

變更淡海新市鎮特定區主要計畫
(第二次通盤檢討)案
計畫書

內 政 部

中華民國 101 年 07 月

變更都市計畫審核摘要表			
項	目	說	明
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條		
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			

目 錄

目 錄	I
表 目 錄	III
圖 目 錄	V
第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起與目的.....	1
貳、法令依據.....	1
第二章 現行計畫概要.....	2
壹、實施過程.....	2
貳、現行計畫內容.....	5
參、原都市計畫圖之重製.....	21
第三章 上位及相關計畫.....	26
壹、上位計畫.....	26
貳、相關計畫及重大建設.....	33
第四章 發展現況分析.....	40
壹、自然環境.....	40
貳、人口.....	47
參、產業經濟發展.....	51
肆、土地使用.....	68
伍、公共設施.....	72
陸、交通運輸.....	75
第五章 規劃構想.....	83
壹、發展課題分析.....	83
貳、發展潛力與限制分析.....	84
參、發展願景與構想.....	87
第六章 檢討原則與變更內容.....	108
壹、檢討原則.....	108
貳、變更內容.....	116

第七章	檢討後實質計畫.....	132
	壹、計畫範圍及面積.....	132
	貳、計畫年期.....	132
	參、計畫人口.....	132
	肆、土地使用計畫.....	133
	伍、公共設施計畫.....	141
	陸、交通運輸計畫.....	148
	柒、都市防災計畫.....	159
	捌、上下水道計畫.....	164
	玖、土地使用與都市設計管制原則.....	170
第八章	分期分區與開發方式.....	176
	壹、分期分區發展計畫.....	176
	貳、開發方式.....	178
第九章	實施進度與經費.....	181
	壹、區段徵收地區.....	181
	貳、多元開發地區.....	183
附錄一	「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討案)」暨 「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫計畫(配合主要計畫 第二次通盤檢討案)」都市計畫圖重製疑義會議紀錄	
附錄二	淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)	
附錄三	淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理要點(草案)	
附錄四	內政部民國 94 年 7 月 29 日 (內授營鎮字第 09400849851 號)函	

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	淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次 變更面積一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後).....	14
表 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分區及公共設施 用地面積一覽表	16
表 4	變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製作業參據資料綜理表	21
表 5	變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製後現行土地使用計畫面積表 ..	24
表 6	上位計畫分析表	31
表 7	相關計畫及重大建設分析表	38
表 8	中央氣象局淡水測站歷年各月份氣象因子統計 (民國 70 年~100 年)表	46
表 9	台北市、新北市與淡芝地區人口成長一覽表	47
表 10	淡水區歷年人口成長一覽表	49
表 11	淡水區與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表	49
表 12	民國 89-99 年北部區域產業人口變化表 單位：千人	51
表 13	民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口表	52
表 14	民國 89-99 年台北市產業人口變化表	53
表 15	民國 90-95 年台北市工商及服務業場所單位及從業員工人數 (按行業別分)表	54
表 16	民國 89-99 年新北市產業人口變化表 單位：千人	55
表 17	民國 90-95 年新北市工商及服務業場所單位及從業員工人數 (按行業別分)表	56
表 18	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表	57
表 19	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表	58
表 20	淡水鎮「產業家數」相對於新北市製造業區位商數表	58
表 21	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表	59
表 22	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表	60
表 23	計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數統計表	62
表 24	計畫區臨近遊憩區歷年遊客成長率統計表	63
表 25	藍色公路歷年遊客人數統計表	64

表 26 計畫區現地調查有工廠登記之公司營業項目類別一覽表	65
表 27 計畫區現地調查有工廠登記之工廠產品類別統計表	65
表 28 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況面積表	70
表 29 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路 現況開闢情形明細表	76
表 30 淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表	82
表 31 淡海新市鎮特定區發展課題與全球環境發展趨勢、相關政策 對應表	85
表 32 淡海新市鎮發展潛力與限制 SWOT 分析表	86
表 33 淡海新市鎮特定區優先引進產業類別分析表	105
表 34 淡海新市鎮特定區分期分區調整對照表	113
表 35 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容 綜理表	116
表 36 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減 統計表	131
表 37 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用與 公共設施面積對照表	134
表 38 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 面積表	139
表 39 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施 明細表	144
表 40 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號 明細表	150

圖目錄

圖 1 淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫示意圖	8
圖 2 淡海新市鎮特定區主要計畫現行公共設施用地分布示意圖	13
圖 3 國土空間結構(全國階層)示意圖	27
圖 4 國土空間發展願景、目標與空間架構圖	28
圖 5 北台都會區域空間發展構想示意圖	29
圖 6 淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖	35
圖 7 「淡水捷運延伸線」綜合規劃建議路線方案第一期路網 (綠山線及 G6 至 B6)示意圖	36
圖 8 淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖	37
圖 9 計畫區地形測量現況示意圖	41
圖 10 計畫區地質現況示意圖	41
圖 11 計畫區周邊活動斷層區位示意圖	42
圖 12 計畫區水文分布示意圖	43
圖 13 台北市、新北市與淡芝地區人口成長趨勢圖	48
圖 14 淡水鎮、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖	48
圖 15 台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖	50
圖 16 民國 89-99 年北部區域產業人口變化示意圖	52
圖 17 民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口比例 圓餅圖	52
圖 18 民國 89-99 年台北市產業人口成長示意圖	53
圖 19 民國 89-99 年新北市產業人口成長示意圖	55
圖 20 台北科技走廊沿線地區製造業產業類型比例分布情形(97 年) 示意圖	60
圖 21 淡水區鄰近行政區製造業產業類型比例分布情形(97 年)示意圖	61
圖 22 計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數長條圖	62
圖 23 淡水區鄰近遊憩景點遊客人次折線圖	62
圖 24 淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖	67
圖 25 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況示意圖	71
圖 26 淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地開闢位置分布示意圖	74
圖 27 淡海新市鎮特定區主要計畫現況道路系統示意圖	80

圖 28 淡海新市鎮特定區未來願景構想圖.....	88
圖 29 淡海新市鎮特定區整體空間規劃構想示意圖.....	92
圖 30 淡海新市鎮特定區綠色廊道與嵌塊體串連構想示意圖	94
圖 31 淡海新市鎮特定區水與綠網絡發展構想示意圖.....	95
圖 32 淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向 (TOD) 之土地使用規劃 構想圖	98
圖 33 淡海新市鎮特定區周邊自行車道系統規劃示意圖	99
圖 34 淡海新市鎮特定區大眾運輸系統規劃構想圖.....	100
圖 35 淡海新市鎮特定區創意新鎮之概念示意圖.....	103
圖 36 淡海新市鎮特定區產業發展定位示意圖.....	104
圖 37 北台產業發展軸帶分布示意圖.....	106
圖 38 淡海新市鎮特定區適合引進產業特性構想圖.....	107
圖 39 淡海新市鎮特定區分期分區範圍示意圖.....	113
圖 40 淡海新市鎮特定區開發方式示意圖.....	115
圖 41 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖	130
圖 42 變更淡海新市鎮特定區主要計畫 (第二次通盤檢討) 土地使用分區 示意圖	136
圖 43 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 公共設施計畫示意圖	147
圖 44 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 道路編號示意圖	152
圖 45 淡水捷運延伸線系統規劃圖.....	154
圖 46 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 自行車道系統路線示意圖.....	156
圖 47 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 人行步道系統路線示意圖.....	158
圖 48 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 防災系統計畫示意圖.....	163
圖 49 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 自來水管線及配水池配置圖.....	168
圖 50 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 污水管線配置圖	169
圖 51 生態滯洪池示意圖.....	174

圖 52 滲透設施示意圖	175
圖 53 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	177
圖 54 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 開發許可範圍示意圖	180
圖 55 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區實施區段徵收範圍 位置示意圖	182

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)於民國 89 年 2 月公告發布實施，迄今已逾 12 年未再進行整體修訂，而本部營建署城鄉發展分署於民國 98 年辦理本計畫區全區之數值地形圖測量及都市計畫圖重製作業，並於 101 年 3 月檢送成果在案。因此為因應計畫區內相關重大建設之開發及實際發展需求，及配合都市計畫圖重製作業成果，爰辦理本計畫通盤檢討作業，以期促進本計畫區內土地合理及有效利用。

此外，行政院於民國 100 年 6 月指示應加快開發淡海新市鎮，透過大量供應住宅，讓房價不致過度攀升，期能紓解中心都市成長壓力；並配合尊重生態、強化防災、節能減碳、重視人本等思維進行新市區建設，重新以「生態城市」檢討規劃，以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，特再檢討淡海新市鎮各項主客觀情勢，融合當前生態、低碳、永續、新興策略產業等理念思維，修定本主要計畫，重新通盤檢討調整土地使用、人本交通、產業發展策略、分期分區計畫與財務計畫，期加速轉型，建構優質低碳、樂活、健康「淡海蔚鎮 Dan-Hai WELL Town」。

二、檢討目的

- (一) 因應生態城市理念，檢討並修訂淡海新市鎮未來發展定位、計畫目標與發展策略。
- (二) 參考相關計畫、人民團體陳情意見以及計畫區實質發展現況，予以重新檢討現行土地使用分區與公共設施計畫，以因應未來發展情形與趨勢。
- (三) 修訂現行分期分區發展計畫及開發方式，以加速新市鎮開發。

貳、法令依據

依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條之規定辦理通盤檢討規劃事宜。

第二章 現行計畫概要

壹、實施過程

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國 80 年 1 月 7 日公告實施，並於民國 89 年辦理第一次通盤檢討。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。
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。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
			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)。
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。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
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(附)
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>

貳、現行計畫內容

一、計畫範圍

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

二、計畫年期與人口

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

三、計畫目標

引導未來新市鎮開發，促進土地資源合理利用及都會區環境成長與結構性的平衡；同時亦須考量地方性產業發展及與遊憩景觀、地區人文資源，充分結合重大發展建設計畫與環境特色以期創造新市鎮之城鄉新風貌，並建立「開發」、「環保」、「文化」與「生態」兼具的都市發展空間，以達到新市鎮開發之成功，並將以下幾點作為開發之目標：

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

四、 土地使用分區計畫

現行土地使用分區劃設有住宅區、商業區(中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區)、政商混合區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、加油站專用區、以及電信事業專用區等共計18種使用分區，其內容概述如下(參見圖1及表2)：

(一) 住宅區

原計畫面積為706.03公頃，歷經多次個案變更，現行計畫面積為704.75公頃；經「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」，將變更電信事業用地(電二)為住宅區(附)，計畫面積0.45公頃。

(二) 中心商業區

現行計畫面積為87.30公頃。

(三) 海濱商業區

現行計畫面積為33.18公頃。

(四) 鄰里商業區

現行計畫面積為11.66公頃。

(五) 政商混合區

現行計畫面積為5.35公頃。

(六) 產業專用區

現行計畫面積為102.46公頃。

(七) 行政區

現行計畫面積為1.40公頃。

(八) 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。

(九) 保存區

現行計畫面積為 2.06 公頃。

(十) 海濱遊憩區

現行計畫面積為 52.04 公頃，含海域則為 156.78 公頃。

(十一) 高爾夫球場專用區

現行計畫面積為 29.80 公頃。

(十二) 高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積為 12.97 公頃。

(十三) 私立新埔工專用地

現行計畫面積為 11.25 公頃。

(十四) 車站專用區

現行計畫面積為 2.74 公頃。

(十五) 藝術文化專用區

現行計畫面積為 4.50 公頃。

(十六) 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 0.32 公頃部分醫療專用區為道路用地，現行計畫面積為 6.29 公頃。

(十七) 加油站專用區

現行計畫面積為 0.63 公頃。

(十八) 電信事業專用區

現行計畫面積為 0.36 公頃。

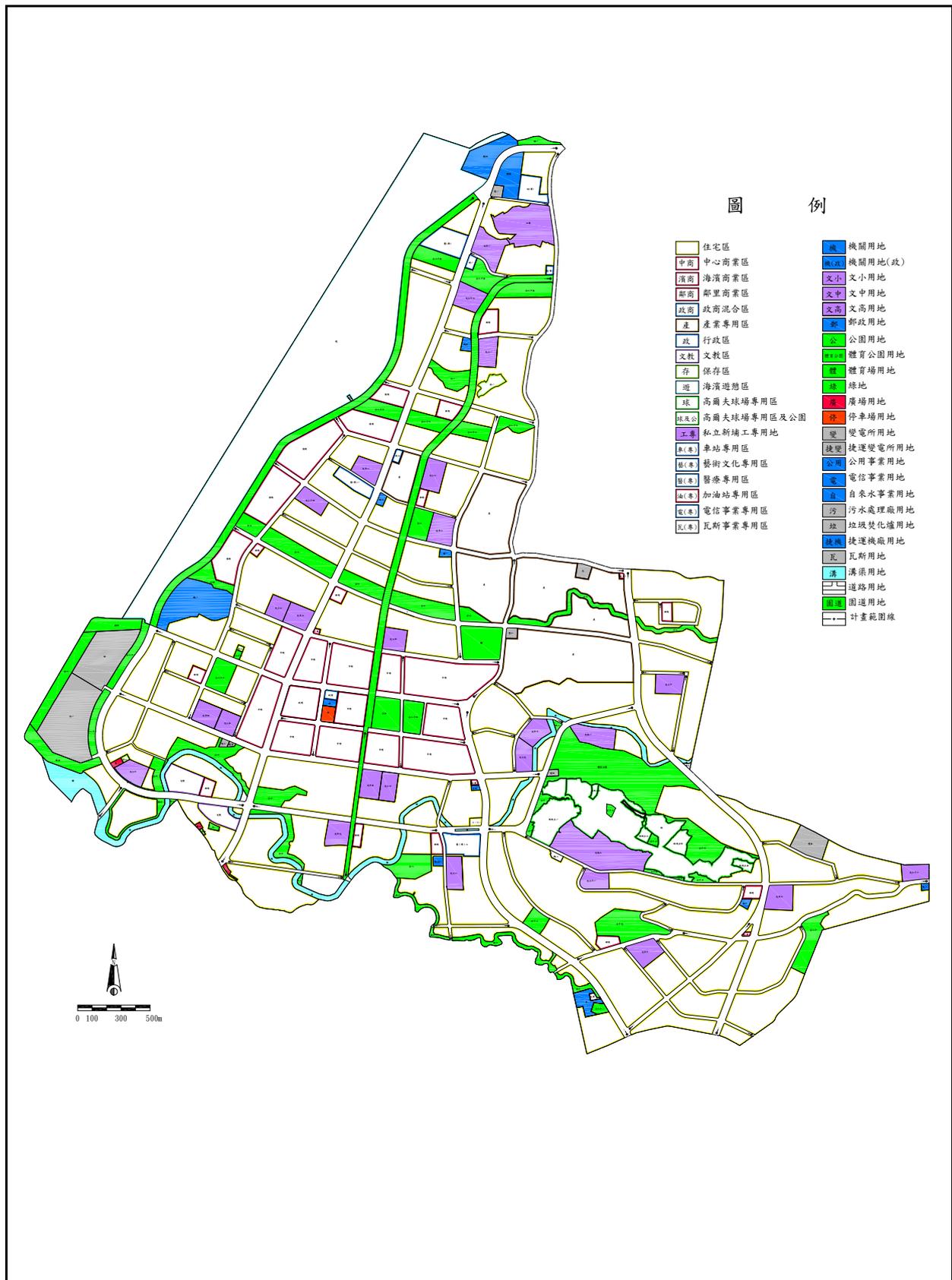


圖 例

- | | |
|------|---------|
| 住宅區 | 機關用地 |
| 中商 | 機關用地(政) |
| 濱商 | 文小用地 |
| 鄰商 | 文中用地 |
| 政商 | 文高用地 |
| 產 | 郵政用地 |
| 行政區 | 公園用地 |
| 文教區 | 體育公園用地 |
| 存 | 體育場用地 |
| 遊 | 綠地 |
| 球 | 廣場用地 |
| 球及公 | 停車場用地 |
| 工專 | 變電所用地 |
| 車(專) | 捷運變電所用地 |
| 藝(專) | 公用事業用地 |
| 醫(專) | 電信事業用地 |
| 油(專) | 自來水事業用地 |
| 電(專) | 污水處理廠用地 |
| 瓦(專) | 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 |
| | 園道用地 |
| | 計畫範圍線 |

圖1 淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫示意圖

五、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(參見圖2及表2)：

(一) 機關用地

現行計畫面積為18.78公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為污水處理廠用地及垃圾焚化爐用地；於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機(政)用地)」案變更其使用項目，其計畫面積經實際測量後發現，實際面積應為18.87公頃，故增加0.09公頃。

(二) 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，變更部分文小用地為道路用地。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 停車場用地

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

(十二) 變電所用地

現行計畫面積為 6.10 公頃，共計劃設 5 處，自變更淡海

新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

(十三) 捷運變電所用地

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

(十四) 公用事業用地

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

(十五) 電信事業用地

原計畫面積為 1.10 公頃，共計劃設 3 處，於「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，變更電信事業用地為住宅區減少 0.45 公頃，故現行計畫面積為 0.65 公頃。

(十六) 自來水事業用地

原計畫面積為 1.92 公頃，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，自來水事業用地部分增加 0.61 公頃。又於「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)」案，將瓦斯事業專用區全部變更為自來水事業用地，自來水事業用地增加 0.25 公頃，目前現行計畫面積為 2.17 公頃。

(十七) 污水處理廠用地

現行計畫面積為 6.90 公頃，含海域則為 16.11 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為污水處理廠用地。

(十八) 垃圾焚化爐用地

現行計畫面積為 1.38 公頃，含海域則為 11.32 公頃，自

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

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 溝渠用地

現行計畫面積為 28.00 公頃，含海域則為 28.47 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更住宅區為溝渠用地，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更公園用地、綠地及住宅區為溝渠用地。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

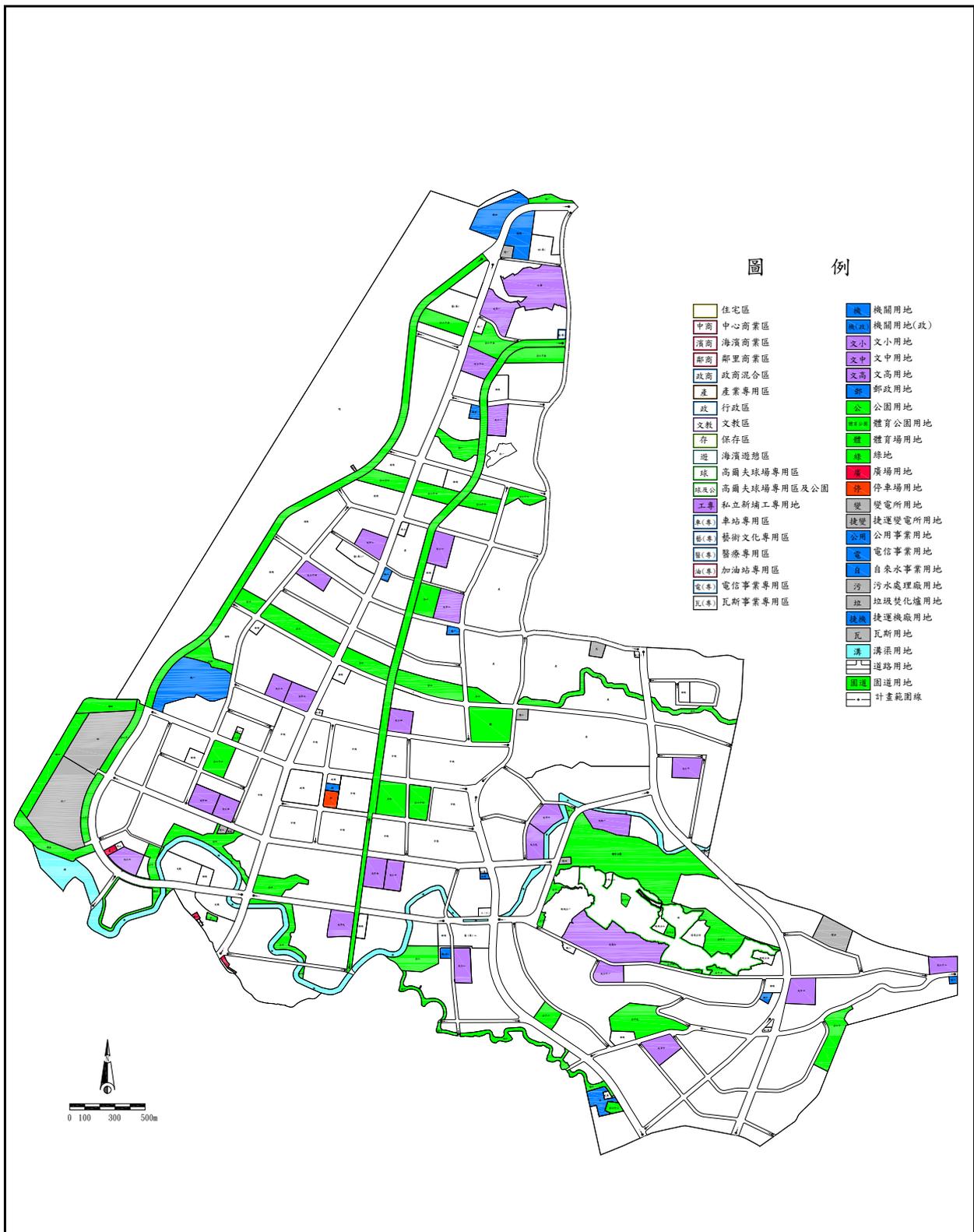


圖2 淡海新市鎮特定區主要計畫現行公共設施用地分布示意圖

表3 變更淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項	目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地(扣除海 域面積) 百分比(%)	估計畫 總面積 百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	住 宅 區	704.75	43.47	40.13	
	住宅區 (附)	0.45	0.03	0.02	
	中 心 商 業 區	87.30	5.38	4.97	
	海 濱 商 業 區	33.18	2.05	1.89	
	鄰 里 商 業 區	11.66	0.72	0.66	
	政 商 混 合 區	5.35	0.33	0.30	
	產 業 專 用 區	102.46	6.32	5.83	
	行 政 區	1.40	0.09	0.08	
	文 教 區	7.19	0.44	0.41	
	保 存 區	2.06	0.13	0.12	
	海 濱 遊 憩 區	52.04 (156.78)	3.21	8.93	海域佔 104.74 公頃
	高爾夫球場專用區	29.80	1.84	1.70	
	高爾夫球場專用區 及 公 園	12.97	0.80	0.74	
	私立新埔工專用地	11.25	0.69	0.64	
	車 站 專 用 區	2.74	0.17	0.16	
	藝 術 文 化 專 用 區	4.50	0.28	0.26	
	醫 療 專 用 區	6.29	0.39	0.36	
	加 油 站 專 用 區	0.63	0.04	0.04	
	電 信 事 業 專 用 區	0.36	0.02	0.02	
小 計	1076.38 (1,181.12)	66.39	67.25	海域佔 104.74 公頃	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	18.87	1.16	1.07	
	文 小 用 地	38.01	2.34	2.16	
	文 中 用 地	28.84	1.78	1.64	
	文 高 用 地	16.21	1.00	0.92	
	郵 政 用 地	0.45	0.03	0.03	
	公 園 用 地	106.91	6.59	6.09	
	體 育 公 園 用 地	25.20	1.55	1.43	
	體 育 場 用 地	6.47	0.40	0.37	
	綠 地	11.96 (22.75)	0.74	1.30	海域佔 10.79 公頃
	廣 場 用 地	0.59	0.04	0.03	
	停 車 場 用 地	1.01	0.06	0.06	

項	目	計畫面積 (公頃)	佔都市發展 用地(扣除海 域面積) 百分比(%)	佔計畫 總面積 百分比 (%)	備註
	變電所用地	6.10	0.38	0.35	
	捷運變電所用地	0.15	0.01	0.01	
	公用事業用地	0.21	0.01	0.01	
	電信事業用地	0.65	0.04	0.04	
	自來水事業用地	2.17	0.13	0.12	
	污水處理廠用地	6.90 (16.11)	0.43	0.92	海域佔 9.21 公頃
	垃圾焚化爐用地	1.38 (11.32)	0.09	0.64	海域佔 9.94 公頃
	捷運機廠用地	4.46	0.28	0.25	
	瓦斯用地	0.86	0.05	0.05	
	溝渠用地	28.00 (28.47)	1.73	1.62	海域佔 0.47 公頃
	道路用地	196.39	12.11	11.18	
	園道用地	43.08	2.66	2.45	
	小計	544.87 (575.28)	33.61	32.75	海域佔 30.41 公頃
合	計	1,621.25 (1,756.40)	100.00	100.00	海域佔 135.15 公頃

註 1：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註 2：括號內數值為含海域之面積。

六、交通系統計畫

(一) 捷運系統

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

(二) 道路交通系統

1. 道路系統

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

2. 園道

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

(三) 防災系統計畫

1. 都市防災計畫系統

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

(1) 防災避難地區

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

(2) 防災路線

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

(3) 火災延燒防止地帶

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

整體而言，新市鎮主要計畫之防災計畫應屬綱要性避難疏散計畫，現有計畫面積為 1621.25 公頃(陸域面積)其中文中、文小、公園、體育公園及綠地等併入避難空間，以計畫人口 30 萬人核計，則每人平均避難空間約有 8 平方公尺；就規劃中之避難路線與距離，該避難空間應屬足夠，且以延燒遮斷圈域劃分(以社區單元為單元)，目前約為 1 平方公里的防災範圍，作為防災生活圈單元應屬合理。

2. 防災維生系統

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

七、分期分區發展計畫

現行計畫之分期分區發展計畫，將原三期三區調整為三期七區開發，即第一期發展區再細分為第一開發區、第二開發區及第三開發區，第二期發展區再細分為第一開發區及第二開發區，而第三期發展區劃為全區一期開發；另海濱遊憩區為提供民間參與開發則單列開發區。

八、事業及財務計畫

(一) 開發方式

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

現行計畫原則上第一期發展區仍維持區段徵收，以確保新市鎮計畫目標之執行；另海濱遊憩區得研擬改由民間參與開發方式

辦理。至於第二、三期發展區及海濱遊憩區，原則上亦採區段徵收方式辦理，惟得視開發進度及負擔之公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發，以提高新市鎮之開發。

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

(二) 財務計畫

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

參、原都市計畫圖之重製

一、辦理緣起

淡海新市鎮特定區計畫於民國 80 年 1 月 7 日發布實施後，至今已逾 20 年，原有比例尺 1/3000 之都市計畫圖已老舊模糊，且實地現況地形地貌因時空發展演變，與原計畫圖內容多不相符。為提高計畫精度，「淡海新市鎮特定區主要計畫 1/1000 新測數值地形圖」於民國 99 年 8 月完成驗收確認後，即依「都市計畫圖重製作業要點」規定，辦理都市計畫圖之重製作業，提出都市計畫圖重製案之重製疑義說明。

二、法令依據

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十六條及第四十七條之規定辦理。

三、重製作業依據與方法

- (一) 重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等 4 類，各類資料內容詳表 4。
- (二) 參據資料之處理，係將 1/3000 都市計畫圖（膠片圖），以掃描機（scanner）掃描為影像圖檔後，再以電腦軟體製作電子圖檔。

表4 變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製作業參據資料綜理表

項目	圖資名稱	公告日期
都市 計畫 書圖	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫圖	80.01
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合第一期細部計畫案	82.02
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合第二期細部計畫案	85.03
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-第一次通盤檢討	89.02
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程	91.06
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-原文高用地變更為文教區（供中國海事商業專科學校使用）	92.07
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-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）	93.07
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合公司田溪整治工程調整河道範圍	95.10
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-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	96.11

項目	圖資名稱	公告日期
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區	96.11
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-機關用地(九)為機關用地(政)	97.06
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-瓦斯事業專用區為自來水事業用地	100.04
都市計畫 樁位 成果	淡海新市鎮特定區第1期細部計畫樁位成果圖	82.06
	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫樁位成果圖	84.06
	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫導線成果圖	
	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)及1-2號50m計畫道路樁位成果原圖	86.11
	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)及1-2號50m計畫道路導線成果原圖	
	淡海新市鎮特定區主要計畫(部分)範圍界樁樁位圖	87.10
	變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(增列第1-1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導線成果圖	91.04
	樁位成果圖	
	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)圖	91.06
	導線成果圖	
	樁位成果圖	
	淡海新市鎮北投子段449-12地號等33筆界址點位置圖/淡海新市鎮特定區第1期發展區(大竹圍山圳)淡海鎮大庄埔段323-16地號等8筆界址點位置圖	未標註
	淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及1-2號50M計畫道路導線成果圖原圖	
	淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及1-2號50M計畫道路樁位成果圖原圖	
淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及1-2號50M計畫道路樁位成果圖二原圖		
更正淡海新市鎮特定區第一期(綜合示範社區)細部計畫樁位圖		
地籍 資料	淡水鎮公司田段(數值法)	93.03
	淡水鎮淡海段(數值法)	89.12
	淡水鎮新市段(數值法)	89.12
	淡水鎮下圭柔山段(海岸)(圖解法)	93.02
	淡水鎮興化店段前洲子小段(海岸)(圖解法)	74.02
	淡水鎮灰磘子段後洲子小段(海岸)(圖解法)	74.02

項目	圖資名稱	公告日期
	淡水鎮灰磘子段新埔子小段(海岸)(圖解法)	74.02
	淡水鎮水碓子段(圖解法)	日據時代 地籍圖
	淡水鎮北投子段(圖解法)	
	淡水鎮庄子內段(圖解法)	
	淡水鎮水梘頭段鄒厝崙小段(圖解法)	
	淡水鎮水梘頭段瓦磘坑小段(圖解法)	
	淡水鎮林子段(圖解法)	
	淡水鎮頂圭柔山段番子厝小段(圖解法)	
	淡水鎮下圭柔山段(圖解法)	
	淡水鎮興化店段下田寮小段(圖解法)	
	淡水鎮興化店段前洲子小段(圖解法)	
	淡水鎮興化店段牛埔子小段(圖解法)	
	淡水鎮灰磘子段後洲子小段(圖解法)	
	淡水鎮灰磘子段新埔子小段(圖解法)	
	淡水鎮灰磘子段石頭埔小段(圖解法)	
控制 測量	臻實測量工程有限公司測繪	99.01.20
地形 圖	臻實測量工程有限測繪(1/1000 數值地形圖)	99.07.17

表5 變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製後現行土地使用計畫面積表

項	目	現行 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後	
				計畫面積 (公頃)	估計畫總面積百 分比 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	704.75	-11.05	693.70	39.67
	住 宅 區 (附)	0.45	0.00	0.45	0.03
	中 心 商 業 區	87.30	-2.33	84.97	4.86
	海 濱 商 業 區	33.18	-1.64	31.54	1.80
	鄰 里 商 業 區	11.66	1.94	13.60	0.78
	政 商 混 合 區	5.35	-0.17	5.18	0.30
	產 業 專 用 區	102.46	-0.83	101.63	5.81
	行 政 區	1.40	-0.38	1.02	0.06
	文 教 區	7.19	-0.11	7.08	0.40
	保 存 區	2.06	-0.02	2.04	0.12
	海 濱 遊 憩 區	156.78	-6.31	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.80	0.10	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區 及 公 園	12.97	0.08	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	11.25	-1.79	9.46	0.54
	車 站 專 用 區	2.74	0.20	2.94	0.17
	藝 術 文 化 專 用 區	4.50	-0.11	4.39	0.25
	醫 療 專 用 區	6.29	-0.07	6.22	0.36
	加 油 站 專 用 區	0.63	0.01	0.64	0.04
	電 信 事 業 專 用 區	0.36	-0.01	0.35	0.02
	小 計	1,181.12	-22.50	1,158.62	66.25
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	18.87	-0.31	18.56	1.06
	文 小 用 地	38.01	-3.62	34.39	1.97
	文 中 用 地	28.84	0.70	29.54	1.69
	文 高 用 地	16.21	0.08	16.29	0.93
	郵 政 用 地	0.45	-0.01	0.44	0.03
	公 園 用 地	106.91	-0.66	106.25	6.04
	體 育 公 園 用 地	25.20	-0.12	25.08	1.43
	體 育 場 用 地	6.47	-0.11	6.36	0.36
	綠 地	22.75	-0.10	22.65	1.34
	廣 場 用 地	0.59	0.06	0.65	0.04
	停 車 場 用 地	1.01	0.00	1.01	0.06
	變 電 所 用 地	6.10	-0.56	5.54	0.32
	捷 運 變 電 所 用 地	0.15	-0.01	0.14	0.01
	公 用 事 業 用 地	0.21	0.00	0.21	0.01

項	目	現行 計畫面積 (公頃)	重製增減 面積 (公頃)	重製後	
				計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百 分比 (%)
	電信事業用地	0.65	0.04	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.17	-0.02	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.11	0.36	16.47	0.94
	垃圾焚化爐用地	11.32	-0.79	10.53	0.60
	捷運機廠用地	4.46	-0.20	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.86	0.04	0.90	0.05
	溝渠用地	28.47	-1.53	26.94	1.54
	道路用地	196.39	23.54	219.93	12.58
	園道用地	43.08	-1.84	41.24	2.36
	小計	575.28	14.86	590.14	33.76
合	計	1,756.40	-7.65	1,748.75	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第三章 上位及相關計畫

壹、 上位計畫

一、 國土綜合開發計畫(民國 85 年)

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

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

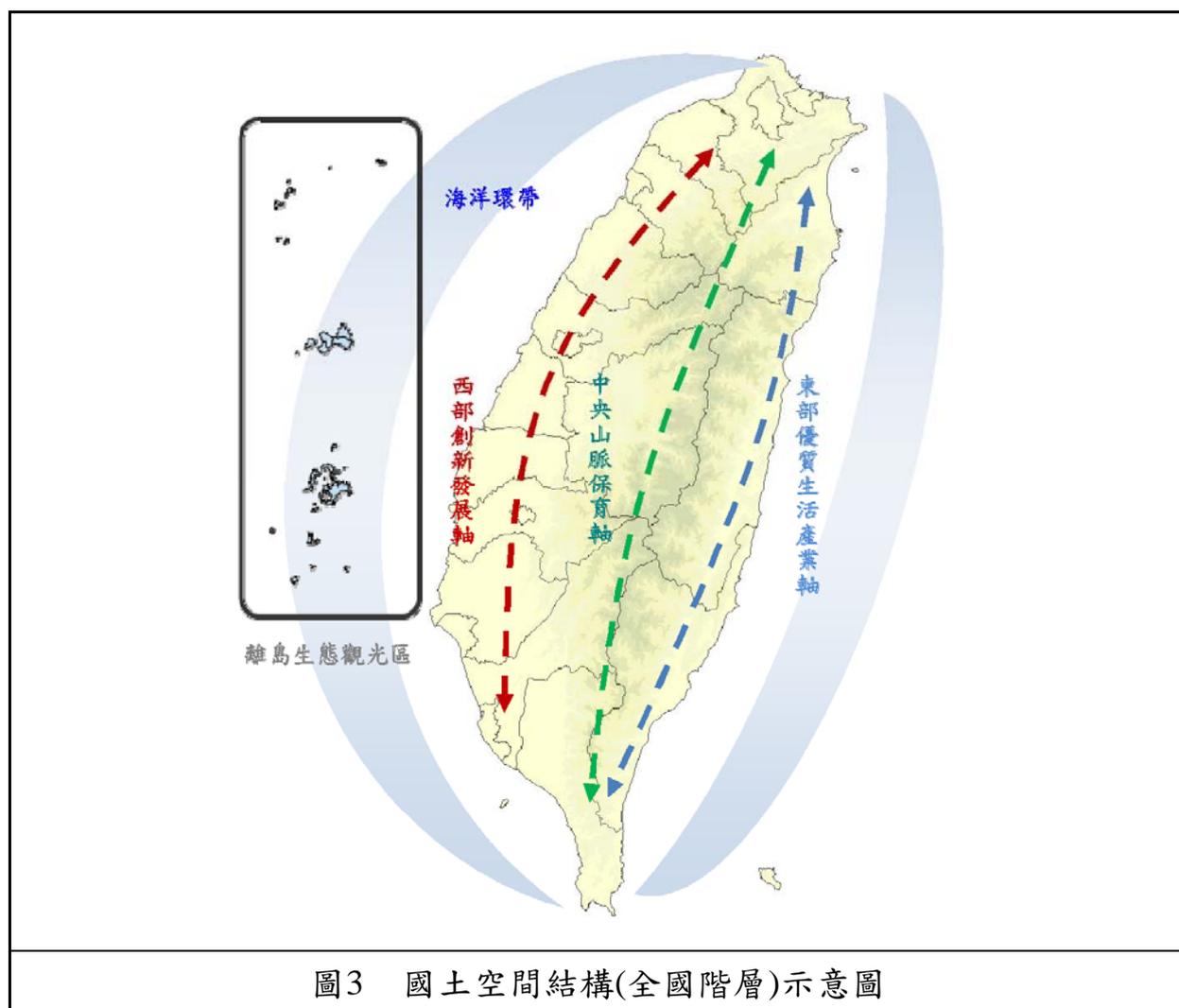
國土綜合開發計畫所研擬的主要發展構想中，提及「透過市地重劃、都市更新、獎勵民間投資興建等方式充分提供社會所需之各項公共設施」及「積極辦理都市更新」以促進國土的合理發展。此外，在生活環境品質之改善方面，提供質量並重之住宅與社區建設的目標下，以「獎勵民間參與都市更新及新社區開發與建設，提供高水準之住宅社區及居住環境」為發展的方向。

二、 國土空間發展策略計畫（民國 99 年）

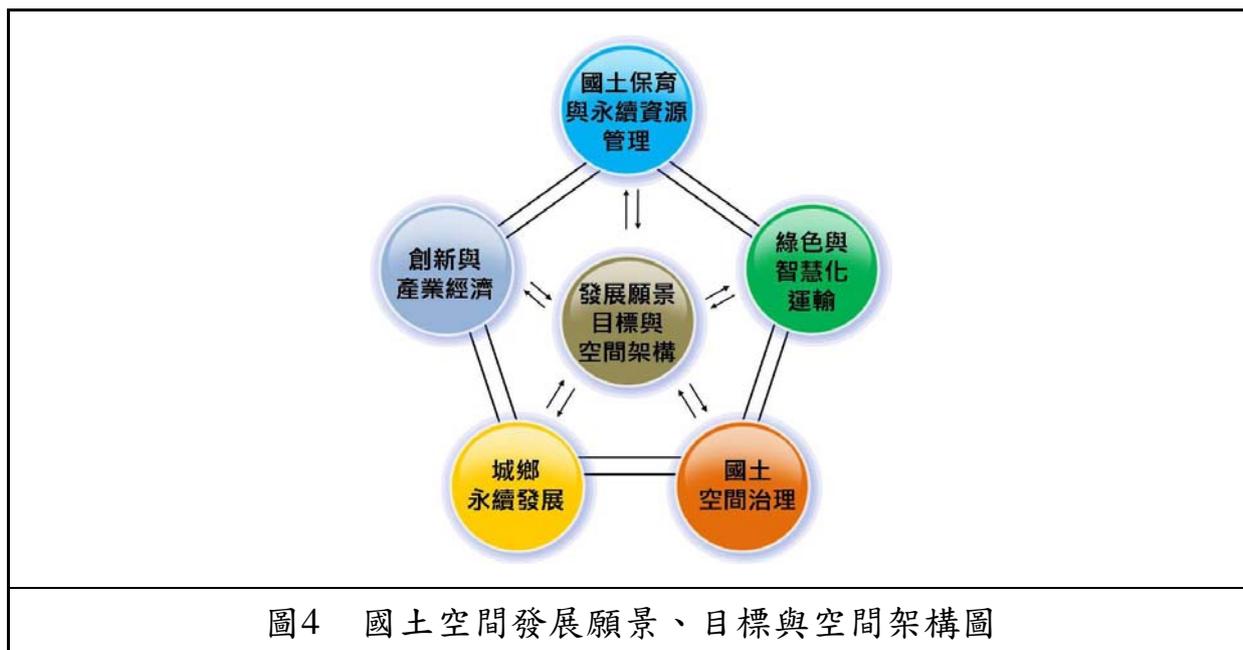
行政院民國 99 年 2 月 22 日以院臺建字第 0990002926 號函核定國土空間發展策略計畫，以全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，構築世代公平的永續發展國土空間國土發展的核心價值。

此計畫將我國國土基本結構劃分為「三軸、海環、離島」，三軸分為「西部創新發展軸」、「東部優質生活產業軸」與「中央山脈保育軸」(參見圖 3)，擘劃「安全自然生態島、優質生活健康島、知識經濟運籌島」為國土空間發展新願景，訂定國土空間規劃基本原則，並研擬國土保育與永續資源管理、創新與產業經濟、城鄉永續發展、綠色與智慧化運輸、國土空間治理等五大面向的空間發展策略(參見圖 4)，勾勒國土空間發展的整體發展方向，藉以提升整體競爭力，邁向國土永續發展。計畫目標有下列三大重點：

- (一) 安全自然生態島：(1) 多樣的生態環境；(2) 潔淨的水、土、空氣；(3) 豐富的自然人文風土景觀。
- (二) 優質生活健康島：(1) 理想的居住、工作與休閒島嶼；(2) 健康有機品牌之鄉；(3) 提升國民美學素質；(4) 建構圓滿生活價值觀。
- (三) 知識經濟運籌島：(1) 跨國企業區域營運總部；(2) 亞洲經濟圈運籌中心；(3) 科技產業研發及加值重鎮；(4) 國際非政府組織重鎮；(5) 創意設計及時尚之都。



資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，民國 99 年。



資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，民國 99 年。

三、 台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(民國 94 年)

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

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

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

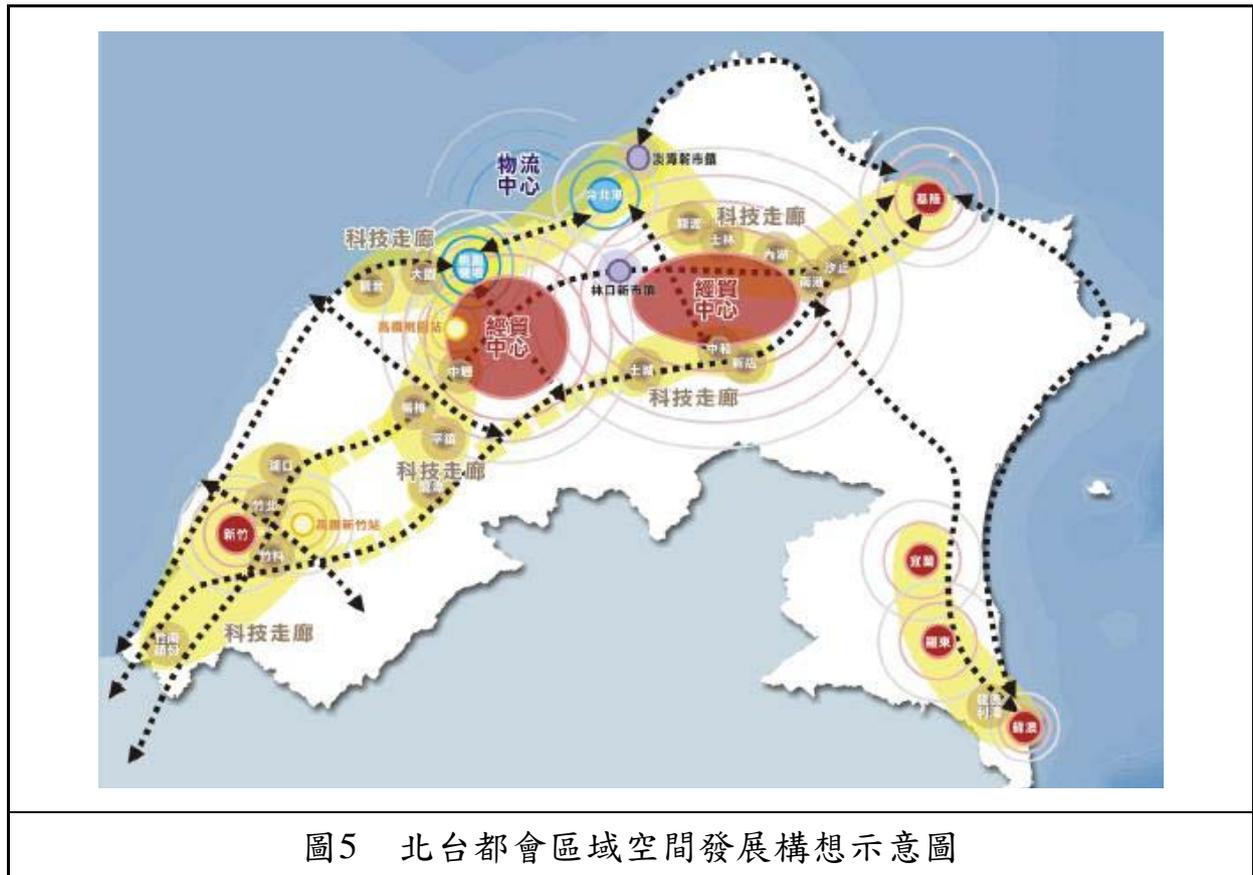
四、 北台都會區域計畫(草案)(民國 97 年)

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

以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜

居的生活環境，使人們有意願於此定居；高效能的基盤建設則可促使產業活絡，減少生產成本，增加居住適意性，並進一步提升城市的總體競爭力。

以經濟、自然、社會3大面向為主軸，發展目標性及策略性的國家、都會位階計畫及跨縣市計畫，並依照地區特性及國際潮流發展國際經貿交流中心、科技產業走廊、創意文化、都市結構更新、綠色運輸、觀光資源整合、生態城市等計畫，空間發展的構想參見圖5。



資料來源：北台都會區域計畫(草案)，民國97年，http://tpweb.cpami.gov.tw/p_9.html。

五、 修訂台北縣綜合發展計畫(民國82年)

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

六、台北都會區實質發展計畫(民國 80 年)

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

表6 上位計畫分析表

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
1	國土綜合開發計畫	「透過市地重劃、都市更新、獎勵民間投資興建等方式充分提供社會所需之各項公共設施」及「積極辦理都市更新」以促進國土的合理發展。此外，在生活環境品質之改善方面，提供質量並重之住宅與社區建設的目標下，以「獎勵民間參與都市更新及新社區開發與建設，提供高水準之住宅社區及居住環境」為發展的方向。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 穩定供應並儲備區位適當、價位合理之住宅用地，解決中低收入家庭之居住問題。 2. 提供完善公共設施，創造優質居住環境品質之住宅社區。 3. 抒解大台北都會區之都市發展壓力。
2	國土空間發展策略計畫	研擬國土保育等五大面向的空間發展策略，提出保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，強化跨域的空間治理策略，勾勒國土空間發展的整體發展。	淡海新市鎮之都市階層為「市鎮中心」，位於「西部創新發展軸」及「北部城市區域」的核心都市台北都會地區，整體發展應以「提升品質」為要務，未來西部將以創意、創新作為城鄉轉型與發展的核心價值。發展定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶。
3	台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)	總目標為「落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境」。淡海及林口 2 處新市鎮，可調整定位為培植國家在下一波景氣循環來臨時的全球競爭利基場域，建設成為展現多元休閒以及強調知識經濟產業及優質商業服務的後工業時代典範型新市鎮。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 淡海新市鎮可減緩台北生活圈人口成長壓力及中、低收入戶之居住問題，同時帶動北部濱海地區之發展。 2. 提供淡海新市鎮聯外交通動脈，減緩人口向都市集中壓力。

