

(函) 院 政 行

限年存保

號 橋

說明：

會審議結論辦理。

主旨：所報「淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」

，請鑒核一案，請照本院經建

示

批

辦

擬

位 單 文 行

副本

正本

受文者

本院經濟建設委員會

內政部

內政部

文

發

件

附

號

字

期

日

如文

台八十一內

29801

中華民國捌拾壹年捌月廿柒日發交

送別

最速件

密等

一角密條件

公佈後解密
附件抽出後解密

年 月

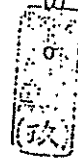
日自動解密

81.8.28

總收文：台內營字 40A-8104861

一、復八十一年三月二十三日台(0)內密伯營字第八一九九八三八號及八十一年七月十三日台(0)內營字第八一八七五三一號函；其中「新社區開發執行計畫」即將另案核復。

二、影送本院經建會八十一年八月十四日總(0)字第一九八五號函一份



院長 郝柏村

22. 1. 1

茲 啓

48072

一、復 貴秘書長八十一年七月十五日台八十一內字第二四四二六號密函及八十一年七月十八日台八十一內字第二五〇一九號函。

二、本案業經提報本會八十一年七月二十九日第六五二次委員會議討論，並於八十一年八月五日第六五三次委員會議修正結論如次：

(一) 本案內政部提報淡海及高雄新市鎮開發執行計畫有關開發策略、開發步驟及財務計畫等，大都係屬原則性、綱要性規劃，並依據現行法規及土地開發作業原則予以訂定，原則同意辦理。惟請內政部充分協調各相關單位，密切配合，同步進行以爭取時效，確實掌握新市鎮建設。

(二) 本案財務計畫僅列有資金需求概估，缺少資金收入概估、開發年期及每年現金流出、流入分析，請內政部將上項資料函送財政部、行政院主計處及經建會分別



示意見後報院。有關本計畫區域內之大眾捷運系統經費，亦應列入開發成本分析。



(三)由於淡海及高雄兩新市鎮計畫有關交通路網系統（包括大眾捷運系統及聯外道路等）之規劃與建設，涉及跨越省市交通建設計畫之整合，為慎重計，應先請提報相關省市協調會報討論後，再另案循序由本會協調相關單位配合辦理。

(四)獎勵措施方面，本案建議：「請行政院指定淡海及高雄新市鎮屬於『促進產業升級條例』第七條規定之地區，以利援用獎勵規定。」，鑒於促進產業升級條例立法宗旨，在於鼓勵公司於資源貧瘠或發展遲緩地區投資以帶動地方產業發展，如擴大解釋，援用於新市鎮，似未妥適。至若內政部認為新市鎮獎勵措施確有必要，宜請於該部研擬「新市鎮開發條例」中，充分考量獎勵措施，並儘速循序完成

立法程序，以落實獎勵措施。

(五) 至於本案獎勵措施中，擬由開發基金補貼部分服務設施使用費一節，構想雖佳，惟該開發基金尚未成立，有關基金之額度、運用及管理等事項，請內政部循法定程序報核；有關開發策略中，內政部擬議「：：：或委由新市鎮開發技術服務公司辦理」一節，查該技術服務公司亦尚未成立，其組織、職掌如何？請內政部亦循法定程序報核。

(六) 本案如何配合開發時序引進適當人口及產業，頗為重要，請內政部於推動過程中，充分考量。

(七) 淡海新市鎮第二、三期部分屬山坡地之土地，應請內政部依規定將環境影響評估報告送請行政院農業委員會及環境保護署審查。



校對
監印
周尚德

主任委員 郭 院 容

中華民國八十一年七月

淡海及高雄新市鎮開發執行計畫

內政部

目 錄

壹、依據	1
貳、淡海、高雄新市鎮開發目標	2
參、淡海新市鎮開發執行計畫	2
一、開發範圍	2
二、開發策略	3
三、開發流程	14
四、開發步驟與進度	14
五、財務計畫	20
六、配合措施	28
肆、高雄新市鎮開發執行計畫	30
一、開發範圍	30
二、開發策略	31
三、開發流程	41

四、開發步驟與進度	41
五、財務計畫	47
六、配合措施	56
伍、成立新市鎮開發技術服務公司	57
一、依據	57
二、公司成立	57
三、組織型態	58
四、業務範圍	58
五、定位及角色	58
陸、設置新市鎮開發基金	59
一、依據	59
二、基金設立之目的及運用方式	59
三、基金來源	59
四、運用範圍	60

淡海及高雄新市鎮開發執行計畫

壹、依據

一、八十一年元月七日行政院首長早餐會報 院長指示：

「新市鎮之開發應屬長期性計畫。．．．南部地區新市鎮宜先在距離台南、高雄較近地區，選定一處規劃推動實施。再賡續推動嘉義、雲林新市鎮之開發，同時並與離島工業區之開發相互配合。」

二、八十一年四月十六日行政院公共建設督導會報第十九次委員會 院長指示：

「二、淡海及高雄新市鎮由內政部統籌辦理。
四、新市鎮開發計畫及執行方案應循序送交經建會審議。
十一、各單位應積極配合新市鎮開發及國宅建設，請內政部於本年十月底前完成相關之規劃工作。」

貳、淡海、高雄新市鎮開發目標

- 一、配合重大建設及疏解台北、高雄都會區中心都市成長壓力。
- 二、廣建住宅，容納新增都市人口，解決台北、高雄都會區住宅不足及房價飆漲問題。
- 三、結合民間力量開發淡海及高雄新市鎮達到地利共享之目的。
- 四、創造良好生活環境品質，樹立都市發展典範，以改善都市居住環境。

參、淡海新市鎮開發執行計畫

一、開發範圍

淡海新市鎮位於淡水鎮北方約一、五公里處，南、北以台二號省道之二號橋與九號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小，計畫面積約為一、七六五公頃。

二、開發策略

(一) 辦理單位

1. 新市鎮開發由內政部統籌辦理。
2. 由中央政府籌措開發經費。
3. 內政部營建署負責規劃設計開發及營建管理。
4. 內政部督導台灣省政府地政處及台北縣政府負責執行區段徵收。
5. 第一期發展區內綜合示範社區之各項公共工程設計、施工委由中華工程公司負責統籌辦理。其它地區將陸續依需要委由中華工程公司或新市鎮開發技術服務公司辦理。
6. 內政部讓售土地予台北市及台灣省國宅單位興建國宅。

