變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)書

內　　政　　部

中　華　民　國　9 5　年　5　月

變　更　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第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)書	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	內政部	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	自民國　年 月 日至民國　年 月 日 刊登報紙：　年 月 日　　報
	公開說明會	時間：民國　年 月　日 地點：
人民團體對本案反應之意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部	

目錄

壹、 前言.....1

貳、 法令依據.....5

參、 變更位置.....7

肆、 變更理由及內容.....9

一、 變更理由.....9

二、 變更內容.....11

伍、 事業及財務計畫.....19

一、 實施進度.....19

二、 經費來源.....19

附件一 「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第二期整建工程」河道範圍涉都市計畫公有綠地調整研商會議紀錄乙份民國93年5月13日（營署鎮字第0932907188號）.....21

附件二 「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第一期整建工程」河道範圍涉及都市計畫及防汛道路寬度調整研商會議資料乙份民國93年6月11日（營署鎮字第0932909539號）.....22

附件三 「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第一期整建工程」河道範圍涉及公七土地變更，建議修訂相關樁位編號、座標資料乙案民國93年9月1日（營署鎮字第0930056414號）.....23

圖目錄

圖1　淡海新市鎮特定區第1期發展區第1、2開發區細部計畫現行土地使用分區示意圖 2

圖2　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第50點)變更位置示意圖.....8

圖3　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第50點)變更後土地使用計畫示意圖 18

表目錄

表1　淡海新市鎮特定區第1期發展區內主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表 3

表2　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第50點)變更內容綜理表 12

表3　淡海新市鎮特定區第1期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點增訂內容綜理表 13

表4　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第50點)變更前後土地使用分區面積對照表 14

表5　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第50點)變更後土地使用分區面積表 16

表6　實施進度及經費分析表 20

壹、前言

「淡海新市鎮特定區主要計畫」係於民國 80 年 1 月發布實施,其第一期細部計畫於民國 82 年 2 月發布實施,其後配合實際開發執行情形於民國 89 年 2 月發布實施「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第 1 次通盤檢討)」。

本次變更之主要目的係為配合自民國 92 年 2 月開始進行之「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第一、二期整建工程」,其整建工程涉及淡海新市鎮特定區計畫之範圍,本計畫則辦理其工程計畫之溝渠用地與其相鄰使用分區之範圍調整,以達到溝渠用地之防汛功能並提供都市綠化空間的需要。

另為釐清「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」(以下簡稱本要點)第五十點第二項有關配合開發時程容積獎勵之適用期程,爰一併辦理修正。

淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1、2 開發區細部計畫現行土地使用計畫如圖 1所示。

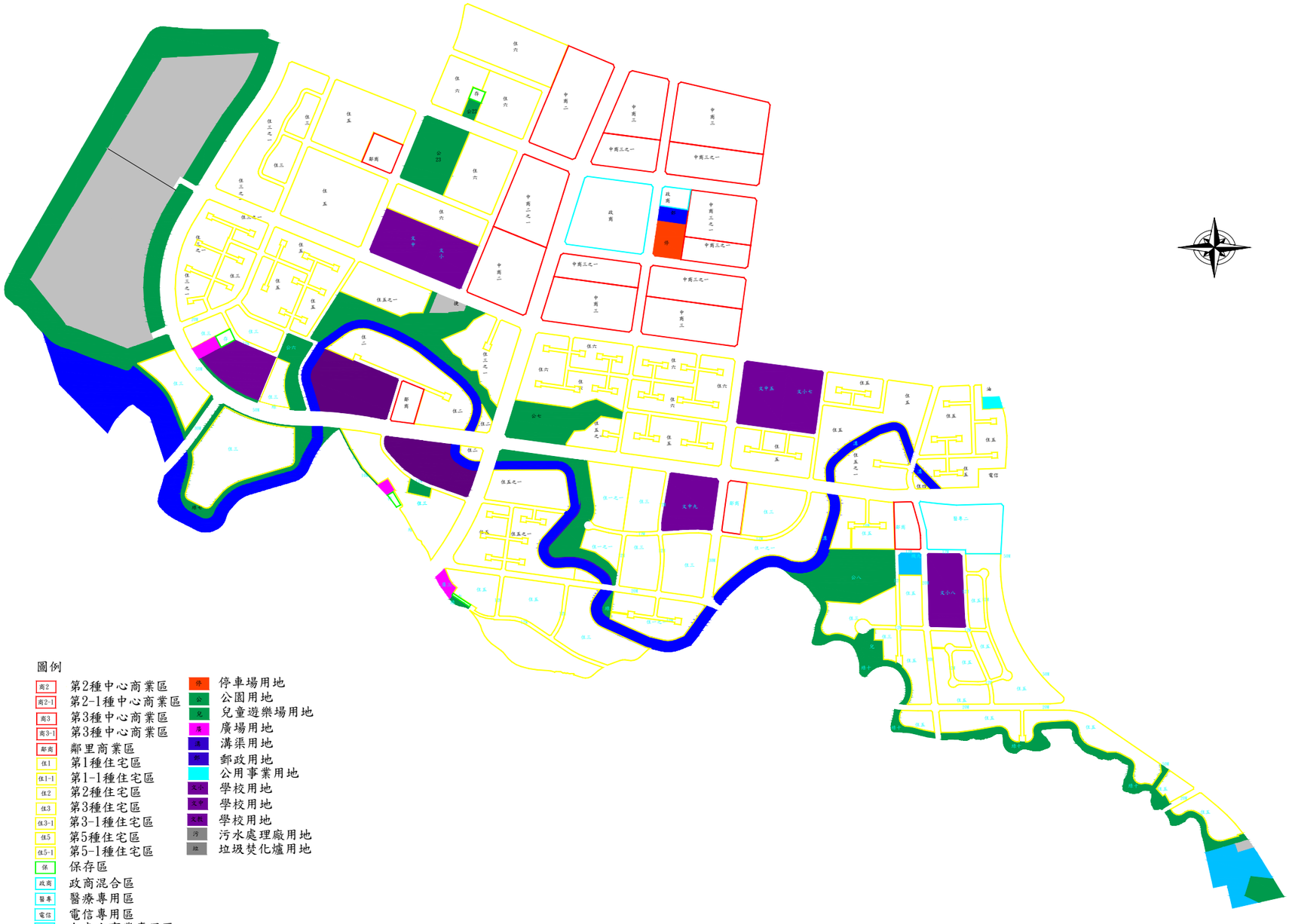


圖1　淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1、2 開發區細部計畫現行土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫整理。

表1　淡海新市鎮特定區第 1 期發展區內主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表

項目			第 1 期發展區				備註
			主要計畫		細部計畫		
			面積(公頃)	百分比（%）	面積(公頃)	百分比（%）	
土地使用分區	住宅區	第 1-1 種住宅			10.06	1.17	
		第 2 種住宅			28.32	3.30	
		第 3 種住宅			60.24	7.03	
		第 3-1 種住宅			9.44	1.10	
		第 4 種住宅			13.38	1.56	
		第 5 種住宅區			131.77	15.37	
		第 5-1 種住宅區			17.30	2.02	
		第 6 種住宅區			27.30	3.18	
		小計	320.47	37.39	297.81	34.74	其面積減少係劃設細部計畫公共設施用地
	中心商業區		82.75	9.65	80.78	9.42	
	海濱商業區		33.18	3.87	33.18	3.87	
	鄰里商業區		6.48	0.76	6.48	0.76	
	政商混合區		5.35	0.62	5.35	0.62	
	產業專用區		5.96	0.70	5.96	0.70	
	行政區		0.84	0.10	0.84	0.10	
	文教區		7.19	0.84	7.19	0.84	
	保存區		0.50	0.06	0.17	0.02	
	海濱遊憩區		63.35	7.39	63.35	7.39	
	醫療專用區		6.29	0.73	6.29	0.73	
	加油站專用區		0.35	0.04	0.35	0.04	
	瓦斯事業專用區		0.12	0.01	0.12	0.01	
	小計		532.83	62.16	507.87	59.25	
公共設施用地	機關		12.01	1.40	12.01	1.40	
	文小		22.86	2.67	22.86	2.67	
	文中		16.73	1.95	16.73	1.95	
	郵政用地		0.45	0.05	0.45	0.05	
	公園		66.69	7.78	66.69	7.78	
	綠地		20.89	2.44	21.28	2.48	
	兒童遊樂場		-	-	0.62	0.07	
	廣場		0.59	0.07	0.59	0.07	
	停車場		1.01	0.12	1.01	0.12	
	變電所		0.29	0.03	0.29	0.03	