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
4	北台都會區域計畫(草案)	<p>以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜居的生活環境，使人們有意願定居；高效能的基盤建設則促使產業活絡，減少生產成本，增加居住適意性，進一步提升城市總體競爭力。</p> <p>從經濟、自然、社會三大面向，實施目標性及策略性的國家、都會位階計畫及跨縣市計畫，並依地區特性及國際潮流發展國際經貿交流中心、科技產業走廊、創意文化、都市結構更新、綠色運輸、觀光資源整合、生態城市等計畫。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 於新市鎮打造宜居之全新生活空間，並加強基盤設施，帶動產業發展以吸引人口移入。 2. 淡海新市鎮產業可朝科技、創意文化等領域發展，並運用鄰近資源及與它縣市、地區整合交通、產業、觀光等計畫。 3. 淡海新市鎮規劃應將生態城市之理念導入，符合現代都市發展潮流。
5	修訂台北縣綜合發展計畫	<p>依據行政區域與地理位置的依存關係，區分新北市為：海山、重新、土樹、大文山、東北角及北海岸等6大地區，並訂定主要的發展策略，以均衡全縣的發展。其中北海岸地區包括淡水鎮、三芝鄉、石門鄉、金山鄉與萬里鄉，其發展地位定位為高品質文化的住宅空間及休閒旅遊勝地，規劃構想為善用北海岸地區豐富的文化及天然資源，發展觀光遊憩事業；並加強提升本區生活環境品質，提供台北都會區居住與休閒服務機能。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 協調淡海新市鎮建設與交通開發之速度，以免重蹈林口新市鎮大眾運輸無法配合的覆轍。 2. 主、次要的計畫道路用地，建議1次編列預算優先徵收。在捷運延伸線尚未完工前，建議採「社區巴士」往返新市鎮及捷運站接駁。 3. 應配合原有市鎮之道路系統，及相關運輸系統完成時程來開發。 4. 聯外交通系統，應在不破壞生態資源及文化資產的前題下儘速開闢。
6	台北都會區實質發展計畫	<p>本計畫為內政部營建署於民國80年所規劃，以台北市為核心發展的前提下，透過3環、6軸與2環線發展，建議台北都會區發展模式形成：台北主核心、板橋次都心與淡水、新店、三重、南港4個地區中心等6核心，以及有潛力發展區、低度成長區、正在發展區和控制發展區等4個成長區。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強聯外道路系統之健全。 2. 限期私地開發，以促進新市鎮發展。 3. 建立專責開發機構，以統籌各項業務。

貳、 相關計畫及重大建設

一、 東西向快速道路(八里-新店線)

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

二、 三芝北投公路計畫

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

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

三、 淡江大橋計畫

西部濱海公路自基隆往南，因受淡水河阻隔，淡水與八里的交通以往主要依賴淡水渡輪，而自關渡大橋竣工及時代的發展，淡水渡輪轉為扮演觀光角色，淡水與八里之間的往來改經關渡大橋，不僅增加車行時間，且增加關渡大橋的擁塞窘況，加以台北港及淡海新市鎮的開發，公路局計畫興建淡江大橋自淡海新市鎮內連接八里污水處理廠、八仙樂園以及西濱公路，紓解長期以來

淡水竹圍地區一帶交通擁塞的問題，也藉以整合淡水河南北二岸之遊憩資源，並促進八里地區的發展，解決空屋過多的情況。

四、淡水捷運延伸線計畫

包括藍海線及綠山線，其中綠山線係由捷運紅樹林站東北側，沿淡金路往北至淡海新市鎮濱海路左轉，至沙崙路口右轉北行至第一期開發區範圍(新市六路)止，長約 9.68 公里；另外中程考量方案之藍海線，由捷運淡水站經中山路、中正路經沙崙至淡海新市鎮沙崙路北行之路線方案，長約 9.60 公里；長程則計畫往北延伸至聖約翰大學通往三芝。淡水捷運延伸線可行性研究報告書已於 99 年 6 月 8 日奉行政院函復原則同意綠山線及藍海線之路網，並優先推動綠山線(參見圖 7)。

五、淡水河北側沿河平面道路計畫

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

六、台北科技走廊計畫

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

七、台北港特定區計畫

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

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

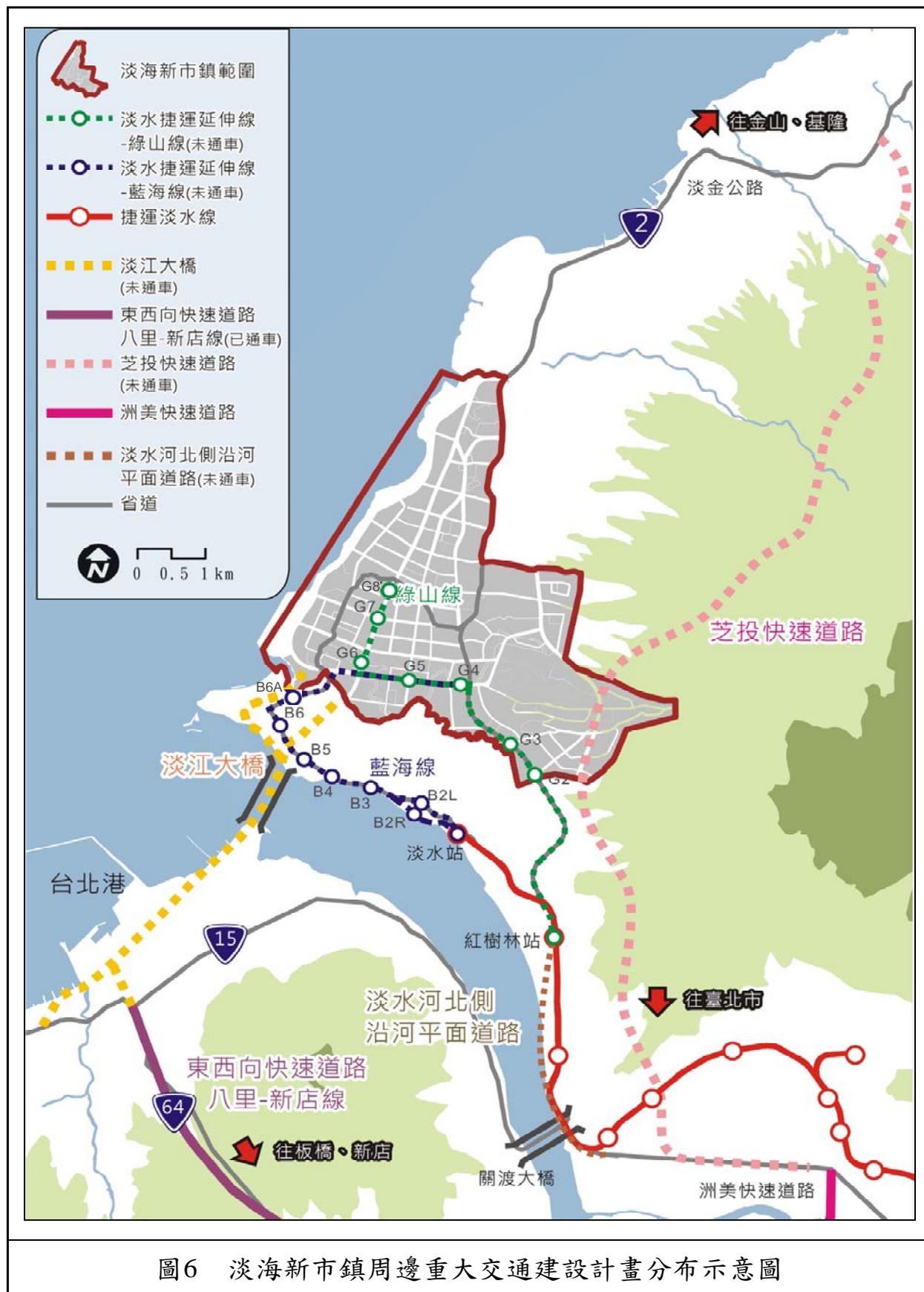


圖6 淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖

八、 桃園航空城計畫

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

九、 北海岸風景特定區計畫

北海岸及觀音山風景特定區係配合精省政策重新整合北海岸、野柳、觀音山 3 處省級風景特定區而設立之國家級風景特定區，經行政院於 91 年 4 月 17 日核定，並於 7 月 22 日正式成立，專責辦理兩風景特定區觀光規劃發展建構具文化、自然、知性、生態的觀光美景。經營管理範圍行政區域分屬新北市萬里、金山、石門、三芝、五股及八里等 6 個鄉鎮，總面積約為 12,351 公頃，其中陸域面積約為 7,940 公頃，海域面積則約為 4,411 公頃。

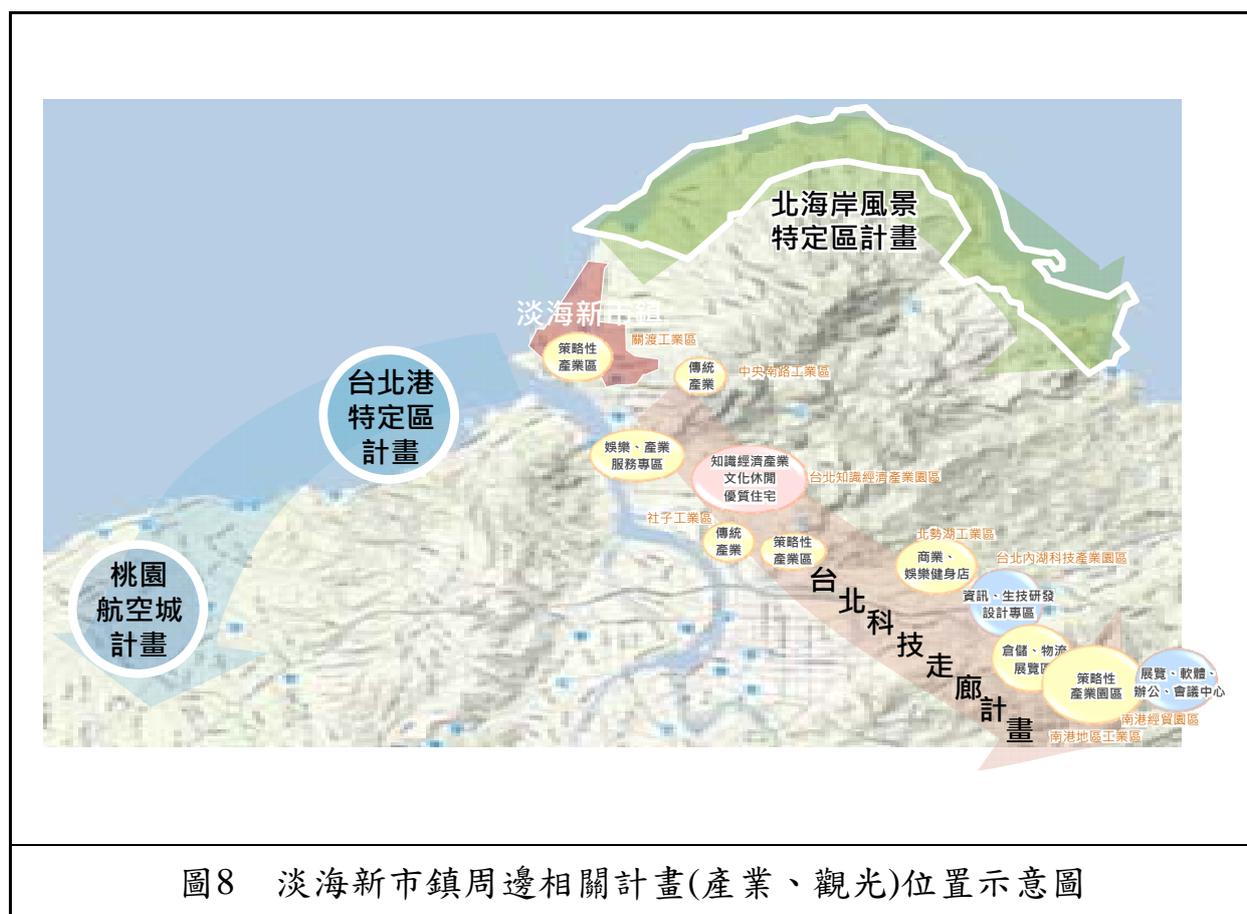


圖8 淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖

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

表7 相關計畫及重大建設分析表

編號	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
1	東西向快速道路(八里-新店線)	北起八里鄉臺北港，經五股鄉沿二重疏洪道左側，經規劃中之重翠橋跨大漢溪，沿板橋大漢溪堤防右側至大漢橋，連接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋止，並增設秀朗橋新店端左轉環快匝道工程。	八里新店線東西向快速道路雖未直接經過淡水地區，但因淡水鎮與八里鄉僅隔淡水河相望，加上日後淡江大橋以及捷運延伸線的開通，及原有藍色公路之水運，將可促進淡水及八里地區之間的往來與經濟互動，同時也將為淡海新市鎮的居民帶來便捷的聯外交通。
2	三芝北投公路計畫	自三芝鄉台2省道里程約20k+300處為起點，沿三芝鄉都市計畫區東緣往南跨越八連溪、101縣道、大屯溪後經北新庄西側、於跨越公司田溪進入淡海新市鎮第二期發展區，經內竿蓁林後，以隧道方式進入台北市北投區，跨越中央北路後與大度路、洲美快速道路銜接，全長約19.8公里。	<ol style="list-style-type: none"> 1.可提供新北市淡水、三芝、石門、金山等地區與台北市間快捷之交通服務。增加北海岸與台北市區之交通路網，紓解假日旅遊壅塞車流，促進觀光事業的發展，降低對沿線居民生活的干擾。 2.可增加淡海新市鎮的聯外道路，促進新市鎮之發展。
3	淡江大橋計畫	淡水與八里以往主要依賴淡水渡輪聯絡，自關渡大橋竣工，渡輪轉為扮演觀光資源的角色，但淡水與八里的往來須繞道經關渡大橋，造成關渡大橋的擁塞窘況，配合台北港及淡海新市鎮的開發，公路總局計畫於淡水與八里間興建淡江大橋。	淡江大橋的興建可直接服務到淡海新市鎮內的居民，也可紓緩關渡大橋的交通量，同時更為八里地區帶來發展，結合淡水跟八里的遊憩觀光資源，對於淡海新市鎮的居民而言，亦是一項對於地區發展相當重要的交通設施。
4	淡水捷運延伸線計畫	路線初步建議由捷運淡水線之紅樹林站，沿淡金路往北至濱海路左轉，至沙崙路口右轉至第一期開發區範圍止(綠山線，長約9.68公里)；另由捷運淡水站經中山路、中正路經沙崙至淡海新市鎮沙崙路北行之路線方案，為中程考量方案(藍海線，長約9.60公里)；長程則計畫往北延伸至聖約翰大學及三芝。	淡水捷運延伸線可行性研究報告書已於99年6月8日奉行政院函復原則同意綠山線及藍海線之路網，並優先推動綠山線。未來含支線會有8個站，除紅樹林捷運站及支線的漁人碼頭站外，其餘各站皆在淡海新市鎮內，綠山線的開通，將為淡海新市鎮的居民帶來更便捷的交通。

編號	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
5	淡水河北側沿河平面道路計畫	台 2 線為淡水地區南向聯外唯一公路交通，為解決台 2 線關渡至淡水外環線段尖峰時間擁塞，新北市政府提出淡水河北側沿河平面道路計畫，從淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，約 4.70 公里。	1. 加強淡海新市鎮特定區對外交通之連結性，有助於淡海地區發展觀光產業。 2. 解決台 2 線交通擁塞的問題，便利居民通勤。
6	台北科技走廊計畫	因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資之環境，規劃自南港經貿園區，迄關渡工業區為產業發展軸帶，發展資訊、通信、生技等產業，並透過大眾運輸系統之，帶動產業軸帶蓬勃發展。	在串聯整合科技發產區域的策略下，可帶動淡海新市鎮整體產業發展之效益，將可為本計畫區民眾帶來更多就業機會及提升經濟發展之功效。
7	台北港特定區計畫	基隆港務局於 82 年開工闢建台北港，內政部區委會於 94 年同意將台北港及毗鄰新北市八里鄉土地規劃為台北港特定區，未來將結合周邊資源與建設，利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升台北港競爭力，成為結合商業、自由貿易、休閒、遊憩的「台灣巴爾的摩港」。	配合此計畫對台北港進行整體開發，活化港埠用地並提高土地利用價值，未來配合淡江大橋興建，促進物流產業發展，在推動親水遊憩及綜合商業等活動策略下，可促進淡海新市鎮整體觀光遊憩發展效益，兩計畫可相輔相成。
8	桃園航空城計畫	「桃園國際航空城」是在全球化及亞太地區發展趨勢下所提出之政策，整合機場、相關產業及自由貿易港區的建設，並以西濱快速道路結合鄰近的台北港，推動「雙核心」海空聯運，充分運用東亞兩大黃金航圈中心的優勢。	由於首都地區土地多已呈現供不應求的情形，位於台北西北方的淡海新市鎮則極具發展潛力，在交通系統配合下，可快速抵達台北國際商港及桃園國際機場，有助於物流產業發展，使淡海新市鎮具有絕佳的發展地理區位。
9	北海岸風景特定區計畫	北海岸及觀音山風景特定區重新整合北海岸、野柳、觀音山 3 處省級風景特定區為國家級風景特定區，於 91 年成立，規劃發展具文化、自然、知性、生態的觀光美景。	有助於連結淡水跟八里的遊憩觀光資源，建構完整之淡水河口兩岸-北海岸觀光遊憩網絡，促進淡海新市鎮整體觀光遊憩發展，厚植相關產業競爭力，協助傳統產業轉型，激發民間參與觀光建設，提供就業機會，活絡經濟發展。

第四章 發展現況分析

壹、自然環境

一、地形

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

計畫區地形走勢東高西低，地勢平均不高，全區低於海拔 100 公尺者約佔全部面積 86.77%，高於海拔 100 公尺者僅佔約 13.23%(參見圖 9)。

二、地質

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

大屯火山群是第四紀的火山，在第四紀更新世的初期噴發，由安山熔岩流及火山碎屑沿交疊而成。最底部即為最先噴發的，多為火山岩碎屑及火山灰，經壓密膠結後成集塊岩，構成大屯火山群的基底及周緣，地表上所見為寬闊平緩之斜坡狀台地，成階狀台地般一級級往海洋方向傾降。本區大部分便由集塊岩所構成，集塊岩台地表面多覆有一層厚薄不同的紅土；此外，沿海及溪流沿線則屬全新世沖積層之礫石、砂及黏土（參見圖 10）。

三、土壤

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

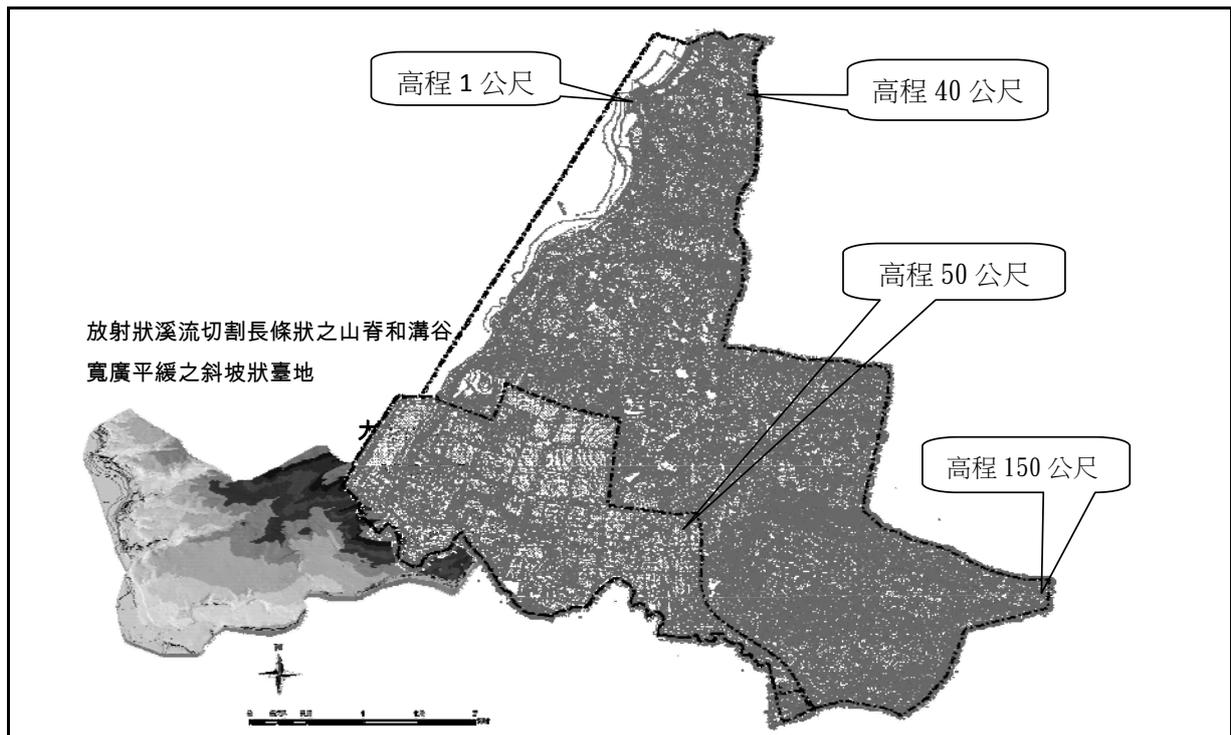


圖9 計畫區地形測量現況示意圖

資料來源：本部營建署城鄉發展分署,2009,變更淡海新市鎮特定區主要計畫第二次通盤檢討 1/1000 數值地形圖測量及都市計畫重製作業。

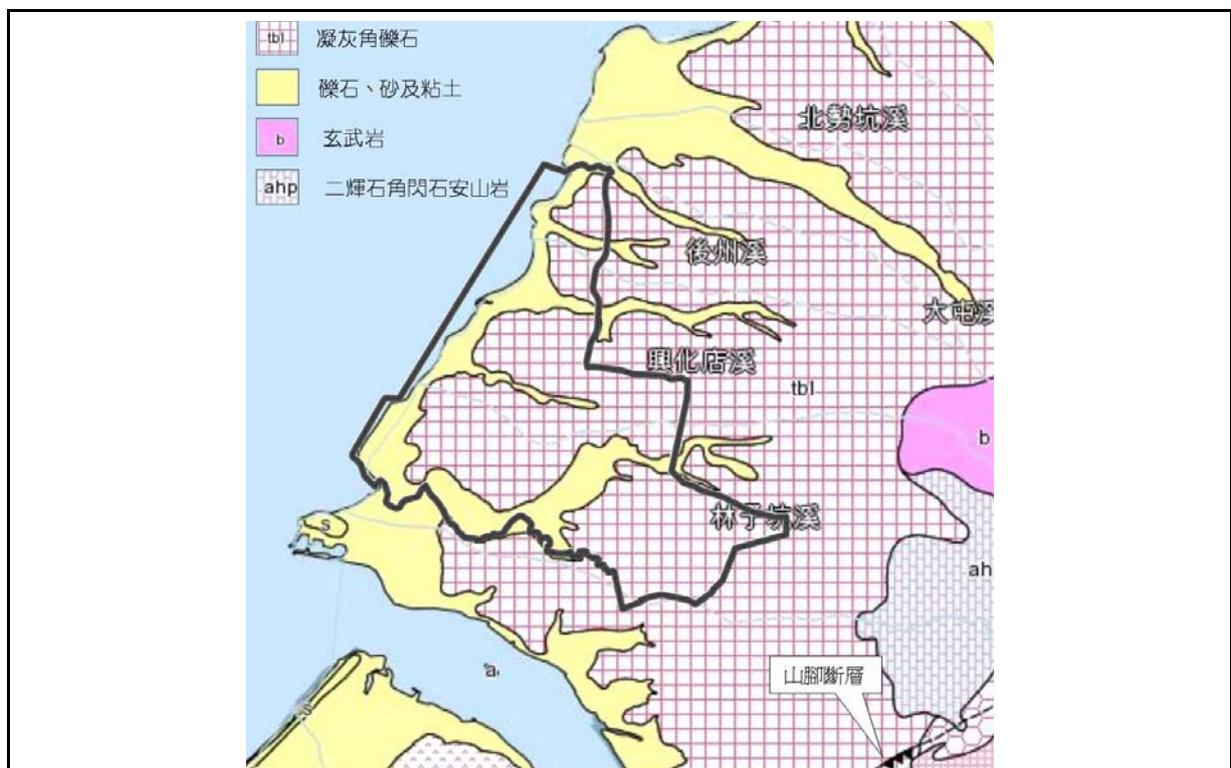


圖10 計畫區地質現況示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所集水區地形及地質調查成果查詢系統
<http://gwh.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-2/sys9/>

四、斷層

距離本計畫區最近距離約 4.3 公里處之斷層為金山斷層與山腳斷層（參見圖 11）。其中山腳斷層為活動斷層。依據經濟部中央地質調查所台灣的活動斷層網站資料，山腳斷層的最近一次活動時間，可能在距今約 1 萬年以前，暫列為第二類活動斷層。

山腳斷層，為正移斷層，呈北北東走向，可以分為 2 段：南段自台北縣樹林向北延伸至台北市北投區，長約 13 公里；北段由北投向北延伸至台北縣金山，長約 21 公里。在台北盆地內，山腳斷層被第四紀沖積層所掩覆，雖然以往由地形特徵認為斷層位於林口台地與台北盆地的交接帶，但由鑽探結果顯示，斷層跡的位置距台地東緣數百公尺以上；而在盆地內斷層兩側的基盤落差約 60~220 公尺。山腳斷層的北段，在大屯火山區，斷層約沿著大屯山與七星山交界的鞍部；在金山地區，斷層約沿著山地與平原的交界；鑽探顯示斷層北段兩側的基盤落差超過 600 公尺。這些基盤的落差可能是山腳斷層的正移斷層作用所造成的，而斷距似乎有由南向北增加的趨勢。

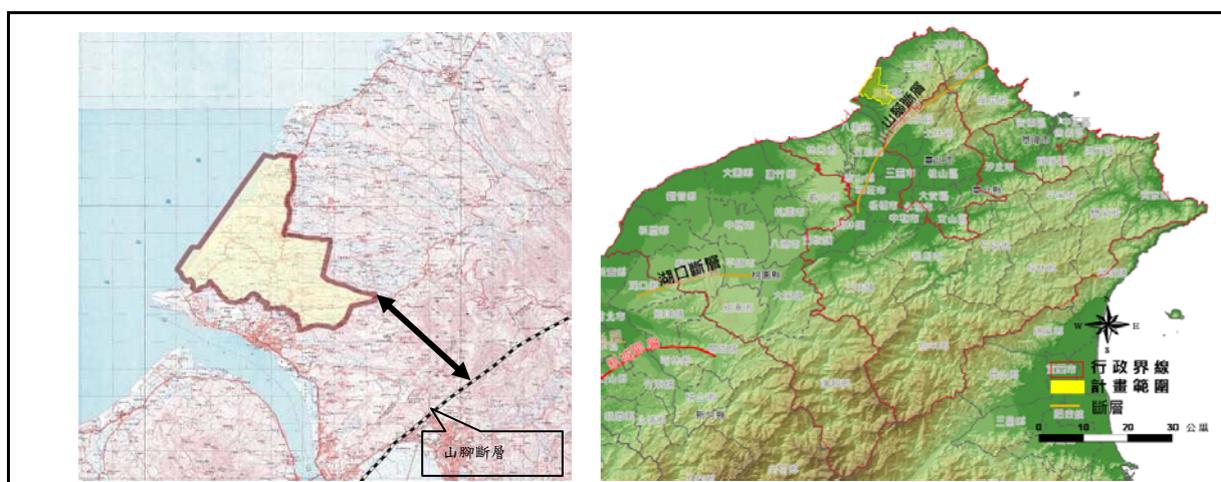


圖11 計畫區周邊活動斷層區位示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查台灣的活動斷層查詢系統。

五、水文

(一) 地上水

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

部分河川上源承接大屯火山區的水源，四季長流，只需在山

腳集水，即可供應本區的灌溉水，因此本區內谷地灌溉並無困難，惟缺乏大規模水源開發之潛力。

(二) 地下水

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

(三) 區內水文概況

本計畫區位於淡水河流域出海口附近，境內有許多大屯火山群彙散溪流，呈放射狀分布並獨流入海，由北自南分別為灰窯子溪、後洲子溪、興化店溪、下圭柔山溪、公司田溪，區內各溪流分布源流及水文概況說明如下（參見圖 12）：



資料來源：本計畫整理。

1. 灰窯子溪

全長約 6,500 公尺，發源於楓子林，流經南平、水碓、八里堆橋、番子田、灰礮橋、石頭埔，注入臺灣海峽。現況為土溝，溝寬約 8~18 公尺。上游段通水容量約 25cms；下游段約 70cms。

2. 後洲子溪

主流長度為 3,471 公尺，主流發源於大牛稠，流經八里堆尾、後洲子橋、後洲子，注入臺灣海峽，分流發源於蕃薯寮坑，流經店仔後、後洲子橋前與主流會合，流域面積約 365 公頃。現況為土溝，溝寬約 6~15 公尺，上游段通水容量約 35cms；中游段斷面束縮，通水容量約 20cms；下游段又擴為 75cms，於出海口處通水容量不佳，僅約 20cms，流經本計畫區長度約 1,500 公尺。

3. 興化店溪

又名興仁溪，主流長度約 8,613 公尺。發源於標高 656 公尺之烘爐山，流經雲廣坑、頂田寮、車路腳、興仁橋、前洲子，注入臺灣海峽。分流發源於相公山，流經後坑子、三塊厝、土地公橋後與主流會合，流域面積約 858 公頃。流經本計畫區長度約 2,200 公尺。

4. 下圭柔山溪

主流長度約為 8,576 公尺，發源於烘爐山，流經北新路、田心仔工業區邊，分支流經北方，往相公山的馬路下方，主流至仙公廟、椿仔林、草厝、研仔腳、義山橋、黃厝，分支流至林子大龜崙圳洩洪道，主流至田寮子、下庄仔、海尾子注入臺灣海峽，流域面積約 800 公頃。現況為土溝，河道寬約 10~20 公尺，本溪上游段排水容量約 30~50cms，中下游段約 20~70cms，於近出海口處通水斷面緊縮，排水容量僅約 17cms，流經本計畫區長度約 4,600 公尺。

5. 公司田溪

原名林子溪，由於「荷西殖民時期」下游流域有很多「荷蘭東印度公司」的田，故而得名，全溪由八條支流匯集而成，長約 15 公里，流域面積達 24.32 平方公里，為開發區內第一大溪流，各支流分述如下：

- (1) 第一支流發源於北新莊田心仔，流經後寮、破瓦厝、水尾仔、下水尾仔與主流會合。

- (2) 第二支流發源於田心仔南方的大溪附近，流經桂花樹、新興橋，與北方支流會合。
- (3) 主流源於大屯山下，流經觀光果園、楓樹湖、大溪橋、泉州厝、口湖子、下水尾仔、頂埤島、埤島橋、虎頭山、風空口、公司田橋、崁腳、賣菜崎、大庄，經港仔坪（假港）注入臺灣海峽。
- (4) 第四支流發源於忠寮泉州厝北新路下，流經口湖子與主流會合。
- (5) 第五支流發源於水梘頭天元宮附近（俗稱半邊橋），流經社厝坑、鄒厝崙、埤島虎頭山腳與主流會合。
- (6) 第六支流發源於水梘頭瓦礫坑，流經紅柿子腳、田心仔與北投溪匯合。
- (7) 第七支流發源於北投子山腳第二湧泉口，流經田心仔、瀾尾埔、外寮、豬哥崎、無尾崙仔與主流會合（此溪俗稱北投溪）。

本溪流原河道寬約 150~30 公尺不等，排水容量約 50~200cms，差異頗大，尤以出海口排水容量僅約 46cms。但配合淡海新市鎮一期一區及一期二區之開發，本溪流自登輝大道以西段，已進行河川整治之規劃及設計，以符合新開發區之排水需要，現可容納 25 年暴雨頻率之逕流量。

六、氣候

臺灣北部地區山環水繞，地形錯綜，受海洋及大陸雙重氣候因素之影響，且位於亞熱帶氣旋進襲亞洲大陸之途上，氣候型態不定，一般言之，北部地區屬亞熱帶氣候，本計畫區緊鄰於臺北盆地，其氣溫、溼度、日照、風向、風速及降雨量均與臺北地區相近似，但因依山面海、背風向陽，氣候特性與臺北地區不全然相同。依據中央氣象局「淡水測站」民國 70 年至 100 年之氣象各項目年統計結果說明如下(參見表 8 所示)：

(一) 氣溫及最高低氣溫、日照時數

淡水地區年平均溫度約攝氏 22.15 度，全年氣溫以 1 月之溫度最低平均為攝氏 15.12 度，七月溫度達最高平均為攝氏 28.6 度。平均最低氣溫也以 1 月最低為攝氏 12.18 度，平均最高氣溫也以 7 月最高平均為攝氏 33.38 度。淡水地區年平均日照時數為 1537.74 時，月平均日照時數為 128.14 時，以 2 月平均 71.09 時為最低，以 7 月平均 216.65 時為最高。

(二) 相對濕度

淡水地區年平均相對濕度為 80.041%，其中以 2 月相對濕度達 84% 達最高，以 7 月相對濕度達 76.9% 達最低

(三) 降水量及降水日數

淡水地區年平均降水量為 2,141.2mm，月平均降水量為 178.43mm，平均各月之降水量介於 101.29~290.26mm 之間，以 9 月之降水量最多，12 月之降水量最少；平均年降水日數為 160.23 天，月平均降水日數為 13.45 天，各月降水日數介於 8.71 至 17.0 天，以 7 月較少，3 月較多。

(四) 風速及最多風方向

淡水地區因接近河口及近海地區，全年多風，冬季以東北風及北風為主，夏季則吹西風及東南風，年平均風速每秒 2.1 公尺，以 11 月及 12 月平均風速較高達每秒 2.4 公尺。

表8 中央氣象局淡水測站歷年各月份氣象因子統計(民國 70 年~100 年)表

項目	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	合計	平均
溫度(°C)	15.12	15.59	17.32	21.08	24.47	26.93	28.78	28.60	26.71	23.68	20.65	16.86	--	22.15
最低氣溫(°C)	12.18	12.74	14.31	17.76	21.12	23.85	25.44	25.36	23.60	20.70	17.69	13.82	--	19.05
最高氣溫(°C)	18.79	19.37	21.50	25.19	28.62	31.04	33.38	33.20	31.06	27.49	24.25	20.75	--	26.22
日照時數(hr)	78.93	71.09	84.92	100.39	133.30	148.60	216.65	212.80	167.62	132.87	102.84	87.73	1,537.74	128.14
測站氣壓(hPa)	1,018.77	1,017.15	1,014.92	1,011.44	1,007.60	1,004.58	1,003.88	1,003.22	1,006.90	1,012.41	1,015.93	1,018.83	--	1,011.30
相對濕度(%)	82.16	84.00	83.16	81.52	80.48	81.06	76.90	77.00	77.58	78.13	78.84	79.65	--	80.04
降水量(mm)	104.05	172.52	192.04	175.18	219.11	241.20	148.27	199.35	290.26	173.40	124.47	101.29	2,141.15	178.43
降水日數(天)	16.00	15.90	17.00	14.52	13.77	12.90	8.71	10.97	12.48	11.97	13.29	12.71	160.23	13.35
雲量	7.2	7.4	7.6	7.3	7.2	7.1	5.7	5.8	6.1	6.5	6.7	7.1	--	6.8
風速(公尺/秒)	2.3	2.3	2.2	2	1.9	1.8	2	2	2	2.3	2.4	2.4	--	2.13
最多風方向	NNE	NNE	NNE	SSE	SSE	SW	SW	SW	SSE	NNE	NNE	NNE	--	NNE

註：1.資料來源：中央氣象局，統計期間民國 70-99 年。

2.雲量單位採十分法(即以 10 為滿雲量，日平均雲量在 0.0~0.9 者為碧空，1.0~5.9 者為疏雲，6.0~9.0 者為裂雲，9.1~10.0 者為密雲)。

3.降水日數採降水量 $\geq 0.1\text{mm}$ 日數計算。

4.雲量、風速、最多風方向統計期為民國 70-99 年。

貳、人口

一、人口成長

(一) 台北市、新北市、淡芝地區人口成長趨勢

台北市、新北市人口由民國 81 年之 586 萬人，成長至 100 年之 657 萬人，81 至 90 年間之年平均成長率為 7.11%，然 91 至 100 年間之年平均成長率降為 5.06%，顯見近幾年人口成長已趨為緩慢。

進一步觀察台北市、新北市及淡芝地區之人口成長趨勢，台北市近年來呈正成長之情形，且新北市也為正成長，顯示人口仍然多集中於臺北地區，其中新北市 91-100 年間以 8.18% 穩定成長。而淡芝地區人口成長較顯著，從民國 81 年 105,567 人成長至 101 年 170,075，81-90 年間年平均成長率為 33.97%，91 至 100 年間之年平均成長率為 17.82%，參見表 9 及圖 13。

表9 台北市、新北市與淡芝地區人口成長一覽表 單位：人

年度	台北市、新北市			淡芝地區		
	台北市	新北市	合計	淡水區	三芝區	合計
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
97	2,622,923	3,833,730	6,456,653	135,355	23,479	158,834
98	2,607,428	3,873,653	6,481,081	140,156	23,369	163,525
99	2,618,772	3,897,367	6,516,139	143,481	23,263	166,744
100	2,650,968	3,916,451	6,567,419	146,756	23,319	170,075
年平均 成長率(%)	81-90年	-2.56	14.83	7.11	34.53	33.97
	91-100年	0.66	8.18	5.06	20.75	17.82

資料來源：台北市主計處、新北市統計要覽。

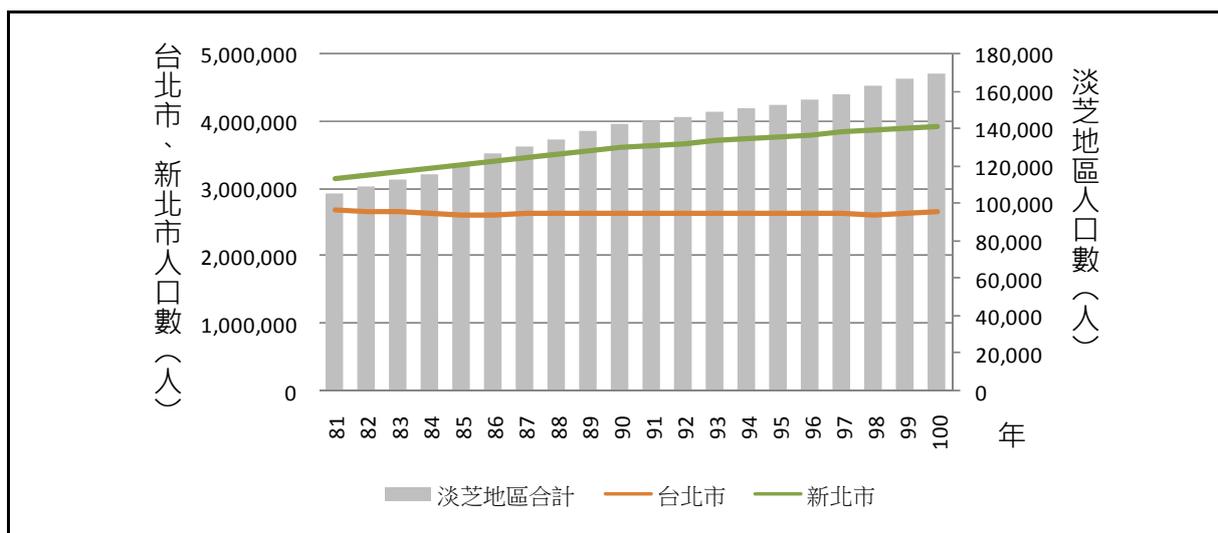


圖13 台北市、新北市與淡芝地區人口成長趨勢圖

資料來源：台北市主計處、新北市統計要覽。

(二) 淡水區、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢

淡水區鄰近台北市區，人口增加速度快。自民國 81 年至 99 年間，淡水區之人口由 88,127 人增加為 143,481 人，人口共增加 55,354 人，年平均成長率為 25.48%，尤以民國 84 至 89 年間成長率速度為最快，(如表 10 所示)。而淡海新市鎮之人口與淡水區相比較可知(如表 11 所示)，計畫區總人口占淡水區總人口數之比例，至民國 84 年止其變動較小，皆約佔 11% 左右，其後比例開始有所變化。淡海新市鎮之人口數由民國 81 年之 9,753 人增加至 99 年之 13,032 人，共增加 3,279 人，其年平均成長率為 51.05%。淡海新市鎮人口自民國 83 年起增加速度較快，然受建設計畫期程的影響，淡海新市鎮的人口一直呈現不穩定的狀態。

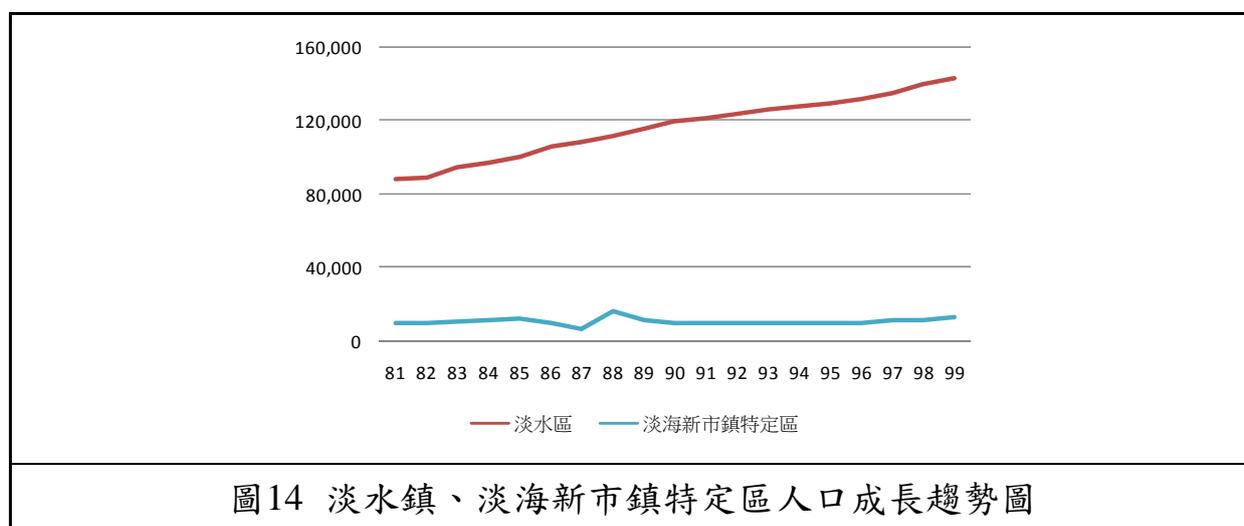


圖14 淡水鎮、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖

資料來源：新北市統計要覽。

表10 淡水區歷年人口成長一覽表

年份	里數	戶數 (戶)	男 (人)	女 (人)	總人口 (人)	遷入人口 (人)	遷出人口 (人)	成長數 (人)	成長率 (%)
81	33	22,001	45,281	42,846	88,127	7,241	6,246	-	
82	33	23,757	46,828	44,814	91,642	7,796	5,544	3,515	39.89
83	33	26,193	48,162	46,131	94,293	7,409	5,973	2,651	28.93
84	33	28,382	49,581	47,673	97,254	8,067	6,253	2,961	31.40
85	33	30,988	51,296	49,903	101,199	9,522	6,667	3,945	40.56
86	33	33,645	53,439	52,341	105,780	10,622	7,227	4,581	45.27
87	33	35,568	54,661	53,806	108,467	8,742	6,954	2,687	25.40
88	33	37,810	56,282	55,600	111,882	8,989	6,479	3,415	31.48
89	33	40,112	58,232	57,875	116,107	9,442	6,356	4,225	37.76
90	33	42,086	59,662	59,871	119,533	8,849	6,286	3,426	29.51
91	33	43,387	60,451	60,954	121,405	8,569	7,540	1,872	15.66
92	33	44,779	62,191	61,455	123,646	8,137	6,598	2,241	18.46
93	33	46,211	62,533	63,599	126,132	8,375	6,558	2,486	20.11
94	33	47,269	63,300	64,787	128,087	8,389	6,942	1,955	15.50
95	33	48,184	64,079	65,819	129,898	5,354	5,354	1,811	14.14
96	33	49,618	64,991	67,110	132,101	8,207	6,467	2,203	16.96
97	33	51,768	66,323	69,032	135,355	9,200	6,347	3,254	24.63
98	41	55,006	68,412	71,744	140,156	10,753	6,394	4,801	35.47
99	42	57,463	69,841	73,640	143,481	10,495	7,458	3,325	23.72

資料來源：淡水區戶政事務所。

表11 淡水區與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表

年度	淡水區			淡海新市鎮特定區			
	總人口 (人)	人口增加 數(人)	成長率 (%)	總人口 (人)	人口增加 數(人)	成長率 (%)	佔淡水鎮人口 比例(%)
81	88,127	-	-	9,753	-		11.07
82	89,329	1,202	13.64	9,879	126	12.92	11.06
83	94,293	4,964	55.57	10,584	705	71.36	11.22
84	97,254	2,961	31.40	11,500	916	86.55	11.82
85	100,063	2,809	28.88	12,457	957	83.22	12.45
86	105,780	5,717	45.78	10,000	-2,457	-197.24	9.45
87	108,467	2,687	25.40	6,800	-3,200	-320.00	6.27
88	111,882	3,415	31.48	16,000	9,200	1352.94	14.30
89	116,107	4,225	37.76	11,100	-4,900	-306.25	9.56
90	119,533	3,426	29.51	9,863	-1,237	-111.44	8.25
91	121,405	1,872	15.66	9,563	-300	-30.42	7.88
92	123,646	2,241	18.46	9,768	205	21.44	7.89
93	126,132	2,486	20.11	9,802	34	3.48	7.77
94	128,087	1,955	15.50	9,802	0	0.00	7.65
95	129,898	1,811	14.14	9,732	-70	-7.14	7.49
96	132,101	2,203	16.96	10,005	273	28.05	7.57
97	135,355	3,254	24.63	11,248	1,243	124.24	8.31
98	140,156	4,801	35.47	11,281	33	2.93	8.05
99	143,481	3,325	23.72	13,032	1,751	155.22	9.08
年平均成長率			25.48%				51.05%

