

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
(增列第一種住宅區、郵政用地
土地使用管制要點暨配合第二區
開發) 並配合變更主要計畫書

擬定機關：內政部
中華民國九十年十二月

台北縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫	
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	
擬定都市計畫機關	內政部	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽起訖日期	公 告 徵 求 意 見	無
	公 開 展 覽	民國 90 年 08 月 27 日起至 90 年 09 月 26 日止於台北縣政府及淡水鎮公所公開展覽 31 天並於民國 90 年 8 月 22 日起至 90 年 8 月 24 日於工商時報登報周知
	公展說明會	民國 90 年 09 月 06 日上午十時正假於淡水鎮公所
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內 政 部	90.11.06 第 521 次會議

目 錄

壹、前言	1
貳、法令依據	1
參、變更內容與理由	1

表 目 錄

表一 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區主要計畫土地使用分區面積分配表	2
表二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區第二開發區主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表	3
表三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更內容綜理表	8
表四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更面積統計表	10
表五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表	11
表六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更內容綜理表	12
表七 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點變更內容綜理表	14
表八 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更面積統計表	17
表九 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用分區面積表	18

圖 目 錄

- 圖一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)分期發展計畫
開發分區示意圖..... 4
- 圖二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後於第一期發展區第
二開發區細部計畫土地使用分區示意圖..... 5
- 圖三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要
計畫變更位置示意圖..... 19
- 圖四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要
計畫後土地使用分區示意圖..... 20
- 圖五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更位置示意圖 21
- 圖六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用
分區示意圖..... 22

壹、前言

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國八十年元月五日核定實施，第一期細部計畫於民國八十二年二月發布實施。嗣鑑於主要計畫之計畫範圍、開發方式、開發時程及分期分區發展計畫等需配合實際執行情形重新檢討調整，遂辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」，並於民國八十九年二月一日發布實施。

本次第二開發區細部計畫變更係配合都市設計精神，並考量該區實質開發情形及道路系統完整性酌予變更，俾利落實計畫之執行；因部分變更涉及主要計畫，故主要計畫一併配合辦理變更。

本次變更除配合公司田溪整治工程變更道路用地為溝渠用地及增訂郵政用地土地使用分區管制要點二案係位於淡海新市鎮特定區第一期發展區第一開發區範圍內，餘皆位於第二開發區，其分期分區發展示意圖如圖一所示。主要計畫第一次通盤檢討對於本次變更範圍之影響，包括分期分區發展計畫調整為三期七區開發及土地使用分區、計畫範圍線調整等；其檢討後第一期發展區內各開發區主要計畫土地使用分區面積統計如表一所示，第一期發展區第二開發區細部計畫土地使用計畫如圖二所示，主要計畫及細部計畫面積對照表如表二所示。

- 表一 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區內各開發區主要計畫土地使用分區面積分配表
- 表二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區第二開發區主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表
- 圖一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)分期發展計畫開發分區示意圖
- 圖二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後於第一期發展區第二開發區細部計畫土地使用分區示意圖

貳、法令依據

本次變更係依據都市計畫法第二十七條第一項第四款規定辦理。

參、變更內容與理由

本次細部計畫變更係參酌『淡海新市鎮都市設計準則與審議規範（第一期發展區第二開發區）都市設計報告』之規劃內涵，及配合執行第一發展區道路系統、河川整治施工設計，遂辦理本次變更。其中細部計畫變更涉及主要計畫部分，並配合變更主要計畫。

