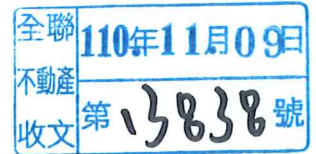


檔 號：
保存年限：



內政部 書函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：曾姿富
聯絡電話：02-87712716
電子郵件：fu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會（請轉知

所屬各縣市公會）

發文日期：中華民國110年11月9日

發文字號：台內營字第11008169851號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

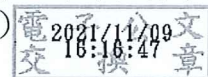
附件：（請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：
HCSHVN）

主旨：「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，業經本部於110年11月9日以台內營字第1100816985號令修正發布，茲檢送發布令、令稿及修正規定各1份，請查照。

說明：檢附「法規及行政規則刊登行政院公報資料提要表」1份。

正本：行政院公報編印中心

副本：新北市政府、新北市淡水區公所、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會（請轉知所屬各縣市公會）、中華民國全國建築師公會（請轉知所屬各縣市公會）、本部法規委員會、營建署（新市鎮建設組）（均含附件）



淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範修正規定

第一章 總則

- 一、本規範依淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點(以下簡稱本管制要點)第五十三點訂定，都市設計管制事項除應符合本管制要點規定外，應依本規範辦理。但情形特殊無法達到本規範規定，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組(以下簡稱本部都設小組)審議通過者，得不受本規範限制。

第二章 公共開放空間系統

- 二、開放空間系統依其屬性及使用型態區分為公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間二類：

- (一)公共設施用地開放空間包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、溝渠用地(公司田溪主流)、廣場用地、學校用地及文教區開放空間。

- (二)建築基地指定留設開放空間包括沿道路指定留設帶狀式開放空間、沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築、臨公園用地退縮建築、臨綠地用地退縮建築、臨兒童遊樂場用地退縮建築、臨學校用地退縮建築、臨文教區退縮建築、臨廣場用地與保存區退縮建築、基地內指定留設帶狀式開放空間、指定留設街角廣場。

- 三、公共設施用地開放空間包括公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、溝渠用地(公司田溪主流)、廣場用地、學校用地及文教區開放空間，位置詳附圖一。

- (一)公園、兒童遊樂場用地規劃設計規定如下：

- 1.部分公園之功能定位如下：

- (1)公六：以生態廊道為設計主題，提供生態教學功能。

- (2)公七：結合公司田溪整體設計，創造具備休憩、運動功能之公園。

- (3)公八：兼含當地文化地景保存與休憩功能。

(4) 公二十一：除緩衝及區隔污水處理場用地、垃圾焚化爐用地對環境之衝擊外，應提供作為居民休閒娛樂之開放空間。

2. 公園用地、兒童遊樂場用地應提供社區鄰里居民遭遇重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助空間。
3. 公園用地緊鄰學校用地者，公園與學校之活動設施應集中配置整體規劃。
4. 公六、公七、公八可利用地形塑造露天階梯式圓形劇場、戶外雕塑公園、草地及親水性活動空間等。
5. 公二十一在地形上應高於污水處理場用地及垃圾焚化爐用地，並利用三公尺高之景觀土丘遮蔽。

(二) 綠地用地規劃設計規定如下：

1. 部分緊鄰公司田溪之綠地用地，整體上應配合溪流、建築物退縮空間、人行動線及自行車專用道一併規劃。
2. 部分緊鄰公司田溪之綠地用地，設置穿越道路橋樑時，應避免涵管或改道之破壞，並與周圍自然景觀相配合。

(三) 溝渠用地(公司田溪主流)規劃設計規定如下：

1. 溝渠(公司田溪主流)堤岸之設計除應依相關水利法令之規定外，須考量防洪及親水功能，堤岸坡度應與原河道周圍自然地形結合。
2. 沿堤岸二側防汛道路除必要之緊急救難功能外，應配合規劃行人步道及自行車專用道。
3. 設置穿越道路之橋樑時，應避免涵管或改道之破壞，並與周圍自然景觀配合。
4. 沿堤岸二側防汛道路除供緊急救難時允許車輛通行外，其餘時間車輛不得進入。

(四) 廣場用地規劃設計規定如下：

廣一、廣二、廣三應結合廟宇規劃設計。

(五) 學校用地及文教區規劃設計規定如下：

1. 學校用地及文教區開放空間之配置應考量地區環境及氣候特性，並提供學生活動空間，其硬鋪面須為透水鋪面。
2. 二所以上學校或文教區緊鄰配置時，戶外活動設施與空間宜集中配置，結合成較大之開放空間。
3. 學校用地及文教區緊鄰社區公園配置時，活動設施宜集中配置整體規劃。
4. 學校用地及文教區開放空間宜提供多項運動休閒設施，補強鄰里或社區公園之使用功能。
5. 學校用地及文教區內戶外活動區配置，宜以建築配置或植栽密植方式來降低冬季東北季風之不適性。
6. 學校用地及文教區開放空間宜考量可於夜間及假日開放供社區使用，並應設置充足之照明及安全管理設施。

(六) 捷運站及周邊規劃設計規定如下：

1. 捷運站之主要出入口應留設適當規模之站前廣場，在設計上應具自明性，結合鄰里商業區出入口，以特殊鋪面、建築物立面或街道傢俱（如：公用電話區、諮詢臺等），標示其公共空間之特性。
2. 捷運站設有出入站處者，規劃設計時除依循其節點地位設置街角廣場外，並應考慮人行動線及設施需求。
3. 捷運站應規劃足夠之轉乘及以自行車為主之各式交通工具停車空間，再輔以完善之行人動線系統，以減少非必要之交通旅次及對自用車輛之依賴。
4. 捷運站周邊臨接基地建設開發時，應集中留設廣場式開放空間，且廣場式開放空間應與捷運站之廣場直接連通，並以提供行人與大眾運輸場站、公共設施、活動場所及行政機構間便利及舒適之連接為原則。
5. 捷運車站採用高架式設計者，從捷運車站跨越主要道路時，應考量設置具有保護行人安全之連通方式。

6. 沿捷運站周邊三百公尺範圍內，應於沿道路指定留設帶狀式開放空間內，設置寬度至少六公尺之人行步道，以串接捷運站及周邊各街廓之活動，提供舒適、便利之步行空間。

7. 捷運站之建築外觀設計，應能充分反映出當地歷史及文化特色，同時表現出現代化交通運輸之功能。

(七) 公共設施用地開放空間內設置排水及透水保水設施應依第八章規定。

四、 建築基地指定留設開放空間包括沿道路指定留設帶狀式開放空間、沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築、臨公園用地退縮建築、臨綠地用地退縮建築、臨兒童遊樂場用地退縮建築、臨學校用地退縮建築、臨文教區退縮建築、臨廣場用地與保存區退縮建築、基地內指定留設帶狀式開放空間及指定留設街角廣場；其指定留設開放空間之面積得計入法定空地。

(一) 沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1. 建築基地依本管制要點相關退縮規定留設帶狀開放空間，位於附圖二所示位置者，須自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公尺或三公公尺帶狀式開放空間。
2. 沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設依第五點規定之人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。

(二) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築規定如下：

1. 建築基地臨公司田溪主流及支流兩岸者，須自臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮至少六公尺建築，位置如附圖二所示。
2. 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築規劃設計規定如下：
 - (1) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內應以植栽綠化處理，且應視基地現況酌予規劃人行步道及親水空間，並與周邊開放空間串聯。
 - (2) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內之植栽應注重防風、遮陽及水土保持之功能。

(3) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築應與公園或綠地連接成為一整體之綠帶空間。

- (三) 臨公園用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨公園用地界線退縮六公尺建築。
- (四) 臨綠地用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨綠地用地界線退縮六公尺建築。
- (五) 臨兒童遊樂場用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨兒童遊樂場區用地界線退縮六公尺建築。
- (六) 臨學校用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨學校用地界線退縮六公尺建築。
- (七) 臨文教區退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨文教區界線退縮六公尺建築。
- (八) 臨廣場用地及保存區退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨廣場用地、保存區界線退縮三公尺建築。
- (九) 基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：
 - 1. 建築基地位於附圖二所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。
 - 2. 基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮二十五公尺建築。
 - 3. 基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖三所示之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。
 - 4. 基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公尺建築。
 - 5. 基地內指定留設帶狀式開放空間內除應依第五點規定留設人行步道外，其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬。

(十) 指定留設街角廣場規定如下：

1. 指定留設街角廣場應依附圖二指定留設位置。
2. 指定留設街角廣場規劃設計規定如下：
 - (1) 指定留設街角廣場面積不得小於二百平方公尺。
 - (2) 指定留設街角廣場內應配設景觀設施及植栽，利用水、雕塑、照明等，共同創造空間景觀，其以不妨礙駕駛之視線為原則。
 - (3) 指定留設街角廣場內不得設置任何建築構造物。

(十一) 建築基地指定留設開放空間內設置排水及透水保水設施應依第八章規定。

第三章 人行空間及步道系統

五、 人行空間及步道系統包括道路二側人行道、公共設施用地開放空間內人行步道、建築基地指定留設開放空間內人行步道、騎樓及頂蓋式通廊系統、人行穿越道、人行天橋及地下道。

- (一) 道路二側人行道之規劃設計應避免行人受到行駛車輛傷害，鋪面應平整無障礙，整體人行道之鋪面材質應一致，且有充足之照明。
- (二) 公共設施用地開放空間內人行步道、建築基地指定留設開放空間內人行步道，均應依下列規定辦理：
 1. 人行步道應為重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助之路線。
 2. 建築基地內之人行步道須與相臨接建築基地內之其他人行步道作一完善且安全之連結，以確保其完整及連續性。
 3. 人行步道鋪面應平整無障礙且以使用透水性鋪面為原則，及有充足之照明以避免行人受到行駛車輛傷害。
 4. 人行步道鋪面之材質、色彩應與鄰地協調避免突兀。
 5. 人行步道不得以植草磚為鋪面材質。
 6. 人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施及設備。

(三) 公共設施用地開放空間內人行步道之規劃設計規定如下：

1. 一般規定

- (1) 公共設施用地臨接道路或公司田溪主流及支流時，應依指定位置、大小及寬度退縮或留設人行步道。
- (2) 公共設施用地開放空間內人行步道單向通行最小寬度為一點三五公尺，雙向通行最小寬度為二公尺。

2. 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道

- (1) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道寬度至少為四公尺，連續寬度應至少達到二公尺，不連續段的邊界距離不得超過三公。
- (2) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道需兼具休閒遊憩及緊急避難逃生之功能。
- (3) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道應與主要戶外活動區、多功能運動場、溜冰場等場地連結。
- (4) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道周邊應設置完善之景觀設施。

3. 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道

- (1) 沿堤岸二側防汛道路除必要之緊急救難功能外，應規劃行人步道及自行車專用道。
- (2) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道設置時，應避免設置涵管或改道，而破壞溝渠(公司田溪主流)之連續性。
- (3) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道設置時，應避免打擾或中斷生態敏感地區、生物棲地、覓食環境或其遷移路徑。
- (4) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道應配合沿河岸廊道之綠帶及人行空間進行整體規劃，創造出連續的開放空間。

4. 廣場用地內人行步道應配合植栽、照明及設置街道傢俱，提供行人安全、舒適之人行活動空間。

5. 學校用地及文教區內人行步道

(1) 學校用地及文教區內人行步道寬度至少為四公尺。

(2) 學校用地及文教區內人行步道應避免受道路及停車出入動線干擾。

(四) 建築基地指定留設開放空間內人行步道包括沿道路指定留設帶狀式開放空間內之人行步道、基地內指定留設帶狀式開放空間內之人行步道及指定留設街角廣場內之人行步道。

1. 沿道路指定留設帶狀式開放空間內之人行步道規劃設計規定如下：

(1) 沿道路指定留設十公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於六公尺。

(2) 沿道路指定留設六公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於三公尺。

(3) 沿道路指定留設三公尺之帶狀式開放空間內，人行步道空間之寬度不得小於二公尺。

(4) 沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道應與臨接道路之公有人行步道順平處理。若臨接道路境界線一側為綠帶，應於每十五公尺內設一穿越通道，且不得造成視線阻隔。

2. 基地內指定留設帶狀式開放空間內之人行步道規劃設計規定如下：

(1) 計畫區內位於指定留設五十公尺帶狀式開放空間之基地，其留設帶狀式開放空間之方式，須自臨接基地境界線起退縮二十五公尺始得建築，並應於臨接基地境界線處設置寬度不得小於六公尺之人行步道。

- (2) 計畫區內位於指定留設二十公尺帶狀式開放空間之基地，其留設帶狀式開放空間之方式，須自臨接基地境界線起退縮十公尺始得建築，並應於臨接基地境界線處設置寬度不得小於六公尺之人行步道。
- (3) 計畫區內位於指定留設六公尺帶狀式開放空間之基地，其留設帶狀式開放空間之方式，須自臨接基地境界線起退縮三公公尺始得建築，並應於臨接基地境界線處設置寬度不得小於二公尺之人行步道。
- (4) 基地內指定留設四十公尺帶狀式開放空間內之人行步道寬度不得小於十二公尺。
- (5) 基地內指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，其面積之百分之五十應供人行使用，且需與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平。

3. 指定留設街角廣場內人行步道規劃設計規定如下：

- (1) 指定留設街角廣場內人行步道之寬度不得小於四公尺，其一側應臨接道路境界線，並與人行道齊平。
- (2) 指定留設街角廣場內人行步道應配合鋪面、照明及街道傢俱，提供安全、舒適之人行活動空間。

(五) 騎樓及頂蓋式通廊、人行穿越道之位置如附圖四所示，其規定如下：

1. 通則

- (1) 騎樓、頂蓋式通廊系統、人行穿越道與相鄰基地之人行道、主要或次要人行動線及最近之緊急避難路線之連結應完整及安全。
- (2) 騎樓、頂蓋式通廊之鋪面需為防滑及排水性良好之材料，且應納入基地內安全監控系統內。
- (3) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區內指定留設之騎樓或頂蓋式通廊自退縮建築線至建築物地面層外牆面淨

寬不得小於六公尺，至樑底之淨高不得小於三公呎，且其應可直接連通建築物室內公共空間。

- (4) 鄰里商業區內指定留設之騎樓或頂蓋式通廊自退縮建築線至建築物地面層外牆面淨寬不得小於四公尺，至樑底之淨高不得小於三公呎。
- (5) 住宅區作本管制要點規定之第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用，需依照鄰里商業區規定留設騎樓。
- (6) 指定留設人行穿越道除依附圖四之位置留設外，其建築物應預為留設供人行及連接使用之空間。

2. 騎樓

- (1) 騎樓柱正面應自退縮建築線退後十五公分。
- (2) 騎樓供通行部分扣除結構柱或裝飾柱後之最小淨寬不得小於法定或指定留設寬度之三分之二，其餘三分之一得設置綠化設施或街道傢俱。
- (3) 騎樓臨接道路側之建築立面，其百分之八十以上面積應為透空且不得設置阻隔物。

3. 頂蓋式通廊

- (1) 基地與基地及建築物與建築物間供人行通行部分得以頂蓋式通廊相連接。
- (2) 除指定留設之頂蓋式通廊外，其他建築物之頂蓋式通廊，其頂蓋投影面不超過基地面積百分之五者，得不計入建築面積檢討。
- (3) 頂蓋通廊內部應加以適當植栽綠化，其綠化面積得計入綠化面積率之檢討。

(六) 人行天橋及地下道之規劃設計規定如下：

1. 建築基地得依附圖四建議位置留設人行天橋或地下道，並得同時設置；其上之建築基地或建築物應預為留設供連接使用之空間，並視需要於其中設置連通地面層之垂直動線，先建者並需留設銜接口。
2. 建築基地或建築物沿街部分留設為跨越道路之人行天橋或地下道出入口使用之空間者，該出入口部分面積於一百平方公尺內，得不計入建築面積或樓地板面積。
3. 人行天橋及地下道出入口應與人行道及人行步道位置配合。
4. 跨越道路之人行天橋，其淨高自道路路面中心點算起不得小於四點六公尺，另自道路路面中心點算起三點五公尺以下始可設置地下道，地下道淨高不得小於二點五公尺。
5. 人行天橋及地下道，除供一般行人通行外，應考慮自行車及身心障礙者使用需求，其寬度不得小於六公尺。

六、 建築基地人行空間之設計均應符合建築技術規則建築設計施工編第十章公共建築物行動不便者使用設施相關規範。

第四章 交通運輸系統

七、 交通運輸系統包括車行動線系統及停車系統，其規劃設計時應以人車安全為首要前提並減少對周邊環境之衝擊。

八、 建築基地應提出交通系統影響分析，其內容至少包括基地周邊道路寬度、基地未來開發後所需之停車位數量，及停車出入口留設位置，並應提至本部都設小組審議。

九、 道路應依附圖五設置自行車專用道。

十、 停車系統之規劃設計規定如下：

(一) 停車空間規劃設計規定如下：

1. 各基地車道出入口以由次要道路進出為原則。
2. 除本管制要點及相關法規另有規定外，每一宗基地以設置一處車道出入口為原則。

3. 建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊外，不得設置於下列路段：
 - (1) 距離三十公尺寬以上之主要道路且最近之交叉路口二十公尺範圍內。
 - (2) 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內。
 - (3) 距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內。
 - (4) 距離學校人車出入口二十公尺範圍內。
4. 路邊停車及基地內停車處，須考慮機車停車位，基地內住戶之機車停車位，除另有規定外，應以設置於地面下為原則。
5. 汽機車車道寬度於人行道出入口處應縮減為六公尺以下。但申請機車數量超過一百部者，設置為八公尺以下。
6. 汽機車坡道於地面層起始點至人行通行空間、法定退縮範圍、騎樓或開放空間獎勵範圍之間應留至少六公尺平地。但停車總數量五十部以下者，得以設置四公尺為原則。
7. 機車動線應避免與汽車車道重疊或交錯規劃，其停車位以於地下一層集中設置為原則。
8. 地面層原則不得設置迎賓車道。但公共建築、國際觀光旅館等經本部都設小組認為確有供公眾使用必要者，不在此限。
9. 觀光旅館、大型商場、大型廠辦園區、大型集合住宅社區、公共建築、捷運設施等，應考量大眾運具之動線規劃，以內化之方式減少對外部交通之衝擊，並得視個案需要設置下列設施：
 - (1) 公車招呼站停等區。
 - (2) 捷運接駁、社區巴士停等區。
 - (3) 計程車招呼站、排班停等區。
 - (4) 大客車、遊覽車停等區。

