

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)書

(核定)

內 政 部

中 華 民 國 9 6 年 1 0 月

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) 書

內 政 部

中 華 民 國 9 6 年 1 0 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建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）書 |                                                                                      |
| 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                                      |                                                                                      |
| 本案公開展覽起迄日期        | 公開展覽                                     | 自民國 96 年 03 月 26 日至民國 96 年 04 月 25 日<br>刊登報紙：96 年 3 月 26、27、28 日中華日報 C7 版            |
|                   | 公開說明會                                    | 時間：民國 96 年 04 月 09 日（星期一）<br>地點：淡水鎮公所二樓會議室                                           |
| 人民團體對本案反應之意見      | 詳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                                      | 1. 內政部都市計畫委員會 96 年 7 月 24 日第 663 次會議審議通過<br>2. 內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次會議審議通過 |

## 目錄

|                        |    |
|------------------------|----|
| 壹、 前言 .....            | 1  |
| 貳、 法令依據 .....          | 3  |
| 參、 現行都市計畫概要 .....      | 4  |
| 肆、 變更理由 .....          | 9  |
| 伍、 變更內容 .....          | 12 |
| 陸、 變更後土地使用分區管制要點 ..... | 64 |
| 附件：公民或團體陳情意見綜理表        |    |

## 圖目錄

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 圖 1 計畫位置示意圖 .....     | 4 |
| 圖 2 第一期發展區範圍示意圖 ..... | 5 |

## 表目錄

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 表 1 現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用與公共設施面<br>積表 .....   | 7  |
| 表 2 淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點變<br>更內容表 ..... | 12 |

---

## 壹、前言

民國 77 年 7 月行政院經建會與內政部研擬完成「興建中低收入住宅方案」，並選定淡水北側農地劃定淡海新市鎮進行開發。於民國 80 年 1 月發布「淡海新市鎮特定區主要計畫」，並於民國 82 年 1 月發布「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫」。

淡海新市鎮特定區計畫採分期分區開發，共分為三期七區，第一期發展區分第一、二和三開發區，第二期發展區分第一、二開發區及第三期發展區全區為一期開發；另海濱遊憩區提供民間參與開發單列一開發區。

內政部營建署已於民國 94 年辦理「淡海新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討規劃作業」，作業期間因行政院民國 95 年 6 月 30 日院臺建字第 0950030821 號函指示，應將後期發展區劃出新市鎮範圍，並研商後續辦理程序，致使淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業迄今未能定案。

依「淡海新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討規劃作業」作業時程，內政部營建署已於民國 94 年 4 月 26 日、民國 94 年 9 月 20 日舉辦兩次招商說明會並於民國 95 年 11 月 8 日召開淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計審議規範修正(草案)座談會，廣泛徵詢建築開發業者、建築師及當地民眾意見，對於現行之土地使用管制與都市設計部分規定不符時宜，應作檢討修正獲得共識。

現行之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及



---

土地使用分區與都市設計管制要點」(以下簡稱原管制要點)曾於民國 92 年變更文高用地為文教區(供中國海事商業專科學校使用)及民國 93 年變更第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商專科學校使用),並在民國 94 年、95 年兩次個案變更中配合修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點內容,主要係增訂文教區之相關規定,及明訂配合開發時程獎勵建築容積之時效。

淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫發布實施迄今業已逾 10 年,尚未辦理通盤檢討,而現行之土地使用管制要點規定之使用強度、使用項目、臨道路退縮等相關規定管制已經不符合現今需求,考量為促進淡海新市鎮已開發區之開發建設,加速人口與產業的進駐,確有儘速放寬相關使用管制規定之必要,爰配合辦理本次變更。

---

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條。

## 參、現行都市計畫概要

### 一、計畫位置及範圍

淡海新市鎮特定區計畫範圍，南、北各以台二省道之二號橋，九號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小；全區範圍（詳圖1），面積為1,756.31公頃。本次變更討範圍為第一期細部計畫地區詳圖2，面積為857.16公頃。

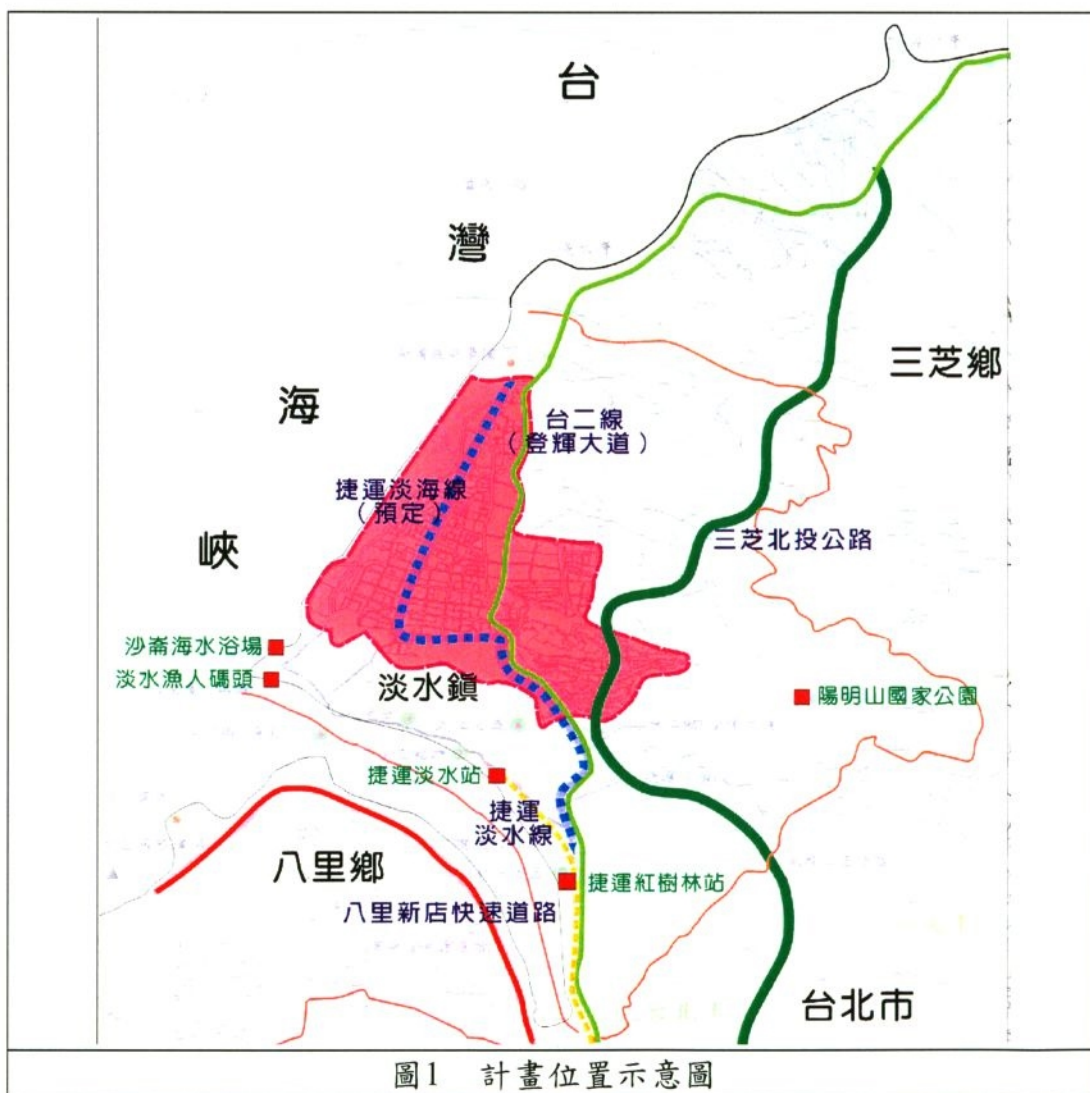
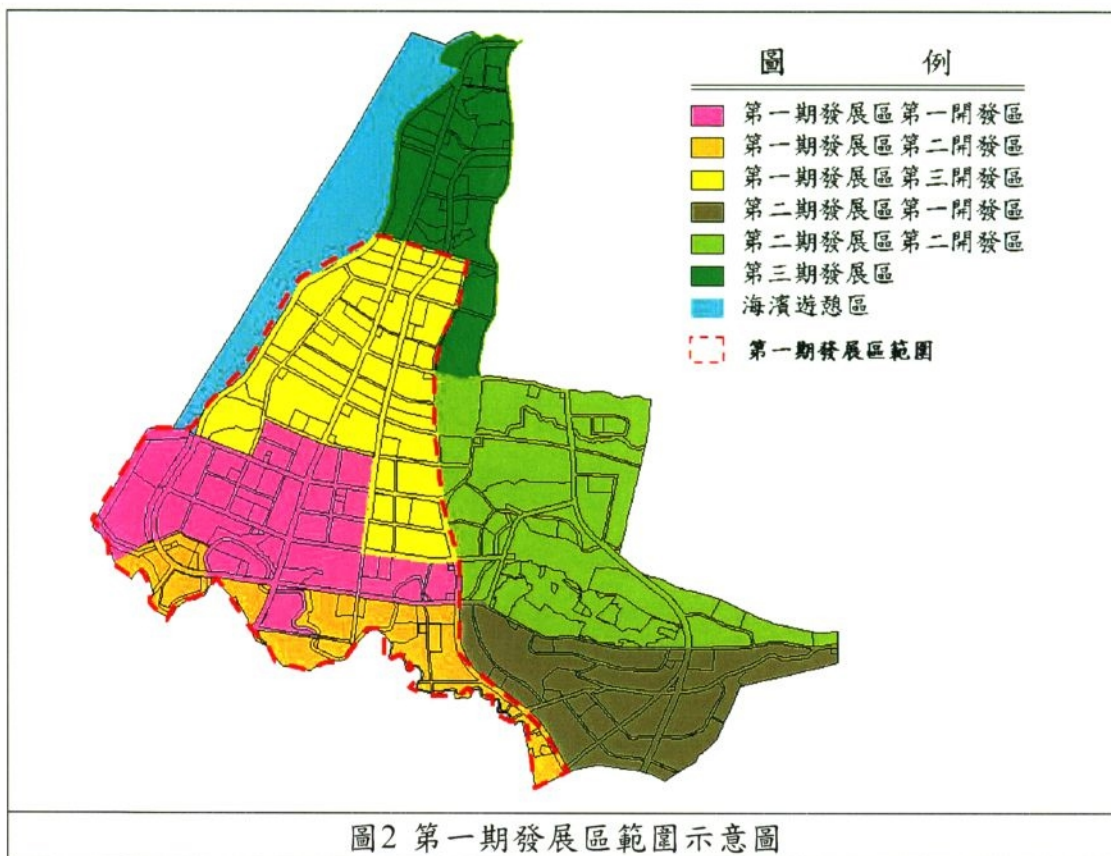


圖1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫整理。





資料來源：內政部營建署。

## 二、計畫年期及人口

淡海新市鎮特定區計畫目標年期以民國 103 年為計畫目標年，預計容納 30 萬人口。

## 三、土地使用分區計畫

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫面積為 857.16 公頃。住宅區分為第 1-1 種住宅、第 2 種住宅、第 3 種住宅、第 3-1 種住宅、第 4 種住宅、第 5 種住宅區、第 5-1 種住宅區、第 6 種住宅區等。商業區分為中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、政商混合區等。其他使用分區有產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、醫療專

---

---

用區、加油站專用區、瓦斯事業專用區等，面積請詳表  
1。

#### 四、公共設施用地

公共設施用地內包括機關用地一處、文小用地八處、文中用地四處、郵政用地、公園用地八處、停車場用地一處、兒童遊樂場一處、廣場三處、變電所二處、捷運變電所一處、公用事業用地一處、電信事業用地二處、自來水事業用地一處、污水處理廠一處、垃圾焚化爐用地一處、綠地七處及溝渠用地、道路、園道等公共設施用地。面積請詳表 1。

表1 現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用與公共設施面積表

單位：公頃

| 項目             |                |            | 第 1 期發展區 | 備註 |
|----------------|----------------|------------|----------|----|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅<br>區        | 第 1-1 種住宅  | 9.96     |    |
|                |                | 第 2 種住宅    | 28.32    |    |
|                |                | 第 3 種住宅    | 60.24    |    |
|                |                | 第 3-1 種住宅  | 9.44     |    |
|                |                | 第 4 種住宅    | 13.38    |    |
|                |                | 第 5 種住宅區   | 131.77   |    |
|                |                | 第 5-1 種住宅區 | 17.3     |    |
|                |                | 第 6 種住宅區   | 27.3     |    |
|                |                | 小計         | 297.71   |    |
|                |                | 中心商業區      | 80.78    |    |
|                |                | 海濱商業區      | 33.18    |    |
|                |                | 鄰里商業區      | 6.48     |    |
|                |                | 政商混合區      | 5.35     |    |
|                |                | 產業專用區      | 5.96     |    |
|                |                | 行政區        | 0.84     |    |
|                |                | 文教區        | 9.17     |    |
|                |                | 保存區        | 0.17     |    |
|                |                | 海濱遊憩區      | 63.35    |    |
|                |                | 醫療專用區      | 6.29     |    |
|                |                | 加油站專用區     | 0.35     |    |
|                |                | 瓦斯事業專用區    | 0.12     |    |
|                |                | 小計         | 507.77   |    |
|                | 公共<br>設施<br>用地 | 機關用地       | 12.01    |    |
|                |                | 文小用地       | 22.86    |    |
|                |                | 文中用地       | 16.73    |    |
|                |                | 郵政用地       | 0.45     |    |
|                |                | 公園用地       | 66.67    |    |
|                |                | 綠地用地       | 21.04    |    |
|                |                | 兒童遊樂場用地    | 0.62     |    |
|                |                | 廣場用地       | 0.59     |    |
|                |                | 停車場用地      | 1.01     |    |
|                |                | 變電所用地      | 0.29     |    |
|                |                | 捷運變電所用地    | 0.15     |    |
|                |                | 公用事業用地     | 0.21     |    |

| 項目 |         | 第 1 期發展區 | 備註 |
|----|---------|----------|----|
|    | 電信事業用地  | 0.39     |    |
|    | 自來水事業用地 | 1.31     |    |
|    | 污水處理廠用地 | 16.11    |    |
|    | 垃圾焚化爐用地 | 11.32    |    |
|    | 溝渠用地    | 21.40    |    |
|    | 道路用地    | 119.83   |    |
|    | 園道用地    | 36.78    |    |
|    | 小計      | 349.38   |    |
| 合計 |         | 857.16   |    |

資料來源：

- 1.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)書，民國 95 年。
- 2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。



---

## 肆、變更理由

本專案通盤檢討之變更理由分述如下：

### 一、配合歷次個案變更調整各分區使用名稱與管制內容

淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫發布實施迄今已逾 10 年，尚未辦理通盤檢討，期間曾經辦理多次個案變更，調整使用分區名稱與管制內容，如配合公司田溪河川整治將河川區變更溝渠用地、配合中國海事商業專科學校使用將文高用地變更為文教區、配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）之內容，增列產業專用區、加油站專用區、電信專用區、瓦斯事業專用區、廣場用地、捷運變電所用地、公用事業用地、溝渠用地、兒童遊樂場用地之相關管制內容等，均一併納入本專案通盤檢討辦理。

### 二、區分土地使用分區管制要點與都市設計準則之規定，

#### 明確規範相關內容

刪除原管制要點中之側院寬度、建築物正面、綠化退縮建築線等規定，及將廣告招牌、圍牆設置與植樹綠化等涉及都市設計內容者，移列淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範（草案），以明確建築物及土地使用分區管制與都市設計審議規範之擬定，避免混淆。並將現行「淡海新市鎮綜合示範社區都市設計準則」、「淡海新市

---

---

鎮都市設計準則與審議規範（第一期發展區第二開發區）都市設計規範」中涉及建築物及土地使用分區管制規定，如停車空間之規定則移列本專案之「淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（草案）」辦理。

### 三、放寬住宅區之使用強度之規定，以符合實際需求

依內政部營建署辦理「淡海新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討規劃作業」之作業時程，該案已於民國 94 年 4 月 26 日、民國 94 年 9 月 20 日舉辦兩次招商說明會並於民國 95 年 11 月 8 日召開淡海新市鎮特定區第一期細部計畫地區都市設計審議規範修正（草案）座談會，廣泛徵詢建築開發業者、建築師及當地民眾意見獲得共識，為加速淡海新市鎮人口與產業引進之實際需求，亟需檢討原管制要點內容，放寬住宅區之使用強度，如建蔽率、建築高度及綠覆率之規定，避免因法令限制導致基地無法妥善開發，降低開發商進駐意願。

### 四、配合淡海新市鎮產業引進，配合放寬使用分區之使用

#### 項目

依據內政部營建署擬定之「修正淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」，修正發展方向已將淡海新市鎮之定位由原先以提供中低收入住宅為主調整朝向「觀光遊憩」、「高優質居住」、「知識型產業」、「醫療安養」等主要目標發展，並將後期發展區之開發方式由政府辦理區段徵收為主調整為民間申請整體開發許可及促進民間參與公

---

共建設。

內政部營建署爰辦理淡海新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討作業，主要為促進淡海新市鎮特定區之開發，鼓勵開發商進駐投資，為加速淡海新市鎮產業的引進，內政部營建署已研擬完成「有利淡海新市鎮發展產業適用範圍」草案，惟如現行土地使用分區管制要點並未能配合相關產業引進項目，將不利上開草案獎勵產業進駐優惠措施之落實。為配合各項產業加速引進，爰於本專案通盤檢討中放寬各使用分區之使用項目。

## 五、原容許使用名稱不合時宜致審查屢有爭義，配合經濟部商業司「公司行號營業項目代碼表」更新組別內容與用語

現行土地使用管制要點發布實施迄今已超過 10 年，部分使用組別與相關用語名稱已不合時宜，不符合實際發展所需，而內政部營建署研擬完成之「有利淡海新市鎮發展產業適用範圍（草案）」已依經濟部商業司之「公司行號營業項目代碼表」項目規定，明訂產業引進之範圍與類別，爰配合檢討修正土地使用組別與項目，更新使用組別名稱與用語，以利日後審查作業之確實性與便利性。



