

中華民國八十四年五月

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）書

內政部

注		附		項		目		審		核		摘		要		表	
				公民團體對本案之反映意見		變更都市計畫機關		變更都市計畫法令依據		變更都市計畫名稱		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）		說明			
		本案提交內政部都市計畫委員會審核結果		如公民或團體對本案所提意見綜理表		內政部		都市計畫法第二十七條第一項第四款		都市計畫法		內政部					
		提經內政部都市計畫委員會八十四年三月二十七日第三八二次會				日期：民國八十三年十月廿七日 地點：淡水文化中心		自民國八十三年十月十五日起至八十三年十一月十三日止共計三十天（刊登於民國八十三年十月二十一日民眾日報）									

目 錄

一、前言及法令依據	· · · · ·	一
二、變更範圍及內容	· · · · ·	一
三、變更後實質計畫	· · · · ·	二

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	三
表二	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）變更內容明細表	五
表三	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）變更前後土地使用計畫面積分配表	八
表四	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）變更後各期主要計畫土地使用計畫面積分配表	一〇
表五	本次變更有關之公共設施計畫用地面積增減表	一四

圖 目 錄

圖一	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）變更位置示意圖	六
圖二	變更後之淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖	一二

一、前言及法令依據

淡海新市鎮特定區主要計畫原於民國八十年元月五日公布實施，前為訂定第一期細部計畫，曾配合辦理變更部分主要計畫，且將擬定機關變更為內政部，並於民國八十二年二月四日發布實施。

今又為配合第一期發展區內，公用事業設置及綜合示範社區開發及公共工程細部設計等需要，依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理變更主要計畫。（變更前之主要計畫面積詳表一）

二、變更範圍及內容

本次變更內容均位於淡海新市鎮之第一期發展區內，分為四類：

- (一) 配合公用事業設置需要而變更者：包括增設加油站、捷運變電站、調整變電所範圍等。
- (二) 配合公共工程細部設計而變更者：包括調整污水處理廠、垃圾焚化爐用地、公園用地範圍等。
- (三) 配合實際發展需要而變更者：包括增設公園、保留現有大型廟宇（太子廟）、增設機關供原有之軍事設施遷移等。
- (四) 配合前述各項需要而變更者：包括調整計畫範圍及其鄰近配合變更為其他分區等。

有關本次變更計六案，變更內容明細，詳表二，變更位置，詳圖一。

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

表二 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）變更內容明細表

圖一 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）變更位置示意圖

三、變更後實質計畫

(一) 計畫範圍及面積：

計畫範圍，於西南側海域部分配合污水處理廠、焚化爐用地及設置軍事機關需要擴大一七·二八公頃。變更後計畫面積陸域仍為一七四二、一四公頃，含海域則增加為一七五九·四二公頃。

(二) 計畫人口及年期：

計畫人口仍維持三十萬人，計畫目標年為民國九十二年。

(三) 土地使用分區計畫：

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

面積單位：公頃

項 目	原發佈之主要計畫面積(1)	前 次 個 變 面 積		本次變更前之主要計畫面積 (重新丈量)(3)	備 註	
		變 更 面 積	變更後計畫面積(2)			
土 地 使 用 分 區	住宅區	856.18	-17.36	838.80	846.07	
	中心商業區	71.09	+16.83	88.66	88.66	
	海濱商業區	35.97 [37.09]	-0.37	37.72	36.72	
	鄰里商業區	7.32	3.98	11.07	11.12	
	工業區	67.89	—	67.89	67.27	
	行政區	4.88	+1.48	6.36	6.64	
	保存區	1.78	—	1.78	1.56	
	河川區	24.33	+2.04	26.37	24.96	
	海濱遊憩區	168.23	-9.77	158.46	164.53	不含海域為58.62公頃
	高爾夫球場專用區	30.61	—	30.61	29.80	
	高爾夫球場專用區及公園	12.88	—	12.88	12.97	
	私立新埔工專用地	10.62	—	10.62	10.42	
	小 計	1292.88	-3.17	1288.30	1300.72	不含海域為1194.81公頃
公 共 設 施 用 地	機關	11.48	-0.21	11.27	11.27	
	學 校	文 小	30.22 [29.50]	+0.48	29.98	29.89
		文 中	20.58 [20.53]	-0.29	20.24	20.10
		文 高	20.24	-0.29	19.95	20.05
	小 計	70.27	-0.10	70.17	70.04	
	公園	83.81 [83.78]	+0.98	84.76	84.79	不含海域為84.11公頃
	體育場	6.50	—	6.50	6.47	
	綠地	1.48	—	1.48	1.52	
	車站	6.16 [6.77]	-6.24	0.53	0.56	

