

變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）書

內政部

中華民國八十五年三月

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（配合第二期細部計畫案）
變更都市計畫法令依據	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
本案公開展覽之起訖日期	自民國八十三年十二月十日起八十四年元月八日止共計三十天
本案說明會舉辦日期及地點	日期：民國八十三年十二月二十二日 地點：淡水文化中心
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綜理表
本案提交內政部都市計畫委員會審核結果	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審議 通過 四 二十八 三八三
附 註	

目 錄

	壹、前言	一
	貳、原有主要計畫概要	四
	參、相關計畫及研究建議	一四
	肆、變更理由及內容	一八
	伍、變更後實質計畫	二一
	陸、配合措施	三七
附件 I	淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號對照表	三三
附件 II	淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號示意圖	三五

圖 目 錄

圖一	淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖（變更前）	七
圖二	淡海新市鎮都市設計案示意圖	一六
圖三	淡海新市鎮特定區（第二期細部計畫區）相關計畫建議位置示意圖	一七
圖四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更位置示意圖	一九
圖五	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）示意圖	二五

表 目 錄

表一	淡海新市鎮特定區主要計畫歷次變更一覽表	三
表二	原淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表	五
表三	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更內容明細表	二〇
表四	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後土地使用計畫面積分配表	二三

壹、前言

一、計畫緣起

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。

前述各研究案為有效推動本新市鎮之開發建設，於辦理第一期細部計畫同時

，曾予以配合變更主要計畫部分內容，同時將擬定機關變更爲內政部，該案並於八十二年二月四日發布實施在案。其後，爲配合第一期發展區之開發，並再變更部分主要計畫內容，並於八十四年七月五日發布實施。（詳表一）各項研究有關第二期及第三期發展區之建議，則有待於擬定該期細部計畫時配合變更主要計畫內容。

二、法令依據

今爰依淡海新市鎮特定區分期分區規定，循序辦理第二期細部計畫需要，配合前開各規劃案對淡海新市鎮特定區第二期細部計畫區及各公用事業單位之建議，依都市計畫法第廿七條第一項第四款及第二項規定，由內政部逕爲變更淡海新市鎮特定區主要計畫。

表一 淡海新市鎮特定區主要計畫歷次變更一覽表

製表日期：八十五年二月

案名	擬定或變更機關	發佈實施日期文號	備註
一、擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	台灣省政府	80.1.5.七九北府工都字第369330號	新訂
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）	內政部	82.2.2.北府工都字第30737號 自82.2.4.發布實施	個案變更
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）	內政部	84.7.1.八四北府工都字第216691號 自84.7.5.發布實施	個案變更

註：本表所列係辦理本次個變前已發布實施之主要計畫變更案。以下空白

貳、原有主要計畫概要

一、計畫範圍及面積

淡海新市鎮特定區主要計畫，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、七五九·四二公頃，陸域部分占一、六二四·二八公頃，海域部分占一三五·一四公頃。各項計畫面積詳見表二（以下所稱原計畫均指本次辦理變更前之主要計畫），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

（一）商業區

原計畫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、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

表二 原淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表

製表日期：八十五年二月
面積單位：公頃

項 目	80.1.5.發布之 主要計畫面積	主要計畫歷次個案變更面積		計畫圖重新丈量 後誤差面積 *	本次個案變更前 之主要計畫面積	備 註	
		1.配合第一期細部 計畫案變更面積	2.配合第一期發展區 開發案變更面積				
土 地 使 用 分 區	住宅區	856.16	-17.36	-4.17	+7.27	841.90	
	中心商業區	71.09	+16.83		+0.74	88.66	
	海濱商業區	35.97	-0.37		+1.12	36.72	
	鄰里商業區	7.32	+3.98		-0.18	11.12	
	工業區	67.89			-0.62	67.27	
	行政區	4.88	+1.48		+0.28	6.64	
	保存區	1.78		+0.17	-0.22	1.73	
	河川區	24.33	+2.04	+0.88 (+1.35)	-1.41	25.84 (26.31)	括號內數據係含海域面積
	海濱遊憩區	77.38 (168.23)	-3.47 (-9.77)	+1.63 (-2.80)	-15.29 (+6.07)	56.99 (161.73)	括號內數據係含海域面積
	高爾夫球場專用區	30.61			-0.81	29.80	
	高爾夫球場專用區 及公園	12.88			+0.09	12.97	
	私立新埔工專用地	10.62			-0.20	10.42	
	小 計	1200.91 (1291.76)	+3.13 (-3.17)	-4.75 (-5.45)	-9.23 (+12.13)	1190.06 (1295.27)	括號內數據係含海域面積
公 共 設 施 用 地	機 關	11.48	-0.21	0 (+1.76)		11.27 (13.03)	括號內數據係含海域面積
	文 小	30.22	+0.48		-0.81	29.89	
	文 中	20.58	-0.29		-0.19	20.10	
	文 高	20.24	-0.29		+0.10	20.05	
	公 園	83.26 (83.81)	+0.91 (+0.98)	+2.30 (+1.62)	-0.06 (0)	86.41 (86.41)	均位於陸域範圍
	體育場	6.50			-0.03	6.47	

註：1.*欄所指重新丈量面積，其中第一期發展區部分係採用七十九年十一月測量之地形圖展繪主要計畫成果丈量；第二期及第三期發展區，則依八十二年四月重新修測之地形圖展繪主要計畫成果丈量。
2.表內所註面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

