

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

擬定機關：內政部

中華民國 110 年 2 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）案	
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及地點：107 年 11 月 27 日，新北市淡水區公所 9 樓大禮堂	
本案第 1 次公開展覽起迄日期	108 年 6 月 3 日～108 年 7 月 3 日 刊登報紙：108 年 6 月 3 日～108 年 6 月 5 日中國時報 B6 版 公開展覽說明會日期及地點：108 年 6 月 26 日，新北市淡水區公所 9 樓大禮堂	
本案第 2 次公開展覽起迄日期	109 年 11 月 20 日～109 年 12 月 20 日 刊登報紙：109 年 11 月 20 日～109 年 11 月 22 日聯合報 E4、C8、D 版 公開展覽說明會日期及地點：109 年 12 月 15 日，新北市淡水區公所 9 樓大禮堂	
公民或團體之反映意見	第 1 次公展：無 第 2 次公展：計 1 件，惟陳情內容超出本次土管要點變更範疇	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	部級	內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議審議通過

目錄

壹、 緒論	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 法令依據.....	2
三、 計畫範圍.....	2
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.....	51
肆、 實質變更內容	57
一、 實質變更內容.....	57
二、 變更後土地使用分區管制要點.....	121

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.....	49
圖 8	低樓層住宅鄰幢間隔示意圖.....	56
圖 9	附圖一沿道路指定留設帶狀式開放空間位置示意圖.....	119
圖 10	附圖二基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖.....	120

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.....	36
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	行業名稱不同.....	51
表 15	行業名稱用字不同.....	51
表 16	修正對照表.....	59
表 17	附表一停車空間規定修正對照表.....	113
表 18	附表二各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算).....	118
表 19	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.....	119

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建築物及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建築物及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。

另本案第 1 次公展期間，無收到人民陳情意見，業經 109 年 11 月 10 日內政部都市計畫委員會第 980 次會議審議通過後，辦理第 2 次公展共計收到 1 件人民陳情意見，陳情內容建議污水處理廠、垃圾焚化爐及鄰近綠帶區域增加再生能源發電設施的容許使用；因陳情內容涉及土地使用分區變更超出本次土管要點變更範疇，屆時將另案納入「淡海新市鎮特定區主要計畫第 3 次通盤檢討」案規劃考量。

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）。

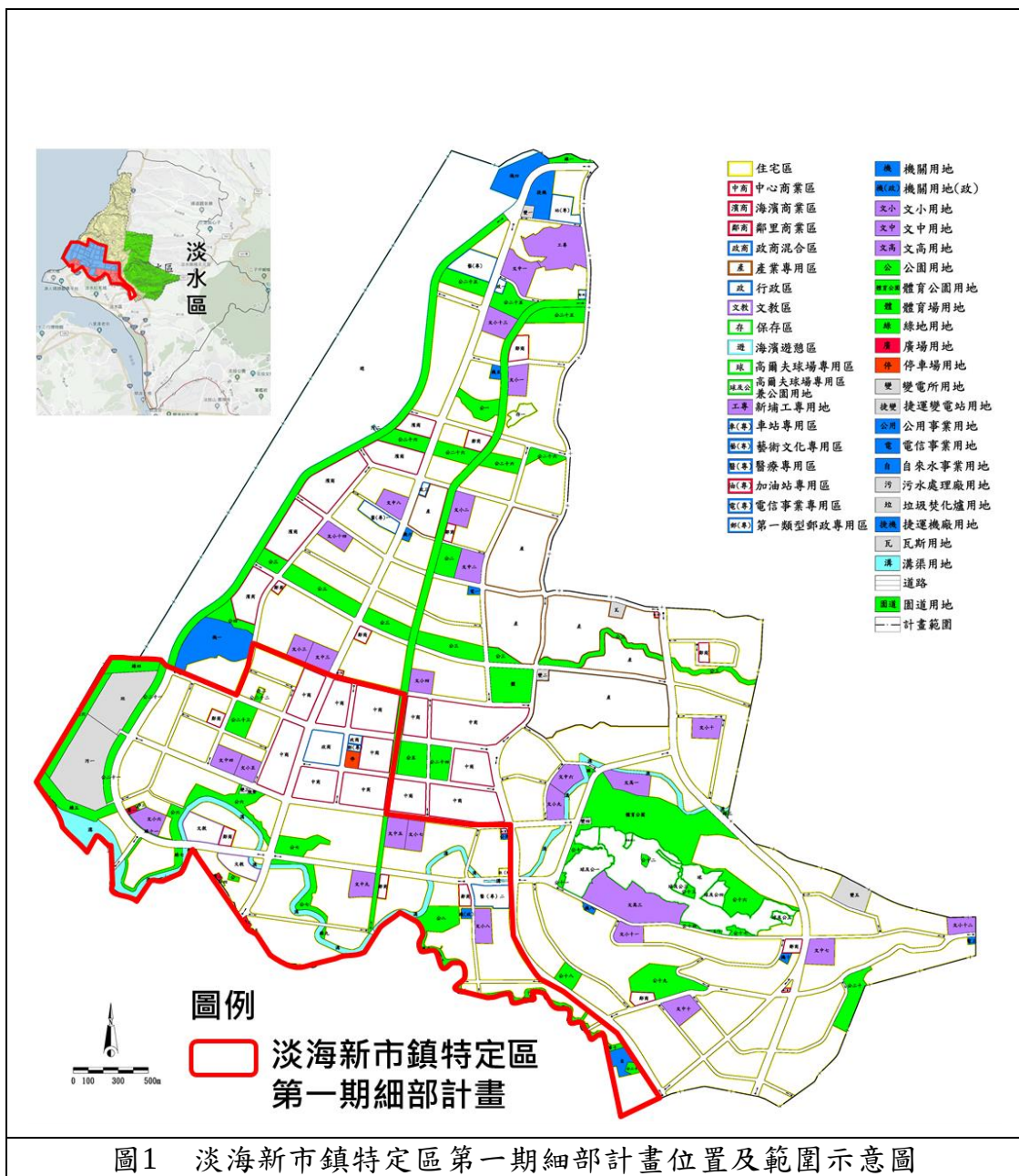


圖1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫位置及範圍示意圖

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，查「淡水河北側沿河道平面道路(淡水河北側沿河快速道路第1期工程替代方案)環境影響評估報告書」業經行政院環境保護署於109年6月1日公告審查結論。



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

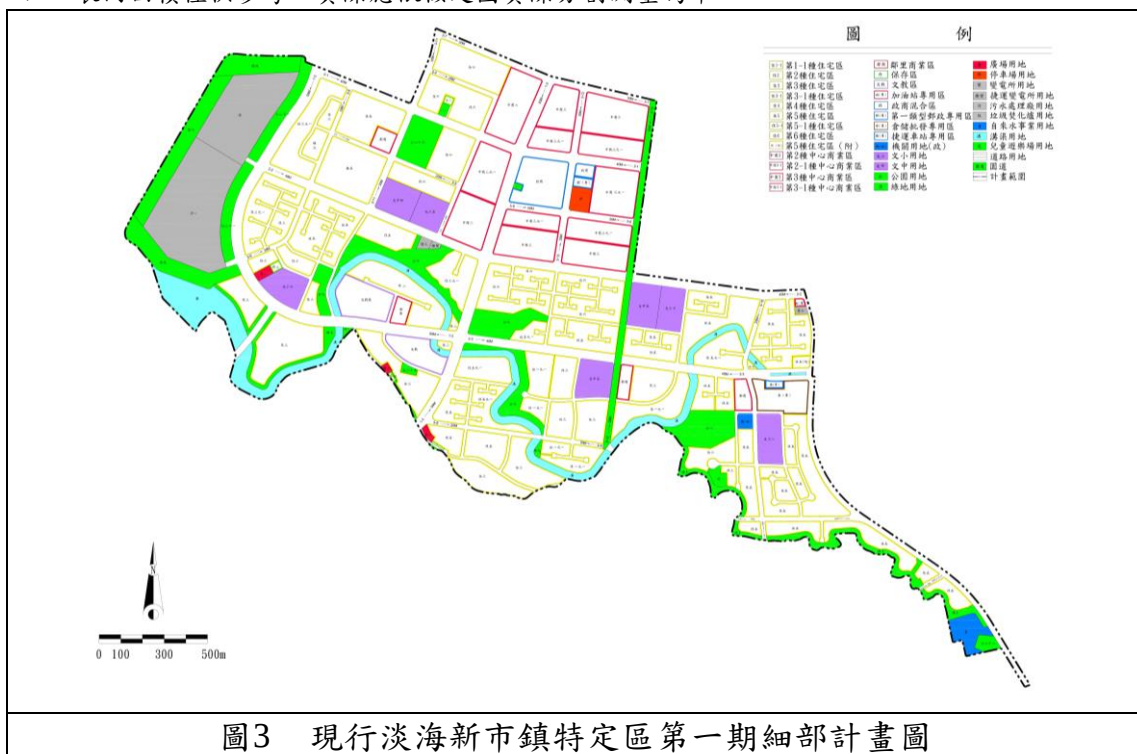
劃設機關用地(政)、文小用地、文中用地、公園用地、綠地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電站用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、溝渠用地、兒童遊樂場用地、道路用地、道路用地(人行步道)、園道等公共設施用地，面積計 211.92 公頃，佔總計畫面積 47.51%。

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
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。



(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

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，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。

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

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

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

第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

一、第 1-1 種住宅區。

二、第 2 種住宅區。

三、第 3 種住宅區。

四、第 3-1 種住宅區。

五、第 4 種住宅區。

六、第 5 種住宅區。

- 七、第 5-1 種住宅區。
- 八、第 6 種住宅區。
- 九、第 2 種中心商業區。
- 十、第 2-1 種中心商業區。
- 十一、第 3 種中心商業區。
- 十二、第 3-1 種中心商業區。
- 十三、鄰里商業區。
- 十四、政商混合區。
- 十五、保存區。
- 十六、公共設施用地：
 - (一)機關用地(政)。
 - (二)文小用地。
 - (三)文中用地。
 - (四)公園用地。
 - (五)停車場用地。
 - (六)變電所用地。
 - (七)自來水事業用地。
 - (八)污水處理廠用地。
 - (九)垃圾焚化爐用地。
 - (十)道路用地。
 - (十一)園道用地。
 - (十二)廣場用地。
 - (十三)捷運變電所用地。
 - (十四)溝渠用地。
 - (十五)兒童遊樂場用地。
 - (十六)綠地。
- 十七、文教區。
- 十八、加油站專用區。
- 十九、第一類型郵政專用區。
- 二十、倉儲批發專用區。
- 二十一、捷運車站專用區。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

- 一、第一組：低樓層住宅
 - (一)獨戶住宅。
 - (二)雙拼住宅。
 - (三)雙疊住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅
 - (一)中樓層集合住宅。
 - (二)高樓層集合住宅。

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

- (三十九) 室內裝潢業。
- (四十) 綜合營造業。
- (四十一) 家畜醫院。
- (四十二) 超級市場。
- (四十三) 餐館業。
- (四十四) 飲料店。
- (四十五) 建材零售業。
- (四十六) 老人住宅業。
- (四十七) 百貨超市業。
- (四十八) 其他綜合零售業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業

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

十七、第十七組：金融、保險機構

- (一) 金融業。
- (二) 保險業。
- (三) 證券業。
- (四) 期貨業。

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

- (一) 計程車客運服務業。
- (二) 汽車貨運業。
- (三) 船務代理業。
- (四) 其他運輸輔助業：限鐵路。

- (五) 民用航空運輸業。
- (六) 報關業。
- (七) 旅行業。
- (八) 遊覽車客運業。
- (九) 市區汽車客運業。
- (十) 公路汽車客運業。
- (十一) 停車場經營業。
- (十二) 倉儲業。
- (十三) 電信業。

十九、第十九組：特種零售或服務業。

- (一) 漆料、塗料零售業。
- (二) 染料、顏料零售業。
- (三) 機械器具零售業。
- (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「
」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）	建築物各面對比（D/H）	備註
政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離（D）達 10 公尺以上者，得免再增加。
文教區			

第三十三點 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%：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。

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

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

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

第八章 都市設計

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

- 第四十九點 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	(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	(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	每滿 120 平方	

