%																																																																																																																																		
	垃圾焚化場用地		60%																																																																																																																																		
土地使用分區種別		地下最大開挖率	最小透水率																																																																																																																																		
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區	50%	25%																																																																																																																																		
	第 2 種住宅區	60%	20%																																																																																																																																		
	第 3 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 3-1 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 4 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 5 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 5-1 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 6 種住宅區	70%	15%																																																																																																																																		
	第 2 種中心商業區	80%	15%																																																																																																																																		
	第 2-1 種中心商業區	80%	15%																																																																																																																																		
	第 3 種中心商業區	80%	15%																																																																																																																																		
	第 3-1 種中心商業區	80%	15%																																																																																																																																		
	鄰里商業區	80%	15%																																																																																																																																		
	(刪除)																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																				
	(刪除)																																																																																																																																				
	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%																																																																																																																																		

現行條文					修正條文					變更理由	
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。	公用事業用地	變電所用地	40%		公共設施用地	捷運車站專用區		60%		專用區及捷運車站專用區地下開挖率等相關規定，並刪除第 2 種海濱商業區、行政區、產業專用區、醫療專用區、電信事業專用區、高中用地、電信事業用地及加油站用地之相關規定。 3.更正污水處理廠用地之名稱。	
		電信事業用地	50%			公園用地		15%	不予規定		
		加油站用地	40%			學校	文小用地	50%	不予規定		
		停車場用地	70%				文中用地	50%	不予規定		
						(刪除)					
						(刪除)					
						機關用地(政)		60%	20%		
						污水處理廠用地		60%	20%		
						垃圾焚化場用地		60%			
						變電所用地		40%	30%		
						(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； <u>最小透水率＝（1-最大地下開挖率）x50%。</u> <u>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。</u>						
第九章其他					第九章其他					項次調整。	
第五十五點 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。						
第五十六點 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。					項次調整。	
第五十七點 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。					項次調整。	
第五十八點 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。					項次調整。	

現行條文	修正條文	變更理由
第五十九點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	第五十六點 <u>本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。</u>	刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部份無法劃出範圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。
第六十點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	第五十七點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	項次調整。

現行條文				修正條文				變更理由		
附表停車空間相關規定				附表二停車空間相關規定				增列附表之編號。		
第一組低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 100 平方公尺設置一輛。				第一組低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 <u>150</u> 平方公尺設置一輛。				1.修正現行條文以符節能減碳之需求。 2.本計畫區之低樓層住宅(住1-1)限制最小基地面積為 250 平方公尺，容積率為 120%，以此基準估算每戶樓地板面積約為 300 平方公尺，每戶應設置 1~2 個停車位，配合其使用需求，故放寬停車空間規定。		
建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數			
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之 35%		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：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛 每滿 200 平方公尺設置一輛 每滿 250 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛（國中、國小減半設置）	第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛 每滿 200 平方公尺設置一輛 每滿 250 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛（國中、國小減半設置）			
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		每滿 50 平方公尺設置	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	每滿 50 平方公尺設置

現行條文				修正條文				變更理由
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 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 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	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 平方公尺設置一輛	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 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 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	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 平方公尺設置一輛	一輛	
	(三)超過 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛			(三)超過 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛		
第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第十九組：特種零售或服務業	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第十九組：特種零售或服務業	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	
	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛			(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛		
	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛			(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛		
	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛			(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛		
第十六組：水上遊憩設施 第十七組：金融及保險業 第二十五組：電業、通訊業設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		第十六組：水上遊憩設施 第十七組：金融及保險業 第二十五組：電業、通訊業設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		

現行條文			修正條文			變更理由
第二十七組：國防設施			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興建時所核准容積率之 30%。		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興建時所核准容積率之 30%。		

