

公展版

變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區
為中心商業區及住宅區)案
計畫書

變更機關： 內 政 部
中 華 民 國 1 1 0 年 0 7 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	內政部	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部營建署	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內 政 部	

目錄

壹、	緒論.....	1
一、	計畫緣起.....	1
二、	法令依據.....	1
三、	變更位置及範圍.....	1
四、	土地權屬.....	2
貳、	現行計畫概要.....	4
一、	發布實施經過.....	4
二、	計畫範圍與年期.....	6
三、	計畫人口及密度.....	6
四、	土地使用分區計畫.....	7
參、	實質發展現況分析.....	9
一、	土地使用現況.....	9
二、	公共設施.....	10
肆、	變更理由及內容.....	11
一、	變更理由.....	11
二、	變更內容.....	12
伍、	變更後計畫.....	15
陸、	實施進度及經費.....	22
附件一	地籍圖謄本	
附件二	土地登記簿謄本	

圖目錄

圖 1 政商混合區位置示意圖	2
圖 2 變更位置示意圖	3
圖 3 土地權屬示意圖	3
圖 4 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	8
圖 5 基地現況示意圖	9
圖 6 本計畫區周邊 500 公尺公共設施分布圖	10
圖 7 變更內容示意圖	13
圖 8 變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	20
圖 9 變更後計畫範圍示意圖	21

表目錄

表 1 基地土地權屬表	2
表 2 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表	4
表 3 現行計畫土地使用面積表	7
表 4 本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形	10
表 5 變更內容綜理表	12
表 6 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區變更為變更中心商業區及住宅區)案變更前後面積對照表	14
表 7 變更後土地使用面積表	19

壹、緒論

一、計畫緣起

為提供適宜價位之住宅，紓解臺北都會區人口膨脹壓力，故民國 80 年臺灣省政府發布公告實施「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」，民國 81 年內政部發布公告實施「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」。後續民國 89 年、民國 102 年配合都市實際發展需求進行第一次通盤檢討及第二次通盤檢討。

目前淡海新市鎮特定區多處商業區進行開闢中，然毗鄰中心商業區之政商混合區卻尚未開闢。現行政商混合區原為行政區（政一及政二），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、二開發區）」案為促進市中心土地經濟利用，故變更行政區（政一及政二）為政商混合區，並修訂土地使用分區管制，可同時作行政機關及輕微商業使用。

考量政商混合區已無行政機構使用之需求，且淡海輕軌綠山線已於 107 年 12 月 24 日通車，商業發展需求增加，故配合重大建設、社會住宅之開發及實際發展需求，並配合內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理。

三、變更位置及範圍

計畫位置

本計畫變更位置位於新北市淡水區，變更範圍為東側臨崁頂二路，西側臨沙崙路二段，南側臨新市三路二段，北側臨新市五路三段，為未開闢之政商混合區，詳圖 1。

變更範圍

申請變更範圍(詳圖 2)為新市段 144、154、155 及 156-1 地號等 4 筆土地，屬淡海新市鎮特定區計畫內之政商混合區，面積合計為 5.66 公頃(詳圖 3)。

