

變更淡海新市鎮
特定區主要計畫
(第一次通盤檢討)書

擬定機關：內政部
中華民國八十九年一月

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（第一次通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第二十六條	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	內政部	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告	85.08.20~85.09.18 公告止。 刊登台灣新聞報。
	公 開 展 覽	87.09.30~87.10.30 日。 刊登 87.09.30 中央日報。
	說 明 會	87.10.14 · 內政部營建署淡海新市鎮業主辦公室
	公 開 徵 求 意 見	85.08.20~85.09.18 止。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民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	部 級	88.07.29 第 468 次 會 審 查 通 過 88.09.07 第 471 次 會 審 查 通 過

目 錄

第一章 前言	1
壹、計畫緣起與檢討目的	1
貳、法令依據	1
參、辦理流程	1
第二章 現行主要計畫概要	3
壹、地理位置	3
貳、實施經過	3
參、實質發展計畫	3
第三章 發展現況分析	10
壹、人口	10
貳、土地使用	10
參、交通運輸	10
肆、公共設施	11
伍、產業經濟	11
陸、實施進度	11
第四章 上位及相關計畫	16
壹、上位計畫	16
貳、相關計畫	18
第五章 綜合發展分析與預測	20
壹、發展潛力與限制分析	20
貳、人口預測分析	20
第六章 發展課題與對策	26
壹、檢討分析	26
貳、發展課題與對策	33
第七章 計畫目標與開發策略	36
壹、發展功能與定位	36
貳、計畫目標	37
參、開發策略	38
第八章 規劃原則與構想	42
壹、規劃原則	42
貳、規劃構想	42
第九章 實質變更內容	55
第十章 實質發展計畫	74
壹、計畫範圍	74
貳、計畫年期	74
參、計畫人口	74

肆、計畫目標	74
伍、土地使用分區計畫	75
陸、公共設施計畫	79
柒、交通系統計畫	82
捌、都市防災計畫	82
玖、分期分區發展計畫	84
拾、事業及財務計畫	85
拾壹、配合措施	86
附錄一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）規劃期間人 民或團體陳情意見綜理表	104
附錄二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點.	107
附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊.....	109
附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊.....	116

表 目 錄

表一	淡海新市鎮特定區各項計畫案辦理情形進度一覽表.....	6
表二	現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表.....	8
表三	淡水鎮及淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表.....	12
表四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）土地使用現 況面積分析表	14
表五	淡水鎮歷年人口產業結構分析表.....	15
表六	現行淡海新市鎮特定區主要計畫之計畫人口分析一覽表.....	23
表七	台北都會區和淡海新市鎮之預測人口一覽表.....	24
表八	台北都會區各研究分區預測年（民國 104 年）人口分派一覽表..	25
表九	淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面 積檢討分析表	29
表十	北部區域人口年齡結構預測表.....	31
表十一	教育部劃設國小校地面積標準一覽表.....	31
表十二	教育部劃設國中校地面積標準一覽表.....	32
表十三	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容明 細表	57
表十四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表	66
表十五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後 土地使用計畫面積對照表	88
單位面積：	公頃	88
表十六	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後 土地使用計畫面積百分比對照表.....	90
表十七	淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）都市綠化空間 面積分析表	92
表十八	淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地 明細表	93
表十九	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號表	97
表二十	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）區段徵收 土地分配概估表	103

圖 目 錄

圖一	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)辦理流程圖...	2
圖二	淡海新市鎮特定區相關位置示意圖.....	5
圖三	現行淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖.....	7
圖四	現行淡海新市鎮特定區主要計畫分期分區發展計畫示意圖.....	9
圖五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)土地使用現 況示意圖	13
圖六	淡海新市鎮特定區人口預測分析流程示意圖.....	22
圖七	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)空間空能示 意圖	41
圖八	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)整體發展架 構示意圖	47
圖九	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)景觀活動軸 示意圖	48
圖十	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)社區鄰里單 元示意圖	49
圖十一	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)交通系統 示意圖	50
圖十二	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)建議道路 與建築退縮空間示意圖	51
圖十二續	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)建議道 與建築退縮空間示意圖	52
圖十三	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)建議人行 步道系統示意圖	53
圖十四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)建議自行 車系統示意圖	54
圖十五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)變更位置圖	56
圖十六	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)示意圖..	87
圖十七	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)都市防災 系統示意圖	100
圖十八	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)道路編號 示意圖	101
圖十九	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)分期發展 計畫開發分區示意圖	102

第一章 前言

壹、計畫緣起與檢討目的

一、計畫緣起

淡海新市鎮特定區主要計畫於 80 年元月 5 日核定實施，計畫面積約為 1760 公頃，分三期開發，其中第一期發展區擬定細部計畫和第二期發展區配合變更主要計畫部分，分別於 82 年 2 月 4 日及 85 年 12 月 18 日公告發布實施；第二期發展區和第三期發展區細部計畫部分，刻正依法定程序辦理審議中。實施迄今已屆 7 年，有鑑於原都市計畫範圍是否調整、計畫人口 300,000 人是否適當、既有大屯高爾夫球場是否維持高爾夫球場專用區、部分大型合法工廠是否變更適當分區或使用、區內缺乏公用事業用地和都市服務設施用地、土地使用分區管制要點與都市設計構想、開發方式、開發時程和分期分區發展計畫等，應如何配合等課題亟待解決，遂辦理變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討），以健全未來新市鎮之發展。

二、檢討目的

本次通盤檢討主要目的有四：

- (一) 檢討並確立新市鎮未來計畫目標與發展策略。
- (二) 檢討原有土地使用分區計畫與公共設施計畫，並引進都市服務設施，以滿足未來新市鎮整體發展需要。
- (三) 檢討原有分期分區發展計畫、開發時序和開發方式，以因應未來新市鎮開發目標與發展策略。
- (四) 檢討新市鎮都市空間設計和活動景觀軸線，並對「藍帶」、「綠帶」等系統予以檢討規劃，以塑造良好之都市活動系統。

貳、法令依據

依據都市計畫法第二十六條暨同法定期通盤檢討實施辦法第二條規定辦理通盤檢討規劃事宜。

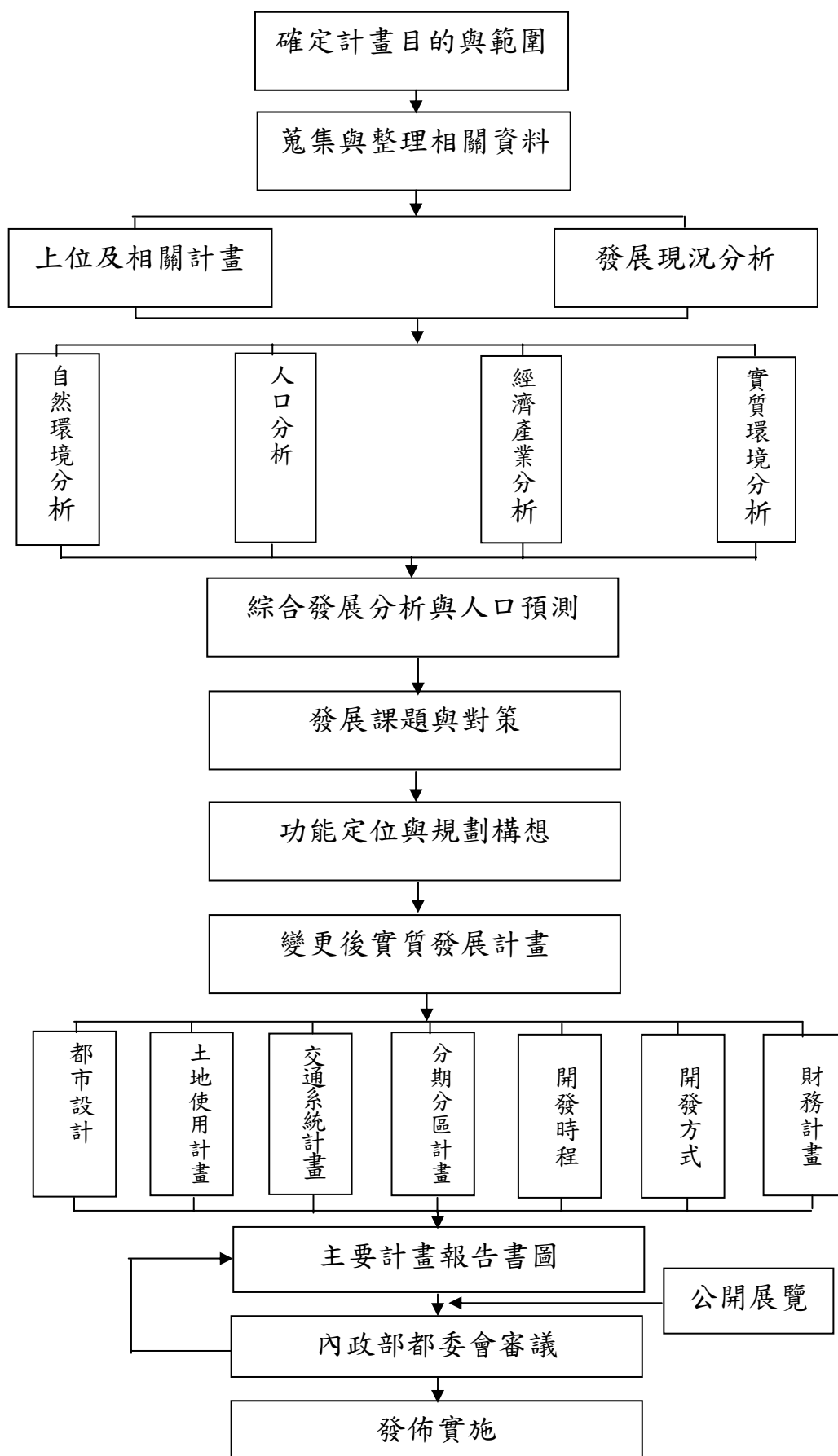
參、辦理流程

本次通盤檢討之重點在於檢討新市鎮發展課題並研擬解決對策，使能重新確立新市鎮之都市空間發展功能定位，並藉由調整後計畫目標與開發策略，規劃合理之都市整體發展模式。

有關規劃辦理過程，詳如圖一所示。

圖一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)辦理流程圖

圖一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)辦理流程圖



第二章 現行主要計畫概要

壹、地理位置

淡海新市鎮特定區位於台北都會區之西北隅，南距台北市約 16 公里，北到三芝鄉約 6 公里。其東側近臨陽明山國家公園，西側為台灣海峽，北至台二號道九號橋，南側則鄰接淡水都市計畫，詳如圖二所示。

貳、實施經過

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國 80 年元月 5 日發布實施，劃定全區為三期三區發展。其中第一期發展區擬定細部計畫和第二期發展區配合變更主要計畫部分，分別於 82 年 2 月 4 日及 85 年 12 月 18 日公告發布實施；第三期細部計畫草案，已於 84 年 3 月間公展完竣，刻正依法定程序辦理審議中。另於訂定第一期細部計畫時為擴大污水處理場及垃圾處理場，已配合主要計畫辦理變更並完成法定程序在案。

另為配合第一期發展區設置臨時變電所和台電服務中心，以及第三期發展區內為配合海軍發射台劃設機關用地辦理個案變更，並於 87 年 2 月 3 日，依法定程序公告發布實施。詳表一所示。

參、實質發展計畫

一、計畫範圍

本特定區之計畫範圍，南、北各以台二省道之二號橋，九號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小，面積約為 1,759.43 公頃。（註：原計畫面積 1,765.86 公頃，經配合變更第二期主要計畫之地形圖轉繪，重新丈量修正後面積訂定之）。計畫範圍內行政區域包括淡水鎮崁頂里全部及興仁里、賢孝里、義山里、埤島里、北投里、忠山里、水碓里、鄧公里、沙崙里和新興里等之一部分。

二、計畫年期

計畫年期自民國 79 年至民國 103 止年，共計 25 年。

三、計畫人口

計畫人口為 300,000 萬人。

四、計畫目標

- (一) 紓解台北都會區之人口、居住和就業等壓力，以緩和房價之飆漲。
- (二) 提供國宅用地，以解決中低收入住宅之居住問題。

- (三)結合新市鎮遊憩資源，促進北部濱海地區整體之發展。
- (四)促進新市鎮開發，並調整台北都會區空間發展結構。
- (五)配合捷運系統之引進，以健全都市發展。
- (六)配合豐富之地形原貌，創造良好生活居住環境。

五、土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、政商混合區、行政區、保存區、河川區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區及公園和私立新埔工專等使用分區；另劃設機關、文小、文中、文高、公園、體育場、綠地、車站、停車場、變電所、捷運變電所、加油站、電信事業用地、自來水事業用地、瓦斯用地、污水處理場、垃圾焚化爐用地和道路等公共設施用地。有關主要計畫之各使用分區和公共設施用地面積，詳如圖三、表二所示。

六、開發方式

本特定區除大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側供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。

七、分期分區發展計畫

本特定區分三期三區開發，其中第一期發展區第一、二開發區已分別開發中，詳如圖四所示。

- (一)第一期發展區：面積約 857.72 公頃。
- (二)第二期發展區：面積約 592.94 公頃。
- (三)第三期發展區：面積約 308.77 公頃。

圖二 淡海新市鎮特定區相關位置示意圖

表一 淡海新市鎮特定區各項計畫案辦理情形一覽表

圖三 現行淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖

表二 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表

圖四 現行淡海新市鎮特定區主要計畫分期分區發展計畫示意圖

圖二 淡海新市鎮特定區相關位置示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表一 淡海新市鎮特定區各項計畫案辦理情形進度一覽表

案 名	計 畫 案 進 度
一、擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	80.01.05 發布實施。
二、變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）	82.02.04 發布實施。
三、訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫	
四、擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）	84.07.05 發布實施。
五、擴大暨變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	
六、變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）	85.12.18 變更主要計畫發布實施。
七、訂定淡海新市鎮特定區第二期細部計畫	辦理審議中。
八、變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）	公展作業完竣 （尚未審議）。
九、訂定淡海新市鎮特定區第三期細部計畫	
十、變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區第一、二開發區）案	86.08.07 發布實施。
十一、變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區第一區開發）案	
十二、變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地）案	87.02.03 發布實施。

註：本次檢討整理。

圖三 現行淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表二 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表 單位：公頃

項 目		計 畫 面 積	占計畫總面積%	占計畫總面積%	備 註	
			(1)	(2)		
土 地 使 用 分 區	住宅區	837.72	51.57	47.61		
	中心商業區	86.65	5.33	4.92		
	海濱商業區	36.72	2.26	2.09		
	鄰里商業區	11.12	0.68	0.63		
	政商混合區	5.80	0.36	0.33		
	工業區	67.27	4.14	3.82		
	行政區	0.84	0.05	0.05		
	保存區	2.06	0.13	0.12		
	河川區	25.84(26.31)	1.59	1.50	海域佔0.47公頃	
	海濱遊憩區	51.49(156.23)	3.17	8.88	海域佔104.74公頃	
	高爾夫球場專用區	29.80	1.83	1.69		
	高爾夫球場專用區兼公園	12.97	0.80	0.74	球場佔10.51公頃 公園佔2.37公頃	
	私立新埔工專用地	10.42	0.64	0.59		
	小計	1178.70 (1283.91)	72.57	72.97	海域佔105.21公頃	
公 共 設 施 用 地	機關	16.61(18.37)	1.02	1.04	海域佔1.76公頃	
	學 校	文 小	29.85	1.84	1.70	
		文 中	20.10	1.24	1.14	
		文 高	20.05	1.23	1.14	
		小 計	70.00	4.31	3.98	
公 共 設 施 用 地	公園	94.42	5.81	5.37		
	體育場	6.47	0.40	0.37		
	綠地	6.52(11.61)	0.40	0.66	海域佔5.09公頃	
	車站	0.56	0.03	0.03		
	停車場	1.01	0.06	0.06		
	變電所	1.13	0.07	0.06		
	捷運變電站	0.15	0.01	0.01		
	加油站用地	0.35	0.02	0.02		
	電信事業用地	0.79	0.05	0.04		
	自來水事業用地	3.19	0.20	0.18		
	污水處理廠	6.90(18.46)	0.42	1.05	海域佔11.55公頃	
	垃圾焚化爐用地	1.38(12.91)	0.08	0.73	海域佔11.53公頃	
	公用事業用地	0.21	0.01	0.01		
	道路	235.89	14.52	13.41		
小 計	445.58 (475.52)	27.43 —	— 27.03	海域佔29.93公頃		
合 計	1624.28 (1759.43)	100 —	— 100	計畫區總面積 (海域佔113.84公頃)		

註：1. 本表計畫面積係依 87.02.03 發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為公用事業用地及部分海濱遊憩區為機關用地）」案之變更面積為準。

2. 括號內數值係含海域面積部分。

圖四 現行淡海新市鎮特定區主要計畫分期分區發展計畫示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

第三章 發展現況分析

有關淡海新市鎮特定區之都市發展沿革和自然環境(包括高度、坡度、坡向、地質、土壤和水系等)，已於原主要計畫書之第二章發展背景與現況分析中述明，其中第一期發展區第一開發區(即綜合示範社區)已完成相關公共工程建設，本次檢討僅就人口、土地使用、交通運輸、公共設施、產業經濟，以及實施進度等予以說明：

壹、人口

一、人口成長

由於台北都會區之台北核心區人口有持續向外擴展的趨勢，淡水鎮人口自民國 76 年至 85 年，人口由 76,060 人增加至 100,063 人，十年間人口數增加 24,003 人，年平均增加率為 3.39%，詳如表三所示。

本特定區之人口自民國 76 至 85 年，由 9,089 人增加至 12,457 人，十年間約增加 3,368 人，年平均成長率約為 3.32%，特定區總人口數約佔淡水鎮總人口數 11%左右。

二、人口分布

現有人口主要集中於淡海地區之原台二號兩側地區，人口分佈主要沿台二號省道東側地區發展，部分則零星分布於既有舊有聚落社區、大型別墅群及和農舍。

貳、土地使用

本特定區除淡金公路、台二號省道兩側沿線發展較密集外，餘均低度發展。現況土地大部分仍以作農業使用為主，其次為山林地。至於住宅和商業使用部分，主要沿台二號省道兩側分布，部分沿一〇一縣道、鄉北六、北八道發展；臨海和坡地地區則多以別墅住宅群(例如夏威夷、凡爾賽、藍灣、海天…等)，和大型既有社區為主，另濱海部分現有海濱遊樂場一處，其餘則以農舍型態零星分布；工廠使用部分，除部分沿台二號西側分佈外，主要係分布於北六、北八號道路兩側呈帶狀分布。詳如圖四、表四。

參、交通運輸

一、台二省道

台二省道為新市鎮現況主要之聯外幹道，南北縱貫計畫區中央地區，向北通往三芝，向南至淡水鎮市區。現有舊台二省道位於新市鎮西南側，主要聯絡沙崙地區；新台二號道路(即登輝大道)則

自計畫區之東南側經竹圍通往台北地區。

二、北一一、北六、北八、北十道路

均由計畫區中央接台二省道，分別通往三芝和台北地區，其向東亦可銜接縣一〇一縣道，至北新莊和陽明山國家公園。

三、台北淡水捷運系統

現有台北淡水捷運已屆於全線通車營運階段，未來發展捷運系統將配合新市鎮後續規劃，由竹圍地區向北延伸，經由新市鎮中心區至計畫區北側。

肆、公共設施

一、機關

現有區內機關用地計有四處，分布於西側海岸地區，主要供軍事用地使用，面積約 23.68 公頃。

二、學校

現有計畫區內學校部分計有五處，包括私立新埔工專、淡水商工職校、賢孝國中、水源國小、育英國小，面積約 26.21 公頃。

三、醫院

現有計畫區內僅私立泓安醫院一處，主要供作精神醫療使用，面積約 1.94 公頃。

四、墓地

現有計畫區內計有墓地數處，分布於台二號道路沿線附近地區，面積約 7.57 公頃。

伍、產業經濟

淡水鎮為台北都會區之衛星市鎮，現有全鎮之產業結構，已漸由農業為主之經濟轉變以工商業為主之經濟結構。目前係以第二、三級產業為主，其中第三級產業已趨向成為淡水鎮之主要就業人口，詳表五所示。

陸、實施進度

為配合先期安置拆遷和興建國宅用地，淡海新市鎮第一期發展區（即綜合示範社區）第一開發區已完成區段徵收配地、整地和道路（含景觀設計）工程等相關作業。目前辦理中第一期發展區第二開發區亦已完成區段徵收補償事宜，餘後期發展區則視實際開發進度、人力和財力配合調整之。

表三 淡水鎮及淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表

圖五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況

示意圖

表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積分析表

表五 淡水鎮歷年人口產業結構分析一覽表

表三 淡水鎮及淡海新市鎮特定區歷年人口成長變遷表

民國	淡 水 鎮			淡 海 新 市 鎮 特 定 區			
	總 人 口 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	總 人 口 數	增 加 人 口 數	增 加 率 (%)	占 全 鎮 比 例 %
76	76060	1811	—	9089	113	—	11.95
77	78237	2177	2.86	8955	-134	-1.47	11.45
78	80094	1857	2.37	9126	171	1.91	11.39
79	82986	2892	3.61	9262	136	1.48	11.16
80	85980	2994	3.61	9447	185	2.00	10.99
81	88127	2147	2.50	9753	306	3.24	11.07
82	89329	1202	1.36	9879	126	1.29	11.06
83	94293	4964	5.56	10584	705	7.14	11.22
84	97254	2961	3.14	11500	916	8.65	11.82
85	100063	2809	2.89	12457	957	7.68	12.45
平 均		—	3.39		—	3.32	11.46

註：民國八十五年計至九月底止。
資料來源：淡水戶政事務所
以下空白

圖五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）土地使用現況面積分析表

使用類別	面積（公頃）	百分比（%）	備註
住宅使用	101.13	6.23	
商業使用	3.59	0.22	
工業使用	52.02	3.20	
機關	23.68	1.46	
學校	26.21	1.61	
遊憩用地	29.12	1.79	
醫院	1.94	0.12	
寺廟	0.78	0.05	
墓地	7.57	0.47	
沙灘海岸	35.72	2.20	
河川	16.25	1.00	
水池	25.62	1.58	
道路	37.27	2.29	
山林地	189.22	11.65	
農業使用	1,074.17	66.13	
合計	1,624.28	100.00	

註：計畫面積係以陸域面積計算。

表五 淡水鎮歷年人口產業結構分析表

年度	總產業人口	佔全鎮人口比	一級產業		二級產業		三級產業	
			一級產業人口	佔產業人口比	二級產業人口	佔產業人口比	三級產業人口	佔產業人口比
73	34,612	48.38%	7,558	21.84%	12,169	35.16%	14,885	43.01%
74	33,921	46.54%	7,130	21.02%	11,969	35.28%	14,822	43.70%
75	34,553	46.54%	7,169	20.75%	12,144	35.15%	15,240	44.11%
76	36,103	47.47%	7,124	19.73%	13,049	36.14%	15,930	44.12%
77	37,563	48.01%	6,622	17.63%	14,190	37.78%	16,751	44.59%
78	38,717	48.34%	7,111	18.37%	13,745	35.50%	17,861	46.13%
79	39,768	47.92%	7,227	18.17%	15,292	38.45%	17,249	43.37%
80	40,872	47.54%	6,266	15.33%	16,769	41.03%	17,837	43.64%
81	44,453	50.44%	6,327	14.23%	19,198	43.19%	18,928	42.58%
82	45,679	51.14%	6,131	13.42%	18,093	39.61%	21,455	46.97%