註：1.第(1)欄係於八十年一月五日發佈之「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」計畫書所載面積。[]內數據係之後辦理第(2)欄之個變局部重新丈量之面積。
 2.第(2)欄係指於八十二年二月四日發佈之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)」個案變更計畫書所載面積。
 3.第(3)欄所採用之原主要計畫面積數據係全面重新丈量後之面積，其中第一期發展區部分係依註2所指個變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。以下所載原主要計畫面積均採本欄數據，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

面積單位：公頃

項 目	原發佈之主要計畫面積(1)	前 次 個 變 面 積		本次變更前之主要計畫面積 (重新丈量)(3)	備 註
		變 更 面 積	變更後計畫面積(2)		
公 共 設 施 用 地	停車場	—	+1.01	1.01	
	變電所	1.11	—	1.11	
	電信事業用地	—	+0.79	0.79	
	自來水事業用地	—	+3.25	3.25	
	污水處理場	11.70	+5.66	17.36	不含海域為7.94公頃
	垃圾焚化爐用地	—	+2.40	2.40	不含海域為0.55公頃
	道 路	280.82 [279.89]	-4.37	275.52	
	小 計	472.98	+3.17	477.56	不含海域為429.47公頃
合 計	1765.86	0	1765.86	計畫總面積 不含海域為1624.28公頃	
以 下 空 白					

四

註：1.第(1)欄係於八十年一月五日發佈之「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」計畫書所載面積。[]內數據係之後辦理第(2)欄之個變局部重新丈量之面積。
 2.第(2)欄係指於八十二年二月四日發佈之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)」個案變更計畫書所載面積。
 3.第(3)欄所採用之原主要計畫面積數據係全面重新丈量後之面積，其中第一期發展區部分係依註2所指個變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。以下所載原主要計畫面積均採本欄數據，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。

表二 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）變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	位置	原計畫	新計畫	面積	變更理由	備註
一	中心商業區西側二一、一號道路南側，三一、一號道路東側	住宅區	公園(公廿三)	三·二〇	為加強綜合示範社區之社區意象，於鄰里商業區東側，增設公園。	
二	計畫區南側一—一號道路西側	住宅區	加油站用地	〇·一八	配合中油需要於第一期發展區劃設二處加油站用地。	
三	計畫區南側三號道路東側	住宅區	加油站用地	〇·一七	配合中油需要於第一期發展區劃設二處加油站用地。	
四	計畫區西南側	公園(公廿一) 非計畫範圍	捷運變電站 變電所	〇·一二 〇·一二	一、配合捷運系統需要設置電力降壓設備。 二、毗鄰之變三用地。配合調整範圍。	註一：擴大部分面積計十七·二八公頃。註二：變更範圍之面積係包括海堤工程所需用地面積。註三：為配合污水處理廠及焚化爐用地工程需要，綠地可供使用。註四：污水處理廠及焚化爐用地，應俟環境影響評估審查通過後始得開發利用。
五	計畫範圍西南側	海濱遊憩區 住宅區 公園(公廿一) 海濱遊憩區 住宅區 公園(公廿一) 海濱遊憩區 住宅區 公園(公廿一) 海濱遊憩區 住宅區 公園(公廿一)	綠地 (公園)公廿一	〇〇·六一 〇〇·六一 〇〇·六一 〇〇·六一 〇〇·六一 〇〇·六一	二、配合污水處理廠及焚化爐用地工程需要，調整用地範圍。註：配合污水處理廠及焚化爐用地工程需要，調整用地範圍。註：配合污水處理廠及焚化爐用地工程需要，調整用地範圍。	
六	中心商業區西側二—一號道路北側	住宅區 公園(公廿一)	河川區 保存區(公園)公廿二	〇〇·七六 〇〇·七六 〇〇·七六 〇〇·七六	配合第四案，將調整後不需使用之污水處理廠及公園，配合現況及鄰近分區劃設為河川區。	本案保存區所在街廓於細部計畫內容應規定於空地儘量予以集中留設於保存區周圍，以利該保存區與周邊環境配合。
	以下空白					