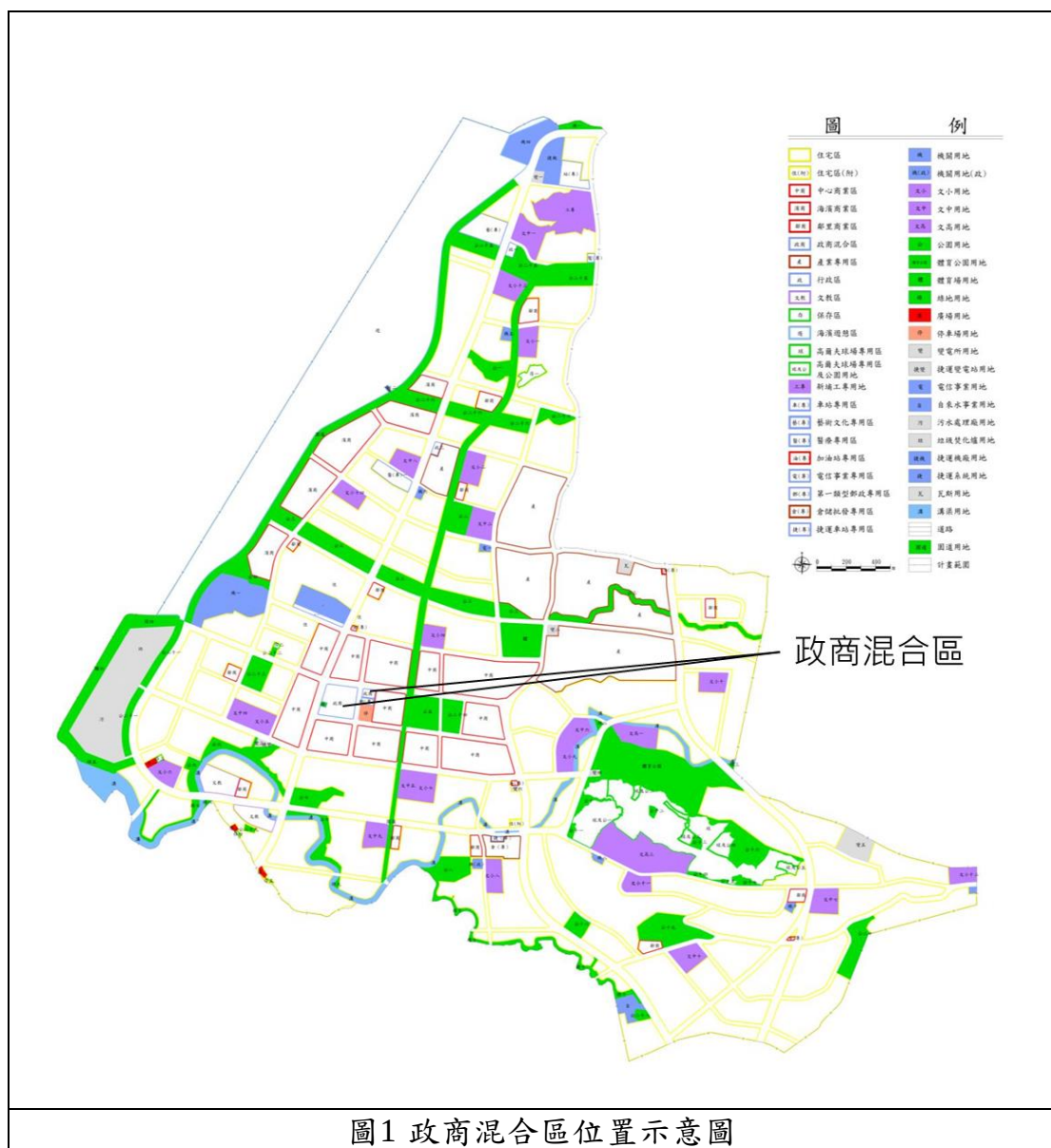
四、土地權屬

變更範圍全區所有權人為中華民國，管理機關為內政部營建署，面積約 56,561.93 平方公尺，如表 1、圖 3 所示。

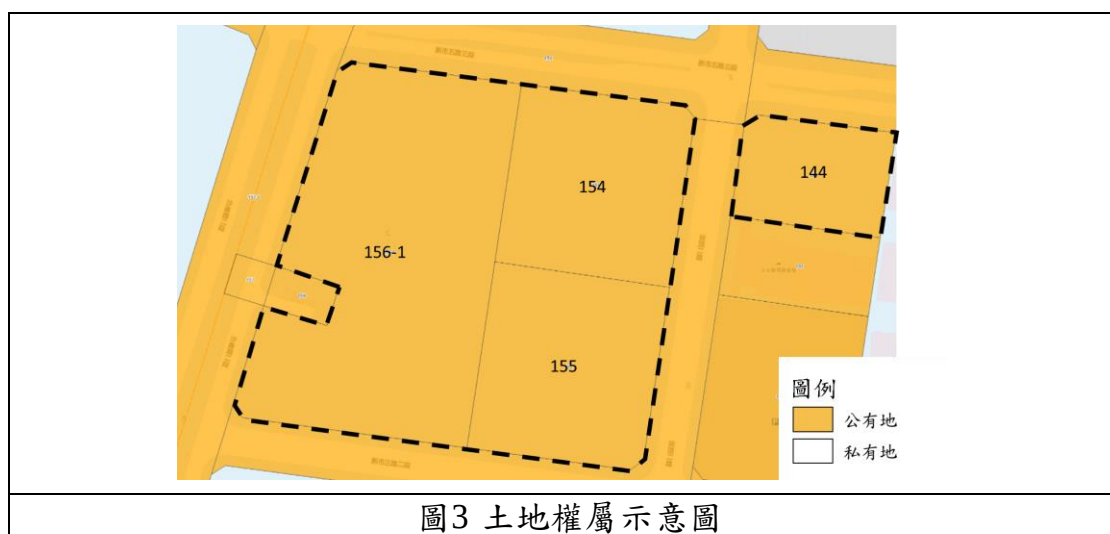
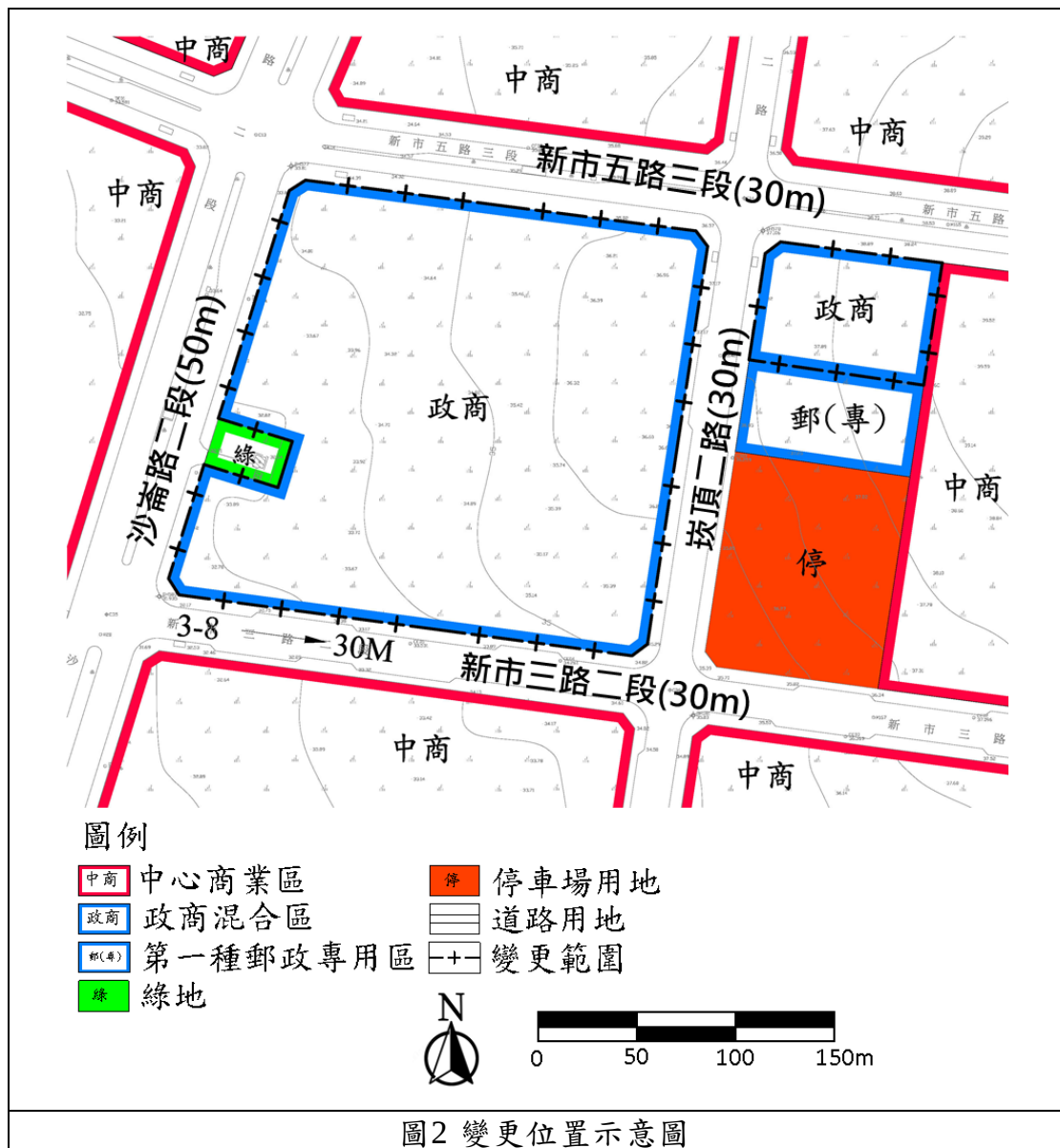
表1 基地土地權屬表