(二) 開發方式

淡海新市鎮之開發係採區段徵收方式辦理，原地主發還百

分之四十之抵價地，政府可取得其餘百分之六十之土地，其中約百分之四十之土地供興建公共設施，百分之二十之土地標售或興建中低收入住宅後出售，以取得各項開發建設費用。

(三) 實質發展策略

1. 公共工程發展策略

(1) 各項公共工程之規劃、設計與施工應配合地形，減少地形之變動。

(2) 各項公共工程之容量應能配合新市鎮內人口成長之需要。

(3) 各項公共工程應先整體規劃，並採共同管溝方式設計施工。

2. 住宅發展策略

(1) 配合分期分區發展計畫，以鄰里單位為範圍、街廓為單元設計開發，優先配合興闢公共設施。

(2) 獎勵私人合作興建住宅。

(3) 原有住宅聚落宜配合開發進度進行更新，並應負擔區段徵收相關建設費用。

(4) 政府宜選定區位較佳地區，配合區段徵收取得，優先興建國宅或中低收入住宅，以增加人口引進誘因。

(5) 採用低建蔽率空間設計，整體興建住宅區，以提供較佳之居住環境品質。

(6) 訂定最小開發面積，鼓勵土地合併，整體開發建設。

3. 市鎮中心及海濱商業區發展策略

(1) 整體規劃設計，創造良好之都市活動環境與意象。

(2) 政府宜主導部分商業區土地加以整體開發，作為其它地區開發之示範。

(3) 中心商業區將提供較高級之商業服務，海濱商業區提供旅

館、休閒購物之商業服務為主，以創造多元化之商業活動環境。

- (4) 設定最小基地開發規模，鼓勵大規模整體開發。
- (5) 訂定獎勵私人投資之相關辦法，以促進商業區之開發。

4. 工業區發展策略

- (1) 配合整體開發時程建設，以應現有工廠遷廠及人口就業之所需。

- (2) 政府應主導部分工業區土地開發，建設成景觀工業區，以整體帶動工業區及都市之開發。

- (3) 提供工業區良好的服務設施並加強美化工業區之整體環境。

- (4) 引進產業種類之優先順序應配合新市鎮之發展及人口引進策略。

(5) 嚴格限制污染性工廠之設立，應先經審核後始得設廠，並建立工業區管理制度。

5. 都市服務設施開發策略

(1) 配合整體都市建設之需要，提供足夠種類、數量與適當區位之各項服務設施。

(2) 配合人口引進及住宅、商業、工業區建設，分期分區加以建設開發。

(3) 各項公共設施由開發單位興建完成後，即移交地方政府營運及管理。

6. 海濱遊憩區開發策略

(1) 海濱遊憩區內資源之保育與開發應同時兼顧。

(2) 配合資源之特性與遊憩市場之需求，引進合宜之遊憩活動及提供高品質之服務設施。

(3) 建立完善之經營管理系統，以爲建設之指導方針。

7. 都市景觀及資源保育策略

(1) 工程開發宜就都市景觀品質整體考量，避免對景觀資源之破壞。

(2) 依都市內土地之不同使用類別，分別創造不同之都市景觀意象。

(3) 依都市之分期分區發展，訂定開發保育計畫。

(4) 完成都市設計，並加強管理及維護都市景觀資源。

(5) 宣導民衆對景觀及資源保育之觀念。

8. 交通運輸系統開發策略

(1) 交通運輸系統應與都市發展模式相配合。

(2) 聯外運輸系統與區內運輸系統應兼籌並顧。

(3) 建立大眾運輸整體服務網，以促進新市鎮之開發。

9. 建築管理策略

(1) 淡海新市鎮開發時期之建築管理，由內政部營建署直接核發建造執照。

(2) 建設完成後，與地方政府會銜核發使用執照，並移交地方政府管理。

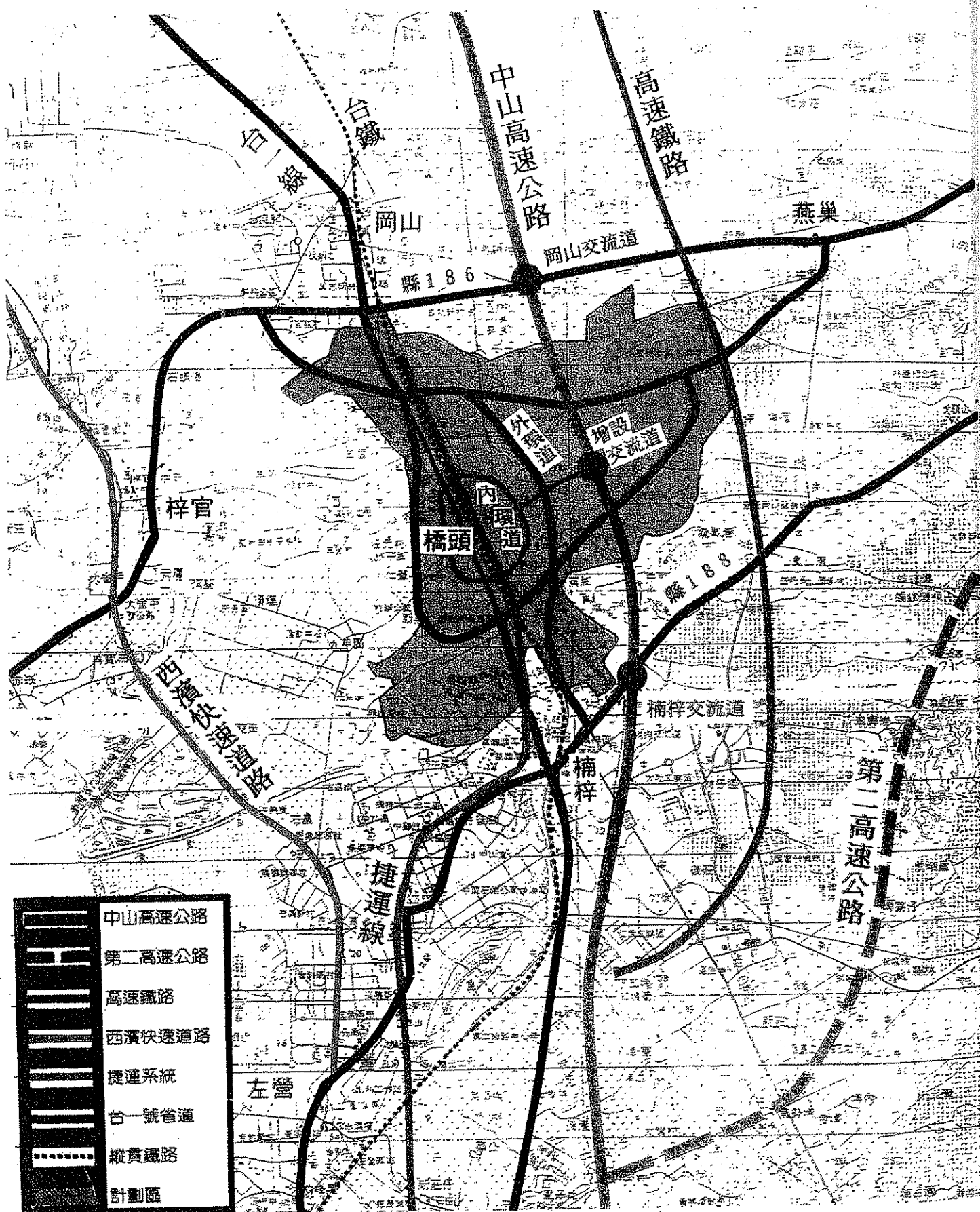
(四) 分期分區開發

淡海新市鎮計畫面積達一、七六五公頃，開發所需之財力與人力至鉅，必須訂定分期分區發展次序，以引導新市鎮做有計畫之發展，本計畫分為三期三區（如圖一）以區段徵收方式辦理土地開發。

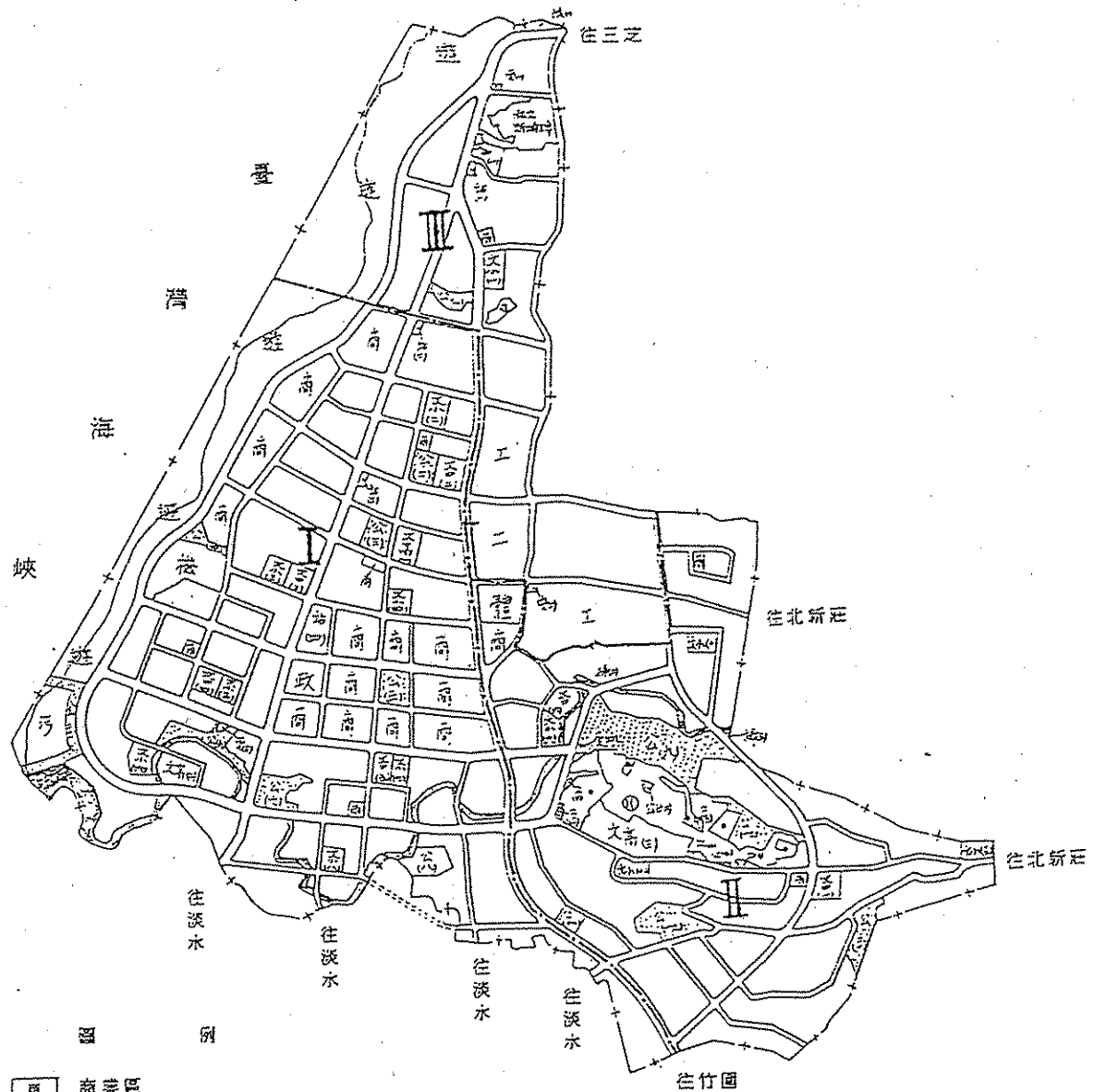
1. 第一期發展區及綜合示範社區

(1) 第一期發展區計畫面積約七八〇公頃，計畫人口約十八萬人，預定自民國八十一年至八十六年底止完成全部公共工

圖一 高雄新市鎮聯外交通運輸系統



圖一 淡海新市鎮分期分區發展示意圖



- 圖例
- | | |
|---|-------------|
| 商 | 商業區 |
| 工 | 住宅區 |
| 政 | 工業區 |
| 遊 | 行政區 |
| ① | 海濱遊憩區 |
| ● | 高爾夫球場專用區 |
| ○ | 高爾夫球場專用區及公園 |
| ○ | 保存區 |
| ○ | 河川區 |
| ○ | 學校 |
| ○ | 私立新埔工專用地 |
| ○ | 公園 |
| ○ | 體育場 |
| ○ | 綠地 |

