

變更淡海新市鎮特定區主要計畫
(第二次通盤檢討)案
計畫書

內 政 部

中 華 民 國 9 8 年 0 3 月

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主要計畫(第二次通盤檢討)案	
變更都市計畫法令 依據	1.都市計畫法第 26 條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變更都市計畫機關	內政部	
本案公開展覽起迄 日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案反 應之意見		
本案提交各級都市 計畫委員會審核結 果		

目錄

目錄.....	I
圖目錄	III
表目錄	V
第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起與檢討目的	1
第二節 法令依據.....	2
第二章 現行計畫概要	4
第一節 實施過程.....	4
第二節 計畫範圍.....	7
第三節 計畫年期與人口	7
第四節 計畫目標.....	7
第五節 土地使用分區計畫.....	8
第六節 公共設施計畫.....	12
第七節 交通系統計畫.....	22
第八節 防災系統計畫.....	22
第九節 分期分區發展計畫.....	23
第十節 事業及財務計畫.....	24
第三章 上位及相關計畫	25
第一節 上位計畫.....	25
第二節 相關計畫及重大建設.....	32
第四章 發展現況	42
第一節 自然環境.....	42
第二節 人口	45
第三節 產業經濟發展.....	49
第四節 土地使用	56
第五節 公共設施.....	60
第六節 交通運輸.....	63
第七節 公民團體陳情意見.....	71
第五章 規劃構想	72
第一節 發展潛力與限制分析	72

第二節	課題與對策.....	76
第三節	發展定位與規劃構想.....	84
第四節	計畫目標與檢討原則.....	88
第六章	變更內容	90
第一節	計畫面積.....	90
第二節	計畫年期及人口	90
第三節	土地使用	92
第四節	其它	96
第七章	檢討後實質計畫	107
第一節	計畫範圍及面積.....	107
第二節	計畫年期及人口	108
第三節	土地使用分區計畫.....	108
第四節	公共設施計畫.....	110
第五節	交通運輸計畫.....	122
第六節	產業發展計畫.....	133
第七節	都市防災計畫.....	143
第八節	景觀計畫.....	153
第九節	都市設計	158
第十節	分期分區發展計畫.....	162
第十一節	開發方式.....	164
第十二節	實施進度與經費.....	165
附錄一	人民或團體陳情意見綜理表.....	附 1-1
附錄二	淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案).....	附 2-1
附錄三	內政部民國 94 年 7 月 29 日(內授營鎮字第 09400849851 號)函.....	附 3-1

圖目錄

圖 1	計畫流程圖.....	3
圖 2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行計畫示意圖.....	11
圖 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行計畫公共設施用地分布示意圖.....	17
圖 4	北台都會區域空間發展構想示意圖.....	27
圖 5	淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖.....	37
圖 6	淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖.....	39
圖 7	台北縣市與淡芝地區人口成長趨勢圖.....	46
圖 8	淡水鎮、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖.....	48
圖 9	北台都會區域製造業工廠家數及佔全台比例示意圖.....	49
圖 10	北台都會區域生產者服務業公司數及公司資本額發展趨勢圖.....	51
圖 11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖.....	59
圖 12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現況公共設施用地開闢位置分布示意圖.....	62
圖 13	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現況道路系統示意圖.....	68
圖 14	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公民團體陳情意見位置分布示意圖.....	71
圖 15	淡海新市鎮特定區發展潛力圖.....	73
圖 16	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)規劃構想示意圖.....	87
圖 17	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖.....	103
圖 18	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地理區位示意圖.....	107
圖 19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區示意圖.....	121
圖 20	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號示意圖.....	128
圖 21	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路系統示意圖.....	129
圖 22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)未開闢之計畫道路位置示意圖.....	130
圖 23	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)淡水捷運延伸線及公車接駁系統路線示意圖.....	132
圖 24	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)產業功能分區示意圖.....	142
圖 25	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災生活圈規劃構想示意圖.....	143
圖 26	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災鄰里生活圈與緊急避難場所分布圖.....	147
圖 27	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災緊急避難場所與可供避難分散空間分布圖.....	148
圖 28	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地區防災生活圈消防道路系統圖.....	150

圖 29	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地區防災生活圈火災 延止帶分布圖.....	152
圖 30	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)景觀活動軸示意圖	155
圖 31	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)人行動線示意圖	156
圖 32	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)景觀活動示意圖	157
圖 33	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)都市設計-景觀活動軸 系統示意圖.....	159
圖 34	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖	163

表目錄

表 1	淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表.....	4
表 2	淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次變更面積 一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後).....	18
表 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行土地使用分區及公共 設施用地面積一覽表.....	20
表 4	北臺區域分工合作項目與策略表.....	28
表 5	上位計畫分析表.....	30
表 6	相關計畫及重大建設分析表.....	40
表 7	台北縣市與淡芝地區人口成長一覽表.....	45
表 8	淡水鎮歷年人口成長一覽表.....	47
表 9	淡水鎮與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表.....	47
表 10	台灣地區製造業區域空間分布一覽表.....	50
表 11	台灣地區服務業中分類主要縣市分布情形(以營業家數衡量)一覽表.....	52
表 12	台北縣各產業就業人口及生產總值概況表.....	55
表 13	台北縣及淡水鎮各產業就業人口及生產總值概況表.....	55
表 14	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表.....	58
表 15	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路現況開闢情形 明細表.....	64
表 16	淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表.....	70
表 17	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫人口成長預估表.....	91
表 18	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表.....	97
表 19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表.....	104
表 20	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表.....	114
表 21	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用與公共設施 面積表.....	119
表 22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路明細表.....	124
表 23	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)各鄰里生活圈人口所佔 避難空間推估一覽表.....	145
表 24	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)各鄰里生活圈避難空間 臨時安置暨每人享有避難空間一覽表.....	146
表 25	防災道路系統與計畫道路編號.....	149
表 26	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區表.....	162
表 27	淡海新市鎮已開發區開發土地現況統計表.....	165

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與檢討目的

一、計畫緣起

民國 86 年擬定「淡海、高雄新市鎮開發時序調整計畫」報奉行政院核定，並奉示修正 2 處新市鎮開發時序，後期發展區將俟已開發區之住宅及土地標(讓)售達一定程度後，賡續辦理開發。鑒於時空環境已產生巨大變遷，請內政部完成 2 處新市鎮之通盤檢討計畫，陳報行政院重新核定。

變更淡海新市鎮特定區計畫主要計畫(第一次通盤檢討)於民國 89 年 2 月公告發布實施，迄今已逾 8 年未再進行整體修訂，允應積極辦理相關通盤檢討作業。

內政部營建署為建立明確的新市鎮開發秩序與特色，並確保新市鎮擁有高品質的都市公共空間，曾配合訂定相關都市設計準則，作為內政部淡海新市鎮都市設計審查小組辦理都市設計審查之依據，以落實都市設計之理念與構想；惟時代潮流變化快速，現行都市設計準則已有部分規定不合時宜，實有配合本次整體性通盤檢討作業，一併進行檢討修正相關都市設計準則之必要。

此外，淡海新市鎮開發，惟房地產市場景氣持續低迷，造成新市鎮開發基金壓力沉重，為減輕新市鎮開發基金財務負擔，新市鎮之開發轉型及宣傳行銷已列為當前工作重點。未來需要調整其開發方式，並朝向引進旗艦型產業進駐投資，以帶動區內土地開發，扭轉新市鎮發展契機。

二、 檢討目的

- (一) 檢討並修訂新市鎮未來計畫目標與發展策略。
- (二) 加速產業引進，並檢討現有土地使用分區與公共設施計畫，以滿足未來產業發展所需。
- (三) 修訂原計畫開發方式與招商行銷策略，以快速吸引民間投資意願。
- (四) 配合土地標售及土地分配作業，檢討修訂都市設計規範與準則，以利新市鎮土地開發。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定辦理通盤檢討規劃事宜，計畫办理流程請參照圖 1。

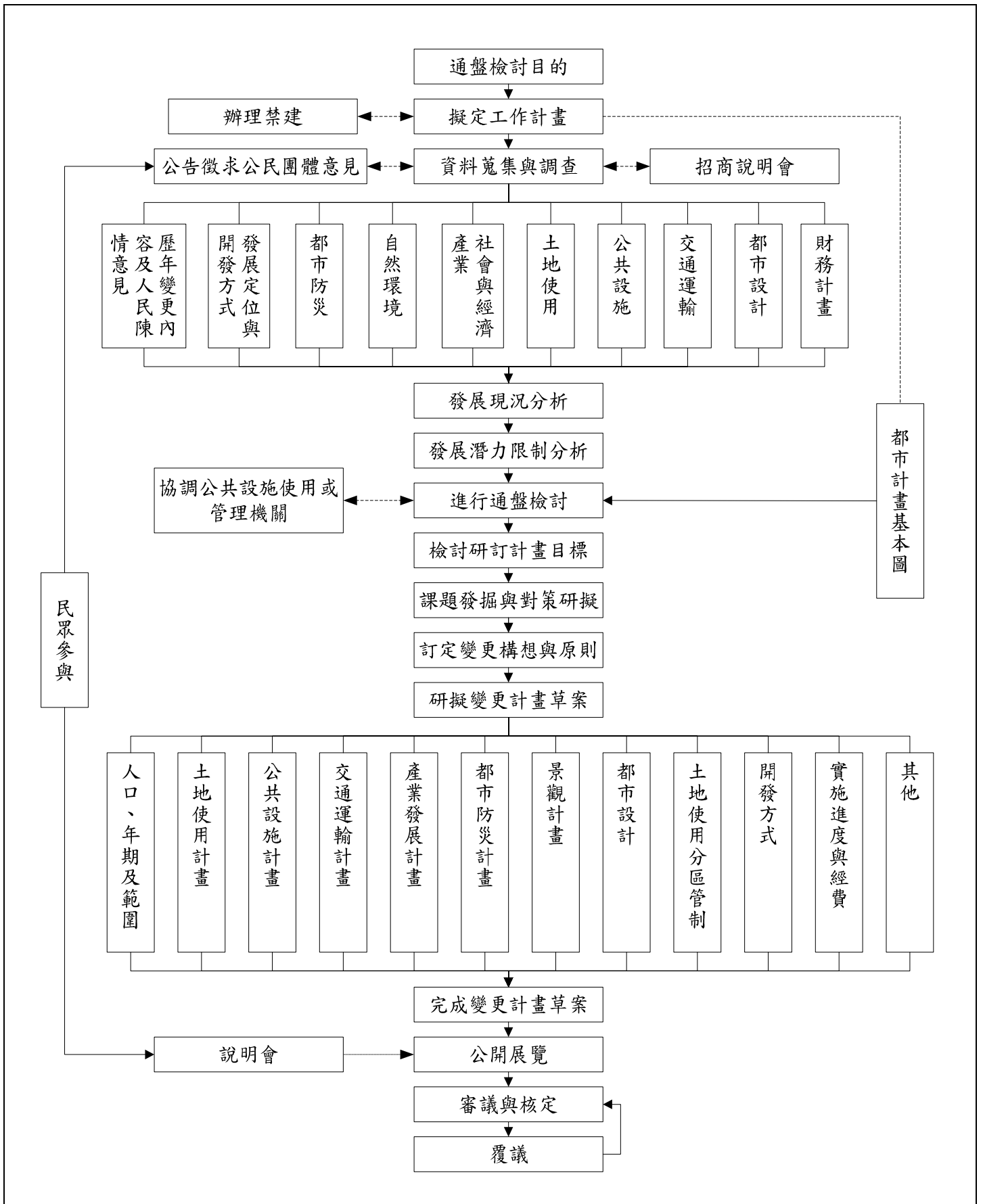


圖1 計畫流程圖

第二章 現行計畫概要

第一節 實施過程

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國 80 年 1 月 7 日公告實施，並於民國 89 年辦理第一次通盤檢討，茲將淡海新市鎮發佈至今各相關都市計畫內容整理如表 1 所示。

表1 淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	80.01.07	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	為紓解台北市中心成長壓力，提供中低收入民眾居住問題，於 78 年決議優先進行「淡海新市鎮」特定區計畫工作。本計畫面積廣闊，預計分三期三區開發。
2	82.02.04	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)	1. 將原擬定機關(台灣省政府)變更為內政部。 2. 變更範圍為第一期發展區內之地區，共計變更 28 案。
3	84.07.05	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)	1. 配合公用事業設置需要增設加油站、捷運變電站、調整變電所範圍。 2. 配合公共設計調整污水處理廠、垃圾焚化爐用地、公園用地範圍。 3. 配合實際發展需要增設公園、保留現有大型廟宇、增設機關供原有之軍事設施遷移。 4. 變更都市計畫範圍及其鄰近配合變更為其他分區等。
4	86.08.07	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)	1. 變更捷運變電站用地形狀。 2. 變更行政區為政商混合區。 3. 配合軍事機關遷建用地劃設機關用地。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
			4. 文中四、文小五北移 5. 於公五公園用地東側增設公園用地。 6. 自來水用地變更為住宅區。
5	87.02.03	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)	1. 變更 0.2135 公頃之第五種住宅區為公用事業用地。 2. 變更 5.50 公頃之海濱遊憩區為機關用地。
6	89.02.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	1. 配合都市計畫範圍和分期分區調查調整進計 3 案變更。 2. 配合都市設計和都市整體發展者計 30 案變更。 3. 配合劃設公共設施者計 11 案變更。 4. 配合劃設公用事業用地者計 9 案變更。 5. 配合都市實際發展需要計 18 案變更。
7	91.02.08	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)並配合變更主要計畫案	1. 增訂郵政用地之土地使用管制要點。 2. 增訂第一之一種住宅區之土地使用管制要點。
8	91.06.18	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)	1. 變更 16.50 公頃機關用地為污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地。 2. 變更 0.6740 公頃公園用地、住宅區、綠地為溝渠用地。 3. 變更 0.4418 公頃住宅區為綠地。
9	92.07.24	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)】	變更 4.22 公頃文高用地為文教區(供中國海事商業專科學校使用)。
10	93.07.22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】	變更 2.97 公頃第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商專科學校使用)。
11	95.12.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)	1. 配合公司田排水下水道幹線辦理溝渠用地調整修

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
			正。 2. 配合「蟾蜍石」河道保留變更劃入溝渠用地。
12	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)	1. 變更瓦斯事業專用區位置。 2. 配合防汛安全將北投溪流經之行水區域劃設為綠地。
13	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)	1. 變更 0.086 公頃綠地(七)為住宅區。 2. 變更 0.019 公頃道路用地為公園用地(六)。
14	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))	變更機關用地(九)為機關用地(政)。

資料來源：1.本計畫整理。2.內政部營建署網站，http://www.cpami.gov.tw/pwi/nup/nup_6.php。

第二節 計畫範圍

淡海新市鎮位處台北都會區西北隅，屬於台北縣淡水鎮行政轄區內，緊臨淡水都市計畫區北側，南、北各以台 2 省道之 2 號橋、9 號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小。整個特定區南距台北市約 16 公里，北至三芝鄉約 6 公里，東側鄰近陽明山國家公園，現行計畫面積為 1,756.31 公頃。

第三節 計畫年期與人口

依據 89.02.01 公告實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案，計畫年期為自民國 79 年至 103 年止，共計 25 年，計畫人口為 30 萬人。

第四節 計畫目標

引導未來新市鎮開發，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，以達到新市鎮開發之成功，並將以下幾點作為開發之目標：

- 一、 紓解台北都會核心區之人口、居住與就業等問題，以緩和人口過度集中及高房價之壓力。
- 二、 配合住宅政策，提供適量政府興建住宅用地，以解決中低收入住宅之居住問題。
- 三、 結合淡海新市鎮自然地形資源及地區性傳統歷史人文文化，塑造新市鎮都市空間意象，並提供集約且合理都市生活環境之發展典範。
- 四、 促進淡海新市鎮之整體開發，訂定未來開發方針，並促進土地資源之合理利用，以確保台北都會區間環境成長與結構性的平衡。

第五節 土地使用分區計畫

現行土地使用分區劃設有住宅區、商業區(中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區)、政商混合區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、加油站專用區、電信事業專用區、以及瓦斯事業專用區等共計 19 種使用分區，其內容概述如下：

一、住宅區

原計畫面積為 706.03 公頃，歷經多次個案變更，現行計畫面積為 704.75 公頃。

二、商業區

(一) 中心商業區

現行計畫面積為 87.30 公頃。

(二) 海濱商業區

現行計畫面積為 33.18 公頃。

(三) 鄰里商業區

現行計畫面積為 11.66 公頃。

三、政商混合區

現行計畫面積為 5.35 公頃。

四、產業專用區

現行計畫面積為 102.46 公頃。

五、行政區

現行計畫面積為 1.40 公頃。

六、文教區

原計畫並無文教區之設置，經「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點】」案，增編文教區 4.22 公頃，以及「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】」案，增編文教區 2.97 公頃，現行計畫面積為 7.19 公頃。

七、保存區

現行計畫面積為 2.06 公頃。

八、海濱遊憩區

現行計畫面積為 52.04 公頃，含海域則為 156.78 公頃。

九、高爾夫球場專用區

現行計畫面積為 29.80 公頃。

十、高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積為 12.97 公頃。

十一、私立新埔工專用地

現行計畫面積為 11.25 公頃。

十二、車站專用區

現行計畫面積為 2.74 公頃。

十三、藝術文化專用區

現行計畫面積為 4.50 公頃。

十四、醫療專用區

原計畫面積為 6.61 公頃，經「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、郵政區用地土地使用管制要點暨第二期開發)並配合變更主要計畫」案變更部分用地為一-一住宅區及郵政區用地，現行計畫

面積為 6.29 公頃。

十五、 加油站專用區

現行計畫面積為 0.63 公頃。

十六、 電信事業專用區

現行計畫面積為 0.36 公頃。

十七、 瓦斯事業專用區

現行計畫面積為 0.25 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)」案，變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地、並變更部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地。

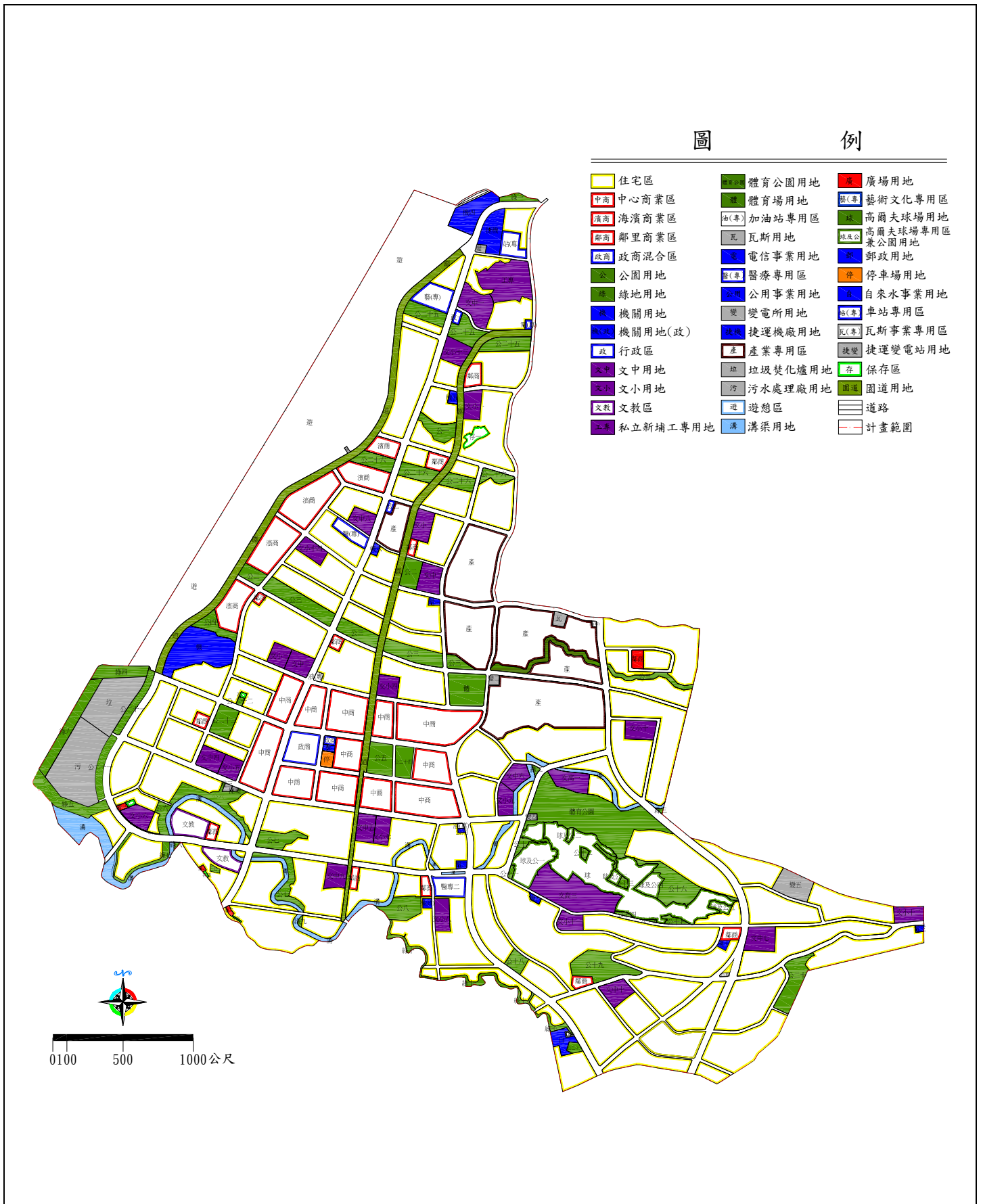


圖2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行計畫示意圖

第六節 公共設施計畫

現行公共設施用地劃設有機關用地、學校用地(文小用地、文中用地及文高用地)、郵政用地、公園用地、體育公園用地、體育場用地、綠地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電所用地、公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地、溝渠用地、道路用地及園道用地等計 23 種用地，其內容分別概述如下：

一、機關用地

現行計畫面積為 18.78 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為污水處理廠用地及垃圾焚化爐用地；於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機(政)用地)」案變更其使用項目，機關用地總計畫面積並無更改。

二、學校用地

現行計畫面積為 83.06 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「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、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更文小用地為道路用地，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用管制要點】」案，變更文高用地為文教區。

(一) 文小用地

現行計畫面積為 38.01 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「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、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更文小用地為道路用地。

(二) 文中用地

現行計畫面積為 28.84 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

(三) 文高用地

現行計畫面積為 16.21 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用管制要點】」案，變更文高用地為文教區。

三、 郵政用地

現行計畫面積為 0.45 公頃，共計劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

四、 公園用地

現行計畫面積為 106.91 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更公園用地為住宅區，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更公園用地為溝渠用地。

五、 體育公園用地

現行計畫面積為 25.20 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

六、 體育場用地

現行計畫面積為 6.47 公頃，劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

七、綠地

現行計畫面積為 11.96 公頃，含海域則是 22.75 公頃，共計劃設 10 處，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更住宅區為綠地，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更綠地為溝渠用地及變更住宅區為綠地。

八、廣場用地

現行計畫面積為 0.59 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

九、停車場用地

現行計畫面積為 1.01 公頃，共計劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十、變電所用地

現行計畫面積為 6.10 公頃，共計劃設 5 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十一、捷運變電所用地

現行計畫面積為 0.15 公頃，共計劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十二、公用事業用地

現行計畫面積為 0.21 公頃，共計劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十三、電信事業用地

現行計畫面積為 1.10 公頃，共計劃設 3 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十四、自來水事業用地

現行計畫面積為 1.92 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)」案，變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地、並變更部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地。

十五、污水處理廠用地

現行計畫面積 16.11 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為污水處理廠用地。

十六、垃圾焚化爐用地

現行計畫面積為 1.38 公頃，含海域則為 11.32 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為垃圾焚化爐用地。

十七、捷運機廠用地

現行計畫面積為 4.46 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十八、瓦斯用地

現行計畫面積為 0.86 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

十九、溝渠用地

現行計畫面積為 28.00 公頃，含海域則為 28.47 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更住宅區為溝渠用地，以及於

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更公園用地、綠地及住宅區為溝渠用地。

二十、 道路用地

現行計畫面積為 196.38 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更部分文小六用地及住宅區為道路用地，同時也配合公司田溪整治工程需要變更部分道路用地為溝渠用地；並於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)」案，變更部分道路用地為公六用地。

二十一、 園道用地

現行計畫面積為 43.08 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

圖 例

住宅區	體育公園用地	廣場用地
中商	體育場用地	藝(專)藝術文化專用區
濱商	油(專)加油站專用區	球 高爾夫球場用地
鄰商	瓦 瓦斯用地	球及公 高爾夫球場專用區
珠商	電信事業用地	郵政用地
公園用地	醫療專用區	停車場用地
綠地用地	公用事業用地	自來水事業用地
機關用地	變電所用地	站(專)車站專用區
機關用地(政)	捷運機廠用地	瓦(專)瓦斯事業專用區
行政區	產業專用區	捷運 捷運變電站用地
文中	垃圾焚化爐用地	存 保存區
文小	污水處理廠用地	園道用地
文教	遊憩區	道路
工專	溝渠用地	計畫範圍

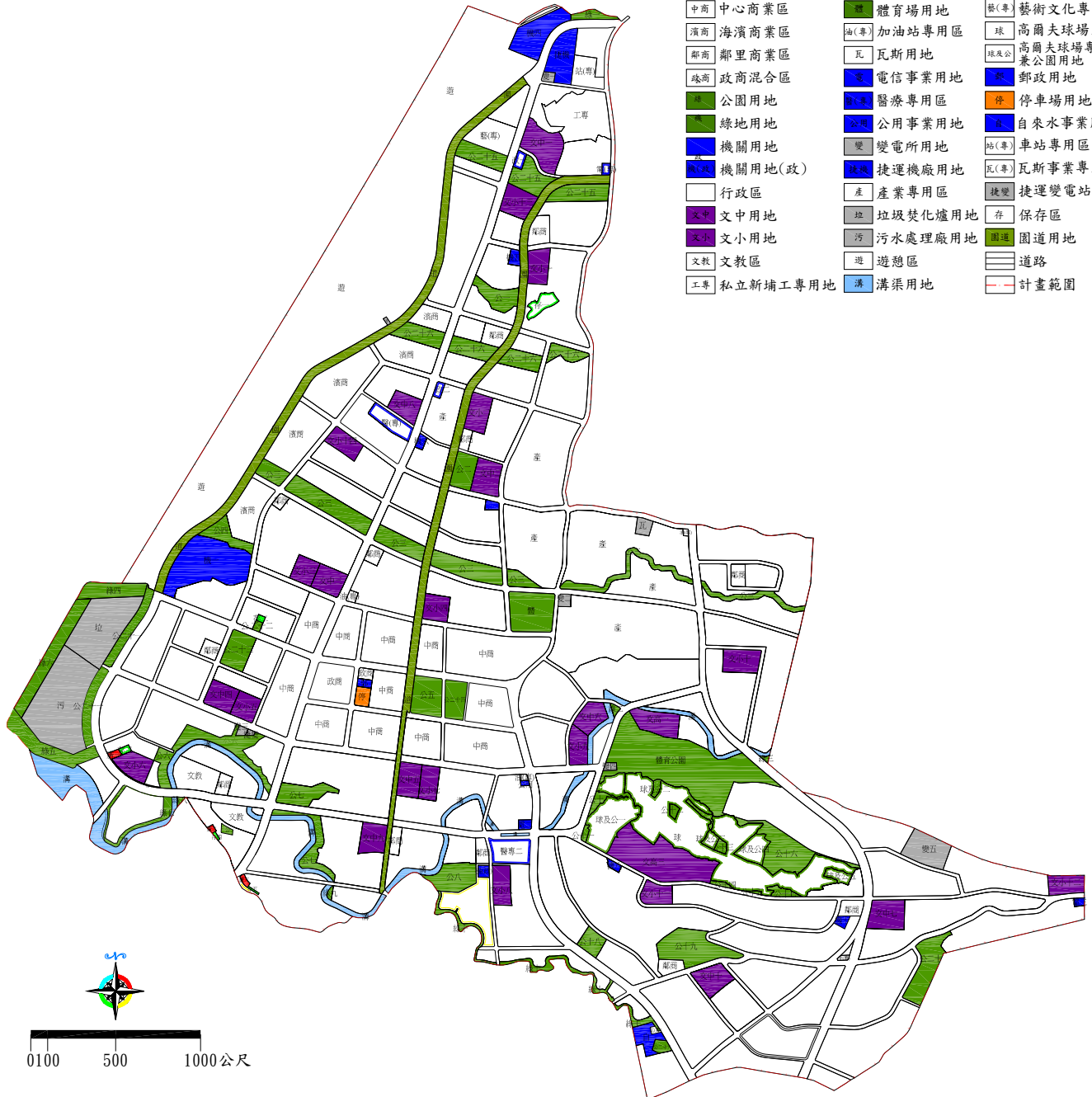


圖3 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行計畫公共設施用地分布示意圖

表2 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次變更面積一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後)

單位：公頃

計畫名稱		變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)				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、郵政區用地土地使用管制要點暨第二期開發)並配合變更主要計畫				變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)				變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點】案				「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】」				變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)				變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)				變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)				變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))				現行淡海新市鎮特定區主要計畫					
項目		全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積	全區面積	第一期發展區面積	第二期發展區面積	第三期發展區面積		
土地 使用 分區	住宅區	706.03	321.29	299.43	85.31	2.15	2.15	-	0.09	0.09	-	-	0.00	-0.45	-0.45	0.00	0.00	-	-	-	-	-2.97	-2.97	0.00	0.00	-	-	-	-	0.08	0.08	0	0	-	-	-	-	704.75	320.01	299.43	85.31		
	中商業區	87.30	82.75	4.55	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.30	82.75	4.55	0.00		
	海商業濱區	33.18	33.18	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.18	33.18	0.00	0.00	
	鄰商業里區	11.66	6.48	3.33	1.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.66	6.48	3.33	1.85		
	政混合商區	5.35	5.35	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.35	5.35	0.00	0.00		
	產專用業區	102.46	5.96	62.91	33.59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.46	5.96	62.91	33.59		
	行政區	1.40	0.84	0.00	0.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.40	0.84	0.00	0.56		
	文教區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.22	4.22	-	-	2.97	2.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.19	7.19	0.00	0.00	
	保存區	2.06	0.50	0.00	1.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.06	0.50	0.00	1.56		
	海遊憩濱區	52.04	28.52	0.00	23.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52.04	28.52	0.00	23.52		
	(含海域)	156.78	63.35	0.00	93.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156.78	63.35	0.00	93.43		
	高爾夫球場專用區	29.80	0.00	29.80	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.80	0.00	29.80	0.00		
	高爾夫球場專用區及公園	12.97	0.00	12.97	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.97	0.00	12.97	0.00		
	私立新埔工專用地	11.25	0.00	0.00	11.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.25	0.00	0.00	11.25		
	車專用站區	2.74	0.00	0.00	2.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.74	0.00	0.00	2.74		
	藝術文化區	4.50	0.00	0.00	4.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.50	0.00	0.00	4.50		
	醫專用療區	6.61	6.61	0.00	0.00	-0.32	-0.32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.29	6.29	0.00	0.00		
	加油站區	0.63	0.35	0.28	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.63	0.35	0.28	0.00		
	電信事業專用區	0.36	0.00	0.00	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.36	0.00	0.00	0.36		
	瓦斯事業專用區	0.12	0.12	0.00	0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.25	0.25	0.00	0.00		
小計	1070.46	491.95	413.27	165.24	1.83	1.83	0.00	0.09	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.45	-0.45	0.00	0.00	4.22	4.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.13	0.00	0.00	0.08	0.08	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
(含海域)	1175.20	526.78	413.27	235.15	1.83	1.83	0.00	0.09	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.45	-0.45	0.00	0.00	4.22	4.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.13	0.13	0.00	0.00	0.08	0.08	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

表3 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (1) (%)	估計畫面 積百分比 (2) (%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	704.75	43.47	40.13	
	中 心 商 業 區	87.30	5.39	4.97	
	海 濱 商 業 區	33.18	2.05	1.89	
	鄰 里 商 業 區	11.66	0.72	0.66	
	政 商 混 合 區	5.35	0.33	0.30	
	產 業 專 用 區	102.46	6.32	5.83	
	行 政 區	1.40	0.09	0.08	
	文 教 區	7.19	0.44	0.41	
	保 存 區	2.06	0.13	0.12	
	海 濱 遊 憩 區	52.04 (156.78)	3.21	8.93	海域佔 104.74 公頃
	高爾夫球場專用區	29.80	1.84	1.70	
	高爾夫球場專用區及 公 園	12.97	0.80	0.74	
	私立新埔工專用地	11.25	0.69	0.64	
	車 站 專 用 區	2.74	0.17	0.16	
	藝 術 文 化 專 用 區	4.50	0.28	0.26	
	醫 療 專 用 區	6.29	0.39	0.36	
	加 油 站 專 用 區	0.63	0.04	0.04	
	電 信 事 業 專 用 區	0.36	0.02	0.02	
	瓦 斯 事 業 專 用 區	0.25	0.02	0.01	
	小 計	1076.18 (1180.92)	66.38	67.24	海域佔 104.74 公頃
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	18.78	1.16	1.07	
	文 小 用 地	38.01	2.34	2.16	
	文 中 用 地	28.84	1.78	1.65	
	文 高 用 地	16.21	1.00	0.92	
	郵 政 用 地	0.45	0.03	0.03	
	公 園 用 地	106.91	6.59	6.09	
	體 育 公 園 用 地	25.20	1.55	1.43	
	體 育 場 用 地	6.47	0.40	0.37	
	綠 地	11.96 (22.75)	0.74	1.30	海域佔 10.79 公頃
	廣 場 用 地	0.59	0.04	0.03	
	停 車 場 用 地	1.01	0.06	0.06	
	變 電 所 用 地	6.10	0.38	0.35	
	捷運變電所用地	0.15	0.01	0.01	

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面 積百分比 (1) (%)	估計畫面 積百分比 (2) (%)	備註
	公用事業用地	0.21	0.01	0.01	
	電信事業用地	1.10	0.07	0.06	
	自來水事業用地	1.92	1.12	1.11	
	污水處理廠用地	6.90 (16.11)	0.43	0.39	海域佔 9.21 公頃
	垃圾焚化爐用地	1.38 (11.32)	0.09	0.64	海域佔 9.94 公頃
	捷運機廠用地	4.46	0.28	0.25	
	瓦斯用地	0.86	0.05	0.05	
	溝渠用地	28.00 (28.47)	1.73	1.62	海域佔 0.47 公頃
	道路用地	196.39	12.11	11.18	
	園道用地	43.08	2.66	2.45	
	小計	544.98 (575.39)	33.62	32.76	海域佔 30.41 公頃
合計		1621.16 (1756.31)	100.00	100.00	海域佔 135.15 公頃

註 1：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註 2：百分比(1)為各土地使用分區及公共設施用地佔都市發展用地(扣除海域面積)之比例；百分比(2)為各土地使用分區及公共設施用地佔計畫總面積之比例。

註 3：括號內數值為含海域之面積。

第七節 交通系統計畫

一、捷運系統

淡海新市鎮捷運系統係依據原計畫規劃路線，由 19 號道路轉至 40 號道路經 9 號道路北上，並劃設 3 處行政區以兼供捷運車站使用，第一次通盤檢討時為供作捷運系統之維修、調度使用，劃設 1 處捷運機廠用地。

二、道路交通系統

(一) 道路系統

第一次通盤檢討時除配合都市設計與整體發展需要，調整變更部分道路用地外，原則上仍維持原計畫之道路系統。

(二) 園道

為配合開發新市鎮海濱遊憩區與結合山海景觀活動軸的設計理念，於第一次通盤檢討時調整變更寬 50 公尺之 1 號(綠一至綠四用地間路段部分)、19 號和 13 號道路為園道用地，使其具主要聯外道路之服務功能，且能結合成景觀道路系統，計畫面積為 43.08 公頃，至少 50% 用地面積，留供綠化空間使用。

第八節 防災系統計畫

一、都市防災計畫系統

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。因此，新市鎮之主要計畫防災系統重點，應著重於避難防災措施、防災避難地區、防災路線、以及火災延燒防止地帶等。

(一) 防災避難地區

防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施與公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且河域、公園、綠地與道路部分，

亦是良好之疏散地區。

(二) 防災路線

各建築物的主要出入口及其四周出入口，配合人行休閒步道、帶狀公園及廣場空間規劃為防災路線，除可提供人員緊急疏散外，並可結合防災避難地區，以確保公共安全。

(三) 火災延燒防止地帶

劃設之道路、公共設施與行人休閒步道、帶狀公園與廣場空間等，將規劃為防災路線之用地，配合聯外出入性道路於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止隔離功用。

整體而言，新市鎮主要計畫之防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，現有計畫面積為 1,621.16 公頃(陸域面積)其中文中、文小、公園、體育公園及綠地等併入避難空間，以計畫人口 30 萬人核計，則每人平均避難空間約有 7 平方公尺；就規劃中之避難路線與距離，該避難空間應屬足夠，且以延燒遮斷圈域劃分(以社區單元為單元)，目前約為 1 平方公里的防災範圍，作為防災生活圈單元應屬合理。

二、 防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生系統(包括給水、電力、電訊及瓦斯系統等)之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，主要計畫應著重於檢討整體公共工程系統規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間。

第九節 分期分區發展計畫

現行計畫新市鎮之分期分區發展計畫，將原三期三區調整為三期七區開發，即第一期發展區再細分為第一、二和三開發區，第二期發展區再細分為第一和第二開發區，而第三期發展區劃為全區一期開發；另海濱遊憩區為提供民間參與開發則單列開發區。

第十節 事業及財務計畫

一、開發方式

大屯高爾夫球場、私立聖約翰技術學院與淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側海軍發射台遷建之機關用地採「一般徵收」方式辦理外，餘皆採「區段徵收」方式開發。另外於第一次通盤檢討及之後個案變更時增列之現有公立學校、機關用地(供軍事設施使用)，其已取得土地產權部分，經規劃為該等設施用地之範圍，及整體開發前已規劃為保存區之土地不納入開發範圍。

現行計畫原則上第一期發展區仍維持區段徵收，以確保新市鎮計畫目標之執行；另海濱遊憩區得研擬改由民間參與開發方式辦理。至於第二、三期發展區及海濱遊憩區，原則上亦採區段徵收方式辦理，惟得視開發進度和負擔之公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發，以提高新市鎮之開發。

另計畫區之既有合法密集聚落，無法配合辦理區段徵收時，建議於區段徵收執行時，得視實際需要劃為「再發展區」，予以排除區段徵收範圍外，並調降其容積率(或再另行繳交代金)，並研訂「再發展區土地開發管理要點」鼓勵其整體開發提供公共設施後，再獎勵其開發容積，以兼顧執行可行性及公平性。

二、財務計畫

現行區段徵收範圍共計 1,555.05 公頃，有關區段徵收後土地分配，其中抵價地發還地主部分以 40%核算，計有 622.02 公頃；無償提供公共設施部分(含細部計畫之道路和兒童遊樂場)佔區段徵收面積 42.15%，計有 655.50 公頃；另有償提供公共設施部分佔區段徵收面積 1.17%，計有 18.19 公頃，餘則為開發單位可取得之標、讓售土地佔區段徵收面積 16.68%，計有 259.34 公頃。(資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案)

第三章 上位及相關計畫

本章首先於第一節綜整上位計畫對淡海新市鎮之未來發展定位與政策指導；其次於第二節分析各項相關計畫之內容，並進一步說明其對本計畫之可能影響。

第一節 上位計畫

一、國土綜合開發計畫(1996)

國土綜合開發計畫是以全臺灣地區及金門、馬祖為規劃範圍，計畫目標年為民國 100 年。

在環境保育與永續發展的前提下，「促進國土合理利用，提高人民生活品質，並兼顧生產環境的需要」為該計畫所要達成的總目標。該計畫揭示未來國土規劃及執行體系將建議調整為兩個層級，一為政策性指導計畫的國土綜合開發計畫；另一則為實質建設發展計畫的縣市綜合發展計畫，並引進成長管理理念，採用開發許可制度管理精神，進行國土開發的經營與管理策略。

國土綜合開發計畫所研擬的主要發展構想中，提及「透過市地重劃、都市更新、獎勵民間投資興建等方式充分提供社會所需之各項公共設施」及「積極辦理都市更新」以促進國土的合理發展。此外，在生活環境品質之改善方面，提供質量並重之住宅與社區建設的目標下，以「獎勵民間參與都市更新及新社區開發與建設，提供高水準之住宅社區及居住環境」為發展的方向。

二、 台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(2005)

本次通檢之計畫年期從一通的民國 94 年調整至民國 110 年，計畫範圍包括台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣與宜蘭縣等 7 個縣市，包括基隆、台北、桃園、新竹與宜蘭等 5 個生活圈，其中規劃台北生活圈成為金融中心與推動軟體科技發展為產業目標，而台北縣則以發展二級產業(製造、營造、水電、礦業)為主。

以區域整體發展之觀點，因應全球化影響以及北部區域之自然環境、實質條件、發展現況與潛力，擬定未來北部區域計畫之總目標為「落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境」。

北部區域之新市鎮包括有林口及淡海新市鎮 2 處，可調整定位為培植國家在下一波景氣循環來臨時的全球競爭利基場域，建設成為展現多元休閒以及強調知識經濟產業及優質商業服務的後工業時代典範型新市鎮。

三、 北台都會區域計畫(草案)(2008)

計畫範圍包括台北縣市、基隆市、桃園縣、宜蘭縣、新竹縣市及苗栗縣之竹南鎮與頭份鎮，但扣除其中 6 個原住民鄉，計畫面積約為 4,600 平方公里，預估計畫目標年—2030 年之人口為 1,200 萬人。

以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜居的生活環境，使人們有意願於此定居；高效能的基盤建設則可促使產業活絡，減少生產成本，增加居住適意性，並進一步提升城市的總體競爭力。

以經濟、自然、社會 3 大面向為主軸，發展目標性及策略性的國家、都會位階計畫及跨縣市計畫，並依照地區特性及國際潮流發展國際經貿交流中心、科技產業走廊、創意文化、都市結構更新、綠色運輸、觀光資源整合、生態城市等計畫，空間發展的構想請參閱圖 4。

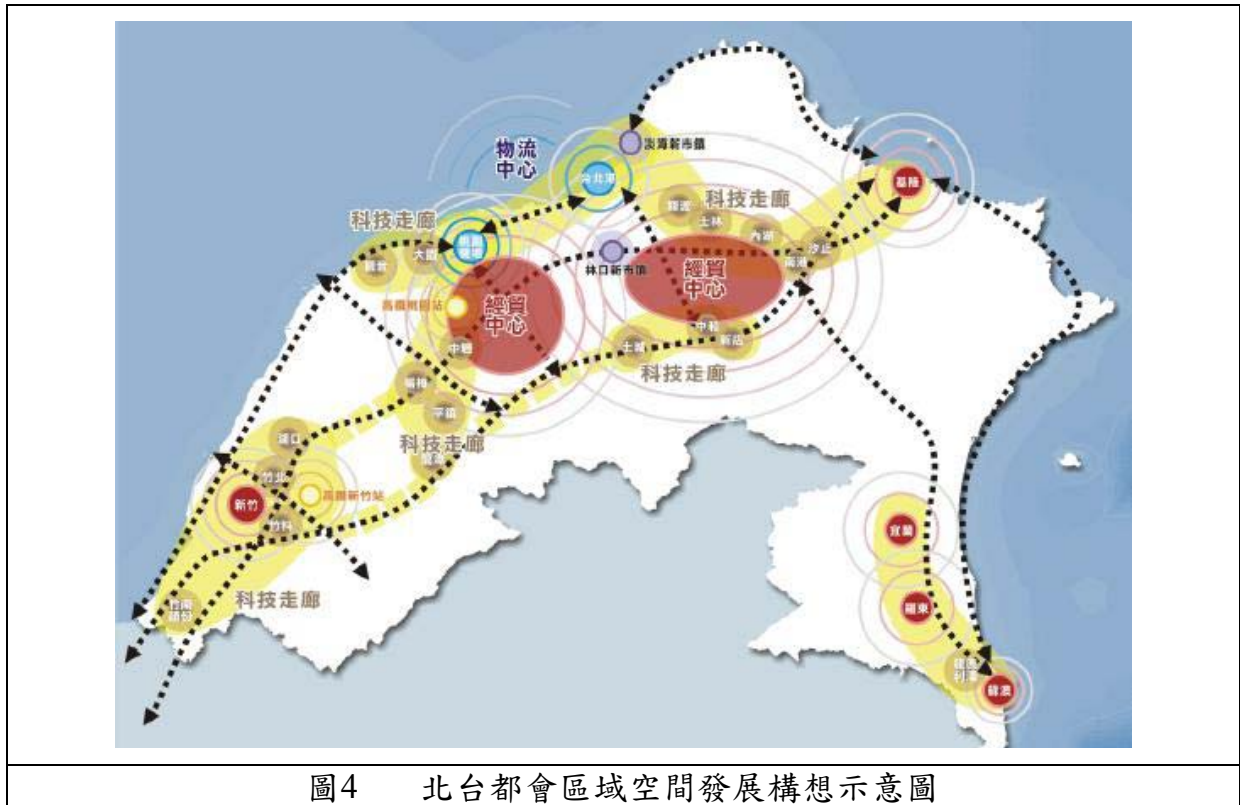


圖4 北台都會區域空間發展構想示意圖

資料來源：北台都會區域計畫(草案)，2008，http://tpweb.cpami.gov.tw/p_9.html

四、修訂台北縣綜合發展計畫(1993)