資料來源：台北縣統計要覽。

註：截至民國83年止，台北縣統計要覽已無載列各級產業人口資料。

第四章 上位及相關計畫

壹、上位計畫

一、國土綜合開發計畫

台灣地區「國土綜合開發計畫」係配合國家經濟發展，對人口、產業及公共設施在空間上作適當的配置，並對土地、水、自然資源的分配，預為規劃具有目標性、政策性的長期發展綱要計畫。

(一)計畫範圍與年期

計畫範圍：包括台灣、澎湖、金門和馬祖等地區。

計畫年期：以民國 100 年為計畫目標年。

(二)計畫目標與開發策略

國土綜合開發計畫之總目標在於環境保育與永續發展的前提下，促進國土合理利用，提高人民的生活品質，並兼顧生產環境的需要。

目標一：生態環境的維護-確保自然資源的永續發展。

策略一：建立全國性生態資源資料體系，作為各地區自然環境管理計畫之依據。

策略二：為維護生態環境及自然資源劃設限制發展地區，並依據各生態分區的敏感性和適宜等級劃分為不可開發區和條件發展區。

策略三：確保自然資源的永續利用。

策略四：落實「永續發展」理念於產業、都市發展、交通建設及資源利用等方面。

目標二：改善生活環境-建設台灣為高品質的生活環境。

策略一：提高住宅之質與量的品質。

策略二：充分提供各項公共設施量體。

策略三：積極辦理都市再開發，以改善都市生活環境與景觀。

策略四：建立戶外遊憩及都會區森林、綠地系統、整體規劃開發，以增加遊憩機會並提昇休閒遊憩品質。

目標三：生活環境的建設-建設我國為自由開放的自由體。

策略一：建設台灣地區成為亞太營運中心。

策略二：配合國際化、自由化及高科技化，調整產業結構及區位。

目標四：針對當前居住、公共設施及產業發展用地之供需失衡問題，提出因應對策和具體改善措施。

- 策略一：在實質規劃與執行上，配合推動發展許可制。
- 策略二：在土地使用管制上釋出農地轉供其他目的使用。
- 策略三：適當處分公有土地，以支援產業發展需要。
- 策略四：對於配置厭惡性設施建立適當之救濟措施。
- 目標五：重建國土之空間秩序，以促進區域均衡及調和城鄉發展。

- 策略一：推動生活圈建設。
- 策略二：改善發展緩慢地區之開發條件，採據點發展策略，並引進適合地方產業，以扶植地方發展。
- 策略三：設置區域及地區分支機構，分散行政管理機能。

二、台灣北部區域計畫(第一次通盤檢討)

(一)計畫範圍與年期

1、計畫範圍

北部區域計畫範圍包括台北市、基隆市、新竹市、台北縣、桃園縣、新竹縣、宜蘭縣等七個縣市之全部行政區域，計一個院轄市、二個省轄市、十三個縣轄市、十四個鎮及四十個鄉，合計七十個市鄉鎮，總面積 7,347.27 平方公里。

2、計畫年期

為考量未來發展並配合各重大建設之完成時程，以民國 94 年為計畫目標年。

(二)地方生活圈之劃分

依據國家建設 6 年計畫，將原劃分七個生活圈之北部區域範圍修正為五個生活圈。

- 1、基隆生活圈
- 2、台北生活圈
- 3、桃園生活圈
- 4、新竹生活圈
- 5、宜蘭生活圈

(三)發展構想與策略

依據北部區域計畫之發展構想與策略，訂定台北都會區未來發展方向，包括：

1、發展構想

- (1) 研擬合理發展規模，使人口與產業健全成長。
- (2) 強化多核心都會發展之功能。
- (3) 改善並創造舒適的都會生活環境。
- (4) 加速運輸系統之整合建設。

2、發展策略

- (1) 以成長管理方式合理規劃台北都會區。
- (2) 強化多核心都市發展體系。
- (3) 加強省市協調解決都會共同之問題。

三、台北縣綜合發展計畫

(一)發展構想

- 1、依地域分化特性，劃設地區生活圈。
- 2、確立各生活圈產業發展重點和方向。
- 3、配合各生活圈實質發展建設。

(二)發展策略

有關台北縣綜合計畫之整體發展策略，其中淡水鎮地區：

- 1、配合周邊整體發展，建立檢討制度。
- 2、引進適當產業，提供就業機會。
- 3、建立完整聯外交通和地區路網系統。
- 4、有計畫引進計畫人口。
- 5、配合未來合併行政區域調整，確立新市鎮之主導性。

貳、相關計畫

一、國家建設六年計畫

國家建設六年計畫是以「重建經濟社會秩序」、「謀求全面平衡發展」為總目標。其中第四項重要政策目標—「提昇生活品質」中，根據居住、工作、休閒、就學、就醫、購物等六項活動指標，將台灣劃訂為十八個生活圈，並建立便捷之交通網予以連接。

(一)發展構想

- 1、以台北生活圈為台灣中樞管理機能集中之都市。
- 2、都市發展應朝多核心發展型態。
- 3、於都市外圍適當地區開發新社區，以興建住宅。
- 4、配合興建大眾捷運系統和改善重要聯外道路，避免產業人口過度集中。

(二)發展策略

- 1、減緩都會區人口過度集中，以疏導人口與產業至外圍之新市區。
- 2、建設都會區大眾捷運系統和快速道路系統。
- 3、繼續推動都會區公共建設。
- 4、調整都會區產業區位，並於外圍地區籌設工商綜合區。
- 5、積極引導服務業之合理分布及充份發展其功能，以利整體均衡發展，建立服務業之多核心空間架構。

二、台北都會區實質規劃

(一)發展構想

依據台北都會區發展模式建議：

- 1、三環：即「居住環境內環」、「產業環境中環」、「自然環境外環」。
- 2、六軸及二環線：
 - (1) 六軸：即台北-淡水軸、台北-三重軸、台北-板橋軸、台北-雙和軸、台北-新店軸和台北-南港軸。
 - (2) 二環線：即八里-新店-汐止線和淡水河環河線。
- 3、六心：包括台北主核心、板橋次都心和淡水、新店、三重、南港等四個地區中心，並朝台北、板橋雙核心模式發展。
- 4、四個成長區：
 - (1) 有潛力發展區。
 - (2) 低度成長區。
 - (3) 正在發展區。
 - (4) 控制發展區。

(二)發展策略

有關台北都會區實質發展計畫中，對於淡海新市鎮之發展策略有三：

- 1、加強聯外道路系統之建全。
- 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。

第五章 綜合發展分析與預測

壹、發展潛力與限制分析

依據現有淡海新市鎮之都市發展政策與空間結構，並考量自然和實質環境以研析發展潛力和發展限制：

一、發展潛力分析

- (一) 區位良好適中，具有發展潛力。
- (二) 自然和人文環境條件優越，適宜都市發展用地使用。
- (三) 重大交通建設之配合，改善新市鎮未來發展條件。
- (四) 具充足都市產業空間。
- (五) 歷史文化古蹟匯集且觀光遊憩資源豐富。
- (六) 政府主導積極開發。

二、發展限制分析

- (一) 多條河川阻隔，影響都市整體發展。
- (二) 海濱地區不當使用，影響海岸地區環境。
- (三) 現有工業區不相容使用，影響生活環境品質。
- (四) 既有聚落、大型住宅社區和別墅，影響土地使用規劃和未來開發方式。
- (五) 新市鎮之開發時程和相關配合建設，較不易掌控。
- (六) 新市鎮與鄰近都市地區間，具空間競爭現象。

貳、人口預測分析

本次檢討係從新市鎮都市發展用地存量之供給面及市場開發之需求面兩方面，分析淡海新市鎮特定區之計畫人口是否合理，並據以檢討訂定新市鎮之合理計畫人口，分析流程詳如圖六所示。

一、供給面

係以本特定區現行都市計畫住宅區、商業區計畫面積，分別以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺和 35 平方公尺推估可容納人口，並推估假設各發展區開發年期之建築開發率、引進率和人口發展率，以求得新市鎮預估引進人口。據此未來新市鎮之計畫人口，若以平均每人居住樓地板面積 50 平方公尺估計，至民國 103 年，本特定區將可容納 300,000 人口。分析內容詳如表六所示。

二、需求面

依「台北都會區實質規劃」，係將台北都會區之空間規劃功能區範圍，劃分為台北核心區、淡芝地區、三新地區、橋和地區、

新柵地區和港汊地區，其中淡芝地區包括士林、北投、淡水、三芝和石門等地區。

有關淡海新市鎮未來發展人口，係依據台北都會區發展趨勢，並參酌「台北都會區實質規劃」劃定之研究分區之人口分配比，以推估新市鎮計畫目標年之預測人口，詳如表七和表八所示。

(一)人口成長

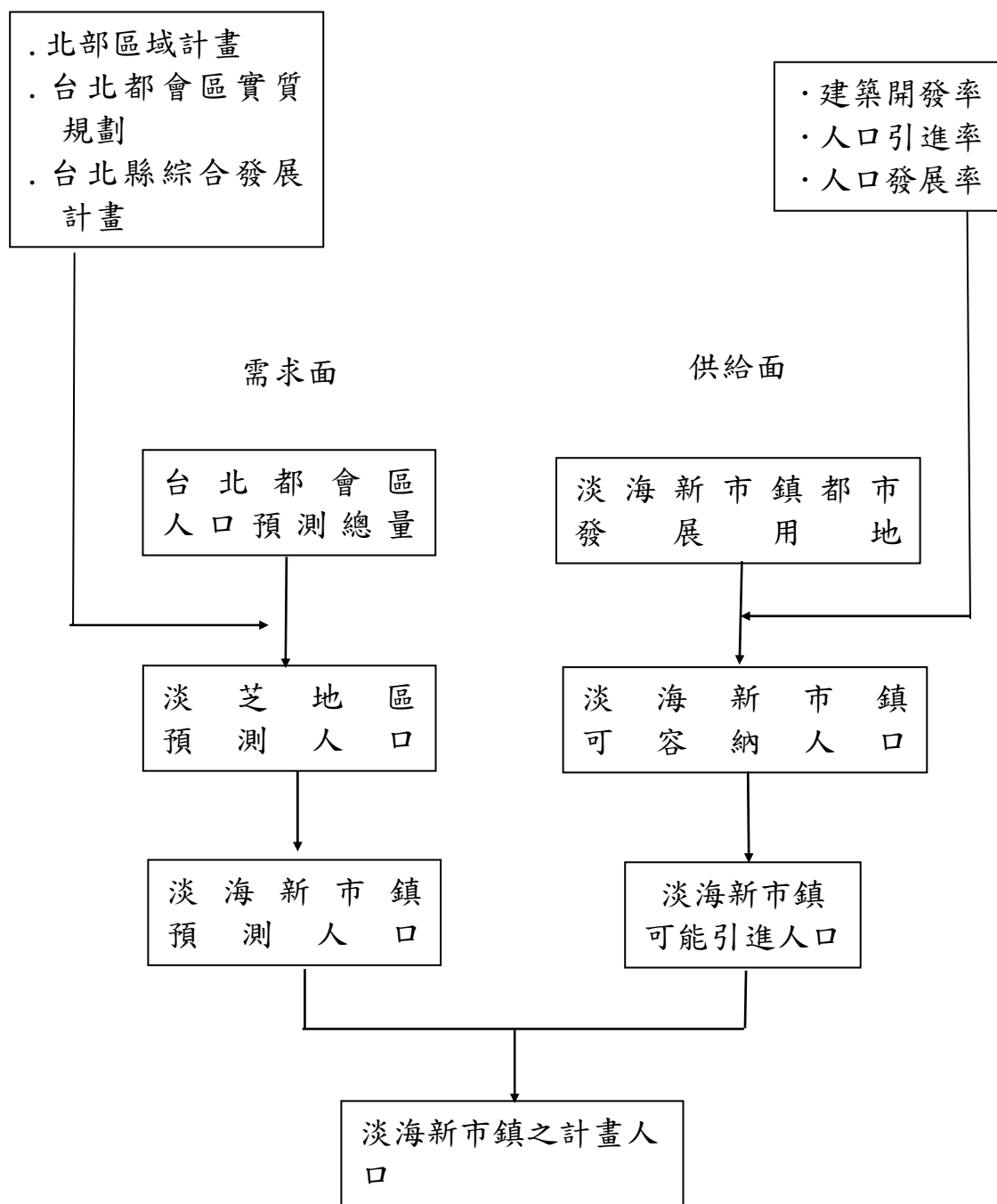
自民國 79 年至 85 年底，台北都會區總人口由 5,767,693 九三人增加至 5960673 人，共增加 192980 人，平均年成長率為 0.48%，顯示台北都會區人口呈停滯成長之現象，其中台北市地區則呈負成長，顯示該地區之人口有逐漸向外遷移至台北縣的趨勢，其中又以淡芝地區有較顯著的人口成長。

(二)人口預測

按台北都會區人口發展趨勢，將民國 79 年至 85 年之現況發展人口，推估至計畫目標年民國 104 年，求得其人口預測總量約為 7,485,358 人，並與「北部區域計畫(第一次通盤檢討)」和「台北都會區實質規劃」等預測人口等作一比較，以及參酌台北都會區各研究分區之人口分派比，其預測結果尚屬合理。其中淡芝地區，至計畫目標年將增加 470,000 人口，據此淡海新市鎮若依未來人口之預測增量和配合政策之開發執行，預計將可引進 300,000 之計畫人口。

- 圖六 淡海新市鎮特定區人口預測流程示意圖
- 表六 現行淡海新市鎮特定區主要計畫之計畫人口分析一覽表
- 表七 台北都會區和淡海新市鎮之預測人口一覽表
- 表八 台北都會區各研究分區預測年(民國 104 年)人口分配一覽表

圖六 淡海新市鎮特定區人口預測分析流程示意圖



表六 現行淡海新市鎮特定區主要計畫之計畫人口分析一覽表

發展分區	面積	開發用地 (公頃)	開發時程 (年度)	(1)可容納人口 (註一)		(2)建築 開發率 (註二)	(3)人口 引進率 (淨居住 率=1-空 屋率) (註二)	(4)=(2)x (3)人口 發展率 (註二)	(5)=(1)x(4)可能引 進人口		備註	
				以50m ² /人計	以35m ² /人計				以50m ² /人計	以35m ² /人計		
第一期發展區	第一開發區	296	173.60	83-88	117,908	168,440	0.90	0.90	0.81	95,505	136,436	即第一期第一開發區(綜合社區)。
	第二開發區	147 (443)	121.79	86-91	54,921 (172,829)	78,459 (246,899)	0.87	0.86	0.75	41,092	58,703	即第一期第二開發區，目前完成區徵收作業。
	第三開發區	491 (934)	263.48	視實際開發進度調整	131,390 (304,219)	187,701 (434,600)	0.84	0.82	0.69	88,383	126,262	餘第一期發展區之地。
第三期發展區	273 (1207)	111.02	視實際開發進度調整	45,623 (349,842)	65,175 (499,775)	0.81	0.78	0.63	28,825	41,178		
第二期發展區	390 (1597)	271.57	視實際開發進度調整	81,545 (431,387)	116,493 (616,268)	0.78	0.74	0.58	47,068	67,240		
海濱遊憩區	162		獎勵民間開發									
全區	1759	941.36							300,873	429,819		

註一：可容納人口係依淡海新市鎮各期發展區之住宅區和商業區面積，按台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點之規定，分別以每人居住樓地板面積 50 平方公尺，及 35 平方公尺核計求得。

註二：1. 建築開發率（即開關率）初設值訂定 0.90，主要係考量新市鎮開發政策目標之達成率和開發執行力。

2. 人口引進率（即淨居住率）初設值訂定 0.90 主要參酌現行北部區域計畫和台北縣之平均空屋率為 0.13 及 0.16 推估。

表七 台北都會區和淡海新市鎮之預測人口一覽表

年度	台北都會區	台北市地區	台北縣地區	淡芝地區	淡海新市鎮
79	5,767,693	2,719,659	3,048,034	653,135	9,262
80	5,825,270	2,717,992	3,107,278	679,849	9,447
81	5,858,419	2,696,073	3,162,346	704,275	9,753
82	5,875,874	2,653,245	3,222,629	727,306	9,879
83	5,914,309	2,653,578	3,260,731	755,550	10,584
84	5,938,478	2,632,863	3,305,615	780,236	11,500
85	5,960,673	2,605,374	3,355,299	803,224	12,457
86	6,029,995	2,625,623	3,404,372	825,730	12,831
87	6,093,115	2,617,886	3,475,229	850,442	17,773
88	6,158,642	2,611,081	3,547,561	875,172	35,546
89	6,226,407	2,605,008	3,621,399	899,918	53,319
90	6,296,300	2,599,527	3,696,773	924,678	71,093
91	6,368,249	2,594,533	3,773,717	949,452	88,866
92	6,442,209	2,589,947	3,852,262	974,238	106,639
93	6,518,150	2,585,709	3,932,441	999,036	124,412
94	6,596,059	2,581,769	4,014,290	1,023,845	142,185
95	6,675,931	2,578,089	4,097,842	1,048,665	159,958
96	6,757,770	2,574,638	4,183,133	1,073,495	177,731
97	6,841,586	2,571,387	4,270,199	1,098,336	195,505
98	6,927,394	2,568,317	4,359,077	1,123,187	231,278
99	7,015,213	2,565,407	4,449,806	1,148,048	231,051
100	7,105,065	2,562,642	4,542,422	1,172,920	248,824
101	7,196,976	2,560,009	4,636,967	1,197,801	266,597
102	7,290,974	2,557,495	4,733,479	1,222,692	284,370
103	7,387,091	2,555,091	4,832,000	1,247,594	302,143
104	7,485,358	2,552,787	4,932,571	1,272,505	319,917

資料來源：1. 民國 75 年至 85 年之現況人口係依據台北市、(縣)統計要覽和淡水地政事務所提供資料。

2. 民國 86 年至 104 年之預測人口資料係依據本次通盤檢討整理求得。

表八 台北都會區各研究分區預測年（民國 104 年）人口分派一覽表

分區 項目	台北都 會 區	台北核 心 區	三新 地區	淡芝 地區	新柵 地區	港汐 地區	橋和地區
人口數 (79年)	5,767,693	1,660,581	949,034	667,544	491,599	427,185	1,571,750
人口分 配 比	100%	29%	16%	12%	9%	7%	27%
人口數 (104年)	7,485,358	1,796,486	1,571,925	1,272,505	523,975	449,121	1,796,486
人口分 配 比	100%	24%	21%	17%	7%	6%	24%

註：表中各研究分區之「人口分配比」係參酌「台北都會區實質規劃」之分配係數值。

第六章 發展課題與對策

壹、檢討分析

一、人民及團體意見

本次檢討於規劃期間之人民及團體意見計有十四件，其中計畫範圍者二件、土地使用分區者四件、公共設施者二件、交通系統者二件，以及相關事業單位者四件，均經整理分析後，供作檢討之參據。詳如附錄一。

二、檢討原則與分析

(一)轉繪部分

本次檢討現行第一期細部計畫仍採用民國 79 年 11 月新測比例尺壹仟千分之一地形圖為規劃基本圖，為使第一期發展區能配合 82 年 4 月重新修繪後地形圖展繪於原主要計畫（註：第二、三期細部計畫已採用 82 年 4 月重新修繪後之地形圖），有關轉繪部分將依左列各項內容為準，俾供後續規劃作業之參考。

- 1、對原都畫計畫線之展繪係以原都市計畫、都市樁位圖、樁位成果等資料，並配合實際地形為之。
- 2、東側計畫範圍界線，以發布第一期細部計畫之範圍線，即十九號道路東側境界線為準。
- 3、北側計畫範圍界線，以發布第一期細部計畫之範圍線，即十號道路北側境界線為準。

(二)通盤檢討部分：

1、計畫目標

本次檢討依據原主要計畫開發目標之內涵，除針對新市鎮未來發展策略和實際需要作部分修正外，並考量塑造都市空間景觀設計和尊重環境保育，同時兼顧文化遺址資源的保護，亦配合增訂計畫目標，期使成為一個「開發」、「環保」、「文化」、「美質」兼具的新市鎮。

2、開發策略

- (1) 新鎮分期分區發展計畫，應基於開發方式、人力、財力、時程、規模及開發情形，作整體考量修正。
- (2) 為考量新鎮之開發時程和財務計畫，原則上依本次檢討調整分期分區發展計畫，劃設優先和後期發展區。

3、實質發展計畫

(1) 計畫人口

新市鎮計畫人口，依現行新鎮各期發展區之住宅區和商業區面積，以每人五十平方公尺推算可容納人口，並假設各發展區開發年期之建築開發率、引進率和人口發展率，求得新鎮實際引進人口，再參考台北都會區現況人口推估至計畫目標年之預測需求量，並與「北部區域計畫(第一次通盤檢討)」、「台北都會區實質發展計畫」和台北都會區(台北縣部分)人口等作一比較，而據以訂定新市鎮之計畫人口。

(2) 土地使用分區計畫

- ① 本次主要計畫通盤檢討，原則上將考量新市鎮都市整體發展結構，配合自然環境資源、都市設計、發展構想及發展課題，合理調整土地使用。
- ② 依據新市鎮未來發展需要，將配合劃設大型且必要性之公用設施或服務性設施，以增強都市活動服務機能。
- ③ 研訂「再開發區土地開發管理要點」之相關配合開發策略，以提高新市鎮開發之可行性。

(3) 公共設施計畫

為確保新市鎮之都市環境品質，對計畫區公共設施用地不足部分，本次檢討將依檢討後計畫人口，配合都市整體發展構想和鄰里單元予以補足並合理劃設。其中文中、文小用地，將依北部區域計畫(第一次通盤檢討)之人口結構推計新市鎮就學人口，並結合社區鄰里單元及教育部頒訂之「學校建築及其附屬設備標準」酌以劃設；體育場用地則併公園用地，採運動公園方式規劃，以結合高球場專用區和達到第二期發展區休閒、遊憩和體育之功能定位；停車場用地部分，除依據土地使用管制要點規定量體配置外，商業區部分將視實際需要檢討之。另有關新市鎮之都市綠化空間面積，將不低於計畫面積百分之十，詳如表九、表十、表十一和表十二所示。

(4) 交通系統計畫

本次通盤檢討除配合都市設計調整相關道路，原則上將依都市整體發展需要予以配合變更之。

表九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表

表十 北部區域人口年齡結構預測表

表十一 教育部劃設國小校地面積標準一覽表

表十二 教育部劃設國中校地面積標準一覽表

表九 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：300,000 人

計畫面積：1624.28 公頃

項 目	計 畫 面 積	檢 討 標 準	需 要 面 積	超 過 或 不 足 面 積	本 次 檢 討 後 面 積	備 註
機 關	18.37	依實際需要檢討劃設	-	-	20.65	
文 小	29.85	1. 五萬人以下：0.2 公頃/千人 2. 五萬至二十萬人部分：0.18 公頃/千人 3. 二十萬人以上：0.14 公頃/千人 4. 每校至少 2.0 公頃	51.00 (25.42)	-21.15	37.69	1. 現行計畫服務人口約 16 萬人 2. 詳註。
文 中	20.10	1. 五萬人以下：0.16 公頃/千人 2. 五萬至二十萬人部分：0.15 公頃/千人 3. 二十萬人以上：0.14 公頃/千人 4. 每校至少 2.5 公頃	44.50 (21.18)	-24.40	28.84	1. 現行計畫服務人口約 13 萬人 2. 詳註。
文 高	20.05	由教育主管機關檢討之	-	-	20.43	配合十九號道路位置調整
公 園	94.42	1. 五萬人以下：0.15 公頃/千人 2. 五萬至十萬人部分：0.175 公頃/千人 3. 十萬至二十萬人部分：0.2 公頃/千人 4. 二十萬至五十萬人部份：0.22 公頃/千人	58.25	36.17	110.49	現行計畫服務人口約 47 萬人
體 育 公 園		依實際需要劃設			25.20	
體 育 場	6.47	1. 三萬至十萬人部分：0.08 公頃/千人 2. 十萬以上：0.07 公頃/千人	19.60	-13.13	6.47	現行計畫服務人口約 8.1 萬人
停 車 場	1.01	1. 住宅區之停車空間每戶至少須設一停車位。每戶樓地板面積超過二百平方公尺應增設一停車位。 2. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%，其作住宅使用部分比照住宅區。			1.01	
綠 地	6.52	依地形和設置目的予以檢討	-	-	23.54	

