

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

擬定機關：內政部

中華民國 109 年 11 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點 (第 2 次專案通盤檢討)	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫 機關	內政部	
申請變更都市 計畫機關	內政部	
本案公告徵求 意見起迄日期	公告期間：107 年 10 月 31 日～107 年 11 月 30 日 公告地點：新北市政府、新北市淡水區公所公告欄、新北市政府 相關網站 公告徵求意見座談會日期及地點：107 年 11 月 27 日，新北市 淡水區公所 9 樓大禮堂	
本案第 1 次 公開展覽 起迄日期	108 年 6 月 3 日～108 年 7 月 3 日 刊登報紙：108 年 6 月 3 日～108 年 6 月 5 日中國時報 B6 版 公開展覽說明會日期及地點：108 年 6 月 26 日，新北市淡水區 公所 9 樓大禮堂	
本案第 2 次 公開展覽 起迄日期		
公民或團體之 反映意見	公告徵求意見期間：詳附件 5、公民或團體陳情意見綜理表(公 告徵求意見期間) 公開展覽期間：無	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	部級	

目錄

壹、緒論.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、計畫範圍.....	1
四、淡海新市鎮周邊相關及重大建設計畫.....	3
貳、現行都市計畫概要.....	5
一、現行主要計畫概要.....	5
二、現行細部計畫概要.....	5
參、土地使用分區管制要點檢討分析與課題對策.....	36
一、檢討與分析.....	36
二、課題與對策.....	51
肆、實質變更內容.....	57
一、實質變更內容.....	57
二、變更後土地使用分區管制要點.....	120
附件 1、107 年 8 月 8 日第 1 場專家學者座談會會議紀錄	
附件 2、107 年 8 月 15 日第 2 場專家學者座談會會議紀錄	
附件 3、公告徵求意見公文	
附件 4、專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表	
附件 5、公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）	

圖目錄

圖 1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫位置及範圍示意圖.....	2
圖 2	淡海新市鎮周邊相關及重大建設位置示意圖.....	4
圖 3	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫圖.....	9
圖 4	本計畫檢討修正分析構想示意圖.....	36
圖 5	住宅區建蔽率示意圖.....	40
圖 6	商業區建蔽率示意圖.....	40
圖 7	本計畫建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積執行之競合示意圖.....	49
圖 8	低樓層住宅鄰幢間隔示意圖.....	56
圖 9	附圖一沿道路指定留設帶狀式開放空間位置示意圖.....	119
圖 10	附圖二基地內指定留設帶狀式開放空間位置示意圖.....	120

表目錄

表 1	周邊相關及重大建設計畫指導內容表.....	3
表 2	歷次細部計畫變更綜理表.....	5
表 3	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地明細表.....	8
表 4	土地使用項目比對表.....	36
表 5	文教區規定比較表.....	37
表 6	建蔽率上限比較表.....	38
表 7	容積率上限比較表.....	41
表 8	地下開挖率比較表.....	44
表 9	綠化面積率比較表.....	45
表 10	綠屋頂、綠建築規定比較表.....	47
表 11	不適用停車空間鼓勵要點相關規定比較表.....	47
表 12	透水率規定比較表.....	48
表 13	建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積之比較.....	50
表 14	行業名稱不同.....	51
表 15	行業名稱用字不同.....	51
表 16	修正對照表.....	59
表 17	附表一停車空間規定修正對照表.....	113
表 18	附表二各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算).....	118
表 19	附表三建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表.....	119

壹、緒論

一、計畫緣起

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

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

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

二、法令依據

依據都市計畫法第 26 條之規定辦理。

三、計畫範圍

北以 3-7 號計畫道路（新市六路一段、新市六路二段）北側

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

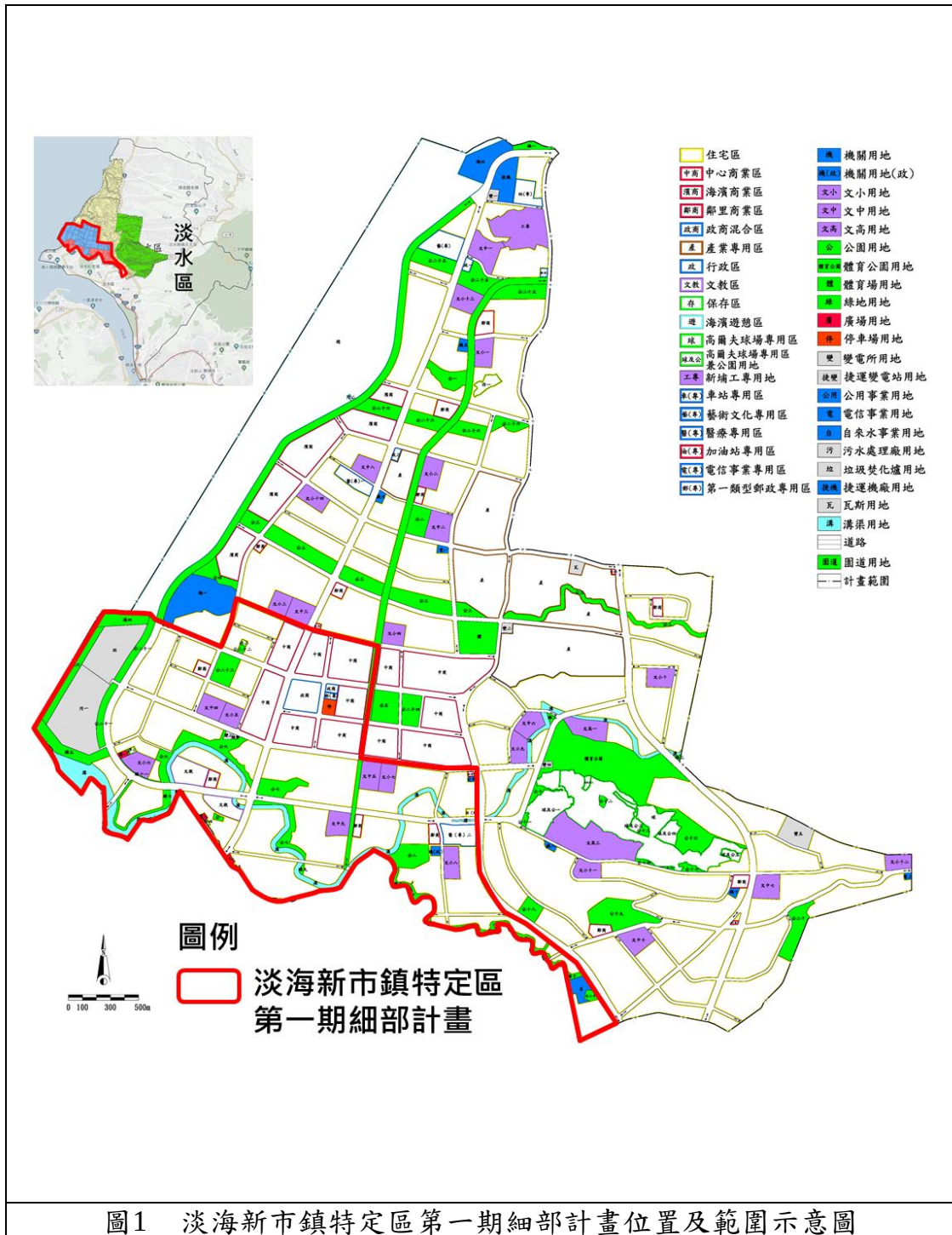


圖1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫位置及範圍示意圖

四、淡海新市鎮周邊相關及重大建設計畫

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

表1 周邊相關及重大建設計畫指導內容表

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

計畫名稱	計畫內容
淡水河北側沿河平面道路（淡北快速道路）	由於臺2線為淡水地區南向聯外唯一公路交通，新北市政府為解決臺2線關渡至淡水外環線段尖峰時間交通擁塞，遂提出淡水河北側沿河平面道路（淡北快速道路）計畫。計畫為北起臺2線及臺2乙線交會點，沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，南迄臺2線與中央北路交會點，查「淡水河北側沿河道平面道路(淡水河北側沿河快速道路第1期工程替代方案)環境影響評估報告書」業經行政院環境保護署於109年6月1日公告審查結論。



貳、現行都市計畫概要

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

一、現行主要計畫概要

（一）計畫年期與計畫人口

計畫目標年為 125 年，計畫人口 30 萬人。

（二）發展定位－低碳、綠能之生態城市

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

二、現行細部計畫概要

（一）歷次細部計畫變更土地使用分區管制內容查核

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

表2 歷次細部計畫變更綜理表

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

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

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

(二) 計畫年期與計畫人口

計畫目標年為 125 年，計畫人口 13 萬人。

(三) 土地使用分區計畫

劃設第一-一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第三-一種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五-一種住宅區、第六種住宅區、第二種中心商業區、第二-一種中心商業區、第三種中心商業區、第三-一種中心商業區、鄰里商業區、政商混合區、保存區、文教區、倉儲批發專用區、加油站專用區、第一類型郵政專用區、捷運車站專用區等分區，面積計 234.10 公頃，佔總計畫面積 52.49%。

(四) 公共設施計畫

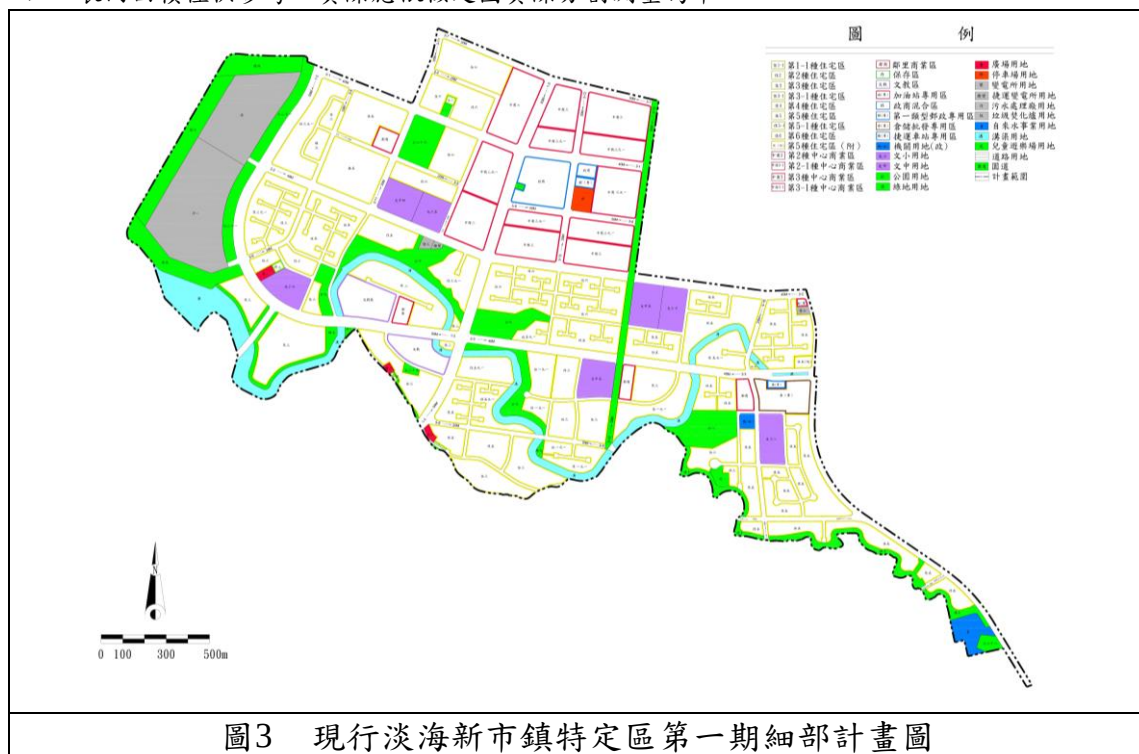
劃設機關用地(政)、文小用地、文中用地、公園用地、綠地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電站用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、溝渠用地、兒童遊樂場用地、道路用地、道路用地(人行步道)、園道等公共設施用地，面積計 211.92 公頃，佔總計畫面積 47.51%。

表3 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地明細表

項目		計畫面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	9.66	2.17
	第二種住宅區	5.61	1.26
	第三種住宅區	38.27	8.58
	第三-一種住宅區	12.94	2.90
	第四種住宅區	0.12	0.03
	第五種住宅區	65.07	14.59
	第五-一種住宅區	9.42	2.11
	第六種住宅區	26.96	6.04
	第二種中心商業區	9.47	2.12
	第二-一種中心商業區	4.21	0.94
	第三種中心商業區	16.03	3.59
	第三-一種中心商業區	14.74	3.30
	鄰里商業區	4.04	0.91
	政商混合區	5.66	1.27
	保存區	0.52	0.12
	文教區	7.08	1.59

項目	計畫面積(公頃)	佔總計畫面積百分比(%)
倉儲批發專用區	3.38	0.76
加油站專用區	0.18	0.04
第一類型郵政專用區	0.44	0.10
捷運車站專用區	0.30	0.07
小計	234.10	52.49
機關用地(政)	0.49	0.11
文小用地	9.53	2.14
文中用地	8.10	1.82
公園用地	25.50	5.72
綠地	21.77	4.88
廣場用地	0.72	0.16
停車場用地	1.01	0.23
變電所用地	0.50	0.11
捷運變電站用地	0.14	0.03
自來水事業用地	2.15	0.48
污水處理廠用地	16.20	3.63
垃圾焚化爐用地	10.81	2.42
溝渠用地	21.62	4.85
兒童遊樂場用地	0.57	0.13
道路用地	87.87	19.70
道路用地(人行步道)	0.07	0.02
園道	4.87	1.09
小計	211.92	47.51
合計	446.02	100.00

註：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。



(五) 交通系統計畫

1. 道路系統

(1) 聯外道路

A. 臺 2 省道(淡金路、登輝大道)

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

B. 臺 2 乙省道(後洲路)

道路呈南北走向，往北可連接臺 2 省道，往南則可連接至淡水鎮市中心。

(2) 區內道路系統

A. 主要道路系統

a. 南北向主要道路

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

b. 東西向主要道路

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

B. 次要道路系統

a. 南北向次要道路

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

b. 東西向次要道路

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

C. 服務道路系統

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

2. 大眾運輸系統

(1) 淡水捷運延伸線

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

(2) 公車接駁系統

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

(六) 土地使用分區管制要點

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

第一章 總則

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

第二點 本要點用語定義如下：

- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
- 二、住宅樓層：建築物高度為 12 公尺或以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺或以下者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上為高樓層。
- 三、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。

- 四、雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 五、雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
- 六、連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 七、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- 十一、基地線：建築基地之界線。
- 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。
- 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
- 十六、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。
- 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- 十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。
- 二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
- 二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。
- 二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。
- 二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，

與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

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

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

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

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

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

三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

三十二、開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下：

（一）喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。

（二）草地、地被及草花以被覆面積計算之。

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

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

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

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

第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

一、第 1-1 種住宅區。

二、第 2 種住宅區。

三、第 3 種住宅區。

四、第 3-1 種住宅區。

五、第 4 種住宅區。

六、第 5 種住宅區。

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

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

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

- (三) 中樓層連棟住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業
 - (一) 電力公司營業處、服務中心。
 - (二) 郵政業。
 - (三) 電信業。
- 四、第四組：社區安全設施
 - (一) 消防站(隊)。
 - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
- 五、第五組：衛生設施
 - (一) 衛生所(站)。
 - (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
 - (三) 病理檢驗院。
- 六、第六組：福利設施
 - (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。
 - (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施
 - (一) 戶內遊憩中心。
 - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
 - (三) 綠地、廣場。
 - (四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。
- 八、第八組：社區教育設施
 - (一) 幼兒園(含社區或部落互助教保服務中心)。
 - (二) 小學、中等學校。
- 九、第九組：文教設施
 - (一) 圖書館。
 - (二) 博物館。
 - (三) 藝術館。
 - (四) 科學館。
 - (五) 社會教育館。
 - (六) 文物館、陳列館。
 - (七) 水族館。
 - (八) 音樂廳。
 - (九) 集會堂。
 - (十) 文康活動中心。
 - (十一) 文化中心。
 - (十二) 紀念性建築物。

- (十三) 專科學校、學院、大學、研究所。
- (十四) 研究機構。
- (十五) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施

- (一) 公眾運輸車站。
- (二) 電力變壓站等設施。
- (三) 無線電或電視塔設施。
- (四) 電信機房。
- (五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
- (六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
- (七) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

- (一) 各級政府機關。
- (二) 各級民意機關。
- (三) 外國駐台組織。

十二、第十二組：旅館業

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

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

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

十四、第十四組：日用品零售或服務業

- (一) 飲食業。
- (二) 食品什貨、菸酒、飲料零售業。
- (三) 五金及日常用品零售業。
- (四) 便利商店業。
- (五) 農產品零售業
- (六) 花卉零售業。
- (七) 中藥零售業。
- (八) 西藥零售業。
- (九) 美容美髮服務業。
- (十) 洗衣業。
- (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。
- (十二) 裁縫服務業。

十五、第十五組：一般零售或服務業

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

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

十六、第十六組：事務所及工商服務業

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

十七、第十七組：金融、保險機構

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

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

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

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

十九、第十九組：特種零售或服務業。

- (一) 漆料、塗料零售業。
- (二) 染料、顏料零售業。
- (三) 機械器具零售業。
- (四) 演藝活動業。
- (五) 殯葬禮儀服務業。

二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。

- (一) 競技及休閒運動場館業。
- (二) 休閒活動場館業。
- (三) 電子遊戲場業。
- (四) 遊樂園業。
- (五) 電影片映演業。
- (六) 觀光遊樂業。
- (七) 藝文服務業。
- (八) 演藝活動業。
- (九) 動物園業。
- (十) 石油製品零售業：限船用燃料。
- (十一) 水域遊憩活動經營業。
- (十二) 遊艇經營業。

二十二、第二十二組：批發業

- (一) 食品什貨、菸酒、飲料批發業。
- (二) 蔬果批發業。
- (三) 五金及日常用品批發業。
- (四) 家具及裝設品批發業。
- (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (六) 藥物批發業。
- (七) 化粧品批發業。
- (八) 鐘錶批發業。
- (九) 眼鏡批發業。
- (十) 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (十一) 電器批發業。

- (十二) 電子材料批發業。
- (十三) 精密儀器批發業。
- (十四) 建材批發業。
- (十五) 漆料、塗料批發業。
- (十六) 染料、顏料批發業。
- (十七) 其他批發業。
- 二十三、第二十三組：維修服務業
 - (一) 汽車服務業。
 - (二) 維修服務業。
- 二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
 - (一) 電影製片廠業。
 - (二) 電視節目製作業。
- 二十五、第二十七組：國防設施
- 二十六、第二十八組：公害較輕微之工業
 - (一) 糖果及烘焙食品製造業。
 - (二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
 - (三) 珠寶及貴金屬製品製造業。

第二章 住宅區

- 第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。
- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第二組：中、高樓層住宅。
 - 三、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施。
 - 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
 - 十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。
- 第六點 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。
- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 三、第四組：社區安全設施。

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

第七點 在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓或無遮簷人行步道。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十二)目限於手工。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。

第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第 1-1 種住宅區	50%	120%
第 2 種住宅區	35%	180%
第 3 種住宅區	35%	230%
第 3-1 種住宅區	50%	230%
第 4 種住宅區	35%	260%
第 5 種住宅區	35%	320%

第 5-1 種住宅區	50%	320%
第 6 種住宅區	35%	400%

前項第 3 種住宅區、第 4 種住宅區、第 5 種住宅區、第 6 種住宅區之建築物符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範，且建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象，並提升居住環境品質者，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者，其建蔽率得酌予增加，不受前項規定限制，但增加最多不得超過 5%。

第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：

住宅區種別	面積(平方公尺)	寬度(平方公尺)
第 1-1 種住宅區	250	12
第 2 種住宅區	660	17
第 3 種住宅區	880	20
第 3-1 種住宅區	880	20
第 4 種住宅區	1200	22.5
第 5 種住宅區	1320	25
第 5-1 種住宅區	1320	25
第 6 種住宅區	1320	25

第十點 住宅區內建築物須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於 6 公尺。但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於 3 公尺。

第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

住宅區種別	最小後院深度比	備註
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區	0.3	
第 3 種住宅區	0.3	
第 3-1 種住宅區	0.3	
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區	0.2	
第 5-1 種住宅區	0.2	
第 6 種住宅區	0.2	

