

## 內政部都市計畫委員會第 663 次會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年 7 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由林兼副主任委員美珠代理主席）。

紀錄彙整：林文義、溫碧鉉

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 662 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（電信事業土地通盤檢討）案」。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分機關用地為自來水事業用地）案」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地）案」。

第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地）案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（部分工業區為國際雕塑文化園區用地）案」。

第 6 案：高雄縣政府函為「變更大社都市計畫（部分農業區為高速鐵路用地）案」。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫

(部分農業區為道路用地，部分道路用地為農業區)案」。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為河川區及部分河川區為農業區、綠地）案」。

第 9 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地）案」及「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點）案」。

第 10 案：內政部為「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」。

第 11 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫（調整機關用地二之指定用途及變更部分機關用地三為第二種商業區、部分第二種商業區為機關用地）案」。

第 12 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（第三次通盤檢討）案」。

七、核定案件：

第 1 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（電信事業土地通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 95 年 9 月 13 日第 95 次會審議通過，並准澎湖縣政府 96 年 6 月 5 日府建發字第 0960900965 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，再報內政部核定，免再提會討論。

一、增訂退縮建築規定：「電信專用區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」。

二、將法令依據修正為「都市計畫法第 26 條」，以資適法。

第 2 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（部分機關用地為自來水事業用地）案」。

說明：

一、本案業經澎湖縣都市計畫委員會 96 年 3 月 16 日第 96 次會審議通過，並准澎湖縣政府 96 年 6 月 7 日府建發字第 0960026520 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照澎湖縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案並無涉及農業區變更，故請將計畫書肆、「變更計畫及內容」中記載有關「變更農業區為自來水事業用地」等內容刪除。

二、將計畫書伍、「事業及財務計畫」乙節，修正為「實施進度及經費」。

第 3 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭縣政中心地區都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地）案」。

說明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 6 月 30 日第 136 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 8 月 2 日府建城字第 0950094742 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經提本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會決議，略以：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。嗣經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、林委員俊興、賴委員碧瑩、潘委員丁白及陳委員麗春等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 95 年 10 月 12 日、96 年 1 月 18 日、96 年 4 月 13 日及 96 年 6 月 5 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案請宜蘭縣政府於徵收時宜考量地價之穩定性與合理性，餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，

並退請宜蘭縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

**【附錄】本會專案小組審查意見：**

宜蘭縣政府為配合新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地通訊知識服務園區之開發，辦理變更部分農業區、機關用地為園區事業專用區（面積 36.68 公頃）、道路用地（面積 2.03 公頃）及園道（面積 0.74 公頃）。為帶動東部地區產業升級，均衡區域發展及提升國家競爭力，核屬需要。本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

- 一、將法令依據修正為：「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」，並請宜蘭縣政府將認定文件補充納入計畫書內，以資妥適。
- 二、本案新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地用地（面積 70.63 公頃）範圍涵括都市及非都市土地，基於整體考量，正由宜蘭縣政府辦理擴大都市計畫之規劃檢討中，請縣政府就擴大都市計畫現規劃內容（含基地南側非都市土地清華大學用地），檢討與本計畫之關連性，在整體發展目標、空間發展構想等項目補充相關資料圖說，供作未來發展之準據。
- 三、查有關新竹科學工業園區宜蘭園區規劃內容除宜蘭城南基地（包括部分宜蘭市、縣政中心地區都市計畫地區及部分宜蘭市非都市計畫地區），尚有位於五結（學進地區）都市計畫之中興基地，區位採分散方式設置，請就區域特性、都市機能空間分佈、都市紋理、投資效益、整體規劃、產業需求、二處基地之產業類型、特性及其產業設置之評定準則，歷史發展及社會文化等面向，詳予補充資料，納入計畫書。

- 四、為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定所需劃設之公共設施用地，故本案計畫內容照縣政府於小組會中所提修正計畫圖通過（詳附件），另有關園區內自然生態綠帶，植栽、植被之佈設整體規劃一併納入計畫書，以作為未來執行之依據。
- 五、有關通訊知識服務園區之定位及型態，其與傳統科學工業園區之差異，及就所規劃之知識加值、數位創意、科技研發等不同類別之產業，其技術高低階層分佈、比例、整合及區位條件，與空間層次之規劃等事項再詳予補充說明，並檢具相關資料，納入計畫書。
- 六、請就宜蘭地區現有多處已開發之工業區，其區位及供應條件不適宜通訊知識服務產業之需求及未來宜蘭地區工業發展趨勢等事項，補充具體之評估報告，並將本案之用地評選原則及對於工業區開發之供需排擠與競合問題，作進一步之分析、處理，並檢具相關資料，納入計畫書。
- 七、依計畫書所載推算本基地可引進 13000 個就業人口，請就宜蘭地區之整體就業現況，勞動力分析，就可運用之在地人力及引進外來人力之比例，高低階層技術人力之來源、空間分佈等，補充具體統計數據，及其可能對本計畫所產生之影響，並針對本計畫對宜蘭地區產業發展之勞動力需求，與未來人力供應之空間來源、類型及可行性等條件進行推估，詳予補充分析人力需求計畫，納入計畫書。
- 八、查本案交通運輸聯外道路系統目前主要仰賴台 9 線，依據前述規劃本基地將可引進 13000 個就業人口，及因應南側清華大學

宜蘭校區之開發，未來交通運輸需求擴大，旅次急遽增加，其疊加效應，對於未來地區之交通衝擊、周邊道路系統服務水準，宜蘭聯絡道B之開闢時程及對北宜高速公路運量之衝擊、旅次分派等交通因子均產生重要之影響，請提具相關規劃報告，納入計畫書。

九、本案之都市防災規劃部分，請就本計畫之產業特性、地區災害類型（如洪水、地震、火災、土壤液化等）、災害應變中心、需特別加強防護部分（如不斷電系統、維生線系統等），詳予補充資料，並考慮雷擊防設，颱風、禽流感、建築自然通風及綠建築等事項檢討分析，研擬具體方案納入計畫書。

十、為落實計畫之執行，本案變更部分農業區為園區事業專用區其開發方式，可行性分析及當地民眾意願等問題，請縣政府詳予補充書面資料，並納入計畫書。

十一、有關本案之規劃內容（包括園區事業專用區之性質、內容、使用強度、公共設施用地劃設之項目、區位及土地使用面積分配比例等．．．），開發課題與因應策略（包括公共設施開闢、道路交通衝擊、綠帶隔離、環境污染、防震設施、滯洪設施、水電供應設施、資源回收利用、產業經濟循環、工業區開發之供需排擠與競合問題、廠商租金公平、徵收經費來源、公共投資效益等．．．）請妥為檢討分析補充資料，納入計畫書，俾便將來計畫執行。

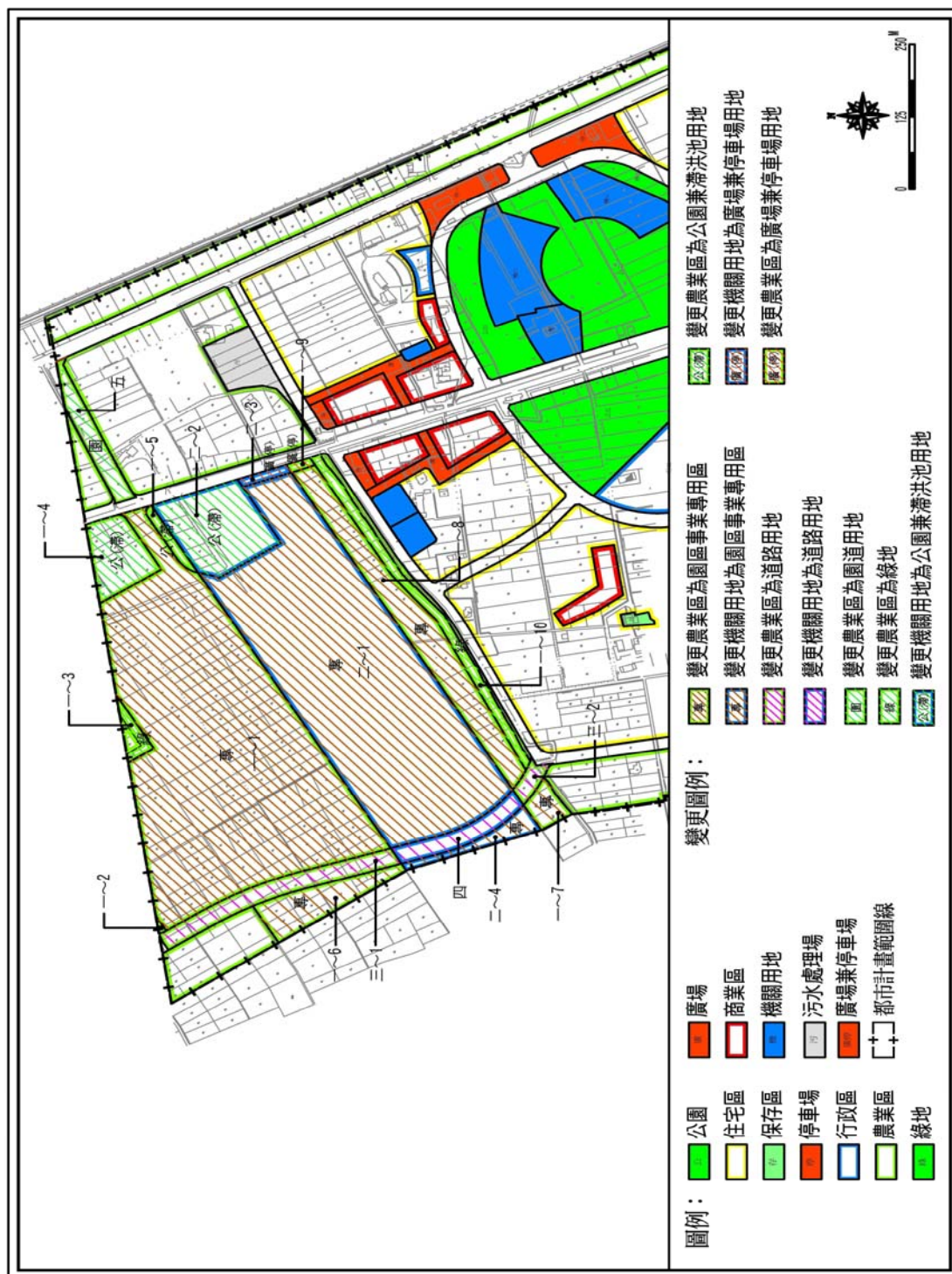
十二、本案計畫書實施進度及經費乙章，關於經費表各項請就本會審定內容及實際實施進度修正（含設施種類、面積、開發完成期限）。



十三、本案將來開發時應確實依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

十四、本案請照專案小組意見重新製作書圖。

## 附件



第 4 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫（新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地）案」。

說 明：

一、本案業經宜蘭縣都市計畫委員會 95 年 6 月 30 日第 136 次會審議通過，並准宜蘭縣政府 95 年 8 月 2 日府建城字第 0950094742 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案前經提本會 95 年 9 月 5 日第 641 次會決議，略以：本案因案情複雜，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論。嗣經簽奉核可，由本會賴委員美蓉（召集人）、林委員俊興、賴委員碧瑩、潘委員丁白及陳委員麗春等 5 位委員組成專案小組。專案小組已分別於 95 年 10 月 12 日、96 年 1 月 18 日、96 年 4 月 13 日及 96 年 6 月 5 日召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案請宜蘭縣政府於徵收時宜考量地價之穩定性與合理性，餘准照本會專案小組審查意見（詳附錄）通過，

並退請宜蘭縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會專案小組審查意見：

宜蘭縣政府為配合新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地通訊知識服務園區之開發，辦理變更部分農業區（面積 4.1 公頃）為園區事業專用區、園道及道路用地。為帶動東部地區產業升級，均衡區域發展及提升國家競爭力，核屬需要。本案建議除下列各點外，其餘照宜蘭縣政府核議意見通過。

一、宜蘭市都市計畫擬定機關為宜蘭市公所，故將法令依據修正為：

「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項」，並請宜蘭縣政府將認定文件補充納入計畫書內，以資妥適。

二、變更宜蘭市都市計畫（第二次通盤檢討）案（業於 96 年 6 月 20 日發布實施）計畫年期為民國 100 年，本案計畫書內容請據以修正。

三、本案新竹科學工業園區宜蘭園區宜蘭城南基地用地（面積 70.63 公頃）範圍涵括都市及非都市土地，基於整體考量，正由宜蘭縣政府辦理擴大都市計畫之規劃檢討中，請縣政府就擴大都市計畫現規劃內容（含基地南側非都市土地清華大學用地），檢討與本計畫之關連性，在整體發展目標、空間發展構想等項目補充相關資料圖說，供作未來發展之準據。

四、查有關新竹科學工業園區宜蘭園區規劃內容除宜蘭城南基地（包括部分宜蘭市、縣政中心地區都市計畫地區及部分宜蘭市非都市計畫地區），尚有位於五結（學進地區）都市計畫之中興基地，區位採分散方式設置，請就區域特性、都市機能空間分佈、都

市紋理、投資效益、整體規劃、產業需求、二處基地之產業類型、特性及其產業設置之評定準則，歷史發展及社會文化等面向，詳予補充資料，納入計畫書。

- 五、為符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 17 條規定所需劃設之公共設施用地，故本案計畫內容照縣政府於小組會中所提修正計畫圖通過(詳附件)，另有關園區內自然生態綠帶，植栽、植被之佈設整體規劃一併納入計畫書，以作為未來執行之依據。
- 六、有關通訊知識服務園區之定位及型態，其與傳統科學工業園區之差異，及就所規劃之知識加值、數位創意、科技研發等不同類別之產業，其技術高低階層分佈、比例、整合及區位條件，與空間層次之規劃等事項再詳予補充說明，並檢具相關資料，納入計畫書。
- 七、請就宜蘭地區現有多處已開發之工業區，其區位及供應條件不適宜通訊知識服務產業之需求及未來宜蘭地區工業發展趨勢等事項，補充具體之評估報告，並將本案之用地評選原則及對於工業區開發之供需排擠與競合問題，作進一步之分析、處理，並檢具相關資料，納入計畫書。
- 八、依計畫書所載推算本基地可引進 13000 個就業人口，請就宜蘭地區之整體就業現況，勞動力分析，就可運用之在地人力及引進外來人力之比例，高低階層技術人力之來源、空間分佈等，補充具體統計數據，及其可能對本計畫所產生之影響，並針對本計畫對宜蘭地區產業發展之勞動力需求，與未來人力供應之空間來源、類型及可行性等條件進行推估，詳予補充分析人力需求計畫，納入計畫書。

