

中華民國八十二年一月

變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）書

內政部

都市計畫審核摘要表		項目	說明	明
都市計畫名稱	變更淡水海新市鎮特定區主要計畫（配合第一二期細部計畫案）	變更都市計畫法今依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款及第二項	
變更都市計畫機關	內政部	自擬細部計畫或申請變更 更都市計畫之機關名稱 或土地權利關係人姓名		
本案公開展覽之起訖日期	自民國八十一年九月一日起至八十一年九月三十日止共計卅天（刊登於中央日報八十二年九月一日）	本案說明會舉辦日期及地點	民國八十一年九月二十二日下午二時於淡水鎮公所	
公民團體對本案之反映意見	如公民或團體對本案所提意見處理表	見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本案提交內政部都市計畫委員會八十二年十月十九日第三十五次委員會議	附		
註				

目 錄

一、前言	一
二、原有主要計畫概要	三
三、相關計畫及研究建議	十三
四、變更理由及內容	十五
五、變更後實質計畫	十九
六、配合措施	卅一

圖 目 錄

圖 一	淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖	八
圖 二	淡海新市鎮都市設計案示意圖	十六
圖 三	淡海新市鎮特定區（第一期細部計畫區）相關計畫建議 修訂主要計畫示意圖	十七
圖 四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫 案）變更位置示意圖	廿一
圖 五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫 案部分）示意圖	三十

表 目 錄

表 一	原淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表	九
表 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）變更內容明細表	二十
表 三	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）變更前後土地使用計畫面積分配表	廿四
表 四	淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫區）變更前後公共設施計畫面積對照表	廿八

一、前言

為解決日益嚴重的房價問題，經建會與內政部於民國七十七年底會同研擬「興建中低收入住宅方案」，並報行政院核定，計畫以區段徵收方式取得土地供興建合宜價位住宅，以解決中低收入民眾之住宅需求。並成立住宅建設委員會推動該方案。後經該委員會於民國七十八年六月七日第一次會議議，選定淡水北側農地開發「淡海新市鎮」，以提供中小家庭適宜價位之住宅，並紓緩台北都會區內之都市發展壓力。「淡海新市鎮特定區主要計畫」並於民國八十年元月五日發布實施，而全區計畫分三期三區發展，故依此指導需先擬定第一期發展區之細部計畫。

為創造優良之都市景觀及居住環境，本特定區曾辦理「淡海新市鎮整地與道路、自來水、雨水、污水系統規劃研究

「淡海新市鎮整體開發計畫」及「淡海新市鎮都市設計主要計畫」等研究，並於第一期發展區內，擬定「綜合示範社區」之開發計畫，預計興建中小家庭住宅八、五〇〇戶，大家庭住宅三、〇〇〇戶，且為一功能完整之新市鎮建設典範，以達成國建六年計畫之開發成效。該「綜合示範社區」案，並提經民國八十一年四月份行政院公共建設督導會報第十九次會議奉院長指示：由內政部統籌辦理淡海新市鎮開發事宜。

前述各規劃案，對「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區」內有多項建議，亟需配合變更主要計畫，故為有效推動本新市鎮之開發建設，應積極予以配合。爰由內政部依都市計畫法第二十七條第一項第四款及第二項規定，逕為變更主要計畫部分內容，同時將擬定機關變更為內政部，以利執行。

二、原有主要計畫概要

(一)計畫範圍及面積

淡海特定區計畫，其範圍南北面以台二省道之二號橋、九號橋為界，東至淡水鎮水源國小，西臨台灣海峽，計畫面積為一、七六五·八六公頃。

(二)計畫年期

計畫年期自民國七十九年至民國一〇三年，共二十五年。

(三)計畫人口

本特定區計畫人口訂為三十萬人。

(四)土地使用分區計畫

1、商業區

本新鎮之商業區計畫面積為一一四·三八公頃，

分為三類：即中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區等。

(1) 中心商業區：設置於全區之地理中心，略呈東西向分布，主要係供主要商業、企業、金融、娛樂、餐飲等服務業使用。計畫面積合計為七一．〇九公頃。

(2) 海濱商業區：位於計畫區西側濱海地區，配合海濱遊憩活動劃設，以供設置餐飲、住宿、旅遊服務及商業活動等、計畫面積合計為三五．九七公頃。

(3) 鄰里商業區：配合住宅區間鄰里單位劃設，共劃設七處，每處約一公頃。供一般商業、企業、娛樂、餐飲等服務業使用。計畫面積合計為七．三二公頃。

2、住宅區

住宅區採用閭鄰、社區單位為規劃單元，原則上每一閭鄰單元設置國小、公園各一處，每二至三個閭鄰單元合為一社區並置國中一處，共劃設八個社區。計畫面積合計為八五六．一六公頃。