續表二 原淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫面積分配表

製表日期：八十五年二月
面積單位：公頃

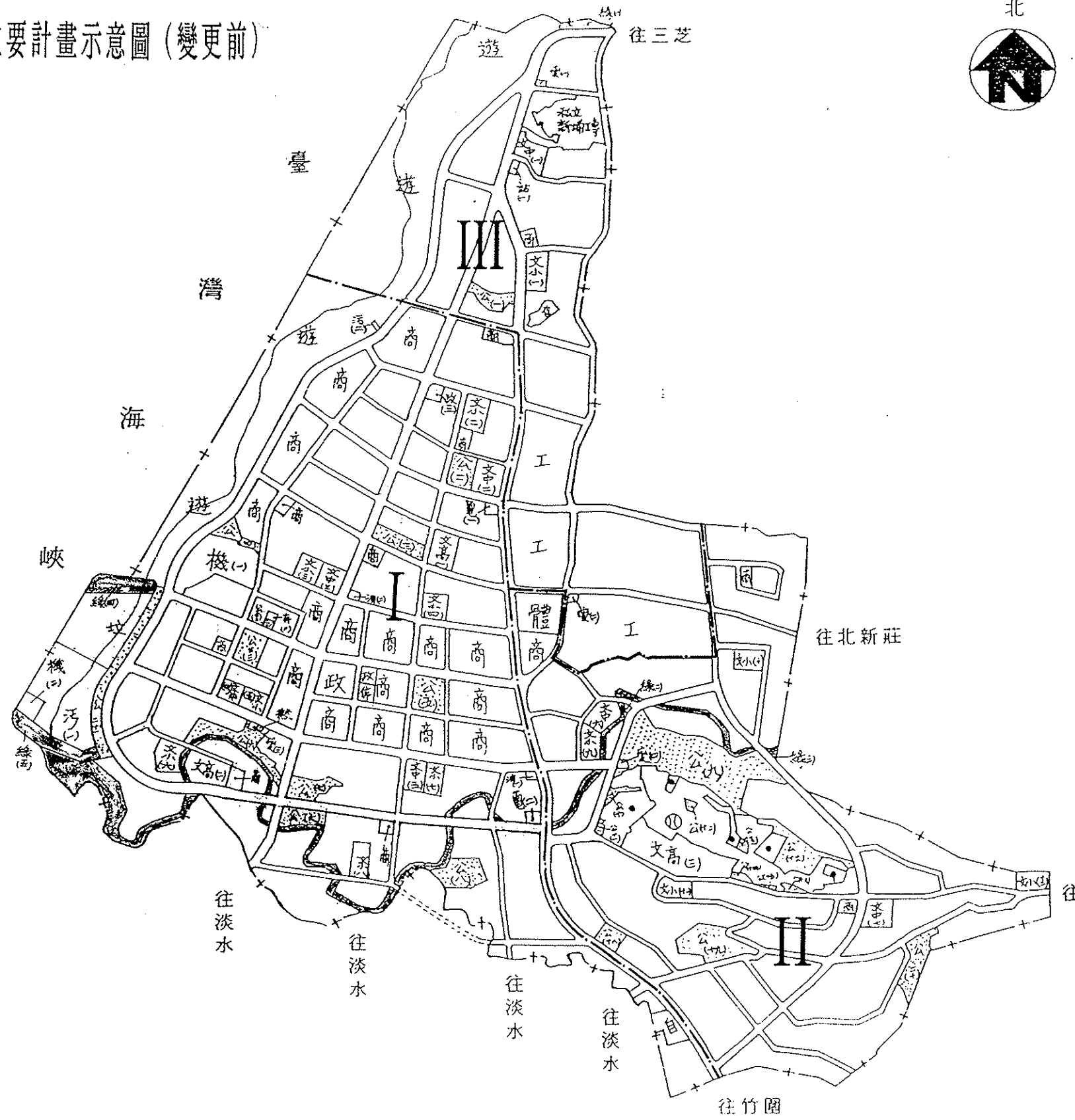
項 目	80.1.5.發布之 主要計畫面積	主要計畫歷次個案變更面積		計畫圖重新丈量 後誤差面積 *	本次個案變更前 之主要計畫面積	備 註	
		1.配合第一期細部 計畫案變更面積	2.配合第一期發展區 開發案變更面積				
公 共 設 施 用 地	綠 地	1.48	+2.33 (+7.42)	+0.04	3.85 (8.94)	括號內數據係含海域面積	
	車 站	6.16	-6.24	+0.64	0.56		
	停車場	—	+1.01		1.01		
	加油站	—		+0.35	0.35		
	電信事業用地	—	+0.79		0.79		
	自來水事業用地	—	+3.25		-0.06	3.19	
	變電所	1.11			+0.02	1.13	
	捷運變電站	—		+0.14		0.14	
	垃圾焚化爐用地	—	+0.55 (+2.40)	+1.27 (+10.95)		1.82 (13.35)	括號內數據係含海域面積
	污水處理廠	10.80 (11.70)	-2.99 (+5.66)	-1.64 (+0.49)	+0.13	6.30 (17.85)	括號內數據係含海域面積
	道 路	280.82	-4.37	+22.73	-35.56	240.89	
	小 計	472.65 (474.10)	-7.40 (+3.17)	+4.75 (-1.35)	-35.78 (-35.85)	434.22 (464.15)	括號內數據係含海域面積
合 計	1673.56 (1765.86)	-4.27 (0)	0 (+17.28)	-45.01 (-23.72)	1624.28 (1759.42)	括號內數據係含海域面積	
註：1.*欄所指重新丈量面積，其中第一期發展區部分係採用七十九年十一月測量之地形圖展繪主要計畫成果丈量；第二期及第三期發展區，則依八十二年四月重新修測之地形圖展繪主要計畫成果丈量。 2.表內所註面積應以核定圖實地分割測量面積為準。 以 下 空 白							

圖一 淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖 (變更前)



圖 例

- | | |
|-----|-------------|
| 商 | 商業區 |
| 住 | 住宅區 |
| 工 | 工業區 |
| 政 | 行政區 |
| 存 | 保存區 |
| 游 | 河川區 |
| 游 | 海濱遊憩區 |
| ○ | 高爾夫球場專用區 |
| ● | 高爾夫球場專用區及公園 |
| 工專 | 私立新埔工專用地 |
| 機 | 機關 |
| 文 | 學校 |
| 公 | 公園 |
| 體 | 體育場 |
| 綠 | 綠地 |
| 站 | 車站 |
| 停 | 停車場 |
| 油 | 加油站 |
| 電 | 電信事業用地 |
| 自 | 自來水事業用地 |
| 變 | 變電所 |
| 捷變 | 捷運變電站 |
| 垃 | 垃圾焚化爐用地 |
| 污 | 污水處理廠 |
| 道 | 道路 |
| + | 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 |



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：配合住宅區閭鄰里單位劃設，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。

(二) 住宅區

原計畫住宅區採用閭鄰、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八四一·九〇公頃。

(三) 工業區

原計畫共劃設三處，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。

(四) 行政區

原計畫劃設三處，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

爲六·六四公頃。

(五) 海濱遊憩區

原計畫劃設一處，供各種海濱遊憩活動使用，計畫面積爲一六四·五三公頃，其中陸域部份占五六·九九公頃，海域部份占一〇四·七四公頃。

(六) 高爾夫球場專用區

原計畫以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，劃設爲高爾夫球場專用區，計畫面積爲二九·八〇公頃。

