變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第 2 次專案通盤檢討）書（草案）

擬定機關：內政部

中華民國 108 年 5 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土地使用分區管制要點（第 2 次專案通盤檢討）	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	內政部	
申請變更都市計畫機關	內政部	
本案公告徵求意見起迄日期	公告期間：107 年 10 月 31 日～107 年 11 月 30 日 公告地點：新北市政府、新北市淡水區公所公告欄、新北市政府相關網站 公告徵求意見座談會日期：107 年 11 月 27 日 公告徵求意見座談會地點：新北市淡水區公所 9 樓大禮堂	
本案公開展覽起迄日期		
本案舉辦說明會日期		
公民或團體之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	部級	

目錄

壹、 緒論 1

一、 計畫緣起 1
二、 法令依據 1
三、 計畫範圍 1
四、 淡海新市鎮周邊相關及重大建設計畫 3

貳、 現行都市計畫概要 5

一、 現行主要計畫概要 5
二、 現行細部計畫概要 5

參、 土地使用分區管制要點檢討分析與課題對策 36

一、 檢討與分析 36
二、 課題與對策 54

肆、 實質變更內容 60

一、 實質變更內容 60
二、 變更後土地使用分區管制要點 108

附件 1、107 年 8 月 8 日第 1 場專家學者座談會會議紀錄
附件 2、107 年 8 月 15 日第 2 場專家學者座談會會議紀錄
附件 3、公告徵求意見公文
附件 4、專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表
附件 5、公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）

圖目錄

圖 1　淡海新市鎮特定區第一期細部計畫位置及範圍示意圖.....2
圖 2　淡海新市鎮周邊相關及重大建設位置示意圖.....4
圖 3　現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫圖.....9
圖 4　本計畫檢討修正分析構想示意圖.....36
圖 5　住宅區建蔽率示意圖.....40
圖 6　商業區建蔽率示意圖.....40
圖 7　本計畫建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積執行之競合示意圖.....50

表目錄

表 1　周邊相關及重大建設計畫指導內容表.....3
表 2　歷次細部計畫變更綜理表.....5
表 3　淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地明細表.....8
表 4　土地使用項目比對表.....37
表 5　文教區規定比較表.....37
表 6　建蔽率上限比較表.....38
表 7　容積率上限比較表.....41
表 8　地下開挖率比較表.....44
表 9　綠化面積率比較表.....45
表 10　綠屋頂、綠建築規定比較表.....47
表 11　不適用停車空間鼓勵要點相關規定比較表.....47
表 12　透水率規定比較表.....48
表 13　建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積之比較.....50
表 14　「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業分組與「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」.....51
表 15　行業別名稱比較表.....52
表 16　原行業屬經濟部細類依小類修訂.....53
表 17　名稱不同依名稱接近者修訂.....53
表 18　異體字依經濟部修訂.....54
表 19　淡海土管有、經濟部沒有者保留淡海土管規定.....54
表 20　「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業別與「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」小類對照表.....57
表 21　修正要點名稱對照表.....61
表 22　修正條文對照表.....62
表 23　附表一停車空間規定修正條文對照表.....104
表 24　附表三建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表 106

壹、 緒論

一、計畫緣起

為提高生活環境品質，內政部於 82 年訂定淡海新市鎮第一期細部計畫土地使用分區管制要點。後續於 96 年為促進淡海新市鎮開發建設，加速人口與產業進駐，因此辦理專案通盤檢討。103 年為促進相關建設開發及發展，配合「淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」辦理「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（第一次通盤檢討）」，並配合土地使用分區檢討變更結果，修訂建築物及土地使用分區管制要點。

近年因新北市升格，新北市政府依新北市發展特性制定「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」。「都市計畫法新北市施行細則」已於民國 103 年 4 月公告發布實施，並於民國 107 年 11 月修正部分條文內容，然新北市政府依細則執行與「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」發生競合現象。此外，因應氣候變遷，新北市政府為增進公共設施用地及建築基地之透水保水能力，於民國 105 年 12 月發布實施「新北市透水保水自治條例」，因此淡海新市鎮之建築開發與土地使用為因應氣候變遷，宜將「新北市透水保水自治條例」等相關規定納入於「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」，故本計畫有配合檢討之必要。

本計畫期透過彙整「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」與各層級相關法規，檢視須配合調整之規定，以因應氣候變遷、經濟社會環境之改變，進而達成促進土地活化利用，加速產業及人口進駐之目標。

二、法令依據

依據都市計畫法第 26 條之規定辦理。

三、計畫範圍

北以 3-7 號計畫道路（新市六路一段、新市六路二段）北側

境界線為界，東以 1-1 號計畫道路（淡金路一段、淡金路二段）東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西達臺灣海峽，計畫面積 446.02 公頃（詳圖 1）。

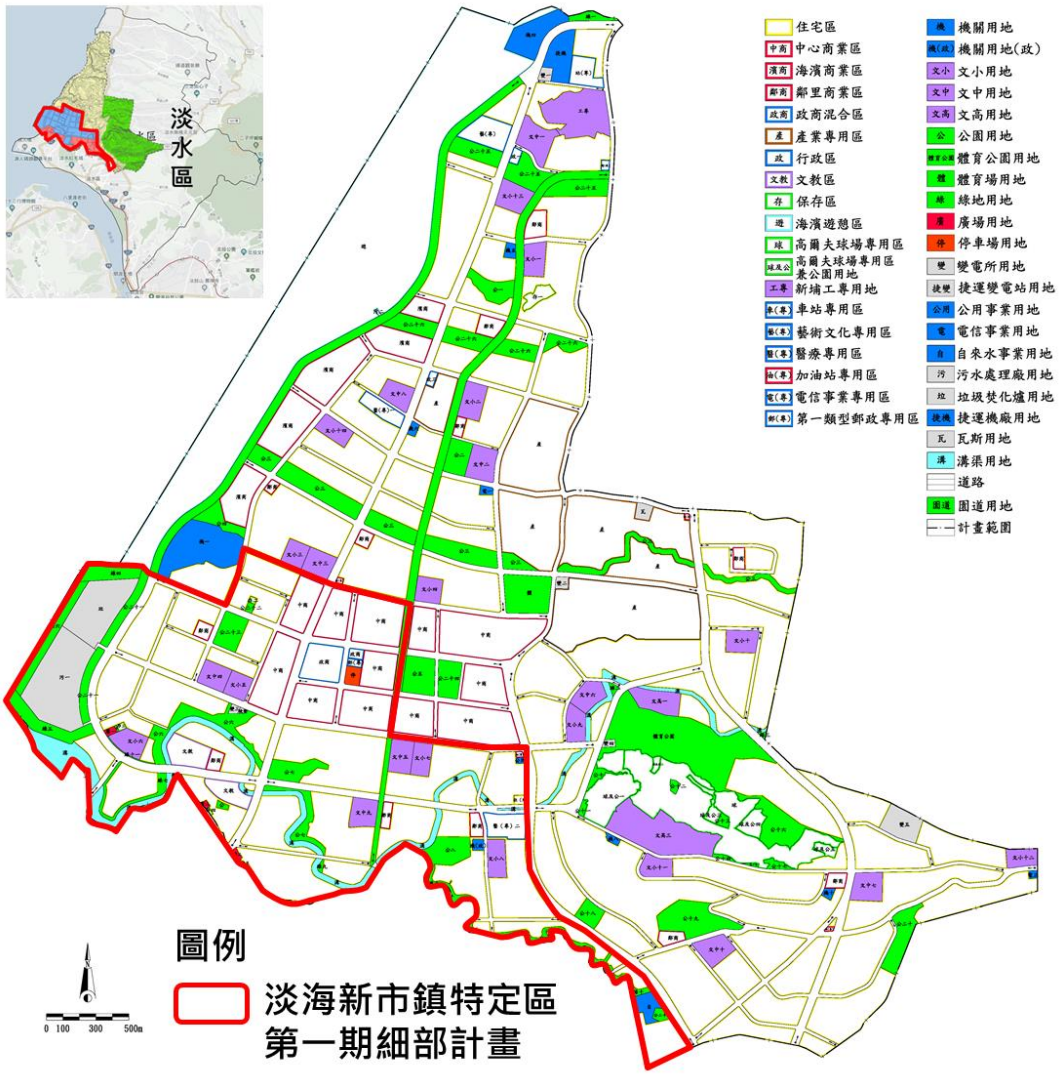


圖1　淡海新市鎮特定區第一期細部計畫位置及範圍示意圖

四、淡海新市鎮周邊相關及重大建設計畫

周邊相關及重大建設計畫包括淡海輕軌、三芝北投公路計畫、淡江大橋計畫、淡水河北側沿河平面道路（淡北快速道路），完工後，完工後可改善淡海新市鎮周邊道路交通壅塞狀況。

表1　周邊相關及重大建設計畫指導內容表

計畫名稱	計畫內容
淡海輕軌	為疏解臺北都會區都市成長壓力，吸引人口入住淡海新市鎮，並改善周邊道路服務水準，行政院於 102 年 2 月 25 日核定淡海輕軌運輸系統建設計畫，由新北市政府擔任建設主管機關。 淡海輕軌運輸系統分為綠山線、藍海線，綠山線自捷運淡水線紅樹林站，沿中正東路北行，轉至淡金路（臺 2 線）續往北，再轉淡海新市鎮之濱海路往西，至沙崙路轉往北至淡海新市鎮第一期第一開發區之北緣止。藍海線自漁人碼頭、沙崙文化創意園區，行經觀海路、淡海路，採高架跨越清法戰爭滬尾古戰場城岸遺跡至新市鎮沙崙路後往北至機廠與綠山線共線。 綠山線已於 2018 年 12 月 23 日通車，2018 年 12 月 24 日開始試營運。
三芝北投公路計畫	三芝北投公路計畫自三芝區臺 2 省道里程約 20k+300 處為起點，沿三芝都市計畫東緣往南跨越八連溪、101 縣道、大屯溪後經北新庄西側，於跨越公司田溪進入淡海新市鎮第二期發展區範圍，經內竿蓁林後，以隧道方式進入臺北市北投區，於跨越中央北路後與大度路、洲美快速道路銜接。公路總局將重新研議推動芝投公路可行性，完工後可改善臺北至北海岸之交通。
淡江大橋計畫	淡江大橋全線規劃位置(2K+146~8K+165)位於淡水河口，連接西部濱海公路之臺 2 線、臺 15 線、臺 61 線及臺 64 線八里新店線快速公路。建設分為 3 標，第 1 標自紅水仙溪出海口(里程 2K+146)，銜接臺北港二期聯外道路之上層主線鋼橋，沿臨港大道至里程 2K+606 止，共約 460M。第 2 標包括八里端及淡水端，八里端自臺 64 路口沿臨港大道向北至忠孝路口止，長約 2.44 公里，淡水端以明挖隧道方式穿越尾砲臺公園銜接沙崙路一段，長約 0.2 公里。第 3 標為淡江大橋主橋段 5K+000~7K+000，跨越淡水河出海口，全長 1.9 公里。 103 年 1 月 15 日行政院已核定辦理，所需經費約 154.3 億元，計畫期程為 103~109 年。

計畫名稱	計畫內容
淡水河北側沿河平面道路（淡北快速道路）	由於臺2線為淡水地區南向聯外唯一公路交通，新北市政府為解決臺2線關渡至淡水外環線段尖峰時間交通擁塞，遂提出淡水河北側沿河平面道路（淡北快速道路）計畫。計畫為北起臺2線及臺2乙線交會點，沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，南迄臺2線與中央北路交會點，目前刻正進行環境影響評估。

圖2　淡海新市鎮周邊相關及重大建設位置示意圖

貳、 現行都市計畫概要

本計畫之現行主要計畫為 102 年 11 月公告發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」，現行細部計畫為 103 年 2 月公告發布實施之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（第一次通盤檢討）」，以下簡述現行計畫內容。

一、現行主要計畫概要

(一) 計畫年期與計畫人口

計畫目標年為 125 年，計畫人口 30 萬人。

(二) 發展定位－低碳、綠能之生態城市

藉由後期發展區之特色與優勢，配合大眾運輸導向系統（TOD）規劃與生態城市理念之導入，研擬整體發展計畫，以作為指導未來開發淡海新市鎮後期發展區之依據，並提出符合生態城市理念之規劃設計、多元產業發展與節能、低碳環境之土地開發新趨勢，期以生態造鎮之理念，建構自給自足的低碳綠能之生態城市典範。

二、現行細部計畫概要

(一) 歷次細部計畫變更土地使用分區管制內容查核

自 82 年 2 月公告實施「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」至今歷經 1 次專案通盤檢討、1 次通盤檢討，及 11 次個案變更，歷次變更土地使用分區管制內容摘要如表 2。

表2　歷次細部計畫變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱	內容摘要
1	82 年 2 月 4 日	訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	依主要計畫都市設計構想訂定第一期細部計畫。
2	84 年 7 月 5 日	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫（配合第一	考量將來建築設計及停車需要，增修訂土地使

項次	公告實施日期	計畫名稱	內容摘要
		期發展開發）	用分區管制要點。
3	86 年 8 月 7 日	變更淡海新市鎮特定區細部計畫（配合第一期發展區第一區開發）	放寬部分街廓建蔽率，以達控制天際線目的。
4	91 年 2 月 8 日	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暨配合第二區開發）	增訂第一-一種住宅區、郵政用地土地使用分區管制要點。
5	92 年 7 月 24 日	變更淡海新市鎮特定區細部計畫（原文高用地變更為文教區)(供中國海事商業專科學校使用）並增列文教區土地使用分區管制要點	增訂文教區土地使用分區管制要點。
6	93 年 7 月 26 日	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區)(供華夏工商專科學校使用）並增列文教區土地使用分區管制要點】	增訂文教區臨計畫道路至少退縮 6 公尺建築。
7	94 年 9 月 13 日	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（修正土地使用分區與都市設計管制要點部分條文）	增訂適用「臺北縣建築增設停車市間鼓勵要點」。
8	95 年 12 月 1 日	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點）	修正申請開發容積獎勵之起算日計算語意，保障申請開發投資人。
9	96 年 10 月 24 日	變更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（專案通盤檢討）	1. 放寬住宅區使用強度，避免因法令限制導致基地無法開發。 2. 為加速產業引進，放寬各使用分區之使用項目。 3. 「有利淡海新市鎮發

項次	公告實施日期	計畫名稱	內容摘要
			展產業適用範圍」之產業類別依經濟部「公司行號營業項目代碼表」擬定，故配合檢討土地使用分區管制要點。
10	96 年 11 月 13 日	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點）	規範瓦斯事業專用區土地使用分區與都市設計管制要點。
11	96 年 11 月 12 日	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地）	變更部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地。
12	97 年 6 月 11 日	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（機關用地（九）為機關用地（政）暨增訂機關用地（政）土地使用管制要點）	增訂機關用地（政）容積率為 400%。
13	100 年 5 月 27 日	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點）	刪除瓦斯事業專用區建築物及土地使用分區管制。
14	103 年 2 月 7 日	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（第一次通盤檢討）	1. 新增或刪除部分分區及管制內容。 2. 參照臺北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，增列綠化面積率之計算方法。

(二) 計畫年期與計畫人口

計畫目標年為 125 年，計畫人口 13 萬人。

(三) 土地使用分區計畫

劃設第一-一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第三-一種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五-一種住宅區、第六種住宅區、第二種中心商業區、第二-一種中心商業區、第三種中心商業區、第三-一種中心商業區、鄰里商業區、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、捷運車站專用區等分區，面積計 234.10 公頃，佔總計畫面積 52.49%。

(四) 公共設施計畫

劃設機關用地（政）、文小用地、文中用地、公園用地、綠地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電站用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、溝渠用地、兒童遊樂場用地、道路用地、道路用地（人行步道）、園道等公共設施用地，面積計 211.92 公頃，佔總計畫面積 47.51%。

表3　淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地明細表

項目		計畫面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)
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	65.07	14.59
	第五-一種住宅區	9.42	2.11
	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	14.74	3.30
	鄰里商業區	4.04	0.91
	政商混合區	5.66	1.27
	保存區	0.52	0.12
	文教區	7.08	1.59

項目		計畫面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)
	倉儲批發專用區	3.38	0.76
	加油站專用區	0.18	0.04
	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	234.10	52.49
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	25.50	5.72
	綠地	21.77	4.88
	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	87.87	19.70
	道路用地（人行步道）	0.07	0.02
	園道	4.87	1.09
	小計	211.92	47.51
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。

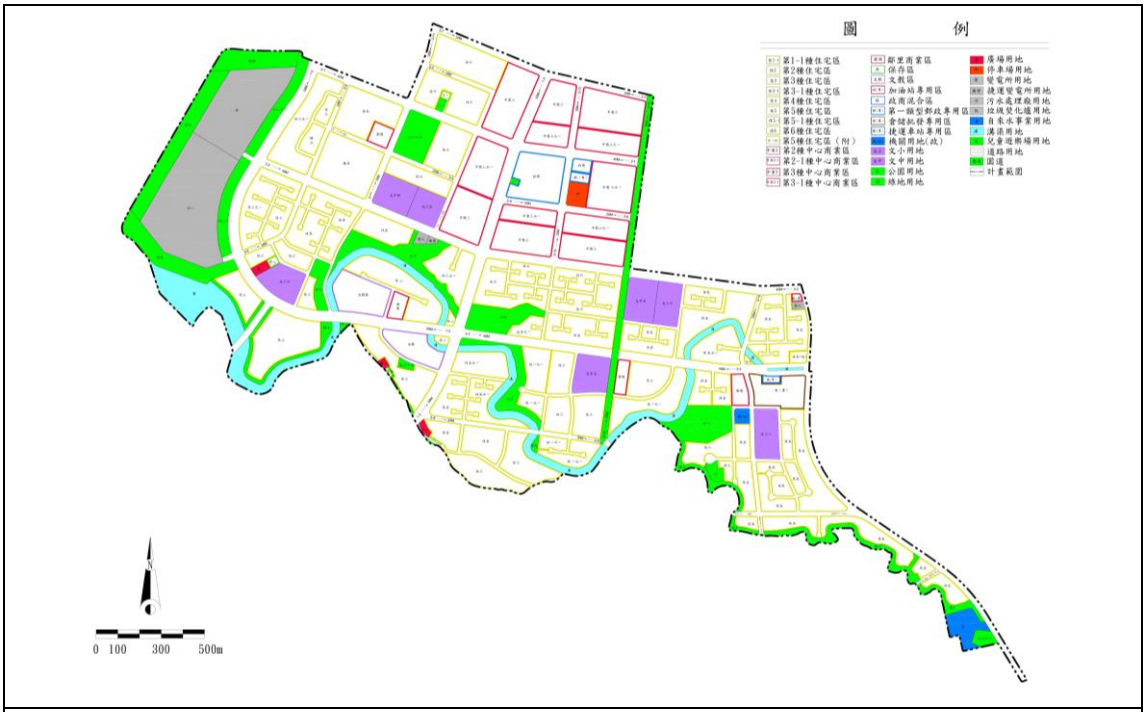


圖3　現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫圖

(五) 交通系統計畫

1. 道路系統

(1) 聯外道路

A. 臺 2 省道(淡金路、登輝大道)

道路呈南北走向，位於第一期細部計畫區東側，亦為區內主要道路之一。往北可通往三芝鄉，往南則可連接至臺北市區。

B. 臺 2 乙省道(後洲路)

道路呈南北走向，往北可連接臺 2 省道，往南則可連接至淡水鎮市中心。

(2) 區內道路系統

A. 主要道路系統

a. 南北向主要道路

第一期細部計畫區內之南北向主要道路，共計有 1-2 號(濱海路三段至濱海路四段)、1-3 號(沙崙路)、3-13 號(義山路)及 1-1 號(登輝大道-淡金路)計畫道路等 4 條。

b. 東西向主要道路

第一期細部計畫區內之東西向主要道路，共計有 2-3 號(濱海路一段至濱海路二段)及 2-2 號(新市二路)計畫道路等 2 條。

B. 次要道路系統

a. 南北向次要道路

淡海新市鎮內之南北向次要道路，共計有 3-11 號(後洲路)及 5-10 號(中山北路二段)計畫道路等 2 條。

b. 東西向次要道路

淡海新市鎮內之東西向次要道路，共計有 3-7 號(新市六路一段)及 2-1 號(新市五路一段至三段)計畫道路等 2 條。

C. 服務道路系統

淡海新市鎮內除前述聯外道路、主要道路系統以及次要道路系統外，其餘道路均屬於服務道路系統(包含集散道路及巷道等)。

2. 大眾運輸系統

(1) 淡水捷運延伸線

為計畫區聯外的大眾運輸系統，修改原有臺北市捷運局已完成規劃作業之淡水延伸線捷運系統之路線，在成本最低條件下，開發效益最大之大眾運輸系統，以解決淡海交通不便之限制。

