

擬定淡海新市鎮特定區第二期
發展區第一開發區細部計畫案
計畫書

內 政 部

中華民國 101 年 07 月

擬定都市計畫審核摘要表		
項	目 說 明	
都市計畫名稱	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十二條	
擬定都市計畫機關	內政部	
本案公開展覽 之起訖日期	公開展覽	
	公開展覽 說明會	
人民團體對本案 之反映意見		
本案提交各級都市 計畫委員會審核結果	內政部	

目 錄

壹、計畫緣起與法令依據	1
一、計畫緣由	1
二、法令依據	1
貳、主要計畫概要	2
一、實施經過	2
二、計畫範圍及面積	4
三、計畫年期	5
四、計畫人口	5
五、土地使用計畫	7
六、公共設施計畫	8
七、分期分區發展計畫	11
參、規劃構想	12
一、發展願景與定位	12
二、開發目標	12
三、發展構想與策略	12
四、土地使用管制與都市設計構想	27
肆、擬定原則與內容	36
一、擬定原則	36
二、擬定內容	38
伍、實質計畫內容	40
一、計畫範圍及面積	40
二、計畫年期	40
三、計畫人口	40
四、土地使用計畫	42
五、公共設施計畫	47
六、交通運輸計畫	53
七、都市防災計畫	66
八、土地使用管制與都市設計計畫	71
九、事業及財務計畫	71

附錄 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫建築物及
土地使用分區管制要點（草案）

表 目 錄

表 1	淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表	2
表 2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區 及公共設施用地面積一覽表.....	8
表 3	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫發展策略 與土地使用管制、都市設計構想綜理表	32
表 4	住宅區劃設原則表.....	36
表 5	商業區劃設原則表.....	37
表 6	產業專用區劃設原則表.....	37
表 7	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 土地使用計畫面積表.....	45
表 8	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 公共設施明細表.....	49
表 9	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 道路明細表.....	57
表 10	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 防救災避難動線系統與計畫道路編號表	69
表 11	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 事業及 財務計畫表	73

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)計畫範圍示意圖..	6
圖 2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖	10
圖 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 分期分區發展計畫示意圖	11
圖 4	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區整體空間規劃構想圖 ..	14
圖 5	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區四級坡度以上示意圖 ..	18
圖 6	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區水與綠網絡發展構想圖	19
圖 7	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區遺址與遺跡分布示意圖	20
圖 8	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區大眾運輸系統規劃構想圖	21
圖 9	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區輕軌場站步行圈規劃構想圖	22
圖 10	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區大眾運輸發展(TOD)構想圖	23
圖 11	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區產業專用區規劃構想圖	25
圖 12	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區廢水減量循環再生系統構想圖	26
圖 13	淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區建物高度管制構想圖 ..	27
圖 14	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫範圍示意圖	41
圖 15	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫土地使用計畫示意圖	46
圖 16	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫公共設施計畫示意圖	52
圖 17	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫道路編號示意圖	56
圖 18	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫大眾運輸系統路線示意圖	61

圖 19 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 自行車道系統路線示意圖	63
圖 20 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 人行步道系統路線示意圖	65
圖 21 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 防災系統計畫示意圖	70

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣由

行政院於民國 77 年 7 月核定內政部提報「興建中低收入住宅方案」，於 81 年 7 月核定「淡海及高雄兩新市鎮開發執行計畫」，選定開發淡海及高雄兩新市鎮，提供台北、高雄兩都會區充足之中低收入戶住宅，期能紓解當時住宅嚴重不足之問題與中心都市成長壓力。嗣經 90 年 5 月，行政院核定「淡海、高雄新市鎮開發現階段財務改善計畫」，加速推動各項財務改善措施後，目前新市鎮財務狀況已獲盈餘，且淡海新市鎮先期開發區亦扮演紓解大台北都會區住宅問題與平抑房價之重要角色。

99 年海峽兩岸簽訂 ECFA、100 年中日簽訂投資自由化協議，以及重大交通建設推動，如淡水河快速道路、淡江大橋工程、淡水捷運延伸線、行政院核定捷運綠山線及 100 年台北港完成近期工程開通營運等，連接淡海新市鎮與林口特定區、桃園航空城、台北港儼然躍升為海空聯運「海東新特區」。如能掌握時機有效適時提供新興策略產業與文創產業發展用地，引入各項國際投資計畫，必可成為兩岸中轉營運與交流最佳基地平台，與對岸海西特區並駕齊驅。

另，行政院於 100 年 6 月被指示應加快開發淡海新市鎮，透過大量供應住宅，讓北部房價不致過度攀升；再加上近年氣候變遷、海平面上升加劇，如何以更尊重生態、強化防災、節能減碳、重視人本等思維進行新市區建設已是當前課題顯學。過去淡海新市鎮之規劃藍圖多著眼於住宅整體配套建設，對於如何因應上開議題較無著墨，因此，有必要重新以「生態城市」檢討規劃，成為我國新市鎮建設典範，有效引領因應未來地球暖化問題。

綜上，本計畫特再檢討淡海新市鎮各項主客觀情勢，配合淡水捷運延伸線綠山線通車目標期程與鼓勵既有工廠聚落更新，整合交通與產業政策，融合當前生態、低碳、永續、新興策略產業等理念思維，促進捷運延伸與土地開發一次到位，以帶動新市鎮土地及整體發展之效益，爰擬定本細部計畫。

二、法令依據

依據都市計畫法第二十二條之規定辦理。

貳、 主要計畫概要

一、 實施經過

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國 80 年 1 月 7 日公告實施，並於民國 89 年辦理第一次通盤檢討。淡海新市鎮發布實施至今歷次都市計畫變更內容整理如表 1 所示。

表1 淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	80.01.07	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	為紓解台北市中心成長壓力，提供中低收入民眾居住問題，於 78 年決議優先進行「淡海新市鎮」特定區計畫工作。本計畫面積廣闊，預計分三期三區開發。
2	82.02.04	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)	1. 將原擬定機關(台灣省政府)變更為內政部。 2. 變更範圍為第一期發展區內之地區，共計變更 28 案。
3	84.07.05	擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)	1. 配合公用事業設置需要增設加油站、捷運變電站、調整變電所範圍。 2. 配合公共設計調整污水處理廠、垃圾焚化爐用地、公園用地範圍。 3. 配合實際發展需要增設公園、保留現有大型廟宇、增設機關供原有之軍事設施遷移。 4. 變更都市計畫範圍及其鄰近配合變更為其他分區等。
4	85.12.26	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)	1. 配合實際開發需要變更者計 4 案變更。 2. 配合公共設施及公用事業需要變更者計 4 案變更。 3. 配合都市設計、公共工程規劃報告建議變更者計 2 案變更。 4. 配合細部計畫展繪及規劃需要變更者計 3 案變更。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
5	86.08.07	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)	1. 變更捷運變電站用地形狀。 2. 變更行政區為政商混合區。 3. 配合軍事機關遷建用地劃設機關用地。 4. 文中四、文小五北移。 5. 於公五公園用地東側增設公園用地。 6. 自來水用地變更為住宅區。
6	87.02.03	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)	1. 變更 0.2135 公頃之第五種住宅區為公用事業用地。 2. 變更 5.50 公頃之海濱遊憩區為機關用地。
7	89.02.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	1. 配合都市計畫範圍及分期分區調整者計 3 案變更。 2. 配合都市設計及都市整體發展者計 30 案變更。 3. 配合劃設公共設施者計 11 案變更。 4. 配合劃設公用事業用地者計 9 案變更。 5. 配合都市實際發展需要計 18 案變更。
8	91.02.08	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一之一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫案	1. 增訂郵政用地之土地使用管制要點。 2. 增訂第一之一種住宅區之土地使用管制要點。
9	91.06.18	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)	1. 變更 16.50 公頃機關用地為污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地。 2. 變更 0.6740 公頃公園用地、住宅區、綠地為溝渠用地。 3. 變更 0.4418 公頃住宅區為綠地。
10	92.07.24	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)】	變更 4.22 公頃文高用地為文教區(供中國海事商業專科學校使用)。
11	93.07.22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】	變更 2.97 公頃第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商專科學校使用)。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
12	95.12.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)	1. 配合公司田排水下水道幹線辦理溝渠用地調整修正。 2. 配合「蟾蜍石」河道保留變更劃入溝渠用地。
13	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)	1. 變更瓦斯事業專用區位置。 2. 配合防汛安全將北投溪流經之行水區域劃設為綠地。
14	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)	1. 變更 0.086 公頃綠地(七)為住宅區。 2. 變更 0.019 公頃道路用地為公園用地(六)。
15	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))	變更機關用地(九)為機關用地(政)。
16	100.05.12	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	變更電信事業用地(電二)為住宅區
17	100.05.27	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)	1. 變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地。 2. 與現行自來水事業用地進行整體工程規劃設計，提供更完善之自來水服務系統。

資料來源：1.本計畫整理。

2.本部營建署網站，http://www.cpami.gov.tw/pwi/nup/nup_6.php。

3.新北市都市計畫書圖查詢系統

<http://www.planning.ntpc.gov.tw/web66/file/1691/upload/GISPortal/index.html>

二、計畫範圍及面積

計畫範圍緊鄰淡水都市計畫區北側，南、北以省道臺二線之 2 號橋與 9 號橋為界，東至淡水區水源國小，西側邊界因緊鄰台灣海峽，考量海岸生態環境資源，未來海濱遊憩區開發可能性極低，且清查後公有地多分佈於海濱遊憩區西側海域範圍，為配合即將實施之海岸法以兼顧保育及生態，故排除海域及其範圍內之公有土地；而陸域部分大多屬私有土地，亦含部分公有土地，原則上仍應保障其參與區段徵收權利，並將該土地劃設為海濱公園用地，未來將依海岸法（草案）相關規定及都市計畫法定程序辦理，調整後範圍面積約 1,613.78 公頃，參見圖 1 所示。

三、 計畫年期

原主要計畫之計畫年期為民國 79 年至 103 年，時程長達 24 年，於此時期中已開發區區徵作業（約佔新市鎮面積之 25%）之銷售狀況至 99 年財務始轉虧為盈。考量新市鎮後期發展區尚有大片土地尚未開發，且依第一期發展區開發約 20 年土地銷售作業之經驗，故後期開發依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂最長之 25 年為計畫年期。

再者，主要計畫(第二次通盤檢討)修訂分期分區採二期四區開發，開發方式採區段徵收或其他多元開發方式辦理，考量後期發展區未來辦理區段徵收及多元開發地區之主要公共設施建設，尚須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可、容積移轉等實際辦理情形以決定投入時機，故後期發展區以 100 年為基期，目標年訂為 125 年；惟淡海新市鎮應以整體觀之，故修訂整體計畫年期為 79~125 年，實則是將目標年延長至 125 年。

四、 計畫人口

為因應淡海新市鎮未來願景與發展定位，加速產業與交通之進駐，朝向大眾運輸導向發展（TOD）並考量未來輕軌運量及營運需要，計畫人口以維持原計畫 30 萬人為原則。



圖1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫範圍示意圖

五、 土地使用計畫

現行主要計畫土地使用分區及公共設施用地面積如(一)及圖2所示。

(一) 住宅區及住宅區(附)

已開發區維持現行計畫使用，劃設面積約 168.68 公頃。後期發展區配合在地生活、在地就養理念及營造兼具休憩及景觀功能之住宅環境，於捷運場站、產業專用區及水與綠網絡等地區周邊劃設住宅區，並配合自然環境地形調整街廓型態，計畫面積約 277.46 公頃；另考量地形坡度陡峭或增加土地使用彈性因素，部分住宅區附帶可採多元方式開發之條件，劃設為住宅區(附)，計畫面積約 306.23 公頃。

(二) 中心商業區

已開發區維持現行計畫使用，劃設面積約 44.45 公頃。後期發展區依循現行計畫之中心商業區分布區位、使用強度及規劃理念，並配合自然環境地形現況及淡水捷運延伸線設置等因素，調整街廓型態，計畫面積約 23.05 公頃。

(三) 海濱商業區

因應未來海濱區發展與觀光遊憩機能需求，於後期發展區劃設海濱商業區，並配合自然環境地形調整街廓型態，計畫面積約 22.67 公頃。

(四) 鄰里商業區

已開發區維持現行計畫使用，劃設面積約 4.04 公頃。後期發展區配合在地生活理念，於住宅區或產業專用區較密集之處、捷運車站專用區周邊地區，劃設鄰里商業區，計畫面積約 10.22 公頃。

(五) 政商混合區

維持現行計畫使用，調整劃設面積約 5.72 公頃。

(六) 產業專用區及產業專用區(附)

本計畫為落實在地就業之理念，配合國際情勢推展適合台灣發展產業(愛台十二項建設、六大新興產業、四大新興智慧型產業)，並鼓勵既有產業轉型，以提高當地居民就業機會，劃設產

業專用區面積約 125.51 公頃；另考量地形坡度陡峭或增加土地開發及使用彈性因素，部分地區附帶可採多元方式開發之條件，劃設為產業專用區(附)，計畫面積約 71.83 公頃。

(七) 其他土地使用分區

文教區計畫面積約 19.91 公頃；保存區約 0.52 公頃；醫療專用區面積約 2.20 公頃；郵政專用區面積約 0.44 公頃；；加油站專用區面積約 0.18 公頃；捷運車站專用區面積約 2.21 公頃；高爾夫球場專用區面積約 28.96 公頃；高爾夫球場專用區兼公園面積約 12.58 公頃。

六、 公共設施計畫

計畫區內劃設 2 處機關用地及機關用地(政)，計畫面積約 1.29 公頃；文小用地 9 處、文中用地 4 處、文中小用地 1 處、文中高用地 1 處及文高用地 1 處，計畫面積約 51.40 公頃；公園計畫面積約 36.74 公頃；海濱公園用地 1 處，面積約 38.89 公頃；綠地計畫面積約 130.55 公頃；廣場用地面積約 0.68 公頃；停車場用地 1 處，面積約 1.01 公頃；變電所用地面積約 3.21 公頃；捷運變電所用地 1 處，面積約 0.14 公頃；自來水事業用地面積約 2.15 公頃；污水處理廠用地 1 處，面積約 16.20 公頃；捷運機廠用地 1 處，面積約 7.84 公頃；溝渠用地約 21.52 公頃；園道用地約 35.54 公頃；道路用地約 131.97 公頃。公共設施用地面積共計 525.84 公頃。

表2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫 總面積百分比 (%)
土地 使用 分 區	住 宅 區	446.14	27.65
	住 宅 區 (附)	306.23	18.98
	中 心 商 業 區	67.50	4.18
	海 濱 商 業 區	22.67	1.40
	鄰 里 商 業 區	14.26	0.88
	政 商 混 合 區	5.72	0.35
	產 業 專 用 區	125.51	7.78
	產 業 專 用 區 (附)	71.83	4.45
	文 教 區	19.91	1.23

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫 總面積百分比 (%)
	保 存 區	0.52	0.03
	高 爾 夫 球 場 專 用 區	28.96	1.79
	高爾夫球場專用區及公園	12.99	0.80
	捷 運 車 站 專 用 區	2.21	0.14
	醫 療 專 用 區	2.20	0.14
	加 油 站 專 用 區	0.18	0.01
	郵 政 專 用 區	0.44	0.03
	倉 儲 批 發 區	3.68	0.23
	小 計	1,130.95	70.08
公共設施用地	機 關 用 地	0.80	0.05
	機 關 用 地 (政)	0.49	0.03
	文 小 用 地	17.25	1.07
	文 中 用 地	14.54	0.90
	文 中 小 用 地	3.53	0.22
	文 高 用 地	12.76	0.79
	公 園 用 地	43.42	2.69
	海 濱 公 園 用 地	38.89	2.41
	綠 地	130.59	8.09
	廣 場 用 地	0.68	0.04
	停 車 場 用 地	1.01	0.06
	變 電 所 用 地	3.21	0.20
	捷 運 變 電 所 用 地	0.14	0.01
	自 來 水 事 業 用 地	3.36	0.21
	污 水 處 理 廠 用 地	16.20	1.00
	捷 運 機 廠 用 地	7.84	0.49
	溝 渠 用 地	21.53	1.33
	道 路 用 地	131.05	8.12
	園 道 用 地	35.54	2.20
	小 計	482.83	29.92
合 計		1,613.78	100.00

註:本表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

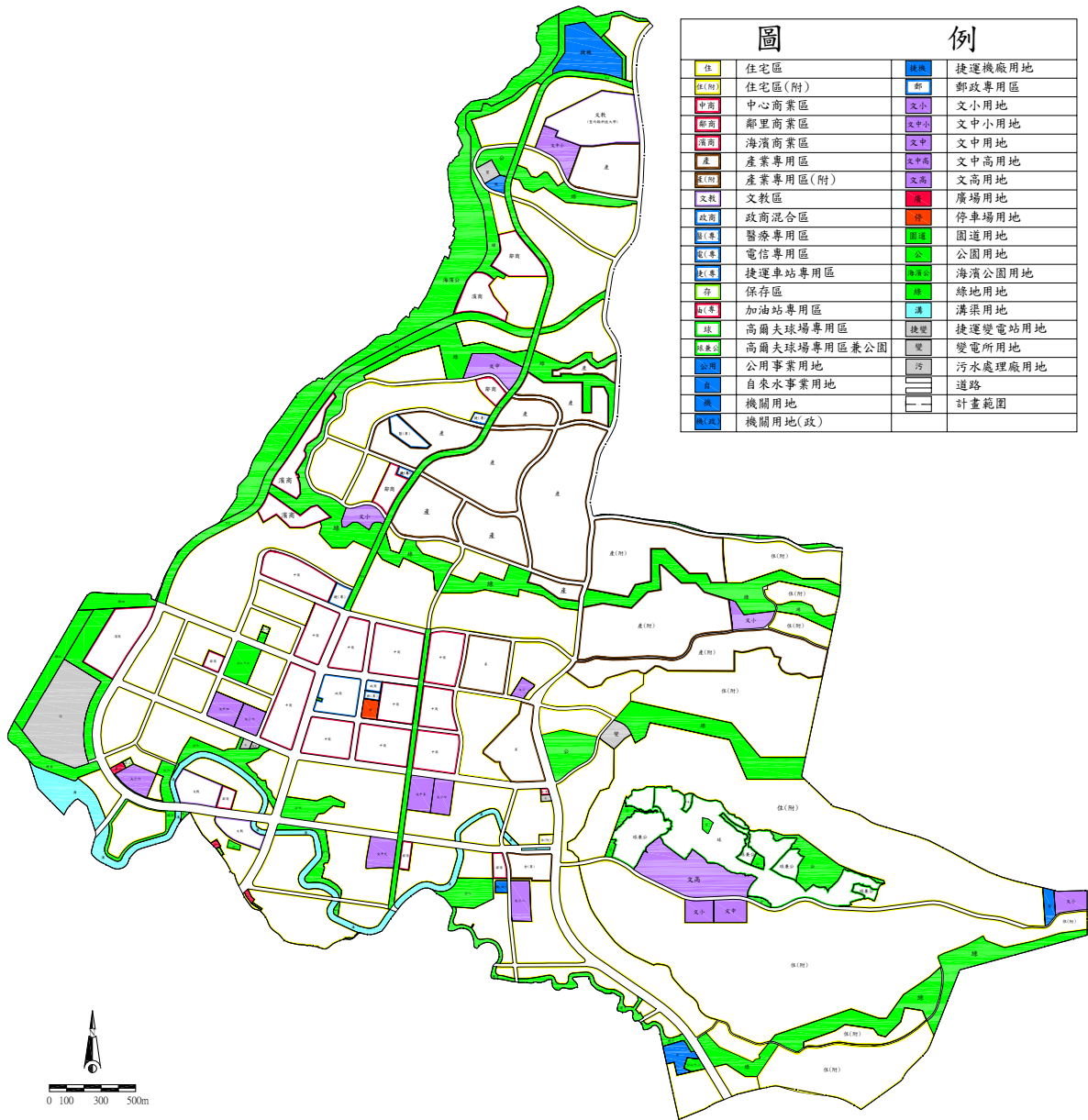


圖2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

七、 分期分區發展計畫

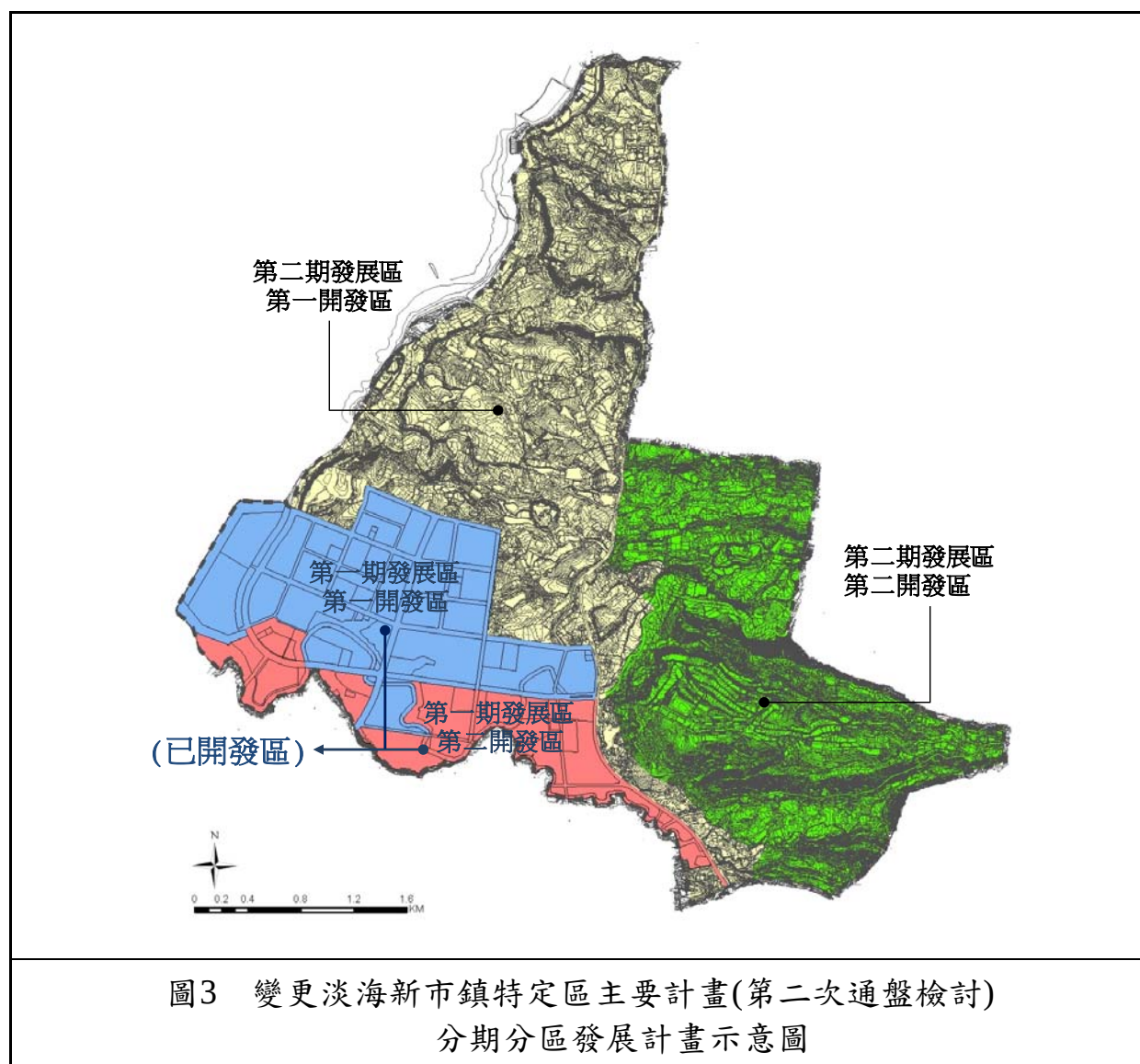
淡海新市鎮原採分期分區辦理開發，本計畫將後期發展區因應不同的開發方式分為二期四區開發(參見圖 3)，說明如下：