項目		第 1 期發展區				備註
		主要計畫		細部計畫		
		面積(公頃)	百分比（%）	面積(公頃)	百分比（%）	
	捷運變電所	0.15	0.02	0.15	0.02	
	公用事業用地	0.21	0.02	0.21	0.02	
	電信事業用地	0.60	0.07	0.39	0.05	
	自來水事業用地	1.31	0.15	1.31	0.15	
	污水處理廠	16.11	1.88	16.11	1.88	
	垃圾焚化爐用地	11.32	1.32	11.32	1.32	
	溝渠用地	21.05	2.46	21.05	2.46	
	道路	95.28	11.12	119.83	13.98	
	園道	36.78	4.29	36.78	4.29	
	小計	324.33	37.84	349.29	40.75	
合計		857.16	100.00	857.16	100.00	

資料來源：1.變更淡海新市鎮特定區主要計畫【第 3-1 種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)】書，民國 93 年。

2.變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫【第 3-1 種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地用分區管制要點】書，民國 93 年。

貳、法令依據

依都市計畫法第27條之規定:「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

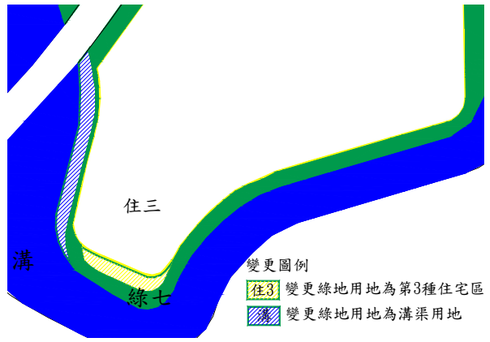
前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」

為配合「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」計畫之進行，有必要辦理部分分區範圍之調整，以完善「淡海新市鎮特定區計畫」之公共設施，另為釐清本要點第五十點第二項有關配合開發時程容積獎勵之適用期程，確有辦理迅行變更之必要；「淡海新市鎮特定區計

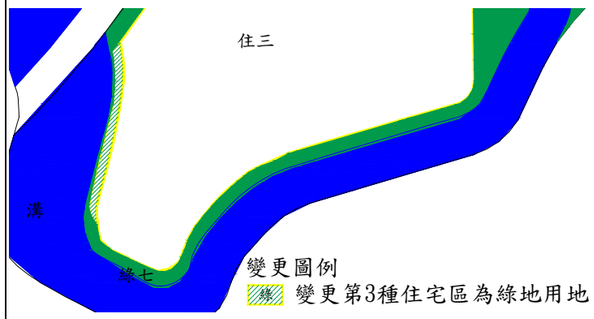
畫」屬中央興建之重大建設，本案爰依都市計畫法第 27 條第 4 款規定辦理。

參、變更位置

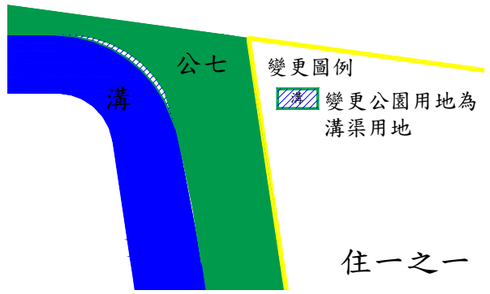
本計畫變更位置位於本特定區計畫第1期發展區第1與第2開發區內之公司田溪河道側,變更位置分為6處(變更位置詳見圖 2), 並修訂「淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點」。



