

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
(配合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第一期細部計畫(配合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	內政部	

目 錄

目 錄.....	I
圖 目 錄	III
表 目 錄	V
第一章 前言.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 現行主要計畫概要.....	3
第二節 現行細部計畫概要.....	14
第三節 現行計畫圖之展繪.....	33
第三章 發展現況	34
第一節 人口.....	34
第二節 產業經濟發展.....	38
第三節 土地使用.....	45
第四節 公共設施.....	49
第五節 交通運輸.....	52
第六節 公民團體陳情意見.....	58
第四章 規劃構想	59
第一節 發展潛力與限制分析.....	59
第二節 課題與對策.....	63
第三節 規劃構想.....	71
第四節 檢討原則.....	73
第五章 都市設計原則與構想	75
第一節 都市設計構想.....	75
第二節 都市設計規範.....	78
第六章 變更內容	79
第一節 計畫範圍及面積.....	79
第二節 計畫年期及人口.....	79
第三節 土地使用.....	79
第四節 其它.....	83
第七章 檢討後計畫	109
第一節 計畫範圍.....	109
第二節 計畫年期及人口.....	109
第三節 土地使用分區.....	110

第四節	公共設施計畫.....	125
第五節	交通運輸計畫.....	125
第六節	產業發展計畫.....	134
第七節	都市防災計畫.....	136
第八節	景觀計畫.....	143
第九節	土地使用管制計畫.....	146
第十節	事業及財務計畫.....	147
附錄一	人民或團體陳情意見綜理表.....	附 1-1
附錄二	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	附 2-1
附錄三	內政部民國 97 年 8 月 25 日(台內營字第 0970806262 號)函.....	附 3-1
附錄四	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(草案).....	附 4-1
附錄五	淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案).....	附 5-1

圖目錄

圖 1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現行計畫示意圖	7
圖 2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現行計畫公共設施用地 分布示意圖	13
圖 3	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 現行計畫示意圖	30
圖 4	台北縣市與淡芝地區人口成長趨勢圖	35
圖 5	淡水鎮、淡海新市鎮特定區及第一期細部計畫區人口成長趨勢圖	36
圖 6	北台都會區域製造業工廠家數及佔全台比例示意圖	38
圖 7	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	40
圖 8	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 土地使用現況示意圖	48
圖 9	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 公共設施開闢現況示意圖	51
圖 10	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 現況周邊道路系統示意圖	55
圖 11	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	58
圖 12	淡海新市鎮特定區發展潛力圖	60
圖 13	淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、第二開發區透視圖	77
圖 14	淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、第二開發區建築物量體配置構想 示意圖	78
圖 15	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更位置示意圖	102
圖 16	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 土地使用分區示意圖	124
圖 17	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 計畫道路編號示意圖	129
圖 18	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 道路系統示意圖	130
圖 19	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 未開闢之計畫道路位置示意圖	131
圖 20	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 大眾運輸系統路線示意圖	133
圖 21	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 產業功能分區示意圖	135
圖 22	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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示意圖	137
圖 23	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 緊急避難場所與可供避難分散空間分布示意圖	138
圖 24	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	140

圖 25	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	142
圖 26	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 景觀活動軸示意圖	144
圖 27	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 人行動線示意圖	145
圖 28	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 分期分區發展示意圖	149

表目錄

表 1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次訂定及變更計畫一覽表	16
表 2	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積 歷次變更一覽表	26
表 3	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表	28
表 4	台北縣市與淡芝地區人口成長一覽表	35
表 5	淡水鎮與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表	36
表 6	台灣地區製造業區域空間分布一覽表	39
表 7	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	41
表 8	台北縣各產業就業人口及生產總值概況表	44
表 9	台北縣及淡水鎮各產業就業人口及生產總值概況表	44
表 10	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 現況土地使用面積表	47
表 11	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 計畫道路現況開闢情形明細表	53
表 12	淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表	57
表 13	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更內容明細表	85
表 14	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更第 4 案變更內容綜理表	91
表 15	「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」 修訂表	97
表 16	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更第 4 案變更面積統計表	103
表 17	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更面積統計表	107
表 18	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 公共設施明細表	119
表 19	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 變更前後面積對照表	122
表 20	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 計畫道路明細表	127
表 21	淡海新市鎮第一期細部計畫產業功能分區表	134
表 22	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	136
表 23	防災道路系統與計畫道路編號	139
表 24	淡海新市鎮財務及開發土地現況統計表	148
表 25	淡海新市鎮已開發區延續性工作表	150
表 26	淡海新市鎮第一期發展區開發經費需求概估表	151
表 27	內政部營建署應負擔之各年度開發經費需求概估表	151
表 28	淡海新市鎮區內可標讓售及有償撥用土地面積表	152
表 29	淡海新市鎮第一期第一、二開發區土地待標售商業區及住宅區平均單價 統計表	152

第一章 前言

第一節 計畫緣起

一、計畫緣起

民國 81 年 4 月行政院公共建設督導會報第 19 次會議，為促使本特定區計畫順利開發，並配合都市設計之構想，由內政部逕為變更主要計畫部分內容，並依都市計畫法第 14 條第 1 項、第 17 條第 1 項規定，訂定第一期細部計畫。

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，現行之都市設計準則，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。

二、檢討目的

本特定區修正現行計畫之目的如下：

- (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計畫與公共設施計畫，以滿足未來產業發展所需。
- (三) 修訂現行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，以利淡海新市鎮土地開發。

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：「都市計畫發布實施後，每 5 年至少通盤檢討 1 次，視實際情形分期分區就都市計畫法第 15 條或第 22 條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。」規定辦理通盤檢討規劃事宜。

第二章 現行計畫概要

第一節 現行主要計畫概要

一、計畫年期與計畫人口

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。

二、發展構想

淡海新市鎮之整體發展定位，主要係位於台北都會區之外圍地區，應以發展中、低密度住宅為主，併肩負科技產業、遊憩、休閒等功能之新市鎮社區，並依據各期發展區之地區特性和實質發展需要，分別在依其空間供能給予定位如下：

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

三、土地使用與公共設施

(一) 土地使用計畫

現行主要計畫之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、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、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：

1. 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。

2. 商業區

(1) 中心商業區

現行計畫面積為 87.30 公頃。

(2) 海濱商業區

現行計畫面積為 33.18 公頃。

(3) 鄰里商業區

現行計畫面積為 11.66 公頃。

3. 政商混合區

現行計畫面積為 5.35 公頃。

4. 產業專用區

現行計畫面積為 102.46 公頃。

5. 行政區

現行計畫面積為 1.40 公頃。

6. 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。

7. 保存區

現行計畫面積為 2.06 公頃。

8. 海濱遊憩區

現行計畫面積為 52.04 公頃，含海域則是 156.78 公頃。

9. 高爾夫球場專用區

現行計畫面積為 29.80 公頃。

10. 高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積為 12.97 公頃。

11. 私立新埔工專用地

現行計畫面積為 11.25 公頃。

12. 車站專用區

現行計畫面積為 2.74 公頃。

13. 藝術文化專用區

現行計畫面積為 4.50 公頃。

14. 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。

15. 加油站專用區

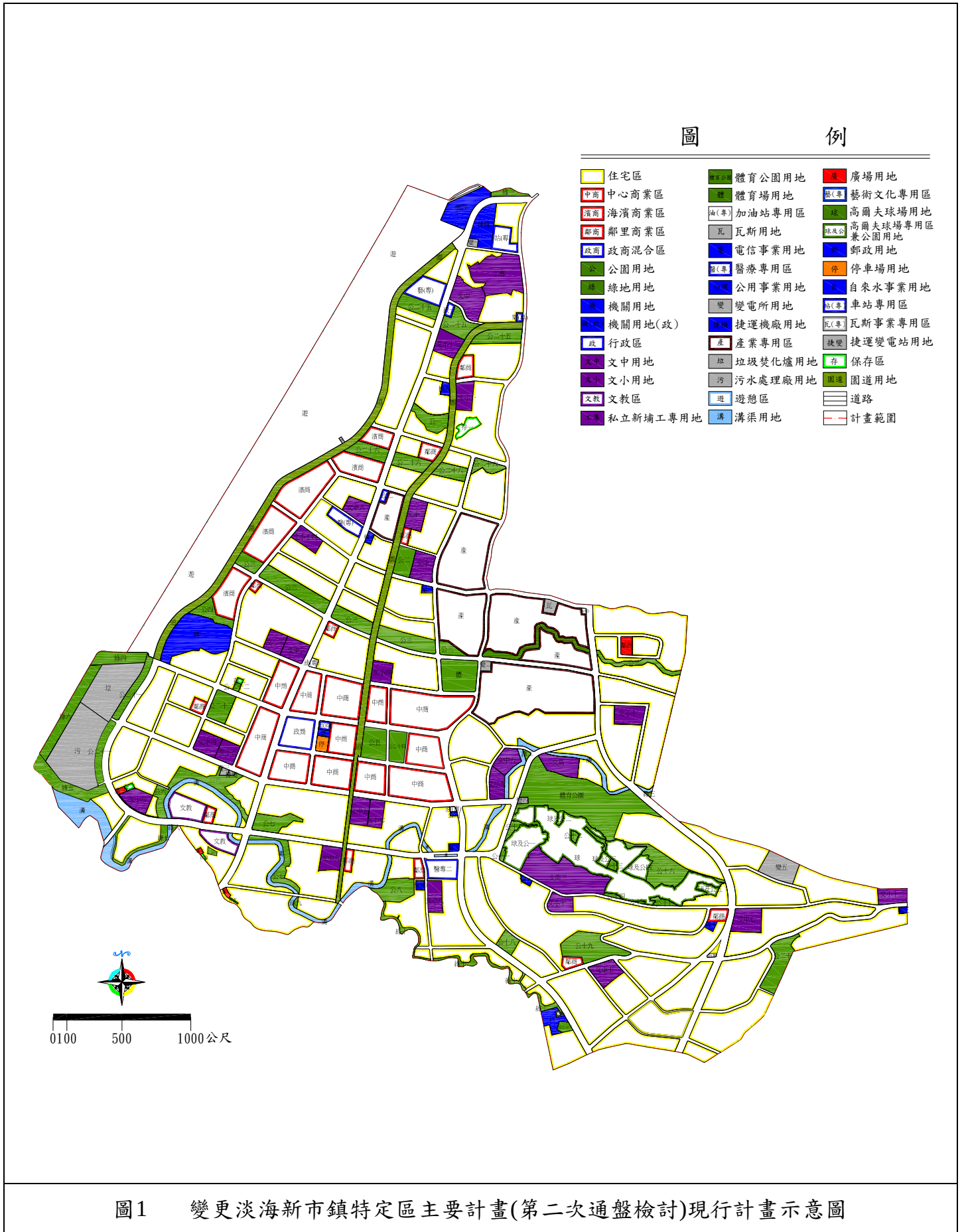
現行計畫面積為 0.63 公頃。

16. 電信事業專用區

現行計畫面積為 0.36 公頃。

17. 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。



（二）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：

1. 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。

2. 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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

3. 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。

4. 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(增列一-一種住宅區、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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 道路用地

現行計畫面積為 196.39 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。

21. 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。

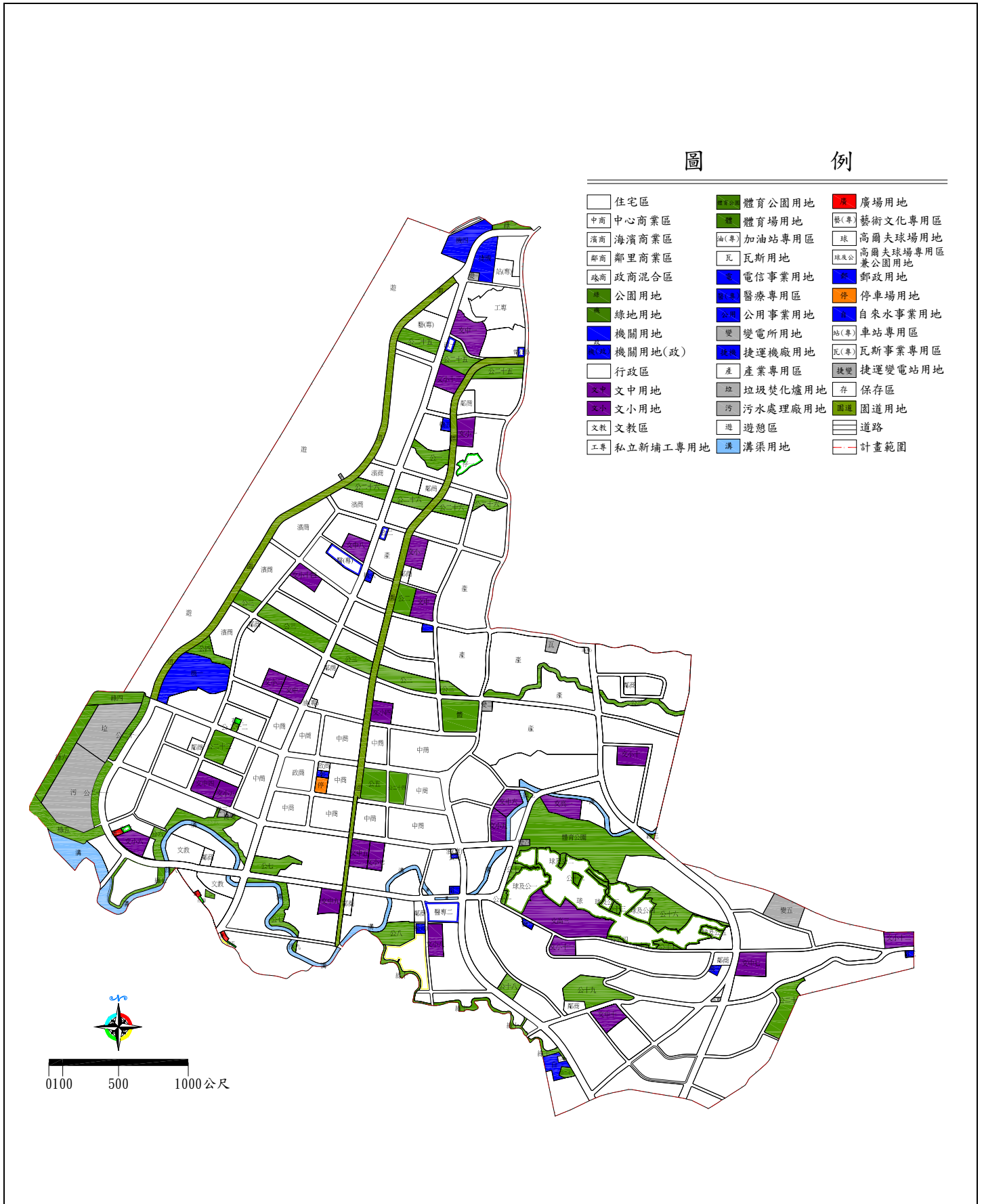


圖2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)現行計畫公共設施用地分布示意圖

第二節 現行細部計畫概要

一、計畫範圍及面積

（一）計畫範圍

第一期細部計畫位置，位於主要計畫之西南側，北以 3-3 號計畫道路北側境界線為界，東以 1-1 號計畫道路東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西臨台灣海峽。

（二）計畫面積

原計畫面積為 827.42 公頃，經過「擴大計畫變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案之重丈，以及歷次個案變更後，現行計畫面積為 857.71 公頃，其中海域面積為 65.14 公頃，不含海域之計畫面積為 792.48 公頃。

二、實施經過

「淡海新市鎮特定區主要計畫」於民國 80 年 1 月 5 日公布實施，第一期細部計畫亦已於民國 82 年 2 月 4 日公布實施。於民國 82 年配合新測之地形圖為規劃基本圖，並配合都市設計及有關公共工程規劃設置予以變更。

民國 84 年配合公共工程調整及增設污水處理廠與垃圾焚化爐用地之出入道路、修訂與增列管制要點內容於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區開發)」案；民國 86 年公告之「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案，其變更內容除配合公司田溪整治也配合都市設計需要而變更。

民國 91 年公告之「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案，其變更內容係參酌「淡海新市鎮都市設計準則與審議規範(第一期發展區第二開發區)都市設計報告」之規劃內涵辦理之。

民國 92 年於第一期細部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；於民國 93 年變更第 3-1 種住宅區為文教區，供華夏工商專科學校使用；民國 94 年修正土地使用分區與都市設計管制要點，以落實容積獎勵規定，加速人口與產業引進，並釐清容積獎勵公式之疑義。

民國 95 年配合公司田溪整建工程、符合水利安全、順應生態保育維持溼地面貌並配合蟾蜍石河道保留，於變更案中調整溝渠用地範圍；於民國 96 年為符合時代演進、配合住宅與產業發展需求，修正建築物及土地使用分區管制要點，放寬分區使用強度與允許項目，並調整分區使用名稱、條文用語及內容，以合時宜。

民國 96 年 11 月 13 日，因受限於北投溪流經之分區無法合理利用，公告「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)」一案，以符合環境條件與實際發展需求。

民國 96 年 11 月 12 日為解決道路無法銜接即無法整定建築線等問題，公告「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)」案；民國 97 年為引進複合式行政大樓，集中行政單位，提升行政效率，故變更機關用地(九)為機關用地(政)，且配合實地分割結果調整用地面積並另行訂定機(政)之容積率，以利興建。

現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫為上述實行經過，並詳列於表 1。

表1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次訂定及變更計畫一覽表

序號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	82.02.03	訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	為使淡海特定區計畫能順利開發並創造新市鎮之優良環境，依主要計畫分期分區指導原則、配合都市設計構想，由內政部逕為變更主要計畫內容，訂定第一期細部計畫。
2	84.07.05	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)	1. 配合雨污水下水道工程設計需要，設置3處綠地。 2. 配合主要計畫後增設出入道路及綠地。 3. 配合變更後增加之分區或用地、及考量將來建築設計及停車需要，增修訂管制要點。
3	86.08.07	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)	1. 配合都市設計土地細分需要，塑造鄰里單元規規劃構想。 2. 增列第三-一種、五-一種住宅區及第二-一種、三-一種中心商業區，並訂定相關規定。 3. 放寬部分街廓建蔽率已達控制天際線目的。 4. 增訂政商混合區相關使用規定。
4	91.02.08	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)	1. 增訂郵政用地之土地使用管制要點。 2. 增訂第一-一種住宅區之土地使用管制要點。 3. 配合都市設計及整體發展需要，調整細部計畫道路，並劃設綠地。
5	92.07.24	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(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	1. 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)。 2. 增列文教區土地使用分區管制要點：建蔽率及容積率分別為40%及240%。
6	93.07.26	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供	1. 變更2.97公頃第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商

序號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
		華夏工商專科學校使用) 並增列文教區土地使用分區管制要點】	專科學校使用)。 2. 增訂文教區內建築物面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。
7	94.09.13	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(修正土地使用分區與都市設計管制要點部分條文)	為鼓勵人口與產業引進，增訂相關條文，以適用「台北縣建築增設停車空間鼓勵要點」，落實容積獎勵。
8	95.12.01	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)	1. 配合公司田排水下水道幹線辦理溝渠用地調整修正。 2. 配合「蟾蜍石」河道保留變更劃入溝渠用地。 3. 修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點語意。
9	96.10.24	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)	1. 配合歷次個案變更調整各分區使用名稱及管制內容。 2. 符合實際需求放寬住宅使用強度規定。 3. 配合淡海新市鎮產業引進，放寬使用分區之使用項目。 4. 配合經濟部商業司「公司行號營業項目代碼表」更新不合時宜之組別內容與用語。
10	96.11.13	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)	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。 3. 明確規範瓦斯事業專用區建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定。
11	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)	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)。
12	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)	1. 變更 0.40 公頃機關用地(九)為 0.49 公頃機關用地(政)。 2. 另訂定機(政)用地之容積率為 400%。

三、計畫人口

第一期細部計畫原計畫人口為 18 萬人。

四、土地使用分區計畫

第一期細部計畫依主要計畫之構想規劃為商業區、住宅區、行政區、海濱遊憩區、河川區、保存區、文教區、瓦斯事業專用區等分區。

（一）商業區

配合主要計畫分成中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等三種，面積合計為 121.87 公頃。

1. 中心商業區

中心商業區主要係供國際性或國內地區性大型企業、金融、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，本細部計畫並再細分為第二種中心商業區及第三種中心商業區等二類。

其中第三種商業區位於中心商業區之中央部分，外圍則為第二種商業區，並於管制要點訂定其允許使用之項目及使用強度。第二種中心商業區及第三種中心商業區計畫面積分別為 45.64 公頃及 16.19 公頃。並於變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)增加第 2-1 種商業區與第 3-1 種商業區，其面積各為 4.23 公頃與 14.72 公頃。

2. 海濱商業區

海濱商業區分為二種，其中第一種海濱商業區以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主，計畫面積為 22.97 公頃；第二種海濱商業區位於海濱商業區之北側街廓，主要係供國際性或國內地區性大型觀光旅館或飯店、國際會議中心等服務業使用，計畫面積為 10.42 公頃。

3. 鄰里商業區

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業

使用，分布於各住宅單元內，共劃設 8 處，面積為 7.70 公頃。

（二）住宅區

依主要計畫及都市設計案之構想，原細部計畫再細分成第二種、第三種、第四種、第五種及第六種住宅區等 5 種不同使用強度的住宅區。其區位分布以「中心使用强度高，外圍逐漸降低」之原則予以劃設。

歷經多次個案變更後，現行計畫之住宅區面積調整為 325.65 公頃，各種住宅區面積如下：

1. 第一-一種住宅區

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」一案增列，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹道整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更第一-一種住宅區為溝渠用地，現行計畫面積為 9.97 公頃。

2. 第二種住宅區

現行計畫面積為 25.47 公頃。

3. 第三種住宅區

經過歷次個案變更，現行計畫面積為 91.46 公頃。

4. 第三-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列，而後於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫【第三-一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案中，變更第三-一種住宅區為文教區，現行計畫面積為 9.44 公頃。

5. 第四種住宅區

現行計畫面積為 13.38 公頃。

6. 第五種住宅區

經過歷次個案變更，現行計畫面積為 131.33 公頃。

7. 第五-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列，現行計畫面積為 17.30 公頃。

8. 第六種住宅區

現行計畫面積為 27.30 公頃。

(三) 行政區

配合主要計畫劃設 3 處，主要係供新市鎮有關之行政機構、公共事業機構、社教機構使用，並兼作車站使用，為求塑造新市鎮中心具有獨特的都市意象，未來區段徵收時，任何機關、團體或私人等欲持有此等土地者，均應受有關主管機關統籌規劃、興建、使用之限制。計畫面積為 6.64 公頃。

(四) 保存區

於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更部分住宅區(住六)為保存區，面積為 0.17 公頃。

(五) 文教區

「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事專業專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案變更 4.22 公頃文高用地(二)為文教區；於「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(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案變更 2.97 公頃第 3-1 種住宅區為文教區，現行計畫面積為 7.19 公頃。

（六）河川區

配合主要計畫，將文高(二)西側港子平橋上游公司田溪部分，予以整治規劃成 30 公尺寬，以利水流。陸域計畫面積為 20.00 公頃，含海域則為 20.47 公頃。

（七）海濱遊憩區

為保護海岸自然景觀資源，配合主要計畫劃設 1 處，供各種海濱遊憩活動使用，陸域計畫面積 28.52 公頃，海域計畫面積 34.83 公頃，合計 63.35 公頃。此外沿 1-2 號計畫道路 50 公尺寬範圍內應種植防風林，藉達防風、美化及提升當地居住環境等目的。

（八）瓦斯事業專用區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)」案變更自來水事業用地為瓦斯事業專用區，現行計畫面積為 0.25 公頃。

五、公共設施計畫

（一）機關用地

配合主要計畫本細部計畫區共劃設 1 處，機(一)目前為軍事機關使用，現行計畫面積為 11.27 公頃。

（二）機關用地(政)

為配合淡水鎮公所、鎮民代表會、戶政事務所、地政事務所等機關進駐淡海新市鎮特定區內，擬規劃綜合行政大樓而於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)」劃設機(政)用地，現行計畫面積為 0.49 公頃。

（三）學校用地

1. 文小用地

配合主要計畫共劃設 7 處，其中文小(六)東側部分用地規劃為細部

計畫道路，計畫面積共 17.74 公頃。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 17.69 公頃。

2. 文中用地

配合主要計畫共劃設 4 處，計畫面積共 10.94 公頃。

3. 文高用地

配合主要計畫共劃設 2 處，計畫面積共 7.23 公頃。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 7.54 公頃；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事專業專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案變更 4.22 公頃文高用地(二)為文教區。現行計畫面積為 3.32 公頃。

(四) 公園用地

共劃設 8 處，原計畫面積約 34.70 公頃。除公(二)西南側及公(二十一)南側部分作為細部計畫道路外，其餘係配合主要計畫劃設。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更公園用地為道路用地並配合主要計畫增設公二十二及二十三共 2 處；於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」案變更道路用地為公園用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更公園用地為溝渠用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第三種住宅區及道路用地為第五種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)」案變更公園用地為道路用地，現行計畫面積為 35.47 公頃。

(五) 綠地

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。現行計畫面積為 3.16 公頃，含海域為 8.25 公頃。

(六) 廣場用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一--種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更第五種住宅區為廣場用地(廣三)，共 0.06 公頃。

(七) 停車場用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積共 1.01 公頃。

(八) 變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積為 0.29 公頃

(九) 捷運變電所用地

於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)」案變更公園用地、變電所用地為捷運變電站用地，現行計畫面積為 0.14 公頃。

(十) 加油站用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積為 0.35 公頃。

(十一) 電信事業用地

配合主要計畫劃設 2 處，其中電(一)為電信機房使用，電(二)為電信維護中心使用，計畫面積共 0.79 公頃。

(十二) 自來水事業用地

配合主要計畫劃設 1 處，供作為自來水配水池使用計畫面積 3.25 公頃。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 3.19 公頃；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部份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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)」案變更

自來水事業用地為綠地及瓦斯專用區，現行計畫面積為 2.66 公頃。

（十三）污水處理廠用地

配合主要計畫劃設 2 處，於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 6.30 公頃(含海域則為 19.61 公頃)。其中污(二)乃作為污水處理加壓站使用，計畫面積 0.09 公頃。

（十四）垃圾焚化爐用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積 0.55 公頃(含海域則為 2.40 公頃)。垃圾焚化後灰爐之最終處理，則採就地掩埋於本用地範圍內。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 1.82 公頃(含海域則為 13.35 公頃)並變更部分垃圾焚化爐用地為道路用地，現行計畫面積為 1.77 公頃(含海域則為 13.30 公頃)。

（十五）兒童遊樂場用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一--一 種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更第二種住宅區為兒童遊樂場用地，共 0.62 公頃。

（十六）溝渠用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一--一 種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更道路用地為溝渠用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更公園用地為溝渠用地，現行計畫面積為 0.35 公頃。

（十七）道路用地

於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更公園用地為道路用地；「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」案變更住宅區為道路用地；「變更淡海新

市鎮特定區細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更文小用地、綠地、醫療專用區為道路用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第三種住宅區及道路用地為第五種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)」案變更綠地、公園用地為道路用地，現行計畫面積為 185.51 公頃。

表2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積歷次變更一覽表

單位：公頃

計畫名稱		訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合發展區開發)		變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一期區開發)	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二期開發)並配合變更主要計畫	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(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	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【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)並增訂文教區土地使用分區管制要點】	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部份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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)書	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)書	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)書	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
項目			重丈+主計變更	擴大									
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	-	-	-	-	10.06	-	-	-0.09	-	-	-	9.97
	第二種住宅區	63.81	65.59	-	0.48	-40.60	-	-	-	-	-	-	25.47
	第三種住宅區	74.59	74.48	-0.01	-14.23	31.14	-	-	-	-	0.08	-	91.46
	第三-一種住宅區	-	-	-	9.15	3.26	-	-2.97	-	-	-	-	9.44
	第四種住宅區	13.23	13.26	-	0.12	-	-	-	-	-	-	-	13.38
	第五種住宅區	141.16	148.20	-0.04	-12.91	-3.48	-	-	-	-	0.05	-0.49	131.33
	第五-一種住宅區	-	-	-	17.30	-	-	-	-	-	-	-	17.30
	第六種住宅區	37.30	27.96	-	-0.66	-	-	-	-	-	-	-	27.30
	第二種中心商業區	49.81	49.87	-	-4.23	-	-	-	-	-	-	-	45.64
	第二-一種中心商業區	-	-	-	4.23	-	-	-	-	-	-	-	4.23
	第三種中心商業區	30.92	30.91	-	-14.72	-	-	-	-	-	-	-	16.19
	第三-一種中心商業區	-	-	-	14.72	-	-	-	-	-	-	-	14.72
	第一種海濱商業區	23.02	22.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.97
	第二種海濱商業區	10.42	10.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.42
	鄰里商業區	7.72	7.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.70
	行政區	6.36	6.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.64
	保存區	-	0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.17
	文教區	-	-	-	-	-	4.22	2.97	-	-	-	-	7.19
	河川區	15.10	20.11	-	-	-0.11	-	-	-	-	-	-	20.00
	(含海域)	15.10	20.58	-	-	-0.11	-	-	-	-	-	-	20.47
	海濱遊憩區	30.28	28.52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.52
	(含海域)	66.15	63.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.35
	瓦斯事業專用區	-	-	-	-	-	-	-		0.25	-	-	0.25
	小計	503.72	506.80	-0.05	-0.75	0.27	4.22	0.00	-0.09	0.25	0.13	-0.49	510.29
	(含海域)	539.59	542.10	-0.05	-0.75	0.27	4.22	0.00	-0.09	0.25	0.13	-0.49	545.59

表 2 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積歷次變更一覽表(續)

單位：公頃

計畫名稱		訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合發展區開發)		變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(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	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【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)並增訂文教區土地使用分區管制要點】	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部份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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)書	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)書	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)書	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫		
項目			重大+主計變更	擴大											
公共設施用地	機關用地	11.27	11.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.27		
	(含海域)	11.27	11.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.27		
	機關用地(政)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.49	0.49		
	文小用地	17.74	17.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.69		
	文中用地	10.84	10.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.94		
	文高用地	7.23	7.54	-	-	-	-4.22	-	-	-	-	-	3.32		
	公園用地	33.98	35.62	-0.11	0.03	-	-	-	-	-	-	-0.05	-	35.47	
	(含海域)	34.60	35.62	-0.11	0.03	-	-	-	-	-0.02	-	-0.05	-	35.47	
	綠地	-	2.33	0.05	-0.05	0.97	-	-	-	-0.24	0.28	-0.18	-	3.16	
	(含海域)	-	7.42	0.05	-0.05	0.97	-	-	-	-0.24	0.28	-0.18	-	8.25	
	廣場用地	-	-	-	-	0.06	-	-	-	-	-	-	-	0.06	
	停車場用地	1.01	1.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.01	
	變電所用地	0.29	0.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29	
	捷運變電所用地	-	0.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	
	加油站用地	-	0.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.35	
	電信事業用地	0.79	0.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.79	
	自來水事業用地	3.25	3.19	-	-	-	-	-	-	-	-0.53	-	-	-	2.66
	污水處理廠用地	7.81	6.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.30
	(含海域)	17.36	19.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.61
	垃圾焚化爐用地	0.55	1.82	-0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.77
	(含海域)	2.40	13.35	-0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.30
	溝渠用地	-	-	-	-	-	-	-	-	0.35	-	-	-	-	0.35
	兒童遊樂場用地	-	-	-	-	0.62	-	-	-	-	-	-	-	-	0.62
	道路用地	181.05	186.40	0.16	0.77	-1.92	-	-	-	-	-	0.10	-	-	185.51
	小計	275.81	285.68	0.05	0.75	-0.27	-4.22	0.00	0.09	0.09	-0.25	-0.13	0.49	-	282.19
	(含海域)	287.83	315.61	0.05	0.75	-0.27	-4.22	0.00	0.09	0.09	-0.25	-0.13	0.49	-	312.12
合計		779.53	792.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	792.48	
(含海域)		827.42	857.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	857.71	

表3 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

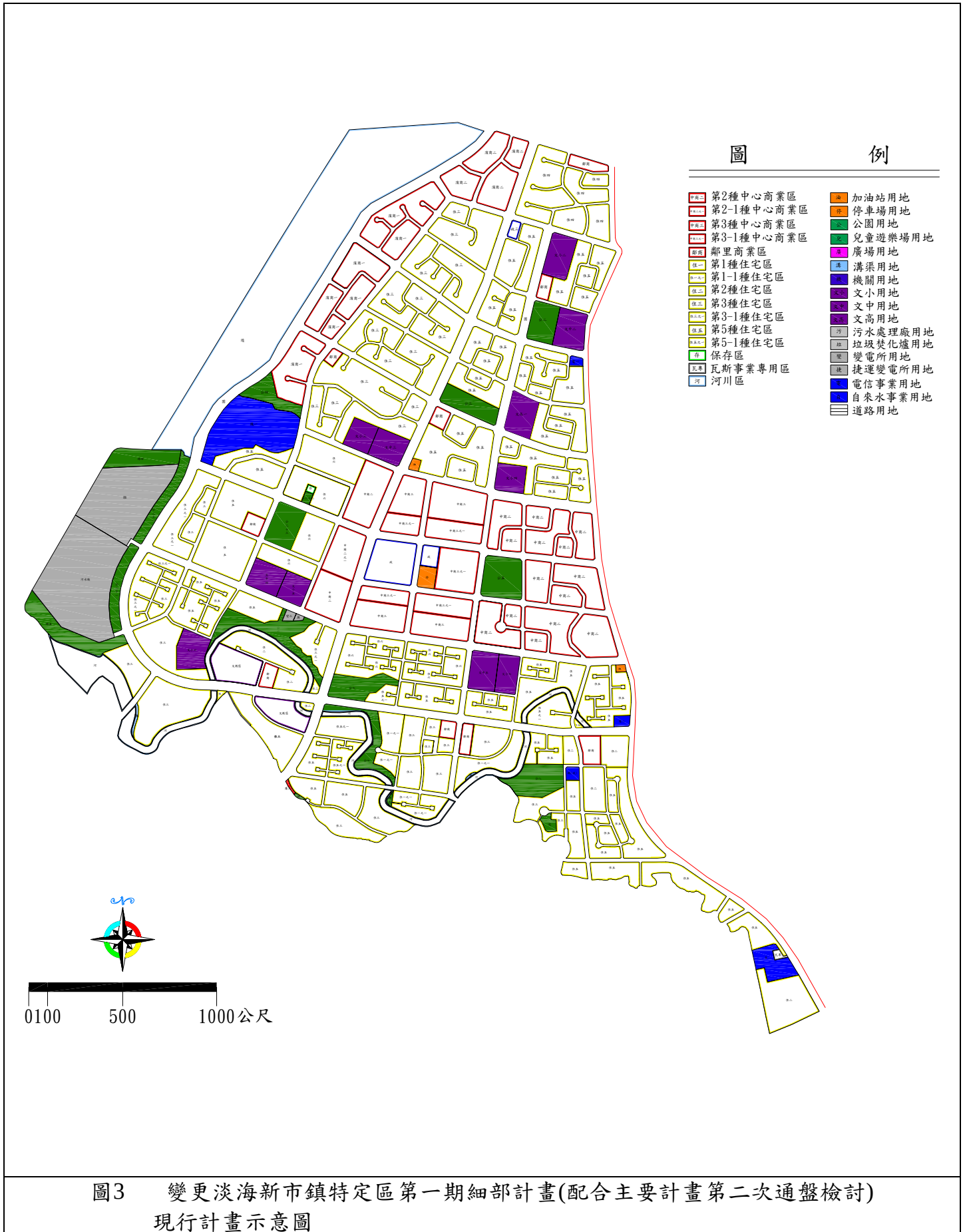
項目		面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	9.97	1.26	1.16
	第二種住宅區	25.47	3.21	2.97
	第三種住宅區	91.46	11.54	10.66
	第三-一種住宅區	9.44	1.19	1.10
	第四種住宅區	13.38	1.69	1.56
	第五種住宅區	131.33	16.57	15.31
	第五-一種住宅區	17.30	2.18	2.02
	第六種住宅區	27.30	3.44	3.18
	第二種中心商業區	45.64	5.76	5.32
	第二-一種中心商業區	4.23	0.53	0.49
	第三種中心商業區	16.19	2.04	1.89
	第三-一種中心商業區	14.72	1.86	1.72
	第一種海濱商業區	22.97	2.90	2.68
	第二種海濱商業區	10.42	1.31	1.21
	鄰里商業區	7.70	0.97	0.90
	行政區	6.64	0.84	0.77
	保存區	0.17	0.02	0.02
	文教區	7.19	0.91	0.84
	河川區 (含海域)	20.00 (20.47)	2.52	2.39
	海濱遊憩區 (含海域)	28.52 (63.35)	3.60	7.39
	瓦斯事業專用區	0.25	0.03	0.03
	小計 (含海域)	510.29 (545.59)	64.39	63.61
公共 設施 用地	機關用地 (含海域)	11.27 (11.27)	1.42	1.31
	機關用地(政)	0.49	0.06	0.06
	文小用地	17.69	2.23	2.06
	文中用地	10.94	1.38	1.28
	文高用地	3.32	0.42	0.39
	公園用地	35.47	4.48	4.14
	綠地 (含海域)	3.16 (8.25)	0.40	0.96
	廣場用地	0.06	0.01	0.01
	停車場用地	1.01	0.13	0.12
	變電所用地	0.29	0.04	0.03
	捷運變電所用地	0.14	0.02	0.02

加 油 站 用 地	0.35	0.04	0.04
電 信 事 業 用 地	0.79	0.10	0.09
自 來 水 事 業 用 地	2.66	0.34	0.31
污 水 處 理 廠 (含 海 域)	6.30 (19.61)	0.79	2.29
垃 圾 焚 化 爐 用 地 (含 海 域)	1.77 (13.30)	0.22	1.55
溝 渠 用 地	0.35	0.04	0.04
兒 童 遊 樂 場 用 地	0.62	0.08	0.07
道 路 用 地	185.51	23.41	21.63
小 計 (含 海 域)	282.19 (312.12)	35.61	36.39
合 計 (含 海 域)	792.48 (857.71)	100.00	100.00

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。



六、交通運輸計畫

（一）捷運系統

配合主要計畫淡海新市鎮對外交通，仍以捷運系統為主，設置於 1-3 號計畫道路沿線，並規劃二處行政區可兼供車站使用，供未來設置捷運車站。

（二）公路系統

1. 聯外道路

- (1) 1-1 號道路：本細部計畫區東側南北向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 50 公尺。
- (2) 1-2 號道路：本細部計畫區西側南北向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 50 公尺。
- (3) 1-3 號道路：本細部計畫區中央南北向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 50 公尺。
- (4) 2-1 號道路：東西向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 40 公尺。
- (5) 2-2 號道路：東西向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 40 公尺。
- (6) 2-3 號道路：東西向聯外道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 40 公尺。
- (7) 5-10 號道路：東西向道路，係依主要計畫劃設，計畫寬度 20 公尺。

2. 次要道路

依地區之需要除主要計畫所規劃之區內道路外，並劃設細部計畫道路以利建築及人車通行。細部計畫道路於商業區內為 15 公尺寬，於其他分區或用地內為 12 公尺寬。

七、開發方式

為配合中央政策及兼顧全部土地所有權人之權益，淡海新市鎮第一期細部計畫範圍之開發方式採「區段徵收」作整體開發。

八、事業及財務計畫

（一）經費來源

淡海新市鎮的開發建設由中央政府籌措所需經費。因此，惟為加速其開發建設，亦建議地方政府宜寬列預算及訂定各種鼓勵民間投資方案。另為減輕中央政府籌措財源之壓力，成立基金專戶，以供循環開發建設之需。

（二）經費預估

由於淡海新市鎮開發面積廣大，所需建設項目種類多，且開發期限長久，總開發經費之預估甚為不易。茲就行政作業費用、開發建設費、補貼捷運系統費、補貼聯外道路建設費、移交地方政府營運管理費，及讓售中低收入住宅土地收入、土地標售收入及利息等予以估算。預估開發淡海新市鎮全區之現金流量，其中第一期細部計畫於部分之預估經費需求約 6,536,800 萬元，包括先期行政作業費、拆遷補償費、公共工程及公共設施建設費用、移交地方政府營運管理費、補貼捷運系統及聯外道路建設費、向銀行貸款之利息支出等。

九、土地使用管制及都市設計審議規範

為期新市鎮之各種住宅、商業、海濱遊憩、公共設施等各項建設，能發揮其計畫功能及積極有效的經營、管理與維護達美化環境提高生活品質，並塑造成「公園化都市」的意象及發展成為台灣西北海岸觀光旅遊系統中國民旅遊活動之最佳據點等目標。訂定「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」與「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，以為執行之依據。

第三節 現行計畫圖之展繪

本次變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)沿用民國 79 年 11 月地形圖為規劃基本底圖(比例尺 1/1000)，為避免展繪產生誤差，應以下列原則為準：

- 一、 南界計畫界線，應以公布淡水都市計畫界線為準。
- 二、 東南側之計畫範圍界線，應以施工道路中心線(即新台 2 號外環縣)平均拓寬後，東側道路境界線為準。
- 三、 計畫區南側 5-10 號 20 公尺寬計畫道路(淡金公路)與淡水都市計畫內 15 公尺寬計畫道路相接部分，應以淡水都市計畫之中心樁為準，惟需考慮二者之道路中心線能相互銜接為原則。

第三章 發展現況

第一節 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已降為 4.83‰，顯見近幾年的人口成長已趨為緩慢(參見表 4 及圖 4 所示)。

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 年來皆呈現負成長之情形，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。而淡芝地區有較顯著之人口成長，從民國 79 年 9 萬 9 千人成長至 96 年 15 萬 5 千人，79-90 年間之年平均成長率為 32.84‰，90 至 96 年間之年平均成長率為 14.82‰。

（二）淡水鎮、淡海新市鎮特定區及第一期細部計畫區人口成長趨勢

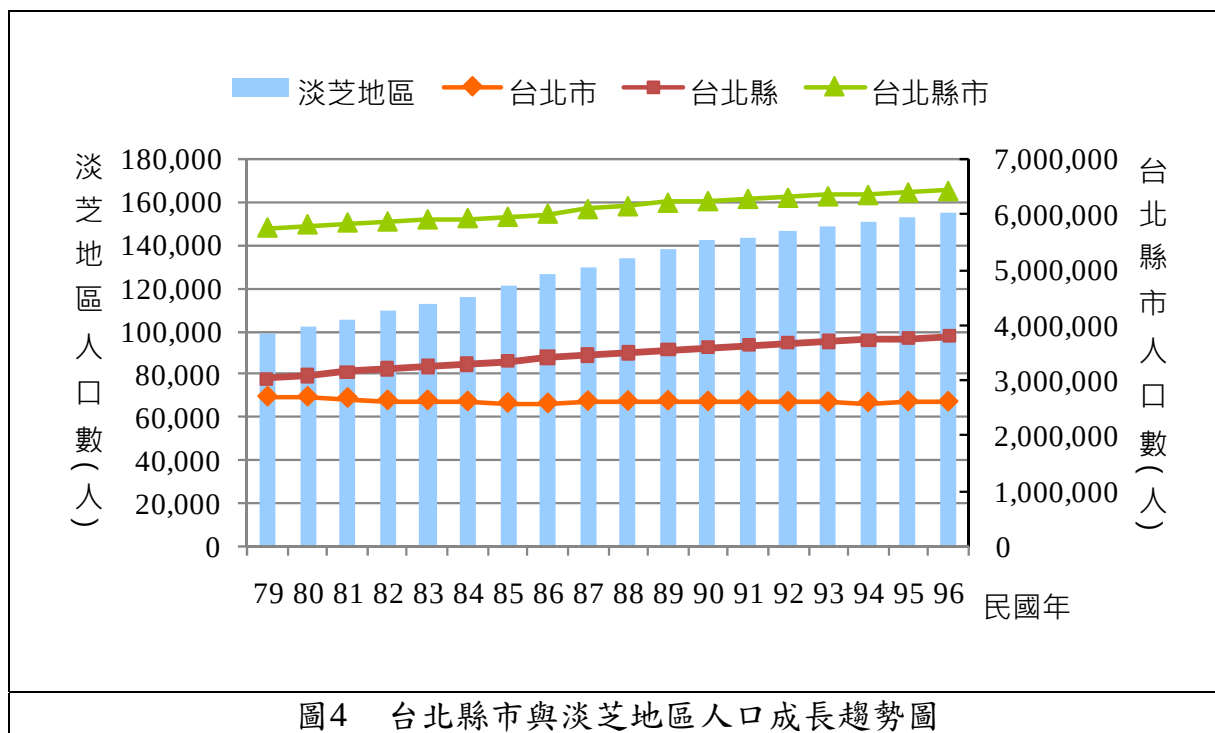
淡水鎮鄰近台北市區，人口增加速度快。自民國 86 年至 96 年間，淡水鎮之人口由 105,780 人增加為 132,101 人，人口共增加 6,321 人，年平均成長率為 22.47‰，尤以民國 86 至 89 年間成長率速度為最快，而淡海新市鎮第一期細部計畫之人口與淡海新市鎮及淡水鎮相比較可知(如表 5 所示)，第一期細部計畫區總人口占淡海新市鎮總人口數之比例，大部分維持在 45% 左右，並無太劇烈之變化。淡海新市鎮之總人口數受建設計畫期程的影響，近 10 年來一直呈現相當不穩定的狀態；而第一期細部計畫區內第一、第二開發區雖皆已整地完成，但因採整體開發方式，後續建設較緩，尚無大量人口移入，人口數從民國 86 年的 4,579 人到民國 96 年的 4,614 人，僅成長 35 人。

