

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
(配合主要計畫第二次通盤檢討)案
計畫書

內 政 部

中華民國 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第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	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、現行主要計畫概要	2
貳、現行細部計畫概要	15
參、現行計畫圖之展繪	32
第三章 發展現況分析	33
壹、人口	33
貳、產業經濟發展	38
參、土地使用	52
肆、公共設施	56
伍、交通運輸	59
第四章 規劃構想	64
壹、發展潛力與限制分析	64
貳、課題與對策	67
參、規劃構想	74
第五章 檢討原則與變更內容	78
壹、檢討原則	78
貳、變更內容	80
第六章 檢討後計畫	102
壹、計畫範圍	102
貳、計畫年期及人口	102
參、土地使用分區計畫	102
肆、公共設施計畫	106
伍、交通運輸計畫	114
陸、產業發展計畫	121

柒、都市防災計畫	122
捌、景觀計畫	129
玖、土地使用管制計畫	133
壹拾、事業及財務計畫	133
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 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制 要點(草案)	
附錄三 內政部民國 97 年 8 月 25 日(台內營字第 0970806262 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	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.....	7
表 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區 及公共設施用地面積一覽表	11
表 4	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次都市計畫變更一覽表	17
表 5	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地 面積歷次變更一覽表	26
表 6	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行土地使用分區及公共設施 用地面積一覽表.....	28
表 7	台北市、新北市與淡芝地區人口成長一覽表	33
表 8	淡水區歷年人口成長一覽表	35
表 9	淡水區與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表	35
表 10	民國 89-99 年北部區域產業人口變化表	38
表 11	民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口表	39
表 12	民國 89-99 年台北市產業人口變化表	40
表 13	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	41
表 14	民國 89-99 年新北市產業人口變化表	42
表 15	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	43
表 16	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表	44
表 17	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表	45
表 18	淡水鎮「產業家數」相對於新北市製造業區位商數表	45
表 19	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表	46
表 20	民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表	47
表 21	計畫區現地調查有工廠登記之公司營業項目類別一覽表	49
表 22	計畫區現地調查有工廠登記之工廠產品類別統計表	49
表 23	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用現況面積表	54

表 24	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行道路現況開闢情形明細表	59
表 25	淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表	63
表 26	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更內容明細表	81
表 27	「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」修訂表	85
表 28	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更面積增減統計表	100
表 29	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)公共設施明細表	108
表 30	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更前後面積對照表	111
表 31	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)計畫道路明細表	115
表 32	淡海新市鎮第一期細部計畫產業功能分區表	121
表 33	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)各鄰里生活圈避難空間臨時安置暨每人享有避難空間一覽表	122
表 34	防災道路系統與計畫道路編號	125
表 35	淡海新市鎮財務及開發土地現況統計表	134
表 36	淡海新市鎮已開發區延續性工作表	135
表 37	淡海新市鎮第一期發展區開發經費需求概估表	136
表 38	內政部營建署應負擔之各年度開發經費需求概估表	136
表 39	淡海新市鎮區內可標讓售及有償撥用土地面積表	137
表 40	淡海新市鎮第一期第一、二開發區土地待標售商業區及住宅區平均單價統計表	137

圖目錄

圖 1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖	6
圖 2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖	13
圖 3	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) 分期分區發展計畫示意圖	14
圖 4	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫示意圖	30
圖 5	台北市、新北市與淡芝地區人口成長趨勢圖	34
圖 6	淡水鎮、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖	34
圖 7	台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖.....	36
圖 8	民國 89-99 年北部區域產業人口變化示意圖	39
圖 9	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	39
圖 10	民國 89-99 年台北市產業人口成長示意圖	40
圖 11	民國 89-99 年新北市產業人口成長示意圖	42
圖 12	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	47
圖 13	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	48
圖 14	淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖	51
圖 15	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用現況示意圖	55
圖 16	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施開闢現況示意圖	58
圖 17	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫周邊道路系統示意圖	61
圖 18	淡海新市鎮特定區發展潛力示意圖.....	65
圖 19	淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、第二開發區透視圖	77
圖 20	淡海新市鎮特定區第一期發展區第一、第二開發區建築物量體配置構想示意圖.....	77
圖 21	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更位置示意圖	99
圖 22	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)土地使用分區示意圖	113

圖 23	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)計畫道路編號示意圖	117
圖 24	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)道路系統示意圖	118
圖 25	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)未開闢之計畫道路位置示意圖	119
圖 26	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤 檢討)大眾運輸系統路線示意圖	120
圖 27	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤 檢討)產業功能分區示意圖	121
圖 28	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 防災鄰里生活圈與緊急避難場所分布示意圖	123
圖 29	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討) 緊急避難場所與可供避難分散空間分布示意圖	124
圖 30	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤 檢討)地區防災生活圈消防道路系統圖	126
圖 31	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤 檢討)地區防災生活圈火災延止帶分布圖	128
圖 32	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)景觀活動軸示意圖	131
圖 33	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)人行動線示意圖	132
圖 34	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤 檢討)分期分區發展示意圖	134

第一章 緒論

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

民國 81 年 4 月行政院公共建設督導會報第 19 次會議，為促使本特定區計畫順利開發，並配合都市設計之構想，由內政部逕為變更主要計畫部分內容，並依都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項規定，訂定第一期細部計畫。

淡海新市鎮已開發區扮演紓解大台北都會區住宅問題與平抑房價之重要角色，行政院於民國 100 年 6 月指示加速開發淡海新市鎮，透過大量供應住宅，讓北部房價不致過度攀升，故目前未開發區將另訂定細部計畫予以規範，促使相關建設開發及發展，遂配合「淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」之分期分區計畫修訂內容，調整第一期細部計畫範圍。

內政部營建署為建立明確的新市鎮開發秩序與特色，並確保新市鎮擁有高品質的都市公共空間，已配合訂定相關都市設計準則、建築物及土地使用分區管制要點，作為內政部淡海新市鎮都市設計審查小組辦理都市設計審查之依據，以落實都市設計之理念與構想；惟時代潮流變化快速，現行之準則與規範，已有部分規定不合時宜，爰應配合本次整體性通盤檢討作業，一併進行檢討修正相關都市設計準則及土地使用分區管制要點。

二、檢討目的

- (一) 配合主要計畫分期分區計畫修訂，調整本細部計畫範圍。
- (二) 檢討現有土地使用分區計畫與公共設施計畫，以滿足未來都市與產業發展所需。
- (三) 檢討修訂都市設計審議規範與土地使用分區管制要點，以利淡海新市鎮土地開發。

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、 現行主要計畫概要

一、 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 4 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。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
			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。 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	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

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
		商專科學校使用)】	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。
13	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)	1. 變更瓦斯事業專用區位置。 2. 配合防汛安全將北投溪流經之行水區域劃設為綠地。
14	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)	1. 變更 0.086 公頃綠地(七)為住宅區。 2. 變更 0.019 公頃道路用地為公園用地(六)。
15	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))	變更機關用地(九)為機關用地(政)。
16	100.05.12	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	變更電信事業用地(電二)為住宅區
17	100.05.27	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)	1. 變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地。 2. 與現行自來水事業用地進行整體工程規劃設計，提供更完善之自來水服務系統。

資料來源：1.本計畫整理。

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

3.新北市都市計畫書圖查詢系統

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

二、 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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，參見圖 1 及表 2。

(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，參見圖 1 及表 2。

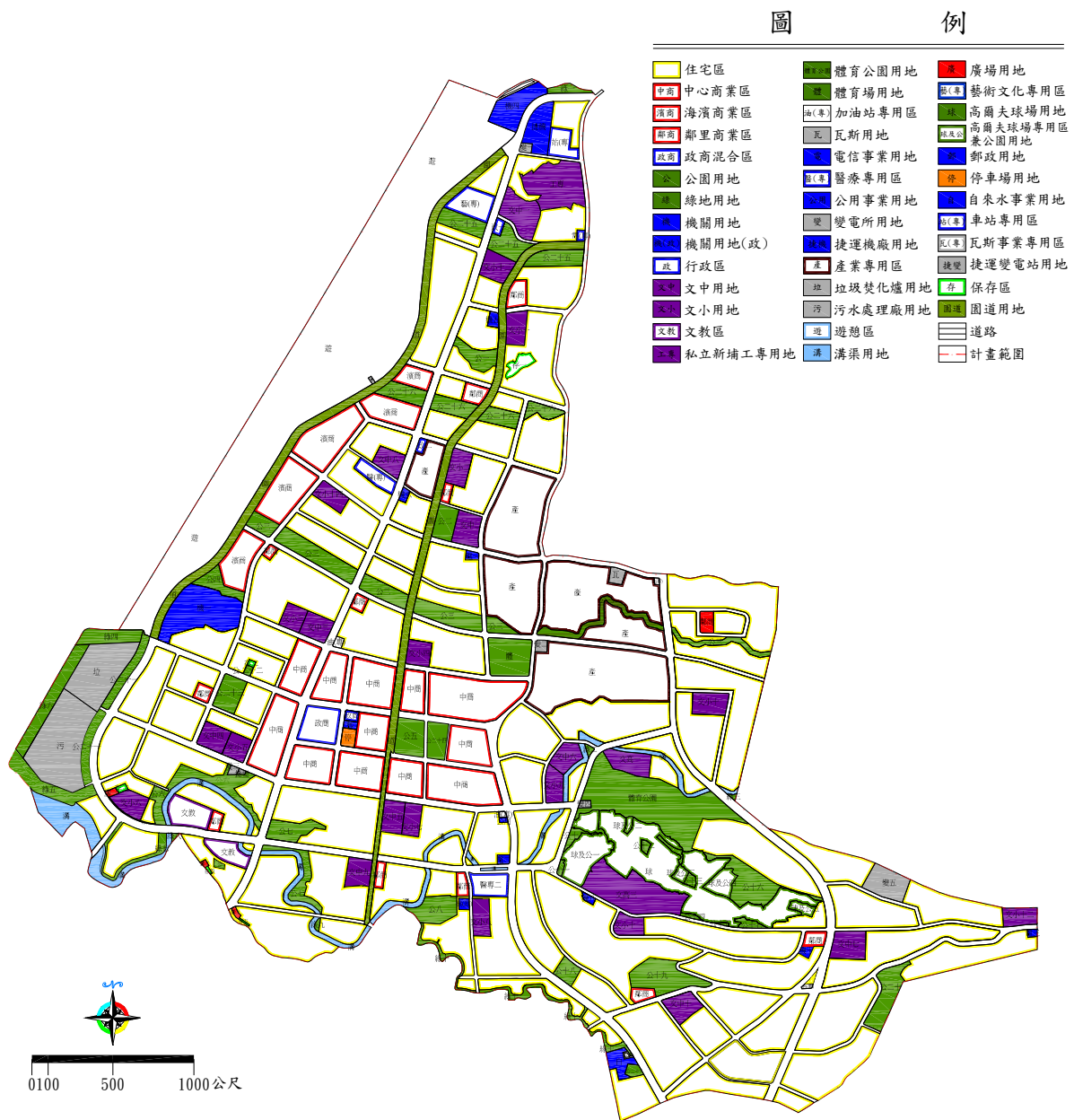


圖1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

表2 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(%)	佔計畫 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：本表面積係自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案後，納入各個案變更計畫面積彙整而得。

註 2：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註 3：括號內數值為含海域之面積。

(六) 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。

三、 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(草案) 計畫內容

(一) 計畫範圍及面積

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

(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，故後期開發依都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂最長之 25 年為計畫年期。

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

(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，朝向大眾運輸導向發展（TOD）並考量未來輕軌運量及營運需要，計畫人口以維持原計畫 30 萬人為原則。

(四) 土地使用計畫

現行主要計畫土地使用分區及公共設施用地面積如表 3 及圖 2 所示。

1. 住宅區及住宅區(附)

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

2. 中心商業區

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

3. 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。

4. 鄰里商業區

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

5. 政商混合區

維持現行計畫使用，調整劃設面積約 5.72 公頃。

6. 產業專用區及產業專用區(附)

本計畫為落實在地就業之理念，配合國際情勢推展適合台灣發展產業(愛台十二項建設、六大新興產業、四大新興智慧型產業)，並鼓勵既有產業轉型，以提高當地居民就業機會，劃設產業專用區面積約 125.51 公頃；另考量地形坡度陡峭或增加土地開發及使用彈性因素，部分地區附帶可採多元方式開發之條件，劃設為產業專用區(附)，計畫面積約 71.83 公頃。

7. 其他土地使用分區

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

(五) 公共設施計畫

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

表3 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項	目	計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	446.14	27.65
	住宅區 (附)	306.23	18.98
	中心商業區	67.50	4.18
	海濱商業區	22.67	1.40
	鄰里商業區	14.26	0.88
	政商混合區	5.72	0.35
	產業專用區	125.51	7.78
	產業專用區 (附)	71.83	4.45
	文教區	19.91	1.23
	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

項	目	計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)
	郵政專用區	0.44	0.03
	倉儲批發區	3.68	0.23
	小計	1,130.95	70.08
公共設施用地	機關用地	0.80	0.05
	機關用地(政)	0.49	0.03
	文小用地	17.25	1.07
	文中用地	14.54	0.90
	文中小用地	3.53	0.22
	文高用地	12.76	0.79
	公園用地	43.42	2.69
	海濱公園用地	38.89	2.41
	綠地	130.59	8.09
	廣場用地	0.68	0.04
	停車場用地	1.01	0.06
	變電所用地	3.21	0.20
	捷運變電所用地	0.14	0.01
	自來水事業用地	3.36	0.21
	污水處理廠用地	16.20	1.00
	捷運機廠用地	7.84	0.49
	溝渠用地	21.53	1.33
	道路用地	131.05	8.12
	園道用地	35.54	2.20
	小計	482.83	29.92
合	計	1,613.78	100.00

註：本表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

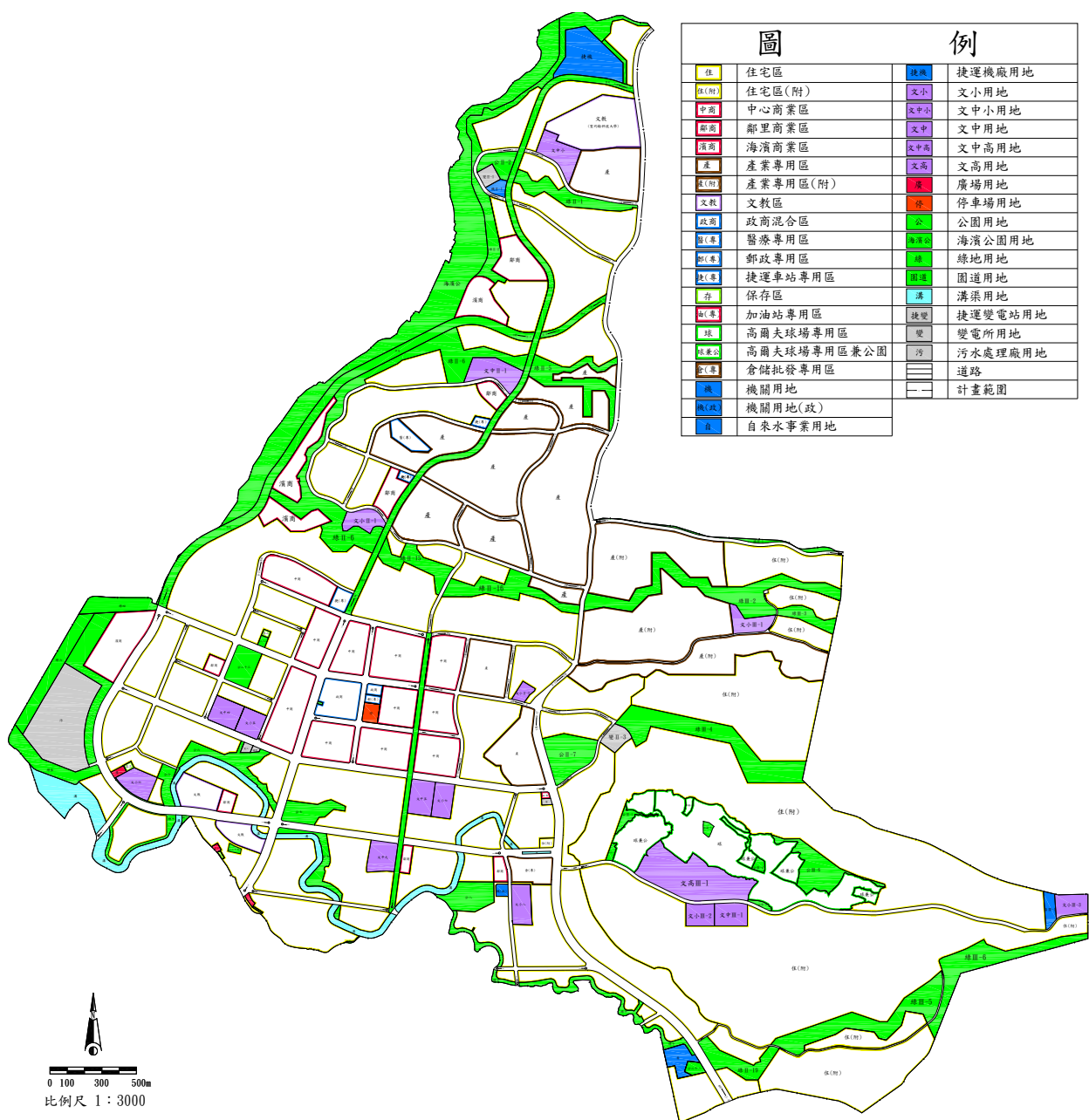


圖2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖

(六) 分期分區發展計畫

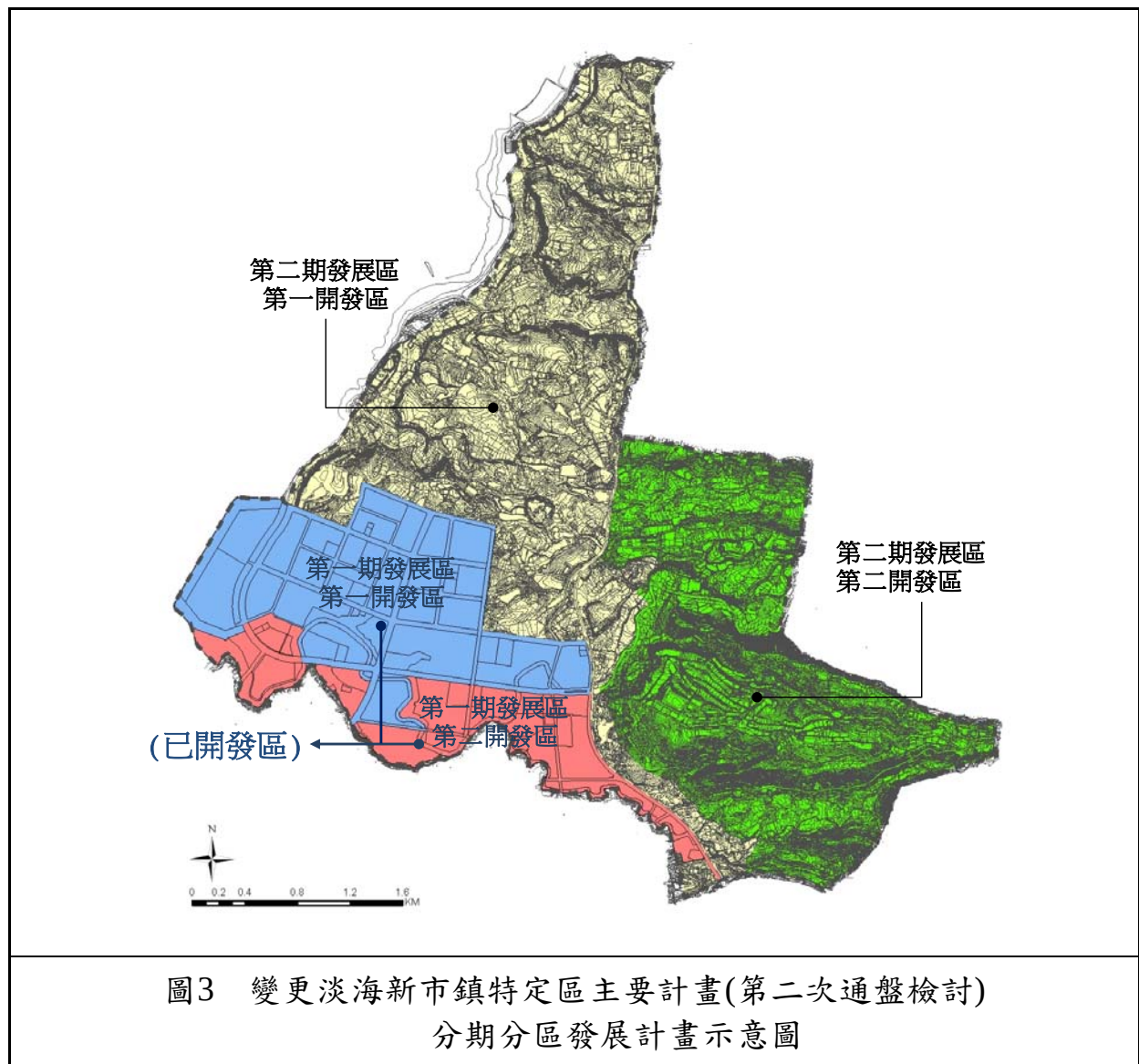
淡海新市鎮原採分期分區辦理開發，本計畫將後期發展區因應不同的開發方式分為二期四區開發(參見圖 3)，說明如下：

1. 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。

2. 後期發展地區

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



貳、 現行細部計畫概要

一、 計畫範圍及面積

(一) 計畫範圍

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

(二) 計畫面積

原計畫面積為 827.42 公頃，經過「擴大計畫變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案之重丈，以及歷次個案變更後，現行計畫面積為 856.81 公頃，其中海域面積為 65.14 公頃，不含海域之計畫面積為 791.67 公頃。

二、 實施經過

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

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

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

民國 92 年於第一期細部計畫原文高用地變更為文教區，供中國海事商業專科學校使用；於民國 93 年變更第 3-1 種住宅區為文教區，供華夏工商專科學校使用；民國 94 年修正土地使用分區與都

市設計管制要點，以落實容積獎勵規定，加速人口與產業引進，並釐清容積獎勵公式之疑義。

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

民國 96 年 11 月 13 日，因受限於北投溪流經之分區無法合理利用，公告「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)」一案，以符合環境條件與實際發展需求。

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

民國 100 年 5 月 27 日為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，且瓦斯事業專用區土地之需求單位對該土地暫無使用需求，故變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地，另修訂刪除瓦斯事業專用區土地使用管制內容。

現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫為上述實行經過，並詳列於表 4，本計畫並依主要計畫歷次通盤檢討及個案變更，逕為調整為淡海新市鎮特定區第一期細部計畫之土地使用分區及公共設施用地，參見表 5。

表4 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫歷次都市計畫變更一覽表

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	82.02.03	訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	為使淡海特定區計畫能順利開發並創造新市鎮之優良環境，依主要計畫分期分區指導原則、配合都市設計構想，由內政部逕為變更主要計畫內容，訂定第一期細部計畫。
2	84.07.05	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)	5. 配合雨污水下水道工程設計需要，設置3處綠地。 6. 配合主要計畫後增設出入道路及綠地。 7. 配合變更後增加之分區或用地、及考量將來建築設計及停車需要，增修訂管制要點。
3	86.08.07	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)	1. 配合都市設計土地細分需要，塑造鄰里單元規規劃構想。 2. 增列第三-一種、五-一種住宅區及第二-一種、三-一種中心商業區，並訂定相關規定。 3. 放寬部分街廓建蔽率已達控制天際線目的。 4. 增訂政商混合區相關使用規定。
4	91.02.08	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)	3. 增訂郵政用地之土地使用管制要點。 4. 增訂第一-一種住宅區之土地使用管制要點。 5. 配合都市設計及整體發展需要，調整細部計畫道路，並劃設綠地。
5	92.07.24	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(原文高用地變更為文教區)(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點	1. 變更 4.22 公頃文高用地為文教區(供中國海事商業專科學校使用)。 2. 增列文教區土地使用分區管制要點：建蔽率及容積率分別為 40% 及 240%。
6	93.07.26	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用) 並增列文教區土地使用分區管制要點】	1. 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)。 2. 增訂文教區內建築物面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。
7	94.09.13	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(修正土地使用分區與都市設計管制要點部分條文)	為鼓勵人口與產業引進，增訂相關條文，以適用「台北縣建築增設停車空間鼓勵要點」，落實容積獎勵。

項次	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
8	95.12.01	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)	3. 配合公司田排水下水道幹線辦理溝渠用地調整修正。 4. 配合「蟾蜍石」河道保留變更劃入溝渠用地。 5. 修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點語意。
9	96.10.24	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點(專案通盤檢討)	1. 配合歷次個案變更調整各分區使用名稱及管制內容。 2. 符合實際需求放寬住宅使用強度規定。 3. 配合淡海新市鎮產業引進,放寬使用分區之使用項目。 4. 配合經濟部商業司「公司行號營業項目代碼表」更新不合時宜之組別內容與用語。
10	96.11.13	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)	3. 變更瓦斯事業專用區位置。 4. 配合防汛安全將北投溪流經之行水區域劃設為綠地。 5. 明確規範瓦斯事業專用區建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定。
11	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)	3. 變更 0.086 公頃綠地(七)為住宅區。 4. 變更 0.019 公頃道路用地為公園用地(六)。
12	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點	1. 變更 0.40 公頃機關用地(九)為 0.49 公頃機關用地(政)。 2. 另訂定機(政)用地之容積率為 400%。
13	100.05.27	「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)書」案	1. 變更 0.25 公頃瓦斯事業專用區為自來水事業用地。 2. 土地使用管制要點,刪除瓦斯事業專用區土地使用管制規範。

三、計畫人口

第一期細部計畫原計畫人口為 18 萬人。

四、 土地使用分區計畫

第一期細部計畫依主要計畫之構想，規劃為第一-一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第三-一種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第五-一種住宅區、第六種住宅區、住宅區(附)、第二種中心商業區、第二-一種中心商業區、第三種中心商業區、第三-一種中心商業區、第一種海濱商業區、第二種海濱商業區、鄰里商業區、醫療專用區、文教區、加油站專用區、行政區、保存區、政商混合區、海濱遊憩區、以及產業專用區等計 24 種使用分區（參見表 5、表 6及圖 4所示）。

（一） 住宅區

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

歷經多次個案變更後，現行計畫之住宅區面積調整為 282.71 公頃，各種住宅區面積如下：

1. 第一-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」一案增列，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹道整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更第一-一種住宅區為溝渠用地，現行計畫面積為 9.74 公頃。

2. 第二種住宅區

現行計畫面積為 10.97 公頃。

3. 第三種住宅區

經過歷次個案變更，現行計畫面積為 77.76 公頃。

4. 第三-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列，而後於「變更淡海新市鎮特定區細部計

畫【第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案中，變更第三-一種住宅區為文教區，現行計畫面積為 12.94 公頃。

5. 第四種住宅區

現行計畫面積為 12.24 公頃。

6. 第五種住宅區

經過歷次個案變更，現行計畫面積為 122.24 公頃。

7. 第五-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列，現行計畫面積為 9.41 公頃。

8. 第六種住宅區

現行計畫面積為 26.96 公頃。

9. 住宅區(附)

現行計畫面積為 0.45 公頃。

(二) 商業區

配合主要計畫分成中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等三種，面積合計為 113.24 公頃。

1. 中心商業區

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

其中第三種商業區位於中心商業區之中央部分，外圍則為第二種商業區，並於管制要點訂定其允許使用之項目及使用強度。第二種中心商業區及第三種中心商業區計畫面積分別為 41.68 公頃及 16.03 公頃。並於變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)增加第 2-1 種商業區與第 3-1 種商業區，其面積各為 4.21 公頃與 14.74 公頃。

