



◆ 淡海新市鎮空照圖

新市鎮建設

新市鎮之開發係促進土地資源合理利用及都會區環境成長與結構性的平衡；同時亦須考量地方性產業發展及與遊憩景觀、地區人文資源，充分結合重大發展建設計畫與環境特色以期創造新市鎮之城鄉新風貌，並建立「開發」、「環保」、「文化」與「美質」兼具的都市發展空間，以達到新市鎮開發的成功目的。

法令沿革

「新市鎮開發條例」及其相關子法

立法背景

都市一向提供給人們便利的生活機能，和較多的就業機會。不過，一旦因為經濟快速成長，而引發人口過度集中，就有發展新市鎮的必要，以緩和大都市人口過度集中的成長壓

力。我國為了促進區域均衡及都市健全發展，及提供國民合宜價位住宅，提升居住環境水準，爰於 60 年間依據區域計畫，選定林口、南崁、臺中港、大坪頂及澄清湖等處地區開發新市鎮，並且將「新市鎮開發、廣建國宅」納入當時（65 至 70 年）六年經濟建設計畫，為臺灣再結構計畫中的一環，並於 68 年集中力量，優先開發林口、臺中港及大坪頂 3 處新市鎮，惟開發工作的推展多有窒礙難行之處，探其主要原因，是由於缺乏一套完整的新市鎮開發法規，俾利遵行。

過去在開發新市鎮，主要援用「都市計畫法」、「土地法」、「平均地權條例」、「市地重劃實施辦法」、「國民住宅條例」、「臺灣省綜合建設基金設置及管理運用辦法」等相關法規推動，但長久以來由於缺乏專屬法規，無法有效擔負起新市鎮開發的政策功能，如依照過去的方式實施，新市鎮建設恐難有成。

有鑒於新市鎮開發性質與一般都市發展不同，其牽涉範圍廣泛，加上各項法規的限制頗多，導致遭遇困難甚多。本署爰針對我國當時新市鎮建設缺失及未來新市鎮建設實施環境，並參酌國外新市鎮建設成例，研擬「新市鎮開發條例」，在淡海與高雄新市鎮被列為國家重大建設後，新市鎮開發條例成為推動與落實新市鎮發展的一項關鍵性法制，同時也建立起一套完整法規體系，指引新市鎮開發應遵行的確切方式與途徑，以有效達成新市鎮之開發目標。

修訂過程

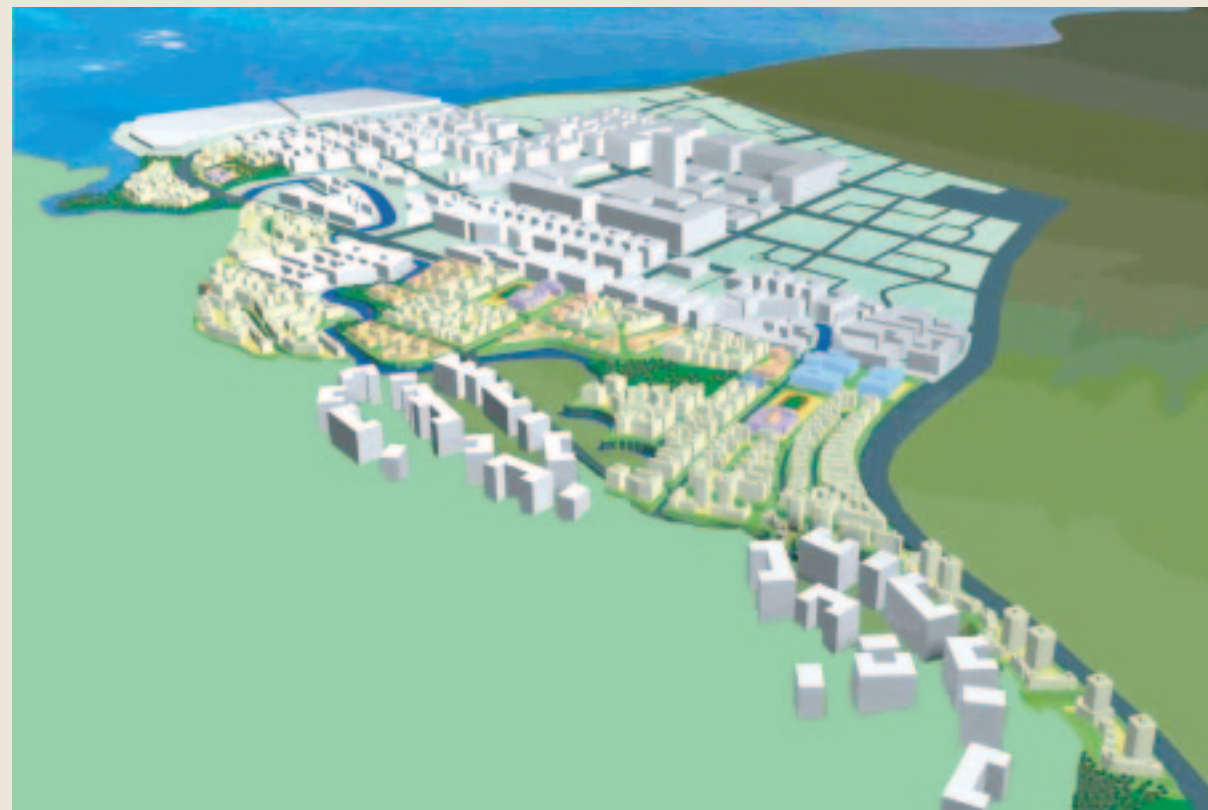
- 「新市鎮開發條例」
為推動淡海及高雄新市鎮開發業務，本署於 82 年完成「新市鎮開發條例」草案，由行政院函請立法院審議，案經立法院於 86 年 5 月 2 日三讀通過，並於同月 21 日由總統公布施行，全文共 33 條，其間曾於 89 年間配合臺灣省政府組織調整修正第 2 條、第 4 條、第 5 條及第 6 條條文，並於 98 年配合

立法委員張慶忠、吳育昇、蔡錦隆等 39 人針對新市鎮聯外交通系統建設開發經費相關提案，修正第 26 條條文。

● 新市鎮開發條例相關子法

自「新市鎮開發條例」於 86 年 5 月 21 日發布施行後，本署旋即訂定「新市鎮開發條例施行細則」及 8 種相關子法，並陸續於 87 年至 88 年發布施行：

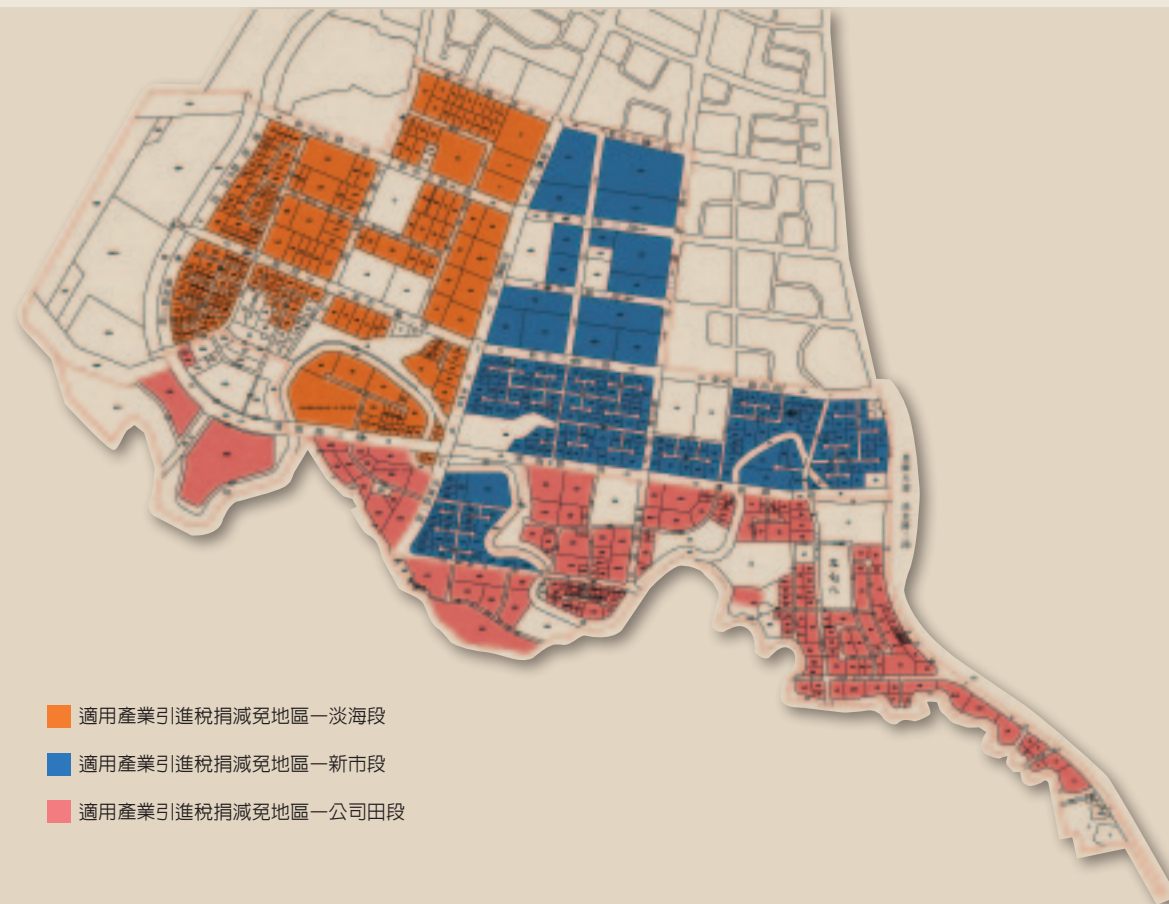
- 1.「新市鎮開發條例施行細則」
- 2.「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」
- 3.「新市鎮住宅、商業、工業及其他都市服務設施標售、標租及管理辦法」
- 4.「新市鎮住宅優先出售出租辦法」
- 5.「新市鎮土地標售標租辦法」
- 6.「新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則」
- 7.「股份有限公司投資新市鎮建設獎勵辦法」
- 8.「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」