(一) 已開發地區(原第一期發展區第一、二開發區)

已依原開發執行計畫開發時序，完成區段徵收開發，面積計 446.02 公頃。

(二) 後期發展地區

第二期發展區第一開發區，面積約 655.24 公頃；第二期發展區第二開發區，面積約 492.52 公頃。



參、 規劃構想

一、 發展願景與定位

本細部計畫沿襲主要計畫之精神，以倡導尊重環境特色之開發，保留原有地貌的特色，運用生態城市等永續發展之策略，規劃於土地使用、交通運輸及公共設施等計畫上，以「WORK：新興產業園區」、「ECO：生態社區」、「LEISURE：休閒生活環境」、「LRT：低碳綠色交通」等四大主軸打造本細部計畫，實現「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」。

二、 開發目標

本細部計畫配合主要計畫，以提供優質住宅、捷運延伸與土地開發一次到位、增設產業園區，加速引進產業、建構生態城市典範等為開發目標。

三、 發展構想與策略

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第八條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：一、水與綠網絡系統串聯發展策略；二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則；三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則；四、地區風貌發展及管制原則；五、地區人行步道及自行車道之建置原則。準此，本計畫配合環境現況特色，導入防洪、節能、減碳及大眾運輸系統等措施，規劃本細部計畫之土地使用配置，相關發展構想說明如下：

(一) 整體空間規劃構想

第二期發展區第一開發區之空間發展架構，主要將都市生活機能集中於捷運延伸線上，並參酌第一期發展區之分區類型，配置適當之細分區開發強度，以增加都市生活型態之多樣性及土地使用彈性。功能分區說明如下，空間構想圖參見圖 4。

1. 生活居住區

配合大眾運輸導向 (TOD) 之生活圈理念，將捷運延伸線周邊土地規劃為住商混合之生活居住區；省道臺二線道路兩側規劃為適當強度之住宅使用，並結合藍綠帶系統建構成為優質、樂活之居住環境。

2. 休閒居住區

計畫區西側鄰近海濱之地區，藍綠環繞、天然資源豐富，觀海、親水住宅之發展性極佳，故規劃為休閒居住區，並可配合生態廊道之構想，加強生活空間與生態環境之聯結，以建構健康、永續社區。

3. 商業服務區

配合已開發區所劃設之中心商業區區位及淡水捷運延伸線建設，於周邊規劃為商業服務區，以創造群聚效應，建構成為當地商業活動核心區域。

4. 多元產業文創園區

配合既有產業聚落及淡水捷運延伸線分布，將位於省道臺二線西側地區規劃為多元產業文創園區；未來發展一則可以朝強化當地既有特色產業發展，如既有產業、文化創意產業、觀光遊憩產業等；二則可以配合國際產業趨勢，引導低碳、高創意、高產值之產業園區開發，如綠色能源產業、生技醫療產業與雲端運算產業等，以促進當地經濟及周邊地區發展。

5. 文教生活區

位於計畫區北側，配合現有文教機能—私立聖約翰科技大學，規劃周邊區域為文教生活區。

6. 海濱休閒區

位於計畫區西側之海濱土地，現況擁有海域及沙灘等天然資源，未來可朝向觀光、遊憩方面發展，周邊土地則可配合休閒活動人潮，引進商業藝文會展中心、購物商城、國際觀光旅館、觀光遊樂業、休閒活動場館、競技及休閒體育場館等多元娛樂設施。

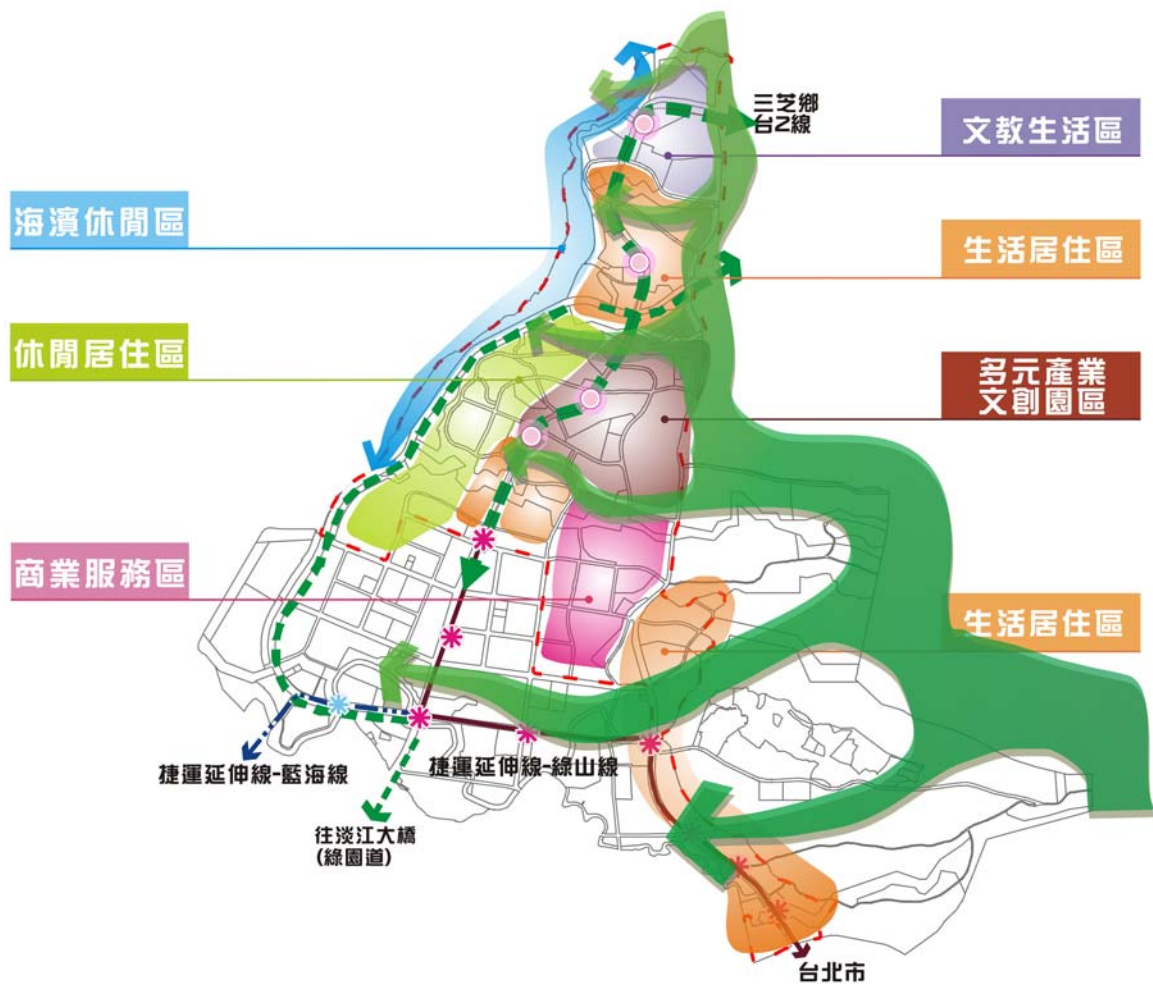


圖4 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區整體空間規劃構想圖

(二) 發展策略構想

本細部計畫為能落實生態城市理念，針對自然人文特色、自然地形地貌、防洪保水及節能減碳等涉及生活環境之層面，研擬相關發展策略，並結合以人行徒步為導向（Pedestrian Oriented Development (POD)）、以歷史文化紮根為導向（Culture Oriented Development (COD)）、以綠地建構為導向（Green Oriented Development (GOD)）、以健全水為導向（Water Oriented Development (WOD)）、以大眾運輸為導向（Transit Oriented Development (TOD)）之 5OD 概念，規劃整體都市空間與景觀風貌，茲說明如下：

1. 自然及景觀資源發展策略

(1) 保留地形 4 級坡度以上之丘陵、河谷地形特色

配合嵌塊體(相思樹次生林)留設，參見圖 5。

(2) 配合原生林分布，劃設為綠地

既有破碎嵌塊體(相思樹次生林)，納入整體綠網系統考量，參酌劃設為公園、綠地與開放空間等用地，使之成為生態跳島。

2. 水與綠網絡系統串聯規劃設計原則

(1) 建構水與綠網絡

A. 東西向溪流與原生林相鄰兩側各留設距離寬約 20~40m 生態核心及緩衝空間，劃設為綠地

溪流兩側各留寬約 20~40m 生態核心及緩衝空間，可作為綠手指與物種傳播、短暫停留之功能。

B. 留設 50 及 35m 寬之南北向綠園道

劃設 50 及 35m 寬之南北向綠園道，以串連東西向河川廊道，創造都市生態綠網，如圖 6 所示。

(2) 提高整體防洪、蓄水功能

A. 公園、綠地中，規劃設置滿足 50 年暴雨頻率之防洪生態池

配合既有埤塘及開放空間規劃滯洪沉砂池，採容納 50 年頻率之區域防洪需求，如圖 6 所示。

B. 防洪水利設施應近自然工法，配合當地自然環境規劃與設計

防洪水利設施應採自然工法方式，並配合地方環境規劃與設計，以維護地方自然資源。

(3) 建構保水環境

- A.道路之中央分隔島、二側或一側留設適當寬度劃設綠帶，並設置各種直接或間接雨水滲透或貯留設施。
- B.道路兩側設置各種滲透設施、滲透井等雨水滲透或貯留設施(草溝)，以達到遲滯洪峰流量的效果。

3. 都市人文景觀及風貌發展發展策略

依據劉益昌教授針對淡海新市鎮全區範圍內遺址調查認定重要史前遺址計有水碓尾地區等 10 處。

而第二期發展區第一開發區內則計有前洲子與水碓尾 2 處遺跡，及育英國小與蛤子山 2 處遺址，其區內既有文化資產，應予以保存與活化，並劃設為公園、綠地或保存區，避免道路經過，並依文化資產保存法相關規定辦理，如圖 7 所示。

4. 大眾運輸導向、人本多元交通及綠色運輸發展模式之土地使用發展策略

(1) 建構綠能低碳城市

- A.配合綠色能源計畫
- B.規劃產業專用區，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，如圖 8 所示。