## 伍、變更內容

依據上述變更理由，整理之變更內容如下所示：

表2 淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點變更內容表

| 修正計畫案名                        | 現行計畫案名                               | 變更理由                                                               |
|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 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 | 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與都市設計管制要點 | 為使土地使用分區管制要點與都市設計準則內容清楚規範，因此修正要點名稱，將有關都市設計詳細規範內容訂定於都市設計審議規範中，以資明確。 |

| 修正條文                                                                                                                                                                       | 現行條文                                                                                                                        | 變更理由                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>第一章 總則</b>                                                                                                                                                              | <b>第一章 總則</b>                                                                                                               | -                                                              |
| 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 <u>臺灣省施行細則第三十五條之規定</u> 訂定本管制要點。                                                                                                            | 第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，創造良好都市景觀並依「都市計畫法」第二十二條規定訂定本管制要點。                                                                           | 為促進本地區土地開發與使用，並依據淡海新市鎮主要計畫第二次通盤檢討之目標與第1期細部計畫之檢討內容，修訂本要點。       |
| 第二點 本要點用語定義如下：<br>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。<br>二、住宅樓層： <u>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。</u> | 第二點 本要點用語定義如左：<br>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。<br>二、住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。 | 維持原條文。                                                         |
| 三、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。                                                                                                                                                   | 三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。                                                                                                      | 修正住宅樓層之定義，由原樓層數修正為建築物高度之規定，賦予各建築基地在指定之高度限制中有較多之設計空間，而不受樓層數之限制。 |
| 四、雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。                                                                                                                                           | 四、雙拼住宅：含有二個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。                                                                                              | 維持原條文。                                                         |
| 五、雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地，彼此以樓層雙重疊之建築物。                                                                                                                                       | 五、雙疊住宅：含有二個住宅單位在同一基地，彼此以樓層雙重疊之建築物。                                                                                          | 維持原條文。                                                         |
| 六、連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土                                                                                                                          | 六、連棟住宅：含有三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                                                                                | 維持原條文。                                                         |



| 修正條文                                                                        | 現行條文                                                                    | 變更理由                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 地而自由進出之建築物。                                                                 | 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。                                       | 七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。                                   | 維持原條文。                                      |
| 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。               | 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。           | 維持原條文。                                      |
| 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。                     | 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。                 | 維持原條文。                                      |
| 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。                                  | 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。                              | 維持原條文。                                      |
| 十一、基地線：建築基地之界線。                                                             | 十一、基地線：建築基地之界線。                                                         | 維持原條文。                                      |
| 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。                                   | 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。                               | 維持原條文。                                      |
| 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度45度以內並行而不相交之基地線。                                        | 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。                                   | 維持原條文。                                      |
| 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。                                                | 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。                                            | 維持原條文。                                      |
| 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。                                                          | 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。                                                      | 維持原條文。                                      |
| 十六、角地：位於2條以上交叉道路路口之建築基地。                                                    | 十六、角地：位於二條以上交叉道路路口之建築基地。                                                | 維持原條文。                                      |
| 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。                                            | 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。                                        | 維持原條文。                                      |
| 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「 <u>臺北縣畸零地使用規則</u> 」之規定)            | 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「 <u>台灣省畸零地使用規則</u> 」之規定)        | 配合台灣省畸零地使用規則已廢除，因此修正為「 <u>臺北縣畸零地使用規則</u> 」。 |
| 十九、庭院：與建築物在同一基地上空地。                                                         | 十九、庭院：與建築物在同一基地上空地。                                                     | 維持原條文。                                      |
| 二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。                                                 | 二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。                                             | 維持原條文。                                      |
| 二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。                                              | 二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。                                          | 維持原條文。                                      |
| 二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。                                             | 二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。                                         | 維持原條文。                                      |
| 二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。 <u>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> | 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，但陽台、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過○·五公尺時，應自其 | 配合建築技術規則條文，修正但書內容。因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大影響整    |



| 修正條文                                                                                                     | 現行條文                                                                                              | 變更理由                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                          | 外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。                                                                           | 體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。                                                                                             |
| 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。 <u>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>                              | 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，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。  | 配合建築技術規則條文，修正但書內容。因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大影響整體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。                                                     |
| 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。 <u>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>                             | 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。                                                           | 配合建築技術規則條文，修正但書內容。因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大影響整體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。                                                     |
| 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。 <u>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>                             | 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，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。 | 配合建築技術規則條文，修正但書內容。因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大影響整體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。                                                     |
| (刪除)。                                                                                                    | 二十七、側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。                                                           | 本要點中無側院寬度比相關規定，爰予以刪除。                                                                                            |
| 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。 <u>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、鄰棟間隔：同一宗基地相鄰兩棟建築物，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。                                              | 一、本地區內部分基地因規模與形狀之限制，無法留設規定之前、側、後院或無法達到建築物各面水平距離與平均高度比例，因此增列但書規定。<br>二、因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大影響整體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。 |
| (刪除)。                                                                                                    | 二十八-一、建築物正面：以建築物門廳主要出入口所在方向為建築物正面，每一住宅單位至少應有一個正面。                                                 | 建築物正面之用語，僅出現於第十六點住宅區內廣告物之設置條文中，鑑                                                                                 |

| 修正條文                                                        | 現行條文                                                       | 變更理由                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             |                                                            | 於第十六點已刪除，爰配合刪除。                                                                                                    |
| 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、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。        | 維持原條文。                                                                                                             |
| 二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。 | 三十、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。 | 維持原條文。                                                                                                             |
| 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、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。            | 維持原條文。                                                                                                             |
| 三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。                               | 三十二、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。                              | 維持原條文。                                                                                                             |
| (刪除)。                                                       | 三十三、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。                        | 本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。                               |
| (刪除)。                                                       | 三十四、樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。                         | 本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。                               |
| 三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計．．．等之空間）與法定空地面積之百分比。       | 三十五、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計等之空間）與總基地面積之百分比。          | 原土管要點定義之建築基地建蔽率及綠化面積率皆以佔總基地面積之比率計算，造成部分建築基地之建蔽率與綠化面積率加總大於或等於100%。因此，比照國內現有綠建築標章對於建築綠化之規定，修正綠化面積率為綠化景觀之開放空間佔法定空地面積之 |



| 修正條文                                                                            | 現行條文                                                              | 變更理由                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (刪除)。                                                                           | 三十六、綠化退縮建築線：為維護自然地形、景觀或人行綠化步道，本計畫設置本建築線，建築基地面臨此線者，須退縮建築，並綠化本開放空間。 | 比率。<br>依「淡海新市鎮特定區計劃通盤檢討作業案」都市計畫圖套繪疑義會議記錄決議，取消細部計畫之綠化退縮建築線相關規定。其相關退縮建築及綠美化規定於都市設計準則內整體考量研訂。刪除綠化退縮建築線之定義。 |
| 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。 | -                                                                 | 一、為因應第 14 點前後側院加入退縮建築之規定，增加退縮建築深度之定義。<br>二、因有退縮建築規定，考量避免花臺設計過大，影響整體建築景觀，因此花臺不列入建築面積部分。                  |
| 第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：                                                         | 第三點 本特定區內劃定左列分區及公共設施用地：                                           | 維持原條文。                                                                                                  |
| 一、第 1-1 種住宅區。                                                                   | 一、第一之一種住宅區。                                                       | 維持原條文。                                                                                                  |
| 二、第 2 種住宅區。                                                                     | 二、第二種住宅區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 三、第 3 種住宅區。                                                                     | 三、第三種住宅區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 四、第 3-1 種住宅區。                                                                   | 四、第三之一種住宅區。                                                       | 維持原條文。                                                                                                  |
| 五、第 4 種住宅區。                                                                     | 五、第四種住宅區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 六、第 5 種住宅區。                                                                     | 六、第五種住宅區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 七、第 5-1 種住宅區。                                                                   | 七、第五之一種住宅區。                                                       | 維持原條文。                                                                                                  |
| 八、第 6 種住宅區。                                                                     | 八、第六種住宅區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 九、第 2 種中心商業區。                                                                   | 九、第二種中心商業區。                                                       | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十、第 2-1 種中心商業區。                                                                 | 十、第二之一種中心商業區。                                                     | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十一、第 3 種中心商業區。                                                                  | 十一、第三種中心商業區。                                                      | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十二、第 3-1 種中心商業區。                                                                | 十二、第三之一種中心商業區。                                                    | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十三、第 1 種海濱商業區。                                                                  | 十三、第一種海濱商業區。                                                      | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十四、第 2 種海濱商業區。                                                                  | 十四、第二種海濱商業區。                                                      | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十五、鄰里商業區。                                                                       | 十五、鄰里商業區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十六、行政區。                                                                         | 十六、行政區。                                                           | 維持原條文。                                                                                                  |
| 十七、政商混合區。                                                                       | 十七、政商混合區。                                                         | 維持原條文。                                                                                                  |
| (刪除)。                                                                           | 十八、海濱遊憩區。                                                         | 查「海濱遊憩區」並未位於本計畫案第一期細部計畫範圍內，爰將「海濱遊憩區」土地使用                                                                |

| 修正條文                 | 現行條文          | 變更理由                                                            |
|----------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|
|                      |               | 分區管制規定全部刪除。                                                     |
| (刪除)。                | 十九、河川區。       | 配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)配合公司田溪之河川區整治與實際需要將河川區劃設為溝渠用地，並於規定中刪除河川區。 |
| 十八、保存區。              | 二十、保存區。       | 維持原條文。                                                          |
| 十九、公共設施用地：           | 二十一、公共設施用地：   | 維持原條文。                                                          |
| (一) 機關用地。            | (一) 機關用地。     | 維持原條文。                                                          |
| (二) 小學用地。            | (二) 小學用地。     | 維持原條文。                                                          |
| (三) 中學用地。            | (三) 中學用地。     | 維持原條文。                                                          |
| (刪除)。                | (四) 高中用地。     | 配合第一開發區原文高用地變更為文教區，刪除公共設施中地(四)項之高中用地(第一期發展區已無高中用地)，並增訂文教區之分區。   |
| (四) 公園用地。            | (五) 公園用地。     | 維持原條文。                                                          |
| (五) 停車場用地。           | (六) 停車場用地。    | 維持原條文。                                                          |
| (六) 變電所用地。           | (七) 變電所用地。    | 維持原條文。                                                          |
| (七) 電信事業用地。          | (八) 電信事業用地。   | 維持原條文。                                                          |
| (八) 自來水事業用地。         | (九) 自來水事業用地。  | 維持原條文。                                                          |
| (九) 污水處理廠用地。         | (十) 污水處理廠用地。  | 維持原條文。                                                          |
| (十) 垃圾焚化爐用地。         | (十一) 垃圾焚化爐用地。 | 維持原條文。                                                          |
| (十一) 道路用地。           | (十二) 道路用地。    | 維持原條文。                                                          |
| (十二) <u>廣場用地。</u>    | -             | 因細部計畫未訂定廣場用地名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列廣場用地使用項目名稱。             |
| (十三) <u>捷運變電所用地。</u> | -             | 因細部計畫未訂定捷運變電所用地名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列捷運變電所用地使用項目名稱。       |
| (十四) <u>公用事業用地。</u>  | -             | 因細部計畫未訂定公共事業用地名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)                        |

| 修正條文                 | 現行條文 | 變更理由                                                                          |
|----------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                      |      | 增列公用事業用地使用項目名稱。                                                               |
| (十五) <u>溝渠用地。</u>    | -    | 因細部計畫未訂定溝渠用地名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）增列溝渠用地使用項目名稱。                           |
| (十六) <u>兒童遊樂場用地。</u> | -    | 因細部計畫未訂定兒童遊樂場用地名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）增列兒童遊樂場用地使用項目名稱。                     |
| 二十、 <u>文教區。</u>      | -    | 配合第一開發區原文高用地變更為文教區，刪除公共設施中地（四）項之高中用地（第一期發展區已無高中用地），並增訂文教區之分區。                 |
| 二十一、 <u>產業專用區。</u>   | -    | 因細部計畫未訂定產業專用區名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）促進新市鎮整體發展與土地利用價值，於土管要點中增列產業專用區之使用分區項目。 |
| 二十二、 <u>加油站專用區。</u>  | -    | 因細部計畫未訂定加油站專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要增列加油站專用區使用名稱，避免主要計畫與細部計畫混淆。      |
| 二十三、 <u>電信專用區。</u>   | -    | 因細部計畫未訂定電信事業專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要，配合目前中華電信民營化辦理通盤檢討              |



| 修正條文                                                                                | 現行條文                                                                               | 變更理由                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     |                                                                                    | 情形，增列電信專用區使用名稱。                                                                                                                                 |
| 二十四、瓦斯事業專用區。                                                                        | -                                                                                  | 因細部計畫未訂定瓦斯事業專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要增列瓦斯事業專用區之使用名稱。                                                                                   |
| 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。                                                    | 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。                                                   | 維持原條文。                                                                                                                                          |
| 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：<br>一、第一組：低樓層住宅<br>（一）獨戶住宅。<br>（二）雙拼住宅。<br>（三）雙疊住宅。 | 第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：<br>一、第一組：低層住宅<br>（一）獨戶住宅。<br>（二）雙拼住宅。<br>（三）雙疊住宅。 | 提供較多之設計空間，而不受樓層數之限制並配合第二點第二款修正之內容。                                                                                                              |
| 二、第二組：中、高樓層住宅<br>（一）中樓層集合住宅。<br>（二）高樓層集合住宅。<br>（三）中樓層連棟住宅。                          | 二、第二組：中、高層住宅<br>（一）中層集合住宅。<br>（二）高層集合住宅。<br>（三）中層連棟住宅。                             | 提供較多之設計空間，而不受樓層數之限制並配合第二點第二款修正之內容。                                                                                                              |
| 三、第三組：電業、電信及郵政業<br>（一）電力公司營業處、服務中心。<br>（二）郵政業。<br>（三）電信業。                           | 三、第三組：電業、通訊業設施<br>（一）電力公司營業處、服務中心。<br>（二）郵政支局、代辦所。<br>（三）電信分支局、辦事處。                | 配合經濟部於民國96年5月修訂之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>（一）修正第三組名稱「電業、通訊業設施」為「電業、電信及郵政業」。<br>（二）修正「郵政支局、代辦所」為「郵政業」。<br>（三）修正「電信分支局、辦事處」為「電信業」。 |
| 四、第四組：社區安全設施<br>（一）消防站（隊）。<br>（二）警察（分）局、派出（分駐）所。                                    | 四、第四組：社區安全設施<br>（一）消防站（隊）。<br>（二）警察（分）局、派出（分駐）所。                                   | 維持原條文。                                                                                                                                          |
| 五、第五組：衛生設施<br>（一）衛生所（站）。                                                            | 五、第五組：衛生設施<br>（一）衛生所（站）。                                                           | 維持原條文。                                                                                                                                          |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                    | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                    | 變更理由                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| (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。<br>(三) 病理檢驗院。                                                                                                                                                                                     | (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。<br>(三) 病理檢驗院。                                                                                                                                                                                     |                                  |
| 六、第六組：福利設施<br>(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。<br>(二) 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<br>(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。<br>(二) 其他社會福利服務設施。                                                                                                                                                                | 配合淡海產業引進範圍增列有關老人住宅及社會福利服務設施。     |
| 七、第七組：一般遊憩設施<br>(一) 戶內遊憩中心。<br>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。<br>(三) 綠地、廣場。<br>(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。                                                                                                                       | 七、第七組：一般遊憩設施<br>(一) 戶內遊憩中心。<br>(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。<br>(三) 綠地、廣場。<br>(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。                                                                                                                                | 配合實際現況遊憩發展，增列網球場、棒球場等其他戶外運動設施名稱。 |
| 八、第八組：社區教育設施<br>(一) 幼稚園。<br>(二) 托兒所。<br>(三) 小學、中等學校。                                                                                                                                                                                    | 八、第八組：社區教育設施<br>(一) 幼稚園。<br>(二) 托兒所。<br>(三) 小學、中等學校。                                                                                                                                                                                    | 維持原條文。                           |
| 九、第九組：文教設施<br>(一) 圖書館。<br>(二) 博物館。<br>(三) 藝術館。<br>(四) 科學館。<br>(五) 社會教育館。<br>(六) 文物館、陳列館。<br>(七) 水族館。<br>(八) 音樂廳。<br>(九) 集會堂。<br>(十) 文康活動中心。<br>(十一) 文化中心。<br>(十二) 紀念性建築物。<br>(十三) 專科學校、學院、大學、研究所。<br>(十四) 研究機構。<br>(十五) 經主管機關核准之其他文教設施。 | 九、第九組：文教設施<br>(一) 圖書館。<br>(二) 博物館。<br>(三) 藝術館。<br>(四) 科學館。<br>(五) 社會教育館。<br>(六) 文物館、陳列館。<br>(七) 水族館。<br>(八) 音樂廳。<br>(九) 集會堂。<br>(十) 文康活動中心。<br>(十一) 文化中心。<br>(十二) 紀念性建築物。<br>(十三) 專科學校、學院、大學、研究所。<br>(十四) 研究機構。<br>(十五) 經主管機關核准之其他文教設施。 | 維持原條文。                           |
| 十、第十組：公用設施<br>(一) 公眾運輸車站。<br>(二) 電力變壓站等設施。<br>(三) 無線電或電視塔設施。<br>(四) 電信機房。<br>(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。<br>(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。<br>(七) 其他經主管機關核准之設施。                                                                                      | 十、第十組：公用設施<br>(一) 公眾運輸車站。<br>(二) 電力變壓站等設施。<br>(三) 無線電或電視塔設施。<br>(四) 電信機房。<br>(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。<br>(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。<br>(七) 其他經主管機關核准之設施。                                                                                      | 維持原條文。                           |
| 十一、第十一組：行政機構<br>(一) 各級政府機關。                                                                                                                                                                                                             | 十一、第十一組：行政機構<br>(一) 各級政府機關。                                                                                                                                                                                                             | 配合時勢所趨將第(四)目「(四)外                |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 現行條文                                                                                                                                                                                                         | 變更理由                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (二) 各級民意機關。<br>(三) 政黨組織或政治團體。<br>(四) 外國駐台機構。                                                                                                                                                                                                                                                                    | (二) 各級民意機關。<br>(三) 政黨組織或政治團體。<br>(四) 外國駐華機構。                                                                                                                                                                 | 國駐華機構」，修正為「(四) 外國駐台機構」。                                                                                                                      |
| 十二、第十二組：旅館業<br>(一) 招待所或寄宿舍。<br>(二) 青年活動中心。<br>(三) <u>一般旅館業</u> 。<br>(四) <u>觀光旅館業</u> 。<br>1. <u>一般觀光旅館</u> 。<br>2. 國際觀光旅館。                                                                                                                                                                                      | 十二、第十二組：旅館及招待所<br>(一) 招待所或寄宿舍。<br>(二) 青年活動中心。<br>(三) 旅館。<br>(四) 觀光旅館。<br>(五) 國際觀光旅館。                                                                                                                         | 配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正第十二組「旅館及招待所」為「旅館業」。<br>(二) 修正「旅館」為「一般旅館業」。<br>(三) 修正「觀光旅館」、「國際觀光旅館」為「觀光旅館業」。            |
| 十三、第十三組：宗祠及宗教設施<br>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。<br>(二) 教堂。<br>(三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。<br>(四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。                                                                                                                                                                                                             | 十三、第十三組：宗祠及宗教設施<br>(一) 宗祠(祠堂、家廟)。<br>(二) 教堂。<br>(三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。<br>(四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。                                                                                                          | 維持原條文。                                                                                                                                       |
| 十四、第十四組：日用品零售或服務業<br>(一) <u>飲食業</u> 。<br>(二) <u>食品什貨、菸酒、飲料零售業</u> 。<br>(三) <u>五金及日常用品零售業</u> 。<br>(四) <u>便利商店業</u> 。<br>(五) <u>農產品零售業</u> 。<br>(六) <u>花卉零售業</u> 。<br>(七) <u>中藥零售業</u> 。<br>(八) <u>西藥零售業</u> 。<br>(九) <u>美容美髮服務業</u> 。<br>(十) <u>洗衣業</u> 。<br>(十一) <u>文教、樂器、育樂用品零售業</u> 。<br>(十二) <u>裁縫服務業</u> 。 | 十四、第十四組：日用品零售或服務業<br>(一) 飲食業。<br>(二) 糧食及日用雜貨。<br>(三) 水果、鮮花。<br>(四) 小型飲食店。(限樓地板面積299平方公尺以下者)。<br>(五) 中西藥品。<br>(六) 理髮、美容。<br>(七) 洗染。<br>(八) 日用五金及器皿。<br>(九) 日用百貨。<br>(十) 文教用品。<br>(十一) 傘、鞋、帽修理。<br>(十二) 裁縫、織補。 | 一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正「飲食業」、「小型飲食店」為「飲食業」。<br>(二) 修正「糧食及日用雜貨」為「食品什貨、菸酒、飲料零售業」。<br>(三) 修正「日用百貨」、「日用五金及器皿」為「五 |



