

中華民國七十九年十一月

擬定淡海新市鎮特定區主要計畫書

台灣省政府

台灣省政府擬定都市計畫審核摘要表		項 目	明
都市計畫名稱		擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	
擬定都市計畫法令依據		都市計畫法第十二條	
擬定都市計畫機關		台灣省政府	
本案公開展覽		公開展覽：自民國七十八年十一月十七日起至民國七十八年十二月十七日止 公開說明會：日期：七十八年十一月二十九日 地點：淡水鎮公所	
人民團體對本案之反映意見		詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫		省級	台灣省都市計畫委員會七十九年六月十三日第三八七次會審查通過
畫委員會審核結果		內政部	內政部都市計畫委員會七十九年十月十三日第三三六次會審查通過

# 目 錄

	第一章	緒論	一
	一、	計畫緣起	一
	二、	計畫位置及範圍	一
	三、	計畫性質與目的	二
	第二章	發展背景與現況分析	六
	一、	自然環境	六
	二、	人文及社經環境	二四
	三、	上位及相關計畫	四三
	第三章	綜合分析與預測	五七
	一、	發展限制分析	五七
	二、	發展課題與對策	五九
	三、	發展預測	六一
	第四章	實質計畫	六六
	一、	計畫原則	六六
	二、	計畫構想	六八

第五章

三、財務計畫	二、分期分區發展計畫	一、開發方式	開發方式及財務計畫	七、交通系統計畫	六、公共設施計畫	五、土地使用計畫	四、計畫人口	三、計畫年期
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
:	:	:	:	:	:	:	:	:
八八	八八	八八	八八	八〇	七六	七〇	七〇	七〇

# 圖 目 錄

圖 1-1	位置圖	三
圖 1-2	計畫範圍示意圖	四
圖 2-1	高發分析示意圖	八
圖 2-2	坡向分析示意圖	〇
圖 2-3	坡度分析示意圖	一
圖 2-4	地質分析示意圖	一
圖 2-5	土壤分析示意圖	一
圖 2-6	淡海特定區土地使用現況示意圖	三
圖 2-7	淡海特定區公告地價示意圖(七十七年)	四
圖 2-8	北海岸風景特定區計畫示意圖	二
圖 2-9	淡水都市計畫示意圖	五
圖 2-10	淡水鎮(竹圍地區)都市計畫示意圖	五
圖 4-1	淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖	七
圖 5-1	淡海新市鎮特定區主要計畫分期分區發展示意圖	九

# 表 目 錄

表 2-1-1	高度分析表	七
表 2-1-2	坡向分析表	九
表 2-1-3	坡度分析表	一二
表 2-1-4	北海岸風景區氣候舒適度指數表	二一
表 2-1-5	北海岸風景區風涼影響指數表	二二
表 2-1-6	淡水鎮及本計畫區歷年人口成長變遷表	二七
表 2-1-7	淡水鎮人口年齡組成統計表	三〇
表 2-1-8	淡水鎮產業人口結構統計表	三一
表 2-1-9	淡水鎮農作耕地面積及農戶數表	三四
表 2-1-10	淡水鎮製造業統計表	三六
表 2-1-11	淡海特定區土地使用現況面積統計表	三九
表 2-1-12	都市階屬與其公用及公共設施關係表	四六
表 4-1-1	「高爾夫球場專用區及公園」分區中大屯高爾夫球場持有面積表	七五
表 4-1-2	淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表	七八

表 4-3	淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地明細表	:	:	:	:	:	:	:	八一
表 4-4	淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號明細表	:	:	:	:	:	:	:	八六
表 5-1	淡海新市鎮特定區主要計畫財務計畫估算表(一)	:	:	:	:	:	:	:	九一
表 5-2	淡海新市鎮特定區主要計畫財務計畫估算表(二)	:	:	:	:	:	:	:	九二
附件一	大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊	:	:	:	:	:	:	:	九三





本特定區計畫之擬定。

## 二、計畫位置及範圍

本特定區位於淡水鎮北方約一·五公里處，北距三芝鄉六公里，南距台北市中心十六公里，其位置參見圖1-1-1。計畫範圍，南、北以台二省道之二號橋，九號橋為界，西至台灣海峽，東至淡水鎮水源國小，面積約為一，七〇〇公頃，參見圖1-1-2。計畫範圍內行政區域包括淡水鎮嵌頂里全部及興仁里、賢孝里、義山里、埤島里、北投里之一部份。

## 三、計畫性質與目的

### (一) 計畫性質

本計畫係為新市鎮之開發而規劃，依據都市計畫法第十二條之規定，為發展工業或為保持優美風景或因其他目的而劃定之特定地區，應擬定特定區計畫。因此，本計畫之性質屬都市計畫中之特定區計畫，未來為進行新市鎮之開發，應於主要計畫公布實施後再行研訂開發計畫，以執行新市鎮之建設。

圖 1-1 位置圖

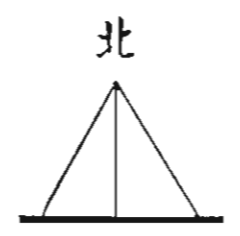


圖 例

□ 計畫範圍區

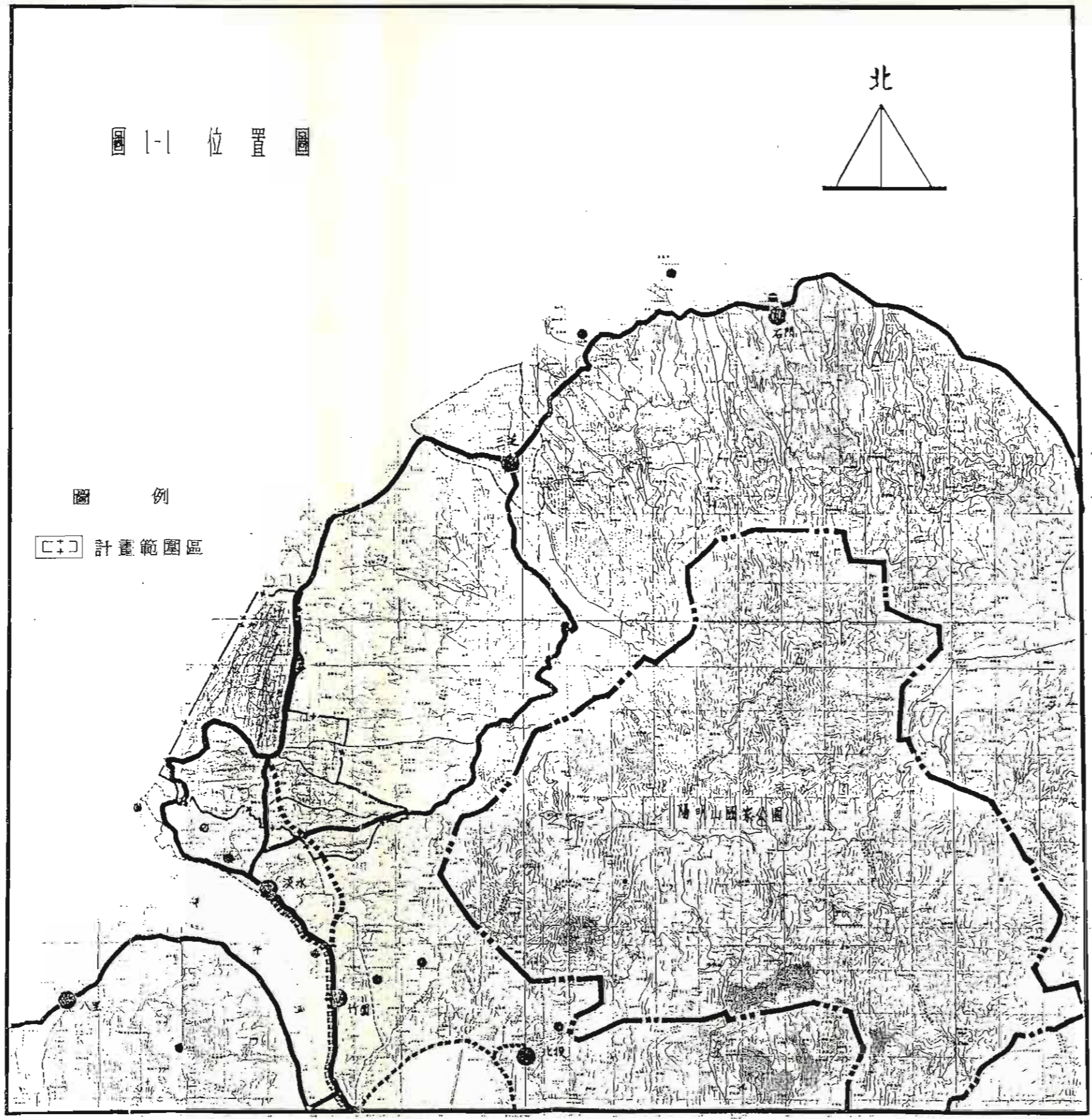


圖 1-2 計畫範圍示意圖

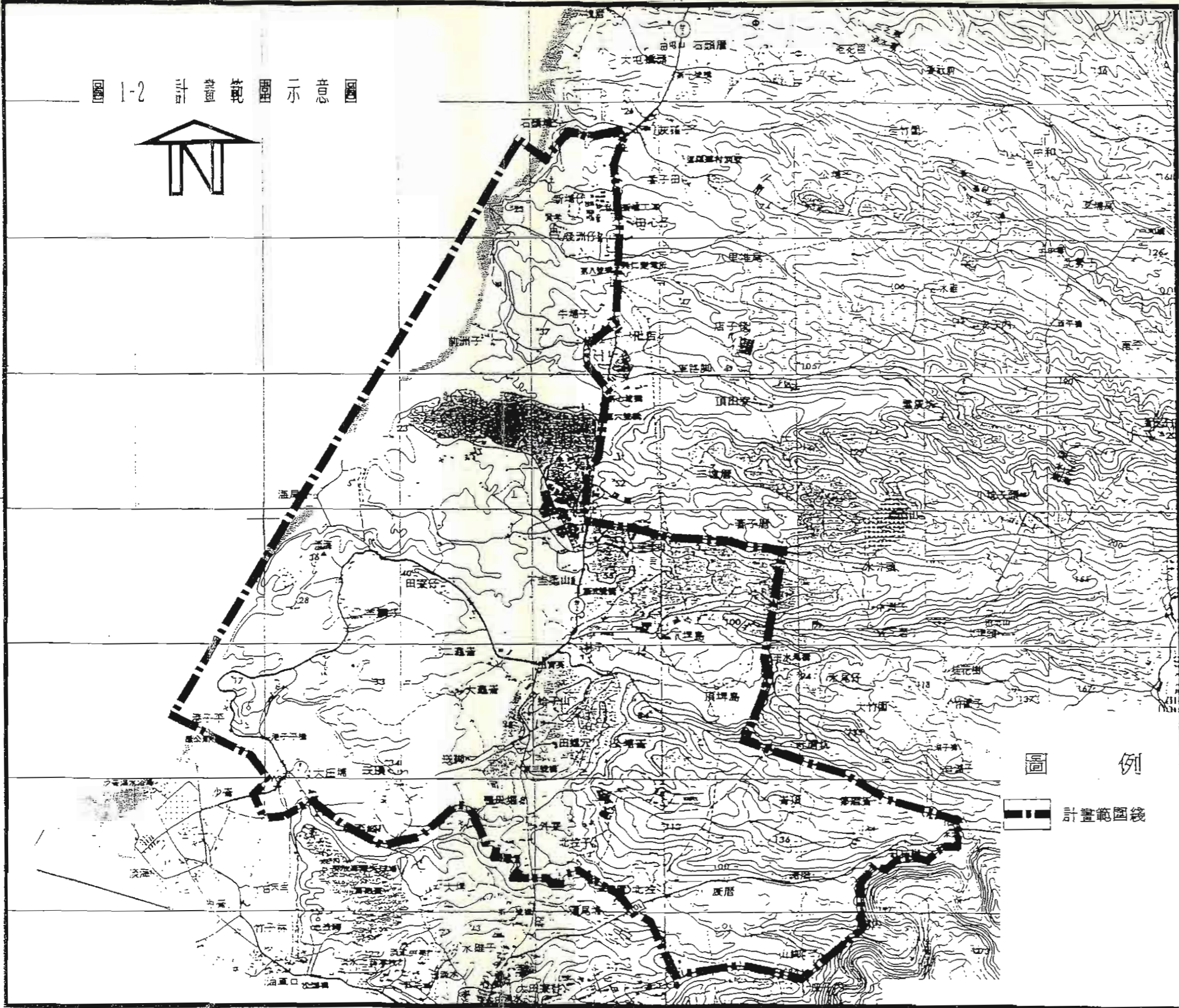



圖 例

 計畫範圍綫

(二) 計畫目的

本特定區計畫之目的有下列幾點：

- 1、有計畫的引導淡水、淡海地區都市的發展，並提供大量可建築用地，紓解台北都會區人口集中壓力，以緩和房價、地價飆漲情形。
- 2、提供興建中低收入住宅所需土地，以執行『興建中低收入住宅方案』。
- 3、調整台北都會區空間結構型態，引導台北都會區向北發展，減輕西部走廊（中和、永和、板橋、三重等）過度發展之壓力。
- 4、因應台北市大眾捷運系統之興建，可能帶來之衝擊，有計畫引導淡海地區之發展，並提高捷運系統之營運效益。
- 5、利用淡海地區沿海廣大腹地，及不同地形之緩坡地、山谷地規劃為各具特色之住宅區，提供良好的居住環境。
- 6、配合淡水河系整治計畫，並結合優美之海岸景觀與遊憩據點，建設為居住與渡假休閒之新市鎮。

## 第二章 發展背景與現況分析

### 一、自然環境

#### (一) 地形

本計畫區位於北部區域丘陵與大屯山脈之西北側，沿海丘陵由淡水河沿大屯山向南圍繞至石門、金山，寬約四至六公里，形成一狹長地帶，海拔在五〇公尺以下，坡度甚為緩和，大屯山標高為九七七公尺，位於計畫區之東南側。

區內地形東高西低，地勢不高，全區低於海拔一〇〇公尺者占全部面積百分之八五·七一，高於海拔一二〇公尺者僅占百分之六·八二。參見表 2-1-1，圖 2-1-1。

計畫區內坡向以西向居多，佔全區百分之三二·三五，其次為西北向坡佔百分之二一·四七，其餘東南、南、西南、北向坡各約佔百分之十。參見表 2-1-2，圖 2-1-2。

若將坡度分為百分之五以下，百分之五至百分之十五，百分之十五至百分之三十及百分之三十以上等四個等級，以坡度百分之五以下者占最多數，約占百分之六一·七六，依次為百分之五至百分

表2-1 高度分析表

高度範圍(公尺)	面積(公頃)	佔全區百分比(%)
0 ~ 20	302.23	18.06
21 ~ 40	525.70	31.41
41 ~ 60	340.62	20.35
61 ~ 80	179.17	10.71
81 ~ 100	86.63	5.18
101 ~ 120	125.03	7.47
120 以上	114.20	6.82
合 計	1673.58	100.00

圖 2-1 高度分析示意圖



圖 例










-  120 公尺以上
-  100 ~ 120 公尺
-  80 ~ 100 公尺
-  60 ~ 80 公尺
-  40 ~ 60 公尺
-  20 ~ 40 公尺
-  0 ~ 20 公尺
-  海平面以下
-  計畫範圍線

表 2-2 坡向分析表

坡 向	面積(公頃)	百分比(%)
東 向 坡	0	0
東 南 向 坡	153.58	9.18
南 向 坡	190.00	11.35
西 南 向 坡	234.30	14.00
西 向 坡	541.45	32.35
西 北 向 坡	359.33	21.47
北 向 坡	182.12	10.88
東 北 向 坡	12.80	0.77
合 計	1673.58	100.00



