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)案計畫書

內　　政　　部

中華民國 102 年 09 月

變　更　都　市　計　畫　審　核　摘　要　表		
項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討) (第一階段)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	**第一次公開展覽** 自民國 98 年 04 月 01 日至民國 98 年 4 月 30 日止 刊登報紙：民國 98 年 4 月 1 日至民國 98 年 4 月 3 日台灣新生報第 12 版 **第二次公開展覽** 自民國 101 年 08 月 01 日至民國 101 年 8 月 30 日止 刊登報紙：民國 101 年 8 月 1 日蘋果日報(J11 版)、民國 101 年 8 月 2 日蘋果日報(J3、J4 版)及民國 101 年 8 月 3 日蘋果日報(J5 版) **第三次公開展覽** 自民國 102 年 6 月 10 日至民國 102 年 7 月 9 止 刊登報紙：民國 102 年 6 月 10 日中國時報(D8 版)、民國 102 年 6 月 11 日中國時報(D8 版)、民國 102 年 6 月 12 日中國時報(F5 版)
	公開說明會	**第一次公開說明會** 時間：民國 98 年 4 月 10 日上午 10 時 地點：淡水鎮公所 **第二次公開說明會** 時間：民國 101 年 8 月 15 日上午 10 時 地點：正德國中賢孝校區 時間：民國 101 年 8 月 16 日下午 2 時 30 分 地點：水碓活動中心 時間：民國 101 年 8 月 18 日上午 10 時 地點：興仁國小 時間：民國 101 年 9 月 1 日上午 10 時 地點：淡水高級商工職業學校 **第三次公開說明會** 時間：民國 102 年 6 月 25 日上午 10 時 地點：水碓活動中心
人民團體對本案之反映意見	詳見人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部都市計畫委員會 102 年 4 月 16 日第 801 次會議、102 年 4 月 30 日第 802 次會議及 102 年 8 月 27 日第 810 次會議決議：「修正通過」	

目　錄

目　錄 ..... **I**

表 目 錄 ..... **III**

圖 目 錄 ..... **V**

第一章　緒論 **1**

壹、計畫緣起與目的 1

貳、法令依據 1

第二章　現行計畫概要 **2**

壹、實施過程 2

貳、現行計畫內容 5

參、原都市計畫圖之重製 21

第三章　上位及相關計畫 **26**

壹、上位計畫 26

貳、相關計畫及重大建設 33

第四章　發展現況分析 **40**

壹、自然環境 40

貳、人口 47

參、產業經濟發展 51

肆、土地使用 68

伍、公共設施 72

陸、交通運輸 75

第五章　規劃構想 **83**

壹、發展潛力與限制分析 83

貳、課題與對策 87

參、發展願景與構想 92

第六章　檢討原則與變更內容 **104**

壹、檢討原則 104

貳、變更內容 108

第七章　檢討後實質計畫 114
壹、計畫範圍及面積 114
貳、計畫年期 115
參、計畫人口 115
肆、土地使用計畫 115
伍、公共設施計畫 123
陸、交通運輸計畫 131
柒、都市防災計畫 141
第八章　分期分區發展計畫 144
壹、已開發地區 144
貳、後期發展地區 144
第九章　事業及財務計畫 146
壹、開發方式 146
貳、財務計畫 146
第十章　配合措施 147
附錄　「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

表 目 錄

表 1　淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表 2
表 2　淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次變更面積一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後)..... 14
表 3　變更淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表..... 16
表 4　變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製作業參據資料綜理表 21
表 5　變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製後現行土地使用計畫面積表 24
表 6　上位計畫分析表..... 31
表 7　相關計畫及重大建設分析表..... 38
表 8　中央氣象局淡水測站歷年各月份氣象因子統計(民國 70 年~100 年)表..... 46
表 9　台北市、新北市與淡芝地區人口成長一覽表 47
表 10　淡水區歷年人口成長一覽表..... 49
表 11　淡水區與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表 49
表 12　民國 89-100 年北部區域產業人口變化表 51
表 13　民國 100 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口表..... 52
表 14　民國 89-100 年台北市產業人口變化表 53
表 15　民國 90-95 年台北市工商及服務業場所單位及從業員工人數(按行業別分)表 54
表 16　民國 89-100 年新北市產業人口變化表 55
表 17　民國 90-95 年新北市工商及服務業場所單位及從業員工人數(按行業別分)表 56
表 18　民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表..... 57
表 19　民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表..... 58
表 20　淡水區「產業家數」相對於新北市製造業區位商數表 58
表 21　民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表..... 59
表 22　民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表..... 60
表 23　計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數統計表..... 62
表 24　計畫區臨近遊憩區歷年遊客成長率統計表..... 63
表 25　藍色公路歷年遊客人數統計表 單位：人次..... 64

表 26 計畫區現地調查有工廠登記之公司營業項目類別一覽表 65
表 27 計畫區現地調查有工廠登記之工廠產品類別統計表 65
表 28 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況面積表 70
表 29 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)計畫道路現況開闢情形明細表 76
表 30 淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表 82
表 31 淡海新市鎮特定區分期分區調整對照表 107
表 32 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)變更內容綜理表 108
表 33 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)變更 面積增減統計表 113
表 34 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)土地使用與公共設施面積對照表 118
表 35 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)土地使用分區及公共設施用地面積表 121
表 36 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）公共設施明細表 126
表 37 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)計畫道路編號明細表 133
表 38 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)防災道路系統與計畫道路編號 142

圖 目 錄

圖 1　淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫示意圖 8
圖 2　淡海新市鎮特定區主要計畫現行公共設施用地分布示意圖 13
圖 3　國土空間結構(全國階層)示意圖 27
圖 4　國土空間發展願景、目標與空間架構圖 28
圖 5　北台都會區域空間發展構想示意圖 29
圖 6　淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖 35
圖 7　「淡水捷運延伸線」綜合規劃建議路線方案第一期路網(綠山線及 G6 至 B6)示意圖 36
圖 8　淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖 37
圖 9　計畫區地形測量現況示意圖 41
圖 10　計畫區地質現況示意圖 41
圖 11　計畫區周邊活動斷層區位示意圖 42
圖 12　計畫區水文分布示意圖 43
圖 13　台北市、新北市與淡芝地區人口成長趨勢圖 48
圖 14　淡水區、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖 48
圖 15　台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖 50
圖 16　民國 89-99 年北部區域產業人口變化示意圖 52
圖 17　民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口比例圓餅圖 52
圖 18　民國 89-100 年台北市產業人口成長示意圖 53
圖 19　民國 89-100 年新北市產業人口成長示意圖 55
圖 20　台北科技走廊沿線地區製造業產業類型比例分布情形(97 年)示意圖 60
圖 21　淡水區鄰近行政區製造業產業類型比例分布情形(97 年)示意圖 61
圖 22　計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數長條圖 62
圖 23　淡水區鄰近遊憩景點遊客人次折線圖 62
圖 24　淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖 67
圖 25　淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況示意圖 71
圖 26　淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地開闢位置分布示意圖 74
圖 27　淡海新市鎮特定區主要計畫現況道路系統示意圖 80

圖 28　淡海新市鎮特定區發展潛力圖 84
圖 29　淡海新市鎮特定區未來願景構想圖 93
圖 30　淡海新市鎮特定區整體空間規劃構想示意圖 95
圖 31　淡海新市鎮特定區綠色廊道與嵌塊體串連構想示意圖 97
圖 32　淡海新市鎮特定區水與綠網絡發展構想示意圖 98
圖 33　淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向（TOD）之土地使用規劃構想圖 101
圖 34　淡海新市鎮特定區周邊自行車道系統規劃示意圖 102
圖 35　淡海新市鎮特定區大眾運輸系統規劃構想圖 103
圖 36　淡海新市鎮特定區分期分區範圍示意圖 107
圖 37　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)變更位置示意圖 112
圖 38　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)地理區位示意圖 114
圖 39　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)土地使用分區示意圖 120
圖 40　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)公共設施計畫示意圖 130
圖 41　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)道路編號示意圖 137
圖 42　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)計畫道路系統示意圖 138
圖 43　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)淡水捷運延伸線及公車接駁系統路線示意圖 140
圖 44　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)防災生活圈規劃構想示意圖 141
圖 45　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)地區防災生活圈消防道路系統圖 143
圖 46　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)分期分區發展計畫示意圖 145

第一章 緒論

壹、 計畫緣起與目的

一、 計畫緣起

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

此外，行政院於民國 100 年 6 月指示應加快開發淡海新市鎮，透過大量供應住宅，讓房價不致過度攀升，期能紓解中心都市成長壓力；並配合尊重生態、強化防災、節能減碳、重視人本等思維進行新市區建設，重新以「生態城市」檢討規劃，以成為我國新市鎮建設典範，有效引領因應未來地球暖化問題。

綜上，特再檢討淡海新市鎮各項主客觀情勢，融合當前生態、低碳、永續、新興策略產業等理念思維，修定本主要計畫，重新通盤檢討調整土地使用、人本交通、產業發展策略、分期分區計畫與財務計畫，期加速轉型，建構優質低碳、樂活、健康「淡海蔚鎮 Dan-Hai WELL Town」。

二、 檢討目的

（一）因應生態城市理念，檢討並修訂淡海新市鎮未來發展定位、計畫目標與發展策略。

（二）參考相關計畫、人民團體陳情意見以及計畫區實質發展現況，予以重新檢討現行土地使用分區與公共設施計畫，以因應未來發展情形與趨勢。

（三）修訂現行分期分區發展計畫及開發方式，以加速新市鎮開發。

貳、 法令依據

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

第二章 現行計畫概要

壹、 實施過程

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

表1 淡海新市鎮特定區主要計畫歷次擬定及變更計畫一覽表

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	80.01.07	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	為紓解台北市中心成長壓力，提供中低收入民眾居住問題，於 78 年決議優先進行「淡海新市鎮」特定區計畫工作。本計畫面積廣闊，預計分三期三區開發。
2	82.02.04	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)	1. 將原擬定機關(台灣省政府)變更為內政部。 2. 變更範圍為第一期發展區內之地區，共計變更 28 案。
3	84.07.05	擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)	1. 配合公用事業設置需要增設加油站、捷運變電站、調整變電所範圍。 2. 配合公共設計調整污水處理廠、垃圾焚化爐用地、公園用地範圍。 3. 配合實際發展需要增設公園、保留現有大型廟宇、增設機關供原有之軍事設施遷移。 4. 變更都市計畫範圍及其鄰近配合變更為其他分區等。
4	85.12.26	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)	1. 配合實際開發需要變更者計 4 案變更。 2. 配合公共設施及公用事業需要變更者計 4 案變更。 3. 配合都市設計、公共工程規劃報告建議變更者計 2 案變更。 4. 配合細部計畫展繪及規劃需要變更者計 3 案變更。
5	86.08.07	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)	1. 變更捷運變電站用地形狀。 2. 變更行政區為政商混合區。

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
			3. 配合軍事機關遷建用地劃設機關用地。 4. 文中四、文小五北移。 5. 於公五公園用地東側增設公園用地。 6. 自來水用地變更為住宅區。
6	87.02.03	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)	1. 變更0.2135公頃之第五種住宅區為公用事業用地。 2. 變更5.50公頃之海濱遊憩區為機關用地。
7	89.02.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	1. 配合都市計畫範圍及分期分區調整者計3案變更。 2. 配合都市設計及都市整體發展者計30案變更。 3. 配合劃設公共設施者計 11 案變更。 4. 配合劃設公用事業用地者計9案變更。 5. 配合都市實際發展需要計 18 案變更。
8	91.02.08	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫案	1. 增訂郵政用地之土地使用管制要點。 2. 增訂第一之一種住宅區之土地使用管制要點。
9	91.06.18	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)	1. 變更 16.50 公頃機關用地為污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地。 2. 變更0.6740公頃公園用地、住宅區、綠地為溝渠用地。 3. 變更0.4418公頃住宅區為綠地。
10	92.07.24	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)】	變更 4.22 公頃文高用地為文教區(供中國海事商業專科學校使用)。
11	93.07.22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】	變更2.97公頃第三之一種住宅區為文教區(供華夏工商專科學校使用)。
12	95.12.01	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)	配合公司田排水下水道幹線辦理溝渠用地調整修正。
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	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

編號	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
		區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)	水區域劃設為綠地。
14	96.11.12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)	1. 變更 0.086 公頃綠地(七)為住宅區。 2. 變更 0.019 公頃道路用地為公園用地(六)。
15	97.06.11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))	變更機關用地(九)為機關用地(政)。
16	100.05.12	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	變更電信事業用地(電二)為住宅區(附)
17	100.05.27	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)	1. 變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地。 2. 與現行自來水事業用地進行整體工程規劃設計，提供更完善之自來水服務系統。
18	102.05.30	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	變更郵政事業用地為第一類型郵政專用區

資料來源：1.本計畫整理。

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

3.新北市都市計畫書圖查詢系統

http://www.planning.ntpc.gov.tw/web66/_file/1691/upload/GISPortal/index.html

貳、 現行計畫內容

一、 計畫範圍

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

二、 計畫年期與人口

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

三、 計畫目標

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

（一）紓解台北都會核心區之人口、居住與就業等問題，以緩和人口過度集中及高房價之壓力。

（二）配合住宅政策，提供適量政府興建住宅用地，以解決中低收入住宅之居住問題。

（三）結合淡海新市鎮自然地形資源及地區性傳統歷史人文文化，塑造新市鎮都市空間意象，並提供集約且合理都市生活環境之發展典範。

（四）促進淡海新市鎮之整體開發，訂定未來開發方針，並促進土地資源之合理利用，以確保台北都會區間環境成長與結構性的平衡。

（五）以「生態城市」檢討規劃，強化防災、尊重生態、重視人本等思維，因應未來地球暖化問題。

四、 土地使用分區計畫

現行土地使用分區劃設有住宅區、商業區(中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區)、政商混合區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、加油站專用區、以及電信事業專用區等共計19種使用分區，其內容概述如下(參見圖 1 及表 2)：

（一）住宅區

原計畫面積為706.03公頃，歷經多次個案變更，現行計畫面積為 704.75 公頃；經「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案」，將變更電信事業用地(電二)為住宅區(附)，計畫面積 0.45 公頃。

（二）中心商業區

現行計畫面積為 87.30 公頃。

（三）海濱商業區

現行計畫面積為 33.18 公頃。

（四）鄰里商業區

現行計畫面積為 11.66 公頃。

（五）政商混合區

現行計畫面積為 5.35 公頃。

（六）產業專用區

現行計畫面積為 102.46 公頃。

（七）行政區

現行計畫面積為 1.40 公頃。

（八）文教區

原計畫並無文教區之設置，經「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點】」案，增編文教區 4.22 公頃，以及「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅

區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】」案，增編文教區2.97公頃，現行計畫面積為7.19公頃。

（九）保存區

現行計畫面積為2.01公頃。

（十）海濱遊憩區

現行計畫面積為52.04公頃，含海域則為156.78公頃。

（十一） 高爾夫球場專用區

現行計畫面積為29.80公頃。

（十二） 高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積為12.97公頃。

（十三） 私立新埔工專用地

現行計畫面積為11.25公頃。

（十四） 車站專用區

現行計畫面積為2.74公頃。

（十五） 藝術文化專用區

現行計畫面積為4.50公頃。

（十六） 醫療專用區

原計畫面積為6.61公頃，經「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二期開發)並配合變更主要計畫」案，變更0.32公頃部分醫療專用區為道路用地，現行計畫面積為6.29公頃。

（十七） 加油站專用區

現行計畫面積為0.63公頃。

（十八） 電信事業專用區

現行計畫面積為0.36公頃。

（十九） 第一類型郵政專用區

經「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」，現行計畫面積 0.45 公頃。

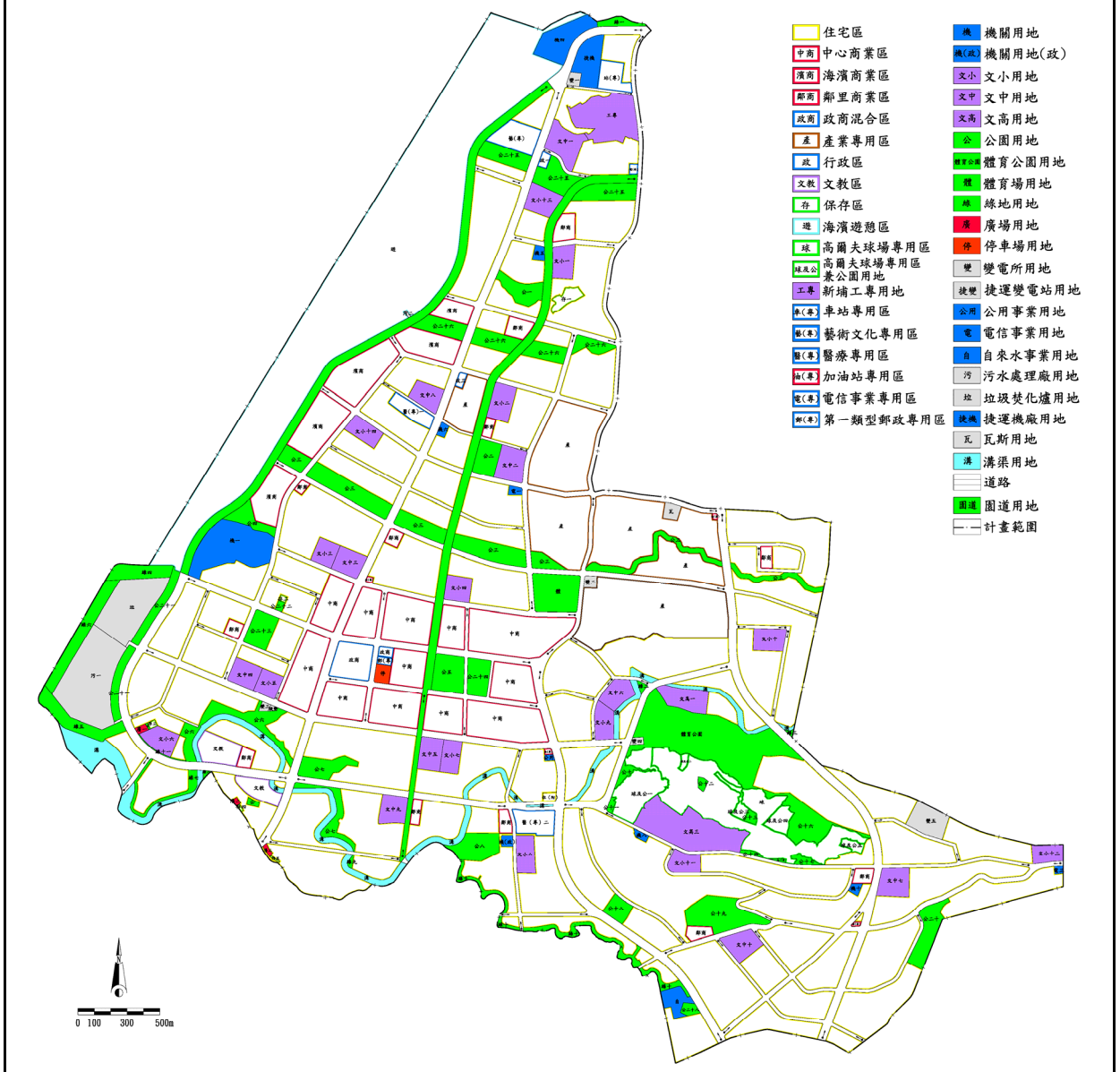


圖1 淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用計畫示意圖

五、 公共設施計畫

現行公共設施用地劃設有機關用地、學校用地(文小用地、文中用地及文高用地)、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 22 種用地，其內容分別概述如下(參見圖 2 及表 2)：

（一）機關用地

現行計畫面積為 18.78 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為污水處理廠用地及垃圾焚化爐用地；於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機(政)用地)」案變更其使用項目，機關用地面積並無更改。

（二）文小用地

現行計畫面積為 38.01 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更部分文小用地為道路用地。

（三）文中用地

現行計畫面積為 28.84 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（四）文高用地

現行計畫面積為 16.21 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用管制要點】」案，變更文高用地為文教區。

（五）公園用地

現行計畫面積為 106.96 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於變更淡海新市鎮特定區第一

期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更公園用地為住宅區，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更公園用地為溝渠用地。

（六）體育公園用地

現行計畫面積為 25.20 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（七）體育場用地

現行計畫面積為 6.47 公頃，劃設 1 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（八）綠地

現行計畫面積為 11.96 公頃，含海域則是 22.75 公頃，共計劃設 10 處，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更住宅區為綠地，以及於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更綠地為溝渠用地及變更住宅區為綠地。

（九）廣場用地

現行計畫面積為 0.59 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（十）停車場用地

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

（十一） 變電所用地

現行計畫面積為 6.10 公頃，共計劃設 5 處，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（十二） 捷運變電所用地

現行計畫面積為 0.15 公頃，共計劃設 1 處，自變更淡海

新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（十三） 公用事業用地

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

（十四） 電信事業用地

原計畫面積為 1.10 公頃，共計劃設 3 處，於「變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)」案，變更電信事業用地為住宅區減少 0.45 公頃，故現行計畫面積為 0.65 公頃。

（十五） 自來水事業用地

原計畫面積為 1.92 公頃，於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)」案，變更瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地、並變更部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地，自來水事業用地部分增加 0.61 公頃。又於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)」案，將瓦斯事業專用區全部變更為自來水事業用地，自來水事業用地增加 0.25 公頃，目前現行計畫面積為 2.17 公頃。

（十六） 污水處理廠用地

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

（十七） 垃圾焚化爐用地

現行計畫面積為 1.38 公頃，含海域則為 11.32 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，僅於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)」案，變更機關用地為垃圾焚化爐用地。

（十八） 捷運機廠用地

現行計畫面積為 4.46 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（十九） 瓦斯用地

現行計畫面積為 0.86 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

（二十） 溝渠用地

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

（二十一）道路用地

現行計畫面積為 196.39 公頃，自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)」案後，於「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二區開發)並配合變更主要計畫」案，變更部分文小六用地及住宅區為道路用地，同時也配合公司田溪整治工程需要變更部分道路用地為溝渠用地；並於「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)」案，變更部分道路用地為公六用地。

（二十二）園道用地

現行計畫面積為 43.08 公頃，自變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)後並無相關變更事項。

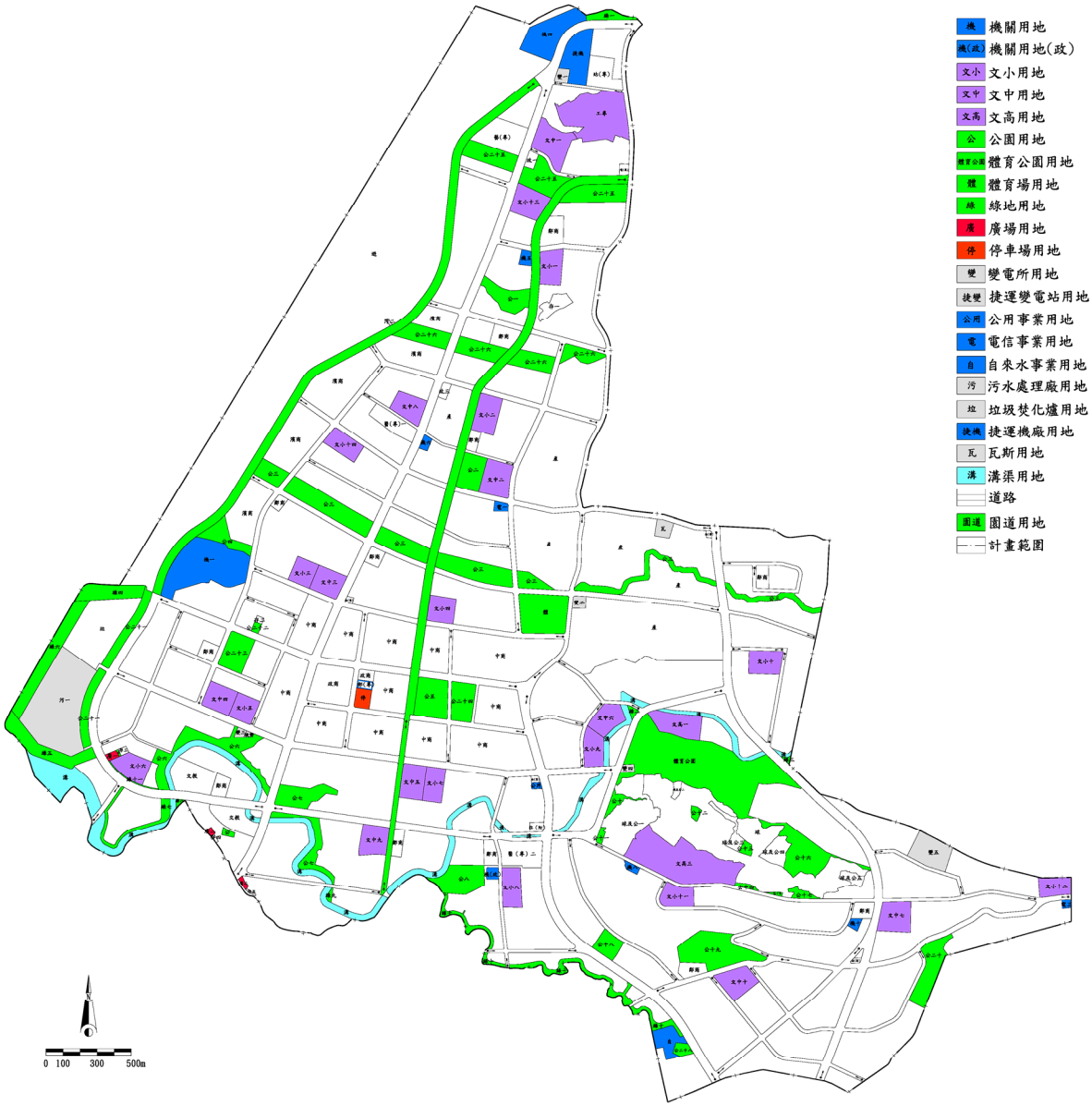


圖2　淡海新市鎮特定區主要計畫現行公共設施用地分布示意圖

表2　淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次變更面積一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後)

單位：公頃

| 計畫名稱 | | 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討) | | | | 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二期開發)並配合變更主要計畫 | | | | 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) | | | | 變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點】案 | | | | 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】」 | | | | 變更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) | | | | 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) | | | | 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) | | | | 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) | | | | 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 | | | | 現行淡海新市鎮特定區主要計畫 | | | |
|---|---|---

表 2　淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區及公共設施用地歷次變更面積一覽表(自主要計畫第一次通盤檢討後)(續)

單位：公頃

| 計畫名稱 | | 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討) | | | | 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一-一種住宅區、郵政區用地土地使用管制要點暨第二期開發)並配合變更主要計畫 | | | | 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) | | | | 變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用)並增列文教區土地使用分區管制要點】案 | | | | 「變更淡海新市鎮特定區主要計畫【原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】」 | | | | 變更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) | | | | 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) | | | | 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) | | | | 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) | | | | 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 | | | | 現行淡海新市鎮特定區主要計畫 | | | |
|---|---|---

表3　變更淡海新市鎮特定區主要計畫現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積百分比(1) (%)	佔計畫面積百分比(2) (%)	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	0.03	
	中心商業區	87.30	5.39	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	2.01	0.12	0.11	
	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	
	第一類型郵政專用區	0.45	0.03	0.03	
	小計	1,076.78 (1,181.52)	66.42	67.28	海域佔 104.74 公頃
公共設施用地	機關用地	18.78	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	
	公園用地	106.96	6.60	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	

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積百分比(1) (%)	佔計畫面積百分比(2) (%)	備註
	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	
	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	0.03	
	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	544.38 (574.74)	33.58	32.72	海域佔 30.41 公頃
合計		**1,621.16 (1,756.31)**	**100.00**	**100.00**	海域佔 135.15 公頃