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

第十二點 住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。

第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

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

二、同幢建築物各面相對部分

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

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

第十四點 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

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

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章 商業區

第十七點 中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第二組：中、高樓層住宅。
 - 三、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施，限辦事處。
 - 七、第七組：一般遊憩設施。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公用設施。
 - 十一、第十二組：旅館業。
 - 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
 - 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
 - 十四、第十五組：一般零售或服務業。
 - 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十六、第十七組：金融、保險機構。
 - 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中(二)、(七)、(八)、(九)、(十)、(十一)目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。
 - 十八、第十九組：特種零售或服務業。
 - 十九、第二十組：(刪除)。二十、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
 - 二十一、第二十二組：批發業。但第(十四)目不得囤積砂石及鋼筋。
 - 二十二、第二十三組：維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
 - 二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
 - 二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第 2 種中心商業區內設置。
- 前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、(二)、(三)目使用者，

出入口（含大門、側門）應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。

- 第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。
- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第二組：中、高樓層住宅。
 - 三、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施。
 - 七、第七組：一般遊憩設施。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公用設施。
 - 十一、第十二組：旅館業。
 - 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
 - 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
 - 十四、第十五組：一般零售或服務業。
 - 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十六、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。
 - 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。
 - 十八、第二十組：（刪除）。
 - 十九、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
 - 二十、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（十）目。
 - 二十一、第二十三組：維修服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
 - 二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。
- 前項第七組第一目、第十二組第（三）、第（四）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）、（三）目使用者，出入口（含大門、側門）應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。

- 第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區種別	建蔽率	容積率
第 2 種中心商業區	50%	500%
第 2-1 種中心商業區	70%	500%
第 3 種中心商業區	70%	700%

第 3-1 種中心商業區	70%	700%
鄰里商業區	40%	200%

第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：

商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)
第 2 種中心商業區	7,500	57.5
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5
第 3 種中心商業區	15,000	100
第 3-1 種中心商業區	15,000	100
鄰里商業區	2,000	30

第二十一點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。

第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：

商業區種別	水平距離 (D)	建築物各 面相對比 (D/H)	備註
第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離 (D)達 15 公尺以上 者，得免 再增加。
第 2-1 種中心商業區			
第 3 種中心商業區			
第 3-1 種中心商業區			
鄰里商業區			

第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於 6 公尺。

第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。

第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

商業區種別	綠化面積率 (%)
第 2 種中心商業區	40%
第 2-1 種中心商業區	40%
第 3 種中心商業區	40%

第 3-1 種中心商業區	40%
鄰里商業區	35%

第二十六點 商業區之停車空間依附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。

第四章 政商混合區及文教區

第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。

- 一、第二組：中、高樓層住宅。
- 二、第三組：電業、電信及郵政業。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施。
- 六、第七組：一般遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施。
- 十、第十一組：行政機構。
- 十一、第十七組：金融、保險機構。
- 十二、第十二組：旅館業。
- 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十四、第十五組：一般零售或服務業。
- 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十六、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（六）、（十一）目，其中（一）、（十一）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

第二十八點 文教區內得作下列各組使用：

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

第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

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

第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

第三十一點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

第三十二點 政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：

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

第三十三點 政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第三十四點 政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第五章 其他專用區

第三十五點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。

第三十六點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第三十七點 第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用：

- 一、除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：退縮建築、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。
- 二、為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用：

(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(二) 郵政必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。
3. 郵政文物收藏及展示場所。
4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
5. 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。

第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

- 一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
- 二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第三十九點 捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。

- 一、捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。
- 二、捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。

第六章 公共設施用地

第四十點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

種類		最大 建蔽率(%)	最大 容積率(%)	面臨計畫道路 退縮(公尺)	綠化 面積率(%)	其他
機關用地(政)		50	400	6	20	
學校	文小	40	200	6	不予規定	
	文中	40	200	6	不予規定	
公園用地		15	60	10	不予規定	
停車場用地		70	420	6	30	
自來水事業用地		50	200	6	30	
變電所用地		40	200	10	不予規定	
污水處理場用地		60	100	10	不予規定	

垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定	
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定	

除學校用地、公園用地（公七除外）、兒童遊戲場用地不得作多目標使用外，其餘得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

第四十一點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第七章 容積率獎勵規定

第四十二點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十四點規定增加興建樓地板面積。但政商混合區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。

- 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。
- 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

第四十三點 依第四十二點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理：

- 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。
- 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。
- 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。
- 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。
- 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。
- 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理

變更。

第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

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

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

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

第八章 都市設計

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

第四十九點 計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第五十點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。

第五十一點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率及最小透水率規定如下表所示：

土地使用分區種別			地下最大開挖率	最小透水率
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區		50%	25%
	第 2 種住宅區		60%	20%
	第 3 種住宅區		70%	15%
	第 3-1 種住宅區		70%	15%
	第 4 種住宅區		70%	15%
	第 5 種住宅區		70%	15%
	第 5-1 種住宅區		70%	15%
	第 6 種住宅區		70%	15%
	第 2 種中心商業區		80%	15%
	第 2-1 種中心商業區		80%	15%
	第 3 種中心商業區		80%	15%
	第 3-1 種中心商業區		80%	15%
	鄰里商業區		80%	15%
	加油站專用區		40%	
	第一類型郵政專用區		60%	
	倉儲批發專用區		70%	
	捷運車站專用區		60%	
公共 設施 用地	公園用地		15%	不予規定
	學校	文小用地	50%	不予規定
		文中用地	50%	不予規定
	機關用地(政)		60%	20%
	污水處理廠用地		60%	20%
	垃圾焚化場用地		60%	
	變電所用地		40%	30%
	停車場用地		70%	20%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則；最小透水率＝（1-最大地下開挖率）×50%。

如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率及最小透水率得調整，調整比例以增減 5%為上限。

第九章 其他

第五十二點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。

第五十三點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。

第五十四點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

第五十五點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。

第五十六點 本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
第一組：低樓層住宅	-	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅	-	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第十一組：行政機構	-	停車空間不小於核准容積率之 35%	
第四組：社區安全設施 第五組：衛生設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛 (國中、國小減半設置)
	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十二組：旅館業 第十五組：一般零售或服務業	(一)4,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
	(二)超過 4,000 以	每滿 120 平方	

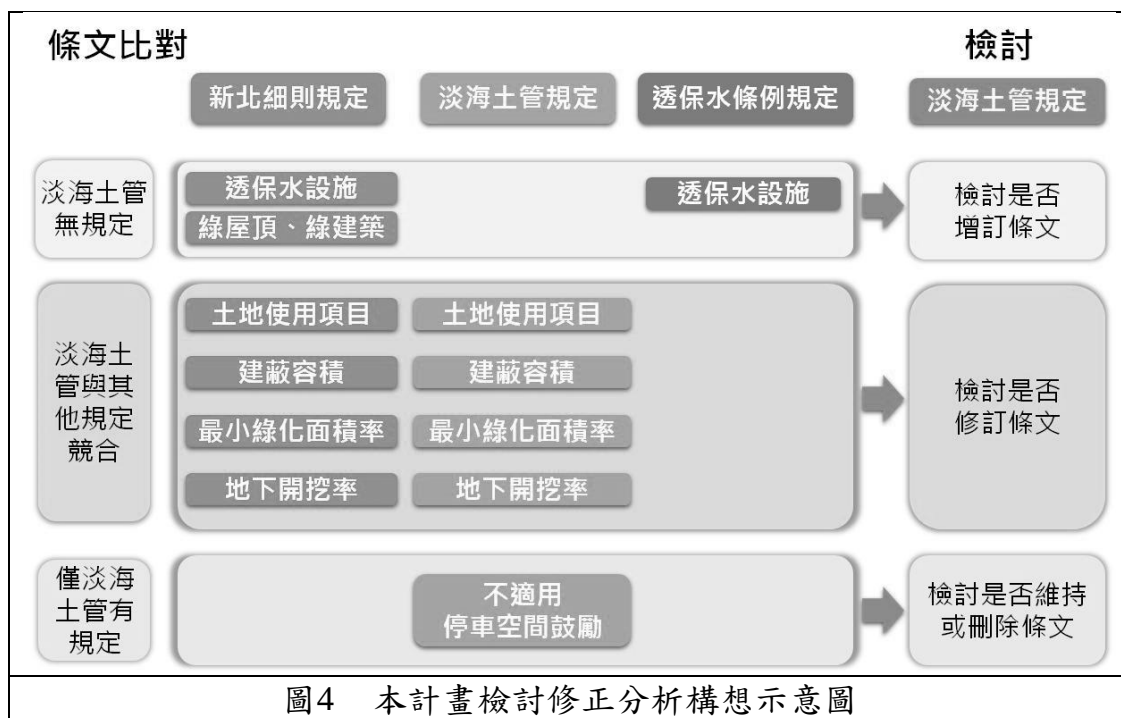
建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
第十六組：事務所及工商服務業	上未滿 10,000 部分	公尺設置一輛		
第二十一組：文化、運動及休閒服務業				
第二十二組：批發業	(三)超過 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛		
第二十三組：維修服務業				
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業				
第三組：電業、電信及郵政業	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	
第十七組：金融、保險機構	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛		
第十八組：運輸、倉儲及通信業	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛		
第十九組：特種零售或服務業	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛		
第十六組：水上遊憩設施		屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		
第十七組：金融及保險業				
第二十五組：電業、通訊業設施				
第二十七組：國防設施				
備註	1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2. 基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經淡海新市鎮特定區都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬。」 3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為汽車停車位。 4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。			

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

樹 型	類 別	每株綠化面積 (平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法
開展型	喬 木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。
直立型	喬 木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。
	棕欖樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。
開展型	特大樹 移 植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同
直立型	特大樹 移 植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
備註	1. H：樹高度 2. W：樹冠寬度 3. 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑			

參、土地使用分區管制要點檢討分析與課題對策

以下檢討土地使用項目、使用強度及其他內容，並與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」之規範內容進行比較。



一、檢討與分析

(一) 與相關法規之比較分析

(1) 土地使用項目

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

表4 土地使用項目比對表

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例（草案）
住宅區	分為8個次分區，採正面表列，部分需設置騎樓或無遮簷人行步道、	採負面表列	採負面表列

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例(草案)
	臨時停車及裝卸車位。		
商業區	分為5個次分區，採正面表列。	採負面表列	採負面表列
行政區	-	-	採正面表列
政商混合區	採正面表列	-	
文教區	採正面表列	採正面表列	採正面表列
加油站專用區	-	-	-
郵政專用區	-	-	-
第一類型郵政專用區	採正面表列	-	-
倉儲批發專用區	採正面表列	-	-
捷運車站專用區	採正面表列	-	-
保存區	-	採正面表列	採正面表列

註：「-」表示無規定

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

表5 文教區規定比較表

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	都市計畫法新北市施行細則	新北市都市計畫法施行自治條例(草案)
文教區內得作下列各組使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。限第(一)(二)目。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施。 七、第九組：文教設施。 八、第十一組：行政機構。 九、第十二組：旅館業，限第(一)(二)目使用。	文教區僅供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、集會所。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。	文教區僅供下列使用為限： 一、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 二、學校。 三、體育場所、活動中心。 四、其他與文教有關，並經本府教育或文化主管機關審查核准之設施。

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

(2) 使用強度

A. 建蔽率

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

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

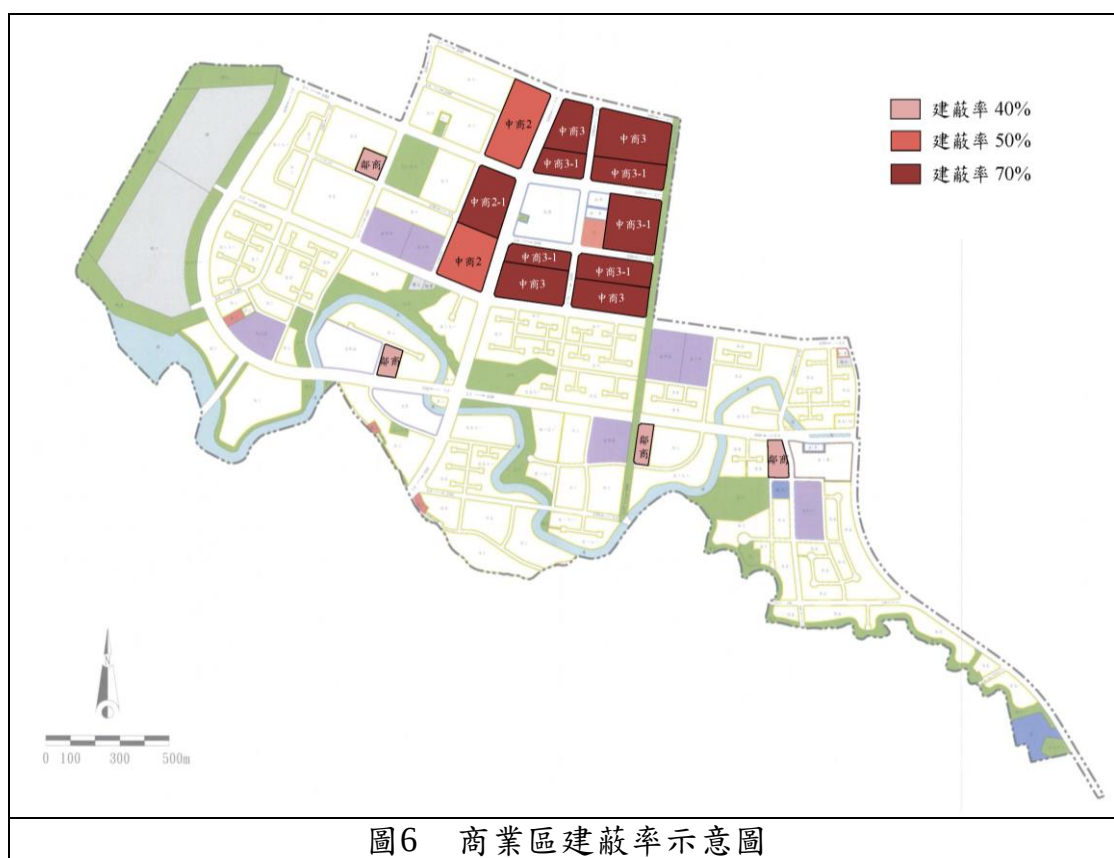
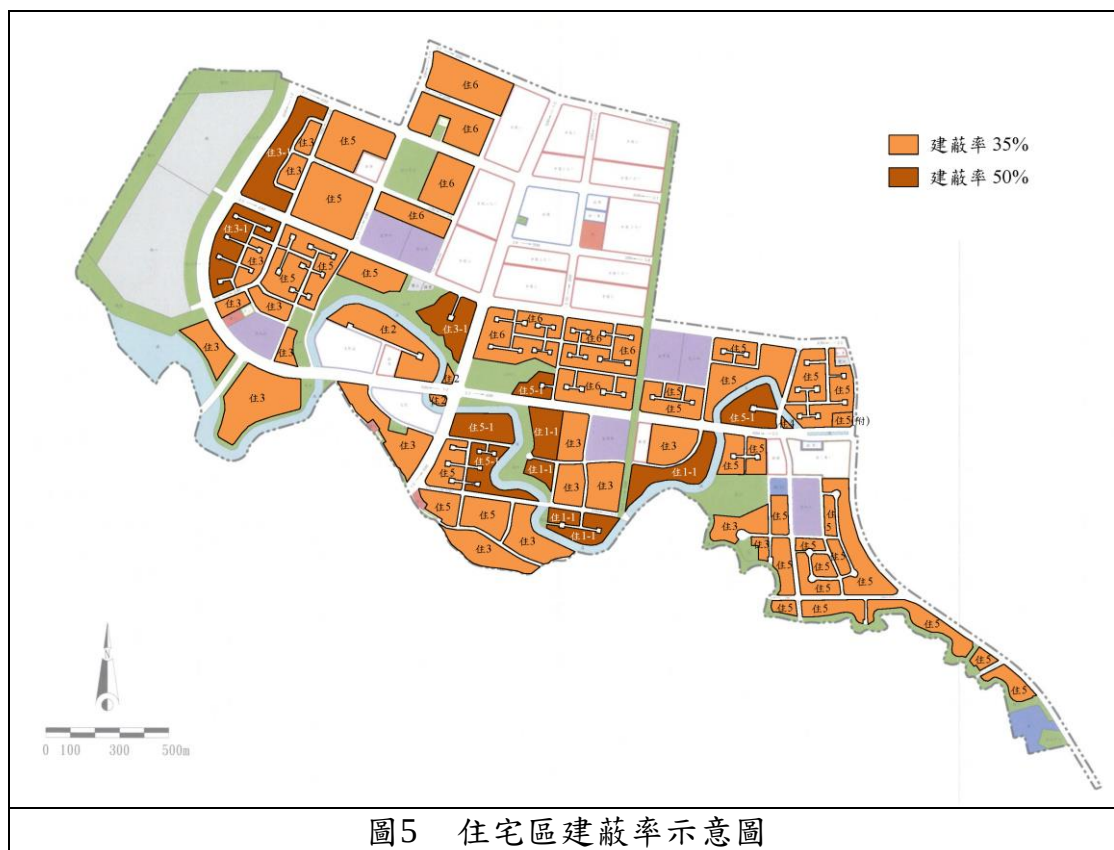
「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定停車場用地建蔽率 70%；「都市計畫法新北市施行細則」規定，平面停車場用地建蔽率 10%，立體停車場用地建蔽率 80%（詳表 6）。

表6 建蔽率上限比較表

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

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

註：「-」表示無規定。



B. 容積率

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

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

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

表7 容積率上限比較表

項目	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點		都市計畫法 新北市施行細則				新北市都市計畫法施行自治條例（草案）			
住宅區	住 1-1	120%	各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。				各土地使用分區之基準容積率，依都市計畫書所載規定，其基準容積率不得超過下表及附表一之規定。			
	住 2	180%								
	住 3	230%								
	住 3-1	230%								
	住 4	260%								
	住 5	320%	居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地		居住密度 (人/公頃)	分區別	鄰里性公共設施用地	
	住 5-1	320%			比值未逾15%	比值超過15%			比值未逾15%	比值超過15%
	住 6	400%								
商業區	中商 2	500%	未達200	住宅區	120%	150%	未達200	住宅區	120%	150%
	中商 2-1	500%		商業區	180%	200%		商業區	180%	200%
	中商 3	700%		住宅區	150%	180%		住宅區	150%	180%
	中商 3-1	700%								
	鄰商	200%								

項目	淡海新市鎮特定區 第一期細部計畫建 築物及土地使用分 區管制要點		都市計畫法 新北市施行細則				新北市都市計畫法施行 自治條例（草案）			
			以上 未達 300	商業區	210%	240%	以上 未達 300	商業區	210%	240%
			300 以上 未達 400	住宅區	180%	200%	300 以上 未達 400	住宅區	180%	210%
				商業區	240%	280%	以上 未達 400	商業區	240%	280%
			400 以上	住宅區	200%	240%	400 以上 未達 500	住宅區	210%	240%
				商業區	280%	320%	以上 未達 500	商業區	270%	320%
							500 以上	住宅區	210%	250%
							以上	商業區	270%	320%
行政區	-		250%				250%			
政商混合 區	400%		-				-			
文教區	240%		250%				250%			
加油站專 用區	120%		120%				120%			
郵政專用 區	-		250%				250%			
第一類型 郵政專用 區	200%		-				-			
倉儲批發 專用區	200%		-				-			
捷運車站 專用區	200%		-				-			
保存區	120%		160%，但區內原有建築 物已超過者不在此限。				160%，但區內原有建築 物已超過者不在此限。			
機關用地	-		250%				250%			
機關用地 （政）	400%		-				-			
學校用地	文小	200%	高中（職）以下：依實際 需要，循都市計畫程 序，於都市計畫書中訂 定。				國中以下		150%	
	文中	200%					高中(職)		200%	
公園用地	60%		30%				30%			
兒童遊樂	30%		30%				30%			

項目	淡海新市鎮特定區 第一期細部計畫建 築物及土地使用分 區管制要點	都市計畫法 新北市施行細則		新北市都市計畫法施行 自治條例（草案）	
場用地					
停車場用 地	420%	平面停車 場用地	其附屬設施 20%	平面停車 場用地	其附屬設施 20%
		立體停車 場用地	960%	立體停車 場用地	960%
變電所用 地	200%	250%		250%	
自來水事 業用地	200%	250%		250%	
污水處理 場用地	100%	-		-	
垃圾焚化 爐用地	不予規定	-		-	
捷運變電 所用地	120%	-		-	

註：「-」表示無規定。

C. 地下開挖率

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

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

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之地下開挖率較「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」嚴格，住 3、住 3-1、住 4、住 5、住 5-1、住 6 等分區之地下開挖率規定較「都市計畫法新北市施行細則」寬鬆（詳表 8），但細則規定依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。