資料來源：新北市統計要覽。

二、人口結構

根據台北市統計年報、新北市統計要覽結果如圖 15 顯示，新北市、淡水區之人口年齡結構均為高金字塔型。新北市之幼年人口占該區總人口 15.80%，壯年人口占該區總人口 76.16%，老年人口占該區總人口 8.04%；淡水區之幼年人口占該區總人口 15.28%，壯年人口占該區總人口 76.08%，老年人口占該區總人口 8.64%。顯示北部區域人口結構以青壯年人口為主。

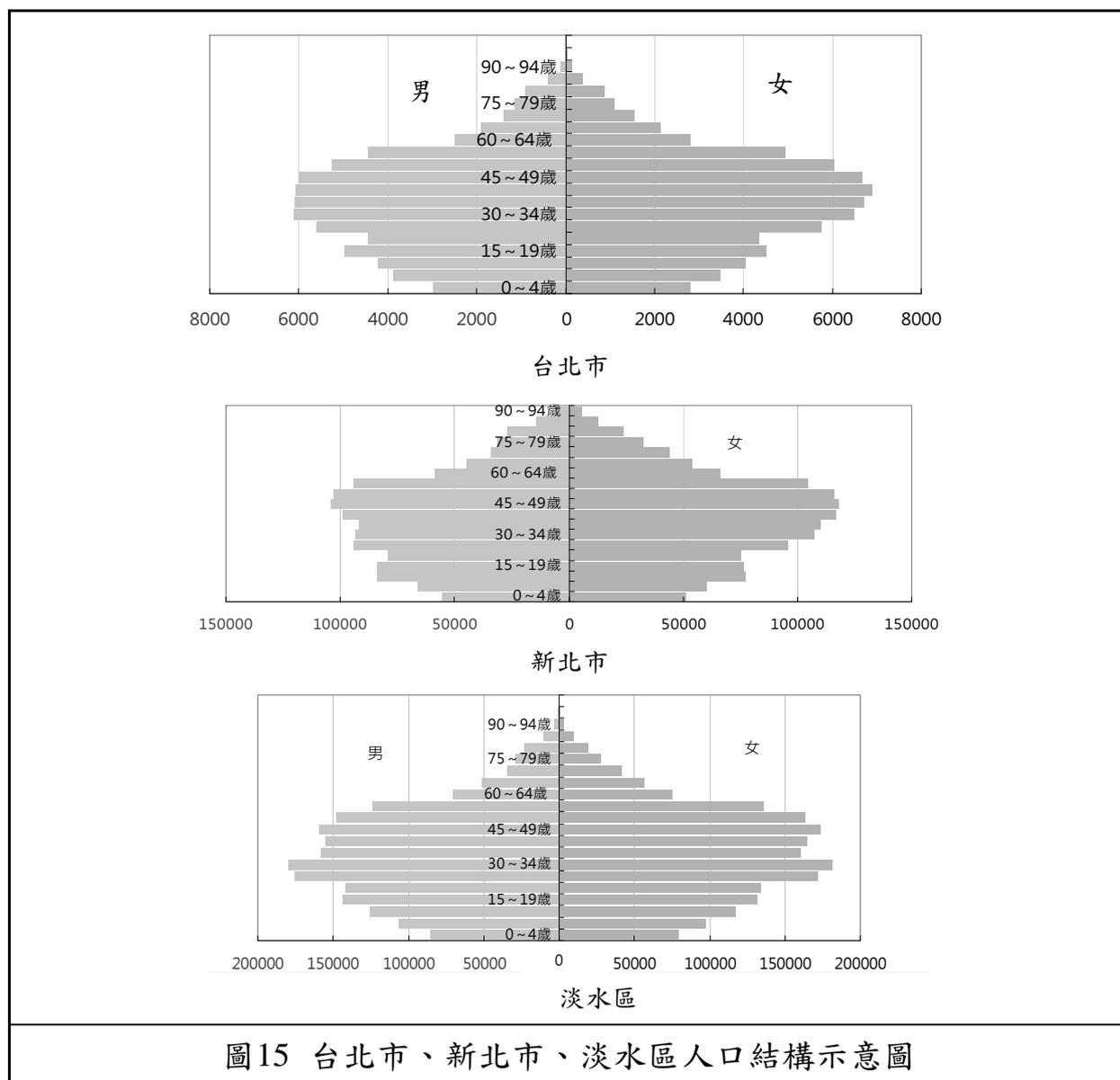


圖15 台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖

三、人口分布

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

參、產業經濟發展

一、北台都會區域產業發展概況

(一) 北台灣就業結構發展趨勢

從都會區與行政區界的角度來看，北台灣包括基隆市、台北市、新北市、桃園縣、新竹縣市、苗栗縣與宜蘭縣等八縣市所構成之區域，然就淡海新市鎮之區位條件而言，以台北市、新北市與桃園縣等三縣市之區位關係條件較為密切。

就都市發展區位而言，北台灣係以台北市所在的台北盆地為主要核心，高層級的金融、保險、技術顧問等生產者服務業服務範圍遍布；新北市為台北市的衛星城市，與台北市相互連結；桃園縣則延續新北市的產業與人口，以及具有國際機場的門戶優勢，為台北市的另一重要衛星市鎮。

整體而言，北台灣的產業發展在就業結構上，以二、三級產業為主，且以三級產業的人口數最多。就民國 89-99 年北部區域產業人口變化得知(參見表 12 與圖 16)，近年來整體產業人口明顯呈顯上揚趨勢，其中以服務業上揚趨勢較為明顯，工業呈現微幅上升，而農林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表12 民國 89-99 年北部區域產業人口變化表

單位：千人

年別	總計			農林漁牧業			工業			服務業		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
89	4,113	2,385	1,728	80	69	11	1,526	1,005	521	2,507	1,311	1,196
90	4,083	2,341	1,742	72	63	9	1,477	966	511	2,534	1,312	1,222
91	4,114	2,343	1,770	69	60	9	1,449	946	503	2,596	1,337	1,259
92	4,164	2,364	1,800	67	57	10	1,450	949	501	2,646	1,357	1,289
93	4,276	2,421	1,855	61	53	8	1,485	979	506	2,731	1,389	1,342
94	4,356	2,461	1,895	55	46	9	1,518	1,010	508	2,783	1,405	1,378
95	4,451	2,515	1,936	51	43	8	1,554	1,039	515	2,846	1,433	1,413
96	4,549	2,548	2,001	45	39	6	1,607	1,074	533	2,897	1,435	1,462
97	4,613	2,574	2,039	48	40	7	1,614	1,079	535	2,952	1,455	1,497
98	4,562	2,517	2,045	44	37	7	1,576	1,054	522	2,942	1,427	1,516
99	4,655	2,555	2,100	42	35	7	1,606	1,071	535	3,007	1,449	1,557

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

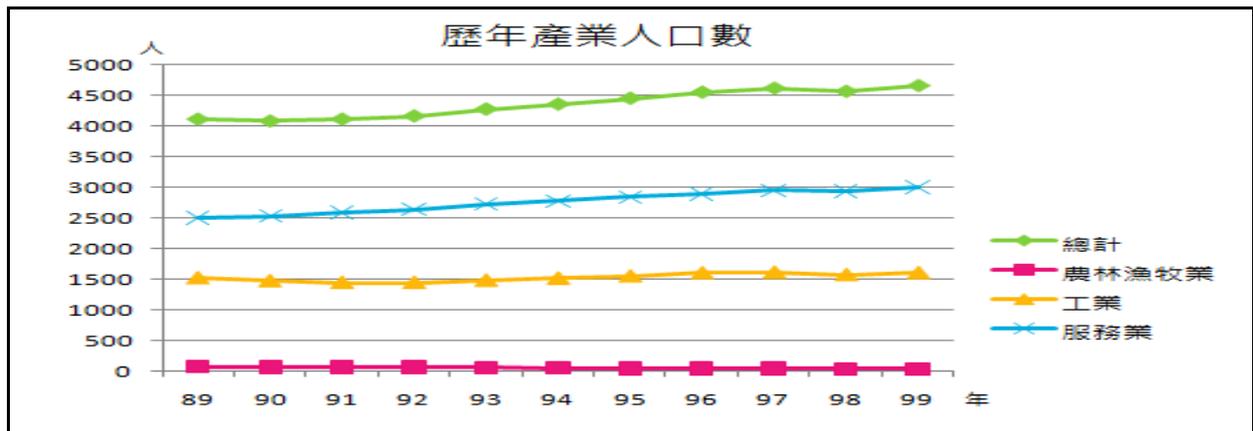


圖16 民國 89-99 年北部區域產業人口變化示意圖

從表 13 與圖 17(各級產業於北部三縣市之比例)可發現，農林漁牧業主要集中在其他縣市(包括基隆、新竹、苗栗等)，桃園縣則佔 26.19%，新北市佔 19.05%，台北市更僅佔 4.76%；而工業則主要集中在新北市，佔北部區域的 40.60%，其次為桃園縣，佔 25.84%；服務業仍以新北市所佔比例最高(38%)，其次為台北市的 32%。整體而林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表13 民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口表

區域別	農、林、漁、牧業		工業		服務業	
	產業人口 (千人)	佔北部區域 (%)	產業人口 (千人)	佔北部區域 (%)	產業人口 (千人)	佔北部區域 (%)
台北市	2	4.76%	226	14.07%	945	31.43%
新北市	8	19.05%	652	40.60%	1137	37.81%
桃園縣	11	26.19%	415	25.84%	464	15.43%
北部區域	42	-	1,606	-	3007	-

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

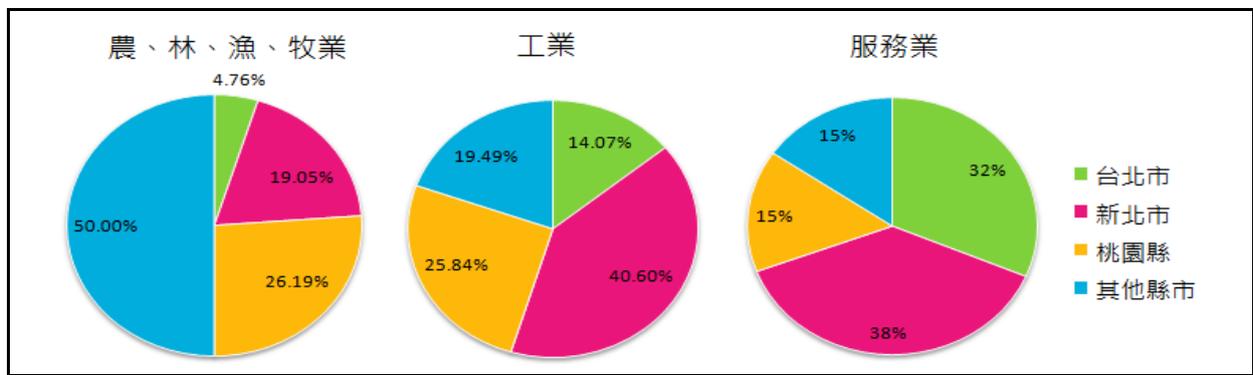


圖17 民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口比例圓餅圖

(二) 台北市產業概況

1. 台北市產業結構分析

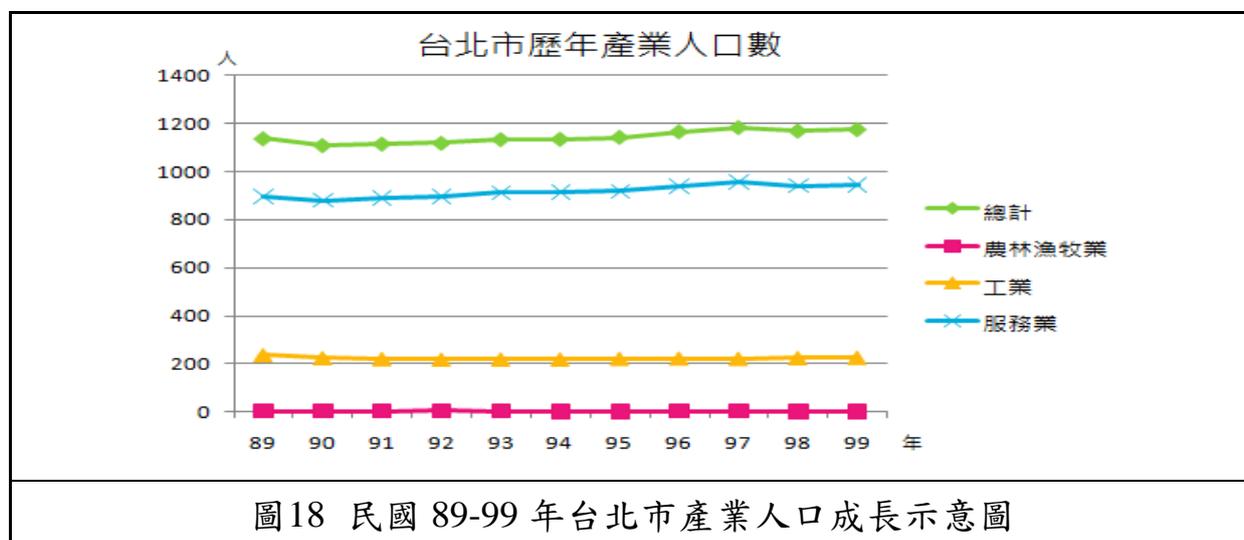
從民國 89-99 年台北市產業人口變化得知，台北市之產業結構以二、三級產業為主，尤以三級產業(服務業部門)的人口最多，近年來呈微幅上揚趨勢。至民國 99 年底為止，在台北市之就業者中，第三級產業就業人口已達 945 千人，占總就業人口的 80.55%；二級產業(工業部門)就業人口變化持平，至民國 99 年底為止為 226 千人，就業人口約占全體就業人口的 19.26%，至於從事第一級產業的農、林、漁、牧業者已極少，且正在衰退中，至民國 99 年底為止為 2 千人，僅占就業人口的 0.19%，參見表 14 與圖 18 所示。

表14 民國 89-99 年台北市產業人口變化表

單位：千人

年 別	總計			農林漁牧業			工業			服務業		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
89	1,137	633	504	3	2	1	237	167	70	897	463	434
90	1,110	614	496	4	3	1	225	158	67	881	452	429
91	1,116	610	506	4	3	1	221	155	66	891	452	439
92	1,119	613	507	5	4	1	218	155	63	897	454	443
93	1,134	617	517	3	2	0	219	154	65	912	460	452
94	1,135	617	518	2	1	0	219	155	64	914	460	453
95	1,143	622	521	2	2	1	222	156	66	918	464	454
96	1,165	627	537	3	2	1	223	157	65	940	468	471
97	1,182	629	553	3	2	0	222	157	66	957	470	487
98	1,168	613	555	2	2	0	225	157	68	941	453	487
99	1,174	615	559	2	2	0	226	159	67	945	454	492

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。



2. 台北市工業及服務業行業別分析

就 90-95 年工商及服務業場所單位數及從業員工人數(按行業別分)分析得知(參見表 15)，台北市工業部門中主要之產業為：「製造業」與「營造業」，其整體發展為負成長，其中僅以「礦業及土石採取業」、「電力及燃氣供應業」為正向成長。

台北市服務業部門中主要之產業為：「批發及零售業」、「金融及保險業」、「運輸及倉儲業」、「資訊及通訊傳播業」，其整體發展為正成長。就年底場所單位數分析，依序以「不動產業」、「專業、科學及技術服務業」、「金融及保險業」、「資訊及通訊傳播業」、「住宿及餐飲業」之成長幅度較大；而就年底從業員工中數分析，依序以「支援服務業」、「專業、科學及技術服務業」、「金融及保險業」、「金融及保險業」、「住宿及餐飲業」之成長幅度較大。

表15 民國 90-95 年台北市工商及服務業場所單位及從業員工人數(按行業別分)表

行業別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		95 年	90 年	增減率(%)	95 年	90 年	增減率(%)
工業部門	礦業及土石採取業	24	19	26.32	345	196	76.02
	製造業	7,076	8,721	-18.86	17,976	225,933	-20.65
	電力及燃氣供應業	30	30	0.00	6,496	6,082	6.81
	用水供應及污染整治業	440	430	2.33	4,357	4,779	-8.83
	營造業	7,047	6,386	10.35	82,187	98,497	-16.56
	小計	14,617	15,586	-6.22	272,661	335,487	-18.73
服務業部門	批發及零售業	89,216	89,004	0.24	553,950	601,688	-7.93
	運輸及倉儲業	13,664	16,584	-17.61	118,044	115,279	2.40
	住宿及餐飲業	13,541	11,659	16.14	87,206	76,053	14.66
	資訊及通訊傳播業	6,042	5,083	18.87	106,553	101,828	4.64
	金融及保險業	6,805	5,063	34.41	201,969	162,541	24.26
	不動產業	4,273	2,707	57.85	30,284	25,542	18.57
	專業、科學及技術服務業	13,513	9,819	37.62	116,061	75,027	54.69
	支援服務業	4,402	3,922	12.24	97,577	51,477	89.55
	教育服務業	2,481	...	...	18,355	...	...
	醫療保健服務業	3,114	2,690	15.76	61,647	50,078	3.48
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,139	1,100	94.45	13,694	13,382	2.33
	其他服務業	9,366	8,126	15.26	29,826	26,728	11.59
小計	169,639	155,757	8.91	1,435,166	1,299,623	10.43	
總計	184,256	171,343	7.54	1,707,827	1,635,110	4.45	

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(三) 新北市產業概況

1. 新北市產業結構分析

從民國 89-99 年台北市產業人口變化得知，新北市之產業結構以二、三級產業為主，尤以三級產業(服務業部門)的人口最多，近年來明顯呈現上揚趨勢。至民國 99 年底為止，在新北市之就業者中，第三級產業就業人口已達 1,137 千人(較台北市 945 千人多)，占總就業人口的 63.29%；二級產業(工業部門)近年來呈微幅上升趨勢，至民國 99 年底為止為 652 千人(較台北市 226 千人多)，就業人口約占全體就業人口的 36.29%，至於從事第一級產業的農、林、漁、牧業者極少，且明顯衰退中，至民國 99 年底為止為 8 千人(台北市 2 千人)，僅占就業人口的 0.42%，如表 16 及圖 19 所示。

表16 民國 89-99 年新北市產業人口變化表

單位：千人

年 別	總計			農林漁牧業			工業			服務業		
	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女	合計	男	女
89	1,542	901	640	21	17	4	633	420	213	888	465	423
90	1,542	887	655	13	11	2	612	402	210	918	474	443
91	1,562	894	668	12	11	1	597	393	204	953	490	463
92	1,578	902	676	14	11	3	597	392	205	967	498	469
93	1,628	933	694	14	12	2	614	410	204	1,000	511	488
94	1,664	953	711	12	10	2	629	423	206	1,023	520	503
95	1,708	978	730	11	9	1	641	434	207	1,056	534	521
96	1,753	994	758	8	7	1	662	448	214	1,083	539	544
97	1,783	1,012	770	10	8	2	673	456	217	1,099	547	552
98	1,773	992	781	9	8	1	657	448	209	1,107	537	570
99	1,796	997	799	8	7	1	652	443	208	1,137	547	589

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

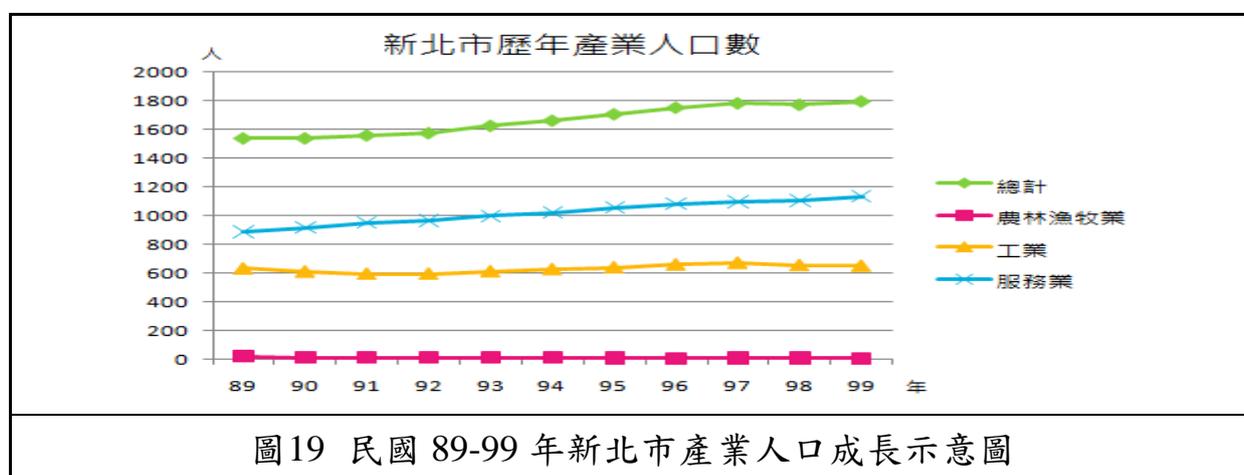


圖19 民國 89-99 年新北市產業人口成長示意圖

2. 新北市工業及服務業行業別分析

就 90-95 年工商及服務業場所單位數及從業員工人數(按行業別分)分析得知(參見表 17)，新北市工業部門中主要之產業為：「製造業」與「營造業」，其產業整體發展為正成長，其中僅以「礦業及土石採取業」為正向成長。

新北市服務業部門中主要之產業為：「批發及零售業」、「運輸及倉儲業」，其產業整體發展為正成長。就年底場所單位數分析，依序以「資訊及通訊傳播業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」、「專業、科學及技術服務業」、「住宿及餐飲業」、「不動產業」、「金融及保險業」之成長幅度較大；而就年底從業員工中數分析，依序以「支援服務業」、「專業、科學及技術服務業」、「住宿及餐飲業」、「資訊及通訊傳播業」之成長幅度較大。

表17 民國 90-95 年新北市工商及服務業場所單位及從業員工人數(按行業別分)表

行業別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		95 年	90 年	增減率(%)	95 年	90 年	增減率(%)
工業部門	礦業及土石採取業	20	21	-4.76	141	195	-27.69
	製造業	34,233	33,745	1.45	469,453	460,880	1.86
	電力及燃氣供應業	60	46	30.43	4,160	3,485	19.37
	用水供應及污染整治業	555	400	38.75	2,608	2,630	-0.84
	營造業	11,641	9,049	28.64	70,098	62,346	12.43
	小計	46,509	43,261	7.51	546,460	529,536	3.20
服務業部門	批發及零售業	73,723	58,407	26.22	305,134	250,888	21.62
	運輸及倉儲業	17,891	18,543	-3.52	48,860	52,747	-7.37
	住宿及餐飲業	8,839	5,088	73.72	32,829	18,607	76.43
	資訊及通訊傳播業	2,065	988	109.01	18,860	11,476	64.34
	金融及保險業	2,229	1,445	54.26	29,274	25,018	17.01
	不動產業	2,354	1,368	72.08	11,484	8,254	39.13
	專業、科學及技術服務業	5,720	3,196	78.97	28,844	11,983	140.71
	支援服務業	2,724	1,898	43.52	32,075	12,834	149.92
	教育服務業	1,721	...	...	9,400	...	...
	醫療保健服務業	2,896	2,920	-0.82	26,965	18,607	44.92
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,085	1,072	94.50	6,222	5,002	24.39
	其他服務業	8,296	6,601	25.68	17,650	16,040	10.04
小計	131,809	101,526	29.83	579,285	431,456	34.26	
總計	178,318	144,787	23.16	1,125,745	960,992	17.14	

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(四) 淡水區及其鄰近地區產業特性

1. 淡水區工業部門產業概況

就民國 95 年工商及服務業普查產業家數、產業員工人數作說明(參見表 18)，並以區位商數分析說明計畫區所在淡水鎮之產業相對於新北市之發展情形。

表18 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表

行業別		新北市		淡水區		區位商數
		家數	%	家數	%	
工業部門	礦業及土石採取業	20	0.04	-	-	0.00
	製造業	34,233	73.61	459	49.57	0.43
	電力及燃氣供應業	60	0.13	2	0.22	1.07
	用水供應及污染整治業	555	1.19	13	1.40	0.75
	營造業	11,641	25.03	452	48.81	1.25
	小計	46,509	100.00	926	100.00	-

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(1) 產業員工數

依 95 年工商普查資料，以製造業與營造業的員工數最多(參見表 19)。

(2) 產業家數

就 95 年之區位商數資料顯示，本區之經濟基礎產業為「營造業」與「電力及燃氣供應業」。然就新北市而言，製造業為新北市最主要之工業，淡水區製造業比例也較營造業稍高，因此，特就本區製造業(中行業別)家數分析。

就本區製造業產業家數分析而言，新北市與淡水區之製造產業以「機械設備製造業」、「金屬製品製造業」、「塑膠製品製造業」為主，佔 10% 以上。

從表 20 中可發現，淡水區經濟基礎產業依序為「藥品製造業」、「飲料製造業」、「橡膠製品製造業」、「化學製品製造業」、「食品製造業」、「化學材料製造業」、「家具及裝設品製造業」、「電子設備製造業」、「其他運輸工具製造業」、「其他製造業」、「塑膠製品製造業」、「非金屬礦物製品製造業」、「成衣及服飾品製造業」。

表19 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表

行業別		新北市		淡水區	
		家數	%	家數	%
工業部門	礦業及土石採取業	141	85.91	-	-
	製造業	469,453	0.76	8,079	77.99
	電力及燃氣供應業	4,160	0.48	(D)	-
	用水供應及污染整治業	2,608	12.83	(D)	-
	營造業	70,098	100.00	2,280	22.01
	小計	546,460	58.54	10,359	100.00

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 90、95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表20 淡水鎮「產業家數」相對於新北市製造業區位商數表

行業別	新北市		淡水區		區位商數	經濟基礎產業
	家數	%	家數	%		
食品製造業	800	3.81%	26	7.37%	1.94	●
飲料製造業	55	0.26%	3	0.85%	3.25	●
菸草製造業	1	0.00%	0	0.00%	0.00	
紡織業	903	4.30%	11	3.12%	0.73	
成衣及服飾品製造業	352	1.67%	6	1.70%	1.02	●
皮革、毛皮及其製品製造業	121	0.58%	0	0.00%	0.00	
木材製品製造業	99	0.47%	1	0.28%	0.60	
紙漿、紙及紙製品製造業	342	1.63%	4	1.13%	0.70	
印刷及其輔助業	1,278	6.08%	2	0.57%	0.09	
石油及煤製品製造業	19	0.09%	0	0.00%	0.00	
化學材料製造業	91	0.43%	3	0.85%	1.96	●
化學製品製造業	524	2.49%	20	5.67%	2.27	●
藥品製造業	41	0.20%	7	1.98%	10.17	●
橡膠製品製造業	334	1.59%	15	4.25%	2.67	●
塑膠製品製造業	2,302	10.95%	49	13.88%	1.27	●
非金屬礦物製品製造業	501	2.38%	19	5.38%	2.26	●
基本金屬製造業	329	1.57%	2	0.57%	0.36	
金屬製品製造業	3,434	16.34%	41	11.61%	0.71	
電子零組件製造業	1,387	6.60%	23	6.52%	0.99	
電腦、電子產品及光學製品製造業	1,899	9.03%	28	7.93%	0.88	
電子設備製造業	1,072	5.10%	28	7.93%	1.56	●
機械設備製造業	3,835	18.24%	38	10.76%	0.59	
汽車及其零件製造業	336	1.60%	3	0.85%	0.53	
其他運輸工具製造業	81	0.39%	2	0.57%	1.47	●
家具裝設品製造業	208	0.99%	6	1.70%	1.72	●
其他製造業	676	3.22%	16	4.53%	1.41	●
總計	21,020	100.00%	353	100.00%	-	-

資料來源：98 年台北縣統計要覽。

2. 淡水區服務業部門產業概況

就民國 95 年工商及服務業普查產業家數、產業員工人數作說明，並以區位商數分析說明計畫區所在淡水區之產業相對於新北市之發展情形。

(1) 產業家數

就 95 年之區位商數資料如表 21 顯示，淡水區之經濟基礎產業為「藝術、娛樂及休閒服務業」、「其他服務業」、「教育服務業」、「不動產業」、「批發及零售業」、「支援服務業」、「醫療保健及社會工作服務業」，三級產業為經濟基礎產業的類別較工業部門為多。

(2) 產業員工數

依 95 年工商普查資料如表 22 顯示，其區位商數大於 1 者有 11 種，依序分別為「住宿及餐飲業」、「醫療保健及社會工作服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」、「其他服務業」、「不動產業」、「金融及保險業」、「教育服務業」、「營造業」、「批發及零售業」、「專業、科學及技術服務業」及「運輸及倉儲業」。顯示本區之基礎產業以三級產業為主，且服務業及醫療保健業之需求較大。

表21 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表

行業別		新北市		淡水區		區位商數
		家數	%	家數	%	
服務業部門	批發及零售業	73723	55.93	2308	49.87	1.01
	運輸及倉儲業	17891	13.57	403	8.71	0.72
	住宿及餐飲業	8839	6.71	715	15.45	2.60
	資訊及通訊傳播業	2065	1.57	58	1.25	0.90
	金融及保險業	2229	1.69	62	1.34	0.89
	不動產業	2354	1.79	91	1.97	1.24
	專業、科學及技術服務業	5720	4.34	145	3.13	0.81
	支援服務業	2724	2.07	96	2.07	1.13
	教育服務業	1721	1.31	71	1.53	1.32
	醫療保健及社會工作服務業	4162	3.16	138	2.98	1.06
	藝術、娛樂及休閒服務業	2085	1.58	116	2.51	1.79
	其他服務業	8296	6.29	425	9.18	1.64
小計	131809	100.00	4628	100.00	-	

註：「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表22 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表

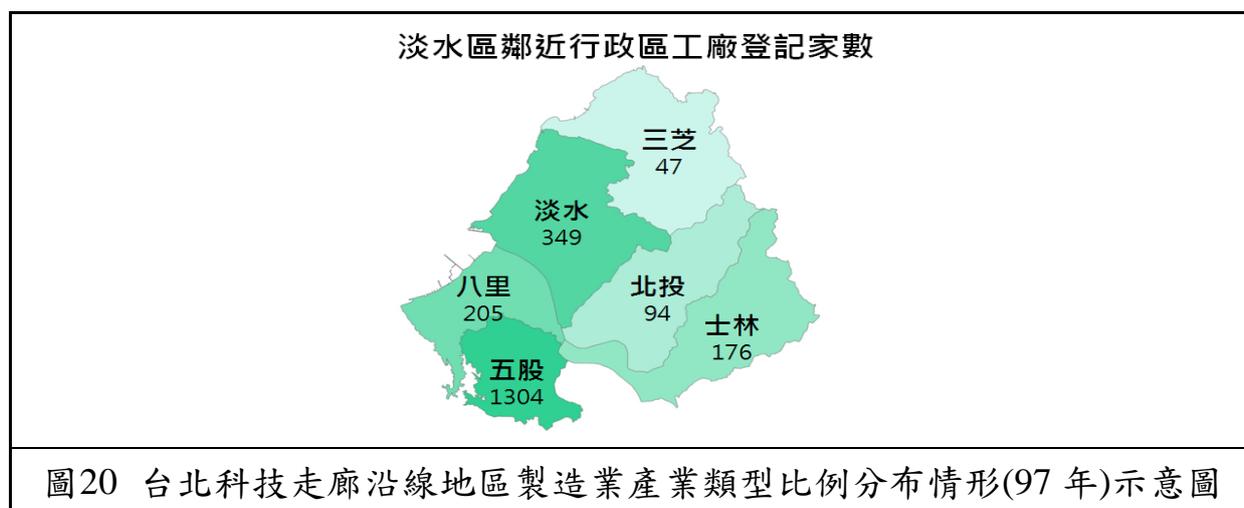
行業別	新北市		淡水區		區位商數	
	家數	%	家數	%		
服務業部門	批發及零售業	305,134	52.67	9,465	46.09	0.69
	運輸及倉儲業	48,860	8.43	1,361	6.63	1.13
	住宿及餐飲業	32,829	5.67	2,480	12.08	1.01
	資訊及通訊傳播業	18,860	3.26	276	1.34	2.74
	金融及保險業	29,274	5.05	1,021	4.97	0.53
	不動產業	11,484	1.98	487	2.37	1.27
	專業、科學及技術服務業	28,844	4.98	881	4.29	1.54
	支援服務業	32,075	5.54	247	1.20	1.11
	教育服務業	9,400	1.62	321	1.56	0.28
	醫療保健及社會工作服務業	38,653	6.67	2,787	13.57	1.24
	藝術、娛樂及休閒服務業	6,222	1.07	439	2.14	2.62
	其他服務業	17,650	3.05	770	3.75	2.58
	小計	579,285	100.00	20,535	100.00	-

註：「教育服務業」與「醫療保健及社會工作服務業」中之「居住照顧服務業」、「其他社會工作服務業」二個中業別，為 95 年普查新增之調查對象。

資料來源：民國 90、95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

3. 淡水區及其鄰近地區工廠分布特性

以計畫區及鄰近地區分析工業之分布情形可發現，淡水區的工廠登記家數為相鄰之行政區間工業比例最高，而跨越淡水河的八里與五股地區工廠家數也較多(參見圖 20)，這與在當地設立的五股工業區(包含有大型的臺灣理研儀器公司、萬源紡織廠；其次為泰山、盛泰、泰源染整印花廠及福太洋傘關係企業、獅子油脂公司等)有關。



就工廠產業型態而言，淡水區以塑膠製品、金屬製品、機械

設備與電腦、電子產品及光學製品為最大宗，鄰近之三芝區則以金屬製品(50%)為主要產業類型；北投區則以電力設備、電子零組件與電腦、電子產品及光學製品為主；而八里區與五股區則主要是塑膠製品、金屬製品與機械設備為主的工廠，皆佔整體的50%以上(參見圖 21)。

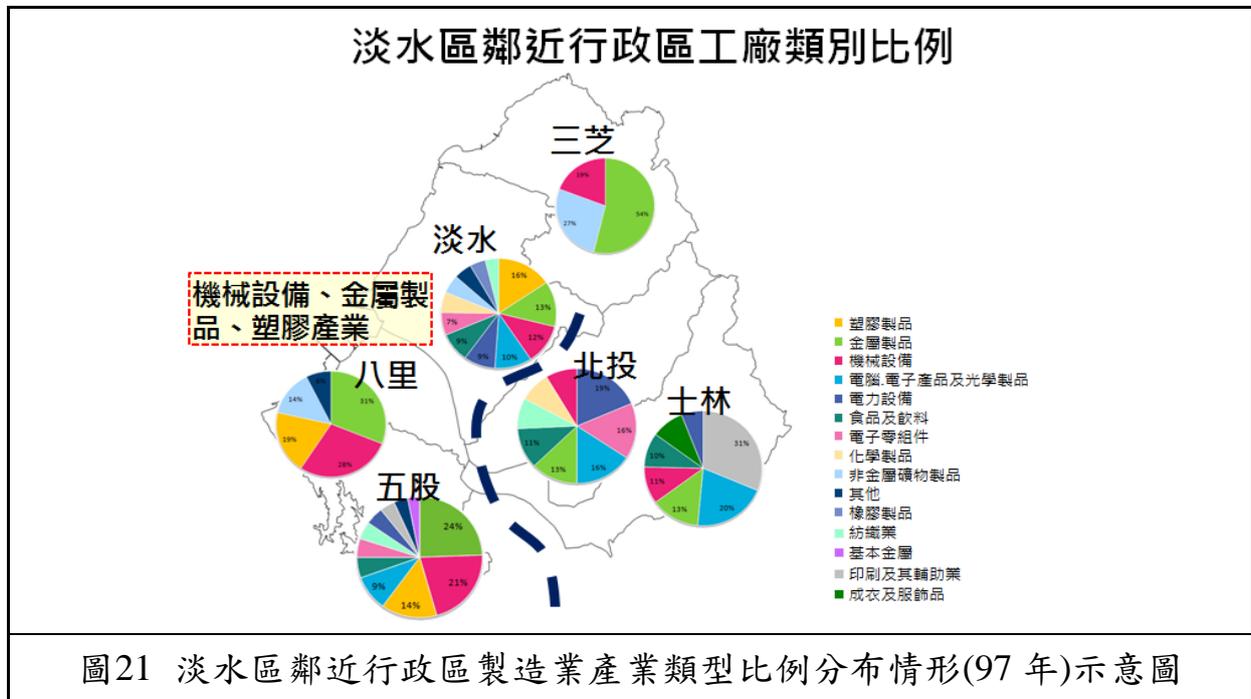


圖21 淡水區鄰近行政區製造業產業類型比例分布情形(97年)示意圖

4. 遊憩系統概況

(1) 計畫區鄰近遊憩區遊客統計

據交通部觀光局統計，計畫區臨近之風景區有野柳風景區、三芝遊客中心、金山溫泉館、白沙灣、翡翠灣濱海遊樂區、淡水漁人碼頭、清水祖師廟、淡水紅毛城、滬尾砲台、前清淡水關稅務司官邸、淡水金色水岸、觀音山等 18 處有遊客數統計，其分布情形參見表 23、表 24、圖 22、圖 23 所示。

就民國 99 年旅客人數統計，遊客最多的是淡水金色水岸，其次依序為八里左岸公園、淡水漁人碼頭、野柳風景區，前三名皆位於淡水區海岸處，顯見淡水區觀光潛力之大。

就 95-99 遊客數平均成長率而言，「野柳風景區」、「金山遊客中心」、「淡水紅毛城」與「前清淡水關稅務司官邸」的成長幅度較大，平均成長率皆大於 10%，而「野柳海洋世界」、「金山溫泉館」、「翡翠灣濱海遊樂區」則是負成長較大，皆超過 -15%。

就 98-99 年之遊客成長率來看，淡水區之「漁人碼頭」與「淡水金色水岸」二景點皆有小幅的成長；鄰近之「淡水紅毛城」、「滬尾砲台」與「前清淡水關稅務司官邸」則有大幅度的成長，成長率約 40%。

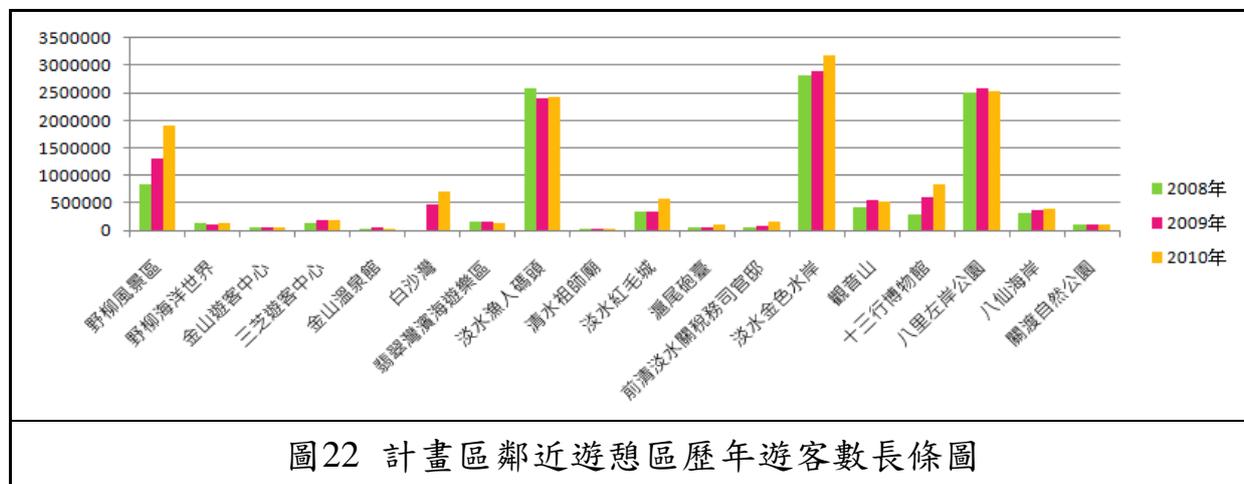


圖22 計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數長條圖

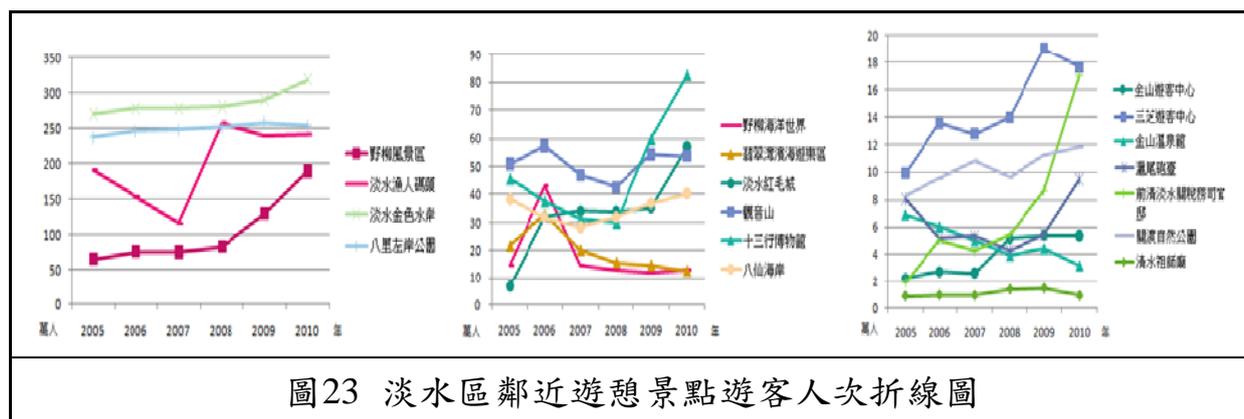


圖23 淡水區鄰近遊憩景點遊客人次折線圖

表23 計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數統計表

單位:萬人

風景區	94	95	96	97	98	99	平均
野柳風景區	65.00	75.83	75.20	82.93	129.28	189.52	102.96
野柳海洋世界	14.48	43.08	14.48	13.07	11.90	12.93	18.32
金山遊客中心	2.25	2.74	2.63	5.17	5.41	5.37	3.93
三芝遊客中心	9.93	13.55	12.77	13.98	19.04	17.65	14.49
金山溫泉館	6.90	6.03	5.01	3.94	4.45	3.19	4.92
翡翠灣濱海遊樂區	21.70	32.75	20.07	15.61	14.78	12.65	19.59
淡水漁人碼頭	191.19	153.95	115.38	257.51	240.31	241.50	199.97
清水祖師廟	0.89	0.96	0.93	1.39	1.47	0.91	1.09
淡水紅毛城	6.83	31.97	34.03	33.83	35.29	56.93	33.15
滬尾砲臺	8.06	5.19	5.36	4.30	5.45	9.47	6.31

風景區 \ 年	94	95	96	97	98	99	平均
前清淡水關稅務司官邸	1.93	5.07	4.29	5.43	8.67	17.01	7.07
淡水金色水岸	270.00	278.40	278.30	280.69	290.10	318.71	286.03
觀音山	50.82	57.21	46.82	42.58	54.26	53.60	50.88
十三行博物館	45.72	37.59	31.27	30.02	59.82	82.51	47.82
八里左岸公園	237.00	246.30	248.10	251.48	257.31	253.47	248.94
八仙海岸	38.33	31.78	28.26	31.98	36.96	40.40	34.62
關渡自然公園	8.32	9.53	10.81	9.68	11.26	11.83	10.24

資料來源：交通部觀光局觀光統計年報、本計畫整理。

表24 計畫區臨近遊憩區歷年遊客成長率統計表

風景區 \ 年	94	95	96	97	98	平均
野柳風景區	14.3%	-0.8%	9.3%	35.9%	31.8%	18.1%
野柳海洋世界	66.4%	-197.5%	-10.8%	-9.8%	8.0%	-28.8%
金山遊客中心	18.1%	-4.4%	49.2%	4.5%	-0.7%	13.3%
三芝遊客中心	26.7%	-6.1%	8.7%	26.6%	-7.9%	9.6%
金山溫泉館	-14.4%	-20.4%	-27.0%	11.5%	-39.6%	-18.0%
翡翠灣濱海遊樂區	33.8%	-63.2%	-28.6%	-5.6%	-16.8%	-16.1%
淡水漁人碼頭	-24.2%	-33.4%	55.2%	-7.2%	0.5%	-1.8%
清水祖師廟	7.3%	-2.7%	32.8%	5.8%	-61.8%	-3.7%
淡水紅毛城	78.6%	6.0%	-0.6%	4.1%	38.0%	25.2%
滬尾砲臺	-55.3%	3.2%	-24.7%	21.1%	42.4%	-2.6%
前清淡水關稅務司官邸	61.8%	-18.1%	20.9%	37.4%	49.0%	30.2%
淡水金色水岸	3.0%	0.0%	0.9%	3.2%	9.0%	3.2%
觀音山	11.2%	-22.2%	-10.0%	21.5%	-1.2%	-0.1%
十三行博物館	-21.6%	-20.2%	-4.2%	49.8%	27.5%	6.3%
八里左岸公園	3.8%	0.7%	1.3%	2.3%	-1.5%	1.3%
八仙海岸	-20.6%	-12.5%	11.6%	13.5%	8.5%	0.1%
關渡自然公園	12.7%	11.9%	-11.7%	14.0%	4.8%	6.3%

資料來源：交通部觀光局觀光統計年報、本計畫整理。

(2) 藍色公路遊客統計

淡水地區藍色公路系統以漁人碼頭、八里渡船頭、淡水渡船頭及客船碼頭為主要營運據點，開發出多樣化觀光路線，沿淡水河可行駛至關渡碼頭及大稻埕碼頭，往海域則可暢洋於大海之觀賞北海岸景觀(參見表 25)。

藍色公路歷年遊客人數大致呈上揚趨勢，可見藍色公路可

做為當地休閒旅遊之發展重點，因此未來應加強提升河岸旅遊意象及其舒適環境品質。

表25 藍色公路歷年遊客人數統計表

單位：人次

年	基隆河		淡水河		總計
	人次(人)	成長率(%)	人次(人)	成長率(%)	
93	795	-	26,980	-	27,775
94	7,755	89.75	32,626	17.31	40,381
95	24,948	68.92	57,288	43.05	82,236
96	6,321	-294.68	74,677	23.29	80,998
97	5,052	-25.12	72,464	-3.05	77,516
98	2,582	-95.66	68,981	-5.05	71,563
99	94,653	97.27	50,908	-35.50	145,561
總計	232,191	-	388,606	-	620,797