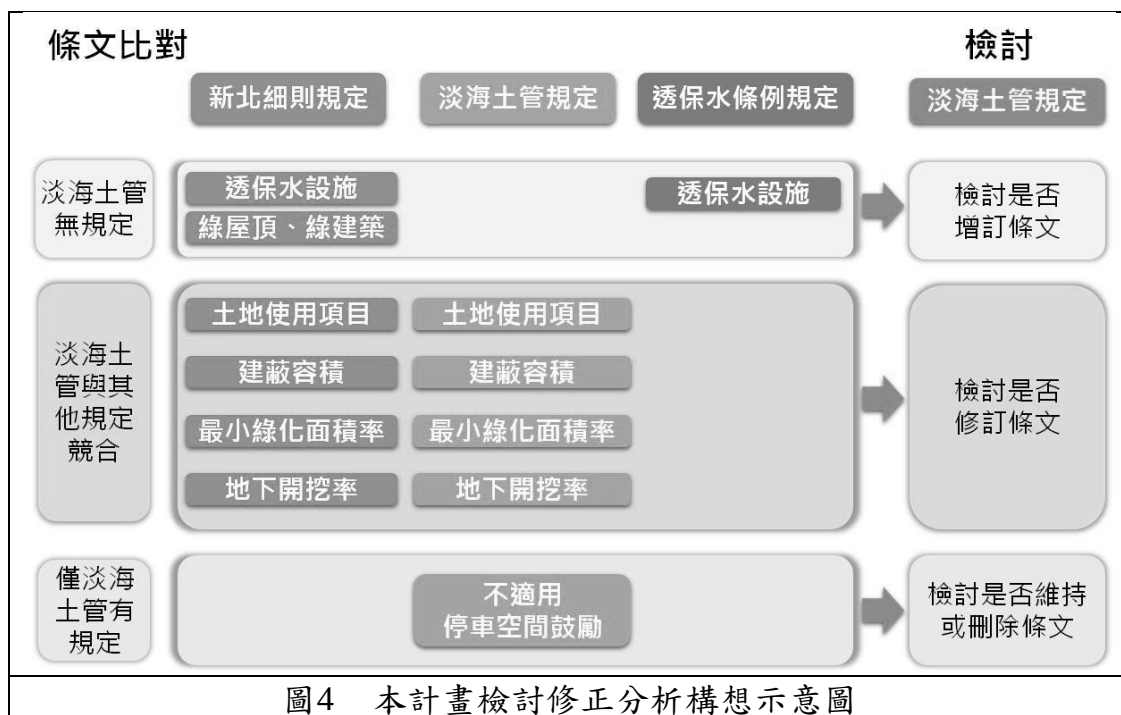
建築物用途		建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
第十六組：事務所及工商服務業		上未滿 10,000 部分	公尺設置一輛	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業				
第二十二組：批發業		(三)超過 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第二十三組：維修服務業				
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業				
第三組：電業、電信及郵政業		(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛
第十七組：金融、保險機構		(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第十八組：運輸、倉儲及通信業		(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
第十九組：特種零售或服務業		(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			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				
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。
	棕欖樹	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			

參、土地使用分區管制要點檢討分析與課題對策

以下檢討土地使用項目、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。



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建築物及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、	採負面表列	採負面表列

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)
	臨時停車及裝卸車位。		
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建築物及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建築物及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建築物及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建築物及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%		
	中商 3-1	70%		

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）
	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。



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建築物及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建築物及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

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）				
住宅區	住 1-1	120%	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。				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。				
	住 2	180%									
	住 3	230%									
	住 3-1	230%									
	住 4	260%									
	住 5	320%	居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地		居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地		
	住 5-1	320%			比值未逾15%	比值超過15%			比值未逾15%	比值超過15%	
	住 6	400%									
商業區	中商 2	500%	未達200	住宅區	120%	150%	未達200	住宅區	120%	150%	
	中商 2-1	500%		商業區	180%	200%		商業區	180%	200%	
	中商 3	700%		住宅區	150%	180%		住宅區	150%	180%	
	中商 3-1	700%									
	鄰商	200%									

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）			
			以上 未達 300	商業區	210%	240%	以上 未達 300	商業區	210%	240%
			300 以上 未達 400	住宅區	180%	200%	300 以上 未達 400	住宅區	180%	210%
				商業區	240%	280%	商業區	240%	280%	
			400 以上	住宅區	200%	240%	400 以上 未達 500	住宅區	210%	240%
				商業區	280%	320%	商業區	270%	320%	
							500 以上	住宅區	210%	250%
							商業區	270%	320%	
行政區	-		250%				250%			
政商混合 區	400%		-				-			
文教區	240%		250%				250%			
加油站專 用區	120%		120%				120%			
郵政專用 區	-		250%				250%			
第一類型 郵政專用 區	200%		-				-			
倉儲批發 專用區	200%		-				-			
捷運車站 專用區	200%		-				-			
保存區	120%		160%，但區內原有建築 物已超過者不在此限。				160%，但區內原有建築 物已超過者不在此限。			
機關用地	-		250%				250%			
機關用地 （政）	400%		-				-			
學校用地	文小	200%	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 定。				國中以下		150%	
	文中	200%					高中(職)		200%	
公園用地	60%		30%				30%			
兒童遊樂	30%		30%				30%			

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）	
場用地					
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建築物及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%	-	-
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建築物及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建築物及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，且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，故「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」依現行規定無法規間競合問題。

表9 綠化面積率比較表

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）
住宅區	住 1-1、住 3-1、住 5-1	40%	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。	
	住 2、住 3、住 4、住 5、住 6	50%		
商業區	中心商 2、中心商 2-1、中心商 3、中心商 3-1	40%		
	鄰里商業區	35%		
政商混合區	40%			
文教區	40%			
加油站專用區	40%			
倉儲批發專用區	50%			
捷運車站專用	40%			

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）
區				
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建築物及土地使用分區管制要點」雖無相關規定，但可依「都市計畫法新北市施行細則」規定執行，無須另訂。

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）
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建築物及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）
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）×50%；「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建築物及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	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		
文中	不予規定		
公園用地	不予規定		
兒童遊樂場用地	-		

分區	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)
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。「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，建議依原要點規定。

另「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」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（詳圖 7）。

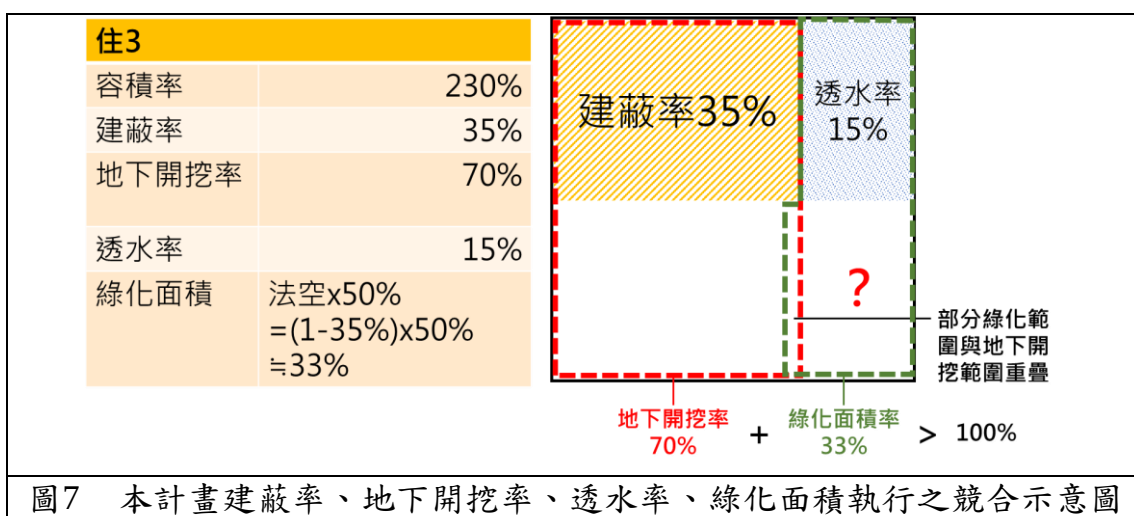


圖7 本計畫建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積執行之競合示意圖

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%	(法空 - 無法綠 化面積) x50%
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%	
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建築物及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，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，且部分行業於名稱及用字上有些微差異（詳表 14、表 15）。

表14 行業名稱不同

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	經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版
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15 行業名稱用字不同

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	經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版
化妝品零售業	化粧品零售業
當舖業	當舖業

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建築物及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

原要點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建築物及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建築物及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建築物及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建築物及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。然而淡海新市鎮第一期細部計畫地區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建築物及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，然而面對新型態土地使用需求、新興行業崛起，正面表列條文無法快速因應社經發展需求。

(2) 對策

為符合發展趨勢，反映新興行業發展需求，增訂淡海新市鎮特定區需求之設施機構、新興行業，如產後護理機構、兒童課後照顧服務業、瘦身美容業、寵物美容服務業、寵物旅館等。

另為快速因應社經發展需求，於使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業，俾利為未來土地使用項目增加彈性。

2. 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建築物及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。

3. 低樓層住宅鄰幢間隔之檢討

(1) 說明

現行「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」規定，第 1-1 種住宅區得為第一組低樓層住宅使用，低樓層住宅種類包括獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅，然住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物前後、側面、垂直鄰幢間隔及同幢建築物各面相對部分，水平距離至少須達 3 公尺，致使部分第 1-1 種住宅區建築規劃設計困難，無法符合間距 3 公尺之規定。

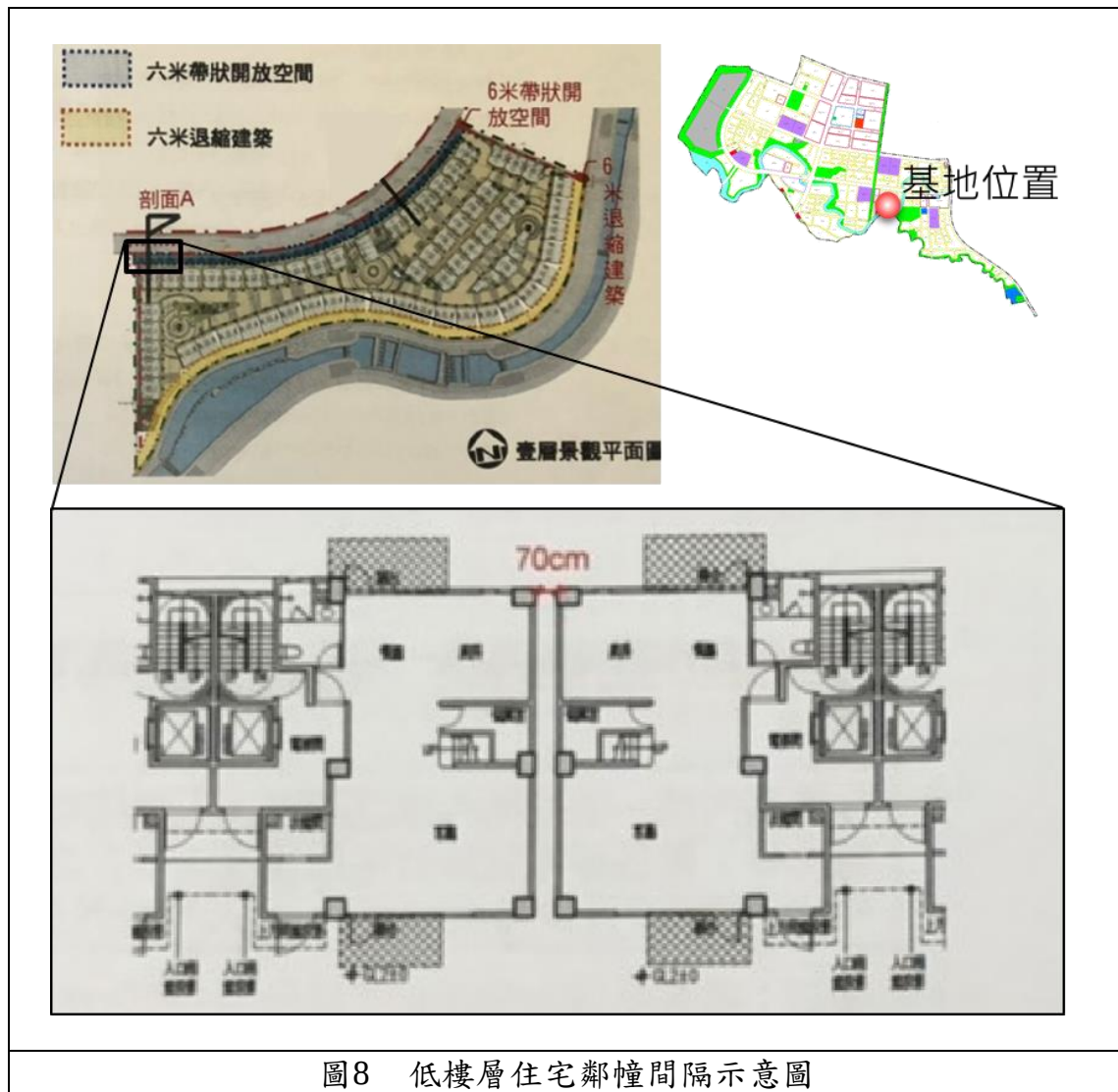
例如與公司田溪相鄰之第 1-1 種住宅區，須依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間，並自臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮至少 6 公尺建築，加上建蔽率不得超過 50%，導致可規劃空間受限，建築物前後、側面、垂直鄰幢間隔低於規定 3 公尺（詳圖 8）。

(2) 對策

為避免第 1-1 種住宅區同一宗基地內相鄰兩幢建築物之鄰幢

間隔過小，造成建築設計執行困難，建議第一組低樓層住宅增訂連棟住宅。

另考量同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者無安全性、私密性問題，建議酌予放寬間距限制。



肆、實質變更內容

一、實質變更內容

(一) 修正重點

1. 以逐點方式規定

依「中央行政機關法制作業應注意事項」第三章行政規則草案格式之規定，修正要點格式，以逐點方式說明，以「第○點」稱之，不使用「第○條」、「條文」等字詞。

2. 刪除不適規定

原要點已無相關用語或無名詞解釋之必要者，刪除用語定義。

此外，原要點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。

3. 增修訂行業

- (1) 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。
- (2) 為快速反應社經發展需求，於各使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業。
- (3) 依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」修訂行業名稱。
- (4) 若 2 個以上行業屬經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」細類者，併入小類，並僅限原要點行業別。
- (5) 原要點行業雖屬小類，因後續點文引用，則詳列細類。例如要點四、（十六）3.不動產買賣租賃業，因修正要點六引用，故詳列小類及細類。