表4 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
	90-96 年	-0.29	8.49	4.83	16.80	4.20

資料來源：台北市主計處、台北縣統計要覽。



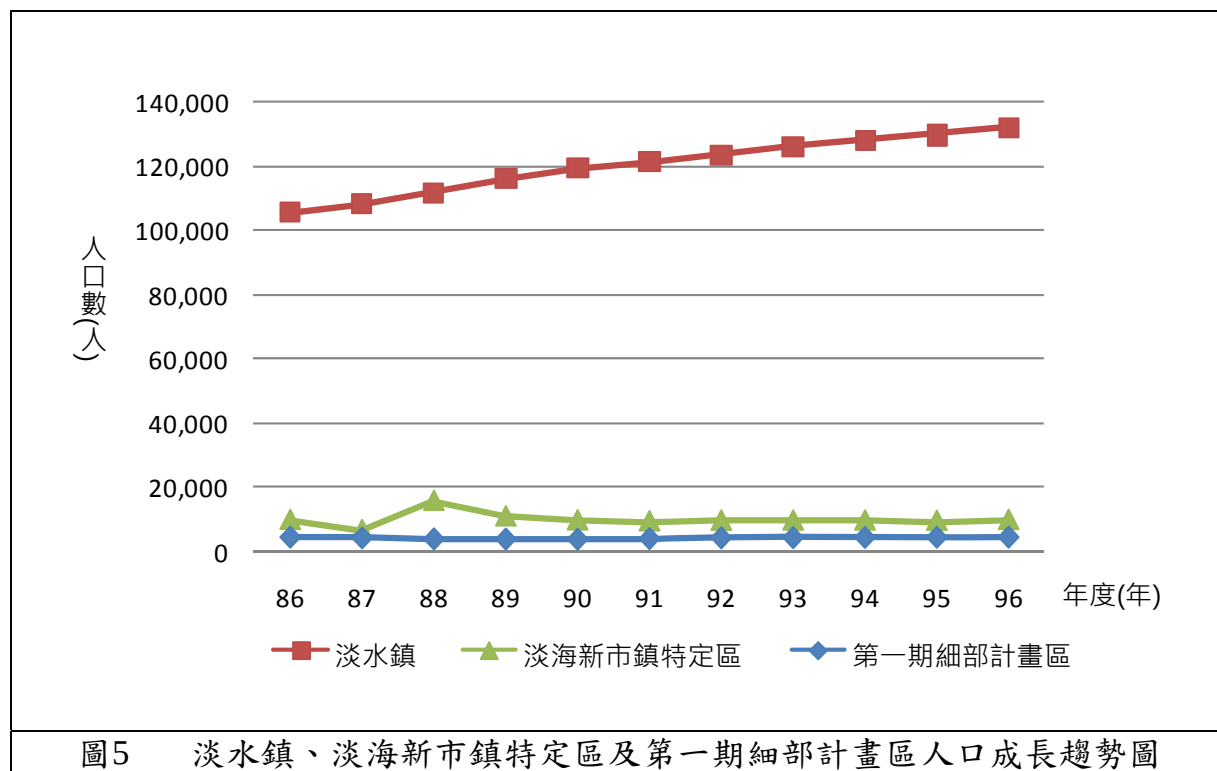
資料來源：台北市主計處、台北縣統計要覽。

表5 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			第一期細部計畫區			
	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 (‰)	總人口 (人)	人口增 加數 (人)	成長率 (‰)	佔淡海 新市鎮 人口比 例(%)
86	105,780	-	-	10,000	-	-	4,579	-	-	45.79
87	108,467	2,687	25.40	6,800	-3,200	-320.00	4,355	-225	-49.07	64.04
88	111,882	3,415	31.48	16,000	9,200	1352.94	4,056	-298	-68.55	25.35
89	116,107	4,225	37.76	11,100	-4,900	-306.25	4,015	-41	-10.21	36.17
90	119,533	3,426	29.51	9,863	-1,237	-111.44	3,967	-47	-11.81	40.22
91	121,405	1,872	15.66	9,563	-300	-30.42	4,159	192	48.38	43.49
92	123,646	2,241	18.46	9,768	205	21.44	4,393	233	56.10	44.97
93	126,132	2,486	20.11	9,802	34	3.48	4,435	43	9.75	45.25
94	128,087	1,955	15.50	9,802	0	0.00	4,503	68	15.36	45.94
95	129,898	1,811	14.14	9,732	-70	-7.14	4,550	47	10.36	46.75
96	132,101	2,203	16.96	10,005	273	28.05	4,614	64	13.96	46.11
年平均 成長率	22.47			0.05			0.76			

資料來源：1.台北縣統計要覽。

2.都市及區域發展統計彙編。



資料來源：台北縣統計要覽。

一、 人口密度

依照訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫，至民國 103 年計畫年期屆滿時，計畫人口為 180,000 人，居住密度約為 210 人/公頃；然至民國 96 年底本細部計畫區內人口數僅 4,614 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半(共 386.59 公頃)來計算居住人口密度，則居住人口密度僅約為 12 人/公頃。

二、 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。

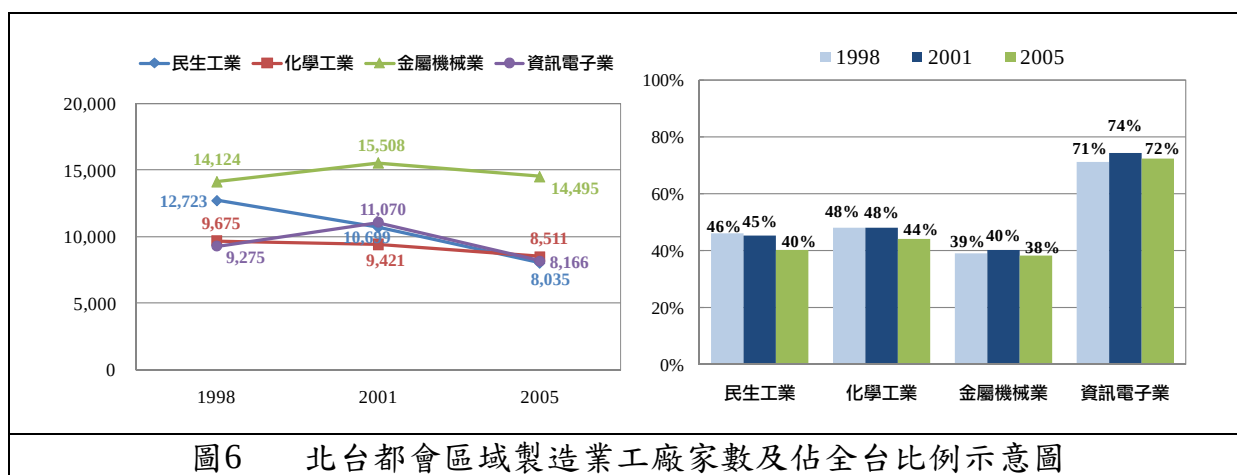
第二節 產業經濟發展

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 6 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。



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。

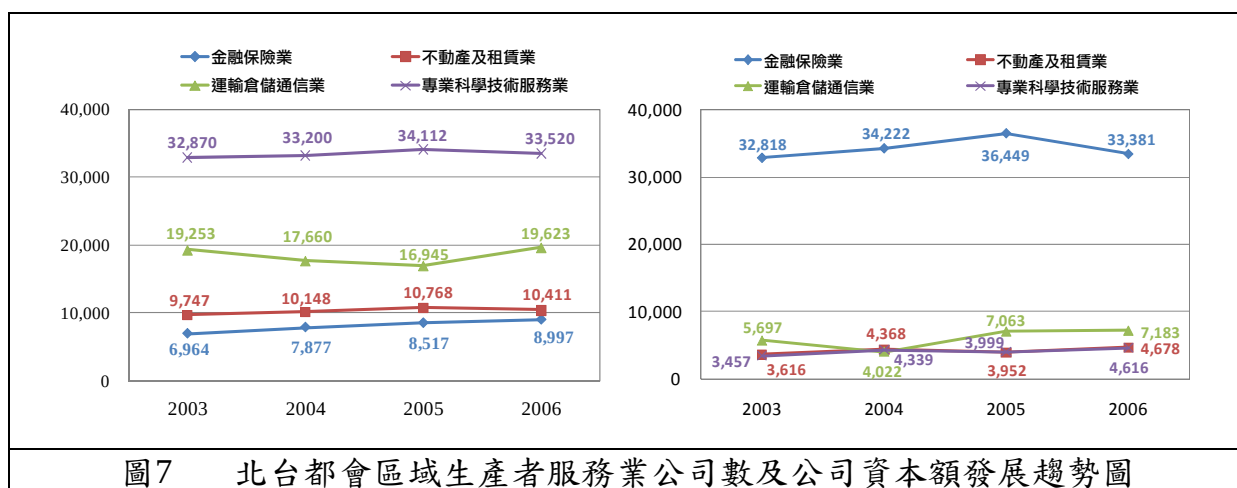
表6 台灣地區製造業區域空間分布一覽表

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。



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 7)。

表7 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

以營業家數衡量	縣市				
排名	1	2	3	4	5
其他社會工作服務業	台北縣	台北市	台中縣	桃園縣	彰化縣
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 8 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8 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9 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。

第三節 土地使用

目前本細部計畫之第一、第二開發區已完成共約 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使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 10 及圖 8。

一、住宅使用

目前既有聚落主要沿淡金路發展，其餘則零星分布於既有道路旁，發展零散。第一開發區內有一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，且多為獨棟透天之建築。

二、商業使用

淡海新市鎮目前商業活動並不熱絡，主要沿著淡金路兩側住宅、聚落群聚之處，有鄰里性商業活動，且多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

大部分聚集於計畫區東北邊，分布於淡金路一帶。

四、農林使用

未開發區土地現況大多為農林使用，間或夾雜空地及零星的其它使用。

五、醫院

泓安醫院位於第三開發區內，主治精神方面疾病。

六、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。

七、水池

第三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。

八、遊憩使用

洲子灣海水浴場部分範圍位於計畫區北側臨海處，提供海濱遊憩的空間。

九、興建中或空地

第一、第二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，第一、第二開發區北側則大部分為空地，尚未進行開發。

十、海域

計畫區西側有部分計畫範圍為海域。

十一、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 1 所大專院校及 1 所小學，位於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；另外於加油站之南側尚有設置變電箱，且計畫區南側之福德宮前廣場業已興闢完成，惟其目前土地使用分區屬第五種住宅區及第三種住宅區；其餘部分機關用地、公園用地、污水處理廠用地及道路用地等公共設施用地已興闢，詳見本章第四節公共設施之內容說明。

表10 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
現況土地使用面積表

使用項目	面積(公頃)	佔總面積之百分比(%)
住宅使用	27.10	3.16%
商業使用	1.77	0.21%
工業使用	5.25	0.61%
農林使用	295.99	34.51%
機關	11.27	1.31%
醫院	0.68	0.08%
學校	1.69	0.20%
公園	3.49	0.41%
廟宇	0.61	0.07%
廣場	0.15	0.02%
加油站	0.17	0.02%
水池	3.03	0.35%
遊憩使用	0.23	0.03%
污水處理廠	4.90	0.57%
變電所	0.21	0.02%
河川	24.88	2.90%
道路	82.71	9.64%
海域	84.52	9.85%
興建中	10.45	1.22%
空地	297.97	34.74%
其他	0.63	0.07%
合計	857.71	100.00%

資料來源：本計畫整理。



第四節 公共設施

淡海新市鎮特定區第一期發展區計畫內之公共設施用地及公用設備總面積為 282.19 公頃(含海域為 312.12 公頃)，調查整理分析如下(請參見圖 9)：

一、機關用地

本細部計畫區現行計畫共劃設 2 處機關用地(含機(政)用地)，現行計畫面積 11.76 公頃，目前已開闢機關用地(一)供軍事用地使用，面積為 11.27 公頃，機關用地開闢率為 95.83%。

二、學校用地

本細部計畫區現行計畫共劃設 8 處文小用地，6 處文中用地及 1 處文高用地，分別是 17.69 公頃、10.94 公頃及 3.32 公頃，目前皆尚未開闢。

三、公園用地

現行計畫面積 35.47 公頃，共劃設 10 處，目前僅已開闢公二十二為鄰里公園及公二十三為社區公園，共開闢 3.49 公頃，開闢率僅 9.84%。

四、綠地、廣場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地

綠地、廣場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地現行計畫面積為 8.25 公頃(含海域)、0.06 公頃、1.01 公頃及 0.62 公頃，現況皆尚未開闢。

五、變電所用地、捷運變電所用地

變電所、捷運變電所用地現行計畫面積分別為 0.29 公頃及 0.14 公頃，目前皆尚未開闢。

六、加油站用地、電信事業用地、自來水事業用地

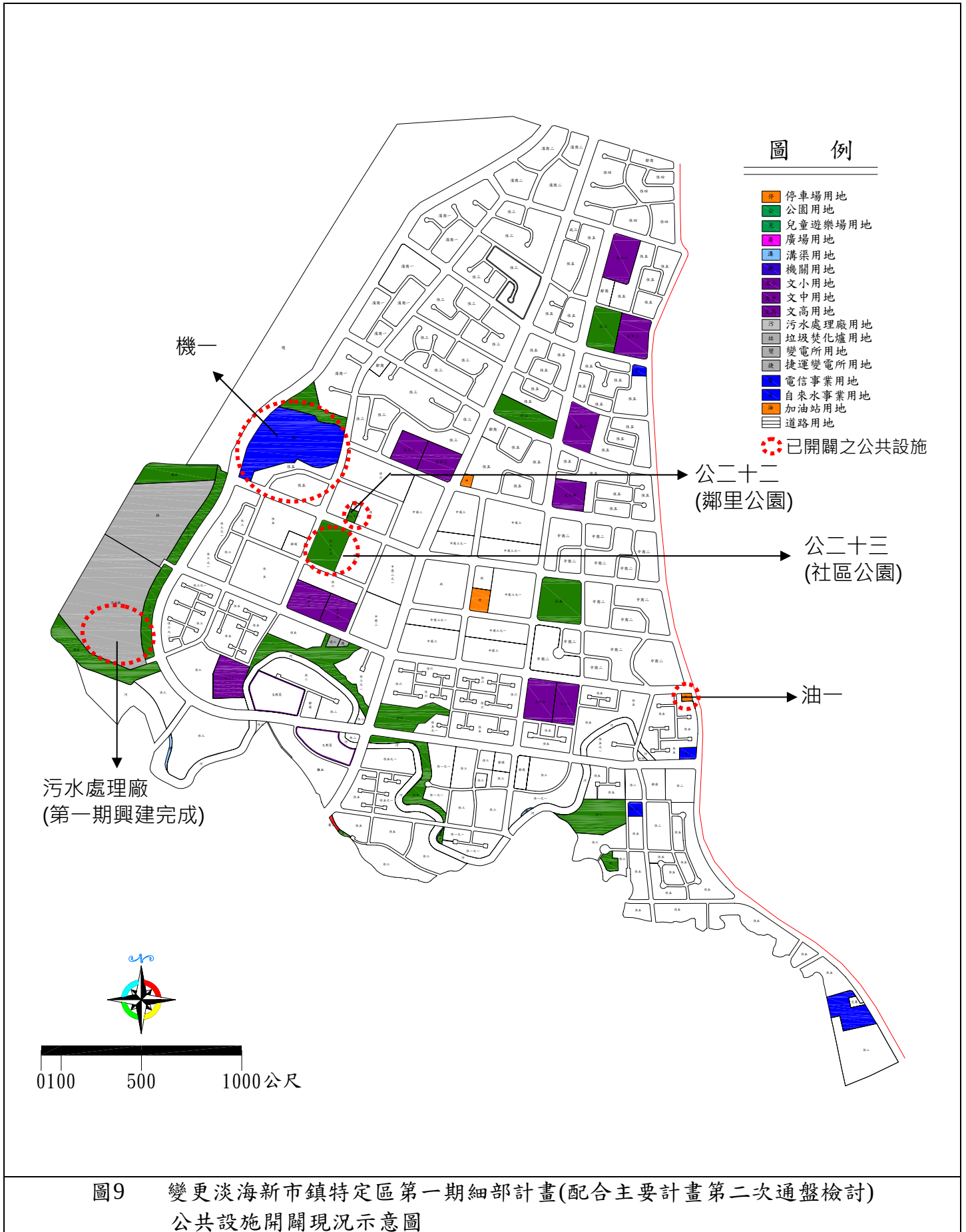
加油站用地、電信事業用地、自來水事業用地現有計畫面積分別為 0.35、0.79 公頃及 2.66 公頃；其中油一用地已興闢完成，面積為 0.17 公頃，加油站用地開闢率為 48.57%。其餘之加油站用地、電信事業用地、自來水事業用地目前皆尚未開闢。

七、污水處理廠用地、垃圾焚化爐及溝渠用地

污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地及溝渠用地現行計畫面積分別是 19.61 公頃、13.30 公頃及 0.35 公頃，目前污水處理廠用地已讓售且第一期工程亦已興建完成，另外污水處理廠用地及垃圾焚化爐用地皆已填海造陸完成，另外溝渠也已整治完工，垃圾焚化爐用地則尚未開闢。

八、道路用地

道路用地現行計畫面積 185.51 公頃，目前僅興闢完成第一、第二開發區大部份之道路用地，第三開發區現況則以既有道路之使用為主。



第五節 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 省道與台 2 乙省道為本基地主要的聯外道路，參見圖 10。

(一) 台 2 省道

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

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。

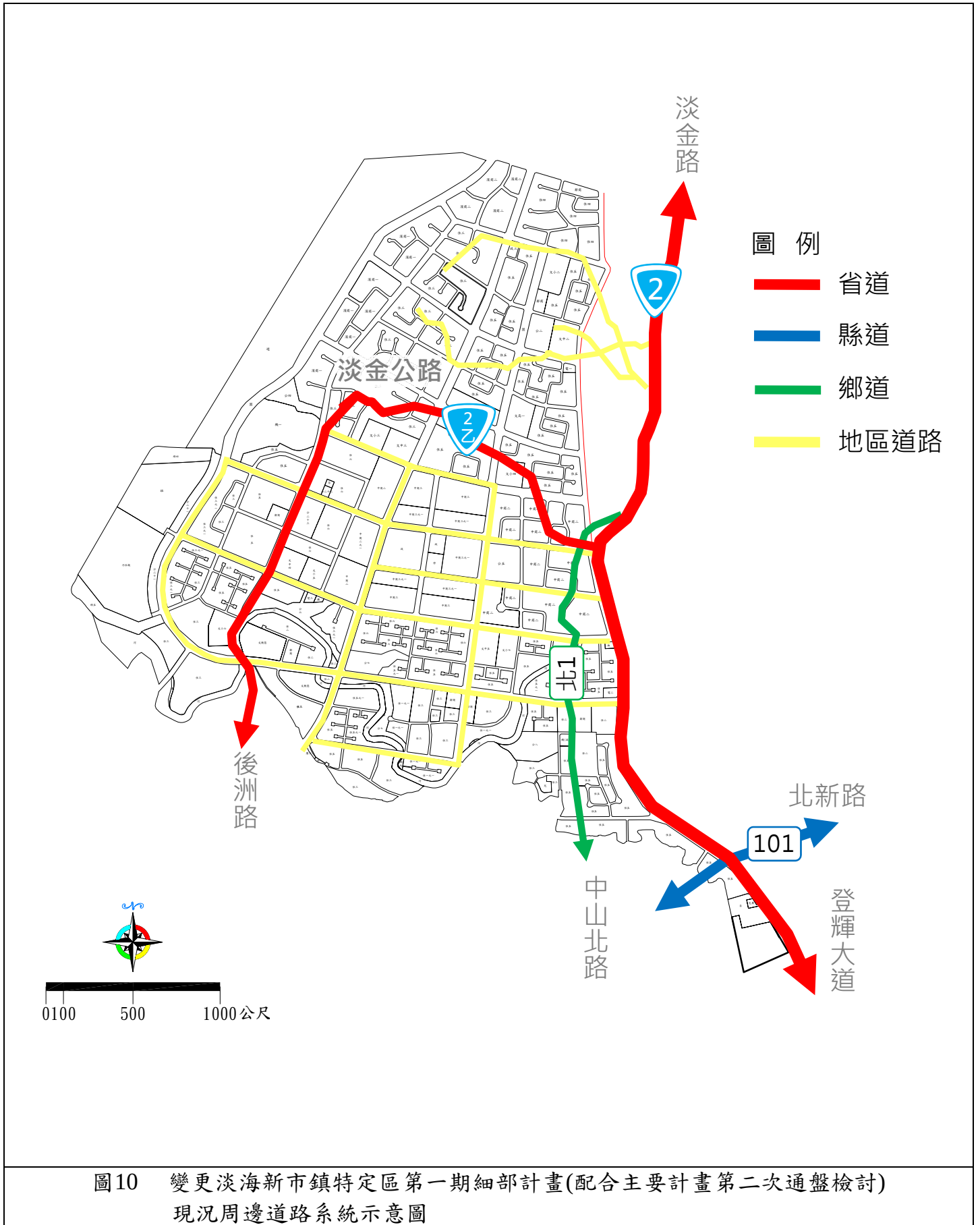
(三) 北 1 鄉道(中山北路)

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。

表11 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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
1-1	計畫區東界，北接計畫區界，南至計畫區南界，南段為台2線。	淡金路一段至淡金路二段	50	2610	南北向	-
		興化路	30	1800	南北向	未開闢
1-2	海濱遊憩區東側，為區內之環狀道路，北接計畫區界，南接2-3號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至濱海路四段	50	4540	南北向	-
		濱海路五段至濱海路六段		-		未開闢
1-3	計畫區中央，北接計畫區界，南至計畫區南界，往淡水中崙。	沙崙路一段至沙崙路二段	50	3530	南北向	-
		沙崙路三段至沙崙路五段				未開闢
2-1	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市五路	40	2150	東西向	-
2-2	中心商業區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市二路	40	2530	東西向	部分開闢
2-3	計畫區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	濱海路一段	40	1620	東西向	-
		濱海路二段				
3-3	計畫區北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	淡興路五段	30	550	東西向	未開闢
3-4	文小二北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市十一路	30	960	東西向	未開闢
3-5	公二南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市九路	30	1280	東西向	未開闢
3-6	公三南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市七路	30	1580	東西向	未開闢
		新市六路四段				
3-7	中心商業區北側，東接1-1號道路，西接3-11號道路。	新市六路一段	30	1510	東西向	-
		新市六路二段				未開闢
		新市六路三段				
3-8	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-3號道路。	新市三路二段至新市三路三段	30	1290	東西向	-
3-10	計畫區西南側，自來水事業用地北側。	北新路	20	120	東西向	-
3-11	計畫區西側，北接3-4號道路，南接5-9號道路。	後洲路一段	30	2850	南北向	-
		後洲路二段至後洲路三段				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
3-12	中心商業區內，北接 3-7 號道路，南接 2-2 號道路。	炭頂二路	30	760	南北向	-
3-13	公五西側，北起計劃區界，南接 5-9 號道路。	義山路一段	30	1080	南北向	-
		義山路二段				
		義山路三段至 義山路四段	50	2320		未開闢
5-2	公二北側，東接 1-1 號道路，西接 3-11 號道路。	新市十路	15	900	東西向	未開闢
5-3	公三北側，東接 1-1 號道路，西接 3-11 號道路。	新市八路	20	1270	東西向	未開闢
5-4	中心商業區西側，文小五東側，為 L 型道路，西接 3-11 號道路，南迄 2-2 號道路。	炭頂三路	20	900	南北向	-
		-	20	110	東西向	
5-5	文中四北側，東接 5-4 號道路，西接 5-6 號道路。	新市三路一段	20	620	東西向	-
5-6	文小六西北側，北接 2-1 號道路，南接 3-11 號道路。	炭頂五路	20	950	南北向	-
5-7	中心商業區內，公五東側，北接 3-7 號道路，南接 2-2 號道路。	炭頂一路	20	780	南北向	-
5-9	計畫區南側，東接 1-1 號道路，西接 1-3 號道路。	新市一路	20	1390	東西向	-
5-10	文小七東側，北接 2-2 號道路，南迄計畫區界。	中山北路二段	20	1080	南北向	-



資料來源：本計畫繪製

二、大眾運輸系統

淡海新市鎮內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。

距離該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，近年來在台北市政府大力推動，有藍色公路航線行駛，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就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，面積為 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「土地使用分區管制要點」1 戶 1 車位之自給自足的方式，因此停車需求已滿足。

(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 12 所列。

表12 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	-	-
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。

第六節 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細部計畫有關之意見 17 件，其中大多與「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」、「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」及開發方式有關，也有部分關於民眾權益受損疑慮之陳情，均經整理分析後作為檢討之參考，陳情位置請參照圖 11，內容詳見附錄一。

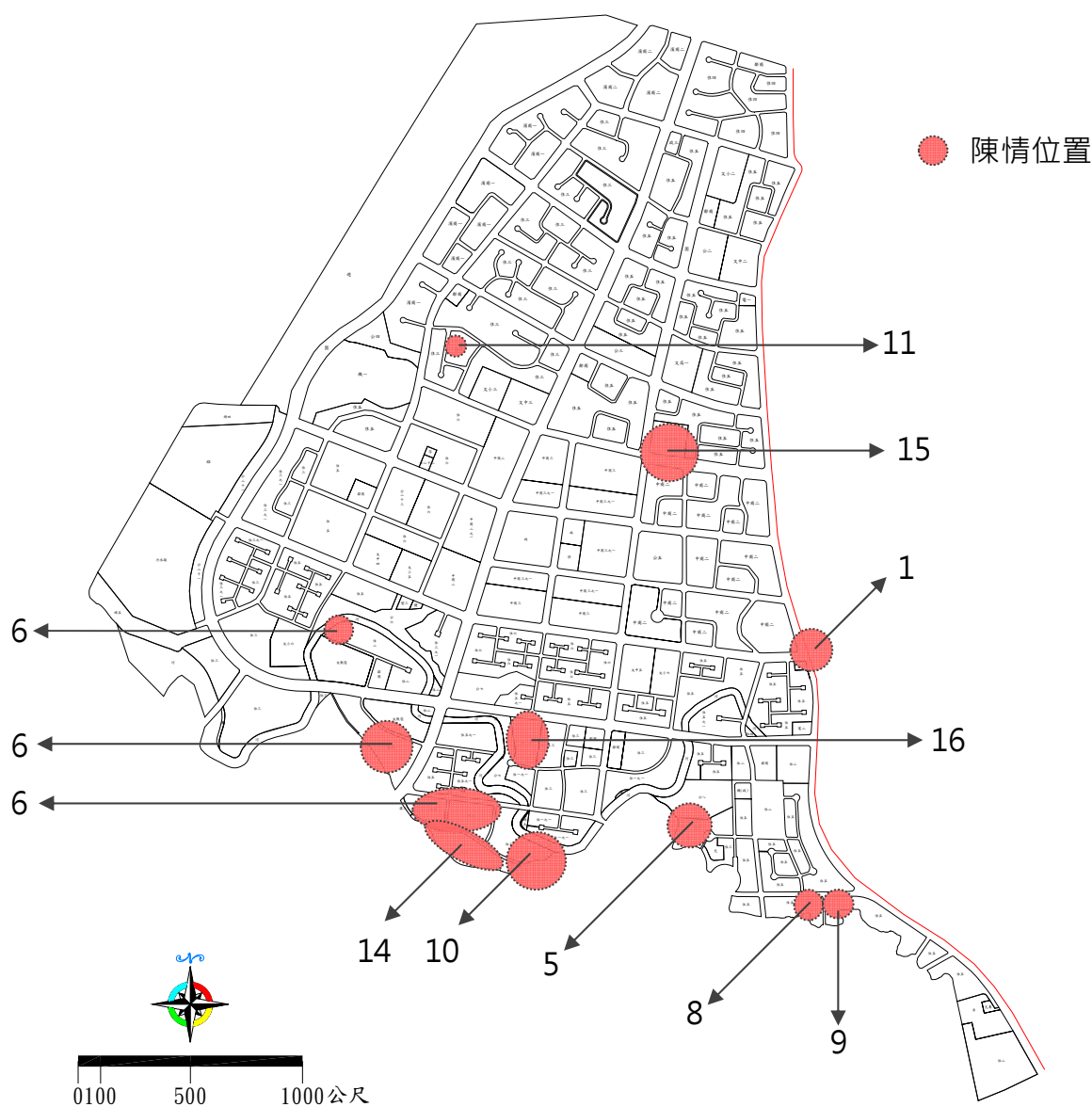


圖 11 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
公民團體陳情意見位置分布示意圖

第四章 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。



圖12 淡海新市鎮特定區發展潛力圖

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、真理大學與聖約翰科技大學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) 配合重大交通建設計畫，改善新市鎮未來發展條件

東西向快速道路八里-新店線、三芝北投公路及淡江大橋全面銜接淡海地區的聯外交通，提高交通可及性，縮短與台北市中心及重要海空港之時間距離。

(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 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）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，亦希望淡水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，造成土地分割，有礙整體發展。

（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，淡海新市鎮具備發展成國際海灣城市的潛力，春夏秋季氣候溫和，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，例如垃圾焚化爐用地已無需求，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條件，變更為更合適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：

部份公營事業已民營化或將來可能民營化，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。

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。

課題三：淡海新市鎮特定區第一期細部計畫與主要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，部份主要計畫的變更內容細部計畫未將其納入，使得兩者之現行計畫有所差異。

2. 對策：

本次通檢將細部計畫與主要計畫不一致之處納入變更第 4 案，使細部計畫與主要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 1-1 號、1-3 號、2-3 號、3-3 號、3-4 號、3-5 號、3-6

號以及 3-7 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) 建議規劃完善的公車接駁路線。

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：

現行淡海新市鎮特定區第一期發展區依據原計畫及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、二開發區區段徵收作業及公共設施建設外，第三開發區之土地尚未辦理區段徵收；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。訂定淡海新市鎮特定區開發許可申請要點，吸引私人資金進駐。

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) 兩新市鎮後期發展區，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：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目前已開發約 446 公頃，扣除公共設施用地之外，政府及民間領回可供開發用地約 261 公頃(59%)。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」，提供便利交通運輸服務，以利加速人口引進。

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 規劃構想

一、土地使用

（一）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。

（二）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。

（三）細部計畫與主要計畫之土地使用規劃一致

套繪主要計畫之現行計畫，調整兩者不符合之處，使其達到都市計畫的一致性，避免兩者之土地使用相違背；另外也配合本次主要計畫第二次通盤檢討計畫內容變更。

二、交通

（一）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。

（二）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

第三開發區改採多元開發的方式，其中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，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。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。

第四節 檢討原則

一、土地使用分區

（一）配合現行主要計畫

與現行之主要計畫書、圖套核後，發現第一期細部計畫部份並無配合主要計畫變更，以致主要計畫與細部計畫之現行計畫落差甚大，故本次細部計畫通盤檢討即配合現行主要計畫內容為檢討原則之一，使細部計畫與主要計畫之內容相符，而當中以主要計畫(第一次通盤檢討)為主要對照之計畫，同時也配合主要計畫歷次個案變更。

（二）配合本次主要計畫(第二次通盤檢討)之內容

遵循主要計畫指導細部計畫之原則，配合本次主要計畫(第二次通盤檢討)作檢討。

（三）配合現況分析後及公民團體陳情意見之需求

現況分析後，檢討土地使用不合理之處，並參酌公民團體陳情之意見，作為檢討之依據。

二、交通

關於本次對於第一期發展區之通盤檢討除配合都市設計調整相關道路分析外，亦檢討大眾運輸供需發展，原則上將依都市整體發展需要予以配合變更。

三、產業引進

引進旗艦型計畫作為產業進駐主力，以觀光遊憩資源為基礎，推動旗艦計畫之民間獎勵投資。

四、都市防災

（一）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。

(二) 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。

(三) 提高居民防災意識

建立民眾防災意識，定期舉辦防災預演活動。

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，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開創新契機，強化周邊土地發展及民眾投資之意願，政府不再投入辦理區段徵收。

第五章 都市設計原則與構想

第一節 都市設計構想

除依據主要計畫之規劃構想外，並配合「淡海新市鎮都市設計主要計畫」之構想擬定之，說明如下：

一、開發建設

為塑造新市鎮具公園化都市之特色，故開發時宜鼓勵大規模整體開發為宜。

二、土地使用分區計畫

（一）商業區

依主要計畫之構想仍分為三種商業區，即中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區。整體都市設計配合各種商業區再細分，以創造多樣性之商業區風格與景觀。

（二）住宅區

依主要計畫及都市設計之構想，將住宅區依其都市空間分布及地區特性細分。其次，為創造寧適之居住環境，住宅區之發展採低建蔽、高容積之方式發展，並增訂綠化面積率，以綠化其法定空地，增進都市景觀。而部分住宅區為配合自然景觀訂定退縮建築線，以綠化並保留自然景緻。

三、公共開放空間系統計畫

依屬性及使用型態分為公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間二類：

- （一）公共設施用地開放空間包括：公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、溝渠用地(公司田溪主流)、廣場用地、學校用地及文教區開放空間，依據各用地之條件及功能定位分別規劃設計之規定，使規定能符合每一塊公共設施用地之需求。

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

四、道路系統計畫

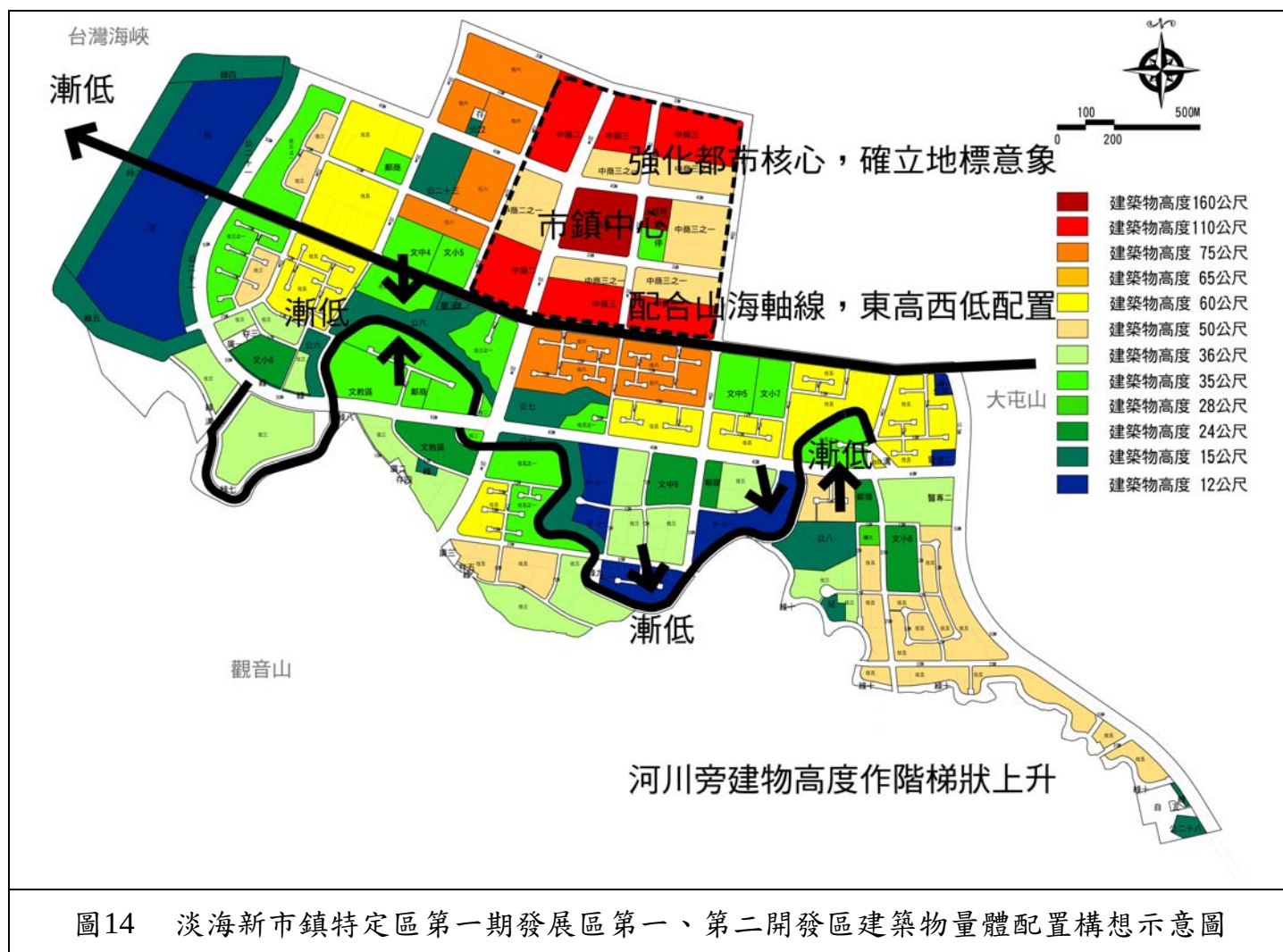
配合主要計畫道路系統及都市設計之大街廓開發型態下，本細部計畫採用方格形之主要道路系統，並於大街廓內劃設環狀及囊底路形之系統，以防止過境性交通破壞新鎮之寧適性。

五、強化都市意象

利用建築量體配置，強化凸顯市鎮中心之意象、與自然地形景觀相融合並且高度採用階梯狀上升，是希望運用自然地形特色，塑造具有山海景觀風貌之地區，並對居住、生活與休閒作全面整合，強化地區自明性。依照公共空間作為主軸，管制整體都市之景觀意象。都市空間及都市意象之呈現主要以公共空間為主軸，因此未來都市設計準則將採取控制都市公共空間為主，可達到整體景觀意象管制之目標，也可避免對於私人土地管制過多的情況。



圖13 淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、第二開發區透視圖



第二節 都市設計規範

依據「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」規定，本計畫區實施都市設計時，有關計畫區內建築物及各項公共設施之興建、人行空間及步道系統之留設、停車出入口之規劃、建築量體之高度規定、環境保護措施之配置及景觀計畫等事項，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工，目前「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)僅制訂已開發區(即第一期發展區第一、第二開發區)之都市設計審議規範。有關「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)之詳細內容請參照附錄四所示。

第六章 變更內容

第一節 計畫範圍及面積

配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(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，將部份第三期發展區之住宅區及公園用地納入本細部計畫區的範圍內；同時，該案也將計畫區南側之部分住宅區劃出計畫範圍之外；本次檢討將上述 2 案一併納入變更，除計畫範圍的調整之外，也連帶須變更計畫面積。

另外配合電信事業用地(電二)變更為第五種住宅區一案，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，故亦須配合調整計畫之面積。

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

依據「修訂後淡海新市鎮開發執行計畫」(草案)調整計畫人口為 13 萬人，居住密度約為 151 人/公頃。

第三節 土地使用

一、變更第 4 案

主要計畫歷經多次變更，然部分變更案細部計畫並未將其納入，造成主要計畫與細部計畫之現行計畫內容有所落差，本次通盤檢討將主要計畫與細部計畫之書圖套核，納入主要計畫歷次變更之內容，並將此類配合主要計畫提列之變更內容列為變更第 4 案，詳見表 14。

二、土地使用計畫

（一）住宅區

民國 89 年於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案已將住宅區變更為醫療專用區，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」考量淡海地區醫療資源顯已完備，變更醫療專用區為倉儲批發專用區，本案逕將部分第二種住宅區變更為倉儲批發專用區。

考量整體開發街廓的完整性，及安全上之考量，故變更部份第五種住宅區為加油站專用區，使加油站得以整體開發。

民國 86 年於「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)」一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，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」為符合現況使用情形及考量規劃之原意，將公用事業用地變更為變電所用地同樣可供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，本案逕將第五種住宅區變更為變電所用地(變六)。

計畫區南側之住宅區，因有等高線密集通過，高程落差過大，不宜開發使用，故將部分第三種住宅區變更為綠地；另外配合公司田溪工程施工圖之樁位或地籍分割圖，修正住宅區與溝渠用地之界線，變更部分第三、第五種住宅區為溝渠用地；且配合現行道路開闢情形，變更部分第三種住宅區為道路用地。

（二）鄰里商業區

民國 89 年於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案已將鄰里商業區變更為醫療專用區，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」考量淡海地區醫療資源顯已完備，變更醫療專用區為倉儲批發專用區，本案逕將部分鄰里商業區變更為倉儲批發專用區。

（三）行政區

民國 86 年「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)」案已將行政區變更為政商混合區及郵政用地，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，因現況有一共同管道出入口埋設於行政區(政一)之西側，為防止開挖，同時也達到綠化市中心之功效，變更部分政商混合區為綠地，本案逕將部分行政區變更為綠地；另外也省略將部分行政區(政二)變更為郵政用地，而配合中華郵政民營化將其變更為郵政專用區。

三、公共設施用地

（一）公園用地

配合垃圾焚化爐用地之變更，將臨路之部分公園用地(公二十一)變更為第一種海濱商業區；同時為使北側之綠四得以完整使用，變更部分公園用地(公二十一)為綠地(綠四)。另外配合地籍分割圖，修正公園用地(公八)與溝渠用地之界線，變更部分公園用地(公八)為溝渠用地。

（二）文小用地

配合現行道路開闢情形，並依照公司田溪工程整治樁位，變更部分第三種住宅區為道路用地。

（三）加油站用地

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用地遷移至同一街廓北側，原加油站用地則變更為第五種住宅區。

（四）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)變更為電信專用區，且不得作第五款使用。

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)變更為第五種住宅區，並有附帶條件：

(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。

(五) 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，將部分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。

（六）溝渠用地

配合公司田溪工程施工圖之樁位，修正溝渠用地與住宅區之界線，變更部分溝渠用地為第一種住宅區。

（七）道路用地

配合垃圾焚化爐用地之變更，為保持公園用地(公二十一)之連續性，變更部分道路用地為公園用地(公二十一)，並配合將截角之道路用地變更為第一種海濱商業區，以保持第一種海濱商業區的完整性。

民國 89 年於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案已將部分道路用地變更為電信事業用地(電一)，另本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，將電信事業用地(電一)變更為電信專用區，本案逕將部分道路用地變更為電信專用區。

第四節 其它

一、開發方式

為使開發方式更加多元及彈性，並鼓勵民間參與，本次通檢增列「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)，藉此提高新市鎮之開發效率及效益，另外該要點已將原「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」之規劃精神包含於其中，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，因此予以刪除。

二、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

經土地使用分區檢討變更後，配合變更結果調整土地使用分區管制要點，新增或刪除分區及部分相關管制內容，以符合使用需求；另增列綠化面積率之計算方法，以利管制。

三、淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(草案)

依據內政部台內營字第 09708086262 號函，將「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)納入都市計畫內容之中，以便於辦理都市設計之審議。