10. 路邊停車空間劃設後，另有路外停車場供給時，應檢討服務涵蓋範圍，並酌予取消。
11. 各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。
12. 公園用地、學校用地、文教區內需提供一定數量之停車空間；其開放空間內應避免設置地下停車場。
13. 建築基地內停車空間應以地下停車為主，於地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用；其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內。
14. 於地面層設置訪客停車及臨時停車空間時，其配置應符合下列原則：
 - (1) 停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。
 - (2) 距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理。
 - (3) 停車空間設置於地面層時應儘量低於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。
 - (4) 停車空間外圍得利用整地及景觀土丘手法，加以適當區隔。
 - (5) 地面層訪客停車空間規劃，應以面臨二十公尺寬及十二公尺寬道路配置為原則，且停車位應不得小於允建停車數量之百分之一，其未達一車位者，應以一車位計算。
15. 鄰里商業區之建築基地應考量臨時停車位之設置。
16. 文小用地應考量接送學童上下學時臨時停車位之設置。
17. 鄰里商業區內建築基地應提供與人行道系統相連接之離街停車位，且設置可直通道路之特定機車停車位。
18. 住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。其設置應以安全及人車分離為原則。

19. 具有高停車需求、短停車延時等停車特性之公共服務業（如郵局、金融機構等）應設置短暫之顧客汽機車停車位及考量日間員工汽機車之停車位。
20. 汽車展售產業及相關保養業，應將其車輛儲放區或保養廠動線與顧客車輛及步行動線作一安全之區分，並應設置清楚之辨別、標示、分隔設備或標示。
21. 住宅區中有作本管制要點規定之第六組、第八組、第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用者，應依照鄰里商業區之規定留設臨時停車空間。
22. 停車空間出入口應配合行道樹之位置設置，無法配合時應送本部都設小組審議。

(二) 自行車停放空間規劃設計原則如下：

1. 學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、機關用地、文教區及商業區應規劃足夠之自行車停車空間，並設置自行車停放架或具防竊功能之保護設施。
2. 自行車停車空間應避免占用或干擾人行空間。
3. 為考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點應設置自行車專用管制號誌。
4. 自行車專用道應與臨接之人行步道或開放空間以不同鋪面型式加以區分，遇階梯變化時，應設置坡道或其他設施，方便自行車通過。

(三) 服務裝卸空間規劃設計規定如下：

1. 服務動線及服務裝卸空間之配置不應阻礙基地主要動線出入口位置。
2. 服務裝卸空間不得占用前院與指定留設之公共開放空間，嚴禁路邊裝卸貨物。
3. 服務裝卸空間原則應設置於地下樓層。設置於地面者，其設置不得對周邊人行及交通安全造成負面之影響或衝擊，且服

務裝卸空間與動線進出口應位於建築物背面或面臨次要道路留設，上下貨物裝卸區應設計遮蔽設施，四周臨接其他基地時應適當綠化阻隔。

4. 服務裝卸空間之出入車道距外圍二條道路境界線交叉點至少應有十五公尺。
5. 服務裝卸停車位設置數量及基準，依附表一規定。
6. 住宅區中有作本管制要點規定之第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用，應留設服務裝卸空間。

第五章 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格

十一、建築基地設計一般規定如下：

(一) 通則：

1. 建築基地於規劃設計上應保存原有山海自然景觀視野。
2. 建築基地臨接公司田溪主流及支流時，建築物配置應結合河川綠地。
3. 建築物於設計時應充分考量自然環境所形成微氣候對地面層及戶外活動所產生之影響。
4. 各建築基地之公共活動開放空間，於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散、防災救護所需之設施及空間。
5. 基地地下室之開挖，應儘可能避免位於退縮建築範圍內。
6. 建築基地出入口應配合行道樹之位置設置，無法配合時，應送本部都設小組審議。

(二) 住宅區：

1. 住宅區建築物配置鼓勵以簇群式規劃模式為原則，圍塑中央開放空間作休閒交誼活動、兒童遊戲及景觀栽植空間。
2. 住宅區開放空間宜集中留設整體規劃，並能與行人動線系統及其他開放空間能直接聯繫。
3. 住宅區陽臺可藉由植物綠化增進都市景觀統合。

4.配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。

(三) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場用地：

- 1.建築基地應考量地面層之人行尺度及其與周圍環境之尺度關係。
- 2.建築基地空地應集中留設為廣場式開放空間，且應與大眾運輸場站直接連通。
- 3.中心商業區採混合使用開發時，應將一般商業使用配置於較低樓層，辦公業務或住宿使用置於較高樓層為原則。
- 4.政商混合區內建築基地採多目標使用時，應將供大型集會及展示活動空間配置於地面層。

(四) 鄰里商業區：

- 1.鄰里商業區主要機能在於以集中式商業活動提供地區性購物需求。
- 2.鄰里商業區基地配置以能提供二個或三個住宅社區規模一般日常性購物、娛樂、飲食、銀行及郵電等用途，為社區日常休閒、聚會及活動場所。
- 3.鄰里商業區建築基地內應於適當位置設置穿越性的頂蓋式通廊。

(五) 文教區及學校用地：

- 1.文教區及學校用地為地區重要之開放空間與居民之活動場所，應強調與緊臨地區之連續性。
- 2.文教區及學校用地於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散與防災救護所需之設施與空間。
- 3.文教區及學校用地內校門位置之選擇應考慮與周圍環境之關係。校門廣場為學校進出之主要門戶，應藉空間退讓，強化門面意象之塑造，其機能上應考慮減低人潮、車流匯集之衝擊。

- 4.文教區及學校服務車輛及停車空間出入動線應避免干擾人行動線及主要道路系統。
- 5.文教區及學校用地應於地面層配置自行車停車場。

(六) 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地：

- 1.污水處理場用地及垃圾焚化爐用地應提供作為居民休閒活動場所及運動設施，依使用者年齡層次及社會階層多元化特性，規劃不同種類之活動空間及設施。
- 2.污水處理場用地及垃圾焚化爐用地進出動線應避免直接干擾周圍土地使用之交通動線及出入口。
- 3.污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內建築物出入口與大門位置應明顯易辨；建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
- 4.污水處理場用地及垃圾焚化爐用地臨海之堤岸及水岸空間，應與景觀系統加以串接整體規劃。
- 5.沿海堤地區應鋪設一條具眺望功能之景觀散步道，並建立一景觀碼頭及高塔。
- 6.垃圾焚化爐用地處理廢棄物時應考量資源之回收及再利用。
- 7.污水處理場用地處理生活排放污水時應考量水源之回收及再利用。

(七) 產業專用區及公用事業用地：

- 1.產業專用區及公用事業用地規劃設計應儘量減低對周圍土地使用分區產生負面衝擊。
- 2.產業專用區及公用事業用地之車輛出入口應設置明顯之辨識系統，並考量行人日間及夜間行走之安全。
- 3.產業專用區及公用事業用地出入口應避免配置於主要動線上。
- 4.產業專用區及公用事業用地之規劃應利用緩衝區如植栽、圍牆或景觀方式加以適當遮蔽。

十二、建築造型管制規定如下：

(一) 通則：

1. 配電設施之設置，應考量建築基地公共之安全及視覺整體美觀遮蔽之處理。
2. 建築物立面或屋頂應與建築物整體設計，除綠化設施外，其餘設備或設施物如冷卻水塔及視訊機械等應予遮蔽。
3. 建築物可利用陽臺、露臺、花臺、遮陽板等營造正面明暗陰影，避免平凡單調之外觀。

(二) 住宅區內建築物設計規定如下：

1. 住宅區建築物應考慮當地氣候環境條件、自然景觀、淡海地區建築特有之歷史人文特色及周邊既有之建築設計。
2. 住宅區建築物出入口設計應顯著且易於辨識。
3. 為創造天際線變化，除第一之一種住宅區宜設置斜屋頂外，其餘住宅區建築物屋頂與屋突造型應以輕巧、開放及多層次之設計為原則；設置斜屋頂者，應依下列規定辦理：
 - (1) 屋頂斜率（高度與水平距離之比）應在二分之一以下。
 - (2) 面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面宜面向該道路或公園。
 - (3) 第一之一種住宅區建築物斜屋頂之設置應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少百分之五十設置。
4. 住宅區建築物附加設備：
 - (1) 應同時考慮裝設窗型冷氣機及分離式冷氣機之位置，分離式冷氣應考慮室外機之散熱及視線屏障。
 - (2) 建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。

(三) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場用地內建築物設計規定如下：

1. 建築物應能反映出目前都市發展的需求。
2. 建築物整體設計之連續性應保持平衡，外型及量體之組合應注重多變化。

(1) 面對中心商業區廣場之建築立面及從地面街道層、廣場層或迴廊層算起建築物表面十公尺高度以下禁止裝設任何機械排煙設備。

(2) 服務動線或停車動線進出口處，其外觀之設計手法及材料處理應與該建築物主要立面一致。

3. 建築物立面美化

(1) 應利用不同材質之特性、陰影及反射等方式設計。

(2) 地面層以上作停車使用者，其停車部分結構體立面之處理手法應與鄰近建築立面一致。為避免產生不良之景觀，其停車部分立面開口處應加以適當遮蔽。

(3) 應避免使用窗型冷氣；使用窗型冷氣者，應加以整體設計。

(4) 植栽綠化花臺或機械設備支撐物外緣，不得突出建築線且不得超出建築物外牆五十公分。

4. 中心商業區、政商混合區、郵政專用區內之公共設施、設備及天線等，應加以適當遮蔽或美化，遮蔽物及屋頂外觀，並應配合建築物量體，且使用相同之建材，並考量其通風散熱之需要。

(四) 鄰里商業區內建築物設計規定如下：

1. 鄰里商業區內建築量體屬水平發展型態，應利用建築轉角之退縮、拱廊之韻律、模距式之開窗等建築手法，以改變及減低建築物之量體感。
2. 鄰里商業區內建築開窗應有規律性，避免過大之窗戶。

3. 鄰里商業區內建築宜利用建築體或迴廊來圍塑或創造中庭之空間。
4. 鄰里商業區內建築出入口位置應明顯易辨，且易與附近社區聯繫。
5. 鄰里商業區內開窗玻璃應避免使用反射玻璃或具類似效用之材料。

(五) 公園、兒童遊樂場用地內建築物設計規定如下：

1. 公園、兒童遊樂場用地內建築物外觀應與公園設計主題及周圍景觀造型相協調。
2. 公園、兒童遊樂場用地內供大型活動或集會之建築物出入口與大門位置應明顯易辨，且建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
3. 公園、兒童遊樂場用地內附屬建築物或服務設施（如廁所）等配置應避免與主要活動區直接產生衝突，並應利用景觀植栽加以遮蔽，使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

(六) 文教區及學校用地內建築物設計規定如下：

1. 文教區及學校用地內供大型活動或集會之建築物出入口與大門位置應明顯易辨，且應靠近主要進出道路及停車場。
2. 附屬建築物或服務設施（如垃圾場、停車場等）配置應避免與主要活動區直接產生衝突，並應利用景觀植栽加以遮蔽，使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

(七) 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內建築物設計規定如下：

1. 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內建築物結構體應儘可能採半地下化遮蔽處理，減輕視覺景觀之影響，並利用結構體上部適當綠化成運動公園，提供活動及休憩之機會。
2. 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地之地上突出設施物應整體美化，並與周圍自然環境相調合。

3. 附屬建築物或服務設施（如污水沉澱池、灰燼掩埋場及停車場等）應利用景觀植栽遮蔽，使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

(八) 其他公共設施用地內建築物設計規定：

1. 其他公共設施用地內建築物應利用建築轉角之退縮、拱廊之韻律、模距式之開窗等建築手法，以改變及減低建築物的量體感。
2. 其他公共設施用地內附屬建築物或服務設施（如廁所）之配置應避免與主要活動區產生衝突，並應利用植栽遮蔽；使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

(九) 產業專用區及公用事業用地內建築物設計規定：

1. 產業專用區及公用事業用地內之建築物出入口與大門位置應明顯易辨，且建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
2. 產業專用區及公用事業用地內建築物之規劃設計應考量設施及設備之安全性，並設置災害防範及應變設備。
3. 產業專用區及公用事業用地內之附屬建築物或服務設施（如垃圾場、停車場等）應利用景觀植栽遮蔽，使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

十三、各街廓建築物高度管制規定如附圖六所示。

十四、建築材料規定如下：

- (一) 相鄰建築物外觀所使用之材料應相調合。
- (二) 建築群體間無論局部或整體，其外觀(含明露構架、屋頂)建材之選用均應考量彼此之協調性。
- (三) 建築物外觀四周所有立面應選用一種主裝修材料及數量有限之輔助性裝修材料，避免僅使用單一材料。
- (四) 同一宗基地有二棟以上之建築物時，各建築物之材料細部處理及所在位置等應有變化。
- (五) 建築物一樓各戶出入口應避免設置鐵捲門。

十五、建築色彩規定如下：

- (一) 同一地區或街廓建築物之色彩表現應柔和且協調，色彩種類應供多樣性之建築變化。
- (二) 輔助性建材顏色應與主要色彩調和，避免造成視覺混淆。
- (三) 建築色彩應儘量使用建材本身之色彩，避免使用飾面塗裝之油漆或塗料。

第六章 環境保護設施配置事項

十六、基地整地原則及規定如下：

- (一) 整地規定除應依山坡地建築管理辦法、建築技術規則山坡地建築專章及相關規定外，在開放空間系統之間、退縮建築綠美化區域或公園等地方，應注重地表面是否有高低差異改變，配合地形變化，建築基地坡度整地原則，應避免大量整平與陡坡，減少不必要之整地及挖填方工程。
- (二) 邊坡綠化時可使用不同種類、密度及形狀之植栽。
- (三) 建築基地整地建議如附圖七所示。

十七、建築基地規劃設置垃圾及資源回收貯存空間之規定如下：

- (一) 新建總樓地板面積達三千平方公尺以上者，應於地面一層或地下層之室內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。
- (二) 垃圾及資源回收貯存空間未臨接道路留設時，應以至少三點五公尺寬之車道與計畫道路連接。垃圾及資源回收貯存空間位於室內或地下層者，其車道淨高應在二點五公尺以上。但位於地下層者其車道不得以汽車升降機代替。
- (三) 供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾及資源回收貯存空間，面積不得小於二平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設零點五平方公尺之垃圾及資源回收貯存空間。
- (四) 供商業使用之每棟建築物應設置之垃圾及資源回收貯存空間，面積不得小於四平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設一平方公尺

之垃圾及資源回收貯存空間。建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算累加後設置。

- (五) 其他使用分區及公共設施用地內建築物之總容積樓地板面積每滿五百平方公尺應設置一平方公尺之垃圾及資源回收貯存空間；其最小面積不得小於四平方公尺。建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算後設置。
- (六) 垃圾及資源回收貯存空間應有適當之清洗、隔離設施，並具有除臭、沖刷及通風等功能，以維護環境衛生。
- (七) 垃圾及資源回收貯存空間應於臨近處設垃圾車暫停車位為原則，該車位不計入法定停車數量及自設停車數量，且應於公寓大廈管理規約規定不得銷售轉移。

第七章 景觀計畫

十八、景觀計畫之設計原則如下：

- (一) 景觀計畫包括植栽管制規定、景觀設施項目規定、圍牆管制規定、廣告設置規定及基地照明系統管制規定等。
- (二) 景觀計畫之內容應符合生態景觀、生物多樣性、綠建築等理念，且應充分強調及利用現有自然景觀資源，避免大量開挖土方，並應考量利用景觀手法塑造整體風格，同時解決微氣候所形成之環境衝擊。
- (三) 景觀計畫應儘量以綠化為主，多種植喬木及灌木等樹種，避免人工設施物設置。

十九、植栽管制規定如下：

(一) 建築基地一般規定如下：

- 1. 建築基地應予以植樹綠化，建築物之起造人，得於其建築基地內，依照附表二所建議之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護。