註 1：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註 2：括號內數值為含海域之面積。

六、 交通系統計畫

（一）捷運系統

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

（二）道路交通系統

1. 道路系統

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

2. 園道

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

（三）防災系統計畫

1. 都市防災計畫系統

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

(1) 防災避難地區

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

(2) 防災路線

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

(3) 火災延燒防止地帶

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

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

2. 防災維生系統

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

七、 分期分區發展計畫

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

八、 事業及財務計畫

（一）開發方式

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

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

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

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

（二）財務計畫

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

參、 原都市計畫圖之重製

一、 辦理緣起

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

二、 法令依據

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十六條及第四十七條之規定辦理。

三、 重製作業依據與方法

（三） 重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等 4 類，各類資料內容參見表 4。

（四） 參據資料之處理，係將 1/3000 都市計畫圖（膠片圖），以掃描機（scanner）掃瞄為影像圖檔後，再以電腦軟體製作電子圖檔。

表4　變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製作業參據資料綜理表

項目	圖資名稱	公告日期
都市計畫書圖	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫圖	80.01
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合第一期細部計畫案	82.02
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合第二期細部計畫案	85.03
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-第一次通盤檢討	89.02
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程	91.06
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-原文高用地變更為文教區（供中國海事商業專科學校使用）	92.07
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-第三之一種住宅區變更為文教區（供華夏工商專科學校使用）	93.07
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-配合公司田溪整治工程調整河道範圍	95.10
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地	96.11

項目	圖資名稱	公告日期
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區	96.11
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-機關用地(九)為機關用地(政)	97.06
	更淡海新市鎮特定區主要計畫圖-瓦斯事業專用區為自來水事業用地	100.04
都市計畫樁位成果	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫樁位成果圖	82.06
	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫樁位成果圖	84.06
	擴大暨變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫導線成果圖	
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)及 1-2 號 50m 計畫道路樁位成果原圖	86.11
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)及 1-2 號 50m 計畫道路導線成果原圖	
	淡海新市鎮特定區主要計畫(部分)範圍界樁樁位圖	87.10
	變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(增列第 1-1 種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫導線成果圖	91.04
	樁位成果圖	
	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)圖	91.06
	導線成果圖	
	樁位成果圖	
	淡海新市鎮北投子段 449-12 地號等 33 筆界址點位置圖/淡海新市鎮特定區第 1 期發展區(大竹圍山圳) 淡海鎮大庄埔段 323-16 地號等 8 筆界址點位置圖	未標註
	淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及 1-2 號 50M 計畫道路導線成果圖原圖	
	淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及 1-2 號 50M 計畫道路樁位成果圖原圖	
	淡海新市鎮開發範圍內海軍淡水發射台遷建用地及 1-2 號 50M 計畫道路樁位成果圖二原圖	
	更正淡海新市鎮特定區第一期(綜合示範社區)細部計畫樁位圖	
地籍資料	淡水鎮公司田段（數值法）	93.03
	淡水鎮淡海段（數值法）	89.12
	淡水鎮新市段（數值法）	89.12
	淡水鎮下圭柔山段（海岸）(圖解法)	93.02
	淡水鎮興化店段前洲子小段（海岸）(圖解法)	74.02
	淡水鎮灰磕子段後洲子小段（海岸）(圖解法)	74.02

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

表5　變更淡海新市鎮特定區主要計畫重製後現行土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	重製增減面積（公頃）	重製後	
				計畫面積（公頃）	佔計畫總面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	704.75	-10.91	693.84	39.68
	住宅區（附）	0.45	0.00	0.45	0.03
	中心商業區	87.30	-2.33	84.97	4.86
	海濱商業區	33.18	-1.64	31.54	1.80
	鄰里商業區	11.66	1.94	13.60	0.78
	政商混合區	5.35	0.41	5.76	0.33
	產業專用區	102.46	-0.73	101.73	5.81
	行政區	1.40	-0.38	1.02	0.06
	文教區	7.19	-0.11	7.08	0.40
	保存區	2.01	-0.02	1.99	0.12
	海濱遊憩區	156.78	-6.31	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.80	0.10	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	12.97	0.08	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	11.25	-1.79	9.46	0.54
	車站專用區	2.74	0.20	2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.50	-0.11	4.39	0.25
	醫療專用區	6.29	-0.01	6.28	0.36
	加油站專用區	0.63	0.01	0.64	0.04
	電信事業專用區	0.36	-0.01	0.35	0.02
	第一類型郵政專用區	0.45	-0.01	0.44	0.03
	小計	1181.52	-21.62	1159.90	66.32
公共設施用地	機關用地	18.78	0.16	18.94	1.08
	文小用地	38.01	-3.51	34.50	1.97
	文中用地	28.84	0.70	29.54	1.69
	文高用地	16.21	0.08	16.29	0.93
	公園用地	106.96	-0.89	106.07	6.03
	體育公園用地	25.20	-0.12	25.08	1.43
	體育場用地	6.47	-0.11	6.36	0.36
	綠地	22.75	0.23	22.98	1.31
	廣場用地	0.59	0.10	0.69	0.04
	停車場用地	1.01	0.00	1.01	0.06
	變電所用地	6.10	-0.56	5.54	0.37

項目		現行 計畫面積 （公頃）	重製 增減面積 （公頃）	重製後	
				計畫面積 （公頃）	佔計畫總面積 百分比（%）
	捷運變電所用地	0.15	-0.01	0.14	0.01
	公用事業用地	0.21	0.00	0.21	0.01
	電信事業用地	0.65	0.04	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.17	-0.02	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.11	0.36	16.47	0.94
	垃圾焚化爐用地	11.32	-0.74	10.58	0.61
	捷運機廠用地	4.46	-0.20	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.86	0.04	0.90	0.05
	溝渠用地	28.47	-1.16	27.31	1.54
	道路用地	196.39	21.51	217.90	12.50
	園道用地	43.08	-1.84	41.24	2.36
	小計	574.74	14.11	588.85	33.68
合計		1,756.31	-7.56	1,748.75	100.00

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第三章 上位及相關計畫

壹、 上位計畫

一、 國土綜合開發計畫(民國 85 年)

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

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

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

二、 國土空間發展策略計畫（民國 99 年）

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

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

（一）安全自然生態島：（1）多樣的生態環境；（2）潔淨的水、土、空氣；（3）豐富的自然人文風土景觀。

（二）優質生活健康島：（1）理想的居住、工作與休閒島嶼；（2）健康有機品牌之鄉；（3）提升國民美學素質；（4）建構圓滿生活價值觀。

（三）知識經濟運籌島：（1）跨國企業區域營運總部；（2）亞洲經濟圈運籌中心；（3）科技產業研發及加值重鎮；（4）國際非政府組織重鎮；（5）創意設計及時尚之都。

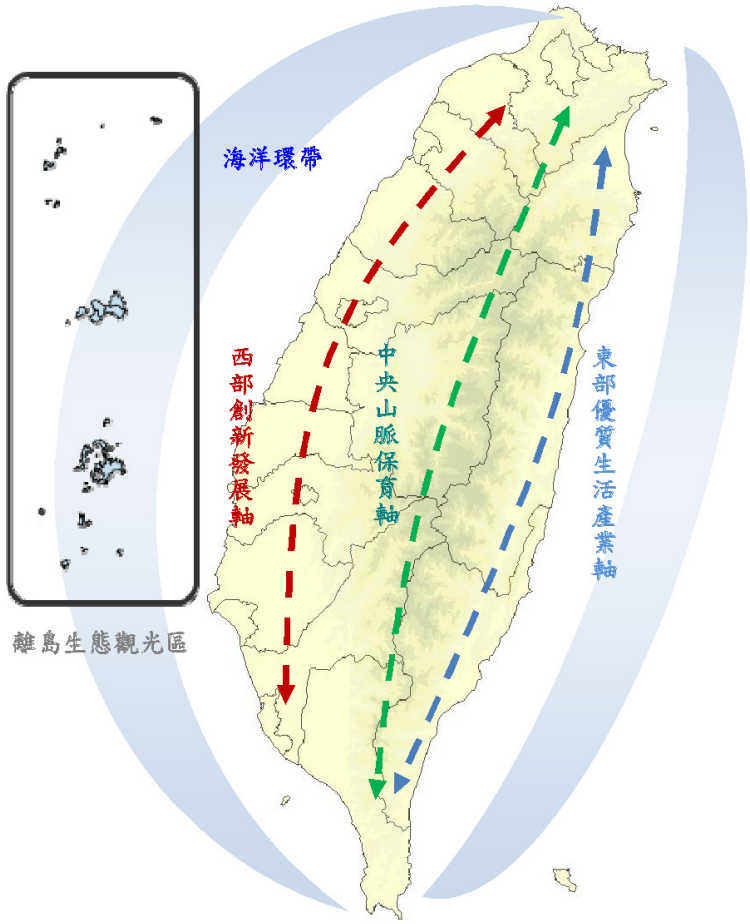


圖3　國土空間結構(全國階層)示意圖

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，民國 99 年。



圖4　國土空間發展願景、目標與空間架構圖

資料來源：國土空間發展策略計畫，行政院經濟建設委員會，民國 99 年。

三、 台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)(民國 94 年)

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

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

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

四、 北台都會區域計畫(草案)(民國 97 年)

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

以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜

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

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



圖5　北台都會區域空間發展構想示意圖

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

五、 修訂台北縣綜合發展計畫(民國 82 年)

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

六、 台北都會區實質發展計畫(民國 80 年)

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

表6　上位計畫分析表

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
1	國土綜合開發計畫	「透過市地重劃、都市更新、獎勵民間投資興建等方式充分提供社會所需之各項公共設施」及「積極辦理都市更新」以促進國土的合理發展。此外，在生活環境品質之改善方面，提供質量並重之住宅與社區建設的目標下，以「獎勵民間參與都市更新及新社區開發與建設，提供高水準之住宅社區及居住環境」為發展的方向。	1.穩定供應並儲備區位適當、價位合理之住宅用地，解決中低收入家庭之居住問題。 2.提供完善公共設施，創造優質居住環境品質之住宅社區。 3.抒解大台北都會區之都市發展壓力。
2	國土空間發展策略計畫	研擬國土保育等五大面向的空間發展策略，提出保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，強化跨域的空間治理策略，勾勒國土空間發展的整體發展。	淡海新市鎮之都市階層為「市鎮中心」，位於「西部創新發展軸」及「北部城市區域」的核心都市台北都會地區，整體發展應以「提升品質」為要務，未來西部將以創意、創新作為城鄉轉型與發展的核心價值。發展定位為國家首要門戶、經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶。
3	台灣北部區域計畫(第二次通盤檢討)(草案)	總目標為「落實資源保育與保安、提升產業經濟發展、改善生活品質、邁向永續新環境」。 淡海及林口 2 處新市鎮，可調整定位為培植國家在下一波景氣循環來臨時的全球競爭利基場域，建設成為展現多元休閒以及強調知識經濟產業及優質商業服務的後工業時代典範型新市鎮。	1.淡海新市鎮可減緩台北生活圈人口成長壓力及中、低收入戶之居住問題，同時帶動北部濱海地區之發展。 2.提供淡海新市鎮聯外交通動脈，減緩人口向都市集中壓力。

項次	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
4	北台都會區域計畫(草案)	以永續產業吸引人口進駐北台都會區域工作及生活；塑造宜居的生活環境，使人們有意願定居；高效能的基盤建設則促使產業活絡，減少生產成本，增加居住適意性，進一步提升城市總體競爭力。 從經濟、自然、社會三大面向，實施目標性及策略性的國家、都會位階計畫及跨縣市計畫，並依地區特性及國際潮流發展國際經貿交流中心、科技產業走廊、創意文化、都市結構更新、綠色運輸、觀光資源整合、生態城市等計畫。	1.於新市鎮打造宜居之全新生活空間，並加強基盤設施，帶動產業發展以吸引人口移入。 2.淡海新市鎮產業可朝科技、創意文化等領域發展，並運用鄰近資源及與它縣市、地區整合交通、產業、觀光等計畫。 3.淡海新市鎮規劃應將生態城市之理念導入，符合現代都市發展潮流。
5	修訂台北縣綜合發展計畫	依據行政區域與地理位置的依存關係，區分新北市為：海山、重新、土樹、大文山、東北角及北海岸等6 大地區，並訂定主要的發展策略，以均衡全縣的發展。其中北海岸地區包括淡水鎮、三芝鄉、石門鄉、金山鄉與萬里鄉，其發展地位定位為高品質文化的住宅空間及休閒旅遊勝地，規劃構想為善用北海岸地區豐富的文化及天然資源，發展觀光遊憩事業；並加強提升本區生活環境品質，提供台北都會區居住與休閒服務機能。	1.協調淡海新市鎮建設與交通開發之速度，以免重蹈林口新市鎮大眾運輸無法配合的覆轍。 2.主、次要的計畫道路用地，建議 1 次編列預算優先徵收。在捷運延伸線尚未完工前，建議採「社區巴士」往返新市鎮及捷運站接駁。 3.應配合原有市鎮之道路系統，及相關運輸系統完成時程來開發。 4.聯外交通系統，應在不破壞生態資源及文化資產的前題下儘速開闢。
6	台北都會區實質發展計畫	本計畫為內政部營建署於民國 80 年所規劃，以台北市為核心發展的前提下，透過 3 環、6 軸與 2 環線發展，建議台北都會區發展模式形成：台北主核心、板橋次都心與淡水、新店、三重、南港 4 個地區中心等 6 核心，以及有潛力發展區、低度成長區、正在發展區和控制發展區等 4 個成長區。	1.加強聯外道路系統之健全。 2.限期私地開發，以促進新市鎮發展。 3.建立專責開發機構，以統籌各項業務。

貳、 相關計畫及重大建設

一、 東西向快速道路(八里-新店線)

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

二、 三芝北投公路計畫

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

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

三、 淡江大橋計畫

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

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

四、 淡水捷運延伸線計畫

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

五、 淡水河北側沿河平面道路計畫

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

六、 台北科技走廊計畫

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

七、 台北港特定區計畫

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

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



圖6　淡海新市鎮周邊重大交通建設計畫分布示意圖

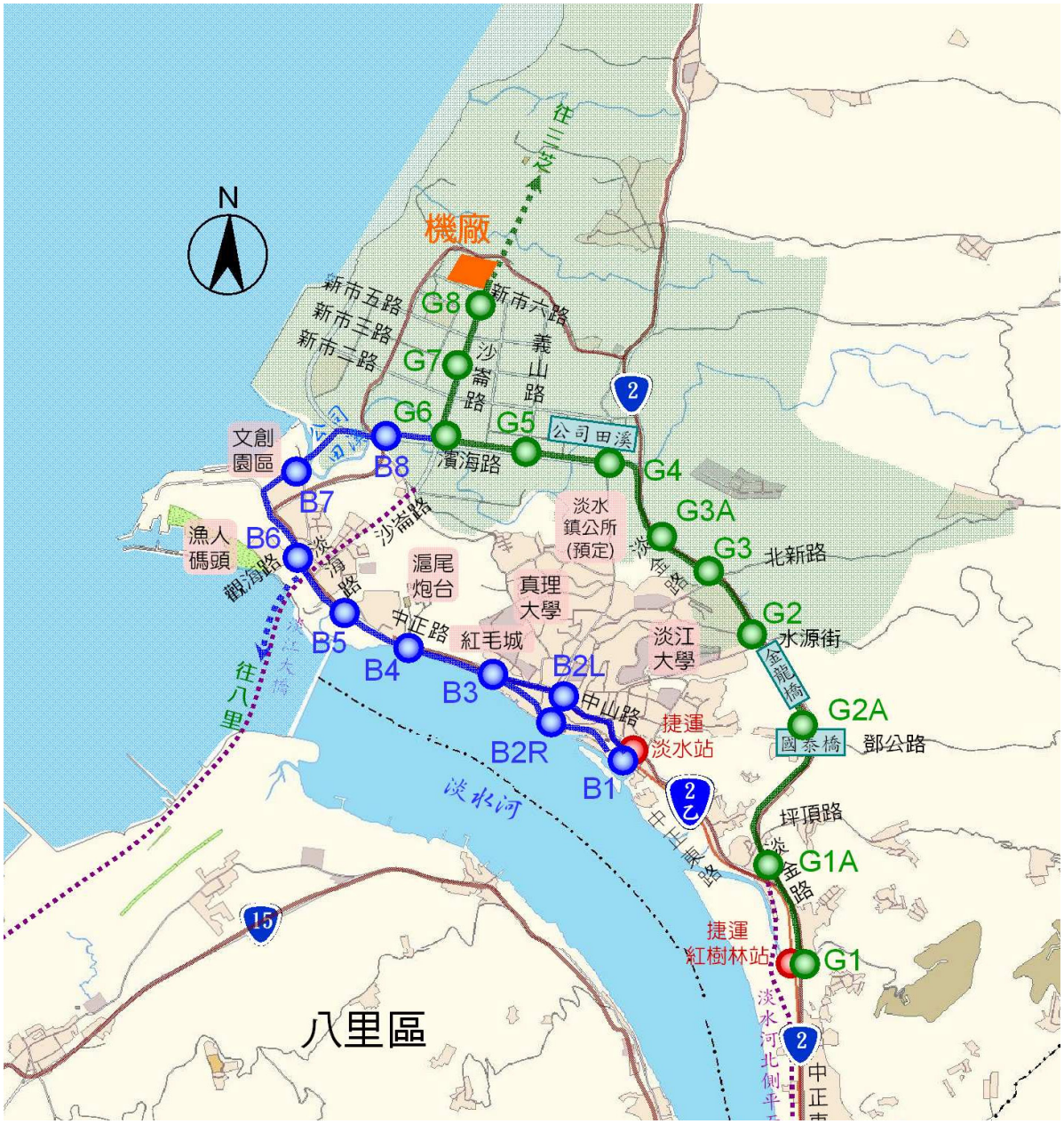


圖7　「淡水捷運延伸線」綜合規劃建議路線方案第一期路網(綠山線及 G6 至 B6)示意圖

資料來源：交通部高速鐵路工程局網站。

八、 桃園航空城計畫

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

九、 北海岸風景特定區計畫

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

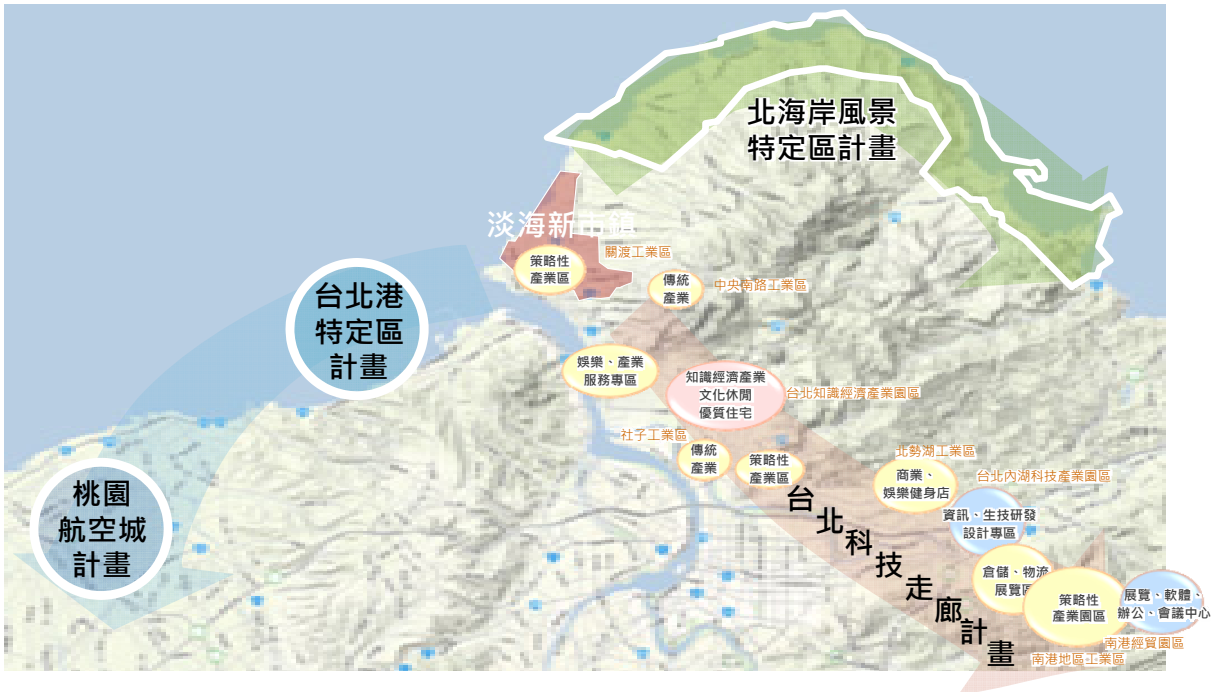


圖8　淡海新市鎮周邊相關計畫(產業、觀光)位置示意圖

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

表7　相關計畫及重大建設分析表

編號	計畫名稱	計畫內容	對本計畫之影響
1	東西向快速道路(八里-新店線)	北起八里鄉臺北港，經五股鄉沿二重疏洪道左側，經規劃中之重翠橋跨大漢溪，沿板橋大漢溪堤防右側至大漢橋，連接板橋民生路、中和中正路、景平路至秀朗橋止，並增設秀朗橋新店端左轉環快匝道工程。	八里新店線東西向快速道路雖未直接經過淡水地區，但因淡水鎮與八里鄉僅隔淡水河相望，加上日後淡江大橋以及捷運延伸線的開通，及原有藍色公路之水運，將可促進淡水及八里地區之間的往來與經濟互動，同時也將為淡海新市鎮的居民帶來便捷的聯外交通。
2	三芝北投公路計畫	自三芝鄉台 2 省道里程約 20k+300 處為起點，沿三芝鄉都市計畫區東緣往南跨越八連溪、101 縣道、大屯溪後經北新庄西側、於跨越公司田溪進入淡海新市鎮第二期發展區，經內竿蓁林後，以隧道方式進入台北市北投區，跨越中央北路後與大度路、洲美快速道路銜接，全長約 19.8 公里。	1.可提供新北市淡水、三芝、石門、金山等地區與台北市間快捷之交通服務。增加北海岸與台北市區之交通路網，紓解假日旅遊壅塞車流，促進觀光事業的發展，降低對沿線居民生活的干擾。 2.可增加淡海新市鎮的聯外道路，促進新市鎮之發展。
3	淡江大橋計畫	淡水與八里以往主要依賴淡水渡輪聯絡，自關渡大橋竣工，渡輪轉為扮演觀光資源的角色，但淡水與八里的往來須繞道經關渡大橋，造成關渡大橋的擁塞窘況，配合台北港及淡海新市鎮的開發，公路總局計畫於淡水與八里間興建淡江大橋。	淡江大橋的興建可直接服務到淡海新市鎮內的居民，也可紓緩關渡大橋的交通量，同時更為八里地區帶來發展，結合淡水跟八里的遊憩觀光資源，對於淡海新市鎮的居民而言，亦是一項對於地區發展相當重要的交通設施。
4	淡水捷運延伸線計畫	路線初步建議由捷運淡水線之紅樹林站，沿淡金路往北至濱海路左轉，至沙崙路口右轉至第一期開發區範圍止(綠山線，長約 9.68 公里)；另由捷運淡水站經中山路、中正路經沙崙至淡海新市鎮沙崙路北行之路線方案，為中程考量方案(藍海線，長約 9.60 公里)；長程則計畫往北延伸至聖約翰大學及三芝。	淡水捷運延伸線可行性研究報告書已於 99 年 6 月 8 日奉行政院函復原則同意綠山線及藍海線之路網，並優先推動綠山線。未來含支線會有 8 個站，除紅樹林捷運站及支線的漁人碼頭站外，其餘各站皆在淡海新市鎮內，綠山線的開通，將為淡海新市鎮的居民帶來更便捷的交通。

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

第四章 發展現況分析

壹、 自然環境

一、 地形

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

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

二、 地質

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

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

三、 土壤

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

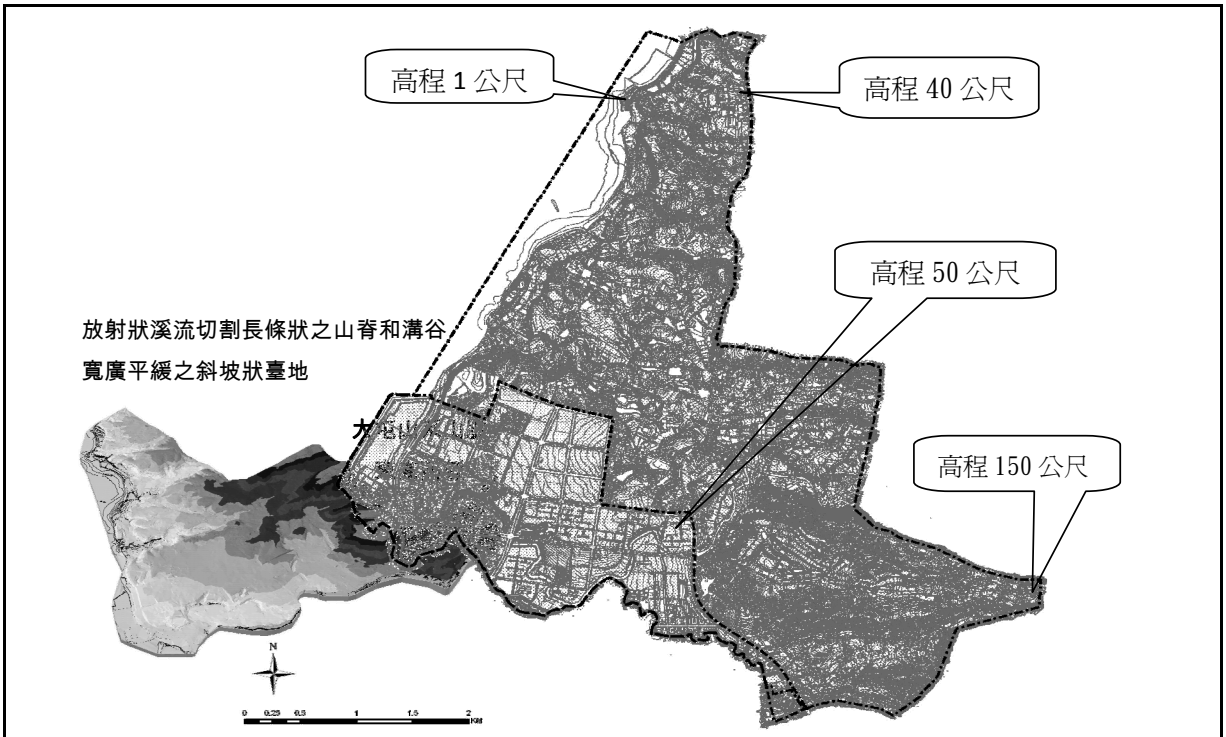


圖9　計畫區地形測量現況示意圖

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

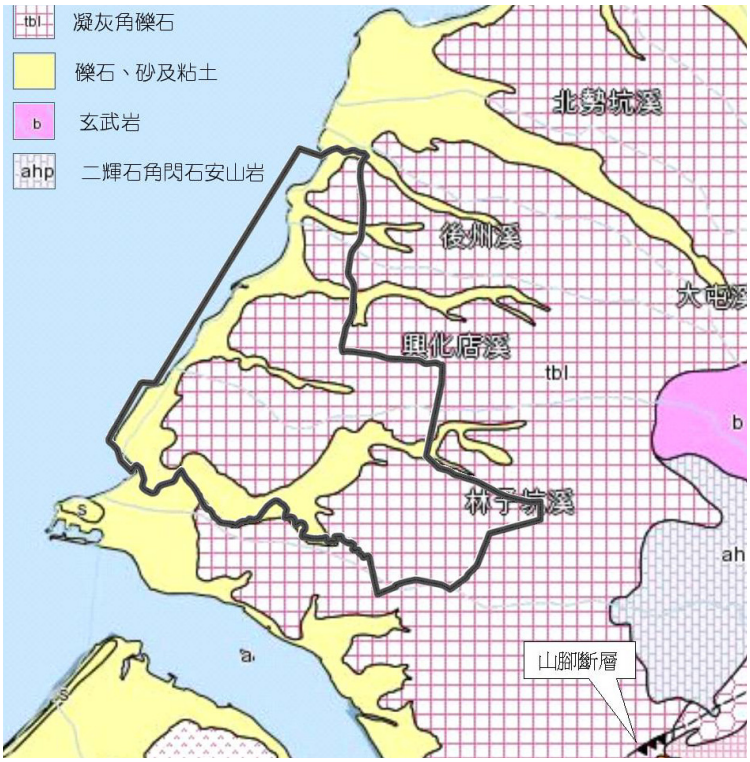


圖10 計畫區地質現況示意圖

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

四、 斷層

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

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

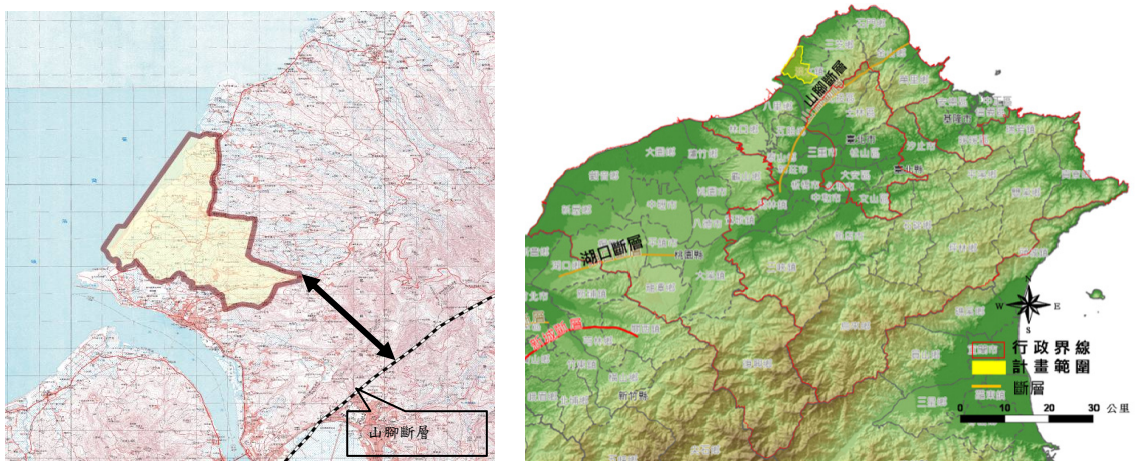


圖11 計畫區周邊活動斷層區位示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查台灣的活動斷層查詢系統。