資料來源：台北市政府觀光旅遊局_台北旅遊網觀光統計。

二、淡海新市鎮產業概況

(一) 商業

淡海新市鎮目前商業活動並不熱絡，已開發區整地完成，但尚未開始建設，因此現況並無作商業使用的地區；未開發區則沿著淡金路兩側住宅、聚落群聚之處，有沿街的鄰里性商業活動，且部分為住商混合的使用模式；另外由於計畫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。

(二) 工業

經現場調查並抄錄公司(工廠)名稱，再與經濟部網站資料比對，整理出淡海新市鎮後期發展區內有 89 家公司具有工廠登記資料，其產業類別以金屬製品製造業為主，約佔 35.96%，機械設備製造業，約佔 25.84%，再則為塑膠製品製造業，約佔 19.108%，比例高於 10% 者依次為電力設備製造業、電子零組件製造業及非金屬礦物製品製造業(參見表 26)。主要產品類別以通用機械設備、塑膠製品、金屬手工具及模具及其他金屬製品居多數(參見表 27)。

本區的工業生產並無明顯產業類別之群聚效應，但以工廠設立之群聚程度來檢視(參見圖 24)，目前於下圭柔山地區工廠密集呈現面狀分布、埤島地區則以沿新林路(北六)呈線狀分布，其於地區則呈現數家工廠聚集之小區域分布。

表26 計畫區現地調查有工廠登記之公司營業項目類別一覽表

工廠登記營業項目類別	有登記該項目工廠數	百分比
08 食品製造業	4	4.49%
09 飲料製造業	1	1.12%
11 紡織業	2	2.25%
15 紙漿、紙及紙製品製造業	2	2.25%
19 化學製品製造業	3	3.37%
20 藥品製造業	3	3.37%
21 橡膠製品製造業	3	3.37%
22 塑膠製品製造業	17	19.10%
23 非金屬礦物製品製造業	11	12.36%
24 基本金屬製造業	2	2.25%
25 金屬製品製造業	32	35.96%
26 電子零組件製造業	13	14.61%
27 電腦、電子產品及光學製品製造業	6	6.74%
28 電力設備製造業	14	15.73%
29 機械設備製造業	23	25.84%
31 其他運輸工具製造業	2	2.25%
32 家具製造業	5	5.62%
33 其他製造業	2	2.25%
總工廠家數	89	100.00%

資料來源：本計畫現地調查及經濟部網站資料整理。

表27 計畫區現地調查有工廠登記之工廠產品類別統計表

主要產品類別	次數	百分比
081 肉類處理及其製品	1	0.52%
083 蔬果處理及其製品	1	0.52%
087 動物飼料	1	0.52%
089 其他食品	2	1.04%
091 酒精飲料	1	0.52%
092 非酒精飲料	1	0.52%
111 紡紗	1	0.52%
115 紡織品	1	0.52%
152 紙容器	2	1.04%
193 清潔用品	1	0.52%
194 化粧品	1	0.52%
199 其他化學製品	2	1.04%
200 藥品	3	1.55%
210 橡膠製品	3	1.55%
220 塑膠製品	19	9.84%

主要產品類別	次數	百分比
231 玻璃及其製品	2	1.04%
232 耐火、黏土建築材料及陶瓷製品	4	2.07%
233 水泥及其製品	1	0.52%
234 石材製品	1	0.52%
239 其他非金屬礦物製品	4	2.07%
241 鋼鐵	2	1.04%
242 鋁	1	0.52%
243 銅	1	0.52%
251 金屬手工工具及模具	18	9.33%
252 金屬結構及建築組件	4	2.07%
253 金屬容器	5	2.59%
254 金屬加工處理	3	1.55%
259 其他金屬製品	14	7.25%
262 被動電子元件	2	1.04%
264 光電材料及元件	6	3.11%
269 其他電子零組件	11	5.70%
271 電腦及其周邊設備	4	2.07%
272 通訊傳播設備	4	2.07%
273 視聽電子產品	2	1.04%
275 量測、導航、控制設備及鐘錶	3	1.55%
281 發電、輸電、配電機械	7	3.63%
282 電池	1	0.52%
283 電線及配線器材	8	4.15%
285 家用電器	7	3.63%
289 其他電力設備	7	3.63%
291 金屬加工用機械設備	4	2.07%
292 其他專用機械設備	5	2.59%
293 通用機械設備	20	10.36%
313 自行車及其零件	1	0.52%
319 其他運輸工具及零件	1	0.52%
322 金屬家具	5	2.59%
331 育樂用品	1	0.52%
332 醫療器材及用品	1	0.52%
合計	193	100.00%

資料來源：本計畫現地調查及經濟部網站資料整理。

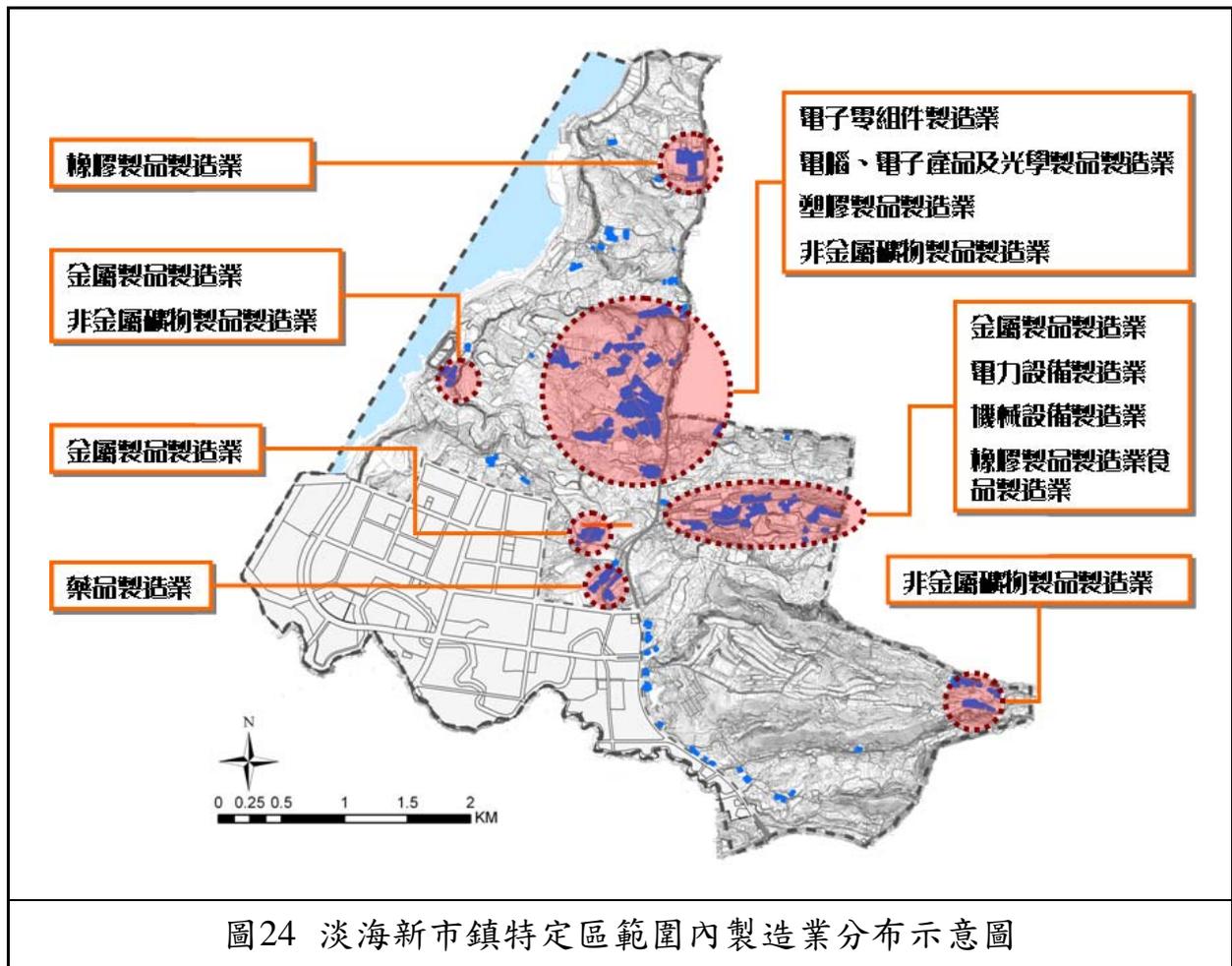


圖24 淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖

肆、 土地使用

目前淡海新市鎮已開發區（一期一區、一期二區）已完成共約 446.02 公頃之區段徵收作業，開發區內包括道路系統、排水系統、污水系統、再利用水系統、自來水系統、電力、電信、瓦斯等管線系統以及共同管道 2,641 公尺、綜合示範社區人行道簡易鋪面工程及公司田溪排水下水道幹線第一、二期整建工程等皆已完成，並持續辦理各項公共建設之維護與興修；而開發區範圍內除為辦理區段徵收作業所興建之拆遷安置住宅「國家新都」社區外，至 97 年 12 月止，經淡海新市鎮都市設計審議小組審查通過建築案已有 106 件，總計戶數約 13,606 戶(含安置住宅為 647 戶)。其餘未開發地區的土地是用現況則維持原本的狀態。淡海新市鎮土地使用現況參見表 28 及圖 25。

一、 住宅使用

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

二、 商業使用

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

三、 工業使用

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

四、 農林使用

未開發區土地現況大多為農林使用，夾雜零星的其它使用。

五、 醫院

泓安醫院位於淡海新市鎮特定區內，主治精神方面疾病。

六、 高爾夫球場

淡水商工北側為大屯高爾夫球場，幅員廣大。

七、 廟宇

計畫區南側由西到東分別有平安宮、福德宮、行忠宮及黃帝神宮等數間廟宇。

八、 水池

後期未開發區的山坡地農林中夾雜許多水池，足以提供區內灌溉用。

九、 遊憩使用

洲子灣海水浴場位於臨海處，提供海濱遊憩的空間。

十、 加油站

現況有 1 處加油站，位於登輝大道及新市二路之路口。

十一、 興建中或空地

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

十二、 海域

淡海新市鎮特定區西側有部分計畫區為海域之範圍。

十三、 公共設施

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

表28 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	佔總面積之百分比(%)
住宅使用	59.76	3.42
商業使用	4.40	0.25
工業使用	37.74	2.16
農林使用	871.33	49.83
機關	11.22	0.64
醫院	0.68	0.04
學校	39.56	2.26
公園	3.48	0.20
高爾夫球場	4.91	0.28
廟宇	0.61	0.03
廣場	0.18	0.01
加油站	0.17	0.01
水池	69.04	3.95
遊憩使用	1.31	0.07
污水處理廠	4.90	0.28
變電所	0.21	0.01

資料來源：本計畫整理。



圖25 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

伍、 公共設施

淡海新市鎮特定區計畫內之公共設施用地重製後總面積為 590.14 公頃，調查整理分析如下(各公共設施之位置請參見圖 26)：

一、 機關用地

本計畫區共劃設 7 處機關用地，現行重製後計畫面積 18.56 公頃，目前僅已開闢機(一)的 11.22 公頃，供軍事用地使用，開闢率為 60.46%，另機(政)用地為淡水區公所預定進駐之處。

二、 學校用地

計畫區共劃設 14 處文小用地，10 處文中用地及 2 處文高用地，重製後計畫面積總共是 80.22 公頃，目前已開闢 39.56 公頃，開闢率 49.31%；已開闢的有文中一(正德國中賢孝校區)、文小十二(水源國小)及文高三(國立淡水高級商工職業學校)等。

三、 公園用地

本計畫區共劃設 26 處公園用地，現行重製後計畫面積 106.25 公頃，目前已開闢 3.48 公頃，開闢率僅 3.28%，已開闢的公二十二為鄰里公園，公二十三則為社區公園。

四、 體育公園用地、體育場用地、綠地及廣場用地

體育公園用地、體育場用地、綠地及廣場用地現行重製後計畫面積分別為 25.08 公頃、6.36 公頃、22.65 公頃及 0.65 公頃，目前僅開闢 1 處廣場用地(廣二) 0.18 公頃，開闢率為 0.33%，其餘體育公園用地、體育場用地、綠地皆尚未開闢。

五、 停車場用地、郵政用地

停車場用地、郵政用地現行重製後計畫面積分別為 1.01 公頃及 0.44 公頃，目前皆尚未開闢。

六、 變電所用地、捷運變電所用地

變電所用地、捷運變電所用地現行重製後計畫面積分別為 5.54 公頃及 0.14 公頃，目前皆尚未開闢。

七、 公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地

公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地現行重製後計畫面積分別為 0.21 公頃、0.69 公頃及 2.15 公頃，目前公用事業

用地已開闢完成，作為設置變電箱之用，電信事業、自來水事業用地則尚未開闢。

八、 污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地

污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地現行重製後計畫面積分別是 16.47 公頃、10.53 公頃、4.26 公頃、0.90 公頃、26.94 公頃，目前污水處理廠用地已讓售且第一期工程已興建完成，另外溝渠也已整治完工，其餘則尚未開闢。

九、 園道用地及道路用地

園道用地及道路用地現行重製後計畫面積分別為 41.24 公頃及 219.93 公頃，目前僅興闢完成已開發區之道路用地，未開發區現況則以既有道路之使用為主。

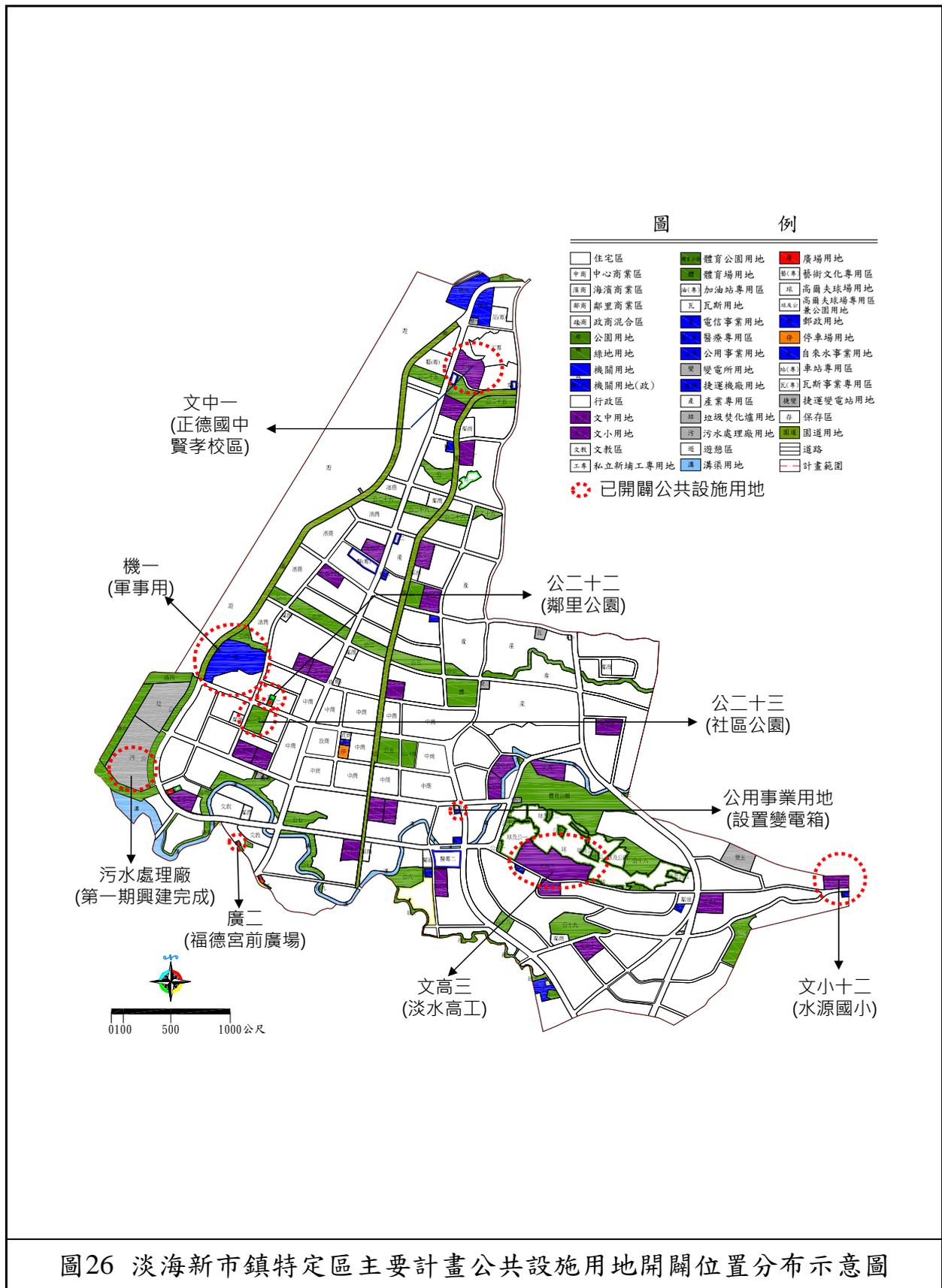


圖26 淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地開闢位置分布示意圖

陸、 交通運輸

一、 道路系統

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

(一) 台 2 省道(登輝大道-淡金路)

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

(二) 台 2 乙省道(後洲路-淡金公路)

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

(三) 101 縣道(北新路)

101 縣道呈南北走向，全線平均路寬為 9 公尺，雙向佈設 2 車道。

(四) 北 1 鄉道(中山北路)

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

(五) 北 6 鄉道(新林路)

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

(六) 北 8 鄉道(新興路)

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

表29 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路現況開闢情形明細表

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

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

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
24	中心商業區北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市六路一段至 新市六路二段	30	1830	東西向	-
		新市六路三段	30		東西向	未開闢
25	文中六西側，北接 30 號道路，南接 40 號道路	埤島三路	20	410	南北向	未開闢
26	計畫區東側，東接 37 號道路，西接 35 號道路	埤島五路	20	890	東西向	未開闢
27	中心商業區南側，東接 35 號道路，西接 19 號道路	商工路	40	3200	東西向	-
		埤島路	40		南北向	未開闢
28	公二十二北側，北接 5 號道路，南迄 7 號道路	-	20	620	東西向	-
29	計畫區東南側，北接 52 號道路，南至計畫區南界	商工二路	20	1110	南北向	未開闢
30	文中六北側，東接 25 號道路，西接 21 號道路	埤島二路	20	570	東西向	-
31	計畫區東南側，北接 50 號道路，南接 52 號道路	-	20	450	南北向	未開闢
32	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 1 號道路	新市五路	40	2150	東西向	-
33	計畫區東側，北接 35 號道路，南接 19 號道路	淡興路一段	30	2520	南北向	未開闢
34	文中六西側，東接 25 號道路，西接 19 號道路	埤島一路	20	310	東西向	未開闢
35	公二西側，北自計畫區界，南至計畫區南界	-	30	7320	南北向	未開闢
		淡興路二段至 淡興路四段	50		南北向	未開闢
36	文中四北側，東接 7 號道路，西接 3 號道路	新市三路一段	20	590	東西向	-

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	開闢情形
37	計畫區東側，北接 26 號道路，南接 35 號道路	埤島五路	20	890	南北向	未開闢
38	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市三路二段至 新市三路三段	30	1300	東西向	-
39	公二十三東側，北接 10 號道路，南至 24 號道路	興化路	30	1800	南北向	未開闢
40	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	新市二路	40	2930	東西向	部分未開闢
42	計畫區東南側，西接 35 號道路，南接 48 號道路	商工六路	20	630	東西向	未開闢
44	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	濱海路一段至 濱海路二段	40	3200	東西向	-
46	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市一路	20	1410	東西向	-
48	文高三南側，東至計畫區界，西接 27 號道路，兩端均 48 號道路	商工路	20	2670	東西向	-
50	原 101 線，計畫區南側，東至計畫區東南界，西至計畫區南界	商工五路	20	1430	東西向	未開闢
52	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	北新路一段	30	2720	東西向	-
54	計畫區東南側，為 U 型路，兩端均接 52 號道路	商工三路	20	1470	南北向	未開闢
55	計畫區西南側，南至計畫區界，北接 1 號道路(淡江大橋引道)	淡江大橋引道	30	270	南北向	未開闢

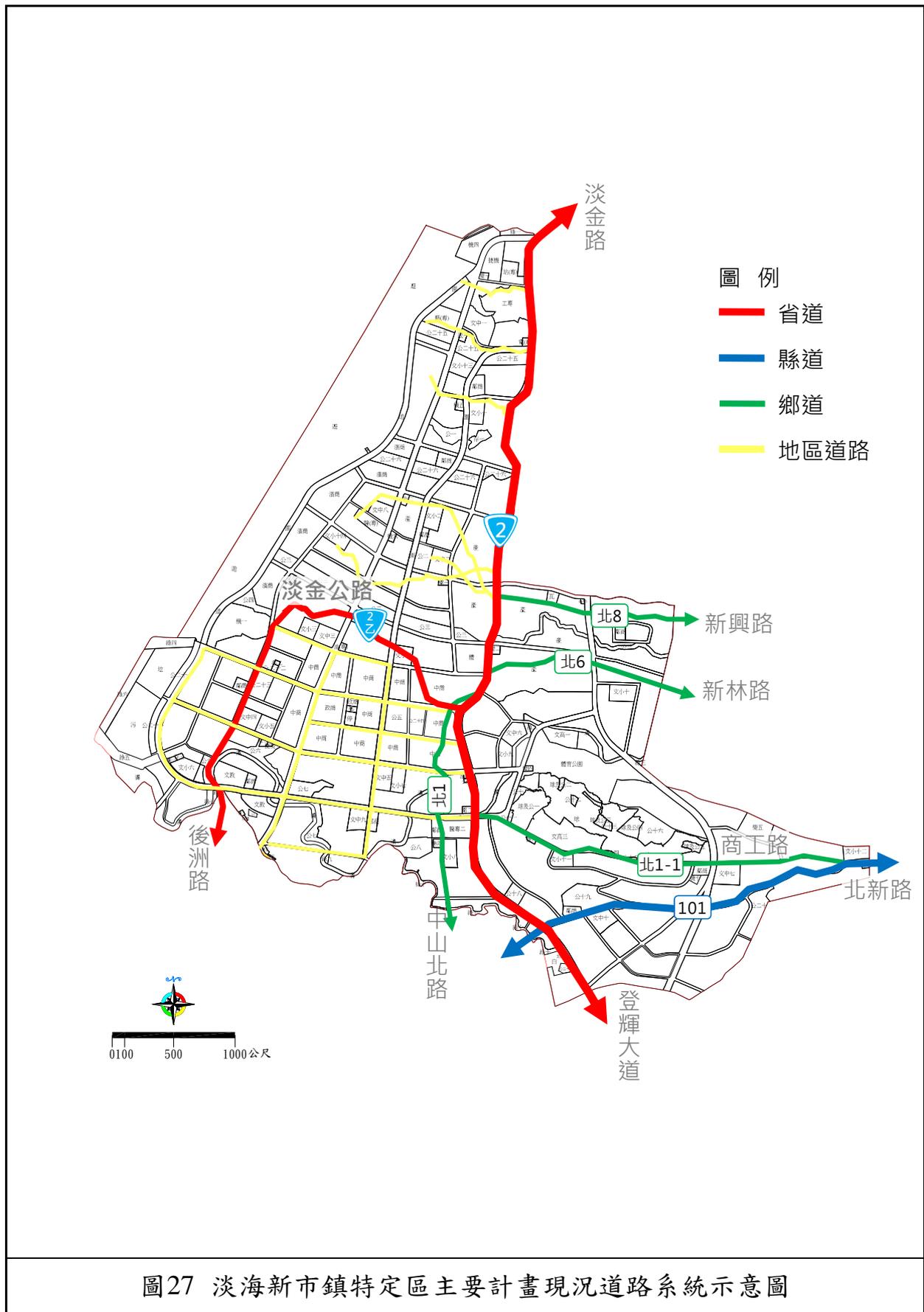


圖27 淡海新市鎮特定區主要計畫現況道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

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

(一) 公車系統

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

(二) 捷運系統

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

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

(三) 水道運輸

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

三、停車系統

淡海新市鎮內停車系統可以周邊區域及新市鎮內分別敘述如下。

(一) 新市鎮內停車系統

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

1,260 個停車位；再配合「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」1 戶 1 車位的規劃概念，已足以滿足新市鎮停車需求。

(二) 新市鎮周邊停車系統

因新市鎮內停車系統目前尚未開闢，故以周邊外部系統分析之。淡海新市鎮周邊地區的停車空間主要分布於淡水區的3個公有停車場，關於停車場所能停放之車輛數如表 30 所列。

表30 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
淡水區	捷運淡水站轉乘停車場	-	524	921	177
淡水區	捷運紅樹林站轉乘停車場	-	215	586	13
淡水區	水碓立體停車場	-	446	0	-
總計		-	1,185	1,507	190

資料來源：台北捷運公司、淡水區公所；本計畫整理。

第五章 規劃構想

壹、發展課題分析

淡海新市鎮特定區計畫自民國 80 年實行至今，全球的經濟發展及產業變化、都會區的人口與空間結構改變，使得淡海新市鎮先期發展區之開發不如預期，其原因歸納如下：

一、缺乏產業發展定位及引入策略，無法吸引大型土地開發案進駐

淡海新市鎮特定區原計畫係屬於住宅導向型之計畫，對於產業發展環境並無太大著墨；近年環保意識抬頭，為提高新市鎮環境品質，產業引進類型需有所選擇，而對於現有污染性工廠、已歇業工廠、及已公告註銷工廠，更需引導轉型更新或遷離。

本計畫配合現況劃設三處產業專用區，主要位於省道臺二線東西兩側，對於現有工廠之發展策略，除維持現地發展之外，另可採遷移並集中設置之發展方式；而產業引進策略則可配合國際情勢，推展適合台灣發展之產業（如愛台十二項建設、六大新興產業、四大新興智慧型產業等），以提高當地居民之就業機會。

二、因應原地形、地貌，並考量都市防災，須調整原都市計畫之空間結構

本計畫考量防洪防災需求，融合「與水共存」之觀念，配合河海交界處與丘陵台地地形之景觀特色，須調整棋盤式交通幹道部分，整合藍綠帶網絡系統，建置區域綠色節能環境與防災維生系統之空間架構。

三、「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活目標等都市機能略顯不足，尚未建構成為自給自足之新市鎮

原計畫係以「區段徵收」方式開發，財務採自償開發策略，開發時程分為三期七區開發，但在規劃興建之後，卻面臨台灣經濟成長率逐年下降、人口成長趨緩及房地產景氣低迷等影響，使得現階段實際發展現況比原預定之開發進度時序較為延遲，使得財政負擔沈重，面臨開發困境。

目前僅就第一期發展區之第一、二開發區完成基礎公共工程與土地銷售（佔開發總面積 25.40%），其他各區皆保持開發前原貌而未開發，都市機能未完備，難以達成休閒、自給自足的居住生活環境。

四、 相關交通建設未能如期興闢，難以提高聯外交通之可及性

目前與淡海新市鎮密切相關的二大重要聯外交通建設計畫即「淡水捷運延伸線」及「淡江大橋」，目前皆只僅限於規劃階段，尚未興闢。爰此，現階段之聯外交通僅能利用車流量大之省道臺二線及省道臺二乙線與台北都會區相連接，故每逢上下班交通尖峰期間或例假日，將造成嚴重壅塞情況。

聯外的大眾運輸系統方面，也僅能以搭乘淡水區內公車之方式，接駁至淡水捷運車站，藉由捷運淡水線往來台北都會區。

貳、 發展潛力與限制分析

前述因綜多因素導致本計畫發展未如預期，爰為提高新市鎮之開發效率與效益，除因應全球環境發展趨勢外，配合相關重大政策執行，如 99 年 1 月 3 日行政院指示研議增加後期發展區之開發方式，以符合當今社經環境為一個重要課題；99 年 5 月 27 日行政院經濟建設委員會建請交通部協助興闢淡水捷運延伸線、淡江大橋與淡水河北側沿河平面道路等重大聯外交通建設，以強化新市鎮聯外機能、提升新市鎮土地之開發效率，加速人口及產業之進駐，達到新市鎮開發與紓解市中心人口成長壓力之目的等，係為本計畫推動新契機。

爰此，本計畫將新市鎮議題分為產業、生態、生活及交通等四大層面探討，如表 31 所示。

綜上，本計畫配合相關重大建設之執行，並融合當前生態、低碳、永續等規劃理念，將有關淡海新市鎮特定區發展潛力與限制之探討，茲以 SWOT 方法分析提出有關推動策略，如表 32 所示。

表31 淡海新市鎮特定區發展課題與全球環境發展趨勢、相關政策對應表

層面	開發課題	全球環境發展趨勢	相關重大政策推動
產業	缺乏產業發展定位及引入策略，無法吸引大型土地開發案進駐	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉由大眾運輸與土地使用之充分整合，提高都市土地經濟效率及環境品質，且促進大眾運輸永續發展。 2.能源替代需求，與環保思維的興起，全球發展綠能產業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.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）。 2.依據「永續國土空間發展策略」和「區域整合國土空間結構」，整合桃園航空城與台北港貨運儲櫃中心之雙軌快捷物流增值廊帶，發揮海空複合運輸功能。 3.配合西濱快速道路及東西向快速道路八里新店線之完工，連結新北市之產業發展廊帶。 4.位居北台灣觀光遊憩核心點，整合淡水河兩岸遊憩區、皇冠海岸景觀區計畫，創造多元觀光產業發展之契機。
生態	因應原地形、地貌，並考量都市防災，須調整原都市計畫之空間結構	<ol style="list-style-type: none"> 1.全球共同面臨問題—氣候變遷與災害頻繁。 2.國際主流思維—順應自然、與整體環境共存、調適。 3.空間發展新思維—融合生態城市、永續發展等理念，創造節能、減碳的生活環境。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.因應全球暖化及都市熱島效應，內政部於 97 年起推行「生態城市綠建築推動方案」，擴大我國綠建築系統評估範疇至生態城市。 2.發布施行「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」說明未來都市規劃應符合當前生態城市、節能減碳之理念，朝向永續發展，營造可居性、獨特風貌。 3.政府宣示推動節能減碳措施。
生活	「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活目標、與等都市機能略顯不足，建構成為自給自足之新市鎮	樂活、慢活、健康及自給自足的之優質生活空間，為現今新興生活型態之趨勢。	<ol style="list-style-type: none"> 1.行政院 99 年 4 月 22 日核定之「健全房屋市場方案」將淡海新市鎮後期發展區之開發列為提供興建合宜住宅之中長期發展計畫。 2.政府於 100 年 6 月 30 日指示配合住宅政策，將淡海新市鎮開發列為長期計畫。 3.行政院為平抑台北都會區高漲的房價，營建署研擬相關住宅政策。
交通	相關交通建設未能如期興闢，難以提高聯外交通之可及性	<ol style="list-style-type: none"> 1.結合生態大眾運輸導向系統(TOD)之都市開發概念，減低交通旅次，降低能源消耗及碳排放量。 2.建構綠色路網及人本交通，推廣低碳運輸。 	行政院已核定淡水捷運延伸線、淡江大橋、淡水河北側沿河平面道路，可延伸台北科技走廊之產業發展動線，並改善淡水交通問題。

表32 淡海新市鎮發展潛力與限制 SWOT 分析表

內部環境	優勢 (Strength)	弱勢 (Weakness)
外部環境	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為北海岸與淡水地區觀光之匯集點，鄰近北觀國家風景區、陽明山國家公園、淡水、八里、關渡等。 2. 具河海交界與丘陵台地地形之景觀特色。 3. 淡海新市鎮腹地廣大，且位於台北科技走廊末端之重要節點。 4. 海洋技術學院（淡水校區）、聖約翰科技大學及淡水商工等學術單位設置新市鎮區內。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 聯外交通未能如期興闢，缺乏連結性觀光運輸網絡規劃，且淡水捷運延伸線僅核定至 G8 站，未提供後期發展區之綠色運輸支援。 2. 土地開發期程較為延遲，使得生活服務設施與機能仍為不足或缺乏。 3. 以住宅發展為主軸，使得自給自足開發理念難以呈現。 4. 後期發展區坡度地形陡峭，採棋盤式街廓建置，將會增加開發成本。 5. 現有產業以機械設備、塑膠製品、金屬模具及其他金屬製品居多，並無明顯產業類別之群聚效應。
機會 (Opportunity)	SO 策略 (利用外部機會強化內部優勢)	WO 策略 (利用外部機會削減內部弱勢)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應全球暖化及都市熱島效應，政府積極推動「生態城市綠建築推動方案」及「節能減碳措施」，擴大我國綠建築系統評估範疇至生態城市。 2. 位居北台灣觀光遊憩核心點，深具整合淡水河兩岸遊憩區、皇冠海岸景觀區計畫，創造多元觀光產業發展之契機。 3. 淡江大橋與淡水捷運延伸線等計畫建置，可延伸台北科技走廊之產業發展動線，改善淡水區交通問題。 4. 配合西濱快速道路及東西向快速道路八里新店線之完工，連結新北市之產業發展廊帶。 5. 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）。 6. 整合桃園航空城與臺北港貨運儲櫃中心之雙軌快捷物流加值廊帶，發揮海空複合運輸功能。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自然及景觀資源發展策略：具有生態敏感條件之重要棲地保留、綠色廊道與嵌塊體串連。 2. 水與綠網絡發展策略：公共開放空間作為強化綠網系統的發展，導入綠手指延伸策略，建構水綠網絡。 3. 都市人文景觀及風貌發展發展策略：保留既有紋理及具價值之人文、景觀資源。 4. 位於臨海依山及北部發展軸線，配合淡江大橋、淡水捷運延伸線等重大交通建設開發，延續淡芝地區觀光、休閒遊憩資源，吸引人口進駐。 5. 順應既有地景地貌，延伸淡水捷運延伸線至後期發展，配合場站設置區位，調整周邊土地混合使用、集約及高效率使用。 6. 新市鎮之廣大腹地，藉由重大交通建設開發，連結新桃傳統產業軸與台北科技走廊，帶動土地及整體發展。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政院已核定淡江大橋與淡水捷運延伸線等計畫，可將增進整體土地開發，吸引人口進駐，建構綠能低碳城市。 2. 為配合後期發展區之開發，創造土地開發與交通建設之最大效益，將已核定「淡水捷運延伸線」綠山線往北延伸，並增設捷運場站，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。 3. 融合生態城市、大眾運輸系統導向之發展理念，調整周邊土地混合使用、集約及高效率使用。 4. 延續北台灣重點發展產業型態，配合捷運延伸線開發與生態城市發展型態，選定重點發展產業，帶動新市鎮開發。 5. 藉產業發展廊帶促進土地開發，引導既有產業轉型為新興產業、觀光旅遊等，將不適宜工廠遷離。
威脅 (Threat)	ST 策略 (發揮內部優勢規避外部威脅)	WT 策略 (削減外部威脅與內部弱勢)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應地球暖化氣候急遽變遷及台灣災害頻繁的狀況。 2. 本計畫區無顯著之環境敏感地形，但冬天氣候濕冷及地形具有一定高差等限制。 3. 台灣生育率逐年降低，呈現少子化趨勢，須重新檢討公共設施用地。 4. 全球化後的生產要素快速移動，及大陸經濟開放形成磁吸效應，加速台灣產業調整與轉型。 5. 周邊刻正進行竹圍擴大都市計畫與台北港特定區區段徵收作業，用地供給量增加。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 導入綠手指延伸策略，配合既有河川與植被廊道，都市低窪地區、山坡地邊緣或淹水潛勢地區周邊，設置防洪防災設施。 2. 配合環境敏感地資訊指認具有生態敏感條件之土地予以保留，並利用建築街廓整體開發配置方式，調節微氣候。 3. 因應愛台十二項建設、六大新興產業、四大新興智慧型產業等政策，配合大眾運輸導向發展 (TOD) 理念引入，劃設產業專用區用地，以帶動地方產業發展。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經環境敏感地資訊指認，具有生態敏感條件之土地與既有破碎嵌塊體（相思樹次生林），納入整體綠網系統考量。 2. 重視都市災害潛勢分析，導入「上游保水、蓄洪；中游滯洪；下游排洪、雨水貯留」之理念檢討土地使用，減緩都市雨水逕流，達到防洪防災之目的 3. 為提高新市鎮環境品質，對於現有污染性工廠、已歇業工廠、及已公告註銷工廠需引導轉型更新或遷離。

參、發展願景與構想

一、發展願景與定位

近年台北都會區發展已逐漸呈現飽和，引發都市擁擠、熱島效應、環境汙染、交通混亂、生活緊張等問題產出。爰此，樂活、慢活且健康可自給自足之休閒生活空間為現今新興生活型態的趨勢。

淡海新市鎮位居北台灣海岸觀光遊憩中心，具有串連整合區域遊憩系統，形成國際觀光新軸線，創造多元觀光產業發展之優勢，且後期發展區擁有河海交界處與丘陵台地地形之景觀特色，保留既有紋理及具價值之人文資源，未來可將親山水特質藉由人本交通、多元綠色運具銜接淡水區既有觀光產業及北海岸遊憩環境，形塑低碳、樂活、健康永續的城市休閒生活空間。

本計畫鄰近北部發展區，配合淡水捷運延伸線、淡江大橋及淡水河北側沿河平面道路等重大建設開發，可延續北臺灣產業鏈結及分工特性，連結地方產業以培植新興產業發展，以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活的目標，並融入大眾運輸導向系統(TOD)之規劃構想，提升地方生活之便利性、活化商機，帶動人潮引入，建構自給自足之居住、工作與生活環境。

爰此，研擬新市鎮的未來願景、發展定位與推動策略列項說明如下：

(一) 空間發展新思維—低碳、綠能之生態城市

本計畫藉由後期發展區之特色與優勢，配合大眾運輸導向系統(TOD)規劃與生態城市理念之導入，研擬整體發展計畫，以作為指導未來開發淡海新市鎮後期發展區之依據，並提出符合生態城市理念之規劃設計、多元產業發展與節能、低碳環境之土地開發新趨勢，期以生態造鎮之理念，建構自給自足的低碳綠能之生態城市典範。

(二) 未來願景—「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」

利用淡海獨特環境發展條件，整體規劃以「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」為願景，倡導尊重環境特色之開發，保留原有地貌的特色，運用生態城市永續發展之策略與指標，規劃於土地使用、交通運輸、公共設施計畫上，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，打造淡海新市鎮後期發展區之空間願景（圖 28）。



圖 28 淡海新市鎮特定區未來願景構想圖

（三）後期發展區開發策略

根據新市鎮的未來願景與發展定位，整體性將淡海新市鎮之開發策略區分為：

1. 開發新興產業園區（WORK）

- (1) 從大台北地區及北北基桃等區域面向的範疇，利用區域發展間之分工與競合的成長模式，運用整體資源之整合，透過新興產業引入，促進新市鎮開發。
- (2) 鼓勵既有工廠聚落更新，並與文創、休閒、觀光、綠能等結合轉型帶動在地發展，塑造優質生產環境。
- (3) 配合文創延伸，讓「綠色、創意、創新、生活」，成為淡海地區的標誌，形塑成淡海創意市鎮。
- (4) 培植新興產業（如雲端、綠能、文創、觀光及休閒等相關產業）及配合地方發展，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，建構低污染、低碳產業園區。

2. 發展生態社區 (ECO)

- (1) 保留後期發展區之河海交界處與丘陵台地地形之景觀特色。
- (2) 利用在地資源發展生態社區。
- (3) 創造生產、生活與生態連結之網絡。
- (4) 水資源再利用，提升都市保水功能。
- (5) 節能減碳、綠色建築設計。

3. 塑造休閒生活環境 (LEISURE)

- (1) 透過水網與綠帶之串聯，展現山海城市景觀，發展觀光、休閒產業。
- (2) 以空間規劃形塑便利、健康、寧靜、無障礙的宜居都市生活。
- (3) 公共開放空間結合藍帶資源，作滯洪及遊憩使用。
- (4) 建構步行半徑 500 公尺距離之鄰里生活模式。
- (5) 場站周邊之土地使用朝混合、集約、高效率方向發展。
- (6) 以落實「在地就業、在地就學及在地就養」之在地生活為目標。

4. 建構低碳綠色交通 (LRT)

- (1) 配合生態社區建構低碳綠色交通。
- (2) 安全、連續、舒適的人行與自行車道空間的營造與網絡建置。
- (3) 步行半徑 500 公尺距離內搭乘大眾交通工具，並串聯自行車、人行道與大眾運輸工具。

二、開發目標

配合前述「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」發展願景及四大發展定位，本計畫研擬開發目標說明如下：

(一) 研擬整體發展計畫，作為未來指導後期發展區之方針

藉由後期發展區之特色與優勢，配合當代全球化思潮之大眾運輸導向發展 (TOD) 規劃與生態城市 (Eco-City) 理念之導入，研擬整體發展計畫，以作為指導未來開發淡海新市鎮後期發展區之方針。

(二) 提供優質住宅

後期發展區以大眾運輸導向發展(TOD)與生態城市(Eco-City)為規劃開發理念，預計型塑一個便利、健康、樂活的生活環境，期釋出可建築用地，提供優質住宅使用。

(三) 捷運延伸與土地開發一次到位

創造土地開發與交通建設之最大效益，本計畫整合交通與產業政策，配合「淡水捷運延伸線」綠山線之建設，將路線向後期發展區延伸，並預計增設三～四座捷運場站，透過區段徵收方式辦理土地開發，同時一併取得捷運場站用地及其他公共設施用地，讓捷運系統與土地開發一次到位，加速帶動產業專用區開發，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，建構綠能低碳城市。

(四) 增設產業園區，加速引進產業

從大台北地區及北北基桃等區域面向的範疇，利用區域發展間之分工與競合的成長模式，運用整體資源之整合，同時配合重大交通建設投入，培植新興產業(如雲端、綠能、文創、觀光、及休閒等相關產業)，並鼓勵既有工廠轉型更新，與文創、休閒、觀光、綠能等結合轉型帶動在地發展，塑造優質生產環境。提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，建構低污染、低碳產業園區。

(五) 建構生態城市典範

本計畫因應生態城市規劃、多元產業發展及低碳節能環境等土地開發之新趨勢，期以生態造鎮之理念，建構自給自足之生態城市典範。

三、發展構想與策略

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，調整後期發展區之都市計畫土地使用配置，重新規劃交通運輸系統與都市防災，以落實生態城市之理念，相關發展構想研擬如下：

(一) 整體空間規劃構想

本計畫配合淡水捷運延伸線之建設，都市空間結構之調整以大眾運輸導向發展(TOD)的土地使用發展為主軸，規劃土地朝向混合、集約、高效率之使用，以導入多元都市機能，建構步行約

500 公尺距離為原則之鄰里生活模式，同時結合當地特有山海之自然資源，及大專院校之文教設施，規劃兼具遊憩、休閒、商業、居住等機能之生活區，另亦配合既有產業聚落型態、國際產業趨勢，擴大生產用地，促進當地經濟發展核心之形成，成為可自給自足之城市。

全計畫區之空間規劃可分為商業服務區、多元產業區、海濱休閒區、生活住宅區、文教生活區、休閒居住區等六大功能分區，分別說明如下，空間構想圖如圖 29 所示。

1. 商業服務區

位於計畫區已開發區中央地區，原有土地使用計畫規劃為集中式商業區，並劃設有行政、文教等相關用地，未來可配合淡水捷運延伸線之發展。

未來發展方向以維持原計畫為原則，以提供高密度、多元化之商業及地方行政機能，成為當地商業行政的中心。

2. 多元產業區

位於後期發展區之省道臺二線（登輝大道）西側地區，配合既有產業聚落分布及捷運延伸線，未來發展可朝強化當地既有特色產業發展，如文創產業、觀光工廠等；另可配合國際產業趨勢發展，引導低碳、高創意、高產值之產業園區開發，促進當地經濟及周邊地區發展。

3. 海濱休閒區

位於計畫區西側之濱海區域，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，且周邊土地可配合休閒活動人潮，規劃相關商業活動空間。

4. 生活住宅區

位於計畫區西側，鄰近海濱休閒區，南北兩側具有藍、綠帶環繞，天然資源豐富，建議未來發展可朝向觀海景、親水之優質生活環境，配合生態廊道之構想，加強生活空間與生態環境之聯結。

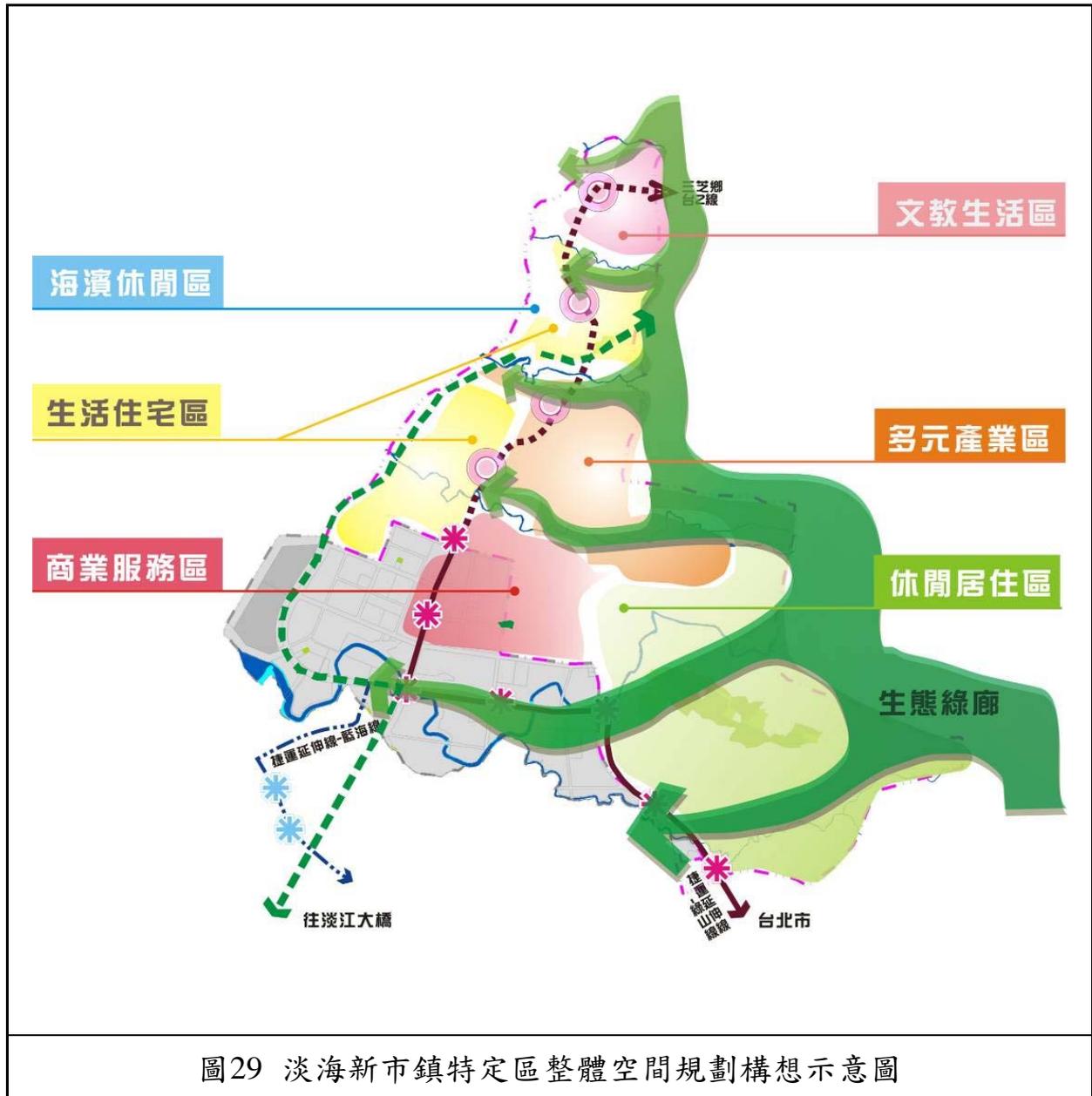
5. 文教生活區

位於計畫區北側，現況為聖約翰科技大學，未來發展可配合現有文教機能為核心，其所衍生之人口及研究人員可支持周邊地

區，以發展居住、地區型商業或產業研發等機能。

6. 休閒居住區

分布於省道臺二線（登輝大道）以東地區，現況地形坡度陡峭，且有溪流經過，現況設有一座高爾夫球場；未來可以低密度使用強度之住宅為主軸，配合藍綠帶廊道之構想以及既有遊憩設施，發展優質、健康之居住環境；並得採開發許可方式開發，透過管制以維護開發行為與生態環境之平衡。



