

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫  
(配合第2次通盤檢討)(土地使用  
分區管制要點部分)案

內 政 部

中 華 民 國 9 6 年 1 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(配合第2次通盤檢討)(土地使用分區管制要點部分)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條	
變更都市計畫機關	內政部	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國 年 月 日至民國 年 月 日 刊登報紙： 年 月 日
	公開說明會	時間：民國 年 月 日 地點：
人民團體對本案反應之意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部	內政部都市計畫委員會 年 月 日第 次會議 審查通過

## 目錄

壹、	前言.....	1
貳、	法令依據.....	3
參、	現行都市計畫概要 .....	4
肆、	變更理由.....	9
伍、	變更內容.....	12
陸、	變更後土地使用分區管制要點 .....	46

## 圖目錄

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

## 表目錄

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

---

---

## 壹、前言

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

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

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

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

現行之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及

---

---

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 26 條、都市計畫通盤檢討實施辦法第 2 條規定辦理。

---

---

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

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

## 參、現行都市計畫概要

### 一、計畫位置及範圍

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

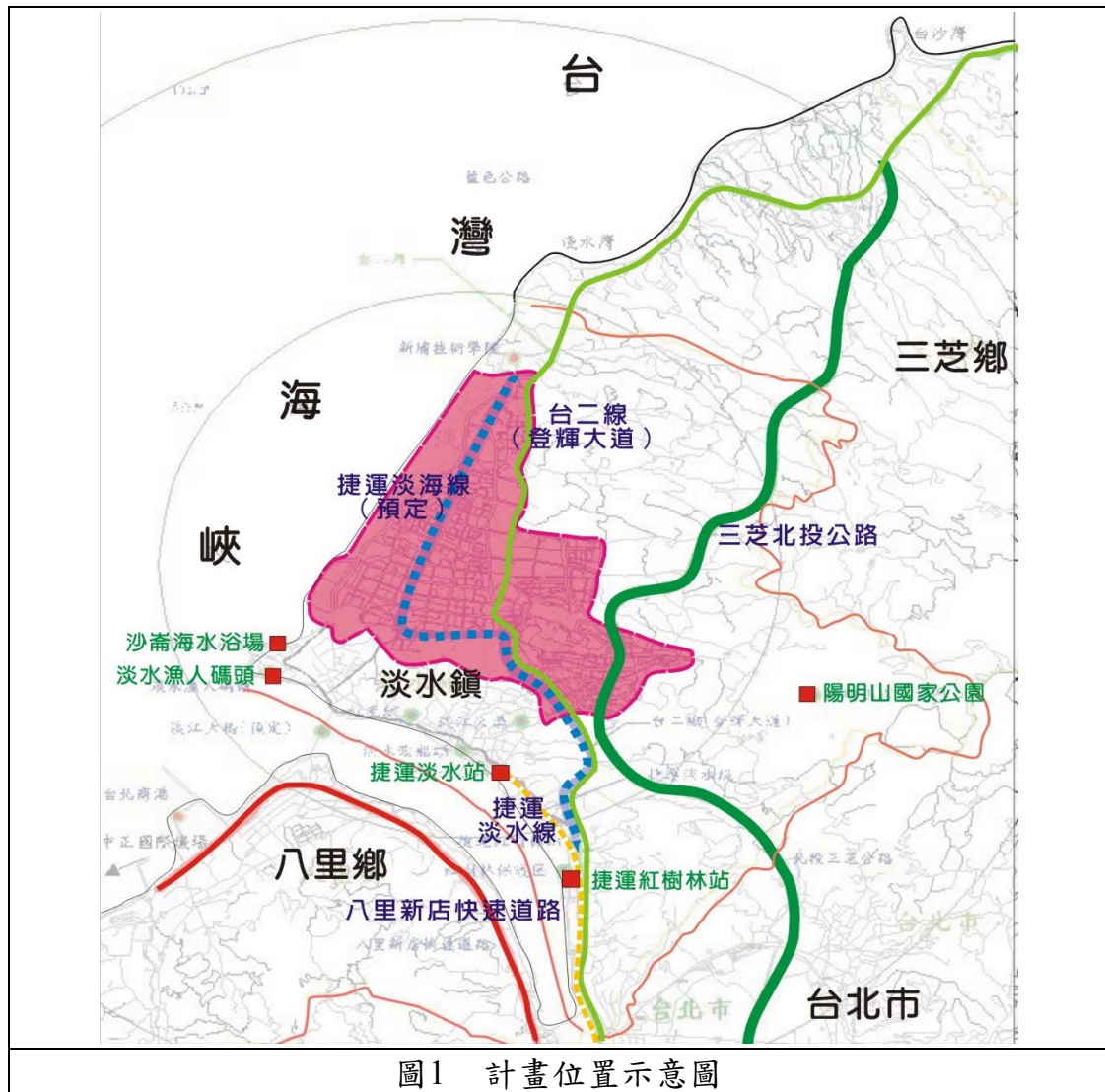
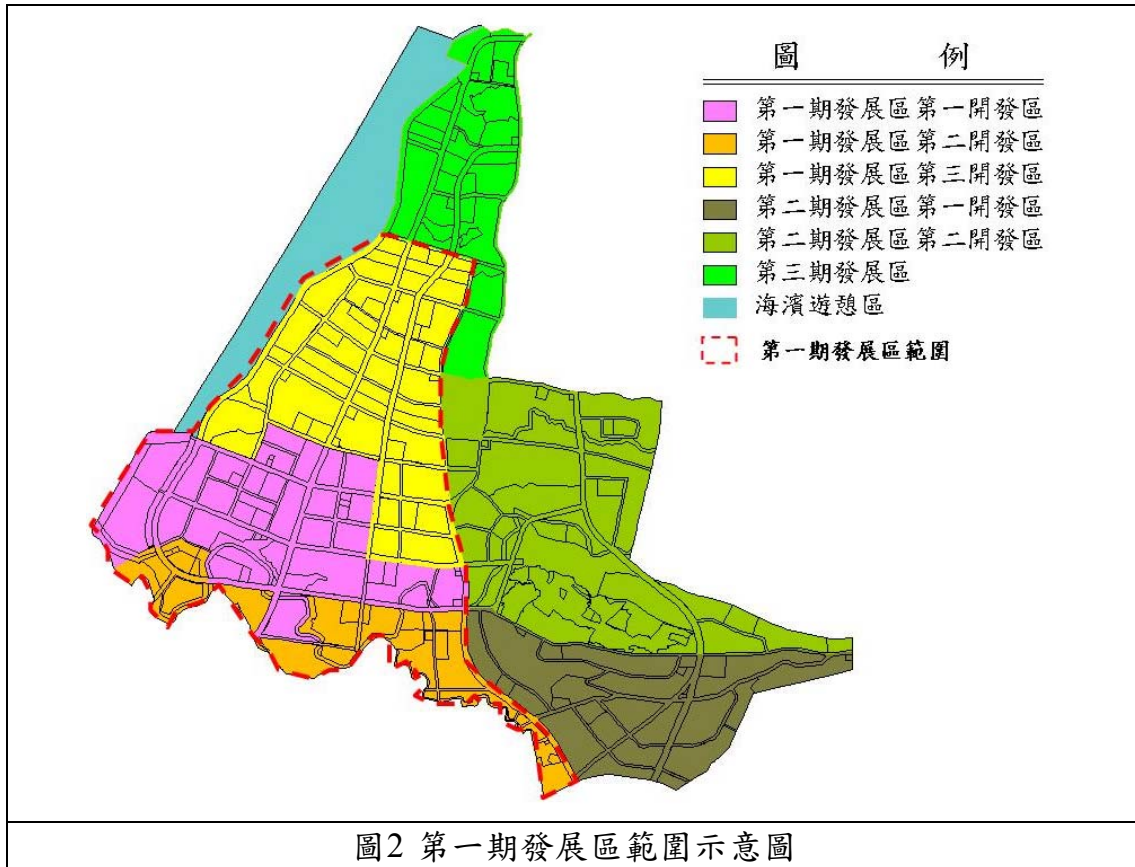


圖1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫整理。



資料來源：內政部營建署。

## 二、計畫年期及人口

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

## 三、土地使用分區計畫

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



---

---

用區、加油站專用區、瓦斯事業專用區等，面積詳表  
1。

#### 四、公共設施用地

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

表1 現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用與公共設施面積表

單位：公頃

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

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

資料來源：

1. 變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)書，民國 95 年。
2. 表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

---

---

## 肆、變更理由

本專案通盤檢討之變更理由分述如下：

### 一、配合歷次個案變更調整各分區使用名稱與管制內容

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

### 二、區分土地使用分區管制要點與都市設計準則之規定，明確規範相關內容

刪除原管制要點中之側院寬度、建築物正晷、綠化退縮建築線等規定，及將廣告招牌、圍牆設置與植樹綠化等涉及都市設計內容者，移列淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範(草案)，以明確建築物及土地使用分區管制與都市設計審議規範之擬定，避免混淆。並將現行「淡海新市鎮綜合示範社區都市設計準則」、「淡海新市

---

---

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

### 三、放寬住宅區之使用強度之規定，以符合實際需求

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

### 四、配合淡海新市鎮產業引進，配合放寬使用分區之使用項目

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

---

---

共建設。

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

## 五、原容許使用名稱不合時宜致審查屢有爭義，配合「中華民國行業分類」更新組別內容與用語

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

## 伍、變更內容

依據上述變更理由，整理之變更內容如下所示：

表2 淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點(草案)  
變更內容表

修正名稱	原名稱	修訂理由
<u>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</u>	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制與都市設計管制要點	為使土地使用分區管制要點與都市設計準則內容清楚規範，因此修正要點名稱，將有關都市設計詳細規範內容訂定於都市設計審議規範中，以資明確。

修正條文	原條文	修訂理由
<b>第一章 總則</b>	<b>第一章 總則</b>	
第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本管制要點。	第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，創造良好都市景觀並依「都市計畫法」第二十二條規定訂定本管制要點。	為促進本地區土地開發與使用，並依據淡海新市鎮主要計畫第二次通盤檢討之目標與第1期細部計畫之檢討內容，修訂本要點。
第二點 本要點用語定義如下： 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。	第二點 本要點用語定義如左： 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。	維持原條文。
二、住宅樓層：建築物高度為十二公尺或以下者為低樓層建築，十二公尺以上至二十四公尺或以下者為中樓層建築，建築物高度為二十四公尺以上為高樓層建築。	二、住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。	修正住宅樓層之定義，由原樓層數修正為建築物高度之規定賦予各建築基地在指定之高度限制中有較多之設計空間，而不受樓層數之限制。
三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。	三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。	維持原條文。
四、雙拼住宅：含有二個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。	四、雙拼住宅：含有二個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。	維持原條文。
五、雙疊住宅：含有二個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。	五、雙疊住宅：含有二個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。	維持原條文。
六、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。	六、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。	維持原條文。

修正條文	原條文	修訂理由
七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。	七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。	維持原條文。
八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。	八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。	維持原條文。
九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。	九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。	維持原條文。
十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。	十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。	維持原條文。
十一、基地線：建築基地之界線。	十一、基地線：建築基地之界線。	維持原條文。
十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。	十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。	維持原條文。
十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。	十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。	維持原條文。
十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。	維持原條文。
十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。	十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。	維持原條文。
十六、角地：住於二條以上交叉路口之建築基地。	十六、角地：住於二條以上交叉路口之建築基地。	維持原條文。
十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。	十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。	維持原條文。
十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「 <u>臺北縣畸零地使用規則</u> 」之規定)	十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「 <u>台灣省畸零地使用規則</u> 」之規定)	維持原條文。
十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。	維持原條文。
二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	廿十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	維持原條文。
二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	廿一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	維持原條文。
二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。	廿二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。	維持原條文。
二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	廿三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過0·五公尺時，應自其外緣分別扣除	配合建築技術規則條文，修正但書內容。



修正條文	原條文	修訂理由
	一·五公尺或 0·五公尺作為中心線。	
二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	廿四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過 0·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或 0·五公尺作為中心線。	配合建築技術規則條文，修正但書內容。
二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	廿五、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。	增加但書。
二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	廿六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過 0·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或 0·五公尺作為中心線。	配合建築技術規則條文，修正但書內容。
<u>(刪除)。</u>	廿七、側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。	本要點中無側院寬度比相關規定，爰予以刪除。
二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。</u>	廿八、鄰棟間隔：同一宗基地相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。	本地區內部分基地因規模與形狀之限制，無法留設規定之前、側、後院或無法達到建築物各面水平距離與平均高度比例，因此增列但書規定。
<u>二十八一一、(刪除)。</u>	廿八一一、建築物正面：以建築物門廳主要出入口所在方向為建築物正面，每一住宅單位至少應有一個正面。	建築物正面之用語，僅出現於第十六點住宅區內廣告物之設置條文中，鑑於第十六點已刪除，爰配合刪除。
二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。	廿九、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。	維持原條文。
二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。	三十、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。	維持原條文。
三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。	卅一、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。	維持原條文。
三十一、附屬使用：在同一基地	卅二、附屬使用：在同一基地內，	維持原條文。