表九 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：300,000 人

計畫面積：1624.28 公頃

項 目	計 畫 面 積	檢 討 標 準	需 要 面 積	超 過 或 不 足 面 積	本 次 檢 討 後 面 積	備 註
加油站專用區		依實際需要檢討劃設	-	-	0.63	
加 油 站	0.65	為統一使用分區劃設為加油站專用區	-	-	0.00	
變 電 所	3.89	依實際需要檢討劃設	-	-	6.10	
捷 運 變 電 所	0.15	依實際需要檢討劃設	-	-	0.15	
瓦 斯 事 業 專 用 區	0.89	依實際需要檢討劃設	-	-	0.86	
瓦 斯 事 業 專 用 區		依實際需要檢討劃設			0.12	
電 信 事 業 專 用 區	0.79	依實際需要檢討劃設	-	-	0.85	
電 信 事 業 專 用 區		依實際需要檢討劃設			0.36	
自來水事業用地	3.19	依實際需要檢討劃設	-	-	1.31	
污 水 處 理 場 用 地	6.90 (8.64)	依實際需要檢討劃設	-	-	3.40 (14.96)	
垃 圾 焚 化 爐 用 地	1.38 (12.91)	依實際需要檢討劃設	-	-	1.38 (10.82)	
捷 運 機 廠 用 地		依實際需要檢討劃設			4.46	
公 用 事 業 用 地		依實際需要檢討劃設	-	-	0.21	
園 道		配合都市設計需要劃設			43.08	
道 路	239.70	依交通量和設計標劃設		-	197.43	

註：括號內數值係參酌表十一之北部區域人口結構預測表中之目標年民國 94 年 0-14 歲之適學年齡人口（其中文小為 6-11 歲，文中為 12-14 歲）占總人口 19.86%，和新市鎮 30 萬之計畫人口，以求得新市鎮文小和文中之就學人口數，並依據教育部所訂之「學校建築及其附屬設備標準」規定（其中文小為 10.67m²/人，文中為 17.77m²/人），計算應劃設學校需求面積：

文小用地面積=30 萬人*19.86%*6/15*10.67m²/人=25.42 公頃

文中用地面積=30 萬人*19.86%*3/15*17.77m²/人=21.18 公頃

表十 北部區域人口年齡結構預測表

年期	年齡組 0~14	15~64	65+	總計
80年現況	2,322,000 (26.60%)	5,865,000 (67.20%)	541,000 (6.20%)	8,728,000 (100.00%)
89年推估	1,999,000 (21.02%)	6,198,000 (68.69%)	756,000 (7.95%)	9,510,000 (100.00%)
94年推估	1,986,000 (19.86%)	6,683,000 (71.05%)	882,000 (8.63%)	9,980,000 (100.00%)

資料來源：北部區域計畫（第一次通盤檢討）。

表十一 教育部劃設國小校地面積標準一覽表

班級數	都市計畫區外	都市計畫區內之學校			
	每生15平方公尺	一萬人以下都市每生14.67平方公尺	一萬至五萬人都市每生13.3平方公尺	五萬至十萬人都市每生12平方公尺	十萬人以上都市每生10.67平方公尺
十二班以下	9,000	18,000	—	—	—
十三~二十四班	18,000	18,000	20,000	20,000	20,000
二十五~三十六班	27,000	26,406	23,940	21,600	20,000
三十七~四十八班	36,000	35,000	31,920	28,800	25,608
四十九~六十班	45,000	—	39,900	36,000	32,010
六十一~七十二班	54,000	—	—	43,200	38,412

資料來源：學校建築及其附屬設備標準 教育部

註：1. 一萬人口以下都市計畫區內國民小學，每校面積不得小於1.8公頃。

2. 一萬人口以上都市計畫區內學校，每校面積不得小於2公頃。

3. 單位：平方公尺。

表十二 教育部劃設國中校地面積標準一覽表

班 級 數	都 市 計 畫 區 內 之 學 校				
	都市計畫區外 每生24平方公尺	一萬以下 每生21.33平方公尺	一萬至五萬 每生21.3平方公尺	五萬至十萬 每生20平方公尺	十萬人以上 每生17.77平方公尺
十二班以下	14,400	25,000	—	—	—
十三~二十四班	28,800	25,596	25,596	25,000	25,000
二十五~三十六班	43,200	38,394	38,394	36,000	31,986
三十七~四十八班	57,600	51,192	51,192	48,000	42,648
四十九~六十班	72,000	63,990	63,990	60,000	53,310
六十一~七十二班	86,400	—	76,788	72,000	63,972

資料來源：學校建築及其附屬設備標準 教育部

註：1. 都市計畫區內國民中學，每校面積不得小於2.5公頃。

2. 七十三班以上之學校，其校地面積應作上列比例增加計算。

3. 單位：平方公尺。

貳、發展課題與對策

課題一：原計畫區邊界未有明確計畫界線，且與現況使用衝突，迭遭民眾陳情造成計畫執行之困擾。

說明：一、計畫區東南側水源路南側，現有十餘棟四、五層樓建築物，民眾陳情部分建物主體位在計畫區外，分由不同計畫管理，並非合理且不希望納入區段徵收，陳情劃出計畫範圍外。

二、計畫區東側第二期發展區北側現有四處建物和一處大型工廠之部分主體，位於計畫範圍內，民眾陳情是否配合本次檢討排除都市計畫範圍外？

三、計畫區南側與淡水都市計畫交界處，因原計畫南界與天然河道有所出入造成土地畸零不整且影響公共工程設計施作，需配合調整。

對策：一、有關建物跨越不同地區部分，屬淡海新市鎮特定區計畫部分，將排除於計畫範圍外，即計畫範圍界調整至現有道路境界線，以利執行

二、計畫區南側與淡水都市計畫交界處，參照區段徵收及公共工程設計需要予於調整，並另於淡水都市計畫通檢時再配合調整密合。

課題二：現行計畫之計畫人口為 300,000 萬人，是否合理。

對策：本次檢討依據本來新市鎮各開發年期之供需人口，並估計其建築開發率、引進率及人口發展率予以預測，其預測結果建議維持現行計畫人口 300,000 萬人。

課題三：計畫區內缺乏大型且必要之公用設施或服務設施，無法提供新市鎮多樣性都市活動服務機能。

說明：一、原計畫區內缺乏文化設施空間，影響都市活動服務機能，適於第三期發展區北側之琉璃工房，面積約 0.04 公頃，現行計畫劃設為住宅區，為配合現況使用，陳情變更為藝術文化專用區，可於考量配合新市鎮整體空間機能劃設。

二、原計畫區內缺乏大型醫療設施，財團法人台灣基督長老教會馬偕紀念社會事業基金會，亦建議於淡海第一期發展區內增設醫療用地，以嘉惠新市鎮居民對醫療保健之需求。

三、計畫區內第一期發展區北側，現有泓安醫院一所，面積約 0.86 公頃，劃設為住宅區，與現況使用不符，陳情變更為醫療專用區。

對 策：一、將配合第三期發展區之發展機能及空間功能，劃設藝術文化專用區一處。

二、配合新市鎮未來都市發展需要劃設醫療專用區一處，面積約 4 公頃；另配合現有泓安醫院亦劃設醫療專用區一處。

課題四：為提昇地區生活環境品質，計畫區內公共設施用地應再予檢討補足。

對 策：一、本次通盤檢討體育場用地部分，宜集中公（九）用地一處，並採運動公園方式規劃，以結合高球場專用區和達到第二期發展區休閒、遊憩和體育之功能定位；停車場用地部分將依商業區實際需要予以檢討；學校用地部分將依人口結構、就學人數預估數、學校需求規模和社區鄰里單元予以劃設。

二、另配合北投里民大會陳情劃設居民活動中心案，將依據新市鎮社區鄰里和生活設施需求，予以整體考量劃設機關用地。

課題五：主要計畫（含細部計畫）其計畫內容是否與新市鎮都市設計規劃彼此配合。

對 策：一、有關淡海新市鎮特定區都市設計主要計畫係依據淡海新市鎮特定區主要計畫之規劃構想設計，原則上應已符合都市計畫之規劃精神。若有不符之處，則配合本次檢討變更。

二、本次檢討將配合開發海濱遊憩區，並結合山海景觀活動軸的設計理念，將由一號、一三號和一九號道路結合遊憩景觀道路等功能。

三、為配合新市鎮山海景觀活動軸-「綠帶」、「藍帶」計畫之都市設計構想，重新調整部分土地使用分區和道路系統。

課題六：計畫區土地開發方式及時序檢討。

說 明：一、計畫區內現有合法房屋密集地區，民眾陳情不希望納入區段徵收辦理。

二、新市鎮開發時序業奉行政院 86 年 11 月 17 日台 86 內 44086 函核定，宜予配合調整。

對 策：一、有關計畫區內合法密集房屋地區排除「區段徵收」範圍部分，建議於區段徵收作業時，予以排除並調降其容積率，並訂定「再發展區土地開發管理要點」等規定，鼓勵其提供公共設施及開放空間整體開發後，再予以獎勵容積。

二、本計畫區開發時程及分期分區發展計畫應依行政院核定新市鎮開發時序調整。

課題七：依內政部都委會第 382 次會議決議，檢討現有大屯高爾夫球場是否變更為都市發展用地。

對策：一、原計畫將其規劃為「高爾夫球場專用區」，並排除區段徵收範圍外，本次檢討就計畫面而言，該用地除可提供休閒活動場所外，且對新市鎮環境塑造及地區機能發揮均有正面助益。

二、另高球場享有新市鎮開發之部分利益，似應負擔部分之開發成本，惟其所得利益之估算困難，且目前尚無公平合理之妥適回饋辦法。

三、高球場在計畫面上，對新市鎮有機能上之助益，應有保留其規劃之必要；在回饋部分涉及利得估算困難，尚無妥適之規定可援用，建議在尚未有妥適合理之相關回饋辦法前，暫予維持原計畫。

第七章 計畫目標與開發策略

壹、發展功能與定位

本次檢討淡海新市鎮特定區之功能定位主要係從上位指導計畫之區域空間整體發展政策，及都會區和地方生活圈之空間活動發展機能訂定之，亦即從「北部區域計畫（第一次通盤檢討）」、「台北都會區實質發展規劃」和「台北縣綜合發展計畫」等方面予以界定。

一、「北部區域計畫（第一次通盤檢討）」之空間機能定位

生活圈	主要機能	備註
台北生活圈	北部區域中心、區域服務業、商業、行政中心，國際金融中心，媒體中心、都市技術密集、都市社會服務、資訊服務業。	該生活圈範圍同「台北都會區實質發展規劃」之台北都會區範圍。

二、「台北都會區實質規劃」之空間功能定位

空間規劃單元	主要功能	次要功能	備註
淡芝地區	居住（中、低密度住宅）、遊憩。	地方商業中心、遊憩。	含士林、北投、淡水、三芝、石門。

三、「台北縣綜合發展計畫」之空間功能定位

空間規劃單元	主要機能	備註
淡芝地區	位於都會區邊緣地區，以發展高密度住宅區、科技產業、觀光和遊憩休閒為主。	淡芝地區即淡水鎮、三芝鄉等地區

四、淡海新市鎮特定區之空間功能定位

綜合上述，淡海新市鎮之整體發展定位，主要係位於台北都會區之外圍地區，應以發展中、低密度住宅為主，並兼賦科技產業、遊憩、休閒等功能之新市鎮社區，並依據各期發展區之地區特性和

實質發展需要，分別再依其空間功能予以定位。詳如圖七所示。

發 展 區 位	功 能 定 位	備 註
第一期發展區	居住（中、高密度）、商務、行政、科技產業、休閒娛樂和海濱遊憩。	
第二期發展區	居住（低密度）、一般產業、教育、文化、體育和休閒遊憩。	
第三期發展區	居住（低密度）、文化、藝術和海濱遊憩。	

貳、計畫目標

本次檢討依據原主要計畫開發目標之內涵，考量塑造都市空間景觀設計和注重環境保育，將配合增訂計畫目標，使成為一個「開發」、「環保」、「文化」、「美質」兼具的新市鎮。有關本特定區之總目標和計畫目標如左列所示：

一、計畫總目標

為正確引導未來新市鎮之開發方針，促進土地資源之合理利用，以及確保都會區間環境成長與結構性的平衡，同時考量地方性產業之發展，和地區性傳統歷史人文文化和遊憩景觀資源，並充分結合重大發展建設計畫和自然環境資源的特色，創造新市鎮之城鄉新風貌，提供一舒適、寧靜、安全和便利之居住和就業環境空間，並建立一個「開發」、「環保」、「文化」和「美質」兼具的都市發展空間，以達到新市鎮開發之成功。

二、計畫目標

- （一）紓解台北都會核心區之人口、居住和就業等問題，以緩和人口過度集中和高房價之壓力。
- （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。

參、開發策略

項 目	原主要計畫開發策略	檢 討 分 析	修正後開發策略	備 註
一 開發 時序	全區分三期三區開發。	依開發構想，區分目前第一期發展區第一、二開發區之區段徵收範圍，再配合全區予以調整六個開發分區。另海濱遊憩區將提供民間參與開發，宜單列開發區。	依檢討後之分期分區發展計畫，除第一、二開發區先行開發和海濱遊憩區提供民間參與開發外，其餘地區視上開地區實際之開發情形和土地標、讓售達成程度，或配合產業引進需要與財團法人專責開發機構之設立，賡續辦理開發。	
二 開發 方式	一、新市鎮全區除新埔工專、淡水商工和大屯高爾夫球場不列入開發範圍，海濱遊憩區視需要列入開發範圍，以及計畫區北側供海軍發射台遷建之機關用地採一般徵收方式外，餘一律採「區段徵收」方式辦理。 二、淡海新市鎮之	一、建議第一期發展區以區段徵收開發，餘第二、三期發展區原則上亦採區段徵收，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。 二、本計畫區義山里農宅改善示範農村，現況已發展並回饋部分土地供公共設	一、依分期分區發展計畫，建議調整開發方式，其中第一期發展區仍維持區段徵收方式；第二、三期，原則採區段徵收，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，	

項	目	原主要計畫開發策略	檢 討 分 析	修正後開發策略	備 註
		<p>開發採區段徵收方式辦理。開發期區及範圍應配合實際開發情形及相關公共設施、公用設備建設需要辦理，區段徵收之範圍及次序應以區段徵收計畫書所載內容為準。</p>	<p>施使用，不宜列入開發範圍。</p>	<p>由民間參與開發。 二、本計畫義山里農宅改善示範農村，係配合推動農宅改善示範村計畫之中央政策完成開發，應須配合劃設公共設施並捐贈當地地方政府，始得排除區段徵收範圍外。</p>	
三	合法密集聚落之處理	<p>一、列入區段徵收範圍。 二、區段徵收範圍內符合都市計畫土地使用分區管制規定且不妨礙區段徵收計畫之既成社區、工廠之建築物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，經開發單位同意並經地主全數同意依目前土地徵收條例草案第</p>	<p>一、計畫區內已發展區含既有社區和大型別墅（包括凡爾賽、藍灣、榆園、夏威夷和海天等），面積共計約有 102 公頃。 二、為考量新市鎮之開發時程和減緩區段徵收之開發阻力，現有之既有社區和大型別墅區，得視開發需要，另訂「再發展區土地開發管理要點」，維持現有容積，並俟後續整體開發為原則，再予以</p>	<p>有關計畫區內合法密集房地區得視開發需要排除「區段徵收」範圍外，除依據新市鎮開發條例規定外，並配合訂定「再發展區土地開發管理要點」等規定，予以獎勵整體開發。</p>	<p>「再發展區土地開發管理要點」，詳如附錄二。</p>

項 目	原主要計畫開發策略	檢 討 分 析	修正後開發策略	備 註
	<p>四十七條規定繳納差額地價者，得按原位置保留分配否則均應採徵收拆除方式處理。</p>	<p>配合獎勵。 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計畫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，其餘土地應參加區段徵收分配。但建築物法定空地擬保留分配者，應依規定繳納差額地價。</p>		

圖七 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）空間功能示意圖

圖七 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）空間空能示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

第八章 規劃原則與構想

壹、規劃原則

- 一、都市發展規模以容納 300,000 人為原則，並提供適當之都市發展用地。
- 二、配合整體發展需要及各期發展區之空間特性，規劃為一具有居住、商業、行政、科技產業、休閒娛樂、海濱遊憩、體育、文化和藝術等多功能型態之新市鎮。
- 三、為結合現況具有相當規模及發展潛力之使用設施，並依各期發展區之空間發展機能，配合劃設適當使用分區。
- 四、新市鎮各期發展區將依住宅鄰里單元，配合劃設文小、文中、公園和機關等公共設施用地。
- 五、為加強公共設施用地之服務功能，依據部頒檢討標準及配合適宜區位儘量補足公共設施；另增劃後之公園、體育公園、綠地，以及園道綠化植栽部分，合計面積不低於都市發展用地之百分之十。
- 六、配合實際需要，劃設必要之公用設備及服務設施。
- 七、充分利用水資源，塑造環境品質，將結合現有計畫區內各河流域水系，配合劃設水域（或親水）公園。
- 八、整合道路交通計畫，並將道路系統和景觀活動軸線予以合理規劃，創造新市鎮之空間意象。

貳、規劃構想

一、計畫範圍

為考量新市鎮整體開發及維護民眾權益，第一期發展區南側和第二期發展區北界之建物分屬不同計畫地區部分，將配合既有道路調整都市計畫範圍界。另與淡水都市計畫交界部分，其處理原則如下：

- (一)淡水外環道(登輝大道)至淡水鎮中山北路間：以第二開發區區段徵收範圍界、公司田溪支流南岸、原淡水都市計畫地籍分割線三者之最南界為界。但淡水鎮北投子段 463-3 地號土地不予納入。
- (二)淡水鎮中山路以西：以第二開發區區段徵收範圍界線為主，但該界線與外竹圍三圳及與淡水都市計畫之九號道路東側境界線所夾之畸零土地應予納入。
- (三)毗鄰之淡水都市計畫應配合調整都市計畫範圍界線。

二、計畫人口

維持原計畫人口 300,000 萬人，並據以作為後續研訂新市鎮之開發策略之參據。

三、配合都市整體發展架構

- (一)以新市鎮中心為主要發展核心，並設計相關活動景觀軸線，以連繫第二期發展區之休閒、居住帶，及第三期發展區之文教、居住帶及海濱遊憩帶。
- (二)規劃三條東西向主要活動軸，即以各捷運站為中心，東西向延伸連繫山海。
- (三)規劃二條南北向主要活動軸，即以新市鎮中心和濱海遊憩帶延伸主要活動。
- (四)規劃三條藍帶軸，即以新市鎮中心延伸主要活動，並配合三條河流及其周邊腹地規劃為親水景觀軸。
- (五)規劃五條綠帶軸，即配合東西向及南北向主要活動軸規劃景觀綠帶軸。

四、「綠帶」和「藍帶」計畫

(一)規劃原則

- 1、強調都市設計和視覺景觀意象的塑造，並著重都市空間之聚集活動等實質功能。
- 2、尊重天然地形與河谷地貌，和結合行人步道和自行車動線系統，以建立完整、安全、順暢和舒適之空間軸線系統
- 3、合理規劃計畫道路兩側與建築退縮部分空間，以及河域斷面空間。
- 4、結合新市鎮現有主要公共設施、商業服務和活動休閒機能設施等。

(二)規劃構想

1、綠帶計畫

配合三條東西向活動軸和二條南北向活動軸，以塑造綠軸景觀帶。

2、藍帶計畫

配合新市鎮藍帶景觀活動軸，將現有後州子溪、州子溪和下奎柔山溪等河域兩側部分，劃設河域公園。

五、土地使用分區計畫

(一)配合都市設計需要

- 1、配合劃設藍帶軸和綠帶景觀活動軸。
- 2、配合調整一九號道路位置。
- 3、配合調整一、一三和一九號道路為園道。
- 4、配合各景觀活動軸調整使用分區。

(二)配合都市發展需要

- 1、配合第一、二期發展區變更原工業區為「產業專用區」，以促進產業發展和提高土地使用價值。
- 2、配合第三期發展區之功能定位，提供必要之文化設施空間，劃設「藝術文化專用區」一處。
- 3、為新市鎮醫療衛生設施之發展需要，配合劃設「醫療專用區」一處。
- 4、為提高地區之交通可行性，配合劃設捷運系統相關設施。

(三)配合現況發展調整

- 1、配合現況科技工業使用，劃設產業專用區一處。
- 2、配合現有精神醫療機構，劃設「醫療專用區」一處。

六、公共設施用地計畫

(一)劃設新市鎮藍帶景觀活動軸，將現有後州子溪、州子溪和下奎柔山溪等河域兩側部分劃設河域公園。

(二)依據新市鎮實際人口結構及鄰里單元配合增設文小、文中用地。

(三)依據新市鎮社區鄰里和生活設施需求劃設機關用地。

(四)確立第二期發展區之休閒、遊憩和體育之功能定位，於公(九)用地劃設體育公園用地。

(五)依據各公用事業之業務需求，配合劃設相關事業用地。

七、交通系統計畫

(一)配合開發新市鎮海濱遊憩區及結合山海景觀活動軸的設計理念，調整原一九號道路之位置，使其主要聯外道路之服務功能，能結合成景觀道路系統。

(二)配合新市鎮景觀活動軸-「綠帶」、「藍帶」計畫之都市設計構想，調整八號、一三號和三九號等部分道路系統。

(三)道路與建築退縮空間

- 1、計畫道路將結合各使用分區之建築退縮空間，並配合都市景觀予以整體考量。
- 2、道路與建築退縮線之空間植栽綠化，應具有遮蔽阻隔之功能，和強調視覺上的自然和層次混合之美感。
- 3、道路與建築退縮空間除部分作前項景觀綠化設計外，並著重強化交通動線節點空間意象之處理。

(四)人行步道動線系統

1、劃設原則

- (1)建立安全舒適之步行動線系統，以連貫主要公共設施(包括學校、公園、車站)及商業購物設施(包括社區商業區、鄰里商業區)。

- (2) 強調視覺景觀意象的塑造，並著重都市空間之聚集活動的串接，與便利行人動線穿越之實質功能。
- (3) 配合尊重天然地形與河谷地貌，及確保行人之安全與步行空間的順暢。
- (4) 計畫道路兩側與建築退縮部分之空間處理，儘量避免行人動線與車輛動線系統產生衝突。

2、規劃構想

- (1) 塑造三條東西向活動軸及三條親水活動軸。
- (2) 南北貫通之綠帶活動軸。
- (3) 濱海行人活動軸。
- (4) 河域公園活動軸。

(五)自行車動線系統

1、劃設原則

- (1) 配合行人步道動線系統，建立完整、安全和順暢之自行車動線系統，並結合大眾捷運系統，使其具有交通、運動和環保等之功能。
- (2) 結合新市鎮現有主要公共設施，以及商業服務和活動休閒機能設施等，建議規劃一具有生活性與運動休閒性之自行車動線系統。
- (3) 自行車道設計宜考量地形之變化，避免坡度過陡、高低起伏太大或連續起伏。
- (4) 自行車道應儘量避免與主、次要道路產生衝突點。為考量自行車行駛之安全性與可及性，於路口或交通節點處宜設置自行車管制號誌。

