

中華民國八十二年一月

訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫書

內政部

都市計畫	審核摘要表
項目	訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
擬定 變更 都市計畫法令依據	都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項。
擬定 變更 都市計畫機關	內政部
自擬 更 土地權利關係人姓名 或 都市計畫之機關 或 細部計畫或申請 或 細部計畫之機關 或 細部計畫之機關 或 細部計畫之機關	
本案 期 公開展覽之起迄日	自民國八十一年九月一日起至八十一年九月三十日止共計卅天 (刊登於中央日報八十一一年九月一日)
本案 地點 說明會舉辦日期及	民國八十一年九月二十二日下午二時於淡水鎮公所
公民 意見 團體對本案之反映	如公民或團體對本案所提意見綜理表
本案 委員 會 提交 各級 都市 計畫 審核 結果	提經內政部都市計畫委員會八十一年十月十九日第三五五次委員會議
附 註	

訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫書

目 錄

第一章 緒論	一
一、計畫緣起	
二、計畫性質	
三、計畫目的	
第二章 主要計畫與第一期細部計畫之關係	五
一、主要計畫概要	
二、第一期細部計畫與主要計畫之關係	
三、原有計畫之展繪	
第三章 本細部計畫區發展現況	十六
一、人口	
二、土地使用現況	

三、土地權屬	
第四章 計畫目標及規劃構想	廿一
一、計畫目標	
二、規劃構想	
第五章 實質計畫	廿六
一、計畫範圍及面積	
二、計畫人口	
三、土地使用分區計畫	
四、公共設施計畫	
五、交通系統計畫	
六、開發方式	
七、事業財務計畫	
八、建築物及土地使用分區與都市設計管制	四四

圖 目 錄

圖	2-1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區之主要計畫示意圖	： 十 一
圖	3-1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區土地使用現況示意圖	： 十 九
圖	5-1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫示意圖	： 卅 一
附圖	一	淡海新市鎮都市設計分區平面示意圖（全區）	
附圖	二—I	淡海新市鎮都市設計分區平面示意圖（第I部分）	
附圖	二—II	淡海新市鎮都市設計分區平面示意圖（第II部分）	
附圖	二—III	淡海新市鎮都市設計分區平面示意圖（第III部分）	
附圖	二—IV	淡海新市鎮都市設計分區平面示意圖（第IV部分）	

表 目 錄

表	2-1 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表（含全區 及第一期細部計畫範圍）	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：七
表	3-1 淡水鎮及淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：十七
表	3-2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區土地使用現況面積表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：二十
表	5-1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用計畫面積分配 表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：卅二
表	5-2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施計畫用地明細 表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：卅五
表	5-3 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫道路編號表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：卅八
表	5-4 淡海新市鎮預估現金流量表（全區）	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：四一
表	5-5 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫財務需求概估表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：四三
附表一	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用密 度管制表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：一一六
附表二	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用管 制表	：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：：一一七

一、計畫緣起

淡海地區之發展，於民國五十八年經合會擬定台北基隆都會區域計畫時即規劃為牛埔子新鎮發展地區，且於民國六十二年由台灣省政府公共工程局擬定『淡水港特定區計畫』，計畫容納二十五萬人。惟該計畫係為配合淡水國際港闢建而擬定，後因國際港於台中港興闢，該特定區計畫乃未予開發建設。

自民國七十五年底房地產景氣恢復以來，房價節節上昇，尤以台北都會區情形最為嚴重，受薪階級一屋難求，民意輿論時有反映，亟應謀求妥善解決。經建會與內政部乃於七十七年底會同研擬『興建中低收入住宅方案』報行政院核定，計畫以區段徵收取得都會周邊低廉土地興建合宜價位住宅，以解決中低收入民眾居住問題。並成立住宅建設委員會以執行該方案。經該委員會七十八年六月七

日第一次會決議，選定淡水北側農地優先進行『淡海新市鎮』特定區計畫工作，除為提供適宜價位之住宅，以滿足台北都會區中低收入國民居住需求外，並紓解台北都會區人口膨脹之壓力，因此乃有本特定區計畫之擬定。

本特定區主要計畫，經內政部都委會第三三六次審議通過，於七十九年十月十三日獲行政院台七十九內三六〇三六號函示准予備案。台北縣政府則於八十年元月五日公布實施。

民國八十一年四月行政院公共建設督導會報第十九次會議，奉院長指示：淡海新市鎮開發由內政部統籌辦理。為促使本特定區計畫能夠順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則並配合都市設計之構想，由內政部逕為變更主要計畫部分內容，同時變更擬定機關為「內政部」，並依都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項規定，訂定第一期細部計畫。

二、計畫性質

本計畫係為新市鎮之開發而規劃，依據都市計畫法第十二條、第十四條第一項之規定「為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫」、「特定區計畫，必要時得由內政部訂定之」。因此，本計畫之性質屬內政部訂定之特定區計畫。

三、計畫目的

本特定區計畫之目的有下列幾點：

- 1、有計畫的引導淡水、淡海地區都市的發展，並提供大量可建築用地，紓解台北都會區人口集中壓力，以緩和房價、地價飆漲情形。
- 2、提供興建中低收入住宅所需土地，以執行「興建中低收入住宅方案」。

- 3、調整台北都會區空間結構型態，引導台北都會區向北發展，減輕西部走廊（中和、永和、板橋、三重等）過度發展之壓力。
- 4、因應台北市大眾捷運系統之興建，可能帶來之衝擊，有計畫引導淡海地區之發展，並提高捷運系統之營運效益。
- 5、利用淡海地區沿海廣大腹地，及不同地形之緩坡地、山谷地規劃為各具特色之住宅區，提供良好的居住環境。
- 6、配合淡水河系整治計畫，並結合優美之海岸景觀與遊憩據點，建設為居住與渡假休閒之新市鎮。

第二章 主要計畫與第一期細部計畫之關係

一、主要計畫概要

淡海新市鎮特定區主要計畫已於八十一年元月五日公布實施。惟為配合第一期發展區擬定細部計畫，需配合變更部分主要計畫。茲就變更後之主要計畫內容概述於下：（詳細內容請參閱「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）書」）

(一) 計畫範圍

主要計畫之範圍南北分別以台二省道之二號橋及九號橋為界，東至淡水鎮水源國小，西臨台灣海峽，計畫總面積計一、七六五、八六公頃。

(二) 計畫年期及人口

以民國一〇三年為計畫目標年；預計容納人口三十萬。

(三) 實質計畫

本新市鎮計畫為一居住、休閒及購物中心型態之特定區計畫，其土地使用計畫詳如表N-1所示。

1、土地使用分區

規劃有住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、工業區、行政區（三處）、保存區、河川區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區及高爾夫球場專用區兼公園等十一種分區及私立新埔工專用地一處。

2、公共設施計畫

規劃有一處機關、十二處文小、七處文中、三處文高、一處私立新埔工專用地、廿一處公園、一處體育場、三處綠地、一處停車場、一處車站、四處變電所、二處電信事業用地、一處自來水事業用地、二處污水處理廠（其中一處為加壓站）及一處垃圾焚化爐用地等公共設施。

表 2-1 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表 (含全區及第一期細部計畫範圍)

面積單位：公頃

項 目	淡海新市鎮特定區 (全區)		第一期細部計畫 範圍		備 註
	主要計畫 面積	占計畫總 面積%	主要計畫 面積	占計畫總 面積%	
土地	838.80	47.50	366.02	46.95	
住宅區	88.66	5.02	84.11	10.79	
中心商業區	36.72	2.08	36.72	4.71	
海濱商業區	11.07	0.63	8.14	1.04	
鄰里商業區	67.89	3.84	—	—	
工業區	6.36	0.36	6.36	0.82	
行政區	1.78	0.10	—	—	
保存區	26.37	1.49	15.10	1.94	
河川區	158.46	8.97	30.28*	3.88	*含海域則為66.15公頃
海濱遊憩區	30.61	1.73	—	—	
高爾夫球場專用區	12.88	0.73	—	—	
高爾夫球場球場專用區 兼公園	10.62	0.60	—	—	
私立新增工專用區	1288.30	72.96	546.73	70.14	
小 計	11.27	0.64	11.27	1.45	
機關	29.98	1.70	17.98	2.31	
學 校	20.24	1.15	10.84	1.39	
文小	19.95	1.13	7.23	0.93	
文高	70.17	3.97	36.05	4.62	
計	84.76	4.80	34.08*	4.37	*含海域則為34.70公頃
公園	6.50	0.37	—	—	
體育場	1.48	0.08	—	—	
綠地	0.53	0.03	—	0.69	
車站	1.01	0.06	1.01	0.13	
停車場	1.11	0.06	0.29	0.04	
變電所	0.79	0.04	0.79	0.10	
電信事業用地	3.25	0.18	3.25	0.42	
自來水事業用地	17.36	0.98	7.81*	1.00	*含海域則為17.36公頃
污水處理場廠	2.40	0.14	0.55*	0.07	*含海域則為 2.40公頃
垃圾焚化爐用地	275.52	15.60	137.70	17.66	
道路	477.56	27.04	232.80	29.86	
小 計	1765.86	100.00	779.53*	100.00	*含海域則為827.42公頃
合 計					

