

中華民國八十四年一月

密
公開展覽後機密
等級自行註銷

變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）書

內政部

目 錄

	一、前言	一
	二、原有主要計畫概要	二
	三、相關計畫及研究建議	一〇
	四、變更理由及內容	一一
	五、變更後實質計畫	一四
	六、配合措施	二八
附件 I	淡海新市鎮第三期發展區公民團體陳情意見處理情形一覽表	二九
附件 II 1	淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號對照表	三〇
附件 II 2	淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號示意圖	三〇

圖目錄

圖一	淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖	．．．．．	三
圖二	淡海新市鎮都市設計案示意圖	．．．．．	一二
圖三	淡海新市鎮特定區（第三期細部計畫區）相關計畫建議位置示意圖	．．．．．	一三
圖四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）變更位置示意圖	．．．．．	一五
圖五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）示意圖	．．．．．	二一

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	· · · · ·	六
表二	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）變更內容明細表	· · · · ·	一六
表三	變更淡海新市鎮特定區主要計畫變更前後土地使用計畫面積分配表	· · · · ·	一七
表四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）變更後公共設施計畫用地面積對照表	· · · · ·	二四

二、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決議，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」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。之後營建署於八十一年四月份行政院公共督導會報，提案「淡海新市鎮綜合示範社區」。會中決議淡海新市鎮之開發由營建署統籌辦理。

為創造優良之都市景觀及居住環境，本特定區曾辦理「淡海新市鎮雨水、污水、自來水系統規劃工作」、「淡海新市鎮整體開發計畫」、「淡海新市鎮開發計畫道路高程與整地工程規劃」、「淡海新市鎮聯外道路系統規劃」、「淡海新市鎮道路交通整體規劃」、「淡海新市鎮停車場整體規劃」及「淡海新市鎮都市設計主要計畫」等研究，對淡海新市鎮特定區有多項建議。

基此，為使各相關委託研究建議能配合新市鎮各期發展區開發建設之順利推行。曾先後辦理第一期細部計畫並配合變更主要計畫（已於八十年二月發布實施）、擴大暨變更主要計畫並配合第一期發展區開發及第二期細部計畫並配合變更主要計畫（目前均屬審議階段中）。

今為配合淡海新市鎮特定區分期分區開發時序，及參酌前述各委託研究案之建議，並依據都市計畫法第二十七條第一項第四款及第二項之規定，特辦理變更淡海

新市鎮特定區主要計畫。

二、原有主要計畫概要（以下係以「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫）案」之計畫內容為準）

(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、七四二·一四公頃。（註：原有主要計畫所載各項面積，經重新丈量與原計畫不同，以下所載原計畫均採新丈量後之面積，詳見表一）。計畫示意圖詳圖一。

(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. 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。住宅區計畫面積合計為八四六·〇七公頃。

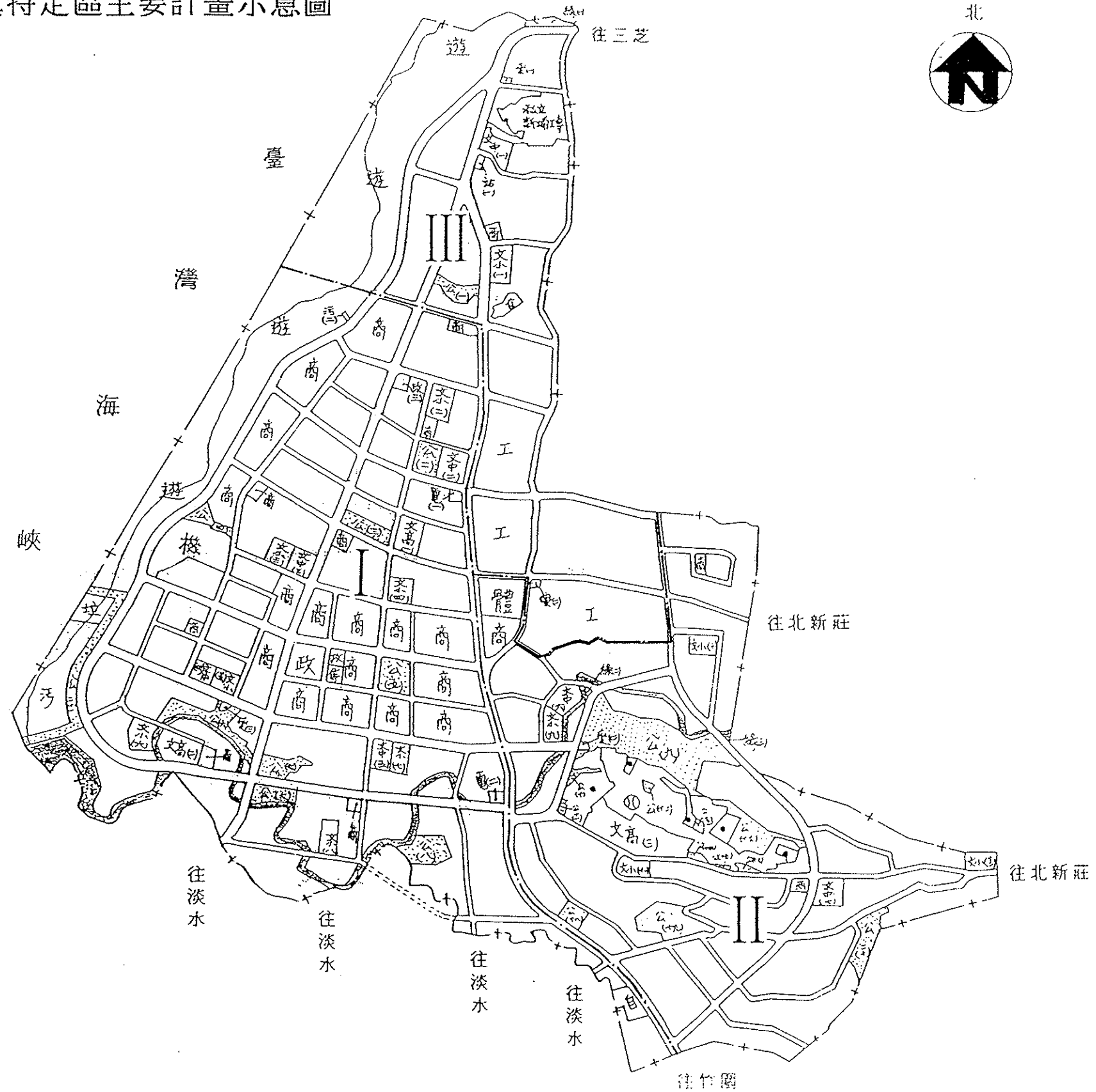
2. 商業區

本新鎮之商業區計畫面積為一三六·五〇公頃，分為三類：即中心商業區

圖一 淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖



- 圖例
- 住宅區
 - 商 商業區
 - 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 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
 - 油 加油站
 - 站 車站
 - 停 停車場
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 電 電信事業用地
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 自 自來水事業用地
 - 十 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