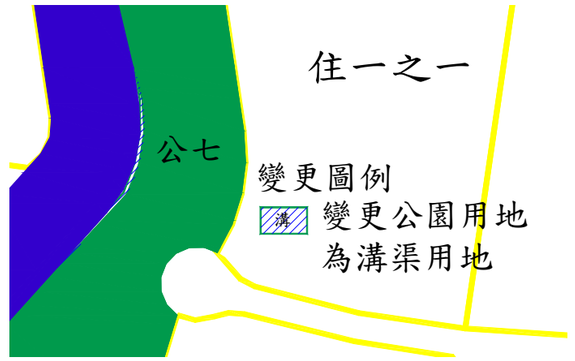
變更編號 1 位置示意圖



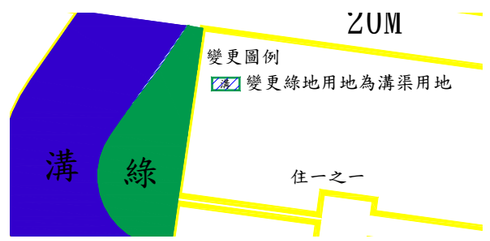
變更編號 2 位置示意圖



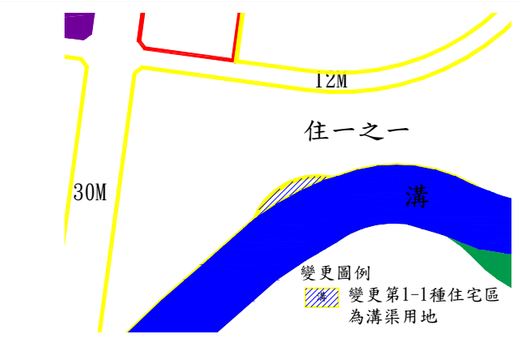
變更編號 3 位置示意圖



變更編號 4 位置示意圖



變更編號 5 位置示意圖



變更編號 6 位置示意圖

圖2　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)變更位置示意圖

資料來源：本計畫整理

肆、變更理由及內容

一、變更理由

(一) 配合「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」辦理溝渠用地調整修正

係配合「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」施工需要之河道調整,爰辦理溝渠用地調整與修正。

1. 為能符合水利安全以及維持河道通水斷面，進行調整範圍

為達到整治之效益以及防汛之安全,同時維護鄰近住宅區之環境品質,本計畫爰配合台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程調整範圍。

2. 順應生態保育維持濕地原貌，並維持溝渠用地排洪功能

由於「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第二期整建工程」早期河道整建下游段係採「垂直護岸」方式劃設都市計畫河道線，而今該工程則採「斜坡護岸」生態設計，且河道出海口南(左)岸因順應當地生態保育團體陳情維持濕地原貌不予整治，為能維持河道排洪功能，該河

道右岸堤頂線需向北移，爰需變更部分綠地用地為溝渠用地。

3. 為配合「蟾蜍石」河道保留，經協調後保留並劃入溝渠用地範圍

由於經評估蟾蜍石原址岩質河岸尚屬穩定，基於兼顧生態景觀及人文歷史遺跡維護之考量，爰予以原狀保留，並將其劃入溝渠用地，因此需縮減原住 1-1 用地南側邊界區域（詳附件一，本部營建署 93 年 4 月 22 日「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第二期整建工程」河道範圍涉都市計畫公有綠地調整研商會議紀錄）。