表8 地下開挖率比較表

項目	淡海新市鎮特定區 第一期細部計畫建 築物及土地使用分 區管制要點	都市計畫法新北市 施行細則	新北市都市計畫法 施行自治條例 (草案)
住 1-1	50%	60%	70%
住 2	60%		
住 3	70%		
住 3-1	70%		
住 4	70%		
住 5	70%		
住 5-1	70%		
住 6	70%		
中商 2	80%	80%	90%
中商 2-1	80%		
中商 3	80%		
中商 3-1	80%		
鄰商	80%		
行政區	-	60%	70%
政商混合區	80%	-	-
文教區	50%	60%	70%
加油站專用區	40%	50%	60%
郵政專用區	-	60%	70%
第一類型郵政專用區	60%	-	-
倉儲批發專用區	70%	-	-
捷運車站專用區	60%	-	-
機關用地	-	60%	70%
機關用地(政)	60%	-	-
文小	50%	60%	70%
文中	50%	60%	70%
公園用地	15%	25%	35%
兒童遊樂場用地	-	25%	35%
停車場用地	70%	平面 20%	平面 30%
		立體 90%	立體 100%
變電所用地	40%	60%	70%
自來水事業用地	60%	60%	70%
污水處理場用地	60%	-	-
垃圾焚化爐用地	60%	-	-
捷運變電所用地	50%	-	-

註：「-」表示無規定。

D. 綠化面積率

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

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」部分公共設施用地之綠化面積率為「不予規定」，較「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」寬鬆。此外，「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」綠化面積率之計算方式為開放空間或法定空地之綠化面積百分比，未扣除依規定無法綠化之面積，規定較「都市計畫法新北市施行細則」嚴格，且細則規定各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定，故「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」依現行規定無法規間競合問題。

表9 綠化面積率比較表

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

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

註：「-」表示無規定。

(3) 其他

A. 綠屋頂、綠建築

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

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

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」雖無相關規定，但可依「都市計畫法新北市施行細則」規定執行，無須另訂。

表10 綠屋頂、綠建築規定比較表

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

B. 不適用停車空間鼓勵要點

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

「都市計畫法新北市施行細則」無相關規定。

表11 不適用停車空間鼓勵要點相關規定比較表

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

註：「-」表示無規定。

(二) 因應氣候變遷之調整分析

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

1. 透水率與透水保水設施之檢討

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

表12 透水率規定比較表

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

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

註：「-」表示無規定。

2. 地下開挖率、透水率、綠化面積之比較分析

「都市計畫法新北市施行細則」規定，各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」未扣除依規定無法綠化之面積，規定較「都市計畫法新北市施行細則」嚴格，建議依原要點規定。

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

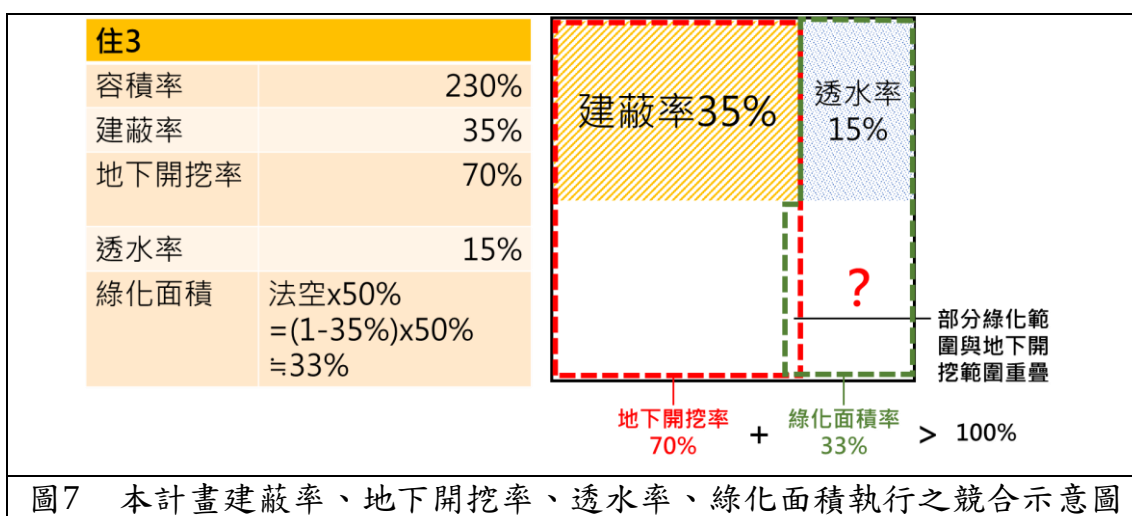


圖7 本計畫建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積執行之競合示意圖

表13 建蔽率、地下開挖率、透水率、綠化面積之比較

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

註：「-」表示無規定。

(三) 使用類項調整分析

原「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」行業別是參酌「經濟部公司行號及有限合夥營業項目」訂定，與最新「經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」比較發現新興行業增加，且部分行業於名稱及用字上有些微差異（詳表 14、表 15）。

表14 行業名稱不同

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版
攝影器材零售業	照相器材零售業
超級市場	超級市場業
百貨超市業	百貨公司業
飲料店	飲料店業
藥物批發業 化粧品批發業	藥物、化粧品批發業

表15 行業名稱用字不同

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	經濟部公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版
化妝品零售業	化粧品零售業
當舖業	當舖業

二、課題與對策

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

(一) 與相關法規競合現象

1. 部分土地使用分區之使用項目規定較寬鬆

(1) 說明

原要點文教區之允許使用項目較「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」得多作電業、電信及郵政業、社區安全設施、衛生設施、福利設施、一般遊憩

設施、行政機構、旅館業使用，規定較寬鬆，管制上有競合現象。

(2) 對策

檢討本計畫範圍文教區於電業、電信及郵政業、社區安全設施、衛生設施、福利設施、行政機構、旅館業等項目之使用需求與設置之必要性，依存廢必要性修正。

2. 停車場用地建蔽率、容積率較寬鬆

(1) 說明

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

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

(2) 對策

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

3. 部分容積率規定較寬鬆

(1) 說明

「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」容積率規定大致與「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」相同或較低，然「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」公園用地、停車場用地等公共設施用地容積率較「都市計畫

法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例(草案)」規定高，「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」文小用地、文中用地等公共設施用地容積率較「新北市都市計畫法施行自治條例(草案)」規定高，導致管制上有競合現象。

(2) 對策

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

(二) 氣候變遷

(1) 說明

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

考量氣候變遷，短延時強降雨、乾旱現象增加，應檢討設置透水、保水設施。

(2) 對策

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

(三) 都市設計

(1) 說明

淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範雖規定建築基地應留設開放空間，包括沿道路指定留設帶狀式開放空間、沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築、臨公園用地退縮建築、臨綠地用地退縮建築、臨兒童遊樂場用地退縮建築、臨學校用地退

縮建築、臨文教區退縮建築、臨廣場用地與保存區退縮建築、基地內指定留設帶狀式開放空間及指定留設街角廣場。然而都市設計審議規範無強制性，部分建築基地應留設開放空間經都市設計審議後允許放寬。

(2) 對策

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

(四) 其他

1. 土地使用分區允許使用項目正面表列

(1) 說明

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

(2) 對策

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

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

2. 不適用停車空間鼓勵之檢討

(1) 說明

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

有關獎勵增設停車空間規定，內政部依據監察院糾正意見檢

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

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

(2) 對策

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

3. 低樓層住宅鄰幢間隔之檢討

(1) 說明

現行「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定，第 1-1 種住宅區得為第一組低樓層住宅使用，低樓層住宅種類包括獨戶住宅、雙拼住宅、雙疊住宅，然住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物前後、側面、垂直鄰幢間隔及同幢建築物各面相對部分，水平距離至少須達 3 公尺，致使部分第 1-1 種住宅區建築規劃設計困難，無法符合間距 3 公尺之規定。

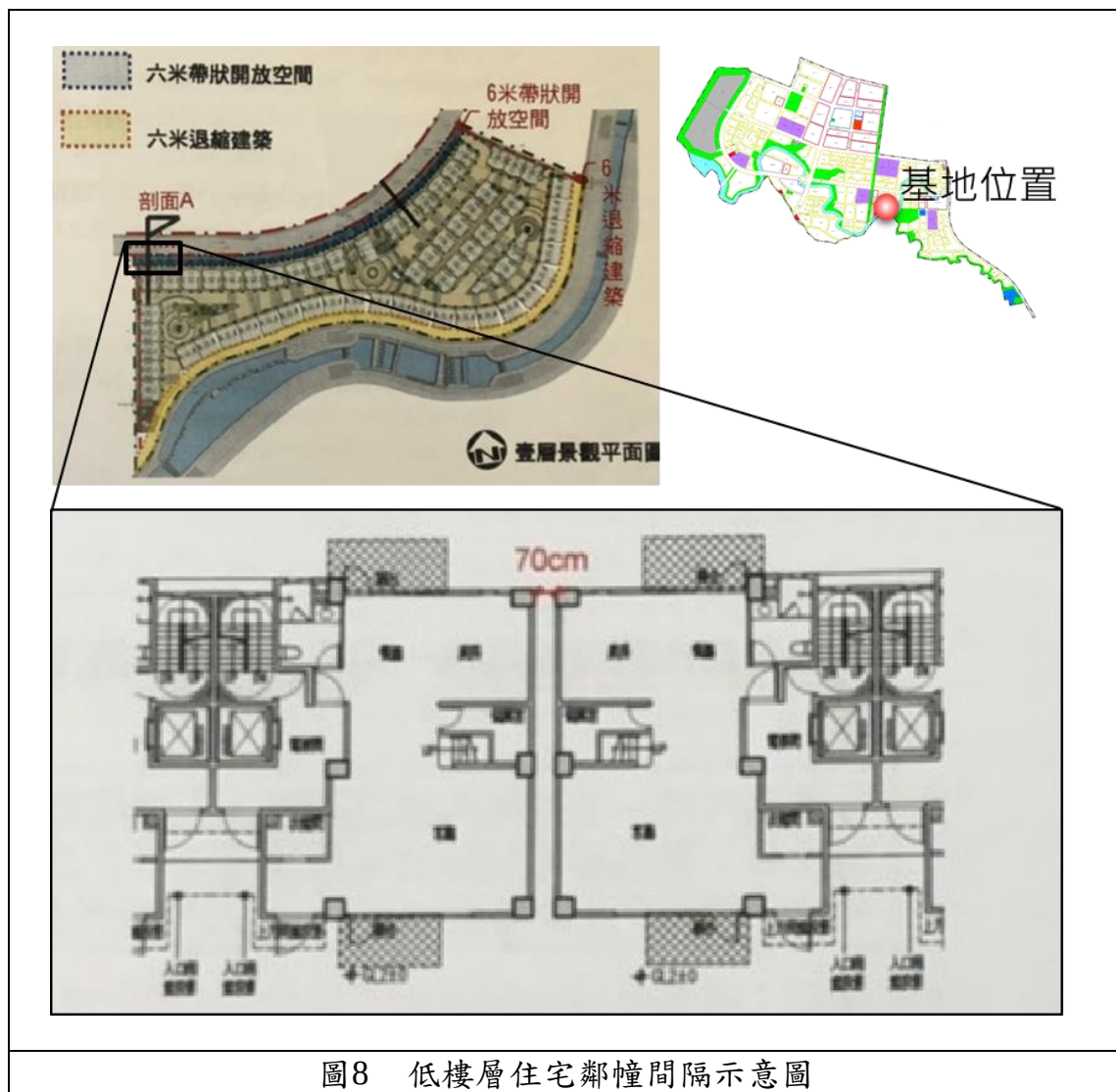
例如與公司田溪相鄰之第 1-1 種住宅區，須依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，沿道路指定留設 6 公尺帶狀式開放空間，並自臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮至少 6 公尺建築，加上建蔽率不得超過 50%，導致可規劃空間受限，建築物前後、側面、垂直鄰幢間隔低於規定 3 公尺（詳圖 8）。

(2) 對策

為避免第 1-1 種住宅區同一宗基地內相鄰兩幢建築物之鄰幢

間隔過小，造成建築設計執行困難，建議第一組低樓層住宅增訂連棟住宅。

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



肆、實質變更內容

一、實質變更內容

(一) 修正重點

1. 以逐點方式規定

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

2. 刪除不適規定

原要點已無相關用語或無名詞解釋之必要者，刪除用語定義。

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

3. 增修訂行業

- (1) 為因應新土地使用、新興行業需求，參考經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」V8.0 版小類，增修訂行業別。
- (2) 為快速反應社經發展需求，於各使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業。
- (3) 依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」修訂行業名稱。
- (4) 若 2 個以上行業屬經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」細類者，併入小類，並僅限原要點行業別。
- (5) 原要點行業雖屬小類，因後續點文引用，則詳列細類。例如要點四、(十六) 3.不動產買賣租賃業，因修正要點六引用，故詳列小類及細類。

4. 配合法令修訂

配合「都市計畫法新北市施行細則」、「助產機構設置標準」、「兒童及少年福利機構設置標準」、「老人福利機構設立標準」、「長期照顧服務法」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」、「社會救助機構設立標準」、「國軍退除役官兵輔導委員會各榮譽國民之家組織準則」等相關法令修正設施名稱。

5. 避免法規競合現象

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

原要點部分容積率、建蔽率、容許使用項目較「都市計畫法新北市施行細則」規定較寬鬆，管制上有競合現象，因此參考「都市計畫法新北市施行細則」修訂要點。例如文小用地容積率、文中用地容積率、公園用地容積率、停車場用地建蔽率及容積率、文教區之容許使用等。

6. 因應氣候變遷

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

7. 配合都市設計確保開放空間之留設

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

8. 避免低樓層住宅建築設計執行困難

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

(二) 變更內容明細

修正要點名稱、修正要點內容及變更理由詳表 16。

表16 修正對照表

修正要點	原要點	變更理由
淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等都市設計規範已另訂於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」第五章，故修正要點名稱。
第一章 總則	第一章 總則	維持原要點。
一、為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法 <u>新北市施行細則第四十條</u> 之規定訂定本管制要點。	<u>第一點</u> 為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法 <u>臺灣省施行細則第三十五條</u> 之規定訂定本管制要點。	1. 依「中央行政機關法制作業應注意事項」以逐點方式規定。 2. 本管制要點涉新北市轄區，故修改為依都市計畫法新北市施行細則第四十條之規定訂定本管制要點。
二、本要點用語定義，除建築法、建築技術規則及都市計畫法 <u>新北市施行細則</u> 另有規定外，其定義如下：	<u>第二點</u> 本要點用語定義如下：	1. 原要點已無相關用語者，刪除用語定義，並調整款次。 2. 為避免用語定義與「建築法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」用語定義不同、產生爭議，「建築

修正要點	原要點	變更理由
<u>(一)</u>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。 <u>(二)</u>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。 <u>(三)</u>獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 <u>(四)</u>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。 <u>(五)</u>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。 <u>(六)</u>連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 <u>(七)</u>招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同	<u>一、</u>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。 <u>二、</u>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。 <u>三、</u>獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。 <u>四、</u>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。 <u>五、</u>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。 <u>六、</u>連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。 <u>七、</u>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。 <u>八、</u>招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之	法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者從其定義，刪除要點。 3. 「建築技術規則」已有定義，從其規定，故刪除要點「七、集合住宅」。 4. 調整項次。

修正要點	原要點	變更理由
之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。 <u>(八) 寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。</u> <u>(九) 旅館：以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之建築物。</u>	出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。 <u>九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。</u> <u>十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。</u> <u>十一、基地線：建築基地之界線。</u> <u>十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。</u> <u>十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。</u>	5. 調整項次。 6. 調整項次。 7. 修正旅館定義，參考「發展觀光條例」旅館業之定義：「指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。」 8. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「十一、基地線」。 9. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「十二、前面基地線」。 10. 「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要

修正要點	原要點	變更理由
(十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	點「十三、後面基地線」。
	十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。	11.調整項次。
(十一)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。	十六、角地：位於2條以上交叉道路口之建築基地。	12.原要點已無「鄰地境界線」相關用語，故刪除要點「十五、鄰地境界線」。
	十七、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。	13.原要點已無「角地」相關用語，故刪除要點「十六、角地」。
	十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。	14.原要點已無「基地深度」相關用語，故刪除要點「十七、基地深度」。
	十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	15.調整項次。
	二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	16.庭院即建築面積以外之法定空地，無須特別定義，故刪除。
	二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	17.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「二十、前院」。
		18.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要

修正要點	原要點	變更理由
	<u>二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。</u> <u>二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u> <u>二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u> <u>二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u> <u>二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u> <u>二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線</u>	點「二十一、後院」。 19.「都市計畫法新北市施行細則」已有定義，從其規定，故刪除要點「二十二、側院」。 20.原要點已無「前院深度」相關用語，故刪除要點「二十三、前院深度」。 21.調整項次。 22.調整項次。 23.調整項次。 24.調整項次。
<u>(十二)</u>後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。 <u>(十三)</u>後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。 <u>(十四)</u>側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。 <u>(十五)</u>鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱		

修正要點	原要點	變更理由
中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。	間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。 <u>二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。</u> <u>二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。</u> <u>三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。</u> <u>三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。</u>	25.「不合規定之使用」即違反本要點規定之使用，無須特別定義，故刪除。 26.「不合規定之建築物」即違反本要點規定之建築物，無須特別定義，故刪除。 27.原要點已無「不合規定之基地」相關用語，故刪除要點「三十、不合規定之基地」。 28.已分別於各設施行業組別及各土地使用分區容許使用規定「附屬使用」，故刪除。
<u>(十六) 綠化面積率：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，計算基準如下：</u> 1.喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。 2.草地、地被及草花以被覆面積計算之。 3.停車場以植草磚築造者，	<u>三十二、開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下：</u> <u>(一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。</u> <u>(二) 草地、地被及草花以被覆面積計算之。</u> <u>(三) 停車場以植草磚築造</u>	29.調整項次。 30.內容為「綠化面積率」之定義，故補正。

修正要點	原要點	變更理由
綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。 (十七) 地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。	者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。 <u>三十三、退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。</u> <u>三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。</u> <u>三十五、法定空地透水率：垂直地面上、下無任何人工構造物及鋪面之面積與法定空地面積百分比。</u>	31.刪除退縮建築深度相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十五點。 32.調整項次。 33.原要點已無「法定空地透水率」相關用語，故刪除要點「三十五、法定空地透水率」。
<u>三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：</u> <u>(一) 住宅區</u> 1.第 1-1 種住宅區。 2.第 2 種住宅區。 3.第 3 種住宅區。 4.第 3-1 種住宅區。 5.第 4 種住宅區。 6.第 5 種住宅區。 7.第 5-1 種住宅區。 8.第 6 種住宅區。 <u>(二) 商業區</u> 1.第 2 種中心商業區。 2.第 2-1 種中心商業區。 3.第 3 種中心商業區。 4.第 3-1 種中心商業區。 5.鄰里商業區。	<u>第三點</u> 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： <u>一、第 1-1 種住宅區。</u> <u>二、第 2 種住宅區。</u> <u>三、第 3 種住宅區。</u> <u>四、第 3-1 種住宅區。</u> <u>五、第 4 種住宅區。</u> <u>六、第 5 種住宅區。</u> <u>七、第 5-1 種住宅區。</u> <u>八、第 6 種住宅區。</u> <u>九、第 2 種中心商業區。</u> <u>十、第 2-1 種中心商業區。</u> <u>十一、第 3 種中心商業區。</u> <u>十二、第 3-1 種中心商業區。</u> <u>十三、鄰里商業區。</u> <u>十四、政商混合區。</u>	依土地使用分區分類調整架構，先載明土地使用分區，後敘述公共設施用地，以免混雜。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(三) 政商混合區</u> <u>(四) 文教區。</u> <u>(五) 保存區。</u> <u>(六) 其他專用區</u> 1. 加油站專用區。 2. 第一類型郵政專用區。 3. 倉儲批發專用區。 4. 捷運車站專用區。 <u>(七) 公共設施用地</u> 1. 機關用地（政）。 2. 文小用地。 3. 文中用地。 4. 公園用地。 5. 停車場用地。 6. 變電所用地。 7. 自來水事業用地。 8. 污水處理廠用地。 9. 垃圾焚化爐用地。 10. 道路用地。 11. 園道用地。 12. 廣場用地。 13. 捷運變電所用地。 14. 溝渠用地。 15. 兒童遊樂場用地。 16. 綠地。	<u>十五、保存區。</u> <u>十六、公共設施用地：</u> <u>(一) 機關用地（政）。</u> <u>(二) 文小用地。</u> <u>(三) 文中用地。</u> <u>(四) 公園用地。</u> <u>(五) 停車場用地。</u> <u>(六) 變電所用地。</u> <u>(七) 自來水事業用地。</u> <u>(八) 污水處理廠用地。</u> <u>(九) 垃圾焚化爐用地。</u> <u>(十) 道路用地。</u> <u>(十一) 園道用地。</u> <u>(十二) 廣場用地。</u> <u>(十三) 捷運變電所用地。</u> <u>(十四) 溝渠用地。</u> <u>(十五) 兒童遊樂場用地。</u> <u>(十六) 綠地。</u> <u>十七、文教區。</u> <u>十八、加油站專用區。</u> <u>十九、第一類型郵政專用區。</u> <u>二十、倉儲批發專用區。</u> <u>二十一、捷運車站專用區。</u>	
<u>四、本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅</u> 1. 獨戶住宅。 2. 雙拼住宅。 3. 雙疊住宅。 4. 連棟住宅。 <u>(二) 第二組：中、高樓層住宅</u> 1. 中樓層集合住宅。 2. 高樓層集合住宅。	<u>第四點</u> 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組： <u>一、第一組：低樓層住宅</u> <u>(一) 獨戶住宅。</u> <u>(二) 雙拼住宅。</u> <u>(三) 雙疊住宅。</u> <u>二、第二組：中、高樓層住宅</u> <u>(一) 中樓層集合住宅。</u> <u>(二) 高樓層集合住宅。</u> <u>(三) 中樓層連棟住宅。</u>	1. 為避免低樓層住宅同一宗基地內相鄰兩幢建築物之鄰幢間隔過小，造成無法設計執行困難，故低樓層住宅增訂連棟住宅。

