

中華民國八十四年五月

擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）書

內政部

都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都市計畫名稱	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款
變更都市計畫機關	內政部
本案公開展覽之起訖日期	自民國八十三年十月十六日起至八十二年十一月十四日止共計三十天 （刊登於民國八十三年十月廿一日民眾日報）
本案說明會舉辦日期及地點	日期：民國八十三年十月廿七日 地點：淡水文化中心
公民團體對本案之反映意見	如公民或團體對本案所提意見綜理表
本案提交內政部都市計畫委員會審核結果	提經內政部都市計畫委員會八十四年三月廿七日第三八二次會
附 註	

目 錄

一、前言及法令依據	· · · · ·	一
二、變更範圍及內容	· · · · ·	一
三、變更後實質計畫	· · · · ·	六

圖 目 錄

圖一	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	五
	變更位置示意圖	· · · · ·
圖二	變更後之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫示意圖	· · · · ·
		一〇

表 目 錄

表一	原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	二
表二	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發） 變更內容明細表	四
表三	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發） 變更前後土地使用計畫面積分配表	八
表四	變更後之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	一二
表五	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」修正表	一五

一、前言及法令依據

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國八十年元月五日公布實施，其第一期細部計畫亦已於民國八十二年二月四日發布實施。今為配合第一期發展區開發事宜，依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理變更主要計畫及細部計畫。有關主要計畫變更已另案辦理，而本細部計畫變更，則依該變更後之主要計畫（詳細內容請參閱『擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）書』）為上位計畫辦理（本次變更前細部計畫面積詳表一）。

二、變更範圍及內容

本次變更內容均位於淡海新市鎮第一期細部計畫之範圍內，分為四類：

- (一) 配合公共工程細部設計而變更者：配合雨污水下水道工程設計需要，設置三處綠地。
 - (二) 配合主要計畫變更後增設出入道路或綠地而變更者：包括調整及增設污水處理廠、垃圾焚化爐用地之出入道路。
 - (三) 配合變更後增加之分區或用地，增訂管制要點及其他變更內容等。
 - (四) 為配合將來建築設計及停車空間等需要，酌予修訂管制要點內容。
- 有關本次變更內容計五案，變更內容明細，詳表二，變更位置，詳圖一。

表一 原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

面積單位：公頃

項 目	原 細 部 計 畫 面 積		(3) 主 要 計 畫 變 更 面 積	本 次 細 部 計 畫 變 更 前 面 積	備 註		
	(1)原細部計畫書	(2)重 新 丈 量					
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	第二種住宅區	63.81	65.77	-0.18	65.59	
		第三種住宅區	74.59	74.48		74.48	
		第四種住宅區	13.23	13.26		13.26	
		第五種住宅區	141.16	148.55	-0.35	148.20	
		第六種住宅區	37.30	31.60	-3.64	27.96	
		小 計	330.09	333.66	-4.17	329.49	
	商 業 區	第二種中心商業區	49.81	49.87		49.87	
		第三種中心商業區	30.92	30.91		30.91	
		第一種海濱商業區	23.02	22.97		22.97	
		第二種海濱商業區	10.42	10.42		10.42	
		鄰里商業區	7.72	7.70		7.70	
		小 計	121.89	121.87		121.87	
	行 政 區	6.36	6.64		6.64		
	保 存 區	-	-	+0.17	0.17		
河 川 區	15.10	19.23	+0.88	20.11	含海域則為20.58公頃		
海 濱 遊 憩 區	30.28	30.15	-1.63	28.52	含海域則為63.35公頃		
小 計	503.72	511.55	-4.75	506.80	含海域則為542.10公頃		
公 共 設 施 用 地	機 關	11.27	11.27	0	11.27	含海域則為13.03公頃	
	學 校	文 小	17.74	17.69		17.69	
		文 中	10.84	10.94		10.94	
		文 高	7.23	7.54		7.54	
	小 計	35.81	36.17		36.17		
公 園	33.98	33.32	+2.30	35.62	變更後不含海域		

二

註：1.第(1)欄所採用面積係82.2.4.發布之「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫書」所載面積，因部分有所誤差，故以重新丈量如第(2)欄面積為準。
2.第(3)欄所指係「擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）」案對本細部計畫之指導。

