

中華民國五十九年十一月

# 林口特定區計劃

中華民國五十九年十一月

林口特定區計劃



林口特定區計劃說明書目錄

前 言

第一章 林口特定區開發之意義與目標

第二章 林口特定區之範圍及自然、社會與經濟環境

第三章 林口特定區計劃

第四章 計劃之實施

第五章 都市化地區之發展原則

台灣北區區域以台北市及基隆市爲中心，包括鄰近之台北縣與桃園縣，面積共計三、六七八平方公里，此一區域不僅爲台灣政治文化中心，且爲台灣經濟之中心。全台灣一三、七〇九個工商場所單位中（民國五十五年）有八、九二九個設於此一區域內約佔百分之六十五，而員工數亦佔台灣地區之百分之四十一。

由於本區域之具有此種機能，因此本區域內人口自民國四十四年之二、〇一九、五七四人（佔台灣總人口之百分之二二、二五）增至民國五十七年之三、六五二、七五二人（佔台灣總人口之百分之二六、七五），可知台灣人口之成長，本區域爲主要集中之地區。今後台灣其他各區域雖因區域計劃之實施，新增人口之分佈各區域之間最終可趨於均衡，但區域計劃至具相當成就頗需時日，在區域計劃實施至有合理成就之前，目前新增人口分佈之趨勢仍將繼續保持，因此至民國七十七年本區域人口勢將增至六、三六七、〇〇〇人，屆時台灣地區總人口將達二一、九二八、六二八人，本區域佔台灣地區總人口之百分之二九、〇四，較目前更爲集中。

本區域除上述人口之增加趨勢外，另一重要趨勢則爲人口都市化之劇烈。劇烈之人口都市化往往與經濟發展俱來。

目前本區域都市人口之增加，均集中於台北盆地上之台北市及其附廓鄉鎮。自

民國四十四年至五十七年全區域人口合計增加百分之五五·三〇，但在同一時期內，舊台北市增加百分之八〇·九〇，附廓鄉鎮增加百分之一六二·七〇。但台北市及附廓鄉鎮可供都市發展之土地極爲有限，（其中有爲洪水平原及陡峻坡地不宜作都市發展者，須予扣除），且在此一有限可供都市發展之土地上，人口密度亦應有其最高之限額，超過此一限額，不僅居民之居住環境將益趨惡劣，且公共設施之供應將益感困難而不經濟。因此台北市及其附廓鄉鎮所能容納之新增都市人口極爲有限，更何況台北市內若干地區目前人口密度已屬過高，必須予疏導者。

由於一方面本區域內今後都市人口之繼續增加，而另一方面台北市及其附廓鄉鎮有其容納人口之合理限度，新增人口容納有限，因此區域內今後極大部份之都市人口，須於台北市及其附廓鄉鎮以外適當之地區予以適當之容納。

台北市及其附廓鄉鎮以外之地區，目前或爲已有都市發展之市鎮，少者數千人，大者約五萬。都市發展地區以外，則分別爲農地或山林。農地包括有受洪水威脅可能，但農業價值頗高之水田及價值較低之旱田與邊際土地；山林有坡度陡峻宜保護爲集水區者，亦有坡度較緩可供都市發展者。

在上述地區之內，可供今後新增都市人口容納之地點，應以區域內均衡發展之觀點，從交通狀況、飲水之供應、排水、當地氣候以及其發展潛力等之因素予以

調查分析後再予擇定。

經實地調查及分析後，本區域內共有三十處可供今後新增都市人口之容納，合計面積達一六·六二二公頃，可容納一、九二三、四〇〇人以上（詳見台灣北區區域建設計劃）。林口特定區即為其中最大之新市鎮發展地點。曾擬訂「林口特定區開發計劃綱要」，由行政院提報國家安全會議第十三次會議，奉 總統批示：「應妥速進行，以爲區域建設之示範。」並經內政部依都市計劃法之規定，指定林口特定區範圍，公佈爲期二年（自民國五十七年十二月至五十九年十一月）之禁建。復依土地法之規定，呈奉 總統命令在二年內限制土地之移轉。

## 第一章 林口特定區開發之意義與目標

### 一、容納台灣北區未來增加之都市人口

台灣北區人口增加之趨勢已如前章所敘，據台灣北區建設計劃之估計，至民國七十七年止，台北市及基隆市以外之都市化地區將容納一、九三七、〇〇〇人，其中林口特定區將容納四五〇、〇〇〇至五〇〇、〇〇〇人，約佔百分之二二·八八，因此林口特定區之開發，即為大量提供優良之住宅社區及工業發展用地以容納未來新增之都市人口居住及工作之需要。

### 二、疏導洪水平原之惡性發展

台灣北區內近十餘年來之發展最速者為洪水平原上之無計劃發展。本區域地形上之特徵為以淡水河為主之台北盆地，淡水河由基隆河，新店溪及大漢溪三支流匯聚而成，經關渡入海，每支流均源短流急，一遇颱風挾帶豪雨而來，流量陡漲，而台北盆地因地勢低平，無法及時宣洩，致每釀洪泛，如逢漲潮，情形更形嚴重。洪水平原即為淡水河左岸之大部份地區，尙乏有效之防洪設施，而工廠及住宅已建造甚多，每逢大雨即成澤國，公私均蒙損失。如任其繼續作惡性發展，將來之損失更無法估計，唯洪水平原之建築管制為消極性之措施，林口特定區因鄰近洪水平原，其開發即為疏導洪水平原惡性發展之積極措施。

### 三、抑制台北市之地價

台北市之成長甚速，民國五十七年之人口已達一、六〇四、〇〇〇人，過去十年間，每年平均增加六二、五九二人，台北市可供發展而未發展之土地據估計僅可容納九十萬人，但目前公共設施之供應尙距現代化都市之需要甚遠，市區積水以及住宅缺乏等現象，亟待通盤解決，因此林口特定區之開發，有緩台北市之成長，減輕台北市之都市人口壓力之作用，市政當局得以從容建設。

台北市區內有頗多大型工廠及公共建築佔用區位優良之地點，而其功能往往與其區位不相稱，致影響台北市之合理發展，此類工廠或公共建築可部份遷往林口特定區之適宜地點，所騰出之原址可依計劃予以開發。

台北市之地價近年來上漲幅度甚大，如以民國五十一年之地價爲基數，一般地價至民國五十七年約漲至三·五倍以上，地價上漲之因素甚爲複雜，土地供需失調爲其中因素之一，台北市目前之地價已非中等收入家庭所能負擔，在此情況下，大量實施區段征收，並以合理之價格供應住宅建設之需要，事實上困難重重，非待地價降至合理之程度，此一措施極難實現，林口特定區之開發，大量提供價格合理而公共設施完備之建地，能抑制台北市之地價上漲。

#### 四、爲未來新社區之示範與參攷

台灣山多而平地少，優良農地更屬少數，而近年來增加之工廠及住宅每多佔用此類農地，據糧食局之統計，自民國四十六年至五十五年之十年間，稻田改



作非耕地使用總面積爲四·五八六公頃，台灣現有稻田不過五三一·八〇〇公頃，全部農地約八八二·〇〇〇公頃，至民國八十九年台灣新增都市人口約爲一千三百萬人，需地一九〇·〇〇〇公頃，約爲全部農地八分之一。人口增加，需更多之糧食供應，工業發展固不應爲農業政策所犧牲。但台灣不乏地位適中，坡度和緩而農業價值頗低之山坡地，可供都市發展之用，林口特定區現有之土地使用大部爲茶園及林野地，其預定作都市發展之部份爲平均約二百公尺海拔之台地，可免洪水浸淹之患。因此林口特定區之開發，爲農工爭地更趨嚴重之時提供示範性之解決方法。

台灣將來爲都市人口增加需建設之新市鎮及新社區甚多。台灣北區內包括自足性新市鎮及現有市鎮擴大者共計三十處，其規模小自二十公頃之八斗子大至林口之三千餘公頃均有共同之問題存在，因此林口特定區之開發所遭遇之問題，其解決方法以及所獲取之經驗可爲今後台灣新社區建設之示範或參攷。

##### 五、均衡發展之新市鎮——

林口特定區爲有計劃開發之新市鎮，其發展將採混合均衡之型態，即製造業、商業及服務業、軍公機構、住宅建設等呈均衡之發展，具有健全之社會經濟基礎，使其成一自足式之新市鎮。

## 第二章 林口特定區之範圍及自然、社會與經濟環境

### 第一節 範圍及行政界綫

林口特定區位於台北市盆地之西側，台北縣及桃園縣之間；北鄰台灣海峽，西南接桃園台地。區內包括林口台地及觀音山區，全部面積約一八、七五〇公頃。圖二——示林口特定區區域關係位置圖。

林口特定區範圍內行政區劃頗為複雜。屬台北縣者有五鄉鎮包括林口鄉全部；八里鄉、五股鄉、泰山鄉及新莊鎮之一部份。屬桃園縣者有三鄉鎮包括龜山鄉、蘆竹鄉、桃園鎮之一部份地區。圖二——示林口特定區之行政區劃。

### 第二節 自然環境

地形 林口特定區主要包括林口台地及觀音山區。林口台地本身略呈一不等邊形；南北長約十五公里，東西寬約十四公里。林口台地頂部地形尙稱平坦，地勢由北向南逐漸高起，海拔在二〇〇公尺至二五〇公尺之間。頂部之四周均為陡峻坡地並有甚多細小山溪切割台地，流向海岸及較低地區為林口之天然排水道。觀音山區位於台地之東北側地形頗為突出，地勢甚為陡峻，最高峰海拔六六一公尺。

### 坡度

林口台地頂部地形高低起伏不平，該地區因屬將來主要之都市發展地區，故而坡度之分析頗為重要。基於坡度與都市發展用途限制之關係，大致台

## 地質

地之坡度可區分成百分之四，百分之七，百分之十五，百分之四十五等四種界限，各界綫之限制內容參閱表<sup>2-1</sup>。台地各類坡度之分佈情形，以林口台地中央較平坦，台地之周界地區較爲陡峻。圖<sup>2-3</sup>示林口台地坡度分析。林口特定區地質情況如圖<sup>2-4</sup>所示。林口層爲特定區分佈最廣之地層，其範圍及於林口台地。林口層之結構上部爲紅土，下部爲礫石，林口台地頂部之地質表面均爲紅土，呈深紅棕色，厚自數公尺至十公尺。紅土之構造表層爲小核粒或角塊狀，性較脆，透水性不良；下層爲較粗之核塊性堅實，承載力頗大，適於建築。台地頂部四周陡坡則均爲礫石地質。觀音山附近之地層屬火山岩及觀音山層。

## 氣象

林口特定區屬台灣北部氣候區，因地理環境特殊其地方性氣候與其附近地區不盡相同。該區之氣象資料頗不完整，目前僅有之資料取自台灣省農林廳茶業試驗所林口分場，因該場氣象觀測設備簡陋，且記錄年期甚短（民國四十一年至四十六年）各項氣象資料僅可供參考。林口台地年平均氣溫爲攝氏二〇・七度，較台北低下二度左右。年平均雨量爲一、七五七公厘較少於台北。終年以東風爲最多，平均風速較台北爲大，詳情參閱表<sup>2-2</sup>。茲附列林口、台北、桃園等三地區之氣象資料如表<sup>2-3</sup>以資比較。