- | | |
|-----|--------|
| 站 | 車站 |
| 變 | 變電所 |
| 污 | 污水處理廠 |
| 道 | 道路 |
| 計 | 計畫範圍線 |
| I | 第一期發展區 |
| II | 第二期發展區 |
| III | 第三期發展區 |

程建設。

(2) 綜合示範社區計畫面積約二四五公頃（含抵價地），計畫容納人口八萬五千人，預定自八十一年起至八十五年中完成全部建設。

2. 第二期發展區

第二期發展區計畫面積約五三〇公頃，計畫容納人口約七萬五千人，預定自民國八十四年起至八十八年底完成全部公共工程建設。

3. 第三期發展區

第三期發展區計畫面積約三六〇公頃，計畫容納人口約四萬五千人，預定自民國八十七年起至九十年底完成全部公共工程建設。

(五) 人口與產業引進措施

1. 實質建設之配合

(1) 初期階段：完成各項公共設施、公共工程及交通運輸設施，並配合集中興建綜合示範社區及中低收入住宅，以創造新市鎮基本需求，作為新市鎮發展之原動力。

(2) 中期階段：以工、商業區之開發，並就分回地主之抵價地限期建築方式辦理，來創造當地就業及住宅需求，並配合捷運系統、聯外快速道路及完善之公共設施之興建，吸引或疏導都會區內人口及產業移往新市鎮，加速新市鎮之成長。

(3) 終期階段：以住宅建設、更新及海濱遊憩區之投資開發方式，來持續新市鎮之成長。

2. 獎勵措施

(1) 新市鎮開發條例尚未完成立法前，擬採行下列措施：

① 擬請 鈞院指定淡海新市鎮屬於「促進產業升級條例」第七條規定之地區，以利援用獎勵規定。

② 擬由「新市鎮開發基金」補貼部分服務設施使用費。

③ 政府協助辦理各項開發之優惠貸款。

(2) 新市鎮開發條例完成立法後，依其規定辦理。

(六) 綜合示範社區建設

1. 於第一期發展區內就區位較優及較完整之範圍，劃設為綜合示範社區（計畫面積約二四五公頃），優先加以開發建設，以作為新市鎮內其它地區開發建設之典範。

2. 綜合示範社區開發期限自八十一年至八十五年中，預計容納八萬五千人，內政部將所取得之土地部分讓售予台北市及台灣省政府國宅單位興建八千五百戶中低收入住宅（其中台北