續表一 原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

面積單位：公頃

項 目	原 細 部 計 畫 面 積		(3) 主 變 更 計 畫 積	本 次 細 部 計 畫	備 註	
	(1)原細部計畫書	(2)重新丈量				
公 共 設 施 用 地	綠 地	—	+2.33	2.33	含海域則為7.42公頃	
	停 車 場	1.01	1.01	1.01		
	變 電 所	0.29	0.29	0.29		
	捷 運 變 電 站	—	—	+0.14	0.14	
	加 油 站	—	—	+0.35	0.35	
	電 信 事 業 用 地	0.79	0.79		0.79	
	自 來 水 事 業 用 地	3.25	3.19		3.19	
	污 水 處 理 廠	7.81	7.94	-1.04	6.30	含海域則為17.85公頃
	垃 圾 焚 化 爐 用 地	0.55	0.55	+1.27	1.82	含海域則為13.35公頃
	道 路	181.05	186.40		186.40	
	小 計	275.81	280.93	+4.75	285.68	含海域則為315.61公頃
合 計	779.53	792.48	0	792.48	含海域則為857.71公頃	
以 下 空 白						

註：1.第(1)欄所採用面積係82.2.4.發布之「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫書」所載面積，因部分有所誤差，故以重新丈量如第(2)欄面積為準。
2.(2)欄所指係「擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)」案對本細部計畫之指導。

表二 擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	位置	變更內容		面積	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
一	計畫區南側 文小七東南側	第五種住宅區	綠地(綠六)	0.02	配合雨水系統工程設計需要，劃設三處綠地，供配置管線。	
公(七)東側	第五種住宅區	綠地(綠七)	0.02			
公(六)東側	第三種住宅區	綠地(綠八)	0.01			
二	計畫區西南側	公園	道	0.05	一、設置污水處理廠出入道路(寬十五公尺)，並廢除原有出入道路。 二、配合污水處理廠調整範圍及工程細部設計而變更。	
道	公園	道	0.04			
公園	道	道	0.10			
垃圾焚化爐用地	道(二十公尺)	道	0.05		一、設置垃圾焚化爐及污水處理廠共用出入道路。 二、配合垃圾焚化爐調整範圍及工程細部設計而變更。	
三	計畫區南側 保存區(二)周圍				以利保存區與周邊環境相配合。	
(一) 三	計畫區西南側 公(廿一) 北端	綠化退縮建築線	一、取消部分綠化退縮建築線之規定。 二、退縮管制調整至變更後公(廿一)北端為止。		原受綠化退縮建築線管制部分，因分區已變更為公園，故變更之。	
(二) 三	計畫區西側 二號與五號 道路交叉 西南側	第五種住宅區	第三種住宅區		該地區原細部計畫即為住三，唯原計畫圖標示錯誤故變更之。	比例尺壹仟分之一之計畫圖第三十八幅西南側街廓。
五	修(增)訂管制要點	詳表五之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」修正表內容			一、配合建築設計實際需要，酌予修訂相關部分之管制內容。 二、配合停車需求，酌予提高商業區及行政區停車空間之規定。 三、配合新增設之分區或用地增訂管制要點內容。	
以下空白						

註：凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表一 原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

表二 擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更內容明細表

圖一 擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更位置示意圖

三、變更後實質計畫

(一) 計畫範圍及面積：

計畫範圍除西南側海域部分配合擴大主要計畫範圍劃設外，餘仍維持原計畫，計畫面積陸域部分為七九二·四八公頃。（含海域則增加為八五七·七一公頃）。

(二) 計畫人口及年期：

計畫人口仍維持十八萬人，計畫目標年為民國九十二年。

(三) 土地使用計畫

依變更後主要計畫，第一期發展區劃設住宅區、商業區（包括中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區）、行政區、保存區、河川區、海濱遊憩區等六種分區

；而原細部計畫亦將住宅區細分為五類，中心商業區及海濱商業區均細分二類。本次變更細部計畫，並未再將有關分區予以細分，合計變更後計畫面積陸域部分為五〇六·七五公頃。（含海域則為五四二·〇五公頃）。