# 林口特定區區域關係位置圖



- 現有鐵路
- 現有道路
- ▨ 現有市街地
- ✈ 民用機場
- ⚓ 港口
- ▭ 林口特定區範圍



# 林口台地坡度區分用途限制表

表 2-1

項目 坡度	(1) 土地使用	(2) 建築型態	(3) 活動	(4) 道路設施	(5) 車 公里/時速		(6) 步行速度	(7) 水土保持
					一般汽車	公共汽車 或貨車	公尺/分	
3% ↓	適於各種 土地使用	適於各種 建築	適於各種 活動	區域間道路	70 ↑	60~70	80.5	不需要
4%	"	"	"	地區間道路	60~70	50~60	"	"
5%	只適於 住宅使用	"	只適於非 正式活動	主要道路	60	40~50	"	"
5~7%	只適於面向 東向或及向 南之坡地作 住宅使用	"	"	次要道路	35~50	30~35	"	"
7~10%	不適於大規 模之建設	高級住宅	只適於自由 活動或山地 活動	住宅區之引道 或人行道	25~30	25	77.8	"
10~15%	"	"	"	小段坡道	不適於 汽車行駛	不適於公 共汽車及 貨車行駛	不適於長 途步行	"
15~25%	"	只適於櫛齒 建築及高級 住宅之建築	不適於活動	不適於道 路建設	"	"	"	應鋪草 皮保護
25~45%	"	"	"	"	"	"	"	"
45% ↑	"	不適於建築	"	"	"	"	"	水土保 持困難

資料來源：









(1)(2)(5) 日本住宅公園研究

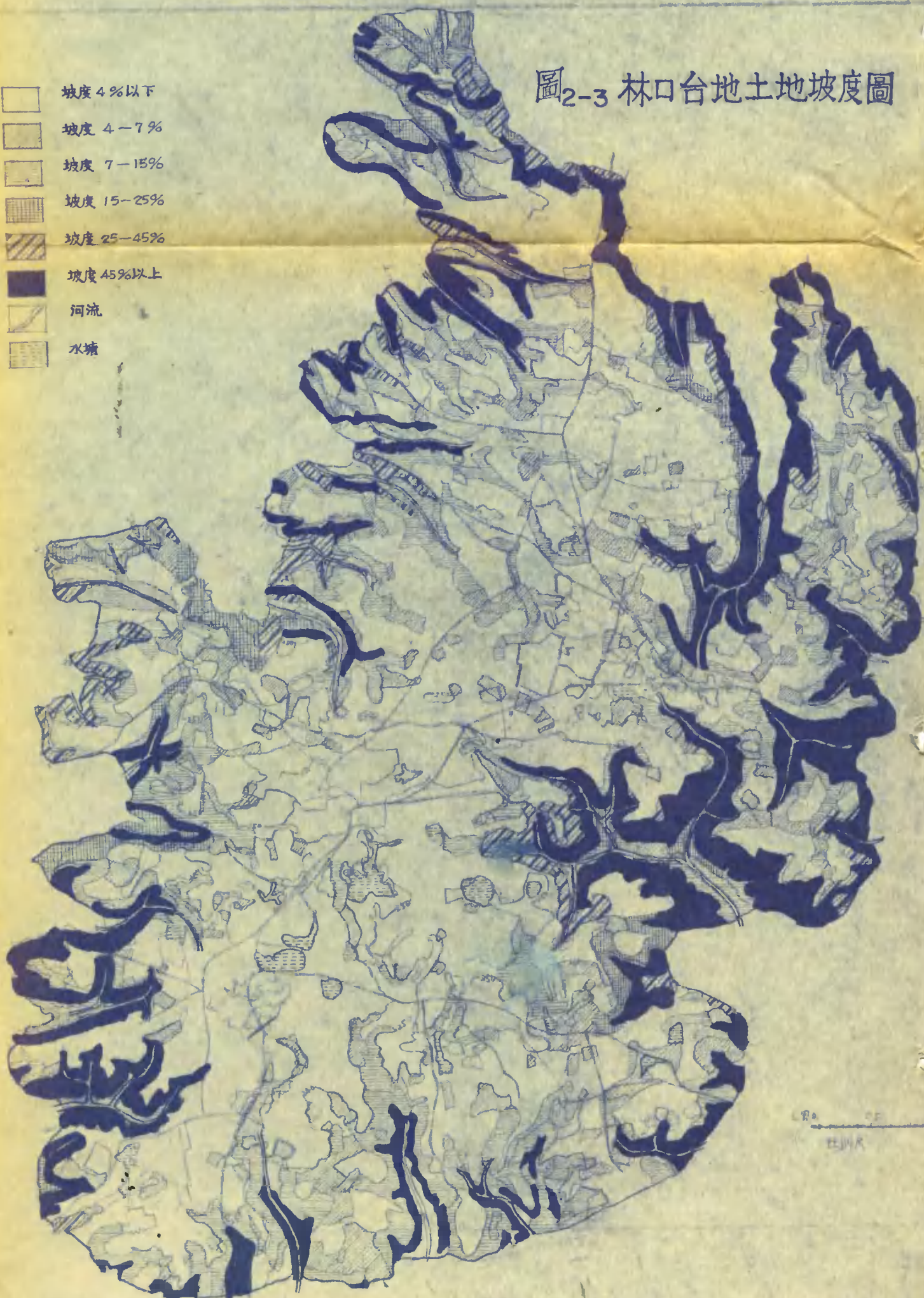
(6) RUNCORN 新鎮計劃報告

(3)(7) LYNCH 所著之「敷地計劃」

(4) LYNCH 所著之「敷地計劃」以及瑞士國家都市計劃部出版之「都市道路安全計劃之原則」

圖2-3 林口台地土地坡度圖

-  坡度 4% 以下
-  坡度 4-7%
-  坡度 7-15%
-  坡度 15-25%
-  坡度 25-45%
-  坡度 45% 以上
-  河流
-  水塘



比例尺

圖2-4 林口特定區地質圖



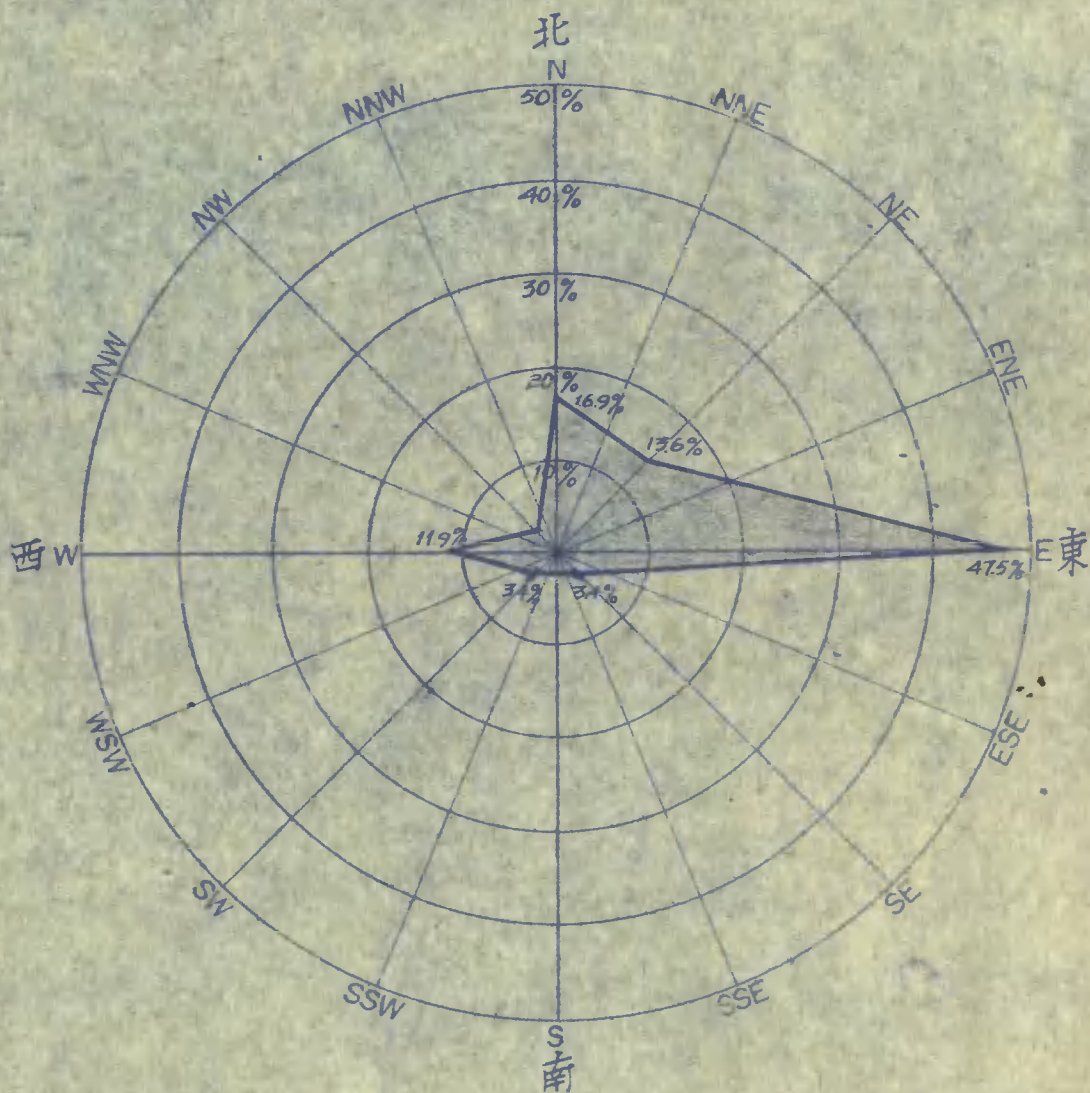


表2-2

林口平均風向頻率及風速表

(民國四十一年至四十六年)

資料來源：林口茶業試驗所



月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
Month	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	July	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
風速 公尺/秒	4.9	4.1	4.2	3.3	2.8	4.4	3.3	4.2	4.4	3.5	4.2	4.3

表 2-3

杯口、台北、桃園氣象表

項地 目點	月	一	三	三	四	五	六	七	八	九	十	十	十	年	附 註
	份	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	平	
風 向	杯口														見表 2-2
	台北	E	ESE	E	E	E	E	W	E	E	ESE	ESE	ESE	E	民國 40 年至 49 年
	桃園	NE	NE	NE	NE	NE	SW	SW	SE	NE	ENE	NE	NE	NE	
風 速 (米/秒)	杯口														見表 2-2
	台北	3.0	2.9	3.0	2.8	2.5	2.2	2.1	2.6	3.2	3.5	3.8	3.7	3.0	
	桃園	4.5	4.8	4.4	3.4	4.4	2.8	2.8	2.2	4.9	4.6	5.4	5.9	4.1	
溫 度 (°C)	杯口	13.1	13.4	15.3	18.6	22.9	27.7	27.1	27.0	24.8	21.6	21.6	15.2	20.7	
	台北	15.1	15.8	17.8	21.3	24.8	27.1	28.5	28.6	27.0	23.3	20.5	17.5	22.3	
	桃園	14.2	14.5	16.8	20.6	24.1	26.3	28.2	28.1	26.2	22.3	20.0	16.5	21.5	
濕 度 (%)	杯口	93.8	94.6	90.8	88.0	89.0	86.4	86.2	85.8	87.3	85.7	90.6	92.0	89.3	
	台北	85	86	85	83	83	82	80	79	80	82	82	83	83	
	桃園	84	86	86	85	84	84	80	81	82	81	82	84	83	
雨 量 (mm)	杯口	128.6	157.2	160.8	139.1	187.6	166.6	184.2	202.7	138.4	81.1	113.6	97.3		總計 1,757.2
	台北	107.6	149.1	148.2	173.0	207.8	235.8	321.5	257.7	213.5	103.7	103.3	87.5		總計 2,102.9
	桃園	111.2	146.8	142.1	139.4	172.2	222.7	98.3	125.3	148.9	80.3	94.2	87.2		總計