2. 海濱商業區

海濱商業區分為二種，其中第一種海濱商業區以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主，計畫面積為 20.98 公頃；第二種海濱商業區位於海濱商業區之北側街廓，主要係供國際性或國內地區性大型觀光旅館或飯店、國際會議中心等服務業使用，計畫面積為 7.82 公頃。

3. 鄰里商業區

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，分布於各住宅單元內，共劃設 8 處，面積為 7.78 公頃。

(三) 醫療專用區

配合主要計畫歷次檢討及個案變更，逕為調整計畫面積 6.28 公頃。

(四) 文教區

「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事專業專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案變更 4.22 公頃文高用地(二)為文教區；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫【第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】」案變更 2.97 公頃第 3-1 種住宅區為文教區，現行計畫面積為 7.07 公頃。

(五) 加油站專用區

配合主要計畫歷次檢討及個案變更，逕為調整計畫面積 0.35 公頃。

(六) 行政區

配合主要計畫劃設 3 處，主要係供新市鎮有關之行政機構、公共事業機構、社教機構使用，並兼作車站使用，為求塑造新市鎮中心具有獨特的都市意象，未來區段徵收時，任何機關、團體或私人等欲持有此等土地者，均應受有關主管機關統籌規劃、興建、使用之限制。現行計畫面積為 0.64 公頃。

(七) 保存區

於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更部分住宅區(住六)為保存區，現行面積為 0.58 公頃。

(八) 政商混合區

現行計畫面積為 5.76 公頃。

(九) 海濱遊憩區

為保護海岸自然景觀資源，配合主要計畫劃設 1 處，供各種海濱遊憩活動使用，陸域計畫面積 28.52 公頃，海域計畫面積 34.83 公頃，合計 62.29 公頃。此外沿 1-2 號計畫道路 50 公尺寬範圍內應種植防風林，藉達防風、美化及提升當地居住環境等目的。

(十) 產業專用區

配合主要計畫歷次檢討及個案變更，逕為調整計畫面積 5.35 公頃。

二、 公共設施計畫

(一) 機關用地

配合主要計畫本細部計畫區共劃設 1 處，機(一)目前為軍事機關使用，現行計畫面積為 11.63 公頃。

(二) 機關用地(政)

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

(三) 學校用地

1. 文小用地

配合主要計畫共劃設 7 處，其中文小(六)東側部分用地規劃為細部計畫道路，計畫面積共 17.74 公頃。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 19.35 公頃。

2. 文中用地

配合主要計畫共劃設 4 處，計畫面積共 16.62 公頃。

(四) 公園用地

共劃設 8 處，原計畫面積約 34.70 公頃。除公(二)西南側及公(二十一)南側部分作為細部計畫道路外，其餘係配合主要計畫劃設。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更公園用地為道路用地並配合主要計畫增設公二十二及二十三共 2 處；於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」案變更道路用地為公園用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更公園用地為溝渠用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第三種住宅區及道路用地為第五種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)」案變更公園用地為道路用地，現行計畫面積為 60.98 公頃。

(五) 綠地

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更住宅區為綠地，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更綠地為溝渠用地及變更住宅區為綠地。現行計畫面積為 28.42 公頃。

(六) 廣場用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更第五種住宅區為廣場用地(廣三)，共 0.81 公頃。

(七) 停車場用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積共 1.01 公頃。

(八) 變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積為 0.29 公頃

(九) 捷運變電所用地

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

計畫面積為 0.14 公頃。

(十) 郵政事業用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積共 0.44 公頃。

(十一) 公用事業用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積為 0.21 公頃。

(十二) 電信事業用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積共 0.42 公頃。

(十三) 自來水事業用地

配合主要計畫劃設 1 處，供作為自來水配水池使用計畫面積 3.25 公頃。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 3.19 公頃；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)」案變更自來水事業用地為綠地及瓦斯專用區，現行計畫面積為 2.15 公頃。

(十四) 污水處理廠用地

配合主要計畫劃設 2 處，於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 6.30 公頃。其中污(二)乃作為污水處理加壓站使用，計畫面積 16.70 公頃。

(十五) 垃圾焚化爐用地

配合主要計畫劃設 1 處，計畫面積 0.55 公頃(含海域則為 2.40 公頃)。垃圾焚化後灰燼之最終處理，則採就地掩埋於本用地範圍內。於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案重丈計畫面積為 1.82 公頃並變更部分垃圾焚化爐用地為道路用地，現行計畫面積為 10.53 公頃。

(十六) 溝渠用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一 種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更道路用地為溝渠用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土

地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)」案變更公園用地為溝渠用地，現行計畫面積為 21.24 公頃。

(十七) 兒童遊樂場用地

於「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更第二種住宅區為兒童遊樂場用地，共 0.57 公頃。

(十八) 道路用地

於「擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案變更公園用地為道路用地；「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」案變更住宅區為道路用地；「變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫」案變更文小用地、綠地、醫療專用區為道路用地；於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第三種住宅區及道路用地為第五種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)」案變更綠地、公園用地為道路用地，現行計畫面積為 153.09 公頃。

(十九) 園道

配合主要計畫劃設，計畫面積為 27.34 公頃。

表5 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積歷次變更一覽表

單位：公頃

計畫名稱		訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合發展區開發)		變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一期開發)	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一種住宅區、郵政用地、土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(原文高用地變更為文教區)(供中國海軍商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【第三種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水、下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區管制要點第 50 點)	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業專用區及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)書	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)書	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)書	「變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)書」案	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	重製後	
			重文+主計變更	擴大											配合主計歷次檢討及個案變更(民國 80 年 ~ 100 年)逕為調整後細部計畫面積	
項目																
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	-	-	-	-	10.06	-	-	-0.09	-	-	-	-	-	9.97	9.74
	第二種住宅區	63.81	65.59	-	0.48	-40.60	-	-	-	-	-	-	-	-	25.47	10.97
	第三種住宅區	74.59	74.48	-0.01	-14.23	31.14	-	-	-	-	0.08	-	-	-	91.46	77.76
	第三-一種住宅區	-	-	-	9.15	3.26	-	-2.97	-	-	-	-	-	-	9.44	12.94
	第四種住宅區	13.23	13.26	-	0.12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.38	12.24
	第五種住宅區	141.16	148.20	-0.04	-12.91	-3.48	-	-	-	-	0.05	-0.49	-	-	131.33	122.24
	第五-一種住宅區	-	-	-	17.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.30	9.41
	第六種住宅區	37.30	27.96	-	-0.66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.30	26.96
	住宅區（附）														0.00	0.45
	第二種中心商業區	49.81	49.87	-	-4.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.64	41.68
	第二-一種中心商業區	-	-	-	4.23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.23	4.21
	第三種中心商業區	30.92	30.91	-	-14.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16.19	16.03
	第三-一種中心商業區	-	-	-	14.72	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.72	14.74
	第一種海濱商業區	23.02	22.97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22.97	20.98
	第二種海濱商業區	10.42	10.42	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.42	7.82
	鄰里商業區	7.72	7.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.70	7.78
	行政區	6.36	6.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.64	0.64
	政商混合區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	5.76
	保存區	-	0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.17	0.58
	電信事業專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	加油站專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	0.35
	郵政專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	產業專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	5.35
	醫療專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	6.28
	文教區	-	-	-	-	-	4.22	2.97	-	-	-	-	-	-	7.19	7.08
	河川區	15.10	20.58	-	-	-0.11	-	-	-	-	-	-	-	-	20.47	-
	海濱遊憩區	66.15	63.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63.35	62.29
	瓦斯事業專用區	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.25	-	-	-0.25	0.00	-
	小計（含海域）		539.59	542.10	-0.05	-0.75	0.27	4.22	0.00	-0.09	0.25	0.13	-0.49		545.59	484.28

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

單位：公頃

計畫名稱		訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	擴大暨變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合發展區開發)		變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(增列第一種住宅區、郵政用地、土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫	變更淡海新市鎮特定區細部計畫(原文高用地變更為文教區)(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點	變更淡海新市鎮特定區細部計畫【第三種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地使用分區管制要點】	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合公司田排水、下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區管制要點第 50 點)	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)書	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)書	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(機關用地(九)為機關用地(政)暨增訂機關用地(政)土地使用管制要點)書	「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)書」案	現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	重製後	
			重文+主計變更	擴大											配合主計歷次檢討及個案變更(民國 80 年 ~ 100 年)逕為調整後細部計畫面積	
項目																
		機關用地	11.27	11.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.27	11.63
	機關用地(政)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.49	-	0.49	0.49	
	文小用地	17.74	17.69	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.69	19.35	
	文中用地	10.84	10.94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.94	16.62	
	文高用地	7.23	7.54	-	-	-	-4.22	-	-	-	-	-	-	3.32	0.00	
	公園用地	33.98	35.62	-0.11	0.03	-	-	-	-	-	-0.05	-	-	35.47	60.98	
	綠地	-	7.42	0.05	-0.05	0.97	-	-	-0.24	0.28	-0.18	-	-	8.25	28.42	
	廣場用地	-	-	-	-	0.06	-	-	-	-	-	-	-	0.06	0.81	
	停車場用地	1.01	1.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.01	1.01	
	變電所用地	0.29	0.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.29	0.29	
	捷運變電所用地	-	0.14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	0.14	
	加油站用地	-	0.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.35	-	
	公用事業用地													-	0.21	
	電信事業用地	0.79	0.79	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.79	0.42	
	郵政事業用地	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.44	
	自來水事業用地	3.25	3.19	-	-	-	-	-	-	-0.53	-	-	+0.25	2.91	2.15	
	污水處理廠用地	17.36	19.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.61	16.70	
	垃圾焚化爐用地	2.40	13.35	-0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.30	10.53	
	溝渠用地	-	-	-	-	-	-	-	0.35	-	-	-	-	0.35	21.53	
	兒童遊樂場用地	-	-	-	-	0.62	-	-	-	-	-	-	-	0.62	0.57	
	道路用地	181.05	186.40	0.16	0.77	-1.92	-	-	-	-	0.10	-	-	185.51	153.09	
	園道	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27.34	
	小計	287.83	315.61	0.05	0.75	-0.27	-4.22	0.00	0.09	-0.25	-0.13	0.49	-	312.12	372.43	
合	計	827.42	857.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	857.71	856.71	

表6 淡海新市鎮特定區第一期細部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）	占計畫總面積百分比(%)
土地 使 用 分 區 公 共 設 施 用 地	第一 - 一種住宅區	9.74	1.14
	第二種住宅區	10.97	1.28
	第三種住宅區	77.76	9.08
	第三 - 一種住宅區	12.94	1.51
	第四種住宅區	12.24	1.43
	第五種住宅區	122.24	14.27
	第五 - 一種住宅區	9.41	1.10
	第六種住宅區	26.96	3.15
	住宅區（附）	0.45	0.05
	第二種中心商業區	41.68	4.87
	第二 - 一種中心商業區	4.21	0.49
	第三種中心商業區	16.03	1.87
	第三 - 一種中心商業區	14.74	1.72
	第一種海濱商業區	20.98	2.45
	第二種海濱商業區	7.82	0.91
	鄰里商業區	7.78	0.91
	醫療專用區	6.28	0.73
	文教區	7.08	0.83
	加油站專用區	0.35	0.04
	行政區	0.64	0.07
	保存區	0.58	0.07
	政商混合區	5.76	0.67
	海濱遊憩區	62.29	7.27
	產業專用區	5.35	0.62
	小計	484.28	56.53
	機關用地	11.63	1.36
	機關用地（政）	0.49	0.06
	文小用地	19.35	2.26
	文中用地	16.62	1.94
	公園用地	60.98	7.12
	綠地	28.42	3.32
	廣場用地	0.81	0.09
	停車場用地	1.01	0.12
	變電所用地	0.29	0.03

項	目	計畫面積（公頃）	占計畫總面積百分比(%)
	捷運變電所用地	0.14	0.02
	郵政事業用地	0.44	0.05
	公用事業用地	0.21	0.02
	電信事業用地	0.42	0.05
	自來水事業用地	2.15	0.25
	污水處理廠用地	16.70	1.95
	垃圾焚化爐用地	10.53	1.23
	溝渠用地	21.24	2.48
	兒童遊樂場用地	0.57	0.07
	道路用地	153.09	17.87
	園道	27.34	3.19
	小計	372.43	43.47
合	計	856.71	100.00

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

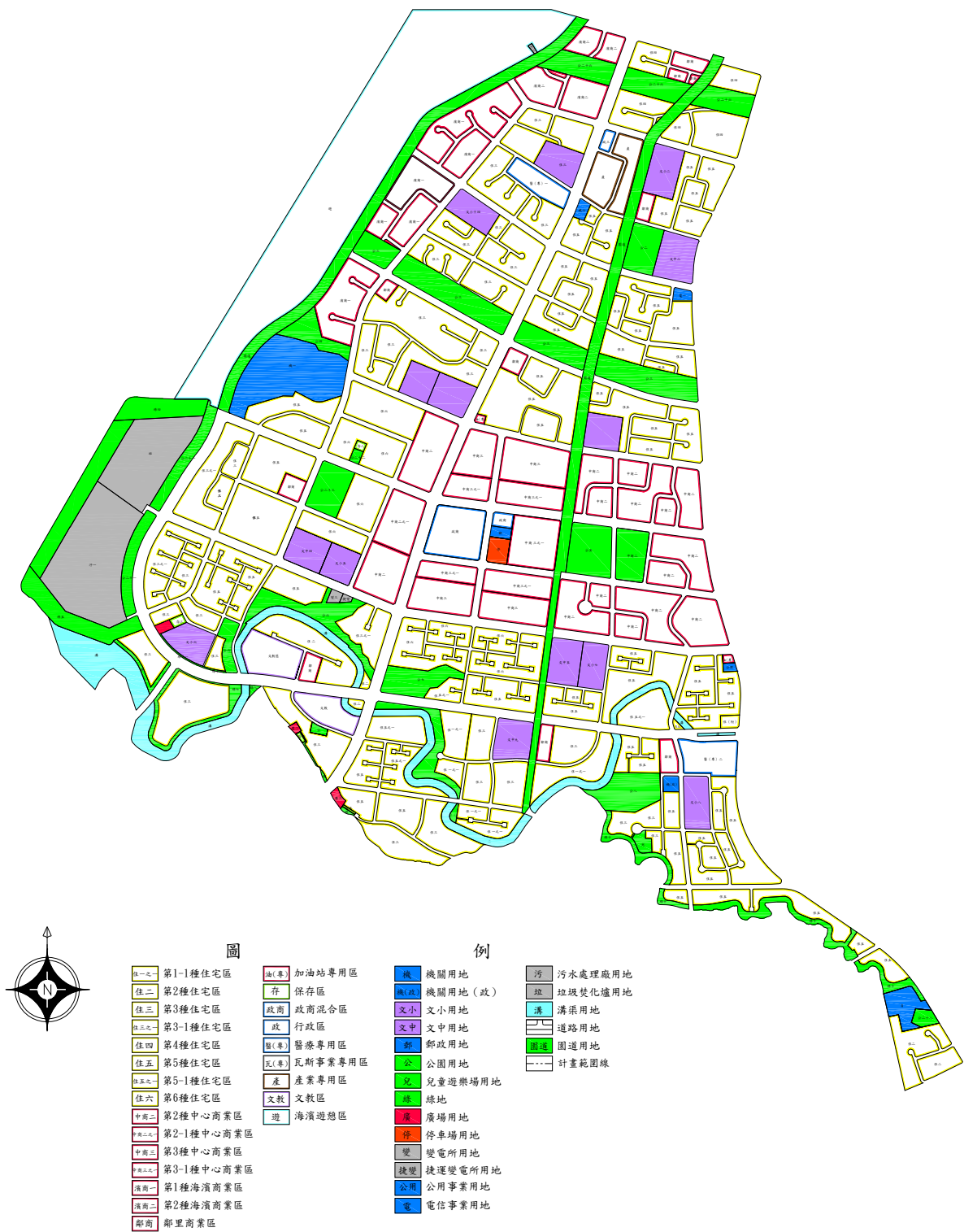


圖4 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行計畫示意圖

五、 交通運輸計畫

(一) 捷運系統

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

(二) 公路系統

1. 聯外道路

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

2. 次要道路

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

六、 開發方式

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

七、 事業及財務計畫

(一) 經費來源

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

(二) 經費預估

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

八、 土地使用管制及都市設計審議規範

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

參、 現行計畫圖之展繪

本次變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)，使用於民國 99 年 8 月完成驗收確認後之 1/1000 新測數值地形圖，並依「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，其計畫圖比例尺 1/1000。

第三章 發展現況分析

壹、人口

一、人口成長

(一) 台北市、新北市、淡芝地區人口成長趨勢

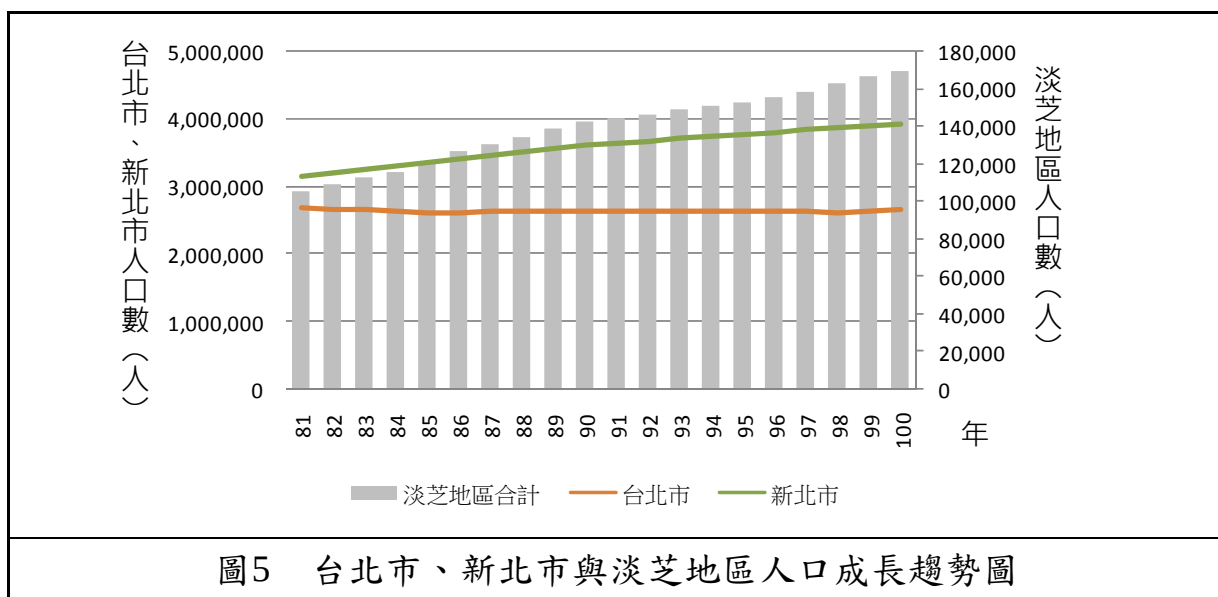
台北市、新北市人口由民國 81 年之 586 萬人，成長至 100 年之 657 萬人，81 至 90 年間之年平均成長率為 7.11‰，然 91 至 100 年間之年平均成長率降為 5.06‰，顯見近幾年人口成長已趨為緩慢。進一步觀察台北市、新北市及淡芝地區之人口成長趨勢，台北市近年來呈正成長之情形，且新北市也為正成長，顯示人口仍然多集中於臺北地區，其中新北市 91-100 年間以 8.18‰穩定成長。而淡芝地區人口成長較顯著，從民國 81 年 105,567 人成長至 101 年 170,075，81-90 年間年平均成長率為 33.97‰，91 至 100 年間之年平均成長率為 17.82‰，參見表 7 及圖 5。

表7 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	33.43	33.97
	91-100 年	0.66	8.18	5.06	20.75	1.27	17.82

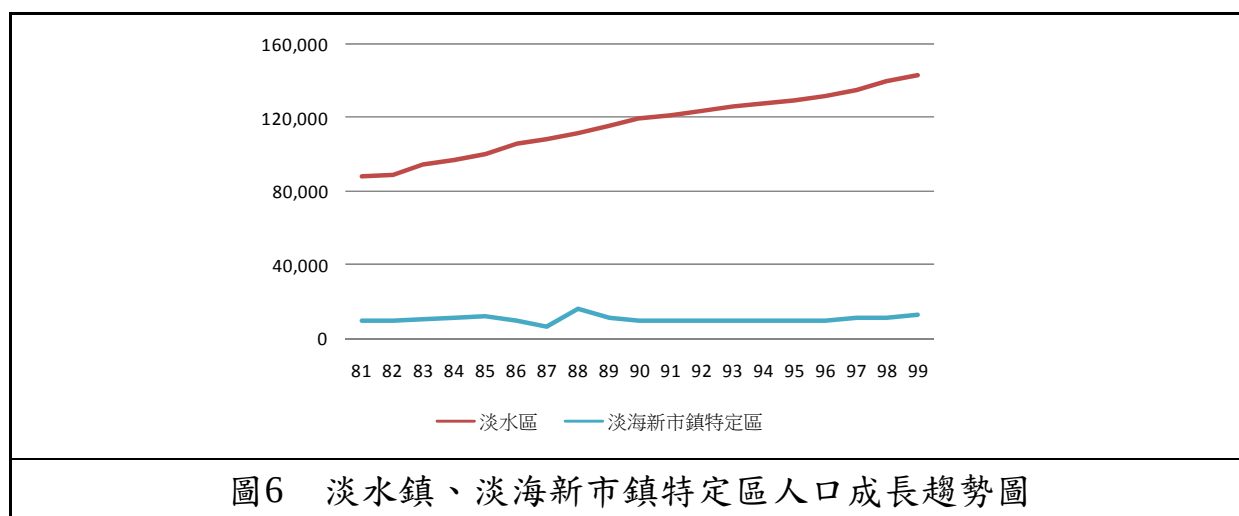
資料來源：台北市主計處、新北市統計要覽。



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8所示)。而淡海新市鎮之人口與淡水區相比較可知(如表9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。



資料來源：新北市統計要覽。

表8 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9 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 7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。

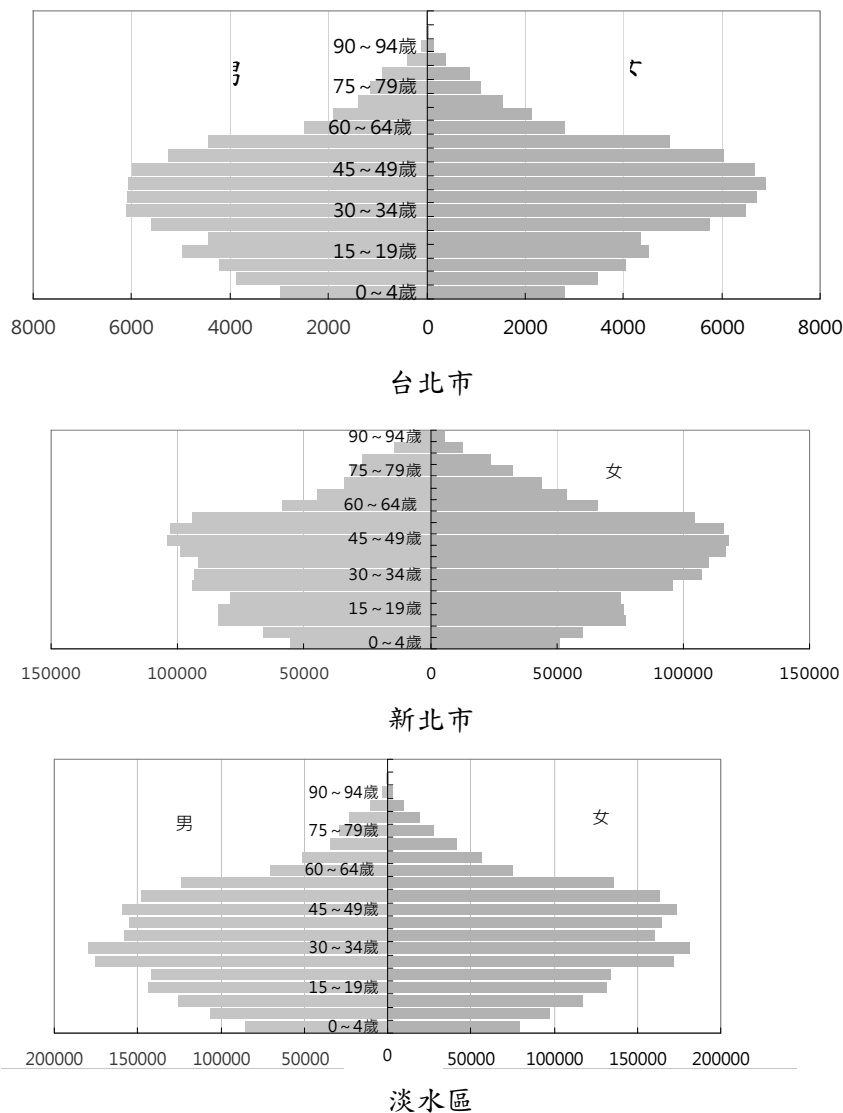


圖7 台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖

三、 人口密度

依照訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫，至民國 103 年計畫年期屆滿時，計畫人口為 180,000 人，居住密度約為 210 人/公頃；然至民國 96 年底本細部計畫區內人口數僅 4,614 人，平均人口粗密度為 5 人/公頃。若以計畫編定之住宅區面積及商業區面積之一半(共 386.59 公頃)來計算居住人口密度，則居住人口密度僅約為 12 人/公頃。

四、 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。

貳、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。

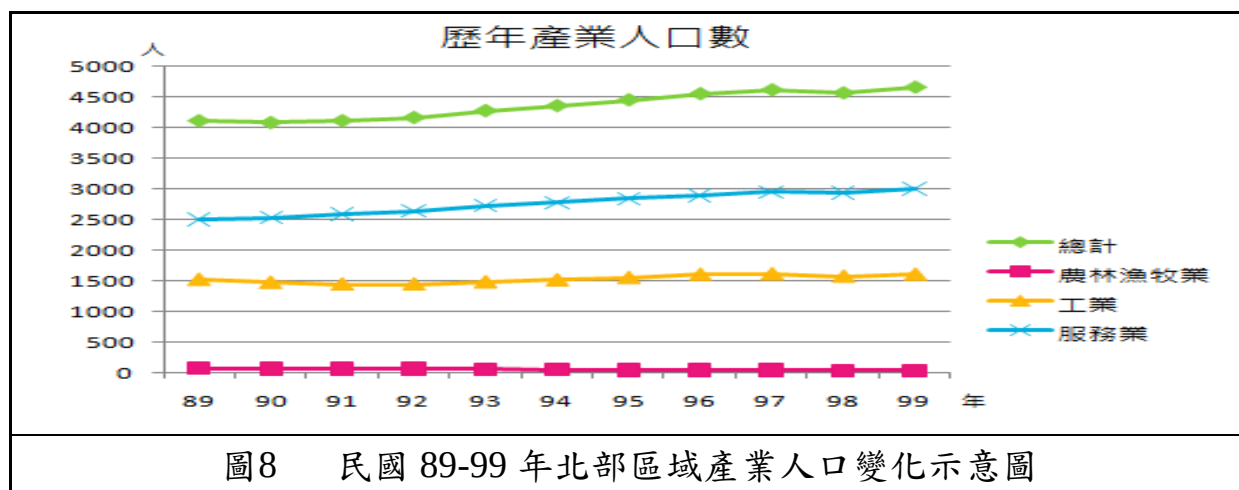
整體而言，北台灣的產業發展在就業結構上，以二、三級產業為主，且以三級產業的人口數最多。就民國 89-99 年北部區域產業人口變化得知(參見表 10與圖 8)，近年來整體產業人口明顯呈顯上揚趨勢，其中以服務業上揚趨勢較為明顯，工業呈現微幅上升，而農林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表10 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。