表13 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	計畫範圍及面積	857.71 公頃	860.01 公頃	1.配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」於變更第4案中之4-4、4-12案調整第一期及第三期發展區之界線，將部分第三期發展區之範圍納入第一期細部計畫區(2.85公頃)；另配合該案於變更第4案中之4-35案，將部分住宅區劃出計畫範圍外(0.54公頃)。 2.配合變更第9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「台灣北部區域計畫(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	180,000	130,000	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13萬人。
4	全計畫區	套疊現行細部計畫與現行主要計畫書圖所產生之疑義處予以提報一併修正，詳細變更內容參見表14所示。		配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)草案」之現行計畫，修正細部計畫土地使用分區及公共設施用地內容，使主要計畫及細部計畫得以相符。
5	文小(八)北側	第二種住宅區 (2.54公頃) 鄰里商業區 (1.14公頃)	倉儲批發專用區 (3.68公頃)	1.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)」已將住宅區及鄰里商業區變更為醫療專用區。 2.本次配合「變更淡海新市鎮主要計畫(第二次通盤檢討)」，應鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用需求，且此區位於交通便利的淡金路上，又有淡水捷運延伸線計畫路線行經周邊道路，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，加上輕軌運量所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
				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。
6	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地 (4.33 公頃)	第一種海濱商業區 (6.91 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，促進生態保育。
		公園用地 (公二十一) (2.43 公頃)		
		道路用地 (0.15 公頃)		
		垃圾焚化爐用地 (6.97 公頃)	公園用地 (公二十一) (6.97 公頃)	
		道路用地 (0.00 ^{註2} 公頃)		
		公園用地 (公二十一) (0.23 公頃)	綠地 (綠四) (0.23 公頃)	
7	沙崙路二段及新市六路二段口(油二)	加油站用地 (油二) (0.17 公頃)	第五種住宅區 (0.17 公頃)	1.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)」案已將加油站用地變更為加油站專用區。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，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，將油(二)變更為住宅區。
8	沙崙路二段及新市七路二段交岔口	第五種住宅區 (0.13 公頃)	加油站專用區 (0.13 公頃)	1.配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，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 100 公尺以上距離之規定，為維護周邊文教區安全，將原油(二)位置移往對街，並變更為加油站專用區。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
				2.遷移後之油專，因劃設細部計畫道路，面積減少 0.4 公頃。
9	文中二南側	電信事業用地 (電一) (0.33 公頃) 道路用地 (0.06 公頃)	電信專用區 (0.39 公頃)	1.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)」案已將道路用地變更為電信事業用地。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，為因應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，將電信事業用地及道路用地一併變更為電信專用區，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)。
10	機(政)東北側	電信事業用地 (電二) (0.46 公頃)	第五種住宅區 (0.45 公頃)	1.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。 2.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，故變更電信事業用地為第五種住宅區使用，惟其有附帶條件如下： (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。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
				(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。 3.「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。
11	停車場北側	行政區 (政二) (0.45 公頃)	郵政專用區 (0.45 公頃)	1.民國 86 年「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)」案已將行政區變更為政商混合區；同時也於民國 89 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案將變更部分政商混合區為郵政用地。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，為因應中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
12	文小(七)東側，登輝大道旁	第五種住宅區 (0.21 公頃)	變電所用地 (變六) (0.21 公頃)	1.民國 87 年「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)」案將住宅區變更為公用事業用地。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，變更為變電所用地。
13	綠(九)南側	第三種住宅區 (0.06 公頃)	綠地 (綠十五) (0.06 公頃)	此處等高線密集通過，地形上高程落差過大，不適宜開發使用，且基於安全性之考量，劃設綠帶作為隔離。
14	公(二十三)東側	行政區 (政一) (0.05 公頃)	綠地 (綠十六) (0.05 公頃)	1.民國 86 年「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)」案已將行政區變更為政商混合區。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」變更部分行政區(主要計畫為政商混合區)為綠地。
15	文小(六)東側	文小用地 (0.14 公頃) 第三種住宅區 (0.08 公頃)	道路用地 (0.22 公頃)	配合現況道路開闢情形並保持路型完整，套繪公司田溪工程樁位圖確定位置後提列變更。
16	公(八)西側	溝渠用地 (0.06 公頃)	第一--種住宅區 (0.06 公頃)	配合工程樁位修正溝渠用地範圍。
17	公(八)及其北側	第五種住宅區 (0.05 公頃) 公園用地 (公八) (0.05 公頃)	溝渠用地 (0.10 公頃)	配合地籍修正溝渠用地範圍。
18	文小(六)南側	第三種住宅區 (0.07 公頃)	溝渠用地 (0.07 公頃)	1.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)」案已將第三種住宅區變更為綠地(綠七)。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，依公司田溪整治工程樁位，修正溝渠用地範圍。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
19	開發方式	-	淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)，內容詳見附錄五。	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)，提供後期發展區(第三開發區)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。
20	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	修改「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」，修改內容詳見表 150 所示，修改後條文詳如附錄二「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」		配合新市鎮發展、居民現況使用之需求及本次通檢有所新增或刪除之分區，修正「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」之規定。
21	淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範	將「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)納入都市計畫內，草案內容詳見附錄四。		依據內政部台內營字第 09708086262 號函，將「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)納入都市計畫內容中，以便於辦理。

註 1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量為準。

註 2：面積為 0.0009 公頃。

註 3：本案未指明變更之處，應以原核定計畫為準。

表14 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
變更第4案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
4-1	污(二)東側	道路用地 (0.68 公頃)	第二種海濱商業區 (0.68 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.50 公頃)	公園用地(公二十六) (2.82 公頃)	
		第二種濱海商業區 (2.32 公頃)		
4-2	計畫區東北側	道路用地 (0.46 公頃)	第四種住宅區 (0.46 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.12 公頃)	鄰里商業區 (0.39 公頃)	
		第四種住宅區 (0.27 公頃)		
		道路用地 (0.31 公頃)	公園用地(公二十六) (2.09 公頃)	
		第四種住宅區 (1.78 公頃)		
4-3	計畫區東北側	鄰里商業區 (0.11 公頃)	道路用地 (0.41 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第四種住宅區 (0.30 公頃)		
4-4	計畫區東北側	第三期發展區 ^{註2} (1.95 公頃)	第四種住宅區 (1.95 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第三期發展區 ^{註2} (0.83 公頃)	公園用地(公二十六) (0.83 公頃)	
		道路用地 (1.73 公頃)	第四種住宅區 (1.73 公頃)	
		道路用地 (0.43 公頃)	公園用地(公二十六) (0.96 公頃)	
		第四種住宅區 (0.53 公頃)		
4-5	公(四)北側	道路用地 (0.30 公頃)	第一種海濱商業區 (0.30 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.04 公頃)	公園用地(公三) (0.72 公頃)	
		第一種濱海商業區 (0.68 公頃)		
4-6	公(三)北側	道路用地 (0.77 公頃)	第三種住宅區 (0.77 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		道路用地 (0.24 公頃)	文小用地(文小十四) (2.27 公頃)	
		第三種住宅區 (2.03 公頃)		
4-7	文小(三)北側	道路用地 (0.74 公頃)	第三種住宅區 (0.74 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.62 公頃)	公園用地(公三) (6.06 公頃)	
		第三種住宅區 (5.44 公頃)		
4-8	文小(二)西側	道路用地 (0.35 公頃)	第三種住宅區 (0.35 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.09 公頃)	文中用地(文中八) (2.30 公頃)	
		第三種住宅區 (2.21 公頃)		
4-9	公(二)西側	道路用地 (0.89 公頃)	第三種住宅區 (0.89 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (2.61 公頃)	醫療專用區(醫專一) (2.61 公頃)	
4-10	文小(二)西側	第五種住宅區 (5.96 公頃)	產業專用區 (5.96 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-11	公(二)西側	道路用地 (0.00 ^{註3} 公頃)	第五種住宅區 (0.00 ^{註3} 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.01 公頃)	機關用地(機六) (0.41 公頃)	
		第五種住宅區 (0.40 公頃)		
4-12	公(二)北側	文小用地(文小二) (0.51 公頃)	道路用地 (0.64 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		鄰里商業區 (0.13 公頃)		
		道路用地 (1.92 公頃)	第五種住宅區 (1.92 公頃)	
		第三期發展區 ^{註2} (0.07 公頃)	第五種住宅區 (0.07 公頃)	
4-13	文小(二)南側	公園用地(公二) (0.44 公頃)	道路用地 (0.44 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.48 公頃)	文中用地(文中二) (0.48 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
4-14	公(二)南側	第五種住宅區 (0.11 公頃)	道路用地 (0.11 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.40 公頃)	第五種住宅區 (0.40 公頃)	
4-15	文小(四)北側	文高用地(文高一) (0.49 公頃)	道路用地 (0.49 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.60 公頃)	第五種住宅區 (1.78 公頃)	
		文高用地(文高一) (1.18 公頃)		
		道路用地 (0.23 公頃)	公園用地(公三) (4.54 公頃)	
		文高用地(文高一) (1.47 公頃)		
		第五種住宅區 (2.84 公頃)		
4-16	文小(四)	文小用地(文小四) (0.34 公頃)	道路用地 (0.40 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第五種住宅區 (0.06 公頃)		
		道路用地 (0.49 公頃)	第五種住宅區 (0.49 公頃)	
4-17	文小(四)南側	中心商業區(中商二) (6.55 公頃)	道路用地 (6.55 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-18	公(五)及其東側	公園用地(公五) (0.47 公頃)	道路用地 (0.47 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		中心商業區(中商二) (3.01 公頃)	公園用地(公二十四) (3.01 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
4-19	垃圾焚化爐西側	垃圾焚化爐用地 (2.00 公頃)	綠地(綠六) (2.00 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-20	污(一)西側	污水處理廠用地 (3.50 公頃)	綠地(綠六) (3.50 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-21	公(五)西側	行政區(政一、政二) (5.30 公頃)	政商混合區 (5.30 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
4-22	計畫區南側公司田溪	河川區 (20.14 公頃)	溝渠用地 (20.14 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-23	公(七)西側	公園用地(公六) (0.31 公頃)	溝渠用地 (0.31 公頃)	配合六案 ^{註1} 變更。
		文高用地(文高二) (0.18 公頃)	道路用地 (0.18 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		捷運變電所 (0.01 公頃)	公園用地(公六) (0.01 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		公園用地(公六) (0.02 公頃)	捷運變電所 (0.02 公頃)	
4-24	文小(八)北側	第五種住宅區 (0.01 公頃)	溝渠用地 (0.01 公頃)	配合六案 ^{註1} 變更。
		加油站用地(油一) (0.18 公頃)	加油站專用區 (0.18 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
4-25	公(六)西側	第三種住宅區 (0.16 公頃)	廣場用地(廣一) (0.21 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.05 公頃)		配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (0.21 公頃)	保存區(存三) (0.21 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.08 公頃)	文小用地(文小六) (2.31 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (0.69 公頃)		配合二案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (1.54 公頃)		配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (0.58 公頃)	綠地(綠十一) (0.58 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		文小用地(文小六) (0.07 公頃)	道路用地 (0.07 公頃)	配合五案 ^{註1} 變更。
		文小用地(文小六) (1.27 公頃)	第三種住宅區 (1.27 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		文小用地(文小六) (0.73 公頃)	公園用地(公六) (0.98 公頃)	
		第三種住宅區 (0.25 公頃)		
		第三種住宅區 (0.02 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)	
4-26	文小(六)南側	第三種住宅區 (0.55 公頃)	道路用地 (0.88 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		河川區 (0.33 公頃)		
		第三種住宅區 (1.75 公頃)	綠地(綠七) (1.75 公頃)	
		第三種住宅區 (0.15 公頃)	綠地(綠八) (0.15 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
4-27	公(七)西側	第三種住宅區 (0.27 公頃)	公園用地(公二十九) (0.27 公頃)	配合五案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (0.15 公頃)	廣場用地(廣二) (0.15 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (0.06 公頃)	保存區(存四) (0.06 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
4-28	公(七)西側	第五種住宅區 (0.23 公頃)	廣場用地(廣三) (0.23 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第五種住宅區 (0.06 公頃)	保存區(存五) (0.06 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		第五種住宅區 (0.00 ^{註4} 公頃)		配合五案 ^{註1} 變更。
4-29	公(七)西側	公園用地(公七) (0.30 公頃)	溝渠用地 (0.30 公頃)	配合六案 ^{註1} 變更。
4-30	公(七)南側	綠地(綠九) (0.05 公頃)	溝渠用地 (0.54 公頃)	配合六案 ^{註1} 變更。
		第一-一種住宅區 (0.49 公頃)		配合五案 ^{註1} 變更。
4-31	公(七)東側	第三種住宅區 (0.98 公頃)	鄰里商業區 (0.98 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第三種住宅區 (1.66 公頃)	文中用地(文中九) (2.75 公頃)	
		鄰里商業區 (0.89 公頃)		
		道路用地 (0.20 公頃)		
4-32	公(八)及其北側	第二種住宅區 (0.30 公頃)	鄰里商業區 (0.30 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		道路用地 (0.15 公頃)	公園用地(公八) (0.23 公頃)	
		第二種住宅區 (0.08 公頃)		
4-33	公(八)東側	道路用地 (0.19 公頃)	溝渠用地 (0.19 公頃)	配合五案 ^{註1} 變更。
		第二種住宅區 (0.25 公頃)	道路用地 (0.32 公頃)	配合四案 ^{註1} 、五案 ^{註1} 變更。
		鄰里商業區 (0.07 公頃)		配合四案 ^{註1} 、五案 ^{註1} 變更。
4-34	機(政)東側	第二種住宅區 (2.60 公頃)	文小用地(文小八) (2.60 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		第三種住宅區 (1.12 公頃)	綠地(綠十) (5.67 公頃)	配合二案 ^{註1} 變更。
		第五種住宅區 (4.49 公頃)		配合四案 ^{註1} 變更。
		兒童遊樂場用地 (0.06 公頃)		配合六案 ^{註1} 變更。
4-35	計畫區東南側	自來水事業用地 (0.74 公頃)	公園用地(公二十八) (0.74 公頃)	配合四案 ^{註1} 變更。
		第二種住宅區 (0.54 公頃)	劃出計畫區範圍外 ^{註5}	配合四案 ^{註1} 變更。

註1：一案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)」案，82.02.04 公告。

二案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」案，86.08.07 公告。

三案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部份住宅區變更為公用事業用地及部份海濱遊憩區變更為機關用地)」案，87.02.03 公告。

四案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案，89.02.01 公告。

五案係指「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，91.02.08 公告。

六案係指「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，91.06.18 公告。

註2：第三期發展區係指原為第三期發展區之土地，納入第一期發展區內，即計畫範圍之調整。

註3：面積為 0.0024 公頃。

註4：面積為 0.0016 公頃。

註5：配合四案，將部分第二種住宅區劃出計畫區範圍之外。

註6：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量為準。

表15 「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」修訂表

現行條文	修正條文	變更理由
第二點 本要點用語定義如下： (略) 三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間(如有植樹、花草或景觀設計．．．等之空間)與法定空地面積之百分比。	第二點 本要點用語定義如下： (略) 三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間與法定空地面積之百分比，<u>綠化面積之計算基準如下：</u> (一)<u>喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。</u> (二)<u>灌木以實際面積加 50%計算。</u> (三)<u>草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應栽植四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。</u> (四)<u>蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠化面積以花廊面積計算。</u> (五)<u>停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。</u> (六)<u>觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠化面積。</u> (七)<u>建築物之陽臺及花臺綠化者，綠化面積以綠化部分全部計算，屋頂花園之綠化面積以綠化部分三分之一計算。</u> (八)<u>在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠化面積時，應扣除計算。</u>	修正用語，刪除不適切之文字。並參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，制訂綠化面積率之計算基準，以利於管制，並維護綠化面積之品質。
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： (略) 十九、公共設施用地：	第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： (略) 十九、公共設施用地：	-
-	(二)<u>機關用地(政)。</u>	配合變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)變機關用地(政))案，增列機關用地(政)。
(二)小學用地。	(三)<u>文小用地。</u>	依據都市計畫書之內容統一用地名稱。

現行條文	修正條文	變更理由
(三)中學用地。	<u>(四)文中用地。</u>	依據都市計畫書之內容統一用地名稱。
(十)垃圾焚化爐用地。	<u>(刪除)。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，刪除垃圾焚化爐用地。
(十四)公用事業用地。	<u>(刪除)。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，刪除公用事業用地。
-	<u>二十五、醫療專用區。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，增列醫療專用區。
-	<u>二十六、郵政專用區。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，增列郵政專用區。
-	<u>二十七、倉儲批發專用區。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，增列倉儲批發專用區。
第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第4、5種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	第七點 在第4、5、5-1及6種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位， <u>但第十六組、第十七組位於建築2樓(含)以上，得不設置騎樓。</u> 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第4、5種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	因第十六組、第十七組使用若位於2樓以上，則無設置騎樓之必要。

現行條文	修正條文	變更理由																																																																																																																																																																																						
第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr></table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第2種中心商業區	50%	500%	第2-1種中心商業區	70%	500%	第3種中心商業區	70%	700%	第3-1種中心商業區	70%	700%	第1種海濱商業區	70%	200%	第2種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table><tr><th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>50%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>50%</td><td>200%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr></table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第2種中心商業區	50%	500%	第2-1種中心商業區	70%	500%	第3種中心商業區	50%	700%	第3-1種中心商業區	70%	700%	第1種海濱商業區	50%	200%	第2種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	原於民國 96 年 10 月修正之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」中，將原建蔽率為 50 % 的第3種中心商業區及第1種海濱商業區，誤繕為 70%，故於此訂正。																																																																																																																																						
商業區種別	建蔽率	容積率																																																																																																																																																																																						
第2種中心商業區	50%	500%																																																																																																																																																																																						
第2-1種中心商業區	70%	500%																																																																																																																																																																																						
第3種中心商業區	70%	700%																																																																																																																																																																																						
第3-1種中心商業區	70%	700%																																																																																																																																																																																						
第1種海濱商業區	70%	200%																																																																																																																																																																																						
第2種海濱商業區	50%	285%																																																																																																																																																																																						
鄰里商業區	40%	200%																																																																																																																																																																																						
商業區種別	建蔽率	容積率																																																																																																																																																																																						
第2種中心商業區	50%	500%																																																																																																																																																																																						
第2-1種中心商業區	70%	500%																																																																																																																																																																																						
第3種中心商業區	50%	700%																																																																																																																																																																																						
第3-1種中心商業區	70%	700%																																																																																																																																																																																						
第1種海濱商業區	50%	200%																																																																																																																																																																																						
第2種海濱商業區	50%	285%																																																																																																																																																																																						
鄰里商業區	40%	200%																																																																																																																																																																																						
第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 <u>電信專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>	依據都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1，統一電信專用區名稱。																																																																																																																																																																																						
-	第四十三點 醫療專用區以供衛生設施及相關使用為主。 <u>一、醫療專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、醫療專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列醫療專用區使用強度及綠化面積等相關規定。 醫療專用區使用強度規範參照都市計畫法台灣省施行細則之規定。																																																																																																																																																																																						
-	第四十四點 郵政專用區得作郵政事業及其相關設施使用。 <u>一、郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、郵政專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列郵政專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																																																																																																																						
-	第四十五點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。 <u>一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列倉儲批發專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																																																																																																																						
第四十三點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下： <table><tr><th>種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>小學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>中學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>高中</td><td>40</td><td>240</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	機關用地	50	200	6	20		學校	小學	40	200	6	不予規定	中學	40	200	6	不予規定	高中	40	240	6	不予規定	公園用地	15	60	10	不予規定		停車場用地	70	420	6	20		電信事業用地	50	200	6	30		自來水事業用地	50	200	6	30		變電所用地	40	200	10	不予規定		污水處理場用地	60	100	10	不予規定		垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定		捷運變電所用地	40	120	10	不予規定		郵政用地	50	200	6	20		兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定		第四十六點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下： <table><tr><th>種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>機關用地(政)</td><td>50</td><td>400</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>文小</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>文中</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	機關用地	50	200	6	20		機關用地(政)	50	400	6	20		學校	文小	40	200	6	不予規定	文中	40	200	6	不予規定	(刪除)					公園用地	15	60	10	不予規定		停車場用地	70	420	6	20		電信事業用地	50	200	6	30		自來水事業用地	50	200	6	30		變電所用地	40	200	10	不予規定		污水處理場用地	60	100	10	不予規定		(刪除)						捷運變電所用地	40	120	10	不予規定		(刪除)						兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定		1. 配合變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)變機關用地(政))案，增列機關用地(政)使用強度及綠化面積相關規定。 2. 配合本次通盤檢討刪除文高用地、垃圾焚化爐用地及郵政用地使用強度及綠化面積等相關規定。 3. 統一名稱，將小學、中學修正為文小、文中。
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																			
機關用地	50	200	6	20																																																																																																																																																																																				
學校	小學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	中學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	高中	40	240	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
公園用地	15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
停車場用地	70	420	6	20																																																																																																																																																																																				
電信事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
自來水事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
變電所用地	40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
污水處理場用地	60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
郵政用地	50	200	6	20																																																																																																																																																																																				
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																			
機關用地	50	200	6	20																																																																																																																																																																																				
機關用地(政)	50	400	6	20																																																																																																																																																																																				
學校	文小	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	文中	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	(刪除)																																																																																																																																																																																							
公園用地	15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
停車場用地	70	420	6	20																																																																																																																																																																																				
電信事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
自來水事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
變電所用地	40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
污水處理場用地	60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
(刪除)																																																																																																																																																																																								
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
(刪除)																																																																																																																																																																																								
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				

現行條文			修正條文			變更理由	
第五十四點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示：			第五十七點 各土地使用分區及公共設施用地之地下 <u>最大</u> 開挖率規定如下表所示：			1.配合「變更淡海新市鎮第1期細部計畫(機關用地(九)變機關用地(政))」案，增列機關用地(政)地下開挖率等相關規定。 2.另配合本次通盤檢討，增列電信專用區、郵政專用區及倉儲批發專用區地下開挖率等相關規定，並刪除高中用地、垃圾焚化爐用地、電信事業用地及加油站用地之相關規定。 3.更正污水處理廠用地之名稱。	
土地使用分區種別		地下開挖率	土地使用分區種別		地下開挖率		
土地 使用 分 區	第 1-1 種住宅區	50%	土 地 使 用 分 區	第 1-1 種住宅區	50%		
	第 2 種住宅區	60%		第 2 種住宅區	60%		
	第 3 種住宅區	70%		第 3 種住宅區	70%		
	第 3-1 種住宅區	70%		第 3-1 種住宅區	70%		
	第 4 種住宅區	70%		第 4 種住宅區	70%		
	第 5 種住宅區	70%		第 5 種住宅區	70%		
	第 5-1 種住宅區	70%		第 5-1 種住宅區	70%		
	第 6 種住宅區	70%		第 6 種住宅區	70%		
	第 2 種商業區	80%		第 2 種商業區	80%		
	第 2-1 種商業區	80%		第 2-1 種商業區	80%		
	第 3 種商業區	80%		第 3 種商業區	80%		
	第 3-1 種商業區	80%		第 3-1 種商業區	80%		
	鄰里商業區	80%		鄰里商業區	80%		
	第 1 種海濱商業區	70%		第 1 種海濱商業區	70%		
	第 2 種海濱商業區	70%		第 2 種海濱商業區	70%		
	行政區	60%		行政區	60%		
	醫療專用區	60%		醫療專用區	70%		
產業專用區	70%	產業專用區	70%				
公 共 設 施 用 地	公園用地		15%	公 共 設 施 用 地	公園用地		15%
	學 校	文小用地	50%		學 校	文小用地	50%
		文中用地	50%			文中用地	50%
		高中用地	40%			(刪除)	
	機關用地		60%		機關用地		60%
	污水處理場用地		60%		機關用地(政)		60%
	垃圾焚化場用地		60%		污水處理廠用地		60%
	公用事 業用地	變電所用地	40%		(刪除)		
		電信事業用地	50%		公用 事業 用地	變電所用地	40%
		加油站用地	40%			(刪除)	
	停車場用地		70%		停車場用地		70%
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10 計算為原則。			上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則。				
第五十九點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。			第六十二點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。 (刪除)。			刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部份無法劃出範圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。	

現行條文	修正條文	變更理由																																												
附表 停車空間相關規定	附表一 停車空間相關規定	增列附表之編號。																																												
第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 100 平方公尺設置一輛。	第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 <u>150</u> 平方公尺設置一輛。	1.修正現行條文以符節能減碳之需求。 2.本計畫區之低樓層住宅(住 1-1)限制最小基地面積為 250 平方公尺，容積率為 120%，以此基準估算每戶樓地板面積約為 300 平方公尺，每戶應設置 1~2 個停車位，配合其使用需求，故放寬停車空間規定。																																												
-	附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)	增列附表二。																																												
-	<table><tr><th>樹型</th><th>類別</th><th>每株綠化面積(平方公尺)</th><th>株距(公尺)</th><th>栽植時米高徑計算法</th></tr><tr><td rowspan="3">開展型</td><td rowspan="3">喬木</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>63</td><td>5</td><td>(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="3">直立型</td><td rowspan="2">喬木</td><td>36</td><td>5</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr><tr><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。</td></tr><tr><td>棕櫚樹</td><td>16</td><td>4</td><td>(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。</td></tr><tr><td rowspan="2">開展型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>100</td><td>8</td><td>(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。</td></tr><tr><td>81</td><td>7</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同</td></tr><tr><td rowspan="2">直立型</td><td rowspan="2">特大樹移植</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。</td></tr><tr><td>19</td><td>5</td><td>(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。</td></tr></table> H：樹高度 W：樹冠寬度 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑	樹型	類別	每株綠化面積(平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法	開展型	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。	16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。	直立型	喬木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。	開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。	81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同	直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。	19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。	配合新增之綠化面積計算方法，參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，增列附表二作為喬木之綠化面積計算標準。
樹型	類別	每株綠化面積(平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法																																										
開展型	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。																																										
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。																																										
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。																																										
直立型	喬木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。																																										
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。																																										
	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。																																										
開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。																																										
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同																																										
直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。																																										
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。																																										

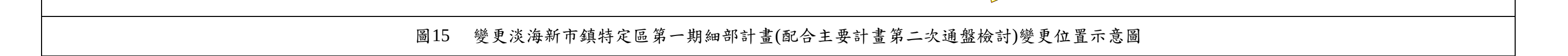


表16 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)

變更第4案變更面積統計表

單位：公頃

項目	4-1	4-2	4-3	4-4	4-5	4-6	4-7	4-8	4-9	4-10
第一 - 一種住宅區										
第二種住宅區										
第三種住宅區						-1.26	-4.70	-1.86	-1.72	
第三 - 一種住宅區										
第四種住宅區		-1.59	-0.30	+3.15						
第五種住宅區										-5.96
第五 - 一種住宅區										
第六種住宅區										
第二種中心商業區										
第二 - 一種中心商業區										
第三種中心商業區										
第三 - 一種中心商業區										
第一種海濱商業區					-0.38					
第二種海濱商業區	-1.64									
鄰里商業區		+0.39	-0.11							
產業專用區										+5.96
政商混合區										
行政區										
保存區										
文教區										
河川區										
海濱遊憩區										
醫療專用區									+2.61	
加油站專用區										
瓦斯事業專用區										
機關用地										
機關用地(政)										
文小用地						+2.27				
文中用地								+2.30		
文高用地										
公園用地	+2.82	+2.09		+1.79	+0.72		+6.06			
綠地										
廣場用地										
停車場用地										
變電所用地										
捷運變電站用地										
加油站用地										
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										
溝渠用地										
兒童遊樂場用地										
道路用地	-1.18	-0.89	+0.41	-2.16	-0.34	-1.01	-1.36	-0.44	-0.89	
小計	0.00	0.00	0.00	+2.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 16 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
變更第 4 案變更面積統計表(續 1)

單位：公頃

項目	4-11	4-12	4-13	4-14	4-15	4-16	4-17	4-18	4-19	4-20
第一 - 一種住宅區										
第二種住宅區										
第三種住宅區										
第三 - 一種住宅區										
第四種住宅區										
第五種住宅區	-0.40	+1.99		+0.29	-1.06	+0.43				
第五 - 一種住宅區										
第六種住宅區										
第二種中心商業區							-6.55	-3.01		
第二 - 一種中心商業區										
第三種中心商業區										
第三 - 一種中心商業區										
第一種海濱商業區										
第二種海濱商業區										
鄰里商業區		-0.13								
產業專用區										
政商混合區										
行政區										
保存區										
文教區										
河川區										
海濱遊憩區										
醫療專用區										
加油站專用區										
瓦斯事業專用區										
機關用地	+0.41									
機關用地(政)										
文小用地		-0.51				-0.34				
文中用地			+0.48							
文高用地					-3.14					
公園用地			-0.44		+4.81			+2.54		
綠地									+2.00	+3.50
廣場用地										
停車場用地										
變電所用地										
捷運變電站用地										
加油站用地										
電信事業用地										
自來水事業用地										
污水處理廠用地										-3.50
垃圾焚化爐用地									-2.00	
溝渠用地										
兒童遊樂場										
道路用地	-0.01	-1.28	-0.04	-0.29	-0.61	-0.09	+6.55	+0.47		
小計	0.00	+0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 16 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)

變更第 4 案變更面積統計表(續 2)

單位：公頃

項目	4-21	4-22	4-23	4-24	4-25	4-26	4-27	4-28	4-29	4-30
第一 - 一種住宅區										-0.49
第二種住宅區										
第三種住宅區					-2.19	-2.38	-0.48			
第三 - 一種住宅區										
第四種住宅區										
第五種住宅區				-0.01				-0.29		
第五 - 一種住宅區										
第六種住宅區										
第二種中心商業區										
第二 - 一種中心商業區										
第三種中心商業區										
第三 - 一種中心商業區										
第一種海濱商業區										
第二種海濱商業區										
鄰里商業區										
產業專用區										
政商混合區	+5.35									
行政區	-5.35									
保存區					+0.21		+0.06	+0.06		
文教區										
河川區		-20.14				-0.33				
海濱遊憩區										
醫療專用區										
加油站專用區				+0.18						
瓦斯事業專用區										
機關用地										
機關用地(政)										
文小用地					+0.27					
文中用地										
文高用地			-0.18							
公園用地			-0.32		+0.98		+0.27		-0.30	
綠地					+0.58	+1.83				-0.05
廣場用地					+0.21		+0.15	+0.23		
停車場用地										
變電所用地										
捷運變電站用地			0.01							
加油站用地				-0.18						
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										
溝渠用地		+20.14	+0.31	+0.01					+0.30	+0.54
兒童遊樂場用地										
道路用地			+0.18		-0.04	+0.88				
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 16 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)

變更第 4 案變更面積統計表(續 3)

單位：公頃

項目	4-31	4-32	4-33	4-34	4-35	小計
第一 - 一種住宅區						-0.49
第二種住宅區		-1.21		-2.60	-0.54	-4.35
第三種住宅區	-2.64			-1.12		-18.35
第三 - 一種住宅區						0.00
第四種住宅區						+1.26
第五種住宅區				-4.49		-9.50
第五 - 一種住宅區						0.00
第六種住宅區						0.00
第二種中心商業區			-0.25			-9.81
第二 - 一種中心商業區						0.00
第三種中心商業區						0.00
第三 - 一種中心商業區						0.00
第一種海濱商業區						-0.38
第二種海濱商業區						-1.64
鄰里商業區	+0.09	+1.13	-0.07			+1.30
產業專用區						+5.96
政商混合區						+5.35
行政區						-5.35
保存區						+0.33
文教區						0.00
河川區						-20.47
海濱遊憩區						0.00
醫療專用區						+2.61
加油站專用區						+0.18
瓦斯事業專用區						0.00
機關用地						+0.41
機關用地(政)						0.00
文小用地				+2.60		+4.29
文中用地	+2.75					+5.53
文高用地						-3.32
公園用地		+0.23			+0.74	+21.99
廣場用地						+0.59
停車場用地						0.00
變電所用地						0.00
捷運變電站用地						+0.01
加油站用地						-0.18
電信事業用地						0.00
自來水事業用地					-0.74	-0.74
郵政用地						0.00
公用事業用地						0.00
污水處理廠用地						-3.50
垃圾焚化爐用地						-2.00
溝渠用地			0.19			+21.49
兒童遊樂場用地				-0.06		-0.06
道路用地	-0.20	-0.15	0.13			-2.38
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.54	+2.31

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

表17 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)

變更面積統計表

單位：公頃

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
第一 - 一種住宅區	調整計畫計畫範圍及面積	調整計畫年期	調整計畫人口	-0.49							
第二種住宅區				-4.35	-2.54						
第三種住宅區				-18.35							
第三 - 一種住宅區											
第四種住宅區				+1.26							
第五種住宅區				-9.50			+0.17	-0.13		+0.45	
第五 - 一種住宅區											
第六種住宅區											
第二種中心商業區				-9.81							
第二 - 一種中心商業區											
第三種中心商業區											
第三 - 一種中心商業區											
第一種海濱商業區				-0.38		+6.91					
第二種海濱商業區				-1.64							
鄰里商業區				+1.30	-1.14						
產業專用區				+5.96							
政商混合區				+5.35							
行政區				-5.35							-0.45
保存區				+0.33							
文教區											
河川區				-20.47							
海濱遊憩區											
醫療專用區				+2.61							
倉儲批發專用區					+3.68						
加油站專用區				+0.18							
電信專用區									+0.39		
瓦斯事業專用區											
郵政專用區											+0.45
機關用地				+0.41							
機關用地(政)											
文小用地				+4.26							
文中用地				+5.53							
文高用地				-3.32							
公園用地				+21.99		+4.31					
綠地				+13.60		+0.23					
廣場用地				+0.59							
停車場用地											
變電所用地											
捷運變電站用地				+0.01							
加油站用地				-0.18			-0.17	+0.13			
電信事業用地									0.33	-0.46	
自來水事業用地				-0.68							
污水處理廠用地				-3.50							
垃圾焚化爐用地				-2.00		-11.3					
溝渠用地				+21.49							
兒童遊樂場用地				-0.06							
道路用地				-2.38		-0.15					
小計				+2.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01	0.00

表 17 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)

變更面積統計表(續)

單位：公頃

項目	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	小計
第一 - 一種住宅區					+0.06			增列「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)	修改「淡海新市鎮特定區第一期發展區建築物及土地使用管制分區管制要點」	納入「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)	-0.43
第二種住宅區											-6.89
第三種住宅區		-0.06		-0.08			-0.07				-18.56
第三 - 一種住宅區											0.00
第四種住宅區											+1.26
第五種住宅區	-0.21					-0.05					-9.27
第五 - 一種住宅區											0.00
第六種住宅區											0.00
第二種中心商業區											-9.81
第二 - 一種中心商業區											0.00
第三種中心商業區											0.00
第三 - 一種中心商業區											0.00
第一種海濱商業區											+6.53
第二種海濱商業區											-1.64
鄰里商業區											+0.16
產業專用區											+5.96
政商混合區											+5.35
行政區			-0.05								-5.85
保存區											+0.33
文教區											0.00
河川區											-20.47
海濱遊憩區											0.00
醫療專用區											+2.61
倉儲批發專用區											+3.68
加油站專用區											+0.31
電信專用區											+0.39
瓦斯事業專用區											0.00
郵政專用區											+0.45
機關用地											+0.41
機關用地(政)											0.00
文小用地				-0.14							+4.15
文中用地											+5.53
文高用地											-3.32
公園用地						-0.05					+26.25
綠地		+0.06	+0.05								+13.87
廣場用地											+0.59
停車場用地											0.00
變電所用地	+0.21										+0.21
捷運變電站用地											+0.01
加油站用地											-0.35
電信事業用地											-0.79
自來水事業用地											-0.74
污水處理廠用地											-3.50
垃圾焚化爐用地											-13.30
溝渠用地					-0.06	+0.10	+0.07				+21.60
兒童遊樂場用地											-0.06
道路用地				+0.22							-2.37
小計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				+2.30

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

第七章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍

現行計畫面積為 857.71 公頃(含海域)，配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」將部分住宅區劃出計畫範圍之外，並調整計畫道路之路型，連帶調整細部計畫範圍及面積；計畫範圍經本次檢討後，北以 3-3 號計畫道路北側境界線為界，東以 1-1 號計畫道路東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西達台灣海峽；另外，原電信事業用地(二)經查地籍分割面積後，計畫面積從原本的 0.46 公頃調整為 0.45 公頃，也連帶調整第一期細部計畫之計畫面積。本次檢討後，計畫面積調整為 860.01 公頃(含海域)。

第二節 計畫年期及人口

一、計畫年期

配合北部區域計畫(二通草案)之計畫年期，並做整體之考量，將主要計畫之計畫年期調整為至民國 110 年。

二、計畫人口

依據「修訂後淡海新市鎮開發執行計畫(草案)」，檢討後第一期細部計畫之計畫人口為 13 萬人。

第三節 土地使用分區計畫

本第一期細部計畫依主要計畫之構想規劃為住宅區、商業區、政商混合區、行政區、保存區、文教區、海濱遊憩區、醫療專用區、倉儲批發專用區、加油站專用區、電信專用區、瓦斯事業專用區、郵政專用區等。

一、住宅區

依主要計畫及都市設計案之構想，原細部計畫再予以分成第二種、第三種、第四種、第五種及第六種住宅區等 5 種不同使用強度之住宅區。其區位分布以「中心使用強度高，外圍逐漸降低」之原則予以劃設，並於歷次細部計畫個案變更分別增列第一-一種、第三-一種及第五-一種住宅區。

（一）第一-一種住宅區

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、郵政用地土地使用管制要點既配合第二區開發)並配合變更主要計畫」一案增列第一-一種住宅區，現行計畫面積為 9.97 公頃，本次通檢配合公司田溪整治工程，調整部分第一-一種住宅區與溝渠用地之範圍，檢討後計畫面積為 9.54 公頃。

（二）第二種住宅區

現行計畫面積為 25.47 公頃，本次通檢配合現行主要計畫變更部分第二種住宅區為鄰里商業區、文小用地、公園用地及道路用地，並納入變更第 4 案；另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)，為了產業發展之需要，變更部分第二種住宅區為倉儲批發專用區，檢討後計畫面積為 18.58 公頃。

（三）第三種住宅區

現行計畫面積為 91.46 公頃，本次通檢配合現行主要計畫變更部分第三種住宅區為醫療專用區、保存區、文小用地、文中用地、公園用地、綠地、廣場用地及道路用地等使用分區，同時也有部分文小用地及道路用地變更為第三種住宅區，並一併納入變更第 4 案；另外基於安全性考

量及保持路型完整，變更部分第三種住宅區為綠地及道路用地，檢討後計畫面積為 72.90 公頃。

(四) 第三-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列第三-一種住宅區，現行計畫面積為 9.44 公頃，本次檢討後維持原計畫。

(五) 第四種住宅區

現行計畫面積為 13.38 公頃，本次通檢配合現行主要計畫變更部分第四種住宅區為公園用地，同時也配合主要計畫(第一次通盤檢討)調整路型，故將部分屬第三期發展區之第四種住宅區納入第一期細部計畫之計畫範圍，並一併納入變更第 4 案，檢討後計畫面積為 14.64 公頃。

(六) 第五種住宅區

現行計畫面積為 131.33 公頃，本次通檢配合現行主要計畫變更部分第五種住宅區為產業專用區、保存區、機關用地、公園用地、綠地、廣場用地、溝渠用地及道路用地等使用分區，同時變更部分文高用地及道路用地為第五種住宅區，也配合主要計畫(第一次通盤檢討)調整路型，故將部分屬第三期發展區之第五種住宅區納入第一期細部計畫之計畫範圍，並一併納入變更第 4 案；另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)變更電信事業用地為第五種住宅區，部分第五種住宅區變更為變電所用地及溝渠用地，檢討後計畫面積為 122.06 公頃。

(七) 第五-一種住宅區

「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列第五-一種住宅區，現行計畫面積為 17.30 公頃，本次檢討後維持原計畫。

(八) 第六種住宅區

現行計畫面積為 27.30 公頃，本次檢討後維持原計畫。

二、商業區

配合主要計畫分成中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等 3 種。

（一）中心商業區

中心商業區主要係供國際性或國內地區性大型企業、金融、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用。

第二種中心商業區及第三種中心商業區現行計畫面積分別為 45.64 公頃及 16.19 公頃；第二-一種商業區與第三-一種商業區，其現行面積各為 4.23 公頃與 14.72 公頃。本次通檢配合現行主要計畫於變更第 4 案變更第二種商業區為公園用地及道路用地，本次檢討後第二種中心商業區面積為 35.83 公頃，其餘則維持原計畫。

（二）海濱商業區

1. 第一種海濱商業區

第一種海濱商業區係以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主，現行計畫面積為 22.97 公頃，本次通檢配合現行主要計畫於變更第 4 案中變更部分道路用地為第二種海濱商業區，並變更部分第二種海濱商業區為公園用地，另配合產業發展需求變更部分垃圾焚化爐用地為第一種海濱商業區，本次檢討後計畫面積為 29.50 公頃。

2. 第二種海濱商業區

第二種海濱商業區主要係供國際性或國內地區性大型觀光旅館或飯店、國際會議中心等服務業使用，現行計畫面積為 10.42 公頃，本次通檢配合現行主要計畫於變更第 4 案中變更部分道路用地為第二種海濱商業區，並變更部分第二種海濱商業區為公園用地，本次檢討後計畫面積為 8.78 公頃。

（三）鄰里商業區

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，分布於各住宅單元內，現行計畫面積為 7.70 公頃。本次配合現行之

主要計畫調整街廓，並納入變更第 4 案，本次檢討後計畫面積為 7.86 公頃。

三、產業專用區

於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」一案中變更住宅區(住五)為產業專用區，本次配合納入變更第 4 案，檢討後計畫面積為 5.96 公頃。

四、政商混合區

於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」一案中變更行政區(政一及政二)為政商混合區，本次配合納入變更第 4 案，檢討後計畫面積為 5.35 公頃。

五、行政區

主要係供淡海新市鎮有關之行政機構、公共事業機構、社教機構使用，並兼作車站使用，為求塑造淡海新市鎮中心具有完整、完美的獨特都市意象，未來區段徵收時，任何機關、團體或私人等欲持有此等土地者，均應受有關主管機關統籌規劃、興建、使用之限制。現行計畫面積為 6.64 公頃。本次配合主要計畫(第一次通盤檢討)，變更部分行政區為政商混合區，並配合主要計畫(第二次通盤檢討)，變更部分行政區為郵政專用區及綠地，本次檢討後計畫面積為 0.79 公頃。

六、保存區

現行計畫共劃設 1 處保存區(存二)，計畫面積為 0.17 公頃，另配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」案，變更住宅區為保存區(存三、存四及存五)，本次配合主要計畫納入變更第 4 案，檢討後共計劃設 4 處保存區，計畫面積為 0.50 公頃。

七、文教區

現行計畫共劃設 2 處文教區，計畫面積為 7.19 公頃，一為配合變更淡海新市鎮第一期細部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)並增訂文教區土地使用管制要點案，計畫面積為 4.22 公頃。二為配合變更淡海新市鎮第一期細部計畫(第三-一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用管制要點)案，其計畫面積為 2.97 公頃，本次檢討後維持原計畫。

八、海濱遊憩區

為保護海岸自然景觀資源，配合主要計畫劃設 1 處，供各種海濱遊憩活動使用，計畫面積 63.35 公頃(含海域)。此外沿 1-2 號計畫道路 50 公尺寬範圍內應種植防風林，藉達防風、美化及提升當地居住環境等目的，本次檢討後維持原計畫。

九、醫療專用區

本次檢討配合主要計畫(第一次通盤檢討)，於變更第 4 案中變更部分第三種住宅區為醫療專用區(醫專一)，檢討後計畫面積為 2.61 公頃。

十、倉儲批發專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)產業發展之需要，新增倉儲批發專用區 3.68 公頃。

十一、加油站專用區

配合主要計畫(第一次通盤檢討)內容，將第一期細部計畫範圍內之加油站用地變更為加油站專用區。且配合主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分加油站專用區為第五種住宅區；並變更部分第五種住宅區為加油站專用區。惟變更後之加油站專用區需扣除細部計畫道路面積，本次檢討後計畫面積為 0.31 公頃。

十二、電信專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)公營事業民營化之政策，變更電信事業用地為電信專用區，本次檢討後計畫面積為 0.39 公頃。

十三、瓦斯事業專用區

於變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(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暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更自來水事業用地為瓦斯事業專用區，變更後面積為 0.25 公頃，本次檢討後維持原計畫。

十四、郵政專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)因應中華郵政民營化之政策，變更部分行政區(現行主要計畫為郵政用地，細部計畫為行政區)為郵政專用區，本次檢討後計畫面積為 0.45 公頃。

