

---

---

## 陸、變更後土地使用分區管制要點

### 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

#### 第一章 總則

- 第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本管制要點。
- 第二點 本要點用語定義如下：
- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
  - 二、住宅樓層：建築物高度為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。
  - 三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 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。
  - 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
  - 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
  - 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
  - 十一、基地線：建築基地之界線。
  - 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
  - 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。
  - 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
  - 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
  - 十六、角地：住於二條以上交叉道路口之建築基地。
  - 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
  - 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。(最小基地深度與寬度不得違反「臺北縣畸零地使用規則」之規定)
  - 十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。
  - 二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
  - 二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。
  - 二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。
  - 二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
  - 二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距

離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

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

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

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

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

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

三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計…等之空間）與法定空地面積之百分比。

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

第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

- 一、第一之一種住宅區。
- 二、第二種住宅區。
- 三、第三種住宅區。
- 四、第三之一種住宅區。
- 五、第四種住宅區。
- 六、第五種住宅區。
- 七、第五之一種住宅區。
- 八、第六種住宅區。
- 九、第二種中心商業區。
- 十、第二之一種中心商業區。
- 十一、第三種中心商業區。
- 十二、第三之一種中心商業區。
- 十三、第一種海濱商業區。
- 十四、第二種海濱商業區。
- 十五、鄰里商業區。
- 十六、行政區。
- 十七、政商混合區。
- 十八、海濱遊憩區。
- 十九、保存區。
- 二十、公共設施用地：
  - (一) 機關用地。

- (二) 小學用地。
- (三) 中學用地。
- (四) 公園用地。
- (五) 停車場用地。
- (六) 變電所用地。
- (七) 自來水事業用地。
- (八) 污水處理廠用地。
- (九) 垃圾焚化爐用地。
- (十) 道路用地。
- (十一) 廣場用地。
- (十二) 捷運變電所用地。
- (十三) 公用事業用地。
- (十四) 溝渠用地。
- (十五) 兒童遊樂場用地。

二十一、文教區。

二十二、產業專用區。

二十三、加油站專用區。

二十四、電信專用區。

二十五、瓦斯事業專用區。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：低樓層住宅

- (一) 獨戶住宅。
- (二) 雙拼住宅。
- (三) 雙疊住宅。

二、第二組：中、高樓層住宅

- (一) 中樓層集合住宅。
- (二) 高樓層集合住宅。
- (三) 中樓層連棟住宅。

三、第三組：電業、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。

四、第四組：社區安全設施

- (一) 消防站(隊)。
- (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。

五、第五組：衛生設施

- (一) 衛生所(站)。
- (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
- (三) 病理檢驗院。