(2) 提高大眾運輸工具及低碳運具之使用

A.順應自然地形調整主次要交通動線

(A) 主要道路

配合地形調整至坡度平緩之興化店溪河谷。且順應區內既有地景地貌，規劃捷運延伸線系統之路徑，並於跨河口處設置景觀橋。

(B) 次要道路

以溪流切割之平臺配合地形配置。

B.以輕軌場站為中心之半徑 500 公尺步行圈

半徑 500 公尺步行距離範圍內，規劃生態社區，建構低碳綠色交通，如圖 9 所示。

C.建置自行車與人行步道系統及電動公車轉乘系統

(A) 自行車道系統

利用各平台環狀道路，建置供區內居民通勤及居住生活使用之運輸型自行車道。

(B) 人行步道系統

主要人行步道以沿車行系統兩側佈設；次要人行步道則以沿自行車環狀系統佈設。

(C) 電動公車轉乘系統

以各發展平台為單元，配合捷運周邊土地開發，佈設環狀接駁公車轉乘系統，增加捷運服務範圍。

(3) 規劃土地混合集約、高效率使用

規劃捷運場站周邊土地混合集約、高效率使用，如圖 10 所示。

(4) 人本多元交通規劃

A. 建構以場站為中心之 500 公尺步行生活圈，佈設自行車及人行車道系統。

B. 道路應以「人車分道」為原則。

5. 產業專用區之土地使用發展策略

(1) 既有工廠（棕地）轉型更新

A. 保存既有具發展潛力之產業。

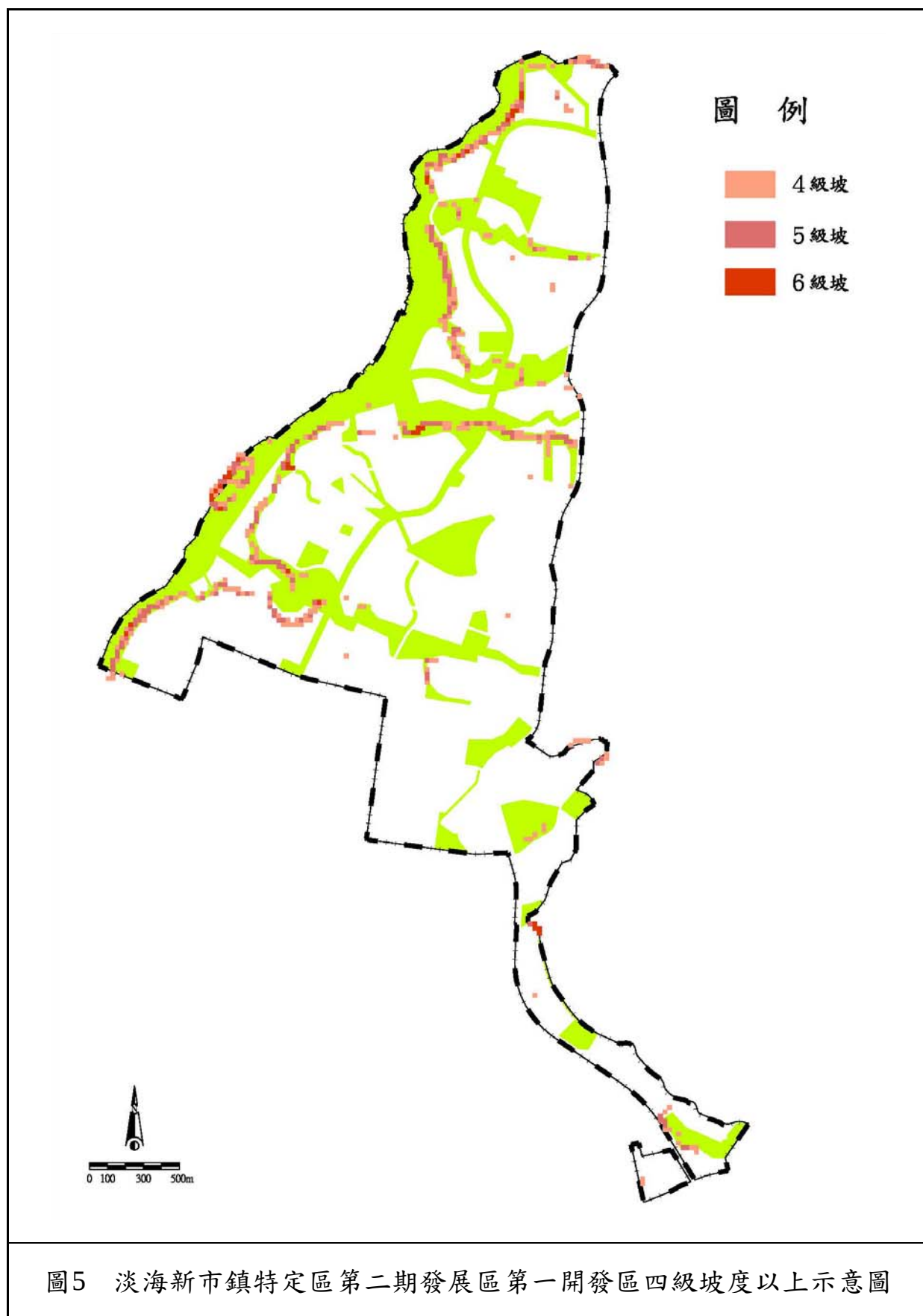
B. 既有產業聚落規劃為第 1 種產業專用區，如圖 11 所示。

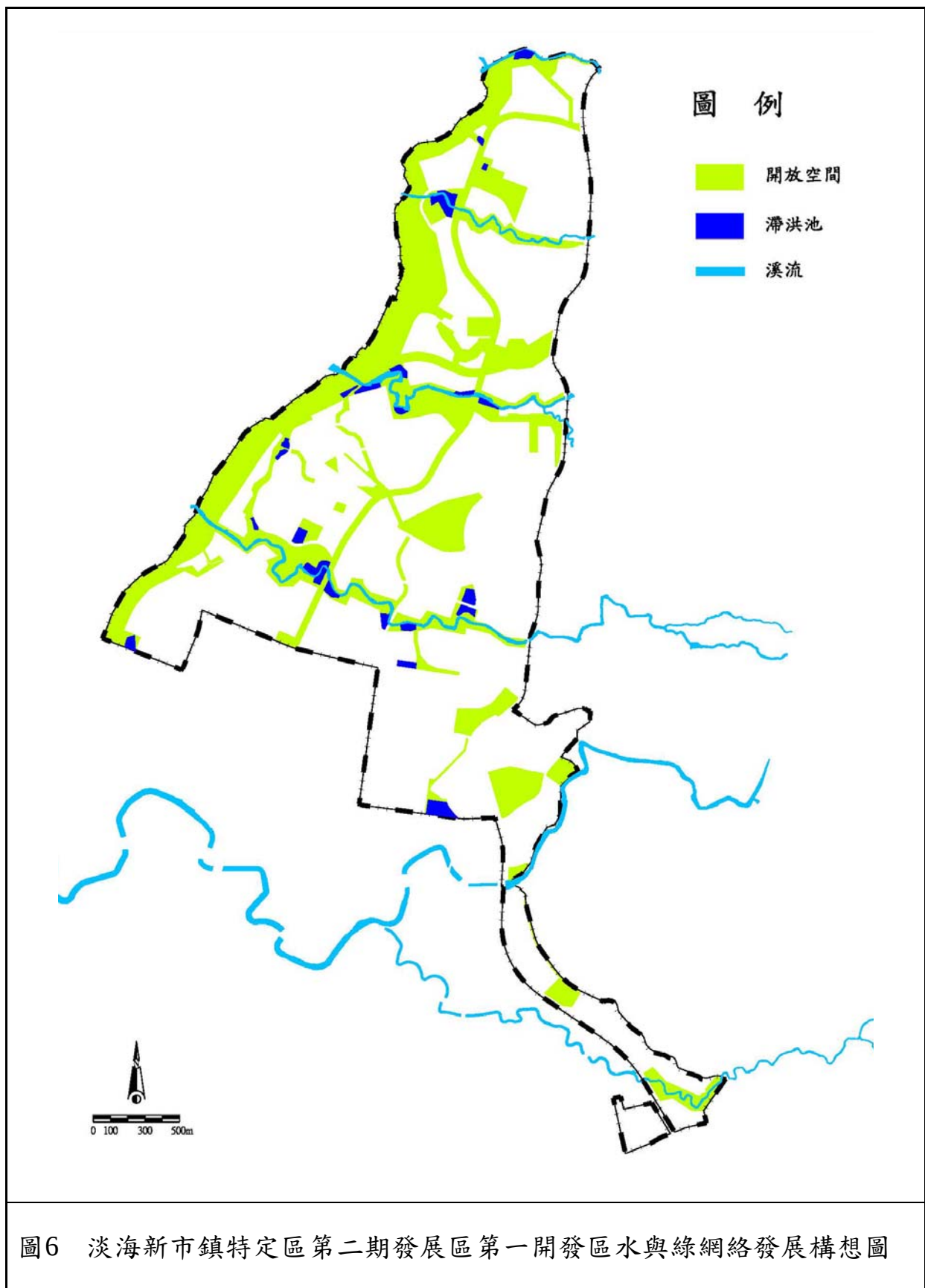
C. 鼓勵在地就業並促進產業升級，納入第 2 種產業專用區之允許使用項目。

(2) 發展低污染、低碳產業

A. 培植新興產業，規劃第 2 種產業專用區，鼓勵並引進新市鎮適合之產業類型，如圖 11 所示。

B. 朝向「創意聚落」概念，整合藝術、觀光、商業及科技，發展自給自足與節能減碳之產業型態。





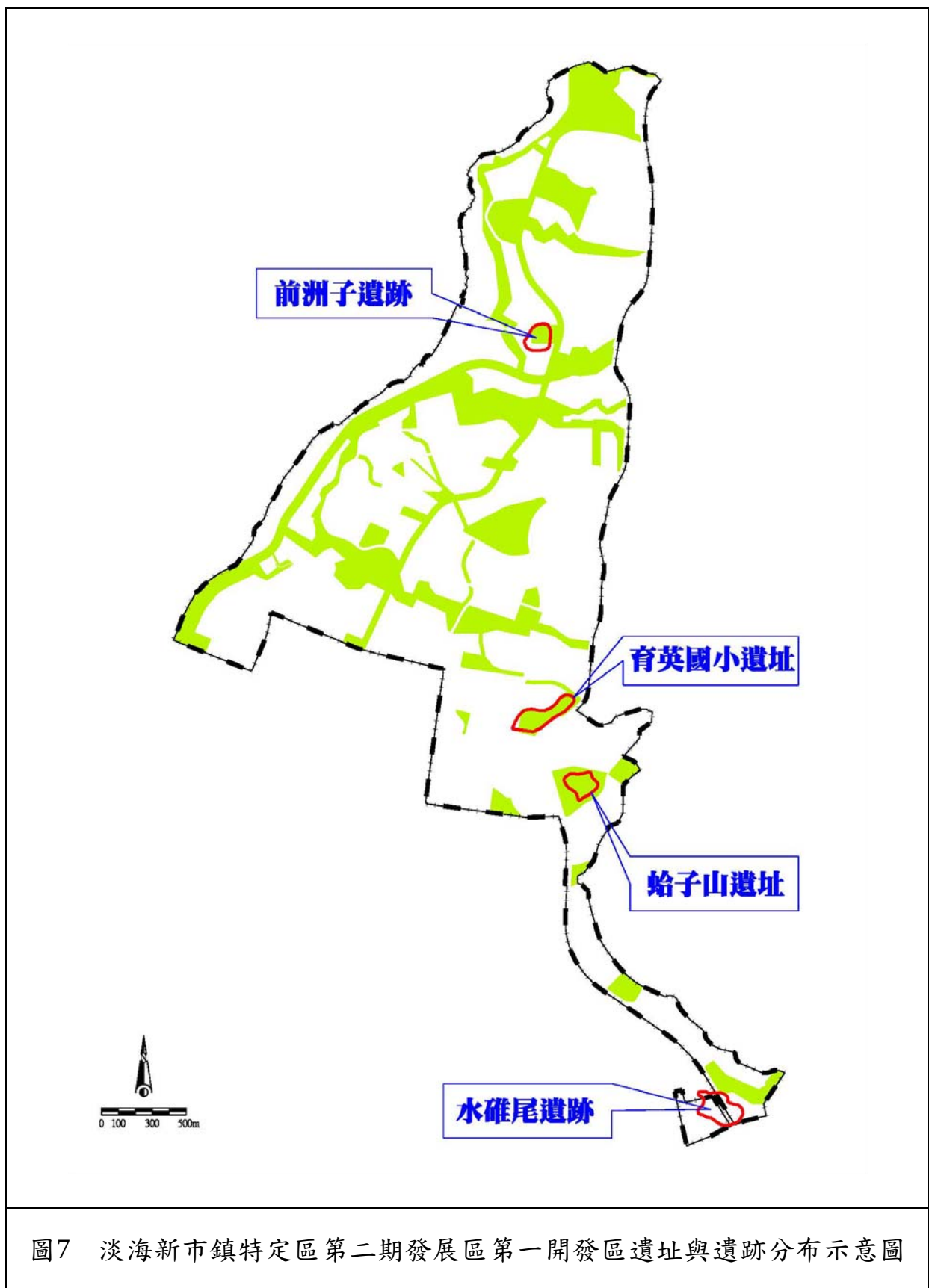




圖8 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區大眾運輸系統規劃構想圖

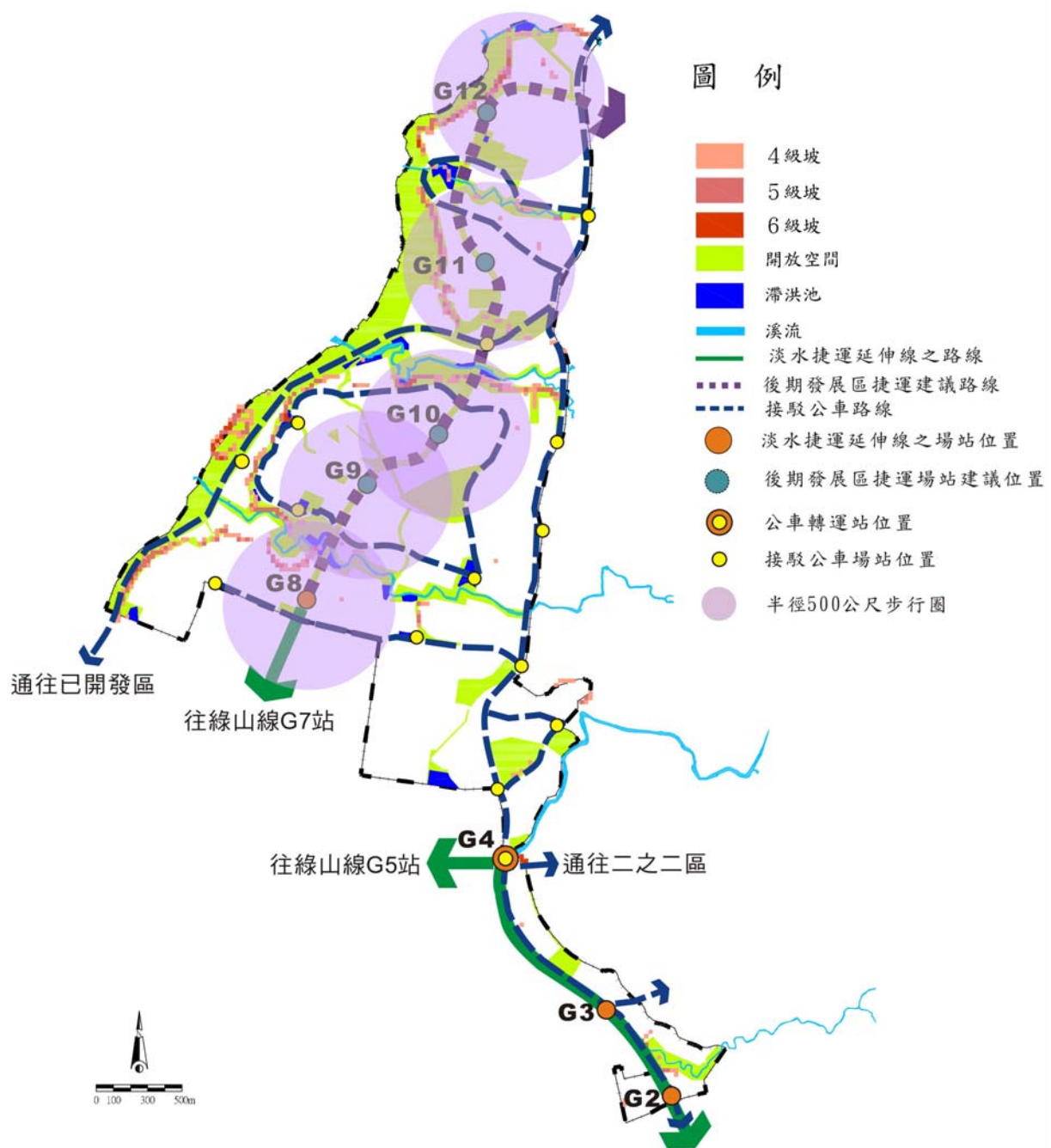


圖9 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區輕軌場站步行圈規劃構想圖

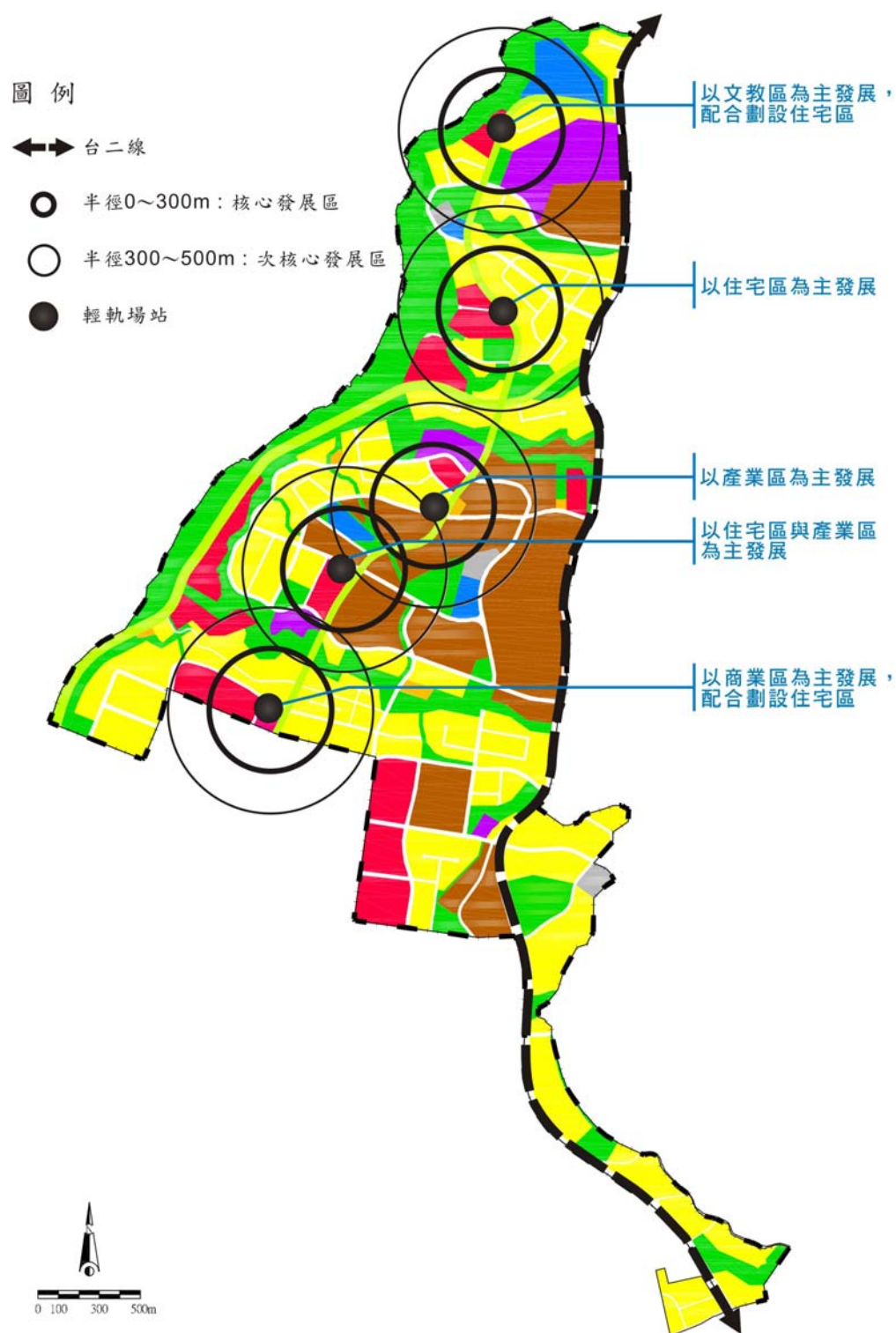


圖10 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區大眾運輸發展(TOD)構想圖

6. 建築量體、配置、高度、造型、色彩、風格及綠建材計畫

(1) 調節微氣候

利用自然河谷之天然風廊及配合季節風向重新調整道路之路形與配置。

(2) 加強基地綠化，推動綠建築指標因應地區自然環境條件之被動式建築設計。

7. 環境保護設施及資源再利用設施配置計畫

(1) 建置廢水減量循環再生系統

產業專用區之開發者應自行留設污水處理設施，並符合相關法令，如圖 12 所示。

(2) 自來水工程建設

水源自翡翠水庫引水經臺北市大同加壓站及新北市竹圍加壓站，送至淡海新市鎮已開發區內配水池，配合後期發展區之人口及相關產業引進情形，於後期發展區增劃二處自來水用地，以供應後期發展區使用（第二期發展區第一、二開發區各增劃一處）。

(3) 建置綠能設施

積極鼓勵建物設置綠能設施，減少不可再生能源消耗，落實節能減碳目標。

(4) 鄰避設施策略

變電設備及線路以地下化設計為原則。

(5) 地下共同管溝建置

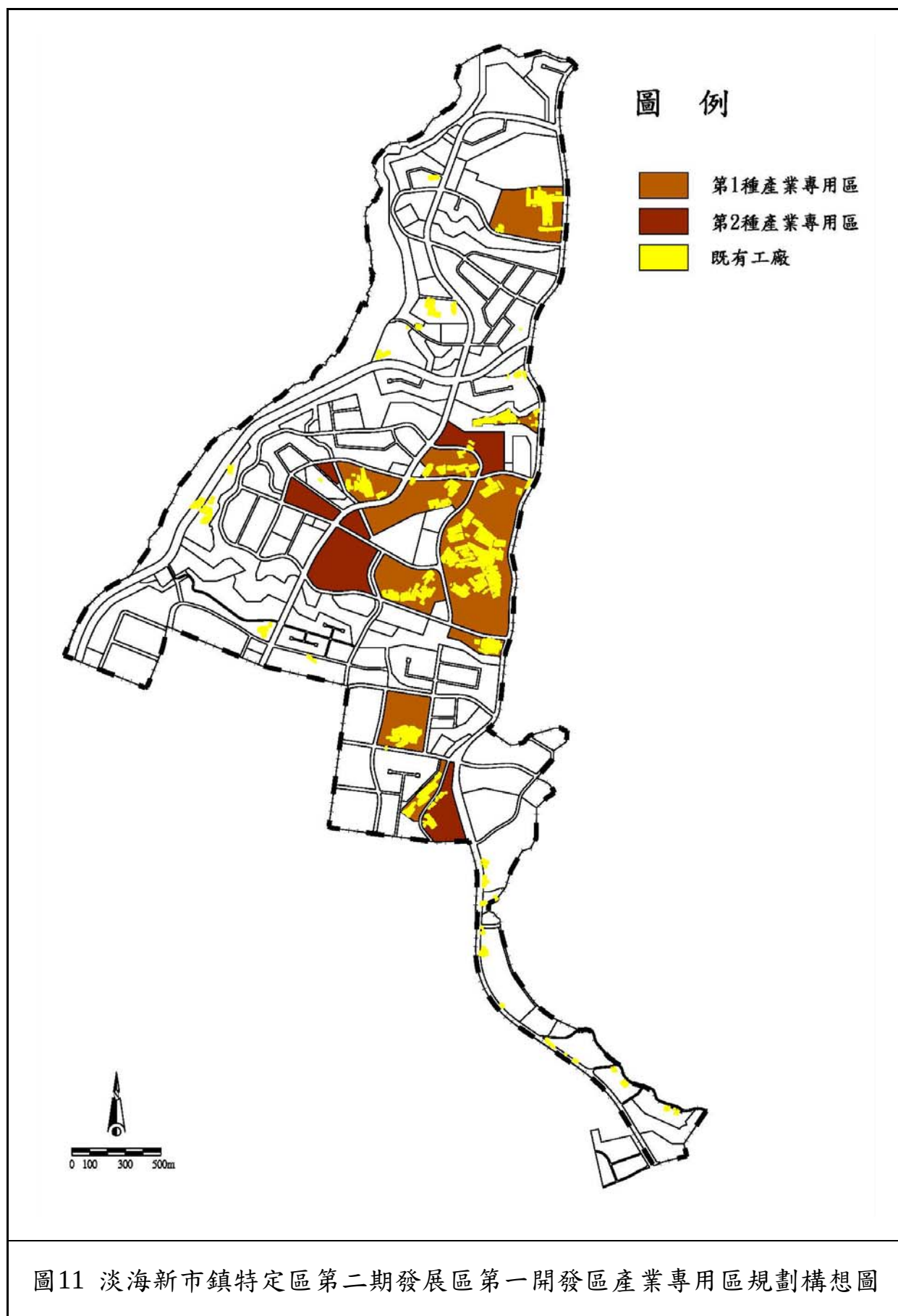
主要道路設置通信管網、電力電纜等維生系統之共同管溝。

8. 管理維護計畫

(1) 非傳統水資源利用率

強化雨水與生活污水處理系統。

(2) 訂定建築基地之管理公約，以維護基地內公共設施之安全性。



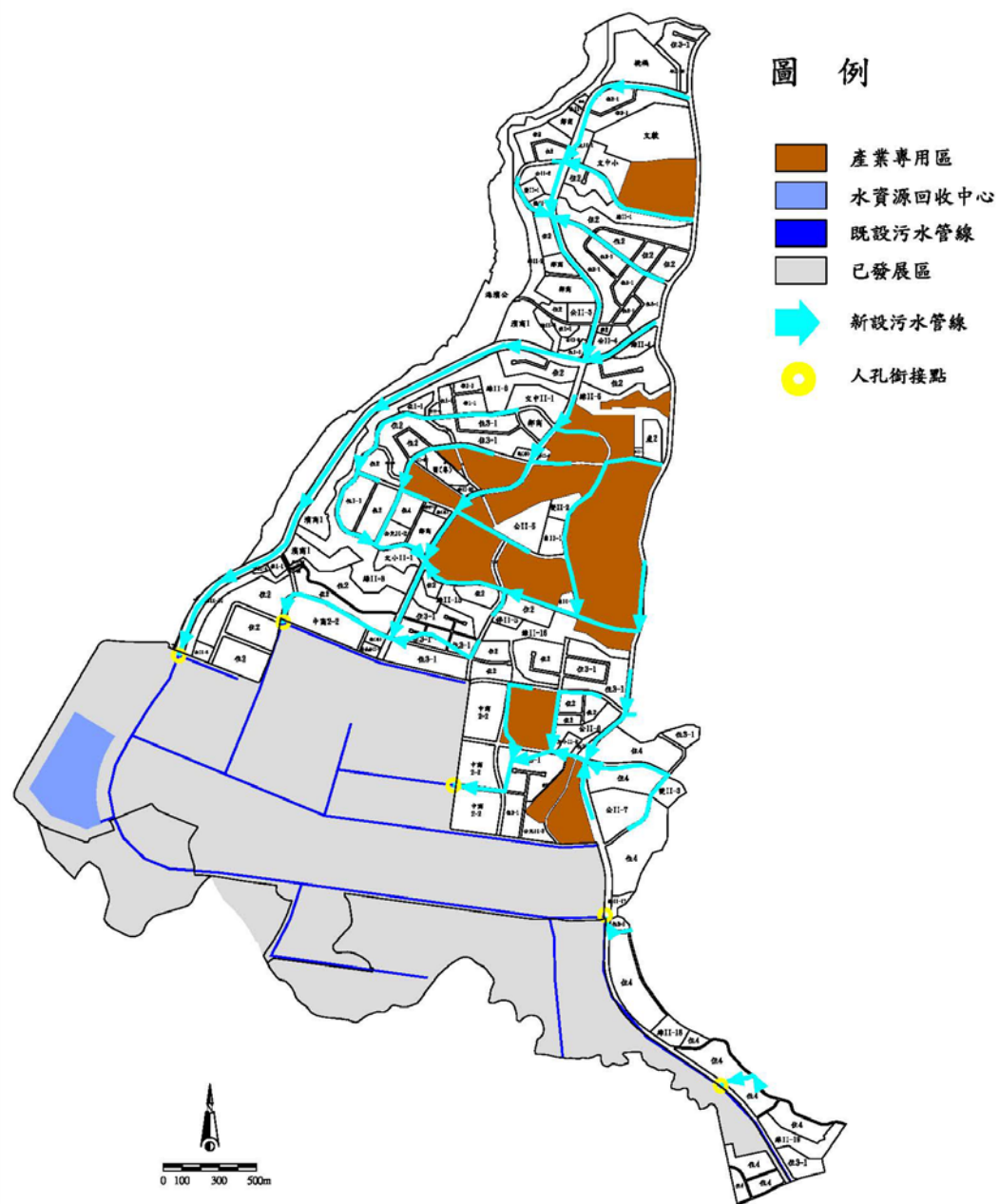


圖12 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區廢水減量循環再生系統構想圖

四、 土地使用管制與都市設計構想

本計畫依據前述發展策略研擬土地使用管制與都市設計構想，茲說明如下，另發展策略、土地使用分區管制與都市設計構想對照綜理表參見表 3。

(一) 自然及景觀資源發展策略

1. 順應丘陵台地地形

配合計畫區內丘陵台地地形，訂定開發基地之建蔽率與容積率，運用不同高度層次之建築配置，以順應東高西低地形，建構寬廣的山海景觀視野，如圖 13 所示。

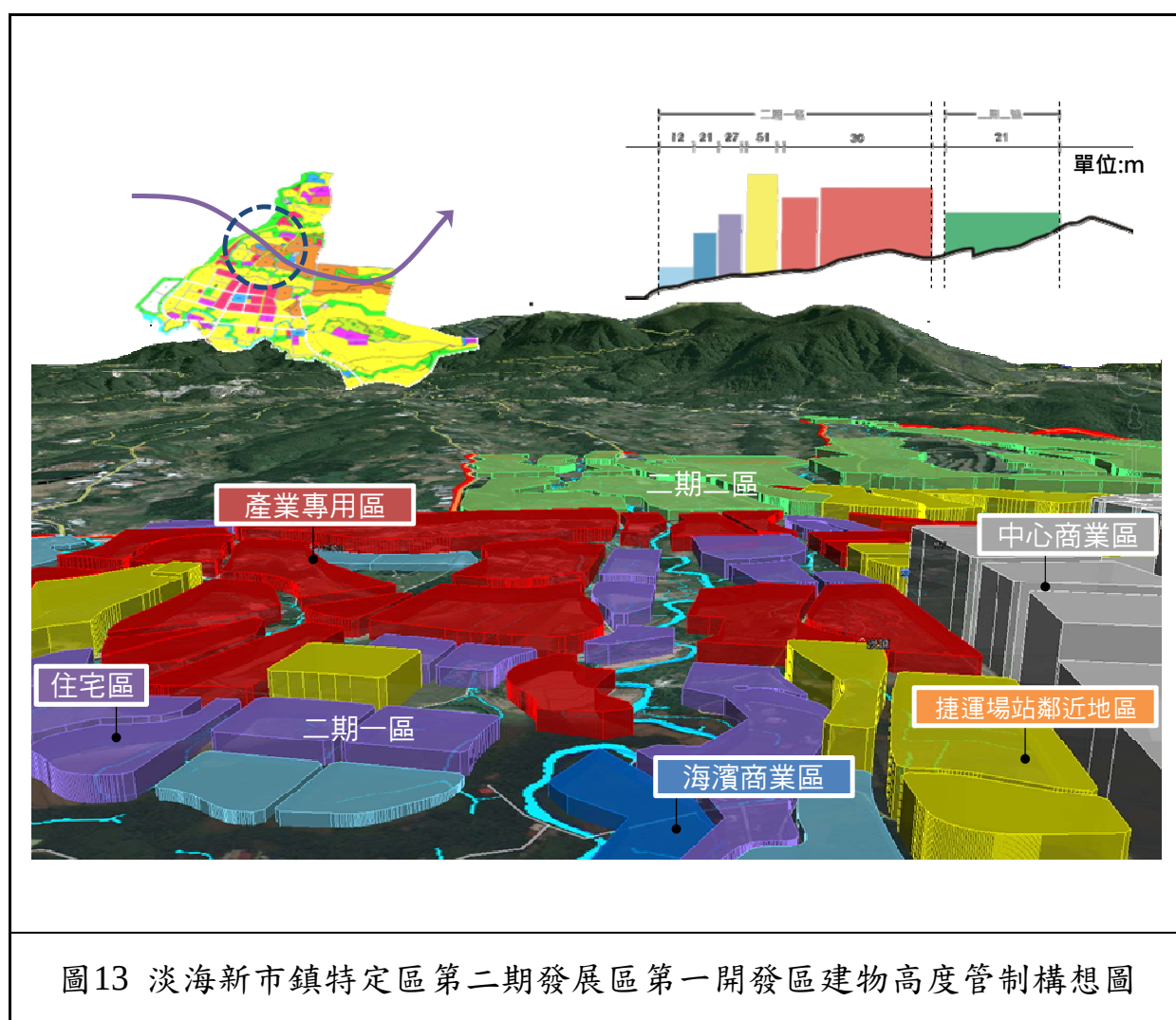


圖13 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區建物高度管制構想圖

(二) 水與綠網絡系統串聯規劃設計

1. 建構水與綠網絡

配合保留重要生態棲地與溪流之發展策略，選擇在地既有綠色資源及物種保存，儘量保留具有價值之樹木及維護既有行道樹。

2. 提高整體防洪、蓄水功能

- (1) 配合提高整體防洪與蓄水功能之發展策略，於公園、綠地內規劃設置可滿足 50 年暴雨頻率之防洪生態池。
- (2) 因應生態城市理念，相關防洪水利設施應採近自然工法，並配合當地自然環境進行規劃與設計。
- (3) 公共空間及一定規模以上之建築基地應設置雨水貯留系統，且該建築基地得免計容積。