本次變更後，其計畫內容及土地使用計畫面積分配情形參見表三、圖二。

表三

擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更前後土地使用計畫面積分配表

圖二

變更後之淡海新市鎮特定區第一期細部計畫示意圖

(四) 公共設施計畫：

變更後第一期發展區內公共設施計畫用地，包括機關一處、文小七所、文中四所、文高二所、公園八處、綠地五處、停車場一處、變電所一處、捷運變電站一處、加油站用地二處、電信事業用地二處、自來水事業用地一處、污水處理廠二處、垃圾焚化爐用地一處及道路等項，合計計畫面積陸域部分為二八五·七三公頃。（含海域則為三一五·六六公頃）。其中有關污水處理廠及垃圾焚化爐部分，應俟環境影響評估審查通過後始得開發利用。

本次變更後，計畫區內公共設施計畫用地明細，詳見表四。

表三 擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更前後土地使用計畫面積分配表

項	目	變更前細部計畫面積 (公頃)	本細部計畫變更面積 (公頃)	變更後第一期細部計畫			備	註
				計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積百分比(1)(%)	佔總計畫面積百分比(2)(%)		
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	65.59	65.59	8.28	7.65		
		第三種住宅區	74.48	-0.01	74.47	9.40	8.68	
		第四種住宅區	13.26		13.26	1.67	1.55	
		第五種住宅區	148.20	-0.04	148.16	18.70	17.28	
		第六種住宅區	27.96		27.96	3.53	3.26	
		小計	329.49	-0.05	329.44	41.58	38.42	
	商業區	第二種中心商業區	49.87		49.87	6.29	5.81	
		第三種中心商業區	30.91		30.91	3.90	3.60	
		第一種海濱商業區	22.97		22.97	2.90	2.68	
		第二種海濱商業區	10.42		10.42	1.31	1.22	
		鄰里商業區	7.70		7.70	0.97	0.90	
		小計	121.87		121.87	15.37	14.21	
	行政區	6.64		6.64	0.84	0.77		
	保存區	0.17		0.17	0.02	0.02		
	河川區	20.11 (20.58)		20.11 (20.58)	2.54 —	— 2.40	變更後海域部分0.47公頃	
	海濱遊憩區	28.52 (63.35)		28.52 (63.35)	3.60 —	— 7.39	變更後海域部分34.83公頃	
	小計	506.80 (542.10)	-0.05 (-0.05)	506.75 (542.05)	63.95 —	— 63.20		
	公共設施用地	機關	13.03 (11.27)		11.27 (13.03)	1.42 —	— 1.52	變更後海域部分1.76公頃
		學校	文小	17.69		17.69	2.23	2.06
文中			10.94		10.94	1.38	1.28	

續表三 擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）變更前後土地使用計畫面積分配表

項	目	變更前細部計畫面積 (公頃)	本細部計畫變更面積 (公頃)	變更後第一期細部計畫			備	註
				計畫面積 (公頃)	佔總計畫面積百分比(1)(%)	佔總計畫面積百分比(2)(%)		
公 共 設 施 用 地	學 文 高	7.54		7.54	0.95	0.88		
	校 小 計	36.17		36.17	4.56	4.22		
	公 園	35.62 (35.62)	-0.11 (-0.11)	35.51 (35.51)	4.48 —	— 4.14	變更後不含海域	
	綠 地	2.33 (7.42)	+0.05	2.38 (7.47)	0.30 —	— 0.87	變更後海域部分5.09公頃	
	停 車 場	1.01		1.01	0.13	0.12		
	變 電 所	0.29		0.29	0.04	0.03		
	捷運變電站	0.14		0.14	0.02	0.02		
	加油站用地	0.35		0.35	0.04	0.04		
	電信事業用地	0.79		0.79	0.10	0.09		
	自來水事業用地	3.19		3.19	0.40	0.37		
	污水處理廠	6.30 (17.85)		6.30 (17.85)	0.80 —	— 2.08	變更後海域部分11.55公頃	
	垃圾焚化爐用地	1.82 (13.35)	-0.05 (-0.05)	1.77 (13.30)	0.22 —	— 1.55	變更後海域部分11.53公頃	
	道 路	186.40	+0.16	186.56	23.54	21.75		
	小 計	285.68 (315.61)	+0.05 (+0.05)	285.73 (315.66)	36.05 —	— 36.80		
合 計	792.48 (857.71)	0	792.48 (857.71)	100.00 —	— 100.00	變更後海域部分占65.23公頃		
以 下 空 白								