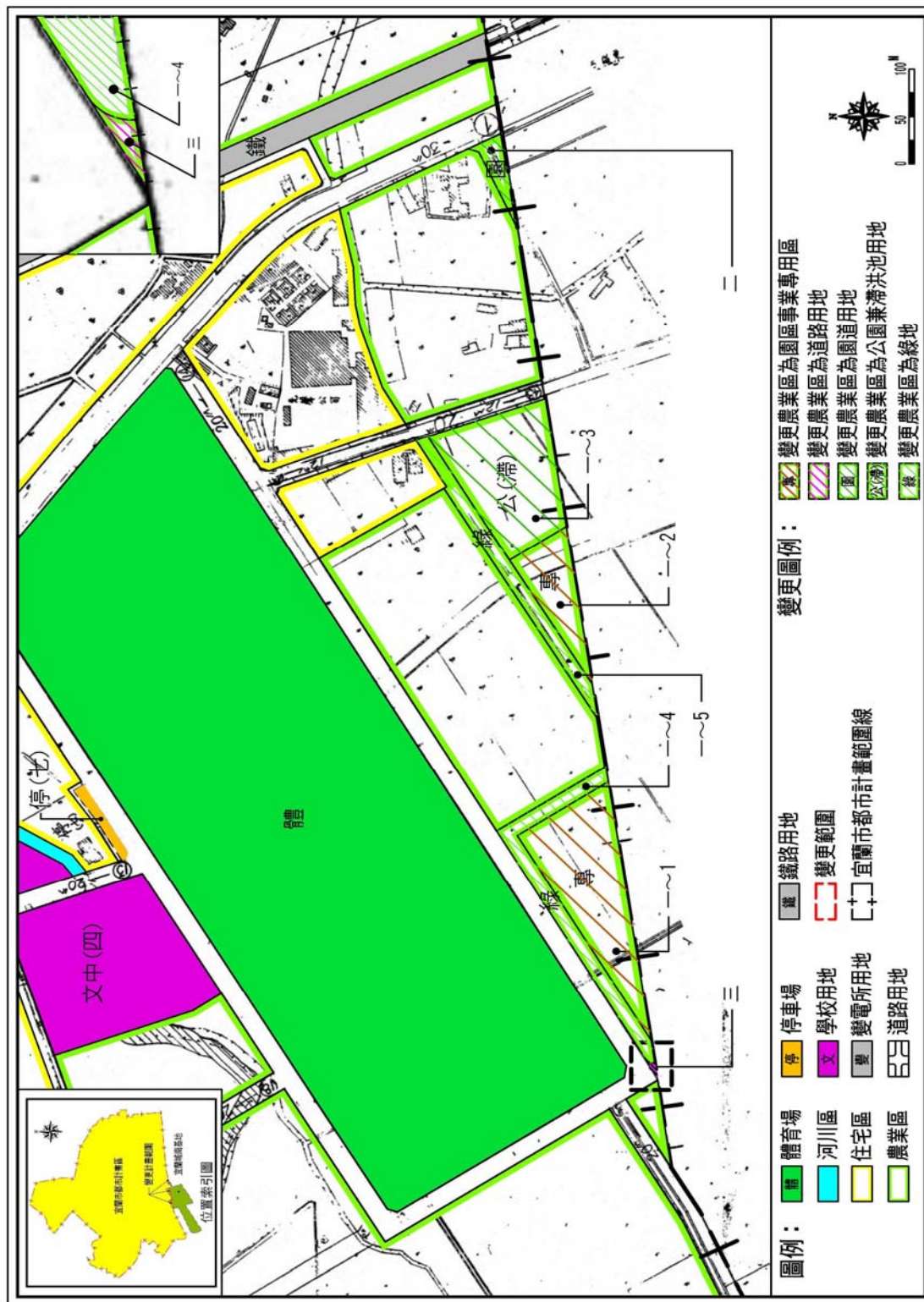
- 九、查本案交通運輸聯外道路系統目前主要仰賴台 9 線，依據前述規劃本基地將可引進 13000 個就業人口，及因應南側清華大學宜蘭校區之開發，未來交通運輸需求擴大，旅次急遽增加，其疊加效應，對於未來地區之交通衝擊、周邊道路系統服務水準，宜蘭聯絡道 B 之開闢時程及對北宜高速公路運量之衝擊、旅次分派等交通因子均產生重要之影響，請提具相關規劃報告，納入計畫書。
- 十、本案之都市防災規劃部分，請就本計畫之產業特性、地區災害類型（如洪水、地震、火災、土壤液化等）、災害應變中心、需特別加強防護部分（如不斷電系統、維生線系統等），詳予補充資料，並考慮雷擊防設，颱風、禽流感、建築自然通風及綠建築等事項檢討分析，研擬具體方案納入計畫書。
- 十一、為落實計畫之執行，本案變更部分農業區為園區事業專用區其開發方式，可行性分析及當地民眾意願等問題，請縣政府詳予補充書面資料，並納入計畫書。
- 十二、有關本案之規劃內容（包括園區事業專用區之性質、內容、使用強度、公共設施用地劃設之項目、區位及土地使用面積分配比例等．．．），開發課題與因應策略（包括公共設施開闢、道路交通衝擊、綠帶隔離、環境污染、防震設施、滯洪設施、水電供應設施、資源回收利用、產業經濟循環、工業區開發之供需排擠與競合問題、廠商租金公平、徵收經費來源、公共投資效益等．．．）請妥為檢討分析補充資料，納入計畫書，俾便將來計畫執行。
- 十三、本案計畫書實施進度及經費乙章，關於經費表各項請就本會審

定內容及實際實施進度修正（含設施種類、面積、開發完成期限）。

十四、本案將來開發時應確實依「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定辦理。

十五、本案請照專案小組意見重新製作書圖。





附件

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更花蓮都市計畫（部分工業區為國際雕塑文化園區用地）案」。

說 明：

一、本案業經花蓮縣都市計畫委員會 96 年 1 月 29 日第 118 次會審議通過，並准花蓮縣政府 96 年 6 月 7 日府城計字第 09600814290 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案由於涉及擬變更為國際雕塑文化園區用地之功能定位、土地使用計畫、基地規模與空間配置、交通衝擊分析、土地取得方式、開闢經費來源及將來經營管理等事宜均有待評估，故退請花蓮縣政府參考會中委員所提意見詳為補充具體書面資料後，再行提會討論。



第 6 案：高雄縣政府函為「變更大社都市計畫(部分農業區為高速鐵路用地)案」。

說 明：

- 一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 2 月 5 日第 99 次會審議通過，並准高雄縣政府 96 年 6 月 4 日府建都字第 0960129056 號函檢送計畫書、圖等報請審議。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更理由及內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、計畫書第 5 頁「六、事業及財務計畫內所記載之開發期程及預定完工期限」，請縣政府配合實際情形修正。
- 二、為統一名稱，採納高速鐵路工程局列席人員意見，將案名修正為「變更大社都市計畫(部分農業區為鐵路用地)案」，並於計畫書內載明該鐵路用地係供高速鐵路使用，以資明確。

第 7 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（部分農業區為道路用地，部分道路用地為農業區）案」。

說 明：

一、本案業經臺東縣都市計畫委員會 96 年 5 月 30 日第 140 次會審議通過，並准臺東縣政府 96 年 6 月 13 日府城都字第 0963019798 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：（一）都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

（二）內政部 93 年 1 月 7 日內授營都字第 0920091111 號函五、之（一）之 3 之（3）。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體陳情意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

決 議：本案除將法令依據修正為「都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款」外，其餘准照臺東縣政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 8 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分農業區為河川區及部分河川區為農業區、綠地）案」。

說 明：

一、本案業經嘉義市都市計畫委員會 96 年 4 月 27 日第 84 次會議審議通過，並准嘉義市政府 96 年 6 月 20 日府工都字第 0960130993 號函檢送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照嘉義市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本計畫案變更法令依據，應予刪除「一、行政院水利處 86 年 12 月日台 86 經 47796 號函及行政院經濟建設委員會民國 86 年 11 月 5 日總(86)字 5021 號函。

三、本案經函報內政部，並經內政部 95 年 12 月 18 日內授營都字第 0950196403 號函，准予辦理個案變更都市計畫。」等文字，以資妥適。

二、請加強補充本計畫案擬變更緣由經過、理由及曾辦理個案變更都市計畫等資料，並納入計畫書敘明，俾利查考。

第 9 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地）案」及「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點）案」。

說 明：一、本案因北投溪流經原劃設之瓦斯事業專用區，屬行水區範圍，致使瓦斯事業專用區無法開發利用，為配合瓦斯事業專用區實際發展需要，並考量防汛之安全，擬辦理變更。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、同法第 28 條及第 19 條第 1 項規定辦理。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：96 年 4 月 2 日起至 96 年 5 月 1 日，分別於臺北縣政府及臺北縣淡水鎮公所公開展覽 30 天，並於 96 年 4 月 13 日上午 10 時於台北縣淡水鎮公所舉辦說明會，且經刊登於中華日報 96 年 4 月 2 日、3 日、4 日（C7 版）等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並

退請本部營建署（新市鎮建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、配合本部辦理之「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」，有關瓦斯專用區之建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定，應依照上開建築物及土地使用分區管制規定之通盤檢討草案辦理。

「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。」。

二、計畫書表 3 之建築物及土地使用分區與都市設計管制要點修訂綜理表之格式內容，應配合上開建築物及土地使用分區管制與都市設計管制要點通盤檢討變更內容明細表之格式內容辦理。

三、計畫審核摘要表部分文字漏植之處，應再予以補植。

四、計畫書末頁及計畫圖背面，應依都市計畫書圖製作規則第 6 條規定，由各該都市計畫擬定或變更機關（本部營建署新市鎮建設組）之業務承辦及主管人員核章，以資適法。

第 10 案：內政部為「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」。

說明：一、本管制要點原應配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第 2 次通盤檢討）案」暨「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫（第 1 次通盤檢討）案」之相關時程辦理，然因行政院經建會及行政院函示，應將後期發展區劃出新市鎮範圍，致使淡海新市鎮特定區計畫通盤檢討作業迄今尚未定案，而現行「淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」之使用強度、使用項目及臨道路退縮等已不符合現今淡海新市鎮發展之需求，管制要點之檢討作業確有其必要性及急迫性，為促進新市鎮之開發，擬變更管制要點部分內容。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條第 1 項、同法第 28 條及第 19 條第 1 項規定辦理。

三、變更內容及理由：詳計畫書。

四、公開展覽及說明會：96 年 3 月 26 日起至 96 年 4 月 25 日，分別於臺北縣政府及臺北縣淡水鎮公所公開展覽 30 天，並於 96 年 4 月 9 日上午 10 時於台北縣淡水鎮公所舉辦說明會，且經刊登於中華日報 96 年 3 月 26 日、27 日、28 日（C7 版）等 3 天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：5 件，詳后附「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」公開展覽期間人民或機關團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會黃委員景茂(召集人)、楊委員重信、周委員志龍、賴委員碧瑩、洪委員啟東等5位委員組成專案小組，於96年6月7日、6月21日召開2次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過(如附錄)，並退請本部營建署(新市鎮建設組)依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、專案小組審查意見一「共同查核修正後之使用組別及使用業別名稱後，提請委員會審議確認」乙節，原則同意照本部營建署(新市鎮建設組)依上開審意見修正後計畫書之使用組別及使用業別名稱通過。

二、本案條文草案第19點第2項「商業區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。」等文字，應予刪除。

三、本案原則同意照本部營建署(新市鎮建設組)列席代表所提下列各點辦理。

(一) 本案「綠化面積率」修正如下：

1、條文草案第25點「中心商業區：40%；海濱



商業區：40%；鄰里商業區：35%」。

2、條文草案第 35 點「行政區：40%；政商混合區：40%及文教區：40%」。

3、條文草案第 43 點「產業專用區：40%」。

4、條文草案第 44 點「加油站專用區：40%」。

5、條文草案第 46 點「電信專用區：50%」。

6、條文草案第 48 點「各項公共設施用地」修正為：

種類		綠化面積率（%）
機關用地		20
學校	小學	不予規定
	中學	不予規定
	高中	不予規定
公園用地		不予規定
停車場用地		20
自來水事業用地		30
變電所用地		不予規定
污水處理場用地		不予規定
垃圾焚化爐用地		不予規定
捷運變電所用地		不予規定
郵政用地		20
兒童遊樂場用地		不予規定

（二）本案條文草案第 57 點修正為「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。」。

（三）本案條文草案第 59 點「第 1 之 1 種住宅區之地下最大開挖率：50%；第 2 種住宅區之地

下最大開挖率：60%」。

四、公民或團體陳情意見陳情意見綜理表：原則同意  
照本部營建署（新市鎮建設組）列席代表所提之  
研析意見辦理。

#### 附 錄：本會專案小組審查意見

本計畫案請本部營建署（新市鎮建設組）依照下列各點辦理，  
並修正計畫書後，提請委員會審議。

一、本計畫案土地使用分區管制要點之使用組別及使用業別名稱，擬參照「中華民國行業標準分類」項目規定，修正原條文之使用組別及使用業別名稱部分，建議改以經濟部商業司93年12月發布之「公司行號營業項目代碼表（8.0版）」相關行業名稱及分類系統表予以修正，並建議由本部營建署（新市鎮建設組）會同都市計畫組共同查核修正後之使用組別及使用業別名稱後，提請委員會審議確認。

二、土地使用分區管制要點變更內容明細表：（提大會時，請將修正條文之各「數字」部分改為阿拉伯數字。）

修正計畫案名	現行計畫案名	變更理由	本會專案小組審查意見
淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制與都市設計管制要點	為使土地使用分區管制要點與都市設計準則內容清楚規範，因此修正要點名稱，將有關都市設計詳細規範內容訂定於都市設計審議規範中，以資明確。	建議准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<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 <u>同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本管制要點。</u>	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。	建議准照公開展覽草案通過。
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。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	建議除「低、中、高樓層建築」等「 <u>建築</u> 」文字予以刪除外，其餘准照公開展覽草案通過。
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。	建議准照公開展覽草案通過。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	同上。
二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。	維持原條文。	同上。
二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。	維持原條文。	同上。
二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。	二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。	維持原條文。	同上。
二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。	配合建築技術規則條文，修正但書內容。	建議除應補充未列「花台」之理由外，其餘准照公開展覽草案通過。
二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。	配合建築技術規則條文，修正但書內容。	同上。
二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。	增加但書。	同上。
二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。</u>	二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。	配合建築技術規則條文，修正但書內容。	同上。
<u>(刪除)。</u>	二十七、側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。	本要點中無側院寬度比相關規定，爰予以刪除。	建議准照公開展覽草案通過。
二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。 <u>但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。</u>	二十八、鄰棟間隔：同一宗基地相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。	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。	建議除應補充未列「花台」之理由外，其餘准照公開展覽草案通過。
<u>二十八-一、(刪除)。</u>	二十八-一、建築物正面：以建築物門廳主要出入口所在方向為建築物正面，每一住宅單位至少應有一個正面。	建築物正面之用語，僅出現於第十六點住宅區內廣告物之設置條文中，鑑於第十六點已刪除，爰配合刪除。	建議准照公開展覽草案通過。
二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。	二十九、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。	維持原條文。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	同上。
三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。	三十一、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。	維持原條文。	同上。
三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。	三十二、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。	維持原條文。	同上。
(刪除)。	三十三、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。	本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。	同上。
(刪除)。	三十四、樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。	本細部計畫地區內各土地使用分區招牌及廣告物設置之規定均由本建築物及土地使用分區與都市設計管制要點中刪除，並回歸至都市設計準則中予以規定，故刪除招牌廣告及樹立廣告之定義。	同上。
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 <u>法定空地</u> 面積之百分比。	三十五、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計等之空間）與總基地面積之百分比。	原土管要點定義之建築基地建蔽率及綠化面積率皆以佔總基地面積之比率計算，造成部分建築基地之建蔽率與綠化面積率加總大於或等於100%。因此，比照國內現有綠建築標章對於建築綠化之規定，修正綠化面積率為綠化景觀之開放空間佔法定空地面積之比率。	同上。
(刪除)。	三十六、綠化退縮建築線：為維護自然地形、景觀或人行綠化步道，本計畫設置本建築線，建築基地面臨此線者，須退縮建築，並綠化本開放空間。	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。	同上。
三十三、 <u>退縮建築深度</u> ：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。	建議除應補充未列「花台」之理由外，其餘准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	建議准照公開展覽草案通過。
一、第一之一種住宅區。	一、第一之一種住宅區。	維持原條文。	同上。
二、第二種住宅區。	二、第二種住宅區。	維持原條文。	同上。
三、第三種住宅區。	三、第三種住宅區。	維持原條文。	同上。
四、第三之一種住宅區。	四、第三之一種住宅區。	維持原條文。	同上。
五、第四種住宅區。	五、第四種住宅區。	維持原條文。	同上。
六、第五種住宅區。	六、第五種住宅區。	維持原條文。	同上。
七、第五之一種住宅區。	七、第五之一種住宅區。	維持原條文。	同上。
八、第六種住宅區。	八、第六種住宅區。	維持原條文。	同上。
九、第二種中心商業區。	九、第二種中心商業區。	維持原條文。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
十五、鄰里商業區。	十五、鄰里商業區。	維持原條文。	同上。
十六、行政區。	十六、行政區。	維持原條文。	同上。
十七、政商混合區。	十七、政商混合區。	維持原條文。	同上。
十八、海濱遊憩區。	十八、海濱遊憩區。	維持原條文。	據台北縣政府列席代表說明，「海濱遊憩區」並未位於本計畫案第一期細部計畫範圍內，爰建議「海濱遊憩區」應予刪除。
(刪除)。	十九、河川區。	配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）配合公司田溪之河川區整治與實際需要將河川區劃設為溝渠用地，並於規定中刪除河川區。	建議准照公開展覽草案通過。
十九、保存區。	二十、保存區。	維持原條文。	同上。
二十、公共設施用地：	二十一、公共設施用地：	維持原條文。	同上。
(一) 機關用地。	(一) 機關用地。	維持原條文。	同上。
(二) 小學用地。	(二) 小學用地。	維持原條文。	同上。
(三) 中學用地。	(三) 中學用地。	維持原條文。	同上。
(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。	同上。
(四) 公園用地。	(五) 公園用地。	維持原條文。	同上。
(五) 停車場用地。	(六) 停車場用地。	維持原條文。	同上。
(六) 變電所用地。	(七) 變電所用地。	維持原條文。	同上。
(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。	同上。
(七) 自來水事業用地。	(九) 自來水事業用地。	維持原條文。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
(八) 污水處理廠用地。	(十) 污水處理廠用地。	維持原條文。	同上。
(九) 垃圾焚化爐用地。	(十一) 垃圾焚化爐用地。	維持原條文。	同上。
(十) 道路用地。	(十二) 道路用地。	維持原條文。	同上。
(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)增列廣場土地使用項目名稱。	同上。
(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。	同上。
(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。	同上。
(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)增列溝渠土地使用項目名稱。	同上。
(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)增列兒童遊樂場土地使用項目名稱。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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。	同上。
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	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		辦理通盤檢討情形，增列電信專用區使用名稱。	
<u>二十五、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。	同上。
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。	同上。
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。	併同審查意見一辦理及變更理由欄「第二點第二項」，建議修正為「第二點第二款」。
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。	同上。
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。	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。	併同審查意見一辦理。
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。	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。	同上。
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。	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。	同上。
六、第六組：福利設施 (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、 <u>依老人福利法設置之老人住宅等</u> 。 (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。	六、第六組：福利設施 (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。 (二) 其他社會福利服務設施。	配合淡海產業引進範圍增列有關老人住宅及社會福利服務設施。老人福利機構設立標準	併同審查意見一辦理及第(一)目「(一)．．． <u>依老人福利法設置之老人住宅等</u> 。」，建議修正為「(一)．．． <u>老人住宅等</u> 。」。
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) <u>戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動</u> 。	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。	併同審查意見一辦理及第(四)目「(四)．．．其他戶外運動。」，建議修正為「(四)．．．其他戶外運動 <u>場所</u> 。」。