| 修正條文                                                                                                                                                           | 現行條文                                                                                                                                                  | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                       | <p>金及日常用品零售業」。</p> <p>(四) 修正「水果」為「農產品零售業」。</p> <p>(五) 修正「鮮花」為「花卉零售業」。</p> <p>(六) 修正「中藥品」為「中藥零售業」。</p> <p>(七) 修正「西藥品」為「西藥零售業」。</p> <p>(八) 修正「理髮、美容」為「美容美髮服務業」。</p> <p>(九) 修正「洗染」為「洗衣業」。</p> <p>(十) 修正「文教用品」為「文教、樂器、育樂用品零售業」。</p> <p>(十一) 修正「裁縫、織補」為「裁縫服務業」。</p> <p>(十二) 考量社會行業型態之轉變，刪除傘、鞋、帽修理業。</p> <p>二、配合淡海新市鎮發展產業引進之商業服務產業項目，增列「便利商店業」。</p> |
| <p>十五、第十五組：一般零售或服務業</p> <p>(一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。</p> <p>(二) 鐘錶零售業。</p> <p>(三) 眼鏡零售業。</p> <p>(四) 首飾及貴金屬零售業。</p> <p>(五) 攝影器材零售業。</p> <p>(六) 家具、寢具、廚房器具、裝設品</p> | <p>十五、第十五組：一般零售或服務業</p> <p>(一) 成衣及服飾品。</p> <p>(二) 呢絨綢緞、布疋。</p> <p>(三) 鐘錶。</p> <p>(四) 眼鏡。</p> <p>(五) 珠寶、首飾。</p> <p>(六) 照相及照相器材。</p> <p>(七) 家具及裝設品。</p> | <p>一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 零售業。<br>(七) 電器零售業。<br>(八) 煤零售業。<br>(九) 木炭零售業<br>(十) 石油製品零售業<br>(十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。<br>(十二) 其他零售業：限古玩、字畫、<br>藝飾品、禮品、獵具、釣具玻璃、<br>鏡框。<br>(十三) 清潔用品零售業。<br>(十四) 化妝品零售業。<br>(十五) 農產品零售業。<br>(十六) 種苗零售業。<br>(十七) 園藝服務業。<br>(十八) 花卉零售業。<br>(十九) 觀賞魚零售業。<br>(二十) 寵物零售業：限鳥類。<br>(二十一) 度量衡器零售業。<br>(二十二) 公益彩券經銷業。<br>(二十三) 醫療器材零售業。<br>(二十四) 電腦及事務性機器設備零售<br>業。<br>(二十五) 精密儀器零售業。<br>(二十六) 影印業。<br>(二十七) 打字業。<br>(二十八) 汽車零售業。<br>(二十九) 機車零售業。<br>(三十) 汽機車零件配備零售業<br>(三十一) 自行車及其零件零售業。<br>(三十二) 機車修理業。<br>(三十三) 自行車修理業。<br>(三十四) 環保服務業。<br>(三十五) 刻印業。<br>(三十六) 當舖業。<br>(三十七) 電器及電子產品修理業。<br>(三十八) 油漆工程業。<br>(三十九) 室內裝潢業。<br>(四十) 綜合營造業。<br>(四十一) 家畜醫院。<br>(四十二) 超級市場業。<br>(四十三) 餐館業。<br>(四十四) 飲料店業。<br>(四十五) 建材零售業。<br>(四十六) 老人住宅業。<br>(四十七) 百貨超市業。<br>(四十八) 其他綜合零售業。 | (八) 毛皮、皮革及其製品。<br>(九) 鞋、帽專賣。<br>(十) 家用電器及器材。<br>(十一) 燃料(煤、煤油、煤球、焦<br>炭、瓦斯)及相關器具。<br>(十二) 康樂用品。<br>(十三) 古玩、字畫、藝飾品、禮品。<br>(十四) 宗教用品。<br>(十五) 清潔用品、化粧品。<br>(十六) 茶葉專賣。<br>(十七) 種子、園藝及園藝用品。<br>(十八) 觀賞魚類、鳥類。<br>(十九) 玩具。<br>(二十) 獵具、釣具。<br>(二十一) 度量衡器。<br>(二十二) 假髮。<br>(二十三) 玻璃、鏡框。<br>(二十四) 獎券。<br>(二十五) 集郵、錢幣。<br>(二十六) 雕塑、雕刻。<br>(二十七) 醫療用品及儀器。<br>(二十八) 事務用機具。<br>(二十九) 科學、工業用儀器。<br>(三十) 電子產品及器材。<br>(三十一) 影印、複印、打字、晒圖。<br>(三十二) 汽車及其材料(不包括修<br>理)。<br>(三十三) 自行車及機車(包括零件<br>及修護)。<br>(三十四) 環境衛生服務業。<br>(三十五) 裱褙、刻印。<br>(三十六) 當舖、命相。<br>(三十七) 水、電及空氣調節器材及<br>修理。<br>(三十八) 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆<br>包工業。<br>(三十九) 建築、土木修繕。<br>(四十) 家畜醫院。<br>(四十一) 超級市場。<br>(四十二) 餐館、茶藝館、茶室。<br>(四十三) 建築材料。<br>(四十四) 飼料。 | (一) 修正「成衣<br>及服飾品」<br>、「呢絨綢緞<br>、布疋」、「<br>鞋、帽專賣<br>」、「毛皮、<br>皮革及其製<br>品」為「布<br>疋、衣著、<br>鞋、帽、傘<br>、服飾品零<br>售業」。<br>(二) 修正「鐘錶<br>」為「鐘錶<br>零售業」。<br>(三) 修正「眼鏡<br>」為「眼鏡<br>零售業」。<br>(四) 修正「珠寶<br>、首飾」為<br>「首飾及貴<br>金屬零售業<br>」。<br>(五) 修正「照相<br>及照相器材<br>」為「攝影<br>器材零售業<br>」。<br>(六) 修正「家具<br>及裝設品」<br>為「家具、<br>寢具、廚房<br>器具、裝設<br>品零售業」<br>。<br>(七) 修正「家用<br>電器及器材<br>」、「電子產<br>品及器材」<br>為「電器零<br>售業」。<br>(八) 修正「燃料<br>(煤、煤球<br>)及相關器<br>具」為「煤<br>零售業」。<br>(九) 修正「燃料<br>(焦炭)及<br>相關器具」<br>為「木炭零<br>售業」。<br>(十) 修正「燃料 |

| 修正條文 | 現行條文 | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |      | <p>(煤油、瓦斯)及相關器具」為「石油製品零售業」。</p> <p>(十一)修正「康樂用品」、「玩具」為「文教、樂器、育樂用品零售業」。</p> <p>(十二)修正「古玩、字畫、藝飾品、禮品」、「獵具、釣具」為「其他零售業」。</p> <p>(十三)修正「清潔用品」為「清潔用品零售業」。</p> <p>(十四)修正「化粧品」為「化粧品零售業」。</p> <p>(十五)修正「茶葉專賣」為「農產品零售業」。</p> <p>(十六)修正「種子」為「種苗零售業」。</p> <p>(十七)修正「園藝」為「園藝服務業」。</p> <p>(十八)修正「園藝用品」為「花卉零售業」。</p> <p>(十九)修正「觀賞魚類」為「觀賞魚零售業」。</p> <p>(二十)修正「觀賞鳥類」為「寵物零售業：限鳥類」。</p> <p>(二十一)修正「</p> |



| 修正條文 | 現行條文 | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |      | <p>度量衡器」為「度量衡器零售業」。</p> <p>(二十二) 修正「獎券」為「公益彩券經銷業」。</p> <p>(二十三) 修正「醫療用品及儀器」為「醫療器材零售業」。</p> <p>(二十四) 修正「事務用機具」為「電腦及事務性機器設備零售業」。</p> <p>(二十五) 修正「科學、工業用儀器」為「精密儀器零售業」。</p> <p>(二十六) 修正「影印、複印、晒圖」為「影印業」。</p> <p>(二十七) 修正「打字」為「打字業」。</p> <p>(二十八) 修正「汽車及其材料(不包括修理)」為「汽車零售業」及「汽機車零件配備零售業」。</p> <p>(二十九) 修正「機車零件」為「機車零售業」、「汽機車零件配備零售業」。</p> <p>(三十) 修正「自行車零件」為「自行車及其零件零售業」。</p> |

| 修正條文 | 現行條文 | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |      | <p>(三十一) 修正「機車修護」為「機車修理業」。</p> <p>(三十二) 修正「自行車修護」為「自行車修理業」。</p> <p>(三十三) 修正「環境衛生服務業」為「環保服務業」。</p> <p>(三十四) 修正「裱褙、刻印」為「刻印業」。</p> <p>(三十五) 修正「當舖」為「當舖業」。</p> <p>(三十六) 修正「水、電及空氣調節器材及修理」為「電器及電子產品修理業」。</p> <p>(三十七) 修正「油漆、粉刷」為「油漆工程業」。</p> <p>(三十八) 修正「裱糊、疊席包工業」為「室內裝潢業」。</p> <p>(三十九) 修正「建築、土木修繕」為「綜合營造業」。</p> <p>(四十) 修正「超級市場」為「超級市場業」。</p> <p>(四十一) 修正「餐館」為「餐館業」。</p> <p>(四十二) 修正「茶藝館、茶室」為「飲</p> |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                           | 變更理由                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                | 料店業」。<br>(四十三)修正「玻璃、鏡框」、「建築材料」為「建築材料零售業」。<br>(四十四)考量社會行業型態轉變，刪除宗教用品、假髮、集郵、錢幣、雕塑、雕刻、飼料。<br>二、配合淡海新市鎮發展目標及引進有利產業引入範圍，新增之「醫療保健及社會福利服務業」配合代碼表修正為「老人住宅業」，新增之「綜合商品零售業」配合代碼表修正為「百貨超市業」及「其他綜合零售業」。 |
| 十六、第十六組：事務所及工商服務業<br>(一)不動產業。<br>(二)國際貿易業。<br>(三)律師事務所、會計師事務所、地政士。<br>(四)景觀、室內設計業。<br>(五)建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。<br>(六)營造業。<br>(七)報紙業。<br>(八)雜誌(期刊)出版業。<br>(九)翻譯業。<br>(十)廣告業。<br>(十一)宗教、職業及類似組織辦事處。<br>(十二)短期補習班業。<br>(十三)就業服務業。<br>(十四)廣播電視業。<br>(十五)電子資訊供應服務業。<br>(十六)電腦系統設計服務業。<br>(十七)老人住宅業。<br>(十八)研究發展服務業。 | 十六、第十六組：事務所及工商服務業<br>(一)土地開發。<br>(二)房地產買賣、租賃及經紀。<br>(三)貿易、經銷代理。<br>(四)法律、會計、審計服務。<br>(五)建築設計、景觀設計及室內設計。<br>(六)營造業。<br>(七)代書。<br>(八)顧問服務業。<br>(九)新聞業。<br>(十)雜誌社。<br>(十一)廣告業。<br>(十二)翻譯業。<br>(十三)基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。<br>(十四)影片圖書館。<br>(十五)營業性補習班。<br>(十六)職業介紹所。<br>(十七)廣播公司及電視公司。 | 一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一)修正「土地開發」、「房地產買賣、租賃及經紀」為「不動產業」。<br>(二)修正「貿易、經銷代理」為「國際貿易業」。<br>(三)修正「法律、會計、審計服務」、「                                                       |



| 修正條文          | 現行條文          | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (十九) 其他工商服務業。 | (十八) 錄音、錄影公司。 | <p>代書」為「律師事務所、會計師事務所、地政士」。</p> <p>(四) 修正「景觀設計及室內設計」為「景觀、室內設計業」。</p> <p>(五) 修正「建築設計」、「顧問服務業」為「建築師事務所、工程技術顧問業、設計業」。</p> <p>(六) 修正「新聞業」為「報紙業」。</p> <p>(七) 修正「雜誌社」為「雜誌(期刊)出版業」。</p> <p>(八) 修正「基金會、人民團體、宗教團體等辦事處」為「宗教、職業及類似組織辦事處」。</p> <p>(九) 修正「營業性補習班」為「短期補習班業」。</p> <p>(十) 修正「職業介紹所」為「就業服務業」。</p> <p>(十一) 修正「廣播公司及電視公司」、「錄音、錄影公司」為「廣播電視業」。</p> <p>(十二) 修正「影片圖書館」為「電子資訊供應服務</p> |

| 修正條文                                                                                        | 現行條文                                                                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |                                                                                           | 業」。<br>二、配合淡海新市鎮發展目標及引進有利產業引入範圍內之「電腦系統設計服務業」、「研究發展服務業」、「老人福利服務業」配合代碼表修正為「電腦系統設計服務業」、「老人住宅業」、「研究發展服務業」及「其他工商服務業」。                                                                                                    |
| 十七、第十七組：金融、保險機構<br><u>(一) 金融業。</u><br><u>(二) 保險業。</u><br><u>(三) 證券業。</u><br><u>(四) 期貨業。</u> | 十七、第十七組：金融、保險機構<br>(一) 銀行、合作金庫。<br>(二) 農會、信用合作社。<br>(三) 信託投資。<br>(四) 交易所、證券業。<br>(五) 保險業。 | 一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正「銀行、合作金庫」、「農會、信用合作社」、為「銀行業」，配合產業引進增加金融相關行業機構進駐歸納為「金融業」。<br>(二) 修正信託投資為信託業並歸納為「金融業」。<br>(三) 修正「交易所、證券業」為「證券業」<br>二、配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍之商業服務發展方向，新增金融及其輔助業、證券其期貨 |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 現行條文                                                                                                                                                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                           | 業、保險業內其他小類行業。配合代碼表修正為「金融業」、「證券業」、「期貨業」、「保險業」。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p>十八、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u></p> <p>(一) <u>計程車服務業</u>。</p> <p>(二) <u>汽車貨運業</u>。</p> <p>(三) <u>船務代理業</u>。</p> <p>(四) <u>其他運輸輔助業：限鐵路</u>。</p> <p>(五) <u>民用航空運輸業</u>。</p> <p>(六) <u>報關業</u>。</p> <p>(七) <u>旅行業</u>。</p> <p>(八) <u>遊覽車客運業</u>。</p> <p>(九) <u>市區汽車客運業</u>。</p> <p>(十) <u>公路汽車客運業</u>。</p> <p>(十一) <u>停車場經營業</u>。</p> <p>(十二) <u>倉儲業</u>。</p> <p>(十三) <u>電信業</u>。</p> | <p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業</p> <p>(一) 計程車行。</p> <p>(二) 貨運行、搬運業。</p> <p>(三) 鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關行。</p> <p>(五) 旅行社及遊覽公司。</p> <p>(六) 汽車客運公司。</p> <p>(七) 停車場或停車庫及必要之附屬設施。</p> | <p>一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一) 修正組名「旅遊及運輸服務業」為「<u>運輸、倉儲及通信業</u>」。</p> <p>(二) 修正「計程車行」為「計程車服務業」。</p> <p>(三) 修正「貨運行、搬運業」為「汽車貨運業」。</p> <p>(四) 修正「海運運輸代理」為「船務代理業」。</p> <p>(五) 修正「鐵路運輸代理」為「其他運輸輔助業：限鐵路」。</p> <p>(六) 修正「航空運輸代理」為「民用航空運輸業」。</p> <p>(七) 修正「報關行」為「報關業」。</p> <p>(八) 修正「旅行社」為「旅行業」。</p> <p>(九) 修正「遊覽公司」為「遊覽車客運」。</p> |



| 修正條文                                                                                                                                | 現行條文                                                                                                                                                       | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                            | 業」。<br>(十) 修正「汽車客運公司」為「市區汽車客運業」、「公路汽車客運業」。<br>(十一) 修正「停車場或停車庫及必要之附屬設施」為「停車場經營業」。<br>二、配合淡海新市鎮主要計畫（第一次通盤檢討）增列之產業專用區，配合主要計畫內容增訂倉儲業之使用項目及限制。參酌「倉儲設施於工業用地容許使用審核及管理作業規定」，及為符合經濟發展之實際需求，規定經主管機關核准興辦者，亦為倉儲業所容許之使用項目。配合淡海產業發展引進運輸倉儲及通信業之「倉儲業」、「電信業」。 |
| 十九、第十九組：特種零售或服務業。<br><u>(一) 漆料、塗料零售業。</u><br><u>(二) 染料、顏料零售業。</u><br><u>(三) 機械器具零售業。</u><br><u>(四) 演藝活動業</u><br><u>(五) 殯葬禮儀服務業。</u> | 十九、第十九組：特種零售或服務業。<br>(一) 礦油。<br>(二) 蛇類。<br>(三) 觀賞動物、動物標本。<br>(四) 染料、漆料、塗料、顏料。<br>(五) 化學製品。<br>(六) 爆竹煙火。<br>(七) 機械、農用設備（不含修理）。<br>(八) 樂隊、歌舞劇團。<br>(九) 殯葬服務。 | 一、基於淡海新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現況，刪除有礙公共環境安全及不合時宜之礦油、蛇類、觀賞動物、動物標本、化學製品、爆竹煙火等產業類別。<br>二、配合經濟部之「公司行業營                                                                                                                                                 |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 現行條文                                                                                                                                                                    | 變更理由                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                         | 業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正「漆料、塗料」為「漆料、塗料零售業」。<br>(二) 修正「染料、顏料」為「染料、顏料零售業」。<br>(三) 修正「機械、農用設備(不含修理)」為「機械器具零售業」。<br>(四) 修正「樂隊、歌舞劇團」為「演藝活動業」。<br>(五) 修正「殮葬服務」為「殯葬禮儀服務業」。 |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 二十、第二十組：特定服務業<br>(一) 咖啡廳。<br>(二) 營業性浴室。<br>(三) 按摩院。<br>(四) 夜總會、歌廳。                                                                                                      | 因應新市鎮之發展並提高環境居住品質，刪除特種服務業之類別。                                                                                                                                                        |
| 二十一、第二十一組： <u>文化、運動及休閒服務業</u> 。<br>(一) <u>競技及休閒運動場館業</u> 。<br>(二) <u>休閒活動場館業</u> 。<br>(三) <u>電子遊戲場業</u> 。<br>(四) <u>遊樂園業</u> 。<br>(五) <u>電影片映演業</u> 。<br>(六) <u>觀光遊樂業</u> 。<br>(七) <u>藝文服務業</u> 。<br>(八) <u>演藝活動業</u> 。<br>(九) <u>動物園業</u> 。<br>(十) <u>石油製品零售業：限船用燃料</u> 。<br>(十一) <u>水域遊憩活動經營業</u> 。<br>(十二) <u>遊艇經營業</u> 。 | 二十一、第二十一組：娛樂及健身服務業<br>(一) 俱樂部。<br>(二) 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。<br>(三) 游泳池。<br>(四) 武術、舞蹈等教練場或健身房。<br>(五) 橋棋社。<br>(六) 戲院、電影院。<br>(七) 兒童樂園。<br>(八) 馬戲場。<br>(九) 雜耍、遊藝場。<br>(十) 燃料。 | 一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正組名「娛樂及健身服務業」為「 <u>文化、運動及休閒服務業</u> 」。<br>(二) 將「俱樂部」、「游泳池」、「撞球房」                                                                |

| 修正條文 | 現行條文 | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |      | <p>、保齡球館、高爾夫球練習場」、「馬戲場」、「雜耍」、「武術、舞蹈等教練場或健身房」；與原第二十五組大型遊憩設施之「射箭場」、「騎馬場」、「禽鳥園」、「昆蟲園」、「跳傘場」、「滑翔場」；以及原第二十六組水上遊憩設施之「海水浴場」修正為「競技及休閒運動場館業」。</p> <p>(三) 將「橋棋社」；與原第二十五組大型遊憩設施之「露營及野外活動場所」；以及原第二十六組水上遊憩設施之「釣魚場」、「海洋公園」、「海洋動物表演場」修正為「休閒活動場館業」。</p> <p>(四) 修正「遊藝場」為「電子遊戲場業」。</p> <p>(五) 修正「兒童樂園」為「遊樂園業」。</p> <p>(六) 修正「戲院、電影院」為「電影片映演業」。</p> |