3. 建構保水環境

本計畫針對公共設施用地及建築基地，訂定可增加土地透水率之措施，以建構保水環境，分別說明如下：

- (1) 部分開放性公共設施之排水系統應採具生態性與雨水滲透之溝渠設計。
- (2) 道路兩側可設置各種雨水滲透或貯留設施，並以設置透水性鋪面為原則。
- (3) 部分公共設施之人行步道、停車場及法定空地之鋪面應以透水性鋪面為原則。
- (4) 訂定建築基地與公共開放空間綠化面積率與最小法定空地透水率規範。

(三) 都市人文景觀風貌發展策略

興闢具有重要史前遺址之公共設施用地時，以維護及避免破壞遺址為原則，以保存並延續在地既有文化空間脈絡。

(四) 大眾運輸導向、人本多元交通及綠色運輸發展模式之土地使用發展策略

1. 建構綠能低碳城市

配合捷運系統進駐及公車系統建置，訂定下列措施，以共同建構綠能低碳城市：

- (1) 捷運場站或變電所可設置太陽能候車亭與蓄電池組，以減少消耗不可替代能源，並成為綠能運用示範社區。
- (2) 配合大眾運輸導向發展（TOD）之規劃理念，以捷運場站為中心，規劃周邊半徑 500 公尺之步行生活圈。

2. 提高大眾運輸工具及低碳運具之使用

- (1) 建置公車動態系統車機設備、智慧站牌及大眾運輸旅運查詢系統。
- (2) 於捷運場站周邊半徑 300 公尺內應設置自行車停車空間，其自行車停車位數應達法定機車停車位數之 15%以上，以提高大眾運輸工具及低碳運具之使用意願。
- (3) 大眾運輸場站應提供轉運停放設施系統及自行車租借服務，強化轉運交通系統之便利性，以提高民眾使用大眾運輸系統意願。
- (4) 捷運場站可設置電動（機）車停車空間，並提供相關充電設備，提高民眾使用私人低碳運具之意願。

3. 規劃土地混合集約、高效率使用

配合捷運場站周邊半徑 500 公尺土地朝向多元複合發展之構想，場站周圍土地使用分區之容許使用項目以混合使用為原則。

4. 人本多元交通規劃

配合以捷運場站為中心建構 500 公尺步行生活圈，佈設自行車及人行車道系統，並以「人車分道」為原則，其都市設計構想說明如下：

- (1) 計畫道路寬度 35m 以上者，應設置人行步道及自行車道，且人車轉向流量大之路口評估設置行人專用時段，降低車行動線切斷人行動線。
- (2) 主要道路應於道路兩側提供自行車道，其寬度以三點五公尺以上為原則，最小不得小於二點五公尺，且自行車道得規劃

低矮植栽設施或標示線區隔車道或人行道，以美化視覺景觀。

(3) 細部計畫道路以優先設置單側步行、自行車道為原則。

(五) 產業專用區之土地使用發展策略

1. 既有工廠（棕地）轉型更新

為保存並延續既有產業發展，規劃第 1 種產業專用區，將具發展潛力之既有產業類型訂定為允許使用項目，並訂定產業專用區開發者應設置污染防治設施之規定，以減少產業發展對當地環境之衝擊。另為落實在地就業，並鼓勵既有工廠（棕地）轉型更新，納入第 2 種產業專用區之允許使用項目。

2. 發展低污染、低碳產業

為培植新興產業及配合地方發展，規劃第 2 種產業專用區，鼓勵並引進新市鎮適合之產業類型，並朝向「創意聚落」(Creative Cluster)的概念，整合藝術、觀光、商業及科技，發展自給自足與節能減碳之產業型態。

(六) 建築量體、配置、高度、造型、色彩、風格及綠建材計畫

1. 調節微氣候

配合自然環境特色及季節風向，建築量體及法定空地留設之相關規劃原則說明如下：

- (1) 建築基地至少 10%之法定空地配合周邊公共設施區位留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間；其餘非屬公眾使用之法定空地，須與公共開放空間適當串聯且維持視覺通透性。
- (2) 建築量體採南北向配置，並依北高南低之原則配置，以在街道形成建築陰影，塑造舒適人行空間環境，阻擋冬季東北季風吹襲基地地表及街道空間。
- (3) 配合淡海新市鎮之夏季主要風向「西風」，於基地西側角隅留設建築群缺口或集中法定空地，以使環境風進入建築街廓內部，另應依照建築通風配置設計原則規劃建物配置，以提升地面風速與促進散熱。

2. 加強基地綠化，推動綠建築指標

配合生態城市理念及型塑綠能低碳城市之構想，訂定公共

建築物應達綠建築分級評估之標準，以積極推動綠建築。

(七) 環境保護及資源再利用設施配置計畫

1. 建置廢水減量循環再生系統

- (1) 配合生態城市理念，減少開發行為對環境之影響與破壞，訂定產業專用區之開發者應自行留設污水及垃圾處理設施，並需符合相關法令。
- (2) 開發基地位於公共下水道服務範圍內，且建築之污水管接通公共下水道及排入水質符合下水道可容納排入之下水水質標準者，得排入公共下水道。

2. 鼓勵建置綠能設施

因應全球暖化及都市熱島效應，配合政府推動「節能減碳措施」，建築物屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，並透過建物設置太陽能光電設施得不計入容積及高度之方式，積極鼓勵民眾投入建置綠能設施，以落實生態城市理念。

3. 鄰避設施策略

考量本計畫營造休閒生活環境之開發主軸，變電所用地以地下化設計為原則，減少對周邊生活環境之影響。

4. 地下共同管溝建置

於主要道路設置通信管網、電力電纜等維生系統之共同管溝，以減少路面開挖頻率，影響交通順暢或破壞市容觀瞻，提高生活環境品質。

(八) 管理維護計畫

1. 非傳統水資源利用率

計畫區內設置雨污分流系統，以提高非傳統水資源利用率，減少天然資源之消耗。

2. 訂定管理公約

建築基地應依相關規定訂定管理公約，並加強基地內公共使用設施之管理維護事項，如屋頂平台、建築物出入口、基地內人行步道之安全管理維護事項。

表3 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫發展策略與土地使用管制、都市設計構想綜理表

發展策略構想		細部計畫規劃原則	土地使用分區管制與都市設計構想
項目	發展策略		
自然景觀資源發展策略	順應丘陵台地地形	1.保留地形 4 級坡以上之丘陵、河谷地形特色。 2.配合原生林分布，劃設為綠地。	訂定基地開發之建蔽率與容積率，運用不同高度層次建築配置與東高西低地形，建構寬廣的山海景觀視野。
水與綠網絡系統串聯發展策略	建構水與綠網絡	1.為保留重要生態棲地將東西向溪流與原生林相鄰兩側各留設距離寬約 20~40m 之生態核心及緩衝空間，劃設為綠地。 2.留設 50m 及 35m 寬之南北向綠園道，以串連東西向河川廊道，編織都市生態綠網。 3.灌溉水池位於上述綠地空間，予以保留。	選擇在地既有綠色資源及物種保存，並儘量保留具有價值之樹木及維護既有行道樹。
	提高整體防洪、蓄水功能	1.順應地形保留天然排水渠道，加強河岸兩側的植栽綠化，於水道兩側設置緩衝綠帶。 2.納入雨水下滲、貯留之規劃設計原則。	1.公園、綠地中，規劃設置滿足 50 年暴雨頻率之滯洪池。 2.防洪水利設施應近自然工法，配合當地自然環境規劃與設計。 3.訂定排水系統中或公園綠地等公共空間及一定規模以上之建築基地應設置雨水貯留系統，且該建築基地得免計容積。
	建構保水環境	1.視路型及道路需要於道路之中央分隔島、二側或一側留設適當寬度劃設綠帶，並設置各種直接或間接雨水滲透或貯留設施。 2.公園、綠地、廣場兼停車場用地、停車場等公共開放空間設置各種直接或間接雨水滲透或貯留設施。	1.部分開放性公共設施之排水系統應採具生態性與雨水滲透之溝渠設計。 2.道路兩側可設置各種雨水滲透或貯留設施，並以設置透水性鋪面為原則。 3.部分公共設施之人行步道、停車場及法定空地之鋪面應以透水性鋪面為原則。 4.訂定建築基地與公共開放空間綠化面積率與最小法定空地透水率規範。

發展策略構想		細部計畫規劃原則	土地使用分區管制與都市設計構想
項目	發展策略		
都市人文景觀風貌發展策略	保留既有紋理及具價值之人文、景觀資源	1. 一定規模之既有合法聚落劃設為適當分區。 2. 重要史前遺址，劃設公園、綠地或保存區，避免道路經過。	興闢具有重要史前遺址之公共設施用地時，以避免破壞遺址與維護為原則。
大眾運輸導向、人本多元交通及綠色運輸發展模式之土地使用發展策略	建構綠能低碳城市	規劃產業專用區，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求。	1. 配合輕軌捷運用地，於捷運場站或變電所設置太陽能候車亭與蓄電池組。 2. 計畫區內應建置公車動態系統車機設備及智慧站牌。 3. 計畫區內於捷運場站與公共設施用地應建立大眾運輸旅運查詢系統。 4. 計畫區內之大眾運輸場站應提供轉乘停放設施系統，及自行車租借服務。 5. 捷運場站得設置電動（機）車與自行車停車空間，並提供相關充電設備。
	提高大眾運輸工具及低碳運具之使用	1. 順應自然地形調整主要交通動線。 2. 以捷運場站為中心，綜合考量平台式土地使用配置 500 公尺步行生活圈等因素，建置自行車與人行步道系統及電動公車轉乘系統。 3. 捷運場站設置電動（機）車與自行車停車空間，並提供綠能充電站。	捷運場站周邊半徑 500 公尺內應設置自行車停車空間，其自行車停車位數應達法定機車停車位數之 15% 以上。
	規劃土地混合集約、高效率使用	捷運場站周邊半徑 500 公尺土地朝向多元複合發展	訂定場站周圍土地使用分區之容許使用項目以混合使用為原則。
	人本多元交通規劃	1. 以場站為中心建構步行 500 公尺步行生活圈，並配置社區性公共設施用地並佈設自行車及人行車道系統。 2. 道路以「人車分道」為原則，區分行人、汽車、	1. 計畫道路寬度 35m 以上者，於道路二側規劃設置人行步道及自行車道，且人車轉向流量大之路口評估設置行人專用時段，降低車行動線切斷人行動線。 2. 主要道路應於道路兩側提供自行車道，其寬度以三點五公尺以上為原

發展策略構想		細部計畫規劃原則	土地使用分區管制與都市設計構想
項目	發展策略		
		腳踏車，並需留設足夠寬敞之人行道空間。 3. 公共設施及公園、綠地、廣場兼停車場用地等開放空間設置無障礙設施。	則，最小不得小於二點五公尺，且自行車道得規劃低矮植栽設施或標示線區隔車道或人行道，以美化視覺景觀。 3. 細部計畫道路以優先設置單側步行、自行車道為原則。
產業專用區之土地使用發展策略	既有工廠（棕地）轉型更新	為保存並延續既有產業發展，規劃第1種產業專用區。	1. 將具發展潛力之既有產業類型訂定為允許使用項目。 2. 訂定產業專用區開發者應設置污染防治設施之規定，以減少產業發展對當地環境之衝擊。 3. 為落實在地就業，並鼓勵既有工廠（棕地）轉型更新，納入第2種產業專用區之允許使用項目。
	發展低污染、低碳產業	1. 為培植新興產業及配合地方發展，規劃第2種產業專用區，鼓勵並引進新市鎮適合之產業類型。 2. 朝向「創意聚落」(Creative Cluster)的概念，整合藝術、觀光、商業及科技，發展自給自足與節能減碳之產業型態。	訂定適合新市鎮引進與培植之新興產業允許使用項目。
建築量體、配置、高度、造型、色彩、風格及綠建材計畫	調節微氣候	利用自然河谷之天然風廊及配合季節風向，調整道路路形及配置。	1. 建築基地至少 10%之法定空地配合周邊公共設施區位留設，並妥予植栽綠化及設置適當人行空間；其餘非屬公眾使用之法定空地，須與公共開放空間適當串聯且維持視覺通透性。 2. 配合淡海新市鎮之夏季主要風向「西風」，於基地西側角隅留設建築群缺口或集中法定空地，以使環境風進入建築街廓內部，另應依照建築通風配置設計原則規劃建物配置，以提升地面風速與促進散熱。 3. 建築量體採南北向配置，並依北高南低之原則配置，以在街道形成建築陰

發展策略構想		細部計畫規劃原則	土地使用分區管制與都市設計構想
項目	發展策略		
			影，塑造舒適人行空間環境，阻擋冬季東北季風吹襲基地地表及街道空間。
	加強基地綠化，推動綠建築指標	因應地區自然環境條件之被動式建築設計。	訂定公共建築物應達綠建築分級評估標準，以推動綠建築。
環境保護及資源再利用設施配置計畫	建置廢水減量循環再生系統	產業專用區之開發者應自行留設污水處理設施，並符合相關法令。	1.產業專用區之開發者應自行留設興建污水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。 2.開發基地位於公共下水道服務範圍內，且建築之污水管接通公共下水道及排入水質符合下水道可容納排入之下水水質標準者，得排入公共下水道。
	建置綠能設施	積極鼓勵建物設置綠能設施，減少不可再生能源消耗，落實節能減碳目標。	1.建築物屋頂設置太陽能光電設施所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。 2.建築物屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備。
	鄰避設施策略	變電設備及線路全面地下化。	變電所用地以地下化設計為原則。
	地下共同管溝建置	主要道路設置通信管網、電力電纜等維生系統之共同管溝。	1.主要道路設置通信管網、電力電纜等維生系統之共同管溝。 2.地下管線以埋設於人行道或靠近慢車道下方為原則。
管理維護計畫	非傳統水資源利用率	雨水與生活污水處理系統的強化。	雨污分流系統。
	訂定建築基地之管理公約	訂定建築基地之管理公約，以維護基地內公共設施之安全性。	建築基地應依相關規定訂定管理公約，並加強基地內公共使用設施之管理維護事項，如屋頂平台、建築物出入口、基地內人行步道之安全管理維護事項。

肆、 擬定原則與內容

一、 擬定原則

(一) 土地使用計畫

配合環境現況特色，導入生態城市、防洪、節能、減碳及大眾運輸導向發展（TOD）等規劃理念，以捷運場站為中心，規劃周邊半徑 500m 之土地為多元複合使用，外圍逐漸降低土地使用強度，其劃設原則如表 4~表 6，分述如下：

1. 住宅區

- (1) 配合在地生活及在地就養理念劃設住宅區，其街廓型態應順應自然環境地形規劃。
- (2) 配合捷運設置及大眾運輸導向發展（TOD）之規劃理念，於省道臺二線兩側及捷運場站周邊劃設適度強度之住宅區。
- (3) 水與綠網絡兩側地區以劃設住宅區為原則，營造兼具休憩及景觀功能之住宅環境。

表4 住宅區劃設原則表

劃設種別	劃設原則
第 1-1 種住宅區	1.捷運場站周邊最外圍地區。 2.公園綠地周邊地區。
第 2 種住宅區	捷運場站周邊半徑 300~500 公尺範圍內之次核心發展區。
第 3-1 種住宅區	1.捷運場站周邊半徑 0~300 公尺範圍內之主要發展核心區。 2.配合省道臺二線為當地最主要聯外道路特性、淡水捷運延伸路線設置及相關住宅政策，於省道臺二線兩側及捷運場站周邊地區劃設第 3-1 種及第 4 種住宅區。
第 4 種住宅區	3.配合淡水捷運延伸線 G2 場站設置，劃設水碓尾地區為第 4 種住宅區。

2. 商業區

- (1) 配合捷運設置及大眾運輸導向發展（TOD）之理念，於捷運場站周邊劃設商業區，使土地使用朝混合、集約、高效率方向發展之構想。
- (2) 配合已開發區所劃設中心商業區之區位，創造群聚效應，於

周邊增劃設中心商業區，建構當地商業活動核心區域。

(3) 以捷運場站為中心之半徑 300 公尺的步行距離，於生活或產業活動密集地區，劃設鄰里商業區，以滿足當地生活需求。

(4) 配合未來海濱休閒區之開發，可於濱海地區劃設海濱商業區，以提供可滿足遊憩需求之商業活動。

表5 商業區劃設原則表

劃設種別	劃設原則
第 2-2 種中心商業區	1.配合現行計畫中心商業區分布區位、使用強度及規劃理念。 2.配合自然環境地形、現況及淡水捷運延伸線設置。
第 1 種海濱商業區	配合未來海濱休閒區之開發，於濱海地區劃設海濱商業區。
鄰里商業區	劃設於捷運場站周邊半徑 0~300 公尺範圍內。

3. 產業專用區

配合現行產業專用區、既有產業聚落分布位置及其周邊地區，劃設為產業專用區，並擴大生產用地面積，以吸引廠商投資進駐，成為當地經濟發展核心，落實在地就業理念。

表6 產業專用區劃設原則表

劃設種別	劃設原則
第 1 種產業專用區	1.為保存並延續既有產業發展，劃設第 1 種產業專用區，將具發展潛力之既有產業類型，訂定為允許使用項目，並訂定產業專用區開發者應設置污染防治設施之規定，以減少產業發展對當地環境之衝擊。 2.為落實在地就業，並鼓勵既有工廠（棕地）轉型更新，納入第 2 種產業專用區之允許使用項目。
第 2 種產業專用區	1.配合新興產業引進，發展低污染、低碳產業。 2.培植新興產業，鼓勵並引進新市鎮適合之產業類型，訂定適合新市鎮引進與培植之新興產業允許使用項目。 3.規劃未來產業朝向「創意聚落」概念發展，整合藝術、觀光、商業及科技，發展自給自足與節能減碳之產業型態。

4. 其他土地使用分區

- (1) 醫療專用區：現況使用中之泓安醫院，劃設為醫療專用區。
- (2) 捷運車站專用區：配合捷運延伸線之位置劃設。
- (3) 文教區：配合現有聖約翰科技大學，劃設文教區。

(二) 公共設施計畫

1. 留設適當公園、綠地、公園兼兒童遊樂區、停車場及道路等公共設施，供社區居民生活使用。
2. 依據「永續海岸整體發展方案」之海岸地區之相關施政計畫，未來海岸地區開發應優先考量海岸防災、海岸生態資源保育（護）、環境復育、景觀改善、生態旅遊等價值，爰配合土地使用現況，劃設海濱公園用地。
3. 配合現行計畫將重要史前遺址或文化資產分布地區，予以保存與活化，並劃設公園或綠地。
4. 考量捷運場站需求，劃設廣場兼停車場。
5. 考量醫療專用區實際情況，劃設綠地及道路以作為隔離。
6. 配合一部分之既有埤塘，規劃作為防洪、蓄水使用，劃設公園、綠地及公園兼兒童遊樂區。

(三) 都市防災計畫

配合淡水（竹圍地區）都市計畫、擴大淡水（竹圍地區）都市計畫及淡水都市計畫，整體考量本防災計畫，主要依據道路層級劃設防救災動線，並依地方需求設置救災指揮中心、避難場所、收容場所。

(四) 土地使用分區管制與都市設計

配合大眾運輸導向發展（TOD）之土地使用規劃、生態城市理念之設計，以及多元產業發展等目標，據以研擬本計畫之土地使用分區管制與都市設計等相關規定與內容。

二、 擬定內容

(一) 計畫範圍及面積

配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」之分期分區調整，本細部計畫之計畫範圍北起灰窯子溪，南迄第