註：1.變更前細部計畫面積，係指於「擴大及變更淡海新市鎮特定區計畫主要計畫（配合第一期發展區開發）案」指導下之細部計畫面積。
 2.括號內數字係含海域之計畫面積。百分比(1)係陸域部分，百分比(2)則含海域。
 3.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表四 變更後之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

(五) 道路系統計畫：

原主要計畫於第一期發展區劃設聯外道路寬度為五〇—二〇公尺及區內道路三〇—十五公尺，而原細部計畫亦增設出入道路，路寬為十五公尺及十二公尺不等。本次變更增設二處出入道路，分別為供污水處理廠使用（二〇公尺）及供垃圾焚化爐及污水處理廠共同使用（二〇公尺—十二公尺）。

(六) 建築物及土地使用分區與都市設計管制要點：

本次變更修訂有關鄰棟間隔、後院深度及增訂有關保存區、加油站、捷運變電站及供公眾使用通道等之管制內容，詳見表四。

表五 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」修正表

表四 變更後之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	變更後主要計畫面積(公頃)	變更後細部計畫面積(公頃)	位置	備註
機關	(一)	11.27	11.27	計畫區西側，污水處理廠東北側	軍事設施用地
	(二)	0 (1.76)	0 (1.76)	計畫區西南側，污水處理廠西南側	供軍事設施使用，位於海域範圍。
	小計	11.27 (13.03)	11.27 (13.03)		
文小	(二)	3.49*	3.49	計畫區北側，政(三)南側	
	(三)	2.03	2.03	機(一)東側，文中(三)西側	
	(四)	2.42*	2.42	中心商業區北側	
	(五)	2.10	2.10	計畫區西側，文中(四)西側	
	(六)	2.95*	2.77	計畫區西側，文高(二)西側	劃設0.18公頃為細部計畫道路
	(七)	2.26*	2.26	中心商業區南側，文中(五)東側	
	(八)	2.62	2.62	計畫區南側	
	小計	17.87	17.69		
文中	(二)	2.98*	2.98	計畫區北側，公(二)西南側	
	(三)	2.62*	2.62	機(一)東側，文小(三)東側	
	(四)	2.59	2.59	計畫區西南，文小(五)東側	
	(五)	2.75*	2.75	中心商業區南側，文小(七)西側	
	小計	10.94	10.94		
文高	(一)	3.25*	3.25	中心商業區北側	
	(二)	4.29*	4.29	計畫區西南側	
	小計	7.54	7.54		
公園	(二)	3.30*	3.30	文中(二)西側	
	(三)	3.24	3.24	中心商業區北側，文高(一)西側	
	(四)	2.42*	2.42	計畫區西側，機(一)北側	

註：1.括號內數字係含海域之計畫面積；標註*者表該面積係重新丈量後之數據。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表四 變更後之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	變更後主要計畫面積(公頃)	變更後細部計畫面積(公頃)	位置	備註
公園	(五)	4.63*	4.63	中心商業區內	
	(六)	5.10	5.06	計畫區東南側	劃設0.04公頃為細部計畫道路
	(七)	4.10*	4.10	計畫區東南側	
	(八)	3.97	3.97	計畫區南側	
	(廿一)	5.49* (5.49)	5.32 (5.32)	計畫區西南側，污水處理廠及垃圾焚化爐用地東側	變更後不含海域。 劃設0.17公頃為細部計畫道路。
	(廿二)	0.27	0.27	計畫區南側，中心商業區西側	主要計畫增設
	(廿三)	3.20	3.20	計畫區南側，公(廿二)南側	主要計畫增設
	小計	35.72 (35.72)	35.51 (35.51)		
綠地	(四)	0.51 (3.26)	0.51 (3.26)	計畫區西南側，垃圾焚化爐用地北側	主要計畫增設
	(五)	1.82 (4.16)	1.82 (4.16)	計畫區西南側，污水處理廠南側	主要計畫增設
	(六)	—	0.02	計畫區南側，文小(七)東南側	本細部計畫增設
	(七)	—	0.02	計畫區西南側，公(六)東側	本細部計畫增設
	(八)	—	0.01	計畫區西南側，公(七)東側	本細部計畫增設
	小計	2.33 (7.42)	2.38 (7.47)		
停車場(一)		1.01	1.01	中心商業區內	
變電所(三)		0.29	0.29	計畫區西南側，公(六)北側	
捷運變電站		0.14	0.14	計畫區南側，1-1號道路西側	主要計畫增設
加油站用地	(一)	0.17	0.17	計畫區南側，1-1號道路西側	主要計畫增設
	(二)	0.18	0.18	中心商業區北側，1-3號道路東側	主要計畫增設
	小計	0.35	0.35		
電信事業用地	(一)	0.33	0.33	計畫區東側，文高(一)東北側	