現行條文	修正條文	變更理由																																												
-	附表二各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)	增列附表二。																																												
-	<table><tr><th>樹型</th><th>類別</th><th>每株綠化面積 (平方公尺)</th><th>株距 (公尺)</th><th>栽植時米高徑計算法</th></tr><tr><td rowspan="3">開展型</td><td rowspan="3">喬木</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>63</td><td>5</td><td>(H)3.6-4 公 尺 、 (W)1.5-2 公 尺 栽 植時，米高徑 11-20 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(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。</td></tr><tr><td rowspan="3">直立型</td><td rowspan="2">喬木</td><td>36</td><td>5</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.6-4 公 尺 、 (W)1.5-2 公 尺 栽 植時，米高徑 10-20 公分者同。</td></tr><tr><td>棕櫚樹</td><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="2">開展型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>100</td><td>8</td><td>(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。</td></tr><tr><td>81</td><td>7</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同</td></tr><tr><td rowspan="2">直立型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。</td></tr><tr><td>19</td><td>5</td><td>(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。</td></tr></table> H：樹高度 W：樹冠寬度 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑	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。	直立型	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。	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	直立型	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。	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。	配合新增之綠化面積計算法，參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，增列附表二作為喬木之綠化面積計算標準。
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。																																										
直立型	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。																																										
		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																																										
直立型	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。																																										
		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。																																										