註：1. 主要計畫之面積數據採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫)案」變更後之面積。

2. 表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

~7~

(四) 交通系統計畫

1、捷運系統

於計畫區中央，南北向之「1」號計畫道路設置捷運系統，並與捷運淡水線相連。

2、公路

(1) 聯外道路：共劃設十條聯外道路，寬度在五〇—二〇公尺間，可通往三芝、北新莊、竹圍、淡水、沙崙、中崙及舊市區等地區。

(2) 區內道路：計畫寬度在三〇—十五公尺間，聯接各住宅單元與聯外道路。

(五) 開發方式

為配合中央政策及兼顧全部土地所有權人之權益，本新鎮之開發方式以區段徵收方式開發。

(六)分期分區發展計畫

預計分三期三區開發：

- 1、第一期發展區，面積約七八〇公頃。
 - 2、第二期發展區，面積約五三〇公頃。
 - 3、第三期發展區，面積約三六〇公頃。
- 二、第一期細部計畫與主要計畫之關係

(一)位置及面積

第一期細部計畫之位置，係位於主要計畫之西南側部分，其北以8188號計畫道路路北側境界線為界，東以111號計畫道路東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西止於台灣海峽。計畫面積為八二七·四二公頃，其中海域面積為四七·八九公頃，不含海域之計畫面積為七七九·五三公頃。

(二)計畫人口

依主要計畫及相關研究之建議，第一期發展區之計畫人口預定容納十八萬人。

(三)第一期細部計畫範圍之主要計畫內容

詳見前開表N-1及圖N-1，茲說明如下：

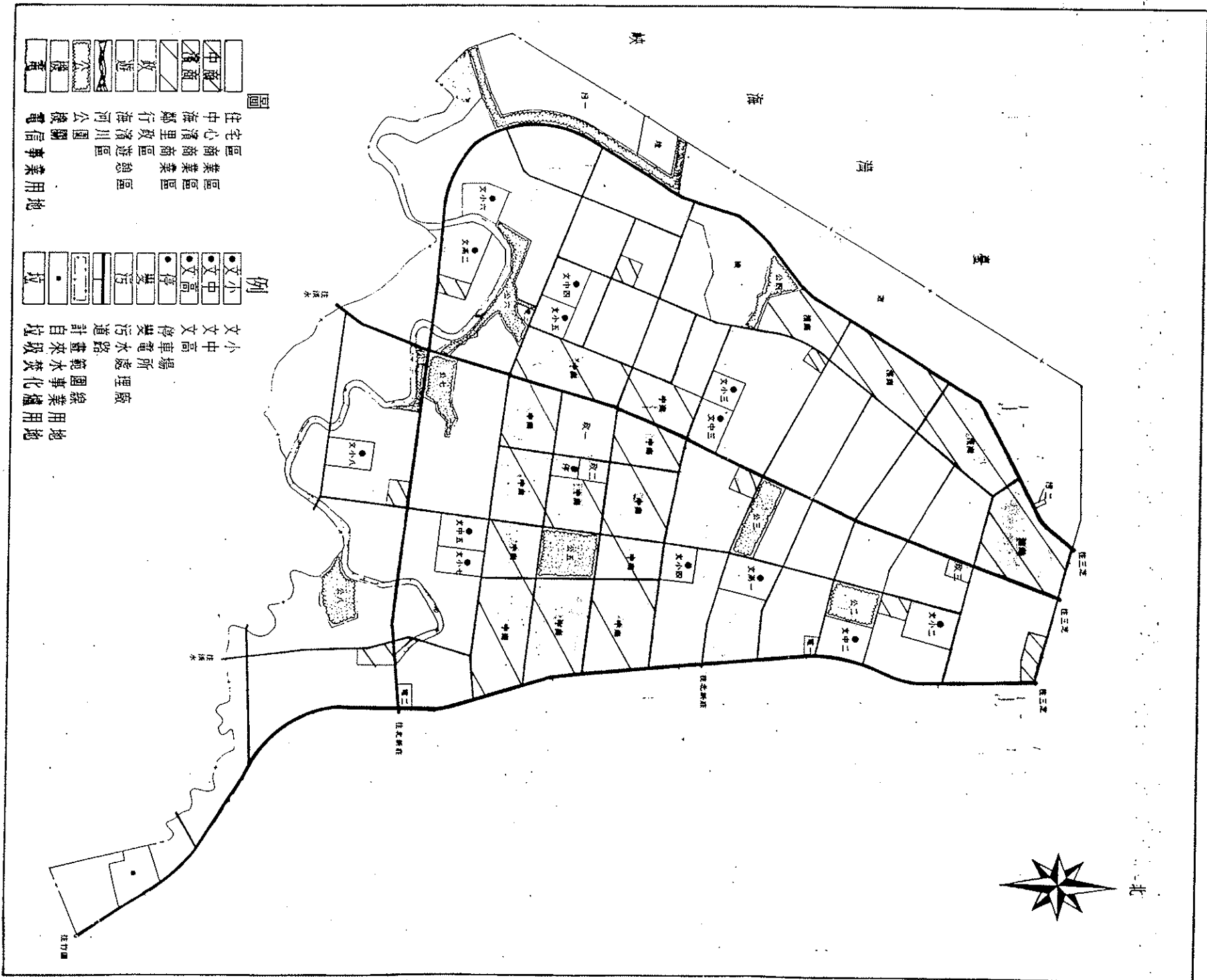
1、土地使用分區

(1)住宅區：主要計畫住宅區面積八三八．八〇公頃，其中劃設於第一期細部計畫區部分為三六六．〇二公頃。分佈於中心商業區之外圍地區及主要道路兩側。 10

(2)商業區：主要計畫商業區面積為一三六．四五公頃，其中劃設於第一期部分為一二八．九七公頃。並劃分為中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區。

中心商業區：主要計畫於本細部計畫區劃設八四．一二公頃，位於本細部計畫區中央。

圖 2-1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區之主要計畫示意圖



- 圖例
- 住宅
 - 商業
 - 工業
 - 行政
 - 交通
 - 公園
 - 綠地
 - 水溝
 - 電線
- 住宅：中海岸行海河公機電
 住宅：心濱里政濱川團關信
 商業：商業總區
 工業：工業總區

- 例
- 文小
 - 文中
 - 文高
 - 文停
 - 文變
 - 文污
 - 文道
 - 文自
 - 文單
 - 文電
 - 文水
 - 文場
 - 文所
 - 文處
 - 文水
 - 文策
 - 文圍
 - 文事
 - 文化
 - 文廠
 - 文業
 - 文爐
 - 文用
 - 文地
- 文小：文小一、文小二、文小三、文小四、文小五、文小六
 文中：文中一、文中二、文中三、文中四、文中五
 文高：文高
 文停：文停
 文變：文變
 文污：文污
 文道：文道
 文自：文自
 文單：文單
 文電：文電
 文水：文水
 文場：文場
 文所：文所
 文處：文處
 文水：文水
 文策：文策
 文圍：文圍
 文事：文事
 文化：文化
 文廠：文廠
 文業：文業
 文爐：文爐
 文用：文用
 文地：文地

海濱商業區：主要計畫於本細部計畫區劃設三六・七二公頃，位於本細部計畫區西北側緊鄰海濱遊憩區。

鄰里商業區：主要計畫於本細部計畫區劃設八處鄰里商業區，面積為七・九一公頃，分佈於各閭鄰單元內。

(3) 行政區：主要計畫於本細部計畫區之中心商業區內及計畫區北側118號道路東側規劃一處行政區，面積為六・三六公頃。 1 2 ~

(4) 河川區：分佈於本細部計畫區之部分，面積約為一五・一〇公頃，橫向貫穿計畫區南側。 ~

(5) 海濱遊憩區：主要計畫於本細部計畫區西側臨海峽地區規劃三〇・二八公頃之海濱遊憩區（含海域部分則為六六・一五公頃）。

2、公共設施

(1)機關：主要計畫於本細部計畫區設置一處機關，現況已由軍方使用，面積計一一．二七公頃。

(2)學校：主要計畫於本細部計畫區劃設學校三六．〇五公頃，包括七處國小、四處國中及二處高中（職）。

(3)公園：主要計畫於本細部計畫區劃設公園八處，計畫面積為三四．〇八公頃（含海域則為三四．七〇公頃），分佈於住宅區、商業區等分區之間。

(4)停車場：主要計畫於本細部計畫區劃設一處，計畫面積一．〇一公頃，位於中心商業區中央部分。

(5)變電所：主要計畫於本細部計畫區內劃設一處，位於NN號道路南側，面積為〇．二九公頃。

(6)電信事業用地：主要計畫於本細部計畫區劃設兩處，分別作為電信機房及電信維護中心使用。兩處皆面臨「」

號計畫道路，計畫面積合計〇．七九公頃。

(7) 自來水事業用地：主要計畫於本細部計畫區東南側劃設一處，作為自來水配水池使用，計畫面積三．二五公頃。

(8) 污水處理廠：主要計畫劃設二處污水處理廠皆位於本細部計畫範圍內。其中一處位於計畫區北側為污水處理之加壓站，計畫面積〇．〇九公頃；一處位於計畫區西南側，計畫面積七．七二公頃（含海域則為十七．二七公頃）；兩處面積合計七．八一公頃（含海域則為十七．三六公頃）。