依據行政區域與地理位置的依存關係，區分台北縣為：海山、重新、土樹、大文山、東北角及北海岸等6大地區，並訂定主要的發展策略，以均衡全縣的發展。其中北海岸地區包括淡水鎮、三芝鄉、石門鄉、金山鄉與萬里鄉，其發展地位定位為高品質文化的住宅空間及休閒旅遊勝地，規劃構想為善用北海岸地區豐富的文化及天然資源，發展觀光遊憩事業；並加強提升本區生活環境品質，提供台北都會區居住與休閒服務機能。

五、台北都會區實質發展計畫(1991)

本計畫為內政部營建署於民國80年所規劃，透過3環(居住環境內環、產業環境中環、自然環境外環)、6軸(台北—淡水、台北—三重、台北—板橋、台北—雙和、台北—新店、台北—南港)與2環線(八里—新店—汐止線、淡水河環河線)，建議台北都會區發展模式：台北主核心、板橋次都心與淡水、新店、三重、南港4個地區中心等6核心，及有潛力發展區、低度成長區、正在發展區和控制發展區等4個成長區。

六、北臺區域分工合作之空間發展定位與策略規劃(1994)

本計畫目的在國土計畫法(草案)下統合北臺區域內各縣市重大空間規劃案，並依據過去都會區研究之建議，研擬北臺空間規劃體系與策略性規劃建議，俾研訂臺北市國土計畫及提供中央研訂都會區域計畫參考。以生態、生活、生產及制度面探討北臺區域的實質與非實質資源在全球化影響下可能造成的衝突，並經由座談會形式提出休閒遊憩、交通運輸與產業發展等議題進行討論，詳見表 4。

表4 北臺區域分工合作項目與策略表

合作項目	策略
休閒遊憩	北海岸旅遊線涵蓋台北縣市、基隆市及宜蘭縣等縣市之重要觀光遊憩景點，可分為自然、人文等遊憩型態，依短、中、長期給予實質建議策略。
交通運輸	未來各縣市捷運系統路網串聯完成，勢必提高對於北臺區域交通運具一卡通之需求，若可擴及至長途客運、臺鐵、高速鐵路與各地方政府之公車運輸系統等，可大幅提昇北臺區域內交通運輸之可及性與便捷程度，利於北臺區域各縣市在交通議題方面之整合工作。
產業發展	北臺區域具有發展科技走廊之優勢，目前國內具有潛力之發展產業園區，可配合閒置用地轉型利用之開發方式，營造北臺區域經濟之優勢項目。

資料來源：北臺區域分工合作之空間發展定位與策略規劃，1994

七、修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)¹(2004)

自民國 91 年起內政部營建署即陸續辦理淡海新市鎮定位檢討及開發策略研擬，並已彙整完成「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」三度呈報行政院核定中。

(一) 計畫範圍與年期

位於台北縣淡水鎮行政轄區內，南、北以台 2 線之 2 號橋與 9 號橋為界，西至台灣海峽，東至水源國小，計畫面積為 1,756.31 公頃。原主要計畫年期為民國 79 年至 103 年，現順延計畫年期自民國 94 年至 118 年，共計 25 年。

(二) 計畫人口

因應淡海新市鎮未來願景與發展定位，及產業開發的彈性調整需要，配合調降居住密度以提高新市鎮居住環境品質，計畫人口數調整為 24 萬人，已開發區容納居住人口數為 13 萬人。

(三) 土地使用計畫

為促進土地有效利用並配合開發許可精神，地主及開發者因應不動產市場需求的變動，在不違背整體新市鎮環境品質及發展定位前提下，由開發者以個案變更方式，循都市計畫法定程序辦理土地使用分區變更。

(四) 實質推動計畫

已開發地區賡繼完成既定計畫工程，加速土地銷售及人口進駐。未開發地區在原發展模式的基礎上，考量新市鎮整體建設目標及民眾權益的維護，依開發者意願及產業與人口引進進度，在滿足淡海新市鎮之發展定位前提下開發，並增列開發許可和一般徵收等開發方式彈性運用。

¹修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)，開創工程顧問股份有限公司

表5 上位計畫分析表

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
1	國土綜合開發計畫(1996)	「透過市地重劃、都市更新、獎勵民間投資興建等方式充分提供社會所需之各項公共設施」及「積極辦理都市更新」以促進國土的合理發展。此外，在生活環境品質之改善方面，提供質量並重之住宅與社區建設的目標下，以「獎勵民間參與都市更新及新社區開發與建設，提供高水準之住宅社區及居住環境」為發展的方向。	1. 穩定供應並儲備區位適當、價位合理之住宅用地，解決中低收入家庭之居住問題。 2. 提供完善公共設施，創造優質居住環境品質之住宅社區。 3. 抒解大台北都會區之都市發展壓力。
2	台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(2005)	總目標為「落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境」。 淡海及林口 2 處新市鎮，可調整定位為培植國家在下一波景氣循環來臨時的全球競爭利基場域，建設成為展現多元休閒以及強調知識經濟產業及優質商業服務的後工業時代典範型新市鎮。	1. 淡海新市鎮可減緩台北生活圈人口成長壓力及中、低收入戶之居住問題，同時帶動北部濱海地區之發展。 2. 提供淡海新市鎮聯外交通動脈，減緩人口向都市集中壓力。
3	北台都會區域計畫(草案)(2008)	以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜居的生活環境，使人們有意願定居；高效能的基盤建設則促使產業活絡，減少生產成本，增加居住適意性，進一步提升城市總體競爭力。 從經濟、自然、社會三大面向，實施目標性及策略性的國家、都會位階計畫及跨縣市計畫，並依地區特性及國際潮流發展國際經貿交流中心、科技產業走廊、創意文化、都市結構更新、綠色運輸、觀光資源整合、生態城市等計畫。	1. 於新市鎮打造宜居之全新生活空間，並加強基盤設施，帶動產業發展以吸引人口移入。 2. 淡海新市鎮產業可朝科技、創意文化等領域發展，並運用鄰近資源及與它縣市、地區整合交通、產業、觀光等計畫。 3. 淡海新市鎮規劃應將生態城市之理念導入，符合現代都市發展潮流。
4	修訂台北縣綜合發展計畫(1993)	依據行政區域與地理位置的依存關係，區分台北縣為：海山、重新、土樹、大文山、東北角及北海岸等 6 大地區，並訂定主要的發展策略，以均衡全縣的發展。其中北海岸地區包括淡水鎮、三芝鄉、石門鄉、金山鄉與萬里鄉，其發展地位定位為高品質文化的住宅空間及休閒旅遊勝地，規	1. 協調淡海新市鎮建設與交通開發之速度，以免重蹈林口新市鎮大眾運輸無法配合的覆轍。 2. 主、次要的計畫道路用地，建議 1 次編列預算優先徵收。在捷運延伸線尚未完工前，建議採「社區

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
		劃構想為善用北海岸地區豐富的文化及天然資源，發展觀光遊憩事業；並加強提升本區生活環境品質，提供台北都會區居住與休閒服務機能。	巴士」往返新市鎮及捷運站接駁。 3. 應配合原有市鎮之道路系統，及相關運輸系統完成時程來開發。 4. 聯外交通系統，應在不破壞生態資源及文化資產的前題下儘速開闢。
5	台北都會區實質發展計畫(1991)	本計畫為內政部營建署於民國80年所規劃，以台北市為核心發展的前提下，透過3環、6軸與2環線發展，建議台北都會區發展模式形成：台北主核心、板橋次都心與淡水、新店、三重、南港4個地區中心等6核心，以及有潛力發展區、低度成長區、正在發展區和控制發展區等4個成長區。	1. 加強聯外道路系統之健全。 2. 限期私地開發，以促進新市鎮發展。 3. 建立專責開發機構，以統籌各項業務。
6	北臺區域分工合作之空間發展定位與策略規劃(1994)	在國土計畫法草案規則下統合北臺區域內各縣市重大空間規劃案，就課題挖掘、功能整合及發展定位進行分析，並依據過去都會區研究之建議，研擬北臺空間規劃體系與策略性規劃建議。 以生態、生活、生產及制度面探討北臺區域的實質與非實質資源在全球化影響下所可能造成的衝突，並藉座談會形式討論休閒遊憩、交通運輸與產業發展等議題。	1. 串聯新市鎮周邊休閒遊憩景點，並依其特色給予適當的規劃。 2. 新市鎮除注重道路系統規劃外，配合交通運輸系統提升新市鎮之可及性與交通便捷程度。 3. 延伸台北科技走廊之產業發展動線，促進新市鎮經濟發展。
7	修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)(2004)	自民國91年開始內政部營建署即陸續辦理淡海新市鎮定位之檢討及開發策略之研擬，並已彙整完成「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」二度呈報行政院核定中，本計畫依循其研擬之相關開發策略，同時整理相關內容，以配合本計畫所擬方向辦理通盤檢討作業。	1. 已開發區以完成既定計畫工程為重點，以加速土地銷售及人口進駐。 2. 在不違背整體環境品質及發展定位下，由開發者循法定程序辦理土地使用分區變更。 3. 加速興建聯外道路及相關基盤建設、交通建設，帶動新市鎮發展。

第二節 相關計畫及重大建設

一、東西向快速道路(八里-新店線)

(一) 計畫概要

自八里鄉挖子尾附近銜接淡江大橋八里端交流道高架橋，循淡水河左岸向南沿伸，經關渡橋後至獅子頭附近沿二重疏洪道左岸繼續南行，過 103 線後經五股鄉中興路附近沿二重疏洪道南岸堤防後側向東沿伸（目前該段路線尚未擇定），經中山高速公路、台 1 線後於台 1 甲線南側接台北縣側環河快速道路並共構跨越大漢溪後，沿大漢溪南岸接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋頭止，總長度約為 26 公里，目前通車長度約為 7.3 公里，並計畫於八里、關渡大橋、103 線、108 線、台 1 線、江子翠、台 3 線、中和中正路中山路口、中和中正路景平路口等處設置交流道或匝道。

(二) 目前辦理情形

1. 第 1 優先路段：大漢橋至秀朗橋，已於民國 92 年 1 月開放通車。
2. 第 1 優先後續路段：大漢橋至五股新五路，預計於民國 98 年 6 月完工。
3. 第 2 優先路段：三重中山橋至泰山文成路台 1 線高架道路，已於民國 96 年 3 月完工。
4. 第 3 優先路段：五股八里段，預計於民國 98 年 3 月完工。

二、 三芝北投公路計畫

(一) 計畫概要

鑑於三芝、金山、石門等地區往來台北市均需繞經淡水、竹圍，虛耗行車時間及成本，增加沿線交通負荷，致台 2 線尖峰時間及例假日皆擁擠不堪，淡海新市鎮開發後交通擁塞情形將更嚴重，並影響北海岸的觀光事業發展，因此提出該計畫，以增加路網，縮短行車距離及分散交通。

三芝北投公路計畫自三芝鄉台 2 省道里程約 20k+300 處為起點，沿三芝鄉都市計畫區東緣往南跨越八連溪、101 縣道、大屯溪後經北新庄西側、於跨越公司田溪進入淡海新市鎮第二期發展區範圍，經內竿蓁林後，以隧道方式進入台北市北投區，於跨越中央北路後與大度路、洲美快速道路銜接，全長約 19.8 公里。分別於台 2 線、北 18、北 11、101 縣道、北 7、北 12、北 10、北 8 及北 6 等地方道路採平交路口號誌管制設計，淡海交流道為配合新市鎮第二期發展區闢建，目前設計僅預留銜接性。

(二) 目前辦理情形

1. 96 年 12 月 10 日立法院交通委員會請國工局函請北市府以書面同意興建芝投公路，俾利後續環評作業。並請該府就環北高架道路需政策協商之資料，提送交通部會請行政院公共工程委員會，洽水利主管機關協商解決。該府函復表示，尊重國工局決定是否申請重新辦理環評，後續必就芝投公路工程開發之必要性及相關內容提供意見，以為決策參據；環北高架道路計畫部分則轉全力建構捷運二期路網，發展臺北市大眾運輸網路。
2. 國工局已於 97 年 5 月 30 日將本計畫移交給公路總局接續辦理。

三、 淡江大橋計畫

(一) 計畫概要

西部濱海公路自基隆往南，因受淡水河阻隔，淡水與八里的交通以往主要依賴淡水渡輪，而自關渡大橋竣工及時代的發展，淡水渡輪轉為扮演觀光角色，淡水與八里之間的往來改經關渡大橋，不僅增加車行時間，且增加關渡大橋的擁塞窘況，加以台北港及淡海新市鎮的開發，公路局計畫興建淡江大橋自淡海新市鎮內連接八里污水處理廠、八仙樂園以及西濱公路，紓解長期以來淡水竹圍地區一帶交通擁塞的問題，也藉以整合淡水河南北二岸之遊憩資源，並促進八里地區的發展，解決空屋過多的情況。

(二) 目前辦理情形

1. 於 96 年度公路建設綜合規劃設計作業項下編列 1,000 萬元，辦理淡江大橋新建工程規劃報告綜合檢討。
2. 97 年 3 月 19 日召開協商會議，原則同意高架方案，另請公路總局以景觀橋方式設計。
3. 97 年 4 月 18 日召開第 7 次協商會，建議預留八里交流道規劃所需用地，如未來部分匝道無需設置，於細部設計時再採減作方式。

四、淡水捷運延伸線計畫

(一) 計畫概要

初步建議先採行綠山線，由捷運紅樹林站東北側，沿淡金路往北至淡海新市鎮濱海路左轉，至沙崙路口右轉北行至第一期開發區範圍(新市六路)止，長約 9.68 公里；另外中程考量方案之藍海線，由捷運淡水站經中山路、中正路經沙崙至淡海新市鎮沙崙路北行之路線方案，長約 9.60 公里；長程則計畫往北延伸至聖約翰大學通往三芝。

(二) 目前辦理情形

1. 淡海新市鎮捷運系統，原由北市府捷運工程局辦理。初期規劃 6 個車站、1 個機廠，全長約 10.8 公里，興建年期約 10 年。惟考量政府財政，暫未興建。
2. 內政部營建署於 94 年自行研擬「淡海線輕軌捷運線初期規劃報告」，規劃 13 個車站、1 個機廠、路線全長約 9.88 公里。淡海新市鎮已開發區內，包括 9 個車站及 1 個機廠。
3. 民國 94 年經建會指定由交通部高速鐵路工程局辦理淡海新市鎮聯外輕軌運輸系統規劃。
4. 高鐵局於 96 年 8 月底完成「淡海新市鎮聯外輕軌運輸系統可行性研究暨初步規劃」報告書，並於 96 年 10 月交通部報陳行政院，96 年 12 月經建會召開審查會議，並請高鐵局修正後報核。
5. 高鐵局於 97 年 5 月函報行政院修正完成之可行性研究報告書，並依經建會意見更名為「淡水捷運延伸線可行性研究」，俟行政院通過後，將接續辦理綜合規劃及環境影響評估，再報送交通部轉陳行政院核定後開始設計與建設。

五、淡水河北側沿河平面道路計畫

(一) 計畫概要

由於台 2 線為淡水地區南向聯外唯一之公路交通，臺北縣政府為解決台 2 線關渡至淡水外環線段尖峰時間交通擁塞，遂提出本案。計畫北起台 2 線及台 2 乙線交會點，沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，南迄台 2 線與中央北路交會點，路線全長約 4.70 公里。

(二) 目前辦理情形

1. 於民國 85 年曾辦理「淡水河北側沿河快速道路」可行性評估作業，路線起自淡江大橋聯絡道，終點銜接台北市洲美快速道路，全長 12.7 公里；但經環保署 89 年 10 月環評審查委員會第 75 次會議決議「認定不應該開發」。
2. 本案與淡北快相較下道路之長度、車道數、型式均有所變更，規模縮減，其對環境的衝擊亦已降低。臺北縣政府於 95 年 12 月完成可行性研究發包之評選。
3. 民國 97 年交通部請北縣府釐清經費籌列方式，說明是否由營建署新市鎮建設基金共同分擔。
4. 環保署於 97 年 6 月函覆北縣府：淡水河北側平面道路之開發行為涉及環境影響評估事項，請依環評法及其相關規定辦理。
5. 本案計畫原預定於 97 年 12 月開工，並於 100 年 10 月完工，共分 3 標進行施工。

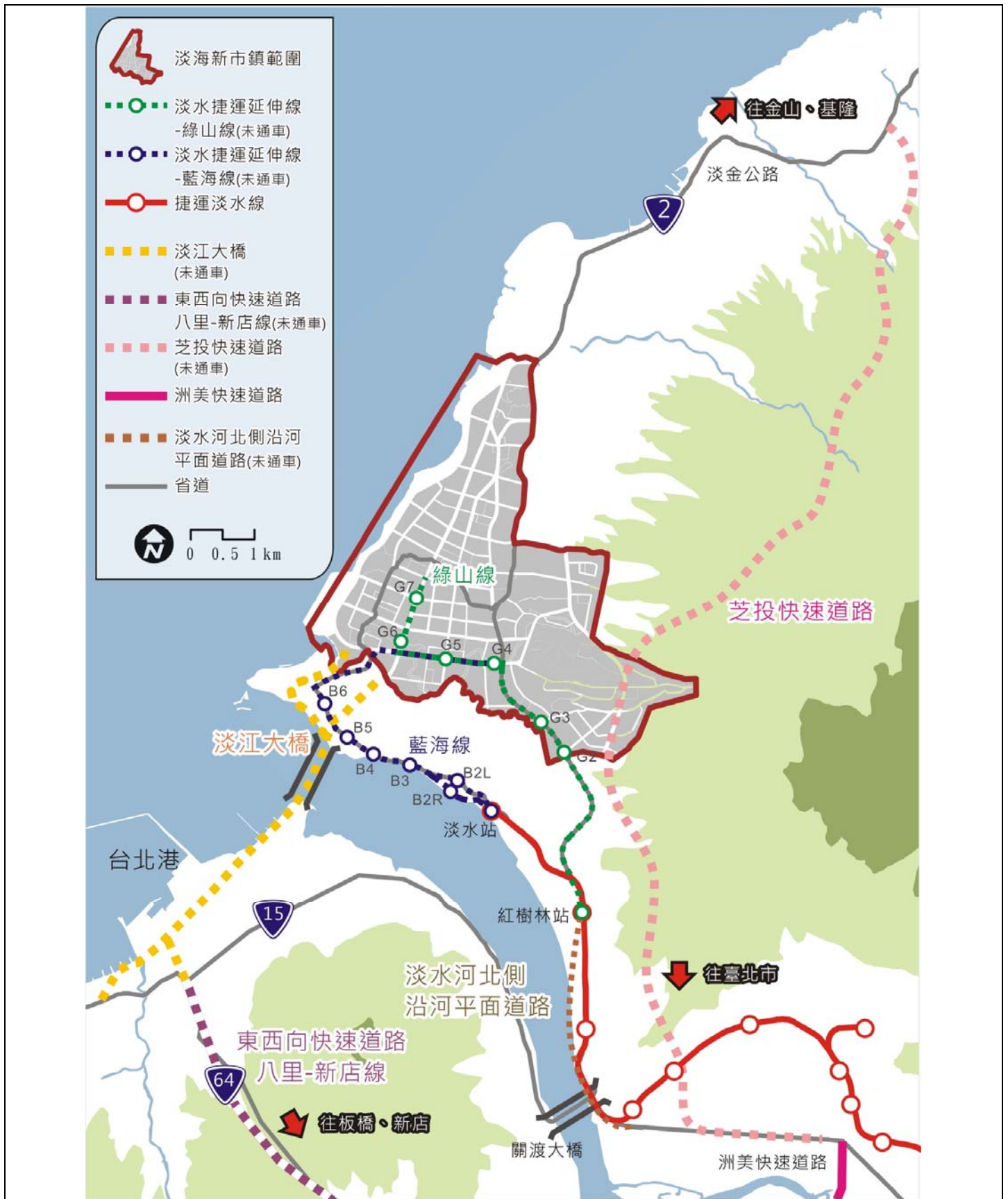


圖5 淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖

資料來源：內政部營建署，2008

六、台北科技走廊計畫

因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資之環境，規劃自南港經貿園區、基隆河截彎取直大小彎之工業區、內湖科技園區、台北知識經濟產業園區、以迄關渡工業區為產業發展軸帶，以發展資訊、通信、生技等產業，未來透過大眾運輸系統連結，帶動產業軸帶之蓬勃發展。

七、台北港特定區計畫

基隆港務局於民國 82 年元月開工闢建腹地較基隆港大 5 倍的「淡水港」(88 年更名為台北港)，第一期工程於 87 年底完工、第二期計畫從 86 年至 100 年分 3 個 5 年計畫開發，110 年完成三期工程。

配合台北港的建設，內政部於 94 年同意將台北港及毗鄰之八里鄉土地規劃為台北港特定區，都市計畫草案已於 97 年由台北縣都委會審議完竣。並提送內政部審議。未來將結合周邊資源與建設，充分利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升台北港競爭力。台北港將成為結合商業、自由貿易、休閒、遊憩的台灣「巴爾的摩港」。

八、桃園航空城計畫

「桃園國際航空城」建設是在全球化及亞太地區發展趨勢下提出之政策，行政院於 97 年 10 月通過「桃園國際機場園區發展條例」。本案整合桃園國際機場、鄰近相關產業及自由貿易港區的建設，並以西濱快速道路結合鄰近的台北港，推動「雙核心」海空聯運，充分運用東北亞、東南亞兩大黃金航圈中心的優勢，將桃園機場打造成 6,150 公頃的亞太國際航空城。

九、北海岸風景特定區計畫

北海岸及觀音山風景特定區係配合精省政策重新整合北海岸、野柳、觀音山 3 處省級風景特定區而設立之國家級風景特定區，經行政院於 91 年 4 月 17 日核定，並於 7 月 22 日正式成立，專責辦理兩風景特定區觀光規劃發展建構具文化、自然、知性、生態的觀光美景。經營管理範圍行政

區域分屬台北縣萬里、金山、石門、三芝、五股及八里等 6 個鄉鎮，總面積約為 12,351 公頃，其中陸域面積約為 7,940 公頃，海域面積則約為 4,411 公頃。



圖6 淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖

資料來源：1.底圖：<http://maps.google.com.tw>。2.本計畫整理繪製。

表6 相關計畫及重大建設分析表

編號	計畫類型	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
1	交通建設	東西向快速道路(八里-新店線)	北起八里鄉臺北港，經五股鄉沿二重疏洪道左側，經規劃中之重翠橋跨大漢溪，沿板橋大漢溪堤防右側至大漢橋，連接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋止，並增設秀朗橋新店端左轉環快匝道工程。	八里新店線東西向快速道路雖未直接經過淡水地區，但因淡水鎮與八里鄉僅隔淡水河相望，加上日後淡江大橋以及捷運延伸線的開通，及原有藍色公路之水運，將可促進淡水及八里地區之間的往來與經濟互動，同時也將為淡海新市鎮的居民帶來便捷的聯外交通。
2		三芝北投公路計畫	自三芝鄉台2省道里程約20k+300處為起點，沿三芝鄉都市計畫區東緣往南跨越八連溪、101縣道、大屯溪後經北新庄西側、於跨越公司田溪進入淡海新市鎮第二期發展區，經內竿蓁林後，以隧道方式進入台北市北投區，跨越中央北路後與大度路、洲美快速道路銜接，全長約19.8公里。	1. 提供台北縣淡水、三芝、石門、金山等地區與台北市間快捷之交通服務。 2. 增加北海岸與台北市區之交通路網，紓解假日旅遊壅塞車流，促進觀光事業的發展，降低對沿線居民生活的干擾。 3. 增加淡海新市鎮的聯外道路，促進新市鎮之發展。
3		淡江大橋計畫	淡水與八里以往主要依賴淡水渡輪聯絡，自關渡大橋竣工，渡輪轉為扮演觀光資源的角色，但淡水與八里的往來須繞道經關渡大橋，造成關渡大橋的擁塞窘況，配合台北港及淡海新市鎮的開發，公路總局計畫於淡水與八里間興建淡江大橋。	淡江大橋的興建可直接服務到淡海新市鎮內的居民，也可紓緩關渡大橋的交通量，同時更為八里地區帶來發展，結合淡水跟八里的遊憩觀光資源，對於淡海新市鎮的居民而言，亦是一項對於地區發展相當重要的交通設施。
4		淡水捷運延伸線計畫	路線初步建議由捷運淡水線之紅樹林站，沿淡金路往北至濱海路左轉，至沙崙路口右轉至第一期開發區範圍止(綠山線，長約9.68公里)；另由捷運淡水站經中山路、中正路經沙崙至淡海新市鎮沙崙路北行之路線方案，為中程考量方案(藍海線，長約9.60公里)；長程則計畫往北延伸至聖約翰大學及三芝。	目前官方及居民皆傾向優先推動的綠山線，預計未來含支線會有8個站，除紅樹林捷運站及支線的漁人碼頭站外，其餘各站皆在淡海新市鎮內，綠山線的開通，將為淡海新市鎮的居民帶來更便捷的交通。
5		淡水河北側沿河平面道路計畫	台2線為淡水地區南向聯外唯一公路交通，為解決台2線關渡至淡水外環線段尖峰時間擁塞，臺北縣政府提出淡水河北側沿河平面道路計畫，從淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，約4.70公里。	1. 加強淡海新市鎮特定區對外交通之連結性，有助於淡海地區發展觀光產業。 2. 解決台2線交通擁塞的問題，便利居民通勤。

編號	計畫類型	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
6	產業發展	台北科技走廊計畫	因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資之環境，規劃自南港經貿園區，迄關渡工業區為產業發展軸帶，發展資訊、通信、生技等產業，並透過大眾運輸系統之，帶動產業軸帶蓬勃發展。	在串聯整合科技發產區域的策略下，可帶動淡海新市鎮整體產業發展之效益，將可為本計畫區民眾帶來更多就業機會及提升經濟發展之功效。
7		台北港特定區計畫	基隆港務局於 82 年開工闢建台北港，內政部區委會於 94 年同意將台北港及毗鄰台北縣八里鄉土地規劃為台北港特定區，未來將結合周邊資源與建設，利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升台北港競爭力，成為結合商業、自由貿易、休閒、遊憩的「台灣巴爾的摩港」。	配合此計畫對台北港進行整體開發，活化港埠用地並提高土地利用價值，未來配合淡江大橋興建，促進物流產業發展，在推動親水遊憩及綜合商業等活動策略下，可促進淡海新市鎮整體觀光遊憩發展效益，兩計畫可相輔相成。
8		桃園航空城計畫	「桃園國際航空城」是在全球化及亞太地區發展趨勢下所提出之政策，整合機場、相關產業及自由貿易港區的建設，並以西濱快速道路結合鄰近的台北港，推動「雙核心」海空聯運，充分運用東亞兩大黃金航圈中心的優勢。	由於首都地區土地多已呈現供不應求的情形，位於台北西北方的淡海新市鎮則極具發展潛力，在交通系統配合下，可快速抵達台北國際商港及桃園國際機場，有助於物流產業發展，使淡海新市鎮具有絕佳的發展地理區位。
9	觀光遊憩	北海岸風景特定區計畫	北海岸及觀音山風景特定區重新整合北海岸、野柳、觀音山 3 處省級風景特定區為國家級風景特定區，於 91 年成立，規劃發展具文化、自然、知性、生態的觀光美景。	有助於連結淡水跟八里的遊憩觀光資源，建構完整之淡水河口兩岸-北海岸觀光遊憩網絡，促進淡海新市鎮整體觀光遊憩發展，厚植相關產業競爭力，協助傳統產業轉型，激發民間參與觀光建設，提供就業機會，活絡經濟發展。

第四章 發展現況

本章旨在分析淡海新市鎮發展現況，藉由自然環境、人口、產業及土地使用瞭解淡海新市鎮成長趨勢及發展概況。

第一節 自然環境

一、地形

本計畫區位於北部區域丘陵與大屯山脈之西北側，沿海丘陵海拔約在 50 公尺以下，坡度甚為緩和，由淡水河沿大屯山向南圍繞至石門、金山一帶，寬約 4 至 6 公里，形成一個狹長地帶；位於計畫區東南側之大屯山標高則為 977 公尺。

計畫區地形走勢東高西低，地勢平均不高，全區低於海拔 100 公尺者約佔全部面積 86%，高於海拔 120 公尺者僅佔約 7%。坡向以西向居多，約佔全區 32%，其次為西北向坡，約佔 21%。若將坡度分為 5% 以下、5% 至 15%、15% 至 30% 及 30% 以上等 4 個等級，以 5% 以下者佔最多數，約佔 62%，依次則為 5% 至 15%、15% 至 30%；全區坡度達 30% 以上之面積僅佔約 6%，顯見地勢平緩。

二、地質

淡海新市鎮特定區位於大屯火山群之西北部，台灣雖屬環太平洋島弧及安山岩線之一環，但是火山甚少，主要分佈於本島北端及東北端，其中又以位於台灣最北端的大屯火山群為主。

大屯火山群是第四紀的火山，在第四紀更新世的初期噴發，由安山熔岩流及火山碎屑沿交疊而成。最底部即為最先噴發的，多為火山岩碎屑及火山灰，經壓密膠結後成集塊岩，構成大屯火山群的基底及周緣，地表上所見為寬闊平緩之斜坡狀台地，成階狀台地般一級級往海洋方向傾降。本區大部分便由集塊岩所構成，集塊岩台地表面多覆有一層厚薄不同的紅

土；此外，沿海及溪流沿線則屬全新世沖積層之礫石、砂及黏土。

三、土壤

本計畫區土壤以淡水系安山岩紅色壤土佔大部份，河流沿線為北新莊系黃至黃紅色安山岩沖積土，其他包括林子系暗色安山岩粘質、壤質沖積土及淡江系暗色安山岩粘質沖積土等各佔小部份；此外，計畫區西側下奎柔山溪以北之沿岸則為砂丘。

四、水文

(一) 地上水

本計畫區年降雨量豐富，一年四季多雨，但因河流短促、河道過陡，導致河水流量有限。興化店溪、下奎柔山溪、公司田溪自北而南平行分布於區內，皆獨流入海。

部份河川上源承接大屯火山區的水源，四季長流，只需在山腳集水，即可供應本區的灌溉水，因此本區內谷地灌溉並無困難，惟缺乏大規模水源開發之潛力。

(二) 地下水

地下水的分佈以淡水鎮丘陵地區內較為豐富，目前淡水、三芝系統之自來水源引自淡水雙峻頭湧泉及石門鄉之老梅溪，地下水源則留為備用。

五、氣候

台灣北部地區山環水繞，地形錯綜，受海洋及大陸雙重氣候因素之影響，且位於亞熱帶氣旋進襲亞洲大陸之途上，氣候型態不定，一般言之，北部地區屬亞熱帶氣候，本計畫區緊鄰於臺北盆地，其氣溫、溼度、日照、風向、風速及降雨量均與台北地區相近似，但因依山面海、背風向陽，氣候特性與台北地區不全然相同。

(一) 氣溫日照

東北氣流越嶺而下，增溫減濕，淡水地區年平均溫度約攝氏 22.0 度，最高月為 28.8 度，最冷月則為 15.1 度，絕對最高溫為 38.8 度，絕對最低溫 2.3 度。年平均雲量為 7.2，年平均日照率 36.2%。

(二) 雨量

四季的降雨量平均，惟夏季因蒸發旺盛，水分平衡略為虧損，平均而言，夏季雨量約佔年雨量 28%，冬雨則佔 20%。降雨日數全年 181.5 天，年平均降雨達 2028.5 公釐，年平均相對濕度則為 80.5%。

(三) 風速及風向

河口及近海地區全年多風，冬季為東北風及北風，夏季則吹西風及東南風，平均風速每秒 2.5 公尺，強風日數平均全年共有 50.4 天，極端最大風速為每秒 36.7 公尺。

第二節 人口

一、人口成長

(一) 台北縣市、淡芝地區人口成長趨勢

台北縣市人口由民國 79 年之 577 萬人，成長至 96 年之 643 萬人，79 至 90 年間之年平均成長率為 7.24%，然 90 至 96 年間之年平均成長率降為 4.83%，顯見近幾年人口成長已趨為緩慢。

進一步觀察台北市、台北縣及淡芝地區之人口成長趨勢，台北市近 20 年來皆呈負成長之情形，而台北縣為正成長，顯示台北市都市發展已趨於飽和狀態，並逐漸往外圍地區集中發展之現象。而淡芝地區人口成長較顯著，從民國 79 年 9 萬 9 千人成長至 96 年 15 萬 5 千人，79-90 年間年平均成長率為 32.84%，90 至 96 年間之年平均成長率為 14.82%，詳見表 7 及圖 7。

表 7 台北縣市與淡芝地區人口成長一覽表

單位：人

年度		台北縣市			淡芝地區		
		台北市	台北縣	合計	淡水鎮	三芝鄉	合計
79		2,719,659	3,048,034	5,767,693	82,986	16,933	99,919
80		2,717,992	3,107,278	5,825,270	85,980	17,234	103,214
81		2,696,073	3,162,346	5,858,419	88,127	17,440	105,567
82		2,653,245	3,222,629	5,875,874	89,329	20,272	109,601
83		2,653,578	3,260,731	5,914,309	94,293	18,517	112,810
84		2,632,863	3,305,615	5,938,478	97,254	19,176	116,430
85		2,605,374	3,355,299	5,960,673	100,063	21,295	121,358
86		2,598,493	3,420,535	6,019,028	105,780	21,459	127,239
87		2,639,939	3,459,624	6,099,563	108,467	22,068	130,535
88		2,641,312	3,510,917	6,152,229	111,882	22,384	134,266
89		2,646,474	3,567,896	6,214,370	116,107	22,644	138,751
90		2,633,802	3,610,252	6,244,054	119,533	23,027	142,560
91		2,641,856	3,641,446	6,283,302	121,405	23,024	144,429
92		2,627,138	3,676,533	6,303,671	123,646	23,224	146,870
93		2,622,472	3,708,099	6,330,571	126,132	23,342	149,474
94		2,616,375	3,736,677	6,353,052	128,087	23,566	151,653
95		2,632,242	3,767,095	6,399,337	129,898	23,575	153,473
96		2,629,269	3,798,015	6,427,284	132,101	23,613	155,714
年平均 成長率(%)	79-90 年	-2.91	15.5	7.24	33.73	28.34	32.84
	90-96 年	-0.29	8.49	4.83	16.80	4.20	14.82

資料來源：台北市主計處、臺北縣統計要覽。

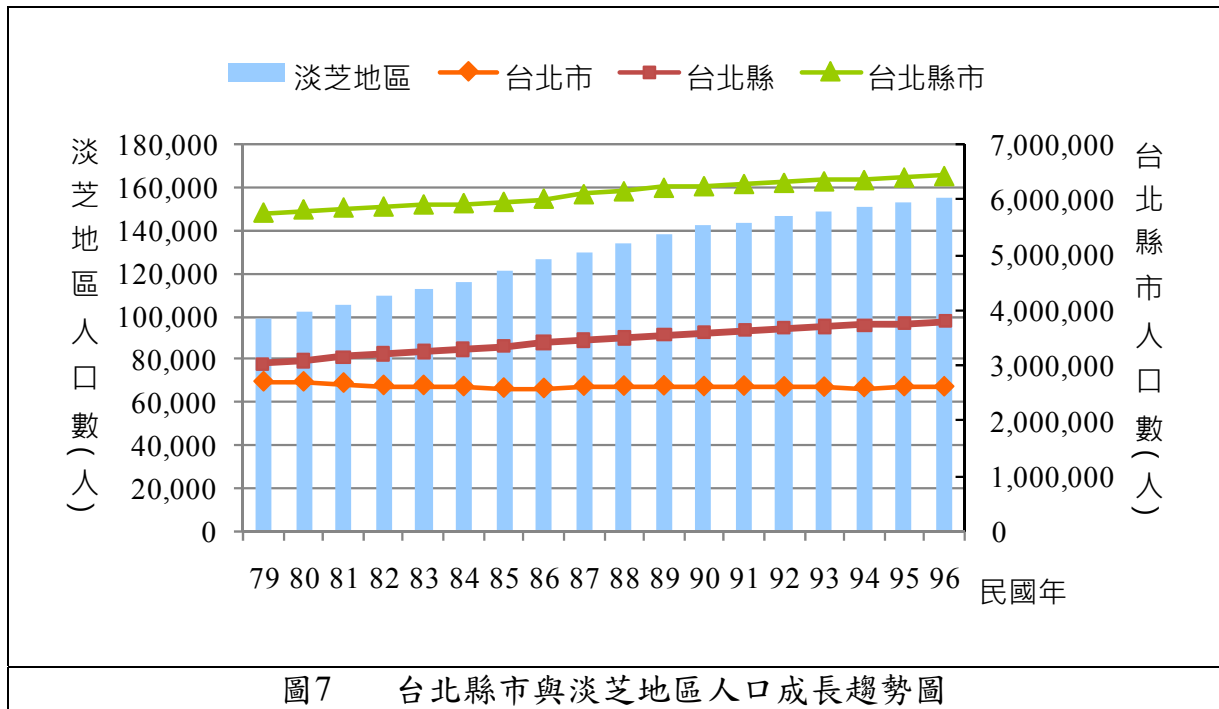


圖7 台北縣市與淡芝地區人口成長趨勢圖

資料來源：台北市主計處、臺北縣統計要覽。

(二) 淡水鎮、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢

淡水鎮鄰近台北市區，人口增加速度快。自民國 79 年至 96 年間，淡水鎮之人口由 82,986 人增加為 132,101 人，人口共增加 49,115 人，年平均成長率為 4.85‰，尤以民國 84 至 89 年間成長率速度為最快，(如表 8 所示)。而淡海新市鎮之人口與淡水鎮相比較可知(如表 9 所示)，計畫區總人口占淡水鎮總人口數之比例，至民國 84 年止其變動較小，皆約佔 11% 左右，其後比例開始有所變化，至民國 92 年占淡水鎮之人口比例為 7.89%。淡海新市鎮之人口數由民國 79 年之 9,262 人增加至 96 年之 10,005 人，共增加 743 人，其年平均成長率為 0.80‰。淡海新市鎮人口自民國 83 年起增加速度較快，然受建設計畫期程的影響，淡海新市鎮的人口一直呈現不穩定的狀態。

表8 淡水鎮歷年人口成長一覽表

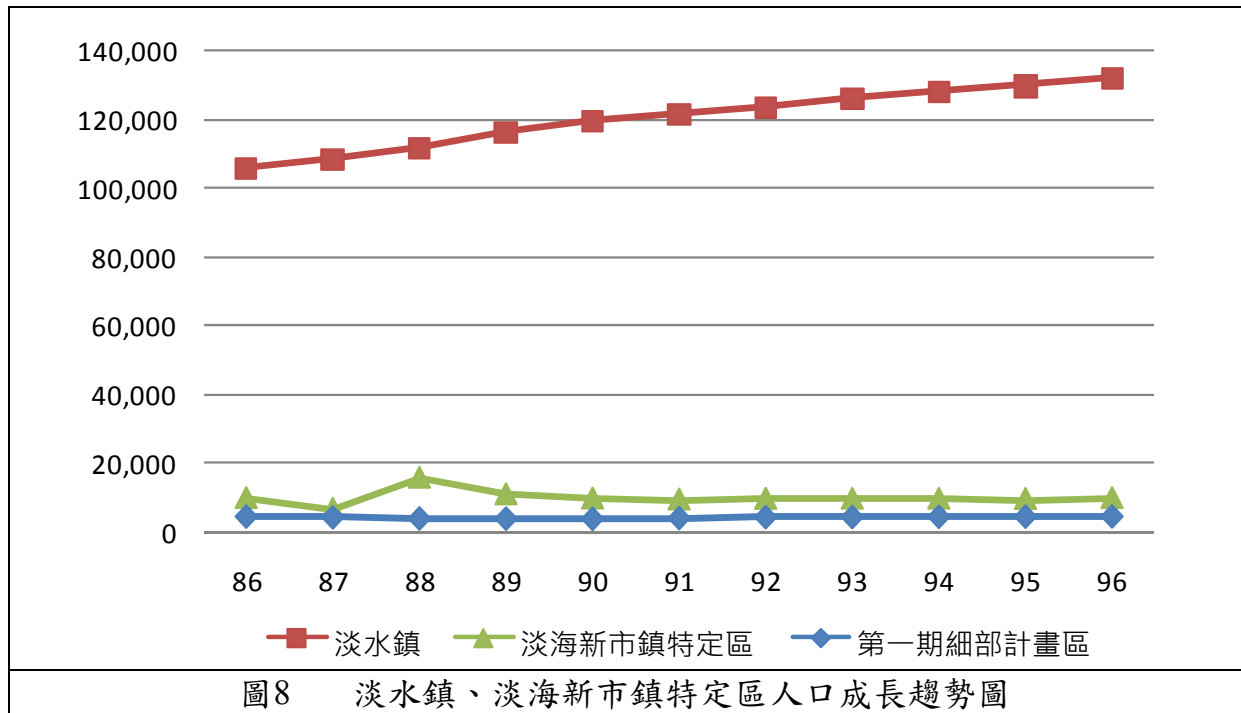
年份	里數	戶數 (戶)	男 (人)	女 (人)	總人口 (人)	遷入人口 (人)	遷出人口 (人)	成長數 (人)	成長率 (‰)
79	33	19,851	42,719	40,267	82,986	6,915	5,132	-	-
80	33	21,057	44,244	41,736	85,980	7,370	5,547	2,994	36.08
81	33	22,001	45,281	42,846	88,127	7,241	6,246	2,147	24.97
82	33	23,757	46,828	44,814	91,642	7,796	5,544	3,515	39.89
83	33	26,193	48,162	46,131	94,293	7,409	5,973	2,651	28.93
84	33	28,382	49,581	47,673	97,254	8,067	6,253	2,961	31.40
85	33	30,988	51,296	49,903	101,199	9,522	6,667	3,945	40.56
86	33	33,645	53,439	52,341	105,780	10,622	7,227	4,581	45.27
87	33	35,568	54,661	53,806	108,467	8,742	6,954	2,687	25.40
88	33	37,810	56,282	55,600	111,882	8,989	6,479	3,415	31.48
89	33	40,112	58,232	57,875	116,107	9,442	6,356	4,225	37.76
90	33	42,086	59,662	59,871	119,533	8,849	6,286	3,426	29.51
91	33	43,387	60,451	60,954	121,405	8,569	7,540	1,872	15.66
92	33	44,779	62,191	61,455	123,646	8,137	6,598	2,241	18.46
93	33	46,211	62,533	63,599	126,132	8,375	6,558	2,486	20.11
94	33	47,269	63,300	64,787	128,087	8,389	6,942	1,955	15.50
95	33	48,184	64,079	65,819	129,898	5,354	5,354	1,811	14.14
96	33	49,618	64,991	67,110	132,101	8,207	6,467	2,203	16.96

資料來源：淡水鎮戶政事務所。

表9 淡水鎮與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表

年度	淡水鎮			淡海新市鎮特定區			
	總人口 (人)	人口增加 數(人)	成長率 (%)	總人口 (人)	人口增加 數(人)	成長率 (%)	佔淡水鎮人口 比例(%)
79	82,986	-	-	9,262	-	-	11.16
80	85,980	2,994	36.08	9,447	185	19.97	10.99
81	88,127	2,147	24.97	9,753	306	32.39	11.07
82	89,329	1,202	39.89	9,879	126	12.92	11.06
83	94,293	4,964	28.93	10,584	705	71.36	11.22
84	97,254	2,961	31.40	11,500	916	86.55	11.82
85	100,063	2,809	40.56	12,457	957	83.22	12.45
86	105,780	4,581	45.27	10,000	-2,457	-197.24	9.45
87	108,467	2,687	25.40	6,800	-3,200	-320.00	6.27
88	111,882	3,415	31.48	16,000	9,200	1352.94	14.30
89	116,107	4,225	37.76	11,100	-4,900	-306.25	9.56
90	119,533	3,426	29.51	9,863	-1,237	-111.44	8.25
91	121,405	1,872	15.66	9,563	-300	-30.42	7.88
92	123,646	2,241	18.46	9,768	205	21.44	7.89
93	126,132	2,486	20.11	9,802	34	3.48	7.77
94	128,087	1,955	15.50	9,802	0	0.00	7.65
95	129,898	1,811	14.14	9,732	-70	-7.14	7.49
96	132,101	2,203	16.96	10,005	273	28.05	7.57
年平均成長率	4.85‰			0.80‰			