(2) 公車接駁系統

在淡水捷運延伸線尚未建設之期，可先建立內環式的接駁系統，服務目前已開發地區以及中心商業區，待淡水捷運延伸線初期開發完畢，進入後續路線開發的同時，可進而建設外環式的接駁系統，將新市鎮內濱海遊憩區作一連結。又搭配捷運與接駁系統的發展，未來 G2、G4、G5、G6 及 G7 各站將會擔任轉運站的重要角色。

(六) 土地使用分區管制要點

第一章　總則

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

第二點　本要點用語定義如下：

一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。

二、住宅樓層：建築物高度為 12 公尺或以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺或以下者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上為高樓層。

三、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。

四、雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。

五、雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。

六、連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。

七、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。

八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。

九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。

十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。

十一、基地線：建築基地之界線。

十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。

十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。

十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。

十六、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。

十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。

二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。

二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。

二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。

二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。

二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。

三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

三十二、開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下：

（一）喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。

（二）草地、地被及草花以被覆面積計算之。

（三）停車場以植草磚築造者，綠化面積以舖設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。

三十三、退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。

三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。

三十五、法定空地透水率：垂直地面上、下無任何人工構造物及鋪面之面積與法定空地面積百分比。

第三點　本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

一、第 1-1 種住宅區。

二、第 2 種住宅區。

三、第 3 種住宅區。

四、第 3-1 種住宅區。

五、第 4 種住宅區。

六、第 5 種住宅區。

七、第 5-1 種住宅區。

八、第 6 種住宅區。

九、第 2 種中心商業區。
十、第 2-1 種中心商業區。
十一、第 3 種中心商業區。
十二、第 3-1 種中心商業區。
十三、鄰里商業區。
十四、政商混合區。
十五、保存區。
十六、公共設施用地：
(一)機關用地(政)。
(二)文小用地。
(三)文中用地。
(四)公園用地。
(五)停車場用地。
(六)變電所用地。
(七)自來水事業用地。
(八)污水處理廠用地。
(九)垃圾焚化爐用地。
(十)道路用地。
(十一)園道用地。
(十二)廣場用地。
(十三)捷運變電所用地。
(十四)溝渠用地。
(十五)兒童遊樂場用地。
(十六)綠地。
十七、文教區。
十八、加油站專用區。
十九、第一類型郵政專用區。
二十、倉儲批發專用區。
二十一、捷運車站專用區。

第四點　本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：
一、第一組：低樓層住宅
（一）獨戶住宅。
（二）雙拼住宅。
（三）雙疊住宅。
二、第二組：中、高樓層住宅
（一）中樓層集合住宅。
（二）高樓層集合住宅。
（三）中樓層連棟住宅。
三、第三組：電業、電信及郵政業

（一）電力公司營業處、服務中心。
（二）郵政業。
（三）電信業。

四、第四組：社區安全設施
（一）消防站（隊）。
（二）警察（分）局、派出（分駐）所。

五、第五組：衛生設施
（一）衛生所（站）。
（二）醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
（三）病理檢驗院。

六、第六組：福利設施
（一）育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。
（二）其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施
（一）戶內遊憩中心。
（二）公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
（三）綠地、廣場。
（四）戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。

八、第八組：社區教育設施
（一）幼兒園（含社區或部落互助教保服務中心）。
（二）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及幼兒園。

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）中藥零售業。

（八）西藥零售業。

（九）美容美髮服務業。

（十）洗衣業。

（十一）文教、樂器、育樂用品零售業。

（十二）裁縫服務業。

十五、第十五組：一般零售或服務業

（一）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。

（二）鐘錶零售業。
（三）眼鏡零售業。
（四）首飾及貴金屬零售業。
（五）攝影器材零售業。
（六）家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
（七）電器零售業。
（八）煤零售業。
（九）木炭零售業。
（十）石油製品零售業。
（十一）文教、樂器、育樂用品零售業。
（十二）其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
（十三）清潔用品零售業。
（十四）化妝品零售業。
（十五）農產品零售業。
（十六）種苗零售業。
（十七）園藝服務業。
（十八）花卉零售業。
（十九）觀賞魚零售業。
（二十）寵物批發業：限鳥類。
（二十一）度量衡器零售業。
（二十二）公益彩券經銷業。
（二十三）醫療器材零售業。
（二十四）電腦及事務性機器設備零售業。
（二十五）精密儀器零售業。
（二十六）影印業。
（二十七）打字業。
（二十八）汽車零售業。
（二十九）機車零售業。
（三十）汽機車零件配備零售業。
（三十一）自行車及其零件零售業。
（三十二）機車修理業。
（三十三）自行車修理業。
（三十四）環保服務業。
（三十五）刻印業。
（三十六）當鋪業。
（三十七）電器及電子產品修理業。
（三十八）油漆工程業。
（三十九）室內裝潢業。
（四十）綜合營造業。

（四十一）家畜醫院。
（四十二）超級市場。
（四十三）餐館業。
（四十四）飲料店。
（四十五）建材零售業。
（四十六）老人住宅業。
（四十七）百貨超市業。
（四十八）其他綜合零售業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業

（一）不動產業。
（二）國際貿易業。
（三）律師事務所、會計事務所、地政士。
（四）景觀、室內設計業。
（五）建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
（六）營造業。
（七）報紙業。
（八）雜誌（期刊）出版業。
（九）翻譯業。
（十）廣告業。
（十一）宗教、職業及類似組織辦事處。
（十二）短期補習班業。
（十三）就業服務業。
（十四）廣播電視業。
（十五）電子資訊供應服務業。
（十六）電腦系統設計服務業。
（十七）老人住宅業。
（十八）研究發展服務業。
（十九）其他工商服務業。

十七、第十七組：金融、保險機構

（一）金融業。
（二）保險業。
（三）證券業。
（四）期貨業。

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

（一）計程車客運服務業。
（二）汽車貨運業。
（三）船務代理業。
（四）其他運輸輔助業：限鐵路。
（五）民用航空運輸業。
（六）報關業。

（七）旅行業。
（八）遊覽車客運業。
（九）市區汽車客運業。
（十）公路汽車客運業。
（十一）停車場經營業。
（十二）倉儲業。
（十三）電信業。

十九、第十九組：特種零售或服務業。
（一）漆料、塗料零售業。
（二）染料、顏料零售業。
（三）機械器具零售業。
（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）其他批發業。

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。

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(十二)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	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。

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	0.2	
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相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.35	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、同幢建築物各面相對部分

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：社區安全設施。
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）、（七）、（八）、（九）、（十）、（十一）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（十四）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。

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）、（六）、（十一）目，其中（一）、（十一）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：

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 文教區	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。

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	30	
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	
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，得依第四十四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（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

ΔFA=S・I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技

術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。

第四十五點　住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

第四十六點　被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。
第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。

第四十七點　本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率+原建地目土地持分比例*90%。

第八章　都市設計

第四十八點　為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

第四十九點　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	50%	不予規定
		文中用地	50%	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。

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	每滿 100 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)
	(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	
	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
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	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 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	(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	

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
通信業 第十九組：特種零售或服務業	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
	(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 第二十七組：國防設施	-	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。	
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。

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
		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			

參、 土地使用分區管制要點檢討分析與課題對策

以下檢討「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」土地使用項目、使用強度及其他內容，並與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」之規範內容進行比較。

圖4　本計畫檢討修正分析構想示意圖

一、檢討與分析

(一) 與相關法規之比較分析

(1) 土地使用項目

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」土地使用項目之規定以正面表列為主，「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」則兼採正面表列及負面表列（詳表 4）。

表4　土地使用項目比對表

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
住宅區	分為8個次分區，採正面表列，部分需設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位。	採負面表列	採負面表列
商業區	分為5個次分區，採正面表列。	採負面表列	採負面表列
行政區	-	-	採正面表列
政商混合區	採正面表列	-	
文教區	採正面表列	採正面表列	採正面表列
加油站專用區	-	-	-
郵政專用區	-	-	-
第一類型郵政專用區	採正面表列	-	-
倉儲批發專用區	採正面表列	-	-
捷運車站專用區	採正面表列	-	-
保存區	-	採正面表列	採正面表列

註：「-」表示無規定

整體而言，「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」嚴格，僅文教區規定較寬鬆。

表5　文教區規定比較表

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	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例(草案)
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。	文教區僅供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	文教區僅供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、活動中心。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」之文教區土地使用項目較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」得多作電業、電信及郵政業、社區安全設施、衛生設施、福利設施、一般遊憩設施、行政機構、旅館業之使用。

(2) 使用強度

A. 建蔽率

「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定，各分區建蔽率不得超過規定。

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」嚴格或相同，僅停車場用地建蔽率較寬鬆。

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定停車場用地建蔽率 70%；「都市計畫法新北市施行細則」規定，平面停車場用地建蔽率 10%，立體停車場用地建蔽率 80%（詳表 6）。

表6　建蔽率上限比較表

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點		都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
住宅區	住 1-1	50%	50%	50%
	住 2	35%		
	住 3	35%		
	住 3-1	50%		
	住 4	35%		
	住 5	35%		
	住 5-1	50%		
	住 6	35%		
商業區	中商 2	70%	70%	70%
	中商 2-1	70%		
	中商 3	70%		

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點		都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
	中商 3-1	70%		
	鄰商	40%		
行政區		-	50%	50%
政商混合區		70%	-	-
文教區		40%	50%	50%
加油站專用區		40%	40%	40%
郵政專用區		-	50%	50%
第一類型郵政專用區		50%	-	-
倉儲批發專用區		60%	-	-
捷運車站專用區		50%	-	-
保存區		-	60%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。	60%，但區內原有建築物已超過者，不在此限。
機關用地		-	50%	50%
機關用地（政）		50%	-	-
學校用地	文小	40%	50%	50%
	文中	40%		
公園用地		15%	15%	15%
兒童遊樂場用地		不予規定	15%	15%
停車場用地		70%	平面 10%	平面 10%
			立體 80%	立體 80%
變電所用地		40%	50%	50%
自來水事業用地		50%	50%	50%
污水處理場用地		60%	-	-
垃圾焚化爐用地		不予規定	-	-
捷運變電所用地		40%	-	-

註：「-」表示無規定。

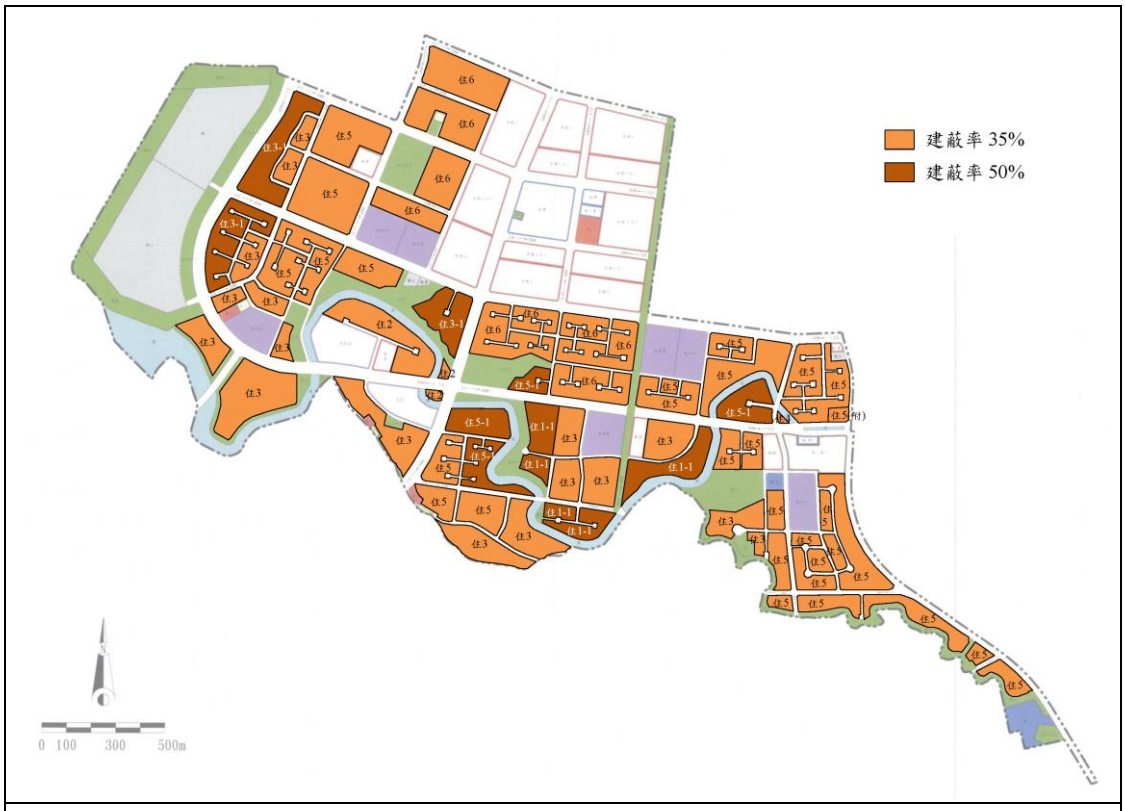


圖5　住宅區建蔽率示意圖

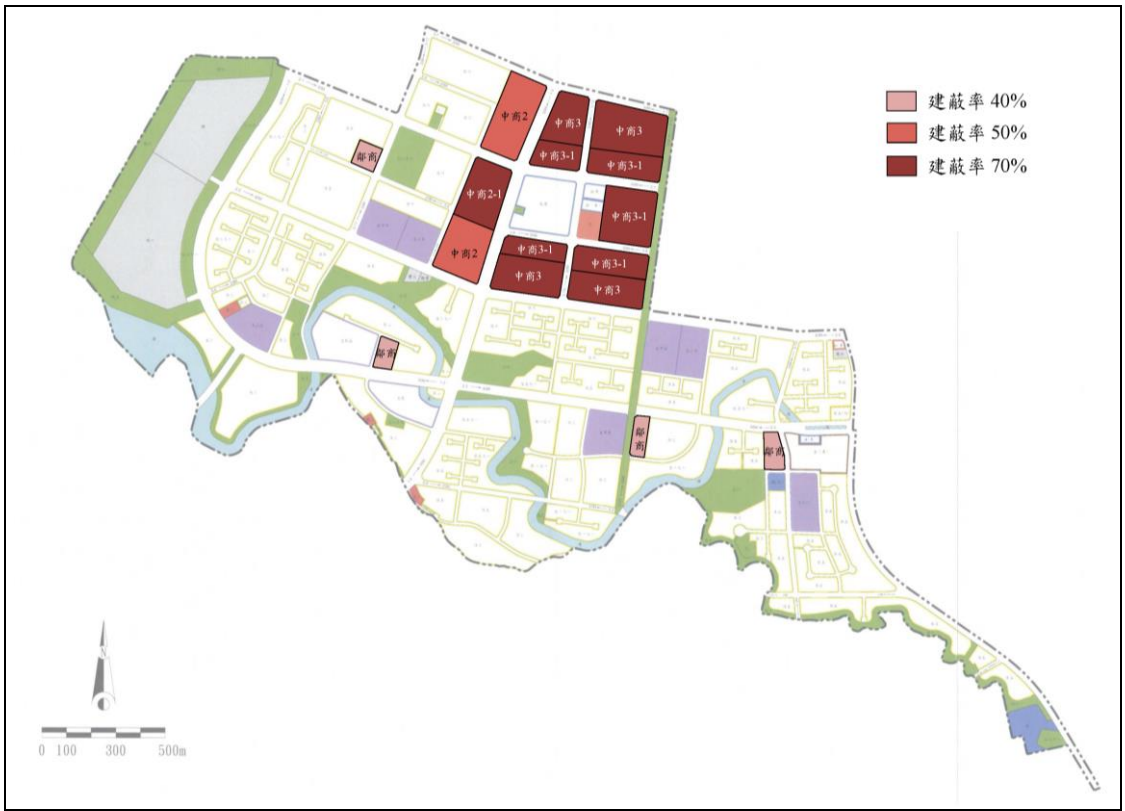


圖6　商業區建蔽率示意圖

B. 容積率

「都市計畫法新北市施行細則」規定，各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。公共設施用地之容積率，不得超過附表三之規定。但都市計畫書另有規定者，從其規定。

「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定，各土地使用分區之基準容積率，依都市計畫書所載規定，其基準容積率不得超過條例規定。

整體而言，「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」容積率規定與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」相同或較低，然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」公園用地、停車場用地等公共設施用地容積率較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定高；文小用地、文中用地容積率較「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定高。

表7　容積率上限比較表

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點</th><th colspan="4">都市計畫法新北市施行細則</th><th colspan="4">新北市都市計畫法施行自治條例（草案）</th></tr>
<tr><td rowspan="10">住宅區</td><td>住 1-1</td><td>120%</td><td colspan="4" rowspan="10">各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。</td><td colspan="4" rowspan="10">各土地使用分區之基準容積率，依都市計畫書所載規定，其基準容積率不得超過下表及附表一之規定。</td></tr>
<tr><td>住 2</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>住 3</td><td>230%</td></tr>
<tr><td>住 3-1</td><td>230%</td></tr>
<tr><td>住 4</td><td>260%</td></tr>
<tr><td>住 5</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>住 5-1</td><td>320%</td></tr>
<tr><td>住 6</td><td>400%</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業區</td><td>中商 2</td><td>500%</td></tr>
<tr><td>中商 2-1</td><td>500%</td></tr>
<tr><td>中商 3</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>中商 3-1</td><td>700%</td></tr>
<tr><td>鄰商</td><td>200%</td></tr>
</table>

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地	
		比值未逾15%	比值超過15%
未達200	住宅區	120%	150%
	商業	180%	200%

居住密度(人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地	
		比值未逾15%	比值超過15%
未達200	住宅區	120%	150%
	商業區	180%	200%

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點</th><th colspan="4">都市計畫法新北市施行細則</th><th colspan="4">新北市都市計畫法施行自治條例（草案）</th></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="4"><table>
<tr><td></td><td>區</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">200 以上未達300</td><td>住宅區</td><td rowspan="2">150%</td><td rowspan="2">180%</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300 以上未達400</td><td>住宅區</td><td rowspan="2">180%</td><td rowspan="2">200%</td></tr>
<tr><td>商業區</td></tr>
<tr><td rowspan="2">400 以上</td><td>住宅區</td><td rowspan="2">200%</td><td rowspan="2">240%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>280%</td><td>320%</td></tr>
</table></td><td colspan="4"><table>
<tr><td rowspan="2">200 以上未達300</td><td>住宅區</td><td>150%</td><td>180%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>210%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">300 以上未達400</td><td>住宅區</td><td>180%</td><td>210%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>240%</td><td>280%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">400 以上未達500</td><td>住宅區</td><td>210%</td><td>240%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>270%</td><td>320%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">500 以上</td><td>住宅區</td><td>210%</td><td>250%</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>270%</td><td>320%</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>行政區</td><td colspan="2">-</td><td colspan="4">250%</td><td colspan="4">250%</td></tr>
<tr><td>政商混合區</td><td colspan="2">400%</td><td colspan="4">-</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td colspan="2">240%</td><td colspan="4">250%</td><td colspan="4">250%</td></tr>
<tr><td>加油站專用區</td><td colspan="2">120%</td><td colspan="4">120%</td><td colspan="4">120%</td></tr>
<tr><td>郵政專用區</td><td colspan="2">-</td><td colspan="4">250%</td><td colspan="4">250%</td></tr>
<tr><td>第一類型郵政專用區</td><td colspan="2">200%</td><td colspan="4">-</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>倉儲批發專用區</td><td colspan="2">200%</td><td colspan="4">-</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>捷運車站專用區</td><td colspan="2">200%</td><td colspan="4">-</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>保存區</td><td colspan="2">120%</td><td colspan="4">160%，但區內原有建築物已超過者不在此限。</td><td colspan="4">160%，但區內原有建築物已超過者不在此限。</td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td colspan="2">-</td><td colspan="4">250%</td><td colspan="4">250%</td></tr>
<tr><td>機關用地（政）</td><td colspan="2">400%</td><td colspan="4">-</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td>學校用地</td><td colspan="2"><table>
<tr><td>文小</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>文中</td><td>200%</td></tr>
</table></td><td colspan="4">高中（職）以下：依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂</td><td colspan="4"><table>
<tr><td>國中以下</td><td>150%</td></tr>
<tr><td>高中(職)</td><td>200%</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則		新北市都市計畫法施行自治條例（草案）	
		定。			
公園用地	60%	30%		30%	
兒童遊樂場用地	30%	30%		30%	
停車場用地	420%	平面停車場用地	其附屬設施20%	平面停車場用地	其附屬設施20%
		立體停車場用地	960%	立體停車場用地	960%
變電所用地	200%	250%		250%	
自來水事業用地	200%	250%		250%	
污水處理場用地	100%	-		-	
垃圾焚化爐用地	不予規定	-		-	
捷運變電所用地	120%	-		-	

註：「-」表示無規定。

C. 地下開挖率

「都市計畫法新北市施行細則」規定：「各土地使用分區之法定開挖率，建築基地面積在 500 平方公尺以下者不得超過建蔽率加基地面積 20%；超過 500 平方公尺部分之面積，不得超過建蔽率加剩餘基地面積 10%。前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」