資料來源：林口：農林廳茶葉傳習所林口分場 25°05'N121°21'S 民國 41 年至 46 年。

台北：省氣象局自民國 15 年至民國 49 年。

桃園：埔心氣象站 25°03'N121°14'S 民國 39 年至 57 年。

### 第三節 土地使用現況

林口特定區之土地大部份爲山林及農田等使用，僅林口台地頂部略具農村都市化之規模。圖 2-5 示林口特定區土地使用現況，圖 2-6 示林口台地頂部土地使用現況，由圖 2-6 可概見林口台地頂部之土地使用情況，商業使用集中林口、苦嶺林、頂湖三地，均爲帶狀式商店街，工業使用則分散各處；住宅使用大多分佈於商業使用土地之周圍，較小之農莊住宅聚落則散佈各處；此外軍事使用地區大致集中於林口龜山道路南端之兩傍。林口台地頂部土地使用面積分配以農田使用面積最大約三〇五六公頃估計都市化地區之百分之八十五，軍事用地次之約佔百分之三七，其次爲工業用地約佔百分之三，再次者爲住宅，商業等使用，詳情如表 2-4 所示。

表 2 - 4 杯口台地頂部土地使用面積分配表(民國 5 7 年 7 月)

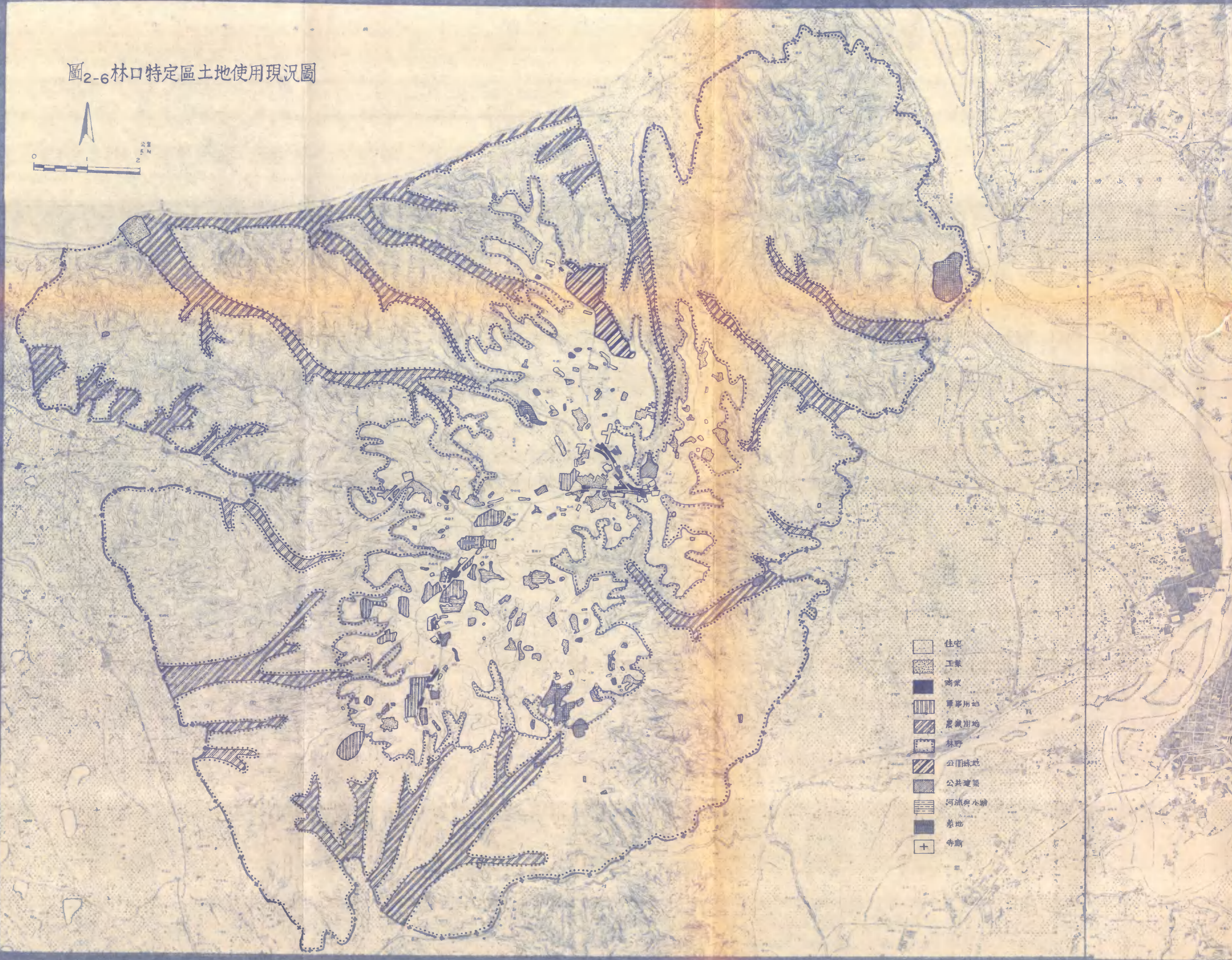
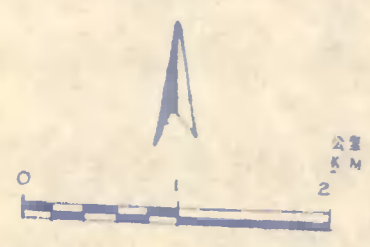
名 稱	面 積 (公 頃)	百分比%
住宅用地	70	1.9
工業用地	106	3.0
商業用地	10	0.2
公共建築用地	2	0.1
軍事用地	133	3.7
高爾夫球場	81	2.3
學 校	15	0.4
池 塘	55	1.5
寺 廟	1	—
墓 地	26	0.7
杯 野	44	1.2
農業用地	3,057	85.0
總 計	3,600	100.0












圖2-5 林口台地土地使用現況圖

- 住宅
- 工業
- 商業
- 軍事用地
- 農業用地
- 林野
- 公園綠地
- 公共建築
- 水塘
- 墓地
- 寺廟
- 河流



圖2-6 林口特定區土地使用現況圖



-  住宅
-  工業
-  商業
-  專用用地
-  農業用地
-  林野
-  公園綠地
-  公共建築
-  河流與水塘
-  墓地
-  寺廟

#### 第四節 現有人口及其特徵

林口特定區之人口統計，因其範圍與戶政統計之範圍不相符合，無法獲得較為詳確之人口資料。

茲依特定區內各主要有關鄉鎮人口統計，民國四十一年總人口八二、三一二二人至民國五十五年增加為一三六、三二五人，十四年間平均人口增加率為百分之三·七。民國五十三年以前之人口增加情形頗為平穩，年增加率均在百分之三左右，民國五十四、五兩年之人口有突增現象，主要係龜山鄉新建軍眷新村，軍眷大量遷入之故。人口增加情形參閱表<sup>2-5</sup>。並參照行政區界及土地使用現況，概略估得林口特定區民國五十七年底之總人口數約四萬五千人，其中林口台地頂部約二萬二千人。

林口特定區民國五十七年底人口之分佈大都集中於各市街地及聚落地區，其中以林口市街地人口分佈範圍最廣，亦最集中約有八、五〇〇人，其次為苦嶺林約一、七〇〇人，頂湖約一、一〇〇人，詳情參閱圖<sup>2-7</sup>人口分佈。

林口特定區現為農業經濟型態之農村地區，故其人口之特質以務農為主，近年來由於工廠（以磚廠為主）及若干軍事設施之設立，從事工商業者，逐漸增加，經濟基礎隨之改變。林口特定區各主要有關鄉鎮居民之職業分配情形大致自民國四十五年至五十五年間務農者佔有業人口之百分比自百分之六十六降低至百分之五十七；從工者自百分之三·三增加至百分之六·一，詳情參閱表<sup>2-6</sup>。

表 2 - 5 杯口特定區各主要有關鄉鎮歷年人口增加表

年 份	人 口 數	增 加 數	增 加 率 (%)
民國 4 1 年	82,312		
4 2	84,410	2,098	2.55
4 3	86,493	2,093	2.46
4 4	89,231	2,738	3.17
4 5	91,323	2,092	2.34
4 6	93,426	2,103	2.30
4 7	95,925	2,499	2.68
4 8	99,551	3,626	3.78
4 9	102,160	2,609	2.61
5 0	105,057	2,897	2.84
5 1	108,274	3,217	2.97
5 2	113,329	5,055	4.67
5 3	116,255	2,926	2.58
5 4	125,529	9,274	7.98
5 5	126,325	10,796	9.35
平 均			3.74