2、規劃構想

- (1) 配合東西向及南北向活動軸，建議規劃以休閒性自行車為主之動線系統，並視將來各期發展區(或開發區)之地區性生活機能，輔以劃設生活性自行車動線系統。
- (2) 配合自然景觀與遊憩資源，如河域公園、海濱遊憩區和公園等，建議配合劃設休閒性自行車動線系統。

圖八 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)整體發展架構示意圖

圖九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)景觀活動軸示意圖

圖十 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)社區鄰里單元示意圖

- 圖十一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）交通系統示意圖
- 圖十二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議道路與建築退縮空間示意圖
- 圖十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議人行步道動線示意圖
- 圖十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議自行車動線示意圖

圖八 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）整體發展架構示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）景觀活動軸
示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）社區鄰里單元示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）交通系統示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議道路
與建築退縮空間示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十二續 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議道
與建築退縮空間示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議人行
步道系統示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）建議自行車系統示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

第九章 實質變更內容

本次檢討變更部分共計七十一案，其中涉及計畫範圍、面積及計畫分期分區之調整計二案，即第一案至第二案；涉及第三期發展區者計十九案，即第三案至第二十一案，涉及第二期發展區者計十九案，即第二十二案至第四十案，涉及第一期發展區者計二十八案，即由第四十一案至第六十八案；另涉及公共設施多目標使用方案、開發方式和基地建築開發者計有三案。至於變更項目則包括配合都市計畫範圍和分期分區調整者（計三案）、配合都市設計和都市整體發展者（計三十案）、配合劃設公共設施者（計十一案）、配合劃設公用事業用地者（計九案），以及其他配合都市實際發展需要者（計十八案）等。

有關變更之項目、內容與變更理由，詳如圖十五、表十三和表十四所示。凡本計畫未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖十五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更位置示意圖

表十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容明細表

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

圖十五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更位置圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
1	1	計畫範圍及面積	面積 1759.43 公頃	面積 1756.31 公頃		為利建築管理和配合建物範圍調整，排除新市鎮範圍外。	
2	2	計畫全區	三期三區	三期七區	1756.31	考量新市鎮開發主體之人力、財力負擔等，予以配合調整。	
3	3	綠(一)南側 新埔工專北側	住宅區	車站專用區	2.74	配合台汽、淡水、指南、三重、新店等家客運公司需要，以供車輛停放、維修及轉運使用。	
4	4	綠(一)南側 新埔工專北側	住宅區	捷運機廠用地	4.46	配合捷運機廠設置需要，以供維修、調度使用。	
5	5	新埔工專北側	住宅區	變電所用地	0.11	依台電公司業務需求配合調整增劃變一用地。	
6	7	私立新埔工專 (淡水鎮新埔 子小段 117-4 及 117-5 地號 等)	私立新埔工 專用地。	私立新埔工專 用地。	0.15	一、依行政院 86 年 11 月 17 日台八六內字第四〇八六號函核定同意讓售，本次檢討配合增列該兩筆國有土地為私立新埔工專用地，以利學校教學運作。 二、該二筆土地位於校區內，為狹長之水利地將影響學校之完整性。	變更範圍土地 地號面積分為 117-4地號:746 平方公尺； 117-5地號:747 平方公尺。
7	8 逾 人 2	文中(一)西側	住宅區	藝術文化專用 區	4.50	配合都市設計及提供文化藝術活動和產業空間之發展需要。	
8	9	文中(一)南側	車站	行政區	0.56	配合未來發展需要，兼供車站使用。	
9	10	文中(一)東側	住宅區	電信事業專用區	0.36	配合都市電信設施需要。	
10	11	文中(一)南側	住宅區	公園用地	8.15	增加都市藍帶空間，配合後州子溪劃設河域公園。	
11	12	文中(一)西南 側	住宅區	文小用地	3.14	配合未來發展需要和鄰里單元劃設。	
12	13	十九號道路	道路用地 文小用地 鄰里商業區 道路用地 住宅區	住宅區 園道用地 園道用地 園道用地 園道用地	1.66 0.01 0.36 2.54 2.84	配合都市設計調整一九號 道路。	

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
13	14	文小(一)北側	住宅區	鄰里商業區	1.14	一、配合「淡海新市鎮都市設計主要計畫」案建議。 二、配合未來發展需要。	應於該地區細部計畫土地使用管制要點載明適當退縮建築之規定，以利商業活動。
14	15	文小(一)西側	住宅區	機關用地	0.40	配合劃設社區鄰里活動設施。	
15	16	文小(一)西側	住宅區	道路用地	0.66	配合都市設計及未來發展需要。	
16	17	公(一)西側	住宅區 道路用地	園道用地 海濱遊憩區	0.55 0.55	配合調整第一期發展區一號道路位置。	
17	20	公(一)南側	住宅區	公園用地	2.98	增加都市藍帶綠化空間，配合州子溪劃設河域公園。	
18	21	公(一)南側	住宅區 道路用地 工業區	道路用地 住宅區 道路用地	1.46 0.12 0.47	配合都市設計及十九號道路調整後增加劃設。	
19	22	第三期發展區 南側	道路用地 工業區	產業專用區 產業專用區	0.60 32.99	一、配合第一期發展區道路位置調整而變更。 二、為促進新市鎮產業發展增加就業機會和引導新鎮人口。	
20	23	第三期發展區 南側	工業區	公園用地	1.17	增加都市藍帶綠化空間，配合下奎柔山溪劃設河域公園。	
21	逾 人 5	新埔工商專科學校淡水區灰瑤子段新埔子147、151、153及小段、後州子7、7-1、7-3地號	私立新埔工專 專用地面積 10.42公頃	私立新埔工專 用地面積11.25 公頃	0.83	配合其所有之產權範圍部分，重新修正其計畫面積。	

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
22	24	第二期發展區 北側 變(二)北側	道路用地	非都市土地	0.54	為利於建築管理和配合建物範圍調整，排除新鎮都市計畫區外。	
			工業區	道路用地	0.35		
			瓦斯用地	道路用地	0.03		
23	25	變(二)北側	道路用地	公園用地	0.25	增加都市藍帶綠化空間，配合下奎柔山溪劃設河域公園。	
			住宅區	公園用地	0.10		
			工業區	公園用地	3.75		
			住宅區	公園用地	1.55		
24	26	瓦斯用地東南 側	道路用地	住宅區	0.33	配合都市設計調整道路位置。	
			鄰里商業區	道路用地	0.01		
			住宅區	道路用地	0.36		
25	27	體育場東側	工業區	變電所用地	0.23	依台電公司業務需求配合調整增劃變二用地。	
26	28	第二期發展區 北側	道路用地	產業專用區	0.77	一、配合劃設下奎柔山溪河域公園調整道路位置。 二、為促進新市鎮產業發展增加就業機會和引進人口以及提高土地利用價值	
			工業區	道路用地	0.77		
			工業區	產業專用區	62.91		
27	29	公(九)北側	住宅區	文高用地	3.70	配合未來高中教學需要，調整原文高一用地位置。	
28	30	公(九)西側	公園用地	變電所用地	0.13	依台電公司業務需求配合調整增劃變四用地。	
29	31	公(九)用地	公園用地	體育公園用地	25.20	因應民眾運動及休閒需要，調整公(九)用地為體育公園。	
30	32	體育公園南側	高爾夫球場 專用區	高爾夫球場專 用區		配合增列原主要計畫之高爾夫球場專用區地籍產權漏列部分，包括淡水鎮林子段 1128-5 地號等 54 筆土地。	

表十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
31	33	文中(七)北側	住宅區	變電所用地	1.74	依台電公司業務需求配合調整增劃變五(超高壓變電所)用地。	
32	34	文高(三)西南側	住宅區	機關用地	0.34	配合劃設社區鄰里活動設施。	
33	35	文中(七)西側	住宅區	機關用地	0.37	配合劃設社區鄰里活動設施。	
34	36	公(十九)南側	住宅區	文中用地	3.21	因應未來國中教學需要和配合鄰里單元劃設。	
35	37	計畫區南側	住宅區 道路用地	非都市土地 非都市土地	1.92 0.12	為利建築管理和配合建物範圍調整，排除新市鎮範圍外。	
36	38	瓦斯用地東側	道路用地 工業區 加油站用地	住宅區 道路用地 道路用地	0.24 0.23 0.02	配合淡水鎮義山里農村改善示範村之核定範圍調整計畫道路。	
37	39	瓦斯用地東側 (淡水鎮下奎柔山段 152-5地號等土地)	原區段徵收範圍	排除區段徵收範圍外		一、配合行政院農委會推動農宅改善示範村計畫。 二、本案因係配合中央政策完成開發，應須配合劃設公共設施並捐贈當地地方政府，始得排除區段徵收範圍外。	變更範圍以行政院農委會核定之示範村土地產權範圍為準。
38	40	瓦斯用地東側	加油站用地	加油站專用區	0.28	統一調整加油站用地使用分區名稱。	
39	人 6	水源國小 文小十二用地	原區段徵收範圍	排除區段徵收範圍外。		基於該校教學空間不足，影響教學品質，比照新埔工專、淡水商工和大屯高爾夫球場等不列入區段徵收範圍。	
40	增 三	公司田溪	河川區	溝渠用地	5.42	因應新市鎮開發，原有河川已重新整治，為符實際，予以配合調整變更。	

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
41	41	公(一)南側	海濱商業區	公園用地	2.82	增加都市藍帶綠化空間， 配合州子溪劃設河域公 園。	
			住宅區	公園用地	3.52		
			道路用地	公園用地	0.36		
42	42	文小(二)西側	住宅區	產業專用區	5.96	配合未來產業發展需要，劃 設供科技工業使用。	
43	43	公(二)西側	住宅區	醫療專用區	2.61	配合既有醫療設施劃設。	
44	44	醫專(一)西南 側	住宅區	文小用地	2.27	配合未來小學教學需要和 鄰里單元劃設。	
45	45	一三和一九號 道路	道路用地	中心商業區	1.20	配合都市設計調整計畫道 路位置。	
			道路用地	住宅區	3.69		
			道路用地	公園用地	0.72		
			道路用地	電信事業用地	0.06		
			道路用地	文中用地	0.48		
			道路用地	園道用地	9.72		
			公園用地	園道用地	0.90		
			中心商業區	園道用地	0.54		
			住宅區	園道用地	0.72		
			文高用地	園道用地	0.48		
			文小用地	園道用地	0.84		
			鄰里商業區	園道用地	0.24		
			住宅區	文小用地	0.36		
			文小用地	道路用地	0.01		
			公園用地	道路用地	0.01		
			中心商業區	道路用地	0.01		
			文高用地	道路用地	0.01		
			住宅區	道路用地	0.01		
46	46	文中(三)北側	海濱商業區	公園用地	0.72	增加都市藍帶綠化空間， 配合下奎柔山溪劃設河域 公園。	
			住宅區	公園用地	9.25		
			文高用地	公園用地	1.47		
			文高用地	住宅區	1.18		

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
47	47	垃圾焚化爐用地北側（機三用地）	垃圾焚化爐用地 機關用地 垃圾焚化爐用地	機關用地 綠地用地 綠地用地	0.34 0.45 1.75	調整機關用地位置，及配合擴大填海之堤防部分為綠地。	
48	48	污水處理廠用地西南側（機二用地）	機關用地 污水處理廠用地 污水處理廠用地	綠地用地 機關用地 綠地用地	1.15 1.15 2.35	調整機關用地位置，及配合擴大填海之堤防部分為綠地。	
49	49	一號道路（至機一南側）	道路用地	園道用地	23.70	配合都市設計調整。	
50	50	公(二)西側 公(八)東側	住宅區 住宅區	機關用地 機關用地	0.41 0.49	配合劃設社區鄰里活動設施。	
51	51	文小(二)西側 公(八)西側	住宅區 住宅區	文中用地 文中用地	2.30 1.86	配合未來中學教學需要和鄰里單元劃設	
			鄰里商業區	文中用地	0.89		
52	52	文中(五)南側	住宅區	鄰里商業區	0.98	配合都市設計調整。	
53	53	公(八)用地東側	住宅區	文小用地	2.60	配合都市設計調整文小八用地。	
54	54	公(八)用地東側	住宅區	公園用地	0.23	配合都市設計調整。	
55	55	公(八)東側	住宅區 鄰里商業區 住宅區	醫療專用區 醫療專用區 鄰里商業區	2.79 1.21 1.13	配合未來發展需要及都市設計及都市醫療設施需要。	
56	56	文中(三)東側 文小(九)西南側	加油站用地 加油站用地	加油站專用區 加油站專用區	0.17 0.18	統一調整加油站使用分區名稱。	
57	增一	文小六南側	河川區 住宅區 住宅區 住宅區	道路用地 道路用地 公園用地 綠地用地	0.33 0.55 2.87 1.75	配合淡江大橋聯絡道銜接新市鎮道路系統，增設三十米道路，並配合變更使用分區。	
58	增二	文小六及其西側	文小用地 文小用地 住宅區 住宅區	住宅區 綠地 文小用地 綠地	1.27 0.09 1.62 0.49	配合都市設計調整。	變更後面臨五十公尺寬計畫道路（三號計畫道路及公司田溪之間）兩側應配合增劃設六公尺綠帶。

表十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
59	59	文小(六)用地 西側 文高(二)用地 南側 文高(二)用地 東南側	住宅區 住宅區 住宅區	廣場用地 廣場用地 廣場用地	0.28 0.15 0.23	配合保存區整體都市設計 及開放空間需要。	
60	60	文高(二)用地 南側	河川區 文高用地 道路用地 道路用地 道路用地 住宅區	道路用地 道路用地 住宅區 綠地用地 河川區 綠地用地	0.10 0.18 0.13 0.04 0.02 0.15	配合都市設計需要。	
61	61	公(七)用地 東側	住宅區	公園用地	2.25	配合都市設計增加都市綠化空 間。	
62	62	公(八)用地 至自來水事業 用地間之綠地	住宅區	綠地用地	2.52	配合都市設計增加都市綠 化空間。	
63	63	自來水事業用 地南側	住宅區	非都市土地 (丙種建築用 地)	0.54	為利建築管理和考量建物 範圍，調整都市計畫範圍 線至水源路南側境界線。	恢復為原非都市 土地管制用地編 定。
64	65	計畫區南側與 淡水都市計畫 交界處	都市計畫範圍處理原則應修正如左： 一、淡水外環道（登輝大道）至淡水 鎮中山北路間：以第二開發區區 段徵收範圍界、公司田溪支流南 岸、原淡水都市計畫地籍分割線 三者之最南界為界。但淡水鎮北 投子段 463-3 地號土地不予納入。 二、淡水鎮中山路以西：以第二開發 區之區段徵收範圍界線為主，但 該界線與外竹圍三圳及與淡水 都市計畫九號道路東側境界線 所夾之畸零土地應予納入。			一、配合調整第一期發展 區與淡水都市計畫交 接之都市計畫範圍 界，以利工程設計和開 發執行。 二、為避免徵收淡水鎮北 投子段 463-3 地號後 將有影響相鄰土地及 建築物(在新市鎮範 圍內)出入之虞，及徵 收該 463-3 地號後， 將反使河道彎度急 轉，不利排水功能及 河道景觀設計之完 整，該土地劃出本新 市鎮範圍。	毗鄰之淡水 都市計畫應 與本處理原則 配合調整範 圍界線。

表十三變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備註
			原計畫	新計畫			
65	人 1	自來水事業用 地北側	自來水事業 用地	瓦斯事業專用 區	0.12	為配合淡海新市鎮整體發展 和提供公用設備用地需要土 地，酌予適當區位劃設。	
66	增 三	公司田溪	河川區	溝渠用地	20.48	因應新市鎮開發，原有河 川已重新整治，為符實 際，予以配合調整變更。	
67	增 四	自來水事業用 地南側	自來水事業 用地	公園用地	1.76	依據「淡海新市鎮重要考 古遺址水碓尾及鴨母堀 I 調查報告」本處為水碓尾 遺址需保存範圍，屬大坌坑 文化之重要遺址。	
68	增 八	中心商業區附 近	政商混合區	郵政用地	0.45	為配合淡水郵局遷局需要。	
69	增 五	公共設施用地		為滿足新市鎮 停車空間需 求，本計畫區內 公共設施用 地，如符合『都 市計畫公共設 施用地多目標 使用方案』規定 者，得作停車場 使用。		配合實際發展需要。	
70	增 六	開發方式		一、原主要計畫 規定開發方 式除列排除 區段徵收和 再發展區， 並與本次通 檢相異部 分外，餘仍 應維持原 計畫。 二、增列「現有公 立學校、機關 用地(供軍事		配合實際開發需要。	

表十三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更內容
明細表

新 編 號	原 編 號	位置	變更內容		面積 (公頃)	變更理由	備 註
			原計畫	新計畫			
				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。」			
71	增 七	第一期發展區		增列「本計畫地區住宅區建築基地如經合併使用為完整臨接一個或一個以上囊底道路，並採大基地中庭式規劃時，於經都市設計審查小組審查同意，應無償提供同一基地內相同面積之建築基地作為公共設施，得配合調整或取消該等囊底路，並依法發照建築，俟該地區都市計畫通盤檢討時再依法定程序辦理都市計畫變更。」		配合都市設計需要並促進土地整體利用。	

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)變更部分面積統計表

新編號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
原編號	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	
住宅區	調整計畫範圍	調整分期分區為三期六區	-2.74	-4.46	-0.11		-4.50		-0.36	-8.15	
中心商業區											
海濱商業區											
鄰里商業區											
政商混合區											
工業區											
產業專用區											
行政區									0.56		
保存區											
河川區											
海濱遊憩區											
高爾夫球場專用區											
高爾夫球場專用區及公園											
私立新埔工專用地											
車站專用區					2.74						
藝術文化專用區									4.50		
醫療專用區											
加油站專用區											
電信事業專用區										0.36	
瓦斯事業專用區											
機關											
文中小											
文中小											
文中小											
文中小											
郵政用地											
公園											8.15
體育公園											
體育場											
綠地											
車站								-0.56			
廣場											
停車場											
加油站											
變電所					0.11						
捷運變電所											
公用事業用地											
電信事業用地											
自來水事業用地											
污水處理廠											
垃圾焚化爐用地											
捷運機廠用地				4.46							
瓦斯用地											
溝渠用地											
道路											
園道											
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新 編 號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
原 編 號	12	13	14	15	16	17	20	21	22	23
住 宅 區	-3.14	-1.18	-1.14	-0.40	-0.66	-0.55	-2.98	-1.34		
中 心 商 業 區										
海 濱 商 業 區										
鄰 里 商 業 區		-0.36	1.14							
政 商 混 合 區										
工 業 區								-0.47	-32.99	-1.17
產 業 專 用 區									33.59	
行 政 區										
保 存 區										
河 川 區										
海 濱 遊 憩 區						0.55				
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地										
車 站 專 用 區										
藝 術 文 化 專 用 區										
醫 療 專 用 區										
加 油 站 專 用 區										
電 信 事 業 專 用 區										
瓦 斯 事 業 專 用 區										
機 關				0.40						
文 小	3.14	-0.01								
文 中										
文 高										
郵 政 用 地										
公 園							2.98			1.17
體 育 公 園										
體 育 場										
綠 地										
車 站										
廣 場										
停 車 場										
加 油 站										
變 電 所										
捷 運 變 電 所										
公 用 事 業 用 地										
電 信 事 業 用 地										
自 來 水 事 業 用 地										
污 水 處 理 廠										
垃 圾 焚 化 爐 用 地										
捷 運 機 廠 用 地										
瓦 斯 用 地										
溝 渠 用 地										
道 路		-4.20			0.66	-0.55		1.81	-0.60	
園 道		5.75				0.55				
合 計	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
原編號	逾人5	24	25	26	27	28	29	30	31	32
住宅區			-1.65	-0.03			-3.70			
中心商業區										
海濱商業區										
鄰里商業區				-0.01						
政商混合區										
工業區		-0.35	-3.75		-0.23	-62.91				
產業專用區						62.91				
行政區										
保存區										
河川區										
海濱遊憩區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地	0.00									
車站專用區										
藝術文化專用區										
醫療專用區										
加油站專用區										
電信事業專用區										
瓦斯事業專用區										
機關										
文小										
文中										
文高							3.70			
郵政用地										
公園			5.65					-0.13	-25.20	
體育公園									25.20	
體育場										
綠地										
車站										
廣場										
停車場										
加油站										
變電所					0.23			0.13		
捷運變電所										
公用事業用地										
電信事業用地										
自來水事業用地										
污水處理廠										
垃圾焚化爐用地										
捷運機廠用地										
瓦斯用地		-0.03								
溝渠用地										
道路		-0.16	-0.25	0.04						
園道										
合計	0.00	(0.54)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
原編號	33	34	35	36	37	38	39	40	人6	增3
住宅區	-1.74	-0.34	-0.37	-3.21	-1.92	0.24			排除區段徵收範圍外	
中心商業區										
海濱商業區										
鄰里商業區										
政商混合區										
工業區						-0.23				
產業專用區										
行政區										
保存區										
河川區										-5.42
海濱遊憩區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地										
車站專用區										
藝術文化專用區										
醫療專用區										
加油站專用區								0.28		
電信事業專用區										
瓦斯事業專用區										
機關		0.34	0.37							
文小										
文中				3.21						
文高										
郵政用地										
公園										
體育公園										
體育場										
綠地										
車站										
廣場										
停車場										
加油站						-0.02		-0.28		
變電所	1.74									
捷運變電所										
公用事業用地										
電信事業用地										
自來水事業用地										
污水處理廠										
垃圾焚化爐用地										
捷運機廠用地										
瓦斯用地										
溝渠用地									5.42	
道路					-0.12	0.01				
園道										
合計	0.00	(0.00)	0.00	0.00	(2.04)	(0.00)	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
原編號	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
住宅區	-3.52	-5.96	-2.61	-2.27	2.48	-8.07				-0.90
中心商業區					0.65					
海濱商業區	-2.82					-0.72				
鄰里商業區					-0.24					
政商混合區										
工業區										
產業專用區		5.96								
行政區										
保存區										
河川區										
海濱遊憩區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地										
車站專用區										
藝術文化專用區										
醫療專用區			2.61							
加油站專用區										
電信事業專用區										
瓦斯事業專用區										
機關							-0.11			0.90
文小				2.27	-0.01					
文中					0.48					
文高					-0.49	-2.65				
郵政用地										
公園	6.70				-0.19	11.44				
體育公園										
體育場										
綠地							2.20	3.50		
車站										
廣場										
停車場										
加油站										
變電所										
捷運變電所										
公用事業用地										
電信事業用地					0.06					
自來水事業用地										
污水處理廠								-3.50		
垃圾焚化爐用地							-2.09			
捷運機廠用地										
瓦斯用地										
溝渠用地										
道路	-0.36				-15.82				-23.70	
園道					13.08				23.70	
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
原編號	51	52	53	54	55	56	增1	增2	59	60
住宅區	-4.16	-0.98	-2.60	-0.23	-3.92		-5.17	-0.84	-0.59	-0.02
中心商業區										
海濱商業區										
鄰里商業區	-0.89	0.98			-0.08					
政商混合區										
工業區										
產業專用區										
行政區										
保存區										
河川區							-0.33			-0.08
海濱遊憩區										
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地										
車站專用區										
藝術文化專用區										
醫療專用區					4.00					
加油站專用區						0.35				
電信事業專用區										
瓦斯事業專用區										
機關										
文小			2.60					0.26		
文中	5.05									
文高										-0.18
郵政用地										
公園				0.23			2.87			
體育公園										
體育場										
綠地							1.75	0.58		0.19
車站										
廣場									0.59	
停車場										
加油站						-0.35				
變電所										
捷運變電所										
公用事業用地										
電信事業用地										
自來水事業用地										
污水處理廠										
垃圾焚化爐用地										
捷運機廠用地										
瓦斯用地										
溝渠用地										
道路							0.88			0.09
園道										
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
原編號	61	62	63	65	人1	增3	增4	增8	增5	增6
住宅區	-2.25	-2.52	-0.54	調整都市計畫範圍					公共設施多目標使用方案	開發方式
中心商業區										
海濱商業區										
鄰里商業區										
政商混合區								-0.45		
工業區										
產業專用區										
行政區										
保存區										
河川區										
海濱遊憩區							-20.48			
高爾夫球場專用區										
高爾夫球場專用區及公園										
私立新埔工專用地										
車站專用區										
藝術文化專用區										
醫療專用區										
加油站專用區										
電信事業專用區										
瓦斯事業專用區						0.12				
機關										
文小										
文中										
文高										
郵政用地								0.45		
公園	2.25						1.76			
體育公園										
體育場										
綠地		2.52								
車站										
廣場										
停車場										
加油站										
變電所										
捷運變電所										
公用事業用地										
電信事業用地										
自來水事業用地					-0.12	-1.76				
污水處理廠										
垃圾焚化爐用地										
捷運機廠用地										
瓦斯用地										
溝渠用地						20.48				
道路										
園道										
合計	0.00	0.00	(0.54)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表十四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更部分面積統計表