圖 2-2 坡向分析示意圖

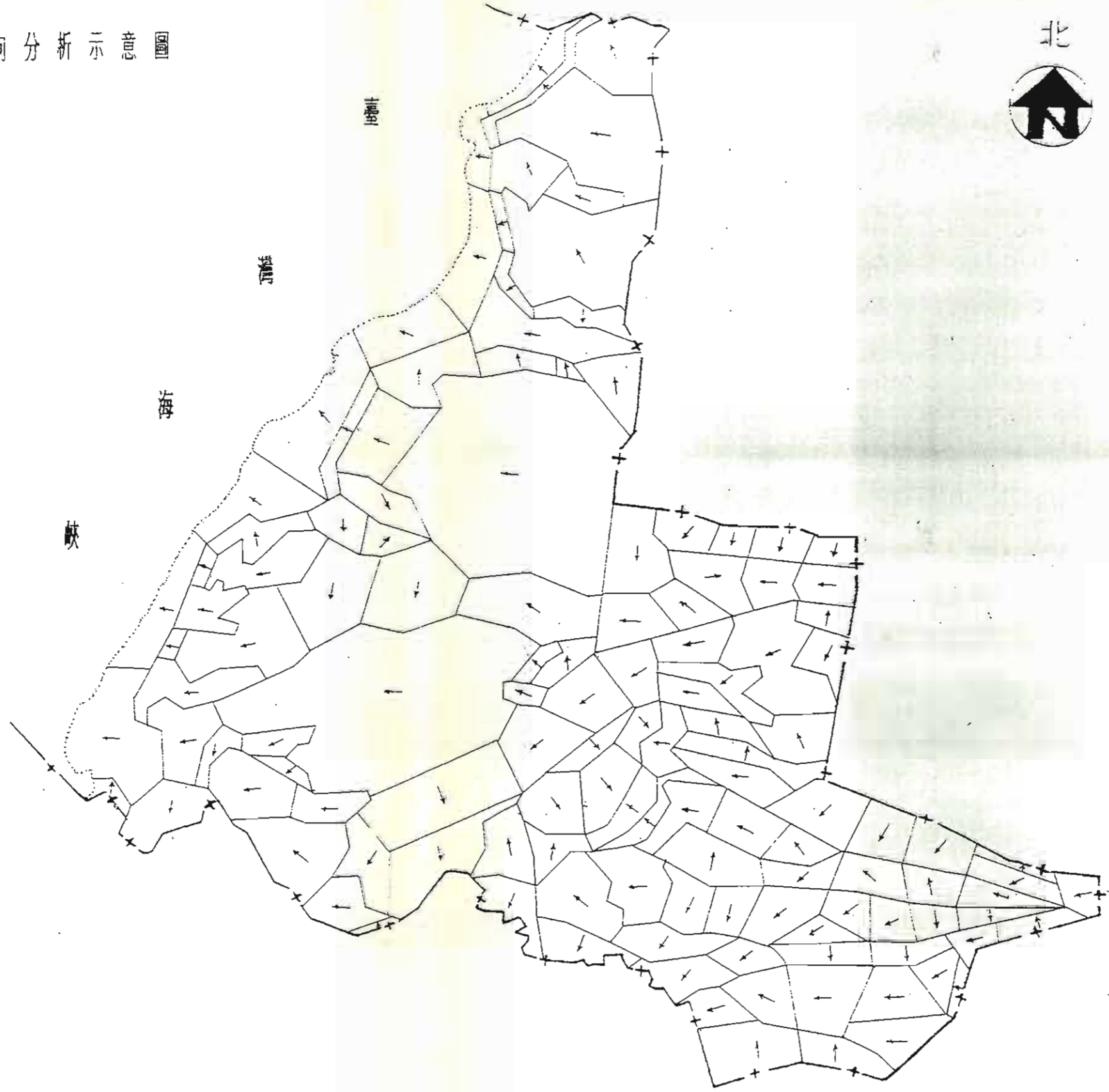


圖 例  
← 坡向

之十五、百分之十五至百分之三十；全區百分之三十以上之面積僅佔百分之六·一八，顯見地勢相當平緩。參見表 2-3，圖 2-3。

## (二) 地質

台灣雖然屬於環太平洋島弧及安山岩線的一環，但是火山甚少，主要分佈在本島的北端以及東北端。其中又以位於台灣最北端的大屯火山群為主，本特定區正位於大屯火山群的西北部。

大屯火山群是第四紀的火山，在第四紀更新世的初期噴發，由安山熔岩流及火山碎屑岩交疊而成。最底部也就是最先噴發的，多為火山岩碎屑及火山灰，經壓密膠結後成集塊岩，集塊岩構成大屯火山群的基底及周緣，地表上所見為寬闊平緩之斜坡狀台地，呈階狀台地般一級級往海洋方向傾降。集塊岩台地表面且多覆有一層厚薄不同的紅土。本區大部份便由集塊岩所構成。此外，沿海及溪流沿線則屬全新世沖積層之礫石、砂及黏土。參見圖 2-4。

1、集塊岩  
集塊岩又稱火山角礫岩，是本區分佈最廣的岩層，由直徑大於四公厘的火山碎屑物堆積固結而成，大多分佈在大屯火山群的基部

表 2-3 坡度分析表

分級範圍	面積(公頃)	百分比(%)
5% 以上	1033.68	61.76
5%~15%	325.86	19.47
15%~30%	210.67	12.59
30% 以上	103.37	6.18
合 計	1673.58	100.00

圖 2-3 坡度分析示意圖



- 圖 例
- 5%以下
  - 5%~15%
  - 15%~30%
  - 30%以上

圖 2-4 地質分析示意圖



圖 例

- 更新世下部凝灰角礫岩
- 全新世礫石沖積層

與周緣地帶，與下伏的中新世沉積岩成不整合覆蓋關係。集塊岩又  
可分為膠結較堅固的熔岩質集塊岩以及較鬆弱的凝灰質集塊岩，本  
區分布的為凝灰質集塊岩。

凝灰質集塊岩由火山灰、砂與安山岩碎屑混雜膠結而成，一般  
膠結良好，岩性較熔岩質集塊岩弱，組成顆粒較細，也較接近圓  
形或圓形，其岩層層理分明，可能在火山邊緣的水域中沉積而成。  
也可能是火山噴發間歇期的產物。本地區出露之凝灰集塊岩係夾於  
主要岩流之下，因此稱為下部凝灰集塊岩。

## 2、沖積層

沖積層分佈在各溪流的下游，本區各放射狀溪流的下游大都有  
沖積層發育，以公司田溪下游最寬闊，屬沖積層最新之堆積物如砂  
土、礫石等亦散見於各溪流河道及低地。

## (三) 土壤

本區土壤以淡水系安山岩紅色壤土佔大部份，河流沿線為北新  
莊系黃—黃紅色安山岩沖積土，其他包括林子系暗色安山岩粘質、  
壤質沖積土，淡江系暗色安山岩黏質沖積土等各佔小部份，此外，

計畫區西側下奎柔山溪以北之沿岸則為砂丘。參見圖 2-5。

1、淡水系：淡水系為深層、紅棕色、細質地、排水良、安山岩母質紅壤。

本土系土壤一般深度大於一二〇公分，紅棕至暗紅棕色，坩質粘壤土，粘質壤土至坩質粘土，排水良好，鈍角塊狀構造，構造體細小但安定，散開後狀如屑粒構造，結構脆，未開墾地表土色暗，有機物含量高，但經利用後土壤則色較淡，有機物含量遂低，因坡度頗大，沖蝕後亞表土及心土暴露者不少，其有機物含量其低，且色紅。

本土系土壤位於安山岩岩流或碎屑岩所形成之起伏丘陵，經沖蝕而殘留之脊頂或緩坡部，在安山岩母質之土壤中為最安定而變動最少，且時間頗久之土壤，依本省土壤形成時間與土壤呈色之關係推論，暫分類為紅壤，其理化性質，有待進一步之研究。

形態與本土系土壤近似者，尚有棕色安山岩紅壤，其呈色非紅色。黃壤與本土系土壤亦有近似之處，但其母質為砂頁岩，且呈色不紅，構造亦不若本土系土壤之佳，其餘土壤為沖積土，其形態與本土系土壤有顯著之差異。

圖 2-5 土壤分析示意圖

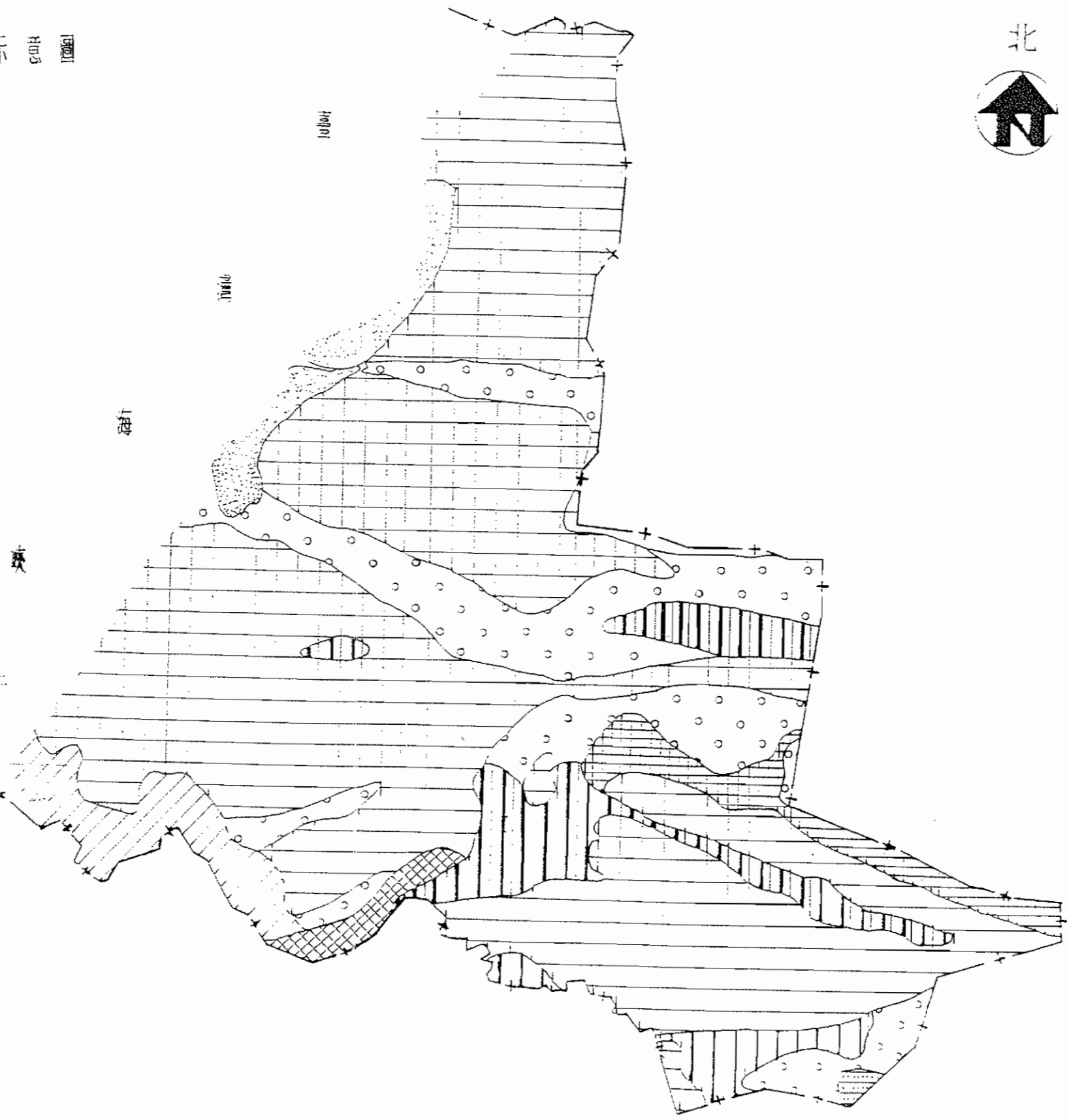











圖 例

-  淡水系安山岩紅色壤土
-  北新莊系黃~黃紅色安山岩沖積土
-  淡江系暗色安山岩粘質沖積土
-  林子系暗色安山岩粘質~粉質沖積土
-  草興系暗色安山岩砂質壤土
-  大屯系暗色安山岩砂質壤土
-  磺溪頭系黃~黃紅色安山岩壤土
-  沙丘
-  計畫範圍線



2、北新莊系：北新莊系係為深層，黃至黃紅色，細質地，排水良好，安山岩質之集塊岩或安山岩流或老沖積物所形成之黃壤。本土系土層深度一般在一二〇公分以上，亦有僅及一〇〇公分左右者，土壤質地黏重，呈黃色，偶為黃棕色。剖面內每易夾雜安山岩礫塊。土壤構造頗佳，掘開則成極小鈍角塊狀，散開極似屑粒構造，結構脆，並不緊密。

本土系土壤一部分分布於較低之丘陵，可能為年代長久之沖積土或為最高之丘陵頂緩坡上為火山碎屑岩之堆積地，二者雖有不同，但各別面積並不大，性質多有近似之處，故合併為一土系。本土系土壤與淡水系（*U3*）土壤不同處，為後者為紅棕色，構造亦比較完善，所在地位為標高中等之丘陵形地。

#### （四）水資源

##### 1、地上水

本區年降雨量豐富，一年四季多雨，但因河流短促，河道過陡，河水流量有限。興化店溪、下奎柔山溪、公司田溪自北而南平行分布於區內，皆獨流入海。

部份河川上源承接大屯火山區的水源，四季長流，只需在山腳集水，即可供應本區的灌溉水。因此本區內谷地灌溉並無困難，唯缺乏大規模水源開發的潛力。

## 2、地下水

地下水的分佈，以淡水鎮丘陵地區內較為豐富，目前淡水、三芝系統之自來水水源引自淡水雙峻頭湧泉及石門鄉之老梅溪，地下水則留為備用。

## (五) 氣象

臺灣北部地區山環水繞，地形錯綜，受海洋及大陸雙重氣候因素之影響，且適位於亞熱帶氣旋進襲亞洲大陸之途上，氣候型態不定，一般言之，北部地區屬亞熱帶氣候，本特定區緊鄰於臺北盆地，其氣溫、濕度、日照、風向、風速及降雨量均與臺北地區相近似，但因依山面海，背風向陽，氣候特性與台北不全相同。

### 1、氣溫日照

東北氣流越嶺而下，增溫減濕，年平均溫度約攝氏二十二度，最高月二十八·七度，最冷月十五度，絕對最高溫三十七·八度

，絕對最低溫二·三度，年平均相對濕度百分之八十。年平均雲量為七·一，年平均日照率百分之三十九，晴天多，日照率高，比金山區高百分之一一·四。

#### 2、雨量

四季均勻，夏季水分平衡略有虧損，夏季雨量占年雨量百分之二十八，冬雨佔百分之二十。降雨日數全年一六一·五天。夏期蒸發盛，七月虧損四十六公釐，八月虧損四十七公釐。年平均降水達二〇七一·四公釐。

#### 3、風速及風向

河口及近海地帶全年多風，風向頻率，冬季東北風、北風，夏季西風、東南風，平均風速每秒三·五公尺，強風日數全年五十八·九天，極端最大風速每秒三十六·七公尺。

#### 4、氣候舒適度

依據『北海岸風景特定區生態資源調查』（1982）以日夜平均氣溫、平均濕度計算，北海岸風景區氣候舒適度指數及風涼影響指數如表 2-4、2-5 所示，由該表可知，淡水地區之氣候舒適度，風涼度與台北，基隆地區相近，每年夏季六至九月氣候悶熱，冬季十

表2-4 北海岸風景區氣候舒適指數表

(1971-1979)

月份 地點	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
淡水	-1	-1	0	0	1	2b	2b	2b	2b	1	0	-1
基隆	-1	-1	-1	0	1	2b	2b	2b	2b	1	0	0
台北	-1	-1	-1	0	1	2b	2b	2b	2b	1	0	-1

資料來源：北海岸風景特定區生態資源調查

舒適指數代號的意義說明如下：

符號	大多數人的感覺
-6	極冷
-5	非常冷
-4	很冷
-3	寒冷
-2	冷
-1	涼爽
0	舒適
1	溫暖
2a	熱
2b	悶熱
3	極熱

表2-5 北海岸風景區風涼影響指數表

(1971-1979)

月份 地點	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
淡 水	-c	-c	-c	-b	-b	-a	-a	-a	-b	-c	-c	-b
基 隆	-c	-c	-c	-c	-b	-a	-a	-a	-b	-c	-c	-b
台 北	-c	-c	-c	-b	-b	-a	-a	-a	-b	-c	-c	-b