註：凡本次未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

圖一 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)
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 私立新埔工專用地
 - 公 公園
 - 體 體育場
 - 綠 綠地
 - 站 車站
 - 停車場
 - 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 計畫範圍線
 - 電 電信事業用地
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 自 自來水事業用地

擴大計畫範圍位置



- ① 增設公園一處強化社區意象。
- ② 增設兩處加油站用地。
- ③ 增設捷運變電站並調整變電所(一)範圍。
- ④ 配合污水處理廠、垃圾焚化爐用地工程設計需要而擴大都市計畫範圍、調整污水處理廠、垃圾焚化爐用地範圍，並調整公(廿一)範圍及變更公(廿一)南北兩側為綠地。另增設機關一處供軍事機關使用。
- ⑤ 配合第④案將不需使用之污水處理廠、公園用地範圍變更為河川區。
- ⑥ 劃設現況太子廟附近為保存區及公園。

劃設住宅區、商業區（包括中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區）、工業區、行政區、保存區、河川區、海濱遊憩區、高爾夫球專用區、高爾夫球專用區及公園、私立新埔工專用地等十二種，計畫面積計一一九〇・〇六公頃（含海域則為一二九五・二七公頃）。

本次變更後，其計畫內容及土地使用計畫面積分配，參見表三、圖二。各期主要計畫分配面積詳表四。

表三

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）變更前後土地使用計畫面積分配表

表四

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）變更後各期主要計畫土地使用計畫面積分配表

圖二

變更後之淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖

(四) 公共設施計畫：

變更後，共劃設機關、學校（包括文小、文中、文高）、公園、體育場、綠地、停車場、車站、變電所、捷運變電站、加油站用地、電信事業用地、自來水

表三 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）變更前後土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項 目	變 更 前	本 次	變 更 後					
	計 畫 面 積	變 更 面 積	計 畫 面 積	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註		
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	846.07	-4.17	841.90	51.83	47.85		
	中 心 商 業 區	88.66		88.66	5.46	5.04		
	海 濱 商 業 區	36.72		36.72	2.26	2.09		
	鄰 里 商 業 區	11.12		11.12	0.68	0.63		
	工 業 區	67.27		67.27	4.14	3.82		
	行 政 區	6.64		6.64	0.41	0.38		
	保 存 區	1.56	+0.17	1.73	0.11	0.10		
	河 川 區	24.96 (24.96)	0.88 (+1.35)	25.84 (26.31)	1.59 —	— 1.50	海域占0.47公頃	
	海 濱 遊 憩 區	58.62 (164.53)	1.63 (-2.80)	56.99 (161.73)	3.51 —	— 9.19	海域占104.74公頃	
	高爾夫球場專用區	29.80		29.80	1.84	1.69		
	高爾夫球場專用區及公園	12.97		12.97	0.80	0.74	球場約占10.58公頃 公園約占2.39公頃	
	私立新埔工專用地	10.42		10.42	0.04	0.59		
	小 計	1194.81 (1300.72)	-4.75 (-5.45)	1190.06 (1295.27)	73.27 —	— 73.62	海域占105.21公頃	
公 共 設 施 用 地	機 關	11.27	0 (+1.76)	11.27 (13.03)	0.69 —	— 0.74	海域占1.76公頃	
	學 校	文 小	29.89		29.89	1.84	1.70	
		文 中	20.10		20.10	1.24	1.14	
		文 高	20.05		20.05	1.23	1.14	
		小 計	70.04		70.04	4.31	3.98	
	公 園	84.11 (84.79)	2.30 (+1.62)	86.41 (86.41)	5.32 —	— 4.91	變更後不含海域	
	體 育 場	6.47		6.47	0.40	0.37		