3、工業區

共劃設三處，除供現有工廠遷移集中設置外，以引進高科技工業為主。工業區類型係指定為無污染性工業之乙種工業區。計畫面積合計為六七．八九公頃。

4、行政區

劃設一處，供新鎮有關之行政機關、社會文化活動設施及公用事業機構使用。計畫面積為四．八八公頃。

5、海濱遊憩區

劃設一處，供各種海濱遊憩活動使用，面積陸域部份佔七七．三八公頃，海域部份佔九〇．八五公頃，計畫面積為一六八．三三公頃。

6、高爾夫球場專用區

配合現有大屯育樂開發股份有限公司土地產權持有分完整且已開闢供高爾夫球場使用部分，劃設為高爾夫球場專用區，計畫面積為三〇．六一公頃。

7、高爾夫球場專用區及公園

此部分係配合大屯育樂開發股份有限公司土地產權持有分不完整，但現已開闢為球場使用部分劃設之。計畫面積為一二．八八公頃。

8、保存區

劃設一處，供興建寺廟及其相關設施使用，計畫面積一．七八公頃。

9、河川區

於計畫區南側，將公司田溪沿線劃設為河川區，計畫面積二四．三三公頃。

土地使用分區計畫及面積，請參閱圖一、表一。

(四) 公共設施計畫

1、機關

於計畫區西南側劃設機關用地一處，計畫面積一．四八公頃。

2、學校

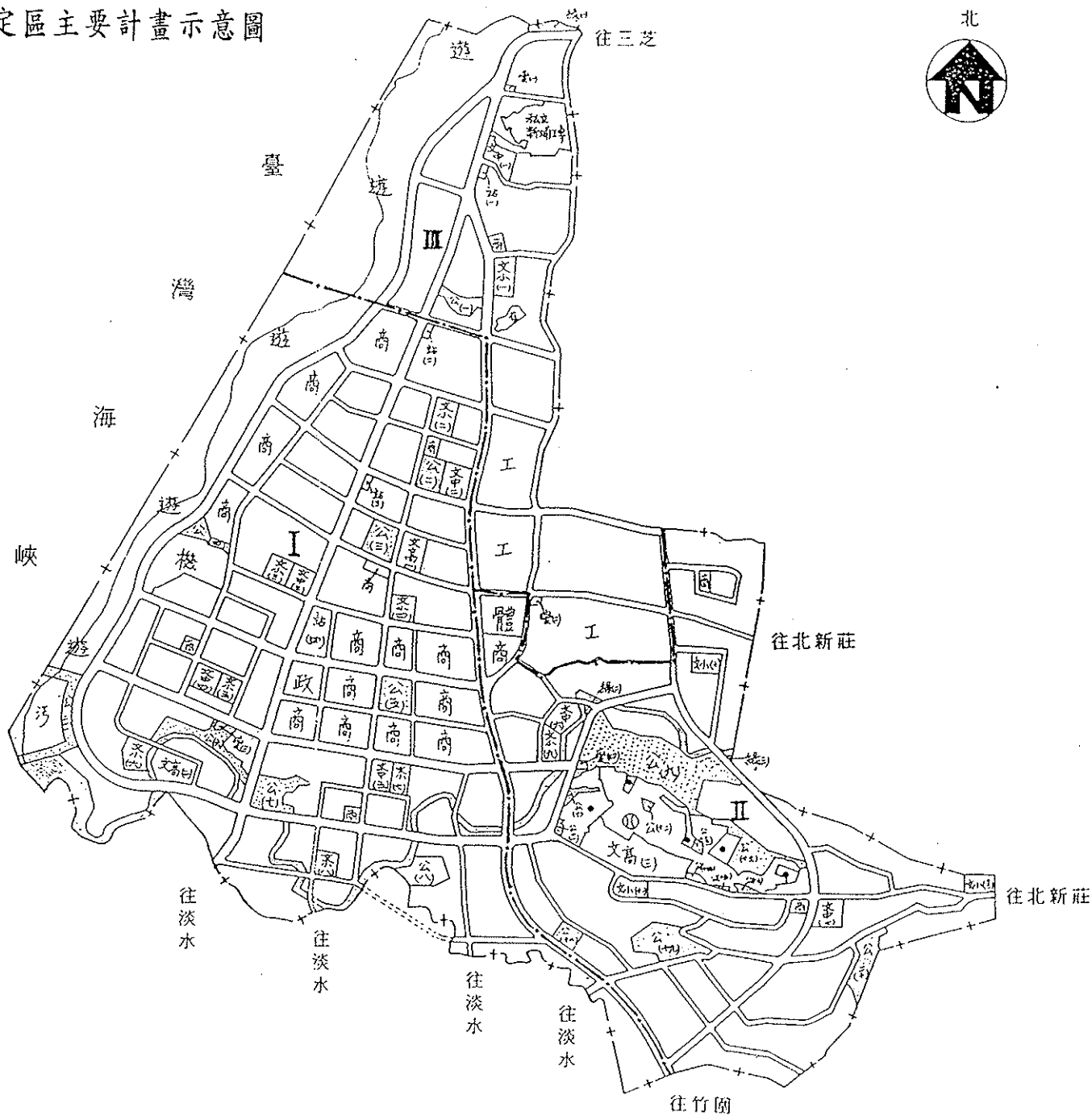
(1) 文小：以每一社區設置一至二處為原則，共劃設十二處，計畫面積合計為三〇．二二公頃。