修正條文	原條文	修訂理由
內，經常附屬於主要用途之使用。	經常附屬於主要用途之使用。	
(刪除)。	卅三、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。	本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。
(刪除)。	卅四、樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。	本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。
三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計…等之空間）與法定空地面積之百分比。	卅五、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計等之空間）與總基地面積之百分比。	原土管要點定義之建築基地建蔽率及綠化面積率皆以佔總基地面積之比率計算，造成部分建築基地之建蔽率與綠化面積率加總大於或等於 100%。因此，比照國內現有綠建築標章對於建築綠化之規定，修正綠化面積率為綠化景觀之開放空間佔法定空地面積之比率。
(刪除)。	卅六、綠化退縮建築線：為維護自然地形、景觀或人行綠化步道，本計畫設置本建築線，建築基地面臨此線者，須退縮建築，並綠化本開放空間。	依「淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業案」都市計畫圖套繪疑義會議記錄決議，取消細部計畫之綠化退縮建築線相關規定。其相關退縮建築及綠美化規定於都市設計準則內整體考量研訂。刪除綠化退縮建築線之定義。
三十三、退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。	-	為因應第 14 點前後側院加入退縮建築之規定，故於第二點加入退縮建築線之定義。
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：	第三點本特定區內劃定左列分區及公共設施用地：	維持原條文。
一、第一之一種住宅區。	一、第一之一種住宅區。	維持原條文。
二、第二種住宅區。	二、第二種住宅區。	維持原條文。
三、第三種住宅區。	三、第三種住宅區。	維持原條文。
四、第三之一種住宅區。	四、第三之一種住宅區。	維持原條文。
五、第四種住宅區。	五、第四種住宅區。	維持原條文。
六、第五種住宅區。	六、第五種住宅區。	維持原條文。
七、第五之一種住宅區。	七、第五之一種住宅區。	維持原條文。
八、第六種住宅區。	八、第六種住宅區。	維持原條文。
九、第二種中心商業區。	九、第二種中心商業區。	維持原條文。
十、第二之一種中心商業區。	十、第二之一種中心商業區。	維持原條文。
十一、第三種中心商業區。	十一、第三種中心商業區。	維持原條文。
十二、第三之一種中心商業區。	十二、第三之一種中心商業區。	維持原條文。
十三、第一種海濱商業區。	十三、第一種海濱商業區。	維持原條文。
十四、第二種海濱商業區。	十四、第二種海濱商業區。	維持原條文。
十五、鄰里商業區。	十五、鄰里商業區。	維持原條文。

修正條文	原條文	修訂理由
十六、行政區。	十六、行政區。	維持原條文。
十七、政商混合區。	十七、政商混合區。	維持原條文。
十八、海濱遊憩區。	十八、海濱遊憩區。	維持原條文。
(刪除)。	十九、河川區。	配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)配合公司田溪之河川區整治與實際需要將河川區劃設為溝渠用地,並於規定中刪除河川區。
十九、保存區。	二十、保存區。	維持原條文。
二十、公共設施用地:	二十一、公共設施用地:	維持原條文。
(一) 機關用地。	(一) 機關用地。	維持原條文。
(二) 小學用地。	(二) 小學用地。	維持原條文。
(三) 中學用地。	(三) 中學用地。	維持原條文。
(刪除)。	(四) 高中用地。	配合第一開發區原文高用地變更為文教區,刪除公共設施中地(四)項之高中用地(第一期發展區已無高中用地),並增訂文教區之分區。
(四) 公園用地。	(五) 公園用地。	維持原條文。
(五) 停車場用地。	(六) 停車場用地。	維持原條文。
(六) 變電所用地。	(七) 變電所用地。	維持原條文。
(刪除)。	(八) 電信事業用地。	配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)之實際發展需要與民營化之趨勢,將電信事業用地變更為電信專用區,並於此規定中刪除。
(七) 自來水事業用地。	(九) 自來水事業用地。	維持原條文。
(八) 污水處理廠用地。	(十) 污水處理廠用地。	維持原條文。
(九) 垃圾焚化爐用地。	(十一) 垃圾焚化爐用地。	維持原條文。
(十) 道路用地。	(十二) 道路用地。	維持原條文。
(十一) <u>廣場用地</u> 。	-	因細部計畫未訂定廣場用地名詞,配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列廣場用地使用項目名稱。
(十二) <u>捷運變電所用地</u> 。	-	因細部計畫未訂定捷運變電所用地名詞,配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列捷運變電所用地使用項目名稱。
(十三) <u>公用事業用地</u> 。	-	因細部計畫未訂定公共事業用地名詞,配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列公用事業用地使用項目名稱。
(十四) <u>溝渠用地</u> 。	-	因細部計畫未訂定溝渠用地名詞,配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列溝渠用地使用項目名稱。
(十五) <u>兒童遊樂場用地</u> 。	-	因細部計畫未訂定兒童遊樂場用地名詞,配合淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)增列兒童遊樂場用地使用項目名稱。
二十一、 <u>文教區</u> 。	-	配合第一開發區原文高用地變更為文教區,刪除公共設施中地(四)項之高中用地(第一期發展區已無高中用地),並增訂文教區之分區。

修正條文	原條文	修訂理由
二十二、 <u>產業專用區</u> 。	-	因細部計畫未訂定產業專用區名詞，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）促進新市鎮整體發展與土地利用價值，於土管要點中增列產業專用區之使用分區項目。
二十三、 <u>加油站專用區</u> 。	-	因細部計畫未訂定加油站專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要增列加油站專用區使用名稱，避免主要計畫與細部計畫混淆。
二十四、 <u>電信專用區</u> 。	-	因細部計畫未訂定電信事業專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要，配合目前中華電信民營化辦理通盤檢討情形，增列電信專用區使用名稱。
二十五、 <u>瓦斯事業專用區</u> 。	-	因細部計畫未訂定瓦斯事業專用區，配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）及實際發展需要增列瓦斯事業專用區之使用名稱。
前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	維持原條文。
第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組： 一、第一組： <u>低樓層住宅</u> （一）獨戶住宅。 （二）雙拼住宅。 （三）雙疊住宅。	第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組： 一、第一組：低層住宅 （一）獨戶住宅。 （二）雙拼住宅。 （三）雙疊住宅。	提供較多之設計空間，而不受樓層數之限制並配合第二點第二項修正之內容。
二、第二組： <u>中、高樓層住宅</u> （一） <u>中樓層集合住宅</u> 。 （二） <u>高樓層集合住宅</u> 。 （三） <u>中樓層連棟住宅</u> 。	二、第二組：中、高層住宅 （一）中層集合住宅。 （二）高層集合住宅。 （三）中層連棟住宅。	提供較多之設計空間，而不受樓層數之限制並配合第二點第二項修正之內容。
三、第三組： <u>電業、通訊業設施</u> （一）電力公司營業處、服務中心。 （二）郵政支局、代辦所。 （三）電信分支局、辦事處。	三、第三組：電業、通訊業設施 （一）電力公司營業處、服務中心。 （二）郵政支局、代辦所。 （三）電信分支局、辦事處。	維持原條文。
四、第四組： <u>社區安全設施</u> （一）消防站（隊）。 （二）警察（分）局、派出（分駐）所。	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。	維持原條文。
五、第五組： <u>衛生設施</u> （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。	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。	維持原條文。
六、第六組： <u>福利設施</u> （一）育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮	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	配合淡海產業引進範圍增列有關老人住宅及社會福利服務設施。老人福利機構設立標準

修正條文	原條文	修訂理由
民之家、仁愛之家、依老人福利法設置之老人住宅等。 (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	家、仁愛之家等。 (二) 其他社會福利服務設施。	
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。	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) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。	配合實際現況遊憩發展，增列網球場、棒球場等其他戶外運動設施名稱。
八、第八組：社區教育設施 (一) 幼稚園。 (二) 托兒所。 (三) 小學、中等學校。	八、第八組：社區教育設施 (一) 幼稚園。 (二) 托兒所。 (三) 小學、中等學校。	維持原條文。
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。	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。	維持原條文。
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、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。	維持原條文。
十一、第十一組：行政機構 (一) 各級政府機關。 (二) 各級民意機關。 (三) 政黨組織或政治團體。 (四) 外國駐華機構。	十一、第十一組：行政機構 (一) 各級政府機關。 (二) 各級民意機關。 (三) 政黨組織或政治團體。 (四) 外國駐華機構。	維持原條文。
十二、第十二組：住宿服務業	十二、第十二組：旅館及招待所	配合行政院主計處於民國90年1月修

修正條文	原條文	修訂理由
(一) <u>一般旅館業</u> 。 (二) <u>觀光旅館業</u> 。 1. <u>觀光旅館</u> 。 2. <u>國際觀光旅館</u> 。 (三) <u>其他住宿服務業：限招待所、寄宿舍或青年活動中心</u> 。	(一) 招待所或寄宿舍。 (二) 青年活動中心。 (三) 旅館。 (四) 觀光旅館。 (五) 國際觀光旅館。	訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下： (一) 修正「旅館」為「一般旅館業」。 (二) 修正「觀光旅館」、「國際觀光旅館」為「觀光旅館業」。 (三) 修正「招待所或寄宿舍」、「青年活動中心」為「其他住宿服務業」，並放寬使用，凡從事旅館業以外等之住宿設施均可。
十三、第十三組：宗祠及宗教設施 (一) 宗祠(祠堂、家廟)。 (二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。	十三、第十三組：宗祠及宗教設施 (一) 宗祠(祠堂、家廟)。 (二) 教堂。 (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。 (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。	維持原條文。
十四、第十四組：日用品零售或服務業 (一) <u>飲料店業、餐館業</u> 。 (二) <u>食品什貨零售業</u> 。 (三) <u>家庭電器、設備及用品零售業</u> 。 (四) <u>連鎖式便利商店業</u> 。 (五) <u>蔬果零售業、花卉零售業</u> 。 (六) <u>藥品及醫療用品零售業</u> 。 (七) <u>理髮及美容業</u> 。 (八) <u>洗衣業</u> 。 (九) <u>書籍、文具零售業</u> 。 (十) <u>裁縫業</u> 。	十四、第十四組：日用品零售或服務業 (一) 飲食業。 (二) 糧食及日用雜貨。 (三) 水果、鮮花。 (四) 小型飲食店。(限樓地板面積299平方公尺以下者)。 (五) 中西藥品。 (六) 理髮、美容。 (七) 洗染。 (八) 日用五金及器皿。 (九) 日用百貨。 (十) 文教用品。 (十一) 傘、鞋、帽修理。 (十二) 裁縫、織補。	1. 配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下： (一) 修正「飲食業」、「小型飲食店飲料店業」為「飲料店業、餐館業」。 (二) 修正「糧食」為「食品什貨零售業」。 (三) 修正「日用百貨」、「日用五金及器皿」為「連鎖式便利商店業」。 (四) 修正「水果、鮮花」為「蔬果零售業、花卉零售業」。 (五) 修正「中西藥品」為「藥品及醫療用品零售業」。 (六) 修正「理髮、美容」為「理髮及美容業」。 (七) 修正「洗衣店」為「洗衣業」。 (八) 修正「文教用品」為「書籍、文具零售業」。 (九) 修正「裁縫、織補」為「裁縫業」。 (十) 考量社會行業型態之轉變，刪除傘、鞋、帽修理業。 2. 配合淡海新市鎮發展產業引進之商業服務產業項目，增列(連鎖式便利商店業)。
十五、第十五組：一般零售或服務業 (一) <u>布疋、衣著、服飾品零售業</u> 。 (二) <u>鐘錶、眼鏡零售業</u> 。 (三) <u>首飾及貴金屬零售業</u> 。 (四) <u>餐飲業</u> 。 (五) <u>文教、育樂用品零售業</u> 。 (六) <u>藥品及醫療用品零售業</u> 。 (七) <u>理髮及美容業</u> 。	十五、第十五組：一般零售或服務業 (一) 成衣及服飾品。 (二) 呢絨綢緞、布疋。 (三) 鐘錶。 (四) 眼鏡。 (五) 珠寶、首飾。 (六) 照相及照相器材。 (七) 家具及裝設品。	1. 配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下： (一) 修正「成衣及服飾品」、「呢絨綢緞、布疋」、「鞋、帽專賣」、「毛皮、皮革及其製品」為「布疋、衣著、服飾品零售業」。

