

核定實施

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商
混合區為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅
區)案



變更機關：內政部
中華民國 110 年 11 月

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商
混合區為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅
區)案

計畫書

變更機關：內政部
中華民國 110 年 11 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(政商混合區為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅區)案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	內政部	
申請變更都市計畫之 機關名稱或土地權利 關係人姓名	內政部營建署	
本案公開展覽之起訖 日期	公開展覽	公告期間:民國 110 年 7 月 30 日至 110 年 8 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 刊登於民國 110 年 7 月 30 日至 8 月 1 日自由時報。
	公開展覽 說明會	日期:民國 110 年 8 月 19 日 地點:新北市淡水區市民聯合服務中心大禮堂舉辦說明會。
人民團體對本計畫之 反映意見	詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。	
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 10 月 26 日第 1000 次會議審議通過。

目錄

壹、 緒論	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 法令依據.....	1
三、 變更位置及範圍.....	1
四、 土地權屬.....	1
貳、 現行計畫概要.....	4
一、 發布實施經過.....	4
二、 計畫範圍與年期.....	5
三、 計畫人口及密度.....	5
四、 土地使用分區計畫.....	6
參、 實質發展現況分析.....	8
一、 土地使用現況.....	8
二、 公共設施.....	9
肆、 實質變更內容.....	10
一、 變更理由.....	10
二、 變更內容.....	11
伍、 變更後計畫.....	24
一、 土地使用分區計畫.....	24
二、 公共設施計畫.....	25
陸、 事業及財務計畫.....	31
附件一 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	
附件二 地籍圖謄本	
附件三 土地登記簿謄本	

圖目錄

圖 1 變更位置示意圖	2
圖 2 變更位置示意圖	3
圖 3 土地權屬示意圖	3
圖 4 現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區示意圖	7
圖 5 基地現況示意圖	8
圖 6 本計畫區周邊 500 公尺公共設施分布圖	9
圖 7 變更內容示意圖	12
圖 8 變更後淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區示意圖 ..	29
圖 9 變更後計畫範圍示意圖	30

表目錄

表 1 基地土地權屬表	2
表 2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次變更彙整表	4
表 3 現行計畫土地使用面積表	6
表 4 本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形	9
表 5 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商混合區為第 2-1 種 中心商業區及第 6 種住宅區)變更內容綜理表	11
表 6 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫 (政商混合區為第 2-1 種 中心商業區及第 6 種住宅區)案變更前後面積對照表	13
表 7 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 管制要點修正規定對照表	14
表 8 變更後土地使用面積表	28

壹、 緒論

一、 計畫緣起

為提供適宜價位之住宅，舒解臺北都會區人口膨脹壓力，故民國 80 年臺灣省政府發布公告實施「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」，民國 81 年內政部發布公告實施「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」。後續民國 89 年、民國 102 年配合都市實際發展需求進行第一次通盤檢討及第二次通盤檢討。

目前淡海新市鎮特定區多處商業區進行開闢中，然毗鄰中心商業區之政商混合區卻尚未開闢。現行政商混合區原為行政區（政一及政二），民國 86 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區第一、二開發區）」案為促進市中心土地經濟利用，故變更行政區（政一及政二）為政商混合區，並修訂土地使用分區管制，可同時作行政機關及輕微商業使用。

考量政商混合區已無行政機構使用之需求，且淡海輕軌綠山線已於 107 年 12 月 24 日通車，商業發展需求增加，故配合重大建設、社會住宅之開發及實際發展需求，並配合內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱。

二、 法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理。

三、 變更位置及範圍

（一）計畫位置

本計畫變更位置位於新北市淡水區，變更範圍為東側臨崁頂二路，西側臨沙崙路二段，南側臨新市三路二段，北側臨新市五路三段，為未開闢之政商混合區，詳圖 1。

（二）變更範圍

申請變更範圍（詳圖 2）為新市段 144、154、155 及 156-1 地號等 4 筆土地，屬淡海新市鎮特定區計畫內之政商混合區，面積合計為 5.66 公頃（詳圖 3）。

四、 土地權屬

變更範圍全區所有權人為中華民國，管理機關為內政部營建署，面積約 56,561.93 平方公尺，如表 1、圖 3 所示。

表1 基地土地權屬表

編號	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者	備註
1	新市段	144	5,750.81	政商混合區	中華民國	內政部營建署	-
2		154	11,608.08				
3		155	11,996.17				
4		156-1	27,206.87				
合計			56,561.93	-	-	-	-

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案。



資料來源：本計畫彙整。

貳、 現行計畫概要

一、發布實施經過

計畫範圍位屬淡海新市鎮特定區第一期細部計畫，於民國 82 年訂定至今，合計變更細部計畫共 11 案，詳表 2。計畫範圍目前適用民國 103 年發布實施之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案」相關規範，及 110 年發布實施之「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」土地使用分區管制要點規範。

表2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次變更彙整表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫案	82.01.02 八二北府工都字第 30734 號 自 82.02.04 起發布實施
2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)案	86.08.04 八六北府工都字第 271058 號 自 86.08.07 起發布實施
3	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)並配合變更主要計畫案	91.02.04 北府城規字第 09100518232 號 自 91.02.08 起發布實施
4	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【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】案	92.07.24 北府城規字第 09204653451 號 自 92.07.31 起發布實施
5	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】案	93.07.26 北府城規字第 09305138281 號 自 93.07.29 起發布實施
6	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(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)案	95.12.01 北府城規字第 09508181471 號 自 95.12.08 起發布實施
7	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)案	96.10.24 北府城規字第 09606867571 號 自 96.10.30 起發布實施
8	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地用地為道路用地、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)案	96.11.12 北府城規字第 09607211281 號 自 96.11.16 起發布實施
9	變更淡海新市鎮特定區第 1 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)案	97.06.11 北府城規字第 09704187351 號 自 97.06.19 起發布實施
10	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(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)案	100.05.19 北府城都字第 10004753021 號 自 100.05.27 起發布實施