資料來源：北海岸風景特定區生態資源調查

指數代號的意義說明如下：

符號	Kcal/m <sup>2</sup> hr	大多數人的感覺 (Sensation felt by majority)
-h	-1400&beyond	僵凍(exposed flesh freezes)
-g	-1200->-1400	嚴寒(bitterly cold wind chill)
-f	-1000->-1200	非常冷(very cold wind chill)
-e	-800 ->-1000	冷(cold wind chill)
-d	-600 -> -800	非常涼爽(very cool wind chill)
-c	-300 -> -600	涼爽(cool wind chill)
-b	-200 -> -300	愉悅(pleasant wind effects)
-a	-50 -> -200	溫暖(warm wind effects)
n	+80 -> -50	中等(neutral wind effects)
a	+160 -> +80*	熱(warmig sensation to skin)
b	+160 ->+80**	不舒服的熱(discomforting heat addition)
c	+160->以上	非常不舒服的熱(very discomforting heat addition)

\*乾球溫度華氏86度-&gt;91度 \*\*乾球溫度華氏91度以上

二月至次年二月氣候涼爽，東北季風並未明顯影響本區之可居性。

## (六) 生態景觀

### 1、植物群落及景觀

由於本地區位於濱海低山地區，大部份土地皆已開發利用，闢為農田、房舍及道路。一般低地區域之天然植被皆遭破壞，一些具觀賞價值的野生花卉，如百合、文珠蘭等亦被遊客採擷殆盡，且受海邊氣候之影響，植物演替多屬初期狀態，多種蕨類尚未能侵入，故較之其他山地地區之種類與數量均偏低。現有植物群落除海岸地帶之沙灘植物群落、岩石植物群落外，其他植物群落多屬相思樹林及演替初期之草生植物群落，觸目所及，予人單調的感覺。

就現存天然植被觀之，僅計畫區外圍南側淡水河口之水筆仔紅樹林，保存尚稱完整，已成自我演替發展之安定狀態。其伴生之動物種類甚豐，尤以鳥類更有不少珍奇種類，此一生態體系甚具觀賞及學術研究價值。

### 2、野生動物

本區西側臨海，大部份為沙質海灘，小部份為岩石海岸，由於

沙質海灘土質鬆，養分少，夏季炎熱高溫，冬季強風吹襲，塵沙飛揚，故生物難以在沙上滋生，可供鳥類覓食的食物不多，鳥類種類稀少。河口地區為半鹹水地帶，也就是海水和淡水交會處，水生動物繁殖較豐盛，所以有水鳥聚集。

至於在丘陵山坡地之次生林、灌叢地、村落及耕作地，愈向海岸地帶留棲鳥類愈少。本區在台灣本島最北端，為候鳥春秋二季移棲的歇腳要地。亦即春季移棲鳥類飛返北方繁殖前的聚集地，秋季移棲鳥類南下，長途飛行的落腳歇息地。但這些移棲鳥類抵達的日期、種類和數量，則有待進一步作更詳盡調查，始能得知。

## 二、人文及社經環境

### (一) 發展沿革

淡水鎮附近一帶，早年即名曰淡水，其外曰淡水洋，明史外國傳曰：『中多大溪，流入海水澹，故曰淡水洋』。可見因河而得名。然如指本鎮一隅，稱港，則曰淡水，稱村曰滬尾。滬尾之名有兩種說法，一說係曰山胞滬尾社而來，一說則謂以碎石築圍海洋之中曰滬，為漁民捕魚之所，村處其尾，故稱為滬尾。日人據台時期淡

水滬尾名稱互爲沿用，至民國九年始統稱淡水。

本鎮昔爲山胞淡水社所居，後大陸移民漸移居於此，因居淡水河口之利，對外通航及對內溯河而上均甚便利，因此在前清時期爲台灣北部重要港口，台北區之各項產品均經此出入，商業盛極一時，後以海口日漸淤淺，航行之利日差，尤以自基隆港興築，功能加強之後，其在交通運輸上之地位已全由基隆港所取代，目前只剩下小漁港及與對岸八里之渡船頭，當年盛況之軌跡已日漸消失，惟因其位居地利，如將來北部區域內基隆港之吞吐量達飽和，必須在政策上將淡水港加以人工興築，取代基隆港部分對外運輸之功能時，淡水港仍有再度繁榮之可能。

淡水鎮在明鄭時期初隸天興府，清康熙廿三年隸諸羅縣，雍正元年隸淡水廳淡水堡，後隸芝蘭堡。至日人據台光緒二十一年五月初置台北縣，隸屬淡水支廳，光緒廿三年縣下設辦務署隸滬尾辦務署，光緒廿七年改縣爲廳，隸台北廳滬尾支廳，民國六年滬尾支廳改稱淡水支廳，民國九年七月改廳爲州，隸台北州淡水郡淡水街，民國卅四年十月台灣光復，改制爲淡水鎮隸台北縣淡水區，民國卅九年八月區署撤銷，直屬台北縣迄今。



### (二) 都市集居模式之成長與變遷

淡水鎮昔為山胞居住地區，後來漢人遷入墾殖，淡水港開闢，進入農商社會，農村零散區內各地，商業建築則沿港口一帶集中分布成市集，隨著經濟之發展，交通之建設，教育之普及，部分居民漸遷居於交通線上，逐漸自港口一帶向外擴展形成市街地之都市化區，部分住宅則集中建築於耕地附近，形成農村社區。全鎮主要之集居地區為淡水市街地一帶，為全鎮之行政、商業、文教等活動之中心。竹圍地區係近年來受到台北都會區發展之影響，響沿北淡公路之新發展地區，至於本次計畫地區，除淡金公路沿線發展外仍為低度發展地區。

### (三) 人口

#### 1、人口成長及變遷

淡水鎮總人口數，自民國六十年之五〇，二六二人，迄民國七十六增加為七六，〇六〇人逐年均有增加，年平均增加率為百分之二·六三。參見表 2-15。

人口之增減依自然增減（出生與死亡人口之差數）及社會增減

表2-6 淡水鎮及本計畫區歷年人口成長變遷表

年份 民國	計 畫 區			全 鎮						
	人口數	總 增 加		人口數	總 增 加		自 然 增 加		社 會 增 加	
		人口數	增加率%		人口數	增加率%	人口數	增加率%	人口數	增加率%
60	7925			50262	539		1187		-648	
61	8078	153	1.93	51231	969	1.93	1183	2.35	-214	-0.43
62	8166	88	1.09	51907	676	1.32	1107	2.16	-431	-0.84
63	8167	1	0.01	52719	812	1.56	1274	2.45	-462	-0.89
64	8151	-16	-0.20	54814	2095	3.97	1146	2.17	949	1.30
65	8214	63	0.77	57060	2246	4.10	1323	2.41	923	1.58
66	8194	-20	-0.24	59187	2127	3.73	1330	2.33	797	1.40
67	8237	43	0.52	60957	1770	2.99	1315	2.22	455	0.77
68	8203	-34	-0.41	63136	2179	3.57	1501	2.46	678	1.11
69	8250	47	0.57	64824	1688	2.67	1458	2.31	230	0.36
70	8169	-81	-0.98	66589	1765	2.72	1474	2.27	291	0.45
71	8648	479	5.86	68484	1895	2.85	1417	2.13	478	0.72
72	8837	189	2.19	70083	1599	2.33	1192	1.74	407	0.59
73	8918	81	0.92	71549	1466	2.09	1084	1.55	382	0.55
74	8963	45	0.50	72881	1332	1.86	1045	1.46	287	0.40
75	8976	13	0.15	74249	1368	1.88	1138	1.56	230	0.32
76	9089	113	1.26	76060	1811	2.44	906	1.22	905	1.22
平均			0.87			2.63		2.05		0.58

資料來源：淡水戶政事務所

（遷出與遷入人口之差數）而定，據人口統計分析，淡水鎮之自然增加率逐年在減少中，自民國六十年百分之二·三八，至民國七十六年遞減至百分之一·二一，年平均增加率為百分之二·一〇，社會增加率則變動不定，大致上自民國六十四年以來逐年遞減，近兩年來社會增加率呈小幅提高。

## 2、人口分布

淡水之人口大部分集居於淡水市街地一帶，約包括文化、新生、協元、清文、永吉、民安、中興、長庚、草東等里，若干地區已充分發展，近年來淡水地區受到台北都會區人口延幹道向外發展及地形之影響，使市區之外圍及台北至淡水間連絡幹道台二號省道東邊地區迅速之發展。

本計畫範圍包括崁頂里、興仁里、賢孝里、義山里、埤島里及北投里各里之一部分，該區現有人口約九〇八九人，佔全鎮人口的百分之一一·九〇。

## 3、人口組成

淡水鎮人口年齡組合，依各齡階段活動性質不同，予以畫分為依賴人口（包括零歲至十四歲的幼年組及六十五歲以上的老年組）

與經濟活動壯年組人口兩種。其中幼年組人口占總人口百分率由民國六十年以後逐年降低，而同期老年組人口占總人口百分比卻逐年增加，此現象係由於家庭計畫之實施，衛生教育普及，生活環境改善及醫藥設之備進步之結果。反之，經濟活動人口壯年組，歷年來有增加之趨勢。民國六十年經濟活動人口占總人口百分之五八·一五至民國七十六年增為百分之六十六·一六，而勞動人口負擔率卻由民國六十年的—·七二，降至民國七十六年的—·五一。可見經濟活動人口數的增加，代表勞動人口之負擔比率的減少，一方面顯示個人所得得以提高，另一方面顯示就業需求之壓力加大，參見表2-7。

#### (四) 產業活動

##### 1、產業人口

淡水鎮產業人口數，隨著人口之增加而年有增加，民國六十年底全鎮就業人口為一七，八四八人，占全部人口之三五·五一個百分點，迄民國七十六年底增為三六，一三人，占全部人口之四七·四七個百分點，十六年間，就業人口增加一八，二五五人。參見表2-8。

表2-7 淡水鎮人口年齡組成統計表

年份 民國	人 口 組 成					
		0~14歲 人口比率 (%)	15~64 歲 人口比率 (%)		65 歲 以 上 人口比 率 (%)	
60	19507	38.81	28951	57.60	1804	3.59
61	19565	38.19	29791	58.15	1875	3.66
62	19335	37.25	30615	58.98	1957	3.77
63	19333	36.67	31358	59.48	2028	3.85
64	19515	35.60	33199	60.57	2100	3.83
65	19948	34.96	34885	61.14	2227	3.90
66	20290	34.28	36509	61.68	2388	4.03
67	20434	33.52	38003	62.34	2520	4.13
68	20801	32.95	39771	62.99	2564	4.06
69	21079	32.52	40967	63.20	2778	4.29
70	21323	32.02	42348	63.60	2918	4.38
71	21565	31.49	43889	64.09	3030	4.42
72	21813	31.12	45082	64.33	3188	4.55
73	21608	30.20	46605	65.14	3336	4.66
74	21708	29.79	47658	65.39	3515	4.82
75	21746	29.29	48392	65.18	4111	5.45
76	21722	28.46	50322	66.16	4016	5.28

資料來源：台北縣統計要覽

表2-8 淡水鎮人口產業結構統計表

年份 民國	產 業 結 構							
	就業人口佔 總人口比率 (%)		一 次 產 業 人 口 比 率 (%)		二 次 產 業 人 口 比 率 (%)		三 次 產 業 人 口 比 率 (%)	
60	17848	35.51	7266	40.71	2774	15.54	7808	43.75
61	20200	39.43	7228	35.78	4238	20.98	8734	43.24
62	21188	40.82	7886	37.22	4837	22.83	8465	39.95
63	21541	40.86	7783	36.13	4574	21.23	9184	42.63
64	22704	41.42	8269	36.42	4682	20.62	9753	42.96
65	23442	41.08	7742	33.03	5759	24.57	9941	42.41
66	25026	42.28	7220	28.85	7088	28.32	10718	42.83
67	26300	43.15	7015	26.67	8176	31.09	11109	42.24
68	27899	44.19	7162	25.67	9050	32.44	11687	41.89
69	28155	43.43	7351	26.11	9345	33.19	11459	40.70
70	29733	44.65	7500	25.22	9947	33.45	12286	41.32
71	32574	47.56	8291	25.45	10815	33.20	13468	41.35
72	32530	46.42	7848	24.13	10850	33.35	13832	42.52
73	34612	48.38	7558	21.84	12169	35.16	14885	43.01
74	33921	46.54	7130	21.02	11969	35.28	14822	43.70
75	34553	46.54	7169	20.75	12144	35.15	15240	44.11
76	36103	47.47	7124	19.73	13049	36.14	15930	44.12

資料來源：台北縣統計要覽

第一次產業活動包括農、林、漁、牧業，其產業人口民國六十年底爲七，二六六人，占有業人口之四〇・七一個百分點，至民國七十六年底，減爲七，一二四人，佔有業人口之百分之一九・七三，此乃工業化、都市化之擴張，從事第一次產業人口逐年遞減之普遍現象，亦顯示本地區經濟之基礎已非以第一次產業爲主。

由第一次產業內部結構分析可知，第一次產業人口中以從事農業爲，主民國七十六年爲六，七九八人，占第一次產業人口的百分之九五・四二。

第二次產業活動包括礦業及砂石採取業、製造業、水電煤氣業及營建業，其產業人口，民國六十年底爲二，七七四人，占有業人口之百分之一五・五四，至民國七十六年底增爲一三，〇四九人，占有業人口之百分之三六・一四，共增加一〇，二七五人，增加速率遠較第一次產業及第三次產業迅速，可見在整個產業結構變遷中，已趨向於以第二、三次產業爲主，對於本區經濟的發展與地方建設之推動影響甚鉅，第二次產業人口中，以從事製造業爲主，其次爲營造業。

第三次產業包括商業、運輸倉儲及通訊業、服務業以及其他不能歸類之行業，其產業人口民國六十年底爲七，八〇八人，占有業人口之百分之四三·七五，迄民國七十六年底增爲一五，九三〇，人占有業人口之百分之四·四三。

## 2、產業結構

台灣地區近年來實施經濟建設計畫成效彰著，加速由農業經濟轉變爲工商經濟，淡水鎮爲台北都會區之衛星市鎮，產業結構已由農業爲主之經濟轉變爲工商爲主之經濟。

## 3、農、漁業發展

本地區民國七十六年耕地面積爲三，七三四公頃，占已登錄土地總面積之百分之六一·六二，農戶數二六五〇戶，平均每戶耕地面積爲一·四一公頃。顯示本地區仍以小規模之農業經營方式爲主。農作物以水稻爲多，其他作物包括甘藷、柑桔、蔬菜、茶葉等。參見表2-16。漁業方面，本鎮沿海漁產豐富，現有漁業以近海及沿岸漁業爲主，共有漁戶數一，五四三戶，漁民七，三二五人。其漁業在台北縣除貢寮鄉外居第二位，但漁產在全鎮之經濟上並非占很重要之地位。



表 2-9 淡水鎮農作耕地面積及農戶數表

農作耕地面積(公頃)		農戶數		
公頃	耕地率%	農戶數(戶)	人口數	占總人口百分比(%)
3734	61.62	2650	16044	21.09

#### 4、工業發展

淡水鎮之工業在北部區域內所占之比重不大，根據台北縣統計要覽，淡水鎮民國六十年登記工廠家數為一五六家，其中以食品製造業最多，占總家數之百分之四二·三，其次為非金屬礦物製品製造業和化學製品製造業，各為百分之二·八與百分之九·六，機械製造及修理業與其他製造業各為百分之六·四，至民國七十六年工廠家數增至五〇六家，其中以電機及電器製造及修理業居首位，比例增加至百分之二〇·四，其他依次為塑膠品製造業佔百分之

0.9，金屬製品製造業佔百分之九.九，食品製造業佔百分之八.九，化學製品製造業佔百分之八.一。以上分析顯示淡水鎮過去製造業基礎甚薄弱，且多偏向地方資源型及勞力密集型製造業，唯近年來已呈顯著之成長。參見表 2.10。