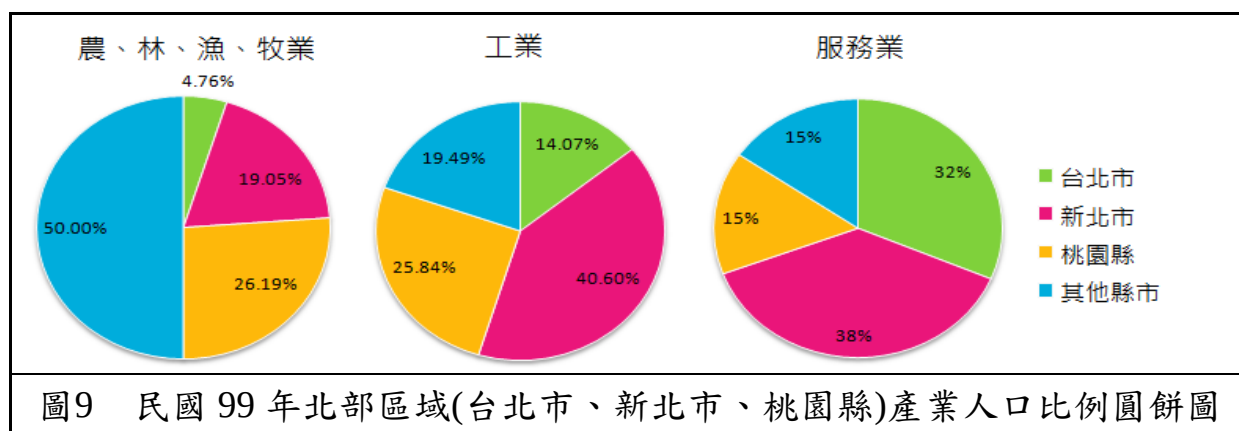


從表 11與圖 9(各級產業於北部三縣市之比例)可發現，農林漁牧業主要集中在其他縣市(包括基隆、新竹、苗栗等)，桃園縣則佔 26.19%，新北市佔 19.05%，台北市更僅佔 4.76%；而工業則主要集中在新北市，佔北部區域的 40.6%，其次為桃園縣，佔 25.84%；服務業仍以新北市所佔比例最高(38%)，其次為台北市的 32%。整體而林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表11 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。



(二) 台北市產業概況

1. 台北市產業結構分析

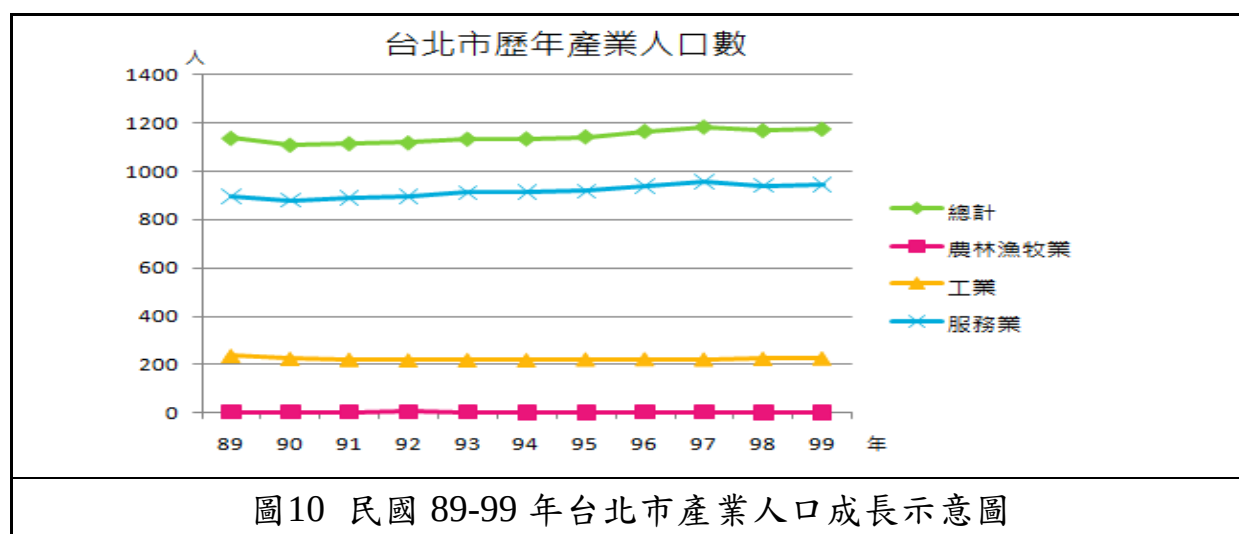
從民國 89-99 年台北市產業人口變化得知，台北市之產業結構以二、三級產業為主，尤以三級產業(服務業部門)的人口最多，近年來呈微幅上揚趨勢。至民國 99 年底為止，在台北市之就業者中，第三級產業就業人口已達 945 千人，占總就業人口的 80.55%；二級產業(工業部門)就業人口變化持平，至民國 99 年底為止為 226 千人，就業人口約占全體就業人口的 19.26%，至於從事第一級產業的農、林、漁、牧業者已極少，且正在衰退中，至民國 99 年底為止為 2 千人，僅占就業人口的 0.19%，參見表 12 與圖 10 所示。

表12 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 13)，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13 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 14 及圖 11 所示。

表14 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。

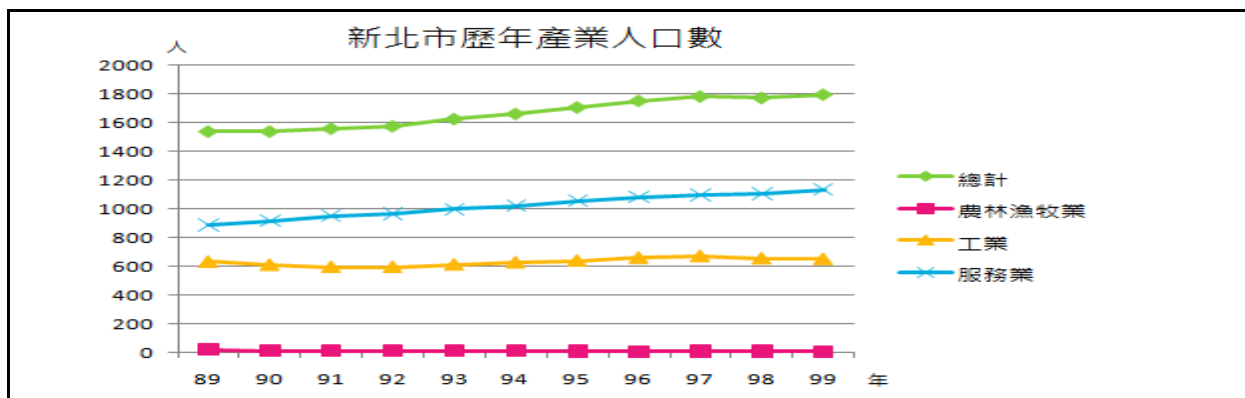


圖11 民國 89-99 年新北市產業人口成長示意圖

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 15)，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15 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 16），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16 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 17）。

(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 18 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17 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18 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 19 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 20 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 19 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20 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表

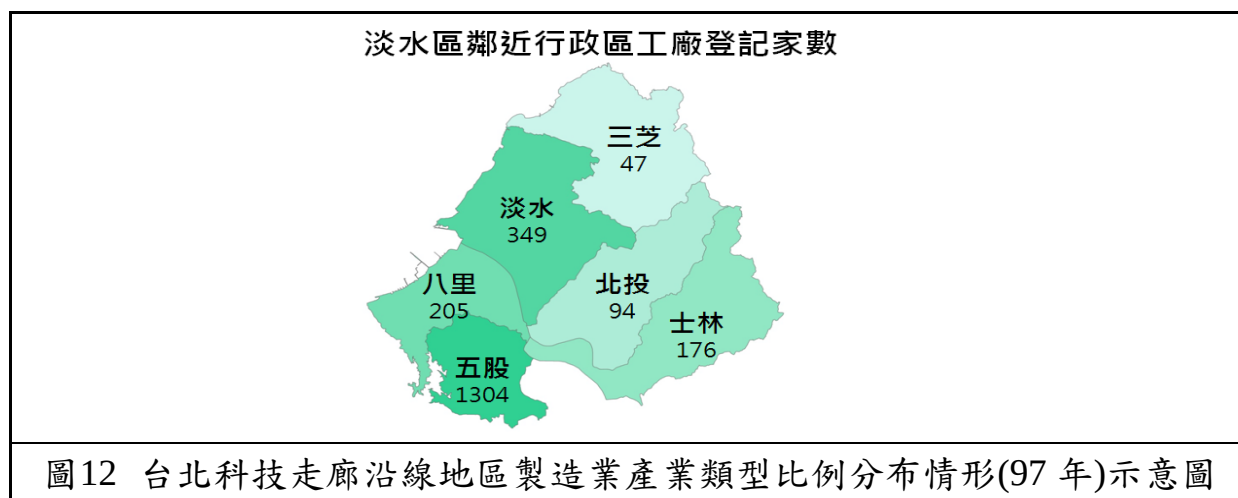
行業別		新北市		淡水區		區位商數
		家數	%	家數	%	
服務業部門	批發及零售業	305,134	52.67	9,465	46.09	0.69
	運輸及倉儲業	48,860	8.43	1,361	6.63	1.13
	住宿及餐飲業	32,829	5.67	2,480	12.08	1.01
	資訊及通訊傳播業	18,860	3.26	276	1.34	2.74
	金融及保險業	29,274	5.05	1,021	4.97	0.53
	不動產業	11,484	1.98	487	2.37	1.27
	專業、科學及技術服務業	28,844	4.98	881	4.29	1.54
	支援服務業	32,075	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。

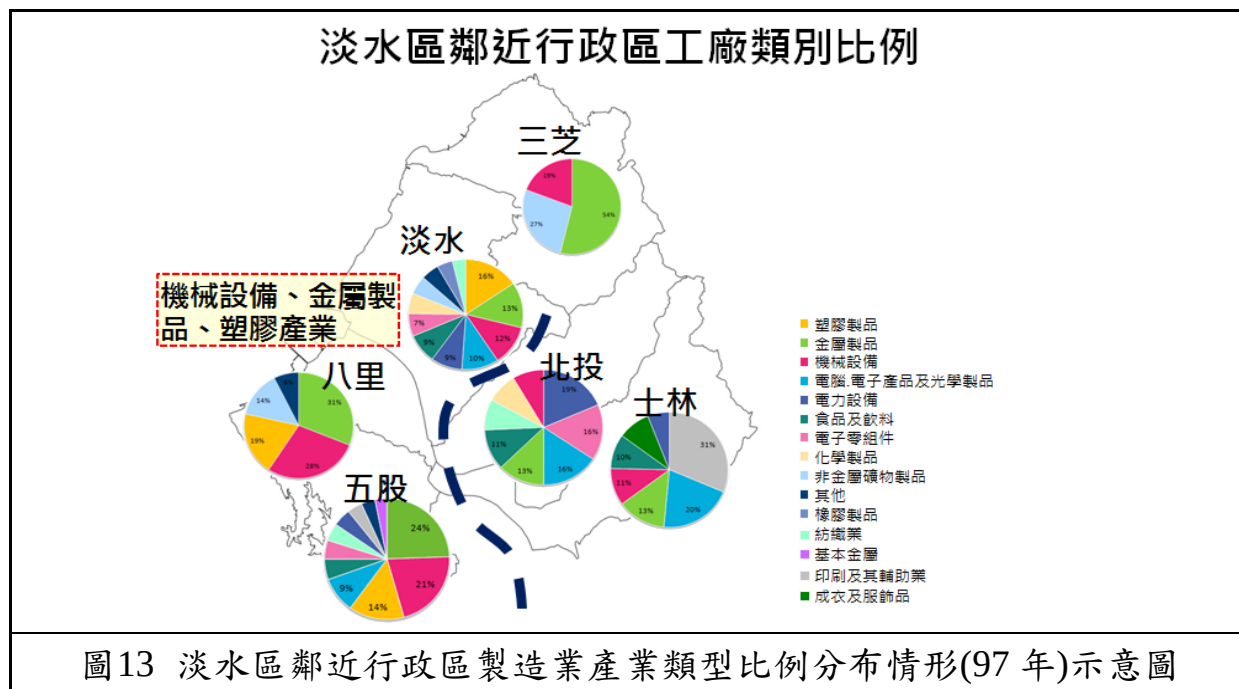
3. 淡水區及其鄰近地區工廠分布特性

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 12)，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 13)。



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 21)。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 22)。

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 14），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21 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%

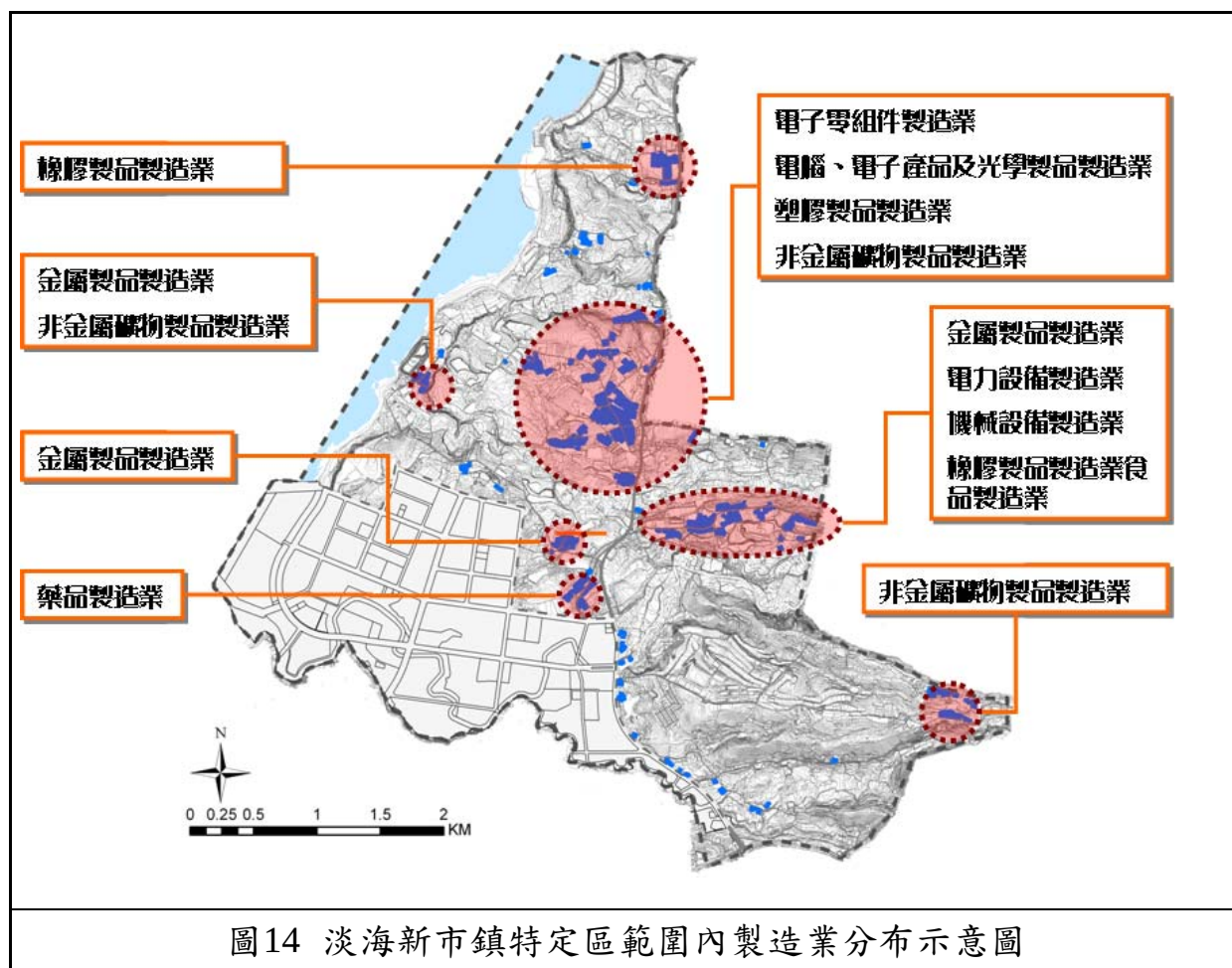
資料來源：本計畫現地調查及經濟部網站資料整理。

表22 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%

主要產品類別	次數	百分比
200 藥品	3	1.55%
210 橡膠製品	3	1.55%
220 塑膠製品	19	9.84%
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。



參、 土地使用

目前本細部計畫之第一、第二開發區已完成共約 446.02 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使用現況則維持原本的狀態。淡海新市鎮土地使用現況參見表 23 及圖 15。

一、 住宅使用

目前既有聚落主要沿淡金路發展，其餘則零星分布於既有道路旁，發展零散。第一開發區內有一安置住宅位於新市五路旁，主要提供示範社區拆遷戶入住，其它住宅則分散於廟宇周圍或既有道路旁，但數量均不多；未開發區的住宅大部分相當零星分布於山坡地中，且多為獨棟透天之建築。

二、 商業使用

淡海新市鎮目前商業活動並不熱絡，主要沿著淡金路兩側住宅、聚落群聚之處，有鄰里性商業活動，且多為住商混合的使用模式；另外由於計劃區南側目前推出多起建案，也有結合預售屋招待處及餐廳的商業使用模式。

三、 工業使用

大部分聚集於計畫區東北邊，分布於淡金路一帶。

四、 農林使用

未開發區土地現況大多為農林使用，間或夾雜空地及零星的其它使用。

五、 醫院

泓安醫院位於第三開發區內，主治精神方面疾病。

六、 廟宇

計畫區南側由西到東分別有平安宮、福德宮、行忠宮及黃帝神宮等數間廟宇。

七、 水池

第三開發區的山坡地農林中夾雜許多水池，足以提供區內灌溉用。

八、 遊憩使用

洲子灣海水浴場部分範圍位於計畫區北側臨海處，提供海濱遊憩的空間。

九、 興建中或空地

第一、第二開發區大部分土地皆整地完成，計畫區南側及登輝大道旁側一帶近來推出多起建案，目前大多數皆在興建中，第一、第二開發區北側則大部分為空地，尚未進行開發。

十、 海域

計畫區西側有部分計畫範圍為海域。

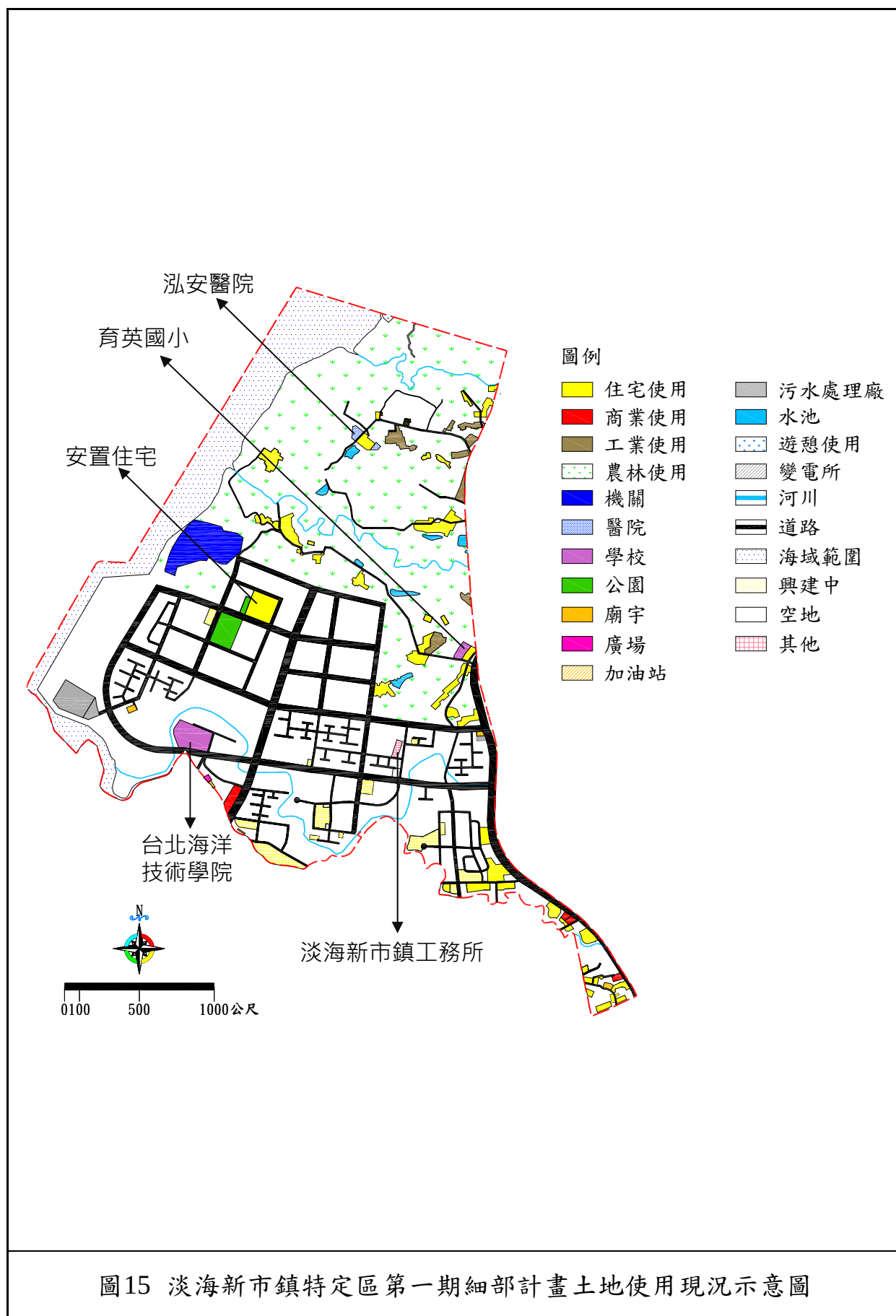
十一、 公共設施

計畫區內公共設施大部分尚未興闢；學校的部分目前設立 1 所大專院校及 1 所小學，位於計畫區西南側的私立台北海洋技術學院(原中國海專)及位於中心商業區之育英國小不計入公共設施用地；另外於加油站之南側尚有設置變電箱，且計畫區南側之福德宮前廣場業已興闢完成，惟其目前土地使用分區屬第五種住宅區及第三種住宅區；其餘部分機關用地、公園用地、污水處理廠用地及道路用地等公共設施用地已興闢，詳見本章第四節公共設施之內容說明。

表23 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用現況面積表

使用項目	面積(公頃)	占總面積之百分比(%)
住 宅 使 用	27.07	3.16
商 業 使 用	1.77	0.21
工 業 使 用	5.24	0.61
農 林 使 用	295.64	34.51
機 關	11.26	1.31
醫 院	0.68	0.08
學 校	1.69	0.20
公 園	3.49	0.41
廟 宇	0.61	0.07
廣 場	0.15	0.02
加 油 站	0.17	0.02
水 池	3.03	0.35
遊 憩 使 用	0.23	0.03
污 水 處 理 廠	4.89	0.57
變 電 所	0.21	0.02
河 川	24.85	2.90
道 路	82.61	9.64
海 域	84.42	9.85
興 建 中	10.44	1.22
空 地	297.63	34.74
其 他	0.63	0.07
合 計	856.71	100.00

資料來源：本計畫整理。



肆、公共設施

淡海新市鎮特定區第一期發展區計畫內之公共設施用地及公用設備總面積為 372.43 公頃(含海域)，調查整理分析如下(參見圖 16)：

一、機關用地

本細部計畫區現行計畫共劃設 2 處機關用地(含機(政)用地)，現行計畫面積 11.63 公頃，目前已開闢機關用地(一)供軍事用地使用，面積為 11.27 公頃，機關用地開闢率為 96.69%。

二、學校用地

本細部計畫區現行計畫共劃設 8 處文小用地，6 處文中用地，分別是 19.35 公頃及 16.62 公頃，目前皆尚未開闢。

三、公園用地

現行計畫面積 60.98 公頃，共劃設 13 處，目前僅已開闢公二十二為鄰里公園及公二十三為社區公園，共開闢 3.49 公頃，開闢率僅 5.72%。

四、綠地、廣場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地

綠地、廣場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地現行計畫面積為 28.42 公頃、0.81 公頃、1.01 公頃及 0.57 公頃，現況皆尚未開闢。

五、變電所用地、捷運變電所用地

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

六、自來水事業用地

自來水事業用地現有計畫面積分別為 2.15 公頃，目前尚未開闢。

七、污水處理廠用地、垃圾焚化爐及溝渠用地

污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地及溝渠用地現行計畫面積分別是 16.70 公頃、10.53 頃及 21.24 公頃，目前污水處理廠用地已讓售且第一期工程亦已興建完成，另外污水處理廠用地及垃圾焚化爐用地皆已填海造陸完成，另外溝渠也已整治完工，垃圾焚化爐用地則尚未開闢。

八、道路用地、園道

道路用地及園道現行計畫面積分別為 153.09 公頃、27.34 公頃，目前僅興闢完成第一、第二開發區大部分之道路用地，第三開發區現況則以既有道路之使用為主。

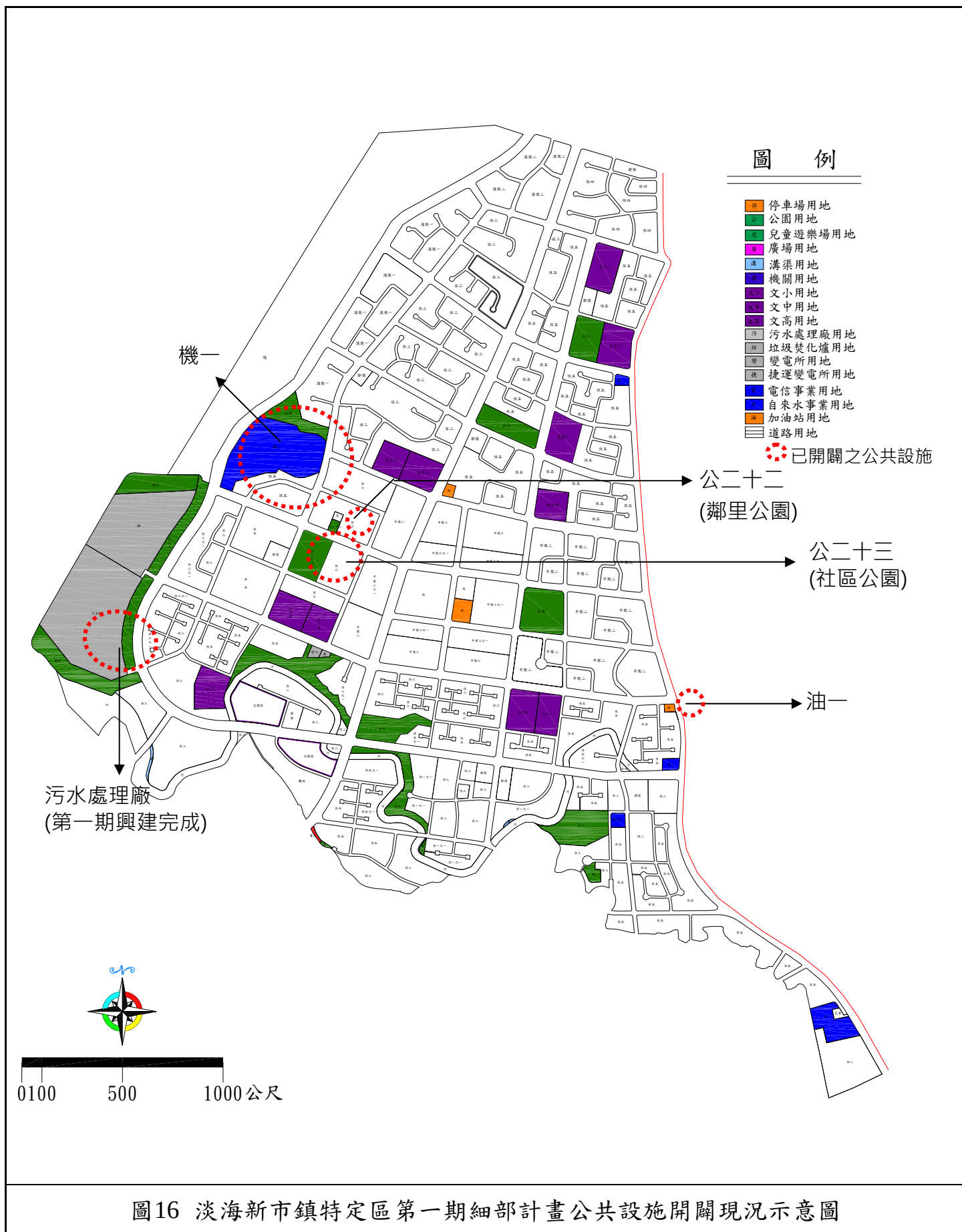


圖16 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施開闢現況示意圖

伍、 交通運輸

一、 道路系統

淡海新市鎮位於新北市淡水區西北方，台 2 省道與台 2 乙省道為本基地主要的聯外道路，參見圖 17。

(一) 台 2 省道

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

(二) 台 2 乙省道

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

(三) 北 1 鄉道(中山北路)