修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	併同審查意見一辦理。
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。	同上。
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。	同上。
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。	併同審查意見一辦理及第(四)目「(四)外國駐華機構」,建議修正為「(四)外國駐台機構」。
十二、第十二組： <u>住宿服務業</u> (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>	十二、第十二組：旅館及招待所 (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。	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「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	併同審查意見一辦理。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		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。	同上。
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。	一、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。 二、配合淡海新市鎮發展產業引進之商業服務產業項目，增列(連鎖式便利商店業)。	同上。
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>	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。	一、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，	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
(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> (八) <u>洗衣業。</u> (九) <u>園藝服務業。</u> (十) <u>機械器具零售業。</u> (十一) <u>藥品、化粧品及清潔用品零售業。</u> (十二) <u>汽機車及其零配件、用品零售業。</u> (十三) <u>典當業、彩券代理銷售處。</u> (十四) <u>建材零售業。</u> (十五) <u>環境衛生及污染防治服務業。</u> (十六) <u>家事服務業。</u> (十七) <u>冷凍、通風及空調工程業。</u> (十八) <u>建物裝修及裝潢業。</u> (十九) <u>獸醫服務業。</u> (二十) <u>綜合商品零售業。</u> (二十一) <u>醫療保健及社會福利服務業。</u>	(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。 (八) 毛皮、皮革及其製品。 (九) 鞋、帽專賣。 (十) 家用電器及器材。 (十一) 燃料(煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯)及相關器具。 (十二) 康樂用品。 (十三) 古玩、字畫、藝飾品、禮品。 (十四) 宗教用品。 (十五) 清潔用品、化粧品。 (十六) 茶葉專賣。 (十七) 種子、園藝及園藝用品。 (十八) 觀賞魚類、鳥類。 (十九) 玩具。 (二十) 獵具、釣具。 (二十一) 度量衡器。 (二十二) 假髮。 (二十三) 玻璃、鏡框。 (二十四) 獎券。 (二十五) 集郵、錢幣。 (二十六) 雕塑、雕刻。 (二十七) 醫療用品及儀器。 (二十八) 事務用機具。 (二十九) 科學、工業用儀器。 (三十) 電子產品及器材。 (三十一) 影印、複印、打字、晒圖。 (三十二) 汽車及其材料(不包括修理)。 (三十三) 自行車及機車(包括零件及修護)。 (三十四) 環境衛生服務業。 (三十五) 裱褙、刻印。 (三十六) 當舖、命相。 (三十七) 水、電及空氣調節器材及修理。 (三十八) 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。 (三十九) 建築、土木修繕。 (四十) 家畜醫院。 (四一) 超級市場。 (四二) 餐館、茶藝館、茶室。 (四三) 建築材料。 (四四) 飼料。	修正本要點之使用業種類別，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」。 (二) 修正「鐘錶」、「眼鏡」為「鐘錶、眼鏡零售業」。 (三) 修正「珠寶、首飾」為「首飾及貴金屬零售業」。 (四) 修正「餐館、茶藝館、咖啡廳」為「餐飲業」。 (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」。 (六) 修正「中西藥品」為「藥品及醫療用品零售業」。 (七) 修正「理髮、美容」為「理髮及美容業」。 (八) 修正「洗衣店」為「洗衣業」。 (九) 修正「種子、園藝及園藝用品」為「園藝服務業」。 (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」。 (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」。 (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」。 (十三) 修正「當舖、獎券」為「典當業、彩券	

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		<p>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「裱糊、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>二、配合淡海新市鎮發展目標及引進有利產業引入範圍，新增醫療保健及社會福利服務業、綜合商品零售業。</p>	
<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>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>一、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</p>	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
(六) <u>電腦系統設計服務業。</u> (七) <u>營造業。</u> (八) <u>代書事務服務業。</u> (九) <u>新聞出版業。</u> (十) <u>翻譯服務業。</u> (十一) <u>宗教、職業及類似組織辦事處。</u> (十二) <u>廣告業。</u> (十三) <u>有聲出版業。</u> (十四) <u>資料處理及資訊供應服務業。</u> (十五) <u>顧問服務業。</u> (十六) <u>支援服務業。</u> (十七) <u>廣播電視業。</u> (十八) <u>老人福利服務業。</u> (十九) <u>研究發展服務業。</u> (二十) <u>其他專業、科學及技術服務業。</u>	(六) 營造業。 (七) 代書。 (八) 顧問服務業。 (九) 新聞業。 (十) 雜誌社。 (十一) 廣告業。 (十二) 翻譯業。 (十三) 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。 (十四) 影片圖書館。 (十五) 營業性補習班。 (十六) 職業介紹所。 (十七) 廣播公司及電視公司。 (十八) 錄音、錄影公司。	地產買賣、租賃及經紀為「不動產業」。 (二) 修正「影片圖書館」為「圖書館及檔案保存業」。 (三) 修正「營業性補習班」為「其他教育服務業」。 (四) 修正「法律及會計」服務業為「法律、會計、審計服務」。 (五) 修正「建築及工程技術服務業、專門設計服務業」為「建築設計、景觀設計及室內設計」。 (六) 修正「職業介紹所」為「支援服務業」。 (七) 修正「代書」為「代書事務服務業」。 (八) 修正「新聞業」為「新聞出版業」。 (九) 修正「翻譯業」為「翻譯服務業」。 (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」。 (十一) 修正「廣播公司及電視公司」為「廣播電視業」。 (十二) 修正「錄音、錄影公司」為「有聲出版業」。 (十三) 修正「資訊服務業」為「資料處理及資訊供應服務業」。 (十四) 修正「顧問服務業」、「貿易、經銷代理」為「顧問服務業」。 二、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。	
十七、第十七組： <u>金融及保險業</u> (一) <u>金融及其輔助業。</u> (二) <u>證券及期貨業。</u> (三) <u>保險業。</u>	十七、第十七組：金融、保險機構 (一) 銀行、合作金庫。 (二) 農會、信用合作社。 (三) 信託投資。	一、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	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	(四) 交易所、證券業。 (五) 保險業。	容，修正本要點之使用業種類別，其對照情形如下： (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」。 (二) 修正「交易所、證券業」為「證券及期貨業」。 二、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、證券其期貨業、保險業。	
十八、第十八組： <u>運輸、倉儲及通信業</u> (一) <u>計程車客運業</u> 。 (二) <u>汽車貨運業</u> 。 (三) <u>儲配運輸物流業</u> 。 (四) <u>報關業</u> 。 (五) <u>旅行業</u> 。 (六) <u>汽車客運業</u> 。 (七) <u>停車場業及必要之營業及附屬設施</u> 。 (八) <u>倉儲業</u> 。 (九) <u>電信業</u> 。	十八、第十八組：旅遊及運輸服務業 (一) 計程車行。 (二) 貨運行、搬運業。 (三) 鐵路、航空、海運運輸代理。 (四) 報關行。 (五) 旅行社及遊覽公司。 (六) 汽車客運公司。 (七) 停車場或停車庫及必要之附屬設施。	一、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： (一) 修正「計程車行」為「計程車客運業」。 (二) 修正「貨運行、搬運業」為「汽車貨運業」。 (三) 修正「鐵路、航空、海運運輸代理」為「儲配運輸物流業」。 (四) 修正「報關行」為「報關業」。 (五) 修正「旅行社及遊覽公司」為「旅行業」。 (六) 修正「汽車客運公司」為「汽車客運業」。 (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」。 二、配合淡海新市鎮主要計畫（第一次通盤檢討）增列之產業專用區，配合主要計畫內容增定倉儲業之使用項目及限制。參酌「倉儲設施於工業用地容許使用審核及管理作業規定」，及為符合經濟發展之實際需求，規定經主管機關核	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		准與辦者，亦為倉儲業所容許之使用項目。 三、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。	
十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一) <u>漆料、塗料零售業。</u> (二) <u>機械設備租賃業、其他機械器具零售業。</u> (三) <u>技藝表演業。</u> (四) <u>殯葬服務業：殮葬服務。</u> (五) <u>燃料零售業：限桶裝瓦斯之零售。</u>	十九、第十九組：特種零售或服務業。 (一) 礦油。 (二) 蛇類。 (三) 觀賞動物、動物標本。 (四) 染料、漆料、塗料、顏料。 (五) 化學製品。 (六) 爆竹煙火。 (七) 機械、農用設備(不含修理)。 (八) 樂隊、歌舞劇團。 (九) 殮葬服務。	一、基於淡海新市鎮環境安全考量，以及配合產業發展現況，刪除有礙公共環境安全及不合時宜之礦油、蛇類、觀賞動物、動物標本、化學製品、爆竹煙火等產業類別。 二、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： (一) 修正「染料、漆料、塗料、顏料」為「漆料、塗料零售業」。 (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」。 (三) 修正「樂隊、歌舞劇團、雜耍」為「技藝表演業」。 (四) 修正「殮葬服務」為「殯葬服務業」。 (五) 修正「瓦斯」為「燃料零售業」。	同上。
(刪除)。	二十、第二十組：特定服務業 (一) 咖啡廳。 (二) 營業性浴室。 (三) 按摩院。 (四) 夜總會、歌廳。	因應新市鎮之發展並提高環境居住品質，刪除特種服務業之類別。	同上。
二十、第二十一組： <u>文化、運動及休閒服務業。</u> (一) <u>休閒服務業。</u> (二) <u>運動服務業。</u> (三) <u>電影片映演業。</u> (四) <u>藝文服務業。</u> (四) <u>博物館、歷史遺址及類似機構。</u>	二十一、第二十一組：娛樂及健身服務業 (一) 俱樂部。 (二) 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。 (三) 游泳池。 (四) 武術、舞蹈等教練場或健身房。 (五) 橋棋社。 (六) 戲院、電影院。 (七) 兒童樂園。 (八) 馬戲場。	一、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： (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	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	(九) 雜耍、遊藝場。 (十) 燃料。	業」。 (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」。 (三) 修正「戲院、電影院」為「電影片映演業」。 二、配合淡海新市鎮引進有利產業引入範圍，新增藝文及運動服務業、博物館、歷史遺址及類似機構，以提供優質休閒文化設施。	
二十一、第二十二組： <u>批發業</u> (一) <u>食品什貨批發業</u> 。 (二) <u>家庭電器、設備及用品批發業</u> 。 (三) <u>布疋、衣著、服飾品批發業</u> 。 (四) <u>藥品、化粧品及清潔用品批發業</u> 。 (五) <u>鐘錶、眼鏡批發業</u> 。 (六) <u>文教、育樂用品批發業</u> 。 (七) <u>電力電子設備批發業</u> 。 (八) <u>精密儀器批發業</u> 。 (九) <u>建材批發業</u> 。 (十) <u>綜合商品批發業</u> 。	二十二、第二十二組：一般批發業 (一) 飲食店、雜貨。 (二) 水果。 (三) 日用百貨。 (四) 疋頭、服飾品。 (五) 小件五金。 (六) 傢俱及裝設品。 (七) 化粧品及清潔用品。 (八) 鐘錶、眼鏡。 (九) 文教、康樂用品。 (十) 電器、電子設備。 (十一) 儀器。 (十二) 藥物、藥材。 (十三) 建材。 (十四) 化學製品。 (十五) 油漆、塗料、顏料。 (十六) 燃料。	一、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： (一) 修正「雜貨、水果」為「食品什貨批發業」。 (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」。 (三) 修正「疋頭、服飾品」為「布疋、衣著、服飾品批發業」。 (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」。 (五) 修正「鐘錶、眼鏡」為「鐘錶、眼鏡批發業」。 (六) 修正「文教、康樂用品」為「文教、育樂用品批發業」。 (七) 修正「電器、電子設備」為「電力電子設備批發業」。 (八) 修正「儀器」為「精密儀器批發業」。 (九) 修正「建材、油漆、塗料、顏料」為「建材批發業」。 二、基於淡海新市鎮環境安全考量，刪除有礙公共	同上。