市六千五百戶，台北縣二千戶）。

3. 綜合示範社區內各項公共工程、公共設施細部設計、施工以及工程建設經費籌措，擬委由中華工程公司統籌辦理。

三、開發流程

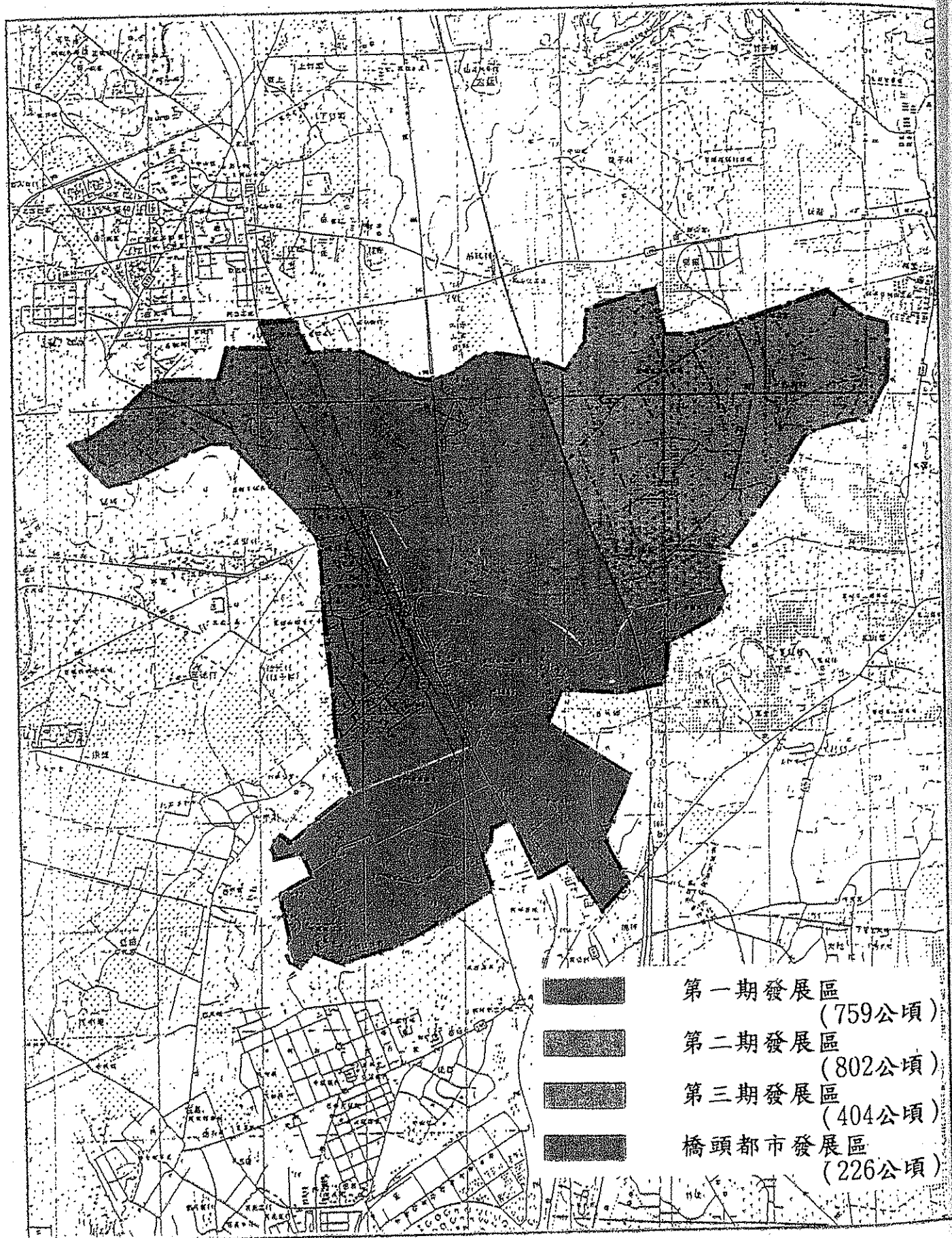
開發流程詳如圖二。

四、開發步驟與進度

(一) 研擬都市設計並配合變更主要計畫

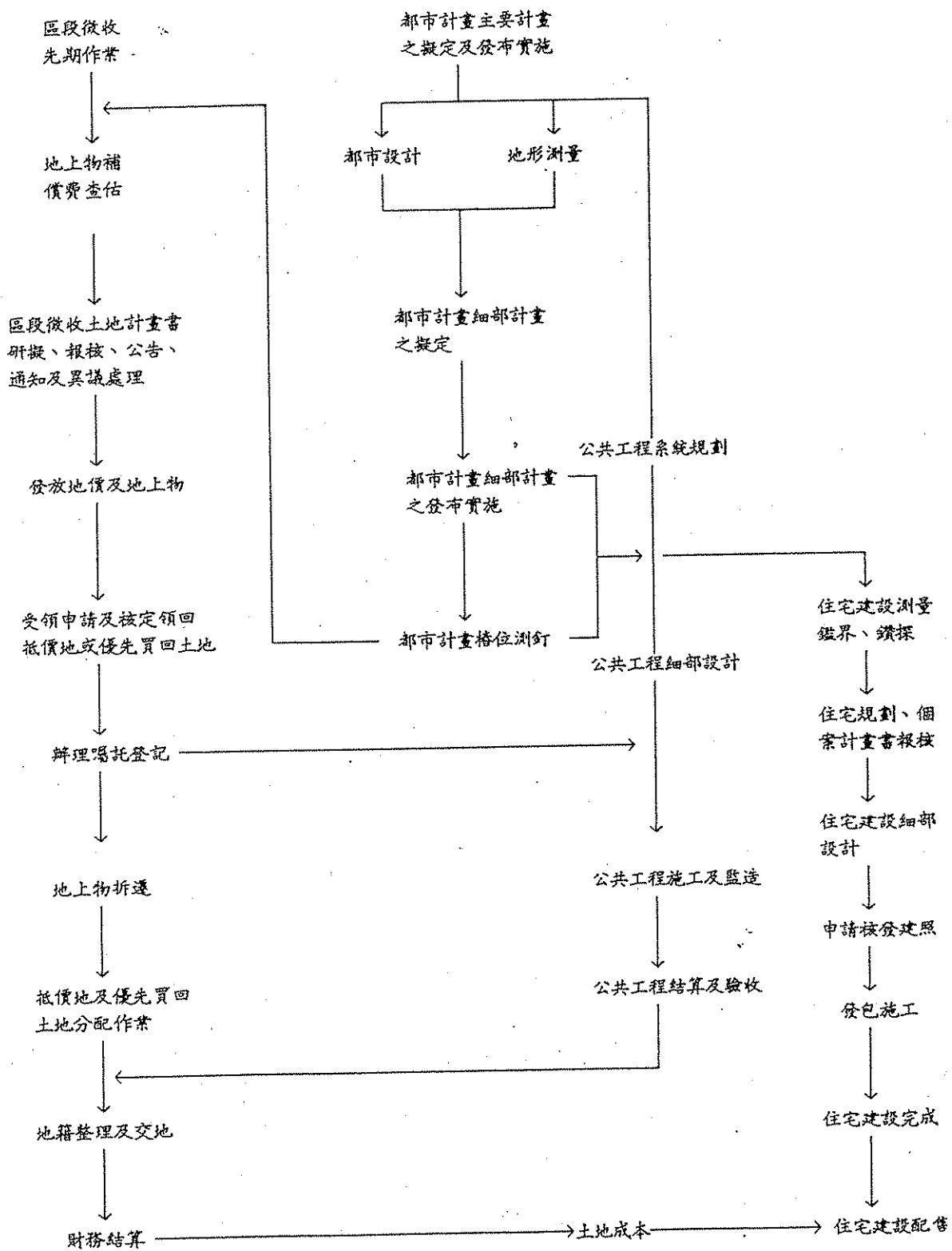
淡海新市鎮都市設計已由內政部營建署委由美商派森斯海
外公司辦理，已於本（八十一）年六月完成規劃工作。都市計
畫主要計畫變更已由內政部營建署委託台灣省政府住都局市鄉
處辦理，依現況及都市設計需要配合修正，主要計畫變更預定
於本年七月中旬完成規劃工作，九月中旬完成法定程序。

(二) 擬定細部計畫



圖二 高雄新市鎮分期分區發展示意圖

圖二 淡海新市鎮開發流程圖



配合淡海新市鎮特定區主要計畫及都市設計結果擬定第一期發展區細部計畫，由內政部營建署委託台灣省政府住都局市鄉處辦理，預定本（八十一）年七月中旬完成規劃草案，九月中旬完成法定程序。第二期、第三期發展區細部計畫，預定於八十二年六月底前完成法定程序。

（三）都市計畫樁位測定

1. 細部計畫發布實施後需豎立樁誌計算座標，辦理都市計畫釘樁測量，已由內政部營建署委託台灣省政府地政處規劃總隊負責辦理。

2. 第一期發展區預定於八十二年十月辦理完成，綜合示範社區預定於本（八十一）年十月底辦理完成。第二期、第三期發展區，預定於八十四年六月底前辦理完成。

（四）區段徵收作業

1. 區段徵收作業已由內政部營建署委由台灣省政府地政處辦理

中，目前已完成第一期發展區內各項地籍、地價、地權等資料建檔先期作業工作。

2. 綜合示範社區預定於八十一年十月完成現況調查及地上物查估，十一月召開土地所有權人說明會，十二月研擬完成區段徵收土地計畫書，八十二年二月完成區段徵收土地計畫書之公告、通知及異議處理，八十二年六月完成補償費發放、囑託登記，八十三年二月完成抵價地及優先買回土地分配作業，八十三年十二月完成區段徵收全部作業。

3. 第一期內其它地區則將於五年內陸續辦理完成，第二期、第三期則將依需要於十年內陸續辦理。

(五) 公共工程規劃及細部設計

1. 淡海新市鎮之各項公共工程規劃已由內政部營建署委由台灣省政府住都局辦理，預定於八十二年四月完成。

2. 綜合示範社區之各項公共工程，預定於八十二年一月完成設

計，四年內完成各項工程建設。

3. 新市鎮內其它地區公共工程細部設計及施工則將陸續依需要由內政部營建署委由中華工程公司或新市鎮開發公司於十年內陸續辦理。

(六) 土地處理及標售

1. 公共工程完成後即進行土地處理、分配及標售工作，由內政部營建署委由台灣省地政處、中華工程公司或新市鎮開發技術服務公司辦理。

2. 第一期發展區預定於六年內辦理完成，綜合示範社區預定於三年內辦理完成，第二期、第三期發展區預定於十年內陸續辦理。

(七) 公共設施建設

1. 綜合示範社區內之公共設施建設由內政部營建署委託中華工

程公司辦理，預定於八十四年底辦理完成。

2. 第一期發展區內之公共設施建設則將由內政部營建署委由中華工程公司、新市鎮開發技術服務公司或相關公民營工程公司辦理，預定於八十六年底辦理完成。第二期、第三期發展區內之公共設施建設預定於十五年內辦理。

(八) 住宅及商業建設

1. 綜合示範社區內中低收入住宅，預計八十二年六月發包施工，八十五年中完成建設。

2. 全新市鎮預計可興建四萬戶中低收入住宅，將依需要讓售土地予省、市政府之國宅單位或其他需地機關，用以興建中低收入住宅或其它目的住宅。

3. 綜合示範社區內政府取得之商業區土地，由內政部營建署委託中華工程公司或其它公民營公司開發或標售，並依都市設計結果於八十五年中開發完成。

4.地主分回之土地則應依都市設計之規定自行開發，並限期開發完成。

(九)住宅配（標）售

1.中低收入住宅由省（市）、縣政府國宅單位依國宅等候名冊辦理配售，並採預售方式辦理。

2.大家庭住宅可由公、民營機構標購土地興建或由內政部營建署委託興建完成後標售。

五、財務計畫

(一)財務需求

1.淡海新市鎮整體財務需求

淡海新市鎮建設所需開發經費龐大，計需土地開發經費一〇、八三一、四四〇萬元，住宅建造費八、四〇〇、〇〇〇萬元，住宅建造費利息二、五六〇、〇〇〇萬元，合計總

開發經費約需二一、七九一、四四〇萬元詳如表一。

2. 第一期發展區財務需求

第一期發展區係淡海新市鎮優先開發之地區，計約需土地開發費用五、二〇七、三〇〇萬元，住宅建造費五、二五〇、〇〇〇萬元，住宅建造費利息約需一、六〇〇、〇〇〇萬元，合計總開發經費約需一二、〇五七、三〇〇萬元，詳如表二。

3. 綜合示範社區財務需求

綜合示範社區為第一期發展區內最優先開發之地區，將樹立為淡海新市鎮開發之典範。約需土地開發費用一、九七四、〇〇〇萬元，住宅建造費一、七八五、〇〇〇萬元，住宅建造費利息五四四、〇〇〇萬元，合計總開發經費約需四、三五四、五〇〇萬元。以政府取得四九公頃土地計，平均每公頃土地開發費用為四〇、三〇〇萬元。詳如表三。

表一：淡海新市鎮整體財務需求概估表

單位：萬元

項 目			金 額	
土 地 開 發 費	先 期 行 政 作 業 費	都市計畫地形測量費	660	
		都市計畫擬定費（含 主要、細部計畫）	880	
		都市設計費	4,000	
		都市計畫釘樁費	2,400	
		區段徵收作業費	37,500	
		公共工程及公共設施 規劃設計費	192,000	
		小 計	237,440	
	開 發 建 設 費	地 價 補 償 費	100,000	
		農作物補償費	64,000	
		建築物補償費	260,000	
		公 共 工 程 建 設 費	直 接 工 程 費	3,240,000
			共 同 管 溝 費	1,600,000
			監造費及預備金	605,000
			小 計	5,445,000
		公共設施建設費	960,000	
	建設費利息	3,765,000		
	合 計		10,831,440	
	住 宅 建 造 費		8,400,000	
	住 宅 建 造 費 利 息		2,560,000	
	總 計		21,791,440	