修正要點	原要點	變更理由
3.中樓層連棟住宅。 <u>(三) 第三組：電業、電信及郵政業</u> 1.電力公司營業處、服務中心。 2.郵政業。 3.電信業。 4.其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。 <u>(四) 第四組：社區安全設施</u> 1.消防站(隊)。 2.警察(分)局、派出(分駐)所。 3.其他經主管機關同意設置之社區安全設施。 <u>(五) 第五組：醫療保健設施</u> 1.衛生所(站)。 2.醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括家畜醫院。 3.醫事機構。 4.產後護理機構。 5.其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。	三、第三組：電業、電信及郵政業 <u>(一) 電力公司營業處、服務中心。</u> <u>(二) 郵政業。</u> <u>(三) 電信業。</u> 四、第四組：社區安全設施 <u>(一) 消防站(隊)。</u> <u>(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。</u> 五、第五組：衛生設施 <u>(一) 衛生所(站)。</u> <u>(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。</u> <u>(三) 病理檢驗院。</u>	2. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。 3. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之社區安全設施。 4. 參考「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」修訂第五組名稱為「醫療保健設施」。 5. 依「助產機構設置標準」修訂「助產室」為「助產機構」。 6. 「醫療法」無「療養院」、「傳染病院」、「精神病院」之規定，故刪除。 7. 參考「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」增訂「長期照顧機構」。

修正要點	原要點	變更理由
(六) 第六組：福利設施 1. <u>兒童及少年福利機構、老人福利機構（安養機構）、長照服務機構（居家式、社區式、住宿式）、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、仁愛之家、老人住宅等。</u> 2. 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	六、第六組：福利設施 (一) <u>育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。</u> (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	8. 依「都市計畫法新北市施行細則」修改「病理檢驗院」為「醫事機構」。 9. 為符合發展趨勢，因應新興行業發展需求，依「護理機構分類設置標準」增訂「產後護理機構」。 10. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。 11. 配合「兒童及少年福利機構設置標準」、「老人福利機構設立標準」、「長期照顧服務法」、「身心障礙福利機構設施及人員配置標準」、「社會救助機構設立標準」、「國軍退除役官兵輔導委員會各榮譽國民之家組織準則」等相關法令修正福利設施名稱。 12. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之一般
(七) 第七組：一般遊憩設施 1. <u>戶內遊憩中心。</u> 2. <u>公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</u>	七、第七組：一般遊憩設施 (一) <u>戶內遊憩中心。</u> (二) <u>公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。</u>	

修正要點	原要點	變更理由
<u>3.綠地、廣場。</u> <u>4.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。</u> <u>5.其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。</u> <u>(八) 第八組：社區教育設施</u> <u>1.教保服務機構。</u> <u>2.小學、中等學校。</u> <u>3.兒童課後照顧服務業。</u> <u>4.其他經主管機關同意設置之社區教育設施。</u>	<u>(三) 綠地、廣場。</u> <u>(四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。</u> <u>八、第八組：社區教育設施</u> <u>(一) 幼兒園(含社區或部落互助教保服務中心)。</u> <u>(二) 小學、中等學校。</u>	遊憩設施。 13.依「幼兒教育及照顧法」修訂「幼兒園(含社區或部落互助教保服務中心)」為「教保服務機構」,以涵蓋幼兒園、社區互助式、部落互助式、職場互助式等教保服務。 14.為符合發展趨勢,因應新興行業發展需求,依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表8.0版」小類增訂「兒童課後照顧服務業」。 15.為增加建築物及土地使用彈性,增列其他經主管機關同意設置之社區教育設施。
<u>(九) 第九組：文教設施</u> <u>1.圖書館。</u> <u>2.博物館。</u> <u>3.藝術館。</u> <u>4.科學館。</u> <u>5.社會教育館。</u> <u>6.文物館、陳列館。</u> <u>7.水族館。</u>	<u>九、第九組：文教設施</u> <u>(一) 圖書館。</u> <u>(二) 博物館。</u> <u>(三) 藝術館。</u> <u>(四) 科學館。</u> <u>(五) 社會教育館。</u> <u>(六) 文物館、陳列館。</u> <u>(七) 水族館。</u>	

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

修正要點	原要點	變更理由
(十三) 第十三組：宗祠及宗教設施 1. 宗祠（祠堂、家廟）。 2. 教堂。 3. 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 4. 附屬前三項非營業性之文康活動設施。 5. 其他直接與宗教有關之建築物或設施。 (十四) 第十四組：日用品零售或服務業 1. 飲食業。 (1) 飲料店業。 (2) 餐館業。 (3) 其他餐飲業。 2. 食品什貨、菸酒、飲料零	十三、第十三組：宗祠及宗教設施 (一) 宗祠（祠堂、家廟）。 (二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施及幼兒園。 十四、第十四組：日用品零售或服務業 (一) 飲食業。 (二) 食品什貨、菸酒、飲料	符合「一般旅館業」、「觀光旅館業」規定，故刪除「青年活動中心」。 21. 現行「(三)一般旅館業」、「(四)觀光旅館業」屬細類，併入小類「2.旅館業」。 22. 為增加建築物及土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之住宿服務設施。 23. 幼兒園屬第八組社區教育設施，非屬宗祠及宗教設施，故刪除。 24. 考量除宗祠、教堂外，尚有其他類型宗教設施，故增列其他直接與宗教有關之建築物或設施。 25. 飲食業屬小類，其細類含「飲酒店業」，依「都市計畫法新北市施行細則」第14條規定住宅區不得為飲酒店業，故詳列細類業別。

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

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

修正要點	原要點	變更理由
	<u>(十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。</u>	45.刪除要點，第十四組已有「文教、樂器、育樂用品零售業」為避免重複規定，故刪除。
	<u>(十二) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。</u>	46.現行「(十二) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框」，調整為「28.其他(1) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。」
<u>8.清潔用品零售業。</u>	<u>(十三) 清潔用品零售業。</u>	47.調整款次。
<u>9.藥物、化粧品零售業。</u>	<u>(十四) 化粧品零售業。</u>	48.調整目次。
<u>(1)醫療器材零售業。</u>		49.現行「(十四) 化粧品零售業」屬細類，併入小類「9.藥物、化粧品零售業」。
<u>(2)化粧品零售業。</u>		50.刪除要點，第十四組已有「5.農、畜、水產品零售業(1)農產品零售業」為避免重複規定，故刪除。
	<u>(十五) 農產品零售業。</u>	51.調整目次。
<u>10.農、畜、水產品零售業。</u>	<u>(十六) 種苗零售業。</u>	52.現行「(十六) 種苗零售業」屬細類，併入小類「10.農、
<u>(1)種苗零售業。</u>		
<u>(2)觀賞魚零售業。</u>		

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

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

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

修正要點	原要點	變更理由
儲業 1.計程車客運服務業。 2.汽車運輸業。 (1)公路汽車客運業。 (2)市區汽車客運業。 (3)遊覽車客運業。 (4)汽車貨運業。 3.船務代理業。 4.其他運輸輔助業：限鐵路。 5.民用航空運輸業。 6.報關業。 7.旅行業。 8.停車場經營業。 9.倉儲業。 10.其他經主管機關同意設置之運輸及倉儲業。 (十九)第十九組：特種零售或服務業。 1.化學原料及其製品零售	及<u>通信業</u> (一)計程車客運服務業。 (二)汽車貨運業。 (三)船務代理業。 (四)其他運輸輔助業：限鐵路。 (五)民用航空運輸業。 (六)報關業。 (七)旅行業。 (八)遊覽車客運業。 (九)市區汽車客運業。 (十)公路汽車客運業。 (十一)停車場經營業。 (十二)倉儲業。 (十三)電信業。 十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一)漆料、塗料零售業。	規定，通信業併入「第三組：電業、電信及郵政業」，並修訂第十八組名稱。 109. 現行「(二)汽車貨運業」屬細類，併入小類「2.汽車運輸業」。 110. 現行「(八)遊覽車客運業、(九)市區汽車客運業、(十)公路汽車客運業」屬細類，併入小類「2.汽車運輸業」。 111. 調整款次。 112. 調整款次。 113. 刪除要點，第三組已有「電信業」，為避免重複規定，故刪除。 114. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 115. 調整目次。

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

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

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

修正要點	原要點	變更理由
<u>(二十二) 第二十三組：維修服務業</u> 1. 汽車服務業。 2. 維修服務業。 3. <u>其他經主管機關同意設置之維修服務業。</u>	<u>二十三、第二十三組：維修服務業</u> (一) 汽車服務業。 (二) 維修服務業。	性，增列其他經主管機關同意設置之行業。
<u>(二十三) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</u> 1. 電影製片廠業。 2. 電視節目製作業。 3. <u>其他經主管機關同意設置之電影片製作業、廣播電視業。</u>	<u>二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。</u> (一) 電影製片廠業。 (二) 電視節目製作業。	143. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。
<u>(二十四) 第二十八組：公害較輕微之工業</u> 1. 糖果及烘焙食品製造業。 2. 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。 3. 珠寶及貴金屬製品製造業。 4. <u>其他經主管機關同意設置之公害較輕微之工業。</u>	<u>二十五、第二十七組：國防設施</u> <u>二十六、第二十八組：公害較輕微之工業</u> (一) 糖果及烘焙食品製造業。 (二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。 (三) 珠寶及貴金屬製品製造業。	144. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置之行業。 145. 本計畫之土地使用分區及公共設施用地已無容許「第二十七組：國防設施」，故刪除。
		146. 為增加土地使用彈性，增列其他經主管機關同意設置

修正要點	原要點	變更理由																																																						
		之行業。																																																						
第二章 住宅區	第二章 住宅區	維持原要點。																																																						
<u>五、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第 1-1 種住宅區	50%	120%	第 2 種住宅區	35%	180%	第 3 種住宅區	35%	230%	第 3-1 種住宅區	50%	230%	第 4 種住宅區	35%	260%	第 5 種住宅區	35%	320%	第 5-1 種住宅區	50%	320%	第 6 種住宅區	35%	400%	<u>第八點</u> 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>120%</td></tr> <tr><td>第 2 種住宅區</td><td>35%</td><td>180%</td></tr> <tr><td>第 3 種住宅區</td><td>35%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>230%</td></tr> <tr><td>第 4 種住宅區</td><td>35%</td><td>260%</td></tr> <tr><td>第 5 種住宅區</td><td>35%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>50%</td><td>320%</td></tr> <tr><td>第 6 種住宅區</td><td>35%</td><td>400%</td></tr> </tbody> </table> <u>前項第 3 種住宅區、第 4 種住宅區、第 5 種住宅區、第 6 種住宅區之建築物符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範，且建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象，並提升居住環境品質者，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者，其建蔽率得酌予增加，不受前項規定限制，但增加最多不得超過 5%。</u>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第 1-1 種住宅區	50%	120%	第 2 種住宅區	35%	180%	第 3 種住宅區	35%	230%	第 3-1 種住宅區	50%	230%	第 4 種住宅區	35%	260%	第 5 種住宅區	35%	320%	第 5-1 種住宅區	50%	320%	第 6 種住宅區	35%	400%	1. 調整點次。 2. 建築物造型及景觀計畫應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，不另增加建蔽率，故刪除。
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																						
第 1-1 種住宅區	50%	120%																																																						
第 2 種住宅區	35%	180%																																																						
第 3 種住宅區	35%	230%																																																						
第 3-1 種住宅區	50%	230%																																																						
第 4 種住宅區	35%	260%																																																						
第 5 種住宅區	35%	320%																																																						
第 5-1 種住宅區	50%	320%																																																						
第 6 種住宅區	35%	400%																																																						
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																						
第 1-1 種住宅區	50%	120%																																																						
第 2 種住宅區	35%	180%																																																						
第 3 種住宅區	35%	230%																																																						
第 3-1 種住宅區	50%	230%																																																						
第 4 種住宅區	35%	260%																																																						
第 5 種住宅區	35%	320%																																																						
第 5-1 種住宅區	50%	320%																																																						
第 6 種住宅區	35%	400%																																																						
<u>六、在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅。</u> <u>(二) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(三) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(四) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(五) 第六組：福利設施。</u> <u>(六) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>(七) 第八組：社區教育設施。</u> <u>(八) 第九組：文教設施。</u> <u>(九) 第十組：公用設施，但</u>	<u>第六點</u> 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 <u>一、第一組：低樓層住宅。</u> <u>二、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>三、第四組：社區安全設施。</u> <u>四、第五組：衛生設施。</u> <u>五、第六組：福利設施。</u> <u>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>七、第八組：社區教育設施。</u> <u>八、第九組：文教設施。</u> <u>九、第十組：公用設施，第(一)</u>	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、款次、目次，修訂要點。 3. 考量第 1-1 種																																																						

修正要點	原要點	變更理由
<u>限第 2 款至第 6 款。</u> <u>(十) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。</u>	<u>目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</u> <u>十、第十六組：事務所及工商服務業，但限第(一)目不動產業及第(十七)目老人住宅業。</u>	住宅區屬低密度住宅區，為維護環境品質，刪除容許使用中途轉運站。 4. 參考「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」，考量老人住宅交通需求，限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
<u>七、在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准，第十四組應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。</u> <u>(一) 第一組：低樓層住宅。</u> <u>(二) 第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>(三) 第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>(四) 第四組：社區安全設施。</u> <u>(五) 第五組：醫療保健設施。</u> <u>(六) 第六組：福利設施。</u> <u>(七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u>	<u>第五點</u> 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 <u>一、第一組：低樓層住宅。</u> <u>二、第二組：中、高樓層住宅。</u> <u>三、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>四、第四組：社區安全設施。</u> <u>五、第五組：衛生設施。</u> <u>六、第六組：福利設施。</u> <u>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u> <u>八、第八組：社區教育設施。</u>	1. 調整點次。 2. 考量實際發展需求，第 2、3 及 3-1 種住宅區臨 30 公尺以上寬度之計畫道路者，得作第十四組使用，並應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。 3. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
<u>(八) 第八組：社區教育設施。</u> <u>(九) 第九組：文教設施。</u> <u>(十) 第十組：公用設施，第 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。</u> <u>(十一) 第十四組：日用品零售或服務業，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路，且第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場(店)限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。</u> <u>(十二) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。</u>	<u>九、第九組：文教設施。</u> <u>十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</u> <u>十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第(一)目不動產業及第(十七)目老人住宅業。</u>	4. 考量第 2、3 及 3-1 種住宅區屬中密度住宅區，有中途轉運站需求，且中途轉運站須面臨主要道路，故修改中途轉運站須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 5. 參考「都市計畫法新北市施行細則」增訂住宅區飲食業、美容美髮服務業及瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場(店)限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。 6. 參考「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」，考量老人住宅交通需求，限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
<u>八、在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經內政部淡海新</u>	<u>第七點</u> <u>在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、</u>	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、款次、目次，修訂要點。

修正要點	原要點	變更理由
市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過使用時，應依「<u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u>」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。 (一) 第一組：低樓層住宅。 (二) 第二組：中、高樓層住宅。 (三) 第三組：電業、電信及郵政業。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：<u>醫療保健設施</u>。 (六) 第六組：福利設施。 (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 (八) 第八組：社區教育設施。 (九) 第九組：文教設施。 (十) 第十組：公用設施，第 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，<u>須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路</u>。 (十一) 第十二組：<u>住宿服務設施</u>，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第 2 款使用外，則第 4、5 種住宅區限第 1 款之招待所或寄宿舍使用。 (十二) 第十四組：日用品零售	第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「<u>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</u>」規定設置騎樓<u>或無遮簷人行步道</u>、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓<u>或無遮簷人行步道</u>。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：<u>旅館業</u>，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、<u>青年活動中心</u>使用。 十二、第十四組：日用品零售	3. 考量淡海新市鎮氣候特色及購物者步行需求，應設置騎樓，故刪除「或無遮簷人行步道」。 4. 考量第 4、5、5-1 及 6 種住宅區屬高密度住宅區，有中途轉運站需求，且中途轉運站須面臨主要道路，故修改中途轉運站須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。 5. 參考「都市計

修正要點	原要點	變更理由																																										
售或服務業，第<u>9</u>款(2)<u>裁縫服務業</u>限於手工，第<u>1</u>款<u>飲食業</u>、第<u>9</u>款(1)<u>美容美髮服務業</u>及(3)<u>瘦身美容業</u>限於使用建築物之<u>1</u>樓、<u>2</u>樓及地下<u>1</u>樓，其他商場（店）限於使用建築物之<u>1</u>樓及地下<u>1</u>樓。 (十三)第十六組：事務所及工商服務業，其中第<u>3</u>款(3)<u>老人住宅業</u>限須面臨<u>10</u>公尺以上寬度之計畫道路。 (十四)第十七組：金融、保險機構，但限第<u>1</u>款。	或服務業，第(十二)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	畫法新北市施行細則」增訂住宅區飲食業、美容美髮服務業及瘦身美容業限於使用建築物之<u>1</u>樓、<u>2</u>樓及地下<u>1</u>樓，其他商場（店）限於使用建築物之<u>1</u>樓及地下<u>1</u>樓。 6. 參考「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」，考量老人住宅車輛進出交通需求，限須面臨<u>10</u>公尺以上寬度之計畫道路。																																										
九、住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr> <td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr> <td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr> <td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第 1-1 種住宅區	250	12	第 2 種住宅區	660	17	第 3 種住宅區	880	20	第 3-1 種住宅區	880	20	第 4 種住宅區	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 1-1 種住宅區</td><td>250</td><td>12</td></tr> <tr> <td>第 2 種住宅區</td><td>660</td><td>17</td></tr> <tr> <td>第 3 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種住宅區</td><td>880</td><td>20</td></tr> <tr> <td>第 4 種住宅區</td><td>1200</td><td>22.5</td></tr> <tr> <td>第 5 種住宅區</td><td>1320</td><td>25</td></tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第 1-1 種住宅區	250	12	第 2 種住宅區	660	17	第 3 種住宅區	880	20	第 3-1 種住宅區	880	20	第 4 種住宅區	1200	22.5	第 5 種住宅區	1320	25	維持原要點。
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)																																										
第 1-1 種住宅區	250	12																																										
第 2 種住宅區	660	17																																										
第 3 種住宅區	880	20																																										
第 3-1 種住宅區	880	20																																										
第 4 種住宅區	1200	22.5																																										
第 5 種住宅區	1320	25																																										
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)																																										
第 1-1 種住宅區	250	12																																										
第 2 種住宅區	660	17																																										
第 3 種住宅區	880	20																																										
第 3-1 種住宅區	880	20																																										
第 4 種住宅區	1200	22.5																																										
第 5 種住宅區	1320	25																																										

修正要點			原要點			變更理由
宅區			宅區			
第 5-1 種住宅區	1320	25	第 5-1 種住宅區	1320	25	
第 6 種住宅區	1320	25	第 6 種住宅區	1320	25	
十、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：			第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：			調整點次。
住宅區種別	最小後院深度比	備註	住宅區種別	最小後院深度比	備註	
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。	第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。	
第 2 種住宅區	0.3		第 2 種住宅區	0.3		
第 3 種住宅區	0.3		第 3 種住宅區	0.3		
第 3-1 種住宅區	0.3		第 3-1 種住宅區	0.3		
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。	第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。	
第 5 種住宅區	0.2		第 5 種住宅區	0.2		
第 5-1 種住宅區	0.2		第 5-1 種住宅區	0.2		
第 6 種住宅區	0.2		第 6 種住宅區	0.2		
建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。			建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。			
十一、住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。			第十二點 住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。			調整點次。
十二、住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：			第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於			1. 調整點次。