| 修正條文                                                                                                         | 現行條文                                                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                              |                                                                           | <p>(七) 將原第二十五組「動物園」、「植物園」修正為「動物園業」，併入本組。</p> <p>(八) 將原第二十六組水上遊憩設施之「船用燃料店」修正為「石油製品零售業：限船用燃料」，併入本組。</p> <p>(九) 將原第二十六組水上遊憩設施之「碼頭」、「水上運動場」修正為「水域遊憩活動經營業」，併入本組。</p> <p>(十) 將原第二十六組水上遊憩設施之「遊艇活動」修正為「遊艇經營業」，併入本組。</p> <p>二、配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍，新增藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構，以提供優質休閒文化設施。配合代碼表修正為「觀光遊樂業」、「藝文服務業」及「演藝活動業」。</p> |
| <p>二十二、第二十二組：批發業</p> <p>(一) <u>食品什貨、菸酒、飲料批發業。</u></p> <p>(二) <u>蔬果批發業。</u></p> <p>(三) <u>五金及日常用品批發業。</u></p> | <p>二十二、第二十二組：一般批發業</p> <p>(一) 飲食店、雜貨。</p> <p>(二) 水果。</p> <p>(三) 日用百貨。</p> | <p>一、配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 現行條文                                                                                                                                                                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (四) <u>家具及裝設品批發業。</u><br>(五) <u>布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。</u><br>(六) <u>藥物批發業。</u><br>(七) <u>化粧品批發業。</u><br>(八) <u>鐘錶批發業。</u><br>(九) <u>眼鏡批發業。</u><br>(十) <u>文教、樂器、育樂用品批發業。</u><br>(十一) <u>電器批發業。</u><br>(十二) <u>電子材料批發業。</u><br>(十三) <u>精密儀器批發業。</u><br>(十四) <u>建材批發業。</u><br>(十五) <u>漆料、塗料批發業。</u><br>(十六) <u>染料、顏料批發業。</u><br>(十七) <u>其他批發業。</u> | (四) 疋頭、服飾品。<br>(五) 小件五金。<br>(六) 傢俱及裝設品。<br>(七) 化粧品及清潔用品。<br>(八) 鐘錶、眼鏡。<br>(九) 文教、康樂用品。<br>(十) 電器、電子設備。<br>(十一) 儀器。<br>(十二) 藥物、藥材。<br>(十三) 建材。<br>(十四) 化學製品。<br>(十五) 油漆、塗料、顏料。<br>(十六) 燃料。 | 本要點之使用業種類別，其修正情形如下：<br>(一) 修正組名「一般批發業」為「批發業」。<br>(二) 修正「飲食店、雜貨」、為「食品什貨、菸酒、飲料批發業」。<br>(三) 修正「水果」為「蔬果批發業」。<br>(四) 修正「日用百貨」、「小件五金」為「五金及日常用品批發業」。<br>(五) 修正「傢俱及裝設品」為「家具及裝設品批發業」。<br>(六) 修正「疋頭、服飾品」為「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業」。<br>(七) 修正「化粧品及清潔用品」為「化粧品批發業」。<br>(八) 修正「藥物、藥材」為「藥物批發業」。<br>(九) 修正「鐘錶」為「鐘錶批發業」。<br>(十) 修正「眼鏡」為「眼鏡批發業」。<br>(十一) 修正「文教、康樂用 |

| 修正條文                                                                            | 現行條文                                                                             | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 |                                                                                  | <p>品」為「文教、樂器、育樂用品批發業」。</p> <p>(十二) 修正「電器」為「電器批發業」。</p> <p>(十三) 修正「電子設備」為「電子材料批發業」。</p> <p>(十四) 修正「儀器」為「精密儀器批發業」。</p> <p>(十五) 修正「建材」為「建材批發業」。</p> <p>(十六) 修正「油漆、塗料」為「漆料、塗料批發業」。</p> <p>(十七) 修正「顏料」為「染料、顏料批發業」。</p> <p>二、基於淡海新市鎮環境安全考量，刪除有礙公共環境安全之化學製品與燃料。</p> <p>三、配合淡海產業引進範圍增列綜合商品批發業，配合代碼表修正為「其他批發業」。</p> |
| <p>二十三、第二十三組：<u>維修服務業</u></p> <p>(一) <u>汽車修理業</u>。</p> <p>(二) <u>維修服務業</u>。</p> | <p>二十三、第二十三組：修理服務業</p> <p>(一) 汽車之清洗及修護。</p> <p>(二) 各種機械修理。</p> <p>(三) 金屬物熔接。</p> | <p>配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一) 修正組名「修理服務業」為「<u>維修服務業</u>」。</p> <p>(二) 修正「汽車之清洗及修</p>                                                                                                                                                                                            |



| 修正條文                                                                   | 現行條文                                                                                                                                                   | 變更理由                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                                                                                        | <p>護」為「汽車修理業」。</p> <p>(三) 修正「各種機械修理」為「維修服務業」。</p> <p>(四) 基於現今產業環境變遷，刪除「金屬物熔接」。</p>                                                                                            |
| <p>二十四、第二十四組：電影製片廠業、<br/>電視節目製作業。<br/>(一) 電影製片廠業。<br/>(二) 電視節目製作業。</p> | <p>二十四、第二十四組：攝影棚<br/>(一) 電影製片廠。<br/>(二) 電視攝影棚。</p>                                                                                                     | <p>配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一) 修正組名「攝影棚」為「<u>電影製片廠業、電視節目製作業</u>」。</p> <p>(二) 修正「電影製片廠」為「<u>電影製片廠業</u>」。</p> <p>(三) 修正「電視攝影棚」為「<u>電視節目製作業</u>」。</p> |
| <p>(刪除)。</p>                                                           | <p>二十五、第二十五組：大型遊憩設施<br/>(一) 動物園。<br/>(二) 植物園。<br/>(三) 射箭場。<br/>(四) 騎馬場。<br/>(五) 禽鳥園、昆蟲園。<br/>(六) 跳傘場、滑翔場。<br/>(七) 露營及野外活動場所。<br/>(八) 經主管事業單位核准興建者。</p> | <p>配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別並併入第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p>                                                                                                                |
| <p>(刪除)。</p>                                                           | <p>二十六、第二十六組：水上遊憩設施<br/>(一) 海水浴場。<br/>(二) 船用燃料店。<br/>(三) 碼頭。<br/>(四) 遊艇活動。<br/>(五) 水上運動場。<br/>(六) 釣魚場。<br/>(七) 海洋公園。<br/>(八) 海洋動物表演場。</p>              | <p>配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一) 修正「海水浴場」為「<u>競技及休閒運動場館業</u>」並納入第</p>                                                                                |

| 修正條文                                                                                                            | 現行條文                                                                                                                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                 |                                                                                                                                           | <p>二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p> <p>(二) 修正「船用燃料店」為「石油製品零售業：限船用燃料」，並納入第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p> <p>(三) 修正「碼頭」、「水上運動場」為「水域遊憩活動經營業」，並納入第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p> <p>(四) 修正「遊艇活動」為「遊艇服務業」，並納入第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p> <p>(五) 修正「釣魚場」、「海洋公園」、「海洋動物表演場」為「休閒活動場館業」，並納入第二十一組：文化、運動及休閒服務業。</p> |
| 二十五、第二十五組：國防設施                                                                                                  | 二十七、第二十七組：國防設施                                                                                                                            | 維持原條文。                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>二十六、第二十六組：公害較輕微之工業</u><br><u>(一) 糖果及烘焙食品製造業。</u><br><u>(二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。</u><br><u>(三) 珠寶及貴金屬製品製造業。</u> | <u>二十八、第二十八組：公害較輕微之工業</u><br><u>(一) 麵包、糖果、糕餅製造業。</u><br><u>(二) 手工藝製造業。</u><br><u>(三) 編織業。</u><br><u>(四) 內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套等製造業。</u> | <p>配合經濟部之「公司行業營業項目代碼表」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一) 修正「麵包、糖果、糕</p>                                                                                                                                                                                              |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 變更理由                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>(五) 編結及刺繡業。</p> <p>(六) 珠寶及貴重金屬製品製造業。</p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>餅製造業」為「糖果及烘焙食品製造業」。</p> <p>(二) 修正「手工藝製造業」、「編織業」、「內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套」、「編結及刺繡業」為「紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業」。</p> <p>(三) 修正「珠寶及貴重金屬製品製造業」為「珠寶及貴金屬製品製造業」。</p>                                      |
| <b>第二章 住宅區</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>第二章 住宅區</b>                                                                                                                                                                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                               |
| <p>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。</p> <p>一、第一組：低樓層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高樓層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、電信及郵政業。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>第五點 在第二、三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。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> | <p>一、將原第七點之一第 3-1 種住宅區內容納入本條文。</p> <p>二、配合第二點第二款修正使用組別名稱。</p> <p>三、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人住宅業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。符合新市鎮發展目標中的醫療安養等主要目標發展。</p> <p>四、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配</p> |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                | 變更理由                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第十六組事務所及工商服務業之「不動產業」及「老人住宅業」使用項目。<br>五、配合第四點修正內容及修正業種名稱。                                                                                                                              |
| <p>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。</p> <p>一、第一組：低樓層住宅。</p> <p>二、第三組：電業、<u>電信及郵政業</u>。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> <p>十、第十六組：事務所及工商服務業，<u>但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。</u></p> | <p>第五點之一 在第一之一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。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> | <p>一、配合第二點第二款修正使用組別名稱。</p> <p>二、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組福利設施之老人住宅使用。</p> <p>三、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人住宅業，增列第十六組事務所及工商服務業之不動產業及老人住宅業使用項目。</p> <p>四、配合第四點修正內容及修正業種名稱。</p> |
| <p>第七點 在第 4、5、<u>5-1</u> 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「<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。</p> <p>一、第一組：低樓層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高樓層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、<u>電信及郵政業</u>。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p>                                                                                     | <p>第六點 在第四、五、六種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組應經都市設計審查小組審查通過。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營</p>                                    | <p>一、將原第七點之一第 5-1 種住宅區內容納入本條文。</p> <p>二、配合第二點第二款修正使用組別名稱。</p> <p>三、配合第四點修正內容修正業種名稱，並放寬第 5-1、6 種住宅區之使用</p>                                                                                               |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 現行條文                                                                                                                                                                                                                        | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|----------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|----------|-----|------|--------|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|-----|----------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------|-----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十二）目限於手工。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構，但限第（一）目。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>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。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所，限第（一）目。</p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十二）目限於手工。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險機構，但限第（一）、（二）目。</p> | <p>項目，符合淡海產業引進產業範圍中多元休閒發展方向，增列住宅區供部分旅館業使用，符合新市鎮發展目標中的觀光遊憩等主要目標發展。</p> <p>四、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組福利設施之老人住宅。</p> <p>五、考量住宅區放寬業種使用造成停車需求等影響，並遵照專案小組審查意見增加設置騎樓、臨時停車及裝卸車位等規定均需依「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。</p> |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| <p>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：</p> <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> <p>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</p> | 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% | <p>第七點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：</p> <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>第一之一種住宅區</td><td>五〇%</td><td>一二〇%</td></tr> <tr> <td>第二種住宅區</td><td>三五%</td><td>一八〇%</td></tr> <tr> <td>第三種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二三〇%</td></tr> <tr> <td>第四種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二六〇%</td></tr> <tr> <td>第五種住宅區</td><td>三〇%</td><td>三二〇%</td></tr> <tr> <td>第六種住宅區</td><td>三〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> </tbody> </table> <p>住宅區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。</p> | 住宅區種別 | 建蔽率 | 容積率 | 第一之一種住宅區 | 五〇% | 一二〇% | 第二種住宅區 | 三五% | 一八〇% | 第三種住宅區 | 三〇% | 二三〇% | 第四種住宅區 | 三〇% | 二六〇% | 第五種住宅區 | 三〇% | 三二〇% | 第六種住宅區 | 三〇% | 四〇〇% | <p>一、配合都市設計之土地細分需要，放寬部分住宅區建蔽率，以達淡海新市鎮控制天際線之目的。</p> <p>二、因建築設計等限制無法達都市充分發展與容積率之利用，因此，增列建築物強度使用未達法定容積時，得酌予放寬建蔽率之規定，提高投</p> |
| 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                                                                                                                                                                                                                                 |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第一之一種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 五〇%                                                                                                                                                                                                                         | 一二〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第二種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 三五%                                                                                                                                                                                                                         | 一八〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第三種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 三〇%                                                                                                                                                                                                                         | 二三〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第四種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 三〇%                                                                                                                                                                                                                         | 二六〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第五種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 三〇%                                                                                                                                                                                                                         | 三二〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |
| 第六種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 三〇%                                                                                                                                                                                                                         | 四〇〇%                                                                                                                                                                                                                                |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |        |     |      |          |     |      |        |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |     |     |          |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |        |     |      |                                                                                                                          |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 現行條文                                                      | 變更理由                                                                             |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------|-----|--------------------|--------|-----|----|--------|-----|----|----------|-----|----|--------|------|----------------------|--------|------|----|----------|------|----|--------|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|----------|-----|--------------------|--------|-----|----|--------|-----|----|--------|------|----------------------|--------|------|----|--------|------|----|--|
| 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%。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                           | 資之誘因。<br>三、有關建築物連通道之規定則納入都市設計審議規範中予以規定並於本要點中刪除。                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 第七點之一 第三種之一住宅區、第五種之一住宅區除建蔽率不得超過五〇%外，仍分依第三種住宅區、第五種住宅區規定辦理。 | 將原條文內容併入第五點、第七點及第八點中統一規定。                                                        |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 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：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第八點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於左表規定：                             | 將第3-1、5-1種住宅區併入本條文中一併規範。                                                         |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積<br/>(平方公尺)</th><th>寬度<br/>(平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第1-1種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr><td>第2種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr><td>第3種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr><td>第3-1種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr><td>第4種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr><td>第5種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> <tr><td>第5-1種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> <tr><td>第6種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>                                                              | 住宅區種別                                                     | 面積<br>(平方公尺)                                                                     | 寬度<br>(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 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積<br/>(平方公尺)</th><th>寬度<br/>(平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一之一種住宅區</td><td>二五〇</td><td>一二</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>六六〇</td><td>一七</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>八八〇</td><td>二〇</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>一二〇〇</td><td>二二·五</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>一三二〇</td><td>二五</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>一三二〇</td><td>二五</td></tr> </tbody> </table>      | 住宅區種別 | 面積<br>(平方公尺) | 寬度<br>(平方公尺) | 第一之一種住宅區 | 二五〇 | 一二                 | 第二種住宅區 | 六六〇 | 一七 | 第三種住宅區 | 八八〇 | 二〇 | 第四種住宅區 | 一二〇〇 | 二二·五                 | 第五種住宅區 | 一三二〇 | 二五 | 第六種住宅區 | 一三二〇 | 二五 |  |
| 住宅區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 面積<br>(平方公尺)                                              | 寬度<br>(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                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 住宅區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 面積<br>(平方公尺)                                              | 寬度<br>(平方公尺)                                                                     |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第一之一種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 二五〇                                                       | 一二                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第二種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 六六〇                                                       | 一七                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第三種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 八八〇                                                       | 二〇                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第四種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 一二〇〇                                                      | 二二·五                                                                             |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第五種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 一三二〇                                                      | 二五                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第六種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 一三二〇                                                      | 二五                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 第九點 住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於六公尺。                              | 維持原條文。                                                                           |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 第十點住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於左表之規定：                             | 一、將第3-1種、5-1種住宅區併入本條文中一併規範。<br>二、考量基地因特殊狀況無法建築，則增列可經由淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審議後放寬之相關規定。 |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第1-1種住宅區</td><td>0.3</td><td>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加</td></tr> <tr><td>第2種住宅區</td><td>0.3</td><td></td></tr> <tr><td>第3種住宅區</td><td>0.3</td><td></td></tr> <tr><td>第3-1種住宅區</td><td>0.3</td><td></td></tr> <tr><td>第4種住宅區</td><td>0.25</td><td>後院深度超過10公尺以上者，得免再增加。</td></tr> <tr><td>第5種住宅區</td><td>0.2</td><td></td></tr> <tr><td>第5-1種住宅區</td><td>0.2</td><td></td></tr> <tr><td>第6種住宅區</td><td>0.2</td><td></td></tr> </tbody> </table> <p>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。</p> | 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  |    | <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一之一種住宅區</td><td>〇·三</td><td>後院深度超過六公尺以上者，得免再增加</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>〇·三</td><td></td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>〇·三</td><td></td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>〇·二五</td><td>後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>〇·二</td><td></td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>〇·二</td><td></td></tr> </tbody> </table> | 住宅區種別 | 最小後院深度比      | 備註           | 第一之一種住宅區 | 〇·三 | 後院深度超過六公尺以上者，得免再增加 | 第二種住宅區 | 〇·三 |    | 第三種住宅區 | 〇·三 |    | 第四種住宅區 | 〇·二五 | 後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。 | 第五種住宅區 | 〇·二  |    | 第六種住宅區 | 〇·二  |    |  |
| 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                                                       |                                                                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 住宅區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 最小後院深度比                                                   | 備註                                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第一之一種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 〇·三                                                       | 後院深度超過六公尺以上者，得免再增加                                                               |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第二種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 〇·三                                                       |                                                                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第三種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 〇·三                                                       |                                                                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第四種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 〇·二五                                                      | 後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。                                                             |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第五種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 〇·二                                                       |                                                                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第六種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 〇·二                                                       |                                                                                  |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 第十二點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於3公尺之側院。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 第十一點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公尺之側院。                      | 維持原條文。                                                                           |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 第十二點 住宅區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建                             | 本地區內部分基地因規模與形狀之限                                                                 |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |          |     |    |        |      |                      |        |      |    |          |      |    |        |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |              |              |          |     |                    |        |     |    |        |     |    |        |      |                      |        |      |    |        |      |    |  |



| 修正條文                                                  | 現行條文  | 變更理由                              |
|-------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|
| 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、垂直鄰棟間隔                                        |       |                                   |
| 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                                              | 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                                                |       |                                   |
| 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                                              | 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                                                |       |                                   |
| 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。 |       |                                   |