編號	計畫名稱	發布日期文號
11	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)	103.01.29 北府城都字第 10301157381 號 自 103.02.07 起發布實施
12	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	110.03.25 新北府城都字第 11005211581 號 自 110.03.29 起發布實施

資料來源：新北市政府城鄉發展局，本計畫彙整

二、計畫範圍與年期

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」調整分期分區範圍將原「第一期發展區第一開發區」劃為「第二期發展區第一開發區」範圍內，調整後第一期細部計畫範圍北以 3-7 號計畫道路(新市六路)北側境界線為界，東以 1-1 號計畫道路(淡金路)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，計畫面積調整為 446.02 公頃。計畫年期配合主要計畫調整為民國 125 年。

三、計畫人口及密度

依據「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」檢討，第一期細部計畫之計畫人口為 13 萬人。

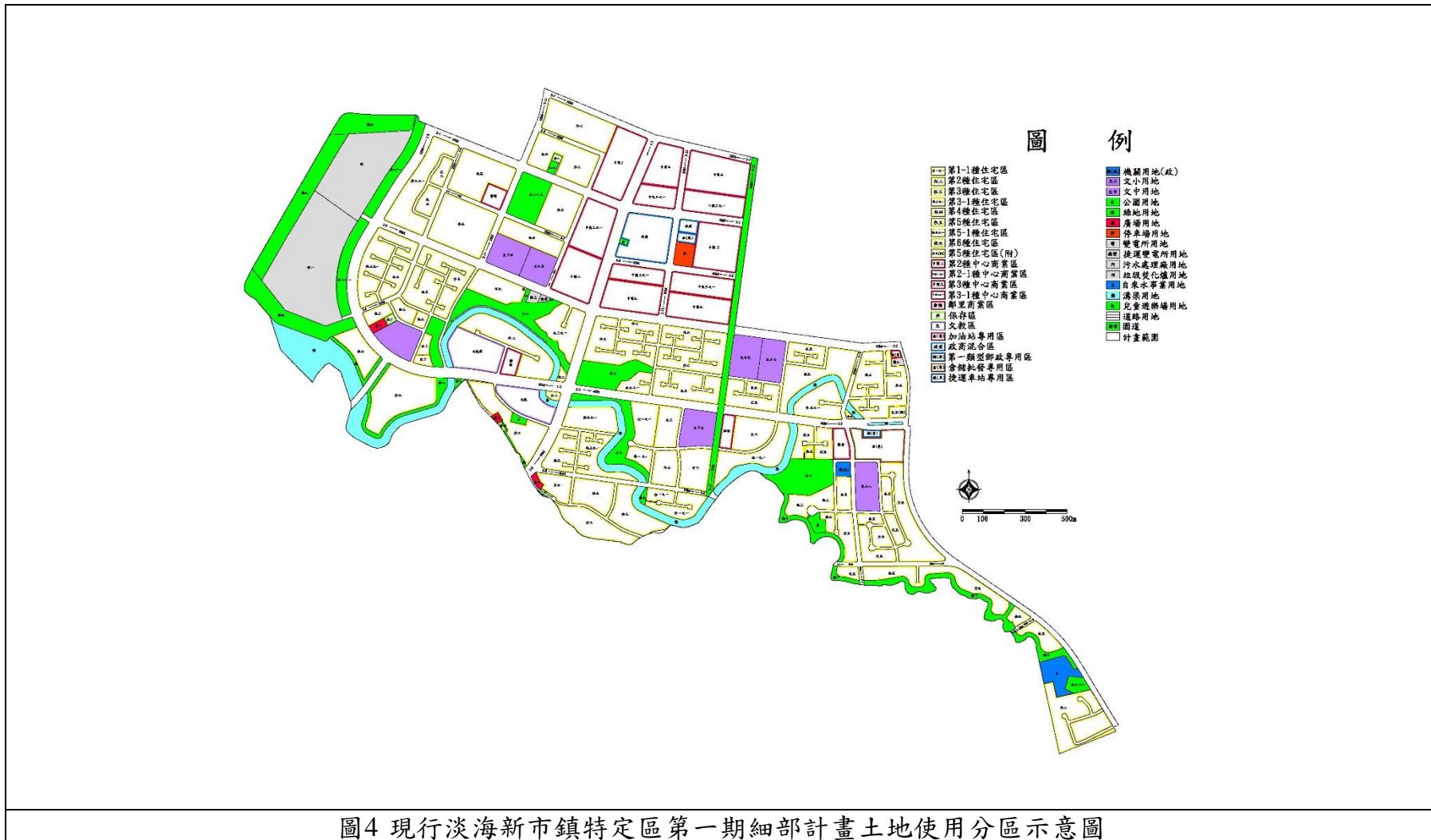
四、土地使用分區計畫

土地使用分區及面積詳見表 3，使用分區圖詳見圖 4

表3 現行計畫土地使用面積表

項目	計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
土地使用分區	第 1-1 種住宅區	9.66
	第 2 種住宅區	5.61
	第 3 種住宅區	38.27
	第 3-1 種住宅區	12.94
	第 4 種住宅區	0.12
	第 5 種住宅區	65.07
	第 5-1 種住宅區	9.42
	第 6 種住宅區	26.96
	第 2 種中心商業區	9.47
	第 2-1 種中心商業區	4.21
	第 3 種中心商業區	16.03
	第 3-1 種中心商業區	14.74
	鄰里商業區	4.04
	政商混合區	5.66
	保存區	0.52
	文教區	7.08
	倉儲批發專用區	3.38
	加油站專用區	0.18
	第一類型郵政專用區	0.44
	捷運車站專用區	0.30
	小計	234.10
公共設施用地	機關用地(政)	0.49
	文小用地	9.53
	文中用地	8.10
	公園用地	25.50
	綠地	21.77
	廣場用地	0.72
	停車場用地	1.01
	變電所用地	0.50
	捷運變電站用地	0.14
	自來水事業用地	2.15
	汙水處理廠用地	16.20
	垃圾焚化爐用地	10.81
	溝渠用地	21.62
	兒童遊樂場用地	0.57
	道路用地	87.87
	道路用地(人行步道)	0.07
	園道	4.87
	小計	211.92
合計		446.02
		100.00%