#### 5、商業發展

淡水鎮之商業區大致分布於舊市街地（即今民安里、清文里）一帶中正路、中山路之兩側，為淡水居民活動中心區，由於中心區之商店均沿主要道路設立，居民採購及過路車輛混雜其間，交通非常混亂，商店大部分屬於服務業，其他尚有尚有零星之飲食店及雜貨店等散布於各住宅區內。

#### （五）土地使用

本計畫區由於未實施都市計畫，目前發展率尚低，工廠、住宅主要沿台二線兩側發展，此外，山坡地別墅住宅及農舍則零星散布於區內。本計畫區總面積為一六七三.五八公頃，其中以農地與林地占最大比例，各佔百分之六六.一三及一一.六五，再依次為住宅使用占百分之六.二三、工業使用佔百分之三.二0、道路使

表2-10 淡水鎮製造業統計表

業 別	年 度		民國六十年		民國七十六年	
	家 數		家數	百分比	家數	百分比
食品製造業			66	42.3	45	8.9
飲料及煙草製造業			3	1.9	4	0.8
紡織業			7	4.5	26	5.1
鞋帽服飾品及織物加工製造業			1	0.6	15	3.0
木材家俱製造業			8	5.1	5	1.0
造紙、印刷業			1	0.6	16	3.2
皮革及皮革製品製造業			0	0.0	6	1.2
橡膠品製造業			0	0.0	8	1.6
化學製品製造業			15	9.6	41	8.1
原油及煤製品製造業			0	0.0	0	0.0
非金屬礦物製物製造業			20	12.8	32	6.3
基本金屬製造業			0	0.0	10	2.0
金屬製造業			7	4.5	50	9.9
機械製造及修理業			10	6.4	29	5.7
電機及電氣器具製造及修理業			5	3.2	103	20.4
運輸工具製造及修理業			3	1.9	19	3.8
塑膠品製造業			0	0.0	55	10.9
其他製造業			10	6.4	42	8.3
合 計			156	100.0	506	100.0

用佔二·二九、沙灘海岸佔百分之二·二〇、遊憩用地佔百分之  
一·七九、學校佔百分之二·六一、水池佔百分之二·五八、機  
關佔百分之二·四六，其餘商業使用、醫院、寺廟、墓地、河川等  
使用所佔之比率均很低。參見圖 2-6 及表 2-11。

#### 1、集居之分布

本區內之居住使用型態可概分為以下三類：

(1) 沿道路兩旁發展之一般住宅：主要分布於台二號、北九號  
道路沿線兩旁地區，以二、三層樓連棟住宅為主，間雜有  
商店及工廠，居住環境混雜。

(2) 山坡地上之住宅別墅群：主要分布於北一—一號道路及台  
二號舊路沿線地區，包括藍灣、凡爾賽、名流、海岸別墅  
等，自成一單元分布，其住宅品質較佳。

(3) 山坡地及農地內之農舍：現有農舍零星散布於區內各處，  
大部份為磚造或加強磚造。

#### 2、商業分布

本區之商業發展少，主要沿台二號道路及北一號道路沿線零星  
分布，其建築底層臨街部份多為營業商店，二樓以上則為居住使用

圖 2-6 淡海特定區土地使用現況示意圖

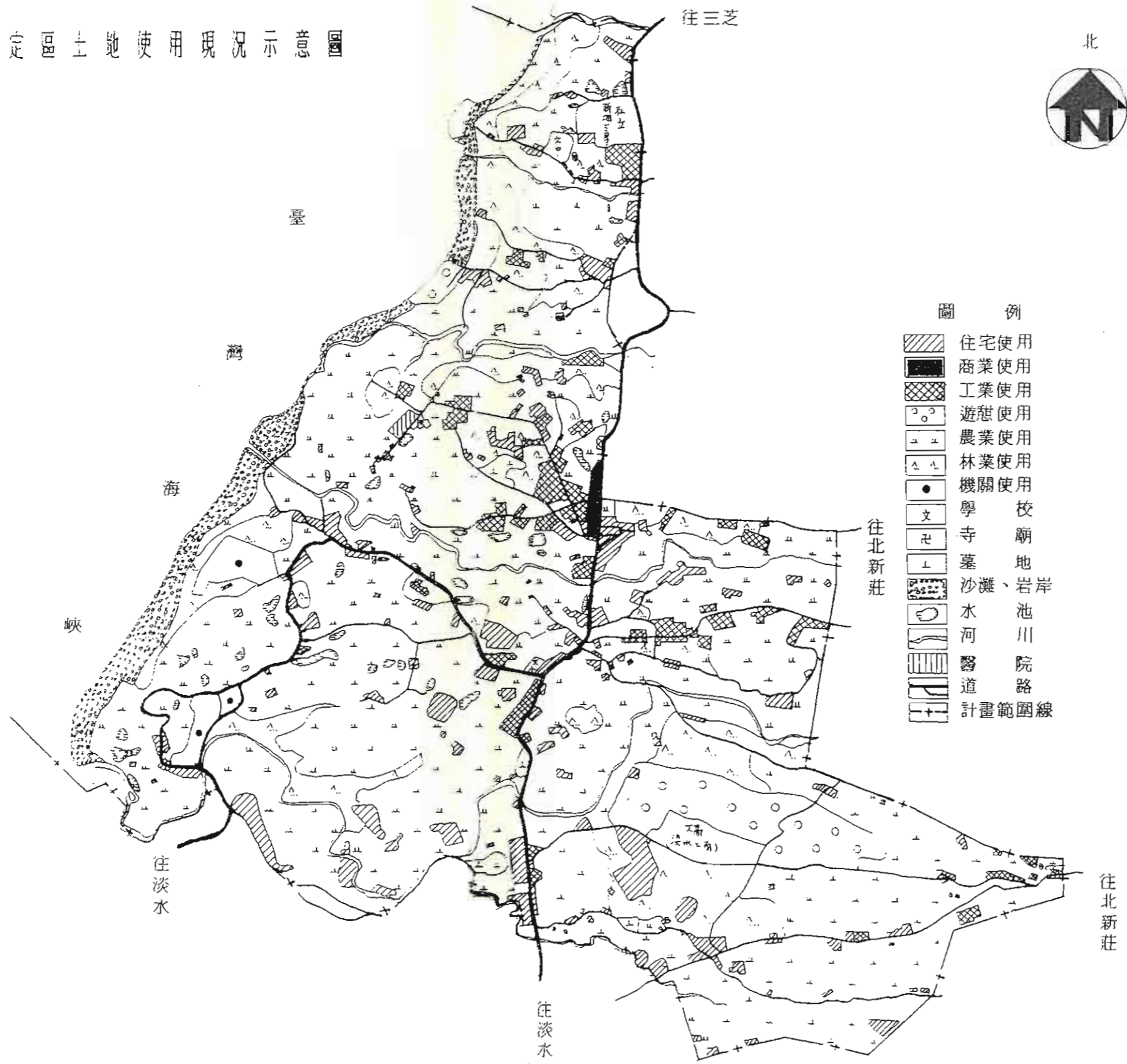


表2-11 淡海特定區土地使用現況面積統計表

使用類別	面(公頃)積	百分比%
住宅使用	104.20	6.23
商業使用	3.70	0.22
工業使用	53.60	3.20
機關	24.40	1.46
學校	27.01	1.61
遊憩用地	30.00	1.79
醫院	2.00	0.12
寺廟	0.80	0.05
墓地	7.80	0.47
沙灘海岸	36.80	2.20
河川	16.74	1.00
水池	26.40	1.58
道路	38.40	2.29
山林地	194.96	11.65
農業使用	1106.77	66.13
合計	1673.58	100.00

，此為目前台灣一般商店之特徵，商業性質以飲食、雜貨及機車修理等居多。

### 3、工業分布

本區工廠相當多，主要沿台二、北六、北八號道路帶狀分布，其中並有數家規模較大者，包括三光行、康舒電子等，部分污染性工廠對鄰近環境有不良之影響。

### 4、遊憩用地

區內現有二處私人經營之遊憩用地，分別為大屯高爾夫球場及洲子灣海水浴場。

### 5、水池

區內有許多池塘分布，部份為私人養魚池。

### 6、山林地

山林地分布於河川沿岸附近地區及大屯高爾夫球場周圍地區，以相思林為多。

### 7、農地

農地散布於區內各處，佔全區面積百分之六六·一三，主要種植水稻。

(六) 公共設施

1、機關

區內機關用地四處，皆為軍方使用，分布於計畫區西側海岸，共佔地約二四·四〇公頃。

2、學校

本區內共有學校五所，其中專科學校一所，為私立新埔工專，佔地約一〇·六二公頃；高職一所，為省立淡水商工職校，佔地約一二·五公頃；國中一所，位於計畫區北端，為賢孝國中，佔地約一·八九公頃；國小二所，分別位於計畫區東側及中心地區，為水源國小及育英國小，佔地約二公頃；以上學校合計共佔地約二七·〇一公頃。

3、醫院

區內有一所私立泓安醫院，佔地約二公頃。

4、墓地

區內有數處墓地，分布於台二號道路沿線附近地區，其中有三處公墓，為淡水鎮第二、四、八公墓，為適應未來新鎮發展需要，宜予遷移。



#### (七) 交通運輸

##### 1、台二省道

台二省道行經本新鎮中央，北往三芝，南往淡水，貫通全區，爲本新鎮主要幹道。其舊線位於本新鎮之西南側，爲聯絡沙崙之捷徑，新的計畫道路則自本新鎮東南側直接經竹圍至台北，爲聯絡台北市之捷徑，目前正在施之中。

##### 2、北一、北六、北八道路

均由本新鎮之中央接台二省道，向東接一〇一道路，北往三芝，向東南經陽明山（台二甲省道）至台北市。

##### 3、北淡線捷運系統

北淡線捷運系統將依北淡線鐵路舊路，由台北至淡水，唯尚未及於本新鎮內，爲因應本新鎮之交通需求，建議延伸捷運系統至本新鎮內。

#### (八) 土地權屬

土地可依其權屬分爲私有土地與公有土地，未登錄地屬國有，故亦爲公有地之一種。本計畫區內之土地權屬大部份爲私有地，公有

地僅佔一小部份，包括海岸部份有一六·七八公頃，及部份河川未登錄地零星分布於計畫區內，有三·六四公頃。

### (九)公告地價

本特定區公告地價每平方公尺約在一一〇—一七〇〇元之間。  
參見圖 2-7。

## 三、上位及相關計畫

### (一)台灣北部區域計畫

台灣北部區域計畫於民國七十二年三月核定，為本特定區計畫之上位計畫，其中有關之計畫內容如下：








#### 1、生活圈之劃定

北部區域計畫為利規劃，特依通勤、購物、活動距離、行政區劃、產業活動、地理環境及發展等因素，劃分為七個區，分別為基隆地方生活圈、台北地方生活圈、桃園中壢地方生活圈、新竹地方生活圈、竹東地方生活圈、宜蘭地方生活圈及羅東地方生活圈。其中淡水所在之台北地方生活圈係以台北市為中心都市，影響範圍包

圖 2-7 淡海特定區(七十七年度)公告地價示意圖



圖 例 (單位：元/平方公尺)

-  1500 ~ 1600
-  1100 ~ 1299
-  900 ~ 1099
-  700 ~ 899
-  500 ~ 699
-  300 ~ 499
-  100 ~ 299

括石門、三芝、淡水、八里、林口、五股、蘆洲、泰山、三重、新莊、板橋、土城、樹林、鶯歌、三峽、永和、中和、新店、烏來、深坑、坪林、石碇、平溪和汐止共二十五個市鄉鎮。

## 2、都市階層之劃分

淡水之都市階層屬都會區衛星市鎮，其應具備之公用及公共設

施如表 2-12 所示：

## 3、台北都會區之發展構想

台北都會區範圍之劃定，經採用都市化程度，社會經濟方面關係，實質建設整體規劃範圍等指標，並經綜合分析，建議台北都會區之範圍，應包括台北市，以及台北縣之板橋、三重、新莊、永和、中和、汐止、土城、樹林、鶯歌、蘆洲、五股、林口、新店、八里、淡水、泰山、深坑、三峽、桃園縣之龜山（北半部）等二〇個市、鄉、鎮。其發展構想如左：

### (1) 都會區發展之基本方向

民國八十五年台北都會區之人口將增為五六七萬，二十年間將增加二〇〇萬人，屆時台灣地區人口之四分之一，將集中於台北都會區，因此，台北都會區不僅要解決快速都



市化所衍生之都市問題，同時還要謀求都會區之繼續發展，故未來台北都會區發展之基本方向為：

甲、綜合環境之建設：包括自然環境、居住環境與生產環境之建設與改善。

乙、以中樞管理機能為都會區之主要機能；台北市以中樞管理機能為未來都市之主要機能，其他市鎮分擔業務管理機能。

丙、人口與產業之合理成長；改變產業結構，分散都會機能，開發適當規模之自足性新市鎮，以減輕人口成長壓力，並對產業發展作適當之選擇，以控制都會區的無限制發展。

丁、改善都會區中心商業區之一點集中；培養發展潛力較大之衛星市鎮，分擔都會區一部分機能，達到都會區內均衡發展。

#### (2) 都會區之發展模式

對於台北都會區之發展模式，作以下之建議：

甲、建立多核心之都會區結構

- 建設台北市之副都心。
- 強化衛星市鎮之功能。
- 乙、大眾捷運系統之建設。
  - 都會區六大運輸走廊建設大眾捷運系統。
  - 建設都會區環狀道路及快速道路系統。
- 丙、公園綠地之系統化
  - 建立都市公園之空間系統，並建設區域性公園。
  - 都市公園綠地之開發，導向多目標使用。
- 丁、其他公共設施之建設
  - 建設區域性排水系統。
  - 建設生鮮食物批發市場及一般商品之批發中心。
  - 加強義務教育、醫療及社會福利設施之建設。
  - 廢棄物處理設施之建設。
  - 公墓之開闢。
- 戊、公害、災害之防治
  - 全面防洪計畫之實施。
  - 嚴格取締水污染、空氣污染，積極消滅污染源。

· 繼續嚴格管制超抽地下水，以防止地盤下陷。

(3) 都會區區域機能之配置

都會區內未來各地區宜分擔之機能，台北市以中樞管理機能與其他業務管理機能為主；板橋市應加強行政及其他業務管理機能、醫療、社會福利設施為主；三重、新店、永和應加強商業、教育機能；汐止、新莊、土城、樹林、鶯歌、中和、泰山、五股為都會區未來工業重鎮；林口新市鎮以工業、教育、研究機構、商業等均衡發展，淡水、八里宜加強發展濱海遊憩設施，其餘鄉鎮亦應加強改善居住環境。

(4) 都市發展之控制

依據前述區域機能之配布，積極方面應擬訂都會區計畫，以引導合理發展，消極方面應釐訂有效管制策略，以控制都市過密發展。

4、觀光遊憩及保育計畫：

北海岸系統包括淡水、白沙灣、富貴角、金山、萬里等海水浴場，金山溫泉及白沙灣至野柳間之岩石奇景及沿岸海底景觀。其特



色爲海水浴場、溫泉、岩石奇觀丘陵及梯田。可供游泳、釣魚、野營、眺望、觀賞風景、研究地形特徵等活動。其未來發展建議由淡水經三芝、石門、金山至萬里之沿海公路予以圍道處理。

## (二) 北海岸風景特定區計畫

北海岸風景特定區計畫，係爲保育自然資源並適度開發景觀資源而擬訂，於民國七十五年十二月一日發布實施，其有關之計畫內容如左：

### 1、計畫範圍及面積

計畫區東起金山都市計畫界及磺溪，南以北部濱海公路（台二號省道）南側一—二公里之明顯山頭連線或其與道路之連線爲界，西至三芝都市計畫界，北臨台灣海峽及東海。計畫面積三，二九三公頃（其中陸地部分爲三，〇五〇公頃，海域部份爲一四三公頃）。

### 2、計畫年期

自民國七十一至民國九十五年，共計二十五年。

### 3、計畫性質

在不影響生態體系平衡原則下，採資源開發與保育並重方式，

對土地作最有效之利用。

4、計畫人口及旅遊人次

考慮計畫區人口成長趨勢及未來發展需要，預測至民國九十五年之計畫人口將為二〇，〇〇〇人（其中集居地區人口為四，〇〇〇人，非集居地區為一六，〇〇〇人）。旅遊人次預測每年將達七〇〇萬人次。