、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。計畫面積合計為八八·六六公頃。

(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，計畫面積合計為三六·七二公頃。

(3) 鄰里商業區：配合住宅區間鄰里單位劃設，共劃設十一處，每處約一公頃。供一般商業、企業、娛樂、餐飲等服務業使用。計畫面積合計為一一·一二公頃。

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。原計畫之工業區類型係指定為無污染性工業之乙種工業區。計畫面積合計為六七·二七公頃。

4. 行政區

劃設三處，其中政一、政二位於中心商業區內。行政區供新鎮有關之行政機關、社會文化活動設施、公用事業機構及可兼作車站使用。計畫面積為六·六四公頃。

5. 保存區

劃設一處，供興建寺廟及其相關設施使用，計畫面積一·五六公頃。

6. 河川區

於計畫區南側，將公司田溪沿線劃設為河川區，計畫面積二四·九六公頃。

7. 海濱遊憩區

劃設一處，供各種海濱遊憩活動使用，（計畫面積為一六四·五三公頃），其中海域部份佔一〇五·七八公頃。

8. 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，計畫面積為二九·八〇公頃。

9. 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。計畫面積為一二·九七公頃。

10. 私立新埔工專用地

原計畫配合現況劃設私立新埔工專用地一處，計畫面積為一〇·四二公頃。

土地使用分區計畫及面積，請參閱圖一、表一。

(五) 公共設施計畫

1. 機關

於計畫區西南側劃設機關用地一處，計畫面積一一·二七公頃。

2. 學校

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

單位：公頃

項	目	原主要計畫面積(原計畫書)(1)	原主要計畫面積(重新丈量)(2)	占計畫總面積百分比(%)	備 註
土地 使 用 分 區	住宅區	838.80	846.07	48.57	
	中心商業區	88.66	88.66	5.09	
	海濱商業區	36.72	36.72	2.11	
	鄰里商業區	11.07	11.12	0.64	
	工業區	67.89	67.27	3.86	
	行政區	6.36	6.64	0.38	
	保存區	1.78	1.56	0.09	
	河川區	26.37	24.96	1.43	
	海濱遊憩區	158.46	164.53	9.44	海域占105.78公頃
	高爾夫球場專用區	30.61	29.80	1.71	
	高爾夫球場專用區及公園	12.88	12.97	0.74	
	私立新埔工專用地	10.62	10.42	0.60	
	小 計	1288.30	1300.72	74.66	
公共 設 施 用 地	機 關	11.27	11.27	0.65	
	文 小	29.98	29.89	1.71	
	文 中	20.24	20.10	1.15	
	文 高	19.95	20.05	1.15	
	公 園	84.76	84.79	4.87	海域占0.68公頃
	體育場	6.50	6.47	0.37	
	綠 地	1.48	1.52	0.09	
	車 站	0.53	0.56	0.03	
	停車場	1.01	1.01	0.06	

六

註：1.第(1)欄所採用之原主要計畫面積數據係採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫)案」變更後之計畫書所載面積。
2.第(2)欄所採用之原主要計畫面積數據係採用重新丈量後之面積，其中第一期發展區部分係依註1所指個案變更後之計畫圖重新丈量，第二期及第三期部分，係依八十二年四月重新修測之地形圖轉繪主要計畫成果丈量。惟表內所註面積仍應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

續表一 原淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表 單位：公頃

項	目	原主要計畫面積(原計畫書)(1)	原主要計畫面積(重新丈量)(2)	占計畫總面積百分比(%)	備 註
公 共 設 施 用 地	電信事業用地	0.79	0.79	0.04	
	自來水事業用地	3.25	3.19	0.18	
	變電所	1.11	1.13	0.07	
	垃圾焚化爐用地	2.40	2.40	0.14	海域占1.85公頃
	污水處理廠	17.36	17.36	1.00	海域占9.55公頃
	道 路	275.52	240.89	13.83	
	小 計	477.56	441.42	25.34	
合 計	1765.86	1742.14	100.00	海域占117.86公頃	
以 下 空 白					

七 註：1.第(1)欄所採用之原主要計畫面積數據係採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫)案」變更後之計畫書所載面積。
2.第(2)欄所採用之原主要計畫面積數據係採用重新丈量後之面積，其中第一期發展區部分係依註1所指個案變更後之計畫圖重新丈量，第二期及第三期部分，係依八十二年四月重新修測之地形圖轉繪主要計畫成果丈量。惟表內所註面積仍應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

(1) 文小：以每一社區設置一至二處為原則，共劃設十二處，計畫面積合計為二十九·八九公頃。

(2) 文中：以每一社區設置一處為原則，共劃設七處，計畫面積合計為二〇·一〇公頃。

(3) 文高：共劃設三處，計畫面積合計為二〇·〇五公頃。

3. 公園

共劃設二十一處，計畫面積八四·七九公頃。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，計畫面積六·四七公頃。

5. 綠地

共劃設三處，計畫面積一·五二公頃。

6. 車站

共劃設一處，位於第三期發展區供捷運車站使用（餘車站用地已調整位置，並修正為行政區可供車站使用），計畫面積合計〇·五六公頃。

7. 停車場

劃設一處停車場於中心商業區內，計畫面積一·〇一公頃。

8. 電信事業用地

於第一期發展區內劃設二處，計畫面積〇·七九公頃。

9. 自來水事業用地

於第一期發展區內劃設一處，供自來水配水池使用，計畫面積三·一九公頃。

10. 變電所

共劃設四處，計畫面積爲一·一三公頃。

11. 垃圾焚化爐用地

劃設垃圾焚化爐用地一處，計畫面積二·四〇公頃。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。

12. 污水處理廠

劃設二處，其中一處係供作加壓站使用。計畫面積共計一七·三六公頃。

(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，爲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9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。

計畫道路面積共計二四〇·八九公頃。

(七) 開發方式：

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

(八) 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，原計畫預計分三期三區發展：

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

本計畫之相關研究計畫及各公用事業機關之建議概述如下：

(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

都市設計案規劃第一期發展區容納人口十七萬四千人，平均居住密度為每公頃五二四人；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二八人；第三期發展區容納人口六萬人，平均居住密度為每公頃三三八人，合計總人口約三十萬九千人，總平均居住密度為每公頃三六八人。

3. 實質計畫

依淡海新市鎮特定區主要計畫指導，規劃可能影響未來環境之視覺特性，如基地設計、建築特性、交通走廊之表現及街景等。主要內容包括：(1) 基地環境與發展準則。(2) 整體都市設計計畫。(3) 交通計畫。(4) 住宅建築計畫方案。(5) 都市設計分區計畫。(6) 建築主題。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