2. 植栽設計應依當地生態氣候等條件，宜選擇適當之本土原生樹種，需考量植栽種植之間距及位置，並以複層植栽規劃。
3. 喬、灌木應清楚說明平面及剖面標明樹穴、花臺細部尺寸、覆土層及地下室結構。
4. 植栽設計部分，喬木樹冠底離地淨高應達二點五公尺以上、樹穴覆土處淨寬不得小於一點五公尺，覆土深度應大於一點五公尺，灌木覆土深度應大於零點六公尺，地被植物覆土深度應大於零點三公尺。
5. 建築基地應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時一併配置。
6. 建築基地之非開挖範圍喬木數量，以平均每五十平方公尺植樹一棵，全部應植棵數，少於五棵者，以五棵計算。建築基地內之裸露地，應種植有助水土保持之花草。
7. 人行空間內之綠帶不得設置高出地面之樹圍石及花臺等逕流阻隔物，以利雨水入滲。
8. 加強開放空間之串聯，公共設施用地開放空間及建築基地沿道路指定留設帶狀式開放空間配合現有公共人行道規劃，其合計寬度達六公尺以上者，應設計雙排大型本土常綠喬木。
9. 沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與現有公共人行道規劃之行道樹相同。
10. 喬木應依樹冠大小適宜錯落配置，種植方式應避開住戶門面及共同進出口，以不阻擋住家、商家出入為原則。
11. 所有植栽應優先選擇無毒、無臭且具抗風耐鹽等耐候性良好之樹種。
12. 種植之樹木、花草，應由基地所有權人或使用人定期檢查、修整、維護。已植活之樹木，不得任意砍伐或移植，必要時，應予補植。

13. 建築基地出入口範圍內之植栽應以不妨礙駕駛及行人視線為原則。
14. 機械排風設施、路燈號誌變電站、垃圾集中站等不利整體環境景觀之公共設施，應利用景觀植栽手法隱藏；選擇之植栽應考量機械設備可能產生廢氣及熱之影響。
15. 指定留設街角廣場內應栽植遮陽與防污效果之樹種及具美化街景功能之草花，並平均每一百平方公尺至少種植喬木一株，且樹冠底淨高不得低於二公尺，並應考量植物生長時間及對景觀空間之影響。
16. 公共設施用地開放空間及建築基地沿道路指定留設帶狀式開放空間內綠帶（廊）須延續鄰地之綠帶設計，不應中斷；且植栽選用相互搭配，其樹種建議應有百分之六十以上相同。
17. 退縮建築範圍內植栽應選用具大型樹冠之樹種，且成樹高度應達三公呎高、樹冠面積應至少為一點七五公尺寬為原則。
18. 植栽種類詳如附表二。
19. 種植含毒性之樹種者，應設置警告標示。

(二) 住宅區植栽規定如下：

1. 住宅區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內之樹木及灌木群栽植者，宜選用自然、大小層次混合不同之植栽。
2. 住宅區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內，建議可利用灌木群作為人行步道及住宅街廓間之緩衝區。

(三) 鄰里商業區植栽規定如下：

1. 鄰里商業區建築基地內所有植栽在種植時，應儘可能為同一高度及寬幅。
2. 鄰里商業區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內植栽，應採用季節性植物或開花型灌木作為焦點植栽。

(四) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場用地植栽規定如下：

1. 沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內，應等距離種植相同植栽或相似具大型樹冠之常綠型樹種為主要植栽樹種，避免選擇落葉型植栽。
2. 沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內之樹木及灌木群植，應注重混合不同之大小體積區隔，並應有足夠數量之主題樹群。
3. 建築物中庭內應提供由棚架及樹蔭構成具休憩、停留及交誼之空間。
4. 建築物中庭內之植栽整齊排列方式之樹群應保持一定高度及寬幅。

(五) 公園用地、綠地用地及兒童遊樂場用地植栽規定如下：

1. 公園用地群植之樹種應保持一定的高度、寬幅及排列方式。
2. 公園景觀區及開放空間交接處，應依其使用特性相互結合為同一景觀區。
3. 公園用地內固定之結構物或設施物(如圍牆及欄杆等)應利用樹木、灌木群或蔓生植物適當綠化或遮蔽。
4. 公園活動區配置於道路時，得以濃密植栽適當區隔。
5. 公園用地內每滿一百平方公尺，栽植喬木一棵，並應選擇枝葉密度高，具遮陰效果之植物為主。
6. 公園用地之植栽應配合功能定位而種植。
7. 綠地用地內每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵，並應選擇不同花期之植物為主。
8. 公園用地、綠地用地及兒童遊樂場用地內不得栽植有毒之樹種。

(六) 文教區及學校用地植栽規定如下：

- 1.文教區及學校用地景觀植栽應選擇常綠型植栽，避免選擇落葉型植栽。
- 2.文教區及學校用地出入口廣場與街道邊界處應種植灌木群以作緩衝區。
- 3.文教區及學校用地臨接道路部分得以密植方式來減少噪音及危險性。

(七) 沿公司田溪主流及支流兩岸植栽規定如下：

- 1.沿公司田溪主流及支流兩岸應以維護自然景觀特色與風貌為原則，整體景觀植栽選擇應以適合及表達水岸生態之種類為主。
- 2.沿公司田溪主流及支流兩岸栽植之樹群及灌木叢應使用不同規格、大小及密度等區分；並可使用同一品種連續栽植方式。
- 3.沿公司田溪主流及支流兩岸群植之樹種應保持一定高度、寬幅及排列方式。
- 4.沿公司田溪主流及支流兩岸植栽間距每五公尺應種植一株。
- 5.沿公司田溪主流及支流兩岸不適之植栽或景物，應予以清除後栽植合適之植物。

(八) 污水處理場用地、垃圾焚化爐用地及公二十一植栽規定如下：

- 1.污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內植栽配置，應考量海岸景觀之可視性及視覺景觀品質。
- 2.公二十一與道路之間應提供一連續高約三公尺之景觀小丘以作為阻隔及防風之用。
- 3.公二十一內栽植之樹群及灌木叢應使用不同規格、大小及密度等區分，並得使用同一品種連續栽植方式。

4. 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內固定之結構物或設施物(如建築外牆、圍牆及欄杆等)，應利用樹木、灌木群或蔓生植物適當綠化或遮蔽。
5. 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內之處理設施上部之構造體，應具遮蓋、景觀及活動之功能，並應綠化。
6. 污水處理場用地及垃圾焚化爐用地內植栽，儘量以密植方式栽植灌木群。
7. 防風林應考量合理的植栽密度，除具防風功能外，並應考量適度之通風性。

二十、景觀設施項目規定如下：

- (一) 景觀設施項目主要包括休閒座椅及座位、公共汽車候車亭、垃圾桶、圍牆、裝飾性或意象性之設施(如旗杆、雕像或展示品等)；其設置應與建築物協調。
- (二) 沿道路設置之景觀設施以不妨礙車道中駕駛者之視線為原則。
- (三) 人行步道鋪面之材質特性應為防止滑倒、易於維修保養、耐沾污易清洗、耐磨不易褪色、不反光不易破損。
- (四) 建築基地指定留設開放空間及建築物中庭部分，應設置景觀傢俱；其設置應以不影響步行空間之舒適性為原則。
- (五) 建築基地內之廢氣排出口、通風口應予以景觀美化，臨接第二點所定公共開放空間時，應距離二公尺以上。

二十一、圍牆管制規定如下：

(一) 一般規定：

1. 沿道路指定留設帶狀式開放空間、指定留設街角廣場範圍及基地內指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。
2. 建築基地內供服務設施及公用設備使用區域(包括垃圾儲存、機械設備與維修、地面停車及貨物裝卸等)，應利用景觀及建築手法適當遮蔽。

3. 景觀牆或圍牆在建材、顏色及形狀上應與鄰近之建築物設計配合。
 4. 避免使用漫長且無表面變化的牆，得運用設計手法達到牆面之變化。
 5. 用於遮蔽戶外機械設備及分隔地界線之圍牆，其高度應介於一點五公尺至二公尺之間，並應超過牆內設備零點五公尺。
 6. 圍牆請於地界向基地內側退縮一公尺至一點五公尺設置。但使用綠籬者，不在此限。
- (二) 住宅區設置之圍牆高度不得超過一點五公尺，其基座高度應低於四十公分。圍牆除基座部分不計外，視覺穿透性應達百分之六十以上。
- (三) 商業區地面停車設施、服務通道或卸貨場，應以圍牆或景觀處理遮蔽。
- (四) 文教區及學校用地戶外空間以開放性設計為原則，基於安全及管理之需要時，其四周得設置柵欄、圍牆或綠籬等設施物圍蔽，其高度不得超過一點五公尺，且牆面透空率應達百分之五十以上。
- (五) 公園用地及廣場用地以開放性設計為原則，基於安全及管理之需要時，其四周得設置綠籬或綠化設施圍蔽，高度不得超過一公尺。
- (六) 公共設施用地及公用事業用地內建築物之使用具潛在之危險性（如變電所、瓦斯事業專用區等）者，應設置圍牆。
- (七) 其他土地使用分區及公共設施用地設置之圍牆高度不得超過一點五公尺，且其透空率應達其總面積之百分之五十以上。

二十二、廣告物設置規定如下：

- (一) 一般規定

- 1.廣告物包含招牌廣告及樹立廣告，其位置應與建築物整體外表比例搭配。
- 2.招牌廣告主要顏色及材料（不包括招牌中主要訊息標示部分）應與建築物外牆正面顏色及材料相配合。主要訊息標示部分之顏色應與四周招牌主要訊息標示部分所使用之顏色相同或相類似。
- 3.同一幢建築物設置之招牌廣告應維持同一水平，且突出寬度須一致。
- 4.直接投射照明之燈具、支架在平面招牌時，不得超出廣告板面六十公分；在側懸招牌時，不得突出牆面六十公分。
- 5.道路及巷口交叉轉角線起十公尺以內之建築物外牆面，不得設立側懸式招牌廣告。
- 6.樹立廣告應以落地設置或設立支架架高，且不超過二樓窗臺或陽臺緣以下，無窗臺或陽臺者，不得高出二樓樓地板一公尺。
- 7.樹立廣告得設置落地型投射燈照明。
- 8.廣告物不得遮蔽建築物主要出入口及緊急逃生出口。
- 9.廣告物之照明應避免直射或散射鄰近住宅區。

(二)住宅區得設置廣告物者，其設置規定如下：

- 1.住宅區內不得設置廣告物。但第四種、第五種、第五之一種、第六種住宅區作商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者，不在此限。
- 2.住宅區內廣告物之設置，各業(包括各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關規定同)之招牌廣告以一幅為限，得合併設置。其突出建築物立面連同固定支撐物不得超過外牆投影線三十公分，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得小於三公尺，且不得突出於屋頂女兒牆。
- 3.不得於屋頂樹立任何廣告物。

4. 建築物一樓營業性之場所僅得於二樓窗臺或陽臺緣以下，無窗臺或陽臺者，不得高出二樓樓地板一公尺設置橫幅招牌廣告；其他各樓層得設置橫幅或直立式招牌廣告。
5. 招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
6. 各層設置之招牌廣告，高度不得超過九十公分，橫寬不得大於柱間距，面積不得大於各業正面總面積之四分之一。但位於一樓轉角且二面(或三面)皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。採空體字設計者，以字體框或圖框之正面投影面積計算。
7. 戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺。
8. 工地設置之臨時招牌廣告經主管機關核准，且不妨礙交通者，不受第四日至第六日之限制，並不以一幅為限。
9. 住宅區廣告招牌示意圖如附圖八所示。

(三) 商業區得設置廣告物者，其設置規定如下：

1. 一般規定

- (1) 建築物外招牌或標示物之設置，應限於該建築物範圍內商業活動範圍。
- (2) 招牌廣告連同固定支撐物，不得突出建築線五十公分及車道，且不得低於地面層楣樑底，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得低於三點五公尺，且不得超過建築物女兒牆、飛簷或屋簷上方。
- (3) 各層設置之廣告物高度不得大於九十公分，橫寬不得大於柱間距，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，臨道路之二面或三面之立面面積得計入總面積。

- (4)戶外場所之招牌廣告面積不得大於四平方公尺，採空體字設計者，以字體框或圖框之正面投影面積計算。
- (5)各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
- (6)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、綠色或黃色之照明。
- (7)工地設置之臨時招牌廣告，經主管機關核准，且不妨礙交通者，不受本目之五及本目之六之限制，並不以一幅為限。
- (8)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：
- ①設置於鄰里商業區內者，不受第三目之一規定二幅招牌廣告設置之限制；經審議核准者，得於屋頂樹立廣告。
 - ②不受本目之三至本目之五之限制。
 - ③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。
 - ④不屬本目之三及本目之四者，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。
 - ⑤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。
- (9)樹立招牌必須設置在任何可依法使用道路邊緣至少一點五公尺距離處，並允設於該建築基地法定空地。
- (10)水平方向設置之樹立招牌，可彌補建築物招牌設置之不足，其使用必須有別於桿柱式招牌，且高度不得超過二公尺。

(11)樹立招牌之基座應利用灌木、花叢或地面遮蓋物等景觀手法加以綠化。每一平方公尺之招牌面積規定其基座應綠化之最小面積為一平方公尺。

(12)位於街道交叉處之樹立招牌，其設置位置應介於高度一公尺至三公尺之三角形視界內，該三角形視界為由距設置點與街角交叉路口六公尺距離遠所形成之視覺角度與範圍。

2. 中心商業區

(1)中心商業區內設置樹立之廣告，其構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。

(2)中心商業區內樹立於屋頂之廣告牌(塔)應符合下列規定：

①屋頂廣告牌(塔)高度不得超過九公尺(含屋頂突出物高度)，本身連架設物之高度不得超過三公尺，且不得突出建築物外牆。

②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。

3. 鄰里商業區

(1)鄰里商業區內不得於屋頂樹立廣告；各業之招牌廣告不得超過二幅。

(2)鄰里商業區廣告招牌以數個商家集中設置為原則，無法集中設置者，得以個別方式設置；設置型式得為正面型、側懸型、樹立型或騎樓下側懸型等四種。

(3)側懸型招牌廣告物不得超過建築物第四層及十五公尺，離地面高度不得低於三點五公尺，且不得突出於屋頂女兒牆。

- (4)側懸型各層設置之招牌廣告物應以沿柱、集中、切齊、維持同一水平或垂直為原則，且突出寬度須一致。
 - (5)騎樓下側懸型離地淨高不得小於三公尺，並應以垂直建築物內側牆面設置為原則。
 - (6)正面型招牌廣告物連同固定支撐物不得突出建築物外牆投影線三十公分。
 - (7)正面型為強化整區統一意象，得於建築物允設招牌廣告物面二側、柱與柱間由商店自行設立圖案化底板，高度不得大於六十公分。
 - (8)側懸型招牌廣告厚度不得大於三十公分。
 - (9)側懸型招牌廣告突出建築物立面連同固定支撐物不得超過外牆投影線五十公分。
 - (10)騎樓下側懸型廣告面積不得大於零點五平方公尺，厚度不得大於二十公分。
 - (11)騎樓下側懸型廣告側懸型招牌廣告物不得突出騎樓內側牆面五十公分。
 - (12)鄰里商業區廣告招牌示意圖如附圖九所示。
- (四) 政商混合區、產業專用區內招牌設置，經本部都設小組審查通過者，得比照中心商業區規定辦理。
 - (五) 其它土地使用分區、公共設施用地內招牌設置，經本部都設小組審查通過者，得比照鄰里商業區規定辦理。

二十三、基地照明系統管制規定如下：

- (一) 人行空間內應具備完整之燈光照明計畫，為減少刺眼及炫光並避免影響樹木生長，投樹燈及高燈以設置於鄰近建築物側為主，且除維持基本通行照明需求外，應儘量減少於人行空間處設置，並應考量地區及環境狀況統一設置。

- (二) 人行道及人行步道、騎樓及頂蓋式通廊、人行天橋及地下道之照明設置多寡應與安全需求成正比。
- (三) 同一基地或街廓之照明材料、裝置及燈光色彩等，應相互呼應。
- (四) 建築基地之外部照明應配合公共照明規劃，避免直接與公共照明產生衝突。
- (五) 建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備。
- (六) 建築物出入口及停車區的燈光照明應強調便利、安全及易於辨識。
- (七) 住宅社區內具特殊辨識及地標意象之元素包括建築物的特殊造型、大門、廣場、水景、紀念碑及景觀等應考量照明設備。
- (八) 停車區應使用強度較低及具防護罩的照明裝置，且高度不應超過八公尺。
- (九) 階梯、坡道及座位牆，應儘量使用與建築結構相連之照明裝置。
- (十) 照明裝置不應突出於建築物之屋簷或屋頂之上。
- (十一) 照明裝置應儘量設置於眼界以上，避免直射人體。
- (十二) 照明系統應避免不當照明，減損主體與環境之特色。
- (十三) 照明系統應避免使用高強度照明，光源應加上防護罩。安全照明防護罩所漆之色澤應與照明裝置連接處外表色澤相互配合。
- (十四) 光源應能傳達安全感、方向感及規律感。
- (十五) 照明計畫應考量能源節約。

第八章 基地排水及透水保水

二十四、基地排水設計規定如下：

- (一) 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間高程，應優先採取低於或相等於臨接道路高程設計為原則，提供開放空間對地區滯洪、調節水量及排水之功能。

- (二) 建築基地開發之排水設計應配合基地環境現況高程，應以完整系統方式匯集地表雨水逕流至基地內透水保水設施，過多之逕流始可排入外部公共排水溝，以減少公共排水溝負擔。
- (三) 應於基地內設具滲透、過濾及出流管制功能之排保水設施，以增加基地之排水及透水保水能力。

二十五、基地透水保水設計規定如下：

- (一) 基地透水保水設施設置應以生態滯留單元、雨水花園、樹箱過濾設施、綠屋頂、植生溝、透水鋪面、雨水桶、滲透陰井及滲透側溝等低衝擊開發設施設置及可循環再利用且低維護管理之設施設置為原則，避免設置水池或儲水槽等無滲透及綠美化環境功能之雨水貯集滯洪設施，並建議參考附圖十至附圖十七示意圖說辦理。
- (二) 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間，建議設置透水保水設施種類如附表三所示。
- (三) 基地地下室開挖範圍之覆土深度應達六十公分以上，並儘可能避免位於建築基地指定留設開放空間範圍內。於開挖範圍內設置低衝擊開發設施者，其覆土深度應達九十公分以上。