第四節 公共設施計畫

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三章公共設施用地之檢討標準規定，檢視其供給量。

一、機關用地

配合主要計畫於本細部計畫區劃設 1 處，目前為軍事機關使用，計畫面積為 11.27 公頃，另於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)」一案，新增機關用地(政)，計畫面積為 0.49 公頃。另本次檢討配合主要計畫(第一次通盤檢討)，於變更第 4 案中變更部分第五種住宅區及道路用地為機關用地。檢討後共計劃設 2 處機關用地，計畫面積為 11.68 公頃；並劃設 1 處機關用地(政)，計畫面積為 0.49 公頃。

二、學校用地

現行學校用地之總計畫面積共 31.95 公頃，包含文小用地、文中用地及文高用地。本次檢討後無文高用地，總計畫面積為 38.31 公頃。

(一) 文小用地

現行計畫面積為 17.69 公頃，本次檢討配合主要計畫(第一次通盤檢討)，於變更第 4 案中變更部分第二、三種住宅區及道路用地為文小用地，並變更部分文小用地為第三種住宅區、道路用地及公園用地。本次檢討後共計劃設 8 處文小用地，面積為 21.84 公頃。

(二) 文中用地

現行計畫面積為 10.94 公頃，本次檢討配合主要計畫(第一次通盤檢討)，於變更第 4 案中變更部分第三種住宅區、鄰理商業區及道路用地為文中用地。本次檢討後共計劃設 6 處文中用地，面積為 16.47 公頃。

三、公園用地

現行計畫面積為 35.47 公頃，配合現行主要計畫內容變更，並納入變

更第 4 案；另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)變更部分垃圾焚化爐用地為公園用地，且增列公二十九之編號。檢討後共劃設 14 處公園用地，計畫面積共 61.72 公頃。

四、綠地

現行計畫面積為 8.25 公頃(含海域)，配合現行主要計畫變更，並納入變更第 4 案，且將未編號之綠地增列編號；另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)一案，為維持綠地的連續性，變更部分公園用地為綠地，本次檢討後共計劃設 14 處綠地，計畫面積為 22.12 公頃(含海域)。

五、廣場用地

現行計畫面積為 0.06 公頃，配合主要計畫(第一次通盤檢討)變更部分第三、五種住宅區為廣場用地，並納入變更第 4 案。本次檢討後共劃設 3 處廣場用地，計畫面積為 0.65 公頃。

六、停車場用地

配合主要計畫劃設 1 處停車場用地，計畫面積共 1.01 公頃，本次檢討後維持原計畫不變。

七、變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處變電所用地，現行計畫面積為 0.29 公頃，本次檢討依規劃原意及現況之使用，變更第五種住宅區(主要計畫為公用事業用地)為變電所用地，檢討後共計劃設 2 處變電所用地，計畫面積為 0.50 公頃。

八、捷運變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處捷運變電所用地，現行計畫面積為 0.14 公頃，本次通檢配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」一案調整捷運變電所用地之形狀及面積，並納入變更第 4 案，檢討計畫面積為 0.15 公頃。

九、自來水事業用地

配合主要計畫劃設 1 處自來水事業用地，供作為自來水配水池使用，現行計畫面積為 2.66 公頃，本次檢討配合主要計畫(第一次通盤檢討)變更部分自來水事業用地為公園用地，並納入變更第 4 案，檢討後計畫面積為 1.92 公頃。

十、污水處理廠用地

配合主要計畫劃設 2 處污水處理廠用地，計畫面積為 19.61 公頃。本次通檢配合主要計畫(第一次通盤檢討)變更部分污水處理廠用地為綠地，並納入變更第 4 案，檢討後計畫面積為 16.11 公頃。

十一、溝渠用地

現行計畫面積為 0.35 公頃，於主要計畫(第一次通盤檢討)內容中配合都市設計、整體發展需要與公司田溪整治工程需要變更河川區為溝渠用地，本次通檢配合現行主要計畫變更，並納入變更第 4 案；另外配合公司田溪整治工程樁位及地籍分割，調整部分溝渠用地範圍，檢討後面積為 21.95 公頃(含海域)。

十二、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，計畫面積為 0.62 公頃，，本次通檢配合「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，向北調整綠十之範圍，變更部分兒童遊樂場用地為綠地，並納入本次通檢變更第 4 案中，檢討後計畫面積為 0.56 公頃。

十三、道路用地

現行計畫面積為 185.51 公頃，本次通檢為配合現行主要計畫調整土地使用分區，其中第三開發區於部分使用分區變更時，破壞街廓內細部計畫道路系統，故將該種街廓內之細部計畫道路變更為鄰近土地使用分區，以維持街廓完整性，同時也配合主要計畫(第一次通盤檢討)調整路型作變更，並將變更內容一併納入變更第 4 案中；另外為保持路型完整，變更部分文小用地及第三種住宅區為道路用地，檢討後計畫面積為 183.14 公頃。

表18 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	第三開發區	現供軍事用地 使用
	機六	0.41	醫專一東側	未開闢	第三開發區	-
	小計	11.68	-	-	-	-
	機(政)	0.49	計畫區南側，公八 東側	未開闢	第二開發區	淡水鎮公所預 定進駐
文小 用地	文小二	3.70	公二北側	未開闢	第三開發區	-
	文小三	2.40	文中三西側	未開闢	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	第三開發區	-
	文小五	2.48	計畫區西側，文中 四東側	未開闢	第一開發區	-
	文小六	2.93	計畫區西側，文教 區西側	未開闢	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	第一開發區	-
	文小八	2.60	計畫區南側，公八 東側	未開闢	第二開發區	-
	文小十四	2.37	計畫區西側，醫專 西南側	未開闢	第三開發區	-
	小計	21.84	-	-	-	-
文中 用地	文中二	3.46	公二東側	未開闢	第三開發區	-
	文中三	2.62	機一東側	未開闢	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	第一開發區	-
	文中八	2.30	計畫區西側，醫專 北側	未開闢	第三開發區	-
	文中九	2.75	計畫區南側，公七 東側	未開闢	第二開發區	-
	小計	16.47	-	-	-	-
公園 用地	公二	2.77	文中二西側	未開闢	第三開發區	-
	公三	11.72	中心商業區北側	未開闢	第三開發區、 第二期發展區	此面積僅為第 一期細部計畫 所佔之面積
	公四	2.52	計畫區西側，機一 北側	未開闢	第三開發區	-
	公五	4.56	中心商業區東側	未開闢	第三開發區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
	公六	4.36	計畫區東南側，文小六東北側	未開闢	第一、二開發區	-
	公七	5.09	計畫區東南側，文中九西側	未開闢	第一開發區	-
	公八	4.20	計畫區南側，文小八西側	未開闢	第二開發區	-
	公二十一	12.37	計畫區西南側，污水處理廠東、北側	未開闢	第一開發區	-
	公二十二	0.27	機一東南側、國家新都西側	已開闢	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	第一開發區	屬社區公園
	公二十四	3.01	公五東側	未開闢	第三開發區	-
	公二十六	6.70	文中八北側	未開闢	第三開發區、第三期發展區	此面積僅為第一期細部計畫所佔之面積
	公二十八	0.68	自來水事業用地南側	未開闢	第二開發區	-
	公二十九	0.27	公七西側	未開闢	第二開發區	增列編號
	小計	61.72	-	-	-	-
綠地	綠四	5.81	機一西南側	未開闢	第一開發區	
	綠五	4.20	污水處理廠用地南側	未開闢	第一、二開發區	
	綠六	4.19	污水處理廠用地西側	未開闢	第一開發區	
	綠七	1.26	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	第二開發區	-
	綠八	0.15	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	第二開發區	-
	綠九	0.26	公七南側	未開闢	第二開發區	-
	綠十	5.23	計畫區南側	未開闢	第二開發區	-
	綠十一	0.09	文小六南側	未開闢	第二開發區	本次通檢配合二案 ^{註1} 新增
	綠十二	0.15	存四南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十三	0.09	存五南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十四	0.58	計畫區西南側，綠五南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十五	0.06	計畫區南側，綠九南側	未開闢	第二開發區	本次通檢新增
	綠十六	0.05	文小五東北側	未開闢	第一開發區	本次通檢新增
	小計	22.12	-	-	-	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
廣場	廣一	0.21	計畫區西南側，文小六西側	未開闢	第二開發區	-
	廣二	0.15	計畫區南側	已開闢	第二開發區	-
	廣三	0.29	計畫區南側	未開闢	第二開發區	-
	小計	0.65	-	-	-	-
停車場用地		1.01	政商混合區東側	未開闢	第二開發區	-
變電 所 用 地	變三	0.29	計畫區西南側，公六北側	未開闢	第一開發區	-
	變六	0.21	文小七東側	已開闢	第一開發區	本次通檢新增
	小計	0.50	-	-	-	-
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 (已讓售)	第一開發區	第一期工程已完工
	污二	0.09	公二十六西側	未開闢	第三開發區	設置污水處理廠之加壓站
	小計	16.11	-	-	-	-
兒童遊樂場用地		0.56	公八南側	未開闢	第二開發區	-
溝渠用地			計畫區南側	已開闢	第一開發區、 第二開發區	公司田溪
道路用地			全計畫區	部分開闢	全計畫區	-

註：二案係指「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二開發區)」案，86.08.07 公告

表19 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
變更前後面積對照表

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	第一 - 一種住宅區	9.97	-0.43	9.54	1.11
	第二種住宅區	25.47	-6.89	18.58	2.16
	第三種住宅區	91.46	-18.56	72.90	8.48
	第三 - 一種住宅區	9.44	-	9.44	1.10
	第四種住宅區	13.38	+1.26	14.64	1.70
	第五種住宅區	131.33	-9.27	122.06	14.19
	第五 - 一種住宅區	17.30	-	17.30	2.01
	第六種住宅區	27.30	-	27.30	3.17
	第二種中心商業區	45.64	-9.81	35.83	4.17
	第二-一種中心商業區	4.23	-	4.23	0.49
	第三種中心商業區	16.19	-	16.19	1.88
	第三-一種中心商業區	14.72	-	14.72	1.71
	第一種海濱商業區	22.97	+6.53	29.50	3.43
	第二種海濱商業區	10.42	-1.64	8.78	1.02
	鄰里商業區	7.70	+0.16	7.86	0.91
	產業專用區	-	+5.96	5.96	0.69
	政商混合區	-	+5.35	5.35	0.62
	行政區	6.64	-5.85	0.79	0.09
	保存區	0.17	+0.33	0.50	0.06
	文教區	7.19	-	7.19	0.84
	河川區	20.47	-20.47	0.00	0.00
	海濱遊憩區	63.35	-	63.35	7.37
	醫療專用區	-	+2.61	2.61	0.30
	倉儲批發專用區	-	+3.68	3.68	0.43
	加油站專用區	-	+0.31	0.31	0.04
	電信專用區	-	+0.39	0.39	0.05
	瓦斯事業專用區	0.25	-	0.25	0.03
	郵政專用區	-	+0.45	0.45	0.05
小計	545.59	-45.89	499.71	58.10	

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	11.27	+0.41	11.68	1.36
	機關用地(政)	0.49	-	0.49	0.06
	文小用地	17.69	+4.15	21.84	2.54
	文中用地	10.94	+5.53	16.47	1.92
	文高用地	3.32	-3.32	0.00	0.00
	公園用地	35.47	+26.25	61.72	7.18
	綠地	8.25	+13.87	22.12	2.57
	廣場用地	0.06	+0.59	0.65	0.08
	停車場用地	1.01	-	1.01	0.12
	變電所用地	0.29	+0.21	0.50	0.06
	捷運變電所用地	0.14	+0.01	0.15	0.02
	加油站用地	0.35	-0.35	0.00	0.00
	電信事業用地	0.79	-0.79	0.00	0.00
	自來水事業用地	2.66	-0.74	1.92	0.22
	污水處理廠用地	19.61	-3.50	16.11	1.87
	垃圾焚化爐用地	13.30	-13.30	0.00	0.00
	溝渠用地	0.35	+21.60	21.95	2.55
	兒童遊樂場用地	0.62	-0.06	0.56	0.07
	道路用地	185.51	-2.37	183.14	21.29
	小計	312.12	+48.19	360.31	41.90
合計		857.71	+2.30	860.01	100.00

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：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。

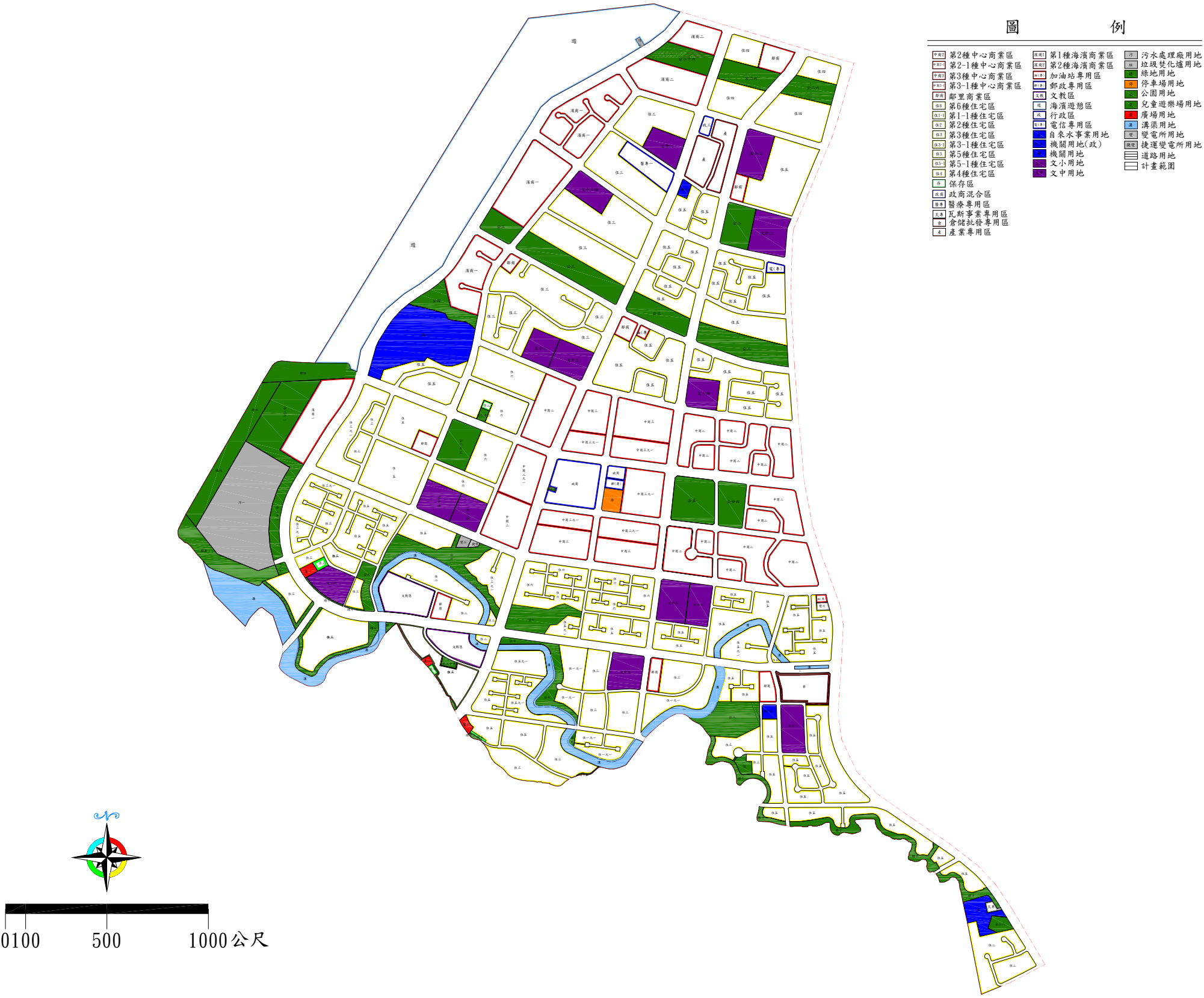


圖16 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)土地使用分區示意圖

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，位於第一期細部計畫區東側，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 省道，往南則可連接至淡水鎮市中心。

(二) 區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 南北向主要道路

第一期細部計畫區內之南北向主要道路，共計有 1-2 號(濱海路三段至濱海路六段)、1-3 號(沙崙路)、3-13 號(義山路)及 1-1 號(登輝大道-淡金路)計畫道路等 4 條。

(2) 東西向主要道路

第一期細部計畫區內之東西向主要道路，共計有 2-3 號(濱海路一段至濱海路二段)、2-2 號(新市二路)、3-6 號(新市七路一段至新市七路二段、新市六路四段)計畫道路等 3 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 3-11 號(後洲路)及 5-10 號(中山北路二段)計畫道路等 2 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 3-4 號(新市十一路)、3-5 號(新市九路)、5-3 號(新市八路三段)、3-7 號(新市六路一段至新市六路三段)及 2-1 號(新市五路)計畫道路等 5 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)。

表20 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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
1-1	計畫區東界，北接計畫區界，南至計畫區南界。	淡金路一段至淡金路二段	50	2610	南北向	聯外道路	-
		興化路	30	1800	南北向	次要道路	未開闢
1-2	海濱遊憩區東側，為區內之環狀道路，北接計畫區界，南接2-3號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至濱海路四段	50	4540	南北向	主要道路	-
		濱海路五段至濱海路六段		-			未開闢
1-3	計畫區中央，北接計畫區界，南至計畫區南界，往淡水中崙。	沙崙路一段至沙崙路二段	50	3530	南北向	主要道路	-
		沙崙路三段至沙崙路五段					未開闢
2-1	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市五路	40	2150	東西向	次要道路	-
2-2	中心商業區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市二路	40	2530	東西向	主要道路	部分未開闢
2-3	計畫區南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	濱海路一段至濱海路二段	40	1620	東西向	主要道路	-
3-3	計畫區北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	淡興路五段	30	550	東西向	主要道路	未開闢
3-4	文小二北側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市十一路	30	960	東西向	次要道路	未開闢
3-5	公二南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市九路	30	1280	東西向	次要道路	未開闢
3-6	公三南側，東接1-1號道路，西接1-2號道路。	新市七路	30	1580	東西向	主要道路	未開闢
		新市六路四段					
3-7	中心商業區北側，東接1-1號道路，西接3-11號道路。	新市六路一段	30	1510	東西向	次要道路	-
		新市六路二段					未開闢
		新市六路三段					
3-8	中心商業區內，東接1-1號道路，西接1-3號道路。	新市三路二段至新市三路三段	30	1290	東西向	服務道路	-

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
3-10	計畫區西南側，自來水事業用地北側。	北新路	20	120	東西向	服務道路	-
3-11	計畫區西側，北接 3-4 號道路，南接 5-9 號道路。	後洲路一段	30	2850	南北向	次要道路	-
		後洲路二段至後洲路三段					未開闢
3-12	中心商業區內，北接 3-7 號道路，南接 2-2 號道路。	崁頂二路	30	760	南北向	服務道路	-
3-13	公五西側，北起計畫區界，南接 5-9 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	2320			未開闢
5-2	公二北側，東接 1-1 號道路，西接 3-11 號道路。	新市十路	15	900	東西向	服務道路	未開闢
5-3	公三北側，東接 1-1 號道路，西接 3-11 號道路。	新市八路	20	1270	東西向	服務道路	未開闢
5-4	中心商業區西側，文小五東側，為 L 型道路，西接 3-11 號道路，南迄 2-2 號道路。	崁頂三路	20	900	南北向	服務道路	-
		-	20	110	東西向		
5-5	文中四北側，東接 5-4 號道路，西接 5-6 號道路。	新市三路一段	20	620	東西向	服務道路	-
5-6	文小六西北側，北接 2-1 號道路，南接 3-11 號道路。	崁頂五路	20	950	南北向	服務道路	-
5-7	中心商業區內，公五東側，北接 3-7 號道路，南接 2-2 號道路。	崁頂一路	20	780	南北向	服務道路	-
5-9	計畫區南側，東接 1-1 號道路，西接 1-3 號道路。	新市一路	20	1390	東西向	服務道路	-
5-10	文小七東側，北接 2-2 號道路，南迄計畫區界。	中山北路二段	20	1080	南北向	次要道路	-
						聯外道路	

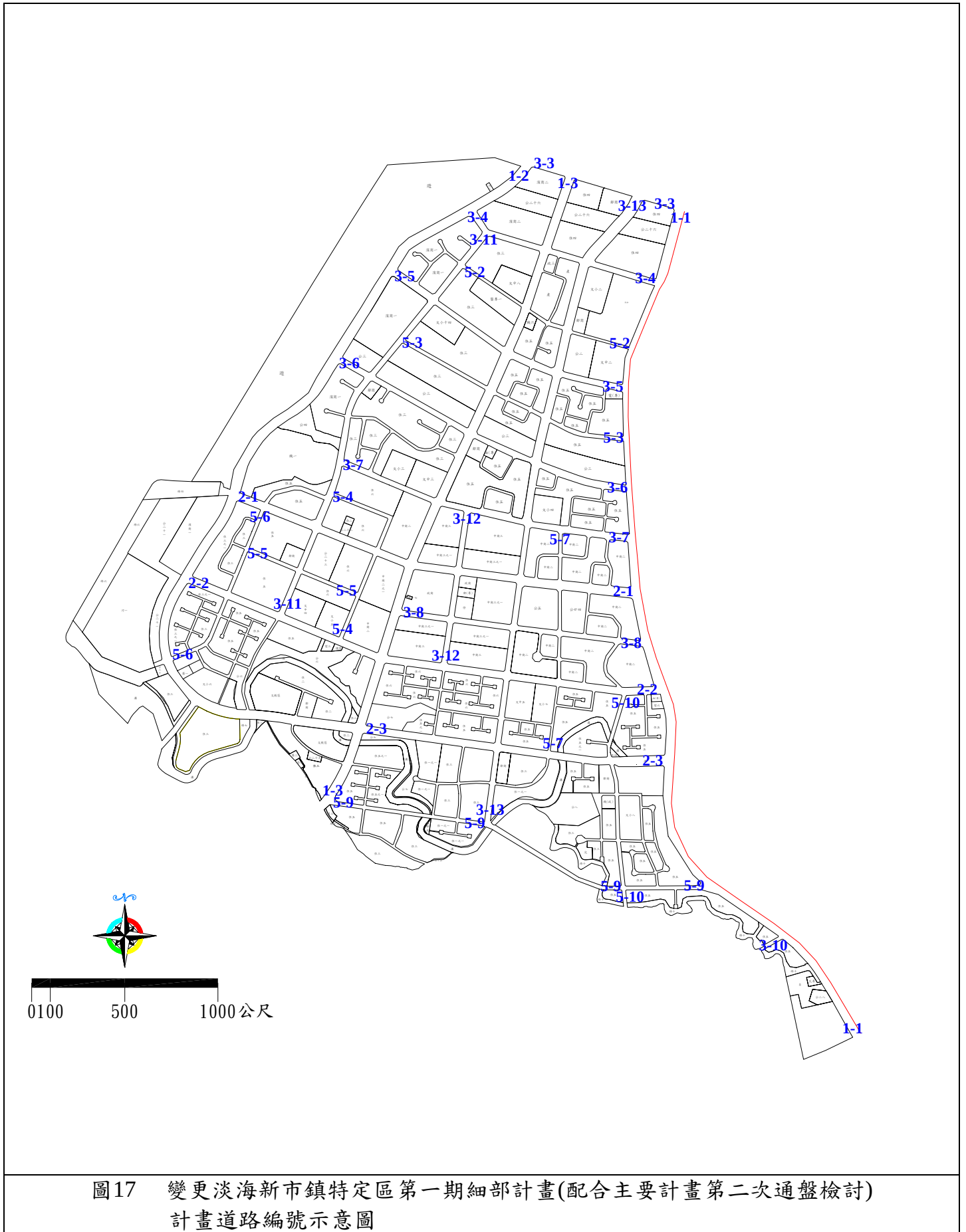
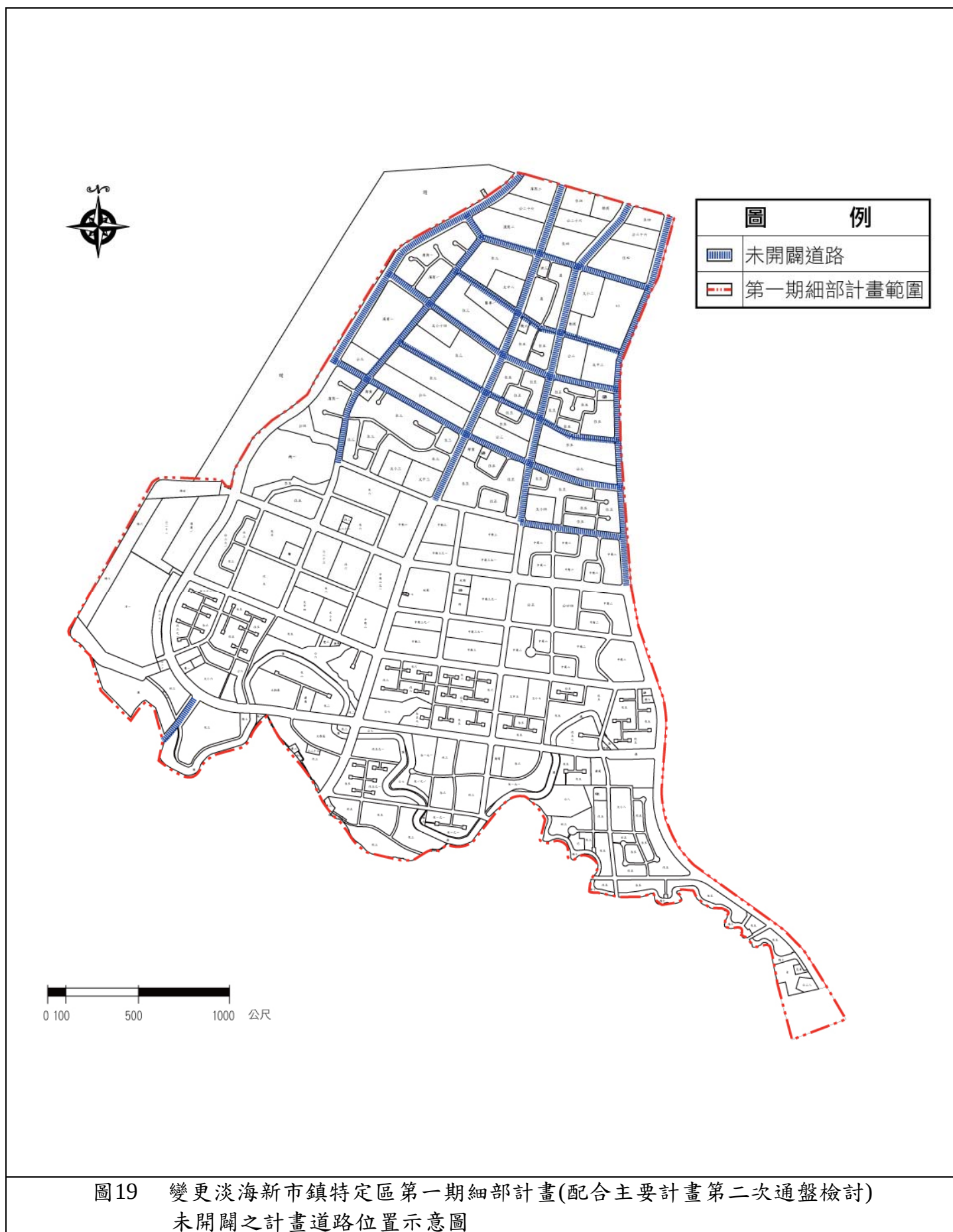


圖17 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
計畫道路編號示意圖





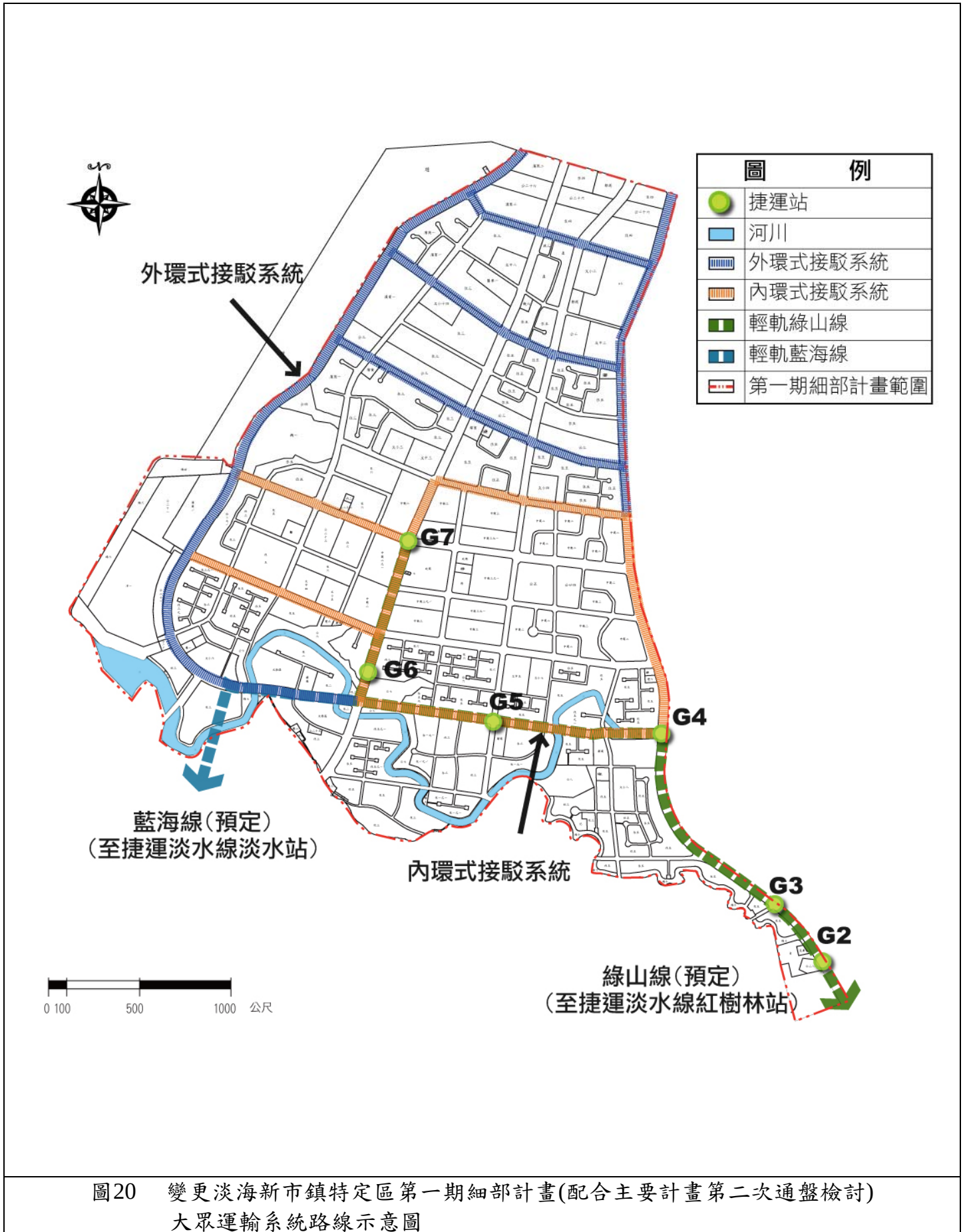
二、大眾運輸系統

（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，修改原有台北市捷運局已完成規劃作業之淡水延伸線捷運系統之路線，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 20 所示。



第六節 產業發展計畫

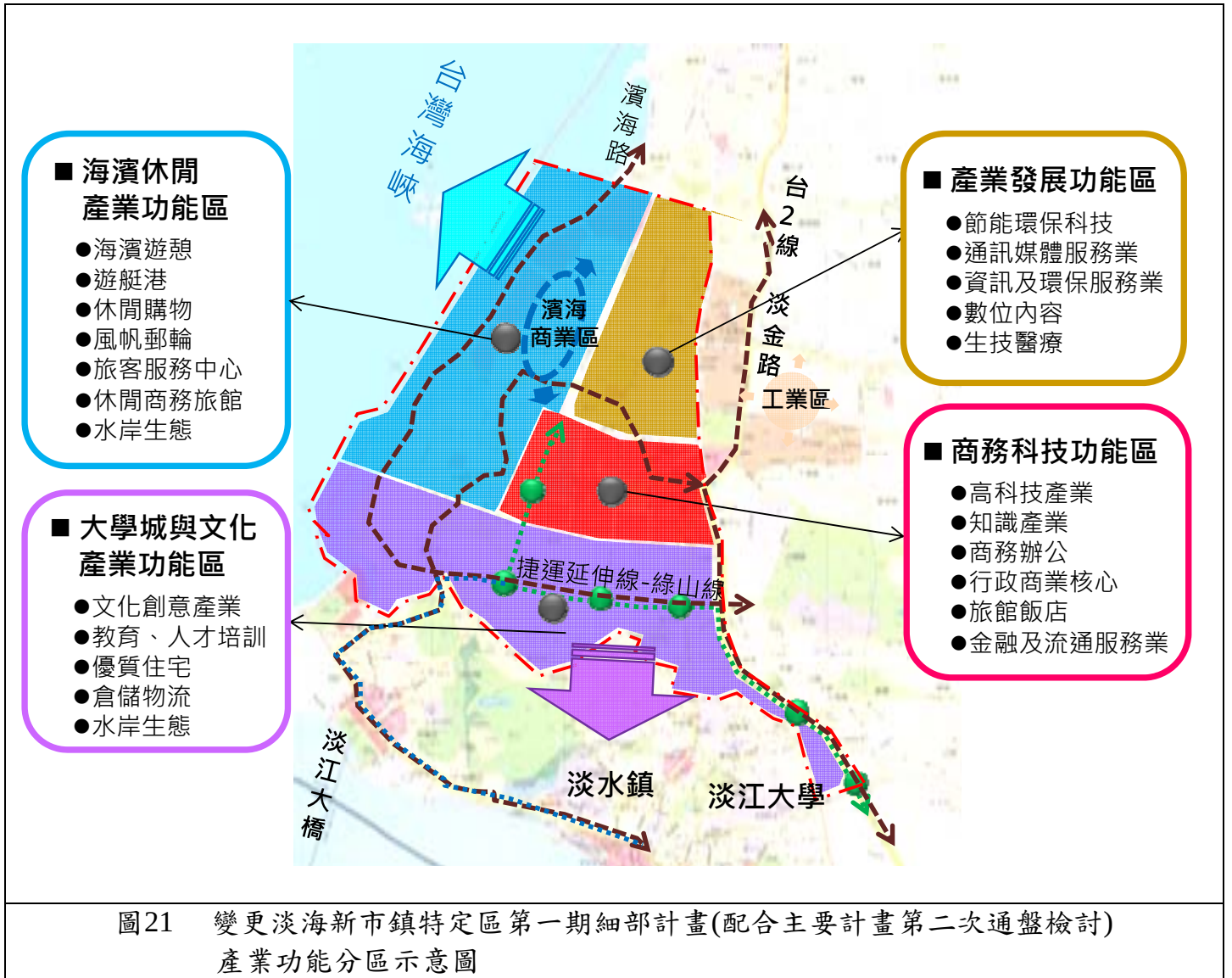
引進產業，便能帶動人口進駐，要能吸引產業進駐必須要有吸引廠商進駐之誘因，帶來工作機會，方能吸引員工及眷屬的居住，以帶動相關產業之發展。因此，吸引產業投資進駐才是開發新市鎮成功關鍵要素。

本計畫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、大學城與文化產業功能區、海濱休閒產業功能區、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，詳見表 21 及圖 21。根據不同產業分區定位，規劃引進相關產業，其中屬第一期細部計畫已整地完成地區規劃為產業功能區包括商務科技功能區、大學城與文化產業功能區。

表21 淡海新市鎮第一期細部計畫產業功能分區表

產業功能分區	引進產業	
商務科技功能區 (第一期細部計畫已整地完成地區)	* 高科技產業 * 知識產業 * 商務辦公	* 行政商業核心 * 旅館飯店 * 金融及流通服務業
大學城及文化產業功能區 (第一期細部計畫已整地完成地區)	* 文化創意產業 * 教育、人才培訓 * 優質住宅	* 倉儲物流 * 水岸生態
海濱休閒產業功能區 (第一期細部計畫未整地完成地區)	* 音樂走廊 * 海濱遊憩 * 遊艇港 * 休閒購物	* 風帆郵輪 * 旅客服務中心 * 休閒商務旅館 * 水岸生態
產業發展功能區 (第一期細部計畫未整地完成地區)	* 節能環保科技 * 通訊媒體服務業 * 資訊及環保服務業	* 數位內容 * 生技醫療

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

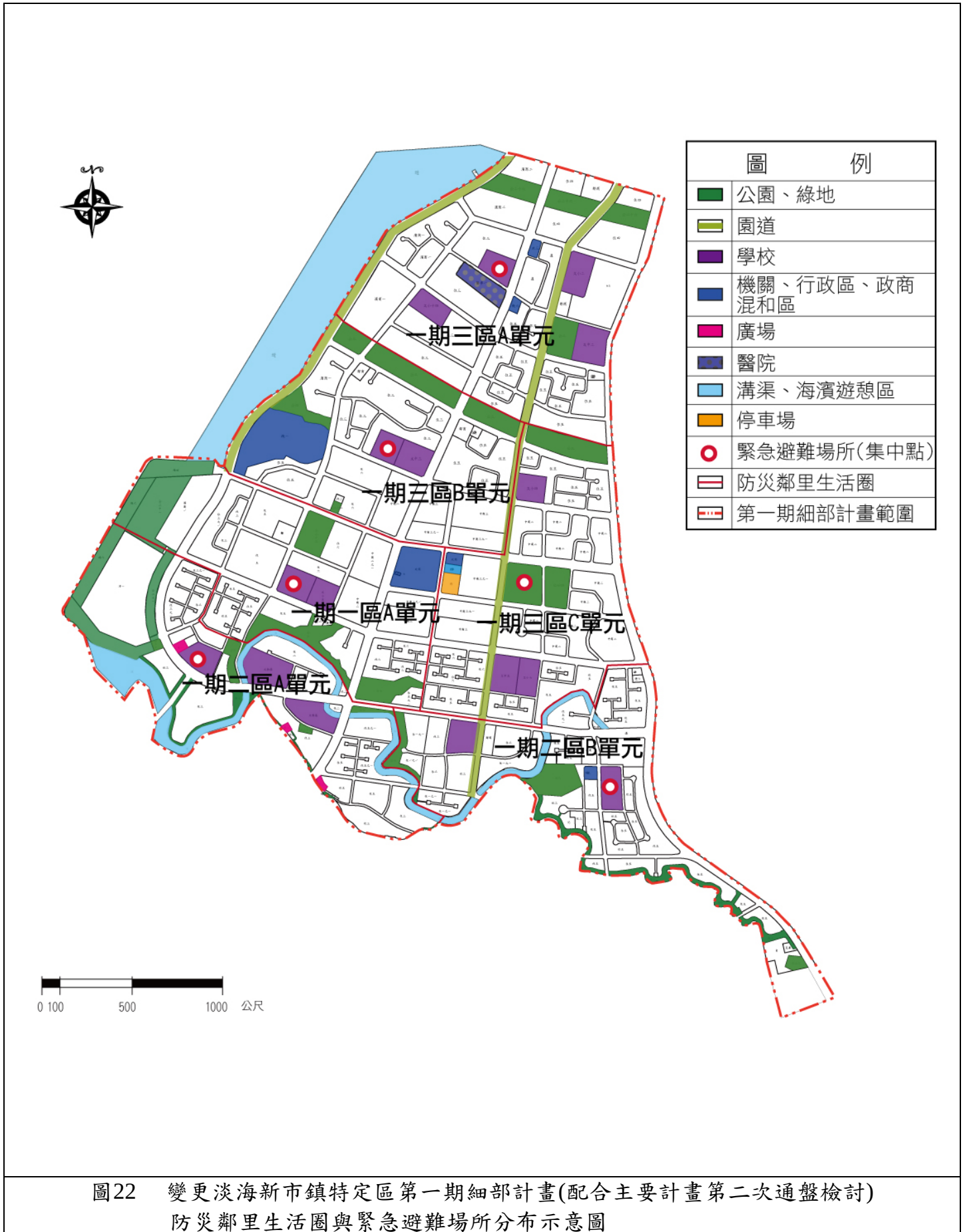
第七節 都市防災計畫

一、淡海新市鎮避難場所

避難場所規劃設置原則，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。臨時集合場所(臨時避難場所)多由學校操場、公園、綠地、廣場、廟宇等與安全性高之公、私有建築物組成；避難場所(廣域避難所)則以面積 10,000 平方公尺以上的公園、綠地、運動場、公共空地，但需考量計畫容納人口，面積以保有每人 3.5 平方公尺為原則，第一期細部計畫區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如表 22 所示。淡海新市鎮第一期細部計畫區避難場所如圖 22 所示，地區防災避難場所與可供避難分散空間分佈如圖 23 所示。

表22 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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)	所含蓋行政區	緊急避難所 (集中點)	臨時避難安 置空間	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	20,844	崁頂里 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	4.61
一期二區 A 單元	17,705	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 區	12.86
一期二區 B 單元	24,384	崁頂里 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	4.04
一期三區 A 單元	30,115	義山里 興仁里	文中八	文中八 醫專區	公二、公二十六、公三、文小二、文 小十四、文中二、文中八	3.83
一期三區 B 單元	20,473	義山里 崁頂里	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	4.46
一期三區 C 單元	16,479	崁頂里 義山里 埤島里	公三 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	9.72