「淡海新市鎮雨水、污水、自來水系統規劃」、「淡海新市鎮停車場整體規劃」等研究，於第三期發展區內之建議為需配合增設調節池、下水道管線用地、停車場等設施用地。

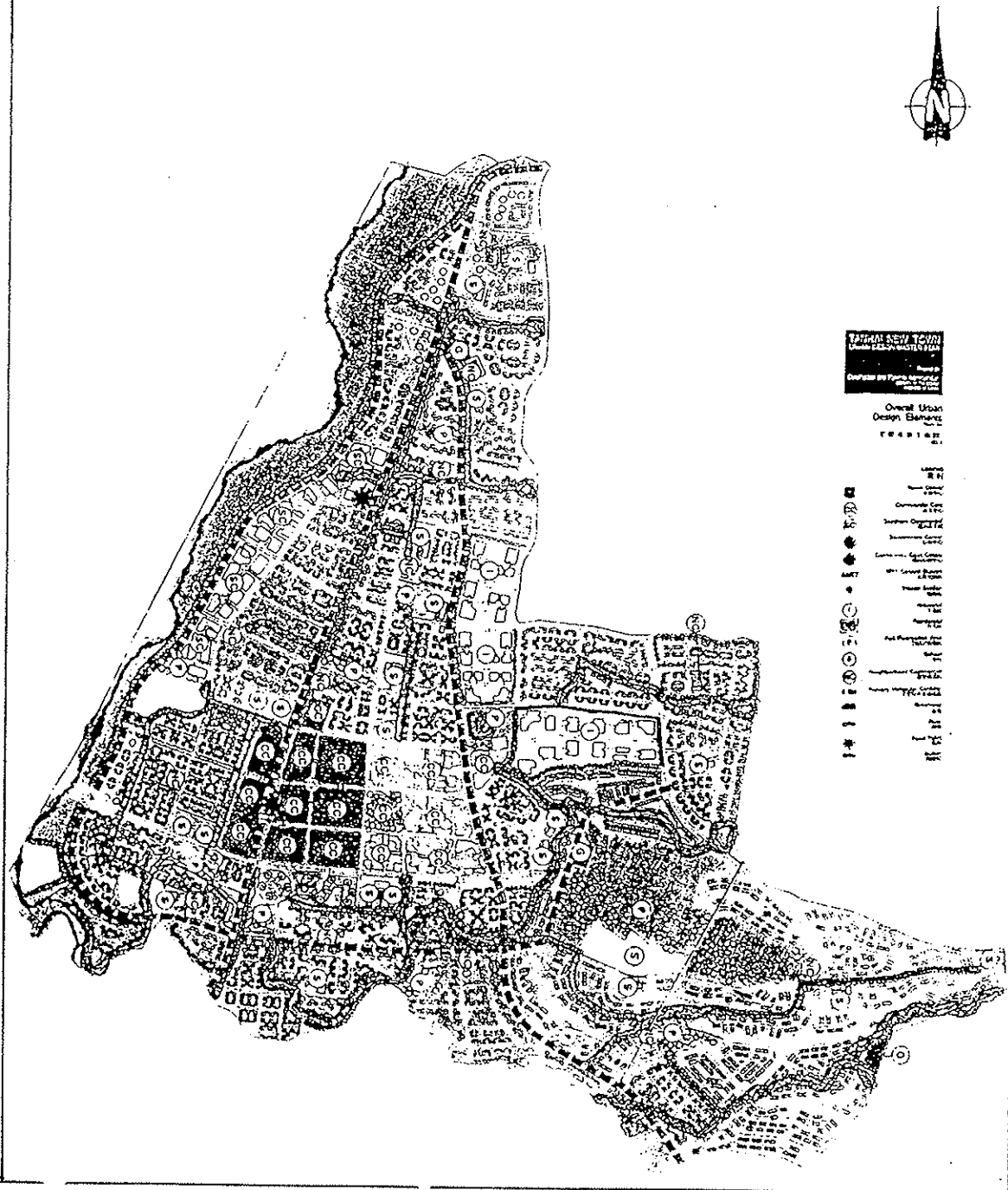
(三) 相關公用事業單位或公民團體之建議

包括郵局、台灣電力公司、中國石油公司、電信局建議設置機關、電信用地、加油站等。詳細內容及處理情形詳附件 I。

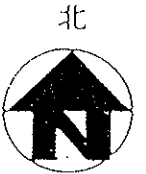
綜合上述相關計畫及單位之建議，本第三期細部計畫區內主要計畫修訂建議如圖三所示。

四 變更理由及內容

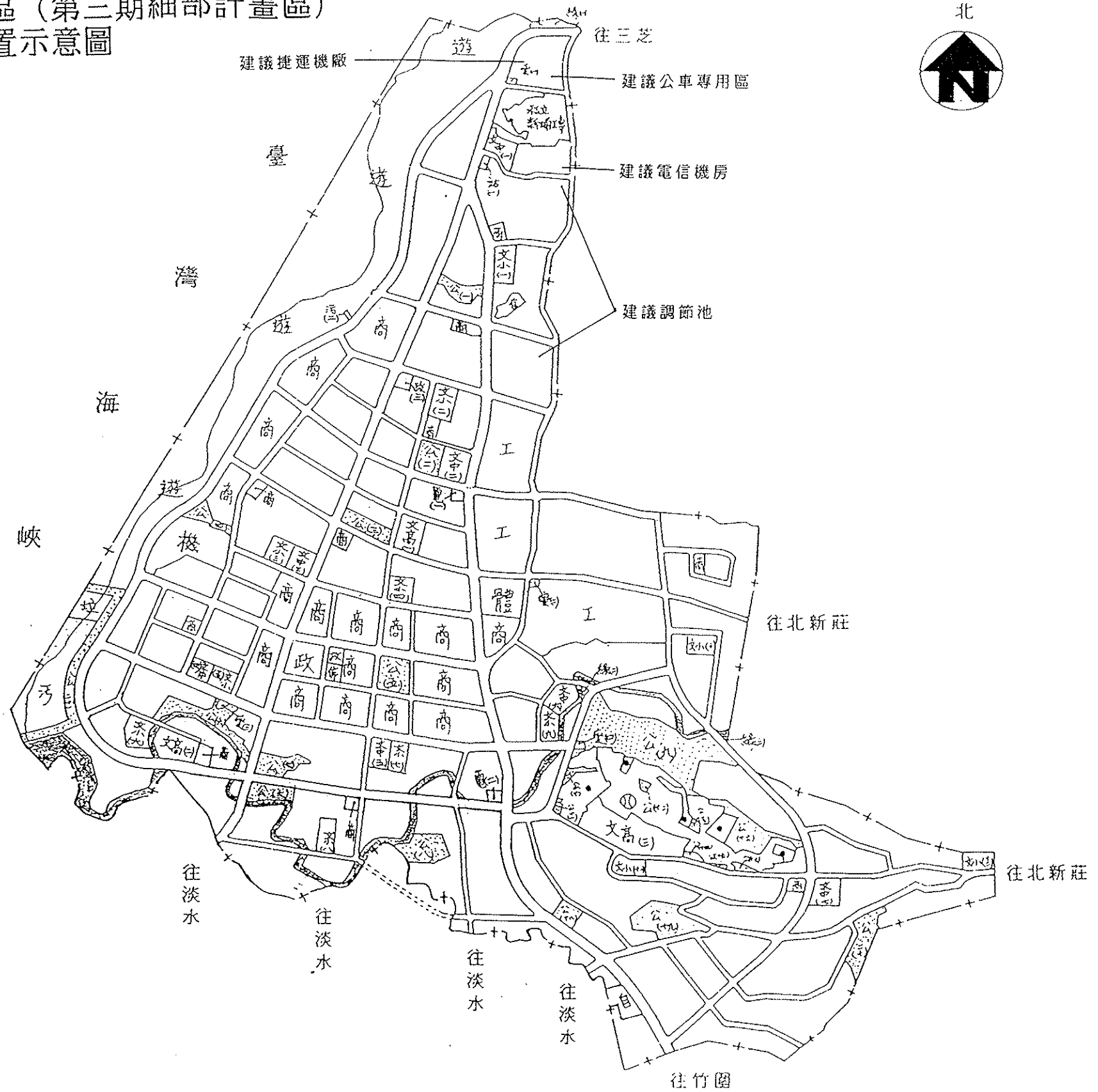
圖二 淡海新市鎮特定區都市設計案畫示意圖



圖三 淡海新市鎮特定區 (第三期細部計畫區)
 相關計畫建議位置示意圖



- 圖例
- 住宅區
 - 商 商業區
 - 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 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
 - 電 電信事業用地
 - 道 道路
 - 十 計畫範圍線



(一) 變更理由

本計畫因採用民國七十九年十一月新測（並於八十二年四月重新修測）之比例尺一千分之一地形圖為規劃基本圖，經轉繪原主要計畫後，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、相關公共工程委託研究案及公用事業單位之建議等予以變更，以符合未來開發需要。