(9) 垃圾焚化爐用地：主要計畫劃設一處，位於本計畫西南側之污水處理廠北方，計畫面積〇．五五公頃（含海域則為二．四〇公頃）。

3、交通系統

依照主要計畫之規劃，本細部計畫有三條南北向五十公尺及三條東西向四十公尺之主要聯外道路，其餘道路寬度在三十至十五公尺之間。

三、原有計畫之展繪

- 本第一期細部計畫，因採用民國七十九年十一月新測比例尺壹千分一地形圖為規劃基本圖，致須對原主要計畫進行展繪，惟對下列各項仍應以其為準，以免因展繪誤差，造成日後執行上之困擾。
- (一) 南界計畫範圍界線，應以公布淡水都市計畫範圍界線為準。
 - (二) 東南側之計畫範圍界線，應以已施工道路中心線（即新台二號外環線）平均拓寬後，東側道路境界線為準。
 - (三) 計畫區南側S-10號二十公尺寬計畫道路（即淡金公路）與淡水都市計畫區內十五公尺寬計畫道路相接部分，應以淡水都市計畫之中心樁為準，惟需考慮二者之道路中心線能相互銜接為原則。

第三章 本細部計畫區發展現況

有關發展現況之各項基本分析，請參閱原主要計畫書第二章發展背景與現況分析等各節（原主要計畫書第六頁），本細部計畫僅就人口及土地使用現況再加以分析。

一、人口

淡水鎮總人口數，自民國六十年之五〇、二六二人，迄民國七十六年增加為七六、〇六〇人，逐年均有增加現象，年平均增加率為二．六三％；而本特定區同一期間則自七、九二五人增加為九、〇八九人，年平均增加率為〇．八七％；至於本細部計畫區現有人口約六、〇〇〇人占全特定區的三分之一。請參見表 8-1。

二、土地使用現況

本計畫區未實施都市計畫前，因受非都市土地使用管制，故發展率尚低，一般住宅及工廠等均沿台二線及北九號（淡金公路）道

表 3-1 淡水鎮及淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表 單位：人

年 份 民 國	淡海特定區			全 鎮						
	人口數	總 增 加		人口數	總 增 加		自 然 增 加		社 會 增 加	
		人口數	增加率 %		人口數	增加率 %	人口數	增加率 %	人口數	增加率 %
60	7925	—	—	50262	539	1.08	1187	2.38	-648	-1.30
61	8078	153	1.93	51231	969	1.93	1183	2.35	-214	-0.43
62	8166	88	1.09	51907	676	1.32	1107	2.16	-431	-0.84
63	8167	1	0.01	52719	812	1.56	1274	2.45	-462	-0.89
64	8151	-16	-0.20	54814	2095	3.97	1146	2.17	949	1.80
65	8214	63	0.77	57060	2246	4.10	1323	2.41	923	1.68
66	8194	-20	-0.24	59187	2127	3.73	1330	2.33	797	1.40
67	8237	43	0.52	60957	1770	2.99	1315	2.22	455	0.77
68	8203	-34	-0.41	63136	2179	3.57	1501	2.46	678	1.11
69	8250	47	0.57	64824	1688	2.67	1458	2.31	230	0.36
70	8169	-81	-0.98	66589	1765	2.72	1474	2.27	291	0.45
71	8648	479	5.86	68484	1895	2.85	1417	2.13	478	0.72
72	8837	189	2.19	70083	1599	2.33	1192	1.74	407	0.59
73	8918	81	0.92	71549	1466	2.09	1084	1.55	382	0.55
74	8963	45	0.50	72881	1332	1.86	1045	1.46	287	0.40
75	8976	13	0.15	74249	1368	1.88	1138	1.56	230	0.32
76	9089	113	1.26	76060	1811	2.44	906	1.22	905	1.22
平 均	—	—	0.87	—	—	2.63	—	2.05	—	0.58

資料來源：淡水戶政事務所

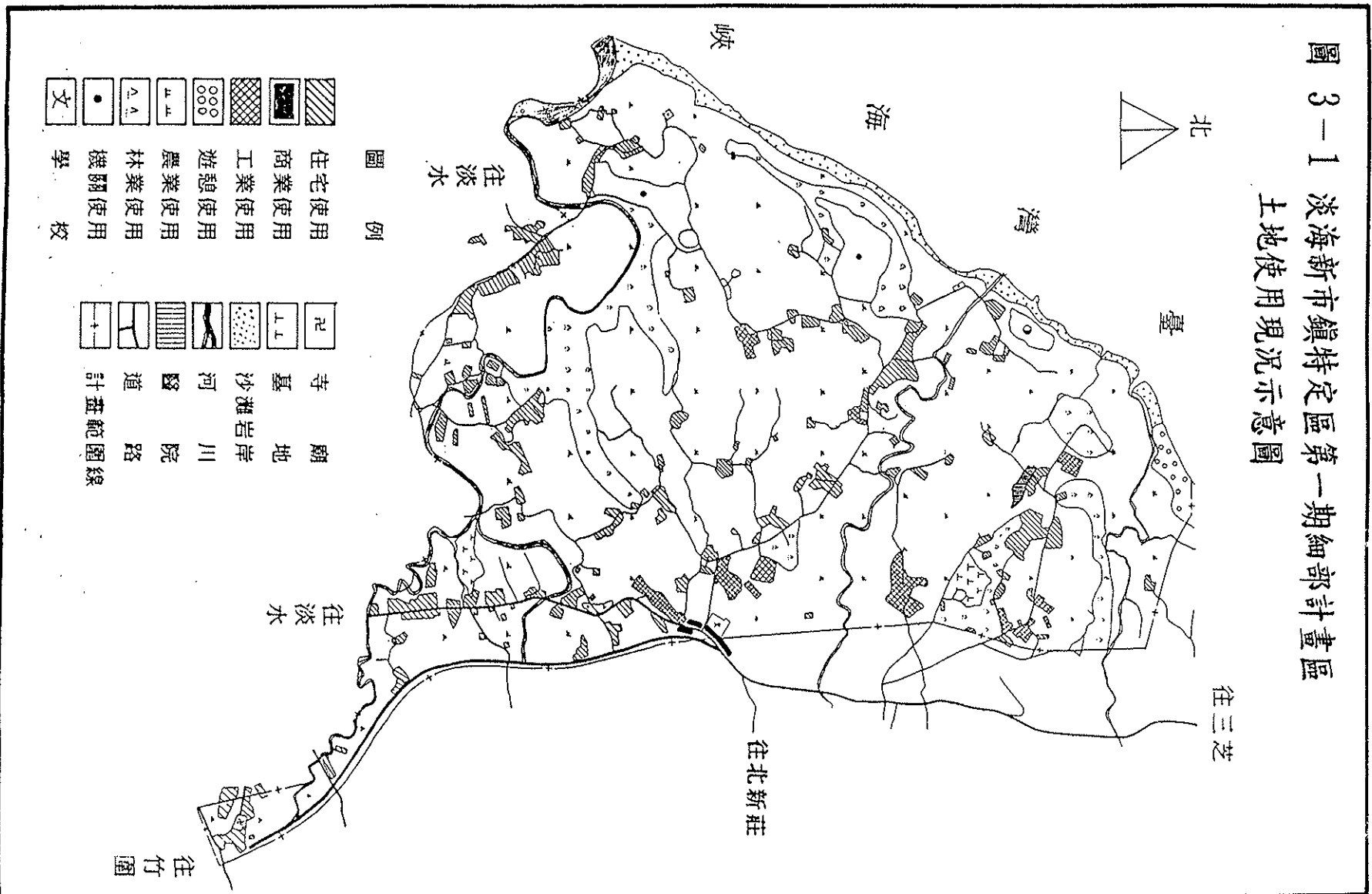
路兩側發展，其餘地區則多屬非都市土地中之一般農業區、特定農業區及山坡地保育區等，目前多為水田、旱田及雜林地使用。