(七) 高爾夫球場專用區及公園

原計畫以配合大屯育樂開發股份有限公司土地產權持分不完整，但現已開闢爲球場使用部分劃設之。計畫面積爲一二·九七公頃。

(八) 保存區

原計畫劃設一處，供興建寺廟及其相關設施使用，計畫面積一·七三公頃。

(九) 河川區

原計畫於計畫區南側，將公司田溪沿線劃設爲河川區，計畫面積二六·三一公頃，其中屬於陸域範圍內占二五·八四公頃，屬於海域範圍占〇·四七公頃。

(十) 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，計畫面積爲一〇·四二公頃。

土地使用分區計畫及面積，請參閱前開圖一、表二。

五 公共設施計畫

(一) 機關

原計畫於計畫區西南側劃設機關用地二處，計畫面積一三·〇三公頃。其中機一位於陸域範圍內，計畫面積一·二七公頃，機二位於海域範圍（填海造陸範圍），計畫面積一·七六公頃。

(二) 學校

1. 文小：以每一社區設置一至二處爲原則，共劃設十二處，計畫面積合計爲二九·八九公頃。

2. 文中：以每一社區設置一處爲原則，共劃設七處，計畫面積合計爲二〇·一〇公頃。

3. 文高：共劃設三處，計畫面積合計爲二〇·〇五公頃。

(三) 公園

原計畫共劃設二十三處，計畫面積八六·四一公頃。其中公九屬社區公園性質，其餘均屬鄰里公園性質。

(四) 體育場

原計畫劃設一處，計畫面積六·四七公頃。

(五) 綠地

原計畫共劃設五處，計畫面積八·九四公頃。其中陸域部分占三·八五公頃，海域部分占五·〇九公頃。

(六) 車站

原計畫共劃設一處，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。

(七) 停車場

原計畫劃設一處停車場於中心商業區內，計畫面積一·〇一公頃。

(八) 加油站

原計畫共劃設二處，計畫面積〇·三五公頃。

(九) 電信事業用地

原計畫共劃設二處，計畫面積〇·七九公頃。

(十) 自來水事業用地

原計畫劃設一處，供自來水配水池使用，計畫面積三·一九公頃。

(十一) 變電所

原計畫共劃設四處，計畫面積為一·一三公頃。

(士) 捷運變電站

原計畫劃設一處，計畫面積0．一四公頃。

(圭) 垃圾焚化爐用地

原計畫劃設垃圾焚化爐用地一處，計畫面積二．四〇公頃，其中陸域部分占一．八二公頃，海域部分占0．五八公頃。焚化後之垃圾灰爐採取就地掩埋方式，掩埋於本地範圍內。

(鹵) 污水處理廠

原計畫劃設二處，其中一處係供作加壓站使用。計畫面積共計一七．三六公頃，陸域部分占六．三〇公頃，海域部分占一一．〇六公頃。

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，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

原計畫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

原計畫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、七五九·四二公頃（陸域部分為一、六二四·二八公頃）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，面積八五七·七一公頃，其中陸域部分占七九二·四八公頃，海域部分占六二·二三公頃。
2. 第二期發展地區，面積五一七·〇七公頃，均屬陸域範圍。
3. 第三期發展地區，面積三八四·六四公頃，其中陸域部分占三一四·七三公頃，海域部分占六九·九一公頃。其各期開發範圍，如前開圖一所示。

參、相關計畫及研究建議

本次個案變更除配合淡海新市鎮第二期細部計畫之訂定酌予變更外，並參研「淡海新市鎮都市設計主要計畫」、「淡海新市鎮雨水、污水、自來水規劃」、「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」等研究計畫及各公用事業機關之建議予以變更。茲就其有關淡海新市鎮第二期發展區之內容及建議概述如下：

一、淡海新市鎮都市設計主要計畫

(一) 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。

(二) 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，合計總人口約三十萬八千人，平均居住密度為每公頃三六八人。

(三) 實質計畫

都市設計案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」、「淡海新市鎮聯外道路系統規劃」等研究，於第二期發展區內之建議為需配合增設調節池、自來水加壓站及配水池、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

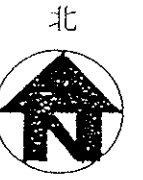
包括警察局、台灣電力公司、中國石油公司、電信局、欣芝實業公司、淡江大學等建議設置機關、電信用地、加油站、瓦斯用地、拓寬現有道路等。