修正要點			原要點			變更理由		
(一) 前後、側面、垂直鄰幢間隔			下表之規定： 一、前後、側面、垂直鄰幢間隔					
住宅區種別	(D/H)	附註	住宅區種別	(D/H)	附註			
第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離 (D) 至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。	第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離 (D) 至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。			
第 2 種住宅區								
第 3 種住宅區								
第 3-1 種住宅區								
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。	第 3-1 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。			
第 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			二、同幢建築物各面相對部分					
住宅區種別	(D/H)	附註	住宅區種別	(D/H)	附註			
第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。	第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。			
第 2 種住宅區								
第 3 種住宅區								
第 3-1 種住宅區								
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。	第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離 (D) 至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。			
第 5 種住宅區								
第 5-1 種住宅區								
第 6 種住宅區								

修正要點	原要點	變更理由																																				
<u>同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前項限制。</u> 建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。	建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。	2. 外牆面均無門窗或其他類似開口者，考量無安全性、私密性問題，得不受距離限制。																																				
<u>十三、第十點至第十二點規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。</u>	<u>第十四點</u> 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與 <u>退縮建築深度</u> 合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。	1. 調整點次。 2. 刪除退縮建築深度相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十五點。																																				
<u>十四、住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：</u> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>50</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率（%）	第 1-1 種住宅區	40	第 2 種住宅區	50	第 3 種住宅區	50	第 3-1 種住宅區	40	第 4 種住宅區	50	第 5 種住宅區	50	第 5-1 種住宅區	40	第 6 種住宅區	50	<u>第十五點</u> 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定： <table><tr><th>住宅區種別</th><th>綠化面積率（%）</th></tr><tr><td>第 1-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 2 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 3-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 4 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5 種住宅區</td><td>50</td></tr><tr><td>第 5-1 種住宅區</td><td>40</td></tr><tr><td>第 6 種住宅區</td><td>50</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率（%）	第 1-1 種住宅區	40	第 2 種住宅區	50	第 3 種住宅區	50	第 3-1 種住宅區	40	第 4 種住宅區	50	第 5 種住宅區	50	第 5-1 種住宅區	40	第 6 種住宅區	50	調整點次。
住宅區種別	綠化面積率（%）																																					
第 1-1 種住宅區	40																																					
第 2 種住宅區	50																																					
第 3 種住宅區	50																																					
第 3-1 種住宅區	40																																					
第 4 種住宅區	50																																					
第 5 種住宅區	50																																					
第 5-1 種住宅區	40																																					
第 6 種住宅區	50																																					
住宅區種別	綠化面積率（%）																																					
第 1-1 種住宅區	40																																					
第 2 種住宅區	50																																					
第 3 種住宅區	50																																					
第 3-1 種住宅區	40																																					
第 4 種住宅區	50																																					
第 5 種住宅區	50																																					
第 5-1 種住宅區	40																																					
第 6 種住宅區	50																																					
<u>十五、住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，但每戶至少須設一停車位。</u>	<u>第十六點</u> 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。	1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。																																				
第三章 商業區	第三章 商業區	維持原要點。																																				
<u>十六、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</u> <table><tr><th>商業區種</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></table>	商業區種	建蔽率	容積率	<u>第十九點</u> 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>商業區種</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr></table>	商業區種	建蔽率	容積率	調整點次。																														
商業區種	建蔽率	容積率																																				
商業區種	建蔽率	容積率																																				

修正要點			原要點			變更理由
別			別			
第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2 種中心商業區	50%	500%	
第 2-1 種中心商業區	70%	500%	第 2-1 種中心商業區	70%	500%	
第 3 種中心商業區	70%	700%	第 3 種中心商業區	70%	700%	
第 3-1 種中心商業區	70%	700%	第 3-1 種中心商業區	70%	700%	
鄰里商業區	40%	200%	鄰里商業區	40%	200%	
十七、第 2、2-1、3 及 3-1 種中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 (一) 第一組：低樓層住宅。 (二) 第二組：中、高樓層住宅。 (三) 第三組：電業、電信及郵政業。 (四) 第四組：社區安全設施。 (五) 第五組：醫療保健設施。 (六) 第六組：福利設施，限辦事處。 (七) 第七組：一般遊憩設施。 (八) 第八組：社區教育設施。 (九) 第九組：文教設施。 (十) 第十組：公用設施。 (十一) 第十二組：住宿服務設施。 (十二) 第十三組：宗祠及宗教設施。 (十三) 第十四組：日用品零售或服務業。 (十四) 第十五組：一般零售或服務業。 (十五) 第十六組：事務所及			第十七點 中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施，限辦事處。 七、第七組：一般遊憩設施。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施。 十一、第十二組：旅館業。 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。 十三、第十四組：日用品零售或服務業。 十四、第十五組：一般零售或服務業。 十五、第十六組：事務所及工			1. 調整點次。 2. 修正土地使用分區名稱。 3. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

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

修正要點	原要點	變更理由
<u>(二十三)</u> 第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第2種中心商業區內設置。 前項第七組第<u>1</u>款、第十二組第<u>2</u>款、第十八組、第十九組、第二十一組第<u>1</u>款、第<u>2</u>款<u>(1)</u>、<u>(3)</u>使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離100公尺以上。	<u>二十四</u>、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第2種中心商業區內設置。 前項第七組第<u>一</u>目、第十二組第<u>(三)</u>、第<u>(四)</u>目、第十八組、第十九組、第二十一組第<u>(一)</u>、<u>(二)</u>、<u>(三)</u>目使用者，出入口（含大門、側門）應與國中、國小用地設置距離100公尺以上。	
<u>十八</u>、鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。 <u>(一)</u> 第一組：低樓層住宅。 <u>(二)</u> 第二組：中、高樓層住宅。 <u>(三)</u> 第三組：電業、電信及郵政業。 <u>(四)</u> 第四組：社區安全設施。 <u>(五)</u> 第五組：醫療保健設施。 <u>(六)</u> 第六組：福利設施。 <u>(七)</u> 第七組：一般遊憩設施。 <u>(八)</u> 第八組：社區教育設施。 <u>(九)</u> 第九組：文教設施。 <u>(十)</u> 第十組：公用設施。 <u>(十一)</u> 第十二組：住宿服務設施。 <u>(十二)</u> 第十三組：宗祠及宗教設施。 <u>(十三)</u> 第十四組：日用品零售或服務業。 <u>(十四)</u> 第十五組：一般零售或服務業。 <u>(十五)</u> 第十六組：事務所及工商服務業。 <u>(十六)</u> 第十七組：金融、保險機構，限分支機構。	<u>第十八點</u> 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。 <u>一</u>、第一組：低樓層住宅。 <u>二</u>、第二組：中、高樓層住宅。 <u>三</u>、第三組：電業、電信及郵政業。 <u>四</u>、第四組：社區安全設施。 <u>五</u>、第五組：衛生設施。 <u>六</u>、第六組：福利設施。 <u>七</u>、第七組：一般遊憩設施。 <u>八</u>、第八組：社區教育設施。 <u>九</u>、第九組：文教設施。 <u>十</u>、第十組：公用設施。 <u>十一</u>、第十二組：旅館業。 <u>十二</u>、第十三組：宗祠及宗教設施。 <u>十三</u>、第十四組：日用品零售或服務業。 <u>十四</u>、第十五組：一般零售或服務業。 <u>十五</u>、第十六組：事務所及工商服務業。 <u>十六</u>、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。	1. 調整點次。 2. 依修訂後行業名稱、項次、款次、目次，修訂要點。

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

修正要點				原要點				變更理由																																															
<u>十九、商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：</u>				<u>第二十點</u> 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：				調整點次。																																															
<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th colspan="2">最小寬度(公尺)</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>7,500</td><td colspan="2">57.5</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>7,500</td><td colspan="2">57.5</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>15,000</td><td colspan="2">100</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>15,000</td><td colspan="2">100</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td colspan="2">30</td></tr></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		鄰里商業區	2,000	30		<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積(平方公尺)</th><th colspan="2">最小寬度(公尺)</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>7,500</td><td colspan="2">57.5</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td>7,500</td><td colspan="2">57.5</td></tr><tr><td>第 3 種中心商業區</td><td>15,000</td><td colspan="2">100</td></tr><tr><td>第 3-1 種中心商業區</td><td>15,000</td><td colspan="2">100</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td colspan="2">30</td></tr></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		鄰里商業區	2,000
商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)																																																					
第 2 種中心商業區	7,500	57.5																																																					
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5																																																					
第 3 種中心商業區	15,000	100																																																					
第 3-1 種中心商業區	15,000	100																																																					
鄰里商業區	2,000	30																																																					
商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)																																																					
第 2 種中心商業區	7,500	57.5																																																					
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5																																																					
第 3 種中心商業區	15,000	100																																																					
第 3-1 種中心商業區	15,000	100																																																					
鄰里商業區	2,000	30																																																					
<u>二十、商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。</u>				<u>第二十一點</u> 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。				調整點次。																																															
<u>二十一、商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：</u>				<u>第二十二點</u> 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：				調整點次。																																															
<table><tr><th>商業區種別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>不得小於 8 公尺</td><td>不得小於 0.2</td><td>水平距離(D)達 15</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註			第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15	第 2-1 種中心商業區				<table><tr><th>商業區種別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第 2 種中心商業區</td><td>不得小於 8 公尺</td><td>不得小於 0.2</td><td>水平距離(D)達 15</td></tr><tr><td>第 2-1 種中心商業區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>				商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15	第 2-1 種中心商業區																									
商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																																																				
第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15																																																				
第 2-1 種中心商業區																																																							
商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																																																				
第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15																																																				
第 2-1 種中心商業區																																																							

修正要點				原要點				變更理由
種中心商業區			公尺以上者，得免再增加。	第2-1種中心商業區			15公尺以上者，得免再增加。	
第3種中心商業區				第3種中心商業區				
第3-1種中心商業區				第3-1種中心商業區				
鄰里商業區				鄰里商業區				
二十二、主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。				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。				調整點次。
二十三、商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：				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：				調整點次。
商業區種別		綠化面積率（%）		商業區種別		綠化面積率（%）		
第2種中心商業區		40%		第2種中心商業區		40%		
第2-1種中心商業區		40%		第2-1種中心商業區		40%		
第3種中心商業區		40%		第3種中心商業區		40%		
第3-1種中心商業區		40%		第3-1種中心商業區		40%		
鄰里商業區		35%		鄰里商業區		35%		
二十四、商業區之停車空間依附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。				第二十六點 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。				1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。
第四章 政商混合區				第四章 政商混合區及文教區				調整文教區於第五章。
二十五、政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：				第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得				1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要

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

修正要點	原要點	變更理由																				
<u>二十七、政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。</u>	<u>第三十點</u> 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十四點。																				
<u>二十八、政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。</u>	<u>第三十一點</u> 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十五點。																				
<u>二十九、政商混合區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：</u> <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr></table>	分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。	<u>第三十二點</u> 政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離(D)</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>不得小於 6 公尺</td><td>不得小於 0.3</td><td>水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>文教區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。	文教區				1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十六點。
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																			
政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。																			
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																			
政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。																			
文教區																						
<u>三十、政商混合區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。</u>	<u>第三十三點</u> 政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。	1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。 3. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定文教區規定於第三十七點。																				
<u>三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。</u>	<u>第三十四點</u> 政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定																				

修正要點	原要點	變更理由															
		文教區規定於第三十八點。															
<u>第五章 文教區</u>	-	依土地使用分區分類增訂章架構。															
<u>三十二、文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：</u> <table border="1"> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </table>	分區別	建蔽率	容積率	文教區	40%	240%	<u>第二十九點</u> <u>政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：</u> <table border="1"> <tr> <th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr> </table>	分區別	建蔽率	容積率	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十五點。
分區別	建蔽率	容積率															
文教區	40%	240%															
分區別	建蔽率	容積率															
政商混合區	70%	400%															
文教區	40%	240%															
<u>三十三、文教區內得作下列各組使用：</u> <u>(一) 第八組：社區教育設施。</u> <u>(二) 第九組：文教設施。</u> <u>(三) 第十一組：行政機構。</u> <u>(四) 第十二組：住宿服務設施，限第 1 款使用。</u>	<u>第二十八點</u> <u>文教區內得作下列各組使用：</u> <u>一、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>二、第四組：社區安全設施。</u> <u>三、第五組：衛生設施。限第(一)(二)目。</u> <u>四、第六組：福利設施。</u> <u>五、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>六、第八組：社區教育設施。</u> <u>七、第九組：文教設施。</u> <u>八、第十一組：行政機構。</u> <u>九、第十二組：旅館業，限第(一)(二)目使用。</u>	1. 調整點次、項次。 2. 文教區之使用以文化、教育相關為主，參考「都市計畫法新北市施行細則」第 24 條，修訂文教區之容許使用項目。															
<u>三十四、文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。</u>	<u>第三十點</u> <u>政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。</u>	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十七點。															
<u>三十五、文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。</u>	<u>第三十一點</u> <u>政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。</u>	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十八															

修正要點	原要點	變更理由																				
<u>三十六、文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：</u> <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>文教區</td><td>不得小於6公尺</td><td>不得小於0.3</td><td>水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註	文教區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。	<u>第三十二點</u> <u>政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：</u> <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比（D/H）</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>不得小於6公尺</td><td>不得小於0.3</td><td>水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>文教區</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註	政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。	文教區				點。 1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第二十九點。
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註																			
文教區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。																			
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註																			
政商混合區	不得小於6公尺	不得小於0.3	水平距離（D）達10公尺以上者，得免再增加。																			
文教區																						
<u>三十七、文教區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之35%。</u>	<u>第三十三點</u> <u>政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之35%。</u>	1. 調整點次。 2. 增訂附表順序。 3. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第三十點。																				
<u>三十八、文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。</u>	<u>第三十四點</u> <u>政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。</u>	1. 調整點次。 2. 政商混合區及文教區分列要點規定，訂定政商混合區規定於第三十一點。																				
<u>第六章 保存區</u>	-	依土地使用分區分類增訂章架構。																				
<u>三十九、保存區內建築物之容積率不得超過120%。</u>	<u>第三十五點</u> <u>保存區內建築物之容積率不得超過120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮6公尺建築。</u>	1. 調整點次。 2. 刪除面臨計畫道路退縮相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間																				

修正要點	原要點	變更理由
		相關規定於第五十五點。
<u>第七章</u> 其他專用區	<u>第五章</u> 其他專用區	調整章次。
<u>四十、</u> 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	<u>第三十六點</u> 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	調整點次。
<u>四十一、</u>第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用： <u>(一)</u>除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：<u>建築基地指定留設開放空間</u>、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 <u>(二)</u>為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用： 1.經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 2.郵政必要附屬設施： (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 (2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 (3) 郵政文物收藏及展示	<u>第三十七點</u> 第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用： <u>一、</u>除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：<u>退縮建築</u>、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。 <u>二、</u>為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用： <u>(一)</u>經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。 <u>(二)</u>郵政必要附屬設施： 1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。 2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。 3. 郵政文物收藏及展示場所。	本次通檢刪除面臨計畫道路退縮相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十五點，故修改「退縮建築」為「建築基地指定留設開放空間」。

修正要點	原要點	變更理由															
場所。 (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 (5) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。	4. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。 5. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。																
四十二、倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。 (一) 倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 (二) 倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。 一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。 二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	調整點次。															
四十三、捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。 (一) 捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 (二) 捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。	第三十九點 捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。 一、捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 二、捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。	調整點次。															
第八章 公共設施用地	第六章 公共設施用地	調整章次。															
四十四、公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：	第四十點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：	1. 參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」第 54 條、第 56 條，修訂建蔽率及容積率。 2. 刪除面臨計畫															
<table><tr><th>種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td>機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>學文</td><td>40</td><td>150</td><td>不予</td><td></td></tr></table>	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	綠化面積率(%)	其他	機關用地(政)	50	400	20		學文	40	150	不予			
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	綠化面積率(%)	其他													
機關用地(政)	50	400	20														
學文	40	150	不予														

修正要點						原要點						變更理由	
校	小			規定		種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	道路退縮相關規定，另增訂建築基地指定留設開放空間相關規定於第五十五點。	
	文中	40	150	不予規定									
公園用地		15	30	不予規定		機關用地(政)	50	400	6	20			
停車場用地	平面使用:10% 立體使用:80%		平面使用:其附屬設施20% 立體使用:960%	30		學校	文小	40	200	6	不予規定		
						文中	40	200	6	不予規定			
自來水事業用地		50	200	30		公園用地	15	60	10	不予規定			
變電所用地		40	200	不予規定		停車場用地	70	420	6	30			
污水處理場用地		60	100	不予規定		自來水事業用地	50	200	6	30			
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定		變電所用地	40	200	10	不予規定			
捷運變電所用地		40	120	不予規定		污水處理場用地	60	100	10	不予規定			
兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定		垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定			
						捷運變電所用地	40	120	10	不予規定			
						兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定			
						除學校用地、公園用地(公七除外)、兒童遊戲場用地不得作多目標使用外，其餘得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。						3. 考量時空變遷，原限制不得作多目標使用因素已不存在，故刪除公共設施用地多目標使用限制，未來公共設施用地多目標使用依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。	

修正要點	原要點	變更理由
<u>四十五、公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。</u>	<u>第四十一點</u> 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	調整點次。
<u>第九章 容積率獎勵規定</u>	<u>第七章 容積率獎勵規定</u>	調整章次。
<u>四十六、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依<u>第四十八點</u>規定增加興建樓地板面積。但政商混合區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。</u> <u>(一) 基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點<u>第十九點</u>所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。</u> <u>(二) 在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。</u>	<u>第四十二點</u> 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依 <u>第四十四點</u> 規定增加興建樓地板面積。但政商混合區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。 <u>一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點<u>第二十點</u>所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。</u> <u>二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。</u>	調整點次。
<u>四十七、依<u>第四十六點</u>規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理：</u> <u>(一) 調整或取消部份之道路</u> 原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 <u>(二) 調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。</u>	<u>第四十三點</u> 依 <u>第四十二點</u> 規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： <u>一、調整或取消部份之道路</u> 原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 <u>二、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</u>	調整點次。

修正要點	原要點	變更理由
(三)取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 (四)前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 (五)前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 (六)本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	流。 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	
四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%： $\triangle FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	第四十四點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $\triangle FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但政商混合區及商業區不得超過 2.5，住宅區及機關用地（政）為 0.5 以上、1.5 以下。前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	調整點次。

修正要點	原要點	變更理由
<u>四十九、住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。</u>	<u>第四十五點</u> 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。	調整點次。
<u>五十、被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。</u> 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。	<u>第四十六點</u> 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。	調整點次。
<u>五十一、本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋原建地目土地持分比例*90%。</u>	<u>第四十七點</u> 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋原建地目土地持分比例*90%。	調整點次。
<u>第十章 都市設計</u>	<u>第八章 都市設計</u>	調整章次。
<u>五十二、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。</u>	<u>第四十八點</u> 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。	調整點次。
<u>五十三、計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市</u>	<u>第四十九點</u> 計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一	1. 調整點次。 2. 依新北市政府及內政部營建

修正要點	原要點	變更理由
設計審議規範」之內容為原則，並經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得 <u>核發</u> 建照或施工。	期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得 <u>申請</u> 建照或施工。	署現行建照申請程序，修正為經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工。
<u>五十四、淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。</u>	<u>第五十點</u> 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。	調整點次。
<u>五十五、建築基地應依附圖一及附圖二留設沿道路指定留設帶狀式開放空間及基地內指定留設帶狀式開放空間。</u> <u>(一)沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：</u> 1.建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公尺或三公公尺帶狀式開放空間。 2.沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。 <u>(二)基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：</u> 1.建築基地位於附圖一所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。 2.基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起二十	<u>第十點</u> 住宅區內建築物須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於6公尺。但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於3公尺。 <u>第二十三點</u> 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於6公尺。	為提高居住環境品質，參考「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」增訂建築基地應留設帶狀式開放空間，並規定地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，基地特殊情形者經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

修正要點	原要點	變更理由
<u>五公尺建築。</u> <u>3.基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。</u> <u>4.基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公公尺建築。</u> <u>5.基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設人行步道外，其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬。</u>		
<u>地下開挖範圍應避免位於指定留設帶狀式開放空間，但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。</u>		
<u>五十六、帶狀式開放空間應依附表三設置透水保水設施，送審書件及設置基準於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」訂定。但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。</u>		為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，並規定基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