修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		環境安全之化學製品與燃料。 三、配合淡海產業引進範圍增列綜合商品批發業。	
二十二、第二十三組： <u>維修服務業</u> (一) <u>汽車維修及美容服務業</u> 。 (二) <u>其他器物修理業</u> 。	二十三、第二十三組：修理服務業 (一) 汽車之清洗及修護。 (二) 各種機械修理。 (三) 金屬物熔接。	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。	同上。
二十三、第二十四組： <u>電影片製作業、廣播電視業</u> 。 (一) <u>電影片製作業</u> ：電影製片廠。 (二) <u>廣播電視業</u> ：廣播電台、電視攝影棚。	二十四、第二十四組：攝影棚 (一) 電影製片廠。 (二) 電視攝影棚。	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。	同上。
(刪除)。	二十五、第二十五組：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。	同上。
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。 (五) 海洋公園。 (七) 海洋動物表演場。	二十六、第二十六組：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。	同上。
二十五、第二十七組：國防設施	二十七、第二十七組：國防設施		同上。
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。	二十八、第二十八組：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	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
		<p>造業、帆布加工業」為「成衣、服飾品及其他紡織製品製造業」。</p> <p>(四)修正「珠寶及貴金屬製品製造業」為「珠寶及貴金屬製品製造業」。</p>	
<b>第二章 住宅區</b>	<b>第二章 住宅區</b>	-	-
<p>第五點 在第二、三及<u>三之一</u>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、<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 在第二、三種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：低層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高層住宅。</p> <p>三、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>四、第四組：社區安全設施。</p> <p>五、第五組：衛生設施。</p> <p>六、第六組：福利設施。</p> <p>七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</p> <p>八、第八組：社區教育設施。</p> <p>九、第九組：文教設施。</p> <p>十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</p>	<p>一、將原第七點之一第三之一種住宅區內容納入本條文。</p> <p>二、配合第二點第二項修正使用組別名稱。</p> <p>三、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，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。</p> <p>四、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第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>	建議除應配合審查意見一辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。
<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>一、配合第二點第二項修正使用組別名稱。</p> <p>二、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。</p> <p>三、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，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>	同上。
<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</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</p>	<p>一、將原第七點之一第五種之一住宅區內容納入本</p>	建議除應配合審查意見一辦理及原則同意

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																																
<p>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：低樓層住宅。</p> <p>二、第二組：中、高樓層住宅。</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：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。</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>十三、第十六組：事務所及工商服務業。</p> <p>十四、第十七組：金融、保險業，但限第（一）、（二）目。</p>	<p>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>十四、第十七組：金融、保險機構，但限第（一）、（二）目。</p>	<p>條文。</p> <p>二、配合第二點第二項修正使用組別名稱。</p> <p>三、配合第四點修正內容修正業種名稱，並放寬第十五之一、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>四、符合淡海產業引進產業範圍中優質居住的發展方向並配合產業範圍訂定之老人福利服務業，增列第六組使用業種老人住宅與社會福利服務業之使用。</p>	<p>本部營建署（新市鎮建設組）列席代表所提修正但書規定「．．．，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組使用時，應依『淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範』規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。」外，其餘准照公開展覽草案通過。</p>																																																
<p>第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table> <p>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％。</p> <p>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</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一之一種住宅區	五〇％	一二〇％	第二種住宅區	三五％	一八〇％	第三種住宅區	三五％	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％	<p>第七點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左表之規定：</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table> <p>住宅區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五％。</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一之一種住宅區	五〇％	一二〇％	第二種住宅區	三五％	一八〇％	第三種住宅區	三〇％	二三〇％	第四種住宅區	三〇％	二六〇％	第五種住宅區	三〇％	三二〇％	第六種住宅區	三〇％	四〇〇％	<p>一、配合都市設計之土地細分需要，放寬部分住宅區建蔽率，以達淡海新市鎮控制天際線之目的。</p> <p>二、因建築設計等限制無法達都市充分發展與容積率之利用，因此，增列建築物強度使用未達法定容積時，得酌予放寬建蔽率之規定，提高投資之誘因。</p> <p>三、增定建築物主要之出入口至道路間通道之規定。</p>	<p>據本部營建署（新市鎮建設組）列席代表說明，本計畫區住宅區建蔽率偏低，為增加建築量體彈性設計及型態變化，爰建議除原則同意修正條文第8點第2項增列「住3、住4、住5、住6」之建蔽率，得由淡海新市鎮特定區都市設計審議小組審查同意的予增加其建蔽率，及修正條文第三項予以刪除外，其餘准照公開展覽草案通過。</p>
住宅區種別	建蔽率	容積率																																																	
第一之一種住宅區	五〇％	一二〇％																																																	
第二種住宅區	三五％	一八〇％																																																	
第三種住宅區	三五％	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％																																																	

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																																
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％。																																																			
(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。	建議准照公開展覽草案通過。																																																
第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：	第八點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於左表規定：	將第三種之一、五種之一住宅區併入本條文中一併規範。	同上。																																																
<table><tr><th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr><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></table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第一之一種住宅區	二五〇	一二	第二種住宅區	六六〇	一七	第三種住宅區	八八〇	二〇	第三之一種住宅區	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	<table><tr><th>住宅區種別</th><th>面積 (平方公尺)</th><th>寬度 (平方公尺)</th></tr><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></table>	住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)	第一之一種住宅區	二五〇	一二	第二種住宅區	六六〇	一七	第三種住宅區	八八〇	二〇	第四種住宅區	一二〇〇	二二・五	第五種住宅區	一三二〇	二五	第六種住宅區	一三二〇	二五		
住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)																																																	
第一之一種住宅區	二五〇	一二																																																	
第二種住宅區	六六〇	一七																																																	
第三種住宅區	八八〇	二〇																																																	
第三之一種住宅區	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 (平方公尺)																																																	
第一之一種住宅區	二五〇	一二																																																	
第二種住宅區	六六〇	一七																																																	
第三種住宅區	八八〇	二〇																																																	
第四種住宅區	一二〇〇	二二・五																																																	
第五種住宅區	一三二〇	二五																																																	
第六種住宅區	一三二〇	二五																																																	
第十點 住宅區內建築物應設置前院，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。	建議原則同意本部營建署(新市鎮建設組)列席代表所提本要點修正為「 <u>住宅區內建築物須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於六公尺。但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於三公</u> 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：	第十點住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於左表之規定：	將第三種之一、五種之一住宅區併入本條文中一併規範。	建議除增列第 2 項「 <u>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議小組審查通過後，得酌予放寬。</u> 」之規定外，其餘准照公開展覽草案通過。																																																
<table><tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>〇・三</td><td rowspan="3">後院深度超過六公尺以上者，得免再增加</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>〇・三</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>〇・三</td></tr><tr><td>第三之一種住宅區</td><td>〇・三</td><td rowspan="3">後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>〇・二五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>〇・三</td></tr><tr><td>第五之一種住宅區</td><td>〇・二</td><td rowspan="2">後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>〇・二</td></tr></table>	住宅區種別	最小後院深度比	備註	第一之一種住宅區	〇・三	後院深度超過六公尺以上者，得免再增加	第二種住宅區	〇・三	第三種住宅區	〇・三	第三之一種住宅區	〇・三	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。	第四種住宅區	〇・二五	第五種住宅區	〇・三	第五之一種住宅區	〇・二	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。	第六種住宅區	〇・二	<table><tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th><th>備註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>〇・三</td><td rowspan="3">後院深度超過六公尺以上者，得免再增加</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>〇・三</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>〇・三</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>〇・二五</td><td rowspan="3">後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>〇・二</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>〇・二</td></tr></table>	住宅區種別	最小後院深度比	備註	第一之一種住宅區	〇・三	後院深度超過六公尺以上者，得免再增加	第二種住宅區	〇・三	第三種住宅區	〇・三	第四種住宅區	〇・二五	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。	第五種住宅區	〇・二	第六種住宅區	〇・二											
住宅區種別	最小後院深度比	備註																																																	
第一之一種住宅區	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	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。																																																	
第四種住宅區	〇・二五																																																		
第五種住宅區	〇・三																																																		
第五之一種住宅區	〇・二	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。																																																	
第六種住宅區	〇・二																																																		
住宅區種別	最小後院深度比	備註																																																	
第一之一種住宅區	〇・三	後院深度超過六公尺以上者，得免再增加																																																	
第二種住宅區	〇・三																																																		
第三種住宅區	〇・三																																																		
第四種住宅區	〇・二五	後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。																																																	
第五種住宅區	〇・二																																																		
第六種住宅區	〇・二																																																		
第十二點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公之側院。	第十一點 住宅區內每棟(幢)住宅之兩側均須設置寬度不得小於三公之側院。	維持原條文。	同上。																																																

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																																																																																																																
<p>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<u>下表</u>之規定：</p> <p>一、前後、側面、垂直鄰幢間隔</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td rowspan="3">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達三公</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>尺，超過一</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第三之一種住宅區</td><td rowspan="4">〇・二</td><td>其中水平距離（D）至少須達五公</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>尺，超過二</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第五之一種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td rowspan="5">〇・二</td><td>其中水平距離（D）至少須達五公</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>尺，超過二</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>〇公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第五之一種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td></td></tr></table> <p>建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。</p>	住宅區種別	(D/H)	附註	第一之一種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達三公	第二種住宅區	尺，超過一	第三種住宅區	五公尺以上者，得免再增加。	第三之一種住宅區	〇・二	其中水平距離（D）至少須達五公	第四種住宅區	尺，超過二	第五種住宅區	〇公尺以上者，得免再增加。	第五之一種住宅區		第六種住宅區	〇・二	其中水平距離（D）至少須達五公	第四種住宅區	尺，超過二	第五種住宅區	〇公尺以上者，得免再增加。	第五之一種住宅區		第六種住宅區		<p>第十二點 住宅區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建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：</p> <p>一、前後鄰棟間隔</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>面對面(D/H)</th><th>面對背(D/H)</th><th>背對背(D/H)</th><th>附註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td rowspan="3">〇・五</td><td rowspan="3">〇・五</td><td rowspan="3">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達六公</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>尺，超過一五公</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td rowspan="4">〇・三五</td><td rowspan="4">〇・三五</td><td rowspan="4">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達一〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺，超過二〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td rowspan="5">〇・三五</td><td rowspan="5">〇・三五</td><td rowspan="5">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達一〇公</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>尺，超過二〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td></td></tr></table> <p>二、側面、垂直鄰棟間隔</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>側面鄰棟間隔(D/H)</th><th>垂直鄰棟間隔(D/H)</th><th>附註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td rowspan="3">〇・三五</td><td rowspan="3">〇・三五</td><td>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>第二種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td rowspan="4">〇・二</td><td rowspan="4">〇・二</td><td>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>第五種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td rowspan="4">〇・二</td><td rowspan="4">〇・二</td><td>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>第四種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td></td></tr></table> <p>三、同棟建築物各面相對部分</p> <table><tr><th>住宅區種別</th><th>(D/H)</th><th>附註</th></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td rowspan="3">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達六公</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>尺，超過一五公</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td rowspan="4">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達一〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺，超過二〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td></td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td rowspan="4">〇・三五</td><td>其中水平距離（D）至少須達一〇公</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>尺，超過二〇公</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>尺以上者，得免再增加</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td></td></tr></table>	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	〇・五	〇・五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達六公	第二種住宅區	尺，超過一五公	第三種住宅區	尺以上者，得免再增加。	第四種住宅區	〇・三五	〇・三五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公	第五種住宅區	尺，超過二〇公	第五種住宅區	尺以上者，得免再增加。	第六種住宅區		第六種住宅區	〇・三五	〇・三五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公	第四種住宅區	尺，超過二〇公	第五種住宅區	尺以上者，得免再增加。	第五種住宅區		第六種住宅區		住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註	第一之一種住宅區	〇・三五	〇・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	〇・二	〇・二	其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。	第五種住宅區		第五種住宅區		第六種住宅區		第六種住宅區	〇・二	〇・二	其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。	第四種住宅區		第五種住宅區		第五種住宅區		住宅區種別	(D/H)	附註	第一之一種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達六公	第二種住宅區	尺，超過一五公	第三種住宅區	尺以上者，得免再增加。	第四種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公	第五種住宅區	尺，超過二〇公	第五種住宅區	尺以上者，得免再增加	第六種住宅區		第六種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公	第四種住宅區	尺，超過二〇公	第五種住宅區	尺以上者，得免再增加	第五種住宅區		<p>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。</p>	<p>同上。</p>
住宅區種別	(D/H)	附註																																																																																																																																	
第一之一種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達三公																																																																																																																																	
第二種住宅區		尺，超過一																																																																																																																																	
第三種住宅區		五公尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																	
第三之一種住宅區	〇・二	其中水平距離（D）至少須達五公																																																																																																																																	
第四種住宅區		尺，超過二																																																																																																																																	
第五種住宅區		〇公尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																	
第五之一種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區	〇・二	其中水平距離（D）至少須達五公																																																																																																																																	
第四種住宅區		尺，超過二																																																																																																																																	
第五種住宅區		〇公尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																	
第五之一種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區																																																																																																																																			
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	〇・五	〇・五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達六公																																																																																																																															
第二種住宅區				尺，超過一五公																																																																																																																															
第三種住宅區				尺以上者，得免再增加。																																																																																																																															
第四種住宅區	〇・三五	〇・三五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公																																																																																																																															
第五種住宅區				尺，超過二〇公																																																																																																																															
第五種住宅區				尺以上者，得免再增加。																																																																																																																															
第六種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區	〇・三五	〇・三五	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公																																																																																																																															
第四種住宅區				尺，超過二〇公																																																																																																																															
第五種住宅區				尺以上者，得免再增加。																																																																																																																															
第五種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區																																																																																																																																			
住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註																																																																																																																																
第一之一種住宅區	〇・三五	〇・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	〇・二	〇・二	其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																
第五種住宅區																																																																																																																																			
第五種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區	〇・二	〇・二	其中水平距離（D）至少須達一〇公尺，超過二〇公尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																
第四種住宅區																																																																																																																																			
第五種住宅區																																																																																																																																			
第五種住宅區																																																																																																																																			
住宅區種別	(D/H)	附註																																																																																																																																	
第一之一種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達六公																																																																																																																																	
第二種住宅區		尺，超過一五公																																																																																																																																	
第三種住宅區		尺以上者，得免再增加。																																																																																																																																	
第四種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公																																																																																																																																	
第五種住宅區		尺，超過二〇公																																																																																																																																	
第五種住宅區		尺以上者，得免再增加																																																																																																																																	
第六種住宅區																																																																																																																																			
第六種住宅區	〇・三五	其中水平距離（D）至少須達一〇公																																																																																																																																	
第四種住宅區		尺，超過二〇公																																																																																																																																	
第五種住宅區		尺以上者，得免再增加																																																																																																																																	
第五種住宅區																																																																																																																																			

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																
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。	建議原則同意本部營建署(新市鎮建設組)列席代表所提修正本要點為「 <u>第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較大者留設之。</u> 」。																																
(刪除)。	第十三點 (刪除)	維持原條文。	建議准照公開展覽草案通過。																																
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 <u>下表</u> 之規定： <table><tr><td>住宅區種別</td><td>綠化面積率(%)</td></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td><u>第三之一種住宅區</u></td><td>五〇</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>四五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td><u>第五之一種住宅區</u></td><td>四〇</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>四〇</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率(%)	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	<u>第三之一種住宅區</u>	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	<u>第五之一種住宅區</u>	四〇	第六種住宅區	四〇	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 <u>左表</u> 之規定： <table><tr><td>住宅區種別</td><td>綠化面積率(%)</td></tr><tr><td>第一之一種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>五五</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>五〇</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>四五</td></tr><tr><td>第五種住宅區</td><td>四〇</td></tr><tr><td>第六種住宅區</td><td>四〇</td></tr></table>	住宅區種別	綠化面積率(%)	第一之一種住宅區	五五	第二種住宅區	五五	第三種住宅區	五〇	第四種住宅區	四五	第五種住宅區	四〇	第六種住宅區	四〇	將第三種之一、第五種之一住宅區併入本條文中一併規範。	據本部營建署(新市鎮建設組)列席代表說明，配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正住宅區之綠化面積率如下，建議除原則同意該組所提下列修正意見外，其餘准照公開展覽草案通過。 一、第一之一種住宅區：70%。 二、第二種住宅區：60%。 三、第三種住宅區：50%。 四、第三之一種住宅區：70%。 五、第四種住宅區：60%。 六、第五種住宅區：60%。 七、第五之一種住宅區：70%。 八、第六種住宅區：60%。
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																																		
<u>第三之一種住宅區</u>	五〇																																		
第四種住宅區	四五																																		
第五種住宅區	四〇																																		
<u>第五之一種住宅區</u>	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 <u>依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。</u>	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。	併同附表停車空間規定辦理。																																
(刪除)。	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	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。	建議准照公開展覽草案通過。																																