五、 水文

（一）地上水

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

部分河川上源承接大屯火山區的水源，四季長流，只需在山

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

（二）地下水

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

（三）區內水文概況

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

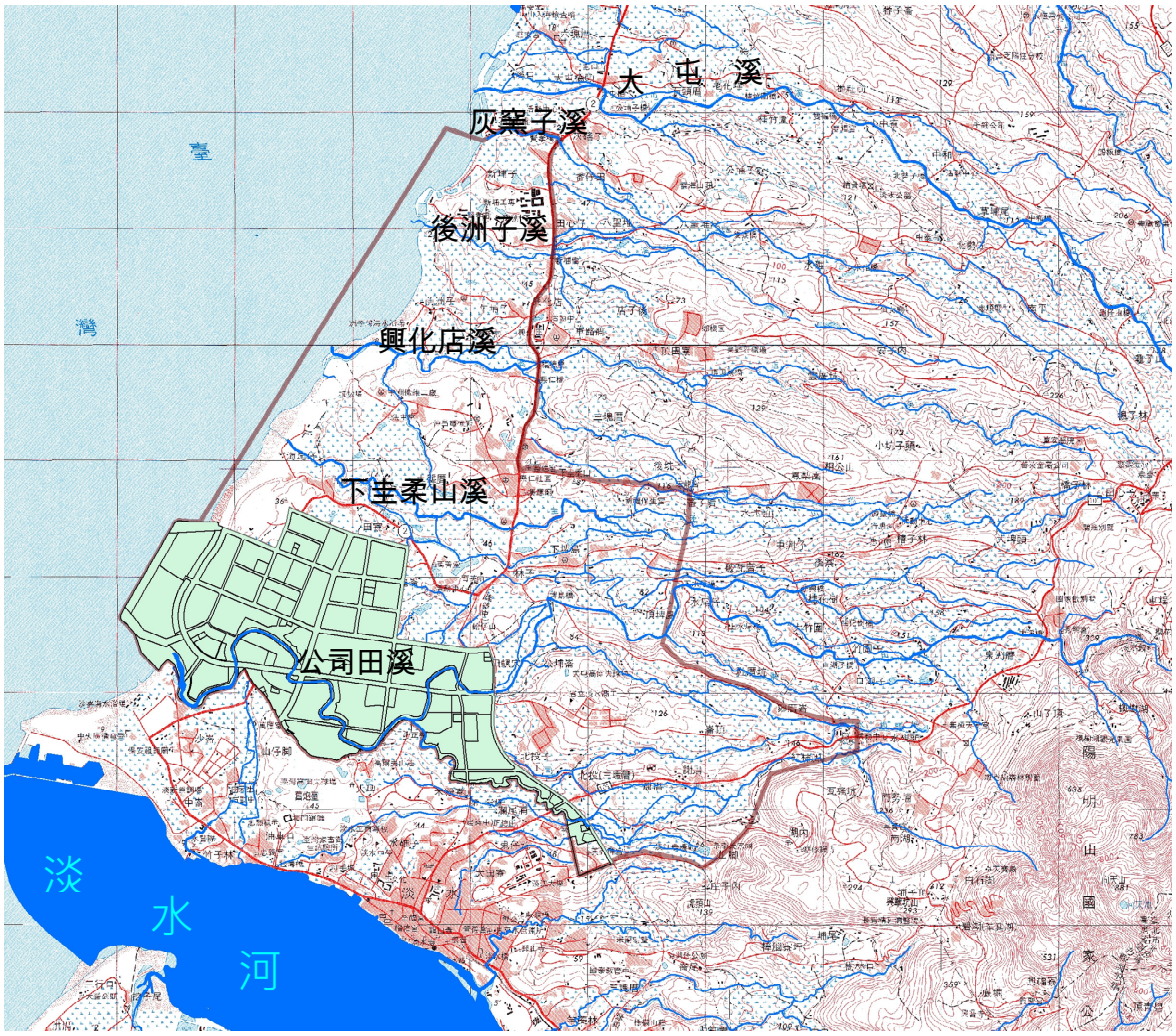


圖12 計畫區水文分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

1. 灰窯子溪

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

2. 後洲子溪

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

3. 興化店溪

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

4. 下圭柔山溪

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

5. 公司田溪

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

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

(2) 第二支流發源於田心仔南方的大溪附近，流經桂花樹、新興橋，與北方支流會合。

(3) 主流源於大屯山下，流經觀光果園、楓樹湖、大溪橋、泉州厝、口湖子、下水尾仔、頂埤島、埤島橋、虎頭山、風空口、公司田橋、崁腳、賣菜崎、大庄，經港仔坪（假港）注入臺灣海峽。

(4) 第四支流發源於忠寮泉州厝北新路下，流經口湖子與主流會合。

(5) 第五支流發源於水梘頭天元宮附近（俗稱半邊橋），流經社厝坑、鄒厝崙、埤島虎頭山腳與主流會合。

(6) 第六支流發源於水梘頭瓦磘坑，流經紅柿子腳、田心仔與北投溪匯合。

(7) 第七支流發源於北投子山腳第二湧泉口，流經田心仔、瀾尾埔、外寮、豬哥崎、無尾崙仔與主流會合(此溪俗稱北投溪)。

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

六、 氣候

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

（一）氣溫及最高低氣溫、日照時數

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

（二）相對濕度

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

（三）降水量及降水日數

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

（四）風速及最多風方向

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

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

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

註：1.資料來源：中央氣象局，統計期間民國 70-99 年。

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

3.降水日數採降水量>=0.1mm 日數計算。

4.雲量、風速、最多風方向統計期為民國 70-99 年。

貳、 人口

一、 人口成長

（一）台北市、新北市、淡芝地區人口成長趨勢

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

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

表9　台北市、新北市與淡芝地區人口成長一覽表　　單位：人

年度		台北市、新北市			淡芝地區		
		台北市	新北市	合計	淡水區	三芝區	合計
81		2,696,073	3,162,346	5,858,419	88,127	17,440	105,567
82		2,653,245	3,222,629	5,875,874	89,329	20,272	109,601
83		2,653,578	3,260,731	5,914,309	94,293	18,517	112,810
84		2,632,863	3,305,615	5,938,478	97,254	19,176	116,430
85		2,605,374	3,355,299	5,960,673	100,063	21,295	121,358
86		2,598,493	3,420,535	6,019,028	105,780	21,459	127,239
87		2,639,939	3,459,624	6,099,563	108,467	22,068	130,535
88		2,641,312	3,510,917	6,152,229	111,882	22,384	134,266
89		2,646,474	3,567,896	6,214,370	116,107	22,644	138,751
90		2,633,802	3,610,252	6,244,054	119,533	23,027	142,560
91		2,641,856	3,641,446	6,283,302	121,405	23,024	144,429
92		2,627,138	3,676,533	6,303,671	123,646	23,224	146,870
93		2,622,472	3,708,099	6,330,571	126,132	23,342	149,474
94		2,616,375	3,736,677	6,353,052	128,087	23,566	151,653
95		2,632,242	3,767,095	6,399,337	129,898	23,575	153,473
96		2,629,269	3,798,015	6,427,284	132,101	23,613	155,714
97		2,622,923	3,833,730	6,456,653	135,355	23,479	158,834
98		2,607,428	3,873,653	6,481,081	140,156	23,369	163,525
99		2,618,772	3,897,367	6,516,139	143,481	23,263	166,744
100		2,650,968	3,916,451	6,567,419	146,756	23,319	170,075
年平均成長率(‰)	81-90 年	-2.56	14.83	7.11	34.53	33.43	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。

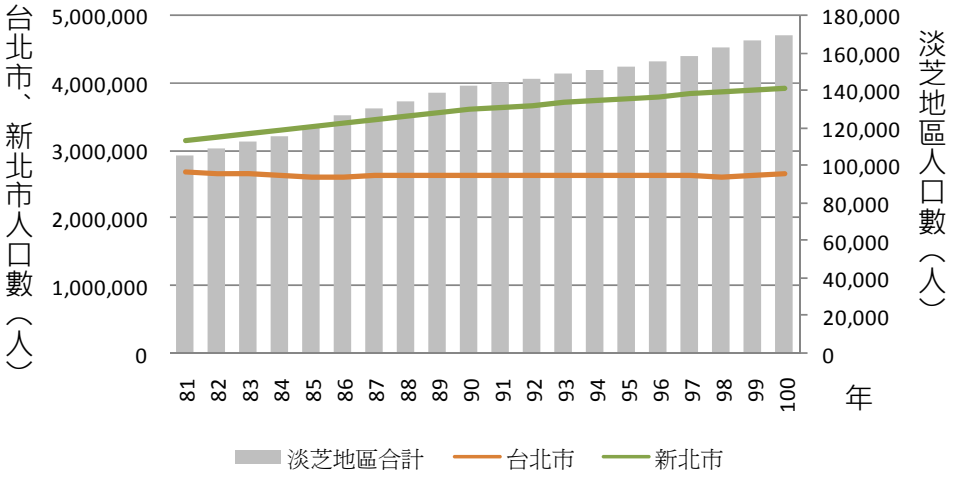


圖13 台北市、新北市與淡芝地區人口成長趨勢圖

資料來源：台北市主計處、新北市統計要覽。

（二）淡水區、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢

淡水區鄰近台北市區，人口增加速度快。自民國 81 年至 100 年間，淡水區之人口由 88,127 人增加為 146,756 人，人口共增加 58,629 人，年平均成長率為 26.68‰，尤以民國 84 至 89 年間成長率速度為最快(如表 10 所示)。而淡海新市鎮之人口與淡水區相比較可知(如表 11 所示)，計畫區總人口占淡水區總人口數之比例，至民國 84 年止其變動較小，皆約佔 11%左右，其後比例開始有所變化。淡海新市鎮之人口數由民國 81 年之 9,753 人增加至 100 年之 14,354 人，共增加4,601 人，其年平均成長率為 56.38‰。淡海新市鎮人口自民國 83 年起增加速度較快，然受建設計畫期程的影響，淡海新市鎮的人口一直呈現不穩定的狀態。

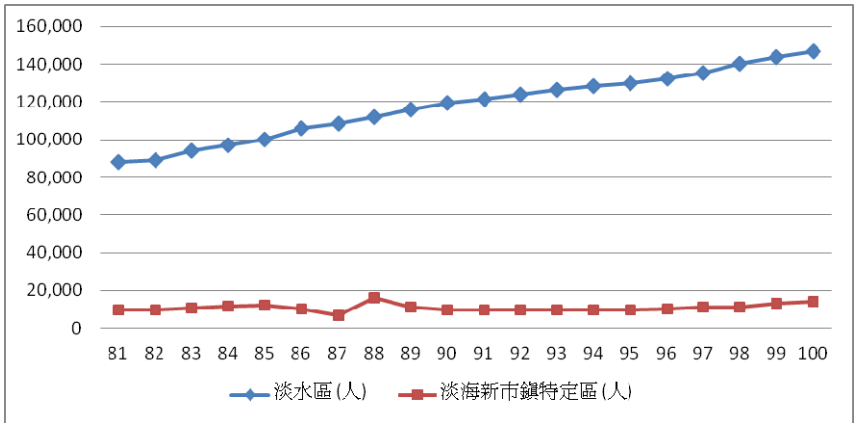


圖14 淡水區、淡海新市鎮特定區人口成長趨勢圖

資料來源：新北市統計要覽。

表10 淡水區歷年人口成長一覽表

年份	里數	戶數(戶)	男(人)	女(人)	總人口(人)	遷入人口(人)	遷出人口(人)	成長數(人)	成長率(‰)
81	33	22,001	45,281	42,846	88,127	7,241	6,246	-	
82	33	23,757	46,828	44,814	91,642	7,796	5,544	3,515	39.89
83	33	26,193	48,162	46,131	94,293	7,409	5,973	2,651	28.93
84	33	28,382	49,581	47,673	97,254	8,067	6,253	2,961	31.40
85	33	30,988	51,296	49,903	101,199	9,522	6,667	3,945	40.56
86	33	33,645	53,439	52,341	105,780	10,622	7,227	4,581	45.27
87	33	35,568	54,661	53,806	108,467	8,742	6,954	2,687	25.40
88	33	37,810	56,282	55,600	111,882	8,989	6,479	3,415	31.48
89	33	40,112	58,232	57,875	116,107	9,442	6,356	4,225	37.76
90	33	42,086	59,662	59,871	119,533	8,849	6,286	3,426	29.51
91	33	43,387	60,451	60,954	121,405	8,569	7,540	1,872	15.66
92	33	44,779	62,191	61,455	123,646	8,137	6,598	2,241	18.46
93	33	46,211	62,533	63,599	126,132	8,375	6,558	2,486	20.11
94	33	47,269	63,300	64,787	128,087	8,389	6,942	1,955	15.50
95	33	48,184	64,079	65,819	129,898	5,354	5,354	1,811	14.14
96	33	49,618	64,991	67,110	132,101	8,207	6,467	2,203	16.96
97	33	51,768	66,323	69,032	135,355	9,200	6,347	3,254	24.63
98	41	55,006	68,412	71,744	140,156	10,753	6,394	4,801	35.47
99	42	57,463	69,841	73,640	143,481	10,495	7,458	3,325	23.72
100	42	59,866	71,192	75,564	146,756	10,010	7,215	3,275	22.83

資料來源：淡水區戶政事務所。

表11 淡水區與淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表

年度	淡水區			淡海新市鎮特定區			
	總人口(人)	人口增加數(人)	成長率(‰)	總人口(人)	人口增加數(人)	成長率(‰)	佔淡水區人口比例(%)
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
100	146,756	3,275	22.83	14,354	1,322	101.44	9.78
年平均成長率			26.68‰				56.38‰

資料來源：新北市統計要覽。

二、 人口結構

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

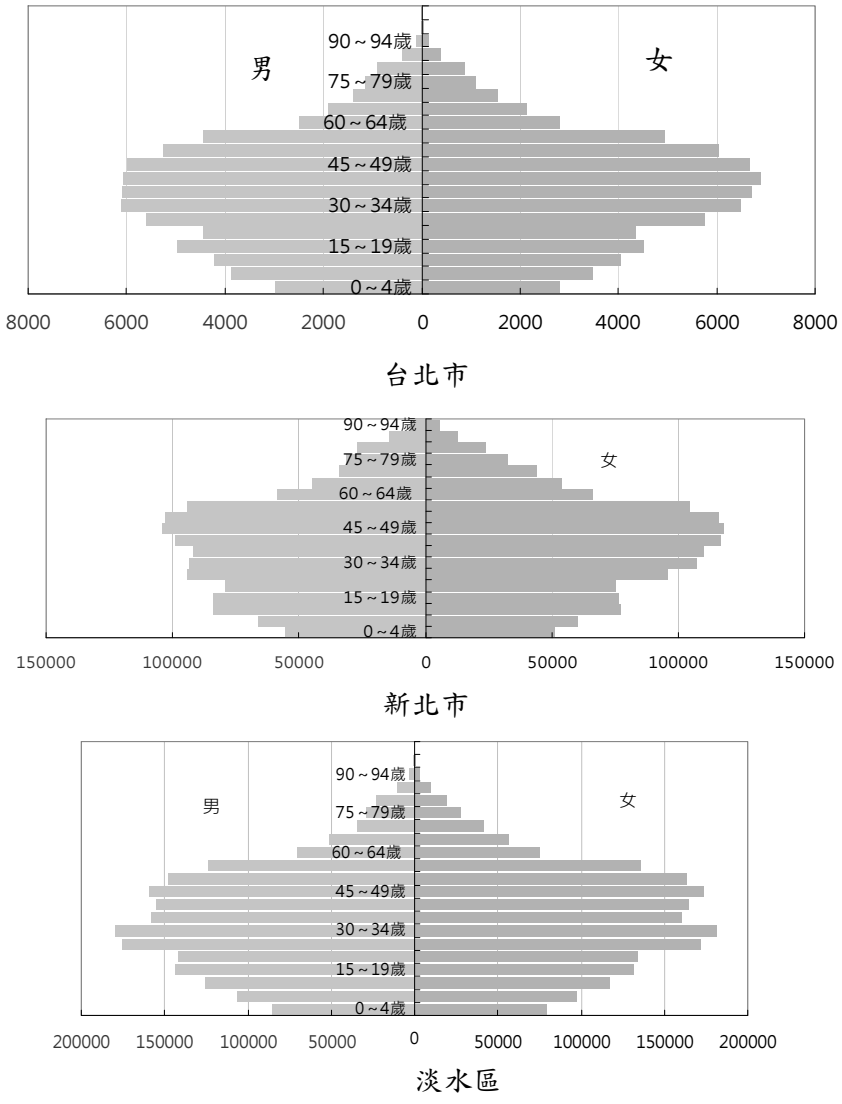


圖15 台北市、新北市、淡水區人口結構示意圖

三、 人口分布

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

參、 產業經濟發展

一、 北台都會區域產業發展概況

（一）北台灣就業結構發展趨勢

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

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

整體而言，北台灣的產業發展在就業結構上，以二、三級產業為主，且以三級產業的人口數最多。就民國 89-100 年北部區域產業人口變化得知(參見表 12 與圖 16)，近年來整體產業人口明顯呈顯上揚趨勢，其中以服務業上揚趨勢較為明顯，工業呈現微幅上升，而農林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表12 民國 89-100 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
100	4,791	2,632	2,159	46	38	8	1,659	1,107	552	3,087	1,487	1,599

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

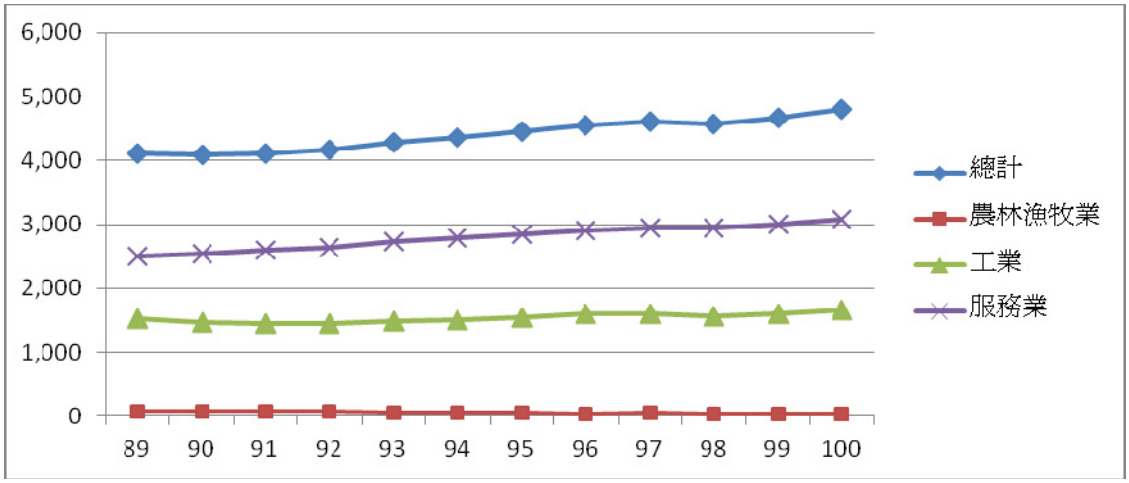


圖16 民國 89-99 年北部區域產業人口變化示意圖

從表 13 與圖 17(各級產業於北部三縣市之比例)可發現，農林漁牧業主要集中在其他縣市(包括基隆、新竹、苗栗等)，桃園縣則佔 23.91%，新北市佔 21.74%，台北市更僅佔 6.52%；而工業則主要集中在新北市，佔北部區域的 40.14%，其次為桃園縣，佔 26.46%；服務業仍以新北市所佔比例最高(38.13%)，其次為台北市的 31.49%。整體而林漁牧等一級產業則正在衰退中。

表13 民國 100 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	3	6.52%	231	13.92%	972	31.49%
新北市	10	21.74%	666	40.14%	1177	38.13%
桃園縣	11	23.91%	439	26.46%	472	15.29%
北部區域	46	-	1,659	-	3,087	-

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

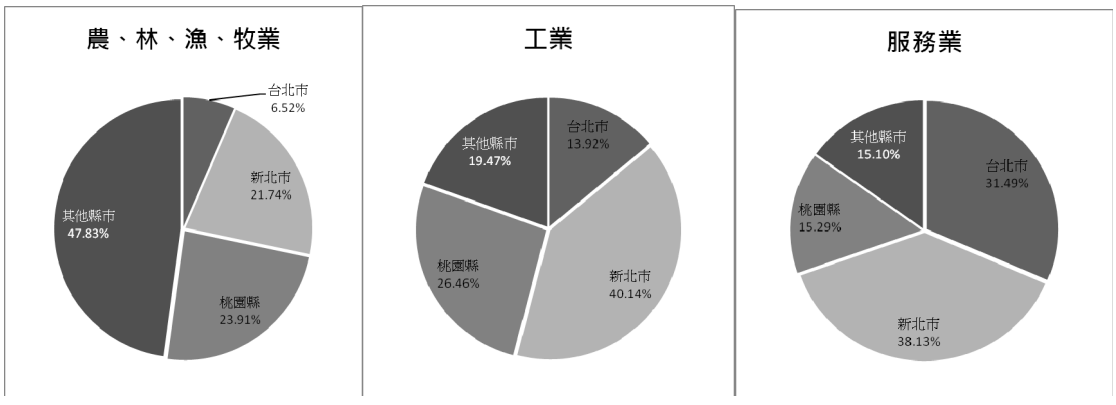


圖17 民國 99 年北部區域(台北市、新北市、桃園縣)產業人口比例圓餅圖

（二） 台北市產業概況

1. 台北市產業結構分析

從民國 89-100 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 100 年底為止，在台北市之就業者中，第三級產業就業人口已達 972 千人，占總就業人口的 80.53%；二級產業(工業部門)就業人口變化持平，至民國 100 年底為止為 231 千人，就業人口約占全體就業人口的 19.13%，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 3 千人，僅占就業人口的 0.25%，參見表 14 與圖 18 所示。

表14 民國 89-100 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
100	1,207	635	573	3	3	-	231	161	70	972	470	502

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

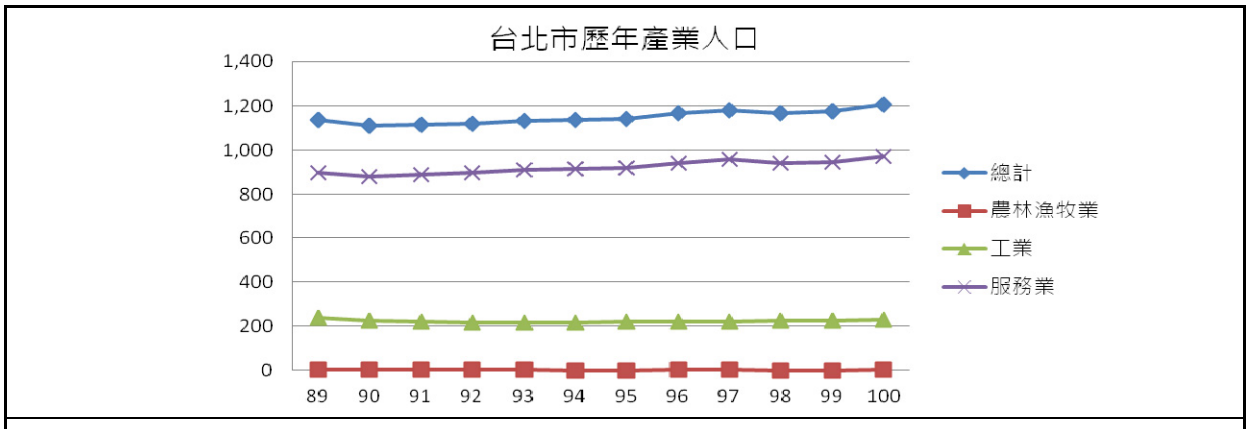


圖18 民國 89-100 年台北市產業人口成長示意圖

2. 台北市工業及服務業行業別分析

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

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

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

行業別		年底場所單位數(家)			年底從業員工人數(人)		
		95 年	90 年	增減率(%)	95 年	90 年	增減率(%)
工業部門	礦業及土石採取業	24	19	26.32	345	196	76.02
	製造業	7,076	8,721	-18.86	17,976	225,933	-20.65
	電力及燃氣供應業	30	30	0.00	6,496	6,082	6.81
	用水供應及污染整治業	440	430	2.33	4,357	4,779	-8.83
	營造業	7,047	6,386	10.35	82,187	98,497	-16.56
	小計	14,617	15,586	-6.22	272,661	335,487	-18.73
服務業部門	批發及零售業	89,216	89,004	0.24	553,950	601,688	-7.93
	運輸及倉儲業	13,664	16,584	-17.61	118,044	115,279	2.40
	住宿及餐飲業	13,541	11,659	16.14	87,206	76,053	14.66
	資訊及通訊傳播業	6,042	5,083	18.87	106,553	101,828	4.64
	金融及保險業	6,805	5,063	34.41	201,969	162,541	24.26
	不動產業	4,273	2,707	57.85	30,284	25,542	18.57
	專業、科學及技術服務業	13,513	9,819	37.62	116,061	75,027	54.69
	支援服務業	4,402	3,922	12.24	97,577	51,477	89.55
	教育服務業	2,481	...	...	18,355	...	...
	醫療保健服務業	3,114	2,690	15.76	61,647	50,078	3.48
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,139	1,100	94.45	13,694	13,382	2.33
	其他服務業	9,366	8,126	15.26	29,826	26,728	11.59
	小計	169,639	155,757	8.91	1435,166	1,299,623	10.43
總計		184,256	171,343	7.54	1707,827	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 89-100 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 100 年底為止，在新北市之就業者中，第三級產業就業人口已達 1,177 千人(較台北市 972 千人多)，占總就業人口的 63.52%；二級產業(工業部門)近年來呈微幅上升趨勢，至民國 100 年底為止為 666 千人(較台北市 231 千人多)，就業人口約占全體就業人口的 35.94%，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 100 年底為止為 9 千人(台北市 3 千人)，僅占就業人口的 0.54%，如表 16 及圖 19 所示。

表16 民國 89-100 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
100	1,853	1,030	822	10	9	1	666	456	210	1,177	566	611