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

表24 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行道路現況開闢情形明細表

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



二、大眾運輸系統

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

(一) 公車系統

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

(二) 捷運系統

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

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

(三) 水道運輸

淡海新市鎮西側瀕臨台灣海峽，南側亦為淡水河出海口，近年來在台北市政府大力推動，有藍色公路航線行駛，其功能雖定位於觀光旅遊，但亦可為附近居民帶來交通之便利。

三、停車系統

淡海新市鎮內停車系統可以就周邊區域及新市鎮內分別敘述如下。

(一) 新市鎮內停車系統

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

因此約可提供 300 格停車位，若設置立體停車場，則可提供約 1,260 個停車位；再配合「土地使用分區管制要點」1 戶 1 車位之自給自足的方式，因此停車需求已滿足。

(二) 新市鎮周邊停車系統

因新市鎮內停車系統目前尚未開闢，故以周邊外部系統分析之。淡海新市鎮周邊地區的停車空間主要分布於淡水區的 3 個公有停車場，關於停車場所能停放之車輛數如表 25 所列。

表25 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	-	-
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。

第四章 規劃構想

壹、發展潛力與限制分析

一、發展潛力分析

(一) 區位條件良好，具發展潛力

1. 空間區位條件

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

2. 產業區位條件

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

3. 交通區位條件

- (1) 計畫區內道路規劃完善且周邊地區有台 2 省道、台 2 乙省道與 101 線道等重要交通軸線通過，有助於聯外區域之流通。
- (2) 淡水捷運延伸線(計畫中)、連結三芝到北投的芝投公路(計畫中)、淡江大橋(計畫中)及藍色公路(水道運輸)，這 4 大聯外交通系統成型在即，未來從淡水進出大台北地區之交通更是便捷。

- (3) 在交通建設配合之下，從旅運時間的概念來看，淡海新市鎮往南跨越淡水河口，25分鐘可達台北國際商港、45分鐘可抵桃園國際機場，自西濱快速公路銜接即將全線通車的八里新店線後，更可在30分鐘內到達淡水河沿岸的重要城市；此外，往北沿台2線公路，15分鐘內可達北海岸國家風景區，享受北海岸景緻及多樣的人文景觀。



圖18 淡海新市鎮特定區發展潛力示意圖

資料來源：內政部營建署。

(二) 自然及人文環境條件優越，適宜都市發展用地使用

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

心、育成中心等使用，藉由大學周邊衍生的社區、宿舍及商圈等，為新市鎮注入新活力。

(三) 配合重大交通建設計畫，改善新市鎮未來發展條件

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

(四) 具充足都市產業發展空間且觀光遊憩資源豐富

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

二、發展限制分析

(一) 新市鎮與鄰近都市地區間，具空間競爭現象

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

(二) 新市鎮之開發時程和相關配合建設，較不易掌控

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

(三) 交通條件不良，需輔助其他交通建設

目前本計畫區內除了原有的淡金公路、舊台 2 省道從沙崙、經港子平、崁頂、通林子街、道路、2 甲省道(到陽明山)，興建中的台 2 省道(西濱公路)等交通系統，亦希望淡水捷運系統能延伸到新

市鎮內(義山里)，同時也串聯淡江大橋(八里到油車口)計畫和淡水河內河航運系統。

(四) 多條河川阻隔，影響都市整體發展

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

(五) 冬天東北季風，影響民眾進駐

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

貳、 課題與對策

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

一、 土地使用面

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

1. 說明：

部分公共設施現況並無使用之需求，例如垃圾焚化爐用地已無需求，導致土地無法發揮其功能，創造更大公共利益。

2. 對策：

依照無使用需求之公共設施用地條件，變更為更合適之土地使用分區或其他公共設施用地，讓土地使用更符合效益。

二、 產業引進面

課題一：產業發展特色之誘因與配套措施不足，新市鎮自給自足的機能性亟待補強。

1. 說明：

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

2. 對策：

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

課題二：台灣經濟結構轉型與大量生產外移，大面積土地需求降低。

1. 說明：

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

2. 對策：

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

三、 交通運輸面

淡海新市鎮附近地區現有的交通問題，主要在於淡水區地區，偶有大型車輛的穿越性交通衝擊地方環境，通勤時間及假日

觀光車潮造成塞車。而三芝鄉的海線聯絡道路經常嚴重塞車，另山區聯外縣道狹小容易發生事故。故針對現有交通問題，研擬下列發展課題：

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

1. 說明：

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

2. 對策：

(1) 建議先行興闢 1-1 號、1-3 號、2-3 號、3-3 號、3-4 號、3-5 號、3-6 號以及 3-7 號道路。

(2) 配合都市設計健全社區內道路品質。

課題二：區內大眾運輸系統不足

1. 說明：

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

2. 對策：

(1) 淡水捷運延伸線的建設。

(2) 完善的公車接駁系統。

(3) 行人與自行車道系統的劃設。

課題三：聯外道路系統欠缺完善

1. 說明：

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

新市鎮無法與台北都會區路網有效銜接，影響對外交通之可及性。

2. 對策：

- (1) 加速推動連結大眾運輸系統之淡水捷運延伸線計畫，與通往大台北都會區之捷運淡水線連結，增加本計畫區的交通可及性，並達到減少私人運具，推廣大眾運輸之目的。
- (2) 推動淡江大橋之興建，以強化本區與台北港及桃園國際機場之連繫，並連接興建中之東西向快速道路八里新店線，與新北市八里至新店間之產業廊帶結合，加強產業進駐誘因。
- (3) 應持續推動台 2 省道拓寬計畫，改善現有道路寬度與計畫道路寬度不符，造成交通瓶頸之情況。
- (4) 推動三芝北投公路及其相關聯繫道路系統之興闢。

課題四：未能結合周邊遊憩系統，並導入觀光休閒規劃與大眾運輸

1. 說明：

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

2. 對策：

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

四、土地開發面

課題：土地缺乏開發誘因導致發展緩慢

1. 說明：

現行淡海新市鎮特定區第一期發展區依據原計畫及主要計畫第一次通盤檢討之規定，採用「區段徵收」方式開發，目前除已完成第一、二開發區區段徵收作業及公共設施建設外，第三開發區之土地尚未辦理區段徵收；後期發展區因目前缺乏開發誘因，導致形成蛙躍式或點狀開發型態，影響都市發展紋理並使公共設

施服務品質降低，造成開發效率低落。

2. 對策：

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

五、財務面

課題一：過度倚賴借貸方式增加計畫營運風險

1. 說明：

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

2. 對策

- (1) 積極進行可標讓售土地促銷工作，以強化土地利用之市場潛力與機會，加速回收成本清償債務。
- (2) 發展定位調整，引進多元產業，以帶動新市鎮發展。
- (3) 兩新市鎮後期發展區，土地開發採多元方式，例如開發許可或循促參法獎勵民間參與，政府不再投入大量資金辦理區段徵收。

課題二：財務計畫內容預估與投入需求差異極大

1. 說明

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

目前新市鎮開發財務計畫的不足包括：

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

2. 對策

建議採用動態風險分析模式，依照各種情境加以模擬分析。

課題三：土地開發供需失衡，產生土地積壓壓力

1. 說明

淡海新市鎮第一期發展區目前已開發約 446 公頃，扣除公共設施用地之外，政府及民間領回可供開發用地約 261 公頃(59%)。由於土地供給量大，加上遇到經濟環境不景氣與 80 年代實施容積率前搶建之影響，供給與需求產生失衡情況，造成目前開發土地積壓，對於開發財務產生極大負擔。

2. 對策：

- (1) 進行市場區隔策略，重新定位淡海新市鎮發展為「山海悠遊城市」，結合首都圈生活型態與文化特性，以海濱遊憩事業及大眾捷運系統為旗艦計畫，以利後續產業引進與土地銷售。
- (2) 加速開闢聯外道路及「淡水捷運延伸線」，提供便利交通運輸服務，以利加速人口引進。

六、都市防災面

課題一：國內缺乏整體防災避難規劃，影響舊聚落、社區防災系統機能

1. 說明：

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

災的時間。

2. 對策：

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

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

1. 說明：

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

2. 對策：

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

參、 規劃構想

一、 土地使用

(一) 結合產業發展需求調整使用分區

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

(二) 維持街廓發展之完整性

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

(三) 細部計畫與主要計畫之土地使用規劃一致

配合本次主要計畫第二次通盤檢討計畫內容變更，使其達到都市計畫主要計畫與細部計畫之一致性，避免兩者之土地使用相違背。

二、 交通運輸

(一) 接駁公車搭配智慧型運輸系統的建立

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

(二) 藍色公路與濱海遊憩區的結合

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

三、 都市防災

以區域性防災系統為規劃構想，用生活圈劃分防災計畫單元，合理規劃及設置應有的設施以達成自主性的防災生活圈域。將社區依居民的生活領域，區分為近鄰生活圈、文化生化圈、區

生活圈。每一生活圈有關防災設施規劃，主要內容涵蓋救災路線、避難路徑、避難場所、防災綠軸、防火區劃及防災據點等。

四、產業發展

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

五、都市設計構想

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

(一) 開發建設

為塑造新市鎮具公園化都市之特色，故開發時宜鼓勵大規模整體開發為宜。

(二) 土地使用分區計畫

1. 商業區

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

2. 住宅區

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

(三) 公共開放空間系統計畫

依屬性及使用型態分為公共設施用地開放空間及建築基地指定留設開放空間二類：

1. 公共設施用地開放空間包括：公園用地、兒童遊樂場用地、綠地、溝渠用地(公司田溪主流)、廣場用地、學校用地及文教區開放空間，依據各用地之條件及功能定位分別規劃設計之規定，使

規定能符合每一塊公共設施用地之需求。

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

(四) 道路系統計畫

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

(五) 強化都市意象

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

(六) 都市設計規範

依據「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定，本計畫區實施都市設計時，有關計畫區內建築物及各項公共設施之興建、人行空間及步道系統之留設、停車出入口之規劃、建築量體之高度規定、環境保護措施之配置及景觀計畫等事項，應經由內政部都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第五章 檢討原則與變更內容

壹、 檢討原則

一、 計畫範圍及面積

配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」未來發展及開發需要，故調整第一期發展區之範圍，將現行第三開發區劃出第一期發展區之範圍。

二、 計畫年期及人口

(一) 計畫年期

配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」之計畫年期為民國 125 年。

(二) 計畫人口

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

三、 土地使用分區

(一) 配合現行主要計畫

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

(二) 配合主要計畫(第二次通盤檢討)之內容

遵循主要計畫指導細部計畫之原則，配合本次主要計畫(第二次通盤檢討)作檢討。

(三) 配合現況分析後及人民團體陳情意見之需求

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

1. 住宅區

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

民國 86 年於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)」一案配合台灣電力公司設立民眾服務中心，將住宅區變更為公用事業用地，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」為符合現況使用情形及考量規劃之原意，將公用事業用地變更為變電所用地同樣可供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用。

計畫區南側之住宅區，因有等高線密集通過，高程落差過大，不宜開發使用，故將部分第三種住宅區變更為綠地。

2. 醫療專用區

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

3. 政商混合區

民國 86 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)」案已將行政區變更為政商混合區及郵政用地，本次「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，因現況有一共同管道出入口埋設於行政區(政一)之西側，為防止開挖，同時也達到綠化市中心之功效，變更部分政商混合區為綠地。

四、公共設施用地

(一) 公園用地

配合垃圾焚化爐用地之變更，將臨路之部分公園用地(公二十一)變更為第一種海濱商業區；同時為使北側之綠四得以完整使用，變更部分公園用地(公二十一)為綠地(綠四)。

(二) 垃圾焚化爐用地

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

(三) 道路用地

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

並考量已開闢道路其通行之重要性，將原其他公共設施用地變更為道路用地。

五、 其它

(一) 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點

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

(二) 淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範(草案)

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

貳、 變更內容

本次檢討配合主要計畫分期分區範圍調整，將原第一期發展區第三開發區範圍劃出第一期細部計畫範圍；此外亦配合都市計畫圖重製作業，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，配合發展現況分析、課題與對策、規劃構想以及檢討原則，本次檢討提列變更共 17 案，檢討變更內容綜理參見表 26 及圖 21，變更內容面積增減參見表 28。本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表26 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	856.71 公頃	446.02 公頃	1.配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」分期分區計畫，調整為二期四區，現行第一期發展區第三開發區變更後為第二期發展區第一開發區。故本細部計畫範圍調整減少現行第一期發展區第三開發區(410.79 公頃)。 2.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	計畫年期	民國 103 年	民國 125 年	依循「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」之計畫年期。
3	計畫人口	180,000 人	130,000 人	配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」(草案)之計畫人口，調整為 13 萬人。
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)	

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
6	計畫區東側， 文小六左側	廣場用地 (0.07 公頃)	第三種住宅區 (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。
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(八)北側	醫療專用區 (醫專二) (3.68 公頃)	倉儲批發專用區 (3.68 公頃)	新市鎮鄰近地區醫療資源已趨完備，目前醫專二無使用之需求，且此專用區位於交通便利的淡金路(台 2 省道)上，又有淡水捷運延伸線-綠山線(計畫中)行經，未來透過大眾運輸導向發展及聯合開發，再加上捷運所帶來的人潮，為有效利用交通便捷之特性，建議變更為可提供一般倉儲業、一般批發業、批發零售業設立倉儲批發、大型賣場及相關設施使用之倉儲批發專用區，以滿足淡芝地區生活購物需求。
10	污水處理廠(污一)北側	垃圾焚化爐用地	第一種海濱商業區	1.配合淡水河門戶意象及北海岸遊憩帶之塑造。

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
		(6.40 公頃)	(8.79 公頃)	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 (0.008 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) 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）
		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 (綠四) (0.23 公頃)	
11	停車場 北側	郵政用地 (0.44 公頃)	郵政專用區 (0.44 公頃)	1.民國 86 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)」案已將行政區變更為政商混合區；同時也於民國 89 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案將變更部分政商混合區為郵政用地。 2.本次配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，為因應中華郵政民營化政策，變更為郵政專用區。
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)	1.民國 87 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)」案將住宅區變更為公用事業用地。 2.本次配合「變更淡海新市鎮

編號	位置	變更內容		變更理由
		現行計畫	新計畫	
				特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」，變更為變電所用地。
13	綠(九) 南側	第三種住宅區 (0.05 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。
14	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。
15	廣(三) 南側	廣場用地 (0.05 公頃)	道路 (0.11 公頃)	現況道路已開闢且為通行使用，故變更為道路用地，以符合實際使用情形。
		綠地 (0.06 公頃)		
		廣場用地 (0.005 公頃)	綠地 (0.005 公頃)	
16	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。
17	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點	修改「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」，修改內容詳見表 27 所示，修改後條文詳如附錄二「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」		配合新市鎮發展、居民現況使用之需求及本次通檢有所新增或刪除之分區，修正「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之規定，詳見表 27。

註 1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量為準。

註 2：本案未指明變更之處，均應以現行計畫為準。

表27 「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」修訂表

現行條文	修正條文	變更理由
第二點 本要點用語定義如下： (略) 三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間(如有植樹、花草或景觀設計．．．等之空間)與法定空地面積之百分比。	第二點 本要點用語定義如下： (略) 三十二、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間與法定空地面積之百分比，<u>綠化面積之計算基準如下：</u> <u>(一)喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。</u> <u>(二)灌木以實際面積加 50%計算。</u> <u>(三)草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應植栽四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。</u> <u>(四)蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠化面積以花廊面積計算。</u> <u>(五)停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。</u> <u>(六)觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠化面積。</u> <u>(七)建築物之陽臺及花臺綠化者；綠化面積以綠化部分全部計算，屋頂花園之綠化面積以綠化部分三分之一計算。</u> <u>(八)在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠化面積時，應扣除計算。</u> <u>三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。</u>	修正用語，刪除不適切之文字。並參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，制訂綠化面積率之計算基準，以利於管制，並維護綠化面積之品質。
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： (略) 十四、第 2 種海濱商業區。 十五、鄰里商業區。 十六、行政區。	第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： (略) <u>(刪除)</u> 十四、鄰里商業區。 <u>(刪除)</u>	配合本次通盤檢討計畫內容，土地使用分區及公共設施用地變更，調整刪除或新增檢討後土地使用分區及公共

現行條文	修正條文	變更理由
十七、政商混合區。 十八、保存區。 (略) 十九、公共設施用地： (一)機關用地 (二)小學用地。 (三)中學用地。 (略) (七)電信事業用地。 (八)自來水事業用地。 (九)污水處理廠用地。 (十)垃圾焚化爐用地。 (十一)道路用地。 (十二)廣場用地。 (十三)捷運變電所用地。 (十四)公用事業用地。 (十五)溝渠用地。 (十六)兒童遊樂場用地。 二十、文教區。 二十一、產業專用區。 二十二、加油站專用區。 二十三、電信專用區。 二十四、瓦斯事業專用區。 - -	<u>十五、政商混合區。</u> <u>十六、保存區。</u> (略) <u>十七、公共設施用地：</u> <u>(刪除)</u> <u>(一)機關用地(政)。</u> <u>(二)文小用地。</u> <u>(三)文中用地。</u> (略) <u>(刪除)。</u> <u>(七)自來水事業用地。</u> <u>(八)污水處理廠用地</u> <u>(刪除)。</u> <u>(九)道路用地</u> <u>(十)園道用地。</u> <u>(十一)廣場用地。</u> <u>(十二)捷運變電所用地。</u> <u>(刪除)。</u> <u>(十三)溝渠用地。</u> <u>(十四)兒童遊樂場用地。</u> <u>(十五)綠地。</u> <u>十八、文教區。</u> <u>(刪除)。</u> <u>十九、加油站專用區。</u> <u>(刪除)。</u> <u>(刪除)。</u> <u>二十、郵政專用區。</u> <u>二十一、倉儲批發專用區。</u>	設施用地名稱，並配合調整項次。 配合歷次個案變更增訂名稱。依據都市計畫書之內容統一用地名稱。 配合本次通盤檢討計畫內容，土地使用分區及公共設施用地變更，調整刪除或新增檢討後土地使用分區及公共設施用地名稱，並配合調整項次。

現行條文	修正條文	變更理由																																																
第七點 在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位。 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	第七點 在第 4、5、5-1 及 6 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經都市設計審查小組審查通過使用時，應依「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」規定設置騎樓、臨時停車及裝卸車位，<u>但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。</u> 一、第一組：低樓層住宅。 二、第二組：中、高樓層住宅。 三、第三組：電業、電信及郵政業。 四、第四組：社區安全設施。 五、第五組：衛生設施。 六、第六組：福利設施。 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。 八、第八組：社區教育設施。 九、第九組：文教設施。 十、第十組：公用設施，第(一)目公眾運輸車站並限為中途轉運站。 十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第(三)、(四)目使用外，則第 4、5 種住宅區限第(一)、(二)目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(十)目限於手工。 十三、第十六組：事務所及工商服務業。 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第(一)目。	因第十六組、第十七組使用若位於 2 樓以上，則無設置騎樓之必要。																																																
第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 2-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 3 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 1 種海濱商業區</td><td>70%</td><td>200%</td></tr> <tr> <td>第 2 種海濱商業區</td><td>50%</td><td>285%</td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2-1 種中心商業區	70%	500%	第 3 種中心商業區	70%	700%	第 3-1 種中心商業區	70%	700%	第 1 種海濱商業區	70%	200%	第 2 種海濱商業區	50%	285%	鄰里商業區	40%	200%	第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定： <table border="1"> <thead> <tr> <th>商業區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 2 種中心商業區</td><td>50%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 2-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>500%</td></tr> <tr> <td>第 3 種中心商業區</td><td><u>50%</u></td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 3-1 種中心商業區</td><td>70%</td><td>700%</td></tr> <tr> <td>第 1 種海濱商業區</td><td><u>50%</u></td><td>200%</td></tr> <tr> <td><u>(刪除)</u></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>鄰里商業區</td><td>40%</td><td>200%</td></tr> </tbody> </table>	商業區種別	建蔽率	容積率	第 2 種中心商業區	50%	500%	第 2-1 種中心商業區	70%	500%	第 3 種中心商業區	<u>50%</u>	700%	第 3-1 種中心商業區	70%	700%	第 1 種海濱商業區	<u>50%</u>	200%	<u>(刪除)</u>			鄰里商業區	40%	200%	1.原於民國 96 年 10 月修正之「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」中，將原建蔽率為 50%的第 3 種中心商業區及第 1 種海濱商業區，誤繕為 70%，故於此訂正。 2.配合本次通盤檢討變更計畫範
商業區種別	建蔽率	容積率																																																
第 2 種中心商業區	50%	500%																																																
第 2-1 種中心商業區	70%	500%																																																
第 3 種中心商業區	70%	700%																																																
第 3-1 種中心商業區	70%	700%																																																
第 1 種海濱商業區	70%	200%																																																
第 2 種海濱商業區	50%	285%																																																
鄰里商業區	40%	200%																																																
商業區種別	建蔽率	容積率																																																
第 2 種中心商業區	50%	500%																																																
第 2-1 種中心商業區	70%	500%																																																
第 3 種中心商業區	<u>50%</u>	700%																																																
第 3-1 種中心商業區	70%	700%																																																
第 1 種海濱商業區	<u>50%</u>	200%																																																
<u>(刪除)</u>																																																		
鄰里商業區	40%	200%																																																

現行條文	修正條文	變更理由																																																
		園，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。																																																
第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：	第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。																																																
<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積 (平方公尺)</th><th>最小寬度 (公尺)</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>12,500</td><td>75</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>25,000</td><td>100</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td>30</td></tr></table>	商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	第2種中心商業區	7,500	57.5	第2-1種中心商業區	7,500	57.5	第3種中心商業區	15,000	100	第3-1種中心商業區	15,000	100	第1種海濱商業區	12,500	75	第2種海濱商業區	25,000	100	鄰里商業區	2,000	30	<table><tr><th>商業區種別</th><th>最小基地面積 (平方公尺)</th><th>最小寬度 (公尺)</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>7,500</td><td>57.5</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>15,000</td><td>100</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>12,500</td><td>75</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>2,000</td><td>30</td></tr></table>	商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)	第2種中心商業區	7,500	57.5	第2-1種中心商業區	7,500	57.5	第3種中心商業區	15,000	100	第3-1種中心商業區	15,000	100	第1種海濱商業區	12,500	75	(刪除)			鄰里商業區	2,000	30	
商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)																																																
第2種中心商業區	7,500	57.5																																																
第2-1種中心商業區	7,500	57.5																																																
第3種中心商業區	15,000	100																																																
第3-1種中心商業區	15,000	100																																																
第1種海濱商業區	12,500	75																																																
第2種海濱商業區	25,000	100																																																
鄰里商業區	2,000	30																																																
商業區種別	最小基地面積 (平方公尺)	最小寬度 (公尺)																																																
第2種中心商業區	7,500	57.5																																																
第2-1種中心商業區	7,500	57.5																																																
第3種中心商業區	15,000	100																																																
第3-1種中心商業區	15,000	100																																																
第1種海濱商業區	12,500	75																																																
(刪除)																																																		
鄰里商業區	2,000	30																																																
第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：	第二十二點 商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。																																																
<table><tr><th>商業區種別</th><th>水平距離 (D)</th><th>建築物各面 相對比(D / H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td rowspan="7">不得小於 8公尺</td><td rowspan="7">不得小於 0.2</td><td rowspan="7">水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td></tr></table>	商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面 相對比(D / H)	備註	第2種中心商業區	不得小於 8公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。	第2-1種中心商業區	第3種中心商業區	第3-1種中心商業區	第1種海濱商業區	第2種海濱商業區	鄰里商業區	<table><tr><th>商業區種別</th><th>水平距離 (D)</th><th>建築物各面 相對比(D / H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td rowspan="7">不得小於 8公尺</td><td rowspan="7">不得小於 0.2</td><td rowspan="7">水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td></tr><tr><td>(刪除)</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td></tr></table>	商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面 相對比(D / H)	備註	第2種中心商業區	不得小於 8公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。	第2-1種中心商業區	第3種中心商業區	第3-1種中心商業區	第1種海濱商業區	(刪除)	鄰里商業區																					
商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面 相對比(D / H)	備註																																															
第2種中心商業區	不得小於 8公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。																																															
第2-1種中心商業區																																																		
第3種中心商業區																																																		
第3-1種中心商業區																																																		
第1種海濱商業區																																																		
第2種海濱商業區																																																		
鄰里商業區																																																		
商業區種別	水平距離 (D)	建築物各面 相對比(D / H)	備註																																															
第2種中心商業區	不得小於 8公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15公尺以上者，得免再增加。																																															
第2-1種中心商業區																																																		
第3種中心商業區																																																		
第3-1種中心商業區																																																		
第1種海濱商業區																																																		
(刪除)																																																		
鄰里商業區																																																		
第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：	第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無第2種海濱商業區，故予以刪除。																																																
<table><tr><th>商業區種別</th><th>綠化面積率(%)</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	商業區種別	綠化面積率(%)	第2種中心商業區	40%	第2-1種中心商業區	40%	第3種中心商業區	40%	第3-1種中心商業區	40%	第1種海濱商業區	40%	第2種海濱商業區	40%	鄰里商業區	35%	<table><tr><th>商業區種別</th><th>綠化面積率(%)</th></tr><tr><td>第2種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第2-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第3-1種中心商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>第1種海濱商業區</td><td>40%</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td></tr><tr><td>鄰里商業區</td><td>35%</td></tr></table>	商業區種別	綠化面積率(%)	第2種中心商業區	40%	第2-1種中心商業區	40%	第3種中心商業區	40%	第3-1種中心商業區	40%	第1種海濱商業區	40%	(刪除)		鄰里商業區	35%																	
商業區種別	綠化面積率(%)																																																	
第2種中心商業區	40%																																																	
第2-1種中心商業區	40%																																																	
第3種中心商業區	40%																																																	
第3-1種中心商業區	40%																																																	
第1種海濱商業區	40%																																																	
第2種海濱商業區	40%																																																	
鄰里商業區	35%																																																	
商業區種別	綠化面積率(%)																																																	
第2種中心商業區	40%																																																	
第2-1種中心商業區	40%																																																	
第3種中心商業區	40%																																																	
第3-1種中心商業區	40%																																																	
第1種海濱商業區	40%																																																	
(刪除)																																																		
鄰里商業區	35%																																																	