表一 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區主要計畫土地使用分區面積分配表
單位：公頃

項目	第一期發展區主要計畫面積				備註
	第一開發區	第二開發區	第三開發區	合計	
住宅區	106.22	85.82	129.25	321.29	
中心商業區	41.07		41.68	82.75	
海濱商業區			33.18	33.18	
鄰里商業區	1.89	2.03	2.56	6.48	
政商混合區	5.35			5.35	
產業專用區			5.96	5.96	
行政區			0.84	0.84	
保存區	0.16	0.34		0.50	
海濱遊憩區			63.35	63.35	
醫療專用區		4.00	2.61	6.61	
加油站專用區	0.17		0.18	0.35	
瓦斯事業專用區		0.12		0.12	
小計(1)	154.86	92.31	279.61	526.78	
機關用地	2.08	0.47	11.11	13.66	
文小用地	5.00	5.27	12.68	22.95	
文中用地	4.88	2.75	9.10	16.73	
文高用地	4.22			4.22	
郵政用地	0.45			0.45	
公園用地	21.48	8.43	39.36	69.27	
綠地用地	13.35	6.83	0.66	20.84	
廣場用地		0.59		0.59	
停車場用地	1.01			1.01	
變電所用地	0.29			0.29	
捷運變電所用地	0.15			0.15	
公用事業用地	0.21			0.21	
電信事業用地	0.39		0.21	0.60	
自來水事業用地		1.31		1.31	
污水處理廠用地	14.96			14.96	
垃圾焚化爐用地	10.82			10.82	
溝渠用地	6.21	14.27		20.48	
道路用地	73.27	7.65	14.14	95.06	
園道用地			36.78	36.78	
小計(2)	158.77	47.57	124.04	330.38	
合計	313.63	139.88	403.65	857.16	

註1：本次變更範圍屬淡海新市鎮特定區主要計畫中第一期發展區第二開發區。

註2：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

資料來源：節錄自『變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)書』

表二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後第一期發展區第二開發區主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表 單位：公頃








項 目		第一期發展區第二開發區		備 註
		主要計畫面積	細部計畫面積	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	第一種住宅區		
		第二種住宅區		45.03
		第三種住宅區		4.14
		第三之一種住宅區		
		第五種住宅區		30.00
		小 計	85.82	79.17
	中 心 商 業 區			
	海 濱 商 業 區			
	鄰 里 商 業 區	2.03	2.03	
	政 商 混 合 區			
	產 業 專 用 區			
	行 政 區			
	保 存 區	0.34	0.34	
	海 濱 遊 憩 區			
醫 療 專 用 區	4.00	4.00		
瓦 斯 事 業 專 用 區	0.12	0.12		
合 計 (1)	92.31	85.66		
公 共 設 施 用 地	機 關	0.47	0.47	
	文 小	5.27	5.27	
	文 中	2.75	2.75	
	文 高			
	公 園			
	綠 地	8.43	8.43	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	6.83	6.83	
	廣 場	0.59	0.59	
	停 車 場			
	變 電 所			
	捷 運 變 電 所			
	公 用 事 業 用 地			
	電 信 事 業 用 地			
	自 來 水 事 業 用 地	1.31	1.31	
污 水 處 理 廠				
垃 圾 焚 化 爐 用 地				
溝 渠 用 地	14.27	14.27		
道 路	7.65	14.30		
園 道				
合 計 (2)	47.57	54.22		
合 計	139.88	139.88		

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

圖一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)分期發展計畫開發分區示意圖



圖 例

-  第一期發展區第一開發區
-  第一期發展區第二開發區
-  第一期發展區第三開發區
-  第二期發展區第一開發區
-  第二期發展區第二開發區
-  第三期發展區
-  海濱遊憩區



圖二 淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討後於第一期發展區第二開發區細部計畫土地使用分區示意圖



圖例

- | | | | |
|----|---------|-------------|-------------|
| 住二 | 第二種住宅區 | 公 | 公園用地 |
| 住三 | 第三種住宅區 | 綠 | 綠地用地 |
| 住五 | 第五種住宅區 | 廣 | 廣場用地 |
| 鄰商 | 鄰里商業區 | 自 | 自來水事業用地 |
| 存 | 保存區 | 溝渠 | 溝渠用地 |
| 醫專 | 醫療專用區 | 路 | 道路用地 |
| 瓦專 | 瓦斯事業專用區 | 第一期發展區第二開發區 | 第一期發展區第二開發區 |
| 文小 | 文小用地 | | |
| 文中 | 文中用地 | | |

其主要計畫及細部計畫變更內容及理由分別敘述如下：

一、主要計畫變更部分

本次主要計畫變更共計九案，其中第一至八案位於第一期發展區第二開發區範圍內，內容包括變更部分醫療專用區為道路用地；變更部分文小用地為道路用地；變更部分公園用地為住宅區、綠地用地；變更部分住宅區為保存區、公園用地、綠地用地、溝渠用地；變更部分道路用地為住宅區、溝渠用地；變更部分綠地用地為住宅區、道路用地；變更部分溝渠用地為住宅區及調整計畫範圍線，變更部分綠地用地排除於淡海新市鎮範圍外等。第九案位於第一期發展區第一開發區範圍內，係為配合公司田溪河川整治工程整體需要，變更道路用地為溝渠用地。