淡海新市鎮模擬圖



高雄新市鎮模擬圖



有利於淡海新市鎮發展產業適用稅捐減免地區範圍示意圖

未來展望

傳統都市的發展存在著嚴重環境品質惡化的問題，如何將資源循環再生的模式應用於傳統都市的運作，進而應用環境友善、生態綠化及永續發展等觀念，作為城市規劃之藍本，也是現今全球環境規劃領域最重視的議題，目前世界各國在環境規劃與都市發展領域的重要趨勢。

淡海及高雄兩新市鎮自 80 年開發以來，歷經 10 餘年的開發過程，淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區及高雄新市鎮第一期發展區已完成各項基盤設施。而新市鎮開發的目的，也從原本提供平價住宅解決北高都會區過高房價之初衷，分別調整為「山海悠遊」及「都會休閒」之發展方向。

為降低新市鎮於開發時對環境產生之衝擊，本署目前在都市計畫、土地使用分區管制、都市設計、相關法令及相關建設等管制層面，於後期發展區規劃實施開發許可制、大眾運輸導向之都市規劃、自行車道系統、友善人行步道系統、緊密城市發展的低建蔽高容積規定，並加強開放空間綠化、共同管道及生態工法之公共設施建設等措施，以符合生態城市（鄉）之理念。

基於國內外時空環境的轉變，新市鎮的發展策略必須因應調整，以面對區域競爭。因此，本署除積極辦理淡海及高雄新市鎮特定區計畫之第二次通盤檢討外，更將檢討修正新市鎮之開發方式、開發時程及「新市鎮開發條例」相關法規，以加速吸引人口及產業進駐，增加新市鎮競爭力。

有利於淡海及高雄新市鎮發展產業獎勵規定

立法背景

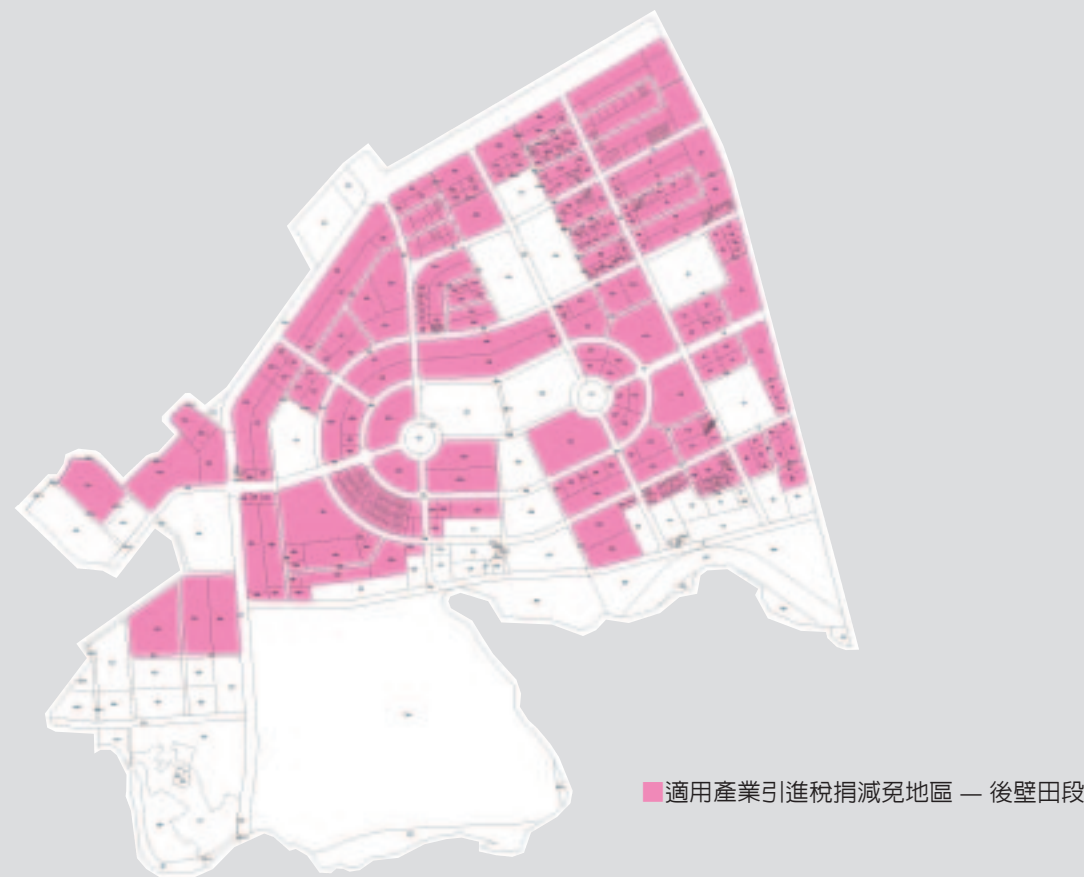
淡海及高雄新市鎮自 85 年開發以來，本署即積極辦理各項開發建設，95 年淡海及高雄新市鎮已開發區已建構整體交通路網、完善公共設施及服務設備等優質的基礎建設，開發成果逐漸展現，正是加速引進人口及產業的時候；為積極促進新市鎮之發展，減輕新市鎮開發基金財務負擔，以強化新市鎮之開發轉型及人口與產業引進，實為當前工作重點。

爰此，本署依據「新市鎮開發條例」第 23 條規定，研擬「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」及「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」等草案，俾利投資者據以適用「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，增加新市