現行條文	修正條文	變更理由
第四章 行政區、政商混合區及文教區 第二十七點 行政區內得為下列各組之建築物及土地使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。 七、第九組：文教設施。 八、第十組：公用設施。 九、第十一組：行政機構。 十、第十七組：金融、保險機構。	第四章 政商混合區及文教區 （刪除）	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。
第二十八點 在政商混合區內得為行政區規定及下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 一、第十二組：旅館業。 二、第十四組：日用品零售或服務業。 三、第十五組：一般零售或服務業。 四、第十六組：事務所及工商服務業。 五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。	第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。 <u>一、第三組：電業、電信及郵政業。</u> <u>二、第四組：社區安全設施。</u> <u>三、第五組：衛生設施。</u> <u>四、第六組：福利設施。</u> <u>五、第七組：一般遊憩設施。</u> <u>六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。</u> <u>七、第九組：文教設施。</u> <u>八、第十組：公用設施。</u> <u>九、第十一組：行政機構。</u> <u>十、第十七組：金融、保險機構。</u> - 十一、第十二組：旅館業。 - 十二、第十四組：日用品零售或服務業。 - 十三、第十五組：一般零售或服務業。 - 十四、第十六組：事務所及工商服務業。 - 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。	1.項次調整。 2.配合刪除行政區之相關管制規定，故部分文字修正。

現行條文	修正條文	變更理由																								
第二十九點 文教區內得作下列各組使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施。 七、第九組：文教設施。 八、第十一組：行政機構。 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。	第二十八點 文教區內得作下列各組使用： 一、第三組：電業、電信及郵政業。 二、第四組：社區安全設施。 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。 四、第六組：福利設施。 五、第七組：一般遊憩設施。 六、第八組：社區教育設施。 七、第九組：文教設施。 八、第十一組：行政機構。 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。	項次調整。																								
第三十點 行政區、政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>行政區</td><td>40%</td><td>400%</td></tr><tr><td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr></table> 行政區內建築兩棟以上之建築物，須以通道連接時，如該通道部分係供作公眾通行使用，則其面積得不計入前項規定之建蔽率及容積率；惟同一基地內通道部分之最大水平投影面積不得超過基地面積之50%。	分區別	建蔽率	容積率	行政區	40%	400%	政商混合區	70%	400%	文教區	40%	240%	第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td>70%</td><td>400%</td></tr><tr><td>(刪除)</td><td></td><td></td></tr><tr><td>文教區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr></table> (刪除)	分區別	建蔽率	容積率	政商混合區	70%	400%	(刪除)			文教區	40%	240%	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。
分區別	建蔽率	容積率																								
行政區	40%	400%																								
政商混合區	70%	400%																								
文教區	40%	240%																								
分區別	建蔽率	容積率																								
政商混合區	70%	400%																								
(刪除)																										
文教區	40%	240%																								
第三十一點 行政區、政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。	第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。	1.項次調整。																								
第三十二點 行政區、政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。	第三十二點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。	2.配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無行政區，故將原管制內容予以刪除。																								
第三十三點 行政區、政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>行政區</td><td rowspan="3">不得小於 6 公尺</td><td rowspan="3">不得小於 0.3</td><td rowspan="3">水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>政商混合區</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註	行政區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。	政商混合區	文教區	第三十二點 政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定： <table><tr><th>分區別</th><th>水平距離（D）</th><th>建築物各面相對比(D/H)</th><th>備註</th></tr><tr><td>政商混合區</td><td rowspan="3">不得小於 6 公尺</td><td rowspan="3">不得小於 0.3</td><td rowspan="3">水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。</td></tr><tr><td>(刪除)</td></tr><tr><td>文教區</td></tr></table>	分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註	政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。	(刪除)	文教區					
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註																							
行政區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。																							
政商混合區																										
文教區																										
分區別	水平距離（D）	建築物各面相對比(D/H)	備註																							
政商混合區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。																							
(刪除)																										
文教區																										
第三十四點 行政區、政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。	第三十三點 政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。																									

現行條文	修正條文	變更理由
第三十五點 行政區、政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	第三十四點 政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	
第五章 其他專用區 第三十六點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。	第五章 其他專用區 第三十五點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。	項次調整。
第三十七點 產業專用區得作下列規定之使用： 一、主要使用：產業專用區應依下列各產業範圍方向提出主要使用項目，各主要使用項目之申請使用樓地板面積不得低於總樓地板面積 50%。 （一）優質居住： 1. 第六組：福利設施，限第（一）目之依老人福利法設置之老人住宅。 2. 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十一）目醫療保健及社會福利服務業。 3. 第十六組：事務所及工商服務業，限第（一）目不動產業。 （二）商業服務： 1. 第十五組：一般零售或服務業，限第（二十）目綜合商品零售業。 2. 第二十二組：批發業，限第（十）目綜合商品批發業。 （三）知識產業：第十六組：事務所及工商服務業，限第（四）目法律及會計業。（五）建築及工程技術服務業、專門設計服務業。 （六）電腦系統設計服務業。（十二）廣告業。（十四）資料處理及資訊供應服務業。（十五）顧問服務業。（十九）研究發展服務業。（二十）其他專業、科學及技術服務業。 （四）多元休閒： 1. 第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（五）目旅行業。 2. 第十二組：住宿服務業，限第（一）目一般旅館業與第（二）目觀光旅館業。 3. 第二十一組：文化、運動及休閒服務業，限第（二）目運動服務業與第（四）目藝文服務業。 二、附屬使用： （一）第三組：電業、電信及郵政業。 （二）第四組：社區安全設施。	<u>（刪除）</u>	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。

現行條文	修正條文	變更理由
(三) 第五組：衛生設施。 (四) 第九組：文教設施。 (五) 第十組：公用設施。 (六) 第十一組：行政機構。		
第三十八點 產業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%，申請開發面積原則上不得小於 2 公頃，得視情況調整之，應經由主管機關核准同意。 產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無產業專用區，故將原管制內容予以刪除。
第三十九點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	第三十六點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。	項次調整。
第四十點 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用： 一、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 二、電信必要附屬設施： (一) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (二) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (三) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (四) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。 三、與電信運用發展有關設施： (一) 網路加值服務業。 (二) 有線、無線及電腦資訊業。 (三) 資料處理服務業。 四、與電信業務經營有關設施： (一) 電子資訊供應服務業。 (二) 電信器材零售業。 (三) 通信工程業。 (四) 金融業派駐機構。	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。
第四十一點 電信專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 電信事業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。	(刪除)	配合本次通盤檢討變更計畫範圍，檢討後已無電信專用區，故將原管制內容予以刪除。

現行條文	修正條文	變更理由																																																																																																																																																																																						
-	第三十七點 郵政專用區得作郵政事業及其相關設施使用。 <u>一、郵政專用區之建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、郵政專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列郵政專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																																																																																																																						
-	第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。 <u>一、倉儲批發專用區之建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 200%。</u> <u>二、倉儲批發專用區之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於 50%。</u>	配合本次通盤檢討計畫內容增列倉儲批發專用區使用強度及綠化面積等相關規定。																																																																																																																																																																																						
第四十三點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下： <table><tr><th>種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>小學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>中學</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>高中</td><td>40</td><td>240</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>垃圾焚化爐用地</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>郵政用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	機關用地	50	200	6	20		學校	小學	40	200	6	不予規定	中學	40	200	6	不予規定	高中	40	240	6	不予規定	公園用地	15	60	10	不予規定		停車場用地	70	420	6	20		電信事業用地	50	200	6	30		自來水事業用地	50	200	6	30		變電所用地	40	200	10	不予規定		污水處理場用地	60	100	10	不予規定		垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定		捷運變電所用地	40	120	10	不予規定		郵政用地	50	200	6	20		兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定		第三十九點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下： <table><tr><th>種類</th><th>最大建蔽率(%)</th><th>最大容積率(%)</th><th>面臨計畫道路退縮(公尺)</th><th>綠化面積率(%)</th><th>其他</th></tr><tr><td colspan="6"><u>(刪除)</u></td></tr><tr><td>機關用地(政)</td><td><u>50</u></td><td><u>400</u></td><td><u>6</u></td><td><u>20</u></td><td></td></tr><tr><td rowspan="3">學校</td><td>文小</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>文中</td><td>40</td><td>200</td><td>6</td><td>不予規定</td></tr><tr><td><u>(刪除)</u></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>公園用地</td><td>15</td><td>60</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>停車場用地</td><td>70</td><td>420</td><td>6</td><td>20</td><td></td></tr><tr><td colspan="6"><u>(刪除)</u></td></tr><tr><td>自來水事業用地</td><td>50</td><td>200</td><td>6</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td>變電所用地</td><td>40</td><td>200</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td>污水處理場用地</td><td>60</td><td>100</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="6"><u>(刪除)</u></td></tr><tr><td>捷運變電所用地</td><td>40</td><td>120</td><td>10</td><td>不予規定</td><td></td></tr><tr><td colspan="6"><u>(刪除)</u></td></tr><tr><td>兒童遊樂場用地</td><td>不予規定</td><td>30</td><td>不予規定</td><td>不予規定</td><td></td></tr></table> 得依「<u>都市計畫公共設施用地多目標使用辦法</u>」辦理。	種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他	<u>(刪除)</u>						機關用地(政)	<u>50</u>	<u>400</u>	<u>6</u>	<u>20</u>		學校	文小	40	200	6	不予規定	文中	40	200	6	不予規定	<u>(刪除)</u>					公園用地	15	60	10	不予規定		停車場用地	70	420	6	20		<u>(刪除)</u>						自來水事業用地	50	200	6	30		變電所用地	40	200	10	不予規定		污水處理場用地	60	100	10	不予規定		<u>(刪除)</u>						捷運變電所用地	40	120	10	不予規定		<u>(刪除)</u>						兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定		1.項次調整。 2.配合本次通盤檢討刪除機關用地、文高用地、電信事業用地、垃圾焚化爐用地及郵政用地使用強度及綠化面積等相關規定。 3.統一名稱，將小學、中學修正為文小、文中。 4.配合法令名稱修正。
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																			
機關用地	50	200	6	20																																																																																																																																																																																				
學校	小學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	中學	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	高中	40	240	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
公園用地	15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
停車場用地	70	420	6	20																																																																																																																																																																																				
電信事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
自來水事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
變電所用地	40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
污水處理場用地	60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
垃圾焚化爐用地	不予規定	不予規定	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
郵政用地	50	200	6	20																																																																																																																																																																																				
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				
種類	最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮(公尺)	綠化面積率(%)	其他																																																																																																																																																																																			
<u>(刪除)</u>																																																																																																																																																																																								
機關用地(政)	<u>50</u>	<u>400</u>	<u>6</u>	<u>20</u>																																																																																																																																																																																				
學校	文小	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	文中	40	200	6	不予規定																																																																																																																																																																																			
	<u>(刪除)</u>																																																																																																																																																																																							
公園用地	15	60	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
停車場用地	70	420	6	20																																																																																																																																																																																				
<u>(刪除)</u>																																																																																																																																																																																								
自來水事業用地	50	200	6	30																																																																																																																																																																																				
變電所用地	40	200	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
污水處理場用地	60	100	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
<u>(刪除)</u>																																																																																																																																																																																								
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定																																																																																																																																																																																				
<u>(刪除)</u>																																																																																																																																																																																								
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定																																																																																																																																																																																				
第四十七點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	第四十點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。	項次調整。																																																																																																																																																																																						
第四十八點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	第四十一點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。<u>但住宅區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。</u> 一、基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路，其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上者，在商業區基地面積為本要點第二十點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上者。 二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。	1.項次調整。 2.配合第二期發展區第一開發區區段徵收開發方式，增訂住宅區提供作為安置住宅使用之排除條件。																																																																																																																																																																																						

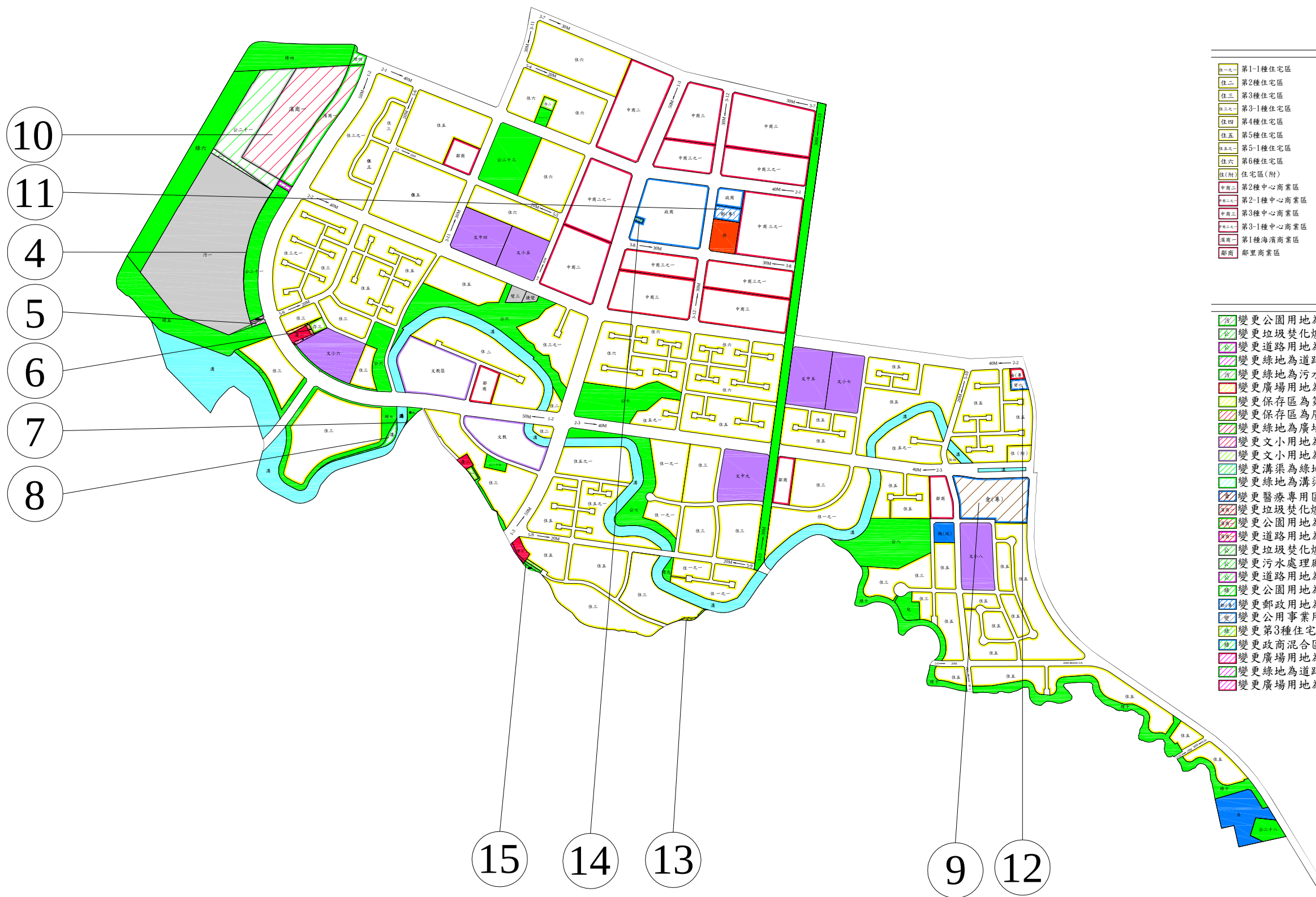
現行條文	修正條文	變更理由
第四十九點 依第四十八點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： 一、調整或取消部份之道路原有管路設施及設備應先提出拆遷計畫，並取得道路主管單位及相關事業單位同意函後，始得辦理建築許可申請。 二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。 三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。 四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。 五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。 六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。	第四十二點 依第四十一點規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理： (略)	項次調整。
第五十點 依第四十八點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： $\Delta FA = S \cdot I$ A：基地面積 S：開放空間有效總面積 I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。但商業區不得超過 2.5，住宅區、機關用地及行政區為 0.5 以上、1.5 以下。 前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。	第四十三點 依第四十八點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%： (略)	項次調整。
第五十一點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。	第四十四點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。	項次調整。

現行條文	修正條文	變更理由
第五十二點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。 本細部計畫土地使用分區管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，以前開發發布實施日為起算日計算容積率獎勵，並適用前項容積獎勵之規定。	第四十五點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。 (略)	項次調整。
第五十三點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*90%。	第四十六點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*90%。	項次調整。
第五十四點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。	第四十七點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。	項次調整。
第五十五點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。	第四十八點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。	項次調整。
第五十六點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。	第四十九點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。	項次調整。

現行條文				修正條文				變更理由
第五十七點 各土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率規定如下表所示：				第五十點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：				1.配合「變更淡海新市鎮第1期細部計畫(機關用地(九)變機關用地(政))」案，增列機關用地(政)地下開挖率等相關規定。 2.另配合本次通盤檢討，增列電信專用區、郵政專用區及倉儲批發專用區地下開挖率等相關規定，並刪除第2種海濱商業區、行政區、產業專用區、醫療專用區、電信事業專用區、高中用地、垃圾焚化爐用地、電信事業用地及加油站用地之相關規定。 3.更正污水處理廠用地之名稱。
土地 使用 分區	土地使用分區種別		地下開挖率	土地 使用 分區	土地使用分區種別		地下開挖率	
	土 地 使 用 分 區	第 1-1 種住宅區	50%		第 1-1 種住宅區	50%		
		第 2 種住宅區	60%		第 2 種住宅區	60%		
		第 3 種住宅區	70%		第 3 種住宅區	70%		
		第 3-1 種住宅區	70%		第 3-1 種住宅區	70%		
		第 4 種住宅區	70%		第 4 種住宅區	70%		
		第 5 種住宅區	70%		第 5 種住宅區	70%		
		第 5-1 種住宅區	70%		第 5-1 種住宅區	70%		
		第 6 種住宅區	70%		第 6 種住宅區	70%		
		第 2 種商業區	80%		第 2 種中心商業區	80%		
		第 2-1 種商業區	80%		第 2-1 種中心商業區	80%		
		第 3 種商業區	80%		第 3 種中心商業區	80%		
		第 3-1 種商業區	80%		第 3-1 種中心商業區	80%		
		鄰里商業區	80%		鄰里商業區	80%		
		第 1 種海濱商業區	70%		第 1 種海濱商業區	70%		
		第 2 種海濱商業區	70%		(刪除)			
		行政區	60%		(刪除)			
		醫療專用區	60%		(刪除)			
		產業專用區	70%		(刪除)			
公 共 設 施 用 地	公園用地		15%	公 共 設 施 用 地	公園用地		15%	
	學 校	文小用地	50%		學 校	文小用地	50%	
		文中用地	50%			文中用地	50%	
		高中用地	40%			(刪除)		
		(刪除)				(刪除)		
	機關用地		60%		機關用地(政)		60%	
	污水處理場用地		60%		污水處理廠用地		60%	
	垃圾焚化場用地		60%		(刪除)			
	公用事 業用地	變電所用地	40%		公用事 業用地	變電所用地	40%	
		電信事業用地	50%			(刪除)		
		加油站用地	40%			(刪除)		
停車場用地		70%	停車場用地		70%			
上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10 計算為原則。				上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則。				
第五十八點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。				第五十二點 本計畫區內可適用 <u>新北市</u> 建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。 <u>(刪除)</u> 。				刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部分無法劃出範圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。
第五十九點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。				第五十二點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。				

現行條文	修正條文	變更理由										
第六十點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	第 <u>五十三</u> 點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。	項次調整。										
第六十一點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	第 <u>五十四</u> 點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。	項次調整。										
第六十二點 本計畫區內可適用台北縣建築物增設停車空間鼓勵要點之規定，不受該要點有關山坡地建築之限制。	第 <u>五十五</u> 點 本計畫區內可適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。 <u>(刪除)</u> 。	刻正辦理淡海已開發區山坡地檢討劃出作業乙案，劃出範圍將不受山坡地建築之限制；部份無法劃出範圍則依循建築技術規則中有關山坡地建築之限制辦理。										
第六十三點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	第 <u>五十六</u> 點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。	項次調整。										
附表 停車空間相關規定	附表 <u>一</u> 停車空間相關規定	增列附表之編號。										
第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 100 平方公尺設置一輛。	第一組 低樓層住宅 應附設小汽車車位數：每滿 <u>150</u> 平方公尺設置一輛。	1.修正現行條文以符節能減碳之需求。 2.本計畫區之低樓層住宅(住 1-1)限制最小基地面積為 250 平方公尺，容積率為 120%，以此基準估算每戶樓地板面積約為 300 平方公尺，每戶應設置 1~2 個停車位，配合其使用需求，故放寬停車空間規定。										
-	附表 <u>二</u> 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)	增列附表二。										
-	<table><tr><td>樹型</td><td>類別</td><td>每株綠化面積(平方公尺)</td><td>株距(公尺)</td><td>栽植時米高徑計算法</td></tr><tr><td>開展</td><td>喬木</td><td>64</td><td>6</td><td>(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。</td></tr></table>	樹型	類別	每株綠化面積(平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法	開展	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	配合新增之綠化面積計算方法，參照台北市建築物及法定空地綠化實施要點之相關規定，增列附表二作為喬木之綠化面積計算計
樹型	類別	每株綠化面積(平方公尺)	株距(公尺)	栽植時米高徑計算法								
開展	喬木	64	6	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。								

現行條文	修正條文					變更理由
	型		63	5	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 11-20 公分者同。	準。
			16	4	(H)3.1-3.5 公尺、(W)1.2-1.5 公尺栽植時，米高徑 5-10 公分者同。	
	直立型	喬木	36	5	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 21-30 公分者同。	
			16	4	(H)3.6-4 公尺、(W)1.5-2 公尺栽植時，米高徑 10-20 公分者同。	
		棕櫚樹	16	4	(H)3.5 公尺以上栽植時，米高徑 10-30 公分者同。	
	開展型	特大樹移植	100	8	(H)4 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分以上者同。	
			81	7	(H)4 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。	
	直立型	特大樹移植	64	6	(H)64 公尺以上、(W)3 公尺以上栽植時，米高徑 51 公分者同。	
			19	5	(H)6 公尺以上、(W)2 公尺以上栽植時，米高徑 31-50 公分者同。	
	H：樹高度 W：樹冠寬度 米高徑：距地面 1 公尺高樹幹直徑					



圖例

第1-1種住宅區	保存區	捷運變電所用地
第2種住宅區	政府、政府混合區	公用事業用地
第3種住宅區	醫(專)醫療專用區	自來水事業用地
第3-1種住宅區	文教區	污水處理廠用地
第4種住宅區	油(專)加油站專用區	垃圾焚化爐用地
第5種住宅區	機(政)機關用地(政)	溝渠用地
第5-1種住宅區	文小、文小用地	道路用地
第6種住宅區	文中、文中用地	園道用地
住宅區(附)	郵政用地	計畫範圍線
第2種中心商業區	公園用地	
第2-1種中心商業區	兒童遊樂場用地	
第3種中心商業區	綠地	
第3-1種中心商業區	廣場用地	
第1種海濱商業區	停車場用地	
鄰里商業區	變電所用地	

變更圖例

變更公園用地為污水處理廠用地	變更醫療專用區為倉儲批發專用區
變更垃圾焚化爐用地為公園用地	變更垃圾焚化爐用地為第1種海濱商業區
變更道路用地為公園用地	變更公園用地為第1種海濱商業區
變更綠地為道路用地	變更道路用地為第1種海濱商業區
變更綠地為污水處理廠用地	變更垃圾焚化爐用地為公園用地
變更廣場用地為第3種住宅區	變更污水處理廠用地為公園用地
變更保存區為第3種住宅區	變更道路用地為公園用地
變更保存區為廣場用地	變更公園用地為綠地用地
變更綠地為廣場用地	變更郵政用地為郵政專用區
變更文小用地為廣場用地	變更公用事業用地為變電所用地
變更文小用地為保存區	變更第3種住宅區為綠地用地
變更溝渠為綠地	變更政府混合區為綠地用地
變更綠地為溝渠	變更廣場用地為道路用地
變更醫療專用區為倉儲批發專用區	變更綠地為道路用地
變更垃圾焚化爐用地為第1種海濱商業區	變更廣場用地為綠地
變更公園用地為第1種海濱商業區	
變更道路用地為第1種海濱商業區	
變更垃圾焚化爐用地為公園用地	
變更污水處理廠用地為公園用地	
變更道路用地為公園用地	
變更公園用地為綠地用地	
變更郵政用地為郵政專用區	
變更公用事業用地為變電所用地	
變更第3種住宅區為綠地用地	
變更政府混合區為綠地用地	
變更廣場用地為道路用地	
變更綠地為道路用地	
變更廣場用地為綠地	

圖21 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更位置示意圖

表28 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)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	合計
第一種住宅區	調整計畫範圍與全區土地使用計畫面積	調整計畫年期	調整計畫人口													調整計畫圖	增修訂「淡海新市鎮特定區第一期發展區建築物及土地使用管制分區管制要點」	「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」(草案)	
第二種住宅區																			
第三種住宅區						0.09							-0.05						0.04
第三種住宅區																			
第四種住宅區																			
第五種住宅區																			
第五種住宅區																			
第六種住宅區																			
第二種中心商業區																			
第二種中心商業區																			
第三種中心商業區																			
第三種中心商業區																			
第一種海濱商業區										+8.79									8.79
第二種海濱商業區																			
鄰里商業區																			
政商混合區														-0.04					-0.04
保存區						-0.05													-0.05
文教區																			
醫療專用區									-3.68										-3.68
倉儲批發專用區									+3.68										+3.68
加油站專用區																			
電信專用區																			
郵政專用區											+0.44								+0.44
郵政用地											-0.44								-0.44
機關用地(政)																			
文小用地						-0.06													-0.06
文中用地																			
公園用地					+0.04					+1.89									+1.93
綠地					-0.10	-0.01	0.006	-0.30		+0.23			+0.05	+0.04	-0.055				-0.139

項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	合計
廣 場 用 地						0.03									-0.055				-0.025
停車場用地																			
變電所用地												+0.21							+0.21
捷運變電站用地																			
加油站用地																			
電信事業用地																			
自來水事業用地																			
公用事業用地												-0.21							-0.21
污水處理廠用地					0.04					-0.23									-0.19
垃圾焚化爐用地										-10.58									-10.58
溝渠用地							-0.006	0.30											0.294
兒童遊樂場用地																			
道路用地					0.02					-0.10					+0.11				-0.03
園 道																			
小 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：表內面積應以實際分割測量面積為準。

第六章 檢討後計畫

壹、計畫範圍

現行計畫面積為 856.81 公頃(含海域)，配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)」調整分期分區範圍將原「第一期發展區第一開發區」劃為「第二期發展區第一開發區」範圍內，故調整第一期細部計畫範圍及面積；計畫範圍經本次檢討後，北以 3-7 號計畫道路北側境界線為界，東以 1-1 號計畫道路東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西達台灣海峽，計畫面積調整為 446.02 公頃。

貳、計畫年期及人口

一、計畫年期

「淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通談檢討）案」之計畫年期，為作整體之考量，將配合主要計畫之計畫年期調整為至民國 125 年。

二、計畫人口

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

參、土地使用分區計畫

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

一、住宅區

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

(一) 第一-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點既配合第二區開發)並配合變更主要計畫」一案增列第一-一種住宅區，現行計畫面積為 9.74 公頃，本次通檢配合公司田溪整治工程，調整部分第一-一種住宅區與溝渠用地之範圍，檢討後計畫面積為 9.74 公頃。

(二) 第二種住宅區

現行計畫面積為 10.97 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 5.61 公頃。

(三) 第三種住宅區

現行計畫面積為 77.76 公頃，配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，另外基於安全性考量及保持路型完整，變更部分第三種住宅區為綠地，檢討後計畫面積為 38.09 公頃。