(2) 文中：以每一社區設置一處為原則，共劃設七處，計畫面積合計為二〇．五八公頃。

圖一 淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖



- 圖 例
- 商 商業區
 - 住宅區
 - 工 工業區
 - 政 行政區
 - 遊 海濱遊憩區
 - ⊙ 高爾夫球場專用區
 - 高爾夫球場專用區及公園
 - 存 保存區
 - 河川區
 - 機 機關
 - 文 學校
 - 工專 私立新埔工專用地
 - 公 公園
 - 體 體育場
 - 綠 綠地
 - 站 車站
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 計 計畫範圍線
-
- I 第一期發展區
 - II 第二期發展區
 - III 第三期發展區



表一 原淡水新市鎮特定區主要計畫土地使用的計畫面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
住 宅 區	856.16	48.48	
商 業 區			
中心商業區	71.09	4.03	
海濱商業區	35.97	2.04	
鄰里商業區	7.32	0.41	
小 計	114.38	6.47	
工 業 區	67.89	3.84	
行 政 區	4.88	0.28	
保 存 區	1.78	0.10	
河 川 區	24.33	1.38	
海濱遊憩區	168.23	9.53	海域占90.85公頃
高爾夫球場專用區	30.61	1.73	球場占10.51公頃
高爾夫球場專用區 及 公園	12.88	0.73	公園占 2.37公頃
機 關	11.48	0.65	
文 小	30.22	1.71	
文 中	20.58	1.17	
文 高	20.24	1.15	
私立新埔工專用地	10.62	0.60	
小 計	81.66	4.62	
公 園	83.81	4.75	海域占0.55公頃
體 育 場	6.50	0.37	
線 地	1.48	0.08	
車 站	6.16	0.35	
變 電 所	1.11	0.06	
污水處理廠	11.70	0.66	海域占0.90公頃
道 路	280.82	15.90	
小 計	484.72	27.45	
總 計	1765.86	100.00	

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

(3) 文高：共劃設三處，計畫面積合計為二〇・二四公頃。

(4) 私立新埔工專用地：配合現況，劃設私立新埔工專用地一處，計畫面積為一〇・六二公頃。

3、公園

共劃設二十一處，計畫面積八三・八一公頃。其中公九屬社區公園性質，其餘均屬鄰里公園性質。

4、體育場

劃設一處，計畫面積六・五〇公頃。

5、綠地

共劃設三處，計畫面積一・四八公頃。

6、車站

共劃設四處，站一至站三均供捷運車站使用，站四則供捷運車站及公民營客運總站聯合使用，計畫面積合計六．一六公頃。

7、變電所

共劃設四處，計畫面積為一．一一公頃。

8、污水處理廠

劃設一處，計畫面積一一．七〇公頃。

(六) 交通系統計畫

1、捷運系統

淡水線捷運系統目前終點站僅及淡水舊市區，為積極引導本新市鎮未來發展，及改善其對外交通，本新市鎮規劃「100」號計畫道路設置捷運系統，並與淡水線相接。

2、公路

(1) 聯外道路

共劃設十條聯外道路，其計畫寬度包含五〇、四〇、三〇、二〇公尺等，可通往三芝、北新莊、竿蓁林、竹圍、淡水、沙崙、中崙及舊市區等地區。

(2) 區內道路

於各住宅鄰里單元內或通往邊緣地區，共劃設數十條次要區內道路，計畫寬度包含三〇、二〇、十五公尺等，分別與聯外道路相接。

(c) 開發方式：

為配合中央政策及兼顧全部土地所有權之權益，本新鎮之開發方式以區段徵收方式開發。

(四)分期分區發展計畫

本特定區計畫面積廣達一、七〇〇餘公頃，為期能有次序之發展，預計分三期三區開發：

- 1、第一期發展地區，面積約七八〇公頃。
 - 2、第二期發展地區，面積約五三〇公頃。
 - 3、第三期發展地區，面積約三六〇公頃。
- 其各期開發範圍，如前開圖一所示。

三、相關計畫及研究建議

本變更除基於原有計畫之檢討外，並參研「淡海新市鎮都市設計主要計畫」、「淡海新市鎮整地與道路、自來水、雨水、污水系統規劃」、「淡海新市鎮開發計畫污水處理對鄰近海域環境影響評估報告書」等研究計畫建議而予以變更。茲就其相關內容及建議概述如下：

(一) 淡海新市鎮都市設計主要計畫

1、計畫範圍

係以前述淡海新市鎮特定區主要計畫為範圍，並配合該主要計畫分三期三區發展。

2、計畫人口

本計畫規劃第一期發展區容納人口十八萬，平均居住密度為每公頃五二五人；第二期發展區容納人口七萬五千人，平均居住密度為每公頃二三〇人；第三期發展區容納人口六萬人，平均居住密度為每公頃三三五人。

3、實質計畫

本計畫依淡海新市鎮特定區主要計畫指導，並分析地區特性，將原計畫之各土地使用分區更細分為不同使用強度之細分區。其計畫內容詳如圖二所示。

(二) 相關公共工程研究計畫之建議

「淡海新市鎮整地與道路、自來水、雨水、污水系統規劃」、「淡海新市鎮開發計畫污水處理對鄰近海域環境影響評估報告書」等研究，建議區內需配合增、擴設配水池、污水處理廠、加壓站、垃圾焚化爐等設施用地。