註：1.括號內數字係含海域之計畫面積；標註*者表該面積係重新丈量後之數據。
2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五 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」修正表

編號	原文	修(增)訂後條文	說明																																										
一	<p>第二點 本要點用語定義如左：</p>	<p>第二點 第廿八項定義 廿八—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。</p>	<p>增列該定義俾利認定。</p>																																										
二	<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 border="1" data-bbox="2199 331 2534 804"> <tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>三五%</td><td>一八〇%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二三〇%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二六〇%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>三〇%</td><td>三二〇%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>三〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>三〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> </table>	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	三五%	一八〇%	第二種住宅區	三〇%	二三〇%	第三種住宅區	三〇%	二六〇%	第四種住宅區	三〇%	三二〇%	第五種住宅區	三〇%	四〇〇%	第六種住宅區	三〇%	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 border="1" data-bbox="2199 940 2534 1413"> <tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>三五%</td><td>一八〇%</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二三〇%</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>三〇%</td><td>二六〇%</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>三〇%</td><td>三二〇%</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>三〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>三〇%</td><td>四〇〇%</td></tr> </table> <p>住宅區內建築物兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供公眾通行使用，則其面積不得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	第一種住宅區	三五%	一八〇%	第二種住宅區	三〇%	二三〇%	第三種住宅區	三〇%	二六〇%	第四種住宅區	三〇%	三二〇%	第五種住宅區	三〇%	四〇〇%	第六種住宅區	三〇%	四〇〇%	<p>淡海新市鎮都市計畫各街道連接各棟建築物，以各棟建築物之主要出入口為原則，其間之通道，應以直線或折線連接，不得以之作為通道。</p>
住宅區種別	建蔽率	容積率																																											
第一種住宅區	三五%	一八〇%																																											
第二種住宅區	三〇%	二三〇%																																											
第三種住宅區	三〇%	二六〇%																																											
第四種住宅區	三〇%	三二〇%																																											
第五種住宅區	三〇%	四〇〇%																																											
第六種住宅區	三〇%	四〇〇%																																											
住宅區種別	建蔽率	容積率																																											
第一種住宅區	三五%	一八〇%																																											
第二種住宅區	三〇%	二三〇%																																											
第三種住宅區	三〇%	二六〇%																																											
第四種住宅區	三〇%	三二〇%																																											
第五種住宅區	三〇%	四〇〇%																																											
第六種住宅區	三〇%	四〇〇%																																											
三	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="1567 331 1952 804"> <tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度(公尺)</th><th>最小後院深度比</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·四〇</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·三五</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·三〇</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·二五</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·二〇</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>三·〇</td><td>〇·二〇</td></tr> </table>	住宅區種別	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比	第一種住宅區	三·〇	〇·四〇	第二種住宅區	三·〇	〇·三五	第三種住宅區	三·〇	〇·三〇	第四種住宅區	三·〇	〇·二五	第五種住宅區	三·〇	〇·二〇	第六種住宅區	三·〇	〇·二〇	<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="1581 940 1952 1434"> <tr><th>住宅區種別</th><th>最小後院深度比</th></tr> <tr><td>第一種住宅區</td><td>〇·三</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></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> <p>後院深度超過六公尺者，得免再增加。 後院深度超過十公尺者，得免再增加。</p>	住宅區種別	最小後院深度比	第一種住宅區	〇·三	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	第五種住宅區	〇·二	第六種住宅區	〇·二	<p>為寬度及基地面積之標準，非將原條文之規定予以放寬，故酌予調整。</p>							