資料來源：臺北縣統計要覽、都市及區域發展統計彙編。



資料來源：臺北縣統計要覽。

二、人口密度

依照淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)，至民國 103 年計畫年期屆滿時，計畫人口為 300,000 人，居住密度約為 170 人/公頃；然至民國 96 年底本特定區內人口數僅 10,005 人，平均人口粗密度為 5 人/公頃。若以計畫編定之住宅區面積及商業區面積之一半(共 765.82 公頃)來計算居住人口密度，則居住人口密度僅約為 13 人/公頃。若依據本計畫第一次通盤檢討之人口推估結果，至民國 96 年，本特定區之人口應有 177,731 人，而 104 年之計畫人口為 319,917 人，然目前現況人口僅 10,005 人，未達原本預期可引進之人口數。

三、人口分布

目前現有人口主要集中於台 2 線兩側地區，且沿台 2 線東側地區集中發展，部分零星分布於既有舊有聚落社區、大型別墅群與農舍。

第三節 產業經濟發展

一、北台都會區域產業發展概況分析

(一) 製造業發展概況

根據本部營建署城鄉發展分署(原市鄉規劃局)(2008.08)進行「北台都會區域計畫 2030」之規劃分析顯示，北台都會區域製造業(包括民生工業、化學工業、金屬工業及資訊工業等 4 大類別)的工廠家數與全台灣的工廠家數相較之下，北台聚集了全台 7 成左右的資訊工業，而民生工業、化學工業及金屬工業的比例則皆在 4 成左右(參見圖 9 所示)。

此外，依據行政院主計處 2006 年工商及服務業普查結果統計表，行業別中有 19 項行業之場所單位數分布(參見 0)在北部地區為最高；其中食品及飲料製造業、家具及裝設品製造業、印刷及其輔助業、橡膠製品製造業、塑膠製品製造業、金屬基本工業、金屬製品製造業、機械設備製造業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業、電力機械器材及設備製造業、運輸工具製造業分布於北部之家數超過 5 成五，知識密集型產業均以北部為生產據點。

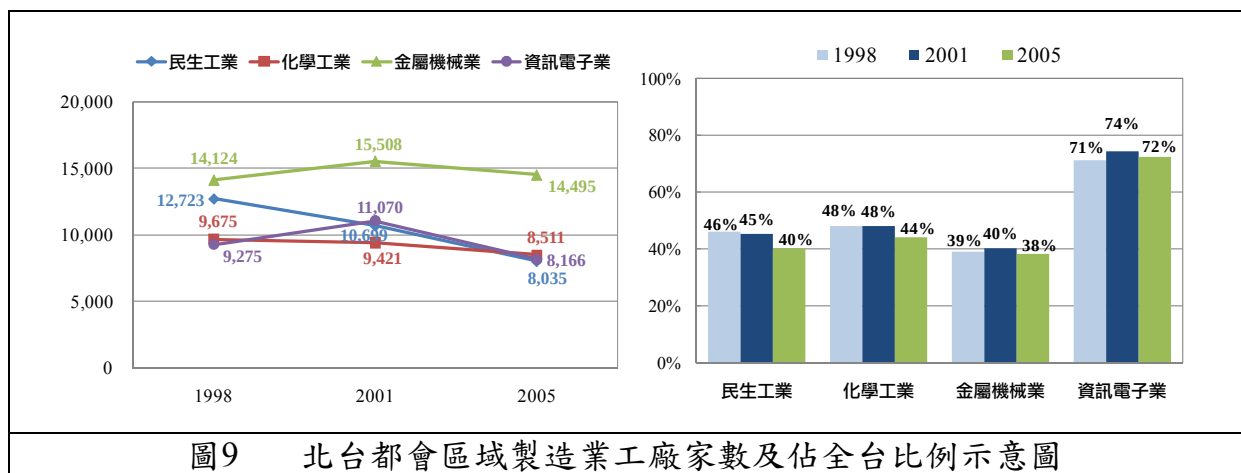


圖9 北台都會區域製造業工廠家數及佔全台比例示意圖

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署(原市鄉規劃局)，北台都會區域計畫 2030，民國 97 年 8 月。

註：北台都會區域係指台北縣市、基隆市、宜蘭縣、桃園縣、新竹縣市及苗栗縣之竹南鎮與頭份鎮，並扣除六個原住民鄉。

表10 台灣地區製造業區域空間分布一覽表

行業別	場所 單位數	區域別				
		北部	中部	南部	東部	外島
食品及飲料製造業	12,845	7,268	3,020	2,348	157	52
煙草製造業	6	2	3	1	0	0
紡織業	6,443	2,886	2,636	903	18	0
成衣、服飾品及其他紡織製品	4,077	1,924	1,209	896	46	2
皮革、毛皮及其製品製造業	1,869	362	1,164	342	1	0
木竹製品製造業	2,852	736	1,392	685	39	0
家具及裝設品製造業	4,940	2,851	1,417	653	16	3
紙漿、紙及紙製品製造業	3,604	1,534	1,347	717	6	0
印刷及其輔助業	9,446	5,446	2,284	1,635	78	3
化學材料製造業	1,538	638	461	430	9	0
化學製品製造業	2,297	1,149	599	548	1	0
石油及煤製品製造業	201	66	57	66	11	1
橡膠製品製造業	2,713	1,757	650	302	4	0
塑膠製品製造業	17,698	11,015	4,191	2,482	9	1
非金屬礦物製品製造業	8,826	3,699	4,056	737	316	18
金屬基本工業	7,585	4,701	1,744	1,129	11	0
金屬製品製造業	64,123	39,048	16,496	8,303	251	25
機械設備製造業	30,694	18,540	8,322	3,790	42	0
電腦、通信及視聽電子產品製造業	4,636	3,717	514	405	0	0
電子零組件製造業	7,337	6,027	594	713	3	0
電力機械器材及設備製造業	9,088	6,199	1,690	1,196	3	0
運輸工具製造業	11,303	6,666	2,779	1,856	2	0
其他製造業	8,447	5,302	1,666	1,448	30	1
總計	222,568	131,533	58,291	31,585	1,053	106

資料來源：行政院主計處，2006 年工商及服務業普查資料。

(二) 生產者服務業發展概況

觀察北台都會區域生產者服務業（包括金融保險業、不動產租賃業、運輸倉儲及通信業、專業科學及技術服務業等 4 大類別）的聚集程度，除不動產租賃業外，金融保險業、運輸倉儲及通信業、專業科學及技術服務業家數均占全台 2/3 以上；而資本額方面，尤其是金融保險業，在北台都會區域的比重高達 9 成以上，可說明北台金融重心的地位；而北台都會區域在運輸倉儲、通信業、專業科學及技術服務業的資本額亦皆占全台的 8 成以上，顯示出北台都會區域除了是生產者服務業的主要分布地點外，其規模上遠大於台灣其他地區。

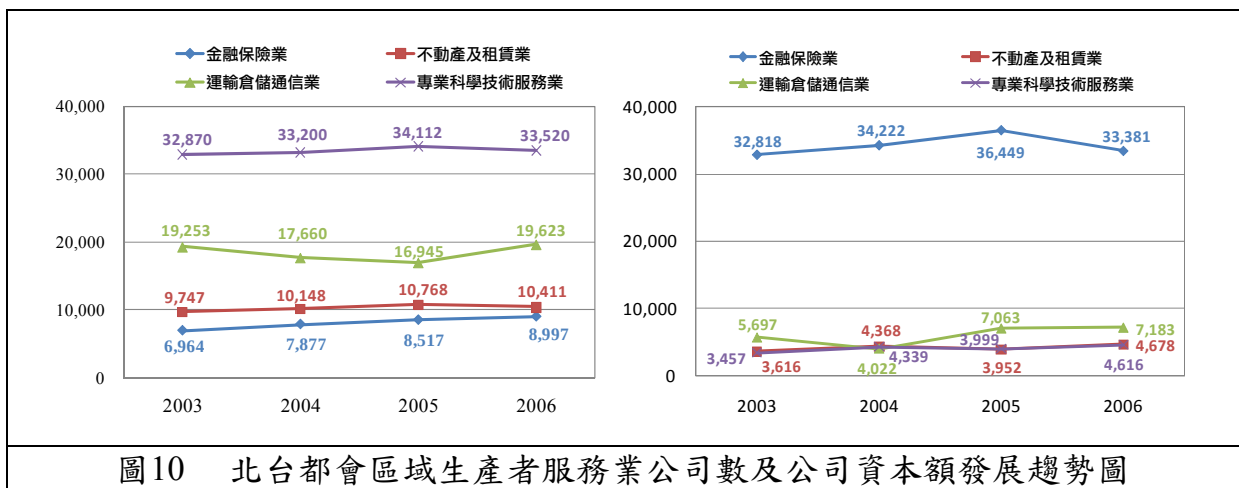


圖10 北台都會區域生產者服務業公司數及公司資本額發展趨勢圖

資料來源：內政部營建署城鄉發展分署(原市鄉規劃局)，北台都會區域計畫 2030，民國 97 年 8 月。

此外，依據行政院主計處 2006 年工商及服務業普查結果，在所有服務業中分類的業別中，以營業家數而言，大多分布於台北市、台北縣、桃園縣、台中市以及高雄市等地區，而台北縣則是僅次於台北市之外，全台空間分布最為集中的縣市；其中倉儲業、租賃業、建築物及綠化服務業、居住照顧服務業、其他社會工作服務業、博弈業、運動娛樂及休閒服務業、以及個人及家庭用品維修業於台北縣則高度聚集(參見表 11)。

表11 台灣地區服務業中分類主要縣市分布情形(以營業家數衡量)一覽表

以營業家數衡量	縣市				
排名	1	2	3	4	5
批發業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
零售業	台北市	台北縣	高雄市	桃園縣	台中縣
陸上運輸業	台北縣	台北市	高雄市	桃園縣	基隆市
水上運輸業	南投縣	高雄市	澎湖縣	台北市 金門縣	-
航空運輸業	台北市	桃園縣	高雄市	台中縣	澎湖縣
運輸輔助業	台北市	高雄市	台北縣	基隆市	桃園縣
倉儲業	台北縣	桃園縣	台北市	高雄市	基隆市
郵政及快遞業	台北市	台北縣	桃園縣	高雄市	台中縣
住宿服務業	屏東縣	南投縣	台北市	宜蘭縣	台北縣
餐飲業	台北市	台北縣	高雄市	桃園縣	台中市
出版業	台北市	台北縣	台中市	高雄市	桃園縣
影片服務、聲音錄製及音樂出版業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
傳播及節目播送業	台北市	台北縣	台中市	高雄市	宜蘭縣
電信業	台北市	台北縣	台中市	桃園縣	高雄市
電腦系統設計服務業	台北市	台北縣	台中市	台中市	桃園縣
資料處理及資訊供應服務業	台北市	台北縣	台中市	台北縣	高雄市
金融中介業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
保險業	台北市	台中市	高雄市	台北縣	桃園縣
證券期貨及其他金融業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
不動產開發業	台北市	台北縣	台中市	高雄市	桃園縣
不動產經營及相關服務業	台北市	台北縣	台中市	桃園縣	高雄市
法律及會計服務業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
企業總管理機構及管理顧問業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
建築、工程服務及技術檢測分析服務業	台北市	基隆市	台中市	台北縣	高雄市
廣告業及市場研究業	台北市	台北縣	台中市	高雄市	桃園縣
專門設計服務業	台北市	台北縣	台中市	高雄市	桃園縣
獸醫服務業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	臺南市
其他專業、科學及技術服務業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
租賃業	台北縣	台北市	高雄市	桃園縣	台中縣
就業服務業	台北市	桃園縣	台中市	台北縣	高雄市
旅行業	台北市	高雄市	台中市	桃園縣	臺南市
保全及私家偵探服務業	台北市	台北縣	高雄市 桃園縣	台中市	-
建築物及綠化服務業	台北縣	台北市	桃園縣	高雄市	台中市
業務及辦公室支援服務業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	桃園縣
醫療保健服務業	台北市	台北縣	高雄市	台中市	台中縣
居住照顧服務業	台北縣	台北市	高雄市	臺南縣	桃園縣
其他社會工作服務業	台北縣	台北市	台中縣	桃園縣	彰化縣

以營業家數衡量	縣市				
排名	1	2	3	4	5
創作及藝術表演業	台北市	台北縣	雲林縣	彰化縣	高雄市
博弈業	台北縣	台北市	桃園縣	高雄市	台中縣
運動、娛樂及休閒服務業	台北縣	台北市	屏東縣	臺南縣	高雄縣
個人及家庭用品維修業	台北縣	台北市	台中縣	高雄市	彰化縣
未分類其他服務業	台北市	高雄市	台北縣	台中市	桃園縣

資料來源：行政院主計處，2006 年工商及服務業普查資料。

二、 台北縣及淡水鎮產業發展概況分析

(一) 台北縣產業結構特性

台北縣由於交通便利，腹地廣大，人力資源充沛，近 30 年來隨著大台北都會區之形成，工商業持續蓬勃發展，大量就業機會吸引外地人口迅速移入。台北縣歷年的勞動力人口明顯的增加之中，民國 95 年勞動力人口高達 107 萬 8 千人，就業的行業結構大部分為第二級行業（製造、營造、水電、礦業）佔 50.63%，第三級行業（商業、運輸、金融、服務業）則佔 49.37%，且從事三級產業的人口逐年增加中。在工商業的行業別中，製造業一直在工業部門中佔了約 90% 的比例，但歷年的成長率略有減緩的趨勢，參見表 12 所示。

(二) 淡水鎮產業發展

淡水鎮產業發展有三個重要發展階段：首先，淡水鎮戰後一直是作為台北都會區外緣自足生產的農漁聚落，稻米、金花石蒜、吻仔魚是地方主要的特產；直到民國 70 年代起，才因都會區的向外蔓延，使得淡水正式成為服務大學城的消費中心，及例假日觀光旅遊的重要基地；70 年代末，受到捷運淡水線及淡海新市鎮計畫的影響，淡水又進一步被開放作為台北都會區邊緣的高密度住宅區。

整體市場需求及產業結構的改變，使得鎮內早期的產業如漁業、運輸業等日趨沒落或逐漸失去經濟效益。而淡水鎮豐富的觀光資源，在捷運淡水線通車之後，可及性及便利性都提高了許多(修訂台北縣綜合發展

計畫報告書，2002)。隨著大台北都會區的發展，淡水的社會漸漸有了改變。早先經濟依賴在此就學的大學生逐漸變為北海岸觀光遊憩的重點而生機蓬勃；直到近 10 年來房地產的熱絡發展才讓淡水在人文與自然環境上起了結構性的變化。

根據民國 95 年工商及服務業普查結果，淡水鎮民國 95 年底工商企業家數有 5,232 家，約佔台北縣 3.04%；工商企業員工數有 36,828 人，約佔台北縣 3.33%；淡水鎮民國 95 年工商企業生產總額有 642 億元，約佔台北縣總額 2.24%，與民國 90 年比較，總共成長 58.77%；而全年各項收入比較民國 95 年與 90 年，亦成長 123.17%，以及比較民國 95 年與 90 年底實際運用資產淨額成長 40.59%；由此可見，淡水鎮近幾年內，呈現持續高度成長的狀況，雖然總比例僅佔台北縣一小部分，不過整體發展成長指日可待，但是急需公部門與私部門配合發展。

淡水鎮除發展大學城與市郊住宅區的都市功能外，將特別強調作為都會區市民高品質旅遊休閒的服務機能。就觀光資源而言，紅樹林自然保育區、淡江大學、祖師廟、渡船頭、滬尾砲台以及沙崙海水浴場等，再加上藍色公路淡水碼頭站，淡水鎮可說是北台灣最重要的休閒勝地。

表12 台北縣各產業就業人口及生產總值概況表

產業類別	民國 95 年場所 單位從業員工 人數(人)	民國 90~95 年 成長率 (%)	民國 95 年生產 總額(億元)	民國 90~95 年 成長率 (%)
礦業及土石採取業	141	-47.19	6	-14.29
製造業	469,507	-4.07	17,051	22.80
水電燃氣業	6,990	43.86	543	10.82
營造業	69,309	13.54	1,699	40.30
批發及零售業	305,507	12.94	4,225	54.48
住宿及餐飲業	30,616	72.47	358	77.23
運輸、倉儲及通信業	61,646	28.77	521	1.96
金融及保險業	30,013	23.92	1153	766.92
不動產及租賃業	11,991	5.40	372	91.75
專業、科學及技術服 務業	30,568	97.70	709	117.48
醫療保健及社會福 利服務業	37,944	131.07	719	106.61
文化、運動及休閒服 務業及其他服務業	24,180	-31.47	313	-42.36

資料來源：行政院主計處，2006 年工商及服務業普查資料。

表13 台北縣及淡水鎮各產業就業人口及生產總值概況表

項目	台北縣	淡水鎮	淡水鎮佔台北縣之比例
民國 95 年工商企業家數(家)	171,892	5,232	3.04%
民國 95 年場所單位從業員 工人數(人)	1,078,412	36,828	3.42%
民國 95 年生產總額(億元)	28,667.74	642	2.24%
民國 90~95 年成長率 (%)	60.00%	58.77%	-
全年各項收入總額(億元)	59,912.90	1,445.15	2.41%
民國 90~95 年成長率 (%)	105.69%	123.17%	-
實際運用資產淨額(億元)	61,438.64	2,399.88	3.91%
民國 90~95 年成長率 (%)	47.31%	40.59%	-

資料來源：行政院主計處，2006 年工商及服務業普查資料。

第四節 土地使用

目前淡海新市鎮已開發區（一期一區、一期二區）已完成共約 446 公頃之區段徵收作業，開發區內包括道路系統、排水系統、污水系統、再利用水系統、自來水系統、電力、電信、瓦斯等管線系統以及共同管道 2,641 公尺、綜合示範社區人行道簡易鋪面工程及公司田溪排水下水道幹線第一、二期整建工程等皆已完成，並持續辦理各項公共建設之維護與興修；而開發區範圍內除為辦理區段徵收作業所興建之拆遷安置住宅「國家新都」社區外，至 97 年 12 月止，經淡海新市鎮都市設計審議小組審查通過建築案已有 106 件，總計戶數約 13,606 戶(含安置住宅為 647 戶)。其餘未開發地區的土地是用現況則維持原本的狀態。淡海新市鎮土地使用現況參見表 14及圖 11。

一、住宅使用

目前既有聚落主要沿淡金路兩側發展，其中聚集於淡金路與新林路一帶的聚落規模較密集，其餘則零星分布於既有道路旁，發展零散。已開發區內有一大型集合住宅(安置住宅)位於新市五路旁，主要提供示範社區拆遷戶入住，其它住宅則分散於廟宇周圍或既有道路旁，但數量均不多；未開發區的住宅大部分相當零星分布於山坡地中，且多為獨棟之建築，但也有部分住宅集中於學校旁，例如：聖約翰科技大學、淡水商工及水源國小等學校旁皆有住宅聚集。

二、商業使用

淡海新市鎮目前商業活動並不熱絡，已開發區整地完成，但尚未開始建設，因此現況並無作商業使用的地區；未開發區則沿著淡金路兩側住宅、聚落群聚之處，有沿街的鄰里性商業活動，且部分為住商混合的使用模式；另外由於計劃區南側目前推出多起建案，也有結合預售屋招待處及餐廳的商業使用模式。

三、工業使用

計畫區中心：淡金路與新興路一帶(下圭柔山附近) 聚集相當多工業，也有部分群聚於聖約翰科技大學或沿新林路等道路分布於未開發區中。

四、農林使用

未開發區土地現況大多為農林使用，夾雜零星的其它使用。

五、醫院

泓安醫院位於淡海新市鎮特定區內，主治精神方面疾病。

六、高爾夫球場

淡水商工北側為大屯高爾夫球場，幅員廣大。

七、廟宇

計畫區南側由西到東分別有平安宮、福德宮、行忠宮及黃帝神宮等數間廟宇。

八、水池

後期末開發區的山坡地農林中夾雜許多水池，足以提供區內灌溉用。

九、遊憩使用

洲子灣海水浴場位於臨海處，提供海濱遊憩的空間。

十、加油站

現況有 1 處加油站，位於登輝大道及新市二路之路口。

十一、興建中或空地

已開發區大部分土地皆整地完成，計畫區南側及登輝大道旁側一帶近來推出多起建案，目前大多數皆在興建中，已開發區北側則大部分為空地，尚未進行開發。

十二、海域

淡海新市鎮特定區西側有部分計畫區為海域之範圍。

十三、公共設施

計畫區內公共設施大部分尚未興闢；學校的部分目前設立 2 所大專院校、1 所商工、1 所國中及 2 所小學，其中位於計畫區北側的私立聖約翰科技大學(原新埔工專)、計畫區西南側的私立台北海洋技術學院(原中國海專)及位於中心商業區之育英國小不計入公共設施用地，另外部分機關用地、公園用地、公用設施用地、污水處理廠用地、廣場用地及道路用地等公共設施用地已興闢，詳見本章第五節公共設施之內容說明。

表14 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	佔總面積之百分比(%)
住宅使用	59.76	3.40%
商業使用	4.40	0.25%
工業使用	37.74	2.15%
農林使用	871.33	49.61%
機關	11.27	0.64%
醫院	0.68	0.04%
學校	26.45	1.51%
公園	3.49	0.20%
高爾夫球場	4.91	0.28%
廟宇	0.61	0.03%
廣場	0.15	0.01%
加油站	0.17	0.01%
水池	69.04	3.93%
遊憩使用	1.31	0.07%
污水處理廠	4.90	0.28%
變電所	0.21	0.01%
河川	156.71	8.92%
道路	140.39	7.99%
海域	45.86	2.61%
興建中	10.45	0.60%
空地	305.85	17.41%
其他	0.63	0.04%
合計	1,756.31	100.00%

資料來源：本計畫整理。

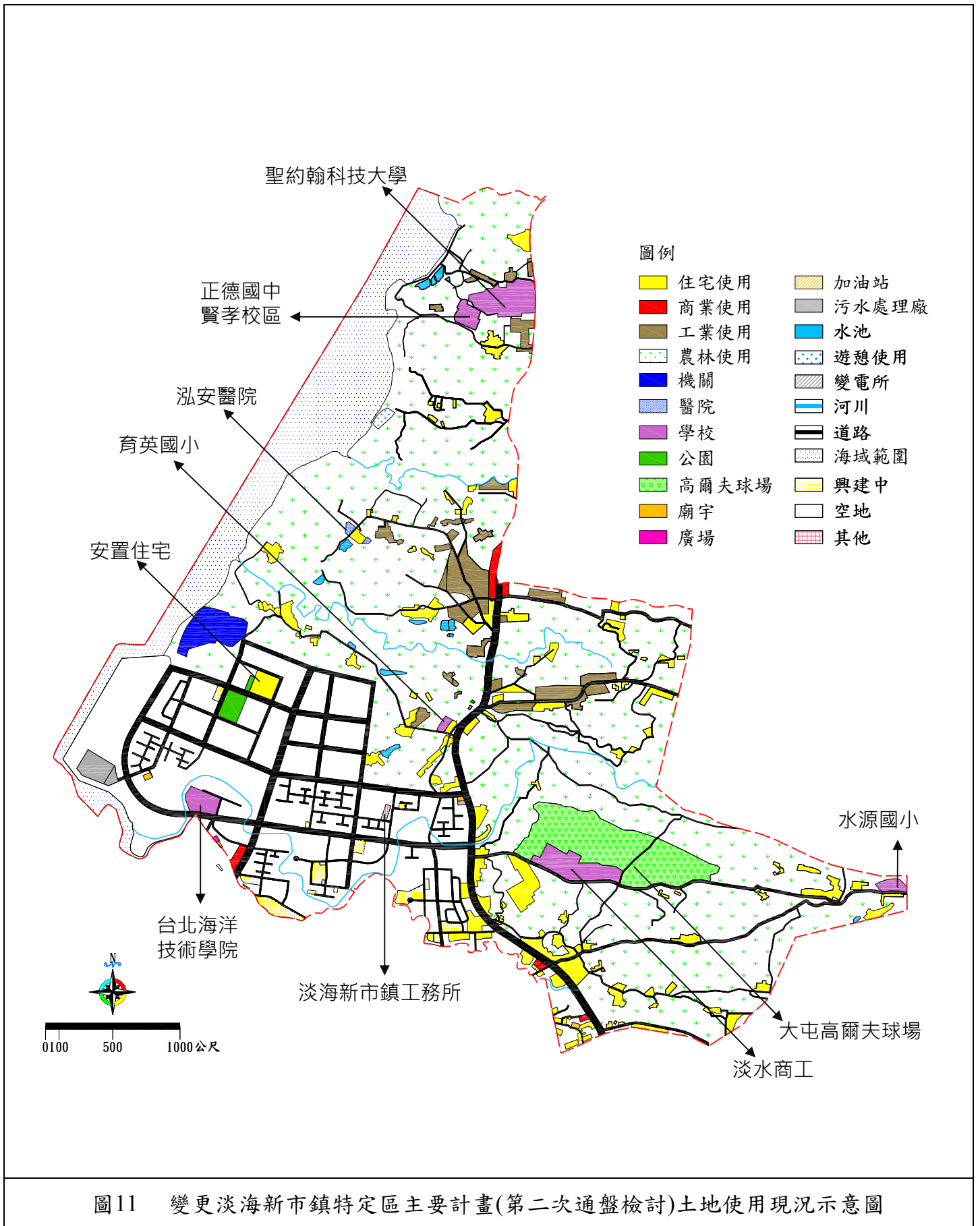


圖11 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

第五節 公共設施

淡海新市鎮特定區計畫內之公共設施用地總面積為 575.38 公頃，調查整理分析如下(各公共設施之位置請參見圖 12)：

一、機關用地

本計畫區共劃設 7 處機關用地，現行計畫面積 18.78 公頃，目前僅已開闢機(一)的 11.27 公頃，供軍事用地使用，開闢率為 60.01%，另機(政)用地為淡水鎮公所預定進駐之處。

二、學校用地

計畫區共劃設 14 處文小用地，10 處文中用地及 2 處文高用地，計畫面積總共是 83.06 公頃，目前已開闢 17.96 公頃，開闢率 21.62%；已開闢的有文中一(正德國中賢孝校區)、文小十二(水源國小)及文高三(國立淡水高級商工職業學校)等。

三、公園用地

本計畫區共劃設 26 處公園用地，現行計畫面積 106.91 公頃，目前已開闢 3.49 公頃，開闢率僅 3.26%，已開闢的公二十二為鄰里公園，公二十三則為社區公園。

四、體育公園用地、體育場用地、綠地及廣場用地

體育公園用地、體育場用地、綠地及廣場用地現有計畫面積分別為 25.20 公頃、6.47 公頃、11.96 公頃(含海域為 22.75 公頃)及 0.59 公頃，目前僅開闢 1 處廣場用地(廣二) 0.15 公頃，開闢率為 25.42%，其餘體育公園用地、體育場用地、綠地皆尚未開闢，

五、停車場用地、郵政用地

停車場用地、郵政用地現有計畫面積分別為 1.01 公頃及 0.45 公頃，目前皆尚未開闢。

六、變電所用地、捷運變電所用地

變電所用地、捷運變電所用地現有計畫面積分別為 6.10 公頃及 0.15 公頃，目前皆尚未開闢。

七、公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地

公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地現有計畫面積分別為 0.21 公頃、1.10 公頃及 1.92 公頃，目前公用事業用地已開闢完成，作為設置變電箱之用，電信事業、自來水事業用地則尚未開闢。

八、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地

污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地現行計畫面積分別是 14.96 公頃、10.82 公頃、4.46 公頃、0.86 公頃、28.47 公頃，目前污水處理廠用地已讓售且第一期工程已興建完成，另外溝渠也已整治完工，其餘則尚未開闢。

九、園道用地及道路用地

園道用地及道路用地現行計畫面積分別為 43.08 及 196.39 公頃，目前僅興闢完成已開發區之道路用地，未開發區現況則以既有道路之使用為主。

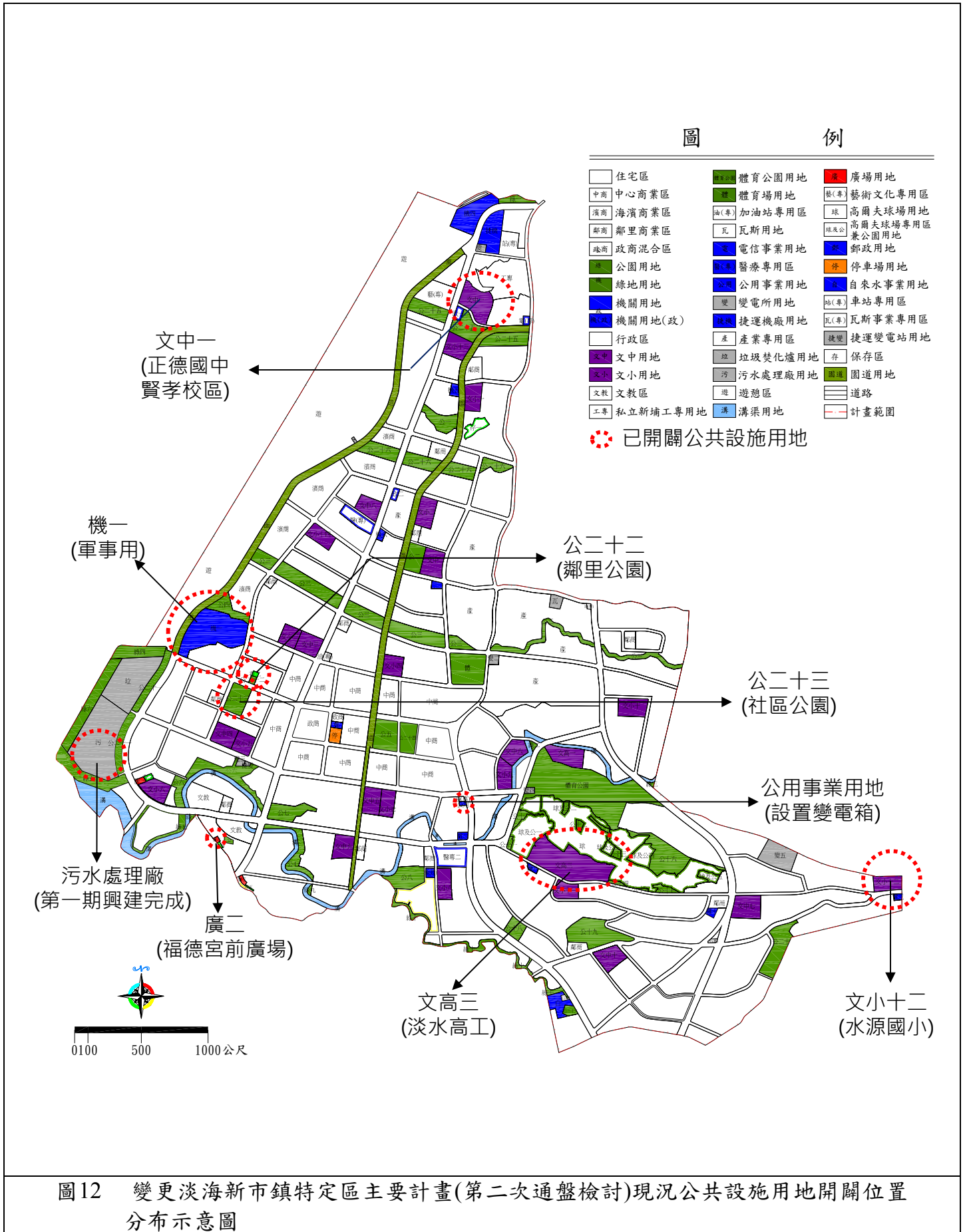


圖12 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現況公共設施用地開闢位置分布示意圖

第六節 交通運輸

一、道路系統

淡海新市鎮位於台北縣淡水鎮西北方，台 2 省道、台 2 乙省道與 101 縣道為本基地主要的聯外道路，其他如北 6 鄉道、北 8 鄉道為本基地次要的聯外道路。

(一) 台 2 省道(登輝大道-淡金路)

道路呈南北走向，以負擔功能區分係屬於聯外道路。此道路在竿蓁林橋至育英國小路段為新闢路段，即淡水外環線，亦貫穿淡海新市鎮，為區內主要幹道之一，路寬約 30~40 公尺，雙向佈設 6 車道。

(二) 台 2 乙省道(後洲路-淡金公路)

即台 2 舊線，路線由竹圍附近起，沿著淡水河出海口及台灣海峽行進，其間經過淡水鎮市中心，並於育英國小附近與台 2 線連接。在淡水至沙崙路段之路寬約 20 公尺，在沙崙至林子路段之路寬則只有 6~8 公尺。

(三) 101 縣道(北新路)

101 縣道呈南北走向，全線平均路寬為 9 公尺，雙向佈設 2 車道。

(四) 北 1 鄉道(中山北路)

成南北走向，北起台 2 省道，往南可通往淡水市中心，全線路寬平均約 20 公尺，雙向佈設 2 車道，惟濱海路以北，道路縮減為雙向佈設 1 車道。

(五) 北 6 鄉道(新林路)

呈東西走向，東起自北新莊內之 101 縣道，接至台 2 線上之林子附近，屬山區道路，平均路寬約 3.6 公尺，雙向佈設 1 車道，此道路中間路段較寬，雙向可佈設為 2 車道。在平緩路段沿線有聚落。

(六) 北 8 鄉道(新興路)

呈東西走向，東起自北新莊內之 101 縣道，西至台 2 線上之奎柔山附近，亦屬於山區道路，平均路寬約 3 公尺，此道路於部分路段較寬，規劃為雙向 2 車道。

表15 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路現況開闢情形明細表

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
1	北接 21 號道路，南接 9 號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至濱海路四段	50	2630	南北向	-
		濱海路五段至濱海路六段	50	3520	南北向	未開闢
2	私立聖約翰大學北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十五路	15	400	東西向	未開闢
3	文小六西北側，北接 32 號道路，南接 1 號道路	崁頂五路	20	1430	南北向	-
4	文中一南側，東接 13 號道路，西接 9 號道路	新市十三路	20	630	東西向	未開闢
5	計畫區西側，北接 12 號道路，南接 40 號道路	後洲路一段	30	2210	南北向	-
		後洲路二段至後洲路三段	30		南北向	未開闢
6	計畫區北側，文中一西南側	-	30	310	東西向	未開闢
7	文小五東側，北接 28 號道路，南接 40 號道路	崁頂三路	20	280	南北向	-
8	文小一北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十二路	30	600	東西向	未開闢
9	海濱遊憩區西側，北接 1 號道路，南至計畫區南界往淡水中崙	沙崙路一段至沙崙路二段	50	4350	南北向	-
		沙崙路三段至沙崙路五段	50		南北向	未開闢
10	公一南側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	淡興路五段	30	1030	東西向	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
11	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	炭頂二路	30	730	南北向	-
12	文小二北側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	新市十一路	30	1280	東西向	未開闢
13	中心商業區內，北接 21 號道路，南接 46 號道路	義山路一段至義山路二段	30	1080	南北向	-
		義山路三段至義山路四段	50	3520	南北向	未開闢
14	文小二南側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市十路	15	900	東西向	未開闢
15	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	炭頂一路	20	710	南北向	未開闢
16	公二南側，東接 35 號道路，西接 1 號道路	新市九路	30	2450	東西向	未開闢
17	文小七東側，北接 40 號道路，南迄計畫區界	中山北路二段	20	1050	南北向	-
18	文小十四南側，東接 39 號道路，西接 5 號道路	新市八路	20	1210	東西向	未開闢
19	北至計畫區北界，南至計畫區南界，南段為台 2 線外環新線	淡金路一段至淡金路二段	50	2310	南北向	-
20	計畫區東北側，為環形路，西接 35 號道路	-	20	1020	環型	未開闢
21	台 2 線，北起計畫界，南接 19 號道路	淡金路三段至淡金路五段	25	4140	南北向	-
22	公三南側，東至計畫區界，西接 1 號道路	新市七路	30	2850	東西向	未開闢
		新市六路四段	30		東西向	未開闢
23	文高三南側，北接 44 號道路，南接 52 號道路	商工一路	20	1030	南北向	未開闢
24	中心商業區北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市六路一段至新市六路二段	30	1830	東西向	-
		新市六路三段	30		東西向	未開闢
25	文中六西側，北接 30 號道路，南接 40 號道路	埤島三路	20	410	南北向	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
26	計畫區東側，東接 37 號道路，西接 35 號道路	埤島五路	20	890	東西向	未開闢
27	中心商業區南側，東接 35 號道路，西接 19 號道路	商工路	40	3200	東西向	-
		埤島路	40		南北向	未開闢
28	公二十二北側，北接 5 號道路，南迄 7 號道路	-	20	620	東西向	-
29	計畫區東南側，北接 52 號道路，南至計畫區南界	商工二路	20	1110	南北向	未開闢
30	文中六北側，東接 25 號道路，西接 21 號道路	埤島二路	20	570	東西向	-
31	計畫區東南側，北接 50 號道路，南接 52 號道路	-	20	450	南北向	未開闢
32	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 1 號道路	新市五路	40	2150	東西向	-
33	計畫區東側，北接 35 號道路，南接 19 號道路	淡興路一段	30	2520	南北向	未開闢
34	文中六西側，東接 25 號道路，西接 19 號道路	埤島一路	20	310	東西向	未開闢
35	公二西側，北自計畫區界，南至計畫區南界	-	30	7320	南北向	未開闢
		淡興路二段至淡興路四段	50		南北向	未開闢
36	文中四北側，東接 7 號道路，西接 3 號道路	新市三路一段	20	590	東西向	-
37	計畫區東側，北接 26 號道路，南接 35 號道路	埤島五路	20	890	南北向	未開闢
38	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市三路二段至新市三路三段	30	1300	東西向	-
39	公二十三東側，北接 10 號道路，南至 24 號道路	興化路	30	1800	南北向	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
40	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	新市二路	40	2930	東西向	部分未開闢
42	計畫區東南側，西接 35 號道路，南接 48 號道路	商工六路	20	630	東西向	未開闢
44	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	濱海路一段至濱海路二段	40	3200	東西向	-
46	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市一路	20	1410	東西向	-
48	文高三南側，東至計畫區界，西接 27 號道路，兩端均 48 號道路	商工路	20	2670	東西向	-
50	原 101 線，計畫區南側，東至計畫區東南界，西至計畫區南界	商工五路	20	1430	東西向	未開闢
52	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	北新路一段	30	2720	東西向	-
54	計畫區東南側，為 U 型路，兩端均接 52 號道路	商工三路	20	1470	南北向	未開闢
55	計畫區西南側，南至計畫區界，北接 1 號道路(淡江大橋引道)	淡江大橋引道	30	270	南北向	未開闢

資料來源：本計畫整理



圖13 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現況道路系統示意圖

資料來源：本計畫整理

二、大眾運輸系統

淡海新市鎮之大眾運輸系統除了有公車系統、捷運系統外，又因鄰近於淡水河出海口，目前淡水河上開設有藍色公路航線，故亦有水道運輸。其各系統詳述如下：

(一) 公車系統

本基地附近的公車系統，主要有 3 家客運公司經營，包括三重客運、指南客運與淡水客運等。而淡海新市鎮附近的公車系統相當便利，大約 5 至 8 分鐘即會有 1 輛公車經過周邊社區。公車所駛往之目的地，遠達有北門、樹林、板橋、中和及三芝，近則至淡水捷運站、紅樹林捷運站等地。此外，淡水鎮公所亦有提供鎮民免費社區巴士的服務。

(二) 捷運系統

淡海新市鎮鄰近之軌道運輸系統為捷運淡水線，由台北車站至淡水站全長 21.9 公里，沿線共設有淡水、紅樹林、竹圍、關渡等 20 個車站，此乃屬於重運量捷運系統，為台北都會區北端的重要運輸廊道，大幅縮短台北市區至淡水間之旅行時間。

距離本計畫區最近的場站為捷運淡水站，此外能經由接駁公車到達的尚有捷運紅樹林站。

(三) 水道運輸

淡海新市鎮西側瀕臨台灣海峽，南側亦為淡水河出海口，近年來在台北縣政府大力推動下，有內河藍色公路航線行駛，可往來淡水、關渡、八里及大稻埕間，目前已有數個碼頭可供停靠，其功能雖定位於觀光旅遊，但亦可為附近居民帶來交通之便利。

三、停車系統

淡海新市鎮內停車系統可以周邊區域及新市鎮內分別敘述如下。

(一) 新市鎮內停車系統

新市鎮內停車空間，劃設於中心商業區周邊，面積 1.01 公頃，但目前尚未開闢，根據「市區道路工程規劃及設計規範之研究」顯示，1 個汽車大約需要 24 平方公尺的面積，在考量停車場動線劃設的情況下，1 個汽車停車格大約需要 30 平方公尺的面積，因此平面約可提供 300 格停車位，若設置立體停車場，則可提供約 1,260 個停車位；再配合「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」1 戶 1 車位的規劃概念，已足以滿足新市鎮停車需求。

(二) 新市鎮周邊停車系統

因新市鎮內停車系統目前尚未開闢，故以周邊外部系統分析之。淡海新市鎮周邊地區的停車空間主要分布於淡水鎮的 3 個公有停車場，關於停車場所能停放之車輛數如表 16 所列。

表16 淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表

鄉鎮市	停車場名稱	車位數			
		大型車	小型車	機車	自行車
淡水鎮	捷運淡水站轉乘停車場	-	524	921	177
淡水鎮	捷運紅樹林站轉乘停車場	-	215	586	13
淡水鎮	水碓立體停車場	-	446	0	-
總計		-	1,185	1,507	190

資料來源：台北捷運公司、淡水鎮公所；本計畫整理。

第七節 公民團體陳情意見

本次通盤檢討規劃期間公民及團體共提出與主要計畫有關之意見 21 件，其中包括土地使用強度及用途、產業進駐、加速交通建設及基礎公共建設及垃圾焚化爐用地等相關建議，均經整理分析後作為檢討之參考，陳情位置請參照圖 14，內容詳見附錄一。



圖 14 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公民團體陳情意見位置分布示意圖

第五章 規劃構想

第一節 發展潛力與限制分析

一、發展潛力分析

(一) 區位條件良好，具發展潛力

1. 空間區位條件

- (1) 目前首都地區土地多已呈現嚴重供應不足情形，淡海新市鎮位於台北縣淡水鎮行政轄區內，距台北市中心僅 16 公里，且腹地廣大，有助於引導台北都會區向北發展，減輕西部走廊(中永和、板橋、三重等)過度發展的壓力。
- (2) 計畫區鄰近北海岸風景特定區，具有豐富的景觀資源，可遠觀淡江夕陽與觀音山，為一具有多元休閒與優質居住的複合型山海悠遊城市。

2. 產業區位條件

- (1) 延伸台北科技走廊，將產業發展軸帶朝北群聚，使知識產業服務更加廣闊，提供更多元的機能服務，營造有利的國際投資環境。
- (2) 淡海新市鎮兼具居住、遊憩、學術生活機能，極具房市發展潛力，可望紓解台北都會區過度發展壓力。另有台北海洋技術學院、康寧護校、華夏技術學院 3 所大專院校陸續進駐，將帶動學研產業發展。
- (3) 便捷的交通系統及廣大的發展腹地，使淡海新市鎮具有物流產業發展的潛力，高度的交通可及性，縮短與台北市中心及重要海空港之時間距離。

3. 交通區位條件

- (1) 計畫區內道路規劃完善且周邊地區有台 2 省道、台 2 乙省道與 101 線道等重要交通軸線通過，有助於聯外區域之流通。

- (2) 淡水捷運延伸線(計畫中)、連結三芝到北投的芝投公路(計畫中)、淡江大橋(計畫中)及藍色公路(水道運輸)，這4大聯外交通系統成型在即，未來從淡水進出大台北地區之交通更是便捷。
- (3) 在交通建設配合之下，從旅運時間的概念來看，淡海新市鎮往南跨越淡水河口，25分鐘可達台北國際商港、45分鐘可抵桃園國際機場，自西濱快速公路銜接即將全線通車的八里新店線後，更可在30分鐘內到達淡水河沿岸的重要城市；此外，往北沿台2線公路，15分鐘內可達北海岸國家風景區，享受北海岸景緻及多樣的人文景觀。



資料來源：內政部營建署

(二) 自然及人文環境條件優越，適宜都市發展用地使用

本計畫區依山傍海、幅員廣大，擁有極豐富的自然景觀資源，又有鄰近之淡江大學、真理大學與聖約翰技術學院等大專院校設置於此，俟交通建設完工後，整體發展環境可為完備，因此極適宜作為都市發展用地使用。利用新市鎮鄰近淡江大學、真理大學，及計畫區內台北海洋技術學院等教育研究機構的條件，新市鎮第一期發展區南側在空間上將具備有學術交流匯集的群聚優勢，未來可提供大面積的大學城土地，提供大專院校、創研中心、育成中心等使用，藉由大學周邊衍生的社區、宿舍及商圈等，為新市鎮注入新活力。