「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積 20%。」

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」之地下開挖率較「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」嚴格，住 3、住 3-1、住 4、住 5、住 5-1、住 6 等分區之地下開挖

率規定較「都市計畫法新北市施行細則」寬鬆（詳表 8），但細則規定依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。

表8　地下開挖率比較表

項目	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	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
住 1-1	50%	60%	70%
住 2	60%		
住 3	70%		
住 3-1	70%		
住 4	70%		
住 5	70%		
住 5-1	70%		
住 6	70%		
中商 2	80%	80%	90%
中商 2-1	80%		
中商 3	80%		
中商 3-1	80%		
鄰商	80%		
行政區	-	60%	70%
政商混合區	80%	-	-
文教區	50%	60%	70%
加油站專用區	40%	50%	60%
郵政專用區	-	60%	70%
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%	-	-
機關用地	-	60%	70%
機關用地（政）	60%	-	-
文小	50%	60%	70%
文中	50%	60%	70%
公園用地	15%	25%	35%
兒童遊樂場用地	-	25%	35%
停車場用地	70%	平面 20%	平面 30%
		立體 90%	立體 100%
變電所用地	40%	60%	70%
自來水事業用地	60%	60%	70%
污水處理場用地	60%	-	-

項目	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	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
垃圾焚化爐用地	60%	-	-
捷運變電所用地	50%	-	-

註：「-」表示無規定。

D. 綠化面積率

「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定：「各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。」

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」部分公共設施用地之綠化面積率為「不予規定」，較「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」寬鬆。此外，「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」綠化面積率之計算方式為開放空間或法定空地之綠化面積百分比，未扣除依規定無法綠化之面積，規定較「都市計畫法新北市施行細則」嚴格，因此實務上執行困難。

表9　綠化面積率比較表

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="2">淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點</th><th colspan="2">都市計畫法新北市施行細則
新北市都市計畫法施行自治條例（草案）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">住宅區</td><td>住 1-1、住 3-1、住 5-1</td><td>40%</td><td rowspan="6" colspan="2">各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。</td></tr>
<tr><td>住 2、住 3、住 4、住 5、住 6</td><td>50%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">商業區</td><td>中心商 2、中心商 2-1、中心商 3、中心商 3-1</td><td>40%</td></tr>
<tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr>
<tr><td>政商混合區</td><td colspan="2">40%</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td colspan="2">40%</td></tr>
</table>

項目		淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
加油站專用區		40%		
倉儲批發專用區		50%		
捷運車站專用區		40%		
機關用地（政）		20%		
學校	文小	不予規定		
	文中	不予規定		
公園用地		不予規定		
兒童遊樂場用地		不予規定		
停車場用地		30%		
變電所用地		不予規定		
自來水事業用地		30%		
污水處理場用地		不予規定		
垃圾焚化爐用地		不予規定		
捷運變電所用地		不予規定		

註：「-」表示無規定。

(3) 其他

A. 綠屋頂、綠建築

「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定，建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。

「都市計畫法新北市施行細則」規定，申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上（詳表 10）。

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」無相關規定。

表10 綠屋頂、綠建築規定比較表

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
綠屋頂	無規定	建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下：一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	
綠建築	無規定	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

B. 不適用停車空間鼓勵要點

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定，計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定（詳表 11）。

「都市計畫法新北市施行細則」無相關規定。

表11 不適用停車空間鼓勵要點相關規定比較表

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。	-	-

註：「-」表示無規定。

(二) 因應氣候變遷之調整分析

因應氣候變遷，新北市政府為增進公共設施用地及建築基地之透水保水能力，於民國 105 年 12 月發布實施「新北市透水保水自治條例」，因此淡海新市鎮之建築開發與土地使用為因應氣候變遷，宜將「新北市透水保水自治條例」等相關規定納入於「淡海

新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」，故本計畫有配合檢討之必要。

1. 透水率與透水保水設施之檢討

本計畫土地使用分區及公共設施用地透水率之規定詳表 12，表格中未規定者，透水率＝（1-最大地下開挖率）x50%；「都市計畫法新北市施行細則」無透水率相關規定；「新北市透水保水自治條例」規定各基地之開發除有特殊情形者外，應設置透水保水設施，然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」無設置透水保水設施相關規定。

表12 透水率規定比較表

分區	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
住 1-1	25%	-	本市各基地之開發，除有下列情形之一者外，應設置透水保水設施： 一、適用水土保持法開發之基地範圍。 二、興建基層面積小於三百三十平方公尺之農舍。 三、全年平均地下水位距離地表小於一公尺。 四、公共設施用地中之河道、港埠、上下水道、車行道路。
住 2	20%		
住 3	15%		
住 3-1	15%		
住 4	15%		
住 5	15%		
住 5-1	15%		
住 6	15%		
中商 2	15%		
中商 2-1	15%		
中商 3	15%		
中商 3-1	15%		
鄰商	15%		
行政區	-		
政商混合區	10%		
文教區	25%		
加油站專用區	30%		
郵政專用區	-		
第一類型郵政專用區	20%		
倉儲批發專用區	15%		
捷運車站專用區	20%		
機關用地	-		
機關用地（政）	20%		
文小	不予規定		

分區	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
文中	不予規定		
公園用地	不予規定		
兒童遊樂場用地	-		
停車場用地	20%		
變電所用地	30%		
自來水事業用地	20%		
污水處理場用地	20%		
垃圾焚化爐用地	20%		
捷運變電所用地	25%		

註：「-」表示無規定。

2. 地下開挖率、透水率、綠化面積之比較分析

「都市計畫法新北市施行細則」規定，各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。然「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」未扣除依規定無法綠化之面積，規定較「都市計畫法新北市施行細則」嚴格，因此實務上常面臨計算及解釋疑義。

另「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」部分綠化面積率較透水率高，且部分綠化面積率與地下開挖率相加大於 100%，顯示部分綠化範圍與地下開挖範圍重疊，實際綠化範圍不一定為透水範圍，有待檢討（詳圖 7）。

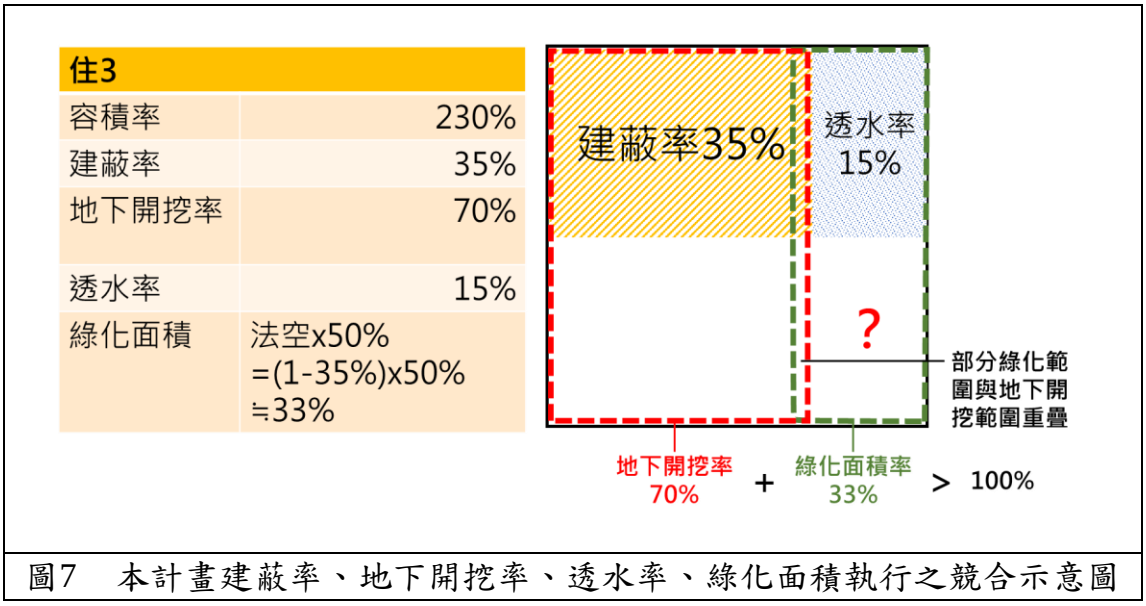


圖7　本計畫建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積執行之競合示意圖

表13　建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積之比較

分區	建蔽率		地下開挖率		透水率		綠化面積	
	淡海	新北A	淡海	新北A +10%	淡海	新北	淡海	新北
住 1-1	50%	50%	50%	60%	25%		法空 x 40%	
住 2	35%	50%	60%	60%	20%		法空 x 50%	
住 3	35%	50%	70%	60%	15%		法空 x 50%	
住 3-1	50%	50%	70%	60%	15%		法空 x 40%	
住 4	35%	50%	70%	60%	15%		法空 x 50%	
住 5	35%	50%	70%	60%	15%		法空 x 50%	
住 5-1	50%	50%	70%	60%	15%		法空 x 40%	
住 6	35%	50%	70%	60%	15%		法空 x 50%	
中商 2	50%	70%	80%	80%	15%		法空 x 40%	(法空-無法綠化面積)x50%
中商 2-1	70%	70%	80%	80%	15%		法空 x 40%	
中商 3	70%	70%	80%	80%	15%	-	法空 x 40%	
中商 3-1	70%	70%	80%	80%	15%		法空 x 40%	
鄰商	40%	70%	80%	80%	15%		法空 x 35%	
行政區	-	50%	-	60%	-		-	
政商混合區	70%	-	80%	-	10%		法空 x 40%	
文教區	40%	50%	50%	60%	25%		法空 x 40%	
加油站專用區	40%	40%	40%	50%	30%		法空 x 40%	
郵政專用區	-	50%	-	60%	-		-	
第一類型郵政專用區	50%	-	60%	-	20%		-	

註：「-」表示無規定。

(三) 使用類項調整分析

原「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業別是參酌「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」訂定，但未一致性採用統一標準，將「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」與最新「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」比較發現，新興行業增加，且部分組別小類、中類參差其中，部分甚至採行細類，徒增困擾，因此現行土地使用分區管制要點行業別名稱、容許使用行業別急待檢討。

以「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」第 16 組事務所及工商服務業之設計業為例，其於「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」屬中類，設計業之小類尚包括產品設計業、服飾設計業、景觀、室內設計業、花藝設計業、其他設計業（詳表 15）。民眾申請容許使用時，以「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表」小類申請居多，因此建議以小類作為修訂「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業別之依據，各項修訂原則詳表 16～表 19。

表14 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業分組與「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」

淡海土管行業分組		經濟部公司行號及有限合夥營業項目			
		大類	中類	小類	細類
14	日用品零售或服務業	F 批發、零售及餐飲業 J 文化、運動、休閒及其他服務業			V
15	一般零售或服務業	A 農、林、漁、牧業 E 營造及工程業 F 批發、零售及餐飲業 H 金融、保險及不動產業 I 專業、科學及技術服務業 J 文化、運動、休閒及其他服務業			V
16	事務所及工商服務業	E 營造及工程業 F 批發、零售及餐飲業 H 金融、保險及不動產業 I 專業、科學及技術服務業	V	V	V

淡海土管行業分組		經濟部公司行號及有限合夥營業項目			
		大類	中類	小類	細類
		Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業			
17	金融、保險機構	Ｈ金融、保險及不動產業	V		
18	運輸、倉儲及通信業	Ｇ大類「運輸、倉儲及通信業 Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業		V	V
19	特種零售或服務業	Ｆ批發、零售及餐飲業 Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業		V	
21	文化、運動及休閒服務業	Ｆ批發、零售及餐飲業 Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業		V	
22	批發業	Ｆ批發、零售及餐飲業		V	V
23	維修服務業	Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業		V	
24	電影片製作業、廣播電視業	Ｊ文化、運動、休閒及其他服務業		V	V
28	公害較輕微之工業	Ｃ大類製造業	V	V	

表15　行業別名稱比較表

淡海土管	經濟部公司行號及有限合夥營業項目					
第16組事務所及工商服務業	中類		小類		細類	
設計業	I5	設計業	I501	產品設計業	I501010	產品設計業
			I502	服飾設計業	I502010	服飾設計業
			I503	景觀、室內設計業	I503010	景觀、室內設計業
			I504	花藝設計業	I504010	花藝設計業
			I599	其他設計業	I599990	其他設計業
不動產業	H7	不動產業	H701	不動產投資業	H701010	住宅及大樓開發租售業
					H701020	工業廠房開發租售業
					H701040	特定專業區開發業
					H701050	投資興建公共建設業
					H701060	新市鎮、新社區開

淡海土管	經濟部公司行號及有限合夥營業項目					
第 16 組事務所及工商服務業	中類		小類		細類	
						發業
					H701070	區段徵收及市地重劃代辦業
					H701080	都市更新重建業
					H701090	都市更新整建維護業
			H702	建築經理業	H702010	建築經理業
			H703	不動產買賣租賃業	H703090	不動產買賣業
					H703100	不動產租賃業
					H703110	老人住宅業
					H703120	自助儲物空間業
			H704	不動產經紀業	H704031	不動產仲介經紀業
					H704041	不動產代銷經紀業

表16　原行業屬經濟部細類依小類修訂

淡海土管	修訂後名稱
便利商店業	其他綜合零售業
農產品零售業 花卉零售業	農、畜、水產品零售業
中藥零售業 西藥零售業	藥物、化粧品零售業
美容美髮服務業 裁縫服務業	其他服務業

表17　名稱不同依名稱接近者修訂

淡海土管	經濟部行業
攝影器材零售業	照相器材零售業
超級市場	超級市場業
百貨超市業	百貨公司業
飲料店	飲料店業
藥物批發業 化粧品批發業	藥物、化粧品批發業

表18 異體字依經濟部修訂

淡海土管	經濟部行業
化妝品零售業	化粧品零售業
當鋪業	當舖業

表19 淡海土管有、經濟部沒有者保留淡海土管規定

淡海土管有、經濟部沒有者保留淡海土管規定
家畜醫院
律師事務所、會計事務所、地政士
宗教、職業及類似組織辦事處
電腦系統設計服務業
遊艇經營業

二、課題與對策

本計畫位於新北市轄區，為使本計畫與「都市計畫法新北市施行細則」執行上減少競合問題，將「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」比對後，可分成 4 類課題：(1) 與相關法規競合現象、(2) 氣候變遷、(3) 都市設計、(4) 其他，分別說明課題與對策如下。

(一) 與相關法規競合現象

1. 部分土地使用分區之使用項目規定較寬鬆

(1) 說明

原條文文教區之允許使用項目較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」得多作電業、電信及郵政業、社區安全設施、衛生設施、福利設施、一般遊憩設施、行政機構、旅館業使用，規定較寬鬆，管制上有競合現象。

(2) 對策

檢討本計畫範圍文教區於電業、電信及郵政業、社區安全設

施、衛生設施、福利設施、行政機構、旅館業等項目之使用需求與設置之必要性，依存廢必要性修正。

2. 停車場用地建蔽率、容積率較寬鬆

(1) 說明

「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定，平面停車場用地建蔽率 10%、容積率 20%，立體停車場用地建蔽率 80%、容積率 960%。

然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」未細分停車場用地種類，僅規定停車場用地建蔽率 70%、容積率 420%，較「都市計畫法新北市施行細則」平面停車場用地建蔽率 10%、容積率 20%之規定寬鬆，導致管制上有競合現象。

(2) 對策

檢討本計畫對平面停車場及立體停車場用地之需求，參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」檢討停車場用地建蔽率。

3. 部分容積率規定較寬鬆

(1) 說明

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」容積率規定大致與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」相同或較低，然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」公園用地、停車場用地等公共設施用地容積率較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定高，「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」文小用地、文中用地等公共設施用地容積率較「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」規定高，導致管制上有競合現象。

(2) 對策

參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」，檢討本計畫文小用地、文中用地、公園用地、停車場用地之容積率。

(二) 氣候變遷

(1) 說明

依「新北市透水保水自治條例」規定各基地之開發除有特殊情形者外，應設置透水保水設施。然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」目前僅規範透水率，無設置透水、保水設施相關規範內容。

考量氣候變遷，短延時強降雨、乾旱現象增加，應檢討設置透水、保水設施。

(2) 對策

依「新北市透水保水自治條例」、「新北市透水保水技術規則」規定，檢討土地使用分區管制條文，針對透水保水設施之實施範圍、應設置相關設施之情形、設施種類等內容，酌予納入。

(三) 都市設計

(1) 說明

淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範雖規定建築基地應留設開放空間，包括沿道路指定留設帶狀式開放空間、沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築、臨公園用地退縮建築、臨綠地用地退縮建築、臨兒童遊樂場用地退縮建築、臨學校用地退縮建築、臨文教區退縮建築、臨廣場用地與保存區退縮建築、基地內指定留設帶狀式開放空間及指定留設街角廣場。然而都市設計審議規範無強制性，部分建築基地應留設開放空間經都市設計審議後允許放寬。

(2) 對策

為塑造淡海新市鎮都市景觀，避免開放空間不連續，檢討土地使用分區管制要點，納入建築基地應留設開放空間相關規定。

(四) 其他

1. 土地使用分區允許使用項目正面表列

(1) 說明

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」各土地使用分區允許使用項目正面表列，管理上較嚴謹，可避免不當土地使用，然而面對新土地使用需求、新興行業，正面表列條文無法快速反應社經發展需求。

(2) 對策

為使土地使用分區管制要點容許之行業別與時俱進，參考「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表」小類修訂土地使用分區管制要點之行業別名稱，並增訂其他土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

表20 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」行業別與「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」小類對照表

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點行業別	經濟部公司行號及有限合夥營業項目小類
設計業	產品設計業、 服飾設計業、 景觀、室內設計業 花藝設計業、 其他設計業
不動產業	不動產投資業、 建築經理業、 不動產買賣租賃業、 不動產經紀業

2. 未規定綠屋頂、綠建築等內容

(1) 說明

在全球暖化的趨勢下，節能減碳已成為全球城市共同發展目標，而建築物扮演最大的能源消耗者的情形下，綠建築的發展成為節能減碳共識下亟應致力的一環，然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」目前並未有綠屋頂、綠建築等之相關規範。

(2) 對策

建議增加條文，參考「都市計畫法新北市施行細則」規定，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備，並檢討綠建築相關規定。

3. 綠化面積率規定執行困難

(1) 說明

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」住 1-1、住 3-1、住 5-1、商業區、政商混和區、文教區、加油站專用區、捷運車站專用區、機關用地（政）、停車場用地、自來水事業用地之綠化面積率規定較「都市計畫法新北市施行細則」寬鬆；公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等則未規定綠化面積率。

此外，「都市計畫法新北市施行細則」綠化面積率之計算方式為扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。而「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」綠化面積率之計算方式為開放空間或法定空地之綠化面積百分比，未扣除依規定無法綠化之面積，較「都市計畫法新北市施行細則」規定嚴格，執行上較困難。

「都市計畫法新北市施行細則」針對綠化面積率並無強制性之規定，係以各都市計畫書所載為主，然為追求良好的都市環境品質，綠化面積率為重要指標之一。

(2) 對策

參考「都市計畫法新北市施行細則」調整綠化面積率之規定，以基地內實設空地扣除依規定無法綠化之面積後，留設百分之五十以上綠化面積。

4. 不適用停車空間鼓勵之檢討

(1) 說明

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」規定，計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。

有關獎勵增設停車空間規定，內政部依據監察院糾正意見檢討，發布修正建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2，明定該條文適用至民國 101 年 12 月 31 日止。而各地方政府據以訂定之建築物增設停車空間鼓勵要點，如未提升為自治條例或另依據其他適當法源訂定，自民國 102 年 1 月 1 日起則失其效力。

經查「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」於 100 年 6 月訂定發布，已於 102 年 1 月廢止，因此已無相關停車空間鼓勵之規範。

(2) 對策

因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，建議刪除計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。

肆、實質變更內容

一、實質變更內容

(一) 修正重點

1. 刪除不適用條文

現行條文已無相關用語者，刪除用語定義。

此外，原條文規定計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點，「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」亦已於 102 年 1 月廢止，因此刪除原條文。

2. 因應新興行業之需求修訂

為因應新土地使用、新興行業需求，參考經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」V8.0 版小類，增修訂行業別。

此外，原條文各土地使用分區允許使用項目為正面表列，無法即時因應新興行業之需求，因此增訂其他土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

3. 配合法令修訂

為避免用語定義與「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」用語定義不同、產生爭議，「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者，依其用語定義修訂。

配合「老人福利機構設立標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」、「社會救助機構設立標準」等法令之修改，修正福利設施名稱。

4. 避免法規競合現象

原條文部分容積率、建蔽率、容許使用項目較「都市計畫法新北市施行細則」規定較寬鬆，管制上有競合現象，因此參考「都市計畫法新北市施行細則」修訂條文。

5. 避免執行困難

原條文綠化面積之計算方式為開放空間或法定空地之綠化面積百分比，未扣除無法綠化之面積，執行困難，因此參考「都市計畫法新北市施行細則」綠化面積率之計算方式，扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