修正條文	原條文	修訂理由
<p>(八) <u>洗衣業</u>。</p> <p>(九) <u>園藝服務業</u>。</p> <p>(十) <u>機械器具零售業</u>。</p> <p>(十一) <u>藥品、化粧品及清潔用品零售業</u>。</p> <p>(十二) <u>汽機車及其零配件、用品零售業</u>。</p> <p>(十三) <u>典當業、彩券代理銷售處</u>。</p> <p>(十四) <u>建材零售業</u>。</p> <p>(十五) <u>環境衛生及污染防治服務業</u>。</p> <p>(十六) <u>家事服務業</u>。</p> <p>(十七) <u>冷凍、通風及空調工程業</u>。</p> <p>(十八) <u>建物裝修及裝潢業</u>。</p> <p>(十九) <u>獸醫服務業</u>。</p> <p>(二十) <u>綜合商品零售業</u>。</p> <p>(二十一) <u>醫療保健及社會福利服務業</u>。</p>	<p>(八) 毛皮、皮革及其製品。</p> <p>(九) 鞋、帽專賣。</p> <p>(十) 家用電器及器材。</p> <p>(十一) 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。</p> <p>(十二) 康樂用品。</p> <p>(十三) 古玩、字畫、藝飾品、禮品。</p> <p>(十四) 宗教用品。</p> <p>(十五) 清潔用品、化粧品。</p> <p>(十六) 茶葉專賣。</p> <p>(十七) 種子、園藝及園藝用品。</p> <p>(十八) 觀賞魚類、鳥類。</p> <p>(十九) 玩具。</p> <p>(二十) 獵具、釣具。</p> <p>(廿一) 度量衡器。</p> <p>(廿二) 假髮。</p> <p>(廿三) 玻璃、鏡框。</p> <p>(廿四) 獎券。</p> <p>(廿五) 集郵、錢幣。</p> <p>(廿六) 雕塑、雕刻。</p> <p>(廿七) 醫療用品及儀器。</p> <p>(廿八) 事務用機具。</p> <p>(廿九) 科學、工業用儀器。</p> <p>(三十) 電子產品及器材。</p> <p>(卅一) 影印、複印、打字、晒圖。</p> <p>(卅二) 汽車及其材料(不包括修理)。</p> <p>(卅三) 自行車及機車(包括零件及修護)。</p> <p>(卅四) 環境衛生服務業。</p> <p>(卅五) 裱褙、刻印。</p> <p>(卅六) 當舖、命相。</p> <p>(卅七) 水、電及空氣調節器材及修理。</p> <p>(卅八) 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。</p> <p>(卅九) 建築、土木修繕。</p> <p>(四十) 家畜醫院。</p> <p>(四一) 超級市場。</p> <p>(四二) 餐館、茶藝館、茶室。</p> <p>(四三) 建築材料。</p> <p>(四四) 飼料。</p>	<p>(二) 修正「鐘錶」、「眼鏡」為「鐘錶、眼鏡零售業」。</p> <p>(三) 修正「珠寶、首飾」為「首飾及貴金屬零售業」。</p> <p>(四) 修正「餐館、茶藝館、咖啡廳」為「餐飲業」。</p> <p>(五) 修正「自行車及機車」、「康樂用品」、「古玩、字畫、藝飾品、禮品」、「玩具」、「獵具、釣具」為「文教、育樂用品零售業」。</p> <p>(六) 修正「中西藥品」為「藥品及醫療用品零售業」。</p> <p>(七) 修正「理髮、美容」為「理髮及美容業」。</p> <p>(八) 修正「洗衣店」為「洗衣業」。</p> <p>(九) 修正「種子、園藝及園藝用品」為「園藝服務業」。</p> <p>(十) 修正「度量衡器」、「事務用機具」、「科學、工業用儀器」、「電子產品及器材」為「機械器具零售業」。</p> <p>(十一) 修正「清潔用品、化粧品藥品」為「化粧品及清潔用品零售業」。</p> <p>(十二) 修正「汽車、機車及其材料(不包括修理)」為「汽機車及其零配件、用品零售業」。</p> <p>(十三) 修正「當舖、獎券」為「典當業、彩券代理銷售處」。</p> <p>(十四) 修正「玻璃、鏡框」為「建材零售業」。</p> <p>(十五) 修正「環境衛生服務業」為「環境衛生及污染防治服務業」。</p> <p>(十六) 修正「超級市場」、「觀賞魚類、鳥類」為「茶葉綜合商品零售業」。</p> <p>(十七) 修正「裱褙、刻印」為「家事服務業」。</p> <p>(十八) 修正「水、電及空氣調節器材及修理」為「冷凍、通風及空調工程業」。</p> <p>(十九) 修正「油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業」、「建築、土木修繕」為「建物裝修及裝潢業」。</p> <p>(二十) 修正「家畜醫院」為「獸醫服務業」。</p> <p>(二十一) 考量社會行業型態轉變，刪除宗教用品、假髮、集郵、錢幣、雕塑、雕刻、命相、飼料；並將屬於支援服務業範疇之影印、打字、晒圖產業列入第十六組支援服務業中。</p> <p>2. 配合淡海新市鎮發展目標及引進有利產業引入範圍，新增醫療保健及社會福利服務業、綜合商品零售業。</p>

修正條文	原條文	修訂理由
<p>十六、第十六組：事務所及工商服務業</p> <p>(一) <u>不動產業。</u></p> <p>(二) <u>圖書館及檔案保存業。</u></p> <p>(三) <u>其他教育服務業。</u></p> <p>(四) <u>法律及會計服務業。</u></p> <p>(五) <u>建築及工程技術服務業、專門設計服務業。</u></p> <p>(六) <u>電腦系統設計服務業。</u></p> <p>(七) <u>營造業。</u></p> <p>(八) <u>代書事務服務業。</u></p> <p>(九) <u>新聞出版業。</u></p> <p>(十) <u>翻譯服務業。</u></p> <p>(十一) <u>宗教、職業及類似組織辦事處。</u></p> <p>(十二) <u>廣告業。</u></p> <p>(十三) <u>有聲出版業。</u></p> <p>(十四) <u>資料處理及資訊供應服務業。</u></p> <p>(十五) <u>顧問服務業。</u></p> <p>(十六) <u>支援服務業。</u></p> <p>(十七) <u>廣播電視業。</u></p> <p>(十八) <u>老人福利服務業。</u></p> <p>(十九) <u>研究發展服務業。</u></p> <p>(二十) <u>其他專業、科學及技術服務業。</u></p>	<p>十六、第十六組：事務所及工商服務業</p> <p>(一) 土地開發。</p> <p>(二) 房地產買賣、租賃及經紀。</p> <p>(三) 貿易、經銷代理。</p> <p>(四) 法律、會計、審計服務。</p> <p>(五) 建築設計、景觀設計及室內設計。</p> <p>(六) 營造業。</p> <p>(七) 代書。</p> <p>(八) 顧問服務業。</p> <p>(九) 新聞業。</p> <p>(十) 雜誌社。</p> <p>(十一) 廣告業。</p> <p>(十二) 翻譯業。</p> <p>(十三) 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。</p> <p>(十四) 影片圖書館。</p> <p>(十五) 營業性補習班。</p> <p>(十六) 職業介紹所。</p> <p>(十七) 廣播公司及電視公司。</p> <p>(十八) 錄音、錄影公司。</p>	<p>1.配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其修正情形如下：</p> <p>(一)修正「土地開發」、「房地產買賣、租賃及經紀」為「不動產業」。</p> <p>(二)修正「影片圖書館」為「圖書館及檔案保存業」。</p> <p>(三)修正「營業性補習班」為「其他教育服務業」。</p> <p>(四)修正「法律及會計服務業：法律、會計、審計服務。」</p> <p>(五)修正「建築及工程技術服務業、專門設計服務業：建築設計、景觀設計及室內設計。」</p> <p>(六)修正「職業介紹所」為「支援服務業」。</p> <p>(七)修正「代書」為「代書事務服務業」。</p> <p>(八)修正「新聞業」為「新聞出版業」。</p> <p>(九)修正「翻譯業」為「翻譯服務業」。</p> <p>(十)修正「基金會、人民團體、宗教團體等辦事處」為「宗教、職業及類似組織辦事處」。</p> <p>(十一)修正「廣播公司及電視公司」為「廣播電視業」。</p> <p>(十二)修正「錄音、錄影公司」為「有聲出版業」。</p> <p>(十三)修正「資訊服務業」為「資料處理及資訊供應服務業」。</p> <p>(十四)修正「顧問服務業」、「貿易、經銷代理」為「顧問服務業」。</p> <p>2.配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍，不動產業、電腦系統設計服務業、研究發展服務業、老人福利服務業及其他專業、科學及技術服務業。</p>
<p>十七、第十七組：<u>金融及保險業</u></p> <p>(一) <u>金融及其輔助業。</u></p> <p>(二) <u>證券及期貨業。</u></p> <p>(三) <u>保險業。</u></p>	<p>十七、第十七組：金融、保險機構</p> <p>(一) 銀行、合作金庫。</p> <p>(二) 農會、信用合作社。</p> <p>(三) 信託投資。</p> <p>(四) 交易所、證券業。</p> <p>(五) 保險業。</p>	<p>1.配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一)修正銀行、合作金庫、「農會、漁會信用部、農會、信用合作社」、「信託投資」為「金融及其輔助業」。</p> <p>(二)修正「交易所、證券業」為「證券及期貨業」。</p> <p>2.配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍，新增金融及其輔助業、證券期貨業、保險業。</p>
<p>十八、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u></p>	<p>十八、第十八組：旅遊及運輸服務業</p>	<p>1.配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國</p>



修正條文	原條文	修訂理由
<p>(一) <u>計程車客運業。</u></p> <p>(二) <u>汽車貨運業。</u></p> <p>(三) <u>儲配運輸物流業。</u></p> <p>(四) <u>報關業。</u></p> <p>(五) <u>旅行業。</u></p> <p>(六) <u>汽車客運業。</u></p> <p>(七) <u>停車場業及必要之營業及附屬設施。</u></p> <p>(八) <u>倉儲業。</u></p> <p>(九) <u>電信業。</u></p>	<p>(一) 計程車行。</p> <p>(二) 貨運行、搬運業。</p> <p>(三) 鐵路、航空、海運運輸代理。</p> <p>(四) 報關行。</p> <p>(五) 旅行社及遊覽公司。</p> <p>(六) 汽車客運公司。</p> <p>(七) 停車場或停車庫及必要之附屬設施。</p>	<p>國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 修正「計程車行」為「計程車客運業」。</p> <p>(二) 修正「貨運行、搬運業」為「汽車貨運業」。</p> <p>(三) 修正「鐵路、航空、海運運輸代理」為「儲配運輸物流業」。</p> <p>(四) 修正「報關行」為「報關業」。</p> <p>(五) 修正「旅行社及遊覽公司」為「旅行業」。</p> <p>(六) 修正「汽車客運公司」為「汽車客運業」。</p> <p>(七) 修正「停車場或停車庫及必要之附屬設施」為「停車場業及必要之營業及附屬設施」。</p> <p>2. 配合淡海新市鎮主要計畫(第一次通盤檢討)增列之產業專用區，配合主要計畫內容增定倉儲業之使用項目及限制。</p> <p>參酌「倉儲設施於工業用地容許使用審核及管理作業規定」，及為符合經濟發展之實際需求，規定經主管機關核准興辦者，亦為倉儲業所容許之使用項目。</p> <p>3. 同時配合淡海產業發展引進運輸倉儲及通信業儲配運輸物流業、旅行業、電信業。</p>
<p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) <u>漆料、塗料零售業。</u></p> <p>(二) <u>機械設備租賃業、其他機械器具零售業。</u></p> <p>(三) <u>技藝表演業。</u></p> <p>(四) <u>殯葬服務業：殯葬服務。</u></p> <p>(五) <u>燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售。</u></p>	<p>十九、第十九組：特種零售或服務業。</p> <p>(一) 礦油。</p> <p>(二) 蛇類。</p> <p>(三) 觀賞動物、動物標本。</p> <p>(四) 染料、漆料、塗料、顏料。</p> <p>(五) 化學製品。</p> <p>(六) 爆竹煙火。</p> <p>(七) 機械、農用設備(不含修理)。</p> <p>(八) 樂隊、歌舞劇團。</p> <p>(九) 殯葬服務。</p>	<p>1. 基於淡海新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現況，刪除有礙公共環境安全及不合時宜之礦油、蛇類、觀賞動物、動物標本、化學製品、爆竹煙火等產業類別。</p> <p>2. 配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一) 修正「染料、漆料、塗料、顏料」為「漆料、塗料零售業」。</p> <p>(二) 修正「機械、農用設備(不含修理)」為「機械設備租賃業、其他機械器具零售業」。</p> <p>(三) 修正「樂隊、歌舞劇團、雜耍」為「技藝表演業」。</p> <p>(四) 修正「殯葬服務」為「殯葬服務業」。</p> <p>(五) 修正「瓦斯」為「燃料零售業」。</p>
<p>(刪除)。</p>	<p>二十、第二十組：特定服務業</p> <p>(一) 咖啡廳。</p> <p>(二) 營業性浴室。</p> <p>(三) 按摩院。</p> <p>(四) 夜總會、歌廳。</p>	<p>因應新市鎮之發展並提高環境居住品質，刪除特種服務業之類別。</p>