(三) 配合重大相關交通建設計畫，創造新市鎮未來發展新契機

淡海新市鎮目前連結臺北市及周邊市鎮之主要交通動線僅台2線省道，未來若能配合淡江大橋計畫與興建中的東西向快速道路八里--新店線，以連結台北港、桃園國際機場兩大重要海空港及台北縣從五股至新店的重要工業廊帶，另配合規劃中的淡水捷運延伸線計畫及三芝北投公路計畫，加強淡海地區與台北都會區都市中心的交通連結，並縮短交通旅運時間。

(四) 具充足都市產業發展空間且觀光遊憩資源豐富

淡海新市鎮全區分為三期開發，目前已辦理第一期發展區的第一、二開發區，合計面積約446公頃(約25%)；第一期發展區的第三開發區與第二、三期發展區原為山坡地保育區，未來應充分配合地形、地勢，依據生態氣候準則，考量日照、通風、水循環及能源供應等要素，以生態社區的發展模式，融合科技與自然發展適應淡海當地微氣候的建築型態，同時要求廢棄物、用水量、能源消耗及建材使用之減量，鼓勵開發商朝「綠建築、生態社區」的型態興建，並給予適度的獎勵配套。另一方面，善用風力發電設施提供公共設施用電需求，以淡海新市鎮作為新的建築技術與新的生活型態之綠色生態村典範。

二、發展限制分析

(一) 新市鎮與鄰近都市地區間，具空間競爭現象

淡海新市鎮緊近台北市區，擁有極高的區位優勢性，但台北市周邊地區亦具有相同潛力，使計畫開發具空間競爭現象，故淡海新市鎮應朝向彰顯區位環境特色之趨勢發展。

(二) 新市鎮之開發時程和相關配合建設，較不易掌控

淡海新市鎮開發至今已逾 20 多年，由於計畫範圍廣大，財務預估與實際需求差異太大，政府無力承擔其開發經費，導致開發時程延宕，相關配合建設亦無法評估建設。

(三) 現況交通條件不良，需輔助其他交通建設

目前本計畫區內除了原有的淡金公路、舊台 2 省道從沙崙、經港子平、崁頂、通林子街、道路、2 甲省道(到陽明山)，興建中的台 2 省道(西濱公路)等交通系統，亦希望北淡線捷運系統能延伸到新市鎮內(義山里)，同時也串聯淡江大橋(八里到油車口)計畫和淡水河內河航運系統。

(四) 多條河川阻隔，影響都市整體發展

淡海新市鎮區內有公司田溪、下圭柔山溪、興化店溪、大屯溪、海尾溪等溪流經過，造成區內土地分割，有礙都市整體發展。

(五) 冬天東北季風，影響民眾進駐

從地理位置、環境與發展條件上，淡海新市鎮具備有發展成國際海灣城市的潛力，春夏秋季氣候溫和，十分適合戶外活動，然而冬天由於東北季風轉為濕冷氣候，影響民眾進駐意願。

第二節 課題與對策

以下將針對土地使用、產業引進、交通運輸、土地開發、財務以及都市防災等 6 大面向加以說明與分析。

一、 土地使用面

課題一：公共設施用地未考慮新市鎮發展需求作調整，造成部份土地無法達到預期效益。

1. 說明：

部份公共設施現況並無使用之需求，例如部份機關用地及垃圾焚化爐用地皆已無需求，導致土地無法發揮其功能，創造更大公共利益。

2. 對策：

依照無使用需求之公共設施用地個別土地條件，變更為更適合之土地使用分區或其他公共設施用地，讓土地使用更符合效益。

課題二：土地使用分區名稱未隨現況發展的變動而調整，導致部份使用分區名稱與現況不符。

1. 說明：

部份公營事業民營化，例如：中華電信公司、中華郵政公司等，故不宜再以公共設施用地為其分類。另外電信事業專用區應依照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定統一其分區名稱。

另外新埔工專更名為聖約翰科技大學，與現行「私立新埔工專用地」之土地使用分區名稱不相符，需調整。

2. 對策：

(1) 將電信事業用地及郵政用地調整名稱為電信專用區及郵政專用區，與現況情形相符。

(2) 電信事業專用區則統一名稱為電信專用區。

- (3) 為符現況之使用情形，建議「私立新埔工專用地」變更為文教區。

課題三：淡海新市鎮特定區主要計畫與第一期細部計畫現行之土地使用分區狀況未趨一致。

1. 說明：

經過歷次都市計畫的更迭，部份細部計畫的變更內容主要計畫未將其納入，使得兩者之現行計畫有所差異。

2. 對策：

本次通檢將主要計畫與細部計畫不一致之處納入變更內容，使主要計畫與細部計畫之土地使用計畫不致相違背。

二、產業引進面

課題一：產業發展特色之誘因與配套措施不足，新市鎮自給自足的機能性亟待補強。

1. 說明：

原以提供住宅為導向的發展目標，缺乏產業發展特色之需求與配套措施，生活服務設施與機能尚待發展與積極引入，聯外系統未臻完善，地區可及性尚待加強。

2. 對策：

- (1) 配合政府積極投入開發的措施，推動民間發展，促使產業成長。
- (2) 交通運輸計畫的進行，擴大商業服務範圍，提升生活機能及需求。
- (3) 發展觀光休閒機能，帶動人潮流動，促使私部門投入開發，減低政府負擔並配合其發展。
- (4) 結合台北都會區生活形態，並分散首都機能，朝向多元化發展。

課題二：台灣經濟結構轉型與大量生產外移，大面積土地需求降低。

1. 說明：

目前新興重要產業區如環保科技園區、士林北投科技園區、竹科宜蘭基地及台北港特定區陸續推動，未能優先考量使用新市鎮土地，同時因為近年來產業經濟結構改變，產業外移的狀況導致大面積土地需求降低。

2. 對策：

- (1) 推動學研合一，提升研發的品質，並進行專業教育與培育人才，及投入基礎研究工作，強化企業內部結構。
- (2) 基礎建設完備及相關法令之配套措施，以及腹地廣大，提供企業進駐投資的選擇。
- (3) 當地運動休閒及文化產業的提升，可強化生活品質與文化精神層面，提供優良居住環境。
- (4) 相關計畫、法令及配套措施的結合，向各產業廠商推廣招商，促使企業進駐發展。
- (5) 公、私部門相互合作，推動合作經營計畫，帶動當地發展。

三、 交通運輸面

淡海新市鎮附近地區現有的交通問題，主要在於淡水鎮地區，偶有大型車輛的穿越性交通衝擊地方環境，通勤時間及假日觀光車潮造成塞車。而三芝鄉的海線聯絡道路經常嚴重塞車，另山區聯外縣道狹小容易發生事故。故針對現有交通問題，研擬下列發展課題：

課題一：區內道路系統尚未銜接，欠缺「生活化道路(traffic calming)」之道路設計概念

1. 說明：

區內道路系統大多尚未開闢且開闢之道路亦缺乏生活化道路之設計概念區內道路系統有待整體性考量。

2. 對策：

- (1) 建議先行興闢 9 號、10 號、12 號、16 號、19 號、22 號、27 號以及 44 號道路。
- (2) 配合都市設計健全社區內道路品質

課題二：區內大眾運輸系統不足

1. 說明：

淡海新市鎮佔地廣大，目前區內的大眾運輸系統主要為淡海鎮公所免費社區公車系統，但有限的班次及巴士過小的承載量，將無法應付未來開發後之需求，有待加強其區內大眾運輸系統之規劃。

2. 對策：

- (1) 淡水捷運延伸線的建設。
- (2) 完善的公車接駁系統。
- (3) 行人與自行車道系統的劃設。

課題三：聯外道路系統欠缺完善

1. 說明：

目前淡海新市鎮與台北市的聯繫僅由台 2 線省道負擔運輸量，且淡海新市鎮的相關聯外交通系統，如淡江大橋計畫需俟核定後提送環境影響差異分析、芝投公路計畫仍未完成環境影響評估等程序、淡水捷運延伸線計畫則尚待可行性評估中，致使淡海新市鎮無法與台北都

會區路網有效銜接，影響對外交通之可及性。

2. 對策：

- (1) 加速推動連結大眾運輸系統之淡水捷運延伸線計畫，與通往大台北都會區之捷運淡水線連結，增加本計畫區的交通可及性，並達到減少私人運具，推廣大眾運輸之目的。
- (2) 推動淡江大橋之興建，以強化本區與台北港及桃園國際機場之連繫，並連接興建中之東西向快速道路八里新店線，與台北縣八里至新店間之產業廊帶結合，加強產業進駐誘因。
- (3) 應持續推動台 2 省道拓寬計畫，改善現有道路寬度與計畫道路寬度不符，造成交通瓶頸之情況。
- (4) 推動三芝北投公路及其相關聯繫道路系統之興闢。

課題四：未能結合周邊遊憩系統，並導入觀光休閒規劃與大眾運輸

1. 說明：

本計畫區周邊擁有豐富的自然景觀及人文藝術資源，現階段開發尚未連結周邊遊憩系統，盼未來開發能藉由大眾運輸連結各遊憩景點，並導入觀光休閒整體規劃。

2. 對策：

- (1) 濱海遊憩區的開發與藍色公路的結合。
- (2) 建議規劃公車接駁路線。

四、土地開發面

課題：土地缺乏開發誘因導致發展緩慢

1. 說明：

依淡海新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討之規定，採用區段徵收方式開發，目前除已完成第一期第一、二開發區區段徵收作業及

公共設施建設外，其餘土地尚未辦理區段徵收開發；而後期發展區因目前缺乏開發誘因，導致形成蛙躍式或點狀開發型態，影響都市發展紋理並使公共設施服務品質降低，造成開發效率低落。

2. 對策：

於後期發展區（未開發區）擬定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」，授予開發者在都市計畫書之規定或其他相關法令規範之下，於未實施區段徵收地區（後期發展區）以整體開發為原則，申請開發許可，以整體開發之精神及維持公共設施服務品質、都市發展之延續性等前提下，增加本計畫區開發方式之彈性，提高民間資金投入本計畫區開發之誘因與意願，並保障私有土地開發之權力。

五、財務面

課題一：過度倚賴借貸方式增加計畫營運風險

1. 說明：

新市鎮開發投入之主要資金來源為向金融機構借貸，並由銷售土地來償還貸款，逢景氣低迷時，土地呈現滯銷情形，將產生利息負荷沉重之壓力。

2. 對策

- (1) 積極進行可標讓售土地促銷工作，以強化土地利用之市場潛力與機會，加速回收成本清償債務。
- (2) 發展定位調整，引進多元產業，以帶動新市鎮發展。
- (3) 後期發展區之土地開發採多元方式，例如開發許可或循促參法獎勵民間參與，政府不再投入大量資金辦理區段徵收。

課題二：財務計畫內容預估與投入需求差異極大

1. 說明：

原淡海新市鎮之財務計畫皆為先決定實質計畫內容後，才依據計畫內容編定財務計畫，此財務計畫缺乏對外在環境的分析與財務風險估計，更缺乏財務分析與實質計畫內容互動的功能，導致新市鎮開發之財務計畫成為樣版式的工程經費預估。

目前新市鎮開發財務計畫的不足包括：

- (1) 原本的財務計畫，僅提供工程經費預估的內容，無法提供長時間、高金額及風險因素複雜的新市鎮開發需求。
- (2) 缺乏因應開發內容與開發手段調整的成果比較，缺乏計畫調整能力。
- (3) 財務分析與都市規劃缺乏專業溝通的語言，無法在計畫過程中同時將財務計畫與實質計畫結合。

2. 對策

建議採用動態風險分析模式，依照各種情境加以模擬分析。

課題三：新市鎮土地開發供需失衡，產生土地積壓壓力

1. 說明

淡海新市鎮第一期發展區已開發 446 公頃，佔全新市鎮預定整體開發總面積約 25%，扣除公共設施用地面積 179.78 公頃後，政府及民間領回可供開發用地約 266.32 公頃(60%)。由於土地供給量大，加上遇到經濟環境不景氣與 80 年代實施容積率前搶建之影響，供給與需求產生失衡情況，造成目前新市鎮開發土地積壓，對於開發財務產生極大負擔。

2. 對策：

- (1) 進行市場區隔策略，重新定位淡海新市鎮發展為「山海悠遊城市」，

結合首都圈生活型態與文化特性，以海濱遊憩事業及大眾捷運系統為旗艦計畫，以利後續產業引進與土地銷售。

- (2) 加速開闢聯外道路及「淡水捷運延伸線」，以提供便利交通運輸服務，藉此加速人口的引進。

六、都市防災面

課題一：國內缺乏整體防災避難規劃，影響舊聚落、社區防災系統機能

1. 說明：

防災計畫的目標在確立地區防災(震災、火災)系統，透過都市計畫與都市設計管制，建立都市防災生活圈、防災據點、避難空間及逃生路徑。但目前國內因缺乏整體防災避難規劃，導致部分巷弄過於狹窄、使用不當等狀況，延誤了救災車輛的通行與救災的時間。

2. 對策：

- (1) 建議可參酌相關規定與原則訂定淡海新市鎮地區與都市計畫有關的防災機制、準則。
- (2) 全面性的制定防災計畫。

課題二：現行都市防災計畫為指導綱領或規劃原則內容簡略，無進行實質之防災規劃。

1. 說明：

現行「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」中，有關都市防災計畫部分之內容極為簡略，其都市防災計畫主要區分為都市防災系統及防災維生系統2大部分，皆缺乏實質之防災規劃。

2. 對策：

- (1) 於細部計畫應就給水系統、電力系統、電訊系統及瓦斯系統整體考量防災規劃原則。
- (2) 配合災害管理4階段，整體規劃考量，建構完整之防災系統。

第三節 發展定位與規劃構想

一、發展定位

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海捷運系統為旗艦計畫，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」。

本計畫配合上位及相關計畫之指導，並檢視淡海新市鎮特定區之發展課題，將淡海新市鎮定位為：

(一) 發展成為北部區域之都會區衛星市鎮

本計畫位於北部區域計畫之台北縣境內屬台北生活圈，以成為北部區域的都會區衛星市鎮之功能定位。

(二) 延續淡芝地區觀光、休閒遊憩資源，發展山海特色

淡水鎮、三芝鄉、石門鄉、金山鄉、萬里鄉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。

(三) 強化淡海新市鎮山海景觀優勢，成為複合型新市鎮

以海濱遊憩事業及淡海捷運系統為旗艦計畫，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，成為展現多元化生活內涵與優質居住品質的典範型新市鎮。

(四) 因應台北港的營運及延伸台北科技走廊的脈動，成為北台產業聚集的節點

因應台北港的發展及延伸台北科技走廊，淡海新市鎮可加強聯外交通與其相關計畫串連，成為北台產業集散地，並結合首都圈生活型態與文化特性，以海濱遊憩事業及淡海捷運系統為旗艦計畫，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。

二、 規劃構想

(一) 土地使用

1. 延續現行計畫之規劃內容

大致上以現行計畫之土地使用內容為基礎，僅針對部份不符發展需求或是現況的地方作調整，使土地能發揮其最大效益。

2. 結合產業發展需求調整使用分區

現行部份土地之使用分區規劃，與現況需求不符，為配合產業的引進，建議將部份垃圾焚化爐用地變更為海濱商業區，在區位條件合適之處新增倉儲批發專用區，藉此吸引不同產業進駐新市鎮並活化土地之使用。

3. 維持街廓發展之完整性

將部份因面積狹小或是街廓形狀不整的土地，變更為毗鄰土地之使用，或將公共設施用地之位置依照需求作調整，使街廓得以維持完整，避免產生畸零地。

4. 主要計畫與細部計畫之土地使用規劃一致

套繪細部計畫之現行計畫，調整差異過大之處，使其達到都市計畫的一致性，避免兩者之土地使用相違背。

(二) 交通

1. 綠園道的規劃與步道、自行車道結合

配合新市鎮海濱遊憩區與結合山海景觀活動軸的設計理念，規劃綠園道及自行車道，使其具主要聯外道路之服務功能並結合成景觀道路系統，促進休閒遊憩發展。

2. 接駁公車搭配智慧型運輸系統的建立

藉由智慧型運輸系統增進交通安全、減少環境衝擊並提高運輸效率，使有限的運輸資源作最有效的利用，以增進「行」的便利，提昇人民生活品質並帶動相關產業效益。

3. 藍色公路與濱海遊憩區的結合

配合新市鎮海濱遊憩區與結合山海景觀活動軸的設計理念，結合濱海遊憩區與藍色公路形成完善休閒遊憩動線，促進休閒遊憩產業發展。

(三) 都市防災

以區域性防災系統為規劃構想，用生活圈劃分防災計畫單元，合理規劃及設置應有的設施以達成自主性的防災生活圈域。將社區依居民的生活領域，區分為近鄰生活圈、文化生化圈、區生活圈。每一生活圈有關防災設施規劃，主要內容涵蓋救災路線、避難路徑、避難場所、防災綠軸、防火區劃及防災據點等。

(四) 開發方式

開發主體從公部門轉變為私部門，並採行多元開發的方式，其中的開發許可係由私部門主導開發，私部門為土地開發的前線主導者與執行者，政府則於開發過程提供開發申請之服務及指導。雙方透過審查、協商的方式，簽訂開發者的權利與義務，開發者提供必要的公共設施，亦可獲得應有的開發利潤。於政策上可達到新市鎮開發目標及維持環境與

公共設施品質；實務操作上，私部門可獲得開發利潤及政府減輕財政負擔，私部門為了利潤的快速回收，又在政府的技術與審查的協助下，將有效率的達到開發目標；政府與私部門合作的財務風險低、可行性高。

(五) 產業發展

建構產業機能多元化之產業空間，在計畫區內依照區位、現況發展、未來產業趨勢等相關條件劃定不同的分區、並個別建議合適的產業類型進駐。

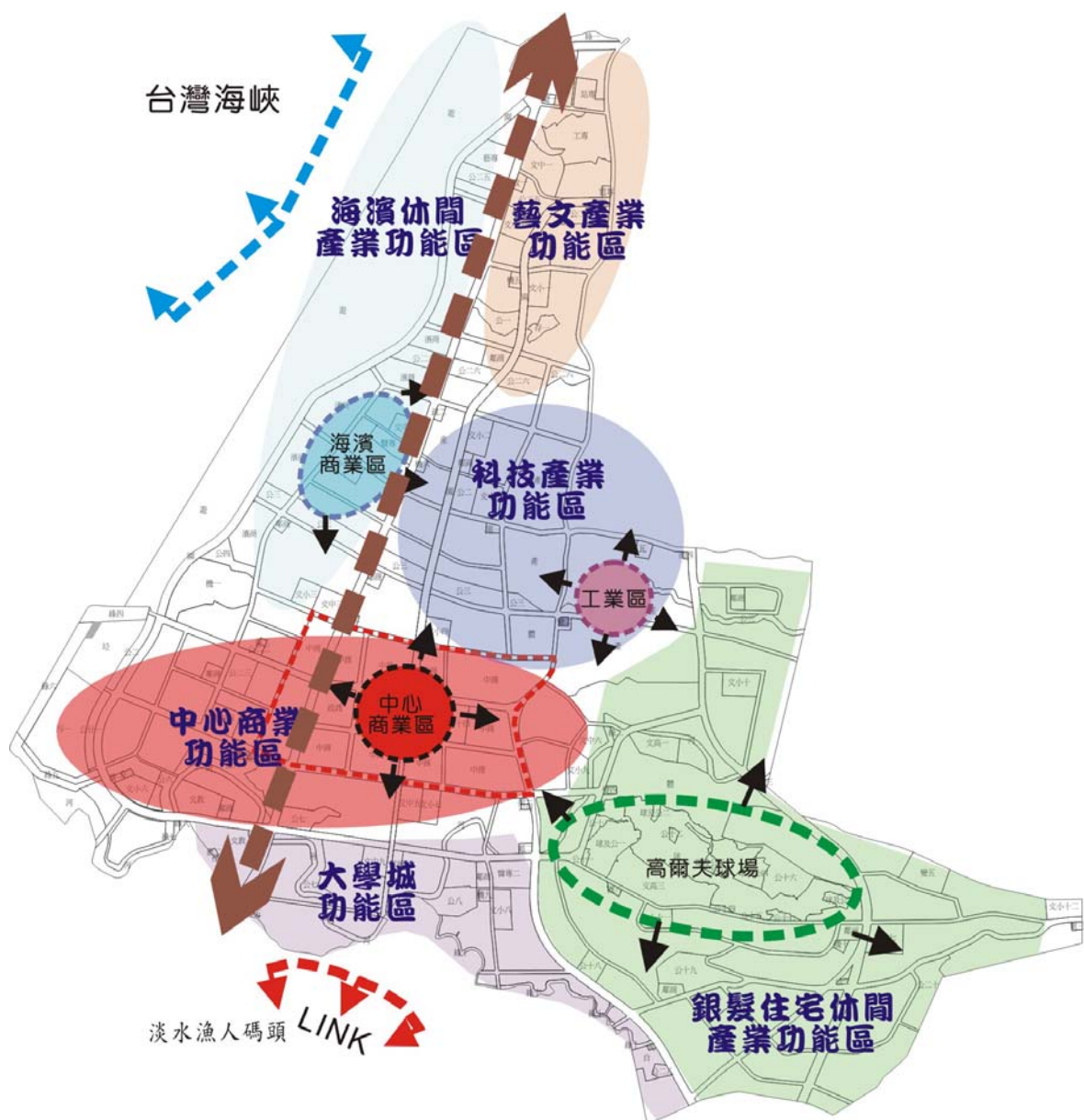


圖16 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)規劃構想示意圖

第四節 計畫目標與檢討原則

一、計畫目標

發展淡海新市鎮為「山海悠遊」之複合機能，以及強調綠色、永續生活環境及優質、健康居住品質之生態城市。依循上位與相關計畫內容，參考目前淡海新市鎮特定區之發展課題，配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」之修正方向研擬本計畫目標如下：

- (一) 結合新市鎮自然地形資源及地區性傳統歷史人文文化，塑造新市鎮都市空間意象，並以生態城市概念為基礎，重視環保節能，提供集約且合理都市生活環境之發展典範。
- (二) 促進新市鎮之整體開發，訂定未來開發方針，並促進土地資源之合理利用，以確保台北都會區間環境成長與結構性的平衡。
- (三) 發展新市鎮交通運輸系統，結合相關建設計畫並導入大眾運輸系統，以充實新市鎮區之公共建設與設備。
- (四) 健全淡海新市鎮產業發展，創造新市鎮產業進駐與投資機會。

二、檢討原則

(一) 土地使用分區

1. 住宅區檢討原則

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定檢討，考量都市發展之特性、地理環境及計畫之目標，並以計畫人口推估住宅需求，以目前發展現況評估，計畫可供居住樓地板面積足以應付，因此本次通檢以維持原計畫之住宅區總量為原則。

2. 商業區檢討原則

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性分成不同性質及使用強度之商業區，且面積需依計畫人口規模及佔都市發展用地總面積之比例檢討，檢討後宜以維持既有商業區土地之劃設為原則，惟已開發區為配合發展需求，需調整相關分區的部份，予以配合變更，未開發區則不主動變更其它分區為商業區。

3. 其它用地及分區檢討原則

公共設施用地配合相關單位之需求，調整使用分區；並配合公營事業民營化之政策，調整相關公共設施用地為其專用區。因應產業發展趨勢，配合劃定專用區以供使用。

(二) 交通

1. 將交通運輸系統納入永續運輸(sustainable development)概念。
2. 配合淡水捷運延伸線的規劃，引入大眾運輸導向式(TOD)的發展。
3. 與都市設計相結合，納入生活化道路(traffic calming)設計概念。

(三) 產業引進

1. 配合相關計畫引進多元產業，加強產業競爭力。
2. 以觀光遊憩資源為基礎，推動旗艦計畫。

(四) 都市防災

1. 推動防災空間系統建立

檢討開放空間分布情形並加以指定為防災生活圈之防災避難空間及場所。

2. 建立防災體制

建立居民自主性防災體制，強化防災有關機制，促使居民防災組織之成立，設置防災行政體制，提供防災之正確資訊。

(五) 開發方式

以市場機制運作為主要原則，因應市場變化，達有效率之土地利用，規劃多元開發方式，促進民間參與，引導資金進入。

(六) 財務計畫

避免新市鎮開發財務負擔繼續擴大，由整體規劃面向與行銷面向創新契機，強化周邊土地發展及民眾投資之意願。

第六章 變更內容

第一節 計畫面積

本次計畫面積配合電信事業用地(電二)變更為住宅區一案，原電二之計畫面積為 0.46 公頃，依地籍實際丈量面積為 4534.38 平方公尺，故電二之計畫面積修正為 0.45 公頃，總計畫面積也配合減少 0.01 公頃。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

依據「北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)調整本計畫之計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口

為因應淡海新市鎮之未來願景與發展定位，及產業開發的彈性調整需要，同時配合居住密度調降以提高新市鎮整體居住環境品質，擬定居住水準達到居住環境品質，本計畫以淡海新市鎮定區內第一、二、三期發展區提供之住宅樓地板面積推估未來人口數，本計畫預估第一期發展區第一、二開發區朝高密度發展、第三開發區朝中低密度發展，第二期發展區朝低密度之住宅發展，第三期發展區朝中低密度住宅發展，依據此發展方向預估其人口發展，預計計畫人口數為 241,996 人(參見表 17)。

但依據「修訂後淡海新市鎮開發執行計畫(草案)」推估之計畫人口 24 萬人，居住密度約為 137 人/公頃，經檢討後以其作為合適之本計畫人口。

表17 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫人口成長預估表

使用分區	發展 密集度	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)	居住 水準 (平方公 尺/人)	推估 人口 (人)	合計
第一期發展區第一、二區								
第一-一種住宅	高密度 發展	50	120	182,619.89	219,143.87	60.00	3,652	129,960
第三種住宅		35	230	278,216.47	639,897.87		10,665	
第三-一種住宅		50	230	116,961.02	269,010.35		4,484	
第五種住宅		35	320	496,088.41	1,587,482.93		26,458	
第五-一種住宅		50	320	147,828.93	473,052.59		7,884	
第六種住宅		35	400	130,479.09	521,916.38		8,699	
鄰里商業區		40	200	37,844.72	30,275.78	30.00	1,009	
第二種中心商業區		50	500	131,837.04	461,429.64		15,381	
第三種中心商業區		50	700	282,153.57	1,551,844.64		51,728	
備註	商業區之樓地板面積不包括 3 層樓以下之樓地板面積							
第一期發展區第三區								
第三種住宅	中低密 度發展	35	230	215,805.64	600,322.44	80.00	7,504	56,410
第四種住宅		35	260	127,730.02	293,779.04		3,672	
第五種住宅		35	320	398,766.41	1,040,775.37		13,010	
鄰里商業區		40	200	35,728.32	28,582.66	45.00	635	
第二種中心商業區		50	500	324,224.09	1,134,784.32		25,217	
第一種海濱商業區		50	200	134,302.56	67,151.28		1,492	
第二種海濱商業區		50	285	162,630.22	219,550.80		4,879	
備註		商業區之樓地板面積不包括 3 層樓以下之樓地板面積						
第 2 期發展區								
第一-一種住宅區	低密度 發展	50	120	1,916,558.96	2,574,269.46	100.00	25,743	40,854
第二種住宅區		35	180	1,158,316.02	1,103,258.34		11,033	
鄰里商業區		40	200	33,832.01	27,065.61	45.00	601	
第二種中心商業區		50	500	44,702.85	156,459.99		3,477	
備註	1. 第二期住宅區因尚未發佈細部計畫，其住宅區因配合產業發展定位朝向低密度住宅發展，估計以第 1-1 種住宅區占 70%為計算而第 2 種住宅區則以 30%計算。 2. 商業區之樓地板面積不包括 3 層樓以下之樓地板面積							
第三期發展區								
第三種住宅區	中低密 度發展	35	230	373,011.94	903,485.87	80.00	11,294	14,773
第五種住宅區		35	320	93,252.99	225,871.47		2,823	
鄰里商業區		40	200	18,453.42	29,525.47	45.00	656	
備註	1. 第三期住宅區因尚未發佈細部計畫其住宅區因配合中低密度發展以第 3 種住宅區占 20 %計算，第 5 種住宅區占 80%計算。 2. 商業區之樓地板面積不包括 3 層樓以下之樓地板面積							
總計								241,996

- 註：1. 第一期發展區資料參考「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫[第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點]書」
2. 第二、三期發展區資料參考「訂正淡海新市鎮特定區主要計畫(繼第一次通盤檢討後歷次個案變更彙整)書」
3. 參考「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管制要點(專案通盤檢討)書」

第三節 土地使用

一、土地使用計畫

(一) 住宅區

考量整體開發街廓的完整性，故變更住宅區為加油站專用區，使其與南側加油站專用區可作整體之使用規劃；另外基於安全上之考量，將文中三東側之加油站專用區移往同街廓之北側，將部分住宅區變更為加油站專用區。

依據地籍分割圖之路型，修正街廓與道路之截角，變更部分住宅區為道路用地。

配合「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」一案，變更部分住宅區為兒童遊樂場用地。

(二) 私立新埔工專用地

配合私立新埔工專更名為聖約翰大學，本次通檢將私立新埔工專用地變更為文教區，以符合現況使用情形。

(三) 車站專用區

因應車站專用區遷移至原捷運機廠用地位置，故原車站專用區則變更為住宅區，使住宅區街廓更形完整。

(四) 加油站專用區

依據「加油站設置管理規則」第9條第4點：加油站與所面臨道路上之小學及中學等需保持交通安全之公共設施應有100公尺以上距離之規定，基於安全性之考量，故將文中三東側之加油站專用區遷移至同一街廓北側，原加油站專用區則變更為住宅區。

(五) 電信事業專用區

配合中華電信民營化之政策，並依「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1規定，另統一電信事業專用區名稱為電信專用區。

(六) 醫療專用區

醫療專用區(醫專二)目前尚未有開發計畫，淡海新市鎮內有泓安醫院(醫專一)，鄰近之地區也有馬偕紀念醫院、公祥醫院等較具規模之綜合醫院，醫療資源完備；該處位於淡海新市鎮交通之樞紐地帶，也為淡水捷運延伸線預定行經之處，再配合產業發展需求，本次通檢變更醫療專用區(醫專二)為倉儲批發專用區，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批發、大型賣場及相關設施，以滿足淡芝地區生活購物需求。

(七) 政商混合區

現況有一共同管道出入口埋設於計畫區中心的政商混合區西側，宜將該處變更為綠地以防止開挖，同時也可達到綠化市中心之功效。

二、 公共設施用地

(一) 機關用地

機關用地(四)配合軍方的搬遷已無使用需求，為維護住宅區之安寧，故將捷運機廠用地遷移至此，即變更機關用地為捷運機廠用地。

(二) 公園用地

配合垃圾焚化爐用地之變更，原垃圾焚化爐用地東側之部分公二十一用地已不需作為隔離綠帶，故將其變更為海濱商業區，與部分垃圾焚化爐用地變更之海濱商業區可作整體開發。

(三) 體育公園用地

配合台電變電所設施建設之需求，位於體育公園旁之變電所用地(四)需擴大，將其北側及南側之部分體育公園用地變更為變電所用地。

(四) 綠地

配合公司田溪整治工程樁位，調整綠地(七)及溝渠用地之分區界線。

(五) 郵政用地

配合公營事業民營化政策，調整使用分區名稱，將郵政用地變更為郵政專用區。

(六) 電信事業用地

1. 因應公營事業民營化政策，將電信事業用地(一)、(三)變更為電信專用區，且不得作第五款使用，同時一併將電信事業專用區變更為電信專用區，統一分區名稱，也不得作第五款使用。
2. 配合「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)，中華電信於94年8月完成公司民營化，該都市計畫使用分區已不適用電信事業用地，檢討後，為因應毗鄰分區未來發展及配合中華電信公司營運規劃，故將電信事業用地(二)變更為住宅區(該案依地籍地號之面積辦理變更，變更範圍以淡水鎮新市段15地號為準，地籍實際丈量面積為4534.38平方公尺，本次通檢配合調整面積)，並有附帶條件如下：

(1) 捐贈比例：

- a. 應以捐贈變更範圍30%土地作公共設施為原則，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用。
- b. 現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以等值代金、專業技術服務折算之。

(2) 捐贈時機：

a. 捐贈土地者：

應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)發布實施前，辦理相關捐贈土地事項完竣。

b. 捐贈代金者：

得以分年分期繳交，並應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)發布實施前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書內。

c. 捐贈等值專業技術服務或其他替代事項者：

應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」
(草案)發布實施前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書內。

(七) 捷運機廠用地

因捷運機廠用地遷移，原捷運機廠用地變更為車站專用區；另配合台電公司所需，擴大變電所用地(一)面積，故變更部分捷運機廠用地為變電所用地。

(八) 公用事業用地

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)」案配合台灣電力公司設立民眾服務中心，將住宅區變更為公用事業用地供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，現況也於該處設置變電箱，本次通檢為符合現況使用情形，將公用事業用地變更為變電所用地，變電所用地同時也可作為服務中心、營業處及電力相關設備使用。

(九) 垃圾焚化爐用地

垃圾焚化爐用地現已填海造陸完成，惟淡海地區現階段無此需求，故配合產業發展構想，將垃圾焚化爐用地變更為海濱商業區及公園用地，以發揮土地之效益。

(十) 道路用地

配合垃圾焚化爐用地之變更，已進出道路之需求，將道路用地變更為海濱商業區及公園用地。另外為保持路型完整，將部分道路用地變更為園道；另外配合地籍分割圖，將部分道路用地變更為住宅區及廣場用地，以修正道路與街廓之截角。

第四節 其它

一、 分期分區範圍

配合主要計畫第一次通盤檢討調整第一期發展區及第三期發展區的範圍，變更部份第三期發展區之住宅區及公園用地為第一期發展區的範圍。

二、 開發方式

為使開發方式更多元及彈性，且鼓勵民間參與，本次通檢增列「開發許可」制度，並制定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)，藉此提高新市鎮之開發效率及效益，另外該要點已包含於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」時「變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點」之規劃精神，且更為彈性，且現行計畫中並無劃設再發展區，「變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點」無適用範圍，故予以刪除。

於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」一案時，大屯高爾夫球場已開闢，惟其因新市鎮開發享有之利益估算困難，尚無合理之回饋辦法，但該處可提供休閒活動場所，也對環境塑造、地區機能發揮皆有所助益，因此暫排除於區徵之外；同時「義山里農宅改善示範村」也已發展並回饋部分土地供公共設施使用，因此也排除於區徵之外，故將兩處之產權清冊列於附錄三及附錄四；本次檢討後擬採多元方式開發，並增列較為彈性之「開發許可」制度，加以該清冊時效性已過，本此通檢予以刪除。

表18 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
1	計畫面積	1756.31 公頃	1756.30 公頃	本次計畫面積減少 0.01 公頃係因配合變更第 14 案，原電二之計畫面積為 0.46 公頃，依地籍實際丈量面積為 4534.38 平方公尺，故調整電二之計畫面積為 0.45 公頃。
2	計畫年期	民國 103 年	民國 110 年	配合「北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)之計畫年期，調整為民國 110 年。
3	計畫人口	300,000 人	240,000 人	配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」(草案)之計畫人口，調整為 24 萬人。
4	計畫區南側，文小(八)北側	醫療專用區 (醫專二) (3.68 公頃)	倉儲批發專用區 (3.68 公頃)	新市鎮鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用之需求，且此專用區位於交通便利的淡金路(台 2 省道)上，又有淡水捷運延伸線-綠山線(計畫中)行經，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建議變更為可提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批發、大型賣場及相關設施使用之倉儲批發專用區，以滿足淡芝地區生活購物需求。
5	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地 (4.36 公頃)	海濱商業區 (6.70 公頃)	1.配合淡水河門戶意象及北海岸遊憩帶之塑造。 2.垃圾焚化爐用地現階段無使用需求。 3.活化土地利用，償付新市鎮開發基金。 4.集中劃設綠地，促進環境生態保育。
		公園用地 (公二十一) (2.34 公頃)		
		道路用地 (0.00 註3 公頃)		
		垃圾焚化爐用地 (6.96 公頃)	公園用地 (公二十一) (7.06 公頃)	
		道路用地 (0.10 公頃)		
		公園用地 (公二十一) (0.23 公頃)	綠地 (綠四) (0.23 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
6	沙崙路二段及新市六路二段口(油二)	加油站專用區 (0.17 公頃)	住宅區 (0.17 公頃)	依據「加油站設置管理規則」第 9 條第 4 點：加油站與所面臨道路上之小學及中學等需保持交通安全之公共設施應有 100 公尺以上距離之規定，為維護周邊文教區安全，將原加油站專用區變更為住宅區。
7	沙崙路二段及新市七路二段口	住宅區 (0.17 公頃)	加油站專用區 (0.17 公頃)	依據「加油站設置管理規則」第 9 條第 4 點：加油站與所面臨道路上之小學及中學等需保持交通安全之公共設施應有 100 公尺以上距離之規定，為維護周邊文教區安全，將原加油站專用區位置移往對街。
8	計畫區東側	住宅區 (0.19 公頃)	加油站專用區 (0.19 公頃)	此住宅區街廓形狀不整，並不利於建築配置，為有利於此區的使用發展，擬變更為加油站專用區，以使與南側的加油站專用區做整體的使用規劃。
9	計畫區北端	機關用地 (機四) (5.50 公頃)	捷運機廠用地 (5.50 公頃)	原機關用地係為配合南側軍事用地之遷移而劃設，現已無軍事用途之需求，再加上由於其東側捷運機廠用地臨住宅區，為維護住宅區之安寧，擬將捷運機廠用地移至此區，將機關用地變更為捷運機廠用地。
10	計畫區北端	捷運機廠用地 (4.34 公頃)	車站專用區 (4.34 公頃)	原捷運機廠用地移至對街，擬將此用地變更為車站專用區，以使與西側捷運機廠用地的交通功能相互配合。
11	計畫區北端	車站專用區 (2.74 公頃)	住宅區 (2.74 公頃)	原車站專用區移至西側，擬將此區變更為住宅區，以使與北側相臨的住宅區做完整的使用規劃。
12	文中(一)東北側	私立新埔工專用地 (11.25 公頃)	文教區 (11.25 公頃)	配合私立新埔工專更名為私立聖約翰科技大學，將私立新埔工專用地變更為文教區，以符合現況使用情形。
13	文中二南側	電信事業用地 (電一) (0.39 ^{註4} 公頃)	電信專用區 (0.39 公頃)	為配合國營事業民營化政策，依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定，變更為電信專用區，除中華電信公司外，也開放其他電信業者進駐，但不得做第五款之使用(第五款係指金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等)。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
14	機(政)東北側	電信事業用地 (電二) (0.46 ^{註5} 公頃)	住宅區 (0.45 公頃)	配合「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)辦理。 1.中華電信於94年8月完成公司民營化，該都市計畫使用分區已不適用電信事業用地，檢討後，為因應毗鄰分區未來發展及配合中華電信公司營運規劃，故變更機關用地為住宅區使用，惟其有附帶條件： (1)捐贈比例： a.應以捐贈變更範圍 30%土地作公共設施為原則，並優先作公園、綠地、廣場或停車場使用。 b.現況確無法或不足捐贈公共設施用地者，得改以等值代金、專業技術服務折算之。 (2)捐贈時機： a.捐贈土地者： 應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)發布實施前，辦理相關捐贈土地事項完竣。 b.捐贈代金者： 得以分年分期繳交，並應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)發布實施前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書內。 c.捐贈等值專業技術服務或其他替代事項者： 應於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)發布實施前與縣政府簽訂協議書且載明於計畫書內。 2.「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業專案通盤檢討)」(草案)案依地籍地號之面積辦理變更，變更範圍以淡水鎮新市段 15 地號為準，地籍實際丈量面積為 4534.38 平方公尺，本次通檢配合調整面積。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
15	計畫區東側，文小十二南側	電信事業用地 (電三) (0.25 公頃)	電信專用區 (0.25 公頃)	為配合國營事業民營化政策，依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定，變更為電信專用區，除中華電信公司外，也開放其他電信業者進駐，但不得做第五款之使用(第五款係指金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等)。
16	文中(一)東側	電信事業專用區 (0.36 公頃)	電信專用區 (0.36 公頃)	依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定，統一專用區名稱為電信專用區，但不得做第五款之使用(第五款係指金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓等)。
17	停車場北側	郵政用地 (0.45 公頃)	郵政專用區 (0.45 公頃)	為配合中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。
18	計畫區北側	捷運機廠用地 (0.12 公頃)	變電所用地 (變一) (0.12 公頃)	現行台電公司對都市地區之變電所採地下電纜方式引接電源者，如於變電所內加裝電抗器組，將可維持電壓的穩定及增加輸電線路傳輸容量，故擬增加原變電所用地面積至 0.52 公頃。
19	體育公園東側	體育公園用地 (0.16 公頃)	變電所用地 (變四) (0.16 公頃)	現行台電公司對都市地區之變電所採地下電纜方式引接電源者，如於變電所內加裝電抗器組，將可維持電壓的穩定及增加輸電線路傳輸容量，故擬增加原變電所用地面積至 0.52 公頃。
20	文小(七)東側，登輝大道旁	公用事業用地 (0.21 公頃)	變電所用地 (變六) (0.21 公頃)	規劃之原意即供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，且該用地現設置變電所，配合變更為變電所用地。
21	公(二十三)東側	政商混合區 (0.05 公頃)	綠地 (綠十六) (0.05 公頃)	地下為共同管道出入口埋設處，變更為綠地以防止開挖，也可綠化市中心。
22	公(五)西南側	道路用地 (0.02 公頃)	園道 (0.02 公頃)	為保持路型完整，修正園道之截角。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
23	道路 9 與 46 交界，廣(三)北側	住宅區 (0.04 公頃)	道路用地 (0.04 公頃)	配合地籍分割圖，修正街廓與道路之截角。
		道路用地 (0.03 公頃)	住宅區 (0.03 公頃)	
		道路用地 (0.02 公頃)	廣場用地 (廣三) (0.02 公頃)	
24	文小(六)南側	綠地 (綠七) (0.07 公頃)	溝渠用地 (0.07 公頃)	配合公司田溪整治工程樁位，修正溝渠用地範圍。
25	公(八)南側	住宅區 (0.56 公頃)	兒童遊樂場用地 (0.56 公頃)	於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」一案中，變更住宅區為兒童遊樂場用地，但主要計畫並無配合變更。
26	39 號道路與 10 號道路交界處	(第三期) 住宅區 (2.02 公頃)	(第一期) 住宅區 (2.02 公頃)	配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」變更 39 號道路位置，調整第一期發展區與第三期發展區之計畫範圍。
		(第三期) 公園用地 (公二十六) (0.83 公頃)	(第一期) 公園用地 (公二十六) (0.83 公頃)	
27	開發方式 (附錄二)	-	淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)	後期發展區未開發之土地約佔淡海新市鎮 3/4 的土地面積，為有效執行土地開發，增列「開發許可」之制度，並制定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)，提供更多元及彈性的開發方式，並藉由民間參與開發，提高新市鎮之開發效率及效益。
28	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)附錄二	變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點	(刪除)	後期發展區採行多元方式進行開發，新增之「淡海新市鎮特定區開發許可要點」已將原「變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點」之規畫精神包含於其中，且更為彈性，另外，現行計畫中並無劃設再發展區，此要點無適用範圍，因此予以刪除。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
29	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)附錄三	大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊	(刪除)	於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案時，大屯高爾夫球場已開闢，惟其因新市鎮開發享有之利益估算困難，尚無合理之回饋辦法，但該處可提供休閒活動場所，也對環境塑造、地區機能發揮皆有所助益，因此暫排除於區徵之外，並將其產權清冊列於附錄三；本次檢討後擬採多元方式開發，並增列較為彈性之「開發許可」制度，加以該清冊時效性已過，本此通檢予以刪除。
30	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)附錄四	淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊	(刪除)	於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」一案時，義山里農宅改善示範村已發展並回饋部分土地供公共設施使用，因此不宜列入開發範圍，排除於區徵之外，故將其產權清冊列於附錄四；本次檢討後擬採多元方式開發，並增列較為彈性之「開發許可」制度，且該清冊時效性已過，本此通檢予以刪除。