註：杯口特定區各主要有關鄉鎮包括台北縣屬之杯口鄉、泰山鄉、五股鄉、八里鄉及桃園縣屬之龜山鄉、蘆竹鄉。



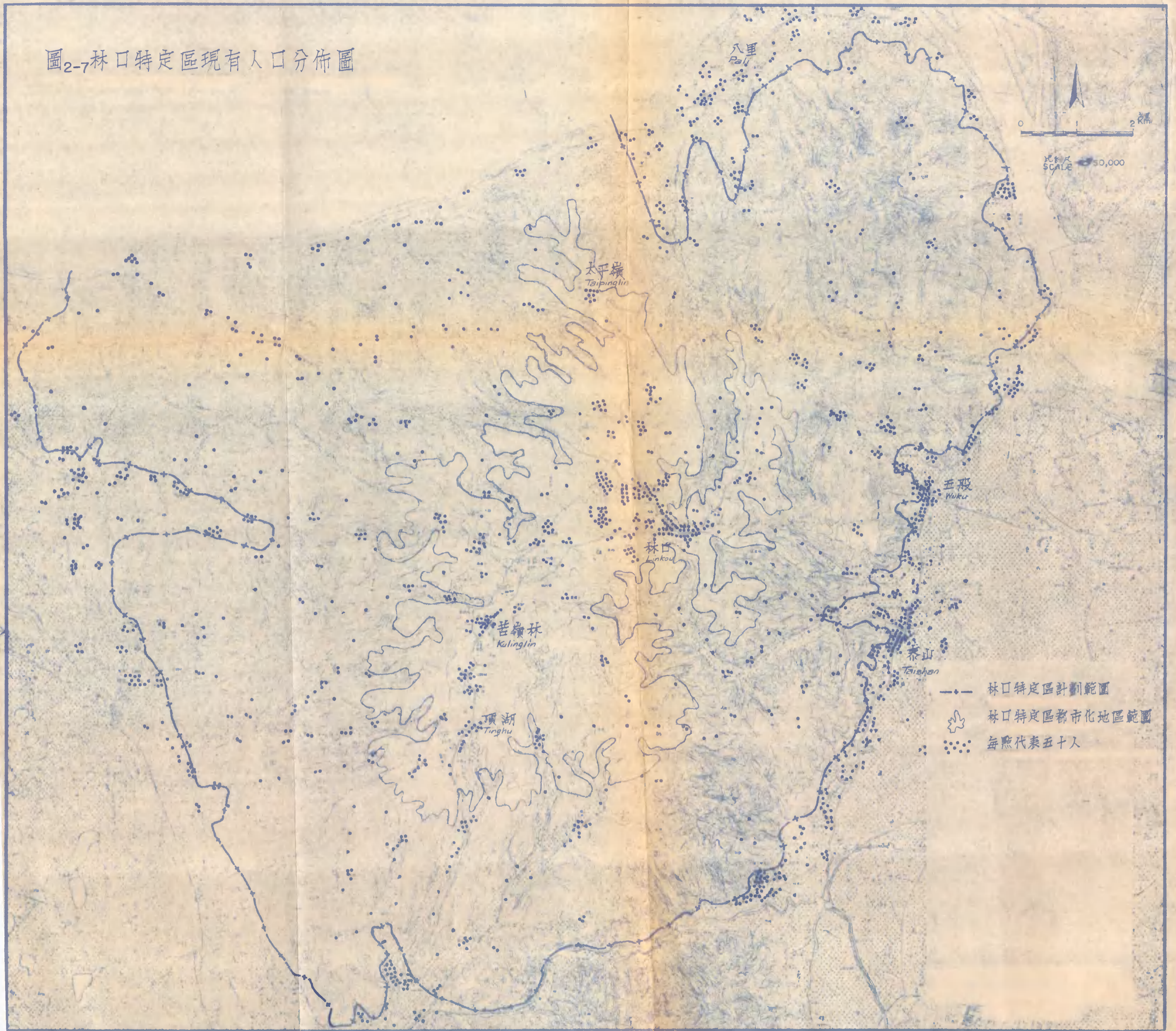
表 2-6 杯口特定區各主要有關鄉鎮職業人口分配比率

民國四十五年至民國五十五年

業 別	民國 4 5 年		民國 5 0 年		民國 5 5 年	
	人口數	佔有業人口百 分比 (%)	人口數	佔有業人口百 分比 (%)	人口數	佔有業人口 百分比 (%)
國防業	782	3.0	961	3.3	4,322	11.9
服務業	5,918	22.8	6,304	21.8	7,137	19.6
商 業	1,265	4.8	1,377	4.8	1,772	4.9
製造業	855	3.3	1,333	4.6	2,220	6.1
農 業	17,185	66.1	18,944	65.5	20,901	57.5
合 計	26,005	100.0	28,919	100.0	36,352	100.0

註：杯口特定區各主要有關鄉鎮參閱表 2-5 附註。

圖2-7 林口特定區現有人口分佈圖



## 第五節 現有工商業

林口特定區現有工廠以磚廠爲主，其他尙包括若干小型製茶廠、化工廠等。林口台地頂部基於自然環境之特質，如取土、排水及電力供應等之便利，復因近年來台北市及其附近地區建築業之發達，紅磚之需要量急驟增加，造成林口台地頂部磚廠之迅速增加。迄民國五十七年底已增至三十餘家，依調查現有磚廠中泰半係於民國五十五年以後設立。現有大型工廠之從業員工總數約一、七〇〇人，大多數員工係來自中南部地區，多住工廠附近，對林口台地頂部都市化之成長，無影響。






隨工業之發展，林口台地頂部之商業設施亦逐漸增加，現有之商業以零售服務爲主，提供林口居民日常用品之服務，但其規模甚爲簡陋，至民國五十七年底林口台地頂部約有商店三五〇家以二二、〇〇〇人口爲服務對象，平均每一商店服務人口計六十五人。

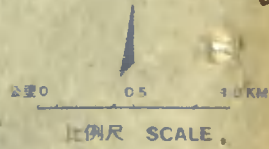
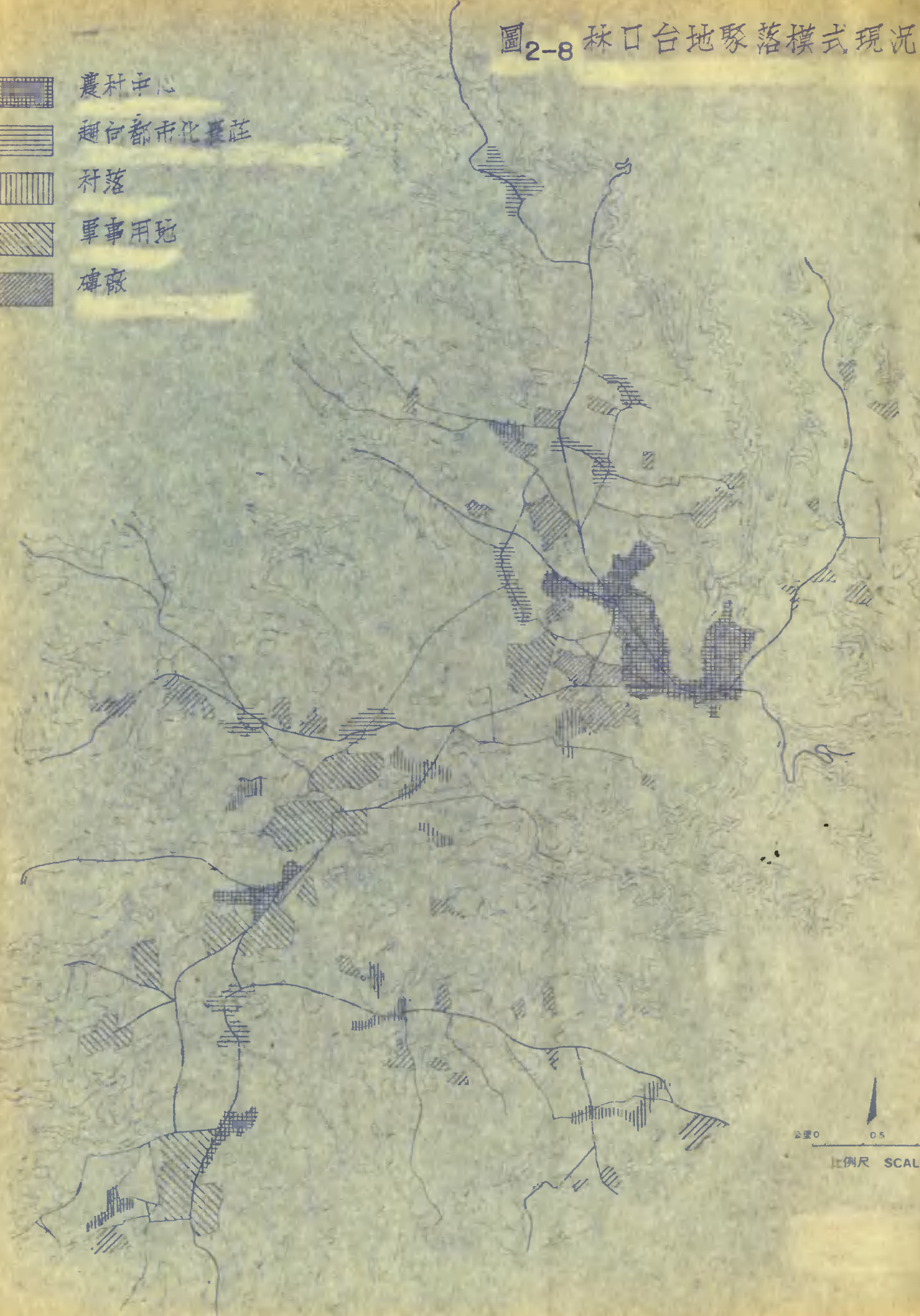
## 第六節 現有集居模式

林口台地頂部之發展以農業經濟爲基礎，故其集居規模大多屬農村聚落，近年來因工廠、軍事設施及商店之設立，其集居模式逐漸由農村聚落轉向都市化之趨勢。

依土地使用，集居人口、道路交通、公共設施等形態林口台地頂部之集居模式

圖2-8 林口台地聚落模式現況圖

-  農村中心
-  趨向都市化聚落
-  村落
-  軍事用地
-  磚廠



可分爲農村中心、趨向都市化之農莊及村落等三類，其分佈情形如圖 2-8 所示。

農村中心以林口市街地最具規模，區內現有商店、衛生所、郵局、鄉公所、農會、國民小學等都市設施之供應，集居人口達八、五〇〇人，爲林口台地頂部之中心；另二處分佈於苦嶺林、頂湖二地，區內商店、住宅均甚集中，人口約一千餘人，主要機能爲提供附近居民及軍事設施之服務。

趨向都市化之農莊，大多屬農莊住宅較集中之地區，人口約達數百人，有小商店數家，主要機能爲居住。

村落則純爲較小之農莊集中區，其人口較少，無甚都市化之跡象。

隨都市化之發展，公共設施之供應日漸增加，目前林口台地頂部有衛生所一、警察分駐所一、派出所一、國民中學一、國民小學四、公共設施大致上尙能配合現有人口之分佈及需要。

#### 第七節 現有交通運輸

林口特定區之道路交通以林口市街地爲中心，向四周幅射通達附近鄉鎮現有道路以林口—泰山—台北、林口—八里，林口—龜山等綫爲主幹，林口—下寮、林口—竹圍、林口—觀音山等綫爲輔。聯外道路除高爾夫球場往八里段爲碎石路面外，餘皆爲瀝青路，圖 2-9 示林口現有道路。各主要道路除作聯外交通使用外，兼司地區交通之機能。此外尙有碎石小徑通達各使用區。

圖2-9 林口特定區道路現況圖



林口火力發電廠  
Linkou Power Plant

八里  
Bali

觀音山  
Kuan-yin-shan

太平嶺  
T'ai-ling

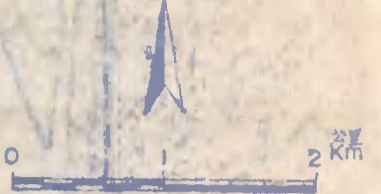
林口  
Linkou

善巖林  
Shan-yin-ling

泰山  
T'ai-shan

南巖  
Nan-yan

龜山  
Kwei-shan



比例尺  
SCALE 1:50,000

- 縱貫公路
- 瀝青路
- 碎石路

現有道路交通量隨杯口台地頂部發展，漸形增加，民國五十七年四月，杯口—泰山—台北方面之交通量平均每日為三、〇〇〇輛；杯口—龜山方面一、〇〇〇輛；杯口—太平嶺方面約八〇〇輛；粉寮路為五〇〇輛。詳見圖 2-10，可見杯口之發展與台北最密切。

杯口特定區現有公衆運輸以省公路局為主，桃園客運為輔。公路營運路線以台北市為起點經泰山至杯口、太平嶺、苦嶺林及下寮等地每日往返約九十六班次；桃園客運之營運路線以桃園為起點經龜山至苦嶺林至杯口每日往返約六十四班次。在台地頂部目前人口規模下，公衆運輸之服務尙稱便利。

#### 第八節 現有公用設備

杯口特定區內現有公用設備頗為缺乏，目前僅電力與自來水設備略具規模外，其他公用設備均付闕如。

電力供應方面，現有杯口火力發電廠設於下福，設有高壓輸電綫穿越杯口特定區，凡集居地區均有電力之供應，今後新市鎮開發所需之電力，富不虞匱乏。

自來水供應方面，杯口台地現有杯口鄉自來水廠，水源取自地下水，現有深水井三口，每日出水量約一、三〇〇公頃，供應範圍包括現有杯口市街、三塊厝、中湖頭、湖子、後湖等地區，用戶約九五〇戶。此外尙有石門自來水廠龜山服務所，設有支管加壓輸送至杯口台地西南地區，供應若干軍事機構，每日供應量

圖2-10 林口特定區都市化地區  
甲種車輛交通量圖





約二、〇〇〇公噸左右，圖 2-11 示自來水供應系統。

天然氣方面，現有中國石油公司埋設之天然氣管於杯口台地頂部之東南角牛角坡地段經過。氣源充沛，將來新市鎮開發時，僅需增設配氣廠及支管管綫等設備，即可供應整個都市發展地區。