(二) 釐清配合開發時程容積獎勵之適用期程，以加速新市鎮之開發與建設。

修正本要點第五十點第二項有關配合開發時程容積獎勵適用期程，俾使於本細部計畫土地管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施前，已取得並完成土地接管之抵價地或政府標售、讓售之土地，得自前開修正發布實施之日起適用 3 年之容積獎勵期程，以加速新市鎮之開發與建設。

二、變更內容

本計畫變更內容分為兩部分，一部份位於本特定區計畫第 1 期發展區第 1 與第 2 開發區內之公司田溪河道側，變更位置有 6 處；另一部份則配合修正淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區與都市設計管要要點相關條文。

本計畫係為配合淡海新市鎮發展目標，變更之詳細內容詳見表 2、表 3、變更後詳如表 4、表 5與圖 3。

表2　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容			變更理由	備註
		變更前	變更後	變更面積(公頃)		
1	計畫區西南側南側之綠地	綠地用地（綠七）	溝渠用地	0.2376	1.配合「內政部營建署臺北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」辦理溝渠用地調整修正。 2.為能符合水利安全以及維持河道通水斷面，進行調整範圍。 3.順應生態保育維持濕地原貌，並維持溝渠用地排洪功能。 4.為配合「蟾蜍石」河道保留，經協調後保留並劃入溝渠用地範圍。	公司田段 224、225 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
	計畫區西南側南側之綠地	綠地用地（綠七）	第 3 種住宅區	0.1461		公司田段 224 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
2	計畫區西南側南側之綠地	第 3 種住宅區	綠地用地（綠七）	0.1461		公司田段 226 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
3	公園用地（七）之南側	公園用地（公七）	溝渠用地	0.007499		新市段 202 地號（第 1 期發展區第 1 開發區）
4	文中用地（九）西側之公園用地	公園用地（公七）	溝渠用地	0.009884		公司田段 148 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
5	計畫區南側之綠地	綠地用地（綠九）	溝渠用地	0.0012		公司田段 163 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
6	文中用地（九）東南側之住宅區	第 1-1 種住宅區	溝渠用地	0.0943		公司田段 112 地號（第 1 期發展區第 2 開發區）
7	淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點	-	修正部分條文，詳表 3。	-	修正申請開發容積獎勵之起算日計算語意，保障申請開發投資人。	-

註：表內之變更面積以實地分割測量為準。

表3　淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫建築物及土地使用分區與都市設計管制要點增訂內容綜理表

原條文		增修訂條文(草案）		修正理由
第五十點	被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起 1 年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第 2 年至第 3 年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第 4 年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以 1 次為限。詳細獎勵容積率辦法由內政部另訂之。 本細部計畫土地管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前取得之抵價地或政府標售、讓售之土地，適用前項之規定。	第 50 點	被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起 1 年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第 2 年至第 3 年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第 4 年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以 1 次為限。詳細獎勵容積率辦法由內政部另訂之。 本細部計畫土地管制要點民國 94 年 9 月 15 日修正發布實施之日前<u>完成土地接管</u>之抵價地或政府標售、讓售之土地<u>，以前開發佈實施日為起算日計算容積率獎勵</u>，並適用前項容積獎勵之規定。	修正申請開發容積獎勵之起算日計算語意，保障申請開發投資人。