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	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，總面積得含該側面面積。 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。 七、不得於側面塗繪或懸掛商業招牌廣告（第五款但書除外）。 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。 九、住宅區內設置、豎立廣告，應經主管機關之核准。		
<u>（刪除）。</u>	第十七點 住宅區內得設置牆及屏障，其最高不得超過二公尺，若牆及屏障於前、後、側院退縮範圍內者，則其高度不得超過一公尺。為遮蔽住宅區內之垃圾收集處所設置之牆及屏障，其高度不得小於一．七五公尺，並應超過牆內設備一．五公尺。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。有關圍牆之設置依都市設計審議規範規定辦理。	同上。
<b>第三章 商業區</b>	<b>第三章 商業區</b>	-	-
第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 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：安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施，限辦事處。 七、第七組：一般遊憩設施。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施。	第十八點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。 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：安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施，限辦事處。 七、第七組：一般遊憩設施。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施。	一、配合淡海未來發展目標，刪除不符現況之特定服務業。 二、配合第四點修正內容修正業種名稱。 三、避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。 四、配合產業引進範圍中多元休閒發展方向，增列第十八組運輸、倉儲及通信業中第（八）目倉儲業與第（九）目電信業。並符合新市鎮之觀	建議除應配合審查意見一辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<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</u>。</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>特定零售或服務業</u>。</p> <p>十九、<u>第二十組：(刪除)</u>。</p> <p>二十、第二十一組：<u>文化運動及休閒服務業</u>。</p> <p>二十一、第二十二組：<u>批發業</u>。但第(九)目不得囤積砂石及鋼筋。</p> <p>二十二、第二十三組：<u>維修服務業</u>僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>二十三、第二十四組：<u>電影片製作業、廣播電視業</u>。</p> <p>二十四、第二十八組：<u>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>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>十九、第二十組：特定服務業。</p> <p>二十、第二十一組：娛樂及健身服務業。</p> <p>二十一、第二十二組：一般批發業。但第(十三)目不得囤積砂石及鋼筋，第(十四)目至(十六)目不得貯存。</p> <p>二十二、第二十三組：修理服務業僅限於第2種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。</p> <p>二十三、第二十四組：攝影棚。</p> <p>二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第二種中心商業區內設置。</p>	<p>光遊憩發展目標。</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>第十九點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。</p> <p>一、第一組：<u>低層住宅</u>。</p> <p>二、第二組：<u>中、高層住宅</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>一、配合第四點修正內容修正業種名稱。</p> <p>二、避免有礙兒童身心健康及安全之各項場所之出入口設置於學校周邊，增列相關設置距離規定。</p>	同上。



修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																										
十一、第十二組： <u>住宿服務業</u> 。 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。 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）目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。 十八、第二十組： <u>特定服務業</u> ，限第（一）、（二）、（三）目。 十九、第二十一組： <u>文化運動及休閒與其他服務業</u> 。 二十、第二十二組： <u>批發業</u> ，限第（一）目至第（十）目。 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。 二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。 <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>	十一、第十二組：旅館及招待所。 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。 十三、第十四組：日用品零售或服務業。 十四、第十五組：一般零售或服務業。 十五、第十六組：事務所及工商服務業。 十六、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。 十七、第十八組：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。 十八、第二十組：特定服務業，限第（一）、（二）、（三）目。 十九、第二十一組：娛樂及健身服務業，限第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）目。 二十、第二十二組：一般批發業，限第（一）目至第（十二）目。 二十一、第二十三組：修理服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。 二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。																																												
第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過 <u>下列</u> 之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第二種中心商業區</td><td>五〇%</td><td>五〇〇%</td></tr><tr><td><u>第二之一種中心商業區</u></td><td><u>五〇%</u></td><td><u>五〇〇%</u></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><u>第三之一種中心商業區</u></td><td><u>五〇%</u></td><td><u>七〇〇%</u></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></table> 商業區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其	商業區種別	建蔽率	容積率	第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%	<u>第二之一種中心商業區</u>	<u>五〇%</u>	<u>五〇〇%</u>	第三種中心商業區	七〇%	七〇〇%	<u>第三之一種中心商業區</u>	<u>五〇%</u>	<u>七〇〇%</u>	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 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><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></table> 商業區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五%。	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%	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。	建議除「第二之一種中心商業區」及「第三之一種中心商業區」建蔽率誤繕為「五〇%」，應更正為「七〇%」外，其餘准照公開展覽草案通過。
商業區種別	建蔽率	容積率																																											
第二種中心商業區	五〇%	五〇〇%																																											
<u>第二之一種中心商業區</u>	<u>五〇%</u>	<u>五〇〇%</u>																																											
第三種中心商業區	七〇%	七〇〇%																																											
<u>第三之一種中心商業區</u>	<u>五〇%</u>	<u>七〇〇%</u>																																											
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%																																											

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																										
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％。																																													
(刪除)。	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。	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。	建議准照公開展覽草案通過。																																										
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：	第二十一點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於左表之規定：	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。	同上。																																										
<table><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><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></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	<table><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><tr><td>第二種中心商業區</td><td>七、五〇〇</td><td>五七·五</td></tr><tr><td>第三種中心商業區</td><td>一五、〇〇〇</td><td>一〇〇</td></tr><tr><td>第一種海濱商業區</td><td>一二、五〇〇</td><td>七五</td></tr><tr><td>第二種海濱商業區</td><td>二五、〇〇〇</td><td>一〇〇</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>二、〇〇〇</td><td>三〇</td></tr></table>	商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	第二種中心商業區	七、五〇〇	五七·五	第三種中心商業區	一五、〇〇〇	一〇〇	第一種海濱商業區	一二、五〇〇	七五	第二種海濱商業區	二五、〇〇〇	一〇〇	鄰里商業區	二、〇〇〇	三〇		
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〇·二，且深度不得小於三公尺，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〇·二，且深度不得小於三公尺，惟後院深度超過一〇公尺以上者，得免再增加。	維持原條文。	同上。																																										
第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：	第二十三點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，不得小於〇·二(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。	建議除將「水平距離(D)」及「建築物各面相對比(D/H)」項下之商業區種別合併為同一欄位外，其餘准照公開展覽草案通過。																																										
<table><tr><th>商業區種別</th><th>水平距離 (D)</th><th>建築物各面相對比 (D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第二種中心商業區</td><td>不得小於八公尺</td><td>不得小於〇·二</td><td rowspan="7">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>不得小於〇·二</td></tr><tr><td>第三種中心商業區</td><td>不得小於八公尺</td><td>不得小於〇·二</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>不得小於〇·二</td></tr><tr><td>第一種海濱商業區</td><td>不得小於八公尺</td><td>不得小於〇·二</td></tr><tr><td>第二種海濱商業區</td><td>不得小於八公尺</td><td>不得小於〇·二</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>不得小於八公尺</td><td>不得小於〇·二</td></tr></table>	商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面相對比 (D/H)	備註	第二種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二	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	不得小於〇·二	第三種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二	第三之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二	第一種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二	第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二	鄰里商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																			
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	不得小於〇·二	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	不得小於〇·二																																											
第三種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																																											
第三之一種中心商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																																											
第一種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																																											
第二種海濱商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																																											
鄰里商業區	不得小於八公尺	不得小於〇·二																																											

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	建議准照公開展覽草案通過。
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 <u>都市設計審議規範規定辦理</u> 。	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，至少應有八〇％以上面積為開放且無設置阻隔物。	土地使用分區管制要點主要係針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制，都市設計準則則為較細節之規定。因此，有關商業區之騎樓尺寸及位置依都市設計審議規範規定辦理	同上。
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％。	維持原條文。	建議配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區之綠化面積率，提大會討論決定。
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；而住宅使用部分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。	增列文字依停車空間附表規定辦理，明確規範停車空間。	建議除應併同附表停車空間規定辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。
(刪除)。	第二十八點 商業區內廣告物之設置依左列規定辦理： 一、照明不得直射相鄰住宅區。 二、招牌廣告不得突出建築線五〇公分及車道，突出牆柱面一〇公分以上者，離地面高度不得低於三．五公尺。 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。 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	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。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	公尺。 五、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。 六、設置於交通管制號誌附近一〇公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。 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。 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： （一）不受本條第三、四、五款之限制。 （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。 （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告，總面積不得超過五〇平方公尺。 （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。 九、中心商業區內樹立於屋頂之廣告牌（塔）應符合下列規定： （一）構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。 （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。 （三）廣告牌（塔）之最高點超過地面二〇公尺者，應設置避雷設高度超過三五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。		
<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及文教區</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。	同上。
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。	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。	維持原條文。	建議除應配合審查意見一辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																								
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。	六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險機構。																										
第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 一、第十二組： <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。	同上。																								
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。	-	一、配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(原文高用地變更為文教區供中國海事商業專科學校使用並增列文教區土地使用分區管制要點書)」增列文教區之使用項目與組別之規定。 二、文教區供中國海事專科學校使用研定區內使用類別與項目。	建議除配合審查意見一辦理及變更理由應補充有關「中國海事專科學校」目前已升格為「台北海洋技術學院」之背景外，其准照公開展覽草案通過。																								
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><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>行政區</td><td>四〇%</td><td>四〇〇%</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>七〇%</td><td>四〇〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>四〇%</td><td>二四〇%</td></tr></table> 行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五〇%。	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%	第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過左表規定： <table><tr><td>分區別</td><td>建蔽率</td><td>容積率</td></tr><tr><td>行政區</td><td>四〇%</td><td>四〇〇%</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>七〇%</td><td>四〇〇%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>四〇%</td><td>二四〇%</td></tr></table> 行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之五〇%。	分區別	建蔽率	容積率	行政區	四〇%	四〇〇%	政商混合區	七〇%	四〇〇%	文教區	四〇%	二四〇%	配合「變更淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫(原文高用地變更為文教區供中國海事商業專科學校使用並增列文教區土地使用分區管制要點書)」增列文教區之使用強度規定。	建議除變更理由應補充有關「中國海事專科學校」目前已升格為「台北海洋技術學院」之背景外，其准照公開展覽草案通過。
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%																									
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%																									

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																
第三十一點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 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。	第三十一點 行政區及政商混合區內每宗建築基地之最小寬度不得小於四五公尺；最小面積不得小於二、〇〇〇平方公尺。	增列文教區之建築基地規定。	建議准照公開展覽草案通過。																
第三十二點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 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〇・三。	增列文教區之退縮等規定。	同上。																
第三十三點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：	第三十三點 行政區及政商混合區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於〇・三（D/H），且其水平距離（D）不得小於六公尺，但達一〇公尺以上者，得免再增加。	增列文教區之建築物水平距離與平均高度等規定並以表歸納之。	建議除將「水平距離（D）」及「建築物各面相對比（D/H）」項下之行政區、政商混合區及文教區合併為同一欄位外，其餘准照公開展覽草案通過。																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比（D/H）</th><th>備註</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>行政區</td><td>不得小於六公尺</td><td>不得小於〇・三</td><td>水平距離（D）</td></tr> <tr> <td>政商混合區</td><td>不得小於六公尺</td><td>不得小於〇・三</td><td>達十公尺以上者，得免再增加。</td></tr> <tr> <td>文教區</td><td>不得小於六公尺</td><td>不得小於〇・三</td><td></td></tr> </tbody> </table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比（D/H）	備註	行政區	不得小於六公尺	不得小於〇・三	水平距離（D）	政商混合區	不得小於六公尺	不得小於〇・三	達十公尺以上者，得免再增加。	文教區	不得小於六公尺	不得小於〇・三				
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）																
政商混合區	不得小於六公尺	不得小於〇・三	達十公尺以上者，得免再增加。																
文教區	不得小於六公尺	不得小於〇・三																	
第三十四點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之三五％。	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。	建議除應併同附表停車空間規定辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。																
第三十五點 <u>行政區、政商混合區及文教區</u> 之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四〇％。	第三十五點 行政區及政商混合區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四〇％。	增列文教區綠化面積率規定。	建議配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正行政區、政商混合區及文教區之綠化面積率，提大會討論決定。																
<u>（刪除）。</u>	第三十六點 行政區內除經主管機關核准外，不得設置廣告物。	於本要點中刪除，行政區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。	建議准照公開展覽草案通過。																
<u>（刪除）。</u>	第三十六點之一 政商混合區內廣告物之設置依商業區規定，並經都市設計審查小組審查通過始得設置。	於本要點中刪除，政商混合區內之廣告物設置規定，則依都市設計審議規範規定辦理。	同上。																
第五章 海濱遊憩區	第五章 海濱遊憩區	-	據台北縣政府列席代表說明，「海濱遊憩區」並未位於本計畫案第一期細部計畫範圍內，爰建議「海濱遊憩區」土地使用分區管制規定全部應予刪除。																
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	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	維持原條文。	同上。																

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<p>准，並得作下列各組之建築物及土地之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施，限第（一）目。</p> <p>四、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>五、第九組：文教設施。</p> <p>六、第十組：公用設施。</p> <p>七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目。</p> <p>八、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業，限臨時性者。</p> <p>九、第二十五組：大型遊憩設施。</p> <p>十、第二十六組：水上遊憩設施。</p> <p>十一、第二十七組：國防設施。</p>	<p>准，並得作下列各組之建築物及土地之使用：</p> <p>一、第三組：電業、通訊業設施。</p> <p>二、第四組：安全設施。</p> <p>三、第五組：衛生設施，限第（一）目。</p> <p>四、第七組：一般遊憩設施。</p> <p>五、第九組：文教設施。</p> <p>六、第十組：公用設施。</p> <p>七、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目。</p> <p>八、第二十四組：攝影棚，限臨時性者。</p> <p>九、第二十五組：大型遊憩設施。</p> <p>十、第二十六組：水上遊憩設施。</p> <p>十一、第二十七組：國防設施。</p>		
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。	同上。
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 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。	維持原條文。	同上。
<p>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：</p> <p>一、開發範圍及土地面積。</p> <p>二、土地取得及處理計畫。</p> <p>三、土地使用計畫。</p> <p>四、建築物配置及使用計畫。</p> <p>五、財務計畫。</p> <p>六、事業計畫。</p> <p>七、實施進度。</p>	<p>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：</p> <p>一、開發範圍及土地面積。</p> <p>二、土地取得及處理計畫。</p> <p>三、土地使用計畫。</p> <p>四、建築物配置及使用計畫。</p> <p>五、財務計畫。</p> <p>六、事業計畫。</p> <p>七、實施進度。</p>	維持原條文。	同上。
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 <u>計畫道路</u> 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 <u>關連性公共設施</u> 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。	同上。
（刪除）	<p>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：</p> <p>一、廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。</p> <p>二、各業自設之招牌廣告除第十二組、第十八組、第二十一組（限第一、五、六、七、八目）及第二十五組之使用得設置二幅外，其餘以一幅為限，每幅招</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，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。	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	<p>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。</p> <p>三、旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。</p> <p>四、開發者得利用開發區之邊界圍牆（或其他物）作大型商業廣告招牌使用，但其格式應統一劃設。</p>		
<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、加油站專用區、電信專用區及瓦斯專用區並刪除河川區，修正章名。	建議准照公開展覽草案通過。
<u>（刪除）</u>	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。	同上。
<u>（刪除）</u>	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。	同上。
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。	同上。
<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</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</p>	建議除應配合審查意見一辦理及為利於產業進駐與發展，第3款文字予以刪除外，其餘准照公開展覽草案通過。