二十六、公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間排水及透水保水設施設置細部規範如下：

- (一) 公共設施及建築基地位於附圖二所示位置者，應自臨接道路境界線留設二十公尺、十公尺、八公尺、六公尺或三公公尺帶狀式開放空間與街角廣場，並依規定設置排水及透水保水設施。
- (二) 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間鋪面，應平整連續且以透水性鋪面為原則。
- (三) 建築基地指定留設開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應規劃設置生態滯留單元、雨水花園、樹箱過濾設

施、植生溝等低衝擊開發設施，以植栽綠化處理，截留雨水減緩降雨所產生之地表逕流，並應配合既有排水管線系統設置滲透陰井及滲透側溝。

- (四) 公共設施用地開放空間，應設置透水保水設施，其設施位置及種類之建議如附圖十八及附表三所示。
- (五) 建築基地沿道路指定留設帶狀式開放空間，納入低衝擊開發設施設置設施設置之細部設計建議參考如附圖十九所示。
- (六) 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間透水保水設施設置，應與臨接基地連接並配合設計。
- (七) 應說明基地內透水保水設施之連接關係、與公共排水系統之連結並標示高程及剖面圖，於基地排水及透水保水計畫中清楚載明以利審查。

二十七、 都市設計審議報告書應包含基地排水及透水保水計畫，並應依規定檢附下列圖說：

- (一) 現況及周邊環境高程圖說：

應包含側溝與雨水下水道位置及方向、周邊道路環境高程、基地內現況環境高程。

- (二) 基地內實際可入滲範圍圖說、可入滲區域地面設施配置圖說、地面層及非地面層開放空間透水保水設施導入景觀配置圖說：

應包含地下室開挖範圍、基地內部綠覆範圍(景觀配置圖)、基地周邊(公共設施)可入滲範圍、基地內部透水保水設施、基地周邊(公共設施)透水保水設施。

- (三) 雨水排水系統圖說：

周邊道路高程、基地內現況高程、基地周邊公共雨水下水道系統、基地內部雨水下水道系統、排水方向標示。

- (四) 建築基地及其周邊透水保水設施系統圖說。

- (五) 重要透水保水設施剖面圖說：

應包含各類型透水保水設施剖面圖、地下開挖範圍上方之窪蓄設計圖。

(六) 透水保水設施與排水系統連接圖說，建議參考附圖二十示意圖說。

第九章 管理維護計畫

二十八、 建築基地應依相關規定訂定管理公約，並應加強基地內公共使用設施之管理維護事項，例如屋頂平臺、建築物出入口、基地內人行步道等之安全性及管理維護可行性。

二十九、安全及防災管理系統規定如下：

- (一) 住宅區街廓應利用街廓外圍透空柵欄或圍牆、集中設置之入口大門等，來界定與區分公共空間及私人空間、區分個別的鄰里單元及建築群。
- (二) 住宅區各街廓應設置社區管理中心或出入口門廳，應與警察及消防單位連線，形成整體安全防護系統與建立災害急難通報網路系統。
- (三) 住宅區街廓之內及街廓間相連之步道系統應可供緊急事故發生時緊急救難車輛直接通達各住宅單元。
- (四) 建築基地內之人行步道應與建築物之逃生安全門或緊急逃生路線連接，並禁止設立任何有礙通行之設施與設備。
- (五) 公園用地、學校用地及文教區等公共設施開放空間於規劃設計時，應容許平時救災設施及物資之存放。
- (六) 提供做緊急事故與災難發生時所需之災害避難救護場所，出入口至警察及消防單位之動線應以直接及最短距離通達。
- (七) 建築基地內留設之私設通路，其最小寬度應為四公尺及四點五公尺以上之淨高，以提供消防車或其他救災車輛出入，其上禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與其他人行道或人行步道相連繫。

- (八) 基地內私設通路之迴轉半徑應考慮消防車及急救車輛之出入，通路二側亦應依需要配合留設消防管線及設備。
- (九) 建築基地內留設之緊急救災車輛動線，應有清楚之辨別標示，其得與人行動線合併設置。但遇緊急事故與災難發生時，應優先供救災車輛使用。緊急救災車輛出入口平時有門式裝置分隔管制者，其裝置須於緊急時迅速開啟。
- (十) 建築群所圍成之中庭，需留設至少二處以上緊急逃生出入口，其寬度不得小於五公尺。
- (十一) 建築群所圍成之中庭應設置部分硬鋪面，並可供緊急時救災車輛使用及停靠。

三十、公用設備管路系統規定如下：

- (一) 公用設備管路系統引進點以埋設於人行道與基地建築線或地界線交接處下方為原則。
- (二) 新市鎮增設用戶基於用電需要，除依臺灣電力股份有限公司相關規定應設置配電場所者外，其餘增設用戶之配電場所應優先設置於沿道路指定留設開放空間範圍內，並不得占用人行步道淨空間。

第十章 其他

三十一、經本部都設小組審議通過之案件，因故變更設計且不影響原都市設計審議決議(主要包含建築物配置、開放空間景觀配置及型式、主要出入口動線、基地內停車進出動線及特殊個案如回饋等特殊要求)符合下列情形者，得由新北市政府審查後同意：

- (一) 戶數變動、建蔽率減少或容積率減少。
- (二) 用途變更為影響強度較低或類似用途互換(強度組別依建築物使用類組及變更使用辦法之類組)。
- (三) 各層樓地板面積增減值不超過原核准十分之一，且合計不超過一百平方公尺。
- (四) 樓層數未增加，高度增減於總樓高二十分之一以下。

(五) 停車位置及數量調整小於總車位數二十分之一以下或十五部以下。

(六) 指定留設之開放空間未變更可視性及可及性：

1. 開放空間配置不變，開放空間面積增加。
2. 開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過十平方公尺。
3. 開放空間配置不變，因牆面中心線改變，而影響開放空間面積。

(七) 建築立面之變更不影響景觀：

1. 不涉及整體造型之建築立面微調(如開窗位置、尺寸等)。
2. 花臺(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過一公尺。

(八) 綠化設施植栽種類輕微變更：

1. 開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。
2. 植栽數量不減少且以符合建議表內之喬木替代喬木、喬木替代灌木、灌木替代灌木，以此類推。

三十二、 經本部都設小組審議通過之案件，因故變更設計且不影響原都市設計審議決議(主要包含建築物配置、開放空間景觀配置及型式、主要出入口動線、基地內停車進出動線及特殊個案如回饋等特殊要求)符合下列情形者，由內政部營建署審查後同意：

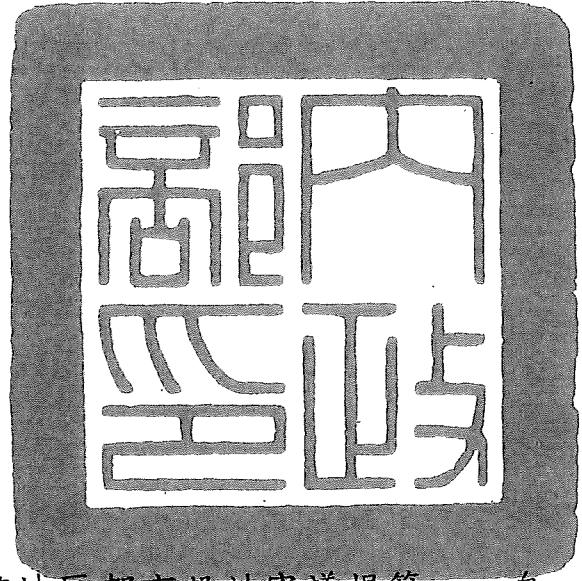
- (一) 樓地板面積調整，變更面積不超過總樓地板十分之一且五百平方公尺。
- (二) 樓層數未增加，高度增減於總樓高十分之一以下。
- (三) 停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。

- (四) 開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過二十平方公尺。
- (五) 花臺(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過二公尺。
- (六) 開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過二十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。
- (七) 未涉及申請獎勵容積內容之調整(如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵)。
- (八) 配合法令檢討之要求。

檔 號：
保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國110年11月9日
發文字號：台內營字第1100816985號



修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，自
即日生效。

附修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」

部長徐國勇

裝

訂

線

法規及行政規則刊登行政院公報資料提要表

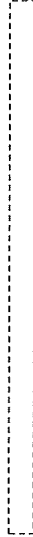
項次	項目名稱	內容要項				
1	資料類別	<input type="checkbox"/> 法規 <input type="checkbox"/> 中央法規標準法第3條之7種命令（含編制表） <input type="checkbox"/> 指定法規施行日期之令（勾選此項，免填項次4、5、7） <input type="checkbox"/> 有法律授權依據，具對外效力，需踐行預告程序及送立法院查照之非屬中央法規標準法第3條所列7種名稱之法規命令 <input checked="" type="checkbox"/> 行政規則（行政程序法第159條第2項第2款） <input checked="" type="checkbox"/> 條列式 <input type="checkbox"/> 非條列式 <input type="checkbox"/> 法規命令草案預告（如勾選此項，免填項次3~7）				
2	名稱或摘要	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">中文</td> <td>淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">英譯</td> <td>Directions for Urban Design Examination of Detailed 1st Stage of Danhai New Town Project</td> </tr> </table>	中文	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	英譯	Directions for Urban Design Examination of Detailed 1st Stage of Danhai New Town Project
中文	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範					
英譯	Directions for Urban Design Examination of Detailed 1st Stage of Danhai New Town Project					
3	內容辦理英譯	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否				
4	異動性質	<input type="checkbox"/> 訂定 <input checked="" type="checkbox"/> 修正 <input type="checkbox"/> 廢止				
5	施行(生效)日期	<input checked="" type="checkbox"/> 自發布日或溯及施行(生效) <input type="checkbox"/> 本次發布者全部或部分尚未施行(生效) 施行(生效)日期_____年____月____日____日____日____日				
6	指定施行日期	_____年____月____日				
7	廢止日期	<input type="checkbox"/> 自發布日廢止 <input type="checkbox"/> 本次之廢止尚未生效 生效日期_____年____月____日				

填表說明：

- 一、1則發布令或公告含多筆異動，每筆異動應填寫1張提要表。但項次1資料類別勾選「行政規則/非條列式」時，如含多筆異動，僅需填寫1張提要表。
- 二、項次1：選法規或行政規則者，應併同勾選次一選項。本項所稱編制表，指單獨訂修之編制表；如該編制表與組織法規合併於一發布令發布，應填寫2張提要表。
- 三、項次2：法規或行政規則屬條列式者，應填名稱全名，另法規或行政規則修正名稱者，應填新名稱；屬非條列式者，應填摘要。資料類別屬「法規命令草案預告」有修正名稱時，因尚未正式發布修正，應填寫舊名稱。
- 四、項次3：如填寫「是」，則納入「全國法規資料庫」英譯法規通報列管，機關應於英譯法規通報期限內辦理英譯及通報作業；如法規曾辦理內容英譯，後續歷次修正皆納入列管。
- 五、項次5：本次發布之法規或行政規則，如有全部或部分尚未施行(生效)，例如特定施行日期或授權以命令另定，應勾選第2選項，並填入施行日期，如有多個施行日期，以最後日期填入；如施行日期未定則勾選後免填日期。
- 六、項次6：「資料類別」為「指定法規施行日期之令」者，應填寫本項日期，如有指定多個施行日期，以最後日期填入。
- 七、項次7：中央法規標準法第3條之7種命令之廢止，應自發布日廢止，並自發布日起算第3日起失效，應勾選「自發布日廢止」；非屬中央法規標準法第3條所列7種名稱之法規命令及行政規則之廢止，則應於發布時敘明生效日期。
- 八、本提要表應併同送刊公報書函，送行政院公報編印中心，俾利資料介接全國法規資料庫。

內政部 令(稿)