有關各種使用分布及其面積分配情形，請參閱圖 3-11 及表 3-12。

三、土地權屬

本第一期細部計畫區內之土地大部分仍為私有地，公有地約二〇公頃，僅占一小部分，包括海岸、河川等部分未登地。

圖 3-1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區
土地使用現況示意圖



- 圖例
- 住宅使用
 - 商業使用
 - 工業使用
 - 遊憩使用
 - 農業使用
 - 農林使用
 - 機關使用
 - 學校

- 廟地
- 寺基
- 沙灘
- 岩岸
- 河
- 醫院
- 川
- 院路
- 計畫範圍線

表 3-2 淡海特定區第一期細部計畫區土地使

用現況面積統計表

面積單位：公頃

使用類別	面積	百分比(%)
住宅使用	45.91	5.89
商業使用	0.41	0.05
工業使用	15.87	2.03
機關	24.00	3.08
學校	0.81	0.10
遊憩用地	3.40	0.44
醫院	1.10	0.14
寺廟	0.43	0.06
墓地	7.20	0.92
沙灘海岸	30.00	3.85
河川	25.06	3.21
道路	20.20	2.59
山林地	10.41	1.34
農業使用	594.73	76.29
合計	779.53	100.00

第四章 計畫目標及規劃構想

一、計畫目標：

- (一) 為塑造新鎮具有公園化都市之特色。
- (二) 為發展本區使成為台灣西北海岸國民旅遊活動之最佳遊憩據點。使其具居住、休閒、娛樂、觀光等多功能之都市。

二、規劃構想

依據原有主要計畫之規劃構想外，並配合「淡海新市鎮都市設計主要計畫」研究案之規劃設計構想。

(一) 開發建設

為塑造新鎮具公園化都市之特色，故開發時宜鼓勵大規模整體開發為宜。而為使其具有效果，擬以獎勵方式，如增加容積率、綠化空地等多項措施予以配合。

(二) 土地使用分區計畫

1、商業區

依主要計畫之構想仍分為三種商業區，即中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區。其中，為配合整體都市設計，擬將各種商業區再細分，以創造多樣性之商業區風格與景觀。而有關街廓之劃設則依其開發規模或地區整體性之需求而定；此外依其機能，性質之不同將訂定不同使用強度。

2、住宅區

依主要計畫及都市設計之構想，擬將住宅區依其都市空間分布及地區特性細分為多種住宅區，其中政府所擬興建之中小家庭住宅配置於各種住宅區中，以增進社會階層之融合。

其次為創造寧適之居住環境住宅區之發展擬採低建蔽、高容積之方式發展，並增訂綠化面積率，以綠化其法定空地，增進都市景觀。而部分住宅區為配合自然景觀須訂定退縮建築線

，以綠化並保留自然景緻。

3、行政區

依主要計畫行政區僅供新鎮有關之行政機關、公共事業機構及社會文化活動設施機構使用，並兼作車站使用。未來區段征收時，任何機關、團體或私人等欲持有此等土地者，仍宜受有關主管機關統籌規劃、興建使用之規定。以保持其完整性，俾便塑造新鎮中心整體完美之意象。

4、海濱遊憩區

為保護海岸自然景觀資源，本區除設置與遊憩有關之必要設施外，將僅允許海上、陸上之遊憩相關活動使用。本區宜整體開發，污水、垃圾、廢棄物應妥適處理。開發時尤應避免破壞海岸生態環境。

5、河川區

為便利水流及有效利用土地，依照主要計畫將文高(一)西側
港子平橋上游部分之河川區予以整治規劃成三〇公尺寬。

(三) 公共設施計畫

- 1、有關公共設施用地之規劃標準，係參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，由於該辦法於主要計畫發布後亦曾修正，其劃設標準除公園用地一項外，餘均較修正前之標準為高，若依修正後之標準劃設將再增加大量公共設施用地。因原主要計畫公共設施計畫用地面積所占比例已相當高，故擬不再增加劃設。
- 2、依都市計畫法及主要計畫所劃設項目比較分析、本細部計畫尚應增加劃設停車場、兒童遊樂場、零售市場等三項目。其構想如下：

(1) 停車場之需求：除中心商業區內已劃設之停車場外，擬於建築物申請開發時，加以規定留設。

(2) 零售市場之需求，擬以「超級市場」形態設於商業區內，故本細部計畫不再劃設。

(3) 兒童遊樂場之興闢：擬鼓勵建築物大規模整體開發自行留設為原則，故本細部計畫不再劃設。

(四) 道路系統計畫

1、配合主要計畫道路系統及都市設計之大街廓開發形態下，本細部計畫採用方格形之主要道路系統，並於大街廓內劃設環狀及囊底路形之系統，以防止過境性交通破壞新鎮之寧適性。 2 5 ~

2、本細部計畫所增設之計畫道路乃為街廓內之出入道路，為使新鎮具有較寬闊的道路系統，商業區增設之細部計畫道路路寬為十五公尺，餘則以十二公尺寬為主。

第五章 實質計畫

一、計畫範圍及面積

本第一期計畫範圍，北以 88 號計畫道路北側道路境界線為界，東以 77 號計畫道路東側道路境界線為界，南側以淡水都市計畫範圍界線為界，西側以台灣海峽為界。計畫面積約八二七·四二公頃（含海域，不含海城部分則為七七九·五三公頃）。

二、計畫人口

本第一期細部計畫人口訂為十八萬人。

三、土地使用分區計畫

本第一期細部計畫依主要計畫之構想仍規劃為商業區、住宅區、行政區、海濱遊憩區、河川區等五種分區。

(一)商業區

配合主要計畫分成中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等三

種。

1、中心商業區：

中心商業區主要係供國際性或國內地區性大型企業、金融、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，本細部計畫並再細分為二類：第二種中心商業區及第三種中心商業區，其中第三種商業區位於中心商業區之中央部分，外圍則為第二種商業區，並於管制要點訂定其允許使用之項目及使用強度。第二種中心商業區及第三種中心商業區計畫面積分別為四九·八一公頃及三〇·九二公頃。

2、海濱商業區：

海濱商業區分為二種，其中第二種海濱商業區位於海濱商業區之北側街廓，主要係供國際性或國內地區性大型觀光旅館或飯店、國際會議中心等服務業使用，計畫面積為一〇·四二公頃；第一種海濱商業區則以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主，計畫面積為二

三．〇二公頃。

3、鄰里商業區：

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，分布於各住宅單元內，共劃設八處，面積為七．七二公頃。

合計商業區面積一二一．八九公頃。

(二)住宅區

依主要計畫及都市設計案之構想，本細部計畫再予以分成第二種、第三種、第四種、第五種及第六種住宅區等五種不同使用強度之住宅區。其區位分布以「中心使用強度高，外圍逐漸降低」之原則予以劃設。其中第五種住宅區計畫面積一四一．一六公頃，占第一期細部計畫區面積比例最高，為一八．一一％。合計五種住宅區計畫面積為三三〇．〇九公頃。

(三)行政區

配合主要計畫劃設三處，主要係供新鎮有關之行政機構、公共事業機構、社教機構使用，並兼作車站使用，為求塑造新鎮中心具有完整、完美的獨特都市意象，未來區段征收時，任何機關、團體或私人等欲持有此等土地者，均應受有關主管機關統籌規劃、興建、使用之限制。計畫面積為六．三六公頃。

(四) 海濱遊憩區

為保護海岸自然景觀資源，配合主要計畫劃設一處，供各種海濱遊憩活動使用，陸域計畫面積三〇．二八公頃，海域計畫面積三五．八七公頃，合計六六．一五公頃。此外沿「」號計畫道路五十公尺寬範圍內應種植防風林，藉達防風、美化及提升當地居住環境等目的。

(五) 河川區

配合主要計畫，將文高(一)西側港子平橋上游公司田溪部分，予

以整治規劃成三〇公尺寬，以利水流。計畫面積為一五·一〇公頃。

。 土地使用分區計畫及其面積，請參見圖5-1、表5-1。

四、公共設施計畫

(一)機關

配合主要計畫於本細部計畫區劃設一處，目前為軍事機關使用，計畫面積為一一·二七公頃。

(二)學校

1、文小：配合主要計畫共劃設七處，其中文小(內)東側部分用地規劃為細部計畫道路，計畫面積共一七·七四公頃。

2、文中：配合主要計畫共劃設四處，計畫面積共一〇·八四公頃。

3、文高：配合主要計畫共劃設二處，計畫面積共七·二三公頃。

學校計畫面積共三五·八一公頃。

表 5-1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用計畫面積分配表

項 目	計畫面積 (公 頃)	百 分 比 (%)	備 註		
				土 地 使 用 分 區	
住 宅 區	第二種住宅區	83.81	8.19		
	第三種住宅區	74.59	9.57		
	第四種住宅區	13.23	1.70		
	第五種住宅區	141.16	18.11		
	第六種住宅區	37.30	4.78		
	小 計	330.09	42.34		
商 業 區	第二商業種區	49.81	6.39		
	第三商業種區	30.92	3.97		
	第一商業種區	23.02	2.95		
	第二商業種區	10.42	1.34		
	鄰里商業區	7.72	0.99		
	小 計	121.89	15.64		
行政區	6.36	0.82			
河川區	15.10	1.94			
海濱遊憩區	30.28	3.88	含海域為 66.15公頃 (海域部分 35.87公頃)		
小 計	503.72	64.62			
公 共 設 施 用 地	機 關	文 小	17.74	2.28	
		文 中	10.84	1.39	
	校 高	文	7.23	0.93	
		小 計	35.81	4.59	
	公 園	33.98	4.36	含海域為 34.60公頃 (海域部分 0.62公頃)	
	停 車 場	1.01	0.13		
	變 電 所	0.29	0.04		
	電信事業用地	0.79	0.10		
	自來水事業用地	3.25	0.42		
	污水處理廠	7.81	1.00	含海域為 17.36公頃 (海域部分 9.55公頃)	
垃圾焚化爐用地	0.55	0.07	含海域為 2.40公頃 (海域部分 1.85公頃)		
道 路	181.05	23.23			
小 計	275.81	35.38			
合 計	779.53	100.00	含海域為 827.42公頃 (海域部分 47.89公頃)		