編號	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者	備註
1	新市段	144	5,750.81	政商混合區	中華民國	內政部營建署	-
2		154	11,608.08				
3		155	11,996.17				
4		156-1	27,206.87				
合計			56,561.93	-	-	-	-

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

貳、 現行計畫概要

一、發布實施經過

計畫範圍位屬淡海新市鎮特定區計畫，淡海新市鎮特定區計畫係於民國 80 年 1 月發布實施至今，為因應都市發展需要，共辦理 4 次通盤檢討，其中包括 2 次通盤檢討及 2 次專案通盤檢討，有關淡海新市鎮特定區計畫實施經過紀要詳表 2。

現行都市計畫為民國 102 年 11 月 18 日發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案，計畫面積 1,748.75 公頃，計畫目標年為民國 125 年，計畫人口為 30 萬人為原則。第二次通盤檢討案發布實施後，為配合實際發展，截至現今辦理 2 次都市計畫變更，詳表 2。

表2 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告日期(民國)
1	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	80 年 1 月 7 日
2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)	82 年 2 月 4 日
3	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)	84 年 7 月 5 日
4	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)	85 年 12 月 26 日
5	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)	86 年 8 月 7 日
6	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)	87 年 2 月 3 日
7	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	89 年 2 月 1 日
8	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	91 年 2 月 8 日
9	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)	91 年 6 月 18 日
10	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))	92 年 7 月 24 日
11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用))	93 年 7 月 22 日
12	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)	95 年 12 月 1 日

編號	計畫名稱	公告日期(民國)
13	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)	96 年 11 月 12 日
14	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)	96 年 11 月 12 日
15	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))	97 年 6 月 11 日
16	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	100 年 5 月 12 日
17	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)	100 年 5 月 27 日
18	變更淡海新市鎮特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	102 年 5 月 30 日
19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	102 年 11 月 18 日
20	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案	104 年 12 月 31 日
21	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案	110 年 4 月 27 日

註：截至民國 110 年 7 月

二、計畫範圍與年期

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

修訂分期分區採二期四區開發，第一期發展區已辦理區段徵收。第二期發展區以區段徵收方式為主要辦理方式，得視開發進度和負擔之公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發。計畫目標年訂為民國 125 年。

三、計畫人口及密度

依據「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」檢討，淡海新市鎮主要計畫之計畫人口為 30 萬人。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區及面積詳見表 3，使用分區圖詳見圖 4

表3 現行計畫土地使用面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	692.25	39.59
	住宅區(附)	0.45	0.03
	中心商業區	84.97	4.86
	海濱商業區	31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60	0.78
	政商混合區	5.66	0.32
	產業專用區	101.85	5.82
	行政區	1.02	0.06
	文教區	7.08	0.40
	保存區	1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46	0.54
	車站專用區	2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39	0.25
	醫療專用區	2.60	0.15
	倉儲批發專用區	3.38	0.19
	電信事業專用區	0.35	0.02
	加油站專用區	0.64	0.04
	第一類型郵政專用區	0.44	0.03
	捷運車站專用區	1.40	0.08
	小計	1,159.43	66.30
公共 設施 用地	機關用地	18.94	1.08
	文小用地	32.37	1.85
	文中用地	26.92	1.54
	文高用地	16.29	0.93
	公園用地	105.94	6.06
	體育公園用地	25.08	1.43
	體育場用地	6.36	0.36
	綠地	22.44	1.28
	廣場用地	0.72	0.04
	停車場用地	1.01	0.06
	變電所用地	5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14	0.01
	電信事業用地	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90	0.05
	溝渠用地	27.68	1.58
	道路用地	218.22	12.48
	園道用地	41.24	2.36
	捷運系統用地	5.13	0.29
	小計	589.32	33.70
計畫總面積		1,748.75	100.00