新編號	71	合計	第三期	第二期	第一期
原編號	增7				
住宅區		-89.10	-31.71	-12.72	-44.67
中心商業區		0.65	0.00	0.00	0.65
海濱商業區		-3.54	0.00	0.00	-3.54
鄰里商業區		0.54	0.78	-0.01	-0.23
政商混合區		-0.45	0.00	0.00	-0.45
工業區		-102.10	-34.63	-67.47	0.00
產業專用區		102.46	33.59	62.91	5.96
行政區		0.56	0.56	0.00	0.00
保存區		0.00	0.00	0.00	0.00
河川區		-26.31	0.00	-5.42	-20.89
海濱遊憩區		0.55	0.55	0.00	0.00
高爾夫球場專用區		0.00	0.00	0.00	0.00
高爾夫球場專用區及公園		0.00	0.00	0.00	0.00
私立新埔工專用地		0.00	0.00	0.00	0.00
車站專用區		2.74	2.74	0.00	0.00
藝術文化專用區		4.50	4.50	0.00	0.00
醫療專用區		6.61	0.00	0.00	6.61
加油站專用區		0.63	0.00	0.28	0.35
電信事業專用區		0.36	0.36	0.00	0.00
瓦斯事業專用區		0.12	0.00	0.00	0.12
機關		1.90	0.40	0.71	0.79
文小		8.25	3.13	0.00	5.12
文中		8.74	0.00	3.21	5.53
文高		0.38	0.00	3.70	-3.32
郵政用地		0.45	0.00	0.00	0.45
公園		17.68	12.30	-19.68	25.06
體育公園		25.20	0.00	25.20	0.00
體育場		0.00	0.00	0.00	0.00
綠地		10.74	0.00	0.00	10.74
車站		-0.56	-0.56	0.00	0.00
廣場		0.59	0.00	0.00	0.59
停車場		0.00	0.00	0.00	0.00
加油站		-0.65	0.00	-0.30	-0.35
變電所		2.21	0.11	2.10	0.00
捷運變電所		0.00	0.00	0.00	0.00
公用事業用地		0.00	0.00	0.00	0.00
電信事業用地		0.06	0.00	0.00	0.06
自來水事業用地		-1.88	0.00	0.00	-1.88
污水處理廠		-3.50	0.00	0.00	-3.50
垃圾焚化爐用地		-2.09	0.00	0.00	-2.09
捷運機廠用地		4.46	4.46	0.00	0.00
瓦斯用地		-0.03	0.00	-0.03	0.00
溝渠用地		25.90	0.00	5.42	20.48
道路		-42.27	-2.88	-0.48	-38.91
園道		-43.08	6.30	0.00	36.78
合計	0.00	-3.12	0.00	-2.58	-0.54

第十章 實質發展計畫

壹、計畫範圍

本計畫範圍，南、北各以台二省道之二號橋，九號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小，原計畫面積為 1,759.43 公頃。本次檢討將第一期發展區東南側之計畫範圍，其中十九號道路（即登輝大道）以東部分調整至水源路北側道路境界線；十九號道路以西部分，調整至水源路南側境界線，配合變更部分住宅區和道路為非都市土地。另第二期展區北側則配合建物範圍調整之。範圍調整後之計畫面積為 1,756.31 公頃。

另有關計畫區南側與淡水都市計畫交界處之都市計畫範圍處理原則，如左所列：

- 一、淡水外環道(登輝大道)至淡水鎮中山北路間：以第二開發區區段徵收範圍界、公司田溪支流南岸、原淡水都市計畫地籍分割線三者之最南界為界。但淡水鎮北投子段 463-3 地號土地不予納入。
- 二、淡水鎮中山北路以西：以第二開發區之區段徵收範圍界線為主，但該界線與外竹圍三圳及與淡水都市計畫九號道路東側境界線所夾之畸零土地應予納入。

貳、計畫年期

新市鎮計畫目標年期維持原計畫，即自民國 79 年至 103 年，共計 25 年。

參、計畫人口

本次檢討依據變更後各分期發展區之住宅區和商業區面積，並依假設之建築開發率、引進率及人口發展率，並分別按台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點之規定，以每人樓地板面積 50 平方公尺和 35 平方公尺核計求得之可能引進人口，詳如表六所示，故仍維持原計畫人口 300,000 人。

肆、計畫目標

一、計畫總目標

為正確引導未來新市鎮之開發，促進土地資源之合理利用，以及確保都會區間環境成長與結構性的平衡，同時考量地方性產業之發展，和地區性傳統歷史人文文化和遊憩景觀資源，並充分結合重大發展建設計畫和自然環境資源的特色，創造新市鎮之城

鄉新風貌，提供一舒適、寧靜、安全和便利之居住和就業環境空間，並建立一個「開發」、「環保」、「文化」和「美質」兼具的都市發展空間，以達到新市鎮開發之成功。

二、計畫目標

- (一) 紓解台北都會核心區之人口、居住和就業等問題，以緩和人口過度集中和高房價之壓力。
- (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。

伍、土地使用分區計畫

一、住宅區

現行計畫面積 795.13 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，與公共設施和公用事業用地，以及實際發展需要，調整計畫範圍並變更部分住宅區為鄰里商業區、產業專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、車站專用區、文小用地、文中用地、文高用地、機關用地、公園用地、綠地、廣場、電信事業專用區、變電所用地、捷運機廠用地、園道、道路用地和非都市土地，以及變更部分文小用地、文高用地和道路用地為住宅區等，檢討後計畫面積 706.03 公頃。另本計畫地區住宅區建築基地如經合併使用為完整臨接一個或一個以上囊底道路，並採大基地中庭式規劃時，於經都市設計審查小組審查同意，應無償提供同一基地內相同面積之建築基地作為公共設施，得配合調整或取消該等囊底路，並依法發照建築，俟該地區下次都市計畫通盤檢討時，再依法定程序辦理都市計畫變更。

二、商業區

現行計畫面積 134.49 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，與公共設施用地及實際發展需要，檢討後計畫面積 132.14 公頃。

(一) 中心商業區

現行計畫面積 86.65 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，及實際發展需要者，變更部分中心商業區為園道、廣場和道路用地，以及變更部分道路用地為中心商業區，檢討後計

畫面積 87.30 公頃。

(二)海濱商業區

現行計畫面積 36.72 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，變更部分海濱商業區為公園用地，檢討後計畫面積 33.18 公頃。

(三)鄰里商業區

現行計畫面積 11.12 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，變更部分鄰里商業區為醫療專用區、文中用地、公園用地、園道和道路用地及部分住宅區為鄰里商業區，檢討後計畫面積 11.66 公頃。另文小北側之鄰里商業區，應於該地區細部計畫土地使用管制要點載明適當退縮建築之規定，以利商業活動。

三、政商混合區

現行計畫面積 5.80 公頃，本次檢討配合淡水郵局業務需要，變更部分政商混合區為郵政用地，檢討後計畫面積 5.35 公頃。

四、工業區

現行計畫面積 102.10 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，與供電力事業用地及實際發展需要者，變更部分工業區為公園、變電所和道路用地；另為促進新市鎮產業發展並增加就業機會和引進人口，及提高土地利用價值，餘工業區面積部分變更為產業專用區。

五、產業專用區

本次檢討為促進新市鎮產業整體發展，和促進土地利用價值，原工業區面積部分變更為產業專用區；另為配合現況科技工業使用，並以劃設完整街廓為原則，變更部分住宅區為產業專用區，使能減少其對鄰近住宅區之負面衝擊，檢討後計畫面積 102.46 公頃。

有關產業專用區之分區使用管制規定，如左所列：

(一)產業專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百，申請開發最小面積原則上不得小於五公頃，並得視實際情況調整之。

(二)產業專用區應配合下列之使用項目：

- 1、供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業使用者。
- 2、供倉儲、運輸物業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲和配送等使用者。
- 3、供設置金融工商服務、視訊傳播及相關行業之辦公建築、旅館、會議廳商品展覽中心及媒體電台設施等使用者。

4、供設置結合購物、休閒文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施於一體之大型購物中心或結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心使用者。

5、供設置文化教育、休閒遊憩，大型運動設施，並兼具大型表演展覽及休憩產品買賣等商業行為使用者。

6、供與產業發展有密切關聯，且低污染性使用者。

六、行政區

現行計畫面積 0.84 公頃，本次檢討配合實際發展需要，變更原車站用地為行政區並供車站使用，檢討後計畫面積 1.40 公頃。

七、保存區

現行計畫面積 2.06 公頃，共劃設五處，本次檢討維持原計畫。

八、河川區

現行計畫面積 26.31 公頃（含海域部分），本次檢討配合都市設計和整體發展需要，變更部分河川區為道路用地，餘則配合公司田溪整治工程變更部分河川區為溝渠用地，檢討後無河川區。

九、海濱遊憩區

現行計畫面積 156.23 公頃（含海域部分），本次檢討配合實際發展需要，變更部分道路用地為海濱遊憩區，檢討後計畫面積 156.78 公頃。

十、高爾夫球場專用區

現行計畫面積 29.80 公頃，本次檢討配合增列原主要計畫之高爾夫球場專用區地籍產權漏列部分包括淡水鎮林子段 1128-5 地號等 54 筆土地，檢討後計畫面積仍維持原計畫。

十一、高爾夫球場專用區及公園

現行計畫面積 12.97 公頃，本次檢討維持原計畫。

十二、私立新埔工專用地

現行計畫面積 10.4 公頃，本次檢討配合增列校區內之兩筆公有土地為私立新埔工專用地，包括淡水鎮新埔子小段 117-4 及 117-5 地號等，以及依其所有產權範圍部分，更新修正其計畫面積，檢討後計畫面積 11.25 公頃。

十三、車站專用區

本次檢討配合台汽、淡水、指南、三重、新店等家客運公司需要，以供車輛停放、維修及轉運使用，變更部分住宅區為車站專用區，檢討後計畫面積 2.74 公頃。

十四、藝術文化專用區

本次檢討配合都市設計和供文化藝術活動空間之發展需要，變更部分住宅區為藝術文化專用區，檢討後計畫面積 4.50 公頃。

有關藝術文化專用區之分區使用管制規定，如左所示：

- (一)藝術文化專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之二百。
- (二)藝術文化專用區應配合下列之使用項目：
 - 1、供居住、文化、商業和運輸等相關活動及設施使用。
 - 2、供設置文化教育和休閒遊憩，並兼具大型表演展覽及休憩、產品買賣等商業行為使用。

十五、醫療專用區

本次檢討配合都市設計和未來發展需要，變更部分住宅區和鄰里商業區為醫療專用區；另配合既有精神醫療設施，變更部分住宅區為醫療專用區，共計劃設二處，檢討後計畫面積 6.61 公頃，其容積率訂為百分之二〇〇，建蔽率訂為百分之四〇。

十六、加油站專用區

本次檢討除文小九西南側之加油站用地，因屬綜合示範社區範圍已辦理配地作業，仍維持原計畫外，為統一調整加油站使用分區，變更現行計畫加油站用地為加油站專用區，共計劃設四處，檢討後計畫面積 0.63 公頃。另為維護環境品質，並避免影響交通，於下次通盤檢討時，應以面積至少劃設 3000 平方公尺及距主要道路 50 公尺以上二項原則檢討調整。

十七、電信事業專用區

本次檢討配合實際發展需要，變更部分住宅區為電信事業專用區，檢討後計畫面積 0.36 公頃。

十八、瓦斯事業專用區

本次配合實際發展需要設置瓦斯減壓站服務所等相關設施，變更部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區，共計一處，檢討計畫面積 0.12 公頃。

有關瓦斯事業專用區之分區使用管制要點，如左所列：

- (一)瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- (二)瓦斯事業專用區之使用項目，應配合供減壓站及服務所等相關設施使用。
- (三)瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。
- (四)瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。
- (五)本瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理。本要點未規定者，適用其他法令之規定。

陸、公共設施計畫

為滿足新市鎮停車空間需求，本計畫區內公共設施用地，如符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得作停車場多目標使用。

一、機關

現行計畫面積 18.37 公頃（含海域部分），本次檢討配合實際發展和社區鄰里活動設施需要，變更部分住宅區為機關用地；另為調整機關用地，變更部分綠地、垃圾焚化爐用地和污水處理廠為機關用地，以及變更部分機關用地為綠地，共計劃設十處，檢討後計畫面積 20.27 公頃。

二、學校

現行計畫面積 70.00 公頃，本次檢討配合未來都市發展需要和鄰里單位劃設，檢討後計畫面積 86.96 公頃。另本計畫沿主要道路之學校用地將來開發建築時，增訂應有適當退縮始得申請建築，予以綠化隔離，以避免交通噪音之干擾，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十九條規定，規劃設置深度 3 公尺以上，適當長度之緩衝車道。

（一）文小用地

現行計畫面積 29.85 公頃，本次檢討配合都市設計及實際發展需要，參考北部區域計畫（第一次通盤檢討）之人口結構推計新市鎮小學就學人口，約佔新市鎮計畫人口之百分之七·一六，並依據教育部頒訂之「學校建築及其附屬設備標準」劃設標準，十萬人以上者每一學生需劃設 10.67 平方公尺，及參酌社區鄰里單元，變更部分住宅區為文小用地，和變更部分文小用地為住宅區、公園、綠地、道路和園道，共計劃設十四處，檢討後計畫面積 38.10 公頃。

（二）文中用地

現行計畫面積 20.10 公頃，本次檢討配合都市設計及實際發展需要，參考北部區域計畫（第一次通盤檢討）之人口結構推計新市鎮中學就學人口，約佔新市鎮計畫人口之百分之三·五九，並配合教育部頒訂之「學校建築及其附屬設備標準」劃設標準，100,000 人以上者每一學生需劃設 17.77 平方公尺，及參酌社區鄰里單元，變更部分住宅區為文中用地，變更部分鄰里商業區和道路用地為文中用地，共計劃設十處，檢討後計畫面積 28.84 公頃。

（三）文高用地

現行計畫面積 20.05 公頃，本次檢討依據未來發展需要及配合下奎柔山溪劃設河域公園，變更部分住宅區為文高用地和變更部分文高用地為住宅區、公園、道路和園道用地，共計劃設三處，檢討後計畫面積 20.43 公頃。

三、郵政用地

本次檢討配合淡水郵局業務需要，變更部分政商混合區為郵政用地，共計一處，檢討後計畫面積 0.45 公頃。

四、公園用地

現行計畫面積 94.42 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，變更部分住宅區、海濱商業區、工業區、文小用地、文高用地和道路用地為公園用地，另配合大坵坑文化之水碓尾遺址範圍，變更部分自來水事業用地為公園用地，以及變更部分公園用地為體育公園、變電所用地、園道和道路用地等共計劃設二十四處，檢討後計畫面積 112.10 公頃。

五、體育公園用地

本次檢討配合都市設計和未來發展需要，變更公園用地(公九)為體育公園，檢討後計畫面積 25.20 公頃。

六、體育場用地

現行計畫面積 6.47 公頃，劃設一處，本次檢討維持原計畫。

七、綠地用地

現行計畫面積 11.61 公頃（含海域部分），本次檢討為配合都市設計和整體發展需要，變更部分住宅區和道路用地為綠地；另配合機關用地調整和擴大填海之堤防部分，變更部分機關用地、垃圾焚化爐用地和污水處理廠用地為綠地，共計劃設十處，檢討後計畫面積 22.35 公頃。

八、車站用地

現行計畫面積 0.56 公頃，本次檢討為配合實際發展需要，變更車站用地為行政區兼供車站使用，檢討後無車站用地。

九、廣場用地

本次檢討配合都市設計和保存區（存二、存三、存四）整體發展需要，變更部分住宅區、為廣場用地，共劃設三處，檢討後計畫面積 0.66 公頃。

十、停車場用地

現行計畫面積 1.01 公頃，劃設一處，本次檢討維持原計畫。

十一、加油站用地

現行計畫面積 0.65 公頃，本次檢討為統一調整加油站使用分區，變更部分加油站用地為加油站專用區和道路用地，檢討後無加油站用地。

十二、變電所用地

現行計畫面積 3.98 公頃，本次檢討配合台電公司業務需求，調整增劃變電所用地，變更部分住宅區、工業區和公園用地為變電所用地，共計劃設五處，檢討後計畫面積 6.10 公頃。

十三、捷運變電所用地

現行計畫面積 0.15 公頃，劃設一處，本次檢討維持原計畫。

十四、公用事業用地

現行計畫面積 0.21 公頃，係配合台電相關設施劃設一處，本次檢討維持原計畫。

十五、電信事業用地

現行計畫面積 0.79 公頃，本次檢討配合未來都市設計和發展需要，變更部分道路用地為電信事業用地，共計劃設三處，檢討後計畫面積 0.85 公頃。

十六、自來水事業用地

現行計畫面積 3.19 公頃，劃設一處，本次檢討配合設置瓦斯減壓站及服務所變更部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區；另維護大坵坑文化之水碓尾遺址資產，變更部分自來水事業用地為公園用地，檢討後計畫面積 1.31 公頃。

十七、污水處理廠用地

現行計畫面積 18.46 公頃（含海域部分），本次檢討配合調整部分機關用地，變更部分污水處理廠為機關用地；另配合擴大填海之堤防部分，變更部分污水處理廠用地為綠地，共計劃設一處，檢討後計畫面積 14.96 公頃。

十八、垃圾焚化爐用地

現行計畫面積 12.91 公頃（含海域部分），本次檢討配合調整機關用地，變更部分垃圾焚化爐用地為機關用地；另配合擴大填海之堤防部分，變更部分垃圾焚化爐用地為綠地，劃設一處，檢討後計畫面積 10.82 公頃。

十九、捷運機廠用地

本次檢討為配合捷運機廠設置需要，供作維修、調度使用，變更部分住宅區為捷運機廠用地，劃設一處，檢討後計畫面積 4.46 公頃。

二十、瓦斯用地

現行計畫面積 0.89 公頃，本次檢討配合調整計畫範圍，變更部分瓦斯用地為道路用地，檢討後計畫面積 0.86 公頃。

二十一、溝渠用地

本次檢討配合原公司田溪之河川區整治和實際需要，變更部分河川區為溝渠用地，檢討後計畫面積 25.90 公頃。

柒、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，由一九號道路轉至四〇號道路經九號道路北上，並劃設三處行政區並兼供捷運車站使用，本次檢討為供作捷運系統之維修、調度使用，劃設一處捷運機廠用地。

二、道路交通系統

現行計畫面積 239.70 公頃，本次檢討配合都市設計和整體發展，與實際發展需要，變更部分住宅區、中心商業區、鄰里商業區、工業區、河川區、文小用地、文高用地、公園用地、加油站用地，和瓦斯用地為道路，以及變更部分道路為住宅區、中心商業區、產業專用區、河川區、海濱遊憩區、文中用地、公園用地、綠地、電信事業用地、園道和非都市土地，檢討後計畫面積 196.60 公頃。

(一)道路系統

本次檢討除配合都市設計和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聯外道路 50 至 20 公尺及區內道路 30 至 15 公尺之道路系統。有關道路長度、寬度及功能和道路系統編號，詳如表十九、圖十八所示。

(二)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，調整變更寬 50 公尺之一號(綠一至綠四用地間路段部分)、一九號和一三號道路為園道用地，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，變更部分住宅區、中心商業區、鄰里商業區、文小用地、文高用地、公園用地和道路用地，檢討後計畫面積 43.08 公頃，其中上開面積應至少百分之五十用地面積，留供綠化空間使用。

捌、都市防災計畫

一、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。基此，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、火災延燒防止地帶等：

(一)防災避難地區

防災避難地區除可建築用地外，其餘部份尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所，且河域、

公園、綠地和道路部份，亦是良好之疏散地區。

(二) 防災路線

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

(三) 火災延燒防止地帶

劃設之道路、公共設施和行人休閒步道、帶狀公園和廣場空間等，將規劃防災路線之用地，配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，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，以現有計畫面積 1621.16 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 300,000 人核計，則每人平均避難空間約有七平方公尺；就規劃中之避難路線和距離，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），目前約為一平方公里的防災範圍，作為防災生活圈單元應屬合理。

二、防災維生系統

為確保都市災害發生時，能減低維生線系統（包括給水、電力、電訊和瓦斯系統等）之最低損壞程度，以提高都市緊急應變機能，茲就主要計畫防災維生線之規劃考量因素和細部計畫設置原則分別說明如下：

(一) 主要計畫

應著重於檢討整體公共工程系統之規劃，以確定重要維生線幹管路徑，並預留搶修空間其包括：

- 1、規劃都市維生線共同管溝系統。
- 2、推動電線管路之地下化系統。
- 3、提高管路耐震化作業系統。
- 4、設立維生線管理中心系統。

(二) 細部計畫

細部計畫於規劃時，應建立維生線佈設資訊系統和配合防災計畫系統，於主要逃生路徑及防災區劃週邊，儘量以共同管溝予以容納，並提供災害發生時搶修及運用之參考，及至少規劃一個以上之「源頭」，作為替代運用。以下茲就各維生線系統之劃設原則，說明如下

1、給水系統

- (1) 管線佈設應避免跨越斷層地帶或潛在地質災害地區，如確有必要應於潛在地點，採用多節、柔性接頭連接

管道。

- (2) 除非必要，地下埋設管線應優於地面管線；另陡峭山坡地帶應特別避免地面設管。
- (3) 應有一個以上水源，必要時於主要斷層下游設置緊急儲存用水站。
- (4) 給水管下水道的水平距離應留設至少三公尺以上，但給水管應高於污水下水道，如因水源必須設置於不良地點，下水道工程應特別處理。
- (5) 消防用水應有專用管網及水源。
- (6) 水塔設施應採用防震設計水塔高度之一·五倍，水平距離內應避免其他建築物和設置於潛在地質災害地區及建物密集地區。

2、電力系統

- (1) 輸送線路應予地下化，並避免穿越斷層帶。
- (2) 變電設施應儘量設置於防火區劃邊緣。
- (3) 建立勘查系統，以於發生災害時，檢查輸送或儲存設施。
- (4) 公共建築物及避難場所，應具備緊急電源。