(三)公園

共劃設八處，計畫面積共三三．九八公頃，除公(一)西南側及公(廿一)南側部分作為細部計畫道路外，餘係配合主要計畫劃設。

(四)停車場

配合主要計畫劃設一處，計畫面積共一．〇一公頃。

(五)變電所

配合主要計畫劃設一處，計畫面積為〇．二九公頃。

(六)電信事業用地

配合主要計畫劃設兩處，其中電(一)為電信機房使用，電(二)為電信維護中心使用，計畫面積共〇．七九公頃。

(七)自來水事業用地

配合主要計畫劃設一處，供作為自來水配水池使用，計畫面積三．二五公頃。

④ 污水處理廠

配合主要計畫劃設二處，計畫面積為七．八一公頃（含海域則為一七．三六公頃）。其中污(一)乃作為污水處理加壓站使用，計畫面積〇．〇九公頃。

⑤ 垃圾焚化爐用地

配合主要計畫劃設一處，計畫面積〇．五五公頃（含海域則為二．四〇公頃）。垃圾焚化後灰燼之最終處理，則採就地掩埋於本用地範圍內。

公共設施計畫及其面積，請參閱圖5-1、表5-1、表5-2。

五、交通系統計畫

(一) 捷運系統

配合主要計畫新鎮對外交通，仍以捷運系統為主，設置於113號計畫道路沿線，並規劃二處行政區可兼供車站使用，供未來設置捷運車站。

表 5-2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施計畫用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位 置	備 註	
機 關	(一)	11.27	計畫區西側,污水處理廠東北側	軍事設施用地	
	文 小	(二)	3.39	計畫區北側,政(三)南側	
		(三)	2.03	機(一)東側,文中(三)西側	
		(四)	2.59	中心商業區北側	
		(五)	2.10	計畫區西側,文中(四)西側	
		(六)	2.71	計畫區西側,文高(二)西側	
		(七)	2.30	中心商業區南側,文中(五)東側	
		(八)	2.62	計畫區南側	
	小 計	17.74			
文 中	(二)	2.88	計畫區北側,公(二)西南側		
	(三)	2.58	機(一)東側,文小(三)東側		
	(四)	2.59	計畫區西南,文小(五)東側		
	(五)	2.79	中心商業區南側,文小(七)西側		
		小 計	10.84		
文 高	(一)	3.14	中心商業區北側		
	(二)	4.07	計畫區西南側		
		小 計	7.21		
	公 園	(三)	3.16	文中(二)西側	
	(三)	3.24	中心商業區北側,文高(一)西側		
	(四)	3.00	計畫區西側,機(一)北側		
	(五)	4.56	中心商業區內		
	(六)	5.07	計畫區東南側		
	(七)	4.30	計畫區東南側		
	(八)	3.97	計畫區南側		
	(廿一)	6.68 (7.30)	計畫區西南側,污水處理廠及垃圾焚化爐用地四周	不含海域 (括號內數字表含海域之面積)	
		小 計	33.98		
停車場	(一)	1.01	中心商業區內		
變電所	(三)	0.29	計畫區西南側,公(六)北側		
	警 信 用 地	(一)	0.33	計畫區東側,文高(一)東北側	供電信機房使用
		(二)	0.46	計畫區東側2-3號計畫道路北側	供作電信維護中心
	小 計	0.79			
自來水事業用地	(一)	3.25	計畫區東南側	作為自來水配水池使用	
污 水 處 理 廠	(一)	7.72 (17.27)	計畫區西南側	不含海域 (括號內數字表含海域之面積)	
	(二)	0.04	計畫區西北側,海濱遊憩區東側	供污水處理加壓站使用	
	小 計	7.76			
垃圾焚化爐用地	(二)	0.55 (2.40)	計畫區西南側,污水處理廠北側	不含海域 (括號內數字表含海域之面積)	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準

(二) 公路系統

1、聯外道路

- (1) 1-1 號道路：本細部計畫區東側南北向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度五〇公尺。
- (2) 1-2 號道路：本細部計畫區西側南北向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度五〇公尺。
- (3) 1-3 號道路：本細部計畫區中央南北向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度五〇公尺。
- (4) 1-4 號道路：東西向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度四〇公尺。
- (5) 2-2 號道路：東西向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度四〇公尺。
- (6) 2-3 號道路：東西向聯外道路，係主要計畫劃設，計畫寬度四

~

6

3

~

〇公尺。

(7) 5-1-〇號道路：東西向道路，係主要計畫劃設，計畫寬度二〇公尺。

2、次要道路

依地區之需要除主要計畫所規劃之區內道路外，並劃設細部計畫道路作出入性道路以利建築及人車通行。細部計畫道路於商業區內為十五公尺寬，於其他分區或用地內為十二公尺寬。詳細情形，請參閱圖5-1、表5-3。

六、開發方式

(一) 為配合中央政策及兼顧全部土地所有權人之權益，本新鎮之開發方式採「區段征收」作整體開發。 ~ 3

(二) 土地分配原則：被徵收土地所有權人申請領回抵價地總面積佔徵收總面積之百分之四十，政府取得百分之六十（包括 ~ 7 ~

表 5-3 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫道路編號表

編號	起 訖 點	寬度 (M)	長 度 (M)
1-1	計畫區東界，北接3-3號道路，南至計畫區南界，南段為台二線外環新線	50	4960
1-2	海濱遊憩區東側，為區內之環狀道路，北接3-3號道路，南接2-3號道路，往淡水中橋	50	4540
1-3	計畫區中央，北接3-3號道路，南至計畫區南界，往淡水中橋	50	3530
2-1	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-2號道路	40	2150
2-2	中心商業區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	40	2530
2-3	計畫區南側，文高二南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	40	1620
3-3	計畫區北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	30	550
3-4	文小二北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	30	960
3-5	公二南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	30	1280
3-6	文高一南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	30	1580
3-7	中心商業區北側，東接1-1號道路，西接3-11號道路	30	1510
3-8	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-3號道路	30	1290
3-10	計畫區西南側，配水池北側，通往淡水	20	120
3-11	計畫區西側，北接3-4號道路，南接1-2號道路	30	2850
3-12	中心商業區內，政(一)東側，北接3-7號道路，南接2-2號道路	30	760
3-13	中心商業區內，公五西側，北接3-4號道路，南接5-9號道路	30	2840
5-2	公二北側，東接1-1號道路，西接3-11號道路	15	900
5-3	文高一北側，東接1-1號道路，西接3-11號道路	20	1270
5-4	中心商業區西側，文小五東側，北接3-7號道路，南迄2-2號道路	20	110
5-5	文中四北側，東接5-4號道路，西接5-6號道路	20	620
5-6	政(一)西側，北接2-1號道路，南接3-11號道路	20	950
5-7	中心商業區內，公五東側，北接3-7號道路，南接1-2號道路	20	780
5-9	計畫區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路	20	1390
5-10	原北9號道路，北接2-2號道路，南迄計畫區界	20	1080

註：1.表內道路長度應依據核定圖實地測量之樁距為準。

2.細部計畫增設之計畫道路均未編號，不列入本表。

公共設施用地、中低收入住宅用地)。

七、事業財務計畫

(一)經費來源

新鎮之開發建設經費甚為龐大，依八十一年六月十二日內政部召集「淡海新市鎮開發責任區分協調會」會商結論由中央政府籌措所需開發經費。因此，建議財源之籌措由中央負責，惟為加速其開發建設，亦建議地方政府宜寬列預算及訂定各種鼓勵民間投資方案。另為減輕中央政府籌措財源之壓力，宜成立基金專戶，以供循環開發建設之需。

(二)經費預估

由於新鎮開發面積廣大，所需建設項目種類多，且開發期限長久，總開發經費之預估甚為不易。茲就行政作業費用、開發建設費、補貼捷運系統費、補貼聯外道路建設費、移交地方政府營運管理

費，及讓售中低收入住宅土地收入、土地標售收入及利息等予以估算。預估開發淡海新市鎮全區之現金流量表如表5-4，其中第一期細部計畫於部分之預估經費需求約六、五三六、八〇〇萬元，包括下列各項支出：

1. 先期行政作業費：含都市計畫地形測量、都市計畫擬定、都市設計費、都市計畫訂樁費、區段徵收作業費、公共工程及公共設施規劃設計費計約一三五、三〇〇萬元，由政府分年編列預算支付。