上述相關計畫及單位建議修訂第二期細部計畫區內主要計畫之內容如圖三所示。其中部分納入本次變更內容。

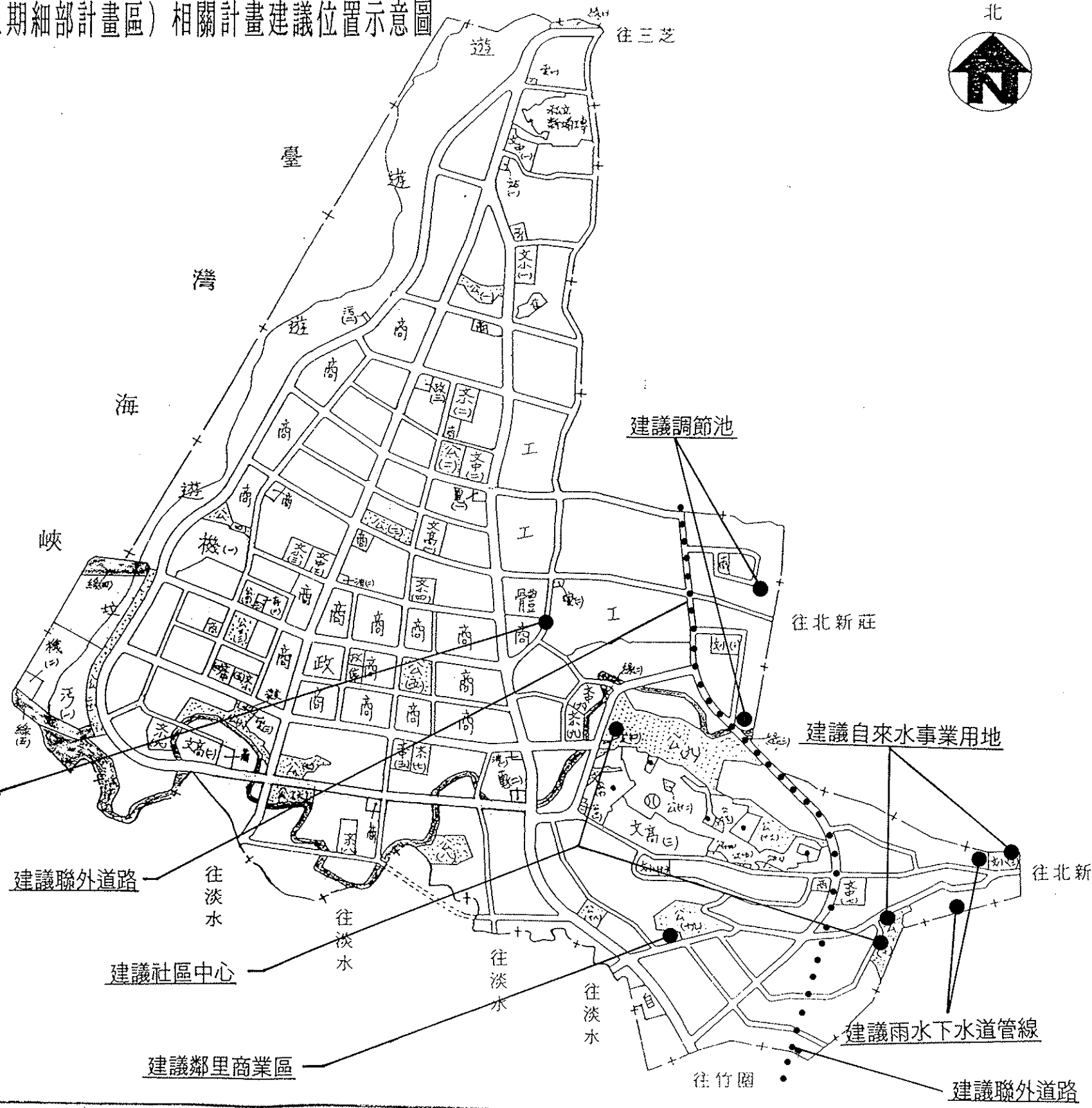
圖二 淡海新市鎮都市設計案示意圖



圖三 淡海新市鎮特定區（第二期細部計畫區）相關計畫建議位置示意圖



- 圖 例
- 商 商業區
 - 住 住宅區
 - 工 工業區
 - 政 行政區
 - 存 保存區
 - 河 河川區
 - 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
 - 工專 私立新埔工專用地
 - 機 機關
 - 文 學校
 - 公 公園
 - 體 體育場
 - 綠 綠地
 - 站 車站
 - 停 停車場
 - 油 加油站
 - 電 電信事業用地
 - 自 自來水事業用地
 - 變 變電所
 - 捷變 捷運變電站
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 污 污水處理廠
 - 道 道路
 - +- 計畫範圍線



肆、變更理由及內容

一、變更理由

本計畫之變更理由，係因第二期細部計畫，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，經展繪原主要計畫後，發現原主要計畫部分分區或用地界線未臻理想；另為配合「淡海都市設計主要計畫」研究案有關都市設計及參採有關公共工程研究計畫及公用事業單位之建議等予以變更，以符合實際開發需要。

二、變更內容

共計變更十三案，變更位置如圖四，變更內容及理由詳表三。

1. 配合實際開發需要變更者：計四案。（即表三之第一—第三案及第十三案）
2. 配合公共設施及公用事業需要變更者：計四案。（即表三之第四—第七案）
3. 配合都市設計、公共工程規劃報告建議變更者：計二案。（即表三之第八、九案）
4. 配合細部計畫圖展繪及規劃需要變更者：計三案。（即表二之第十—第十二案）

圖四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)
變更位置示意圖



圖例	
商	商業區
住	住宅區
工	工業區
政	行政區
存	保存區
河	河川區
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
工專	私立新埔工專用地
機	機關
文	學校
公	公園
體	體育場
綠	綠地
站	車站
停	停車場
油	加油站
電	電信事業用地
自	自來水事業用地
變	變電所
捷變	捷運變電站
垃	垃圾焚化爐用地
污	污水處理廠
道	道路
+	計畫範圍線



1. 調整分期分區發展計畫範圍。
2. 變更部分住宅區為工業區。
3. 增設50M聯外道路。
4. 增設超高壓變電所一處。
5. 增設加油站二處。
6. 增設電信事業用地一處。
7. 增設瓦斯用地一處。
8. 增設鄰里商業區一處。
9. 指定公(十九)及公(二十), 得作為多目標使用地下興建自來水設施。
10. 調整44號道路位置。
11. 調整52號道路位置。
12. 調整公(二十)用地範圍。

表三 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)變更內容明細表

面積單位：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	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 六〇·三三 六〇·三二	將原屬第三期發展區之工業區等土地納入第二期發展區範圍，以便及早開發供工廠遷移使用，吸引人口。	第二期發展區面積增加七五·八七公頃。
二	淡海新市鎮第二期發展區北側	住宅區	工業區	三五·一一	配合第一案變更為工業區供工廠使用。	
三	淡海新市鎮第二期發展區西南側及35號道路北段(原3-9號道路)	住宅區 河川區 公園 綠地 文中 鄰里商業區 工業區	道路 (50M)	八·三七 〇·五八 〇·一五 〇·二六 〇·二七 〇·二八	配合新市鎮聯外道路之需要而變更。(北銜接10號道路，南接台北市六號道路、貴子坑溪、大度路銜接台北市社子快速道路。)	自文中七以南屬高架路段。
四	淡海新市鎮第二期發展區北側	住宅區	變電所用地	二·七六	配合電力系統需要，設置超高壓變電所一處。	
五	淡海新市鎮第二期發展區內，33及52號道路交叉口附近	住宅區	加油站用地	〇·一六	配合實際需要劃設。	
六	淡海新市鎮第二期發展區北側，16及35號道路交叉口	住宅區	加油站用地	〇·一四		
七	淡海新市鎮第二期發展區東側，52號道路北側	住宅區	電信事業用地	〇·二五	為配合增設電信機房而變更。	
八	淡海新市鎮第二期發展區北側，16號道路南側	住宅區	瓦斯用地	〇·八九	配合煤氣事業需要，供設置天然瓦斯儲氣槽、加壓站等設施使用。	
九	淡海新市鎮第二期發展區西南側，52號道路北側	住宅區	鄰里商業區	一·二四	配合都市設計規劃需要。	
十	淡海新市鎮第二期發展區西側，44號道路附近地區	住宅區 河川區	道路 住宅區	〇·九二 〇·一八	配合自來水系統規劃需要，公園地下供水池及加壓站等自來水設施使用。 避免拆除現有建物及配合第一期細部計畫道路系統而變更。	變更後以銜接C182號橋為道路中心。
十一	淡海新市鎮第二期發展區西南側，52號道路附近地區	住宅區 道路	住宅區 道路	〇·〇三 〇·〇一	配合第一期發展區道路系統酌予調整道路位置。	變更後以銜接C090號橋為道路中心。
十二	淡海新市鎮第二期發展區東南側，公二十南側	住宅區 公園	住宅區 公園	〇·一五 〇·〇八	為配合細部計畫規劃完整性需要，調整公園範圍。	
十三	開發方式之規定	以區段徵收方式開發	增列區段徵收之條款及說明。		為配合實際開發需要，增列文字說明。	詳計畫書第五節乙節。