4. 配合法令修訂

配合「都市計畫法新北市施行細則」、「助產機構設置標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」、「老人福利機構設立標準」、「長期照顧服務法」、「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」等相關法令修正設施名稱。

5. 避免法規競合現象

為避免用語定義與「建築法」、「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，「建築法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者從其定義，刪除要點。例如「集合住宅」、「基地線」、「前面基地線」、「後面基地線」、「側院」等，「建築法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，故刪除要點。

原要點部分容積率、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」修訂要點。例如文小用地容積率、文中用地容積率、公園用地容積率、停車場用地建蔽率及容積率、文教區之容許使用等。

6. 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」規定留設透水保水相關設施，以降低地表逕流。

7. 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。

8. 避免低樓層住宅建築設計執行困難

為避免第 1-1 種住宅區同幢及鄰幢建築物間隔限制，造成建築設計執行困難，第一組低樓層住宅增訂連棟住宅。另增訂同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，無安全性、私密性問題，不受間距限制。

(二) 變更內容明細

修正要點名稱、修正要點內容及變更理由詳表 16。

表16 修正對照表

修正要點	原要點	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。
第一章 總則	第一章 總則	維持原要點。
一、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 <u>新北市施行細則第四十條</u> 之規定訂定本管制要點。	<u>第一點</u> 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 <u>臺灣省施行細則第三十五條</u> 之規定訂定本管制要點。	1. 依「中央行政機關法制作業應注意事項」以逐點方式規定。 2. 本管制要點涉新北市轄區，故修改為依都市計畫法新北市施行細則第四十條之規定訂定本管制要點。
二、本要點用語定義，除建築法、建築技術規則及都市計畫法 <u>新北市施行細則</u> 另有規定外，其定義如下：	<u>第二點</u> 本要點用語定義如下：	1. 原要點已無相關用語者，刪除用語定義，並調整款次。 2. 為避免用語定義與「建築法」、「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

修正要點	原要點	變更理由
(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) 招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同	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	法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者從其定義，刪除要點。 3. 「建築技術規則」已有定義，從其規定，故刪除要點「七、集合住宅」。 4. 調整項次。

修正要點	原要點	變更理由
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。 <u>(八) 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。</u> <u>(九) 旅館：以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之建築物。</u>	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。 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>十一、基地線：建築基地之界線。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	5. 調整項次。 6. 調整項次。 7. 修正旅館定義，參考「發展觀光條例」旅館業之定義：「指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。」 8. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「十一、基地線」。 9. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「十二、前面基地線」。 10. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要

修正要點	原要點	變更理由
(十)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。	點「十三、後面基地線」。
	十五、 <u>鄰地境界線：相鄰基地之分界線。</u>	11.調整項次。
	十六、 <u>角地：位於2條以上交叉道路口之建築基地。</u>	12.原要點已無「鄰地境界線」相關用語，故刪除要點「十五、鄰地境界線」。
	十七、 <u>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。</u>	13.原要點已無「角地」相關用語，故刪除要點「十六、角地」。
(十一)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。	十八、 <u>基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。</u>	14.原要點已無「基地深度」相關用語，故刪除要點「十七、基地深度」。
	十九、 <u>庭院：與建築物在同一基地上之空地。</u>	15.調整項次。
	二十、 <u>前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。</u>	16.庭院即建築面積以外之法定空地，無須特別定義，故刪除。
	二十一、 <u>後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。</u>	17.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「二十、前院」。
		18.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要

修正要點	原要點	變更理由
	<u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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</u>	點「二十一、後院」。 19.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「二十二、側院」。 20.原要點已無「前院深度」相關用語，故刪除要點「二十三、前院深度」。 21.調整項次。 22.調整項次。 23.調整項次。 24.調整項次。
<u>(十二)</u>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。 <u>(十三)</u>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。 <u>(十四)</u>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。 <u>(十五)</u>鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱		

修正要點	原要點	變更理由
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。	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。 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	25.「不合規定之使用」即違反本要點規定之使用，無須特別定義，故刪除。 26.「不合規定之建築物」即違反本要點規定之建築物，無須特別定義，故刪除。 27.原要點已無「不合規定之基地」相關用語，故刪除要點「三十、不合規定之基地」。 28.已分別於各設施行業組別及各土地使用分區容許使用規定「附屬使用」，故刪除。
<u>(十六)綠化面積率：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，計算基準如下：</u> 1.喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。 2.草地、地被及草花以被覆面積計算之。 3.停車場以植草磚築造者，	<u>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：</u> <u>(一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。</u> <u>(二) 草地、地被及草花以被覆面積計算之。</u> <u>(三) 停車場以植草磚築造</u>	29.調整項次。 30.內容為「綠化面積率」之定義，故補正。

修正要點	原要點	變更理由
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。 (十七) 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。	者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。 <u>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。</u> <u>三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。</u> <u>三十五、法定空地透水率：垂直地面上、下無任何人工構造物及鋪面之面積與法定空地面積百分比。</u>	31.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五十五點。 32.調整項次。 33.原要點已無「法定空地透水率」相關用語，故刪除要點「三十五、法定空地透水率」。
<u>三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</u> <u>(一) 住宅區</u> <u>1.第 1-1 種住宅區。</u> <u>2.第 2 種住宅區。</u> <u>3.第 3 種住宅區。</u> <u>4.第 3-1 種住宅區。</u> <u>5.第 4 種住宅區。</u> <u>6.第 5 種住宅區。</u> <u>7.第 5-1 種住宅區。</u> <u>8.第 6 種住宅區。</u> <u>(二) 商業區</u> <u>1.第 2 種中心商業區。</u> <u>2.第 2-1 種中心商業區。</u> <u>3.第 3 種中心商業區。</u> <u>4.第 3-1 種中心商業區。</u> <u>5.鄰里商業區。</u>	<u>第三點</u> 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： <u>一、第 1-1 種住宅區。</u> <u>二、第 2 種住宅區。</u> <u>三、第 3 種住宅區。</u> <u>四、第 3-1 種住宅區。</u> <u>五、第 4 種住宅區。</u> <u>六、第 5 種住宅區。</u> <u>七、第 5-1 種住宅區。</u> <u>八、第 6 種住宅區。</u> <u>九、第 2 種中心商業區。</u> <u>十、第 2-1 種中心商業區。</u> <u>十一、第 3 種中心商業區。</u> <u>十二、第 3-1 種中心商業區。</u> <u>十三、鄰里商業區。</u> <u>十四、政商混合區。</u>	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。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(三) 政商混合區</u> <u>(四) 文教區。</u> <u>(五) 保存區。</u> <u>(六) 其他專用區</u> 1. 加油站專用區。 2. 第一類型郵政專用區。 3. 倉儲批發專用區。 4. 捷運車站專用區。 <u>(七) 公共設施用地</u> 1. 機關用地（政）。 2. 文小用地。 3. 文中用地。 4. 公園用地。 5. 停車場用地。 6. 變電所用地。 7. 自來水事業用地。 8. 污水處理廠用地。 9. 垃圾焚化爐用地。 10. 道路用地。 11. 園道用地。 12. 廣場用地。 13. 捷運變電所用地。 14. 溝渠用地。 15. 兒童遊樂場用地。 16. 綠地。	<u>十五、保存區。</u> <u>十六、公共設施用地：</u> <u>(一) 機關用地（政）。</u> <u>(二) 文小用地。</u> <u>(三) 文中用地。</u> <u>(四) 公園用地。</u> <u>(五) 停車場用地。</u> <u>(六) 變電所用地。</u> <u>(七) 自來水事業用地。</u> <u>(八) 污水處理廠用地。</u> <u>(九) 垃圾焚化爐用地。</u> <u>(十) 道路用地。</u> <u>(十一) 園道用地。</u> <u>(十二) 廣場用地。</u> <u>(十三) 捷運變電所用地。</u> <u>(十四) 溝渠用地。</u> <u>(十五) 兒童遊樂場用地。</u> <u>(十六) 綠地。</u> <u>十七、文教區。</u> <u>十八、加油站專用區。</u> <u>十九、第一類型郵政專用區。</u> <u>二十、倉儲批發專用區。</u> <u>二十一、捷運車站專用區。</u>	
<u>四、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：</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅</u> 1. 獨戶住宅。 2. 雙拼住宅。 3. 雙疊住宅。 4. 連棟住宅。 <u>(二) 第二組：中、高樓層住宅</u> 1. 中樓層集合住宅。 2. 高樓層集合住宅。	<u>第四點</u> 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： <u>一、第一組：低樓層住宅</u> <u>(一) 獨戶住宅。</u> <u>(二) 雙拼住宅。</u> <u>(三) 雙疊住宅。</u> <u>二、第二組：中、高樓層住宅</u> <u>(一) 中樓層集合住宅。</u> <u>(二) 高樓層集合住宅。</u> <u>(三) 中樓層連棟住宅。</u>	1. 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，造成無法設計執行困難，故低樓層住宅增訂連棟住宅。

修正要點	原要點	變更理由
3.中樓層連棟住宅。 <u>(三) 第三組：電業、電信及郵政業</u> 1.電力公司營業處、服務中心。 2.郵政業。 3.電信業。 <u>4.其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。</u> <u>(四) 第四組：社區安全設施</u> 1.消防站(隊)。 2.警察(分)局、派出(分駐)所。 <u>3.其他經主管機關同意設置之社區安全設施。</u> <u>(五) 第五組：醫療保健設施</u> 1.衛生所(站)。 2.醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括家畜醫院。 3.醫事機構。 4.產後護理機構。 <u>5.其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。</u>	<u>三、第三組：電業、電信及郵政業</u> <u>(一) 電力公司營業處、服務中心。</u> <u>(二) 郵政業。</u> <u>(三) 電信業。</u> <u>四、第四組：社區安全設施</u> <u>(一) 消防站(隊)。</u> <u>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</u> <u>五、第五組：衛生設施</u> <u>(一) 衛生所(站)。</u> <u>(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。</u> <u>(三) 病理檢驗院。</u>	2. 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。 3. 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。 4. 參考「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」修訂第五組名稱為「醫療保健設施」。 5. 依「助產機構設置標準」修訂「助產室」為「助產機構」。 6. 「醫療法」無「療養院」、「傳染病院」、「精神病院」之規定，故刪除。 7. 參考「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」增訂「長期照顧機構」。

修正要點	原要點	變更理由
(六) 第六組：福利設施 1. <u>兒童及少年福利機構、老人福利機構（安養機構）、長照服務機構（居家式、社區式、住宿式）、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。</u> 2. 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	六、第六組：福利設施 (一) <u>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。</u> (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	8. 依「都市計畫法新北市施行細則」修改「病理檢驗院」為「醫事機構」。 9. 為符合發展趨勢，因應新興行業發展需求，依「護理機構分類設置標準」增訂「產後護理機構」。 10. 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。 11. 配合「兒童及少年福利機構設置標準」、「老人福利機構設立標準」、「長期照顧服務法」、「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」等相關法令修正福利設施名稱。 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一般
(七) 第七組：一般遊憩設施 1. <u>戶內遊憩中心。</u> 2. <u>公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</u>	七、第七組：一般遊憩設施 (一) <u>戶內遊憩中心。</u> (二) <u>公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</u>	

修正要點	原要點	變更理由
<u>3.綠地、廣場。</u> <u>4.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。</u> <u>5.其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。</u> <u>(八) 第八組：社區教育設施</u> <u>1.教保服務機構。</u> <u>2.小學、中等學校。</u> <u>3.兒童課後照顧服務業。</u> <u>4.其他經主管機關同意設置之社區教育設施。</u>	<u>(三) 綠地、廣場。</u> <u>(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。</u> <u>八、第八組：社區教育設施</u> <u>(一) 幼兒園(含社區或部落互助教保服務中心)。</u> <u>(二) 小學、中等學校。</u>	遊憩設施。 13.依「幼兒教育及照顧法」修訂「幼兒園(含社區或部落互助教保服務中心)」為「教保服務機構」,以涵蓋幼兒園、社區互助式、部落互助式、職場互助式等教保服務。 14.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」。 15.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教育設施。
<u>(九) 第九組：文教設施</u> <u>1.圖書館。</u> <u>2.博物館。</u> <u>3.藝術館。</u> <u>4.科學館。</u> <u>5.社會教育館。</u> <u>6.文物館、陳列館。</u> <u>7.水族館。</u>	<u>九、第九組：文教設施</u> <u>(一) 圖書館。</u> <u>(二) 博物館。</u> <u>(三) 藝術館。</u> <u>(四) 科學館。</u> <u>(五) 社會教育館。</u> <u>(六) 文物館、陳列館。</u> <u>(七) 水族館。</u>	