有關變更內容與理由詳表三，變更面積統計表及變更後計畫面積表詳表四、表五；變更位置、變更後土地使用示意圖詳圖三、圖四；凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。

表三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更內容綜理表

表四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更面積統計表

表五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表

圖三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更位置示意圖

圖四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更後土地使用分區示意圖

二、細部計畫變更部分

本次細部計畫變更部分共計十三案，變更內容除第一案為增列第一之一種住宅區及郵政用地土地使用分區管制要點外（其配合相關管制要點部分詳表七），其餘皆為變更土地使用分區。

有關變更內容與理由詳表六、表七，變更面積統計表及變更後計畫面積表詳表八、表九；變更位置、變更後土地使用示意圖

詳圖五、圖六；凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。

- 表六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更內容綜理表
- 表七 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點變更內容綜理表
- 表八 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更面積統計表
- 表九 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用分區面積表
- 圖五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更位置示意圖
- 圖六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用分區示意圖

表三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
1	計畫區西側，一號道路北側	文小(六)用地	0.09	道路用地	0.09	配合都市設計和整體發展需要。	*變更面積為36m ²
		綠地用地	*	道路用地	*		
2	計畫區西側一號道路以西，三號道路以南	公(二十七)用地	2.85	住宅區	2.85	考量本區整體發展及財務計畫之需要，且查本地區綠化面積佔都市發展用地面積約12%，變更後綠化比尚無低於法定標準10%，爰變更公園用地為住宅區。	
3	計畫區西側，廣場用地北側	住宅區(2)	0.27	公園用地	0.27	依營建署89.1.24「研商淡海新市鎮第一期發展區第二開發區內程氏古厝及其周邊地區規劃為史蹟公園」會議決議。	
4	計畫區中央南側，廣場用地東側	住宅區(5)	*	保存區	*	配合行忠宮實際需求。	*變更面積為16m ²
5	計畫區東北側醫療專用區	醫療專用區	0.32	道路用地	0.32	配合公司田溪河川整治工程需要。	
6	46號道路南側，52號道路北側	綠地用地	0.04	住宅區	0.04	配合公司田溪河川整治工程需要。	
		住宅區(2)	0.09	綠地用地	0.09		
7	計畫區南側，19號道路西側及46號道路南側	調整計畫範圍線，(變更綠地用地排除於淡海新市鎮計畫範圍外。)			配合實際建築物調整計畫範圍，排除於新市鎮範圍外。	1. 變更面積7.22m ² 2. 其實際範圍依據北投子段449-36、449-37、449-17等地號三筆土地及北投子溪所圍成之未登記土地為變更範圍。	

表三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更內容綜理表

編號	位 置	變 更 內 容				變 更 理 由	備 註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
8	計畫區南側，40號道路以南及綠九以東之溝渠用地	住宅區(5)	0.49	溝渠用地	0.49	配合公司田溪河川整治工程需要，依營建署86.6.26「淡海新市鎮公司田溪整治工程細設定案簡報」會議紀錄決議，劃設該溝渠用地寬度為36公尺。	
		溝渠用地	0.11	住宅區	0.11		
9	醫療專用區北側	道路用地	0.19	溝渠用地	0.19	配合公司田溪河川整治工程需要。	

註1：面積單位：公頃

註2：(2)、(5)係指細部計畫中屬第二、五種住宅區。

註3：本變更案除第九案位於第一開發區外，其餘皆位於第二開發區。

註4：凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。

註5：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

以下空白

表四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更面積統計表

變更案 分區	1	2	3	4	5	6	7*	8	9※	小計		合計
										一期一 區變更	一期二 區變更	
住宅區		2.85	-0.27	-0.00		-0.05	調整 計畫 範圍 線， 變更 部分 綠地 用地 排除 於淡 海新 市鎮 都市 計畫 範圍 外。	-0.38			2.15	2.15
保存區				0.00							0.00	0.00
醫療專用區					-0.32						-0.32	-0.32
文小用地	-0.09										-0.09	-0.09
公園用地		-2.85	0.27								-2.58	-2.58
綠地用地						0.05					0.05	0.05
溝渠用地								0.38	0.19	0.19	0.38	0.57
道路用地	0.09				0.32				-0.19	-0.19	0.41	0.22
合計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00