| 現行條文                                          |              |                                    |                                    |                                    |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 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，不得小於左表之規定： |              |                                    |                                    |                                    |
| 一、前後鄰棟間隔                                      |              |                                    |                                    |                                    |
| 住宅區種別                                         | 面對面 (D/H)    | 面對背 (D/H)                          | 背對背 (D/H)                          | 附註                                 |
| 第一之一種住宅區                                      | 0.5          | 0.5                                | 0.三五                               | 其中水平距離（D）至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。  |
| 第二種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第三種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第四種住宅區                                        | 0.三五         | 0.三五                               | 0.三五                               | 其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。 |
| 第五種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第六種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 二、側面、垂直鄰棟間隔                                   |              |                                    |                                    |                                    |
| 住宅區種別                                         | 側面鄰棟間隔 (D/H) | 垂直鄰棟間隔 (D/H)                       | 附註                                 |                                    |
| 第一之一種住宅區                                      | 0.三五         | 0.三五                               | 其中水平距離（D）至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。  |                                    |
| 第二種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第三種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第四種住宅區                                        | 0.二          | 0.二                                | 其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。 |                                    |
| 第五種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第六種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 三、同棟建築物各面相對部分                                 |              |                                    |                                    |                                    |
| 住宅區種別                                         | (D/H)        | 附註                                 |                                    |                                    |
| 第一之一種住宅區                                      | 0.三五         | 其中水平距離（D）至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。  |                                    |                                    |
| 第二種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第三種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |
| 第四種住宅區                                        | 0.三五         | 其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。 |                                    |                                    |
| 第五種住宅區                                        |              |                                    |                                    |                                    |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           | 變更理由                                                                                                 |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----|----------|----|----------|----|------------|----|----------|----|----------|----|------------|----|----------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|----------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|--------|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 第六種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 者，得免再增加   |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           | 增列側、後院得與退縮建築深度合併計算之規定。                                                                               |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 第十三點 (刪除)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 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：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第十四點住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於左表之規定：                                                                                                                                                                                                                                                                                |           | 一、將第 3-1 種、第 5-1 種住宅區併入本條文中一併規範。<br>二、為增加人行與自行到硬鋪面設施，且考量原綠化面積率依原定義無法執行，重新檢討修正各分區之綠化面積率，以達新市鎮優良之環境品質。 |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| <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 | <table><tr><th>住宅區種別</th><th>綠化面積率 (%)</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>四五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>四〇</td></tr></table> | 住宅區種別 | 綠化面積率 (%) | 第一之一種住宅區 | 五五 | 第二種住宅區 | 五五 | 第三種住宅區 | 五〇 | 第四種住宅區 | 四五 | 第五種住宅區 | 四〇 | 第六種住宅區 | 四〇 |
| 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 (%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第一之一種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 五五                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第二種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 五五                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第三種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 五〇                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第四種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 四五                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第五種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 四〇                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 第六種住宅區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 四〇                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |                                                                                                      |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第十五點 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。但每戶樓地板面積超過二〇〇平方公尺應增設一停車位（零數應附設一停車位）。                                                                                                                                                                                                                                                     |           | 彙整都市設計審議規範之規定，增列停車空間之規定於附表。                                                                          |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 第十六點 住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理：<br>一、各業（指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同）之招牌廣告以一幅為限，並不得突出建築物正面投影線三〇公分，突出牆柱面一〇公分以上者，離地面高度不得小於三公尺。<br>二、不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。<br>三、建築物一樓營業性之場所只准於二樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出二樓樓板一公尺）設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。<br>四、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。<br>五、各招牌廣告之寬度不得超過九〇公分，面積不得大於各業正面總面積之四分之一，但位於一樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店 |           | 土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關住宅區內之廣告物設置依都市設計審議規範中規定辦理。                       |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |          |    |            |    |          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |           |          |    |        |    |        |    |        |    |        |    |        |    |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 變更理由                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 面者，總面積得含該側面面積。<br>六、戶外場所之招牌廣告，寬度不限，但面積不得超過四平方公尺。<br>七、不得於側面塗繪或懸掛商業招牌廣告（第五款但書除外）。<br>八、工地設置之臨時招牌廣告不受第三、四、五款之限制，並不以一幅為限，惟不得妨礙交通，且應經主管機關之核准。<br>九、住宅區內設置、豎立廣告，應經主管機關之核准。                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                           |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 第十七點 住宅區內得設置牆及屏障，其最高不得超過二公尺，若牆及屏障於前、後、側院退縮範圍內者，則其高度不得超過一公尺。為遮蔽住宅區內之垃圾收集處所設置之牆及屏障，其高度不得小於一·七五公尺，並應超過牆內設備一·五公尺。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。有關圍牆之設置依都市設計審議規範規定辦理。                                                                                                     |
| <b>第三章 商業區</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>第三章 商業區</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -                                                                                                                                                                         |
| 第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。<br>一、第一組：低樓層住宅。<br>二、第二組：中、高樓層住宅。<br>三、第三組：電業、 <u>電信及郵政業</u> 。<br>四、第四組：社區安全設施。<br>五、第五組：衛生設施。<br>六、第六組：福利設施，限辦事處。<br>七、第七組：一般遊憩設施。<br>八、第八組：社區教育設施。<br>九、第九組：文教設施。<br>十、第十組：公用設施。<br>十一、第十二組：旅館業。<br>十二、第十三組：宗祠及宗教設施。<br>十三、第十四組：日用品零售或服務業。<br>十四、第十五組：一般零售或服務業。<br>十五、第十六組：事務所及工商服務業。<br>十六、第十七組：金融、保險機構。<br>十七、第十八組： <u>運輸、倉儲及通信業</u> ，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。<br>十八、第十九組：特種零售或服務業。<br>十九、第二十組： <u>(刪除)</u> 。<br>二十、第二十一組： <u>文化、運動及休閒服務業</u> 。<br>二十一、第二十二組： <u>批發業</u> 。但第(十 | 第十八點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。<br>一、第一組：低層住宅。<br>二、第二組：中、高層住宅。<br>三、第三組：電業、通訊業設施。<br>四、第四組：安全設施。<br>五、第五組：衛生設施。<br>六、第六組：福利設施，限辦事處。<br>七、第七組：一般遊憩設施。<br>八、第八組：社區教育設施。<br>九、第九組：文教設施。<br>十、第十組：公用設施。<br>十一、第十二組：旅館及招待所。<br>十二、第十三組：宗祠及宗教設施。<br>十三、第十四組：日用品零售或服務業。<br>十四、第十五組：一般零售或服務業。<br>十五、第十六組：事務所及工商服務業。<br>十六、第十七組：金融、保險機構。<br>十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨一五公尺以上寬度之計畫道路。<br>十八、第十九組：特種零售或服務 | 一、配合淡海未來發展目標，刪除不符現況之特定服務業。<br>二、配合第四點修正內容修正業種名稱。<br>三、避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。<br>四、配合產業引進範圍中多元休閒發展方向，增列第十八組運輸、倉儲及通信業中第(八)目倉儲業與第(九)目電信業。並符合新市鎮之觀光遊憩發展目標。 |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 變更理由                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <p>四) 目不得囤積砂石及鋼筋。</p> <p>二十二、第二十三組：<u>維修服務業</u>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。</p> <p>二十三、第二十四組：<u>電影製片廠業、電視節目製作業</u>。</p> <p>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。</p> <p>前項第七組第(一)目、第十二組第(三)、(四)目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>業，僅限於第二種中心商業區內設置。</p> <p>十九、第二十組：特定服務業。</p> <p>二十、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>二十一、第二十二組：一般批發業。但第(十三)目不得囤積砂石及鋼筋，第(十四)目至(十六)目不得貯存。</p> <p>二十二、第二十三組：修理服務業僅限於第2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。</p> <p>二十三、第二十四組：攝影棚。</p> <p>二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第二種中心商業區內設置。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                              |
| <p>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。</p> <p>一、第一組：低樓層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高樓層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、電信及郵政業。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>十一、第十二組：<u>旅館業</u>。</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，限分支機構。</p> <p>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。</p> <p>十八、第二十組：<u>(刪除)</u>。</p> <p>十九、第二十一組：<u>文化運動及休閒服務業</u>。</p> <p>二十、第二十二組：<u>批發業</u>，限第(一)目至第(十)目。</p> <p>二十一、第二十三組：<u>維修服務業</u>，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</p> | <p>第十九點 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。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所。</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，限分支機構。</p> <p>十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。</p> <p>十八、第二十組：特定服務業，限第(一)、(二)、(三)目。</p> <p>十九、第二十一組：娛樂及健身服務業，限第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)目。</p> | <p>一、配合第四點修正內容修正業種名稱。</p> <p>二、避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。</p> |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 現行條文                                                                                                                             | 變更理由                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------|----------|-------|------|------------|-------|------|----------|--------|------|------------|--------|------|----------|--------|------|----------|--------|------|-------|-------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|----------|----------|-------|------|----------|--------|------|----------|--------|------|----------|--------|------|-------|-------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>施行細則第十七條規定。</p> <p>二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。</p> <p><u>前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第二十一組第(一)、(二)、(三)、(五)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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>二十、第二十二組：一般批發業，限第(一)目至第(十二)目。</p> <p>二十一、第二十三組：修理服務業，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。</p> <p>二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。</p> |                                           |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| <p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第2-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第3種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第3-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第1種海濱商業區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>第2種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>                              | 商業區種別                                                                                                                            | 建蔽率                                       | 容積率      | 第2種中心商業區 | 50%   | 500% | 第2-1種中心商業區 | 70%   | 500% | 第3種中心商業區 | 70%    | 700% | 第3-1種中心商業區 | 70%    | 700% | 第1種海濱商業區 | 70%    | 200% | 第2種海濱商業區 | 50%    | 285% | 鄰里商業區 | 40%   | 200% | <p>第二十點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td><td>五〇%</td><td>五〇〇%</td></tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td><td>五〇%</td><td>七〇〇%</td></tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td><td>五〇%</td><td>二〇〇%</td></tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td><td>五〇%</td><td>二八五%</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>四〇%</td><td>二〇〇%</td></tr> </tbody> </table> <p>商業區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。</p> | 商業區種別 | 建蔽率          | 容積率      | 第二種中心商業區 | 五〇%   | 五〇〇% | 第三種中心商業區 | 五〇%    | 七〇〇% | 第一種海濱商業區 | 五〇%    | 二〇〇% | 第二種海濱商業區 | 五〇%    | 二八五% | 鄰里商業區 | 四〇%   | 二〇〇% | <p>一、併入原第二十點之一第2-1種、第3-1種商業區之規定於本條文中。</p> <p>二、有關建築物連通道之規定則納入都市設計審議規範中予以規定並於本要點中刪除。</p> |
| 商業區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建蔽率                                                                                                                              | 容積率                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第2種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 50%                                                                                                                              | 500%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第2-1種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70%                                                                                                                              | 500%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第3種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70%                                                                                                                              | 700%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第3-1種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 70%                                                                                                                              | 700%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第1種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 70%                                                                                                                              | 200%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第2種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 50%                                                                                                                              | 285%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 鄰里商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 40%                                                                                                                              | 200%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 商業區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建蔽率                                                                                                                              | 容積率                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第二種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 五〇%                                                                                                                              | 五〇〇%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第三種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 五〇%                                                                                                                              | 七〇〇%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第一種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 五〇%                                                                                                                              | 二〇〇%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第二種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 五〇%                                                                                                                              | 二八五%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 鄰里商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 四〇%                                                                                                                              | 二〇〇%                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| (刪除)。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>第二十點之一 第二種之一中心商業區、第三種之一中心商業區除建蔽率不得超過七〇%外，仍分依第二種中心商業區、第三種中心商業區規定辦理。</p>                                                        | 將第2-1種、第3-1種商業區之規定併入第十八點、第十九點條文中，因此刪除本條文。 |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| <p>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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th>最小寬度(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr> <tr> <td>第2-1種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr> <tr> <td>第3種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr> <tr> <td>第3-1種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr> <tr> <td>第1種海濱商業區</td><td>12,500</td><td>75</td></tr> <tr> <td>第2種海濱商業區</td><td>25,000</td><td>100</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td>30</td></tr> </tbody> </table> | 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  | 第1種海濱商業區 | 12,500 | 75   | 第2種海濱商業區 | 25,000 | 100  | 鄰里商業區 | 2,000 | 30   | <p>第二十一點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於左表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th>最小寬度(公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td><td>七、五〇〇</td><td>五七·五</td></tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td><td>一五、〇〇〇</td><td>一〇〇</td></tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td><td>一二、五〇〇</td><td>七五</td></tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td><td>二五、〇〇〇</td><td>一〇〇</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>二、〇〇〇</td><td>三〇</td></tr> </tbody> </table>                                                                          | 商業區種別 | 最小基地面積(平方公尺) | 最小寬度(公尺) | 第二種中心商業區 | 七、五〇〇 | 五七·五 | 第三種中心商業區 | 一五、〇〇〇 | 一〇〇  | 第一種海濱商業區 | 一二、五〇〇 | 七五   | 第二種海濱商業區 | 二五、〇〇〇 | 一〇〇  | 鄰里商業區 | 二、〇〇〇 | 三〇   | 併入原第二十點之一第2-1種、第3-1種商業區之規定於本條文中。                                                        |
| 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                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第1種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 12,500                                                                                                                           | 75                                        |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第2種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25,000                                                                                                                           | 100                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 鄰里商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,000                                                                                                                            | 30                                        |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 商業區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 最小基地面積(平方公尺)                                                                                                                     | 最小寬度(公尺)                                  |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第二種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 七、五〇〇                                                                                                                            | 五七·五                                      |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第三種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 一五、〇〇〇                                                                                                                           | 一〇〇                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第一種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 一二、五〇〇                                                                                                                           | 七五                                        |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 第二種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 二五、〇〇〇                                                                                                                           | 一〇〇                                       |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| 鄰里商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 二、〇〇〇                                                                                                                            | 三〇                                        |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |
| <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>第二十二點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為〇·二，且深度不得小於三公尺，惟後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。</p>                                                          | 維持原條文。                                    |          |          |       |      |            |       |      |          |        |      |            |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |              |          |          |       |      |          |        |      |          |        |      |          |        |      |       |       |      |                                                                                         |

| 修正條文                                                                               |         |               |                        | 現行條文                                                                                                                                                                                                              | 變更理由                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 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：         |         |               |                        | 第二十三點 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，不得小於 $0.2(D/H)$ ，且其水平距離(D)不得小於八公尺，但達一五公尺以上者，得免再增加。                                                                                               | 將各使用分區之相關規定整理為表格，較容易閱覽。                                                       |
| 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                                                                         |         |               |                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 第1種海濱商業區                                                                           |         |               |                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 第2種海濱商業區                                                                           |         |               |                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 鄰里商業區                                                                              |         |               |                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |
| 第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於6公尺；海濱商業區不得小於10公尺。退縮部份得作為法定空地。 |         |               |                        | 第二十四點 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六公尺；海濱商業區不得小於十公尺。退縮部份得作為法定空地。                                                                                                                                 | 維持原條文。                                                                        |
| 第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。                       |         |               |                        | 第二十五點 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，並依左列規定辦理：<br>一、騎樓寬度自退縮建築線至建築物地面層外牆面為五公尺；於中心商業區及海濱商業區淨高不得小於四公尺，鄰里商業區淨高不得小於三．五公尺；於中心商業區及海濱商業區淨寬不得小於六公尺，鄰里商業區淨寬不得小於四公尺。騎樓柱正面應自退縮建築線退後一五公分。<br>二、騎樓鄰接道路之一側，至少應有八〇%以上面積為開放且無設置阻隔物。 | 土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關商業區之騎樓尺寸及位置依都市設計審議規範規定辦理 |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 變更理由                                                                                |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|------------|-----|----------|-----|------------|-----|----------|-----|----------|-----|-------|-----|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <p>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：</p> <table><tr><th>商業區種別</th><th>綠化面積率(%)</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table> | 商業區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 綠化面積率(%)                                                                            | 第2種中心商業區 | 40% | 第2-1種中心商業區 | 40% | 第3種中心商業區 | 40% | 第3-1種中心商業區 | 40% | 第1種海濱商業區 | 40% | 第2種海濱商業區 | 40% | 鄰里商業區 | 35% | <p>第二十六點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率，中心商業區及海濱商業區不得小於四〇%；鄰里商業區不得小於二五%。</p> | <p>為增加人行與自行車道硬鋪面設施，且考量原綠化面積率依原定義無法執行，重新檢討修正各分區之綠化面積率，以達新市鎮優良之環境品質。</p> |
| 商業區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 綠化面積率(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第2種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第2-1種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第3種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第3-1種中心商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第1種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 第2種海濱商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| 鄰里商業區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 35%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>第二十七點 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三〇%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部份則比照住宅區之規定辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>增列文字依停車空間附表規定辦理，明確規範停車空間。</p>                                                    |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |
| <p>(刪除)。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>第二十八點 商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>一、照明不得直射相鄰住宅區。</p> <p>二、招牌廣告不得突出建築線五〇公分及車道，突出牆柱面一〇公分以上者，離地面高度不得低於三．五公尺。</p> <p>三、鄰里商業區內之各業之招牌廣告不得超過二幅，並不得於屋頂樹立廣告。</p> <p>四、各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之四分之一（僅設一幅者得為三分之一），但位於轉角建築物者，臨道路之兩面（或三）之立面面積得計入總面積。戶外場所之招牌廣告面積不得大於4平方公尺。</p> <p>五、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。</p> <p>六、設置於交通管制號誌附近一〇公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。</p> <p>七、工地設置之臨時招牌廣告不受本條第三、四、五款之限制但應經主管機關核准。</p> <p>八、戲院、電影院、兒童樂園、馬戲場、雜耍場等大型遊藝場所之招牌廣告，依下列規定辦理：</p> <p>（一）不受本條第三、四、五款之限制。</p> <p>（二）各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在</p> | <p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關商業區之廣告物設置依都市設計審議規範規定辦理。</p> |          |     |            |     |          |     |            |     |          |     |          |     |       |     |                                                                    |                                                                        |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                       | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 變更理由                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。</p> <p>(三) 不屬於前目者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過五〇平方公尺。</p> <p>(四) 各業除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外，並得於主管機關指定之地點設置廣告招牌。</p> <p>九、中心商業區內樹立於屋頂之廣告牌(塔)應符合下列規定：</p> <p>(一) 構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</p> <p>(二) 屋頂廣告牌(塔)高度不得超過九公尺(含屋頂突出物高度)，並不得突出建築物外牆。</p> <p>(三) 廣告牌(塔)之最高點超過地面二〇公尺者，應設置避雷設施高度超過三五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</p> |                                                               |
| 第四章 行政區、政商混合區及文教區                                                                                                                                                                                                                                          | 第四章 行政區及政商混合區及文教區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 配合第一開發區原文高用地變更為文教區，刪除公共設施中第(四)項之高中用地(第一期發展區已無高中用地)，並增訂文教區之分區。 |
| <p>第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：</p> <p>一、第三組：電業、電信及郵政業。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十一組：行政機構。</p> <p>十、第十七組：金融、保險機構。</p> | <p>第二十九點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：社區安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施。</p> <p>四、第六組：福利設施。</p> <p>五、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。</p> <p>七、第九組：文教設施。</p> <p>八、第十組：公用設施。</p> <p>九、第十一組：行政機構。</p> <p>十、第十七組：金融、保險機構。</p>                                                                        | 維持原條文。                                                        |
| <p>第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。</p> <p>一、第十二組：旅館業。</p> <p>二、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>三、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>四、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，</p>                                                    | <p>第二十九點之一 在政商混合區內得為行政區規定及左列規定之使用，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。</p> <p>一、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>二、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>三、第十五組：一般零售或服務業。</p>                                                                                                                                                                       | 配合第二點類別名稱修正。                                                  |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 現行條文                                                                             | 變更理由                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|------|-------|-----|------|-----|-----|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-------|-----|------|-----|-----|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 四、第十六組：事務所及工商服務業。<br>五、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須面臨一五公尺上之寬度之計畫道路。 |                                                                                                                                                                 |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 第二十九點 文教區內得作下列各組使用：<br>一、第三組：電業、電信及郵政業。<br>二、第四組：社區安全設施。<br>三、第五組：衛生設施。限第(一)(二)目。<br>四、第六組：福利設施。<br>五、第七組：一般遊憩設施。<br>六、第八組：社區教育設施。<br>七、第九組：文教設施。<br>八、第十一組：行政機構。<br>九、第十二組：旅館業，限第(一)(二)目使用。                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                | 一、配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(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書)」增列文教區之使用項目與組別之規定。<br>二、文教區供中國海事專科學校使用研定區內使用類別與項目。<br>三、96年8月1日起「中國海事專科學校」奉准改制升格為「台北海洋技術學院」。 |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：<br><table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td><td>40%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </tbody> </table> <p>行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之50%。</p> | 分區別                                                                              | 建蔽率                                                                                                                                                             | 容積率 | 行政區 | 40% | 400% | 政商混合區 | 70% | 400% | 文教區 | 40% | 240% | 第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過左表規定：<br><table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td><td>四〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>七〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>四〇%</td><td>二四〇%</td></tr> </tbody> </table> <p>行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五〇%。</p> | 分區別 | 建蔽率 | 容積率 | 行政區 | 四〇% | 四〇〇% | 政商混合區 | 七〇% | 四〇〇% | 文教區 | 四〇% | 二四〇% | 配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(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書)」增列文教區之使用強度規定。目前已於96年8月1日起由「中國海事專科學校」奉准改制升格為「台北海洋技術學院」。 |
| 分區別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建蔽率                                                                              | 容積率                                                                                                                                                             |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 行政區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 40%                                                                              | 400%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 政商混合區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 70%                                                                              | 400%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 文教區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 40%                                                                              | 240%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 分區別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 建蔽率                                                                              | 容積率                                                                                                                                                             |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 行政區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 四〇%                                                                              | 四〇〇%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 政商混合區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 七〇%                                                                              | 四〇〇%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 文教區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 四〇%                                                                              | 二四〇%                                                                                                                                                            |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於45公尺；最小面積不得小於2,000平方公尺。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 第三十一點 行政區及政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於四五公尺；最小面積不得小於二、〇〇〇平方公尺。                           | 增列文教區之建築基地規定。                                                                                                                                                   |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |
| 第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 第三十二點 行政區及政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其                                                   | 增列文教區之退縮等規定。                                                                                                                                                    |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |     |     |     |     |      |       |     |      |     |     |      |                                                                                                                          |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 現行條文                                                                                                                                                                                      | 變更理由                                                |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|----|-----|-----------|----------|--------------------------|-------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於〇・三。                                                                                                                                                                  |                                                     |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 第三十三點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比（D/H）</th><th>備註</th></tr><tr><td>行政區</td><td rowspan="3">不得小於 6 公尺</td><td rowspan="3">不得小於 0.3</td><td rowspan="3">水平距離（D）達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>政商混合區</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table> | 分區別                                                                                                                                                                                       | 水平距離（D）                                             | 建築物各面相對比（D/H）            | 備註 | 行政區 | 不得小於 6 公尺 | 不得小於 0.3 | 水平距離（D）達 10 公尺以上者，得免再增加。 | 政商混合區 | 文教區 | 第三十三點 行政區及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，不得小於〇・三（D/H），且其水平距離（D）不得小於六公尺，但達一〇公尺以上者，得免再增加。 | 增列文教區之建築物水平距離與平均高度等規定並以表歸納之。 |
| 分區別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 水平距離（D）                                                                                                                                                                                   | 建築物各面相對比（D/H）                                       | 備註                       |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 行政區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 不得小於 6 公尺                                                                                                                                                                                 | 不得小於 0.3                                            | 水平距離（D）達 10 公尺以上者，得免再增加。 |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 政商混合區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                           |                                                     |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 文教區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                           |                                                     |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 第三十四點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 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 行政區及政商混合區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三五 %。                                                                                                                                                   | 增列文教區停車空間相關規定。                                      |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| 第三十五點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40 %。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 第三十五點 行政區及政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四〇 %。                                                                                                                                                  | 增列文教區綠化面積率規定。                                       |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| <u>（刪除）。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第三十六點 行政區內除經主管機關核准外，不得設置廣告物。                                                                                                                                                              | 於本要點中刪除，行政區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。                |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| <u>（刪除）。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第三十六點之一 政商混合區內廣告物之設置依商業區規定，並經都市設計審查小組審查通過始得設置。                                                                                                                                            | 於本要點中刪除，政商混合區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。              |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| <u>（刪除）。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第五章 海濱遊憩區                                                                                                                                                                                 | 查「海濱遊憩區」並未位於本計畫案第一期細部計畫範圍內，爰將「海濱遊憩區」土地使用分區管制規定全部刪除。 |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |
| <u>（刪除）。</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 第三十七點 海濱遊憩區除得設置必要之服務管理設施暨經核准之餐飲及商店外，經主管機關核准，並得作下列各組之建築物及土地之使用：<br>一、第三組：電業、通訊業設施。<br>二、第四組：安全設施。<br>三、第五組：衛生設施，限第（一）目。<br>四、第七組：一般遊憩設施。<br>五、第九組：文教設施。<br>六、第十組：公用設施。<br>七、第十八組：旅遊及運輸服務業， | 同上。                                                 |                          |    |     |           |          |                          |       |     |                                                                                                                       |                              |