綜合上述相關計畫及單位之建議，本第一期細部計畫區內主要計畫修訂建議如圖三所示。

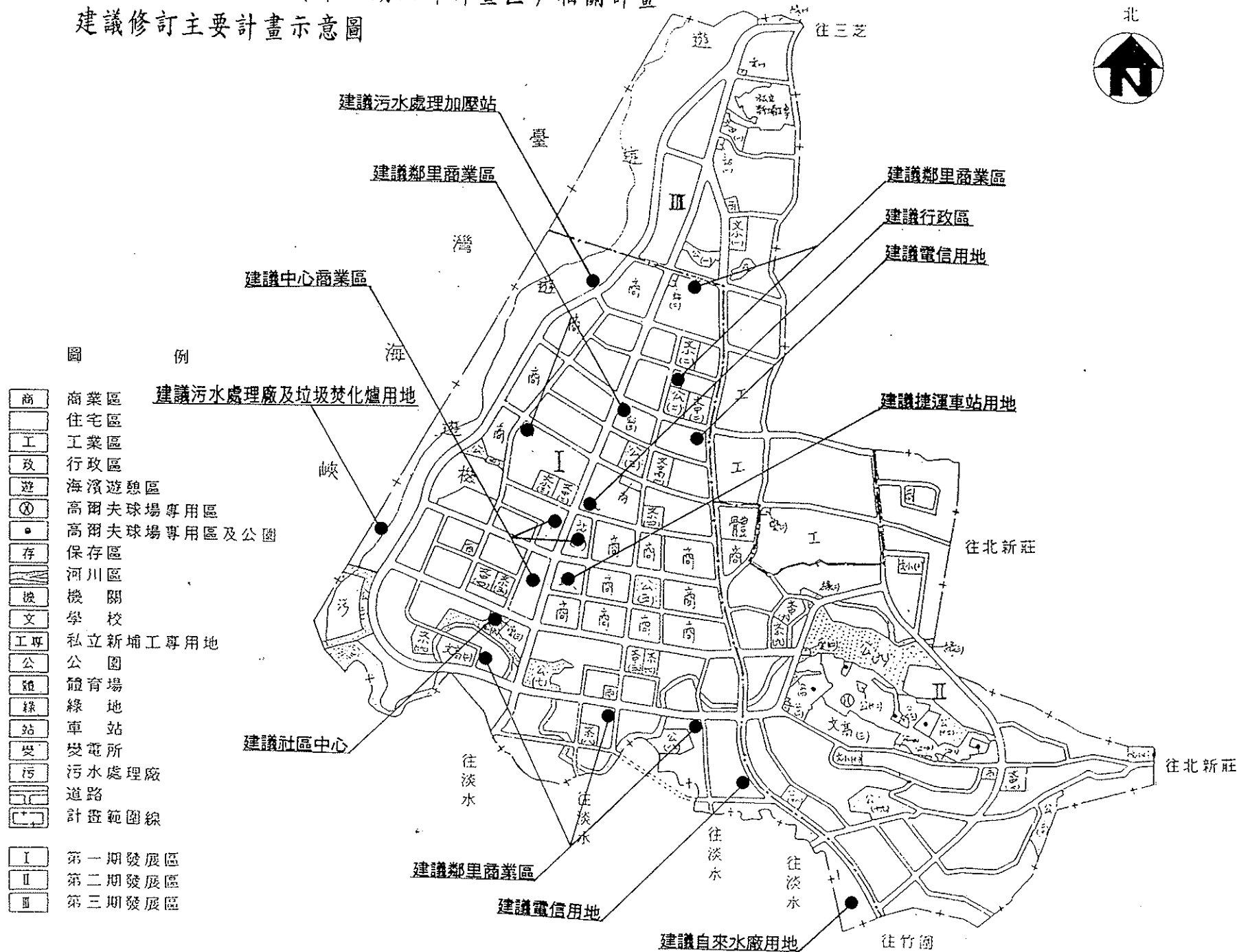
四、變更理由及內容

圖二 淡海新市鎮都市設計案示意圖



- 圖例
- 市鎮中心
 - ◎ CC 商業中心
 - ◎ SC 濱海商業區
 - ◎ GC 行政中心
 - ◎ G 社區行政中心
 - MRT 大眾交通車站
 - ◎ 捷運站
 - ◎ I 工業區
 - ◎ 住宅區
 - ◎ P 公園 / 遊樂區
 - ◎ S 學校
 - ◎ NC 鄰里商業區
 - ▭ 主要行車交通走廊
 - ▭ 綠道
 - ~ 河川
 - ◎ 焦點
 - ▭ 隔離區
 - 綜合示範社區範圍界

圖三 淡海新市鎮特定區（第一期細部計畫區）相關計畫
建議修訂主要計畫示意圖



(一) 變更理由

本計畫之變更理由，係因第一期細部計畫，採用民國七十九年十一月新測之比例尺一千分之一地形圖為規劃基
本圖，經展繪原主要計畫後，發現原主要計畫未臻理想，
另為配合「淡海都市設計主要計畫」研究案有關都市設計
及「淡海新市鎮整地與道路、自來水、雨水、污水系統規
劃研究」案有關公共工程規劃、設置之建議等予以變更，
以符合實際開發需要。其主要變更理由如下：