註1：面積單位：公頃

註2：第4、7案*面積過小不予計入。

註3：第9案※位於第一開發區範圍內。

註4：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

以下空白

表五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更前後土地使用分區面積對照表

項 目	第 一 期 發 展 區									備 註
	第一開發區			第二開發區			第三開發	第一期發展	第一期發展	
	計 畫 面 積	本 次 變 更	變 更 後 面 積	計 畫 面 積	本 次 變 更	變 更 後 面 積	計 畫 面 積	區 變 更 後 計 畫 面 積	區 變 更 後 計 畫 面 積	
住 宅 區	106.22		106.22	85.82	2.15	87.97	129.25	321.29	323.44	
中心商業區	41.07		41.07				41.68	82.75	82.75	
海濱商業區							33.18	33.18	33.18	
鄰里商業區	1.89		1.89	2.03		2.03	2.56	6.48	6.48	
政商混合區	5.35		5.35					5.35	5.35	
產業專用區							5.96	5.96	5.96	
行 政 區							0.84	0.84	0.84	
保 存 區	0.16		0.16	0.34	0.00	0.34		0.50	0.50	
海濱遊憩區							63.35	63.35	63.35	
醫療專用區				4.00	-0.32	3.68	2.61	6.61	6.29	
加油站專用區	0.17		0.17				0.18	0.35	0.35	
瓦斯事業專用區				0.12		0.12		0.12	0.12	
小 計 (1)	154.86		154.86	92.31	1.78	94.09	279.61	526.78	528.99	
機 關 用 地	2.08		2.08	0.47		0.47	11.11	13.66	13.66	
文 小 用 地	5.00		5.00	5.27	-0.09	5.18	12.68	22.95	22.86	
文 中 用 地	4.88		4.88	2.75		2.75	9.10	16.73	16.73	
文 高 用 地	4.22		4.22					4.22	4.22	
郵 政 用 地	0.45		0.45					0.45	0.45	
公 園 用 地	21.48		21.48	8.43	-2.58	5.85	39.36	69.27	66.69	
綠 地 用 地	13.35		13.35	6.83	0.05	6.88	0.66	20.84	20.89	
廣 場 用 地				0.59		0.59		0.59	0.59	
停 車 場 用 地	1.01		1.01					1.01	1.01	
變 電 所 用 地	0.29		0.29					0.29	0.29	
捷 運 變 電 所 用 地	0.15		0.15					0.15	0.15	
公 用 事 業 用 地	0.21		0.21					0.21	0.21	
電 信 事 業 用 地	0.39		0.39				0.21	0.60	0.60	
自 來 水 事 業 用 地				1.31		1.31		1.31	1.31	
污 水 處 理 廠 用 地	14.96		14.96					14.96	14.96	
垃 圾 焚 化 爐 用 地	10.82		10.82					10.82	10.82	
溝 渠 用 地	6.21	0.19	6.40	14.27	0.38	14.65		20.48	21.05	
道 路 用 地	73.27	-0.19	73.08	7.65	0.41	8.06	14.14	95.06	95.28	
園 道 用 地							36.78	36.78	36.78	
小 計 (2)	158.77		158.77	47.57	-1.78	45.79	124.04	330.38	328.17	
合 計	313.63	0.00	313.63	139.88	0.00	139.88	403.65	857.16	857.16	