表二：第一期發展區財務需求概估表

單位：萬元

項 目			金 額	
土 地 開 發 費	先 期 行 政 作 業 費	都市計畫地形測量費	300	
		都市計畫擬定費（含 主要、細部計畫）	400	
		都市設計費	1,900	
		都市計畫釘樁費	1,200	
		區段徵收作業費	19,500	
		公共工程及公共設施 規劃設計費	112,000	
		小 計	135,300	
	開 發 建 設 費	地 價 補 償 費	46,000	
		農作物補償費	30,000	
		建築物補償費	120,000	
		公 共 工 程 建 設 費	直 接 工 程 費	1,671,000
			共 同 管 溝 費	1,100,000
			監造費及預備金	346,000
			小 計	3,117,000
		公共設施建設費	620,000	
		建設費利息	1,139,000	
	合 計		5,207,300	
住 宅 建 造 費		5,250,000		
住 宅 建 造 費 利 息		1,600,000		
總 計		12,057,300		

表三：淡海新市鎮綜合示範社區財務需求概估表

單位：萬元

項 目			金 額	
土 地 開 發 費	先 期 行 政 作 業 費	都市計畫地形測量費	100	
		都市計畫擬定費（含 主要、細部計畫）	200	
		都市設計費	600	
		都市計畫釘樁費	400	
		區段徵收作業費	6,200	
		公共工程及公共設施 規劃設計費	44,000	
		小 計	51,500	
	開 發 建 設 費	地 價 補 償 費	15,000	
		農作物補償費	10,000	
		建築物補償費	40,000	
		公 共 工 程 建 設 費	直 接 工 程 費	614,000
			共 同 管 溝 費	446,000
			監造費及預備金	133,000
			小 計	1,193,000
		公共設施建設費	270,000	
	建設費利息	446,000		
	合 計		1,974,000	
住 宅 建 造 費		1,785,000		
住 宅 建 造 費 利 息		544,000		
總 計		4,354,500		
中低收入住宅每戶預定售價		350		

4. 分年概算需求
詳如表四、表五所示。

表四：淡海新市鎮分期開發之各項工作計畫經費概估表 單位：萬元

	釘樁	土地行政作業	工程規劃設計
第一期 780 公頃	1,150	19,250	112,000
第二期 530 公頃	700	13,000	47,640
第三期 360 公頃	470	9,000	32,360
合計 1670 公頃	2,400	41,250	192,000

說明：*依據林口特定區三、四期開發之單價加以調整而得。

釘樁 1.5萬元/公頃 * 1650 公頃 = 2,400 萬元

土地行政作業 25萬元/公頃 * 1650 公頃 = 41,250萬元

工程規劃設計費以總建設費之38計 總建設費 6,405,000萬元 * 38 = 192,000萬元

*總建設費計分為公共工程建設費 5,445,000萬元及公共設施建設費 960,000萬元，合計6,405,000萬元。

表五：波海新市鎮各年度工作計畫經費概估表

單位：萬元

年 度	*80	*81	*82	83	84	85	86	87	88	89	合 計
**釘 格	0	600	900	900	0	0	0	0	0	0	2,400
土地行政作業	1,000	5,000	2,500	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	2,750	41,250
工程規劃設計	7,500	15,000	3,100	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	16,400	192,000
合 計	8,500	20,600	6,500	30,900	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	19,150	235,650

註：*年度已編列預算推動執行

**釘樁作業年度預計進度至八十三年度全部完成。

(二) 經費籌措

1. 先期行政作業費包括都市計畫地形測量費、都市計畫擬定費、都市設計費、都市計畫釘樁費、區段徵收作業費、公共工程及公共設施規劃設計費等，由內政部依工作進度實際需要，分年編列預算支應。

2. 地價補償費、農作物補償費、建築物補償費等開發建設所需拆遷補償費，由內政部依工作進度實際需要，分年編列預算支應或由內政部委託公民營工程公司辦理各項工程建設，並由公民營工程公司先行向銀行申請貸款支應或由內政部會同省、縣、市政府向有關基金或銀行申請貸款支應。

3. 公共工程建設費、共管溝等開發建設費用，由內政部委託公民營工程公司辦理並由其先行向銀行申請貸款支應、或獎勵民間投資建設、或利用土地證券募集民間資金辦理。

4. 住宅建造費由國宅主管單位向國宅基金及銀行申請貸款支應

，並採預售方式辦理，或由土地證券化所得資金辦理。

(三) 債務清償

俟淡水新市鎮各項公共工程及中低收入住宅興建完成後，以出售中低收入住宅或標售政府所取得之土地，所得之價款歸還各項墊款或銀行之貸款利利息。若遇房屋市場不景氣而有房屋滯銷情形時，則由政府編列預算支應利息費用。

六、配合措施

(一) 大眾捷運系統

為配合新市鎮未來對外交通運輸上需求，解決新市鎮對外交通問題促進新市鎮之發展，擬將台北都會區大眾捷運系統北淡線加以適當之延伸，共規劃了二種可能之路線方案，尚待經建會協商各單位後決定。

1. 方案甲：由台北都會區大眾捷運系統淡水線之淡水站 (R33)

—，沿淡水鎮中正路往北經沙崙重劃區、新市鎮1. —
3. 號道路至台二號省道九號橋。

2. 方案丙：另設一中運量系統，由台北都會區大眾捷運系統淡水線之竿蓁林站（R32），沿淡水鎮外環線接新市鎮1. — 3. 號道路至台二號省道九號橋。

（二）聯外道路

為解決新市鎮內小汽車等對外交通運輸之問題，希能很快速方便的對外聯絡，本計畫計規劃了三種可能之聯外道路系統方案，以有效的解決對外之聯外交通問題，尚待經建會協商各單位後決定。