修正要點	原要點	變更理由
<u>8.音樂廳。</u> <u>9.集會堂。</u> <u>10.文康活動中心。</u> <u>11.文化中心。</u> <u>12.紀念性建築物。</u> <u>13.專科學校、學院、大學、研究所。</u> <u>14.研究機構。</u> <u>15.其他經主管機關同意設置之文教設施。</u>	<u>(八) 音樂廳。</u> <u>(九) 集會堂。</u> <u>(十) 文康活動中心。</u> <u>(十一) 文化中心。</u> <u>(十二) 紀念性建築物。</u> <u>(十三) 專科學校、學院、大學、研究所。</u> <u>(十四) 研究機構。</u> <u>(十五) 經主管機關核准之其他文教設施。</u>	16. 統一用詞為「其他經主管機關同意設置之○○設施」。
<u>(十) 第十組：公用設施</u> <u>1.公眾運輸車站。</u> <u>2.電力變壓站等設施。</u> <u>3.無線電或電視塔設施。</u> <u>4.電信機房。</u> <u>5.自來水或雨水、污水下水道之必要設施。</u> <u>6.瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</u> <u>7.其他經主管機關同意設置之公用設施。</u>	<u>十、第十組：公用設施</u> <u>(一) 公眾運輸車站。</u> <u>(二) 電力變壓站等設施。</u> <u>(三) 無線電或電視塔設施。</u> <u>(四) 電信機房。</u> <u>(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。</u> <u>(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。</u> <u>(七) 其他經主管機關核准之設施。</u>	17.統一用詞為「其他經主管機關同意設置之○○設施」。
<u>(十一) 第十一組：行政機構</u> <u>1.各級政府機關。</u> <u>2.各級民意機關。</u> <u>3.外國駐台組織。</u> <u>4.其他經主管機關同意設置之行政機構。</u>	<u>十一、第十一組：行政機構</u> <u>(一) 各級政府機關。</u> <u>(二) 各級民意機關。</u> <u>(三) 外國駐台組織。</u>	18.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。
<u>(十二) 第十二組：住宿服務設施</u> <u>1.招待所或寄宿舍。</u> <u>2.旅館業。</u> <u>(1)一般旅館業。</u> <u>(2)觀光旅館業。</u> <u>3.其他經主管機關同意設置之住宿服務設施。</u>	<u>十二、第十二組：旅館業</u> <u>(一) 招待所或寄宿舍。</u> <u>(二) 青年活動中心。</u> <u>(三) 一般旅館業。</u> <u>(四) 觀光旅館業。</u> <u>1.一般觀光旅館。</u> <u>2.國際觀光旅館。</u>	19.避免組別名稱與項目名稱重複，參考其他都市計畫審定之組別名稱，修訂為「住宿服務設施」。 20.「青年活動中心」將廢止，未來依「發展觀光條例」須

修正要點	原要點	變更理由
(十三) 第十三組：宗祠及宗教設施 1. 宗祠（祠堂、家廟）。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 4. 附屬前三項非營業性之文康活動設施。 5. 其他直接與宗教有關之建築物或設施。 (十四) 第十四組：日用品零售或服務業 1. 飲食業。 (1) 飲料店業。 (2) 餐館業。 (3) 其他餐飲業。 2. 食品什貨、菸酒、飲料零	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	符合「一般旅館業」、「觀光旅館業」規定，故刪除「青年活動中心」。 21. 現行「(三)一般旅館業」、「(四)觀光旅館業」屬細類，併入小類「2.旅館業」。 22. 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住宿服務設施。 23. 幼兒園屬第八組社區教育設施，非屬宗祠及宗教設施，故刪除。 24. 考量除宗祠、教堂外，尚有其他類型宗教設施，故增列其他直接與宗教有關之建築物或設施。 25. 飲食業屬小類，其細類含「飲酒店業」，依「都市計畫法新北市施行細則」第14條規定住宅區不得為飲酒店業，故詳列細類業別。

修正要點	原要點	變更理由
售業。 <u>3.五金及日常用品零售業。</u> 4.便利商店業。 <u>5.農、畜、水產品零售業。</u> (1)農產品零售業。 (2)花卉零售業。 <u>6.藥物、化粧品零售業。</u> (1)中藥零售業。 (2)西藥零售業。 7.洗衣業。 8.文教、樂器、育樂用品零售業。 <u>9.其他服務業。</u> (1)美容美髮服務業。 (2)裁縫服務業。 (3)瘦身美容業。 (4)寵物美容服務業。	零售業。 <u>(三)五金及日常用品零售業。</u> <u>(四)便利商店業。</u> <u>(五)農產品零售業。</u> <u>(六)花卉零售業。</u> <u>(七)中藥零售業。</u> <u>(八)西藥零售業。</u> <u>(九)美容美髮服務業。</u> (十)洗衣業。 (十一)文教、樂器、育樂用品零售業。 <u>(十二)裁縫服務業。</u>	26.調整目次。 27.現行「(五)農產品零售業、(六)花卉零售業」屬細類，併入小類「5.農、畜、水產品零售業」。 28.調整目次。 29.現行「(七)中藥零售業、(八)西藥零售業」屬細類，併入小類「6.藥物、化粧品零售業」。 30.現行「(九)美容美髮服務業」屬細類，併入小類「9.其他服務業」。 31.調整款次。 32.調整款次。 33.調整目次。 34.現行「(十二)裁縫服務業」屬細類，併入小類「9.其他服務業」。 35.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

修正要點	原要點	變更理由
<u>10.其他經主管機關同意設置之日用品零售或服務業。</u> <u>(十五) 第十五組：一般零售或服務業</u> <u>1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</u> <u>2.鐘錶、眼鏡零售業。</u> <u>3.首飾及貴金屬零售業。</u> <u>4.攝影器材零售業。</u> <u>5.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</u> <u>6.機械器具零售業。</u> <u>(1)電器零售業。</u> <u>(2)電腦及事務性機器設備零售業。</u> <u>(3)精密儀器零售業。</u> <u>(4)度量衡器零售業。</u> <u>7.石油製品、燃料零售業。</u> <u>(1)煤零售業。</u> <u>(2)木炭零售業。</u> <u>(3)石油製品零售業。</u>	<u>十五、第十五組：一般零售或服務業</u> <u>(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</u> <u>(二) 鐘錶零售業。</u> <u>(三) 眼鏡零售業。</u> <u>(四) 首飾及貴金屬零售業。</u> <u>(五) 攝影器材零售業。</u> <u>(六) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。</u> <u>(七) 電器零售業。</u> <u>(八) 煤零售業。</u> <u>(九) 木炭零售業。</u> <u>(十) 石油製品零售業。</u>	有限合夥營業項目代碼表8.0版」增訂「瘦身美容業」、「寵物美容服務業」。 36.為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 37.現行「(二)鐘錶零售業、(三)眼鏡零售業」屬細類，併入小類「2.鐘錶、眼鏡零售業」。 38.調整款次。 39.調整款次。 40.調整款次。 41.調整目次。 42.現行「(七)電器零售業」屬細類，併入小類「6.機械器具零售業」。 43.調整目次。 44.現行「(八)煤零售業、(九)木炭零售業、(十)石油製品零售業」屬細類，併入小類「7.石油製品、燃料零售業」。

修正要點	原要點	變更理由
	<u>(十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。</u>	45.刪除要點，第十四組已有「文教、樂器、育樂用品零售業」為避免重複規定，故刪除。
	<u>(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。</u>	46.現行「(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」，調整為「28.其他(1) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。」
<u>8.清潔用品零售業。</u>	<u>(十三) 清潔用品零售業。</u>	47.調整款次。
<u>9.藥物、化粧品零售業。</u>	<u>(十四) 化粧品零售業。</u>	48.調整目次。
<u>(1)醫療器材零售業。</u>		49.現行「(十四) 化粧品零售業」屬細類，併入小類「9.藥物、化粧品零售業」。
<u>(2)化粧品零售業。</u>		50.刪除要點，第十四組已有「5.農、畜、水產品零售業(1)農產品零售業」為避免重複規定，故刪除。
	<u>(十五) 農產品零售業。</u>	51.調整目次。
<u>10.農、畜、水產品零售業。</u>	<u>(十六) 種苗零售業。</u>	52.現行「(十六) 種苗零售業」屬細類，併入小類「10.農、
<u>(1)種苗零售業。</u>		
<u>(2)觀賞魚零售業。</u>		

修正要點	原要點	變更理由
<u>11.園藝服務業。</u>	<u>(十七)園藝服務業。</u> <u>(十八)花卉零售業。</u>	畜、水產品零售業」。 53.調整款次。 54.刪除要點，第十四組已有「5.農、畜、水產品零售業(2)花卉零售業」為避免重複規定，故刪除。
	<u>(十九)觀賞魚零售業。</u>	55.現行「(十九)觀賞魚零售業」屬細類，併入小類「10.農、畜、水產品零售業」。
<u>12.寵物批發業：限鳥類。</u>	<u>(二十)寵物批發業：限鳥類。</u>	56.調整款次。
	<u>(二十一)度量衡器零售業。</u>	57.現行「(二十一)度量衡器零售業」屬細類，併入小類「6.機械器具零售業」。
<u>13.公益彩券經銷業。</u>	<u>(二十二)公益彩券經銷業。</u> <u>(二十三)醫療器材零售業。</u>	58.調整款次。 59.現行「(二十三)醫療器材零售業」屬細類，併入小類「9.藥物、化粧品零售業」。
	<u>(二十四)電腦及事務性機器設備零售業。</u> <u>(二十五)精密儀器零售業。</u>	60.現行「(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」屬細類，併入小類「6.機械器具零售業」。
<u>14.影印業。</u>	<u>(二十六)影印業。</u>	61.調整款次。

修正要點	原要點	變更理由
<u>24.家畜醫院。</u> <u>25.百貨超市業。</u>	<u>(四十一) 家畜醫院。</u> <u>(四十二) 超級市場。</u>	75.調整款次。 76.現行「(四十二)超級市場」屬細類，併入小類「25.百貨超市業」。 77.刪除要點，現行「餐館業」、「飲料店」屬細類「飲食業」，第十四組已有「1.飲食業」，為避免重複規定，故刪除。
<u>26.建材零售業。</u>	<u>(四十三) 餐館業。</u> <u>(四十四) 飲料店。</u>	78.調整款次。 79.刪除要點，第十六組已有「3.不動產買賣租賃業(3)老人住宅業」，為避免重複規定，故刪除。
<u>27.寵物旅館。</u>	<u>(四十五) 建材零售業。</u> <u>(四十六) 老人住宅業。</u>	80.現行「(四十七)百貨超市業」調整為「25.百貨超市業」。 81.為符合發展趨勢，因應新興行業發展需求，增訂「寵物旅館」。
<u>28.其他。</u>	<u>(四十七) 百貨超市業。</u>	82.將「其他零售業」、「其他綜合零售業」等併入「其他」。 83.現行「(十二)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、
<u>(1)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。</u>		

修正要點	原要點	變更理由
(2)其他綜合零售業。 <u>29.其他經主管機關同意設置之一般零售或服務業。</u> <u>(十六)第十六組：事務所及工商服務業</u> <u>1.不動產投資業</u> <u>2.建築經理業</u> <u>3.不動產買賣租賃業。</u> <u>(1)不動產買賣業。</u> <u>(2)不動產租賃業。</u> <u>(3)老人住宅業。</u> <u>(4)自助儲物空間業。</u> <u>4.不動產經紀業。</u> <u>5.租賃住宅服務業。</u> <u>6.國際貿易業。</u> <u>7.律師事務所、會計事務所、地政事務所。</u> <u>8.景觀、室內設計業。</u> <u>9.建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</u> <u>10.營造業。</u> <u>11.報紙業。</u> <u>12.雜誌（期刊）出版業。</u> <u>13.翻譯業。</u> <u>14.廣告業。</u>	<u>(四十八)其他綜合零售業。</u> <u>十六、第十六組：事務所及工商服務業</u> <u>(一)不動產業。</u> <u>(二)國際貿易業。</u> <u>(三)律師事務所、會計事務所、地政士。</u> <u>(四)景觀、室內設計業。</u> <u>(五)建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。</u> <u>(六)營造業。</u> <u>(七)報紙業。</u> <u>(八)雜誌（期刊）出版業。</u> <u>(九)翻譯業。</u> <u>(十)廣告業。</u>	禮品獵具、釣具玻璃、鏡框」，調整為「28.其他(1)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。」 84.調整目次。 85.為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 86.原要點「(一)不動產業」屬中類，因修正要點六引用，故詳列小類及細類「1.不動產投資業、2.建築經理業、3.不動產買賣租賃業、4.不動產經紀業、5.租賃住宅服務業」。 87.調整款次。 88.調整款次。 89.調整款次。 90.調整款次。 91.調整款次。 92.調整款次。 93.調整款次。 94.調整款次。 95.調整款次。

修正要點	原要點	變更理由
儲業 1.計程車客運服務業。 2.汽車運輸業。 (1)公路汽車客運業。 (2)市區汽車客運業。 (3)遊覽車客運業。 (4)汽車貨運業。 3.船務代理業。 4.其他運輸輔助業：限鐵路。 5.民用航空運輸業。 6.報關業。 7.旅行業。 8.停車場經營業。 9.倉儲業。 10.其他經主管機關同意設置之運輸及倉儲業。 (十九)第十九組：特種零售或服務業。 1.化學原料及其製品零售	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。	規定，通信業併入「第三組：電業、電信及郵政業」，並修訂第十八組名稱。 109. 現行「(二)汽車貨運業」屬細類，併入小類「2.汽車運輸業」。 110. 現行「(八)遊覽車客運業、(九)市區汽車客運業、(十)公路汽車客運業」屬細類，併入小類「2.汽車運輸業」。 111. 調整款次。 112. 調整款次。 113. 刪除要點，第三組已有「電信業」，為避免重複規定，故刪除。 114. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 115. 調整目次。