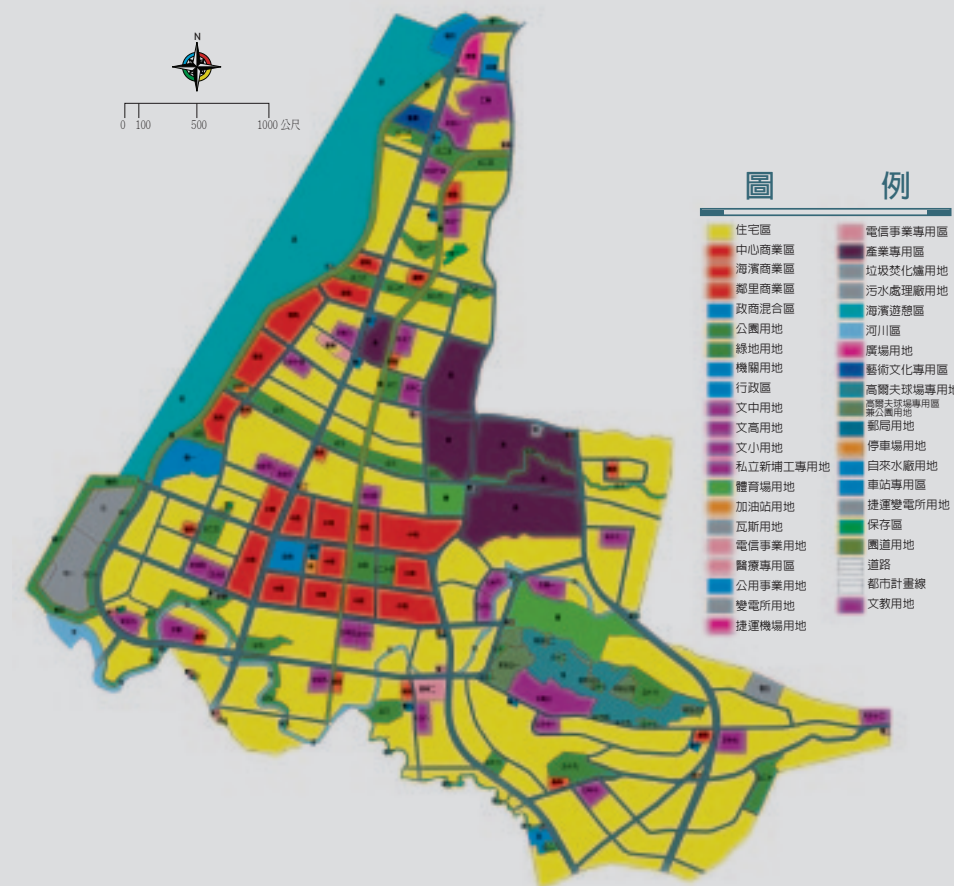
鎮產業引進誘因，並帶動新市鎮的發展，促進土地資源之有效運用，同時降低新市鎮開發之財務負擔，並且藉由相關稅捐減免等政策，增加產業引進誘因，活化土地，並作為於淡海及高雄新市鎮投資者申請相關獎勵之依據，以加速產業引進，鼓勵產業根留臺灣。

修訂過程

- 94 年 4 月至 97 年 5 月召開淡海及高雄新市鎮招商說明會、研討會等計 7 場次，並召開淡海及高雄新市鎮特定區計畫通盤檢討相關會議，以了解產業界需求，並蒐集相關資料。
- 94 年 11 月至 97 年 12 月間與財政部就產業範圍與稅式支出評估作業部分進行溝通討論，完成相關稅式支出評估草案內容。



有利於高雄新市鎮發展產業適用稅捐減免地區範圍示意圖



淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）示意圖

- 94 年至 97 年召開相關部會協商會議計 4 次，「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」及「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」已達初步共識。
- 97 年至 98 年報請行政院訂定「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」及「有利於高雄新市鎮發展產業適用範圍」，經行政院召開 4 次審查會議通過，於 98 年 12 月 22 日以行政院令發布實施。

依「新市鎮開發條例」第 24 條第 1 項規定，新市鎮主管機關得劃定地區，就各款稅捐減免規定，獎勵有利於新市鎮發展之產業投資經營，其中獎勵內容包括：

1. 抵減營利事業所得稅額：投資總額（購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總額）之 20%，可抵減應納營利事業所得稅額。

2. 補貼重購營業所需土地地價：土地所有權人出售原營業使用土地後，兩年內於淡海或高雄新市鎮重購營業所需土地時，可申請就已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額。

- 99 年 4 月 20 日內政部依據「新市鎮開發條例」第 24 條規定，分別就淡海及高雄新市鎮特定區內已規劃整理完成之地區，公告劃定為適用稅捐減免地區，並自 99 年 7 月 1 日起實施，為國內首件適用「新市鎮開發條例」產業進駐獎勵規定，以提升淡海及高雄新市鎮競爭力，並提供臺商鮭魚返鄉及廠商創新投資新腹地。

前述稅捐減免，自內政部劃定範圍公告實施日起第六年至第十年內申請者，其優惠額度減半，第十一年起申請者，不予優惠。

內政部首先公告淡海及高雄新市鎮適用稅捐減免地區範圍如下：

1. 淡海新市鎮：原則以本署已開發完成之「淡海新市鎮第一期細部計畫第一、二開發區」為適用範圍，部分土地如遷建中之港平營區或配合通盤檢討作業變更土地使用分區等土地，將另案辦理公告，以避免日後開發因獎勵時程規定而影響權益。
2. 高雄新市鎮：原則以本署開發完成之「高雄新市鎮第一期細部計畫區」為範圍，部分土地如施工中或配合通盤檢討作業變更土地使用分區等土地，將另案辦理公告，以避免因獎勵時程規定影響日後開發權益。

未來展望

面對目前人口成長漸緩等趨勢，淡海及高雄新市鎮將配合調整未來發展定位。為加速新市鎮的開發進度、配合形塑區域競爭優勢、開創新市鎮發展契機，本署依「都市計畫法」第 26 條規定，辦理新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討作業，以檢討修正新市鎮都市計畫之實質內容，並整體調整後期發展區土地開發及取得方式。

另外，為了更加順利淡海、高雄新市鎮的開發，本署將加強淡海新市鎮大眾運輸系統建設帶動產業發展，及運用高雄新市鎮大眾運輸系統、公路交通區位優勢，並適當檢討調整土地使用分區。



高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）示意圖

此外，將積極協調交通部、新北市政府等相關單位，加速淡江大橋、淡水捷運延伸線及淡水河北側平面道路等聯外交通系統的建設，並於已開發區劃設海濱商業區及倉儲批發專用區，以整合北海岸整體觀光資源，引進適當產業，帶動後期發展區之開發；並採取結合高雄捷運，擴大周邊生活區範圍及高鐵影響優勢，檢討調整土地使用分區及導入有利於高雄新市鎮發展產業等措施，達成人口進駐、均衡區域發展之目標。

目前淡海及高雄新市鎮除未完工之工程需繼續執行外，已完成公共設施之維護管理亦甚為重要，本署將依據區段徵收實施辦法第 39 條規定辦理，繼續推動已完成之新市鎮公共設施，移交權責單位接管，以利後續維護管理完善，建立優質之生活環境。

除積極辦理「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」（草案）、二新市鎮通盤檢討作業、土地銷售及完備基礎建設等工作外，未來將每兩年持續檢討有利於淡海及高雄新市鎮發展產業項目，以提高投資者進駐意願，並加強淡海及高雄新市鎮開發之行銷與宣傳作業，以積極引進旗艦型產業帶動新市鎮土地開發，開創新市鎮發展契機。

淡海及高雄新市鎮都市設計規定 制訂背景

淡海及高雄新市鎮的開發，係結合當地自然景觀和人文特色，並透過都市計畫與都市設計手段，將新市鎮建設成一個生活化、多元化、精緻化發展的高優質都市。

淡海及高雄新市鎮的開發，皆有不同的目的和特色。淡海新市鎮以所具備的完善建設為基礎，結合周邊豐富的环境景觀資源，計畫發展成為「山海悠遊城市」，並將結合首都圈生活型態與文化特性，發展以休閒型、知識型、商業服務型及居住型產業為核心的複合型城市；另外，高雄新市鎮以完善的公共設施及交通運輸系統為基礎優勢，結合周邊文化休閒景觀、產業環鏈及高等教育資源，計畫發展成為「都會休閒城市」，並轉型為迎接後高鐵時代，成為北高雄兼具文化創意、生產服務、休閒居住、學園發展之都會休閒新都心。二新市鎮均將成為展現新世代多元化生活內涵與優質居住品質的典範型新市鎮。

為辦理淡海及高雄新市鎮特定區都市設計審查工作，以提高居住環境品質，塑造都市獨特風格，並達成土地使用之有效管制，本署依據淡海及高雄新市鎮特定區都市計畫書規定，分別設置淡海及高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組，就二新市鎮範圍內之建築物或各項公共設施之興建進行審查，小組之任務為審查淡海及高雄新市鎮特定區計畫範圍內之建築物與各項公共設施之使用及其建築、景觀、交通系統之規劃設計，廣告招牌之設置及人行系統等事項，以提高新市鎮居住環境品質，塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制。小組置委員兼召集人，由本部營建署署長兼任，委員兼副召集人 1 人，由本部營建署副署長兼任，其餘委員 11 人至 15 人，由本部就主管業務單位主管、相關機關代表及具有專門學術經驗之專家學者等人員聘（派）兼任之。