3、電訊系統

- (1) 輸送線應予地下化，避免穿越斷層帶。
- (2) 通訊中心及儲放緊急供給設備之建築物，應採防震設計。
- (3) 應考量區域隔離措施，避免被破壞之區域，影響其他區域之正常運作。

4、瓦斯系統

- (1) 輸送線應予地下化，避免穿越潛在地質災害地區。
- (2) 應設置偵測漏氣及緊急切斷系統之自動化組織，並可規劃改以人工操作替代。
- (3) 輸送線路應予與電力線路，保持至少三公尺以上之安全距離。
- (4) 瓦斯加油站應設置在空曠地區並應有完善之防災措施。

玖、分期分區發展計畫

本次檢討新市鎮之分期分區發展計畫，將原三期三區調整為三期七區開發，即第一期發展區分第一、二和三開發區，第二期發展區分第一和二開發區及第三期發展區劃為全區一期開發；另海濱遊憩區提供民間參與開發單列開發區。

拾、事業及財務計畫

一、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，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，其餘土地應參加區段徵收分配。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「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。詳如附錄二。

二、財務計畫

本次檢討變更後區段徵收範圍共計 1555.05 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，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）佔區段徵收面積百分之四二·一五，計有 655.50 公頃；另有償提供公共設施部分佔區段徵收面積百分之一·一七，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百分之一六·六八，計有 259.34 公頃。詳如表二十所示。

拾壹、配合措施

- 一、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，未訂定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。
- 二、將來內政部訂定第三期發展區細部計畫時，應配合第一期及第二期相關部分，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。
- 三、為維護環境品質，並避免影響交通，於下次通盤檢討時，以面積至少劃設三〇〇〇平方公尺及距主要道路五〇公尺以上二項原則檢討調整。
- 四、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，再作深入研究檢討調整修正。
- 五、為因應新市鎮未來人口及產業引進，應配合興建捷運系統和聯外交通動線之規劃，以符未來發展需要。
- 六、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。

- 圖十六 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）示意圖
- 表十五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積對照表
- 表十六 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）前後土地使用計畫面積百分比對照表
- 表十七 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）都市綠化空間面積分析表
- 表十八 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地明細表
- 表十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號表
- 圖十七 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）都市防災系統示意圖
- 圖十八 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號示意圖
- 圖十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）分期分區發展計畫開發分區示意圖
- 表二十 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）開發成本概估表

圖十六 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表十五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後
土地使用計畫面積對照表

單位面積：公頃

項 目	全區主要 計畫面積	本 次 變 更 面 積	變更後 計畫面積	全區及各其主要計畫面積									備 註
				第一期發展區			第二期發展區			第三期發展區			
				計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	
住宅區	795.13	-89.10	706.03	365.96	-44.67	321.29	312.15	-12.72	299.43	117.02	-31.71	85.31	
中心商業區	86.65	0.65	87.30	82.10	0.65	82.75	4.55		4.55				
海濱商業區	36.72	-3.54	33.18	36.72	-3.54	33.18							
鄰里商業區	11.12	0.54	11.66	6.71	-0.23	6.48	3.34	-0.01	3.33	1.07	0.78	1.85	
政商混合區	5.80	-0.45	5.35	5.80	-0.45	5.35							
工業區	102.10	-102.10	0.00				67.47	-67.47	0.0	34.63	-34.63	0.00	
產業專用區		102.46	102.46		5.96	5.96		62.91	62.91		33.59	33.59	
行政區	0.84	0.56	1.40	0.84		0.84					0.56	0.56	
保存區	2.06		2.06	0.50		0.50				1.56		1.56	
河川區	25.84 (26.31)	-25.84 (-26.31)	0.00 (0.00)	20.44 (20.91)	-20.44 (-20.91)	0.00 (0.00)	5.40	-5.40	0.00				
海濱遊憩區	51.49 (156.23)	0.55	52.04 (156.78)	28.52 (63.35)		28.52 (63.35)				22.97 (92.88)	0.55	23.52 (93.43)	
高爾夫球場專用區	29.80		29.80				29.8		29.8				
高爾夫球場專用區及公園	12.97		12.97				12.97		12.97				
私立新埔工專用地	10.42	0.83	11.25							10.42	0.83	11.25	
車站專用區		2.74	2.74								2.74	2.74	
藝文專用區		4.50	4.50								4.50	4.50	
醫療專用區		6.61	6.61		6.61	6.61							
加油站專用區		0.63	0.63		0.35	0.35		0.28	0.28				
電信事業專用區		0.36	0.36								0.36	0.36	
瓦斯事業專用區		0.12	0.12		0.12	0.12							
小計(1)	1170.94 (1276.15)	-100.95	1069.99 (1175.20)	547.59 (582.89)	-56.09	491.50 (526.80)	435.68 (435.68)	-22.43	413.25 (413.25)	187.67 (257.58)	-22.43	165.24 (235.15)	

表十五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後
土地使用計畫面積對照表

單位面積：公頃

項 目	全區主要 計畫面積	本 次 變 更 面 積	變 更 後 計 畫 面 積	全區及各其主要計畫面積									備 註
				第一期發展區			第二期發展區			第三期發展區			
				計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	計畫 面積	變更 面積	變更後面 積	
機關	16.61 (18.37)	1.90	18.51 (20.27)	11.11 (1287)	0.79	11.90 (13.66)		0.71	0.71	5.50	0.40	5.90	
文小	29.85	8.25	38.10	17.83	5.12	22.95	9.35		9.35	2.67	3.13	5.80	
文中	20.10	8.74	28.84	11.20	5.53	16.73	5.82	3.21	9.03	3.08		3.08	
文高	20.05	0.38	20.43	7.54	-3.32	4.22	12.51	3.70	16.21				
郵政 用地		0.45	0.45		0.45	0.45							
公園	94.42	17.68	112.10	44.21	25.06	69.27	46.92	-19.68	27.24	3.29	12.30	15.59	
體育 公園		25.20	25.20					25.20	25.20				
體育 場	6.47		6.47				6.47		6.47				
綠地	6.52 (11.61)	10.74	17.26 (22.35)	5.01 (10.10)	10.74	15.75 (20.84)	0.35		0.35	1.16		1.16	
車站	0.56	-0.56	0.00							0.56	-0.56	0.00	
廣場		0.59	0.59		0.59	0.59							
停車場	1.01		1.01	1.01		1.01							
加油 站	0.65	-0.65	0.00	0.35	-0.35	0.00	0.30	-0.30	0.00				
變電 所	3.89	2.21	6.10	0.29		0.29	3.29	2.10	5.39	0.31	0.11	0.42	
捷運 變電 所	0.15		0.15	0.15		0.15							
公用事 業用地	0.21		0.21	0.21		0.21							
電信事 業用地	0.79	0.06	0.85	0.54	0.06	0.60	0.25		0.25				
自來水 事業用 地	3.19	-1.88	1.31	3.19	-1.88	1.31							
污水 處理 廠	6.90 (18.46)	-3.50	3.40 (14.96)	6.90 (18.46)	-3.50	3.40 (14.96)							
垃圾焚 化爐用 地	1.38 (12.91)	0.00 (-2.09)	1.38 (10.82)	1.38 (12.91)	0.00 (-2.09)	1.38 (10.82)							
捷運機 廠用地		4.46	4.46								4.46	4.46	
瓦斯 用地	0.89	-0.03	0.86				0.89	-0.03	0.86				
溝渠 用地		25.90	25.90		20.48	20.48		5.42	5.42				
道路	239.70	-43.10	196.60	133.97	-38.91	95.06	71.11	-0.48	70.63	34.62	-3.71	30.91	
園道		43.08	43.08		36.78	36.78					6.30	6.30	
小計 (2)	453.34 (483.28)	97.83	551.17 (581.11)	244.89 (274.83)	55.55	300.44 (330.38)	157.26	19.85	177.11	51.19	22.43	73.62	
合計	1624.28 (1759.43)	-3.12	1621.16 (1756.31)	792.48 (857.72)	-0.54 (非都市 土地)	791.94 (857.18)	592.94	-2.58 (非都市 土地)	590.36	238.86 (308.77)	0.00	238.86 (308.77)	

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表十六 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後
土地使用計畫面積百分比對照表

單位面積：公頃

項 目	全區主 要計畫 面 積	本 次 變 更 面 積	本 次 變 更 後 全 區 及 各 其 主 要 計 畫 面 積						
			全計畫 區面積	百分比 (1)	百分比 (2)	第一期 發展區	第二期 發展區	第三期發 展 區	
土 地 使 用 分 區	住宅區	795.13	-89.10	706.03	43.55%	40.20%	321.29	299.43	85.31
	中心商業區	86.65	0.65	87.30	5.39%	4.97%	82.75	4.55	0.00
	海濱商業區	36.72	-3.54	33.18	2.05%	1.89%	33.18	0.00	0.00
	鄰里商業區	11.12	0.54	11.66	0.72%	0.66%	6.48	3.33	1.85
	政商混合區	5.80	-0.45	5.35	0.33%	0.30%	5.35	0.00	0.00
	工業區	102.10	-102.10	0.00			0.00	0.00	0.00
	產業專用區		102.46	102.46	6.32%	5.83%	5.96	62.91	33.59
	行政區	0.84	0.56	1.40	0.09%	0.08%	0.84	0.00	0.56
	保存區	2.06		2.06	0.13%	0.12%	0.50	0.00	1.56
	河川區	25.84 (26.31)	-25.84 (-26.31)	0.00 (0.00)			0.00 (0.00)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
	海濱遊憩區	51.49 (156.23)	0.55	52.04 (156.78)	3.21%	8.93%	28.52 (63.35)	0.00 (0.00)	23.52 (93.43)
	高爾夫球場專用區	29.80		29.80	1.84%	1.70%	0.00	29.80	0.00
	高爾夫球場專用區及公園	12.97		12.97	0.80%	0.74%	0.00	12.97	0.00
	私立新埔工專用地	10.42	0.83	11.25	0.69%	0.64%	0.00	0.00	11.25
	車站專用區		2.74	2.74	0.17%	0.16%	0.00	0.00	2.74
	藝文專用區		4.50	4.50	0.28%	0.26%	0.00	0.00	4.50
	醫療專用區		6.61	6.61	0.41%	0.38%	6.61	0.00	0.00
	加油站專用區		0.63	0.63	0.04%	0.04%	0.35	0.28	0.00
	電信事業專用區		0.36	0.36	0.02%	0.02%	0.00	0.00	0.36
	瓦斯事業專用區		0.12	0.12	0.01%	0.01%	0.12	0.00	0.00
小 計	1170.94 (1276.15)	-100.95	1069.99 (1175.20)	66.00%	66.91%	491.50 (526.80)	413.25	165.24 (235.15)	

表十六 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）變更前後
土地使用計畫面積百分比對照表

單位面積：公頃

項 目	全區主 要計畫 面 積	本 次 變 更 面 積	本次變更後全區及各其主要計畫面積						
			全計畫 區面積	百分比 (1)	百分比 (2)	第一期 發展區	第二期 發展區	第三期發 展 區	
公 共 設 施 用 地	機 關	16.61 (18.37)	1.90	18.51 (20.27)	1.14%	1.15%	11.90 (13.66)	0.71	5.90
	文 小	29.85	8.25	38.10	2.35%	2.17%	22.95	9.35	5.80
	文 中	20.10	8.74	28.84	1.78%	1.64%	16.73	9.03	3.08
	文 高	20.05	0.38	20.43	1.26%	1.16%	4.22	16.21	0.00
	郵政用地		0.45	0.45	0.03%	0.03%	0.45	0.00	0.00
	公 園	94.42	17.68	112.10	6.91%	6.38%	69.27	27.24	15.59
	體育公園		25.20	25.20	1.55%	1.43%	0.00	25.20	0.00
	體 育 場	6.47		6.47	0.40%	0.37%	0.00	6.47	0.00
	綠 地	6.52 (11.61)	10.74	17.26 (22.35)	1.06%	1.27%	15.75 (20.84)	0.35	1.16
	車 站	0.56	-0.56	0.00			0.00	0.00	0.00
	廣 場		0.59	0.59	0.04%	0.03%	0.59	0.00	0.00
	停 車 場	1.01		1.01	0.06%	0.06%	1.01	0.00	0.00
	加 油 站	0.65	-0.65	0.00			0.00	0.00	0.00
	變 電 所	3.89	2.21	6.10	0.38%	0.35%	0.29	5.39	0.42
	捷運變電所	0.15		0.15	0.01%	0.01%	0.15	0.00	0.00
	公用事業地	0.21		0.21	0.01%	0.01%	0.21	0.00	0.00
	電信事業地	0.79	0.06	0.85	0.05%	0.05%	0.60	0.25	0.00
	自來水事業地	3.19	-1.88	1.31	0.08%	0.07%	1.31	0.00	0.00
	污水處理廠	6.90 (18.46)	-3.50	3.40 (14.96)	0.21% (0.92%)	0.19% (0.85%)	3.40 (14.96)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
	垃圾焚化 爐 用 地	1.38 (12.91)	0.00 (-2.09)	1.38 (10.82)	0.67%	0.62%	1.38 (10.82)	0.00 (0.00)	0.00 (0.00)
	捷運機廠 用 地		4.46	4.46	0.28%	0.25%	0.00	0.00	4.46
	瓦斯用地	0.89	-0.03	0.86	0.05%	0.05%	0.00	0.86	0.00
	溝渠用地		25.90	25.90	1.60%	1.47%	20.48	5.42	0.00
	道 路	239.70	-43.10	196.60	12.13%	11.19%	95.06	70.63	30.91
	園 道		43.08	43.08	2.66%	2.45%	36.78	0.00	6.30
	小 計	453.34 (483.28)	97.83	551.17 (581.11)	34.00%	33.09%	300.44 (330.38)	177.09	73.62
	合 計	1624.28 (1759.43)	-3.12 (-3.12)	1621.16 (1756.31)	100.00%	100.00%	791.94 (857.18)	590.36	238.86 (308.77)

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表十七 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）都市綠化空間面積分析表

計畫面積：1624.28 公頃

項 目	現行計畫面積	佔都市發展用地比	檢討後計畫面積	佔都市發展用地比	備註
公園	94.42	5.81%	112.10	6.91%	
體育公園			25.20	1.55%	
體育場	6.47	0.40%	6.47	0.40%	
綠地	6.52	0.40%	22.35	1.38%	
廣場		0.00%	0.59	0.04%	
小計：(1)	107.41	6.61%	166.71	10.28%	
海濱遊憩區	51.49	3.17%	52.04	3.21%	
大屯高爾夫球場(含公園)	42.77	2.63%	42.77	2.64%	
小計：(2)	94.26	5.80%	94.81	5.85%	
園道綠化植栽部分		0.00%	21.54	1.33%	
小計：(3)		0.00%	21.54	1.33%	
合計：(1)+(2)	201.67	12.42%	261.52	16.13%	
合計：(1)+(3)	107.41	6.61%	188.25	11.61%	
合計：(1)+(2)+(3)	201.67	12.42%	283.06	17.46%	
計畫面積：(4)	1624.28		1621.16		

註：園道綠化植栽部分係以園道面積百分之五十估計之。

表十八 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地
明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
機 關	一	11.27	計畫區西南側	第一期發展區
	二	1.15	污水處理廠用地西側	第一期發展區
	三	0.50	垃圾焚化爐用地西側	第一期發展區
	四	5.25	計畫區北側，綠(一)西側	第三期發展區
	五	0.38	文小(一)西側	第三期發展區
	六	0.37	醫專(一)東側	第一期發展區
	七	0.33	公(七)西側	第一期發展區
	八	0.31	文高(三)西側	第二期發展區
	九	0.40	醫專(二)南側	第一期發展區
	十	0.31	文中(七)西側	第二期發展區
	小計	20.27		
文 小	一	2.88	私立新埔工專南側，保存區北側	第三期發展區
	二	3.70	計畫區北側，公(一)南側	第一期發展區
	三	2.40	文中(三)西側	第一期發展區
	四	2.74	中心商業區北側，體育場西側	第一期發展區
	五	2.48	計畫區西側，文中(四)東側	第一期發展區
	六	3.02	計畫區西側，文高(二)西側	第一期發展區
	七	2.62	中心商業區南側，文中(五)東側	第一期發展區
	八	2.60	計畫區南側，醫專(二)南側	第一期發展區
	九	2.56	中心商業區東側，體育公園西側	第二期發展區
	十	2.79	計畫區東側，體育公園北側	第二期發展區
	十一	2.53	計畫區東南側，文高(三)南側	第二期發展區
	十二	2.27	計畫區東南側，現為水源國小	第二期發展區
	十三	3.14	文中計畫區北側，文中(一)西南側	第三期發展區
	十四	2.37	計畫區西側，醫專(一)西南側	第一期發展區
	小計	38.10		
文 中	一	2.95	計畫區北側，現為賢孝國中	第三期發展區
	二	3.60	計畫區北側，公(二)東側	第一期發展區
	三	2.50	機關(一)東側	第一期發展區
	四	2.50	計畫區西南側，文小(五)西側	第一期發展區
	五	2.70	中心商業區南側，文小(七)西側	第一期發展區
	六	2.90	中心商業區東側，文小(九)西側	第二期發展區
	七	3.43	計畫區東南側，機(十)東側	第二期發展區
	八	2.30	計畫區西側，醫專(一)北側	第一期發展區
	九	2.75	計畫區南側，文小(八)北側	第一期發展區
	十	3.21	計畫區南側，公(十九)南側	第二期發展區

表十八 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地
明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
小 計		28.84		
文 高	一	3.70	體育公園北側	第二期發展區
	二	4.45	計畫區西南側	第一期發展區
	三	12.28	計畫區西南側，現為省立淡水高級商工職校	第二期發展區
	小計	20.43		
公 園	一	3.15	計畫區北側，存（一）區西側	第三期發展區
	二	2.77	文中（二）西側	第一期發展區
	三	19.85	中心商業區北側，下奎柔山溪	第一期發展區
	四	2.52	計畫區西側，機關（一）北側	第一期發展區
	五	4.56	中心商業區內	第一期發展區
	六	4.95	計畫區東南側，文高（二）北側	第一期發展區
	七	6.95	計畫區東南側，文高（二）東側	第一期發展區
	八	4.15	計畫區南側，文中（九）東側	第一期發展區
	十	0.83	大屯高爾夫球場專用區西側	第二期發展區
	十一	0.36	大屯高爾夫球場專用區西側	第二期發展區
	十二	0.36	大屯高爾夫球場專用區內	第二期發展區
	十三	0.45	大屯高爾夫球場專用區內	第二期發展區
	十四	0.43	省立淡水商工職校東側	第二期發展區
	十五	0.18	省立淡水商工職校東側	第二期發展區
	十六	5.85	省立淡水商工職校東側	第二期發展區
	十七	0.69	省立淡水商工職校東側	第二期發展區
	十八	1.80	計畫區南側，文高（三）西南側	第二期發展區
	十九	7.08	計畫區南側，文高（三）南側	第二期發展區
	二十	4.35	計畫區東南側，文中（七）南側	第二期發展區
	二十一	10.54	計畫區西南側，污水處理廠東側	第一期發展區
	二十二	0.29	存（二）南側，公（二十二）北側	第一期發展區
	二十三	3.20	計畫區西側，文中（四）北側	第一期發展區
	二十四	3.38	公（五）東側	第一期發展區
	二十五	8.92	文中（一）南側，後州子溪	第三期發展區
	二十六	8.67	文中（三）南側，州子溪	第一、三期發展區
	二十七	2.85	計畫區南側，文小（六）南側	第三期發展區
	二十八	1.67	自來水事業用地南側	第一期發展區
	小計	112.10		

表十八 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地
明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
體育公園		25.20	大屯高爾夫球場專用區北側	第二期發展區
體育場		6.47	中心商業區東北側	第一期發展區
綠 地	一	1.21	計畫區北側	第三期發展區
	二	0.30	文中(六)東側，體育公園東北側	第二期發展區
	三	0.18	體育公園東側	第二期發展區
	四	5.58	機(二)北側	第一期發展區
	五	4.20	文小(六)西側	第一期發展區
	六	4.19	公(二十一)西側	第一期發展區
	七	1.75	文小(六)南側	第一期發展區
	八	0.15	文高(二)南側	第一期發展區
	九	0.22	公(七)南側	第一期發展區
	十	4.57	計畫區南側	第一期發展區
	小計	22.35		
廣 場	一	0.28	文小(六)北側	第一期發展區
	二	0.15	文高(二)南側	第一期發展區
	三	0.23	文高(二)南側	第一期發展區
	小計	4.00		
變 電 所	一	0.40	計畫區北側	第三期發展區
	二	0.53	計畫區中央，體育場用地東側	第一期發展區
	三	0.31	計畫區西南側，公(六)北側	第一期發展區
	四	0.36	文小(九)東側	第二期發展區
	五	4.50	計畫區東側，文中(七)北側	第二期發展區
	小計	6.10		
捷運變電所		0.15	計畫區西南側，變(三)東側	第一期發展區
污水處理場		3.40 (14.96)	計畫區南側(不含海域) (含海域)	
停車場	一	1.01	政商混合區東側	第一期發展區
加油站專用區	一	0.17	計畫區南側，公用事業用地北側	第一期發展區
	二	0.18	文中(三)東側	第一期發展區
	三	0.16	計畫區東南側，文中(七)南側	第二期發展區
	四	0.12	瓦斯用地東側	第二期發展區

表十八 淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）公共設施用地
明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
	小計	1.02		
電信事業 用 地	電一	0.26	文中(二)南側	第一期發展區
	電二	0.34	油(一)南側	第一期發展區
	電三	0.25	計畫區東側，文小(十二)南側	第二期發展區
	小計	0.85	計畫區北側，私立新埔工專南側	第三期發展區
電信事業 專 用 區		0.36		
公用事業 用 地		0.21	計畫區南側，油(一)用地南側	第一期發展區
自來水事 業 用 地		1.31	計畫區南側，公(十九)南側	第二期發展區
垃 圾 焚 化 爐		1.38 (10.82)	計畫區西南側(不含海域) (含海域)	第一期發展區
瓦斯用地		0.86	油(四)用地西側	第二期發展區

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 本表內部分用地面積係為經重新丈量調整後修正面積。

表十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	起 迄 點	寬度 (M)	長度 (M)	道 路 功 能	備 註
1	北接 19 號道路，南接 9 號道路，往淡水中崙	50	1590 780	聯外道路 園道	
2	私立新埔工專，北側東接 21 號道路，西接 19 號道路	15	400	聯外道路	
3	文高二東、北側，北接 32 號道路，南接 1 號道路	20	1430	區內道路	
4	文中一南側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	20	630	聯外道路	
5	計畫區西側，北接 12 號道路，南接 40 號道路	30	2210	區內道路	
6	計畫區北側，文中一西南側	30	310	區內道路	
7	站四西側，北接 5 號道路，南迄 40 號道路	20	900	區內道路	
8	文小一北側，東接 21 號道路，西接 19 號道路	30	600	聯外道路	
9	海濱遊憩區西側，為區內之環狀道路北接 19 號道路，南至計畫區南界，往淡水中崙	50	4350	聯外道路	
10	公一南側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	30	1030	聯外道路	
11	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	30	730	區內道路	
12	文小二北側，東接 21 號道路，西接 1 號道路	30	1280	聯外道路	
13	中心商業區內，北接 12 號道路，南接 40 號道路	30 50	1080 1350	聯外道路 園道	
14	文小二南側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	20	900	區內道路	
15	中心商業區內，北接 24 號道路，南接 40 號道路	20	710	區內道路	
16	公二南側，東接 35 號道路，西接 1 號道路	30	2540	聯外道路	
17	油二西側，北接 40 號道路，南	20	1050	聯外道路	