一期發展區第一開發區，西以臺灣海峽為界，東以省道臺二線與第二期發展區第二開發區為界，計畫面積約為 655.24 公頃。

另為因應相關住宅政策，配合淡水捷運延伸線，將省道臺二線以東部分土地及原第一期發展區第二開發區水碓尾地區納入計畫範圍。

(二) 計畫年期

本細部計畫配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」計畫年期之調整，計畫年期訂為民國 125 年。

(三) 計畫人口

為因應淡海新市鎮發展願景與定位、加速產業與交通之進駐、並朝向大眾運輸導向發展（TOD），本細部計畫於考量未來輕軌運量及營運需要，及配合未來二十五年人口居住需求預估推算後，擬定計畫人口為 11 萬人。

(四) 開發方式

為配合淡水捷運延伸線綠山線通車目標期程，順利取得捷運機廠及場站用地，且為鼓勵既有工廠聚落更新，整合交通與產業政策，建構低污染、低碳之產業園區，本細部計畫之開發方式採區段徵收辦理，以帶動新市鎮發展之整體效益。

(五) 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫建築物及土地使用分區管制要點(草案)

本細部計畫以「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」為基礎，並配合生態城市及大眾運輸導向發展（TOD）之規劃理念，訂定本計畫之土地使用分區管制內容，以期成為示範生態社區，其訂定情形請參見附錄。

伍、 實質計畫內容

一、 計畫範圍及面積

本細部計畫屬淡海新市鎮特定區計畫之第二發展區第一開發區，計畫範圍北起灰窯子溪，南迄第一期發展區第一開發區（含水碓尾地區），西以臺灣海峽為界，東以省道臺二線與第二期發展區第二開發區為界，計畫面積約為655.24公頃，如圖14所示。

二、 計畫年期

本細部計畫配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」計畫年期之調整，計畫年期訂為民國125年。

三、 計畫人口

為因應淡海新市鎮發展願景與定位、加速產業與交通之進駐、並朝向大眾運輸導向發展（TOD），本細部計畫於考量未來輕軌運量及營運需要，及配合未來二十五年人口居住需求預估推算後，擬定計畫人口為11萬人。

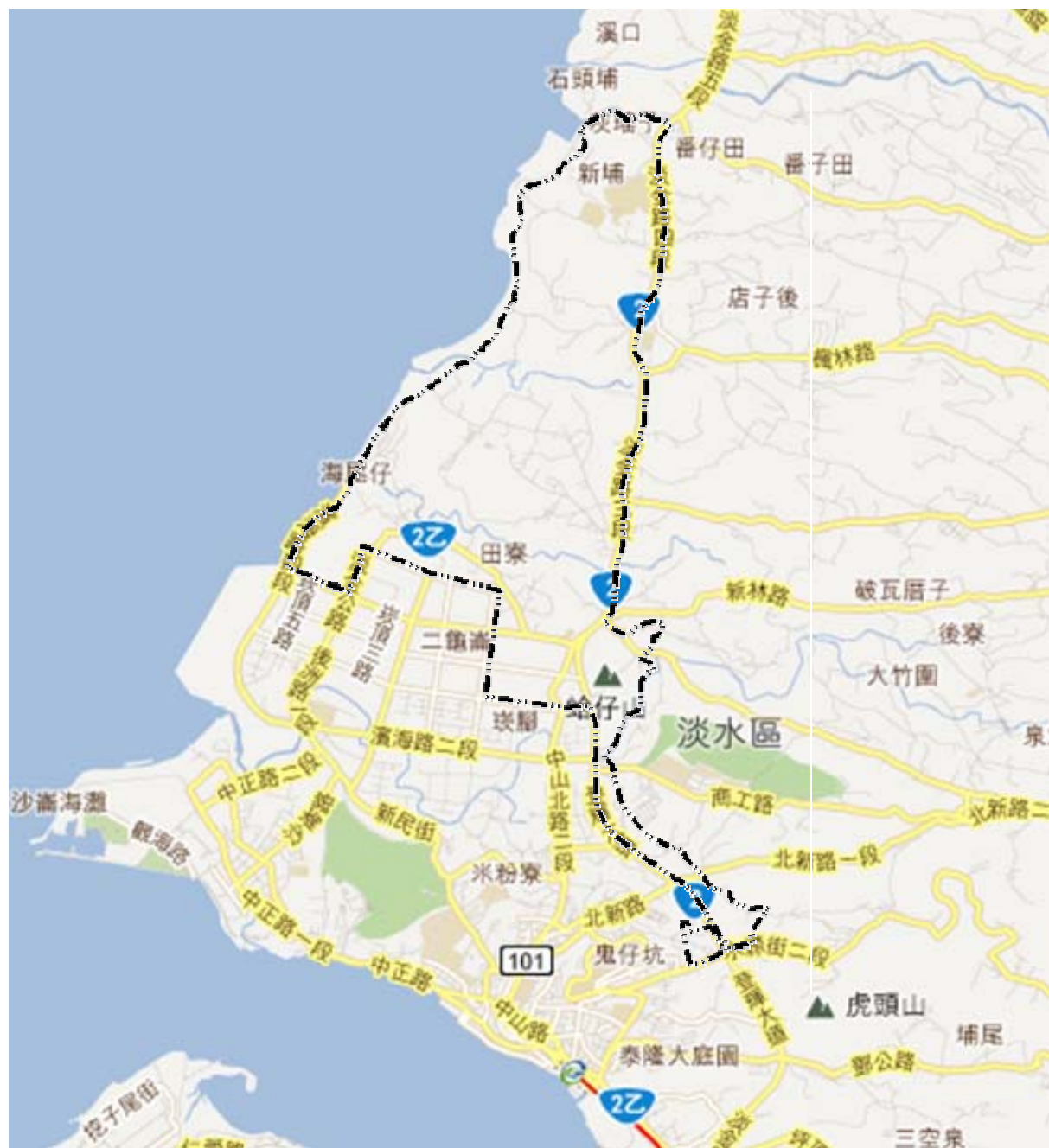


圖14 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫範圍示意圖

四、 土地使用計畫

本計畫沿襲主要計畫，規劃本細部計畫之住宅區、商業區、產業專用區、醫療專用區、捷運車站專用區及文教區等，並酌於劃設細計層級之公共設施與道路用地，茲說明如下，並如表 7 及圖 15 所示：

(一) 住宅區

以主要計畫及都市設計構想為基礎，依據都市計畫發展特性、完整性、以及土地之整體有效規劃等因素，配合自然環境地形調整街廓型態，並參酌「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」住宅區之土地使用強度規定，配合捷運設置及大眾運輸導向發展（TOD）理念，建構捷運場站周邊半徑 500 公尺土地朝向多元複合發展，並採次第降低土地使用強度之方式配置細分區，分成第 1-1 種、第 2 種、第 3-1 種及第 4 種住宅區等四種不同使用強度。

1. 第 1-1 種住宅區

本計畫配合自然環境地形及大眾運輸導向發展（TOD）理念，劃設於捷運場站最外圍區位及公園綠地周邊地區，計畫面積為 10.37 公頃。

2. 第 2 種住宅區

本計畫配合自然環境地形及大眾運輸導向發展（TOD）理念，以捷運場站為中心，半徑 300~500 公尺範圍規劃之建築基地為次核心發展區位，計畫面積為 89.78 公頃。

3. 第 3-1 種住宅區

因應大眾運輸導向發展（TOD）之規劃理念，以捷運場站為中心之半徑 0~300 公尺範圍內，規劃土地為混合、集約及高效率使用設定建築基地為主要發展核心，計畫面積 64.82 公頃。

4. 第 4 種住宅區

配合淡水捷運延伸線之 G2 捷運場站設置，考量土地整體開發策略，將原屬第一期發展區第二開發區內之水碓尾地區，併入本計畫區辦理；另省道臺二線為淡水地區最主要的聯外道路，屬濱海公路系統之一環，配合淡水捷運延伸線設置與相關

住宅政策執行，沿線規劃設置高強度之建築基地，計畫面積 47.00 公頃。

(二) 商業區

配合主要計畫分成第 2-2 種中心商業區、第 1 種海濱商業區、鄰里商業區等三種。

1. 第 2-2 種中心商業區

現行主要計畫規劃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。

本計畫依循現行計畫之中心商業區分布區位、使用強度及規劃理念，並配合自然環境地形、現況及淡水捷運延伸線設置等因素調整街廓型態，計畫面積約 22.86 公頃。

2. 第 1 種海濱商業區

現行主要計畫規劃第 1 種海濱商業區係以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主。

本計畫依循主要計畫海濱商業區分布區位，並配合自然環境地形、現況及土地使用強度規定調整街廓型態，計畫面積約 13.68 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。

本計畫因應大眾運輸導向發展 (TOD) 之規劃理念，規劃土地為混合、集約及高效率使用，於捷運場站周邊半徑 0~300 公尺範圍內劃設，計畫面積約 11.40 公頃。

(三) 產業專用區

配合自然環境地形、現況調整街廓型態，將產業專用區分成第 1 種產業專用區及第 2 種產業專用區等二種。

1. 第 1 種產業專用區

配合既有產業聚落發展情形，劃設第 1 種產業專用區，且為鼓勵既有工廠聚落更新，除納入第 2 種產業專用區之土管內容外，另可於區段徵收執行時，得視實際需要劃為「再發展

區」，予以排除區段徵收範圍外，未來開發除依據新市鎮開發條例相關規定外，並研訂「再發展區土地開發管理要點」鼓勵其整體開發提供公共設施後，再獎勵其開發容積，以兼顧執行可行性及公平性，計畫面積約 83.09 公頃。

2. 第 2 種產業專用區

為因應都市發展需求及培植新興產業發展，整合交通與產業政策，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，期以產業帶動新市鎮發展之目標，建構低污染、低碳之產業園區，計畫面積約 28.47 公頃。

(四) 文教區

配合現有聖約翰科技大學，劃設文教區，計畫面積約 12.83 公頃。

(五) 醫療專用區

本計畫醫療專用區依主要計畫之規劃，現況為已開闢的泓安醫院，其土地及建築物之使用性質及用途，隸屬特殊醫療為醫療保健服務業之精神病院，計畫面積約 2.20 公頃。

(六) 捷運車站專用區

配合未來捷運延伸線之用地需求，劃設 3 處捷運車站專用區，計畫面積約 1.62 公頃。

表7 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔總面積百分比(%)
土地 使用 分區	第 1 - 1 種 住 宅 區	10.37	1.58
	第 2 種 住 宅 區	89.78	13.70
	第 3 - 1 種 住 宅 區	64.82	9.89
	第 4 種 住 宅 區	47.00	7.17
	第 2 - 2 種 中 心 商 業 區	22.86	3.49
	鄰 里 商 業 區	11.40	1.74
	第 1 種 海 濱 商 業 區	13.68	2.09
	第 1 種 產 業 專 用 區	83.09	12.68
	第 2 種 產 業 專 用 區	28.47	4.34
	文 教 區	12.83	1.96
	醫 療 專 用 區	2.20	0.34
	捷 運 車 站 專 用 區	1.62	0.25
	小 計	388.12	59.23
	機 關 用 地	0.80	0.12
公 共 設 施 用 地	文 小 用 地	3.18	0.49
	文 中 用 地	3.93	0.60
	文 中 小 用 地	3.53	0.54
	公 園 用 地	22.41	3.42
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	4.37	0.67
	海 濱 公 園 用 地	38.88	5.93
	綠 地 用 地	74.90	11.43
	捷 運 機 廠 用 地	7.84	1.20
	變 電 所 用 地	4.32	0.66
	自 來 水 事 業 用 地	2.24	0.34
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.89	0.14
	停 車 場 用 地	2.17	0.33
	園 道 用 地	30.67	4.68
	道 路 用 地	66.99	10.22
	小 計	267.12	40.77
合 計		655.24	100.00

註：本表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

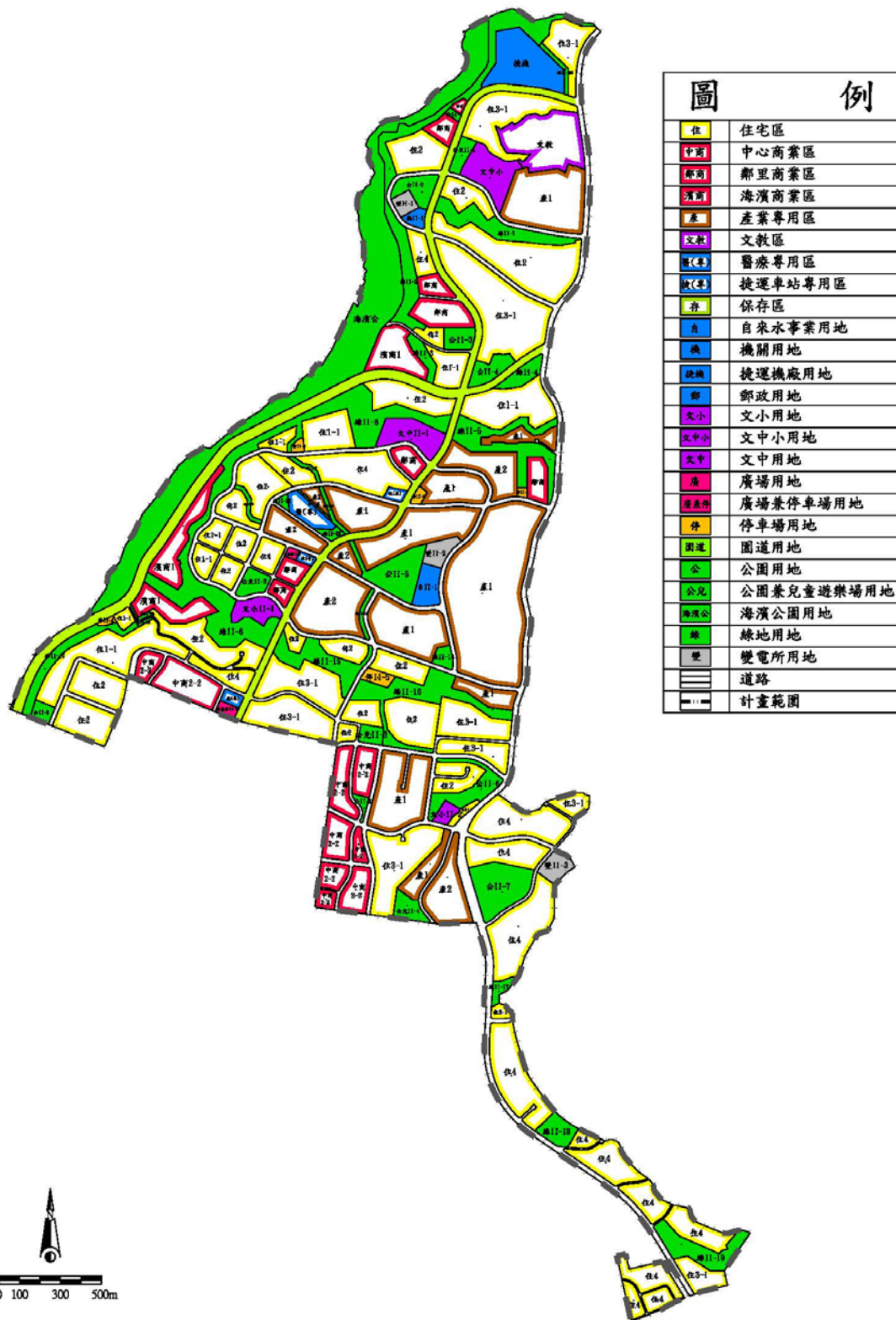


圖15 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫
土地使用計畫示意圖

五、 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，茲說明如下，並如表 8 及圖 16 所示：

(一) 機關用地

計畫區北側因應大眾運輸導向發展（TOD）理念，於捷運場站周邊劃設一處機關用地，以滿足當地生活需求，計畫面積約 0.80 公頃。

(二) 學校用地

本計畫因應自然環境地形坡度、都市發展需求及在地就學理念，重新調整學校用地分布位置與面積，並依據教育部「國民中小學設備基準」標準檢討，皆足以滿足當地學校用地最小需求面積夠未來需求，共劃設 2 處文小用地、1 處文中用地及 1 處文中小用地，計畫面積約 10.64 公頃。

另有關文高用地需求面積，目前主要計畫已劃設 2 處文高與文中高用地，劃設面積共計約為 15.51 公頃，雖用地不足通檢標準，然因目前人口少子化趨勢，使得學齡人口逐年減少，故以人口成長速度推估，並考量完全中學可整合校際資源之設置趨勢，短期間文高用地應尚符發展需求，未來如有實際需求，則可透過變更程序檢討劃設，故本計畫並無增設文高用地。

(三) 公園用地

考量自然環境維護與創造優質居住環境，將具有生態環境特色及配合現行計畫將重要史前遺址或文化資產分布地區劃設為公園，並據自然環境地形及道路線型調整街廓型態，以提供地方居民日常休閒活動使用；除主要計畫劃設 7 處外，另於本細部計畫劃設 2 處，共計劃設 9 處，計畫面積約 22.41 公頃。

(四) 公園兼兒童遊樂場用地

為提供鄰里開放空間，俾利民眾日常活動使用，達成社區營造與環境改造之成效，邁向生態城市之目標，並可兼具兒童教育與照顧之綜合性服務，本細部計畫劃設 3 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積約 4.37 公頃。

(五) 海濱公園用地

沿襲主要計畫之規劃，劃設 1 處海濱公園用地，計畫面積約 38.88 公頃。

(六) 綠地用地

考量自然地形坡度、生態環境資源與特色，如河川、既有灌溉水池、河海交界處及重要歷史人文資源與遺跡等因素，重新調整綠地用地；除主要計畫劃設 19 處外，另於本細部計畫劃設 8 處，共計劃設 27 處，計畫面積約 74.90 公頃。

(七) 捷運機廠用地

配合淡水捷運延伸線之設置，調整捷運機廠用地位置，共劃設 1 處，計畫面積約 7.84 公頃。

(八) 變電所用地

配合都市發展需求劃設變電所用地 3 處，計畫面積約 4.32 公頃。

(九) 自來水事業用地

配合都市發展需求劃設自來水事業用地 1 處，供作自來水配水池使用，計畫面積約 2.24 公頃。

(十) 廣場兼停車場用地

本計畫配合大眾運輸導向發展（TOD）與生態城市等規劃理念之導入，於捷運車站專用區劃設 2 處廣場兼停車場用地，使開放空間與停車場作整體規劃設計，計畫面積約 0.89 公頃。

(十一) 停車場用地

依通檢辦法第 22 條規定，停車場用地面積應依個都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，本計畫經檢討後須增設停車場用地，共劃設 5 處停車場用地，計畫面積約 2.17 公頃。

(十二) 園道用地

配合水與綠網絡系統之建構，劃設 1 條南北向綠園道及 2 條東西向綠園道，串連東西向河川廊道，創造都市生態綠網，計畫面積約 30.67 公頃。

(十三) 道路用地

除沿襲主要計畫之道路配置外，另於本細部計畫配合劃設細部計畫道路，主細道路用地之計畫面積共計約 66.99 公頃。

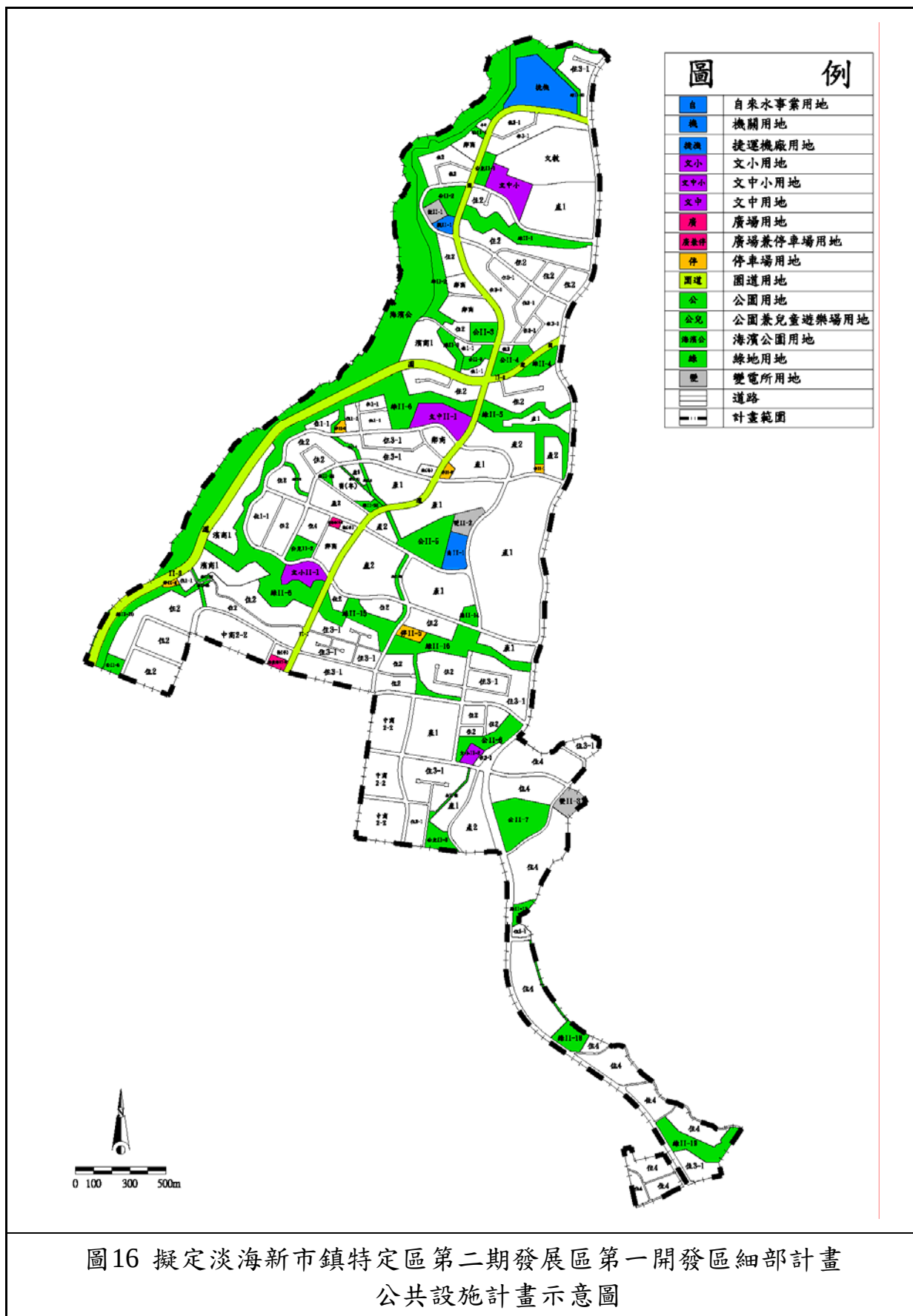
表8 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫公共設施明細表