修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<p>(十) 目綜合商品批發業。</p> <p>(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。</p> <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)目藝文服務業。</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>合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心使用者。</p> <p>五、供設置文化、休閒遊憩、大型運動設施、並兼具大型表演展覽及休憩產品買賣等商業行為使用者。</p> <p>六、供與產業發展有密切關聯，且低污染性使用者。</p>	
<p>第四十三點 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%。</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。	建議除應配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正產業專用區之綠化面積率，提大會討論決定外，其餘准照公開展覽草案通過。
<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。	建議除應配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正加油站專用區之綠化面積率，提大會討論決定外，其餘准照公開展覽草案通過。
<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</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。	建議准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<p>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> <p>(一)網路加值服務業。</p> <p>(二)有線、無線及電腦資訊業。</p> <p>(三)資料處理服務業。</p> <p>四、與電信業務經營有關設施：</p> <p>(一)電子資訊供應服務業。</p> <p>(二)電信器材零售業。</p> <p>(三)通信工程業。</p> <p>(四)金融業派駐機構。</p>			
<p>第四十六點 <u>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%。</u></p> <p><u>電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於五〇%。</u></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。	建議除應配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正電信專用區之綠化面積率，提大會討論決定外，其餘准照公開展覽草案通過。
<p>第四十七點 <u>瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。</u></p> <p>一、<u>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%。</u></p> <p>二、<u>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。</u></p> <p>三、<u>瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。</u></p> <p>四、<u>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</u></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。	建議准照公開展覽草案通過。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																																																																																																																																																																																						
其他法令之規定。																																																																																																																																																																																																									
第七章 公共設施用地	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：	第四十五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：	一、配合淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討），調整電信事業用地為電信事業專用區、調整加油站用地為加油站專用區、增列捷運變電所用地之相關規定。 二、配合「變更淡海新市鎮第一期細部計畫（增列第1-1住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發）」，增列兒童遊樂場用地之建蔽率與容積率規定，並參酌都市計畫法台灣省施行細則第36、37條擬定相關規定。	建議除應恢復增列「電信事業用地」之各項規定及配合第2點第32目修正「綠化面積率」之定義，重新再檢討修正各項公共設施用地之綠化面積率，提大會討論決定外，其餘准照公開展覽草案通過。																																																																																																																																																																																																						
<table><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><tr><td>機關用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr><tr><td>學</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>  小學</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>  中學</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>校</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>  高中</td><td>四〇</td><td>二四〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>一五</td><td>六〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>七〇</td><td>四二〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>三〇</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>六〇</td><td>一〇〇</td><td>十</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>四〇</td><td>一二〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>三〇</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> <p>得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。</p>	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	機關用地	五〇	二〇〇	六	二〇		學						小學	四〇	二〇〇	六	不予規定		中學	四〇	二〇〇	六	不予規定		校						高中	四〇	二四〇	六	不予規定		公園用地	一五	六〇	十	不予規定		停車場用地	七〇	四二〇	六	二〇		自來水事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇		變電所用地	四〇	二〇〇	十	不予規定		污水處理場用地	六〇	一〇〇	十	不予規定		垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定		捷運變電所用地	四〇	一二〇	十	不予規定		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		<table><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><tr><td>機關用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr><tr><td>學</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>  小學</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>  中學</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>校</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>  高中</td><td>四〇</td><td>二四〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>一五</td><td>六〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>七〇</td><td>四二〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>三〇</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>三〇</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>四〇</td><td>二〇〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>六〇</td><td>一〇〇</td><td>十</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>加油站用地</td><td>四〇</td><td>一二〇</td><td>六</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>捷運變電站</td><td>四〇</td><td>一二〇</td><td>十</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>五〇</td><td>二〇〇</td><td>六</td><td>二〇</td><td></td></tr></table> <p>得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。</p>	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	機關用地	五〇	二〇〇	六	二〇		學						小學	四〇	二〇〇	六	不予規定		中學	四〇	二〇〇	六	不予規定		校						高中	四〇	二四〇	六	不予規定		公園用地	一五	六〇	十	不予規定		停車場用地	七〇	四二〇	六	二〇		電信事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇		自來水事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇		變電所用地	四〇	二〇〇	十	不予規定		污水處理場用地	六〇	一〇〇	十	不予規定		垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定		加油站用地	四〇	一二〇	六	不予規定		捷運變電站	四〇	一二〇	十	不予規定		郵政用地	五〇	二〇〇	六	二〇			
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																																				
機關用地	五〇	二〇〇	六	二〇																																																																																																																																																																																																					
學																																																																																																																																																																																																									
小學	四〇	二〇〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
中學	四〇	二〇〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
校																																																																																																																																																																																																									
高中	四〇	二四〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
公園用地	一五	六〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
停車場用地	七〇	四二〇	六	二〇																																																																																																																																																																																																					
自來水事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇																																																																																																																																																																																																					
變電所用地	四〇	二〇〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
污水處理場用地	六〇	一〇〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																					
捷運變電所用地	四〇	一二〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
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																																																																																																																																																																																																					
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																																				
機關用地	五〇	二〇〇	六	二〇																																																																																																																																																																																																					
學																																																																																																																																																																																																									
小學	四〇	二〇〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
中學	四〇	二〇〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
校																																																																																																																																																																																																									
高中	四〇	二四〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
公園用地	一五	六〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
停車場用地	七〇	四二〇	六	二〇																																																																																																																																																																																																					
電信事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇																																																																																																																																																																																																					
自來水事業用地	五〇	二〇〇	六	三〇																																																																																																																																																																																																					
變電所用地	四〇	二〇〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
污水處理場用地	六〇	一〇〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																																					
加油站用地	四〇	一二〇	六	不予規定																																																																																																																																																																																																					
捷運變電站	四〇	一二〇	十	不予規定																																																																																																																																																																																																					
郵政用地	五〇	二〇〇	六	二〇																																																																																																																																																																																																					
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。	第四十六點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	維持原條文。	建議准照公開展覽草案通過。																																																																																																																																																																																																						
(刪除)	第四十六點之一 本地區之第一開發區內囊底道路路面得採用石油瀝青以外之鋪面材質。	第一開發區內囊底道路均已開闢完成，刪除本規定。	同上。																																																																																																																																																																																																						
第八章 容積率獎勵規定	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。	建議除「得依第四十七點規定．．．」文字應配合調整外，其餘准照公開展覽草案通過。																																																																																																																																																																																																						
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	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	維持原條文。	建議除「依第四十八點規定．．．」文字應配合調整外，其餘准照公開展覽草案通過。																																																																																																																																																																																																						

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<p>路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。</p> <p>二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。</p> <p>三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。</p> <p>四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。</p> <p>五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。</p> <p>六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。</p>	<p>路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。</p> <p>二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。</p> <p>三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。</p> <p>四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。</p> <p>五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。</p> <p>六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。</p>		
<p>第五十二點 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%：  <math>\Delta FA = S \cdot I</math>  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〇·五以上、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>第四十八點 依第四十七點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之二〇%：  <math>\Delta FA = S \cdot I</math>  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>一、配合建築技術規則第286條之規定修正。</p> <p>二、「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」已廢止，納入建築技術規則施工篇第15章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」。</p>	<p>建議除鼓勵係數「I」應補植「平方根」及「依第四十八點規定．．．」文字應配合調整外，其餘准照公開展覽草案通過。</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>建議准照公開展覽草案通過。</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</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</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</p>	<p>建議除第二項「前項申請開發．．．」，應修正為「<u>第一項申請</u></p>

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
<p>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。</p> <p><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></p> <p>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>內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬一五%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少五%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。詳細獎勵容積率辦法由內政部另訂之。</p> <p>本細部計畫土地管制要點民國九十四年九月十五日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。。</p>	作業之時間。	開發．．．」及第三項「本細部計畫土地管制要點．．．」應修正為「本細部計畫土地使用分區管制要點．．．」外，其餘准照公開展覽草案通過。
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：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）＊九〇％。	第五十點之一 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）＊九〇％。	維持原條文。	建議准照公開展覽草案通過。
<u>（刪除）</u>	<b>第九章 植樹綠化</b>	—	—
<u>（刪除）。</u>	第五十一點 植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加強水土保持，綠化環境。其綠化面積不得小於所規定之綠化面積率。	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。	建議准照公開展覽草案通過。
<u>（刪除）</u>	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。	同上。
<u>（刪除）</u>	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。	同上。
<u>（刪除）</u>	第五十四點 應植之樹木、花草，	土地使用分區管制要點主	同上。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
	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。	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。原規定之栽植計畫之審核及特殊情形處理程序規定過嚴，栽植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。	同上。
(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。	同上。
(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。	同上。
<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計審查小組」。	第五十八點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。	維持原條文。	建議准照公開展覽草案通過。
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、五〇〇（含）平方公尺以下。 二、樓層數在七（含）層樓以下。 三、面臨計畫道路寬度在四十（不	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。	一、修正都市設計準則名稱為都市設計審議規範。 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。	為維持新市鎮之環境品質，有關修正條文擬增訂符合各款條件之審查案件，得免送都市設計審查規定乙節，建議予以刪除，維持現行審查機制，並建議依「現行條文」研提修正條文後，提大會討論決定。

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見																																																																	
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。	第六十點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第1期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。	維持原條文。	建議准照公開展覽草案通過。																																																																	
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：	-	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。	建議除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過。 一、「地下開挖率」，應修正為「地下最大開挖率」。 二、下列地下最大開挖率修正如下： （一）第一種海濱商業區：七〇％。 （二）第二種海濱商業區：七〇％。 （三）產業專用區：七〇％。 三、第一之一種住宅區、第二種住宅區之地下最大開挖率，建議再研提補充其開挖率，提大會討論決定。 四、第2項前段文字增列「 <u>上表</u> 未規定之土地使用分區．．．」。 五、第3項文字，建議予以刪除。																																																																	
<table><tr><th colspan="2">土地使用分區種別</th><th>地下開挖率</th></tr><tr><td rowspan="18">土地 使用 分區</td><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>第三之一種住宅區</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 rowspan="10">公共 設施 用地</td><td>公園用地</td><td>一五％</td></tr><tr><td rowspan="3">學 校</td><td>文小用地</td><td>五〇％</td></tr><tr><td>文中用地</td><td>五〇％</td></tr><tr><td>高中用地</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>六〇％</td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>六〇％</td></tr><tr><td>垃圾焚化場用地</td><td>六〇％</td></tr><tr><td rowspan="3">公用 事業 用地</td><td>變電所用地</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>五〇％</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>七〇％</td></tr></table> <p>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。</p> <p>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</p>	土地使用分區種別		地下開挖率	土地 使用 分區	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％	第三之一種住宅區	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％	公共 設施 用地	公園用地	一五％	學 校	文小用地	五〇％	文中用地	五〇％	高中用地	四〇％	機關用地	六〇％	污水處理場用地	六〇％	垃圾焚化場用地	六〇％	公用 事業 用地	變電所用地	四〇％	電信事業用地	五〇％	加油站用地	四〇％	停車場用地	七〇％			
土地使用分區種別		地下開挖率																																																																		
土地 使用 分區	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％																																																																		
	第三之一種住宅區	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％																																																																		
公共 設施 用地	公園用地	一五％																																																																		
	學 校	文小用地	五〇％																																																																	
		文中用地	五〇％																																																																	
		高中用地	四〇％																																																																	
	機關用地	六〇％																																																																		
	污水處理場用地	六〇％																																																																		
	垃圾焚化場用地	六〇％																																																																		
	公用 事業 用地	變電所用地	四〇％																																																																	
		電信事業用地	五〇％																																																																	
		加油站用地	四〇％																																																																	
停車場用地	七〇％																																																																			
第十章 其他	第十一章 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 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。	建議准照公開展覽草案通過。																																																																	

修正條文	現行條文	變更理由	本會專案小組審查意見
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。	同上。
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、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	第六十三點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、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。	同上。
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。	同上。
第六十四點 <u>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。</u>	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。	同上。
第六十五點 <u>本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。</u>	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。	同上。

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	本會專案小組 審查意見
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	建議除應配合審查意見一辦理外，其餘准照公開展覽草案通過。
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	同上。
第十一組：行政機構	-	停車空間不小於核准容積率之三五%		同上。
第四組：社區安全設施	(一)二、〇〇〇以下部分	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)	同上。
第五組：衛生設施				
第六組：福利設施				
第七組：一般遊憩設施	(二)超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛		
第八組：社區教育設施				
第九組：文教設施	(三)超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部分	每滿二〇〇平方公尺設置一輛		
第十三組：宗祠及宗教設施				
第十四組：日用品零售或服務業	(四)超過一〇、〇〇〇部分	每滿二五〇平方公尺設置一輛		
第十二組：住宿服務業	(一)四、〇〇〇以下部分	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	同上。
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、〇〇〇部分	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 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣播業	(三)超過一〇、〇〇〇部分	每滿一五〇平方公尺設置一輛		
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、〇〇〇以下部分 (二)超過二、〇〇〇以上未滿四、〇〇〇部分 (三)超過四、〇〇〇以上未滿一〇、〇〇〇部分 (四)超過一〇、〇〇〇部分	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	同上。
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	二	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。		同上。
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%。			建議除第2點後段文字增列：「．．．加倍留設；但基地特殊情形者，經淡海新市鎮特定區都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬。」及刪除第4點外，其餘准照公開展覽草案通過。

### 三、公民或團體陳情意見綜理表：

編號	陳情機關團體	陳情內容及陳情理由	本部營建署（新市鎮建設組）研析意見	本會專案小組審查意見
1	甲士林建設股份有限公司	<p>有關要點中第51點第1項第2款所稱之「完整臨接一個或一個以上之囊底道路」應如何適用問題。</p> <p>一、公司田段80、81、82等3筆地號所鄰接囊底道路於土地使用分區管制要點第五十點第一項第二款所稱之「完整臨接一個或一個以上之囊底道路」無相關圖例難以定義。</p> <p>二、陳情基地位於台北縣淡海新市鎮第一其發展區第二開發區，基地面臨12米計畫道路所臨接之囊底道路，基地西側、西南側臨公司田支流，基地北側臨公園，基地東南側臨兒童遊樂場用地，相較於新市鎮其他基地更應設置開放空間以美化都市環境景觀，增進地區公益性。</p> <p>三、若能採用開放空間設計，對於基地及周邊環境必能有較佳的公益性及連續性，已達到將基地周邊公園、綠地整合之效果。</p> <p>四、技術規則第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計專章所規定採開放空間設計之基地條件，基地面積最小為1500m<sup>2</sup>以上，為技術規則所規定之基</p>	<p>一、依草案第50點規定，住宅區土地合併申請建築，其合併後基地符合下列三種狀況之者得增加興建樓地板面積：</p> <p>(一) 建築基地為完整之街廓，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>(二) 基地一面臨寬度30公尺以上者，其臨接長度5分之一以上，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>(三) 基地為完整臨接1個或1個以上之囊底道路，並依規定設置公共開放空間者。</p> <p>(四) 另為鼓勵小基地合併為大基地申請開發，並於草案第51點規定，住宅區內既有之建築基地申請開發如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底路得配合實際規劃准予調整或取消，賦予大基地整體規劃設計的彈性，以提升整體環境與景觀品質；另囊底路之圖例如附圖。</p> <p>二、有關陳情之基地（如附圖）僅面</p>	建議本部營建署（新市鎮建設組）補充說明研析意見後，提大會討論決定。