修正要點	原要點	變更理由
<u>業。</u> <u>(1)漆料、塗料零售業。</u> <u>(2)染料、顏料零售業。</u> <u>2.機械器具零售業業。</u> <u>3.演藝活動業。</u> <u>4.殯葬禮儀服務業。</u> <u>5.其他經主管機關同意設置之特種零售或服務業。</u> <u>(二十)第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</u> <u>1.競技及休閒運動場館業。</u> <u>2.休閒服務業。</u> <u>(1)電子遊戲場業。</u> <u>(2)遊樂園業。</u> <u>(3)休閒活動場館業。</u> <u>(4)水域遊憩活動經營業。</u> <u>(5)動物園業。</u> <u>3.電影片映演業。</u> <u>4.觀光遊樂業。</u> <u>5.藝文服務業。</u>	<u>(二)染料、顏料零售業。</u> <u>(三)機械器具零售業。</u> <u>(四)演藝活動業。</u> <u>(五)殯葬禮儀服務業。</u> <u>二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</u> <u>(一)競技及休閒運動場館業。</u> <u>(二)休閒活動場館業。</u> <u>(三)電子遊戲場業。</u> <u>(四)遊樂園業。</u> <u>(五)電影片映演業。</u> <u>(六)觀光遊樂業。</u> <u>(七)藝文服務業。</u> <u>(八)演藝活動業。</u> <u>(九)動物園業。</u>	116. 現行「(一)漆料、塗料零售業、(二)染料、顏料零售業」屬細類，併入小類「1.化學原料及其製品零售業」。 117. 調整款次。 118. 調整款次。 119. 調整款次。 120. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 121. 調整目次。 122. 現行「(二)休閒活動場館業、(三)電子遊戲場業、(四)遊樂園業」屬細類，併入小類「2.休閒服務業」。 123. 調整款次。 124. 刪除要點，第十九組已有「演藝活動業」為避免重複規定，故刪除。 125. 現行「(九)動物園業」屬細類，併入小類「2.休閒服

修正要點	原要點	變更理由
<u>6.遊艇經營業。</u> <u>7.其他經主管機關同意設置之文化、運動及休閒服務業。</u> <u>(二十一) 第二十二組：批發業</u> <u>1.食品什貨、菸酒、飲料批發業。</u> <u>2.蔬果批發業。</u> <u>3.五金及日常用品批發業。</u> <u>4.家具及裝設品批發業。</u> <u>5.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</u> <u>6.藥物、化粧品批發業。</u>	<u>(十) 石油製品零售業：限船用燃料。</u> <u>(十一) 水域遊憩活動經營業。</u> (十二) 遊艇經營業。 <u>二十二、第二十二組：批發業</u> <u>(一) 食品什貨、菸酒、飲料批發業。</u> <u>(二) 蔬果批發業。</u> <u>(三) 五金及日常用品批發業。</u> <u>(四) 家具及裝設品批發業。</u> <u>(五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</u> <u>(六) 藥物批發業。</u> <u>(七) 化粧品批發業。</u>	務業」。 126. 淡海新市鎮無船用燃料需求，故刪除。 127. 現行「(十一) 水域遊憩活動」經營業屬細類，併入小類「2.休閒服務業」。 128. 調整款次。 129. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 130. 調整款次。 131. 經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」無「藥物批發業」，依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」相近行業別「藥物、化粧品批發業」修訂。 132. 現行「(七) 化粧品批發

修正要點	原要點	變更理由
<u>7.鐘錶、眼鏡批發業。</u>	<u>(八)鐘錶批發業。</u> <u>(九)眼鏡批發業。</u>	業」屬細類，併入小類「6.藥物、化粧品批發業」。 133. 調整款次。 134. 現行「(八)鐘錶批發業、(九)眼鏡批發業」屬細類，併入小類「7.鐘錶、眼鏡批發業」。
<u>8.文教、樂器、育樂用品批發業。</u>	<u>(十)文教、樂器、育樂用品批發業。</u>	
<u>9.機械器具批發業。</u> <u>(1)電器批發業。</u> <u>(2)精密儀器批發業。</u>	<u>(十一)電器批發業。</u>	135. 調整目次。 136. 現行「(十一)電器批發業」屬細類，併入小類「9.機械器具批發業」。
<u>10.電子材料批發業。</u>	<u>(十二)電子材料批發業。</u> <u>(十三)精密儀器批發業。</u>	137. 調整款次。 138. 現行「(十三)精密儀器批發業」屬細類，併入小類「9.機械器具批發業」。
<u>11.建材批發業。</u>	<u>(十四)建材批發業。</u>	139. 調整款次。
<u>12.化學原料及其製品批發。</u> <u>(1)漆料、塗料批發業。</u> <u>(2)染料、顏料批發業。</u>	<u>(十五)漆料、塗料批發業。</u> <u>(十六)染料、顏料批發業。</u>	140. 調整目次。 141. 現行「(十五)漆料、塗料批發業、(十六)染料、顏料批發業」屬細類，併入小類「12.化學原料及其製品批發」。
<u>13.其他經主管機關同意設置之批發業。</u>	<u>(十七)其他批發業。</u>	142. 刪「其他批發業」，然為增加土地使用彈

修正要點	原要點	變更理由
<u>(二十二) 第二十三組：維修服務業</u> 1.汽車服務業。 2.維修服務業。 3.<u>其他經主管機關同意設置之維修服務業。</u>	<u>二十三、第二十三組：維修服務業</u> (一)汽車服務業。 (二)維修服務業。	性，增列其他經主管機關同意設置之行業。
<u>(二十三) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</u> 1.電影製片廠業。 2.電視節目製作業。 3.<u>其他經主管機關同意設置之電影片製作業、廣播電視業。</u>	<u>二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</u> (一)電影製片廠業。 (二)電視節目製作業。	143. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。
<u>(二十四) 第二十八組：公害較輕微之工業</u> 1.糖果及烘焙食品製造業。 2.紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。 3.珠寶及貴金屬製品製造業。 4.<u>其他經主管機關同意設置之公害較輕微之工業。</u>	<u>二十五、第二十七組：國防設施</u> <u>二十六、第二十八組：公害較輕微之工業</u> (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。	144. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 145. 本計畫之土地使用分區及公共設施用地已無容許「第二十七組：國防設施」，故刪除。
		146. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置

修正要點	原要點	變更理由																																																						
		之行業。																																																						
第二章 住宅區	第二章 住宅區	維持原要點。																																																						
<u>五、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr> </tbody> </table>	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%	<u>第八點</u> 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr> </tbody> </table> <u>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%。</u>	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%	1. 調整點次。 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，故刪除。
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%																																																						
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%																																																						
<u>六、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。</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅。</u> <u>(二) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(三) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(四) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(五) 第六組：福利設施。</u> <u>(六) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>(七) 第八組：社區教育設施。</u> <u>(八) 第九組：文教設施。</u> <u>(九) 第十組：公用設施，但</u>	<u>第六點</u> 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。 <u>一、第一組：低樓層住宅。</u> <u>二、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>三、第四組：社區安全設施。</u> <u>四、第五組：衛生設施。</u> <u>五、第六組：福利設施。</u> <u>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>七、第八組：社區教育設施。</u> <u>八、第九組：文教設施。</u> <u>九、第十組：公用設施，第(一)</u>	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、款次、目次，修訂要點。 3. 考量第 1-1 種																																																						

修正要點	原要點	變更理由
<u>限第 2 款至第 6 款。</u> <u>(十) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。</u>	<u>目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</u> <u>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。</u>	住宅區屬低密度住宅區，為維護環境品質，刪除容許使用中途轉運站。 4. 參考「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」，考量老人住宅交通需求，限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
<u>七、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」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅。</u> <u>(二) 第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>(三) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(四) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(五) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(六) 第六組：福利設施。</u> <u>(七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u>	<u>第五點</u> <u>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。</u> <u>一、第一組：低樓層住宅。</u> <u>二、第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>三、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>四、第四組：社區安全設施。</u> <u>五、第五組：衛生設施。</u> <u>六、第六組：福利設施。</u> <u>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>八、第八組：社區教育設施。</u>	1. 調整點次。 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」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。 3. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(八)第八組：社區教育設施。</u> <u>(九)第九組：文教設施。</u> <u>(十)第十組：公用設施，第1款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨30公尺以上寬度之計畫道路。</u> <u>(十一)第十四組：日用品零售或服務業，須面臨30公尺以上寬度之計畫道路，且第9款(2)裁縫服務業限於手工，第1款飲食業、第9款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之1樓、2樓及地下1樓，其他商場(店)限於使用建築物之1樓及地下1樓。</u> <u>(十二)第十六組：事務所及工商服務業，但限第1款至第5款，其中第3款(3)老人住宅業限須面臨10公尺以上寬度之計畫道路。</u>	<u>九、第九組：文教設施。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	4. 考量第2、3及3-1種住宅區屬中密度住宅區，有中途轉運站需求，且中途轉運站須面臨主要道路，故修改中途轉運站須面臨30公尺以上寬度之計畫道路。 5. 參考「都市計畫法新北市施行細則」增訂住宅區飲食業、美容美髮服務業及瘦身美容業限於使用建築物之1樓、2樓及地下1樓，其他商場(店)限於使用建築物之1樓及地下1樓。 6. 參考「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」，考量老人住宅交通需求，限須面臨10公尺以上寬度之計畫道路。
<u>八、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、第十七組經內政部淡海新</u>	<u>第七點</u> <u>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、</u>	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過使用時，應依「<u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u>」規定設置騎樓、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。 (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：<u>醫療保健設施</u>。 (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 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，<u>須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路</u>。 (十一) 第十二組：<u>住宿服務設施</u>，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第 2 款使用外，則第 4、5 種住宅區限第 1 款之招待所或寄宿舍使用。 (十二) 第十四組：日用品零售	第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「<u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u>」規定設置騎樓<u>或無遮簷人行步道</u>、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<u>或無遮簷人行步道</u>。 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：<u>旅館業</u>，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、<u>青年活動中心</u>使用。 十二、第十四組：日用品零售	3. 考量淡海新市鎮氣候特色及購物者步行需求，應設置騎樓，故刪除「或無遮簷人行步道」。 4. 考量第 4、5、5-1 及 6 種住宅區屬高密度住宅區，有中途轉運站需求，且中途轉運站須面臨主要道路，故修改中途轉運站須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 5. 參考「都市計

修正要點	原要點	變更理由																																										
售或服務業，第 9 款(2) <u>裁縫服務業</u>限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。 (十三)第十六組：事務所及工商服務業，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。 (十四)第十七組：金融、保險機構，但限第 1 款。	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。	畫法新北市施行細則」增訂住宅區飲食業、美容美髮服務業及瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。 6. 參考「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」，考量老人住宅車輛進出交通需求，限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。																																										
九、住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr> <td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr> <td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr> <td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第 1-1 種住宅區	250	12	第 2 種住宅區	660	17	第 3 種住宅區	880	20	第 3-1 種住宅區	880	20	第 4 種住宅區	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr> <td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr> <td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr> <td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第 1-1 種住宅區	250	12	第 2 種住宅區	660	17	第 3 種住宅區	880	20	第 3-1 種住宅區	880	20	第 4 種住宅區	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	維持原要點。
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																																										
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																																										

修正要點			原要點			變更理由
宅區			宅區			
第 5-1 種住宅區	1320	25	第 5-1 種住宅區	1320	25	
第 6 種住宅區	1320	25	第 6 種住宅區	1320	25	
十、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：			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：			調整點次。
住宅區種別	最小後院深度比	備註	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 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 2 種住宅區	0.3		
第 3 種住宅區	0.3		第 3 種住宅區	0.3		
第 3-1 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 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 種住宅區	0.2		
第 5-1 種住宅區	0.2		第 5-1 種住宅區	0.2		
第 6 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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。			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。			調整點次。
十一、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。			
十二、住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：			第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於			

修正要點			原要點			變更理由
(一) 前後、側面、垂直鄰幢間隔			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	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 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 3-1 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 4 種住宅區						
第 5 種住宅區						
第 5-1 種住宅區						
第 6 種住宅區			第 6 種住宅區			
(二) 同幢建築物各面相對部分			二、同幢建築物各面相對部分			
住宅區種別	(D/H)	附註	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 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 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 4 種住宅區						
第 5 種住宅區						
第 5-1 種住宅區						
第 6 種住宅區			第 6 種住宅區			

修正要點	原要點	變更理由																																				
<u>同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前項限制。</u> 建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。	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。	2. 外牆面均無門窗或其他類似開口者，考量無安全性、私密性問題，得不受距離限制。																																				
<u>十三、第十點至第十二點規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設帶狀式開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。</u>	<u>第十四點</u> 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與 <u>退縮建築深度</u> 合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。	1. 調整點次。 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五十五點。																																				
<u>十四、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：</u> <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>	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	<u>第十五點</u> 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>	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	調整點次。
住宅區種別	綠化面積率（%）																																					
第 1-1 種住宅區	40																																					
第 2 種住宅區	50																																					
第 3 種住宅區	50																																					
第 3-1 種住宅區	40																																					
第 4 種住宅區	50																																					
第 5 種住宅區	50																																					
第 5-1 種住宅區	40																																					
第 6 種住宅區	50																																					
住宅區種別	綠化面積率（%）																																					
第 1-1 種住宅區	40																																					
第 2 種住宅區	50																																					
第 3 種住宅區	50																																					
第 3-1 種住宅區	40																																					
第 4 種住宅區	50																																					
第 5 種住宅區	50																																					
第 5-1 種住宅區	40																																					
第 6 種住宅區	50																																					
<u>十五、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（含汽、機車）。</u>	<u>第十六點</u> 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。	1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。																																				
第三章 商業區	第三章 商業區	維持原要點。																																				
<u>十六、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</u> <table><tr><th>商業區種</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></table>	商業區種	建蔽率	容積率	<u>第十九點</u> 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</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></table>	商業區種	建蔽率	容積率	調整點次。																														
商業區種	建蔽率	容積率																																				
商業區種	建蔽率	容積率																																				