(四) 第三-一種住宅區

於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合第一期發展區第一區開發)」一案增列第三-一種住宅區，現行計畫面積為 12.94 公頃，本次檢討後維持原計畫。

(五) 第四種住宅區

現行計畫面積為 12.24 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 0.12 公頃。

(六) 第五種住宅區

現行計畫面積為 122.24 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 65.36 公頃。

(七) 第五-一種住宅區

現行計畫面積為 9.41 公頃，本次檢討後維持原計畫。

(八) 第六種住宅區

現行計畫面積為 26.96 公頃，本次檢討後維持原計畫。

二、商業區

配合主要計畫分成中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等 3 種。

(一) 中心商業區

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

第二種中心商業區及第三種中心商業區現行計畫面積分別為 41.68 公頃及 16.03 公頃；第二-一種商業區與第三-一種商業區，其現行面積各為 4.21 公頃與 14.74 公頃。本次檢討後第二種中心商業區面積為 9.47 公頃，其餘則維持原計畫。

(二) 海濱商業區

1. 第一種海濱商業區

第一種海濱商業區係以娛樂、購物、餐飲等商業活動為主，現行計畫面積為 20.98 公頃，本次通檢配合配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，另現行主要計畫於變更部分道路用地為第二種海濱商業區，並變更部分第二種海濱商業區為公園用地，另配合產業發展需求變更部分垃圾焚化爐用地為第一種海濱商業區，本次檢討後計畫面積為 8.81 公頃。

(三) 鄰里商業區

鄰里商業區主要供地方性企業、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，分布於各住宅單元內，現行計畫面積為 7.78 公頃。本次配合配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍現行之主要計畫調整街廓，本次檢討後計畫面積為 4.04 公頃。

三、政商混合區

現行計畫面積 5.76 公頃，經本次檢討後計畫面積為 5.72 公頃。

四、保存區

現行計畫設 4 處保存區，計畫面積為 0.58 公頃，經本次檢討變更為第三種住宅區及廣場用地，計畫面積為 0.52 公頃。

五、文教區

現行計畫共劃設 2 處文教區，計畫面積為 7.08 公頃，本次檢討後維持原計畫。

六、倉儲批發專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)產業發展之需要，變更醫療專用區為倉儲批發專用區 3.68 公頃。

七、加油站專用區

現行計畫面積為 0.35 公頃，本次配合配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍現行之主要計畫調整街廓，本次檢討後計畫面積為 0.18 公頃。。

八、郵政專用區

配合主要計畫(第二次通盤檢討)因應中華郵政民營化之政策，變更部分行政區(現行主要計畫為郵政用地，細部計畫為行政區)為郵政專用區，本次檢討後計畫面積為 0.44 頃。

肆、 公共設施計畫

一、 機關用地（政）

現行計畫劃設 1 處機關用地(政)，計畫面積為 0.49 公頃。

二、 學校用地

現行學校用地之總計畫面積共 35.91 公頃，包含文小用地、文中用地。本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，總計畫面積為 17.68 公頃。

（一） 文小用地

現行計畫面積為 19.35 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，面積為 9.58 公頃。

（二） 文中用地

現行計畫面積為 16.62 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，面積為 8.10 公頃。

三、 公園用地

現行計畫面積為 60.98 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍。檢討後計畫面積共 27.40 公頃。

四、 綠地

現行計畫面積為 28.42 公頃，本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍。另配合現行主要計畫變更另外配合主要計畫(第二次通盤檢討)一案，為維持綠地的連續性，變更部分公園用地為綠地，本次檢討後共計劃設 14 處綠地，計畫面積為 22.72 公頃。

五、 廣場用地

現行計畫面積為 0.81 公頃，考量現況實際使用情形，部分廣場用地已開闢為道路，故變更為道路用地，本次檢討後共劃設 3 處

廣場用地，計畫面積為 0.72 公頃。

六、停車場用地

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

七、變電所用地

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

八、捷運變電所用地

配合主要計畫劃設 1 處捷運變電所用地，現行計畫面積為 0.14 公頃，本次檢討後維持原計畫不變。

九、自來水事業用地

配合主要計畫劃設 1 處自來水事業用地，供作為自來水配水池使用，現行計畫面積為 2.15 公頃，本次檢討後維持原計畫不變。。

十、污水處理廠用地

配合主要計畫劃設 2 處污水處理廠用地，計畫面積為 16.70 公頃。本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 16.20 公頃。

十一、溝渠用地

現行計畫面積為 21.24 公頃，經本次檢討後為 21.53 公頃。

十二、兒童遊樂場用地

現行計畫劃設 1 處兒童遊樂場用地，計畫面積為 0.57 公頃，本次檢討後維持原計畫不變。

十三、 道路用地

現行計畫面積為 153.09 公頃本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 86.44 公頃。

十四、 園道

現行計畫面積為 27.34 公頃本次通檢配合分期分區調整將原第一期發展區第三開發區範圍剔除於第一期發展區範圍，檢討後計畫面積為 4.87 公頃。

表29 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
機	(政)	0.49	計畫區南側，公八東側	未開闢	第二開發區	淡水鎮公所預定進駐
文小用地	文小五	2.09	計畫區西側，文中四東側	未開闢	第一開發區	-
	文小六	2.62	計畫區西側，文教區西側	未開闢	第二開發區	-
	文小七	2.27	中心商業區南側，文中五東側	未開闢	第一開發區	-
	文小八	2.60	計畫區南側，公八東側	未開闢	第二開發區	-
	小計	9.58	-	-	-	-
文中用地	文中四	2.59	計畫區西南側，文小五西側	未開闢	第一開發區	-
	文中五	2.76	中心商業區南側，文小七西側	未開闢	第一開發區	-
	文中九	2.75	計畫區南側，公七東側	未開闢	第二開發區	-
	小計	8.10	-	-	-	-
公園用地	公六	5.90	計畫區東南側，文小六東北側	未開闢	第一、二開發區	-
	公七	6.01	計畫區東南側，文中九西側	未開闢	第一開發區	-
	公八	4.14	計畫區南側，文	未開闢	第二開發區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
			小八西側			
	公二十一	6.91	計畫區西南側， 污水處理廠東、 北側	未開闢	第一開發區	-
	公二十二	0.26	機一東南側、國 家新都西側	已開闢	第一開發區	屬鄰里公園
	公二十三	3.22	文中四北側，國 家新都西側	已開闢	第一開發區	屬社區公園
	公二十八	0.69	自來水事業用地 南側	未開闢	第二開發區	-
	公二十九	0.27	公七西側	未開闢	第二開發區	增列編號
	小計	27.40	-	-	-	-
綠地	綠四	3.48	機一西南側	未開闢	第一開發區	
	綠五	4.46	污水處理廠用地 南側	未開闢	第一、二開發 區	
	綠六	5.50	污水處理廠用地 西側	未開闢	第一開發區	
	綠七	1.82	計畫區南側，文 小六東南側	未開闢	第二開發區	-
	綠八	0.14	計畫區南側，文 小六東南側	未開闢	第二開發區	-
	綠九	0.19	公七南側	未開闢	第二開發區	-
	綠十	5.26	計畫區南側	未開闢	第二開發區	-
	綠十一	0.02	文小六南側	未開闢	第二開發區	本次通檢配合二案 ^{註1} 新增
	綠十二	0.18	存四南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十三	0.04	存五南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十四	0.64	計畫區西南側， 綠五南側	未開闢	第二開發區	增列編號
	綠十五	0.05	計畫區南側，綠 九南側	未開闢	第二開發區	本次通檢新增
	綠十六	0.04	文小五東北側	未開闢	第一開發區	本次通檢新增
	小計	22.72	-	-	-	-
廣場	廣一	0.33	計畫區西南側， 文小六西側	未開闢	第二開發區	-
	廣二	0.16	計畫區南側	已開闢	第二開發區	-

項目	編號	面積 (公頃)	位置	開闢狀態	區位	備註
	廣 三	0.23	計畫區南側	未開闢	第二開發區	-
	小 計	0.72	-	-	-	-
停車場用地		1.01	政商混合區東側	未開闢	第二開發區	-
變電 所 用 地	變 三	0.29	計畫區西南側， 公六北側	未開闢	第一開發區	-
	變 六	0.21	文小七東側	已開闢	第一開發區	本次通檢新增
	小 計	0.50	-	-	-	-
捷運變電所用地		0.14	計畫區西南側， 公六北側	未開闢 (可讓售)	第一開發區	-
自來水事業 用地		2.15	計畫區南側，公 十八南側	未開闢 (可讓售)	第二開發區	-
污水 處理 廠 用 地	污 一	16.20	計畫區西南側， 公二十一西側	開闢中 (已讓售)	第一開發區	第一期工程 已完工
	小 計	16.20	-	-	-	-
兒童遊樂場用地		0.57	公八南側	未開闢	第二開發區	-
溝 渠 用 地		21.53	計畫區南側	已開闢	第一開發區、 第二開發區	公司田溪
道 路 用 地		86.44	全計畫區	部分開闢	全計畫區	-

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

表30 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)變更前後面積對照表

項目		重製後 計畫面積 (公頃)	本次檢討 變更面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
				計畫面積 (公頃)	占總計畫 面積百分比 (%)
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	9.74	0.00	9.74	2.18
	第二種住宅區	10.97	-5.36	5.61	1.26
	第三種住宅區	77.76	-39.67	38.09	8.54
	第三-一種住宅區	12.94	0.00	12.94	2.90
	第四種住宅區	12.24	-12.12	0.12	0.03
	第五種住宅區	122.24	-56.88	65.36	14.65
	第五-一種住宅區	9.41	0.00	9.41	2.11
	第六種住宅區	26.96	0.00	26.96	6.04
	住宅區(附)	0.45	0.00	0.45	0.10
	第二種中心商業區	41.68	-32.21	9.47	2.12
	第二-一種中心商業區	4.21	0.00	4.21	0.94
	第三種中心商業區	16.03	0.00	16.03	3.59
	第三-一種中心商業區	14.74	0.00	14.74	3.30
	第一種海濱商業區	20.98	-12.17	8.81	1.98
	第二種海濱商業區	7.82	-7.82	0.00	0.00
	鄰里商業區	7.78	-3.74	4.04	0.91
	醫療專用區	6.28	-6.28	0.00	0.00
	行政區	0.64	-0.64	0.00	0.00
	保存區	0.58	-0.06	0.52	0.12
	文教區	7.08	0.00	7.08	1.59
	海濱遊憩區	62.29	-62.29	0.00	0.00
	加油站專用區	0.35	-0.17	0.18	0.04
	政商混合區	5.76	-0.04	5.72	1.28
	產業專用區	5.35	-5.35	0.00	0.00
	郵政專用區	-	0.44	0.44	0.10
	倉儲批發專用區	-	0.36	3.68	0.83
	小計	484.28	-240.68	243.60	54.62

項目		重製後 計畫面積 (公頃)	本次檢討 變更面積 (公頃)	本次通盤檢討後		
				計畫面積 (公頃)	占總計畫 面積百分比 (%)	
公共設施用地	機關用地	11.63	-11.63	0.00	0.00	
	機關用地(政)	0.49	0.00	0.49	0.11	
	文小用地	19.35	-9.77	9.58	2.15	
	文中用地	16.62	-8.52	8.10	1.82	
	公園用地	60.98	-33.58	27.40	6.14	
	綠地	28.42	-5.70	22.72	5.09	
	廣場用地	0.81	-0.09	0.72	0.16	
	停車場用地	1.01	0.00	1.01	0.23	
	變電所用地	0.29	0.21	0.50	0.11	
	捷運變電所用地	0.14	0.00	0.14	0.03	
	郵政事業用地	0.44	-0.44	0.00	0.00	
	公用事業用地	0.21	-0.21	0.00	0.00	
	電信事業用地	0.42	-0.42	0.00	0.00	
	自來水事業用地	2.15	0.00	2.15	0.48	
	污水處理廠用地	16.7	-0.50	16.20	3.63	
	垃圾焚化爐用地	10.53	-10.53	0.00	0.00	
	溝渠用地	21.24	0.29	21.53	4.83	
	兒童遊樂場用地	0.57	0.00	0.57	0.13	
	道路用地	153.09	-66.65	86.44	19.38	
	園道	27.34	-22.47	4.87	1.09	
	小計	372.43	-170.01	202.42	45.38	
	合計		856.71	-410.69	446.02	100.00

註 1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。

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

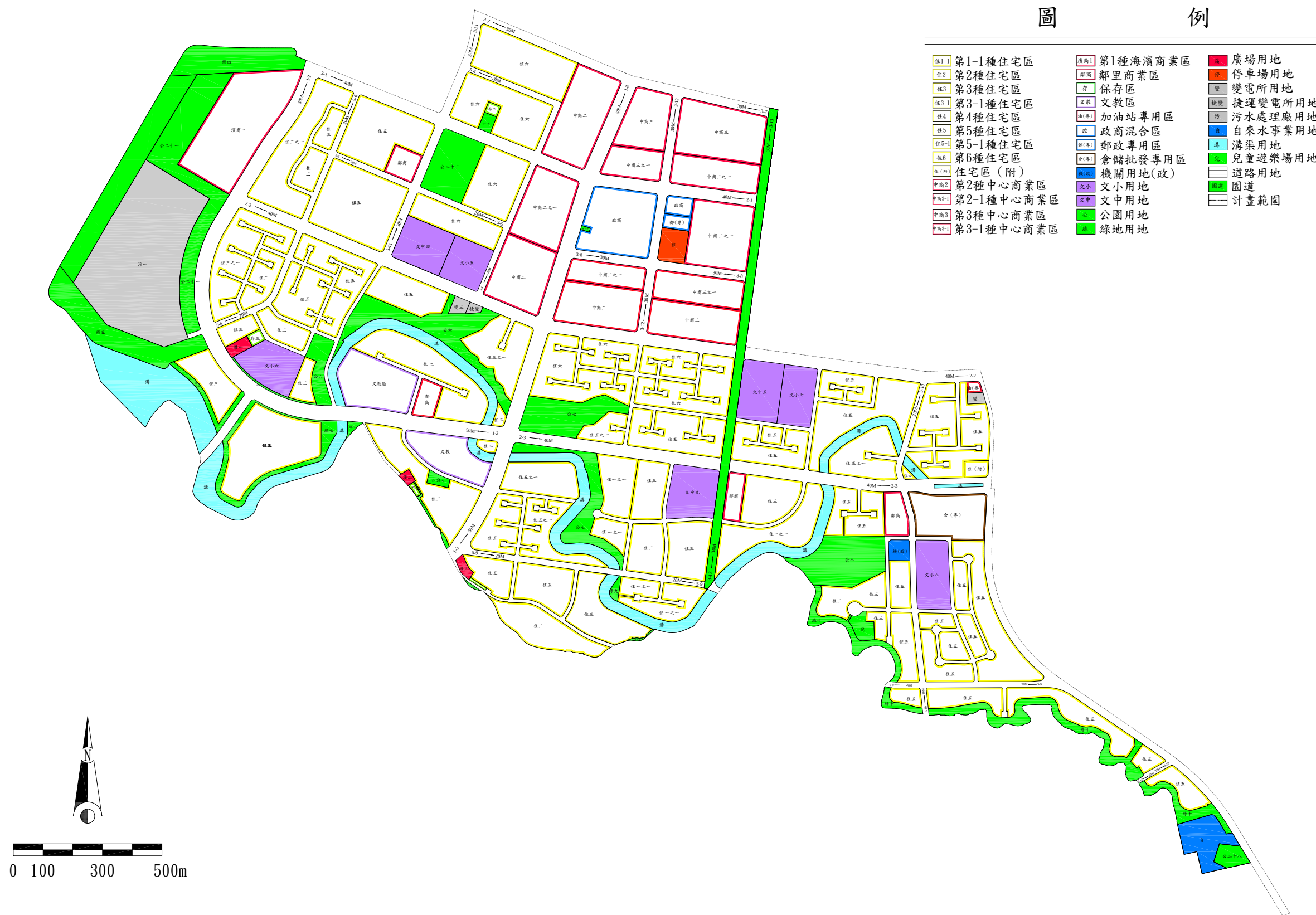


圖22 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)土地使用分區示意圖

伍、交通運輸計畫

一、道路系統

(一) 聯外道路

1. 台 2 省道(淡金路、登輝大道)

道路呈南北走向，位於第一期細部計畫區東側，亦為區內主要道路之一。往北可通往三芝鄉，往南則可連接至台北市區。

2. 台 2 乙省道(後洲路)

道路呈南北走向，往北可連接台 2 省道，往南則可連接至淡水鎮市中心。

(二) 區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 南北向主要道路

第一期細部計畫區內之南北向主要道路，共計有 1-2 號(濱海路三段至濱海路四段)、1-3 號(沙崙路)、3-13 號(義山路)及 1-1 號(登輝大道-淡金路)計畫道路等 4 條。

(2) 東西向主要道路

第一期細部計畫區內之東西向主要道路，共計有 2-3 號(濱海路一段至濱海路二段)及 2-2 號(新市二路)計畫道路等 2 條。

2. 次要道路系統

(1) 南北向次要道路

淡海新市鎮內之南北向次要道路，共計有 3-11 號(後洲路)及 5-10 號(中山北路二段)計畫道路等 2 條。

(2) 東西向次要道路

淡海新市鎮內之東西向次要道路，共計有 3-7 號(新市六路一段)及 2-1 號(新市五路一段至三段)計畫道路等 2 條。

3. 服務道路系統

淡海新市鎮內除前述聯外道路、主要道路系統以及次要道路

系統外，其餘道路均屬於服務道路系統(包含集散道路及巷道等)。

表31 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)計畫道路明細表

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
1-2	海濱遊憩區東側，為區內之環狀道路，北接計畫區界，南接 2-3 號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至 濱海路四段	50	4540	南北向	主要道路	-
1-3	計畫區中央，北接計畫區界，南至計畫區南界，往淡水中崙。	沙崙路一段至 沙崙路二段	50	1735	南北向	主要道路	-
2-1	中心商業區內，東接 1-1 號道路，西接 1-2 號道路。	新市五路	40	1545	東西向	次要道路	-
2-2	中心商業區南側，東接 1-1 號道路，西接 1-2 號道路。	新市二路	40	2530	東西向	主要道路	-
2-3	計畫區南側，東接 5-10 號道路，西接 1-2 號道路。	濱海路一段至 濱海路二段	40	1620	東西向	主要道路	-
3-7	中心商業區北側，東接 3-13 號道路，西接 3-11 號道路。	新市六路一段	30	1015	東西向	次要道路	-
3-8	中心商業區內，東接 1-1 號道路，西接 1-3 號道路。	新市三路二段 至 新市三路三段	30	585	東西向	服務道路	-
3-10	計畫區西南側，自來水事業用地北側。	北新路	30 20	120	東西向	服務道路	-
3-11	計畫區西側，北接 3-4 號道路，南接 5-9 號道路。	後洲路一段 淡金公路	30	875	南北向	次要道路	-
3-12	中心商業區內，北接 3-7 號道路，南接 2-2 號道路。	崁頂二路	30	760	南北向	服務道路	-

編號	起迄點	道路名稱	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	走向	功能	備註
3-13	公五西側，北接 3-7 號道路，南接 5-9 號道路。	義山路一段至 義山路二段	30	1080	南北向	主要道路	-
5-4	中心商業區西側，文小五東側，為 L 型道路，西接 3-11 號道路，南迄 2-2 號道路。	崁頂三路	20	900	南北向	服務道路	-
		-	20	110	東西向		
5-5	文中四北側，東接 5-4 號道路，西接 5-6 號道路。	新市三路一段	20	620	東西向	服務道路	-
5-6	文小六西北側，北接 2-1 號道路，南接 3-11 號道路。	崁頂五路	20	950	南北向	服務道路	-
5-9	計畫區南側，東接 1-1 號道路，西接 1-3 號道路。	新市一路	20	1390	東西向	服務道路	-
5-10	文小七東側，北接 2-2 號道路，南迄計畫區界。	中山北路二段	20	1080	南北向	次要道路	-
						聯外道路	



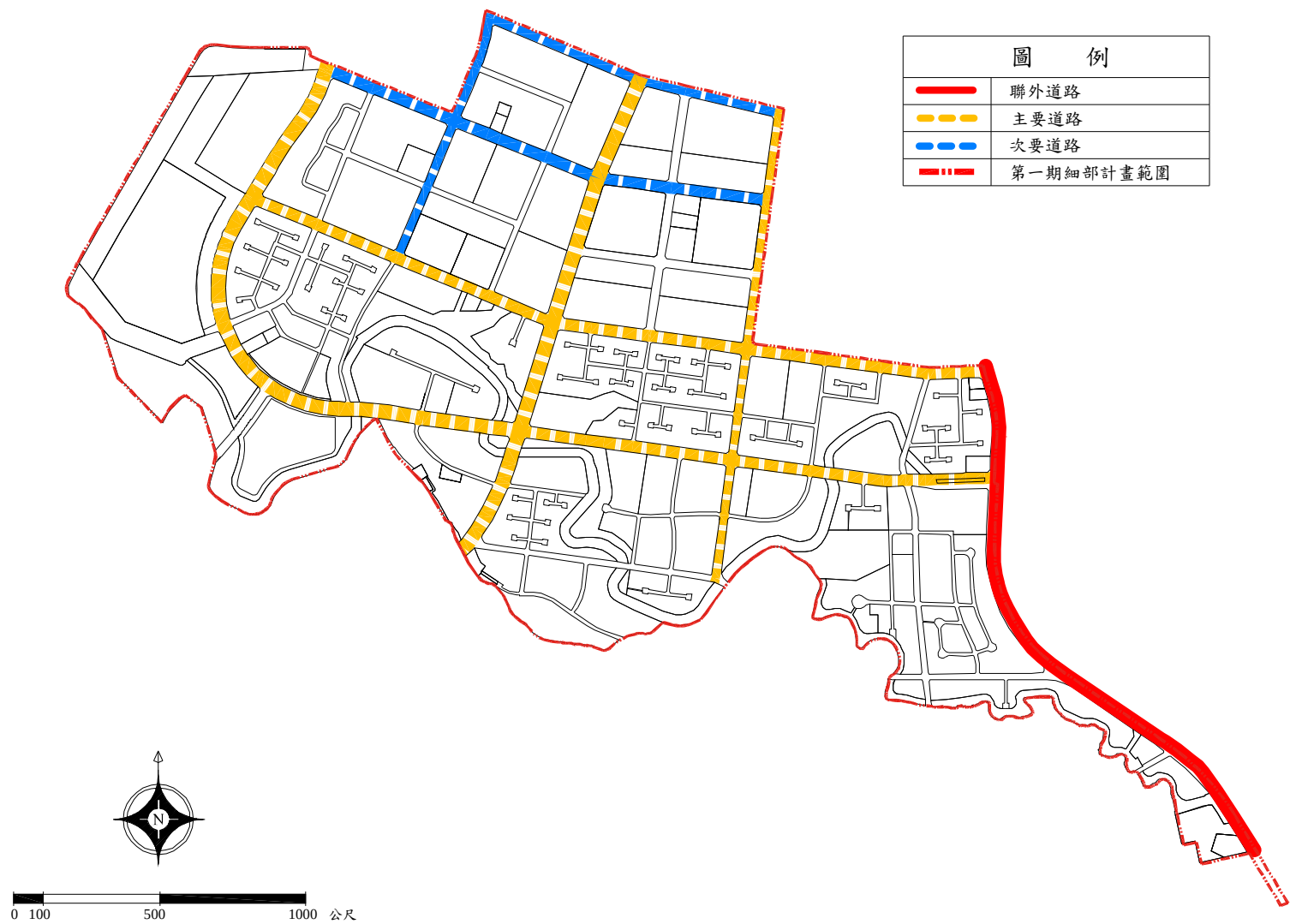


圖24 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)道路系統示意圖



二、大眾運輸系統

(一) 淡水捷運延伸線

建議加速辦理淡水捷運延伸線，以增進計畫區聯外的大眾運輸系統，修改原有台北市捷運局已完成規劃作業之淡水延伸線捷運系統之路線，在成本最低條件下，開發效益最大之大眾運輸系統，以解決淡海交通不便之限制。

(二) 公車接駁系統

本次檢討建議未來可採雙環式的接駁系統。在淡水捷運延伸線尚未建設之期，可先建立內環式的接駁系統，服務目前已開發地區以及中心商業區，待淡水捷運延伸線初期開發完畢，進入後續路線開發的同時，可進而建設外環式的接駁系統，將新市鎮內濱海遊憩區作一連結。又搭配捷運與接駁系統的發展，未來 G2、G4、G5、G6 及 G7 各站將會擔任轉運站的重要角色。關於上述之雙環式接駁系統，如圖 26 所示。



陸、産業發展計畫

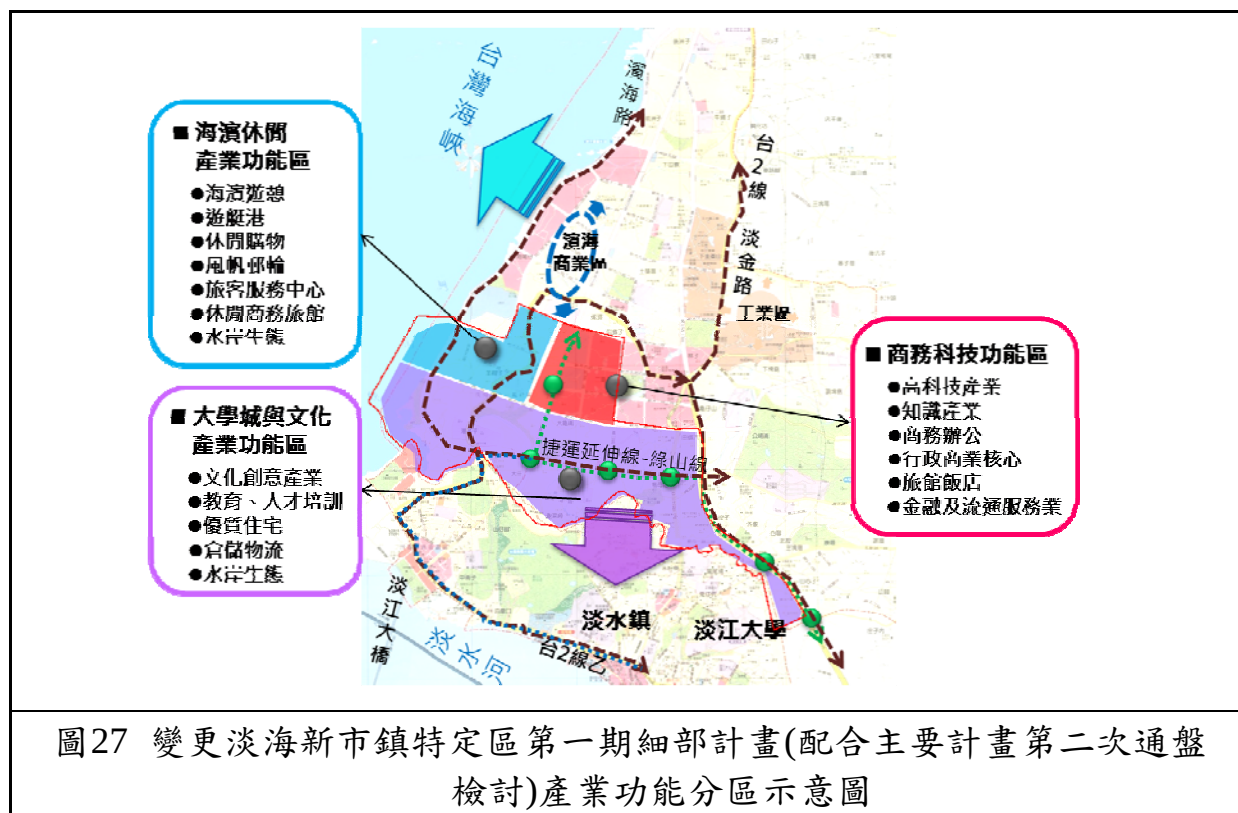
引進產業，便能帶動人口進駐，要能吸引產業進駐必須要有吸引廠商進駐之誘因，帶來工作機會，方能吸引員工及眷屬的居住，以帶動相關產業之發展。因此，吸引產業投資進駐才是開發新市鎮成功關鍵要素。