資料來源：行政院主計處人力資源統計年報，本計畫整理。

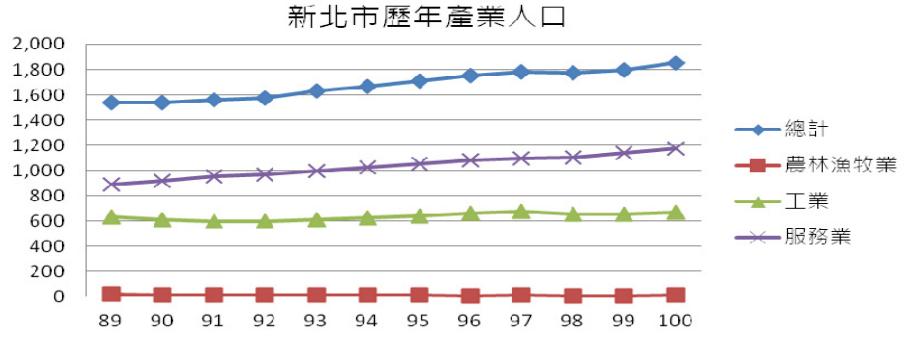


圖19 民國 89-100 年新北市產業人口成長示意圖

2. 新北市工業及服務業行業別分析

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

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

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

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

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

（四）淡水區及其鄰近地區產業特性

1. 淡水區工業部門產業概況

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

表18 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表

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

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

(1) 產業員工數

依95年工商普查資料,以製造業與營造業的員工數最多(參見表 19)。

(2) 產業家數

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

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

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

表19 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表

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

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國 90、95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表20 淡水區「產業家數」相對於新北市製造業區位商數表

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

資料來源：98 年台北縣統計要覽。

2. 淡水區服務業部門產業概況

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

(1) 產業家數

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

(2) 產業員工數

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

表21 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位家數)成長表

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

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

資料來源：民國 95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

表22 民國 95 年新北市及淡水區(工商場所單位員工數)成長表

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

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

資料來源：民國 90、95 年台閩地區工商及服務業普查報告，本計畫整理。

3. 淡水區及其鄰近地區工廠分布特性

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

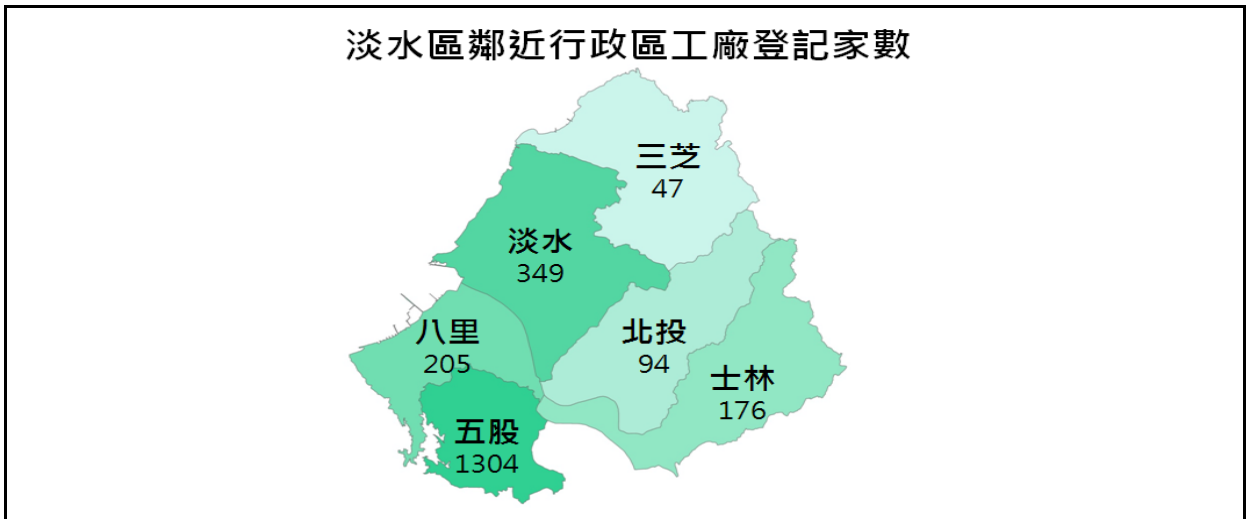


圖20 台北科技走廊沿線地區製造業產業類型比例分布情形(97 年)示意圖

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

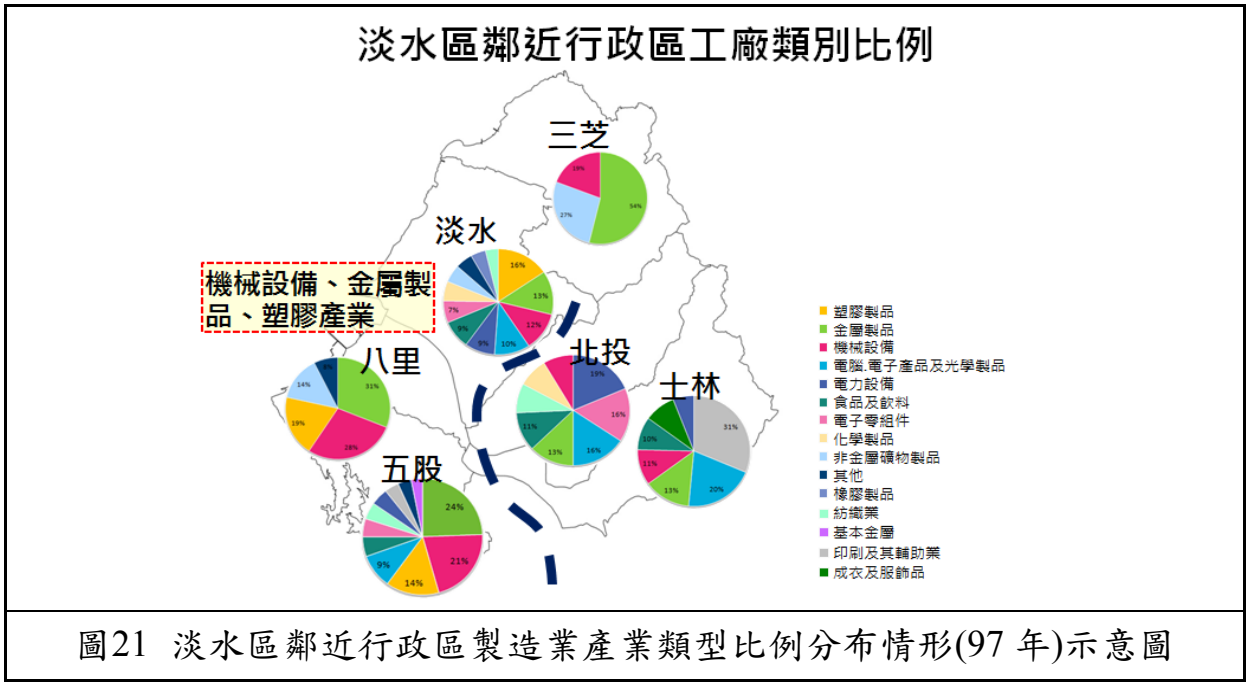


圖21 淡水區鄰近行政區製造業產業類型比例分布情形(97 年)示意圖

4. 遊憩系統概況

(1) 計畫區鄰近遊憩區遊客統計

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

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

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

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

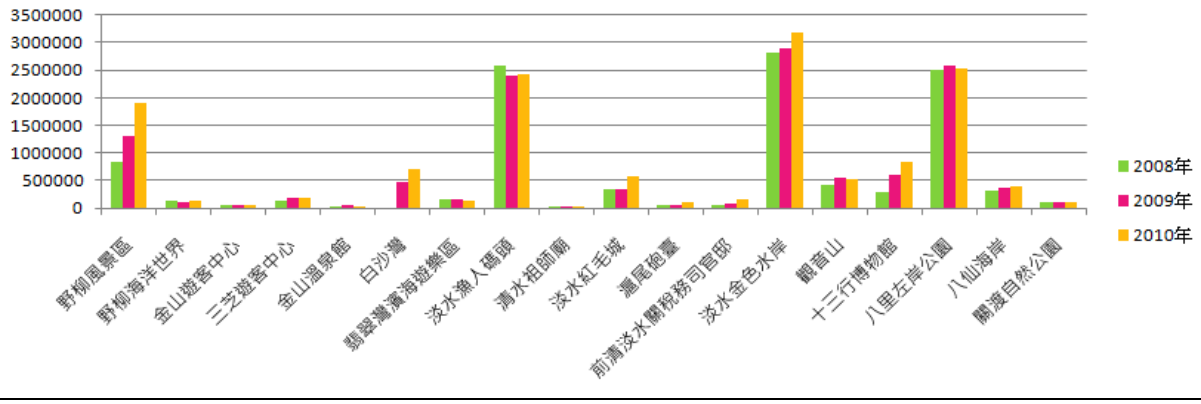


圖22 計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數長條圖

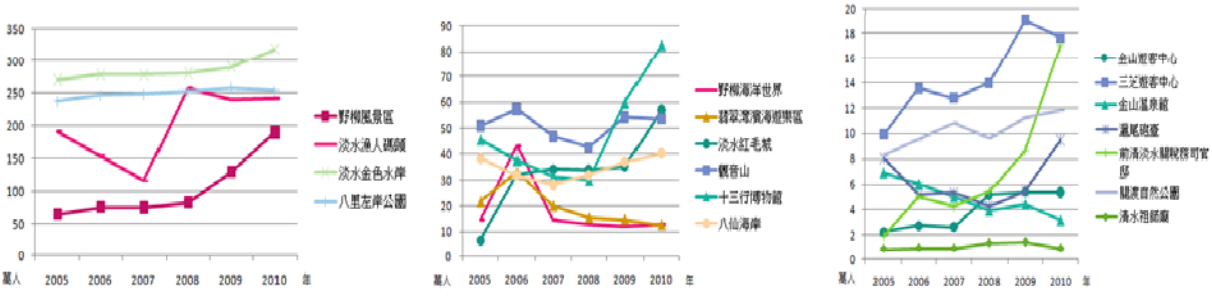


圖23 淡水區鄰近遊憩景點遊客人次折線圖

表23 計畫區鄰近遊憩區歷年遊客數統計表　　單位:萬人

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

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

資料來源：交通部觀光局觀光統計年報、本計畫整理。

表24 計畫區臨近遊憩區歷年遊客成長率統計表

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

資料來源：交通部觀光局觀光統計年報、本計畫整理。

(2) 藍色公路遊客統計

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

藍色公路歷年遊客人數大致呈上揚趨勢，可見藍色公路可做為當地休閒旅遊之發展重點，因此未來應加強提升河岸旅遊意象及其舒適環境品質。

表25 藍色公路歷年遊客人數統計表　　單位：人次

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

資料來源：台北市政府觀光旅遊局_台北旅遊網觀光統計。

二、 淡海新市鎮產業概況

（一）商業

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

（二）工業

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

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

表26 計畫區現地調查有工廠登記之公司營業項目類別一覽表

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

資料來源：本計畫現地調查及經濟部網站資料整理。

表27 計畫區現地調查有工廠登記之工廠產品類別統計表

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

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

資料來源：本計畫現地調查及經濟部網站資料整理。

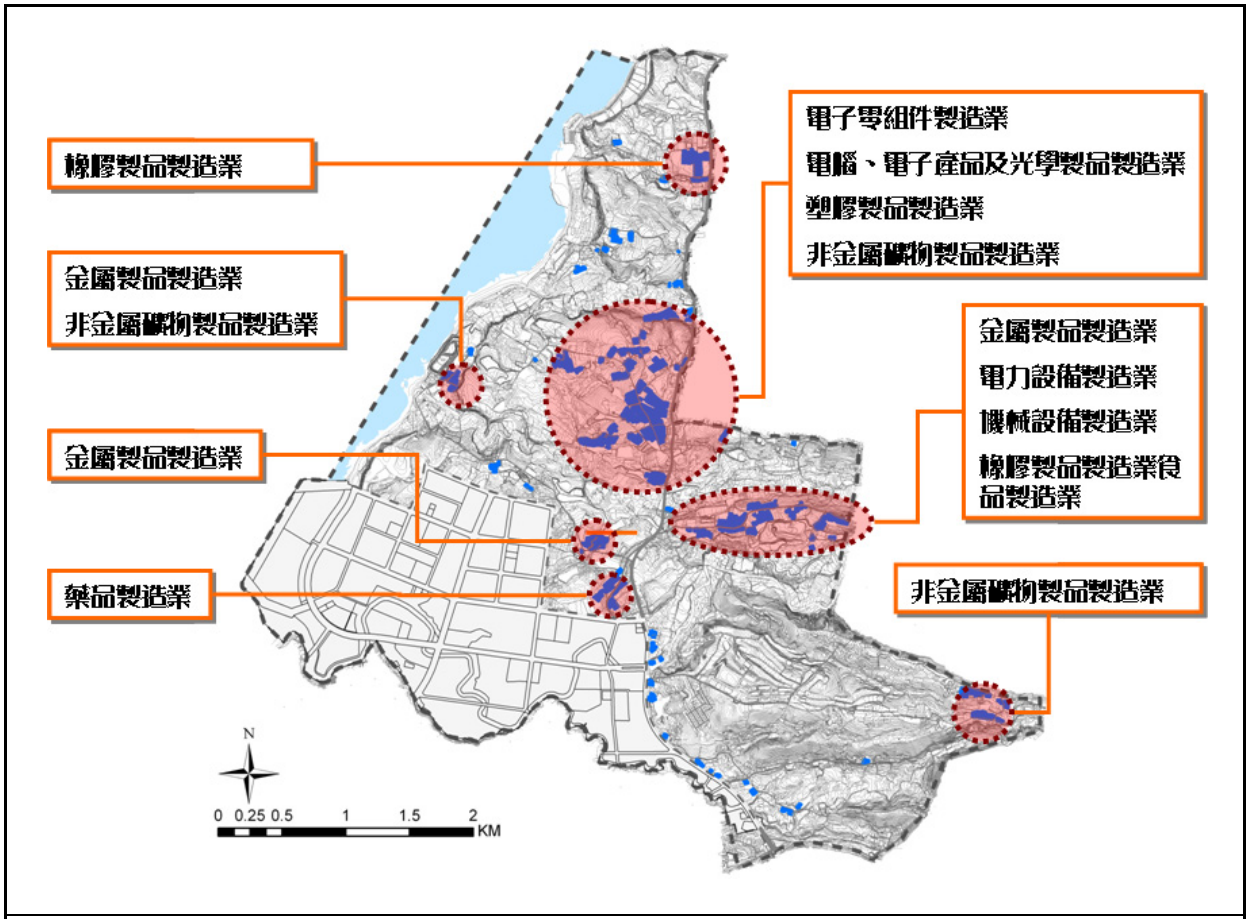


圖24 淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖

肆、 土地使用

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

一、 住宅使用

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

二、 商業使用

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

三、 工業使用

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

四、 農林使用

未開發區土地現況大多為農林使用，夾雜零星的其它使用。

五、 醫院

泓安醫院位於淡海新市鎮特定區內，主治精神方面疾病。

六、 高爾夫球場

淡水商工北側為大屯高爾夫球場，幅員廣大。

七、 廟宇

計畫區南側由西到東分別有平安宮、福德宮、行忠宮及黃帝神宮等數間廟宇。

八、 水池

後期未開發區的山坡地農林中夾雜許多水池，足以提供區內灌溉用。

九、 遊憩使用

洲子灣海水浴場位於臨海處，提供海濱遊憩的空間。

十、 加油站

現況有 1 處加油站，位於登輝大道及新市二路之路口。

十一、 興建中或空地

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

十二、 海域

淡海新市鎮特定區西側有部分計畫區為海域之範圍。

十三、 公共設施

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

表28 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況面積表

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

資料來源：本計畫整理。

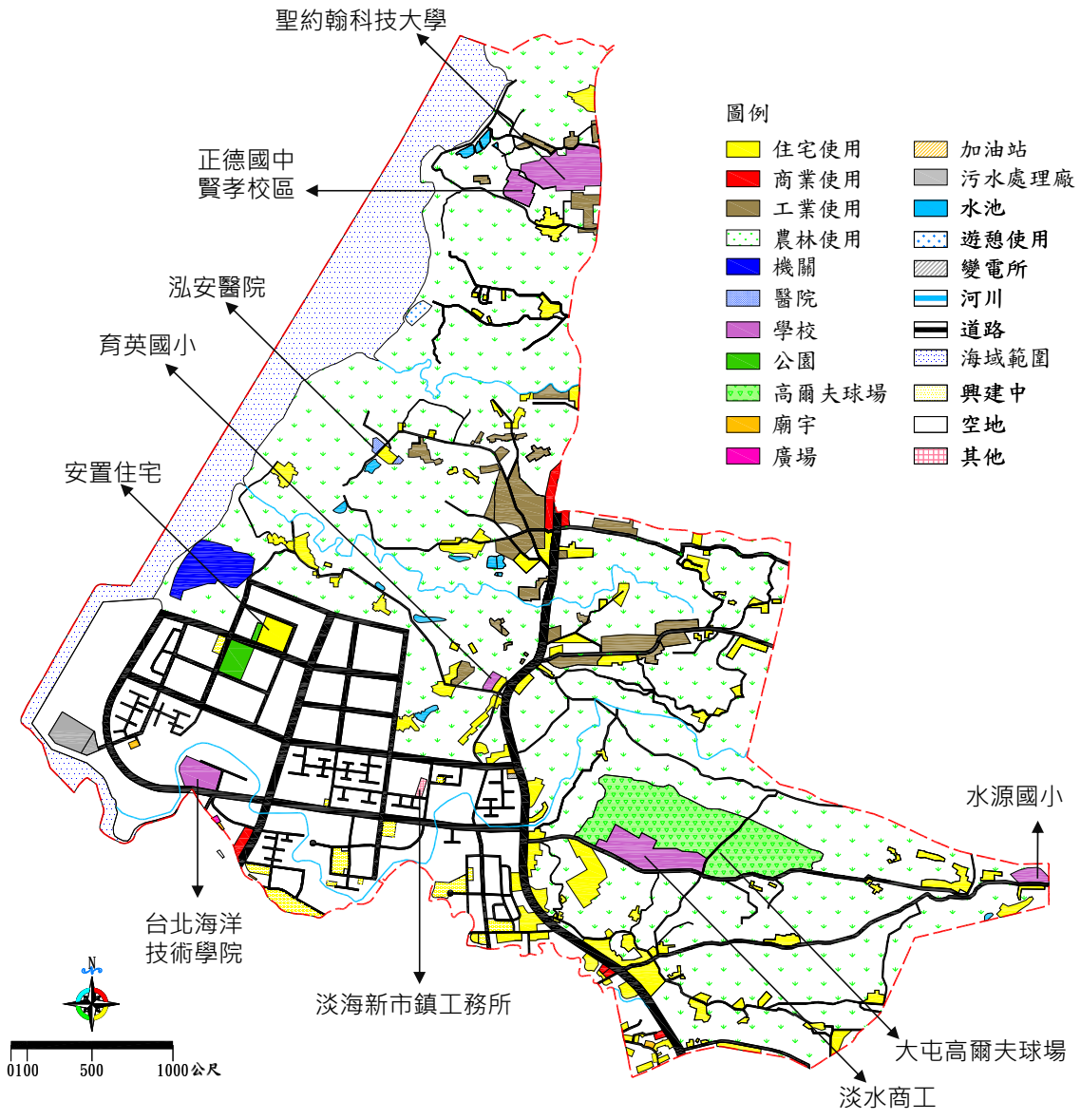


圖25 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫整理。

伍、 公共設施

淡海新市鎮特定區計畫內之公共設施用地重製後總面積為588.80公頃，調查整理分析如下(各公共設施之位置，參見圖26)：

一、 機關用地

本計畫區共劃設7處機關用地，現行重製後計畫面積18.94公頃，目前僅已開闢機(一)11.22 公頃，供軍事用地使用，開闢率為59.24%，另機(政)用地為淡水區公所預定進駐之處。

二、 學校用地

計畫區共劃設 14 處文小用地，10 處文中用地及 2 處文高用地，重製後計畫面積總共是 80.33 公頃，目前已開闢 39.56 公頃，開闢率 49.25%；已開闢的有文中一(正德國中賢孝校區)、文小十二(水源國小)及文高三(國立淡水高級商工職業學校)等。

三、 公園用地

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

四、 體育公園用地、體育場用地、綠地及廣場用地

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

五、 停車場用地、郵政用地

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

六、 變電所用地、捷運變電所用地

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

七、 公用事業用地、電信事業用地、自來水事業用地

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

用地已開闢完成，作為設置變電箱之用，電信事業、自來水事業用地則尚未開闢。

八、 污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地

污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地及溝渠用地現行重製後計畫面積分別是16.47公頃、10.58公頃、4.26 公頃、0.90 公頃、27.31 公頃，目前污水處理廠用地已讓售且第一期工程已興建完成，另外溝渠也已整治完工，其餘則尚未開闢。

九、 園道用地及道路用地

園道用地及道路用地現行重製後計畫面積分別為 41.24 公頃及217.90 公頃，目前僅興闢完成已開發區之道路用地，未開發區現況則以既有道路之使用為主。

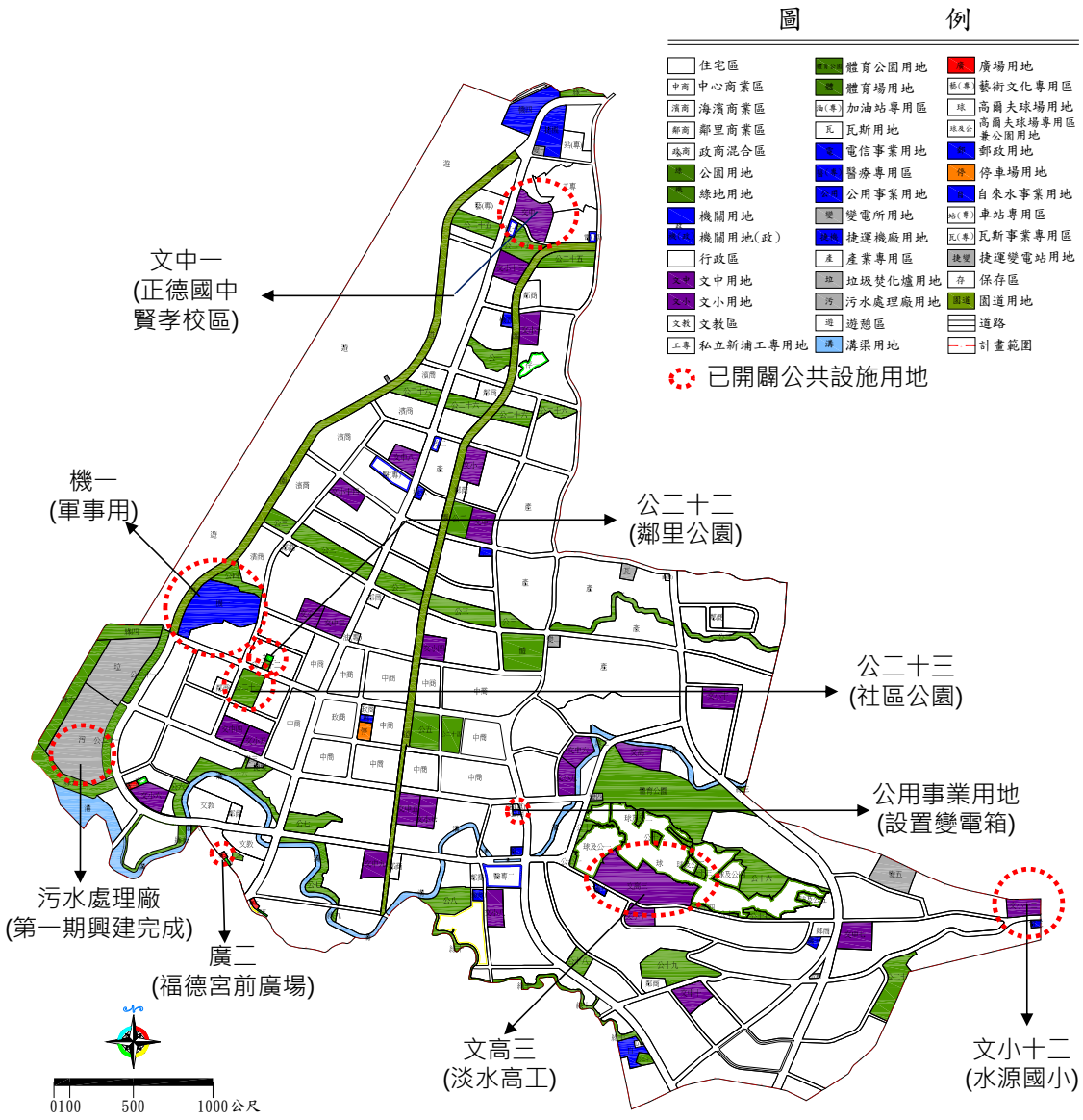


圖26 淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地開闢位置分布示意圖

陸、 交通運輸

一、 道路系統

淡海新市鎮位於新北市淡水區西北方，台 2 省道、台 2 乙省道與 101 縣道為本基地主要的聯外道路，其他如北 6 鄉道、北 8 鄉道為本基地次要的聯外道路。

（一） 台 2 省道(登輝大道-淡金路)

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

（三） 台 2 乙省道(後洲路-淡金公路)

即台 2 舊線，路線由竹圍附近起，沿著淡水河出海口及台灣海峽行進，其間經過淡水區市中心，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。

（二） 101 縣道(北新路)

101 縣道呈南北走向，全線平均路寬為 9 公尺，雙向佈設 2 車道。

（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。

（四） 北 6 鄉道(新林路)

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

（五） 北 8 鄉道(新興路)

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

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

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

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

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

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

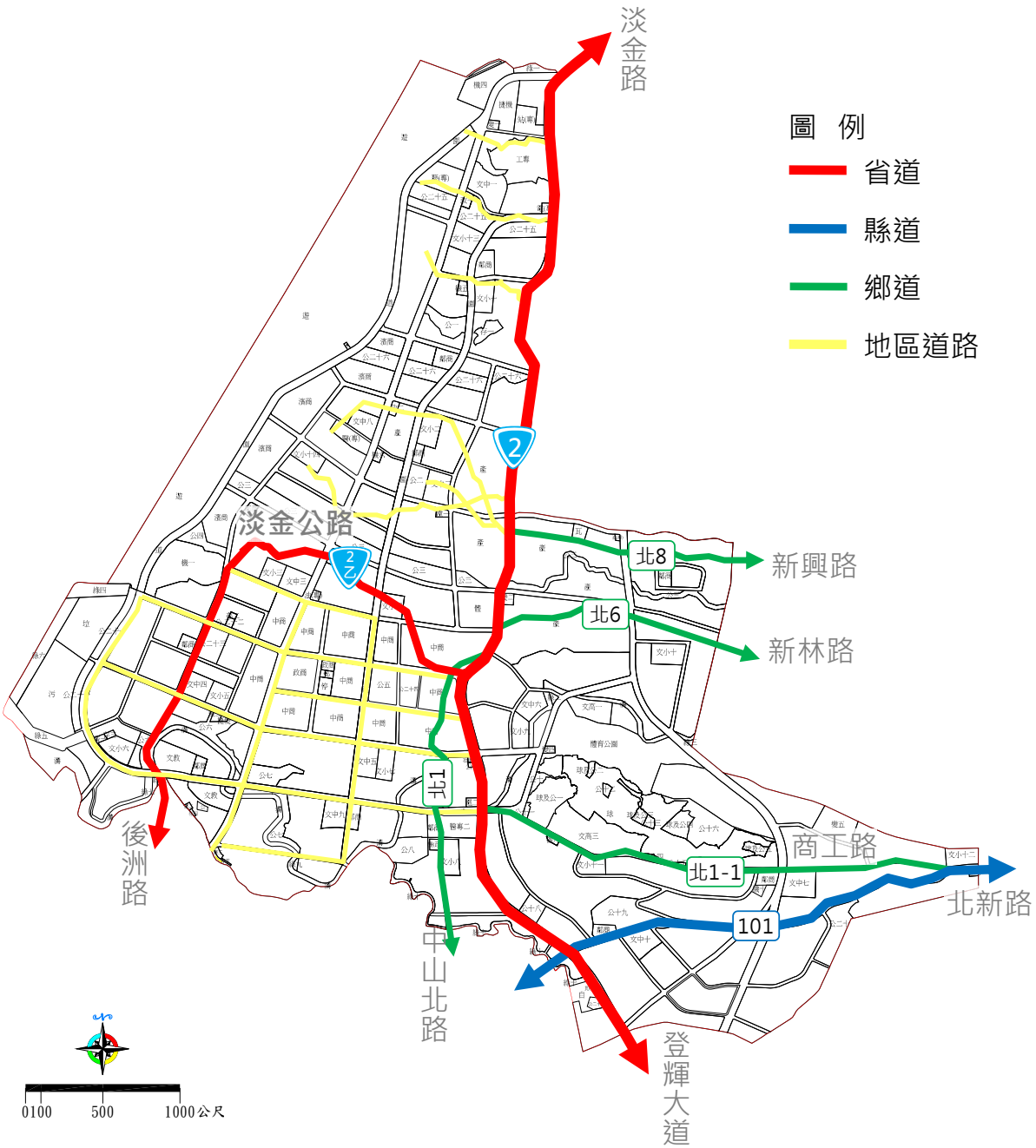


圖27 淡海新市鎮特定區主要計畫現況道路系統示意圖

二、 大眾運輸系統

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

（一）公車系統

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

（二）捷運系統

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

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

（三）水道運輸

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

三、 停車系統

淡海新市鎮內停車系統可以周邊區域及新市鎮內分別敘述如下。

（一）新市鎮內停車系統

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

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

（二）新市鎮周邊停車系統

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

表30 淡海新市鎮周邊地區停車場及停車數一覽表

鄉鎮市	停車場名稱	車位數			
		大型車	小型車	機車	自行車
淡水區	捷運淡水站轉乘停車場	-	524	921	177
淡水區	捷運紅樹林站轉乘停車場	-	215	586	13
淡水區	水碓立體停車場	-	446	0	-
總計		-	1,185	1,507	190