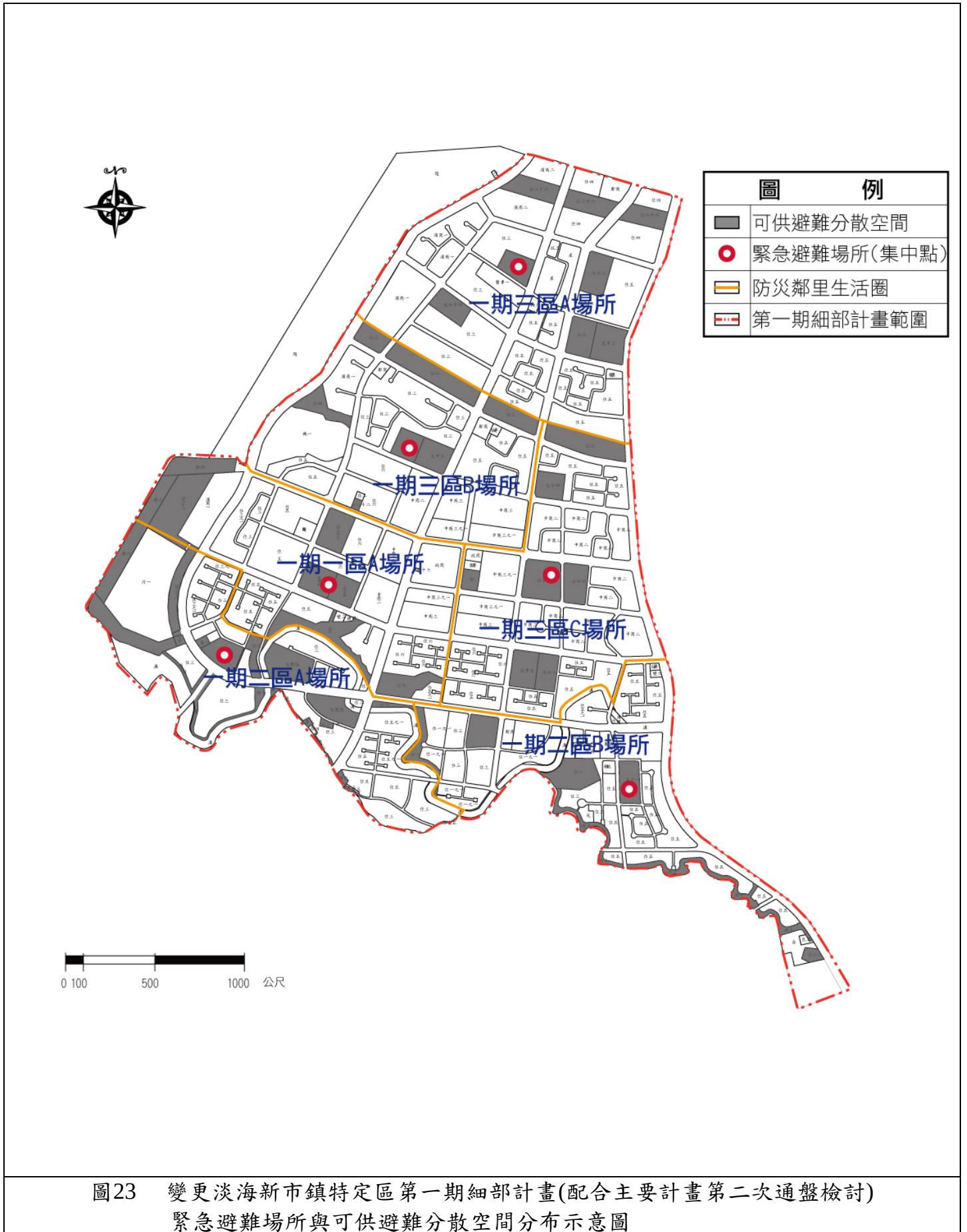


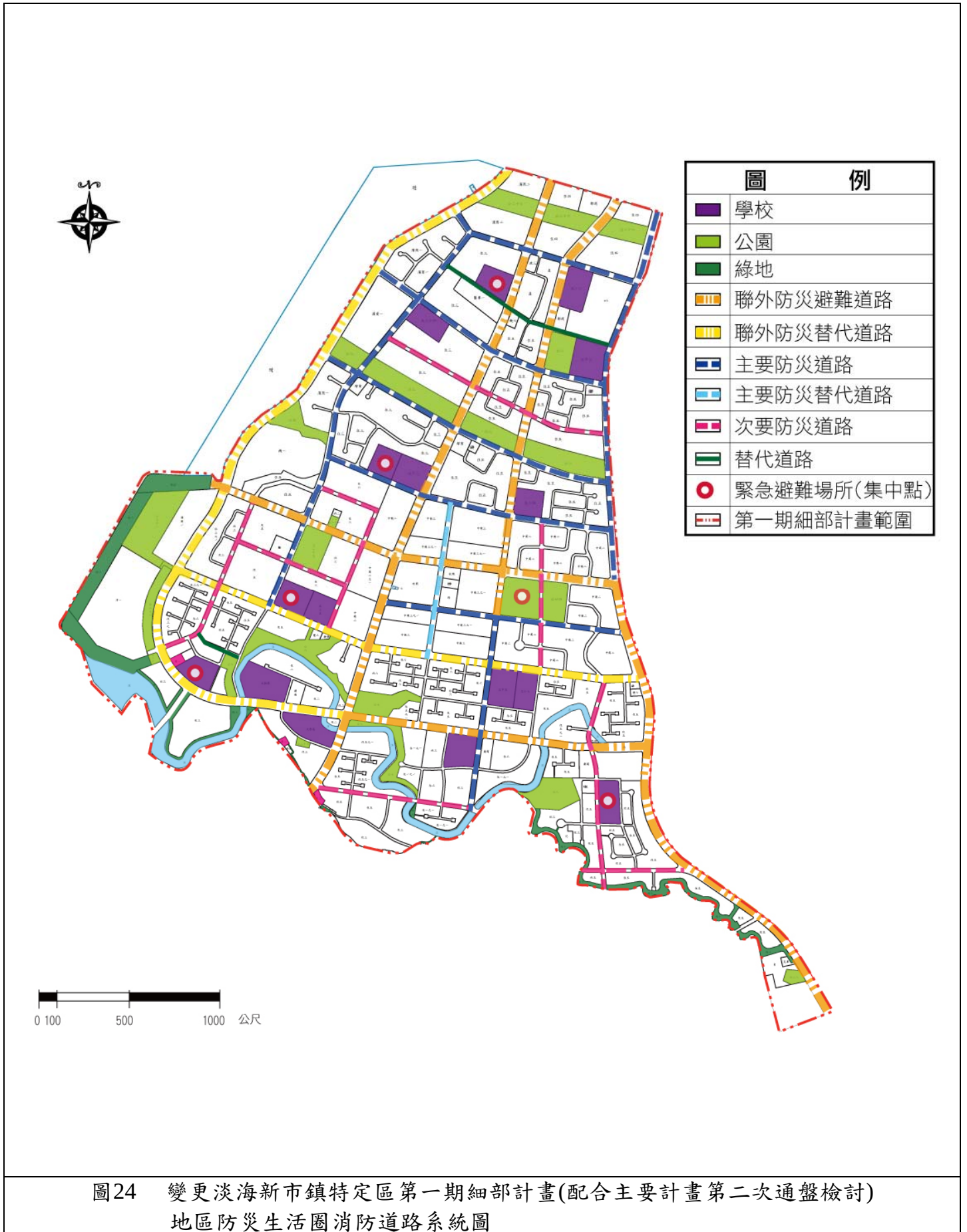
圖23 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
緊急避難場所與可供避難分散空間分布示意圖

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 23 及圖 24，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23 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)
聯外防災避難道路	31-50	1-3 號、3-13 號、1-1 號及 2-3 號計畫道路	部分未開闢：1-3 號、3-13 號及 1-1 號道路
聯外防災替代道路		1-2 號、2-2 號計畫道路	部分未開闢：1-2 號及 2-2 號道路
主要防災避難道路	21-30	3-11 號、3-3 號、3-4 號、3-13 號、3-5 號、5-3 號、3-6 號、3-7 號、3-8 號、1-1 號計畫道路	部分未開闢：1-1 號、3-7 號及 3-13 號道路 未開闢：3-3 號、3-4 號、3-5 號、3-6 號及 5-3 號計畫道路
主要防災替代道路		3-12 號計畫道路	-
次要防災道路	20	5-4 號、5-7 號、5-10 號、5-5 號、5-9 號等計畫道路	未開闢：5-7 號計畫道路
替代道路	12	5-2 號及其他 12 米計畫道路	未開闢：5-2 號計畫道路



三、淡海新市鎮防災綠軸、火災延燒防止地帶規劃設置

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 25，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。

（一）天然火災防燒親水綠道

將都市中或鄰近地區之河川系統，引進都市內以規劃親水綠道，將水源或地下水由主幹線引進與都市內的綠地結合，水道旁供做居民休憩通道，兩側種植耐火樹種。

（二）防火綠軸

規劃都市計畫中大規模防火綠軸，耐火樹種序列應以兩側密度較高之樹木帶圍塑空地帶之規劃方式較佳，樹木帶的高度約為 10 公尺以上，其間以高、低樹種穿插種植，低的樹種安排在高樹種的外側，並確保綠軸內樹木的密度能維持 4 平方公尺/棵，樹木帶寬以 6-10 公尺為單位。

（三）場所綠化

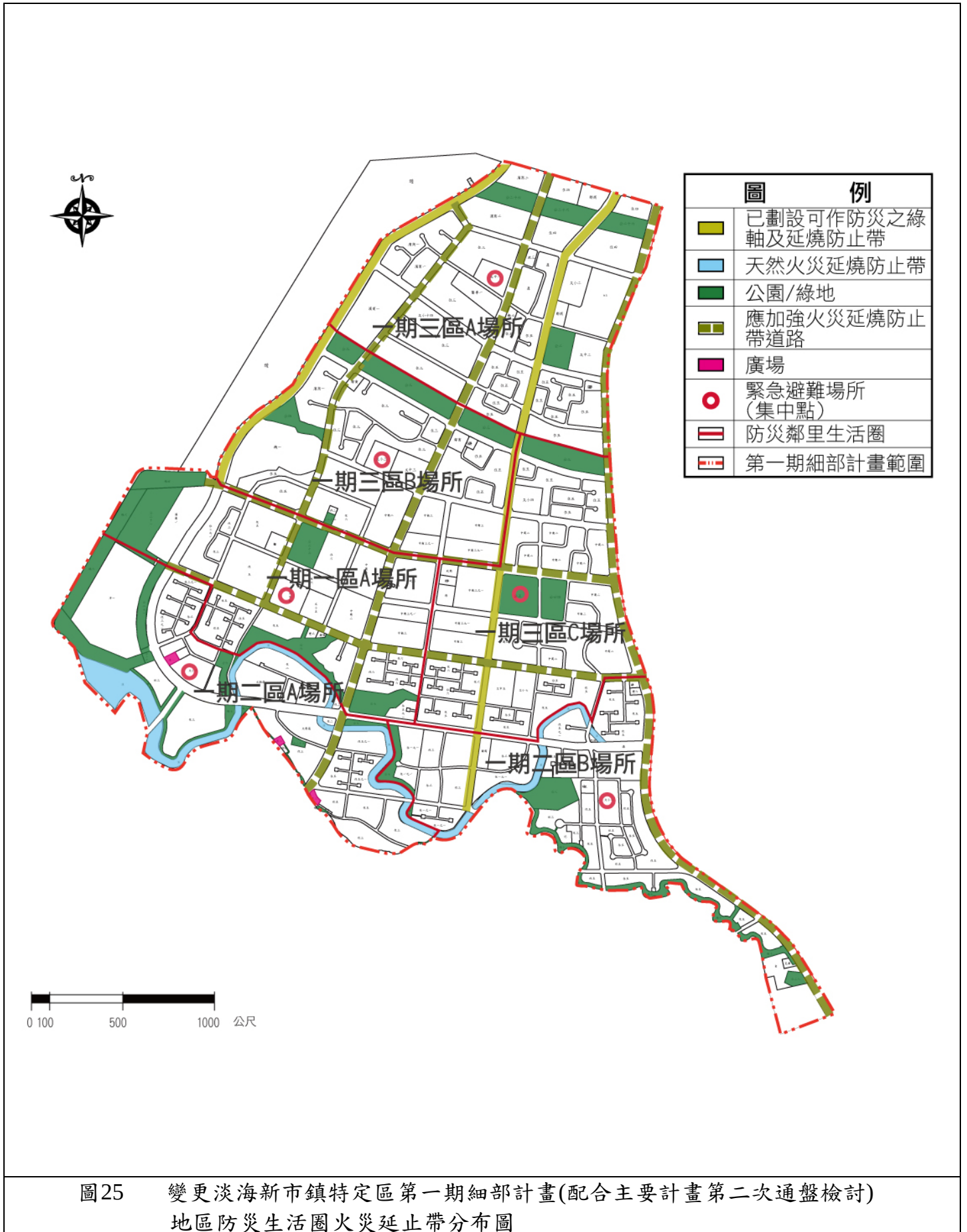
綠化計畫可加大安全區域的有效面積；並確保熱氣流與粉狀火星流動之安全性。

（四）路徑綠化

可控制輻射熱與熱氣流、形成垂直帶之緩衝區域，以防止落下物、倒壞物傷及居民；防火樹種之獨物性可做為避難路徑之指引標的。

四、重要維生管線設置

維生系統主要係指自來水管、消防水管、備用電力迴路管線、電信管線及瓦斯管線等，將之集中設置於共同管溝中，並加強其構造、使之耐震、耐燃，以便災後仍能提供基本的水電、通訊等服務，以利救災行動之進行與災民維生之所需。其配置應與防災指揮中心與避難安置空間相配合。



第八節 景觀計畫

本次檢討之都市環境與景觀計畫，承續主要計畫之都市設計構想，以山海景觀活動軸「綠帶」、「藍帶」之規劃構想，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，修正景觀計畫如下：

一、計畫目標

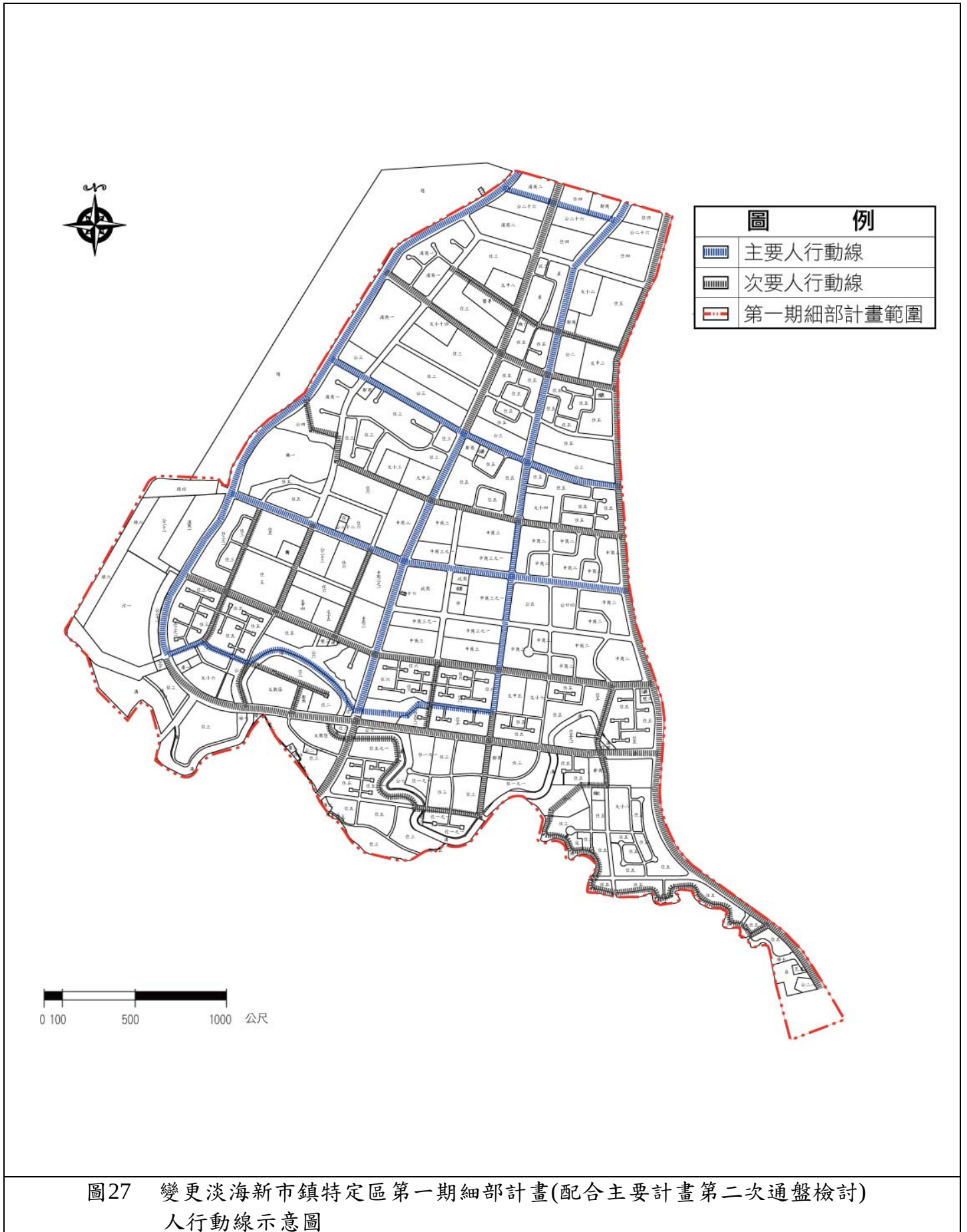
- (一) 塑造淡海新市鎮具有公園化都市之特色。
- (二) 發展本區使成為台灣西北海岸國民旅遊活動之最佳遊憩據點。使具居住、休閒、娛樂、觀光等多功能之都市。

二、規劃構想

- (一) 配合主要計畫之全區規劃構想，以本細部計畫區為中心，運用「綠帶」、「藍帶」之景觀活動軸線，串聯區內各土地。
- (二) 規劃 2 條綠帶軸，即 2 條南北向園道為主要綠帶景觀軸。
- (三) 以公司田溪及兩側退縮空間為腹地，規劃為主要藍帶軸，串聯沿線公園用地，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 2 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，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) 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。
- (八) 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。
- (九) 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)。
- (十) 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。
- (十一) 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。



圖26 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
景觀活動軸示意圖



第九節 土地使用管制計畫

細部計畫建築物及土地使用分區管制要點主要針對涉及人民權益及原則性之規定進行管制。

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有關建築物之應規定事項，參考「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條之規定，並將涉及地主及建商權益較大之規定予以納入。

前項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度及有關交通、景觀、防災等事項，本次通檢修正後之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」，參見附錄二。

第十節 事業及財務計畫

為加速新市鎮開發建設，依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」(草案)，調整新市鎮之開發方式，並加速已開發區土地之銷售。

一、分期分區發展計畫

淡海新市鎮特定區全區分為三期七區開發，其中本細部計畫範圍內則為一期三區及部份海濱遊憩區，當中又可分為已開發區及未開發區，參見圖 28。

(一) 已開發區

1. 第一期發展區第一開發區 303.53 公頃。
2. 第一期發展區第二開發區 142.49 公頃。

已開發區之面積總計 446.02 公頃。

(二) 未開發區

1. 第一期發展區第二開發區 5.43 公頃。
2. 第一期發展區第三開發區 345.21 公頃。
3. 部份海濱遊憩區 63.35 公頃。

未開發區之面積為 413.99 公頃。

二、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、二開發區仍維持區段徵收為主要開發方式，以確保新市鎮計畫目標之執行；第一期發展區第三開發區及第二、三期發展區，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，將研議新增開發方式為「開發許可」制，

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。」依據此概念研擬「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)」詳見附錄五。

三、開發財務現況

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，詳見表 24。

表24 淡海新市鎮財務及開發土地現況統計表

單位：公頃

用地別	面積(公頃)	
	第一開發區	第二開發區
分回抵價地	90.82	13.79
公共設施用地	119.30	60.78
拆遷戶安置住宅用地	2.80	無
可銷售土地	90.61	67.92
合計	303.53	142.49
總計	446.02	

資料來源：內政部營建署，97 年。

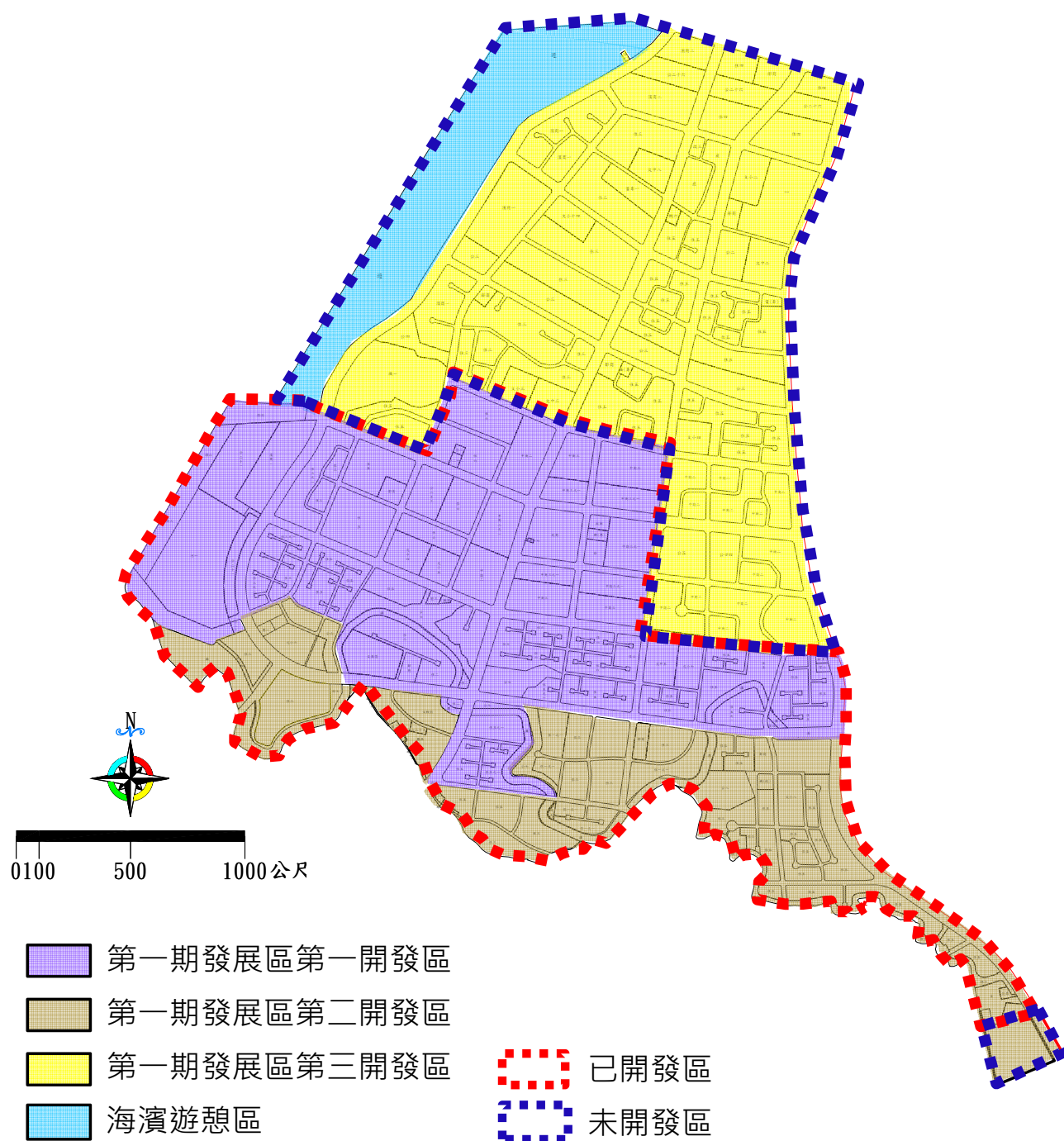


圖28 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
分期分區發展示意圖

四、實質推動計畫及開發經費需求

（一）區內延續性公共工程建設

依據「修定淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」內容，淡海新市鎮第一期發展區第一、第二開發區之公共工程建設項目擬由營建署辦理建設，以維護開發品質，並加速土地銷售及人口進駐，相關後續推動項目如表 25 所示，所需之經費約為 56 億 7,923 萬元。

表25 淡海新市鎮已開發區延續性工作表

分區	項目	金額 (萬元)	建設 年期	備註
第一期發展區第一開發區	全區臨時性人行道簡易鋪面及路燈、號誌、標誌第 2 期工程	305	97-99	已發包
	全區喬木植栽種植工程	22	97	
	RD1-2、2-1 及 6-2 計畫道路銜接工程	4,182	97-98	
	公共設施維護管理	12,414	97-100	
	都市計畫檢討及都市設計準則研擬(第 2 次通盤檢討)	900	97-98	已委辦
	都市計畫(第 2 次通盤檢討)後之釘樁	3,500	98-99	預估
	公共設施移交補助費	66,300	98-100	地方政府營運管理補助費(預估)
	區外供水工程補助費	171,016	97-99	包括相關公共工程設計、監造、補助費、利息費、行銷管總等支出(預估)
	軍方遷建經費	39,907	99	
	海軍遷建後工程	20,000	99	
	其他費用	54,324	-	
	小計	372,870	-	
第一期發展區第二開發區	台北縣淡水地區公司田排水下水幹道線第 2 期整建工程	4,971	97-98	已發包
	臨時性人行道鋪面、植栽綠化、路燈及號誌工程	4,243	97-98	
	全區人行道鋪面工程第 2 期	10,000	97-98	
	公共設施維護管理	7,984	97-100	
	公共設施移交補助費	35,100	97-100	地方政府營運管理補助費(預估)
	區外供水工程補助費	48,389	97-99	包括相關公共工程設計、監造、補助費、利息費、行銷管總等支出(預估)
	軍方遷建經費	51,368	99	
	其他費用	42,998	-	
	小計	195,053	-	
合計	567,923	-		

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

(二) 開發經費需求

本計畫開發總經費為 446 億 9,031 萬元，其中已執行 390 億 1,108 萬元，未來淡海新市鎮之開發發式調整為，除營建署主辦之第一期發展區第一、第二開發區內之公共建設是由新市鎮開發建設基金支付外，聯外道路及區域性運輸設施則由各自目的事業主管機關循公務預算編列支應，經修訂後淡海新市鎮第一期發展區第一、第二開發區開發經費需求及營建署各年度開發經費需求概估如表 26 及表 27 所示。

表26 淡海新市鎮第一期發展區開發經費需求概估表

項目	經費(萬元)	經費來源	主辦機關
已開發執行經費	3,901,108	新市鎮開發基金	內政部營建署
區內延續性公共工程建設工作	567,923	新市鎮開發基金	內政部營建署
總計	4,469,031	-	-

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

表27 內政部營建署應負擔之各年度開發經費需求概估表

年度	經費需求(萬元)
97 年 9 月	3,901,108
97 年 10 月至 97 年 12 月	106,112
98 年	105,663
99 年	152,010
100 年	198,412
101 年	5,726
合計	4,469,031

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

五、土地銷售計畫及收入

（一）已銷售及待銷售土地面積

淡海新市鎮第一期發展區第 1、2 開發區辦理區段徵收面積為 446.02 公頃，除分回抵價地 104.61 公頃外，取得無償公共設施用地 180.06 公頃，可標讓售及有償撥用土地 161.35 公頃。自 92 年 8 月迄 97 年 10 月底止，已標讓售及有償撥用土地 138 筆，總面積 105.72 公頃；剩餘可標讓售及有償撥用土地總面積 55.63 公頃，詳如表 28 所示。

表28 淡海新市鎮區內可標讓售及有償撥用土地面積表

項目	可標讓售及有償撥用土地	已標讓售土地	待銷售土地
面積(公頃)	161.35	105.72	55.63
比例(%)	100.00	65.52	34.48

資料來源：內政部營建署，97 年

（二）土地銷售價格

目前計畫區內第一開發區及第二開發區商業區土地銷售平均單價為 59,674 元/m²，住宅區銷售平均單價約為 35,076 元/m²，詳如表 29 所示。

表29 淡海新市鎮第一期第一、二開發區土地待標售商業區及住宅區平均單價統計表

使用分區		平均標售單價	
		元/m ²	元/坪
商業區	商二	53,500	176,860
	商三	62,100	205,289
	商三之一	64,638	213,681
	政商混合區	52,239	172,692
	平均	59,674	197,271
住宅區	住一之一	21,100	69,752
	住三	36,548	120,819
	住五	40,062	132,436
	平均	35,076	115,953
總平均		49,597	163,956

資料來源：內政部營建署，97 年。

註：調查時間民國 97 年 10 月

六、產業引進效益預估

（一）產業引進效益

未來淡海新市鎮將加強產業引進，並利用獎勵措施加速投資。產業引進長遠而言對政府稅收有正面影響，預計對地方產生之營業額增加，預計 10 年開發完成，每年營業額增加量預估為 176 億 3,315 萬元。

（二）就業提供效益

透過旗艦產業吸引之策略，若成功刺激產業投資，將有助於地方繁榮，並且提供地區就業機會。在 10 年開發期間內，預計每年可增加就業機會 5,125 人。

（三）加速土地銷售、減低利息支出

目前淡海新市鎮開發基金負債達 340 億元，每年平均利息支出高達 5 億元以上，利用旗艦產業引進減低土地積壓財政壓力，縮短土地銷售時程，有助於減低利息支出負擔。

（四）後續土地價值提高之效益

目前淡海新市鎮由於缺乏旗艦產業進駐，所以雖然土地價格低廉卻乏人問津，若能有效吸引旗艦產業進駐，不僅有助於土地銷售，更有機會活絡土地交易市場，提高土地價值並帶動新市鎮發展。

（五）抒解北部地區用地壓力

淡海新市鎮為政府重大政策之一，若能成功引進產業進駐開發，有助於達成計畫目標，有效解決北部區域都市發展之壓力。

附錄一

人民或團體陳情意見綜理表

表1 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合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	周耿勛 登輝大道兩側	1. 淡海新市鎮於標售土地開始，因標售底價過高、土地使用分區不當、使用管制過於嚴格、建蔽率低之影響，連續 3 次標售作業失敗，造成土地標售乏人問津。 2. 新市鎮開發過於理想化，地方建設遲緩，造成社會成本一大浪費。 3. 署內公布之「淡海新市鎮特定區計畫第一期細部計畫及土地使用分區與都市設計管制要點」規定相較其他相關規定較於嚴苛。	1. 建議放寬土地使用分區與都市設計管制要點，提高土地使用強度及使用用途，以吸引業主參與投標土地，開發新市鎮。 2. 建議臨登輝大道兩側土地可供旅館業、汽車展示及修護業、餐飲業、一般服務業、一般零售業之使用，俾利土地有效利用，加速開發建設以促進地方之繁榮。	1. 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)」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，相關內容請參見該要點及審議規範之說明。 2. 予以採納。 理由：經檢討分析，為有效利用登輝大道交通便捷之特性，已將位於商工路(北 1-1)與登輝大道(台 2 線)交叉口附近之鄰里商業區及第二種住宅區變更為倉儲批發專用區，以期滿足淡芝地區生活購物需求並促進土地有效利用，請參見變更內容明細表第 5 案之說明。
2	許懷義	為吸引廠商投資淡海新市鎮特定區。	建議提高淡海新市鎮第一期發展區第一及第二開發區鄰里商業區建蔽率至 60%。	未便採納。 理由：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。

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	呂良溪等人	1. 淡海新市鎮由徵收到開放領地均配合政府作業，礙於新市鎮管制過於理想化，聯外交通不便，如要興建純住宅大樓出售，短時間無市場需求。 2. 緊鄰登輝大道東側及中山北路水碓商圈附近土地，各行業昌隆，而陳情人之土地卻因開發延誤而受法令限制。 3. 礙於淡水鎮公所拒絕接管新市鎮內之公共設施，因此無稅收維護。 4. 近年鋼鐵建材原料上漲，又建築技術規則大幅修改，如以原有法令之低建蔽率之高樓層建築，不符合實際需求與經濟成本。	建議放寬淡海新市鎮第一期發展區第一及第二開發區之第5種及第6種住宅區的建蔽率比照第5-1種住宅區(放寬至60%最理想)，除原有建物及土地使用組別外並列入第12組、第15組及第23組全部。	未便採納。 理由：為符合「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，同時為使建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象，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。
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)，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	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。 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。	1. 未便採納。 理由：本陳情意見係屬新市鎮開發政策，非本次通檢範圍，因此不予採納。 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

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
		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。	3. 建議特案准許對於區內(建物滿十年以上)空照圖上既有建議部分合法或非法違建，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。 6. 應輔導區內農民從事休閒產業或高科技農業代工生產、有機農耕，增加就業人口以彌補區內農業技術停滯。 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。	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。 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。

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	郭秋利建築師事務所 淡水鎮公司田段 80、81、82 地號	1. 公司田段 80、81、82 等 3 筆地號所臨接囊底道路並無相關圖例，難以定義是否為「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 50 點第 1 項第 2 款所稱之「完整臨接 1 個或 1 個以上之囊底道路」。 2. 本基地位於台北縣淡海新市鎮第一期開發區第二開發區，基地面臨 12 米計畫道路所臨接之囊底道路，基地西側、西南側臨公司田溪支流，基地北側臨公園，基地東南側臨兒童遊戲場，相較於新市鎮其他基地更應設置開放空間，以美化都市環境景觀，增進地區公益性。 3. 若能採用開放空間設計，對於基地及周邊環境必能有較佳的公益性及連續性，以達到將基地周邊公園、綠地整合之效果。 4. 技術規則「第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」專章所規定採開放空間	完整臨接囊底即可符合「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 50 點第 1 項第 2 款規定。或授權由都市設計審查委員會依本案基地特性及環境條件判定是否符合第 50 點之規定。	未便採納 理由： 1. 依「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 50 點規定，住宅區土地合併申請建築，其合併後基地符合下列 3 種狀況之者得增加興建樓地板面積： (1) 建築基地為完整之街廓，並依規定設置公共開放空間者。 (2) 基地一面臨寬度 30m 以上者，其臨接長度 5 分之 1 以上，並依規定設置公共開放空間者。 (3) 基地為完整臨接 1 個或 1 個以上之囊底道路，並依規定設置公共開放空間者。 (4) 另為鼓勵小基地合併為大基地申請開發，並於草案第 51 點規定，住宅區內既有之建築基地申請開發如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底路得配合實際規劃准予調整或取消，賦予大基地整體規劃設計的彈性，以提昇整體環境與景觀品質。 2. 有關陳情之基地僅面臨一囊底道路之部分囊底，不符合完整臨接囊底道路之規定，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
		設計之基地條件，基地面積最小為 1,500m² 以上。本案基地面積 15,741.67m²，為技術規則所規定之基地面積 10 倍以上，且大面積的開發可增加開放空間公共效益。 5. 本案基地周邊環境優異，為淡海新市鎮地區最有條件設置開放空間之基地。		
6	蕭耀群、陳素芳、高順發、邱寶慧、胡元龍等 5 人 淡水鎮公司田段 188、188-1、189、190、193、194、195、205、205-1、207、211、206、185、186、192、80、81、82、以及淡海段 85 地號等多筆土地	1. 若待新法通過後才採用恐有影響開發者開發壓力及時程獎勵權益問題。 2. 後院臨道路或永久性空地要如何檢討？無圖例？ 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分區管制要點」中第 13 點同幢各面相對部分無圖例。建築物設計必定有凹凸面之設計，應補充同幢各面相對部分圖例。 4. 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分區管制要點」中第 50 點中完整臨接囊底道路並無相關圖例，應如何定義？ 5. 現行法令第 48 條：依第 47	1. 建議法令公告實施前可採用新法明顯合理及趨近目前建築環境之條文，如開放空間獎勵辦法。 2. 建議對於後面基地線臨接永久性空地或道路，比照他縣市土管要點皆有放寬之規定，應較合理。如台北及林口特定區土管皆有規定，如建築物各部分至後面基地線最小水平距離，與各該部分高度之比。惟建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、遮雨及後面基地線道路境界線者，得不受後院深度比之限制；另基地後面基地線臨接公園、廣場、河川、兒童遊戲場等類似永久空地者，其後院深度比之計算，得將該等寬度計入。	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。但建請協助加速本案審議時程。 2. 予以採納。 理由：淡海新市鎮第一期發展區第一、二開發區部分基地因地形之限制因素，確有無法依「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」第 11 點規定留設後院，或於留設後院後，將使其建築型態或配置不合理，影響整體都市景觀；本次通盤檢討配合辦理「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)」，參酌第 13 點之修正，增列第 2 項：「建築基地基於地形與規模，基地

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
		點規定所得增加之樓地板面積($\triangle FA$)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：$\triangle FA = S \cdot I$，其中 A：基地面積、S：開放空間有效總面積、I：鼓勵係數，依左列規定計算：(1)商業區：$I = 2.89S/A - 1.0$、(2)住宅區、機關用地及行政區：$I = 2.04S/A - 1.0$ 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定：有關有效係數 I 值：(1)商業區及市場用地時，$I = 2.89(\sqrt{S/A}) - 1.0$；(2)住宅區及機關用地時，$I = 2.04(\sqrt{S/A}) - 1.0$。 6. 目前「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」中之 I 值係數，皆未加$\sqrt{\quad}$於公式中，以致 I 值計算結果經常為負數，根本無法適用。另為目前土地管制全屬容積管制地區；「未實施容積管制地區綜	3. 建議採用施行已久之台北市同幢相對部分，其中有 8 種免檢討圖例，以符合實際需求。 4. 設置開放空間目的在於美化都市景觀、增加公共活動空間品質及公益性之使用。在符合此精神之前提下，建議採用較寬鬆之認定標準，以免業者在土地標售前後有太大效益評估之落差。 5. 建議同意採用新法規定辦理，以免造成相關法令無法適用之問題。 6. 建議有實施環境影響評估作業及水土保持規劃審查作業的建案，給予放	無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬」，相關內容請參見該要點之說明。 3. 未便採納。 理由：本陳情意見屬都市設計審查範疇，且於「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」中明列免檢討之圖例，日後如有增刪均需依都市計畫變更程序辦理，其辦理時程較長，如能透過後續都市設計審查之機制再予討論，應較具有彈性，因此不予採納。 4. 未便採納。 理由：建議同編號 5 第 1 點之研析意見辦理。 5. 予以採納。 理由：已於「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 47 點修正相關計算公式。 6. 未便採納。 理由：因本陳情意見非屬本次通檢範

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
		合設計鼓勵辦法」亦無法引用。 7. 「環境影響評估作業及水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過 2 年。」之時間如何計算？環評及水保審查作業時間認定不易。 8. 停車數量之相關問題，住宅區且有 1 戶 1 停車位之規定則較不合理。因鄰近學區有淡江大學、真理大學等，地域具有特殊性，故住宿套房在銷售市場及現行環境上是可預期的。 9. 地下室開挖率與建築技術規則高層建築專章、山坡地專章不符，應如何檢討？ 10. 「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之建築物高度與建築技術規則之山坡地建築專章規定之高度有落差，是否可放寬建築物高度，以不超過技術規則山坡地專章規定為原則。以住三建築物高度 36m、住五建築物高度 50m 為原則、以建蔽率 30% 為	寬為 2 年。建議應與管制要點中予以規定。 7. 建議以小於 50m² 之居住單元，停車位以每戶 0.7 輛計算之。建議應於管制要點中予以規定。 8. 新市鎮全區為山坡地，因此訂定開挖 70%，似有無法適用之虞。 9. 建議取消高度限制或採用技術規則山坡地專章規定之高度規定，讓審議制度更有空間、更有彈性。	圍，另查環境影響評估作業及水土保持規劃審查作業時間應自向目的事業主管機關送件掛號起，至審查完畢經目的事業主管機關函知核准之日期為準，應無疑義，因此不予採納。 7. 未便採納。 理由：淡海新市鎮為一新開發之地區，且經營建署投入鉅額經費開發，其對於居住品質之要求應較既成發展地區為高，應避免傳統路邊停車之觀念，影響整體都市景觀與產生交通衝擊，如以既成發展區之停車數量規定要求降低標準，將重蹈既成發展區目前車滿為患、停車位 1 位難求，影響正常車流之覆轍，且國人生活水準日益提高，1 戶擁有多部汽車已漸成常態，1 戶 1 部停車位已是最低標準，因此不予採納。 8. 未便採納。 理由：淡海新市鎮屬山坡地範圍，其地下開挖率已依建築技術規則建築設計施工編第 267 條第 1 項規定辦理。 9. 予以採納。 理由：已納入本次通盤檢討配合修正，「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物與土地使用分區管制要點(專案通盤檢討)」之建蔽率已作放

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
		例，其設計結果有多處不合理，內容如下： (1)當層高層高度不足。 (2)獎勵面積不足 (3)天際線無變化，形成連棟齊頭式建築長城。 (4)對於住宅中庭之壓迫感較重，居住品質差。 (5)基地內中通風及採光較差，影響居住品質。 (6)建築物棟距較小、中庭較小。 11. 現行都市設計規範規定街廓內留設人行步道及綠帶，造成社區規劃及管理之困難。 12. 屋頂造型採斜屋頂時，其高度及樓層數要如何檢討？無圖例？ 13. 淡海新市鎮地區其公共下水道管線已佈設完成。唯汙水處理廠完工時間不確定，致使開發者均需於建築基地內設置汙水處理設備，待其公共下水道系統佈設完成後，基地內之汙水處理設備則廢置不用，形成資源的浪	10. 建議取消「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定街廓內留設人行步道及綠帶，以符合實際住宅社區之使用。 11. 建議斜屋頂造型部分不計入高度、樓層及屋突面積。	寬，且依上開審議規範修正草案規定，如經都市設計審查小組討論通過後可酌予放寬建築物高度，並未調整建築物高度之限制；惟因原有之高度限制於規劃時僅考量基本容積率與建蔽率間之關係，並未將獎勵後之容積率納入計算，將考量於上開審議規範修正草案中放寬，以符實際。 10. 未便採納。 理由：本陳情意見不屬本次變更範圍，因此不予採納。另淡海新市鎮於開發之初，其都市設計規劃構想係大街廓開發，期以高容積率、低建蔽率之建築型態留設大面積之開放空間，並於街廓中完整連接之大面積開放空間規劃主要行人活動軸及次要行人活動軸，以提供居民或外來遊客舒適之人行活動空間。 11. 未便採納。 理由：本陳情意見不屬本次變更範圍，因此不予採納。另依以往辦理都市設計審查之經驗，建築物高度係計算至簷高，斜屋頂部分並未納入計算，惟據瞭解台北縣政府於建照執照審查時，建築物斜屋頂之斜率如介於1/2至1/4之間，亦不計算其高度，其餘則應計算。

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
		費及開發成本。 14. 淡海新市鎮地區屬區段徵收範圍，計畫道路均已開闢完成，應已於規劃施工階段完成環境評估審查及水土保持審查(徵收水保回饋金)，且新市鎮內絕大部分基地地形平坦，應無重覆實施山坡地審查、水土保持審查及環境影響評估審查之必要，若有水保審查必然重覆徵收回饋金及增加開發者的成本。	12. 擬請提供公共設施完成之時間表，開發者可配合公共設施完成時間設置，以避免不必要的資源浪費。 13. 請儘速進行淡海新市鎮山坡地解編，可徹底解決困擾與問題。或於解編前先行取消新市鎮之水保回饋金之要求。	12. 未便採納。 理由：目前第一期發展區第一、二開發區之整地工程、道路建設、植栽工程、自行車系統、地下管線、共同管道工程、鄰里及社區公園(公二十二、公二十三)、公司田溪親水徒步整治工程等均已興建完成，第三開發區則採多元開發方式，建議由開發者提供公共設施作為開發之回饋。 13. 未便採納。 理由：本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。但內政部營建署已另案委託辦理。
7	宏盛建設股份有限公司	本公司依循政府發展新市鎮方向，配合投入商業區與住宅區建設，建請修正「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」部分內容。	1. 本次變更之要點中將原第3章商業區第20點之1，第二之一種中心商業區併入第18及第19點；原建蔽率為70%，誤以50%標示，將立即影響民間權益甚鉅，請依筆誤方式更正建蔽率為70%。 2. 住宅開發與交通建設密切關聯，於96年度蘇院長行政院會中確認捷運開發，為避免公共及社會資源成本浪費，建議於要點第2章住宅區第15點每戶至少1車位加註，法定停車位超過200個停車位而有配套社區巴士至捷運站者，其法定停車總量30%得	1. 予以採納。 理由：已於本次通檢將其更正，詳見變更第20案。 2. 未便採納。 理由：淡海新市鎮為一新開發之地區，且營建署投入鉅額經費開發，對於居住品質之要求應較既成發展地區為高，應避免傳統路邊停車之觀念，影響整體都市景觀與產生交通衝擊，如以既成發展區之停車數量規定要求

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
			由都審委員會審議調降。 3. 新市鎮土地使用分區 50%以上為住宅，東有大屯山，南有觀音山，西有遼闊海灣，內有蜿蜒公司田溪，而目前各類建築物均以齊頭直線式限制高度，明顯與環境不合稱；懇請調整加註為限高以上 15 公尺範圍內，得授權都審委員會審議對依環境高低曲線變化，提出延續天際線整體概念者，適度放寬限制，並得要求周邊配合設計延續性。 4. 本區有時程獎勵，請明文註明除都審與建照申請期間外；其他審議由送掛號至核准時間得完全依紀錄扣除，不計入控管時程計算。	降低標準，將重蹈目前車滿為患、停車位 1 位難求，影響正常車流之覆轍，且國人生活水準日益提高，1 戶擁有多部汽車已漸成常態，1 戶 1 部停車位已是最低標準，因此不予採納。 3. 予以採納。 理由：本次通盤檢討已配合辦理修正「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)」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，相關內容請參見該要點及審議規範之說明。 其中於「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)」放寬建蔽率，且依上開審議規範之規定，如經都市設計審查小組討論通過後可酌予放寬建築物高度，並調整建築物高度之限制。 4. 未便採納。 理由：本陳情意見非本次通檢範圍，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
			5. 本區為國家級重大建設，並已完成種種層級評估後開發，在完全相同環境範圍內，新市鎮內大面積土地被要求再做環境影響評估實在極不合理，且與國家政府已完成評估相互重疊，浪費資源外並延宕開發時程，敬請取消本區大面積環境影響評估要求；如實在有業務需要，請以條項式簡易環境影響評估以加速本區開發。 6. 本區山坡地水土保持仍未解編，而區域性整地，道路系統，下水道排水系統或溝渠工程，政府均早已完成，並將區內抵費地發給地主完成登記；請中央及地方政府，儘速於本次細部計畫第二次通盤檢討，依程序解編新市鎮區內之水保審議要求。	5. 6. 未便採納 理由：大面積開發仍應依環評法及水保法相關規定進行環境影響評估及水土保持；另上開之發展區因已實施區段徵收，均屬平地，營建署已著手辦理山坡地解編事宜，本陳情意見非屬本次通檢範圍，因此不予採納。
8	總廣建設股份有限公司田段 37 地號	1. 本公司擬於台北縣淡海新市鎮第一期第二開發區內住五(公司田段 37 地號)土地上興建集合住宅，本基地座落於本開發區之東南方邊緣位置，基地面積 1,775.76 m² 面臨 10 米寬囊底路，南側為公司田溪綠帶區。 2. 茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市	建議參照台北市土地使用分區規則，修正放寬有關基地「後面基地線鄰接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度比得自對側境界線起算，但仍應留設後院」，以利本區鄰接公司田溪相關基地之開發。	未便採納。 理由：有關陳情之基地僅面臨 1 囊底道路之部分囊底，不符合完整鄰接囊底道路之規定，因此不予採納，詳細管制內容請參見「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。