本計畫依淡海新市鎮現況發展、未來產業趨勢及發展優劣勢分析與土地分期分區發展計畫，建議將淡海新市鎮劃分為不同產業分區，包括商務科技功能區、大學城與文化產業功能區及海濱休閒產業功能區等，參見表 32及圖 27。根據不同產業分區定位，規劃引進相關產業，其中屬第一期細部計畫已整地完成地區規劃為產業功能區包括商務科技功能區、大學城與文化產業功能區。

表32 淡海新市鎮第一期細部計畫產業功能分區表

產業功能分區	引進產業	
商務科技功能區 (第一期細部計畫已整地完成地區)	* 高科技產業 * 知識產業 * 商務辦公	* 行政商業核心 * 旅館飯店 * 金融及流通服務業
大學城及文化產業功能區 (第一期細部計畫已整地完成地區)	* 文化創意產業 * 教育、人才培訓 * 優質住宅	* 倉儲物流 * 水岸生態

資料來源：本計畫整理。



柒、都市防災計畫

一、避難場所

避難場所規劃設置原則，緊急避難場所是以災害發生 3 分鐘內，人員尋求緊急躲避的場所，多劃設於鄰里生活圈之中心。臨時集合場所(臨時避難場所)多由學校操場、公園、綠地、廣場、廟宇等與安全性高之公、私有建築物組成；避難場所(廣域避難所)則以面積 10,000 平方公尺以上的公園、綠地、運動場、公共空地，但需考量計畫容納人口，面積以保有每人 3.5 平方公尺為原則，第一期細部計畫區各鄰里生活圈避難空間臨時安置暨每人享有避難空間一覽如表 33所示。淡海新市鎮第一期細部計畫區避難場所如圖 28所示，地區防災避難場所與可供避難分散空間分佈如圖 29所示。

表33 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)各鄰里生活圈避難空間臨時安置暨每人享有避難空間一覽表

防災分區	計畫人口(概估)	所含蓋行政區	緊急避難所(集中點)	臨時避難安置空間	可供避難分散空間	避難空間有效面積(m ² /人)
一期一區 A 單元	20,844	崁頂里 沙崙里	文小五 文中四	文小五 文中四	文小五、文中四、公七、公二十一、公二十三、公六、綠六、綠四	4.61
一期二區 A 單元	17,705	沙崙里 油車里	文小六	文小六	綠七、綠九、綠八、綠五、綠六、公七、公二十一、公六、文小六、文教區	12.86
一期二區 B 單元	24,384	崁頂里 新興里 北投里 埤島里	文小八	文小八	文小八、文中九、公七、公二十八、公八、公十八、綠九、綠十	4.04

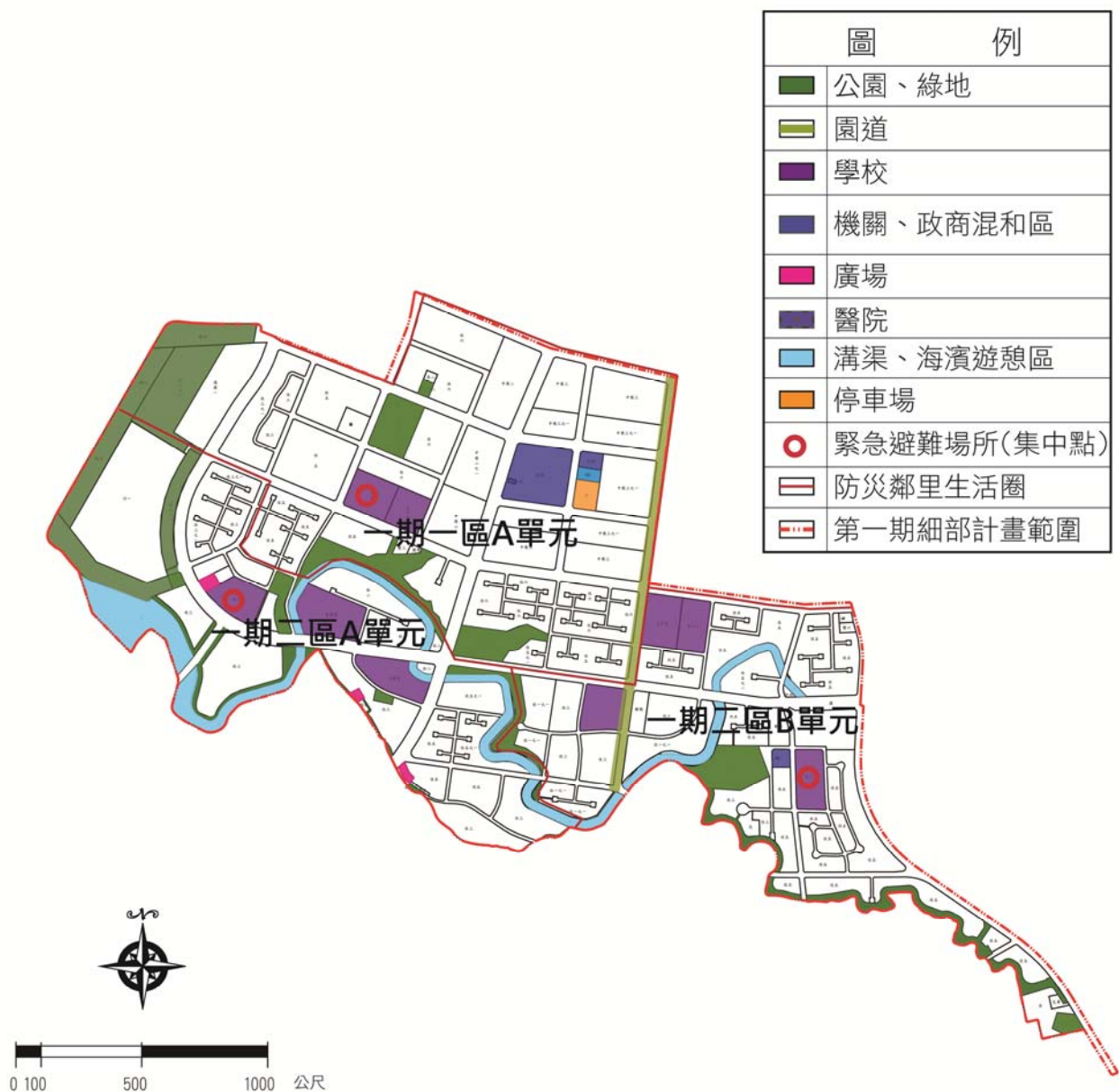


圖28 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
防災鄰里生活圈與緊急避難場所分布示意圖

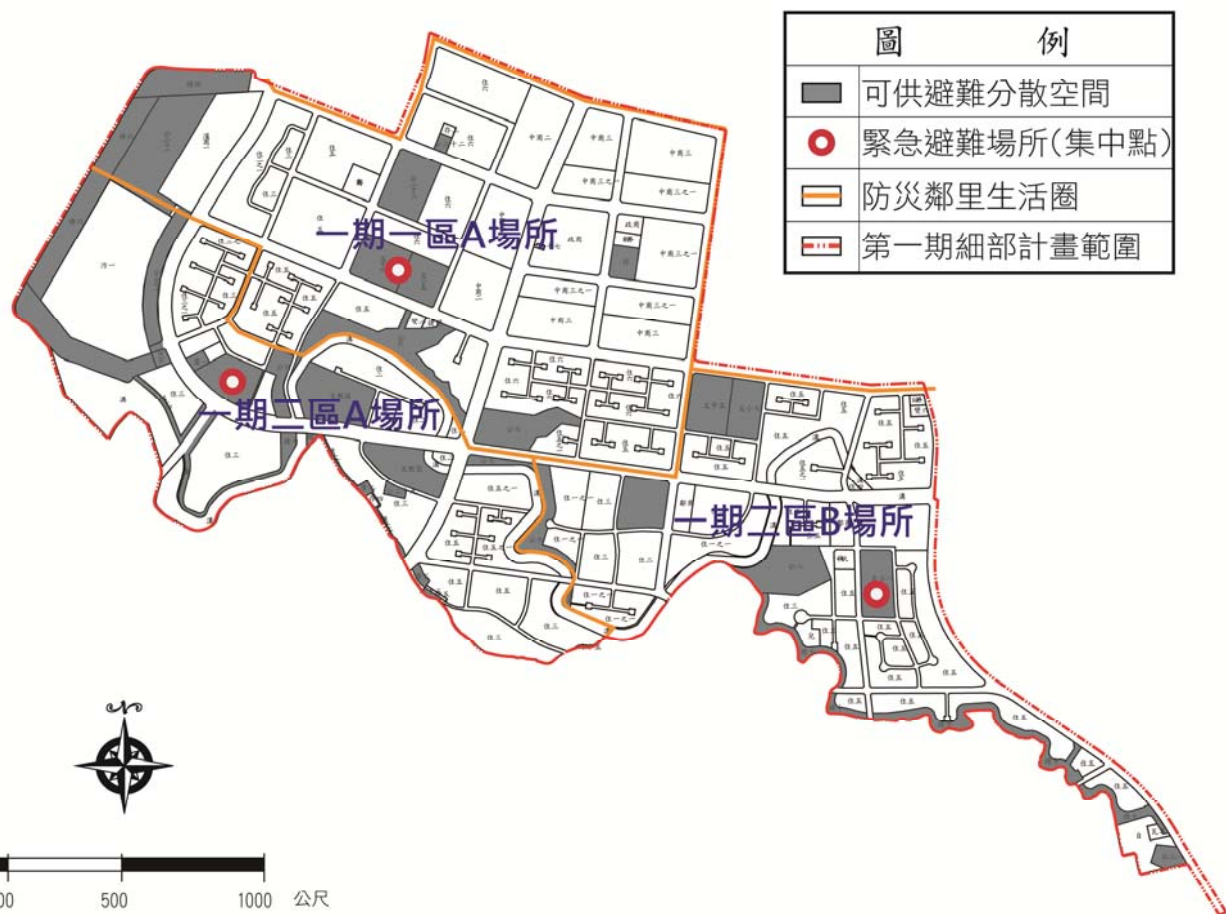


圖29 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
緊急避難場所與可供避難分散空間分布示意圖

二、 防救災避難路線規劃設置

本區防救災與避難動線分為聯外、主要與次要動線，見表 34 及圖 30，聯外動線須供區域外之救災人員及相關設施、物資等迅速出入，故以路寬為 31-50 公尺之道路為宜；主要動線係供大型救災運輸機具通行使用，須保持通暢，以供人員避難，並以路寬介於 21-30 公尺之道路為主。次要動線主要供人員避難，以及救災人員、消防車之使用，以路寬達到 20 公尺之道路為準；其餘替代道路則規劃於路寬 12 公尺之巷道。目前區內劃設防救災主要動線以外圍道路為主，內部則多為次要動線。

表34 防災道路系統與計畫道路編號

防災道路類別	路寬 (公尺)	計畫道路
聯外防災避難道路	31-50	3-13 號、1-1 號及 2-3 號計畫道路
聯外防災替代道路		1-2 號、2-2 號計畫道路
主要防災避難道路	21-30	3-11 號、3-13 號、3-7 號、3-8 號、1-1 號計畫道路
主要防災替代道路		3-12 號計畫道路
次要防災道路	20	5-4 號、5-10 號、5-5 號、5-9 號等計畫道路
替代道路	12	5-2 號及其他 12 公尺計畫道路



圖30 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)地區防災生活圈消防道路系統圖

三、 防災綠軸、火災延燒防止地帶規劃設置

延燒防止帶主要目的在防止火災的蔓延，進行都市防災區劃，避免災害擴大。延燒防止帶通常以道路、公園綠帶、河川、開放空間等劃設之，防止帶兩側結構物須以耐震、耐燃結構建造，在災害發生時能夠不破壞而防止火災延燒，本計畫區配合都市設計手法及退縮建築，如圖 31，留設出整體帶狀開放空間，以作為防災綠軸之使用，並具有景觀上美化之效果，透過綠帶圍塑基地，使地區之自明性得以提高。

(一) 天然火災防燒親水綠道

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

(二) 防火綠軸

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

(三) 場所綠化

綠化計畫可加大安全區域的有效面積；並確保熱氣流與粉狀火星流動之安全性。

(四) 路徑綠化

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

四、 重要維生管線設置

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

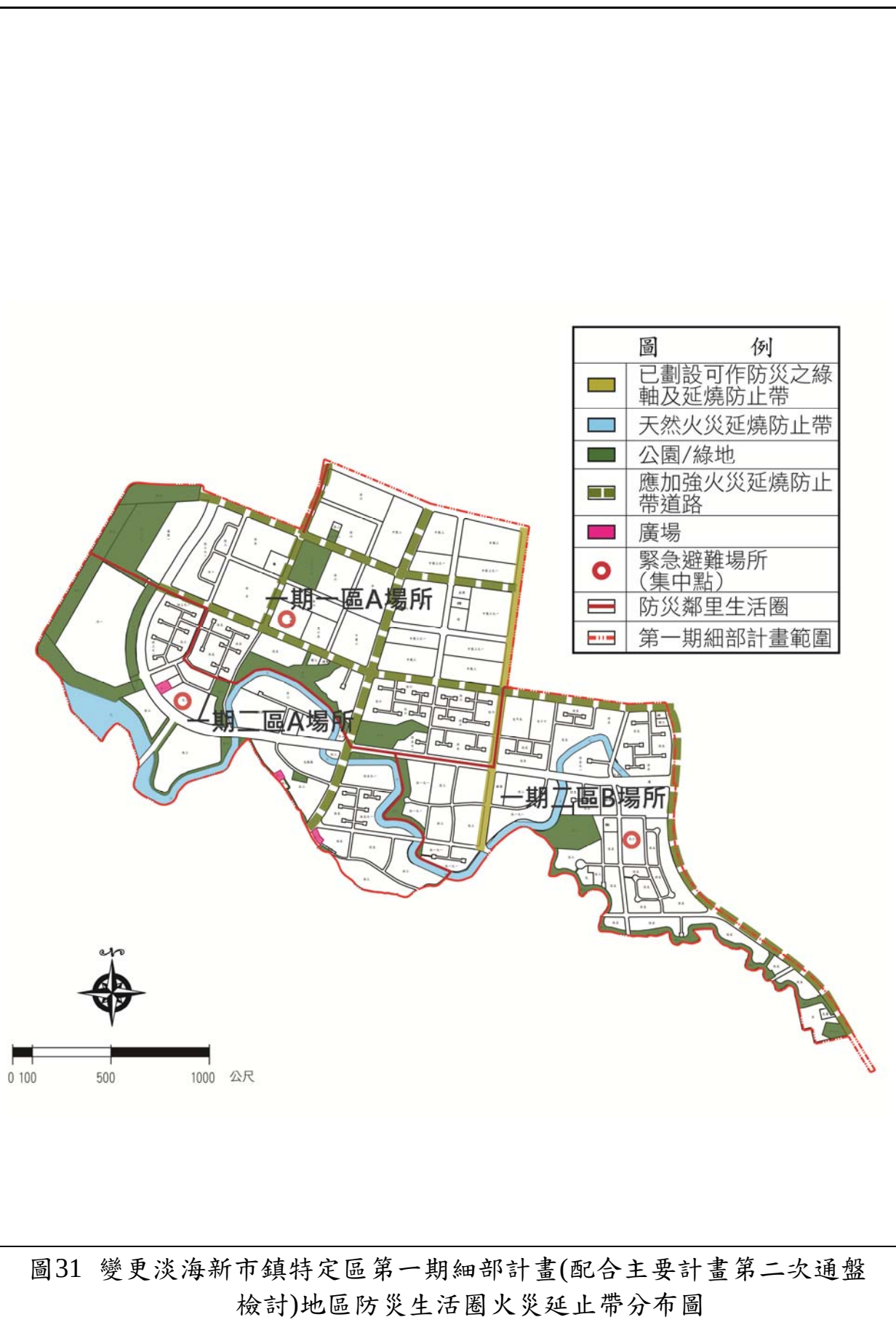


圖31 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)地區防災生活圈火災延止帶分布圖

捌、 景觀計畫

本次檢討之都市環境與景觀計畫，承續主要計畫之都市設計構想，以山海景觀活動軸「綠帶」、「藍帶」之規劃構想，並因應已開發區實質發展現況與目前面臨的課題，同時也配合通盤檢討實質計畫之修正結果，修正景觀計畫如下：

一、 計畫目標

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

二、 規劃構想

- (一) 配合主要計畫之全區規劃構想，以本細部計畫區為中心，運用「綠帶」、「藍帶」之景觀活動軸線，串聯區內各土地。
- (二) 規劃 2 條綠帶軸，即 2 條南北向園道為主要綠帶景觀軸。
- (三) 以公司田溪及兩側退縮空間為腹地，規劃為主要藍帶軸，串聯沿線公園用地，為藍帶景觀軸。
- (四) 規劃 3 條南北向主要活動軸，即以縱貫中心商業區之 50 公尺主要道路及 2 條南北向園道，做為新市鎮中心和濱海遊憩帶主要活動之延伸軸線。
- (五) 規劃 2 條東西向主要活動軸，即以橫貫中心商業區之 50 公尺主要道路、公司田溪與周邊開放空間，東西向連繫山海。
- (六) 因應本次通盤檢討修正結果，景觀活動軸之規劃，主要利用天然地形與河谷地貌，結合土地使用、公共設施和交通系統之配置，加上配合都市設計規範於道路與河谷兩側之建築退縮空間，建立完整、安全、順暢和舒適之空間軸線系統。
- (七) 道路與建築退縮線之空間植栽綠化，應具有遮蔽阻隔之功能，和強調視覺上的自然和層次混合之美感。
- (八) 道路與建築退縮空間除部分作前項景觀綠化設計外，並著重強化交通動線節點空間意象之處理。
- (九) 建立安全舒適之人行步道動線系統，以連貫主要公共設施(包括學校、公園、車站)及商業購物設施(包括社區商業區、鄰里商業區)。

- (十) 強調視覺景觀意象的塑造，並著重都市空間之聚集活動的串接，與便利行人動線穿越之實質功能。
- (十一) 配合行人步道動線系統，建立完整、安全和順暢之自行車動線系統，並結合大眾捷運系統，使其具有交通、運動和環保等之功能。

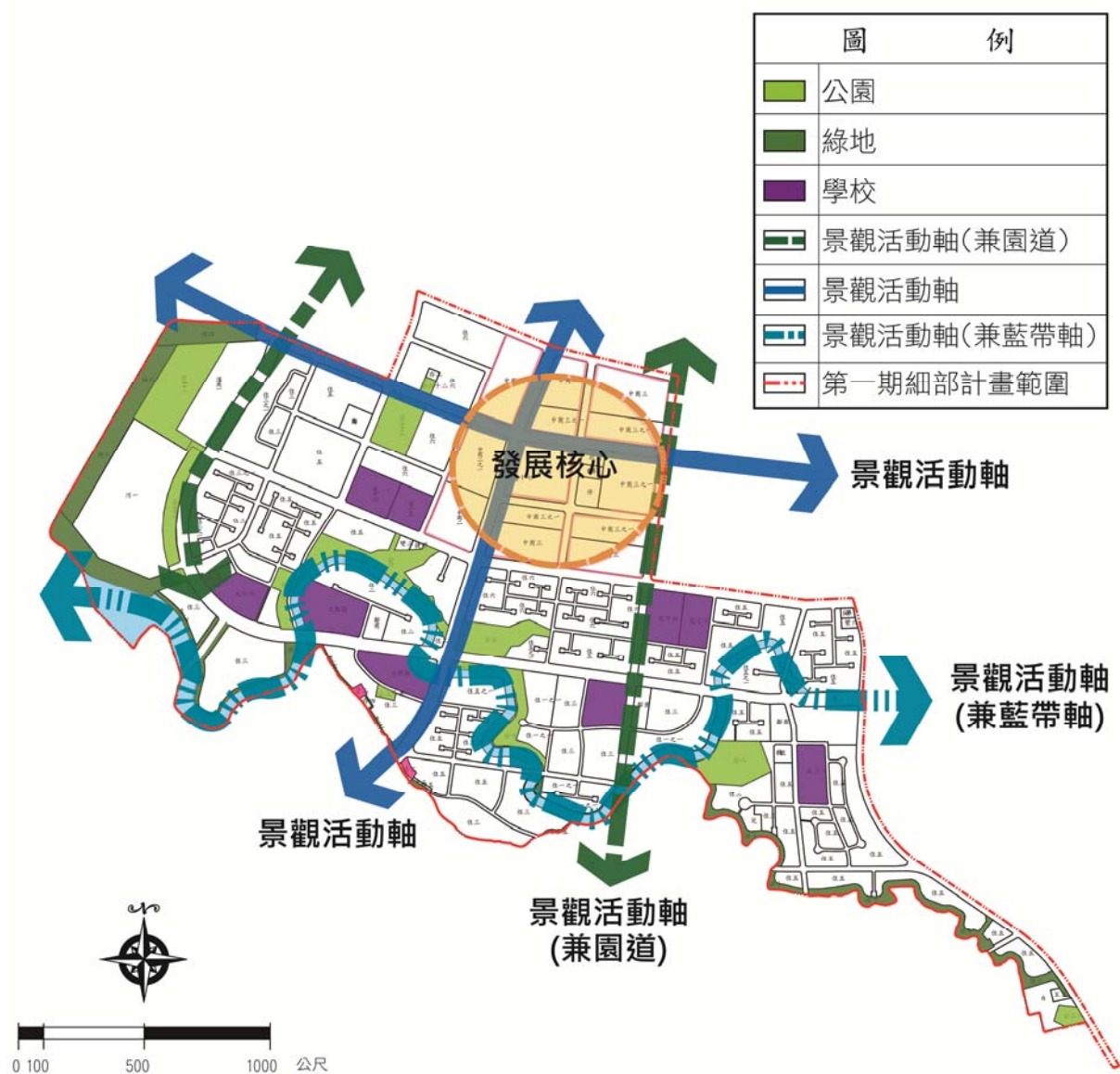


圖32 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
景觀活動軸示意圖

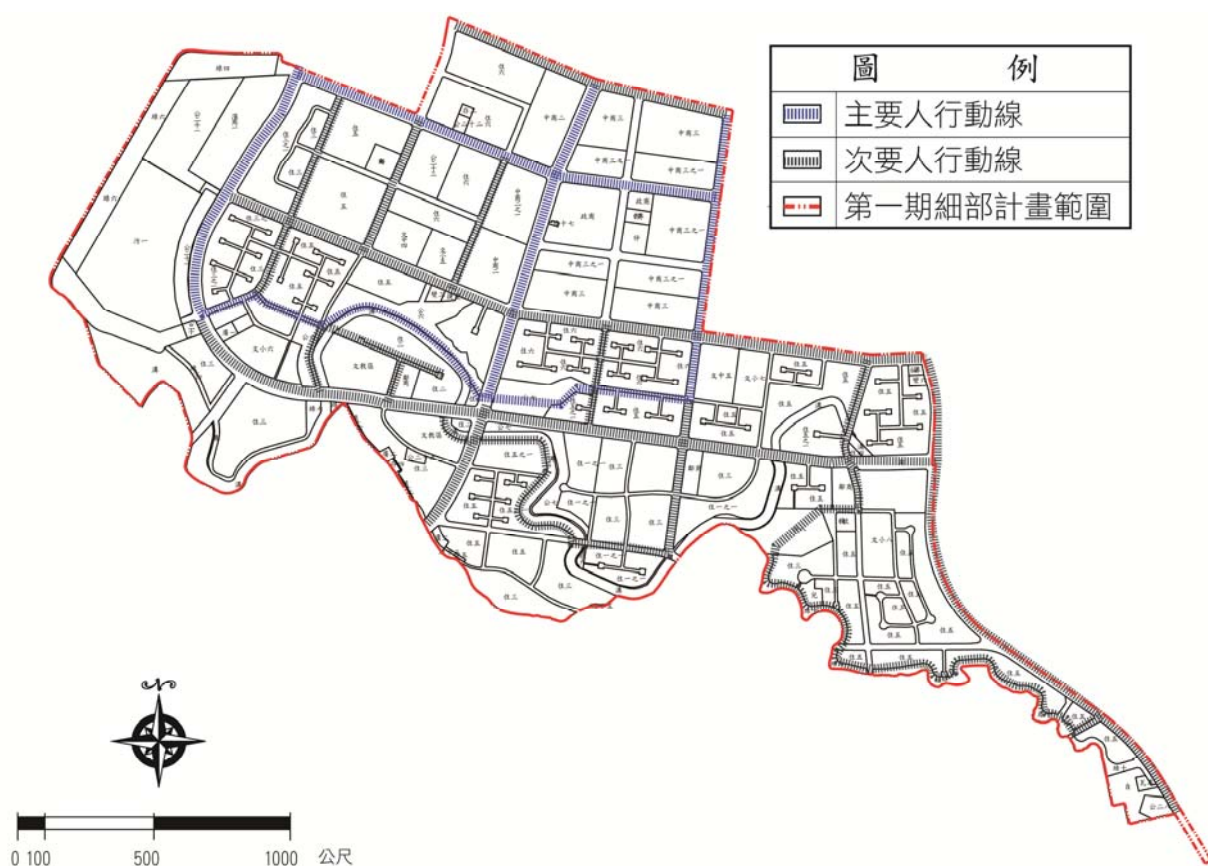


圖33 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)
人行動線示意圖

玖、 土地使用管制計畫

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

淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點有關建築物之應規定事項，參考「都市計畫法臺灣省施行細則」第 35 條之規定，並將涉及地主及建商權益較大之規定予以納入。