資料來源：110 年 4 月，變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案

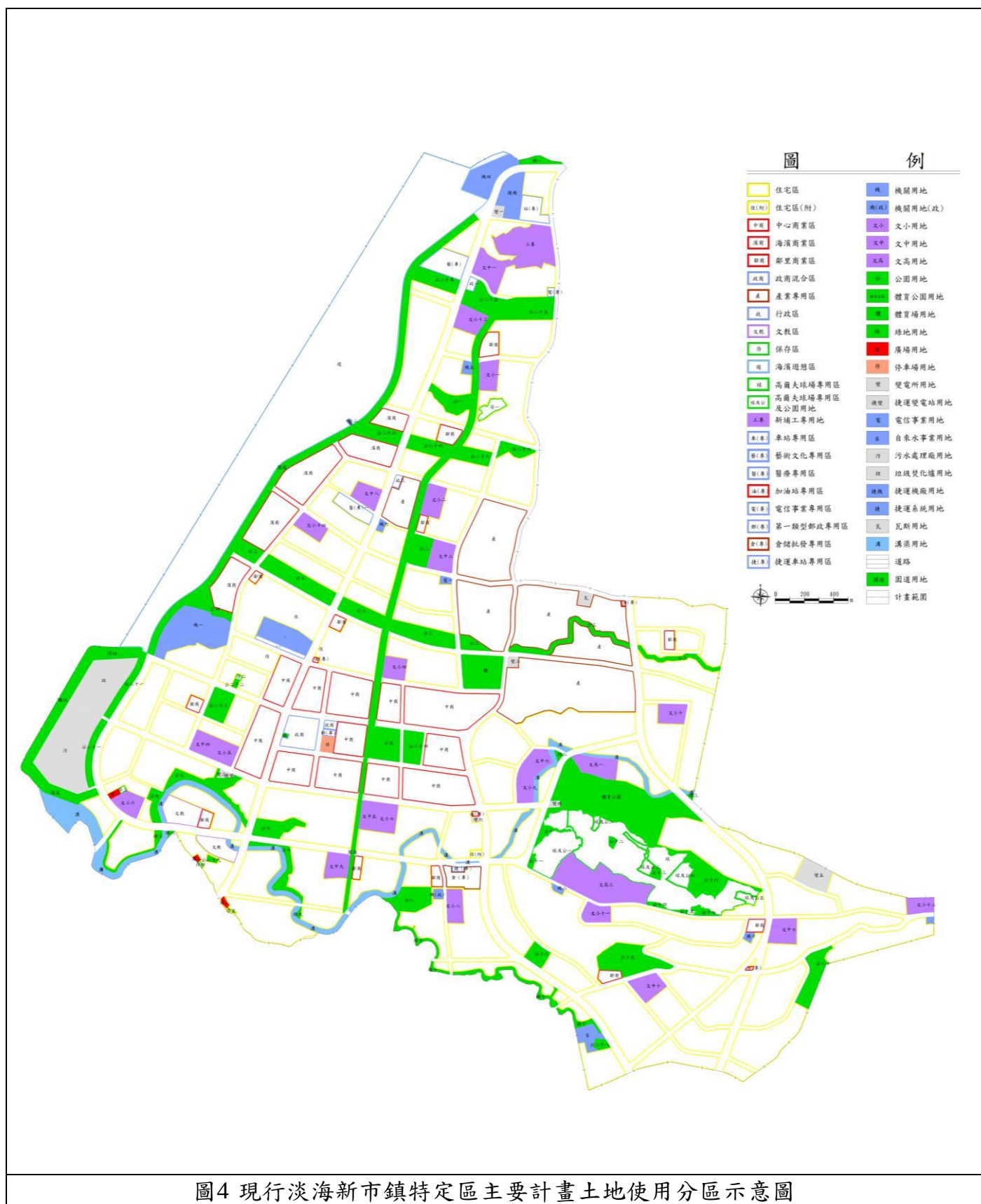


圖4 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、歷次個案變更都市計畫書圖。

參、實質發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫於民國 80 年「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」為行政區（政一及政二），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、二開發區）」案為促進市中心土地經濟利用，故變更行政區（政一及政二）為政商混合區，並修訂土地使用分區管制，可同時作行政機關及輕微商業使用。

本計畫周邊土地使用現況，東北側的中心商業區有淡海美麗新廣場，為影城及購物兼具之複合式商場，此外其餘多為住宅大樓建築或閒置使用。

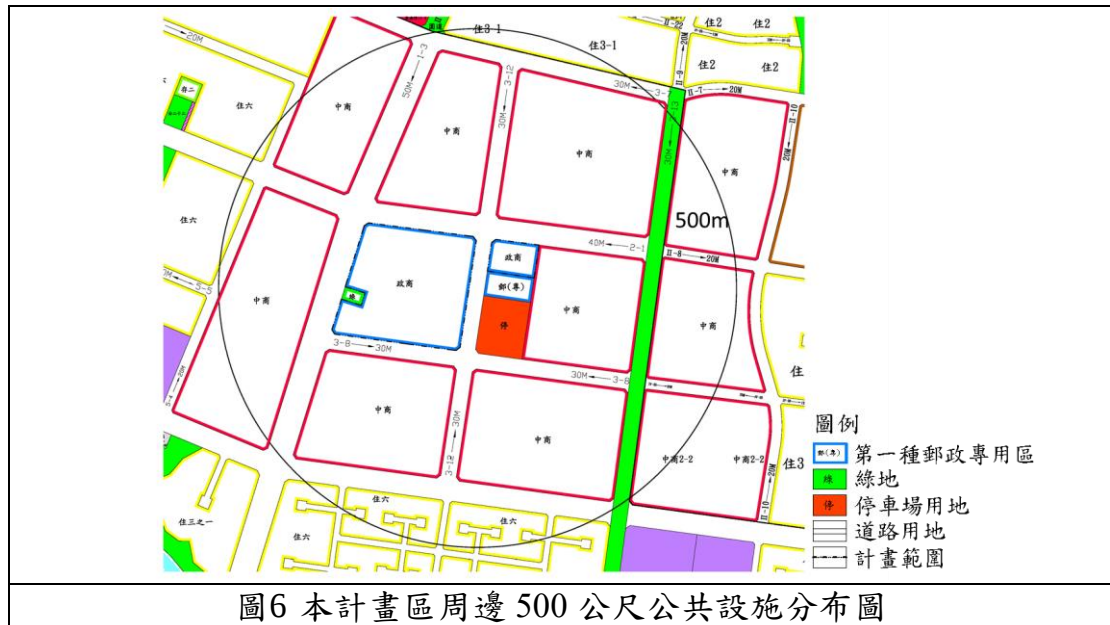
目前商業活動主要集中於本計畫南側的住宅區，除一般餐飲、零售外，也有全聯、寶雅等批發零售賣場等，可提供當地居民一般生活消費需求；此外。整體而言，淡海地區目前發展集中於計畫範圍東側及東北側，生活機能較為完善，商業活動亦較熱絡（詳圖 5）