資料來源：變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書。



資料來源： 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案。

參、 實質發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫於民國 82 年「擬定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」為行政區（政一及政二），民國 86 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區第一、二開發區）」案為促進市中心土地經濟利用，故變更行政區（政一及政二）為政商混合區，並修訂土地使用分區管制，可同時作行政機關及輕微商業使用。

本計畫周邊土地使用現況，東北側的中心商業區有淡海美麗新廣場，為影城及購物兼具之複合式商場，此外其餘多為住宅大樓建案或閒置使用。

目前商業活動主要集中於本計畫南側的住宅區，除一般餐飲、零售外，也有全聯、寶雅等批發零售賣場等，可提供當地居民一般生活消費需求；此外。整體而言，淡海地區目前發展集中於計畫範圍東側及東北側，生活機能較為完善，商業活動亦較熱絡（詳圖 5）

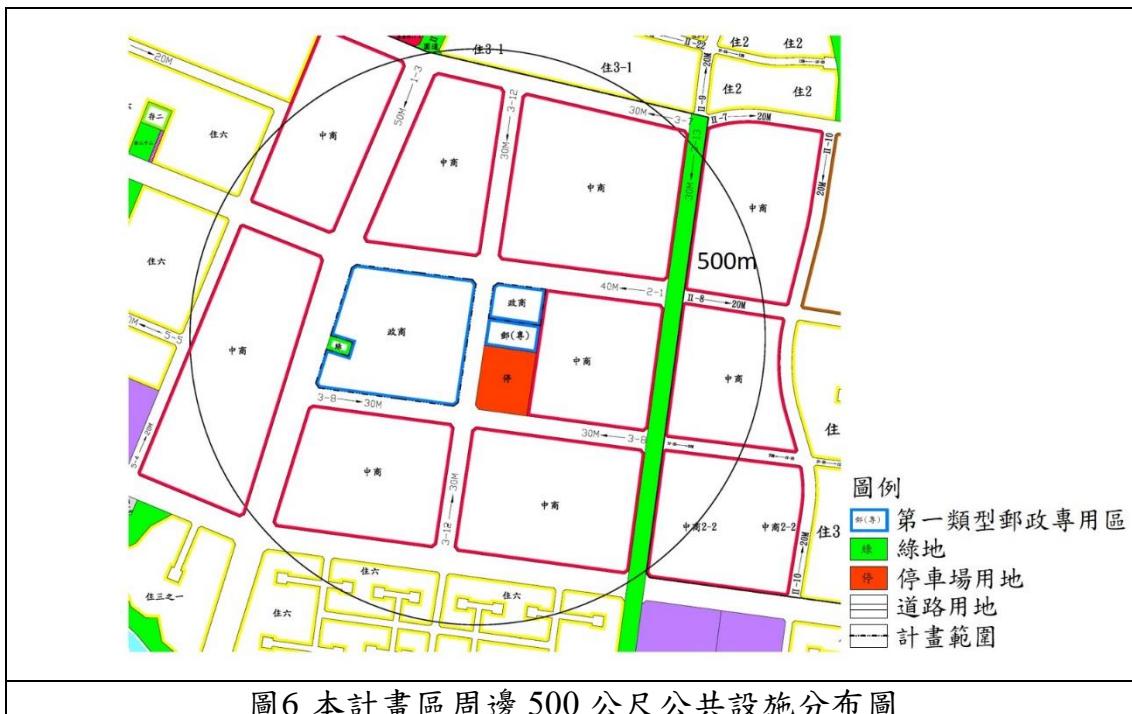


圖5 基地現況示意圖

資料來源：本計畫彙整。

二、公共設施

本計畫區為淡海新市鎮特定區計畫之政商混合區，檢視周邊500公尺範圍內之公共設施包含綠地、停車場用地及第一類型郵政專用區，目前停車場用地及第一類型郵政專用區已開闢，其中第一類型郵政專用區為淡水郵局郵務股。



資料來源：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)案、本計畫繪製。

表4 本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形

公共設施用地	面積(公頃)	位置	開闢情形	備註
綠地	0.10	停車場用地西側	未開闢	
停車場用地	1.01	第一類型郵政專用區南側	已開闢	
第一類型郵政專用區	0.44	停車場用地北側	已開闢	淡水郵局郵務股

資料來源：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)案、本計畫整理。

肆、 實質變更內容

一、變更理由

(一)配合國家重大建設計畫，健全公共服務機能，調整淡海新市鎮發展體質

現行計畫區內已無行政機關使用需求，又淡海輕軌綠山線於民國 107 年 12 月通車，配合周邊發展及社會住宅需求之導向，變更為中心商業區及住宅區已符合周邊發展脈絡。

(二)結合地區服務與產業發展需求，適度調整土地使用機能與強度。

本次個案變更將政商混合區變更為中心商業區及住宅區，將參照周邊土地使用分區及未來可預期之發展量體，將於細部計畫中，變更為較高強度之第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅區。