5、旅遊設施計畫

劃設陸上遊樂區、海域遊樂區、海濱浴場、旅館區、青年活動中心、露營區等，參見圖 2-18。

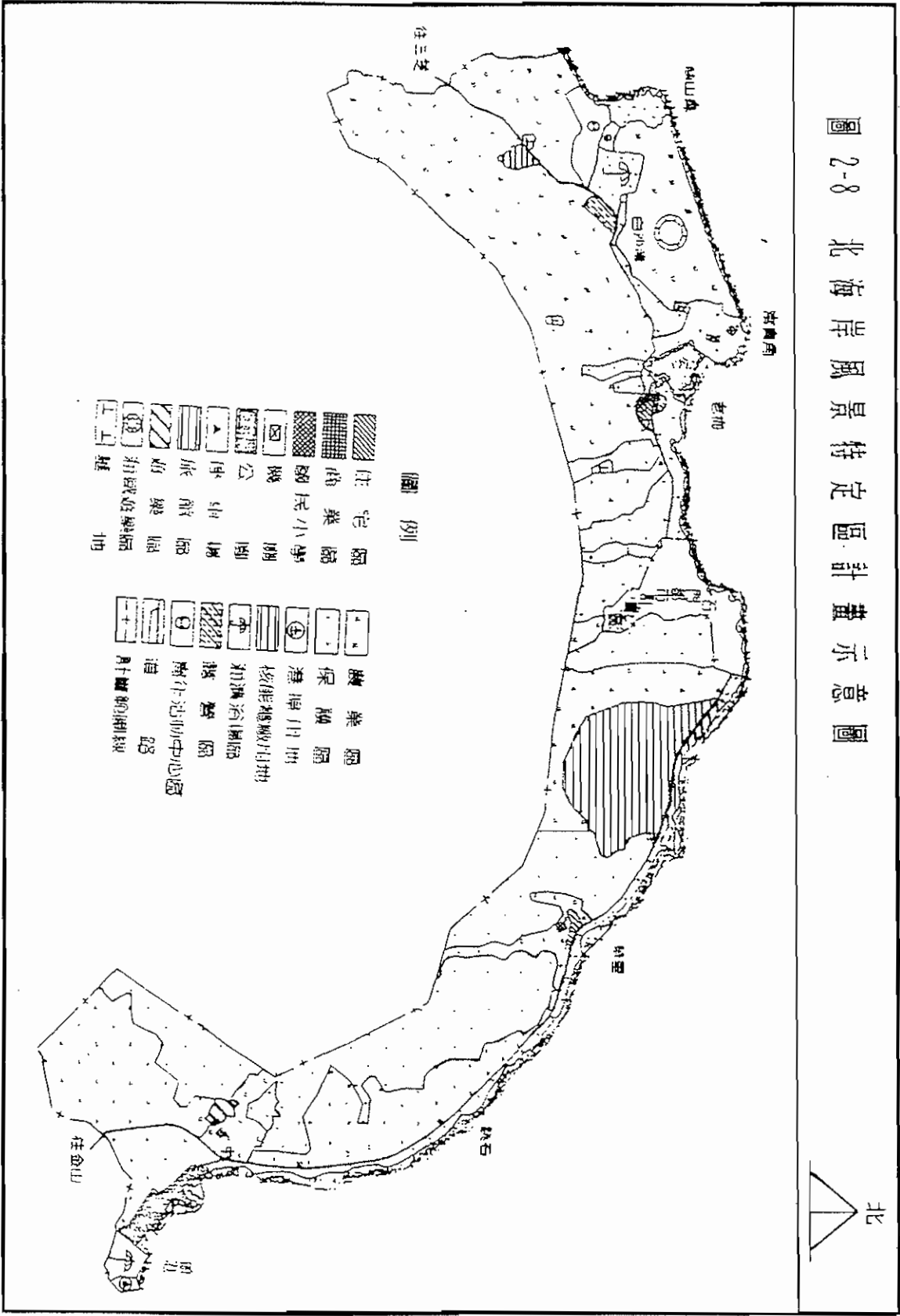
### (三) 淡水都市計畫

淡水都市計畫係屬市鎮計畫，於民國五十七年一月五日發布實施，其後第一次通盤檢討於民國六十八年九月八日發布，其計畫內容如下：

1、計畫地區範圍

計畫地區包括草東、長庚、協元、永吉、民安、文化、新生、清文、鄧公、水碓、油車、沙崙、竿寮等十三里之全部或部分地區

圖 2-8 北海岸風景特定區計畫示意圖



，計畫面積共五四六·九五公頃。

2、計畫年期、計畫人口、計畫居住密度

以民國六十九年為計畫目標年，計畫人口為六〇，〇〇〇人，計畫淨居住密度為每公頃二六三人。

3、實質計畫

將整個計畫區設定為一社區，社區內設一商業中心、一工業區、五住宅鄰里單位、四所中學、遊憩區及旅館區等，參見圖2-9。

#### (四)淡水鎮(竹圍地區)都市計畫

本計畫於民國七十一年二月二日發布實施，有關計畫內容如左：

1、計畫地區範圍

本計畫區西至縱貫鐵路淡水支線，東至鐵路以東約八百公尺之山坡地，北至原淡水都市計畫界，南至台北縣、市界；包括竿蓁里、八勢里、竹圍里、福德里等各里之部分地區，計畫面積三九六·六四公頃。

2、計畫年期



八年。配合區域計畫，以民國八十五年為計畫目標年，計畫年期共十八年。

### 3、計畫性質

計畫為以居住功能為主之社區，與淡水都市計畫區併同為台北都會區之衛星市鎮。

### 4、計畫人口

本計畫區共劃設中密度住宅區四九·三九公頃、商業區五·五六公頃，居住密度訂為每公頃二五〇人；低密度住宅區七七·九〇公頃，居住密度訂為每公頃一五〇人，共計容納人口二五，〇〇〇人。

### 5、實質計畫

將整個計畫區設定為一社區，社區內設四住宅鄰里單元、四商業區、五工業區、文小三所、文中一所及醫院等。參見圖 2-1-10。

圖 2-10 淡水鎮(竹圍地區)都市計畫圖(示意圖)

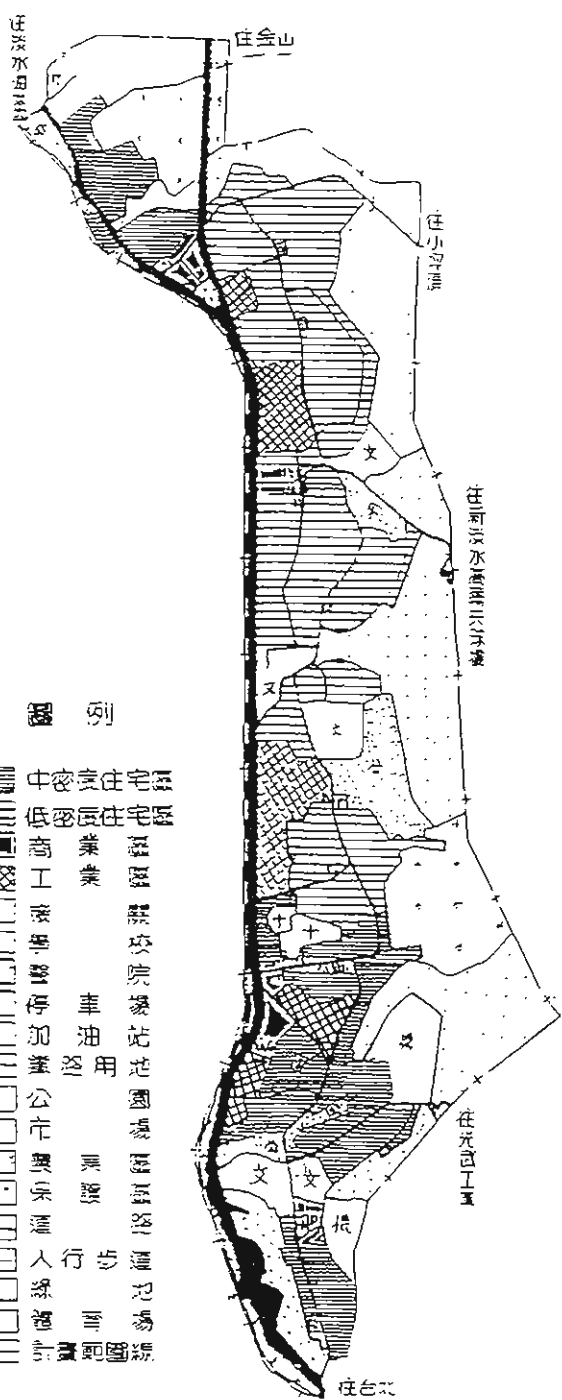
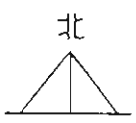


圖 例

- |  |         |
|--|---------|
|  | 中高密度住宅區 |
|  | 低密度住宅區  |
|  | 商業區     |
|  | 工業區     |
|  | 學校區     |
|  | 醫院區     |
|  | 車站區     |
|  | 加油站區    |
|  | 公園區     |
|  | 市場區     |
|  | 行人進出區   |
|  | 進出區     |
|  | 進出區     |
|  | 進出區     |

## 第三章 綜合分析與預測

### 一、發展限制分析

本特定區基於自然環境與現有實質設施，對將來都市發展限制頗多，此等限制對都市化地區之實質規劃與開發均有直接的影響。

#### (一) 自然限制

##### 1、地形：

本區地形由西側海平面向東側逐漸升高，台二線以東部份高度多在六〇公尺以上，至計畫區東緣最高達一五〇公尺以上，地形變化較大，且由於河川皆呈東西向平行排列，獨流入海，形成河川坡地谷地交替起伏，對於土地之有效利用與道路，下水道系統之規劃與建設造成若干限制。

##### 2、水源：

本區河流短促，河道狹窄，河水流量有限，且附近缺乏大規模水源，對於未來新鎮之開發將須另覓水源。

#### (二) 人為限制



1、現有聚落：

現有聚落分佈於全區內，台二線沿線多為二至三層連棟公寓，北一—一線及台二線海岸線，沿線有別墅型住宅群，而農宅則零星散佈於全區內，其房屋品質，除台二線沿線及部份農宅較低外，部份別墅群，建築新穎，房屋狀況良好，惟發展分布在空間結構上相當鬆散，造成規劃及開發上之限制。

2、工廠：

現有工廠多分佈於台二線，北六、北八沿線，部份工廠排放廢棄物產生污染，影響鄰近地區環境品質，部份工廠則規模龐大搬遷不易，對於新鎮未來之發展都將造成限制。

3、軍事設施：

區內現有二處大型軍事基地，皆位於海岸邊，各佔地約十二及十公頃，其鄰近並有數座大型碉堡，對於周圍地區之發展將形成限制。

4、墓地：

區內有數處墓地，其中三處為淡水鎮第二、四、八公墓，大致分布於台二線沿線附近地區，其中以淡水鎮第四公墓面積較大，達

三公頃，其餘面積較小，若任其繼續存在，將影響鄰近地區之發展。

5、垃圾場：

區內現有一處垃圾場，位於下奎柔山溪北側海岸邊，目前淡水鎮之垃圾多集中於此，其規模正在逐日擴大中，由於堆置時日過久，形成沼氣，太陽照射便引起燃燒，濃煙惡臭隨風吹散，影響附近地區空氣品質。此外，垃圾堆棄於海邊，亦影響海岸之水質及景觀。

6、九孔養殖場：

計畫區北側海岸邊，現有數處九孔養殖場，包括九孔池數座，其中部份為合法之養殖場，部份則未依法申請，由於其養殖規模龐大，目前該地區水域已受到嚴重污染，對於海岸之生態及景觀都有不良之影響。

## 二、發展課題與對策

課題一：東側山坡地坡度較陡，且因河川平行排列，坡谷起伏，造成都市發展限制。

對策：1 東側山坡地坡度較陡，不適作高密度發展，宜開發為中、低密度住宅區。

2 利用部份河流谷地開闢為道路，以提高土地利用價值。

3 配合地形變化規劃住宅鄰里單元。

課題二：大型軍事設施用地及碉堡佔地廣大，影響新鎮之土地利用。

對策：1 協調軍方遷移軍事設施及碉堡。

2 無法遷移之軍事設施仍保留規劃為機關用地。

課題三：工廠混雜發展，影響新鎮環境品質。

對策：1 大規模工廠集中地區規劃為工業區，以提供新鎮居民部份就業機會，並減少工廠搬遷之阻力。

2 限制工業區為無污染性之乙種工業區使用，以維護新鎮之環境品質。

3 限制工業區為無污染性之乙種工業區使用，以維護新鎮之環境品質。

4 限制工業區為無污染性之乙種工業區使用，以維護新鎮之環境品質。

課題四：區內一處大型垃圾堆積場，影響新鎮環境品質及海岸地區生態。

對策：

1 協調淡水鎮公所遷移垃圾堆積場。

2 於計畫區外圍週邊地區，適當地點劃設垃圾處理場用地，或設置焚化爐。

課題五：區內多處墓地，影響新鎮景觀及居住環境品質。

對策：1 協調鎮公所儘速遷移墓地，或墓地公園化。

2 計畫區應嚴格禁止造墳，避免墓地規模繼續擴大。

課題六：非法九孔養殖場污染海域，並破壞海岸生態及景觀。

對策：1 協調縣政府取締非法養殖場，以維護海岸資源。

2 加強沿岸地區之管理。

### 三、發展預測

#### (一) 計畫人口

由於本特定區計畫係為紓解台北都會區人口集中壓力，並配合『興建中低收入住宅方案』，以開發新鎮，興建國宅，平抑住宅價格為主，故本新鎮之計畫人口，不採一般市鎮計畫人口成長趨勢之方式預測，而以配合該方案之需要，訂定計畫人口為三十萬。

#### (二) 土地使用空間需求

##### 1、住宅區

住宅區之空間需求量主要決定於發展密度，由於本特定區內平

地廣大，且將配合興建中低收入住宅，故發展密度不宜過低。原則上，若以每公頃四〇〇人概估時，則約需住宅區七五〇公頃。

## 2、商業區

商業區之空間需求量主要決定於其商業服務階層及服務人口，本特定區未來商業服務範圍包括新鎮及鄰近之鄉鎮。若以通盤檢討標準計算，則約需商業區一〇〇公頃。

按：計畫人口十萬以上者，商業區面積以每千人不得超出〇·三五公頃，三十萬人約需一〇五公頃；商業區總面積不得超出都市計畫總面積百分之八，計畫面積一，七〇〇公頃，不得大於一二六公頃。

## (三) 公共設施需求面積預測

新市鎮之公共設施項目可歸納如下：

- 1、文教設施：幼稚園及托兒所、國民小學、國民中學、高中、大專院校。
- 2、遊憩設施：兒童遊樂場、公園、體育場。

- 3、服務設施：停車場、市場、廣場。
- 4、公用事業設施：郵政、電信、電力、自來水、加油站、車站及政府機關用地。

基於空間結構特性與未來實際需要，將公共設施分爲社區性與鄰里性兩類，分類如下：

- 1、社區性公共設施：社區公園、體育場、國中、高中、大專、廣場及公用事業設施。
  - 2、鄰里性公共設施：幼稚園及托兒所、國小、兒童遊樂場、鄰里公園、市場等。
- 茲就各公共設施需求面積分別說明：
- 1、文教設施

#### (1) 國小

設置標準：通盤檢討標準，依閭鄰單位之分佈，以每一閭鄰配設一所爲原則，校地面積十萬人口以上者，以每千人 $0.15$ 公頃爲準，每校面積不得小於二公頃。需求量： $0.15$ 公頃 $\setminus$ 千人 $\times 300$ 千人 $\approx 45$ 公頃，總需求面積四八公頃。

(2) 國中

設置標準：通盤檢討標準，十萬人口以上者，以每千人 $0.13$ 公頃為準，每校面積不得小於二.五公頃。需求量： $0.13$ 公頃 $\backslash$ 千人 $\times 300$ 千人 $\parallel 39$ 公頃，總需求面積三九公頃。