為利二新市鎮實施都市設計管制，本署爰分別於第一期細部計畫書訂定「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」、「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫

建築物及土地使用分區管制要點」，並分別研擬都市設計規範，製作都市設計審查手冊，以作為都市設計審查之依據及參考。

修訂過程

- 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」：分別於 82 年 2 月、83 年 6 月發布實施，並於 96 年辦理專案通盤檢討，以因應時代變遷，並加速土地開發利用。其中，新市鎮範圍內全區公共工程及一般建築均須經過都市設計審查通過後，始得申請建照、動工興建，其目的為確保新市鎮擁有高品質的都市公共空間及全方位優質的新生活環境。
- 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」及「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫都市設計規範」：淡海新市鎮於 85 年 6 月及 88 年 10 月擬定第一期第 1 區及第 2 區都市設計規範及準則，高雄新市鎮於 85 年擬定高雄新市鎮整體都市設計規範及準則，二新市鎮於 94 年針對不合時宜之急迫性課題（不涉及需變更都市計畫管制要點），進行都市設計規範之檢討修正，並於 97 年配合細部計畫土地使用管制要點專案通盤檢討，全面修正二新市鎮第一期細部計畫區都市設計規範，並發布施行。
- 淡海及高雄都市設計審查作業手冊：為解決目前淡海及高雄新市鎮都市設計審查作業，申請者送審書件不齊、需費時溝通等課題，本署爰於 97 年研擬「淡海及高雄都市設計審查作業手冊」，製定都市設計審查內容查核表及都市設計審查報告書格式範例，並加強宣導都市設計正確觀念，以有效縮短都市設計審查時程，節省申請者人力與財力。作業手冊的主要內容包括都市設計審查流程、都市設計審

查內容項目：都市設計查核表、審議資訊提供及簡報作業注意事項、都市設計審查報告書參考範例、相關查詢網址與聯絡電話等。

- 另外，為協助開發業者，相關都市設計審議資訊均公開於本署網站，土地所有權人、開發業者及設計建築師皆可以上網查詢，其內容包括新市鎮相關法規、都市設計審查小組預定開會時程表、各次都市設計審查會議議程與紀錄、都市設計審查小組委員名單、都市設計審查通過案件配置套繪圖及都市設計作業手冊等，以落實政府資訊之公開透明。

未來展望

淡海及高雄新市鎮歷經 10 餘年的開發，而淡海新市鎮特定區計畫第一次通盤檢討於 89 年 2 月公告發布實施，而高雄新市鎮特定區計畫第一次通盤檢討於 89 年 1 月公告發布實施，為配合二新市鎮未來發展趨勢，本署於 94 年爰依「都市計畫法」第 26 條規定，積極辦理二新市鎮第二次通盤檢討作業，以檢討修正二新市鎮都市計畫實質內容，並整體調整土地開發及取得方式。本署將配合淡海及高雄新市鎮第二次通盤檢討作業，兼顧計畫理想及開發的可行性，並考量當地市場開發實際需求等，積極檢討淡海及高雄新市鎮都市設計規範，以為確保新市鎮擁有高品質的都市公共空間與居住環境，並加速都市設計審查作業之進行。

此外，本署網頁除提供新市鎮都市計畫、開發情形等基本圖說、歷次都市設計審查小組會議紀錄外，並將持續更新都市設計申請案件辦理情形，以協助申請者瞭解基地週邊情況，達成資訊充分公開之目的，共同創造新市鎮美好之都市景觀。

政策與計畫

擬定淡海及高雄新市鎮開發計畫

計畫背景

70 年代，臺灣由於產業的聚集快速發展，人口急遽都市化的結果，造成臺北、臺中及高雄都會區人口的成長壓力與空間環境矛盾的惡化。在這樣的社會背景下，國家建設六年計畫遂納入「新市鎮開發、廣建國宅」乙項。並且由行政院經濟建設委員會與內政部於 77 年 7 月共同研擬「興建中低收入住宅方案」報院核定，選定開發淡海及高雄兩新市鎮，提供臺北、高雄兩都會區充足之中低收入戶住宅，紓解當時住宅嚴重不足問題與中心都市成長壓力，並結合民間力量開發淡海及高雄新市鎮，以達到地利共享目的；創造良好生活環境品質，樹立都市發展典範，以改善都市居住環境。

淡海及高雄新市鎮開發執行計畫擬定過程

81 年 7 月本部報奉行政院核定「淡海及高雄兩新市鎮開發執行計畫」，為推動二新市鎮開發業務之重要依據。

淡海及高雄新市鎮原計畫發展成為以居住功能為主之半衛星型新市鎮，然而面臨高齡化、少子化之人口成長趨勢，加上自 84 年後不動產市場呈現低迷不景氣，開發的情況並不理想，並且造成開發進度減緩和財務負擔沉重。原本以發展住宅社區之主要規劃目標，確有配合整體社會、產業及市場發展趨勢的轉變，重新調整其發展定位之必要。原定新市鎮開發目標已不符時宜，為此，本部爰報奉行政院核定「淡海、高雄新市鎮開發現階段財務改善計畫」據以執行，行政院並於 91 年 2 月核示同意以「國庫增撥基金」及「補助相關建設」等措施改善財務狀況，目前已有效改善新市鎮財務狀況。

「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」本部前於 95 年 11 月 17 日第 4 度函陳行政府，經建會並於 96 年 1 月 8 日召會審查，會議結論於 96 年 1 月 25 日函報行政院。

依上開函示，有關後期發展區處理方式仍保留由主管機關以區段徵收方式辦理開發之機制，另得依促進民間參與公共建設法及政府採購法相關規定，視實際需要以 BOT 或勞務採購方式委託民間業者辦理區段徵收作業，並擬增訂民間申請整體開發許可與一般徵收等方式。

依上開草案之規劃，淡海及高雄新市鎮未來開發策略調整建議如次：已開發地區將視市場需求辦理個案變更；未開發地區為機動因應市場機制，賦予計畫彈性，採開發許可方式由民間自辦整體開發，或循促參法獎勵民間參與公共建設方式辦理，政府除提供必要之配套措施外，不主動介入。

本署已研擬完成淡海及高雄新市鎮特定區開發許可申請要點（草案），於該草案內要求申請開發者配合當地之自然地形及地貌辦理開發，期望透過民間力量及相關開發許可獎勵制度之規定，引進民間活力，提供彈性之開發方式，以提高二新市鎮之開發效益。並配合淡海及高雄新市鎮特定區計畫第二次通盤檢討規劃作業時程辦理後續相關事宜。未來淡海及高雄新市鎮的工作重點包括積極協調、推動新市鎮聯外交通建設，並且續辦土地銷售，以改善新市鎮開發基金財務狀況。除此之外，加速辦理二新市鎮未完工程，並且加強督導維護管理作業及加速辦理公共設施移交接管事宜、積極檢討、修正二新市鎮相關計畫、法規及調整土地使用分區，並協調相關單位儘速完成相關聯外交通建設，以促使二新市鎮之功能及定位轉型，加速人口及產業之進駐。

都市計畫擬訂及通盤檢討

• 淡海新市鎮

1. 主要計畫

80 年 1 月公告實施「淡海新市鎮特定區主要計畫」由於計畫面積廣闊，為期能健全有秩序之發展，分 3 期 3 區開發。89 年 2 月辦理完成淡海新市鎮特定區第一次通盤檢討，為引導整體計畫有秩序發展，調整分期分區為 3 期 7 區開發，土地使用計畫配合進行 66 處變更；94 年 2 月開始辦理主要計畫第二次通盤檢討。

2. 細部計畫

82 年 2 月公告實施「淡海新市鎮特定區第一期發展區細部計畫」，本細部計畫規劃為商業區、住宅區、行政區、海濱遊憩區、河川區等 5 種分區；其中住宅區再細分為 5 種住宅區。