住宅區種別	最小後院深度(公尺)	最小後院深度比																																											
第一種住宅區	三·〇	〇·四〇																																											
第二種住宅區	三·〇	〇·三五																																											
第三種住宅區	三·〇	〇·三〇																																											
第四種住宅區	三·〇	〇·二五																																											
第五種住宅區	三·〇	〇·二〇																																											
第六種住宅區	三·〇	〇·二〇																																											
住宅區種別	最小後院深度比																																												
第一種住宅區	〇·三																																												
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																																												
第五種住宅區	〇·二																																												
第六種住宅區	〇·二																																												
四	<p>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：</p> <p>(一)前後鄰棟間隔：兩建築物各對面及面對背部分，不得小於兩建築物各對面平均高度之一倍，並不得小於六公尺。</p> <p>(二)兩建築物背對背部分，不得小於兩建築物各對面平均高度之〇·三倍，並不得小於六公尺。</p> <p>(三)側面鄰棟間隔：第一種住宅區不得小於相鄰建築物各對面平均高度之〇·三倍，並不得小於六公尺；第二種住宅區不得小於相鄰建築物各對面平均高度之〇·二倍，並不得小於六公尺；第三、四、五、六種住宅區不得小於相鄰建築物各對面平均高度之〇·二倍，並不得小於六公尺。</p> <p>(四)垂直鄰棟間隔：如T型垂直，不得小於兩棟建築物各對面平均高度之〇·三倍，並不得小於六公尺。</p>	<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)與各相對部分平均高度(H)之比，不得小於左表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="617 909 1368 1549"> <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>第一種住宅區</td><td>〇·五</td><td>〇·五</td><td>〇·三五</td><td>其中心距至少須達五公尺。</td></tr> <tr><td>第二種住宅區</td><td>〇·五</td><td>〇·五</td><td>〇·三五</td><td>其中心距至少須達五公尺。</td></tr> <tr><td>第三種住宅區</td><td>〇·五</td><td>〇·五</td><td>〇·三五</td><td>其中心距至少須達五公尺。</td></tr> <tr><td>第四種住宅區</td><td>〇·三五</td><td>〇·三五</td><td>〇·二五</td><td>其中心距至少須達五公尺。</td></tr> <tr><td>第五種住宅區</td><td>〇·三五</td><td>〇·三五</td><td>〇·二〇</td><td>其中心距至少須達五公尺。</td></tr> <tr><td>第六種住宅區</td><td>〇·三五</td><td>〇·三五</td><td>〇·二〇</td><td>其中心距至少須達五公尺。</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	第一種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。	第二種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。	第三種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。	第四種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二五	其中心距至少須達五公尺。	第五種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二〇	其中心距至少須達五公尺。	第六種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二〇	其中心距至少須達五公尺。	<p>1. 有鄰棟間隔之規定，係指建築物之側面而言，其間隔之標準，應以建築物之側面為準。</p>							
住宅區種別	面對面 (D/H)	面對背 (D/H)	背對背 (D/H)	附註																																									
第一種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。																																									
第二種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。																																									
第三種住宅區	〇·五	〇·五	〇·三五	其中心距至少須達五公尺。																																									
第四種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二五	其中心距至少須達五公尺。																																									
第五種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二〇	其中心距至少須達五公尺。																																									
第六種住宅區	〇·三五	〇·三五	〇·二〇	其中心距至少須達五公尺。																																									