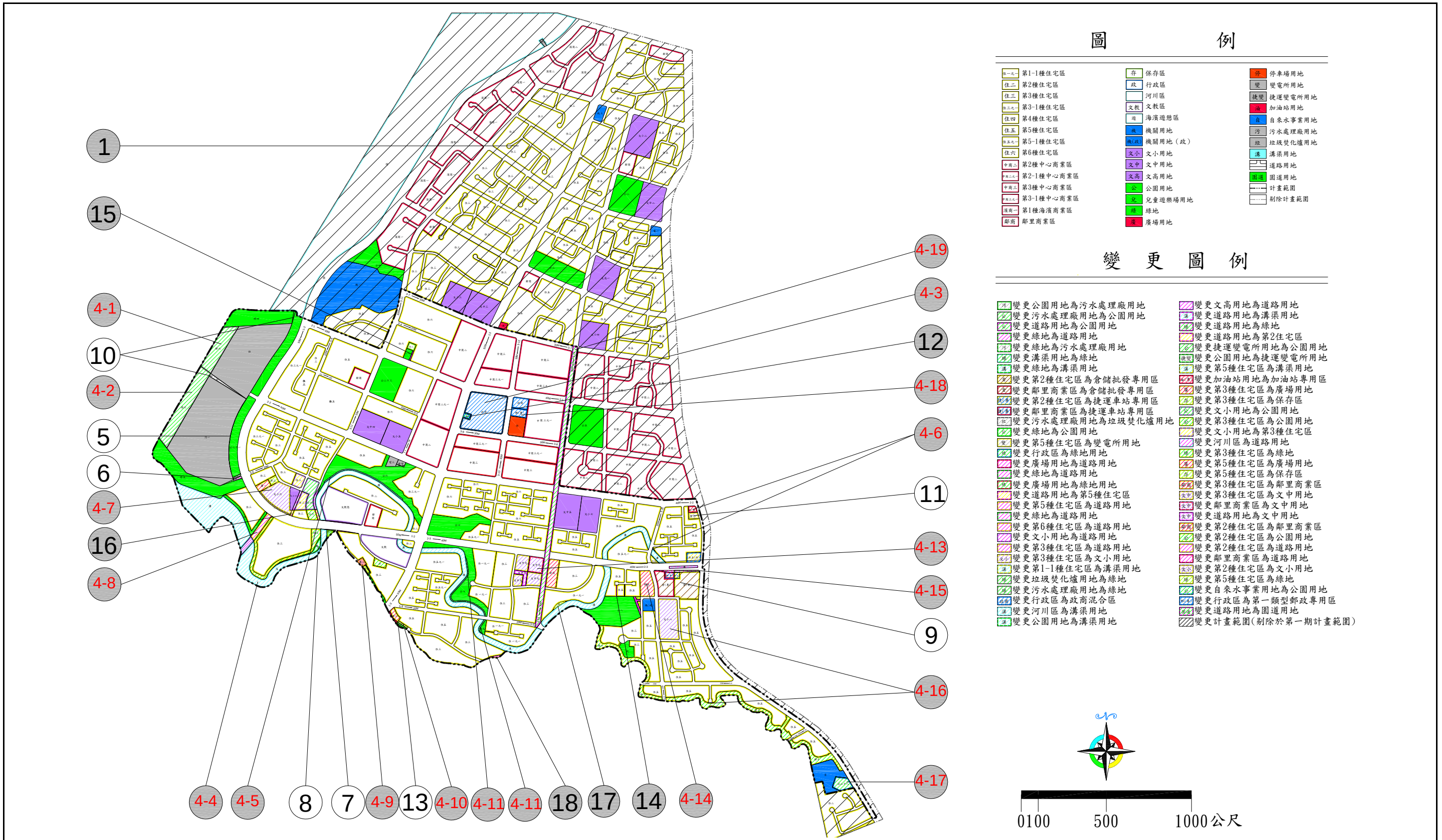


圖1 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)變更位置示意圖

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「中心使用强度高，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公頃。

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

項	目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
土地 使用 分區	第一 - 一種住宅區	9.66	2.17
	第二種住宅區	5.61	1.26
	第三種住宅區	38.27	8.58
	第三 - 一種住宅區	12.94	2.90
	第四種住宅區	0.12	0.03
	第五種住宅區	66.89	15.00
	第五 - 一種住宅區	8.23	1.85
	第六種住宅區	26.96	6.04
	第二種中心商業區	9.47	2.12
	第二 - 一種中心商業區	4.21	0.94
	第三種中心商業區	16.03	3.59
	第三 - 一種中心商業區	17.74	3.98
	鄰里商業區	1.04	0.23
	政商混合區	5.66	1.27
	保存區	0.52	0.12
	文教區	7.08	1.59
	倉儲批發專用區	3.38	0.76
	加油站專用區	0.18	0.04

項	目	計畫面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
	第一類型郵政專用區	0.44	0.10
	捷運車站專用區	0.30	0.07
	小計	234.73	52.63
公共設施用地	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
	停車場用地	1.01	0.23
	變電所用地	0.50	0.11
	捷運變電站用地	0.14	0.03
	自來水事業用地	2.15	0.48
	污水處理廠用地	16.20	3.63
	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。