- 1、原計畫道路上，存在大量之合法建築，或地形上難以
闢建，需予變更以減少開發阻力，並符工程需要。 1 8
- 2、為因應都市設計需要及實際使用現況須變更中心商業
區、鄰里商業區、車站、學校用地：：：等，以創造
優良之環境品質。
- 3、為配合公共工程建設需要，須增設污水處理廠、垃圾
焚化爐、自來水、電信等相關公共設施用地，而予變
更以提供良好之都市服務品質。

4、為配合河川整治，規劃文高(西側)港子平橋上游公司田溪部分之河川區為三十公尺之寬度所需變更者。

5、因配合前述變更，其毗鄰土地所須併鄰近相關土地使用而變更者。

(二)變更內容

1、擬定機關：為利內政部統籌辦理淡海新市鎮之開發事宜，此次逕為變更重要項目之一，即將原擬定機關(台灣省政府)變更為內政部，俾利內政部次第訂定各期發展區之細部計畫，分期分區開發之。

2、實質計畫變更內容：本次變更範圍為第一期發展區內之地區，共計變更廿八案，變更內容及理由詳如表二；變更位置詳如變更計畫圖，其示意圖部分參閱圖四。

五、變更後實質計畫

(一)計畫年期及人口

計畫年期仍為民國七十九年至民國一〇三年，計畫人口訂為三十萬人。

(二)土地使用分區計畫

表二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		面積	變更理由	備註
		原計畫	新計畫			
1	計畫區北側1-2號計畫道路	道路	海濱遊憩區	0.82	保留現有遊憩用地,避免道路穿越洲子灣海水浴場。	
2	計畫區北側3-3號計畫道路東南側	住宅區	鄰里商業區	1.22	為配合都市設計及實際需要而變更。	
3	計畫區北側之站二及站三	車站	住宅區	0.71	配合都市設計合併原車站(一)為一處,並變更為行政區。	行政區並可兼作車站使用。
4	計畫區北側東西向5-2號計畫道路	道路	住宅區 鄰里商業區	1.27 0.16	避免拆遷現有建物而變更。	
5	計畫區東北側南北向1-1號計畫道路	住宅區	道路	0.20	避免拆遷現有建物而調整。	
		文中	道路	0.35	為配合增設電信機房而變更。	
6	計畫區東側、文高一東北側	住宅區	電信事業用地	0.33	避免拆遷現有建物而調整。	
7	計畫區東側、文高一北側之5-3號計畫道路	住宅區	道路	0.45	避免拆遷現有建物而調整。	
		文高	住宅區	0.30		
		公園	住宅區	0.03		
		文高	住宅區	0.08		
		道路	住宅區	0.78		
		公園	住宅區	2.17		
		住宅區	公園	1.39		
8	計畫區東側、文高一西側之公三	住宅區	住宅區	1.04	配合都市設計及自然現況而調整。	
9	計畫區中央、公三之南側	鄰里商業區	住宅區	0.90	配合都市設計而調整。	
		住宅區	鄰里商業區	1.02		
10	計畫區中央之行政區	中心商業區	行政區	1.01	1.配合都市設計及中心商業區之發展而變更。 2.增加規定使用之內容。	指定行政區可兼作車站使用。
		行政區	停車場	4.88		