註 1：面積單位：公頃。
 註 2：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 以下空白

表六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一之一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
1	全區	無		增訂郵政用地之土地使用管制要點。		增訂郵政用地之土地使用管制規則，並比照機關用地訂定其分區使用管制內容。 為強化都市意象，塑造居住空間層次，並保障居住品質，配合調整部分住宅區之使用強度。	其相關土地使用管制要點變更內容詳表七。
		無		增訂第一之一種住宅區之土地使用管制要點			
2	計畫區西側，一號道路北側	第三種住宅區	0.39	道路用地	0.39	配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		道路用地	0.08	第三種住宅區	0.08		
3	計畫區西側，一號路以西，三號路以南	住宅區	2.22	第三種住宅區	2.22	配合主要計畫變更第2案，指定住宅區為第三種住宅區並劃設綠地用地。	
		住宅區	0.63	綠地用地	0.63		
4	計畫區西側，一號路南側	第二種住宅區	5.55	第三種住宅區	5.55	配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		道路用地	0.76	第三種住宅區	0.76		
5	計畫區西側，廣場用地北側	第二種住宅區	2.69	第三之一種住宅區	2.69	1. 配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		第二種住宅區	3.89	第三種住宅區	3.89		
		第二種住宅區	0.36	道路用地	0.36		
		道路用地	0.57	第三之一種住宅區	0.57	2. 配合沙崙圳支流工程及整體街廓景觀意象，沿新市鎮南界佈設綠帶。	
		道路用地	0.25	第三種住宅區	0.25		
		第二種住宅區	0.29	綠地用地	0.29		
6	計畫區中央南側，廣場東側	住宅區	0.05	第三種住宅區	0.05	1. 配合主要計畫變更第8案，指定住宅區為第三種住宅區。	
		第五種住宅區	5.44	第三種住宅區	5.44	2. 配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。並配合劃設綠地用地。	
		第五種住宅區	0.85	道路用地	0.85		
		道路用地	0.41	第五種住宅區	0.41		
		道路用地	0.96	第三種住宅區	0.96	3. 淡海新市鎮9號道路與新民街口，因淡江大橋聯絡道銜接9號道路，致使形成五叉口，考量該地區已有替代道路，爰配合封閉新民街行忠宮路段，改於廣場旁設置糞底路。	
		第五種住宅區	0.06	廣場用地	0.06		
		第五種住宅區	0.09	綠地用地	0.09		

表六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、
郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
7	計畫區中央南側，46號道路南側	第五種住宅區	2.47	第一之一種住宅區	2.47	配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		第五種住宅區	0.17	道路用地	0.17		
		道路用地	0.25	第一之一種住宅區	0.25		
8	計畫區中央南側，46號道路北側，13號道路西側	第五種住宅區	3.30	第一之一種住宅區	3.30	配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		第五種住宅區	6.07	第三種住宅區	6.07		
		第五種住宅區	0.82	道路用地	0.82		
		道路用地	0.27	第一之一種住宅區	0.27		
		道路用地	0.75	第三種住宅區	0.75		
9	溝渠用地北側，十三號道路東側	住宅區	0.06	第一之一種住宅區	0.06	1. 配合主要計畫變更第8案，指定住宅區為第三種住宅區。 2. 配合都市設計和整體發展需要，重新調整細部計畫道路。	
		第五種住宅區	3.46	第一之一種住宅區	3.46		
		第五種住宅區	2.43	第三種住宅區	2.43		
		第五種住宅區	0.34	道路用地	0.34		
		道路用地	0.25	第一之一種住宅區	0.25		
		道路用地	0.27	第三種住宅區	0.27		
10	溝渠用地北側，十七號道路西側	第二種住宅區	5.08	第五種住宅區	5.08	配合都市設計和整體發展需求，重新調整細部計畫道路。及考量現址之古樹保育，配合劃設兒童遊樂場用地一處。	
		第二種住宅區	0.62	兒童遊樂場用地	0.62		
		第二種住宅區	0.76	道路用地	0.76		
		道路用地	0.36	第五種住宅區	0.36		
		第二種住宅區	2.62	第三種住宅區	2.62		
		道路用地	0.19	第三種住宅區	0.19		
11	46號道路北側，17號道路東側	第二種住宅區	8.19	第五種住宅區	8.19	配合都市設計和整體發展需求，重新調整細部計畫道路。	
		第二種住宅區	1.65	道路用地	1.65		
		道路用地	0.82	第五種住宅區	0.82		
12	46號道路南側，52號道路北側	第二種住宅區	4.89	第五種住宅區	4.89	1. 配合都市設計和整體發展需求，重新調整細部計畫道路。	
		第二種住宅區	0.03	道路用地	0.03		
		道路用地	0.86	第五種住宅區	0.86	2. 配合主要計畫變更第6案，指定住宅區為第五種住宅區。	
		住宅區	0.04	第五種住宅區	0.04		
13	自來水事業用地、52號道路北側	第二種住宅區	1.13	第五種住宅區	1.13	配合都市設計和整體發展需求，重新調整細部計畫道路。	
		道路用地	0.24	第五種住宅區	0.24		

註1：凡本計畫未註明變更部分，均應以現行計畫為準。
 註2：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
 註3：面積單位：公頃。
 以下空白