• 高雄新市鎮

1. 主要計畫

83 年 1 月公告實施「高雄新市鎮特定區主要計畫」，由於計畫面積廣闊，為期能健全有秩序之發展，除優先發展區及第一期發展區之外，餘均劃設為後期發展區。89 年 12 月辦理完成高雄新市鎮特定區第一次通盤檢討，為引導整體計畫有秩序發展，調整分期分區為 4 期開發，土地使用計畫配合進行 48 處變更；94 年 2 月開始辦理主要計畫第二次通盤檢討。

2. 細部計畫

83 年 6 月公告實施「高雄新市鎮特定區第一期發展區細部計畫」，本細部計畫規劃為住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區等 6 種分區；其中住宅區再細分為 6 種住宅區。



淡海新市鎮區位圖

淡海及高雄新市鎮開發計畫實質內容

淡海新市鎮

● 區位

淡海新市鎮位處臺北都會區西北隅，屬於新北市淡水區行政轄區內，緊臨淡水都市計畫區北側，南、北各以臺 2 省道之 2 號橋、9 號橋為界，西至臺灣海峽，東至淡水區水源國小。整個特定區南距臺北市約 16 公里，北至三芝區約 6 公里，東側鄰近陽明山國家公園，現行計畫面積為 1,756 公頃。

● 聯外交通

目前多項交通計畫正在規劃建設，未來將連結公路（臺 2 號省道拓寬計畫、三芝北投公路計畫、淡水河北側沿河平面道路）、捷運（淡水捷運延伸線計畫）、機場（淡江大橋計畫）、海運（藍色公路計畫）等形成一個完整綿密的國內外交通運輸網。

● 規劃設計理念

根據淡海新市鎮主要計畫（第一次通盤檢討），淡海新市鎮原本的功能定位為以發展中、低密度住宅為主，並兼負科技產業、遊憩、休閒等功能之新市鎮社區；而在修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）中，調整為「結合首都圈生活型態與文化特性，以海濱遊憩事業及淡水捷運延伸線系統為旗艦計畫，發展以休閒型、知識型、商業服務型及居住型產業為核心的複合型城市，成為展現新世代多元化生活內涵與優質居住品質的典範型新市鎮」，透過都市計畫與都市設計，將淡海新市鎮建設成為一個朝向生活化、多元化、精緻化的山海悠遊城市。

其基本發展理念如下：

1. 充分運用海濱、水域、歷史、文化等當地及周邊特有資源潛力，規劃建設淡海新市鎮。其中，淡水區、三芝區、石門區、金山區、萬里區與北海岸地區屬依存之關係，主要擁有豐富文化及天然資源，有利於發展觀光遊憩事業，淡海新市鎮特定區可延續淡芝地區之觀光與休閒遊憩觀光資源，發展淡海新市鎮之天然景色風光。
2. 規劃完善之人行道系統、自行車道系統、汽機車、公車路網、捷運路線及場站規劃，落實人車分道之交通體系。
3. 打造國際級基盤設施，將重要幹道之電力、電信、用水等均納入共同管道系統，並設置監控中心，落實電腦化監控管理。
4. 採用整體規劃設計及整體開發模式，並建立都市設計審查制度，以塑造高優質生活空間與良好都市景觀。

● 開發方式及分期分區建設

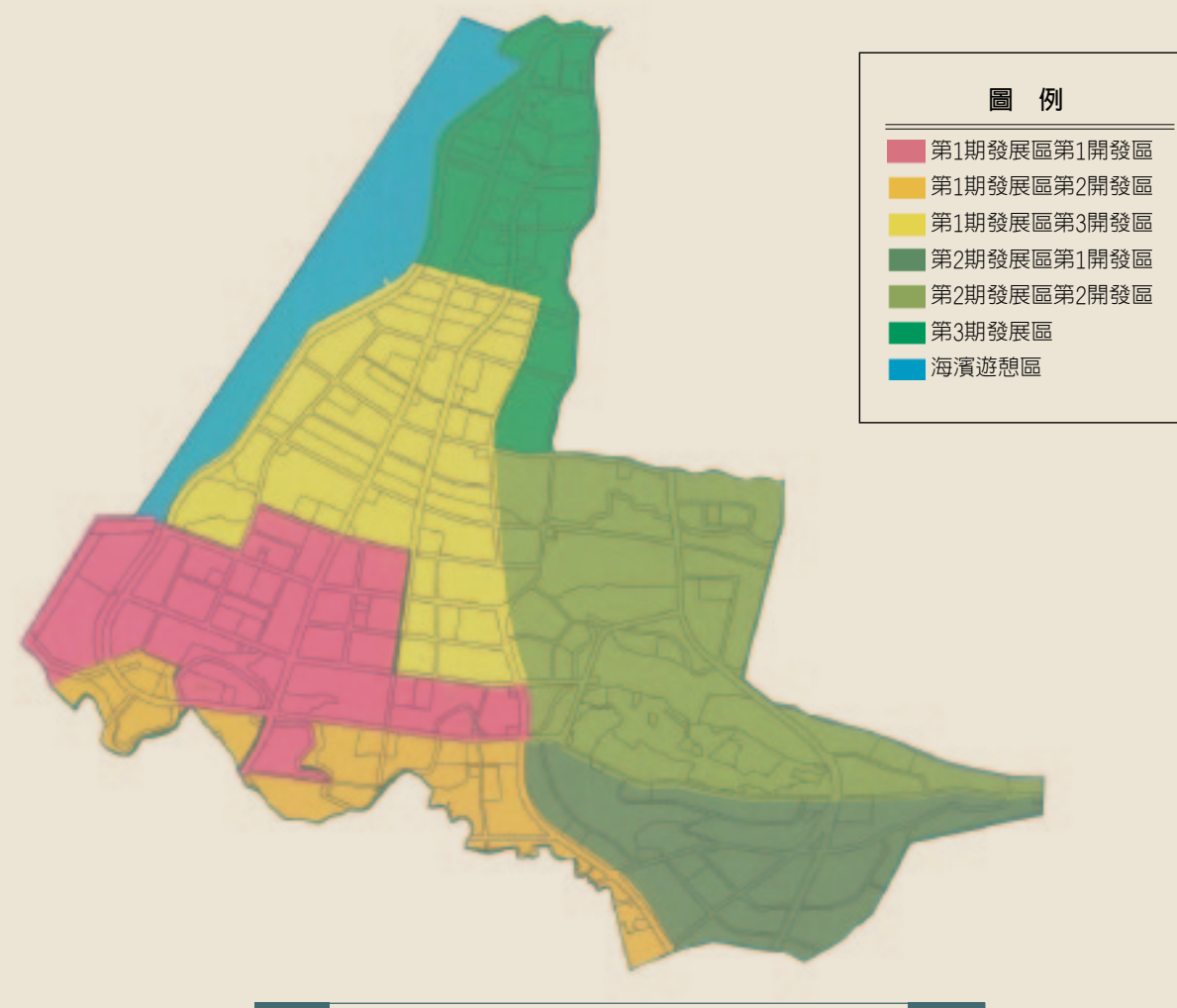
為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發時序與財務負擔，淡海新市鎮分 3 期開發，第一期主要為計畫區中部及西側，包括住宅區、市鎮中心、鄰里商業區及濱海商業區；第二期主要為計畫區東部的住宅區；第三期以完成產業專用區及新市鎮北邊住宅區之發

展為主。第一期發展區面積 794 公頃，已優先以區段徵收方式開發第一開發區（即綜合示範社區）面積 304 公頃及第二開發區面積 142 公頃。

淡海新市鎮開發方式經過第一次通盤檢討後，配合調整分期分區發展計畫，其中第一期發展區第一、二開發區仍維持以區段徵收為主要的開發方式，確保新市鎮計畫目標之執行；另海濱遊憩區得改由民間參與開發方式辦理。為強化新市鎮公共建設與土地利用的彈性與誘因，以符合不動產市場發展需求及土地所有權人對土地資源永續利用之目的。同時，其後期發展區未來開發方式，為

因應時空變遷及市場機制，使開發方式更具彈性，除保留協議價購、區段徵收、一般徵收等開發方式外，將增加以民間申請整體開發許可方式及促進民間參與公共建設法相關開發方式辦理。

由於自然環境變遷、人文社經條件的變化，淡海新市鎮之開發已經歷近 20 年，原先設定新市鎮開發目的與發展隨著社會經濟環境的轉變及規劃理念有所不同，未來新市鎮發展將融合當前生態城市、永續發展等理念，研擬整體發展計畫，作為指導未來開發淡海新市鎮後期發展區之依據。