(二) 變更內容

共計變更十一案，變更位置如圖四，變更內容及理由詳表二，變更前後主要計畫面積詳表三。

1. 配合實際開發需要變更者：計六案。（即表二之第一—第六案）
2. 配合公共設施及公用事業需要變更者：計四案。（即表二之第七—第十案）
3. 配合都市設計、公共工程規劃報告建議變更者：計一案。（即表二之第十一案）

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，全區計畫人口仍為三十萬人。

(二) 土地使用分區計畫

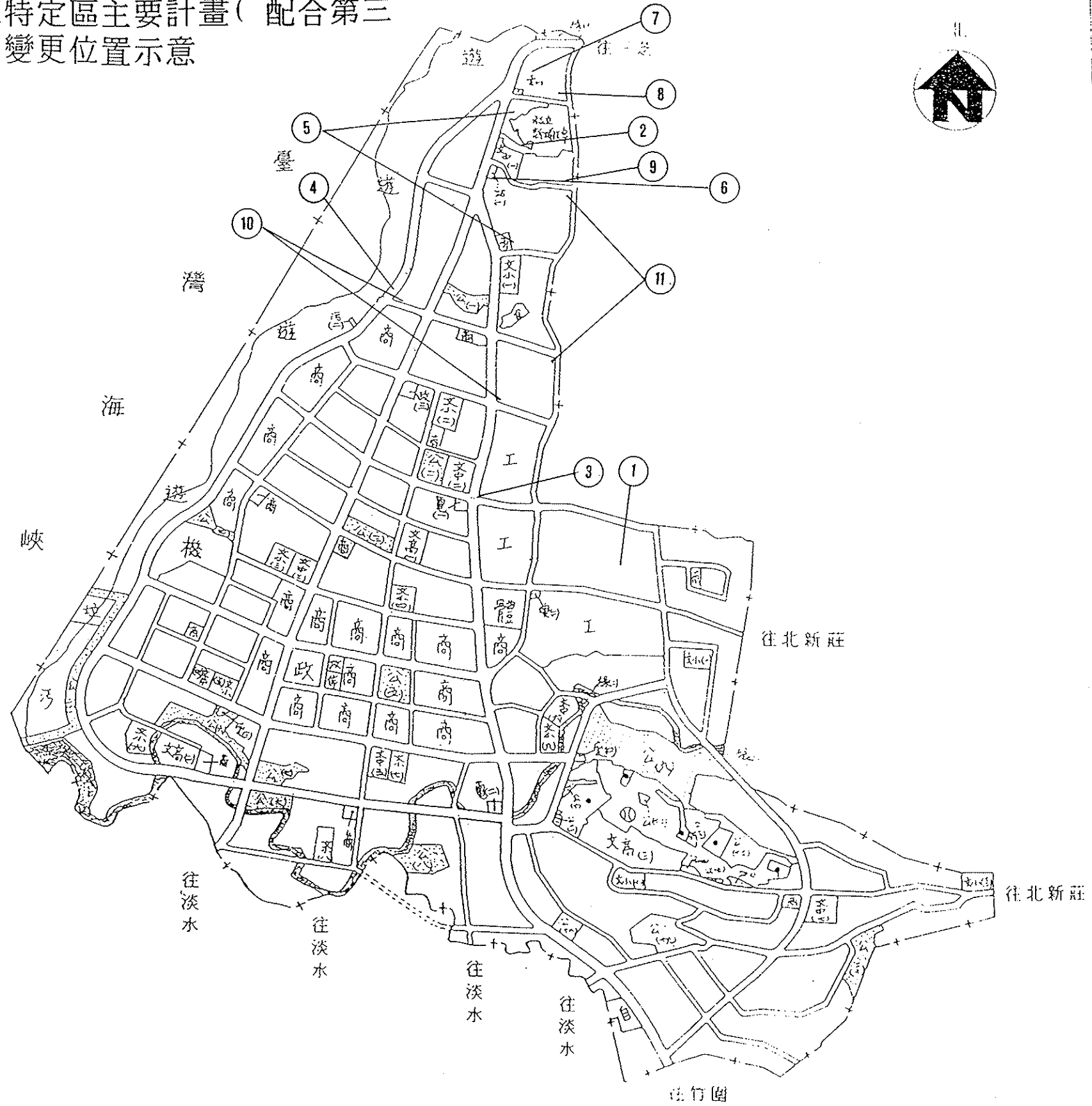
1. 商業區

第三期發展區內，原計畫面積一·〇七公頃，本次各變更及增加一處鄰里商業區，變更後商業區面積五·三九公頃。

圖四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第三期細部計畫案) 變更位置示意



- 圖例
- 住宅區
 - 商 商業區
 - 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 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
 - 電 電信事業用地
 - 道 道路
 - 計 計畫範圍線