修正要點			原要點			變更理由
五十七、各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：			第五十一點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率及最小透水率規定如下表所示：			1. 調整點次。
土地使用分區 種別		地下最大開 挖率	土地使用分 區種別	地下最大 開挖率	最小透 水率	
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區		50%	第 1-1 種住宅區	50%	<u>25%</u>
	第 2 種住宅區		60%	第 2 種住宅區	60%	<u>20%</u>
	第 3 種住宅區		70%	第 3 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 3-1 種住宅區		70%	第 3-1 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 4 種住宅區		70%	第 4 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 5 種住宅區		70%	第 5 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 5-1 種住宅區		70%	第 5-1 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 6 種住宅區		70%	第 6 種住宅區	70%	<u>15%</u>
	第 2 種中心商業區		80%	第 2 種中心商業區	80%	<u>15%</u>
	第 2-1 種中心商業區		80%	第 2-1 種中心商業區	80%	<u>15%</u>
	第 3 種中心商業區		80%	第 3 種中心商業區	80%	<u>15%</u>
	第 3-1 種中心商業區		80%	第 3-1 種中心商業區	80%	<u>15%</u>
	鄰里商業區		80%	鄰里商業區	80%	<u>15%</u>
	加油站專用區		40%	加油站專用區	40%	
	第一類型郵政專用區		60%	第一類型郵政專用區	60%	
	倉儲批發專用區		70%	倉儲批發專用區	70%	
	捷運車站專用區		60%	倉儲批發專用區	70%	
	公 共 設	公園用地		15%		
		學 校	文 小 用 地	50%		

修正要點				原要點				變更理由		
施用地		文中用地	50%		捷運車站專用區		60%		2. 為明確定義透水率，修訂透水率公式。 3. 明確規定建築基地基於地形與規模，無法達到規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬。	
	機關用地(政)		60%		公園用地		15%	不予規定		
			污水處理廠用地	60%	學校	文小用地	50%	不予規定		
			垃圾焚化場用地	60%		文中用地	50%	不予規定		
			變電所用地	40%	機關用地(政)		60%	20%		
			停車場用地	70%	污水處理廠用地		60%	20%		
				垃圾焚化場用地		60%		2. 為明確定義透水率，修訂透水率公式。 3. 明確規定建築基地基於地形與規模，無法達到規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬。		
				變電所用地		40%	30%			
				停車場用地		70%	20%			
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則；<u>透水率應至少達非開挖範圍 50%以上，計算式如下：</u> 非開挖範圍的（綠化面積+1/2透水鋪面面積） 非開挖範圍面積 ≥50%。 <u>建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，最大地下開挖率及透水率得酌予放寬，調整比例以增減 5%為上限。</u>				上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則；<u>最小透水率 = (1-最大地下開挖率) × 50%。</u> <u>如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率及最小透水率得調整，調整比例以增減 5%為上限。</u>						
第十一章 其他				第九章 其他				調整章次。		
五十八、本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條				第五十二點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機				調整點次。		

修正要點	原要點	變更理由
例第二十六條規定限期建築。	關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。	
<u>五十九、室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。</u>	<u>第五十三點</u> 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。	調整點次。
<u>六十、建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。</u>	<u>第五十四點</u> 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	調整點次。
<u>六十一、不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。</u>	<u>第五十五點</u> 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	調整點次。
	<u>第五十六點</u> <u>本計畫區內不適用任何相關停車空間鼓勵要點之規定。</u>	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除規定。

表17 附表一停車空間規定修正對照表

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
第一組：低樓層住宅		每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	第一組：低樓層住宅		每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	維持原要點。
第二組：中、高樓層		每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	第二組：中、高樓層		每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛	維持原要點。

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
住宅		一輛	一輛	住宅		一輛	一輛	維持原要點。
第十一組：行政機構		停車空間不於核准容積率之35%	第十一組：行政機構	第十一組：行政機構		停車空間不於核准容積率之35%	第十一組：行政機構	
第四組：社區安全設施	(一)2,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿100平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)	第四組：社區安全設施	(一)2,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿100平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)	依修訂後行業名稱、目次，修訂要點。
第五組：醫療保健設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛	國中、國小減半設置)	第五組：衛生設施	(二)超過2,000以上未滿4,000部分	每滿150平方公尺設置一輛	中、國小減半設置)	
第六組：福利設施	(三)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿200平方公尺設置一輛		第六組：福利設施	(三)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿200平方公尺設置一輛		
第七組：一般遊憩設施	(四)超過10,000以上部分	每滿250平方公尺設置一輛		第七組：一般遊憩設施	(四)超過10,000以上部分	每滿250平方公尺設置一輛		
第八組：社區教育設施				第八組：社區教育設施				
第九組：文教設施				第九組：文教設施				
第十組：公用設施				第十組：公用設施				
第十三組：宗祠及宗教設施				第十三組：宗祠及宗教設施				
第十四組：日用品零售				第十四組：日用品零售				

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
品零售或服務業				或服務業				
第十二組：住宿服務設施	(一)4,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿50平方公尺設置一輛	第十二組：旅館業	(一)4,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿50平方公尺設置一輛	依修訂後行業名稱、目次，修訂要點。
第十五組：一般零售或服務業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛		第十五組：一般零售或服務業	(二)超過4,000以上未滿10,000部分	每滿120平方公尺設置一輛		
第十六組：事務所及工商服務業	(三)超過10,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		第十六組：事務所及工商服務業	(三)超過10,000部分	每滿150平方公尺設置一輛		
第二十一組：文化、運動及休閒服務業				第二十一組：文化、運動及休閒服務業				
第二十二組：批發業				第二十二組：批發業				
第二十三組：維修服務業				第二十三組：維修服務業				
第二十四組：電影製作業、廣播電視業				第二十四組：電影製作業、廣播電視業				
第三組：電業、電信業	(一)2,000以下部分	每滿100平方公尺設置一輛	每滿70平方公尺設置一輛	第三組：電業、電信業	(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	依修訂後行業名稱、目次，

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸及倉儲業 第十九組：特種零售或服務業	(二)超過2,000以上未滿4,000部分 (三)超過4,000以上未滿10,000部分 (四)超過10,000部分	一輛 每滿150平方公尺設置一輛 每滿200平方公尺設置一輛 每滿250平方公尺設置一輛	一輛	及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第十九組：特種零售或服務業	(二)超過2,000以上未滿4,000部分 (三)超過4,000以上未滿10,000部分 (四)超過10,000部分	一輛 每滿150平方公尺設置一輛 每滿200平方公尺設置一輛 每滿250平方公尺設置一輛	一輛	修訂要點。
第十七組：金融及保險業	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		第十六組：水上遊憩設施 第十七組：金融及保險業 第二十五組：電業、通訊業設施 第二十七組：國防設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。		1.前次土地使用分區管制要點通盤檢討修訂「第十六組：水上遊憩設施」為「第二十一組：文化、運動及休閒服務」，及修訂「第二十五組：電業、通訊業設施」為「第三組：電業、電信

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
								及郵政業」，為避免重複規定，刪除「第十六組：水上遊憩設施」及「第二十五組：電業、通訊業設施」。 2. 各土地使用分區及公共設施用地已無「第二十七組：國防設施」，故刪除。
備註	1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2. 基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經 <u>內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組</u> 審查通過後，得酌予放寬。」 3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為			備註	1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2. 基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經 <u>淡海新市鎮特定區都市設計審議小組</u> 審查通過後，得酌予放寬。」 3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為			維持原要點。 維持原要點。 維持原要點。

修正要點				原要點				變更理由
建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數	
	汽車停車位。 4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位(含汽、機車)。 5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。				汽車停車位。 4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。			修訂文字，明確規定汽、機車位皆應設置。 維持原要點。

表18 附表二各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

樹型	類別	每株綠化面積(平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法
開展型	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。
直立型	喬木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。
	棕欖樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。
開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
直立型	特大樹移植	64	6	(H)6 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
備註	1. H：樹高度 2. W：樹冠寬度 3. 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑			

表19 附表三建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

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

註：「○」代表應增設。





二、變更後土地使用分區管制要點

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點

第一章 總則

- 一、為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法新北市施行細則第四十條之規定訂定本管制要點。
- 二、本要點用語定義，除建築法、建築技術規則及都市計畫法新北市施行細則另有規定外，其定義如下：
 - (一) 住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - (二) 住宅樓層：建築物高度為 12 公尺或以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺或以下者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上為高樓層。
 - (三) 獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
 - (四) 雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (五) 雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
 - (六) 連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單

獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。

- (七) 招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- (八) 寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- (九) 旅館：以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之建築物。
- (十) 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- (十一) 基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
- (十二) 後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- (十三) 後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- (十四) 側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- (十五) 鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
- (十六) 綠化面積率：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，計算基準如下：
 - 1. 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。
 - 2. 草地、地被及草花以被覆面積計算之。
 - 3. 停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
- (十七) 地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。

三、本特定區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

(一) 住宅區

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

(二) 商業區

- 1. 第 2 種中心商業區。
- 2. 第 2-1 種中心商業區。

- 3.第 3 種中心商業區。
- 4.第 3-1 種中心商業區。
- 5.鄰里商業區。
- (三) 政商混合區
- (四) 文教區。
- (五) 保存區。
- (六) 其他專用區
 - 1.加油站專用區。
 - 2.第一類型郵政專用區。
 - 3.倉儲批發專用區。
 - 4.捷運車站專用區。
- (七) 公共設施用地
 - 1.機關用地(政)。
 - 2.文小用地。
 - 3.文中用地。
 - 4.公園用地。
 - 5.停車場用地。
 - 6.變電所用地。
 - 7.自來水事業用地。
 - 8.污水處理廠用地。
 - 9.垃圾焚化爐用地。
 - 10.道路用地。
 - 11.園道用地。
 - 12.廣場用地。
 - 13.捷運變電所用地。
 - 14.溝渠用地。
 - 15.兒童遊樂場用地。
 - 16.綠地。

四、本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

- (一) 第一組：低樓層住宅
 - 1.獨戶住宅。
 - 2.雙拼住宅。
 - 3.雙疊住宅。
 - 4.連棟住宅。
- (二) 第二組：中、高樓層住宅
 - 1.中樓層集合住宅。
 - 2.高樓層集合住宅。
 - 3.中樓層連棟住宅。
- (三) 第三組：電業、電信及郵政業
 - 1.電力公司營業處、服務中心。
 - 2.郵政業。
 - 3.電信業。
 - 4.其他經主管機關同意設置之電業、電信及郵政業設施。

(四) 第四組：社區安全設施

- 1.消防站(隊)。
- 2.警察(分)局、派出(分駐)所。
- 3.其他經主管機關同意設置之社區安全設施。

(五) 第五組：醫療保健設施

- 1.衛生所(站)。
- 2.醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括家畜醫院。
- 3.醫事機構。
- 4.產後護理機構。
- 5.其他經主管機關同意設置之醫療保健設施。

(六) 第六組：福利設施

- 1.兒童及少年福利機構、老人福利機構(安養機構)、長照服務機構(居家式、社區式、住宿式)、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、仁愛之家、老人住宅等。
- 2.其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。

(七) 第七組：一般遊憩設施

- 1.戶內遊憩中心。
- 2.公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
- 3.綠地、廣場。
- 4.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。
- 5.其他經主管機關同意設置之一般遊憩設施。

(八) 第八組：社區教育設施

- 1.教保服務機構。
- 2.小學、中等學校。
- 3.兒童課後照顧服務業。
- 4.其他經主管機關同意設置之社區教育設施。

(九) 第九組：文教設施

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

(十) 第十組：公用設施

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

(十一) 第十一組：行政機構

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

(十二) 第十二組：住宿服務設施

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

(十三) 第十三組：宗祠及宗教設施

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

(十四) 第十四組：日用品零售或服務業

- 1.飲食業。
 - (1)飲料店業。
 - (2)餐館業。
 - (3)其他餐飲業。
- 2.食品什貨、菸酒、飲料零售業。
- 3.五金及日常用品零售業。
- 4.便利商店業。
- 5.農、畜、水產品零售業。
 - (1)農產品零售業。
 - (2)花卉零售業。
- 6.藥物、化粧品零售業。
 - (1)中藥零售業。
 - (2)西藥零售業。
- 7.洗衣業。
- 8.文教、樂器、育樂用品零售業。
- 9.其他服務業。
 - (1)美容美髮服務業。

- (2)裁縫服務業。
- (3)瘦身美容業。
- (4)寵物美容服務業。
- 10.其他經主管機關同意設置之日用品零售或服務業。
- (十五)第十五組：一般零售或服務業
 - 1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
 - 2.鐘錶、眼鏡零售業。
 - 3.首飾及貴金屬零售業。
 - 4.攝影器材零售業。
 - 5.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
 - 6.機械器具零售業。
 - (1)電器零售業。
 - (2)電腦及事務性機器設備零售業。
 - (3)精密儀器零售業。
 - (4)度量衡器零售業。
 - 7.石油製品、燃料零售業。
 - (1)煤零售業。
 - (2)木炭零售業。
 - (3)石油製品零售業。
 - 8.清潔用品零售業。
 - 9.藥物、化粧品零售業。
 - (1)醫療器材零售業。
 - (2)化粧品零售業。
 - 10.農、畜、水產品零售業。
 - (1)種苗零售業。
 - (2)觀賞魚零售業。
 - 11.園藝服務業。
 - 12.寵物批發業：限鳥類。
 - 13.公益彩券經銷業。
 - 14.影印業。
 - 15.打字業。
 - 16.交通運輸工具零售業。
 - (1)汽車零售業。
 - (2)機車零售業。
 - (3)汽、機車零件配備零售業。
 - (4)自行車及其零件零售業。
 - 17.維修服務業。
 - (1)電器及電子產品修理業。
 - (2)機車修理業。
 - (3)自行車修理業。
 - 18.環保服務業。
 - 19.刻印業。
 - 20.當舖業。

- 21.油漆工程業。
- 22.室內裝潢業。
- 23.綜合營造業。
- 24.家畜醫院。
- 25.百貨超市業。
- 26.建材零售業。
- 27.寵物旅館。
- 28.其他。

(1)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。

(2)其他綜合零售業。

29.其他經主管機關同意設置之一般零售或服務業。

(十六) 第十六組：事務所及工商服務業

- 1.不動產投資業
- 2.建築經理業
- 3.不動產買賣租賃業。
 - (1)不動產買賣業。
 - (2)不動產租賃業。
 - (3)老人住宅業。
 - (4)自助儲物空間業。
- 4.不動產經紀業。
- 5.租賃住宅服務業。
- 6.國際貿易業。
- 7.律師事務所、會計事務所、地政事務所。
- 8.景觀、室內設計業。
- 9.建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- 10.營造業。
- 11.報紙業。
- 12.雜誌（期刊）出版業。
- 13.翻譯業。
- 14.廣告業。
- 15.宗教、職業及類似組織辦事處。
- 16.短期補習班業。
- 17.就業服務業。
- 18.廣播電視業。
- 19.電子資訊供應服務業。
- 20.電腦系統設計服務業。
- 21.研究發展服務業。
- 22.不動產估價師事務所。
- 23.其他工商服務業。
- 24.其他經主管機關同意設置之事務所及工商服務業。

(十七) 第十七組：金融、保險機構

- 1.金融業。

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

(十八) 第十八組：運輸及倉儲業

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

(十九) 第十九組：特種零售或服務業。

- 1.化學原料及其製品零售業。
 - (1)漆料、塗料零售業。
 - (2)染料、顏料零售業。
- 2.機械器具零售業。
- 3.演藝活動業。
- 4.殯葬禮儀服務業。
- 5.其他經主管機關同意設置之特種零售或服務業。

(二十) 第二十一組：文化、運動及休閒服務業。

- 1.競技及休閒運動場館業。
- 2.休閒服務業。
 - (1)電子遊戲場業。
 - (2)遊樂園業。
 - (3)休閒活動場館業。
 - (4)水域遊憩活動經營業。
 - (5)動物園業。
- 3.電影片映演業。
- 4.觀光遊樂業。
- 5.藝文服務業。
- 6.遊艇經營業。
- 7.其他經主管機關同意設置之文化、運動及休閒服務業。

(二十一) 第二十二組：批發業

- 1.食品什貨、菸酒、飲料批發業。
- 2.蔬果批發業。

- 3.五金及日常用品批發業。
 - 4.家具及裝設品批發業。
 - 5.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 - 6.藥物、化粧品批發業。
 - 7.鐘錶、眼鏡批發業。
 - 8.文教、樂器、育樂用品批發業。
 - 9.機械器具批發業。
 - (1)電器批發業。
 - (2)精密儀器批發業。
 - 10.電子材料批發業。
 - 11.建材批發業。
 - 12.化學原料及其製品批發。
 - (1)漆料、塗料批發業。
 - (2)染料、顏料批發業。
 - 13.其他經主管機關同意設置之批發業。
- (二十二) 第二十三組：維修服務業
- 1.汽車服務業。
 - 2.維修服務業。
 - 3.其他經主管機關同意設置之維修服務業。
- (二十三) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
- 1.電影製片廠業。
 - 2.電視節目製作業。
 - 3.其他經主管機關同意設置之電影片製作業、廣播電視業。
- (二十四) 第二十八組：公害較輕微之工業
- 1.糖果及烘焙食品製造業。
 - 2.紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
 - 3.珠寶及貴金屬製品製造業。
 - 4.其他經主管機關同意設置之公害較輕微之工業。

第二章 住宅區

五、住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第 1-1 種住宅區	50%	120%
第 2 種住宅區	35%	180%
第 3 種住宅區	35%	230%
第 3-1 種住宅區	50%	230%
第 4 種住宅區	35%	260%
第 5 種住宅區	35%	320%
第 5-1 種住宅區	50%	320%
第 6 種住宅區	35%	400%

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

- (一) 第一組：低樓層住宅。
- (二) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (三) 第四組：社區安全設施。
- (四) 第五組：醫療保健設施。
- (五) 第六組：福利設施。
- (六) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (七) 第八組：社區教育設施。
- (八) 第九組：文教設施。
- (九) 第十組：公用設施，但限第 2 款至第 6 款。
- (十) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

七、在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准，第十四組應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。

- (一) 第一組：低樓層住宅。
- (二) 第二組：中、高樓層住宅。
- (三) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：醫療保健設施。
- (六) 第六組：福利設施。
- (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施。
- (十) 第十組：公用設施，第 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十一) 第十四組：日用品零售或服務業，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路，且第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。
- (十二) 第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

八、在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。

- (一) 第一組：低樓層住宅。
- (二) 第二組：中、高樓層住宅。
- (三) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：醫療保健設施。
- (六) 第六組：福利設施。

- (七) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施。
- (十) 第十組：公用設施，第 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十一) 第十二組：住宿服務設施，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第 2 款使用外，則第 4、5 種住宅區限第 1 款之招待所或寄宿舍使用。
- (十二) 第十四組：日用品零售或服務業，第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場（店）限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。
- (十三) 第十六組：事務所及工商服務業，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十四) 第十七組：金融、保險機構，但限第 1 款。

九、住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：

住宅區種別	面積(平方公尺)	寬度(平方公尺)
第 1-1 種住宅區	250	12
第 2 種住宅區	660	17
第 3 種住宅區	880	20
第 3-1 種住宅區	880	20
第 4 種住宅區	1200	22.5
第 5 種住宅區	1320	25
第 5-1 種住宅區	1320	25
第 6 種住宅區	1320	25

十、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

住宅區種別	最小後院深度比	備註
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區	0.3	
第 3 種住宅區	0.3	
第 3-1 種住宅區	0.3	
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區	0.2	
第 5-1 種住宅區	0.2	
第 6 種住宅區	0.2	

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

十一、住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。

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

(一) 前後、側面、垂直鄰幢間隔

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

(二) 同幢建築物各面相對部分

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

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

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

十三、第十點至第十二點規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

十四、住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

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

十五、住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章 商業區

十六、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區種別	建蔽率	容積率
第 2 種中心商業區	50%	500%
第 2-1 種中心商業區	70%	500%
第 3 種中心商業區	70%	700%
第 3-1 種中心商業區	70%	700%
鄰里商業區	40%	200%

十七、第 2、2-1、3 及 3-1 種中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

- (一) 第一組：低樓層住宅。
- (二) 第二組：中、高樓層住宅。
- (三) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (四) 第四組：社區安全設施。
- (五) 第五組：醫療保健設施。
- (六) 第六組：福利設施，限辦事處。
- (七) 第七組：一般遊憩設施。
- (八) 第八組：社區教育設施。
- (九) 第九組：文教設施。
- (十) 第十組：公用設施。
- (十一) 第十二組：住宿服務設施。
- (十二) 第十三組：宗祠及宗教設施。
- (十三) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四) 第十五組：一般零售或服務業。
- (十五) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第十七組：金融、保險機構。
- (十七) 第十八組：運輸及倉儲業，其中第 2、7、8 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路，第 9 款倉儲業限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十八) 第十九組：特種零售或服務業。
- (十九) 第二十一組：文化運動及休閒服務業。
- (二十) 第二十二組：批發業。但第 11 款不得囤積砂石及鋼筋。
- (二十一) 第二十三組：維修服務業僅限於第 2 種中心商業區內設置，且其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
- (二十二) 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
- (二十三) 第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第 2 種中心商業區內設置。