(二) 發展策略構想

本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，茲說明如下：

1. 自然及景觀資源發展策略

(1) 具有生態敏感條件之重要棲地保留

A. 生態核心區

東西向溪流：兩側各留寬約 20m 緩衝空間。

B. 生態緩衝區

溪流兩側與嵌塊體（相思樹次生林）相鄰處：各留設距離寬約 40m 之植被廊道，如圖 30 所示。

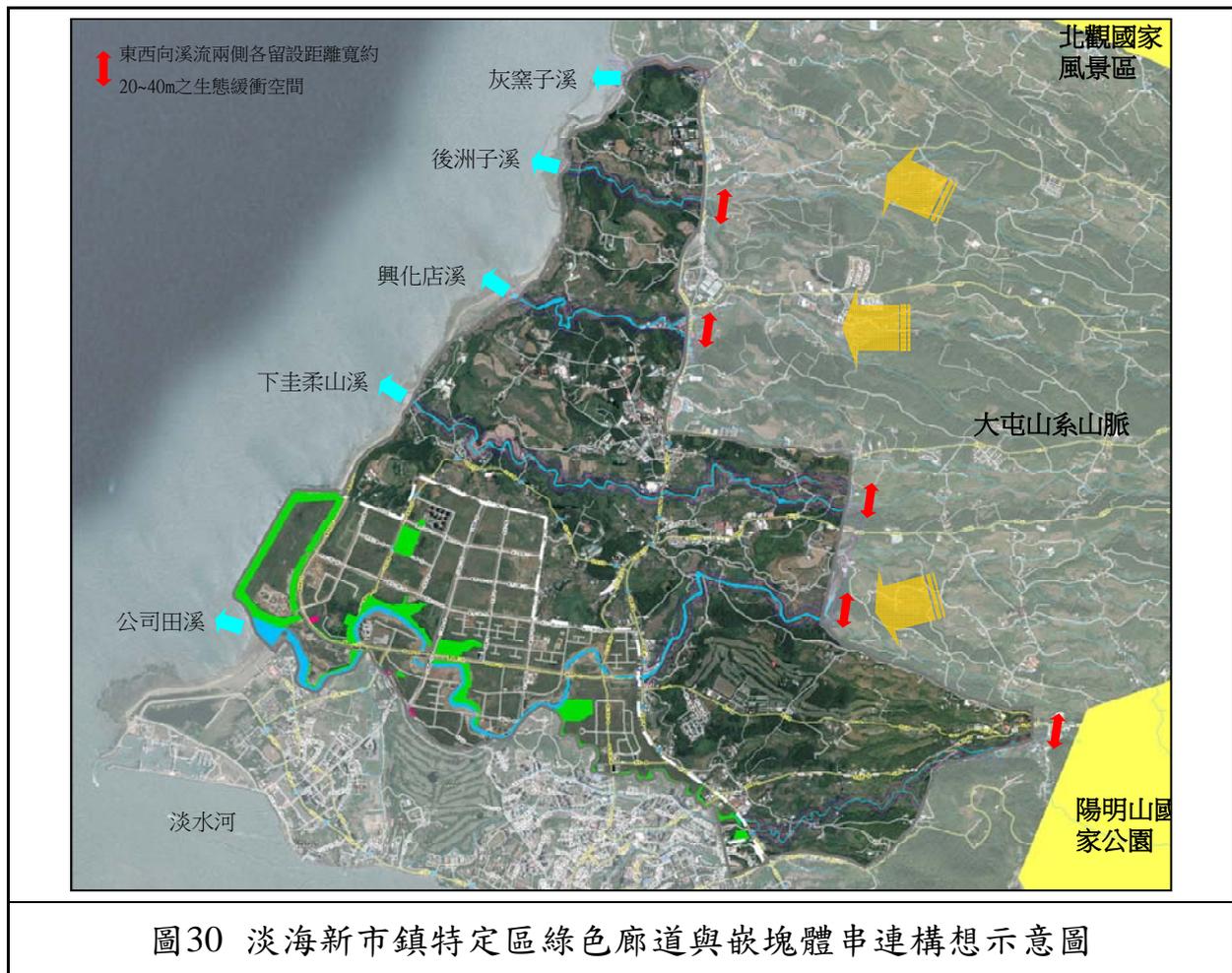
C. 四級坡以上區域

配合嵌塊體（相思樹次生林）留設。

(2) 綠色廊道與嵌塊體串連

A. 配合環境敏感地資訊指認具有生態敏感條件之土地，劃設為生態休閒公園予以保留，降低生態棲地之開發衝擊。

B. 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，如圖 30 所示。



2. 水與綠網絡發展策略

(1) 公共開放空間作為強化綠網系統的發展

A. 導入綠手指延伸策略

配合既有河川與植被廊道，增設綠地連結生態跳島，建構南北向綠廊道系統，串連東西向大屯山生態系統，形成本計畫區之都市綠網，如圖 30 所示。

B. 既有河流配合綠色系統劃設公園、綠地、廣場等公共設施用地。



圖31 淡海新市鎮特定區水與綠網絡發展構想示意圖

(2) 水綠網絡建構

A. 綠園道

劃設二條南北向綠園道，串連東西向河川廊道，創造都市生態綠網。

B. 開放空間

溪流兩側各留寬約 20~40m 緩衝空間、公園、高爾夫球場、廣場…等開放空間，可作為綠手指與物種傳播、短暫停留之功能。

C. 生態滯洪池

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。

D. 草溝

區內排水設施採 25 年降雨頻率設計，並搭配草溝設置達到延遲及降低洪峰流量之效果。

E. 沿岸生態親水公園

利用河川邊緣綠帶，配合 50 年頻率之區域防洪需求，設置生態滯洪池，發展河流沿岸線狀生態親水公園。

3. 都市人文景觀及風貌發展發展策略

(1) 彰顯城市風貌、特色與自明性

(2) 保留既有紋理及具價值之人文、景觀資源

A. 自然環境特質

保留後期發展區之河海交界處與丘陵台地地形之景觀特色，劃設公園、綠地、廣場等公共設施用地。

B. 人文環境特質

依據劉益昌教授針對淡海新市鎮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。

本計畫將後期發展區內之既有文化資產，予以保存與活化，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。

4. 交通運輸規劃構想

(1) 配合地形，調整車行系統

A. 主要聯絡道路

(A) 配合地形調整至坡度平緩之興化店溪河谷。

(B) 南北向道路，南接淡江大橋，北至計畫區北側，與環狀道路分別銜接省道臺二線。

(C) 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。

(2) 提高大眾運輸工具及低碳運具之使用

- A. 後期發展區內之各次區域的發展核心設置捷運場站之節點。
- B. 捷運場站周邊半徑 300m 範圍內設置自行車停車空間。
- C. 步行 500 公尺距離範圍內，規劃生態社區，建構低碳綠色交通，如圖 32 所示。
- D. 人行通道與捷運場站之空間連結與舒適性規劃。

(3) 人本多元交通規劃

A. 接駁公車轉乘系統

以各發展平台為單元，配合捷運周邊土地開發，布設環狀接駁公車轉乘系統，增加捷運服務範圍，並可將位於省道臺二線旁之淡水捷運延伸線 G4 站，規劃作為區域轉運功能使用，以疏解淡水站轉運車流。

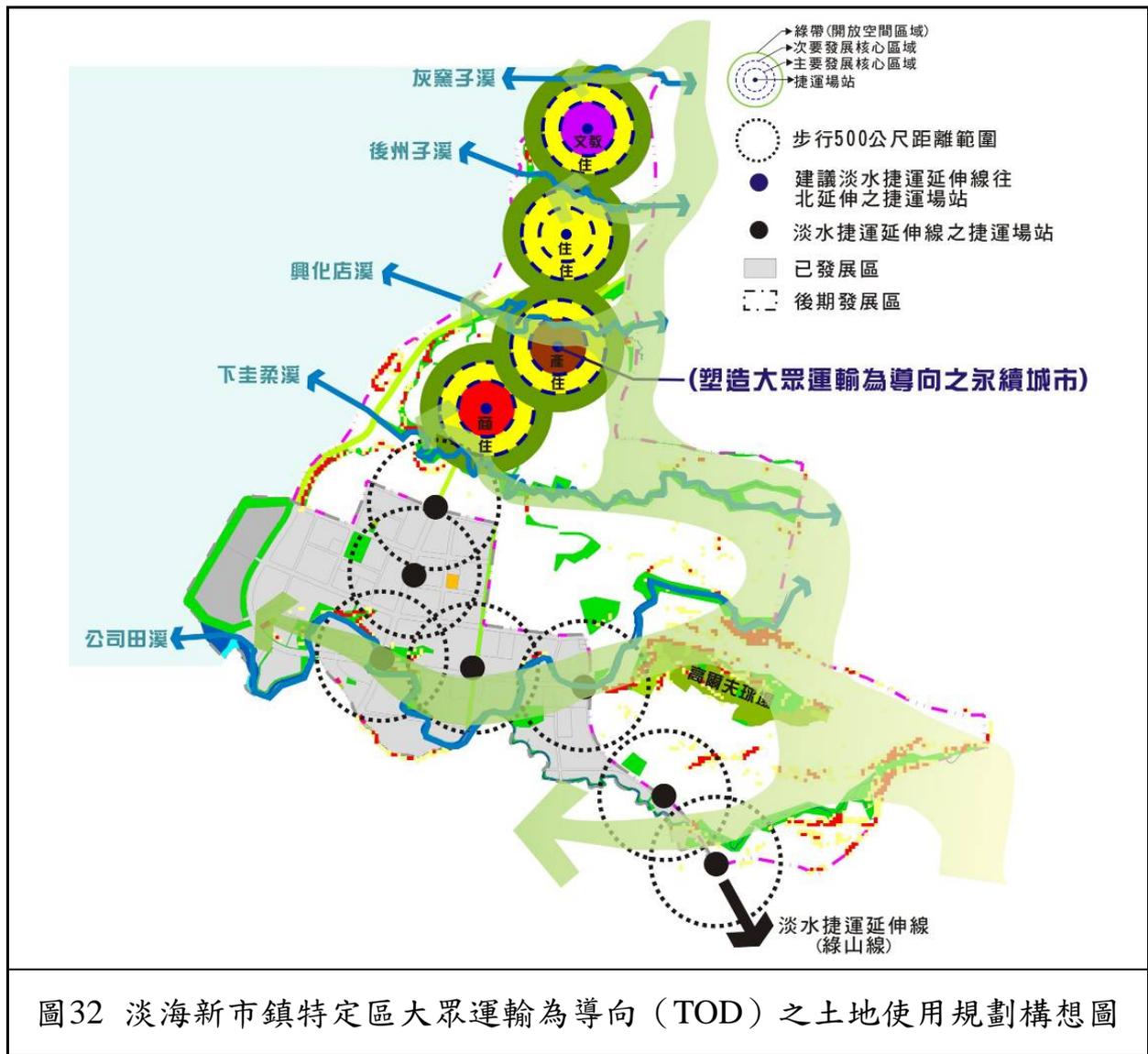


圖32 淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向 (TOD) 之土地使用規劃構想圖

B. 自行車道系統

台北市政府規劃全市河濱自行車道，其中一遊憩路網為「關渡、金色水岸、八里左岸自行車道」，此路線部分位於本計畫區內，未來俟淡江大橋完工後，可續接至桃園濱海自行車道系統；另新北市政府於三芝區之省道臺二線，規劃北海岸自行車道，全長約 20 公里，行經三芝、石門、金山、萬里等鄉鎮。鑑此，本計畫規劃南北向 35M 以上的綠園道，並優先設計作為遊憩型使用之自行車道，銜接淡水區至三芝區，如圖 33 所示。

計畫區內則利用環狀道路，於各平臺區內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。



圖33 淡海新市鎮特定區周邊自行車道系統規劃示意圖

C. 人行步道系統

- (A) 主要人行步道-沿車行系統兩側佈設。
- (B) 次要人行步道-沿自行車環狀系統佈設。

D. 貨物運輸孔道系統

區內運輸道路主要以濱海綠園道作為聯外道路，銜接至淡江大橋、台北國際商港、桃園航空城及省道台 64 線，以提升通往全國各地與國際連結的可及性，促進地方產業發展。此外，貨物運輸孔道系統建立，可降低運輸車輛穿越住宅區，減少省道臺二線之交通壅塞，提升居民活動安全與環境品質(如圖 34 所示)。



(三) 產業發展構想

1. 淡水區及其鄰近地區之人口、住宅及產業供需情形

(1) 淡水區及其鄰近地區產業特性分析

A. 北臺灣產業發展現況(台北市、新北市與桃園縣)

就都市發展區位而言，北台灣係以台北市所在的台北盆地為主要核心，高層級的金融、保險、技術顧問等生產者服務業服務範圍遍布；新北市為台北市的衛星城市，與台北市相互連結；桃園縣則延續新北市的產業與人口，以及具有國際機場的門戶優勢，為台北市的另一重要衛星市鎮。

整體而言，北台灣的產業發展在就業結構上，以二、三級產業為主，且以三級產業的人口數最多。就產業類型而言，以機械設備製造業與金屬製品製造業為大宗，分別佔 25% 與

19%，其次依序為塑膠製品製造業(12%)、電子零組件製造業(10%)與電腦、電子產品及光學製品製造業(10%)。

B. 產業空間分布情形

台北市為因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資之環境，規劃產業發展軸帶—台北科技走廊（T.T.C），以發展資訊、通信、生技等產業，其廊帶沿線以汐止、內湖、南港與淡水等區內之工廠家數較鄰近地區為多。

就產業類別與地理空間分布的情況來看，機械設備、金屬製品與塑膠製品三大類型產業主要分布在八里、淡水、林口、五股、蘆洲、三重、泰山與新莊一帶，但廠商主要集中在三重、五股、新莊三區。淡水區往東，於北投區與士林區一帶，則以電力設備、電子零組件與電腦與電子產品及光學製品為主要工業類型。而電腦與電子產品及光學製品產業更一路向東延伸至內湖、汐止、南港等區，並為此區最重要的產業類型，工廠比例佔 25% 以上。

就工廠產業型態而言，淡水區以塑膠製品、金屬製品、機械設備與電腦、電子產品及光學製品為最大宗，鄰近之三芝區則以金屬製品(50%)為主要產業類型；北投區則以電力設備、電子零組件與電腦、電子產品及光學製品為主；而八里區與五股區則主要是塑膠製品、金屬製品與機械設備為主的工廠，皆佔整體的 50% 以上。

C. 計畫區產業概況

依工商及服務業普查資料，雖淡水區的產業發展以三級產業(服務業：「住宿及餐飲業」、「醫療保健及社會工作服務業」、「藝術、娛樂及休閒服務業」、「其他服務業」、「不動產業」、「金融及保險業」、「教育服務業」、「營造業」、「批發及零售業」、「專業、科學及技術服務業」及「運輸及倉儲業」)為主，且服務業及醫療保健業之需求較大，但計畫區內目前產業現況則以製造業為主，分別為塑膠製品、機械設備、金屬製品、非金屬礦物製品、電力設備。其中，塑膠製品製造業集中在計畫區北側，聖約翰科技大學附近，電子零組件、機械設備、金屬製品、非金屬礦物製品等製造業，則集中於計畫區東側近大屯山山腳處。

(2) 人口結構分布情形

據新北市、桃園縣之統計要覽結果顯示，新北市、桃園縣、淡水區之人口年齡結構均為高金字塔型，就淡水區而言，幼年人口占該區總人口 15.28%，壯年人口占該區總人口 76.08%，老年人口占該區總人口 8.64%。台北市人口數雖持續下降，戶數卻不斷提高，而新北市、桃園縣及淡水區則為人口、戶數持續增加之地區，顯示出目前研究範圍內家庭組成以小家庭的趨勢為主。配合前述人口結構之分析，可知目前主要人口應以青壯年人口所組成之小家庭為主。未來在土地使用上應注意學校用地、公園、市場等生活性公共設施之劃設及配置情形。

此外，從人口分布來看，於台北市市中心最為集中，而後逐漸向外擴散，淡水區之人口集中程度係屬第三層介於 10 萬至 20 萬人口之間。據新北市統計要覽結果顯示，於民國 98 年底新北市之社會增加率為 6.66%，淡水區為 31.10%；新北市之自然增加率 3.87%，淡水區為 3.15%；新北市之淨增加率為 10.53%，淡水區為 34.25%。由前述分析可知，淡水區之社會增加率相較於新北市高出許多，顯示淡水區之移入人口比例相當大，未來淡海新市鎮有可能因台北市人口外移而成為其居住地點選項之一，規劃可朝向此發展，提供足夠之住宅、公共設施等服務。

(3) 觀光遊憩資源

淡海新市鎮位於新北市淡水區，以成為北部區域的都會區衛星市鎮為主要定位。鄰近北海岸風景特定區計畫，延續淡芝地區觀光、休閒遊憩資源，發展山海特色，成為北海岸地區與淡水地區觀光之匯集端。依據觀光局民國 98 年及 99 年遊客統計資料顯示，計畫區鄰近遊憩據點以「淡水金色水岸」遊客全年人次為最高，其次是「八里左岸公園」；至於位於北海岸之「野柳風景區」旅遊人次也成長幅度達 46.60%，顯見淡水區觀光潛力之大。

除製造業，淡水因淡水地區亦有豐富的文化創意產業，位於淡水新市鎮範圍內的有琉璃工房、阿原肥皂、工研醋、下圭柔山藝術村及零星分布的藝術家，其餘位於淡水新市鎮範圍外的有雲門舞集、朱宗慶打擊樂團及淡水文化藝術中心。目前新北市政府積極進行淡水地區遊憩事業開發，推動「漁人碼頭沙崙文化創意園區開發案」、「淡水設計旅館暨藝術市集」，融合在地特有文化藝術精髓，創造文化藝術創意新價值，將開發藝術展覽場、旅館、餐飲及相關休憩及附屬設施，採 BOT 方式打造文化創意、藝術展演、觀光遊憩之新亮點。

綜觀，淡水區之觀光遊憩景點與相關設施，淡水區與其周邊具良好之觀光遊憩資源，遊客人數也呈現穩定成長。然就其他相關設施上，在住宿的設施方面略為不足，未來為因應大量旅客人次，應予以妥善規劃旅遊動線及觀光所需設施、設備，以提供遊客更佳的旅遊品質；再者，由於淡海新市鎮的發展延遲，正突顯出淡海新市鎮之遊憩機會之提供，正是促使北台灣區域遊憩系統完整發展之環結。

2. 產業發展定位與適合引進產業之構想

淡海新市鎮於開發期間遭逢房地產景氣低迷、缺乏大眾運輸系統建設及無適當產業投入，影響後期發展區整體發展。於民國99年1月3日行政院院長巡視淡海新市鎮開發成果時，指示應促使淡海新市鎮之功能及定位轉型，加速人口及產業之進駐。爰此，本計畫考量區內產業已有工業聚集、文化創意產業發展情形，以及周邊觀光資源等現況特性，並配合計畫區位於台北科技走廊端點之優勢與國際產業趨勢，研擬淡海新市鎮未來產業發展之定位與內容，預計以打造當地經濟發展核心方式，吸引人口及相關產業進駐意願，促進地方發展與都市機能。

本計畫產業發展定位與適合引進產業之構想說明如下：

(1) 產業發展定位

淡海新市鎮未來將朝向「創意聚落」(Creative Cluster)之概念，整合藝術、觀光、商業及科技的概念來規劃地方發展，同時推廣藝術與文化創業精神，如圖 35 所示。

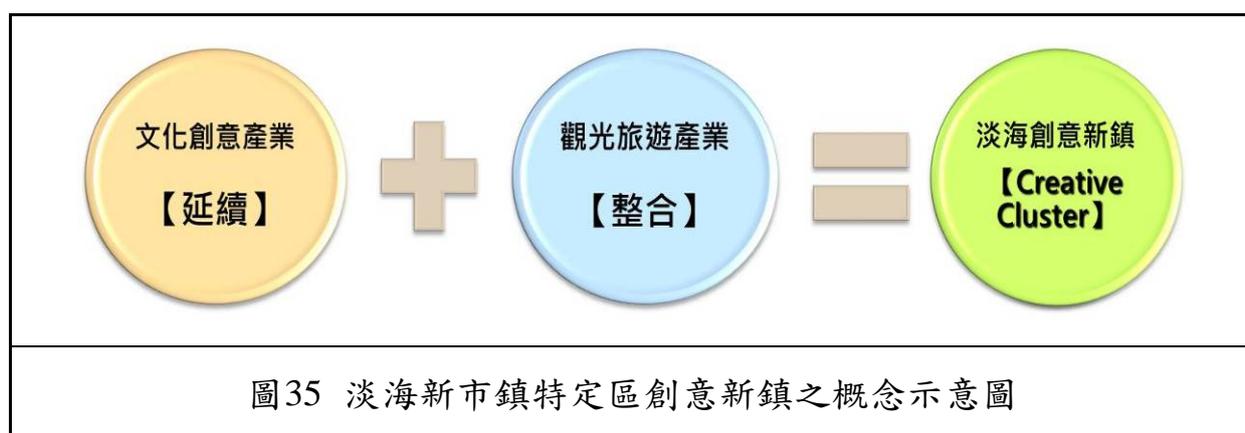


圖35 淡海新市鎮特定區創意新鎮之概念示意圖

A. 延續：延續北台灣重點發展產業型態

目前台北市產業發展八大目標，分別為國際美食產業、國際醫療產業、會展產業、都市更新產業、生技產業、金融服務

業、觀光旅遊產業與文化创意產業。未來淡海新市鎮地區，可藉由前述發展型態與特性，鎖定文化创意、觀光旅遊、國際醫療、會展產業與生技產業等五大發展產業；其中囿於本身區位條件限制因素，在淡江大橋尚未興闢之前，優先鎖定「文化创意產業」與「觀光旅遊產業」等產業群聚特性較不明顯之產業型態作為後期發展區優先考慮之產業類別。

B. 整合：整合淡水地區既有觀光產業發展及區位條件優勢

綜觀淡水區之觀光遊憩景點與相關設施，淡水區與其周邊具良好之觀光遊憩資源，遊客人數也呈現穩定成長。然就其他相關設施上，在住宿的設施方面，則較為欠缺，顯示淡水區在硬體的服務機能上有較多的成長空間。而淡海新市鎮坐擁臨淡水河與臺灣海峽等海洋環境資源，未來可利用此一環境優勢發展海洋相關之會議展覽、觀光服務與親山親水等產業服務型態項目並可藉由文化创意產業化成為新市鎮產業競爭力，另行政院於100年7月指示內政部，引進綠能、雲端科技等低碳產業進駐，以發展成低碳生態城市(如圖36、表33所示)。

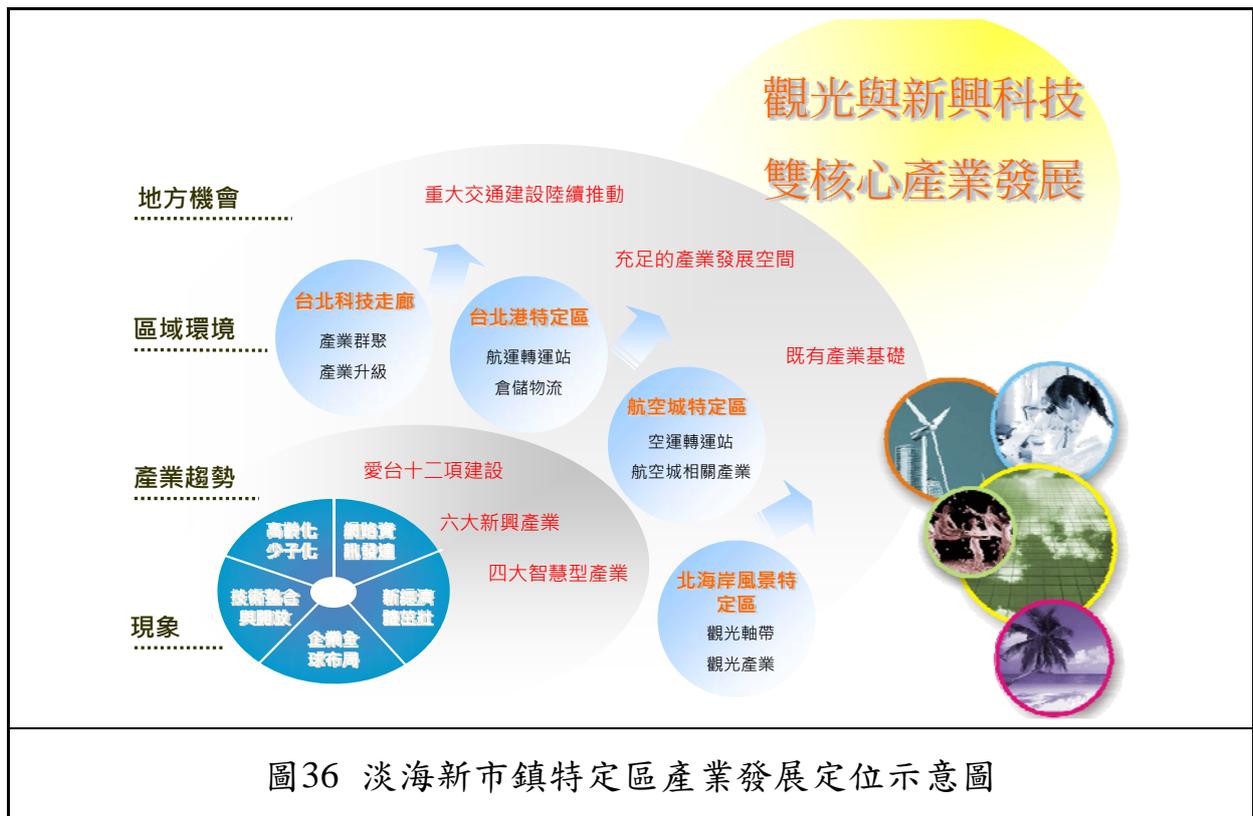


圖36 淡海新市鎮特定區產業發展定位示意圖

表33 淡海新市鎮特定區優先引進產業類別分析表

六大新興產業	機能	說明
文化創意產業 【延續】	文化創作 觀光行銷 產品銷售	<ul style="list-style-type: none"> ■文化創意「產業化」、讓產業的「創造力」變成新市鎮之「競爭力」。 ■文化創意產業的發展上，最重要的是人才，再透過行銷的方式將商品對外販售。
觀光旅遊產業 【整合】	會議展覽 觀光服務 海洋親水	<ul style="list-style-type: none"> ■發揮新市鎮山海景觀與臨淡水等觀光地區之優勢，延續台北經貿定位與都會發展機能，發展新市鎮成為支援都會服務之複合型新市鎮。 ■會展關聯產業包括會展籌辦公司、旅館業、餐飲業、旅行業、會議展覽中心等。
雲端運算產業 綠色能源產業 【低碳】	低碳產業 低污染生產 環境	<ul style="list-style-type: none"> ■培植新興產業，成為當地產業核心之一。 ■配合生態城市理念，發展低碳產業。

資料來源：本計畫整理。

3. 淡海新市鎮適合引進產業特性

民國 96 年 10 月於「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）」案中，調整與放寬住宅區使用強度規定，並配合地區產業引進，放寬使用項目，期望可提昇開發商進駐投資的誘因，加速地方發展。

本計畫根據前述新市鎮現況發展潛力與限制條件分析，提出未來淡海新市鎮適合引入產業之分析如下：

(1) 區位條件特性

新市鎮位於臨海依山及北部發展軸線之匯集區位，可延續淡芝地區觀光、休閒遊憩資源，未來可藉由發展山海特色，成為北海岸地區與淡水地區觀光之匯集端。

(2) 產業分布特性

計畫區係位於新桃傳統產業軸與台北科技走廊之匯集端，加上隔淡水河即為台北港（如圖 37 所示），因此長期而言可成為自由貿易與物流轉運之延伸端，發展以休閒、商業、居住、產業為核心之複合型城市。



圖37 北台產業發展軸帶分布示意圖

4. 新市鎮選定重點發展產業

在 city-region 之概念下，新市鎮之後期發展趨勢產業型態應就未來捷運延伸線之發展前提下，於捷運場站通勤範圍內發展自給自足型之產業型態，並結合在地既有產業發展特色及未來新市鎮之生態城市發展型態，延續台北市之主軸產業，發展具在地景觀特性之產業型態以提升地方產業競爭力。

建議產業類別為：觀光服務(文化创意產業、百貨公司業、特定專業區開發業、觀光會議展覽產業、投資興建公共建設業、觀光遊樂業、旅館業、玻璃及玻璃製品製造業、休閒活動場館業、競技及休閒體育場館業、運動比賽表演業等)、捷運廠站通勤範圍內之產業(展覽服務業、住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、教育機構或單位等)以及生態城市發展(研發機或單位(生物技術相關產業、醫學、奈米、生態、再生能源、雲端運算)及醫療照顧機構或單位等，如圖 38 所示。

(四) 公共工程建設構想

1. 公共工程之設計與施工應順應自然環境地形，盡量挖填平衡。
2. 後期發展區內於主要道路設置通信管網、電力電纜等維生系統之共同溝管網。

- ☉ 交通 ⇨ 適合捷運廠站通勤範圍內之產業型態
- ☉ 生態 ⇨ 在地資源特色(ocean), 綠能科技(green)
- ☉ 區域 ⇨ 觀光、文化創意產業、會議展覽產業

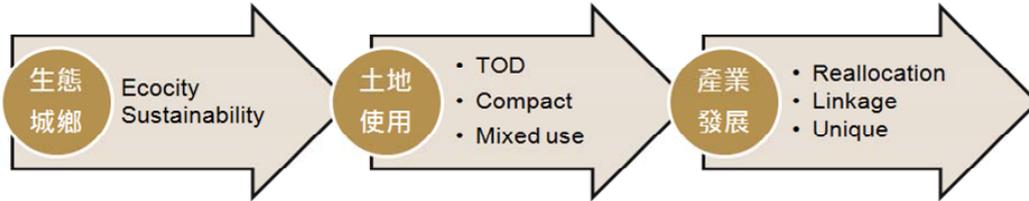


圖38 淡海新市鎮特定區適合引進產業特性構想圖

第六章 檢討原則與變更內容

壹、 檢討原則

一、 計畫範圍

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布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。

二、 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，故本次檢討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，本次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。

三、 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，並朝向大眾運輸導向發展（TOD）及考量未來輕軌運量及營運需要，後期發展地區部分容積率予以適度調高，計畫人口則以維持原計畫 30 萬人為原則。

四、 土地使用計畫

後期發展區配合環境現況特色，導入生態城市、防洪、節能、減碳及大眾運輸系統等措施與理念，以順應自然環境地形坡度為原則，調整土地使用分區之街廓型態，其變更原則說明如下：

(一) 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）之理念，於捷運場站周邊劃設高強度之住宅區。
3. 水與綠網絡兩側地區以劃設低強度之住宅區為原則，營造兼具休憩及景觀功能之住宅環境。
4. 未納入區段徵收地區規劃多元開發方式，作為開發之附帶條件，並劃設為住宅區(附)。

(二) 商業區

1. 配合捷運設置周邊土地使用朝混合、集約、高效率方向發展構想，以及在地生活理念，於捷運場站周邊劃設商業區。
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. 配合步行半徑 500 公尺距離之鄰里生活模式構想，於生活或產業活動密集地區，可配合劃設鄰里型商業區，以滿足當地生活需求。
4. 配合未來海濱休閒區之開發，可於臨濱海地區劃設海濱商業區，以發展觀光、休閒產業。

(三) 產業專用區

1. 配合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。
2. 未納入區段徵收地區規劃多元開發方式，作為開發之附帶條件，並劃設為產業專用區（附）。

(四) 其他土地使用分區

1. 醫療專用區：配合地區現況發展，擬將地區現有中大型醫院劃設為醫療專用區。
2. 捷運車站專用區：配合捷運延伸線之設置位置劃設。
3. 文教區：配合現有聖約翰科技大學，劃設文教區。

五、公共設施計畫

(一) 公園、綠地用地

1. 保留地形 4 級坡度以上之丘陵、河谷地形特色，配合原生林分布，劃設為綠地。
2. 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。
3. 串連綠廊道與原始林，將 4 級坡以上地區配合原生林劃設為綠地。
4. 灌溉水池位於上述綠地空間，予以保留。
5. 配合整體治理計算適當保存既有灌溉水池，劃設公園、綠地等開放空間。
6. 河海交界處劃設為公園、綠地，以保留河海交界處之景觀特色。
7. 配合現行計畫將重要史前遺址或文化資產分布地區，劃設為公園或綠地。

(二) 海濱公園用地

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。本計畫配合土地使用現況，劃設海濱公園。

(三) 學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條檢討學校用地之規定，參照教育部編定國民中小學設備基準及普通高級中學設備標準之學生需求面積等標準，重新檢討學校用地。

(四) 捷運機廠用地

配合捷運延伸線設置，劃設捷運機廠用地，以作為列車維修和清洗等作業的修護廠。

(五) 其他公共設施用地

依據都市發展需求檢討，於適當地區劃設自來水事業、變電所、機關及其他公共設施等用地；另考量變電所對民眾生活影響，其設置位置應與住宅區或學校保持適當距離。

六、交通系統計畫

- (一) 配合捷運延伸線之設置，道路規劃應留設捷運輕軌之軌道用地。
- (二) 以順應自然環境地形變化為調整主次要交通動線為原則，減少整地工程及對環境的影響。
- (三) 劃設 50 及 35m 寬之南北向園道，以串連東西向河川廊道，編織都市生態綠網。
- (四) 依聯外道路、主要道路、次要道路及聯絡道路等層級規劃，並配合大眾運輸導向發展 (TOD) 理念，劃設道路動線及尺度時，應強化人行、自行車動線與捷運場站之連結性及所需空間。

七、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，整體考量並檢討本防災計畫，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。

八、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、生態城市之理念設計及發展多元產業等目標，土地使用分區管制與都市設計應據此調整相關規定與內容。

九、分期分區計畫

淡海新市鎮原採分期分區辦理開發，本計畫建議後期發展區需配合不同的開發方式，調整原計畫之分期分區發展計畫，將原三期七區修訂為二期四區開發，如表 34、圖 39 所示，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

1. 第二期發展區第一開發區

為加速人口、產業進駐與淡水捷運延伸線之建置，將原第一期發展區第二開發區水碓尾地區、第一期發展區第三開發區、第三期發展區、第二期發展區省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地及海濱遊憩區陸域內私有土地統籌調整為第二期發展區第一開發區，面積約655.24公頃。

上開範圍北側以灰窯子溪為界；西側以原海濱遊憩區陸域為界；南側以原第一期發展區之第一、二開發區範圍為界；東側則以自然或人為地形為界（東側北段以省道臺二線為界；東側南段以現況道路、陡坡地形及河道緩衝綠地為界）。

另為因應相關住宅政策，配合淡水捷運延伸路線，將省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地一併納入。

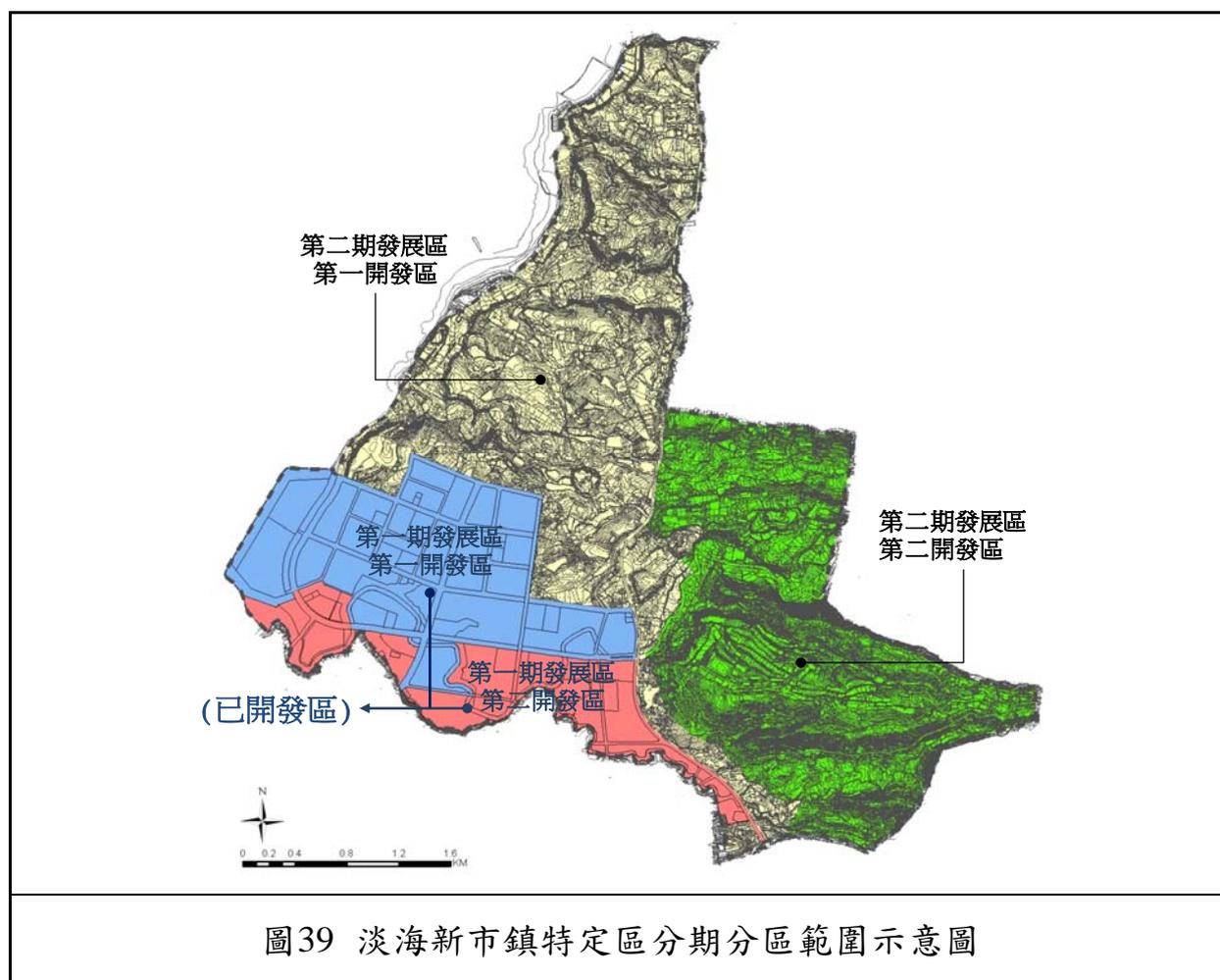
2. 第二期發展區第二開發區

將省道臺二線以東原第二期發展區，扣除部分納入第二期發展區第一開發區，修訂為第二期發展區第二開發區，面積約492.52公頃。

表34 淡海新市鎮特定區分期分區調整對照表

	81年核定分期分區	修訂後分期分區
已開發地區	第一期發展區第一開發區	第一期發展區第一開發區
	第一期發展區第二開發區	第一期發展區第二開發區
後期開發地區	第一期發展區第一開發區-水碓尾地區	第二期發展區第一開發區
	第一期發展區第三開發區	
	第二期發展區台二線以東緊鄰綠山線部分土地	
	第三期發展區	
	海濱遊憩區陸域私有土地	第二期發展區第二開發區
台二線以東原第二期發展區、配合鄰近分區調整		

資料來源：本計畫整理。



十、開發方式

本案依行政院秘書長 96 年 2 月 13 日院臺建字第 0960004549 號函示維持原新市鎮都市計畫，後期發展區不予劃出，採多元開發方式辦理。分期分區開發方式如圖 40 所示，列項說明如下：

(一) 第二期發展區第一開發區

配合淡水捷運延伸線綠山線通車目標期程，為依期程取得捷運機廠及場站用地，避免延宕工程進度，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，本區採區段徵收方式辦理，以帶動新市鎮土地及整體發展之效益。

(二) 第二期發展區第二開發區

本區地形較為陡峭開發不易，採區段徵收方式財務恐難以自償。為使土地開發更具彈性，鼓勵民間整體開發，原則採開發許可方式辦理，並得視實際情況採一般徵收、區段徵收、都市更新與容積移轉等多元開發方式辦理。

綜上，為訂定本案之開發許可機制，本部特研擬「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)」(詳附錄二)，其草案內容特別要求申請開發者應配合當地之自然地形及地貌辦理開發，以確保環境的永續發展，上開要點依都市計畫法定程序辦理。

另為引導並促進民間整體開發，未參與區段徵收區之道路得採一般徵收或容積移轉方式取得土地後興闢，或由民間申請整體開發許可方式興闢。



貳、 變更內容

本次通盤檢討配合辦理都市計畫圖重製作業，現行計畫面積由 1,756.40 公頃調整為 1,748.75 公頃，配合重製後現行計畫面積，進行發展現況檢討分析，進而研擬發展課題與構想，遂變更內容以重製後面積作為面積增減之基礎，進行變更後面積之調整。

因此，配合發展現況檢討分析、發展課題與優勢限制、規劃構想以及檢討原則，本次檢討提列變更共 19 案，檢討變更內容明細參見表 35 及圖 41，變更內容面積增減參見表 36。本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表35 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	計畫總面積 1,756.40 公頃	檢討後總面積 1,613.78 公頃	1. 重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖所得之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理調整面積。 2. 考量海岸生態環境資源之保育，將原海濱遊憩區內公有地及海域部分剔除新市鎮範圍。
2	計畫圖	藍晒著色圖	新測地形圖著色圖	原有比例尺 1/3000 之都市計畫圖已老舊模糊，遂於民國 98 年進行「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)1/1000 數值地形圖測量及都市計畫圖重製」案，以符合都市計畫之需要。
3	計畫年期	民國 103 年	民國 125 年	考量未來多元開發地區之主要公共設施建設須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可與容積移轉實際辦理情形決定投入時機，爰修訂計畫年期。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
4	計畫區東側，污水處理廠用地及公二十一	公園用地 (公二十一) (0.01 公頃)	污水處理廠用地 (0.01 公頃)	考量第一期發展區地籍分割及配地情形，依據重製疑義會議決議，依樁位展繪線展繪，與地籍展繪線不符之處辦理都市計畫變更。
		污水處理廠用地 (0.01 公頃)	公園用地 (公二十一) (0.01 公頃)	
5	計畫區東側，污水處理廠用地及綠五用地	道路用地 (0.04 公頃)	公園用地 (公二十一) (0.04 公頃)	考量現況道路開闢及使用情形，依據重製疑義會議決議，提列變更道路用地為公園用地、變更綠地用地為道路用地及變更綠地用地為污水處理廠用地等。
		綠地用地 (綠五) (0.06 公頃)	道路用地 (0.06 公頃)	
		綠地用地 (綠五) (0.04 公頃)	污水處理廠用地 (0.04 公頃)	
6	計畫區東側，文小六左側	廣場用地 (0.07 公頃)	住宅區 (0.09 公頃)	依據重製疑義會議決議，原計畫圖存三與廣一用地北側之都市計畫圖展繪線與與樁位展繪線不符部分，依都市計畫圖展繪，參酌樁位展繪線辦理變更。
		保存區 (0.02 公頃)		
		保存區 (0.04 公頃)	廣場用地 (廣一) (1.00 公頃)	
		綠地用地 (綠十一) (0.01 公頃)		
		文小用地 (0.05 公頃)		
		文小用地 (0.01 公頃)	保存區 (0.01 公頃)	
7	計畫區南側，綠八及溝渠用地	溝渠用地 (0.006 公頃)	綠地用地 (綠八) (0.006 公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分溝渠用地變更為綠地用地。
			溝渠用地 (0.30 公頃)	
8	計畫區南側，綠七及溝渠用地	綠地用地 (綠七) (0.30 公頃)	溝渠用地 (0.30 公頃)	考量現況溝渠用地已開闢，參酌地籍展繪線，將部分綠地用地變更為溝渠用地。
9	計畫區南側，文小	醫療專用區 (醫專二)	倉儲批發專用區	新市鎮鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用之需