六、第六組：福利設施

---

---

(四) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、依老人福利法設置之老人住宅等。

(一) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施

(一) 戶內遊憩中心。

(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。

(三) 綠地、廣場。

(四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動。

八、第八組：社區教育設施

(一) 幼稚園。

(二) 托兒所。

(三) 小學、中等學校。

九、第九組：文教設施

(一) 圖書館。

(二) 博物館。

(三) 藝術館。

(四) 科學館。

(五) 社會教育館。

(六) 文物館、陳列館。

(七) 水族館。

(八) 音樂廳。

(九) 集會堂。

(十) 文康活動中心。

(十一) 文化中心。

(十二) 紀念性建築物。

(十三) 專科學校、學院、大學、研究所。

(十四) 研究機構。

(十五) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施

(一) 公眾運輸車站。

(二) 電力變壓站等設施。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房。

(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。

(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。

(七) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

(一) 各級政府機關。

(二) 各級民意機關。

(三) 政黨組織或政治團體。

(四) 外國駐華機構。

十二、第十二組：住宿服務業

- 
- 
- (一) 一般旅館業。
  - (二) 觀光旅館業。
    - 1. 觀光旅館。
    - 2. 國際觀光旅館。
  - (三) 其他住宿服務業：限招待所、寄宿舍或青年活動中心。
- 十三、第十三組：宗祠及宗教設施
- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
  - (二) 教堂。
  - (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
  - (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。
- 十四、第十四組：日用品零售或服務業
- (一) 飲料店業、餐館業。
  - (二) 食品什貨零售業。
  - (三) 家庭電器、設備及用品零售業。
  - (四) 連鎖式便利商店業。
  - (五) 蔬果零售業、花卉零售業。
  - (六) 藥品及醫療用品零售業。
  - (七) 理髮及美容業。
  - (八) 洗衣業。
  - (九) 書籍、文具零售業。
  - (十) 裁縫業。
- 十五、第十五組：一般零售或服務業
- (一) 布疋、衣著、服飾品零售業。
  - (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
  - (三) 首飾及貴金屬零售業。
  - (四) 餐飲業。
  - (五) 文教、育樂用品零售業。
  - (六) 藥品及醫療用品零售業。
  - (七) 理髮及美容業。
  - (八) 洗衣業。
  - (九) 園藝服務業。
  - (十) 機械器具零售業。
  - (十一) 藥品、化粧品及清潔用品零售業。
  - (十二) 汽機車及其零配件、用品零售業。
  - (十三) 典當業、彩券代理銷售處。
  - (十四) 建材零售業。
  - (十五) 環境衛生及污染防治服務業。
  - (十六) 家事服務業。
  - (十七) 冷凍、通風及空調工程業。
  - (十八) 建物裝修及裝潢業。
  - (十九) 獸醫服務業。
  - (二十) 綜合商品零售業。
- 
-

---

---

(二十一) 醫療保健及社會福利服務業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業

- (一) 不動產業。
- (二) 圖書館及檔案保存業。
- (三) 其他教育服務業。
- (四) 法律及會計服務業。
- (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。
- (七) 營造業。
- (八) 代書事務服務業。
- (九) 新聞出版業。
- (十) 翻譯服務業。
- (十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。
- (十二) 廣告業。
- (十三) 有聲出版業。
- (十四) 資料處理及資訊供應服務業。
- (十五) 顧問服務業。
- (十六) 支援服務業。
- (十七) 廣播電視業。
- (十八) 老人福利服務業。
- (十九) 研究發展服務業。
- (二十) 其他專業、科學及技術服務業。

十七、第十七組：金融及保險業

- (一) 金融及其輔助業。
- (二) 證券及期貨業。
- (三) 保險業。

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

- (一) 計程車客運業。
- (二) 汽車貨運業。
- (三) 儲配運輸物流業。
- (四) 報關業。
- (五) 旅行業。
- (六) 汽車客運業。
- (七) 停車場業及必要之營業及附屬設施。
- (八) 倉儲業。
- (九) 電信業。

十九、第十九組：特種零售或服務業。

- (一) 漆料、塗料零售業。
- (二) 機械設備租賃業、其他機械器具零售業。
- (三) 技藝表演業。
- (四) 殯葬服務業：殮葬服務。
- (五) 燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售。

二十、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。

- (一) 休閒服務業。
- (二) 運動服務業。
- (三) 電影片映演業。
- (四) 藝文服務業。
- (五) 博物館、歷史遺址及類似機構。

二十一、第二十二組：批發業

- (一) 食品什貨批發業。
- (二) 家庭電器、設備及用品批發業。
- (三) 布疋、衣著、服飾品批發業。
- (四) 藥品、化粧品及清潔用品批發業。
- (五) 鐘錶、眼鏡批發業。
- (六) 文教、育樂用品批發業。
- (七) 電力電子設備批發業。
- (八) 精密儀器批發業。
- (九) 建材批發業。
- (十) 綜合商品批發業。

二十二、第二十三組：維修服務業

- (一) 汽車維修及美容服務業。
- (二) 其他器物修理業。

二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。

- (一) 電影片製作業：電影製片廠。
- (二) 廣播電視業：廣播電台、電視攝影棚。

二十四、第二十六組：水上遊憩設施

- (一) 海水浴場。
- (二) 港埠業。
- (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。

二十五、第二十七組：國防設施

二十六、第二十八組：公害較輕微之工業

- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 紡織業。
- (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。

## 第二章 住宅區

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：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。