(三)依內政部都市計畫委員會決議檢討政商混合區

有關內政部都市計畫委員會於 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱。

(四)配合國家住宅及都市更新中心，提供興辦社會住宅之土地

本次個案變更將配合國家住宅及都市更新中心，將配合提供約 15,000 平方公尺作為興辦社會住宅之基地，可提供弱勢、低收入民眾居住需求，達到保障居住權益之效益。

(五)政商混合區與中心商業區及住宅區容許使用差異較小

現行計畫中，政商混合區可做住宅、日用品零售或服務業、一般零售或服務業等相關使用，與未來變更之中心商業區、住宅區使用類別上差異較小，將不會造成與計畫範圍周邊發展產生落差。

二、變更內容

本計畫依周邊機能之改變與需求，將政商混合區變更為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅區，並配合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三點、第十七點、第二十五點、第二十六點、第二十七點、第二十八點、第二十九點、第三十點、第三十一點、第四十六點、第四十八點及附表一，如表 5。

表5 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(政商混合區為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅區)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	郵(專)西側	政商 混合區 (5.66)	第 2-1 種 中心 商業區 (5.08)	1. 配合淡海輕軌綠山線已於 107 年 12 月 24 日通車，商業發展需求增加，故配合重大建設之開發及實際發展需求，檢討政商混合區並增加土地容許使用項目，促進公有土地活化利用 2. 配合內政部都市計畫委員會於 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱並調整使用分區為第 2-1 種中心商業區及第 6 種住宅區。 3. 現行計畫中，政商混合區可做部分商業及住宅使用，本次配合檢討適當分區名稱變更為第 2-1 種中心商業區，並針對社會住宅需求特性調整相關規定，與未來變更之第 2-1 種中心商業區、第 6 種住宅區使用類別上差異較小，將不會造成與計畫範圍周邊發展產生落差。
2	郵(專)北側		第 6 種住 宅區 (0.58)	
3	第三點、第十七點、第二十五點、第二十六點、第二十七點、第二十八點、第二十九點、第三十點、第三十一點、第四十六點、第四十八點。	詳表 7	詳表 7	1. 本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及相關條文。 2. 配合興辦社會住宅需求，考量社會住宅使用特性、社會住宅停車場興建原則（參照新北市社會住宅都市設計審議原則相關規定辦理，機車位採 1 戶 1 車位劃設，汽車位則依實際開發需求劃設）及興建成本等因素，放寬土管要點之都市設計審查作業及停車空間規定等。

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地及分割測量面積為準。



註：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

表6 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫 (政商混合區為第2-1種中心商業區及第6種住宅區)案變更前後面積對照表

項目	變更前計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百分比(%)	
土地使用分區	第1-1種住宅區	9.66	9.66	2.17%	
	第2種住宅區	5.61	5.61	1.26%	
	第3種住宅區	38.27	38.27	8.58%	
	第3-1種住宅區	12.94	12.94	2.90%	
	第4種住宅區	0.12	0.12	0.03%	
	第5種住宅區	65.07	65.07	14.59%	
	第5-1種住宅區	9.42	9.42	2.11%	
	第6種住宅區	26.96	+0.58	27.54	6.17%
	第2種中心商業區	9.47	9.47	2.12%	
	第2-1種中心商業區	4.21	+5.08	9.29	2.08%
	第3種中心商業區	16.03	16.03	3.59%	
	第3-1種中心商業區	14.74	14.74	3.30%	
	鄰里商業區	4.04	4.04	0.91%	
	政商混合區	5.66	-5.66	0.00	0.00%
	保存區	0.52	0.52	0.12%	
	文教區	7.08	7.08	1.59%	
	倉儲批發專用區	3.38	3.38	0.76%	
	加油站專用區	0.18	0.18	0.04%	
	第一類型郵政專用區	0.44	0.44	0.10%	
	捷運車站專用區	0.30	0.30	0.07%	
	小計	234.10	234.10	52.49%	
公共設施用地	機關用地(政)	0.49	0.49	0.11%	
	文小用地	9.53	9.53	2.14%	
	文中用地	8.10	8.10	1.82%	
	公園用地	25.50	25.50	5.72%	
	綠地	21.77	21.77	4.88%	
	廣場用地	0.72	0.72	0.16%	
	停車場用地	1.01	1.01	0.23%	
	變電所用地	0.50	0.50	0.11%	
	捷運變電站用地	0.14	0.14	0.03%	
	自來水事業用地	2.15	2.15	0.48%	
	污水處理廠用地	16.20	16.20	3.63%	
	垃圾焚化爐用地	10.81	10.81	2.42%	
	溝渠用地	21.62	21.62	4.85%	
	兒童遊樂場用地	0.57	0.57	0.13%	
	道路用地	87.87	87.87	19.70%	
	道路用地(人行步道)	0.07	0.07	0.02%	
	園道	4.87	4.87	1.09%	
	小計	211.92	211.92	47.51%	
合計		446.02	446.02	100.00%	

註：表內現行計畫面積係依變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書，本計畫整理。

表7 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修正規定對照表

編 號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
1	三、	<p>三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一) 住宅區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(二) 商業區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三) <u>刪除</u></p> <p>(四) 文教區。</p> <p>(五) 保存區。</p> <p>(六) 其他專用區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(七) 公共設施用地</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 機關用地（政）。 2. 文小用地。 	<p>三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</p> <p>(一) 住宅區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(二) 商業區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(三) <u>政商混合區</u></p> <p>(四) 文教區。</p> <p>(五) 保存區。</p> <p>(六) 其他專用區</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(七) 公共設施用地</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 機關用地（政）。 2. 文小用地。 	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
		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。	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。	
2	十七、	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。	配合興辦社會住宅需求，考量社會住宅特性、社會住宅停車場興建原則（參照新北市社會住宅都