註：1.變更前計畫面積係指，發布變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）後經重新丈量之主要計畫面積。
2.面積欄（ ）內數據係指含海域面積。百分比(1)係指占陸域全計畫區面積之比例，百分比(2)係指占含海域之全計畫區面積之比例。
3.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

續表三 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）變更前後土地使用計畫面積分配表

面積單位：公頃

項 目	變 更 前	本 次	變 更 後				
	計 畫 面 積	變 更 面 積	計 畫 面 積	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備 註	
公 共 設 施 用 地	綠 地	1.52 (1.52)	+2.33 (+7.42)	3.85 (8.94)	0.24 —	— 0.51	海域占5.09公頃
	車 站	0.56		0.56	0.03	0.03	
	停 車 場	1.01		1.01	0.06	0.06	
	變 電 所	1.13		1.13	0.07	0.06	
	捷 運 變 電 站	—	+0.14	0.14	0.01	0.01	
	加 油 站 用 地	—	+0.35	0.35	0.02	0.02	
	電 信 事 業 用 地	0.79		0.79	0.05	0.05	
	自 來 水 事 業 用 地	3.19		3.19	0.20	0.18	
	污 水 處 理 廠	7.94 (17.36)	+1.27 (+0.49)	6.30 (17.85)	0.39 —	— 1.01	海域占11.55公頃
	垃 圾 焚 化 爐 用 地	0.55 (2.40)	-1.64 (+10.95)	1.82 (13.35)	0.11 —	— 0.76	海域占11.53公頃
	道 路	240.89		240.89	14.83	13.69	
小 計	429.47 (441.42)	4.75 (+22.73)	434.22 (464.15)	26.73 —	— 26.38	海域占29.93公頃	
合 計	1624.28 (1742.14)	0 (+17.28)	1624.28 (1759.42)	100.00 —	— 100.00	海域占135.14公頃	
以 下 空 白							

註：1.變更前計畫面積係指，發布變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）後經重新丈量之主要計畫面積。
 2.面積欄（ ）內數據係指含海域面積。百分比(1)係指占陸域全計畫區面積之比例，百分比(2)係指占含海域之全計畫區面積之比例。
 3.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

表四 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）變更後各期主要計畫土地使用計畫面積分配表

單位面積：公頃
填表時間：八十四年五月

項 目	全區主要計畫面積	各 期 主 要 計 畫 面 積			備 註		
		第 一 期	第 二 期	第 三 期			
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	841.90	363.65	324.62	153.63		
	中 心 商 業 區	88.66	84.11	4.55	—		
	海 濱 商 業 區	36.72	36.72	—	—		
	鄰 里 商 業 區	11.12	7.88	2.17	1.07		
	工 業 區	67.72	—	—	67.27		
	行 政 區	6.64	6.64	—	—		
	保 存 區	1.73	0.17	—	1.56		
	河 川 區	25.84 (26.31)	20.24 (20.71)	5.60	—		
	海 濱 遊 憩 區	56.99 (161.73)	28.52 (63.35)	—	28.47 (98.38)		
	高爾夫球場專用區	29.80	—	29.80	—		
	高爾夫球場專用區及公園	12.97	—	12.97	—	球場約10.58公頃 公園約2.39公頃	
	私立新埔工專用區	10.42	—	—	10.42		
	小 計	1190.06 (1295.27)	547.93 (583.23)	379.71 (379.71)	262.42 (332.33)		
公 共 設 施 用 地	機 關	11.27 (13.03)	11.27 (13.03)	—	—		
	學 校	文 小	29.89	17.87	9.35	2.67	
		文 中	20.10	10.94	6.08	3.08	
		文 高	20.05	7.54	12.51	—	
	小 計	70.04	36.35	27.94	5.75		
	公 園	86.41	35.72	47.40	3.29		
體 育 場	6.47	—	6.47	—			