資料來源：本計畫彙整。

二、公共設施

本計畫區為淡海新市鎮特定區計畫之政商混合區，檢視周邊 500 公尺範圍內之公共設施包含綠地、停車場用地及第一類型郵政專用區，目前停車場用地及第一種郵政專用區已開闢，其中第一種郵政專用區為淡水郵局郵務股。



資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、本計畫繪製。

表4 本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形

公共設施用地	面積(公頃)	位置	開闢情形	備註
綠地	0.10	停車場用地西側	未開闢	
停車場用地	1.01	第一類型郵政專用區南側	已開闢	
第一類型郵政專用區	0.44	停車場用地北側	已開闢	淡水郵局郵務股

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、本計畫整理。

肆、 變更理由及內容

一、 變更理由

- (一)配合國家重大建設計畫，健全公共服務機能，調整淡海新市鎮發展體質

現行計畫區內已無行政機關使用需求，又淡海輕軌綠山線於民國 107 年 12 月通車，配合周邊發展及社會住宅需求之導向，變更為中心商業區及住宅區已符合周邊發展脈絡。

- (二)結合地區服務與產業發展需求，適度調整土地使用機能與強度。

本次個案變更將政商混合區變更為中心商業區及住宅區，將參照周邊土地使用分區及未來可預期之發展量體，將於細部計畫中，變更為較高強度之第 3 種中心商業區及第 6 種住宅區。

- (三)依內政部都市計畫委員會決議檢討政商混合區

有關內政部都市計畫委員會於 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱。

- (四)配合國家住宅及都市更新中心，提供興辦社會住宅之土地

本次個案變更將配合國家住宅及都市更新中心，將配合提供約 15,000 平方公尺作為興辦社會住宅之基地，可提供弱勢、低收入民眾居住需求，達到保障居住權益之效益。

- (五)政商混合區與中心商業區及住宅區容許使用差異較小

現行計畫中，政商混合區可做住宅、日用品零售或服務業、一般零售或服務業等相關使用，與未來變更之中心商業區、住宅區使用類別上差異較小，將不會造成與計畫範圍周邊發展產生落差。

二、 變更內容

變更淡海新市鎮特定區主要計畫位置、面積分別如表 5 及圖 7 所示，變更前後土地使用面積如表 6 所示。

表5 變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
政商混合區	政商混合區 (5.66)	中心商業區 (5.08)	1. 配合淡海輕軌綠山線已於 107 年 12 月 24 日通車，商業發展需求增加，故配合重大建設之開發及實際發展需求，檢討政商混合區並增加土地容許使用項目，促進公有土地活化利用 2. 配合內政部都市計畫委員會於 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄決議四(一)有關政商混合區部分，建議可依實際發展需求調整變更為適當分區，以符實際。為因應現行計畫發展需求，政商混合區名稱已不符時宜，故本次配合檢討變更分區名稱並調整使用分區為中心商業區及住宅區。 3. 現行計畫中，政商混合區可做部分商業及住宅使用，本次配合檢討適當分區名稱變更為中心商業區，並針對社會住宅需求特性調整相關規定，與未來變更之中心商業區、住宅區使用類別上差異較小，將不會造成與計畫範圍周邊發展產生落差。
		住宅區 (0.58)	

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地籍分割測量面積為準。



註：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

表6 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區變更為變更中心商業區及住宅區)案
變更前後面積對照表

項目		變更前計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	變更後	
				計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)
土地使用區	住宅區	692.25	+0.58	692.83	39.62
	住宅區(附)	0.45		0.45	0.03
	中心商業區	84.97	+5.08	90.05	5.15
	海濱商業區	31.54		31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60		13.60	0.78
	政商混合區	5.66	-5.66	0.00	0.00
	產業專用區	101.85		101.85	5.82
	行政區	1.02		1.02	0.06
	文教區	7.08		7.08	0.40
	保存區	1.99		1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47		150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90		29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05		13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46		9.46	0.54
	車站專用區	2.94		2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39		4.39	0.25
	醫療專用區	2.60		2.60	0.15
	倉儲批發專用區	3.38		3.38	0.19
	電信事業專用區	0.35		0.35	0.02
	加油站專用區	0.64		0.64	0.04
	第一類型郵政專用區	0.44		0.44	0.03
	捷運車站專用區	1.40		1.40	0.08
	小計	1,159.43		1,159.43	66.30
公共設施用地	機關用地	18.94		18.94	1.08
	文小用地	32.37		32.37	1.85
	文中用地	26.92		26.92	1.54
	文高用地	16.29		16.29	0.93
	公園用地	105.94		105.94	6.06
	體育公園用地	25.08		25.08	1.43
	體育場用地	6.36		6.36	0.36
	綠地	22.44		22.44	1.28
	廣場用地	0.72		0.72	0.04
	停車場用地	1.01		1.01	0.06
	變電所用地	5.75		5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14		0.14	0.01
	電信事業用地	0.69		0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15		2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.28		16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.81		10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26		4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90		0.90	0.05
	溝渠用地	27.68		27.68	1.58
	道路用地	218.22		218.22	12.48
	園道用地	41.24		41.24	2.36
	捷運系統用地	5.13		5.13	0.29
	小計	589.32		589.32	33.70
計畫總面積		1,748.75		1,748.75	100.00