6. 節省能源

原條文無綠屋頂、綠建築等相關規範，為節省能源，參考「都市計畫法新北市施行細則」規定，增訂綠能設施、綠建築條文。

7. 因應氣候變遷

因應氣候變遷，為避免都市暴雨造成淹水災情，依「新北市透水保水自治條例」規定留設透保水相關設施，以降低地表逕流。

8. 配合都市設計確保開放空間之留設

現行開放空間留設之相關條文主要規定於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，為確保開放空間之留設及連續性，調整「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」開放空間相關規定至土地使用分區管制要點。

(二) 變更內容明細

修正要點名稱、修正條文內容及變更理由詳表 21、表 22、表 23、表 24。

表21 修正要點名稱對照表

修正要點名稱	現行要點名稱	變更理由
淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	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	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等都市設計規範已另訂於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第五章，故修正要點名稱。

表22 修正條文對照表

修正條文	現行條文	變更理由
第一章　總則	第一章　總則	維持現行條文。
第一條 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。	為便於管理整體條文，將「點」改為「條」。
第二條 本要點用語定義如下（如「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」修正用語定義，依其修正後之用語定義）：	第二點 本要點用語定義如下：	1. 現行條文已無相關用語者，刪除用語定義，並調整款次。 2. 為避免用語定義與「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」用語定義不同、產生爭議，「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者，依其用語定義。
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。	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。	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。	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。	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。	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。	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：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上	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~~	3. 依「建築技術規則」之

修正條文	現行條文	變更理由
之建築物。	~~備之建築物。~~	用語定義修正。
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。	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。	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、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：指建築基地範圍之界線。	十一、基地線：建築基地之界線。	4. 依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。	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~~。	5. 依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
十三、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。	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。~~	6. 依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
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。~~	7. 現行條文已無「鄰地境界線」相關用語，故刪除用語定義。
-	~~十六、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。~~	8. 現行條文已無「角地」相關用語，故刪除用語定義。
-	~~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。~~	9. 現行條文已無「基地深度」相關用語，故刪除用語定義。
十五、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。	十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。	10. 調整款次。
十六、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	11. 調整款次。

修正條文	現行條文	變更理由
十七、前院：沿前面基地線留設之庭院。	二十、前院：~~位於兩側面基地線之間，~~沿前面基地線之庭院。	12.依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
十八、後院：沿後面基地線留設之庭院。	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。	13.依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
十九、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。	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~~。	14.依「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正。
-	~~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。~~	15.現行條文已無「前院深度」相關用語，故刪除用語定義。
二十、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。	16.調整款次。
二十一、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。	17.調整款次。
二十二、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。	18.調整款次。
二十三、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。	19.調整款次。
二十四、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。	20.調整款次。
二十五、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	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	21.調整款次。

修正條文	現行條文	變更理由
度、庭院等形成不合本要點規定者。	度、庭院等形成不合本要點規定者。	
-	~~二十、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。~~	22.現行條文已無「不合規定之基地」相關用語，故刪除用語定義。
二十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。	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。	23.調整款次。
二十七、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。	24.調整款次。
-	~~二十三、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。~~	25.刪除退縮建築深度相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十二條。
二十八、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。	26.調整款次。
-	~~二十五、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。~~	27.現行條文已無「法定空地透水率」相關用語，故刪除用語定義。
第三條 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： 一、住宅區 （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。	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。	依土地使用分區分類調整架構，先載明土地使用分區，後敘述公共設施用地，以免混雜。

修正條文	現行條文	變更理由
（七）第 5-1 種住宅區。 （八）第 6 種住宅區。 二、商業區 （一）第 2 種中心商業區。 （二）第 2-1 種中心商業區。 （三）第 3 種中心商業區。 （四）第 3-1 種中心商業區。 （五）鄰里商業區。 三、政商混合區 四、文教區。 五、保存區。 六、其他專用區 （一）加油站專用區。 （二）第一類型郵政專用區。 （三）倉儲批發專用區。 （四）捷運車站專用區。 七、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。	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。	
第四條 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。 （四）連棟住宅。	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。	1. 為符合發展趨勢，因應新興行業發展需求，依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類增修訂行業名稱。 2. 為避免低樓層住宅同一宗基地內相鄰兩幢建築物之鄰幢間隔過小，造成無法設計

修正條文	現行條文	變更理由
		執行困難，故低樓層住宅增訂連棟住宅。
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。	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）第一類電信事業、第二類電信事業。 （四）其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。	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。	3. 依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類增修訂行業名稱。 4. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。
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。 （三）其他經主管機關同意設置之社區安全設施。	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。	5. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之社區安全設施。
五、第五組：醫療保健設施 （一）衛生所（站）。 （二）醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。 （三）醫事檢驗院所。 （四）產後護理機構。 （五）其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。	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。	6. 參「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（土地使用分區管制要點）(第二次專案通盤檢討）案（公展）」修訂醫療保健設施。 7. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。
六、第六組：福利設施	六、第六組：福利設施	8. 配合「老人

修正條文	現行條文	變更理由
（一）兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、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。	（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。	福利機構設立標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」、「社會救助機構設立標準」、「國軍退除役官兵輔導委員會各榮譽國民之家組織準則」、「都市計畫法新北市施行細則」等相關法令修正福利設施名稱。
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。 （五）其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。	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。	9. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。
八、第八組：社區教育設施 （一）幼兒園（含社區或部落互助教保服務中心）。 （二）小學、中等學校。 （三）兒童課後照顧服務業。 （四）其他經主管機關同意設置之社區教育設施。	八、第八組：社區教育設施 （一）幼兒園（含社區或部落互助教保服務中心）。 （二）小學、中等學校。	10. 為符合發展趨勢，因應新興行業發展需求，依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類增訂兒童課後照顧服務業。 11. 為增加建築物及土地使用彈

修正條文	現行條文	變更理由
		性，增列其他經主管機關同意設置之社區教育設施。
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。	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、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）外國駐台組織。 （四）其他經主管機關同意設置之行政機構。	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）外國駐台組織。	12.為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行政機構。
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）旅館業。	十二、第十二組：旅館業 （一）招待所或寄宿舍。 （二）青年活動中心。 （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。~~	13.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。 14.現行條文

修正條文	現行條文	變更理由
		（三）一般旅館業、（四）觀光旅館業併入修正條文（三）旅館業。
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。	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及幼兒園。~~	15.文康活動設施及幼兒園分屬第九組及第八組之使用類別，非屬宗祠及宗教設施，故刪除。
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。	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。	16.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
	（四）便利商店業。	17.現行條文（四）便利商店業併入修正條文（八）其他綜合零售業。
（四）農、畜、水產品零售業。	（五）農產品零售業。 （六）花卉零售業。	18.現行條文（五）農產品零售業、（六）花卉零售業併入修正條文（四）農、畜、水產品零售業。
（五）藥物、化粧品零售業。	（七）中藥零售業。 （八）西藥零售業。	19.現行條文（七）中藥零售業、（八）西藥零售業併入修正條文（五）藥物、化粧品零售業。

修正條文	現行條文	變更理由
	（九）美容美髮服務業。	20.現行條文（九）美容美髮服務業、（十二）裁縫服務業併入修正條文（九）其他服務業。
（六）洗衣業。	（十）洗衣業。	
（七）文教、樂器、育樂用品零售業。	（十一）文教、樂器、育樂用品零售業。	
（八）其他綜合零售業。	（十二）裁縫服務業。	
（九）其他服務業。		
十五、第十五組：一般零售或服務業	十五、第十五組：一般零售或服務業	21.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
（一）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。	（一）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。	
（二）鐘錶、眼鏡零售業。	（二）鐘錶零售業。 （三）眼鏡零售業。	22.現行條文（二）鐘錶零售業、（三）眼鏡零售業併入修正條文（二）鐘錶、眼鏡零售業。
（三）首飾及貴金屬零售業。	（四）首飾及貴金屬零售業。	
（四）攝影器材零售業。	（五）攝影器材零售業。	
（五）家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。	（六）家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。	
（六）機械器具零售業。	（七）電器零售業。	23.現行條文（七）電器零售業併入修正條文（六）機械器具零售業。
（七）石油製品、燃料零售業。	（八）煤零售業。 （九）木炭零售業。 （十）石油製品零售業。	24.現行條文（八）煤零售業、（九）木炭零售業、（十）石油製品零售業併入修正條文（七）石油製品、燃

修正條文	現行條文	變更理由
		料零售業。
（八）文教、樂器、育樂用品零售業。	（十一）文教、樂器、育樂用品零售業。	
（九）其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。	（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）化學原料及其製品零售業。	（十三）清潔用品零售業。	25.現行條文（十三）清潔用品零售業併入修正條文（十）化學原料及其製品零售業。
（十一）藥物、化粧品零售業。	（十四）化妝品零售業。	26.現行條文（十四）化妝品零售業併入修正條文（十一）藥物、化粧品零售業。
（十二）農、畜、水產品零售業。	（十五）農產品零售業。 （十六）種苗零售業。	27.現行條文（十五）農產品零售業、（十六）種苗零售業併入修正條文（十二）農、畜、水產品零售業。
（十三）農事服務業。	（十七）園藝服務業。	28.現行條文（十七）園藝服務業併入修正條文（十三）農事服務業。
	（十八）花卉零售業。 （十九）觀賞魚零售業。	29.現行條文（十八）花卉零售業、（十九）觀賞魚零售業併入修正條文（十二）農、畜、水產品零售業。
（十四）農、畜、水產品批發業（其中	（二十）寵物批發業：限鳥類。	30.現行條文

修正條文	現行條文	變更理由
特定寵物批發業限鳥類)。		（二十）寵物批發業：限鳥類併入修正條文（十四）農、畜、水產品批發業（其中特定寵物批發業限鳥類)。
	（二十一）度量衡器零售業。	31.現行條文（二十一）度量衡器零售業併入修正條文（六）機械器具零售業。
（十五）公益彩券業。	（二十二）公益彩券經銷業。	32.現行條文（二十二）公益彩券經銷業併入修正條文（十五）公益彩券業。
	（二十三）醫療器材零售業。	33.現行條文（二十三）醫療器材零售業併入修正條文（十一）藥物、化粧品零售業。
	（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。	34.現行條文（二十四）電腦及事務性機器設備零售業、（二十五）精密儀器零售業併入修正條文（六）機械器具零售業。
（十六）影印業。	（二十六）影印業。	
（十七）打字業。	（二十七）打字業。	
（十八）交通運輸工具零售業。	（二十八）汽車零售業。 （二十九）機車零售業。	35.現行條文（二十八）

修正條文	現行條文	變更理由
	（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。	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併入修正條文十八）交通運輸工具零售業。
（十九）維修服務業。	（三十二）機車修理業。 （三十三）自行車修理業。	36.現行條文（三十二）機車修理業、（三十三）自行車修理業併入修正條文（十九）維修服務業。
（二十）環保服務業。	（三十四）環保服務業。 （三十五）刻印業。	37.現行條文（三十五）刻印業併入修正條文（三十）其他服務業。
（二十一）當鋪業。	（三十六）當鋪業。	38.現行條文（三十六）當鋪業修訂為修正條文（二十一）當鋪業。
	（三十七）電器及電子產品修理業。	39.現行條文（三十七）電器及電子產品修理業併入修正條文（十九）維修服務業。
（二十二）油漆工程業。	（三十八）油漆工程業。	
（二十三）建物裝修及裝潢業。	（三十九）室內裝潢業。	40.現行條文（三十九）

修正條文	現行條文	變更理由
		室內裝潢業併入修正條文（二十三）建物裝修及裝潢業。
（二十四）綜合營造業。	（四十）綜合營造業。	
（二十五）家畜醫院。	（四十一）家畜醫院。	
（二十六）百貨超市業。	（四十二）超級市場。	41.現行條文（四十二）超級市場併入修正條文（二十六）百貨超市業。
（二十七）飲食業。	（四十三）餐館業。 （四十四）飲料店。	42.現行條文（四十三）餐館業、（四十四）飲料店併入修正條文（二十七）飲食業。
（二十八）建材零售業。	（四十五）建材零售業。	
（二十九）不動產買賣租賃業。	（四十六）老人住宅業。	43.現行條文（四十六）老人住宅業併入修正條文（二十九）不動產買賣租賃業。
	（四十七）百貨超市業。	44.現行條文（四十七）百貨超市業調整款次為修正條文（二十六）百貨超市業。
（三十）其他服務業。		
（三十一）其他綜合零售業。	（四十八）其他綜合零售業。	
十六、第十六組：事務所及工商服務業	十六、第十六組：事務所及工商服務業	45.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類修訂行業名稱。

修正條文	現行條文	變更理由
（一）不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業。	（一）不動產業。	46.現行條文（一）不動產業併入修正條文（一）不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業。
（二）國際貿易業。	（二）國際貿易業。	
（三）律師事務所、會計事務所、地政士。	（三）律師事務所、會計事務所、地政士。	
（四）景觀、室內設計業。	（四）景觀、室內設計業。	
（五）建築師事務所、技術顧問業、產品設計業、服飾設計業、景觀、室內設計業、花藝設計業、其他設計業。	（五）建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。	47.現行條文（五）建築師事務所、工程技術顧問業、設計業併入修正條文（五）建築師事務所、技術顧問業、產品設計業、服飾設計業、景觀、室內設計業、花藝設計業、其他設計業。
（六）綜合營造業、土木包工業、專業營造業。	（六）營造業。	48.現行條文（六）營造業併入修正條文（六）綜合營造業、土木包工業、專業營造業。
（七）報紙業。	（七）報紙業。	
（八）雜誌（期刊）出版業。	（八）雜誌（期刊）出版業。	
（九）翻譯業。	（九）翻譯業。	
（十）廣告業。	（十）廣告業。	
（十一）宗教、職業及類似組織辦事處。	（十一）宗教、職業及類似組織辦事處。	
（十二）訓練服務業。	（十二）短期補習班業。	49.現行條文（十二）短

修正條文	現行條文	變更理由
		期補習班業併入修正條文（十二）訓練服務業。
（十三）就業服務業。	（十三）就業服務業。	
（十四）廣播業、電視業、廣播電視節目供應業、有線廣播電視業、衛星廣播電視業。	（十四）廣播電視業。	50.現行條文（十四）廣播電視業併入修正條文（十四）廣播業、電視業、廣播電視節目供應業、有線廣播電視業、衛星廣播電視業。
（十五）資訊服務業。	（十五）電子資訊供應服務業。	51.現行條文（十五）電子資訊供應服務業併入修正條文（十五）資訊服務業。
（十六）電腦系統設計服務業。	（十六）電腦系統設計服務業。	
（十七）不動產買賣租賃業。	（十七）老人住宅業。	52.現行條文（十七）老人住宅業併入修正條文（十七）不動產買賣租賃業。
（十八）研究發展服務業。	（十八）研究發展服務業。	
（十九）其他工商服務業。	（十九）其他工商服務業。	
十七、第十七組：金融、保險機構	十七、第十七組：金融、保險機構	53.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
（一）銀行業、票券金融業、外匯經紀商、信用卡業、信託業、郵政儲金匯兌業、短期票券集中保管結算機構、農業金庫業。	（一）金融業。	54.現行條文（一）金融業修訂為修正條文（一）銀行

修正條文	現行條文	變更理由
		業、票券金融業、外匯經紀商、信用卡業、信託業、郵政儲金匯兌業、短期票券集中保管結算機構、農業金庫業。
（二）保險業。	（二）保險業。	
（三）證券商、證券金融業、證券投資信託業、證券投資顧問業、證券集中保管業、證券交易所、信用評等業、都市更新投資信託業、櫃檯買賣業、證券交易輔助人。	（三）證券業。	55.現行條文（三）證券業修訂為修正條文（三）證券商、證券金融業、證券投資信託業、證券投資顧問業、證券集中保管業、證券交易所、信用評等業、都市更新投資信託業、櫃檯買賣業、證券交易輔助人。
（四）期貨商、期貨交易場所、期貨結算機構、槓桿交易商、期貨顧問事業、期貨信託事業、期貨經理事業、期貨交易輔助人、其他期貨服務事業。	（四）期貨業。	56.現行條文（四）期貨業修訂為修正條文（四）期貨商、期貨交易場所、期貨結算機構、槓桿交易商、期貨顧問事業、期貨信託事業、期貨經理事業、期貨交易輔助人、其他期貨服務事

修正條文	現行條文	變更理由
		業。
十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業	十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業	57.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類修訂行業名稱。
（一）計程車客運服務業。	（一）計程車客運服務業。	
（二）汽車運輸業。	（二）汽車貨運業。	58.現行條文（二）汽車貨運業併入修正條文（二）汽車運輸業。
（三）船務代理業。	（三）船務代理業。	
（四）其他運輸輔助業：限鐵路。	（四）其他運輸輔助業：限鐵路。	
（五）民用航空運輸業。	（五）民用航空運輸業。	
（六）報關業。	（六）報關業。	
（七）旅行業。	（七）旅行業。	
	（八）遊覽車客運業。	59.現行條文（八）遊覽車客運業、（九）市區汽車客運業、（十）公路汽車客運業併入修正條文（二）汽車運輸業。
	（九）市區汽車客運業。	
	（十）公路汽車客運業。	
（八）停車場經營業。	（十一）停車場經營業。	
（九）倉儲業。	（十二）倉儲業。	
（十）第一類電信事業、第二類電信事業。	（十三）電信業。	60.現行條文（十三）電信業修訂為修正條文（十）第一類電信事業、第二類電信事業。
十九、第十九組：特種零售或服務業。	十九、第十九組：特種零售或服務業。	61.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類修訂

修正條文	現行條文	變更理由
		行業名稱。
（一）化學原料及其製品零售業。	（一）漆料、塗料零售業。 （二）染料、顏料零售業。	62.現行條文（一）漆料、塗料零售業、（二）染料、顏料零售業併入修正條文（一）化學原料及其製品零售業。
（二）機械器具零售業。	（三）機械器具零售業。	
（三）演藝活動業。	（四）演藝活動業。	
（四）其他服務業。	（五）殯葬禮儀服務業。	63.現行條文（五）殯葬禮儀服務業併入修正條文（四）其他服務業。
二十、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。	二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。	64.因應新興行業別，依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
（一）運動場館業。	（一）競技及休閒運動場館業。	65.現行條文（一）競技及休閒運動場館業併入修正條文（一）運動場館業。
（二）休閒服務業。	（二）休閒活動場館業。 （三）電子遊戲場業。 （四）遊樂園業。	66.現行條文（二）休閒活動場館業、（三）電子遊戲場業、（四）遊樂園業併入修正條文（二）休閒服務業。
（三）電影片映演業。	（五）電影片映演業。	

修正條文	現行條文	變更理由
（四）觀光遊樂業。	（六）觀光遊樂業。	
（五）藝文服務業。	（七）藝文服務業。	
（六）演藝活動業。	（八）演藝活動業。	
	（九）動物園業。	67.現行條文（九）動物園業併入修正條文（二）休閒服務業。
（七）石油製品、燃料零售業：限船用燃料。	（十）石油製品零售業：限船用燃料。	68.現行條文（十）石油製品零售業：限船用燃料併入修正條文（七）石油製品、燃料零售業：限船用燃料。
	（十一）水域遊憩活動經營業。	69.現行條文（十一）水域遊憩活動經營業併入修正條文（二）休閒服務業。
（八）遊艇經營業。	（十二）遊艇經營業。	
二十一、第二十二組：批發業	二十二、第二十二組：批發業	70.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
（一）食品什貨、菸酒、飲料批發業。	（一）食品什貨、菸酒、飲料批發業。	
（二）農、畜、水產品批發業。	（二）蔬果批發業。	71.現行條文（二）蔬果批發業併入修正條文（二）農、畜、水產品批發業。
（三）五金及日常用品批發業。	（三）五金及日常用品批發業。	
（四）家具及裝設品批發業。	（四）家具及裝設品批發業。	
（五）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。	（五）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。	
（六）藥物、化粧品批發業。	（六）藥物批發業。 （七）化粧品批發業。	72.現行條文（六）藥物

修正條文	現行條文	變更理由
		批發業、（七）化粧品批發業併入修正條文（六）藥物、化粧品批發業。
（七）鐘錶、眼鏡批發業。	（八）鐘錶批發業。 （九）眼鏡批發業。	73.現行條文（八）鐘錶批發業、（九）眼鏡批發業併入修正條文（八）鐘錶、眼鏡批發業。
（八）文教、樂器、育樂用品批發業。	（十）文教、樂器、育樂用品批發業。	
（九）機械器具批發業。	（十一）電器批發業。	74.現行條文（十一）電器批發業併入修正條文（九）機械器具批發業。
（十）電子材料批發業。	（十二）電子材料批發業。	
	（十三）精密儀器批發業。	75.現行條文（十三）精密儀器批發業併入修正條文（九）機械器具批發業。
（十一）建材批發業。	（十四）建材批發業。	
（十二）化學原料及其製品批發。	（十五）漆料、塗料批發業。 （十六）染料、顏料批發業。	76.現行條文（十五）漆料、塗料批發業、（十六）染料、顏料批發業併入修正條文（十二）化學原料及其製品批發。
（十三）其他批發業。	（十七）其他批發業。	
二十二、第二十三組：維修服務業	二十三、第二十三組：維修服務業	
（一）汽車服務業。	（一）汽車服務業。	
（二）維修服務業。	（二）維修服務業。	
二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。	二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。	77.依經濟部「公司行