註：1.面積欄（ ）內數據係指含海域之計畫面積。
2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

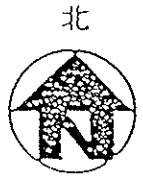
續表四 擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）變更後各期主要計畫土地使用計畫面積分配表

單位面積：公頃
填表時間：八十四年五月

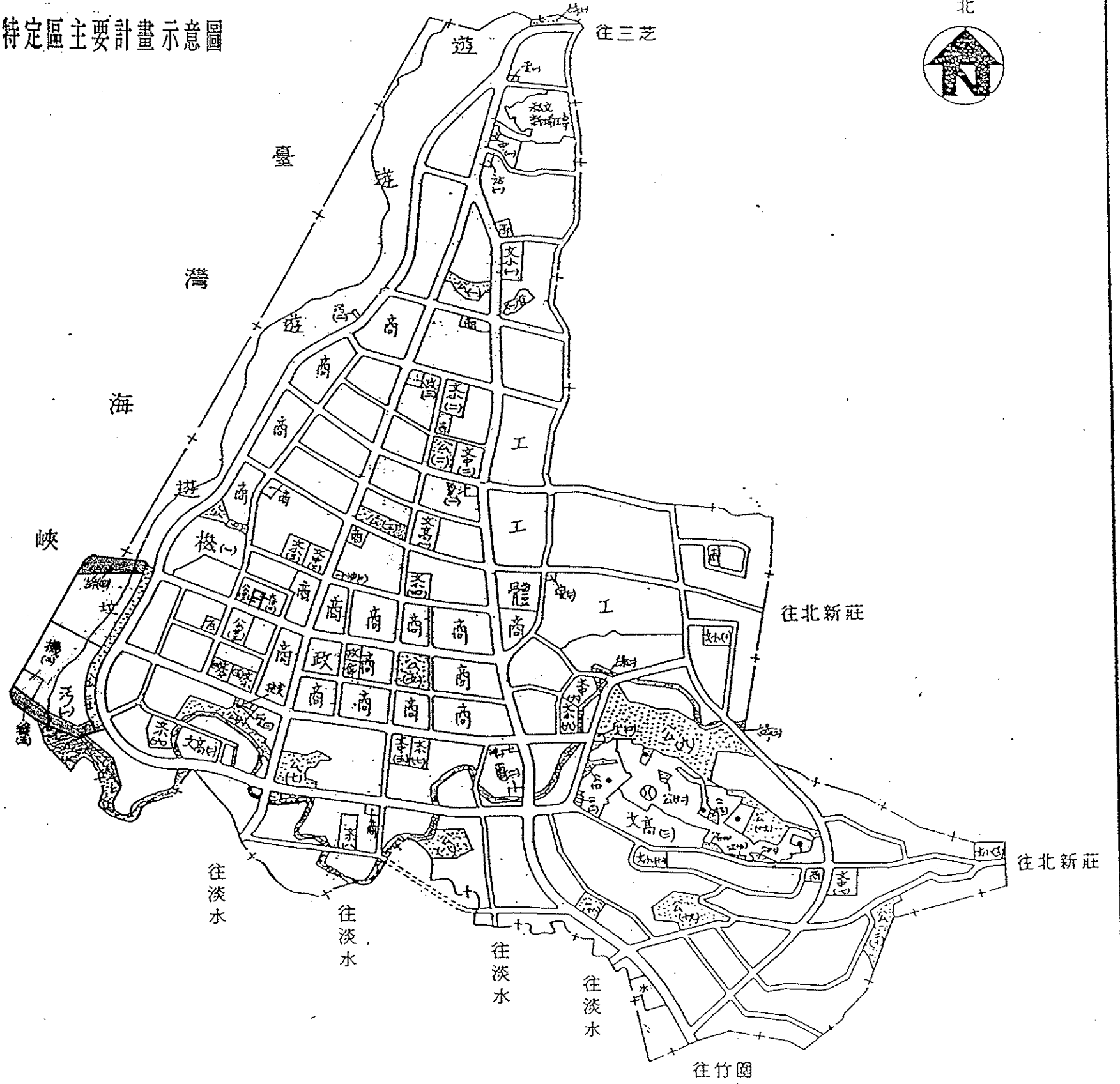
項 目	全區主要計畫面積	各 期 主 要 計 畫 面 積			備 註	
		第 一 期	第 二 期	第 三 期		
公 共 設 施 用 地	綠 地	3.85 (8.94)	2.33 (7.42)	0.36	1.16	
	車 站	0.56	—	—	0.56	
	停 車 場	1.01	1.01	—	—	
	變 電 所	1.13	0.29	0.23	0.61	
	捷 運 變 電 站	0.14	0.14	—	—	
	加 油 站 用 地	0.35	0.35	—	—	
	電 信 事 業 用 地	0.79	0.79	—	—	
	自 來 水 事 業 用 地	3.19	3.19	—	—	
	污 水 處 理 場	6.30 (17.85)	6.30 (17.85)	—	—	
	垃 圾 焚 化 爐 用 地	1.82 (13.35)	1.82 (13.35)	—	—	
	道 路	240.89	144.99	54.96	40.94	
小 計	434.22 (464.15)	244.55 (274.48)	137.36 (137.36)	52.31 (52.31)		
合 計	1624.28 (1759.42)	792.48 (857.71)	517.07 (517.07)	314.73 (384.64)	計畫總面積：陸域 計畫總面積：含海域	
以 下 空 白						