淡海新市鎮分期分區發展示意圖

高雄新市鎮

• 區位

高雄新市鎮地處臺灣西南部之高雄都會區邊緣地帶，以橋頭舊市區為中心點，跨越高雄市楠梓區、橋頭區、燕巢區、岡山區等 4 個行政轄區，計畫面積約為 2,175 公頃。

• 聯外交通

高雄新市鎮交通便捷，目前共有臺鐵、公路客運、捷運紅線及高雄市規劃中的燕巢輕軌系統等 4 種系統，提供新市鎮良好的大眾運輸發展條件。另外，透過國道一號高速公路可達高雄市中心區及國際機場，臺 1 號省道為新市鎮聯外及至高雄市區通勤之區域性主要公路，另外有國道一號、省道臺 22 線及縣道 186 線等 4 條道路，為通往其他區域之主要聯外道路。高雄港為國際貨櫃港，提供進出口物流轉運基地，擁有陸海空便捷的交通運輸優勢。

• 規劃設計理念

開發結合當地自然景觀和人文特色，透過都市計畫與都市設計，將高雄新市鎮建設成為一個朝向生活化、多元化、精緻化發展的都會休閒城市。

其基本發展理念如下：

1. 人性化設計的交通運輸系統：從主要道路、次要道路、聯外道路、停車空間到自行車道、人行步道都採整體系統規劃。並且在規劃交通動線系統時，將人車分道系統分為人行徒步區、河濱公園散步道，以及開放空間人行步道網路 3 種，串連新市鎮每個區域。
2. 興建完善的都市服務設施：配合高雄都會區發展需求，規劃各種分區，使新市鎮成為具備居住、就業、購物、遊憩、教育、文化活動等多樣化功能之都市。



高雄新市鎮區位圖

3. 創設生活化的鄰里單元住宅社區：規劃多樣化機能的鄰里單元，提供適合居住、安全、方便、寧靜及親切的生活環境；配合都市設計審查制度，採用低建蔽率、高容積率之手法興建住宅單元，以確保擁有高品質的居住空間。
4. 完善周延的休憩空間系統：串聯各街廓的開放空間、鄰里公園，並配合規劃道路、綠帶及河川等線形開放空間，建立整體休憩空間系統，提供寧適的休憩生活環境，創造「花園都市」的意象。各社區應佈設社區公園，公園內應有廣闊的自然綠地、都市廣場及多元化的運動設施。每個鄰里並留設有鄰里公園、兒童遊戲場，各住宅建築群體應設置至少一處中庭花園，使居民可隨時享受充足寬廣的休憩開放空間。

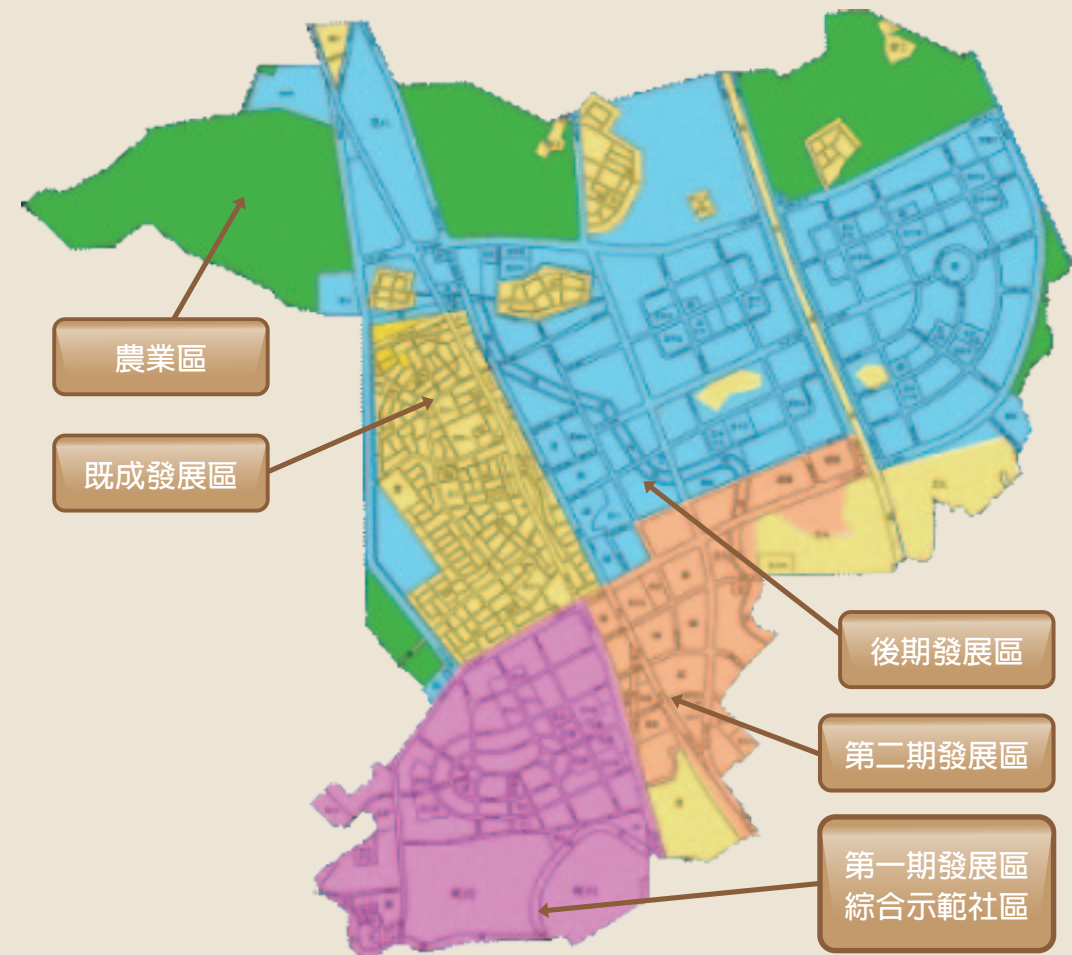
5. 實踐城市鄉村化的理念：新市鎮內規劃的農業區，一方面預留為將來都市發展的空間，另一方面則是提供精緻農業使用，以落實城市鄉村化理念。並且可利用舊市區既有公園及閒置土地，形成生態綠地，建立生態走廊，形塑多樣化的共生棲地環境，提供優質的生活環境。
6. 擴展文化氣息的空間：配合高雄第一科技大學、文化園區、古蹟保存區等周邊重大文化建設，整體規劃建設圖書館、辦公、文化及研究等各種社教設施，形成充滿知性氣息的文化新都。

• 開發方式及分期分區建設

為引導新市鎮有秩序之發展，並兼顧開發時序與財務負擔，高雄新市鎮採分期分區方式進行開發。除橋頭舊市區及既成聚落列為既成發展區外，綜合示範社區訂為第一期發展區，技術學院鄰近地區訂為第二期發展區，其餘都市發展用地，列為後期開發區。

全區 2,175 公頃，除原有聚落（既成發展區）、保存區、農業區、墓地外，都市發展用地面積約 1,284 公頃，第一期發展區採區段徵收方式辦理。

開發方式採多元化辦理，除了區段徵收、BOT 等，預計增加以民間申請整體開發許可方式，或循「促進民間參與公共建設法」獎勵民間參與公共建設方式辦理，政府配合辦理主要道路開闢，供民間開發案申請整體開發許可。



高雄新市鎮分期分區發展示意圖

建設與執行

淡海新市鎮開發執行成效

區段徵收土地取得

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區經區段徵收（完成地籍整理）取得 446.02 公頃土地，並完成各項補償費（獎勵金、救濟金）發放、配地與所有權狀發放等作業，除分回抵價地 104.61 公頃外，取得無償公共設施用地 180.03 公頃、可標讓售及有償撥用土地 161.38 公頃，並興建 647 戶拆遷戶安置住宅。

土地銷售

淡海新市鎮第一期發展區第一開發區（綜合示範社區）及第二開發區以區段徵收取得可售土地面積合計 161.38 公頃（含安置住宅用地）。淡海新市鎮自 90 年 6 月迄 100 年 7 月底止，已售面積 131.19 公頃（81%），回收總價 528.89 億元（含安置住宅建築物收入）；剩餘待售土地總面積 30.19 公頃，待回收總價 111.94 億元。