修正條文	現行條文	變更理由
		號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類修訂行業名稱。
（一）電影片製作業。	（一）電影製片廠業。	78.現行條文（一）電影製片廠業修訂為修正條文（一）電影片製作業。
（二）廣播電視節目供應業。	（二）電視節目製作業。	79.現行條文（二）電視節目製作業併入修正條文（二）廣播電視節目供應業。
	~~二十五、第二十七組：國防設施~~	80.各土地使用分區及公共設施用地已無此項使用組別。
二十四、第二十八組：公害較輕微之工業	二十六、第二十八組：公害較輕微之工業	81.依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類修訂行業名稱。
（一）糖果及烘焙食品製造業。	（一）糖果及烘焙食品製造業。	
（二）紡紗業、織布業、不織布業、印染整理業、成衣業、服飾品製造業、其他紡織及製品製造業。	（二）紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。	82.現行條文（二）紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業併入修訂為修正條文（二）紡紗業、織布業、不織布業、印染整理業、成衣業、服飾品製造業、其

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>（三）珠寶及貴金屬製品製造業。</td><td>（三）珠寶及貴金屬製品製造業。</td><td>他紡織及製品製造業。</td></tr>
<tr><td>第二章　住宅區</td><td>第二章　住宅區</td><td>維持現行條文。</td></tr>
<tr><td>第<u>五</u>條
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><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table></td><td>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><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table><s>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%。</s></td><td>1. 調整條次。
2. 建築物造型及景觀計畫應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，不另增加建蔽率。</td></tr>
<tr><td>第<u>六</u>條
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：<u>醫療保健</u>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<u>不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業及第（十七）目不動產買賣租賃業</u>。
<u>其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同</u></td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 依修訂後行業名稱，修訂條文。
3. 為增加建築物及土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。</td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	變更理由
意容許使用。		
第七條 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，第十四組應依「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：醫療保健設施。 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、第十四組：日用品零售或服務業，第(九)目其他服務業之裁縫服務業限於手工，限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 十二、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業及第（十七）目不動產買賣租賃業。 其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。	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。	1. 調整條次。 2. 考量實際發展需求，第 2、3 及 3-1 種住宅區臨 30 公尺以上寬度之計畫道路者，得作第十四組使用，並應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置臨時停車及裝卸車位。 3. 依修訂後行業名稱、目次，修訂條文。 4. 為增加建築物及土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。
第八條 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：醫療保健設施。 六、第六組：福利設施。	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。	1. 調整條次。 2. 騎樓、無遮簷人行步道之相關規定依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，故刪除條文。 3. 依修訂後行業名稱、目次，修訂條文。 4. 為增加建築物及土地使

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>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)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(九)目<u>其他服務業之裁縫服務業</u>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。
<u>其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。</u></td><td>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<u>(十二)</u>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。</td><td>用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。</td></tr>
<tr><td>第九<u>條</u>
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><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><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></table></td><td>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><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><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></table></td><td>維持現行條文。</td></tr>
<tr><td>第十<u>條</u>
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><tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>0.3</td><td rowspan="2">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></table></td><td>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><tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>0.3</td><td rowspan="2">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></table></td><td>調整條次。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>第 3 種住宅區</td><td>0.3</td><td rowspan="2"></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>0.2</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>
</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。
</td><td>
<table>
<tr><td>第 3 種住宅區</td><td>0.3</td><td rowspan="2"></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>0.2</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>
</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。
</td><td></td></tr>
<tr><td>第十一條
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。</td><td>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。</td><td>調整條次。</td></tr>
<tr><td>第十二條
住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：
一、前後、側面、垂直鄰幢間隔
<table>
<tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr>
<tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="4">0.35</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>
二、同幢建築物各面相對部分
<table>
<tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr>
<tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="2">0.2</td><td rowspan="2">其中水平距離（D）至少須達 3</td></tr>
<tr><td>第 2 種住宅</td></tr>
</table>
</td><td>第十三點
住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：
一、前後、側面、垂直鄰幢間隔
<table>
<tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr>
<tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="4">0.35</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>
二、同幢建築物各面相對部分
<table>
<tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr>
<tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td rowspan="2">0.2</td><td rowspan="2">其中水平距離（D）至少須達 3</td></tr>
<tr><td>第 2 種住宅</td></tr>
</table>
</td><td>調整條次。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td>區</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</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>
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。
</td><td>
<table>
<tr><td>區</td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</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>
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。
</td><td></td></tr>
<tr><td>第十三條
第十條至第十二條規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。</td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 刪除退縮建築深度相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十二條。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>~~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：~~
<table>
<tr><th>~~住宅區種別~~</th><th>~~綠化面積率（%）~~</th></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>
</td><td>另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。</td></tr>
<tr><td>第十四條
住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，但每戶至少須設一停車位。</td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 增訂附表順序。</td></tr>
<tr><td>第三章　商業區</td><td>第三章　商業區</td><td>維持現行條文。</td></tr>
<tr><td>第十五條
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>
<tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<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</td><td>70%</td><td>500%</td></tr>
</table>
</td><td>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>
<tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr>
<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</td><td>70%</td><td>500%</td></tr>
</table>
</td><td>調整條次。</td></tr>
</table>

修正條文			現行條文			變更理由
心商業區			心商業區			
第 3 種中心商業區	70%	700%	第 3 種中心商業區	70%	700%	
第 3-1 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%	鄰里商業區	40%	200%	
第十六條 第 2、2-1、3 及 3-1 種中心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：社區安全設施。 五、第五組：醫療保健設施。 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）、（七）、（十一）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、第二十一組：文化運動及休閒服務業。 二十、第二十二組：批發業。但第（十一）目不得囤積砂石及鋼筋。 二十一、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。 二十二、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。 二十三、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）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）目使用者，出入口（含			第十七點 中心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：社區安全設施。 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）、（七）~~、（八）、（九）、（十）~~、（十一）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（十四）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	1. 調整條次。 2. 修正土地使用分區名稱。 3. 依修訂後行業名稱、目次，修訂條文。 4. 已無第二十組，刪除條文並調整條次。 5. 為增加建築物及土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

修正條文	現行條文	變更理由
大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。 其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。	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。	
第十七條 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：醫療保健設施。 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、第二十一組：文化運動及休閒服務業。 十九、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（八）目。 二十、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。 二十一、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）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）目使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。 其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。	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。	1. 調整條次。 2. 依修訂後行業名稱、目次，修訂條文。 3. 已無第二十組，刪除條文並調整款次。 4. 為增加建築物及土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>第十八條
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：
<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th>最小寬度(公尺)</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td>30</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th>最小寬度(公尺)</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td>30</td></tr></table></td><td>調整條次。</td></tr>
<tr><td>第十九條
商業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：
<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>最小後院深度（公尺）</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區
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</td><td>0.2</td><td>3</td><td>後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr></table></td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 統一以表格方式規定最小後院深度比及最小後院深度。</td></tr>
<tr><td>第二十條
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：
<table><tr><th>商業區種別</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>第 2 種中心商業區
第 2-1 種中心商業區
第 3 種中心商業</td><td>不得小於 8 公尺</td><td>不得小於 0.2</td><td>水平距離(D)達 15 公尺以上者，得免再增加。</td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th>商業區種別</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>第 2 種中心商業區
第 2-1 種中心商業區
第 3 種中心商業</td><td>不得小於 8 公尺</td><td>不得小於 0.2</td><td>水平距離(D)達 15 公尺以上者，得免再增加。</td></tr></table></td><td>調整條次。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td><table><tr><td>區</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td><td><table><tr><td>區</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table></td><td></td></tr>
<tr><td>第<u>二十一</u>條
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。</td><td>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。</td><td>調整條次。</td></tr>
<tr><td>-</td><td><s>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：</s><table><tr><td><s>商業區種別</s></td><td><s>綠化面積率(%)</s></td></tr><tr><td><s>第2種中心商業區</s></td><td><s>40%</s></td></tr><tr><td><s>第2-1種中心商業區</s></td><td><s>40%</s></td></tr><tr><td><s>第3種中心商業區</s></td><td><s>40%</s></td></tr><tr><td><s>第3-1種中心商業區</s></td><td><s>40%</s></td></tr><tr><td><s>鄰里商業區</s></td><td><s>35%</s></td></tr></table></td><td>另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。</td></tr>
<tr><td>第<u>二十二</u>條
商業區之停車空間依附表<u>一</u>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。</td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 增訂附表順序。</td></tr>
<tr><td>第四章　政商混合區</td><td>第四章　政商混合區<s>及文教區</s></td><td>調整文教區於第五章。</td></tr>
<tr><td>第<u>二十三</u>條
政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：<table><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr></table></td><td>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><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</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></table></td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第二十九條。</td></tr>
<tr><td>第<u>二十四</u>條
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：<u>醫療保健</u>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。</td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 依修訂後行業名稱、目次，修訂條文。
3. 為增加建築物及土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>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）、（六）、（八）目，其中（一）、（八）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。
其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。</td><td>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）、（六）、（十一）目，其中（一）、（十一）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。</td><td></td></tr>
<tr><td>第二十五條
政商混合區內每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：
<table><tr><th>分區別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th>最小寬度(公尺)</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>2,000</td><td>45</td></tr></table></td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第三十一條。
3. 統一以表格方式規定最小基地面積及最小寬度。</td></tr>
<tr><td>第二十六條
政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其前、側院深度不得小於 6 公尺，後院深度不得小於下表之規定：
<table><tr><th>分區別</th><th>最小後院深度比</th><th>最小後院深度（公尺）</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>0.3</td><td>6</td><td>-</td></tr></table></td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第三十二條。
3. 統一以表格方式規定最小後院深度比及最小後院深度。</td></tr>
<tr><td>第二十七條
政商混合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>政商混合</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10</td></tr></table></td><td>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>政商混合</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10</td></tr></table></td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第三十三條。</td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	變更理由
區 公尺以上者，得免再增加。	區 文教區 公尺以上者，得免再增加。	
第二十八條 政商混合區之停車空間詳附表一規定辦理，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%。	1. 調整條次。 2. 增訂附表順序。 3. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第三十四條。
–	~~第二十四點~~ ~~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%。~~	另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。
第五章　文教區	-	依土地使用分區分類增訂章架構。
第二十九條 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 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： 分區別 建蔽率 容積率 政商混合區 70% 400% 文教區 40% 240%	1. 調整條次。 2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第二十三條。
第三十條 文教區內得作下列各組使用： 一、第八組：社區教育設施。 二、第九組：文教設施。 三、第十一組：行政機構。 四、第十二組：旅館業，限第(一)(二)目使用。 其他土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。	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。	1. 調整條次。 2. 文教區之使用以文化、教育相關為主。參考「都市計畫法新北市施行細則」第 24 條，修訂文教區之容許使用項目。 3. 為增加土地使用彈性，增列經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。
第三十一條 文教區內每宗建築基地之之面積與寬度不得小於下表之規定： 分區別 最小基地面積(平方 最小寬度(公	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. 調整條次。 2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td></td><td>公尺)</td><td>尺)</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>2,000</td><td>45</td></tr>
</table>
</td><td></td><td>教區規定於第二十五條。
3. 統一以表格方式規定最小基地面積及最小寬度。</td></tr>
<tr><td>第三十二條
文教區內建築物須設置前、後、側院，其前、側院深度不得小於 6 公尺，後院深度不得小於下表之規定：
<table>
<tr><td>分區別</td><td>最小後院深度比</td><td>最小後院深度（公尺）</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>0.3</td><td>6</td><td>-</td></tr>
</table>
</td><td>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。</td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第二十六條。
3. 統一以表格方式規定最小後院深度比及最小後院深度。</td></tr>
<tr><td>第三十三條
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><td>分區別</td><td>水平距離(D)</td><td>建築物各面相對比(D/H)</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>文教區</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr>
</table>
</td><td>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><td>分區別</td><td>水平距離(D)</td><td>建築物各面相對比(D/H)</td><td>備註</td></tr>
<tr><td>政商混合區
文教區</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr>
</table>
</td><td>1. 調整條次。
2. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第二十七條。</td></tr>
<tr><td>第三十四條
文教區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。</td><td>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%。</td><td>1. 調整條次。
2. 增訂附表順序。
3. 政商混合區及文教區分列條文規定，訂定文教區規定於第二十八條。</td></tr>
<tr><td>第六章　保存區</td><td>-</td><td>依土地使用分區分類增訂章架構。</td></tr>
<tr><td>第三十五條
保存區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：</td><td>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~~</td><td>1. 統一以表格方式規定建蔽率及容積</td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	變更理由
分區別 | 建蔽率 | 容積率 保存區 | - | 120%	~~退縮6公尺建築~~。	率。 2. 刪除面臨計畫道路退縮相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十二條。
第七章　其他專用區	第五章　其他專用區	調整章次。
第三十六條 加油站專用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 加油站專用區 | 40% | 240%	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%~~。	1. 統一以表格方式規定建蔽率及容積率。 2. 另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。
第三十七條 第一類型郵政專用區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 第一類型郵政專用區 | 50% | 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	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	統一以表格方式規定建蔽率及容積率。

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>第三十八條
倉儲批發專用區之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：
<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>倉儲批發專用區</td><td>60%</td><td>120%</td></tr></table>倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。</td><td>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%。~~</td><td>1. 調整規定內容順序。
2. 統一以表格方式規定建蔽率及容積率。
3. 另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。</td></tr>
<tr><td>第三十九條
捷運車站專用區之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：
<table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>捷運車站專用區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr></table>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。</td><td>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%。~~</td><td>1. 調整規定內容順序。
2. 統一以表格方式規定建蔽率及容積率。
3. 另增訂全計畫區綠化規定於第四十條。</td></tr>
<tr><td>第四十條
各土地使用分區建築基地內實設空地應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 50%以上種植花草樹木。
前項實設空地因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。
建築基地情況特殊，並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不受前項規定之限制。</td><td>-</td><td>原規定未扣除無法綠化之面積，執行困難。參考「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，扣除依規定無法綠化之面積後，留設 50%以上種植花草樹木。</td></tr>
<tr><td>第八章　公共設施用地</td><td>第六章　公共設施用地</td><td>調整章次。</td></tr>
<tr><td>第四十一條
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：
<table><tr><th colspan="2">種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>實設空地扣除</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">學校</td><td>文小</td><td>40</td><td>150</td><td rowspan="2">依規定無法綠化之面</td><td></td></tr><tr><td>文中</td><td>40</td><td>150</td><td></td></tr></table></td><td>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：
<table><tr><th colspan="2">種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>~~面臨計畫道路退縮(公尺)~~</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td colspan="2">機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>~~6~~</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>學</td><td>文小</td><td>40</td><td>200</td><td>~~6~~</td><td>不予</td><td></td></tr></table></td><td>1. 調整條次。
2. 參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」第 54 條、第 56 條，修訂建蔽率及容積率。
3. 參考「都市</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td></td><td>積後留設 50%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15</td><td>30</td><td>50</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>平面使用:10%
立體使用:80%</td><td>平面使用:其附屬設施 20%
立體使用:960%</td><td>實設空地扣除</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>依規定無法綠</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>化之面</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>積後留設 50%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>50</td><td></td></tr>
</table>
前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。
建築基地情況特殊，並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不受前項規定之限制。
</td><td>
<table>
<tr><td>校</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>規定</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>文中</td><td>40</td><td>200</td><td>~~6~~</td><td>不予規定</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">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 colspan="2">停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>~~6~~</td><td>30</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>~~6~~</td><td>30</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>~~10~~</td><td>不予規定</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">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></tr>
<tr><td colspan="2">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></tr>
<tr><td colspan="2">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></tr>
<tr><td colspan="2">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></tr>
</table>
~~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。~~
</td><td>計畫法新北市施行細則」第 43 條，扣除依規定無法綠化之面積後，留設 50%以上種植花草樹木。
4. 刪除面臨計畫道路退縮相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十二條。
5. 考量時空變遷，原限制不得作多目標使用因素已不存在，故刪除公共設施用地多目標使用限制，未來公共設施用地多目標使用依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。</td></tr>
<tr><td>第四十二條
公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。</td><td>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。</td><td>調整條次。</td></tr>
<tr><td>第九章　容積率獎勵規定</td><td>第七章　容積率獎勵規定</td><td>調整章次。</td></tr>
<tr><td>第四十三條
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，得依第四十五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</td><td>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，得依第四十四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</td><td>調整條次。</td></tr>
</table>

修正條文	現行條文	變更理由
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。	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。	
第四十四條 依第四十三點規定，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。	調整條次。
第四十五條 依第四十三點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： ΔFA=S・I A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： ΔFA=S・I A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	調整條次。
第四十六條 住宅區及商業區建築物之第一、二、三	第四十五點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三	調整條次。

修正條文	現行條文	變更理由
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。	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。	
第四十七條 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。	調整條次。
第四十八條 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%。	調整條次。
第十章　都市設計	第八章　都市設計	調整章次。
第四十九條 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」。	調整條次。
第五十條 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，始得核發建照。	第四十九點 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。	1. 調整條次。 2. 依新北市政府現行建照申請程序修正為經由都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照。
第五十一條 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。	調整條次。
第五十二條 建築基地應依附圖一及附圖二留設沿道路指定留設帶狀式開放空間及基地內指定留設帶狀式開放空間。 一、沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下： （一）建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公	~~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。~~	為提高居住環境品質，參考「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」增訂建築基地應留設帶狀式開放空間，並

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td>尺或三公尺帶狀式開放空間。
（二)沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理，地下開挖範圍應避開帶狀式開放空間。
二、基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：
（一）建築基地位於附圖一所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。
（二)基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起二十五公尺建築。
（三)基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。
（四)基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公尺建築。
（五)基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設人行步道外，其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬，地下開挖範圍應避開帶狀式開放空間。
但基地特殊情形者，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。</td><td></td><td>規定地下開挖範圍應避開帶狀式開放空間，基地特殊情形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。</td></tr>
<tr><td>第五十三條
帶狀式開放空間應依附表三設置透水保水設施，送審書件及設置基準於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」訂定。但基地特殊情形者，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。</td><td></td><td>為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，並規定基地特殊情形者，經都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬。</td></tr>
<tr><td>第五十四條
各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：
<table><tr><th>土地使用分區種別</th><th>地下最大開挖率</th></tr></table></td><td>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>土地使用分區</th><th>地下最大</th><th>~~最小透水~~</th></tr></table></td><td>1. 調整條次。
2. 為明確定義透水率，修訂透水率公式。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>修正條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr>
<td>
<table>
<tr><td rowspan="15">土地使用分區</td><td colspan="2">第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 2 種住宅區</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 3 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 3-1 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 4 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 5 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 5-1 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 6 種住宅區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 2 種中心商業區</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 2-1 種中心商業區</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 3 種中心商業區</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第 3-1 種中心商業區</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">鄰里商業區</td><td>80%</td></tr>
<tr><td colspan="2">加油站專用區</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">第一類型郵政專用區</td><td>60%</td></tr>
<tr><td rowspan="10">公共設施用地</td><td colspan="2">倉儲批發專用區</td><td>70%</td></tr>
<tr><td colspan="2">捷運車站專用區</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">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 colspan="2">機關用地(政)</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾焚化場用地</td><td>60%</td></tr>
<tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>70%</td></tr>
</table>
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；透水率=
$\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積+1/2透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geqq 50\%$。
如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率及透水率得調整，調整比例以增減 5%為上限。
</td>
<td>
<table>
<tr><td colspan="2">種別</td><td>開挖率</td><td>~~率~~</td></tr>
<tr><td rowspan="15">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>加油站專用區</td><td>40%</td><td></td></tr>
<tr><td>第一類型郵政專用區</td><td>60%</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="10">公共設施用地</td><td>倉儲批發專用區</td><td>70%</td><td></td></tr>
<tr><td>捷運車站專用區</td><td>60%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">公園用地</td><td>15%</td><td>~~不予規定~~</td></tr>
<tr><td rowspan="2">學校</td><td>文小用地</td><td>50%</td><td>~~不予規定~~</td></tr>
<tr><td>文中用地</td><td>50%</td><td>~~不予規定~~</td></tr>
<tr><td colspan="2">機關用地(政)</td><td>60%</td><td>~~20%~~</td></tr>
<tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60%</td><td>~~20%~~</td></tr>
<tr><td colspan="2">垃圾焚化場用地</td><td>60%</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">變電所用地</td><td>40%</td><td>~~30%~~</td></tr>
<tr><td colspan="2">停車場用地</td><td>70%</td><td>~~20%~~</td></tr>
</table>
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
</td>
<td></td>
</tr>
</table>