用地	編號		面積 (公頃)	合計	位置	備註
機關 用地	機Ⅱ-1		0.80	0.80	計畫區西北側，變Ⅱ-1 南側。	主要計畫
學校 用地	文小 用地	文小Ⅱ-1	2.32	10.64	計畫區西側，公兒Ⅱ-2 南側。	主要計畫
		文小Ⅱ-2	0.86		計畫區中央位置，公Ⅱ-6 南側 (現為育英國小)。	
	文中 用地	文中Ⅱ-1	3.93		綠Ⅱ-6 南側，捷（專）北側。	
		文中小用地			3.53	
公園 用地	公Ⅱ-1		0.26	22.41	計畫區西北側，文中小西北 側。	主要計畫
	公Ⅱ-2		2.29		計畫區北側，變Ⅱ-1 北側。	
	公Ⅱ-3		1.62		計畫區北側，鄰里商業區南 側。	
	公Ⅱ-4		2.07		計畫區北側，園道Ⅱ-2 北側。	
	公Ⅱ-5		5.08		計畫區中央位置，自Ⅱ-1 與變 Ⅱ-2 西側。	
	公Ⅱ-6		2.99		第一種產業專用區東側，文小 Ⅱ-2 北側。	
	公Ⅱ-7		5.96		第二種產業專用區東側，變Ⅱ -3 西南側。	
	公Ⅱ-8		0.88	計畫區西南側，綠Ⅱ-10 東南 側。 公Ⅱ-3 南側，公Ⅱ-4 西側。	細部計畫	
	公Ⅱ-9		1.24			
公園兼兒 童遊樂場 用地	公兒Ⅱ-1		1.17	4.37	計畫區北側，文中小西北側。	細部計畫
	公兒Ⅱ-2		1.56		計畫區西側，文小Ⅱ-1 北側。	
	公兒Ⅱ-3		1.63		計畫區南側，綠Ⅱ-26 南側。	
海濱公園用地			38.88	38.88	計畫區西側。	主要計畫
綠地 用地	綠Ⅱ-1		4.90	74.90	計畫區北側，文中小用地南 側。	主要計畫
	綠Ⅱ-2		11.27		計畫區西北側，海濱公園用地 東北側。	
	綠Ⅱ-3		1.32		計畫區北側，公Ⅱ-9 西側。	
	綠Ⅱ-4		1.68		計畫區北側，園道Ⅱ-2 南側。	

用地	編號	面積 (公頃)	合計	位置	備註
	綠Ⅱ-5	6.70		計畫區東北側，綠Ⅱ-6 東側。	
	綠Ⅱ-6	20.35		計畫區中央位置偏西側外圍，北至文中Ⅱ-1 北側，向西環繞向南至文小Ⅱ-1 南側。	
	綠Ⅱ-7	0.40		計畫區西側，停Ⅱ-3 南側。	
	綠Ⅱ-8	0.55		計畫區西側，綠Ⅱ-21 及醫(專)東側。	
	綠Ⅱ-9	0.51		計畫區西側，綠Ⅱ-6 東側。	
	綠Ⅱ-10	3.25		計畫區西側，綠Ⅱ-25 西南側。	
	綠Ⅱ-11	0.02		計畫區西側，綠Ⅱ-10 西側。	
	綠Ⅱ-12	0.09		計畫區西側，綠Ⅱ-11 南側。	
	綠Ⅱ-13	0.54		計畫區中央位置，公Ⅱ-5 西南側。	
	綠Ⅱ-14	0.86		計畫區中央位置，自Ⅱ-1 南側。	
	綠Ⅱ-15	4.54		計畫區中央位置，綠Ⅱ-16 西側	
	綠Ⅱ-16	7.46		計畫區中央位置，綠Ⅱ-14 南側	
	綠Ⅱ-17	0.80		計畫區東側，公Ⅱ-7 南側	
	綠Ⅱ-18	2.02		計畫區東南側，住4 東南側。	
	綠Ⅱ-19	4.33		計畫區東南側，住3-1 北側。	
	綠Ⅱ-20	0.66		計畫區北側，捷機東側。	細部計畫
	綠Ⅱ-21	0.27		計畫區西側，醫(專)北側。	
	綠Ⅱ-22	0.32		計畫區西側，醫(專)西側。	
	綠Ⅱ-23	0.54		計畫區西側，醫(專)東側。	
	綠Ⅱ-24	0.21		計畫區西南側，綠Ⅱ-25 北側。	
	綠Ⅱ-25	0.35		計畫區西南側，綠Ⅱ-24 南側。	
	綠Ⅱ-26	0.45		計畫區南側，文小Ⅱ-2 南側。	
	綠Ⅱ-27	0.50		計畫區東側，住4 東側。	
停車場 用地	停Ⅱ-1	0.23	2.17	計畫區東側，綠Ⅱ-5 南側。	細部計畫
	停Ⅱ-2	0.42		計畫區中央偏北，公Ⅱ-5 北側。	
	停Ⅱ-3	0.35		計畫區西側，綠Ⅱ-7 北側。	
	停Ⅱ-4	0.25		計畫區西側，綠Ⅱ-10 北側。	
	停Ⅱ-5	0.92		計畫區中央位置，綠Ⅱ-16 西側。	
廣場兼停 車場用地	廣兼停Ⅱ-1	0.29	0.89	計畫區中央偏北，公兒Ⅱ-2 東北側。	細部計畫
	廣兼停Ⅱ-2	0.60		計畫區南側與已開發區接壤處，捷(專)南側。	
捷運機廠用地		7.84	7.84	計畫區北側，綠Ⅱ-20 西側。	主要計畫

用地	編號	面積 (公頃)	合計	位置	備註
變電所 用地	變Ⅱ-1	1.01	4.32	計畫區北側，機Ⅱ-1 北側。	主要計畫
	變Ⅱ-2	1.61		計畫區中央，自Ⅱ-1 北側。	
	變Ⅱ-3	1.70		計畫區東南側，公Ⅱ-7 東北側。	
自來水事 業用地	自Ⅱ-1	2.24	2.24	計畫區中央偏北，變Ⅱ-2 南側。	主要計畫
道路用地		66.98	66.98	主細計道路編號如表 9 所示。	主要計畫 細部計畫
園道 用地	園道Ⅱ-1	14.44	30.67	北至捷運機廠用地，南至捷（專）用地。	主要計畫
	園道Ⅱ-2	1.55		公Ⅱ-4 南側，綠Ⅱ-4 北側。	
	園道Ⅱ-3	14.67		北銜接園道Ⅱ-2，南至綠Ⅱ-10。	

註：本表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



六、 交通運輸計畫

本細部計畫區之道路系統、大眾運輸系統、自行車道系統、人行步道系統及停車空間分述如下：

(一) 道路系統

1. 聯外道路

(1) 省道臺二線（淡金路二段至四段）

道路呈南北走向，貫穿淡海新市鎮，亦為區內主要道路之一。往北可通往三芝鄉（Ⅱ-16 號計畫道路），往南則可連接至台北市區（Ⅱ-17 號計畫道路）。

(2) 北新路

為東西向道路，往西連接淡海新市鎮，往東則可連接至陽明山地區（Ⅱ-18 號計畫道路）。

2. 區內道路系統

基於道路系統之完整性，本計畫區之道路系統拆分為主要計畫道路、細部計畫道路，如圖 17 及表 9 所示，分述如下：

(1) 主要計畫道路

A. 主要道路

計畫區內之南北向主要道路，共計有Ⅱ-1 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-2 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-3 號計畫道路（未開闢）等三條道路。

B. 次要道路

(A) 南北向次要道路

計畫區內之南北向次要道路，共計有Ⅱ-9 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-10 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-12 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-14 號計畫道路（未開闢）等四條道路。

(B) 東西向次要道路

計畫區內之東西向次要道路，共計有Ⅱ-4 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-5 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-6 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-7 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-8 號計畫道路（未開闢）、

Ⅱ-11 號計畫道路（未開闢）、Ⅱ-13 號計畫道路（未開闢）Ⅱ-15 號計畫道路（商工路）等八條道路。

C.服務道路

主計道路系統之服務道路，共計有Ⅱ-19 號道路（未開闢）、Ⅱ-20 號道路（未開闢）、Ⅱ-21 號道路（未開闢）、Ⅱ-22 號道路（未開闢）、Ⅱ-23 號道路（未開闢）、Ⅱ-24 號道路（未開闢）、Ⅱ-25 號道路（未開闢）等七條道路。

D.園道

Ⅱ-1 號計畫道路、Ⅱ-2 號計畫道路、Ⅱ-3 號計畫道路同時兼具綠園道功能。

(2) 細部計畫道路

本細部計畫區內道路均屬服務道路系統。

A.南北向服務道路

計畫區內之南北向服務道路，共計有Ⅳ-2 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-4 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-6 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-7 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-8 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-9 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-12 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-13 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-15 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-16 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-18 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-20 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-21 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-23 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-26 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-27 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-30 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-31 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-34 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-37 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-39 號計畫道路（未開闢）等二十一條道路。

B.東西向服務道路

計畫區內之東西向服務道路，共計有Ⅳ-1 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-3 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-5 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-10 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-11 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-14 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-17 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-19 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-22 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-24 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-25 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-28 號計畫道路（未開闢）、Ⅳ-29 號計畫道路（未開闢）

闢)、IV-32 號計畫道路(未開闢)、IV-33 號計畫道路(未開闢)、IV-35 號計畫道路(未開闢)、IV-36 號計畫道路(未開闢)、IV-38 號計畫道路(未開闢)、IV-40 號計畫道路(未開闢)、IV-41 號計畫道路(未開闢)等二十條道路。

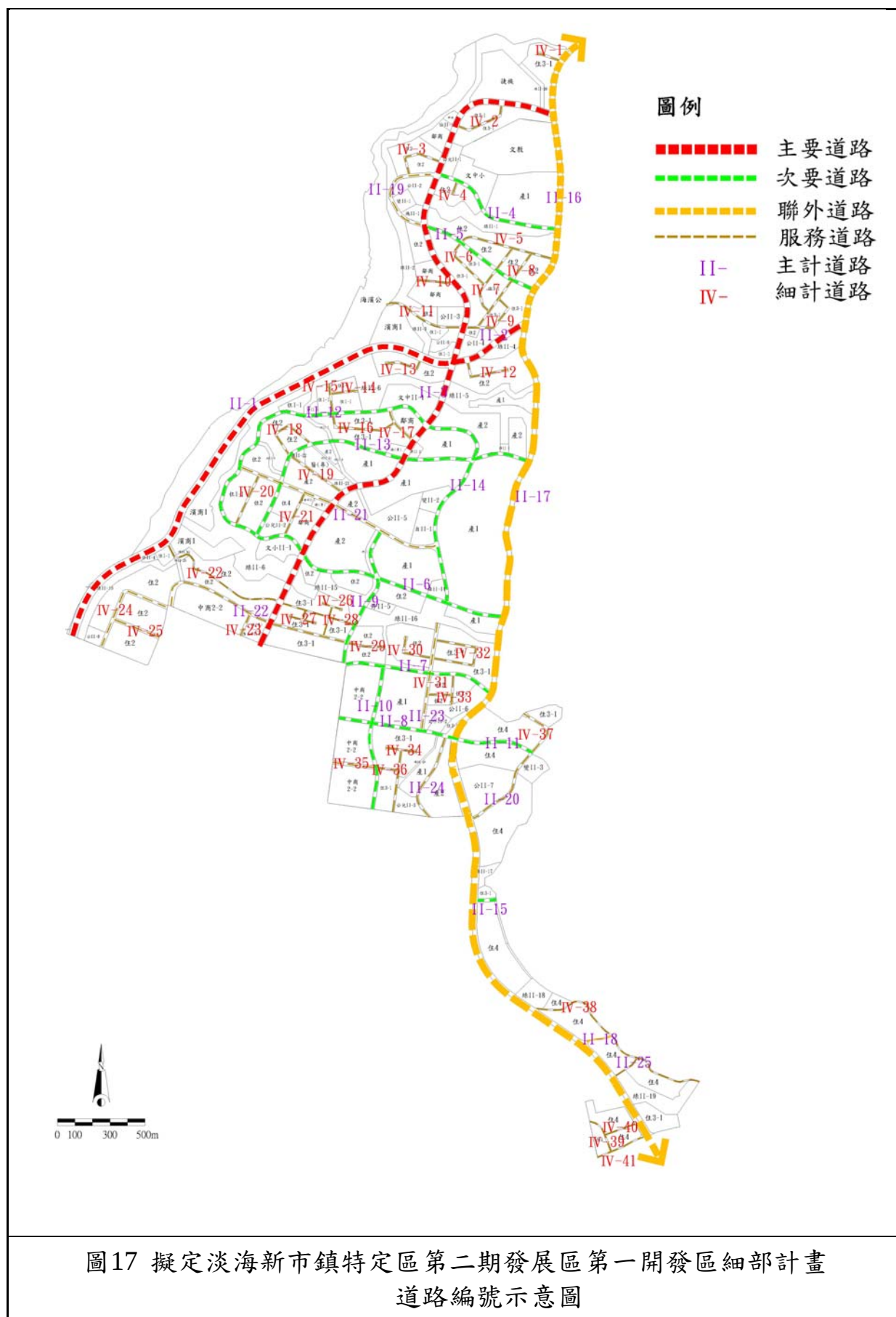


表9 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫道路明細表

項目	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
主要計畫道路	II-1	北接 II-2 號道路，南接 1 號道路	50	2935	南北向	主要道路 (園道)	未開闢
	II-2	北至 II-16 號道路，南接 II-1 號道路	35	438	南北向	主要道路 (園道)	未開闢
	II-3	北接 II-16 號道路，南接 9 號道路	35	6193	南北向	主要道路 (園道)	未開闢
	II-4	計畫區北側，東至 II-16 號道路，西至 II-3 號道路	20	764	東西向	次要道路	未開闢
	II-5	東至 II-16 號道路，西至 II-3 號道路	20	700	東西向	次要道路	未開闢
	II-6	東至 II-16 號道路，西至 II-3 號道路	20	1228	東西向	次要道路	未開闢
	II-7	東至 II-16 號道路，西接 24 號道路	20	852	東西向	次要道路	未開闢
	II-8	東至 II-17 號道路，西至 13 號道路	20	721	東西向	次要道路	未開闢
	II-9	北至 II-21 號道路，南接 13 號道路	20	816	南北向	次要道路	未開闢
	II-10	北至 II-7 號道路，南至 40 號道路	20	831	南北向	次要道路	未開闢
	II-11	西至 II-17 號道路，東側接 III-2 號道路。	20	436	東西向	次要道路	未開闢
	II-12	計畫區西側，為 U 型路，兩端均接至 II-3 號道路	20	2119	南北向	次要道路	未開闢
	II-13	東至 II-16 號道路，往西轉南至 II-12 號道路	20	1947	東西向	次要道路	未開闢
	II-14	北接往西至 II-3 號道路，南至 II-6 號道路	20	1298	南北向	次要道路	未開闢
	II-15	東接 III-1 號道路，西至 II-17 號道路	20	108	東西向	次要道路	商工路
	II-16	省道臺二線，北起計畫界，南接 II-17 號道路	25	4140	南北向	聯外道路	淡金路 三段至 四段
	II-17	北接 II-16 號道路，南至計畫區南界，南段為省道臺二線外環新線	35/50	2310	南北向	聯外道路	淡金路 二段至 三段
	II-18	計畫區南側，東接 III-6 號道路，西至 II-17 號道路	8	150	東西向	聯外道路	北新路 一段
	II-19	計畫區北側，為 U 型路，兩端均接至 II-3 號道路	12	545	南北向	服務道路	未開闢
	II-20	北側接 II-11 號道路，南側轉西至 II-17 號道路	15	539	東西向	服務道路	未開闢
	II-21	東至 II-14 號道路，西至 II-12 號道路	15	1180	東西向	服務道路	未開闢

項目	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
	II-22	東至 II-9 號道路，往西轉南至 24 號道路	15/30	1200	東西向	服務道路	未開闢
	II-23	北至 II-7 號道路，南至 II-8 號道路	20	306	南北向	服務道路	未開闢
	II-24	北至 II-8 號道路，南至 40 號道路	15	517	南北向	服務道路	未開闢
	II-25	西起 II-17 號道路，東迄 III-7 號道路	8	143	東西向	服務道路	未開闢
細部計畫道路	IV-1	位於基地北側住 3-1 區內，東迄 II-16 號道路	12	130	東西向	服務道路	未開闢
	IV-2	計畫區北側，為 U 型路，兩端均接至主計 II-3 號道路	12	318	南北向	服務道路	未開闢
	IV-3	西起主計 II-3 號道路，東迄主計 II-19 號道路	12	303	東西向	服務道路	未開闢
	IV-4	北起主計 II-4 號道路，南迄住 2 區	12	74	南北向	服務道路	未開闢
	IV-5	西起主計 II-5 號道路，東迄主計 II-16 號道路	12	531	東西向	服務道路	未開闢
	IV-6	北起主計 II-5 號道路，南迄 IV-7 號道路	12	312	南北向	服務道路	未開闢
	IV-7	北起 IV-5 號道路，南迄 IV-8 號道路，為 L 型路	12	432	南北向	服務道路	未開闢
	IV-8	北起 IV-5 號道路，南迄 IV-9 號道路	12	511	南北向	服務道路	未開闢
	IV-9	北接 IV-8 號道路，南接主計 II-3 號道路，為 U 型路	12	360	南北向	服務道路	未開闢
	IV-10	西起綠 II-2 區，東迄主計 II-3 號道路	12	200	東西向	服務道路	未開闢
	IV-11	西起海濱公園用地，東迄主計 II-3 號道路	12	463	東西向	服務道路	未開闢
	IV-12	北起主計 II-2 號道路，南迄住 2 區，為 L 型路	12	300	南北向	服務道路	未開闢
	IV-13	北起主計 II-1 號道路，南迄住 2 區，為 L 型路	12	234	南北向	服務道路	未開闢
	IV-14	西起 IV-15 號道路，東迄綠 II-6 區	12	153	東西向	服務道路	未開闢
	IV-15	北起綠 II-6 區，南迄主計 II-12 號道路	12	163	南北向	服務道路	未開闢
	IV-16	北接主計 II-12 號道路，南接 IV-17 號道路	12	414	南北向	服務道路	未開闢
	IV-17	西起主計 II-12 號道路，東迄主計 II-3 號道路	15	201	東西向	服務道路	未開闢
	IV-18	為 U 型路，兩端均接至主計 II-13 號道路	12	376	南北向	服務道路	未開闢
	IV-19	西起主計 II-13 號道路，東迄主計 II-3 號道路	15	340	東西向	服務道路	未開闢

項目	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
					向		
	IV-20	北起主計Ⅱ-21號道路，南迄主計Ⅱ-12號道路	12	299	南北向	服務道路	未開闢
	IV-21	北起主計Ⅱ-21號道路，南迄主計Ⅱ-12號道路	12	252	南北向	服務道路	未開闢
	IV-22	西起綠地，東迄主計Ⅱ-3號道路	8	783	東西向	服務道路	未開闢
	IV-23	北起主計Ⅱ-22號道路，南迄主計24號道路	15	129	南北向	服務道路	未開闢
	IV-24	東至主計24號道路，南迄主計Ⅱ-1號道路	20	593	東西向	服務道路	未開闢
	IV-25	西起IV-27號道路，東迄主計5號道路	20	275	東西向	服務道路	未開闢
	IV-26	北起住3-1區，南迄主計Ⅱ-22號道路，為T型路	8	288	南北向	服務道路	未開闢
	IV-27	北起IV-28號道路，南迄住3-1區，為倒T型路	8	208	南北向	服務道路	未開闢
	IV-28	西起主計Ⅱ-3號道路，東迄主計Ⅱ-9號道路	8	419	東西向	服務道路	未開闢
	IV-29	西起主計Ⅱ-9號道路，東至綠Ⅱ-16	12	182	東西向	服務道路	未開闢
	IV-30	北起住2區，往南向東延伸至IV-31號道路	12	253	南北向	服務道路	未開闢
	IV-31	北起綠Ⅱ-16區，南迄主計Ⅱ-7號道路	20	282	南北向	服務道路	未開闢
	IV-32	為U型路，兩端均接至IV-31號道路	12	553	東西向	服務道路	未開闢
	IV-33	西起IV-31號道路，東迄住2區，北接主計Ⅱ-7號道路，為T型路	12	296	東西向	服務道路	未開闢
	IV-34	北起住3-1區，南迄40號道路，為T型路	12	531	南北向	服務道路	未開闢
	IV-35	西起13號道路，東迄主計Ⅱ-10號道路	20	235	東西向	服務道路	未開闢
	IV-36	西起主計Ⅱ-10號道路，東迄IV-34號道路	12	112	東西向	服務道路	未開闢
	IV-37	北起產（附）區，南接主計Ⅱ-20號道路	15	316	南北向	服務道路	未開闢
	IV-38	西起主計Ⅱ-17號道路，東迄綠Ⅱ-19區	8	1157	東西向	服務道路	未開闢
	IV-39	北起住4區，南迄IV-26號道路	8	218	南北向	服務道路	未開闢
	IV-40	西起IV-39號道路，東迄主計Ⅱ-17號道路	8	179	東西向	服務道路	未開闢
	IV-41	基地南側，西起住4區，東迄主計Ⅱ-17號道路	8	290	東西向	服務道路	未開闢

(二) 大眾運輸系統

1. 淡水捷運延伸線

為減輕市中心區過度發展壓力，新市鎮規劃輕軌系統銜接既有捷運系統，以增進聯外運輸功能，提供無縫接駁轉乘之服務。初步建議路線自捷運淡水線紅樹林站東北側起，終迄淡海新市鎮第一期發展區第一開發區北境。路線規劃共分為綠山線與藍海線，綠山線由捷運紅樹林站為起點，沿著省道臺二線進入淡海新市鎮，藍海線自淡水站起沿淡水河岸接漁人碼頭經沙崙重劃區進入淡海新市鎮。