修正條文	原條文	修訂理由
<p>二十、第二十一組：<u>文化、運動及休閒服務業。</u></p> <p>(一) <u>休閒服務業。</u></p> <p>(二) <u>運動服務業。</u></p> <p>(三) <u>電影片映演業。</u></p> <p>(四) <u>藝文服務業。</u></p> <p>(五) <u>博物館、歷史遺址及類似機構。</u></p>	<p>廿一、第廿一組：娛樂及健身服務業</p> <p>(一) 俱樂部。</p> <p>(二) 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。</p> <p>(三) 游泳池。</p> <p>(四) 武術、舞蹈等教練場或健身房。</p> <p>(五) 橋棋社。</p> <p>(六) 戲院、電影院。</p> <p>(七) 兒童樂園。</p> <p>(八) 馬戲場。</p> <p>(九) 雜耍、遊藝場。</p> <p>(十六) 燃料。</p>	<p>1.配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一)修正「俱樂部」、「視聽歌唱、錄影節目帶播映業、遊藝場」、「兒童樂園」、「橋棋社」為「休閒服務業」。</p> <p>(二)修正「撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場」、「武術、舞蹈等教練場或健身房」為「運動服務業」。</p> <p>(三)修正「戲院、電影院」為「電影片映演業」。</p> <p>2.配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍，新增藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構，以提供優質休閒文化設施。</p>
<p>二十一、第二十二組：<u>批發業</u></p> <p>(一) <u>食品什貨批發業。</u></p> <p>(二) <u>家庭電器、設備及用品批發業。</u></p> <p>(三) <u>布疋、衣著、服飾品批發業。</u></p> <p>(四) <u>藥品、化粧品及清潔用品批發業。</u></p> <p>(五) <u>鐘錶、眼鏡批發業。</u></p> <p>(六) <u>文教、育樂用品批發業。</u></p> <p>(七) <u>電力電子設備批發業。</u></p> <p>(八) <u>精密儀器批發業。</u></p> <p>(九) <u>建材批發業。</u></p> <p>(十) <u>綜合商品批發業。</u></p>	<p>廿二、第廿二組：一般批發業</p> <p>(一) 飲食店、雜貨。</p> <p>(二) 水果。</p> <p>(三) 日用百貨。</p> <p>(四) 疋頭、服飾品。</p> <p>(五) 小件五金。</p> <p>(六) 傢俱及裝設品。</p> <p>(七) 化粧品及清潔用品。</p> <p>(八) 鐘錶、眼鏡。</p> <p>(九) 文教、康樂用品。</p> <p>(十) 電器、電子設備。</p> <p>(十一) 儀器。</p> <p>(十二) 藥物、藥材。</p> <p>(十三) 建材。</p> <p>(十四) 化學製品。</p> <p>(十五) 油漆、塗料、顏料。</p> <p>(十六) 燃料。</p>	<p>1.配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下：</p> <p>(一)修正「雜貨、水果」為「食品什貨批發業」。</p> <p>(二)修正「日用百貨」、「小件五金」、「傢俱及裝設品」為「家庭電器、設備及用品批發業」。</p> <p>(三)修正「疋頭、服飾品」為「布疋、衣著、服飾品批發業」。</p> <p>(四)修正「化粧品及清潔用品」、「藥物、藥材」為「藥品、化粧品及清潔用品批發業」。</p> <p>(五)修正「鐘錶、眼鏡」為「鐘錶、眼鏡批發業」。</p> <p>(六)修正「文教、康樂用品」為「文教、育樂用品批發業」。</p> <p>(七)修正「電器、電子設備」為「電力電子設備批發業」。</p> <p>(八)修正「儀器」為「精密儀器批發業」。</p> <p>(九)修正「建材、油漆、塗料、顏料」為「建材批發業」。</p> <p>2.基於淡海新市鎮環境安全考量，刪除有礙公共環境安全之化學製品與燃料。</p> <p>3.配合淡海產業引進範圍增列綜合商品批發業。</p>
<p>二十二、第二十三組：<u>維修服務業</u></p> <p>(一) <u>汽汽車維修及美容服務業。</u></p> <p>(二) <u>其他器物修理業。</u></p>	<p>廿三、第廿三組：修理服務業</p> <p>(一) 汽車之清洗及修護。</p> <p>(二) 各種機械修理。</p> <p>(三) 金屬物熔接。</p>	<p>配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別。</p>
<p>二十三、第二十四組：<u>電影片製作業、廣播電視業。</u></p> <p>(一) <u>電影片製作業：電影製片</u></p>	<p>廿四、第廿四組：攝影棚</p> <p>(一) 電影製片廠。</p> <p>(二) 電視攝影棚。</p>	<p>配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用</p>

修正條文	原條文	修訂理由
廠。 (二) <u>廣播電視業</u> ：廣播電台、電視攝影棚。		業種類別。
(刪除)。	廿五、第廿五組：大型遊憩設施 (一) 動物園。 (二) 植物園。 (三) 射箭場。 (四) 騎馬場。 (五) 禽鳥園、昆蟲園。 (六) 跳傘場、滑翔場。 (七) 露營及野外活動場所。 (八) 經主管事業單位核准興建者。	配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別並併入第二十組：娛樂及健身服務業之業種範圍內。
二十四、第二十六組：水上遊憩設施 (一) 海水浴場。 (二) <u>港埠業</u> 。 (三) 遊艇活動。 (四) 水上運動場。 (五) 釣魚場。 (六) 海洋公園。 (七) 海洋動物表演場。	廿六、第廿六組：水上遊憩設施 (一) 海水浴場。 (二) 船用燃料店。 (三) 碼頭。 (四) 遊艇活動。 (五) 水上運動場。 (六) 釣魚場。 (七) 海洋公園。 (八) 海洋動物表演場。	配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正港埠業：船用燃料店、碼頭之使用業種。
二十五、第二十七組：國防設施	廿七、第廿七組：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) 紡織業。 (三) 成衣、服飾品及其他紡織製品製造業。 (四) 珠寶及貴金屬製品製造業。	廿八、第廿八組：公害較輕微之工業 (一) 麵包、糖果、糕餅製造業。 (二) 手工藝製造業。 (三) 編織業。 (四) 內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套等製造業。 (五) 編結及刺繡業。 (六) 珠寶及貴重金屬製品製造業。	配合行政院主計處於民國90年1月修訂並報行政院核定實施之「中華民國行業分類」內容，修正本要點之使用業種類別。標示刪除之行業別係因已依據行業分類納入表內各類別中，故不再表述。 (一) 修正「麵包、糖果、糕餅製造業」為「糖果及烘焙食品製造業」。 (二) 修正「編織業」為「紡織業」。 (三) 修正「內衣、服裝、棉被(不包括彈棉作業)、蚊帳、枕頭套、編結及刺繡業等製造業、帆布加工業」為「成衣、服飾品及其他紡織製品製造業」。 (四) 修正「珠寶及貴重金屬製品製造業」為「珠寶及貴金屬製品製造業」。
<b>第二章 住宅區</b>	<b>第二章 住宅區</b>	
第五點 在第二、三及三之一種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 一、第一組： <u>低樓層住宅</u> 。 二、第二組： <u>中、高樓層住宅</u> 。 三、第三組：電業、通訊業設施。 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。	第五點 在第二、三種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。 一、第一組：低層住宅。 二、第二組：中、高層住宅。 三、第三組：電業、通訊業設施。 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。	1. 將原第七點之一第三之一種住宅區內容納入本條文。 2. 配合第二點第二項修正使用組別名稱。 3. 符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。符合新市鎮發展目標中的醫療安養等主要目標發展。 4. 符合淡海產業引進產業範圍中優

修正條文	原條文	修訂理由
<p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p> <p>十一、<u>第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十八）目老人福利服務業。</u></p>	<p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p>	<p>質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第十六組事務所及工商服務業之不動產業及老人服務業使用項目。</p>
<p>第六點在第一之一種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：<u>低樓層住宅</u>。</p> <p>二、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>九、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p> <p>十、<u>第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十八）目老人福利服務業。</u></p>	<p>第五點之一 在第一之一種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>三、第四組：社區安全設施。</p> <p>四、第五組：衛生設施。</p> <p>五、第六組：福利設施。</p> <p>六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>七、第八組：社區教育設施。</p> <p>八、第九組：文教設施。</p> <p>九、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p>	<p>1.配合第二點第二項修正使用組別名稱。</p> <p>2.符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。</p> <p>3.符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第十六組事務所及工商服務業之不動產業及老人服務業使用項目。</p>
<p>第七點在第四、五、<u>五之一</u>及六種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組應經都市設計審查小組審查通過。</p> <p>一、第一組：<u>低樓層住宅</u>。</p> <p>二、第二組：<u>中、高樓層住宅</u>。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p> <p>十一、第十二組：<u>住宿服務業，除第五之一種、第六種住宅區得作第一（目）使用外，則第四、五種住宅區限第（三）目使用。</u></p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十）目限於手工。</p>	<p>第六點在第四、五、六種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組應經都市設計審查小組審查通過。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所，限第（一）目。</p> <p>十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十二）目限於手工。</p> <p>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p>	<p>1.將原第七點之一第五種之一住宅區內容納入本條文。</p> <p>2.配合第二點第二項修正使用組別名稱。</p> <p>3.配合第四點修正內容修正業種名稱，並放寬第五之一、六種住宅區之使用項目，符合淡海產業引進產業範圍中多元休閒發展方向，增列住宅區供部分旅館業使用，符合新市鎮發展目標中的觀光遊憩等主要目標發展。</p> <p>4.符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。</p>

修正條文	原條文	修訂理由																																																
十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險業，但限第(一)、(二)目。	十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)、(二)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： <table border="1" data-bbox="161 450 563 775"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一之一種住宅區</td> <td>五〇%</td> <td>一二〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>二三〇%</td> </tr> <tr> <td>第三之一種住宅區</td> <td>五〇%</td> <td>二三〇%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>二六〇%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>三二〇%</td> </tr> <tr> <td>第五之一種住宅區</td> <td>五〇%</td> <td>三二〇%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>四〇〇%</td> </tr> </tbody> </table> 前項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議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五%。 住宅區內建築物主要出入口至道路間或建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟建築物主要出入口至道路間之連接通道不得設置於沿道路應退縮建築之範圍內，且同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一之一種住宅區	五〇%	一二〇%	第二種住宅區	三五%	一八〇%	第三種住宅區	三五%	二三〇%	第三之一種住宅區	五〇%	二三〇%	第四種住宅區	三五%	二六〇%	第五種住宅區	三五%	三二〇%	第五之一種住宅區	五〇%	三二〇%	第六種住宅區	三五%	四〇〇%	第七點住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定： <table border="1" data-bbox="595 450 997 707"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一之一種住宅區</td> <td>五〇%</td> <td>一二〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>三五%</td> <td>一八〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>二三〇%</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>二六〇%</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>三二〇%</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>三〇%</td> <td>四〇〇%</td> </tr> </tbody> </table> 住宅區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一之一種住宅區	五〇%	一二〇%	第二種住宅區	三五%	一八〇%	第三種住宅區	三〇%	二三〇%	第四種住宅區	三〇%	二六〇%	第五種住宅區	三〇%	三二〇%	第六種住宅區	三〇%	四〇〇%	1.配合都市設計之土地細分需要，放寬部分住宅區建蔽率，以達淡海新市鎮控制天際線之目的。 2.因建築設計等限制無法達都市充分發展與容積率之利用，因此，增列建築物強度使用未達法定容積時，得酌予放寬建蔽率之規定，提高投資之誘因。 3.增定建築物主要之出入口至道路間通道之規定。
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																
第一之一種住宅區	五〇%	一二〇%																																																
第二種住宅區	三五%	一八〇%																																																
第三種住宅區	三五%	二三〇%																																																
第三之一種住宅區	五〇%	二三〇%																																																
第四種住宅區	三五%	二六〇%																																																
第五種住宅區	三五%	三二〇%																																																
第五之一種住宅區	五〇%	三二〇%																																																
第六種住宅區	三五%	四〇〇%																																																
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																
第一之一種住宅區	五〇%	一二〇%																																																
第二種住宅區	三五%	一八〇%																																																
第三種住宅區	三〇%	二三〇%																																																
第四種住宅區	三〇%	二六〇%																																																
第五種住宅區	三〇%	三二〇%																																																
第六種住宅區	三〇%	四〇〇%																																																
(刪除)。	第七點之一 第三種之一住宅區、第五種之一住宅區除建蔽率不得超過五〇%外，仍分依第三種住宅區、第五種住宅區規定辦理。	將原條文內容併入第五點、第七點中統一規定。																																																
第九點住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定： <table border="1" data-bbox="161 1576 563 1924"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>面積 (平方公尺)</th> <th>寬度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一之一種住宅區</td> <td>二五〇</td> <td>一二</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>六六〇</td> <td>一七</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>八八〇</td> <td>二〇</td> </tr> <tr> <td>第三之一種住宅區</td> <td>八八〇</td> <td>二〇</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>一、二〇〇</td> <td>二二·五</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>一、三二〇</td> <td>二五</td> </tr> <tr> <td>第五之一種住宅區</td> <td>一、三二〇</td> <td>二五</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>一、三二〇</td> <td>二五</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (公尺)	第一之一種住宅區	二五〇	一二	第二種住宅區	六六〇	一七	第三種住宅區	八八〇	二〇	第三之一種住宅區	八八〇	二〇	第四種住宅區	一、二〇〇	二二·五	第五種住宅區	一、三二〇	二五	第五之一種住宅區	一、三二〇	二五	第六種住宅區	一、三二〇	二五	第八點住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於左表規定： <table border="1" data-bbox="595 1576 997 1856"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>面積 (平方公尺)</th> <th>寬度 (公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一之一種住宅區</td> <td>二五〇</td> <td>一二</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>六六〇</td> <td>一七</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>八八〇</td> <td>二〇</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區</td> <td>一、二〇〇</td> <td>二二·五</td> </tr> <tr> <td>第五種住宅區</td> <td>一、三二〇</td> <td>二五</td> </tr> <tr> <td>第六種住宅區</td> <td>一、三二〇</td> <td>二五</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (公尺)	第一之一種住宅區	二五〇	一二	第二種住宅區	六六〇	一七	第三種住宅區	八八〇	二〇	第四種住宅區	一、二〇〇	二二·五	第五種住宅區	一、三二〇	二五	第六種住宅區	一、三二〇	二五	將第三種之一、五種之一住宅區併入本條文中一併規範。
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (公尺)																																																
第一之一種住宅區	二五〇	一二																																																
第二種住宅區	六六〇	一七																																																
第三種住宅區	八八〇	二〇																																																
第三之一種住宅區	八八〇	二〇																																																
第四種住宅區	一、二〇〇	二二·五																																																
第五種住宅區	一、三二〇	二五																																																
第五之一種住宅區	一、三二〇	二五																																																
第六種住宅區	一、三二〇	二五																																																
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (公尺)																																																
第一之一種住宅區	二五〇	一二																																																
第二種住宅區	六六〇	一七																																																
第三種住宅區	八八〇	二〇																																																
第四種住宅區	一、二〇〇	二二·五																																																
第五種住宅區	一、三二〇	二五																																																
第六種住宅區	一、三二〇	二五																																																
第十點住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於六公尺。	第九點住宅區內建築物應設置前院，其深度不得小於六公尺。	維持原條文。																																																
第十一點住宅區內建築物應設置	第十點住宅區內建築物應設置後	將第三種之一、五種之一住宅區併入																																																