前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第十九組、第二十一組第 1 款、第 2 款(1)、(3)使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。

十八、鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。

- (一) 第一組：低樓層住宅。
 - (二) 第二組：中、高樓層住宅。
 - (三) 第三組：電業、電信及郵政業。
 - (四) 第四組：社區安全設施。
 - (五) 第五組：醫療保健設施。
 - (六) 第六組：福利設施。
 - (七) 第七組：一般遊憩設施。
 - (八) 第八組：社區教育設施。
 - (九) 第九組：文教設施。
 - (十) 第十組：公用設施。
 - (十一) 第十二組：住宿服務設施。
 - (十二) 第十三組：宗祠及宗教設施。
 - (十三) 第十四組：日用品零售或服務業。
 - (十四) 第十五組：一般零售或服務業。
 - (十五) 第十六組：事務所及工商服務業。
 - (十六) 第十七組：金融、保險機構，限分支機構。
 - (十七) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、4、7 款，其中 1、7 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。
 - (十八) 第二十一組：文化運動及休閒服務業。
 - (十九) 第二十二組：批發業，限第 1 款至第 8 款。
 - (二十) 第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
 - (二十一) 第二十八組：公害較輕微之工業。
- 前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款(1)、(3)使用者，出入口（含大門、側門）應與文中、文小用地設置距離 100 公尺以上。

十九、商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：

商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)
第 2 種中心商業區	7,500	57.5
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5
第 3 種中心商業區	15,000	100
第 3-1 種中心商業區	15,000	100
鄰里商業區	2,000	30

二十、商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。

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

商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註
-------	---------	---------------	----

第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D) 達 15 公尺以 上者，得免再 增加。
第 2-1 種中心商業區			
第 3 種中心商業區			
第 3-1 種中心商業區			
鄰里商業區			

二十二、主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。

二十三、商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

商業區種別	綠化面積率（%）
第 2 種中心商業區	40%
第 2-1 種中心商業區	40%
第 3 種中心商業區	40%
第 3-1 種中心商業區	40%
鄰里商業區	35%

二十四、商業區之停車空間依附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。

第四章 政商混合區

二十五、政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

分區別	建蔽率	容積率
政商混合區	70%	400%

二十六、政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十六組、第十七組、第十八組應經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過。

- (一) 第二組：中、高樓層住宅。
- (二) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (三) 第四組：社區安全設施。
- (四) 第五組：醫療保健設施。
- (五) 第六組：福利設施。
- (六) 第七組：一般遊憩設施。
- (七) 第八組：社區教育設施，限第 1、2 款。
- (八) 第九組：文教設施。
- (九) 第十組：公用設施。
- (十) 第十一組：行政機構。
- (十一) 第十七組：金融、保險機構。
- (十二) 第十二組：住宿服務設施。
- (十三) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四) 第十五組：一般零售或服務業。
- (十五) 第十六組：事務所及工商服務業。

(十六) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、6、8 款，其中 1、8 款限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

二十七、政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

二十八、政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

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

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

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

三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第五章 文教區

三十二、文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

分區別	建蔽率	容積率
文教區	40%	240%

三十三、文教區內得作下列各組使用：

- (一) 第八組：社區教育設施。
- (二) 第九組：文教設施。
- (三) 第十一組：行政機構。
- (四) 第十二組：住宿服務設施，限第 1 款使用。

三十四、文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

三十五、文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

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

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

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

三十八、文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第六章 保存區

三十九、保存區內建築物之容積率不得超過 120%。

第七章 其他專用區

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

四十一、第一類型郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。為促進郵政事業發展而劃定，得為下列之使用：

（一）除得為郵政事業所需設施及其必要附屬設施使用外，其餘仍應維持該基地原計畫所訂定建蔽率、容積率及土地使用管制要點規定（例如：建築基地指定留設開放空間、法定空地留設等規定），並免予負擔回饋。

（二）為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用：

1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。
2. 郵政必要附屬設施：
 - (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
 - (2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。
 - (3) 郵政文物收藏及展示場所。
 - (4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
 - (5) 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經新北市政府審查核准之必要設施。

四十二、倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

（一）倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。

（二）倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

四十三、捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。

（一）捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

（二）捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。

第八章 公共設施用地

四十四、公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	綠化面積率(%)	其他
機關用地(政)		50	400	20	
學校	文小	40	150	不予規定	
	文中	40	150	不予規定	
公園用地		15	30	不予規定	
停車場用地		平面使用：10% 立體使用：80%	平面使用：其附屬設施 20% 立體使用：960%	30	
自來水事業用地		50	200	30	
變電所用地		40	200	不予規定	
污水處理場用地		60	100	不予規定	
垃圾焚化爐用地		不予規定	不予規定	不予規定	
捷運變電所用地		40	120	不予規定	
兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定	

四十五、公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第九章 容積率獎勵規定

四十六、凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。但政商混合區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。

(一) 基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第十九點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。

(二) 在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

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

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

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

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

(四) 前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意

函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。

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

(六) 本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

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

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

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

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

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

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

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

第十章 都市設計

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

五十三、計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工。

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

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

(一) 沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1. 建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公尺或三公公尺帶狀式開放空間。
2. 沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。

(二) 基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1. 建築基地位於附圖一所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。
2. 基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起二十五公尺建築。
3. 基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖二所示之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。
4. 基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公公尺建築。
5. 基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設人行步道外，其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬。

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

五十六、帶狀式開放空間應依附表三設置透水保水設施，送審書件及設置基準於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」訂定。但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

五十七、各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：

土地使用分區種別		地下最大開挖率
土地使用分區	第 1-1 種住宅區	50%
	第 2 種住宅區	60%
	第 3 種住宅區	70%
	第 3-1 種住宅區	70%
	第 4 種住宅區	70%
	第 5 種住宅區	70%
	第 5-1 種住宅區	70%
	第 6 種住宅區	70%
	第 2 種中心商業區	80%
	第 2-1 種中心商業區	80%
	第 3 種中心商業區	80%
	第 3-1 種中心商業區	80%

	鄰里商業區		80%
	加油站專用區		40%
	第一類型郵政專用區		60%
	倉儲批發專用區		70%
	捷運車站專用區		60%
公共設施用地	公園用地		15%
	學校	文小用地	50%
		文中用地	50%
	機關用地(政)		60%
	污水處理廠用地		60%
	垃圾焚化場用地		60%
	變電所用地		40%
	停車場用地		70%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則；透水率應至少達非開挖範圍 50%以上，計算式如下：

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

非開挖範圍面積

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

第十一章 其他

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

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

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

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

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
第一組：低樓層住宅	-	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅	-	每滿 120 平方	每滿 100 平方

建築物用途		建築物總樓地板面積（平方公尺）	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
			公尺設置一輛	公尺設置一輛
第十一組：行政機構		-	停車空間不小於核准容積率之 35%	第十一組：行政機構
第四組：社區安全設施	(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：醫療保健設施				
第六組：福利設施				
第七組：一般遊憩設施				
第八組：社區教育設施				
第九組：文教設施				
第十組：公用設施				
第十三組：宗祠及宗教設施	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 200 平方公尺設置一輛	
第十四組：日用品零售或服務業				
第十二組：住宿服務設施	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 250 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	(四)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業				
第二十二組：批發業	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第二十三組：維修服務業				
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業				
第三組：電業、電信及郵政業	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛	
第十七組：金融、保險機構				
第十八組：運輸及倉儲業				
第十九組：特種零售或服務業				
	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 200 平方公尺設置一輛	
	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛		
	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛		
第十七組：金融及保險業	-		屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	
備註	1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2. 基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。」 3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為汽車停車位。 4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位（含汽、機車）。			

建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。			

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

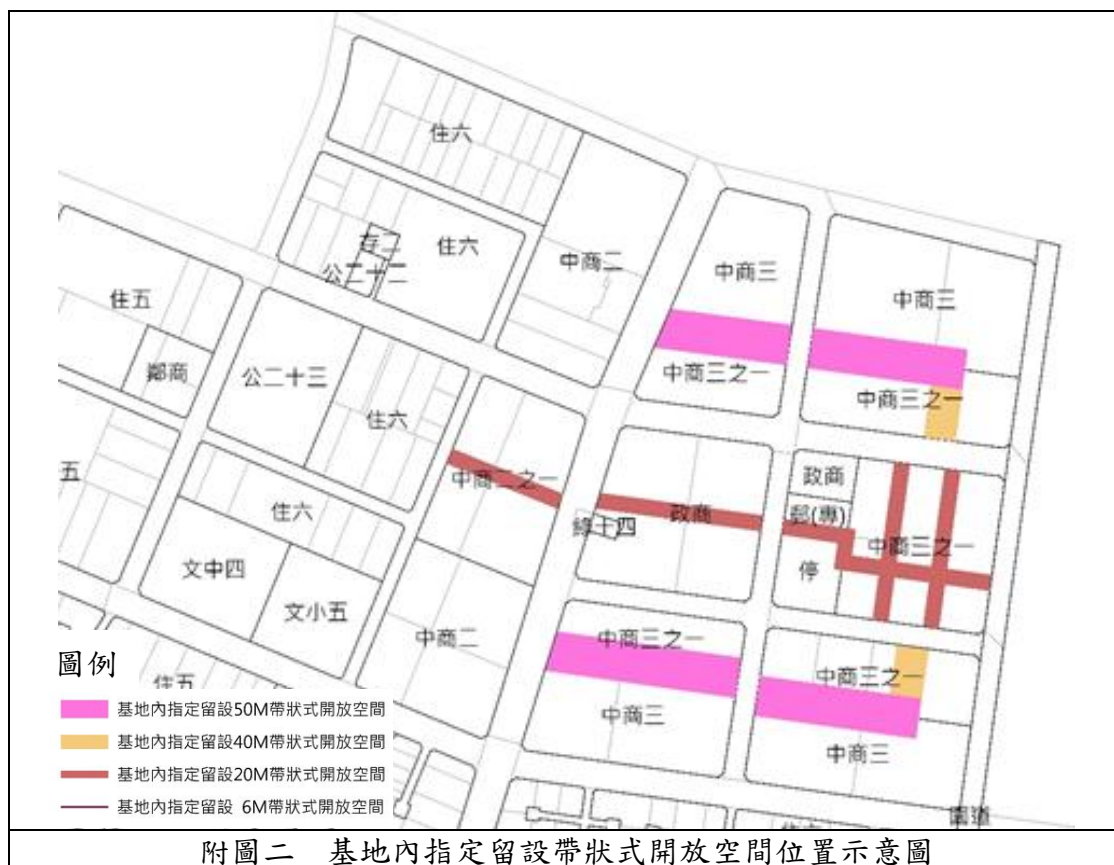
樹 型	類 別	每株綠化面積 (平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法
開展型	喬 木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。
直立型	喬 木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。
	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。
開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同
直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
備註	1. H：樹高度 2. W：樹冠寬度 3. 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑			

附表三 建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

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

註：「○」代表應增設。





附件 1、107 年 8 月 8 日第 1 場專家學者座談會會議紀錄

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

第一次專家學者座談會會議紀錄

一、時間：107 年 8 月 8 日（星期三）上午 9 時 30 分

二、地點：本署 B1 第 1 會議室

三、主持人：王組長東永

記錄：方玉蘭

四、出席人員與單位：詳簽到簿

五、綜合討論

（一）王組長東永

1. 淡海新市鎮地下開挖率之檢討，應同時考量地下開挖率與停車位留設間的問題。
2. 建蔽率、容積率、開挖率及透水率之檢討，應考量基地面積及開發規模，並應注意與「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」之競合。
3. 面對氣候變遷之影響，應加強透保水相關規範，並以具備生態、景觀功能之低衝擊開發設施設置作為應對手法。
4. 關於淹水潛勢模擬分析採用之暴雨頻率年，建議維持現行操作採用之 100 年重現期距暴雨頻率年即可。

（二）廖建築師國誠

1. 淡海新市鎮透水率計算方式與「都市計畫法新北市施行細則」不同，應相互比較後，審慎檢討。
2. 根據淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規

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

3. 為因應新興行業之需求，建議每三年至五年檢討一次土地使用分區容許使用項目。
4. 「新北市都市計畫法施行自治條例」即將通過，未來「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」(以下簡稱淡海土管)之修訂應參考「新北市都市計畫法施行自治條例」。
5. 建築基地指定留設開放空間應配合設置低衝擊開發設施，內政部營建署已出版水環境低衝擊開發設施操作手冊可供作參考，且工程造價經費不會顯著提升，應不至於造成業界反彈、可順利推動。水環境低衝擊開發設施對都市暴雨管理具實質意義及急迫性，應儘快推動。
6. 淡海土管第十六點：「住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。」其規定不符合市場需求與期望，反映於開發成本恐造成房價提高，且過多的地下停車位設置將造成地下開挖率無法降低，進而影響建築基地之透保水率，可參考新北市之規定提供配套措施，減少停車位之設置。

(三) 新北市建築師公會洪理事長迪光

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

2. 關於淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議參考新北市相關規定，如親水空間之規範，確實有其必要性，應加以落實。
3. 透保水設施設置應達到透保水量之規範或可明定，以避免後續實務推動上之爭議。
4. 建蔽率、容積率等數值修正應謹慎確實，避免土地交易及實務開發時之爭議及困難。
5. 建議檢討沿道路指定留設帶狀式開放空間之透保水設施，10 公尺帶狀式開放空間的雨水花園留設應較 8 公尺帶狀式開放空間的雨水花園大。

（四）潘科長嘉興

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

（五）新北市不動產開發商業同業公會王馨苙小姐

鑑於停車位價格會反應地下開挖成本，建議放寬地下開挖率相關規定。

（六）台北市不動產開發商業同業公會林美伶小姐

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

（七）新北市政府城鄉發展局

1. 淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議同時參酌「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」。
2. 關於地下開挖率之檢討，建議參酌都市計畫法新北市施

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

(八) 新北市政府水利局

淡海新市鎮透水保水量之相關規範應符合新北市透水保水技術規則之規定。

(九) 新北市政府交通局

有關不適用停車空間鼓勵要點之規定，相關用詞應再確認及修飾，避免錯誤。

(十) 蘇副組長崇哲

1. 依新北市都市計畫法施行自治條例目前修法方向淡海新市鎮第一期細部計畫地區之開挖率可自行訂定，請注意其發布時程。
2. 關於淡海新市鎮透水保水設施之相關審查，未來應釐清與都市設計審查行政程序之先後關係，或是可以併行審查。

六、結論

- (一) 為使本次相關規定之修正更資週延，會後請將相關書面完整資料提供給新北市及臺北市之建築師公會、不動產開發商業同業公會、各機關及與會的專家學者研提書面意見。
- (二) 請規劃單位依與會專家學者及各機關代表意見修正淡海土管及淡海都設規範。

七、散會(上午 12 時 30 分)

附件 2、107 年 8 月 15 日第 2 場專家學者座談會會議紀錄

檔 號： 0636
保存年限： 107. 8. 30起

內政部營建署 函

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

受文者：永奕不動產顧問有限公司

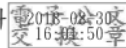
發文日期：中華民國107年8月29日
發文字號：營署鎮字第1071274720號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(1071275795_107D2030060-01.pdf)

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

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

正本：永奕不動產顧問有限公司、謝委員靜琪、詹委員添全、白委員仁德、張委員清烈
、王委員秀娟、賀教授士麋

副本：本署新市鎮建設組1科



五、綜合討論

（一）詹委員添全

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

（二）王委員秀娟

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

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

（三）賀教授士庶

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

（四）白委員仁德

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

再細分，部分土地使用分區不宜設置汽車旅館。

（五）張委員清烈

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

（六）謝委員靜琪

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

六、結論

本計畫仍在期初階段，會後亦請各位專家學者繼續給予相關意見，作為規劃單位修正淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點及都市設計審議規範之參考。

七、散會：下午 4 時

附件 3、公告徵求意見公文

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：曾姿富

聯絡電話：02-87712716

電子郵件：fu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：本部營建署新市鎮建設組

發文日期：中華民國107年10月24日

發文字號：內授營鎮字第10708178302號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於辦理「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）案」公開徵求意見及座談會1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部107年10月17日內授營鎮字第10708173592號函續辦。
- 二、本案原訂自107年10月25日起至107年11月24日止，分別於貴府及淡水區公所公告公開徵求意見30天；因故延至107年10月31日至11月30日辦理，並預計於107年11月27日上午10時30分（星期二）假貴市淡水區公所9樓大禮堂舉辦座談會。茲檢送更正公告文8份，登報公告文1份，請公告周知及代為登報，相關資訊並請刊登貴府公報及網際網路。
- 三、本部107年10月17日內授營鎮字第1070817359號及第10708173591號公告文請作廢，所附公開徵求意見書請續辦。
- 四、副本抄送新北市淡水區公所，請協助安排座談會場地。

正本：新北市政府

副本：新北市淡水區公所、本部營建署都市計畫組、本部營建署新市鎮建設組

部長徐國勇

裝

訂

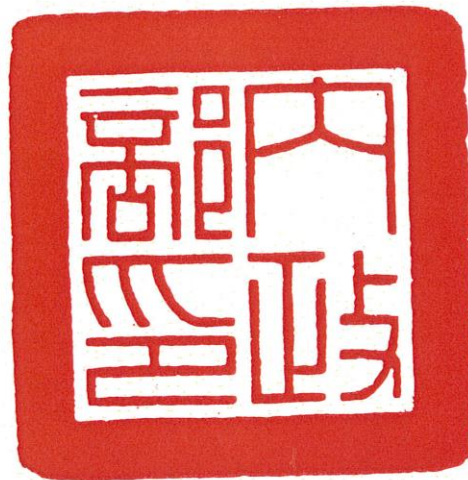
線



檔 號：
保存年限：

內政部 公告

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



主旨：辦理「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）案」公開徵求意見。

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

公告事項：

- 一、公告日期：自民國107年10月31日起至107年11月30日止，共30天。
- 二、公告地點：新北市政府、新北市淡水區公所公告欄，及新北市政府相關網站。
- 三、座談會時間及地點：民國107年11月27日（星期二）上午10時30分假新北市淡水區公所9樓大禮堂舉辦。
- 四、公告徵求意見範圍及圖說：詳附件公開徵求意見書。
- 五、任何公民或團體如有意見，得於公開徵求意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，並依式（如附件）向新北市政府提出，公開徵求意見期滿後，由新北市政府彙整函轉本部，俾供通盤檢討參考。

部長徐國勇

第1頁，共1頁

裝

訂

線

公民或團體對「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）案」意見

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中 華 民 國

年

月

日

郵寄受理單位：

新北市政府城鄉發展局

地址：(22001)新北市板橋區中山路 1 段 161 號 11 樓

電話：1999(新北市境內均可)或 02-29603456

填表時請注意：

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

建議位置及修正意見圖

北



檔 號：
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國107年10月24日

發文字號：內授營鎮字第10708178301號

裝

訂

線

主旨：「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）案」自民國107年10月31日起至107年11月30日止分別於新北市政府、新北市淡水區公所公告公開徵求意見30天，並於民國107年11月27日（星期二）上午10時30分假新北市淡水區公所9樓大禮堂舉辦座談會。

依據：

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

附件 4、專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

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

一、第一次專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
(一) 王組長東永	
1. 淡海新市鎮地下開挖率之檢討，應同時考量地下開挖率與停車位留設間的問題。	考量地下開挖率影響建築成本，以及住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定。
2. 建蔽率、容積率、開挖率及透水率之檢討，應考量基地面積及開發規模，並應注意與「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」之競合。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例(草案)」檢討建蔽率、容積率、開挖率及透水率。
3. 面對氣候變遷之影響，應加強透保水相關規範，並以具備生態、景觀功能之低衝擊開發設施設置作為應對手法。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施。
4. 關於淹水潛勢模擬分析採用之暴雨頻率年，建議維持現行操作採用之 100 年重現期距暴雨頻率年即可。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
(二) 廖建築師國誠	
1. 淡海新市鎮透水率計算方式與「都市計畫法新北市施行細則」不同，應相互比較後，審慎檢討。	遵照辦理。 「都市計畫法新北市施行細則」已刪除透水率相關規定，因此本次通盤檢討維持現行計畫。
2. 根據淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(以下簡稱淡海都設規範)規定：「建築基地之植樹量，以平均每五十平方公尺植樹一棵。」然受實際開發狀況限制，無法符合審議規範規定，因此須增加屋頂綠化面積，但淡海新市鎮臨海，屋頂不適合種植植栽，建議檢討綠覆率相關規定。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 為因應新興行業之需求，建議每三年至五年檢討一次土地使用分區容許使用項目。	為快速反應社經發展需求，於各使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業，詳變更後要點第四點。
4. 「新北市都市計畫法施行自治條例」即將通過，未來「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」(以下簡稱淡海土管)之修訂應	遵照辦理。 本計畫同時參考「新北市都市計畫法施行自治條例(草案)」檢討土地使用分區管制要點。