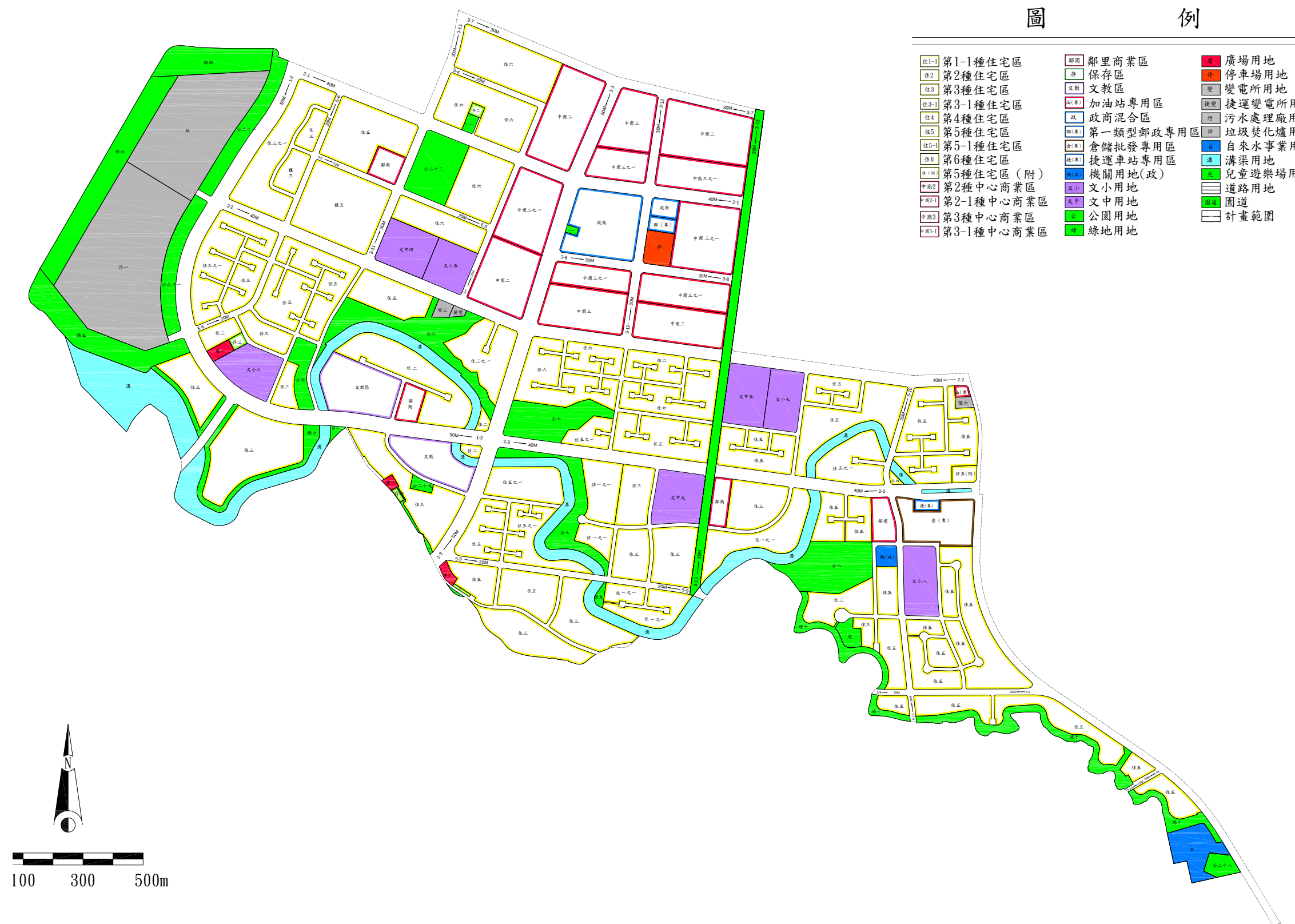


圖2 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區示意圖

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，綠化面積以鋪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) 當舖業。
- (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	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區	0.3	
第 3 種住宅區	0.3	
第 3-1 種住宅區	0.3	
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區	0.3	
第 5-1 種住宅區	0.2	
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	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區		
第 5-1 種住宅區		
第 6 種住宅區		

二、同幢建築物各面對部分

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

住宅區種別	綠化面積率（%）
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 公尺以上寬度之計畫道路。
- 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	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2-1 種中心商業區			
第 3 種中心商業區			
第 3-1 種中心商業區			
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	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。
文教區			

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	
學校	文小	40	200	6	不予規定	
	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	
捷運變電所用地		40		10	不予規定	
兒童遊樂場用地		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（ $\triangle FA$ ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

$$\triangle FA = S \cdot I$$

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
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區	50%	25%
	第 2 種住宅區	60%	20%
	第 3 種住宅區	70%	15%
	第 3-1 種住宅區	70%	15%
	第 4 種住宅區	70%	15%
	第 5 種住宅區	70%	15%
	第 5-1 種住宅區	70%	15%
	第 6 種住宅區	70%	15%
	第 2 種中心商業區	80%	15%
	第 2-1 種中心商業區	80%	15%
	第 3 種中心商業區	80%	15%
	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 共 設 施 用 地	公園用地	15%	不予規定
	學 校	文小用地	不予規定
		文中用地	不予規定
	機關用地(政)	60%	20%
	污水處理廠用地	60%	20%
	垃圾焚化場用地	60%	
	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 (平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車 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之 35%		
第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛 每滿 200 平方公尺設置一輛 每滿 250 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛 (國中、國小減半設置)	
第十二組：旅館業 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 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 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	(一)4,000 以下部分 (二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (三)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 120 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛		
第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第十九組：特種零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛 每滿 200 平方公尺設置一輛 每滿 250 平方公尺設置一輛		每滿 70 平方公尺設置一輛
第十六組：水上遊憩設施 第十七組：金融及保險業 第二十五組：電業、通訊業設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		

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興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。
直立型	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。
		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
直立型	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。
		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

正本

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：溫碧銘
聯絡電話：87712615
電子郵件：bee@cpami.gov.tw
傳真：87712624

裝

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

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）

訂

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

線

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

蕭副主任委員家淇 代

（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开展覽範圍者，請擬定單位於委員會審議通過後，依都市計畫法第19條規定補辦公开展覽及說明會，公开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；如公开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。