1. 台二號省道之拓寬：現有台二號省道寬度太窄，尚未依計畫寬度辦理，宜早依計畫寬度拓寬。

2. 沿河快速道路：自大度路沿淡水河右岸至竿蓁林，續沿河岸及河中抵沙崙重劃區，接淡海1. — 3. 號道路

至台二號省道九號橋止，大度路宜高架往南延伸至社子快速道路進入台北市，本案可併入西濱快速道路計畫內由省公路局興建。

3. 淡水外環道路：自大度路沿淡水河右岸至竿蓁林後，右接淡水外環道，沿淡海新市鎮1. | 1. 號道路抵台二號省道九號橋止。

(三) 公用設備

淡海新市鎮內除自來水、雨水、污水及共同管溝由開發單位先行建設外，其餘電力、電信、自來瓦斯等公用設備應請各目的事業單位配合開發時程優先開發建設。

肆、高雄新市鎮開發執行計畫

一、開發範圍

(一) 區位

高雄新市鎮區位，前經行政院公共建設督導會報第十九次會議確定，位於中山高速公路岡山交流道與楠梓交流道之間，南距高雄市中心約十公里，北距台南市約二十五公里。

(二) 範圍

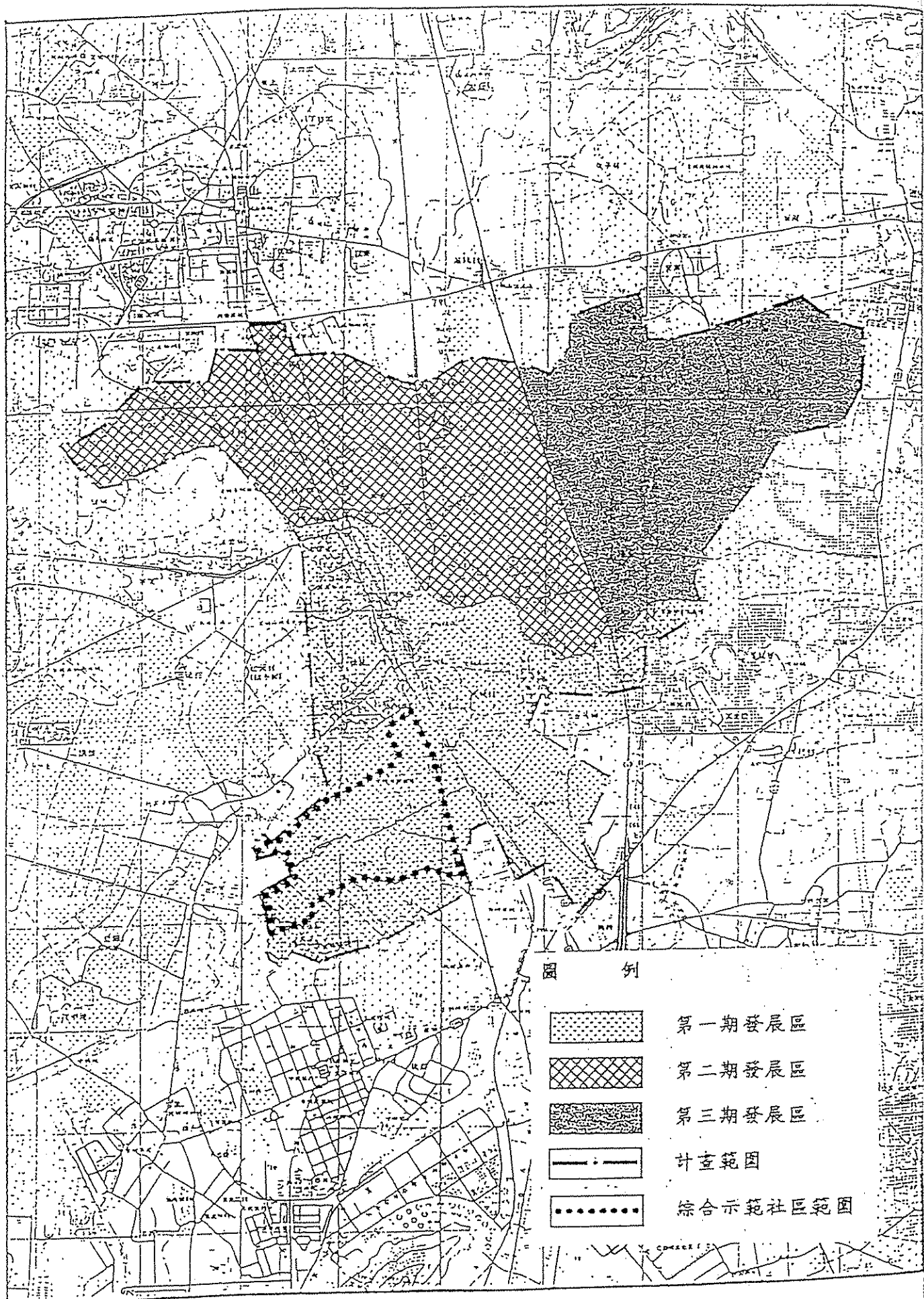
高雄新市鎮開發範圍，以台糖土地地籍界線、都市計畫界線及天然地形爲界，跨越高雄市楠梓區、高雄縣橋頭鄉、燕巢鄉、岡山鎮等四個行政轄區，面積約二、四六六公頃。主要以台糖菁埔農場、東菁埔農場、南滾水農場及其它台糖土地爲主，並結合鄰近橋頭都市計畫及高速公路岡山交流道附近特定區計畫、岡山都市計畫、高雄市楠梓區都市計畫部分土地。（詳

圖三

二、開發策略

(一) 辦理單位

1. 新市鎮開發由內政部統籌辦理。



圖五 高雄新市鎮分期分區發展示意圖

2. 由中央政府籌措開發經費。

3. 內政部營建署負責規劃設計開發及營建管理。

4. 內政部督導台灣省政府地政處及高雄縣政府負責執行區段徵收。

5. 第一期發展區內綜合示範社區之各項公共工程設計、施工委由榮民工程事業管理處負責統籌辦理。其它地區將陸續依需要委由榮民工程事業管理處或新市鎮開發技術服務公司辦理。

6. 內政部讓售土地予高雄市及台灣省國宅單位興建國宅。

7. 原地主領回土地由土地所有權人自行興建。

(二) 開發方式

1. 原都市計畫住宅區、商業區如橋頭及高雄市楠梓區部份，依原規定開發方式進行。

2. 台糖及糖協所有土地以外之私有土地，除公共設施劃設需要

外，一律規劃為農業區，不參與開發。

3. 其餘土地採區段徵收方式辦理，依分期分區發展進度次第展開，並為提昇新市鎮環境品質，其土地處理分配原則，預計公共設施佔百分之四十，原地主領回百分之四十，政府取得百分之二十，其中政府取得之土地，另視興建中低收入住宅之需求，讓售部份土地予國宅單位興建。

(三) 實質發展策略

1. 規劃作業策略

(1) 分依都市計畫法第十四、十六條規定，由內政部訂定特定區計畫，並將主要計畫、細部計畫併同擬定。

(2) 都市設計與都市計畫併同規劃確定，納入都市計畫土地使用分區管制內容，完成法定程序，以加強管理及維護都市整體景觀。

2. 公共工程發展策略

(1) 各項公共工程應先整體規劃，並採共同管溝方式設計施工。

(2) 各類公用事業如自來水、電力、電信、瓦斯、廢棄物及污水處理，協調各事業機構配合新市鎮開發進度投資興建及提供必要之服務。

(3) 公園、學校、醫院、警消、行政機關等，由各相關部門按新市鎮開發進度興建並營運。

3. 住宅及商業區發展策略

(1) 政府取得之土地確定後，宜選定區位較佳地區，優先興建中低收入住宅，以增加人口引進誘因。

(2) 獎勵私人合作興建住宅。

(3) 政府宜主導部分商業區土地加以整體開發，作為其它地區開發之示範。

(4) 採用低建蔽率空間設計，整體規劃興建住宅區，以提供較

佳之居住環境品質。

(5) 設定最小基地開發規模，鼓勵大規模整體開發。

(6) 訂定獎勵私人投資之相關辦法，以促進商業區之開發。

(7) 原有都市計畫住宅區、商業區土地配合規劃、管制，並進行都市更新。

(8) 新市鎮附近都市計畫，應配合儘速辦理通盤檢討。

4. 交通運輸系統開發策略

(1) 建立大眾運輸整體服務網，以促進新市鎮之開發。

(2) 高雄都會區大眾捷運系統核定路網之紅線，應優先配合興建，新市鎮範圍內路段，應採地下化方式興築。

(3) 中山高速公路及計畫中之南部第二高速公路，宜配合新市鎮開發增設或新設交流道。

(4) 研究縱貫鐵路、捷運系統及台一號省道於本新市鎮範圍內路段採共構方式之可行性。

5. 農業區管理策略

新市鎮範圍內之農業區土地應嚴格限制其使用，預留將來都市發展空間。

6. 建築管理策略

(1) 配合新市鎮規劃需要，依都市計畫法第八十一條規定全面實施禁建。

(2) 對於禁建前已核發建造執照者，俟都市計畫完成法定程序後，應請高雄市及高雄縣政府確實依建築法第五十九條規定辦理。

(3) 研擬新市鎮建築管理發照辦法，由內政部營建署直接核發建造執照，俟建設完成後，再與地方政府會銜核發使用執照，移交地方政府管理。

(4) 原地主領回土地，應依平均地權條例第二十六條規定限期建築使用。

7. 經營管理策略

各項公共設施由開發單位興建完成後即移交高雄市或高雄縣政府營運、管理及維護。

(四) 分期分區開發

高雄新市鎮計畫面積計二、四六六公頃，可供發展用地面積約一、四九一公頃，預計容納二十七萬人，分為三期三區開發（詳圖三），各區之開發進度如次：

1. 第一期發展區

第一期發展區位於本新市鎮南側，包括高雄都會公園，面積共約八〇〇公頃，可供發展用地面積約五七四公頃，預計容納十萬人，開發時程自八十一年至八十六年底完成各項建設，預計自八十五年起，人口與產業將陸續進住。

2. 第二期發展區

第二期發展區位於本新市鎮西北側，面積約七九一公頃，

可供發展用地面積約四七二公頃，預計容納八萬八千人，開發時程自八十五年至九十年底完成各項建設，預計自八十八年起，人口與產業將陸續進住。

3. 第三期發展區

第三期發展區位於本新市鎮東北側，面積約六五六公頃，可供發展用地面積約四四五公頃，預計容納八萬二千人，開發時程自八十八年至九十二年底完成各項建設，預計自九十年起，人口與產業將陸續進住。