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
		鎮第一期細部計畫及「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及都市設計準則與審議規範之法令限制後，基地所餘可開發範圍狹小且畸零破碎，將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。		
9	張智翔 公司田段 36 地號	1. 本人擬於台北縣淡海新市鎮第一期第二開發區內住五(公司田段 36 地號)土地上興建集合住宅，本基地座落於本開發區之東南方邊緣位置，基地面積 1,350.91m² 面臨 10 米寬囊底路，南側為公司田溪綠帶區。 2. 茲因本基地及淡海新市鎮其他類似基地，如依淡海新市鎮第一期細部計畫及「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及都市設計準則與審議規範之法令限制後，基地所餘可開發範圍狹小且畸	建議參照台北市土地使用分區規則，修正放寬有關基地「後面基地線鄰接公園、綠地、廣場、河川及其他類似之空地時，後院深度比得自對側境界線起算，但仍應留設後院」，以利本區鄰接公司田溪相關基地之開發。	未便採納。 理由：有關陳情之基地僅面臨 1 囊底道路之部分囊底，不符合完整鄰接囊底道路之規定，因此不予採納，詳細管制內容請參見「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。

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
		零破碎，將使本基地無法規劃出優質住宅空間及造成結構系統不合理，致使本案開發困難。		
10	周錦瑞 淡水鎮林子段 1230-2 及 1230-4 地號	因淡海新市鎮之開發致無道路可供進出。	建議將淡水鎮林子段 1230-2 及 1230-4 地號開闢為道路。	予以採納。 理由：該地等高線密集，地形高程落差過大，基於安全考量，變更淡海新市鎮特定區內部分第三種住宅區為綠地，不予開發，請參見變更內容明細表第 13 案之說明。
11	張月文 淡水鎮林子段 152-6 地號	本人土地座落於淡水鎮林子段 152-6 地號，分區上記為「住三」，但臨近淡水鎮林子段 105-2、152-21、152-22 地號之「道路用地」。由於 152-6 地號從民國 88 年止目前為止皆為道路使用，供公共通行且長期有公車行經，由土地所在之地籍圖及現場觀察，152-6 為唯一通行道路。	建議將淡水鎮林子段 152-6 地號第 3 種住宅區土地變更為道路用地。	未便採納。 理由：該陳情用地座落於第一期發展區第三開發區之已發布細部計畫區內，基於維護住宅整體規劃開發之考量，宜維持原計畫。
12	林鴻南	就「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」第 49 點提出建議。	1. 有關開發行為應實施環境影響評估細項及範圍認定標準第 26 條規定應實施環境影響評估的範圍，懇請准予放寬依建築物使用用途來認定是否應實施環境影響評估。	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。另營建署已著手辦理山坡地解編事宜。

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
			2. 有關開發行為應實施環境影響評估法令及消防法令認定標準，懇請准予放寬依中央法規標準法第 18 條所稱『處理程序終結』的方式來認定實施環境影響評估及消防法令。 3. 有關建築技術規則第 4 章第 96 條，建議通達 16 層(現行規定 15 層)以上或地下 3 層應設置戶外安全梯或特別安全梯。 4. 有關建築技術規則第 4 章第 95 條，8 層樓以上樓層應設 2 座直通樓梯，建議應考量基地規模及建物單層面積酌予排除。 5. 有關建築技術規則第 13 章山坡地建築第 268 條規定之建築高度限制，懇請准予高度限制檢討之法定容積率包含開放空間及容積移轉允增容積率。 6. 本區之開發及建照申請審查都需相當時間且開發量體都頗具規模，因此除建築設計外幾乎都需整體之社區規劃，以在開發品質之考量下，建議將獎勵認可之時間點由”申請開發並建築施工”改為”申請開發並建照掛號”。	2. 建議同 1. 研析意見辦理。 3. 建議同 1. 研析意見辦理。 4. 建議同 1. 研析意見辦理。 5. 建議同 1. 研析意見辦理。 6. 未便採納。 理由：基於開發品質之整體考量，宜維持原管制內容，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
			7. 本計畫區地勢平坦且公共設施皆已施作完成，無所擔心之山坡地危險因子及影響自然環境之情形，建議儘快將本區解編，以利都市建築發展。 8. 建請內政部協助禁建期間有關都市計畫變更程序仍可依序辦理。	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，另營建署已著手辦理山坡地解編事宜。 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。
13	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. 有關都市設計管制問題 (1) 建議都市設計容積率需與道路寬度一併考量，避免住宅巷道中以高建蔽率之房屋，並建議規劃優質景觀大樓、加大建築棟距及部分道路樹種。 (2) 鼓勵綠建築並以生態工法整治溪流，強調產業與生態並進。 (3) 將街廓四周之角地以大面積銷售。 (4) 放寬鄰棟間隔。 (5) 考量建築物棟距、樹種、陽台深度、逃生規劃、樓層與建蔽率關係。 (6) 建議增加商業停車空間。 (7) 加強都市設計審議。 (8) 建議研擬綠建築及環保節能規範。 (9) 加強街道裝置藝術。 (10) 加強植栽綠化，妥善配置行道樹樹距、人行道寬度 4 米以上。	1. 部分予以採納。 理由：本次通盤檢討已配合辦理修正「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)」及「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」，相關內容請參見該要點及審議規範之說明。

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
14	應保羅等人	已在台北灣購買住宅，期望本區打造更美好的生活環境，成為吸引人的休閒地區。	盼望當地政府在本區興建網球場地，使本區成為一完整的度假勝地，擁有高爾夫球場、網球場、游泳池及自行車道。	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	邱國慧 淡水鎮林子段 194、194-1、 194-2、194-3、 194-4、194-5、 205、205-6、 105-2、318、 203、203-3、 216、216-3、 213、213-1、 213-2、213-4、 213-5、213-6、 213-7、215-3、 212-1、212-2、 226、226-1、 211、211-1、 211-2 及 215-2 等地號	家母於淡海新市鎮後期開發區有數筆土地，面積總合約 2350.31 平方公尺，目前土地使用分區為學校用地及道路用地等，惟其已閒置 25 年未有徵收及開闢之跡象，且其土地分割零碎，土地持分細碎，若要自行開發也有一定困難。	1. 後期發展區之土地何時會作徵收及公共設施建設。 2. 土地若要自行開發，該如何辦理。	1. 目前淡海新市鎮特定區已完成第一期發展區第一、二開發區之區段徵收及公共設施建設；後期發展區是否繼續辦理區段徵收需視目前已開發區土地實際開發情形及土地標讓售達成程度而定。 2. 後期發展區之開發方式，本次通檢後將採多元開發之方式，並增列開發許可等方式，作為民間自行開發之參考，俟完成審議公布實施後，即可依循相關規定辦理開發。
16	蔡華平 淡水鎮公司田 段 128 及 129 地號	本人擬於淡海新市鎮特定區第一期發展區第二開發區內建築，基地面積為 23,066.38m ² ，惟現行法令規定，尚有不符實際窒礙難行之處，希望放寬部	1. 依據現行「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」規定，低樓層住宅每 100 m ² 應附設小汽車及機車停車位一輛，本案依法應留設 319 輛停車空	1. 部分予以採納。 理由：本次通盤檢討變更「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」停車空間附表規定，將原每 100 m ² 應附設小汽車及

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
		分土地使用管制項目並加速辦理山坡地解編。	間，為法定開挖率僅能留設 200 輛停車空間，是以建議第 1-1 種住宅區地下開挖率從 50%放寬至 70%。 2. 低樓層住宅建築物高度限制為 12m，經查若建築物高度提高則棟距間之空地自然加大，方可有綠美化空間，依現行規定勢必減少綠美化空間，甚至難以綠美化，建請放寬地 1-1 種住宅區建築物高度之規定，以符實際。 3. 有關山坡地水土保持審查及開發時程獎勵規定，建議將土地點交至山坡地解編時間，不計入開發時程獎勵時間，並請加速山坡地解編。	機車停車位一輛，放寬為每 150 m² 應附設小汽車及機車停車位一輛，以符合實際需求。為保持土地透水性，且基地鄰近公司田溪，不宜放寬地下開挖率。 2. 未便採納。 理由：基於維護淡海新市鎮居住生活品質之考量，並實現淡海新市鎮整體開發願景，宜維持原計畫；且臨棟間距，現行「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」已有相關規定管制。 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，另營建署已著手辦理山坡地解編事宜。
17	邱寶慧、林坤達、湯雅婷等人	淡海新市鎮特定區開發長達 19 年之久，公共建設與土地標讓售情形卻未如預期：另民間投資人投入大筆資金及心力，全力參與政府所號召之「淡海新市鎮建設」，而今面臨都審嚴苛條件、土建融資困難、地價稅賦高昂、成本負擔極重，政府主道之交通及環境建設進度緩慢，使購屋者裹足不前，近年	1. 全球金融海嘯導致景氣低迷，建議依實際市場需求，配合整體開發進度徵收地價稅，並延長優免稅捐 3 年期限，以減輕開發者負擔。 2. 鬆綁相關都市設計審議之限制(例：現行規定開放空間容積獎勵 20%、停車空間容積獎勵 20%，兩者合計最多取得 20%以下，等相關條件)。	1. 未便採納。 理由：目前仍依「新市鎮開發條例」第五章「人口與產業之引進」就於新市鎮投資建設之獎勵條件稅捐減免額度相關規定辦理，因其牽涉範圍較廣，日後是否放寬需再審慎評估。 2. 部分予以採納。 理由：經查「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及「淡海新市鎮第一期細部

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
		景氣下滑，導致買氣更降至冰點。 建議放寬「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」、「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」及優惠獎勵條件、減免稅捐等相關規定，以加速開發的腳步。	3. 本市地既已重劃完成，應即對山坡地解編，以利開發設計上之創意，增加市容美觀。 4. 呈請依公告「淡海新市鎮第一期發展區第二開發區」於標售時，所承諾之公共工程項目之計劃執行： (1) 公司田溪出海口邊坡美化及護欄、道路等工程。 (2) 連接沙崙之 30 公尺計畫道路尚未施工，影響該區出入。 (3) 淡水河北側平面快速道路、三芝北投快速道路、淡江大橋、淡水捷運延伸線、捷運車站及機廠、公車路	計畫地區都市設計審議規範」，並無開放空間容積獎勵及停車空間容積獎勵最多取得 20% 以下之規定，先予澄清。另外本次通盤檢討已放寬部分「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」相關規定，但為維持新市鎮開發品質，不宜過度鬆綁「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」及「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」等相關條件。 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，另營建署已著手辦理山坡地解編事宜。 4. 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，另查營建署所製發之土地標售文件說明，目前營建署皆係依照相關規定辦理。公司田溪出海口邊坡美化、護欄及公司田溪整治等相關工程皆已施作完成；另其他相關公共工程建設則需配合淡江大橋興建時程或移交臺北縣政府後，由該府自行開發，營建署將積

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
			網等交通建設宜加速辦理通車。 (4)各項公共工程建設：公園、綠地、交通號誌、人行鋪面、變電所、加油站、自來水等，均請儘速完成。	極協調相關單位加速辦理。 有關聯外交通建設部分，刻正由臺北縣政府、交通部公路總局及高速鐵路工程局辦理規劃或可行性評估中，為加速新市鎮之發展，營建署將配合相關單位之規劃期程辦理各項措施。

附錄二

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

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

第一章 總則

第一點 為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本管制要點。

第二點 本要點用語定義如下：

- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
- 二、住宅樓層：建築物高度為 12 公尺或以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺或以下者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上為高樓層。
- 三、獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
- 四、雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 五、雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
- 六、連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入口之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 七、集合住宅：含有 3 個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。
- 八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
- 九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
- 十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。
- 十一、基地線：建築基地之界線。
- 十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。
- 十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度 45 度以內並行而不相交之基地線。
- 十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
- 十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。
- 十六、角地：位於 2 條以上交叉道路口之建築基地。
- 十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
- 十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。（最小基地深度與寬度不得違反「臺北縣畸零地使用規則」之規定）
- 十九、庭院：與建築物在同一基地上之空地。
- 二十、前院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。
- 二十一、後院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。
- 二十二、側院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。
- 二十三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- 二十七、鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
- 二十八、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

二十九、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。

三十、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間與法定空地面積之百分比，綠化面積之計算基準如下：

- (一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。
- (二) 灌木以實際面積加 50% 計算。
- (三) 草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應植栽四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。
- (四) 蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠化面積以花廊面積計算。
- (五) 停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。
- (六) 觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠化面積。
- (七) 建築物之陽臺及花臺綠化者：綠化面積以綠化部分全部計算，屋頂花園之綠化面積以綠化部分三分之一計算。
- (八) 在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠化面積時，應扣除計算。

三十三、退縮建築深度：建築物外牆面自建築線退縮之深度；外牆面退縮之深度不等，以最小之深度為退縮建築深度。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，不在此限。

第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

- 一、第 1-1 種住宅區。
- 二、第 2 種住宅區。
- 三、第 3 種住宅區。
- 四、第 3-1 種住宅區。
- 五、第 4 種住宅區。
- 六、第 5 種住宅區。
- 七、第 5-1 種住宅區。
- 八、第 6 種住宅區。
- 九、第 2 種中心商業區。
- 十、第 2-1 種中心商業區。
- 十一、第 3 種中心商業區。
- 十二、第 3-1 種中心商業區。
- 十三、第 1 種海濱商業區。
- 十四、第 2 種海濱商業區。
- 十五、鄰里商業區。
- 十六、行政區。
- 十七、政商混合區。
- 十八、保存區。
- 十九、公共設施用地：
 - (一) 機關用地。
 - (二) 機關用地(政)。
 - (三) 文小用地。
 - (四) 文中用地。
 - (五) 公園用地。
 - (六) 停車場用地。

- (七) 變電所用地。
- (八) 電信事業用地。
- (九) 自來水事業用地。
- (十) 污水處理廠用地。
- (十一) 道路用地。
- (十二) 廣場用地。
- (十三) 捷運變電所用地。
- (十四) 溝渠用地。
- (十五) 兒童遊樂場用地。

二十、文教區。

二十一、產業專用區。

二十二、加油站專用區。

二十三、電信專用區。

二十四、瓦斯事業專用區。

二十五、醫療專用區。

二十六、郵政專用區。

二十七、倉儲批發專用區。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：低樓層住宅

- (一) 獨戶住宅。
- (二) 雙拼住宅。
- (三) 雙疊住宅。

二、第二組：中、高樓層住宅

- (一) 中樓層集合住宅。
- (二) 高樓層集合住宅。
- (三) 中樓層連棟住宅。

三、第三組：電業、電信及郵政業

- (一) 電力公司營業處、服務中心。
- (二) 郵政業。
- (三) 電信業。

四、第四組：社區安全設施

- (一) 消防站(隊)。
- (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。

五、第五組：衛生設施

- (一) 衛生所(站)。
- (二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院及家畜醫院。
- (三) 病理檢驗院。

六、第六組：福利設施

- (一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家、老人住宅等。
- (二) 其他經主管機關同意設置之社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施

- (一) 戶內遊憩中心。
- (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
- (三) 綠地、廣場。
- (四) 戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。

八、第八組：社區教育設施

- (一) 幼稚園。
- (二) 托兒所。
- (三) 小學、中等學校。

九、第九組：文教設施

- (一) 圖書館。
- (二) 博物館。
- (三) 藝術館。
- (四) 科學館。
- (五) 社會教育館。
- (六) 文物館、陳列館。
- (七) 水族館。
- (八) 音樂廳。
- (九) 集會堂。
- (十) 文康活動中心。
- (十一) 文化中心。
- (十二) 紀念性建築物。
- (十三) 專科學校、學院、大學、研究所。
- (十四) 研究機構。
- (十五) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施

- (一) 公眾運輸車站。
- (二) 電力變壓站等設施。
- (三) 無線電或電視塔設施。
- (四) 電信機房。
- (五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
- (六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
- (七) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

- (一) 各級政府機關。
- (二) 各級民意機關。
- (三) 政黨組織或政治團體。
- (四) 外國駐台機構。

十二、第十二組：旅館業

- (一) 招待所或寄宿舍。
- (二) 青年活動中心。
- (三) 一般旅館業。
- (四) 觀光旅館業。
 - 1. 觀光旅館。
 - 2. 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
- (二) 教堂。
- (三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。
- (四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

十四、第十四組：日用品零售或服務業

- (一) 飲食業。
- (二) 食品什貨、菸酒、飲料零售業。
- (三) 五金及日常用品零售業。
- (四) 便利商店業。
- (五) 農產品零售業、花卉零售業。
- (六) 中、西藥零售業。
- (七) 理髮業。
- (八) 美容美髮服務業。
- (九) 洗衣業。
- (十) 文教、樂器、育樂用品零售業。
- (十一) 裁縫服務業。

十五、第十五組：一般零售或服務業

- (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
- (三) 首飾及貴金屬零售業。
- (四) 攝影器材零售業。
- (六) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- (七) 電器零售業。
- (八) 石油製品、燃料零售業。
- (九) 文教、樂器、育樂用品零售業。
- (十) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
- (十一) 清潔用品零售業。
- (十二) 化妝品零售業。
- (十三) 農產品零售業。
- (十四) 種苗零售業。
- (十五) 園藝服務業。
- (十六) 花卉零售業。
- (十七) 觀賞魚零售業。
- (十八) 度量衡器零售業。
- (十九) 公益彩券經銷業。
- (二十) 醫療器材零售業。
- (二十一) 電腦及事務性機器設備零售業。
- (二十二) 精密儀器零售業。
- (二十三) 影印業、打字業。
- (二十四) 交通運輸工具零售業，限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
- (二十五) 機車及自行車修理業。
- (二十六) 環保服務業。
- (二十七) 刻印業。
- (二十八) 當舖業。
- (二十九) 電器及電子產品修理業。
- (三十) 油漆工程業。
- (三十一) 建物裝修及裝潢業。
- (三十二) 家畜醫院。
- (三十三) 超級市場。
- (三十四) 餐館業。
- (三十五) 建材零售業。
- (三十六) 老人住宅業。
- (三十七) 百貨超市業。
- (三十八) 其他綜合零售業。

十六、第十六組：事務所及工商服務業

- (一) 不動產業。
- (二) 國際貿易業。
- (三) 律師事務所、會計事務所、地政士。
- (四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- (五) 營造業。
- (六) 出版事業。
- (七) 翻譯業。
- (八) 廣告業。
- (九) 宗教、職業及類似組織辦事處。
- (十) 短期補習班業。
- (十一) 就業服務業。
- (十二) 廣播電視業。
- (十三) 資訊服務業。
- (十四) 電腦系統設計服務業。
- (十五) 老人住宅業。
- (十六) 研究發展服務業。
- (十七) 其他工商服務業。

十七、第十七組：金融、保險機構

- (一) 金融業。
- (二) 保險業。
- (三) 證券業。
- (四) 期貨業。

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

- (一) 計程車客運服務業。
- (二) 汽車貨運業
- (三) 船務代理業、其他運輸輔助業，限鐵路、航空、海運運輸代理。
- (四) 報關業。
- (五) 旅行業。
- (六) 市區汽車客運業。
- (七) 停車場經營業。
- (八) 倉儲業。
- (九) 電信業。

十九、第十九組：特種零售或服務業。

- (一) 漆料、塗料及染料、顏料零售業。
- (二) 機械器具零售業及其他機械器具零售業。
- (三) 演藝活動業
- (四) 殯葬禮儀服務業。

二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。

- (一) 休閒服務業。
- (二) 競技及休閒運動場館業。
- (三) 電影片映演業。
- (四) 觀光遊樂業。
- (五) 藝文服務業。
- (六) 演藝活動業。
- (七) 博物館、歷史遺址及類似機構。

二十二、第二十二組：批發業

- (一) 食品什貨、菸酒、飲料批發業。
- (二) 蔬果批發業。
- (三) 五金及日常用品批發業。
- (四) 家具及裝設品批發業。
- (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (六) 藥物、化粧品批發業。
- (七) 鐘錶、眼鏡批發業。
- (八) 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (九) 電器批發業、電子材料批發業。
- (十) 精密儀器批發業。
- (十一) 建材批發業。
- (十二) 其他綜合零售業。

二十三、第二十三組：維修服務業

- (一) 汽車服務業。
- (二) 維修服務業。

二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。

- (一) 電影製片廠業。
- (二) 電視節目製作業。

二十五、第二十七組：國防設施

二十六、第二十八組：公害較輕微之工業

- (一) 糖果及烘焙食品製造業。
- (二) 紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
- (三) 珠寶及貴金屬製品製造業。木竹製品製造業。

第二章 住宅區

第五點 在第 2、3 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十一、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。

第六點 在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
- 二、第三組：電業、電信及郵政業。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：衛生設施。
- 五、第六組：福利設施。
- 六、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施。
- 九、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
- 十、第十六組：事務所及工商服務業，但限第（一）目不動產業及第（十七）目老人住宅業。

第七點 在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，但第十六組、第十七組位於建築物 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。

一、第一組：低樓層住宅。

二、第二組：中、高樓層住宅。

三、第三組：電業、電信及郵政業。

四、第四組：社區安全設施。

五、第五組：衛生設施。

六、第六組：福利設施。

七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

八、第八組：社區教育設施。

九、第九組：文教設施。

十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。

十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第（三）、（四）目使用外，則第 4、5 種住宅區限第（一）、（二）目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。

十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十）目限於手工。

十三、第十六組：事務所及工商服務業。

十四、第十七組：金融、保險機構，但限第（一）目。

第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率
第 1-1 種住宅區	50%	120%
第 2 種住宅區	35%	180%
第 3 種住宅區	35%	230%
第 3-1 種住宅區	50%	230%
第 4 種住宅區	35%	260%
第 5 種住宅區	35%	320%
第 5-1 種住宅區	50%	320%
第 6 種住宅區	35%	400%

前項第 3 種住宅區、第 4 種住宅區、第 5 種住宅區、第 6 種住宅區之建築物符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範，且建築物造型或景觀計畫足以彰顯新市鎮都市意象，並提升居住環境品質者，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查同意增加者，其建蔽率得酌予增加，不受前項規定限制，但增加最多不得超過 5%。

第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：

住宅區種別	面積 (平方公尺)	寬度 (平方公尺)
第 1-1 種住宅區	250	12
第 2 種住宅區	660	17
第 3 種住宅區	880	20
第 3-1 種住宅區	880	20
第 4 種住宅區	1200	22.5
第 5 種住宅區	1320	25
第 5-1 種住宅區	1320	25
第 6 種住宅區	1320	25

第十點 住宅區內建築物須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於 6 公尺。但臨囊底道路者，其退縮距離不得小於 3 公尺。

第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

住宅區種別	最小後院深度比	備註
第 1-1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加
第 2 種住宅區	0.3	
第 3 種住宅區	0.3	
第 3-1 種住宅區	0.3	
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區	0.3	
第 5-1 種住宅區	0.2	
第 6 種住宅區	0.2	

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

第十二點 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。

第十三點 住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，不得小於下表之規定：

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區		
第 5-1 種住宅區		
第 6 種住宅區		

二、同幢建築物各面相對部分

住宅區種別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離（D）至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。
第 5 種住宅區		
第 5-1 種住宅區		
第 6 種住宅區		

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經淡海新市鎮特定區都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

第十四點 第十一點至第十三點規定應留設之側、後院深度，得與退縮建築深度合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

住宅區種別	綠化面積率(%)
第 1-1 種住宅區	40
第 2 種住宅區	50
第 3 種住宅區	50
第 3-1 種住宅區	40
第 4 種住宅區	50
第 5 種住宅區	50
第 5-1 種住宅區	40
第 6 種住宅區	50

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章 商業區

第十七點 中心商業區及海濱商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第二組：中、高樓層住宅。
 - 三、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 四、第四組：安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施，限辦事處。
 - 七、第七組：一般遊憩設施。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公用設施。
 - 十一、第十二組：旅館業。
 - 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
 - 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
 - 十四、第十五組：一般零售或服務業。
 - 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十六、第十七組：金融、保險機構。
 - 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中（二）、（五）、（六）、（七）目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。
 - 十八、第十九組：特種零售或服務業。
 - 十九、第二十組：（刪除）。
 - 二十、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
 - 二十一、第二十二組：批發業。但第（十一）目不得囤積砂石及鋼筋。
 - 二十二、第二十三組：維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
 - 二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
 - 二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第 2 種中心商業區內設置。
- 前項第七組第一目、第十二組第（三）、第（四）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）、（三）目使用者，出入口（含大門、側門）應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。

第十八點 鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。

- 一、第一組：低樓層住宅。

- 二、第二組：中、高樓層住宅。
- 三、第三組：電業、電信及郵政業。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：衛生設施。
- 六、第六組：福利設施。
- 七、第七組：一般遊憩設施。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施。
- 十、第十組：公用設施。
- 十一、第十二組：旅館業。
- 十二、第十三組：宗祠及宗教設施。
- 十三、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十四、第十五組：一般零售或服務業。
- 十五、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十六、第十七組：金融、保險機構，限分支機構。
- 十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。
- 十八、第二十組：（刪除）。
- 十九、第二十一組：文化運動及休閒服務業。
- 二十、第二十二組：批發業，限第（一）目至第（十）目。
- 二十一、第二十三組：維修服務業，其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。
- 二十二、第二十八組：公害較輕微之工業。
- 前項第七組第一目、第十二組第（三）、第（四）目、第十八組、第十九組、第二十一組第（一）、（二）、（三）目使用者，出入口（含大門、側門）應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。

第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區種別	建蔽率	容積率
第 2 種中心商業區	50%	500%
第 2-1 種中心商業區	70%	500%
第 3 種中心商業區	50%	700%
第 3-1 種中心商業區	70%	700%
第 1 種海濱商業區	50%	200%
第 2 種海濱商業區	50%	285%
鄰里商業區	40%	200%

第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：

商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)
第 2 種中心商業區	7,500	57.5
第 2-1 種中心商業區	7,500	57.5
第 3 種中心商業區	15,000	100
第 3-1 種中心商業區	15,000	100
第 1 種海濱商業區	12,500	75
第 2 種海濱商業區	25,000	100
鄰里商業區	2,000	30

第二十一點 商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。

第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：

商業區種別	水平距離(D)	建築物各面對比(D/H)	備註
第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2-1 種中心商業區			
第 3 種中心商業區			
第 3-1 種中心商業區			
第 1 種海濱商業區			
第 2 種海濱商業區			
鄰里商業區			

第二十三點 商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離在中心商業區、鄰里商業區不得小於 6 公尺；海濱商業區不得小於 10 公尺。退縮部份得作為法定空地。

第二十四點 主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準依都市設計審議規範規定辦理。

第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

商業區種別	綠化面積率(%)
第 2 種中心商業區	40%
第 2-1 種中心商業區	40%
第 3 種中心商業區	40%
第 3-1 種中心商業區	40%
第 1 種海濱商業區	40%
第 2 種海濱商業區	40%
鄰里商業區	35%

第二十六點 商業區之停車空間依附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。

第四章 行政區、政商混合區及文教區

第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用：

- 一、第三組：電業、電信及郵政業。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十一組：行政機構。
- 十、第十七組：金融、保險機構。

第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。

- 一、第十二組：旅館業。
- 二、第十四組：日用品零售或服務業。

三、第十五組：一般零售或服務業。

四、第十六組：事務所及工商服務業。

五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

第二十九點 文教區內得作下列各組使用：

一、第三組：電業、電信及郵政業。

二、第四組：社區安全設施。

三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。

四、第六組：福利設施。

五、第七組：一般遊憩設施。

六、第八組：社區教育設施。

七、第九組：文教設施。

八、第十一組：行政機構。

九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。

第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

分區別	建蔽率	容積率
行政區	40%	400%
政商混合區	70%	400%
文教區	40%	240%

行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之 50%。

第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

第三十三點 行政區、政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：

分區別	水平距離(D)	建築物各面 相對比(D/ H)	備註
行政區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。
政商混合區			
文教區			

第三十四點 行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第三十五點 行政區、政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第五章 其他專用區

第三十六點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。

第三十七點 產業專用區得作下列規定之使用：

一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積 50%。

（一）優質居住：

1. 第六組：福利設施，限第（一）目之依老人福利法設置之老人住宅。

2. 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十一）目醫療保健及社會福利服務業。

3.第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。

（二）商業服務：

1.第十五組：一般零售或服務業，限第（二十）目綜合商品零售業。

2.第二十二組：批發業，限第（十）目綜合商品批發業。

（三）知識產業：第十六組：事務所及工商服務業，限第（四）目法律及會計業。（五）建築及工程技術服務業、專門設計服務業。（六）電腦系統設計服務業。（十二）廣告業。（十四）資料處理及資訊供應服務業。（十五）顧問服務業。（十九）研究發展服務業。（二十）其他專業、科學及技術服務業。

（四）多元休閒：

1.第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（五）目旅行業。

2.第十二組：住宿服務業，限第（一）目一般旅館業與第（二）目觀光旅館業。

3.第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第（二）目運動服務業與第（四）目藝文服務業。

二、附屬使用：

（一）第三組：電業、電信及郵政業。

（二）第四組：社區安全設施。

（三）第五組：衛生設施。

（四）第九組：文教設施。

（五）第十組：公用設施。

（六）第十一組：行政機構。

第三十八點 產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。

產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第三十九點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第四十點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

二、電信必要附屬設施：

（一）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

（二）教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。

（三）員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。

（四）其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

三、與電信運用發展有關設施：

（一）網路加值服務業。

（二）有線、無線及電腦資訊業。

（三）資料處理服務業。

四、與電信業務經營有關設施：

（一）電子資訊供應服務業。

（二）電信器材零售業。

（三）通信工程業。

（四）金融業派駐機構。

第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

電信專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第四十二點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。

一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。

- 二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。
- 三、瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。
- 四、瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。

第四十三點 醫療專用區以供衛生設施及相關使用為主。

- 一、醫療專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
- 二、醫療專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第四十四點 郵政專用區得作郵政事業及其相關設施使用。

- 一、郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。
- 二、郵政專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第四十五點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

- 一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。
- 二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第六章 公共設施用地

第四十六點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他
機關用地		50	200	6	20	
機關用地(政)		50	400	6	20	
學校	文小	40	200	6	不予規定	
	文中	40	200	6	不予規定	
公園用地		15	60	10	不予規定	
停車場用地		70	420	6	20	
電信事業用地		50	200	6	30	
自來水事業用地		50	200	6	30	
變電所用地		40	200	10	不予規定	
污水處理廠用地		60	100	10	不予規定	
捷運變電所用地		40	120	10	不予規定	
兒童遊樂場用地		不予規定	30	不予規定	不予規定	

得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

第四十七點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第七章 容積率獎勵規定

第四十八點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。

- 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。
- 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

第四十九點 依第四十八點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理：

- 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。

- 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。
- 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。
- 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。
- 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。
- 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

第五十點 依第四十八點規定所得增加之樓地板面積（ $\triangle FA$ ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

$$\triangle FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但商業區不得超過 2.5，住宅區、機關用地及行政區為 0.5 以上、1.5 以下。

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。

第五十一點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

第五十二點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。

第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。

本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。

第五十三點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*90%。

第八章 都市設計

第五十四點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

第五十五點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第五十六點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。

第五十七點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示：

土地使用分區種別			地下開挖率
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區		50%
	第 2 種住宅區		60%
	第 3 種住宅區		70%
	第 3-1 種住宅區		70%
	第 4 種住宅區		70%
	第 5 種住宅區		70%
	第 5-1 種住宅區		70%
	第 6 種住宅區		70%
	第 2 種商業區		80%
	第 2-1 種商業區		80%
	第 3 種商業區		80%
	第 3-1 種商業區		80%
	鄰里商業區		80%
	第 1 種海濱商業區		70%
	第 2 種海濱商業區		70%
	行政區		60%
	醫療專用區		60%
	產業專用區		70%
	電信專用區		50%
	郵政專用區		60%
	倉儲批發專用區		70%
公 共 設 施 用 地	公園用地		15%
	學 校	文小用地	50%
		文中用地	50%
	機關用地		60%
	機關用地(政)		60%
	污水處理廠用地		60%
	公用 事業 用地	變電所用地	40%
		電信事業用地	50%
	停車場用地		70%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10% 計算為原則。

第九章 其他

第五十八點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。

第五十九點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。

第六十點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

第六十一點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。

第六十二點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。

第六十三點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

附表一 停車空間規定

建築物用途	建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車車位數	應附設機車位數
第一組：低樓層住宅	-	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅	-	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第十一組：行政機構	-	停車空間不小於核准容積率之	35%
第四組：社區安全設施	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)
第五組：衛生設施	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第六組：福利設施		每滿 200 平方公尺設置一輛	
第七組：一般遊憩設施	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第八組：社區教育設施		每滿 250 平方公尺設置一輛	
第九組：文教設施	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
第十組：公用設施		每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十三組：宗祠及宗教設施	(一)4,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
第十四組：日用品零售或服務業		每滿 120 平方公尺設置一輛	
第十二組：旅館業	(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第十五組：一般零售或服務業		每滿 150 平方公尺設置一輛	
第十六組：事務所及工商服務業	(三)超過 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業		每滿 250 平方公尺設置一輛	
第二十二組：批發業	(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛
第二十三組：維修服務業		每滿 150 平方公尺設置一輛	
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業	(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
第三組：電業、電信及郵政業		每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十七組：金融、保險機構	(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十八組：運輸、倉儲及通信業		每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十九組：特種零售或服務業	(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。
第十六組：水上遊憩設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	
第十七組：金融及保險業	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。
第二十五組：電業、通訊業設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	
第二十七組：國防設施	-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。
備註	1.同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2.基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經淡海新市鎮特定區都市設計審議小組審查通過後，得酌予放寬。」 3.已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為汽車停車位。 4.住宅區內之停車空間每戶至少須設一停車位。 5.商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。		

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

樹 型	類 別	每株綠 化面積 (平方公尺)	株距 (公尺)	栽植時米高徑計算法
開展型	喬 木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。
		16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。
直立型	喬 木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。
		16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。
	棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。
開展型	特大樹 移 植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。
		81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
直立型	特大樹 移 植	64	6	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。
		19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。
備註	1. H：樹高度 2. W：樹冠寬度 3. 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑			

附錄三

內政部民國 97 年 8 月 25 日(台內營字第
0970806262 號)函

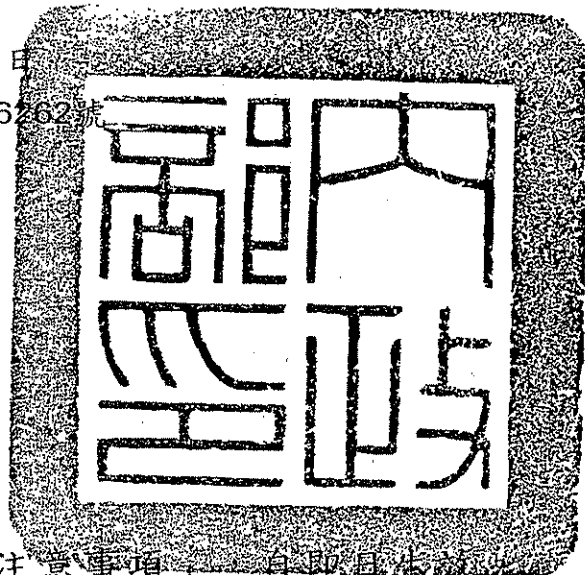
檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國97年8月25日

發文字號：台內營字第0970806262號



訂定「都市設計審議作業注意事項」自即日生效

附「都市設計審議作業注意事項」

部長 廖了以

都市設計審議作業注意事項

一、為整合各級主管機關辦理都市設計審議事項，提昇審議效能，特訂定本注意事項。

二、各級主管機關辦理都市設計審議，應以都市計畫書圖及自治法規規定者為限。

前項都市計畫書圖及自治法規之規定，應以都市計畫相關法規規定為限。

三、各級主管機關辦理都市設計審議，如有符合第二點第一項之都市計畫書圖及自治法規且不影響都市整體景觀者，得以書面審查為之，免再召開審議會。

四、都市設計審議之決議事項或書面審查之結果，應以第二點第一項之都市計畫書圖及自治法規規定為限；其他決議事項或書面審查之結果，得提供申請人作為修正都市設計案件內容之參考。

五、各級主管機關依申請人之申請，得辦理預審。

各級主管機關辦理都市設計審議之預審，其決議得作為後續辦理都市設計及審議時之依據。

六、都市設計審議案件同時應依其他法令規定辦理審議者，得配合其他審議進行聯席審議，或以提供書面審查意見方式與其他審議一併進行審議。

七、各級主管機關辦理都市設計審議，必要時得洽請相關機關（構）、學校或民間專業團體提供審核意見。

八、各級主管機關得訂定申請都市設計審議所應具備之圖說、文件及書表格式。

九、各級主管機關辦理都市設計審議之期限，應自受理之日起十五日內召開會議審議之，或將書面審查結果通知申請人。提送審議會審議之案件，辦理期限以十五日內召開會議為原則，必要時得延長十五日。

各級主管機關受理都市設計審議案件時，應先行查核所附之圖說、文件

及書表，其有不合規定者，應詳細列明，一次通知限期申請人補正。

申請案件經審議會決議辦理複審者，原則以前次審議缺失為範圍，複審圖說資料得以附冊方式併入原審圖冊辦理。

第一項都市設計審議辦理期限之計算，不包含申請人補正相關文件資料或修正設計之時間。

十、各級主管機關審議通過之都市設計審議案件有辦理變更設計之必要時，其有關審議程序、審議方式、審議期限應分別依照本注意事項之規定辦理。

前項審議，應以變更設計範圍為限。

十一、對於審議結果不服者，申請人應於收受會議紀錄或審議結果通知之日起一個月內以書面申請復議。

各級主管機關依申請人之申請辦理復議，辦理復議之期限得依第九點第一項規定期限辦理。

附錄四

淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議

規範(草案)

淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(草案)

第一章 總則

- 一、淡海新市鎮特定區第一期細部計畫之都市設計管制事項，除應符合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外，應依本規範辦理。但情形特殊無法達到本規範規定，經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過者，得不受本規範限制。

第二章 公共開放空間系統

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

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

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

- (一) 公園、兒童遊樂場用地規劃設計規定如下：

1.部分公園之功能定位如下：

- (1) 公六：以生態廊道為設計主題，提供生態教學功能。
- (2) 公七：結合公司田溪整體設計，創造具備休憩、運動功能之公園。
- (3) 公八：兼含當地文化地景保存與休憩功能。

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

2.公園用地、兒童遊樂場用地應提供社區鄰里居民遭遇重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助空間。

3.公園用地緊鄰學校用地者，公園與學校之活動設施應集中配置整體規劃。

4.公六、公七、公八可利用地形塑造露天階梯式圓形劇場、戶外雕塑公園、草地及親水性活動空間等。

5.公二十一在地形上應高於污水處理場用地，並利用三公尺高之景觀土丘遮蔽。

(二) 綠地用地規劃設計規定如下：

1.部分緊鄰公司田溪之綠地用地，整體上應配合溪流、建築物退縮空間、人行動線及自行車專用道一併規劃。

2.部分緊鄰公司田溪之綠地用地，設置穿越道路橋樑時，應避免涵管或改道之破壞，並與周圍自然景觀相配合。

(三) 溝渠用地(公司田溪主流)規劃設計規定如下：

1.溝渠(公司田溪主流)堤岸之設計除應依相關水利法令之規定外，須考量防洪及親水功能，堤岸坡度應與原河道周圍自然地形結合。

2.沿堤岸二側防汛道路除必要之緊急救難功能外，應配合規劃行人步道及自行車專用道。

3.設置穿越道路之橋樑時，應避免涵管或改道之破壞，並與周圍自然景觀配合。

4.沿堤岸二側防汛道路除供緊急救難時允許車輛通行外，其餘時間車輛不得進入。

(四) 廣場用地規劃設計規定如下：

廣一、廣二、廣三應結合廟宇規劃設計。

(五) 學校用地及文教區規劃設計規定如下：

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

(六) 捷運站及周邊規劃設計規定如下：

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

- 5.捷運車站採用高架式設計者，從捷運車站跨越主要道路時，應考量設置具有保護行人安全之連通方式。
- 6.沿捷運站周邊三百公尺範圍內，應於沿道路指定留設帶狀式開放空間內，設置寬度至少六公尺之人行步道，以串接捷運站及周邊各街廓之活動，提供舒適、便利之步行空間。
- 7.捷運站之建築外觀設計，應能充分反映出當地的歷史與文化特色，同時表現出現代化交通運輸之功能。

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

（一）一般規定

- 1.建築基地指定留設帶狀式開放空間，其景觀綠化設計以供公眾使用為原則，故不得以景觀設施或植栽圍蔽，以維持其開放性。
- 2.建築物各部份如陽台、露臺等皆不得突出於建築基地指定留設帶狀式開放空間範圍內。

（二）沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

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

（三）沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築規定如下：

- 1.建築基地臨公司田溪主流及支流兩岸者，須自臨接公司田溪主流及支流之基地境界線退縮至少六公尺建築，位置如附圖二所示。

2.沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築規劃設計規定如下：

- (1) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內應以植栽綠化處理。
- (2) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築範圍內之植栽應注重防風、遮陽及水土保持之功能。
- (3) 沿公司田溪主流及支流兩岸退縮建築應與公園或綠地連接成為一整體之綠帶空間。
- (四) 臨公園用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨公園用地區界線退縮六公尺建築。
- (五) 臨綠地用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨綠地用地區界線退縮六公尺建築。
- (六) 臨兒童遊樂場用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨兒童遊樂場區用地用地界線退縮六公尺建築。
- (七) 臨學校用地退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨學校用地區界線退縮六公尺建築。
- (八) 臨文教區退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨文教區區界線退縮六公尺建築。
- (九) 臨廣場用地及保存區退縮建築之基地位於附圖二所示位置者，須沿面臨廣場用地、保存區退縮建三公尺建築。
- (十) 基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：
 - 1.建築基地位於附圖二所示位置者，須於基地內留設五十公尺、四十公尺、二十公尺或六公尺帶狀式開放空間。
 - 2.基地內指定留設五十公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮二十五公尺建築。
 - 3.基地內指定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間處，應依據附圖三所示

之規定留設四十公尺及二十公尺帶狀式開放空間。

- 4.基地內指定留設六公尺帶狀式開放空間處，須自臨接基地境界線起退縮三公
尺建築。
- 5.基地內指定留設帶狀式開放空間內除應依第五點規定留設人行步道外，其餘
空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設六公尺帶狀式開放空間內綠美化
範圍應設置高度不超過一公尺之綠籬。

(十一) 指定留設街角廣場規定如下：

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

第三章 人行空間及步道系統

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

- (一) 道路二側人行道之規劃設計應避免行人受到行駛車輛傷害，鋪面應平整
無障礙，整體人行道之鋪面材質應一致，且有充足之照明。
- (二) 公共設施用地開放空間內人行步道、建築基地指定留設開放空間內人行
步道，均應依下列規定辦理：
 - 1.人行步道應為重大人為或天然災害時所需臨時避難疏散及急難救助之路線。
 - 2.建築基地內之人行步道須與相鄰接建築基地內之其他人行步道作一完善且

安全之連結，以確保其完整及連續性。

- 3.人行步道鋪面應為平整無障礙並注重排水之硬鋪面，且有充足之照明以避免行人受到行駛車輛傷害。
- 4.人行步道鋪面之材質、色彩應與鄰地協調避免突兀。
- 5.人行步道不得以植草磚為鋪面材質。
- 6.人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施及設備。