註：1.面積欄（ ）內數據係指含海域之計畫面積。
2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

圖二 變更後之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
 - 停 停車場
 - 變 變電所
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - 油 加油站用地
 - 捷變 捷運變電站
 - 電 電信事業用地
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 水 自來水事業用地
 - +- 計畫範圍線



事業用地、垃圾焚化爐用地、污水處理廠及道路等十五項公共設施計畫用地，計畫面積計四三四·二二公頃（含海域則為四六四·一五公頃）。本次變更有關之公共設施計畫用地面積增減，如表五所示。

表五 本次變更有關之公共設施計畫用地面積增減表

表五 本次變更有關之公共設施計畫用地面積增減表

項 目	變更前計畫 面積 (公頃)	變更後計畫 面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	備 註
機 關 (二)	—	1.76	+1.76	
公 園 (六)	5.24*	5.10	-0.14	
公 園 (廿一)	6.52* (7.20)	5.49 (5.49)	-1.01 (-1.84)	
公 園 (廿二)	—	0.27	+0.27	增設
公 園 (廿三)	—	3.20	+3.20	增設
綠 地 (四)	—	0.51 (3.26)	+0.51 (+3.26)	調整公廿一並變 更為綠地
綠 地 (五)	—	1.82 (4.16)	+1.82 (+4.16)	調整公廿一並變 更為綠地
變 電 所 (三)	0.29	0.29	0	調整範圍
捷運變電站	—	0.14	+0.14	增設
加 油 站 (一)	—	0.17	+0.17	增設
加 油 站 (二)	—	0.18	+0.18	增設
污水處理廠 (一)	7.85* (17.27)	6.21 (17.76)	-1.64 (+0.49)	
垃圾焚化爐用地	0.55 (2.40)	1.82 (13.35)	+1.27 (+10.95)	
以 下 空 白				

註：1.變更前計畫面積係指，發布變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第一期細部計畫案）後之主要計畫面積。

*表該面積經重新丈量與原計畫書所載面積有所不同。

2.括號內面積表含海域之計畫面積。

3.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

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）書

規劃單位：：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：：中華民國八十四年五月編訂