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
	(八)北側	(3.68 公頃)	(3.68 公頃)	求，且此專用區位於交通便利的淡金路(台 2 省道)上，又有淡水捷運延伸線-綠山線(計畫中)行經，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建議變更為可提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批發、大型賣場及相關設施使用之倉儲批發專用區，以滿足淡芝地區生活購物需求。
10	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地 (6.40 公頃)	海濱商業區 (8.79 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.集中劃設綠地用地，促進環境生態保育。
		公園用地 (公二十一) (2.39 公頃)		
		道路用地 (0.0008 公頃)		
		垃圾焚化爐用地 (4.18 公頃)	公園用地 (公二十一) (4.51 公頃)	5.垃圾焚化爐用地配合重製調整範圍，將配合地籍線調整分區界線，污水處理廠用地變更為垃圾焚化爐用地 0.23 公頃，且並同變更案變更為公園用地(公二十一)
		污水處理廠用地 (0.23 公頃)		
		道路用地 (0.10 公頃)		
		公園用地 (公二十一) (0.23 公頃)	綠地用地 (綠四) (0.23 公頃)	6.公園用地(公二十一)配合重製調整範圍，將配合樁位展繪線及地籍展繪線調整分區界線，將綠地用地變更為公園用地(公二十一)0.04 公頃，且並同變更案變更為綠地用地(綠四)
11	停車場北側	郵政用地 (0.44 公頃)	郵政專用區 (0.44 公頃)	為配合中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。
12	文小(七)東側，登輝大道旁	公用事業用地 (0.21 公頃)	變電所用地 (變六) (0.21 公頃)	規劃之原意即供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，且該用地現設置變電所，配合變更為變電所用地。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
13	第一期發展區第三開發區、第二期發展區及第三期發展區之土地使用分區及公共設施用地	公園用地 (3.91 公頃)	中心商業區 (12.93 公頃)	以「生態城市」理念重新規劃配置，尊重生態、強化防災及節能減碳。
		文小用地 (2.04 公頃)		
		文中用地 (1.05 公頃)		
		住宅區 (3.67 公頃)		
		園道 (1.02 公頃)		
		道路用地 (1.24 公頃)		
		住宅區 (5.92 公頃)	公園用地 (6.30 公頃)	
		道路用地 (0.08 公頃)		
		藝術文化專用區 (0.30 公頃)		
		中心商業區 (0.65 公頃)	文小用地 (6.57 公頃)	
		住宅區 (3.33 公頃)		
		園道 (0.84 公頃)		
		道路用地 (1.75 公頃)		
		公園用地 (0.01 公頃)	文中小 (0.45 公頃)	
		道路用地 (0.44 公頃)		
		公園用地 (2.00 公頃)	文中用地 (6.41 公頃)	
住宅區 (4.14 公頃)				
道路用地 (0.27 公頃)				

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		道路用地 (0.29 公頃)	文高用地 (0.29 公頃)	
		文中用地 (1.04 公頃)	文教區 (12.81 公頃)	
		住宅區 (2.13 公頃)		
		私立新埔 工專用地 (9.43 公頃)		
		道路用地 (0.21 公頃)		
		住宅區 (0.96 公頃)	自來水事業 用地 (1.21 公頃)	
		道路用地 (0.25 公頃)		
		中心商業區 (14.20 公頃)	住宅區 (120.39 公頃)	
		公園用地 (15.48 公頃)		
		文小用地 (11.43 公頃)		
		文中用地 (0.63 公頃)		
		加油站專用區 (0.17 公頃)		
		行政區 (1.02 公頃)		
		私立新埔 工專用地 (0.01 公頃)		
		車站專用區 (0.83 公頃)		
		保存區 (1.48 公頃)		
		海濱商業區 (9.95 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		海濱遊憩區 (1.05 公頃)		
		捷運機廠用地 (0.63 公頃)		
		產業專用區 (2.19 公頃)		
		園道 (2.00 公頃)		
		道路用地 (34.32 公頃)		
		綠地用地 (0.39 公頃)		
		鄰里商業區 (4.02 公頃)		
		機關用地 (11.19 公頃)		
		醫療專用區 (0.14 公頃)		
		藝術文化 專用區 (3.09 公頃)		
		變電所用地 (0.37 公頃)		
		體育公園用地 (5.80 公頃)		
		公園用地 (7.92 公頃)	住宅區(附) (303.10 公頃)	
		文小用地 (2.97 公頃)		
		文中用地 (6.16 公頃)		
		文高用地 (2.57 公頃)		
		住宅區 (213.75 公頃)		
		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	
		(0.16 公頃)		
		高爾夫球 專用區 (0.39 公頃)		
		鄰里商業區 (3.00 公頃)		
		溝渠用地 (2.12 公頃)		
		道路用地 (35.39 公頃)		
		電信事業用地 (0.26 公頃)		
		機關用地 (0.67 公頃)		
		變電所用地 (4.10 公頃)		
		體育公園用地 (23.64 公頃)		
		公園用地 (0.26 公頃)	海濱公園用地 (39.54 公頃)	
		污水處理廠 用地 (0.03 公頃)		
		住宅區 (8.08 公頃)		
		海濱商業區 (2.79 公頃)		
		海濱遊憩區 (12.08 公頃)		
		園道 (13.56 公頃)		
		道路用地 (0.54 公頃)		
		機關用地 (2.20 公頃)		
		公園用地 (0.02 公頃)	海濱商業區 (8.85 公頃)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		住宅區 (4.96 公頃)		
		園道 (1.68 公頃)		
		道路用地 (2.19 公頃)		
		住宅區 (0.75 公頃)	捷運機廠用地 (4.66 公頃)	
		車站專用區 (1.31 公頃)		
		海濱遊憩區 (0.09 公頃)		
		道路用地 (1.62 公頃)		
		機關用地 (0.89 公頃)	高爾夫球 專用區 (0.06 公頃)	
		道路用地 (0.05 公頃)		
		公園用地 (0.01 公頃)		
		文小用地 (0.14 公頃)	捷運車站 專用區 (2.22 公頃)	
		文中用地 (1.18 公頃)		
		住宅區 (0.12 公頃)		
		產業專用區 (0.12 公頃)		
		園道 (0.30 公頃)		
		道路用地 (0.36 公頃)		
		公園用地 (0.03 公頃)	產業專用區 (附) (71.85 公頃)	
		文小用地 (0.58 公頃)		
		瓦斯用地		

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		(0.90 公頃)		
	住宅區	(7.36 公頃)		
	鄰里商業區	(0.13 公頃)		
	產業專用區	(58.50 公頃)		
	道路用地	(3.83 公頃)		
	變電所用地	(0.52 公頃)		
	中心商業區	(14.61 公頃)	產業專用區 (89.52 公頃)	
	公園用地	(5.02 公頃)		
	文小用地	(1.45 公頃)		
	文中用地	(4.63 公頃)		
	住宅區	(45.75 公頃)		
	私立新埔 工專用地	(0.02 公頃)		
	園道	(2.73 公頃)		
	道路用地	(13.18 公頃)		
	電信事業用地	(0.25 公頃)		
	電信專用區	(0.35 公頃)		
	鄰里商業區	(0.62 公頃)		
	機關用地	(0.35 公頃)		
	醫療專用區			

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		(0.56 公頃)		
	公園用地 (2.23 公頃)		園道 (25.18 公頃)	
	文小用地 (1.07 公頃)			
	住宅區 (5.58 公頃)			
	車站專用區 (0.74 公頃)			
	保存區 (0.05 公頃)			
	海濱商業區 (7.35 公頃)			
	捷運機廠用地 (0.39 公頃)			
	產業專用區 (0.19 公頃)			
	道路用地 (6.27 公頃)			
	鄰里商業區 (0.35 公頃)			
	機關用地 (0.12 公頃)			
	藝術文化 專用區 (0.61 公頃)			
	變電所用地 (0.23 公頃)			
	中心商業區 (1.51 公頃)		道路用地 (28.95 公頃)	
	公園用地 (1.95 公頃)			
	文小用地 (1.71 公頃)			
	文中用地 (1.07 公頃)			
	文高用地			

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		(0.13 公頃)		
	住宅區	(14.26 公頃)		
	海濱商業區	(1.44 公頃)		
	高爾夫球 專用地	(0.60 公頃)		
	高爾夫球場專 用區兼公園 用地	(0.06 公頃)		
	產業專用區	(3.40 公頃)		
	園道	(1.48 公頃)		
	鄰里商業區	(0.23 公頃)		
	機關用地	(0.10 公頃)		
	醫療專用區	(0.19 公頃)		
	藝術文化 專用區	(0.39 公頃)		
	體育公園用地	(0.25 公頃)		
	電信事業用地	(0.18 公頃)		
	公園用地	(25.07 公頃)	綠地用地 (107.77 公頃)	
	文小用地	(0.13 公頃)		
	文中用地	(0.67 公頃)		
	文高用地	(1.13 公頃)		

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		住宅區 (39.91 公頃)		
		海濱商業區 (5.60 公頃)		
		海濱遊憩區 (3.13 公頃)		
		捷運機廠用地 (0.13 公頃)		
		產業專用區 (3.25 公頃)		
		園道 (5.51 公頃)		
		溝渠用地 (3.26 公頃)		
		道路用地 (15.60 公頃)		
		鄰里商業區 (0.66 公頃)		
		機關用地 (1.94 公頃)		
		變電所用地 (0.03 公頃)		
		體育公園用地 (1.75 公頃)		
		住宅區 (0.55 公頃)	機關用地 (0.80 公頃)	
		道路用地 (0.25 公頃)		
		住宅區 (0.08 公頃)	醫療專用區 (0.17 公頃)	
		道路用地 (0.09 公頃)		
		公園用地 (0.10 公頃)	變電所用地 (2.71 公頃)	
		文中用地 (1.70 公頃)		
		住宅區		

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		(0.71 公頃) 道路用地 (0.20 公頃)		
		住宅區 (6.15 公頃)	鄰里商業區 (9.65 公頃)	
		道路用地 (2.07 公頃)		
		機關用地 (0.56 公頃)		
		園道 (0.76 公頃)		
		文中用地 (0.11 公頃)		
14	綠(九)南側	第三種住宅區 (0.05 公頃)	綠地(綠十五) (0.05 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。
15	公(二十三) 東側	政商混合區 (0.04 公頃)	綠地(綠十六) (0.04 公頃)	現況為地下為共同管道出如入口埋設處，故變更為綠地以防止開挖，亦可綠化市中心。
16	分期分區	三期七區	二期四區	考量淡海新市鎮未來開發方式及期程，並配合聯外交通建設，重新調整分期分區。
17	淡海新市鎮 特定區開發 許可申請要 點	未訂定	增訂	後期發展區未開發之土地約佔淡海新市鎮 3/4 的土地面積，為有效執行土地開發，增列「開發許可」之制度，並制定「淡海新市鎮特定區開發許可申請要點」(草案)(詳附錄二)，提供更多元及彈性的開發方式，並藉由民間參與開發，提高新市鎮之開發效率及效益。
18	淡海新市鎮 特定區主要 計畫再發展	已訂定	增修訂	因應第二期發展區第一開發區採區段徵收方式進行開發，增修訂再發展地區土地開發管理

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
	區土地開發 管理要點			要點，詳附錄三。
19	變更淡海新 市鎮特定區 主要計畫 (第一次通 盤檢討)附 錄三	大屯育樂開發 股份有限公司 土地產權清冊	刪除	於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案時，大屯高爾夫球場已開闢，惟其因新市鎮開發享有之利益估算困難，尚無合理之回饋辦法，但該處可提供休閒活動場所，也對環境塑造、地區機能發揮皆有所助益，因此暫排除於區徵之外，並將其產權清冊列於一通計畫書附錄三；本次檢討後擬採多元方式開發，並增列較為彈性之「開發許可」制度，加以該清冊時效性已過，本此通檢予以刪除。

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：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

表36 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)變更面積增減
統計表

單位：公頃

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	小計			
住宅區	調整計畫範圍與全區土地使用計畫面積	調整計畫圖	調整計畫年期			0.09							-247.77	-0.05		調整分期區	增訂淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)	增修訂淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點(草案)	刪除大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊	-247.73			
住宅區(附)															303.10							303.10	
中心商業區																				-18.04			-18.04
海濱商業區												8.79								-18.28			-9.49
鄰里商業區																				0.64			0.64
政商混合區																					-0.04		-0.04
產業專用區																				21.87			21.87
產業專用區(附)																				71.85			71.85
行政區																				-1.02			-1.02
文教區																				12.81			12.81
保存區								-0.05												-1.53			-1.58
海濱遊憩區																				-16.35			-16.35
高爾夫球場專用區																				-0.93			-0.93
高爾夫球場及公園專用區																				-0.06			-0.06
私立新埔工專用地																				-9.46			-9.46
捷運車站專用區																				2.22			2.22
車站專用區																				-2.88			-2.88
藝術文化專用區																				-4.39			-4.39
醫療專用區											-3.68									-0.72			-4.40
倉儲批發專用區								3.68								3.68							
加油站專用區													-0.33			-0.33							
電信事業專用區																0.00							
電信專用區													-0.35			-0.35							
郵政專用區											0.44					0.44							
小計				0.00	0.00	0.04	0.00	0.00	0.00	8.79	0.44	0.00	90.38	-0.05	-0.04		99.56						
機關用地													-17.22				-17.22						
文小用地					-0.06								-14.95				-15.01						
文中用地													-11.83				-11.83						
文中小用地													0.45				0.45						
文高用地													-3.54				-3.54						
郵政用地												-0.44					-0.44						
公園用地			0.00	0.04						1.89			-57.71				-55.78						
海濱公園用地													39.54				39.54						
體育公園用地													-24.97				-24.97						
體育場用地													-6.47				-6.47						
公共設施用地			-0.10	-0.01	0.006	-0.30	0.23		0.23				107.38	0.05	0.04		107.30						
廣場用地				0.03													0.03						
停車場用地																	0.00						
變電所用地												0.21	-2.54				-2.33						
捷運變電所用地																	0.00						
公用事業用地												-0.21					-0.21						
電信事業用地													-0.69				-0.69						
自來水事業用地													1.21				1.21						
污水處理廠用地			0.00	0.04									-0.03				0.01						
垃圾焚化爐用地										-10.81							-10.81						
捷運機廠用地													3.51				3.51						
瓦斯用地													-0.90				-0.90						
溝渠用地						-0.006	0.30						-5.38				-5.09						
道路用地				0.02						-0.10			-91.54				-91.62						
園道用地													-4.70				-4.70						
小計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8.79	-0.44	0.00	-90.38	0.05	0.04		-99.52						
合計				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00						

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：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

第七章 檢討後實質計畫

壹、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布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。

貳、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。

本次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。

參、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，並朝向大眾運輸導向發展（TOD）及考量未來輕軌運量及營運需要，後期發展地區部分容積率予以適度調高，計畫人口則以維持原計畫 30 萬人為原則。

肆、 土地使用計畫

本案依開發情形將計畫區分為已開發區及後期發展區，已開發區為已完成區段徵收之地區，包括第一期發展區第一開發區及第二開發區（以下簡稱已開發區）；後期發展區係為配合環境現況特色，導入防洪、節能、減碳及大眾運輸系統等措施，調整後期發展區之都市計畫土地使用配置，重新規劃交通運輸系統與都市防災，以落實生態城市之理念，其劃設原則說明如下，如表 37 及圖 42 所示：

一、 已開發區

維持現行計畫使用，劃設面積約 446.02 公頃。

二、 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 1,167.76 公頃；為配合後期發展區整體再規劃配置與發展，以加速淡海新市鎮整體發展速度，另委託「淡海新市鎮後期發展區整體發展計畫委託技術服務案」，以提出符合生態與當地型態之城市發展模式。於後期發展區發展內容提出期間，本案以浮動分區型態劃分，以利於擬訂後期發展區整體規劃方向與原則。

表37 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用與公共設施面積對照表

項目		重製後 計畫面積 (公頃)	本次通減增 減面積 (公頃)	本次檢討後計畫	
				計畫 面積 (公頃)	估計畫 總面積百分 比 (%)
土地 使用 分區	住 宅 區	693.70	-247.56	446.14	27.65
	住 宅 區 (附)	0.45	305.78	306.23	18.98
	中 心 商 業 區	84.97	-17.47	67.50	4.18
	海 濱 商 業 區	31.54	-8.87	22.67	1.40
	鄰 里 商 業 區	13.60	0.66	14.26	0.88
	政 商 混 合 區	5.18	0.54	5.72	0.35
	產 業 專 用 區	101.63	23.88	125.51	7.78
	產 業 專 用 區 (附)	0.00	71.83	71.83	4.45
	行 政 區	1.02	-1.02	0.00	0.00
	文 教 區	7.08	12.83	19.91	1.23
	保 存 區	2.04	-1.52	0.52	0.03
	海 濱 遊 憩 區	150.47	-150.47	0.00	0.00
	高爾夫球場專用區	29.90	-0.94	28.96	1.79
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	-0.06	12.99	0.80
	私立新埔工專用地	9.46	-9.46	0.00	0.00
	捷運車站專用區	0.00	2.21	2.21	0.14
	車站專用區	2.94	-2.94	0.00	0.00
	藝術文化專用區	4.39	-4.39	0.00	0.00
	醫療專用區	6.22	-4.02	2.20	0.14
	加油站專用區	0.64	-0.46	0.18	0.01
電信事業專用區	0.35	-0.35	0.00	0.00	
郵政專用區	0.00	0.44	0.44	0.03	
倉儲批發區	0.00	3.68	3.68	0.23	
小 計	1,158.62	-27.67	1,130.95	70.08	
公共 設施 用地	機 關 用 地	18.07	-17.27	0.80	0.05
	機 關 用 地 (政)	0.49	0.00	0.49	0.03
	文 小 用 地	34.39	-17.14	17.25	1.07
	文 中 用 地	29.54	-15.00	14.54	0.90
	文 中 小 用 地	0.00	3.53	3.53	0.22
	文 高 用 地	16.29	-3.53	12.76	0.79
	郵 政 用 地	0.44	-0.44	0.00	0.00

項目	重製後 計畫面積 (公頃)	本次通減增 減面積 (公頃)	本次檢討後計畫	
			計畫 面積 (公頃)	估計畫 總面積百分 比 (%)
公園用地	106.25	-62.83	43.42	2.69
海濱公園用地	0.00	38.89	38.89	2.41
體育公園用地	25.08	-25.08	0.00	0.00
體育場用地	6.36	-6.36	0.00	0.00
綠地	22.65	107.94	130.59	8.09
廣場用地	0.65	0.03	0.68	0.04
停車場用地	1.01	0.00	1.01	0.06
變電所用地	5.54	-2.33	3.21	0.20
捷運變電所用地	0.14	0.00	0.14	0.01
公用事業用地	0.21	-0.21	0.00	0.00
電信事業用地	0.24	-0.24	0.00	0.00
自來水事業用地	2.15	1.21	3.36	0.21
污水處理廠用地	16.47	-0.27	16.20	1.00
垃圾焚化爐用地	10.53	-10.53	0.00	0.00
捷運機廠用地	4.26	3.58	7.84	0.49
瓦斯用地	0.90	-0.90	0.00	0.00
溝渠用地	26.94	-5.41	21.53	1.33
道路用地	219.93	-88.88	131.05	8.12
園道用地	41.24	-5.70	35.54	2.20
小計	590.14	-107.31	482.83	29.92
合計	1,748.75	-134.97	1,613.78	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

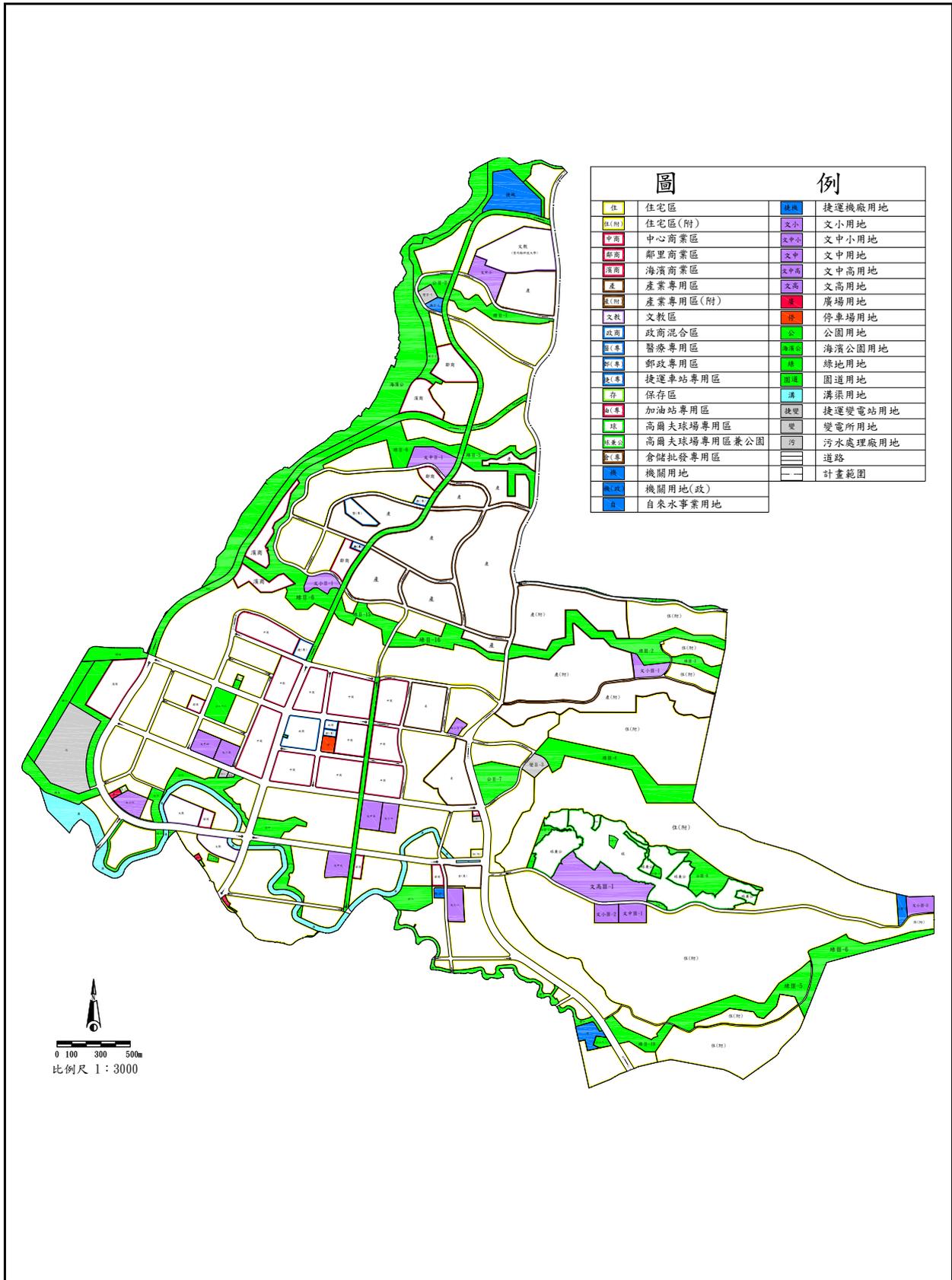


圖42 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區示意圖

三、 調整淡海後期發展計畫

(一) 住宅區及住宅區(附)

1. 已開發區

維持現行計畫使用，劃設面積約 168.68 公頃。

2. 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 277.01 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

1. 已開發區

維持現行計畫使用，劃設面積約 44.45 公頃。

2. 後期發展區

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 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

1. 已開發區

維持現行計畫使用，劃設面積約 4.04 公頃。

2. 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 9.86 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）

現行計畫已配合現況於後期發展區劃設三處產業專用區，主要將現有工廠集中遷移設置在省道臺二線東西兩側。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 7.83 公頃。

(七) 文教區

1. 已開發區

維持現行計畫所劃設 2 處文教區，計畫面積約 7.08 公頃。

2. 後期發展區

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。

(八) 保存區

配合現況於後期發展區，劃設 4 處保存區，調整計畫面積約為 0.52 公頃。

(九) 醫療專用區

配合泓安醫院發展現況及自然環境地形調整街廓型態，劃設為醫療專用區，計畫面積約 2.20 公頃。

(十) 加油站專用區

配合現況使用，於已開發區劃設約 0.18 公頃。

(十一) 捷運車站專用區

配合未來捷運延伸線之用地需求，於後期發展區增劃設 4 處捷運車站專用區，計畫面積約 2.21 公頃。

(十二) 高爾夫球場專用區

配合現況發展情形，維持現行計畫使用，調整後期發展區所劃設面積約 28.96 公頃。

(十三) 高爾夫球場專用區兼公園

配合現況發展情形，維持現行計畫使用，調整後期發展區所劃設面積約 12.99 公頃。

(十四) 郵政專用區

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

(十五) 倉儲批發專用區

本次檢討配合實際發展需要，變更營寮專用區為倉儲批發專用區，面積為 3.68 公頃。

表38 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表

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
	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

項	目	計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)
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:考量本次修訂都市計畫之變動甚大，且淡海新市鎮刻正辦理淡海新市鎮特定區計畫地形圖測量及都市計畫圖重製事宜，惟未完成法定程序，故本表內面積係為圖面量測，未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

伍、 公共設施計畫

本計畫配合自然環境地形及實際使用情況，調整街廓型態，部分公共設施分區則維持現行計畫使用，惟因都市計畫圖刻正進行重新量測，爰調整劃設面積（參見圖 43），其劃設原則說明如下：

一、 機關用地

（一） 已開發區

維持現行計畫所劃設 1 處機關用地（政），計畫面積約為 0.49 公頃。

（二） 後期發展區

計畫區北側因應大眾運輸導向發展(TOD)理念，於捷運場周邊劃設 1 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

（一） 已開發區

維持現行計畫劃設使用，共計 4 處文小用地、3 處文中用地；總劃設面積約 17.68 公頃。

（二） 後期發展區

本計畫因應自然環境地形坡度，重新調整街廓型態，並依相關法令及標準檢討後，再配合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，共劃設 5 處文小用地、1 處文中小用地、2 處文中用地及 1 處文高用地，共計劃設面積約 48.08 公頃。

三、 公園用地

（一） 已開發區

維持現行計畫計畫面積約為 27.40 公頃。

（二） 後期發展區

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作公園使用，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從事休閒活動之重要地點，計畫面積約 16.03 公頃。

四、海濱公園用地

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布於海濱遊憩區西側海域，為配合即將實施之海岸法以兼顧保育及生態，故排除海域及公有土地部分；而陸域部分大多屬私有土地，原則上仍應保障其參與區段徵收權利，並將該用地劃設為海濱公園，未來將依海岸法（草案）相關規定及都市計畫法定程序辦理，劃設面積約為 38.89 公頃。

五、綠地用地

（一）已開發區

配合本次通檢調整後，計畫面積約為 22.72 公頃。

（二）後期發展區

本計畫以現行都市計畫之綠地用地為基礎，考量自然地形坡度、生態環境資源與特色，如嵌塊體、溪流、既有灌溉水池、河海交界處以及重要歷史人文資源與遺跡等因素劃設為綠地用地，計畫面積約 107.87 公頃。

六、捷運變電所用地

維持現行計畫劃設捷運變電所用地 1 處，於已開發區劃設約 0.14 公頃。

七、捷運機廠用地

配合後期發展區之捷運延伸線設置，劃設 1 處捷運車站兼機廠用地，以作為列車維修和清洗等作業的修護廠，計畫面積約 7.84 公頃。

八、變電所用地

（一）已開發區

配合本次通檢調整後，計畫面積約為 0.5 公頃。

（二）後期發展區

本計畫配合自然環境地形大幅度調整街廓型態，變電所用地則配合相關都市發展需求重新調整，計畫面積約 3.21 公頃。

九、自來水事業用地

(一) 已開發區

維持現行計畫劃設自來水事業用地 1 處，調整計畫面積約為 2.15 公頃。

(二) 後期發展區

本計畫配合都市發展需求檢討後，計畫面積約 1.21 公頃。

十、污水處理廠用地

配合本次通檢調整後，於已開發區劃設面積約 16.20 公頃。

十一、廣場用地

配合本次通檢調整後，於已開發區劃設面積約 0.68 公頃。

十二、停車場用地

維持現行計畫劃設停車場用地 1 處，於已開發區劃設面積約 1.01 公頃。

十三、溝渠用地

配合拾祭獻況開闢情形，本次通檢調整後，於已開發區劃設面積約 21.53 公頃。

十四、園道用地

1. 已開發區

維持現行計畫劃設園道用地情形，調整計畫面積約為 4.87 公頃。

2. 後期發展區

維持現行計畫劃設園道用地情形，配合自然環境地形及實際使用情況，調整計畫面積約為 30.67 公頃。

十五、道路用地

配合自然環境地形及實際使用情況，調整路型，計畫面積約為 131.05 公頃。

表39 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）公共設施明細表

用地	分區		編號	面積 (公頃)	合計	位置	
機關用地	已展 後期發展區	第一期發展區 第二期開發區	機(政)	0.49	0.49	計畫區南側，文小八西側	
			機II-1	0.80	0.80	計畫區西北側，變II-1南側	
學校用地	已展	第一期發展區 第一期開發區	文小五	2.09	17.69	中心商業區西側，變三北側	
			文小七	2.27		中心商業區東南側，文中五東側	
			文中四	2.59		中心商業區西側	
			文中五	2.77		中心商業區東南側，文小七西側	
		第一期發展區 第二期開發區	文小六	2.62		計畫區西南側	
			文小八	2.60		計畫區南側，機(政)東側	
			文中九	2.75		計畫區南側，公七東側	
			第二期發展區 第一期開發區	文小II-1		2.32	計畫區西側，綠II-15西側
				文小II-2		0.85	計畫區中央位置，公II-6南側(現為育英國小)。
	文中II-1	3.93		綠II-6南側，捷(專)北側			
	文中小	3.53		計畫區北側，文教區西南側(現為正德國中賢孝校區)。			
	後期發展區	第二期發展區 第二期開發區	文小III-1	2.40	33.75	計畫區東側，綠III-2南側	
			文小III-2	2.10		高爾夫球場專用區南側	
			文小III-3	2.23		計畫區東南側，自III-1東側(現為水源國小)。	
		文中III-1	2.50	高爾夫球場專用區南側			
		文高三-1	12.76	高爾夫球場專用區南側(現為國立淡水高級商工職業學校)。			
	公園用地	已展	第一期發展區 第一期開發區	公六	6.17	27.67	計畫區西南側，文教區北側
				公七	6.01		計畫區西南側，文教區東側
公二十一				6.91	計畫區西南側，污水處理廠用地與垃圾焚化爐用地東側。		
公二十二				0.26	中心商業區西側，保存區南側		
公二十三				3.22	中心商業區西側，文中四北側		
第一期發展區 第二期開發區			公八	4.14	計畫區南側，機(政)西側		
			公二十八	0.69	計畫區南側，自南側		
			公二十九	0.27	計畫區西南側，文教區南側		
			後期發展區	第二期發展區 第一期開發區	公II-2		2.29	16.71	計畫區北側，變II-1北側
公II-7		5.96			中心商業區東側，變II-3西南側。		
第二期發展區 第二期開發區		公III-1		0.84	高爾夫球場專用區西側		
		公III-2		0.36	高爾夫球場專用區西側		
		公III-3		0.38	高爾夫球場專用區內		
		公III-4		0.46	高爾夫球場專用區北側		
公III-5		0.34	高爾夫球場專用區南側				
公III-6	5.81	高爾夫球場專用區東北側					

用地	分區		編號	面積 (公頃)	合計	位置
海濱公園用地	後期發展區	第二期發展區 第一期開發區	海濱公	38.89	38.89	計畫區西側
綠地用地	已展 發區	第一期發展區 第一期開發區	綠四	3.48	20.96	計畫區南側，污水處理廠用地北側
			綠五	4.46		計畫區西南側，污水處理廠用地南側
			綠六	5.50		計畫區西南側，污水處理廠用地與垃圾焚化爐用地西側。
			綠七	1.82		計畫區西南側，文教區西南側
			綠十六	0.04		文小五東北側
		第一期發展區 第二期開發區	綠八	0.14		計畫區西南側，文教區南側
			綠九	0.19		計畫區南側，文中九用地西南側
			綠十	5.26		計畫區南側邊界
			綠十一	0.02		計畫區西南側，文小六東南側
			綠十五	0.05		計畫區南側，綠九南側
	後期發展區	第二期發展區 第一期開發區	綠II-1	4.90	108.49	計畫區北側，文中小用地南側
			綠II-2	11.27		計畫區西北側，海濱遊憩區東北側
			綠II-5	6.69		計畫區東北側，綠II-6東側
			綠II-6	19.95		計畫區中央位置偏西側外圍，北至文中II-1北側，南至文小II-1南側。
			綠II-11	0.02		計畫區西側，園道西側
			綠II-12	0.09		計畫區西側，園道側
			綠II-15	4.31		計畫區中央位置，綠II-16西側
			綠II-16	6.33		計畫區中央位置，綠II-15東側
			綠II-19	4.33		計畫區東南側，公二十八東側。
			第二期發展區 第二期開發區	綠III-1		1.21	計畫區東側，綠III-2北側
綠III-2	13.81	計畫區東側，文小III-1北側				
綠III-3	2.29	計畫區東側，文小III-1東側				
綠III-4	13.67	計畫區東側，變II-3東側				
綠III-5	10.78	計畫區東南側，綠III-6西側				
綠III-6	8.84	計畫區東南側，綠III-5東側				
廣場用地	已展 發區	第一期發展區 第二期開發區	廣一	0.33	0.68	計畫區西側，文小六西側
			廣二	0.16		計畫區南側，文教區南側
			廣三	0.19		計畫區南側，保存區西北側
停車場用地	已展 發區	第一期發展區 第一期開發區	停	1.01	1.01	政商混合區東側

用地	分區		編號	面積 (公頃)	合計	位置
變電所用地	已發展區	第一期發展區 第一期開發區	變三	0.29	0.50	計畫區西南側，文小五南側
			變六	0.21		文小七東側
	後期發展區	第二期發展區 第一期開發區	變II-1	1.01	2.71	計畫區北側，機II-1北側
			變II-3	1.70		計畫區東側，高爾夫球場用地北側。
捷運變電所用地	已發展區	第一期發展區 第一期開發區	捷變	0.14	0.14	中心商業區西南側，變3東側
自來水事業用地	已發展區	第一期發展區 第二期開發區	自	2.15	2.15	計畫區南側，公二十八北側
	後期發展區	第二期發展區 第二期開發區	自III-1	1.21	1.21	計畫區東側，文小III-3西側
污水處理廠用地	已發展區	第一期發展區 第一期開發區	污一	16.20	16.20	計畫區西側，垃圾焚化爐用地南側，並已設有污水處理設施。
捷運機廠用地	後期發展區	第二期發展區 第一期開發區	捷機	7.84	7.84	計畫區北側，文教區北側
溝渠用地	已發展區	第一期發展區 第一、二開發區	溝	21.53	21.53	計畫區南側
道路用地	已發展區與後期發展區		道	131.05	131.02	--
園道用地	已發展區	第一期發展區 第一、二開發區	園道I-1	4.87	4.87	計畫區南側
			園道II-1	14.67		30.66	北銜接園道II-2
	園道II-2	1.55	西銜接園道II-1			
	園道II-3	14.44	東銜接道路II-16			
註：考量本次修訂都市計畫之變動甚大，且淡海新市鎮刻正辦理淡海新市鎮特定區計畫地形圖測量及都市計畫圖重製事宜，惟未完成法定程序，故本表內面積係為圖面量測，未來應以依據核定圖實地分割測量面積為準。						

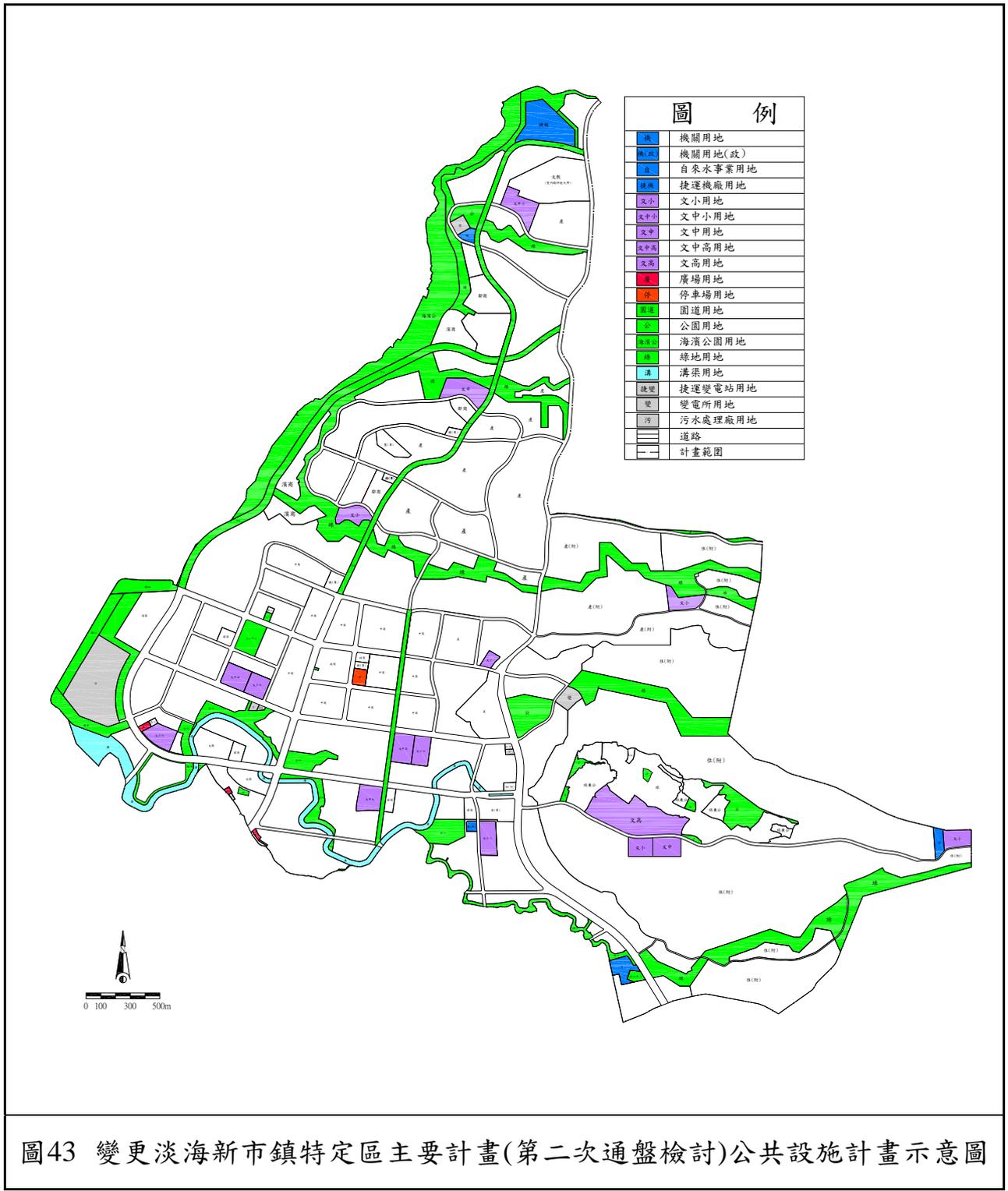


圖43 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施計畫示意圖

陸、 交通運輸計畫

本計畫區之道路系統、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

(一) 聯外道路

1. 省道臺二線（淡金路、登輝大道）

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

2. 新興路、新林路、北新路

均為東西向道路，往西連接淡海新市鎮，往東則可連接至陽明山地區。

3. 17 號道路

道路呈南北走向，中山北路二段至三段，南迄計畫區界接淡水地區。

4. 55 號道路

位於計畫區西南側，為本計畫區銜接淡江大橋之引道，尚未開闢。

(二) 區內道路系統

1. 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。

2. 次要道路

計畫區內之次要道路，區分為南北向及東西向分述如下：

(1) 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）。

關)、II-14 號計畫道路(未開闢)、III-2 號計畫道路(未開闢)等五條道路。

(2) 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)、III-1 號計畫道路(商工路)、等九條道路。

3. 服務道路系統

除前述聯外道路、主要道路系統及次要道路系統外，其餘道路均屬服務道路系統(包含集散道路及巷道等)，詳圖 44 所示。

(三) 綠園道

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。

表40 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路編號明細表

分區	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
第一期發展區第一、二開發區(已開發區)	1	北接Ⅱ-1號道路，南接44號道路，可往淡水中崙	50	2100	南北向	主要道路 (綠園道)	濱海路三段至四段，並止於新市五路一段
	3	北至32號道路，南至1號道路	20	1430	南北向	服務道路	崁頂五路
	5	北至24號道路，南至40號道路	30	835	南北向	次要道路	淡金公路臺二乙路段
	7	北至28號道路，南至40號道路	20	280	南北向	服務道路	崁頂三路
	9	北接Ⅱ-3號道路，南至計畫區南界，往淡水中崙	50	1760	南北向	主要道路	沙崙路一段至二段
	11	中心商業區內，北至24號道路，南至40號道路	30	730	南北向	次要道路	崁頂二路
	13	中心商業區內，北接Ⅱ-9號道路，南至46號道路	30	1080	南北向	主要道路 (綠園道)	義山路一段至二段
	17	北至40號道路，南迄計畫區界	20	1050	南北向	聯外道路	中山北路二段至三段
	24	中心商業區北側，東至13號道路，西至5號道路	30	1042	東西向	次要道路	新市六路一段至二段
	28	東至7號道路，西至5號道路	20	620	東西向	服務道路	崁頂三路
	32	中心商業區內，東至13號道路，西至1號道路	40	1567	東西向	次要道路	新市五路一段至三段
	36	東至7號道路，西至3號道路	20	590	東西向	服務道路	新市三路一段
	38	中心商業區內，東至Ⅱ-10號道路，西至9號道路	30	872	東西向	次要道路	新市三路三段
	40	中心商業區南側，東至Ⅱ-17號道路，西至1號道路	40	2930	東西向	主要道路	新市二路一段至四段
	44	中心商業區南側，東至Ⅱ-17號道路，西至9號道路	40	3200	東西向	主要道路	濱海路一段至二段
	46	計畫區南側，東至13號道路，西至9號道路	20	1410	東西向	次要道路	新市一路三段、新民路一段
52	計畫區南側，東至計畫區界，西接Ⅱ-18號道路	8	2450	東西向	聯外道路	北新路一段	
55	計畫區西南側，南至計畫區界，北至1號道路(淡江大橋引道)	30	270	南北向	聯外道路	未開闢	

分區	編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
第二期發展區 第一開發區	II-1	北接II-2號道路，南接I號道路	50	2935	南北向	主要道路 (綠園道)	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 (綠園道)	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 (綠園道)	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-17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	30/50	2310	南北向	聯外道路	登輝大道
	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	東至II-13號道路，西至II-12號道路	15	251	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
	II-22	東至II-9號道路，往西轉南至24號道路	15/30	1200	南北向	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	東西向	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
第二期發展區 第二開發區	III-1	東至III-6號道路，西接II-15號道路	20	2811	東西向	次要道路	商工路
	III-3	計畫區東側北端，東至計畫區界，西至II-17號道路	20	1471	東西向	聯外道路	新興路
	III-4	東至計畫區界，西至II-17號道路	8	1562	東西向	聯外道路	新林路
	III-5	計畫區東側，北至綠地，南至III-4號道路	8	291	南北向	服務道路	未開闢
	III-7	計畫區東南側，為U型路，兩側均接至III-6號道路	8	1948	東西向	服務道路	產業道路

資料來源：本計畫彙整。

二、大眾運輸系統

(一) 捷運系統

1. 已開發地區之淡水捷運延伸線

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，沿省道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，路線分布情形請參見圖 3.4-2 所示，其效益如下：

- (1) 減輕臺北市區過度發展之壓力與均衡未來臺北都會區之都市發展，期望透過推動「淡海新市鎮」開發計畫，導引臺北都會區向北發展，採多核心發展模式。
- (2) 冀望引入捷運系統，強化新市鎮聯外機能、活絡新市鎮之發展，並藉由捷運系統移轉公路交通之壓力，改善淡水地區之交通問題。

「淡水捷運延伸線可行性研究報告書」於 99 年 6 月 8 日奉行政院函復照經建會審議結論辦理，依經建會審議結論略以：「原則同意交通部所提綠山線及藍海線之路網，並優先推動綠山線。…後續內政部應考量新市鎮整體長期發展需要，就規劃路線、長度及車站選址效益，一併研提具體方案送請交通部納入綜合規劃案中辦理。」。

交通部高鐵局已於 99 年 9 月辦理「淡水捷運延伸線綜合規劃暨環境影響評估」作業，預計於 100 年 12 月完成綜合規劃期末報告初稿，將依程序提報審查。

2. 後期發展區之淡水捷運延伸線往北延伸

為加速後續開發及鼓勵既有工廠聚落更新，本計畫整合交通與產業政策，延續交通部高速鐵路工程局於 99 年核定「淡水捷運延伸線可行性研究」案之綠山線（G2~G8 站）之捷運路線往北延伸，增設四站（G9~G12 站），並將原綠山線捷運機廠用地（原位於 G8 站）北移至計畫區北側，使土地開發與捷運建設一併到位，創造土地開發與交通建設之最大效益，吸引廠商投資進駐，以轉

型引入有利新市鎮產業，使之成為當地經濟發展核心，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，建構綠能、低碳之產業園區，路線如圖 45 所示。

(二) 公車接駁系統

配合捷運延伸線設置，建構以輕軌場站為主軸之公共運輸服務網，輔以公車接駁場站，提供支線公車與主幹線公車之轉乘服務，建構便捷之環狀公車服務路網，增進民眾搭乘大眾運輸系統之意願，以落實大眾運輸導向（TOD）之都市型態發展。

淡水捷運延伸線之 G4 站，位處於淡海新市鎮門戶，緊鄰省道臺二線，本計畫規劃作為轉運站使用，未來可搭乘捷運至 G4 站，轉乘接駁捷運、公車、長途客運及停車等交通設施，增進南來北往商務、旅遊觀光之交通便利性；另於淡水捷運延伸線之 G6 站規劃公車接駁站轉乘至淡水舊市區，路線如圖 45 所示。