(五) 人口與產業引進措施

1. 實質建設之配合

(1) 初期階段：高雄都會區大眾捷運系統紅線先行動工興建，並完成初步基本公共設施，集中興建各式住宅，創造新市鎮基本需求，作為新市鎮發展之原動力。

(2) 中期階段：開發商業區，以創造當地就業及住宅需求，並吸引或疏導都會區內人口及產業移往新市鎮，加速新市鎮之成長。

2. 獎勵措施

(1) 新市鎮開發條例尚未完成立法前，擬採行下列措施：

① 擬請 鈞院指定高雄新市鎮屬於「促進產業升級條例」第七條規定之地區，以利援用獎勵規定。

② 擬由「新市鎮開發基金」補貼部分服務設施使用費。

③ 政府協助辦理各項開發之優惠貸款。

(2) 新市鎮開發條例完成立法後，依其規定辦理。

(六) 綜合示範社區建設

1. 於第一期發展區內就政府取得土地集中劃設一八八公頃（含公共設施）之綜合示範社區先行建設，以優先解決高雄都會區住宅需求，並作為高雄新市鎮建設之示範。

2. 綜合示範社區開發期限自八十一年至八十五年中，預計容納五萬人，計一二、五〇〇戶，由內政部將所取得之土地部分讓售高雄市及台灣省政府國宅單位興建。

3. 綜合示範社區內各項公共工程、公共設施及政府取得商業區土地之建設之細部設計、施工以及工程建設經費籌措，委由榮民工程事業管理處統籌辦理。

三、開發流程

開發流程詳如圖四。

四、開發步驟與進度

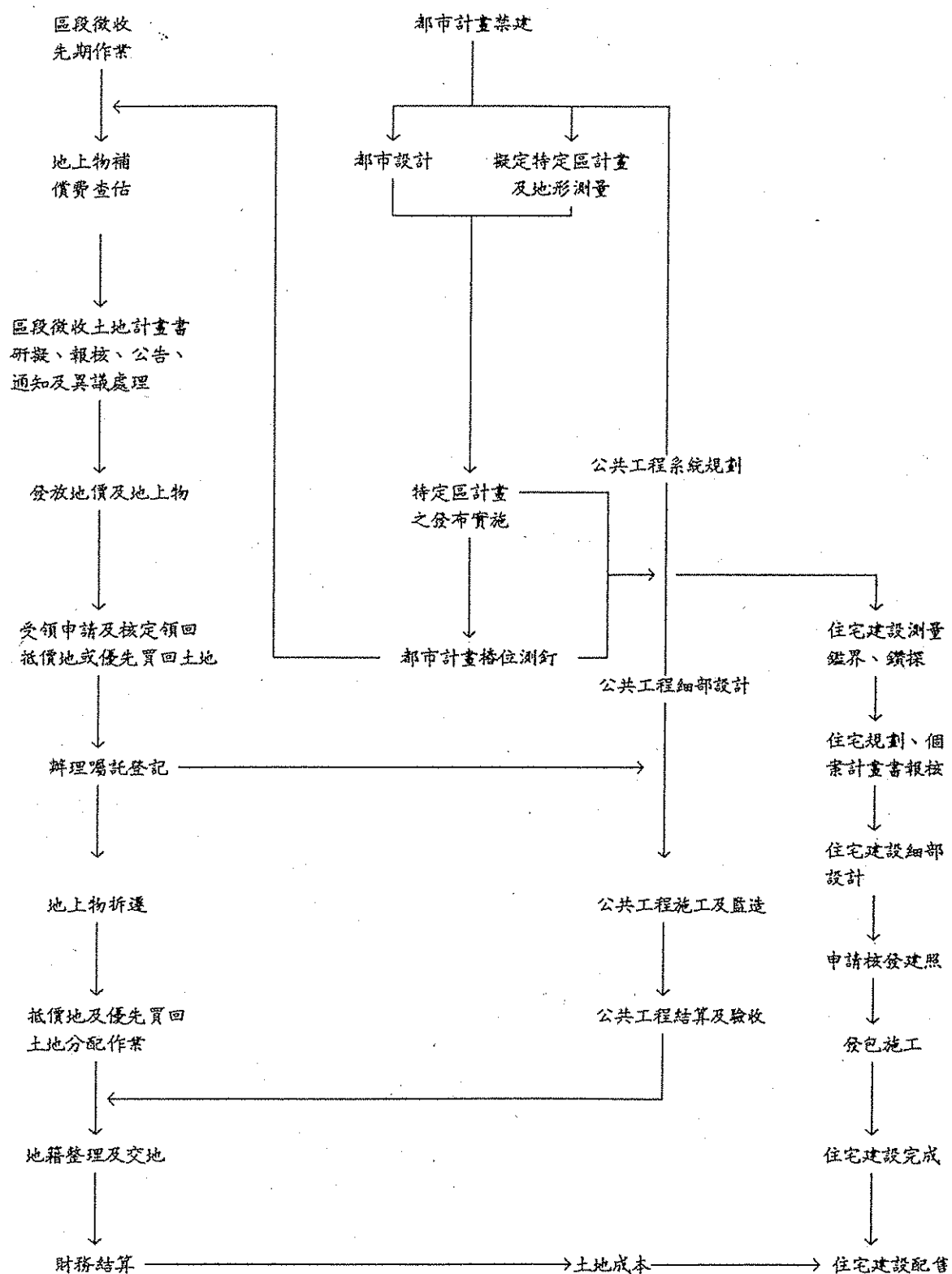
(一) 都市計畫禁建

高雄新市鎮都市計畫禁建案將於近期內報行政院核定後，預定自八十一年八月開始實施。

(二) 都市計畫與都市設計之研擬

1. 擬定都市計畫

圖四、高雄新市鎮開發流程圖



目前都市計畫之規劃，已委託規劃顧問機構辦理，並同時委辦一千分之一地形圖之測繪，預計於本（八十一）年八月底完成，本（八十一）年十月底完成都市計畫草案，本（八十一）年十二月底完成都市計畫法定程序。

2. 都市設計

目前已委託規劃顧問機構辦理，預定八十二年六月完成，其中綜合示範社區之都市設計，預定本（八十一）年十一月完成，以配合開發進度。

（三）都市計畫樁測定

高雄新市鎮特定區計畫完成法定程序後，即進行樁位測定作業，預定八十二年四月完成第一期發展區樁位公告程序。預定委請台灣省政府地政處協助辦理。

（四）區段徵收作業

依區段徵收作業補充規定，高雄新市鎮特定區計畫草案完

成，即可辦理第一期發展區之區段徵收準備作業，俟該特定區計畫發布實施後，即召開區段徵收說明會，擬定區段徵收計畫書報核，並俟都市計畫椿測定完竣，陸續辦理土地取得作業含所有權移轉登記、囑託登記等。預定工作期限自八十一年八月開始準備作業，八十二年四月底完成第一期發展區區段徵收計畫書，八十二年十月底完成土地取得作業。本項工作擬委託台灣省政府地政處辦理。第二期、第三期發展區將依分期分區開發進度次第辦理。

(五) 公共工程規劃與細部設計

高雄新市鎮特定區計畫草案完成後，即進行第一期發展區之道路、溝渠、共管溝、鄰里公園、廣場、綠地等公共工程規劃與細部設計。預定工作期限自八十一年十月至八十二年四月底先行完成綜合示範社區部分；八十二年十二月完成第一期發展區。本項工作擬由受委託開發機構辦理，其中綜合示範社

區部分擬委由榮民工程事業管理處開發，新市鎮內其它地區將視「新市鎮開發技術服務公司」設立情形另行決定委辦對象，並依分期分區開發進度次第辦理。

(六) 公共工程建設

擬依公共工程規劃與細部設計之成果先行發包，俟區段徵收計畫奉核定後，即協調台糖公司同意先行施工。預定綜合示範社區部分自八十二年五月開始施工，八十四年底完成。第一期發展區部分，自八十三年元月開始施工，八十五年十二月底完成。本項工作擬由受託開發機構辦理。第二期、第三期發展區將依分期分區開發進度次第辦理。

(七) 土地處理分配

第一期發展區之公共工程建設完成後，即辦理土地處理分配作業。預定工作期限自八十六年元月至八十六年六月。本項工作仍委由台灣省政府地政處榮民工程事業管理處或新市鎮開

發技術服務公司辦理。第二期、第三期發展區依實際開發進度陸續辦理。

(八) 住宅、商業設施之建設

1. 區段征收計畫奉核定後，先行協商台糖公司，就政府分回綜合示範社區部分土地，依公共工程建設進度，分批展開住宅及商業設施之細部設計及發包施工。

2. 全新市鎮預計興建三萬五千戶中低收入住宅，綜合示範社區內將興建一萬二千五百戶，由內政部將所取得之土地部分讓售與國宅單位興建，其餘商業區土地由內政部營建署委託榮民工程事業管理處標售。預計八十三年三月發包施工，八十五年中完成建設。

3. 綜合示範社區內政府取得之商業區土地，由內政部營建署委託榮民工程事業管理處開發或標售，並依都市設計結果於八十五年中前建設完成。

4. 地主分回之土地則依都市設計之規定自行開發，並限期於八十八年十二月底前開始建設。

(六) 各種住宅及一般住宅配售

中低收入住宅由國宅單位依國宅有關法令規定辦理，其他一般住宅及商業設施，擬採預售及標售方式辦理。綜合示範社區預定自八十三年三月開始，依興建批次，逐漸進行，其銷售工作擬委由受託開發機構辦理。第二期、第三期發展區依實際開發進度陸續辦理。

五、財務計畫

(一) 財務需求

1. 高雄新市鎮整體財務需求

高雄新市鎮建設所需開發經費龐大，計需土地開發費九、〇三〇、三一〇萬元，住宅建造費七、三五〇、〇〇〇萬

元暨利息二、四五〇、〇〇〇萬元，合計總開發費約需一八、九〇二、八一〇萬元。詳如表六。

2. 第一期發展區財務需求

第一期發展區係高雄新市鎮優先開發區，開發所需經費（含綜合示範社區部分），除整體開發辦理部分外，計需土地開發費用三、八六六、八六〇萬元，政府興建住宅建造費二、七〇〇、〇〇〇萬元暨利息九〇〇、〇〇〇萬元，合計總開發費用約需七、四六六、八六〇萬元。詳如表七。