編號	陳情機關團體	陳情內容及陳情理由	本部營建署（新市鎮建設組） 研析意見	本會專案小組 審查意見
		地面積十倍以上，且大面積的開發可增加開放空間公共效益。本案基地周邊環境優異，為淡海新市鎮地區最有條件設置開放空間之基地。	臨一囊底道路之部分囊底，不符合完整臨接囊底道路之規定，建議不予採納。	
2	宏盛建設股份有限公司	<p>一、本次變更之要點中將原第3章商業區第二十點之一，第二之一種中心商業區併入第十八及第十九點；原建蔽率為70%，誤以50%標示，將立即影響民間權益甚鉅，請依筆誤方式更正建蔽率為70%。</p> <p>二、住宅開發與交通建設密切關聯，於96年度蘇院長行政院會中確認捷運開發，為避免公共及社會資源成本浪費，建議於要點第二章住宅區第15點每戶至少一車位加註，法定停車位超過200個停車位而有配套社區巴士至捷運站者，其法定停車總量30%得由都審委員會審議調降。</p> <p>三、新市鎮土地使用分區50%以上為住宅，東有大屯山，南有觀音山，西有遼闊海灣，內有蜿蜒公司田溪，而目前各類建築物均以齊頭直線式限制高度，明顯與環境不合稱；懇請調整加註為限高以上15公尺範圍內，得授權都審委員會審議對依環境高低曲線變化，提出延續天際線整體概念者，適度放寬限制，並得要求周邊配合設計延續性。</p> <p>四、本區有時程獎勵，請明文註明除都審與建照申請期間外；其他審議由送掛號至核准時間得完全依紀錄扣除，不計入控管時程計算。</p> <p>五、本區為國家級重大建設，並已完成種種層級評估後開發，在完全相同環境範圍內，新市鎮內大面積土地被要求再做環境影響評估實在極不合理，且與中央政府已完成評估相互重疊，浪費資源外並延宕開發時程，敬請取消本區大面積環境影響評估要求；如實在有業務需要，請以條項式簡易環境影響評估以加速本區開發。</p> <p>六、本區山坡地水土保持仍未解編，而區域性整地，道路系統，下水道排水系統或溝渠工程，政府均早已完成，並將區內抵費地發給地主完成登記；請中央及地方政府，儘速於本次細部計畫第二次通盤檢討，依程序解編新市鎮區內之水保審議要求。</p>	<p>一、查本變更內容，經查核後確為誤繕，建議予以採納。</p> <p>二、淡海新市鎮為一新開發之地區，且經本署投入鉅額經費開發，其對於居住品質之要求應較既成發展地區為高，應避免傳統路邊停車之觀念，影響整體都市景觀與產生交通衝擊，如以既成發展區之停車數量規定要求降低標準，將重蹈既成發展區目前車滿為患、停車位一位難求，影響正常車流之覆轍，且國人生活水準日益提高，一戶擁有多部汽車已漸成常態，一戶一部停車位已是最低標準，建議不予採納。</p> <p>三、查目前研擬完成之淡海新市鎮第1期細部計畫地區都市設計審議規範修正草案，因土管要點修正草案之建蔽率已作放寬，且依上開審議規範修正草案規定，如經都市設計審查小組討論通過後可酌予放寬建築物高度，並未調整建築物高度之限制；惟因原有之高度限制於規劃時僅考量基本容積率與建蔽率間之關係，並未將獎勵後之容積率納入計算，將考量於上開審議規範修正草案中放寬，以符實際，因本陳情意見非屬本次變更範圍，建議不予採納。</p> <p>四、目前為配合新市鎮開發已加速都市設計案件之審查速度，每月均召開2次審查會議，以利時程獎勵之申請，本陳情意見建議不予採納。</p> <p>五、因第1期發展區第1、2開發區仍屬山坡地範圍，仍應依環評法及水保法相關規定進行環境影響評估及水土保持；另上開之發展區因已實施區段徵收，均屬平地，本署已著手辦理山坡地解編事宜，第(5)、(6)陳情意見非屬本次變更範圍，建議不予採納。</p>	同上。
3	蕭耀群等5人	一、若待新法通過後才採用恐有影響開發者開發壓力及時程獎勵權益問題。建議法令公告實施前可採用新法明顯合理及趨近目前建築環境之條文，如開放空間獎勵辦法。	<p>一、建請協助加速本案審議之時程。</p> <p>二、淡海新市鎮第1期發展區第1、2開發區部分基地因地形之限制因素，確有無法依草案第11點規定留設後院，或於留設後院後，將</p>	同上。

編號	陳情機關團體	陳情內容及陳情理由	本部營建署（新市鎮建設組） 研析意見	本會專案小組 審查意見
		<p>二、後院臨道路或永久性空地時要如何檢討？無圖例？建議對於後面基地線鄰接永久性空地或道路，比照其他縣市土管皆有放寬之規定，應較合理。例如台北市、林口特定區土管皆有規定。建議修正第 2 點第 1 項第 25 款後院深度比：建築物各部份至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。為建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制；令基地後面基地線臨接公園、廣場、河川、兒童遊戲場．．．類似永久空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。</p> <p>三、有關要點第 13 點中同棟各面相對部分無圖例。建築物設計必有凹凸面之設計，應補充同棟各面相對部分圖例。建議採用施行已久的台北市同棟相對部分，其中有八種免檢討圖例，以符合實際需求。（詳附件）</p> <p>四、有關要點中第 50 點中完整臨接囊底道路並無相關圖例，應如何定義？因設置開放空間目的在於美化都市景觀、增加公共活動空間品質及公益性之使用。在符合此精神之前提下，建議採較寬鬆之認定標準，以免業者在土地標售前後有太大效益評估之落差。</p> <p>五、有關現行土地使用分區管制要點規則第 48 點規定，開放空間之計算公式似有誤謬，造成相關法令無法適用問題。</p> <p>六、「環境影響評估作業及水土保持規畫審查作業時間不計入，但最長不超過兩年。」之時間如何計算？環評及水保審查作業時間認定不易。建議有實施環境影響評估作業及水土保持規畫審查作業的建案，給予放寬兩年。且應於管制要點中予以規定。</p> <p>七、停車數量之相關問題，住宅區且有一戶一停車位之規定則較不合理。因鄰近學區有淡江大學、真理大學．．．等，地域具有特殊性，故住宿套房再銷售市場及現行環境上是可預期的。建議以小於 50m<sup>2</sup> 之居住單元，停車位以每戶 0.7 量計算之。建議應於管制要點中予以規定。</p> <p>八、地下室開挖率與建築技術規則高層建築專章、山坡地專章不符，應如何檢討？建議考量新市鎮全區為山坡地，訂定開挖 70%，似有無法適用之虞！</p> <p>九、都市設計審議規範建築物高度與技術規則山坡地專章規定之高度均有落差，是</p>	<p>使其建築型態或配置不合理，影響整體都市景觀，建議予以採納，並參酌草案第 13 點之修正，增列第二項：「建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬」。</p> <p>三、本陳情意見屬都市設計審查範疇，且於土管要點中明列免檢討之圖例，日後如有增刪均需依都市計畫變更程序辦理，其辦理時程較長，如能透過後續都市設計審查之機制再予討論，應較具有彈性，建議不予採納。</p> <p>四、同編號 1（1）之研析意見辦理。</p> <p>五、草案第 52 點已修正。</p> <p>六、查環境影響評估作業及水土保持規劃審查作業時間應自向目的事業主管機關送件掛號起，至審查完畢經目的事業主管機關函知核准之日期為準，應無疑義，建議不予採納。</p> <p>七、同編號 2（2）之研析意見辦理。</p> <p>八、依本部於 95 年 1 月 17 日修正發布之淡海新市鎮都市設計準則與審議規範（第 1 期發展區第 2 開發區）部分規定，已將第 1 期發展區第 2 開發區之開挖率修正為 70%，而草案第 59 點規定第 3 種、第 3 種之 1、第 4 種、第 5 種、第 5 種之 1 及第 6 種之 1 住宅區之開挖率已規定為 70%，因淡海新市鎮屬山坡地範圍，其地下開挖率應依建築技術規則建築設計施工編第 267 條第 1 項規定辦理，但同條第 2 項建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經主管建築機關審定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制已有例外規定，宜請台北縣政府依該項規定於建照審查將地下開挖率放寬為 70%。</p> <p>九、同編號 2（3）之研析意見辦理。</p> <p>十、淡海新市鎮於開發之初，其都市設計規劃構想係大街廓開發，期以高容積率、低建蔽率之建築型態留設大面積之開放空間，並於街廓中完整連接之大面積開放空間規劃主要行人活動軸及次要行人活動軸，以提供居民或外來遊客舒適之人行活動空間，惟後續</p>	

編號	陳情機關團體	陳情內容及陳情理由	本部營建署（新市鎮建設組） 研析意見	本會專案小組 審查意見
		<p>否可放寬建築物高度，以不超過技術規則山坡地專章規定為原則。以住三建築物高度 36M、住五建築物高度 50M 為原則、以建蔽率 30% 為例，其設計結果有多處不合理，內容如下：當層樓層高度不足、獎勵面積不足。天際線無變化，形成連棟齊頭式建築長城。對於住宅中庭之壓迫感較重，居住品質差。基地內中通風及採光較差，影響居住品質。建築物棟距較小、中庭較小。建議取消高度限制或採用技術規則山坡地專章規定之高度規定，讓審議制度更有空間、更有彈性。</p> <p>十、現行都市設計審議規範中 3.1 各街廓開發設計準則規定街廓內留設人行道及綠帶，將造成社區規劃及管理之困難。建議取消，以符合實際住宅社區之使用。</p> <p>十一、屋頂早行採斜屋頂時，其高度及樓層數要如何檢討？無圖例？建議斜屋頂造型部分不計入高度、樓層及屋突面積。</p>	<p>之配地作業因財務上之考量以調整為小基地開發，致街廓中規劃之主要人行活動軸及次要行人活動軸已不符實際，目前已配合於淡海新市鎮第 1 期細部計畫地區都市設計審議規範修正草案中修正，將於近期提報本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查。本陳情意見不屬本次變更範圍，建議不予採納。</p> <p>十一、依以往辦理都市設計審查之經驗，建築物高度係計算至簷高，斜屋頂部份並未納入計算，惟據瞭解台北縣政府於建照執照審查時，建築物斜屋頂之斜率如介於 1/2 至 1/4 之間，亦不計算其高度，其餘則應計算。本陳情意見不屬本次變更範圍，建議不予採納。</p>	
4	呂俊哲、高永等 10 人	淡海新市鎮第一期發展區第一開發區內，中山北路（新市路至濱海路段）路寬由雙向二線車道縮小為雙向一線車道，又逢彎道，車輛很多，有交通安全上之疑慮。建議將該路段整段調整為雙向二線車道，以利交通，如變更有困難，建議將人行道縮減部份變更為車道。	本陳情意見不屬本次變更範圍，建議不予採納。	同上。
5	總廣建設股份有限公司	<p>一、位於淡海新市鎮特定區第一期第二開發區內第五種住宅區（公司田段 37 地號）之土地上興建集合住宅，基地面積 1,775.76m<sup>2</sup>，面臨十米寬囊底路，南側為公司田溪綠帶（詳附件）。</p> <p>二、茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市鎮第一期細部計畫及土地使用分區管制要點及都市設計準則與審議規範之法令限制檢討後，基地所餘可開發範圍狹小且畸零破碎（詳附件），將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。</p> <p>三、懇請研議參照台北市土地使用分區管制，修正放寬有關基地「後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度比得自對側境界線起算，但仍應留設後院」（詳附件），以利本區鄰接公司田溪相關基地之開發，懇請准於所請。</p>	建議同編號 3（2）研析意見辦理。	同上。
6	張智翔	一、位於淡海新市鎮特定區第一期第二開發區內住五（公司田段 36 地號）土地上興建集合住宅，本案基地座落於本開發	建議同編號 3（2）研析意見辦理。	同上。

編號	陳情機關團體	陳情內容及陳情理由	本部營建署（新市鎮建設組） 研析意見	本會專案小組 審查意見
		<p>區之東南方邊緣位置，基地面積1,350.91m<sup>2</sup>面臨十米寬囊底路，南側為公司田溪綠地區（詳附件）。</p> <p>二、茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市鎮第一期細部計畫及土地使用分區管制要點及都市設計準則與審議規範之法令限制檢討後，基地所餘可開發範圍狹小且畸零破碎（詳附件），將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。</p> <p>三、懇請主管機關研議參照台北市土地使用分區規則，修正放寬有關基地「後面基地線臨接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度彼得字對側境界線起算，但仍應留設後院」（詳附件），以利本區臨接公司田溪相關基地之開發。</p>		
7	林長勳建築師事務所	關於第三章第12條明文之鄰幢間隔及同一棟建築物內面向對部分，其水平距離之規定，足限制居住環境之評合理規劃，增加採光通風之阻礙，且影響整體建築造型之自由度，建請酌予修正放寬，或更新定義相關用詞，以利淡海新市鎮之長遠發展。	有關前後、側面、垂直鄰幢間隔已於草案第13點配合修正，除於放寬其比值外，下限值也配合修正，並增列第二項，使其更具彈性，建議不予採納。	同上。

第 11 案：桃園縣政府函為「變更高速鐵路桃園車站特定區計畫（調整機關用地二之指定用途及變更部分機關用地三為第二種商業區、部分第二種商業區為機關用地）案」。

說 明：

一、本案業經桃園縣都委會 96 年 2 月 16 日第 15 屆第 5 次會議審決照案通過，並准桃園縣政府 96 年 6 月 26 日府城鄉字第 0960209849 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決 議：照案通過。

第 12 案：高雄縣政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（第三次通盤檢討）案」。

說 明：

一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 96 年 2 月 5 日第 99 次會議審議通過，並准高雄縣政府 96 年 3 月 13 日府建都字第 0960063215 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會陳委員麗紅（召集人）、馮委員正民、楊委員龍士、黃委員德治及孫委員寶鉅等 5 位委員組成專案小組，於 96 年 4 月 17 日、6 月 12 日召開 2 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過（如附錄），並退請高雄縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、原則同意高雄縣政府列席代表所提本案變更內容明細表編號 8，有關變更部分道路用地（0.103 公頃）及部分綠地（0.0008 公頃）為乙種工業區（0.1038 公頃）之意見通過。

二、本案逕向本部陳情意見綜理表編號 1 陳仁欽先生陳

情高雄縣仁武鄉高南村辦理市地重劃，嚴重侵犯地主權益乙節，據高雄縣政府列席代表說明，本計畫區內高楠社區南側市地重劃地區，係為配合九番埤渠道擬興闢為濕地公園及能結合高雄市榮總社區，故修正重劃區內之土地配置及調整抵費地與公共設施用地之比例，以解決該地區延宕多年未能開發之問題，且經過陳情人廠房之計畫道路係為配合連接計畫區外之計畫道路，實有其必要性，尚屬實情，原則同意照該府所提研析意見通過；惟查該計畫道路未來開闢時將陳情人合法廠房造成損害，應請高雄縣政府積極妥與陳情人溝通協調，並依法予以拆遷補償，以杜紛爭。

#### **【附錄】本會專案小組審查意見**

本計畫案請高雄縣政府依照下列各點辦理，並以對照表方式補充處理情形對照表及修正計畫書等資料到署後，提請委員會審議。

- 一、整體發展：本計畫區原係為配合楠梓交流道而劃設之「管制型」特定區計畫，另一處為「楠梓交流道（鳳山厝部分）」，本計畫區範圍較不完整，為利仁武鄉未來都市整體之發展，建議高雄縣政府研議未來將本計畫區併入「仁武都市計畫區」或「澄清湖特定區計畫」之可行性，並納入計畫書敘明，俾利參考。
- 二、計畫目標：請補充本計畫案之發展願景、計畫目標、發展策略、功能定位、發展構想、課題分析與對策等資料。
- 三、交通運輸：建議補充本計畫區周邊道路系統、交通量與道路服務水準及停車供需分析，並視檢討供需情形研提改善方案。