修正條文			原條文			修訂理由		
後院,其深度不得小於下表之規定:			院,其深度不得小於左表之規定:			本條文中一併規範。		
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			
第一之一種住宅區	0.3	後院深度超過六公尺以上者,得免再增加。	第一之一種住宅區	0.3	後院深度超過六公尺以上者,得免再增加。			
第二種住宅區	0.3		第二種住宅區	0.3				
第三種住宅區	0.3		第三種住宅區	0.3				
第三之一種住宅區	0.3		第四種住宅區	0.25	後院深度超過一公尺以上者,得免再增加。			
第四種住宅區	0.25	後院深度超過十公尺以上者,得免再增加。	第五種住宅區	0.2				
第五種住宅區	0.2		第六種住宅區	0.2				
第五之一種住宅區	0.2							
第六種住宅區	0.2							
第十二點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公			第十一點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公			維持原條文。		
尺之側院。			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:			第十二點 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,不得小於左表之規定:			本地區內部分基地因規模與形狀之限制,無法留設規定之前、側、後院或無法達到建築物各面水平距離與平均高度比例,因此增列例外規定。		
一、前後、側面、垂直鄰幢間隔			一、前後鄰棟間隔					
住宅區種別	(D/H)	附註	住宅區種別	面對面(D/H)	面對背(D/H)		背對背(D/H)	附註
第一之一種住宅區	0.35	其中水平距離(D)至少須達三公	第一之一種住宅區					
第二種住宅區		尺,超過一五公尺以上者,得免再增加。	第二種住宅區					
第三種住宅區			第三種住宅區					
第三之一種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達五公尺,超過二公尺以上者,得免再增加。	第四種住宅區					
第四種住宅區			第五種住宅區					
第五種住宅區			第五之一種住宅區					
第五之一種住宅區			第六種住宅區					
第六種住宅區			第六種住宅區					
二、同幢建築物各面相對部分			二、側面、垂直鄰棟間隔					
住宅區種別	(D/H)	附註	住宅區種別	側面鄰	垂直鄰	附註		
第一之一種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達三公	第一之一種住宅區					
第二種住宅區		尺,超過一五公尺以上者,得免再增加。	第二種住宅區					
第三種住宅區			第三種住宅區					
第三之一種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達五公尺,超過二公尺以上者,得免再增加。	第四種住宅區					
第四種住宅區			第五種住宅區					
第五種住宅區			第五之一種住宅區					
第五之一種住宅區			第六種住宅區					
第六種住宅區			第六種住宅區					
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。			三、同棟建築物各面相對部分					
			0.2 其中水平距離(D)至少					

修正條文	原條文	修訂理由																																
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="587 241 722 297">第一之一種住宅區</td> <td data-bbox="722 241 791 297">0.三五</td> <td data-bbox="791 241 1005 353">其中水平距離(D)至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 297 722 327">第二種住宅區</td> <td data-bbox="722 297 791 327"></td> <td data-bbox="791 297 1005 353"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 327 722 356">第三種住宅區</td> <td data-bbox="722 327 791 356"></td> <td data-bbox="791 327 1005 353"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 356 722 385">第四種住宅區</td> <td data-bbox="722 356 791 385"></td> <td data-bbox="791 356 1005 468">其中水平距離(D)至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 385 722 414">第五種住宅區</td> <td data-bbox="722 385 791 414">0.三五</td> <td data-bbox="791 385 1005 468"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 414 722 468">第六種住宅區</td> <td data-bbox="722 414 791 468"></td> <td data-bbox="791 414 1005 468"></td> </tr> </table>	第一之一種住宅區	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。	第二種住宅區			第三種住宅區			第四種住宅區		其中水平距離(D)至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。	第五種住宅區	0.三五		第六種住宅區																	
第一之一種住宅區	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，超過一五公尺以上者，得免再增加。																																
第二種住宅區																																		
第三種住宅區																																		
第四種住宅區		其中水平距離(D)至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。																																
第五種住宅區	0.三五																																	
第六種住宅區																																		
第十四點 <u>第十一點至第十三點規定應留設之前、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。</u>		增列前、側、後院得與退縮建築深度合併計算之規定。																																
<u>(刪除)。</u>	第十三點 (刪除)	維持原條文。																																
第十五點住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：	第十四點住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於左表之規定：	將第三種之一、第五種之一住宅區併入本條文中一併規範。																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="153 752 411 824">住宅區種別</th> <th data-bbox="411 752 571 824">綠化面積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="153 824 411 860">第一之一種住宅區</td> <td data-bbox="411 824 571 860">五五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 860 411 896">第二種住宅區</td> <td data-bbox="411 860 571 896">五五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 896 411 931">第三種住宅區</td> <td data-bbox="411 896 571 931">五〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 931 411 967">第三之一種住宅區</td> <td data-bbox="411 931 571 967">五〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 967 411 1003">第四種住宅區</td> <td data-bbox="411 967 571 1003">四五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 1003 411 1039">第五種住宅區</td> <td data-bbox="411 1003 571 1039">四〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 1039 411 1075">第五之一種住宅區</td> <td data-bbox="411 1039 571 1075">四〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="153 1075 411 1111">第六種住宅區</td> <td data-bbox="411 1075 571 1111">四〇</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	綠化面積率 (%)	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	第三之一種住宅區	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	第五之一種住宅區	四〇	第六種住宅區	四〇	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="587 752 791 788">住宅區種別</th> <th data-bbox="791 752 1005 788">綠化面積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="587 788 791 824">第一之一種住宅區</td> <td data-bbox="791 788 1005 824">五五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 824 791 860">第二種住宅區</td> <td data-bbox="791 824 1005 860">五五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 860 791 896">第三種住宅區</td> <td data-bbox="791 860 1005 896">五〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 896 791 931">第四種住宅區</td> <td data-bbox="791 896 1005 931">四五</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 931 791 967">第五種住宅區</td> <td data-bbox="791 931 1005 967">四〇</td> </tr> <tr> <td data-bbox="587 967 791 1003">第六種住宅區</td> <td data-bbox="791 967 1005 1003">四〇</td> </tr> </tbody> </table>	住宅區種別	綠化面積率 (%)	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	第六種住宅區	四〇	
住宅區種別	綠化面積率 (%)																																	
第一之一種住宅區	五五																																	
第二種住宅區	五五																																	
第三種住宅區	五〇																																	
第三之一種住宅區	五〇																																	
第四種住宅區	四五																																	
第五種住宅區	四〇																																	
第五之一種住宅區	四〇																																	
第六種住宅區	四〇																																	
住宅區種別	綠化面積率 (%)																																	
第一之一種住宅區	五五																																	
第二種住宅區	五五																																	
第三種住宅區	五〇																																	
第四種住宅區	四五																																	
第五種住宅區	四〇																																	
第六種住宅區	四〇																																	
第十六點住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。	第十五點 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。但每戶樓地板面積超過二〇〇平方公尺應增設一停車位(零數應附設一停車位)。	彙整都市設計審議規範之規定，增列停車空間之規定於附表。																																
<u>(刪除)。</u>	第十六點 住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理： 一、各業(指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同)之招牌廣告以一幅為限，並不得突出建築物正面投影線三〇公分，突出牆柱面一〇公分以上者，離地面高度不得小於三公尺。 二、不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。 三、建築物一樓營業性之場所只准於二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓板一公尺)設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。 四、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。 五、各招牌廣告之寬度不得超過九〇公分，面積不得大於各業正面總面積之四分之一，但位於一樓轉角且兩面(或三面)皆為出入店面者，	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關住宅區內之廣告物設置依都市設計審議規範中規定辦理。																																

修正條文	原條文	修訂理由
	<p>總面積得含該側面面積。</p> <p>六、戶外場所之招牌廣告，寬度不限，但面積不得超過四平方公尺。</p> <p>七、不得於側面塗繪或懸掛商業招牌廣告（第五款但書除外）。</p> <p>八、工地設置之臨時招牌廣告不受第三、四、五款之限制，並不以一幅為限，惟不得妨礙交通，且應經主管機關之核准。</p> <p>九、住宅區內設置、豎立廣告，應經主管機關之核准。</p>	
(刪除)。	<p>第十七點 住宅區內得設置牆及屏障，其最高不得超過二公尺，若牆及屏障於前、後、側院退縮範圍內者，則其高度不得超過一公尺。為遮蔽住宅區內之垃圾收集處所設置之牆及屏障，其高度不得小於一·七五公尺，並應超過牆內設備一·五公尺。</p>	<p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。有關圍牆之設置依都市設計審議規範規定辦理。</p>
<b>第三章商業區</b>	<b>第三章商業區</b>	
<p>第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：<u>低樓層住宅</u>。</p> <p>二、第二組：<u>中、高樓層住宅</u>。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施，限辦事處。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>十一、第十二組：<u>住宿服務業</u>。</p> <p>十二、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十三、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十四、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十五、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十六、第十七組：金融、保險業。</p> <p>十七、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。</p> <p>十八、第十九組：<u>特定零售或服務</u></p>	<p>第十八點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第廿三組、第廿四組、第廿八組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施，限辦事處。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十二、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十三、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十四、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十五、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十六、第十七組：金融、保險機構。</p> <p>十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨一五公尺以上寬度之計畫道路。</p> <p>十八、第十九組：特種零售或服務業，僅限於第二種中心商業區內設置。</p>	<p>1.配合淡海未來發展目標，刪除不符現況之特定服務業。</p> <p>2.配合第四點修正內容修正業種名稱。</p> <p>3.避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。</p> <p>4.配合產業引進範圍中多元休閒發展方向，增列第十八組運輸、倉儲及通信業中第(八)目倉儲業與第(九)目電信業。並符合新市鎮之觀光遊憩發展目標。</p>



修正條文	原條文	修訂理由
<p>業。</p> <p>十九、<u>第二十組：(刪除)</u>。</p> <p>二十、<u>第二十一組：文化運動及休閒服務業</u>。</p> <p>二十一、<u>第二十二組：批發業。但第(九)目不得囤積沙石及鋼筋</u>。</p> <p>二十二、<u>第二十三組：維修服務業</u>僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>二十三、<u>第二十四組：電影片製作業、廣播電視業</u>。</p> <p>二十四、<u>第二十八組：公害較輕微之工業</u>，僅限於第二種中心商業區內設置。</p> <p><u>前項第七組第一目、第十二組第(一)、第(二)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、國小用地設置距離一百公尺以上。</u></p>	<p>十九、第二十組：特定服務業。</p> <p>二十、第廿一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>廿一、第廿二組：一般批發業。但第(十三)目不得囤積沙石及鋼筋，第(十四)目至(十六)目不得貯存。</p> <p>廿二、第廿三組：修理服務業僅限於第2種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>廿三、第廿四組：攝影棚。</p> <p>廿四、第廿八組：公害較輕微之工業，僅限於第二種中心商業區內設置。</p>	
<p>第十八點鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：<u>低樓層住宅</u>。</p> <p>二、第二組：<u>中、高樓層住宅</u>。</p> <p>三、第三組：<u>電業、通訊業設施</u>。</p> <p>四、第四組：<u>社區安全設施</u>。</p> <p>五、第五組：<u>衛生設施</u>。</p> <p>六、第六組：<u>福利設施</u>。</p> <p>七、第七組：<u>一般遊憩設施</u>。</p> <p>八、第八組：<u>社區教育設施</u>。</p> <p>九、第九組：<u>文教設施</u>。</p> <p>十、第十組：<u>公用設施</u>。</p> <p>十一、第十二組：<u>住宿服務業</u>。</p> <p>十二、第十三組：<u>宗祠及宗教設施</u>。</p> <p>十三、第十四組：<u>日用品零售或服務業</u>。</p> <p>十四、第十五組：<u>一般零售或服務業</u>。</p> <p>十五、第十六組：<u>事務所及工商服務業</u>。</p> <p>十六、第十七組：<u>金融、保險業，限分支機構</u>。</p> <p>十七、第十八組：<u>運輸、倉儲及通信業</u>，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須</p>	<p>第十九點鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第廿三組、第廿八組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施。</p> <p>十一、第十二組：旅館及招待所。</p> <p>十二、第十三組：宗祠及宗教設施。</p> <p>十三、第十四組：日用品零售或服務業。</p> <p>十四、第十五組：一般零售或服務業。</p> <p>十五、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十六、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。</p> <p>十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。</p>	<p>1.配合第四點修正內容修正業種名稱。</p> <p>2.避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。</p>