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區區段徵收土地取得表

淡海新市鎮 區段徵收案	用 地 別		面積（公頃）				
			第一開發區		第二開發區		第一、二開發區合計
	1. 分回抵價地	(1) 商業區	14.50	90.82	1.13	13.79	
		(2) 住宅區	76.32		12.66		
	2. 無償移交新北市政府之公共設施用地	119.31		60.72		180.03	
	3. 有償撥用及標讓售土地 （含拆遷戶安置住宅用地 2.80）	93.41		67.97		161.38	
	小計（完成地籍整理）	303.54		142.48		446.02	
	非業務資產土地 （都市計畫之分期分區屬一期三區）	0.55		0		0.55	
未納入區段徵收範圍			0.00		6.34		6.34
總計			304.09		148.82		452.91

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區土地銷售表

可售土地		已售土地			剩餘待售土地	
面積（公頃）	金額（億元）	面積（公頃）	金額（億元）	已售面積 / 待售面積	面積（公頃）	金額（億元）
161.38	640.83	131.19	528.89	81.29%	30.19	111.94

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區土地年度銷售表

銷售年度	面積（公頃）	金額（億元）	銷售年度	面積（公頃）	金額（億元）
90	1.14	4.93	97	1.58	4.79
91	0.44	1.58	98	1.91	5.10
92	19.16	21.66	99	23.32	155.10
93	4.06	8.03	100.1~100.7	0.23	0.52
94	3.87	13.74	安置住宅（土地）	2.80	8.76
95	34.30	112.06	安置住宅（建築物）	0.00	15.94
96	38.37	176.67	合計	131.19	528.89



淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、二開發區標讓售與有償撥用土地示意圖



淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區通過都市設計審查案件土地示意圖



◆ 淡海新市鎮 83 年基地原貌 1



◆ 淡海新市鎮 83 年基地原貌 2



◆ 淡海新市鎮基地整地過程



◆ 淡海新市鎮道路工程施工過程



◆ 淡海新市鎮完工後之道路工程圖



◆ 淡海新市鎮之拆遷戶安置住宅

都市設計

為塑造環境品質及投資潛力，淡海新市鎮全面實施都市設計管制，除訂定都市設計規範外，並設立都市設計審查小組，各種建築及公共工程均需經審議通過後，始得發照或施工，以前瞻性都市設計，開創投資新優勢。目前「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，截至 100 年 7 月底止，通過都市設計審議共 112 案，其中民間住宅通過案件數有 86 案，民間非住宅通過案件數有 15 案，公共工程通過案件數有 11 案。

公共工程建設

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區目前已完成大部分基礎建設，其中第一期發展區第一開發區分 1、2、3、4 等 4 區辦理開發，第一期發展區第二開發區以 1 區辦理開發，目前已完成包括道路系統、排水系統、污水系統、再利用水系統、自來水系統及電力、電信、瓦斯等管線系統，並完成共同管道 2,641 公尺、公司田溪排水下水道幹線整建工程、交通號誌系統、路燈照明系統、公 8、公 22、公 23 公園、兒童遊樂場、全區植栽、綜合示範社區鋪面、1 期 2 區鋪面標第一期工程、1 期 2 區鋪面標第二期工程及淡水區新市二路 4 段道路邊坡坍方復建工程，後續將續辦理軍方設施遷建後公共工程。

投入資金

淡海新市鎮建設所需開發經費龐大，採分期分區開發，目前已優先辦理第一期發展區第一、二開發區等兩區建設，預計支出行政作業費、補償費、公共設施建設費、補助費、利息費與其他相關費用等約 541.57 億元，截至 100 年 7 月底止已支出 408.45 億元。

淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區公共工程進度表

單位：萬元

項次	已發包工程項目	發包金額	結算金額	開工日期	竣工日期
1	淡海新市鎮綜合示範社區整地工程	41,560	40,979	83.04.11	85.10.12
2	淡海新市鎮綜合示範社區海堤工程	84,688	81,695	84.05.10	86.06.24
3	淡海新市鎮綜合示範社區沙崙里及崁頂里供水工程	627	268	85.05.01	86.01.21
4	淡海新市鎮綜合示範社區神鷹營區供水工程	245	245	85.05.28	85.09.23
5	淡海新市鎮綜合示範社區公共工程第 1 區	25,901	24,097	85.07.01	87.07.26
6	淡海新市鎮綜合示範社區拆遷戶安置住宅工程	158,430	154,879	85.09.13	88.04.15
7	淡海新市鎮綜合示範社區公共工程第 3 區	59,046	58,299	86.03.28	89.06.19
8	淡海新市鎮綜合示範社區傳統土木管道工程第 1 區	4,680	4,267	86.04.08	87.04.23
9	淡海新市鎮綜合示範社區公共工程第 2 區	29,230	25,314	86.05.10	88.07.19
10	淡海新市鎮綜合示範社區公共工程第 4 區	62,630	58,059	86.05.28	88.08.14
11	淡海新市鎮第一期發展區第 2 開發區建築物拆除工程	2,570	2,511	87.11.16	88.10.23
12	淡海新市鎮綜合示範社區造地工程	以 1 元發包	-9	88.04.29	90.07.06
13	淡海新市鎮綜合示範社區 54 處囊底路及地下配電場，照明，號誌及標誌工程	18,500	16,965	88.08.09	89.12.02
14	淡海新市鎮第一期發展區第 2 開發區公共工程	79,300	80,391	88.10.15	92.06.26
15	淡海新市鎮綜合示範社區公 22、23 公園新建工程	6,180	6,000	89.08.31	90.05.11
16	空軍大片頭陣地新建工程（本署僅代辦發包）	1,588	1,846	90.05.04	91.09.10
17	淡海新市鎮綜合示範社區拆遷戶周圍兩街廓道路景觀工程	1,797	1,929	90.08.17	91.02.08
18	淡海神鷹營區數位微波站祥調子台遷建工程（本署僅代辦發包）	848	914	90.10.19	92.02.05
19	淡海神鷹營區靶勤隊遷建工程（本署僅代辦發包）	1,680	1,680 (中途驗收金額)	91.02.15	-
20	淡海公司田排水下水道幹線第一期整建工程	65,323	70,824	92.02.11	95.07.25
21	淡海新市鎮綜合示範社區公共工程第 3 區改善工程暨營運維護管理	9,480	10,699	92.03.17	工程部分： 93.09.29 維管部分： 94.3.5~95.3.4
22	綜合示範社區公共工程第 2 區公共設施修繕工程	106	148	92.04.04	92.07.07
23	淡海新市鎮綜合示範社區全區喬木植栽種植工程	2,480	2,293	92.05.09	93.06.07
24	臺北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第二期整建工程	34,249	39,623	92.10.20	97.01.15
25	淡海新市鎮綜合示範社區 90 砲陣地、微波站軍事設施遷建後之公共工程	3,659	4,270	93.05.27	94.09.15
26	淡海神鷹營區靶勤隊遷建工程之後續工程	526	788	93.06.07	94.04.27
27	淡海新市鎮綜合示範社區全區臨時性人行道簡易鋪面及路燈、號誌、標誌第二期工程	15,450	17,328	95.03.14	96.08.23
28	淡海新市鎮第一期發展區第 2 開發區自來水用地、瓦斯事業專用區及公 28 用地圍籬工程	95	85	95.03.22	95.06.03
29	淡海新市鎮第一期發展區第 2 開發區自來水及瓦斯專用區整地工程	518	563	96.06.22	97.03.19
30	淡海新市鎮一期二區臨時人行道鋪面、植栽綠化、路燈及號誌工程	5,766	5,617	94.04.05	98.01.20
31	淡海新市鎮綜合示範社區 RD1-2、RD2-1 及 RD6-2 計畫道路銜接工程	6,120	6,635	97.01.27	98.05.25
32	淡海新市鎮第一期發展區第 2 開發區公 8 公園與兒童遊樂場開發工程	3,280	3,139	99.12.03	99.10.12
33	淡海新市鎮二期二區人行道鋪面及交通工程	4632	4,456 (驗收中)	99.04.02	100.3.12
34	淡海新市鎮綜合示範社區全區公共設施用地植栽養護（開口合約）	633	236	98.06.30	99.06.30
35	淡海新市鎮區內照明號誌等設施預約零星修繕工程（開口合約）第一期	418	172	97.05.09	98.06.30
36	淡海新市鎮區內照明號誌等設施預約零星修繕工程（開口合約）第二期	668	273	98.11.05	99.12.31
37	淡海新市鎮區內土木設施預約零星修繕工程及環境維護（開口合約）第一期	633	92	98.05.18	99.03.31
38	淡海新市鎮區內土木設施預約零星修繕工程及環境維護（開口合約）第二期	478	129	99.05.31	100.4.30
39	淡水區新市二路 4 段道路邊坡坍方復建工程	153	153	100.2.8	100.4.11
40	淡海新市鎮綜合示範社區公有設施及用地移交前維護管理服務	2,583	2,530	97.06.06	99.06.30
41	淡海新市鎮第一期發展區第二開發區公有設施及用地移交前維護管理服務	593	586	98.11.01	99.06.30