伍、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

(一) 商業區

原計畫面積一三六·五〇公頃，本次變更增加一處鄰里商業區，變更後商業區劃分為中心商業區、海濱商業區及鄰里商業區（十二處），面積分別為八八·六六公頃、三六·七二公頃及一二·二九公頃，合計變更後商業區面積一三七·六七公頃。

(二) 住宅區

原計畫面積八四一·九〇公頃，本次變更部分住宅區為工業區及其他分區或用地，變更後減為七九二·八二公頃。

(三) 工業區

原計畫劃設三處，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，變更後增為四處，面積增為一〇二·一〇公頃，其中二處位第二期發展區，二處位於第三期發展區內，均位於19號道路兩側，為利於管理，指定為乙種工業區。

(四) 河川區

原計畫面積二六·三〇公頃，為配合公司田溪劃設。本次變更除配合道路系統調整，變更部分河川區為道路外，餘均維持原計畫，故變更後計畫面積為二六·一一公頃。惟公司田溪範圍，應由開發單位於公司田溪整治規劃時，以生態規劃方式辦理，俟規劃確定後如有必要，再行辦理變更都市計畫。

(五) 高爾夫球場專用區

原計畫面積為二九·八〇，本次變更仍維持原計畫。

(六) 高爾夫球場專用區及公園

原計畫面積為一二·九七公頃，共劃設五處，本次變更仍維持原計畫。

(七) 其他分區

海濱商業區、行政區、保存區、海濱遊憩區及私立新埔工專用地，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，詳見表四及圖五。

三、公共設施計畫

(一) 機關

原計畫劃設機關二處，面積為一三·〇三公頃（位於陸域範圍為一一·二七公頃）。本次變更暫維持原計畫。（水碓派出所所需用地併河川區整體規劃後辦理）。

表四 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後土地使用計畫面積分配表

製表日期：八十五年二月
面積單位：公頃

項 目	本次變更前 主要計畫面積	本 次 變 更 面 積	本 次 變 更 後 全 區 及 各 期 主 要 計 畫 面 積						備 註	
			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	841.90	-49.08	792.82	48.81%	45.06%	363.65	312.15	117.02	
	中心商業區	88.66		88.66	5.46%	5.04%	84.11	4.55		
	海濱商業區	36.72		36.72	2.26%	2.09%	36.72			
	鄰里商業區	11.12	+1.17	12.29	0.76%	0.70%	7.88	3.34	1.07	
	工業區	67.27	+34.83	102.10	6.28%	5.80%		67.47	34.63	
	行政區	6.64		6.64	0.41%	0.38%	6.64			
	保存區	1.73		1.73	0.11%	0.10%	0.17		1.56	
	河川區	25.84 (26.31)	-0.20	25.64 (26.11)	1.58% —	— 1.48%	20.24 (20.71)	5.40		
	海濱遊憩區	56.99 (161.73)		56.99 (161.73)	3.51% —	9.19%	28.52 (63.35)		28.47 (98.38)	括號內數據係含海域面積
	高爾夫球場專用區	29.80		29.80	1.83%	1.69%		29.80		
	高爾夫球場專用區 及公園	12.97		12.97	0.80%	0.74%		12.97		
	私立新埔工專用地	10.42		10.42	0.64%	0.59%			10.42	
小 計	1190.06 (1295.27)	-13.28	1176.78 (1281.99)	72.45% —	— 72.86%	547.93 (583.23)	435.68	193.17 (263.08)	括號內數據係含海域面積	
公 共 設 施 用 地	機 關	11.27 (13.03)		11.27 (13.03)	0.69% —	— 0.74%	11.27 (13.03)			括號內數據係含海域面積
	文 小	29.89		29.89	1.84%	1.70%	17.87	9.35	2.67	
	文 中	20.10	-0.26	19.84	1.22%	1.13%	10.94	5.82	3.08	
	文 高	20.05		20.05	1.23%	1.14%	7.54	12.51		
	公 園	86.41	-0.48	85.93	5.29%	4.88%	35.72	46.92	3.29	
體 育 場	6.47		6.47	0.40%	0.37%		6.47			

註：1. 本次變更以第二期發展區為主，並調整第三期發展區部分用地為第二期發展區，其餘之第三期發展及第一期發展區全部並未變更。
2. 百分比(1)係占陸域計畫總面積百分比；百分比(2)係含海域部分之計畫總面積百分比。
3. 表內所註面積應以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（配合第二期細部計畫案）變更前後土地使用計畫面積分配表