修正條文	原條文	修訂理由																																										
<p>面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。</p> <p>十八、第二十組：<u>特定服務業</u>，限第(一)、(二)、(三)目。</p> <p>十九、第二十一組：<u>文化運動及休閒與其他服務業</u>。</p> <p>二十、第二十二組：<u>批發業</u>，限第(一)目至第(十)目。</p> <p>二十一、第二十三組：<u>維修服務業</u>，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>二十二、第二十八組：<u>公害較輕微之工業</u>。</p> <p>前項第七組第一目、第十二組第(一)、第(二)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、國小用地設置距離一百公尺以上。</p>	<p>十八、第二十組：特定服務業，限第(一)、(二)、(三)目。</p> <p>十九、第廿一組：娛樂及健身服務業，限第(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、(六)目。</p> <p>二十、第廿二組：一般批發業，限第(一)目至第(十二)目。</p> <p>廿一、第廿三組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>廿二、第廿八組：公害較輕微之工業。</p>																																											
<p>第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="153 1037 571 1323"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td> <td>五〇%</td> <td>五〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第二之一種中心商業區</td> <td>五〇%</td> <td>五〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>七〇%</td> <td>七〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第三之一種中心商業區</td> <td>五〇%</td> <td>七〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>七〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>五〇%</td> <td>二八五%</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>四〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%	第二之一種中心商業區	五〇%	五〇〇%	第三種中心商業區	七〇%	七〇〇%	第三之一種中心商業區	五〇%	七〇〇%	第一種海濱商業區	七〇%	二〇〇%	第二種海濱商業區	五〇%	二八五%	鄰里商業區	四〇%	二〇〇%	<p>第二十點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="587 1037 1005 1323"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td> <td>五〇%</td> <td>五〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>五〇%</td> <td>七〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>五〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>五〇%</td> <td>二八五%</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>四〇%</td> <td>二〇〇%</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%	第三種中心商業區	五〇%	七〇〇%	第一種海濱商業區	五〇%	二〇〇%	第二種海濱商業區	五〇%	二八五%	鄰里商業區	四〇%	二〇〇%	<p>併入原第二十點之一第二種之一、第三種之一商業區之規定於本條文中。</p>
商業區種別	建蔽率	容積率																																										
第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%																																										
第二之一種中心商業區	五〇%	五〇〇%																																										
第三種中心商業區	七〇%	七〇〇%																																										
第三之一種中心商業區	五〇%	七〇〇%																																										
第一種海濱商業區	七〇%	二〇〇%																																										
第二種海濱商業區	五〇%	二八五%																																										
鄰里商業區	四〇%	二〇〇%																																										
商業區種別	建蔽率	容積率																																										
第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%																																										
第三種中心商業區	五〇%	七〇〇%																																										
第一種海濱商業區	五〇%	二〇〇%																																										
第二種海濱商業區	五〇%	二八五%																																										
鄰里商業區	四〇%	二〇〇%																																										
<p>(刪除)。</p>	<p>第二十點之一 第二種之一中心商業區、第三種之一中心商業區除建蔽率不得超過七〇%外，仍分依第二種中心商業區、第三種中心商業區規定辦理。</p>	<p>將第二種之一、第三種之一商業區之規定併入第十八點、第十九點條文中，因此建議刪除本條文。</p>																																										
<p>第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="153 1603 571 1933"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>最小基地面積(平方公尺)</th> <th>最小寬度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td> <td>七、五〇〇</td> <td>五七·五</td> </tr> <tr> <td>第二之一種中心商業區</td> <td>七、五〇〇</td> <td>五七·五</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>一五、〇〇〇</td> <td>一〇〇</td> </tr> <tr> <td>第三之一種中心商業區</td> <td>一五、〇〇〇</td> <td>一〇〇</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>一二、五〇〇</td> <td>七五</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>二五、〇〇〇</td> <td>一〇〇</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>二、〇〇〇</td> <td>三〇</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)	第二種中心商業區	七、五〇〇	五七·五	第二之一種中心商業區	七、五〇〇	五七·五	第三種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇	第三之一種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇	第一種海濱商業區	一二、五〇〇	七五	第二種海濱商業區	二五、〇〇〇	一〇〇	鄰里商業區	二、〇〇〇	三〇	<p>第二十一點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="587 1603 1005 2029"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th> <th>最小基地面積(平方公尺)</th> <th>最小寬度(公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td> <td>七、五〇〇</td> <td>五七·五</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>一五、〇〇〇</td> <td>一〇〇</td> </tr> <tr> <td>第1種海濱商業區</td> <td>一二、五〇〇</td> <td>七五</td> </tr> <tr> <td>第2種海濱商業區</td> <td>二五、〇〇〇</td> <td>一〇〇</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>二、〇〇〇</td> <td>三〇</td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)	第二種中心商業區	七、五〇〇	五七·五	第三種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇	第1種海濱商業區	一二、五〇〇	七五	第2種海濱商業區	二五、〇〇〇	一〇〇	鄰里商業區	二、〇〇〇	三〇	<p>併入原第二十點之一第二種之一、第三種之一商業區之規定於本條文中。</p>
商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)																																										
第二種中心商業區	七、五〇〇	五七·五																																										
第二之一種中心商業區	七、五〇〇	五七·五																																										
第三種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇																																										
第三之一種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇																																										
第一種海濱商業區	一二、五〇〇	七五																																										
第二種海濱商業區	二五、〇〇〇	一〇〇																																										
鄰里商業區	二、〇〇〇	三〇																																										
商業區種別	最小基地面積(平方公尺)	最小寬度(公尺)																																										
第二種中心商業區	七、五〇〇	五七·五																																										
第三種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇																																										
第1種海濱商業區	一二、五〇〇	七五																																										
第2種海濱商業區	二五、〇〇〇	一〇〇																																										
鄰里商業區	二、〇〇〇	三〇																																										

修正條文	原條文	修訂理由																											
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，且深度不得小於三公呎，惟後院深度超過十公尺以上者，得免再增加。	第二十二點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於三公呎，惟後院深度超過一 0 公尺以上者，得免再增加。	維持原條文。																											
<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="153 589 571 954"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種中心商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> <td rowspan="6">水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>第二之一種中心商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> </tr> <tr> <td>第三之一種中心商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>不得小於八公尺</td> <td>不得小於0.2</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註	第二種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。	第二之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	第三種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	第三之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	第一種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	鄰里商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2		第二十三點商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，不得小於 0.2(D/H)，且其水平距離(D)不得小於八公尺，但達一五公尺以上者，得免再增加。	將各使用分區之相關規定整理為表格，較容易閱覽。
商業區種別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註																										
第二種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2	水平距離(D)達15公尺以上者，得免再增加。																										
第二之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
第三種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
第三之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
第一種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
鄰里商業區	不得小於八公尺	不得小於0.2																											
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六公尺；海濱商業區不得小於十公尺。退縮部份得作為法定空地。	第二十四點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於六公尺；海濱商業區不得小於十公尺。退縮部份得作為法定空地。	維持原條文。																											
第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。	第二十五點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，並依左列規定辦理：一、騎樓寬度自退縮建築線至建築物地面層外牆面為五公尺；於中心商業區及海濱商業區淨高不得小於四公尺，鄰里商業區淨高不得小於三.五公尺；於中心商業區及海濱商業區淨寬不得小於六公尺，鄰里商業區淨寬不得小於四公尺。騎樓柱正面應自退縮建築線退後一五公分。二、騎樓鄰接道路之一側，至少應有八 0%以上面積為開放且無設置阻隔物。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關商業區之騎樓尺寸及位置依都市設計審議規範規定辦理。																											
第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率，中心商業區及海濱商業區不得小於四 0 %；鄰里商業區不得小於二五 %。	第二十六點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率，中心商業區及海濱商業區不得小於四 0 %；鄰里商業區不得小於二五 %。	維持原條文。																											
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三 0 %，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部份則比照住宅區之規定辦理。	第二十七點 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三 0 %，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部份則比照住宅區之規定辦理。	增列文字依停車空間附表規定辦理，明確規範停車空間。																											

修正條文	原條文	修訂理由
(刪除)。	<p>第二十八點商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：</p> <p>一、照明不得直射相鄰住宅區。</p> <p>二、招牌廣告不得突出建築線五 0 公分及車道，突出牆柱面一 0 公分以上者，離地面高度不得低於三・五公尺。</p> <p>三、鄰里商業區內之各業之招牌廣告不得超過二幅，並不得於屋頂樹立廣告。</p> <p>四、各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之四分之一（僅設一幅者得為三分之一），但位於轉角建築物者，臨道路之兩面（或三）之立面面積得計入總面積。戶外場所之招牌廣告面積不得大於 4 平方公尺。</p> <p>五、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。</p> <p>六、設置於交通管制號誌附近一 0 公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。</p> <p>七、工地設置之臨時招牌廣告不受本條第三、四、五款之限制但應經主管機關核准。</p> <p>八、戲院、電影院、兒童樂園、馬戲場、雜耍場等大型遊藝場所之招牌廣告，依下列規定辦理：</p> <p>（一）不受本條第三、四、五款之限制。</p> <p>（二）各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。</p> <p>（三）不屬於前目者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過五 0 平方公尺。</p> <p>（四）各業除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外，並得於主管機關指定之地點設置廣告招牌。</p> <p>九、中心商業區內樹立於屋頂之廣告牌（塔）應符合下列規定：</p> <p>（一）構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。</p> <p>（二）屋頂廣告牌（塔）高度不得超過九公尺（含屋頂突出物高度），並不得突出建築物外牆。</p> <p>（三）廣告牌（塔）之最高點超過地面二 0 公尺者，應設置避雷設高度超過三五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。</p>	<p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關商業區之廣告物設置依都市設計審議規範規定辦理。</p>

修正條文	原條文	修訂理由												
<b>第四章 行政區、政商混合區及文教區</b>	<b>第四章 行政區及政商混合區</b>	配合第一開發區原文高用地變更為文教區，刪除公共設施中地(四)項之高中用地(第一期發展區已無高中用地)，並增訂文教區之分區。												
第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用： 一、第三組：電業、通訊業設施。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險業。	第二十九點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用： 一、第三組：電業、通訊業設施。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險機構。	維持原條文。												
第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 一、第十二組： <u>住宿服務業</u> ，限第(三)目使用。 二、第十四組：日用品零售或服務業。 三、第十五組：一般零售或服務業。 四、第十六組：事務所及工商服務業。 五、第十八組： <u>運輸、倉儲及通信業</u> ，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須面臨一五公尺上之寬度之計畫道路。	第二十九點之一 在政商混合區內得為行政區規定及左列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 一、第十二組：旅館及招待所。 二、第十四組：日用品零售或服務業。 三、第十五組：一般零售或服務業。 四、第十六組：事務所及工商服務業。 五、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(一)、(四)、(七)目，其中(一)、(七)目限須面臨一五公尺上之寬度之計畫道路。	配合第二點類別名稱修正。												
第二十九點 文教區內得作下列各組使用： 一、第三組： <u>電業、通訊業設施</u> 。 二、第四組： <u>社區安全設施</u> 。 三、第五組： <u>衛生設施</u> 。限第(一)(二)目。 四、第六組： <u>福利設施</u> 。 五、第七組： <u>一般遊憩設施</u> 。 六、第八組： <u>社區教育設施</u> 。 七、第九組： <u>文教設施</u> 。 八、第十一組： <u>行政機構</u> 。 九、第十二組： <u>住宿服務業</u> ，限第(三)目使用。	-	1.配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(原文高用地變更為文教區供中國海事商業專科學校使用並增列文教區土地使用分區管制要點書)」增列文教區之使用項目與組別之規定。 2.文教區供中國海事專科學校使用研究區內使用類別與項目。												
第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table border="1" data-bbox="156 1937 566 2009"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td> <td>四0%</td> <td>四00%</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率	容積率	行政區	四0%	四00%	第三十點 行政區及政商混合區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過左表規定： <table border="1" data-bbox="593 1937 1003 2009"> <thead> <tr> <th>分區別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td> <td>四0%</td> <td>四00%</td> </tr> </tbody> </table>	分區別	建蔽率	容積率	行政區	四0%	四00%	配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(原文高用地變更為文教區供中國海事商業專科學校使用並增列文教區土地使用分區管制要點書)」增列文教區之使用強度規定。
分區別	建蔽率	容積率												
行政區	四0%	四00%												
分區別	建蔽率	容積率												
行政區	四0%	四00%												

修正條文			原條文			修訂理由
政商混合區	七0%	四00%	政商混合區	七0%	四00%	
文教區	四0%	二四0%				
第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於四五公尺；最小面積不得小於二、000 平方公尺。			第三十一點 行政區及政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於四五公尺；最小面積不得小於二、000 平方公尺。			增列文教區之建築基地規定。
第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於0.三。			第三十二點 行政區及政商混合區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於0.三。			增列文教區之退縮等規定。
第三十三點 行政區、政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，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：			第三十三點 行政區及政商混合區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於0.三(D/H)，且其水平距離(D)不得小於六公尺，但達一0公尺以上者，得免再增加。			增列文教區之建築物水平距離與平均高度等規定並以表歸納之。
分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註			
行政區	不得小於六公尺	不得小於0.三	水平距離(D)			
政商混合區	不得小於六公尺	不得小於0.三	達十公尺以上者，得免再增加。			
文教區	不得小於六公尺	不得小於0.三				
第三十四點 行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之三五%。			第三十四點 行政區及政商混合區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三五%。			增列文教區停車空間相關規定。
第三十五點 行政區、政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四0%。			第三十五點 行政區及政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四0%。			增列文教區綠化面積率規定。
(刪除)。			第三十六點 行政區內除經主管機關核准外，不得設置廣告物。			於本要點中刪除，行政區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。
(刪除)。			第三十六點之一 政商混合區內廣告物之設置依商業區規定，並經都市設計審查小組審查通過始得設置。			於本要點中刪除，政商混合區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。
<b>第五章 海濱遊憩區</b>			<b>第五章 海濱遊憩區</b>			
第三十六點 海濱遊憩區除得設置必要之服務管理設施暨經核准之餐飲及商店外，經主管機關核准，並得作下列各組之建築物及土地之使用： 一、第三組：電業、通訊業設施。 二、第四組：安全設施。 三、第五組：衛生設施，限第(一)目。 四、第七組：一般遊憩設施。			第三十七點 海濱遊憩區除得設置必要之服務管理設施暨經核准之餐飲及商店外，經主管機關核准，並得作下列各組之建築物及土地之使用： 一、第三組：電業、通訊業設施。 二、第四組：安全設施。 三、第五組：衛生設施，限第(一)目。 四、第七組：一般遊憩設施。			維持原條文。