| 修正條文      | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                    | 變更理由                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|           | 限第(七)目。<br>八、第二十四組：攝影棚，限臨時性者。<br>九、第二十五組：大型遊憩設施。<br>十、第二十六組：水上遊憩設施。<br>十一、第二十七組：國防設施。                                                                                                                                                                   |                          |
| (刪除)。     | 第三十八點 海濱遊憩區內建築物建蔽率及容積率各不得超過五%及一五%。                                                                                                                                                                                                                      | 同上。                      |
| (刪除)。     | 第三十九點 海濱遊憩區得鼓勵私人或團體分期分區擬定整體發展計畫開發，但其申請開發面積至少陸域應達十公頃或為主管機關指定之分區範圍。                                                                                                                                                                                       | 同上。                      |
| (刪除)。     | 第四十點 政府單位、私人或團體依前條規定投資，開發海濱遊憩區時，應就開發範圍擬訂之開發計畫送請有關目的事業機關核准後實施，建築主管單位必要時得組委員會審查，其內容應包含左列各項：<br>一、開發範圍及土地面積。<br>二、土地取得及處理計畫。<br>三、土地使用計畫。<br>四、建築物配置及使用計畫。<br>五、財務計畫。<br>六、事業計畫。<br>七、實施進度。                                                                | 同上。                      |
| (刪除)。     | 第四十一點 私人或團體投資開發海濱遊憩區經核准後，必要時政府得配合興修海濱遊憩區外之關連性公共設施或提供技術協助。                                                                                                                                                                                               | 同上。                      |
| (刪除)。     | 第四十二點 海濱遊憩區內廣告物之設置，應依下列規定辦理：<br>一、廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。<br>二、各業自設之招牌廣告除第十二組、第十八組、第二十一組(限第一、五、六、七、八目)及第二十五組之使用得設置二幅外，其餘以一幅為限，每幅招牌廣告面積不得大於該業正面總面積之四分之一戶外場所之招牌廣告面積不得大於四平方公尺。<br>三、旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。<br>四、開發者得利用開發區之邊界圍牆(或其他物)作大型商業廣告招牌使用，但其格式應統一劃設。 | 同上。                      |
| 第五章 其他專用區 | 第六章 河川區及保存區                                                                                                                                                                                                                                             | 增列產業專用區、加油站專用區、電信專用區及瓦斯專 |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 現行條文                                                               | 變更理由                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (刪除)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第四十三點 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經主管機關核准。   | 用區並刪除河川區，修正章名。<br>配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）之檢討計畫，並依據都市設計和整體發展需要，將河川區變更為道路用地與溝渠用地，計畫區內已無河川區，則於本次修訂中刪除河川區之規定。                                                                                             |
| (刪除)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第四十四點 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則，予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送主管機關核准。 | 同上，刪除河川區相關規定。                                                                                                                                                                                         |
| 第三十六點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 第四十四點之一 保存區內建築物之容積率不得超過一二 0%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮六公尺建築。                 | 維持原條文。                                                                                                                                                                                                |
| 第三十七點 <u>產業專用區得作下列規定之使用：</u><br>一、主要使用：產業專用區應依下列各 <u>產業範圍</u> 方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積 50%。<br><u>(一) 優質居住：</u><br>1. 第六組：福利設施，限第（一）目之老人住宅。<br>2. 第十五組：一般零售或服務業，限第（四十六）目之老人住宅業。<br>3. 第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。<br><u>(二) 商業服務：</u><br>1. 第十五組：一般零售或服務業，限第（四十七）、（四十八）目之百貨超市業、其他綜合零售業。<br>2. 第二十二組：批發業，限第（十七）目其他批發業。<br><u>(三) 知識產業：</u><br>1. 第十六組：事務所及工商服務業，限第（三）目律師事務所、會計師事務所、地政士；第（四）目景觀、室內設計業；第（五）目建築師事務所、工程技術服務業、設計業；第（十）目廣告業；第（十五） | -                                                                  | 配合主要計畫內容，增設產業專用區土地使用管制規定。主要計畫內容為：<br>一、供科技研發試驗、公害較輕之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業使用者。<br>二、供倉儲、運輸物業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。<br>三、供設置金融工商服務、視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳商品展覽中心及媒體電台設施等使用者。<br>四、供設置結合購物、休閒文化、娛樂、飲食 |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 現行條文 | 變更理由                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>目電子資訊供應服務業；第(十六)目電腦系統設計服務業；第(十八)目研究發展服務業；第(十九)目其他工商服務業。</p> <p>(四)多元休閒：</p> <p>1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(七)目旅行業、第(八)目遊覽車客運業。</p> <p>2. 第十二組：住宿服務業，限第(三)目一般旅館業、第(四)目觀光旅館業。</p> <p>3. 第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第(一)目競技及休閒運動場館業、第(二)目休閒活動場館業、第(七)目藝文服務業。</p> <p>二、附屬使用：</p> <p>(一)第三組：電業、電信及郵政業。</p> <p>(二)第四組：社區安全設施。</p> <p>(三)第五組：衛生設施。</p> <p>(四)第九組：文教設施。</p> <p>(五)第十組：公用設施。</p> <p>(六)第十一組：行政機構。</p> |      | <p>、展示、資訊等設施於一體之大型購物中心或結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心使用者。</p> <p>五、供設置文化、休閒遊憩、大型運動設施、並兼具大型表演展覽及休憩產品買賣等商業行為使用者。</p> <p>六、供與產業發展有密切關聯，且低污染性使用者。</p> |
| <p>第三十八點 產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。</p> <p>產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        | -    | 配合第一次通盤檢討計畫內容增列產業專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。                                                                                                 |
| <p>第三十九點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -    | 配合第一次通盤檢討計畫內容增列加油站專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。                                                                                                |
| <p>第四十點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(三)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利</p>                                                                                                                         | -    | 配合第一次通盤檢討計畫內容增列電信專用區使用項目與類別之相關規定。                                                                                                    |

| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                             | 現行條文 | 變更理由                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------|
| <u>社、員工招待所及員工醫務所。</u><br><u>(四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</u><br><u>三、與電信運用發展有關設施：</u><br><u>(一) 網路增值服務業。</u><br><u>(二) 有線、無線及電腦資訊業。</u><br><u>(三) 資料處理服務業。</u><br><u>四、與電信業務經營有關設施：</u><br><u>(一) 電子資訊供應服務業。</u><br><u>(二) 電信器材零售業。</u><br><u>(三) 通信工程業。</u><br><u>(四) 金融業派駐機構。</u>   |      |                                      |
| <u>第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u><br><u>電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>                                                                                                                                                                                          | -    | 配合第一次通盤檢討計畫內容增列產業專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。 |
| <u>第四十二點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。</u><br><u>一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。</u><br><u>二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。</u><br><u>三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。</u><br><u>四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。</u> | -    | 配合第一次通盤檢討計畫內容增列瓦斯專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。 |



| 修正條文                                                                                                           |          |          |              |          |      | 現行條文                                                                                                     |          |          |              |          |      | 變更理由                                                                                                                                                                                    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------|----------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------|----------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 第六章 公共設施用地                                                                                                     |          |          |              |          |      | 第七章 公共設施用地                                                                                               |          |          |              |          |      | -                                                                                                                                                                                       |                         |
| 第四十三點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：                                                                             |          |          |              |          |      | 第四十五點 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：                                                                       |          |          |              |          |      | 一、配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討），調整電信事業用地為電信事業專用區、調整加油站用地為加油站專用區、增列捷運變電所用地之相關規定。<br>二、配合「變更淡海新市鎮第一期細部計畫（增列第 1-1 住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發）」，增列兒童遊樂場用地之建蔽率與容積率規定，並參酌都市計畫法台灣省施行細則第 36、37 條擬定相關規定。 |                         |
| 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   | 種類                                                                                                       | 最大建蔽率(%) | 最大容積率(%) | 面臨計畫道路退縮(公尺) | 綠化面積率(%) | 其他   |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 機關用地                                                                                                           | 50       | 200      | 6            | 20       |      | 機關用地                                                                                                     | 五〇       | 二〇〇      | 六            | 二〇       |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 學校                                                                                                             | 小學       | 40       | 200          | 6        | 不予規定 | 學校                                                                                                       | 小學       | 四〇       | 二〇〇          | 六        | 不予規定 |                                                                                                                                                                                         |                         |
|                                                                                                                | 中學       | 40       | 200          | 6        | 不予規定 |                                                                                                          | 中學       | 四〇       | 二〇〇          | 六        | 不予規定 |                                                                                                                                                                                         |                         |
|                                                                                                                | 高中       | 40       | 240          | 6        | 不予規定 |                                                                                                          | 高中       | 四〇       | 二四〇          | 六        | 不予規定 |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 公園用地                                                                                                           | 15       | 60       | 10           | 不予規定     |      | 公園用地                                                                                                     | 一五       | 六〇       | 十            | 不予規定     |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 停車場用地                                                                                                          | 70       | 420      | 6            | 20       |      | 停車場用地                                                                                                    | 七〇       | 四二〇      | 六            | 二〇       |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 電信事業用地                                                                                                         | 50       | 200      | 6            | 30       |      | 電信事業用地                                                                                                   | 五〇       | 二〇〇      | 六            | 三〇       |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 自來水事業用地                                                                                                        | 50       | 200      | 6            | 30       |      | 自來水事業用地                                                                                                  | 五〇       | 二〇〇      | 六            | 三〇       |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 變電所用地                                                                                                          | 40       | 200      | 10           | 不予規定     |      | 變電所用地                                                                                                    | 四〇       | 二〇〇      | 十            | 不予規定     |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 污水處理廠用地                                                                                                        | 60       | 100      | 10           | 不予規定     |      | 污水處理廠用地                                                                                                  | 六〇       | 一〇〇      | 十            | 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     |      | 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     |      | 加油站用地                                                                                                    | 四〇       | 一二〇      | 六            | 不予規定     |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 郵政用地                                                                                                           | 50       | 200      | 6            | 20       |      | 捷運變電站                                                                                                    | 四〇       | 一二〇      | 十            | 不予規定     |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 兒童遊樂場用地                                                                                                        | 不予規定     | 30       | 不予規定         | 不予規定     |      | 郵政用地                                                                                                     | 五〇       | 二〇〇      | 六            | 二〇       |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。                                                                                       |          |          |              |          |      | 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。                                                                                 |          |          |              |          |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 第四十四點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。                                                                                 |          |          |              |          |      | 第四十六點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。                                                                           |          |          |              |          |      |                                                                                                                                                                                         | 維持原條文。                  |
| (刪除)                                                                                                           |          |          |              |          |      | 第四十六點之一 本地區之第一開發區內囊底道路路面得採用石油瀝青以外之鋪面材質。                                                                  |          |          |              |          |      |                                                                                                                                                                                         | 第一開發區內囊底道路均已開闢完成，刪除本規定。 |
| 第七章 容積率獎勵規定                                                                                                    |          |          |              |          |      | 第八章 容積率獎勵規定                                                                                              |          |          |              |          |      |                                                                                                                                                                                         | -                       |
| 第四十五點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十七點規定增加興建樓地板面積。                                                 |          |          |              |          |      | 第四十七點 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，得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。                                           |          |          |              |          |      | 維持原條文。                                                                                                                                                                                  |                         |
| 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。 |          |          |              |          |      | 一、基地有一面臨街寬度在三〇公尺以上之道路，其臨接長度在五〇公尺以上或達周界總長度五分之一以上者，在商業區基地面積為本要點第二十一點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為一〇、〇〇〇平方公尺以上者。 |          |          |              |          |      | 維持原條文。                                                                                                                                                                                  |                         |
| 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。                                                                                     |          |          |              |          |      | 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。                                                                               |          |          |              |          |      |                                                                                                                                                                                         |                         |
| 第四十六點 依第四十五點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規                                                                              |          |          |              |          |      | 第四十七點之一 依第四十七點規定，合併使用之建築基地如採大基                                                                           |          |          |              |          |      | 維持原條文。                                                                                                                                                                                  |                         |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 變更理由                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> |                                                                                                     |
| <p>第四十七點 依第四十五點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積<br/>S：開放空間有效總面積<br/>I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但商業區不得超過 2.5，住宅區、機關用地及行政區為 0.5 以上、1.5 以下。</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                 | <p>第四十八點 依第四十七點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之二〇%：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A：基地面積<br/>S：開放空間有效總面積<br/>I：鼓勵係數，依左列規定計算：</p> <p>1. 商業區：<br/> <math display="block">I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>2. 住宅區、機關用地及行政區：<br/> <math display="block">I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0</math></p> <p>前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。</p>                                                                                                | <p>一、配合建築技術規則第 286 條之規定修正。</p> <p>二、「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已廢止，納入建築技術規則施工篇第 15 章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。</p> |
| <p>第四十八點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>第四十九點 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 維持原條文。                                                                                              |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 現行條文                                                                                                                                                                                                                                              | 變更理由                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 得變更作其他使用。                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 使用部分，不得變更作其他使用。                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                       |
| <p>第四十九點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。</p> <p><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></p> <p>本細部計畫土地使用分區管制要點民國94年9月15日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p> | <p>第五十點 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一五%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少五%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。詳細獎勵容積率辦法由內政部另訂之。</p> <p>本細部計畫土地管制要點民國九十四年九月十五日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p> | 增列申請開發之時間中可排除環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業之規定。                                                                  |
| <p>第五十點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率+（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*90%。</p>                                                                                                                                                              | <p>第五十點之一 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+（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*九〇%。</p>                                                                                                            | 維持原條文。                                                                                                |
| <b>(刪除)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>第九章 植樹綠化</b>                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                     |
| <b>(刪除)。</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>第五十一點 植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。其綠化面積不得小於所規定之綠化面積率。</p>                                                                                                                                                  | <p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計審議規範則為較細節之規定，原規定之建築基地植樹種類、尺寸及數量應於都市設計審議規範中規定，本要點僅作原則性之規定。</p> |
| <b>(刪除)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>第五十二點 每一建築基地之植樹量，以每五〇平方公尺植樹一棵，全部應植棵數，少於五棵者，概以五棵計算。其樹木種類，主幹之胸徑大小、高度等另訂之，建築基地內之裸露地，亦應種植有助於水土保持之花草。</p>                                                                                                                                           | <p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計審議規範則為較細節之規定，原規定之建築基地植樹種類、尺寸及數量應於都市設計審議規範中規定，本要點僅作原則性之規定。</p> |