發文日期：中華民國110年11月9日
發文字號：台內營字第1100816985號



修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，自
即日生效。

附修正「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」

部長 徐 ○ ○

第1層決行

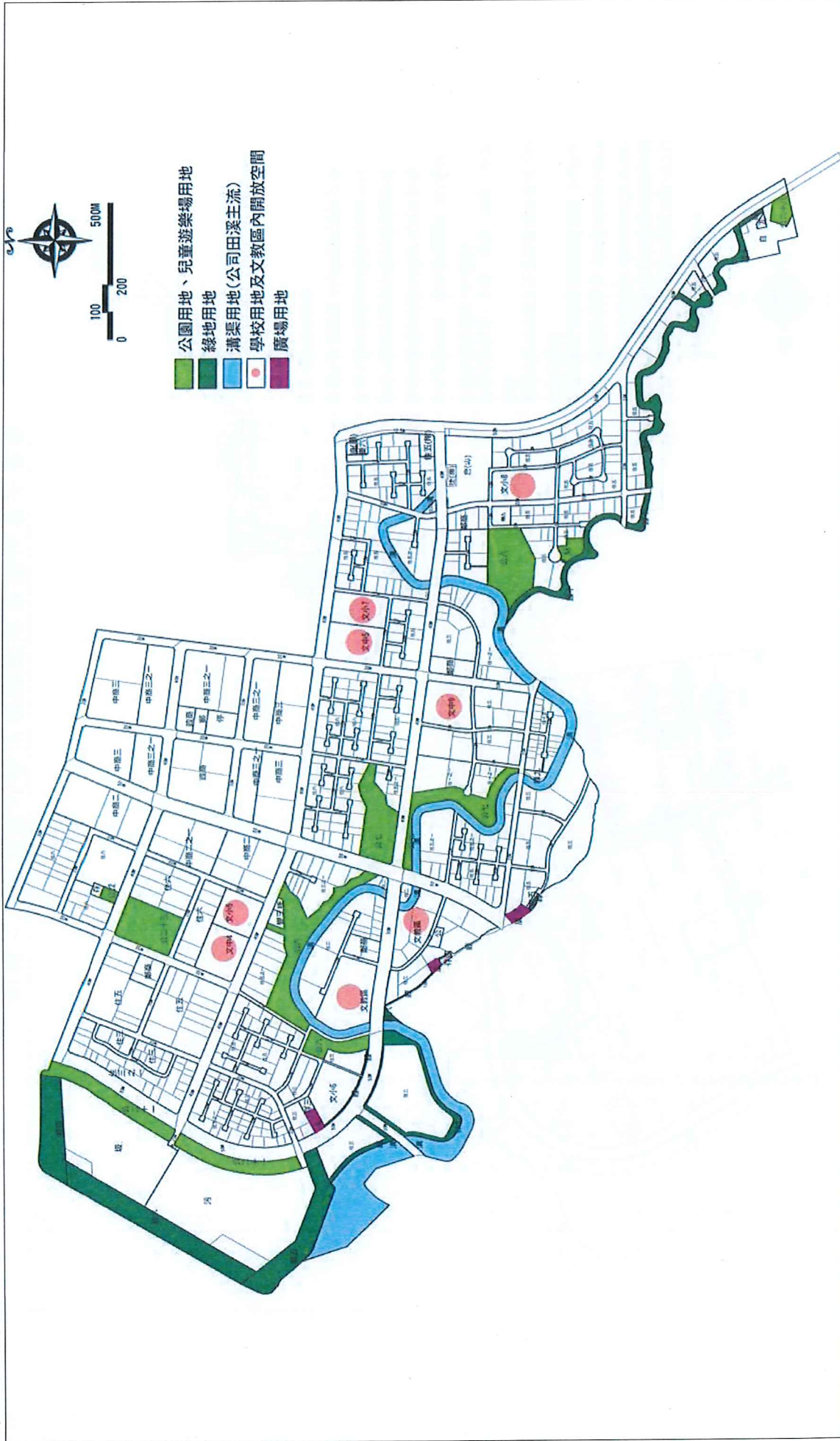
裝

訂

線

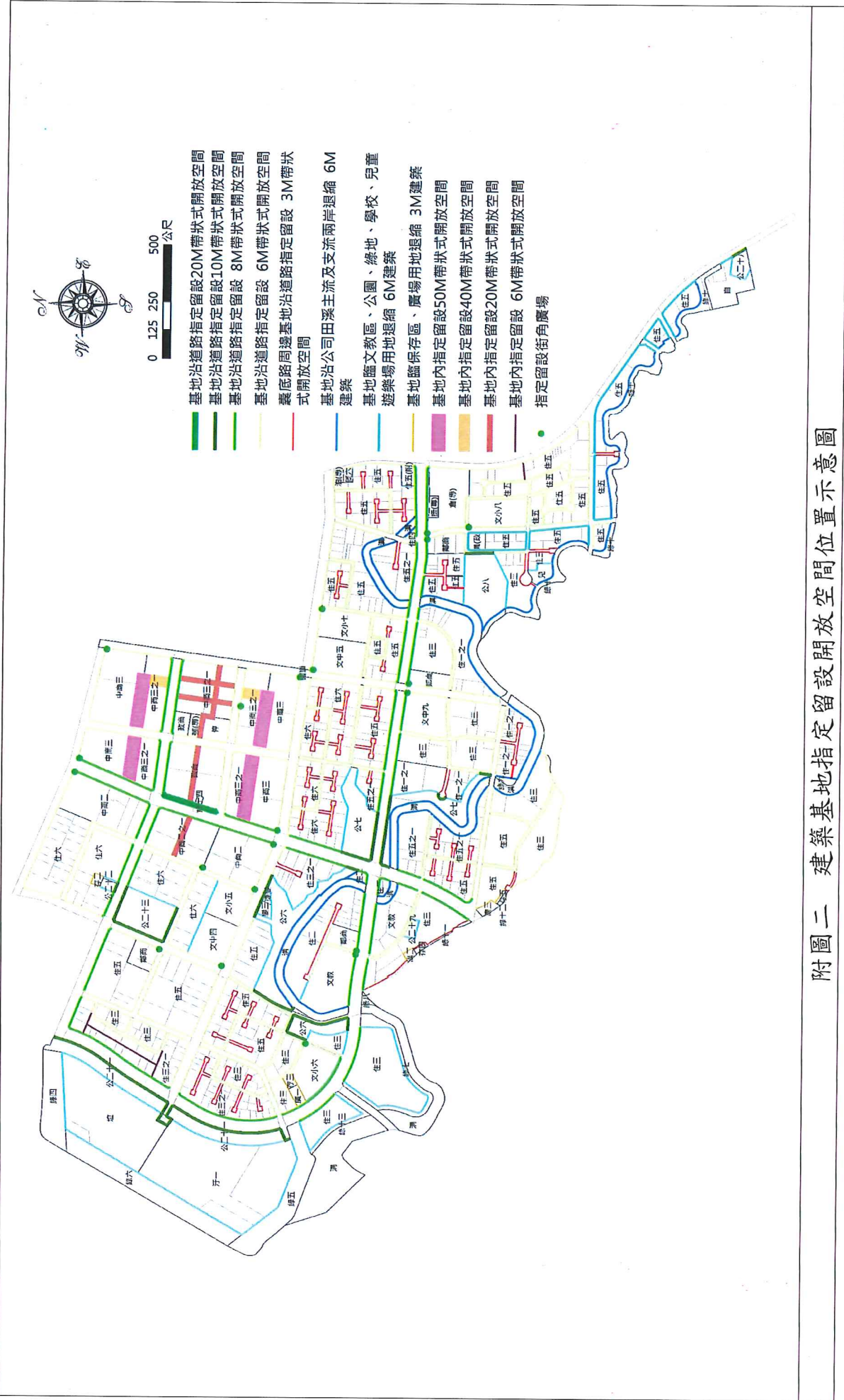


第三點附圖一修正規定



附圖一 公共設施用地開放空間位置示意圖

第四點附圖二修正規定



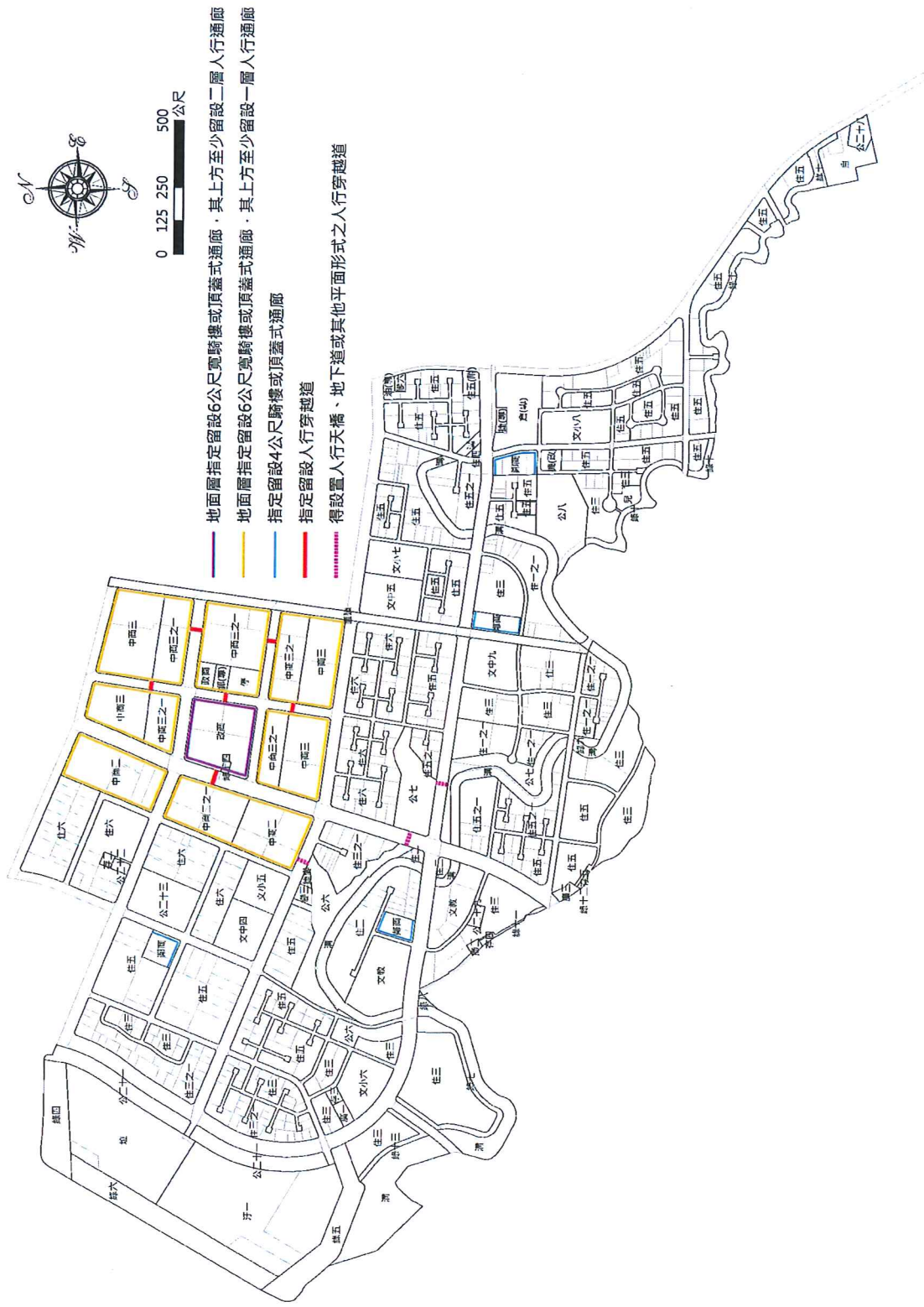
附圖二 建築基地指定留設開放空間位置示意圖

第四點附圖三修正規定



附圖三 指定留設 50m、40m 及 20m 帶狀式開放空間位置示意圖

第五點附圖四修正規定



附圖四 騎樓、頂蓋式通廊、人行穿越道、人行天橋或地下道位置示意圖

第九點附圖五修正規定



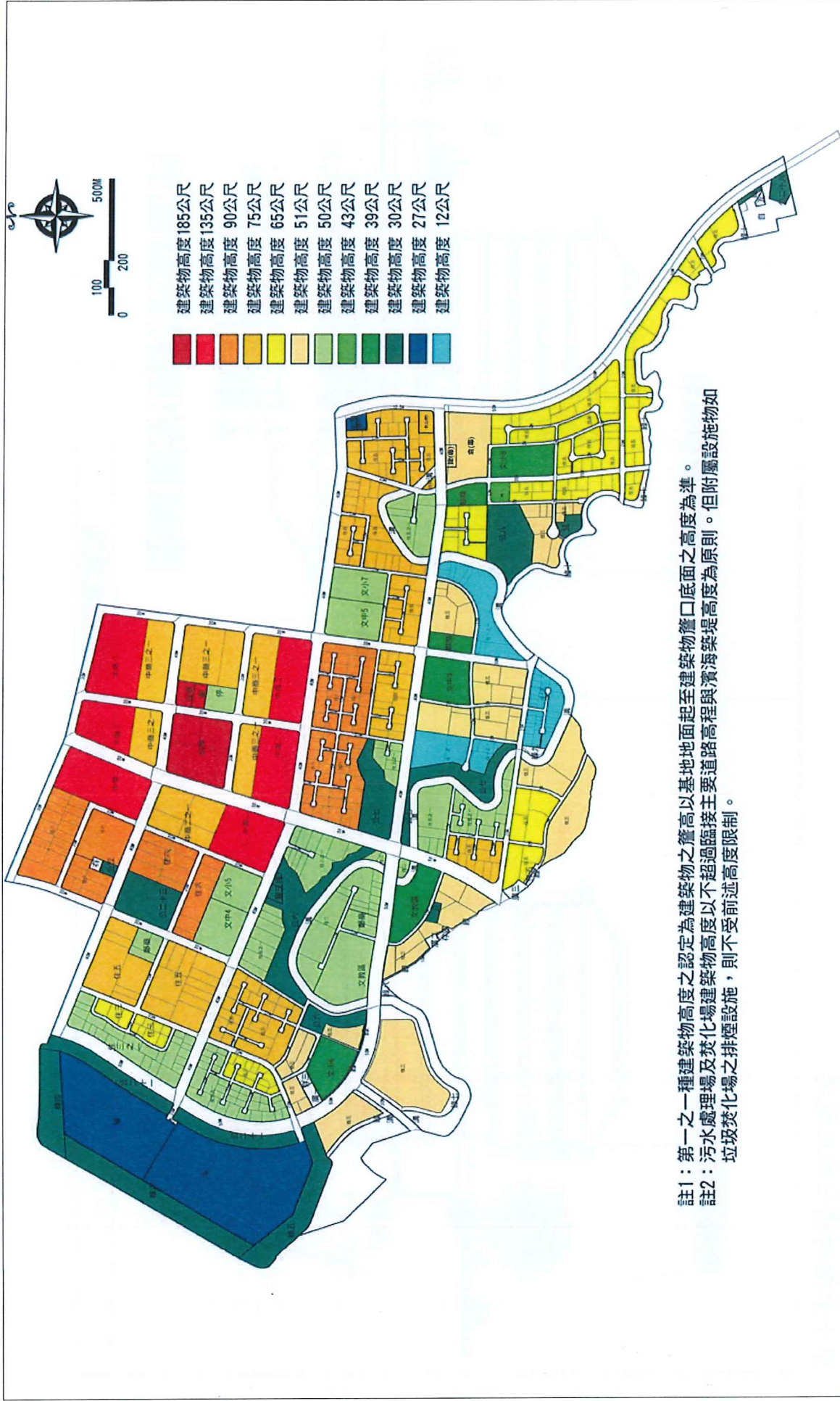
附圖五 自行車專用道位置示意圖

第十點附表一修正規定

附表一 淡海新市鎮第一期細部計畫地區建築物附設裝卸停車位設置基準表

建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設裝卸停車位數	備註
第十組：公用設施	(一)未滿 5,000	1個	1. 每滿 10 個裝卸停車位，應於其中設置一個大貨車裝卸停車位。 2. 最小裝卸停車位尺度： (1) 小貨車裝卸停車位長 6 公尺、寬 2.5 公尺及淨高 2.7 公尺。 (2) 大貨車裝卸停車位長 13 公尺、寬 4 公尺及淨高 4.2 公尺。 3. 裝卸位應以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 4. 同一基地內「土地及建築物使用組別」含二組以上使用者，其設置基準應分別依各組之規定計算後(零數均應計算)予以累加後合併計算。 5. 經檢討單欄之樓地板面積為免附設裝卸停車位，裝卸停車位仍有實際之需求者，應以各欄樓地板面積之和，依較高基準計算。
第十六組：事務所及工商服務業	(二)5,000 以上未滿 10,000	2 個	
第十七組：金融、保險機構	(三)10,000 以上未滿 20,000	3 個	
第十八組：運輸及倉儲業	(四)20,000 以上	4 個，每增加 20,000 平方公尺增設 1 個	
第十二組：住宿服務設施	(一)1,000 以上未滿 2,000	1 個	
第十四組：日用品零售或服務業	(二)2,000 以上未滿 4,000	2 個	
第十五組：一般零售或服務業	(三)4,000 以上未滿 6,000	3 個	
第十九組：特種零售或服務業	(四)6,000 以上	4 個，每增加 6,000 平方公尺增設 1 個	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業	(一)未滿 500	1 個	
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業	(二)500 以上未滿 2,000	2 個	
第二十二組：批發業	(三)2,000 以上未滿 4,000	3 個	
第二十三組：維修服務業	(四)4,000 以上	4 個，每增加 4,000 平方公尺增設 1 個	
第二十八組：公害較輕微之工業			

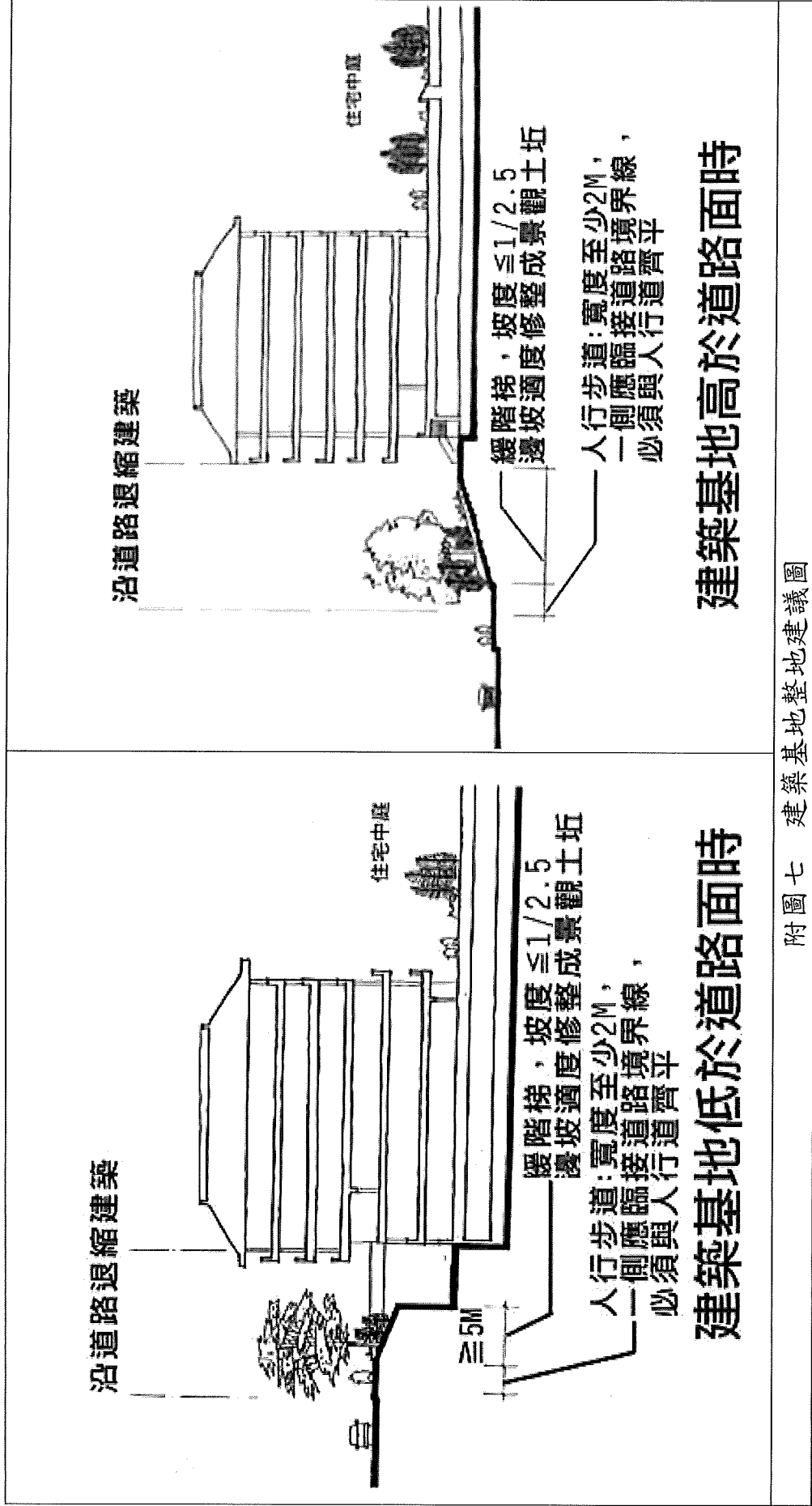
第十三點附圖六修正規定



註1：第一之一種建築物高度之認定為建築物之簷高以基地地面起至建築物簷口底面之高度為準。
 註2：污水處理場及焚化場建築物高度以不超過臨接主要道路高程與濱海築堤高度為原則。但附屬設施如垃圾焚化場之排煙設施，則不受前述高度限制。