修正要點			原要點			變更理由
別			別			
第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2 種中心商業區	50%	500%	
第 2-1 種中心商業區	70%	500%	第 2-1 種中心商業區	70%	500%	
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%	
十七、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：住宿服務設施。 (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			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			1. 調整點次。 2. 修正土地使用分區名稱。 3. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
工商服務業。 <u>(十六)</u> 第十七組：金融、保險機構。 <u>(十七)</u> 第十八組：運輸及倉儲業，其中第<u>2</u>、<u>7</u>、<u>8</u>款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路，第<u>9</u>款倉儲業限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 <u>(十八)</u> 第十九組：特種零售或服務業。 <u>(十九)</u> 第二十一組：文化運動及休閒服務業。 <u>(二十)</u> 第二十二組：批發業。但第<u>11</u>款不得囤積砂石及鋼筋。 <u>(二十一)</u> 第二十三組：維修服務業僅限於第<u>2</u>種中心商業區內設置，且其作業廠房面積，不得超過都市計畫法<u>新北市施行細則</u>第<u>十六</u>條規定。 <u>(二十二)</u> 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。	商服務業。 <u>十六</u>、<u>第十七</u>組：金融、保險機構。 <u>十七</u>、<u>第十八</u>組：運輸、倉儲及<u>通信</u>業，其中<u>(二)</u>、<u>(七)</u>、<u>(八)</u>、<u>(九)</u>、<u>(十)</u>、<u>(十一)</u>目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。 <u>十八</u>、<u>第十九</u>組：特種零售或服務業。 <u>十九</u>、<u>第二十</u>組：<u>(刪除)</u>。 <u>二十</u>、<u>第二十一</u>組：文化運動及休閒服務業。 <u>二十一</u>、<u>第二十二</u>組：批發業。但第<u>(十四)</u>目不得囤積砂石及鋼筋。 <u>二十二</u>、<u>第二十三</u>組：維修服務業僅限於第<u>二</u>種中心商業區內設置，且其<u>使用電力及氣體燃料及作業</u>廠房面積，不得超過都市計畫法<u>台灣省施行細則</u>第<u>十七</u>條規定。 <u>二十三</u>、<u>第二十四</u>組：電影片製作業、廣播電視業。	4. 考量倉儲業交通需求，限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 5. 已無第二十組，刪除要點並調整項次。 6. 依都市計畫法<u>新北市施行細則</u>第 16 條(略以)：「商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：...二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。...」為避免法規競合，修正作業廠房面積相關規定。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(二十三)</u> 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<u>1</u>款、第十二組第<u>2</u>款、第十八組、第十九組、第二十一組第<u>1</u>款、第<u>2</u>款<u>(1)</u>、<u>(3)</u>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。	<u>二十四</u>、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<u>一</u>目、第十二組第<u>(三)</u>、第<u>(四)</u>目、第十八組、第十九組、第二十一組第<u>(一)</u>、<u>(二)</u>、<u>(三)</u>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。	
<u>十八</u>、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。 <u>(一)</u> 第一組：低樓層住宅。 <u>(二)</u> 第二組：中、高樓層住宅。 <u>(三)</u> 第三組：電業、電信及郵政業。 <u>(四)</u> 第四組：社區安全設施。 <u>(五)</u> 第五組：醫療保健設施。 <u>(六)</u> 第六組：福利設施。 <u>(七)</u> 第七組：一般遊憩設施。 <u>(八)</u> 第八組：社區教育設施。 <u>(九)</u> 第九組：文教設施。 <u>(十)</u> 第十組：公用設施。 <u>(十一)</u> 第十二組：住宿服務設施。 <u>(十二)</u> 第十三組：宗祠及宗教設施。 <u>(十三)</u> 第十四組：日用品零售或服務業。 <u>(十四)</u> 第十五組：一般零售或服務業。 <u>(十五)</u> 第十六組：事務所及工商服務業。 <u>(十六)</u> 第十七組：金融、保險機構，限分支機構。	<u>第十八點</u> 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。 <u>一</u>、第一組：低樓層住宅。 <u>二</u>、第二組：中、高樓層住宅。 <u>三</u>、第三組：電業、電信及郵政業。 <u>四</u>、第四組：社區安全設施。 <u>五</u>、第五組：衛生設施。 <u>六</u>、第六組：福利設施。 <u>七</u>、第七組：一般遊憩設施。 <u>八</u>、第八組：社區教育設施。 <u>九</u>、第九組：文教設施。 <u>十</u>、第十組：公用設施。 <u>十一</u>、第十二組：旅館業。 <u>十二</u>、第十三組：宗祠及宗教設施。 <u>十三</u>、第十四組：日用品零售或服務業。 <u>十四</u>、第十五組：一般零售或服務業。 <u>十五</u>、第十六組：事務所及工商服務業。 <u>十六</u>、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(十七)</u> 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、4、7 款，其中 1、7 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。 <u>(十八)</u> 第二十一組：文化運動及休閒服務業。 <u>(十九)</u> 第二十二組：批發業，限第 1 款至第 8 款。 <u>(二十)</u> 第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法<u>新北市</u>施行細則第<u>十六</u>條規定。 <u>(二十一)</u> 第二十八組：公害較輕微之工業。 前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款(1)、(3)使用者，出入口(含大門、側門)應與<u>文中、文小</u>用地設置距離 100 公尺以上。	<u>十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業</u>，限第<u>(一)、(四)、(七)</u>目，其中<u>(一)、(七)</u>目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。 <u>十八、第二十組：(刪除)。</u> <u>十九、第二十一組：文化運動及休閒服務業。</u> <u>二十、第二十二組：批發業</u>，限第<u>(一)目</u>至第<u>(十)目</u>。 <u>二十一、第二十三組：維修服務業</u>，其使用電力及<u>氣體燃料及作業廠房</u>面積，不得超過都市計畫法<u>台灣省</u>施行細則第<u>十七</u>條規定。 <u>二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。</u> 前項第七組第<u>一目</u>、第十二組第<u>(三)、第(四)目</u>、第十八組、<u>第十九組</u>、第二十一組第<u>(一)、(二)、(三)目</u>使用者，出入口(含大門、側門)應與<u>國中、國小</u>用地設置距離 100 公尺以上。	3. 已無第二十組，刪除要點並調整項次。 4. 依都市計畫法<u>新北市</u>施行細則第 16 條(略以)：「商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：...二、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。...」為避免法規競合，修正作業廠房面積相關規定。 5. 鄰里商業區容許使用無第十九組，故刪除。

修正要點				原要點				變更理由	
<u>十九、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：</u>				<u>第二十點</u> 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：				調整點次。	
商業區種別		最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)	商業區種別		最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)		
第 2 種中心商業區		7,500	57.5	第 2 種中心商業區		7,500	57.5		
第 2-1 種中心商業區		7,500	57.5	第 2-1 種中心商業區		7,500	57.5		
第 3 種中心商業區		15,000	100	第 3 種中心商業區		15,000	100		
第 3-1 種中心商業區		15,000	100	第 3-1 種中心商業區		15,000	100		
鄰里商業區		2,000	30	鄰里商業區		2,000	30		
<u>二十、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。</u>				<u>第二十一點</u> 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。				調整點次。	
<u>二十一、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：</u>				<u>第二十二點</u> 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：				調整點次。	
商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	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	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		
第 2-1 種中心商業區				第 2-1 種中心商業區					

修正要點				原要點				變更理由
種中心商業區			公尺以上者，得免再增加。	第2-1種中心商業區			15公尺以上者，得免再增加。	
第3種中心商業區				第3種中心商業區				
第3-1種中心商業區				第3-1種中心商業區				
鄰里商業區				鄰里商業區				
<u>二十二、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淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範規定辦理。</u>				<u>第二十四點</u> 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。				調整點次。
<u>二十三、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：</u>				<u>第二十五點</u> 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：				調整點次。
商業區種別		綠化面積率（%）		商業區種別		綠化面積率（%）		
第2種中心商業區		40%		第2種中心商業區		40%		
第2-1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種中心商業區		40%		
第3-1種中心商業區		40%		第3-1種中心商業區		40%		
鄰里商業區		35%		鄰里商業區		35%		
<u>二十四、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。</u>				<u>第二十六點</u> 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。				1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。
第四章 政商混合區				第四章 政商混合區及文教區				調整文教區於第五章。
<u>二十五、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：</u>				<u>第二十九點</u> 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得				1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要

修正要點			原要點			變更理由
分區別	建蔽率	容積率	超過下表規定：			點規定，訂定文教區規定於第三十二點。
政商混合區	70%	400%	分區別	建蔽率	容積率	
			政商混合區	70%	400%	
			文教區	40%	240%	
<u>二十六、政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十六組、第十七組、第十八組應經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過。</u> <u>(一) 第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>(二) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(三) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(四) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(五) 第六組：福利設施。</u> <u>(六) 第七組：一般遊憩設施。</u> <u>(七) 第八組：社區教育設施，限第 1、2 款。</u> <u>(八) 第九組：文教設施。</u> <u>(九) 第十組：公用設施。</u> <u>(十) 第十一組：行政機構。</u> <u>(十一) 第十二組：住宿服務設施。</u> <u>(十二) 第十四組：日用品零售或服務業。</u> <u>(十三) 第十五組：一般零售或服務業。</u> <u>(十四) 第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>(十五) 第十七組：金融、保險機構。</u> <u>(十六) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、6、8 款，其中 1、8 款限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。</u>			<u>第二十七點</u> 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 <u>一、第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>二、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>三、第四組：社區安全設施。</u> <u>四、第五組：衛生設施。</u> <u>五、第六組：福利設施。</u> <u>六、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>七、第八組：社區教育設施，限第 (一)、(二) 目。</u> <u>八、第九組：文教設施。</u> <u>九、第十組：公用設施。</u> <u>十、第十一組：行政機構。</u> <u>十一、第十七組：金融、保險機構。</u> <u>十二、第十二組：旅館業。</u> <u>十三、第十四組：日用品零售或服務業。</u> <u>十四、第十五組：一般零售或服務業。</u> <u>十五、第十六組：事務所及工商服務業。</u> <u>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。</u>			1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由																	
<u>二十七、政商混合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。</u>	<u>第三十點</u> 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. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十四點。																	
<u>二十八、政商混合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。</u>	<u>第三十一點</u> 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。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十五點。																	
<u>二十九、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：</u> <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>	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。	<u>第三十二點</u> 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>政商混合區</td><td rowspan="2">不得小於 6 公尺</td><td rowspan="2">不得小於 0.3</td><td rowspan="2">水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。	文教區	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十六點。
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。																
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																
政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。																
文教區																			
<u>三十、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%。</u>	<u>第三十三點</u> 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. 調整點次。 2. 增訂附表順序。 3. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十七點。																	
<u>三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。</u>	<u>第三十四點</u> 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%。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定																	

修正要點	原要點	變更理由															
		文教區規定於第三十八點。															
第五章 文教區	-	依土地使用分區分類增訂章架構。															
三十二、文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table border="1"> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </table>	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： <table border="1"> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></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>	分區別	建蔽率	容積率	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十五點。
分區別	建蔽率	容積率															
文教區	40%	240%															
分區別	建蔽率	容積率															
政商混合區	70%	400%															
文教區	40%	240%															
三十三、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：住宿服務設施，限第 1 款使用。	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. 調整點次、項次。 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。															
三十四、文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。	第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十七點。															
三十五、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。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十八點。															

修正要點	原要點	變更理由																				
<u>三十六、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：</u> <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>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>	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。	<u>第三十二點</u> <u>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：</u> <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><tr><td>文教區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註	政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。	文教區				點。 1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十九點。
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。																			
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註																			
政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。																			
文教區																						
<u>三十七、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%。</u>	<u>第三十三點</u> <u>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%。</u>	1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。 3. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第三十點。																				
<u>三十八、文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。</u>	<u>第三十四點</u> <u>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%。</u>	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第三十一點。																				
<u>第六章 保存區</u>	-	依土地使用分區分類增訂章架構。																				
<u>三十九、保存區內建築物之容積率不得超過120%。</u>	<u>第三十五點</u> 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。	1. 調整點次。 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																				

修正要點	原要點	變更理由
		相關規定於第五十五點。
<u>第七章</u> 其他專用區	<u>第五章</u> 其他專用區	調整章次。
<u>四十、</u> 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%。	<u>第三十六點</u> 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%。	調整點次。
<u>四十一、</u>第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用： <u>(一)</u>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：<u>建築基地指定留設帶狀式開放空間</u>、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 <u>(二)</u>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： 1.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。 2.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	<u>第三十七點</u> 第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用： <u>一、</u>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：<u>退縮建築</u>、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 <u>二、</u>為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用： <u>(一)</u>經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 <u>(二)</u>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。	本次通檢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五十五點，故修改「退縮建築」為「建築基地指定留設開放空間」。