註1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。

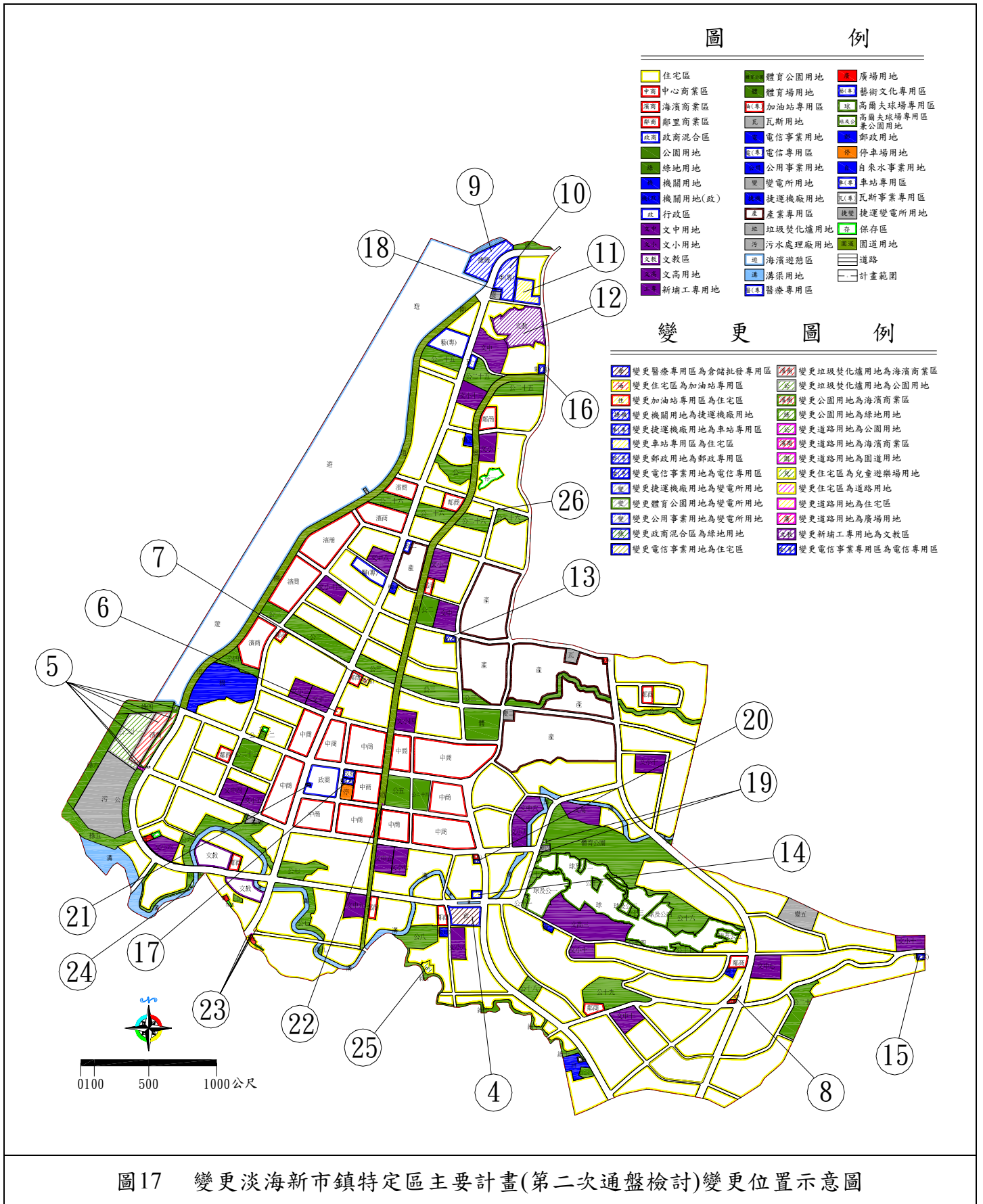
註2：垃圾焚化爐用地現況已填海造陸完成，爰將海域面積轉為陸域面積。

註3：面積為0.0009公頃。

註4：依據89年發布「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案之公設明細表，電(一)面積為0.26公頃，經查原計畫並納入「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」之變更面積，電(一)計畫面積應為0.39公頃。

註5：依據89年發布「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案之公設明細表，電(二)面積為0.34公頃，經查原計畫，電(二)計畫面積應為0.46公頃。

註6：本案未指明變更之處，應以原核定計畫為準。



資料來源：本計畫整理。

表19 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表

單位：公頃

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
住 宅 區	調整計畫面積	調整計畫年期	調整計畫人口			-0.17	+0.17	-0.19		
中 心 商 業 區										
海 濱 商 業 區					+6.70					
鄰 里 商 業 區										
政 商 混 合 區										
產 業 專 用 區										
行 政 區										
文 教 區										
保 存 區										
海 濱 遊 憩 區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區 及 公 園										
私立新埔工專用地										
車 站 專 用 區										+4.34
藝術文化專用區										
醫 療 專 用 區				-3.68						
倉儲批發專用區				+3.68						
加 油 站 專 用 區						+0.17	-0.17	+0.19		
電信事業專用區										
電 信 專 用 區										
瓦斯事業專用區										
郵 政 專 用 區										
機 關 用 地									-5.50	
文 小 用 地										
文 中 用 地										
文 高 用 地										
郵 政 用 地										
公 園 用 地					+4.49					
體 育 公 園 用 地										
體 育 場 用 地										
綠 地					+0.23					
廣 場 用 地										
停 車 場 用 地										
變 電 所 用 地										
捷運變電所用地										
公用事業用地										
電信事業用地										
自來水事業用地										
污 水 處 理 廠										
垃圾焚化爐用地					-11.32					
捷運機廠用地									+5.50	-4.34
瓦 斯 用 地										
溝 渠 用 地										
兒童遊樂場用地										
道 路 用 地					-0.10					
園 道 用 地										
小 計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 19 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表
(續 1) 單位:公頃

項目	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
住 宅 區	+2.74			+0.45						
中 心 商 業 區										
海 濱 商 業 區										
鄰 里 商 業 區										
政 商 混 合 區										
產 業 專 用 區										
行 政 區										
文 教 區		+11.25								
保 存 區										
海 濱 遊 憩 區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區 及 公 園										
私立新埔工專用地		-11.25								
車 站 專 用 區	-2.74									
藝 術 文 化 專 用 區										
醫 療 專 用 區										
倉 儲 批 發 專 用 區										
加 油 站 專 用 區										
電 信 事 業 專 用 區						-0.36				
電 信 專 用 區			+0.39		+0.25	+0.36				
瓦 斯 事 業 專 用 區										
郵 政 專 用 區							+0.45			
機 關 用 地										
文 小 用 地										
文 中 用 地										
文 高 用 地										
郵 政 用 地							-0.45			
公 園 用 地										
體 育 公 園 用 地									-0.16	
體 育 場 用 地										
綠 地										
廣 場 用 地										
停 車 場 用 地										
變 電 所 用 地								+0.12	+0.16	+0.21
捷 運 變 電 所 用 地										
公 用 事 業 用 地										-0.21
電 信 事 業 用 地			-0.39	-0.46	-0.25					
自 來 水 事 業 用 地										
污 水 處 理 廠										
垃 圾 焚 化 爐 用 地										
捷 運 機 廠 用 地								-0.12		
瓦 斯 用 地										
溝 渠 用 地										
兒 童 遊 樂 場 用 地										
道 路 用 地										
園 道 用 地										
小 計	0.00	0.00	0.00	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 19 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分面積統計表
(續 2) 單位:公頃

項目	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	小計
住 宅 區			-0.01		-0.56	調整第一期發展區及第三期發展區之範圍	增列「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)	刪除「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」附錄二	刪除「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」附錄三	刪除「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」附錄四	+2.43
中 心 商 業 區											-
海 濱 商 業 區											+6.70
鄰 里 商 業 區											-
政 商 混 合 區	-0.05										-0.05
產 業 專 用 區											-
行 政 區											-
文 教 區											+11.25
保 存 區											-
海 濱 遊 憩 區											-
高爾夫球場專用區											-
高爾夫球場專用區 及 公 園											-
私立新埔工專用地											-11.25
車 站 專 用 區											+1.60
藝術文化專用區											-
醫療專用區											-3.68
倉儲批發專用區											+3.68
加 油 站 專 用 區											+0.19
電信事業專用區											-0.36
電 信 專 用 區											+1.00
瓦斯事業專用區											-
郵 政 專 用 區											+0.45
機 關 用 地											-5.50
文 小 用 地											-
文 中 用 地											-
文 高 用 地											-
郵 政 用 地											-0.45
公 園 用 地											+4.49
體 育 公 園 用 地											-0.16
體 育 場 用 地											-
綠 地	+0.05			-0.07							+0.21
廣 場 用 地			+0.02								+0.02
停 車 場 用 地											-
變 電 所 用 地											+0.49
捷運變電所用地											-
公用事業用地											-0.21
電信事業用地											-1.10
自來水事業用地											-
污 水 處 理 廠											-
垃圾焚化爐用地											-11.32
捷運機廠用地											+1.04
瓦 斯 用 地											-
溝 渠 用 地				+0.07							+0.07
兒童遊樂場用地					+0.56						+0.56
道 路 用 地		-0.02	-0.01								-0.13
園 道 用 地		+0.02									+0.02
小 計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00						-0.01

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

第七章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍及面積

本計畫位處台北都會區之西北隅，屬於台北縣淡水鎮行政轄區內，緊鄰淡水都市計畫區北側，南、北以台 2 省道之 2 號橋與 9 號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小；現行計畫面積為 1756.31 公頃，配合電信事業用地(二)變更為住宅區，依地籍分割面積調整計畫面積，檢討後計畫面積調整為 1,756.30 公頃。整個特定區南距台北市約 16 公里，北到三芝鄉約 6 公里，其東側臨近陽明山國家公園，其地理位置如圖 18 所示。



圖 18 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地理區位示意圖

資料來源：本計畫整理。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

原主要計畫年期為自民國 79 年至 103 年，為配合「北部區域計畫(第二次通盤檢討)」(草案)做通盤之考量，調整計畫年期為自民國 94 年至 110 年，共計 17 年。

二、計畫人口

計畫人口數為 24 萬人，居住密度約為 137 人/公頃。

第三節 土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫面積 704.75 公頃，本次檢討配合實際發展需要，變更部分住宅區為加油站專用區及兒童遊樂場用地；另變更部分加油站專用區、車站專用區及電信事業用地(二)為住宅區。檢討後計畫面積為 707.18 公頃。

二、商業區

(一) 中心商業區

現行計畫面積 87.30 公頃，本次檢討後維持原計畫。

(二) 海濱商業區

現行計畫面積 33.18 公頃，本次檢討配合實際發展需要，變更部分垃圾焚化爐用地為海濱商業區，檢討後計畫面積為 39.88 公頃。

(三) 鄰里商業區

現行計畫面積 11.66 公頃，本次檢討後維持原計畫。

三、政商混合區

現行計畫面積 5.35 公頃，本次檢討配合共同管道出入口配置的需要，變更部份政商混合區為綠地，檢討後面積為 5.30 公頃。

四、產業專用區

現行計畫面積 102.46 公頃，本次檢討後維持原計畫。

五、行政區

現行計畫面積 1.40 公頃，本次檢討後維持原計畫。

六、文教區

現行計畫面積 7.19 公頃，本次檢討配合原「私立新埔工專」改制更名為「私立聖約翰科技大學」，變更私立新埔工專用地為文教區供私立聖約翰科技大學使用，檢討後面積為 18.44 公頃。

七、保存區

現行計畫面積 2.06 公頃，共劃設 5 處，本次檢討後維持原計畫。

八、海濱遊憩區

現行計畫面積 156.78 公頃(含海域)，本次檢討後維持原計畫。

九、高爾夫球場專用區

現行計畫面積 29.80 公頃，本次檢討後維持原計畫。

十、高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積 12.97 公頃，本次檢討後維持原計畫。

十一、車站專用區

現行計畫面積 2.74 公頃，本次檢討配合實際發展需要，車站專用區位置西移，變更部份捷運機廠用地為車站專用區，檢討後計畫面積為 4.34 公頃。

十二、藝術文化專用區

現行計畫面積 4.50 公頃，劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十三、醫療專用區

現行計畫面積 6.29 公頃，本次檢討考量鄰近淡水地區醫療資源顯已完備，變更部分醫療專用區為倉儲批發專用區，檢討後劃設 1 處醫療專用區，計畫面積為 2.61 公頃。

十四、倉儲批發專用區

本次檢討配合實際發展需要，變更 3.68 公頃醫療專用區為倉儲批發區。

十五、加油站專用區

現行計畫面積 0.63 公頃，共計劃設 4 處。本次檢討考量符合「加油站設置管理規則」並兼顧未來交通發展需求，變更部分住宅區為加油站專用區，檢討後計畫面積共計為 0.82 公頃。

十六、電信專用區

現行計畫面積 0.36 公頃，本次檢討配合公營事業民營化政策，並統一專用區名稱，變更電信事業用地(一)、(三)及電信事業專用區為電信專用區，但不得作第五款使用，除中華電信公司外，也提供其他電信公司使用；檢討後共劃設 3 處電信專用區，面積共計為 1.00 公頃。

十七、瓦斯事業專用區

現行計畫面積 0.25 公頃，共計劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十八、郵政專用區

本次檢討配合公營事業民營化政策，變更郵政用地為郵政專用區，面積為 0.45 公頃。

第四節 公共設施計畫

一、機關用地

現行計畫面積 18.78 公頃，本次檢討配合實際發展需要，變更機關用地(機四)為捷運機廠用地，檢討後共劃設 6 處機關用地，計畫面積共計為 13.28 公頃。

二、學校

(一) 文小用地

現行計畫面積為 38.01 公頃，共劃設 14 處，本次檢討後維持原計畫。

(二) 文中用地

現行計畫面積為 28.84 公頃，共劃設 10 處，本次檢討後維持原計畫。

(三) 文高用地

現行計畫面積為 16.21 公頃，應由教育部主管機關研定整體配置計畫後劃設，共劃設 2 處，本次檢討後維持原計畫。

三、公園用地

現行計畫面積為 106.91 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，惟為配合產業發展需求，並考量土地適宜性，變更部份垃圾焚化爐用地為公園用地；檢討後共劃設 27 處公園用地，計畫面積共計為 111.40 公頃。

四、體育公園用地

現行計畫體育公園面積為 25.20 公頃，共劃設 1 處，本次通檢配合變電所用地擴大，變更部份體育公園用地為變電所用地，檢討後計畫面積為 25.04 公頃。

五、體育場用地

現行計畫面積為 6.47 公頃，共劃設 1 處。本次檢討後維持原計畫。

六、綠地

現行計畫面積 22.75 公頃(含海域)，本次配合都市發展需要及溝渠用地整治工程變更，並增列編號；檢討後共劃設 12 處綠地，計畫面積共計為 22.96 公頃(含海域)。

七、廣場用地

現行計畫面積 0.59 公頃，共劃設 3 處，本次配合修正道路截角，變更部份道路用地為廣場用地，檢討後計畫面積為 0.61 公頃。

八、停車場用地

現行計畫面積 1.01 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

九、變電所用地

現行計畫面積 6.10 公頃，共劃設 5 處，本次通檢配合相關設備裝置之需求，變更部份捷運機廠用地及體育公園用地為變電所用地；另外配合現況使用，將公用事業用地指定為變電所用地；檢討後共劃設 6 處變電所用地，計畫面積為 6.59 公頃。

十、捷運變電所用地

現行計畫面積 0.15 公頃，共劃設 1 處。本次檢討後維持原計畫。

十一、自來水事業用地

現行計畫面積 1.92 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十二、污水處理廠用地

現行計畫面積為 16.11 公頃，共劃設 2 處，本次檢討後維持原計畫，惟原污水處理廠用地(一)含部分海域地區，目前海域已填成陸地。

十三、捷運機廠用地

現行計畫面積為 4.46 公頃，共劃設 1 處，本次通檢變更原有捷運機廠用地為車站用地，變更 5.50 公頃機關用地(機四)為捷運機廠用地，檢討後計畫面積為 5.50 公頃。

十四、 瓦斯用地

現行計畫面積為 0.86 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十五、 溝渠用地

現行計畫面積 28.47 公頃，本次配合溝渠用地整治工程之樁位，變更部分綠地為溝渠用地，檢討後計畫面積為 28.54 公頃。

十六、 兒童遊樂場用地

本次通檢配合細部計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，檢討後計畫面積為 0.56 公頃。

十七、 道路用地

現行計畫面積為 196.39 公頃，為維持路型完整，本次檢討變更部分道路用地為廣場用地及園道用地；另外考量發展之需求變更部分道路用地為公園用地，檢討後計畫面積為 196.26 公頃。

十八、 園道用地

現行計畫面積為 43.08 公頃，為維持路型完整，本次檢討變更部分道路用地為園道用地，檢討後計畫面積為 43.10 公頃。

表20 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
機關 用地	機一	11.27	計畫區西南側	部份開闢	第一期發展區 第三開發區	現供軍事使用
	機五	0.40	文小一西側	未開闢	第三期發展區	-
	機六	0.41	醫專一東側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	機八	0.34	文高三西側	未開闢	第二期發展區	-
	機(政)	0.49	計畫區南側，公 八東側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	淡水鎮公所預 定進駐
	機十	0.37	文中七西側	未開闢	第二期發展區	-
	小計	13.28	-	-	-	-
文小 用地	文小一	2.88	存一北側	未開闢	第三期發展區	-
	文小二	3.70	公二北側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文小三	2.40	文中三西側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文小四	2.74	中心商業區北 側，體育場西側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文小五	2.48	計畫區西側，文 中四東側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	文小六	2.93	計畫區西側，文 教區西側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	文小七	2.62	中心商業區南 側，文中五東側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	文小八	2.60	計畫區南側，公 八東側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	文小九	2.56	中心商業區東 側，體育公園西 側	未開闢	第二期發展區	-
	文小十	2.79	計畫區東側，體 育公園北側	未開闢	第二期發展區	-
	文小十一	2.53	計畫區東南 側，文高二南側	未開闢	第二期發展區	-
	文小十二	2.27	計畫區東南端	已開闢	第二期發展區	現為水源國小
	文小十三	3.14	文中計畫區北 側，文中一西南 側	未開闢	第三期發展區	-
	文小十四	2.37	計畫區西側，醫 專西南側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	小計	38.01	-	-	-	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
文中 用地	文中一	3.08	計畫區北側	已開闢	第三期發展區	現為正德國中 賢孝校區
	文中二	3.46	公二東側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文中三	2.62	機一東側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文中四	2.59	計畫區西南 側，文小五西側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	文中五	2.75	中心商業區南 側，文小七西側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	文中六	2.67	體育公園西側	未開闢	第二期發展區	-
	文中七	3.41	計畫區東南 側，機十東側	未開闢	第二期發展區	-
	文中八	2.30	計畫區西側，醫 專北側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	文中九	2.75	計畫區南側，公 七東側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	文中十	3.21	計畫區東南 側，公十九南側	未開闢	第二期發展區	-
	小計	28.84	-	-	-	-
文高 用地	文高一	3.70	體育公園北側	未開闢	第二期發展區	-
	文高三	12.51	體育公園南側	已開闢	第二期發展區	現為國立淡水 高級商工職業 學校
	小計	16.21	-	-	-	-
公園 用地	公一	3.41	計畫區北側，存 一西側	未開闢	第三期發展區	-
	公二	2.77	文中二西側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	公三	21.50	中心商業區北 側	未開闢	第一期發展區 第三開發區、 第二期發展區	-
	公四	2.52	計畫區西側，機 一北側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	公五	4.56	中心商業區東 側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	公六	4.59	計畫區東南 側，文小六東北 側	未開闢	第一期發展區 第一、二開發區	-
	公七	6.63	計畫區東南 側，文中九西側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
	公八	4.20	計畫區南側，文小八西側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	公十	0.88	高爾夫球場專用區西側	未開闢	第二期發展區	-
	公十一	0.36	高爾夫球場專用區西側	未開闢	第二期發展區	-
	公十二	0.36	高爾夫球場專用區內	未開闢	第二期發展區	-
	公十三	0.45	高爾夫球場專用區內	未開闢	第二期發展區	-
	公十四	0.43	文高二東側	未開闢	第二期發展區	-
	公十五	0.18	文高二東側	未開闢	第二期發展區	-
	公十六	5.85	文高二東側	未開闢	第二期發展區	-
	公十七	0.69	文高二東側	未開闢	第二期發展區	-
	公十八	1.80	計畫區南側，自來水事業用地北側	未開闢	第二期發展區	-
	公十九	7.45	計畫區南側，自來水事業用地北側	未開闢	第二期發展區	-
	公二十	4.35	計畫區東南側，文中七南側	未開闢	第二期發展區	-
	公二十一	12.37	計畫區西南側，污水處理廠東、北側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	公二十二	0.29	機一東南側、國家新都西側	已開闢	第一期發展區 第一開發區	屬鄰里公園
	公二十三	3.20	文中四北側，國家新都西側	已開闢	第一期發展區 第一開發區	屬社區公園
	公二十四	3.01	公五東側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	-
	公二十五	8.92	文中一南側	未開闢	第三期發展區	-
	公二十六	9.68	文中八北側	未開闢	第一期發展區 第三開發區、 第三期發展區	-
	公二十八	0.68	自來水事業用地南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	公二十九	0.27	公七西側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	增列編號
	小計	111.40	-	-	-	-
體育公園用地		25.04	高爾夫球場專用區北側	未開闢	第二期發展區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
體育場用地		6.47	中心商業區東北側	未開闢	第二期發展區	-
綠地	綠一	1.17	計畫區北側	未開闢	第三期發展區	-
	綠二	0.30	文中六東側，體育公園西北側	未開闢	第二期發展區	-
	綠三	0.13	體育公園東側	未開闢	第二期發展區	-
	綠四	5.81	機一西南側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	綠五	4.20	污水處理廠用地南側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	綠六	4.19	污水處理廠用地西側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	綠七	1.26	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	綠八	0.15	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	綠九	0.26	公七南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	綠十	5.35	計畫區南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	綠十一	0.09	文小(六)南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	於民國 89 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」一案劃設，本案增列編號。
	綠十六	0.05	文小(五)東北側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	本次通檢新增
	小計	22.96	-	-	-	-
廣場用地	廣一	0.21	計畫區西南側，文小六西側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	廣二	0.15	計畫區南側，綠七東側	已開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	廣三	0.25	計畫區南側，綠九西側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	-
	小計	0.61	-	-	-	-
停車場用地		1.01	政商混合區東側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
變電所用地	變一	0.52	計畫區北側	未開闢	第三期發展區	-
	變二	0.54	計畫區中央，體育場用地東側	未開闢	第二期發展區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
	變三	0.29	計畫區西南側，公六北側	未開闢	第一期發展區 第一開發區	-
	變四	0.52	體育公園東側	未開闢	第二期發展區	-
	變五	4.51	計畫區東側，文中七北側	未開闢	第二期發展區	-
	變六	0.21	文小七東側	已開闢	第一期發展區 第一開發區	本次通檢新增
	小計	6.59	-	-	-	-
捷運變電所用地		0.15	計畫區西南側，公六北側	未開闢 (可讓售)	第一期發展區 第一開發區	-
自來水事業用地		1.92	計畫區南側，公十八南側	未開闢 (可讓售)	第一期發展區 第二開發區	-
污水處理廠用地	污一	16.02	計畫區西南側，公二十一西側	開闢中	第一期發展區 第一開發區	已讓售 第一期工程已完工
	污二	0.09	公二十六西側	未開闢	第一期發展區 第三開發區	設置污水處理廠之加壓站
	小計	16.11	-	-	-	-
捷運機廠用地		5.50	計畫區北側，綠一西南側	未開闢	第三期發展區	-
瓦斯用地		0.86	公三北側	未開闢	第二期發展區	-
溝渠用地		28.54	-	已開闢	第一期發展區 第一、二開發區、 第二期發展區	-
兒童遊樂場用地		0.56	公八南側	未開闢	第一期發展區 第二開發區	本次通檢配合 細部計畫新增
道路用地		196.26	-	未完全 開闢	全計畫區	-
園道用地		43.10	-	未完全 開闢	第一期發展區、 第三期發展區	-
合計		563.42	-	-	-	-

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

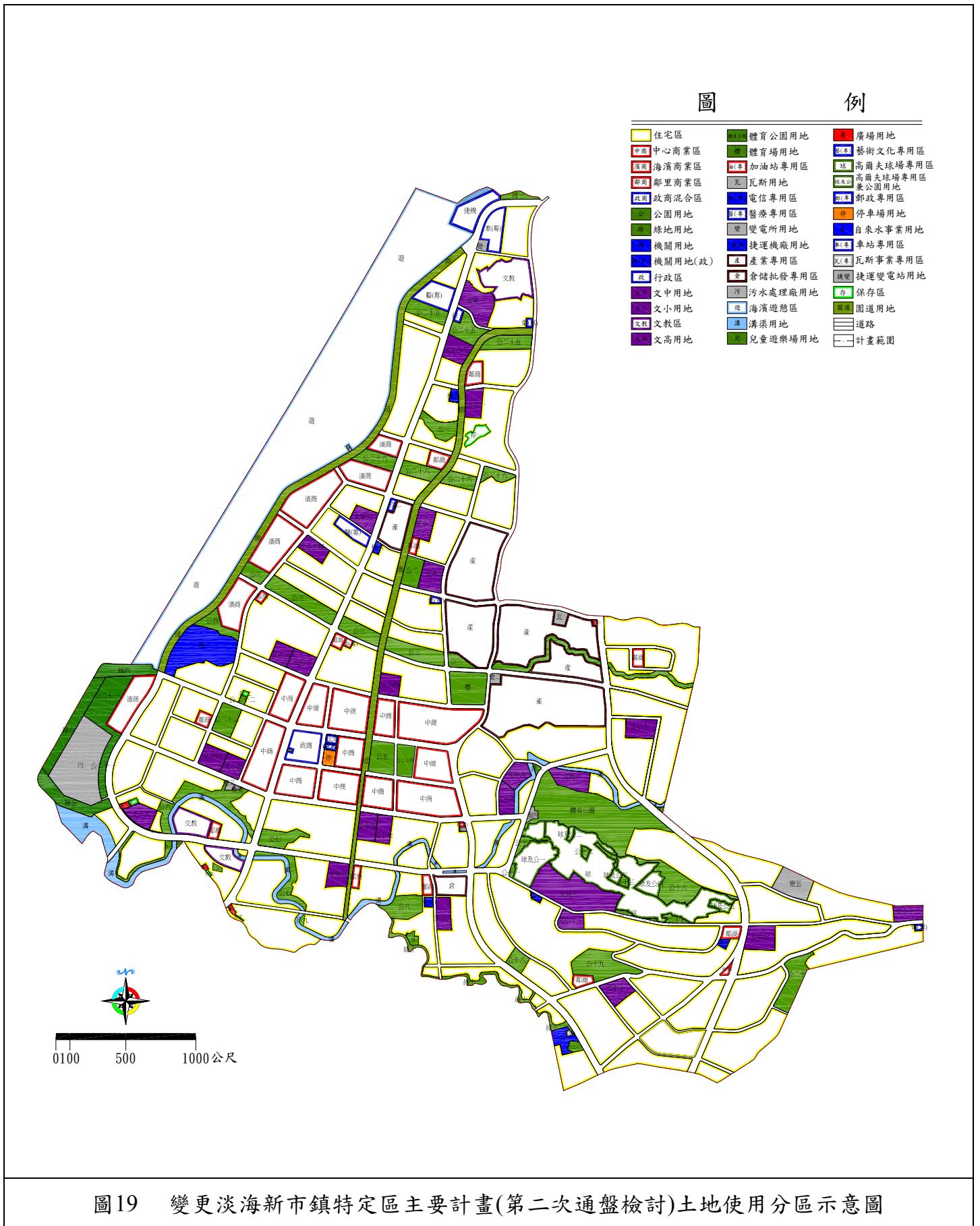
表21 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用與公共設施面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
				變更後面積 (公頃)	佔總計畫面 積百分比 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	704.75	+2.43	707.18	40.27
	中 心 商 業 區	87.30	-	87.30	4.97
	海 濱 商 業 區	33.18	+6.70	39.88	2.27
	鄰 里 商 業 區	11.66	-	11.66	0.66
	政 商 混 合 區	5.35	-0.05	5.30	0.30
	產 業 專 用 區	102.46	-	102.46	5.83
	行 政 區	1.40	-	1.40	0.08
	文 教 區	7.19	+11.25	18.44	1.05
	保 存 區	2.06	-	2.06	0.12
	海 濱 遊 憩 區	156.78	-	156.78	8.93
	高爾夫球場專用區	29.80	-	29.80	1.70
	高爾夫球場專用區及 公 園	12.97	-	12.97	0.74
	私立新埔工專用地	11.25	-11.25	0.00	0.00
	車 站 專 用 區	2.74	+1.60	4.34	0.25
	藝 術 文 化 專 用 區	4.50	-	4.50	0.26
	醫 療 專 用 區	6.29	-3.68	2.61	0.15
	倉 儲 批 發 專 用 區	0.00	+3.68	3.68	0.21
	加 油 站 專 用 區	0.63	+0.19	0.82	0.05
	電 信 事 業 專 用 區	0.36	-0.36	0.00	0.00
	電 信 專 用 區	0.00	+1.00	1.00	0.06
	瓦 斯 事 業 專 用 區	0.25	-	0.25	0.01
	郵 政 專 用 區	0.00	+0.45	0.45	0.03
	小 計	1,180.92	+11.96	1,192.88	67.92

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
				變更後面積 (公頃)	佔總計畫面 積百分比 (%)
公共設施用地	機關用地	18.78	-5.50	13.28	0.76
	文小用地	38.01	-	38.01	2.16
	文中用地	28.84	-	28.84	1.64
	文高用地	16.21	-	16.21	0.92
	郵政用地	0.45	-0.45	0.00	0.00
	公園用地	106.91	+4.49	111.40	6.34
	體育公園用地	25.20	-0.16	25.04	1.43
	體育場用地	6.47	-	6.47	0.37
	綠地	22.75	+0.21	22.96	1.31
	廣場用地	0.59	+0.02	0.61	0.03
	停車場用地	1.01	-	1.01	0.06
	變電所用地	6.10	+0.49	6.59	0.38
	捷運變電所用地	0.15	-	0.15	0.01
	公用事業用地	0.21	-0.21	0.00	0.00
	電信事業用地	1.10	-1.10	0.00	0.00
	自來水事業用地	1.92	-	1.92	0.11
	污水處理廠用地	16.11	-	16.11	0.92
	垃圾焚化爐用地	11.32	-11.32	0.00	0.00
	捷運機廠用地	4.46	+1.04	5.50	0.31
	瓦斯用地	0.86	-	0.86	0.05
	溝渠用地	28.47	+0.07	28.54	1.63
	兒童遊樂場用地	0.00	+0.56	0.56	0.03
	道路用地	196.39	-0.13	196.26	11.17
	園道用地	43.08	+0.02	43.10	2.45
	小計	575.39	-11.97	563.42	32.08
合計		1,756.31	-0.01	1,756.30	100.00

註1：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註2：海濱遊憩區、綠地及溝渠用地之面積為含海域之面積，另外原垃圾焚化爐用地及污水處理廠用地現行計畫面積為含海域之面積，惟現況已填海造陸完工，檢討後計畫面積已無海域。



資料來源：本計畫整理。

第五節 交通運輸計畫

一、道路系統

(一) 聯外道路

1. 台 2 省道（淡金路、登輝大道）

道路呈南北走向，貫穿淡海新市鎮，亦為區內主要道路之一。往北可通往三芝鄉，往南則可連接至台北市區。

2. 台 2 乙省道（後洲路）

道路呈南北走向，往北可連接台 2 線，往南則可連接至淡水鎮市中心。

3. 淡興路

未來三芝北投公路開通後，將在此設置淡海交流道(目前設計僅預留銜接)，宜加速興闢淡興路，以加強聯外的交通系統。

4. 新興路、新林路、商工路、北新路

均為東西向道路，往西連接淡海新市鎮，往東則可連接至陽明山地區。

(二) 區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 南北向主要道路

淡海新市鎮內之南北向主要道路，共計有 1 號(濱海路三段至濱海路六段)、9 號(沙崙路)、13 號(義山路)、35 號(淡興路二段至淡興路四段)及 19-21 號(登輝大道-淡金路)計畫道路等 5 條。

(2) 東西向主要道路

淡海新市鎮內之東西向主要道路，共計有 44 號(濱海路一段至

濱海路二段)、40 號(新市二路)、22 號(新市七路一段至新市七路二段)、22 號(新市六路四段)及 35 號(淡興路五段)計畫道路等 5 條。

2. 次要道路系統

(1) 南北向次要道路

淡海新市鎮內之南北向次要道路，共計有 5 號(後洲路)、39 號(興化路)、17 號(中山北路二段)及 33 號(淡興路一段)計畫道路等 4 條。

(2) 東西向次要道路

淡海新市鎮內之東西向次要道路，共計有 12 號(新市十一路)、16 號(新市九路)、18 號(新市八路三段)、24 號(新市六路一段至新市六路三段)、32 號(新市五路)、48 號(商工路)及 52 號(北新路一段)計畫道路等 7 條。

3. 服務道路系統

淡海新市鎮內除前述聯外道路、主要道路系統以及次要道路系統外，其餘道路均屬於服務道路系統(包含集散道路及巷道等)。

(三) 園道

其中 1 號、13 號及 19 號計畫道路同時也兼具園道的功能。

表22 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路明細表

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
1	北接 21 號道路，南接 9 號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至濱海路四段	50	2630	南北向	主要道路	-
		濱海路五段至濱海路六段	50	3520	南北向	主要道路 (園道)	未開闢
2	私立聖約翰大學北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十五路	15	400	東西向	服務道路	未開闢
3	文小六西北側，北接 32 號道路，南接 1 號道路	炭頂五路	20	1430	南北向	服務道路	-
4	文中一南側，東接 13 號道路，西接 9 號道路	新市十三路	20	630	東西向	服務道路	未開闢
5	計畫區西側，北接 12 號道路，南接 40 號道路	後洲路一段	30	2210	南北向	次要道路	-
		後洲路二段至後洲路三段	30		南北向	次要道路	未開闢
6	計畫區北側，文中一西南側	-	30	310	東西向	服務道路	未開闢
7	文小五東側，北接 28 號道路，南接 40 號道路	炭頂三路	20	280	南北向	服務道路	-
8	文小一北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十二路	30	600	東西向	服務道路	未開闢
9	海濱遊憩區西側，北接 1 號道路，南至計畫區南界，往淡水中崙	沙崙路一段至沙崙路二段	50	4350	南北向	主要道路	-
		沙崙路三段至沙崙路五段	50		南北向	主要道路	未開闢
10	公一南側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	淡興路五段	30	1030	東西向	主要道路	未開闢
11	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	炭頂二路	30	730	南北向	服務道路	-
12	文小二北側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	新市十一路	30	1280	東西向	次要道路	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
13	中心商業區內，北接 21 號道路，南接 46 號道路	義山路一段至義山路二段	30	1080	南北向	主要道路	-
		義山路三段至義山路四段	50	3520	南北向	主要道路 (園道)	未開闢
14	文小二南側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市十路	15	900	東西向	服務道路	未開闢
15	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	崁頂一路	20	710	南北向	服務道路	未開闢
16	公二南側，東接 35 號道路，西接 1 號道路	新市九路	30	2450	東西向	次要道路	未開闢
17	文小七東側，北接 40 號道路，南迄計畫區界	中山北路二段	20	1050	南北向	次要道路	-
						聯外道路	
18	文小十四南側，東接 39 號道路，西接 5 號道路	新市八路	20	1210	東西向	服務道路	未開闢
19	北至計畫區北界，南至計畫區南界，南段為台 2 線外環新線	淡金路一段	50	2310	南北向	主要道路 (園道)	-
		淡金路二段				聯外道路 (園道)	
20	計畫區東北側，為環形路，西接 35 號道路	-	20	1020	環型	服務道路	未開闢
21	台 2 線，北起計畫區界，南接 19 號道路	淡金路三段至淡金路五段	25	4140	南北向	聯外道路	-
22	公三南側，東至計畫區界，西接 1 號道路	新市七路	30	2850	東西向	主要道路	未開闢
		新市六路四段	30		東西向	次要道路	
23	文高三南側，北接 44 號道路，南接 52 號道路	商工一路	20	1030	南北向	服務道路	未開闢
24	中心商業區北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市六路一段至新市六路二段	30	1830	東西向	次要道路	-
		新市六路三段	30		東西向	次要道路	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
25	文中六西側，北接30號道路，南接40號道路	埤島三路	20	410	南北向	服務道路	未開闢
26	計畫區東側，東接37號道路，西接35號道路	埤島五路	20	890	東西向	服務道路	未開闢
27	中心商業區南側，東接35號道路，西接19號道路	商工路	40	3200	東西向	服務道路	-
		埤島路	40		南北向	服務道路	未開闢
28	公二十二北側，北接5號道路，南迄7號道路	-	20	620	東西向	服務道路	-
29	計畫區東南側，北接52號道路，南至計畫區南界	商工二路	20	1110	南北向	服務道路	未開闢
30	文中六北側，東接25號道路，西接21號道路	埤島二路	20	570	東西向	服務道路	-
31	計畫區東南側，北接50號道路，南接52號道路	-	20	450	南北向	服務道路	未開闢
32	中心商業區內，東接19號道路，西接1號道路	新市五路	40	2150	東西向	次要道路	-
33	計畫區東側，北接35號道路，南接19號道路	淡興路一段	30	2520	南北向	次要道路	未開闢
34	文中六西側，東接25號道路，西接19號道路	埤島一路	20	310	東西向	服務道路	未開闢
35	公二西側，北自計畫區界，南至計畫區南界	-	30	7320	南北向	服務道路	未開闢
		淡興路二段至淡興路四段	50		南北向	主要道路	未開闢
36	文中四北側，東接7號道路，西接3號道路	新市三路一段	20	590	東西向	服務道路	-
37	計畫區東側，北接26號道路，南接35號道路	埤島五路	20	890	南北向	服務道路	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
38	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市三路二段至新市三路三段	30	1300	東西向	服務道路	-
39	公二十三東側，北接 10 號道路，南至 24 號道路	興化路	30	1800	南北向	次要道路	未開闢
40	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	新市二路	40	2930	東西向	主要道路	部分未開闢
42	計畫區東南側，西接 35 號道路，南接 48 號道路	商工六路	20	630	東西向	服務道路	未開闢
44	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	濱海路一段至濱海路二段	40	3200	東西向	主要道路	-
46	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市一路	20	1410	東西向	服務道路	-
48	文高三南側，東至計畫區界，西接 27 號道路，兩端均 48 號道路	商工路	20	2670	東西向	服務道路	-
						聯外道路	-
50	原 101 線，計畫區南側，東至計畫區東南界，西至計畫區南界	商工五路	20	1430	東西向	服務道路	未開闢
52	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	北新路一段	30	2720	東西向	次要道路	-
						聯外道路	-
54	計畫區東南側，為 U 型路，兩端均接 52 號道路	商工三路	20	1470	南北向	服務道路	未開闢
55	計畫區西南側，南至計畫區界，北接 1 號道路(淡江大橋引道)	淡江大橋引道	30	270	南北向	連外道路	未開闢

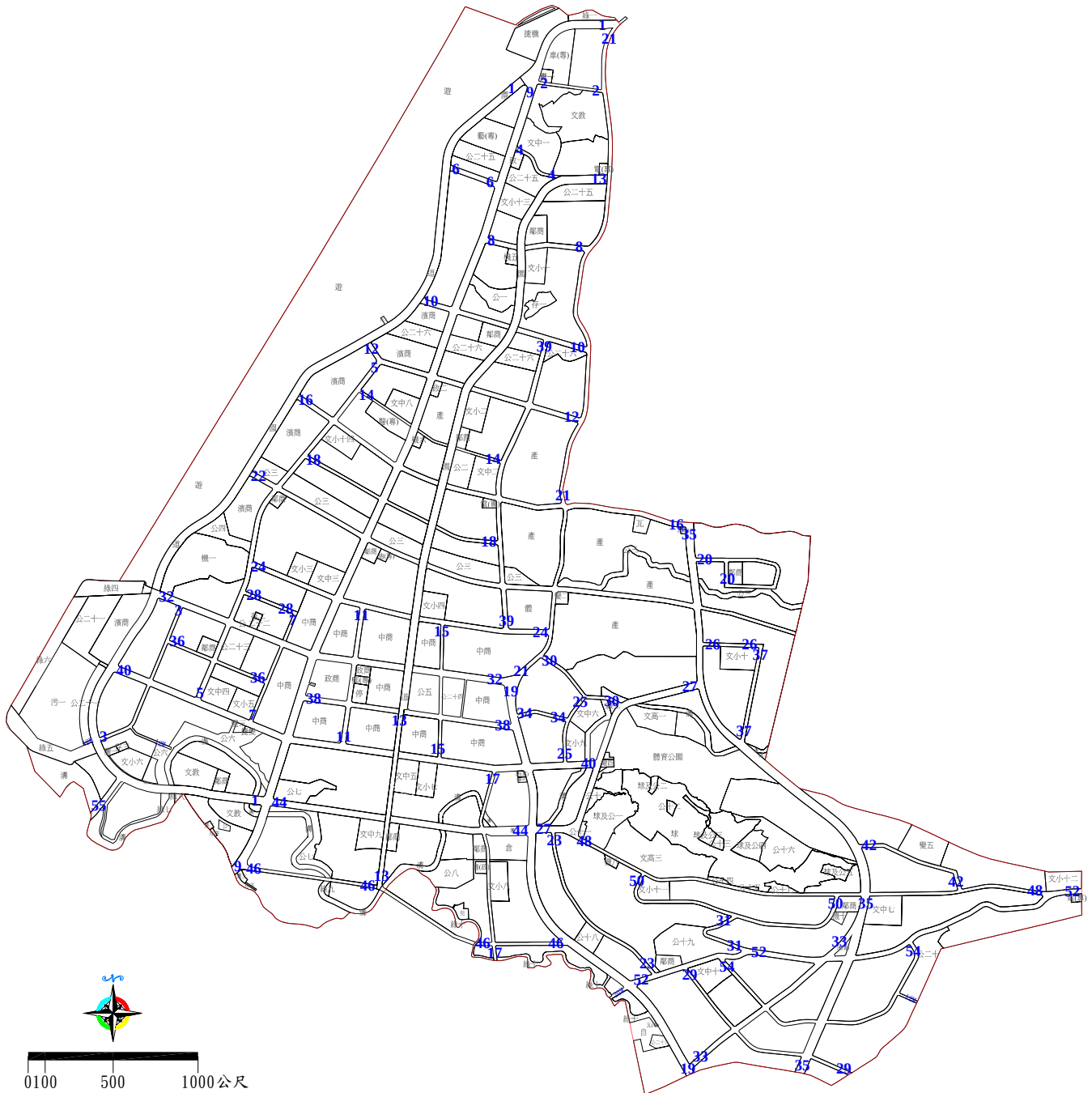


圖20 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號示意圖

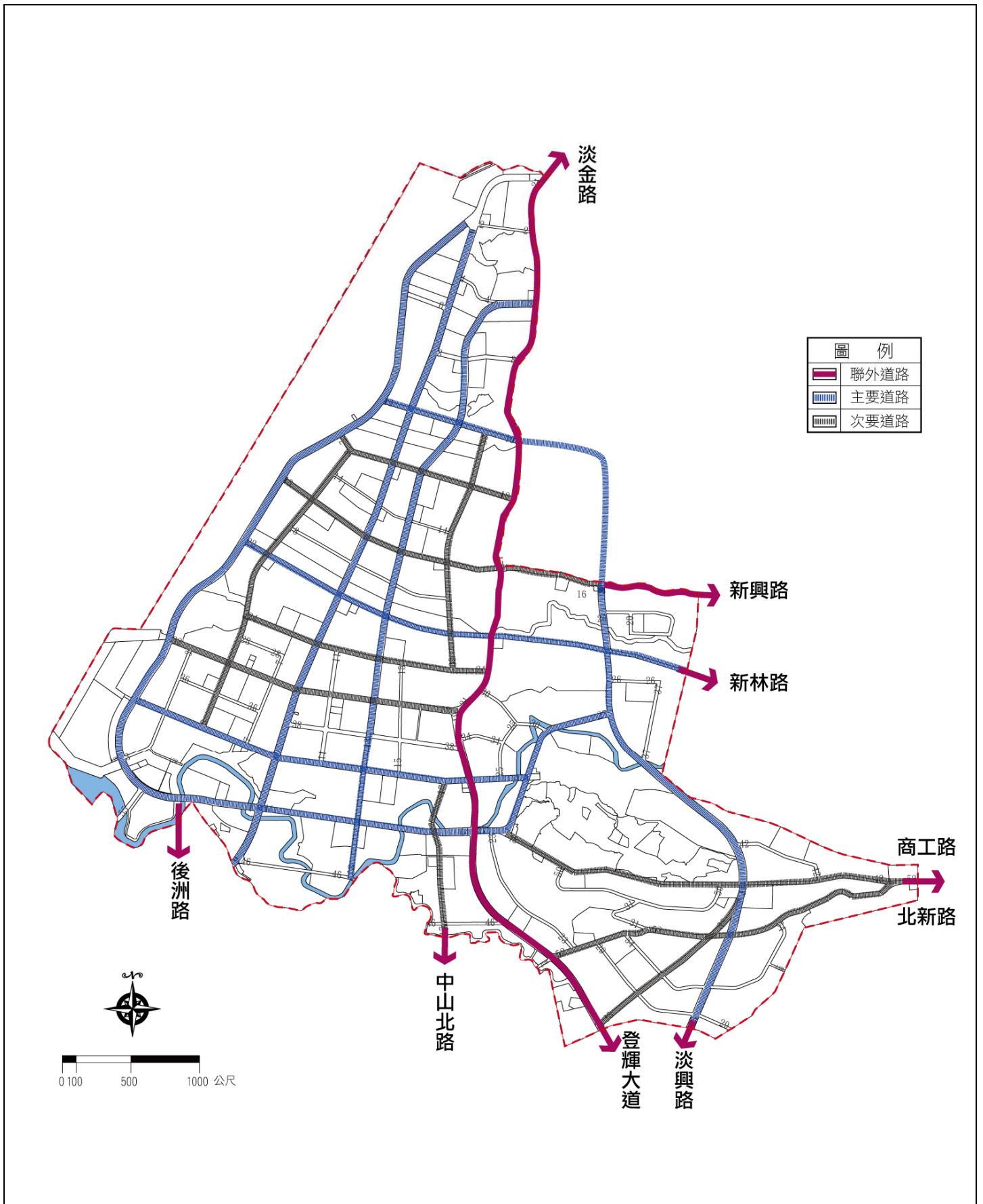




圖22 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)未開闢之計畫道路位置示意圖

二、大眾運輸系統

(一) 淡水捷運延伸線

建議加速辦理淡水捷運延伸線，以增進計畫區聯外的大眾運輸系統，依交通部高速鐵路工程局已完成規劃作業之淡水延伸線捷運系統路線，在成本最低條件下，開發效益最大之大眾運輸系統，以解決淡海交通不便之限制。