本計畫為創造土地開發與交通建設之最大效益，建議延續交通部高速鐵路工程局於 99 年 6 月 8 日核定「淡水捷運延伸線可行性研究」案之綠山線，往北延伸增設捷運 G9~G12 站，並規劃產業專用區，鼓勵既有工廠聚落更新，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，轉型引入有利新市鎮產業，建構綠能、低碳之城市。

另為加速本計畫後續開發，使土地開發與捷運建設一併到位，並考量淡水捷運延伸線綠山線通車目標期程，建議將原綠山線捷運機廠用地（原位於 G8 站）北移至計畫區北側，整合交通與產業政策，以帶動後期發展區之土地及整體產業發展之效益，創造土地開發與交通建設之最大效益，路線如圖 18 所示。

2. 公車接駁系統

區內配合捷運延伸線，規劃環狀公車接駁路線，配合捷運場站位置，沿聯外道路及區內主要、次要道路，形成環狀路網，服務住宅區、商業區、產業專用區等分區。

從淡水捷運延伸線之綠山線 G8 站往南可至 G7 站，進而連接藍海線，加強綠山線與藍海線間接駁運輸功能。另，綠山線 G4 站新增區域轉運功能，以疏解捷運淡水站轉運車流，可轉乘接駁公車至新市鎮各區域，或往北至三芝、石門地區，期以落實無縫運輸，路線如圖 18 所示。



圖18 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫
大眾運輸系統路線示意圖

(三) 自行車道系統

1. 遊憩型自行車道

本計畫將淡金路、濱海路段、綠園道及第二期發展區之第二開發區的縱向道路新興路、新林路、商工路規劃自行車道，淡水地區可藉此通往陽明山，配合本區域田園風光，形成具生態遊憩功能的自行車道。

濱海路段配合台北市政府規劃「關渡、金色水岸、八里左岸自行車道」之遊憩路網，未來俟淡江大橋完工後，可續接至桃園濱海自行車道系統；另北接新北市府於三芝區之省道臺二線，規劃北海岸自行車道，據此連結至本計畫區之自行車道系統，藉此引入觀光、休閒活動，以帶動觀光、休閒及經濟產業，路線如圖 19 所示。

2. 運輸型自行車道

計畫區內主、次要道路規劃自行車道，以居民日常生活通勤為主要功能，並以捷運輕軌場站為中心，向其他區域串連，形成完整的自行車路網，以實踐綠色交通，達到節能減碳之目標。

3. 自行車租賃服務站

於區內提供有償租賃自行車服務，主要於濱海路、淡金路等主要道路及捷運輕軌場站設置服務據點，並建置自行車休憩設施及觀光導覽資訊。

4. 自行車停車位

捷運輕軌場站周邊半徑 300 公尺內設置自行車停車位。



圖19 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫
自行車道系統路線示意圖

(四) 人行步道系統

1. 主要道路人行步道

區內主要道路及淡金路兩側規劃人行步道為人行步道系統主軸，避免直接與車輛動線系統產生衝突，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，並串連大眾運輸場站，提供舒適良好的人行空間，路線如圖 20 所示。

2. 綠色景觀人行步道

主要規劃於計畫區內東西向道路，橫向串連計畫區內綠地並向東延伸至大屯山系，主要係配合地形高低、結合自然地景風貌，使之具景觀、遊憩及休閒之功能。

3. 水岸休閒人行步道

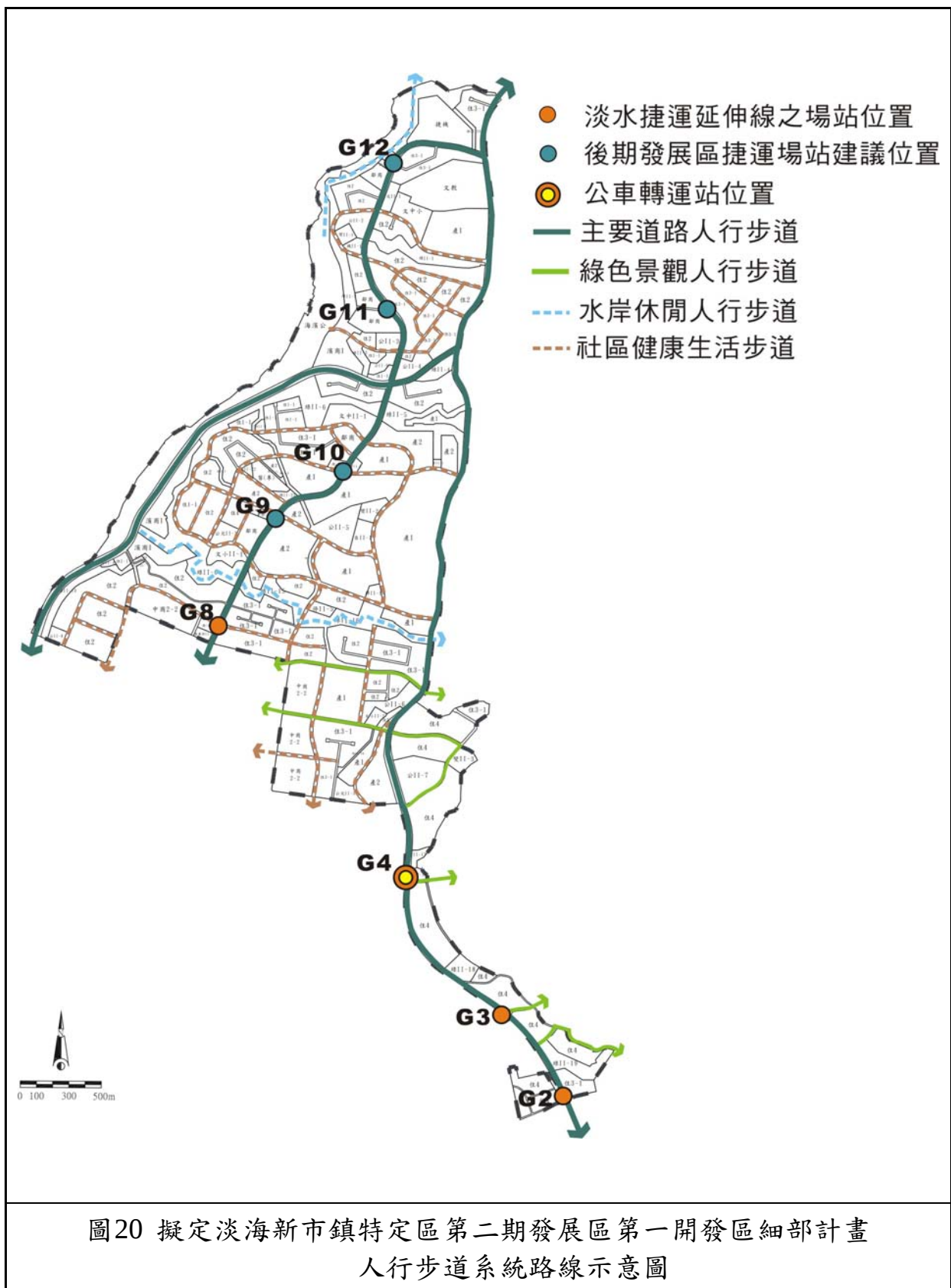
本計畫將步道分為濱海棧道及下圭柔山溪側旁步道。濱海棧道供民眾觀海、休憩之步道，未來可向北串接北海岸風景區之濱海步道；下圭柔山溪兩側留設大面積綠地，沿溪設簡易步道，可提供觀光休憩、生態教育功能。

4. 社區健康生活步道

區內道路規劃人行步道，著重連續性、舒適性及安全性，提供居民通勤、生活、休閒等使用，提供一個良好且經常使用的日常生活步行空間，並可串聯其他人行步道。

(五) 停車空間

目前規劃 5 處停車場用地，停車空間仍有不足，將於第二開發區第二期發展區規劃停車場用地，以提供更多停車空間。另，本計畫區在土地使用分區管制要點中，詳細規定各種使用分區建築物留設停車空間之標準，且本計畫區訴求人本交通，鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具，不設計過量的停車空間，爰於土地使用分區管制要點第七章（詳附錄）說明大眾運輸導向發展（TOD）規劃理念之停車空間設計，留設自行車停車位，未來配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。



七、都市防災計畫

本計畫依據行政院二三九一次院會「災害防救方案」決議內涵暨部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。故本次通盤檢討之防災系統重點，著重於防救災據點，包括避難場所、醫療與物資據點，以及防救災之避難動線系統，包括消防救災路線和火災防止延燒地帶等兩方面，茲分別說明如下：

(一) 救災指揮中心

本計畫指定區內機Ⅱ-1 作為救災指揮中心，以利災害發生時指揮調配救災之相關工作。

(二) 防救災避難場所

在救災指揮系統中，本計畫區以機Ⅱ-1 作為救災指揮中心，計畫區內之各里集會即被指定為災害時防災救援負責中心，負責防災資訊提供以保障居民確實瞭解實際情況，並支援災害時的救援及擔任救災工作的聯繫場所。此外，指定計畫區內之公園、公園兼兒童遊樂場用地、綠地、海濱公園用地及學校用地等作為短期避難場所及中長期收容所，供居民安置使用。

1. 短期避難場所

短期避難場所之劃設係考量因空間阻隔或緊急事故暫時無法進入收容場所之人員，其設施及設備較缺乏並無法提供中長期生活保障，故僅供作暫時避難空間使用。本計畫指定區內全數之公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、海濱公園用地、廣場兼停車場用地、停車場用地和道路用地等外部開放空間做為短期避難場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所主要為提供災後都市復健完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所。

目前淡水區公所已指定育英國小(文小Ⅱ-2)為中長期收容場所；本次通檢亦指定區內之文小、文中、文中小與文教區等用地作為中長期收容場所，主要考量該用地係配合鄰近鄰里單元劃設，較能服務周邊居民；另機關用地與醫療衛生機構，因對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所。

(三) 醫療與物資據點

1. 醫療據點

本計畫指定計畫區內醫療專用區為醫療據點(泓安醫院)，作為提供醫務治療與一般收容場所使用。

2. 物資據點

物資據點主要在於接收外援物資及分配各受災區域所需支援物資，本計畫指定區內之文小、文中、文中小與文教區等用地作為物資據點。

(四) 防救災之避難動線系統

考量救災進行中因建築物倒塌、落下物的阻隔與原道路寬度不足等因素，將造成消防及救難車輛難以順利通行，故本計畫防災路線規劃，係以各社區鄰里單元聯接防災避難場所為主，依其服務功能或寬度劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路；同時亦利用主要幹道、河川水域及公園綠帶等作為火災延燒防止地帶，如表 10 與圖 21 所示。

1. 緊急避難道路

本計畫指定區內之主要聯外道路做為計畫區內之防災道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區聚落中心。惟緊急避難道路為連通各區域的主要輔助性道路，應提高道路及沿線建築物設計標準，避免地震阻礙救災工作，且留設必要的開放空間、佈設防救災據點的導引標誌和說明。

2. 救援輸送道路

主要供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車能迅速到達災害發生地。本計畫指定計畫區內寬度十五公尺至二十五公尺以上之計畫道路且能連通主要幹道者為救援輸送道路。

3. 避難輔助道路

避難輔助道路主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。本計畫指定計畫區內計畫道路寬度八公尺至十二公尺以上之道路考量其性質可作為避難輔助道路。

4. 火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道、綠園道及大型公園綠帶等建立之都市防災綠軸系統配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

(五) 海嘯防災整備

為了減輕海嘯災害可能造成之損失與衝擊，應於平時製作防災地圖、規劃避難疏散路線與地點、實施防災演練，並準備緊急應變物品，相關整備重點，分述如下：

1. 海嘯警報發布與解除機制

海嘯來襲前，遠處海中會有白色浪沫的長浪向岸邊湧來，或有海水快速遠離陸地露出大片海岸，遇到這些情況必須立即往較高處避難；此外當海嘯警報發布，應將本計畫區內綠園道進行封閉與管制。

中央氣象局根據太平洋海嘯警報中心資料並綜合我國潮位站資料，適時解除海嘯警報後，應由緊急應變組織負責防災資訊提供以保障居民確實瞭解實際情況，並支援災時的救援及擔任救災工作的聯繫場所。

2. 緊急應變組織

本計畫指定區內學校及機關用地應組織災害防救應變，且平時必須負責各類災害之減災與整備工作，並於災害發生時負責疏散、避難、搶救等應變工作。災害應變組織需界定清楚各分組於災時之工作，避免於救災時人力分配不均之情形延誤搶救之時機。學校亦須排定人員進行輪班，確實於災害初期即能快速啟動分組進行應變。

(六) 消防給水設施

依據過去災害發生之經驗，僅依賴消防栓或其他設施來搶救都市大火、水災仍不足夠，故評估區域安全性時，應納入消防給水設施做考量，包括消防活動時必須之消防栓、防水火槽等，分述如下：

1. 滯水貯水、地表逕流處理設施

本計畫指定區內河川水域作為消防給水設施，並留設綠帶及透水性鋪面等貯流保水設計，以提供作為消防防火水槽，並達區內防洪等功效。

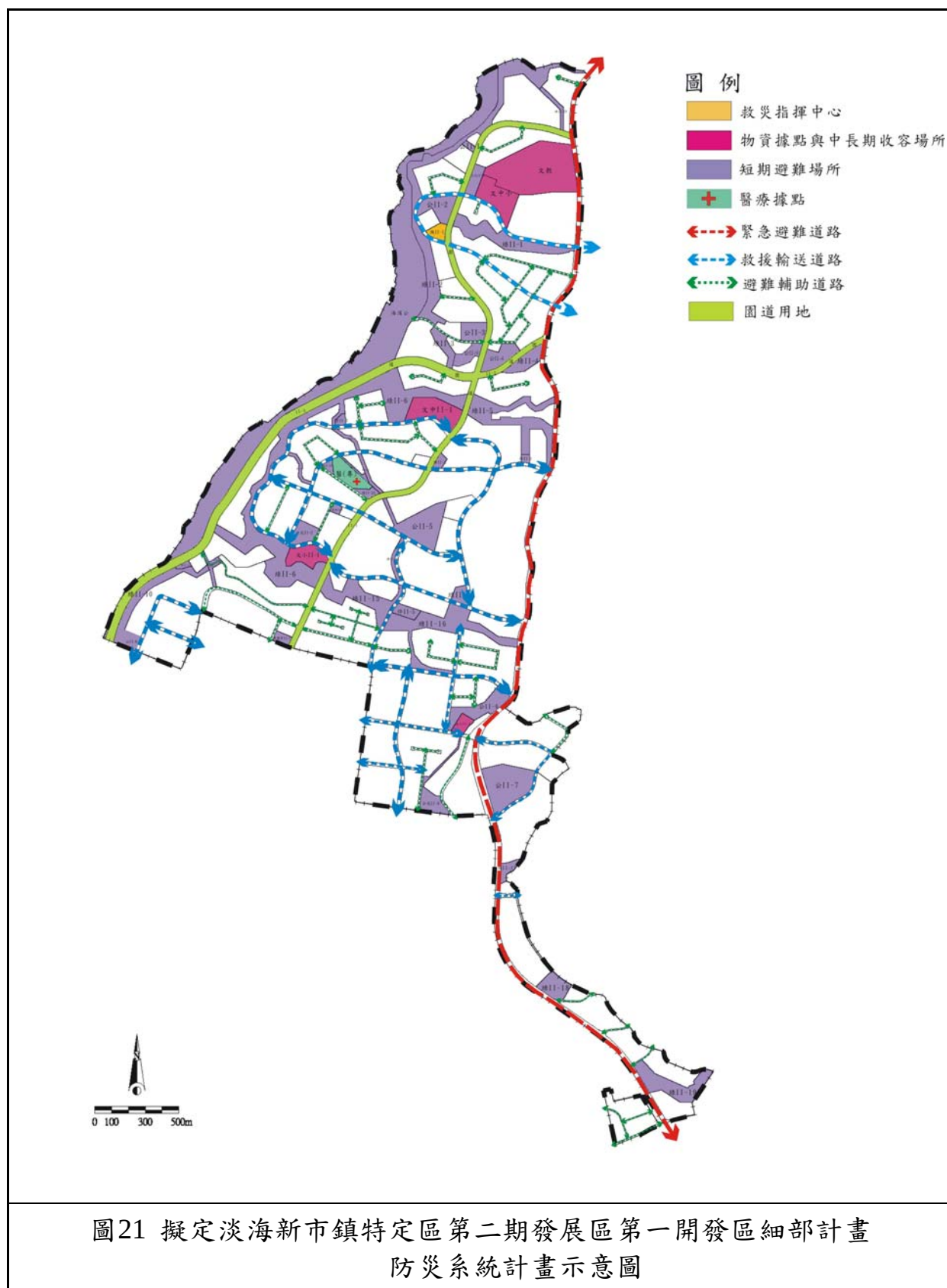
另外，於道路兩側設置滲透雙層溝及滲流井收集雨水逕流，且於道路下方主要排水幹線設置滲透管涵、滲透箱涵，銜接逕流納入滯洪池滯留後，再行排放至鄰溪，藉此設計方式除可作為防洪排水之用，亦能達到貯留雨水之保水功效。

2. 生態滯洪池

基地開發前先行於現況埤塘位置留設，或配合地形於排水下游處劃設，目的為收集基地開發後產生之多餘逕流，降低洪峰流量及遲滯洪峰時間，池底採不封底設計，周邊輔以綠帶植生，除確保基地安全防災的基本需求，亦可同時兼具生態景觀及人文休憩等功能。

表10 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫防救災避難動線系統與計畫道路編號表

防救災道路類別	路寬 (公尺)	計畫道路		備註
緊急避難道路	35-50	主計畫道路	Ⅱ-1、Ⅱ-2、Ⅱ-3、Ⅱ-17 號計畫道路。	Ⅱ-1、Ⅱ-2 與 Ⅱ-3 為綠園道，皆未開闢。 Ⅱ-17 為淡金路二段至三段。
救援輸送道路	15-25	主計畫道路	Ⅱ-4、Ⅱ-5、Ⅱ-6、Ⅱ-7、Ⅱ-8、Ⅱ-9、Ⅱ-10、Ⅱ-11、Ⅱ-12、Ⅱ-13、Ⅱ-14、Ⅱ-15、Ⅱ-16、Ⅱ-20、Ⅱ-21、Ⅱ-22、Ⅱ-23、Ⅱ-24 號計畫道路。	Ⅱ-15 為商工路、Ⅱ-16 為淡金路三段至四段，其餘計畫道路皆未開闢。
		細計畫道路	Ⅳ-17、Ⅳ-19、Ⅳ-23、Ⅳ-24、Ⅳ-25、Ⅳ-31、Ⅳ-35、Ⅳ-37 號計畫道路。	
避難輔助道路	8-12	主計畫道路	Ⅱ-18、Ⅱ-19、Ⅱ-25 號計畫道路。	Ⅱ-18 為北新路一段，其於計畫道路皆未開闢。
		細計畫道路	Ⅳ-1、Ⅳ-2、Ⅳ-3、Ⅳ-4、Ⅳ-5、Ⅳ-6、Ⅳ-7、Ⅳ-8、Ⅳ-9、Ⅳ-10、Ⅳ-11、Ⅳ-12、Ⅳ-13、Ⅳ-14、Ⅳ-15、Ⅳ-16、Ⅳ-18、Ⅳ-20、Ⅳ-21、Ⅳ-22、Ⅳ-26、Ⅳ-27、Ⅳ-28、Ⅳ-29、Ⅳ-30、Ⅳ-32、Ⅳ-33、Ⅳ-34、Ⅳ-36、Ⅳ-38、Ⅳ-39、Ⅳ-40、Ⅳ-41 號計畫道路。	



八、 土地使用管制

本計畫為落實大眾運輸導向發展（TOD）之生態城市理念，於土地使用管制部分參酌「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」內容架構，研擬「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（草案）」，特別針對開發強度、允許使用項目、地下開挖率、透水率、綠化面積率、建築基地規模及建物配置、大眾運輸導向發展理念之停車空間設計、生態環境理念設計、綠建築容積率獎勵等項目進行管制，其詳細條文內容請參見附錄。

九、 事業及財務計畫

（一） 實施範圍

第二期發展區第一開發區計畫面積為 655.27 公頃，辦理區段徵收地區面積預估約為 590.75 公頃，惟未來應依區段徵收範圍勘選面積為準。

（二） 實施期程

依區段徵收實施辦法第 2 條規定，區段徵收作業程序分為準備作業及正式作業，其中工程施工預計於 108 年完成，並賡續辦理土地處分至財務結算及撰寫成果報告為止，預計全案於 114 年底完成。

（三） 執行要點

1. 開發期程：全區一次開發。
2. 開發主體：內政部。
3. 作業程序：依區段徵收實施辦法第 2 條規定辦理。

（四） 開發總費用

依據土地徵收條例施行細則第 51 條規定，區段徵收之開發總費用係指現金補償地價、一併徵收補償金、土地改良物及土地改良費用、營業損失補償、協議價購地款、公共設施費用、土地整理費用及貸款利息之總額。

準此，本計畫乃依各階段作業需求，將開發總費用區分為前置作業費、行政業務費、補償費、開發工程費、公共設施維護管理費及貸款利息；另為推動本案以達開發目標，相關重要公共建