表七 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點變更內容綜理表

依據表四變更案一：增加第一種住宅區及郵政用地相關管制要點，其相關變更內容如下：		變更理由																		
原計畫條文	增修訂條文																			
<p>第3點.本特定區內劃定左列分區及公共設施用地：</p> <p>一、<u>第二種住宅區</u></p> <p>二、<u>第三種住宅區</u></p> <p>...</p>	<p>第3點.本特定區內劃定左列分區及公共設施用地：</p> <p>一、<u>第一--一種住宅區</u></p> <p>二、<u>第二種住宅區</u></p> <p>...</p>	配合都市整體發展考量，增訂第一--一種住宅區。																		
	<p>增加第5點之一。</p> <p>第5點之一.在<u>第一--一種住宅區</u>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、<u>第一組：低層住宅。</u></p> <p>二、<u>第三組：電業、通訊業設施。</u></p> <p>三、<u>第四組：社區安全設施。</u></p> <p>四、<u>第五組：衛生設施。</u></p> <p>五、<u>第六組：福利設施。</u></p> <p>六、<u>第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。</u></p> <p>七、<u>第八組：社區教育設施。</u></p> <p>八、<u>第九組：文教設施。</u></p> <p>九、<u>第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。</u></p>	為強化都市意象，並保障居住品質，配合增列部分住宅區之使用強度、使用組別、建築基地等相關規定。																		
<p>第7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 border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>35%</u></td> <td><u>180%</u></td> </tr> <tr> <td><u>第三種住宅區</u></td> <td><u>30%</u></td> <td><u>230%</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	<u>第二種住宅區</u>	<u>35%</u>	<u>180%</u>	<u>第三種住宅區</u>	<u>30%</u>	<u>230%</u>	<p>第7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 border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第一--一種住宅區</u></td> <td><u>50%</u></td> <td><u>120%</u></td> </tr> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>35%</u></td> <td><u>180%</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	建蔽率	容積率	<u>第一--一種住宅區</u>	<u>50%</u>	<u>120%</u>	<u>第二種住宅區</u>	<u>35%</u>	<u>180%</u>	
住宅區種別	建蔽率	容積率																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>35%</u>	<u>180%</u>																		
<u>第三種住宅區</u>	<u>30%</u>	<u>230%</u>																		
住宅區種別	建蔽率	容積率																		
<u>第一--一種住宅區</u>	<u>50%</u>	<u>120%</u>																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>35%</u>	<u>180%</u>																		
<p>第8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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>面積(m²)</th> <th>寬度(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>660</u></td> <td><u>17</u></td> </tr> <tr> <td><u>第三種住宅區</u></td> <td><u>880</u></td> <td><u>20</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	面積(m ²)	寬度(m)	<u>第二種住宅區</u>	<u>660</u>	<u>17</u>	<u>第三種住宅區</u>	<u>880</u>	<u>20</u>	<p>第8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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>面積(m²)</th> <th>寬度(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第一--一種住宅區</u></td> <td><u>250</u></td> <td><u>12</u></td> </tr> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>660</u></td> <td><u>17</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	面積(m ²)	寬度(m)	<u>第一--一種住宅區</u>	<u>250</u>	<u>12</u>	<u>第二種住宅區</u>	<u>660</u>	<u>17</u>	
住宅區種別	面積(m ²)	寬度(m)																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>660</u>	<u>17</u>																		
<u>第三種住宅區</u>	<u>880</u>	<u>20</u>																		
住宅區種別	面積(m ²)	寬度(m)																		
<u>第一--一種住宅區</u>	<u>250</u>	<u>12</u>																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>660</u>	<u>17</u>																		
<p>第10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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>最小後院深度比</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>0.3</u></td> <td rowspan="2"><u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u></td> </tr> <tr> <td><u>第三種住宅區</u></td> <td><u>0.3</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	最小後院深度比	備註	<u>第二種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u>	<u>第三種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<p>第10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：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>最小後院深度比</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>第一--一種住宅區</u></td> <td><u>0.3</u></td> <td rowspan="3"><u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u></td> </tr> <tr> <td><u>第二種住宅區</u></td> <td><u>0.3</u></td> </tr> <tr> <td><u>第三種住宅區</u></td> <td><u>0.3</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>...</p>	住宅區種別	最小後院深度比	備註	<u>第一--一種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u>	<u>第二種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<u>第三種住宅區</u>	<u>0.3</u>	
住宅區種別	最小後院深度比	備註																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u>																		
<u>第三種住宅區</u>	<u>0.3</u>																			
住宅區種別	最小後院深度比	備註																		
<u>第一--一種住宅區</u>	<u>0.3</u>	<u>後院深度超過6公尺以上者，得免再增加。</u>																		
<u>第二種住宅區</u>	<u>0.3</u>																			
<u>第三種住宅區</u>	<u>0.3</u>																			