(二) 公車接駁系統

本次檢討建議未來可採雙環式的接駁系統。在淡水捷運延伸線尚未建設之期，可先建立內環式的接駁系統，服務目前已開發地區以及中心商業區，待淡水捷運延伸線初期開發完畢，進入後續路線開發的同時，可進而建設外環式的接駁系統，將新市鎮內濱海遊憩區作一連結。又搭配捷運與接駁系統的發展，未來 G2、G4、G5、G6 及 G7 各站將會擔任轉運站的重要角色。關於上述之雙環式接駁系統，如圖 23 所示。

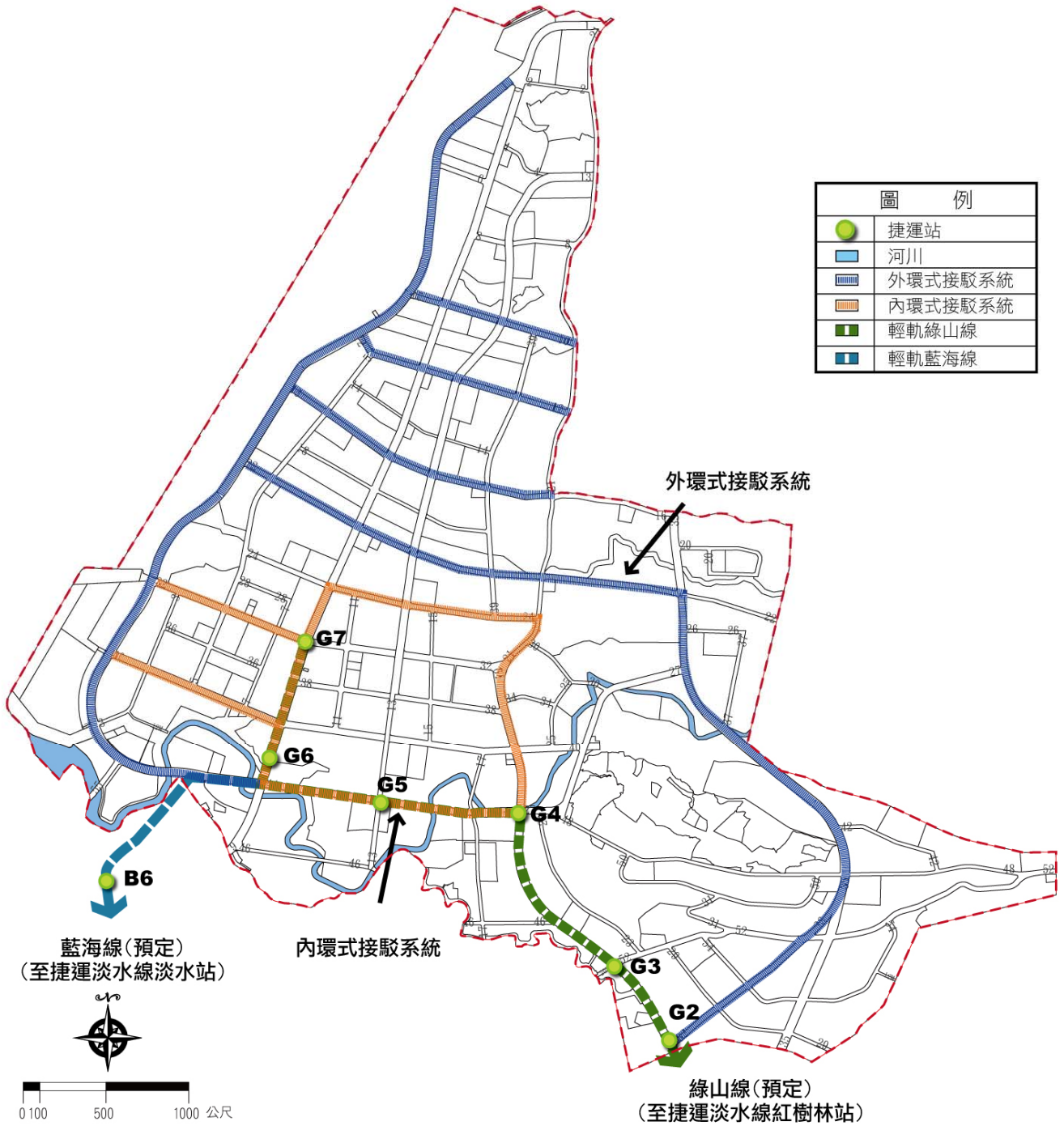


圖23 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)淡水捷運延伸線及公車接駁系統路線示意圖

第六節 產業發展計畫

本次檢討依淡海新市鎮現況發展、未來產業趨勢及發展優劣勢分析與土地分期分區發展計畫，建議將淡海新市鎮劃分為不同產業分區，包括商務科技功能區、大學城及文化產業功能區、海洋遊憩功能區、產業發展功能區、銀髮住宅與運動休閒功能區及藝術文化產業功能區等，詳見圖 24。根據不同產業分區定位，規劃引進相關產業類別，分述如下：

一、商務科技功能區

商務科技功能區位於淡海新市鎮特定區中心精華地帶，配合中心商業區的土地使用規劃發展知識密集型之產業及行政、金融、商辦、飯店等高強度商業活動，藉此塑造淡海新市鎮的商業核心意象，本區建議引進產業說明如下：

(一) 高科技產業

高科技產業常是推動地區經濟發展最重要的產業，世界各國與地區不但視高科技發展為重要的經濟動力，更認為高科技產業進駐落後的區域，可促進區域均衡發展。

(二) 知識產業

知識經濟為「知識工作者」的研發產能，導入組織「創造知識」使產業發揮創新力與實現創造力，因應產業升級及企業轉型。而在經濟體系中，知識的創造、傳播與運用是促進所有產業成長、財富累積與創造就業的主要動力。我國行政院亦在 89 年 8 月核定經建會所提「知識經濟發展方案」，希望 10 年內能達到先進知識經濟國家的水準。

(三) 商務辦公

引進中小企業商務辦公，帶動人潮進駐、活絡經濟脈絡，促進地方成長，發展多元化之商業活動，提升當地經濟市場競爭力。

(四) 行政商業核心

分析淡海新市鎮發展現況，整合商業發展聚散地成為行政商業核心區，帶動相關產業進駐，促進地方經濟發展，提昇週邊土地價值。

(五) 旅館飯店

配合商務產業發展，適當導入旅館飯店提供商務客辦公、出差及旅遊休憩之用。

(六) 金融及流通服務

為建構優質之金融環境、活絡經濟脈絡，促進經濟成長，發展多元化金融服務及資產管理服務，並搭配相關流通系統，增強國際競爭力，引進金融及流通服務相關產業是勢在必行。

二、大學城及文化產業功能區

大學城及文化產業功能區位於淡海新市鎮特定區南端，本區範圍內有華夏技術學院、台北海洋技術學院等學校，加上淡江大學也位於計畫區附近，具有相當良好的條件發展大學城導向的文化創意產業，也可發展文教住宅區；另外配合公司田溪所營造之藍帶及其所串聯之大量公園及綠地，是發展優質水岸住宅的好區段，本區建議引進產業說明如下：

(一) 文化創意產業

文化創意產業就是源自創意或文化累積，透過智慧財產的形成運用，具有創造財富與就業機會潛力，並促進整體生活環境提昇的行業。根據 91 年行政院核定之「文化創意產業發展計畫」的內容涵蓋：文化藝術核心產業、設計產業、創意支援與週邊創意產業。此產業發展特性穩定，對於環境和生活品質的提昇均有相當助益，且弘揚優良文化傳統，亦促進當地文化產業之復興。。

(二) 教育、人才培訓

未來產業發展必須從大規模標準化生產模式過渡到強調研發、設計

及高附加價值的產品與服務，即從「製造台灣」到「知識台灣」，而優秀的人力資源將成為帶動國家競爭力的主要因素。人才培訓完整的範疇包括學校、產品、服務、e 化服務 4 部分，並利用促進人才培訓產業民營化、企業化經營方式，來創造新商機與產值。因此，建議淡海新市鎮引進人才培訓產業，其中包含高等教育、回流教育及職業訓練。

(三) 優質住宅

配合地方產業發展及大學城建構加上公司田溪之河岸景觀及沿岸綠帶、公園，可提供優質住宅以供當地民眾及來此求學之學子駐留居住。

(四) 倉儲物流

本次檢討後新劃設之倉儲批發中心位於新市鎮交通便捷處，基於商業流通活動是國內很重要的服務型態，其中以批發零售業為面對最終消費者的主要經營業者，物流業者則扮演製造業、批發業與零售業等上下游產業之間運輸倉儲的後勤支援角色，對於企業追求客戶滿意，以及流通成本的降低有關鍵性的影響。

(五) 水岸生態

配合當前施政重點「水與綠建設計畫」，在地區發展符合治水、利水、親水、生態及空間利用之 5 項原則下，依公司田溪生態保育及河岸景觀需要，規劃水岸生態保育綠帶，期有效提升水岸地區整體環境品質。

三、海濱休閒產業功能區

海濱休閒產業功能區位於淡海新市鎮特定區西側，此區土地使用大部分為海濱遊憩區及海濱商業區，擁有豐富海岸資原，適宜以海岸資源為基礎發展相關之觀光休閒產業，本區建議引進產業說明如下：

(一) 海濱遊憩

觀光產業為無煙囪工業，且觀光為世界各國努力發展的產業之一，配合當地自然景觀資源發展海濱遊憩相關產業，藉由地方觀光遊憩發展，帶動產業經濟提升。

(二) 遊艇港

遊艇港之建立對地方而言，可促使成為地方發展新據點，並透過觀光系統之建立帶動人潮，吸引關聯產業聚集，創造地方新商機。

(三) 休閒購物

配合海濱休閒產業，規劃休閒購物中心或購物商圈，提供飲食、休憩、逛街、遊樂功能，使全家大小皆能共享遊興。

(四) 風帆郵輪

觀光產業近年來朝向大型化、主題化及客層分層規劃訴求等趨勢。故結合地區觀光、文化特色景點，發展風帆相關活動及郵輪行程規劃，整合地方產業資源發展，形成完整之觀光遊憩系統。

(五) 旅客服務中心

旅客服務中心提供旅遊諮詢、解說展示、多媒體及錄影帶節目播放等服務，舉辦各類觀光遊憩推廣活動、編製旅遊解說導覽文宣品及提供義工解說服務等。

(六) 休閒商務旅館

配合海濱休閒產業，規劃休閒商務旅館以提供商務出差、度假旅遊休憩住所。

(七) 水岸生態

依當前施政重點「水與綠建設計畫」，在地區發展符合治水、利水、親水、生態及空間利用之 5 項原則下，依海岸生態保育及景觀需要，規劃海岸生態保育綠帶，除利用海岸資源發展產業外，同時也需執行海岸保育行動，以期海岸能成為永續資源。

四、產業發展功能區

產業發展功能區位於淡海新市鎮特定區東側，現況已有許多工業活動聚集，此區也規劃為產業專用區使用，近年環保概念逐受重視、數位、通訊、科技、生技醫療也是產業發展的趨勢，可利用現有資源結合新的潮流，發展知識技術密集的產業，而非過去勞力密集的輕、重工業型態，可於淡海新市鎮打造有別於其他都市的產業發展區；另外產業專用區旁之住宅區也可發展為產業相關人員居住的區塊，本區建議引進產業說明如下：

(一) 節能環保科技

本次檢討建議淡海新市鎮節能環保科技產業之內容包括空氣污染防治類、水污染防治類、廢棄物防治類、土壤及地下水污染整治類、噪音及震動防治類、環境檢測、監視及評估類、環保研究及發展類、環境教育、訓練及資訊類及病媒防治類等 9 大類。

(二) 通訊媒體服務業

通訊媒體服務業的發展，影響通訊品質、電子商務、數位內容等相關產業的發展關鍵。其產業的通訊範疇包括電信服務(固定通信、行動通信、衛星通信及網際網路接取)，與廣電服務(廣播、有線電視、無線電視及衛星電視)。

(三) 資訊服務業

在電子商務及網路發展蓬勃、企業電子化蔚為風潮、在國際價值分工體系重新洗牌及我國製造業逐漸外移之際，企業電子化市場規模不減反增，且持續穩定成長。

我國產業正面臨積極轉型之際，而資訊服務業泛指提供專業知識及資訊技術的業者，屬於技術密級產業，其中包含「電腦系統設計服務業」、「資料處理及資訊供應服務業」兩大類，提供專業顧問及資訊技術，如企業資源規劃、客戶關係管理、供應鏈管理、搜尋電子化、協同設計等服務，協助企業降低成本，提升品質、縮短交期及快速回應以爭取商機，

「挑戰 2008-國家重點發展計畫」將「資訊服務業」納入產業高值化之一，俾以有效分工整合體系發展資訊服務業，提升製造業的附加價值策略性服務業的競爭力。

(四) 數位內容

數位內容(Digital Content)係指將圖片、文字、影像、語音等運用資訊科技加以數位化並整合運用之產品或服務。依照領域別可分為數位影音應用、電腦動畫、數位遊戲、行動應用服務、數位學習、數位出版典藏、內容軟體、網路服務等。由於數位藝術產業亦為全球新興快速成長產業，故在原有 8 大數位內容產業領域外建議予以加入，使數位內容產業範疇更為完整，在產業推動上也易形成群聚與群力效果。

(五) 生技醫療

生技產業已列為我國政府 2008 年國家發展重點計畫的明星產業；生物技術廣泛的應用在醫療、環境產業。在未來幾年內可望保持成長，並形成非常具有規模的產業。生物技術可結合智慧照護系統及養生照護村，以提供國人健康、提升醫療品質。除了促進國內生醫產業多元化的投資，也將吸引國外廠商來台投資。

五、銀髮住宅與運動休閒功能區

銀髮住宅與運動休閒功能區位於淡海新市鎮特定區之東南端，本區中心為幅員廣大之高爾夫球場及體育公園用地(未開闢)，現況已有住宅以小型族群模式散布農林間，且居住人口多為年齡較長者，未來也計畫以住宅使用為主，適宜結合運動休閒發展為適合銀髮族居住的住宅模式，並可順勢引入相關之養生健康、社區服務、醫療保健等相關產業，以提升本區生活機能，且更符合銀髮族之需求，進一步可運用相關資源塑造出樂活之生態社區，本區建議引進產業說明如下：

(一) 銀髮產業

台灣邁入高齡社會，人口老化及福利照顧需求日增，為能加速發展相關服務產業，以提供銀髮族更加健康、安全、尊嚴、舒適與便利之生活品質，配合行政院「銀髮族 U-Care 旗艦計畫」，鼓勵銀髮產業相關機構與科技相關廠商攜手合作，利用科技工具提升銀髮族健康照護之品質、範圍、效率與效益，加速發展銀髮族健康照護服務產業之健全體系及相關產品，並藉由推動銀髮產業發展，提升銀髮族生活環境品質。

(二) 養生健康產業

隨著經濟發展提升及生活品質注重，養生健康議題開始引起國人目光，如減重、美容、養生保健食品等各種促進養身健康相關產業蓬勃發展，更帶動經濟及觀光的发展效益。

(三) 運動休閒

「挑戰 2008-國家發展重點計畫」提出觀光客倍增計畫，並在「產業高值化計畫」中將運動休閒業列為 4 大重點產業之 1。運動休閒服務業涵蓋廣闊，包括運動用品批發零售業、體育表演業、運動比賽業、競技及休閒體育場館業、運動訓練業、登山嚮導業、高爾夫球場業、運動傳播媒體業、運動管理顧問業等細項。

(四) 社區長期照顧

伴隨著高齡化社會來臨，老人找故需求相對增高，透過社區營造及社區自主參與的精神，結合有意願的民間社會團體一起參與「據點」的設立，並由當地的民眾來擔任志工，提供在家養老的銀髮老人們，包括：關懷訪視、電話問安、諮詢及轉介服務，並視當地的需求特性，提供諸如餐飲服務或辦理健康促進服務等活動，期望透過在地化的社區照顧，使老人家留在熟悉的社區中生活，而又不致於缺乏關懷照顧。

(五) 醫療保健服務業

由於經濟發展迅速，生活與教育水準提升，對醫療保健的需求日益增加，人口結構因平均壽命延長、總生育率減少及撫養比率增加，伴隨著社會進步、生活型態改變與衛生醫療科技進步，國民對醫療照護之需求由「治療」轉為「醫療與照護並重」。為呼應 WTO 推動「健康城市計畫」的新世界趨勢。

(六) 文教設施

文教設施規劃為地方基礎建設，完善的社會教育機構及設施、學校與中央認定之文化及教育機構，可吸引人潮進駐，促使地方發展。

(七) 生態社區

生態社區是指透過社區生態教育、資源調查規劃、省能源設計、廣泛的資源保護及社區經濟與精神的提昇行動，期望社區在生態環境、社會及經濟、精神及文化等三個層面都能永續的社區。生態社區內的自然資源應是相對未受破壞，具有較高的生物多樣性並有長期的資源保護和利用規劃。生態社區內的居民則以具備生態關懷、生態意識、生態知識、生態決心及生態保育行動等為基本條件。依據全球生態社區網絡(Global Ecovillage Network)之評量標準，生態社區必需在生態環境、社群關係及經濟生活、精神及文化等 3 方面都能永續，才能稱為生態社區。

六、藝術文化功能區

藝術文化功能區位於淡海新市鎮特定區之北端，區內有聖約翰科技大學，可於其周邊發展文化創意產業；另外本區有劃設藝術文化專用區，適合作為發展藝術、文化、展演、博物館等相關產業的基地，並可藉由北側車站專用區未來的興建，引入人潮，帶動本區塊發展，本區建議引進產業說明如下：

(一) 藝術文化展演

未來各類藝文活動須仰賴各式展演手法，以呈現其創作思維與傳達意念，並使民眾了解現代藝術發展及文化演遞歷程；或以教育為目的，展示許多有關於歷史、文化與藝術等項目，活絡社區居民生活內容；及政府政策之宣導，未來規劃發展之方向等；以上都可以藉由展示的方法，讓民眾更可以了解其活動的內容，也為進駐廠商提供活動場所，如世貿中心或小巨蛋所帶來人潮及商機。

(二) 博物館產業

博物館除了內向的典藏維護和研究功能之外，還有外向的展示教育和行銷推廣的功能。基於博物館所具有消極性保存維護以及積極性活化利用的兩面特性，不只明確的界定了博物館與文化資產之間的互動關係，更提示了博物館應該是保存維護和活化利用文化資產十分有效的「工具」。

(三) 文化創意產業

配合「挑戰 2008 國家發展重點計畫」文化創意產業發展計畫，文化創意產業是知識密集產業的一部分，文化創意產業可結合產業、科技、文化、服務等加以產業化。

(四) 行政

配合藝術文化產業發展，提供所需之行政處理相關產業進駐。

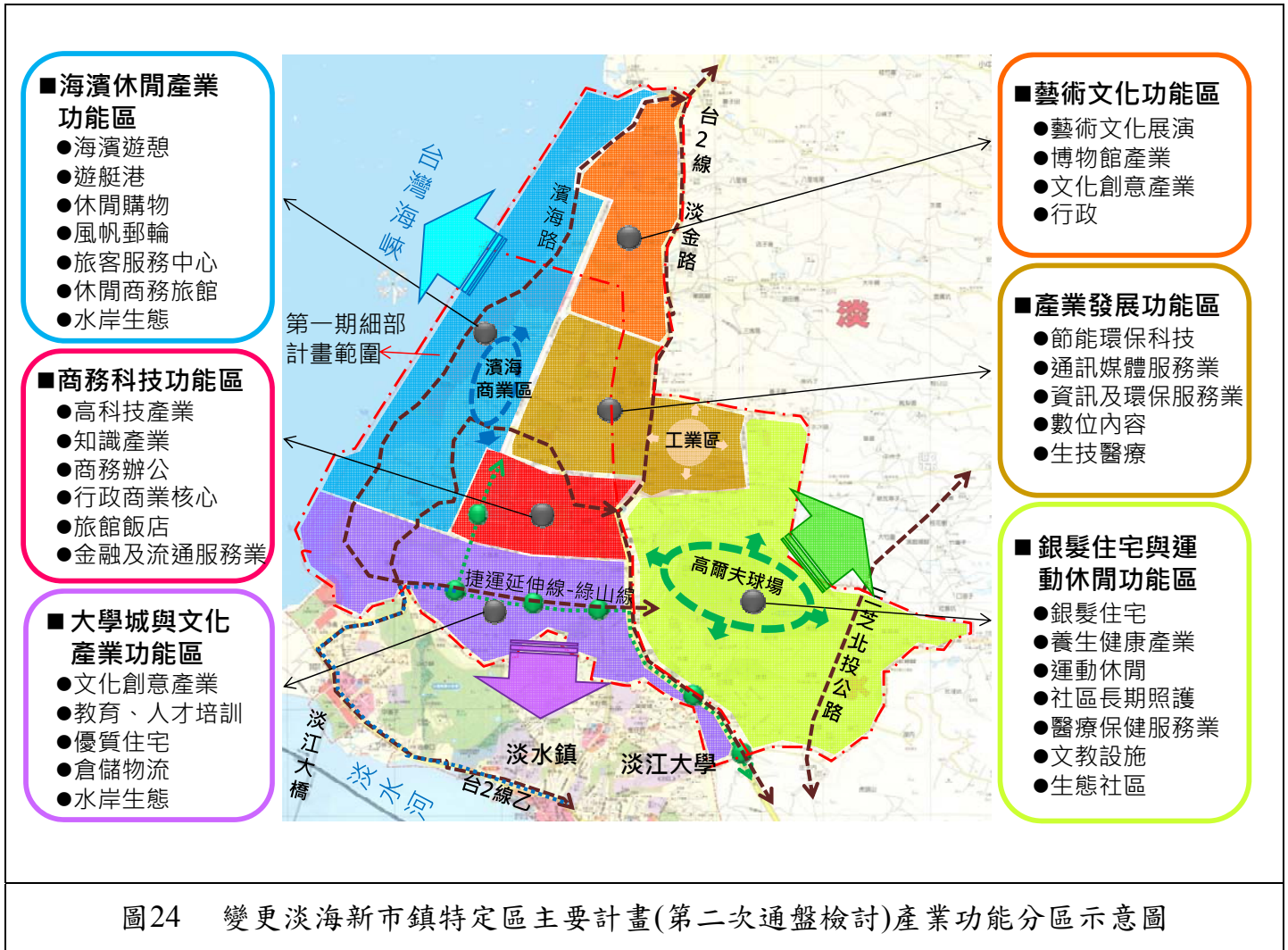


圖24 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)產業功能分區示意圖

第七節 都市防災計畫

都市防災計畫包括劃設與地區防災生活圈各項救災資源聯繫的救災避難路線，以及區域內部臨時防災避難空間、與人員安置場所。本次檢討參酌內政部建築研究所 86 年 4 月「都市計畫防災作業手冊之研究－細部計畫防災規劃設置原則」，針對淡海新市鎮研擬防災機制與構想。

一、淡海新市鎮的防災避難空間

本次檢討依各鄰里現有的防災避難空間資源，與社區生活圈劃分為 10 個鄰里生活圈。

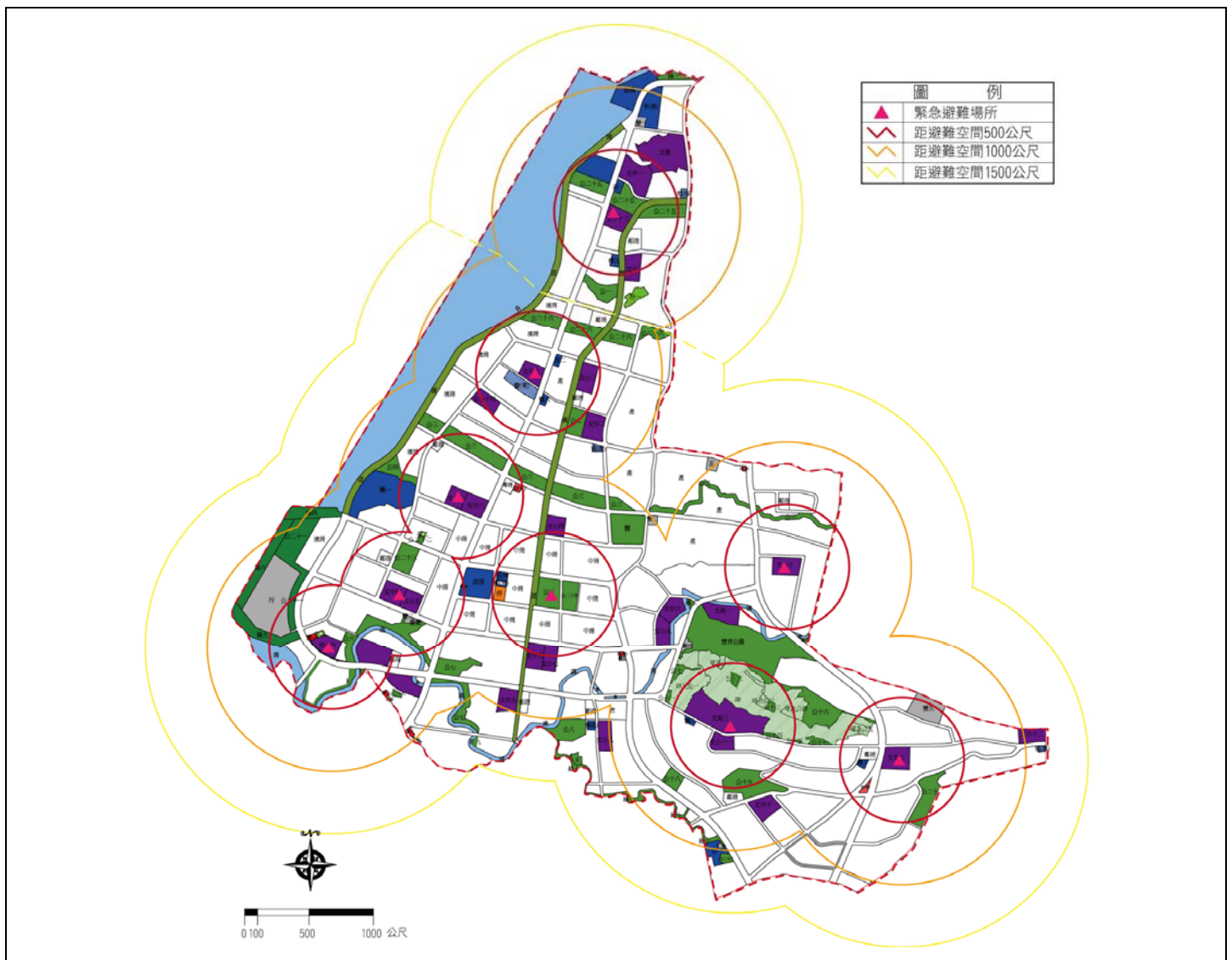


圖25 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災生活圈規劃構想示意圖

依循前述之鄰里生活圈系統，進一步分配避難場所的位置，避難場所分為四個層級，分別對應不同的避難人員可停留時間的長短，也對應災害發生之不同時序中所扮演之角色，包括緊急避難場所、臨時避難場所、臨時收容場所及中長期收容場所，其中緊急避難場所是以災害發生 3 分鐘內，人員尋求緊急躲避的場所，多劃設於鄰里生活圈之中心。臨時避難場所由學校操場、公園、綠地、廣場、廟宇等與安全性高之公、私有建築物組成，其服務半徑最大為 600 公尺，面積以保有每人 2 平方公尺為原則。臨時收容場所以大面積之公共空間為主，且須留設安全面積，防止大火幅射熱，並以保有每人 3.5 平方公尺為原則。中長期收容場所擁有較完善的設施及可供庇護的場所為主。依上列之原則擬定之鄰里生活圈及避難場所如表 23、表 24 及圖 26、圖 27 所示。

表23 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)各鄰里生活圈人口所佔避難空間推估一覽表

防災分區	計畫人口 (概估)	可供避難開放空間 (平方公尺)					可供避難文教設施 (平方公尺)			其他 空間	每人享有 避難空間 (m ² /人)	
		公園	綠地	廣場	體育 用地	停車場	文小	文中	文高/ 工商	園道		
一期一區 A 單元	20,836	112,747	-	-	-	-	12,445	13,414	-	-	6.65	
一期二區 A 單元	17,699	38,989	112,049	139,532	-	-	15,644	-	21,974	-	18.54	
一期二區 B 單元	24,375	75,071	39,090	-	-	-	14,479	13,373	-	27,780	5.83	
一期三區 A 單元	30,104	108,237	-	-	-	-	29,586	28,384	-	68,322	5.52	
一期三區 B 單元	20,466	104,315	-	-	-	-	11,852	15,300	-	34,823	6.42	
一期三區 C 單元	16,473	122,801	-	-	62,001	9,753	22,986	13,397	-	23,423	14.02	
二期全區 A 單元	35,139	177,931	-	-	2,699	-	11,358	15,417	31,709	-	7.66	
二期全區 B 單元	27,515	53,385	-	-	-	-	12,129	18,918	-	-	3.07	
二期全區 C 單元	22,971	59,255	4,800	-	248,799	-	27,262	13,365	18,191	-	16.18	
三期全區	24,423	131,831	12,100	-	-	-	30,100	26,900	50,040	-	10.28	
合計	240,000	984,562	168,039	139,532	313,499	9,753	187,841	158,468	121,914	154,348	平均	9.42

註：各單元計畫人口以計畫容積推估(每人 50 平方公尺樓地板推估最大可容納人口再按比例反推計畫人口)；文教設施以空地比 50%推估；園道為輔助性或臨時性避難空間，未納防災分區每人享有避難空間；每人享有避難空間以計畫人口全數估列，明顯高於以 921 經驗值估算結果。

表24 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)各鄰里生活圈避難空間臨時安置暨每人享有避難空間一覽表

防災分區	計畫人口 (概估)	涵蓋 行政區	緊急避難所 (集中點)	臨時避難 場所	可供避難分散空間	避難空間 有效面積 (m ² /人)
一期一區 A 單元	20,836	炭頂里、沙崙里	文小五 文中四	文小五 文中四	文小五、文中四、公七、公二十一、公二十三、公六、綠六、綠四	6.65
一期二區 A 單元	17,699	沙崙里、油車里	文小六	文小六	綠七、綠九、綠八、綠五、綠六、公七、公二十一、公六、文小六、文教用地	18.54
一期二區 B 單元	24,375	炭頂里、新興里、北投里、埤島里	文小八	文小八	文小八、文中九、公七、公二十八、公八、公十八、綠九、綠十	5.83
一期三區 A 單元	30,104	義山里、興仁里	文中八	文中八 醫專一	公二、公二十六、公三、文小二、文小十四、文中二、文中八	5.52
一期三區 B 單元	20,466	義山里、炭頂里	文小三 文中三	文小三 文中三	公二十二、公三、公四、文小三、文中三	6.42
一期三區 C 單元	16,473	炭頂里、義山里、埤島里	公五	文小七 文中五	公二十四、公三、公五、停車場用地、文小七、文小四、文中五、體育場用地	14.02
二期全區 A 單元	35,139	北投里、忠寮里、埤島里、水碓里、中興里	文高三 (淡水商工)	文高三 (淡水商工)	公十、公十一、公十七、公十九、公十二、公十三、公十五、公十六、公十四、文小十一、文中十、文高三、高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區及公園	7.66
二期全區 B 單元	27,515	北投里、忠寮里	文中七	文中七	公二十、文小十三、文中七	3.07
二期全區 C 單元	22,971	埤島里、義山里、忠山里	文小十	體育用地 文高一	文小九、文小十、文中六、文高一、公三、體育場用地、綠二、綠三	16.18
三期全區	24,423	興仁里、賢孝里、屯山里	文小十三	文小十三 聖約翰大學	公一、公二十五、綠一、文小一、文小十三、文中一、聖約翰大學	10.28

資料來源：本計畫整理。

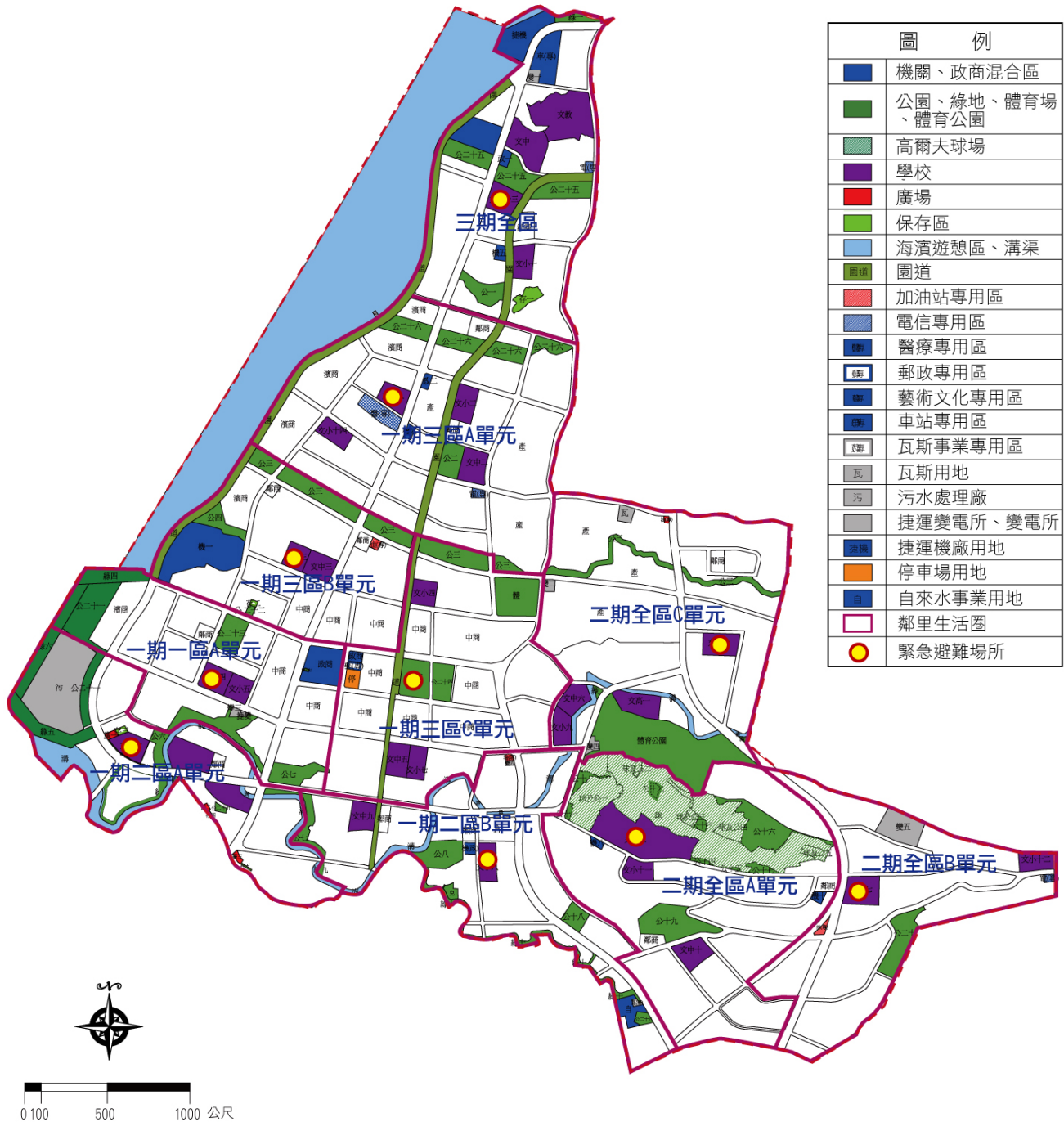


圖26 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災鄰里生活圈與緊急避難場所分布圖

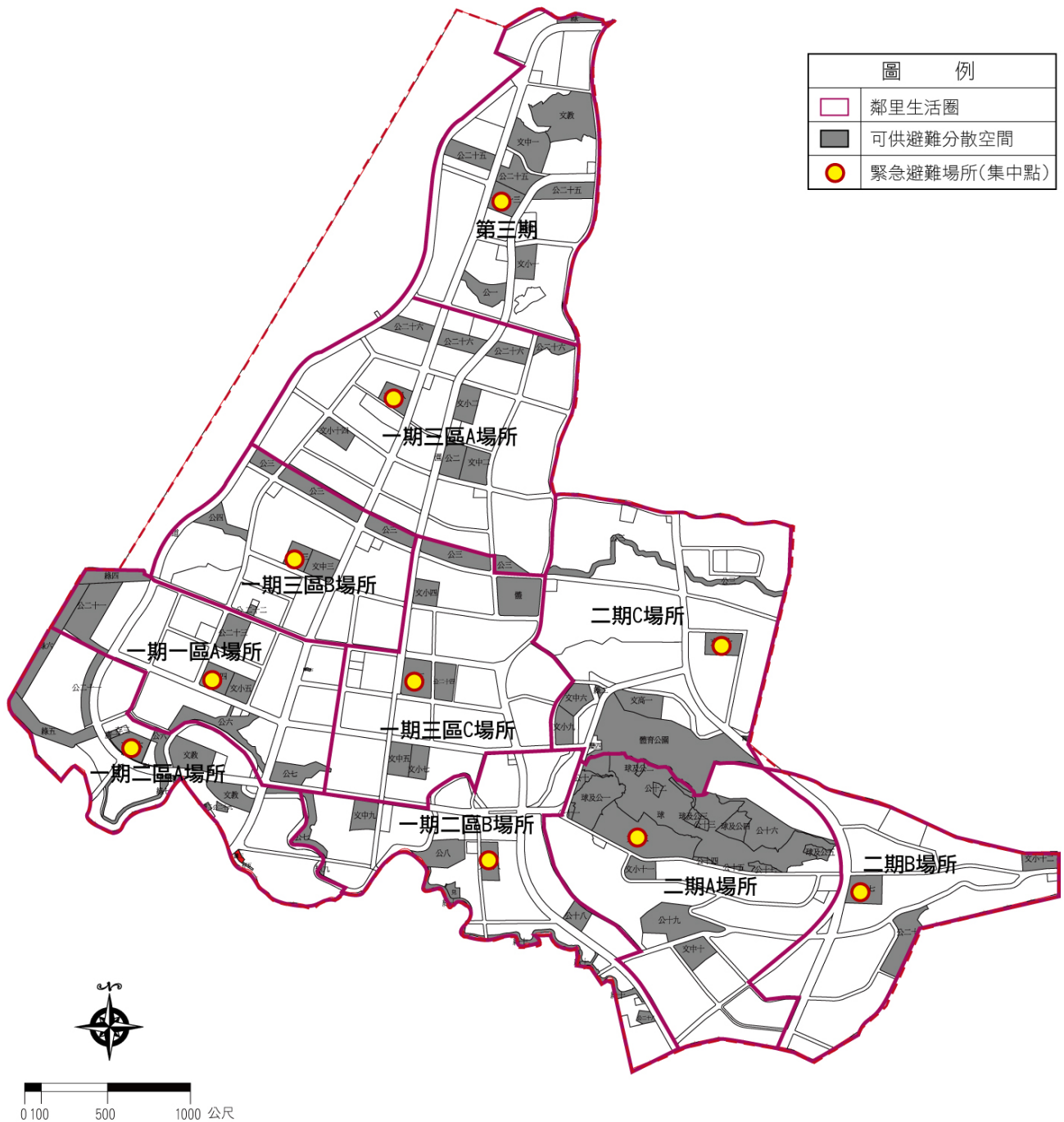


圖27 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)防災緊急避難場所與可供避難分散空間分布圖

二、淡海新市鎮的防救災避難路線規劃設置

本區防救災與避難動線分為聯外、主要與次要動線，見表 25 及圖 28，聯外動線須供區域外之救災人員及相關設施、物資等迅速出入，故以路寬為 31-50 公尺之道路為宜；主要動線係供大型救災運輸機具通行使用，須保持通暢，以供人員避難，並以路寬介於 21-30 公尺之道路為主。次要動線主要供人員避難，以及救災人員、消防車之使用，以路寬達到 20 公尺之道路為準；其餘替代道路則規劃於路寬 12 公尺之巷道。目前區內劃設防救災主要動線以外圍道路為主，內部則多為次要動線。

表25 防災道路系統與計畫道路編號

防災道路類別	路寬 (公尺)	計畫道路	備註 (未開闢道路)
聯外防災避難道路	31-50	9 號、13 號(園道)、19 號、35 號、44 號及 27 號計畫道路	部分未開闢：9 號、13 號、35 號及 27 號道路
聯外防災替代道路		1 號(園道)及 40 號計畫道路	部分未開闢：1 號及 40 號道路
主要防災避難道路	21-30	5 號、10 號、12 號、13 號、16 號、18 號、22 號、24 號、38 號、39 號及 52 號計畫道路	部分未開闢：5 號、13 號、16 號、24 號及 38 號道路 未開闢：10 號、12 號、22 號及 39 號計畫道路
主要防災替代道路		6 號、8 號、11 號、33 號及 21 號計畫道路	未開闢：6 號、8 號及 33 號計畫道路
次要防災道路	20	4 號、7 號、15 號、17 號、20 號、23 號、25 號、28 號、29 號、30 號、34 號、36 號、46 號、48 號及 54 號等計畫道路	未開闢：15 號、20 號、23 號、25 號、29 號及 34 號計畫道路
替代道路	12	31 號、50 號、2 號、14 號及其他 12 公尺計畫道路	未開闢：2 號、31 號、50 號及 14 號計畫道路