(3) 高中

設置標準：通盤檢討標準以每千人 $0.05$ 公頃為準，每校面積不得小於三.五公頃。需求量： $0.05$ 公頃 $\backslash$ 千人 $\times 300$ 千人 $\parallel 22.5$ 公頃，總需求面積二二.五公頃。

2、遊憩設施

(1) 公園

設置標準：通盤檢討標準十萬人口以上者，以每千人 $0.25$ 公頃為準，並最少應有一處四公頃以上之社區公園。需求量： $0.25$ 公頃 $\backslash$ 千人 $\times 300$ 千人 $\parallel 75$ 公頃，總需求面積（社區公園、閭鄰公園）合計七五公頃。

(2) 體育場

設置標準：通盤檢討標準十萬人口以上者，以每千人 $0.05$ 公頃為準，且面積之二分之一可併入公園面積計算。需求量 $0.05$ 公頃 $\backslash$

千人× $w_{00}$  千人 $\approx$ 公頃。總需求面積二一公頃。

以上係各種用地空間需求分析。

由於本計畫屬主要計畫之層次，故公共設施之劃設以社區性公共設施為主，鄰里性公共設施除國小、公園用地外餘宜於細部計畫再行劃設。至於公用事業設施用地，除依各用地機關之需要配合劃設者外，必要時亦得於細部計畫再行劃設。



## 第四章 實質計畫

### 一、計畫原則

#### (一) 地形特性之利用

- 1、區內西側地形平坦，東側為平緩坡地，應配合地形變化規劃土地利用，以發揮其特性。
- 2、濱海地區富景觀遊憩價值，應妥善規劃利用。

#### (二) 住宅區

- 1、住宅區以保持自然風貌之特色為原則。
- 2、住宅區依住宅鄰里單元之組織及原理配置，各鄰里單元內須有適當之商業及文教服務設施，以服務居民。
- 3、住宅區宜有不同之居住密度，以提供多樣化的選擇機會。

#### (三) 商業區

- 1、中心商業區應配合道路系統、大眾運輸系統，配置於整個特定區最容易到達之處。

- 2、中心商業區以提供較高級之商業服務為主，其服務範圍包括本計畫區及鄰近鄉鎮。
- 3、海濱商業區為配合海濱遊憩區之發展而劃設，以供設置旅館、購物中心等使用。
- 4、鄰里商業區為配合閭鄰性商業活動需要而劃設，以供設置一般商業等使用。

#### (四) 工業區

- 1、工業區與住宅區或商業區、學校之間，應有適當隔離。
- 2、配合現有工廠分布設置工業區，以便居民就近就業。
- 3、為提高新鎮環境品質，工業類型須有適當選擇，對於現有污染性之工廠，宜引導其遷離。

#### (五) 現有集居地區

- 1、現有集居較具規模地區，宜儘量配合其現有實際發展為原則。
- 2、現有都市設施亦應儘量配合其實際發展，予以保留，以節省建設經費。

- 3、新鎮開發至相當規模後，宜採取措施，以促進現有集居地區之更新。
- 4、特定區內現有軍事設施多處，因使用性質與都市發展略有衝突。原則上除無法遷移者外，宜建議遷移他處設置。

#### (六) 交通運輸

- 1、本新市鎮之交通運輸，應以大衆運輸設施爲主，藉以減少私有汽車之使用。
- 2、配合淡水線捷運系統，應規劃捷運路線通達新鎮，並於市鎮中心設置車站。
- 3、利用現有道路系統，以台二線爲本區之主要幹道及聯外道路。
- 4、配合海濱遊憩區之發展，於海濱規劃景觀道路，並予圍道處理。
- 5、配合淡水都市計畫之道路系統，以強化淡水舊市區與新鎮間之連繫。

## 二、計畫構想

依據上述計畫原則，研訂計畫構想如下：

(一) 淡海新市鎮，今後爲一集居規模達卅萬人口之都市，其行政、主要商業活動、服務業、娛樂及文化活動應予集中，以形成一市鎮中心，此一市鎮中心同時並爲其影響圈內各鄉鎮社會、經濟、文化活動之中心。

(二) 工業區配合現況劃設於現有工廠集中地區，以提供新鎮居民就業機會，並指定爲非污染性之乙種工業區，以維護新鎮之環境品質。

(三) 住宅區之配佈，宜按住宅鄰里單元之組織及原理配置，其所需各類公共設施宜平均分佈劃設。

(四) 宜事先設置捷運車站用地，以利現正興建中淡水線捷運系統，引進本新鎮。

(五) 參酌現有道路、實際地形及上述土地使用計畫構想，擬訂道路系統計畫。本計畫之道路系統，仍以台二線—南北向主要聯外道路—爲基礎，再劃設各類道路，以連通全區，構成合理之道路網。

(六) 利用淡海地區豐富的海岸景觀及遊憩資源，配合北海岸遊憩系統，於計畫區海岸沿線規劃海濱商業區及海濱遊憩區，以提供合宜

之休閒遊憩設施。

(七) 爲使本計畫區內之各類公私建築，能確實依照都市計畫實施起見，應於細部計畫擬訂定分區管制要點以利執行。

### 三、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。

### 四、計畫人口

本特定區計畫人口爲三十萬人。

### 五、土地使用分區計畫

依據前述發展規模、計畫原則與構想，擬訂土地使用分區計畫如下：

#### (一) 商業區

本新鎮之商業區可分爲三類：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，其設施規模除服務

本新鎮人口外，尚可包括計畫區外淡水舊市區及三芝、石門地區。主要係供主要商業、企業、金融、娛樂、餐飲等服務業使用。為期今後此一市鎮中心能臻於現代市鎮中心之水準，採用超大街廓，原則上每一街廓規模約為六〇〇公尺長、二〇〇公尺寬，祈使街廓內之商業建築物配置富於變化。並配合行政區、車站、公園等塑造市鎮中心之獨特意象。中心商業區面積合計為七一・〇九公頃。

### 2、海濱商業區

於計畫區西側濱海地區，配合海濱遊憩活動劃設四處，以供設置餐飲、住宿、旅遊服務及商業活動等。海濱商業區面積合計為三五・九七公頃。

### 3、鄰里商業區

配合住宅區間鄰單位劃設，平均分佈於計畫區內，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。鄰里商業區面積合計為七・三二公頃。商業區面積總計為一一四・三八公頃。

## (二) 住宅區

住宅區採用閭鄰、社區單位為規劃單元，各閭鄰或社區單元均以幹線道路或天然地形等為劃分界線，原則上每一閭鄰單元設置國小、公園各一處，每一社區單元設置國中一處，每二至三個閭鄰單位得合為一社區。面積合計為八五六．一六公頃。

### (三) 工業區

配合現況劃設三處，主要位於台二線東西兩側，北六號道路以北地區。除供現有工廠遷移集中設置外，並引進高科技工業，以提供新鎮居民較多之就業機會。此外，為維護新鎮之環境品質，有關工業類型應指定為無污染性工業之乙種工業區。面積合計為六七．八九公頃。

### (四) 行政區

於中心商業區西側劃設一處，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，面積為四．八八公頃。

### (五) 海濱遊憩區

為充分利用本區海岸自然景觀資源，於計畫區西側濱海地區劃設海濱遊憩區一處，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，合計一六八．三三公  
頃。

此外為使當地居民有較佳之居住環境，免受風害，沿 R-13 號  
計畫道路五十公尺範圍內應種植防風林。

#### (六) 高爾夫球場專用區

配合現有大屯高爾夫球場土地產權（持分完整）且已使用範圍  
劃設為高爾夫球場專用區，面積三〇．六一公頃。其產權範圍係以  
地政機關登記在：

- 1、大屯育樂開發股份有限公司。
- 2、淡水育樂開發股份有限公司（七十五年六月七日更名為大屯育  
樂開發股份有限公司）。
- 3、財團法人台灣高爾夫球俱樂部（與該公司訂有不動產買賣契約  
書）。
- 4、謝式洲（據該公司稱其為公司所屬職員）。



5、陳健義（據該公司稱其為公司所屬職員）。  
6、黃嘉中、李永輝．．等（與該公司訂有不動產買賣契約書，其部分約定分管者從其約定）。  
等土地產權為準。（詳附件一）

（七）高爾夫球場專用區及公園

此部分係大屯育樂開發股份有限公司，現已開闢為球場使用，但持分不全部分，其範圍在計畫圖上以（球、公）註一至註五標示，至於面積之計算，對其持有部分，以計入高爾夫球場專用區，未持有部分則計入公園，面積分別為一〇．五一公頃、二．三七公頃，合計為一二．八八公頃。（詳表一及附件一）

（八）保存區

於計畫區北側，配合現有海天宮寺廟土地產權登記範圍，劃設保存區一處，以供興建寺廟及其相關設施使用，面積為一．七八公頃。其實際範圍及面積以興化店段下田寮小段一六、二三、二四、二六地號為準。

表4-1「高爾夫球場專用區及公園」分區中  
大屯高爾夫球場持有面積表 單位：公頃

	大屯持有部分	公 園 (大屯未持有部分)	總 計
註一	7.1596	1.2785	8.4381
註二	0.3397	0.0599	0.3996
註三	0.7480	0.5126	1.2606
註四	1.7033	0.2433	1.9466
註五	0.5539	0.2770	0.8309
總計	10.5045	2.3713	12.8758

(九) 河川區

於計畫區南側，將公司田溪沿線劃設為河川區，面積為二四·三三公頃。

土地使用分區計畫及面積參見圖 4-1、表 4-2。

六、公共設施計畫

(一) 機關

於計畫區西南側配合現有軍事設施，劃設機關用地一處，面積一一·四八公頃。

(二) 學校

- 1、文小：以每一社區設置一至二處為原則，共劃設文小用地十二處，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，共劃設文中用地七處，面積合計為二〇·五八公頃。
- 3、文高：共劃設文高三處，除配合現況將省立淡水高級商工職校

圖 4-1 淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖

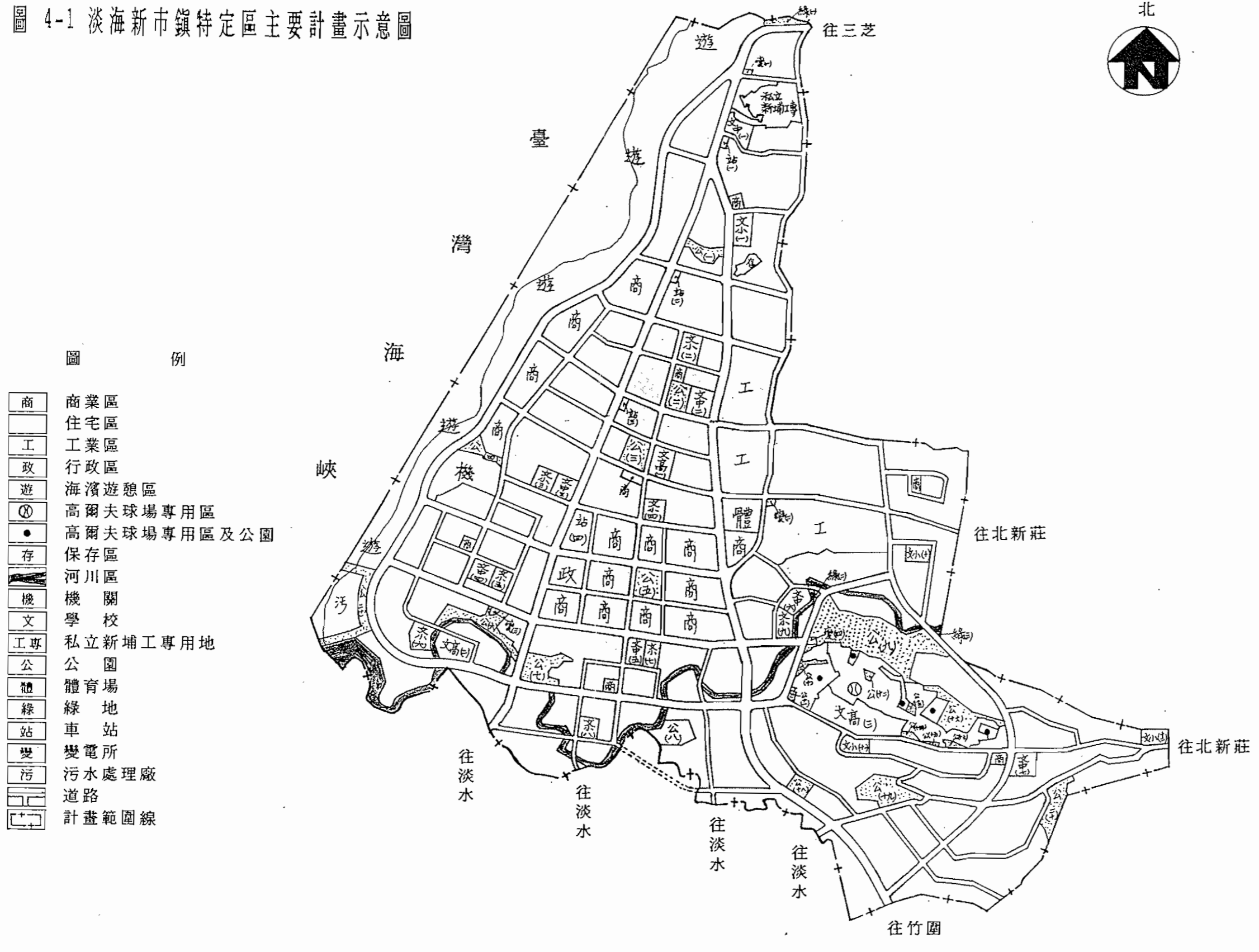


圖 例

- 商 商業區
- 住 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 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
- 計畫範圍線

表 4-2 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表

項 目		面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	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		
	高爾夫球場專用區及公園	12.88	0.73	球場占 10.51公頃 公園占 2.37公頃	
	公 共 設 施 用 地	機 關	11.48	0.65	
學 校		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		
綠 地		1.48	0.08		
車 站		6.16	0.35		
變電所		1.11	0.06		
污 水 處 理 場		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			

表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

校地劃設爲文高(三)用地外，另於計畫區中央及西南側地區各選定適當地點劃設一處，面積合計爲二〇．二四公頃。

4、私立新埔工專用地：配合現況，於計畫區北側將現有私立新埔工專校地保留劃設爲私立新埔工專用地，面積爲一〇．六二公頃。其實際範圍及面積以該校土地產權登記地號及面積爲準。

### (三)公園

每一至二間鄰設置一處爲原則，共劃設二十一處，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。

### (四)體育場

位於中心商業區東北側，劃設一處，面積爲六．五〇公頃。

### (五)綠地：共劃設三處，面積一．四八公頃。

(六)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，面積合計六．一六公頃。

(七)變電所：共劃設四處，平均分佈於計畫區內，面積合計為一·一公頃。

(八)污水處理場：於計畫區西南側濱海地區，劃設一處，面積一·七〇公頃。

公共設施計畫及面積參見圖 4-1-1、表 4-1-2、表 4-1-3。

## 七、交通系統計畫

### (一)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，本新市鎮亦應設置捷運系統，並與淡水線相接。

考量本新鎮未來設置捷運系統之需要，於 H-13 號計畫道路沿線上，設置車站用地四處，其中站一至站三均供捷運車站使用，站四則與一般公民營客運總站聯合使用。其詳細規劃俟相關研究完成後再行定案。

表4-3 淡海新市鎮特定區主要計畫公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置
機 關		11.48	計畫區西南側
文 小	一	2.61	私立新埔工專南側，保存區北側
	二	3.39	計畫區北側，公(一)南側
	三	2.03	機關東側，文中(三)西側
	四	2.35	中心商業區北側
	五	2.10	計畫區西側，文中(四)東側
	六	2.95	計畫區西側，文高(二)西側
	七	2.30	中心商業區南側，文中(五)東側
	八	3.10	計畫區南側
	九	2.41	中心商業區東側，文中(六)南側
	十	2.56	計畫區東側，公(九)北側
	十一	2.38	計畫區東南側，文高(三)南側
	十二	2.04	計畫區東南側，現為水源國小
小 計		30.22	
文 中	一	3.03	計畫區北側，現為賢孝國中
	二	3.23	計畫區北側，公(二)東側
	三	2.57	機關東側，站(四)西北側
	四	2.59	計畫區西南，文小(五)西側
	五	2.79	中心商業區南側，文小(七)西側
	六	2.97	中心商業區東側，文小(九)北側
	七	3.40	計畫區東南側
小 計		20.58	
文 高	一	3.52	中心商業區北側
	二	4.00	計畫區西南側