註：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案」，民國 110 年 4 月；本計畫繪製。

伍、 變更後計畫

一、 土地使用分區計畫

土地使用分區包括：住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區及公園、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、倉儲批發專用區、加油站專用區、電信事業專用區、第一類型郵政專用區、捷運車站專用區，計畫面積總計 1,159.43 公頃，變更後各土地使用分區面積詳表 7 所示，變更後計畫示意圖如圖 8 所示。

(一)住宅區

劃設住宅區面積 692.83 公頃。

(二)住宅區(附)

劃設住宅區(附)面積 0.45 公頃。

(三)中心商業區

劃設中心商業區面積 90.05 公頃。

(四)海濱商業區

劃設海濱商業區面積 31.54 公頃。

(五)鄰里商業區

劃設鄰里商業區面積 13.60 公頃。

(六)產業專用區

劃設產業專用區面積 101.85 公頃。

(七)行政區

劃設行政區面積 1.02 公頃。

(八)文教區

劃設文教區面積 7.08 公頃。

(九)保存區

劃設保存區面積 1.99 公頃。

(十)海濱遊憩區

劃設海濱遊憩區面積 150.47 公頃。

(十一) 高爾夫球場專用區

劃設高爾夫球場專用區面積 29.90 公頃。

(十二) 高爾夫球場專用區及公園

劃設高爾夫球場專用區及公園面積 13.05 公頃。

(十三) 私立新埔工專用地

劃設私立新埔工專用地面積 9.46 公頃。

(十四) 車站專用區

劃設車站專用區面積 2.94 公頃。

(十五) 藝術文化專用區

劃設藝術文化專用區面積 4.39 公頃。

(十六) 醫療專用區

劃設醫療專用區面積 2.60 公頃。

(十七) 倉儲批發專用區

劃設倉儲批發專用區面積 3.38 公頃。

(十八) 電信事業專用區

劃設電信事業專用區面積 0.35 公頃。

(十九) 加油站專用區

劃設加油站專用區面積 0.64 公頃。

(二十) 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區面積 0.44 公頃。

(二十一)捷運車站專用區

劃設捷運車站專用區面積 1.40 公頃。

二、 公共設施計畫

公共設施用地包括：機關用地、學校用地(文小、文中、文高)、公園用地、體育公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電所用地、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、園道用地、道路用地、捷運系統用地，計畫面積總計 589.32 公頃，變更後各土地使用分區面積詳表 7 所示，變更後計畫示意圖如圖 8 所示。