資料來源：台北捷運公司、淡水區公所；本計畫整理。

第五章 規劃構想

壹、 發展潛力與限制分析

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28 淡海新市鎮特定區發展潛力圖

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、真理大學與聖約翰技術學院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）配合重大相關交通建設計畫，創造新市鎮未來發展新契機

淡海新市鎮目前連結臺北市及周邊市鎮之主要交通動線僅台2線省道，未來若能配合淡江大橋計畫與興建中的東西向快速道路八里--新店線，以連結台北港、桃園國際機場兩大重要海空港及新北市從五股至新店的重要工業廊帶，另配合規劃中的淡水捷運延伸線計畫及三芝北投公路計畫，加強淡海地區與台北都會區都市中心的交通連結，並縮短交通旅運時間。

（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，合計面積約 446.02 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）現況交通條件不良，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，亦希望北淡線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、海尾溪等溪流經過，造成區內土地分割，有礙都市整體發展。

（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，淡海新市鎮具備有發展成國際海灣城市的潛力，春夏秋季氣候溫和，十分適合戶外活動，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

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，例如部分機關用地及垃圾焚化爐用地皆已無需求，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個別土地條件，變更為更適合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。

課題二：土地使用分區名稱未隨現況發展的變動而調整，導致部分使用分區名稱與現況不符。

1. 說明：

部分公營事業民營化，例如：中華電信公司、中華郵政公司等，故不宜再以公共設施用地為其分類。另外電信事業專用區應依照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 30 條之 1 規定統一其分區名稱。

另外新埔工專更名為聖約翰科技大學，與現行「私立新埔工專用地」之土地使用分區名稱不相符，需調整。

2. 對策：

(1) 將電信事業用地及郵政用地調整名稱為電信專用區及郵政專用區，與現況情形相符。

(2) 電信事業專用區則統一名稱為電信專用區。

(3) 為符現況之使用情形，建議「私立新埔工專用地」變更為文教區。

課題三：淡海新市鎮特定區主要計畫與第一期細部計畫現行之土地使用分區狀況未趨一致。

1. 說明：

經過歷次都市計畫的更迭，部分細部計畫的變更內容主要計畫未將其納入，使得兩者之現行計畫有所差異。

2. 對策：

本次通檢將主要計畫與細部計畫不一致之處納入變更內容，使主要計畫與細部計畫之土地使用計畫不致相違背。

二、 產業引進面

課題：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。

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 9 號、10 號、12 號、16 號、19 號、22 號、27 號以及 44 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) 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) 建議規劃公車接駁路線。

四、 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、 發展願景與構想

一、 發展願景及定位

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

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

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

（一） 空間發展新思維—低碳、綠能之生態城市

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

（二） 未來願景—「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」

利用淡海獨特環境發展條件，整體規劃以「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」為願景，倡導尊重環境特色之開發，保留原有地貌的特色，運用生態城市永續發展之策略與指標，規劃於土地使用、交通運輸、公共設施計畫上，以「WORK：新興產業園區」、「ECO：生態社區」、「LEISURE：休閒生活環境」、「LRT：低

碳綠色交通」等四大主軸，打造淡海新市鎮後期發展區之空間願景（圖 29）。



圖29 淡海新市鎮特定區未來願景構想圖

二、 發展構想與策略

配合環境現況特色，導入防洪、節能、減碳及大眾運輸系統等措施，調整後期發展區之都市計畫土地使用配置，重新規劃交通運輸系統與都市防災，以落實生態城市之理念，相關發展構想研擬如下:

（一） 整體空間規劃構想

本計畫配合淡水捷運延伸線之建設，都市空間結構之調整以大眾運輸導向發展（TOD）的土地使用發展為主軸，規劃土地朝向混合、集約、高效率之使用，以導入多元都市機能，建構步行約 500 公尺距離為原則之鄰里生活模式，同時結合當地特有山海之自然資源，及大專院校之文教設施，規劃兼具遊憩、休閒、商業、居住等機能之生活區，另亦配合既有產業聚落型態、國際產業趨勢，擴大生產用地，促進當地經濟發展核心之形成，成為可自給自足之城市。

全計畫區之空間規劃可分為商業服務區、多元產業區、海濱休閒區、生活住宅區、文教生活區、休閒居住區等六大功能分區，分別說明如下，空間構想圖如圖 30 所示。

1. 商業服務區

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

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

2. 多元產業區

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

3. 海濱休閒區

位於計畫區西側之濱海區域，現況擁有海域及沙灘等天然資源，未來可朝向觀光、遊憩方面發展，且周邊土地可配合休閒活動人潮，規劃相關商業活動空間。

4. 生活住宅區

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

5. 文教生活區

位於計畫區北側，現況為聖約翰科技大學，未來發展可配合現有文教機能為核心，其所衍生之人口及研究人員可支持周邊地區，以發展居住、地區型商業或產業研發等機能。

6. 休閒居住區

分布於省道臺二線（登輝大道）以東地區，現況地形坡度陡峭，且有溪流經過，現況設有一座高爾夫球場；未來可以低密度

使用強度之住宅為主軸，配合藍綠帶廊道之構想以及既有遊憩設施，發展優質、健康之居住環境；並得採開發許可方式開發，透過管制以維護開發行為與生態環境之平衡。

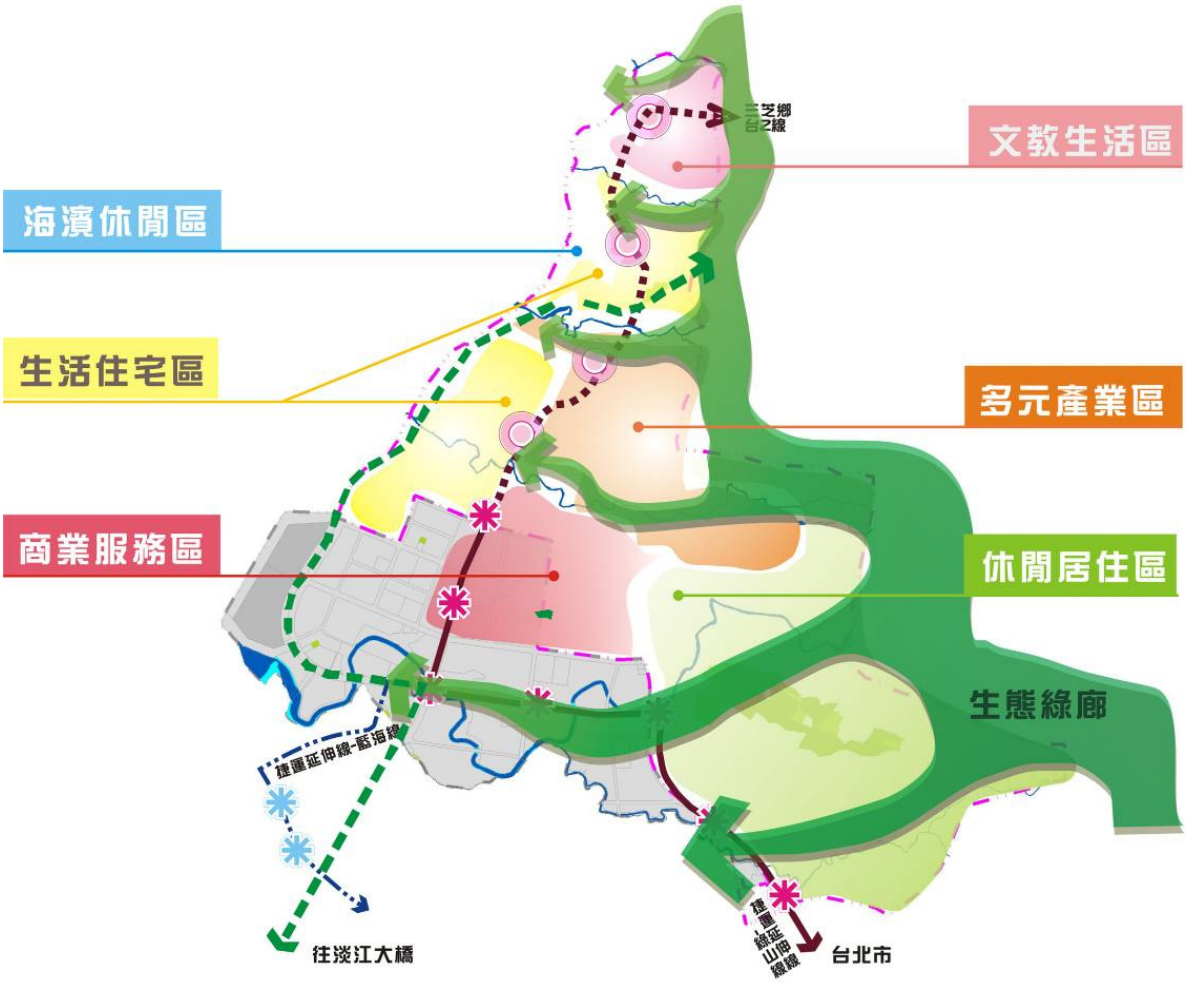


圖30 淡海新市鎮特定區整體空間規劃構想示意圖

（二）發展策略構想

本計畫為能落實生態城市理念，針對自然人文特色、自然地形地貌、防洪保水及節能減碳等涉及生活環境之層面，研擬相關發展策略，茲說明如下：

1. 自然及景觀資源發展策略

(1) 具有生態敏感條件之重要棲地保留

A. 生態核心區

東西向溪流：兩側各留寬約 20m 緩衝空間。

B. 生態緩衝區

溪流兩側與嵌塊體（相思樹次生林）相鄰處：各留設距離寬約 40m 之植被廊道，如圖 31 所示。

C. 四級坡以上區域

配合嵌塊體（相思樹次生林）留設。

(2) 綠色廊道與嵌塊體串連

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

B. 既有破碎嵌塊體（相思樹次生林），納入整體綠網系統考量，參酌劃設為公園、綠地與開放空間等用地，使之成為生態跳島，如圖 31 所示。



圖31 淡海新市鎮特定區綠色廊道與嵌塊體串連構想示意圖

2. 水與綠網絡發展策略

(1) 公共開放空間作為強化綠網系統的發展

A. 導入綠手指延伸策略

配合既有河川與植被廊道，增設綠地連結生態跳島，建構南北向綠廊道系統，串連東西向大屯山生態系統，形成本計畫區之都市綠網，如圖 31 所示。

B. 既有河流配合綠色系統劃設公園、綠地、廣場等公共設施用地。



圖32 淡海新市鎮特定區水與綠網絡發展構想示意圖

(2) 水綠網絡建構

A. 綠園道

劃設二條南北向綠園道，串連東西向河川廊道，創造都市生態綠網。

B. 開放空間

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

C. 生態滯洪池

配合既有埤塘及開放空間規劃滯洪沉砂池，採容納 50 年頻率之區域防洪需求。

D. 草溝

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

E. 沿岸生態親水公園

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

3. 都市人文景觀及風貌發展發展策略

(1) 彰顯城市風貌、特色與自明性

(2) 保留既有紋理及具價值之人文、景觀資源

A. 自然環境特質

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

B. 人文環境特質

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

本計畫將後期發展區內之既有文化資產，予以保存與活化，劃設為公園、綠地或保存區，避免道路經過，並依文化資產保存法相關規定辦理。

4. 交通運輸規劃構想

(1) 配合地形，調整車行系統

A. 主要聯絡道路

（A）配合地形調整至坡度平緩之興化店溪河谷。
（B）南北向道路，南接淡江大橋，北至計畫區北側，與環狀道路分別銜接省道臺二線。
（C）順應區內既有地景地貌，規劃捷運延伸線系統之路徑，並於跨河口處設置景觀橋。

B. 次要道路

以溪流切割之平臺配合地形配置。

(2) 提高大眾運輸工具及低碳運具之使用

A. 後期發展區內之各次區域的發展核心設置捷運場站之節點。

B. 捷運場站周邊半徑 300m 範圍內設置自行車停車空間。

C. 步行 500 公尺距離範圍內，規劃生態社區，建構低碳綠色交通，如圖 33 所示。

D. 人行通道與捷運場站之空間連結與舒適性規劃。

(3) 人本多元交通規劃

A. 接駁公車轉乘系統

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

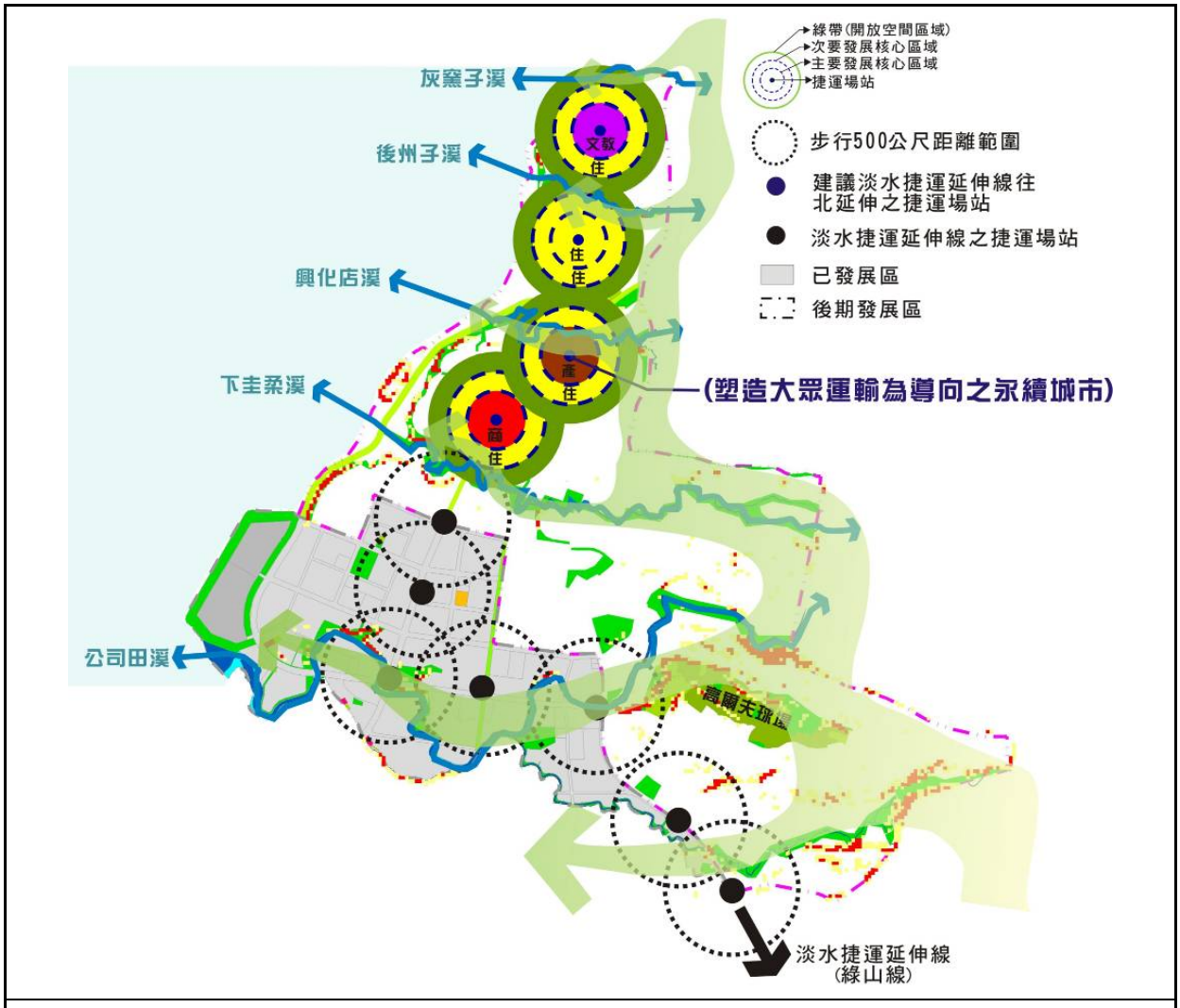


圖33 淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向（TOD）之土地使用規劃構想圖

B. 自行車道系統

台北市政府規劃全市河濱自行車道，其中一遊憩路網為「關渡、金色水岸、八里左岸自行車道」，此路線部分位於本計畫區內，未來俟淡江大橋完工後，可續接至桃園濱海自行車道系統；另新北市政府於三芝區之省道臺二線，規劃北海岸自行車道，全長約 20 公里，行經三芝、石門、金山、萬里等鄉鎮。鑑此，本計畫規劃南北向 35M 以上的綠園道，並優先設計作為遊憩型使用之自行車道，銜接淡水區至三芝區，如圖 34 所示。

計畫區內則利用環狀道路，於各平臺區內道路建置供區內居民通勤及居住生活使用之運輸型自行車道。

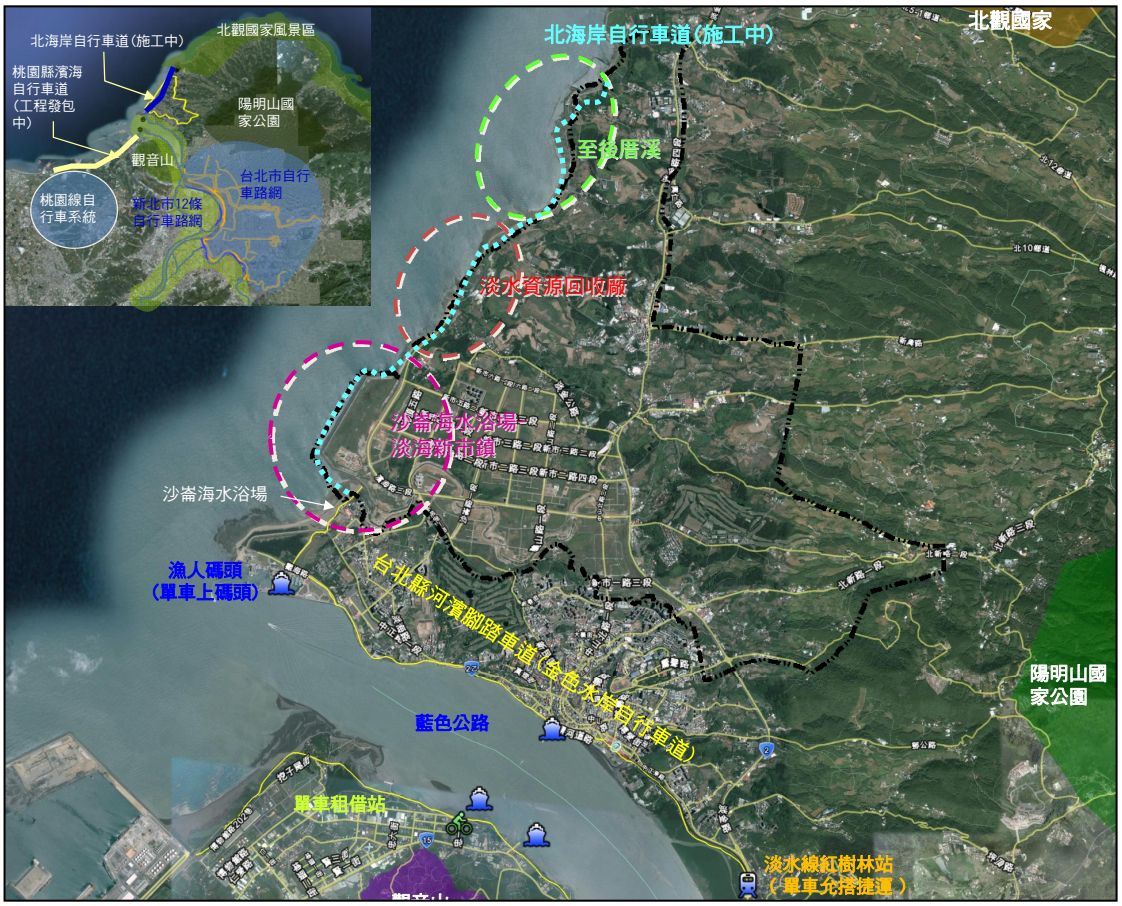


圖34 淡海新市鎮特定區周邊自行車道系統規劃示意圖

C. 人行步道系統

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

D. 貨物運輸孔道系統

區內運輸道路主要以濱海綠園道作為聯外道路，銜接至淡江大橋、台北國際商港、桃園航空城及省道台 64 線，以提升通往全國各地與國際連結的可及性，促進地方產業發展。此外，貨物運輸孔道系統建立，可降低運輸車輛穿越住宅區，減少省道臺二線之交通壅塞，提升居民活動安全與環境品質(如圖 35 所示)。

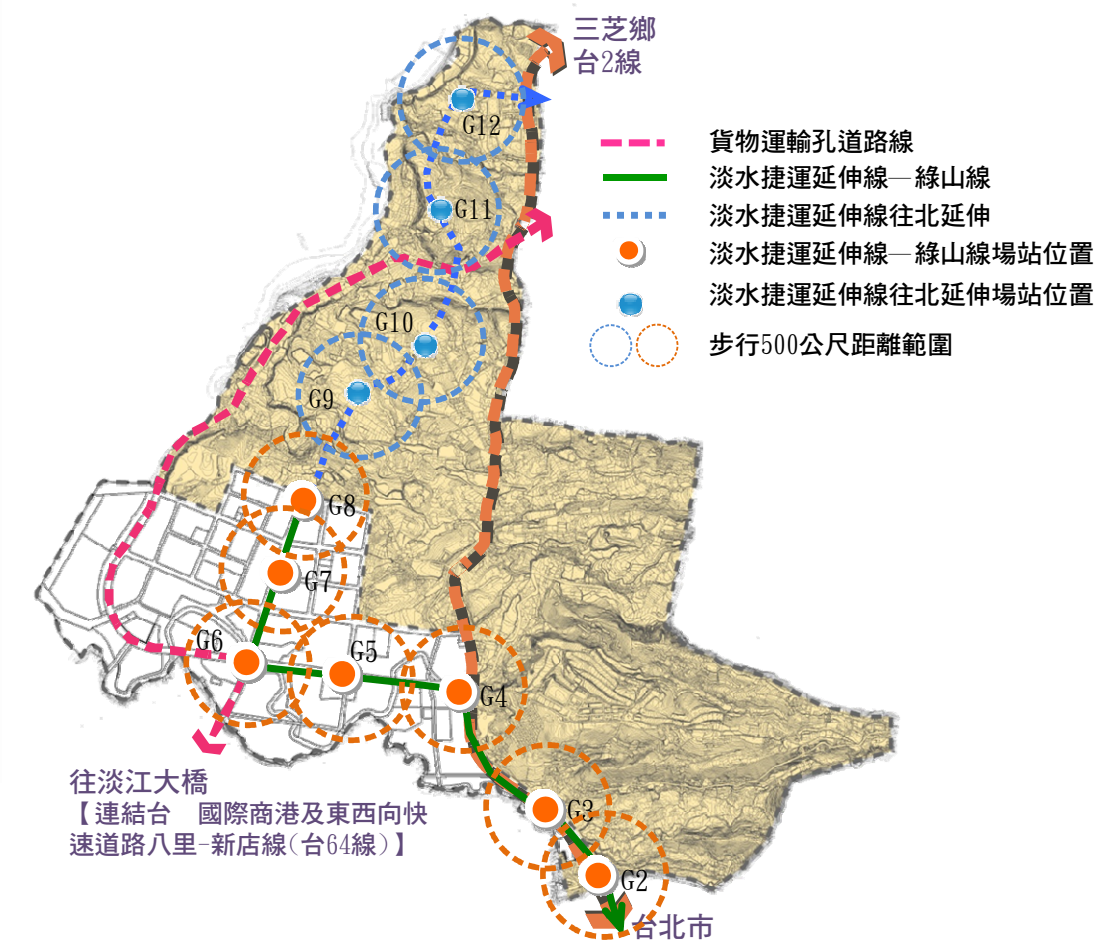


圖35　淡海新市鎮特定區大眾運輸系統規劃構想圖

第六章 檢討原則與變更內容

壹、 檢討原則

一、 計畫範圍

計畫範圍緊鄰淡水都市計畫區北側，南、北以省道臺二線之2號橋與 9 號橋為界，東至淡水區水源國小，西側邊界因緊鄰台灣海峽，本次檢討維持原計畫範圍。

二、 計畫年期

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

再者，本次修訂分期分區採二期四區開發，開發方式採區段徵收或其他多元開發方式辦理，考量後期發展區未來辦理區段徵收及多元開發地區之主要公共設施建設，尚須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可、容積移轉等實際辦理情形以決定投入時機，故計畫目標年修訂為民國 125 年。

三、 計畫人口

為因應淡海新市鎮未來願景與發展定位，加速產業與交通之進駐，並朝向大眾運輸導向發展（TOD）及考量未來輕軌運量及營運需要，後期發展地區部分容積率予以適度調高，計畫人口則以維持原計畫 30 萬人為原則。

四、 土地使用

（一）延續現行計畫之規劃內容，並配合都市計畫圖重製作業調整

以現行計畫之土地使用內容為基礎，配合都市計畫圖重製作業調整土地使用分區及公共設施面積。

（二）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，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。

（三）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。

（四）主要計畫與細部計畫之土地使用規劃一致

套繪細部計畫之現行計畫，調整差異過大之處，使其達到都市計畫的一致性，避免兩者之土地使用相違背。

（五）其它用地及分區檢討原則

公共設施用地配合相關單位之需求，調整使用分區；並配合公營事業民營化之政策，調整相關公共設施用地為其專用區。因應產業發展趨勢，配合劃定專用區以供使用。

五、 交通

（一）綠園道的規劃與步道、自行車道結合

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，規劃綠園道及自行車道，使其具主要聯外道路之服務功能並結合成景觀道路系統，促進休閒遊憩發展。

（二）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。

六、 產業引進

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。

七、 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。

八、 分期分區計畫

淡海新市鎮原採分期分區辦理開發，本計畫建議後期發展區需配合不同的開發方式，調整原計畫之分期分區發展計畫，將原三期七區修訂為二期四區開發，如表 31 及圖 36 所示，說明如下：

（一）已開發地區(原第一期發展區第一、二開發區)

已依原開發執行計畫開發時序，完成區段徵收開發，面積計 446.02 公頃。

（二）後期發展地區

1. 第二期發展區第一開發區

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

上開範圍北側以灰窯子溪為界；西側以原海濱遊憩區陸域為界；南側以原第一期發展區之第一、二開發區範圍為界；東側則以自然或人為地形為界（東側北段以省道臺二線為界；東側南段以現況道路、陡坡地形及河道緩衝綠地為界）。另為因應相關住宅政策，配合淡水捷運延伸路線，將省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地一併納入。