表二 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第三期細部計畫案)變更內容明細表

單位：公頃

案號	位 置	變更內容		面 積	變 更 理 由	備 註
		原計畫	新計畫			
一	淡海新市鎮第二期發展區北側，35號道路以西，16號道路以南，21號道路以東	(調整分期分區發展計畫範圍) 工業區 住宅區 變電所 道路	併入第二期 細部計畫範圍	三二·六四 三六·六一 六〇·三〇 六〇·三二	1. 配合「第二期細部計畫並配合變更主要計畫案」變更。 2. 將原屬第三期發展區之工業區等納入第二期發展區範圍，以便及早開發，供工廠遷移使用。	
二	淡海新市鎮第三期發展區北側，9號道路東面，4號道路北面	新埔工專 住宅區	住宅區 新埔工專	〇〇·一三〇 〇·一〇〇	配合新設細部計畫道路需要。(變更道路部分，主要計畫暫併住宅區。)	
三	淡海新市鎮第三期發展區南側，9及16號道路交叉 口附近	道路	工業區	〇·六〇	配合第一期發展區道路位置調整而變更。	
四	淡海新市鎮第三期發展區西側，1及10號道路交叉 口附近	住宅區 道路 海濱遊憩區	道路 海濱遊憩區 住宅區 道路	〇〇·五五 〇〇·五五 	配合第一期發展區道路位置而變更。	
五	淡海新市鎮第三期發展區北側，9及4號道路交叉 口附近	住宅區	鄰里商業區	二·七〇	2.1. 配合「都市設計案」建議。 2. 配合未來發展需要。	
六	淡海新市鎮第三期發展區北側，9及4號道路交叉 口附近	車站用地	行政區	〇·五六	配合未來發展需要，兼供車站使用。	
七	淡海新市鎮第三期發展區北側，2號道路北面及1號道路東面	住宅區	機廠用地	四·五七	配合捷運機廠設置需要，以供維修、調度使用。	
八	淡海新市鎮第三期發展區北側，2號道路北面及1號道路東面	住宅區	車站專用區	二·七四	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。	
九	淡海新市鎮第三期發展區東北側，4號道路北面	住宅區	電信事業用地	〇·三六	配合未來發展需要。	
十	淡海新市鎮第三期發展區中央東側，19及12號道路交叉 口附近	住宅區	加油站用地	〇·一六	配合未來發展需要。	
		住宅區	加油站用地	〇·一六		
十一	淡海新市鎮第三期發展區東側，4號道路南面	住宅區	下水道用地	〇·三六	1. 配合「淡海新市鎮雨水、污水、自來水規劃案」建議。 2. 配合雨水下水道系統劃設需要，作為調節池使用。	
		住宅區	下水道用地	〇·六三		
	以下空白					

註：——面積過小不予列計。

表三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫變更前後土地使用計畫面積分配表

單位：公頃

項 目		原 主 要 計 畫		第 一 期 發 展 區 (草 案)			第 二 期 發 展 區 (草 案)			第 三 期 發 展 區 (草 案)			小 計	備 註	
		計畫面積 (註1)	重新丈量面積 (註2)	計畫面積	變更面積 (註3)	變更後面積	計畫面積	變更面積 (註4)	變更後面積	計畫面積	變更面積 (註5)	變更後面積			
土 地 使 用 分 區	住宅區	838.80	846.07	367.82	-4.17	363.65	324.62	-14.69	309.93	153.63	-50.56	103.07	776.65		
	中心商業區	88.66	88.66	84.11	—	84.11	4.55	—	4.55	—	—	—	88.66		
	海濱商業區	36.72	86.72	36.72	—	36.72	—	—	—	—	—	—	36.72		
	鄰里商業區	11.07	11.12	7.88	—	7.88	2.17	+1.17	3.34	1.07	4.32	5.39	16.61		
	工業區	67.89	67.27	—	—	—	—	67.47	67.47	67.27	-32.04	35.23	102.70		
	行政區	6.36	6.64	6.64	—	6.64	—	—	—	—	0.56	0.56	7.20		
	保存區	1.78	1.56	—	+0.17	0.17	—	—	—	1.56	—	1.56	1.73		
	河川區	26.37	24.96	19.36	+1.37	20.73	5.60	0.64	6.24	—	—	—	26.97		
	海濱遊憩區	158.46	164.53	66.15	-2.76	63.39	—	—	—	98.38	0.55	98.93	162.32	海域為105.78公頃	
	高爾夫球場專用區	30.61	29.80	—	—	—	29.80	—	29.80	—	—	—	29.80		
	高爾夫球場專用區及公園	12.88	12.97	—	—	—	12.97	—	12.97	—	—	—	12.97		
	私立新埔工專用地	10.62	10.42	—	—	—	—	—	—	10.42	0.03	10.45	10.45		
	車站專用區	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2.74	2.74	2.74		
小 計	1288.30	1300.72	588.68	-5.39	583.29	379.71	54.59	434.30	332.33	-74.40	257.93	1275.52			
公 共 設 施 用 地	機 關	11.27	11.27	11.27	+1.76	13.03	—	0.16	0.16	—	—	—	13.19		
	學 校	文小	29.98	29.89	17.87	—	17.87	9.19	+0.08	9.27	2.67	—	2.67	29.81	
		文中	20.24	20.10	10.94	—	10.94	6.08	-0.23	5.85	3.08	—	3.08	19.87	
		文高	19.95	20.05	7.54	—	7.54	12.51	—	12.51	—	—	—	20.05	
		小計	70.17	—	36.35	—	36.35	27.94	-0.15	27.79	5.75	—	5.75	69.89	
	公 園	87.76	84.79	34.10	+1.50	35.60	47.40	-1.74	45.66	3.29	—	3.29	84.55		
	體 育 場	6.50	6.47	—	—	—	6.47	—	6.47	—	—	—	6.47		
	綠 地	1.48	1.52	—	+7.45	7.45	0.36	+0.12	0.48	1.16	—	1.16	9.09		
	車 站	0.53	0.56	—	—	—	—	—	—	0.56	-0.56	—	—		
	停 車 場	1.01	1.01	1.01	—	1.01	—	—	—	—	—	—	1.01		

續表三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫變更前後土地使用計畫面積分配表

項 目	原 主 要 計 畫		第 一 期 發 展 區 (草 案)			第 二 期 發 展 區 (草 案)			第 三 期 發 展 區 (草 案)			小 計	備 註	
	計畫面積 (註1)	重新丈量面積 (註2)	計畫面積	變更面積 (註3)	變更後面積	計畫面積	變更面積 (註4)	變更後面積	計畫面積	變更面積 (註5)	變更後面積			
公 共 設 施 用 地	加 油 站			+0.35	0.35	0	0.30	0.30	—	0.32	0.32	0.97		
	變 電 所	1.11	1.13	0.29	—	0.29	0.23	+3.06	3.29	0.61	-0.30	0.31	3.89	
	捷運變電所	—	—	—	+0.14	0.14	—	—	—	—	—	—	0.14	
	電信事業用地	0.79	0.79	0.79	—	0.79	—	0.25	0.25	—	0.36	0.36	1.40	
	下水道用地	—	—	—	—	—	—	1.69	1.69	—	0.99	0.99	2.68	
	自來水事業用地	3.25	3.19	3.19	—	3.19	—	0.71	0.71	—	—	—	3.90	
	污水處理廠	17.36	17.36	17.36	+0.50	17.86	—	—	—	—	—	—	17.86	*含海域則為 17.36公頃
	垃圾焚化爐用地	2.40	2.40	2.40	+10.97	13.37	—	—	—	—	—	—	13.37	*含海域則為 2.40公頃
	捷運機廠用地	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.57	4.57	4.57	
	瓦斯用地	—	—	—	—	—	—	+0.89	0.89	—	—	—	0.89	
	道路	275.52	240.83	144.99	—	144.99	54.96	16.15	71.11	40.94	-6.85	34.09	250.19	
小 計	477.56	441.42	251.75	+22.67	274.42	137.36	21.29	158.64	52.31	-1.47	50.84	483.90		
合 計	1765.86	1742.14	840.43	+17.28	857.71	517.07	75.87	592.94	384.64	-75.87	308.77	175.42		
以下空白														