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
		<p>(十) 第十組：公用設施。</p> <p>(十一) 第十二組：住宿服務設施。</p> <p>(十二) 第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(十三) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(十四) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(十五) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(十六) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(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。</p> <p>(十八) 第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(十九) 第二十一組：文化運動及休閒服務業。</p> <p>(二十) 第二十二組：批發業。但第 11 款不得囤積砂石及鋼筋。</p> <p>(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。</p> <p>(二十二) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p><u>設置住宅法第 3 條第 2 款規定由政府興辦或政府</u></p>	<p>(十) 第十組：公用設施。</p> <p>(十一) 第十二組：住宿服務設施。</p> <p>(十二) 第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>(十三) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(十四) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(十五) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(十六) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(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。</p> <p>(十八) 第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(十九) 第二十一組：文化運動及休閒服務業。</p> <p>(二十) 第二十二組：批發業。但第 11 款不得囤積砂石及鋼筋。</p> <p>(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。</p> <p>(二十二) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	市設計審議原則相關規定辦理，機車位採 1 戶 1 車位劃設，汽車位則依實際開發需求劃設)及興建成本等因素，放寬土管要點之都市設計審查作業及停車空間規定等。

編號	變更項目	變更內容		變更理由						
		修正規定	現行規定							
		<p><u>指示住宅行政法人興辦之社會住宅，規範如下：</u></p> <p><u>小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，每戶並留設 1 輛機車位空間，不受本要點第二十四點、第五十三點及附表一停車空間規定之規範。</u></p>								
3	二十五、	<u>二十五、(刪除)</u>	<p><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></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>政商混合區</td> <td>70%</td> <td>400%</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率	容積率	政商混合區	70%	400%	
分區別	建蔽率	容積率								
政商混合區	70%	400%								
4	二十六、	<u>二十六、(刪除)</u>	<p><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></p> <p>(一) 第二組：中、高樓層住宅。</p> <p>(二) 第三組：電業、電信及郵政業。</p> <p>(三) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(四) 第五組：醫療保健設施。</p> <p>(五) 第六組：福利設施。</p> <p>(六) 第七組：一般遊憩設施。</p> <p>(七) 第八組：社區教育設施，限第 1、2 款。</p> <p>(八) 第九組：文教設施。</p> <p>(九) 第十組：公用設施。</p> <p>(十) 第十一組：行政機構。</p> <p>(十一) 第十七組：金融、保險機構。</p> <p>(十二) 第十二組：住宿服務設施。</p> <p>(十三) 第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>(十四) 第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>(十五) 第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>(十六) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、6、</p>	本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。						

編號	變更項目	變更內容				變更理由								
		修正規定	現行規定											
			<u>8 款，其中 1、8 款限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。</u>											
5	二十七、	二十七、(刪除)	<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>											
6	二十八、	二十八、(刪除)	<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>			本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。								
7	二十九、	二十九、(刪除)	<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 border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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。
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。											
8	三十、	三十、(刪除)	<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>											
9	三十一、	三十一、(刪除)	<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>											
10	四十六、	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。	<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。</u>											

編號	變更項目	變更內容				變更理由						
		修正規定		現行規定								
		(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。		(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。		制章節及條文。						
11	四十八、	四十八、依第四十六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。		四十八、依第四十六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 <u>政商混合區及商業區</u> 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。		本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文。						
12	土地使用管制要點附表一	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	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	經檢視後為誤植內容，建議刪除。
		第一組：低樓層住宅	-	每滿150平方公尺	每滿100平方公尺		第一組：低樓層住宅	-	每滿150平方公尺	每滿100平方公尺		

編號	變更項目	變更內容						變更理由
		修正規定			現行規定			
			設置一輛	設置一輛		設置一輛	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		每滿 120 平方公尺 設置一輛	每滿 100 平方公尺 設置一輛	
	第十一組：行政機構		停車空間 不小於核 准容積率 之 35%	第十一 組：行政 機構		停車空間 不小於核 准容積率 之 35%	第十一 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	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
	第五組：醫療保健設施	(二)超過 2,00	每滿 150 0 以上未滿 4, 平方公尺 000 部分	(國中、國 小減半設 置)	第五組：醫療保健設施	(二)超過 2,00	每滿 150 0 以上未滿 4, 平方公尺 000 部分	(國中、國 小減半設 置)
	第六組：福利設施	(三)超過 4,00	每滿 200 0 以上未滿 1 0,000 部分		第六組：福利設施	(三)超過 4,00	每滿 200 0 以上未滿 1 0,000 部分	
	第七組：一般遊憩設施	(四)超過 10,0	每滿 250 00 部分		第七組：一般遊憩設施	(四)超過 10,0	每滿 250 00 部分	
	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：日用品零售或服務業				第十四組：日用品零售或服務業			
	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：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
	第十五組：一般零售或服務業	(二)超過 4,00	每滿 120 0 以上未滿 1 平方公尺		第十五組：一般零售或服務業	(二)超過 4,00	每滿 120 0 以上未滿 1 平方公尺	
	第十六組：事務所及				第十六組：事務所及			

編號	變更項目	變更內容							變更理由	
		修正規定			現行規定					
		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 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	0,000 部分 (三)超過 10,000 部分	設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	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 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	0,000 部分 (三)超過 10,000 部分	設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	
			(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部	每滿 100 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			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			

編號	變更項目	變更內容			變更理由
		修正規定		現行規定	
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位（含汽、機車）。</p> <p>5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位（含汽、機車）。</p> <p>5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。</p>	
13	土地使用管制要點附圖一	 <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地外道路指定留設 20M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 10M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 8M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 3M 帶狀式開放空間 	 <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地外道路指定留設 20M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 10M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 8M 帶狀式開放空間 基地外道路指定留設 3M 帶狀式開放空間 	<p>本次變更後已無政商混合區，故配合刪除有關政商混合區之土地使用管制章節及條文</p>	