2. 第二期發展區第二開發區

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

表31 淡海新市鎮特定區分期分區調整對照表

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

資料來源：本計畫整理。

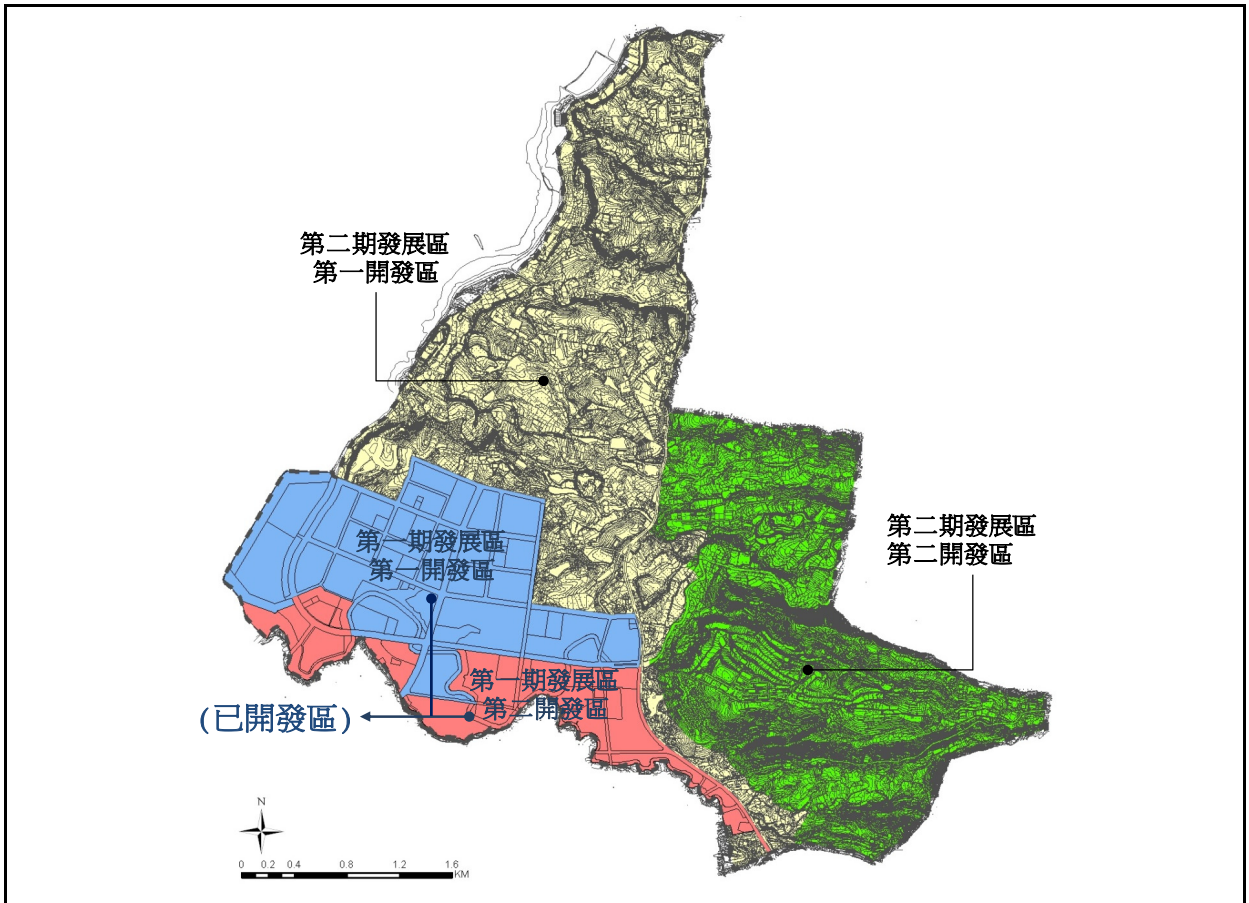


圖36 淡海新市鎮特定區分期分區範圍示意圖

貳、 變更內容

本次通盤檢討配合辦理都市計畫圖重製作業，現行計畫面積由1,756.31 公頃調整為 1,748.75 公頃，配合重製後現行計畫面積，進行發展現況檢討分析，進而研擬發展課題與構想，遂變更內容以重製後面積作為面積增減之基礎，進行變更後面積之調整。

因此，配合發展現況檢討分析、發展課題與優勢限制、規劃構想以及檢討原則，本次檢討提列變更共 17 案，檢討變更內容明細參見表 32 及圖 37，變更內容面積增減參見表 33。本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

表32 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)變更內容綜理表

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
1	變1	計畫範圍與全區土地使用計畫面積	計畫總面積 1,756.31 公頃	檢討後總面積 1,748.75 公頃	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	變2	計畫圖	藍晒著色圖	新測地形圖著色圖	原有比例尺 1/3000 之都市計畫圖已老舊模糊，遂於民國 98 年進行「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)1/1000 數值地形圖測量及都市計畫圖重製」案，以符合都市計畫之需要。
3	變3	計畫年期	民國 103 年	民國 125 年	考量未來多元開發地區之主要公共設施建設須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可與容積移轉實際辦理情形決定投入時機，爰修訂計畫年期。
4	變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，依椿位展繪線展繪，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)	

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
5	變5	計畫區東側,污水處理廠用地及綠五用地	道路用地 (0.04 公頃)	公園用地 (公二十一) (0.04 公頃)	考量現況道路開闢及使用情形，依據重製疑義會議決議，提列變更道路用地為公園用地、變更綠地用地為道路用地及變更綠地用地為污水處理廠用地等。
			綠地用地 (綠五) (0.06 公頃)	道路用地 (0.06 公頃)	
			綠地用地 (綠五) (0.04 公頃)	污水處理廠用地 (0.04 公頃)	
6	變6	計畫區東側,文小六左側	廣場用地 (0.07 公頃)	住宅區 (0.09 公頃)	1.經查民國 86 年「變更淡海新市特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)案」已將住宅區變更為公園用地及保存區，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」將原公園用地誤植為保存區,故本次通盤檢討配合修正現行計畫為公園用地（0.05 公頃）。 2.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椿位展繪線不符部分，依都市計畫圖展繪，參酌椿位展繪線辦理變更。
			保存區 (0.01 公頃)		
			公園用地 (0.01 公頃)		
			公園用地 (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	變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	變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。

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
9	變9	計畫區南側，文小(八)北側	醫療專用區(醫專二)(3.38 公頃)	倉儲批發專用區(3.38 公頃)	1.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土地開發，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。 2.配合交通部高速鐵路工程局辦理淡水捷運延伸線，就淡水捷運延伸線綜合規劃內容 G4 站用地之需求，劃設捷運車站專用區。
			醫療專用區(醫專二)(0.30 公頃)	捷運車站專用區(0.30 公頃)	
10	變10	污水處理廠(污一)北側	污水處理廠用地(0.23 公頃)	垃圾焚化爐用地(0.23 公頃)	1.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。 2.公園用地(公二十一)配合重製調整範圍，將配合椿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。
			綠地（綠四）(0.04 公頃)	公園用地(公二十一)(0.04 公頃)	
11	逾79	綠(九)南側	住宅區(0.07 公頃)	道路用地（人行步道）（0.07 公頃）	配合計畫區外交通路網，計畫區內之住宅區，依照沿等高線順接至防坡堤邊界，並延伸至溝渠用地，劃設人行步道，以作為道路兼綠地供人車通行使用。
12	變12	文小(七)東側，登輝大道旁	公用事業用地(0.21 公頃)	變電所用地(變六)(0.21 公頃)	規劃之原意即供變電所、服務中心、營業處及電力相關設備使用，且該用地現設置變電所，配合變更為變電所用地。
13	變15	公(二十三)東側	政商混合區(0.10 公頃)	綠地(綠十六)(0.10 公頃)	現況為地下為共同管道出入口埋設處，故變更為綠地以防止開挖，亦可綠化市中心。

編號	案號	位置	變更內容		變更理由
			現行計畫	新計畫	
14	逾62	公（二十三）北側	公園用地（公二十二）（0.04 公頃）	道路（0.04 公頃）	太子廟為地方信仰中心，且已劃為保存區，考量通行問題及未臨道路無法指定建築線，故於公二十二劃設 6 公尺計畫道路供通行。
15	逾77	公（六）西側	綠地（綠十一）（0.19 公頃）	學校用地（文小六）（0.13 公頃）	文小六用地南側及東側之住宅區的南側未臨計畫道路，將無法指定建築線，同時要增加此區南北縱向串連。
				住宅區（0.06 公頃）	
			綠地（綠十一）（0.01 公頃）	道路用地（0.01 公頃）	
			學校用地（文小六）（0.18 公頃）	道路用地（0.18 公頃）	
16	逾78	公八西側	住宅區（0.08 公頃）	溝渠用地（0.08 公頃）	由於第一期發展區內公司田溪已整治完成，為保存公司田段 112 地號臨公司田溪之蟾蜍石，應配合公司田溪整治完工後之地形圖，將公司田 112 地號中蟾蜍石保存位置排除於住宅區中，以免日後住宅區開發遭到破壞。
17	變16	分期分區	三期七區	二期四區	考量淡海新市鎮未來開發方式及期程，並配合聯外交通建設，重新調整分期分區。

註 1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。

註 2：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

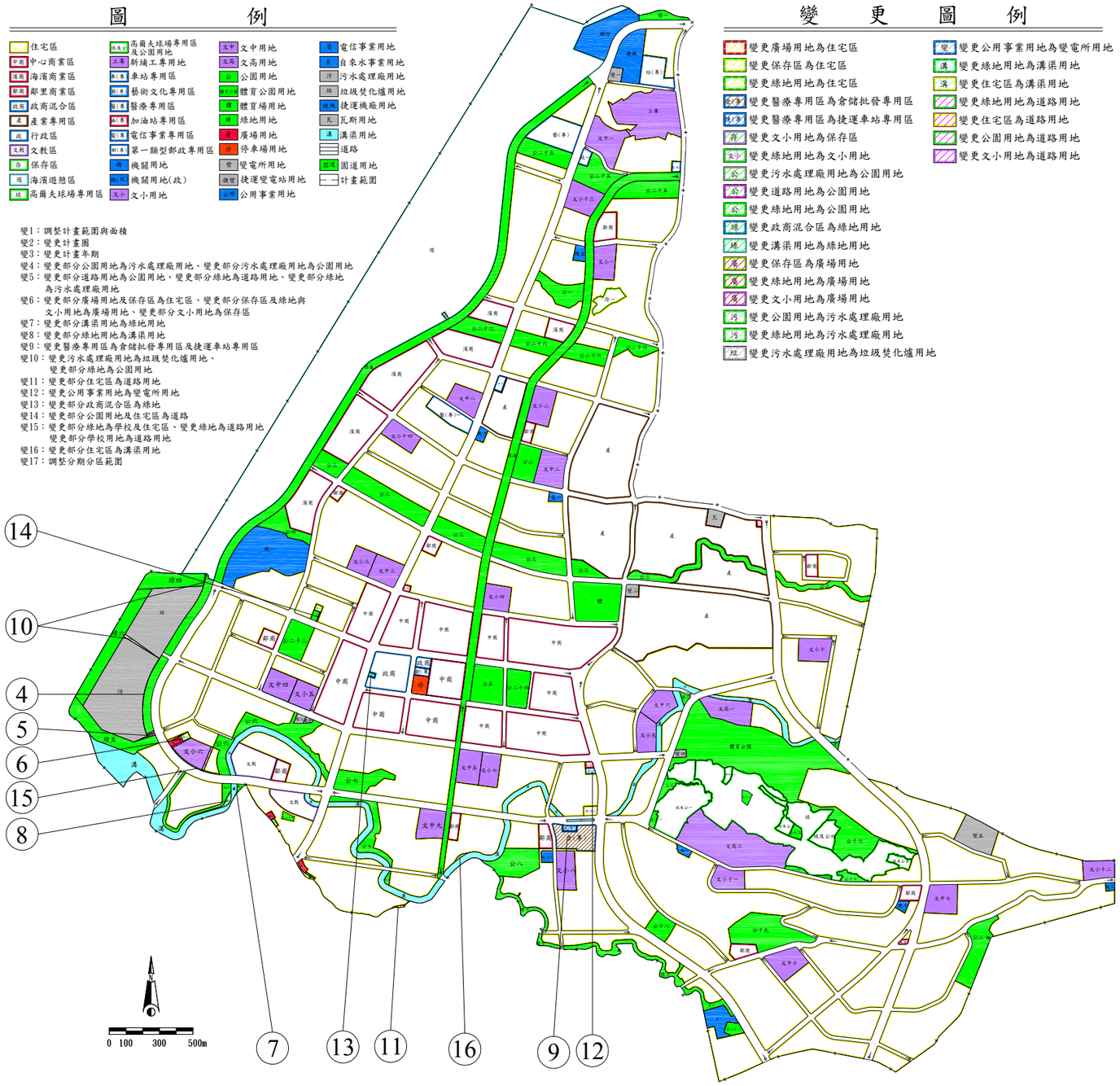


圖37 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)變更位置示意圖

資料來源：本計畫整理。

表33 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)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	小計
土地使用分區	住宅區	調整計畫範圍與全區土地使用計畫面積	調整計畫圖	調整計畫年期			0.09					-0.07				0.06	-0.08	調整分期分區	0.00
	住宅區(附)																		0.00
	中心商業區																		0.00
	海濱商業區																		0.00
	鄰里商業區																		0.00
	政商混合區													-0.10					-0.10
	產業專用區																		0.00
	行政區																		0.00
	文教區																		0.00
	保存區						0.00												0.00
	海濱遊憩區																		0.00
	高爾夫球場專用區																		0.00
	高爾夫球場專用區及公園																		0.00
	私立新埔工專用地																		0.00
	捷運車站專用區																		0.00
	車站專用區																		0.00
	藝術文化專用區																		0.00
	醫療專用區									-3.68									-3.68
	倉儲批發專用區									3.38									3.38
	加油站專用區																		0.00
	電信事業專用區																		0.00
	電信專用區																		0.00
	第一類型郵政專用區																		0.00
	捷運車站專用區									0.30									0.30
	小計																		0.00
公共設施用地	機關用地																		0.00
	文小用地						-0.06									-0.05			-0.11
	文中用地																		0.00
	文中小用地																		0.00
	文高用地																		0.00
	郵政用地																		0.00
	公園用地				0.00	0.04	-0.05				0.04				-0.04				-0.01
	海濱公園用地																		0.00
	體育公園用地																		0.00
	體育場用地																		0.00
	綠地					-0.1	-0.01	0.006	-0.30		-0.04			0.1		-0.20			-0.54
	廣場用地						0.03												0.03
	停車場用地																		0.00
	變電所用地												0.21						0.21
	捷運變電所用地																		0.00
	公用事業用地												-0.21						-0.21
	電信事業用地																		0.00
	自來水事業用地																		0.00
	污水處理廠用地				0	0.04					-0.23								-0.19
	垃圾焚化爐用地										0.23								0.23
	捷運機廠用地																		0.00
	瓦斯用地																		0.00
	溝渠用地							-0.006	0.30								0.08		0.37
	道路用地					0.02						0.07			0.04	0.19			0.32
	園道用地																		0.00
	小計																		0.00
合計					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

註1：表內面積僅供參考，實際應依核定圖實際分割測量為準。

註2：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

第七章 檢討後實質計畫

壹、 計畫範圍及面積

本計畫位處台北都會區之西北隅，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、北以台 2 省道之 2 號橋與 9 號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水區水源國小；現行計畫面積為 1756.31 公頃，配合都市計畫圖重製作業，檢討後計畫面積調整為 1,748.75 公頃。整個特定區南距台北市約 16 公里，北到三芝鄉約 6 公里，其東側臨近陽明山國家公園，其地理位置如圖 38 所示。

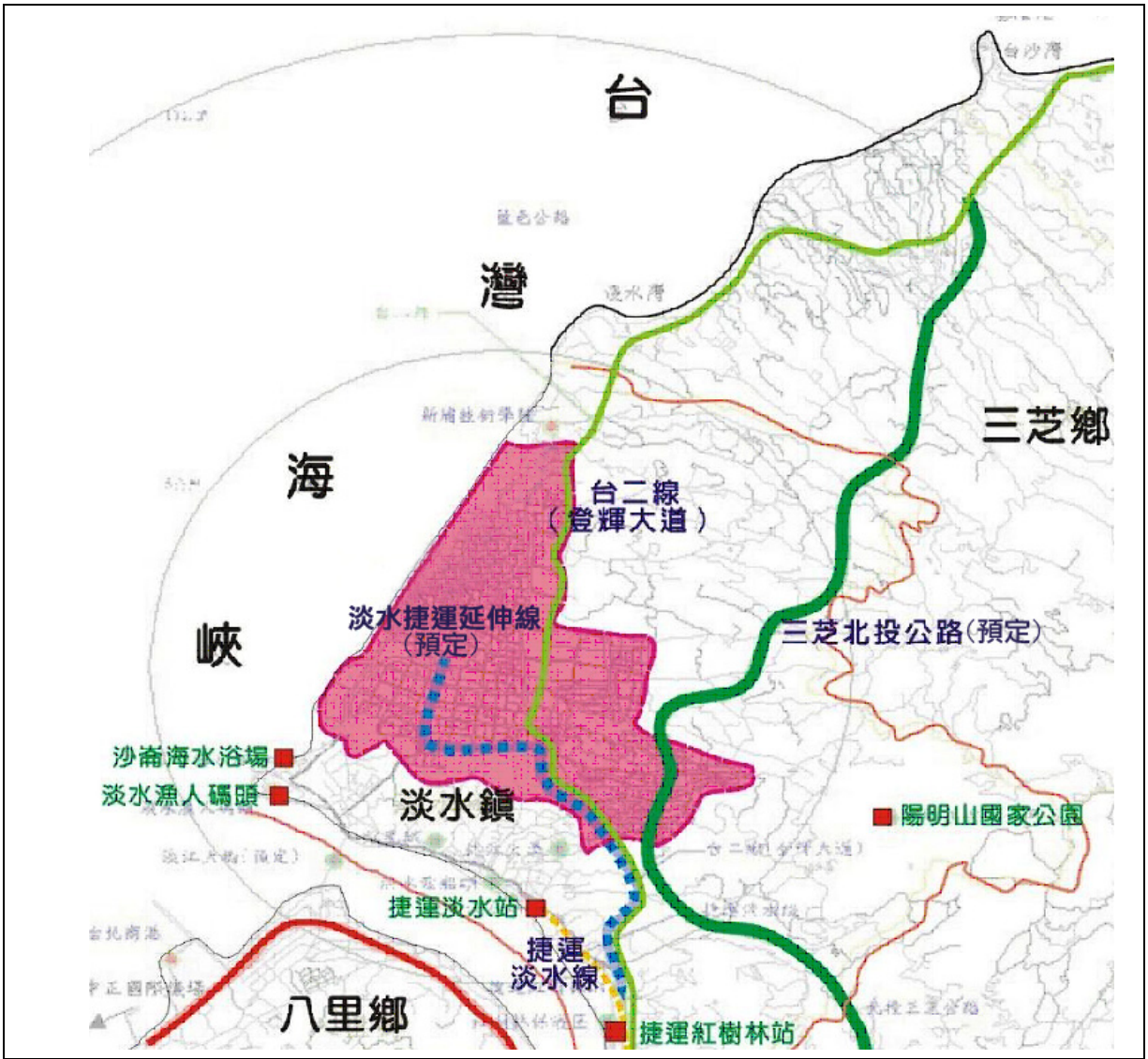


圖38　變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)地理區位示意圖

資料來源：本計畫整理。

貳、 計畫年期

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

本次修訂分期分區採二期四區開發，開發方式採區段徵收或其他多元開發方式辦理，考量後期發展區未來辦理區段徵收及多元開發地區之主要公共設施建設，尚須視新市鎮開發基金財務狀況及開發許可、容積移轉等實際辦理情形以決定投入時機，故計畫目標年修訂為民國 125 年。

參、 計畫人口

為因應淡海新市鎮未來願景與發展定位，加速產業與交通之進駐，並朝向大眾運輸導向發展（TOD）及考量未來輕軌運量及營運需要，後期發展地區部分容積率予以適度調高，計畫人口則以維持原計畫 30 萬人為原則。

肆、 土地使用計畫

一、 住宅區

維持現行計畫使用，劃設面積約 694.29 公頃。

二、 中心商業區

維持現行計畫使用，劃設面積約 84.97 公頃。

三、 海濱商業區

維持現行計畫使用，劃設面積約 31.54 公頃。

四、 鄰里商業區

維持現行計畫使用，劃設面積約 13.60 公頃。

五、 政商混合區

現行計畫面積為 5.76 公頃，配合本次通盤檢討變更部分政商混合區為綠地用地，檢討後面積為 5.66 公頃。

六、 產業專用區

維持現行計畫使用，劃設面積約 101.73 公頃。

七、 行政區

維持現行計畫使用，劃設面積約 1.02 公頃。

八、 文教區

維持現行計畫使用，劃設面積約 7.08 公頃。

九、 保存區

現行計畫面積 1.99 公頃，配合重製檢討作業變更部分保存區為住宅區及變更部分文小用地為保存區，檢討後面積維持不變。

十、 海濱遊憩區

維持現行計畫使用，劃設面積約 150.47 公頃。

十一、 高爾夫球場專用區

配合現況發展情形，維持現行計畫使用，劃設面積約 29.90 公頃。

十二、 高爾夫球場專用區及公園

配合現況發展情形，維持現行計畫使用，劃設面積約 13.05 公頃。

十三、 私立新埔工專用地

維持現行計畫使用，劃設面積約 9.46 公頃。

十四、 車站專用區

維持現行計畫使用，劃設面積約 2.94 公頃。

十五、 藝術文化專用區

維持現行計畫使用，劃設面積約 4.39 公頃。

十六、 醫療專用區

現行計畫面積 6.28 公頃，配合本次通盤檢討變更醫療專用區為倉儲批發專用區，檢討後面積為 2.60 公頃。

十七、 倉儲批發專用區

本次檢討配合實際發展需要，變更醫療專用區為倉儲批發專用區，面積為 3.38 公頃。

十八、 加油站專用區

維持現行計畫使用，劃設面積 0.64 公頃。

十九、 電信事業專用區

維持現行計畫使用，劃設面積 0.35 公頃。

二十、 第一類型郵政專用區

維持現行計畫使用，劃設面積 0.44 公頃。

二十一、捷運車站專用區

本次通盤檢討配合配合交通部高速鐵路工程局辦理淡水捷運延伸線，就淡水捷運延伸線綜合規劃內容 G4 站用地之需求，本次檢討後計畫面積 0.30 公頃。

表34 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)
土地使用與公共設施面積對照表

項目		重製後計畫面積(公頃)	本次通減增減面積(公頃)	本次檢討後計畫	
				計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	693.84	0.00	693.84	39.68
	住宅區(附)	0.45	0.00	0.45	0.03
	中心商業區	84.97	0.00	84.97	4.86
	海濱商業區	31.54	0.00	31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60	0.00	13.60	0.78
	政商混合區	5.76	-0.10	5.66	0.32
	產業專用區	101.73	0.00	101.73	5.82
	行政區	1.02	0.00	1.02	0.06
	文教區	7.08	0.00	7.08	0.40
	保存區	1.99	0.00	1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47	0.00	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90	0.00	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.00	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46	0.00	9.46	0.54
	車站專用區	2.94	0.00	2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39	0.00	4.39	0.25
	醫療專用區	6.28	-3.68	2.60	0.15
	倉儲批發專用區	0.00	3.38	3.38	0.19
	加油站專用區	0.64	0.00	0.64	0.04
	電信事業專用區	0.35	0.00	0.35	0.02
	第一類型郵政專用區	0.44	0.00	0.44	0.03
	捷運車站專用區	0.00	0.30	0.30	0.02
	小計	1159.90	-0.10	1159.80	66.32
公共設施用地	機關用地	18.94	0.00	18.94	1.08
	文小用地	34.50	-0.11	34.39	1.97
	文中用地	29.54	0.00	29.54	1.69
	文高用地	16.29	0.00	16.29	0.93
	公園用地	106.07	-0.01	106.06	6.06
	體育公園用地	25.08	0.00	25.08	1.43
	體育場用地	6.36	0.00	6.36	0.36
	綠地	22.98	-0.54	22.44	1.28

項目		重製後計畫面積(公頃)	本次通減增減面積(公頃)	本次檢討後計畫	
				計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
	廣場用地	0.69	0.03	0.72	0.04
	停車場用地	1.01	0.00	1.01	0.06
	變電所用地	5.54	0.21	5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14	0.00	0.14	0.01
	公用事業用地	0.21	-0.21	0.00	0.00
	電信事業用地	0.69	0.00	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15	0.00	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.47	-0.19	16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.58	0.23	10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26	0.00	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90	0.00	0.90	0.05
	溝渠用地	27.31	0.37	27.68	1.58
	道路用地	217.90	0.32	218.22	12.48
	園道用地	41.24	0.00	41.24	2.36
	小計	588.85	0.10	588.95	33.68
合計		1,748.75	0.00	1,748.75	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：本計畫未指明變更之處，應以現行計畫為準。

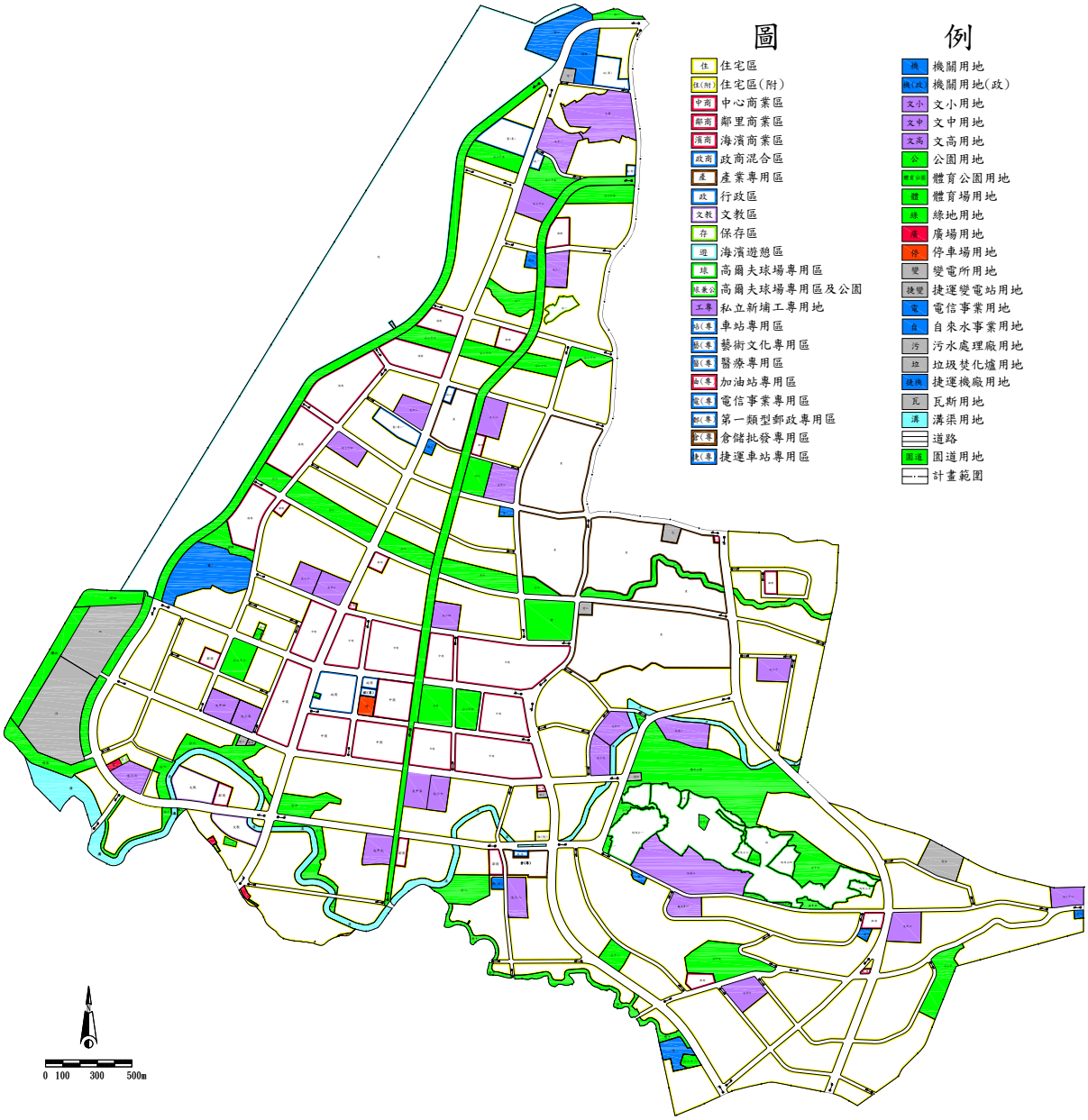


圖39 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）(第一階段)
土地使用分區示意圖

表35 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)
土地使用分區及公共設施用地面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
土地使用分區	住宅區	693.84	39.68
	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	101.73	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	0.30	0.02
	小計	1,159.70	66.32
公共設施用地	機關用地	18.94	1.08
	文小用地	34.39	1.97
	文中用地	29.54	1.69
	文高用地	16.29	0.93
	公園用地	106.06	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