修正條文	現行條文	變更理由
	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。	
第五十五條 各土地使用分區及公共設施用地之建築物屋頂應設置面積 50%以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不在此限。 前項綠能設施或設備如下： 一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。 二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。	-	考量都市永續發展，參考「都市計畫法新北市施行細則」第 44 條，增訂屋頂應設置綠能設施或設備。
第五十六條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。	-	為推動低碳及智慧城市，參考「都市計畫法新北市施行細則」第 46 條，增訂綠建築、智慧建築相關規定。
第十一章　其他	第九章　其他	調整章次。
第五十七條 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。	調整條次。
第五十八條 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。	調整條次。
第五十九條 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。	調整條次。
第六十條 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。	調整條次。
–	~~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。~~	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車

修正條文	現行條文	變更理由
		空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除規定。

表23 附表一停車空間規定修正條文對照表

修正條文				現行條文				變更理由
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	維持現行條文。
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	維持現行條文。
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	維持現行條文。
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	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	維持現行條文。
第四組：社區安全設施	(一)2,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	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	(一)2,000以下部分	每滿100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)	維持現行條文。
第五組：衛生設施 第六組：福利設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		第五組：衛生設施 第六組：福利設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		維持現行條文。
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	(三)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿200平方公尺設置一輛		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	(三)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿200平方公尺設置一輛		維持現行條文。
	(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		維持現行條文。
第十二組：旅館業	(一)4,000以下部分	每滿100平方公尺	每滿50平方公尺設	第十二組：旅館業	(一)4,000以下部分	每滿100平方公尺	每滿50平方公尺設	維持現行條文。

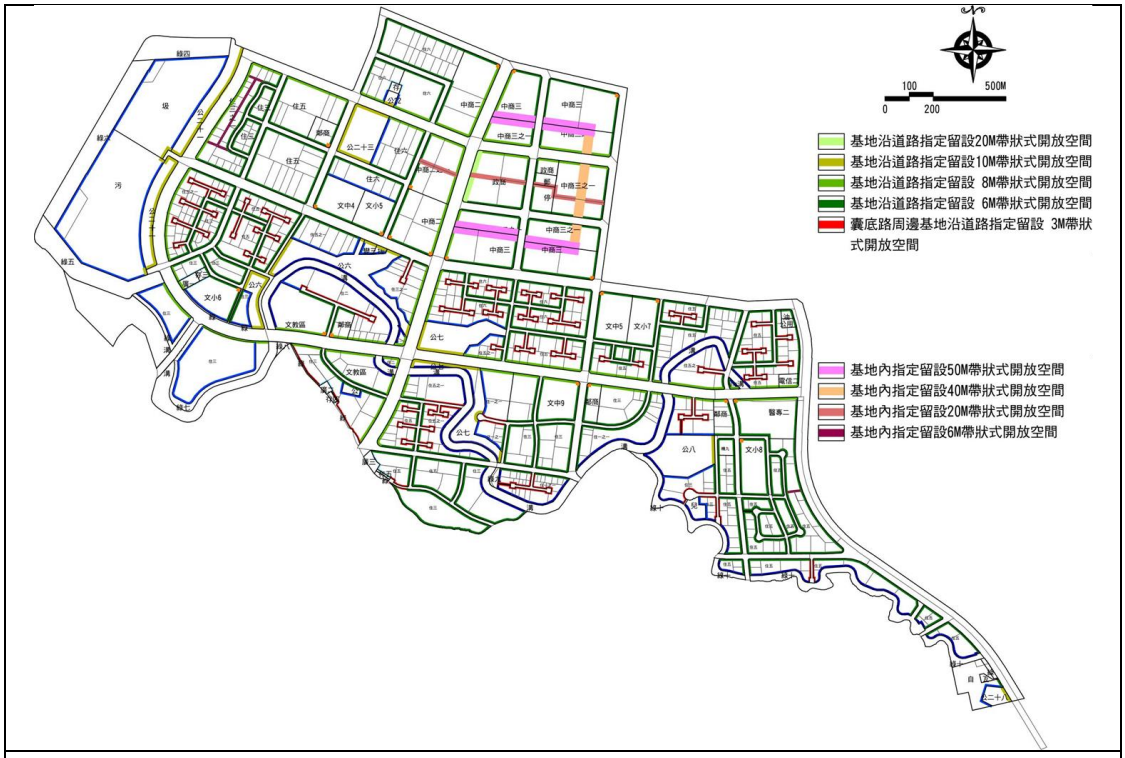
修正條文				現行條文				變更理由
第十五組：一般零售或服務業 第十六組：事務所及工商服務業 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛	置一輛	第十五組：一般零售或服務業 第十六組：事務所及工商服務業 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛	置一輛	維持現行條文。
	(三)超過10,000部分	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		維持現行條文。
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	維持現行條文。
	(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		維持現行條文。
	(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		維持現行條文。
	(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		維持現行條文。
第十七組：金融及保險業 第二十七組：國防設施	-	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~~ 第二十七組：國防設施	-	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。		前次土地使用分區管制要點通盤檢討修訂第十六組：水上遊憩設施為第二十一組：文化、運動及休閒服務，及修訂第二十五組：電業、通訊業設施

修正條文			現行條文			變更理由
						為第三組：電業、電信及郵政業，為避免重複規定，刪除第十六組：水上遊憩設施及第二十五組：電業、通訊業設施。
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%。	維持現行條文。

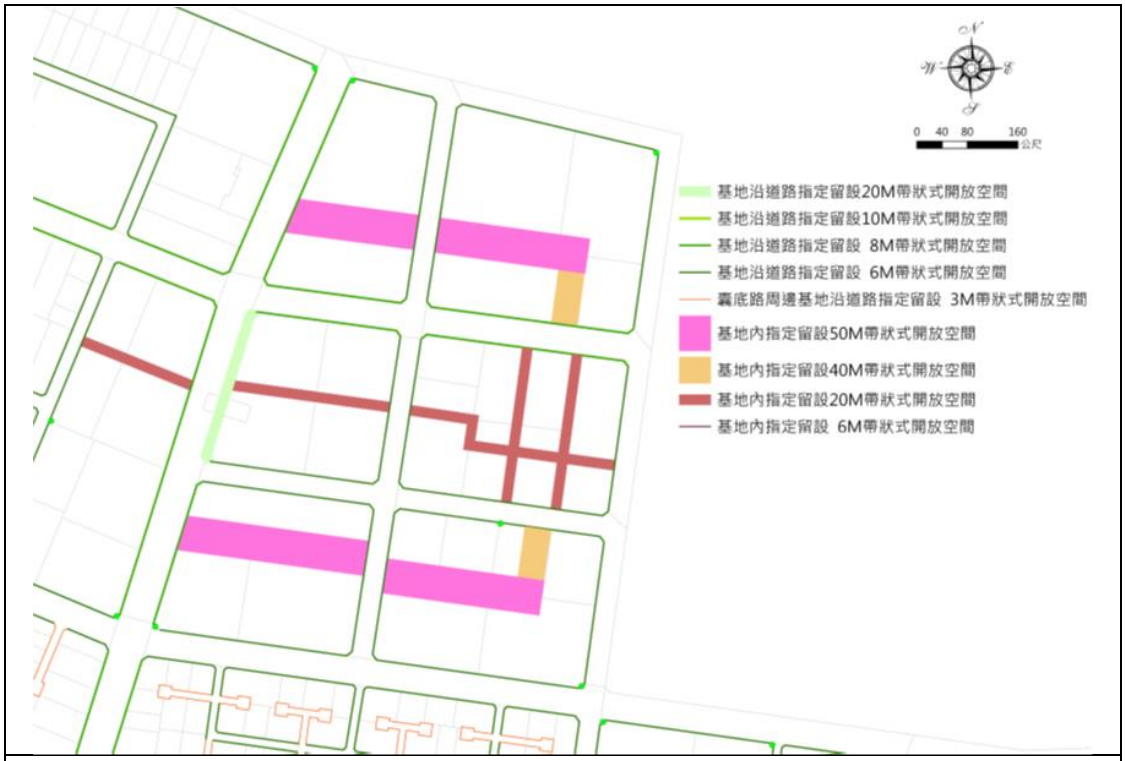
表24 附表三建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

建築基地指定留設帶狀式開放空間	生態滯留單元/雨水花園	樹箱過濾設施	植生溝	透水鋪面	滲透陰井/側溝
3M				○	○
6M	○	○		○	○
8M	○	○		○	○
10M	○	○		○	○
20M	○	○	○	○	○
40M	○	○	○	○	○
50M	○	○	○	○	○

註：「○」代表應增設。



附圖一　沿道路指定留設帶狀式開放空間、基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖



附圖二　基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖

二、變更後土地使用分區管制要點

第一章　總則

第一條　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。

第二條　本要點用語定義如下（如「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」修正用語定義，依其修正後之用語定義）：

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：具有共同基地及共同空間或設備。並有三個住宅單位以上之建築物。

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：指建築基地範圍之界線。

十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。

十三、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿 45 度者，內角在 45 度以上時，以 45 度線為準。

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、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

十六、庭院：與建築物在同一基地上之空地。
十七、前院：沿前面基地線留設之庭院。
十八、後院：沿後面基地線留設之庭院。
十九、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
二十、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。
二十一、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。
二十二、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。
二十三、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。
二十四、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。
二十五、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。
二十六、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。
二十七、開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下：
（一）喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。
（二）草地、地被及草花以被覆面積計算之。
（三）停車場以植草磚築造者，綠化面積以舖設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
二十八、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。

第三條　本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：
一、住宅區
（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。
二、商業區
（一）第 2 種中心商業區。
（二）第 2-1 種中心商業區。
（三）第 3 種中心商業區。
（四）第 3-1 種中心商業區。
（五）鄰里商業區。
三、政商混合區
四、文教區。
五、保存區。
六、其他專用區
（一）加油站專用區。
（二）第一類型郵政專用區。
（三）倉儲批發專用區。
（四）捷運車站專用區。
七、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。

第四條　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。

（四）連棟住宅。
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）第一類電信事業、第二類電信事業。
（四）其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。
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。
（三）其他經主管機關同意設置之社區安全設施。
五、第五組：醫療保健設施
（一）衛生所（站）。
（二）醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。
（三）醫事檢驗院所。
（四）產後護理機構。
（五）其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。
六、第六組：福利設施
（一）兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、仁愛之家等、老人住宅。
（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。
（五）其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。
八、第八組：社區教育設施
（一）幼兒園（含社區或部落互助教保服務中心）。
（二）小學、中等學校。
（三）兒童課後照顧服務業。
（四）其他經主管機關同意設置之社區教育設施。
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）外國駐台組織。
（四）其他經主管機關同意設置之行政機構。
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）旅館業。
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。
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）農、畜、水產品零售業。
（五）藥物、化粧品零售業。
（六）洗衣業。
（七）文教、樂器、育樂用品零售業。
（八）其他綜合零售業。
（九）其他服務業。
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、眼鏡零售業。
（三）首飾及貴金屬零售業。
（四）攝影器材零售業。
（五）家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
（六）機械器具零售業。
（七）石油製品、燃料零售業。
（八）文教、樂器、育樂用品零售業。
（九）其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
（十）化學原料及其製品零售業。
（十一）藥物、化粧品零售業。
（十二）農、畜、水產品零售業。
（十三）農事服務業。
（十四）農、畜、水產品批發業（其中特定寵物批發業限鳥類）。
（十五）公益彩券業。
（十六）影印業。
（十七）打字業。
（十八）交通運輸工具零售業。
（十九）維修服務業。
（二十）環保服務業。
（二十一）當舖業。
（二十二）油漆工程業。
（二十三）建物裝修及裝潢業。
（二十四）綜合營造業。
（二十五）家畜醫院。
（二十六）百貨超市業。
（二十七）飲食業。
（二十八）建材零售業。
（二十九）不動產買賣租賃業。
（三十）其他服務業。
（三十一）其他綜合零售業。
十六、第十六組：事務所及工商服務業

（一）不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業。
（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、技術顧問業、產品設計業、服飾設計業、景觀、室內設計業、花藝設計業、其他設計業。
（六）綜合營造業、土木包工業、專業營造業。
（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）訓練服務業。
（十三）就業服務業。
（十四）廣播業、電視業、廣播電視節目供應業、有線廣播電視業、衛星廣播電視業。
（十五）資訊服務業。
（十六）電腦系統設計服務業。
（十七）不動產買賣租賃業。
（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）銀行業、票券金融業、外匯經紀商、信用卡業、信託業、郵政儲金匯兌業、短期票券集中保管結算機構、農業金庫業。
（二）保險業。
（三）證券商、證券金融業、證券投資信託業、證券投資顧問業、證券集中保管業、證券交易所、信用評等業、都市更新投資信託業、櫃檯買賣業、證券交易輔助人。
（四）期貨商、期貨交易場所、期貨結算機構、槓桿交易商、期貨顧問事業、期貨信託事業、期貨經理事業、期貨交易輔助人、其他期貨服務事業。
十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業
（一）計程車客運服務業。
（二）汽車運輸業。
（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）停車場經營業。
（九）倉儲業。
（十）第一類電信事業、第二類電信事業。
十九、第十九組：特種零售或服務業。
（一）化學原料及其製品零售業。
（二）機械器具零售業。
（三）演藝活動業。
（四）其他服務業。
二十、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。
（一）運動場館業。
（二）休閒服務業。
（三）電影片映演業。
（四）觀光遊樂業。
（五）藝文服務業。
（六）演藝活動業。
（七）石油製品、燃料零售業：限船用燃料。
（八）遊艇經營業。
二十一、第二十二組：批發業
（一）食品什貨、菸酒、飲料批發業。
（二）農、畜、水產品批發業。
（三）五金及日常用品批發業。
（四）家具及裝設品批發業。
（五）布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
（六）藥物、化粧品批發業。
（七）鐘錶、眼鏡批發業。
（八）文教、樂器、育樂用品批發業。
（九）機械器具批發業。
（十）電子材料批發業。
（十一）建材批發業。
（十二）化學原料及其製品批發。
（十三）其他批發業。
二十二、第二十三組：維修服務業
（一）汽車服務業。
（二）維修服務業。
二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
（一）電影片製作業。
（二）廣播電視節目供應業。
二十四、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）紡紗業、織布業、不織布業、印染整理業、成衣業、服飾品製造業、其他紡織及製品製造業。

（三）珠寶及貴金屬製品製造業。

第二章　住宅區

第五條　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%

第六條　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：醫療保健設施。

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）目不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業及第（十七）目不動產買賣租賃業。

其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第七條　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，第十四組應依「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：醫療保健設施。
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、第十四組：日用品零售或服務業，第(九)目其他服務業之裁縫服務業限於手工，限須面臨30公尺以上寬度之計畫道路。
十二、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產投資業、建築經理業、不動產買賣租賃業、不動產經紀業、租賃住宅服務業及第（十七）目不動產買賣租賃業。
其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第八條　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：醫療保健設施。
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)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(九)目其他服務業之裁縫服務業限於手工。
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。
其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第九條　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	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

第十條　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	0.2	
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。

第十一條　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。

第十二條　住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.35	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、同幢建築物各面相對部分

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。

第十三條　第十條至第十二條規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

第十四條　住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章　商業區

第十五條　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%

第十六條　第 2、2-1、3 及 3-1 種中心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：社區安全設施。
五、第五組：醫療保健設施。
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）、（七）、（十一）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、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
二十、第二十二組：批發業。但第（十一）目不得囤積砂石及鋼筋。
二十一、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。
二十二、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
二十三、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）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）目使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。
其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第十七條　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：醫療保健設施。
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、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
十九、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（八）目。
二十、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。
二十一、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）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）目使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。
其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第十八條　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

第十九條　商業區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

商業區種別	最小後院深度比	最小後院深度（公尺）	備註
第 2 種中心商業區	0.2	3	後院深度超過 10 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			

第二十條　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			

第二十一條　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。

第二十二條　商業區之停車空間依附表一規定辦理，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

第二十三條　政商混合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%

第二十四條　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：醫療保健設施。
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）、（六）、（八）目，其中（一）、（八）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

其他建築物及土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第二十五條　政商混合區內每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：

分區別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)
政商混合區	2,000	45

第二十六條　政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其前、側院深度不得小於 6 公尺，後院深度不得小於下表之規定：

分區別	最小後院深度比	最小後院深度（公尺）	備註
政商混合區	0.3	6	-

第二十七條　政商混合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。

第二十八條　政商混合區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第五章　文教區

第二十九條　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
文教區	40%	240%

第三十條　文教區內得作下列各組使用：

一、第八組：社區教育設施。

二、第九組：文教設施。

三、第十一組：行政機構。

四、第十二組：旅館業，限第（一）(二）目使用。

其他土地使用項目經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用。

第三十一條　文教區內每宗建築基地之之面積與寬度不得小於下表之規定：

分區別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)
文教區	2,000	45

第三十二條　文教區內建築物須設置前、後、側院，其前、側院深度不得小於 6 公尺，後院深度不得小於下表之規定：

分區別	最小後院深度比	最小後院深度（公尺）	備註
文教區	0.3	6	-

第三十三條　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
文教區	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。

第三十四條　文教區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第六章　保存區

第三十五條　保存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
保存區	-	120%

第七章　其他專用區

第三十六條　加油站專用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
加油站專用區	40%	240%

第三十七條　第一類型郵政專用區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
第一類型郵政專用區	50%	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。

第三十八條　倉儲批發專用區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
倉儲批發專用區	60%	120%

倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

第三十九條　捷運車站專用區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
捷運車站專用區	50%	200%

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。

第四十條　各土地使用分區建築基地內實設空地應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設 50%以上種植花草樹木。

前項實設空地因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。

建築基地情況特殊，並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不受前項規定之限制。

第八章　公共設施用地

第四十一條　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(%)	綠化 面積率(%)	其他
機關用地(政)		50	400	實設空地扣除依規定無法綠化之面積後留設 50%	
學校	文小	40	150		
	文中	40	150		
公園用地		15	30	50	
停車場用地		平面使用:10% 立體使用:80%	平面使用:其附屬設施 20% 立體使用:960%	實設空地扣除依規定無法綠化之面積後留設 50%	
自來水事業用地		50	200		
變電所用地		40	200		
污水處理場用地		60	100		
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定		
捷運變電所用地		40	120		
兒童遊樂場用地		不予規定	30	50	

前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。

建築基地情況特殊，並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不受前項規定之限制。

第四十二條　公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第九章　容積率獎勵規定

第四十三條　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，得依第四十五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。

第四十四條　依第四十三點規定，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。

第四十五條　依第四十三點規定所得增加之樓地板面積（ΔFA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

ΔFA=S・I

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

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

第四十六條　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。

第四十七條　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。

第四十八條　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%。

第十章　都市設計

第四十九條　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」。

第五十條　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，始得核發建照。

第五十一條　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。

第五十二條　建築基地應依附圖一及附圖二留設沿道路指定留設帶狀式開放空間及基地內指定留設帶狀式開放空間。

一、沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

（一）建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公尺或三公尺帶狀式開放空間。

（二）沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理，地下開挖範圍應避開帶狀式開放空間。

二、基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：

（一）建築基地位於附圖一所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。

（二）基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起二十五公尺建築。

（三）基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。

（四）基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公尺建築。

（五）基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設人行步道外，

其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬，地下開挖範圍應避開帶狀式開放空間。

但基地特殊情形者，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。

第五十三條　帶狀式開放空間應依附表三設置透水保水設施，送審書件及設置基準於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」訂定。但基地特殊情形者，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。

第五十四條　各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：

土地使用分區種別			地下最大開挖率
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 種中心商業區		80%
	第 2-1 種中心商業區		80%
	第 3 種中心商業區		80%
	第 3-1 種中心商業區		80%
	鄰里商業區		80%
	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%
	學校	文小用地	50%
		文中用地	50%
	機關用地(政)		60%
	污水處理廠用地		60%
	垃圾焚化場用地		60%
	變電所用地		40%
	停車場用地		70%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應

按其建蔽率加 10%計算為原則；透水率=

$$\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積+1/2 透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geqq 50\%。$$

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。

第五十五條　各土地使用分區及公共設施用地之建築物屋頂應設置面積 50%以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過者，不在此限。

前項綠能設施或設備如下：

一、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。

二、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

第五十六條　申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及候選智慧建築證書，並通過銀級綠建築及銅級智慧建築分級標準以上。

第十一章　其他

第五十七條　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。

第五十八條　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。

第五十九條　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。

第六十條　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。

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	-	每滿 120 平方公尺	每滿 100 平方

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
宅		設置一輛	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
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	每滿 100 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)
	(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	
	(四)超過 10,000部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
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	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿50平方公尺設置一輛
	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 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
	(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	
	(四)超過 10,000部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十七組：金融及保險業 第二十七組：國防設施	-	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。	