表十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	起迄點	寬度(M)	長度(M)	道路功能	備註
	迄計畫區界				
18	文高一北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	20	1210	區內道路	
19	北自計畫區北界，南至計畫區南界，南段為台二線外環新線	50	2310	園道	
20	計畫區東北側，為環型路，西接 35 號道路	20	1020	區內道路	
21	台二線，北起計畫界，南接 19 號道路	25	4140	聯外道路	
22	文高一南側，東至計畫區界，西接 1 號道路	30	2850	聯外道路	
		20	540		
23	文高三南側，北接 44 號道路，南接 52 號道路	20	1030	區內道路	
24	中心商業區北側，東接 19 號道路，西接 5 號道路	30	1830	區內道路	
25	文中六西側，北接 30 號道路，南接 40 號道路	20	410	區內道路	
26	計畫區東側，西接 35 號道路，東亦接 37 號道路	20	890	區內道路	
27	中心商業區南側，東接 35 號道路，西接 1 號道路	40	3200	區內道路	
28	站四西側，北接 5 號道路，南迄 40 號道路	20	900	區內道路	
29	計畫區東南側，北接 52 號道路，南至計畫區南界	20	1110	聯外道路	
30	文中六北側，東 25 號道路，西接 21 號道路	20	570	區內道路	
31	計畫區東南側，北接 50 號道路，南接 52 號道路	20	450	區內道路	
32	中心商業區內，東接 19 號道路，西接 1 號道路	40	2150	聯外道路	
33	計畫區東側，北接 35 道路，南接 19 號道路	30	2520	區內道路	

表十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號表

編號	起 迄 點	寬度 (M)	長度 (M)	道 路 功 能	備 註
34	文中六西側，東接 25 號道路， 西接 19 號道路	20	310	區內道路	
35	油四東側，北自計畫區界，南 至計畫區南界	50	7320	聯外道路	
36	文中四北側，東接 7 號道路， 西接 3 號道路	20	590	區內道路	
37	計畫區東側，北接 26 號道路， 南亦接 35 號道路	20	890	區內道路	
38	中心商業區內，東接 19 號道 路，西接 9 號道路	30	1300	區內道路	
39	公二十三東側，北接 10 號道路 南至 24 號道路	30	1800	區內道路	新劃設
40	中心商業區南側，東接 27 號道 路，西接 1 號道路	40	2930	區內道路	
42	計畫區東南側，西接 35 號道 路，南接 48 號道路	20	630	區內道路	
44	中心商業區南側，東接 27 號道 路，西接 1 號道路	40	3200	區內道路	
46	計畫區南側，東接 19 號道路， 西接 9 號道路	20	1410	聯外道路	
48	文高三南側，東至計畫界，西 接 27 號道路	20	2670	聯外道路	
50	文高三南側，兩端均接 48 號道 路	20	1430	區內道路	
52	原 101 線，計畫區南側，東至 計畫區東南界，西至計畫區南 界	360	2720	區內道路	
54	計畫區東南側，為 U 型路，兩 端均接 52 號道路	20	1470	聯外道路	
55	計畫區西南側，南至計畫界北 接一號道路（淡江大橋引道）	30	270	聯外道路	

圖十七 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）都市防災系統示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十八 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）道路編號
示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

圖十九 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）分期發展計畫開發分區示意圖

原示意圖為 A3 大小，在 A3 圖檔內。

表二十 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）區段徵收
土地分配概估表

項	目	計畫面積 (公頃)	佔區段徵收面積 比	備	註
發還地主可建築土地		622.02 (601.20)	40.00%		
公共設施 用地	無償撥用	655.50	42.15% (43.61%)	含細部計畫道路面積.56公頃(係以住宅區和商業區面積之百分之十估計)、兒童遊樂場面積24公頃(係以計畫人口*0.08公頃/千人估計)	
	有償撥用、 讓售	18.19	1.17% (1.21%)	包括車站、藝術文化、醫療、加油站、電信事業、瓦斯事業等專用區，和公用事業、電信事業、自來水等事業用地，以及瓦斯用地。	
開發單位可取得土地		259.34 (228.12)	16.68% (15.18%)		
參加區段徵收面積		1555.05 (1503.01)	100.00%		

註：區段徵收面積係新市鎮計畫面積（1621.16 公頃）扣除大屯高爾球場專用區面積 40.31 公頃(含高爾夫球場專用區及公園之高爾夫球場專用區面積 10.51 公頃部分)、私立新埔工專(11.25 公頃)、淡水商工(12.28 公頃)和水源國小(2.27 公頃)，括弧內數值係扣除海濱遊憩區(52.04 公頃)。

附錄一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）規劃期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情單位或人及建議位置	建議變更內容		陳情理由	研處意見	備註
		原計畫	新計畫			
一	淡水鎮公所 文高(三)西側 淡水工商	第一種 住宅區 (0.03)	社教用地 (0.03)	建議配合劃設北投里居民活動中心一處。	擬酌以採納。 理由：配合地區實際發展需要	
二	國防部作戰室 第三期發展區 北側	海濱遊憩區(5.50)	機關用地 (5.50)	建議配合示範社區內海軍發射台遷建。	擬酌以採納。 理由：已配合變更核定實施。	
三	財團法人台灣 基督長老教會 馬階紀念社會 事業基金會 公八東北側	第二種 住宅區 (4.00)	醫療專用區 (4.00)	配合新鎮開發增劃醫療院所，以提供該之健保需求。	擬酌以採納。 理由：配合未來都市發展需要。	
四	淡江大學 第一期發展區 東南側	第二種 住宅區 (0.08)	道路 (0.08)	建議拓寬本校後門銜接至台二線淡水外環道之既有巷道(水源)，以改善聯外交通。	擬未便採納。 理由：為避免拆除兩側房屋。	
五	泓安醫院 第一期發展區 北側	第三種 住宅區 (0.86)	醫療專用區 (0.86)	與現有土地使用分區不符。	擬酌以採納。 理由：配合既有醫療設施劃設。	
六	琉璃工房 文中(一)北側 賢孝國中	第二種 住宅區 (0.04)	藝術文化專用區 (0.04)	建議配合納入通檢評估是否劃設藝術文化專業區	擬酌以採納。 理由：配合都市設計及提供文化藝術活動和產業空間之發展需要。	
七	第一期發展區 東南側	第二種 住宅區 (0.92)	非都市土地 (0.92)	現況十餘棟建物跨越都市計畫和非都市地區，建議調整劃	擬同意採納。 理由：擬依現況(水源路)酌以調整。	

附錄一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）規劃期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情單位或人及建議位置	建議變更內容		陳情理由	研處意見	備註
		原計畫	新計畫			
				新鎮範圍。		
八	第二期發展區北側	乙種工業區 住宅區	非都市土地 非都市土地	現有部分建物和大型工廠跨越都市計畫和非都市地區，建議調整新鎮範圍。	擬同意採納。 理由：擬依現況(鄉北八)道路酌以調整。	
九	莫仕公司第一期發展區東南側	第五種住宅區(1.35)	零星工業區(1.35)	本公司為外商投資之高科技研發公司，且為經濟部核定之績優廠商，由於遷建不易建議變更為工業區。	擬同意採納。 理由：擬依未來發展需要及提高就業機會和土地利用價值，並供科技工業使用，配合完整街廓劃設產業專用區。	
十	國防部作戰室機一用地東南側	道路 住宅區	機關 道路	現有部分軍事設施位於五號道路上，建議調整計畫道路。	擬未便採納。 理由：該道路係為示範社區內之主要道路且目前示範社區工程設計與配地計畫均已確定，故不宜變更道路。	
十一	台灣電力公司變一用地 變二用地 變四用地 變五用地	住宅區	變電所	因應新市鎮用電需求增劃用地面積。	擬同意採納。 理由：為配合新市鎮用電需求，增劃變一、變二、變四、變五（淡海超高壓變電	依台電公司86.7.31輸北地一字第8607-2944y函和86.8.4北

附錄一 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）規劃期間人民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情單位或人及建議位置	建議變更內容		陳情理由	研處意見	備註
		原計畫	新計畫			
					所) 用地面積。	供地字第8608-1518函辦理。
十二	中油公司	維持原計畫		依中油公司函示現行計畫劃設之加油站區位，已符合未來發展需求。	擬同意採納。理由：本次檢討為配合部分道路位置之調整，並調整和增劃部分加油專用區。	中油公司85北加字325-06-138函辦理。
十三	中華電信公司	維持原計畫		依中華電信公司函示現行計畫劃設之電信事業用地區位，符合未來發展需求。	擬配合辦理。	中華電信公司86.7.29北規字第86c7500185函
十四	自來水公司	自來水事業用地	公園	劃設面積尚符合需求，惟建議變更為公園用地作多目標使用。	擬未便採納。理由：本次檢討公園部分已依都市未來整體發展考量，至於該用地建議維持原計畫使用。	自來水公司86.5.6八六台水企字第一二一〇〇函。

附錄二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫再發展區土地開發管理要點

- 一、為有效誘導改善並提昇已發展地區之生活環境品質，促進該地區之再發展，特訂定本要點。
- 二、本要點之主管機關係指新市鎮開發之主管機關。
- 三、本要點所稱之再發展區係指下列地區。
 - (一)由主管機關依第四點劃設原則所劃定者或審核許可為再發展區範圍之土地。
 - (二)都市計畫書圖內劃設或由新市鎮開發主體認定再發展區範圍之土地。
- 四、已發展區有促進再發展之必要者，得依下列任一原則劃設為再發展區。
 - (一)建築物密集、窳陋、排水不良或道路彎曲狹小，有礙公共交通或公共安全之地區。
 - (二)人口密度高，細部計畫公共設施難以劃設，不敷實際需求，或現有公共設施品質不良，和居住環境惡劣之地區。
 - (三)無法以區段征收方式辦理之地區。
 - (四)已發展地區需整體開發，或需改善環境品質之地區。
- 五、私人辦理再發展區土地開發可採行整體開發或個別開發方式辦理，為採行整體開發地區依本要點獎勵規定獎勵之。
- 六、再發展區土地開發，以土地權利關係人申請自行辦理為主，並由主管機關提供區外公共設施優先興建等之協助事項。
- 七、再發展區土地申請整體開發者，應符合下列規定：
 - (一)最小開發規模不得低於0.2公頃。
 - (二)申請者需擬具整體開發計畫提交新市鎮土地開發審議小組審查，審議小組並得視實際需要調整其最小開發規模及範圍。符合上述規定後，始得再分別依相關法令向主管單位申請開發建築。
- 八、整體開發計畫應以書、圖表明左列事項：
 - (一)計畫地區範圍及面積。
 - (二)開發單位、同意參與整體開發地主名冊及開發同意書。
 - (三)發展現況分析。
 - (四)土地及地上物處理計畫。
 - (五)土地使用計畫，含都市設計及建築物配置初步構想。
 - (六)公共設施建設計畫。
 - (七)事業及財務計畫。
 - (八)實施進度。
 - (九)其他配合辦理事項。
- 九、再發展區土地採行整體開發者，得依左列獎勵規定申請開發建築。

$v = \text{整體開發之容積率} \quad v = \langle v_0 / (1 - v_1) \rangle * (1 + v_1 + v_2)$

$v_0 = \text{基準容積(住一、住二、濱海商業區和鄰里商業區訂為 90%；住三-住六訂為 120%)。}$

$v_1 = \text{提供公共設施之比例(不得少於開發總面積之 20%)}$

$v_2 = \text{獎勵係數(原則訂為 0.2)}$

- 十、再發展區土地整體開發須依其開發面積設置必要之公共設施用地，其面積不得少於整體開發面積之百分之二十，該項土地開發完成後，其土地權屬應登記為新市鎮開發之主管機關所有、縣有或鎮有。
- 十一、為審查開發計畫內容，應由新市鎮開發之主管機關於都市計畫發布實施後，籌組設立再發展區土地開發審議小組。如整體開發計畫內涉及都市計畫之變更者，應另依法定程序辦理。
新市鎮開發之主管機關如已成立其他相關小組或委員會，可由其取代再發展區土地開發審議小組。
- 十二、經發布實施後，新市鎮開發之主管機關、縣政府、鎮公所為瞭解當地居民之意願，得舉辦公聽會說明、宣導及溝通，並蒐集民眾意見。另實施狀況及民眾意見，新市鎮開發之主管機關、縣政府或鎮公所應於都市計畫下次通盤檢討前編列報告，作為通盤檢討規劃、審議之依據。
- 十三、已適用本要點規定作整體開發獎勵者，不得再適用其他開發獎勵。

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

地 段	地號	地號 面積 (公頃)	持分	持有 面積	所有 權人	編號
鄒厝崙小段	90	0.5146	1	0.5146	4	0.10
鄒厝崙小段	90 - 1	0.7739	1	0.7739	4	0.10
鄒厝崙小段	106 - 2	0.9342	1	0.9342	4	0.10
鄒厝崙小段	106 - 3	0.0500	1	0.0500	4	0.10
鄒厝崙小段	125	0.2703	1	0.2703	4	0.10
鄒厝崙小段	125 - 1	0.1983	1	0.1983	4	0.10
鄒厝崙小段	125 - 2	0.0189	1	0.0189	4	0.10
鄒厝崙小段	129 - 1	0.2118	1	0.2118	5	0.12
鄒厝崙小段	133	0.0417	1	0.0417	4	0.10
鄒厝崙小段	134	0.3803	1	0.3803	2	0.10
鄒厝崙小段	134 - 1	0.0126	1	0.0126	4	0.10
鄒厝崙小段	134 - 2	0.0615	1	0.0615	4	0.10
鄒厝崙小段	134 - 3	0.4563	1	0.4563	4	0.10
鄒厝崙小段	135	0.5773	1	0.5773	2	0.10
北投子段	16	0.1453	1	0.1453	4	0.09
北投子段	16 - 1	0.0011	1	0.0011	4	0.09
北投子段	16 - 2	0.0035	1	0.0035	4	0.09
北投子段	17	0.0543	1	0.0543	4	0.09
北投子段	19	0.6741	1	0.6741	4	0.09
北投子段	19 - 1	0.0340	1	0.0340	4	0.09
北投子段	19 - 2	0.0420	1	0.0420	4	0.09
北投子段	20	0.0291	1	0.0291	4	0.09
北投子段	** 20 - 1	0.0168	1	0.0168	4	0.09
北投子段	20 - 2	0.0050	1	0.0050	4	0.09
北投子段	** 20 - 3	0.1080	1	0.1080	4	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/6	(1.00) 0.0540	1	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/2+1/6	0.2159	2	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/6	0.0540	6	0.09
北投子段	24 - 2	0.2321	1/3	(1.00) 0.0774	6	0.09
北投子段	24 - 2	0.2321	2/3	0.1547	4	0.09
北投子段	24 - 4	0.9919	1	0.9919	1	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	4/6	(1.00) 0.2774	2	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	1/6	0.0694	6	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	1/6	0.0694	1	0.09
北投子段	24 - 6	0.1571	1	0.1571	2	0.09
北投子段	24 - 7	0.0771	2/3	(1.00) 0.0514	2	0.09
北投子段	24 - 7	0.0771	1/3	0.0257	6	0.09
北投子段	24 - 8	0.1731	1	0.1731	2	0.09
北投子段	24 - 9	0.1581	1	0.1581	2	0.09
北投子段	24 -10	0.0713	1/2+1/4	(1.00) 0.0535	4	0.09
北投子段	24 -10	0.0713	1/4	0.0178	6	0.09
北投子段	24 -11	0.7281	1/6	(1.00) 0.1214	6	0.09
北投子段	24 -11	0.7281	1/6	0.1214	1	0.09
北投子段	24 -11	0.7281	4/6	0.4854	2	0.09
北投子段	24 -13	0.0097	1/6	(0.50) 0.0016	6	0.09
北投子段	24 -13	0.0097	1/6	0.0016	6	0.09
北投子段	24 -13	0.0097	1/6	0.0016	6	0.09
北投子段	** 24 -14	0.0881	6/9	(1.00) 0.0587	6	0.09

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段		24	-15	0.0403	1		0.0403	2	0.09
北投子段		24	-20	0.0126	1		0.0126	6	0.09
北投子段		24	-21	0.0247	1		0.0247	2	0.09
北投子段		24	-22	1.0038	1		1.0038	1	0.09
北投子段	**	24	-23	0.6218	5/6	(1.00)	0.5182	2	0.09
北投子段	**	24	-23	0.6218	1/6		0.1036	1	0.09
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9	(1.00)	0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	6/9		0.0189	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9		0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9		0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-27	0.0751	8/9	(1.00)	0.0668	2	0.04
北投子段	**	24	-27	0.0751	1/9		0.0083	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9	(1.00)	0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9		0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9		0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	6/9		0.0073	6	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	1/6	(1.00)	0.0042	6	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	1/6		0.0042	1	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	4/6		0.0167	2	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3	(1.00)	0.0147	6	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3		0.0147	4	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3		0.0147	1	0.04
北投子段		24	-33	0.0310	1/3	(1.00)	0.0103	6	0.04
北投子段		24	-33	0.0310	2/3		0.0207	4	0.04
北投子段		24	-35	0.0041	1		0.0041	2	0.04
北投子段		24	-36	0.0184	1		0.0184	2	0.04
北投子段		24	-37	0.0108	1		0.0108	2	0.04
北投子段		24	-38	0.0203	1		0.0203	2	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	1/6	(1.00)	0.0098	6	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	1/6		0.0098	1	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	4/6		0.0390	2	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	1/6	(1.00)	0.0078	1	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	1/6		0.0078	6	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	4/6		0.0313	2	0.04
北投子段		24	-44	0.0023	2/3	(1.00)	0.0015	4	0.04
北投子段		24	-44	0.0023	1/3		0.0008	6	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	1/6	(1.00)	0.0114	1	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	4/6		0.0458	2	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	1/6		0.0114	6	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	4/6	(1.00)	0.0203	2	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	1/6		0.0051	1	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	1/6		0.0051	6	0.04
林子段		1127		0.3497	1		0.3497	5	0.02
林子段		1127	- 1	0.8206	1		0.8206	2	0.11
林子段		1127	- 2	0.6217	2/3	(1.00)	0.4145	2	0.11
林子段		1127	- 2	0.6217	1/3		0.2072	6	0.11
林子段		1128		0.2197	1		0.2197	5	0.02
林子段		1128	- 1	0.0306	1		0.0306	5	0.02
林子段		1128	- 2	0.7124	1		0.7124	2	0.11
林子段		1128	- 3	0.1169	1		0.1169	2	0.11

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

林子段	1128	- 5	0.4743	3/4	(1.00)	0.3557	2	0.11
林子段	1128	- 5	0.4743	1/4		0.1186	3	0.11
林子段	1129		0.2805	1		0.2805	4	0.02
林子段	1129	- 1	0.0834	1		0.0834	2	0.02
林子段	1129	- 2	0.2305	1		0.2305	5	0.02
林子段	1129	- 3	0.0357	1		0.0357	4	0.11
林子段	1132	- 1	0.2025	1		0.2025	2	0.11
林子段	1132	- 2	0.0258	1		0.0258	2	0.11
林子段	1132	- 3	0.0272	3/4	(1.00)	0.0204	2	0.11
林子段	1132	- 3	0.0272	1/4		0.0068	3	0.11
林子段	1132	- 4	0.4951	1		0.4951	2	0.11
林子段	1132	- 5	0.0718	1		0.0718	4	0.02
林子段	1132	- 6	0.1990	1		0.1990	2	0.11
林子段	1132	- 7	0.1667	1		0.1667	2	0.11
林子段	1132	- 8	0.1529	1		0.1529	2	0.11
林子段	1132	- 9	0.1270	1		0.1270	2	0.11
林子段	1132	-11	0.1796	1		0.1796	4	0.06
林子段	1133		0.0538	1		0.0538	4	0.06
林子段	1133	- 1	0.9791	1		0.9791	2	0.11
林子段	1134		0.5247	1		0.5247	6	0.03
林子段	1134	- 1	0.0087	1		0.0087	6	0.03
林子段	1134	- 2	0.0558	1		0.0558	2	0.11
林子段	1136		0.0369	13/210		0.0023	4	0.07
林子段	1137		0.0238	13/210		0.0015	4	0.07
林子段	1138	- 1	0.2997	1		0.2997	6	0.03
林子段	1138	- 2	1.4558	1		1.4558	2	0.11
林子段	1138	- 3	0.0650	1/4	(1.00)	0.0163	3	0.11
林子段	1138	- 3	0.0650	3/4		0.0488	2	0.11
林子段	1140	- 1	0.1935	1		0.1935	6	0.03
林子段	1142	- 2	0.2085	1		0.2085	2	0.15
林子段	1143	- 1	0.0325	1		0.0325	2	0.11
林子段	1145	- 1	0.0582	1		0.0582	4	0.01
林子段	1145	- 2	0.4171	1		0.4171	2	0.11
林子段	1154	- 5	0.6101	1		0.6101	2	0.11
林子段	1158		0.0509	1		0.0509	3	0.03
林子段	1159		0.0082	1/4	(1.00)	0.0021	3	0.11
林子段	1159		0.0082	3/4		0.0062	2	0.11
林子段	1160		0.3206	1		0.3206	3	0.03
林子段	1160	- 1	0.1014	1		0.1014	2	0.11
林子段	1160	- 2	0.1838	1		0.1838	2	0.11
林子段	1160	- 3	0.0858	1		0.0858	2	0.11
林子段	1160	- 4	0.3181	1		0.3181	2	0.11
林子段	1161		0.3259	1		0.3259	3	0.03
林子段	1161	- 1	0.2585	1		0.2585	3	0.02
林子段	1162		0.0029	1		0.0029	3	0.02
林子段	1163		0.0048	1		0.0048	3	0.03
林子段	1164		0.3476	1		0.3476	3	0.03
林子段	1164	- 1	1.4395	3/4	(1.00)	1.0796	2	0.11
林子段	1164	- 1	1.4395	1/4		0.3599	3	0.11
林子段	1164	- 3	0.0014	1		0.0014	2	0.18
林子段	1164	- 4	0.7736	3/4	(1.00)	0.5802	2	0.06
林子段	1164	- 4	0.7736	1/4		0.1934	3	0.06
林子段	1164	- 5	0.1425	1		0.1425	3	0.03
林子段	1164	- 6	0.9599	3/4	(1.00)	0.7199	2	0.06