(一)機關用地

劃設 1 處機關用地(政)及 6 處機關用地，面積共 18.94 公頃

(二)文小用地

劃設 14 處文小用地，面積共 32.37 公頃。

(三)文中用地

劃設 10 處文中用地，面積共 26.92 公頃。

(四)文高用地

劃設 2 處文高用地，面積共 16.29 公頃。

(五)公園用地

劃設 27 處公園用地，面積共 105.94 公頃。

(六)體育公園用地

劃設 1 處體育公園用地，面積為 25.08 公頃。

(七)體育場用地

劃設 1 處體育場用地，面積共 6.36 公頃。

(八)綠地

劃設綠地面積共 22.44 公頃。

(九)廣場用地

劃設 3 處廣場用地，面積共 0.72 公頃。

(十)停車場用地

劃設 1 處停車場用地，面積為 1.01 公頃。

(十一) 變電所用地

劃設 6 處變電所用地，面積共 5.75 公頃。

(十二) 捷運變電所用地

劃設 1 處捷運變電所用地，面積為 0.14 公頃。

(十三) 電信事業用地

劃設 2 處電信事業用地，面積共 0.69 公頃。

(十四) 自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，面積為 2.15 公頃。

(十五) 污水處理廠用地

劃設 2 處污水處理廠用地，面積共 16.28 公頃。

(十六) 垃圾焚化爐用地

劃設 1 處垃圾焚化爐用地，面積共 10.81 公頃。

(十七) 捷運機廠用地

劃設 1 處捷運機廠用地，面積共 4.26 公頃。

(十八) 瓦斯用地

劃設 1 處瓦斯用地，面積共 0.90 公頃。

(十九) 溝渠用地

劃設溝渠用地面積共 27.68 公頃。

(二十) 道路用地

劃設道路用地面積共 218.22 公頃。

(二十一) 園道用地

劃設園道用地面積共 41.24 公頃。

(二十二) 捷運系統用地

劃設捷運系統用地面積共 5.13 公頃。

表7 變更後土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積比例(%)	備註
土地使 用分區	住宅區	692.83	39.62	
	住宅區(附)	0.45	0.03	
	中心商業區	90.05	5.15	
	海濱商業區	31.54	1.80	
	鄰里商業區	13.60	0.78	
	產業專用區	101.85	5.82	
	行政區	1.02	0.06	
	文教區	7.08	0.40	
	保存區	1.99	0.11	
	海濱遊憩區	150.47	8.60	
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71	
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75	
	私立新埔工專用地	9.46	0.54	
	車站專用區	2.94	0.17	
	藝術文化專用區	4.39	0.25	
	醫療專用區	2.60	0.15	
	倉儲批發專用區	3.38	0.19	
	電信事業專用區	0.35	0.02	
	加油站專用區	0.64	0.04	
	第一類型郵政專用區	0.44	0.03	
	捷運車站專用區	1.40	0.08	
	小計	1,159.43	66.30	
公共設 施用地	機關用地	18.94	1.08	
	文小用地	32.37	1.85	
	文中用地	26.92	1.54	
	文高用地	16.29	0.93	
	公園用地	105.94	6.06	
	體育公園用地	25.08	1.43	
	體育場用地	6.36	0.36	
	綠地	22.44	1.28	
	廣場用地	0.72	0.04	
	停車場用地	1.01	0.06	
	變電所用地	5.75	0.33	
	捷運變電所用地	0.14	0.01	
	電信事業用地	0.69	0.04	
	自來水事業用地	2.15	0.12	
	污水處理廠用地	16.28	0.93	
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62	
	捷運機廠用地	4.26	0.24	
	瓦斯用地	0.90	0.05	
	溝渠用地	27.68	1.58	
	道路用地	218.22	12.48	
	園道用地	41.24	2.36	
	捷運系統用地	5.13	0.29	
	小計	589.32	33.70	
計畫總面積		1,748.75	100.00	