| 修正條文                                                                | 現行條文                                                                                                                                                             | 變更理由                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (刪除)                                                                | 第五十三點 植樹位置，原則上應在前院配置三至五棵，其餘可配置在側院等空地內。但不得妨礙公共設施、公共安全。<br>基地前側退縮建造圍牆者，該圍牆外之退縮地，應由起造人栽植花卉綠化。                                                                       | 土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。原規定之植樹位置應於都市設計審議規範中規定。                                                        |
| (刪除)                                                                | 第五十四點 應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者，其應植之樹量及位置，得免受第五十二、五十三點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。                     | 土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定，原規定之植栽計畫之審核及特殊情形處理程序規定過嚴，植栽相關規定僅於都市設計審議規範中規定。                                 |
| (刪除)                                                                | 第五十五點 種植之樹木、花草，基地所有權人或使用人應經常澆水、修整、維護，已植活之樹木，不得任意砍伐或移植，違反者，依有關規定處理。                                                                                               | 原規定屬使用管理之規定，故刪除之。                                                                                                             |
| (刪除)                                                                | 第五十六點 建築管理機關應將植樹綠化狀況加以列管，並定期檢查，必要時得要求該基地所有權人或使用人補植。                                                                                                              | 原規定屬使用管理之規定，故刪除之。                                                                                                             |
| (刪除)                                                                | 第五十七點 本計畫劃設綠化退縮建築線，面臨本退縮建築線之基地者，皆須沿此線退縮至少一二公尺建築，並予以綠化，其退縮之面積得計入法定空地，但於退縮範圍內，不得設置圍牆或阻隔物。面臨綠化退縮建築線為基地之前（後、側）院或面臨計畫道路之基地線時，依本條規定退縮後，得免再受前（後、側）院之最小深度或面臨計畫道路之退縮規定限制。 | 依據民國 95 年 2 月 8 日召開「淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業案」都市計畫圖套繪疑義之會議記錄在案，取消細部計畫書圖之綠化退縮退縮建築線相關規定，其相關退縮建築及綠美化退縮建築及綠美化規定於都市設計審議規範內整體考量研定，故於本要點中刪除。 |
| 第八章 都市設計                                                            | 第十章 都市設計                                                                                                                                                         | -                                                                                                                             |
| 第五十一點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。 | 第五十八點 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」。                                                                                              | 維持原條文。                                                                                                                        |
| 第五十二點 本計畫範圍內之都市設                                                    | 第五十九點 本計畫範圍內建築物                                                                                                                                                  | 修正都市設計準則                                                                                                                      |



| 修正條文                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 現行條文                                                                                                                                            | 變更理由                                                                                                 |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|--------------------|----------|-----|--------|-----|--------|-----|----------|-----|--------|-----|--------|-----|----------|-----|--------|-----|--------|-----|----------|-----|--------|-----|----------|-----|-------|-----|----------|-----|----------|-----|-----|-----|-------|-----|-------|-----|----------------------------|------|-----|--------|------|-----|------|-----|---|------|-----|------|-----|---------|--|-----|---------|--|-----|----------------|-------|-----|--------|-----|----|-------|-----|-------|-----|--|
| 計管制項目，應以「 <u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u> 」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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 及各項公共設施之興建，其有關建築物及土地使用，建築、景觀、交通系統之規劃設計、廣告招牌之設置以及人行系統等事項，應以「 <u>淡海新市鎮都市設計主要計畫</u> 」（參見附圖）及各地區「 <u>都市設計準則</u> 」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。 | 名稱為都市設計審議規範。                                                                                         |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 第五十三點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 第六十點 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1期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。                                                                                          | 維持原條文。                                                                                               |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 第五十四點 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：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                               | 將細部計畫地區內之都市設計準則中各土地使用分區地下開挖率之規定，彙整於本要點中並予以規定。並參照臺北縣規定，增訂但書未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則。 |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| <table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下開挖率</th></tr><tr><td rowspan="18">土地<br/>使用<br/>分<br/>區</td><td>第1-1種住宅區</td><td>50%</td></tr><tr><td>第2種住宅區</td><td>60%</td></tr><tr><td>第3種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第3-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第4種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第5-1種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第6種住宅區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第2種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第2-1種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第3-1種商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>80%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>70%</td></tr><tr><td>行政區</td><td>60%</td></tr><tr><td>醫療專用區</td><td>60%</td></tr><tr><td>產業專用區</td><td>70%</td></tr><tr><td rowspan="11">公<br/>共<br/>設<br/>施<br/>用<br/>地</td><td>公園用地</td><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="2">學<br/>校</td><td>文小用地</td><td>50%</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">校</td><td>高中用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">污水處理廠用地</td><td>60%</td></tr><tr><td colspan="2">垃圾焚化爐用地</td><td>60%</td></tr><tr><td rowspan="2">公用<br/>事業<br/>用地</td><td>變電所用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50%</td></tr><tr><td rowspan="2">用地</td><td>加油站用地</td><td>40%</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70%</td></tr></table> |                                                                                                                                                 | 土地使用分區種別                                                                                             |     | 地下開挖率 | 土地<br>使用<br>分<br>區 | 第1-1種住宅區 | 50% | 第2種住宅區 | 60% | 第3種住宅區 | 70% | 第3-1種住宅區 | 70% | 第4種住宅區 | 70% | 第5種住宅區 | 70% | 第5-1種住宅區 | 70% | 第6種住宅區 | 70% | 第2種商業區 | 80% | 第2-1種商業區 | 80% | 第3種商業區 | 80% | 第3-1種商業區 | 80% | 鄰里商業區 | 80% | 第1種海濱商業區 | 70% | 第2種海濱商業區 | 70% | 行政區 | 60% | 醫療專用區 | 60% | 產業專用區 | 70% | 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 公園用地 | 15% | 學<br>校 | 文小用地 | 50% | 文中用地 | 50% | 校 | 高中用地 | 40% | 機關用地 | 60% | 污水處理廠用地 |  | 60% | 垃圾焚化爐用地 |  | 60% | 公用<br>事業<br>用地 | 變電所用地 | 40% | 電信事業用地 | 50% | 用地 | 加油站用地 | 40% | 停車場用地 | 70% |  |
| 土地使用分區種別                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                 | 地下開挖率                                                                                                |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 土地<br>使用<br>分<br>區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 第1-1種住宅區                                                                                                                                        | 50%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第2種住宅區                                                                                                                                          | 60%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第3種住宅區                                                                                                                                          | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第3-1種住宅區                                                                                                                                        | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第4種住宅區                                                                                                                                          | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第5種住宅區                                                                                                                                          | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第5-1種住宅區                                                                                                                                        | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第6種住宅區                                                                                                                                          | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第2種商業區                                                                                                                                          | 80%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第2-1種商業區                                                                                                                                        | 80%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第3種商業區                                                                                                                                          | 80%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第3-1種商業區                                                                                                                                        | 80%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 鄰里商業區                                                                                                                                           | 80%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第1種海濱商業區                                                                                                                                        | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 第2種海濱商業區                                                                                                                                        | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 行政區                                                                                                                                             | 60%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 醫療專用區                                                                                                                                           | 60%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 產業專用區                                                                                                                                           | 70%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 公園用地                                                                                                                                            | 15%                                                                                                  |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 學<br>校                                                                                                                                          | 文小用地                                                                                                 | 50% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 | 文中用地                                                                                                 | 50% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 校                                                                                                                                               | 高中用地                                                                                                 | 40% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 | 機關用地                                                                                                 | 60% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 污水處理廠用地                                                                                                                                         |                                                                                                      | 60% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 垃圾焚化爐用地                                                                                                                                         |                                                                                                      | 60% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 公用<br>事業<br>用地                                                                                                                                  | 變電所用地                                                                                                | 40% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                 | 電信事業用地                                                                                               | 50% |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 用地                                                                                                                                              | 加油站用地                                                                                                | 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地下最大開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                 |                                                                                                      |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 第九章 其他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 第十一章 其他                                                                                                                                         | -                                                                                                    |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |
| 第五十五點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 第六十一點 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。                                                                                            | 維持原條文。                                                                                               |     |       |                    |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |        |     |          |     |        |     |          |     |       |     |          |     |          |     |     |     |       |     |       |     |                            |      |     |        |      |     |      |     |   |      |     |      |     |         |  |     |         |  |     |                |       |     |        |     |    |       |     |       |     |  |

| 修正條文                                                                    | 現行條文                                                                    | 變更理由                        |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 第五十六點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。                        | 第六十二點 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。                        | 維持原條文。                      |
| 第五十七點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。            | 第六十三點 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。            | 維持原條文。                      |
| 第五十八點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。 | 第六十四點 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。 | 維持原條文。                      |
| 第五十九點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。                      | 第六十五點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。                                             | 配合條次修正，原為第六十五點內容移至本要點第五十九點。 |
| 第六十點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。                                              | 第六十六點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。                      | 配合條次修正，原為第六十六點內容移至本要點第六十點。  |



附表：停車空間規定

| 建築物用途                | 建築物總樓地板面積<br>(平方公尺)                                                                                                                                                                                                                     | 應附設小汽車車位數                              | 應附設機車車位數                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| 第一組：低樓層住宅            | -                                                                                                                                                                                                                                       | 每滿 100 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           | (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) |
| 第五組：衛生設施             |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第六組：福利設施             |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第七組：一般遊憩設施           | (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分                                                                                                                                                                                                               | 每滿 150 平方公尺設置一輛                        |                            |
| 第八組：社區教育設施           |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第九組：文教設施             |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第十組：公用設施             | (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分                                                                                                                                                                                                              | 每滿 200 平方公尺設置一輛                        |                            |
| 第十三組：宗祠及宗教設施         |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第十四組：日用品零售或服務業       | (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             |
| 第十五組：一般零售或服務業        |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 第十六組：事務所及工商服務業       | (二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分                                                                                                                                                                                                              | 每滿 120 平方公尺設置一輛                        |                            |
| 第二十一組：文化、運動及休閒服務業    |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 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：電影製片廠業、電視節目製作業 |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 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         |                                                                                                                                                                                                                                         |                                        |                            |
| 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。<br>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。」<br>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。<br>4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。<br>5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。 |                                        |                            |



## 陸、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 個以上左右以牆相隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 七、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- 十一、基地線：建築基地之界線。
- 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。
- 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
- 十六、角地：位於 2 條以上交叉道路路口之建築基地。
- 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。（最小基地深度與寬度不得違反「臺北縣畸零地使用規則」之規定）
- 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、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計．．．等之空間）與法定空地面積之百分比。

三十三、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。

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、第1種海濱商業區。

十四、第2種海濱商業區。

十五、鄰里商業區。

十六、行政區。

十七、政商混合區。

十八、保存區。

十九、公共設施用地：

（一）機關用地。

（二）小學用地。

（三）中學用地。

（四）公園用地。

（五）停車場用地。

（六）變電所用地。

（七）電信事業用地。

（八）自來水事業用地。

（九）污水處理廠用地。

（十）垃圾焚化爐用地。

（十一）道路用地。

（十二）廣場用地。

（十三）捷運變電所用地。

（十四）公用事業用地。

（十五）溝渠用地。

（十六）兒童遊樂場用地。

二十、文教區。

二十一、產業專用區。

二十二、加油站專用區。

二十三、電信專用區。

二十四、瓦斯事業專用區。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：低樓層住宅

（一）獨戶住宅。



- 
- (二) 雙拼住宅。
  - (三) 雙疊住宅。
  - 二、第二組：中、高樓層住宅
    - (一) 中樓層集合住宅。
    - (二) 高樓層集合住宅。
    - (三) 中樓層連棟住宅。
  - 三、第三組：電業、電信及郵政業
    - (一) 電力公司營業處、服務中心。
    - (二) 郵政業。
    - (三) 電信業。
  - 四、第四組：社區安全設施
    - (一) 消防站(隊)。
    - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
  - 五、第五組：衛生設施
    - (一) 衛生所(站)。
    - (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
    - (三) 病理檢驗院。
  - 六、第六組：福利設施
    - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。
    - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。
  - 七、第七組：一般遊憩設施
    - (一) 戶內遊憩中心。
    - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
    - (三) 綠地、廣場。
    - (四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。
  - 八、第八組：社區教育設施
    - (一) 幼稚園。
    - (二) 托兒所。
    - (三) 小學、中等學校。
  - 九、第九組：文教設施
    - (一) 圖書館。
    - (二) 博物館。
    - (三) 藝術館。
    - (四) 科學館。
    - (五) 社會教育館。
    - (六) 文物館、陳列館。
    - (七) 水族館。
    - (八) 音樂廳。
    - (九) 集會堂。
    - (十) 文康活動中心。
    - (十一) 文化中心。
    - (十二) 紀念性建築物。
    - (十三) 專科學校、學院、大學、研究所。
    - (十四) 研究機構。
    - (十五) 經主管機關核准之其他文教設施。
  - 十、第十組：公用設施
    - (一) 公眾運輸車站。
    - (二) 電力變壓站等設施。
    - (三) 無線電或電視塔設施。
    - (四) 電信機房。
    - (五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
    - (六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。



(七) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

- (一) 各級政府機關。
- (二) 各級民意機關。
- (三) 政黨組織或政治團體。
- (四) 外國駐台機構。

十二、第十二組：旅館業

- (一) 招待所或寄宿舍。
- (二) 青年活動中心。
- (三) 一般旅館業。
- (四) 觀光旅館業。
  - 1. 一般觀光旅館。
  - 2. 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

- (一) 宗祠(祠堂、家廟)。
- (二) 教堂。
- (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
- (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

十四、第十四組：日用品零售或服務業

- (一) 飲食業。
- (二) 食品什貨、菸酒、飲料零售業。
- (三) 五金及日常用品零售業。
- (四) 便利商店業。
- (五) 農產品零售業。
- (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、會計師事務所、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：電影製片廠業、電視節目製作業。

- (一) 電影製片廠業。
- (二) 電視節目製作業。

二十五、第二十七組：國防設施

二十六、第二十八組：公害較輕微之工業

- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
- (三) 珠寶及貴金屬製品製造業。

## 第二章 住宅區

第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。

第六點 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第三組：電業、電信及郵政業。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施。
- 六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。

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

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。

- 六、第六組：福利設施。  
 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。  
 八、第八組：社區教育設施。  
 九、第九組：文教設施。  
 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。  
 十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第（三）、（四）目使用外，則第 4、5 種住宅區限第（一）、（二）目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。  
 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十二）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<br>(平方公尺) | 寬度<br>(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<br>深度比 | 備註                                |
|------------|-------------|-----------------------------------|
| 第 1-1 種住宅區 | 0.3         | 後院深度超過<br>6 公尺以上<br>者，得免再增<br>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<br>10 公尺以上<br>者，得免再增<br>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 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側均須設置寬度不得小於3公尺之側院。

第十三點 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。

十四點 十一點至十三點規定應留設之側、後院深度，得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

| 住宅區種別    | 綠化面積率（%） |
|----------|----------|
| 第1-1種住宅區 | 40       |
| 第2種住宅區   | 50       |
| 第3種住宅區   | 50       |
| 第3-1種住宅區 | 40       |
| 第4種住宅區   | 50       |
| 第5種住宅區   | 50       |
| 第5-1種住宅區 | 40       |
| 第6種住宅區   | 50       |

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

### 第三章 商業區

第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、

第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：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：電影製片廠業、電視節目製作業。
- 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、第二十一組第(一)、(二)、(三)、(五)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% |
| 第1種海濱商業區   | 70% | 200% |

|          |     |      |
|----------|-----|------|
| 第2種海濱商業區 | 50% | 285% |
| 鄰里商業區    | 40% | 200% |

第二十點 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<br>(平方公尺) | 最小寬度<br>(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          |
| 第1種海濱商業區   | 12,500           | 75           |
| 第2種海濱商業區   | 25,000           | 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 |         |              |                        |
| 第1種海濱商業區   |         |              |                        |
| 第2種海濱商業區   |         |              |                        |
| 鄰里商業區      |         |              |                        |

第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於6公尺；海濱商業區不得小於10公尺。退縮部份得作為法定空地。

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<br>(%) |
|------------|--------------|
| 第2種中心商業區   | 40%          |
| 第2-1種中心商業區 | 40%          |
| 第3種中心商業區   | 40%          |
| 第3-1種中心商業區 | 40%          |
| 第1種海濱商業區   | 40%          |
| 第2種海濱商業區   | 40%          |
| 鄰里商業區      | 35%          |

第二十六點 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 行政區、政商混合區及文教區

第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：

- 一、第三組：電業、電信及郵政業。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十一組：行政機構。
- 十、第十七組：金融、保險機構。



第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。

- 一、第十二組：旅館業。
- 二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 三、第十五組：一般零售或服務業。
- 四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（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。

第二十九點 文教區內得作下列各組使用：

- 一、第三組：電業、電信及郵政業。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十一組：行政機構。
- 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。

第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

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

行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之 50%。

第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

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

| 分區別   | 水平距離（D）   | 建築物各面相對比（D/H） | 備註                       |
|-------|-----------|---------------|--------------------------|
| 行政區   | 不得小於 6 公尺 | 不得小於 0.3      | 水平距離（D）達 10 公尺以上者，得免再增加。 |
| 政商混合區 |           |               |                          |
| 文教區   |           |               |                          |

第三十四點 行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第三十五點 行政區、政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

## 第五章 其他專用區

第三十六點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。

第三十七點 產業專用區得作下列規定之使用：

- 一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積 50%。

### （一）優質居住：

1. 第六組：福利設施，限第（一）目之老人住宅。
2. 第十五組：一般零售或服務業，限第（四十六）目老人住宅業。
3. 第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。

### （二）商業服務：



1. 第十五組：一般零售或服務業，限第（四十七）目之百貨超市業及第（四十八）目之其他綜合零售業。
2. 第二十二組：批發業，限第（十七）目其他批發業。
- （三）知識產業：第十六組：事務所及工商服務業，限第（三）目律師事務所、會計師事務所、地政士；第（四）目景觀、室內設計業；第（五）目建築師事務所、工程技術服務業、設計業；第（十二）目廣告業；第（十五）目電子資訊供應服務業；第（十六）目電腦系統設計服務業；第（十八）目研究發展服務業；第（十九）目其他工商服務業。
- （四）多元休閒：
  1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目旅行業、第（八）目遊覽車客運業。
  2. 第十二組：住宿服務業，限第（三）目一般旅館業與第（四）目觀光旅館業。
  3. 第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第（一）目競技及休閒活動場館業、第（二）目休閒活動場館業與第（七）目藝文服務業。

二、附屬使用：

- （一）第三組：電業、電信及郵政業。
- （二）第四組：社區安全設施。
- （三）第五組：衛生設施。
- （四）第九組：文教設施。
- （五）第十組：公用設施。
- （六）第十一組：行政機構。

第三十八點 產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。

產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第三十九點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第四十點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

- （一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- （二）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- （三）員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- （四）其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

- （一）網路加值服務業。
- （二）有線、無線及電腦資訊業。
- （三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

- （一）電子資訊供應服務業。
- （二）電信器材零售業。
- （三）通信工程業。
- （四）金融業派駐機構。

第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第四十二點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。

- 一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。
- 二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。
- 三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。
- 四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

第六章 公共設施用地

第四十三點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

| 種類      | 最大建蔽率(%) | 最大容積率(%) | 面臨計畫道路退縮(公尺) | 綠化面積率(%) | 其他   |
|---------|----------|----------|--------------|----------|------|
| 機關用地    | 50       | 200      | 6            | 20       |      |
| 學校      | 小學       | 40       | 200          | 6        | 不予規定 |
|         | 中學       | 40       | 200          | 6        | 不予規定 |
|         | 高中       | 40       | 240          | 6        | 不予規定 |
| 公園用地    | 15       | 60       | 10           | 不予規定     |      |
| 停車場用地   | 70       | 420      | 6            | 20       |      |
| 電信事業用地  | 50       | 200      | 6            | 30       |      |
| 自來水事業用地 | 50       | 200      | 6            | 30       |      |
| 變電所用地   | 40       | 200      | 10           | 不予規定     |      |
| 污水處理場用地 | 60       | 100      | 10           | 不予規定     |      |
| 垃圾焚化爐用地 | 不予規定     | 不予規定     | 不予規定         | 不予規定     |      |
| 捷運變電所用地 | 40       | 120      | 10           | 不予規定     |      |
| 郵政用地    | 50       | 200      | 6            | 20       |      |
| 兒童遊樂場用地 | 不予規定     | 30       | 不予規定         | 不予規定     |      |