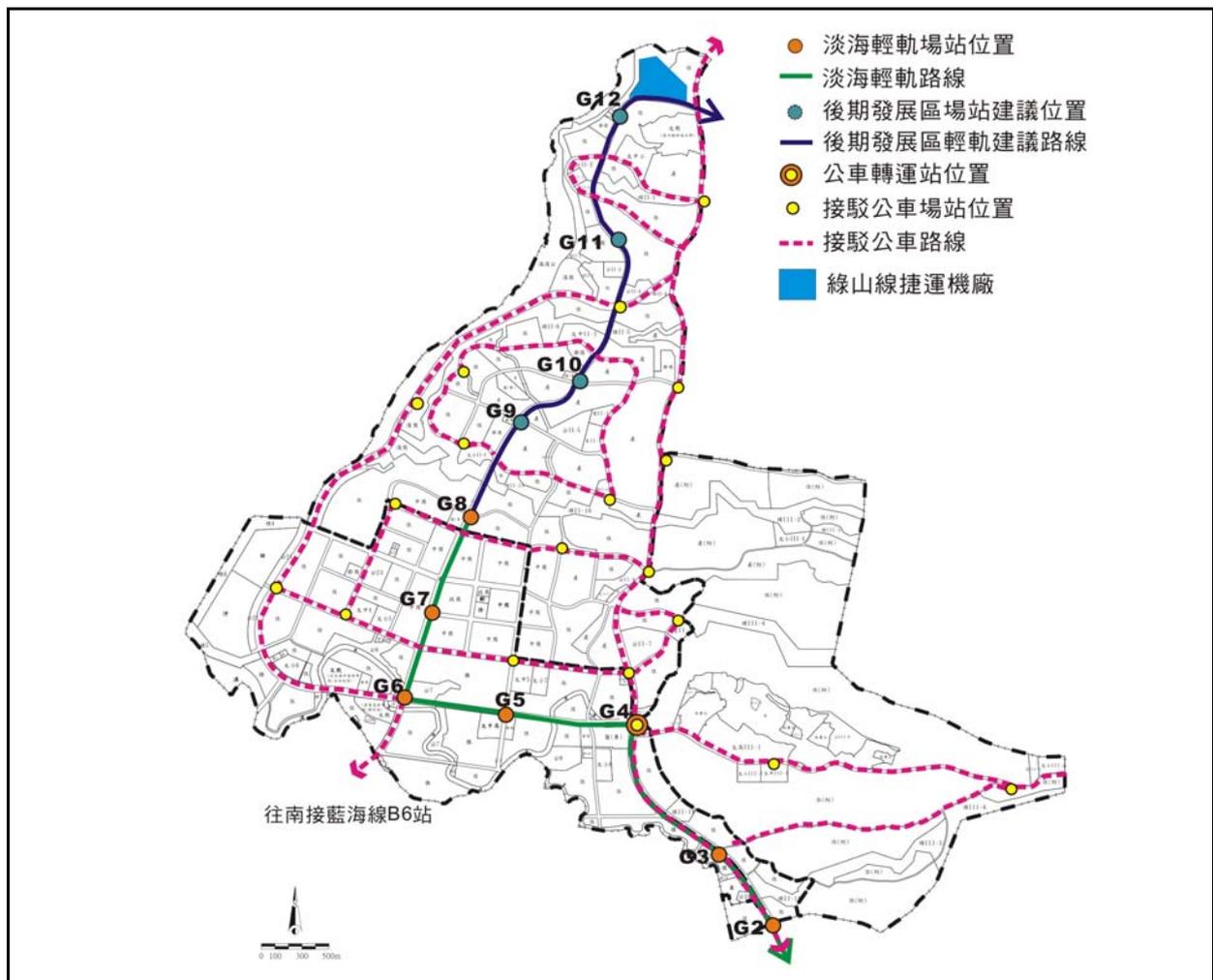


圖45 淡水捷運延伸線系統規劃圖

三、自行車道系統

(一) 遊憩型自行車道

本計畫將登輝大道、濱海路段、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，且配合本區域田園風光，形成具生態遊憩功能之自行車道。

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；另北接新北市政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。

(二) 運輸型自行車道

區內主要、次要道路規劃自行車道，供居民生活通勤使用，並可結合生態田園自行車道、水岸風光自行車道，形成完整的自行車路網，以落實綠色交通，達到節能減碳之目標，路線詳圖 46 所示。

(三) 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、登輝大道等主要道路及車站設置服務據點，提供自行車休憩設施並提供觀光導覽資訊，路線如圖 46 所示。



圖46 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)
自行車道系統路線示意圖

四、人行步道系統

(一) 主要道路人行步道

區內主要道路及登輝大道二側規劃人行步道為系統主軸，避免直接與車輛動線系統產生衝突，考量行動不便者之便利性與舒適性之需求，設置無障礙設施空間，並串連大眾運輸場站，提供舒適良好的人行空間，路線詳圖 47 所示。

(二) 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、休閒之功能。

(三) 水岸休閒人行步道

可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。

(四) 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，可串聯其他人行步道。

五、停車空間

目前規劃1處停車場用地，停車空間仍為不足，將於細部計畫訂定各土地使用分區留設停車空間基準規定，以提供更多停車空間。

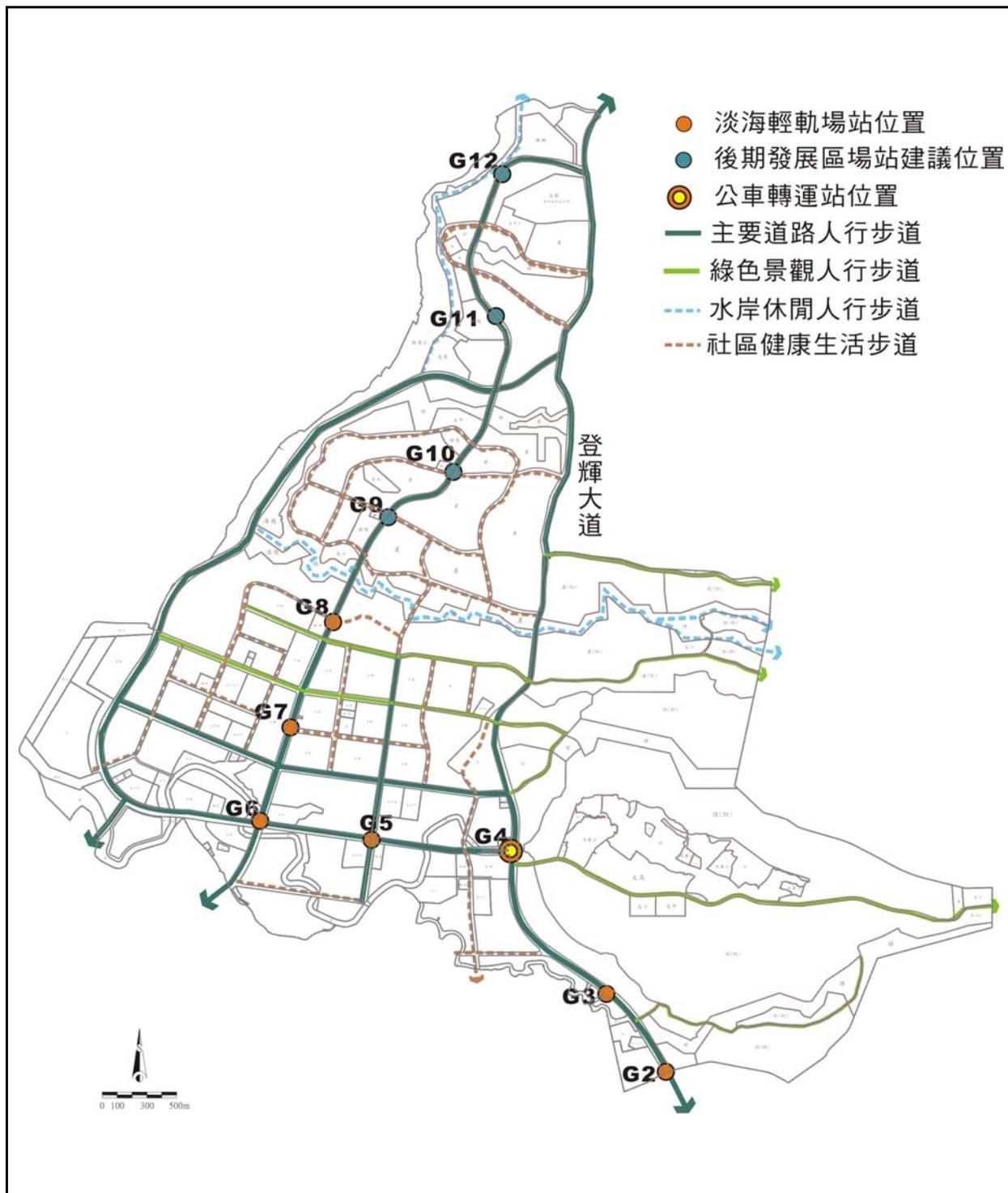


圖47 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)
人行步道系統路線示意圖

柒、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

本計畫指定區內機關用地(政)與機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，本計畫區以機關用地(政)與機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、綠地、文教等用地，作為短期避難場所及中長期收容所，供居民安置使用。

(一) 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。本計畫指定區內公園、高爾夫球場兼公園、廣場、綠地、停車場及道路等開放空間用地，作為短期避難場所。

(二) 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。本計畫指定區內之文小、文中、文高、文中高及文教（私立聖約翰科技大學、台北海洋技術學院(淡水校區)，華夏技術學院）等用地，作為中長期收容場所，並配合鄰近鄰里單元之劃設，服務周邊里民；另，機關用地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。目前淡水區

公所已指定水源國小(文小Ⅲ-3)與育英國小(文小Ⅱ-2)為中長期收容場所。

三、醫療與物資據點

(一) 醫療據點

本計畫指定已發展區之醫療專用區及後期發展區之醫療專用區(泓安醫院)作為醫療據點。

(二) 物資據點

本計畫指定區內之文小、文中、文高、文中高與及文教(私立聖約翰科技大學、台北海洋技術學院(淡水校區)、華夏技術學院)等用地，作為物資據點，以接收外援物資及分配各受災區域所需支援物資。

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，如圖 48 所示。

(一) 緊急避難道路

本計畫指定省道臺二線(寬 50 公尺)、沙崙路(寬 50 公尺)、濱海路(寬 40 公尺)、新市二路(寬 40 公尺)與新市五路(寬 40 公尺)為緊急避難道路，此道路除為主要聯外道路外，更貫穿本計畫區的聚落中心，故為本計畫區內相當重要之防災道路。

緊急避難道路為聯通各區域之主要輔助性道路，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。

(二) 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二十公尺至三十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，包括後洲路(寬 30 公尺)、新市六路(寬 20 公尺)、中山北路(寬 20 公尺)與淡金公路(寬 20 公尺)。

(三) 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以上之道路考量其性質可作為避難輔助道路，包括新興路(寬 8 公尺)、新林路(寬 8 公尺)、商工路(寬 8 公尺)與北新路(寬 8 公尺)。

(四) 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、海濱遊憩區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：

(一) 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。

(二) 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

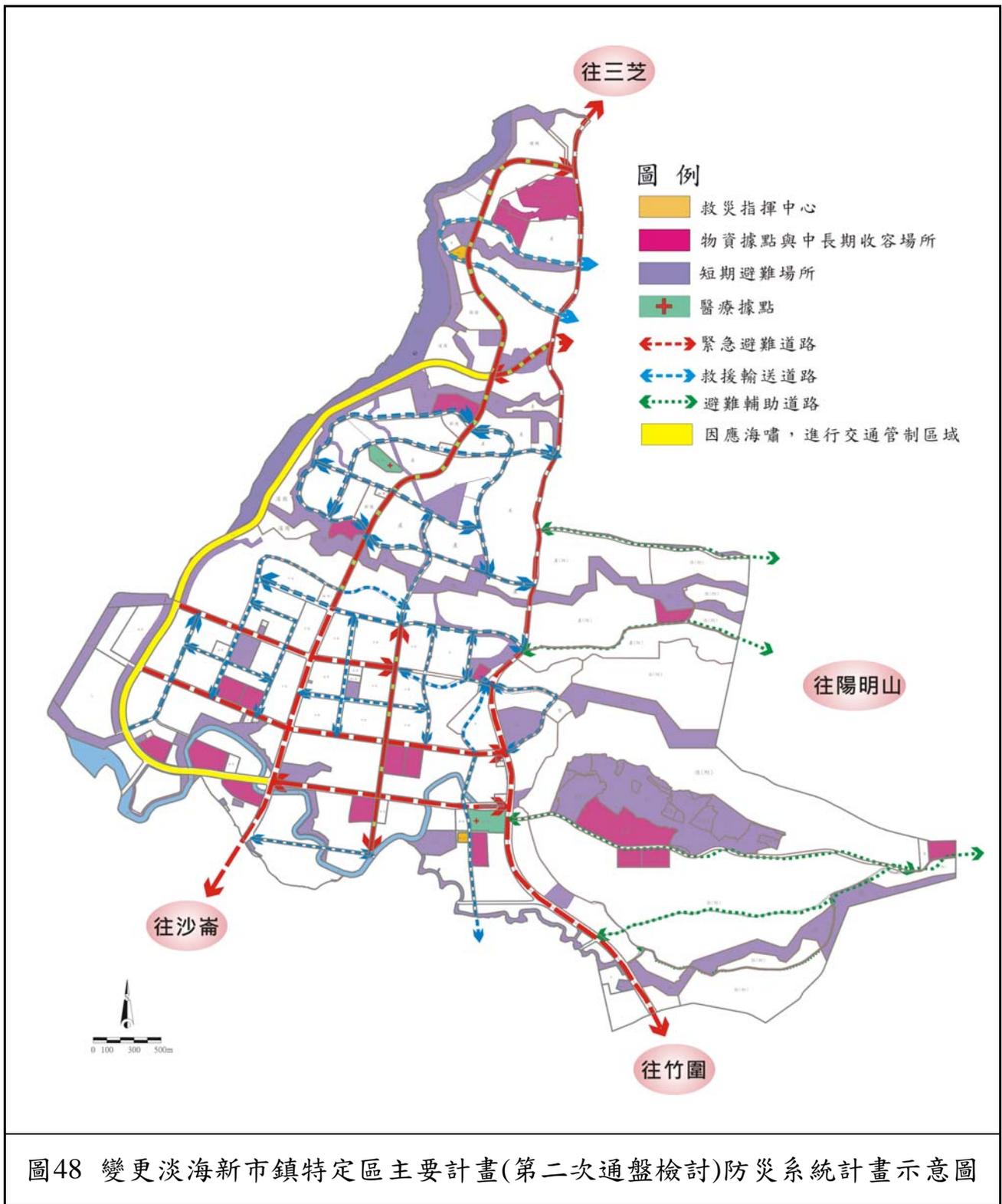
依據過去災害發生之經驗，僅依賴消防栓或其他設施來搶救都市大火、水災仍不足夠，故評估區域安全性時，應納入消防給水設施做考量，包括消防活動時必須之消防栓、防水火槽等，分述如下：

(一) 滯水貯水、地表逕流處理設施

本計畫指定區內溝渠用地作為消防給水設施，且利用道路兩側設置滲透雙層溝及滲流井收集雨水逕流，並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。此外，配合開發區河流沿岸之綠帶留設及透水性鋪面等貯流保水設計，不僅可提供作為消防防火水槽，且達區內防洪等功效。

(二) 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。



捌、 上下水道計畫

上下水道計畫分別就自來水及雨、污水下水道計畫進行說明。

一、 自來水道規劃

淡海新市鎮計畫開發區所涵蓋範圍廣闊，為提供區內安全、穩定及足量的自來水，將考量計畫人口、未來產業專用區以及公共設施之用水需求，以民國 125 年作為計畫目標年，估計其用水量，並商請台灣自來水股份有限公司及台北自來水事業處調配足夠水源供應本區。據此進行管網分析，配置自來水管線，供開發區內住宅、產業專用區及公共設施等接用。另於開發區內適當地點設置必要之配水池，以因應最大用水時變遷及緊急應變或消防用水之需。

(一) 需水量估計

1. 淡海新市鎮未來引進人口約為 30 萬人，依據 94 年由經濟部水利署所訂定之「用水計畫書審查作業要點」內容標準，以每人每日用水量約 250 公升計算，推估生活用水量約為 75,000CMD。
2. 產業專用區參考上述之「用水計畫書審查作業要點」，擬訂淡海新市鎮內之產業專用區單位面積用水量採用 80CMD/公頃，可推估產業專用區之用水量約為 13,500CMD。
3. 公共設施包含機關、學校、公園綠地、停車場、變電所、道路等之公用事業。依據上述所提之「用水計畫書審查作業要點」內容，可得知各公共設施單位面積用水量，並推得公共設施推估之污水量約為 5,500CMD。
4. 估計淡海新市鎮計畫開發區之平均用水量約為 94,000CMD。

(二) 供水水源

針對淡海新市鎮之供水來源，目前已陸續辦理相關聯外自來水工程建設。其水源自翡翠水庫引水經台北市大同加壓站及新北市竹圍加壓站，送至淡海新市鎮內配水池。臺北自來水事業處將支援供應此工程，並納入大同關渡線自來水工程設施計畫內辦理，相關工程項目為大同第三座配水池暨加壓站工程、

大同關渡線輸水管工程、大度配水池加壓站工程及大度線輸水管工程等。台灣自來水股份有限公司辦理部分工程項目，以省市界為起點，其計畫內容包含：省道臺二線管線工程、中繼加壓站工程以及淡海新市鎮特定區範圍內自來水配水池工程等項目。

當淡海新市鎮後期發展區(第二期發展區第一開發區、第二期發展區第二開發區)進行開發時，將引入新進人口及相關產業進駐，用水量勢必將再提高。為因應後期引進人口及產業之用水，須再行增設自來水工程建設以供水使用。

依據淡海新市鎮之地區特性及人口引進情形，規劃於登輝大道兩側各新建一座配水池。且考量登輝大道以西人口分布較廣且所需之用水量也較高，故於西側增設 43,000CMD 之配水池一座，高程約 EL.45m 處。另外於高程較高之東側地區新增 16,000CMD 之配水池一座，地點高程約 EL.143m，以利供水。各配水池均加設加壓站，並於部分位置增設減壓或加壓設備，使自來水可確實輸送至各管線。由於自水來管線主要以壓力式供水，因此管線佈設盡量依循道路新建，以確保能供水至每個區域。自來水管線和配水池配置如圖 49 所示，其配置之實際路線未來應依實際施作情形調整。

二、 雨、污水下水道規劃

(一) 雨水下水道規劃

1. 排水分區劃分

本開發區受地形影響區域分割頗為明顯，集水區可依現況溪溝及既有渠路分布情況劃分為七個流域分區。各流域分區範圍及開發區流域概況分別說明如下：

- (1) 灰窯子分區：主要收集灰窯子溪流域之逕流，集水方向由南向北流入灰窯子溪，面積約 23.33 公頃。
- (2) 後洲子分區：主要收集後洲子溪流域之逕流，收集面積約 99.28 公頃。
- (3) 興化店分區：主要收集興化店溪流域之逕流，收集面積約 104.96 公頃。
- (4) 下圭柔山分區：主要收集下圭柔山溪流域之逕流，收集面積約 383.11 公頃。

- (5) 公司田分區：主要收集公司田溪流域之逕流，收集面積約 524.76 公頃。
- (6) 濱海 1 分區：收集開發區北側既有溝渠流域之逕流，收集面積約 9.48 公頃。
- (7) 濱海 2 分區：收集開發區南側既有溝渠流域之逕流，收集面積約 19.65 公頃。

2. 排水設施規劃及配置

為尊重水資源的理念，強調基地保水概念，利用道路兩側設置滲透雙層溝及滲流井收集雨水逕流，並於道路下方設置滲透管涵、滲透箱涵，銜接逕流納入滯洪池滯留後，再行排放至鄰溪。並配合開發區河流沿岸之綠帶留設及透水性鋪面等貯流保水設計，除可作為生態的親水公園，亦可兼顧防洪美觀等需求。

3. 排水及貯流設施：

本開發區內共包含下列形式之排水及貯流設施：

- (1) 道路兩側之滲透雙層溝及滲流井：布設於道路兩側，常水量時雨水可透過阻水牆及溝底之不封底設計使水流可滲透溝底回歸於土壤，通水量大時，水流則漫過阻水牆進行正常之排放，維持路溝之既有功能，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) 滲流管涵及箱涵：主要布設於道路下方，透過滲透雙層溝及滲流井收集雨水後，排入滲透管涵或滲透箱涵，並銜接至滯洪池滯留後排放，其涵底採開放透水性設計，除可作為排除地表逕流之用，亦可貯留雨水達到保水之效。
- (3) 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，除可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。

4. 開發區雨水下水道配置

本開發區屬山坡地故應提送水土保持計畫，其排水設施之水理計算，應符合「水土保持技術規範」規定，其中區域內排水設施應符合 25 年頻率洪峰流量設計，滯洪池需滿足 50 年重現期距之防洪需求設計，其計算方式如下：

(1) 洪峰量

Cms：開發前 C 值採用 0.7；開發後 C 值採用 0.95。

(2) 設計滯洪量

Q50：開發後之洪峰量(50 年頻率估算)；

Q25：開發前之洪峰量(25 年頻率估算)。

(3) 利用上述公式計算本發展區開發後所需之滯洪需求量，並依地形及流域特性，於區內規劃雨水下水道系統及滯洪設施。

(二) 污水下水道規劃

污水下水道系統為水污染防治根本之道，除改善都市居住環境衛生、提升生活環境品質，並可防止水域污染、確保良好水源水質，成為現代化都市重要指標之一。為提升居住品質，吸引投資環境，帶動地區發展，因此整個區段徵收公共設施之建設項目中即包括污水下水道系統之建設，期能將計畫區內所產生之污水予於統一收集，導入水資源回收中心處理後再排放至河川。

1. 污水量推估

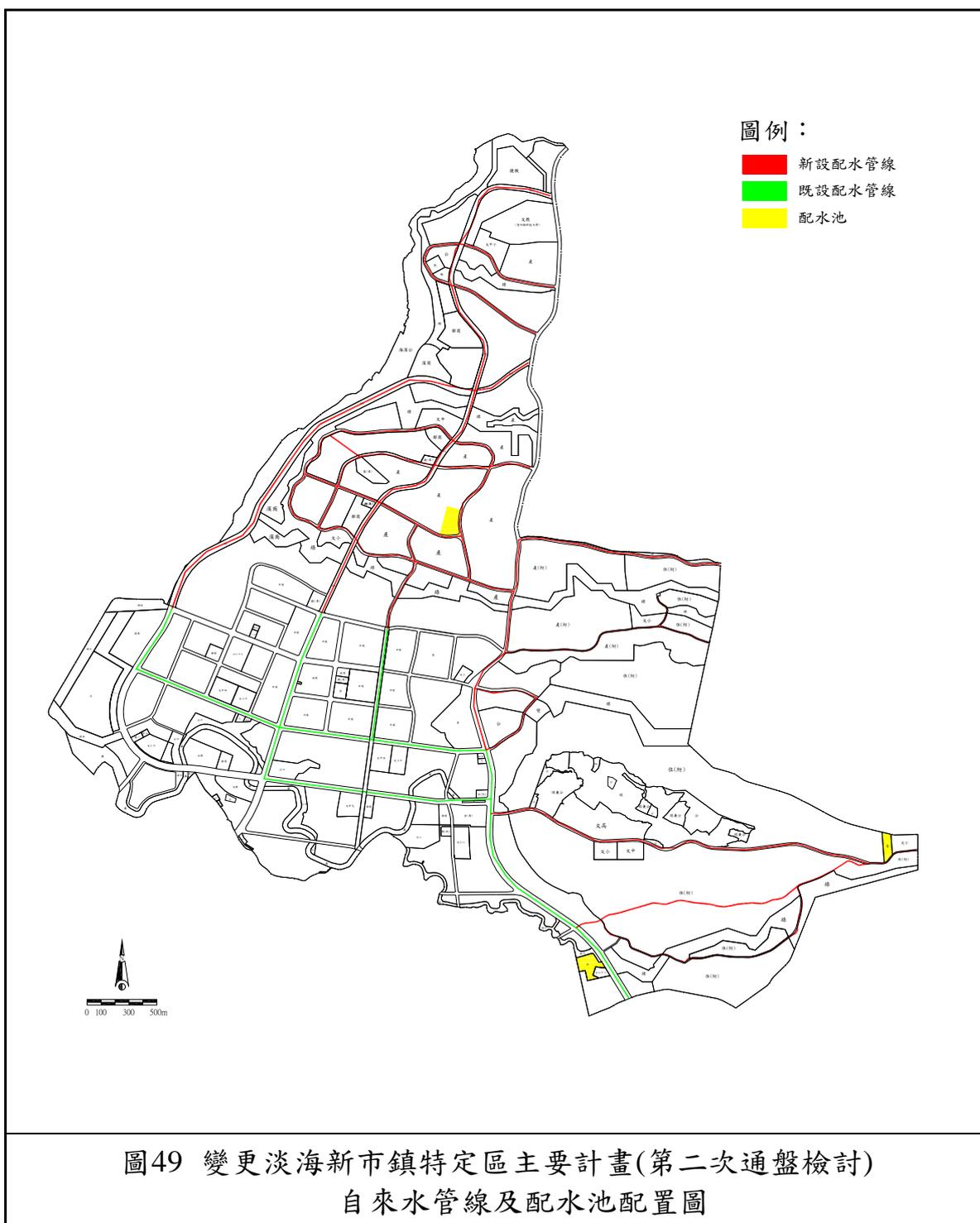
以民國 125 年為計畫目標年，參考相關計畫之推估值，並依據計畫區之現況特性及未來人口與產業之引進情形，據以擬定單位污水量之合理值，經計算，本計畫推估平均污水量約 84,000CMD。

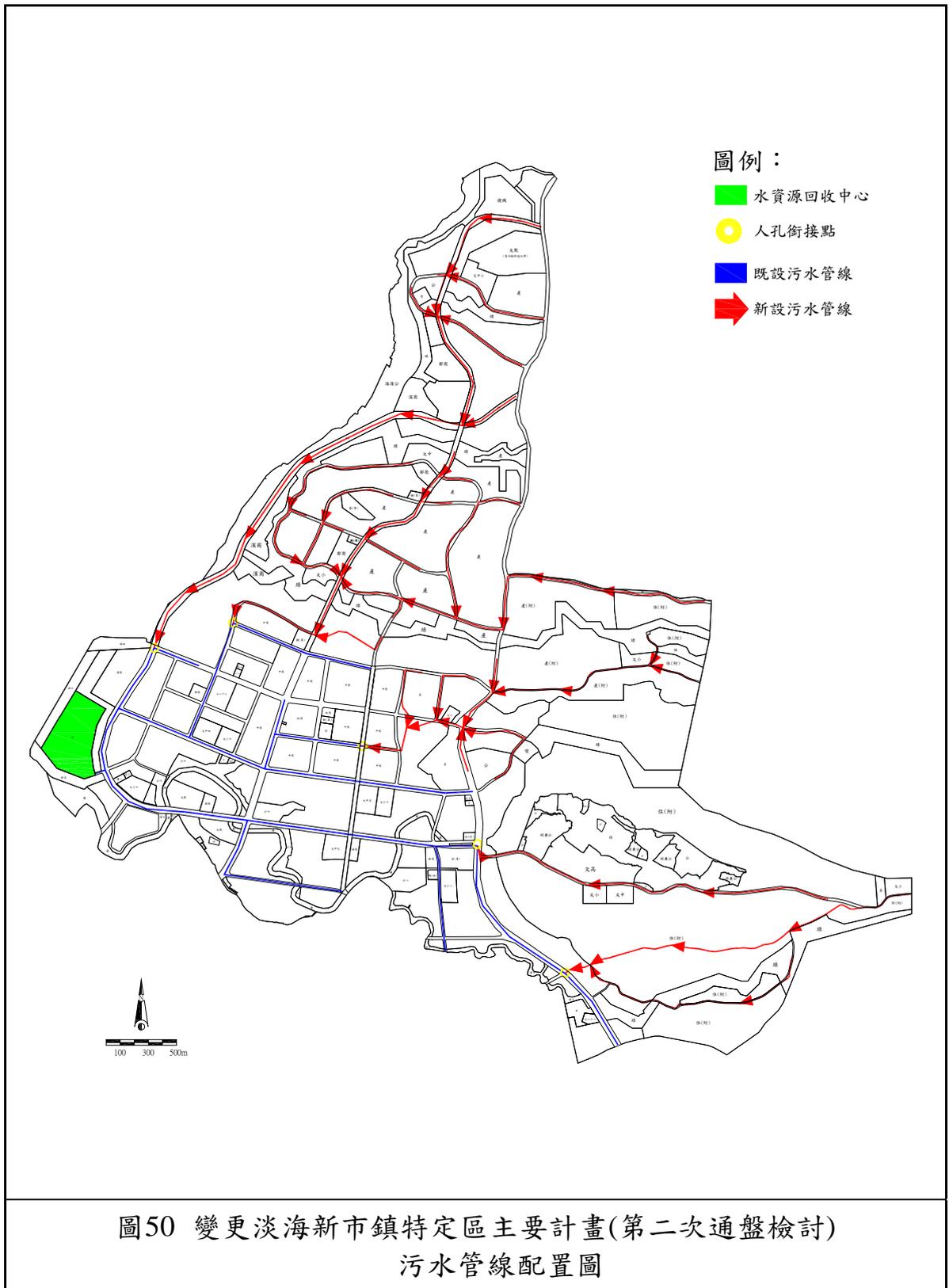
2. 污水下水道管線規劃

目前淡水新市鎮已開發區內已有既設之污水管線，針對新市鎮後期發展區，將再增設污水管線，並與既設污水管線連接，以收集全區之污水再排入淡水水資源回收中心。

主要係沿區內計畫道路佈設，以利日後維修與用戶污水

管線接入，於穿越河川、大型箱涵處，管線應以集中通過為原則。由於本計畫區地勢東高西低，地勢高程差約 140m 以上以及特殊河谷地形，考量整體污水接管可行性以及經濟性，將污水管線大致規劃以東向西收集污水為原則，另由於污水處理廠位於計畫區西南側，故於計畫區西側地區之污水原則上除以東向西收集之外，並由北朝南收集以便輸送至污水處理廠。管線佈設方式如圖 50 所示，全長約 32 公里。





玖、 土地使用與都市設計管制原則

為塑造大眾運輸為導向(TOD)之生態城市理念，明確引導未來新市鎮之開發，以及型塑新市鎮都市空間意象等，應訂定未來開發方針以促進土地資源合理利用，並確保都會區間環境成長與結構性的平衡；同時考量地方性產業之發展、自然地形資源、地區性傳統歷史人文文化與遊憩景觀資源等，藉由結合重大發展建設計畫與自然環境資源的特色，以創造新市鎮之城鄉新風貌。

本計畫後期發展區之土地使用分區、開發強度及都市設計管制原則敘明如下：

一、 土地使用分區及開發強度管制原則

(一) 開發新興產業園區 (WORK)

劃設產業專業區除引導在地產業發展外，並配合政策引進新興產業。

(二) 發展生態社區 (ECO)

1. 增訂產專區自行留設環保設施及污水處理設施條件之規定。
2. 增訂公設用地設置滯洪池、雨水貯留設施、排水系統等相關規定。
3. 增訂人行步道、停車場及法空鋪面應以透水性材質鋪設。
4. 調降最大地下開挖率，增訂最小透水率之規定。
5. 修訂提高綠化面積率至 50%。

(三) 塑造休閒生活環境 (LEISURE)

1. 增訂海濱公園用地之使用項目與內容。
2. 增訂公共設施用地退縮建築線之規定。
3. 增訂鄰避設施地下化之規定。
4. 增訂主要道路設置共同管溝之規定。

(四) 建構低碳綠色交通 (LRT)

1. 增訂廣場兼停車場用地空間需配合捷運系統作整體串連規定。
2. 增訂非住宅使用小汽車停車空間，如配合大眾運輸政策可減

量設置之規定，以鼓勵大眾運輸利用。

3. 增訂場站周邊附設機車位數至少 15%數量設置自行車停車空間。

(五) 開發強度管制原則

1. 已開發區

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（二通草案）」之規定為原則。

2. 第二期發展區第一開發區

- (1) 住宅區：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（二通草案）」之規定，配合生態城市理念，以保留較低使用強度之住宅區類別為原則。
- (2) 商業區：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（二通草案）」之規定，配合生態城市理念，以保留或增訂較低使用強度之商業區類別為原則。
- (3) 產業專用區：配合產業發展構想，誘導產業進駐，建議提高產業專用區之開發強度。
- (4) 捷運車站專用區：配合土地使用分區劃設情形，增訂捷運車站專用區開發強度，並參酌商業區開發強度為訂定原則。
- (5) 文教區、醫療專用區：參照「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（二通草案）」之規定為原則。
- (6) 公共設施用地：新增公共設施用地應配合使用性質，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（二通草案）」之相關規定為原則。

3. 第二期發展區第二開發區

考量本區地形較為陡峭，建議住宅區(附)及產業專用區(附)應以較低開發強度為原則，其餘公共設施用地之開發強度應配合使用性質，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（二通草案）」之相關規定為原則。

二、自然景觀資源之管理維護

- (一) 配合環境敏感地資訊指認具有生態敏感條件之土地，劃設為生態休閒公園或綠地，作為未來沿河岸親水空間之緩衝綠帶，以提升本計畫區之綠覆率與景觀風貌。
- (二) 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。
- (三) 基地規劃時應考慮必要之綠地、綠帶留設與綠化，並以整體生態系統作為生態跳島、生態緩衝區、生態連結區；且於土地使用分區管制內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。
- (四) 為調節微氣候，計畫區建築基地應以街廓考量於西南角留設建築群缺口或集中法定空地；並配合周邊公共設施區位至少留設10%之法定空地，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。

三、公共開放空間系統及水與綠網絡建構

- (一) 嚴格禁止破壞生態資源，限制或有條件發展之管制規則。
- (二) 為保留重要生態棲地應將東西向溪流與原生林相鄰兩側各留設生態核心與緩衝空間，並設置親水空間。
- (三) 應留設南北向綠園道，以串連東西向河川廊道，建構都市生態綠網。
- (四) 灌溉水池如位於綠地空間應予以保留。
- (五) 植栽綠化方面，應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。

四、保留既有聚落及具價值之人文資源

本計畫區內之古蹟應依文資法第 30~31 條辦理；遺址則依文資法第 50 條規定辦理。區內既有文化資產應予以保存與活化，並劃設公園、綠地，且應避免道路經過。

五、 交通運輸系統及人本多元交通規劃

(一) 生態大眾運輸導向系統

1. 後期發展區內之各次區域的發展核心設置大眾運輸節點。
2. 尊重區內既有地景地貌，規劃大眾運輸系統的路徑及跨河口處設置景觀橋。
3. 大眾運輸場站周邊地區應設置自行車停車空間。
4. 人行通道與大眾運輸場站的空間連結與舒適性規劃。

(二) 大眾運輸場站周邊規劃

1. 大眾運輸場站周邊地區之土地使用應為多元複合性。
2. 大眾運輸車站與開放空間、停車場應整體規劃設計。
3. 以輕軌場站為中心，綜合考量平台式土地使用配置、半徑 500 公尺步行圈等因素，建置自行車與人行步道系統及電動公車轉乘系統，並設置自行車停車空間與提供綠能充電站，以提高大眾運輸系統工具之使用。
4. 捷運輕軌場站周邊半徑 500m 之土地使用規劃多元複合性，並配合既有都市風貌，予以不同發展定位。

(三) 人本多元交通規劃

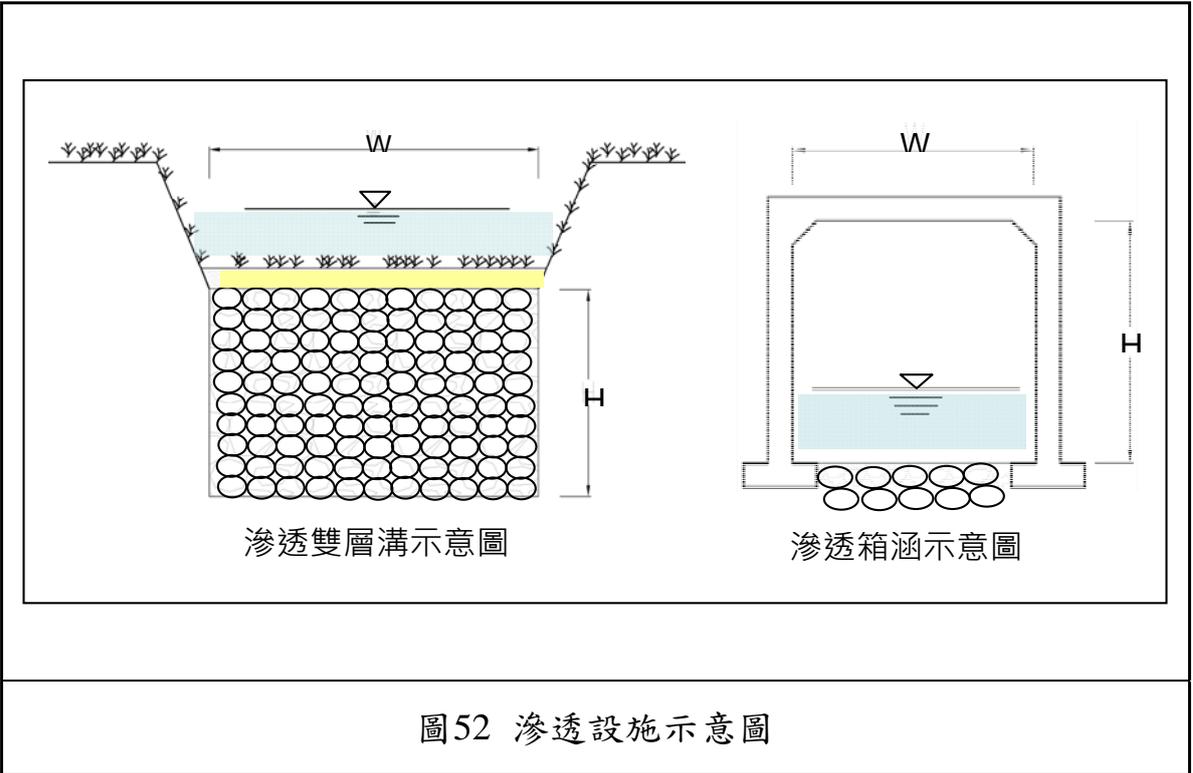
1. 以場站為中心建構一般人可步行範圍內，配置社區性公共設施用地，及佈設自行車及人行車道系統。
2. 道路以「人車分道」為規劃原則，區分行人、汽車、腳踏車，並需留設足夠寬敞之人行道空間。
3. 公共設施及公園、綠地、廣場等開放空間設置無障礙設施。

六、 都市水資源及其他各種資源之再利用

- (一) 順應地形保留天然排水渠道，加強河岸兩側的植栽綠化，於水道兩側設緩衝綠帶。
- (二) 以最大的遲滯與最小逕流原則運用高地排水、低地延遲排水，從單元住家到單一街廓至全基地範圍進行整體防治治理。
- (三) 都市低窪地區、山坡地邊緣或淹水潛勢地區周邊，分為公共空間與私人建物區域貯留。

1. 公共空間貯留:應設公園綠地，規劃設置滿足 50 年暴雨頻率之防洪生態池，如圖 51 所示。
 2. 私人建物區域貯留：各排水分區內之既有灌溉水路或池塘，因應都市排水需要，建制各式滲流工法、集水系統、透水性鋪面與生態滯洪池等方式，增加基地保水。
- (四) 應於排水系統中或公園綠地等公共區域的地面或地下規劃多功能用途之雨水貯留系統，以增加基地滲透性功能，而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，詳圖 52 所示。





第八章 分期分區與開發方式

壹、 分期分區發展計畫

配合本次檢討調整原計畫三期七區為二期四區開發，如圖 53 所示，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

(一) 第二期發展區第一開發區

為加速人口、產業進駐與淡水捷運延伸線之建置，將原第一期發展區第二開發區水碓尾地區、第一期發展區第三開發區、第三期發展區、第二期發展區省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地及海濱遊憩區陸域內私有土地統籌調整為第二期發展區第一開發區，面積約 655.24 公頃。

上開範圍北側以灰窯子溪為界；西側以海濱遊憩區內陸域私有土地為界；南側以原第一期發展區之第一、二開發區範圍為界；東側則以自然地形或人為地形為界(東則北段以省道臺二線為界；東側南段以現況道路、陡坡地形及河道緩衝綠地為界)。

另為因應相關住宅政策，配合淡水捷運延伸路線，將省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地一併納入。

(二) 第二期發展區第二開發區

將省道臺二線以東原第二期發展區，扣除部分納入第二期發展區第一開發區，修訂為第二期發展區第二開發區，面積約 492.52 公頃。

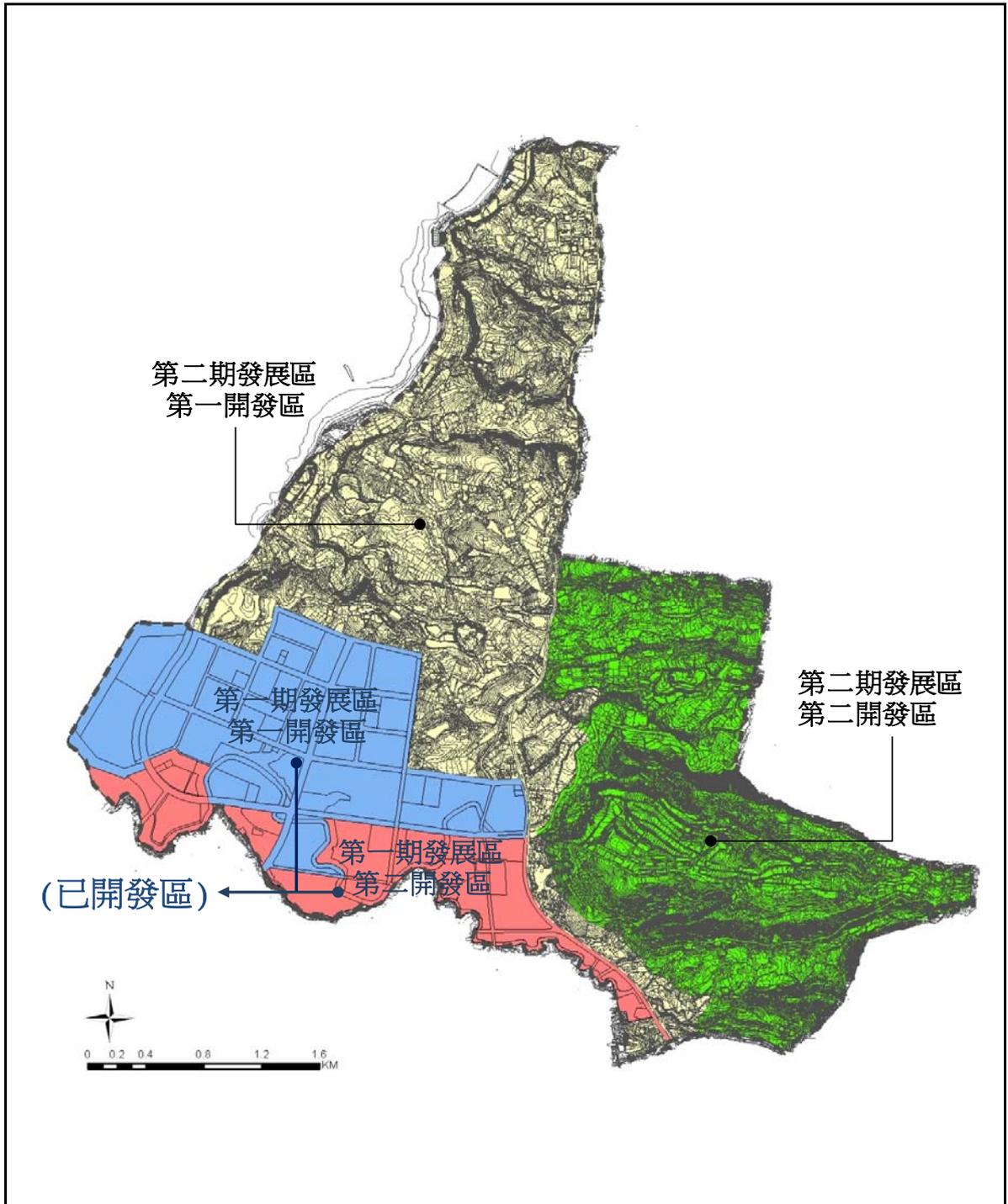


圖53 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)
分期分區發展計畫示意圖

貳、開發方式

本案依行政院秘書長96年2月13日院臺建字第0960004549號函示維持原新市鎮都市計畫，後期發展區不予劃出，另研議朝多元開發方式之可行方式辦理。經研議，可行之開發方式茲說明如下：

一、區段徵收

(一) 區段徵收區位選定

為配合淡水捷運延伸線綠山線通車目標與期程，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，第二期發展區第一開發區採區段徵收方式辦理，以帶動新市鎮土地及整體發展之效益。

惟因區內有眾多建物與工廠散布，為避免延宕工程進度，本計畫配合環境發展現況，建議正德國中賢孝校區所在之文中用地、育英國小所在之文小用地、聖約翰科技大學所在之文教區及泓安醫院所在之醫療專用區等不納入區段徵收範圍，惟上述分區或用地內夾雜之私人土地，經申請後原則同意納入區段徵收範圍辦理。

(二) 再發展地區區位選定

餘依下述原則進行再發展地區之區位選定，以作為區段徵收準備作業範圍勘選時，認定是否納入區段徵收範圍之參考資料，並訂定「再發展地區土地開發管理要點」以作為再發展地區改建、重建或再發展等開發行為之依據。詳見附錄三。

1. 非位於公共設施用地範圍之建物密集區範圍達 0.2 公頃以上者。
2. 現有建物土地所有權人提出保留意願經認定有保存必要者。

二、開發許可

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(詳附錄二)。

本計畫開發許可應依淡海新市鎮特定區開發許可申請要點

辦理，其適用範圍以第二期發展區之第二開發區之住宅區（附）、產業專用區（附）為原則，如圖 54 所示。

三、一般徵收

本案適用一般徵收方式辦理係指下列兩種情形：

- (一) 政府取得公共設施用地。
- (二) 欲開發具特殊目的之地區。

四、容積移轉

為加速公共設施開闢，私有都市計畫公共設施保留地得以容積移轉方式，將其容積移轉至本主要計畫地區範圍內，其送出容積計算方式及相關辦理方式應依「都市計畫地區容積移轉實施辦法」辦理。以下針對本計畫區送出基地與接受基地敘明如下：

(一) 送出基地

為加速公共設施開闢以增加土地開發彈性與減輕政府財務負擔，本案依「都市計畫地區容積移轉實施辦法」第六條第一項第三款規定，指定本計畫區第二期發展區第二開發區為容積移轉送出基地。