#### 第九節 景觀及遊憩資源

杯口特定區基於自然環境，頗具景觀發展之潛能，經實地勘察，該地區主要之景觀及遊憩資源如左：

一、台地本身之地形：杯口台地由南向北逐漸傾斜，而地形起伏有緻，為建造壯麗美觀之山陵都市之良好基礎，未來之住宅及其建築物應儘量順應地形予以配置建造。

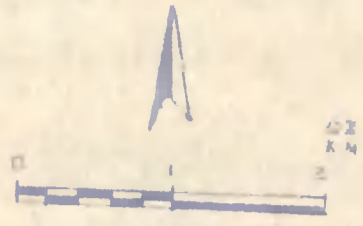
二、觀音山區城公園：觀音山為台灣北區區域計劃指定發展之區域公園，將來如於適宜時間配合開發可成爲優良之遊憩場所。

三、台地頂部四周之陡坡：宜栽植林木，作爲杯口台地都市化地區之自然周界，以防止新鎮之無限度膨脹，並可收水土保持之效。

四、台地頂部周緣眺望優美之地區：應妥爲利用，以免破壞眺望之視界，宜作觀光旅館、高級住宅發展或其他公共設施之用。

五、杯口特定區西北臨海地帶：宜發展成爲海濱遊憩設施地區，可在適當地點建設

圖2-11 林口特定區公用設備現況圖



海水浴場、釣魚場、遊艇碼頭，以及海濱野營地區。

六、現有池塘水面：杯口台地上現有若干大小池塘，宜儘量保留連同其附近地面作公園發展。

七、現有遊憩風景區：如竹林山觀音寺、杯口高爾夫球場等地如無重大之理由宜予維護。

八、景觀優美之建成區：如美軍航空站建築、私立聖吾商專、台電宿舍，以及若干古老優美之建築，應視其情形儘量保存之。

九、現有樹林竹林等：宜儘量保留，以收都市化地區綠化之效。

圖 2-12 示景觀潛能之分佈











#### 第十節 都市發展限制

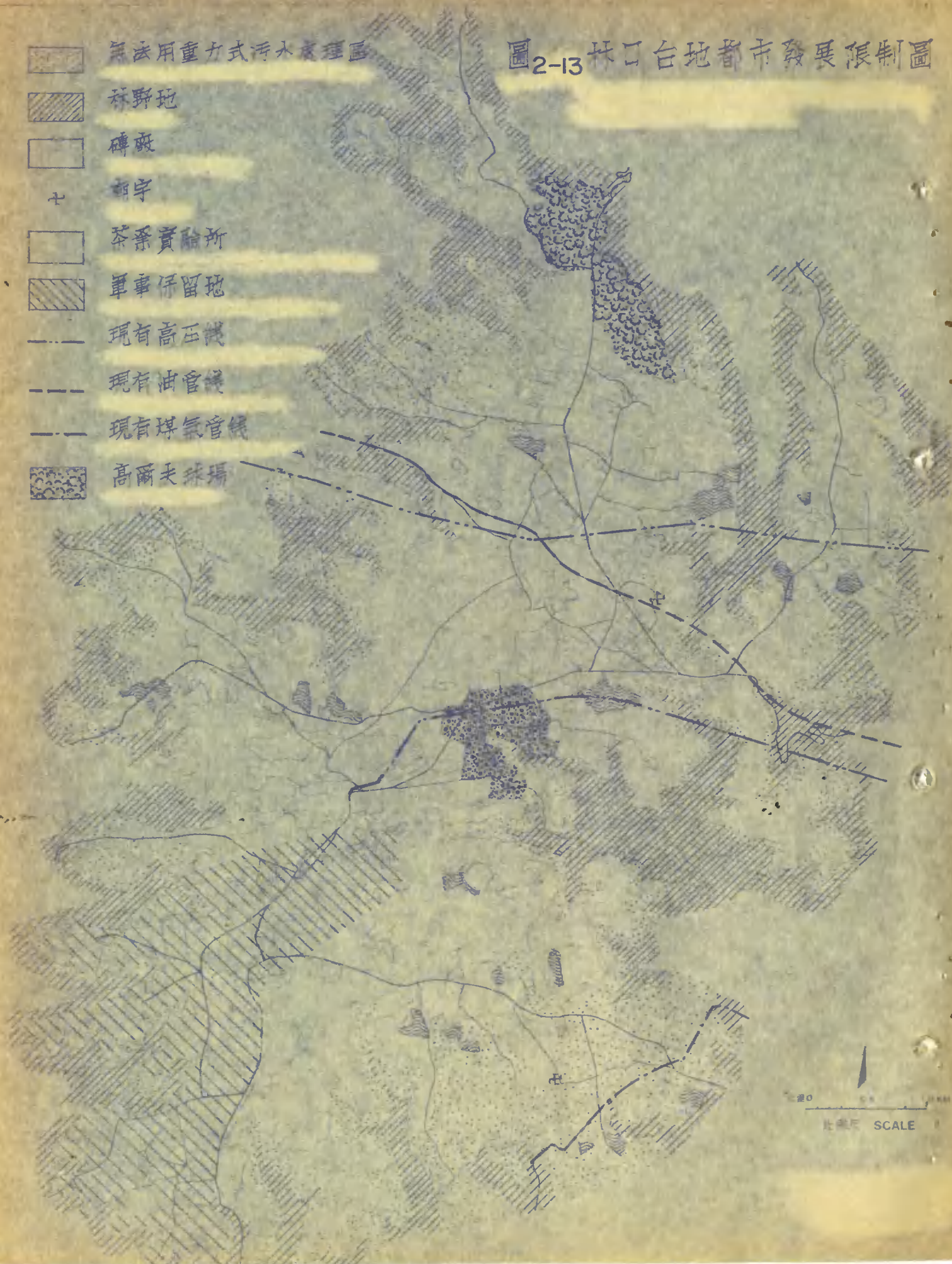
杯口特定區之自然環境及現有之實質設施，對將來杯口都市發展之限制甚多，此等都市化限制直接影響都市化地區之實質規劃及開發計劃，圖 2-13 示杯口台地之都市發展限制。

圖中所列項目如坡度百分之四十五以上林野地區因無法作經濟有效之利用，故該類坡度界綫將為台地都市化地區之計劃範圍，至其同界範圍內之透緣土地，其利用之程度有賴於地質之穩定狀況而定。

無法用重力式污水處理之地區因個別處理費用較昂貴，不應作高度之開發使

圖 2-13 林口台地都市發展限制圖

-  無法用重力式污水處理區
-  林野地
-  磚廠
-  廟宇
-  茶業實驗所
-  軍事保留地
-  現有高压綫
-  現有油管綫
-  現有煤氣管綫
-  高爾夫球場



### 第三章 林口特定區計劃

#### 第一節 計劃性質及構想

林口特定區計劃與台灣現有一般都市計劃在本質上有所不同，一般都市計劃之擬訂通常偏於消極性之建築管理為目的，林口為政府主動建設之新市鎮，故所擬計劃為：

一、綜合性計劃：林口特定區計劃係根據實質，社會及經濟三方面之綜合研究所擬訂，且具有積極發展性質。

二、具彈性之計劃：林口初無即成模型為依據，係依各項假設擬定，必須依照發展情況隨時持續修訂。

三、以經濟開發為原則之計劃：林口之居民所得不高，政府經費有限，為減輕公私負擔，本計劃係以儘量降低公共建設造價，經濟開發為原則。

四、具有我國風格之計劃：本計劃係依國人之一般生活習慣規劃，所有建築將儘量保持我國特有之風格。

林口特定區之計劃構想可就實質、區域機能、社會、及經濟等方面分述如次

一、實質方面：林口除觀音山外主要為一台地，台地頂部地勢平坦，故為適當之都市化地區，其四周峻坡則為適當之永久綠帶與台北市及鄰近鄉鎮具有天然之隔

離，並使今後杯口不致作無限制之都市發展。

二、區域機能方面：杯口在實質設施方面為一自足性之市鎮，但在經濟活動方面已超越自足性之範圍而成為北區區域之次區域中心都市，即其就業機會及商業服務將可擴及其鄰近市鎮，本計劃即以此項區域機能為規劃構想之一。

三、社會方面：本計劃係以各不同收入階層及不同行業之家庭為其對象，在年齡組成方面亦儘量促其合理化。

四、經濟方面：本計劃注重經濟基礎之建立，故工業區及市鎮中心均給予交通方便之地位，以促進工商之發展。

綜合前述各項，杯口特定區計劃圖如圖 3-1 所示，其土地使用之分配如表 3-1。

表3-1 杯口特定區計劃土地使用分配表

項 目	面 積 (公 頃)	百分比 (%)
1 都市化地區	3,006	16.10
2 暫緩發展地區	660	3.52
3 特殊使用地區	<del>520</del> <sup>1.28</sup>	2.76
4 坡 地 公 園	<del>1,970</del> <sup>527</sup>	<del>10.60</del> <sup>2.83</sup>
5 海濱遊憩場	280	1.50
6 觀音山區域公園	<del>527</del> <sup>1.97</sup>	<del>2.83</del> <sup>10.60</sup>
7 保 護 地 區	11,688.3	62.70
杯口特定區總面積	18,651.3	100.00

## 第二節 計劃地區範圍及人口

參照已公佈之特定區範圍界綫及實際地形與土地利用現況，杯口特定區範圍北至海岸，東、西、南三面止於山坡坡脚，包括杯口台地及觀音山區，總面積計一八、七五〇公頃。（原禁建範圍係以山脚爲界，總面積一七、八〇〇公頃，茲以考慮西面沿海部份爲優良遊憩地已與杯口發展至爲關連且爲將來行政管理上便利計故將西面延伸至海邊總面積增爲一八、七五〇公頃）。

在上述總面積之內，依特定區之地形及都市發展條件，將來可供都市發展之地區，限於杯口台地頂部，面積計約<sup>三五六</sup>二六、二四公頃。

杯口特定區爲一新市鎮，其容納總人口之推計，依據特定區內可供都市發展之總面積及合理之人口密度而定。都市發展總面積計約<sup>三五六</sup>二六、二四公頃，其中擬作住宅地區用者（包括住宅地區之公共設施）計二一五五公頃，居住密度爲每公頃二七二人者計一三四〇公頃，居住密度暫定爲每公頃一百人者計八一五公頃，終極之容納人口包括未來發展地區在內可容納四十五萬至五十萬人。

### 第三節 公共及社區設施之設置標準

公共及社區設施未來在杯口之設置以人口及服務半徑兩方面爲配置之依據，本綱要計劃根據在公共及社區設施方面之研究，將地方性公共設施依一單位設施服務人口之多寡列分爲四級：



一、凡一單位設施之服務人口在五〇〇〇—六〇〇〇居民者，列為第一級，此級人口即一鄰里單位之人口，故此設施即鄰里單位內之設施，屬此級之設施有幼兒遊戲場、幼稚園、兒童遊戲場、九年制義務教育學校等。

二、凡一單位設施之服務人口為一〇〇〇—一五〇〇者，列為第二級設施；此級人口相當於二鄰里單位，故此級設施即二鄰里單位合用者，屬此級之設施有郵政支局、鄰里公園等。

三、凡一單位設施之服務人口為二四〇〇—二五〇〇者，列為第三級設施，此級人口可稱一社區，其設施即社區設施，屬此級之設施有社區活動中心、圖書館分館等。

四、凡一單位設施之服務人口在四〇〇〇—五〇〇〇者，列為第四級設施，此級人口約合二社區，屬此級之設施有衛生所、消防隊、區公所、警察分局、社區運動場等。

各設施之設置標準，可參考表 3-2。

3-2

表 3 - 2

公共及社區設施之設置標準

	設施名稱	設 置 標 準 (平方公尺)		
		樓地板面積	土地面積	樓地板指數
第一級 5,000   6,000	幼兒遊戲地	-	1,650	-
	幼稚園	720	2,860	0.25
	兒童遊戲場	-	2,750	-
	國民小學	6,000	22,800	0.26
第二級 10,000   12,000	郵政支局	241	417	0.6
	鄰里公園	-	15,500	-
第三級 24,000   25,000	社區活動中心	2,790	4,650	0.6
	圖書館分館	855	2,093	0.4
第四級 40,000   50,000	衛生所	293	739	0.4
	消防隊	441	1,098	0.4
	區公所	923	2,304	0.4
	警察分局	626	1,463	0.4
	社區運動場	-	36,000	-