編號	變更項目	變更內容		變更理由
		修正規定	現行規定	
14	土地使用管制要點附圖二	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地內指定留設50M帶狀式開放空間 基地內指定留設40M帶狀式開放空間 基地內指定留設20M帶狀式開放空間 基地內指定留設 6M帶狀式開放空間 	 <p>圖例</p> <ul style="list-style-type: none"> 基地內指定留設50M帶狀式開放空間 基地內指定留設40M帶狀式開放空間 基地內指定留設20M帶狀式開放空間 基地內指定留設 6M帶狀式開放空間 	

註：凡本次變更未指明部分均以原有計畫為準。

資料來源：本計畫製作。

伍、 變更後計畫

一、 土地使用分區計畫

土地使用分區包括第 1-1 種住宅區、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、第 5 種住宅區、第 5-1 種住宅區、第 6 種住宅區、第 2 種中心商業區、第 2-1 種中心商業區、第 3 種中心商業區、第 3-1 種中心商業區、鄰里商業區、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，計畫面積總計 234.10 公頃，變更後各土地使用分區面積詳表 8 所示。

(一) 第 1-1 種住宅區

劃設第 1-1 種住宅區面積 9.66 公頃。

(二) 第 2 種住宅區

劃設第 2 種住宅區面積 5.61 公頃。

(三) 第 3 種住宅區

劃設第 3 種住宅區面積 38.27 公頃。

(四) 第 3-1 種住宅區

劃設第 3-1 種住宅區面積 12.94 公頃。

(五) 第 4 種住宅區

劃設第 4 種住宅區面積 0.12 公頃。

(六) 第 5 種住宅區

劃設第 5 種住宅區面積 65.07 公頃。

(七) 第 5-1 種住宅區

劃設第 5-1 種住宅區面積 9.42 公頃。

(八) 第 6 種住宅區

劃設第 6 種住宅區面積 27.54 公頃。

(九) 第 2 種中心商業區

劃設第 2 種中心商業區面積 9.47 公頃。

(十) 第 2-1 種中心商業區

劃設第 2-1 種中心商業區面積 9.29 公頃。

(十一) 第 3 種中心商業區

劃設第 3 種中心商業區面積 16.03 公頃。

(十二) 第 3-1 種中心商業區

劃設第 3-1 種中心商業區面積 14.74 公頃。

(十三) 鄰里商業區

劃設鄰里商業區面積 4.04 公頃。

(十四) 保存區

劃設保存區面積 0.52 公頃。

(十五) 文教區

劃設文教區面積 7.08 公頃。

(十六) 倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區面積 3.38 公頃。

(十七) 加油站專用區

劃設加油站專用區面積 0.18 公頃。

(十八) 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區面積 0.44 公頃。

(十九) 捷運車站專用區

劃設捷運車站專用區面積 0.30 公頃。

二、公共設施計畫

公共設施用地包括：機關用地(政)、文小用地、文中用地、文高用地、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、加油

站用地、電信事業用地、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，計畫面積總計 211.92 公頃。

(一)機關用地(政)

劃設 1 處機關用地(政)，面積為 0.49 公頃。

(二)文小用地

劃設文小用地面積 9.53 公頃。

(三)文中用地

劃設文中用地面積 8.10 公頃。

(四)公園用地

劃設公園用地面積 25.50 公頃。

(五)綠地

劃設 11 處綠地，面積共 21.77 公頃。

(六)廣場用地

劃設 3 處廣場用地，面積共 0.72 公頃。

(七)停車場用地

劃設 1 處停車場用地，面積為 1.01 公頃。

(八)變電所用地

劃設 2 處變電所用地，面積共 0.50 公頃。

(九)捷運變電站用地

劃設 1 處捷運變電站用地，面積為 0.14 公頃。

(十)自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，面積為 2.15 公頃。

(十一)汙水處理廠用地

劃設 2 處汙水處理場用地，面積共 16.20 公頃。

(十二) 垃圾焚化爐用地

劃設 1 處垃圾焚化爐用地，面積為 10.81 公頃。

(十三) 溝渠用地

劃設溝渠用地面積 21.62 公頃。

(十四) 兒童遊樂場用地

劃設 1 處兒童遊樂場用地，面積為 0.57 公頃。

(十五) 道路用地

劃設道路用地面積 87.87 公頃。

(十六) 道路用地(人行步道)

劃設道路用地(人行步道)面積 0.07 公頃。

(十七) 園道

劃設園道面積 4.87 公頃。

表8 變更後土地使用面積表

項目	計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
土地使用分區	第 1-1 種住宅區	9.66
	第 2 種住宅區	5.61
	第 3 種住宅區	38.27
	第 3-1 種住宅區	12.94
	第 4 種住宅區	0.12
	第 5 種住宅區	65.07
	第 5-1 種住宅區	9.42
	第 6 種住宅區	27.54
	第 2 種中心商業區	9.47
	第 2-1 種中心商業區	9.29
	第 3 種中心商業區	16.03
	第 3-1 種中心商業區	14.74
	鄰里商業區	4.04
	保存區	0.52
	文教區	7.08
	倉儲批發專用區	3.38
	加油站專用區	0.18
	第一類型郵政專用區	0.44
	捷運車站專用區	0.30
	小計	234.10
公共設施用地	機關用地(政)	0.49
	文小用地	9.53
	文中用地	8.10
	公園用地	25.50
	綠地	21.77
	廣場用地	0.72
	停車場用地	1.01
	變電所用地	0.50
	捷運變電站用地	0.14
	自來水事業用地	2.15
	汙水處理廠用地	16.20
	垃圾焚化爐用地	10.81
	溝渠用地	21.62
	兒童遊樂場用地	0.57
	道路用地	87.87
	道路用地(人行步道)	0.07
	園道	4.87
	小計	211.92
合計		446.02
		100.00%