- 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。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十八）目老人福利服務業。

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。

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

第七點 在第四、五、五之一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。

- 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、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。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十一、第十二組：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。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十）目限於手工。
- 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十四、第十七組：金融、保險業，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：

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%

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%。

第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：

住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (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。

第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

住宅區種別	最小後院深度比	備註
第一之一種住宅區	〇・三	後院深度超過六公尺以上者，得免再增加。
第二種住宅區	〇・三	
第三種住宅區	〇・三	
第三之一種住宅區	〇・三	
第四種住宅區	〇・二五	後院深度超過十公尺以上者，得免再增加。
第五種住宅區	〇・二	
第五之一種住宅區	〇・二	
第六種住宅區	〇・二	

第十二點 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公尺之側院。

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
-------	-------	----

第一之一種住宅區	0.三五	其中水平距離(D)至少須達三公尺，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		
第三之一種住宅區		
第四種住宅區	0.二	其中水平距離(D)至少須達五公尺，超過二0公尺以上者，得免再增加。
第五種住宅區		
第五之一種住宅區		
第六種住宅區		

二、同幢建築物各面相對部分

住宅區種別	(D/H)	附註
第一之一種住宅區	0.二	其中水平距離(D)至少須達三公尺，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		
第三之一種住宅區		
第四種住宅區	0.二	其中水平距離(D)至少須達五公尺，超過二0公尺以上者，得免再增加。
第五種住宅區		
第五之一種住宅區		
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。

第十四點 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。

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率與不得小於下表之規定：

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	五0
第三之一種住宅區	五0
第四種住宅區	四五
第五種住宅區	四0
第五之一種住宅區	四0
第六種住宅區	四0

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

### 第三章商業區

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

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施。
- 四、第四組：安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。

十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。

十八、第二十組：特定服務業，限第（一）、（二）、（三）目。

十九、第二十一組：文化運動及休閒與其他服務業。

二十、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（十）目。

二十一、第二十三組：維修服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。

二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。

前項第七組第一目、第十二組第（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。

第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區種別	建蔽率	容積率
第二種中心商業區	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%

第二十點 商業區內地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

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0·二，且深度不得小於三公，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	備註
第二種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	
第二之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	
第三種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	
第三之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	
第一種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	
第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0·二	

第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於0.二	
鄰里商業區	不得小於八公尺	不得小於0.二	

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

第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率，中心商業區及海濱商業區不得小於四〇%；鄰里商業區不得小於二五%。

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三〇%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部份則比照住宅區之規定辦理。

#### 第四章 行政區、政商混合區及文教區

第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：

- 一、第三組：電業、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：住宿服務業，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：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨一五公尺上之寬度之計畫道路。

第二十九點 文教區內得作下列各組使用：

- 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。限第（一）（二）目。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十一組：行政機構。
- 九、第十二組：住宿服務業，限第（三）目使用。

- 
- 
- 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：住宿服務業。
  - 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
  - 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
  - 十四、第十五組：一般零售或服務業。
  - 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
  - 十六、第十七組：金融、保險業。
  - 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。
  - 十八、第十九組：特定零售或服務業。
  - 十九、第二十組：(刪除)。
  - 二十、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
  - 二十一、第二十二組：批發業。但第(九)目不得囤積沙石及鋼筋。
  - 二十二、第二十三組：維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
  - 二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
  - 二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第二種中心商業區內設置。
- 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。

第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
  - 二、第二組：中、高樓層住宅。
  - 三、第三組：電業、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。
  - 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：住宿服務業。
  - 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
  - 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
  - 十四、第十五組：一般零售或服務業。
  - 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
  - 十六、第十七組：金融、保險業，限分支機構。
- 
-

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

分區別	建蔽率	容積率
行政區	四〇%	四〇〇%
政商混合區	七〇%	四〇〇%
文教區	四〇%	二四〇%

第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於四五公尺；最小面積不得小於二、〇〇〇平方公尺。

第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於〇・三。

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

分區別	水平距離(D)	建築物各面相對比(D/H)	備註
行政區	不得小於六公尺	不得小於〇・三	水平距離(D)達十公尺以上者，得免再增加。
政商混合區	不得小於六公尺	不得小於〇・三	
文教區	不得小於六公尺	不得小於〇・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四〇%。