附圖六 各街廓建築物高度管制規定示意圖

第十六點附圖七修正規定

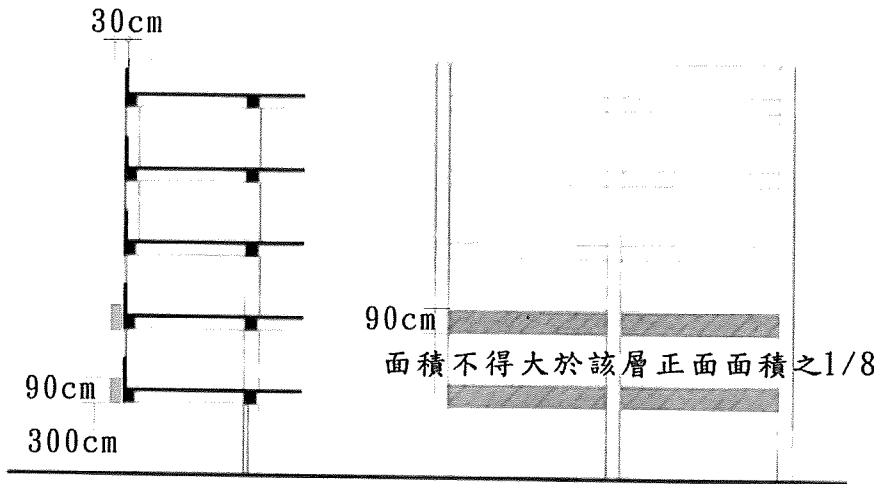


附圖七 建築基地整地建議圖

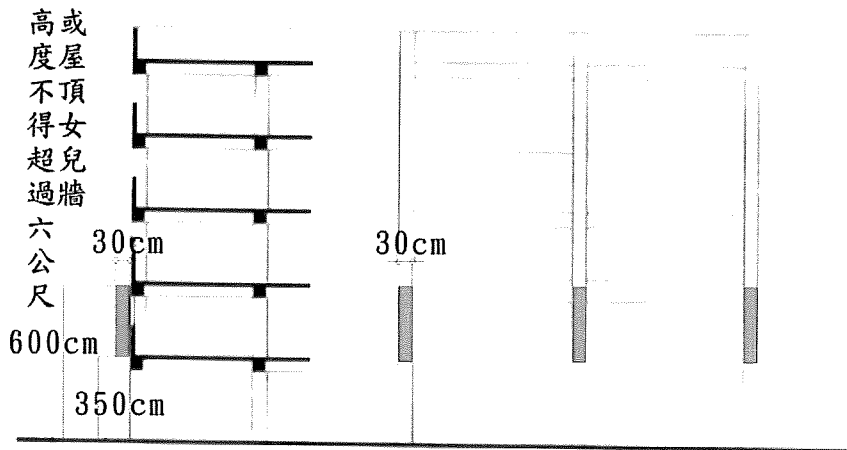
第十九點附表二修正規定
附表二 淡海新市鎮第一期細部計畫地區建議樹種栽植表

種類	俗名
喬木	<p>福木、黃槿、蒲葵、欖仁、瓊崖海棠、大葉山欖、臺灣海棗、海葡萄樹、木麻黃、榕、楊梅、榔榆、臺灣沙朴、垂榕、豬腳楠、大葉桉、厚皮香、楓香、小葉欖仁、垂葉榕、臺灣樂樹、木棉、櫟木、流蘇、桃花心木、非洲紫葳、芒果、濕地松、艷紫荊、光蠟樹、水松、琉球松、青剛櫟、構樹、雀榕、金龜樹、垂柳。</p>
灌木	<p>海葡萄樹、中國女貞、卡莉撒、苦蘭盤、日本女貞樹、海桐、狀元紅、草海桐、小葉黃楊、宜梧、山黃梔、扶桑、野牡丹、藍雪花、錫蘭葉下珠、鵝掌藤、塔斯馬尼亞樹厥、尖尾鳳、竹、紅薑花、輪傘草、筆筒樹、威氏鐵莧、南洋含笑、蘇鐵、仙丹花、天堂鳥、樹蘭、桂花、芭蕉。</p>
樹籬	<p>福木、黃槿、日本女貞樹、海桐、狀元紅、厚葉石斑木、草海桐、中國女貞、卡莉撒、厚皮香、大葉桉、山黃梔、扶桑、藍雪花、仙丹花、紅穗鐵莧、竹、桂花、濕地松。</p>
蔓藤類	<p>蔓荊、紫藤、薜荔、石柑子。</p>
地被	<p>南美蟛蜞菊、紅薑花、長葉腎厥、虎尾蘭、金針花。</p>