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

林子段	1164 - 6	0.9599	1/4		0.2400	3	0.06
林子段	1164 - 7	0.2202	1/4	(1.00)	0.0551	3	0.06
林子段	1164 - 7	0.2202	3/4		0.1652	2	0.06
林子段	1165	0.2003	1		0.2003	3	0.03
林子段	1165 - 6	1.2580	1		1.2580	2	0.06
林子段	1165 - 9	0.4631	1		0.4631	3	0.03
林子段	1166	0.0184	1		0.0184	3	0.03
林子段	1167	0.0412	3/4	(1.00)	0.0309	5	0.03
林子段	1167	0.0412	1/4		0.0103	3	0.03
林子段	1168	0.0432	1		0.0432	3	0.03
林子段	1169	0.3271	1		0.3271	3	0.03
林子段	1170	0.0364	1		0.0364	3	0.03
林子段	1170 - 1	0.0175	3/4	(1.00)	0.0131	5	0.03
林子段	1170 - 1	0.0175	1/4		0.0044	3	0.03
林子段	1170 - 2	0.0301	1/4	(1.00)	0.0075	3	0.03
林子段	1170 - 2	0.0301	3/4		0.0226	2	0.03
林子段	1171	0.0955	1		0.0955	3	0.03
林子段	1172	0.1499	1		0.1499	3	0.03
林子段	1173	0.1620	1		0.1620	3	0.03
林子段	1173 - 1	0.0044	1		0.0044	3	0.03
林子段	1173 - 2	0.2231	1		0.2231	3	0.03
林子段	1174	0.0116	1		0.0116	3	0.03
林子段	1175	0.1761	1		0.1761	3	0.03
總計=30.6083				小計=30.6083			
(以下註一)							
林子段	1154 - 2	0.8295	33/376	(0.82)	0.0728	5	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	10/94		0.0882	6	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	984/1880		0.4342	4	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	39/376		0.0860	6	0.06
林子段	** 1154 - 6	0.6422	10/94	(0.82)	0.0683	6	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	984/1880		0.3361	2	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	39/376		0.0666	6	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	33/376		0.0564	5	0.11
林子段	1155	0.3438	482/879		0.1885	4	0.01
林子段	1156	0.0087	482/879		0.0048	4	0.02
林子段	1157	0.0795	24/30	(0.86)	0.0636	6	0.11
林子段	1157	0.0795	1/25		0.0032	4	0.11
林子段	1157	0.0795	2/100		0.0016	2	0.11
林子段	1176	0.1620	24/30	(0.90)	0.1296	6	0.06
林子段	1176	0.1620	9/150		0.0097	4	0.03
林子段	1176	0.1620	2/50		0.0065	2	0.06
林子段	1177	0.2080	758/879		0.1794	4	0.03
林子段	1177 - 1	0.3783	1/4	(0.95)	0.0946	4	0.06
林子段	1177 - 1	0.3783	2/30		0.0252	6	0.60
林子段	1177 - 1	0.3783	6/200+6/10		0.2383	2	0.06
林子段	1177 - 2	3.2003	176/200	(0.95)	2.8163	2	0.05
林子段	1177 - 2	3.2003	2/30		0.2134	6	0.05
林子段	1177 - 3	0.1159	2/30	(0.70)	0.0077	6	0.05
林子段	1177 - 3	0.1159	126/200		0.0730	2	0.05
林子段	1177 - 4	0.2221	2/30	(0.95)	0.0148	6	0.05
林子段	1177 - 4	0.2221	6/200+6/10		0.1399	2	0.05

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

林子段	1177 - 4	0.2221	1/4		0.0555	4	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	6/200+6/10	(0.95)	0.0773	2	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	1/4		0.0307	4	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	2/30		0.0082	6	0.05
林子段	** 1184	0.4404	13/40	(0.95)	0.1431	4	0.05
林子段	** 1184	0.4404	1/2		0.2202	3	0.05
林子段	** 1184	0.4404	5/40		0.0551	6	0.05
林子段	1185	0.1290	1/2	(0.95)	0.0645	3	0.05
林子段	1185	0.1290	5/40		0.0161	6	0.05
林子段	1185	0.1290	26/80		0.0419	2	0.05
林子段	1186	0.0179	5/40	(0.95)	0.0022	6	0.05
林子段	1186	0.0179	13/40		0.0058	4	0.05
林子段	1186	0.0179	1/2		0.0090	3	0.05
林子段	1187	0.0209	2/8	(0.50)	0.0052	5	0.03
林子段	1187	0.0209	1/4		0.0052	4	0.03
林子段	1187 - 2	1.4543	2/3		0.9695	2	0.05
林子段	1187 - 3	0.0626	1/2		0.0313	2	0.05
總計= 8.4381					小計= 7.1596		
(以下註二)							
林子段	1142 - 1	0.3792	1/10	(0.85)	0.0379	5	(0.06)
林子段	1142 - 1	0.3792	17/40		0.1612	4	0.06
林子段	1142 - 1	0.3792	1/5		0.0758	4	0.06
林子段	1142 - 1	0.3792	5/40		0.0474	6	0.06
林子段	1160 - 5	0.0204	26/80	(0.85)	0.0066	2	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/10		0.0020	5	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	5/40		0.0026	6	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/5		0.0041	1	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/10		0.0020	6	0.11
總計= 0.3996					小計= 0.3397		
(以下註三)							
林子段	1128 - 6	0.3236	1/2	(0.63)	0.1618	6	(0.08)
林子段	1128 - 6	0.3236	2/15		0.0431	4	0.08
林子段	1128 - 7	0.0436	2/15	(0.63)	0.0058	4	0.08
林子段	1128 - 7	0.0436	1/2		0.0218	6	0.08
林子段	1128 - 8	0.3447	19/30		0.2183	4	0.08
林子段	1128 - 9	0.0136	13/30		0.0059	4	0.08
林子段	1129 - 4	0.0049	663/1233		0.0026	4	0.02
林子段	1129 - 5	0.0206	232/4095		0.0012	4	0.07
林子段	1131	0.0204	7222033/113284080		0.0013	4	0.07
林子段	1131 - 1	0.0068	7222033/113284080		0.0004	4	0.07
林子段	1131 - 2	0.0097	232/4095	(0.06)	0.0005	4	0.02
林子段	1131 - 2	0.0097	11780/1659840		0.0001	6	0.02
林子段	1132	0.4368	1301/2055		0.2765	4	0.02
林子段	1132 -10	0.0359	294/1233		0.0086	4	0.02
總計= 1.2606					小計= 0.7480		

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

(以下註四)							
鄒厝崙小段	165	- 1	1.3467	17/24	(0.88)	0.9539	2 (0.10)
鄒厝崙小段	165	- 1	1.3467	1/6		0.2245	1 0.10
鄒厝崙小段	166		0.1896	17/24	(0.88)	0.1343	2 0.10
鄒厝崙小段	166		0.1896	1/6		0.0316	1 0.10
鄒厝崙小段	167		0.4103	3/8	(0.88)	0.1539	5 0.10
鄒厝崙小段	167		0.4103	1/2		0.2052	4 0.10
總計=				1.9466	小計=		1.7033
(以下註五)							
鄒厝崙小段	128		0.0785	1/6	(0.67)	0.0131	6 (0.10)
鄒厝崙小段	128		0.0785	1/2		0.0393	4 0.10
鄒厝崙小段	129		0.6386	1/2	(0.67)	0.3193	4 0.10
鄒厝崙小段	129		0.6386	1/6		0.1064	6 0.10
鄒厝崙小段	129	- 2	0.1138	1/6	(0.67)	0.0190	6 0.10
鄒厝崙小段	129	- 2	0.1138	1/2		0.0569	4 0.10
總計=				0.8309	小計=		0.5539
(以下在區外及計畫道路上)							
鄒厝崙小段	72		0.1203	64/279		0.0276	4 0.10
鄒厝崙小段	76		0.0383	4/77		0.0020	4 0.10
鄒厝崙小段	81		0.7128	4/77		0.0370	4 0.10
鄒厝崙小段	83		0.0553	1/9		0.0061	4 0.10
北投子段	24	-18	0.0252	1		0.0252	6 0.09
北投子段	24	-30	0.0150	1/6	(0.50)	0.0025	6 0.04
北投子段	24	-30	0.0150	1/6		0.0025	4 0.04
北投子段	24	-30	0.0150	1/6		0.0025	6 0.04
北投子段	24	-41	0.0012	5/6	(1.00)	0.0010	2 0.04
北投子段	24	-41	0.0012	1/6		0.0002	1 0.04
北投子段	27		0.0543	1/3	(1.00)	0.0181	6 0.04
北投子段	27		0.0543	2/3		0.0362	6 0.04
北投子段	27	- 1	0.0019	1		0.0019	6 0.04
北投子段	27	- 2	0.0165	1		0.0165	6 0.04
北投子段	27	- 3	0.0145	1		0.0145	6 0.04
北投子段	28		0.0708	1/3	(1.00)	0.0236	6 0.04
北投子段	28		0.0708	6/9		0.0472	6 0.04
北投子段	28	- 1	0.0087	2/8		0.0022	6 0.04
北投子段	30		0.0087	2/3	(1.00)	0.0058	4 0.04
北投子段	30		0.0087	1/3		0.0029	6 0.04
北投子段	30	- 1	0.0087	2/9	(1.00)	0.0019	6 0.04
北投子段	30	- 1	0.0087	1/3		0.0029	6 0.04
北投子段	30	- 1	0.0087	2/9		0.0019	6 0.04
北投子段	30	- 1	0.0087	2/9		0.0019	6 0.04
北投子段	33		0.0310	1		0.0310	6 0.04
北投子段	39		0.0407	1/3	(1.00)	0.0136	2 2.00
北投子段	39		0.0407	2/3		0.0271	1 0.04
林子段	1003		0.3380	329/879		0.1265	4 0.05
林子段	1004		0.0834	329/879		0.0312	4 0.05

附錄三 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

林子段	1067	0.1164	13/210		0.0072	4	0.05
林子段	1068	0.0388	13/210		0.0024	4	0.05
林子段	1070	0.0048	13/210		0.0003	4	0.08
林子段	1074	0.0247	13/210		0.0015	4	0.08
林子段	1075	0.0228	195/4200		0.0011	4	0.08
林子段	1078	0.0068	195/4200		0.0003	4	0.08
林子段	1095 - 3	0.3655	82/274		0.1094	4	0.11
林子段	1120 - 1	0.0840	82/274		0.0251	4	0.11
林子段	1120 - 2	0.0357	82/274		0.0107	4	0.11
林子段	1125	0.0349	232/4095		0.0020	4	0.08
林子段	1130	0.3996	82/274		0.1196	4	0.06
林子段	1141	0.0470	13/210		0.0029	4	0.01
林子段	1144	0.0121	13/210		0.0007	4	0.01
林子段	1145	0.0543	482/879		0.0298	4	0.01
林子段	1146	0.0359	509/879		0.0208	4	0.01
林子段	1147	0.2900	509/879		0.1679	4	0.01
林子段	1148	0.0640	509/879		0.0371	4	0.01
林子段	1151	0.0141	573/940	(0.74)	0.0086	4	0.03
林子段	1151	0.0141	10/94		0.0015	6	0.03
林子段	1151	0.0141	9/470		0.0003	4	0.03
林子段	1152	0.2837	509/879		0.1643	4	0.01
林子段	1153	0.2895	509/879		0.1676	4	0.01
林子段	1154	0.2745	45/1880	(0.54)	0.0066	6	0.17
林子段	1154	0.2745	461/1880		0.0673	1	0.17
林子段	1154	0.2745	235/1880		0.0343	6	0.17
林子段	1154	0.2745	10/94		0.0292	6	0.17
林子段	1154	0.2745	1/24		0.0114	6	0.17
林子段	1154 - 1	0.1827	984/1880	(0.71)	0.0956	4	0.06
林子段	1154 - 1	0.1827	39/376		0.0190	6	0.06
林子段	1154 - 1	0.1827	33/376		0.0160	5	0.06
林子段	1154 - 3	0.0616	984/1880	(0.54)	0.0322	4	0.06
林子段	1154 - 3	0.0616	9/470		0.0012	4	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	984/1880	(0.71)	0.0132	4	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	33/376		0.0022	5	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	39/376		0.0026	6	0.06
林子段	1178	0.0572	482/879		0.0314	4	0.02
林子段	1187 - 1	0.0280	2/8		0.0070	5	0.03
林子段	1187 - 5	0.0001	2/8		0.0000	5	0.03
林子段	1188	0.0223	5/40	(0.95)	0.0028	6	0.02
林子段	1188	0.0223	1/2		0.0112	3	0.02
林子段	1188	0.0223	13/40		0.0072	4	0.02
					小計=	1.7852	

附註 1. ** 表該筆地號部分被分割為計畫道路。
 2. 所有權人代號 1：大屯育樂開發股份有限公司
 2：淡水育樂開發股份有限公司
 3：財團法人高爾夫球俱樂部
 4：謝式洲
 5：陳健義
 6：黃嘉中、李永輝...等二十餘人。
 3. 持分有括弧表同一筆地號之持分總合。

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
1	淡水鎮	下圭柔山	152-5	20	陳秀梅	1	
2	淡水鎮	下圭柔山	152-7	13	蔡阿頭	1	
3	淡水鎮	下圭柔山	152-9	19	蔡順德	1	
4	淡水鎮	下圭柔山	152-10	10	蔡以哲	1	
5	淡水鎮	下圭柔山	152-11	18	趙伯南	1	
6	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	蔡阿頭	1/6	
7	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	陳秀梅	1/6	
8	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	蔡順德	1/6	
9	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	蔡以哲	1/6	
10	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	李明發	1/6	
11	淡水鎮	下圭柔山	152-12	16	趙伯南	1/6	
12	淡水鎮	下圭柔山	156	63	蔡順德	1	
13	淡水鎮	下圭柔山	156-1	18	蔡以哲	1	
14	淡水鎮	下圭柔山	156-2	17	趙伯南	1	
15	淡水鎮	下圭柔山	156-3	1	蔡輝雄	9/16	
16	淡水鎮	下圭柔山	156-3	1	蔡絞	7/16	
17	淡水鎮	下圭柔山	157	49	蔡阿頭	1	
18	淡水鎮	下圭柔山	157-1	76	李明發	1	
19	淡水鎮	下圭柔山	157-2	11	蔡順德	1	
20	淡水鎮	下圭柔山	158	94	陳秀梅	1	
21	淡水鎮	下圭柔山	158-1	18	蔡阿頭	1	
22	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡輝雄	1/21	
23	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡阿炮	1/21	
24	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡題	1/21	
25	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡春福	1/21	
26	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡錦坤	1/21	
27	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡圓	1/21	
28	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡水來	1/21	
29	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡元次	1/21	
30	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡俊明	1/21	
31	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡良	1/21	
32	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡水成	1/21	
33	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡榮貴	1/21	
34	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡金村	1/42	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
35	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡金進	1/42	
36	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡文程	1/21	
37	淡水鎮	下圭柔山	160	719	高文宏	1/21	
38	淡水鎮	下圭柔山	160	719	趙伯南	1/21	
39	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡國泰	1/42	
40	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡韓鴻	1/42	
41	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡金龍	2/63	
42	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡金義	2/63	
43	淡水鎮	下圭柔山	160	719	蔡以哲	1/21	
44	淡水鎮	下圭柔山	160	719	李慶堂	1/21	
45	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡輝雄	1/21	
46	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡火炮	1/21	
47	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡題	1/21	
48	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡春福	1/21	
49	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡錦坤	1/21	
50	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡圓	1/21	
51	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡水來	1/21	
52	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡元次	1/21	
53	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡俊明	1/21	
54	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡良	1/21	
55	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡水成	1/21	
56	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡榮貴	1/21	
57	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡金水	1/42	
58	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡金進	1/42	
59	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡文程	1/21	
60	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	高文宏	1/21	
61	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	趙伯南	1/21	
62	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡國泰	1/42	
63	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡韓鴻	1/42	
64	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡金龍	2/63	
65	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡金義	2/63	
66	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	蔡以哲	1/21	
67	淡水鎮	下圭柔山	160-1	210	李慶堂	1/21	
68	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡瑞	108/18144	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
69	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡清泉	108/18144	
70	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡金錫	108/18144	
71	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡萬金	864/18144	
72	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡喜雄	756/18144	
73	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡萬永	1008/18144	
74	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡萬興	756/18144	
75	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡萬吉	756/18144	
76	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡萬永	336/18144	
77	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡春雄	1008/18144	
78	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡大炮	357/18144	
79	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡春男	357/18144	
80	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡義耀	189/36288	
81	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡錦坤	1/48	
82	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡圓	189/36288	
83	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡求	1566/18144	
84	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡絞	1566/18144	
85	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡太山	1/168	
86	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡樹	504/18144	
87	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡區	504/18144	
88	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡金煌	108/18144	
89	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡水成	672/18144	
90	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡水來	672/18144	
91	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡良	378/18144	
92	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡陳樣	756/18144	
93	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	廖蔡月娥	756/18144	
94	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡通	378/18144	
95	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡喜雄		
96	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡松	378/18144	
97	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡村雄	1470/18144	
98	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡勉	198/72576	
99	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡春蘭	198/72576	
100	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡金治	198/72576	
101	淡水鎮	下圭柔山	160-2	715	蔡明和	198/72576	
102	淡水鎮	下圭柔山	160-3	256	蔡金龍	1/3	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
103	淡水鎮	下圭柔山	160-3	256	蔡金義	1/3	
104	淡水鎮	下圭柔山	160-3	256	蔡宗霖	1/3	
105	淡水鎮	下圭柔山	160-4	287	蔡俊明	1	
106	淡水鎮	下圭柔山	160-5	147	蔡輝雄	1	
107	淡水鎮	下圭柔山	160-6	151	蔡良	1	
108	淡水鎮	下圭柔山	160-7	126	蔡水成	1/2	
109	淡水鎮	下圭柔山	160-7	126	田翠香	1/2	
110	淡水鎮	下圭柔山	160-8	174	蔡文程	1	
111	淡水鎮	下圭柔山	160-9	197	高文宏	1	
112	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡輝雄		
113	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡春福	1/27	
114	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡元次	1/27	
115	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡火炮	1/27	
116	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡題	1/27	
117	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡錦坤	1/27	
118	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡圓	1/27	
119	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡昇龍	1/27	
120	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡水來	1/27	
121	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡俊明	1/27	
122	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡良	1/27	
123	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡水成	1/27	
124	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡榮貴	1/27	
125	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡金村	1/54	
126	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡金進	1/54	
127	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡文程	1/27	
128	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	高文宏	1/27	
129	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	趙伯南	1/27	
130	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡國泰	1/54	
131	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡韓鴻	1/54	
132	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	陳秀梅	1/27	
133	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡阿頭	1/27	
134	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡順德	1/27	
135	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡金龍	2/81	
136	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡金義	2/81	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
137	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡瀛	1/27	
138	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	李慶堂	1/27	
139	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	李明發	1/27	
140	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡順德		
141	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡宗霖		
142	淡水鎮	下圭柔山	160-10	558	蔡以哲	1/27	
143	淡水鎮	下圭柔山	160-11	150	蔡昇龍	1	
144	淡水鎮	下圭柔山	160-12	155	蔡水來	1	
145	淡水鎮	下圭柔山	160-13	102	蔡金村	1/2	
146	淡水鎮	下圭柔山	160-13	102	蔡金進	1/2	
147	淡水鎮	下圭柔山	160-14	72	蔡國泰	1/2	
148	淡水鎮	下圭柔山	160-14	72	蔡韓鴻	1/2	
149	淡水鎮	下圭柔山	160-15	1	蔡輝雄	157/336	
150	淡水鎮	下圭柔山	160-15	1	蔡絞	179/336	
151	淡水鎮	下圭柔山	160-16	25	蔡圓	1	
152	淡水鎮	下圭柔山	160-17	138	蔡錦坤	1	
153	淡水鎮	下圭柔山	160-18	137	蔡榮貴	1/3	
154	淡水鎮	下圭柔山	160-18	137	蔡榮華	2/3	
155	淡水鎮	下圭柔山	160-19	123	蔡瀛	1	
156	淡水鎮	下圭柔山	160-20	60	蔡國泰	1/2	
157	淡水鎮	下圭柔山	160-20	60	蔡韓鴻	1/2	
158	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡輝雄	1/21	
159	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡春福	1/21	
160	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡元次	1/21	
161	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡火炮	1/21	
162	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡題	1/21	
163	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡榮貴	1/21	
164	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡錦坤	1/21	
165	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡圓	1/21	
166	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡水來	1/21	
167	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	高文宏	1/21	
168	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡俊明	1/21	
169	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡良	1/21	
170	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡水成	1/21	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
171	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡韓鴻	1/42	
172	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡金村	1/42	
173	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡金進	1/42	
174	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡文程	1/21	
175	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡金義	2/63	
176	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	趙伯南	1/21	
177	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡國泰	1/42	
178	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	李慶堂	1/21	
179	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡金龍	1/63	
180	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡以哲	1/21	
181	淡水鎮	下圭柔山	160-21	60	蔡宗霖		
182	淡水鎮	下圭柔山	160-22	123	蔡元次	1	
183	淡水鎮	下圭柔山	160-23	109	蔡圓	1	
184	淡水鎮	下圭柔山	160-24	177	蔡大炮	1	
185	淡水鎮	下圭柔山	160-25	144	李慶堂	1	
186	淡水鎮	下圭柔山	160-26	143	蔡水題	1	
187	淡水鎮	下圭柔山	160-27	89	蔡南陽	1	
188	淡水鎮	下圭柔山	160-28	3	蔡以哲	1	
189	淡水鎮	下圭柔山	160-29	26	蔡順德	1	
190	淡水鎮	下圭柔山	160-30	49	李明發	1	
191	淡水鎮	下圭柔山	160-31	52	蔡阿頭	1	
192	淡水鎮	下圭柔山	160-32	59	陳秀梅	1	
193	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡輝雄		
194	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡春福	1/21	
195	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡題	1/21	
196	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡大炮	1/21	
197	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡元次	1/21	
198	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡水成	1/21	
199	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡錦坤	1/21	
200	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡圓	1/21	
201	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡水來	1/21	
202	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡文程	1/21	
203	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	高文宏	1/21	
204	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡俊明	1/21	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
205	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡良	1/21	
206	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡國泰	1/21	
207	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡韓鴻	1/21	
208	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡金村	1/21	
209	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡金進	1/21	
210	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡金義	1/63	
211	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	趙伯南	1/21	
212	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡榮貴	1/21	
213	淡水鎮	下圭柔山	160-33	77	蔡以哲	1/21	
214	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡輝雄	1/21	
215	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡春福	1/21	
216	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡大炮	1/21	
217	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡題	1/21	
218	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡榮貴	1/21	
219	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡錦坤	1/21	
220	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡圓鎬	1/21	
221	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡水來	1/21	
222	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	高文宏	1/21	
223	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡俊明	1/21	
224	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡良	1/21	
225	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡水成	1/21	
226	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡韓鴻	1/21	
227	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡金春	1/21	
228	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡金進	1/21	
229	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡文程	1/21	
230	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡金義	1/21	
231	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	趙伯南	1/21	
232	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡國泰	1/21	
233	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡金融	1/21	
234	淡水鎮	下圭柔山	160-34	12	蔡以哲	1/21	
235	淡水鎮	下圭柔山	160-35	1	蔡錦坤	1	
236	淡水鎮	下圭柔山	160-36	3	蔡輝雄	157/336	
237	淡水鎮	下圭柔山	160-36	3	蔡絞	179/336	
238	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡春福	1/21	

附錄四 淡水鎮義山里農宅改善示範村土地產權清冊

筆數	鄉鎮別	段	地號	面積(平方公尺)	所有權人	持分	備註
239	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡題	1/21	
240	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡大砲	1/21	
241	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡題	1/21	
242	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡春福	1/21	
243	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡錦坤	1/21	
244	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡圓鐫	1/21	
245	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡水來	1/21	
246	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡元次	1/21	
247	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡俊明	1/21	
248	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡良	1/21	
249	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡水成	1/21	
250	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡榮貴	1/21	
251	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡金村	1/42	
252	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡金進	1/42	
253	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡文程	1/21	
254	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	高文宏	1/21	
255	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	趙伯南	1/21	
256	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡國泰	1/42	
257	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡韓鴻	1/42	
258	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡金義	1/63	
259	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡金融	1/63	
260	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	李慶堂	1/21	
261	淡水鎮	下圭柔山	160-37	90	蔡以哲	1/21	
262	淡水鎮	下圭柔山	160-38	6	蔡以哲	1	
263	淡水鎮	下圭柔山	160-39	43	蔡南陽	1	
264	淡水鎮	下圭柔山	160-40	14	李慶堂	1	

變更淡海新市鎮特定區主要計畫 (第一次通盤檢討)書

擬定機關：內政部
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局
編訂時間：中華民國八十六年十二月
修訂時間：中華民國八十七年五月
 中華民國八十七年九月
 中華民國八十八年十一月
 中華民國八十九年一月