## 第五章 海濱遊憩區

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。
- 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。

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 海濱遊憩區得鼓勵私人或團體分期分區擬定整體發展計畫開發，但其申請開發面積至少陸域應達十公頃或為主管機關指定之分區範圍。

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 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。

## 第六章 其他專用區

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。

第四十二點 產業專用區得作下列規定之使用：

一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積五〇%

(一) 優質居住：

1. 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。
2. 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。
3. 第十六組：事務所及工商服務業，限第(一)目不動產業

(二) 商業服務：

1. 第十五組：一般零售或服務業，限第(二十)目綜合商品零售業。
2. 第二十二組：批發業，限第(十)目綜合商品批發業。

(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。

(四) 多元休閒：

1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第(五)目旅行業。
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。
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)目藝文服務業。

二、附屬使用：

- (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) 第九組：文教設施。
- (五) 第十組：公用設施。
- (六) 第十一組：行政機構。

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。

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。

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%。

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%。

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：

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

二、電信必要附屬設施：

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

三、與電信運用發展有關設施：

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

四、與電信業務經營有關設施：

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

第四十六點 電信專用區之建蔽率不得超過五〇%，容積率不得超過二〇〇%。

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五〇%。

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三〇%，容積率不得大於一二〇%。
- 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。

## 第七章 公共設施用地

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：

種類	最大建蔽率	最大容積率	面臨計畫道路退縮	綠化面積率	其他
機關	五〇	二〇〇	六	二〇	
學校	小學	四〇	二〇〇	六	不予規定
	中學	四〇	二〇〇	六	不予規定
	高中	四〇	二四〇	六	不予規定
公園	一五	六〇	10	不予規定	
停車場	七〇	四二〇	六	二〇	
自來水事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇	
變電所	四〇	二〇〇	一〇	不予規定	
污水處理場	六〇	一〇〇	一〇	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	四〇	一二〇	一〇	不予規定	
郵政用地	五〇	二〇〇	六	二〇	

郵政用地	五〇	二〇〇	六	二〇
兒童遊樂場用地	不予規定	三〇	不予規定	不予規定

第四十九點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

## 第八章 容積率獎勵規定

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、公園或兒童遊樂場等公共設施，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。

第五十二點 依第四十八點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之二〇%：

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

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〇·五以上、一·五以下。

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

第五十三點 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。

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。

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。

本細部計畫土地管制要點民國九十四年九月一十五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。

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：  

$$\text{抵價地獎勵後容積率} = \text{抵價地法定容積率} + (\text{原建地目土地持分面積} / \text{原被徵收所有土地持分面積}) * 90\%$$

## 第九章 都市設計

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計審查小組」。

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。

- 一、基地面積在二、五00(含)平方公尺以下。
- 二、樓層數在七(含)層樓以下。
- 三、臨計畫道路寬度在四十(不含)公尺以下。

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。

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：

土地使用分區種別	地下開挖率	
第一之一種住宅區	五0%	
第二種住宅區	六0%	
第三種住宅區	七0%	
第二之一種住宅區	七0%	
第四種住宅區	七0%	
第五種住宅區	七0%	
第五之一種住宅區	七0%	
第六種住宅區	七0%	
第二種商業區	八0%	
第二之一種商業區	八0%	
第三種商業區	八0%	
第三之一種商業區	八0%	
鄰里商業區	八0%	
第一種海濱商業區	八0%	
第二種海濱商業區	八0%	
行政區	六0%	
醫療專用區	六0%	
產業專用區	六0%	
公園	五%	
	文小	五0%
	文中	五0%
	高中	四0%
機關用地	六0%	
污水處理廠	六0%	
垃圾焚化場	六0%	
	變電所	四0%
	電信事業	五0%

		電信事業	五 0%
		加油站	四 0%
	停車場		七 0%

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 0%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。

## 第十章 其他

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 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 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 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 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。