## 第四章 計劃之實施

### 第一節 財務計劃

林口特定區開發爲都市化之土地，共爲三千五百二十六公頃，如一次征收開發所需土地及建設費用在百億以上，財務籌措困難，故經省府建議中央分爲兩階段開發，第一階段開發土地一千六百八十五公頃，分十年完成，所需土地及建設費用暨利息負擔，其來源爲：發行土地債券及建設公債，並另設置保債基金，予以調劑，均以自行清償爲原則。爲減輕債息，開發期中逐年處分土地，因應部份支出，並分年清償本息。

林口特定區開發所需資金及盈虧責任，按中央百分之六十，台灣省百分之四十比率分擔。並由行政院成立林口特定區開發審議委員會，審議有關資金之調度籌措及其他重要事宜。

### 第二節 促進健全社會締構之原則

一、林口特定區需要健全之經濟基礎：選擇性工業發展之社會意義在於提供較高之薪資，使員工生活得以安定，生活安定爲健全社會之基本條件。

二、林口特定區須提供造價合理之住宅：林口所建造之住宅應與居民之收入相當配合，以長期貸款或其他方式協助各業及各收入階層之人口在此定居，如超過其負擔範圍勢必分擔或私下借貸或單身住宿致無法安居。

三、林口特定區除應提供適當之社區設施外並應注重社會活動：此類社會活動包括

社區發展工作，社會性娛樂活動，各類社團之成立，新居民指南或報章之發行等等，以協助新遷入家庭熟悉並參與其社會及環境而不致孤立。

四、林口特定區之住宅建設應採取混合式之住宅建築群：在同一住宅社區內應包括各型態，以及不同大小之住宅以便各行業及不同收入階層之家庭共處。

五、林口特定區內原有建築物應予妥慎處理：舊居民之安置一方面應着重轉業訓練及輔導，二方面為社會活動之舉辦，在實質方面應儘量維持其原有建築物，非有必要不予拆遷，以免影響其居住。

六、林口特定區計劃應具有相當之彈性：本計劃應在適當之時機配合實際發展之趨勢及需要予以修訂，除應在都市化地區以外選擇若干坡度較緩之地區做為未來發展用地外，都市化地區內之發展亦應預留若干空地以供開發完成後自然增加人口所使用。

### 第三節 土地征收處分及地價

#### 一、土地征收方式及補償價格：

(一) 林口都市化地區之土地，分兩階段征收，其第二階段征收之土地應即舉辦規定地價，予以妥善管理，免致投機操縱而與第一階段取得之土地價格相差懸殊。

(二) 林口土地之征收補償價格應依衡平法則方式辦理，並兼顧農民生存權之保障

，其因計劃之因素所造成之特殊價格不應作為補償之依據。

(三) 土地債券之搭配比例及其償付應兼顧未來居民及現有地主之利益訂定，不宜偏傾，非屬初期開發所需之土地，債券搭配之比例應酌予提高，但應儘量准許原地主為從來之使用及收益。

## 二、開發成本：

(一) 林口各項計劃之擬訂均應以經濟開發為原則，避免誇大需費昂貴之計劃。

(二) 林口之各項實質建設應依發展上之實際需要詳訂實施計劃並互相契合，以求適時經濟。

(三) 林口之各項管理及開發費用應力求撙節，避免不必要之浪費。

## 三、土地處分方式：

(一) 土地之處分應以具有細部計劃、完成公共設施建設及有效之控制土地投機辦法為其先決條件。

(二) 土地處分所得之總價應能與各項成本支出相平衡。

(三) 具有高價值土地，應儘可能以出租方式處理，其租金按期隨地價之增長及都市繁榮所造成之增值予以調整。

(四) 工業及中低收入階層住宅用地之處分價格應配合發展政策及其經濟能力作適度之調整，以促進健全之發展。

(五)商業用地及高收入階層住宅用地之處分價格應予提高以平衡工業用地及中低收入階層住宅用地，價格偏低之情形。

(六)林口土地應避免零散處分，及大批出售以免遲滯正常之開發及轉售投機之情形發生。

#### 第四節 住宅建設原則

- 一、林口之住宅建設應訂定住宅之最低標準，此項標準應隨生活水準之提高逐漸調整。
- 二、林口住宅財務計劃方面應吸收民間資金，訂定住宅租購方案，以協助中下收入階層之家庭配合其經濟能力建造合理價格之住宅，其每年應付之款額，應隨同國民所得之成長及居民個人所得之增加調整增加之。
- 三、林口住宅建設在設計方面應力求彈性，以適應日後居住單位單元擴大面積之需要；面積較小之住宅，應增大戶外活動之空間以彌補戶內空間之不足；在住宅型態方面應尋求最經濟之型態配合地形配置之。
- 四、林口之住宅建設在興築方式方面應研究發展大規模工業化之建築技術，並儘量利用當地材料以降低造價。
- 五、林口住宅建設在管理方面應協助住宅之維護，訂定租賃價格管制辦法，以及住宅轉讓之服務與管制事項。
- 六、應成立非營利性之住宅公司，以大量興建平價住宅。

#### 第五節 教育設施原則

一、爲避免增加對外交通量及台北市區內教育設施之額外負荷，應促使學童當地就學，應設置具有吸引力之學校，（即教師優良、制度健全、設備完善，且有教師宿舍之好學校）。

二、爲配合工商業之發展，應積極發展建教合作之職業教育，設立實用高級技藝學校，使學生一面上課一面工作，達成學以致用。

三、爲貫徹建教合作之職業教育，林口應指定爲教育實驗區，就學校制度與課程等方面均可率先實驗，以進一步爲台灣之示範。

四、爲達成經濟開發林口，並促進鄰里居民之情感，應將學校之禮堂、圖書館、運動設施等開放民衆使用。

五、各級學校之規模及班級學生數應有限制，林口教育設施之設置標準詳見表4-1。

表4-1

杯口特定區教育設施之設置標準

項 目 \ 學 校 別	幼稚園	國民小學	國民中學	高級中學	職業學校
每 班 學 生 數	30	40	40	45	45
每 校 學 生 數	180	1,200	1,800	1,350	1,350
每 校 之 班 級 數	6	30	45	30	30
每生之樓地板面積 (M <sup>2</sup> )	4	5	6	8	10
每校總樓地板面積 (M <sup>2</sup> )	720	6,000	10,800	10,800	13,500
每校之建地面積 (M <sup>2</sup> )	720	3,000 (二層)	5,400 (二層)	3,600 (三層)	4,500 (三層)
每校運動場面積 (M <sup>2</sup> )	700	7,800	7,800	15,300	15,300
每校服務設施用地及綠地 (M <sup>2</sup> )	1,440	12,000	21,600	21,600	27,000
每校總土地面積 (M <sup>2</sup> )	2,860	22,800	34,800	40,500	46,800
樓地板面積指數	0.25	0.26	0.31	0.27	0.29
每生所佔之校地面積 (M <sup>2</sup> )	15.8	19.0	19.3	30.0	34.7
服 務 半 徑 (M)	400	800	1,600		
資 料 來 源	幼稚園標準取自經台會都市建設及住宅計劃小組“住宅問題講義” 國小、國中、高中、職校標準取自“建築資料集成”				



## 第六節 分期分區發展與土地使用管制

林口特定區之開發至少需二十年，各項建設需費龐大，自母需於短期內一次完成各項實質建設，因此爲達成經濟開發林口之目標，應依據實際需要集中財力及人力訂定計劃分期分區進行建設，其未屆當期開發之地區應予限制使用。

爲確保林口特定區之合理發展，對各項土地之使用程度應依計劃予以詳細規定，林口應制訂土地分區規則，規定土地使用之類別，發展密度，建築高度、建築率、空地、退縮綫、停車場、工業作業標準，以及各類建築標準與建築設備等等，以作將來建築管理之依據。

一、都市化地區——林口特定區之都市化地區，因限於政府之財力，計劃以兩個階段開發，其所計劃使用之土地，亦以兩個階段徵收，其第一階段計劃使用之土地，應即予征收，並實施開發，在第一階段中，爲配合財務與建設能力，再分四期賦予逐步實施，每期限得視發展之情形酌予調整之，其分階段與分期之情形如圖5-2。

其第二階段計劃使用之土地，應依法保留征收，於辦理第一階段土地征收之同時，應即舉辦保留征收土地之規定地價，其都市化地區之主要計劃及細部計劃，由台灣省政府另行擬定報內政部核定。關於保留征收地區之主要計劃及細部計劃，應先規定地價後再行訂定公佈實施。

第二階段保留征收之地區，其土地之使用，可維持其原有之用途，現有建築物

，亦可維持其原有之使用，并准許其修繕，惟不得改建，增建及新建。建築限制之解除，須待該地區保留徵收期限滿後或主要計劃及細部計劃訂頒，方得實施。

二、暫緩發展地區——暫緩發展用地係供將來都市化地區擴充使用，依自然地形與都市發展條件，計劃都市化地區之外圍計有三處面積較大，地勢較為平坦之地區，可供將來都市擴充使用。其位置參閱林口特定區計劃圖。

欲期都市化地區與未來發展用地互相配合，對土地使用及交通系統之實質規劃均作整體性之考慮。原則上均有主要道路止於都市化地區與未來發展用地之邊界，作為暫緩發展用地連外之道路。

未來發展用地之使用開發視都市化地區之發展而定。在都市化地區未全部開發完成前，應保留其原有狀況，並適時舉辦規定地價及擬訂細部計劃，在該地區之細部計劃未訂定公佈之前，其現有建築物可維持其原有之用途，并准許其修繕，惟不得改建，增建或新建。

三、特殊使用地區——特殊使用地區內之公共及公用設施，應配合都市化地區之整體計劃。在此區內之現有建築物，在特殊使用單位未使用前，可維持其原有用途，并准許其修繕，如有特殊需要時並得申請增建或新建，其申請辦法由該管縣政府會同開發處及軍方訂定報請省政府核准公佈實施。

四、坡地公園——都市化地區邊緣，計有四處之坡地眺望景觀極佳，於發展至該地區時，應予詳細規劃設計，佈置成坡地公園，使成爲居民最佳之靜性遊憩地區，在此坡地公園區內，除計劃用以加強景觀之建築物外一律禁止新建建築物之興建。

五、海濱遊憩區——林口特定區之北面臨海，海灘之坡度平緩，爲最佳之動性遊憩區，於開發至第一階段第三期時，即應予以規劃設計，在此區內，除計劃用之建築物外，一律禁止新建建築物之興建。

六、觀音山區域公園——觀音山之風景名馳遐邇，且藏名勝、古刹，爲綜合性之遊憩勝地，林口特定區開發至第一階段第三期時，應協調區域計劃推進單位，着手開發建設此觀音山區域公園，配合海濱遊憩區之開發，藉以吸引遊客，繁榮市區。公園內之各項建築物，應盡量保持原狀，並比照保護區管理。