2. 拆遷補償費：含地價補償費、農作物補償費及建築物補償費計約一九六、〇〇〇萬元，依區段徵收作業進度編列預算。

3. 公共工程及公共設施建設費用：包括基本公共工程費（含河川整治費、整地工程費、污水下水道工程費、污水處理廠建設費、雨水下水道工程費、自來水工程費、道路工程費等七項）、

表 5-4 淡海新市鎮預估現金流量表 (全區)

單位：千元

項目 \ 年度	81	82	83	84	85	86	87	88	89
現金流出：									
先期行政作業費	291,000	65,000	309,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	191,500
拆遷補償費	0	0	650,000	437,000	775,000	774,000	571,000	569,000	232,000
公共設施建設費	0	0	1,923,500	8,327,000	9,444,000	10,382,000	13,298,500	9,016,000	5,601,000
移交地方政府營運管理費	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000	1,000,000
補貼捷運系統建設費	0	0	0	1,000,000	4,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
補貼聯外道路建設費	0	0	0	0	20,000	1,610,000	4,840,000	3,080,000	3,450,000
小計	291,000	65,000	2,882,500	10,064,000	14,539,000	18,066,000	24,009,500	18,965,000	15,474,500
現金流入：									
讓售中低收入住宅土地收入	0	0	4,050,000	1,800,000	1,350,000	4,050,000	4,050,000	4,950,000	5,400,000
土地標售收入	0	0	0	11,000,000	9,000,000	17,000,000	11,900,000	23,850,000	14,300,000
小計	0	0	4,050,000	12,800,000	10,350,000	21,050,000	15,950,000	28,800,000	19,700,000
本期現金增加(減少)數	-291,000	-65,000	1,167,500	2,736,000	-4,189,000	2,984,000	-8,059,500	9,835,000	4,225,500
期初現金餘額	0	-291,000	-356,000	811,500	3,547,500	-698,500	2,285,500	-6,293,500	3,542,000
減：利息支出	0	0	0	0	-57,000	0	-519,000	0	0
期末現餘額	-291,000	-356,000	811,500	3,547,500	-698,500	2,285,500	-6,293,000	3,542,000	7,767,500

項目 \ 年度	90	91	92	93	94	95	96	小計
現金流出：								
先期行政作業費	17,900	0	0	0	0	0	0	2,374,400
拆遷補償費	232,000	0	0	0	0	0	0	4,240,000
公共設施建設費	5,009,000	977,000	72,000	0	0	0	0	64,050,000
移交地方政府營運管理費	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	9,000,000
補貼捷運系統建設費	0	0	0	0	0	0	0	25,000,000
補貼聯外道路建設費	2,670,000	0	0	0	0	0	0	15,670,000
小計	8,928,900	1,977,000	1,072,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	120,334,400
現金流入：								
讓售中低收入住宅土地收入	4,950,000	1,800,000	1,800,000	900,000	900,000	0	0	36,000,000
土地標售收入	3,300,000	3,800,000	0	0	0	0	0	94,150,000
小計	8,250,000	5,600,000	1,800,000	900,000	900,000	0	0	130,150,000
本期現金增加(減少)數	-678,900	3,623,000	728,000	-100,000	-100,000	-1,000,000	-1,000,000	
期初現金餘額	7,767,500	7,088,600	10,711,600	11,439,600	11,339,600	11,239,600	10,239,600	
減：利息支出	0	0	0	0	0	0	0	
期末現餘額	7,088,600	10,711,600	11,439,600	11,339,600	11,239,600	10,239,600	9,239,600	

註：1. 本表預定建設期程及預估金額得視實際開發狀況予以調整。

2. 本表所列金額以81年現值為基準；利息支出則以年利率9%列計。

共同管溝工程費、監造費及預備金、公共設施工程費等，預計約三、七九一、三〇〇萬元。預計建設期程為八十三年度至八十八年度。

4. 移交地方政府營運管理費：由於新市鎮開發亟需地方政府積極配合辦理，故自八十八年度編列預算以應各項公共設施、公共工程移交地方政府後所需之各項營運管理維護需要。預計約需四二七、一〇〇萬元。 4 ~ 2

5. 補貼捷運系統建設費：預計補貼捷運系統工程建設費用約需一、一八六、〇〇〇萬元。 ~ 4

6. 補貼聯外道路建設費用：由政府由讓售及標售土地收入中撥款，約需七四三、五〇〇萬元。

7. 利息支出：為向銀行貸款金額之利息支付。但若依編列之基金及各項收入款項，除八十五年度及八十七年度外，預計均應足夠支應各項費用。

第一期細部計畫財務需求之各項經費金額詳見表 5-15。

表 5-5 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫財務需求概估表

單位：萬元

項	目	金額	預計建設期程		
土地	先期	都市計畫地形測量費	300	81年度~87年度	
	都市計畫擬定費(含主要、細部計畫)	400			
	都市設計費	1,900			
	都市計畫釘樁費	1,200			
	區段徵收作業費	19,500			
	公共工程及公共設施規劃設計費	112,000			
	合 計	(1) 135,300			
	拆遷補償費	地價補償費	46,000		83年度~86年度
		農作物補償費	30,000		
		建築物補償費	120,000		
合 計		(2) 196,000			
公共工程及公共設施		直接工程費	89,000	83年度~87年度	
開發費	河川整治	290,000			
	整地工程	43,000			
	污水下水道工程	332,000			
	污水處理廠	162,000			
	雨水下水道工程	156,000			
	自來水工程	647,000			
	道路工程	1,719,000			
	小 計	1,100,000			
	共同管溝費	352,300	83年度~87年度		
	監造費及預備金	495,000	84年度~88年度		
公共設施建設費	學校	105,000	*車站建設於行政區內		
	公園	20,000			
	車站*	620,000			
合 計	(3) 3,791,300				
移交	地方政府營運管理費	427,100	自88年度起		
補貼	捷運系統建設費	1,186,000	自84年度起		
補貼	聯外道路建設費	743,500	自85年度起		
利息	支 付	57,600	—		
總 計	(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7)	6,536,800	—		

註：1. 本表預定建設期程及經費來源數據得視實際開發狀況予以調整。

2. 本表所列金額以81年現值為基準。

八、建築物及土地使用分區與都市設計管制

為期本新市鎮之各種住宅、商業、海濱遊憩、公共設施等各項建設，能發揮其計畫功能及積極有效的經營、管理與維護達美化環境提高生活品質，並塑造「公園化都市」的意象及發展成為台灣西北海岸觀光旅遊系統中國民旅遊活動之最佳據點等目標。訂定建築物及土地使用分區與都市設計管制要點，以為執行之依據。其管制要點如下：

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與都市設計管制要點

第一章 總 則

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」第三十二條規定訂定本管制要點。

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。 4
- 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。 4

- 三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 四、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 五、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
- 六、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。

- 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- 十一、基地線：建築基地之界線。
- 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。
- 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。

十六、角地：位於二條以上交叉道路口之建築基地。

十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

（最小基地深度與寬度不得違反「台灣省畸零地使用規則」之規定）

十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。

二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。

廿一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。

廿二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量

至後院之院落。

廿三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線一·五公尺或雨遮突出超過〇·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或〇·五公尺作為中心線。

廿四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過〇·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或〇·五公尺作為中心線。

廿五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。

廿六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離，但陽台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過〇·五公尺時，應自其外緣分別扣除一·五公尺或〇·五公尺作為中心線。

廿七、側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。

廿八、鄰棟間隔：同一宗基地相鄰兩棟建築物，其外牆或或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。

廿九、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

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。

卅一、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

卅二、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

卅三、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

卅四、樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。

卅五、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植

樹、花草或景觀設計：：：等之空間）與總基地面積之百分比。

卅六、綠化退縮建築線：為維護自然地形、景觀或人行綠化步道，本計畫設置本建築線，建築基地面臨此線者，須退縮建築，並綠化本開放空間。

第三點 本特定區內劃定左列使用分區及公共設施用地：

- 一、第二種住宅區。
- 二、第三種住宅區。
- 三、第四種住宅區。
- 四、第五種住宅區。
- 五、第六種住宅區。
- 六、第二種中心商業區。

- 七、第三種中心商業區。
 - 八、第一種海濱商業區。
 - 九、第二種海濱商業區。
 - 十、鄰里商業區。
 - 十一、行政區。
 - 十二、海濱遊憩區。
 - 十三、河川區。
 - 十四、公共設施用地：
- (一)機關用地。
 - (二)小學用地。
 - (三)中學用地。
 - (四)高中用地。
 - (五)公園用地。