修正條文	原條文	修訂理由
五、第九組：文教設施。 六、第十組：公用設施。 七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目。 八、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業，限臨時性者。 九、第二十六組：水上遊憩設施。 十、第二十七組：國防設施。	五、第九組：文教設施。 六、第十組：公用設施。 七、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目。 八、第廿四組：攝影棚，限臨時性者。 九、第廿五組：大型遊憩設施。 十、第廿六組：水上遊憩設施。 十一、第廿七組：國防設施。	
第三十七點 海濱遊憩區內建築物建蔽率及容積率各不得超過五%及一五%。	第三十八點 海濱遊憩區內建築物建蔽率及容積率各不得超過五%及一五%。	維持原條文。
第三十八點 海濱遊憩區得鼓勵私人或團體分期分區擬定整體發展計畫開發，但其中申請開發面積至少陸域應達十公頃或為主管機關指定之分區範圍。	第三十九點 海濱遊憩區得鼓勵私人或團體分期分區擬定整體發展計畫開發，但其中申請開發面積至少陸域應達一〇公頃或為主管機關指定之分區範圍。	維持原條文。
第三十九點 政府單位、私人或團體依前條規定投資，開發海濱遊憩區時，應就開發範圍擬訂之開發計畫送請有關目的事業機關核准後實施，建築主管單位必要時得組委員會審查，其內容應包含下列各項： 一、開發範圍及土地面積。 二、土地取得及處理計畫。 三、土地使用計畫。 四、建築物配置及使用計畫。 五、財務計畫。 六、事業計畫。 七、實施進度。	第四十點 政府單位、私人或團體依前條規定投資，開發海濱遊憩區時，應就開發範圍擬訂之開發計畫送請有關目的事業機關核准後實施，建築主管單位必要時得組委員會審查，其內容應包含左列各項： 一、開發範圍及土地面積。 二、土地取得及處理計畫。 三、土地使用計畫。 四、建築物配置及使用計畫。 五、財務計畫。 六、事業計畫。 七、實施進度。	維持原條文。
第四十點 私人或團體投資開發海濱遊憩區經核准後，必要時政府得配合興修海濱遊憩區外之計畫道路或提供技術協助。	第四十一點 私人或團體投資開發海濱遊憩區經核准後，必要時政府得配合興修海濱遊憩區外之關連性公共設施或提供技術協助。	依據淡海新市鎮主要計畫第二次通盤檢討之開發方式，未來將採整體開發許可機制，政府僅配合興建計畫道路，其餘相關公共設施由開發業者提供。
(刪除)	第四十二點 海濱遊憩區內廣告物之設置，應依下列規定辦理： 一、廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。 二、各業自設之招牌廣告除第十二組、第十八組、第廿一組（限第一、五、六、七、八目）及第廿五組之使用得設置二幅外，其餘以一幅為限，每幅招牌廣告面積不得大於該業正面總面積之四分之一戶外場所之招牌廣告面積不得大於四平方公尺。 三、旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。 四、開發者得利用開發區之邊界圍牆（或其他物）作大型商業廣告招	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，有關海濱遊憩區廣告物之設置則依都市設計審議規範中規定辦理。

修正條文	原條文	修訂理由
	牌使用，但其格式應統一劃設。	
<b>第六章 其他專用區</b>	<b>第六章 河川區及保存區</b>	增列產業專用區、加及戰專用區、電信專用區及瓦斯專用區並刪除河川區，修正章名。
(刪除)	第四十三點 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經主管機關核准。	配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）之檢討計畫，並依據都市設計和整體發展需要，將河川區變更為道路用地與溝渠用地，計畫區內已無河川區，則於本次修訂中刪除河川區之規定。
(刪除)	第四十四點 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則，予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送主管機關核准。	同上，刪除河川區相關規定。
第四十一點 保存區內建築物之容積率不得超過一二〇%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮六公尺建築。	第四十四點之一 保存區內建築物之容積率不得超過一二〇%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮六公尺建築。	維持原條文。
<p>第四十二點 <u>產業專用區得作下列規定之使用：</u></p> <p><u>一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積五〇%</u></p> <p><u>(一) 優質居住：</u></p> <p>1. <u>第六組：福利設施，限第(一)目之依老人福利法設置之老人住宅。</u></p> <p>2. <u>第十五組：一般零售或服務業，限第(二十一)目醫療保健及社會福利服務業。</u></p> <p>3. <u>第十六組：事務所及工商服務業，限第(一)目不動產業</u></p> <p><u>(二) 商業服務：</u></p> <p>1. <u>第十五組：一般零售或服務業，限第(二十)目綜合商品零售業。</u></p> <p>2. <u>第二十二組：批發業，限第(十)目綜合商品批發業。</u></p> <p><u>(三) 知識產業：第十六組：事務所及工商服務業，限第(四)目法律及會計業。(五) 建築及工程技術服務業、專門設計服務業。(六) 電腦系統設計服務業。(十二) 廣告業。(十四) 資料處理及資訊供應服務業。(十五) 顧問服務業。(十九) 研究發展服務業。(二十) 其他專業、科學及技術服務業。</u></p>	-	<p>配合主要計畫內容，增設產業專用區土地使用管制規定。主要計畫內容為：</p> <p>一、供科技研發試驗、公害較輕之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業使用者。</p> <p>二、供倉儲、運輸物業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。</p> <p>三、供設置金融工商服務、視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳商品展覽中心及媒體電台設施等使用者。</p> <p>四、供設置結合購物、休閒文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施於一體之大型購物中心或結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心使用者。</p> <p>五、供設置文化、休閒遊憩、大型運動設施、並兼具大型表演展覽及休憩產品買賣等商業行為為使用者。</p> <p>六、供與產業發展有密切關聯，且低污染性使用者。</p>



修正條文	原條文	修訂理由
<p>(四) 多元休閒：</p> <p>1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(五)目旅行業。</p> <p>2. 第十二組：住宿服務業，限第(一)目一般旅館業與第(二)目觀光旅館業。</p> <p>3. 第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第(二)目運動服務業與第(四)藝文服務業。</p> <p>二、附屬使用：</p> <p>(一) 第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>(二) 第四組：社區安全設施。</p> <p>(三) 第五組：衛生設施。</p> <p>(四) 第九組：文教設施。</p> <p>(五) 第十組：公用設施。</p> <p>(六) 第十一組：行政機構。</p> <p>三、產業專用區應檢具事業計畫並經主管機關核准方得設置其主要及附屬使用，並應依興建營運計畫內容辦理。</p>		
<p>第四十三點 產業專用區之建蔽率不得大於四〇%，容積率不得大於二〇〇%，申請開發面積原則上不得小於二公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。</p> <p>產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四五%。</p>	-	配合第一次通盤檢討計畫內容增列產業專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。
<p>第四十四點 加油站專用區之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於三〇%。</p>	-	配合第一次通盤檢討計畫內容增列加油站專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。
<p>第四十五點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：</p> <p>一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>二、電信必要附屬設施：</p> <p>(一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。</p> <p>(二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。</p> <p>(三) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。</p> <p>(四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>三、與電信運用發展有關設施：</p>	-	配合第一次通盤檢討計畫內容增列電信專用區使用項目與類別之相關規定。

修正條文	原條文	修訂理由																																																																																																																																																																									
<p>(一) 網路加值服務業。 (二) 有線、無線及電腦資訊業。 (三) 資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一) 電子資訊供應服務業。 (二) 電信器材零售業。 (三) 通信工程業。 (四) 金融業派駐機構。</p>																																																																																																																																																																											
<p>第四十六點 電信專用區之建蔽率不得超過五 0%，容積率不得超過二 00%。 電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於五 0%。</p>	-	配合第一次通盤檢討計畫內容增列產業專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。																																																																																																																																																																									
<p>第四十七點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。 一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於三 0%，容積率不得大於一二 0 %。 二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少十公尺並植栽綠化，其自基地環境界線退縮二·五公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。 三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。 四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。</p>	-	配合第一次通盤檢討計畫內容增列瓦斯專用區使用強度及綠化面積率等相關規定。																																																																																																																																																																									
<p><b>第七章 公共設施用地</b></p>	<p><b>第七章 公共設施用地</b></p>																																																																																																																																																																										
<p>第四十八點 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：</p>	<p>第四十五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：</p>	<p>配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討），調整電信事業用地為電信事業專用區、調整加油站用地為加油站專用區、增列捷運變電所用地之相關規定。 配合「變更淡海新市鎮第一期細部計畫（增列第 1-1 住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發）」，增列兒童遊樂場用地之建蔽率與容積率規定，並參酌都市計畫法台灣省施行細則第 36、37 條擬定相關規定。</p>																																																																																																																																																																									
<table border="1" data-bbox="145 1424 579 2007"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>最大建蔽率(%)</th> <th>最大容積率(%)</th> <th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th> <th>綠化面積率(%)</th> <th>其他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校</td> <td>小學</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>中學</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>高中</td> <td>四 0</td> <td>二 四 0</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>一 五</td> <td>六 0</td> <td>10</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>七 0</td> <td>四 二 0</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>三 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>污水處理場</td> <td>六 0</td> <td>一 00</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>垃圾焚化爐用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>捷運變電所用地</td> <td>四 0</td> <td>一 二 0</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政用地</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>不予規定</td> <td>三 0</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	五 0	二 00	六	二 0		學校	小學	四 0	二 00	六	不予規定	中學	四 0	二 00	六	不予規定	高中	四 0	二 四 0	六	不予規定	公園	一 五	六 0	10	不予規定		停車場	七 0	四 二 0	六	二 0		自來水事業用地	五 0	二 00	六	三 0		變電所	四 0	二 00	一 0	不予規定		污水處理場	六 0	一 00	一 0	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	四 0	一 二 0	一 0	不予規定		郵政用地	五 0	二 00	六	二 0		兒童遊樂場用地	不予規定	三 0	不予規定	不予規定		<table border="1" data-bbox="579 1424 1013 2007"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>最大建蔽率(%)</th> <th>最大容積率(%)</th> <th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th> <th>綠化面積率(%)</th> <th>其他</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3">學校</td> <td>小學</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>中學</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>高中</td> <td>四 0</td> <td>二 四 0</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>一 五</td> <td>六 0</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>七 0</td> <td>四 二 0</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信事業用地</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>三 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>三 0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>變電所</td> <td>四 0</td> <td>二 00</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>污水處理場</td> <td>六 0</td> <td>一 00</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>垃圾焚化爐用地</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站</td> <td>四 0</td> <td>一 二 0</td> <td>六</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>捷運變電站</td> <td>四 0</td> <td>一 二 0</td> <td>一 0</td> <td>不予規定</td> <td></td> </tr> <tr> <td>郵政用地</td> <td>五 0</td> <td>二 00</td> <td>六</td> <td>二 0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	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	五 0	二 00	六	二 0		學校	小學	四 0	二 00	六	不予規定	中學	四 0	二 00	六	不予規定	高中	四 0	二 四 0	六	不予規定	公園	一 五	六 0	一 0	不予規定		停車場	七 0	四 二 0	六	二 0		電信事業用地	五 0	二 00	六	三 0		自來水事業用地	五 0	二 00	六	三 0		變電所	四 0	二 00	一 0	不予規定		污水處理場	六 0	一 00	一 0	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		加油站	四 0	一 二 0	六	不予規定		捷運變電站	四 0	一 二 0	一 0	不予規定		郵政用地	五 0	二 00	六	二 0
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	五 0	二 00	六	二 0																																																																																																																																																																							
學校	小學	四 0	二 00	六	不予規定																																																																																																																																																																						
	中學	四 0	二 00	六	不予規定																																																																																																																																																																						
	高中	四 0	二 四 0	六	不予規定																																																																																																																																																																						
公園	一 五	六 0	10	不予規定																																																																																																																																																																							
停車場	七 0	四 二 0	六	二 0																																																																																																																																																																							
自來水事業用地	五 0	二 00	六	三 0																																																																																																																																																																							
變電所	四 0	二 00	一 0	不予規定																																																																																																																																																																							
污水處理場	六 0	一 00	一 0	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	四 0	一 二 0	一 0	不予規定																																																																																																																																																																							
郵政用地	五 0	二 00	六	二 0																																																																																																																																																																							
兒童遊樂場用地	不予規定	三 0	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																							
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																																																																																																																																																																						
機關	五 0	二 00	六	二 0																																																																																																																																																																							
學校	小學	四 0	二 00	六	不予規定																																																																																																																																																																						
	中學	四 0	二 00	六	不予規定																																																																																																																																																																						
	高中	四 0	二 四 0	六	不予規定																																																																																																																																																																						
公園	一 五	六 0	一 0	不予規定																																																																																																																																																																							
停車場	七 0	四 二 0	六	二 0																																																																																																																																																																							
電信事業用地	五 0	二 00	六	三 0																																																																																																																																																																							
自來水事業用地	五 0	二 00	六	三 0																																																																																																																																																																							
變電所	四 0	二 00	一 0	不予規定																																																																																																																																																																							
污水處理場	六 0	一 00	一 0	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																																																																																																																																																																							
加油站	四 0	一 二 0	六	不予規定																																																																																																																																																																							
捷運變電站	四 0	一 二 0	一 0	不予規定																																																																																																																																																																							
郵政用地	五 0	二 00	六	二 0																																																																																																																																																																							
<p>第四十九點 公共設施用地非經主</p>	<p>第四十六點 公共設施用地非經主管</p>	<p>維持原條文。</p>																																																																																																																																																																									