設補助費用亦列入開發總費用辦理，預估本計畫之開發總費用約需 694.28 億元。

表11 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫事業及財務計畫表

項目		面積 (公頃)	土地取得方式	開發經費 (新台幣萬元)	開闢情形	主辦單位	預定完成期限	經費來源
主要計畫公共設施	機關用地	0.80	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	新市鎮開發基金
	文小用地	3.18	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	育英國小已開闢，不納入區段徵收，僅納入未開闢部分	內政部	101~108	
	文中用地	3.93	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	文中小用地	3.53	—	—	正德國中賢孝校區已開闢，不納入區段徵收	—	—	
	公園用地	20.28	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	海濱公園用地	38.88	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	綠地用地	71.60	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	已開闢	內政部	101~108	
	捷運機廠用地	7.84	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	已開闢	內政部	101~108	
	變電所	4.32	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	自來水事業用地	2.24	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	園道用地	30.67	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	道路用地	51.78	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	小計 (1)	239.05	—	—	—	—	—	
細部計畫公共設施	公園用地	2.12	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	新市鎮開發基金
	公園兼兒童遊樂場用地	4.37	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	綠地用地	3.31	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	停車場用地	2.17	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	廣場兼停車場用地	0.89	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	道路用地	15.20	區段徵收	列入區段徵收開發總費用	未開闢	內政部	101~108	
	小計 (2)	28.06	—	—	—	—	—	
(1)+ (2)合計		267.11	—	—	—	—	—	

附錄、淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區
細部計畫建築物及土地使用分區管制要點
(草案)

附錄 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫 建築物及土地使用分區管制要點（草案）

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 公尺以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上者為高樓層。
- 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 個以上左右以牆相分隔住宅單位，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。
- 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：開放空間或法定空地之綠化面積百分比，綠化面積率之計算基準如下：
- (一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表一。
 - (二) 草地、地被及草花以被覆面積計算之。
 - (三) 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。
- 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。
- 三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。
- 三十五、法定空地透水率：垂直地面上及下無任何人工構造物之面積於法定空地面積百分比。

第三點 本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 3-1 種住宅區。
- 四、第 4 種住宅區。
- 五、第 2-2 種中心商業區。
- 六、第 1 種海濱商業區。
- 七、鄰里商業區。
- 八、文教區。
- 九、第 1 種產業專用區。
- 十、第 2 種產業專用區。
- 十一、醫療專用區。
- 十二、捷運車站專用區。
- 十三、公共設施用地：
 - (一) 機關用地。
 - (二) 文小用地。
 - (三) 文中用地。
 - (四) 文中小用地。
 - (五) 公園用地。
 - (六) 綠地用地。
 - (七) 公園兼兒童遊樂場用地。
 - (八) 海濱公園用地。
 - (九) 停車場用地。
 - (十) 廣場兼停車場用地。
 - (十一) 變電所用地。
 - (十二) 自來水事業用地。
 - (十三) 捷運機廠用地。
 - (十四) 道路用地。
 - (十五) 園道用地。

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 本計畫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，但不包括傳染病院及家畜醫院。
 - (三) 病理檢驗院。
 - (四) 精神病院。
- 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) 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。
 - 1.一般觀光旅館。
 - 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
 - (六) 花卉零售業。
 - (七) 中、西藥零售業。
 - (八) 理髮業
 - (九) 美容美髮服務業。
 - (十) 洗衣業。
 - (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。
 - (十二) 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) 鐘錶零售業。
 - (三) 眼鏡零售業。
 - (四) 首飾及貴金屬零售業。
 - (五) 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) 煤零售業。
 - (九) 木炭零售業。
 - (十) 石油製品零售業。
 - (十一) 文教、樂器、育樂用品零售業。
 - (十二) 其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
 - (十三) 清潔用品零售業。
 - (十四) 化妝品零售業。
 - (十五) 農產品零售業。
 - (十六) 種苗零售業。
 - (十七) 園藝服務業。
 - (十八) 花卉零售業。
 - (十九) 觀賞魚零售業。
 - (二十) 寵物批發業：限鳥類。
 - (二十一) 度量衡器零售業。
 - (二十二) 公益彩券經銷業。
 - (二十三) 醫療器材零售業。
 - (二十四) 電腦及事務性機器設備零售業。
 - (二十五) 精密儀器零售業。
 - (二十六) 影印業。
 - (二十七) 打字業。
 - (二十八) 汽車零售業。
 - (二十九) 機車零售業。

- (三十) 汽機車零件配備零售業。
- (三十一) 自行車及其零件零售業。
- (三十二) 機車修理業。
- (三十三) 自行車修理業。
- (三十四) 環保服務業。
- (三十五) 刻印業。
- (三十六) 當舖業。
- (三十七) 電器及電子產品修理業。
- (三十八) 油漆工程業。
- (三十九) 室內裝潢業。
- (四十) 綜合營造業。
- (四十一) 家畜醫院。
- (四十二) 超級市場。
- (四十三) 餐館業。
- (四十四) 飲料店。
- (四十五) 建材零售業。
- (四十六) 老人住宅業。
- (四十七) 百貨超市業。
- (四十八) 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) 景觀、室內設計業。
- (五) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- (六) 營造業。
- (七) 報紙業。
- (八) 雜誌(期刊)出版業。
- (九) 翻譯業。
- (十) 廣告業。
- (十一) 宗教、職業及類似組織辦事處。
- (十二) 短期補習班業。
- (十三) 就業服務業。
- (十四) 廣播電視業。
- (十五) 電子資訊供應服務業。
- (十六) 電腦系統設計服務業。
- (十七) 老人住宅業。
- (十八) 研究發展服務業。
- (十九) 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。
- (四) 其他運輸輔助業：限鐵路。
- (五) 民用航空運輸業。
- (六) 報關業。
- (七) 旅行業。
- (八) 遊覽車客運業。

- (九) 市區汽車客運業。
- (十) 公路汽車客運業。
- (十一) 停車場經營業。
- (十二) 倉儲業。
- (十三) 電信業。
- 十九、第十九組：特種零售或服務業。
 - (一) 漆料、塗料零售業。
 - (二) 染料、顏料零售業。
 - (三) 機械器具零售業及其他機械器具零售業。
 - (四) 演藝活動業。
 - (五) 殯葬禮儀服務業。
- 二十、第二十組：文化、運動及休閒服務業。
 - (一) 競技及休閒運動場館業。
 - (二) 休閒活動場館業。
 - (三) 遊樂園業。
 - (四) 電影片映演業。
 - (五) 觀光遊樂業。
 - (六) 藝文服務業。
 - (七) 動物園業。
 - (八) 石油製品零售業：限船用燃料。
 - (九) 水域遊憩活動經營業。
 - (十) 遊艇經營業。
 - (十一) 職業運動業。
- 二十一、第二十一組：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) 藥物批發業。
 - (七) 化粧品批發業。
 - (八) 鐘錶批發業。
 - (九) 眼鏡批發業。
 - (十) 文教、樂器、育樂用品批發業。
 - (十一) 電器批發業。
 - (十二) 電子材料批發業。
 - (十三) 精密儀器批發業。
 - (十四) 建材批發業。
 - (十五) 漆料、塗料批發業。
 - (十六) 染料、顏料批發業。
 - (十七) 其他綜合批發業。
- 二十二、第二十二組：維修服務業
 - (一) 汽車服務業。
 - (二) 維修服務業。
- 二十三、第二十三組：國防設施
- 二十四、第二十四組：現地既有之產業
 - (一) 塑膠製品製造業。
 - (二) 食品製造業。
 - (三) 飲料製造業。
 - (四) 紡織業
 - (五) 紙漿、紙及紙製品製造業。
 - (六) 化學製品製造業。
 - (七) 藥品製造業。

- (八) 橡膠製品製造業。
- (九) 非金屬礦物製品製造業。
- (十) 基本金屬製造業。
- (十一) 金屬製品製造業。
- (十二) 電子零組件製造業。
- (十三) 電腦、電子產品及光學製品製造業。
- (十四) 電力設備製造業。
- (十五) 機械設備製造業。
- (十六) 其他運輸工具製造業。
- (十七) 家具製造業。
- (十八) 其他製造業。

二十五、第二十五組：陸上運輸業

- (一) 鐵路運輸業。
- (二) 大眾捷運系統運輸業。
- (三) 其他汽車客運業。
- (四) 其他陸上運輸業。

二十六、第二十六組：綠色能源產業

- (一) 太陽光電產業。
- (二) LED 照明光電產業。
- (三) 風力發電產業。
- (四) 生質燃料產業。
- (五) 氫能與燃料電池產業。
- (六) 能源資通訊產業。
- (七) 電動車輛產業。

二十七、第二十七組：生物技術產業

- (一) 製藥產業。
- (二) 新興生技產業。
- (三) 醫療器材產業。
- (四) 生技醫療服務業。

二十八、第二十八組：雲端運算產業

- (一) 資訊軟體業。
- (二) 資訊硬體業。
- (三) 資訊服務業。
- (四) 電信業。
- (五) IDC 業。
- (六) 通訊業。

二十九、第二十九組：文化創意產業

- (一) 視覺藝術產業。
- (二) 音樂及表演藝術產業。
- (三) 文化資產應用及展演設施產業。
- (四) 工藝產業。
- (五) 電影產業。
- (六) 廣播電視產業。
- (七) 出版產業。
- (八) 廣告產業。
- (九) 產品設計產業。
- (十) 視覺傳達設計產業。
- (十一) 設計品牌時尚產業。
- (十二) 建築設計產業。
- (十三) 數位內容產業。
- (十四) 創意生活產業。
- (十五) 流行音樂及文化內容產業。
- (十六) 其他經中央主管機關指定之產業。

第二章 住宅區

第五點 在第 2 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，限第（一）、（二）、（三）目之使用。
- 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，限第（一）、（二）、（三）目之使用。
- 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 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「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置無遮簷人行步道、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，限第（一）、（二）、（三）目之使用。
- 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，第 4 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 3-1 種住宅區	50%	230%
第 4 種住宅區	35%	260%

前項第 4 種住宅區之建築物符合「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區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(公尺)
第 1-1 種住宅區	250	12
第 2 種住宅區	660	15
第 3-1 種住宅區	880	20
第 4 種住宅區	1200	22.5

第十點 住宅區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，但臨囊底道路者，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理。

前項退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

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 3-1 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。

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 3-1 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。

二、同幢建築物各面對部分

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 3-1 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。

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	50
第 2 種 住 宅 區	50
第 3 - 1 種 住 宅 區	50
第 4 種 住 宅 區	50

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，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、第二十二組、第二十九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，限第（一）、（二）、（三）目之使用。
 - 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：文化、運動及休閒服務業。
 - 二十、第二十一組：批發業。但第（十四）目不得囤積砂石及鋼筋。
 - 二十一、第二十二組：維修服務業僅限於第 2-2 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。
 - 二十二、第二十九組：文化創意產業。
- 前項第七組第一目、第十二組第（三）目、第（四）目、第十八組、第十九組、第二十組第（一）、（二）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、第二十二組、第二十九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，限第（一）、（二）、（三）目之使用。
- 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：文化、運動及休閒服務業。
- 二十、第二十一組：批發業，限第（一）目至第（十）目。
- 二十一、第二十二組：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、第二十九組：文化創意產業。
- 前項第七組第一目、第十二組第（三）、（四）目、第十八組、第十九組、第二十組第（一）、（二）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 2-2 種中心商業區	50%	350%
第 1 種海濱商業區	50%	200%
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 2-2 種中心商業區	7,500	57.5
第 1 種海濱商業區	12,500	75
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 相對比(D/ H)	備註
第 2 - 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 1 種海濱商業區			
鄰 里 商 業 區			

第二十三點 商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，但臨囊底道路者，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理。

前項退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第二十四點 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 - 2 種中心商業區	50%
第 1 種海濱商業區	50%
鄰 里 商 業 區	50%

第二十五點 商業區之停車空間依附表一規定辦理，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 文教區

第二十六點 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。

第二十七點 文教區內建築物之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 240%。

第二十八點 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。

第二十九點 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。

第三十點 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：

水平距離 (D)	建築物各面對比(D/ H)	備註
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。

第三十一點 文教區之停車空間詳附表二規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第三十二點 文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第三十三點 文教區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理，其退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第五章 其他專用區

第三十四點 第 1 種產業專用區以供既有產業發展需求為原則，並得發展新興產業，得作下列規定之使用：

一、主要使用：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 80%。

（一）知識產業：第十六組：事務所及工商服務業，限第（三）目律師事務所、會計事務所、地政士。（五）建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。（十）廣告業。（十五）電子資訊供應服務業。（十六）電腦系統設計服務業。（十八）研究發展服務業。

（二）多元休閒：

- 1.第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目旅行業。
- 2.第十二組：旅館業，限第（三）目一般旅館業與第（四）目觀光旅館業。
- 3.第二十組：文化、運動及休閒服務業。

（三）現況工廠使用項目

◎第二十四組：現地既有之產業。

（四）新興產業：

- 1.第二十六組：綠色能源產業。
- 2.第二十七組：生物技術產業。
- 3.第二十八組：雲端運算產業。
- 4.第二十九組：文化創意產業。

（五）其他經主管機關核定之產業。

二、附屬使用：

（一）住宅、商業使用：不得高於總樓地板面積 10%。

- 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（二十三）目醫療器材零售業。
- 3.第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。
- （二）其他使用：不得高於總樓地板面積 10%。
- 1.第三組：電業、電信及郵政業。
- 2.第四組：社區安全設施。
- 3.第五組：衛生設施，限第（一）、（二）、（三）目。
- 4.第九組：文教設施。
- 5.第十組：公用設施。
- 6.第十一組：行政機構。
- 7.相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室（所）、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍或員工住宅、員工餐廳等設施。

第三十五點 第 2 種產業專用區以培植新興產業為原則，得作下列規定之使用：

一、主要產業：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 80%。

- （一）第二十六組：綠色能源產業。
- （二）第二十七組：生物技術產業。
- （三）第二十八組：雲端運算產業。
- （四）第二十九組：文化創意產業。
- （五）多元休閒：

- 1.第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（七）目旅行業。
- 2.第十二組：旅館業，限第（三）目一般旅館業與第（四）目觀光旅館業。
- 3.第二十組：文化、運動及休閒服務業。

（六）其他經主管機關核定之產業。

二、附屬使用：

（一）住宅、商業使用：不得高於總樓地板面積 10%。

- 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（二十三）目醫療器材零售業。
- 3.第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。

（二）其他使用：不得高於總樓地板面積 10%。

- 1.第三組：電業、電信及郵政業。
- 2.第四組：社區安全設施。
- 3.第五組：衛生設施，限第（一）、（二）、（三）目。
- 4.第九組：文教設施。
- 5.第十組：公用設施。
- 6.第十一組：行政機構。
- 7.相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室（所）、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍或員工住宅、員工餐廳等設施。

第三十六點 第 1 種產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，第 2 種產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。

產業專用區之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。

產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，但臨囊底道路者，應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理。退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。

第三十七點 醫療專用區以供第五組：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、醫療專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理，其退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

三、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%。

第三十八點 捷運車站專用區內得為下列各組之建築物及土地使用：

- 一、第二組：中、高樓層住宅，限第（一）目中樓層集合住宅。第（三）目中樓層連棟住宅。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施，限第（一）、（二）、（三）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、第十組：公用設施。
- 九、第十二組：旅館業。
- 十、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十一、第十五組：一般零售或服務業。
- 十二、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十三、第十七組：金融、保險機構。
- 十四、第二十組：文化、運動及休閒服務業。
- 十五、第二十五組：陸上運輸業。
- 十六、第二十九組：文化創意產業。

第三十九點 捷運車站專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 300%。

第四十點 捷運車站專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，並應依都市設計審議規範辦理，其退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第四十一點 捷運車站專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第六章 公共設施用地

第四十二點 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	50	
學校	文小	40	200	6	40	
	文中	40	200	6	40	
	文中小	40	200	6	40	
公園用地		15	60	10	70	
公園兼兒童遊樂場用地		15	60	10	70	
海濱公園用地		15	45	10	70	
停車場用地		5	10	6	20	
廣場用地		-	-	-	20	
廣場兼停車場用地		5	10	6	20	
自來水事業用地		50	200	6	50	
變電所用地		40	200	10	40	
捷運機廠用地		50	200	6	40	

除學校用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地不得作多目標使用外，其餘得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

第四十三點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第四十四點 海濱公園用地以提供濱海主題遊憩活動空間為原則，得做下列規定之使用：

一、主要使用

- (一) 第二十組：文化、運動及休閒服務業。
- (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) 第十二組：旅館業。
- (五) 第九組：文教設施。
- (六) 其他經目的事業主管機關核准之設施。

二、附屬使用

- (一) 遊憩設施：一般遊憩設施、生態保護設施、涼亭、廁所、觀景台、解說設施、步道及其他附屬設施。
- (二) 公共及公用事業設施：國防、警衛、保安、保防及其他公用事業所必須之設施。

第七章 大眾運輸系統導向規劃 (TOD) 理念之停車空間設計

第四十五點 廣場兼停車場用地地下為停車使用時，應配合捷運系統用地作整體設計，確保交通動線之串連。

第四十六點 為鼓勵大眾運輸工具利用，本計畫區內非住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依「建築技術規則」70%為上限。住宅使用樓地板面積小汽車停車空間留設依本要點附表二停車空間相關規定足額設置，後續如配合大眾運輸政策，經交通主管機關核可後，停車位可減量設置。

第四十七點 大眾運輸場站周邊半徑約 300 公尺範圍內之建築物，應依本要點附表二停車空間相關規定之應附設機車位數之至少 15%數量設置自行車停車空間（未達整數時採四捨五入方式計算）。

前項適用範圍詳附圖所示。

第八章 生態環境理念設計

第四十八點 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地得供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃，且其規劃設計應至少符合 50 年暴雨頻率。

第四十九點 為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築基地規模達 1 公頃以上者，應設置雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，並應依「新北市都市計畫規定設置雨水貯留及涵養水分再利用相關設施申請作業規範」規定辦理。但情況特殊經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意者，不在此限。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

第五十點 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地內之人行步道、停車場鋪面、法定空地之鋪面應以透水性鋪面為原則。

第五十一點 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地之排水系統應採具生態性與雨水淨化之溝渠設計。

第五十二點 建築物屋頂設置太陽能光電設施所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。

第五十三點 建築物屋頂應設置 1/3 面積以上之綠能設施或設備，但情況特殊經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意者，不在此限。

前項所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- 一、屋頂綠化：在屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間。
- 二、太陽光電設備：指依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」第五條第一款規定，設置於建築物屋頂者，其高度為 2 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照之太陽光電發電設備。

第五十四點 公有建築物規劃設計應以不低於綠建築分級評估之黃金級為原則。

前項情況特殊時得經淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審議通過，不受本要點限制。

第五十五點 本計畫區不適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點及建築技術規則建築設計施工編之實施都市計畫地區建築基地綜合設計容積獎勵規定。

第九章 都市設計

第五十六點 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」。

第五十七點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區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。

第五十八點 本計畫區內建築物高度依「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫地區都市設計審議規範」辦理，得不受建築技術規則建築設計施工編 268 條之限制。

第五十九點 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二期發展區第一開發區細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。

第六十點 各土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率及最小法定空地透水率規定如下表所示：

土地使用分區種別			最大地下 開挖率	最小法定空地 透水率
土地 使用 分區	第 1 - 1 種 住 宅 區		50%	50%
	第 2 種 住 宅 區		60%	50%
	第 3 - 1 種 住 宅 區		65%	50%
	第 4 種 住 宅 區		65%	50%
	第 2 - 2 種 中 心 商 業 區		70%	50%
	鄰 里 商 業 區		70%	50%
	第 1 種 海 濱 商 業 區		70%	50%
	醫 療 專 用 區		60%	50%
	文 教 區		60%	50%
	第 1 種 產 業 專 用 區		70%	50%
	第 2 種 產 業 專 用 區		70%	50%
	捷 運 車 站 專 用 區		50%	50%
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地		15%	80%
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地		15%	80%
	海 濱 公 園 用 地		40%	80%
	學 校	文 小 用 地	50%	50%
		文 中 用 地	50%	50%
		文 中 小 用 地	50%	50%
	機 關 用 地		60%	50%
	自 來 水 事 業 用 地		50%	50%
	捷 運 機 廠 用 地		50%	50%
	停 車 場 用 地		15%	50%
	廣 場 兼 停 車 場 用 地		15%	50%
	廣 場 用 地		15%	50%
公 用 事 業 用 地		變 電 所 用 地	40%	50%

如經都市設計審議委員會同意者，最大地下開挖率調整比例以增減 5% 為上限；最小法定空地透水率調整比例以增加 10% 為上限。

最大地下開挖率依本要點規定為準，得不受建築技術規則第 267 條規定限制。

第六十一點 變電所用地以地下化設計為原則。

第六十二點 本計畫地下共同管溝建置原則規定如下：

- 一、主要道路設置通信管網、電力、電纜等維生系統之共同管溝。
- 二、地下管線以埋設於人行道或靠近慢車道下為原則。

第十章 其他

第六十三點 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。

第六十四點 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。

第六十五點 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。

第六十六點 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。

第六十七點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

附表一 各種喬木綠化面積計算表(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 公分以上者同。
		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 公分以上者同。
		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 公分以上者同。

H：樹高度

W：樹冠寬度

米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑

附表二 停車空間相關規定

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 (二)超過 2,000 以上 未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 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			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			每滿250平方公尺 設置一輛	
第八組：社區教育設施				
第九組：文教設施				
第十組：公用設施				
第十三組：宗祠及宗教設施				
第十四組：日用品零售或服務業				
第十二組：旅館業		(一)4,000 以下部分 (二)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分 (三)超過 10,000 部分	每滿100平方公尺 設置一輛	每滿50平方公 尺設置一輛
第十五組：一般零售或服務業				
第十六組：事務所及工商服務業				
第二十組：文化、運動及休閒服務業				
第二十一組：批發業				
第二十二組：維修服務業				
第二十六組：綠色能源產業				
第二十七組：生物技術產業				
第二十八組：雲端運算產業				
第二十九組：文化創意產業				
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
第三組：電業、電信及郵政業		(一)2,000 以下部分 (二)超過 2,000 以上 未滿 4,000 部分 (三)超過 4,000 以上 未滿 10,000 部分 (四)超過 10,000 部分	每滿100平方公尺 設置一輛	每滿70平方公 尺設置一輛
第十七組：金融、保險機構			每滿150平方公尺 設置一輛	
第十八組：運輸、倉儲及通信業			每滿200平方公尺 設置一輛	
第十九組：特種零售或服務業			每滿250平方公尺 設置一輛	
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。	
第二十三組：國防設施				
第二十五組：陸上運輸業				
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%。			

附圖 大眾運輸場站周邊應設置自行車停車空間地區示意圖