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積百分比(%)
	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
	小計	588.95	33.68
合計		1,748.75	100.00

註:表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

伍、 公共設施計畫

一、 機關用地

維持現行計畫所劃設 1 處機關用地（政）及 6 處機關用地，計畫面積約為 18.94 公頃。

二、 學校用地

（一）文小用地

現行計畫面積為 34.58 公頃，共劃設 14 處，本次檢討後計畫面積 34.39 公頃。

（一）文中用地

現行計畫面積為 29.54 公頃，共劃設 10 處，本次檢討後維持原計畫。

（二）文高用地

現行計畫面積為 16.29 公頃，應由教育部主管機關研定整體配置計畫後劃設，共劃設 2 處，本次檢討後維持原計畫。

三、 公園用地

現行計畫面積為 106.07 公頃，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，惟為配合重製疑義作業變更，檢討後共劃設 27 處公園用地，計畫面積共計為 106.06 公頃。

四、 體育公園用地

現行計畫體育公園面積為25.08公頃，共劃設1處。本次檢討後維持原計畫。

五、 體育場用地

現行計畫面積為 6.36 公頃，共劃設 1 處。本次檢討後維持原計畫。

六、 綠地用地

配合本次通檢調整後，計畫面積為 22.44 公頃。

七、 廣場用地

現行計畫面積 0.69 公頃，共劃設 3 處，本次配合配合重製疑義作業變更，檢討後計畫面積為 0.72 公頃。

八、 停車場用地

現行計畫面積 1.01 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

九、 變電所用地

現行計畫面積 5.54 公頃，共劃設 5 處，本次通檢配合相關設備裝置之需求，變更部分捷運機廠用地及體育公園用地為變電所用地；另外配合現況使用，將公用事業用地指定為變電所用地；檢討後共劃設 6 處變電所用地，計畫面積為 5.75 公頃。

十、 捷運變電所用地

現行計畫面積 0.14 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十一、 電信事業用地

現行計畫面積 0.69 公頃，共劃設 2 處，本次檢討後維持原計畫。

十二、 自來水事業用地

現行計畫面積 2.15 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十三、 污水處理廠用地

現行計畫面積 16.47 公頃，共劃設 2 處，配合重製作業及本次檢討後計畫面積為 16.28 公頃。

十四、 垃圾焚化爐用地

現行計畫面積 10.58 公頃，共劃設 1 處，配合重製作業及本次檢討後計畫面積為 10.81 公頃。

十五、 捷運機廠用地

現行計畫面積為 4.26 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十六、 瓦斯用地

現行計畫面積為 0.90 公頃，共劃設 1 處，本次檢討後維持原計畫。

十七、 溝渠用地

配合現況實際開闢情形，本次通檢調整後，劃設面積約 27.68 公頃。

十八、 園道用地

維持現行計畫劃設園道用地情形，調整計畫面積約為 41.24 公頃。

十九、 道路用地

現行計畫面積為 217.90 公頃，為維持路型完整及考量發展之需求變更部分道路用地為公園用地，檢討後計畫面積為 218.22 公頃。

表36 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）公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	開闢狀態	備註
機關用地	機一	11.22	計畫區西南側	部分開闢	現供軍事使用
	機四	5.43	計畫區北側	未開闢	
	機五	0.61	文小一西側	未開闢	-
	機六	0.42	醫專一東側	未開闢	-
	機八	0.37	文高三西側	未開闢	-
	機(政)	0.49	計畫區南側，公八東側	未開闢	淡水區公所預定進駐
	機十	0.4	文中七西側	未開闢	-
	小計	18.94	-	-	-
文小用地	文小一	2.63	存一北側	未開闢	-
	文小二	2.99	公二北側	未開闢	-
	文小三	2.02	文中三西側	未開闢	-
	文小四	2.36	中心商業區北側，體育場西側	未開闢	-
	文小五	2.09	計畫區西側，文中四東側	未開闢	-
	文小六	2.57	計畫區西側，文教區西側	未開闢	-
	文小七	2.27	中心商業區南側，文中五東側	未開闢	-
	文小八	2.6	計畫區南側，公八東側	未開闢	-
	文小九	2.43	中心商業區東側，體育公園西側	未開闢	-
	文小十	2.6	計畫區東側，體育公園北側	未開闢	-
	文小十一	2.3	計畫區東南側，文高二南側	未開闢	-
	文小十二	2.04	計畫區東南端	已開闢	現為水源國小
	文小十三	3.12	文中計畫區北側，文中一西南側	未開闢	-
	文小十四	2.37	計畫區西側，醫專西南側	未開闢	-
	小計	34.39	-	-	-
文中用地	文中一	4.11	計畫區北側	已開闢	現為正德國中賢孝校區
	文中二	3.32	公二東側	未開闢	-
	文中三	2.62	機一東側	未開闢	-
	文中四	2.59	計畫區西南側，文小五西側	未開闢	-
	文中五	2.76	中心商業區南側，文小七西側	未開闢	-
	文中六	2.66	體育公園西側	未開闢	-
	文中七	3.15	計畫區東南側，機十東側	未開闢	-
	文中八	2.57	計畫區西側，醫專北側	未開闢	-

項目	編號	面積(公頃)	位置	開闢狀態	備註
	文中九	2.75	計畫區南側，公七東側	未開闢	-
	文中十	3.01	計畫區東南側，公十九南側	未開闢	-
	小計	29.54	-	-	-
文高用地	文高一	3.7	體育公園北側	未開闢	-
	文高三	12.59	體育公園南側	已開闢	現為國立淡水高級商工職業學校
	小計	16.29	-	-	-
公園用地	公一	3.04	計畫區北側，存一西側	未開闢	-
	公二	2.87	文中二西側	未開闢	-
	公三	22.44	中心商業區北側	未開闢	-
	公四	2.41	計畫區西側，機一北側	未開闢	-
	公五	4.21	中心商業區東側	未開闢	-
	公六	6.17	計畫區東南側，文小六東北側	未開闢	-
	公七	6.02	計畫區東南側，文中九西側	未開闢	-
	公八	4.14	計畫區南側，文小八西側	未開闢	-
	公十	0.84	高爾夫球場專用區西側	未開闢	-
	公十一	0.34	高爾夫球場專用區西側	未開闢	-
	公十二	0.38	高爾夫球場專用區內	未開闢	-
	公十三	0.46	高爾夫球場專用區內	未開闢	-
	公十四	0.30	文高二東側	未開闢	-
	公十五	0.15	文高二東側	未開闢	-
	公十六	5.81	文高二東側	未開闢	-
	公十七	0.70	文高二東側	未開闢	-
	公十八	1.80	計畫區南側，自來水事業用地北側	未開闢	-
	公十九	7.02	計畫區南側，自來水事業用地北側	未開闢	-
	公二十	4.30	計畫區東南側，文中七南側	未開闢	-
	公二十一	5.04	計畫區西南側，污水處理廠東、北側	未開闢	-
	公二十二	0.22	機一東南側、國家新都西側	已開闢	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	屬社區公園
	公二十四	3.00	公五東側	未開闢	-
	公二十五	10.37	文中一南側	未開闢	-
	公二十六	9.85	文中八北側	未開闢	-

項目	編號	面積(公頃)	位置	開闢狀態	備註
	公二十八	0.69	自來水事業用地南側	未開闢	-
	公二十九	0.27	公七西側	未開闢	增列編號
	小計	106.06	-	-	-
體育公園用地		25.08	高爾夫球場專用區北側	未開闢	-
體育場用地		6.36	中心商業區東北側	未開闢	-
綠地	綠一	1.15	計畫區北側	未開闢	-
	綠二	0.26	文中六東側，體育公園西北側	未開闢	-
	綠三	0.12	體育公園東側	未開闢	-
	綠四	3.21	機一西南側	未開闢	-
	綠五	4.46	污水處理廠用地南側	未開闢	-
	綠六	5.5	污水處理廠用地西側	未開闢	-
	綠七	1.69	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	-
	綠八	0.14	計畫區南側，文小六東南側	未開闢	-
	綠九	0.19	公七南側	未開闢	-
	綠十	5.62	計畫區南側	未開闢	-
	綠十四	0.1	文小(五)東北側	未開闢	本次通檢新增
	小計	22.44	-	-	-
廣場用地	廣一	0.33	計畫區西南側，文小六西側	未開闢	-
	廣二	0.16	計畫區南側，綠七東側	已開闢	-
	廣三	0.23	計畫區南側，綠九西側	未開闢	-
	小計	0.72	-	-	-
停車場用地		1.01	政商混合區東側	未開闢	-
變電所用地	變一	0.6	計畫區北側	未開闢	-
	變二	0.55	計畫區中央，體育場用地東側	未開闢	
	變三	0.29	計畫區西南側，公六北側	未開闢	-
	變四	0.34	體育公園東側	未開闢	-
	變五	3.76	計畫區東側，文中七北側	未開闢	-
	變六	0.21	文小七東側	已開闢	本次通檢新增
	小計	5.75	-	-	-
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)	-
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)	-

項目	編號	面積(公頃)	位置	開闢狀態	備註
污水處理廠用地	污一	16.2	計畫區西南側，公二十一西側	開闢中	已讓售 第一期工程已完工
	污二	0.08	公二十六西側	未開闢	設置污水處理廠之加壓站
	小計	16.28	-	-	-
垃圾焚化爐用地		10.81	計畫區西南側，公二十一西側	未開闢	
捷運機廠用地		4.26	計畫區北側，綠一西南側	未開闢	-
瓦斯用地		0.90	公三北側	未開闢	-
電信事業用地	電一	0.43	文中二南側	未開闢	
	電三	0.26	文小十二南側	未開闢	
	小計	0.69		-	-
溝渠用地		27.68	-	已開闢	-
道路用地		218.22	-	未完全開闢	-
園道用地		41.24	-	未完全開闢	-
合計		589.63	-	-	-

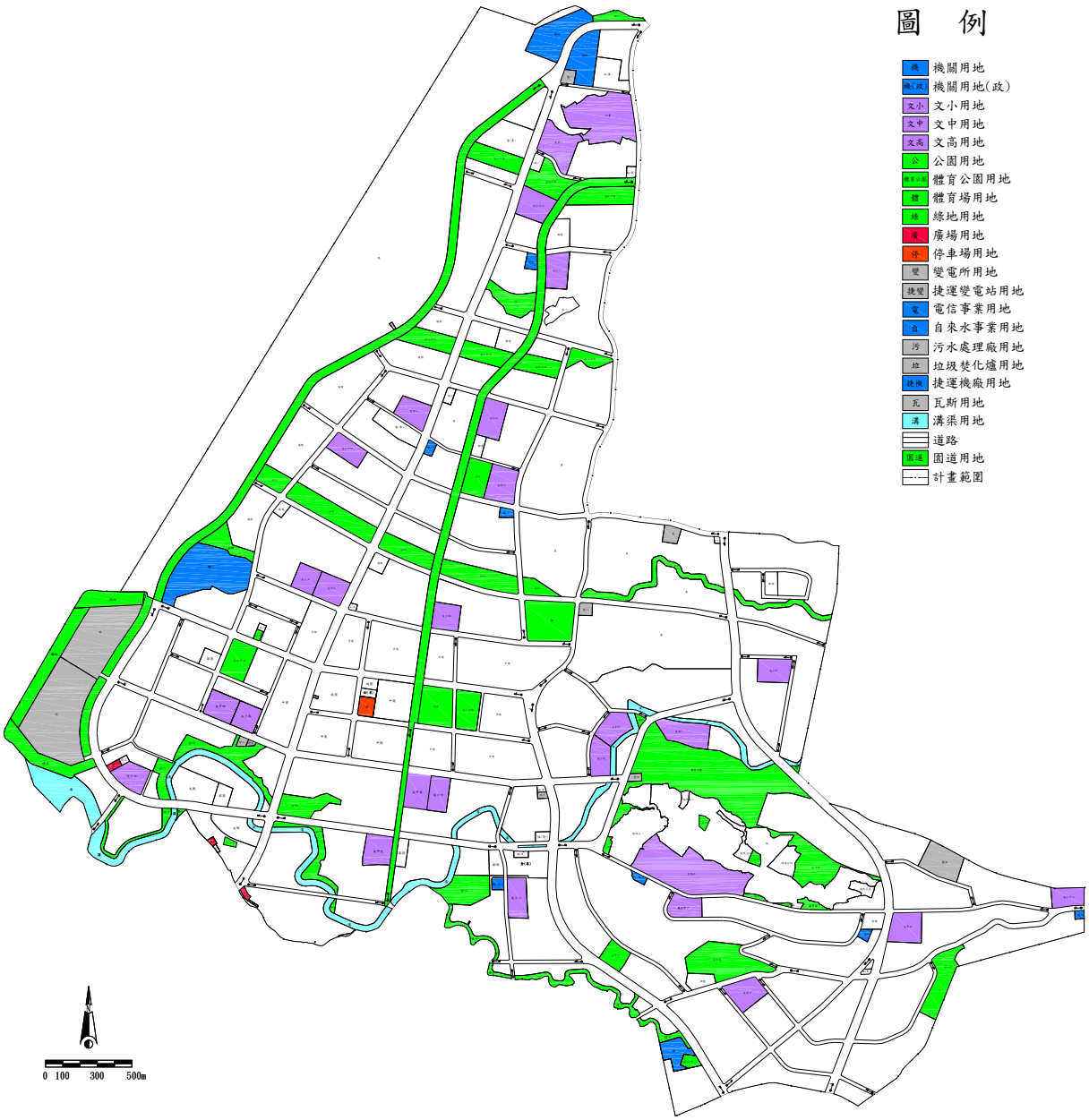


圖40 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)
公共設施計畫示意圖

陸、 交通運輸計畫

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

一、 道路系統

（一）聯外道路

1. 台 2 省道（淡金路、登輝大道）

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

2. 台 2 乙省道（後洲路）

道路呈南北走向，往北可連接台 2 線，往南則可連接至淡水區市中心。

3. 淡興路

未來三芝北投公路開通後，將在此設置淡海交流道(目前設計僅預留銜接)，宜加速興闢淡興路，以加強聯外的交通系統。

4. 新興路、新林路、商工路、北新路

均為東西向道路，往西連接淡海新市鎮，往東則可連接至陽明山地區。

（二）區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 南北向主要道路

淡海新市鎮內之南北向主要道路，共計有 1 號(濱海路三段至濱海路六段)、9 號(沙崙路)、13 號(義山路)、35 號(淡興路二段至淡興路四段)及 19-21 號(登輝大道-淡金路）計畫道路等 5 條。

(2) 東西向主要道路

淡海新市鎮內之東西向主要道路，共計有 44 號(濱海路一段至濱海路二段)、40 號(新市二路)、22 號(新市七路一段至新市七路二段)、22 號(新市六路四段)及 35 號(淡興路五段)

計畫道路等 5 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 5 號(後洲路)、39 號(興化路)、17 號(中山北路二段)及 33 號(淡興路一段)計畫道路等 4 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 12 號(新市十一路)、16 號(新市九路)、18 號(新市八路三段)、24 號(新市六路一段至新市六路三段)、32 號(新市五路)、48 號(商工路)及 52 號(北新路一段)計畫道路等 7 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)。

（三）園道

其中 1 號、13 號及 19 號計畫道路同時也兼具園道的功能。

表37 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)
計畫道路編號明細表

編號	起迄點	道路名稱	寬度(公尺)	長度(公尺)	走向	功能	備註
1	北接 21 號道路，南接 9 號道路，往淡水中崙。	濱海路三段至濱海路四段	50	2630	南北向	主要道路	-
		濱海路五段至濱海路六段	50	3520	南北向	主要道路(園道)	未開闢
2	私立聖約翰大學北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十五路	15	400	東西向	服務道路	未開闢
3	文小六西北側，北接 32 號道路，南接 1 號道路	崁頂五路	20	1430	南北向	服務道路	-
4	文中一南側，東接 13 號道路，西接 9 號道路	新市十三路	20	630	東西向	服務道路	未開闢
5	計畫區西側，北接 12 號道路，南接 40 號道路	後洲路一段	30	2210	南北向	次要道路	-
		後洲路二段至後洲路三段	30		南北向	次要道路	未開闢
6	計畫區北側，文中一西南側	-	30	310	東西向	服務道路	未開闢
7	文小五東側，北接 28 號道路，南接 40 號道路	崁頂三路	20	280	南北向	服務道路	-
8	文小一北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	新市十二路	30	600	東西向	服務道路	未開闢
9	海濱遊憩區西側，北接 1 號道路，南至計畫區南界，往淡水中崙	沙崙路一段至沙崙路二段	50	4350	南北向	主要道路	-
		沙崙路三段至沙崙路五段	50		南北向	主要道路	未開闢
10	公一南側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	淡興路五段	30	1030	東西向	主要道路	未開闢
11	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	崁頂二路	30	730	南北向	服務道路	-
12	文小二北側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	新市十一路	30	1280	東西向	次要道路	未開闢
13	中心商業區內，北接 21 號道路，南接 46 號道路	義山路一段至義山路二段	30	1080	南北向	主要道路	-

編號	起迄點	道路名稱	寬度(公尺)	長度(公尺)	走向	功能	備註
		義山路三段至義山路四段	50	3520	南北向	主要道路(園道)	未開闢
14	文小二南側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市十路	15	900	東西向	服務道路	未開闢
15	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	崁頂一路	20	710	南北向	服務道路	未開闢
16	公二南側，東接 35 號道路，西接 1 號道路	新市九路	30	2450	東西向	次要道路	未開闢
17	文小七東側，北接 40 號道路，南迄計畫區界	中山北路二段	20	1050	南北向	次要道路 聯外道路	-
18	文小十四南側，東接 39 號道路，西接 5 號道路	新市八路	20	1210	東西向	服務道路	未開闢
19	北至計畫區北界,南至計畫區南界，南段為台 2 線外環新線	淡金路一段 淡金路二段	50	2310	南北向	主要道路(園道) 聯外道路(園道)	-
20	計畫區東北側，為環形路，西接 35 號道路	-	20	1020	環型	服務道路	未開闢
21	台 2 線,北起計畫界，南接 19 號道路	淡金路三段至淡金路五段	25	4140	南北向	聯外道路	-
22	公三南側，東至計畫區界，西接 1 號道路	新市七路	30	2850	東西向	主要道路 聯外道路	未開闢
		新市六路四段	30		東西向	次要道路	未開闢
23	文高三南側，北接 44 號道路，南接 52 號道路	商工一路	20	1030	南北向	服務道路	未開闢
24	中心商業區北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	新市六路一段至新市六路二段	30	1830	東西向	次要道路	-
		新市六路三段	30		東西向	次要道路	未開闢
25	文中六西側，北接.30 號道路，南接 40 號道路	埤島三路	20	410	南北向	服務道路	未開闢
26	計畫區東側，東接 37 號道路，西接 35 號道路	埤島五路	20	890	東西向	服務道路	未開闢
27	中心商業區南側，東接 35 號道路，西接 19 號道路	商工路	40	3200	東西向	服務道路	-
		埤島路	40		南北向	服務道路	未開闢

編號	起迄點	道路名稱	寬度(公尺)	長度(公尺)	走向	功能	備註
28	公二十二北側，北接 5 號道路，南迄 7 號道路	-	20	620	東西向	服務道路	-
29	計畫區東南側，北接 52 號道路,南至計畫區南界	商工二路	20	1110	南北向	服務道路	未開闢
30	文中六北側，東接 25 號道路，西接 21 號道路	埤島二路	20	570	東西向	服務道路	-
31	計畫區東南側，北接 50 號道路，南接 52 號道路	-	20	450	南北向	服務道路	未開闢
32	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 1 號道路	新市五路	40	2150	東西向	次要道路	-
33	計畫區東側，北接 35 號道路，南接 19 號道路	淡興路一段	30	2520	南北向	次要道路	未開闢
34	文中六西側，東接 25 號道路，西接 19 號道路	埤島一路	20	310	東西向	服務道路	未開闢
35	公二西側，北自計畫區界，南至計畫區南界	-	30	7320	南北向	服務道路	未開闢
		淡興路二段至淡興路四段	50		南北向	主要道路	未開闢
36	文中四北側,東接 7 號道路，西接 3 號道路	新市三路一段	20	590	東西向	服務道路	-
37	計畫區東側，北接 26 號道路，南接 35 號道路	埤島五路	20	890	南北向	服務道路	未開闢
38	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市三路二段至新市三路三段	30	1300	東西向	服務道路	-
39	公二十三東側，北接 10 號道路，南至 24 號道路	興化路	30	1800	南北向	次要道路	未開闢
40	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	新市二路	40	2930	東西向	主要道路	部分未開闢
42	計畫區東南側，西接 35 號道路，南接 48 號道路	商工六路	20	630	東西向	服務道路	未開闢
44	中心商業區南側，東接 27 號道路，西接 1 號道路	濱海路一段至濱海路二段	40	3200	東西向	主要道路	-
46	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	新市一路	20	1410	東西向	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
48	文高三南側，東至計畫區界，西接 27 號道路，兩端均 48 號道路	商工路	20	2670	東西向	服務道路	-
						聯外道路	-
50	原 101 線，計畫區南側，東至計畫區東南界，西至計畫區南界	商工五路	20	1430	東西向	服務道路	未開闢
52	計畫區南側，東接 19 號道路，西接 9 號道路	北新路一段	30	2720	東西向	次要道路	-
						聯外道路	-
54	計畫區東南側，為 U 型路，兩端均接 52 號道路	商工三路	20	1470	南北向	服務道路	未開闢
55	計畫區西南側，南至計畫區界，北接 1 號道路(淡江大橋引道)	淡江大橋引道	30	270	南北向	連外道路	未開闢

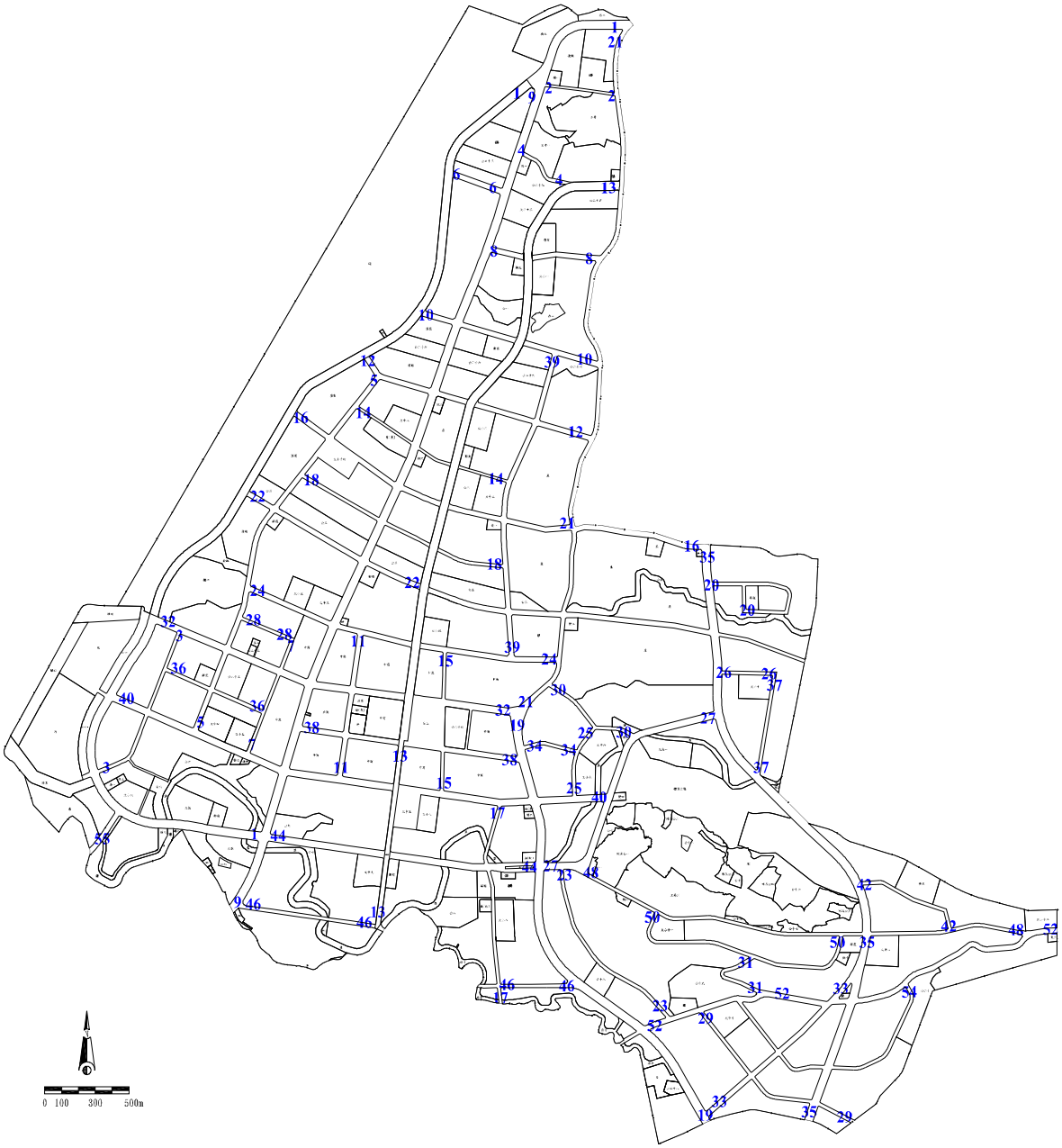


圖41 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）道路編號示意圖

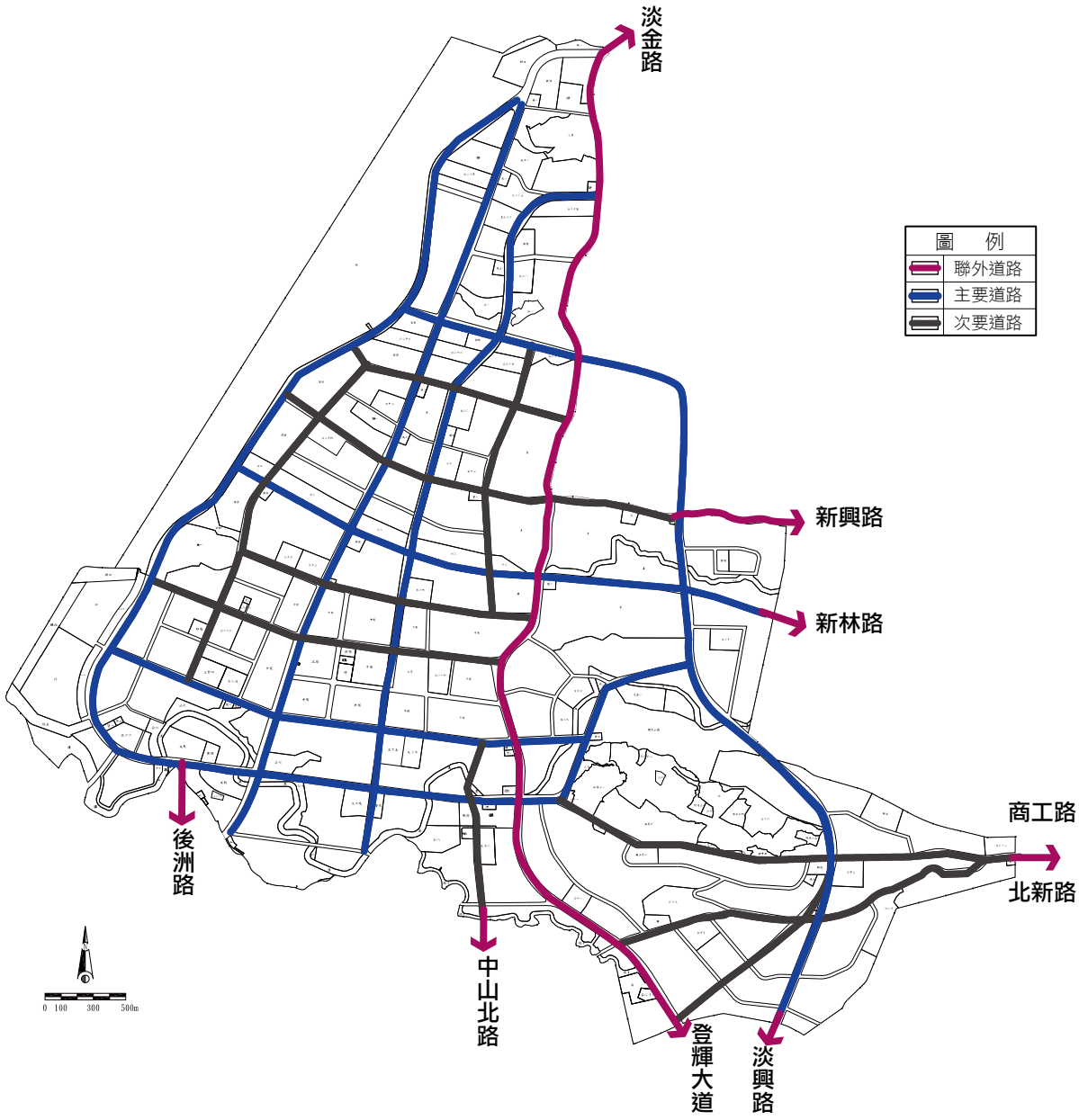


圖42 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)（第一階段）計畫道路系統示意圖

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，依交通部高速鐵路工程局已完成規劃作業之淡水延伸線捷運系統路線，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 43 所示。