編號	原文	修(增)訂後條文	說明																																																	
五	<p>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。</p>	<p>第十三點 (刪除)</p>	<p>1. 建築技術 2. 規定長 3. 淡海新市鎮 4. 規模整頓 5. 開發無要 6. 規定訂</p>																																																	
六	<p>第二十點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="994 325 1320 829"> <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>50%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>50%</td> <td>700%</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>50%</td> <td>285%</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第二種中心商業區	50%	500%	第三種中心商業區	50%	700%	第一種海濱商業區	50%	200%	第二種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	<p>第二十點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過左列之規定：</p> <table border="1" data-bbox="994 934 1320 1438"> <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>50%</td> <td>500%</td> </tr> <tr> <td>第三種中心商業區</td> <td>50%</td> <td>700%</td> </tr> <tr> <td>第一種海濱商業區</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>第二種海濱商業區</td> <td>50%</td> <td>285%</td> </tr> <tr> <td>鄰里商業區</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第二種中心商業區	50%	500%	第三種中心商業區	50%	700%	第一種海濱商業區	50%	200%	第二種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	<p>淡海新市鎮 都市計畫 要各街 調以通 道各接 廊內各 建築物 列第二 計以格 計以格</p>													
商業區種別	建蔽率	容積率																																																		
第二種中心商業區	50%	500%																																																		
第三種中心商業區	50%	700%																																																		
第一種海濱商業區	50%	200%																																																		
第二種海濱商業區	50%	285%																																																		
鄰里商業區	40%	200%																																																		
商業區種別	建蔽率	容積率																																																		
第二種中心商業區	50%	500%																																																		
第三種中心商業區	50%	700%																																																		
第一種海濱商業區	50%	200%																																																		
第二種海濱商業區	50%	285%																																																		
鄰里商業區	40%	200%																																																		
七	<p>第二十二點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為0.二，且深度不得小於三公尺。</p>	<p>第二十二點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為0.二，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。</p>	<p>為願及地 寬度較基 非標準大 將無適地 原條文酌 定放寬之 予酌規用</p>																																																	
<p>二、側面、垂直鄰棟間隔</p> <table border="1" data-bbox="2211 913 2775 1543"> <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>住宅區第一種</td> <td>0.三五</td> <td>0.三五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區第二種</td> <td>0.三五</td> <td>0.三五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區第三種</td> <td>0.三五</td> <td>0.三五</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區第四種</td> <td>0.二</td> <td>0.二</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區第五種</td> <td>0.二</td> <td>0.二</td> <td></td> </tr> <tr> <td>住宅區第六種</td> <td>0.二</td> <td>0.二</td> <td></td> </tr> </table> <p>三、同棟建築物各面相對部分</p> <table border="1" data-bbox="1765 913 2181 1543"> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>D/H</th> <th>說明</th> </tr> <tr> <td>住宅區第一種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>住宅區第二種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>住宅區第三種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>住宅區第四種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>住宅區第五種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>住宅區第六種</td> <td>0.三五</td> <td>其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。</td> </tr> </table>			住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註	住宅區第一種	0.三五	0.三五		住宅區第二種	0.三五	0.三五		住宅區第三種	0.三五	0.三五		住宅區第四種	0.二	0.二		住宅區第五種	0.二	0.二		住宅區第六種	0.二	0.二		住宅區種別	D/H	說明	住宅區第一種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	住宅區第二種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	住宅區第三種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	住宅區第四種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	住宅區第五種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	住宅區第六種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。	<p>2. 側面及垂直 3. 住宅區 4. 規定高 5. 原條文 6. 好環境 7. 亦予規 8. 定以質 9. 亦予規</p>
住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註																																																	
住宅區第一種	0.三五	0.三五																																																		
住宅區第二種	0.三五	0.三五																																																		
住宅區第三種	0.三五	0.三五																																																		
住宅區第四種	0.二	0.二																																																		
住宅區第五種	0.二	0.二																																																		
住宅區第六種	0.二	0.二																																																		
住宅區種別	D/H	說明																																																		
住宅區第一種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		
住宅區第二種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		
住宅區第三種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		
住宅區第四種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		
住宅區第五種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		
住宅區第六種	0.三五	其中水平距離(D)至少須達六公尺，得免再增加。																																																		