七、保護區——特定區內除台地頂部都市化地區、區域公園以及其他列明之用地以外，均設定爲保護地區，以保護現有之林木及水土。保護區內之建築物，可維持其現有使用，其增建及新建除照一般申請規定外，其建築地區僅限於既成之建築物地區內，並應事先征得開發單位之同意後，方可施工。政府機關或公私團體如有小型社區開發計劃，不妨碍水土保持，不影響林口都市化地區之建設，其計劃經商得開發單位同意並報經省政府核准者，亦得依照核准之計劃進行開發。

## 第七章 各區之發展原則

節

一、都市計劃地區——第一階段開發之地區，由政府作全面性公共設施之建設，並對住宅及工業等作誘導性之投資，其他各項建設以鼓勵各公私團體投資建設為原則。

二、暫緩發展地區——其公共設施以政府建設為原則，視情形可開放予各公私團體經營建設，其他之建設均以公私團體投資建設為原則。

三、特殊使用地區——除其公共及公用設施應配合都市化地區之整體計劃外，特殊使用單位並應擬訂該地區之發展計劃，其該地區內之建設以特殊使用單位自行負責辦理為原則。

四、坡地公園——開發機關應適時予以規劃設計，由地方政府或鼓勵民間投資建設為原則，但其設計計劃須經開發機關或地方政府核可後方得為之，必要時得由開發機關選定一處予以建設，以作示範。

五、海濱遊憩區——由開發機關適時予以規劃設計，以民間投資建設為原則，其設計計劃須經開發機關或地方政府核准。

六、觀音山區域公園——開發機關應適時協議區域建設計劃有關單位予以規劃設計，由政府及由公私團體配合投資建設，惟公私團體之投資建設計劃須經開發機關或地方政府核准。

七、保護區——由開發機關適時協調有關單位作全面性之規劃設計及各項水土保持

持計劃，其建設視其性質由有關單位、地方政府或公私團體投資建設。

#### 第八節 開發機構與行政機構之移轉

林口特定區之開發包羅甚廣，開發之機構除負有實質建設之責任外，且須注意社會經濟文教及行政管理各方之協調配合，為期開發工作順利推行，迅速達成任務，此一機構之組織應具有彈性，事權須求統一，其經營應以全盤均衡健全之發展為着眼，作最有利而又經濟之投資建設，對居民及工商業應以服務代替管制，庶能完成其所負之開發任務。

林口特定區目前之行政區劃分屬八鄉鎮兩縣，林口開發後，其各方面之情況與目前大不相同，目前之行政區劃及其機構自難適應未來之需要，故其未來之行政組織在初期因集中發展林口鄉轄區之內，僅須加強其現有之組織即可應付外，中期以後應考慮設置管理局辦理各項民政、警政、教育及一般財政業務，其建設業務則委諸開發機構辦理，在開發之後期，則應成立省轄市政府以經營都市行政業務，是時開發機構之任務即告解除。

## 第五章 都市化地區之發展原則

### 第一節 開發之構想與發展之輪廓

#### 一、開發都市化地區之基本構想

新市鎮與現有市鎮在規劃方面所面臨之問題頗有不同，現有市鎮早具規模，其發展較為和緩，結構方面之變遷亦較穩定，故其未來之發展趨勢較易把握；而新市鎮之建設係在短期內完成，現有之社會經濟結構將作激烈之變動，其未來之型態如何，應先行研究假設，再據以塑造此一未來之新興都市。

杯口特定區之現況已如前章所述，為一簡單之農業經濟集居，現有在台地部份之人口僅有二萬二千人，年增加率不過百分之三（台地部份），杯口將在廿年內建設完成為擁有四十五萬人以上之大型都市，平均每年將另增二萬人，為現有人口之百分之百，此類增加人口與現有者在本質上不同，因此現有之情況未能據以預測其未來之狀況，故需先就其可能發展之態勢假設其職業、家庭及收入等之結構從而估計住宅之需求量以及其他用地之需求量作為規劃之依據，而此項假設應視發展之情況於必要時予以調整修訂之。

杯口特定區之未來社會經濟結構非可憑空臆造，如陳義過高，則無從實現，如過份保守，則開發目的無以達成，故杯口社會經濟之假設應依左列各因素之考慮：

一、台灣現有都市之一般社會經濟環境：杯口將係台灣都市之一，理論上其結構經長期之發展，可能與相同規模之都市相類似；已在現有都市內發展之工商業亦可能在杯口發展，惟杯口可不受原有設施之拘束，更具可塑性，社會方面則將以一般都市之遷移人口為其對象。

因此杯口在職業分配方面較之一般都市可更趨都市化，亦即工商人口所佔之比例較高；戶量較小，平均年齡較輕；平均家庭收入較高，但不能超出台灣都市之一般社會經濟環境適遠。

二、杯口特定區實質方面之條件：杯口在地理、交通及規模方面均有其優異之發展條件，建設完成後可成為機能複雜而繁榮之都市，惟其機能係隨容納人口之增加而逐漸蛻變，商業及服務業之影響範圍由小而大，漸及於附近鄉鎮。換言之，杯口之機能將隨規模之增大而逐漸複雜，發展初期應以發展工業為主，商業及服務業僅以服務該地區範圍為限。

三、開發杯口特定區之基本構想：前兩項為杯口發展模型之一般考慮，本項則係塑造杯口之意匠，所有發展原則及措施均可視為匠心之運用，杯口都市之性質據此得以確立。

開發杯口特定區之基本構想可概括為下列三項：

(一) 杯口將來容納之對象應包括各階層及各行業之人口。

(二) 林口應建設成爲目足性之新市鎮。

(三) 林口未來居民之生活環境及水準應較一般都市爲高。

### 二、都市化地區之建設輪廓

其於上述因素之考慮，林口未來都市之輪廓可綜合由左列各項特徵表現之

一、林口在臺灣北區區域內將促使其成爲次商業中心都市：林口之規模在本區域內僅次於台北市，除與台北市有密切之關連外，其影響範圍可及於附近市鎮，林口位於台北市、淡水港、新國際機場以及中壢楊梅之內陸型工業地帶之中心位置，在交通上有優越之地位，因此除一般商業發展外，本區域內之各類企業中樞管理機構以及貿易、金融與商業服務均能在此設立。

二、林口之工業爲高級工業發展：林口之工業將循對國家及社區最有利之途徑發展，各項措施應以此爲着眼選擇並扶植適當之工業，此類工業因可避免洪水威脅，交通不使，勞工缺乏，公共設施不足等實質上之缺點，其發展及經營將較其他區位不良之工業爲有利。

三、林口將爲發展研究機構集中之都市：林口因係新市鎮有足夠且地點適宜之空地可供發展研究機構之設立，此類機構可因高級工業發展及企業管理機構之設立互相配合而相得益彰。



四杯口將為交通運輸服務中心都市：南北高速公路以及經八里連通淡水港之計劃快速公路在杯口交匯，且為台北市與新機場之中間站，故適於設置交通運輸服務之設施，如公路監理機構、管理站、貨車停車場、車輛調配中心、加油站、汽車修理場、新舊汽車販賣展示場、國際機場之旅客服務中心以及有關附屬設施等。

五杯口將成為觀光及遊憩中心都市：杯口之建設為國家經濟建設之重要措施，且其規模龐大，建設完成後目可吸引國內外之觀光旅客，此外杯口因風景優美，北有觀音山區域公園、東眺台北盆地、西接海濱、市區建設亦將盡量保持我國風格，兼具歐美都市之優點，因此國際觀光旅館、國際性會議場所、旅遊業、影劇、音樂、大眾傳播事業、遊樂場以及競技場等等觀光遊憩設施均可在此設立。

六杯口將成為優美住宅區之都市：台灣現有都市中之住宅因受地價昂貴，土地零散，乏合理之密度控制等因素之影響，產生配置單調，密度過高，使用混雜，衛生不良，公共設施不足等弊病，杯口應力求避免上述弊病，作週詳之規劃建設，住宅區內保有適當之綠地並配合地形作合理而優美之配置，住宅大小應配合居民之收入，低收入階層之住宅應提供良好之環境以彌補居住面積較小之缺點，如此可便杯口成為優美住宅區之都市。

七、林口將爲台灣之教育實驗地區：台灣現有都市之教育設施因種種之限制未能依人口之分佈作合理之分配，職業教育亦難與實際需要配合，林口受實質上之限制甚少，學校制度及課程方面可應實際上之需要率先實驗，以辦好義務教育，避免學童越區就讀，並發展建教合作，以促進工商發展。

八、林口將成爲以公衆運輸工具爲主之都市：我國由於經濟建設之成功，國民所得逐年提高，將來私有汽車之數量亦將大量增加，惟私有汽車之增加帶來有關交通設施需要之增大，非一般市政當局所能負擔，因此林口宜以公共汽車爲主要交通工具，建立公衆運輸網，以減少未來對私有汽車之需要。

### 三、均衡發展——

林口特定區可能發展之社會經濟模型可因比例及程度上之差異假設出百種以上之模型，但可歸納爲下列五類：

- 一、以高度製造業發展爲主之模型：此類模型係以發展製造業爲主，工人則仰賴外地之移入，由於製造業之充分引進，可輾轉導致商業服務業之發展，較易爲新市鎮建立健全之社會經濟基礎，因此易於發展成爲自足性之新市鎮。
- 二、以軍公機關發展爲主之模型：此類係以大量徙置軍公機關爲主而製造業居附屬地位，其社會經濟活動較爲單純且無需較大之規模，自足之程度較前一類爲低。

三、以住宅發展為主之模型：此為衛星市鎮之類型，其經濟活動人口大部份在鄰近都市中就業，夜間返回住宿，缺乏社會經濟基礎，自足程度甚低。

四、均衡發展之模型：為上述三種混合望之模型，即製造業、商業及服務業、軍公機構及住宅建設等有均衡之發展，具其健全社會經濟基礎，堪稱為一種自足式之新市鎮。

五、大量雇用女工工業為主之模型：此類之製造業雇用大量女主，如現今之高雄加工出口區，其人口組成形態特殊，非為理想之自足式新市鎮。

比較上述五種模型以發展第四類最為相宜，亦即杯口特定區發展之目標為一含有製造業、商業、服務業、軍公機構及住宅建設等均衡發展之自足式新市鎮。

## 第二節 市鎮中心及地區商業中心

杯口特定區之市鎮中心計劃位於計劃南北高速公路之北側，杯口台地頂部都市發展地區之中央，其四通設有主要道路，通達各住宅區、工業區、公共設施及公園等地，并藉交流道與南北高速公路相連接。市鎮中心採用車道與步道分離。為便利住宅地區內居民生活之需要，於北、南、東區及現有杯口市街地等地區，設置地區商業中心以提供商業公共設施及社會服務等，此等地區商業中心與市鎮中心不盡相同，以服務周圍之居民為主，故其主要為生活必需品，服務性之

商業。

南、北兩地區商業中心與市鎮中心之間，設有主要人行步道以供連繫，並以其與其他各住宅區及公共設施用地形成人行步道交通網，沿此主要人行步道可依其地形及社區結構之需要詳予配置鄰里商業市場、學校、社區性服務管理機構、寺廟、廣場、公園、遊憩場所以及較高密度之住宅等。

### 第三節 工業地區

工業地區為市鎮之主要就業中心，為促進杯口之繁榮及自足性之程度，應提供足夠之工業用地面積，為縮短工作路程并減少工業地區附近之交通量，須與住宅地區作適切之配佈。基於此項規劃原則，工業地區均散佈於住宅之附近，同時工業與住宅單位間須以主要道路或公園綠地為間隔，以確保住宅地區應有之環境。