表七 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點變更內容綜理表

原計畫條文		增修訂條文		變更理由																																																			
依據表四變更案一：增加第一種住宅區及郵政用地相關管制要點，其相關變更內容如下：																																																							
<p>第12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，不得小於下表之規定：</p> <p>一、前後鄰棟間隔</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>0.5</td> <td>0.5</td> <td>0.35</td> <td rowspan="2">其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p> <p>二、側面、垂直鄰棟間隔</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td rowspan="2">0.35</td> <td rowspan="2">0.35</td> <td rowspan="2">其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p>		住宅區種別	面對面(D/H)	面對背(D/H)	背對背(D/H)	附註	第二種住宅區	0.5	0.5	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。	第三種住宅區				住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註	第二種住宅區	0.35	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。	第三種住宅區	<p>第12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，不得小於下表之規定：</p> <p>一、前後鄰棟間隔</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="3">0.5</td> <td rowspan="3">0.5</td> <td rowspan="3">0.35</td> <td rowspan="3">其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p> <p>二、側面、垂直鄰棟間隔</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="3">0.35</td> <td rowspan="3">0.35</td> <td rowspan="3">其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p> <p>三、同棟建築物各面相對部分</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>D/H</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td rowspan="3">0.35</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> </tr> </tbody> </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	0.5	0.5	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。	第二種住宅區	第三種住宅區	住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註	第一種住宅區	0.35	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。	第二種住宅區	第三種住宅區	住宅區種別	D/H	第一種住宅區	0.35	第二種住宅區	第三種住宅區	<p>為強化都市意象，塑造居住空間層次，並保障居住品質，配合調整部分住宅區之使用強度、使用組別、建築基地等相關規定。</p>
住宅區種別	面對面(D/H)	面對背(D/H)	背對背(D/H)	附註																																																			
第二種住宅區	0.5	0.5	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。																																																			
第三種住宅區																																																							
住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註																																																				
第二種住宅區	0.35	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。																																																				
第三種住宅區																																																							
住宅區種別	面對面(D/H)	面對背(D/H)	背對背(D/H)	附註																																																			
第一種住宅區	0.5	0.5	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。																																																			
第二種住宅區																																																							
第三種住宅區																																																							
住宅區種別	側面鄰棟間隔(D/H)	垂直鄰棟間隔(D/H)	附註																																																				
第一種住宅區	0.35	0.35	其中水平距離(D)至少須達6公尺，超過15公尺以上者，得免再增加。																																																				
第二種住宅區																																																							
第三種住宅區																																																							
住宅區種別	D/H																																																						
第一種住宅區	0.35																																																						
第二種住宅區																																																							
第三種住宅區																																																							
<p>第14點.住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>綠化面積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p>		住宅區種別	綠化面積率(%)	第二種住宅區	55	第三種住宅區	50	<p>第14點.住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>住宅區種別</th> <th>綠化面積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>55</td> </tr> </tbody> </table> <p>.....</p>		住宅區種別	綠化面積率(%)	第一種住宅區	55	第二種住宅區	55																																								
住宅區種別	綠化面積率(%)																																																						
第二種住宅區	55																																																						
第三種住宅區	50																																																						
住宅區種別	綠化面積率(%)																																																						
第一種住宅區	55																																																						
第二種住宅區	55																																																						

表七 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點變更內容綜理表

依據表四變更案一：增加第一種住宅區及郵政用地相關管制要點，其相關變更內容如下：						變更理由
原計畫條文			增修訂條文			
第45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：						增訂郵政用地。
種類	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面臨計畫道路 (m)	綠化面積率 (%)	其他	
機關	50	200	6	20		
...						
捷運變電所	40	120	10	不予規定		
...						
第45點.公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：						
種類	最大建蔽率 (%)	最大容積率 (%)	面臨計畫道路退縮 (m)	綠化面積率 (%)	其他	
機關	50	200	6	20		
...						
捷運變電所	40	120	10	不予規定		
...						
郵政用地	50	200	6	20		
...						
註：本表未提及未劃底線之部分維持原計畫。 以下空白						