註1之數據係採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫)案」變更後之計畫書所載面積。

一
八

註2之數據係採用重新丈量後之面積，其中第一期發展區部分係註1所指個案變更後之計畫圖重新丈量，第二期及第三期部分，係依八十二年四月重新修測之地形圖轉繪主要計畫成果丈量。惟表內所註面積仍應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註3之數據係採用「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)」(草案)之變更面積。

註4之數據係採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫)」(草案)之變更面積。

註5之數據係採用「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第三期細部計畫)」(草案)之變更面積。

2. 住宅區

第三期發展區內，原計畫面積一五三·六三公頃，本次變更部分住宅區為工業區並併第二期發展區開發，變更後減為一〇三·〇七公頃。

3. 工業區

第三期發展區內，原計畫劃設二處面積為六七·二七公頃，為配合新鎮內現有工廠之安置及工業發展需要，變更部分工業區併第二期發展區開發，本次變更後面積為三五·二三公頃，另為利於管理，指定為乙種工業區。

4. 行政區

第三期發展區內，原計畫並無行政區，本次變更為配合實際發展需要，將原車站用地變更為行政區兼供車站使用，本次變更後面積為〇·五六公頃。

5. 保存區

第三期發展區原計畫劃設一處，面積一·五六公頃，本次仍維持原計畫，並未變更。

6. 海濱遊憩區

第三期發展區內，原計畫面積九八·三八公頃，本次變更部分道路為海濱遊憩區及部分海濱遊憩區為道路，面積為九八·九三公頃。

7. 私立新埔工專用地

第三期發展區內，原計畫面積一〇·四二公頃，本次變更部分住宅區為私立新埔工專用地及部分私立新埔工專用地為住宅區，變更後面積為一〇·四五公頃。

8. 車站專用區

第三期發展區內，原計畫並未劃設，本次變更爲配合台汽、淡水、指南、新店、三重等家客運公司需要，劃設一處以供車輛停放、維修及轉運使用，變更部分住宅區爲車站專用區，變更後面積爲二·七四公頃。

9. 其他分區

「中心商業區」、「海濱商業區」、「河川區」、「高爾夫球場專用區」、「高爾夫球場專用區及公園」均未包括於本第三期發展區範圍內。有關本次變更前後土地使用計畫面積，詳見表三及圖五。

(三) 公共設施計畫

1. 學校

第三期發展區內，原計畫劃設文小(一)一處，面積二·六七公頃，文中(一)一處，面積三·〇八公頃，本次仍維持原計畫並未變更，合計計畫面積爲五·七五公頃。

2. 公園

第三期發展區內，原計畫劃設公(一)一處，面積三·二九公頃，本次仍維持原計畫。

3. 綠地

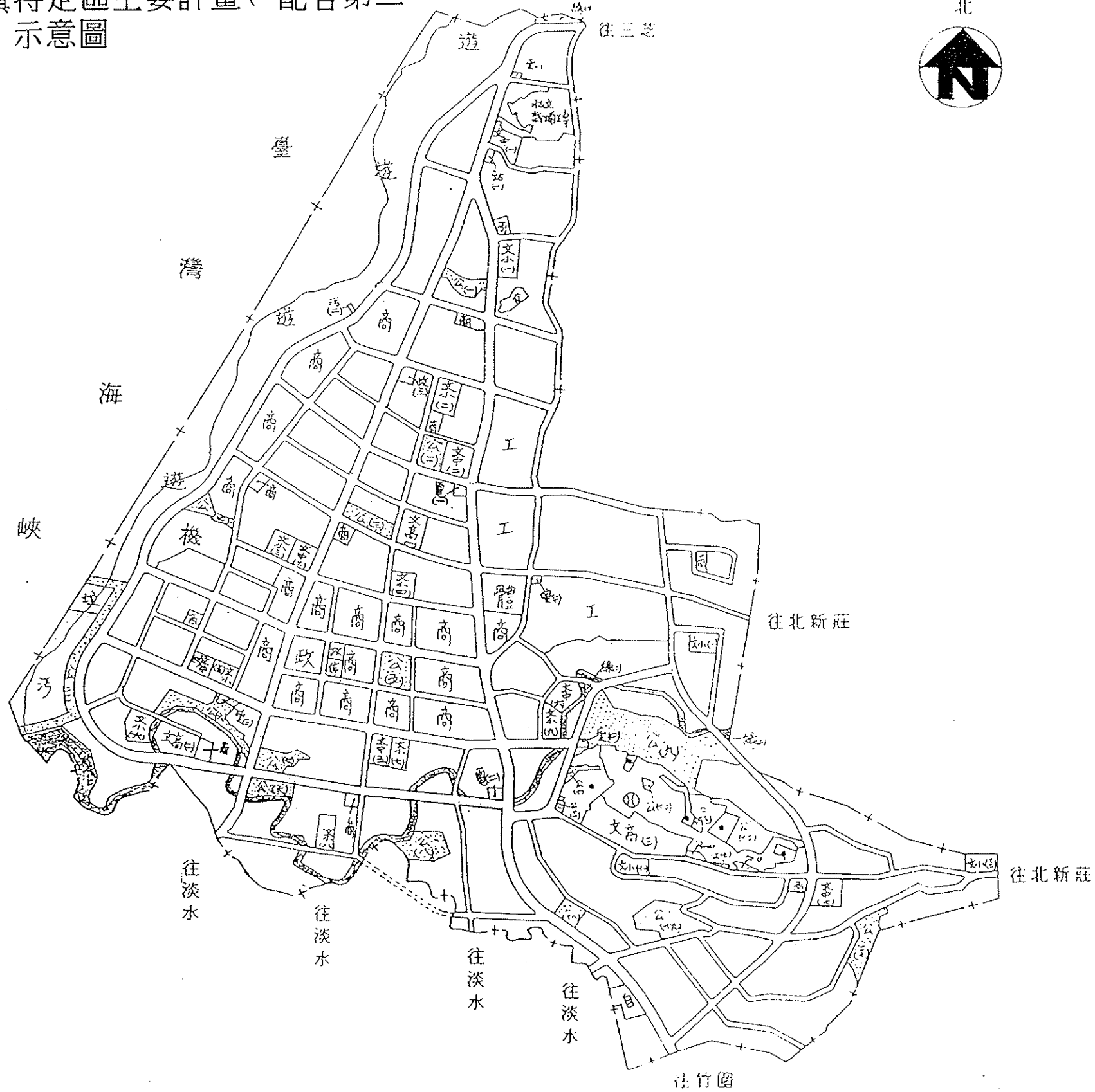
第三期發展區內，原計畫劃設綠(一)一處，面積一·一六公頃，本次仍維持原計畫並未變更。