修正要點	原要點	變更理由															
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。	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。																
<u>四十二、倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。</u> <u>(一)</u> 倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 <u>(二)</u> 倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	<u>第三十八點</u> 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。 <u>一、</u> 倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 <u>二、</u> 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%。	調整點次。															
<u>四十三、捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。</u> <u>(一)</u> 捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 <u>(二)</u> 捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。	<u>第三十九點</u> 捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。 <u>一、</u> 捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 <u>二、</u> 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%。	調整點次。															
<u>第八章 公共設施用地</u>	<u>第六章 公共設施用地</u>	調整章次。															
<u>四十四、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：</u> <table><tr><th>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>機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>學文</td><td>40</td><td>150</td><td>不予</td><td></td></tr></table>	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	20		學文	40	150	不予		<u>第四十點</u> 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：	1. 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。 2. 刪除面臨計畫
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	20														
學文	40	150	不予														

修正要點						原要點							變更理由
校	小			規定		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	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五十五點。	
	文中	40	150	不予規定									
公園用地		15	30	不予規定		機關用地(政)	50	400	6	20			
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%	30		學校	文小	40	200	6	不予規定		
自來水事業用地		50	200	30			文中	40	200	6	不予規定		
變電所用地		40	200	不予規定		公園用地	15	60	10	不予規定			
污水處理場用地		60	100	不予規定		停車場用地	70	420	6	30			
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定		自來水事業用地	50	200	6	30			
捷運變電所用地		40	120	不予規定		變電所用地	40	200	10	不予規定			
兒童遊樂場用地		不予規定	30	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。						3. 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。	

修正要點	原要點	變更理由
<u>四十五、公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。</u>	<u>第四十一點</u> 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	調整點次。
<u>第九章 容積率獎勵規定</u>	<u>第七章 容積率獎勵規定</u>	調整章次。
<u>四十六、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依<u>第四十八點</u>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。</u> <u>(一)</u> 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 <u>第十九點</u> 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。 <u>(二)</u> 在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	<u>第四十二點</u> 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依 <u>第四十四點</u> 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。 <u>一、</u> 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 <u>第二十點</u> 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。 <u>二、</u> 在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	調整點次。
<u>四十七、依<u>第四十六點</u>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：</u> <u>(一)</u> 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。 <u>(二)</u> 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。	<u>第四十三點</u> 依 <u>第四十二點</u> 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： <u>一、</u> 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。 <u>二、</u> 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	調整點次。

修正要點	原要點	變更理由
(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，需經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	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。	
四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\triangle FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $\triangle FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	調整點次。

修正要點	原要點	變更理由
<u>四十九、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。</u>	<u>第四十五點</u> 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。	調整點次。
<u>五十、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。</u> 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。	<u>第四十六點</u> 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。	調整點次。
<u>五十一、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%。</u>	<u>第四十七點</u> 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%。	調整點次。
<u>第十章 都市設計</u>	<u>第八章 都市設計</u>	調整章次。
<u>五十二、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「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。</u>	<u>第四十八點</u> 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」。	調整點次。
<u>五十三、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</u>	<u>第四十九點</u> 計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一	1. 調整點次。 2. 依新北市政府及內政部營建

修正要點	原要點	變更理由
設計審議規範」之內容為原則，並經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得 <u>核發</u> 建照或施工。	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 <u>申請</u> 建照或施工。	署現行建照申請程序，修正為經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工。
<u>五十四、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。</u>	<u>第五十點</u> 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。	調整點次。
<u>五十五、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。</u> <u>(一)沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：</u> 1.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 20 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺或 3 公尺帶狀式開放空間。 2.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。 <u>(二)基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：</u> 1.建築基地位於附圖二所示位置者，須於基地內留設 50 公尺、40 公尺、20 公尺或 6 公尺帶狀式開放空間。 2.基地內指定留設 50 公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮	<u>第十點</u> 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。 <u>第二十三點</u> 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，並規定地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，基地特殊情形者經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

修正要點	原要點	變更理由
<u>25 公尺建築。</u> <u>3.基地內指定留設 40 公尺及 20 公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設 40 公尺及 20 公尺帶狀式開放空間。</u> <u>4.基地內指定留設 6 公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮 3 公尺建築。</u> <u>5.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 6 公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過 1 公尺之綠籬。</u> <u>地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。</u>		
<u>五十六、指定留設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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。</u>		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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

修正要點			原要點			變更理由
五十七、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：			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：			1. 調整點次。
土地 使用 分區	土地使用分區 種別		地下最大開 挖率			
	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%			
	公園用地		15%			
	學校用地		50%			
土地 使用 分區	土地使用分區 種別		地下最大開 挖率		最小透 水率	
	第 1-1 種住宅區		50%		25%	
	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%			
	公園用地		15%			
	學校用地		50%			
	第一類型郵政專用區		60%			
	倉儲批發專用區		70%			

修正要點				原要點				變更理由	
施用地		文中用地	50%		捷運車站專用區		60%		2. 為明確定義透水率，修訂透水率公式。 3. 明確規定建築基地基於地形與規模，無法達到規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬。
	機關用地(政)		60%		公園用地		15%	不予規定	
	污水處理廠用地		60%	學校	文小用地	50%	不予規定		
	垃圾焚化場用地		60%		文中用地	50%	不予規定		
	變電所用地		40%	機關用地(政)		60%	20%		
	停車場用地		70%	污水處理廠用地		60%	20%		
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則； <u>透水率應至少達非開挖範圍 50%以上，計算式如下：</u> $\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積+1/2透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%。$ <u>建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬，調整比例以增減 5%為上限。</u>			垃圾焚化場用地		60%				
			變電所用地		40%	30%			
			停車場用地		70%	20%			
			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。			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。			
第十一章 其他				第九章 其他				調整章次。	
五十八、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				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				調整點次。	

修正要點	原要點	變更理由
例第二十六條規定限期建築。	關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。	
<u>五十九、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。</u>	<u>第五十三點</u> 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。	調整點次。
<u>六十、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。</u>	<u>第五十四點</u> 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。	調整點次。
<u>六十一、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。</u>	<u>第五十五點</u> 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。	調整點次。
	<u>第五十六點</u> <u>本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。</u>	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，故刪除規定。

表17 附表一停車空間規定修正對照表

修正要點				原要點				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	
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	維持原要點。
第二組：中、高樓層		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		每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	維持原要點。

修正要點				原要點				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	
住宅		一輛	一輛	住宅		一輛	一輛	維持原要點。
第十一組：行政機構		停車空間不於核准容積率之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	(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)	依修訂後行業名稱、目次，修訂要點。
第五組：醫療保健設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛	國中、國小減半設置)	第五組：衛生設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛	中、國小減半設置)	
第六組：福利設施	(三)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿200平方公尺設置一輛		第六組：福利設施	(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	(四)超過10,000以上部分	每滿250平方公尺設置一輛		第七組：一般遊憩設施	(四)超過10,000以上部分	每滿250平方公尺設置一輛		
第八組：社區教育設施				第八組：社區教育設施				
第九組：文教設施				第九組：文教設施				
第十組：公用設施				第十組：公用設施				
第十三組：宗祠及宗教設施				第十三組：宗祠及宗教設施				
第十四組：日用品零售				第十四組：日用品零售				

修正要點				原要點				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	
品零售或服務業				或服務業				
第十二組：住宿服務設施	(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	第十二組：旅館業	(一)4,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿50平方公尺設置一輛	依修訂後行業名稱、目次，修訂要點。
第十五組：一般零售或服務業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛		第十五組：一般零售或服務業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛		
第十六組：事務所及工商服務業	(三)超過10,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		第十六組：事務所及工商服務業	(三)超過10,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		
第二十一組：文化、運動及休閒服務業				第二十一組：文化、運動及休閒服務業				
第二十二組：批發業				第二十二組：批發業				
第二十三組：維修服務業				第二十三組：維修服務業				
第二十四組：電影製作業、廣播電視業				第二十四組：電影製作業、廣播電視業				
第三組：電業、電信	(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	(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	依修訂後行業名稱、目次，

修正要點				原要點				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	
及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸及倉儲業 第十九組：特種零售或服務業	(二)超過2,000以上未滿4,000部分 (三)超過4,000以上未滿10,000部分 (四)超過10,000部分	一輛 每滿150平方公尺設置一輛 每滿200平方公尺設置一輛 每滿250平方公尺設置一輛	一輛	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	(二)超過2,000以上未滿4,000部分 (三)超過4,000以上未滿10,000部分 (四)超過10,000部分	一輛 每滿150平方公尺設置一輛 每滿200平方公尺設置一輛 每滿250平方公尺設置一輛	一輛	修訂要點。
第十七組：金融及保險業	-	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。		1.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」為「第三組：電業、電信

修正要點				原要點				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	
								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」。 2. 各土地使用分區及公共設施用地已無「第二十七組：國防設施」，故刪除。
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 <u>內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組</u> 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			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 <u>淡海新市鎮特定區都市設計審議小組</u> 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			維持原要點。 維持原要點。 維持原要點。

修正要點				原要點				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	
	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(含汽、機車)。 5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。				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%。			修訂文字，明確規定汽、機車位皆應設置。 維持原要點。

表18 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。
	棕欖樹	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			

表19 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
<u>3M</u>				○	○
<u>6M</u>	○	○		○	○
<u>8M</u>	○	○		○	○
<u>10M</u>	○	○		○	○
<u>20M</u>	○	○	○	○	○
<u>40M</u>	○	○	○	○	○
<u>50M</u>	○	○	○	○	○

註：「○」代表應增設。





二、變更後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土地使用分區管制要點

第一章 總則

一、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新北市施行細則第四十條之規定訂定本管制要點。

二、本要點用語定義，除建築法、建築技術規則及都市計畫法新北市施行細則另有規定外，其定義如下：

- (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) 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) 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) 旅館：以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之建築物。
- (十) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (十一) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- (十二) 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。
- (十三) 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。
- (十四) 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。
- (十五) 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。

(十六) 綠化面積率：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，計算基準如下：

1. 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。
2. 草地、地被及草花以被覆面積計算之。
3. 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。

(十七) 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、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

(一) 住宅區

1. 第 1-1 種住宅區。
2. 第 2 種住宅區。
3. 第 3 種住宅區。
4. 第 3-1 種住宅區。
5. 第 4 種住宅區。
6. 第 5 種住宅區。
7. 第 5-1 種住宅區。
8. 第 6 種住宅區。

(二) 商業區

1. 第 2 種中心商業區。
2. 第 2-1 種中心商業區。
3. 第 3 種中心商業區。
4. 第 3-1 種中心商業區。
5. 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

1. 加油站專用區。
2. 第一類型郵政專用區。
3. 倉儲批發專用區。
4. 捷運車站專用區。

(七) 公共設施用地

1. 機關用地（政）。
2. 文小用地。
3. 文中用地。
4. 公園用地。
5. 停車場用地。
6. 變電所用地。
7. 自來水事業用地。
8. 污水處理廠用地。
9. 垃圾焚化爐用地。
10. 道路用地。

- 11.園道用地。
- 12.廣場用地。
- 13.捷運變電所用地。
- 14.溝渠用地。
- 15.兒童遊樂場用地。
- 16.綠地。

四、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

- 1.獨戶住宅。
- 2.雙拼住宅。
- 3.雙疊住宅。
- 4.連棟住宅。

(二) 第二組：中、高樓層住宅

- 1.中樓層集合住宅。
- 2.高樓層集合住宅。
- 3.中樓層連棟住宅。

(三) 第三組：電業、電信及郵政業

- 1.電力公司營業處、服務中心。
- 2.郵政業。
- 3.電信業。
- 4.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

- 1.消防站(隊)。
- 2.警察(分)局、派出(分駐)所。
- 3.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

- 1.衛生所(站)。
- 2.醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括家畜醫院。
- 3.醫事機構。
- 4.產後護理機構。
- 5.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

- 1.兒童及少年福利機構、老人福利機構(安養機構)、長照服務機構(居家式、社區式、住宿式)、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。
- 2.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

- 1.戶內遊憩中心。
- 2.公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
- 3.綠地、廣場。
- 4.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。
- 5.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

- 1.教保服務機構。
- 2.小學、中等學校。
- 3.兒童課後照顧服務業。
- 4.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

- 1.圖書館。
- 2.博物館。
- 3.藝術館。
- 4.科學館。
- 5.社會教育館。
- 6.文物館、陳列館。
- 7.水族館。
- 8.音樂廳。
- 9.集會堂。
- 10.文康活動中心。
- 11.文化中心。
- 12.紀念性建築物。
- 13.專科學校、學院、大學、研究所。
- 14.研究機構。
- 15.其他經主管機關同意設置之文教設施。

(十) 第十組：公用設施

- 1.公眾運輸車站。
- 2.電力變壓站等設施。
- 3.無線電或電視塔設施。
- 4.電信機房。
- 5.自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
- 6.瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
- 7.其他經主管機關同意設置之公用設施。

(十一) 第十一組：行政機構

- 1.各級政府機關。
- 2.各級民意機關。
- 3.外國駐台組織。
- 4.其他經主管機關同意設置之行政機構。

(十二) 第十二組：住宿服務設施

- 1.招待所或寄宿舍。
- 2.旅館業。
 - (1)一般旅館業。
 - (2)觀光旅館業。
- 3.其他經主管機關同意設置之住宿服務設施。

(十三) 第十三組：宗祠及宗教設施

- 1.宗祠（祠堂、家廟）。
- 2.教堂。

- 3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。
- 4.附屬前三項非營業性之文康活動設施。
- 5.其他直接與宗教有關之建築物或設施。