註：實施面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整製作

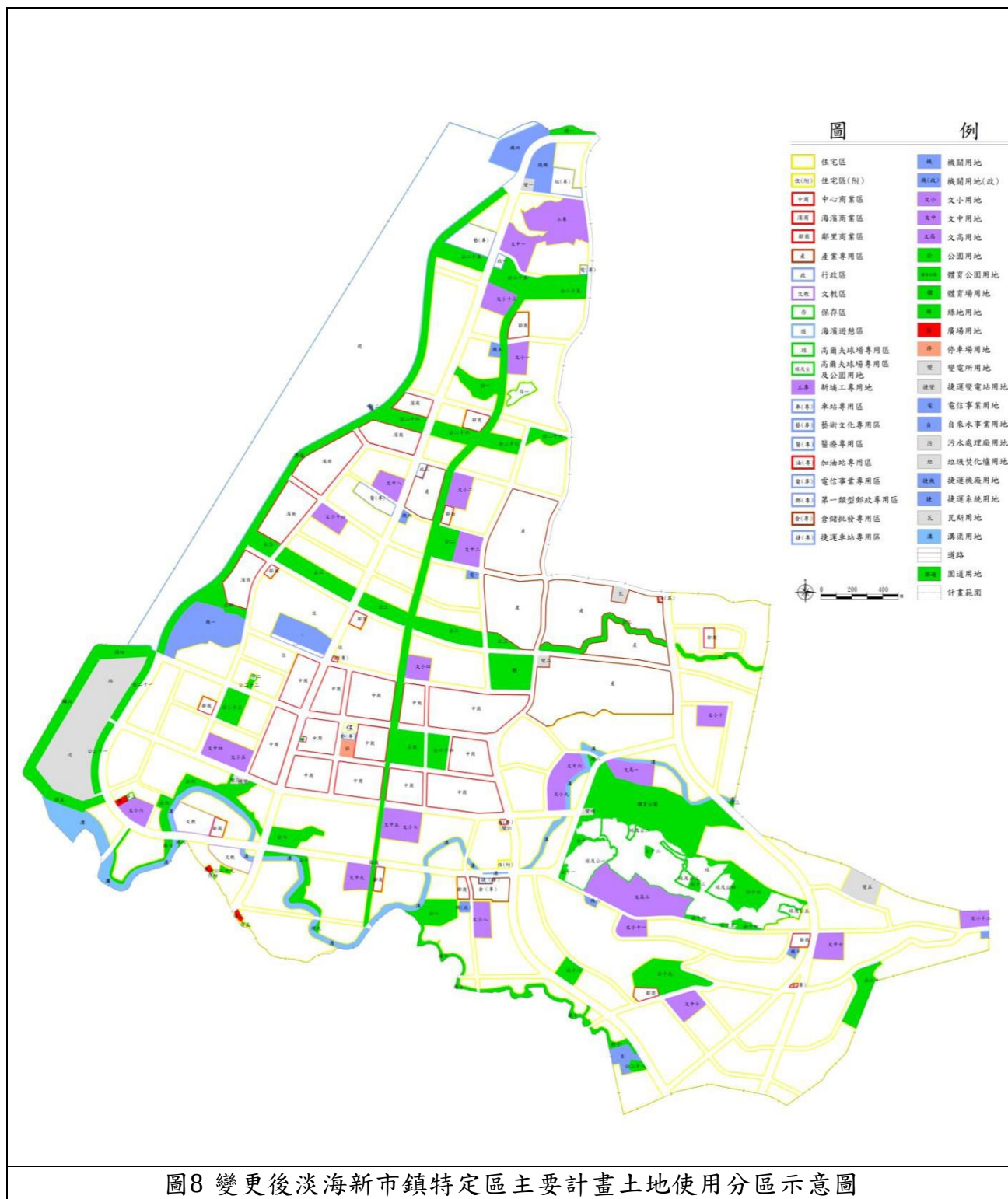


圖8 變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製。

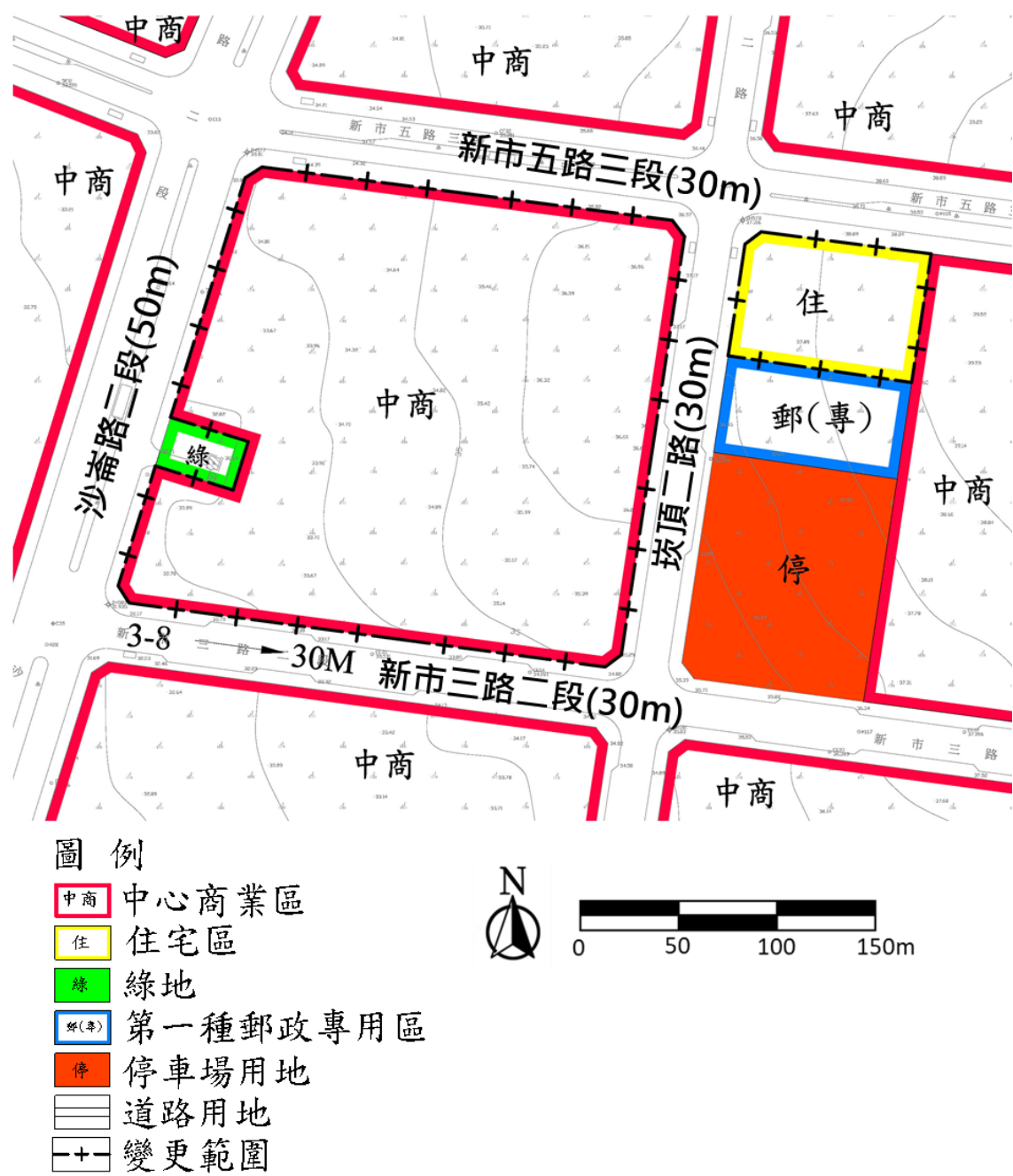


圖9 變更後計畫範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製

陸、 實施進度及經費

變更範圍皆已完成區段徵收，並於民國 89 年完成土地登記，現況皆為中華民國所有，管理單位為內政部營建署。

附件一、地籍圖謄本

地籍圖謄本

淡地電謄字第142875號

土地坐落：新北市淡水區新市段144,154,155,156-1地號共4筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：新北市淡水地政事務所

本謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

中華民國 110年07月21日19時58分

主任：許才仁



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：5XDWXHUE34Q，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二、土地登記簿謄本

土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0144-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第142875號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日 登記原因：區段徵收
面 積：****5,750.81平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***61,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國089年12月20日
原因發生日期：民國089年12月05日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
住 址：（空白）
管 理 者：內政部營建署
統一編號：04191945
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***11,800.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0154-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第142875號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日 登記原因：區段徵收
面 積：***11,608.08平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***61,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國089年12月20日
原因發生日期：民國089年12月05日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
住 址：（空白）
管 理 者：內政部營建署
統一編號：04191945
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***11,800.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0155-0000地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第142875號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國089年12月20日 登記原因：區段徵收
面 積：***11,996.17平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***61,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：區段徵收
登記日期：民國089年12月20日
原因發生日期：民國089年12月05日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
住 址：（空白）
管 理 者：內政部營建署
統一編號：04191945
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***11,800.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第一類謄本（地號全部）

淡水區新市段 0156-0001地號



列印時間：民國110年07月21日19時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：!XPWAHURP973，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第142875號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年09月02日 登記原因：逕為分割
面 積：***27,206.87平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國110年01月公告土地現值：***61,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0156-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國089年12月20日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國089年12月05日
所有權人：中華民國
統一編號：0000000158
住 址：（空白）
管 理 者：內政部營建署
統一編號：04191945
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：109年01月***11,800.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。