4. 車站

圖五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第三期細部計畫案) 示意圖



- 圖 例
- 住宅區
 - 商 商業區
 - 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 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
 - 油 加油站
 - 站 車站
 - 停 停車場
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 電 電信事業用地
 - 環 垃圾焚化爐用地
 - 自 自來水事業用地
 - 下 下水道用地
 - 瓦 瓦斯用地
 - 道 道路



第三期發展區原計畫劃設車站一處，面積○·五六公頃，本次變更爲配合實際需要，將原車站用地變更爲行政區兼供車站使用，變更後已無車站用地。

5. 加油站

第三期發展區內，原計畫並未劃設，本次變更於10號計畫道路西側及12號計畫道路東側各增設一處，變更後計畫面積共○·三二公頃。

6. 變電所用地

第三期發展區原計畫劃設二處，計畫面積○·六一公頃，本次爲配合第二期發展區開發需要，變更一處併第二期發展區開發，維持原計畫變更後計畫面積爲○·三一公頃。

7. 電信事業用地

第三期發展區內，原計畫並未劃設，本次變更配合實際發展需要，增設一處，供設置電信機房使用，變更後計畫面積爲○·三六公頃。

8. 下水道用地

第三期發展區內，原計畫並未劃設，本次變更配合雨水下水道系統規劃需要增設兩處，供作爲調節池使用，變更後計畫面積○·九九公頃。

9. 捷運機廠用地

第三期發展區內原計畫並未劃設，本次變更爲配合捷運機廠需要劃設一處，以供維修、調度使用，計畫面積爲四·五七公頃。

10. 其他

「機關」、「文高」、「體育場」、「停車場」、「自來水事業用地」及「瓦斯用地」等，均未包括於第三期發展區內。有關全區公共設施變更或計畫面積調整情形詳如表四所示。

(四) 交通系統計畫

1. 捷運系統

維持原計畫，沿9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。

為利於檢索道路編號，故將原依道路寬度等級分類編號之道路系統編號簡化，表列如附件II—1及II—2所示。

(五) 開發方式

本計畫開發方式採區段徵收方式辦理，惟為配合實際開發時序及相關公共設施、公用設備建設需要，區段徵收之範圍應以區段徵收計畫書所載內容為準。

(六) 分期分區發展計畫

本次變更更為配合工業區之開發，酌予調整分期分區發展計畫之範圍，將第三期發展區七五·八七公頃用地劃入第二期發展區範圍，變更後第三期發展區面積為三〇八·七七公頃。

分期分區範圍，詳見前開圖五所示。

表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）
變更後公共設施計畫用地面積對照表

項 目	編 號	第 一 期 發 展 區	第 二 期 發 展 區	第 三 期 發 展 區	總 計	備 註
機 關	機 (一)	11.27				
	機 (三)	—	0.16			
	小 計	11.27	0.16		11.43	
文 小	文小(一)			2.67		
	文小(二)	3.49				
	文小(三)	2.03				
	文小(四)	2.42				
	文小(五)	2.10				
	文小(六)	2.95				
	文小(七)	2.26				
	文小(八)	2.62				
	文小(九)		2.34			
	文小(十)		2.57			
	文小(十一)		2.31			
	文小(十二)		2.05			
	小 計	17.87	9.27	2.67	29.81	
文 中	文中(一)			3.08		
	文中(二)	2.98				
	文中(三)	2.62				
	文中(四)	2.59				
	文中(五)	2.75				
	文中(六)		2.70			
	文中(七)		3.15			

註：1.表內各該用地面積係以變更後並經重新丈量後之主要計畫面積為準，其中第一、二期發展區數據仍屬草案階段。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）
變更後公共設施計畫用地面積對照表

項 目	編 號	第 一 期 發 展 區	第 二 期 發 展 區	第 三 期 發 展 區	總 計	備 註
	小 計	10.94	5.85	3.08	19.87	
文 高	文高(一)	3.25	—	—	—	
	文高(二)		4.29		—	
	文高(三)		12.51		—	
	小 計	3.25	16.80		20.05	
公 園	公 (一)		—	3.29	—	
	公 (二)	3.30	—		—	
	公 (三)	3.24	—		—	
	公 (四)	2.42	—		—	
	公 (五)	4.63	—		—	
	公 (六)	5.24	—		—	
	公 (七)	4.10	—		—	
	公 (八)	3.97	—		—	
	公 (九)		24.52			
	公 (十)		0.88			
	公 (十一)		0.34			
	公 (十二)		0.38			
	公 (十三)		0.43			
	公 (十四)		0.28			
	公 (十五)		0.11			
	公 (十六)		5.57			
	公 (十七)		0.69			
	公 (十八)		1.79			

註：1.表內各該用地面積係以變更後並經重新丈量後之主要計畫面積為準，其中第一、二期發展區數據仍屬草案階段。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）

變更後公共設施計畫用地面積對照表

項 目	編 號	第 一 期 發 展 區	第 二 期 發 展 區	第 三 期 發 展 區	總 計	備 註
	公 (ㄅ)		7.01			
	公 (ㄆ)		3.66			
	公 (ㄇ)	7.20				不含海域 6.25公頃
	小 計	34.10	45.66	3.29	83.05	
體 育 場			6.47			
綠 地	綠 (一)			1.16		
	綠 (二)		0.35			
	綠 (三)		0.13			
	小 計		0.48	1.16	1.64	
車 站				0		
停 車 場	停 (一)	1.01			1.01	
加 油 站	油 (一)	0.17				
	油 (二)	0.18				
	油 (三)	—	0.16			
	油 (四)	—	0.14			
	油 (五)	—		0.16		
	油 (六)	—		0.16		
	小 計	0.35	0.30	0.32	0.97	
電 信 事 業 用 地	電 (一)	0.33				
	電 (二)	0.46				
	電 (三)	—	0.25			
	電 (四)			0.36		

註：1.表內各該用地面積係以變更後並經重新丈量後之主要計畫面積為準，其中第一、二期發展區數據仍屬草案階段。

2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）
變更後公共設施計畫用地面積對照表

項 目	編 號	第 一 期 發 展 區	第 二 期 發 展 區	第 三 期 發 展 區	總 計	備 註
	小 計	0.79	0.25	0.36	1.40	
自來水事業用地	水 (一)	3.19				位於第一期發展區
	水 (二)	—	0.71			
	小 計	3.19	0.71		3.90	
下水道用地	下 (一)	—	0.84			
	下 (二)	—	0.85			
	下 (三)			0.36		
	下 (四)			0.63		
	小 計	—	1.69	0.99	2.68	
變 電 所	變 (一)			0.31		
	變 (二)		0.30			
	變 (三)	0.29	—	—		
	變 (四)		0.23	—		
	變 (五)		2.76	—		
	小 計	0.29	3.29	0.31	3.89	
垃圾焚化爐用地		2.40	—	—	2.40	不含海域 0.55公頃
污水處理廠用地	污 (一)	11.27	—	—		不含海域 7.81公頃
	污 (二)	0.09	—	—		
	小 計	11.36	—	—	17.36	
瓦 斯 用 地		0.89	—	—	0.89	
機 廠 用 地		—	—	4.57	4.57	
小 計		97.71	92.57	16.75	207.03	