(二) 接受基地

1. 第一期發展區第一、二開發區

考量政府財務困窘、儲備住宅土地及增加土地開發彈性等因素，本案指定第一期發展區第一、二開發區(已發展區)全區，作為第二期發展區第二開發區之容積移轉接收基地。

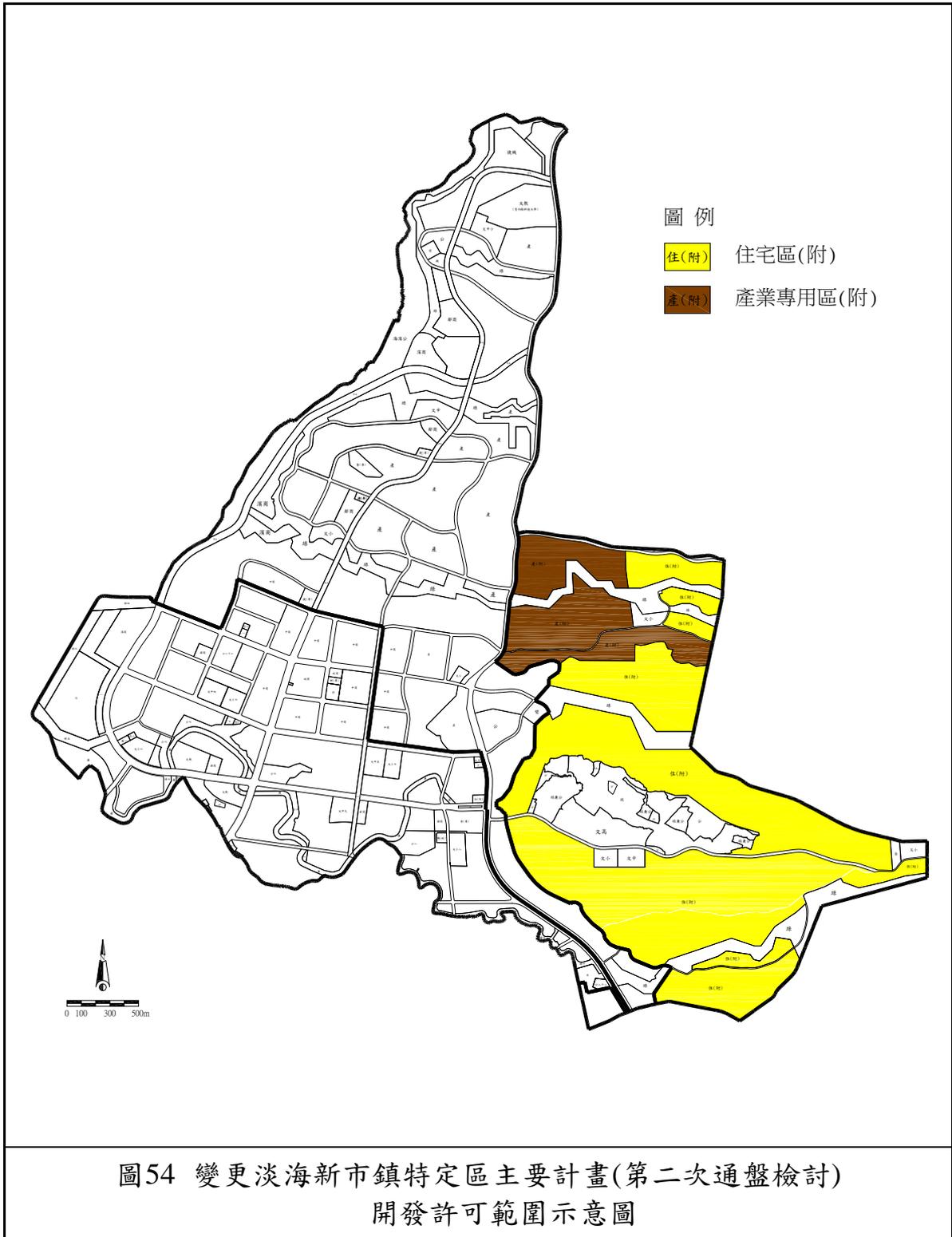
2. 第二期發展區之第一開發區

- (1) 因應大眾運輸導向發展(TOD)之理念，於第二期發展區第一開發區之捷運場站周圍半徑 300 公尺範圍，可依實際狀況作為第二期發展區第二開發區之容積移轉接收基地。
- (2) 再發展地區不得作為容積移轉之接受基地。

五、都市更新

本計畫區為有效誘導改善並提昇地區生活環境品質，依都

市更新條例劃定應實施都市更新之地區得依相關規定辦理都市更新。



第九章 實施進度與經費

壹、 區段徵收地區

一、 實施範圍

本計畫辦理區段徵收地區為第二期發展區第一開發區，除原址保留及部分再發展地區之外，餘以區段徵收方式辦理開發。計畫面積為 655.24 公頃，辦理區段徵收地區面積預估約為 589.10 公頃，區段徵收範圍如圖 55 所示。

二、 實施期程

依區段徵收實施辦法第二條規定，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

- (一) 開發期程：全區一次開發。
- (二) 開發主體：內政部。
- (三) 作業程序：依區段徵收實施辦法第二條規定辦理。

四、 財務計畫

依據土地徵收條例施行細則第五十一條規定，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。

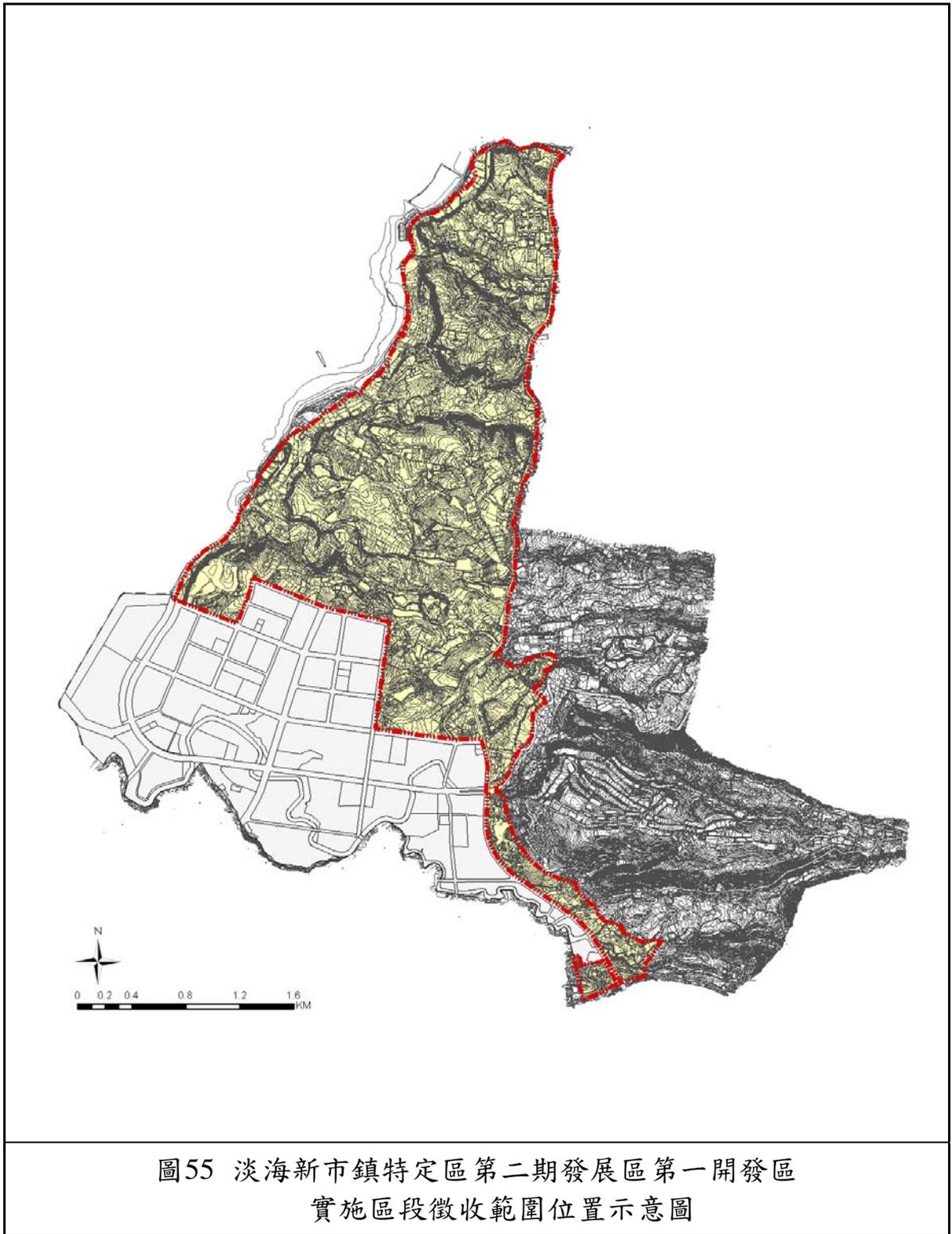


圖55 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區
實施區段徵收範圍位置示意圖

貳、多元開發地區

一、實施範圍

本節實施範圍係指第二期發展區第二開發區。

二、實施期程

第二期發展區之第二開發區之主要計畫公共設施用地，視新市鎮開發基金財務狀況以及開發許可與容積移轉辦理情形，陸續取得及興闢。

三、執行要點

- (一) 開發期程：預計期程 111~125 年。
- (二) 開發主體：內政部、私有地主。

四、開發方式

第二期發展區第二開發區之公共設施用地預計以開發許可與容積移轉方式陸續取得土地後興闢，並得視新市鎮開發基金財務狀況採一般徵收方式取得及興闢。

附錄一 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討案)」暨「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討案)」都市計畫圖重製疑義會議紀錄

附錄一 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討案)」暨「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討案)」都市計畫圖重製疑義會議紀錄

副本

檔 號：135

保存年限：101. 3. -6

內政部 函

機關地址：10556台北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：韓孟志

聯絡電話：02-87712716

電子郵件：fisher@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

10457

台北市中山區南京東路二段95號3樓

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國101年3月3日

發文字號：內授營鎮字第1010801603號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本部101年2月6日召開「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」暨「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案」都市計畫圖重製疑義第2次會議紀錄乙份，請依會議決議辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本部101年1月13日內授營鎮字第1010800277號開會通知單續辦。

正本：新北市政府城鄉發展局、新北市淡水區公所、新北市淡水地政事務所、內政部營建署城鄉發展分署(以上均含附件)

副本：永奕不動產顧問有限公司、本部營建署新市鎮建設組(第2科、第3科、第1科)(以上均含附件)

部長李鴻源

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」暨「變更淡海新市鎮特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案」都市計畫圖重製疑義第2次會議

簽到簿

時間：101年2月6日（星期一）上午10時		
地點：本部營建署1樓第105會議室		
主持人：本部營建署洪組長啟源 洪啟源 紀錄：韓孟志		
出（列）席機關（單位）	職稱	簽到處
新北市政府城鄉發展局		測量科 陳煥澈 蔡冠
新北市淡水區公所		
新北市淡水地政事務所	技士	邱創喆
內政部營建署城鄉發展分署		王秉弘 周峰峰 李國欽
永奕不動產顧問有限公司		張蔚 李怡婷 李溪邑 翁振聲 劉順平 廖嘉文

新 署 建 營 部 組 設 鎮 市	蘇崇哲
	高月霞 謝志鴻 吳彥滿
	邱孟志 林楚凱

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）1/1000 數值地形測量及都市計畫圖重製」案

101 年 02 月 06 日都市計畫圖重製疑義第 2 次會議紀錄

表 I 主要計畫疑義彙整表

類型 A：都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線										
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第 2 次會議決議
A2	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線) ≠ 現況	01	70	第一期發展區第二；開闢廣西南側保存區	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符 2. 現況已開闢，樁位展繪線與現況不符，寺廟飛簷突出計畫線 3. 地籍已分割，地籍展繪線與樁位展繪線相符	依都市計畫圖展繪線展繪。	依都市計畫圖展繪線展繪辦理。	遵照辦理。	-	-
類型 B：(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線										
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第 2 次會議決議
B1	(都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線) ≠ 地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	01	41 54	第一期發展區第一；開闢污水廠與公二一交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符 2. 公二一現況未開闢 3. 樁位展繪線與地籍展繪線不符，最大落差量為 1.52 公尺與 0.72 公尺	依都市計畫圖展繪線展繪，另請地政單位依法定程序處理。	依地籍展繪線展繪，待確認本次重製主要計畫圖比例尺後，視需要配合提列都市計畫變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線不符部分，參酌地籍展繪線納入變更區主要計畫檢定(第一、二次通盤檢討)案辦理變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。

圖號	編號	位置	疑義情形	建議處理方式	第1次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第2次會議決議
04	55	第一期發區第一區； 發區第一區； 文小西側，廣場與保區 存區處	1. 存三與廣一用地北側 都市計畫圖展繪線與 樁位展繪線為13.03公 尺 2. 存三與廣一用地南側 缺少樁位展繪線 3. 廣一、文小六及十 現況皆未開闢 4. 地籍已分割；存三與 廣一用地北側樁位展 繪線與地籍展繪線相 符	1. 存三與廣一依圖 都市計畫圖展繪線 展繪，參酌樁位 展繪線變更。 2. 存三與廣一依 都市計畫圖展 繪，參酌地籍 展繪線變更，並請都 市計畫單位依法 定程序處理。	請新北市政府 協助提供樁位 資料，供規劃 單位確認，核 對相關資料後 於下次會議提 出。	已於10/6向 新北市政府取 得樁位資料， 經查存三與廣 一用地南側有 分區後都市計 畫圖展繪線與 樁位展繪線相 符，故依據建 議處理方式以 都市計畫圖展 繪線展繪。	存三與廣一用地 北側都市計畫圖 展繪線與樁位 展繪線不符部 分，參酌樁位展 繪線，納入變更 淡海新市鎮特 定區主要計畫(第 二次通盤檢討) 案辦理變更。	依都市計畫 圖展繪線 展繪。
05	68 69	第一期發區第一區； 發區第一區； 文小西側，廣場與保區 存區處	1. 綠七用地與溝渠 交接處都市計畫圖 展繪線與樁位展 繪線不符，最大 誤差量為27.41 公尺 2. 綠七現況未開闢 溝渠用地已開闢 3. 地籍已分割；綠七 地與溝渠交接處 樁位展繪線與地 籍展繪線相符	綠七用地與溝 渠交接處 依都市計畫圖 展繪線展繪，參 酌樁位展繪線 變更。	綠七用地與溝 渠交接處 依都市計畫圖 展繪線展繪， 並提出變更綠 七用地為溝渠 用地。	依都市計畫圖 展繪線展繪。	都市計畫圖展繪 線與樁位展繪線 不符部分，納入 變更淡海新市鎮 特定區主要計畫 (第二次通盤檢 討)案辦理變 更。	依都市計畫 圖展繪線 展繪。

編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第1次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第2次會議決議
06	76	第二期發區； 展區第三側， 文地南側， 文小十區 與住宅區 交接處	1. 文小十一與住宅區 間，缺少樁位展繪線 2. 現況未開闢、地籍未 分割	依都市計畫 圖展繪線展 繪，另請都 計單位依法 定程序處 理。	本案座落市鎮尚未 實施整區開闢發地 區範圍內，未來將 視開發情形再予 考量。	敬悉，依都市 計畫圖展繪線 展繪。	-	-
07	92	第二期發區； 展區第七側， 文中西側， 鄉商與住宅 區交接處	1. 鄉商與住宅區間，缺 少樁位展繪線 2. 現況未開闢 3. 地籍未分割	依都市計畫 圖展繪線展 繪，另請都 計與地政單 位依法定程 序處理。	本案座落市鎮尚未 實施整區開闢發地 區範圍內，未來將 視開發情形再予 考量。	敬悉，依都市 計畫圖展繪線 展繪。	-	-
08	33 34 46 47	第一期發區； 展區第三側， 公三側文 小四側地	1. 文小四西側都市計畫 展繪線與樁位展繪線 不符，最大誤差量為 19.02公尺；文小東 側都市計畫展繪線與 樁位展繪線不符，最 大誤差量為18.14公 尺 2. 圍道與文小四用地現 況皆未開闢 3. 地籍未分割	依都市計畫 圖展繪線展 繪，另請都 計與地政單 位依法定程 序處理。	本案座落市鎮尚未 實施整區開闢發地 區範圍內，未來將 視開發情形再予 考量。	敬悉，依都市 計畫圖展繪線 展繪。	-	-

編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第1次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第2次會議決議
09	97	第一期發 展區第二 期發區南 側住宅區	1. 都市計畫圖展繪線與 樁位展繪線不相符， 計畫區南側邊界已於 第一次通盤檢討變更 住宅區為非都市土 地。 2. 現況道路（水源街二 段）已開闢，缺少樁 位資料。 3. 樁位展繪線與地籍展 繪線不相符。	依都市計畫 圖展繪線展 市計畫單位 依權責處 理。	-	-	-	依都市計畫 圖展繪線，至 與南側竹都 區部本完 分，則俟果 案成後，提 相開資料 予新府北 政規劃入 規考。 依樁位展 繪線繪。
10	70	第一期發 展區第一 期發區用 地公七 南側	1. 都市計畫圖展繪線與 樁位展繪線不相符 （溝渠用地西北側，都 市計畫圖展繪線為截 角；樁位展繪線為直 角）。 2. 現況已開闢為公司田 溪河道，與樁位展繪 線相符。 3. 樁位展繪線與地籍展 繪線相符。	依樁位展繪 線展繪。	-	-	-	依樁位展 繪線繪。

表2 第一期細部計畫疑義彙整表

類型A：現行計畫展繪線=樁位展繪線≠地籍展繪線						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式
A2	現行計畫展繪線=樁位展繪線≠地籍展繪線≠現況	01	71	第一期發展區之南側，住五之一東南側，於濱海路二段與崑崙二路交叉處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符。 2. 現況道路已開闢，左側街廓內現況為花園植栽使用，與樁位展繪線最大誤差量約0.28公尺；右側街廓內尚未開闢，與樁位展繪線最大誤差量為0.41公尺。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		02	56	第一期發展區第一開發區西南側；住五東南側、文中四西南側，於新市二路與後洲路交叉處	1. 都市計畫圖展繪線，因原計畫精度不足與樁位展繪線誤差部分視為與樁位展繪線相符。 2. 現況道路已開闢，其街廓內皆未開闢且以鐵絲網圍籬，與樁位展繪線不符，最大誤差約1.81公尺。 3. 地籍已分割，與樁位展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		03	56	第一期發展區第一開發區；線七用地東側，溝渠與線八用地交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符。 2. 現況道路已開闢，其街廓內尚未開闢且以鐵絲網圍籬，與樁位展繪線不符，最大誤差約0.87公尺。 3. 地籍已分割，樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪。
類型B：現行計畫展繪線=樁位展繪線≠地籍展繪線						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式
BI	現行計畫展繪線=樁位展繪線≠現況≠地籍展繪線(樁位展繪線未損及建物)	01	55	第一期發展區之西南側，文小六東北側，於後洲路一段上	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符。 2. 現況已開闢道路，道路位置與樁位展繪線相符。 3. 地籍已分割，地籍展繪線與樁位展繪線不符，北側最大誤差約為13.12公尺；另南側道路截角位置不符，最大誤差約13.33公尺。	依都市計畫圖展繪線展繪，另請地政單位依權責卓處。
						第2次會議決議
						第2次會議決議

類型 C：現行計畫展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式
C2	現行計畫展繪線≠樁位展繪線≠現況，地籍未分割	01	55 56	第一期發展區第一開發區；文教區西南側；於濱海路三段與後洲路一段交叉處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符 2. 現況道路已開闢，其道路截角與樁位展繪線不符，最大誤差約 1.59 公尺 3. 樁位展繪線與地籍展繪線不符，地籍未分割道路截角	依都市計畫圖展繪線展繪，請權責單位另請地政單位依權責申處。
類型 G：其他情形						
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式
G	其他	01	41	第一期發展區西北側；污一側，濱海路三段及四段西側	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，污一用地及垃圾焚化爐用地間無樁位資料。 2. 現況未開闢，為草生地。 3. 地籍已分割，樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合主要計畫細部計畫變更。
		02	41	第一期發展區西南側；綠四西南側	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，經查【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)案】變更垃圾焚化爐用地為機關用地；細部計畫【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開發區)案】配合主要計畫為機關用地，且細部計畫部分至今並無其他變更。 2. 現況為草生地。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合主要計畫細部計畫變更。

編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第2次會議決議
03	40 53	第一期發展區西側；公二十一側、垃圾焚化爐用地南側	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，經查【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)案】變更部分污水處理廠用地為機關用地以及變更部分機關用地為污水處理廠用地；細部計畫【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開發區)案】配合主要計畫變更，且細部計畫至今無其他變更。 2. 現況為草地。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，配合主要計畫細部計畫變更。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。
04	69	第一期發展區南側；污一側，濱海路三段及四段西側	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，住宅區與綠地間缺少樁位。 2. 現況未開闢為草地。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪，另請都市計畫單位依權責處。	依都市計畫圖展繪線展繪，請權責單位另行補測釘都市計畫樁位。
05	70	第一期發展區南側廣三用地與住宅區交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，經查現行細部計畫未變更住宅區為廣場用地(廣三)，另於【91.02.08變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一、二種住宅區、郵政用地土地地使用管制要點暨配合第一區開發)案】變更住宅區為廣場用地0.06公頃。 2. 現況廣場已開闢，另西側廣場用地(0.06公頃)現況為道路使用。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線相符。	依都市計畫圖展繪，配合主要計畫變更住宅區為廣場用地，另建議配合主要計畫變更綠地及綠地為廣場用地納入第二次通盤檢討都市計畫變更。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。

附錄二 淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)

附錄二 淡海新市鎮特定區開發許可申請要點(草案)

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。

本計畫開發許可應依淡海新市鎮特定區開發許可申請要點辦理，其適用範圍以第二期發展區第二開發區之住宅區（附）、產業專用區（附）為原則，詳見附圖一所示。

一、開發許可申請方式

申請開發者（包括自然人或法人）經開發範圍內土地所有權人授權，可依本要點規定自行研擬細部計畫及開發計畫草案送請主管機關審查。

其中細部計畫應報內政部辦理法定程序，開發計畫應報新北市政府審查核發開發許可。核發開發許可前，開發者應與新北市政府簽訂自願捐贈協議書並經法院公證（公證費用由開發者負擔），承諾「自細部計畫發布實施日起，應於一年內完成公共設施用地或代用地之捐贈或繳納代金，並應於三年內完成細部計畫公共設施用地興闢」，並繳納相當於細部計畫公共設施興闢工程費用 10%之保證金予新北市政府，新北市政府始核發開發許可證明文件，該證明文件應納入細部計畫書圖一併發布實施。

開發者若未能於前項規定時間內完成公共設施用地或代用地之捐贈及細部計畫公共設施用地之興闢作業，新北市政府應依法定程序撤銷開發許可，且上開保證金不予退還。

申請書件詳三、四。

二、申請範圍與基地條件

(一) 開發許可適用範圍以本計畫第二期發展區第二開發區之住宅區(附)、產業專用區(附)為原則。

(二) 基地條件

1. 申請擬定細部計畫及開發許可之最小開發規模，住宅區(附)不得小於3公頃(其中包含作為捐贈之主要計畫公共設施用地(或代用地)與開發基地)，產業專用區(附)不得小於5公頃(其中包含作為捐贈之主要計畫公共設施用地(或代用地)與開發基地)；惟經土地主管機關同意或土地四周有下列情形之一，致無法達最小面積標準者，不在此限。

(1) 為河川、溝渠、公共設施所包圍者。

(2) 為8公尺以上之既成或計畫道路或其他重大設施阻隔者。

(3) 為已發展或規劃為發展區所包圍者。

(4) 經都市計畫委員會同意者。

2. 申請基地應連接已興闢完成且路寬至少8公尺以上之計畫道路，或自行依施工規範興闢計畫道路，並與已興闢完成之計畫道路銜接。

3. 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或核准讓售之文件。

4. 開發基地地形坡度與開發利用之限制

(1) 開發基地內原始地形在丘塊圖上之平均坡度在40%以上之全部地區，應維持原始地形地貌，不得建築使用。

- (2) 開發基地內原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上未逾 40% 之地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，且為不可建築區，其餘 20% 土地得規劃作為出入道路、公園及綠地等區內公共設施使用或必要性服務設施使用為限，不得建築使用且不得計畫入法定空地。

三、細部計畫

- (一) 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。

- (二) 申請程序

1. 申請開發者自行擬定或申請變更細部計畫，應備具申請書、圖報內政部，由內政部依法辦理公開展覽、審議、發布實施等法定程序。
2. 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，並由申請開發者向新北市政府申請釘樁作業。

- (三) 申請書件

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) 申請開發者姓名、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、權利證明文件及其同意書。若取得開發許可後，以市地重劃方式辦理開發者，則另依市地重劃相關法令辦理。
- (4) 套繪細部計畫及主要計畫之地籍圖。
- (5) 開發許可證明文件（本文件於提送申請書件階段時得不檢附，俟新北市政府核發開發許可證明文件後，該證明文件納入細部計畫書圖一併發布實施）。
- (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。

四、開發計畫

（一）申請程序

1. 開發計畫審查

申請開發者應提出開發計畫報新北市政府審查核發開發許可。核發開發許可前，開發者應與新北市政府簽訂自願捐贈協議書並經法院公證（公證費用由開發者負擔），承諾「自細部計畫發布實施日起，應於一年內完成公共設施用地或代用地之捐贈，並應於三年內完成細部計畫公共設施用地興闢」，並繳納相當於細部計畫公共設施興闢工程費用 10% 之保證金予新北市政府，新北市政府始核發開發許可證明文件，該證明文件應納入細部計畫書圖一併發布實施。

開發者若未能於前項規定時間內完成公共設施用地或代用地之捐贈及細部計畫公共設施用地之興闢作業，新北市政府應依法定程序撤銷開發許可，且上開保證金不予退還。

2.公共設施審查

開發者於前項規定時間內完成捐贈及興闢作業後，應提出公共設施用地或代用地捐贈後之土地登記簿謄本送請土地主管機關審查。

(二) 開發計畫申請書圖

計畫書圖應表明下列事項：

- 1.申請開發者基本資料：申請開發人、規劃設計人等相關資料及證件影本。
- 2.土地清冊。
- 3.地籍圖謄本。
- 4.土地登記簿謄本。
- 5.土地使用同意書。
- 6.地質調查報告。
- 7.相關技師簽證資料。
- 8.公共設施負擔比例與開發強度。
- 9.土地使用計畫。
- 10.都市設計及建築物配置計畫（含綠建築設計、中水利用設施及生態跳島設計理念等）。
- 11.道路系統計畫。
- 12.區內公共設施興闢及營運管理計畫。
- 13.景觀計畫。
- 14.整地計畫。
- 15.排水系統計畫（含防洪生態池、污水處理設施）。
- 16.水土保持設施計畫。
- 17.防災設施計畫。
- 18.事業及財務計畫。
- 19.公用設備主管機關同意配合文件。
- 20.其他應配合事項。

前項計畫書除用文字、圖表說明外，應附相關書圖，其比例尺不得小於一千分之一。

(三) 開發許可範圍之建蔽率、容積率、高度限制規定如下：

- 1.申請開發作為住宅區使用之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 120%。
- 2.申請開發作為產業專用區使用之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 180%。
- 3.建築物高度不得超過 21 公尺。

(四) 公共設施用地捐贈與建設費用負擔

1.主要計畫公共設施

- (1) 申請開發許可應捐贈主要計畫公共設施用地（或代用地），其捐贈公共設施用地比例不得低於開發基地面積之 25%，如捐贈面積超過前述標準時，每增加主要計畫公共設施用地面積 1 m²，得提高開發樓地板面積 2 m²，惟捐贈之比例以開發基地之 28% 為上限。
- (2) 如主要計畫公共設施用地捐贈比例不足者，得以捐贈代用地方式替代。
- (3) 公共設施用地捐贈順序為道路用地、文小用地、文中用地、公園用地、綠地。
- (4) 內政部得視用地取得狀況逐年編列預算，以徵收方式興闢，該徵收及興闢費用應按各開發許可區面積佔本計畫可開發許可總面積之比例分攤，納入申請開發者之開發費用項下，並歸墊予內政部新市鎮開發基金後，細部計畫始得發布實施。
- (5) 為利開發許可工程界面整合，內政部另行擬定、公告本計畫地區「工程基本設計準則」，訂定辦理公共設施及公用設備（電力、電信、瓦斯、自來水、

污水下水道...等) 共同管線規劃設計及施工規範，開發許可申請者應依該準則辦理工程規劃設計及施工。

2. 細部計畫公共設施

- (1) 申請開發應捐贈區內細部計畫公共設施，住宅區(附) 捐贈公共設施用地之比例不得低於開發基地捐贈主要計畫公共設施後面積之 20%，產業專用區(附) 捐贈公共設施用地比例不得低於開發基地捐贈主要計畫公共設施後面積之 25%。
- (2) 如捐贈面積超過前述標準時，每增加細部計畫公共設施用地面積 1 m²，得提高開發樓地板面積 3 m²，惟捐贈之比例住宅區(附) 以開發基地捐贈主要計畫公共設施後面積之 25% 為上限，產業專用區(附) 以開發基地捐贈主要計畫公共設施後面積之 30% 為上限。
- (3) 公共設施劃設種類包括：道路、停車場、廣場、鄰里公園、兒童遊樂場、綠地、綠帶等。
- (4) 細部計畫公共設施中之鄰里公園、兒童遊樂場、廣場、停車場等，必須面臨計畫道路劃設，且其面臨寬度不得小於 6 公尺，另其區位配置應以集中留設為原則，並考量與鄰近區內公共設施之完整性與連貫性。
- (5) 用地取得及興闢費用由開發者全部負擔，並由開發者興闢完成。

(五) 防洪保水設施

1. 設置防洪生態池

- (1) 基地開發後，包含基地之各級集水區，以 25 年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開

發前之逕流量總和。並應以 50 年發生一次暴雨強度之計算標準提供防洪生態池，以阻絕因基地開發增加之逕流量；該滯洪池得配合地景、消防用水需求規劃，並應與本計畫區排水系統相串連。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算；且逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。

(2) 基地之範圍及形狀，無法自力提供防洪生態池者，應取得同一集水區相關地主及居民之同意書，並協議共同提供相關基地之防洪生態池。基地經過整地而改變集水區之範圍者，應以改變後之集水區為審議之基本單元，並須經主管水土保持、水利機關之同意。

2. 基地保水設計：開發基地扣除區內公共設施及不可開發區面積後，剩餘基地面積之透水率不得小於 50%，另若有設鋪面之需求，以具透水性之材料及施工方式為原則。
3. 基地整地原則：基地開發之街廓，應順應地形地勢規劃，避免大挖大填，其街廓內之停車場、綠地、廣場、通路、臨棟間隔等應做整體規劃。

(六) 公用設備設施

1. 污水處理設施：基地內應於適當地點設置污水處理設施，其放流水質須符合行政院環保署公告之社區下水道放流水標準。
2. 電力、電信、垃圾及自來水設施：基地開發應檢附電力、電信及自來水等相關事業主管機構之同意文件。但各該機構不能提供服務而由開發申請人自行處理，並經各該機構同意者不在此限。高壓輸電力線經過之土地，原則上規劃

為鄰里公園、停車場、綠地、綠帶等使用，並應依電力主管機構有關規定辦理。

- 3.申請開發案之土地使用與基地外周邊土地不相容或有負面影響者，應設置緩衝綠帶，寬度不得小於 10 公尺。
- 4.基地內之出入道路應採人車分離原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於 1.5 公尺。

(七) 生態環境與綠建築設計

1.生態跳島理念設計

- (1) 法定空地綠覆率不得小於 50%，且應集中留設綠化地區，並連接相鄰之公共開放空間。
- (2)其餘建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之綠建築基準專章規定辦理。

2.水資源再利用設施：建築基地規模 2 公頃以上者，必須設置雨水貯集利用或中水利用設施。

3.綠能設施或設備：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。上述所稱綠能設施或設備係指下列設施而言：

- (1) 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。
- (2) 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。

4.綠建築獎勵

本計畫區綠建築獎勵依下列規定辦理。

- (1) 本計畫區建築基地開發建築物規劃設計應以不低於綠建築分級評估之銀級為原則。上述情況特殊時得

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。

- (2) 有關依相關法令規定或審議要求取得綠建築標章者，該部分應不得再給予獎勵；惟申請者依規定取得更高等級綠建築標章者，得依下表給予不同等級之基準容積獎勵：

項目	獎勵額度
取得綠建築分級評估銀級	不予獎勵
取得綠建築分級評估黃金級	基準容基之 8%
取得綠建築分級評估鑽石級	基準容基之 10%

- (3) 申請者應與新北市政府簽訂協議書，保證於使用執照核發後二年內取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。

前項保證金退還依下列規定：

- I. 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
- II. 未依限取得該等級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
- III. 依限取得該等級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價 5 倍之金額後無息退還。

五、環境影響評估及水土保持

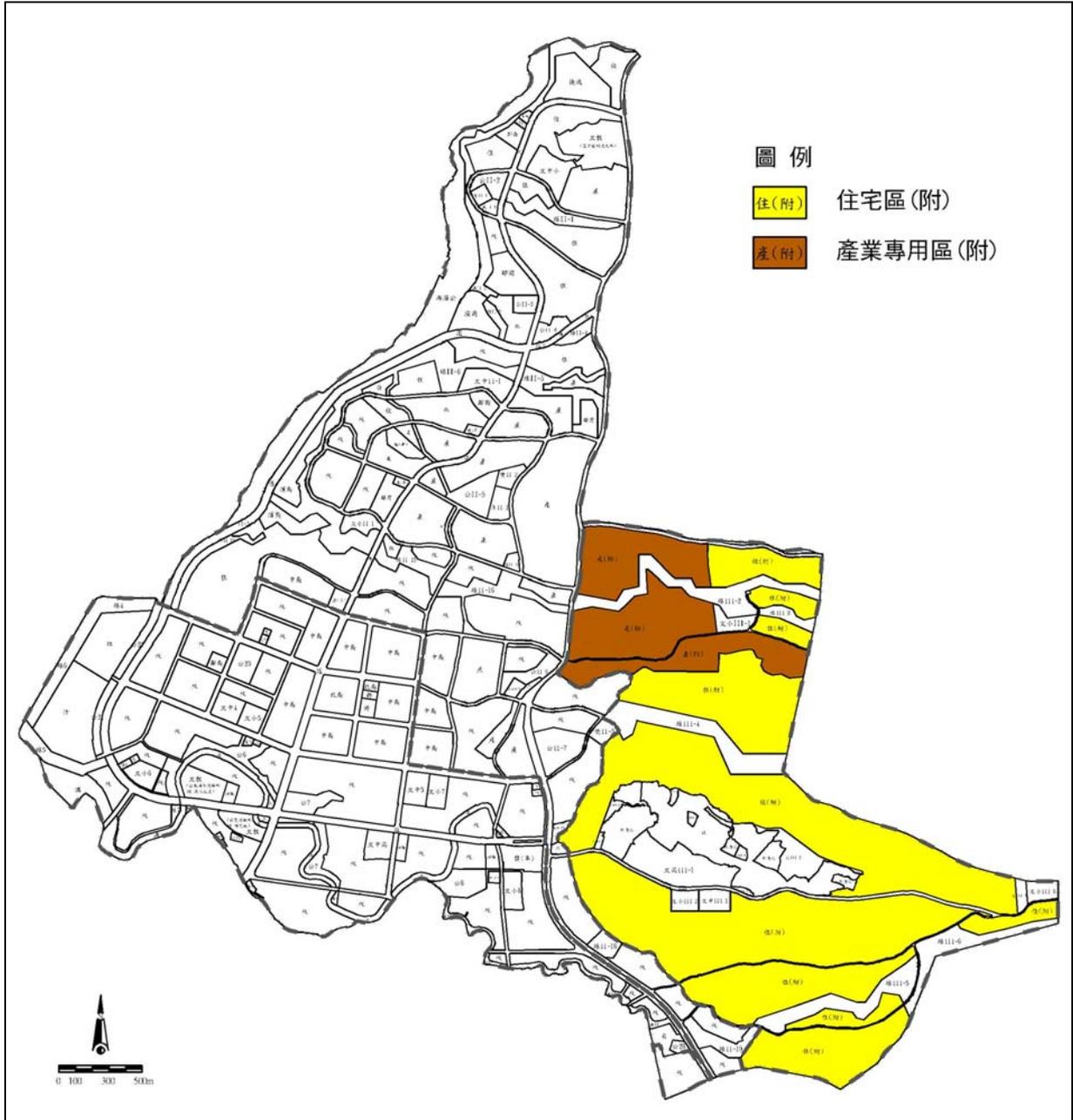
依法須辦理環境影響評估及實施水土保持計畫審議者，必須檢具環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書及水保機關審查通過之水土保持計畫書。

六、自願捐贈之公共設施用地未開闢前之管理維護

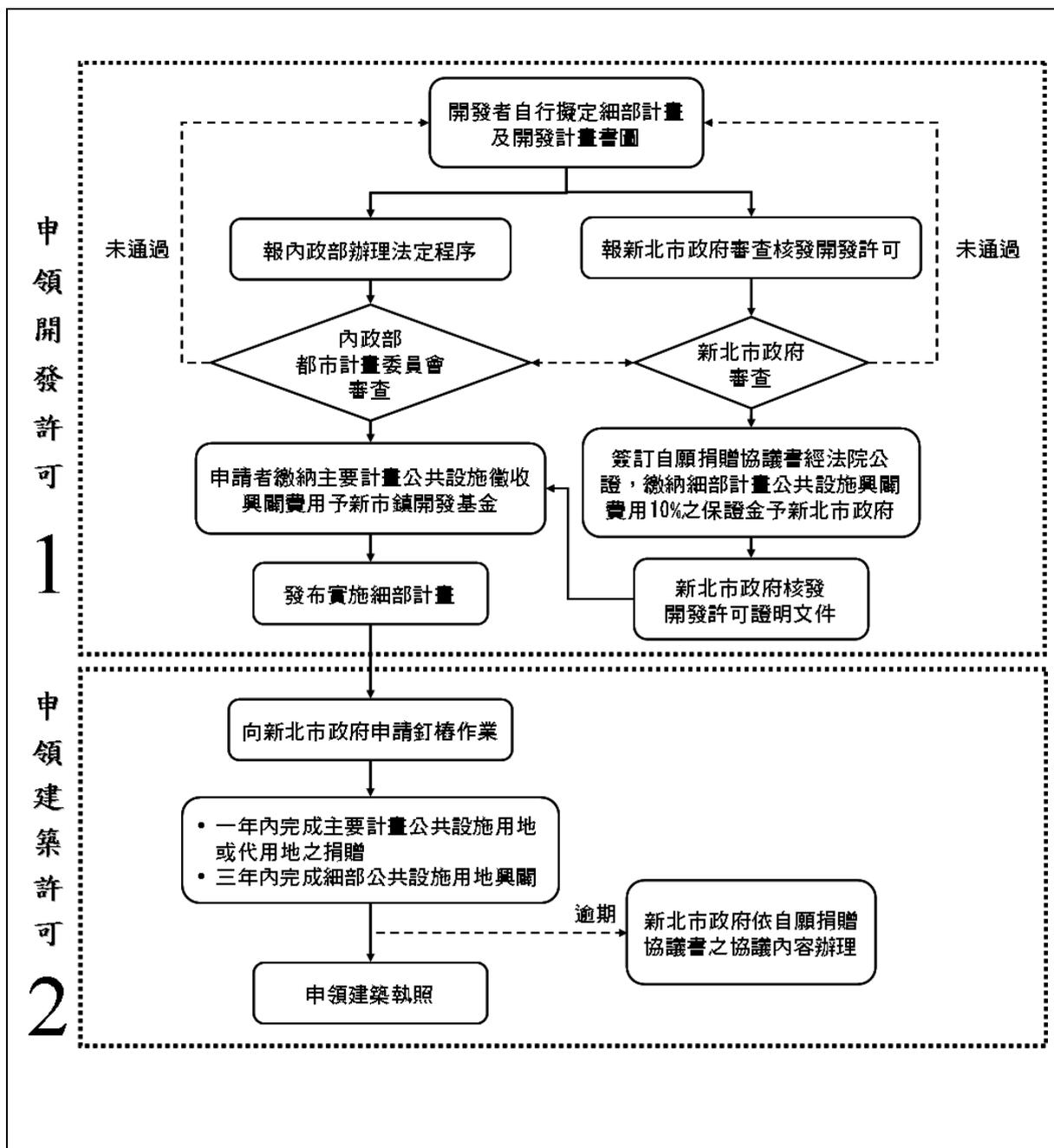
開發者與新北市政府簽訂經法院公證之自願捐贈協議書後，應於規定時間內完成捐贈及興闢作業；自願捐贈之公共設施用地未興闢前由新北市政府依「新北市市有不動產管理權責劃分原則」劃定之管理機關依相關法令管理維護。

七、其他

- (一) 基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。
- (二) 為加速公共設施開闢，私有都市計畫公共設施保留地得以容積移轉方式，將其容積移轉至本主要計畫地區範圍內。
(相關辦理方式依主要計畫書之規定內容為準。)
- (三) 計畫區原有建築基地已完成建築使用之合法建築物，得為必要之維護及修繕，如納入毗鄰可開發許可地區合併辦理細部計畫參與整體開發者，原合法建築物之總樓地板面積，可額外計入開發後樓地板面積。



附圖一 淡海新市鎮特定區開發許可範圍示意圖



附圖二 淡海新市鎮特定區開發許可申請與審議流程圖

附錄三 淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理
要點(草案)

附錄三 淡海新市鎮特定區再發展地區土地開發管理 要點(草案)

前言：再發展地區之區位選定

為配合淡水捷運延伸線綠山線通車目標與期程，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，第二期發展區第一開發區採區段徵收方式辦理，以帶動新市鎮土地及整體發展之效益。

惟因區內有眾多建物與工廠散布，為避免延宕工程進度，本計畫配合環境發展現況，建議正德國中賢孝校區所在之文中小用地、育英國小所在之文小用地、聖約翰科技大學所在之文教區及泓安醫院所在之醫療專用區等不納入區段徵收範圍，惟上述分區或用地內夾雜之私人土地，經申請後原則同意納入區段徵收範圍辦理。

餘依下述原則進行再發展地區之區位選定，以作為區段徵收準備作業範圍勘選時，認定是否納入區段徵收範圍之參考資料，並訂定「再發展地區土地開發管理要點」以作為再發展地區改建、重建或再發展等開發行為之依據。

- (一) 非位於公共設施用地範圍之建物密集區範圍達 0.2 公頃以上者。
- (二) 現有建物土地所有權人提出保留意願經認定有保存必要者。

變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展地區土地開發管理要點

一、為有效誘導改善並提昇再發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，應依本要點規定辦理。

二、本計畫所稱「再發展地區」，係指計畫區內現況有眾多建物與工廠散布之區域；在不妨礙都市計畫之前提下，得不納入區段徵收範圍。其確實範圍應再由新市鎮開發主管機關會同都市計畫、建築管理或區段徵收等地方主管機關，依據都市計畫圖、地形圖及地籍圖實地會勘後劃定；經核定公告實施之區段徵收計畫範圍地籍圖，應由區段徵收主管機關將上述地籍圖，其中屬於「再發展地區」之部分予以著色後，送交都市計畫主管機關，作為實施之依據。

三、本要點之主管機關係指新市鎮開發之主管機關。

四、再發展地區得採個別建築開發或整體開發。

(一) 採整體開發者得依本要點獎勵規定獎勵之。

(二) 放棄整體開發，採個別建築開發者，其建蔽率及容積率不得大於下列規定：

座落分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅區	40	100
商業區	40	135
產業專用區	50	150

五、再發展地區申請整體開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。

六、再發展地區土地申請整體開發者，應符合下列規定：

(一) 最小開發規模不得低於 0.2 公頃。

(二) 申請者需擬具整體開發計畫提交新市鎮土地開發審議小組審查，審議小組並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。

七、再發展地區整體開發計畫書、圖應表明下列事項：

(一) 計畫地區範圍及面積。

(二) 開發單位、同意參與整體開發之地主名冊及開發同意書。

(三) 發展現況分析。

(四) 土地及地上物處理計畫。

(五) 土地使用計畫（含都市設計及建築物配置初步構想）。

- (六) 公共設施建設計畫。
- (七) 事業及財務計畫 (包括公共設施捐贈方式)。
- (八) 實施進度。
- (九) 街廓內部維生系統及防災規劃設計。
- (十) 其他應配合辦理事項。

八、再發展地區申請整體開發者，得依下列獎勵規定開發建築：

(一) 容積獎勵額度公式

$$V = [V_0 / (1 - V_1)] \times (1 + V_1 / 2)$$

V : 獎勵後建築基地容積率

V₀ : 個別建築開發容積率上限

V₁ : 無償提供公共設施用地面積與基地總面積之比例
(不得少於開發總面積之 40%)

(二) 依前款規定提高後之容積率，得分別訂定差別容積率，其獎勵後建築基地容積率，不得超過個別建築開發容積率上限之 2 倍。

九、再發展地區土地整體開發須依其開發面積設置必要之公共設施用地，其面積不得少於整體開發面積之 40%，該項土地開發完成後，其土地權屬應無償登記為新北市政府所有。

十、都市計畫發布實施後，再發展地區既有合法建物仍可維持現況使用，惟未來辦理個別建築開發或整體開發者，仍應依土地使用分區管制相關規定辦理。

十一、為審查再發展地區土地整體開發計畫內容，應由新市鎮開發主管機關於都市計畫發布實施後，籌組設立再發展地區土地開發審議小組。如整體開發計畫內涉及都市計畫之變更者，應另依法定程序辦理。新市鎮開發主管機關如已成立其他相關小組或委員會，可由其取代再發展地區土地開發審議小組。

十二、再發展地區不得作為容積移轉之接收基地。

十三、已適用本規定作整體開發獎勵者，不再適用其他開發獎勵之規定。

附錄四 內政部民國 94 年 7 月 29 日

(內授營鎮字第 09400849851 號)函

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017台北市徐州路5號

聯絡人：吳佳倫

聯絡電話：02-87712719

電子郵件：jillwu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

受文者：本部營建署都市計畫組

發文日期：中華民國94年7月29日

發文字號：內授營鎮字第09400849851號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二 附件隨文

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

說明：

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

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

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

部長 蘇嘉全

依權責劃分規定授權業務主管決行

檔 號：

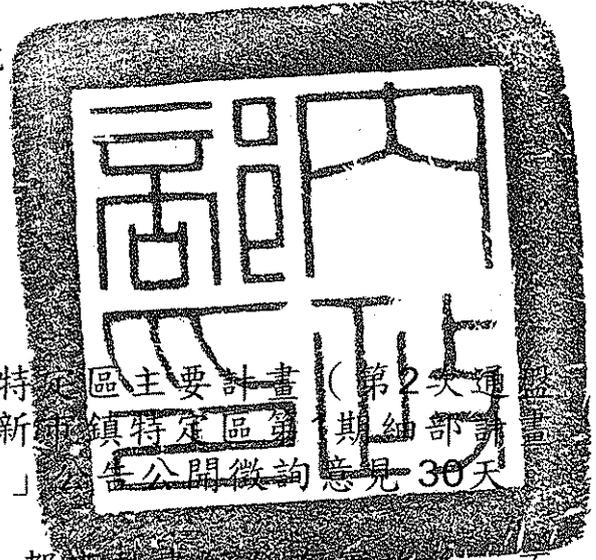
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國94年7月29日

發文字號：內授營鎮字第0940084985號

附件：如文



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

依據：

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

公告事項：

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

部長 蘇嘉全