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
參考「新北市都市計畫法施行自治條例」。	
5. 建築基地指定留設開放空間應配合設置低衝擊開發設施，內政部營建署已出版水環境低衝擊開發設施操作手冊可供作參考，且工程造價經費不會顯著提升，應不至於造成業界反彈、可順利推動。水環境低衝擊開發設施對都市暴雨管理具實質意義及急迫性，應儘快推動。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。
6. 淡海土管第十六點：「住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。」其規定不符合市場需求與期望，反映於開發成本恐造成房價提高，且過多的地下停車位設置將造成地下開挖率無法降低，進而影響建築基地之透保水率，可參考新北市之規定提供配套措施，減少停車位之設置。	考量住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，詳附表一。
(三) 新北市建築師公會洪理事長迪光	本次通盤檢討土地使用容許使用項目仍維持正面表列，但為快速反應社經發展需求，於各使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業，詳變更後要點第四點。
1. 土地容許使用項目正面表列管理上較嚴謹，然而無法快速反應新興行業之需求，建議亦可採負面表列排除不適用項目。	
2. 關於淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議參考新北市相關規定，如親水空間之規範，確實有其必要性，應加以落實。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」檢討土地使用分區管制要點與都市設計審議規範。
3. 透保水設施設置應達到透保水量之規範或可明定，以避免後續實務推動上之爭議。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點，並規定細部規範於「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。
4. 建蔽率、容積率等數值修正應謹慎確實，避免土地交易及實務開發時之爭議及困難。	遵照辦理。 參考「都市計畫法新北市施行細則」，檢討建蔽率及容積率。
5. 建議檢討沿道路指定留設帶狀式開放空間之透保水設施，10 公尺帶狀式開放空間的雨水花園留設應較 8 公尺帶狀式開放空間的雨水花園大。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
(四) 潘科長嘉興 規劃單位提議部分沿公司田溪之公園綠地或可規劃設置滯洪池，建議斜度較大之公園綠地應避免滯洪池設置。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，並規定基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬，詳變更後要點第五十六點。
(五) 新北市不動產開發商業同業公會王馨苡小姐 鑑於停車位價格會反應地下開挖成本，建議放寬地下開挖率相關規定。	考量地下開挖率影響建築成本，本次通盤檢討維持現行規定。
(六) 台北市不動產開發商業同業公會林美伶小姐 關於不適用任何相關停車空間鼓勵要點規定之刪除，相關用字遣詞請再參考相關規定。	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除相關規定。
(七) 新北市政府城鄉發展局 1. 淡海土管及淡海都設規範之修訂，建議同時參酌「都市計畫法新北市施行細則」及「新北市都市計畫法施行自治條例」。	遵照辦理。 本計畫同時參考「都市計畫法新北市施行細則」、「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」檢討土地使用分區管制要點與都市設計審議規範。
2. 關於地下開挖率之檢討，建議參酌都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。」將建築基地面積五百平方公尺以下及五百平方公尺以上者分別檢討。	依都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」因此本次通盤檢討開挖率維持現行規定。
(八) 新北市政府水利局 淡海新市鎮透水保水量之相關規範應符合新北市透水保水技術規則之規定。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。另透水保水量之其他相關規範納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
(九) 新北市政府交通局 有關不適用停車空間鼓勵要點之規定，相關用詞應再確認及修飾，避免錯誤。	因建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 2 及「新北市建築物增設停車空間鼓勵要點」均已廢止，故刪除相關規定。
(十) 蘇組長崇哲	遵照辦理。

第一次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
1. 依新北市都市計畫法施行自治條例目前修法方向淡海新市鎮第一期細部計畫地區之開挖率可自行訂定，請注意其發布時程。	依都市計畫法新北市施行細則第 37 條：「各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」因此本次通盤檢討開挖率維持現行規定。
2. 關於淡海新市鎮透水保水設施之相關審查，未來應釐清與都市設計審查行政程序之先後關係，或是可以併行審查。	遵照辦理。 未來透水保水設施之相關審查應同時符合「新北市透水保水自治條例」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。

二、第二次專家學者座談會會議紀錄及處理情形對照表

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
(一) 詹委員添全	遵照辦理。
1. 關於地下開挖率與透水率，淡海新市鎮土壤為透水率較差之紅土層，即使降低地下開挖率，未必可達到理想的透水效果，建議設置滯洪池以達保水之目的，亦可參考歐美國家於道路中央分隔島下方設置儲水槽。	為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。另透水保水量之其他相關規範納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
2. 建議簡化透保水量之計算方式，以利開發者計算及規劃設計。	遵照辦理。 透保水量之計算方式納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 應避免傳統點狀式樹箱之設置，改以帶狀方式設置，達到透保水空間的連接，對植物之生長較有利。	遵照辦理。 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。
4. 關於透保水設施之檢討，各建築基地內地表逕流應規劃自行吸納，相關規劃分析建議以 200 年重現期距之暴雨頻率年進行。	遵照辦理。 各建築基地透水保水量納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
(二) 王委員秀娟	遵照辦理。
1. 建蔽率及容積率之修訂應考量淡海新市鎮特性，以停車場用地為例，未必須配合新北市調整，應考量淡海新市鎮停車需求。	淡海新市鎮之停車空間規定以停車需求內部化為原則，故本次通盤檢討維持現行規定，詳附表一。
2. 透水率與地質土壤特性相關，如基地本身土壤透水性不佳，則規範內容無實質意義。欲達到透保水效果，應以導水之方式操作，將逕流引導至可透水處或進行排水管分流。	遵照辦理。 基地排水設計規定納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 土地使用分區管制要點地下開挖率、透水率、綠化面積率相關規範之檢討應從嚴，以提升都市景觀。	1. 考量地下開挖率影響建築成本，本次通盤檢討地下開挖率維持現行規定。 2. 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。 3. 「都市計畫法新北市施行細則」第 43 條規定，扣除依規定無法綠化之面積

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
	後，留設 50%以上種植花草樹木。「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」綠化面積率之計算方式無扣除依規定無法綠化之面積，規定較「都市計畫法新北市施行細則」嚴格，因此維持原要點規定。
4. 檢討土地使用分區管制要點，除考量與都市計畫法新北市施行細則規範之競合外，建議應檢討是否有其他都市計畫法新北市施行細則未規範卻應納入淡海新市鎮規範之項目。	遵照辦理。 本計畫亦參考「新北市都市計畫法施行自治條例（草案）」、「新北市透水保水自治條例」檢討土地使用分區管制要點。
5. 依過去經驗，國內低衝擊開發設施設置之工程技術未達一定水準，成效普遍不佳。應確實研究、尋找可行之操作手法，否則僅為審查需求而訂立書面規定，沒有實質意義。	遵照辦理。 本計畫參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。
6. 建議可於車道、自行車道、人行道等公共道路下設置帶狀式的儲水槽，並將地表逕流引導至其中暫存，保水效果較佳，且設置難度低。	遵照辦理。 保水設施之型式納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
7. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正增設街角廣場。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
8. 關於防災避難通道，應檢討基地間高程差之問題，以利防災避難通道之通行。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
(三) 賀教授士庶	遵照辦理。
1. 建蔽率、容積率、地下開挖率等相關規定，除各地區都市計畫書中有較嚴格之規定者外，其餘應依都市計畫法新北市施行細則規定辦理。	依「都市計畫法新北市施行細則」檢討土地使用分區管制要點，除原要點有較嚴格之規定者外，其餘依「都市計畫法新北市施行細則」規定辦理。
2. 關於配合中心商業區基地內指定留設帶狀式開放空間對應而增設之街角廣場之必要性，應考量兩者之間是否有直接連接，若無則無須增設。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
3. 除 3、6、8、10 米帶狀式開放空間之規劃設計外，其他帶狀式開放空間亦建議建立規範。	遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

第二次專家學者座談會會議紀錄	處理情形
(四) 白委員仁德 1. 關於透保水相關規範，如欲納入土地使用分區管制要點難度較高，建議於都市設計審議規範中訂定，規範內容應包含各土地使用分區設置之透保水設施種類及應負擔之透保水量。 2. 關於土地使用分區容許使用項目，建議將旅館業之種類再細分，部分土地使用分區不宜設置汽車旅館。	遵照辦理。 本次通盤檢討增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。另透水保水量之規範，納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。 本次通盤檢討依經濟部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表 8.0 版」小類修訂行業名稱，詳變更後要點第四點。
(五) 張委員清烈 1. 建築基地設置透保水設施確有其必要性，應採強制規範。 2. 沿河道路應重視親水步行空間規劃及植栽選擇，以提升都市景觀。	遵照辦理。 本次通盤檢討增訂帶狀式開放空間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。 遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。
(六) 謝委員靜琪 1. 土地使用分區容許使用項目之規範應採取負面表列或滾動式檢討之正面表列，應確認規範訂立時的考量是引導地區進行某種發展，或僅為避免發展失序而限制特定發展。 2. 都市設計審議規範附圖二、附圖三之建築基地指定留設開放空間位置示意圖，建議不必配合基地開發現況修正。	遵照辦理。 本次通盤檢討土地使用分區容許使用項目之規範仍以正面表列為主，然為快速反應社經發展需求，於使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業，詳變更後要點第四點。 遵照辦理。 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

附件 5、公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）

公民或團體陳情意見綜理表（公告徵求意見期間）

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

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			用於事務所及工商服務業，但限第(一)目不動產業及第(十七)目老人住宅業。反觀同為內政部營建署所管轄下的高雄新市鎮，經查詢內政部營建署【高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點】第七條第三種住宅區內得為下列規定之使用，得為第七項目中的第十四組中：日用品零售或服務業，限設於地面層及地下一層，卻可以同時經營「日用品零售或服務業」。	食店，甚至金融服務等業務。	用，並應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置臨時停車及裝卸車位，詳變更後要點第四點。
4	鄭議員宇恩	住3	第三種住宅區依據淡海新後鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用管制要點第五點規定，建築物雖可供作第十六組事務所及工商服務業使用，卻僅限於第一目不動產業及第十七目老人住宅業使用，致七戶臨濱海路一只有兩戶出租予房屋仲公司使用，其餘五戶則難以招租，長期處於閒置狀態，影響財產使用收益甚鉅。相較於馬路對面捷運悅境社區劃定為第五種住宅區，一樓房屋容許使用範圍包括第十四組日用品零售或服務業（第十二目限於手工）、第十六組事務所及工商服務業、第十七	放寬淡海新市鎮第三種住宅區建築物使用組別之可行性。	併入陳3。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			組金融及保險機構，兩側建物容許使用差異甚大。		
5	高祥耀	學校用地	1. 文中四、文小五合併規劃設計可節省成本。 2. 文中五、文小七合併規劃設計可節省成本。 3. 政商綜合城用地規劃複合城，超越 101，成為觀光勝地。	1. 文中四、文小五合併規劃設計。 2. 文中五、文小七合併規劃設計。 3. 政商綜合城用地規劃複合城。	不予討論。 本次通盤檢討以土地使用分區管制要點為檢討範圍。
6	高祥耀	鄰里商業區	以 BOT 方式招商，興建複合商城，容積只有 200%，調高商業區容積率至 700%。	以 BOT 方式招商，興建複合商城，容積只有 200%，調高商業區容積率至 700%。	未予採納。 考量鄰里商業區之規劃以服務鄰里為主，因此建議維持原容積率。
7	林志誠、立委孫綾國	住 3	住 3 多分佈於巷內，唯獨本處住 3 店面是臨 40 米寬淡海輕軌經過，且又鄰近未來捷運 G5 濱海義山路捷運出口，附近居住人口眾多，預期捷運通車後通勤人口倍增。如能提供一般民生用品，既能增加就業機會，又能活絡經濟。	放寬住 3 店面面臨 40 米主要道路的一樓店面能經營一般日常民生用品零售及飲食店甚至金融服務等業務。	併入陳 3。
8	新北市政府捷運工程局	1. 福利設施 2. 捷運車站專用區 3. 停車空間	1. 參考 107 年 6 月 26 日都市計畫法臺灣省施行細則、105 年 12 月 7 日都市計畫法新北市施行細則、長期照護政策，並考量後續使用彈性，建議納入使用組別，以簡化未來設置程序。 2. V7 站未來擬增設車站連通設施、車站出入口、緊急出口、轉乘設施、停車場等捷運必要	1. 修訂土管第四點第六組福利設施，增加兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）老人日間照顧中心與身心障礙福利機構等。	部分酌予採納。 1. 本次通盤檢討修正後第六組福利設施包括兒童及少年福利機構、老人福利機構（安養機構）、長照服務機構（居家式、社區式、住宿式）、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、仁愛之家、老人住宅等，詳變更後要點第四點（六）第六組：福利設

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

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
10	陳鴻明建築師事務所	住3~住6	原條文雖載明住3~住6地下開挖率為70%，然因都市計畫法新北市施行細則第37條規定：「各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%…」爰此，103年5月1日起，淡海新市鎮住宅區建造申請案件依此法令辦理，而非所稱地下室開挖率70%。因淡海新市鎮住3~住6建蔽率為35%，倘地下室開挖率不得超過建蔽率加基地面積10%，即開挖率僅有45%，在一戶一輛汽車車位及一輛機車車位的法定停車空間需求下，將導致地下開挖須達5~6層以上，除增加工程造價及施工困難度且停車效益不佳外，亦將造成深開挖，破壞地下水層與棄土量，增加對環境的負面影響。	住3~住6之建蔽率比照新北市住宅區修正為50%，使地下開挖率為60%。	未予採納。 107年11月7日修正之「都市計畫法新北市施行細則」第37條規定：「…各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者從其規定。但依新市鎮開發條例辦理之淡海新市鎮特定區計畫之開挖率，依都市計畫書規定辦理。」故依現行土地使用分區管制要點辦理。
11	新北市政府工務局	全區	1. 建築法第43條、建築技術規則設計施工編第57條及「新北市騎樓及無遮簷人行道設置標準」訂有騎樓及無遮簷人行道之設置條件，有關「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」建築基地指定留設開放空間與前開規定競合之處，是否以都市設計審議規範為準，建請	1. 「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」建築基地指定留設開放空間與相關規定競合之處，是否以都市設計審議規範為準，建請納入考量。 2. 修正為「…經由都市設計審查小組審查通過	部分酌予採納。 1. 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。 2. 依新北市政府及內政部營建署現行建照申請程序，修正為經由都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工，詳變更後要點第五十三點。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			納入考量。 2. 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」第 49 點規定：「…經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。」依本局現行建照申請程序，建議修正為「…經由都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照。」	後，始得核發建照。」	
12	社團法人 新北市建築師公會	全區	1. 建議地下室開挖率排除適用都市計畫法新北市施行細則有關地下室開挖率的限制。 2. 一戶一車位比照新北市都市設計審議原則，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，部分地板以 0.8 倍計算，車位需求量汽車折減數量。 3. 鄰棟間隔、後、側院限制線等規定，小基地開發適度放寬。 4. 鄰棟側向開窗距離相關規定，回歸建築技術規則規定。	1. 建議地下室開挖率排除適用都市計畫法新北市施行細則有關地下室開挖率的限制。 2. 一戶一車位比照新北市都市設計審議原則，單戶專有部分樓地板面積在 66 平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，部分地板以 0.8 倍計算，車位需求量汽車折減數量。 3. 鄰棟間隔、後、側院限制線等規定，小基地開發適度放寬。 4. 鄰棟側向開窗距離相關規定，回歸建築技術規則規定。	未予採納。 1. 本次通盤檢討地下室開挖率維持現行規定。 2. 為求住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 3. 本次通盤檢討考量同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者無安全性、私密性問題，修訂得不受距離限制，詳變更後要點第十二點。 4. 納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」檢討。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
13	台北市不動產開發商業同業公會	全區	1. 有關土地容許使用項目正面表列部分，為因應社會、環境快速之變遷及促進地區發展需求，建議得改採負面表列。倘仍維持正面表列，則建議宜定期通盤檢討，並應保留視個案提經都審委員會同意後允許放寬使用組別之彈性機制。 2. 現行提升基地保水及水方式諸多，如屋頂綠化、設置筏基貯留池、滲透井…等，倘為提升透水率限縮地下開挖率，恐造成深開挖，衍生施工風險與增加土方運棄等環境衝擊。 3. 土管第 16 點規定：「住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。」恐非各類型產品均有此需求，強制規定將不符市場需求及期望，且反映於開發成本造成房價拉高；另過多地下停車位之設置亦將造成深開挖，進而影響建築基地之透保水率；變更設計分戶時亦有增設停車位困難。	1. 建議得改採負面表列。倘仍維持正面表列，則建議宜定期通盤檢討，並應保留視個案提經都審委員會同意後允許放寬使用組別之彈性機制。 2. 建議勿大幅限縮地下開挖率，並視個案提經都審委員會同意後准予放寬。 3. 建議刪除每戶一車位之規定，採附表依樓地板面積之計算方式檢討。	部分酌予採納。 1. 本次通盤檢討土地使用容許使用項目仍維持正面表列，但為快速反應社經發展需求，於各使用組別增訂其他經主管機關同意設置之設施或行業，詳變更後要點第四點。 2. 本次通盤檢討地下開挖率維持現行規定，如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率及最小透水率得調整，調整比例以增減 5% 為上限。 3. 為求住宅停車需求內部化，本次通盤檢討維持現行規定，住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。
14	臺北市建築師公會	全區	1. 考量計畫範圍地理條件，大部分土地位屬山坡地且近沿海地區，宜加強及改善區內公共排水設施之效能、提高公共設施用地	1. 提高公共設施用地之滯洪與貯留雨水能力為主。 2. 建議仍維持都市計畫書訂定	部分酌予採納。 1. 為降低都市熱島效應、涵養水源，參考「內政部營建署水環境低衝擊開發設施操作手冊」增訂帶狀式開放空

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
			之滯洪與貯留雨水能力為主。至於提高個別基地之透水、保水標準，增加全區滯洪、貯留雨水能力為輔，藉以減輕公共設施之負擔。 2. 若採最高強度之淹水潛勢模擬資料，惟該預測模擬受限氣候變化差異影響，準確性尚不足，建議仍維持都市計畫書訂定依 100 年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 3. 新增排水暨透水、保水規範，建議加強公共排水設施為主，對於新增原則性規定事項要明確，將來審議方式及後續維管等宜併同考量。 4. 設施種類建議宜定義設施功能性，藉以憑判規劃類似功能之設施時參據。 5. 新增規範之用語建議參都市與建築相關法令之建築用語定義。	依 100 年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。 3. 建議加強公共排水設施為主，對於新增原則性規定事項要明確，將來審議方式及後續維管等宜併同考量。 4. 設施種類建議宜定義設施功能性。 5. 新增規範之用語建議參都市與建築相關法令之建築用語定義。	間應設置透水保水設施，詳變更後要點第五十六點。 2. 本次通盤檢討無 100 年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準之相關規定。 3. 透保水設施相關規定依土地使用分區管制要點，並規定基地特殊情形者，經都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬。 4. 透保水設施之相關定義依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。 5. 為避免用語定義與「建築法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」用語定義不同、產生爭議，「建築法」、「建築技術規則」、「都市計畫法新北市施行細則」已有定義者從其定義，刪除要點，詳變更後要點第二點。
15	王金彰、賴慶和、朱純瑩、鄭世漢	道路（新市一路一段 347 號）	新市一路一段已設紅綠燈，卻被阻擋，讓大家繞遠路，不方便行走，請打通此路段。	請打通新市一路一段至麥當勞路段。	不予討論。 未劃設道路路段非屬本計畫範圍。
16	淡水區公所	公 23	炭頂里有市民活動中心空間需求，祈能放寬土地使用管限制。	放寬公 23 多目標使用限制。	酌予採納。 考量時空變遷，原限制不得作多目標使用因素已不存在，故刪除公

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	陳情人建議事項	建議處理方式
					共設施用地多目標使用限制，未來公共設施用地多目標使用依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。
17	新北市政府交通局	公 21	建議公 21 設置機車練習場。	放寬公 21 之公共設施用地多目標使用。	併入陳 16。