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

壹拾、 事業及財務計畫

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

一、 分期分區發展計畫

淡海新市鎮特定區全區分為二期四區開發，其中本細部計畫範圍內則為一期二區，且已開發區之面積總計 446.02 公頃。參見表 35。

(一) 第一期發展區第一開發區 303.53 公頃。

(二) 第一期發展區第二開發區 142.49 公頃。

二、 開發財務現況

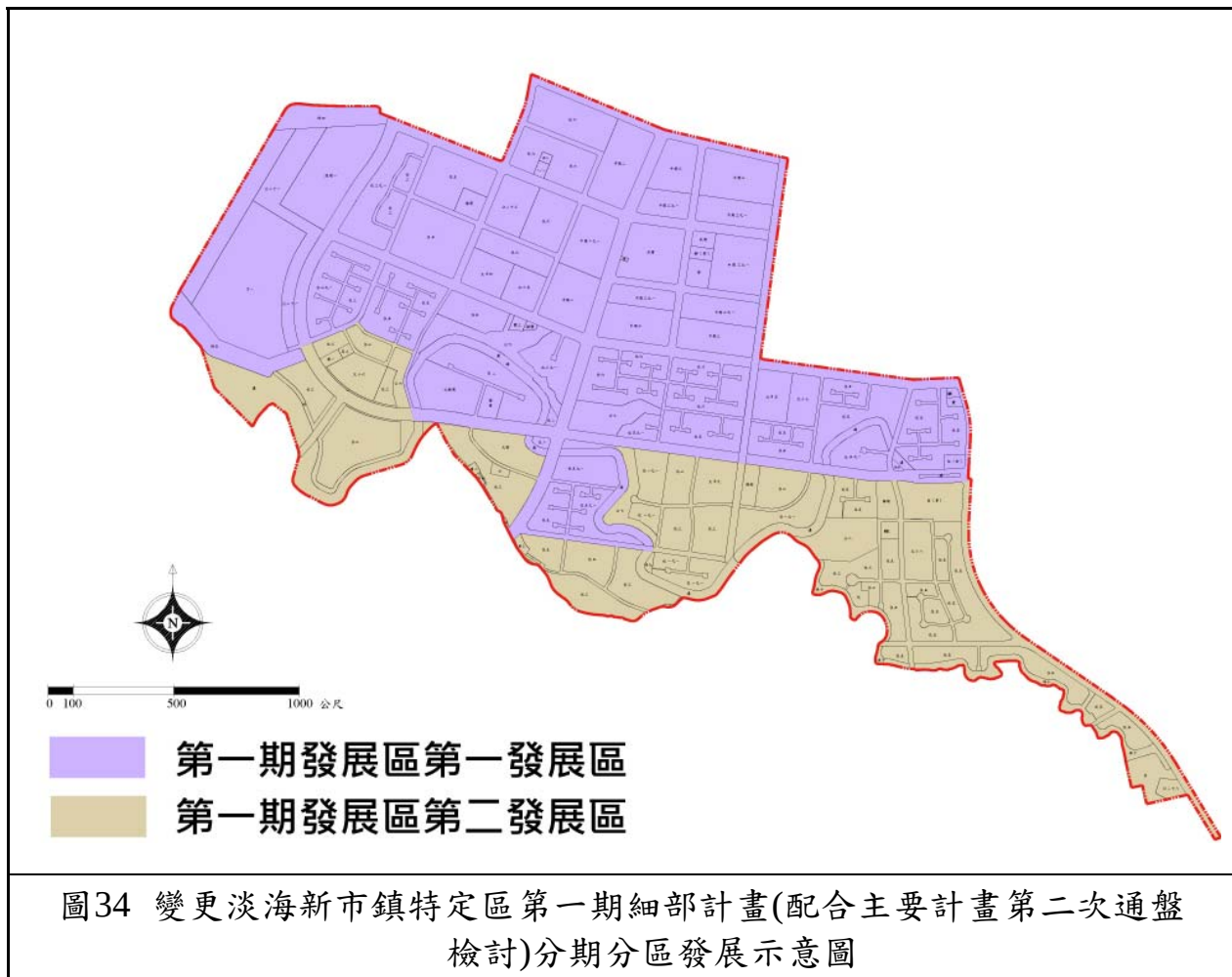
海新市鎮現階段之開發成果，已取得約 180.08 公頃之公共設施用地，用以提升地區環境品質，另取得可供建築之住宅區、商業區土地約 158.53 公頃，已達成土地儲備目標，詳見表 35。

表35 淡海新市鎮財務及開發土地現況統計表

單位：公頃

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

資料來源：內政部營建署，97年。



三、 實質推動計畫及開發經費需求

(一) 區內延續性公共工程建設

依據「修定淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」內容，淡海新市鎮第一期發展區第一、第二開發區之公共工程建設項目擬由營建署辦理建設，以維護開發品質，並加速土地銷售及人口進駐，相關後續推動項目如表 36所示，所需之經費約為 56 億 7,923 萬元。

表36 淡海新市鎮已開發區延續性工作表

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

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

(二) 開發經費需求

本計畫開發總經費為 446 億 9,031 萬元，其中已執行 390 億 1,108 萬元，未來淡海新市鎮之開發發式調整為，除營建署主辦之第一期發展區第一、第二開發區內之公共建設是由新市鎮開發建設基金支付外，聯外道路及區域性運輸設施則由各自目的事業主管機關循公務預算編列支應，經修訂後淡海新市鎮第一期發展區第一、第二開發區開發經費需求及營建署各年度開發經費需求概估如表 37 及表 38 所示。

表37 淡海新市鎮第一期發展區開發經費需求概估表

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

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

表38 內政部營建署應負擔之各年度開發經費需求概估表

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

資料來源：內政部營建署，97 年 10 月。

四、土地銷售計畫及收入

(一) 已銷售及待銷售土地面積

淡海新市鎮第一期發展區第 1、2 開發區辦理區段徵收面積為 446.02 公頃，除分回抵價地 104.61 公頃外，取得無償公共設施用地 180.06 公頃，可標讓售及有償撥用土地 161.35 公頃。自 92 年 8 月迄 97 年 10 月底止，已標讓售及有償撥用土地 138 筆，總面積 105.72 公頃；剩餘可標讓售及有償撥用土地總面積 55.63 公頃，詳如表 39 所示。

表39 淡海新市鎮區內可標讓售及有償撥用土地面積表

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

資料來源：內政部營建署，97 年

(二) 土地銷售價格

目前計畫區內第一開發區及第二開發區商業區土地銷售平均單價為 59,674 元/㎡，住宅區銷售平均單價約為 35,076 元/㎡，詳如表 40 所示。

表40 淡海新市鎮第一期第一、二開發區土地待標售商業區及住宅區平均單價統計表

使用分區		平均標售單價	
		元/㎡	元/坪
商業區	商二	53,500	176,860
	商三	62,100	205,289
	商三之一	64,638	213,681
	政商混合區	52,239	172,692
	平均	59,674	197,271
住宅區	住一之一	21,100	69,752
	住三	36,548	120,819
	住五	40,062	132,436
	平均	35,076	115,953
總平均		49,597	163,956

註：調查時間民國 97 年 10 月。

資料來源：內政部營建署，97 年。

五、 產業引進效益預估

(一) 產業引進效益

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

(二) 就業提供效益

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

(三) 加速土地銷售、減低利息支出

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

(四) 後續土地價值提高之效益

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

(五) 抒解北部地區用地壓力

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

附錄一 「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 蔡紀志
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		王秉永 周峰峰 鄭敏文
永奕不動產顧問有限公司		張蔚 李怡婷 李漢邑 周振聲 劉順平 廖嘉文

新 市 鎮 建 設 組 署 建 營 部 本 市		蘇崇哲
		馬月霞 謝志鴻 吳榮滿
		邱孟志 林楚凱

「變更淡水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	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	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	第一期發展區第二開發區；廣三用地西南側保存區	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 2.16 公尺 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。	-
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	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	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) ≠ 現況，且樁位展繪線未損及建物	41 54	第一期發展區第一開發區；污水處理廠與公二一用地交接處	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，待確認展繪，符合主要計畫比例尺後，視需要配合提列都市計畫變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。地籍展繪線與地籍展繪線不符部分，參酌地籍展繪線納入變更淡水海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案辦理變更。

類型 F：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
F1	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	第一期發展區第一區；東側，汙水處理廠與垃圾焚化爐用地交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為 17.99 公尺，且有違規劃原意未開闢 2. 垃圾焚化爐用地現況 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，另請都計與地政單位依法定程序辦理。	依樁位及地籍展繪線展繪，並提列都市計畫變更。	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。
		02	29	第一期發展區第一區西側綠四用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為 10.24 公尺，且有違規劃原意 2. 綠四與公二十一現況皆未開闢 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，另請都計與地政單位依法定程序辦理。	依樁位及地籍展繪線展繪，並提列都市計畫變更。	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。
		03	54 55	第一期發展區第一區；公二一南側，汙水處理廠與綠五用地交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為 13.50 公尺 2. 汙水處理廠已開闢，綠五用地現況未開闢 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，參酌樁位展繪線提列變更。	配合現況道路開闢及使用情形，提列變更為公園用地、變更綠地及變更綠地為汙水處理廠用地等。	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，參酌樁位展繪線及現況使用情形，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。

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	第 1 次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第 2 次會議決議
G	其他情形	01	70	第一期發 展區第一 期發區南 側廣三用 地與住宅 區交接處	1. 廣三南側側與住宅區 間，缺少樁位展繪線 2. 廣三現況已開闢 3. 地籍已分割，廣三南 側側與住宅區展繪線 與地籍展繪線不符， 最大誤差量為 13.12 公尺	依計畫都市 計畫圖展繪 線展繪，請 都市計畫法 定程序辦理。	依都市計畫圖展 繪線展繪，現況道 路屬計畫變更廣場 用地，為道路 者，屬計畫變更廣 場用地，屬計畫 變更土地權屬 者，請規劃單位 協助調查，另 後計畫範圍邊界；另 計畫範圍邊界使用 部示。	經查廣三南側 與住宅區間， 確實無樁位， 故依決議辦 理，以都市計 畫圖展繪線展 繪。另經查現 況道路使用涉 及提列變更範 圍之權屬為新 北市府所 有。	缺少樁位展繪線 部分，請都市計 地政單位依權責 辦理。另依現況 使用情形提列變 更廣場用地，為 道路用地，納入 更廣海新市鎮特 定區主要計畫 (第二次通盤檢 討)案辦理變更 及檢討道路系統 連續性。	依都市計 畫圖展繪 線展繪。
		02	41	第一期發 展區第一 期發區西 側；綠 六、垃圾 焚化爐及 汙水處理 廠用地交 接處	1. 綠六、垃圾焚化爐及 汙水處理廠用地間缺 少樁位展繪線 2. 綠六與垃圾焚化 現況皆未開闢 3. 地籍已分割，綠六東 側側與住宅區展繪 線與地籍展繪線 不符，最大誤差量 為 1.53 公尺	依都市計畫 圖展繪線展 繪，請都市 計畫法定程 序辦理。	請新北市政府 協助提供樁位 資料，供規劃單 位核對相關資 料，核對後於下 次會議提出。	已於 10/6 向 新北市政府取 得樁位資料， 經查綠六、垃 圾焚化爐及汙 水處理廠用地 間，確認有樁 位，其樁位展 繪線與地籍展 繪線相符，且 因原都市計畫 圖精度不足， 故依樁位展繪 線展繪。	-	依樁位展 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
03	56	第一期發 展區第一 期發區； 線七用地 東側，溝 渠與線入 用地交接 處	1.溝渠與線入用地間， 缺少槽位展繪線 2.線八用地現況未開 闢，溝渠現況已開闢 3.地籍已分割，線八西 南側都市計畫圖展繪 線與地籍展繪線不為 符，最大誤差量為 1.53公尺	都市計畫圖 展繪，配合已 開闢公共設 施與參酌地 籍變更，並請 都市計畫單 位依法處理。	請新都市府 協助提供槽 位資料，若無 疑義，則依 都市計畫圖 展繪，配合 已開闢公共 設施與參酌 地籍展繪線 列都計單位 辦理。	已於10/6向 新都市府取 得槽位資料， 經查溝渠與 入用地間，確 實無槽位，故 依都市計畫 圖展繪線展 繪。	都市計畫圖展繪線 線與地籍展繪線 不符部分，參酌 地籍展繪線納入 變更，若無疑義，則 依都市計畫圖展 繪，配合已開闢 公共設施與參酌 地籍展繪線列 都計單位依法 處理。	依都市計畫 圖展繪線展 繪。
04	45 46	第一期發 展區第一 期發區； 停車場用 地北側， 政商與政 政用地交 接處	1.政商與政政用地間， 缺少槽位展繪線 2.政商與政政用地 皆未開闢 3.地籍已分割，且都 市計畫圖展繪線與 地籍展繪線相符	依都市計畫 圖展繪線展 繪，另請都 計單位依法 處理。	請新都市府 協助提供槽 位資料，若無 疑義，則依 都市計畫圖 展繪，配合 已開闢公共 設施與參酌 地籍展繪線 列都計單位 辦理。	已於10/6向 新都市府取 得槽位資料， 經查政商與 政政用地間， 確實有槽位， 經套疊後都 市計畫圖展 繪線與槽位 相符，故無 疑義將撤案。	-	依規劃單 位處理情 形辦理。
05	38	第二期發 展區第一 期發區； 公三用地 北側，鄰 商與住宅 區交接處	1.鄰商與住宅區間， 缺少槽位展繪線 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 處理。	本案座落 淡海新市 鎮開發區 範圍內，未 來將視開 闢情形再 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
06	76	第二期發 展區第二 區； 開發區三 文高側， 地南側， 文小十 與住宅區 交接處	1. 文小十一與住宅區 間，缺少格位展繪線 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。	本案座落位 置屬尚未 實施整地 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 展區第二 區； 開發區二 文中西側， 地西側， 鄉商與住 宅區交接 處	1. 鄉商與住宅區間，缺 少格位展繪線 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。	本案座落位 置屬尚未 實施整地 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 展區第三 區； 開發區三 公三側文 西南側文 小四用地	1. 文小四西側都市計畫 展繪線與格位展繪線 不符，最大誤差量為 19.02公尺；文小四東 側都市計畫展繪線與 格位展繪線不符，最 大誤差量為18.14公 尺 2. 圖道與文小四用地現 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。	本案座落位 置屬尚未 實施整地 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。	-	-

圖 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
09	第一期發 展區第二 期發區， 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 繪，另請都 市計畫單位 依權責處 理。	-	-	-	依都市計畫 圖展繪，至 與南側竹 園擴大都 市計畫區 共界，則 俟本案完 成後，提 供相關資 料予新北 市政府 納入參 考。
10	第一期發 展區第一 期發區， 公用地 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 繪線展 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，於濱海路二段與崙頂二路交叉處	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。
						新北市政府已於99年辦理地籍分割，地籍展繪線與樁位展繪線相符，故撤案。

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，請權責單位另行補測釘都市計畫樁位。
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	第一期發展區第一開發區西北側；污一西北側，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	第一期發展區第一開發區西南側；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；公二十一西側、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變更淡水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變更淡水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，配合主要計畫提出細部計畫變更。	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；污一西側，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。	依都市計畫圖展繪線展繪，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變更淡水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二區開發）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。	依都市計畫圖展繪線展繪，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廣場及綠地為道路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 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及
土地使用分區管制要點（草案）

附錄二 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點 (草案)

第一章 總則

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

第二點 本要點用語定義如下：

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

使用規定者。

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

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

三十一、附屬使用：在同一基地內，經常附屬於主要用途之使用。

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

(一) 喬木採用栽植時米高徑之計算法。如附表二。

(二) 灌木以實際面積加 50% 計算。

(三) 草地、地被及草花以被覆面積計算之，核發使用執照前至少其被覆面積應植栽四分之三以上，以照片上枝葉面積計算之。

(四) 蔓性植物以花廊、柵籬或綠壁方式攀佈者，平面部分依實際被覆面積計算，以花廊支柱數為蔓性植物株數，綠化面積以花廊面積計算。

(五) 停車場以植草磚築造者，綠化面積以鋪設植草磚面積三分之一計算，但核發使用執照時，植草磚內之草皮應生長良好。

(六) 觀賞性水池或溪水不論有無水生植物均以其面積三分之一折算為綠化面積。

(七) 建築物之陽臺及花臺綠化者；綠化面積以綠化部分全部計算，屋頂花園之綠化面積以綠化部分三分之一計算。

(八) 在喬木下或草地上得興建門牆、步道、清潔箱、休息設施、飾景設施、照明設施、兒童遊樂設施、運動設施等無頂蓋構造物，但占有綠化面積時，應扣除計算。

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

三十四、地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。

第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地：

一、第 1-1 種住宅區。

二、第 2 種住宅區。

三、第 3 種住宅區。

四、第 3-1 種住宅區。

五、第 4 種住宅區。

六、第 5 種住宅區。

七、第 5-1 種住宅區。

八、第 6 種住宅區。

九、第 2 種中心商業區。

十、第 2-1 種中心商業區。

十一、第 3 種中心商業區。

十二、第 3-1 種中心商業區。

十三、第 1 種海濱商業區。

十四、鄰里商業區。

十五、政商混合區。

十六、保存區。

十七、公共設施用地：

(一) 機關用地(政)。

(二) 文小用地。

(三) 文中用地。

(四) 公園用地。

(五) 停車場用地。

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

十八、文教區。

十九、加油站專用區。

二十、郵政專用區。

二十一、倉儲批發專用區。

前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。

第四點 本特定區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：低樓層住宅

- (一) 獨戶住宅。
- (二) 雙拼住宅。
- (三) 雙疊住宅。

二、第二組：中、高樓層住宅

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

三、第三組：電業、電信及郵政業

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

四、第四組：社區安全設施

- (一) 消防站(隊)。
- (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。

五、第五組：衛生設施

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

六、第六組：福利設施

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

七、第七組：一般遊憩設施

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

八、第八組：社區教育設施

- (一) 幼稚園。
- (二) 托兒所。

(三) 小學、中等學校。

九、第九組：文教設施

(一) 圖書館。

(二) 博物館。

(三) 藝術館。

(四) 科學館。

(五) 社會教育館。

(六) 文物館、陳列館。

(七) 水族館。

(八) 音樂廳。

(九) 集會堂。

(十) 文康活動中心。

(十一) 文化中心。

(十二) 紀念性建築物。

(十三) 專科學校、學院、大學、研究所。

(十四) 研究機構。

(十五) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施

(一) 公眾運輸車站。

(二) 電力變壓站等設施。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房。

(五) 自來水或雨水、污水下水道之必要設施。

(六) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。

(七) 其他經主管機關核准之設施。

十一、第十一組：行政機構

(一) 各級政府機關。

(二) 各級民意機關。

(三) 政黨組織或政治團體。

(四) 外國駐台機構。

十二、第十二組：旅館業

(一) 招待所或寄宿舍。

(二) 青年活動中心。

(三) 一般旅館業。

(四) 觀光旅館業。

1. 觀光旅館。

2. 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

(一) 宗祠(祠堂、家廟)。

(二) 教堂。

(三) 寺廟、庵堂及其他類似建築物。

(四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

十四、第十四組：日用品零售或服務業

(一) 飲食業。

(二) 食品什貨、菸酒、飲料零售業。

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

十五、第十五組：一般零售或服務業

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

十六、第十六組：事務所及工商服務業

- (一) 不動產業。
- (二) 國際貿易業。

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

十七、第十七組：金融、保險機構

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

十八、第十八組：運輸、倉儲及通信業

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

十九、第十九組：特種零售或服務業。

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

二十一、第二十一組：文化、運動及休閒服務業。

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

二十二、第二十二組：批發業

- (一) 食品什貨、菸酒、飲料批發業。
- (二) 蔬果批發業。
- (三) 五金及日常用品批發業。

- (四) 家具及裝設品批發業。
- (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (六) 藥物、化粧品批發業。
- (七) 鐘錶、眼鏡批發業。
- (八) 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (九) 電器批發業、電子材料批發業。
- (十) 精密儀器批發業。
- (十一) 建材批發業。
- (十二) 其他綜合零售業。

二十三、第二十三組：維修服務業

- (一) 汽車服務業。
- (二) 維修服務業。

二十四、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。

- (一) 電影製片廠業。
- (二) 電視節目製作業。

二十五、第二十七組：國防設施

二十六、第二十八組：公害較輕微之工業

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

第二章 住宅區

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

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

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

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

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

- 一、第一組：低樓層住宅。
 - 二、第二組：中、高樓層住宅。
 - 三、第三組：電業、電信及郵政業。
 - 四、第四組：社區安全設施。
 - 五、第五組：衛生設施。
 - 六、第六組：福利設施。
 - 七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
 - 八、第八組：社區教育設施。
 - 九、第九組：文教設施。
 - 十、第十組：公用設施，第（一）目公眾運輸車站並限為中途轉運站。
 - 十一、第十二組：旅館業，除第 5-1 種、第 6 種住宅區得作第（三）、（四）目使用外，則第 4、5 種住宅區限第（一）、（二）目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。
 - 十二、第十四組：日用品零售或服務業，第（十）目限於手工。
 - 十三、第十六組：事務所及工商服務業。
 - 十四、第十七組：金融、保險機構，但限第（一）目。
- 第八點 住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

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

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

第九點 住宅區內每宗建築基地之寬度及面積不得小於下表規定：

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

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

第十一點 住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表之規定：

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

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

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

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

一、前後、側面、垂直鄰幢間隔

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

二、同幢建築物各面相對部分

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

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

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

第十五點 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

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

第十六點 住宅區內之停車空間應依附表規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章 商業區

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

一、第一組：低樓層住宅。

二、第二組：中、高樓層住宅。

三、第三組：電業、電信及郵政業。

四、第四組：安全設施。

五、第五組：衛生設施。

六、第六組：福利設施，限辦事處。

七、第七組：一般遊憩設施。

八、第八組：社區教育設施。

九、第九組：文教設施。

十、第十組：公用設施。

十一、第十二組：旅館業。

十二、第十三組：宗祠及宗教設施。

十三、第十四組：日用品零售或服務業。

十四、第十五組：一般零售或服務業。

十五、第十六組：事務所及工商服務業。

十六、第十七組：金融、保險機構。

十七、第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路。

十八、第十九組：特種零售或服務業。

十九、第二十組：(刪除)。

二十、第二十一組：文化運動及休閒服務業。

二十一、第二十二組：批發業。但第(十一)目不得囤積砂石及鋼筋。

二十二、第二十三組：維修服務業僅限於第二種中心商業區內設置，且其使用電力及氣體燃料及作業廠房面積，不得超過都市計畫法台灣省施行細則第十七條規定。

二十三、第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。

二十四、第二十八組：公害較輕微之工業，僅限於第 2 種中心商業區內設置。

前項第七組第一目、第十二組第(三)、第(四)目、第十八組、第十九組、第二十一組第(一)、(二)、(三)目使用者，出入口(含大門、側門)應與國中、國小用地設置距離 100 公尺以上。

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

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

第十九點 商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

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

第二十點 商業區內地面層每宗建築基地之面積與寬度不得小於下表之規定：

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

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

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

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

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

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

第二十五點 商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於下表之規定：

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

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

第四章 政商混合區及文教區

第二十七點 政商混合區得為下列規定之使用，但第十二組、第十四組、第十五組、第十六組、第十七組、第十八組應經都市設計審查小組審查通過。

- 一、一、第三組：電業、電信及郵政業。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施，限第（一）、（二）目。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十一組：行政機構。
- 十、第十七組：金融、保險機構。
- 十一、第十二組：旅館業。
- 十二、第十四組：日用品零售或服務業。
- 十三、第十五組：一般零售或服務業。
- 十四、第十六組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十八組：運輸、倉儲及通信業，限第（一）、（四）、（七）目，其中（一）、（七）目限須面臨 15 公尺上之寬度之計畫道路。

第二十八點 文教區內得作下列各組使用：

- 一、第三組：電業、電信及郵政業。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。限第（一）（二）目。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十一組：行政機構。
- 九、第十二組：旅館業，限第（一）（二）目使用。

第二十九點 政商混合區及文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

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

第三十點 政商混合區及文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於 45 公尺；最小面積不得小於 2,000 平方公尺。

第三十一點 政商混合區及文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於 6 公尺，且後院深度比不得小於 0.3。

第三十二點 政商混合區及文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離（D）與各該相對部分平均高度（H）之比，需符合下表規定：

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

第三十三點 政商混合區及文教區之停車空間詳附表規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第三十四點 政商混合區及文教區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第五章 其他專用區

第三十五點 保存區內建築物之容積率不得超過 120%；如面臨計畫道路者，則至少需退縮 6 公尺建築。

第三十六點 加油站專用區之建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 120%；其法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 40%。

第三十七點 郵政專用區得作郵政事業及其相關設施使用。

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

第三十八點 倉儲批發專用區得作倉儲業、批發業之使用。

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

第六章 公共設施用地

第三十九點 公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率及其他相關規定如下：

種類		最大建蔽率(%)	最大容積率(%)	面臨計畫道路退縮 (公尺)	綠化面積率(%)	其他
機關用地(政)		50	400	6	20	
學校	文小	40	200	6	不予規定	
	文中	40	200	6	不予規定	
公園用地		15	60	10	不予規定	

停車場用地	70	420	6	20	
自來水事業用地	50	200	6	30	
變電所用地	40	200	10	不予規定	
污水處理廠用地	60	100	10	不予規定	
捷運變電所用地	40	120	10	不予規定	
兒童遊樂場用地	不予規定	30	不予規定	不予規定	

得依「都市計畫公共設施用地多目標使用**辦法**」辦理。

第四十點 公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第七章 容積率獎勵規定

第四十**一**點 凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款之一規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十點規定增加興建樓地板面積。但住宅區提供作為區段徵收後安置住宅使用者不受此限。

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

二、在住宅區基地為完整臨接一個或一個以上之囊底道路。

第四十**二**點 依第四十二規定，合併使用之建築基地如採大基地中庭式規劃時，住宅區內既有之囊底道路得配合實際規劃准予調整或取消。並應遵守下列規定辦理：

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

二、調整後之道路位置應避免與主要道路直接連接，如設置車道出入口時亦不得直接留設於主要道路側，影響主要道路之車流。

三、取消之道路面積，應無償提供同一基地內相同面積之建築地作為廣場、公園或兒童遊戲場等公共設施，且應臨接次要道路集中留設。

四、前款供作公共設施之建築基地應先取得都市設計建築許可同意函，並辦理分割及產權移交後，始得請領建築執照。

五、前款公共設施應併同該建築基地整體規劃設計開發，並應併同該建築基地之建築許可審查，並於公共設施開發完成驗收後，始得請領建築使用執照。

六、本點有關基地內既有囊底道路之調整或取消及其他相關規定，需經都市設計審查小組同意後，依法定程序辦理變更。

第四十**三**點 依第四十二點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

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

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

第四十**四**點 住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

第四十**五**點 被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。

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

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

第四十六點 本地區內第一開發區，於都市計畫實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋（原建地目土地持分面積／原被徵收所有土地持分面積）*90%。

第八章 都市設計

第四十七點 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

第四十八點 本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第四十九點 淡海新市鎮都市設計主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第一期細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。

第五十點 各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：

土地使用分區種別			地下開挖率
土地 使用 分區	第 1-1 種住宅區		50%
	第 2 種住宅區		60%
	第 3 種住宅區		70%
	第 3-1 種住宅區		70%
	第 4 種住宅區		70%
	第 5 種住宅區		70%
	第 5-1 種住宅區		70%
	第 6 種住宅區		70%
	第 2 種中心商業區		80%
	第 2-1 種中心商業區		80%
	第 3 種中心商業區		80%
	第 3-1 種中心商業區		80%
	鄰里商業區		80%
	第 1 種海濱商業區		70%
	加油站專用區		40%
郵政專用區		60%	
倉儲批發專用區		70%	
公共 設施 用	公園用地		15%
	學 校	文小用地	50%
		文中用地	50%
	機關用地(政)		60%
	污水處理廠用地		60%
	變電所用地		40%
	停車場用地		70%

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

第九章 其他

第五十一點 本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。

第五十二點 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。

第五十三點 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

第五十四點 不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。

第五十五點 本計畫區內可適用新北市建築物增設停車空間鼓勵要點之規定。

第五十六點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理之。

附表一 停車空間規定

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

附表二 各種喬木綠覆面計算表(以長成後面積計算)

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

附錄三 內政部民國 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：

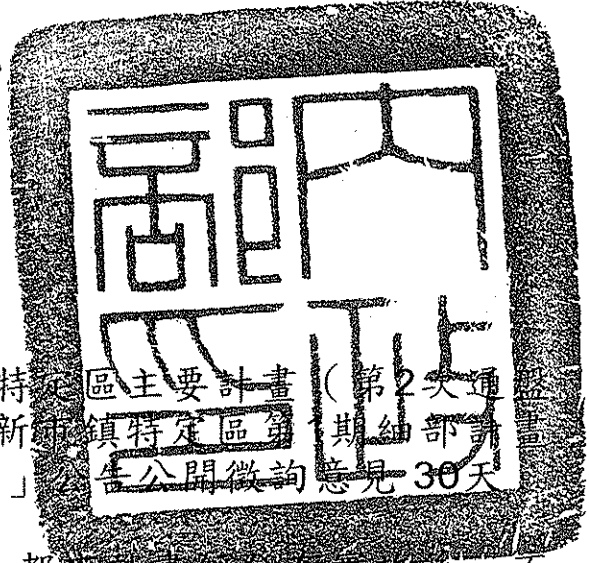
保存年限：

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