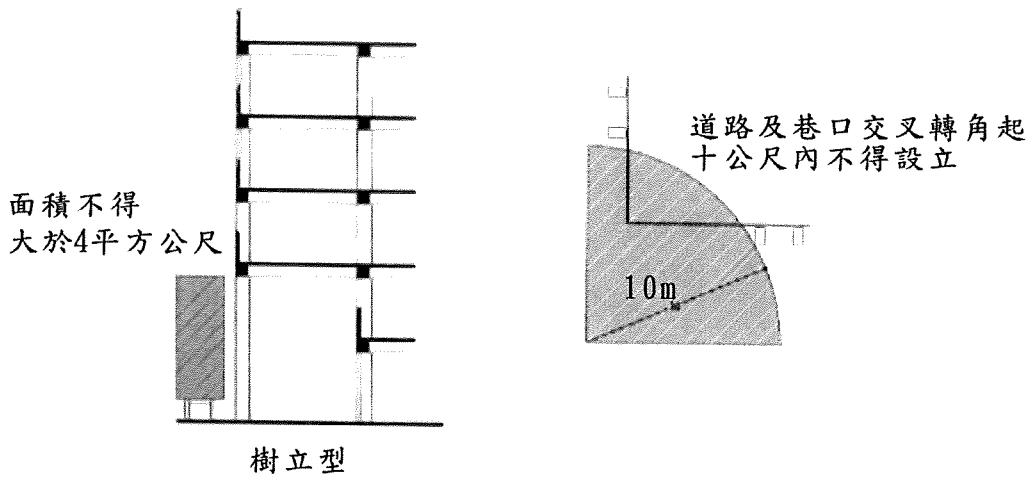
第二十二點附圖八修正規定



正面型

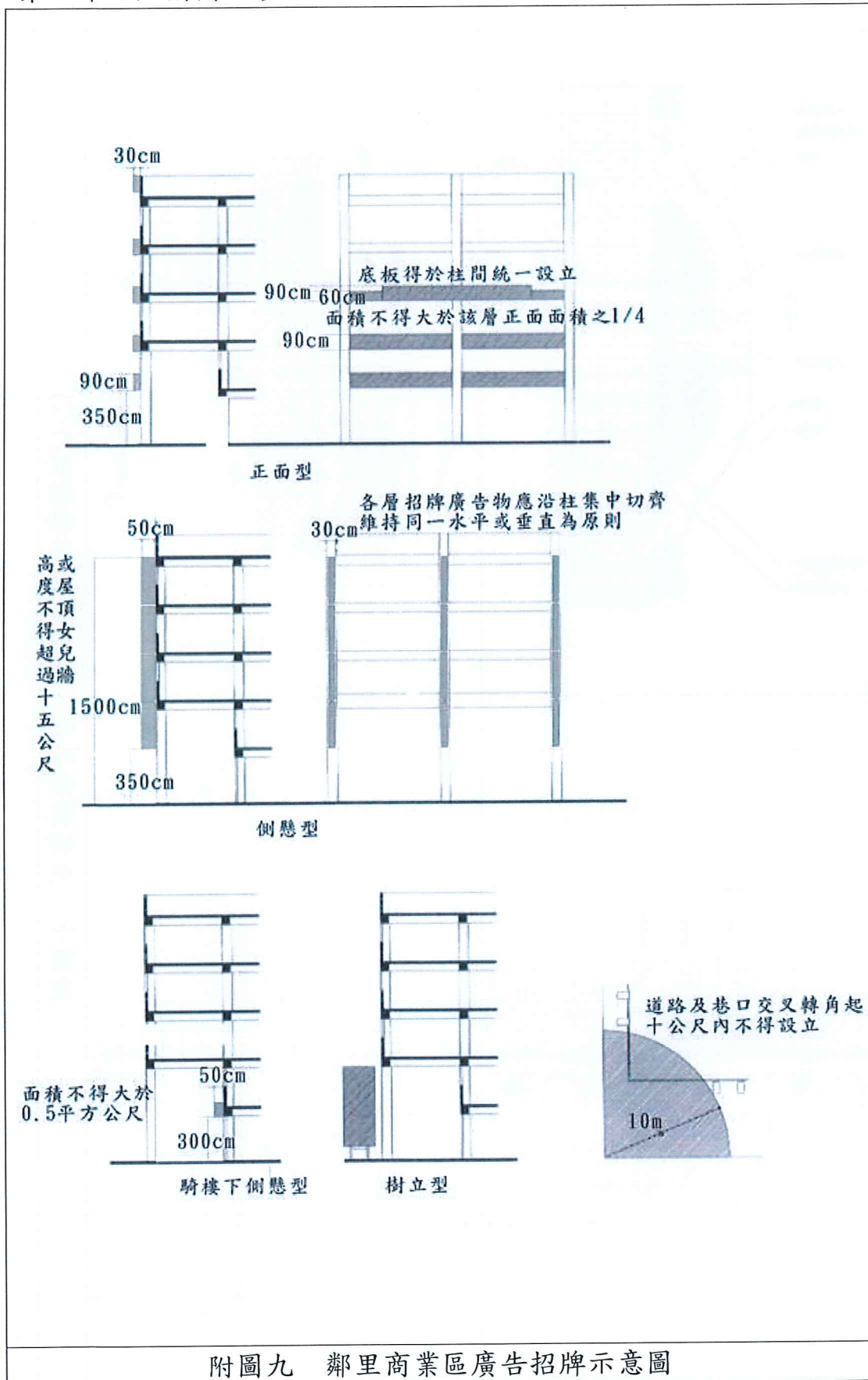


側懸型

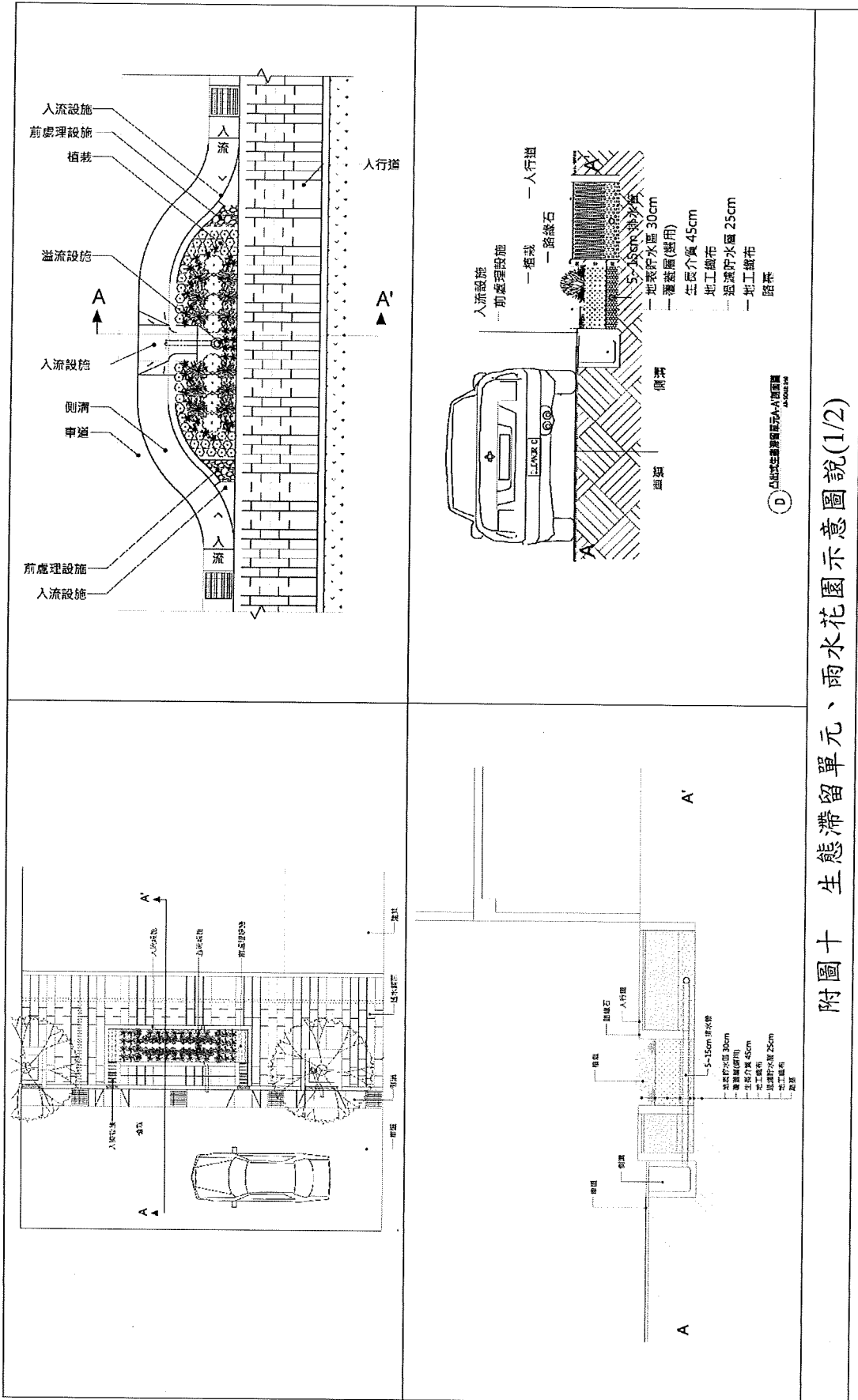


附圖八 住宅區廣告招牌示意圖

第二十二點附圖九修正規定

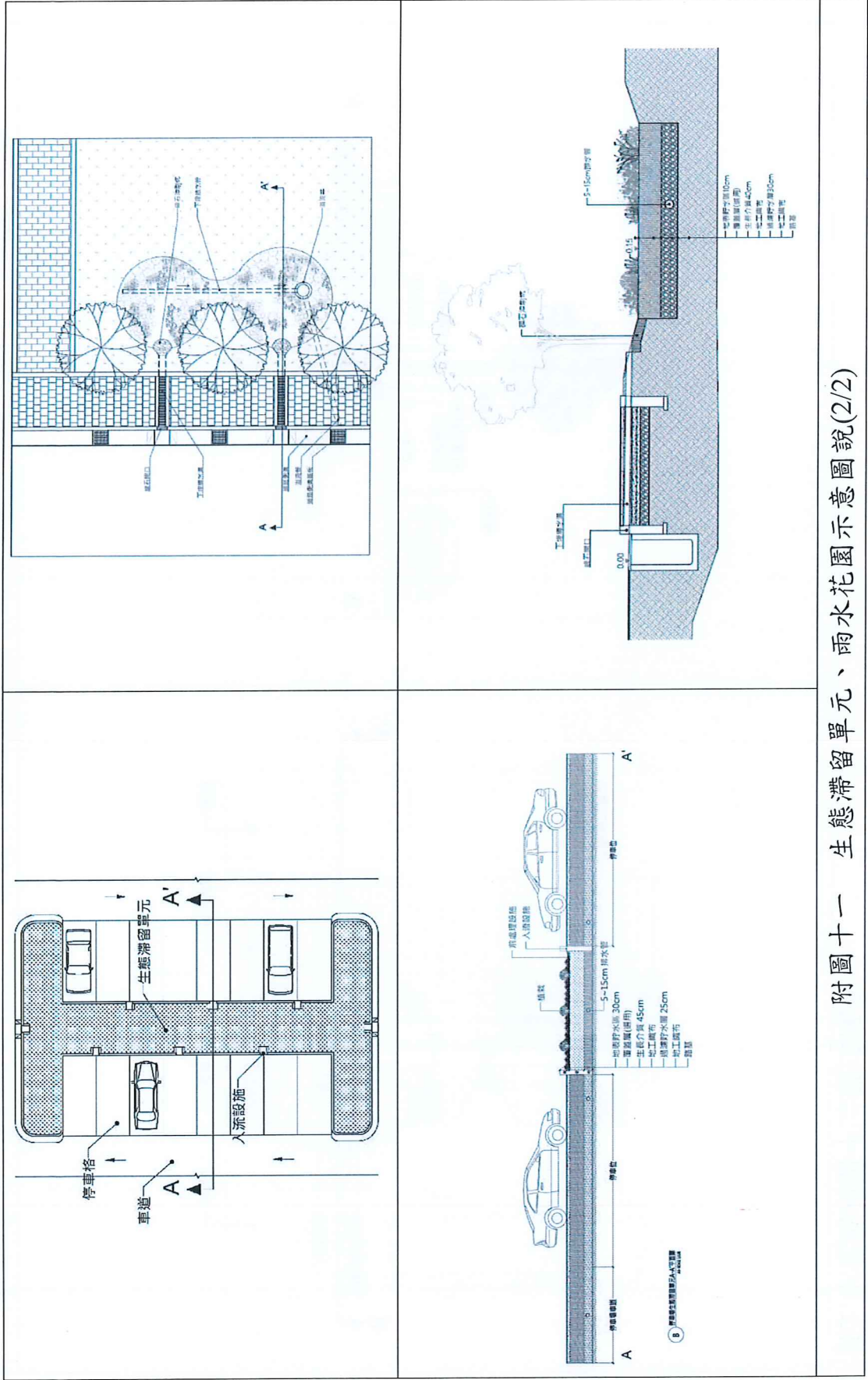


第二十五點附圖十修正規定



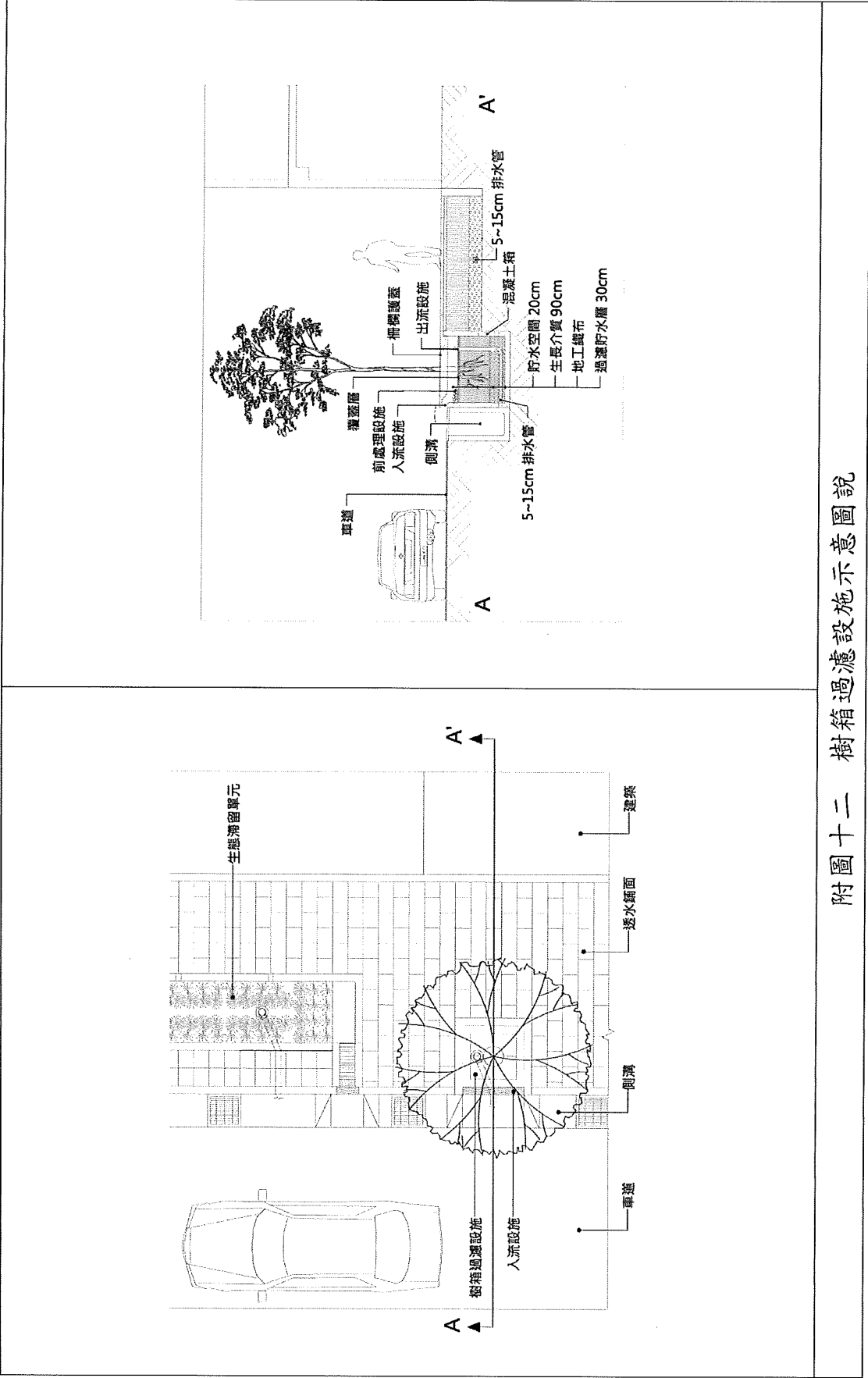
附圖十 生態滯留單元、雨水花園示意圖說(1/2)

第二十五點附圖十一修正規定



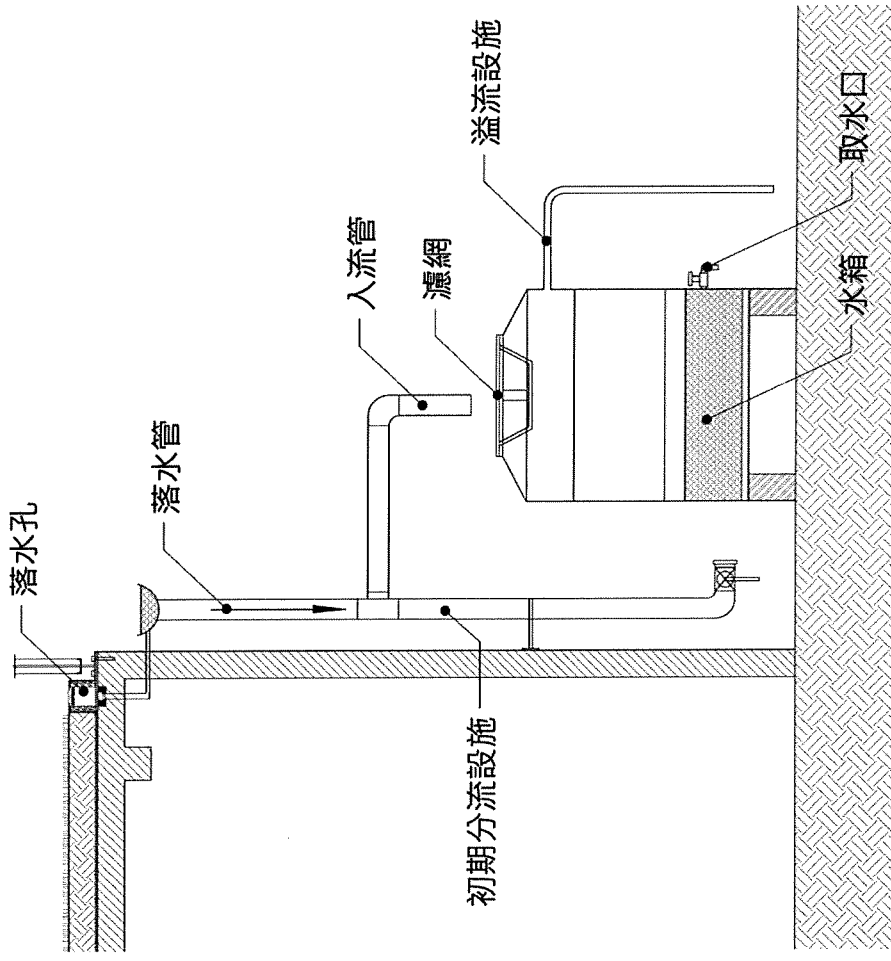
附圖十一 生態滯留單元、雨水花園示意圖說(2/2)