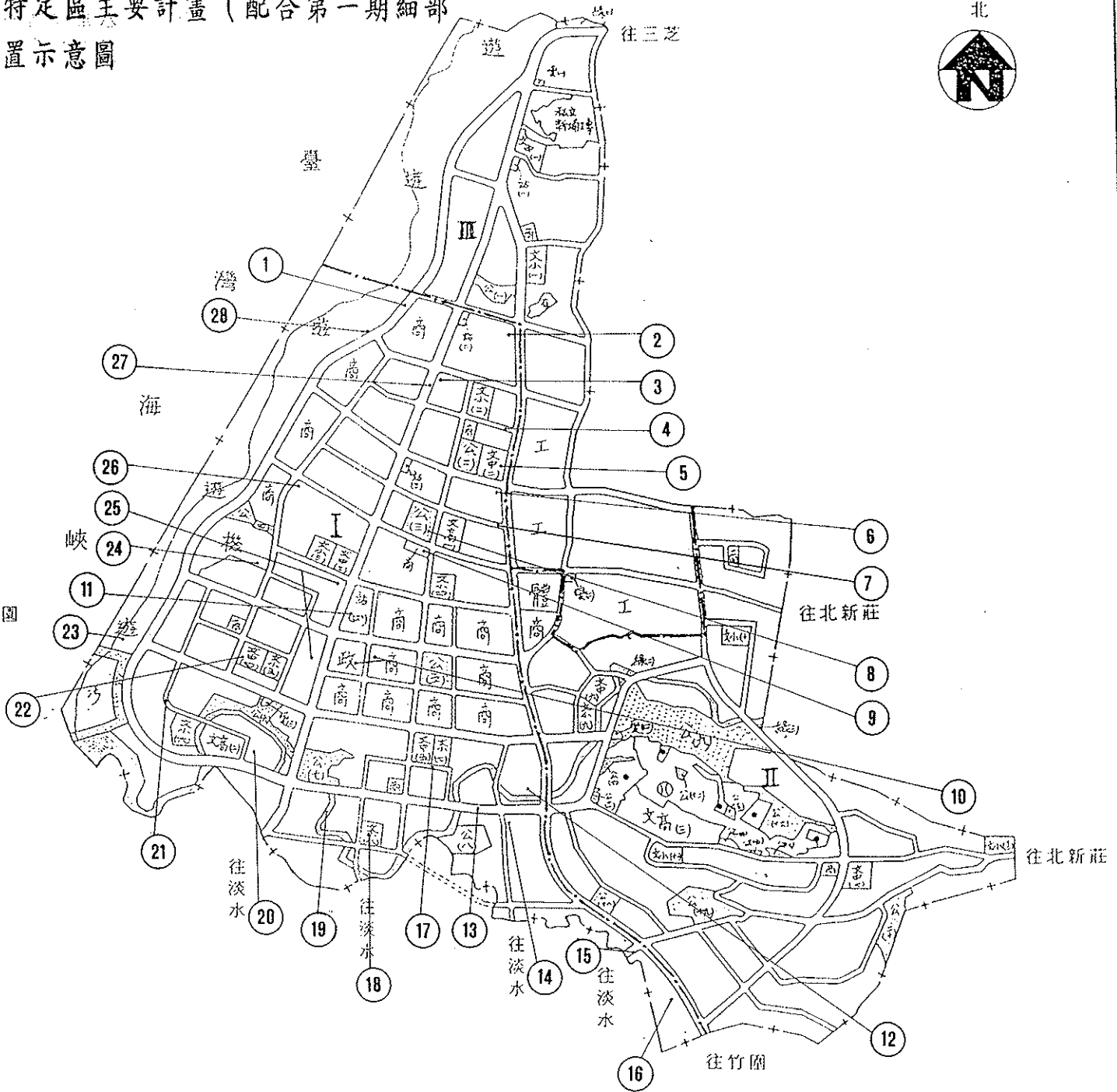
面積單位：公頃

號	編	位	置	變更內容		面積	變更理由	備註
				原計畫	新計畫			
11		計畫區中央之站四	車站用地	中心商業區	五·一〇	配合都市設計及中心商業區之發展而變更。		
12		計畫區東側之2—3 號計畫道路北側	住宅區	電信事業用地	〇·四六	為增設電信維護中心而變更		
13		計畫區東側之2—3 號計畫道路北側	住宅區 河川區 鄰里商業區	道路	〇·八九 五·〇六 〇·四一	為免拆遷現有建物而調整。		
14		計畫區西南側(公八 東側)	住宅區 道路 鄰里商業區	住宅區 文高 公園 鄰里商業區	〇·二四 〇·一三 〇·四二 〇·九〇 五·四八 〇·八四 〇·四一	為配合都市設計及實際發展需要而變更。		
15		計畫區東南側之 3—10號計畫道路	道路 住宅區	住宅區	〇·二四 〇·三五	為避免拆遷現有建物及實際需要而變更。		
16		計畫區東南側	住宅區	自來水事業用 地	三·二五	為增設自來水配水池而變更		
17		計畫區南側之文小七 南側之5—8號計畫 道路	道路 住宅區	住宅區 河川區	二·四〇 〇·〇七	為免拆遷現有建物及配合都市設計而變更。		
18		計畫區南側文小八	住宅區 道路 文小	文小 住宅區	〇·六二 〇·四〇 〇·五四	1、為避免拆遷現有建物及配合都市設計而變更。 2、因道路調整故校地街廓亦配合調整。		
19		計畫區南側河川區	河川區 住宅區 文高 公園	住宅區 文高 公園	〇·一一 〇·〇五 〇·一四 一·七五 〇·〇三 〇·四一 〇·〇八	配合河川區整治，將文高(西側)港子平橋上游公司田溪部分規劃為三十公尺寬，餘併鄰近分區使用。		
20		計畫區西南側之文高 二東側	住宅區 住宅區 公園 文高 住宅區	鄰里商業區 公園 河川區	〇·八四 〇·〇八 〇·四一 〇·〇三 一·七五	為配合都市設計及實際發展需要而變更。		

圖四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫 (配合第一期細部計畫案) 變更位置示意圖



- 圖例
- 商 商業區
 - 住宅區
 - 工 工業區
 - 政 行政區
 - 遊 海濱遊憩區
 - ⊙ 高爾夫球場專用區
 - 高爾夫球場專用區及公園
 - 存 保存區
 - 河川區
 - 機 機關
 - 文 學校
 - 工專 私立新墾工專用地
 - 公 公園
 - 體 體育場
 - 綠 綠地
 - 站 車站
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 計 計畫範圍線
-
- I 第一期發展區
 - II 第二期發展區
 - III 第三期發展區