(六) 停車場用地。

(七) 變電所用地

(八) 電信事業用地。

(九) 自來水事業用地。

(十) 污水處理廠用地。

(十一) 垃圾焚化爐用地。

(十二) 道路用地。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分

為下列各組：

一、第一組：低層住宅

(一) 獨戶住宅。

(二) 雙拼住宅。

(三) 雙疊住宅。

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。

三、第三組：電業、通訊業設施

(一) 電力公司營業處、服務中心。

(二) 郵政支局、代辦所。

(三) 電信分支局、辦事處。

四、第四組：社區安全設施

(一) 消防站(隊)。

(二) 警察(分)局、派出所(分駐)所。

五、第五組：衛生設施

(一) 衛生所(站)。

(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。

(三) 病理檢驗院。

六、第六組：福利設施

(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。

(二) 其他社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施

(一) 戶內遊憩中心。

(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。

(三) 綠地、廣場。

(四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。

八、第八組：社區教育設施

(一) 幼稚園。

(二) 托兒所。

(三) 小學、中等學校。

九、第九組：文教設施

(一) 圖書館。

(二) 博物館。

(三) 藝術館。

(四) 科學館。

(五) 社會教育館。

- (六) 文物館、陳列館。
 - (七) 水族館。
 - (八) 音樂廳。
 - (九) 集會堂。
 - (十) 文康活動中心。
 - (十一) 文化中心。
 - (十二) 紀念性建築物。
 - (十三) 專科學校、學院、大學、研究所。
 - (十四) 研究機構。
 - (十五) 經主管機關核准之其他文教設施。
- 十、第十組：公用設施
- (一) 公眾運輸車站。
 - (二) 電力變壓站等設施。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房。

(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。

(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。

(六) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

(一) 各級政府機關。

(二) 各級民意機關。

(三) 政黨組織或政治團體。

(四) 外國駐華機構。

十二、第十二組：旅館及招待所

(一) 招待所或宿舍。

(二) 青年活動中心。

(三) 旅館。

(四) 觀光旅館。

(五) 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

(一) 宗祠（祠堂、家廟）。

(二) 教堂。

(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。

(四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒

所、幼稚園。

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。(限樓地板面積二九九平方公尺以下者)。

(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。

十五、第十五組：一般零售或服務業

(一) 成衣及服飾品。

(二) 呢絨綢緞、布疋。

- (三) 鐘錶。
- (四) 眼鏡。
- (五) 珠寶、首飾。
- (六) 照相及照相器材。
- (七) 家具及裝設品。
- (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、藝術品、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。

- (三十八) 事務用機具。
- (三十九) 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) 裱補、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。

(四十一) 超級市場。

(四十二) 餐館、茶藝館、茶室。

(四十三) 建築材料。

(四十四) 飼料。

十六、第十六組：事務所及工商服務業

(一) 土地開發。

(二) 房地產買賣、租賃及經紀。

(三) 貿易、經銷代理。

(四) 法律、會計、審計服務。

(五) 建築設計、景觀設計及室內設計。

(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。
- 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。

(四) 交易所、證券業。

(五) 保險業。

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。

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。
- 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。

廿一、第廿一組：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。
 - (九) 雜耍、遊藝場。
- 廿二、第廿二組：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。

廿三、第廿三組：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。

廿四、第廿四組：攝影棚

(一) 電影製片廠。

(二) 電視攝影棚。

廿五、第廿五組、大型遊憩設施

(一) 動物園。

(二) 植物園。

(三) 射箭場。

(四) 騎馬場。

- (五) 禽鳥園、昆蟲園。
 - (六) 跳傘場、滑翔場。
 - (七) 露營及野外活動場所。
 - (八) 經主管事業單位核准興建者。
- 廿六、第廿六組：水上遊憩設施
- (一) 海水浴場。
 - (二) 船用燃料店。
 - (三) 碼頭。
 - (四) 遊艇活動。
 - (五) 水上運動場。
 - (六) 釣魚場。
 - (七) 海洋公園。
 - (八) 海洋動物表演場。

廿七、第廿七組：國防設施

廿八、第廿八組：公害較輕微之工業

(一) 麵包、糖果、糕餅製造業。

(二) 手工藝製造業。

(三) 編織業。

(四) 內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套等製造業。

(五) 編結及刺繡業。

(六) 珠寶及貴重金屬製品製造業。

~ 7 2 ~

第二章 住宅區

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。

第六點

- 一、第一組：低層住宅。
 - 二、第二組：中、高層住宅。
 - 三、第三組：電業、通訊業設施。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施。
 - 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公共設施，第（二）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 在第四、五、六種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十六組、第十七組須經

主管機關核准。

- 一、第一組：低層住宅。
- 二、第二組：中、高層住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並
限為中途轉運站。
- 十一、第十二組：旅館及招待所，限第（一）目。

十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十二)

目限於手工。

十三、第十六組：事務所及工商服務業。

十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)、

(二)目。

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：

~ 7 5 ~

第六種住宅區	第五種住宅區	第四種住宅區	第三種住宅區	第二種住宅區	住宅區種別
三〇%	三〇%	三〇%	三〇%	三五%	建蔽率
四〇〇%	三二〇%	二六〇%	二三〇%	一八〇%	容積率

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：

住宅區種別	面積(平方公尺)	寬度(公尺)
第一種住宅區	六六〇	一七
第二種住宅區	八八〇	二〇
第三種住宅區	一、二〇〇	二二·五
第四種住宅區	一、三二〇	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

但基於地形，基地無法達到規定者，經主管機關核准者，得不受前規定項之限制。

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。

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：

第六種住宅區	第五種住宅區	第四種住宅區	第三種住宅區	第二種住宅區	住宅區種別
三 · 〇	三 · 〇	三 · 〇	三 · 〇	三 · 〇	最小後院深 度(公尺)
〇 · 二 〇	〇 · 二 五	〇 · 三 〇	〇 · 三 五	〇 · 四 〇	最小後院深度比

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尺之側院。

第十二點 住宅區內一宗基地建築二棟以上建築物時，其鄰棟間隔不得小於下列規定：

一、前後鄰棟間隔：

（一）兩建築物面對面及面對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之一倍，並不得小於一〇公尺。

（二）兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各該部分平均高度之〇·三倍，並不得小於六公尺。

二、側面鄰棟間隔：

（一）第二種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分

平均高度之〇・三倍，並不得小於六公尺。

(二)第三、四、五、六種住宅區不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之〇・二倍，並不得小於六公尺。

三、垂直鄰棟間隔（如T型垂直）：

不得小於兩棟建築物各該部分平均高度之〇・三倍，並不得小於六公尺。

第十三點 住宅區內每棟（幢）建築物之長度不得超過八十公尺。

第十四點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於左表之規定：

第六種住宅區	第五種住宅區	第四種住宅區	第三種住宅區	第二種住宅區	住宅區種別
四〇	四〇	四五	五〇	五五	綠化面積率(%)

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）。

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三十公分，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得小於三公尺。
- 二、不得於屋頂豎立廣告，或設置有閃爍燈光之招牌廣告。
- 三、建築物一樓營業性之場所只准於二樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出二樓樓

板一公尺）設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。

四、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。

五、各招牌廣告之寬度不得超過九〇公分，面積不得大於各業正面總面積之四分之一，但位於一樓轉角且兩面（或三面）皆為出入店面者，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。

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，並應超過牆內設備〇．五公尺。

第三章 商業區

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。
- 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。
- 十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨十五公尺以上寬度之計畫道路。
- 十八、第十九組：特種零售或服務業，僅限於第二種中心商業區內設置。
- 十九、第二十組：特定服務業。
- 二十、第二十一組：娛樂及健身服務業。
- 廿一、第二十二組：一般批發業。但第(十三)目不

得囤積沙石及鋼筋，第(十四)目至(十六)目
不得貯存。

廿二、第二十三組：修理服務業僅限於第二種中心
商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及
作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省
施行細則第十七條規定。

廿三、第二十四組：攝影棚。

廿四、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。

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。

- 一、第一組：低層住宅。
- 二、第二組：中、高層住宅。

- 三、第三組：電業、通訊業設施。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施。
- 十一、第十二組：旅館及招待所。
- 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（二）、（四）、（七）目，其中（二）、（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（二）、（三）、（三）目。

十九、第二十一組：娛樂及健身服務業，限第（二）、（二）、（三）、（四）、（五）、（六）目。

二十、第二十二組：一般批發業，限第（二）目至第（十二）目。

廿一、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。

廿二、第廿八組：公害較輕微之工業。

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：

商業區種別	第二種中心商業區	第三種中心商業區	第一種海濱商業區	第二種海濱商業區	鄰里商業區
建 蔽 率	五〇%	五〇%	五〇%	五〇%	四〇%
容 積 率	五〇〇%	七〇〇%	二〇〇%	二八五%	二〇〇%

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：

商業區種別	第二種中心商業區	第三種中心商業區	第一種海濱商業區	第二種海濱商業區	鄰里商業區
最小基地面積 (平方公尺)	七、五〇〇	一五、〇〇〇	一二、五〇〇	二五、〇〇〇	二、〇〇〇
最小寬度 (公尺)	五七・五	一〇〇	七五	一〇〇	三〇