製表日期：八十五年二月
面積單位：公頃

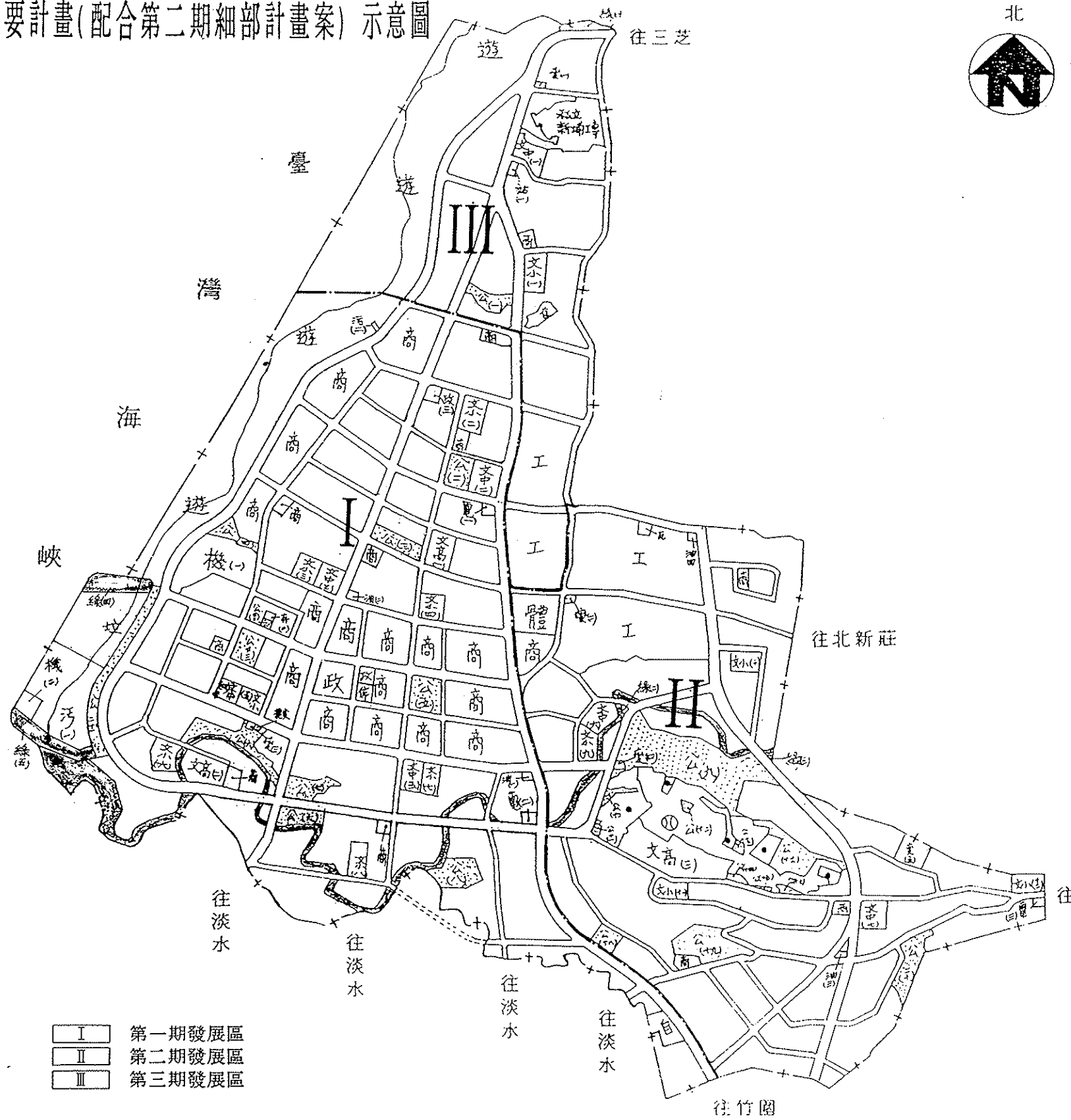
項 目	本次變更前 主要計畫面積	本 次 變 更 面 積	本 次 變 更 後 全 區 及 各 期 主 要 計 畫 面 積						備 註	
			全計畫區面積	百分比(1)	百分比(2)	第一期發展區	第二期發展區	第三期發展區		
公 共 設 施 用 地	綠 地	3.85 (8.94)	-0.01	3.84 (8.93)	0.24% —	— 0.51%	2.33 (7.42)	0.35	1.16	括號內數據係含海域面積
	車 站	0.56		0.56	0.03%	0.03%			0.56	
	停 車 場	1.01		1.01	0.06%	0.06%	1.01			
	加 油 站	0.35	+0.30	0.65	0.04%	0.04%	0.35	0.30		
	電信事業用地	0.79	+0.25	1.04	0.06%	0.06%	0.79	0.25		
	自來水事業用地	3.19		3.19	0.20%	0.18%	3.19			
	變 電 所	1.13	+2.76	3.89	0.24%	0.22%	0.29	3.29	0.31	
	捷運變電站	0.14		0.14	0.01%	0.01%	0.14			
	垃圾焚化爐用地	1.82 (13.35)		1.82 (13.35)	0.11% —	— 0.76%	1.82 (13.35)			括號內數據係含海域面積
	污水處理廠	6.30 (17.85)		6.30 (17.85)	0.39% —	— 1.01%	6.30 (17.85)			括號內數據係含海域面積
	瓦斯用地	—	+0.89	0.89	0.06%	0.05%		0.89		
	道 路	240.89	+9.83	250.72	15.44%	14.25%	144.99	71.11	34.62	
小 計	434.22 (464.15)	+13.28	447.50 (447.43)	27.55% —	— 27.14%	244.55 (274.48)	157.26	45.69	括號內數據係含海域面積	
合 計	1624.28 (1759.42)	0.00	1624.28 (1759.42)	100.00% —	— 100.00%	792.48 (857.71)	592.94	238.86 (308.77)	括號內數據係含海域面積	

註：1. 本次變更以第二期發展區為主，並調整第三期發展區部分用地為第二期發展區，其餘之第三期發展及第一期發展區全部並未變更。
2. 百分比(1)係占陸域計畫總面積百分比；百分比(2)係含海域部分之計畫總面積百分比。
3. 表內所註面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

圖五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案) 示意圖



- 圖 例
- | | |
|-----|-------------|
| 商 | 商業區 |
| 住 | 住宅區 |
| 工 | 工業區 |
| 政 | 行政區 |
| 存 | 保存區 |
| 河 | 河川區 |
| 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 |
| 工專 | 私立新埔工專用地 |
| 機 | 機關 |
| 文 | 學校 |
| 公 | 公園 |
| 體 | 體育場 |
| 線 | 綠地 |
| 站 | 車站 |
| 停 | 停車場 |
| 油 | 加油站 |
| 電 | 電信事業用地 |
| 自 | 自來水事業用地 |
| 變 | 變電所 |
| 捷變 | 捷運變電站 |
| 垃 | 垃圾焚化爐用地 |
| 污 | 污水處理廠 |
| 瓦 | 瓦斯用地 |
| 道 | 道路 |
| —+— | 計畫範圍線 |