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
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%。		

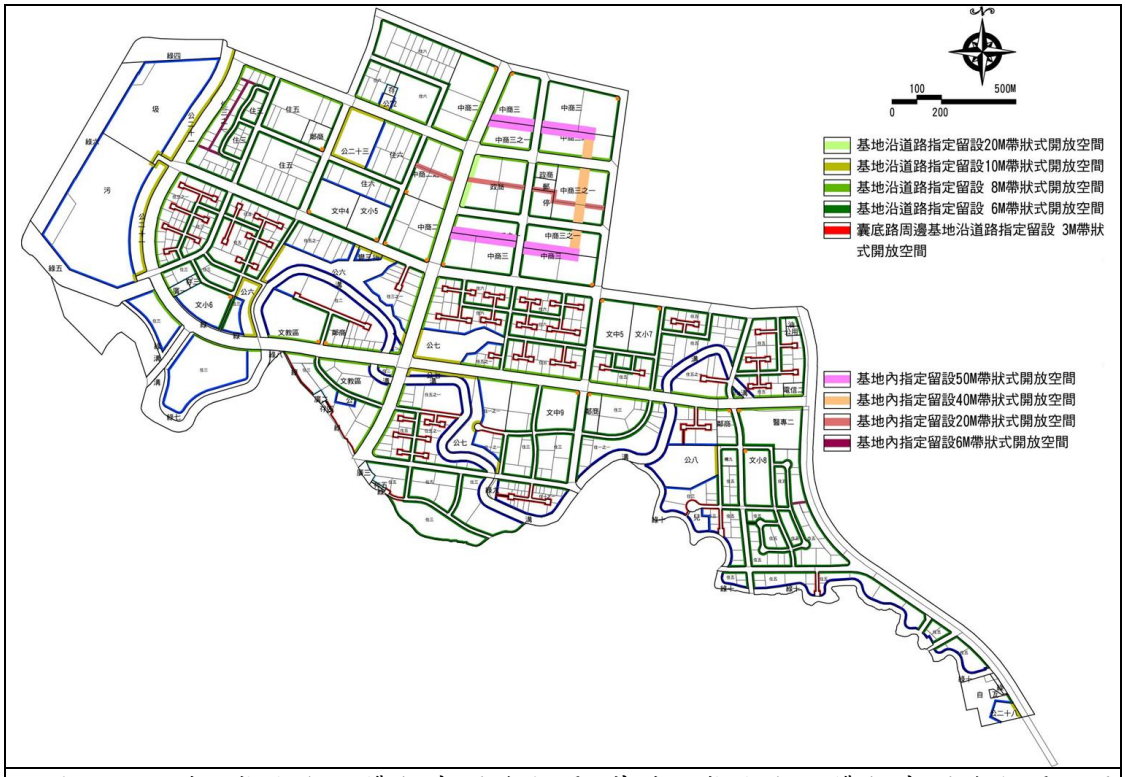
附表二　各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

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			

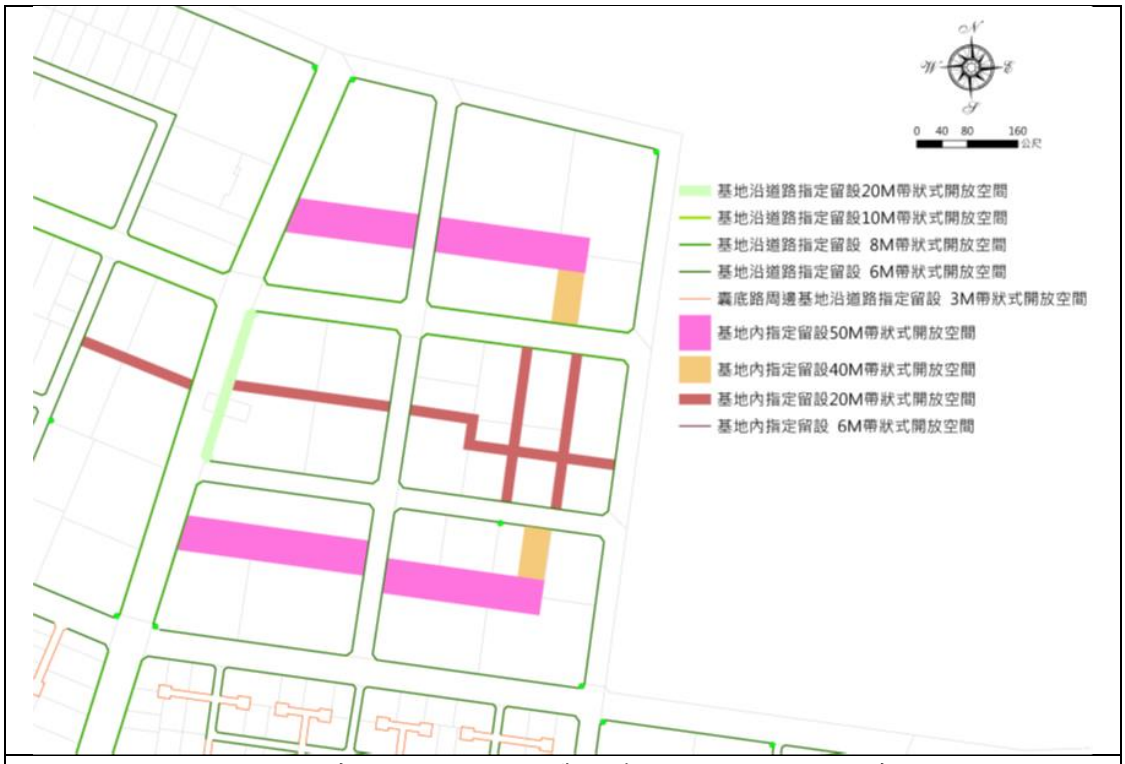
附表三　建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

建築基地指定留設帶狀式開放空間	生態滯留單元/雨水花園	樹箱過濾設施	植生溝	透水鋪面	滲透陰井/側溝
3M				○	○
6M	○	○		○	○
8M	○	○		○	○
10M	○	○		○	○
20M	○	○	○	○	○
40M	○	○	○	○	○
50M	○	○	○	○	○

註：「○」代表應增設。



附圖一　沿道路指定留設帶狀式開放空間、基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖



附圖二　基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖

附件 1、107 年 8 月 8 日第 1 場專家學者座談會會議紀錄

「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫土地使用分區管制要點、都市設計審議規範檢討與都市計畫個案變更規劃作業」委託技術服務案

第一次專家學者座談會會議紀錄

一、時間：107 年 8 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：本署 B1 第 1 會議室

三、主持人：王組長東永　　記錄：方玉蘭

四、出席人員與單位：詳簽到簿

五、綜合討論

（一）王組長東永

1. 淡海新市鎮地下開挖率之檢討，應同時考量地下開挖率與停車位留設間的問題。

2. 建蔽率、容積率、開挖率及透水率之檢討，應考量基地面積及開發規模，並應注意與「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」之競合。

3. 面對氣候變遷之影響，應加強透保水相關規範，並以具備生態、景觀功能之低衝擊開發設施設置作為應對手法。

4. 關於淹水潛勢模擬分析採用之暴雨頻率年，建議維持現行操作採用之 100 年重現期距暴雨頻率年即可。

（二）廖建築師國誠

1. 淡海新市鎮透水率計算方式與「都市計畫法新北市施行細則」不同，應相互比較後，審慎檢討。

2. 根據淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規

範(以下簡稱淡海都設規範)規定：「建築基地之植樹量，以平均每五十平方公尺植樹一棵。」然受實際開發狀況限制，無法符合審議規範規定，因此須增加屋頂綠化面積，但淡海新市鎮臨海，屋頂不適合種植植栽，建議檢討綠覆率相關規定。

3. 為因應新興行業之需求，建議每三年至五年檢討一次土地使用分區容許使用項目。

4. 「新北市都市計畫法施行自治條例」即將通過，未來「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」(以下簡稱淡海土管)之修訂應參考「新北市都市計畫法施行自治條例」。

5. 建築基地指定留設開放空間應配合設置低衝擊開發設施，內政部營建署已出版水環境低衝擊開發設施操作手冊可供作參考，且工程造價經費不會顯著提升，應不至於造成業界反彈、可順利推動。水環境低衝擊開發設施對都市暴雨管理具實質意義及急迫性，應儘快推動。

6. 淡海土管第十六點：「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。」其規定不符合市場需求與期望，反映於開發成本恐造成房價提高，且過多的地下停車位設置將造成地下開挖率無法降低，進而影響建築基地之透保水率，可參考新北市之規定提供配套措施，減少停車位之設置。

（三）新北市建築師公會洪理事長迪光

1. 土地容許使用項目正面表列管理上較嚴謹，然而無法快速反應新興行業之需求，建議亦可採負面表列排除不適用項目。

2. 關於淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議參考新北市相關規定，如親水空間之規範，確實有其必要性，應加以落實。

3. 透保水設施設置應達到透保水量之規範或可明定，以避免後續實務推動上之爭議。

4. 建蔽率、容積率等數值修正應謹慎確實，避免土地交易及實務開發時之爭議及困難。

5. 建議檢討沿道路指定留設帶狀式開放空間之透保水設施，10 公尺帶狀式開放空間的雨水花園留設應較 8 公尺帶狀式開放空間的雨水花園大。

（四）潘科長嘉興

規劃單位提議部分沿公司田溪之公園綠地或可規劃設置滯洪池，建議斜度較大之公園綠地應避免滯洪池設置。

（五）新北市不動產開發商業同業公會王馨苡小姐

鑑於停車位價格會反應地下開挖成本，建議放寬地下開挖率相關規定。

（六）台北市不動產開發商業同業公會林美伶小姐

關於不適用任何相關停車空間鼓勵要點規定之刪除，相關用字遣詞請再參考相關規定。

（七）新北市政府城鄉發展局

1. 淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議同時參酌「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」。

2. 關於地下開挖率之檢討，建議參酌都市計畫法新北市施

行細則第 37 條:「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者,不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」將建築基地面積五百平方公尺以下及五百平方公尺以上者分別檢討。

（八）新北市政府水利局

淡海新市鎮透水保水量之相關規範應符合新北市透水保水技術規則之規定。

（九）新北市政府交通局

有關不適用停車空間鼓勵要點之規定，相關用詞應再確認及修飾，避免錯誤。

（十）蘇副組長崇哲

1. 依新北市都市計畫法施行自治條例目前修法方向淡海新市鎮第一期細部計畫地區之開挖率可自行訂定,請注意其發布時程。

2. 關於淡海新市鎮透水保水設施之相關審查,未來應釐清與都市設計審查行政程序之先後關係,或是可以併行審查。

六、結論

（一）為使本次相關規定之修正更資週延，會後請將相關書面完整資料提供給新北市及臺北市之建築師公會、不動產開發商業同業公會、各機關及與會的專家學者研提書面意見。

（二）請規劃單位依與會專家學者及各機關代表意見修正淡海土管及淡海都設規範。

七、散會(上午 12 時 30 分)

附件 2、107 年 8 月 15 日第 2 場專家學者座談會會議紀錄

檔　　號：0636
保存年限：107.8.30起

內政部營建署　函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：方玉蘭
聯絡電話：02-87712721
電子郵件：300005@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國107年8月29日
發文字號：營署鎮字第1071274720號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1071275795_107D2030060-01.pdf)

主旨：檢送本署107年8月15日召開之「『淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫土地使用分區管制要點、都市設計審議規範檢討與都市計畫個案變更規劃作業』委託技術服務」專家學者座談會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署107年8月6日營署鎮字第10712577751號開會通知單續辦。

正本：永奕不動產顧問有限公司、謝委員靜琪、詹委員添全、白委員仁德、張委員清烈、王委員秀娟、賀教授士麃
副本：本署新市鎮建設組1科 電2018-08-30 16:50:50 收文章

五、綜合討論

（一）詹委員添全

1. 關於地下開挖率與透水率，淡海新市鎮土壤為透水率較差之紅土層，即使降低地下開挖率，未必可達到理想的透水效果，建議設置滯洪池以達保水之目的，亦可參考歐美國家於道路中央分隔島下方設置儲水槽。
2. 建議簡化透保水量之計算方式，以利開發者計算及規劃設計。
3. 應避免傳統點狀式樹箱之設置，改以帶狀方式設置，達到透保水空間的連接，對植物之生長較有利。
4. 關於透保水設施之檢討，各建築基地內地表逕流應規劃自行吸納，相關規劃分析建議以 200 年重現期距之暴雨頻率年進行。

（二）王委員秀娟

1. 建蔽率及容積率之修訂應考量淡海新市鎮特性，以停車場用地為例，未必須配合新北市調整，應考量淡海新市鎮停車需求。
2. 透水率與地質土壤特性相關，如基地本身土壤透水性不佳，則規範內容無實質意義。欲達到透保水效果，應以導水之方式操作，將逕流引導至可透水處或進行排水管分流。
3. 土地使用分區管制要點地下開挖率、透水率、綠化面積率相關規範之檢討應從嚴，以提升都市景觀。
4. 檢討土地使用分區管制要點，除考量與都市計畫法新北市施行細則規範之競合外，建議應檢討是否有其他都市計畫法新北市施行細則未規範卻應納入淡海新市鎮規範之項目。

5. 依過去經驗，國內低衝擊開發設施設置之工程技術未達一定水準，成效普遍不佳。應確實研究、尋找可行之操作手法，否則僅為審查需求而訂立書面規定，沒有實質意義。
6. 建議可於車道、自行車道、人行道等公共道路下設置帶狀式的儲水槽，並將地表逕流引導至其中暫存，保水效果較佳，且設置難度低。
7. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正增設街角廣場。
8. 關於防災避難通道，應檢討基地間高程差之問題，以利防災避難通道之通行。

（三）賀教授士應

1. 建蔽率、容積率、地下開挖率等相關規定，除各地區都市計畫書中有較嚴格之規定者外，其餘應依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。
2. 關於配合中心商業區基地內指定留設帶狀式開放空間對應而增設之街角廣場之必要性，應考量兩者之間是否有直接連接，若無則無須增設。
3. 除3、6、8、10米帶狀式開放空間之規劃設計外，其他帶狀式開放空間亦建議建立規範。

（四）白委員仁德

1. 關於透保水相關規範，如欲納入土地使用分區管制要點難度較高，建議於都市設計審議規範中訂定，規範內容應包含各土地使用分區設置之透保水設施種類及應負擔之透保水量。
2. 關於土地使用分區容許使用項目，建議將旅館業之種類

再細分，部分土地使用分區不宜設置汽車旅館。

（五）張委員清烈

1. 建築基地設置透保水設施確有其必要性，應採強制規範。
2. 沿河道路應重視親水步行空間規劃及植栽選擇，以提升都市景觀。

（六）謝委員靜琪

1. 土地使用分區容許使用項目之規範應採取負面表列或滾動式檢討之正面表列，應確認規範訂立時的考量是引導地區進行某種發展，或僅為避免發展失序而限制特定發展。
2. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正。

六、結論

本計畫仍在期初階段，會後亦請各位專家學者繼續給予相關意見，作為規劃單位修正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及都市設計審議規範之參考。

七、散會：下午 4 時

附件 3、公告徵求意見公文

副本

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：曾姿富
聯絡電話：02-87712716
電子郵件：fu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

10556
臺北市松山區八德路2段342號
受文者：本部營建署新市鎮建設組

發文日期：中華民國107年10月24日
發文字號：內授營鎮字第10708178302號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：關於辦理「變更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（第2次專案通盤檢討）案」公開徵求意見及座談會1案，請查照。

訂

說明：

一、依據本部107年10月17日內授營鎮字第10708173592號函續辦。

二、本案原訂自107年10月25日起至107年11月24日止，分別於貴府及淡水區公所公告公開徵求意見30天；因故延至107年10月31日至11月30日辦理，並預計於107年11月27日上午10時30分（星期二）假貴市淡水區公所9樓大禮堂舉辦座談會。茲檢送更正公告文8份，登報公告文1份，請公告周知及代為登報，相關資訊並請刊登貴府公報及網際網路。

線

三、本部107年10月17日內授營鎮字第1070817359號及第10708173591號公告文請作廢，所附公開徵求意見書請續辦。

四、副本抄送新北市淡水區公所，請協助安排座談會場地。

正本：新北市政府
副本：新北市淡水區公所、本部營建署都市計畫組、本部營建署新市鎮建設組

部長徐國勇

裝

訂

線

檔　　號：
保存年限：

內政部　公告

發文日期：中華民國107年10月24日
發文字號：內授營鎮字第1070817830號

裝

主旨：辦理「變更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（第2次專案通盤檢討）案」公開徵求意見。

訂

依據：都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條及都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點。

公告事項：

線

一、公告日期：自民國107年10月31日起至107年11月30日止，共30天。

二、公告地點：新北市政府、新北市淡水區公所公告欄，及新北市政府相關網站。

三、座談會時間及地點:民國107年11月27日（星期二）上午10時30分假新北市淡水區公所9樓大禮堂舉辦。

四、公告徵求意見範圍及圖說：詳附件公開徵求意見書。

五、任何公民或團體如有意見，得於公開徵求意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，並依式（如附件）向新北市政府提出，公開徵求意見期滿後，由新北市政府彙整函轉本部，俾供通盤檢討參考。

部長徐國勇

公民或團體對「變更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（第2次專案通盤檢討）案」意見	
編　　號	
陳情位置	1.土地標示：　　段（小段）　　地號 2.門牌號：　　路（街）　　段（弄）　　巷　　號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備　　註	

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

郵寄受理單位：

新北市政府城鄉發展局

地址：(22001)新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓

電話：1999(新北市境內均可)或 02-29603456

填表時請注意：

1. 本意見不必另備文。
2. 建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內儘量以簡要文字條列。
3. 「編號」欄請免填。
4. 請檢附建議修正意見圖及有關資料。
5. 請到公告處參閱變更範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印（成本費自理）供用。

建議位置及修正意見圖

北

↑

檔　　號：
保存年限：

內政部　公告

發文日期：中華民國107年10月24日
發文字號：內授營鎮字第10708178301號

裝

訂

線

主旨：「變更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（第2次專案通盤檢討）案」自民國107年10月31日起至107年11月30日止分別於新北市政府、新北市淡水區公所公告公開徵求意見30天，並於民國107年11月27日（星期二）上午10時30分假新北市淡水區公所9樓大禮堂舉辦座談會。

依據：

一、都市計畫法第26條。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條。

三、都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3點。

附件 4、專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫土地使用分區管制要點、都市設計審議規範檢討與都市計畫個案變更規劃作業」委託技術服務案專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

一、第一次專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
（一）王組長東永 1. 淡海新市鎮地下開挖率之檢討，應同時考量地下開挖率與停車位留設間的問題。	考量地下開挖率影響建築成本，以及住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定。
2. 建蔽率、容積率、開挖率及透水率之檢討，應考量基地面積及開發規模，並應注意與「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」之競合。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」檢討建蔽率、容積率、開挖率及透水率。
3. 面對氣候變遷之影響，應加強透保水相關規範，並以具備生態、景觀功能之低衝擊開發設施設置作為應對手法。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
4. 關於淹水潛勢模擬分析採用之暴雨頻率年，建議維持現行操作採用之100年重現期距暴雨頻率年即可。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（二）廖建築師國誠 1. 淡海新市鎮透水率計算方式與「都市計畫法新北市施行細則」不同，應相互比較後，審慎檢討。	遵照辦理。 「都市計畫法新北市施行細則」已刪除透水率相關規定，因此本次通盤檢討維持現行計畫。
2. 根據淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(以下簡稱淡海都設規範)規定：「建築基地之植樹量，以平均每五十平方公尺植樹一棵。」然受實際開發狀況限制，無法符合審議規範規定，因此須增加屋頂綠化面積，但淡海新市鎮臨海，屋頂不適合種植植栽，建議檢討綠覆率相關規定。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 為因應新興行業之需求，建議每三年至五年檢討一次土地使用分區容許使用項目。	為增加建築物及土地使用彈性，增修條文經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用，詳修正條文對照表之修正條文第六條、第七條、第八條、第十六條、第十七條、第二十四條、第三十條。

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
4. 「新北市都市計畫法施行自治條例」即將通過，未來「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」(以下簡稱淡海土管)之修訂應參考「新北市都市計畫法施行自治條例」。	遵照辦理。 本計畫同時參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」檢討土地使用分區管制要點。
5. 建築基地指定留設開放空間應配合設置低衝擊開發設施，內政部營建署已出版水環境低衝擊開發設施操作手冊可供作參考，且工程造價經費不會顯著提升，應不至於造成業界反彈、可順利推動。水環境低衝擊開發設施對都市暴雨管理具實質意義及急迫性，應儘快推動。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
6. 淡海土管第十六點：「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。」其規定不符合市場需求與期望，反映於開發成本恐造成房價提高，且過多的地下停車位設置將造成地下開挖率無法降低，進而影響建築基地之透保水率，可參考新北市之規定提供配套措施，減少停車位之設置。	考量住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，詳附表一。
（三）新北市建築師公會洪理事長迪光 1. 土地容許使用項目正面表列管理上較嚴謹，然而無法快速反應新興行業之需求，建議亦可採負面表列排除不適用項目。	本次通盤檢討土地使用容許使用項目仍維持正面表列，但為增加建築物及土地使用彈性，增修條文經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用，詳修正條文對照表之修正條文第六條、第七條、第八條、第十六條、第十七條。
2. 關於淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議參考新北市相關規定，如親水空間之規範，確實有其必要性，應加以落實。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」檢討土地使用分區管制要點與都市設計審議規範。
3. 透保水設施設置應達到透保水量之規範或可明定，以避免後續實務推動上之爭議。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，並規定送審書件及設置基準於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」訂定，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條、第五