### 第四節 住宅地區

住宅地區採用鄰里單位加以規劃，鄰里單位四週均有主要道路圍繞，并內設人行步道系統，俾使各項活動免除車輛交通之干擾，並促進住宅地區之安全與寧靜。

每一鄰里單位之大小約一公里見方，容納人口約為二七二〇〇人（粗略密度約每公頃二七二人），全區分設四個小單位，每一單位有一所國民小學，各小單

位均有人行道分隔。

#### 第五節 現有市街地

爲配合杯口之健全發展降低開發費用，對杯口台地頂部現有較集中之市街地予以保留，尤以杯口市街地，已略具都市化規模，於新鎮開發初期，可提供若干都市服務設施，有助新市鎮之發展，於經部計劃訂定時，應儘量納入新鎮商店街之人行步道系統之內，此可促成商店街之自然發展，並可避免因變更用途而導致無謂之損失。

現有市街地內現有之都市設施如學校、商店、公園等頗爲缺乏，杯口新鎮開發時宜配合人口之需要予以增設，此外爲期現有市街有合理之居住環境對醜陋或有醜陋傾向之建築宜有更新或維護等改善措施以使與新開發地區相互配合。

#### 第六節 特殊使用地區

杯口台地頂部現有軍事設施用地甚多，散佈全區，因軍事設施用地性質特殊，不宜與都市發展用地混合，參照台灣北區區域建設委員會之建議將台地頂部之西南角劃爲軍事用地保留區；另高速公路北邊南勢埔村之台地邊緣三七·七五公頃亦劃爲軍事用地，總面積約五四一·一五公頃，此等保留地區內除已有軍事用地外，剩餘之土地供台地頂部其他地區之軍事設施遷移使用，以期軍事設施集中設置。在發展初期此項軍事設施之遷移應儘先利用牛埔子—桃園次高速公路西邊

部份之計劃軍事用地，以保持計劃之彈性。

軍事用地雖與都市發展用地分隔設立，惟因與都市化地區同處台地頂部，軍事區之各項都市活動仍需仰賴杯口新鎮之都市設施（如商業、遊憩、公衆運輸、公共設備等），故杯口都市化地區計劃宜包括軍事用地在內。

#### 第七節 其他土地使用

杯口特定區具有優美景觀，爲觀光及文化活動等設施之適當地點。如觀光旅館、國際會議場及文教機構等。此外若干無法以重力式污水處理之地區宜保留，作爲高中高職等學校用地。上述各類設施之用地需要量甚多，欲期切實配合將來之實質建設，目前無法明確指定，僅依實際地形作爲公共設施用地，預爲保留，應視發展之情況於細部計劃內指定之。

#### 第八節 公園綠地系統

依杯口特定區自然環境及都市社區發展之需求，並參照杯口特定區景觀調查之分析，全區之主要公園綠地系統包括下列諸項：

一、觀音山區域公園——依台灣北區區域計劃，以觀音山峯爲中心，包括其四周之陡峻山坡，地勢雄壯，景緻極佳，設爲區域公園，保護現有林木，增設遊憩設施及闢設主要連外道路。

二、海濱遊憩地區——杯口特定區之北側臨海地區，呈一狹長狀海岸爲天然之海濱

遊憩設施發展區，適於闢設為遊憩區，以供新鎮居民使用。

三、市鎮公園及運動場——市鎮中心之附近為設立市鎮公園及綜合運動場之適當位置。除於市鎮中心之南側設立一市鎮公園外，凡本鎮要計劃設定為公共設施之地可考慮遷作鄰里公園或社區運動場。

四、鄰里公園及遊戲場——包括鄰里公園、兒童遊戲場、幼兒遊戲場等，此類公園綠地可於擬定細部計劃時，考慮人口分佈型態配合規劃，遍佈整個都市化地區並以人行步道連繫。

五、綠帶人行步道——依本計劃之基本發展模式，市鎮中心將由計劃之人行步道及綠帶連接各地區商業中心，有促成都市氣氛之功效，此外各公園綠地間亦易適當設置綠帶人行步道，以建立綠帶網增進都市美化。

六、特殊遊憩區——屬私人或民間團體設立之遊憩區，如高爾夫球場等雖僅係供私人或團體使用，但在若干情況下亦具公園綠地之功能，其位置之選定係基於不能使用重力排水系統範圍且風景優美之地區。寺廟園林在本區內如竹林山觀音寺應善加保護。

七、苗圃用地——為配合發展杯口全面綠化工作，美化都市環境，所需樹木花草為數甚鉅，應預留苗圃一處，培植所需種苗。

杯口特定區主要交通系統以計劃南北高速公路及計劃牛埔子—桃園次高速公路為幹線，再配以區間道路而組成。全區藉二處交流道與南北高速公路連接，此外并有一條商業街之設計，使住宅區、工業區、商業區成爲一個整體之系統。

未來杯口新市鎮之發展主要交通工具應依賴公衆運輸系統，杯口都市化地區之聯外運輸將利用兩快速公路，地區性運輸系統則利用地區主要道路。

#### 第十節 公用設備及公共設施

特定區內道路、雨水及污水下水道系統、自來水、公園綠地等公共工程，由開發處負責規劃、設計、施工，所有工程費用攤入土地成本計算。

特定區內行政官署、學校、市場、及醫療育樂等設備，爲政府施政所必需者，列入開發經費籌款興辦，將來由政府編列預算歸還，其可由民間投資者如市場、戲院等，鼓勵民間興辦經營，政府予以協助輔導及適當之管理。

特定區所需電力、需訊、郵政、煤氣及大眾運輸等公用事業，由各事業機構配合規劃、投資、經營，所有管線均埋設地下。除所需土地已由開發處預爲協調照計劃需要保留售給外，埋設地下之管線，開發處於興建道路時統一施工，工程費由各事業機構負擔。

#### 第十一節 發展順序及其範圍

杯口特定區發展之遲速，一則有賴於台灣北區區域內各計劃都市化地區均衡



發展之程度，二則有賴於其所能羅致技術人員之多寡以及經費之籌措情形而定。前者如在近年內僅開發林口一處，則為容納激增之都市人口，林口之發展必須加速，初期發展之範圍亦須增大；後者為其必備之條件，其重要性固不待言。

基於北區區域健全發展之需要以及林口發展條件之優越，林口開發順序之擬訂在社會經濟方面應考慮左列因素：

一、林口都市機能之複雜程度係與人口之成長情形成正比，反之亦然，換言之，人口愈多，其機能愈複雜，所提供之就業機會也愈多，更能吸引人口遷往，因此林口人口之成長，在初期速度較緩，第三期以後成長較快（如圖一所示）。

二、林口在開發之初期因其機能簡單缺乏吸引力，為達成計劃目標，應積極引進工業，並加強各項宣傳服務及建設，此期之財務計劃不應亟求收支上之平衡以吸引人口。

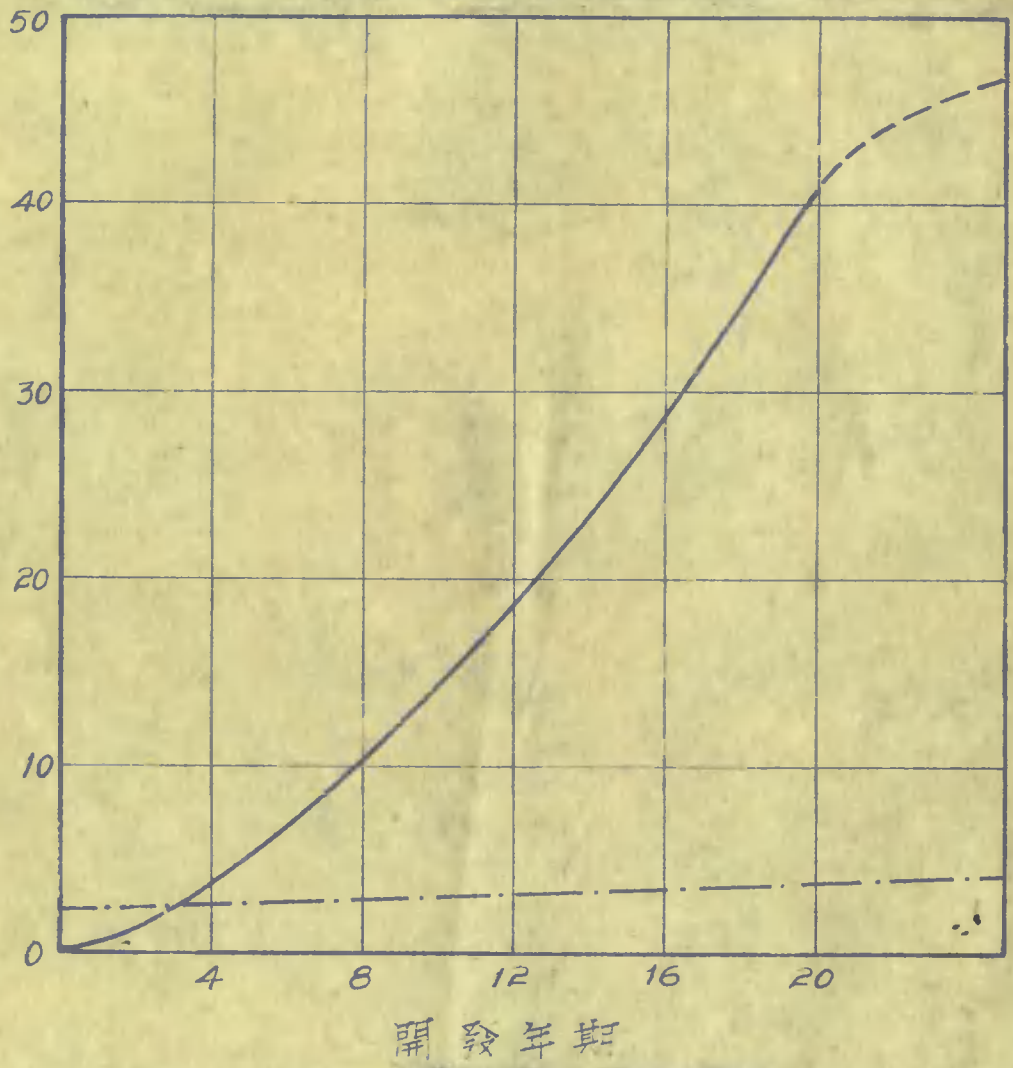
三、林口開發之中後期因已具相當規模，除應繼續發展工業外，應積極發展中心商業及服務業以擴大其服務範圍。

四、林口開發完成後，因其人口增加之趨勢未能於短期內減緩，其增加之人口（含自然增加）應在各期發展地區所預留之空地及未來發展地區之內予以容納。

5-2

圖5-1 林口特定區人口成長之預測

人口  
單位：萬人  
Per 10,000 Pop.



- 開發期間內增加之人口
  - 開發期間外增加之人口
  - 林口台地現在人口
- （註：圖中虛線代表林口台地現在人口，在開發期間外增加之人口，係指在開發期間外，人口之增加。）

圖2-12 林口特定區景觀調查圖









-  應保存之建成地區
-  眺望良好地點
-  45°以上陡坡地或台地外圍之林
-  生長良好樹林
-  可供遊憩利用且必須保存之地
-  景觀優美之道路
-  應保存之古老寺廟等古跡
-  高爾夫球場
-  墓地
-  可作公園用地之地點

用。

此外如茶葉試驗場、磚廠及現有軍事設施以及現有市街地等因其牽涉較廣或具較高之使用價值，如不能在計劃中予以保留，則應儘量列入後期方予開發，俾便作較長期之使用。

現有高壓輸電綫、油管、天然氣管等設施，如非因興發展有重大之妨礙外應儘量予以保留。

-  第一期
-  第二期
-  第三期
-  第四期
-  第二階段
-  特殊使用地

圖<sub>5-2</sub>分期開發圖