四、特定專用區部分：本案變更內容明細表編號 4、5、6 及 7，擬變更為特定專用區一（9.6346 公頃）、特定專用區二（12.7307 公頃）、特定專用區三（26.7907 公頃）及特定專用區四（12.0046 公頃），考量該專用區面積合計 60.5445 公頃，對本計畫區未來土地發展結構影響深遠，惟查上開變更內容既無開發主體，亦無明確之開發進度與開發期程，且無具體之事業及財務計畫，爰本案擬變更為特定專用區部分，建議維持原計畫。至於高雄縣政府擬配合高鐵通車後可能衍生之產業發展需要，研擬本計畫區未來轉型為其他適當土地使用分區之產業發展願景與都市發展定位、空間發展優先區位及發展構想與原則，建議改以示意圖方式納入計畫書專章敘明，以作為未來引導本特定計畫產業發展與都市空間結構調整之重要指導原則。

五、整體開發地區部分：據高雄縣政府列席代表說明，本計畫區內高楠社區南側市地重劃地區，係為配合九番埤渠道擬興闢為濕地公園及能結合高雄市榮總社區，故擬修正重劃區內之土地配置及調整抵費地與公共設施用地之比例，建議依下列各點辦理。

- （一）該市地重劃區擬增列附帶條件規定：「．．．，以市地重劃方式開發之範圍內將可細分為多個整體開發區。每一細分之整體開發區至少大於 5 公頃，每一處選定之細分開發區內土地可不必相連，但不可造成畸零地」等節，建議刪除該附帶條件規定；另據高雄縣政府列席代表說明，本市地重劃地區經該府地政局評估可行，土地所有權人並已籌組重劃會，為利土地整體發展，爰建議本案應以該市地重劃區為整體開發範圍，不可再予細分，並請檢附縣府市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件，納入計畫書敘明，以利查考。

- (二) 配合九番埤渠道擬興闢為濕地公園，該市地重劃區之部分住宅區與公共設施用地擬檢討變更為公園用地乙節，建議應結合該濕地公園，以親水空間規劃設計，形塑為生態公園。
- (三) 為避免增加不具可行性之市地重劃整體開發案件，本案如經委員會審決通過，仍應依下列方式辦理，以配合市地重劃整體開發地區之期程，並確保都市計畫具體可行。
- 1、據高雄縣政府列席代表說明，本案係原計畫已劃設之市地重劃整體開發地區，本次檢討變更係為促成市地重劃之順利開發，毋須再擬定細部計畫，請高雄縣政府於本委員會審定主要計畫後，依平均地權條例第 56 條或第 58 條規定，由該府或重劃會先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  - 2、委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

## 六、變更內容明細表

新編	原編	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
一	一	計畫年期	以民國 90 年為 計畫目標 年	以民國 102 年 為計畫目 標年	本區都市計畫原計畫年期為民國九十年，現已超過計畫年期，未來應配合上位計畫「高雄縣綜合發展計畫」內容及計畫實施進度，調整本計畫年期以民國 102 年為計畫目標年。	配合南部區域計畫第 2 次通盤檢討草案，建議計畫年期修正為民國一一〇年。
二	二	計畫人口 調整	9,600 人	9,000 人	依本計畫地區實際發展現況及人口預測結果，並配合計畫年期之調整，予以修正。	考量原計畫人口與新計畫人口僅調降 600 人，實質並無影響，且考量本計畫區現況人口僅約 2,000 餘人及未來產業發展與都市空間結構調整之需要，爰建議維持原計畫。
三	三	計畫面積 調整 及都 市計 畫圖 置換	1. 計畫區面積 (199.96) 2. 變更高速公路楠梓交流道附近特定區(仁武部分)計畫圖，比例尺三千分之一(圖解都市計畫圖)	1. 修正計畫區 面 積 (196.7123) 2. 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案計畫圖，比例尺三千分之一(數值化都市計畫圖)	一、配合本計畫區 97 座標樁位及仁武鄉地形圖重測成果量測修正計畫區各項土地使用面積，修正結果詳表 6-2 所示，重劃區各項土地面積修正結果詳表 6-3 所示。 二、原都市計畫圖於民國 67 年製作，至今已將近 30 年，由於計畫圖使用多年且破損，地形地物隨都市發展多有變遷且不符。因此依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 42 條規定辦理製作新計畫圖，原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。	建議准照高雄縣政府核議意見通過。
四	四	八德路末端及台 1 號省道西側	農 業 區 (0.2758) 甲種工業 區 (8.7575) 廣 場 用 地 (0.6013)	特定專用區一 (配合未來 高鐵發展 後之需求) (9.6346)	一、本地區為未來高速鐵路通車後之入口門戶，為配合高鐵門戶入口意象之形塑，因此予以變更。 二、本區距離高雄左營三鐵共構之車站很近，在高雄市幾乎已發展飽和情況下很難再有發展腹地，因此配合未來發展趨勢變更為特定專用區提供高鐵設置後所帶來的影響。 三、附帶條件： (一)應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)且需劃設 40% 公共設施用地，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 (二)擬定細部計畫範圍及基地最小開發規模至少需大於 3 公頃。 (三)未來細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得及處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業	併同審查意見四辦理。

新編	原編	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 (四) 需經都市設計審議後始准發照建築。 (五) 特定專用區允許使用項目： 1、高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業等設施使用。 2、工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心等相關設施使用。 3、購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 4、文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 5、相關服務業分區：供設置國際性商業總公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。 6、其他分區：經高雄縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染之相關設施使用。 (六) 未申請變更為特定專用區時，仍可依原甲種工業區之規定申請增建、新建、擴建及拆除重建，但必須符合本次通盤檢討之退縮規定且需經都市設計審議後始准發照建築。	
五	五	台一號省道西側34M道路南側	農業區(11.8245) 倉儲區(0.9062)	特定專用區二(配合未來高鐵發展後之需求)(12.7307)	一、本地區為未來高速鐵路通車後之入口門戶，為配合高鐵門戶入口意象之形塑，因此予以變更。 二、本區距離高雄左營三鐵共構之車站很近，在高雄市幾乎已發展飽和情況下很難再有發展腹地，因此配合未來發展趨勢變更為特定專用區提供高鐵設置後所帶來的影響。 三、附帶條件： (一) 開發原則：整體規劃分期開發。 (二) 需另行擬定細部計畫。 (三) 需劃設45%公共設施用地。 (四) 以市地重劃方式開發，開發最小面積不得少於3公頃。(因本區屬於大街廓，不適用獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第五條之規定重劃範圍不得少於一個完整街廓) (五) 允許使用項目： 1、高科技專業分區：供高科技產業及其相關之研發、技術性諮詢與服務事業	併同審查意見四辦理。

新編	原編	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
					等設施使用。 2、工商服務及展覽分區：供設置金融、工商服務、媒體視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心等相關設施使用。購物中心分區：供設置結合購物、運動、休閒娛樂、文化、飲食、展示、資訊等設施之大型購物中心或結合倉儲與批發之倉儲量販中心使用。 3、文教休憩分區：供設置文化教育、休閒遊憩、大型運動等設施並兼具大型活動表演及文教展覽等相關設施使用。 4、相關服務業分區：供設置國際性商業總公司、會議中心、貿易展示、金融、電信、訓練、資訊服務及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳、商品展覽中心與相關設施交易交流使用。 5、其他分區：經高雄縣政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染之相關設施使用。	
六	六	台一號省道東側	甲種工業區(26.7907)	特定專用區三(配合未來高鐵發展後之需求)(26.7907)	同第四案。	併同審查意見四辦理。
七	七	八德路北側台一號省道	甲種工業區(12.0046)	特定專用區四(配合未來高鐵發展後之需求)(12.0046)	同第四案。	併同審查意見四辦理。
八	八	台一號省道東側	道路用地(重劃區)(0.1030) 綠地(重劃區)(0.0008)	乙種工業區(0.1038)	配合現況調整計畫道路位置。	建議請高雄縣政府查明本案擬變更位置、面積及內容後，再提大會討論決定。
九	九	高楠社區南側市地重劃開發區	住宅區(1.7632) 道路用地(0.1386) 步道用地(0.0453) 公兒用地(0.1935) 商業區(1.0864) 住宅區(0.7898) 道路用地	公園用地(2.1406)    文中小用地(2.5)	一、依目前公告之樁位展繪檢測後發現重劃區住宅區及商業區面積缺少 1.49 公頃，因此公共設施比例高達 40.56%，和原計畫書所載公共設施比例 37.52% 差異甚大，致使本區開發窒礙難行。 二、為使本重劃區得以順利開發，因此重新修正市地重劃開發區內之配置。 三、為促使重劃區於都市計畫通盤檢討完成後具有可行性，因此調整整體開發區規模及限制。 四、附帶條件： (一)為促使本計畫具備可行性，未來重劃之相關規定將修正如下：	併同審查意見五辦理。

新編	原編	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			(0.4753) 停車場用地 (0.1224) 步道用地 (0.0261) 道路用地 (1.4772) 公園用地 (1.4257) 文中小用地 (3.0733) 步道用地 (0.0029) 公兒用地 (0.1219) 道路用地 (0.1808) 住宅區 (0.1106) 住宅區 (1.1528) 道路用地 (0.3755) 住宅區 (1.1949) 文中小用地 (0.5023) 公兒用地 (0.0192) 住宅區 (0.0166) 道路用地 (0.0056)	住宅區 (6.1010)          步道用地 (0.2974)  商業區 (1.5283)  道路用地 (1.7164)  綠地(0.0222)	1、未來規定須以市地重劃方式開發之範圍內將可細分為多個整體開發區。 2、每一細分之整體開發區面積至少大於5公頃，每一處選定之細分開發區內土地可不必相連，但不可造成畸零地。 3、整體開發區內都市計畫所劃設的公共設施比例不得低於35%。 4、最後一次整體開發區的面積不受基地開發規模最小面積及都市計畫劃設公共設施比例35%的限制，但需將尚未辦理重劃範圍全部納入。 (二)至於每一細分之整體開發區尚須符合下列規定： 1、每一個細分之整體開發區皆可依市地重劃相關法令規定個別獨立辦理重劃且不受其他細分之整體開發影響。 2、選定的整體開發區需一次辦理重劃，不得再分期分區辦理。 3、每一個整體開發區皆財務獨立，自行進行資金需求及土地分配，於重劃完成後自行進行財務結算。	
十	一	計畫區東南側	澄清湖特定區計畫農業區 (0.0097)	高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)公園用地 (0.0097)	一、為消除畸零地之產生並考慮土地使用之完整性。 二、併入高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)之重劃區，並以重劃方式開發。	建議准照高雄縣政府核議意見通過。
十一	十	重劃區限制條件	本次檢討變更內容第二案係依原計畫規定以市地重劃方式辦理之地區，其範圍詳見計畫圖。本重劃區應整體開發，並俟	解除本計畫檢討案發布後兩年內依法完成開發及整體開發。	一、本計畫區重劃範圍因涉及整體開發之限制，因此延宕多年尚未開發，為促進開發之可行性，因此將整體開發區的限制予以調整。 二、併第九案。	併同審查意見五辦理。

新編	原編	位 置	變 更 內 容		變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
			市地重劃 辦理完成 後始得發 照建築。惟 為避免未 來衍生依 大法官會 議第 406 號解釋文 及都市計 畫法第 17 條第 2 項 但書規定 適用疑 義，致本變 更案將面 臨准否核 發建照之 兩難問題， 應請台灣 省政府督 導高雄縣 政府，切 實於本計 畫檢討案 發佈後兩 年內，依法 完成開發。			
十二	十一	新訂都市 防災 計畫	未定	新訂定	—	建議本案除應再補充本計畫區災害史之發生歷程、變更理由及防災計畫內容外，其餘准照高雄縣政府核議意見通過。
十三	十二	修訂事業 及財務 計畫	—	—	—	按都市計畫第 15 條已明文規定「實施進度及經費」為主要計畫應表明之事項，有關「修訂事業及財務計畫」，無須再列為變更案件，爰本案建議應予刪除。
十四	十三	修訂土地 使用區 分管制 要點	—	—	—	併同審查意見七（三）辦理。

## 七、其他：

- (一) 本計畫案原已劃設高速鐵路用地約 19.35 公頃，有關高速鐵路兩側土地，建議縣政府應再查核是否已依獎勵民間參與交通建設毗鄰地區禁限建辦法第 12 條規定實施限建及本特定區內高速鐵路兩側之限建範圍及相關限建規定，據以檢討調整相關土地使用規劃內容。
- (二) 建議補充本計畫區以附帶條件規定整體開發之地區、面積及具體解決措施。
- (三) 有關土地使用分區管制要點及本次通盤檢討擬增訂都市設計準則部分，建議改為細部計畫內容，由高雄縣政府本於權責自行核處，以落實都市計畫法第 23 條規定由各直轄市、縣（市）政府核定細部計畫之立法精神。
- (四) 本計畫案經本會審定後，有關計畫內容高雄縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。

## 八、逕向本部陳情意見綜理表：

編	陳情人及陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	本會專案小組審查意見
一	陳仁欽先生	目前仁武高南村計畫段實施土地之重劃，嚴重侵犯地主權益提出陳情。 一、96 年 2 月重劃公司（大展）告知本區段預訂近期進行土地重劃作業，可能於半年內完成，相關之補償措施會與住戶詳細檢討，新都市計畫圖，與本人 96 年取得都市計畫圖已全然不同，道路用地原 25 坪變更為近 120 坪。 二、本筆土地於 94 年月 8 日完成買賣轉移，土地及建物所有權狀詳附件，為從事製造加工公司，將廠房重新規劃整修，目前設有辦公室及大型生產設備。	一、目前之土地，乃是早期向高雄縣政府合法申請變更，經主管機關同意變更為建地，廠房亦經縣政府合法申請建造，目前以「後港巷」作為出入道路，無須再經重劃已可正常使用，擬要求不加入土地重劃。 二、本土地於 94 年購買作為廠房之用，其中 217 地號土地為道路用地，日後徵收作為道路用途，絕無異議，但對於土地重劃設計變更，修改既有道路路徑，皆未與相關土地所有權人溝通，造成廠房幾乎全部變為路地，造成公司無法就地繼續營運，所造成之營業損失無法計算，根據重劃公司說明重劃區之道路設計屬縣政府主導，經向高雄縣政府重劃課及都市計畫課求證，本區都	建議高雄縣政府查明本案擬變更位置、內容及研提處理意見後，再提大會討論決定。



編	陳情人及 陳情位置	陳情理由	陳情建議事項	本會專案小組審查意見
		<p>三、本土地原區分工業區，於 77 年向高雄縣政府合法申請建造廠房，使用 8M「後港巷」作為出入。</p> <p>四、目前土地為仁武鄉港西段 217、218、220 等地號土地。</p>	<p>市計畫自民國 90 年以前至今皆未修正，經向仁武地政事務所求證及申請最新地籍圖，請就規劃設計原因提出說明。</p> <p>三、市地重劃公平原則，土地取得地目及價格皆不同，目前之土地已有道路供使用，對於重劃之負擔以相同比例之土地抵扣規定，無法接受，建議依土地價格不同擬定不同之抵扣比率。</p> <p>四、補償金列入個人所得，實不合理，所應負擔之所得稅，應由土地所有人及重劃公司依比率負擔。</p> <p>五、市地重劃公平原則，50%地主及土地同意即可任意枉來，不顧少數人之生計，盡以法律規定壓迫接受，目前市民於不久之未來，將遭受重劃公司掃地出民，但所有重劃公司之拆遷行為，皆屬縣政府同意執行，當理性用盡，是否群起抗爭，不得而知。</p>	

八、散會(下午 1 點 10 分)。