表八 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更面積統計表

變更案		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	合計
土地 使用 分區	住宅區	增訂第一		-2.85			-0.05			-0.06			-0.04		-3.00
	第一之一種住宅區	第一之一種住宅區						2.72	3.57	3.77					10.06
	第二種住宅區	第一之一種住宅區				-5.55	-7.23				-9.08	-9.84	-4.92	-1.13	-37.75
	第三種住宅區	第一之一種住宅區及郵政用地	-0.31	2.22	6.31	4.14	6.45		6.82	2.70	2.81				31.14
	第三之一種住宅區	郵政用地				3.26									3.26
	第五種住宅區	土地						-6.03	-2.64	-10.19	-6.23	5.44	9.01	5.79	1.37
公共 設施 用地	綠地	管制要點		0.63		0.29	0.09								1.01
	兒童遊樂場地										0.62				0.62
	廣場					0.06									0.06
	道路		0.31		-0.76	-0.46	-0.52	-0.08	-0.20	-0.18	0.21	0.83	-0.83	-0.24	-1.92
合計		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

註：1.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2.單位：公頃

以下空白

表九 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用分區面積表

單位：公頃

項 目	第一期發展區 第二開發區 細部計畫					備註	
	第一次通盤檢討後細計面積	本次主計配合變更增減面積	現行計畫細計面積	本次細計配合變更增減面積	變更後細計面積		
土地 使用 分區	住宅區		3.00	3.00	-3.00	0.00	
	第一之一種住宅區			0.00	10.06	10.06	
	第二種住宅區	45.03	-0.36	44.67	-37.75	6.92	
	第三種住宅區	4.14		4.14	31.14	35.28	
	第三之一種住宅區			0.00	3.26	3.26	
	第五種住宅區	30.00	-0.50	29.50	-3.48	26.02	
	鄰里商業區	2.03		2.03	0.00	2.03	
	保存區	0.34	0.01	0.35	0.00	0.35	
	醫療專用區	4.00	-0.32	3.68	0.00	3.68	
	瓦斯事業專用區	0.12		0.12	0.00	0.12	
	小計(1)	85.66	1.83	87.49	0.23	87.72	
公共 設施 用地	機關用地	0.47		0.47	0.00	0.47	
	文小用地	5.27	-0.09	5.18	0.00	5.18	
	文中用地	2.75		2.75	0.00	2.75	
	公園用地	8.43	-2.58	5.85	0.00	5.85	
	綠地用地	6.83	0.05	6.88	1.01	7.89	
	兒童遊樂場地	0.00		0.00	0.62	0.62	
	廣場用地	0.59		0.59	0.06	0.65	
	自來水事業用地	1.31		1.31	0.00	1.31	
	溝渠用地	14.27	0.38	14.65	0.00	14.65	
	道路用地	14.30	0.41	14.71	-1.92	12.79	
小計(2)	54.22	-1.83	52.39	-0.23	52.16		
合計	139.88	0.00	139.88	0.00	139.88		

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

圖三 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫變更位置示意圖



註：變更案第9案位於第一期發展區第一開發區範圍內

圖四 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫後土地使用分區示意圖



圖五 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更位置示意圖



圖六 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)變更後土地使用分區示意圖



圖例

- | | | | |
|-----|-----------|-------------|---------|
| 住一 | 第一--一種住宅區 | 公 | 公園用地 |
| 住三一 | 第三--一種住宅區 | 兒 | 兒童遊樂場用地 |
| 住三 | 第三種住宅區 | 綠 | 綠地用地 |
| 住五 | 第五種住宅區 | 廣 | 廣場用地 |
| 鄰商 | 鄰里商業區 | 自 | 自來水事業用地 |
| 存 | 保存區 | 溝 | 溝渠用地 |
| 醫專 | 醫療專用區 | 道 | 道路用地 |
| 瓦專 | 瓦斯事業專用區 | 第一期發展區第二開發區 | |
| 文小 | 文小用地 | | |
| 文中 | 文中用地 | | |

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
(增列第一——一種住宅區、郵政用地
土地使用管制要點暨配合第二區
開發)並配合變更主要計畫書

擬定機關：內政部

規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局

編訂時間：中華民國八十八年十一月

修訂時間：中華民國九十年十二月