第二十五點附圖十二修正規定



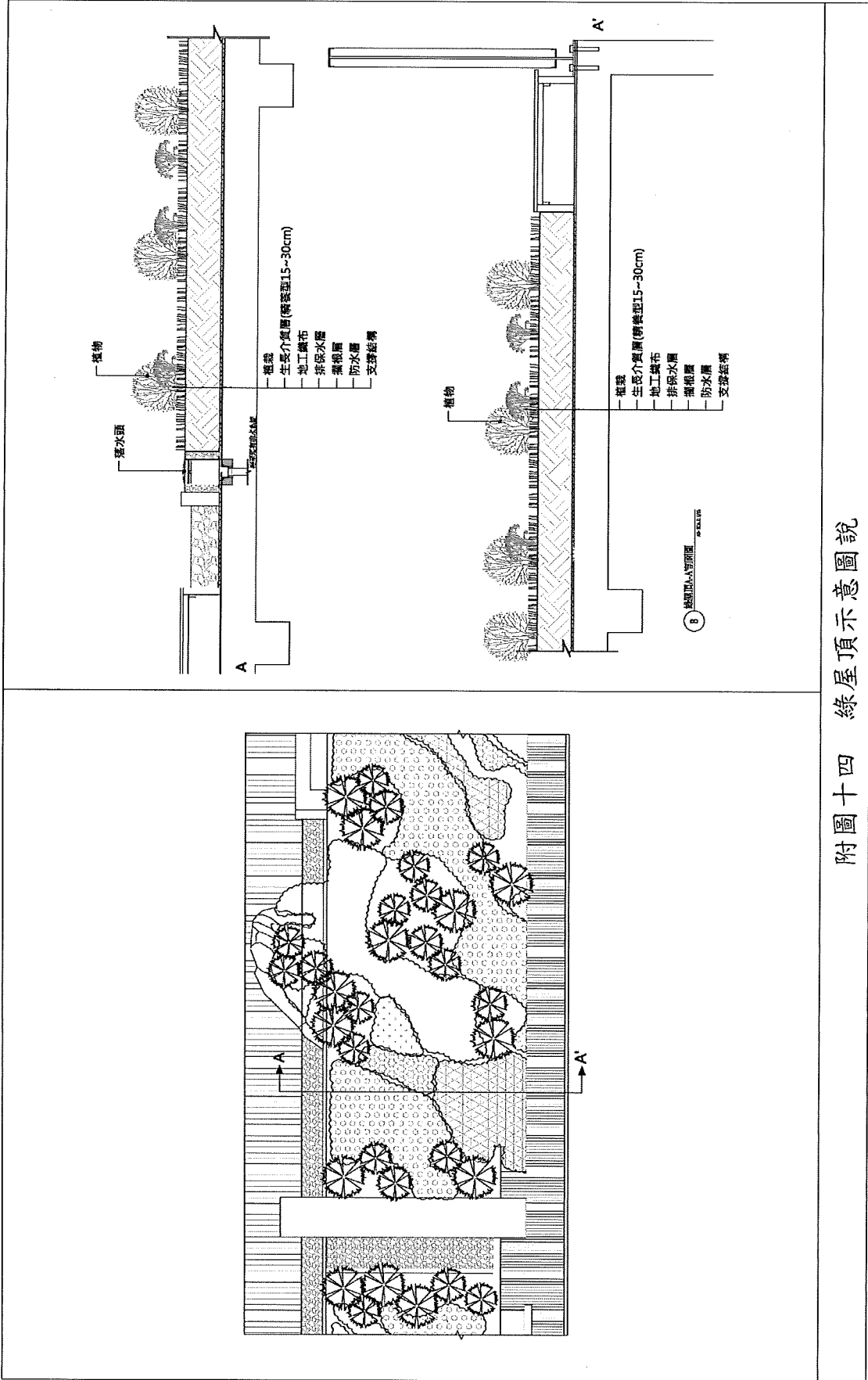
附圖十二 樹箱過濾設施示意圖說

第二十五點附圖十三修正規定



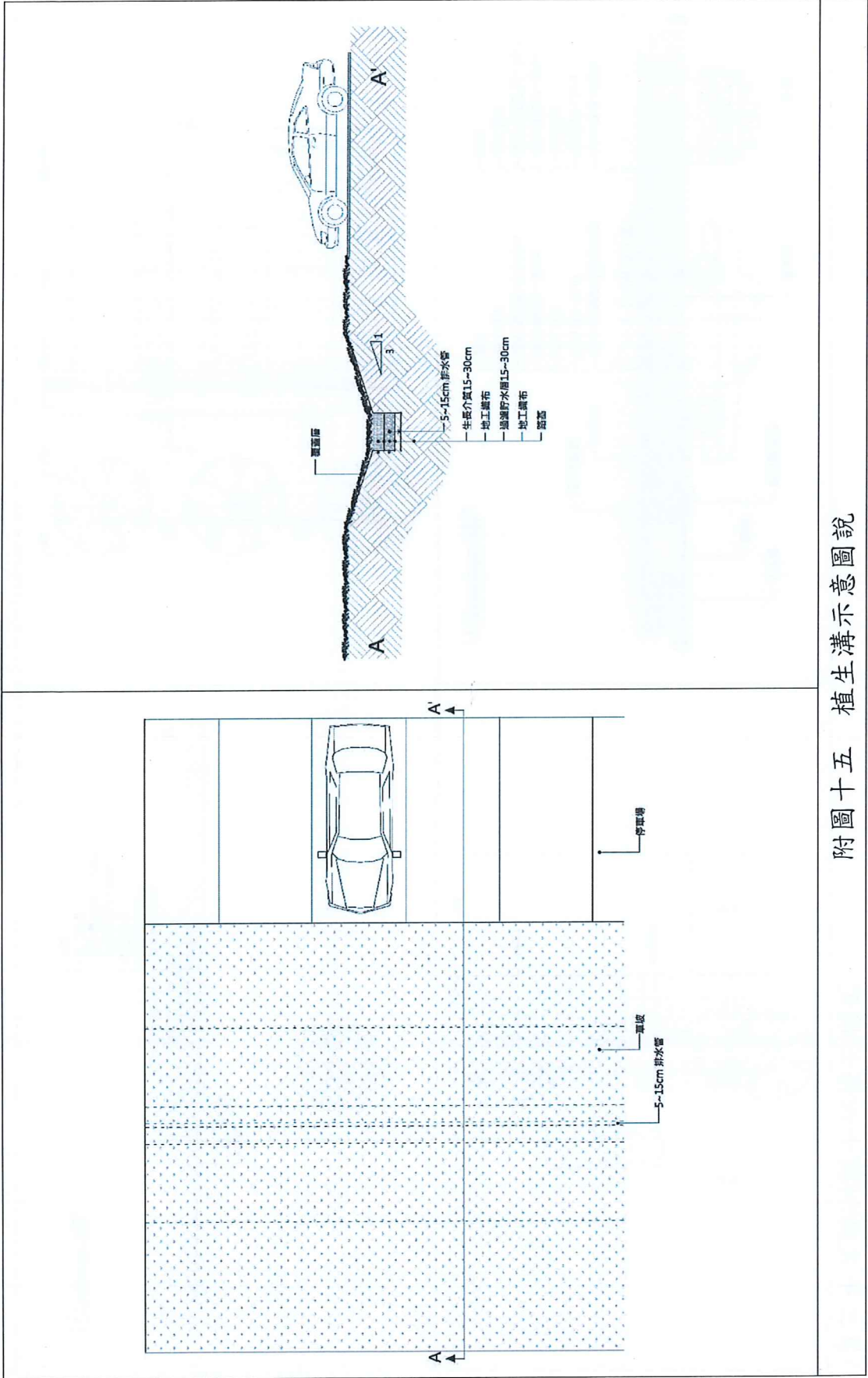
附圖十三 雨水桶示意圖說

第二十五點附圖十四修正規定



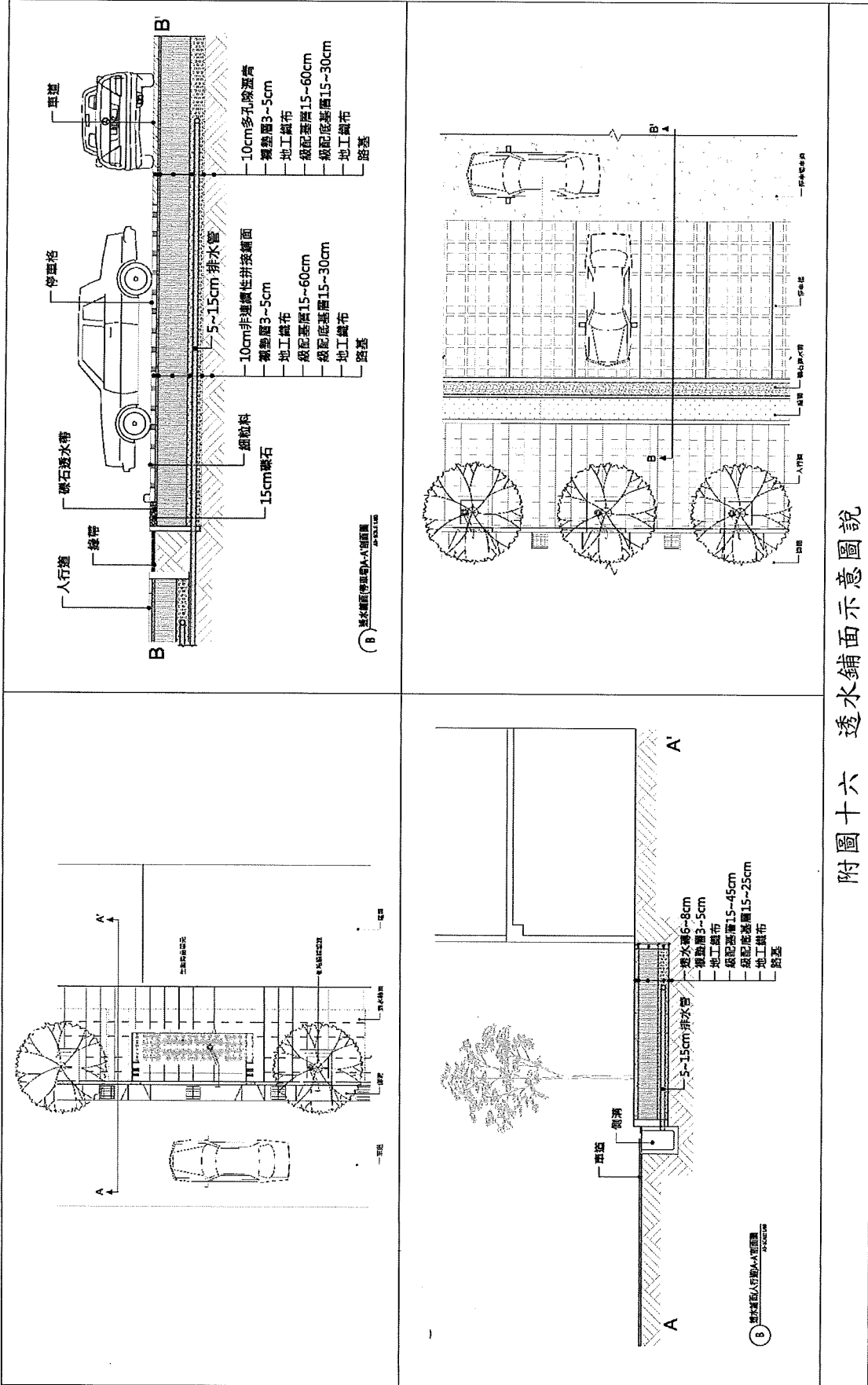
附圖十四 綠屋頂示意圖說

第二十五點附圖十五修正規定



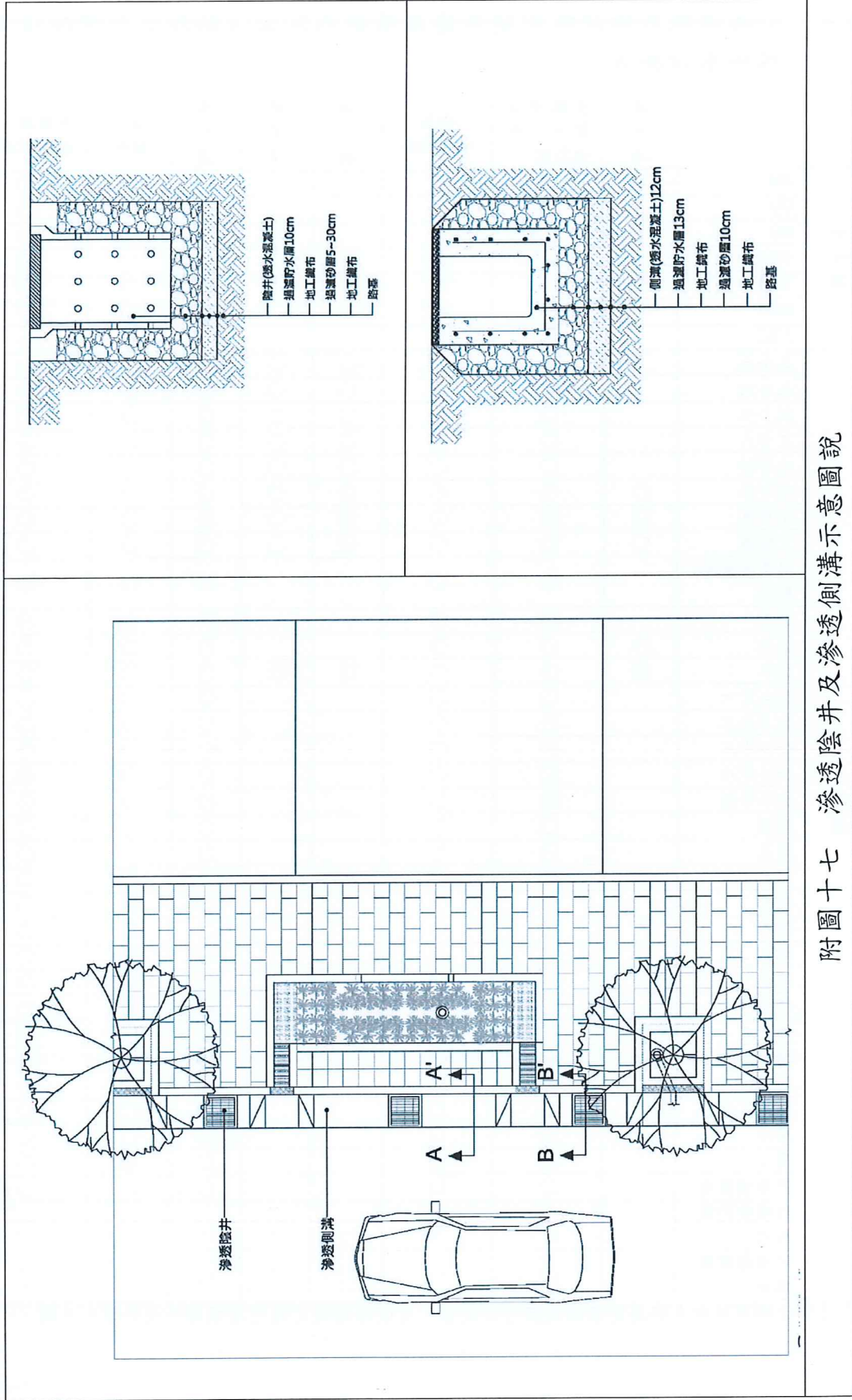
附圖十五 植生溝示意圖說

第二十五點附圖十六修正規定



附圖十六 透水鋪面示意圖說

第二十五點附圖十七修正規定



附圖十七 滲透陰井及滲透側溝示意圖說

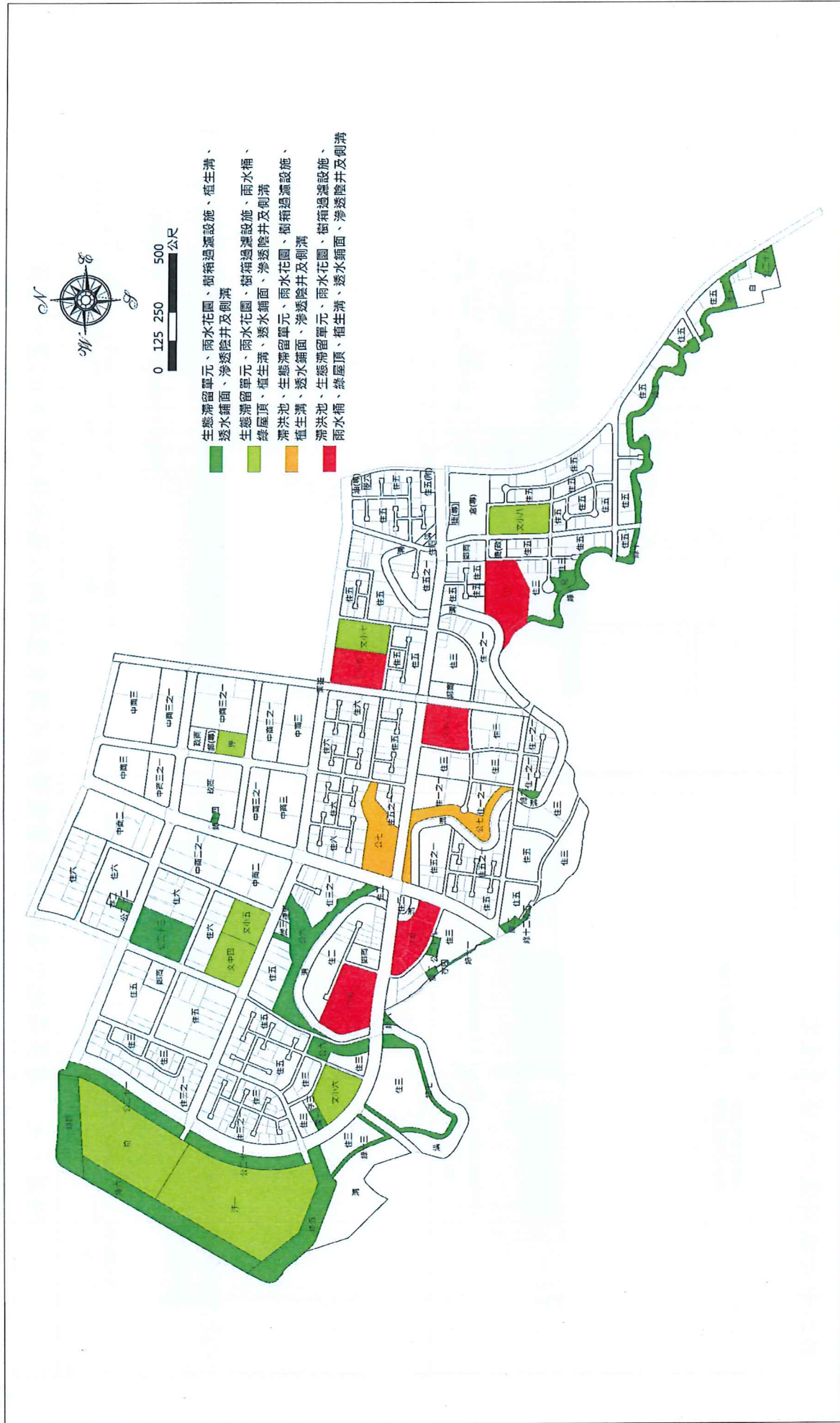
第二十五點及第二十六點附表三修正規定

附表三 公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間建議設置透水保水設施表

		滯洪池	生態滯留單元、雨水花園	樹箱過濾設施	雨水桶	綠屋頂	植生溝	透水鋪面	滲透陰井及滲透側溝
建築基地指定留設開放空間	3M							○	○
	6M		○	○				○	○
	8M		○	○				○	○
	10M		○	○				○	○
	20M		○	○			○	○	○
	40M		○	○			○	○	○
	50M		○	○			○	○	○
公共設施用地開放空間	文小五		○	○	○	○	○	○	○
	文小六		○	○	○	○	○	○	○
	文小七		○	○	○	○	○	○	○
	文小八		○	○	○	○	○	○	○
	文中四		○	○	○	○	○	○	○
	文中五	○	○	○	○	○	○	○	○
	文中九	○	○	○	○	○	○	○	○
	文教區	○	○	○	○	○	○	○	○
	兒童遊樂場用地		○	○			○	○	○
	公六		○	○			○	○	○
	公七	○	○	○			○	○	○
	公八	○	○	○	○	○	○	○	○
	公二十一		○	○			○	○	○
	公二十二		○	○			○	○	○
	公二十三		○	○			○	○	○
	公二十八		○	○			○	○	○
	公二十九		○	○			○	○	○
	綠四		○	○			○	○	○
	綠五		○	○			○	○	○
	綠六		○	○			○	○	○
	綠七		○	○			○	○	○
	綠八		○	○			○	○	○
	綠九		○	○			○	○	○
	綠十		○	○			○	○	○
	綠十一		○	○			○	○	○
	綠十二		○	○			○	○	○
	綠十三		○	○			○	○	○
	綠十四		○	○			○	○	○
	廣一		○	○			○	○	○
	廣二		○	○			○	○	○
	廣三		○	○			○	○	○
	停車場用地		○	○			○	○	○
垃圾焚化爐用地		○	○	○	○	○	○	○	
汗水處理廠用地		○	○	○	○	○	○	○	

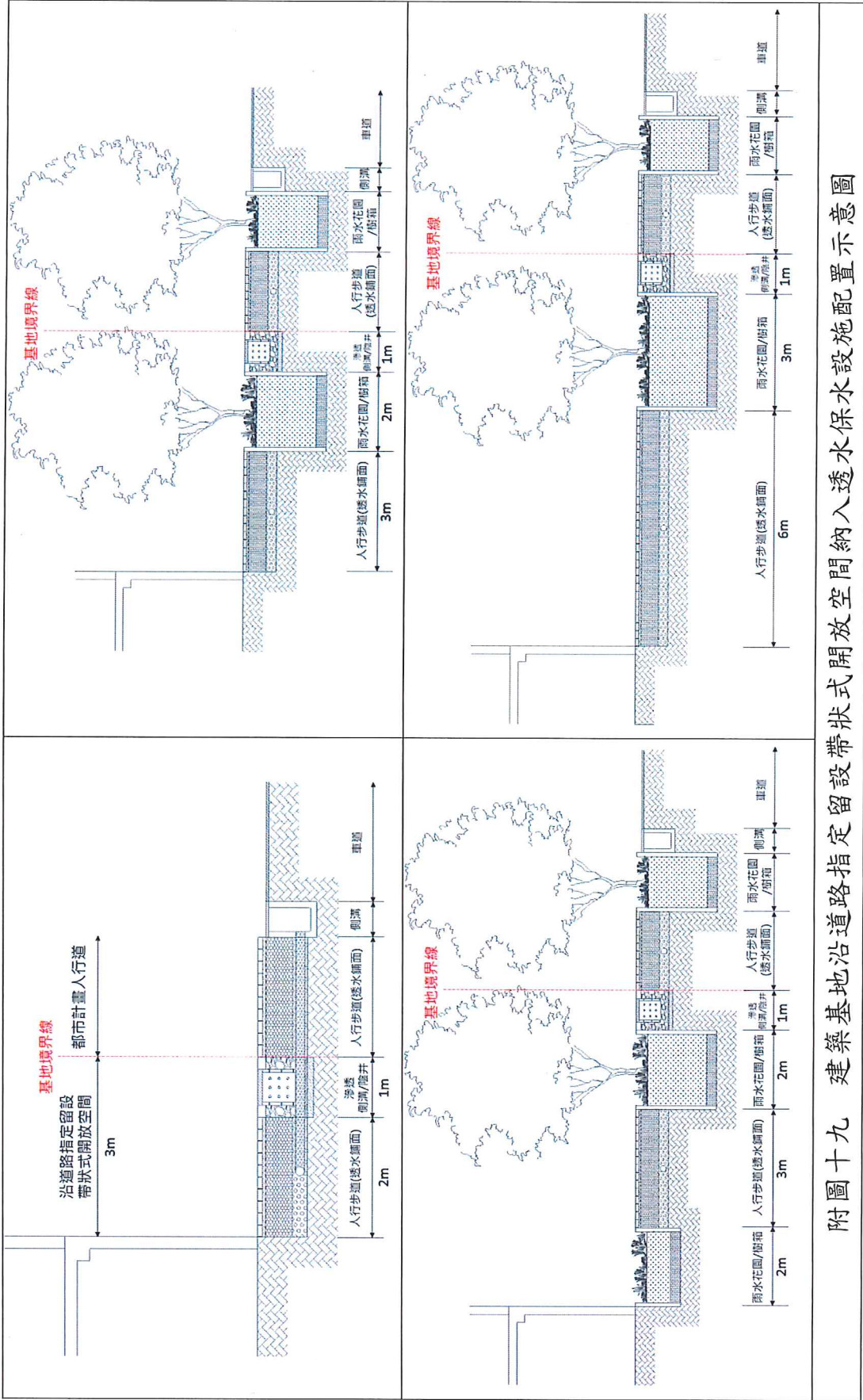
備註：公共設施用地內有附屬建築物或服務設施者，應依相關規定進行屋頂綠化並設置雨水桶。

第二十六點附圖十八修正規定



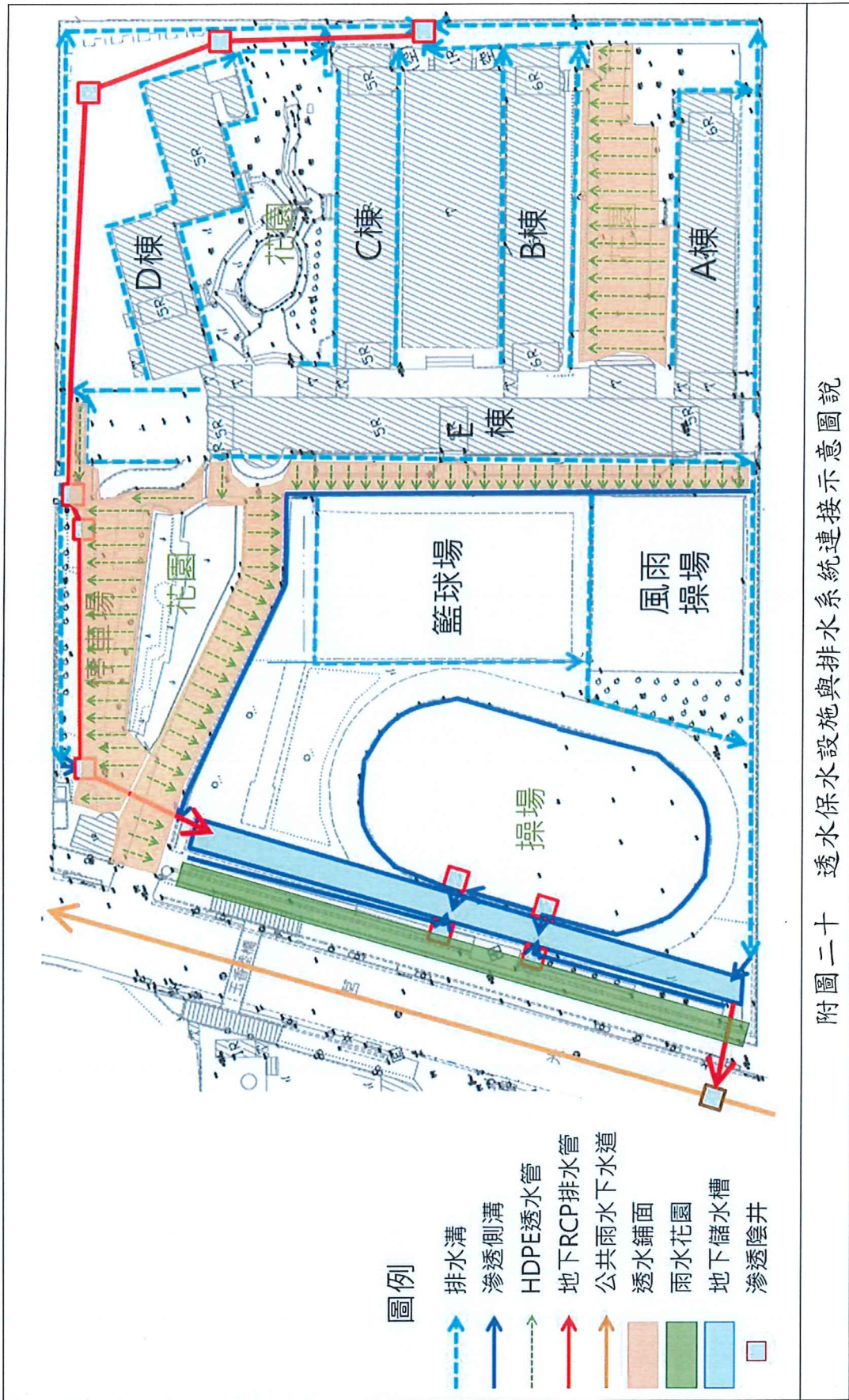
附圖十八 公共設施用地開放空間建議設置透水保水設施種類示意圖

第二十六點附圖十九修正規定



附圖十九 建築基地沿道路指定留設帶狀式開放空間納入透水保水設施配置示意圖

第二十七點附圖二十修正規定



附圖二十 透水保水設施與排水系統連接示意圖說