得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

第四十四點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

#### 第七章 容積率獎勵規定

第四十五點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十七點規定增加興建樓地板面積。

一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。

二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

第四十六點 依第四十五點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理：

一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。

二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。

三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。

四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。

五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。

六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

第四十七點 依第四十五點規定所得增加之樓地板面積（ $\Delta FA$ ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

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

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、機關用地及行政區為 0.5 以上、1.5 以下。

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



第四十八點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

第四十九點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。

第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。

本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。

第五十點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）×90%。

## 第八章 都市設計

第五十一點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

第五十二點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第五十三點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。



第五十四點 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       |                | 地下開挖率  |     |
|----------------|----------------|--------|-----|
| 土地<br>使用<br>分區 | 第 1-1 種住宅區     | 50%    |     |
|                | 第 2 種住宅區       | 60%    |     |
|                | 第 3 種住宅區       | 70%    |     |
|                | 第 3-1 種住宅區     | 70%    |     |
|                | 第 4 種住宅區       | 70%    |     |
|                | 第 5 種住宅區       | 70%    |     |
|                | 第 5-1 種住宅區     | 70%    |     |
|                | 第 6 種住宅區       | 70%    |     |
|                | 第 2 種商業區       | 80%    |     |
|                | 第 2-1 種商業區     | 80%    |     |
|                | 第 3 種商業區       | 80%    |     |
|                | 第 3-1 種商業區     | 80%    |     |
|                | 鄰里商業區          | 80%    |     |
|                | 第 1 種海濱商業區     | 70%    |     |
|                | 第 2 種海濱商業區     | 70%    |     |
|                | 行政區            | 60%    |     |
|                | 醫療專用區          | 60%    |     |
|                | 產業專用區          | 70%    |     |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園用地           | 15%    |     |
|                | 學<br>校         | 文小用地   | 50% |
|                |                | 文中用地   | 50% |
|                |                | 高中用地   | 40% |
|                | 機關用地           | 60%    |     |
|                | 污水處理場用地        | 60%    |     |
|                | 垃圾焚化場用地        | 60%    |     |
|                | 公用<br>事業<br>用地 | 變電所用地  | 40% |
|                |                | 電信事業用地 | 50% |
| 加油站用地          |                | 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地下最大開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則。

## 第九章 其他

第五十五點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。

第五十六點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。

第五十七點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

第五十八點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。

第五十九點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。

第六十點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

附表 停車空間規定

| 建築物用途                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         | 建築物總樓地板面積<br>(平方公尺)        | 應附設小汽車車位數                              | 應附設機車車位數                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------|----------------------------|
| 第一組：低樓層住宅                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                         | -                          | 每滿 100 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<br>第五組：衛生設施<br>第六組：福利設施<br>第七組：一般遊憩設施<br>第八組：社區教育設施<br>第九組：文教設施<br>第十組：公用設施<br>第十三組：宗祠及宗教設施<br>第十四組：日用品零售或服務業 |                                                                                                                                                                                                                                         | (一)2,000 以下部分              | 每滿 100 平方公尺設置一輛                        | 每滿 100 平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置) |
|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         | (二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分  | 每滿 150 平方公尺設置一輛                        |                            |
|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         | (三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 | 每滿 200 平方公尺設置一輛                        |                            |
|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         | (四)超過 10,000 部分            | 每滿 250 平方公尺設置一輛                        |                            |
| 第十二組：旅館業<br>第十五組：一般零售或服務業<br>第十六組：事務所及工商服務業<br>第二十一組：文化、運動及休閒服務業<br>第二十二組：批發業<br>第二十三組：維修服務業<br>第二十四組：電影製片廠業、電視節目製作業。    |                                                                                                                                                                                                                                         | (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<br>第十七組：金融、保險機構<br>第十八組：運輸、倉儲及通信業<br>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                        |                            |
| 第十六組：水上遊憩設施<br>第十七組：金融及保險業<br>第二十五組：電業、通訊設施<br>第二十七組：國防設施                                                                |                                                                                                                                                                                                                                         | -                          | 屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。 |                            |
| 備註                                                                                                                       | 1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。<br>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。」<br>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。<br>4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。<br>5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。 |                            |                                        |                            |





附件：公民或團體陳情意見綜理表

| 編號 | 陳情機關團體      | 陳情內容及陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 本部營建署（新市鎮建設組）<br>研析意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 甲士林建設股份有限公司 | <p>有關要點中第 51 點第 1 項第 2 款所稱之「完整臨接一個或一個以上之囊底道路」應如何適用問題。</p> <p>一、公司田段 80、81、82 等 3 筆地號所鄰接囊底道路於土地使用分區管制要點第五十點第一項第二款所稱之「完整臨接一個或一個以上之囊底道路」無相關圖例難以定義。</p> <p>二、陳情基地位於台北縣淡海新市鎮第一其發展區第二開發區，基地面臨 12 米計劃道路所臨接之囊底道路，基地西側、西南側臨公司田支流，基地北側臨公園，基地東南側臨兒童遊樂場用地，相較於新市鎮其他基地更應設置開放空間以美化都市環境景觀，增進地區公益性。</p> <p>三、若能採用開放空間設計，對於基地及周邊環境必能有較佳的公益性及連續性，已達到將基地周邊公園、綠地整合之效果。</p> <p>四、技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章所規定採開放空間設計之基地條件，基地面積最小為 1500m<sup>2</sup> 以上，為技術規則所規定之基地面積十倍以上，且大面積的開發可增加開放空間公共效益。本案基地周邊環境優異，為淡海新市鎮地區最有條件設置開放空間之基地。</p> | <p>一、依草案第 50 點規定，住宅區土地合併申請建築，其合併後基地符合下列三種狀況之者得增加興建樓地板面積：</p> <p>（一）建築基地為完整之街廓，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>（二）基地一面臨寬度 30 公尺以上者，其臨接長度 5 分之一以上，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>（三）基地為完整臨接 1 個或 1 個以上之囊底道路，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>（四）另為鼓勵小基地合併為大基地申請開發，並於草案第 51 點規定，住宅區內既有之建築基地申請開發如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底路得配合實際規劃准予調整或取消，賦予大基地整體規劃設計的彈性，以提升整體環境與景觀品質；另囊底路之圖例如附圖。</p> <p>二、有關陳情之基地（如附圖）僅面臨一囊底道路之部分囊底，不符合完整臨接囊底道路之規定，因此不予採納。</p> |
| 2  | 宏盛建設股份有限公司  | <p>一、本次變更之要點中將原第 3 章商業區第二十點之一，第二之一種中心商業區併入第十八及第十九點；原建蔽率為 70%，誤以 50% 標示，將立即影響民間權益甚鉅，請依筆誤方式更正建蔽率為 70%。</p> <p>二、住宅開發與交通建設密切關聯，於 96 年度蘇院長行政院會中確認捷運開發，為避免公共及社會資源成本浪費，建議於要點第二章住宅區第 15 點每戶至少一車位加註，法定停車位超過 200 個停車位而有配套社區巴士至捷運站者，其法定停車總量 30% 得由都審委員會審議調降。</p> <p>三、新市鎮土地使用分區 50% 以上為住宅，東有大屯山，南有觀音山，西有遼闊海灣，內有蜿蜒公司田溪，而目前各類建築物均以齊頭直線式限制高度，明顯與環境不合稱；懇請調整加註為限高以上 15 公尺範圍內，得授權都審委員會審議對依環境高低曲線變化，提出延續天際線整體概念者，適度放寬限制，並得要</p>                                                                                               | <p>一、查本變更內容，經查核後確為誤繕，並予以採納。</p> <p>二、淡海新市鎮為一新開發之地區，且經本署投入鉅額經費開發，其對於居住品質之要求應較既成發展地區為高，應避免傳統路邊停車之觀念，影響整體都市景觀與產生交通衝擊，如以既成發展區之停車數量規定要求降低標準，將重蹈既成發展區目前車滿為患、停車位一位難求，影響正常車流之覆轍，且國人生活水準日益提高，一戶擁有多部汽車已漸成常態，一戶一部停車位已是最低標準，因此不予採納。</p> <p>三、查目前研擬完成之淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範修正草案，因土管要點修正草案之建蔽率已作放寬，且依上開審議規範修正草案規定，如經都市設計審查小組討論通過後可酌予放寬建築物高度，並未調整建</p>                                                               |



| 編號 | 陳情機關團體      | 陳情內容及陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 本部營建署（新市鎮建設組）<br>研析意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |             | <p>求周邊配合設計延續性。</p> <p>四、本區有時程獎勵，請明文註明除都審與建照申請期間外；其他審議由送掛號至核准時間得完全依紀錄扣除，不計入控管時程計算。</p> <p>五、本區為國家級重大建設，並已完成種種層級評估後開發，在完全相同環境範圍內，新市鎮內大面積土地被要求再做環境影響評估實在極不合理，且與國家政府已完成評估相互重疊，浪費資源外並延宕開發時程，敬請取消本區大面積環境影響評估要求；如實在有業務需要，請以條項式簡易環境影響評估以加速本區開發。</p> <p>六、本區山坡地水土保持仍未解編，而區域性整地，道路系統，下水道排水系統或溝渠工程，政府均早已完成，並將區內抵費地發給地主完成登記；請中央及地方政府，儘速於本次細部計畫第二次通盤檢討，依程序解編新市鎮區內之水保審議要求。</p>                                                                                                                                                                         | <p>築物高度之限制；惟因原有之高度限制於規劃時僅考量基本容積率與建蔽率間之關係，並未將獎勵後之容積率納入計算，將考量於上開審議規範修正草案中放寬，以符實際，因本陳情意見非屬本次變更範圍，因此不予採納。</p> <p>四、目前為配合新市鎮開發已加速都市設計案件之審查速度，每月均召開 2 次審查會議，以利時程獎勵之申請，本陳情意見不予採納。</p> <p>五、因第 1 期發展區第 1、2 開發區仍屬山坡地範圍，仍應依環評法及水保法相關規定進行環境影響評估及水土保持；另上開之發展區因已實施區段徵收，均屬平地，本署已著手辦理山坡地解編事宜，第（5）、（6）陳情意見非屬本次變更範圍，因此不予採納。</p>                                                                                                                                                                                                  |
| 3  | 蕭耀群等<br>5 人 | <p>一、若待新法通過後才採用恐有影響開發者開發壓力及時程獎勵權益問題。建議法令公告實施前可採用新法明顯合理及趨近目前建築環境之條文，如開放空間獎勵辦法。</p> <p>二、後院臨道路或永久性空地時要如何檢討？無圖例？建議對於後面基地線鄰接永久性空地或道路，比照其他縣市土管皆有放寬之規定，應較合理。例如台北市、林口特定區土管皆有規定。建議修正第 2 點第 1 項第 25 款後院深度比：建築物各部份至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。為建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制；令基地後面基地線臨接公園、廣場、河川、兒童遊戲場，．．類似永久空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>三、有關要點第 13 點中同棟各面相對部分無圖例。建築物設計必有凹凸面之設計，應補充同棟各面相對部分圖例。建議採用施行已久的台北市同棟相對部分，其中有八種免檢討圖例，以符合實際需求。（詳附件）</p> <p>四、有關要點中第 50 點中完整臨接囊底道路並無相關圖例，應如何定義？因設置開放空間目的在於美化都市景觀、增加公共活動空間品質及公益性之使用。在</p> | <p>一、建請協助加速本案審議之時程。</p> <p>二、淡海新市鎮第 1 期發展區第 1、2 開發區部分基地因地形之限制因素，確有無法依草案第 11 點規定留設後院，或於留設後院後，將使其建築型態或配置不合理，影響整體都市景觀，建議予以採納，並參酌草案第 13 點之修正，增列第二項：「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」。</p> <p>三、本陳情意見屬都市設計審查範疇，且於土管要點中明列免檢討之圖例，日後如有增刪均需依都市計畫變更程序辦理，其辦理時程較長，如能透過後續都市設計審查之機制再予討論，應較具有彈性，因此不予採納。</p> <p>四、同編號 1（1）之研析意見辦理。</p> <p>五、草案第 52 點已修正。</p> <p>六、查環境影響評估作業及水土保持規劃審查作業時間應自向目的事業主管機關送件掛號起，至審查完畢經目的事業主管機關函知核准之日期為準，應無疑義，因此不予採納。</p> <p>七、同編號 2（2）之研析意見辦理。</p> <p>八、依本部於 95 年 1 月 17 日修正發</p> |



| 編號 | 陳情機關團體     | 陳情內容及陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 本部營建署（新市鎮建設組）<br>研析意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |            | <p>符合此精神之前提下，建議採較寬鬆之認定標準，以免業者在土地標售前後有太大效益評估之落差。</p> <p>五、有關現行土地使用分區管制要點規則第48點規定，開放空間之計算公式似有誤謬，造成相關法令無法適用問題。</p> <p>六、「環境影響評估作業及水土保持規畫審查作業時間不計入，但最長不超過兩年。」之時間如何計算？環評及水保審查作業時間認定不易。建議有實施環境影響評估作業及水土保持規畫審查作業的建案，給予放寬兩年。且應於管制要點中予以規定。</p> <p>七、停車數量之相關問題，住宅區且有一戶一停車位之規定則較不合理。因鄰近學區有淡江大學、真理大學．．等，地域具有特殊性，故住宿套房再銷售市場及現行環境上是可預期的。建議以小於50m<sup>2</sup>之居住單元，停車位以每戶0.7量計算之。建議應於管制要點中予以規定。</p> <p>八、地下室開挖率與建築技術規則高層建築專章、山坡地專章不符，應如何檢討？建議考量新市鎮全區為山坡地，訂定開挖70%，似有無法適用之虞！</p> <p>九、都市設計審議規範建築物高度與技術規則山坡地專章規定之高度均有落差，是否可放寬建築物高度，以不超過技術規則山坡地專章規定為原則。以住三建築物高度36M、住五建築物高度50M為原則、以建蔽率30%為例，其設計結果有多處不合理，內容如下：當層樓層高度不足、獎勵面積不足。天際線無變化，形成連棟齊頭式建築長城。對於住宅中庭之壓迫感較重，居住品質差。基地內中通風及採光較差，影響居住品質。建築物棟距較小、中庭較小。建議取消高度限制或採用技術規則山坡地專章規定之高度規定，讓審議制度更有空間、更有彈性。</p> <p>十、現行都市設計審議規範中3.1各街廓開發設計準則規定街廓內留設人行道及綠帶，將造成社區規劃及管理之困難。建議取消，以符合實際住宅社區之使用。</p> <p>十一、屋頂早行採斜屋頂時，其高度及樓層數要如何檢討？無圖例？建議斜屋頂造型部分不計入高度、樓層及屋突面積。</p> | <p>布之淡海新市鎮都市設計準則與審議規範(第1期發展區第2開發區)部分規定，已將第1期發展區第2開發區之開挖率修正為70%，而草案第59點規定第3種、第3種之1、第4種、第5種、第5種之1及第6種之1住宅區之開挖率已規定為70%，因淡海新市鎮屬山坡地範圍，其地下開挖率應依建築技術規則建築設計施工編第267條第1項規定辦理，但同條第2項建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經主管建築機關審定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制已有例外規定，宜請台北縣政府依該項規定於建照審查將地下開挖率放寬為70%。</p> <p>九、同編號2(3)之研析意見辦理。</p> <p>十、淡海新市鎮於開發之初，其都市設計規劃構想係大街廓開發，期以高容積率、低建蔽率之建築型態留設大面積之開放空間，並於街廓中完整連接之大面積開放空間規劃主要行人活動軸及次要行人活動軸，以提供居民或外來遊客舒適之人行活動空間，惟後續之配地作業因財務上之考量以調整為小基地開發，致街廓中規劃之主要人行活動軸及次要行人活動軸已不符實際，目前已配合於淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範修正草案中修正，將於近期提報本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查。本陳情意見不屬本次變更範圍，因此不予採納。</p> <p>十一、依以往辦理都市設計審查之經驗，建築物高度係計算至簷高，斜屋頂部份並未納入計算，惟據瞭解台北縣政府於建照執照審查時，建築物斜屋頂之斜率如介於1/2至1/4之間，亦不計算其高度，其餘則應計算。本陳情意見不屬本次變更範圍，因此不予採納。</p> |
| 4  | 呂俊哲、高永等 10 | 淡海新市鎮第一期發展區第一開發區內，中山北路（新市路至濱海路段）路寬由雙向二                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 本陳情意見不屬本次變更範圍，因此不予採納。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



| 編號 | 陳情機關團體     | 陳情內容及陳情理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 本部營建署（新市鎮建設組）<br>研析意見                                                |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|    | 人          | 線車道縮小為雙向一線車道，又逢彎道，車輛很多，有交通安全上之疑慮。建議將該路段整段調整為雙向二線車道，以利交通，如變更有困難，建議將人行道縮減部份變更為車道。                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                      |
| 5  | 總廣建設股份有限公司 | <p>一、位於淡海新市鎮特定區第一期第二開發區內第五種住宅區（公司田段 37 地號）之土地上興建集合住宅，基地面積 1,775.76m<sup>2</sup>，面臨十米寬囊底路，南側為公司田溪綠帶（詳附件）。</p> <p>二、茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市鎮第一期細部計畫及土地使用分區管制要點及都市設計準則與審議規範之法令限制檢討後，基地所餘可開發範圍狹小且畸零破碎（詳附件），將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。</p> <p>三、懇請研議參照台北市土地使用分區管制，修正放寬有關基地「後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度比得自對側境界線起算，但仍應留設後院」（詳附件），以利本區鄰接公司田溪相關基地之開發，懇請准於所請。</p>              | 建議同編號 3（2）研析意見辦理。                                                    |
| 6  | 張智翔        | <p>一、位於淡海新市鎮特定區第一期第二開發區內住五（公司田段 36 地號）土地上興建集合住宅，本案基地座落於本開發區之東南方邊緣位置，基地面積 1,350.91m<sup>2</sup> 面臨十米寬囊底路，南側為公司田溪綠地區（詳附件）。</p> <p>二、茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市鎮第一期細部計畫及土地使用分區管制要點及都市設計準則與審議規範之法令限制檢討後，基地所餘可開發範圍狹小且畸零破碎（詳附件），將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。</p> <p>三、懇請主管機關研議參照台北市土地使用分區規則，修正放寬有關基地「後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度彼得字對側境界線起算，但仍應留設後院」（詳附件），以利本區臨接公司田溪相關基地之開發。</p> | 建議同編號 3（2）研析意見辦理。                                                    |
| 7  | 林長勳建築師事務所  | 關於第三章第 12 條明文之鄰幢間隔及同一棟建築物內面向對部分，其水平距離之規定，足限制居住環境之評合理規劃，增加採光通風之阻礙，且影響整體建築造型之自由度，建請酌予修正放寬，或更新定義相關用                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 有關前後、側面、垂直鄰幢間隔已於草案第 13 點配合修正，除於放寬其比值外，下限值也配合修正，並增列第二項，使其更具彈性，因此不予採納。 |

|        |        |        |       |
|--------|--------|--------|-------|
| 業<br>辦 | 務<br>人 | 承<br>員 | 科長蘇崇哲 |
| 業<br>位 | 務<br>主 | 單<br>管 | 科長蘇崇哲 |



| 編號 | 陳情機關<br>團體 | 陳情內容及陳情理由       | 本部營建署（新市鎮建設組）<br>研析意見 |
|----|------------|-----------------|-----------------------|
|    |            | 詞，以利淡海新市鎮之長遠發展。 |                       |