註：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)案，本計畫彙整製作

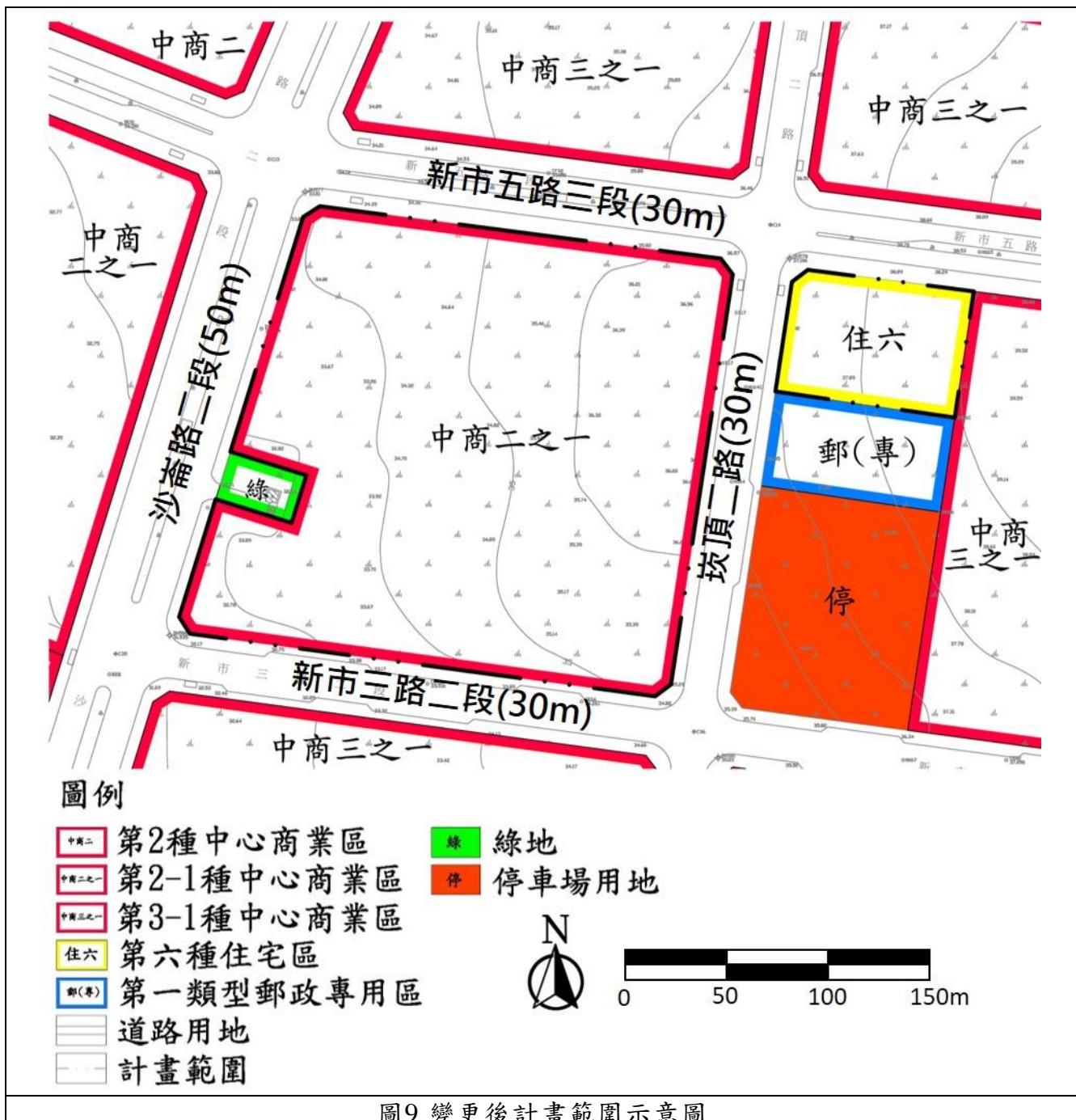
圖例

	第1-1種住宅區
	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
	第5種住宅區
	第5-1種住宅區
	第6種住宅區
	第5種住宅區(附)
	第2種中心商業區
	第2-1種中心商業區
	第3種中心商業區
	第3-1種中心商業區
	機關用地(政)
	文小用地
	文中用地
	公園用地
	綠地用地
	廣場用地
	停車場用地
	變電所用地
	捷運變電所用地
	污水處理廠用地
	垃圾焚化爐用地
	自來水事業用地
	溝渠用地
	兒童遊樂場用地
	道路用地
	園道
	計畫範圍



圖8 變更後淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

陸、 事業及財務計畫

變更範圍皆已完成區段徵收，並於民國 89 年完成土地登記，現況皆為中華民國所有，管理單位為內政部營建署。

附件一、變更後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成長期住宿之建築物。
- (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.停車場以植草磚建造者，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) (刪除)。

(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、藝術品、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		

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。設置住宅法第3條第2款規定由政府興辦或政府指示住宅行政法人興辦之社會住宅，規範如下：

小汽車停車空間應依「建築技術規則」規定設置，每戶並留設1輛機車位空間，不受本要點第二十四點、第五十三點及附表一停車空間規定之規範。

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			

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 (刪除)

二十五、(刪除)

二十六、(刪除)

二十七、(刪除)

二十八、(刪除)

二十九、(刪除)

三十、(刪除)

三十一、(刪除)

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。

- (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 (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
	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
	第 5 種住宅區
	第 5-1 種住宅區
	第 6 種住宅區
	第 2 種中心商業區
	第 2-1 種中心商業區
	第 3 種中心商業區
	第 3-1 種中心商業區
	鄰里商業區
	加油站專用區
	第一類型郵政專用區
	倉儲批發專用區
	捷運車站專用區
公共設施用地	公園用地
	學校 文小用地
	文中用地
	機關用地(政)
	污水處理廠用地
	垃圾焚化場用地
	變電所用地
	停車場用地