資料截止日期：100 年 7 月。

高雄新市鎮開發執行成效

區段徵收土地取得

高雄新市鎮第一期發展區經區段徵收取得 270.81 公頃土地，已完成土地補償費發放、配地與所有權狀發放等作業，除分回抵價地 71.65 公頃外，取得無償公共設施用地 76.33 公頃、有償撥用及標讓售土地 74.19 公頃、都會公園用地（前高雄縣部分）48.64 公頃。

土地銷售

高雄新市鎮第一期發展區區段徵收取得可售土地面積合計 74.19 公頃，自 92 年 8 月迄 100 年 7 月底止，已售面積 44.27 公頃，回收總價 115.38 億元；剩餘待售土地總面積 29.92 公頃，待回收總價 71.84 億元。

高雄新市鎮第一期發展區區段徵收土地取得表

	用地別		面積（公頃）	
高雄新市鎮區段徵收案	1. 分回抵價地	(1) 商業區	8.61	71.65
		(2) 住宅區	54.65	
		(3) 住商混合區	8.39	
	2. 無償移交高雄市政府之公共設施用地			76.33
	3. 有償撥用及標讓售土地	(1) 有償撥用及標讓售土地	66.28	74.19
		讓售河川區土地	7.91	
	4. 都會公園用地			48.64
	合計			270.81
高雄市轄區都會公園區段徵收案（都會公園用地 42.29 公頃）				46.65
未納入區段徵收範圍（墓地、省道臺一線、河川區）				20.24
總計				337.70

高雄新市鎮第一期發展區土地銷售表

可售土地		已售土地			剩餘待售土地	
面積（公頃）	金額（億元）	面積（公頃）	金額（億元）	已售面積 / 待售面積	面積（公頃）	金額（億元）
74.19	187.22	44.27	115.38	59.67%	29.92	71.84

高雄新市鎮第一期發展區土地年度銷售表

銷售年度	面積（m ² ）	金額（億元）	銷售年度	面積（m ² ）	金額（億元）
92	7.54	11.13	97	5.91	13.43
93	0.28	0.50	98	1.81	7.72
94	0.00	0.00	99	19.10	63.40
95	5.97	12.38	100.1~100.7	0.00	0.00
96	3.65	6.82	合計	44.27	115.38

都市設計

為塑造環境品質及投資潛力，高雄新市鎮全面實施都市設計管制，除訂定都市設計規範外，並設立都市設計審查小組，各種建築及公共工程均需經審議通過後，始得發照或施工，以前瞻性都市設計，開創投資新優勢。目前「內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」，截至 100 年 7 月底止，通過都市設計審議共 27 案，其中民間住宅通過案件數有 12 案，民間非住宅通過案件數有 1 案，公共工程通過案件數有 14 案。



◆ 高雄新市鎮基地原貌 1

◆ 高雄新市鎮基地原貌 2

◆ 高雄新市鎮整地施工過程



高雄新市鎮第一期發展區標讓售與有償撥用土地位置示意圖



◆ 高雄新市鎮之完工後的三角公園



◆ 高雄新市鎮完成成果

高雄新市鎮第一期發展區公共工程進度表

單位：萬元

項次	已發包工程項目	發包金額	結算金額	開工日期	竣工日期
1	高雄新市鎮綜合示範社區整地及 3-4 號道路排水幹線工程	13,850	13,157	85.07.01	86.11.20
2	高雄新市鎮綜合示範社區圍籬工程	1,430	1,141	86.07.12	86.11.21
3	高雄新市鎮綜合示範社區 A 區公共工程	46,933	45,911	86.09.02	89.02.23
4	高雄新市鎮綜合示範社區 BC 區公共工程	91,700	81,482	87.06.15	90.03.27
5	高雄新市鎮經武營區遷駐新莊營區一分庫設施整建工程	3,446	3,446	89.03.09	89.09.20
6	聯勤總部配合高雄新市鎮區段徵收先期搬遷工程（衛武西營區營舍整建工程）	1,428	1,428	89.04.14	89.08.17
7	高雄新市鎮綜合示範社區 D1 區公共工程	9,540	8,871	89.10.17	91.04.02
8	高雄新市鎮綜合示範社區景觀橋及三角公園第一期工程	4,660	4,738	90.03.23	91.09.09
9	高雄新市鎮綜合示範社區公 3 公園兼自來水設施工程暨第一期號誌、照明工程	9,870	10,214	91.10.07	93.09.14
10	高雄新市鎮綜合示範社區 D2 區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理	33,500	29,640	94.01.12	96.11.26
11	高雄新市鎮綜合示範社區三角公園第二期工程	2,882	3,101	97.10.17	98.06.26
12	高雄新市鎮綜合示範社區既埋垃圾清除及整地工程	39,400	施工中	98.08.19	施工中
13	高雄新市鎮綜合示範社區出入性道路工程	2,960	施工中	100.1.27	施工中

資料截止日期：100 年 7 月。

公共工程建設

高雄新市鎮第一期發展區（即綜合示範社區）開發面積約 243 公頃，已完成全區開發工作，已建構完整道路系統、排水系統、污水系統、中水道（再利用水）系統、自來水系統、電力系統、電信系統、瓦斯管線系統及有線電視系統等，並已完成公園建設、交通號誌系統建置、路燈照明系統建置、全區植栽及人行道鋪面建設，已具良善公共設施及綠化暨井然有緻之環境景觀。

另為促進高雄新市鎮第一期發展區土地利用及有利區內土地銷售，刻正辦理「綜合示範社區既埋垃圾清除及整地工程」及「綜合示範社區出入道路工程」施工事宜。

投入資金

高雄新市鎮建設所需開發經費龐大，採分期分區開發，目前已優先辦理第一期發展區之建設，預計支出行政作業費、補償費、公共設施建設費、補助費、利息費與其他相關費用等約 139.78 億元，截至 100 年 7 月底止已支出 112.05 億。



◆ 東北角——卯澳



離島、海岸及濕地管理

臺灣四面環海，周邊包含 121 個小型島嶼，其中有 6 個人居離島，分別為金門、馬祖、澎湖、綠島、蘭嶼、小琉球等。各離島擁有特殊的島嶼生態與獨特的歷史文化等豐富資源，但因受自然及地理環境的影響，產業發展條件及生活環境品質相較於臺灣本島弱勢，先天條件的限制面臨與本島不同的發展課題。因此，有別於本島的區域發展架構與治理方式，離島地區應有不同的發展策略與方針。



法令沿革

「離島建設條例」

- 由於地理環境的限制，加上特有政治情勢的影響，離島地區相較於本島，有著發展上的弱勢與困境。為推動離島開發建設，健全產業發展，維護自然生態環境，保存文化特色，改善生活品質，增進居民福利，政府乃制訂「離島建設條例」，於 89 年 4 月 5 日公布施行。本條例所稱之離島，係指與臺灣本島隔離屬我國管轄之島嶼。「離島建設條例」中央主管機關為行政院，為審議、監督、協調及指導離島建設，行政院得設置離島建設指導委員會。指導委員會的主要掌職為審議離島綜合建設實施方案，以及協調有關離島重大計畫推動等事項。「離島建設條例」發布後，核定發布其子法計 16 項，其他行政院各部會業管有關離島建設之法規有 3 項。
- 行政院離島建設指導委員會及其基金運作等相關業務，自 93 年 9 月由內政部移交經建會辦理。經審視 90 至 93 年度離島建設工作之實際執行成效，並二度邀集學者專家召開