變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）
變更內容編號說明

1. 變更部分 1-2計畫道路位置。
2. 增設鄰里商業區。
3. 合併站(二)及站(三)並變更為行政區。
4. 變更部分 5-2號計畫道路位置。
5. 變更部分 1-1號計畫道路位置。
6. 為增設電信機房而變更。
7. 變更部分 5-3計畫道路位置。
8. 配合自然現況調整公園位置。
9. 調整鄰里商業區位置。
10. 於中心商業區增設行政區及停車場，並規定行政區可兼作車站使用。
 11. 變更原站四為中心商業區。
 12. 為增設電信維護中心而變更
 13. 變更部分 2-3號計畫道路位置。
 14. 增設鄰里商業區。
 15. 變更3-10號計畫道路寬度。
 16. 為增設自來水配水池而變更。
 17. 廢除 5-8計畫道路。
 18. 調整文小(八)用地範圍。
 19. 配合河川整治，調整河川區範圍。
 20. 增設鄰里商業區。
 21. 變更部分 5-6號計畫道路位置。
 22. 調整文小(五)、文中(四)用地位置。
 23. 為擴建污水處理廠及增建垃圾焚化爐用地而變更。
 24. 配合使用現況調整機關範圍。
 25. 變更部分住宅區為中心商業區。
 26. 增設鄰里商業區。
 27. 變更部分 1-3計畫道路位置。
 28. 為增設污水處理加壓站而變更。

1、商業區

原計畫面積一一四·三八公頃，變更後增為一三六·四五公頃。劃分為中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區，面積分別為八八·六六公頃、三六·七二公頃及一一·〇七公頃。

2、住宅區

原計畫面積八五六·一六公頃，變更後減為八三八·八〇公頃。

3、行政區

原計畫劃設一處面積為四·八八公頃，變更後劃設三處，面積增為六·三六公頃，其中二處位於中心商業區內，一處位於計畫區北側，T-10號道路東側。並規定行政區除供新鎮之有關行政機關，社會文化活動設施及公用事業機構使用外，並可兼作車站供捷運或公車使用。

4、河川區

原計畫面積二四·三三公頃，配合河川整治調整其範圍後，面積增為二六·三七公頃。

5、海濱遊憩區

原計畫面積為一六八．二三公頃（含海域）；本次變更部分海濱遊憩區供污水加壓站、污水處理廠、垃圾焚化爐用地及公園等使用，變更後面積減為一五八．四六公頃。

6、其他分區

工業區、高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區兼公園等分區及併入土地使用分區之私立新埔工專用地，均未包括於本次變更範圍內，故仍維持原計畫。有關本次變更前後土地使用計畫面積，詳見表三

(三) 公共設施計畫

1、機關

原計畫劃設機關一處，面積為一一．四八公頃。本次變更配合實際使用現況，予以調整範圍，變更後計畫面積為一一．二七公頃。

表三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案) 變更前後土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項 目	原 計 畫	變 更 面 積	變 更 後 計 畫	備 註
	計 畫 面 積		計 畫 面 積 占 計 畫 總 面 積 %	
住 宅 區	856.16	-17.36	838.80	47.50
中 心 商 業 區	71.09	+16.83	88.66	5.02
海 濱 商 業 區	(35.97)37.09	-0.37	36.72	2.08
鄰 里 商 業 區	7.32	+3.98	11.07	0.63
工 業 區	67.89	—	67.89	3.84
行 政 區	4.88	+1.48	6.36	0.36
保 存 區	1.78	—	1.78	0.10
河 川 區	24.33	+2.04	26.37	1.49
海 濱 遊 憩 區	168.23	-9.77	158.46	8.97 海域占84.55公頃
高爾夫球場專用區	30.61	—	30.61	1.73
高爾夫球場專用區 業公園	12.88	—	12.88	0.73 球場占10.51公頃 公園占2.37公頃
私立新增工專用地	10.62	—	10.62	0.60
小 計	1292.88	-3.17	1288.30	72.96
機 關	11.48	-0.21	11.27	0.64
學 校	(30.22)29.50	+0.48	29.98	1.70
文 中	(20.58)20.53	-0.29	20.24	1.15
文 高	20.24	-0.29	19.95	1.13
小 計	70.27	-0.10	70.17	3.97
公 園	(83.81)83.78	+0.98	84.76	4.80 海域占0.62公頃
體 育 場	6.50	—	6.50	0.37
線 地	1.48	—	1.48	0.08
車 站	(6.16)6.77	-6.24	0.53	0.03
停 車 場	—	+1.01	1.01	0.06
變 電 所	1.11	—	1.11	0.06
電 信 事 業 用 地	—	+0.79	0.79	0.04
自 來 水 事 業 用 地	—	+3.25	3.25	0.18
污 水 處 理 廠	11.70	+5.66	17.36	0.98 海域占9.55公頃
垃 圾 焚 化 爐 用 地	0	+2.40	2.40	0.14 海域占1.85公頃
道 路	(280.82)279.89	-4.37	275.52	15.60
小 計	472.98	+3.17	477.56	27.04
合 計	1765.86	0.00	1765.86	100.00 計畫區總面積 (海域占96.57公頃)

註：1.括號()內係原計畫書數據。因本次變更之部分係採用新綱圖丈量結果，故與原計畫書之面積不同。
2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