編號	原條文	修(增)訂後條文	說明																																																																																																																																																													
				十五	<p>第四十五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種類</th> <th rowspan="2">機關</th> <th colspan="3">學校</th> <th rowspan="2">公園</th> <th rowspan="2">停車場</th> <th rowspan="2">電信事業用地</th> <th rowspan="2">自來水事業用地</th> <th rowspan="2">變電所</th> <th rowspan="2">污水處理廠</th> <th rowspan="2">垃圾焚化爐用地</th> </tr> <tr> <th>高中</th> <th>中學</th> <th>小學</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率(%)</td> <td>五〇</td> <td>四〇</td> <td>四〇</td> <td>四〇</td> <td>一五</td> <td>六〇</td> <td>五〇</td> <td>五〇</td> <td>四〇</td> <td>六〇</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>最大容積率(%)</td> <td>二〇〇</td> <td>二四〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>六〇</td> <td>四二〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>一〇〇</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>面積退縮(尺)</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>十</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>十</td> <td>十</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>綠化率(%)</td> <td>三〇</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>二〇</td> <td>三〇</td> <td>三〇</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	種類	機關	學校			公園	停車場	電信事業用地	自來水事業用地	變電所	污水處理廠	垃圾焚化爐用地	高中	中學	小學	最大建蔽率(%)	五〇	四〇	四〇	四〇	一五	六〇	五〇	五〇	四〇	六〇	不予規定	最大容積率(%)	二〇〇	二四〇	二〇〇	二〇〇	六〇	四二〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	一〇〇	不予規定	面積退縮(尺)	六	六	六	六	十	六	六	六	十	十	不予規定	綠化率(%)	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	二〇	三〇	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	其他												<p>第四十五點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">種類</th> <th rowspan="2">機關</th> <th colspan="3">學校</th> <th rowspan="2">公園</th> <th rowspan="2">停車場</th> <th rowspan="2">電信事業用地</th> <th rowspan="2">自來水事業用地</th> <th rowspan="2">變電所</th> <th rowspan="2">污水處理廠</th> <th rowspan="2">垃圾焚化爐用地</th> <th rowspan="2">加油站</th> <th rowspan="2">捷運變電站</th> </tr> <tr> <th>高中</th> <th>中學</th> <th>小學</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>最大建蔽率(%)</td> <td>五〇</td> <td>四〇</td> <td>四〇</td> <td>四〇</td> <td>一五</td> <td>六〇</td> <td>五〇</td> <td>五〇</td> <td>四〇</td> <td>六〇</td> <td>不予規定</td> <td>四〇</td> </tr> <tr> <td>最大容積率(%)</td> <td>二〇〇</td> <td>二四〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>六〇</td> <td>四二〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>二〇〇</td> <td>一〇〇</td> <td>不予規定</td> <td>一二〇</td> </tr> <tr> <td>面積退縮(尺)</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>十</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>六</td> <td>十</td> <td>十</td> <td>不予規定</td> <td>六</td> </tr> <tr> <td>綠化率(%)</td> <td>三〇</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>二〇</td> <td>三〇</td> <td>三〇</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> </tr> <tr> <td>其他</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	種類	機關	學校			公園	停車場	電信事業用地	自來水事業用地	變電所	污水處理廠	垃圾焚化爐用地	加油站	捷運變電站	高中	中學	小學	最大建蔽率(%)	五〇	四〇	四〇	四〇	一五	六〇	五〇	五〇	四〇	六〇	不予規定	四〇	最大容積率(%)	二〇〇	二四〇	二〇〇	二〇〇	六〇	四二〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	一〇〇	不予規定	一二〇	面積退縮(尺)	六	六	六	六	十	六	六	六	十	十	不予規定	六	綠化率(%)	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	二〇	三〇	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	其他									
種類	機關	學校			公園			停車場	電信事業用地	自來水事業用地								變電所	污水處理廠	垃圾焚化爐用地																																																																																																																																												
		高中	中學	小學																																																																																																																																																												
最大建蔽率(%)	五〇	四〇	四〇	四〇	一五	六〇	五〇	五〇	四〇	六〇	不予規定																																																																																																																																																					
最大容積率(%)	二〇〇	二四〇	二〇〇	二〇〇	六〇	四二〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	一〇〇	不予規定																																																																																																																																																					
面積退縮(尺)	六	六	六	六	十	六	六	六	十	十	不予規定																																																																																																																																																					
綠化率(%)	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	二〇	三〇	三〇	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																					
其他																																																																																																																																																																
種類	機關	學校			公園	停車場	電信事業用地	自來水事業用地	變電所	污水處理廠	垃圾焚化爐用地	加油站	捷運變電站																																																																																																																																																			
		高中	中學	小學																																																																																																																																																												
最大建蔽率(%)	五〇	四〇	四〇	四〇	一五	六〇	五〇	五〇	四〇	六〇	不予規定	四〇																																																																																																																																																				
最大容積率(%)	二〇〇	二四〇	二〇〇	二〇〇	六〇	四二〇	二〇〇	二〇〇	二〇〇	一〇〇	不予規定	一二〇																																																																																																																																																				
面積退縮(尺)	六	六	六	六	十	六	六	六	十	十	不予規定	六																																																																																																																																																				
綠化率(%)	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定	二〇	三〇	三〇	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																				
其他																																																																																																																																																																
	以下空白																																																																																																																																																															

擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）書

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十四年五月編訂