圖43 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)
淡水捷運延伸線及公車接駁系統路線示意圖

柒、 都市防災計畫

都市防災計畫包括劃設與地區防災生活圈各項救災資源聯繫的救災避難路線，以及區域內部臨時防災避難空間、與人員安置場所。本次檢討參酌內政部建築研究所 86 年 4 月「都市計畫防災作業手冊之研究－細部計畫防災規劃設置原則」，針對淡海新市鎮研擬防災機制與構想。

一、 淡海新市鎮的防災避難空間

本次檢討依各鄰里現有的防災避難空間資源，與社區生活圈劃分為 9 個鄰里生活圈。

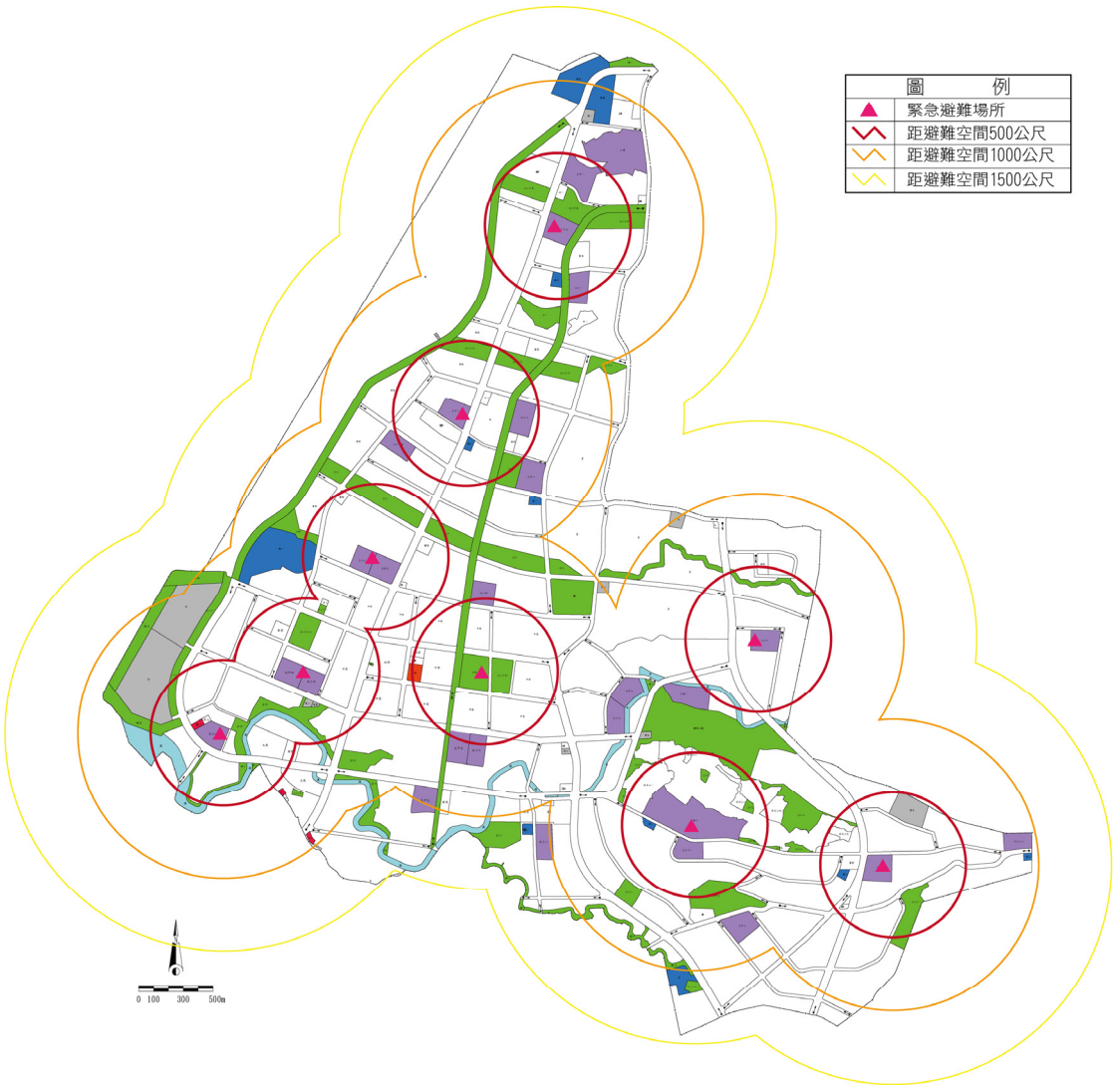


圖44　變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)
防災生活圈規劃構想示意圖

二、 淡海新市鎮的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 38 及圖 45，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38 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)
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	備註(未開闢道路)
聯外防災避難道路	31-50	9 號、13 號(園道)、19 號、35 號、44 號及 27 號計畫道路	部分未開闢：9 號、13 號、35 號及 27 號道路
聯外防災替代道路		1 號(園道)及 40 號計畫道路	部分未開闢：1 號及 40 號道路
主要防災避難道路	21-30	5 號、10 號、12 號、13 號、16 號、18 號、22 號、24 號、38 號、39 號及 52 號計畫道路	部分未開闢：5 號、13 號、16 號、24 號及 38 號道路 未開闢：10 號、12 號、22 號及 39 號計畫道路
主要防災替代道路		6 號、8 號、11 號、33 號及 21 號計畫道路	未開闢：6 號、8 號及 33 號計畫道路
次要防災道路	20	4 號、7 號、15 號、17 號、20 號、23 號、25 號、28 號、29 號、30 號、34 號、36 號、46 號、48 號及 54 號等計畫道路	未開闢：15 號、20 號、23 號、25 號、29 號及 34 號計畫道路
替代道路	12	31 號、50 號、2 號、14 號及其他 12 公尺計畫道路	未開闢：2 號、31 號、50 號及 14 號計畫道路

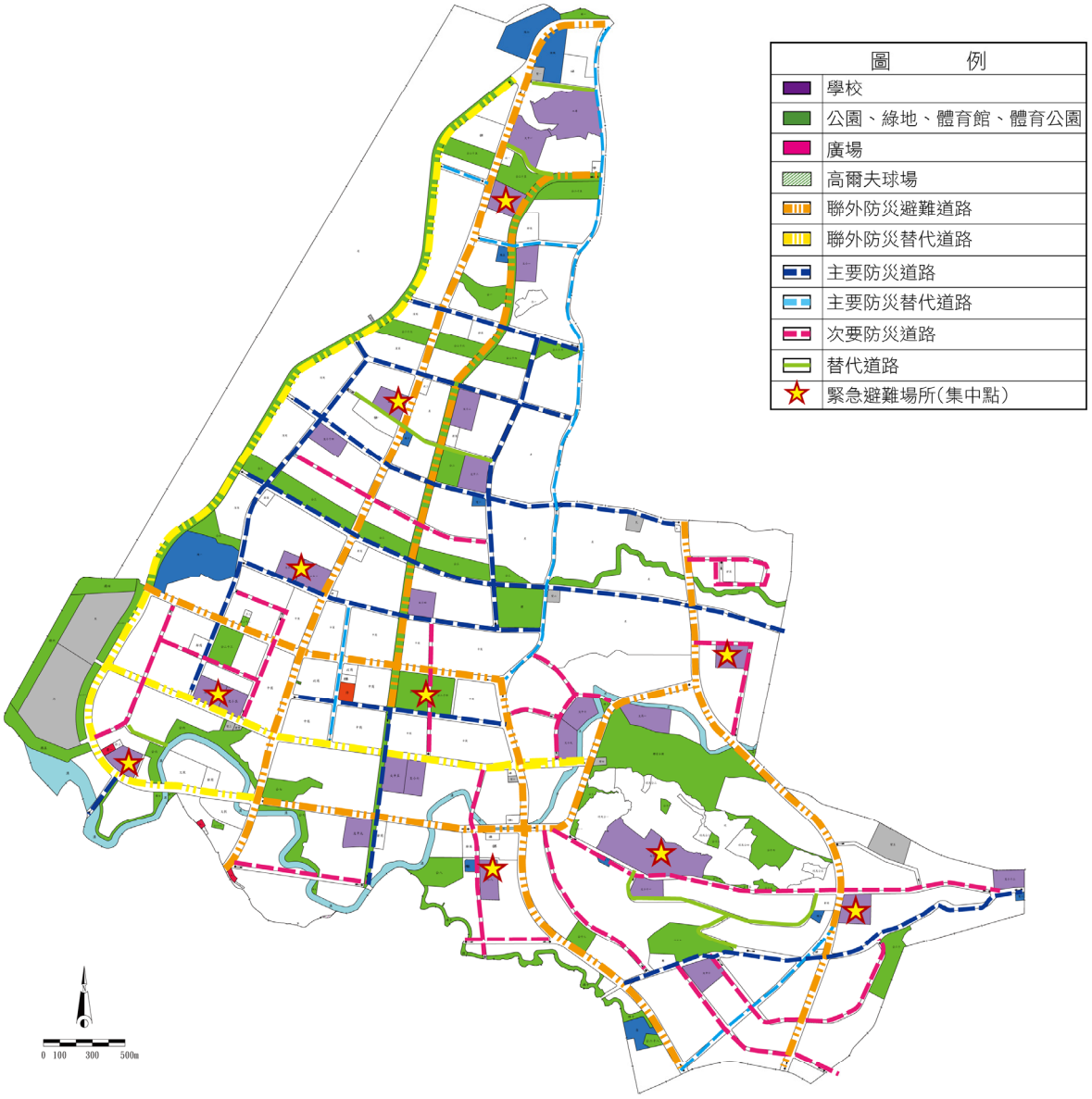


圖45　變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)
地區防災生活圈消防道路系統圖

第八章 分期分區發展計畫

配合本次檢討調整原計畫三期七區為二期四區開發，如圖 46 所示，說明如下：

壹、 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。

貳、 後期發展地區

一、 第二期發展區第一開發區

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

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

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

二、 第二期發展區第二開發區

將省道臺二線以東原第二期發展區，扣除部分納入第二期發展區第一開發區，修訂為第二期發展區第二開發區，面積約 512.90 公頃。

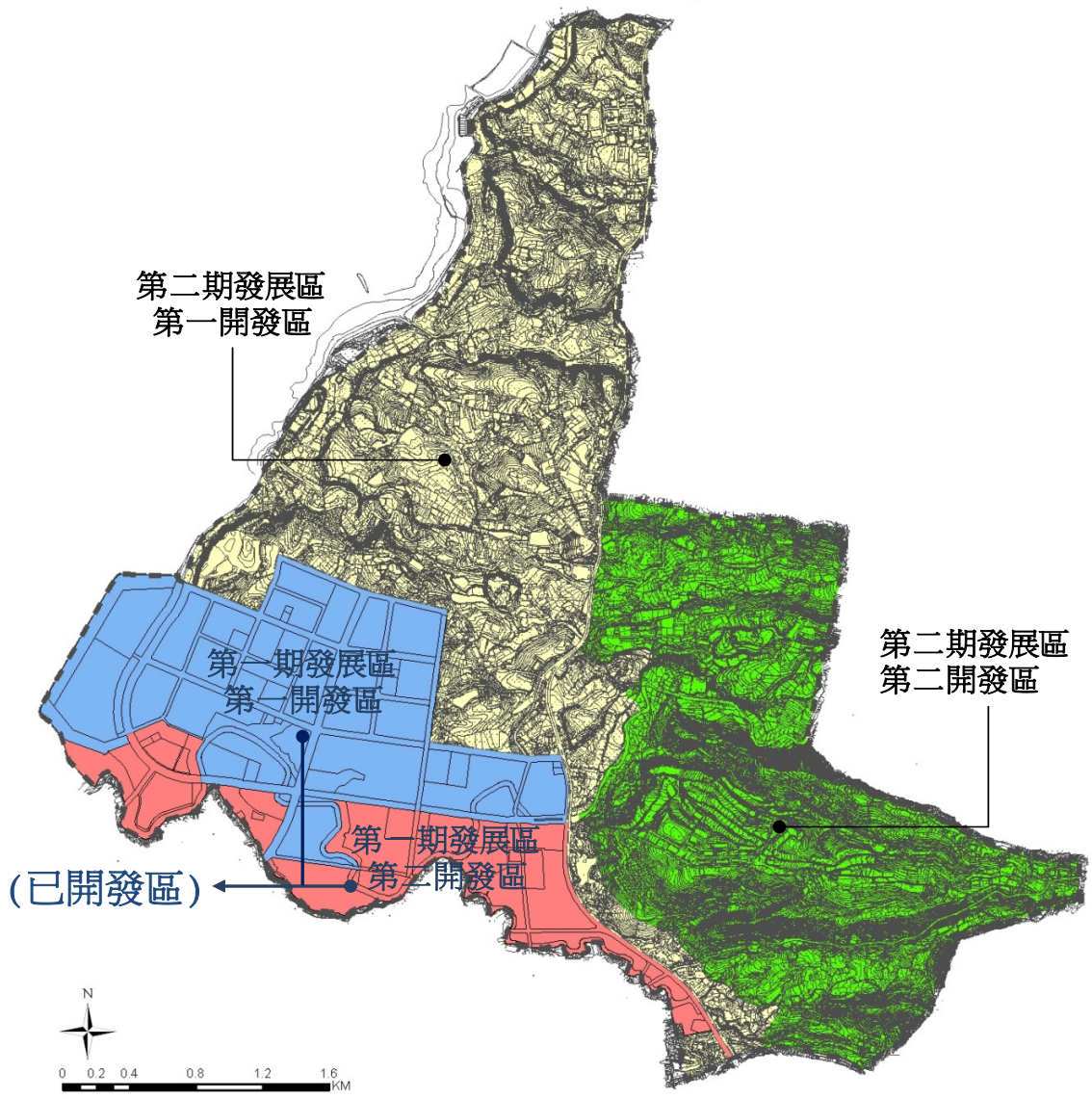


圖46 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)
分期分區發展計畫示意圖

第九章 事業及財務計畫

壹、 開發方式

一、 現行計畫以大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側海軍發射台遷建之機關用地採「一般徵收」方式辦理外，餘皆採「區段徵收」方式開發，本次檢討增列現有公立學校、機關用地(供軍事設施使用)，其已取得土地產權部分，經規劃為該等設施用地之範圍，以及整體開發前已規劃為保存區之土地不納入開發範圍。

二、 配合調整後分期分區發展計畫，第一期發展區已辦理區段徵收。至於第二期發展區，原則上亦採區段徵收方式辦理，惟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，以提高新市鎮之開發。

三、 依新市鎮開發條例規定，區段徵收範圍內不妨礙新市鎮特定區及區段徵收計畫之既成社區、工廠之建築基地，或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，經規劃為該等建築或設施使用者，於實施區段徵收時，其原建築面積得保留發還原土地所有權人，免令其繳納差額地價，其餘土地參加區段徵收分配。但建築法定空地擬保留分配者，應依規定繳納差額地價。

四、 另計畫區之既有合法密集聚落，無法配合辦理區段徵收時，建議於區段徵收執行時，得視實際需要劃為「保留發展區」，予以排除區段徵收範圍外，並研訂「保留發展區土地開發管理要點」規定其整體開發實施辦法，以兼顧執行可行性及公平性。

貳、 財務計畫

本次檢討變更後區段徵收範圍共計 1,555.05 公頃，有關區段徵收後土地分配，其中抵價地發還地主部分以百分之四十核算，既有 622.02 公頃；無償提供公共設施部分(含細部計畫之道路和兒童遊樂場)佔區段徵收面積 42.15%，計有 655.50 公頃；另有補償提供公共設施部分占區段徵收面積 1.17%，計有 18.19 公頃，餘則開發單位可取得之標、讓售占區段徵收面積 16.68%，計有 259.34 公頃。

第十章 配合措施

壹、 本新市鎮之開發為因應未來實際發展需要，應次第訂定細部計畫，未定訂細部計畫並辦理區段徵收整體開發者，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定，主管機關不得核發建築執照。

貳、 將來內政部訂定第二期發展區細部計畫時，應配合第一期相關部分，再行辦理主要計畫之變更，以確保淡海新市鎮發展之整體性。

參、 為維護環境品質，並免影響交通，於下次通盤檢討時，以面積至少劃設3,000平方公尺及距主要道路50公尺以上二項原則檢討調整。

肆、 本計畫尚未開發地區應於下次通盤檢討時，針對本新市鎮整體及都市及鄰里空間結構、道路系統、公園綠地、開放空間系統、學校區位、公共設施項目、公用事業、產業引進需求等，再深入研究檢討調整修正。

伍、 為因應新市鎮未來人口及產業引進，應配合捷運系統和聯外交通動線之規劃，以符未來發展需要。

陸、 第一期發展區南側毗鄰之淡水都市計畫，應於通盤檢討時配合本案調整範圍界線修正密合之；另特定區與淡水地區間之聯外道路系統銜接部分，亦應納入後續通檢整體考量劃設之。

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

P1

「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　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 陳煜澈
新北市淡水區公所		
新北市淡水地政事務所	技　士	
內政部營建署城鄉發展分署		王東永
永奕不動產顧問有限公司		

本部營建署新市鎮建設組		蘇榮泰
		高月霞 謝志鴻
		林芝帆

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

101 年 02 月 06 日都市計畫圖重製疑義第 2 次會議紀錄

表1　主要計畫疑義彙整表

類型 A：都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線										
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第 2 次會議決議
A2	（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線）≠現況	01	70	第一期發展區第二開發區；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。	依都市計畫展繪線展繪辦理。	遵照辦理。	-	-
類型 B：（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線）≠地籍展繪線										
類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第 1 次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第 2 次會議決議
B1	（都市計畫圖展繪線＝樁位展繪線＝現況）≠地籍展繪線，且樁位展繪線未損及建物	01	41 54	第一期發展區第一開發區；污水處理廠與公二十一用地交接處	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符 2. 公二十一現況未開闢 3. 樁位展繪線與地籍展繪線不符，最大誤差量為 1.52 公尺與 0.72 公尺	依都市計畫圖展繪線展繪，另請地政單位依法定程序處理。	依地籍展繪線展繪，待確認本次重製及通檢作業主要計畫圖比例尺後，視需要配合提列都市計畫變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線不符部分，參酌地籍展繪線納入變更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。

附 1-4

附 1-5

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＝現況），且樁位展繪線未損及建物	01	41	第一期發展區第一開發區；綠六東側，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 2. 垃圾焚化爐用地現況未開闢 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，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	第一期發展區第一開發區西北側綠四用地	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	第一期發展區第一開發區；公二十一南側，污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. 污水處理廠已開闢，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，提列變更道路用地為公園用地、變更綠地為道路用地及變更綠地為污水處理廠用地等。	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。

		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
		04	55	第一期發展區第一開發區；文小六用地西北側，廣場與保存區交接處	1. 存三與廣一用地北側都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為13.03公尺 2. 存三與廣一用地南側缺少樁位展繪線 3. 廣一、文小六及綠十現況皆未開闢 4. 地籍已分割；存三與廣一用地北側樁位展繪線與地籍展繪線相符	1. 存三與廣一用地北側依都市計畫圖展繪線展繪，參酌樁位展繪線提列變更。 2. 存三與廣一用地南側依都市計畫圖展繪線展繪，參酌地籍展繪線提列變更，並請都計單位依法定程序處理。	請新北市政府協助提供樁位資料，供規劃單位確認，核對相關資料後於下次會議提出。	已於10/6向新北市政府取得樁位資料，經查存三與廣一用地南側有分區界樁，經套疊後都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，故依據建議處理方式以都市計畫圖展繪線展繪。	存三與廣一用地北側都市計畫圖展繪線與與樁位展繪線不符部分，參酌樁位展繪線，納入變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案辦理變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		05	6869	第一期發展區第一開發區；綠七用地與溝渠用地交接處	1. 綠七用地與溝渠用地交接處都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為27.41公尺 2. 綠七現況未開闢，溝渠用地已開闢 3. 地籍已分割；綠七用地與溝渠用地交接處樁位展繪線與地籍展繪線相符	綠七用地與溝渠用地交接處依都市計畫圖展繪線展繪，參酌樁位展繪線提列變更。	綠七用地與溝渠用地交接處依都市計畫圖展繪線展繪，並提列變更綠地用地為溝渠用地。	依都市計畫圖展繪線展繪。	都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符部分，納入變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案辦理變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。

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	第一期發展區第一開發區南側廣三用地與住宅區交接處	1. 廣三南側與住宅區間，缺少樁位展繪線 2. 廣三現況已開闢 3. 地籍已分割，廣三南側都市計畫圖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，請都計與地政單位依法定程序辦理。	依都市計畫圖展繪線展繪，現況道路屬計畫範圍內者提列變更廣場用地為道路用地，屬計畫範圍外者相關土地權屬請規劃單位及業務單位協助查詢後，檢討是否調整計畫範圍邊界；另現況道路使用部分涉及淡水都市計畫區，以虛線表示。	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政府所有。	缺少樁位展繪線部分，請都計與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	第一期發展區第一開發區西側；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. 綠六與垃圾焚化爐現況皆未開闢 3. 地籍已分割，綠六東側都市計畫圖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，請都計與地政單位依法定程序辦理。	請新北市政府協助提供樁位資料，供規劃單位確認，核對相關資料後於下次會議提出。	已於 10/6 向新北市政府取得樁位資料，經查綠六、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	第一期發展區第一開發區；綠七用地東側，溝渠與綠八用地交接處	1.溝渠與綠八用地間，缺少樁位展繪線 2.綠八用地現況未開闢，溝渠現況已開闢 3.地籍已分割，綠八西南側都市計畫圖展繪線與地籍展繪線不符，最大誤差量為1.53公尺	都市計畫圖展繪線展繪，配合已開闢公共設與參酌地籍展繪線提列變更，並請都計單位依法定程序處理。	請新北市政府協助提供樁位資料，供規劃單位確認，若無疑義，則依都市計畫圖展繪線展繪，配合已開闢公共設與參酌地籍展繪線提列都市計畫變更辦理。	已於10/6向新北市政府取得樁位資料，經查溝渠與綠八用地間，確實無樁位，故依都市計畫圖展繪線展繪。	都市計畫圖展繪線與地籍展繪線不符部分，參酌地籍展繪線納入變更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。
		04	45 46	第一期發展區第一開發區；停車場用地北側，政商與郵政用地交接處	1.政商與郵政用地間，缺少樁位展繪線 2.政商與郵政用地現況皆未開闢 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，另請都計單位依法定程序處理	請新北市政府協助提供樁位資料，供規劃單位確認後，核對相關資料後於下次會議提出。	已於10/6向新北市政府取得樁位資料，經查政商與郵政用地間確認有樁位，經套疊後都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，故無疑義將撤案。	-	依規劃單位處理情形辦理。
		05	38	第二期發展區第一開發區；公三用地北側，鄰商與住宅區交接處	1.鄰商與住宅區間，缺少樁位展繪線 2.現況未開闢、地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，另請都計與地政單位依法定程序處理。	本案座落位置屬淡海新市鎮尚未實施整體開發地區範圍內，未來將視開發情形再予考量樁位測定時程。	敬悉，依都市計畫圖展繪線展繪。	-	-

附 1-8

		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	第二期發展區第二開發區；文高三用地南側，文小十一與住宅區交接處	1. 文小十一與住宅區間，缺少樁位展繪線 2. 現況未開闢、地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，另請都計單位依法定程序處理。	本案座落位置屬淡海新市鎮尚未實施整體開發地區範圍內，未來將視開發情形再予考量樁位測定時程。	敬悉，依都市計畫圖展繪線展繪。	-	-
		07	92	第二期發展區第二開發區；文中七用地西側，鄰商與住宅區交接處	1. 鄰商與住宅區間，缺少樁位展繪線 2. 現況未開闢 3. 地籍未分割	依都市計畫圖展繪線展繪，另請都計與地政單位依法定程序處理。	本案座落位置屬淡海新市鎮尚未實施整體開發地區範圍內，未來將視開發情形再予考量樁位測定時程。	敬悉，依都市計畫圖展繪線展繪。	-	-
		08	33 34 46 47	第一期發展區第三開發區；公三用地西南側文小四用地	1. 文小四西側都市計畫展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為19.02公尺；文小四東側都市計畫展繪線與樁位展繪線不符，最大誤差量為18.14公尺 2. 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。	本案座落位置屬淡海新市鎮尚未實施整體開發地區範圍內，未來將視開發情形再予考量樁位測定時程。	敬悉，依都市計畫圖展繪線展繪。	-	-

		編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第1次會議決議	規劃單位處理情形	備註	第2次會議決議
		09	97	第一期發展區第二開發區，計畫區南側住宅區	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不相符，計畫區南側邊界已於第一次通盤檢討變更住宅區為非都市土地。 2. 現況道路（水源街二段）已開闢，缺少樁位資料。 3. 樁位展繪線與地籍展繪線不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，另請都市計畫單位依權責卓處。	-	-	-	依都市計畫圖展繪線展繪，至與南側竹圍擴大都市計畫區共界部分，則俟本案成果完成後，提供相關資料予新北市政府納入規劃參考。
		10	70	第一期發展區第一開發區，公七用地南側	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

類別	分類	編號	圖號	位置	疑義情形	建議處理方式	第2次會議決議
類型A：現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線							
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，於濱海路二段與崁頂二路交叉處	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圃植栽使用，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。	現況地形圖係依據工程施作之臨時圍籬測繪，可不列為疑義，故撤案。
		02	56	第一期發展區第一開發區西南側；住五東側、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。	現況地形圖係依據工程施作之臨時圍籬測繪，可不列為疑義，故撤案。
		03	56	第一期發展區第一開發區；綠七用地東側，溝渠與綠八用地交接處	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。	現況地形圖係依據工程施作之臨時圍籬測繪，可不列為疑義，故撤案。
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	第2次會議決議
B1	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	第2次會議決議
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，另請地政單位依權責卓處。	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。
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2次會議決議
G	其他	01	41	第一期發展區第一開發區西側；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，配合主要計畫提列細部計畫變更。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。
		02	41	第一期發展區第一開發區西側；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，配合主要計畫提列細部計畫變更。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。

		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	第一期發展區第一開發區西側；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變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)案】變更部分污水處理廠用地為機關用地以及變更部分機關用地為污水處理廠用地；細部計畫【86.08.07變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區第一開發區)案】配合主要計畫變更，且細部計畫至今無其他變更。 2.現況為草生地。 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，配合主要計畫提列細部計畫變更。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。
		04	69	第一期發展區第三開發區南側；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，住宅區與綠地間缺少樁位。 2.現況未開闢為草生地。 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，另請都市計畫單位依權責卓處。	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	第一期發展區第三開發區南側廣三用地與住宅區交接處	1.都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，經查現行細部計畫未變更住宅區為廣場用地(廣三)，另於【91.02.08變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--種住宅區、郵政用地土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，配合主要計畫提列細部計畫變更住宅區為廣場用地，另建議配合主要計畫疑義變更廣場及綠地為道路用地納入第二次通盤件討都市計畫變更檢討。	配合主要計畫修正細部計畫之都市計畫圖展繪線。