但基於地形，基地無法達到規定，經主管機關核准者，得不受該項之限制。

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。

第二十三點

商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰棟間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之〇·二倍，並不得小於六公尺，但其鄰棟間隔達十公尺以上者，得免再增加（相鄰部分皆未開窗者不在此限）。

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。

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，鄰里商業區淨高不得小於四公尺。騎樓柱正面應自退縮建築線退後十五公分。
- 二、騎樓鄰接道路之一側，至少應有八十%以上面積為開放且無設置阻隔物。

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%。

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二〇%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部份則比照住宅區之規定辦理。

第二十八點

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五十公分及車道，突出牆柱面十公分以上者，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（或三面）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四平方公尺。

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十公尺範圍內之招牌，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。

(三)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廣告，總面積不得超過五十平方公尺。

(四)各院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)之最高點超過地面二十公尺者，應設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。

第四章 行政區

第二十九點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。

- 五、第七組：一般遊憩設施。
 - 六、第八組：社區教育設施，限第(一)、(二)目。
 - 七、第九組：文教設施。
 - 八、第十組：公用設施。
 - 九、第十一組：行政機構。
 - 十、第十七組：金融、保險機構。
- 第三十點 行政區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過四〇%及四〇〇%。
- 第三十一點 行政區內每宗建築基地之最小寬度不得小於六〇公尺；最小面積不得小於二、〇〇〇平方公尺。
- 第三十二點 行政區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於〇·三。
- 第三十三點 行政區建築物或與同一基地內之其他建築物之鄰棟

間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部份平均高度之
○。三倍，並不得小於六公尺，但其鄰棟間隔達十
公尺以上者，得免再增加（相鄰部分皆未開窗者，
不在此限）。

第三十四點 行政區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之
二五%。

第三十五點 行政區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小
於四○%。

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。

第五章 海濱遊憩區

第三十七點 海濱遊憩區除得設置必要之服務管理設施暨經核准
之餐飲及商店外，經主管機關核准，並得作下列各

組之建築物及土地之使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：安全設施。
- 三、第五組：衛生設施，限第(一)目。
- 四、第七組：一般遊憩設施。
- 五、第九組：文教設施。
- 六、第十組：公用設施。
- 七、第十八組：旅遊及運輸服務業，限第(七)目。
- 八、第二十四組：攝影棚，限臨時性者。
- 九、第二十五組：大型遊憩設施。
- 十、第二十六組：水上遊憩設施。
- 十一、第廿七組：國防設施。

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％。

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一〇公頃或為主管機關指定之分區範圍。

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，應就其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：

~ 1 0 3 ~

一、開發範圍及土地面積。

二、土地取得及處理計畫。

三、土地使用計畫。

四、建築物配置及使用計畫。

五、財務計畫。

六、事業計畫。
七、實施進度。

第四十一點

私人或團體投資開發海濱遊憩區經核准後，必要時政府得配合興修海濱遊憩區外之關連性公共設施或提供技術協助。

第四十二點

海濱遊憩區內廣告物之設置，應依下列規定辦理：

- 一、廣告物之設置不得破壞景觀，並應經主管機關之核准。
- 二、各業自設之招牌廣告除第十二組、第十八組、第二十一組（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，每幅招牌廣告面積不得大於該業正面總面積之四分之一，戶外場所之招牌廣告面積不

得大於四平方公尺。

三、旅遊指示招牌應由開發者統一規劃設計及設置。

四、開發者得利用開發區之邊界圍牆（或其他物）作大型商業廣告招牌使用，但其格式應統一劃設。

第六章 河川區

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。

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。

第七章 公共設施用地

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：

爐垃圾焚化 用地	廠污水處理	變電所	業自來水事 用地	用電信事業	停車場	公園	校學			機關	種類
							高中	中學	小學		
定不予規	六〇	四〇	五〇	五〇	六〇	一五	四〇	四〇	四〇	五〇	%蔽最大建 率
定不予規	一〇〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	四二〇	六〇	二四〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	%積最大容 率
定不予規	十	十	六	六	六	十	六	六	六	六	公退畫面 尺縮道臨 路計
不予規定	不予規定	不予規定	三〇	三〇	二〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	三〇	%積綠 率化 面
											其他

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。

第八章 容積率獎勵規定

第四十七點 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，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、基地有一面臨接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。

二、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。

第四十八點

依第四十七點規定所得增加之樓地板面積（ ΔF ）之
按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積
率之百分之二十：

$$\Delta F = S \cdot I$$

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：

$$I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$$

2. 住宅區、機關用地及行政區：

$$I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$$

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「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

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。

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，自本細部計畫發布實施辦理區段徵收完竣，並完成產權移轉登記之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬百分之十五，第二年第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少百分之五，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。

第九章 植樹綠化

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。

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。

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。

第五十四點

應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。

建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者，其應植之樹量及位置，得免受第五十二、五十三點規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。

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。

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。

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十二公尺建築，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。

第十章 都市設計

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」。

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」之內容為原則（參見附圖），並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第六十點

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

第十一章 其他

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。

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。

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、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

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。

第六十五點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

附表一 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用密度管制表

項 目	住 宅 區					商 業 區					行政區	海 濱 遊憩區
	第二種 住宅區	第三種 住宅區	第四種 住宅區	第五種 住宅區	第六種 住宅區	第二種 中心 商業區	第三種 中心 商業區	第一種 海濱 商業區	第二種 海濱 商業區	鄰 里 商業區		
每宗基地之最小面積 (平方公尺)	660	880	1,200	1,320	1,320	7,500	15,000	12,500	25,000	2,000	2,000	—
每宗基地之最小寬度 (公尺)	17	20	22.5	25	25	57.5	100	75	100	30	60	—
建 蔽 率	35%	30%	30%	30%	30%	50%	50%	50%	50%	40%	40%	5%
容 積 率	180%	230%	260%	320%	400%	500%	700%	200%	285%	200%	400%	15%
最小退縮建築距離 (公尺)	—	—	—	—	—	6	6	10	10	6	—	—
最小前院深度 (公尺)	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	—	—	—	—	—	6.0	—
最小後院深度 (公尺)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	6.0	—
最小後院深度比	0.4	0.35	0.30	0.25	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.3	—
最小側院寬度 (公尺)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	—	—	—	—	—	6.0	—
每棟建築物最大長度 (公尺)	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	—	—	—	—	—	—	—
綠 化 面 積 率	55%	50%	45%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	25%	40%	—

註：1. 公共設施用地及其他用地之管制另以文字說明之（詳本要點內有關之規定）。

2. 各區建物之鄰棟間隔及停車空間之規定，詳如本要點之規定。

3. 有關容積率獎勵規定詳如本要點第八章。

附表二 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用管制表

使用類別	使用組名、稱	第三種住宅區	第四種住宅區	第五種住宅區	第六種住宅區	海濱中心商業區	鄰里商業區	行政區	海濱遊憩區
1.	低層住宅	○	○	○	○	○	○	/	/
2.	中、高層住宅	○	○	○	○	○	○	/	/
3.	電業、通訊業設施	○	○	○	○	○	○	○	+
4.	社區安全設施	○	○	○	○	○	○	○	+
5.	衛生設施	○	○	○	○	○	○	○	√
6.	福利設施	○	○	○	○	○	○	○	/
7.	一般遊憩設施	○	○	○	○	○	○	○	+
8.	社區教育設施	○	○	○	○	○	○	△	/
9.	文教設施	○	○	○	○	○	○	○	+
10.	公用設施	√	√	√	√	+	+	○	+
11.	行政機構	/	/	/	/	/	/	○	/
12.	旅館及招待所	/	△	△	○	○	○	/	/
13.	宗祠及宗教設施	/	/	/	+	+	+	/	/
14.	日用品零售或服務業	/	△	○	○	○	○	/	/
15.	一般零售或服務業	/	/	/	○	○	○	/	/
16.	事務所及工商服務業	/	√	○	○	○	○	/	/
17.	金融、保險機構	/	√	○	△	○	△	○	/
18.	旅遊及運輸服務業	/	/	△	△	△	△	/	√
19.	特種零售或服務業	/	/	√	/	√	/	/	/
20.	特定服務業	/	/	○	△	○	△	/	/
21.	娛樂及健身服務業	/	/	○	△	○	△	/	/
22.	一般批發業	/	/	△	△	△	△	/	/
23.	修理服務業	/	/	√	√	√	√	/	/
24.	攝影棚	/	/	+	/	+	/	/	√
25.	大型遊憩設施	/	/	/	/	/	/	/	+
26.	水上遊憩設施	/	/	/	/	/	/	/	+
27.	國防設施	/	/	/	/	/	/	/	+
28.	公害最輕微之工業	/	/	/	√	√	+	/	/

註一、表內符號代表意義如次：

- 無條件許可 / 不得設立 + 須經主管機關核准。
- △ 部份許可或有條件許可。
- √ 部份許可或有條件許可，且須經主管機關核准。

二、本表須與本要點有關條件參考使用。

註：中華民國八十一年八月編訂
中華民國八十二年一月修訂