修正條文	原條文	修訂理由
管機關核准者，不得設置廣告物。 (刪除)	機關核准者，不得設置廣告物。 第四十六點之一本地區之第一開發區內囊底道路路面得採用石油瀝青以外之鋪面材質。	第一開發區內囊底道路均已開闢完成，刪除本規定。。
<b>第八章 容積率獎勵規定</b>	<b>第八章 容積率獎勵規定</b>	
第五十點凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十七點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨街寬度在三〇公尺以上之道路，其臨接長度在五〇公尺以上或達周界總長度五分之一以上者，在商業區基地面積為本要點第二十一點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為一〇、〇〇〇平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	第四十七點凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨街寬度在三〇公尺以上之道路，其臨接長度在五〇公尺以上或達周界總長度五分之一以上者，在商業區基地面積為本要點第二十一點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為一〇、〇〇〇平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	維持原條文。
第五十一點 依第四十八點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	第四十七點之一 依第四十七點規定，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。	維持原條文。
第五十二點 依第四十八點規定所	第四十八點 依第四十七點規定所	1. 配合建築技術規則第286條之規定

修正條文	原條文	修訂理由
<p>得增加之樓地板面積 (<math>\Delta FA</math>) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之二 0%：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數，<u>容積率乘以五分之二。但商業區不得超過二·五，住宅區、機關用地及行政區為 0·五以上、一·五以下。</u> 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「<u>建築技術規則</u>」<u>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」</u>之規定。</p>	<p>得增加之樓地板面積 (<math>\Delta FA</math>) 按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之二 0%：</p> $\Delta FA = S \cdot I$ <p>A: 基地面積 S: 開放空間有效總面積 I: 鼓勵係數，依左列規定計算： 1. 商業區： <math>I = 2.89S/A - 1.0</math> 2. 住宅區、機關用地及行政區： <math>I = 2.04S/A - 1.0</math> 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「<u>未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法</u>」之規定。</p>	<p>修正。</p> <p>2. 「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已廢止，納入建築技術規則施工篇 第 15 章「<u>實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」。</p>
<p>第五十三點 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。</p>	<p>第四十九點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>第五十四點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬一五%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少五%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 <u>前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> 本細部計畫土地管制要點民國九十四年九月十五日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p>	<p>第五十點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬一五%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少五%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。詳細獎勵容積率辦法由內政部另訂之。 本細部計畫土地管制要點民國九十四年九月十五日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。</p>	<p>補充有關於提請開發計畫之時間排除環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業之時間。</p>
<p>第五十五點 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：<math>\text{抵價地獎勵後容積率} = \text{抵價地法定容積率} + (\text{原建地目土地持分面積} / \text{原被徵收所有土地持分面積}) * 9.0\%</math>。</p>	<p>第五十點之一 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：<math>\text{抵價地獎勵後容積率} = \text{抵價地法定容積率} + (\text{原建地目土地持分面積} / \text{原被徵收所有土地持分面積}) * 9.0\%</math>。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>(刪除)</p>	<p><b>第九章植樹綠化</b></p>	
<p>(刪除)。</p>	<p>第五十一點 植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、</p>	<p>土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計審議規範則為較細節之</p>

修正條文	原條文	修訂理由
	種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。其綠化面積不得小於所規定之綠化面積率。	規定。原規定之建築基地植樹種類、尺寸及數量應於都市設計審議規範中規定。本要點僅作原則性之規定
(刪除)	第五十二點 每一建築基地之植樹量，以每五〇平方公尺植樹一棵，全部應植棵數，少於五棵者，概以五棵計算。其樹木種類，主幹之胸徑大小、高度等另訂之，建築基地內之裸露地，亦應種植有助於水土保持之花草。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計審議規範則為較細節之規定。原規定之建築基地植樹種類、尺寸及數量應於都市設計審議規範中規定。本要點僅作原則性之規定
(刪除)	第五十三點 植樹位置，原則上應在前院配置三至五棵，其餘可配置在側院等空地內。但不得妨礙公共設施、公共安全。基地前側退縮建造圍牆者，該圍牆外之退縮地，應由起造人栽植花卉綠化。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。原規定之植樹位置應於都市設計審議規範中規定。
(刪除)	第五十四點 應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者，其應植之樹量及位置，得免受第五十二、五十三點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。原規定之植栽計畫之審核及特殊情形處理程序規定過嚴，植栽相關規定僅於都市設計審議規範中規定。
(刪除)	第五十五點 種植之樹木、花草，基地所有權人或使用人應經常澆水、修整、維護，已植活之樹木，不得任意砍伐或移植，違反者，依有關規定處理。	原規定屬使用管理之規定，故刪除之。
(刪除)	第五十六點 建築管理機關應將植樹綠化狀況加以列管，並定期檢查，必要時得要求該基地所有權人或使用人補植。	原規定屬使用管理之規定，故刪除之。
(刪除)	第五十七點 本計畫劃設綠化退縮建築線，面臨本退縮建築線之基地者，皆須沿此線退縮至少一二公尺建築，並予以綠化，其退縮之面積得計入法定空地，但於退縮範圍內，不得設置圍牆或阻隔物。面臨綠化退縮建築線為基地之前（後、側）院或面臨計畫道路之基地線時，依本條規定退縮後，得免再受前（後、側）院之最小深度或面臨計畫道路之退縮規定限制。	依據民國95年2月8日召開「淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業案」都市計畫圖套繪疑義之會議記錄在案，取消細部計畫書圖之綠化退縮退縮建築線相關規定，其相關退縮建築及綠美化退縮建築及綠美化規定於都市設計審議規範內整體考量研定，故於本要點中刪除。
<b>第九章 都市設計</b>	<b>第十章 都市設計</b>	
第五十六點 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	第五十八點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設	維持原條文。

修正條文	原條文	修訂理由																																																						
<p>計審查小組」。</p> <p>第五十七點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。但住宅區建築基地依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」設計，且符合下列三項條件之審查案件，由設計建築師設計簽證，並送「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」備查，免送審查。</p> <p>一、基地面積在二、五〇〇(含)平方公尺以下。</p> <p>二、樓層數在七(含)層樓以下。</p> <p>三、臨計畫道路寬度在四十(不含)公尺以下。</p>	<p>計審查小組」。</p> <p>第五十九點 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，其有關建築物及土地使用，建築、景觀、交通系統之規劃設計、廣告招牌之設置以及人行系統等事項，應以「淡海新市鎮都市設計主要計畫」(參見附圖)及各地區「都市設計準則」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。</p>	<p>一、修正都市設計準則名稱為都市設計審議規範。</p> <p>二、為加速都市設計審議時程，爰增訂依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」設計，且基地面積在二、五〇〇(含)以下，樓層數在七層(含)以下及面臨計畫道路寬度在四十(不含)公尺以下之住宅區建築基地為備查案件之條件。</p>																																																						
<p>第五十八點 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。</p>	<p>第六十點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。</p>	<p>維持原條文。</p>																																																						
<p>第五十九點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示：</p> <table border="1" data-bbox="145 1108 579 2072"> <thead> <tr> <th data-bbox="145 1108 454 1153">土地使用分區種別</th> <th data-bbox="454 1108 579 1153">地下開挖率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五〇%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第二之一種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第五之一種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>七〇%</td></tr> <tr><td>第二種商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>第二之一種商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>第三種商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>第三之一種商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>鄰里商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>第一種海濱商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>第二種海濱商業區</td><td>八〇%</td></tr> <tr><td>行政區</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>醫療專用區</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>產業專用區</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>公園</td><td>五%</td></tr> <tr><td>    文小</td><td>五〇%</td></tr> <tr><td>    文中</td><td>五〇%</td></tr> <tr><td>    高中</td><td>四〇%</td></tr> <tr><td>機關用地</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>污水處理廠</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>垃圾焚化場</td><td>六〇%</td></tr> <tr><td>變電所</td><td>四〇%</td></tr> </tbody> </table>	土地使用分區種別	地下開挖率	第一之一種住宅區	五〇%	第二種住宅區	六〇%	第三種住宅區	七〇%	第二之一種住宅區	七〇%	第四種住宅區	七〇%	第五種住宅區	七〇%	第五之一種住宅區	七〇%	第六種住宅區	七〇%	第二種商業區	八〇%	第二之一種商業區	八〇%	第三種商業區	八〇%	第三之一種商業區	八〇%	鄰里商業區	八〇%	第一種海濱商業區	八〇%	第二種海濱商業區	八〇%	行政區	六〇%	醫療專用區	六〇%	產業專用區	六〇%	公園	五%	文小	五〇%	文中	五〇%	高中	四〇%	機關用地	六〇%	污水處理廠	六〇%	垃圾焚化場	六〇%	變電所	四〇%	<p>-</p>	<p>將細部計畫地區內之都市設計準則中各土地使用分區地下開挖率之規定，彙整於本要點中並予以規定。並參照臺北縣規定，增訂但書未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則。</p>
土地使用分區種別	地下開挖率																																																							
第一之一種住宅區	五〇%																																																							
第二種住宅區	六〇%																																																							
第三種住宅區	七〇%																																																							
第二之一種住宅區	七〇%																																																							
第四種住宅區	七〇%																																																							
第五種住宅區	七〇%																																																							
第五之一種住宅區	七〇%																																																							
第六種住宅區	七〇%																																																							
第二種商業區	八〇%																																																							
第二之一種商業區	八〇%																																																							
第三種商業區	八〇%																																																							
第三之一種商業區	八〇%																																																							
鄰里商業區	八〇%																																																							
第一種海濱商業區	八〇%																																																							
第二種海濱商業區	八〇%																																																							
行政區	六〇%																																																							
醫療專用區	六〇%																																																							
產業專用區	六〇%																																																							
公園	五%																																																							
文小	五〇%																																																							
文中	五〇%																																																							
高中	四〇%																																																							
機關用地	六〇%																																																							
污水處理廠	六〇%																																																							
垃圾焚化場	六〇%																																																							
變電所	四〇%																																																							

修正條文		原條文	修訂理由
公用事業用	變電所	四〇%	
地	電信事業	五〇%	
	加油站	四〇%	
停車場		七〇%	
未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加一〇%計算為原則。			
基地面積較小者，經「淡海新市鎮都市設計審查小組」審議後考量放寬地下開挖認定基準，且上下坡道符合設計審議規範者，不在此限。			
<b>第十章 其他</b>		<b>第十一章 其他</b>	
第六十點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。	第六十一點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。	維持原條文。	
第六十一點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。	第六十二點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。	維持原條文。	
第六十二點 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、築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	第六十三點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	維持原條文。	
第六十三點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	第六十四點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	維持原條文。	
第六十四點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	第六十五點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	配合條次修正，原為第六十五點內容移至本要點第六十六點。	
第六十五點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	第六十六點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	配合條次修正，原為第六十六點內容移至本要點第六十五點。	

附表 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		每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅		每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛
第十一組：行政機構		停車空間不小於核准容積率之三五%	
第四組：社區安全設施	(一) 二、〇〇〇以下部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)
第五組：衛生設施	(二) 超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部份	每滿一五〇平方公尺設置一輛	
第六組：福利設施			
第七組：一般遊憩設施	(三) 超過四〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	
第八組：社區教育設施			
第九組：文教設施	(四) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿二五〇平方公尺設置一輛	
第十組：公用設施			
第十三組：宗祠及宗教設施			
第十四組：日用品零售或服務業			
第十二組：住宿服務業	(一) 四、〇〇〇以下部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿五〇平方公尺設置一輛
第十五組：一般零售或服務業			
第十六組：事務所及工商服務業	(二) 超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份	每滿一二〇平方公尺設置一輛	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業			
第二十二組：批發業	(三) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿一五〇平方公尺設置一輛	
第二十三組：維修服務業			
第二十四組：電影片製作業、廣播業			
第三組：電業、通訊業設施	(一) 二、〇〇〇以下部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿七〇平方公尺設置一輛
第十七組：金融及保險業	(二) 超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部份	每滿一五〇平方公尺設置一輛	
	(三) 超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份	每滿二〇〇平方公尺設置一輛	
第十八組：運輸、倉儲及通信業	(四) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿二五〇平方公尺設置一輛	
第十九組：特種零售或服務業			
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 基地面積達一、〇〇〇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。</li> <li>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。</li> <li>4. 機車停車位須長二·二公尺以上，寬〇·九公尺以上。</li> <li>5. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。</li> <li>6. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三〇%。</li> </ol>		



附表 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		每滿一〇〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛		
第二組：中、高樓層住宅		每滿一二〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛		
第十一組：行政機構		停車空間不小於核准容積率之三五%			
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) 二、〇〇〇以下部份  (二) 超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部份  (三) 超過四〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份  (四) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛  每滿一五〇平方公尺設置一輛  每滿二〇〇平方公尺設置一輛  每滿二五〇平方公尺設置一輛	每滿一〇〇平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)		
第十二組：住宿服務業 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	(一) 四、〇〇〇以下部份  (二) 超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份  (三) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛  每滿一二〇平方公尺設置一輛  每滿一五〇平方公尺設置一輛		每滿五〇平方公尺設置一輛	
第三組：電業、通訊業設施 第十七組：金融及保險業 第十八組：運輸、倉儲及通信業 第十九組：特種零售或服務業	(一) 二、〇〇〇以下部份  (二) 超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部份  (三) 超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部份  (四) 超過一〇、〇〇〇部份	每滿一〇〇平方公尺設置一輛  每滿一五〇平方公尺設置一輛  每滿二〇〇平方公尺設置一輛  每滿二五〇平方公尺設置一輛			每滿七〇平方公尺設置一輛
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。			
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. 基地面積達一、〇〇〇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。 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. 機車停車位須長二·二公尺以上，寬〇·九公尺以上。 5. 住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 6. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之三〇%。				