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：

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

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
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	(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
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	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	
第七組：一般遊憩設施	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
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			
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			
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：運輸及倉儲業	(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	
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）。		

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
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			

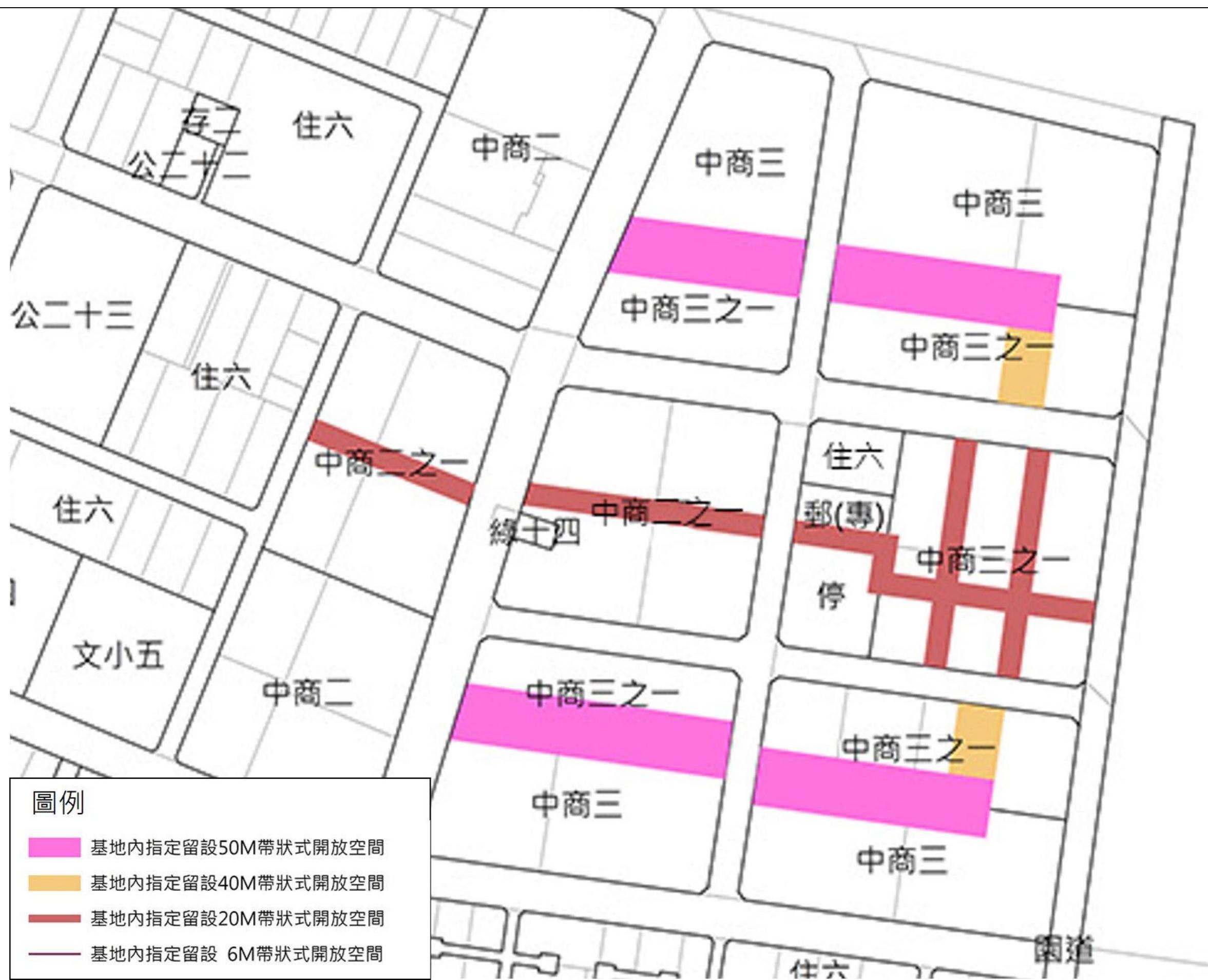
附表三 建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

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

附件二、地籍圖謄本

地籍圖謄本

淡地電謄字第142875號

土地坐落：新北市淡水區新市段144,154,155,156-1地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關：新北市淡水地政事務所

本謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

中 華 民 國 110年07月21日19時58分

主任：許才仁



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：5XDWXHUE34Q，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件三、土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0144-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

淡水地政事務所 主任 許才仁

淡地電謄字第142875號

資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

面積：****5,750.81平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***61,700元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國089年12月05日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：內政部營建署

統一編號：04191945

住 址：（空白）

權利範圍：全部 ****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月 ***11,800.0元／平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0154-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

淡水地政事務所 主任 許才仁

淡地電謄字第142875號

資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

面 積：***11,608.08平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***61,700元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國089年12月05日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：內政部營建署

統一編號：04191945

住 址：（空白）

權利範圍：全部 ***1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月 ***11,800.0元／平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0155-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

淡水地政事務所 主任 許才仁

淡地電謄字第142875號

資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

面 積：***11,996.17平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***61,700元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記原因：區段徵收

登記日期：民國089年12月20日

原因發生日期：民國089年12月05日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：內政部營建署

統一編號：04191945

住 址：（空白）

權利範圍：全部 ***1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月 ***11,800.0元／平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0156-0001地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印

謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

淡水地政事務所 主任 許才仁

淡地電謄字第142875號

資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年09月02日

登記原因：逕為分割

面積：***27,206.87平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國110年01月 公告土地現值：***61,700元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項 分割自：0156-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國089年12月20日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國089年12月05日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：內政部營建署

統一編號：04191945

住 址：（空白）

權利範圍：全部 ***1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：109年01月 ***11,800.0元／平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

業務承 辦人員	
業務單 位主管	