表六：高雄新市鎮財務需求概估表
單位：萬元

項 目			金 額	
土 地 開 發 費	先 期 行 政 作 業 費	都市計畫地形測量費	2,426	
		都市計畫擬定費（含 主要、細部計畫）	3,024	
		都市設計費	4,900	
		都市計畫釘樁費	3,370	
		區段徵收作業費	29,820	
		公共工程及公共設施 規劃設計費	234,500	
		小 計	278,040	
	開 發 建 設 費	地 價 補 償 費	20,000	
		農作物補償費	101,570	
		建築物補償費	160,000	
		公 共 工 程 建 設 費	直 接 工 程 費	2,722,000
			共 同 管 溝 費	1,344,000
			監造費及預備金	508,200
			小 計	4,574,200
		公共設施建設費	806,400	
	建設費利息	3,162,600		
	合 計		9,030,310	
住 宅 建 造 費		7,350,000		
住 宅 建 造 費 利 息		2,450,000		
總 計		18,902,810		

表七 第一期發展區財務需求概估表
單位：萬元

項 目			金 額	
土 地 開 發 費	先期行政作業費	都市計畫釘樁費	1,200	
		區段徵收作業費	11,480	
		公共工程規劃設計費	152,000	
		小 計	164,680	
	開發建設費	公共工程建設費	地 價 補 償 費	6,000
			農作物補償費	37,380
			建築物補償費	50,000
			直 接 工 程 費	1,237,000
			共 同 管 溝 費	814,000
			監造費及預備金	256,000
			小 計	2,307,000
		公共設施建設費	458,800	
	建設費利息	843,000		
	合 計		3,866,860	
住 宅 建 造 費		2,700,000		
住 宅 建 造 費 利 息		900,000		
總 計		7,466,860		

3. 綜合示範社區財務需求

綜合示範社區爲第一期發展區內區段徵收後政府取得土地含公共設施並列爲最優先開發之地區，將作爲新市鎮開發之典範。其主要開發費用約需土地開發費一、五二三、八〇〇萬元，住宅建造費二、七〇〇、〇〇〇萬元暨利息九〇〇、〇〇〇萬元，合計總開發費用約需五、一二三、八〇〇萬元。詳如表八。

4. 分年概算需求：

詳如表九、表十所示。

(二) 經費籌措

1. 先期行政作業費包括都市計畫地形測量費、都市計畫擬定費、都市設計費、都市計畫釘樁費、區段徵收作業費、公共工程及公共設施規劃設計費等，由內政部依工作進度實際需要

表八 綜合示範社區財務需求概估表

單位：萬元

項 目			金 額
土 地 開 發 費	公共工程及公共設施 規劃設計費		34,320
	公共 工程 建設 費	直 接 工 程 費	479,000
		共 同 管 溝 費	348,000
		監造費及預備金	104,000
		小 計	931,000
	公共設施建設費		210,600
	建設費利息		347,880
合 計			1,523,800
住 宅 建 造 費			2,700,000
住 宅 建 造 費 利 息			900,000
總 計			5,123,800

表九：高雄新市鎮分期開發之各項工作計畫經費概估表

單位：萬元

	都市計畫規劃	釘樁	土地行政作業	工程規劃設計
第一期 800 公頃 (*574公頃)	10,350	1,200	11,480	152,000
第二期 791 公頃 (*472公頃)		1,190	9,440	42,400
第三期 656 公頃 (*445公頃)		980	8,900	40,100
合計 2247 公頃 (*1491公頃)	10,350	3,370	29,820	234,500

說明：*為各期可發展用地面積，共約1491公頃。

釘樁 1.5萬元/公頃 * 2247 公頃 = 3,370 萬元

土地行政作業 20萬元/公頃 * 1491 公頃(可發展用地面積) = 29,820萬元
工程規劃設計費以總建設費之3%計。

表十：高雄新市鎮各年度工作計畫經費概估表

單位：萬元

年 度	*01	*02	03	04	05	06	07	08	09	90	合 計
都市計畫規劃	10,350										10,350
**釘 樁		760	440	1,190	980	0	0	0	0	0	3,370
土地行政作業		2,000	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	3,320	29,820
工程規劃設計		2,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	22,500	234,500
合 計	10,350	4,760	33,940	34,690	34,480	33,500	33,500	33,500	33,500	25,820	278,040

註：*年度已編列預算推動執行

，分年編列預算支應。

2. 地價補償費、農作物補償費、建築物補償費等開發建設所需拆遷補償費，由內政部依工作進度實際需要，分年編列預算支應或由內政部委託公民營工程公司辦理各項工程建設時由公民營工程公司先行向銀行申請貸款支應或由內政部會同省、縣、市政府向有關基金或銀行申請貸款支應。

3. 公共工程建設費、共管溝等開發建設費用，由內政部委託公民營工程公司辦理並由其先行向銀行申請貸款支應、或獎勵民間投資建設、或利用土地證券化募集民間資金辦理。

4. 住宅建造費由國宅主管單位向國宅基金及銀行申請貸款支應，並採預售方式辦理，或由土地證券化所得資金辦理。

(三) 債務清償

俟高雄新市鎮各項公共工程及中低收入住宅興建完成後，

以出售中低收入住宅或標售政府所取得之土地，所得之價款歸還各項墊款或銀行之貸款利息。若遇房屋市場不景氣而有房屋滯銷情形時，則由政府編列預算支應利息費用。

六、配合措施

(一) 高雄都會區大眾捷運系統核定網路之紅線北端由高雄新市鎮開始，為配合高雄新市鎮整體景觀，宜採地下化方式興築。

(二) 中山高速公路貫穿本新市鎮，現有岡山交流道及楠梓交流道分於本新市鎮北、南側，各有其服務功能，為增加高速公路對本新市鎮交通之紓解及服務，並降低其他聯外道路之負荷，擬於本新市鎮內加設交流道。

(三) 為減低公共設施負擔，並創設現代化都市形象，擬另案考量縱貫鐵路、捷運系統及台一號省道，於本新市鎮範圍內路段，採三者共構方式之可行性。

(四) 本新市鎮開發所需之自來水、電力、電訊、天然瓦斯等公用設備，應請各目的事業機構配合開發時程優先建設。

(五) 高雄新市鎮週邊之岡山都市計畫、岡山交流道特定區計畫及高雄市楠梓區都市計畫，宜配合新市鎮特定區計畫儘速辦理通盤檢討。

伍、成立新市鎮開發技術服務公司

一、依據

八十一年四月十六日行政院公共建設督導會報第十九次會議
院長指示：

新市鎮開發技術服務公司以民營方式成立。

二、公司成立

新市鎮開發技術服務公司依公司法相關規定成立，詳細成

立程序，俟草案完成，另行呈報 鈞院核定。

三、組織型態

有關新市鎮開發技術服務公司詳細的組織型態，俟草案完成，另行呈報 鈞院核定。

四、業務範圍

新市鎮開發技術服務公司辦理新市鎮開發有關土地處理、資金籌措、公共工程建設、建築及營建管理、都市服務設施等事項之技術服務，詳細的業務職掌俟草案完成，另行呈報 鈞院核定。

五、定位及角色

在政府不增編機構、不增加人員原則，並在政府政策監督及公權力支援下，新市鎮開發技術服務公司辦理新市鎮開發之一般性、技術性不涉及行政處分之事務。

陸、設置新市鎮開發基金

一、依據

爲因應經濟快速成長，緩和大都市人口過度成長，促進區域間均衡發展，及提供合宜價位住宅用地，提昇國民居住環境水準，政府乃致力研擬新市鎮及新社區開發計畫，並列爲國家建設六年計畫之一。爲利新市鎮開發財源取得，並靈活運用爰設置「中央新市鎮開發基金」以資因應。

二、基金設立之目的及運用方式

本基金之設置，主要係撥貸省市政府及中央核定之開發機構與開發公司，於辦理新市鎮及新社區之開發與興建之需。本基金墊支之款項，經回收後再循環運用。本基金額度設定爲新台幣伍百億元。

三、基金來源

本基金之來源如左：

- (一) 中央政府循預算程序之撥入款。
- (二) 本基金之孳息收入。
- (三) 運用本基金開發新市鎮、新社區之盈餘款。
- (四) 銀行融資。
- (五) 其他有關收入。

四、運用範圍

- (一) 撥貸省（市）政府及中央核定之開發機構與開發公司，辦理新市鎮及新社區內區段徵收地上物拆遷補償及土地徵收作業費支出。

(二)撥貸省(市)政府及中央核定之開發機構與開發公司，辦理新市鎮及新社區規劃設計、開發與興建之支出。

(三)照價收買土地及其改良物之補償價款支出。

(四)本基金管理委員會之管理、研究發展及總務支出。

(五)其他辦理新市鎮及新社區開發與建設有關之必需費用。