	三	12.72	計畫區西南側，現為省立淡水高級商工職校
小	計	20.24	
私立新埔工專用地		10.62	計畫區北側
公 園	一	3.15	計畫區北側，保存區西側
	二	3.16	文中(二)西側
	三	4.05	中心商業區北側，文高(一)西側
	四	2.32	計畫區西側，機關北側
	五	4.56	中心商業區內
	六	4.90	計畫區東南側
	七	5.29	計畫區東南側
	八	4.05	計畫區南側
	九	25.20	大屯高爾夫球場專用區北側
	十	0.83	大屯高爾夫球場專用區西側
	十一	0.31	大屯高爾夫球場專用區西側
	十二	0.36	大屯高爾夫球場專用區內
	十三	0.45	大屯高爾夫球場專用區內
	十四	0.43	省立淡水商工職校東側
	十五	0.18	省立淡水商工職校東側
	十六	5.85	省立淡水商工職校東側
	十七	0.69	省立淡水商工職校東側
	十八	1.80	計畫區南側，文高(三)西南側
	十九	7.08	計畫區南側，文高(三)南側
	二十	4.35	計畫區東南側
	二十一	4.80	計畫區西南側，污水處理廠四周
小	計	83.81	

體育場		6.50	中心商業區東北側
綠地	一	1.15	計畫區北側
	二	0.21	文中(六)東側，河川區旁
	三	0.12	公(九)東側，河川區南側
小計		1.48	
車站	一	0.53	計畫區北側
	二	0.60	公(一)西南側
	三	0.54	公(二)西南側
	四	4.49	中心商業區西北側
小計		6.16	
變電所	一	0.29	計畫區北側
	二	0.30	計畫區中央，體育場用地東側
	三	0.29	計畫區西南側，公(六)北側
	四	0.23	公(九)東側，河川區南側
小計		1.11	
污水處理場		10.17 11.70	計畫區南側 (不含海域) (含海域)

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準

(二) 公路

1、聯外道路

(1) T-1 號道路：爲本區南北向主要聯外幹道。北與台二號省道相接，通往三芝；南達計畫區南界，於淡水竿蓁林亦與台二號省道相接，可通往竹圍、台北。(其中南半段係台二號省道新外環線，目前正由公路局施工中，本段係以新線道路中心平均拓寬) 計畫路寬五〇公尺。

(2) T-2 號道路：爲本區西側濱海地區南北向主要聯外道路。北與 T-1 號道路相接，通往三芝；南與 T-3 號道路相接，通往淡水崙地區。計畫路寬五〇公尺。

(3) T-3 號道路：爲本區南北向主要聯外幹道。北與 T-1 號道路相接，通往三芝；南至計畫區南界，通淡水中崙。計畫路寬五〇公尺。

(4) T-4 號道路：位中心商業區內，爲區內東西向主要道路。東接 T-1 號道路；西接 T-2 號道路。計畫路寬四〇公尺。

(5) T-5 號道路：位中心商業區南側，爲區內東西向主要道路。東接 T-1 號道路；西接 T-2 號道路。計畫路寬四〇公尺。

(6) 2-3 號道路：位計畫區南側。東與 3-9 號道路相接，通往三芝、竹圍；西與 1-2 號道路相接，通往濱海地區。計畫路寬四〇公尺。

(7) 3-9 號道路：位計畫區東側，為南北向聯外道路。北往三芝；南接 1-1 號道路往竹圍、台北。計畫路寬三〇公尺。

(8) 3-10 號道路：位計畫區東南側，為東西向聯外道路（原 101 縣道）。東往北新莊；西達淡水舊市區。計畫路寬三〇公尺。

(9) 4 號道路：為台二線原線。北往三芝；南與 1-1 號道路相接。計畫路寬二五公尺。（以新線道路中心平均拓寬）。

(10) 5-10 號道路：位計畫區中央南側地區，為原北九號道路。北與 2-2 號道路相接，通往中心商業區；南至計畫區南界，通往淡水舊市區。計畫路寬二〇公尺。

## 2、區內道路

於本計畫區各主要土地使用分區間及各住宅鄰里單元內或通往邊緣地區，劃設數十條區內道路，計畫寬度三〇、二〇、一五公尺不等，並使成爲一完整道路系統網。參見圖 4-11 及表 4-4。

表 4-4 淡海新市鎮特定區主要計畫道路編號表

編號	起 訖 點	寬度 (M)	長 度 ( M )
1-1	北自計畫區北界，南至計畫區南界，南段為台二線外環新線	50	7200
1-2	北接1-1 號道路，南接1-3 號道路，往淡水中崙	50	6150
1-3	海濱遊憩區西側，為區內之環狀道路 北接1-1 號道路，南至計畫區南界，往淡水中崙	50	4350
2-1	中心商業區內，東接1-1 號道路，西接1-2 號道路	40	2150
2-2	中心商業區南側，東接2-3 號道路，西接1-2 號道路	40	2930
2-3	中心商業區南側，東接3-9 號道路，西接1-2 號道路	40	3200
3-1	計畫區北側，文中一西南側	30	310
3-2	文小一北側，東接4 號道路，西接1-1 號道路	30	390
3-3	公一南側，東接4 號道路，西接1-2 號道路	30	1030
3-4	文小二北側，東接4 號道路，西接1-2 號道路	30	1280
3-5	公二南側，東接3-9 號道路，西接1-2 號道路	30	2540
3-6	文高一南側，東接3-9 號道路，西接1-2 號道路	30	2850
3-7	中心商業區北側，東接1-1 號道路，西接3-11號道路	30	1530
3-8	中心商業區內，東接1-1 號道路，西接1-3 號道路	30	1300
3-9	計畫區東側，北接3-5 道路，南接1-1 號道路	30	3930
3-10	原101線，計畫區南側，東至計畫區東南界，西至計畫區南界	30	2720
3-11	計畫區西側，北接3-4 號道路，南接2-2 號道路	30	2210
3-12	中心商業區內，北接3-7 號道路，南接2-2 號道路	30	730
3-13	中心商業區內，北接3-4 號道路，南接5-9 號道路	30	2760
4	台二線，北起計畫界，南接1-1 號道路	25	4140
5-1	文中一南側，東接4 號道路，西接1-1 號道路	20	630
5-2	文小二南側，東接1-1 號道路，西接3-11號道路	20	900

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測量之樁距為準

續表 4-4

編號	起 訖 點	寬度 (M)	長 度 ( M )
5-3	文高一北側，東接1-1 號道路，西接3-11號道路	20	1210
5-4	站四西側，北接3-11號道路，南迄2-2 號道路	20	900
5-5	文中四北側，東接5-4 號道路，西接5-6 號道路	20	590
5-6	文高二東、北側，北接2-1 號道路，南接1-2 號道路	20	1430
5-7	中心商業區內，北接3-7 號道路，南接2-2 號道路	20	710
5-8	文小八北、西側，北接3-13 號道路，南至計畫區界	20	1430
5-9	計畫區南側，東接1-1 號道路，西接1-3 號道路	20	1410
5-10	原北9 號道路，北接2-2 號道路，南迄計畫區界	20	1050
5-11	計畫區東北側，為環型路，西接3-9 號道路	20	1020
5-12	文小十北側，東至計畫區界，西接3-9 號道路	20	540
5-13	計畫區東側，西接3-9 號道路，南亦接3-9 號道路	20	890
5-14	文中六北側，東2-3號道路，西接4 號道路	20	570
5-15	文中六西側，東接5-16 號道路，西接1-1 號道路	20	310
5-16	文中六西側，北接5-14號道路，南接2-2 號道路	20	410
5-17	文高三南側，東至計畫區界，西接2-3 號道路	20	2670
5-18	計畫區東南側，西接3-9 號道路，南接5-17號道路	20	630
5-19	文高三南側，北接2-3 號道路，南接3-10號道路	20	1030
5-20	文高三南側，兩端均接5-17號道路	20	1430
5-21	計畫區東南側，北接5-20號道路，南接3-9 號道路	20	450
5-22	計畫區東南側，北接3-9 號道路，南至計畫區南界	20	1110
5-23	計畫區東南側，為U型路，兩端均接3-9 號道路	20	1470
6	私立新埔工專北側，東接4 號道路，西接1-1 號道路	15	400

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測量之樁距為準

## 第五章 開發方式及財務計畫

### 一、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。

有關區段徵收之規定，請參閱『平均地權條例』第五四、五五、五五—一、五五—二條。

### 二、分期分區發展計畫

本新市鎮計畫面積廣達一七〇〇餘公頃，未來新鎮之建設非常艱巨，為期能有次序之發展，預計分三期三區開發：

- (一) 第一期發展地區，面積約七八〇公頃。
- (二) 第二期發展地區，面積約五三〇公頃。
- (三) 第三期發展地區，面積約三六〇公頃。

其各期開發範圍，如圖S-1-1所示。

### 四、財務計畫

圖 5-1 淡海新市鎮特定區主要計畫分期分區發展示意圖



- |     |             |
|-----|-------------|
| 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  | 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          |
| 計畫  | 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      |



新鎮之建設經費龐大，本財務計畫僅是初步的開發經費預估，至於詳細的財務計畫，應於開發計畫中詳列。

(一) 經費項目：包括都市計畫釘樁費、區段征收作業費、地價、農作物、建築物之補償費及公共工程費等。

(二) 開發範圍：特定區內之大屯高爾夫球場、新埔工專、淡水工商等用地因已發展，故不予列入開發範圍內。

(三) 經費估算：就海濱遊憩區是否列入開發範圍，分別估算開發經費，參見表 5-1、5-2。

表5-1 淡海新市鎮特定區主要計畫財務計畫估算表（一）

項 目	費 用	單 價 (元/公頃)	數 量 (公 頃)	總 價 ( 元 )
都市計畫釘樁費(註 1)		16,000	1673	26,768,000
區段征收作業費(註2)		73.000	1532	111,836,800
地價補償費(註3)			1532	658,760,000
農作物補償費(註4)				640,000,000
建築物補償費(註5)				2,600,000,000
公共工程費(註6)		10,000,000	1673	16,730,000,000
合 計		-	-	20,767,364,000

註 1：財務計畫中計畫面積採 1673 公頃概估，其中參加區段征收面積約 1532 公頃。( 不含大屯高爾夫球場、新埔工專、淡水商工、海濱遊憩區 )

註 2：含地籍樁測釘費用。( 約佔總費用千分之五 )

註 3：按計畫範圍內 77 年度公告地價加四成概算，並以領取地價補償費者佔 1/10 估列。

註 4：依據台北縣辦理征收土地農林作物及魚類畜禽遷移補償費查估基準( 77 年 6 月修正本 ) 概估。

註 5：依據台北縣興建公共設施拆遷合法建築物補償辦法( 77 年 6 月修正本 ) 概估。

註 6：依林口特定區內第三、第四期開發之工程費用概估。

表 5-2 淡海新市鎮特定區主要計畫財務計畫估算表 (二)

項 目	費 用	單 價 (元/公頃)	數 量 (公 頃)	總 價 (元)
都市計畫釘樁費(註 1)		16,000	1673	26,768,000
區段征收作業費(註 2)		73,000	1609	117,457,000
地價補償費(註 3)			1609	691,870,000
農作物補償費(註 4)				710,000,000
建築物補償費(註 5)				2,600,000,000
公共工程費(註 6)		10,000,000	1673	16,730,000,000
合 計		-	-	20,876,095,000

註 1：財務計畫中計畫面積採 1673 公頃概估，其中參加區段征收面積約 1609 公頃。(不含大屯高爾夫球場、新埔工專、淡水商工)

註 2：含地籍樁測釘費用。(約估總費用千分之五)

註 3：按計畫範圍內 77 年度公告地價加四成概算，並以領取地價補償費者佔 1/10 估列。

註 4：依據台北縣辦理征收土地農林作物及魚類畜禽遷移補償費查估基準(77 年 6 月修正本)概估。

註 5：依據台北縣興建公共設施拆遷合法建築物補償辦法(77 年 6 月修正本)概估。

註 6：依林口特定區內第三、第四期開發之工程費用概估。

附件一 大屯育樂開發股份有限公司土地產權清冊

地 段	地號	地號 面積 (公頃)	持分	持有 面積	所有 權人	編號
鄒厝崙小段	90	0.5146	1	0.5146	4	0.10
鄒厝崙小段	90 - 1	0.7739	1	0.7739	4	0.10
鄒厝崙小段	106 - 2	0.9342	1	0.9342	4	0.10
鄒厝崙小段	106 - 3	0.0500	1	0.0500	4	0.10
鄒厝崙小段	125	0.2703	1	0.2703	4	0.10
鄒厝崙小段	125 - 1	0.1983	1	0.1983	4	0.10
鄒厝崙小段	125 - 2	0.0189	1	0.0189	4	0.10
鄒厝崙小段	129 - 1	0.2118	1	0.2118	5	0.12
鄒厝崙小段	133	0.0417	1	0.0417	4	0.10
鄒厝崙小段	134	0.3803	1	0.3803	2	0.10
鄒厝崙小段	134 - 1	0.0126	1	0.0126	4	0.10
鄒厝崙小段	134 - 2	0.0615	1	0.0615	4	0.10
鄒厝崙小段	134 - 3	0.4563	1	0.4563	4	0.10
鄒厝崙小段	135	0.5773	1	0.5773	2	0.10
北投子段	16	0.1453	1	0.1453	4	0.09
北投子段	16 - 1	0.0011	1	0.0011	4	0.09
北投子段	16 - 2	0.0035	1	0.0035	4	0.09
北投子段	17	0.0543	1	0.0543	4	0.09
北投子段	19	0.6741	1	0.6741	4	0.09
北投子段	19 - 1	0.0340	1	0.0340	4	0.09
北投子段	19 - 2	0.0420	1	0.0420	4	0.09
北投子段	20	0.0291	1	0.0291	4	0.09
北投子段	** 20 - 1	0.0168	1	0.0168	4	0.09
北投子段	** 20 - 2	0.0050	1	0.0050	4	0.09
北投子段	** 20 - 3	0.1080	1	0.1080	4	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/6	(1.00) 0.0540	1	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/2+1/6	0.2159	2	0.09
北投子段	24 - 1	0.3239	1/6	0.0540	6	0.09
北投子段	24 - 2	0.2321	1/3	(1.00) 0.0774	6	0.09
北投子段	24 - 2	0.2321	2/3	0.1547	4	0.09
北投子段	24 - 4	0.9919	1	0.9919	1	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	4/6	(1.00) 0.2774	2	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	1/6	0.0694	6	0.09
北投子段	24 - 5	0.4161	1/6	0.0694	1	0.09
北投子段	24 - 6	0.1571	1	0.1571	2	0.09
北投子段	24 - 7	0.0771	2/3	(1.00) 0.0514	2	0.09
北投子段	24 - 7	0.0771	1/3	0.0257	6	0.09
北投子段	24 - 8	0.1731	1	0.1731	2	0.09
北投子段	24 - 9	0.1581	1	0.1581	2	0.09
北投子段	24 - 10	0.0713	1/2+1/4	(1.00) 0.0535	4	0.09
北投子段	24 - 10	0.0713	1/4	0.0178	6	0.09
北投子段	24 - 11	0.7281	1/6	(1.00) 0.1214	6	0.09
北投子段	24 - 11	0.7281	1/6	0.1214	1	0.09
北投子段	24 - 11	0.7281	4/6	0.4854	2	0.09
北投子段	24 - 13	0.0097	1/6	(0.50) 0.0016	6	0.09
北投子段	24 - 13	0.0097	1/6	0.0016	6	0.09
北投子段	24 - 13	0.0097	1/6	0.0016	6	0.09
北投子段	** 24 - 14	0.0881	6/9	(1.00) 0.0587	6	0.09