(三) 公共設施用地開放空間內人行步道之規劃設計規定如下：

1.一般規定

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

2.公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道

- (1) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道寬度至少為四公尺。
- (2) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道需兼具休閒遊憩及緊急避難逃生之功能。
- (3) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道應與主要戶外活動區、多功能運動場、溜泳場等場地連結。
- (4) 公園用地、綠地用地、兒童遊樂場用地內人行步道周邊應設置完善之景觀設施。

3.溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道

- (1) 沿堤岸二側防汛道路除必要之緊急救難功能外，應規劃行人步道及自行

車專用道。

- (2) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道設置時，應避免設置涵管或改道，而破壞溝渠(公司田溪主流)之連續性。
- (3) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道避免打擾或中斷生態敏感地區、生物棲地、覓食環境或其遷移路徑。
- (4) 溝渠用地(公司田溪主流)內人行步道應配合沿河岸廊道之綠帶及人行空間進行整體規劃，創造出連續的開放空間。

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

5.學校用地及文教區內人行步道

- (1) 學校用地及文教區內人行步道寬度至少為四公尺。
- (2) 學校用地及文教區內人行步道應避免受道路及停車出入動線干擾。
- (四) 建築基地指定留設開放空間內人行步道包括：沿道路指定留設帶狀式開放空間內之人行步道、基地內指定留設帶狀式開放空間內之人行步道及指定留設街角廣場內之人行步道。

1.沿道路指定留設帶狀式開放空間內之人行步道規劃設計規定如下：

- (1) 沿道路指定留設十公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於六公尺。
- (2) 沿道路指定留設六公尺以上之帶狀式開放空間內，人行步道之寬度不得小於三公尺。
- (3) 沿道路指定留設三公尺之帶狀式開放空間內，人行步道空間之寬度不得小於二公尺。
- (4) 沿道路指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，人行步道之一側應臨接道路境界線，並應與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接

齊順平。

2.基地內指定留設帶狀式開放空間內之人行步道規劃設計規定如下：

- (1) 基地位於指定留設五十公尺帶狀式開放空間內之人行步道處，須自臨接基地境界線起退縮二十五公尺建築，其人行步道之寬度不得小於六公尺，且人行步道之一側應臨接基地境界線。
- (2) 基地位於指定留設二十公尺帶狀式開放空間內之人行步道處，須自臨接基地境界線起退縮十公尺建築，其人行步道之寬度不得小於六公尺，且人行步道之一側應臨接基地境界線。
- (3) 基地位於指定留設六公尺帶狀式開放空間內之人行步道處，須自臨接基地境界線起退縮三公呎建築，其人行步道之寬度不得小於二公尺，且人行步道之一側應臨接基地境界線。
- (4) 基地內指定留設四十公尺帶狀式開放空間內之人行步道寬度不得小於十二公尺。
- (5) 基地內指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，其面積之百分之五十應供人行使用，且需與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平。

3.指定留設街角廣場內人行步道規劃設計規定如下：

- (1) 指定留設街角廣場內人行步道之寬度不得小於四公尺，其一側應臨接道路境界線，並與人行道齊平。
 - (2) 指定留設街角廣場內人行步道應配合鋪面、照明及街道傢俱，提供安全、舒適之人行活動空間。
- (五) 騎樓及頂蓋式通廊、人行穿越道、連通頂蓋式通廊之天橋之位置如附圖四所示，其規定如下：

1.通則

- (1) 騎樓、頂蓋式通廊系統、人行穿越道及連通頂蓋式通廊之天橋與相鄰基

地之人行道、主要或次要人行動線及最近之緊急避難路線之連結應完整及安全。

- (2) 騎樓、頂蓋式通廊及連通頂蓋式通廊之天橋之鋪面需為防滑及排水性良好之材料，且應納入基地內安全監控系統內。
- (3) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區內指定留設之騎樓或頂蓋式通廊自退縮建築線至建築物地面層外牆面淨寬不得小於六公尺，至樑底之淨高不得小於三公尺，且其應可直接連通建築物室內公共空間。
- (4) 鄰里商業區及第一種海濱商業區內指定留設之騎樓或頂蓋式通廊自退縮建築線至建築物地面層外牆面淨寬不得小於四公尺；至樑底之淨高不得小於三公尺。
- (5) 住宅區作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之第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用者，需依照鄰里商業區規定留設騎樓。
- (6) 指定留設人行穿越道及指定留設連通頂蓋式通廊之天橋除依附圖四之位置留設外，其建築物應預為留設供人行及連接使用之空間。

2. 騎樓

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

3. 頂蓋式通廊

- (1) 基地與基地及建築物與建築物間供人行通行部份得以頂蓋式通廊相連接。
- (2) 除指定留設之頂蓋式通廊外，其他建築物之頂蓋式通廊，其頂蓋投影面不超過基地面積百分之五者，得不計入建築面積檢討。

(3) 頂蓋通廊內部應加以適當植栽綠化，其綠化面積得計入綠化面積率之檢討。

(六) 人行天橋及地下道之規劃設計規定如下：

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

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

第四章 交通運輸系統

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

八、建築基地應提出交通系統影響分析，其內容至少包括：基地周邊道路寬度、基地未來開發後所需之停車數量，及停車出入口留設位置，並應提至淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議。

九、道路應依附圖五設置自行車專用道。

十、停車系統之規劃設計規定如下：

(一) 停車空間規劃設計規定如下：

1.各基地車道出入口應由次要道路進出。

2.建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊外，不得設置於下列路段：

(1) 距離三十公尺寬以上之主要道路且最近之交叉路口二十公尺範圍內。

(2) 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內。

(3) 距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內。

(4) 距離學校人車出入口二十公尺範圍內。

3.路邊停車及基地內停車處，須考慮機車停車位，基地內住戶之機車停車位，除另有規定外，應以設置於地面下為原則。

4.路邊停車空間劃設後，如日後另有路外停車場供給時，應檢討服務涵蓋範圍，並酌予取消。

5.各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。

6.公園用地、學校用地、文教區內需提供一定數量之停車空間；其開放空間內應避免設置地下停車場。

7.建築基地內停車空間其配置原則如下：

(1) 建築基地內停車空間應以地下停車為主，若地下停車空間僅能滿足法定汽車停車位之規定，則訪客停車及臨時停車始得設置於地面層。

(2) 供公眾使用建築物之訪客停車及臨時停車，始得設置於地面層。

8.於地面層設置訪客停車及臨時停車空間時，其配置應符合下列原則：

(1) 停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。

- (2) 距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理。
 - (3) 停車空間設置於地面層時應儘量低於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。
 - (4) 停車空間外圍得利用整地及景觀土丘手法，加以適當區隔。
 - (5) 地面層訪客停車空間規劃，應以面臨二十公尺寬及十二公尺寬道路配置為原則，且停車位應不得小於允建停車數量之百分之一，其未達一車位者，應以一車位計算。
 - (6) 設置於地面層之訪客停車及臨時停車，其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內。
- 9.鄰里商業區及第一種海濱商業區之建築基地應考量臨時停車位之設置。
- 10.文小用地應考量接送學童上下學時臨時停車位之設置。
- 11.鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築基地應提供與人行道系統相連接之離街停車位，且設置可直通道路之特定機車停車位。
- 12.住商混合建築物宜酌量設置臨時或短時間之汽車及機車停車位於地面層。其設置應以安全及人車分離為原則。
- 13.具有高停車需求、短停車延時等停車特性之公共服務業（如郵局、金融機構等）應設置短暫之顧客汽機車停車位及考量日間員工汽機車之停車位。
- 14.汽車展售產業及相關保養業，應將其車輛儲放區或保養廠動線與顧客車輛及步行動線作一安全之區分，並應設置清楚之辨別、標示、分隔設備或標示。
- 15.住宅區中有作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之第六組、第八組、第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用者，應依照鄰里商業區之規定留設臨時停車空間。
- 16.停車空間出入口應配合行道樹之位置設置，無法配合時應送淡海新市鎮特

定區計畫都市設計審查小組審議。

(二) 自行車停放空間規劃設計原則如下：

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

(三) 服務裝卸空間規劃設計規定如下：

- 1.服務動線及服務裝卸空間之配置不應阻礙基地主要動線出入口位置。
- 2.服務裝卸空間不得占用前院與指定留設之公共開放空間，嚴禁路邊裝卸貨物。
- 3.服務裝卸空間原則應設置於地下樓層。設置於地面者，其設置不得對周邊人行及交通安全造成負面之影響或衝擊，且服務裝卸空間與動線進出口應位於建築物背面或面臨次要道路留設，上下貨物裝卸區應設計遮蔽設施，四周鄰接其他基地時應適當綠化阻隔。
- 4.服務裝卸空間之出入車道距外圍兩條道路境界線交叉點最少應有十五公尺。
- 5.服務裝卸停車設置數量及標準，依附表一規定。
- 6.住宅區中有作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之第十組、第十二組、第十四組、第十六組及第十七組之建築物及土地使用者，應留設服務裝卸空間。

第五章 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格

十一、建築基地設計一般規定如下：

（一）通則：

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

（二）住宅區：

- 1.住宅區建築物配置鼓勵以簇群式規劃模式為原則，圍塑中央開放空間作休閒交誼活動、兒童遊戲及景觀栽植的空間。
- 2.住宅區開放空間宜集中留設整體規劃，並能與行人動線系統及其他開放空間能直接聯繫。
- 3.住宅區陽台可藉由植物綠化增進都市景觀統合。
- 4.配合中水道系統規劃，大型住宅社區整體開發時應設置中水道系統。

（三）中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場用地及倉儲批發專用區：

- 1.建築基地應考量地面層之人行尺度及其與周圍環境之尺度關係。
- 2.建築基地空地應集中留設為廣場式開放空間，且應與大眾運輸場站直接連通。

3.中心商業區採混合使用開發時，應將一般商業使用配置於較低樓層，辦公業務或住宿使用置於較高樓層為原則。

4.政商混合區內建築基地採多目標使用時，應將供大型集會及展示活動空間配置於地面層。

（四）鄰里商業區及第一種海濱商業區：

1.鄰里商業區及第一種海濱商業區主要機能在於以集中式商業活動提供地區性之購物需求。

2.鄰里商業區基地配置以能提供二個或三個住宅社區規模一般日常性購物、娛樂、飲食、銀行及郵電等用途，為社區日常休閒、聚會及活動場所。

3.鄰里商業區建築及第一種海濱商業區基地內應於適當位置設置穿越性的頂蓋式通廊。

（五）文教區及學校用地：

1.文教區及學校用地為地區重要之開放空間與居民之活動場所，應強調與緊臨地區之連續性。

2.文教區及學校用地於緊急事故與災害發生時，應提供人員疏散與防災救護所需之設施與空間。

3.文教區及學校用地內校門位置之選擇應考慮與周圍環境之關係。校門廣場為學校進出之主要門戶，應藉空間退讓，強化門面意象之塑造，其機能上應考慮減低人潮、車流匯集之衝擊。

4.文教區及學校服務車輛及停車空間出入動線應避免干擾人行動線及主要道路系統。

5.文教區及學校用地應於地面層配置自行車停車場。

（六）污水處理場用地：

1.污水處理場用地應提供作為居民休閒活動場所及運動設施，依使用者年齡層

次及社會階層多元化特性，規劃不同種類之活動空間及設施。

2. 污水處理場用地進出動線應避免直接干擾周圍土地使用之交通動線及出入口。
3. 污水處理場用地內建築物出入口與大門位置應明顯易辨；建築物應靠近主要進出道路及停車場配置。
4. 污水處理場用地臨海之堤岸及水岸空間，應與景觀系統加以串接整體規劃。
5. 沿海堤地區應鋪設一條具眺望功能之景觀散步道，並建立一景觀碼頭及高塔。
6. 污水處理場用地處理生活排放污水時應考量水源之回收及再利用。

（七）變電所用地：

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

十二、建築造型管制規定如下：

（一）通則：

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

(二) 住宅區內建築物設計規定如下：

1.住宅區建築物應考慮當地氣候環境條件、自然景觀、淡海地區建築特有之歷史人文特色及周邊既有之建築設計。

2.住宅區建築物出入口設計應顯著且易於辨識。

3.住宅區屋頂造型宜採人字型或梯形退縮，不宜採平頂或過於複雜之型式。若為創造有變化的天際線，其屋頂造型得以多層次、透空、輕量化設計為原則。

4.建築物頂層及屋突除依法留設屋頂避難平台外，宜設置斜屋頂；其斜屋頂的設置宜依下列規定辦理：

(1) 凡面向道路或公園等開放空間者，其斜屋頂面宜面向該道路或公園。

(2) 屋頂面排水應以適當設施導引至地面排水系統，不得直接流放到地面。

(3) 挑出應避免太寬，輪廓線應避免單調。

(4) 第一之一種住宅區建築物斜屋頂之設置應按該幢建築物屋頂突出物投影總面積至少百分之五十設置。

(5) 如設置斜屋頂，其斜率應介於二分之一至四分之一之間。

5.住宅區建築物附加設備：

(1) 應同時考慮裝設窗型冷氣機及分離式冷氣機之位置，分離式冷氣應考慮室外機之散熱及視線屏障。

(2) 建築物附屬設施應配合建築物造型予以景觀美化處理。附加裝設之鐵窗、冷氣箱蓋等附加物不得突出建築物外牆面。

(三) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場及倉儲批發專用區用地內建築物設計規定如下：

1.建築物應能反映出目前都市發展的需求。

2.建築物整體設計之連續性應保持平衡，外型及量體之組合應注重多變化。

- (1) 面對中心商業區廣場之建築立面及從地面街道層、廣場層或迴廊層算起建築物表面十公尺高度以下禁止裝設任何機械排煙設備。
- (2) 服務動線或停車動線進出口處，其外觀之設計手法及材料處理應與該建築物主要立面一致。

3.建築物立面美化

- (1) 應利用不同材質之特性、陰影及反射等方式設計。
 - (2) 地面層以上作停車使用者，其停車部分結構體立面之處理手法應與鄰近建築立面一致。為避免產生不良之景觀，其停車部份立面開口處應加以適當遮蔽。
 - (3) 應避免使用窗型冷氣；使用窗型冷氣者，應加以整體設計。
 - (4) 植栽綠化花台或機械設備支撐物外緣，不得突出建築線且不得超出建築物外牆五十公分。
- 4.中心商業區、政商混合區、郵政專用區及倉儲批發專用區內之公共設施、設備及天線等，應加以適當遮蔽或美化，遮蔽物及屋頂外觀，並應配合建築物量體，且使用相同之建材，並考量其通風散熱之需要。

(四) 鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築物設計規定如下：

- 1.鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築量體屬水平發展型態，應利用建築轉角之退縮、拱廊之韻律、模距式之開窗等建築手法，以改變及減低建築物之量體感。
- 2.鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築開窗應有規律性，避免過大之窗戶。
- 3.鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築宜利用建築體或迴廊來圍塑或創造中庭之空間。
- 4.鄰里商業區及第一種海濱商業區內建築出入口位置應明顯易辨，且鄰里商業

區之出入口應易與附近社區聯繫。

- 5.鄰里商業區及第一種海濱商業區內開窗玻璃應避免使用反射玻璃或具類似效用之材料。

(五) 公園、兒童遊樂場用地內建築物設計規定如下：

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

(六) 文教區及學校用地內建築物設計規定如下：

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

(七) 污水處理場用地內建築物設計規定如下：

- 1.污水處理場用地內建築物結構體應儘可能採半地下化遮蔽處理，減輕視覺景觀之影響，並利用結構體上部適當綠化成運動公園，提供活動及休憩之機會。
- 2.污水處理場用地之地上突出設施物應整體美化，並與周圍自然環境相調合。
- 3.附屬建築物或服務設施（如污水沉澱池及停車場等）應利用景觀植栽遮蔽，使用柵欄者，須以蔓生植物遮蔽。

(八) 其他公共設施用地內建築物設計規定：

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

（九）變電所用地內建築物設計規定：

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

十三、各街廓建築物高度管制規定如附圖六所示。

十四、建築材料規定如下：

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

十五、建築色彩規定如下：

- （一）同一地區或街廓建築物之色彩表現應柔和且協調，色彩種類應供多樣性之建築變化。

- (二) 輔助性建材顏色應與主要色彩調和，避免造成視覺混淆。
- (三) 建築色彩應儘量使用建材本身之色彩，避免使用飾面塗裝之油漆或塗料。
- (四) 建築物外牆之主要色彩(基調色彩)應依附表二所列色系為限制原則。
- (五) 中心商業區、鄰里商業區及第一種海濱商業區建築物中高層之外牆顏色應依附表二之規定，其建築低層部分自基地地面層算起不超過二十公尺或四層樓高度範圍內之外牆顏色，不受附表二之限制。

第六章 環境保護設施配置事項

十六、基地整地原則及規定如下：

- (一) 整地規定除應依山坡地建築管理辦法、建築技術規則山坡地建築專章及相關規定外，在開放空間系統之間、退縮建築綠美化區域或公園等地方，應注重地表面是否有高低差異改變，配合地形變化，建築基地坡度整地原則，應避免大量整平與陡坡，減少不必要之整地及挖填方工程。
- (二) 邊坡綠化時可使用不同種類、密度及形狀之植栽。
- (三) 建築基地整地建議如附圖七所示。
- (四) 建築基地沿公司田溪主流及支流之邊坡，其邊坡覆土、檔土等設施，以不高於 1.5 公尺為原則，並應以植栽綠化處理。
- (五) 建築基地沿公司田溪側建築物之地下室不得突出於自然地形之地面上，且不得外露。
- (六) 建築基地整地不得將地形高差集中在基地前後(段)邊坡，應適度以開放空間與建築設計調整高程差。
- (七) 地下室開挖範圍不得設計於沿公司田溪退縮建築範圍內。

十七、建築基地規劃設置垃圾貯存空間之規定如下：

- (一) 新建總樓地板面積達三千平方公尺以上者，應於地面一層或地下層之室

內無礙衛生及觀瞻處以集中方式設置。

- (二) 垃圾貯存空間未臨接道路留設時，應以至少三點五公尺寬之車道與計畫道路連接。垃圾貯存空間位於室內或地下層者，其車道淨高應在二點五公尺以上。但位於地下層者其車道不得以汽車升降機代替。
- (三) 供住宅使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於二平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設零點五平方公尺之垃圾貯存空間。
- (四) 供商業使用之每棟建築物應設置之垃圾貯存空間，最小面積不得小於四平方公尺。每棟建築物總樓地板面積超過五百平方公尺者，其每滿五百平方公尺應增設一平方公尺之垃圾貯存空間。建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算累加後設置。
- (五) 其他使用分區及公共設施用地內建築物之總容積樓地板面積每滿五百平方公尺應設置一平方公尺之垃圾貯存空間；其最小面積不得小於四平方公尺。建築物同時供二種以上用途使用時，應分別核算後設置。
- (六) 垃圾貯存空間應有適當之清洗、隔離設施以維護環境衛生。

第七章 景觀計畫

十八、景觀計畫之設計原則如下：

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

十九、植栽管制規定如下：

(一) 建築基地一般規定如下：

- 1.建築基地應予以植樹綠化，建築物之起造人，得於其建築基地內，依照附表三所建議之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護。
- 2.建築基地應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時一併配置。
- 3.建築基地之植樹量，以平均每五十平方公尺植樹一棵，全部應植棵數，少於五棵者，以五棵計算。建築基地內之裸露地，應種植有助水土保持之花草。
- 4.植樹位置，原則上應在前院或沿道路退縮建築範圍內配置三棵至五棵，其餘可配置在側院等空地內。但不得妨礙公共設施或公共安全，但建築基地如已於前院或沿道路指定留設開放空間範圍內配置成排喬木植栽得免依前述之規定辦理。
- 5.沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內第一排植栽應與行道樹相同。
- 6.所有植栽應優先採用原生植物，並選擇無毒、無臭且具抗風耐鹽等耐候性良好之樹種。
- 7.種植之樹木、花草，應由基地所有權人或使用人定期檢查、修整、維護。已植活之樹木，不得任意砍伐或移植，必要時，應予補植。
- 8.建築基地出入口範圍內之植栽應以不妨礙駕駛及行人視線為原則。
- 9.機械排風設施、路燈號誌變電站、垃圾集中站等不雅之公共設施，應利用景觀植栽手法隱藏；選擇之植栽應考量機械設備可能產生廢氣及熱之影響。
- 10.指定留設街角廣場內應栽植遮陽及防污效果之樹種以及具美化街景功能之草花，並平均每一百平方公尺至少種植喬木一株，且樹冠底淨高不得低於二公尺，並應考量植物生長時間及對景觀空間之影響。
- 11.退縮建築範圍內應維持百分之五十以上之同一樹種，但開發案之設計如已考量生物多樣性設計植栽樹種，並使用原生樹種者，得不受前述之規定辦理。
- 12.退縮建築範圍內植栽應以具大型樹冠之樹種，且成樹高度應達三公尺高、

樹冠面積應至少為一點七五公尺寬為原則。

13.植栽種類詳如附表三。

14.種植含毒性之樹種者，須設置警告標示。

15.寬度在 6 公尺以上之沿道路指定留設開放空間，應盡量設置 2 排喬木植栽，以塑造林蔭步道。

16.植栽應以自然生態方式設計與栽種，以減少維護，並避免幾何圖形式與人工化之設施與植栽設計。

(二) 住宅區植栽規定如下：

1.住宅區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內之樹木及灌木群栽植者，宜選用自然、大小層次混合不同之植栽。

2.住宅區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內，建議可利用灌木群作為人行步道及住宅街廓間之緩衝區。

(三) 鄰里商業區及第一種海濱商業區植栽規定如下：

1.鄰里商業區及第一種海濱商業區建築基地內所有植栽在種植時應儘可能為同一高度及寬幅。

2.鄰里商業區及第一種海濱商業區沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內植栽應採用季節性植物或開花型灌木作為焦點植栽。

(四) 中心商業區、政商混合區、郵政專用區、停車場用地及倉儲批發專用區植栽規定如下：

1.沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內應等距離種植相同植栽或相似具大型樹冠之常綠型樹種為主要植栽樹種，避免選擇落葉型植栽。

2.沿道路指定留設帶狀式開放空間範圍內之樹木及灌木群植，應注重混合不同之大小體積區隔，並應有足夠數量之主題樹群。

3.建築物中庭內應提供由棚架及樹蔭構成具休憩、停留及交誼之空間。

4.建築物中庭內之植栽整齊排列方式之樹群應保持一定高度及寬幅。

(五) 公園用地、綠地用地及兒童遊樂場用地植栽規定如下：

1.公園用地群植之樹種應保持一定的高度、寬幅及排列方式。

2.公園景觀區及開放空間交接處，應依其使用特性相互結合為同一景觀區。

3.公園用地內固定之結構物或設施物(如圍牆及欄杆等)應利用樹木、灌木群或蔓生植物適當綠化或遮蔽。

4.公園活動區配置於道路時，得以濃密植栽適當區隔。

5.公園用地內每滿一百平方公尺，栽植喬木一棵，並應選擇枝葉密度高，具遮陰效果之植物為主。

6.公園用地之植栽應配合其功能定位而種植。

7.綠地用地內每滿六十四平方公尺，栽植喬木一棵，並應選擇不同花期之植物為主。

8.公園用地、綠地用地及兒童遊樂場用地內不得栽植有毒之樹種。

(六) 文教區及學校用地植栽規定如下：

1.文教區及學校用地其景觀植栽應選擇常綠型植栽，避免選擇落葉型植栽。

2.文教區及學校用地出入口廣場與街道邊界處應種植灌木群以作緩衝區。

3.文教區及學校用地臨接道路部分得以密植方式來減少噪音及危險性。

(七) 沿公司田溪主流及支流兩岸植栽規定如下：

1.沿公司田溪主流及支流兩岸應以維護自然景觀特色與風貌為原則，整體景觀植栽選擇應以適合及表達水岸生態之種類為主。

2.沿公司田溪主流及支流兩岸栽植之樹群及灌木叢應使用不同規格、大小及密

度等區分；並可使用同一品種連續栽植方式。

- 3.沿公司田溪主流及支流兩岸群植之樹種應保持一定高度、寬幅及排列方式。
- 4.沿公司田溪主流及支流兩岸植栽間距每五公尺應種植一株。
- 5.沿公司田溪主流及支流兩岸不適之植栽或景物，應予以清除後栽植合適之植物。

(八) 污水處理場用地及公二十一植栽規定如下：

- 1.污水處理場用地內植栽配置應考量海岸景觀之可視性及視覺景觀品質。
- 2.公二十一與道路之間應提供一連續高約三公尺之景觀小丘以作為阻隔及防風之用。
- 3.公二十一內栽植之樹群及灌木叢應使用不同規格、大小及密度等區分；並得使用同一品種連續栽植方式。
- 4.污水處理場用地內固定之結構物或設施物(如建築外牆、圍牆及欄杆等)應利用樹木、灌木群或蔓生植物適當綠化或遮蔽。
- 5.污水處理場用地內之處理設施上部之構造體應具遮蓋、景觀及活動之功能，並應綠化。
- 6.污水處理場用地內植栽儘量以密植方式栽植灌木群。
- 7.防風林應考量合理的植栽密度，除具防風功能外，更應考量適度之通風性。

二十、景觀設施項目規定如下：

- (一) 景觀設施項目主要包括休閒座椅及座位、公共汽車候車亭、垃圾桶、圍牆、裝飾性或意象性之設施(如旗杆、雕像或展示品等)；其設置應與建築物協調。
- (二) 沿道路設置之景觀設施以不妨礙車道中駕駛者之視線為原則。

- (三) 人行步道鋪面之材質特性應為防止滑倒、易於維修保養、耐沾污易清洗、耐磨不易褪色、不反光不易破損。
- (四) 建築基地指定留設開放空間及建築物中庭部分，應設置景觀傢俱；其設置應以不影響步行空間之舒適性為原則。
- (五) 建築基地內之廢氣排出口、通風口應予以景觀美化，鄰接第二點所指公共開放空間時，應距離二公尺以上。

二十一、圍牆管制規定如下：

(一) 一般規定：

- 1.沿道路指定留設帶狀式開放空間、指定留設街角廣場範圍及基地內指定留設帶狀式開放空間內禁止設置圍牆或遮蔽物，並應供公眾使用。
- 2.建築基地內供服務設施及公用設備使用區域(包括垃圾儲存、機械設備與維修、地面停車及貨物裝卸等)，應利用景觀及建築手法適當遮蔽。
- 3.景觀牆或圍牆在建材、顏色及形狀上應與鄰近之建築物設計配合。
- 4.避免使用漫長且無表面變化的牆，得運用設計手法達到牆面之變化。
- 5.用於遮蔽戶外機械設備及分隔地界線之圍牆，其高度應介於一點五公尺至二公尺之間，並應超過牆內設備零點五公尺。

(二) 住宅區設置之圍牆高度不得超過一點五公尺，其基座高度應低於四十公分。圍牆除基座部分不計外，視覺穿透性應達百分之六十以上。

(三) 商業區及倉儲批發專用區地面停車設施、服務通道或卸貨場應以圍牆或景觀處理遮蔽。

(四) 文教區及學校用地戶外空間應以開放性設計為原則，基於安全及管理之需要時，其四周得設置柵欄、圍牆或綠籬等設施物圍蔽，其高度不得超過一點五公尺，且牆面透空率應達百分之五十以上。

(五) 公園用地及廣場用地應以開放性設計為原則，基於安全及管理之需要時，

其四周得設置綠籬或綠化設施圍蔽，高度不得超過一公尺。

(六) 公共設施用地內之建築物其使用如具潛在之危險性（如變電所、瓦斯事業專用區等）應設置圍牆。

(七) 其他土地使用分區及公共設施用地設置之圍牆高度不得超過一點五公尺，且其透空率應達其總面積之百分之五十以上。

二十二、廣告物設置規定如下：

(一) 一般規定

- 1.廣告物包含招牌廣告與樹立廣告，其位置應與建築物整體外表比例搭配。
- 2.招牌廣告主要顏色及材料（不包括招牌中主要訊息標示部分）應與建築物外牆正面顏色及材料相配合。主要訊息標示部份之顏色應與四周招牌主要訊息標示部分所使用之顏色相同或相類似。
- 3.同一幢建築物設置之招牌廣告應維持同一水平，且突出寬度須一致。
- 4.直接投射照明之燈具、支架在平面招牌時不得超出廣告板面六十公分；在側懸招牌時不得突出牆面六十公分。
- 5.道路及巷口交叉轉角線起十公尺以內之建築物外牆面，一律不得設立側懸式招牌廣告。
- 6.樹立廣告應以落地設置或設立支架架高，且不超過二樓窗台或陽台緣以下（無窗台或陽台者則不得高出二樓樓地板一公尺）。
- 7.樹立廣告得設置落地型投射燈照明。
- 8.廣告物不得遮蔽建築物主要出入口及緊急逃生出口。
- 9.廣告物之照明應避免直射或散射鄰近住宅區。

(二) 住宅區得設置廣告物者，其設置規定如下：

- 1.住宅區內不得設置廣告物，但第四種、第五種、第五之一種、第六種住宅區作商業使用時，其設置廣告物經主管機關核准者，不在此限。
- 2.住宅區內廣告物之設置，各業(指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同)之招牌廣告以一幅為限，得合併設置。其突出建築物立面連同固定支撐物不得超過外牆投影線三十公分，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得小於三公尺，且不得突出於屋頂女兒牆。
- 3.不得於屋頂樹立任何廣告物。
- 4.建築物一樓營業性之場所僅得於二樓窗台或陽台緣以下(無窗台或陽台者則不得高出二樓樓地板一公尺)設置橫幅招牌廣告；其他各樓層則可設置橫幅或直立式招牌廣告。
- 5.招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
- 6.各層設置之招牌廣告，高度不得超過九十公分，橫寬不得大於柱間距。面積不得大於各業正面總面積之四分之一。但位於一樓轉角且二面(或三面)皆為出入店面者，總面積得含該側面面積。採空體字設計者，以字體框或圖框之正面投影面積計算。
- 7.戶外場所之招牌廣告及樹立廣告，寬度不限。但各業各面面積均不得超過四平方公尺。
- 8.工地設置之臨時招牌廣告經主管機關核准，且不妨礙交通者，不受第四目至第六目之限制，並不以一幅為限。
- 9.住宅區廣告招牌示意圖如附圖八所示。

(三) 商業區得設置廣告物者，其設置規定如下：

1.一般規定

- (1) 建築物外招牌或標示物之設置，應限於該建築物範圍內商業活動範圍。
- (2) 招牌廣告連同固定支撐物，不得突出建築線五十公分及車道，且不得低於地面層楣樑底，突出牆柱面十公分以上者，離地面高度不得低於三點

五公尺。且不得超過建築物女兒牆、飛簷或屋簷上方。

- (3) 各層設置之廣告物高度不得大於九十公分，橫寬不得大於柱間距。各幅招牌廣告之面積不得大於各業正面總面積之四分之一(僅設一幅者得為三分之一)。但位於轉角建築物者，臨道路之二面或三面之立面面積得計入總面積。戶外場所之招牌廣告面積不得大於四平方公尺，採空體字設計者，以字體框或圖框之正面投影面積計算。
- (4) 各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。
- (5) 設置於交通管制號誌附近十公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色之照明。
- (6) 工地設置之臨時招牌廣告，經主管機關核准，且不妨礙交通者，不受第四子目及第五子目之限制，並不以一幅為限。
- (7) 戲院、電影院、兒童樂園、馬戲場、雜耍場等大型遊藝場所之招牌廣告，依下列規定辦理：
 - ①設置於鄰里商業區內者，不受原規定之二幅招牌廣告設置之限制；經審議核准者，並得於屋頂樹立廣告。
 - ②不受第三子目及第四子目之限制。
 - ③各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。
 - ④不屬第三子目者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過五十平方公尺。
 - ⑤各業除得在經核准自設之廣告張貼牌內張貼廣告外，並得於主管機關指定之地點設置廣告招牌。
- (8) 樹立招牌必須設置在任何可依法使用道路邊緣至少一點五公尺距離處，並允設於該建築基地法定空地。
- (9) 水平方向設置之樹立招牌，可彌補建築物招牌設置之不足，其使用必須

有別於桿柱式招牌，且高度不得超過二公尺。

- (10) 樹立招牌之基座應利用灌木、花叢或地面遮蓋物等景觀手法加以綠化。每一平方公尺之招牌面積規定其基座應綠化之最小面積為一平方公尺。
- (11) 位於街道交叉處之樹立招牌，其設置位置應介於高度一公尺至三公尺之三角形視界內，該三角形視界為由距設置點與街角交叉路口六公尺距離遠所形成之視覺角度與範圍。

2. 中心商業區

- (1) 中心商業區內設置樹立之廣告，其構造不得妨礙公共安全、公共衛生、採光、通風及市容觀瞻。
- (2) 中心商業區內樹立於屋頂之廣告牌(塔)應符合下列規定：
 - ① 屋頂廣告牌(塔)高度不得超過九公尺(含屋頂突出物高度)，本身連架設物之高度不得超過三公尺，且不得突出建築物外牆。
 - ② 廣告牌(塔)之最高點超過地面二十公尺者，應設置避雷設備，高度超過三十五公尺者，應另裝設紅色閃光燈。

3. 鄰里商業區及第一種海濱商業區

- (1) 鄰里商業區及第一種海濱商業區內不得於屋頂樹立廣告；各業之招牌廣告不得超過二幅。
- (2) 鄰里商業區及第一種海濱商業區廣告招牌以數個商家集中設置為原則，無法集中設置者，得以個別方式設置；設置型式得為正面型、側懸型、樹立型或騎樓下側懸型等四種。
- (3) 側懸型招牌廣告物不得超過建築物第四層及十五公尺，離地面高度不得低於三點五公尺，且不得突出於屋頂女兒牆。
- (4) 側懸型各層設置之招牌廣告物應以沿柱、集中、切齊、維持同一水平或垂直為原則，且突出寬度須一致。

- (5) 騎樓下側懸型離地淨高不得小於三公尺，並應以垂直建築物內側牆面設置為原則。
- (6) 正面型招牌廣告物連同固定支撐物不得突出建築物外牆投影線三十公分。
- (7) 正面型為強化整區統一意象，得於建築物允設招牌廣告物面二側、柱與柱間由商店自行設立圖案化底板，高度不得大於六十公分。
- (8) 側懸型招牌廣告厚度不得大於三十公分。
- (9) 側懸型招牌廣告突出建築物立面連同固定支撐物不得超過外牆投影線五十公分。
- (10) 騎樓下側懸型廣告面積不得大於零點五平方公尺，厚度不得大於二十公分。
- (11) 騎樓下側懸型廣告側懸型招牌廣告物不得突出騎樓內側牆面五十公分。
- (12) 鄰里商業區及第一種海濱商業區廣告招牌示意圖如附圖九所示。
- (四) 政商混合區及倉儲專用區內招牌設置，經都市設計審查小組審查通過者，得比照中心商業區規定辦理。
- (五) 其它土地使用分區、公共設施用地內招牌設置，經都市設計審查小組審查通過者，得比照鄰里商業區規定辦理。

二十三、基地照明系統管制規定如下：

- (一) 人行道及人行步道、騎樓及頂蓋式通廊、人行天橋及地下道之照明設置多寡應與安全需求成正比。
- (二) 同一基地或街廓之照明材料、裝置及燈光色彩等，應相互呼應。
- (三) 建築基地之外部照明應配合公共照明規劃，避免直接與公共照明產生衝突。
- (四) 建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備。

- (五) 建築物出入口及停車區的燈光照明應強調便利、安全及易於辨識。
- (六) 住宅社區內具特殊辨識及地標意象之元素包括建築物的特殊造型、大門、廣場、水景、紀念碑及景觀等應考量照明設備。
- (七) 停車區應使用強度較低及具防護罩的照明裝置，且高度不應超過八公尺。
- (八) 階梯、坡道及座位牆，應儘量使用與建築結構相連之照明裝置。
- (九) 照明裝置不應突出於建築物之屋簷或屋頂之上。
- (十) 照明裝置應儘量設置於眼界以上，避免直射人體。
- (十一) 照明系統應避免不當照明，減損主體與環境之特色。
- (十二) 照明系統應避免使用高強度照明，光源應加上防護罩。安全照明防護罩所漆之色澤應與照明裝置連接處外表色澤相互配合。
- (十三) 光源應能傳達安全感、方向感及規律感。
- (十四) 照明計畫應考量能源節約。

第八章 管理維護計畫

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

二十五、安全及防災管理系統規定如下：

- (一) 住宅區街廓應利用街廓外圍透空柵欄或圍牆、集中設置之入口大門等，來界定及區分公共空間與私人空間、區分個別的鄰里單元與建築群。
- (二) 住宅區各街廓應設置社區管理中心或出入口門廳，應與警察及消防單位連線，形成整體之安全防護系統與建立災害急難通報網路系統。
- (三) 住宅區街廓之內及街廓間相連之步道系統應可供緊急事故發生時緊急救難車輛直接通達各住宅單元。

- (四) 建築基地內之人行步道應與建築物之逃生安全門或緊急逃生路線連接，並禁止設立任何有礙通行之設施與設備。
- (五) 公園用地、學校用地及文教區等公共設施開放空間於規劃設計時，應容許平時救災設施及物資之存放。
- (六) 提供做緊急事故與災難發生時所需之災害避難救護場所，出入口至警察及消防單位之動線應以直接及最短距離通達。
- (七) 建築基地內留設之私設通路，其最小寬度應為四公尺及四點五公尺以上之淨高，以提供消防車或其他救災車輛出入，其上禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與其他人行道或人行步道相連繫。
- (八) 基地內私設通路之迴轉半徑應考慮消防車及急救車輛之出入，通路兩側亦應依需要配合留設消防管線及設備。
- (九) 建築基地內留設之緊急救災車輛動線，應有清楚之辨別標示，其得與人行動線合併設置。但遇緊急事故與災難發生時，應優先供救災車輛使用。緊急救災車輛出入口平時有門式裝置分隔管制者，其裝置須於緊急時迅速開啟。
- (十) 建築群所圍成之中庭，需留設至少二處以上緊急逃生出入口，其寬度不得小於五公尺。
- (十一) 建築群所圍成之中庭應設置部分硬鋪面，並可供緊急時救災車輛使用及停靠。

二十六、公用設備管路系統規定如下：

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

第九章 其他

二十七、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下(主要包含建築物配置，開放空間景觀配置及型式，主要出入口動線，基地內停車進出動線，及特殊個案如回饋等特殊要求)符合下列情形者，得由臺北縣政府審查後同意。

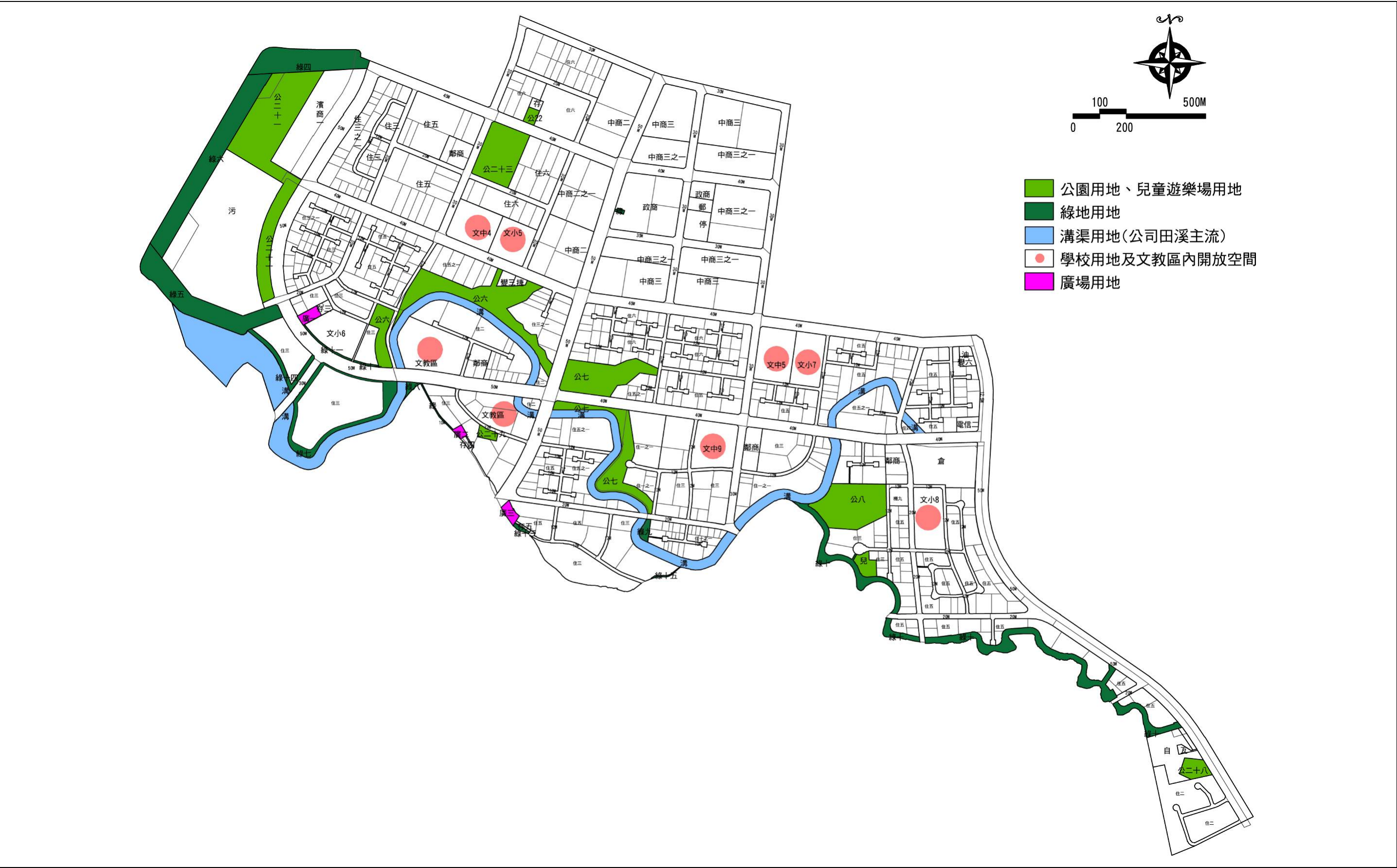
- (一) 戶數變動、建蔽率減少或容積率減少者。
- (二) 用途變更為影響強度較低或類似用途互換者(強度組別依建築物使用類組及變更使用辦法之歸組)。
- (三) 各層樓地板面積增減值不超過原核准十分之一，且合計不超過一百平方公尺
- (四) 樓層數未增加，高度增減於總樓高二十分之一以下。
- (五) 停車位置及數量調整小於總車位數二十分之一以下或十五部以下。
- (六) 指定留設之開放空間未變更可視性與可及性者：
 - 1.開放空間配置不變，開放空間面積增加。
 - 2.開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過十平方公尺。
 - 3.開放空間配置不變，因牆面中心線改變，而影響開放空間面積者。
- (七) 建築立面變更之不影響景觀者：
 - 1.不涉及整體造型之建築立面微調者(如開窗位置、尺寸等)。
 - 2.花台(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過一公尺。
- (八) 綠化設施植栽種類輕微變更者：
 - 1.開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減