(二) 學校

原計畫劃設文小十二處、文中七處、文高三處，合計學校面積共計七〇・〇四公頃。本次變更配合調整道路系統需要變更部分文中為道路，變更後學校計畫面積合計為七〇・七八公頃。

(三) 公園

原計畫劃設公園共二十三處，面積為八六・四一公頃。本次變更調整公園(三)用地範圍並變更部分公園(九)用地為道路，變更後面積減少為八五・九三公頃。

(四) 體育場

原計畫劃設體育場一處，計畫面積六・四七公頃，本次變更仍維持原計畫。

(五) 綠地

原主要計畫共劃設綠地五處，計畫面積八・九四公頃，本次變更仍維持原主要計畫。(但細部計畫內另行增設。)

(六) 停車場

原計畫劃設停車場用地一處，計畫面積一・〇一公頃，位於中心商業區內。本次變更於主要計畫不另行增設(但於細部計畫內規劃)，故主要計畫停車場面積仍為一・〇一公頃。

(七) 加油站

原計畫劃設二處加油站（位於第一期發展區範圍），計畫面積0.65公頃。本次變更於第二期發展區內之33號道路東側及35號道路西側各增設一處，故變更後共劃設四處，計畫面積增為0.65公頃。

(八) 電信事業用地

原計畫劃設二處電信事業用地，計畫面積0.79公頃。本次變更配合實際需要，增設一處設置電信機房使用，變更後共劃設三處，計畫面積增為1.04公頃。

(九) 自來水事業用地

原計畫劃設一處自來水事業用地，計畫面積3.19公頃，本次變更配合自來水系統規劃需要指定公(九)及公(十)得作多目標使用地下興建自來水設施，因未另增設自來水事業用地，故計畫面積仍維持為3.19公頃。

(十) 變電所用地

原計畫劃設四處變電所，計畫面積1.13公頃，本次變更增設一處超高壓變電所用地，計畫面積增為3.89公頃。

(十一) 瓦斯用地

原計畫未劃設瓦斯用地，本次變更配合未來供應天然瓦斯需要設置一處，以供作瓦斯儲氣槽及加壓站等使用，變更後計畫面積0.89公頃。

(十二) 其他

車站及其他各項未屬於第二期發展區內之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。有關全區公共設施變更或計畫面積調整情形詳如表五所示。

四 交通系統計畫

(一) 捷運系統

維持原計畫，沿 9 號計畫道路設置。

(二) 公路

道路系統仍維持原主要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。惟本次變更除為避免拆遷建物及為配合第一期發展區道路系統銜接，對道路位置略作調整外，並拓寬原 33 號道路北段向南延伸一 50 公尺寬之新設聯外道路（即 35 號道路），餘均維持原計畫。變更後主要計畫道路面積增為二五〇·七二公頃。

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 I 及附件 II 示意圖。

五 開發方式

原計畫開發方式規定以區段徵收方式辦理。為配合實際開發需要有關開發方式之規定說明如下：

(一) 淡海新市鎮之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

表五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後公共設施面積對照表
 製表日期：八十五年二月
 面積單位：公頃

項目	編號	變更前主要計畫面積	變更面積	變更後主要計畫面積	備註
機關	機(一)	11.27		11.27	位於第一期發展區
	機(二)	0 (1.76)		0 (1.76)	位於第一期發展區 括號內數據係含海域面積
	小計	11.27 (13.03)		11.27 (13.03)	
文小	文小(一)	2.67*			位於第三期發展區
	文小(二)	3.49*		3.49	位於第一期發展區
	文小(三)	2.03		2.03	位於第一期發展區
	文小(四)	2.42*		2.42	位於第一期發展區
	文小(五)	2.10		2.10	位於第一期發展區
	文小(六)	2.95		2.95	位於第一期發展區
	文小(七)	2.26*		2.26	位於第一期發展區
	文小(八)	2.62		2.62	位於第一期發展區
	文小(九)	2.42*		2.42	位於第二期發展區
	文小(十)	2.57*		2.57	位於第二期發展區
	文小(十一)	2.31*		2.31	位於第二期發展區
	文小(十二)	2.05*		2.05	位於第二期發展區
	小計	29.89		29.89	
文中	文中(一)	3.08*		3.08	位於第三期發展區
	文中(二)	2.98*		2.98	位於第一期發展區
	文中(三)	2.62*		2.62	位於第一期發展區
	文中(四)	2.59*		2.59	位於第一期發展區
	文中(五)	2.75*		2.75	位於第一期發展區
	文中(六)	2.67*		2.67	位於第二期發展區

註：1.註明*表示該用地面積經重新丈量須修正，採新丈量後之面積。
 2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後公共設施面積對照表
 製表日期：八十五年二月
 面積單位：公頃

項目	編號	變更前主要計畫面積	變更面積	變更後主要計畫面積	備註
文中	文中(七)	3.41*	-0.26	3.15	位於第二期發展區
	小計	20.10	-0.26	19.84	
文高	文高(一)	3.25*		3.25	位於第一期發展區
	文高(二)	4.29*		4.29	位於第二期發展區
	文高(三)	12.51*		12.51	位於第二期發展區
	小計	20.05		20.05	
公園	公(一)	3.29*		3.29	位於第三期發展區
	公(二)	3.30*		3.30	位於第一期發展區
	公(三)	3.24		3.24	位於第一期發展區
	公(四)	2.42*		2.42	位於第一期發展區
	公(五)	4.63*		4.63	位於第一期發展區
	公(六)	5.10*		5.10	位於第一期發展區
	公(七)	4.10*		4.10	位於第一期發展區
	公(八)	3.97		3.97	位於第一期發展區
	公(九)	25.61*	-0.54	25.07	位於第二期發展區
	公(十)	0.88*		0.88	位於第二期發展區
	公(十一)	0.34*		0.34	位於第二期發展區
	公(十二)	0.38*		0.38	位於第二期發展區
	公(十三)	0.43		0.43	位於第二期發展區
	公(十四)	0.28*		0.28	位於第二期發展區
	公(十五)	0.11*		0.11	位於第二期發展區
	公(十六)	5.58	-0.01	5.57	位於第二期發展區
	公(十七)	0.69		0.69	位於第二期發展區