(十四) 第十四組：日用品零售或服務業

- 1.飲食業。
 - (1)飲料店業。
 - (2)餐館業。
 - (3)其他餐飲業。
- 2.食品什貨、菸酒、飲料零售業。
- 3.五金及日常用品零售業。
- 4.便利商店業。
- 5.農、畜、水產品零售業。
 - (1)農產品零售業。
 - (2)花卉零售業。
- 6.藥物、化粧品零售業。
 - (1)中藥零售業。
 - (2)西藥零售業。
- 7.洗衣業。
- 8.文教、樂器、育樂用品零售業。
- 9.其他服務業。
 - (1)美容美髮服務業。
 - (2)裁縫服務業。
 - (3)瘦身美容業。
 - (4)寵物美容服務業。
- 10.其他經主管機關同意設置之日用品零售或服務業。

(十五) 第十五組：一般零售或服務業

- 1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 2.鐘錶、眼鏡零售業。
- 3.首飾及貴金屬零售業。
- 4.攝影器材零售業。
- 5.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- 6.機械器具零售業。
 - (1)電器零售業。
 - (2)電腦及事務性機器設備零售業。
 - (3)精密儀器零售業。
 - (4)度量衡器零售業。
- 7.石油製品、燃料零售業。
 - (1)煤零售業。
 - (2)木炭零售業。
 - (3)石油製品零售業。
- 8.清潔用品零售業。
- 9.藥物、化粧品零售業。
 - (1)醫療器材零售業。

- (2)化粧品零售業。
- 10.農、畜、水產品零售業。
 - (1)種苗零售業。
 - (2)觀賞魚零售業。
- 11.園藝服務業。
- 12.寵物批發業：限鳥類。
- 13.公益彩券經銷業。
- 14.影印業。
- 15.打字業。
- 16.交通運輸工具零售業。
 - (1)汽車零售業。
 - (2)機車零售業。
 - (3)汽、機車零件配備零售業。
 - (4)自行車及其零件零售業。
- 17.維修服務業。
 - (1)電器及電子產品修理業。
 - (2)機車修理業。
 - (3)自行車修理業。
- 18.環保服務業。
- 19.刻印業。
- 20.當舖業。
- 21.油漆工程業。
- 22.室內裝潢業。
- 23.綜合營造業。
- 24.家畜醫院。
- 25.百貨超市業。
- 26.建材零售業。
- 27.寵物旅館。
- 28.其他。
 - (1)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
 - (2)其他綜合零售業。
- 29.其他經主管機關同意設置之一般零售或服務業。

(十六) 第十六組：事務所及工商服務業

- 1.不動產投資業
- 2.建築經理業
- 3.不動產買賣租賃業。
 - (1)不動產買賣業。
 - (2)不動產租賃業。
 - (3)老人住宅業。
 - (4)自助儲物空間業。
- 4.不動產經紀業。
- 5.租賃住宅服務業。

- 6.國際貿易業。
- 7.律師事務所、會計事務所、地政事務所。
- 8.景觀、室內設計業。
- 9.建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- 10.營造業。
- 11.報紙業。
- 12.雜誌（期刊）出版業。
- 13.翻譯業。
- 14.廣告業。
- 15.宗教、職業及類似組織辦事處。
- 16.短期補習班業。
- 17.就業服務業。
- 18.廣播電視業。
- 19.電子資訊供應服務業。
- 20.電腦系統設計服務業。
- 21.研究發展服務業。
- 22.不動產估價師事務所。
- 23.其他工商服務業。
- 24.其他經主管機關同意設置之事務所及工商服務業。

（十七）第十七組：金融、保險機構

- 1.金融業。
- 2.保險業。
- 3.證券業。
- 4.期貨業。
- 5.其他經主管機關同意設置之金融、保險機構。

（十八）第十八組：運輸及倉儲業

- 1.計程車客運服務業。
- 2.汽車運輸業。
 - (1)公路汽車客運業。
 - (2)市區汽車客運業。
 - (3)遊覽車客運業。
 - (4)汽車貨運業。
- 3.船務代理業。
- 4.其他運輸輔助業：限鐵路。
- 5.民用航空運輸業。
- 6.報關業。
- 7.旅行業。
- 8.停車場經營業。
- 9.倉儲業。
- 10.其他經主管機關同意設置之運輸及倉儲業。

（十九）第十九組：特種零售或服務業。

- 1.化學原料及其製品零售業。
 - (1)漆料、塗料零售業。

- (2)染料、顏料零售業。
- 2.機械器具零售業。
- 3.演藝活動業。
- 4.殯葬禮儀服務業。
- 5.其他經主管機關同意設置之特種零售或服務業。
- (二十) 第二十一組：文化、運動及休閒服務業。
 - 1.競技及休閒運動場館業。
 - 2.休閒服務業。
 - (1)電子遊戲場業。
 - (2)遊樂園業。
 - (3)休閒活動場館業。
 - (4)水域遊憩活動經營業。
 - (5)動物園業。
 - 3.電影片映演業。
 - 4.觀光遊樂業。
 - 5.藝文服務業。
 - 6.遊艇經營業。
 - 7.其他經主管機關同意設置之文化、運動及休閒服務業。
- (二十一) 第二十二組：批發業
 - 1.食品什貨、菸酒、飲料批發業。
 - 2.蔬果批發業。
 - 3.五金及日常用品批發業。
 - 4.家具及裝設品批發業。
 - 5.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 - 6.藥物、化粧品批發業。
 - 7.鐘錶、眼鏡批發業。
 - 8.文教、樂器、育樂用品批發業。
 - 9.機械器具批發業。
 - (1)電器批發業。
 - (2)精密儀器批發業。
 - 10.電子材料批發業。
 - 11.建材批發業。
 - 12.化學原料及其製品批發。
 - (1)漆料、塗料批發業。
 - (2)染料、顏料批發業。
 - 13.其他經主管機關同意設置之批發業。
- (二十二) 第二十三組：維修服務業
 - 1.汽車服務業。
 - 2.維修服務業。
 - 3.其他經主管機關同意設置之維修服務業。
- (二十三) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
 - 1.電影製片廠業。
 - 2.電視節目製作業。

3.其他經主管機關同意設置之電影片製作業、廣播電視業。

(二十四) 第二十八組：公害較輕微之工業

1.糖果及烘焙食品製造業。

2.紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。

3.珠寶及貴金屬製品製造業。

4.其他經主管機關同意設置之公害較輕微之工業。

第二章 住宅區

五、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%

六、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，但限第 2 款至第 6 款。

(十) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

七、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」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。

(一) 第一組：低樓層住宅。

(二) 第二組：中、高樓層住宅。

(三) 第三組：電業、電信及郵政業。

(四) 第四組：社區安全設施。

(五) 第五組：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 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十一) 第十四組：日用品零售或服務業，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路，且第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。
- (十二) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

八、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、第十七組經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。

- (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 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十一) 第十二組：住宿服務設施，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第 2 款使用外，則第 4、5 種住宅區限第 1 款之招待所或寄宿舍使用。
- (十二) 第十四組：日用品零售或服務業，第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。
- (十三) 第十六組：事務所及工商服務業，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十四) 第十七組：金融、保險機構，但限第 1 款。

九、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

十、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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

十一、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。

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

（一）前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區		
第 5-1 種住宅區		
第 6 種住宅區		

(二) 同幢建築物各面相對部分

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		

同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前項限制。

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

十三、第十點至第十二點規定應留設之側、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。

十四、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

十五、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

十六、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%

十七、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：住宿服務設施。
- (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：運輸及倉儲業，其中第 2、7、8 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路，第 9 款倉儲業限須面臨 30 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 11 款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 2 種中心商業區內設置，且其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
- (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 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第十九組、第二十一組第 1 款、第 2 款(1)、(3)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。

十八、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：住宿服務設施。

- (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：運輸及倉儲業，限第 1、4、7 款，其中 1、7 款限須面臨 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 1 款至第 8 款。
- (二十) 第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
- (二十一) 第二十八組：公害較輕微之工業。
- 前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款(1)、(3)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。

十九、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

二十、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。

二十一、商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：

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

二十二、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淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範規定辦理。

二十三、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%

二十四、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

二十五、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%

二十六、政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十六組、第十七組、第十八組應經內政部淡海新市鎮特定區計畫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 1、2 款。
- (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：住宿服務設施。
- (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) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、6、8 款，其中 1、8 款限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

二十七、政商混合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。

二十八、政商混合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。

二十九、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。

三十、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%。

三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第五章 文教區

三十二、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%

三十三、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：住宿服務設施，限第 1 款使用。

三十四、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。

三十五、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。

三十六、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。

三十七、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%。

三十八、文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第六章 保存區

三十九、保存區內建築物之容積率不得超過 120%。

第七章 其他專用區

四十、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%。

四十一、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：建築基地指定留設開放空間、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：

1. 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。
2. 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。

四十二、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%。

四十三、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%。

第八章 公共設施用地

四十四、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	20	
學校	文小	40	150	不予規定	
	文中	40	150	不予規定	
公園用地		15	30	不予規定	
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%	30	
自來水事業用地		50	200	30	
變電所用地		40	200	不予規定	
污水處理場用地		60	100	不予規定	
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定	
捷運變電所用地		40	120	不予規定	
兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定	

四十五、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

四十六、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，得依第四十八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十九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。

四十七、依第四十六點規定，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，需經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積 ($\triangle FA$) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

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

四十九、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。

五十、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。

五十一、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

五十二、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「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

五十三、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，並經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工。

五十四、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。

五十五、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：

1. 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 20 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺或 3 公尺帶狀式開放空間。
2. 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。

(二) 基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1. 建築基地位於附圖二所示位置者，須於基地內留設 50 公尺、40 公尺、20 公尺或 6 公尺帶狀式開放空間。
2. 基地內指定留設 50 公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮 25 公尺建築。
3. 基地內指定留設 40 公尺及 20 公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設 40 公尺及 20 公尺帶狀式開放空間。
4. 基地內指定留設 6 公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮 3 公尺建築。
5. 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 6 公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過 1 公尺之綠籬。

地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

五十六、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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

五十七、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；透水率應至少達非開挖範圍 50%以上，計算式如下：

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

非開挖範圍面積

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬，調整比例以增減 5%為上限。

第十一章 其他

五十八、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。

五十九、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。

六十、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。

六十一、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、高樓層住宅	-	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 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
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：醫療保健設施 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：住宿服務設施 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：運輸及倉儲業 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		-	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，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，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（含汽、機車）。 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			

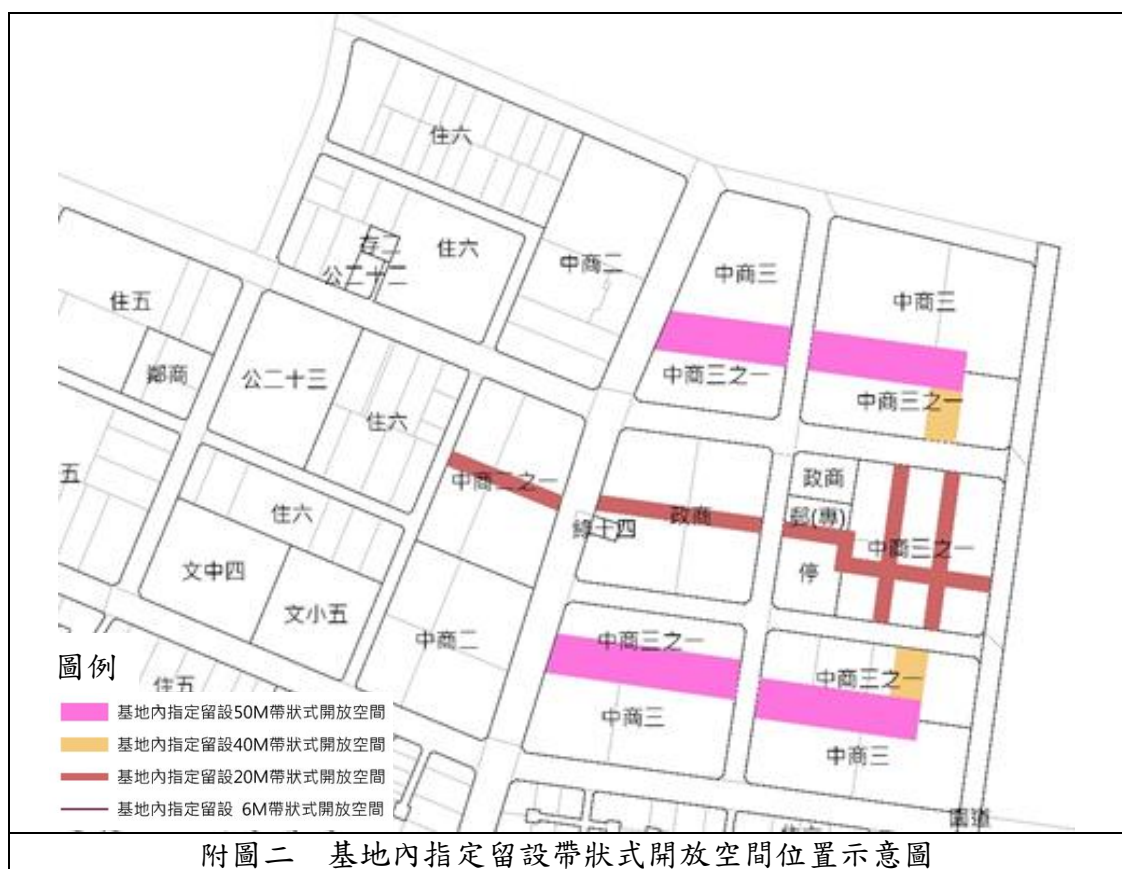
附表三 建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

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