值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。

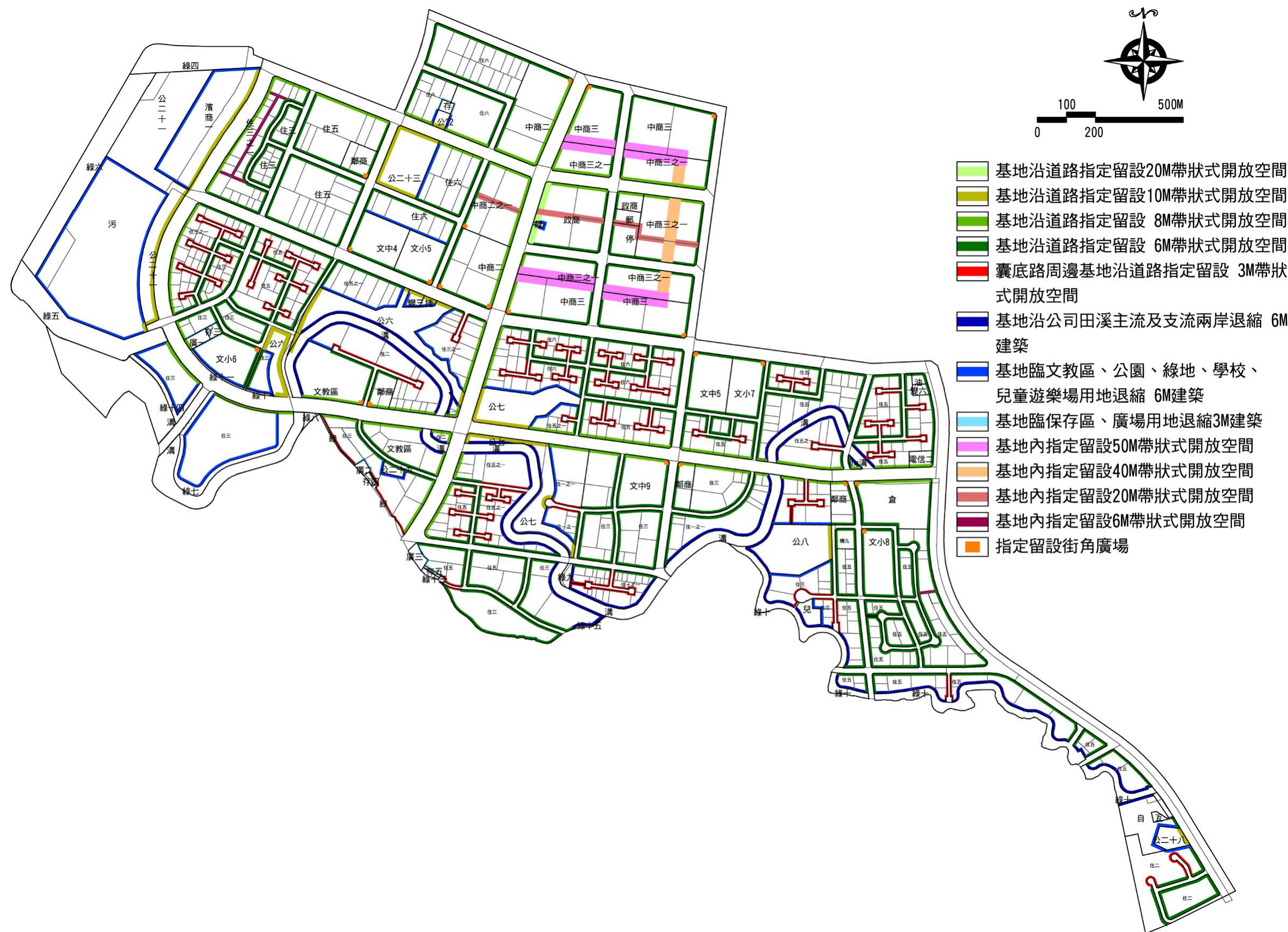
2.植栽數量不減少且以符合建議表內之喬木替代喬木、喬木替代灌木、灌木替代灌木，以此類推。

二十八、經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過之案件，因故變更設計但不影響原都市設計審議決議下(主要包含建築物配置，開放空間景觀配置及型式，主要出入口動線，基地內停車進出動線，及特殊個案如回饋等特殊要求)符合下列情形者，由內政部營建署審查後同意。

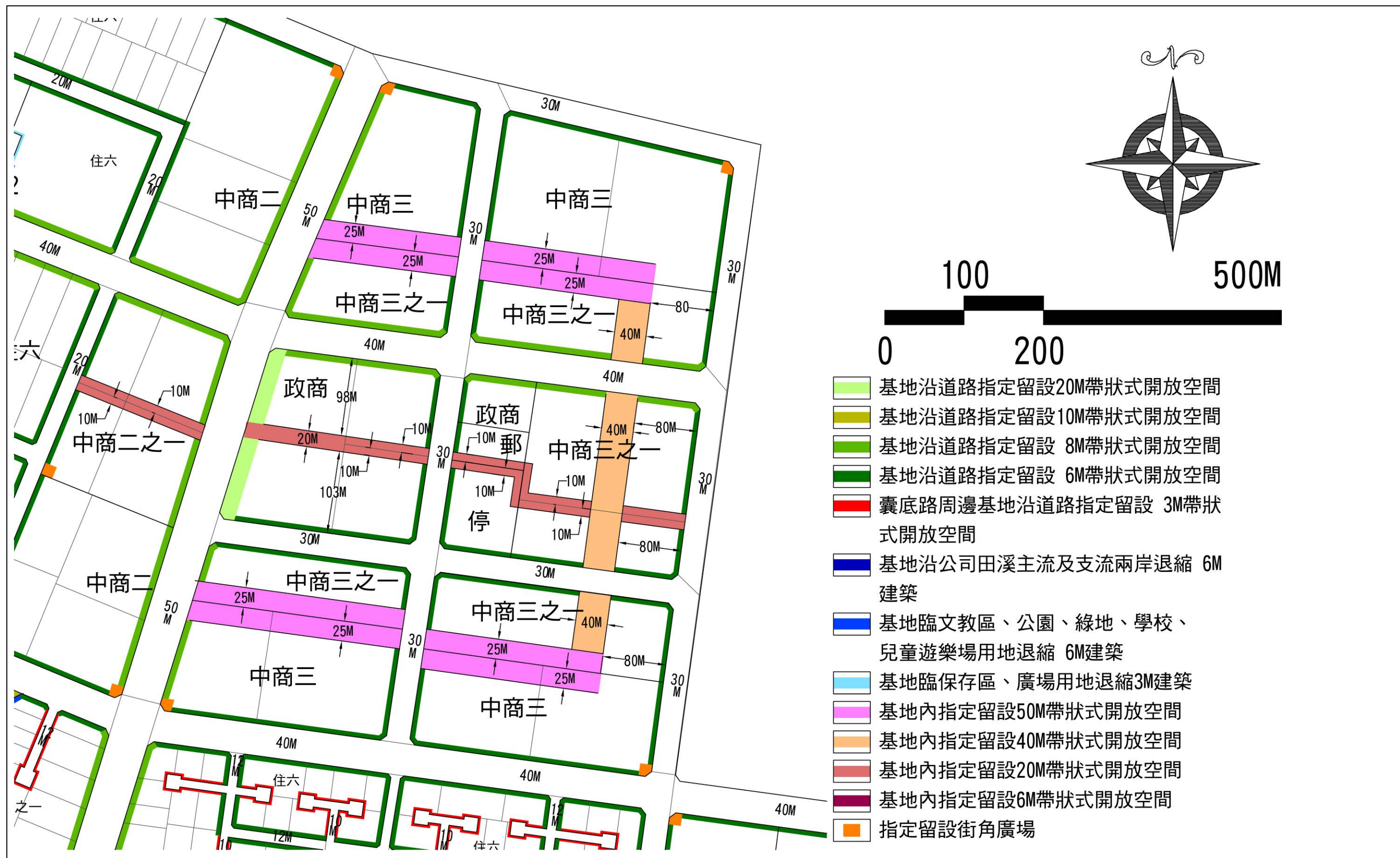
- (一) 樓地板面積調整，變更面積小於總樓地板十分之一以下且五百平方公尺範圍內。
- (二) 樓層數未增加，高度增減於總樓高十分之一以下。
- (三) 停車位置及數量調整小於總車位數十分之一以下或三十部以下。
- (四) 開放空間配置不變，開放空間尺寸微調，開放空間面積增減值不超過原核准百分之一，且不超過二十平方公尺。
- (五) 花台(雨遮)長度增減值不超過原核准百分之十，且不超過二公尺。
- (六) 建築物立面色彩、及材質微調，如其面積在十分之一以下者。
- (七) 開放空間配置面積不變，應予綠化之開放空間透水層及植栽面積微調，增減值不超過原核准百分之一，且透水層增減值不超過二十平方公尺，透水層面積仍應在開放空間面積之二分之一以上。
- (八) 未涉及申請獎勵容積內容之調整(如開放空間、停車獎勵或依都市計畫規定之各項獎勵)。
- (九) 配合法令檢討之要求。



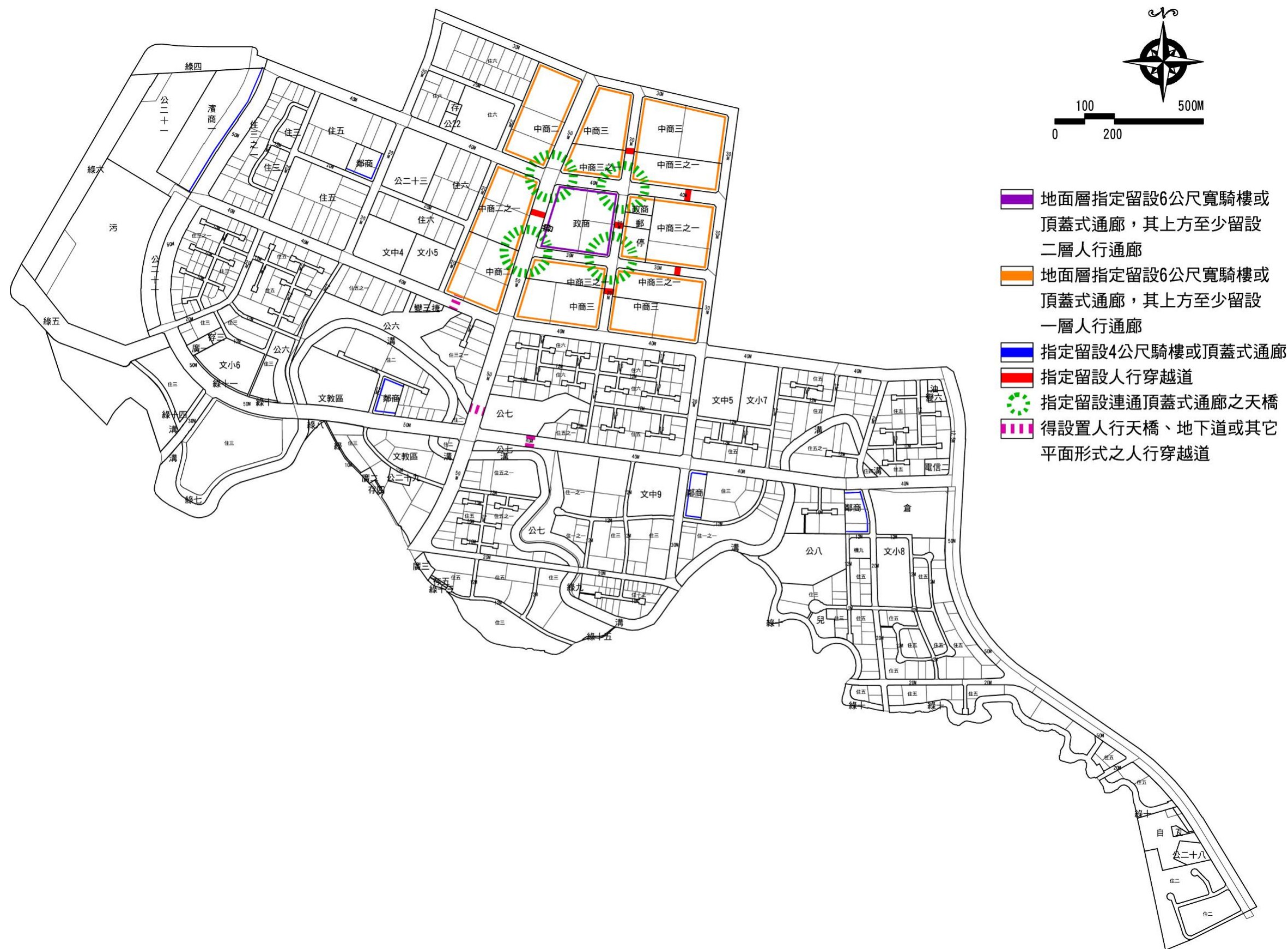
附圖一 公共設施用地開放空間位置示意圖



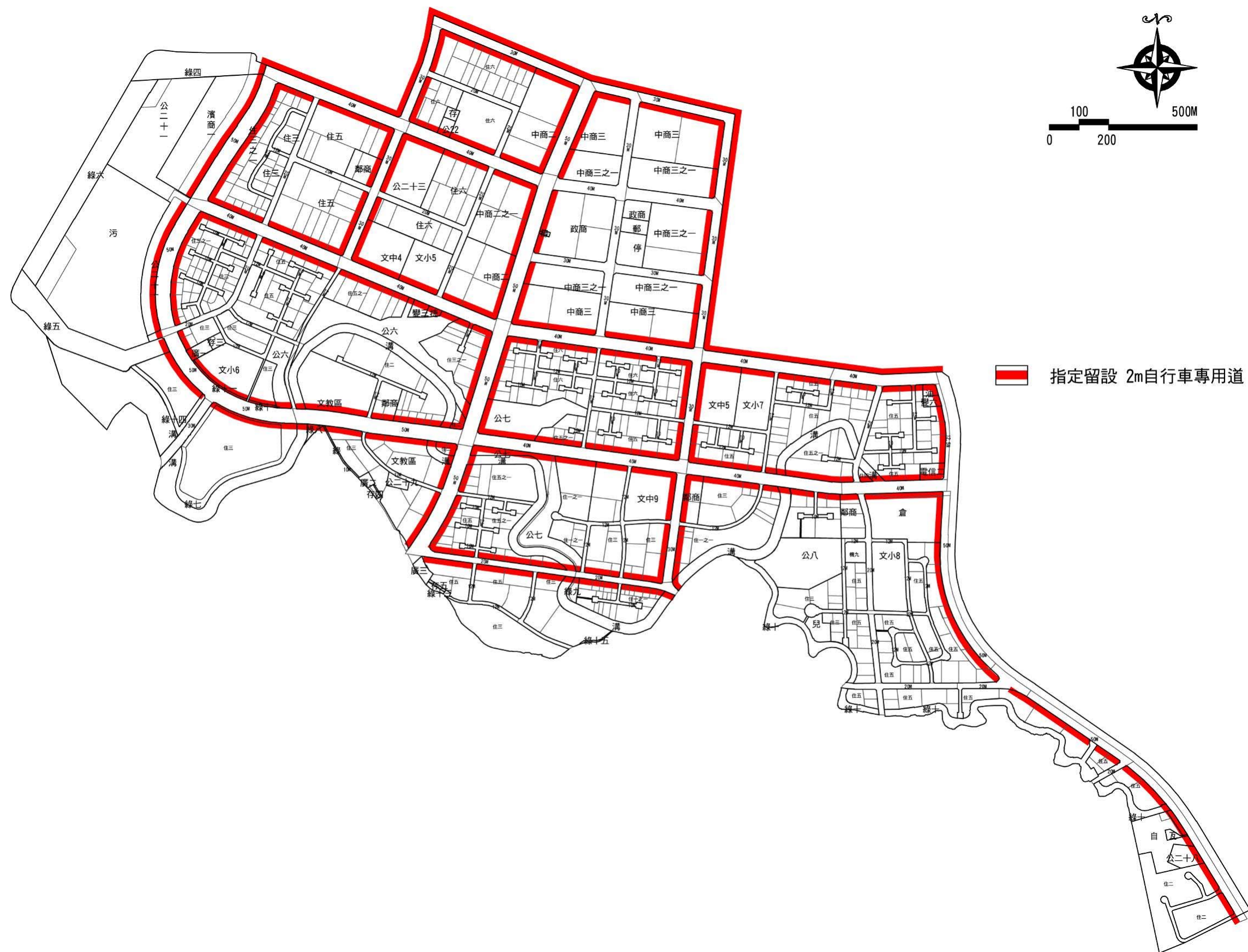
附圖二 建築基地指定留設開放空間位置示意圖



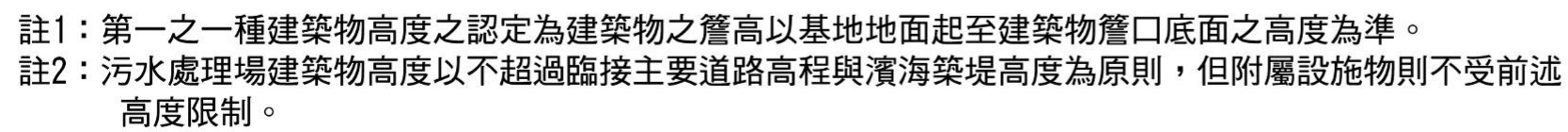
附圖三 指定留設 50M、40M 及 20M 帶狀式開放空間位置示意圖



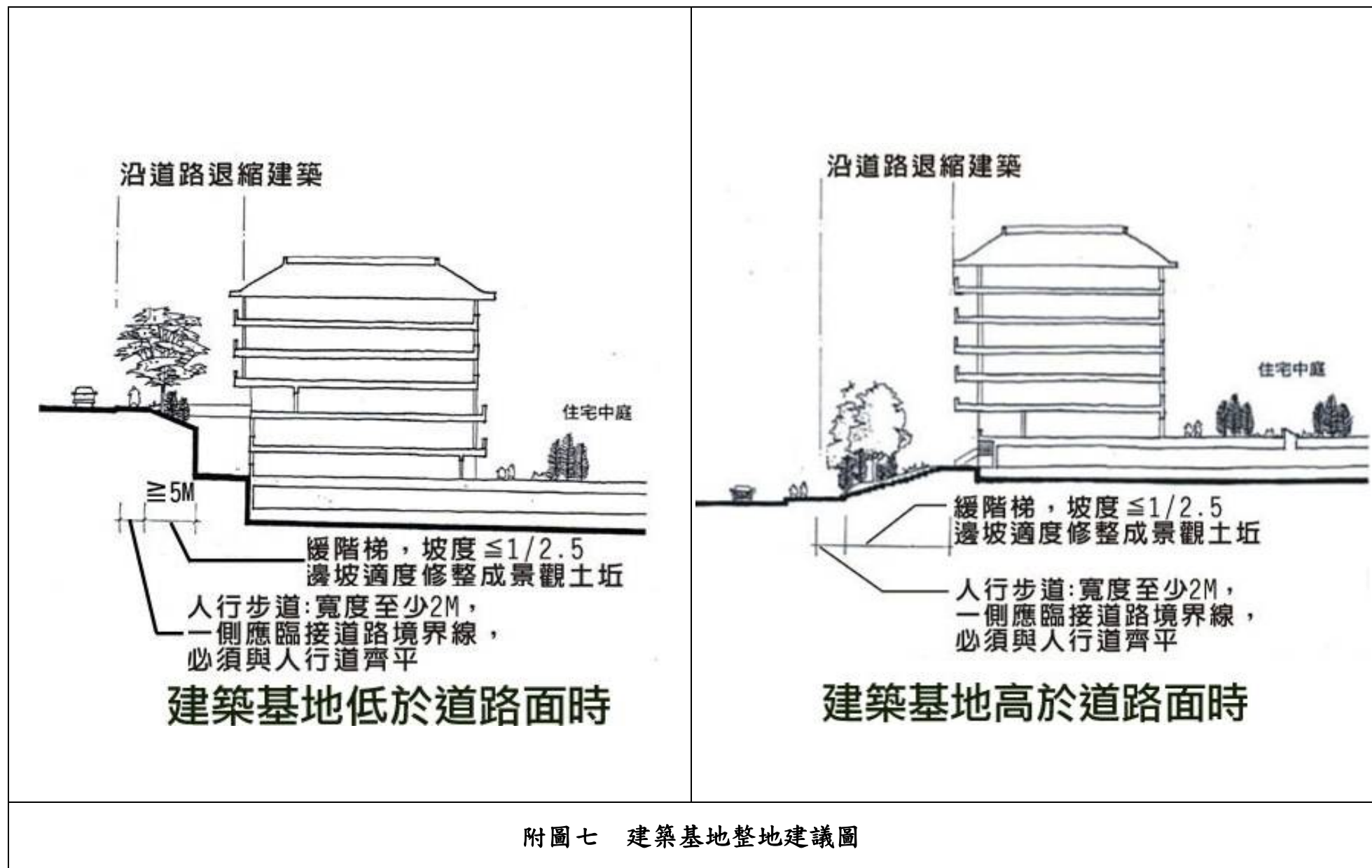
附圖四 騎樓、頂蓋式通廊、人行穿越道、指定留設連通頂蓋式通廊之天橋、人行天橋或地下道位置示意圖



附圖五 自行車專用道位置示意圖



附 4-43



附表一 淡海新市鎮第一期細部計畫地區建築物附設裝卸車位設置標準表

建築物用途	建築物總樓地板面積(平方公尺)	應附設裝卸位數	備註
第十組：公用設施	(一)未滿 5000 部份	一個	1.每滿 10 個裝卸停車位應於其中設置一個大貨車裝卸停車位。 2.最小裝卸停車位尺度：
第十六組：事務所及工商服務業	(二)5000 以上未滿 10000 部份	二個	
第十七組：金融、保險機構	(三)10000 以上未滿 20000 部份	三個	
第十八組：運輸、倉儲及通信業	(四)20000 以上	四個，每增加 20000 平方公尺增設一個	
第十二組：旅館業	(一)1000 以上未滿 2000 部份	一個	(1)小貨車裝卸停車位長六公尺、寬二・五公尺、淨高二・七公尺。 (2)大貨車裝卸停車位長十三公尺、寬四公尺、淨高四・二公尺。
第十四組：日用品零售或服務業	(二)2000 以上未滿 4000 部份	二個	
第十五組：一般零售或服務業	(三)4000 以上未滿 6000 部份	三個	
第十九組：特種零售或服務業	(四)6000 以上	四個，每增加 6000 平方公尺增設一個	
第二十一組：文化、運動及休閒服務業			
第二十四組：電影片製作業、廣播電視業			
第二十二組：批發業	(一)未滿 500 部分	一個	
第二十三組：維修服務業	(二)500 以上未滿 2000 部份	二個	
第二十八組：公害較輕微之工業	(三)2000 以上未滿 4000 部份	三個	

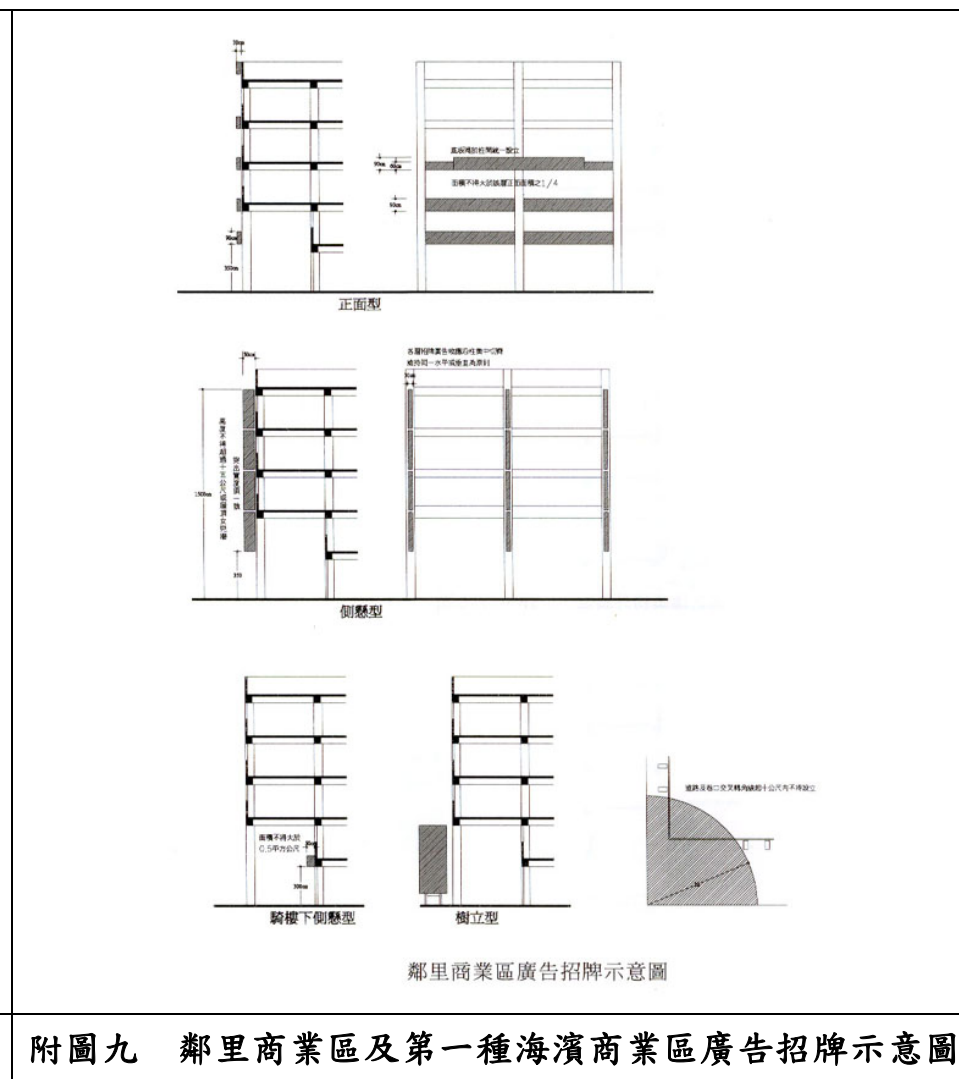
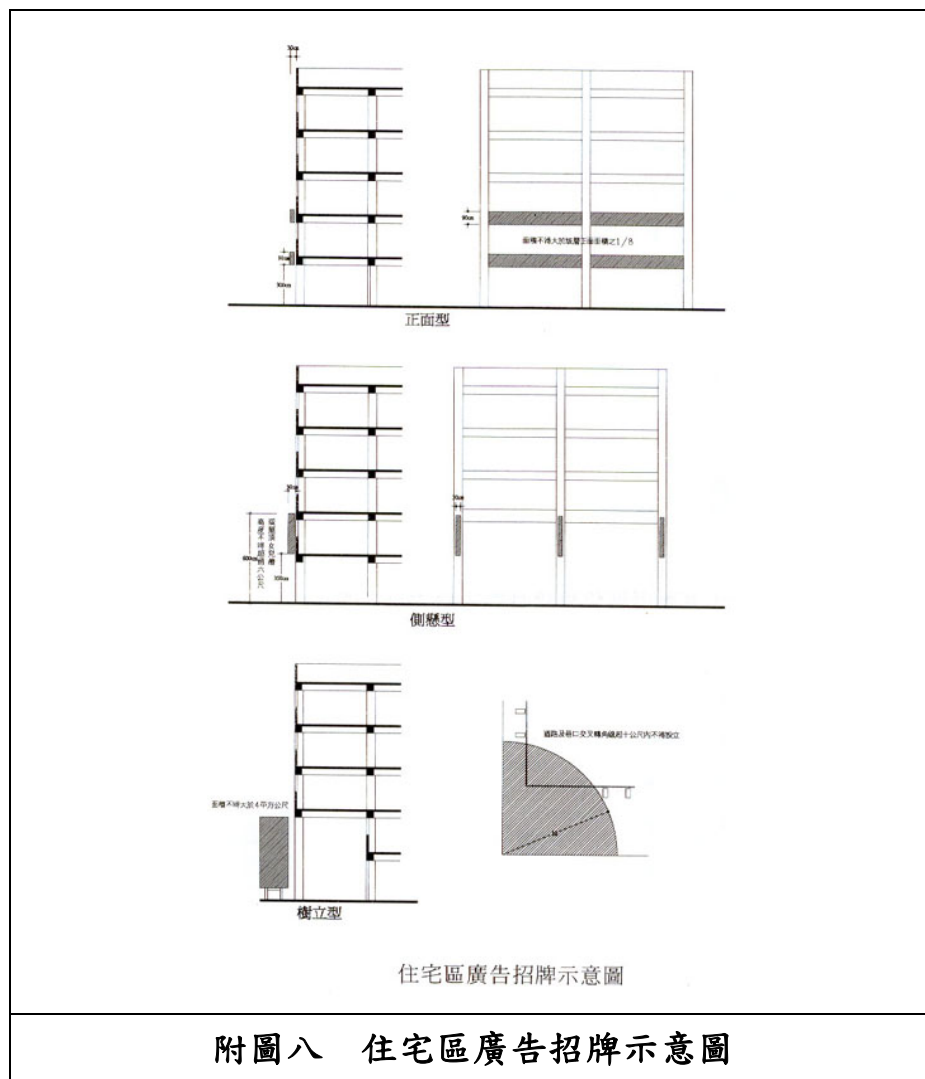
	(四)4000 以上	四個,每增加 4000 平方公尺增設一個	3.裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 4.同一基地內「土地及建築物使用組別」含二組以上使用者，其設置標準應分別依各組之規定計算後(零數均應計算)予以累加後合併計算。 5.如經檢討單欄之樓地板面積雖屬免設，但鑑於裝卸位仍有實際之需求，故應以各欄樓地板面積之和，依較高標準計算。
--	------------	----------------------	---

附表二 淡海新市鎮第一期細部計畫地區建築物主調色建議表

建築物主 調色系 分區別	色系編號						
住宅區 行政區	N7~9.5	1.25~10R	$\frac{4\sim9.5}{1\sim10}$	1.25~7.5Y	$\frac{5\sim9.5}{1\sim6}$	1.25~10YR	$\frac{6.5\sim9.5}{1\sim6}$
中心商業區 鄰里商業區 第一種海濱商業區	N7~9.5	1.25~10R	$\frac{5\sim9.5}{1\sim10}$	1.25~3.75Y	$\frac{5\sim9}{1\sim6}$	1.25~10YR	$\frac{5\sim9}{1\sim6}$
醫療專用區	N7~9.5	2.5~7.5G	$\frac{7\sim9}{1\sim4}$	2.5~7.5GY	$\frac{7\sim9}{1\sim4}$	1~7.5BG	$\frac{7\sim9}{1\sim4}$
公共設施用地	N7~9.5	1.25~10R	$\frac{4\sim9.5}{1\sim10}$	1.25~7.5Y	$\frac{5\sim9.5}{1\sim6}$	1.25~10YR	$\frac{6.5\sim9.5}{1\sim6}$
備註	一、本表係採用國際標準色系(Munsell Hue Cricle 40 Hue)。 二、將色相 明度 彩度屬性以 HV/C 表示, H 為色相值(HUE), V 為明度值(VALUE), C 為彩度值(CHRAMA)。 三、N·Y·R·G·B·P 為色相英文字縮寫： N(無彩色)、Y(Yellow 黃色)、R(Red 紅色)、G(Green 綠色)、B(Blue 藍色)、P(Purple 紫色)。 四、表列色彩為建議之建築物主調色，建築物配色時仍可採用輔助色進行搭配。 五、輔助色建議採用淡海新市鎮『山』、『海』意象之藍色系及綠色係色彩。						

附表三 淡海新市鎮第一期細部計畫地區建議樹種植栽表

種類	俗名
喬木	海欖果、刺桐、福木、黃槿、蒲葵、水黃皮、欖仁、瓊崖海棠、大葉山欖、台灣海棗、海葡萄樹、木麻黃、相思樹、榕、楊梅、銀樺樹、榔榆、臺灣沙朴、垂榕、豬腳楠、烏臼、木葉桉、厚皮香、楓香、小葉欖仁、垂葉榕、茄苳、苦楝、台灣欒樹、木棉、欖木、流蘇、桃花心木、鳳凰木、非洲紫葳、阿勃勒、芒果、濕地松、艷紫荊、菩提樹、光蠟樹、白千層、水松、琉球松、青剛櫟、構樹、雀榕、金龜樹、垂柳
灌木	海葡萄樹、中國女貞、卡莉撒、苦蘭盤、日本女貞樹、海桐、狀元紅、厚葉石斑木、草海桐、小葉黃楊、九重葛、宜梧、山黃梔、扶桑、馬纓丹、野牡丹、藍雪花、金露花、福祿桐、錫蘭葉下珠、黃椰子、鵝掌藤、塔斯馬尼亞樹厥、尖尾鳳、竹、紅薑花、輪傘草、筆筒樹、威氏鐵莧、南洋含笑、蘇鐵、仙丹花、天堂鳥、洋繡球、樹蘭、杜鵑、月橘、桂花、芭蕉
樹籬	福木、黃槿、日本女貞樹、海桐、狀元紅、厚葉石斑木、草海桐、中國女貞、卡莉撒、相思樹、厚皮香、木葉桉、山黃梔、扶桑、藍雪花、仙丹花、紅穗鐵莧、竹、杜鵑、桂花、鳳凰木、月橘、阿勃勒、濕地松
蔓藤類	蔓荊、九重葛、馬纓丹、紫藤、薜荔、石柑子、
地被	馬纓丹、南美蟛蜞菊、杜鵑、紅薑花、長葉腎厥、虎尾蘭、金針花



附錄五

淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)

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

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

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

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

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）：

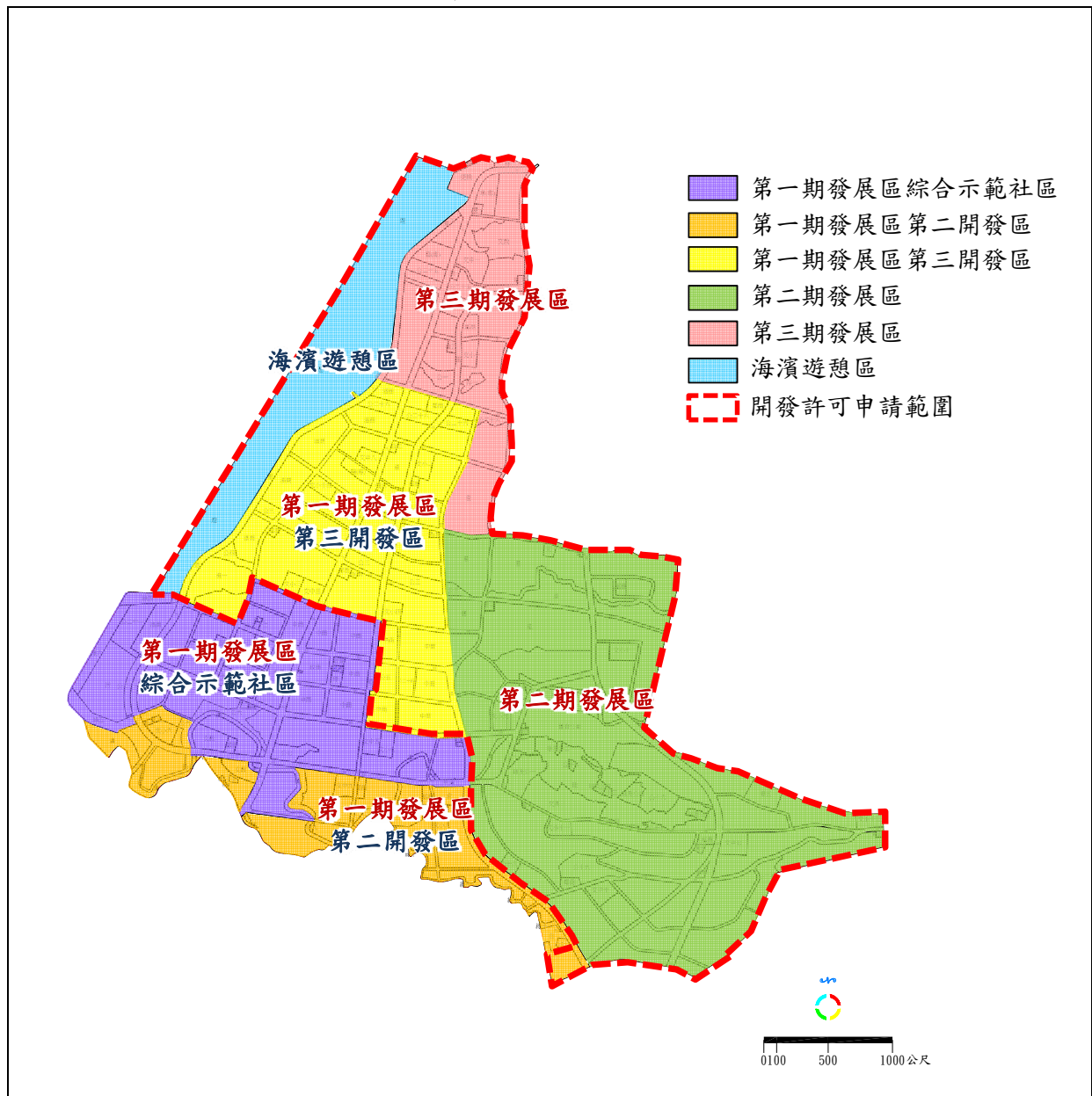
- （一） 具結保證依核准之細部計畫及開發計畫實施。
- （二） 具結保證依環境影響評估及水土保持規劃書計畫實施。
- （三） 無償提供公共設施用地並登記移轉予臺北縣政府。
- （四） 繳交開發影響費用金額或代用地之坐落位置、面積。
- （五） 無償提供公共設施用地或代用地之坐落位置、面積。

- (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。

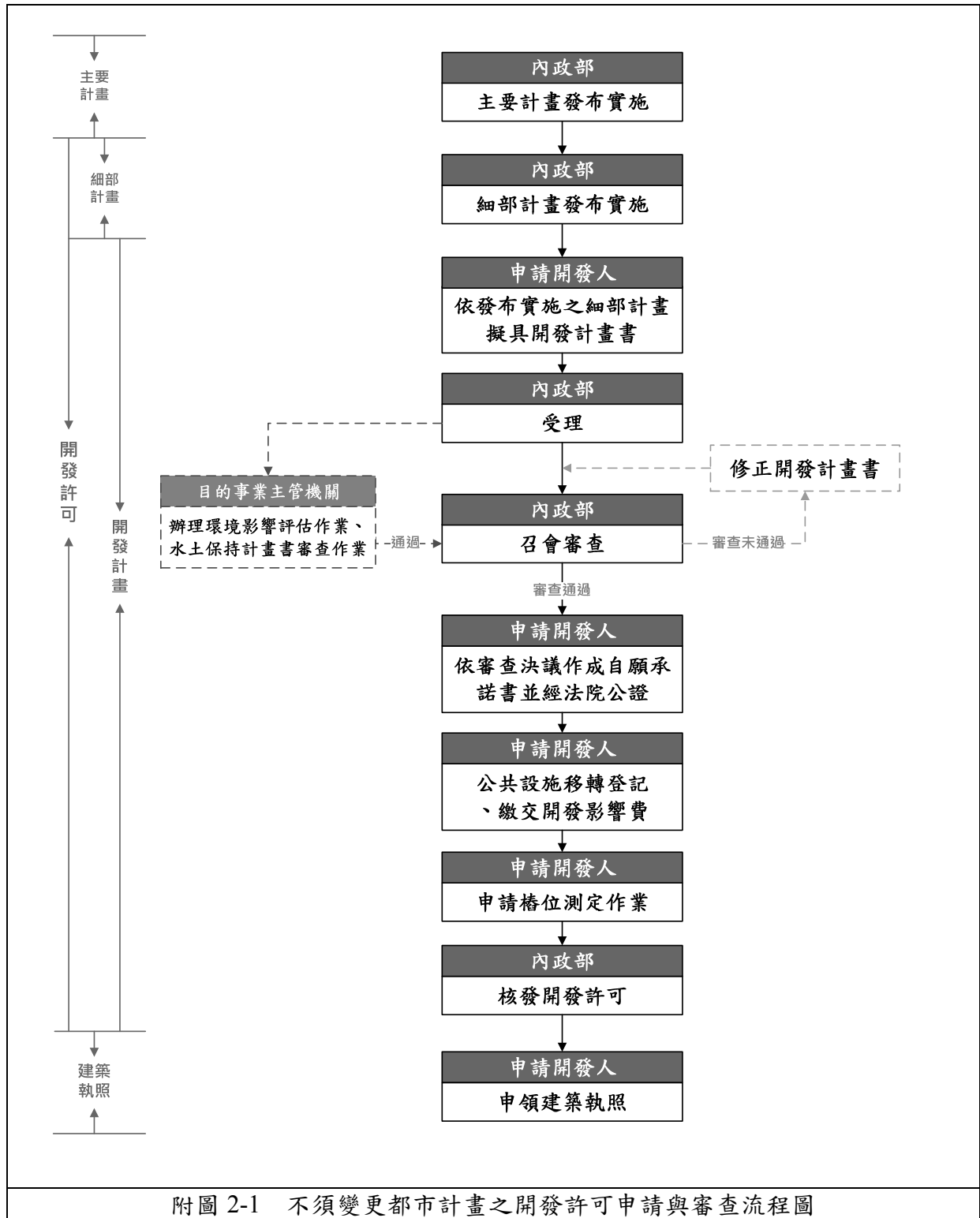
(附則)

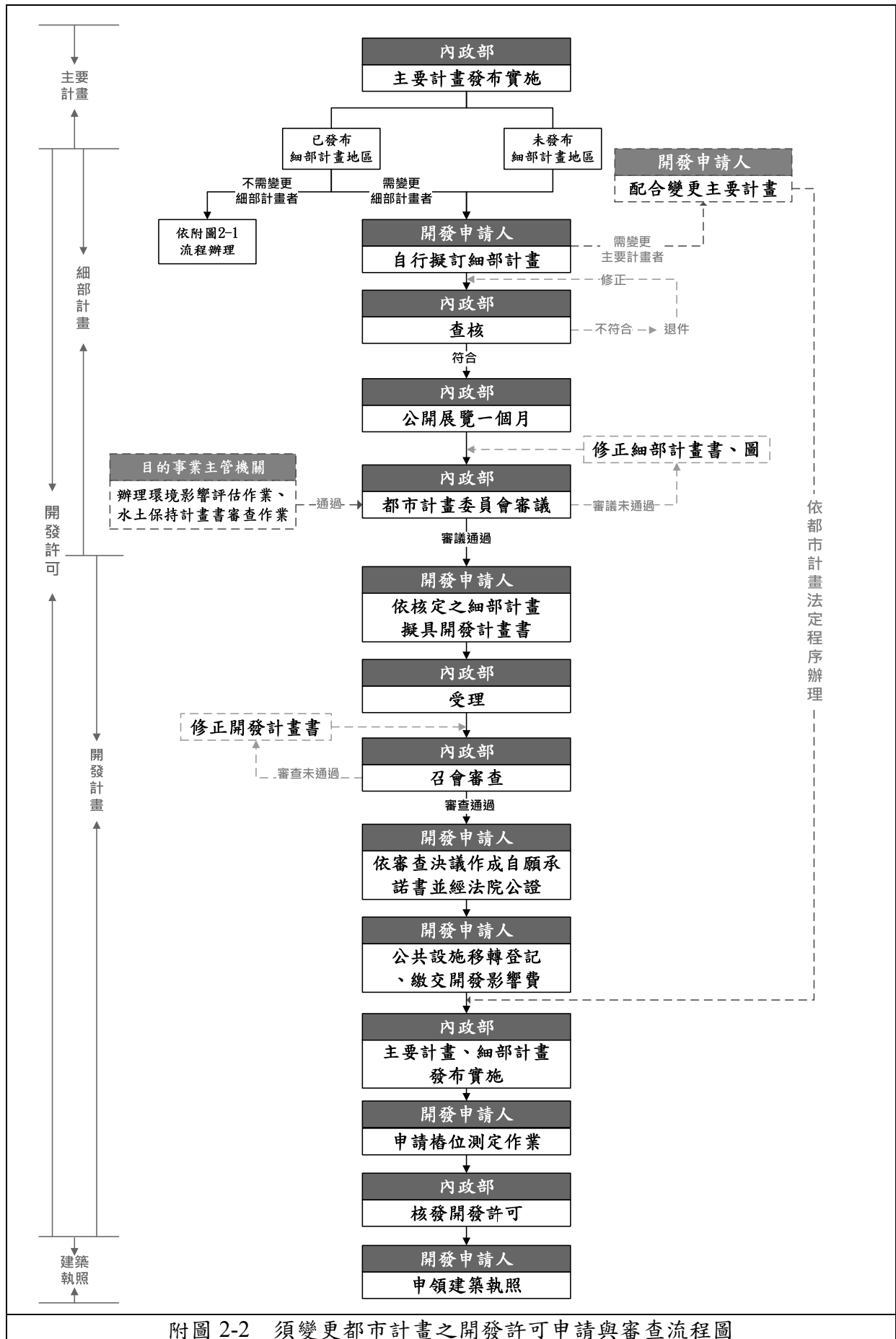
- 二十一、申請開發人申請變更原核准之開發計畫，應再提內政部審查，其申請程序同第八點，如變更內容涉及公共設施之衝擊影響者，應依審議決議繳交開發影響費。
- 二十二、受理機關（指內政部）受理依本要點申請開發許可案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符（或不全）者，應限期三個月內申請開發人補正（或補件）。申請開發人無正當理由逾期不補正（或補件）者，應將其申請案退回。
- 二十三、本要點自發布日起實施。

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_____		