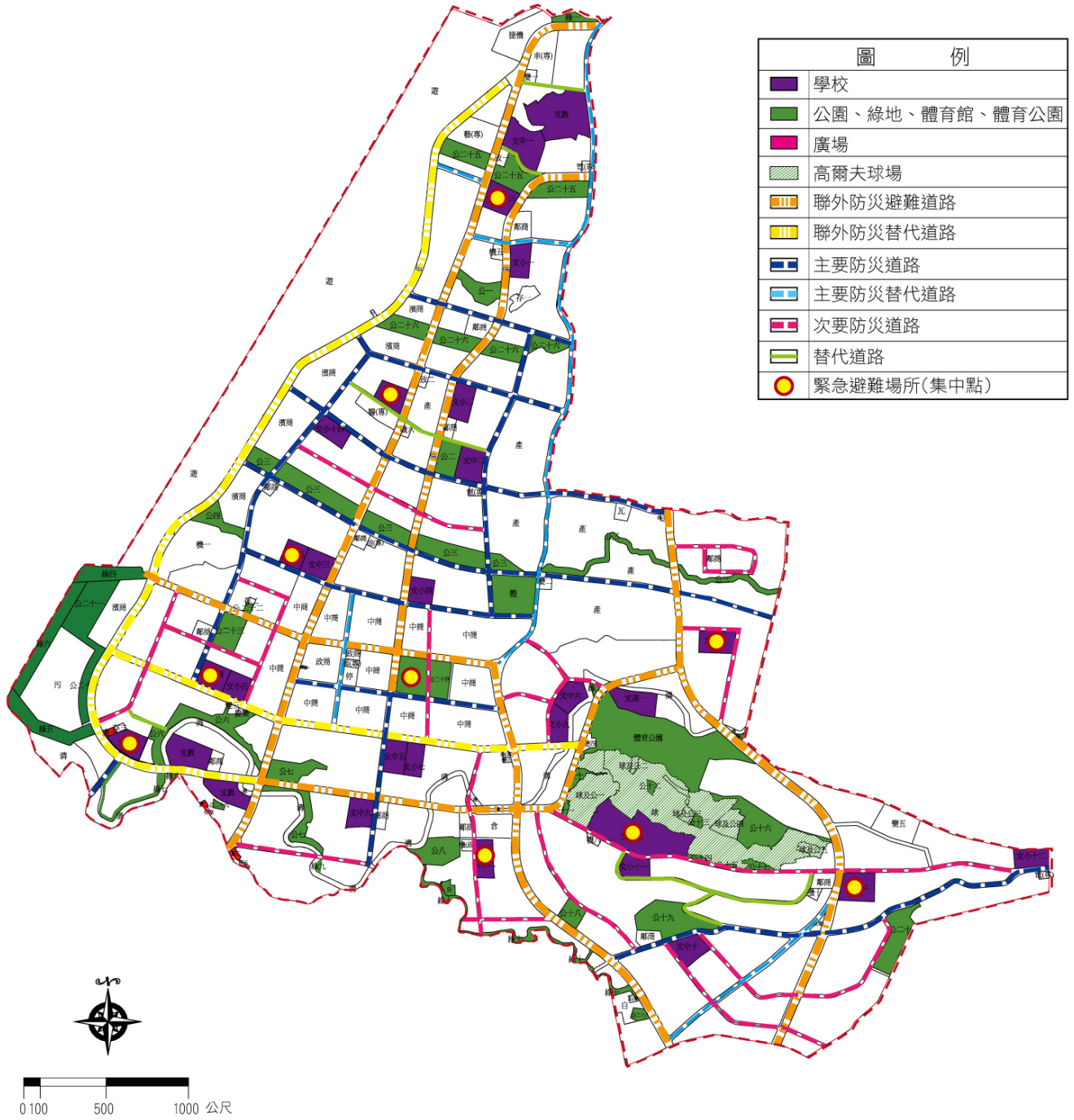


圖28 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地區防災生活圈消防道路系統圖

三、淡海新市鎮的防災綠軸規劃設置

延燒防止帶主要目的在防止火災的蔓延，進行都市防災區劃，避免災害擴大。延燒防止帶通常以道路、公園綠帶、河川、開放空間等劃設之，防止帶兩側結構物須以耐震、耐燃結構建造，在災害發生時能夠不破壞而防止火災延燒，本計畫區配合都市設計手法及退縮建築，如圖 29，留設出整體帶狀開放空間，以作為防災綠軸之使用，並具有景觀上美化之效果，透過綠帶圍塑基地，使地區之自明性得以提高。

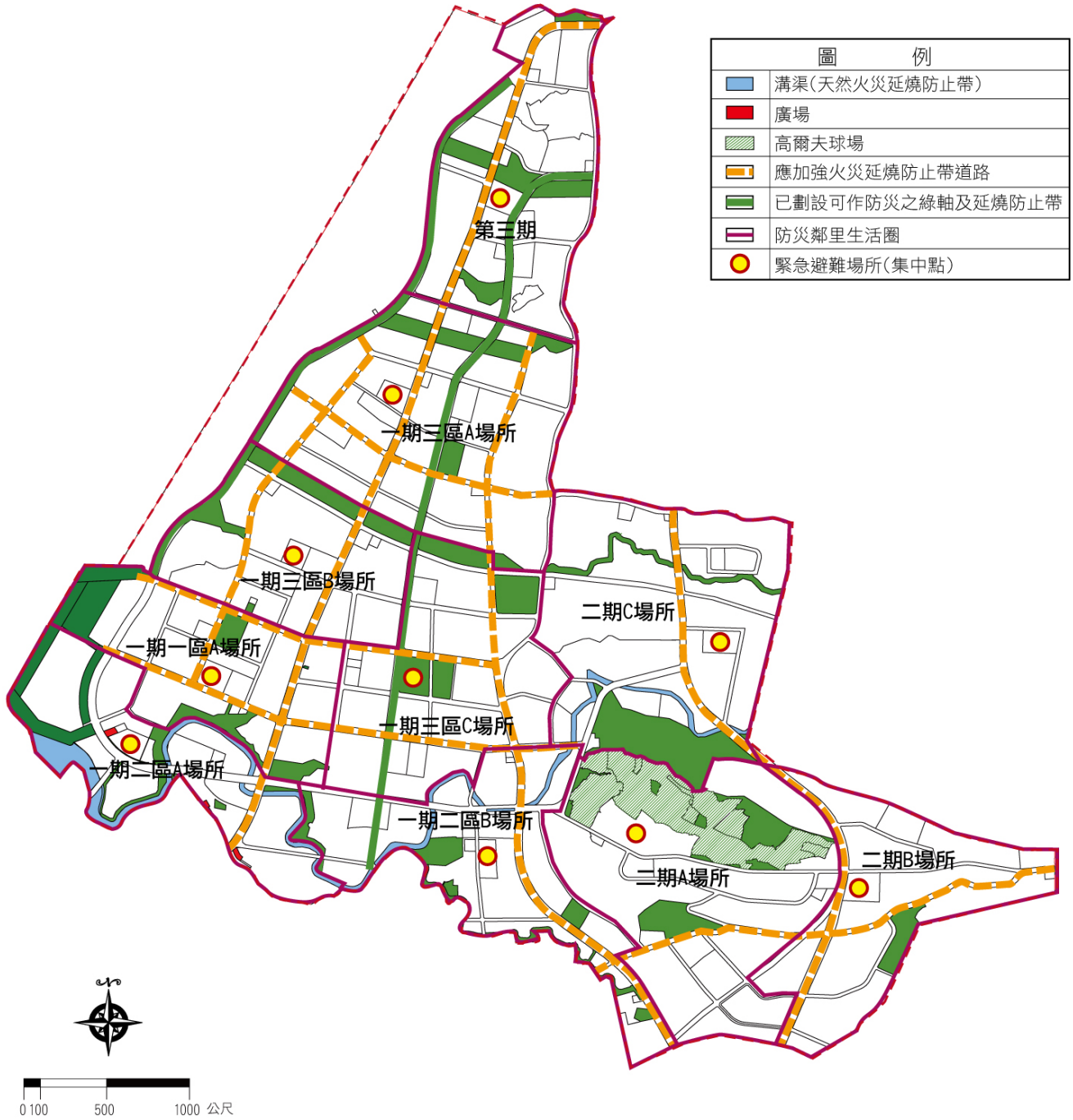


圖29 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)地區防災生活圈火災延止帶分布圖

第八節 景觀計畫

淡海新市鎮為創建出全新市鎮獨特之環境意象，於擬定時定出：「配合整體發展需要及各期發展區之空間特性，規劃為一具有居住、商業、行政、科技產業、休閒娛樂、海濱遊憩、體育、文化和藝術等多功能型態之新市鎮。」之規劃構想，利用自然環境資源及道路系統，創造都市景觀及活動軸線。

本次通盤檢討除延續「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」以山海景觀活動軸「綠帶」、「藍帶」計畫之全區都市設計構想，並因應已開發區實質發展現況與目前面臨的課題，同時也配合通盤檢討實質計畫之修正結果與未開發區未來開發方式之調整，適切修正景觀計畫。

一、空間功能定位

- (一) 第一期發展區：居住(中、高密度)、商務、行政、科技產業、休閒娛樂和海濱遊憩。
- (二) 第二期發展區：居住(低密度)、一般產業、教育、文化、體育和休閒遊憩。
- (三) 第三期發展區：居住(低密度)、文化、藝術和海濱遊憩。

二、規劃內容

- (一) 以第一期新市鎮中心為主要發展核心，運用串聯新市鎮之景觀活動軸線，以連繫第二期發展區之休閒、居住帶，及第三期發展區之文教、居住帶及海濱遊憩帶。
- (二) 規劃 5 條綠帶軸，即 3 處東西向公園用地及 2 條南北向園道為主要綠帶景觀軸。
- (三) 以公司田溪及其二側退縮空間為腹地，規劃為主要藍帶軸，串聯沿線公園用地，作為藍帶景觀軸。
- (四) 規劃 3 條南北向主要活動軸，即以縱貫中心商業區之 50 公尺主要道路及 2 條南北向園道，做為新市鎮中心和濱海遊憩帶主要活動之延伸軸線。
- (五) 規劃 5 條東西向主要活動軸，即以橫貫中心商業區之 50 公尺主要道路、公司田溪與周邊開放空間及 3 處東西向綠帶軸，東西向連繫山海。

- (六) 因應本次通盤檢討修正結果，景觀活動軸之規劃，主要利用天然地形與河谷地貌，結合土地使用、公共設施和交通系統之配置，加上配合都市設計規範於道路與河谷兩側之建築退縮空間，建立完整、安全、順暢和舒適之空間軸線系統。
- (七) 建立安全舒適之人行步道動線系統，以連貫主要公共設施(包括學校、公園、車站)及商業購物設施(包括社區商業區、鄰里商業區)。
- (八) 強調視覺景觀意象的塑造，並著重都市空間之聚集活動的串接，與便利行人動線穿越之實質功能。
- (九) 配合行人步道動線系統，建立完整、安全和順暢之自行車動線系統，並結合大眾捷運系統，使其具有交通、運動和環保等之功能。
- (十) 道路與建築退縮線之空間植栽綠化，應具有遮蔽阻隔之功能，和強調視覺上的自然和層次混合之美感。
- (十一) 道路與建築退縮空間除部分作前項景觀綠化設計外，並著重強化交通動線節點空間意象之處理。

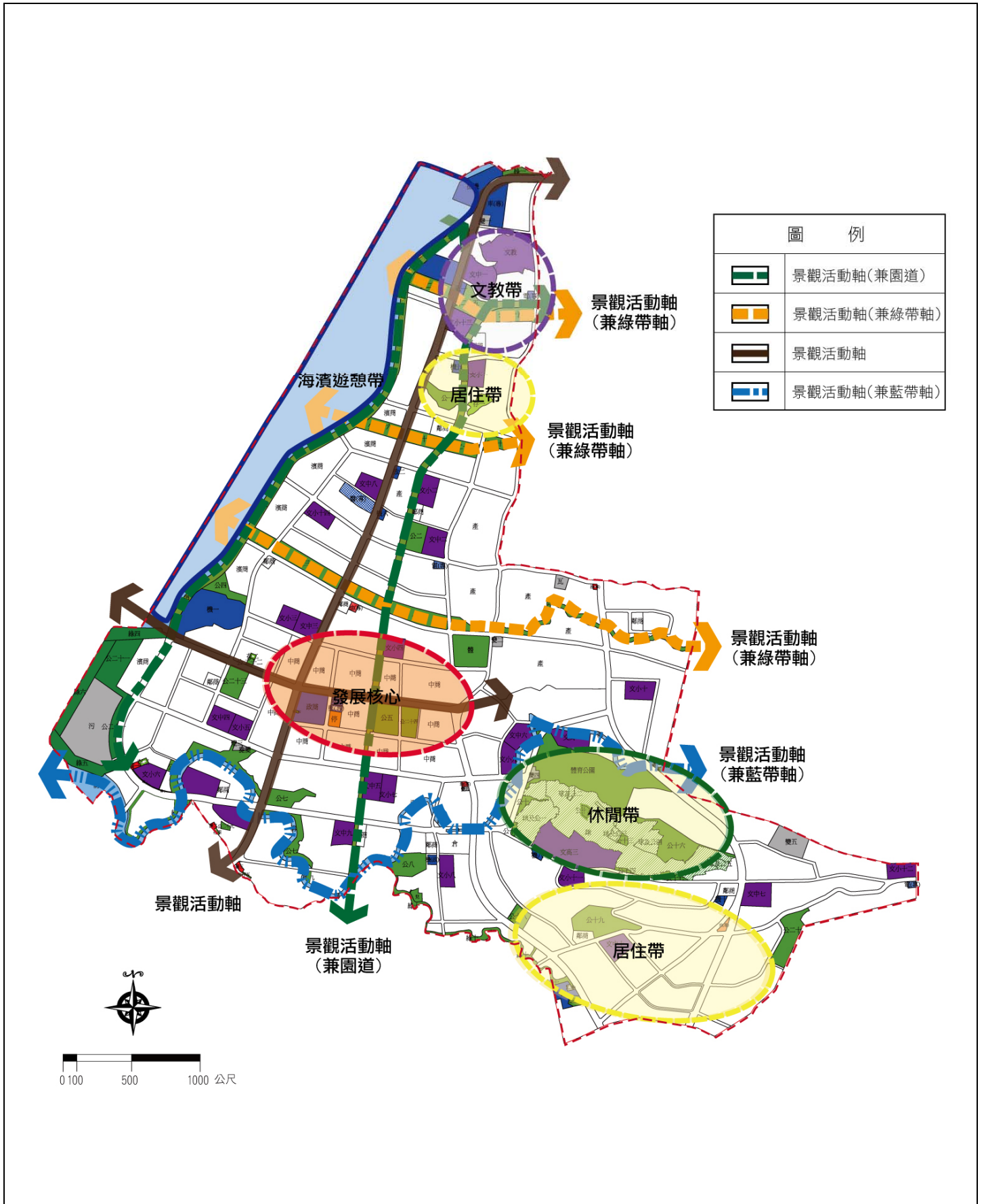


圖30 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)景觀活動軸示意圖

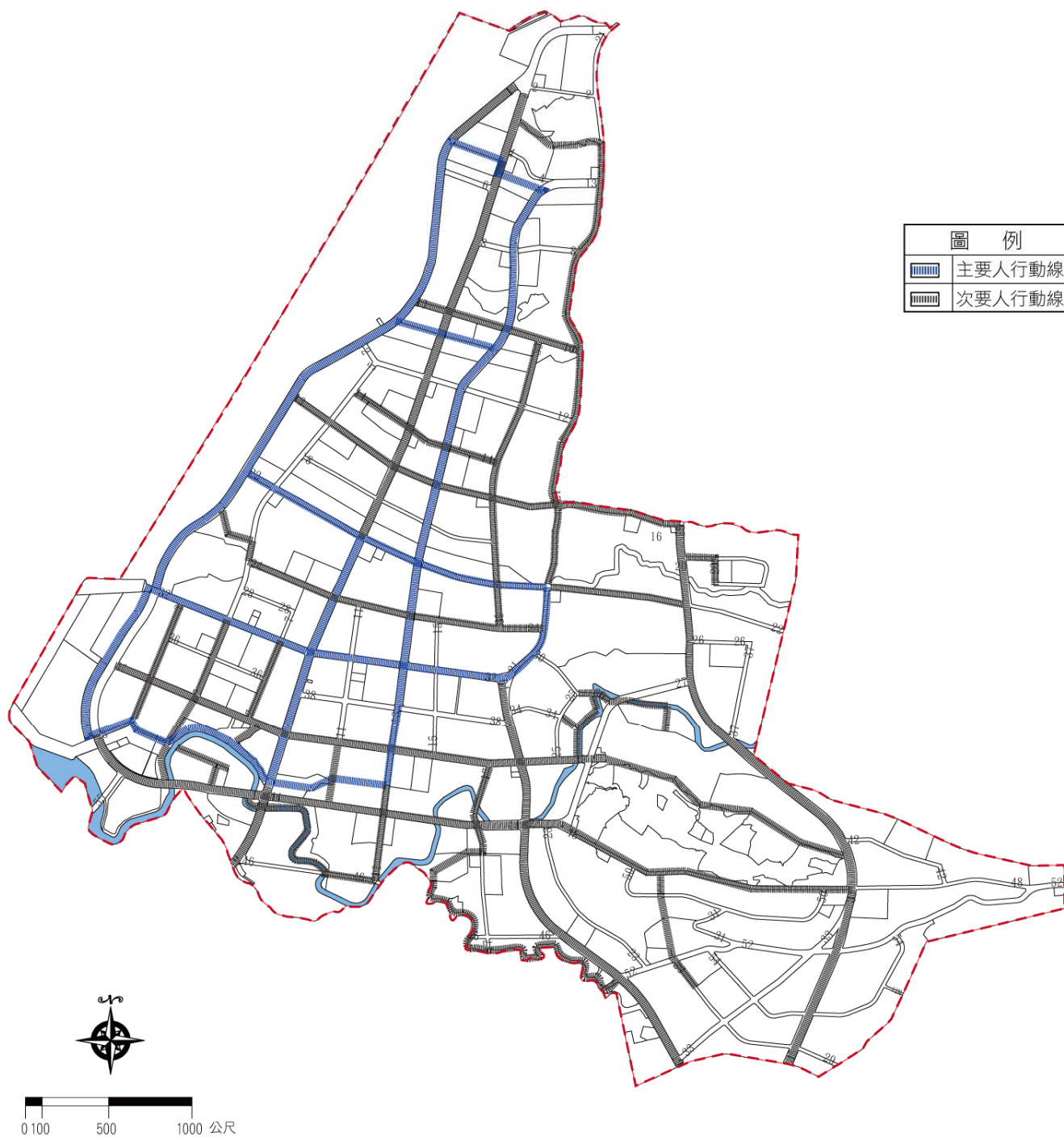


圖31 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)人行動線示意圖

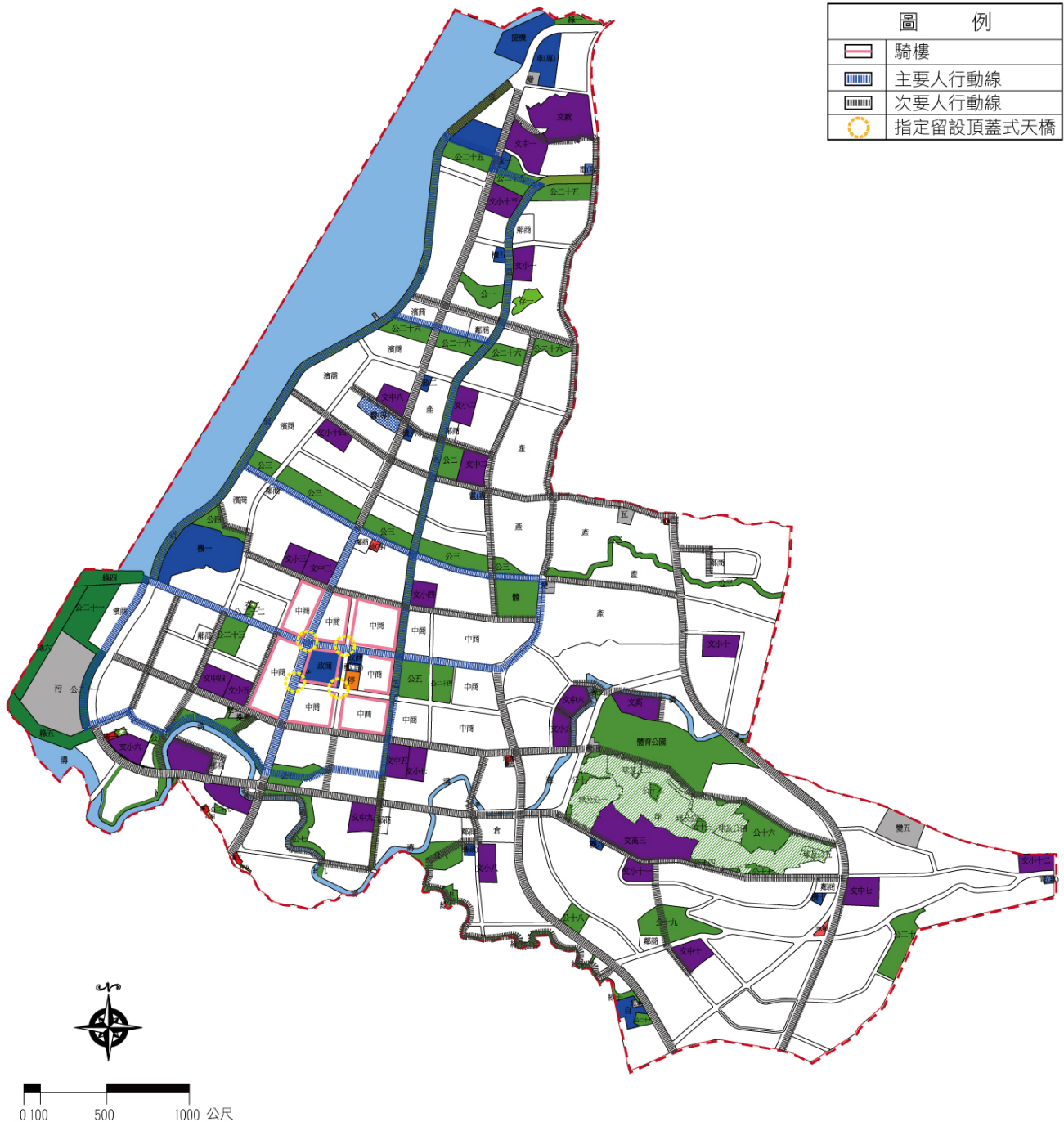


圖32 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)景觀活動示意圖

第九節 都市設計

一、都市設計整體目標

本都市設計的基本目標係依據「淡海新市鎮特定區主要計畫」的目標，提出新市鎮建構環境設計的指導原則，以提昇其品質與視覺特性，助其孕育健全的、合乎功能的發展，使新市鎮每一類開發都合乎都市設計規劃原理。整體都市設計計畫主要闡述4個基本因素，總括來說，能有助於決定淡海新市鎮環境上的視覺美感，包括如下：

(一) 景觀

新市鎮最醒目的景觀乃在於其山峰的自然地勢、斜坡、山脈、河谷及海岸線的相連景緻：

1. 海岸線及台灣海峽的景觀引人入勝，尤其是從東西向的山脈上，以及較高處來看的全景更為壯觀，這些景觀走廊應妥為保留以維護這些天然景緻。
2. 周圍山峰的景觀，尤其是自主要動線道路開始這一幕，應保留為主要景緻區。
3. 較高地帶往下到河谷地帶之景觀，包含遠處的海岸線，具有持續而又不斷變化的景色，且提供山與海戲劇性的對比值得珍惜。

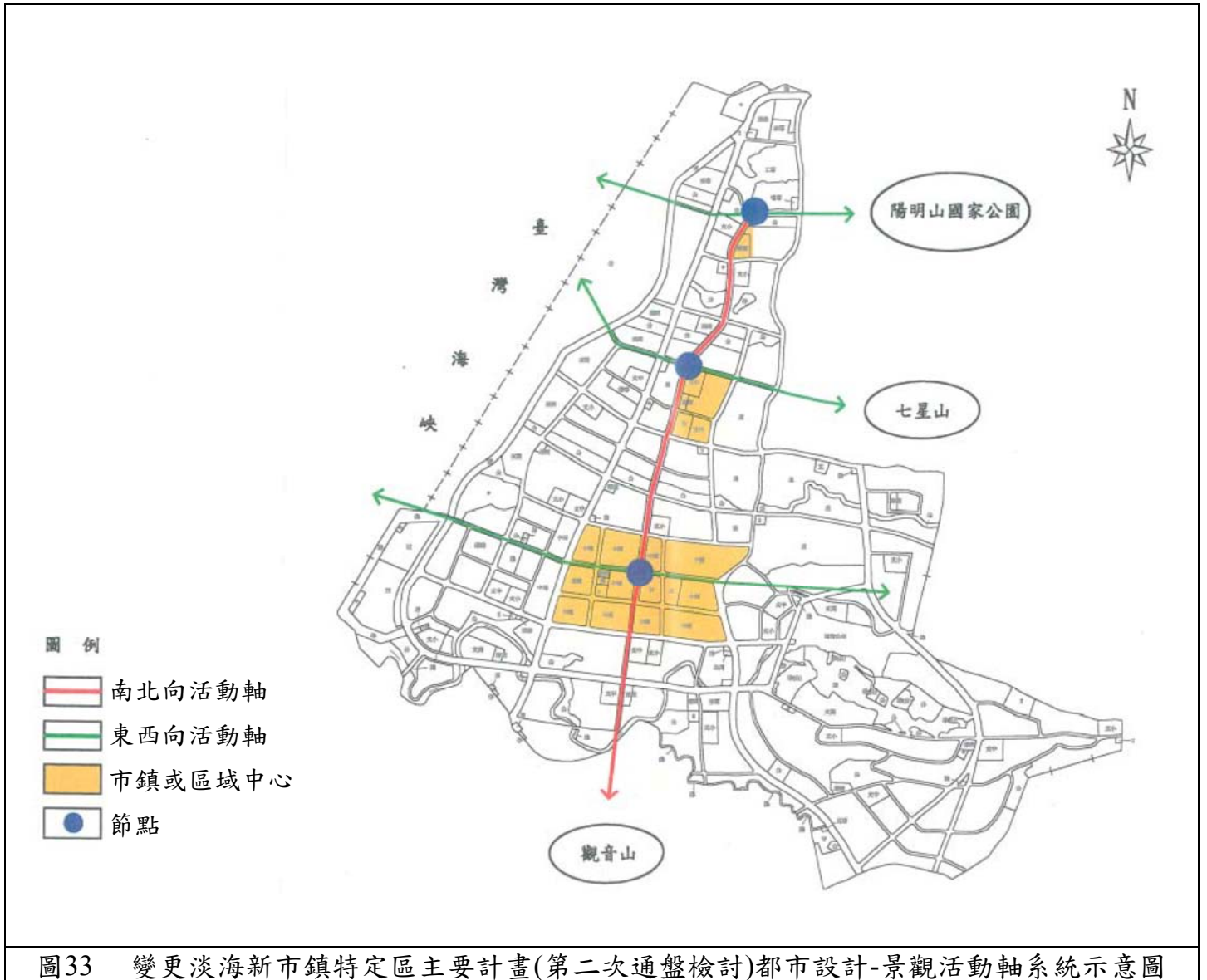


圖33 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)都市設計-景觀活動軸系統示意圖

(二) 視覺焦點及識別特徵

新市鎮中一些重要部分及地區可考慮為表達視野調合的焦點，焦點有助於人們辨識新市鎮的特色，使人們對該地的空間結構及配置產生方向感。主要視覺焦點包含：

1. 政府機關中樞及中央公園可為新市鎮中心的地標。
2. 運動場區及相關的活動在沿台 2 號省道部分十分醒目。台 2 號省道也是進入新市鎮的主要道路。
3. 濱海商業區的最北端地區位於海岸線上的山脊處，在沿海岸的主要幹道上即清楚可見。

(三) 緩衝帶及邊緣帶

不同使用土地間應以緩衝帶和邊緣帶，促進其視野上的分離，茲將緩衝帶及邊緣帶，分述如下：

1. 鄰近主要交通設施之住宅區應有緩衝帶，主要交通設施包括主要幹道、公車路線及捷運設施。
2. 在不同類的土地使用區間亦應有緩衝帶，如鄰近住宅區之工業區。緩衝帶的大小及密度是根據建築物的規模及種類來決定。
3. 步道系統可設於緩衝帶內，使緩衝帶具有雙重效益。
4. 緩衝帶的處理可採用不同的質材，同時應考慮鄰近使用區的規模及使用頻率。

(四) 環境的考量

未來影響新市鎮視覺品質的考慮因素主要是與當地的自然地形及植被有關：

1. 本地的主要河流自東向西流經新市鎮南邊，保存了溪流本身的自然本質、相關的排放模式、線型公園內植物群落、以及環繞住宅發展之綠帶。
2. 整合濱海開放空間現有植物群落將使海岸線環境的視覺品質得以提升，同時也有助於突顯此地區。
3. 橫跨新市鎮之東西向山脈及河谷之體系為新市鎮之重要地貌，地形基本特色的保存，加上梯田及河谷坡地的逐步開發將可對新市鎮的設計風格有極大助益。此外，都市設計的要素也受天氣條件的影響。新市鎮一帶的氣候潮濕多雨，夏季炎熱，而冬季北風及東北風則十分強勁寒冷。針對這些，在都市設計上需考慮下述各點予以改良：
 - (1) 在有頻繁行人活動的地方設置騎樓及有遮蓬的人行步道。
 - (2) 在道路兩旁及主要行人走道旁種植較高的樹種提供遮蔭。

- (3) 建築物的方位需能為廣場及庭院屏障冬季強風。
- (4) 利用較高及較矮的樹種混合種植以作為防風林。

二、分區都市設計規定

為使淡海新市鎮之開發秩序與發展特色能更為具體可行，同時確保優質都市公共空間之建立，本計畫依不同開發區訂定適宜之都市設計管制規定。計畫區內主要可分為已開發區及後期發展區兩部份。

(一) 已開發區

已開發區之範圍為第一期發展區之第一開發區與第二開發區，除應依「淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定辦理，另因應都市設計之需要已擬定並公告實施「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」管制之。

(二) 未開發區

未開發區之範圍為第一期發展區之第三開發區、第二期發展區及第三期發展區；第一期發展區之第三開發區需依「淡海新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定辦理外，都市設計則需與第二期發展區及第三期發展區共同依目前已訂定之「淡海新市鎮第一期發展區第三開發區、第二期發展區、第三期發展區及海濱遊憩區綱要性都市設計審議規範」(草案)規定管制。

第十節 分期分區發展計畫

依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」(草案)，將淡海新市鎮特定區分為三期七區：第一期發展區(含第一、第二及第三開發區)796.66 公頃；第二期發展區(含第一及第二開發區)590.36 公頃、第三期發展區 212.50 公頃及海濱遊憩區 156.78 公頃；已開發區面積合計共 446.02 公頃，未開發區為 1310.28 公頃，詳見表 26及圖 34。

表26 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區表

期程	面積(公頃)	備註
第一期發展區	796.66	-
第一開發區	303.53	已開發區
第二開發區	142.49	已開發區
	5.43	未開發區
第三開發區	345.21	未開發區
第二期發展區	590.36	-
第一開發區	215.18	未開發區
第二開發區	375.18	未開發區
第三期發展區	212.50	未開發區
海濱遊憩區	156.78	未開發區
合計	1756.30	-

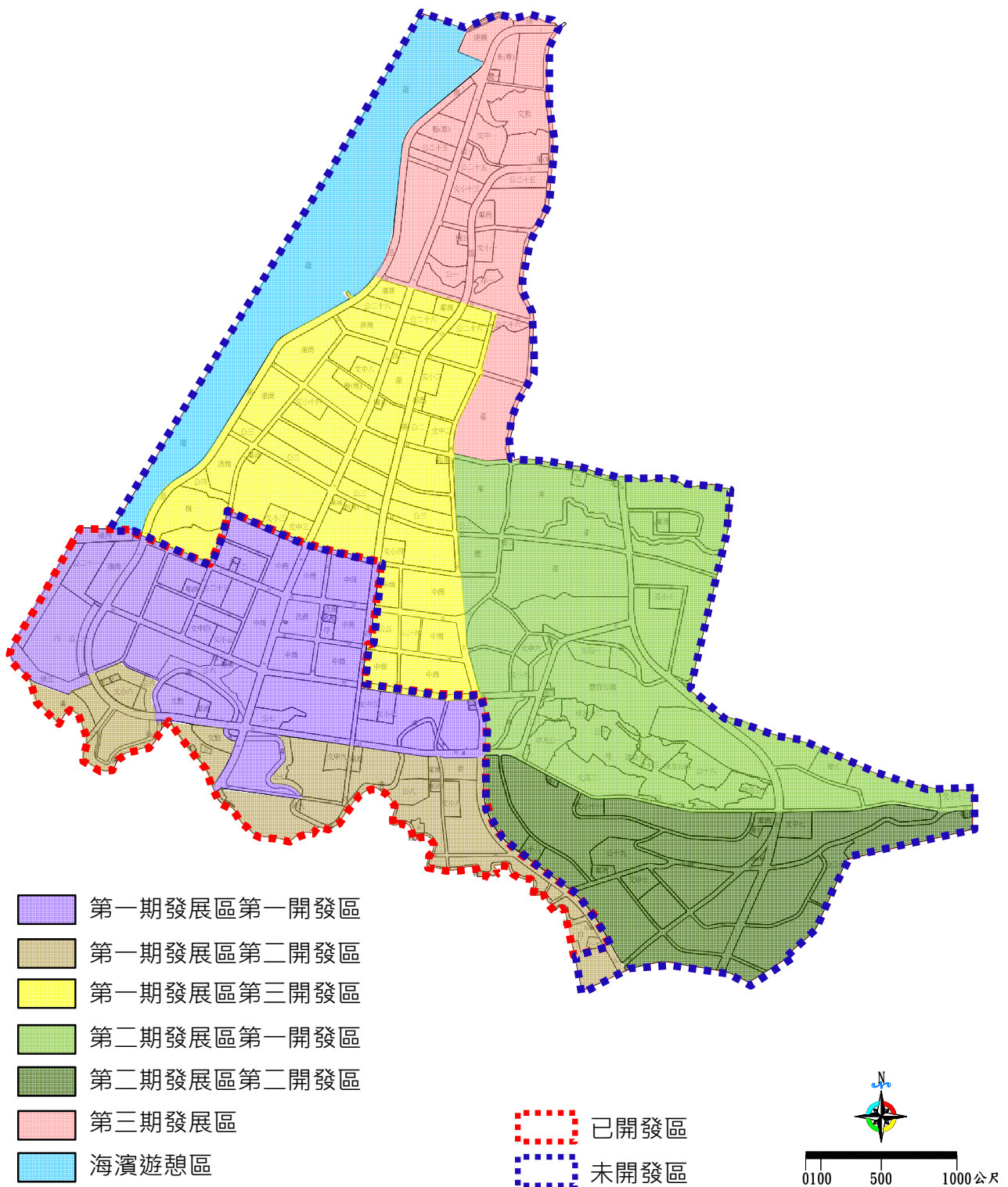


圖34 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)分期分區發展示意圖

第十一節 開發方式

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，同時亦為減輕政府開發新市鎮的財務負擔，依據內政部(2004)提報「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」內容，後期發展區之開發方式改為多元開發之模式，並增列「開發許可」的制度，期望透過民間力量及相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發，以提高新市鎮之開發效率與效益。

「開發許可」係指「依主管機關擬訂之整體開發計畫所規定之實施進度、開發條件，於一定規模之基地上，由開發者自行研擬開發計畫申請整體開發許可審查，在獲得主管單位同意開發計畫之後，開發者應完成公共工程建設，並負擔必要之開發行為義務，始取得使該基地興建各種使用建築或設施的基本條件。」

目前淡海新市鎮特定區之後期發展區尚未進行開發的土地總計仍有1,310.28公頃，佔淡海新市鎮約4分之3的土地面積，量體龐大且不適宜點狀及零星的開發。爰此，為促使土地利用效率化及加速後期發展區之開發，特研擬「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)(參見附錄二)作為後期發展區之開發依據。

第十二節 實施進度與經費

淡海新市鎮現階段之開發成果，已取得約 180.08 公頃之公共設施用地，用以提升地區環境品質，另取得可供建築之住宅區、商業區土地約 158.53 公頃，已達成土地儲備目標。後期之開發則以開發許可制等多元開發方式取代全面性的區段徵收，期望可促進後期發展區的開發進展。

表27 淡海新市鎮已開發區開發土地現況統計表 單位：公頃

淡海新市鎮		第一期第一區	第一期第二區	合計
已開發面積		303.53	142.49	446.02
可標讓 售土地	可標售土地	62.56	120.39	129.82
	可讓售土地	5.38	38.16	27.65
	合計	67.92	158.53	157.48
無償公共設施用地面積		119.30	60.78	180.08

資料來源：內政部營建署，98 年。

附表1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)規劃期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
1	彭文琦 垃圾焚化爐用地 與淡海段 165、179、180、181、182、183、184、185、186 地號等 9 筆土地	淡海新市鎮綜合示範社區內之垃圾場預定地座落於風光明媚可遠眺台灣海峽之精華土地內，在此設置垃圾場或焚化爐將對環境造成損害。 淡海段 165 地號等 9 筆土地，建築基地與面臨道路有近 10 公尺高差，出入不利。	1. 建議廢除淡海新市鎮垃圾焚化爐用地，研議修訂為「濱海遊憩區」，以使與淡水漁人碼頭、沙崙海水浴場連結成具視覺品質與親水遊憩功能之景觀新市鎮。 2. 淡海段 165 地號等 9 筆土地，建築基地與面臨道路有近 10 公尺高差，無法出入不利通行及建築房屋，建請將上述基地與面臨道路整平。	1. 予以採納。 理由：經檢討垃圾焚化爐用地現階段已無使用需求，本次通檢將垃圾焚化爐用地變更為濱海商業區及公園用地，以期配合淡水河門戶意象以及海岸遊憩帶的塑造，並促進環境生態保育，詳見變更內容第 5 案。 2. 未便採納。 理由：因本陳情案係屬工程施工問題，非屬本通盤檢討範圍，將轉請相關工程設計單位處理。另原整地工程設計係因應大街廓開發為基礎，惟目前未因應區段徵收配地之地籍分割結果，營建署已辦理調整作業，將原梯形邊坡，改修順為緩坡，以使基地能順接周邊道路。
2	呂子嵩	1. 淡海新市鎮開發迄今歷時多年，開發成果遠不如預期，原地主的我們當初領回的 4 成抵價地，市面上的單價只比開發前高約 2 成， 2. 開發當初對原地主所描繪的願景及開發過程中對原地主的承諾事與願違。	建請重新檢討淡海新市鎮開發計畫，設定停損點、調整開發腳步、檢討計畫、變換思維、引用專業人才，以期加速帶動新市鎮的發展。	予以採納。 理由：淡海新市鎮發展定位與開發策略之規劃，已由發展中低收入住宅轉為「山海悠遊城市」，未來將善用鄰近區位優勢，強化吸引觀光人潮及人口產業進駐之策略，以加速淡海新市鎮發展及可標讓售土地之去化。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
3	呂學禮 公司田段 182 地號	1. 公司田段 182 地號鄰公司田溪退縮及綠地保留，加上總樓高限制(無法連棟及加高 3 樓以上之設計)，使本區塊土地無法充分應用建蔽率與容積率。 2. 因公司田溪整治尚未完成，需考量安全，部分道路形成迷宮。 3. 建設公司及投資者面臨因無人潮聚集無法吸引錢潮，卻又受限於開發時程，而強迫先行建設開發，造成建商與投資者之困擾。 4. 目前住三、住五、住六建蔽率皆為 30% 是否可考慮放寬到 40~45%，以期改善設計上之牽絆與建築成本。 5. 相關輕工業及公司之引進具有相當的迫切性(引進於未開發的工業區內)。 6. 是否可優先開發或開放新市鎮內的工業區，引進中小型工廠或加工廠引進人潮。	1. 建議將原住三、住四、住六之建蔽率(原 30%)放寬到 40~45%。 2. 建議開放公司田溪附近地段的道路管制。 3. 制訂短期(5~8 年)土地使用規定，以能快速開發。 4. 優先開發工業區，引進中小型工廠或加工廠。	1. 未便採納。 理由：經檢討基於維護淡海新市鎮居住生活品質之考量，宜維持原計畫，相關管制內容請參見「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」之說明。 2. 予以採納。 理由：配合已開闢之現有道路調整計畫道路系統。 3. 未便採納。 理由：本計畫已採分期分區開發，參見分期分區發展計畫之說明。 4. 予以採納。 理由：工業區皆位於後期末開發區，後期將計畫以多元彈性之開發方式，鼓勵民間投資開發。
4	白明欽	1. 淡海新市鎮主要計畫於 80 年發布，歷經多年，各項重大建設皆未執行(如淡江大橋、穿山隧道、捷運、高科技工業等)，	1. 建議將新市鎮的發展權還歸當地居民及專家學者，由中央配合來改善本地居住空間品質共同討論。	1. 未便採納。 理由：因本陳情意見係屬新市鎮開發政策，非屬本次通檢範圍，因此不予採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
		顯見為政策失當，實需檢討如何尋找一解套方式。 2. 新市鎮面向西北沿海造高樓，又讓後段住宅區景觀全被遮擋導致價值降低，是非常不智的行為。 3. 本地區內有很多當地特色，如第二期發展區北投子番社所在地附近有大屯山數億年前爆發的火山飛灰、水碓里爛尾埔水源地的土壤特性、北市榴公圳等，皆未妥善利用及規劃。 4. 據聞淡海新市鎮經費不足，後期發展區將劃出範圍外，因此建議儘速訂定相關條款還地於民，並還給長期受限地主之必要優惠補償。	2. 本地有綿延小山丘，建議最適宜朝自然田園生活村規劃較為貼切。 3. 建議特案准許對於區內空照圖上部分合法或非法違建之既有建物(滿10年以上建物)，在不影響都市計畫道路退縮建築範圍，准予持照片舉證或公所實測證明或縣政府依空照圖簽證，給予原地主原面積合法重建。 4. 緊鄰大馬路現況事實為商業使用區段，准予原地變更地目，申請合法重建維持商用，以增加地主收益。 5. 有礙觀瞻或危險建築、違建等經列入強制拆除之建物，無論合法或非法建築得合法重建，五年內一律免遺贈、契稅及移轉增值稅。	2. 予以採納。 理由：第一期第三開發區、第二期發展區及第三發展區等未開發地區，未來將採開發許可制之開發方式，因此未來可據當地特色研擬適宜的住宅規劃，提出開發許可申請，詳細規定內容請參見「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)之說明。 3. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。 4. 未便採納。 理由：經檢討分析，基於整體考量新市鎮的土地使用配置與管制，不宜零星變更，宜維持原計畫。 5. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
			6. 應輔導區內農民從事休閒產業或高科技農業帶工生產、有機農耕，增加就業人口以彌補多年區內農業技術停滯。 7. 建請對於現有地上臨時建物於配套措施修法完善時，經地主登記自願戶，公權力優先強制拆除以免惡勢力強佔欺壓地主、阻礙更新。 8. 建議參照桃園縣招商作法，只要法律為限制無違法的案件得請照准。	6. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。 7. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。 8. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。
5	楊秀君 淡水鎮水源街二段 177 巷 51 號至 118 號巧克力花園社區後方	淡水鎮水源街二段 177 巷 51 號至 118 號巧克力花園社區後方規劃瓦斯站，其鄰近社區容易引起社區居民恐慌。	建議檢討此規劃用地是否適當。	未便採納。 理由：經檢討分析，「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管制要點(專案通盤檢討)」第五章第 42 點中已增列瓦斯事業專用區相關規定，加以確保鄰近住宅區之安全，基於整體公共設施規劃之考量，宜維持原計畫。
6	陳小姐 公司田段 14 地號	1. 淡海新市鎮中三芝北投公路、淡江大橋與輕軌捷運建設遲遲尚未動工，淡海新市鎮發展受限，地方建設極度落後。 2. 淡海新市鎮第二期發展區，政府於 87 年辦理公告徵收至今尚未辦理，是否應檢討其開發	1. 建議加速重大交通建設之執行。 2. 建議檢討二期發展區之開發方式。	1. 予以採納。 理由：納入本次通檢之交通發展構想規劃，以期相關單位加速淡海新市鎮之開發。 2. 予以採納。 理由：本次通盤檢討作業中已研擬後期發展區將以整體開發許可制

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
		方式，以達地盡其利之目標。 3. 有關低建蔽率與最小開發面積(300~400 坪)之嚴格管制規定，限制一般民間開發，罔顧農民權益，影響地方發展。	3. 建議放寬土地使用管制。	之開發方式，並配合擬定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)，作為後期發展區之開發依據。 3. 予以採納。 理由：本次通盤檢討已配合辦理「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管制要點(專案通盤檢討)」，相關內容請參見該要點之說明。
7	李太太	因淡海新市鎮延遲多年尚未實質開發，目前報章雜誌報導開發失敗，建議政府應正式行文向地方公告，並建議解除相關限制等。	建議解除第二、三期發展區禁限建之發展限制，回復原土地使用類別。	未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。但第一期第三開發區、第二期及第三發展區等未開發地區，未來將採整體開發許可制之開發方式，因此未來可據當地特色研擬適宜的住宅規劃，提出開發許可申請，詳細規定內容請參見「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)之說明。
8	未具名	1. 新市鎮發布實施至今已延宕多年，並未依當初規劃進行開發，影響地方發展甚鉅。 2. 日前經建會發布停止開發新市鎮未開發區，擬將本區開發為一般都市土地，導致地主權利嚴重損失。	建議將未開發區土地回復原使用類別，解除各種使用限制。	未便採納。 理由：同編號7之研析意見。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
9	徐先生	淡海新市鎮計畫人口 30 萬人，但規劃過多住宅區而缺乏工商綜合區，致使缺乏就業機會，且造成交通通勤問題，影響民眾進駐意願。	建議規劃工商混合區，引進輕工業如電子及無污染的工業區，以能提供就業機會並促進新市鎮發展。	未便採納。 理由：為加速新市鎮產業發展，建議將第一期發展區第三開發區之中心商業區變更為產業專用區，以可供文化創意產業、知識型產業(資訊服務、高科技服務或生物科技等相關產業)設置廠辦，從事研發、試驗、試產等使用。由於產業專用區已能符合工商混合區之機能，因此不便採納。
10	吳育昇國會辦公室	淡海新市鎮開發範圍若從 1,756 公頃縮減成 446 公頃，將導致 75% 的地主權益受損，請提出決議之檢討方案。	1. 淡海新市鎮開發範圍從 1,756 公頃縮減成 446 公頃，請提出相關說明及檢討方案。 2. 建議就淡海新市鎮已開發地區立刻開闢公園、停車場、共同管溝、學校等公共設施，以期帶動開發。	1. 未便採納。 理由：目前淡海新市鎮的範圍仍維持開發範圍，除了已開發區第一期發展區外，尚涵括第二、三期發展區，且第一期第三開發區、第二期發展區及第三期發展區等未開發地區，未來將採整體開發許可制之開發方式，因此未來可據當地特色研擬適宜的住宅規劃，提出開發許可申請，詳細規定內容請參見「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)之說明。 2. 予以採納 理由： (1)目前淡海新市鎮內除已開闢完成 22 號及 23 號公園，道路除完成傳統管線之埋設外，更興闢完

