

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點

發布日期：2021-03-25

內政部 93 年 7 月 14 日台內營字第 0930008771 號函核定台北縣政府 93 年 7 月 26 日北府城規字第 09305138281 號公告

台北縣政府 94 年 9 月 13 日北府城規字第 09406476811 號公告修正第 50 點、第 50-1 點、增訂第 66 點條文，並自 94 年 9 月 15 日起發布實施

台北縣政府 94 年 9 月 13 日北府城規字第 09406476811 號公告修正第 50 點、第 50-1 點、增訂第 66 點條文，並自 94 年 9 月 15 日起發布實施

臺北縣政府 96 年 10 月 24 日北府城規字第 0960686757 號函公告自 96 年 10 月 30 日發布實施

內政部 103.1.13 台內營字第 1030800222 號函核定新北市政府 103.1.29 北府城都字第 10301157381 號公告，並自 103 年 2 月 7 日起實施

內政部 110 年 3 月 17 日台內營字第 1100803655 號函核定，新北市政府 110 年 3 月 25 日新北府城都字第 11005211581 號公告，自 110 年 3 月 29 日起實施

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淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範規定辦理。

二十三、商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

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

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

第四章 政商混合區

二十五、政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

分區別	建蔽率	容積率
政商混合區	70%	400%

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

- (一) 第二組：中、高樓層住宅。
- (二) 第三組：電業、電信及郵政業。
- (三) 第四組：社區安全設施。
- (四) 第五組：醫療保健設施。
- (五) 第六組：福利設施。
- (六) 第七組：一般遊憩設施。
- (七) 第八組：社區教育設施，限第 1、2 款。
- (八) 第九組：文教設施。
- (九) 第十組：公用設施。
- (十) 第十一組：行政機構。
- (十一) 第十七組：金融、保險機構。
- (十二) 第十二組：住宿服務設施。
- (十三) 第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四) 第十五組：一般零售或服務業。
- (十五) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (十六) 第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、6、8 款，其中 1、8 款限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

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

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

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

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

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

三十一、政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。

第五章 文教區

三十二、文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

分區別	建蔽率	容積率
文教區	40%	240%

三十三、文教區內得作下列各組使用：

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

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

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

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

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

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

三十八、文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於40%。

第六章 保存區

三十九、保存區內建築物之容積率不得超過120%。

第七章 其他專用區

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

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

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

(二) 為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第 5 條規定，得為下列使用：

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

四十二、倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

(一) 倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。

(二) 倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

四十三、捷運車站專用區得作配合捷運車站及服務所等相關設施使用。

(一) 捷運車站專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

(二) 捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 40%。

第八章 公共設施用地

四十四、公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

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

四十五、公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第九章 容積率獎勵規定

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

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

(二) 在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

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

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

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

- (三) 取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。
- (四) 前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。
- (五) 前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。
- (六) 本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

四十八、依第四十六點規定所得增加之樓地板面積（ 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。

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

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

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

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

第十章 都市設計

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

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

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

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

(一) 沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1. 建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設 20 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺或 3 公尺帶狀式開放空間。
2. 沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。

(二) 基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：

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

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

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

五十七、各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：

土地使用分區種別		地下最大開挖率
土地使 用分區	第 1-1 種住宅區	50%
	第 2 種住宅區	60%
	第 3 種住宅區	70%
	第 3-1 種住宅區	70%
	第 4 種住宅區	70%

	第 5 種住宅區	70%	
	第 5-1 種住宅區	70%	
	第 6 種住宅區	70%	
	第 2 種中心商業區	80%	
	第 2-1 種中心商業區	80%	
	第 3 種中心商業區	80%	
	第 3-1 種中心商業區	80%	
	鄰里商業區	80%	
	加油站專用區	40%	
	第一類型郵政專用區	60%	
	倉儲批發專用區	70%	
	捷運車站專用區	60%	
公共設施用地	公園用地	15%	
	學校	文小用地	50%
		文中用地	50%
	機關用地(政)	60%	
	污水處理廠用地	60%	
	垃圾焚化場用地	60%	
	變電所用地	40%	
	停車場用地	70%	

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

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

非開挖範圍面積

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

第十一章 其他

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

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

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

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

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
第一組：低樓層住宅	-	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅	-	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
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：醫療保健設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (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	每滿 100 平方公尺設置一輛 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	每滿 100 平方公尺設置一輛 (國中、國小減半設置)
第十二組：住宿服務設施 第十五組：一般零售或服務業 第十六組：事務所及工商服務業 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業	(一)4,000 以下部分 (二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分 (三)超過 10,000 部分	每滿 100 平方公尺設置一輛 每滿 120 平方公尺設置一輛 每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸及倉儲業 第十九組：特種零售或服務業	(一)2,000 以下部分 (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	每滿 100 平方公尺設置一輛 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	每滿 70 平方公尺設置一輛
備註	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為汽車停車位。</p>		

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
4. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位 (含汽、機車)。			
5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。			

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

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

附表三 建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

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

註：「○」代表應增設。