北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段	**	24	-14	0.0881	1/9		0.0098	6	0.09
北投子段		24	-15	0.0403	1		0.0403	2	0.09
北投子段		24	-20	0.0126	1		0.0126	6	0.09
北投子段		24	-21	0.0247	1		0.0247	2	0.09
北投子段		24	-22	1.0038	1		1.0038	1	0.09
北投子段	**	24	-23	0.6218	5/6	(1.00)	0.5182	2	0.09
北投子段	**	24	-23	0.6218	1/6		0.1036	1	0.09
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9	(1.00)	0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	6/9		0.0189	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9		0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-26	0.0284	1/9		0.0032	6	0.04
北投子段	**	24	-27	0.0751	8/9	(1.00)	0.0668	2	0.04
北投子段	**	24	-27	0.0751	1/9		0.0083	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9	(1.00)	0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9		0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	1/9		0.0012	6	0.04
北投子段		24	-28	0.0110	6/9		0.0073	6	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	1/6	(1.00)	0.0042	6	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	1/6		0.0042	1	0.04
北投子段		24	-31	0.0250	4/6		0.0167	2	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3	(1.00)	0.0147	6	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3		0.0147	4	0.04
北投子段		24	-32	0.0440	1/3		0.0147	1	0.04
北投子段		24	-33	0.0310	1/3	(1.00)	0.0103	6	0.04
北投子段		24	-33	0.0310	2/3		0.0207	4	0.04
北投子段		24	-35	0.0041	1		0.0041	2	0.04
北投子段		24	-36	0.0184	1		0.0184	2	0.04
北投子段		24	-37	0.0108	1		0.0108	2	0.04
北投子段		24	-38	0.0203	1		0.0203	2	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	1/6	(1.00)	0.0098	6	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	1/6		0.0098	1	0.04
北投子段		24	-39	0.0585	4/6		0.0390	2	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	1/6	(1.00)	0.0078	1	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	1/6		0.0078	6	0.04
北投子段		24	-40	0.0470	4/6		0.0313	2	0.04
北投子段		24	-44	0.0023	2/3	(1.00)	0.0015	4	0.04
北投子段		24	-44	0.0023	1/3		0.0008	6	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	1/6	(1.00)	0.0114	1	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	4/6		0.0458	2	0.04
北投子段		24	-46	0.0687	1/6		0.0114	6	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	4/6	(1.00)	0.0203	2	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	1/6		0.0051	1	0.04
北投子段		24	-47	0.0305	1/6		0.0051	6	0.04
林子段		1127		0.3497	1		0.3497	5	0.02
林子段		1127	- 1	0.8206	1		0.8206	2	0.11
林子段		1127	- 2	0.6217	2/3	(1.00)	0.4145	2	0.11
林子段		1127	- 2	0.6217	1/3		0.2072	6	0.11
林子段		1128		0.2197	1		0.2197	5	0.02
林子段		1128	- 1	0.0306	1		0.0306	5	0.02
林子段		1128	- 2	0.7124	1		0.7124	2	0.11
林子段		1128	- 3	0.1169	1		0.1169	2	0.11

林子段	1164 - 6	0.9599	1/4		0.2400	3	0.06
林子段	1164 - 7	0.2202	1/4	(1.00)	0.0551	3	0.06
林子段	1164 - 7	0.2202	3/4		0.1652	2	0.06
林子段	1165	0.2003	1		0.2003	3	0.03
林子段	1165 - 6	1.2580	1		1.2580	2	0.06
林子段	1165 - 9	0.4631	1		0.4631	3	0.03
林子段	1166	0.0184	1		0.0184	3	0.03
林子段	1167	0.0412	3/4	(1.00)	0.0309	5	0.03
林子段	1167	0.0412	1/4		0.0103	3	0.03
林子段	1168	0.0432	1		0.0432	3	0.03
林子段	1169	0.3271	1		0.3271	3	0.03
林子段	1170	0.0364	1		0.0364	3	0.03
林子段	1170 - 1	0.0175	3/4	(1.00)	0.0131	5	0.03
林子段	1170 - 1	0.0175	1/4		0.0044	3	0.03
林子段	1170 - 2	0.0301	1/4	(1.00)	0.0075	3	0.03
林子段	1170 - 2	0.0301	3/4		0.0226	2	0.03
林子段	1171	0.0955	1		0.0955	3	0.03
林子段	1172	0.1499	1		0.1499	3	0.03
林子段	1173	0.1620	1		0.1620	3	0.03
林子段	1173 - 1	0.0044	1		0.0044	3	0.03
林子段	1173 - 2	0.2231	1		0.2231	3	0.03
林子段	1174	0.0116	1		0.0116	3	0.03
林子段	1175	0.1761	1		0.1761	3	0.03

總計=30.6083

小計=30.6083

(以下註一)

林子段	1154 - 2	0.8295	33/376	(0.82)	0.0728	5	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	10/94		0.0882	6	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	984/1880		0.4342	4	0.06
林子段	1154 - 2	0.8295	39/376		0.0860	6	0.06
林子段	** 1154 - 6	0.6422	10/94	(0.82)	0.0683	6	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	984/1880		0.3361	2	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	39/376		0.0666	6	0.11
林子段	** 1154 - 6	0.6422	33/376		0.0564	5	0.11
林子段	1155	0.3438	482/879		0.1885	4	0.01
林子段	1156	0.0087	482/879		0.0048	4	0.02
林子段	1157	0.0795	24/30	(0.86)	0.0636	6	0.11
林子段	1157	0.0795	1/25		0.0032	4	0.11
林子段	1157	0.0795	2/100		0.0016	2	0.11
林子段	1176	0.1620	24/30	(0.90)	0.1296	6	0.06
林子段	1176	0.1620	9/150		0.0097	4	0.03
林子段	1176	0.1620	2/50		0.0065	2	0.06
林子段	1177	0.2080	758/879		0.1794	4	0.03
林子段	1177 - 1	0.3783	1/4	(0.95)	0.0946	4	0.06
林子段	1177 - 1	0.3783	2/30		0.0252	6	0.60
林子段	1177 - 1	0.3783	6/200+6/10		0.2383	2	0.06
林子段	1177 - 2	3.2003	176/200	(0.95)	2.8163	2	0.05
林子段	1177 - 2	3.2003	2/30		0.2134	6	0.05
林子段	1177 - 3	0.1159	2/30	(0.70)	0.0077	6	0.05
林子段	1177 - 3	0.1159	126/200		0.0730	2	0.05
林子段	1177 - 4	0.2221	2/30	(0.95)	0.0148	6	0.05
林子段	1177 - 4	0.2221	6/200+6/10		0.1399	2	0.05

林子段	1177 - 4	0.2221	1/4		0.0555	4	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	5/200+6/10	(0.95)	0.0773	2	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	1/4		0.0307	4	0.05
林子段	1177 - 5	0.1227	2/30		0.0082	6	0.05
林子段	** 1184	0.4404	13/40	(0.95)	0.1431	4	0.05
林子段	** 1184	0.4404	1/2		0.2202	3	0.05
林子段	** 1184	0.4404	5/40		0.0551	6	0.05
林子段	1185	0.1290	1/2	(0.95)	0.0645	3	0.05
林子段	1185	0.1290	5/40		0.0161	5	0.05
林子段	1185	0.1290	26/80		0.0419	2	0.05
林子段	1186	0.0179	5/40	(0.95)	0.0022	6	0.05
林子段	1186	0.0179	13/40		0.0058	4	0.05
林子段	1186	0.0179	1/2		0.0090	3	0.05
林子段	1187	0.0209	2/8	(0.50)	0.0052	5	0.03
林子段	1187	0.0209	1/4		0.0052	4	0.03
林子段	1187 - 2	1.4543	2/3		0.9695	2	0.05
林子段	1187 - 3	0.0626	1/2		0.0313	2	0.05

總計= 8.4381

小計= 7.1596

(以下註二)

林子段	1142 - 1	0.3792	1/10	(0.85)	0.0379	5	0.06
林子段	1142 - 1	0.3792	17/40		0.1612	4	0.06
林子段	1142 - 1	0.3792	1/5		0.0758	4	0.06
林子段	1142 - 1	0.3792	5/40		0.0474	6	0.06
林子段	1160 - 5	0.0204	26/80	(0.85)	0.0066	2	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/10		0.0020	5	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	5/40		0.0026	6	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/5		0.0041	1	0.11
林子段	1160 - 5	0.0204	1/10		0.0020	6	0.11

總計= 0.3996

小計= 0.3397

(以下註三)

林子段	1128 - 6	0.3236	1/2	(0.63)	0.1618	6	0.08
林子段	1128 - 6	0.3236	2/15		0.0431	4	0.08
林子段	1128 - 7	0.0436	2/15	(0.63)	0.0058	4	0.08
林子段	1128 - 7	0.0436	1/2		0.0218	6	0.08
林子段	1128 - 8	0.3447	19/30		0.2183	4	0.08
林子段	1128 - 9	0.0136	13/30		0.0059	4	0.08
林子段	1129 - 4	0.0049	663/1233		0.0026	4	0.02
林子段	1129 - 5	0.0206	232/4095		0.0012	4	0.07
林子段	1131	0.0204	7222033/113284080		0.0013	4	0.07
林子段	1131 - 1	0.0068	7222033/113284080		0.0004	4	0.07
林子段	1131 - 2	0.0097	232/4095	(0.06)	0.0005	4	0.02
林子段	1131 - 2	0.0097	11780/1659840		0.0001	6	0.02
林子段	1132	0.4368	1301/2055		0.2765	4	0.02
林子段	1132 -10	0.0359	294/1233		0.0086	4	0.02

總計= 1.2606

小計= 0.7480

## (以下註四)

鄒厝崙小段	165 - 1	1.3467	17/24	(0.88)	0.9539	2	0.10
鄒厝崙小段	165 - 1	1.3467	1/6		0.2245	1	0.10
鄒厝崙小段	166	0.1896	17/24	(0.88)	0.1343	2	0.10
鄒厝崙小段	166	0.1896	1/6		0.0316	1	0.10
鄒厝崙小段	167	0.4103	3/8	(0.88)	0.1539	5	0.10
鄒厝崙小段	167	0.4103	1/2		0.2052	4	0.10
總計= 1.9466				小計= 1.7033			

## (以下註五)

鄒厝崙小段	128	0.0785	1/6	(0.67)	0.0131	6	0.10
鄒厝崙小段	128	0.0785	1/2		0.0393	4	0.10
鄒厝崙小段	129	0.6386	1/2	(0.67)	0.3193	4	0.10
鄒厝崙小段	129	0.6386	1/6		0.1064	6	0.10
鄒厝崙小段	129 - 2	0.1138	1/6	(0.67)	0.0190	6	0.10
鄒厝崙小段	129 - 2	0.1138	1/2		0.0569	4	0.10
總計= 0.8309				小計= 0.5539			

## (以下在區外及計畫道路上)

鄒厝崙小段	72	0.1203	64/279		0.0276	4	0.10
鄒厝崙小段	76	0.0383	4/77		0.0020	4	0.10
鄒厝崙小段	81	0.7128	4/77		0.0370	4	0.10
鄒厝崙小段	83	0.0553	1/9		0.0061	4	0.10
北投子段	24 -18	0.0252	1		0.0252	6	0.09
北投子段	24 -30	0.0150	1/6	(0.50)	0.0025	6	0.04
北投子段	24 -30	0.0150	1/6		0.0025	4	0.04
北投子段	24 -30	0.0150	1/6		0.0025	6	0.04
北投子段	24 -41	0.0012	5/6	(1.00)	0.0010	2	0.04
北投子段	24 -41	0.0012	1/6		0.0002	1	0.04
北投子段	27	0.0543	1/3	(1.00)	0.0181	6	0.04
北投子段	27	0.0543	2/3		0.0362	6	0.04
北投子段	27 - 1	0.0019	1		0.0019	6	0.04
北投子段	27 - 2	0.0165	1		0.0165	6	0.04
北投子段	27 - 3	0.0145	1		0.0145	6	0.04
北投子段	28	0.0708	1/3	(1.00)	0.0236	6	0.04
北投子段	28	0.0708	6/9		0.0472	6	0.04
北投子段	28 - 1	0.0087	2/8		0.0022	6	0.04
北投子段	30	0.0087	2/3	(1.00)	0.0058	4	0.04
北投子段	30	0.0087	1/3		0.0029	6	0.04
北投子段	30 - 1	0.0087	2/9	(1.00)	0.0019	6	0.04
北投子段	30 - 1	0.0087	1/3		0.0029	6	0.04
北投子段	30 - 1	0.0087	2/9		0.0019	6	0.04
北投子段	30 - 1	0.0087	2/9		0.0019	6	0.04
北投子段	33	0.0310	1		0.0310	6	0.04
北投子段	39	0.0407	1/3	(1.00)	0.0136	2	2.00
北投子段	39	0.0407	2/3		0.0271	1	0.04
林子段	1003	0.3380	329/879		0.1265	4	0.05
林子段	1004	0.0834	329/879		0.0312	4	0.05



林子段	1067	0.1164	13/210		0.0072	4	0.05
林子段	1068	0.0388	13/210		0.0024	4	0.05
林子段	1070	0.0048	13/210		0.0003	4	0.08
林子段	1074	0.0247	13/210		0.0015	4	0.08
林子段	1075	0.0228	195/4200		0.0011	4	0.08
林子段	1078	0.0068	195/4200		0.0003	4	0.08
林子段	1095 - 3	0.3655	82/274		0.1094	4	0.11
林子段	1120 - 1	0.0840	82/274		0.0251	4	0.11
林子段	1120 - 2	0.0357	82/274		0.0107	4	0.11
林子段	1125	0.0349	232/4095		0.0020	4	0.08
林子段	1130	0.3996	82/274		0.1196	4	0.06
林子段	1141	0.0470	13/210		0.0029	4	0.01
林子段	1144	0.0121	13/210		0.0007	4	0.01
林子段	1145	0.0543	482/879		0.0298	4	0.01
林子段	1146	0.0359	509/879		0.0208	4	0.01
林子段	1147	0.2900	509/879		0.1679	4	0.01
林子段	1148	0.0640	509/879		0.0371	4	0.01
林子段	1151	0.0141	573/940	(0.74)	0.0086	4	0.03
林子段	1151	0.0141	10/94		0.0015	6	0.03
林子段	1151	0.0141	9/470		0.0003	4	0.03
林子段	1152	0.2837	509/879		0.1643	4	0.01
林子段	1153	0.2895	509/879		0.1676	4	0.01
林子段	1154	0.2745	45/1880	(0.54)	0.0066	6	0.17
林子段	1154	0.2745	461/1880		0.0673	1	0.17
林子段	1154	0.2745	235/1880		0.0343	6	0.17
林子段	1154	0.2745	10/94		0.0292	6	0.17
林子段	1154	0.2745	1/24		0.0114	6	0.17
林子段	1154 - 1	0.1827	984/1880	(0.71)	0.0956	4	0.06
林子段	1154 - 1	0.1827	39/376		0.0190	6	0.06
林子段	1154 - 1	0.1827	33/376		0.0160	5	0.06
林子段	1154 - 3	0.0616	984/1880	(0.54)	0.0322	4	0.06
林子段	1154 - 3	0.0616	9/470		0.0012	4	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	984/1880	(0.71)	0.0132	4	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	33/376		0.0022	5	0.06
林子段	1154 - 4	0.0252	39/376		0.0026	6	0.06
林子段	1178	0.0572	482/879		0.0314	4	0.02
林子段	1187 - 1	0.0280	2/8		0.0070	5	0.03
林子段	1187 - 5	0.0001	2/8		0.0000	5	0.03
林子段	1188	0.0223	5/40	(0.95)	0.0028	6	0.02
林子段	1188	0.0223	1/2		0.0112	3	0.02
林子段	1188	0.0223	13/40		0.0072	4	0.02

小計= 1.7852

附註 1. \*\* 表該筆地號部分被分割為計畫道路。

2. 所有權人代號
- 1 : 大屯育樂開發股份有限公司
  - 2 : 淡水育樂開發股份有限公司
  - 3 : 財團法人高爾夫球俱樂部
  - 4 : 謝式洲
  - 5 : 陳健義
  - 6 : 黃嘉中、李永輝... 等二十餘人。
3. 持分有括弧表同一筆地號之持分總合。

規劃單位：內政部營建署

中華民國七十八年十一月編訂  
中華民國七十九年十一月修訂