2、學校

原計畫學校面積共計八一·六六公頃（含私立新埔工專用（地））。本次變更配合其他公共設施或分區調整變更部分文中、文小及文高用地，並將私立新埔工專用（地）併入土地使用分區，變更後計畫面積為七〇·一七公頃。

3、公園

原計畫劃設公園共二十一處，面積為八三·八一公頃。本次變更調整公(一)、公(二)、公(三)、公(四)、公(五)、公(六)等用地範圍，變更後面積增為八四·七六公頃。

4、車站

原計畫劃設四處車站，面積計六一·一六公頃。本次變更原站(一)為中心商業區，並合併原站(二)及站(三)，調整其區位，變更作行政區（兼作車站使用）。故變更後僅留設一處車站，係屬第三期發展區，俟辦理該區細部計畫時，應配合變更為行政區。

5、停車場

原計畫未劃設停車場用地，本次變更於中心商業區內增設一處停車場，計畫面積一．〇一公頃。

6、變電所

原計畫劃設四處變電所，面積為一．一一公頃。其中僅變(三)位於本次變更範圍內，考量未來實際發展需要，仍維持原計畫不予變更。

7、電信事業用地

原計畫未劃設電信事業用地，本次變更配合實際需要，增設兩處分別供設置電信機房及電信維護中心使用，計畫面積合計為〇．七九公頃。

8、自來水事業用地

原計畫未劃設自來水事業用地，本次變更配合相關公共工程建設需要，增設一處，作為自來水配水池使用，計畫面積三．二五公頃。

9、污水處理廠

原計畫於計畫區西南側沿海地區劃設一處，面積為一一．七〇公頃（含海域）。本次變更配合污水處理系統之需要，除就原污水處理廠予以向北擴大大外，並於第一期細部計畫區北側增設一處污水處理廠之加壓站用地，變更後面積合計為十七．三六公頃（含海域）。

10、垃圾焚化爐用地

原計畫未劃設垃圾焚化爐用地，本次變更配合實際需要及相關公共工程規劃，於污水處理廠北側劃設一處垃圾焚化爐用地，焚化後之垃圾灰燼採取就地掩埋方式，掩埋於本用地範圍內。計畫面積二．四〇公頃。

項目	變更前計畫 面積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	面積 增減	備註
機關	11.48	11.27	-0.21	
文小	3.39	3.39	0	
文小	2.03	2.03	0	
文小	2.59	2.59	0	*
文小	2.10	2.10	0	
文小	2.95	2.95	0	
文小	2.30	2.30	0	
文小	2.14	2.62	+0.48	*
文小計	17.50	17.98	+0.48	
文中	3.23	2.88	-0.35	
文中	2.52	2.58	+0.03	*
文中	2.59	2.59	0	
文中	2.79	2.79	0	
文中計	11.13	10.84	-0.29	*
文高	3.52	3.14	-0.38	
文高	4.00	4.09	+0.09	
文高計	7.52	7.23	-0.29	
公	3.16	3.16	0	
公	4.02	3.24	-0.78	*
公	2.32	3.00	+0.08	
公	4.56	4.56	0	
公	4.90	5.12	+0.22	
公	5.29	4.30	-0.59	
公	4.05	3.97	-0.08	
公(廿一)	4.80	6.73	+1.93	
公計	33.10	34.08	+0.98	
車站	0.60	—	-0.60	
車站	0.54	—	-0.54	行政區兼作車站使用
車站	5.10	—	-5.10	
車站計	6.24	—	-6.24	
停車場	—	1.01	+1.01	增設
變電所	0.29	0.29	0	
變電所	—	0.33	+0.33	增設
變電所	—	0.46	+0.46	增設
變電所計	—	0.79	+0.79	
自來水事業用地	—	3.25	+3.25	增設
污水	11.70	17.27	+5.57	
污水	—	0.09	+0.09	增設
污水計	11.70	17.36	+5.66	
垃圾焚化爐用地	—	2.40	+2.40	增設

註：1.*表示變更前計畫面積採用新測圖丈量結果。
2.表內面積應依據核定圖實地分割圖面積為準。

11、體育場、綠地

體育場及綠地等公共設施均未包含於本次變更範圍內，考量未來發展需要，均維持原計畫。

有關本次變更範圍內（即第一期細部計畫區內）之公共設施變更情形詳如表四所示。

(六)交通系統計畫

1、捷運系統

維持原計畫，沿T-100號計畫道路設置。

2、公路

道路系統仍維持原計畫之聯外道路寬度五〇—二〇公尺及區內道路三〇—十五公尺。惟本次變更配合都市設計、相關計畫或避免拆遷建物，對道路位置及路寬略作調整。變更後計畫道路面積減為二七五·五二公頃。

變更後之主要計畫詳見圖五所示。

六、配合措施

(一) 本次逕為變更主要計畫係為遵照「行政院公共建設督導會報第十九次會議」院長指示：由「內政部統籌辦理淡海新市鎮開發」，除變更擬定機關為內政部外，其餘係為配合內政部訂定第一期發展區細部計畫而辦理變更。

3

(二) 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。

~

(三) 將來內政部訂定二、三期發展區細部計畫時，應配合本次變更相關部分，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。

註：中華民國八十一年八月編訂
中華民國八十二年一月修訂