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
				成 2,641 公尺之共同管道系統，並引進中國海專商業專科學校，華夏技術學院亦已購地並將陸續進駐，淡水鎮公所及當地行政機關刻正籌劃購地進駐事宜中。 (2)行政院經濟建設委員會已建議評估建設輕軌捷運之可行性，刻正由交通部高速鐵路工程局辦理規劃中，並經行政院公共工程委員會逾 95 年 8 月 24 日召開研商我國重大建設之 16 項計畫推動相關事宜會議中初步評估列為市區輕軌類優先辦理項目。
11	楊志清	目前淡海現行標售模式，無法滿足生物科技相關使用，需額外申請規劃。	建議規劃約 2,000 坪土地，供生物科技等領域之項目使用。	予以採納。 理由：後期發展區採多元開發方式，提供民眾更為彈性的開發機制，可依照不同的需求循開發許可方式申請或變更現行的土地使用分區。
12	高永 公司田段 220、221、222 地號	淡海新市鎮中國海專對面地段公司田 220、221、222 等三筆部分土地，因工程需要設置臨時便道，直通舊市區中正路，行車方便又安全，如今因工程已完工，臨時便道已封閉，造成行車不便。	建議公司田段 220、221、222 地號等部分土地規劃為永久道路。	未便採納。 理由：該三筆土地經查目前皆劃定為「住五」用地，所陳情之用地南邊銜接中正路，民眾實可由新民路銜接中正路通往舊市區，並不影響其進出動線，因此為免破壞住宅開發基地之完整性，將不便採納。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
13	淡水鎮農會	因「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」有諸多不合理限制，土地所有人無法比照一般農地興建農舍，為達土地有效利用，應進行解編。	建請政府對於規劃為淡海新市鎮而未徵收之土地，應解編恢復農地並准予農舍興建。	未便採納。 理由：目前未徵收之土地位於第一期第三開發區、第二期發展區及第三發展區等未開發地區，未來將採整體開發許可制之開發方式，因此未來可據當地特色研擬適宜的住宅規劃，提出開發許可申請，詳細規定內容請參見「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)之說明。
14	呂俊哲等 10 人 中山北路(新市二路至濱海路段)	中山北路(新市二路至濱海路段)路寬由雙向 2 車道縮減為雙向單車道，且彎道，車輛很多很危險。	建議將該路面變更為雙向 2 車道以利交通，如變更有困難建議將人行道縮減部分變更為車道。	未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。
15	台北縣淡水鎮民代表會	加速開發工業區。	建議加速開發淡海新市鎮原已規劃之工業區，以創造就業機會，帶動人口入駐新市鎮，早日完成淡水升市此一目標。	予以採納。 理由：工業區皆位於後期末開發區，後期將計畫以多元彈性之開發方式，鼓勵民間投資開發。
16	彭文增 淡水鎮水碓子段 42-76、42-77、43-1、43-3、43-48、43-49、43-50 地號	淡水鎮水碓子段 42-76、42-77、43-1、43-3、43-48、43-49、43-50 地號等 7 筆土地自民國 57 年 1 月 5 日都市計畫實施編定為「公設校地」，迄今近 40 年未計畫使用，荒廢至今，阻礙地方發展。且上揭土地高低落差數 10 公尺，又有水溝渠行水區，面積小，大馬路邊設學校較不適合。	建議將該 7 筆土地解編，回覆原道路用地之使用分區。	未便採納。 理由： 1.除水碓子段 42-48 地號土地於民國 92 年 9 月 19 日截止登記刪除該地號外，餘皆為淡水都市計畫之學校用地(部分為文中用地部分為文高用地(尚未辦理地籍分割)，該用地係依教育主管機關之需求而劃設，其於內政部都市計畫委員會 96 年 8 月 21 日第 665 次審竣之淡水

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
				都市計畫(第三次通盤檢討)仍維持為學校用地。 2.現行都市計畫法對公共設施用地之取得年限已無規範，惟為保障公共設施用地之土地所有權人權益，其如屬公共設施保留地得依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」申請臨時建築，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請辦理容積移轉事宜。
17	張連榮等人	為促進淡水地區土地合理有效利用，加速其都市繁榮發展，促進地方建設，遂連同張圭碧、陳永添、張武雄、張均鏈、張均田、以及江榮樹等人共同發起成立淡江山水自辦市地重劃籌備會。	可自辦市地重劃。	未便採納。 理由： 1.申請自辦市地重劃範圍係屬淡海新市鎮特定區計畫第一、第二期發展區，依 89 年 2 月 1 日發布實施「淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」規定，本特定區除大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側供海軍發射台遷建之機關用地採「一般徵收」方式辦理外，餘皆採「區段徵收」方式開發。 2.本次通盤檢討已配合擬定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)，調整後期發展區之開發方式，將採以整體開發許可制之方式。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
18	陳許金針 海路三段及四段之垃圾焚化爐用地	為關心生態保育。	重新規劃淡海新市鎮濱海路三段及四段之垃圾掩埋預定地成為「淡海自然生態公園」。	予以採納。 理由：經檢討垃圾焚化爐用地現階段已無使用需求，本次通檢已將垃圾焚化爐用地變更為濱海商業區及公園用地，以期配合淡水河門戶意象以及海岸遊憩帶的塑造，並促進環境生態保育。
19	高祥耀	淡海新市鎮發布實施至今已延宕多年，尚未實質有效之開發，並阻礙地方發展，政府應採取積極、主動的態度，加速新市鎮之開發。	1. 有關開發範圍/時程/機制/方式問題 (1)由於標售數量不理想，建議暫緩標售土地，待景氣回復後再行標售。 (2)建議擴大淡海新市鎮特定區範圍，並分期分區發展。 (3)建議可對社區進行宣傳，以促進投資意願，並希望能夠透過電視、報紙與網路媒體進行宣傳。	1. 未便採納 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。另： (1)淡海新市鎮發展定位與開發策略之規劃，已由發展中低收入住宅轉為「山海悠遊城市」，未來將善用鄰近區位優勢，強化吸引觀光人潮及人口產業進駐之策略，以加速淡海新市鎮發展及可標讓售土地之去化。 (2)現行新市鎮之分期分區發展計畫，已將原三期三區調整為三期七區進行開發，即第一期發展區再細分為第一、二和三開發區，第二期發展區再細分為第一和第二開發區，而第三期發展區劃為全區一期開發；另海濱遊憩區為提供民間參與開發則單列開發區。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
			2. 有關交通運輸及公共設施建設問題 (1) 改進聯外交通系統增進吸引力。加速淡江大橋、沿河快速道路濱海路、中山北路以及捷運的興建，並將捷運路線延伸至沙崙。 (2) 環山快速道路的經濟效益低落，所經之地尚未發展為多，不符合成本效益原則，不建議開發。 (3) 建議於淡海新市鎮規劃自行車道。 (4) 開放濱海路通車。 (5) 設置機車道及路邊停車格。 (6) 建議加速公共設施之開闢，同時應擇經濟效益較佳者進行開發。 (7) 邀請淡江大學設立分校。 (8) 建議參考林口新市鎮經驗建議優先建設各類公共設施。 (9) 提昇公共建設品質及改善環境衛生。 3. 有關淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用管制要點/產業發展問題 (1) 建議規劃大學城、體育園區、工商物流區、工業園區、世貿園	2. 部分予以採納。 理由：為強化淡海新市鎮聯外交通服務機能，本次通檢將以永續運輸為旨，研擬短、中、長期交通發展計畫。 短期內將建議先行徵收興闢9號及22號道路、興闢三芝北投公路、淡海輕軌捷運系統先期作業、接駁公車系統的擴大、自行車系統之建立、以及藍色公路之連結；中期將建議優先淡海輕軌捷運系統開發、徵收興闢第一期發展區第三開發區之計畫道路、ITS系統整合規劃作業、停車場興闢、自行車道系統持續推動、藍色公路與濱海遊憩區串連以及淡江大橋興建；而長期將建議持續徵收興闢其他分區之計畫道路。以期加速淡海新市鎮之開發，相關內容請參見主要計畫書(草案)第6章規劃原則與構想之說明。 3. 部分予以採納。 理由： (1) 目前淡海新市鎮現行土地使用分區劃設有住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
			區、海洋公園、天文館、媒體文化園區、學人宿舍園區、花園專區、森林公園、園道公園、中央公園等專區。 (2)建議新市鎮後期發展區規劃醫學中心、博物館、體育園區及大學城區，興建行政中心並與捷運車站合併使用)，且設置流動動物收容中心。 (3)納入大屯山花海區成立世界花園博覽會，規劃渡假區、農業休閒園區、工業區及古蹟園區。 (4)建議加速開發淡海新市鎮原已規劃之工業區。 (5)鼓勵居民自建辦公大樓爭取中央設立政府單位與科技園區，亦或以免稅等獎勵方式，積極爭取廠商至淡海新市鎮興建辦公大樓，以促進產業發展。 (6)建議開發海濱遊憩區。 (7)提高容積率、降低建蔽率。 (8)建議山坡地開發建築坡度放寬使用。	政商混合區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、加油站專用區、電信事業專用區、以及瓦斯事業專用區等共計 18 種使用分區；並劃設有機關、學校、郵政、公園、體育公園、體育場、綠地、廣場、停車場、變電所、捷運變電所、公用事業、電信事業、自來水事業、污水處理廠、垃圾焚化爐、捷運機廠、瓦斯以及溝渠等計 19 種公共設施用地。本次通檢將配合調整土地使用分區，配置適宜使用的空間規模，同時並已配合辦理「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管制要點(專案通盤檢討)」修正完竣，擬定相關土地使用管制事項，以促進新市鎮整體發展。相關內容請參見主要計畫書(草案)第七章之說明。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
			4. 應於淡海新市鎮特定區計畫劃設「淡海國際藝術文化創作園區中心」及淡海鎮學校用地得以容積移轉至淡海鎮特定區計畫之為標售土地事宜。	(2) 為加速淡海新市鎮產業的引進，內政部營建署已研擬完成「有利淡海新市鎮發展產業適用範圍」(草案)，以期促進新市鎮產業發展，加速新市鎮之開發。 (3) 為確保淡海新市鎮山坡地開發建築安全，係依照水土保持法、山坡地開發建築管理辦法即建築技術規則山坡地專章規並辦理。 4. 部分予以採納。 理由： (1) 本次通盤檢討產業發展計畫已建議規劃藝術文化功能區，提供文化創作之用。 (2) 現行都市計畫法對公共設施用地之取得年限已無規範，惟為保障公共設施用地之土地所有權人權益，其如屬公共設施保留地得依「都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法」申請臨時建築，並得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請辦理容積移轉事宜。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
			5. 其他 (1)建立巡邏大隊機制，鼓勵社區居民參與社區維護工作，當社區義工參與社區事務。 (2)主動瞭解建商、投資人之需求，建議立即辦理免稅優惠，依現行規定需辦理稅式支出，降低稅賦以吸引投資者進駐。 (3)加強行銷新市鎮。 (4)建立行政作業單一窗口。 (5)設置管理維護基金、組織管理大隊、強化住戶公約，且加強環境管理維護。 (6)召開里民說明會，或舉辦地主座談會。	5. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。另本次通盤檢討已於民國 94 年 4 月 26 日、民國 94 年 9 月 20 日舉辦兩次招商說明會，未來將配合通盤檢討作業程序辦理公開展覽與說明會。
20	中華民國荒野保護協會	於內政部營建署 2007「全國公園綠地會議」中提出「濕地」為我國公園綠地政策新方向，並提出「溼地零損失」政策的目標。加上丹頂鶴造訪之啟示，期望參考國外多效益環保設施規劃新思維，使其兼具汙水淨化處理、能源再生、聲屋棲地補償營造、景觀美質與環境教育之多重功能與目標。	建請將現有污水處理廠未使用土地及垃圾焚化爐用地(原均為潮間帶溼地)規劃為溼地生態公園。	部分予以採納。 理由：經檢討垃圾焚化爐用地現階段已無使用需求，本次通檢已將垃圾焚化爐用地變更為濱海商業區及公園用地，以期配合淡水河門戶意象以及海岸遊憩帶的塑造，並促進環境生態保育，詳見變更內容第 5 案。

編號	陳情人及建議位置	陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見
21	大安工研食品工廠股份有限公司 淡水鎮林子段 680-5 及 680-6 地號	本公司所有廠房位於淡水鎮林子段 680-5 及 680-6 地號，因不諳新市鎮法令，未於買受該廠房前，先依原持有者辦理增建臨時廠房，待完工時再過戶給本公司，因此希望准予增建臨時廠房，以利工廠生產線運作，且可增加人民就業機會及發展國家經濟。	建議是否可依據「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」第 6 條申請廠房增建。	未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。建議可依「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」辦理各項土地與建築物之擴廠與興建事宜。

淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)

(總則)

一、 目的

為循序漸進有效引導淡海新市鎮特定區之後期發展區開發，以促進土地有效利用，暨秉持整體規劃、循序開發之精神，特訂定淡海新市鎮特定區開發許可申請要點（以下簡稱本要點）。

二、 用語定義

- (一) 申請開發人：依本要點規定申請開發許可之自然人、法人或外國法人，經開發計畫範圍內土地所有權人五分之三以上授權者。
- (二) 開發許可申請範圍（附件一）：
 - 1. 已發布細部計畫地區：為原淡海新市鎮特定區之第一期發展區第三開發區及部分第一期發展區第二開發區（詳見附件一），依本要點申請開發計畫。
 - 2. 未發布細部計畫地區：為原淡海新市鎮特定區之第二期發展區、第三期發展區及海濱遊憩區，應依本要點申請開發許可。
- (三) 開發許可：係指申請開發人欲進行土地開發或分區變更行為時，向主管機關申請計畫內容之認可，經一定審查程序所獲得之同意證明。其內容含括細部計畫、開發計畫、環境影響評估、水土保持計畫、開發影響費繳交、公共設施土地移轉及細部計畫樁位測定等內容之申請。

三、 細部計畫之擬定與變更

淡海新市鎮特定區開發許可申請範圍內，申請開發人得依都市計畫法第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫。

四、 細部計畫之申請基地條件

- (一) 申請開發人申請自行擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限；未以完整街廓為範圍者，規模至少 5 公頃且須兩側臨都市計畫道路為原則。申請自行變更細部計畫者，變更規模不在此限。前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。
- (二) 申請基地應連接已興闢完成之計畫道路，或自行依施工規範興闢計畫道路與已興闢完成之計畫道路銜接。

五、 開發計畫申請基地條件

- (一) 開發計畫之基地範圍以不小於一個街廓開發為原則；未以完整街廓開發者，規模至少 5 公頃且須兩側臨計畫道路為原則。
- (二) 基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發需要，應先依規定取得該土地管理機關同意合併開發證明書。

(申請作業程序)

六、 細部計畫之申請程序

- (一) 申請開發人自行擬定或申請變更細部計畫，應備具申請書、圖向內政部提出申請，由內政部依法辦理公開展覽、審議、發布實施等法定程序(詳附件二)。
- (二) 發布實施之細部計畫應依內政部頒訂之「都市計畫樁測定及管理辦法」規定豎立樁位，且應以現行使用之樁位測量系統為準。並由開發計畫申請開發人向臺北縣政府申請釘樁作業。

七、 細部計畫之申請書件

- (一) 依本要點申請自擬細部計畫書圖者，應檢附下列文件：

1. 申請書

- (1) 申請開發人姓名、身分證字號(營利事業統一編號)、出生年月日、住址、聯絡電話。
- (2) 都市計畫技師簽證。

2. 細部計畫書

- (1) 審核摘要表。
- (2) 細部計畫書所載明內容應依都市計畫法第二十二條規定事項辦理。
- (3) 全部土地權利關係人清冊、權利證明文件。
- (4) 私有土地所有權人五分之三以上之同意書。所附同意書之土地總面積須超過申請範圍內私有土地總面積三分之二。
- (5) 套繪細部計畫及主要計畫之地籍圖。

(6) 其他必要事項。

3. 細部計畫圖，其比例尺不得小於一千分之一。

八、 開發計畫申請程序

本要點之開發計畫申請程序如下（申請程序詳附件二）：

- (一) 開發計畫申請開發人應檢具開發計畫之書圖文件，向內政部申請，由內政部邀集相關單位及臺北縣政府審查。
- (二) 依審議決議，作成自願無償提供公共設施用地及繳交開發影響費或代用地予臺北縣政府之自願承諾，並至法院完成公證。
- (三) 申請開發人應按審議決議之開發時程，依自願承諾事項將公共設施用地移交給臺北縣政府，並繳交開發影響費後，始核發開發許可證明。

九、 開發計畫之申請書件

前點第(一)項開發計畫應檢附下列書、表、圖冊：

- (一) 申請書（詳附件三）。
- (二) 開發計畫書。
- (三) 申請基地土地清冊(附地籍圖及土地登記謄本)。
- (四) 全部土地所有權人同意書。

十、 開發計畫書載明事項

前點所指開發計畫書應載明之內容如下：

- (一) 申請開發目的
- (二) 計畫位置及範圍
- (三) 土地使用權屬
- (四) 現況調查與分析
- (五) 土地使用配置計畫
- (六) 道路系統及交通衝擊影響分析
- (七) 公共設施與公用設備計畫

- (八) 都市設計及防災計畫
- (九) 事業及財務計畫
- (十) 經營管理計畫
- (十一) 自願承諾事項
- (十二) 其他

前項開發計畫內容之圖面比例尺規定不得小於一千分之一。

十一、環境影響評估及水土保持

依法須辦理環境影響評估及實施水土保持計畫審議者，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書及水保機關審查通過之水土保持計畫書。

十二、核發開發許可

申請開發人於完成開發許可所有審查程序，內政部核發開發許可證明。

(審議原則)

十三、細部計畫之審議原則

- (一) 本要點之細部計畫審議依「都市計畫細部計畫審議原則」之規定辦理。
- (二) 依本要點申請自擬細部計畫，其容許使用項目及使用強度得參照「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」辦理。
- (三) 都市設計須依「淡海新市鎮第一期發展區第三開發區、第二期發展區、第三期發展區及海濱遊憩區綱要性都市設計審議規範（草案）」辦理

十四、開發計畫審查原則

- (一) 申請開發基地之土地位於山坡地者，除應符合山坡地開發建築管理辦法規定外，其使用限制如下：
 - 1. 丘塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。
 - 2. 丘塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地。

- (二) 申請開發計畫之土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。
- (三) 申請開發計畫者，其基地內建築物應尊重自然景觀之特色，並應注意下列事項：
 - 1. 建築量體、線條、尺度均應順應自然地形地貌之結構，並強化各個地形景觀。
 - 2. 建築物之容許高度應隨坡地高度之降低而調整，以確保大多數坡地建築的視野景觀。
 - 3. 建築尺度、色彩、材質及陰影效果，均應與相鄰地形地貌配合，並應保持以自然景觀為主之特色。
- (四) 開發計畫範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。
- (五) 申請開發人應檢附相關事業（電力、電信、自來水）主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請開發人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。
- (六) 區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須設置於地面上者，須予以美化並考慮其安全性。
- (七) 申請開發人應檢附環境影響評估及水土保持計畫審查結論。

（開發許可回饋）

十五、公共設施之回饋

申請開發許可應無償提供不低於申請基地總面積百分之四十之公共設施用地，並移轉登記予臺北縣政府。

十六、公共設施之興闢費用

前點之公共設施興闢所需費用應由申請開發人以開發影響費方式繳交予臺北縣政府。

十七、開發影響費之計算

各種開發型態所應徵收開發影響費之項目如下：

開發型態	徵收項目
1、住宅區使用	聯外道路、學校、公園綠地
2、專用區使用	聯外道路、公園綠地
3、遊憩區使用	聯外道路、公園綠地
4、其他使用	聯外道路、公園綠地

開發影響費計算公式：

(一) 聯外道路影響費

$$PHV = \sum_i (TR \times NT\% \times MS_i \div K_i \times PCE_i)$$

$$NLM = PHV \times TL \div Cap(D)$$

$$C = NLM \times (3.75 \times 1000) \times (CU + CL)$$

其中 PHV：基地衍生區外（上午或下午）尖峰小時交通量（PCU/hr），本項數值需經臺北縣政府專案委員會議審議核定。

i：各種運具之種類（如：機車、小客車、小貨車、大客車）。

TR：基地尖峰時間之總旅次數，指尖峰小時內開發地區可容納人口數依其旅次目的所產生之區內、外之總旅次發生數（人次/hr）。

NT%：區外新旅次比率，為區外旅次占總旅次百分比（%）。

MS_i：運具分配率，指區外旅次使用各種不同運具（如：機車、小客車、小貨車、大客車）之比率（%）。

K_i：各種不同運具之承載率（人/車）。

PCE_i：各種不同運具之小客車當量值（PCU/車）。

NLM：新增車道公里數（公里）。

TL：區外平均旅次長度（公里，本項數值需依照交通系統計畫中的旅運分析結果，並經臺北縣政府專案委員會議審議核定）。

Cap(D)：D級服務水準之每車道每小時服務流量，1,850 PCU（PCU/phpl，即小客車當量/每小時每車道）。

C：聯外道路影響費，計算至新臺幣單位仟元。

C_u：新建道路單位建設成本，車道寬度為 3.75 公尺（新臺幣元/平方公尺，本項值由直轄市、縣(市)政府定之）。

CL：開發基地之單位土地成本，指開發案之土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成計算（新臺幣元/平方公尺，本項值由臺北縣政府定之）。

(二) 學校影響費

$$SIF = [(POP \times S_s) - P] \times CL$$

其中 SIF：國中、小學校影響費，計算至新臺幣單位仟元。

POP：開發計畫新增人口數（人）（本項值位於住宅區之新增人口數以引進之

居住人口計算之)。

Ss： 設置標準（國中與國小）（平方公尺/人）。

P： 開發者自行提供之數量（平方公尺）。

CL： 開發基地之單位土地成本，指開發案之土地獲准開發許可當期公告現值平均值加四成計算（新臺幣元/平方公尺，本項值由臺北縣政府定之）。

（三） 公園綠地影響費

$$PIF = (POP \times Sp) \times (C_p + C_L) + C_m$$

其中 PIF： 公園綠地影響費

POP： 開發計畫新增人口數（人）（本項值位於住宅區之新增人口數以引進之居住人口計算之；位於專用區之新增人口數以開發計畫之就業人口計算之；位於其他開發類型則以開發計畫所引進之活動人口計算之）。

Sp： 公園設置標準

C_p： 單位建設成本

C_L： 單位土地取得成本

C_m： 維護成本現值（現值調整因子： $\frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n}$ ）i= 利率

十八、代用地

前點開發影響費得以可建築用地抵充之，代用地面積以開發影響費繳交之當年期公告土地現值換算之。

十九、開發影響費之管理與運用

臺北縣政府應依預算法第四條第一項第二款第五目所定之特別收入基金設立專戶，將所收取之開發影響費存入，費用之收取僅作為改善或增建開發區周圍相關公共設施之用。

二十、自願承諾書應載明下列事項（範本詳附件四）：

- （一） 具結保證依核准之細部計畫及開發計畫實施。
- （二） 具結保證依環境影響評估及水土保持規劃書計畫實施。
- （三） 無償提供公共設施用地並登記移轉予臺北縣政府。
- （四） 繳交開發影響費用金額或代用地之坐落位置、面積。
- （五） 無償提供公共設施用地或代用地之坐落位置、面積。

(六) 申請開發人應於自願承諾書公證後，配合臺北縣政府辦理開發影響費繳交及公共設施用地或代用地之移轉登記，未完成前，內政部不予核發開發許可，並不得申請建造執照。

(七) 申請開發人違反自願承諾書規定事項，由臺北縣政府通知限期改善；未於期限內改善者，臺北縣政府得廢止其開發許可並公告之，且其已完成移轉登記之自願捐贈公共設施用地或代用地及已繳交之開發影響費不予發還。

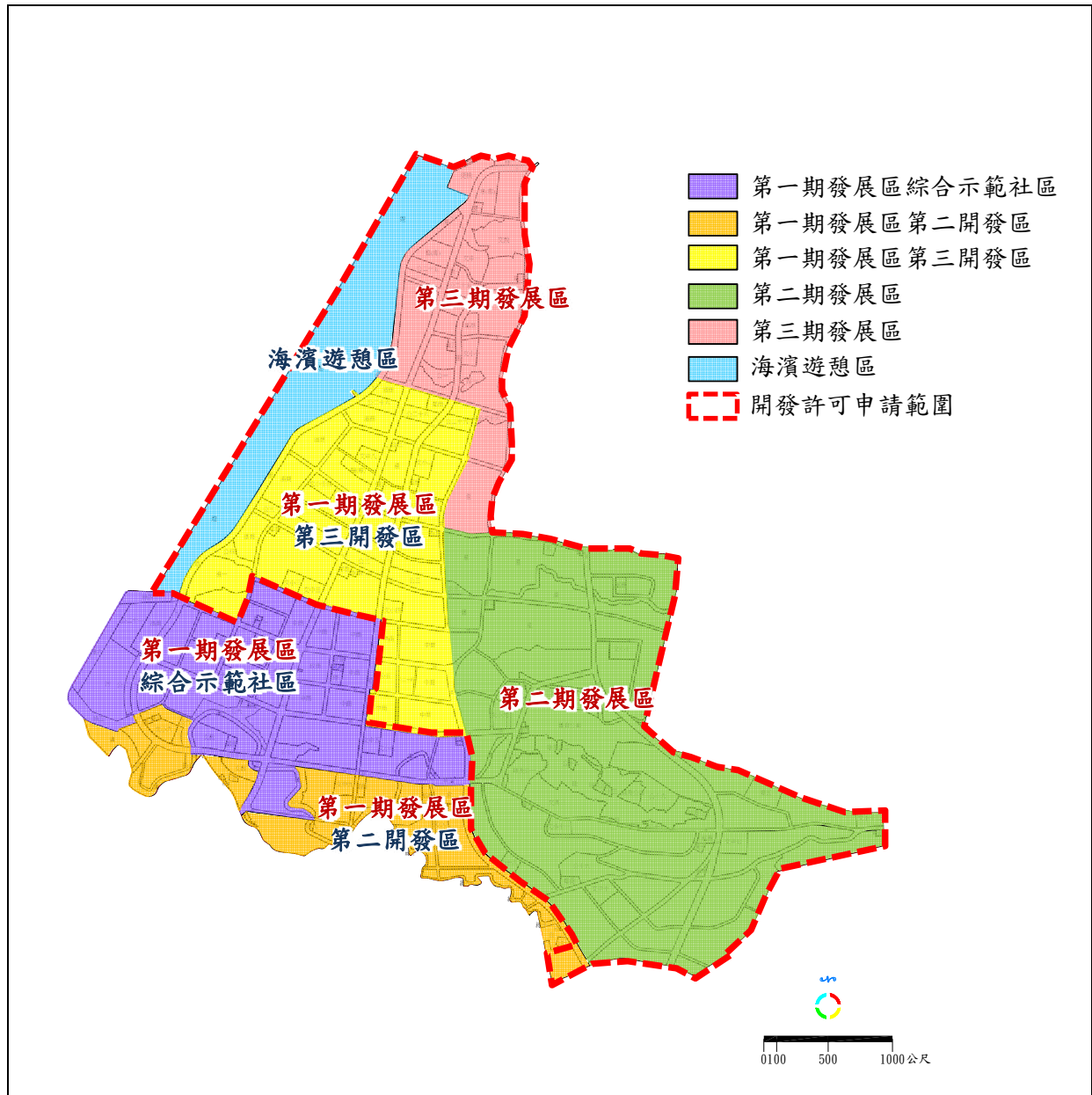
(附則)

二十一、申請開發人申請變更原核准之開發計畫，應再提內政部審查，其申請程序同第八點，如變更內容涉及公共設施之衝擊影響者，應依審議決議繳交開發影響費。

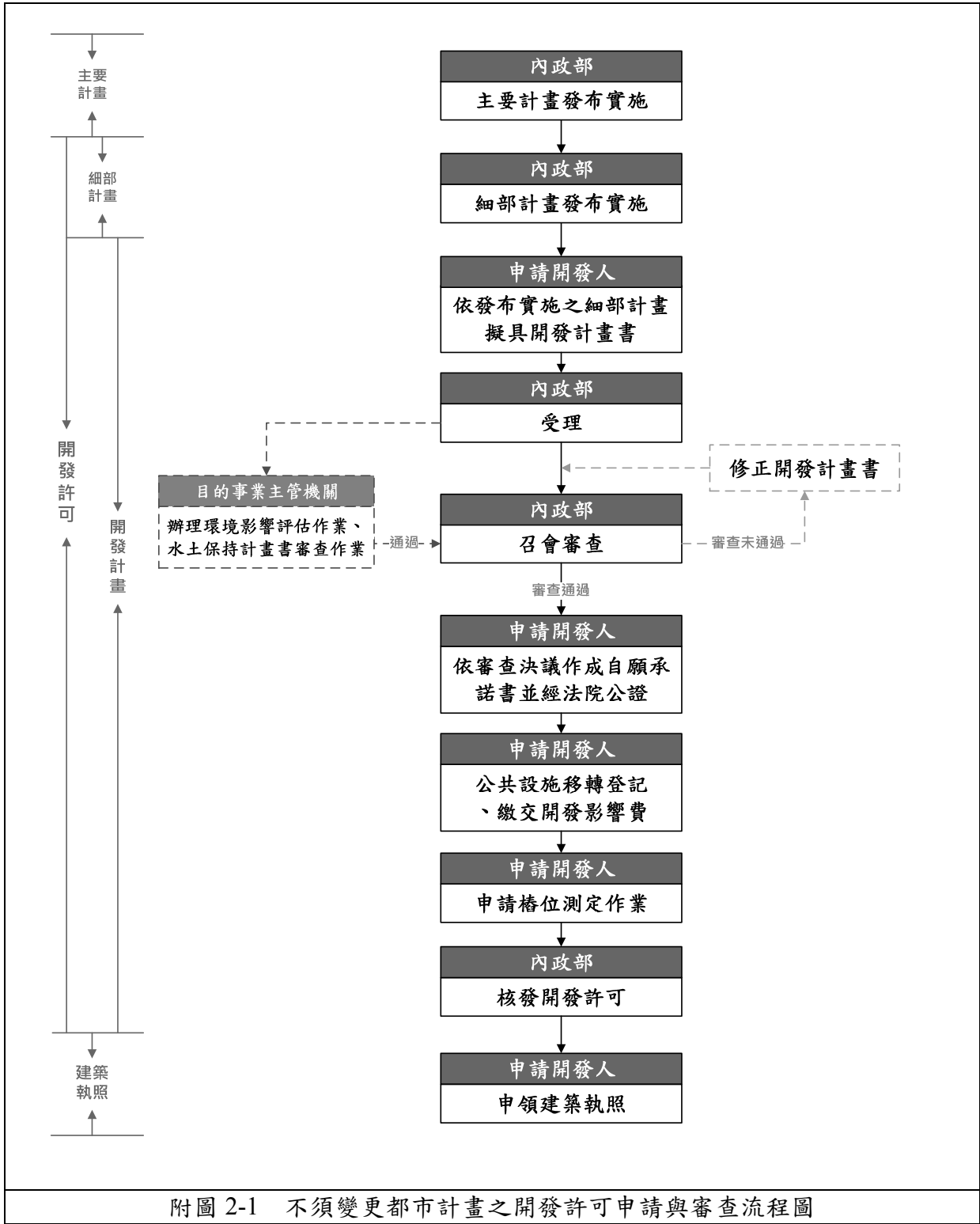
二十二、受理機關（指內政部）受理依本要點申請開發許可案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（或不全）者，應限期三個月內申請開發人補正（或補件）。申請開發人無正當理由逾期不補正（或補件）者，應將其申請案退回。

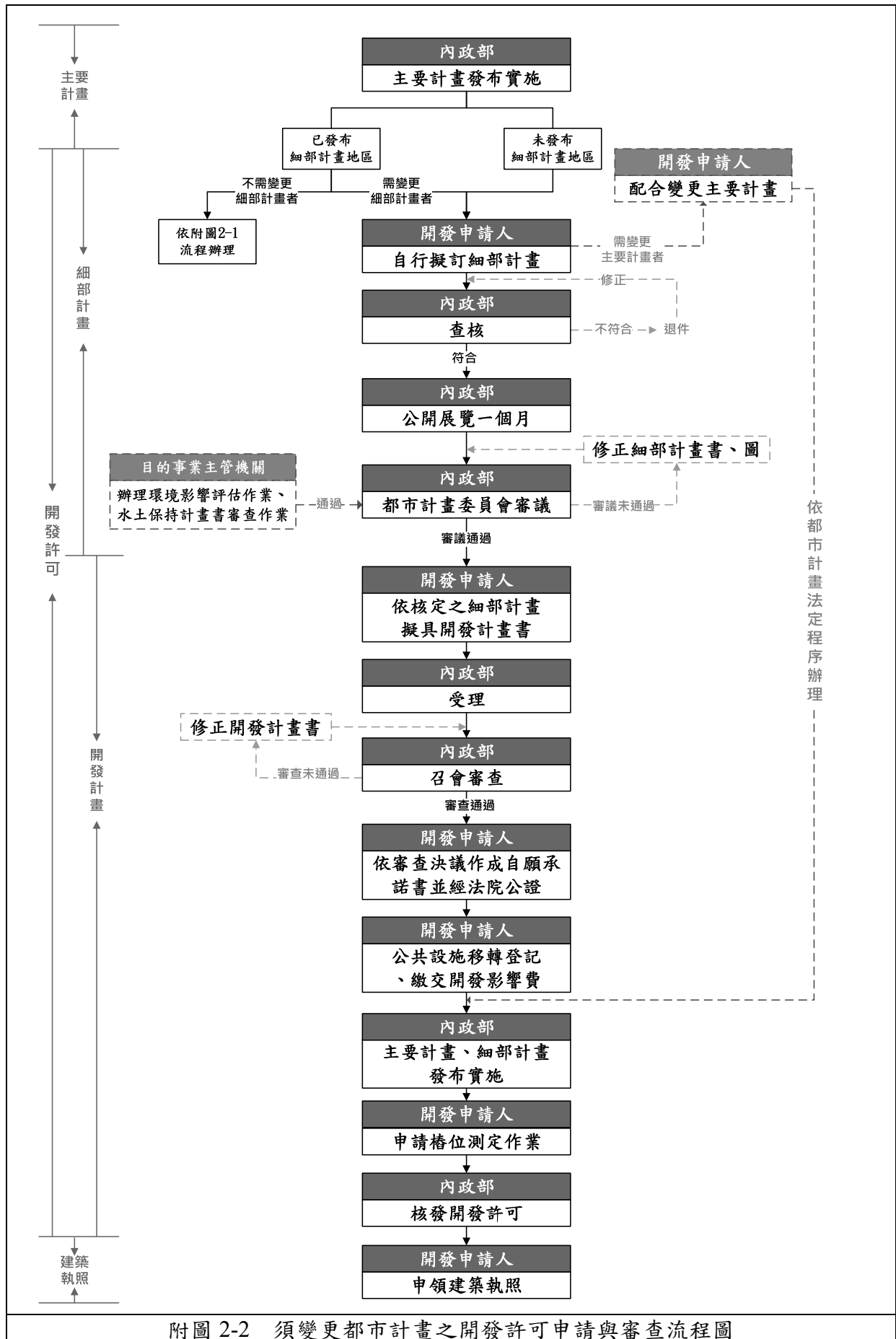
二十三、本要點自發布日起實施。

附件一 淡海新市鎮特定區開發許可適用範圍



附件二 淡海新市鎮特定區開發許可申請與審議流程圖





附圖 2-2 須變更都市計畫之開發許可申請與審查流程圖

附件三之一 開發計畫申請書

街廓 編號			申請日期	年	月	日
案名						
申請 地號						
申請開發人	所有權人姓名 身分證字號 (營利事業統一編號)	(簽章)				
	申請開發人 (公司名稱及負責人姓名)					
	身分證字號 (營利事業統一編號)	(簽章)				
	地址、電話					
開發計畫 基地概況簡介	項目	內容				
	土地使用分區					
	土地使用強度	法定建蔽率：(%)				
		法定容積率：(%)				
	申請開發計畫面積	(m ²)				
	申請開發總樓地板面積	(m ²)				
	無償提供公共設施用地	位置：	面積：(m ²)			
	開發影響費	開發影響費之代用地，位置坐落於， 面積 平方公尺。				
元						
應檢具 審議文件	項目	有	無	免附		
	細部計畫書					
	開發計畫書					
	土地清冊、土地登記簿謄本及 申請開發同意書					
	自願承諾書					
	環境影響評估書件					
	水土保持計畫書件					
	其他					
備註 事項	已發布細部計畫地區免附細部計畫書					

附件三之二 開發計畫委託同意書

茲委託 (被委託者名稱) 全權代表本
人 辦理 淡水鎮 段 小段
地號等共 筆土地申請 案開發計
畫，一切手續事宜特立委託同意書如上。

此致

內政部

委託人： (簽章)

地 址：

中 華 民 國 年 月 日

法院公證

附件三之三 開發計畫授權書

茲授權
人（申請人名稱）
權書自簽發之日起生效。

（被授權者名稱）全權處理本
案開發許可之一切事宜，本授

立授權書人

公司名稱：（簽章）

負責人：（簽章）

中 華 民 國 年 月 日

備註：

- 1.簽立本授權書者如本國之公司，應加蓋公司及負責人印鑑，並經公司所在地之地方法院公證。如為外國公司，應加公司負責人簽章，並經公司所在地之公證人公證暨我國駐外單位之簽證。
- 2.請將本開發計畫授權書隨開發許可申請書提出申請時，一併提出。
- 3.本開發計畫授權書內容不得變更修改，否則不予收件。

附件四 自願承諾書（樣本）

立承諾書人 _____(以下簡稱本人或本公司)及相關土地所有權人（以下簡稱地主）為申請開發而辦理之開發計畫案 自願承諾以下事項：

- 一、 基於社會公平正義原則，自願無償提供公共設施用地及繳交開發影響費或代用地予臺北縣政府，且申請建造執照前完成公共設施用地、代用地移轉及開發影響費用之繳納，未完成前不得核發開發許可，並不得申請建造執照。開發影響費用及無償提供之公共設施用地如下：
 1. 開發影響費金額為 _____ 元。
 2. 開發影響費之代用地，位置坐落於 _____，面積 _____ 平方公尺。
 3. 無償提供之公共設施用地，位置坐落於 _____，面積 _____ 平方公尺。（詳如清冊及後附平面配置圖）
- 二、 保證確實依政府核准之細部計畫及開發計畫內容實施。
- 三、 保證確實依政府所核定之都市計畫及環境影響評估審查結論執行。
- 四、 應於自願承諾書訂定後至申請建造執照前，配合臺北縣政府辦理公共設施用地或代用地之移轉登記及開發影響費之繳交。
- 五、 若未依核准之開發計畫期程實施開發建設、或於取得建築物之使用執照前，不得為公共設施用地或代用地以外之土地所有權移轉。
- 六、 若違反上述承諾，由臺北縣政府通知限期改善；未於期限內改善者，臺北縣政府得廢止其開發許可並公告之，已完成移轉登記之自願捐贈公共設施用地及已繳交之開發影響費不予發還。

此致

臺北縣政府

立承諾書人：

申請開發人：(簽章)

地 址：

土地所有權人：(簽章)

地 址：

中華民國 年 月 日

法院公證

附表：臺北縣政府受理淡海新市鎮特定區開發案件查核表

計畫名稱			
申請人		基地區位 (街廓別)	
土地總筆數		申請總面積	公頃
開發性質			
查核單位	查核事項	查核結果	備註(得 加註說明)
建管	1 檢附建築計畫撰寫格式是否齊備？	☐ 是 ☐ 否	
城鄉	2 申請用地之申請類別是否符合特定區計畫(都市計畫說明書)與土地使用管制要點？	☐ 是 ☐ 否	
地政	3 檢附地籍圖謄本有無著色及土地登記簿謄本、清冊資料是否齊全？	☐ 是 ☐ 否	
建管	4 是否取得興辦事業計畫之目的事業主管機關意見文件？	☐ 是 ☐ 否	
建設 (或工務)	5 申請基地之聯絡道路寬度，是否符合開發性質需求？	☐ 是 ☐ 否	
地政或環保	6 是否不違反地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫？	☐ 是 ☐ 否	
建設 (或工務)	7 是否取得水源供應、鄰近交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公共設備服務能相互配合文件？	☐ 是 ☐ 否	
地政	8 是否取得開發地區土地及建築物權利證明文件？	☐ 是 ☐ 否	
城鄉	9 是否符合都市設計及景觀設計審議要點？	☐ 是 ☐ 否	
消防	10 防災計畫是否符合規定？	☐ 是 ☐ 否	
水保	11 是否須依水土保持法規定須檢送水土保持計畫書？	☐ 是 ☐ 否	
環保	12 是否須依環境影響評估法規定須檢送相關書圖？	☐ 是 ☐ 否	
初審意見			
綜合意見	☐ 請於_____日內依初審意見補件補正 ☐ 送內政部新市鎮審議小組審議 ☐ 送縣政府專責審議小組審議 其他_____		

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017台北市徐州路5號

聯絡人：吳佳倫

聯絡電話：02-87712719

電子郵件：jillwu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

受文者：本部營建署都市計畫組

發文日期：中華民國94年7月29日

發文字號：內授營鎮字第09400849851號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二 附件隨文

主旨：為辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第2次通盤檢討）案」暨「變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫（配合第2次通盤檢討）案」，請貴府依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第26條第1項及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第39條規定辦理。
- 二、檢送旨揭二案公告公開徵詢意見公告文10份、主要計畫通盤檢討範圍圖1份及細部計畫範圍圖3式各1份，惠請張貼公告周知。

正本：臺北縣政府（含公告文10份、主要計畫通盤檢討範圍圖1份及細部計畫範圍圖3式各1份）

副本：臺北縣淡水鎮公所（含公告文2份、主要計畫通盤檢討範圍圖1份及細部計畫範圍圖3式各1份）、本部營建署都市計畫組、本部營建署新市鎮建設組（以上均含公告文1份）

部長 蘇嘉全

依權責劃分規定授權業務主管決行

檔 號：

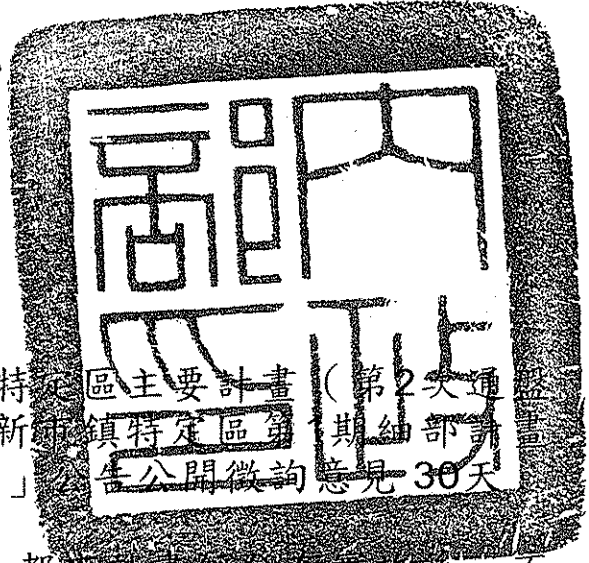
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國94年7月29日

發文字號：內授營鎮字第0940084985號

附件：如文



主旨：為辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第2次通盤檢討）案」暨「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第2次通盤檢討）案」公告公開徵詢意見30天

依據：

- 一、都市計畫法第26條第1項：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第39條規定：都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報周知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

公告事項：

- 一、公告時間：民國94年8月12日起至94年9月10日止，共計30天。
- 二、公告地點：台北縣政府及淡水鎮公所公告欄。
- 三、公告內容：主要計畫通盤檢討範圍圖1份及細部計畫範圍圖3式各1份。
- 四、任何公民或團體對於本計畫案如有意見，得於公告公開徵詢意見期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，並依式（如附件）向台北縣政府住宅及城鄉發展局提出，公告期滿後由台北縣政府彙報本部，俾供通盤檢討之參考。

部長 蘇嘉全