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
	十三條。
4. 建蔽率、容積率等數值修正應謹慎確實，避免土地交易及實務開發時之爭議及困難。	遵照辦理。 本次通盤檢討參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」第 54 條、第 56 條，修訂建蔽率及容積率，詳修正條文對照表之修正條文第四十一條。
5. 建議檢討沿道路指定留設帶狀式開放空間之透保水設施，10 公尺帶狀式開放空間的雨水花園留設應較 8 公尺帶狀式開放空間的雨水花園大。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（四）潘科長嘉興 規劃單位提議部分沿公司田溪之公園綠地或可規劃設置滯洪池，建議斜度較大之公園綠地應避免滯洪池設置。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，並規定基地特殊情形者，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，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
（五）新北市不動產開發商業同業公會王馨苡小姐 鑑於停車位價格會反應地下開挖成本，建議放寬地下開挖率相關規定。	考量地下開挖率影響建築成本，本次通盤檢討維持現行規定。
（六）台北市不動產開發商業同業公會林美伶小姐 關於不適用任何相關停車空間鼓勵要點規定之刪除，相關用字遣詞請再參考相關規定。	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除相關規定，詳修正條文對照表之現行條文第五十六點。
（七）新北市政府城鄉發展局 1. 淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議同時參酌「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」檢討土地使用分區管制要點與都市設計審議規範。
2. 關於地下開挖率之檢討，建議參酌都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」將建築基地面積五百平方公尺以下及五百平方公尺以上者分別檢討。	依都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」因此本次通盤檢討開挖率維持現行規定。
（八）新北市政府水利局 淡海新市鎮透水保水量之相關規範應符	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
合新北市透水保水技術規則之規定。	「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。另透水保水量之其他相關規範納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（九）新北市政府交通局 有關不適用停車空間鼓勵要點之規定，相關用詞應再確認及修飾，避免錯誤。	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除相關規定，詳修正條文對照表之現行條文第五十六點。
（十）蘇組長崇哲 1. 依新北市都市計畫法施行自治條例目前修法方向淡海新市鎮第一期細部計畫地區之開挖率可自行訂定，請注意其發布時程。	遵照辦理。 依都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」因此本次通盤檢討開挖率維持現行規定。
2. 關於淡海新市鎮透水保水設施之相關審查，未來應釐清與都市設計審查行政程序之先後關係，或是可以併行審查。	遵照辦理。 透保水設施之審查程序相關規定刻正檢討中，透水保水設施之相關審查應同時符合「新北市透水保水自治條例」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。

二、第二次專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
（一）詹委員添全 1. 關於地下開挖率與透水率，淡海新市鎮土壤為透水率較差之紅土層，即使降低地下開挖率，未必可達到理想的透水效果，建議設置滯洪池以達保水之目的，亦可參考歐美國家於道路中央分隔島下方設置儲水槽。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，包括保水暨滯洪設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條及附表三。另透水保水量之其他相關規範納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
2. 建議簡化透保水量之計算方式，以利開發者計算及規劃設計。	遵照辦理。 透保水量之計算方式納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 應避免傳統點狀式樹箱之設置，改以帶狀方式設置，達到透保水空間的連接，對植物之生長較有利。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
4. 關於透保水設施之檢討，各建築基地內地表逕流應規劃自行吸納，相關規劃分析建議以 200 年重現期距之暴雨頻率年進行。	遵照辦理。 各建築基地透水保水量納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（二）王委員秀娟 1. 建蔽率及容積率之修訂應考量淡海新市鎮特性，以停車場用地為例，未必須配合新北市調整，應考量淡海新市鎮停車需求。	遵照辦理。 淡海新市鎮之停車空間規定以停車需求內部化為原則，故本次通盤檢討維持現行規定，詳附表一。
2. 透水率與地質土壤特性相關，如基地本身土壤透水性不佳，則規範內容無實質意義。欲達到透保水效果，應以導水之方式操作，將逕流引導至可透水處或進行排水管分流。	遵照辦理。 基地排水設計規定納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 土地使用分區管制要點地下開挖率、透水率、綠化面積率相關規範之檢討應從嚴，以提升都市景觀。	1. 考量地下開挖率影響建築成本，本次通盤檢討地下開挖率維持現行規定。 2.透水率維持現行計畫，然為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
	3. 綠化面積率參考「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條，扣除依規定無法綠化之面積後，留設 50%以上種植花草樹木，詳修正條文對照表之修正條文第四十一條。
4. 檢討土地使用分區管制要點，除考量與都市計畫法新北市施行細則規範之競合外，建議應檢討是否有其他都市計畫法新北市施行細則未規範卻應納入淡海新市鎮規範之項目。	遵照辦理。 本計畫亦參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」檢討土地使用分區管制要點。
5. 依過去經驗，國內低衝擊開發設施設置之工程技術未達一定水準，成效普遍不佳。應確實研究、尋找可行之操作手法，否則僅為審查需求而訂立書面規定，沒有實質意義。	遵照辦理。 本計畫參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
6. 建議可於車道、自行車道、人行道等公共道路下設置帶狀式的儲水槽，並將地表逕流引導至其中暫存，保水效果較佳，且設置難度低。	遵照辦理。 保水設施之型式納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
7. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正增設街角廣場。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
8. 關於防災避難通道，應檢討基地間高程差之問題，以利防災避難通道之通行。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（三）賀教授士麃 1. 建蔽率、容積率、地下開挖率等相關規定，除各地區都市計畫書中有較嚴格之規定者外，其餘應依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	遵照辦理。 依「都市計畫法新北市施行細則」檢討土地使用分區管制要點，除各地區都市計畫書中有較嚴格之規定者外，其餘應依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理。
2. 關於配合中心商業區基地內指定留設帶狀式開放空間對應而增設之街角廣場之必要性，應考量兩者之間是否有直接連接，若無則無須增設。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 除 3、6、8、10 米帶狀式開放空間之規劃設計外，其他帶狀式開放空間亦建議建立規範。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
（四）白委員仁德 1. 關於透保水相關規範，如欲納入土地使用分區管制要點難度較高，建議於都市設計審議規範中訂定，規範內容應包含各土地使用分區設置之透保水設施種類及應負擔之透保水量。	遵照辦理。 本次通盤檢討增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。另透水保水量之規範，納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
2. 關於土地使用分區容許使用項目，建議將旅館業之種類再細分，部分土地使用分區不宜設置汽車旅館。	本次通盤檢討依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱。
（五）張委員清烈 1. 建築基地設置透保水設施確有其必要性，應採強制規範。	遵照辦理。 本次通盤檢討增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。
2. 沿河道路應重視親水步行空間規劃及植栽選擇，以提升都市景觀。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
（六）謝委員靜琪 1. 土地使用分區容許使用項目之規範應採取負面表列或滾動式檢討之正面表列，應確認規範訂立時的考量是引導地區進行某種發展，或僅為避免發展失序而限制特定發展。	為增加建築物及土地使用彈性，增修條文經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用，詳修正條文對照表之修正條文第六條、第七條、第八條、第十六條、第十七條、第二十四條、第三十條。
2. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

附件5、公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）

公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
1	高祥耀	全區	1. 太陡沒止滑磚 2. 汽車入侵人行道 3. 無路邊停車格 4. 候車亭 5. 2、3 樓以上留設大棟距 6. 垂直上下的綠建築 7. 生態結合美學的建築	1. 舖設止滑磚 2. 防止汽機車入侵人行道 3. 增設路邊停車格、停車灣、公車灣 4. 設計防風雨候車亭 5. 2、3 樓以上留設大棟距 6. 垂直上下的綠建築 7. 生態結合美學的建築	納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
2	高祥耀	全區	1. 淡海新世界都市因有三大工產園區或集中設立一座綜合工產園區，且原必設三大產區的 1300 公頃，集中設立改為 900 公頃，但還是二座專用區較合適呢？ 2. 擴大是為了大淡海的大未來，能過均衡的一拼發展，且接遠近及區域等，來規劃了不同佔比的人口，如此才能發展不同的人口數。 3. 公司田溪用不實的假自然工法施作，且施作時如一定要挖溪底的話，盡可能在不得以時在用挖土機，且也多使用人工，不然怎叫自然工法呢？	1. 集中設立工產園區 2. 擴大淡海新市鎮 3. 公司田溪以自然工法施作	不予討論。 本次通盤檢討以土地使用分區管制要點為檢討範圍。
3	林志誠	住 3	土管要點第五點第 2、3 及 3-1 種住宅區之建築物及土地使用得為第十一項目中的第十六組中，一樓店舖只能使	納入住 3 店面面臨 40 米寬主要道路的一樓店面能經營一般日常民生用品零售及飲	部分酌予採納。 考量實際發展需求，第 3 種住宅區臨 30 公尺以上寬度之計畫道路者，得作第十四組使

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			用於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。反觀同為內政部營建署所管轄下的高雄新市鎮，經查詢內政部營建署【高雄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】第七條第三種住宅區內得為下列規定之使用，得為第七項目中的第十四組中：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層，卻可以同時經營「日用品零售或服務業」。	食店，甚至金融服務等業務。	用，並應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置臨時停車及裝卸車位，詳修正條文對照表之修正條文第七條。
4	鄭議員宇恩	住 3	第三種住宅區依據淡海新後鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用管制要點第五點規定，建築物雖可供作第十六組事務所及工商服務業使用，卻僅限於第一目不動產業及第十七目老人住宅業使用，致七戶臨濱海路一只有兩戶出租予房屋仲公司使用，其餘五戶則難以招租，長期處於閒置狀態，影響財產使用收益甚鉅。相較於馬路對面捷運悅境社區劃定為第五種住宅區，一樓房屋容許使用範圍包括第十四組日用品零售或服務業（第十二目限於手工）、第十六組事務所及工商服務業、第十七	放寬淡海新市鎮第三種住宅區建築物使用組別之可行性。	併人陳 3。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			組金融及保險機構，兩側建物容許使用差異甚大。		
5	高祥耀	學校用地	1. 文中四、文小五合併規劃設計可節省成本。 2. 文中五、文小七合併規劃設計可節省成本。 3. 政商綜合城用地規劃複合城，超越101，成為觀光勝地。	1. 文中四、文小五合併規劃設計。 2. 文中五、文小七合併規劃設計。 3. 政商綜合城用地規劃複合城。	不予討論。 本次通盤檢討以土地使用分區管制要點為檢討範圍。
6	高祥耀	鄰里商業區	以BOT方式招商，興建複合商城，容積只有200%，調高商業區容積率至700%。	以BOT方式招商，興建複合商城，容積只有200%，調高商業區容積率至700%。	未予採納。 考量鄰里商業區之規劃以服務鄰里為主，因此建議維持原容積率。
7	林志誠、立委孫綾國	住3	住3多分佈於巷內，唯獨本處住3店面是臨40米寬淡海輕軌經過，且又鄰近未來捷運G5濱海義山路捷運出口，附近居住人口眾多，預期捷運通車後通勤人口倍增。如能提供一般民生用品，既能增加就業機會，又能活絡經濟。	放寬住3店面面臨40米主要道路的一樓店面能經營一般日常民生用品零售及飲食店甚至金融服務等業務。	併人陳3。
8	新北市政府捷運工程局	1. 福利設施 2. 捷運車站專用區 3. 停車空間	1. 參考107年6月26日都市計畫法臺灣省施行細則、105年12月7日都市計畫法新北市施行細則、長期照護政策，並考量後續使用彈性，建議納入使用組別，以簡化未來設置程序。 2. V7站未來擬增設車站連通設施、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場等捷運必要	1. 修訂土管第四點第六組福利設施，增加兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）老人日間照顧中心與身心障礙福利機構等。	部分酌予採納。 1. 本次通盤檢討修正後第六組福利設施包括老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構…等，詳修正條文對照表之修正條文第四條。 2. 考量本計畫已完成區段徵收開發，建議透過價購、有償撥用取得土地。 3. 納入「淡海新市鎮

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			設施使用。此外，為有效利用站區土地、提升旅運服務機能及促進地方發展，選擇本區土地辦理開發，未來將辦理個案變更並比照新北市捷運開發劃設為捷運開發區，並依鄰里商業區管制使用項目。明訂得依大眾捷運法辦理土地開發。比照新北市其他捷運開發區劃設情形，建蔽率修訂為 60%。 3. 考量各基地條件不同，明訂車道出入口避免以最高層級道路系統進出，以適用於各不同條件之基地。	2. 修訂土管第三十九點，一、捷運開發區除供設置捷運設施之使用外，並得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。二、捷運相關設施應符合「大眾捷運法」有關規定。三、土地使用依鄰里商業區之使用項目管制。四、捷運開發區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。五、捷運開發區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。 3. 都市設計審議規範第四章十、（一）停車空間規劃設計規定如下：1.各基地車道出入口應避免由基地臨接之最高層道路系統進出，僅臨接單一道路者不在此限。	第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
9	林志誠	住 3(公司田段 121 地號)	現有土管限制濱海路一段沿線住 3 一樓店面僅能用於房仲業及老人住宅業，大大地限制一般臨 40 米大馬路店面的用途，且該法令已逾時多年未修正。	放寬住 3 且面臨 40 米寬大馬路之一樓店舖能經營一般日常生活用品零售及飲食服務或金融服務等項目。	併人陳 3。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
10	陳鴻明建築師事務所	住3～住6	原條文雖載明住3～住6地下開挖率為70%，然因都市計畫法新北市施行細則第37條規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%…」爰此，103年5月1日起，淡海新市鎮住宅區建造申請案件依此法令辦理，而非所稱地下室開挖率70%。因淡海新市鎮住3～住6建蔽率為35%，倘地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，即開挖率僅有45%，在一戶一輛汽車車位及一輛機車車位的法定停車空間需求下，將導致地下開挖須達5～6層以上，除增加工程造價及施工困難度且停車效益不佳外，亦將造成深開挖，破壞地下水層與棄土量，增加對環境的負面影響。	住3～住6之建蔽率比照新北市住宅區修正為50%，使地下開挖率為60%。	未予採納。 107年11月7日修正之「都市計畫法新北市施行細則」第37條規定：「…各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」故依現行土地使用分區管制要點辦理。
11	新北市政府工務局	全區	1. 建築法第43條、建築技術規則設計施工編第57條及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」訂有騎樓及無遮簷人行道之設置條件，有關「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」建築基地指定留設開放空間與前開規定競合之處，是否以都市設計審議規範為準，建請	1. 「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」建築基地指定留設開放空間與相關規定競合之處，是否以都市設計審議規範為準，建請納入考量。 2. 修正為「…經由都市設計審查小組審查通過	部分酌予採納。 1. 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。 2. 依現行建照申請程序，修正第49點規定為「…經由都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照。」詳修正條文對照表之修正條文第五十條。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			納入考量。 2. 「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」第 49 點規定：「…經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。」依本局現行建照申請程序，建議修正為「…經由都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照。」	後，始得核發建照。」	
12	社團法人新北市建築師公會	全區	1. 建議地下室開挖率排除適用都市計畫法新北市施行細則有關地下室開挖率的限制。 2. 一戶一車位比照新北市都市設計審議原則，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，部分地板以 0.8 倍計算，車位需求量汽車折減數量。 3. 鄰棟間隔、後、側院限制線等規定，小基地開發適度放寬。 4. 鄰棟側向開窗距離相關規定，回歸建築技術規則規定。	1. 建議地下室開挖率排除適用都市計畫法新北市施行細則有關地下室開挖率的限制。 2. 一戶一車位比照新北市都市設計審議原則，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，部分地板以 0.8 倍計算，車位需求量汽車折減數量。 3. 鄰棟間隔、後、側院限制線等規定，小基地開發適度放寬。 4. 鄰棟側向開窗距離相關規定，回歸建築技術規則規定。	未予採納。 1. 本次通盤檢討地下開挖率維持現行規定。 2. 為求住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 3. 本次通盤檢討維持現行後院、鄰幢間隔之相關規定，建築基地基於地形與規模，基地無法達到規定者，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；另側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算，留設距離取兩者中較寬者留設之。 4. 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
13	台北市不動產開發商業同業公會	全區	1. 有關土地容許使用項目正面表列部分，為因應社會、環境快速之變遷及促進地區發展需求，建議得改採負面表列。倘仍維持正面表列，則建議宜定期通盤檢討，並應保留視個案提經都審委員會同意後允許放寬使用組別之彈性機制。 2. 現行提升基地保水及水方式諸多，如屋頂綠化、設置筏基貯留池、滲透井…等，倘為提升透水率限縮地下開挖率，恐造成深開挖，衍生施工風險與增加土方運棄等環境衝擊。 3. 土管第 16 點規定：「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。」恐非各類型產品均有此需求，強制規定將不符市場需求及期望，且反映於開發成本造成房價拉高；另過多地下停車位之設置亦將造成深開挖，進而影響建築基地之透保水率；變更設計分戶時亦有增設停車位困難。	1. 建議得改採負面表列。倘仍維持正面表列，則建議宜定期通盤檢討，並應保留視個案提經都審委員會同意後允許放寬使用組別之彈性機制。 2. 建議勿大幅限縮地下開挖率，並視個案提經都審委員會同意後准予放寬。 3. 建議刪除每戶一車位之規定，採附表依樓地板面積之計算方式檢討。	部分酌予採納。 1. 本次通盤檢討土地使用容許使用項目仍維持正面表列，但為增加建築物及土地使用彈性，增修條文經主管機關會商相關目的事業主管機關後，得同意容許使用，詳修正條文對照表之修正條文第六條、第七條、第八條、第十六條、第十七條。 2. 本次通盤檢討地下開挖率維持現行規定，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。 3. 為求住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。
14	臺北市建築師公會	全區	1. 考量計畫範圍地理條件，大部分土地位屬山坡地且近沿海地區，宜加強及改善區內公共排水設施之效能、提高公共設施用地	1. 提高公共設施用地之滯洪與貯留雨水能力為主。 2. 建議仍維持都市計畫書訂定	部分酌予採納。 1. 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			之滯洪與貯留雨水能力為主。至於提高個別基地之透水、保水標準，增加全區滯洪、貯留雨水能力為輔，藉以減輕公共設施之負擔。 2. 若採最高強度之淹水潛勢模擬資料，惟該預測模擬受限氣候變化差異影響，準確性尚不足，建議仍維持都市計畫書訂定依100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 3. 新增排水暨透水、保水規範，建議加強公共排水設施為主，對於新增原則性規定事項要明確，將來審議方式及後續維管等宜併同考量。 4. 設施種類建議宜定義設施功能性，藉以憑判規劃類似功能之設施時參據。 5. 新增規範之用語建議參都市與建築相關法令之建築用語定義。	依100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 3. 建議加強公共排水設施為主，對於新增原則性規定事項要明確，將來審議方式及後續維管等宜併同考量。 4. 設施種類建議宜定義設施功能性。 5. 新增規範之用語建議參都市與建築相關法令之建築用語定義。	間應設置透水保水設施，詳修正條文對照表之修正條文第五十二條。 2. 本次通盤檢討無100年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準之相關規定。 3. 透保水設施相關規定依土地使用分區管制要點，並規定基地特殊情形者，經都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬，詳修正條文對照表之修正條文第五十三條。 4. 透保水設施之相關定義依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。 5. 「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者，本次通盤檢討用語定義依「建築技術規則」及「都市計畫法新北市施行細則」之用語定義修正，詳修正條文對照表之修正條文第二條。
15	王金彰、賴慶和、朱純瑩、鄭世漢	道路（新市一路一段347號）	新市一路一段已設紅綠燈，卻被阻擋，讓大家繞遠路，不方便行走，請打通此路段。	請打通新市一路一段至麥當勞路段。	不予討論。 未劃設道路路段非屬本計畫範圍。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
16	淡水區公所	公 23	崁頂里有市民活動中心空間需求，祈能放寬土地使用管制限制。	放寬公 23 多目標使用限制。	酌予採納。 考量時空變遷，原限制不得作多目標使用因素已不存在，故刪除公共設施用地多目標使用限制，未來公共設施用地多目標使用依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，詳修正條文對照表之修正條文第四十一條。
17	新北市政府交通局	公 21	建議公 21 設置機車練習場。	放寬公 21 之公共設施用地多目標使用。	併人陳 16。