註：1.註明*表示該用地面積經重新丈量須修正，採新丈量後之面積。
 2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後公共設施面積對照表
製表日期：八十五年二月
面積單位：公頃

項目	編號	變更前主要計畫面積	變更面積	變更後主要計畫面積	備註
	公 (六)	1.79*		1.79	位於第二期發展區
	公 (六)	7.01*		7.01	位於第二期發展區
	公 (六)	4.30*	+0.07	4.37	位於第二期發展區
	公 (三)	5.49*		7.20	位於第一期發展區
	公 (三)	0.27		0.27	位於第一期發展區
	公 (三)	3.20		3.20	位於第一期發展區
	小計	86.41	-0.48	85.93	
體育場		6.47*		6.47	位於第二期發展區
綠地	綠 (一)	1.16*		1.16	位於第三期發展區
	綠 (二)	0.24*		0.24	位於第二期發展區
	綠 (三)	0.12*	-0.01	1.11	位於第二期發展區
	綠 (四)	0.51 (3.26)		0.51 (3.26)	位於第一期發展區，括號內數據係含海域面積
	綠 (五)	1.82 (4.16)		1.82 (4.16)	位於第一期發展區，括號內數據係含海域面積
	小計	3.85 (8.94)	-0.01 (-0.01)	3.84 (8.93)	括號內數據係含海域面積
車站	站 (一)	0.56*		0.56	位於第三期發展區
停車場	停 (一)	1.01		1.01	位於第一期發展區
加油站	油 (一)	0.17		0.17	位於第一期發展區
	油 (二)	0.18		0.18	位於第一期發展區
	油 (三)	—	+0.16	0.16	位於第二期發展區，新增設
	油 (四)	—	+0.14	0.14	位於第二期發展區，新增設
	小計	0.35	+0.30	0.65	

註：1.註明*表示該用地面積經重新丈量須修正，採新丈量後之面積。
2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

續表五 變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）變更前後公共設施面積對照表
 製表日期：八十五年二月
 面積單位：公頃

項目	編號	變更前主要計畫面積	變更面積	變更後主要計畫面積	備註
電信事業用地	電 (一)	0.33		0.33	位於第一期發展區
	電 (二)	0.46		0.46	位於第一期發展區
	電 (三)	—	+0.25	0.25	位於第二期發展區，新增設
	小計	0.79	+0.25	1.04	
自來水事業用地	水 (一)	3.19*		3.19	位於第一期發展區
變電所	變 (一)	0.31*		0.31	位於第三期發展區
	變 (二)	0.30		0.30	位於第二期發展區
	變 (三)	0.29		0.29	位於第一期發展區
	變 (四)	0.23		0.23	位於第二期發展區
	變 (五)	—	+2.76	2.76	位於第二期發展區，新增設
	小計	1.13	+2.76	3.89	
捷運變電站	捷 變	0.14		0.14	位於第一期發展區
垃圾焚化爐用地		1.82 (13.35)		1.82 (13.35)	位於第一期發展區 括號內數據係含海域面積
污水處理廠用地	污 (一)	6.21 (17.76)		6.21 (17.76)	位於第一期發展區 括號內數據係含海域面積
	污 (二)	0.09		0.09	位於第一期發展區
	小計	6.30 (17.85)		6.30 (17.85)	括號內數據係含海域面積
瓦斯用地	瓦斯用地	—	+0.89	+0.89	位於第二期發展區，新增設

註：1.註明*表示該用地面積經重新丈量須修正，採新丈量後之面積。
 2.表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件 I 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

續附件 I 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
			5 0	5 - 20	20 m
			5 2	3 - 10	30 m
			5 4	5 - 23	20 m
以 下 空 白					

附件 II 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 住宅區
 - 工 工業區
 - 政 行政區
 - 存 保存區
 - 游 海濱遊憩區
 - 高爾夫球場專用區
 - 高爾夫球場專用區及公園
 - 工專 私立新埔工專用地
 - 機 機關
 - 文 學校
 - 公 公園
 - 體 體育場
 - 綠 綠地
 - 站 車站
 - 停 停車場
 - 油 加油站
 - 電 電信事業用地
 - 自 自來水事業用地
 - 變 變電所
 - 捷變 捷運變電站
 - 垃 垃圾焚化爐用地
 - 污 污水處理廠
 - 瓦 瓦斯用地
 - 道 道路
 - + 計畫範圍線



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。

(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、完教團體用地，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。

(三)原民國八十年一月五日發佈之主要計畫書第五章「一、開發方式與四、財務計畫(二)開發範圍」內容均修正為依前開文字為準。

六分期分區發展計畫

本次變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，將原第三期發展區七五·八七公頃用地劃入第二期發展區範圍，變更後仍分為三期三區，各期面積則配合分期分區範圍調整如下：

(一)第一期發展區：位於計畫區西南側，面積仍維持為八四〇·四三公頃。其中陸域部分占七七九二·四八公頃，海域部分占六二·二三公頃。

(二)第二期發展區：位於計畫區東南側，面積增加為五九二·九四公頃。均屬陸域範圍。

(三)第三期發展區：位於計畫區北側，面積減少為三〇八·七七公頃。其中陸域占二三八·八六公頃，海域部分占六九·九一公頃。分期分區範圍，詳見前開圖五所示。

陸、配合措施

一、本新市鎮之開發爲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、本計畫範圍內劃設之高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區及公園以及其範圍內之公園用地，原係配合大屯高爾夫球場使用現況及權屬持分而劃設。爲應淡海新市鎮整體發展需要，並達公平負擔原則，大屯高爾夫球場使用範圍土地應於辦理淡海新市鎮主要計畫通盤檢討時，重新檢討是否變更爲都市發展用地（包括住宅區、商業區及必要公共設施用地）並列入區段徵收範圍辦理開發。

四、本新市鎮實際開發期區係由開發單位依實質發展需要次第訂定，故建議由開發單位依實際開發期區之範圍，於辦理主要計畫通盤檢討時，重新研訂分期分區發展計畫。

變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期細部計畫案）書

擬定機關：內政部
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十三年十一月編訂
修訂時間：中華民國八十五年三月修訂