註：1.表內各該用地面積係以變更後並經重新丈量後之主要計畫面積為準，其中第一、二期發展區數據仍屬草案階段。
2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

六 配合措施

本新市鎮之開發，為因應未來實際發展需要，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。

附件一 淡海新市鎮第三期發展區公民團體陳情意見處理情形一覽表

(有關公用事業單位之建議)

一	二	三	四	五	以下空白
需地單位	台北市捷運工程局	電信局	中油	交通部郵政總局	以下空白
設置(陳情)內容	增設機廠用地	增設車站專用區	增設電信事業用地一處	增設加油站二處	增設郵政用地
陳情理由	供設置捷運機廠。	供設置供公車停放、維修、調度、轉運	供設置電信機房。	供設置加油站。	因應未來業務發展需要。
處理情形	同意採納。理由：配合捷運機場設置需要，以供維修、調度使用。	同意採納。理由：配合各家客運公司需要，以供停放、維修及轉運公司。	同意採納。理由：配合未來發展需要。	同意採納。理由：配合未來發展需要。	同意採納。理由：配合未來發展需要。
備註	變更內容第七案。	變更內容第八案。	變更內容第九案。	變更內容第十案。	變更內容第六案。

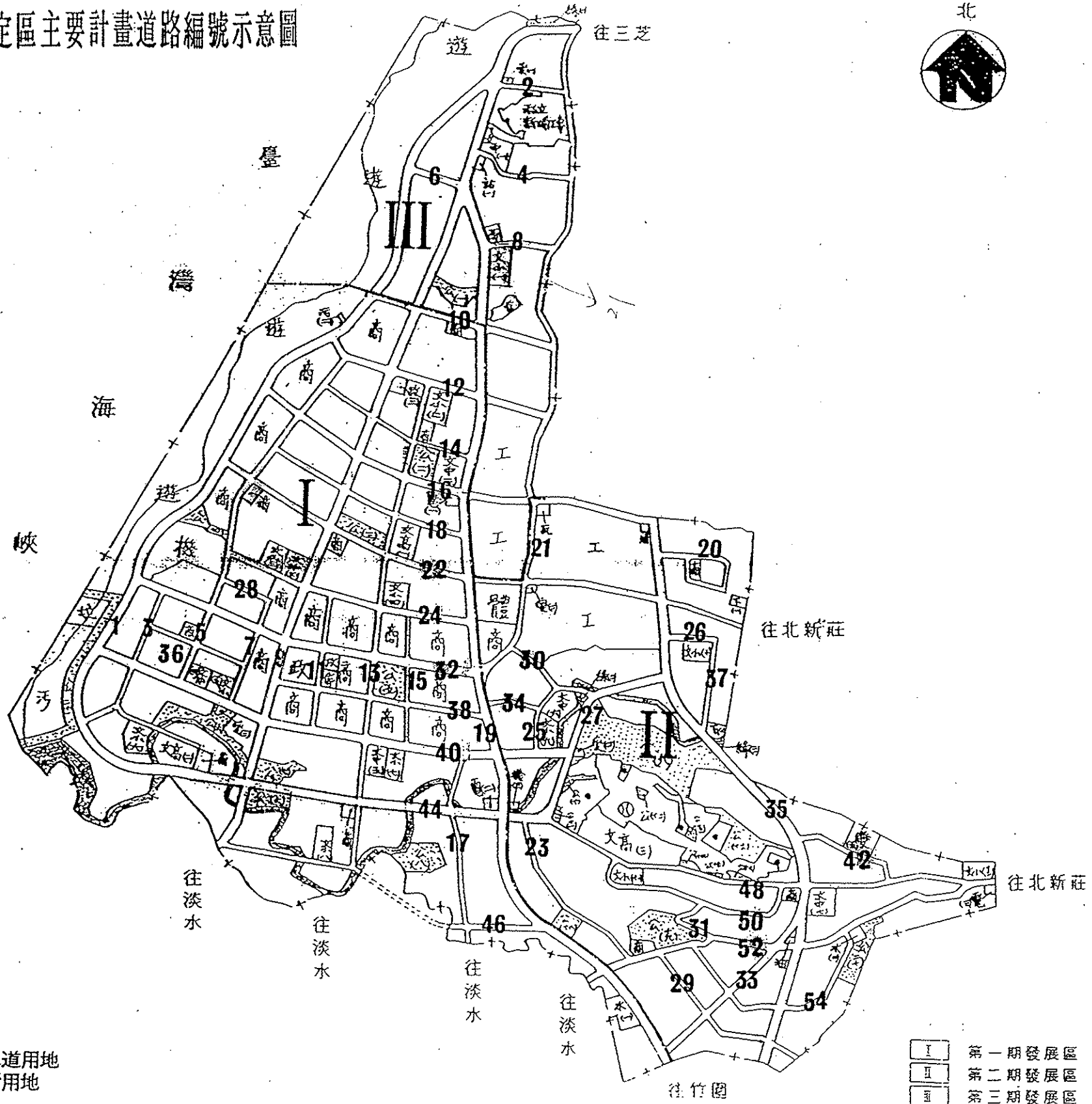
附件II-1 淡海新市鎮主要計畫道路編號對照表

南北向			東西向		
新編號	原 編 號	寬度	新編號	原 編 號	寬度
1	1-2	50m	2	6	15m
3	5-6	20m	4	5-1	20m
5	3-11	30m	6	3-1	30m
7	5-4 (南北向)	20m	8	3-2	30m
9	1-3	50m	10	3-3	30m
11	3-12	30m	12	3-4	30m
13	3-13	30m	14	5-2	15m
15	5-7	20m	16	3-5	30m
17	5-10	20m	18	5-3	20m
19	1-1	50m	20	5-11	20m
21	4	25m	22	3-6 5-12	30m 20m
23	5-19	20m	24	3-7	30m
25	5-16	20m	26	5-13 (東西向)	20m
27	2-3 (東段)	40m	28	5-4 (東西向)	20m
29	5-22	20m	30	5-14	20m
31	5-21	20m	32	2-1	40m
33	3-9 (南段)	30m	34	5-15	20m
35	3-9 (北段) 及 新設路段(快速道路)	50m	36	5-5	20m
37	5-13 (南北向)	20m	38	3-8	30m
			40	2-2	40m
			42	5-18	20m
			44	2-3 (西段)	40m
			46	5-9	20m
			48	5-17	20m
			50	5-20	20m
			52	3-10	30m
			54	5-23	20m

附件 II - 2 淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號示意圖



- 圖 例
- 商 商業區
 - 住宅區
 - 工 工業區
 - 政 行政區
 - 海濱遊憩區
 - ⊙ 高爾夫球場專用區
 - 高爾夫球場專用區及公園
 - 存 保存區
 - 河川區
 - 橋 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
 - 停 停車場
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 計 計畫範圍線
 - 電 電信事業用地
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 水 自來水事業用地
 - 油 加油站
 - 下 下水道用地
 - 瓦 瓦斯用地



變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第三期細部計畫案）書

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十四年一月編訂