註：本計畫未指明變更部分仍以原計畫為主

表4　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)變更前後土地使用分區面積對照表

單位：公頃

項目			第 1 期發展區			備註
			變更前面積	本次變更增減面積	變更後面積	
土地使用分區	住宅區	第 1-1 種住宅	10.06	-0.0943	9.9657	
		第 2 種住宅	28.32		28.32	
		第 3 種住宅	60.24		60.24	
		第 3-1 種住宅	9.44		9.44	
		第 4 種住宅	13.38		13.38	
		第 5 種住宅區	131.77		131.77	
		第 5-1 種住宅區	17.3		17.3	
		第 6 種住宅區	27.3		27.3	
		小計	297.81		297.7157	其面積減少係劃設細部計畫公共設施用地
	中心商業區		80.78		80.78	
	海濱商業區		33.18		33.18	
	鄰里商業區		6.48		6.48	
	政商混合區		5.35		5.35	
	產業專用區		5.96		5.96	
	行政區		0.84		0.84	
	文教區		9.17		9.17	
	保存區		0.17		0.17	
	海濱遊憩區		63.35		63.35	
	醫療專用區		6.29		6.29	
	加油站專用區		0.35		0.35	
	瓦斯事業專用區		0.12		0.12	
	小計		507.87	-0.0943	507.7757	
公共設施用地	機關		12.01		12.01	
	文小		22.86		22.86	
	文中		16.73		16.73	
	郵政用地		0.45		0.45	
	公園		66.69	-0.017383	66.672617	
	綠地		21.28	-0.2388	21.0412	
	兒童遊樂場		0.62		0.62	

項目		第 1 期發展區			備註
		變更前面積	本次變更增減面積	變更後面積	
	廣場	0.59		0.59	
	停車場	1.01		1.01	
	變電所	0.29		0.29	
	捷運變電所	0.15		0.15	
	公用事業用地	0.21		0.21	
	電信事業用地	0.39		0.39	
	自來水事業用地	1.31		1.31	
	污水處理廠	16.11		16.11	
	垃圾焚化爐用地	11.32		11.32	
	溝渠用地	21.05	0.350483	21.400483	
	道路	119.83		119.83	
	園道	36.78		36.78	
	小計	349.29	0.0943	349.3843	
合計		857.16	0	857.16	

資料來源：1.變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫【第 3-1 種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用)並增訂文教區土地用分區管制要點】書，民國 93 年。
2.表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。
3.本計畫未指明變更部分仍以原計畫為主。

表5　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)變更後土地使用分區面積表

項目			第 1 期發展區		備註
			面積(公頃)	百分比（%）	
土地使用分區	住宅區	第 1-1 種住宅	9.9657	1.16%	
		第 2 種住宅	28.32	3.30%	
		第 3 種住宅	60.24	7.03%	
		第 3-1 種住宅	9.44	1.10%	
		第 4 種住宅	13.38	1.56%	
		第 5 種住宅區	131.77	15.37%	
		第 5-1 種住宅區	17.3	2.02%	
		第 6 種住宅區	27.3	3.18%	
		小計	297.7157	34.73%	
	中心商業區		80.78	9.42%	
	海濱商業區		33.18	3.87%	
	鄰里商業區		6.48	0.76%	
	政商混合區		5.35	0.62%	
	產業專用區		5.96	0.70%	
	行政區		0.84	0.10%	
	文教區		9.17	1.07%	
	保存區		0.17	0.02%	
	海濱遊憩區		63.35	7.39%	
	醫療專用區		6.29	0.73%	
	加油站專用區		0.35	0.04%	
	瓦斯事業專用區		0.12	0.01%	
	小計		507.7757	59.24%	
公共設施用地	機關		12.01	1.40%	
	文小		22.86	2.67%	
	文中		16.73	1.95%	
	郵政用地		0.45	0.05%	
	公園		66.672617	7.78%	
	綠地		21.0412	2.45%	
	兒童遊樂場		0.62	0.07%	
	廣場		0.59	0.07%	

項目		第 1 期發展區		備註
		面積(公頃)	百分比（%）	
	停車場	1.01	0.12%	
	變電所	0.29	0.03%	
	捷運變電所	0.15	0.02%	
	公用事業用地	0.21	0.02%	
	電信事業用地	0.39	0.05%	
	自來水事業用地	1.31	0.15%	
	污水處理廠	16.11	1.88%	
	垃圾焚化爐用地	11.32	1.32%	
	溝渠用地	21.400483	2.50%	
	道路	119.83	13.98%	
	園道	36.78	4.29%	
	小計	349.3843	40.76%	
合計		857.16	100.00%	

註：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

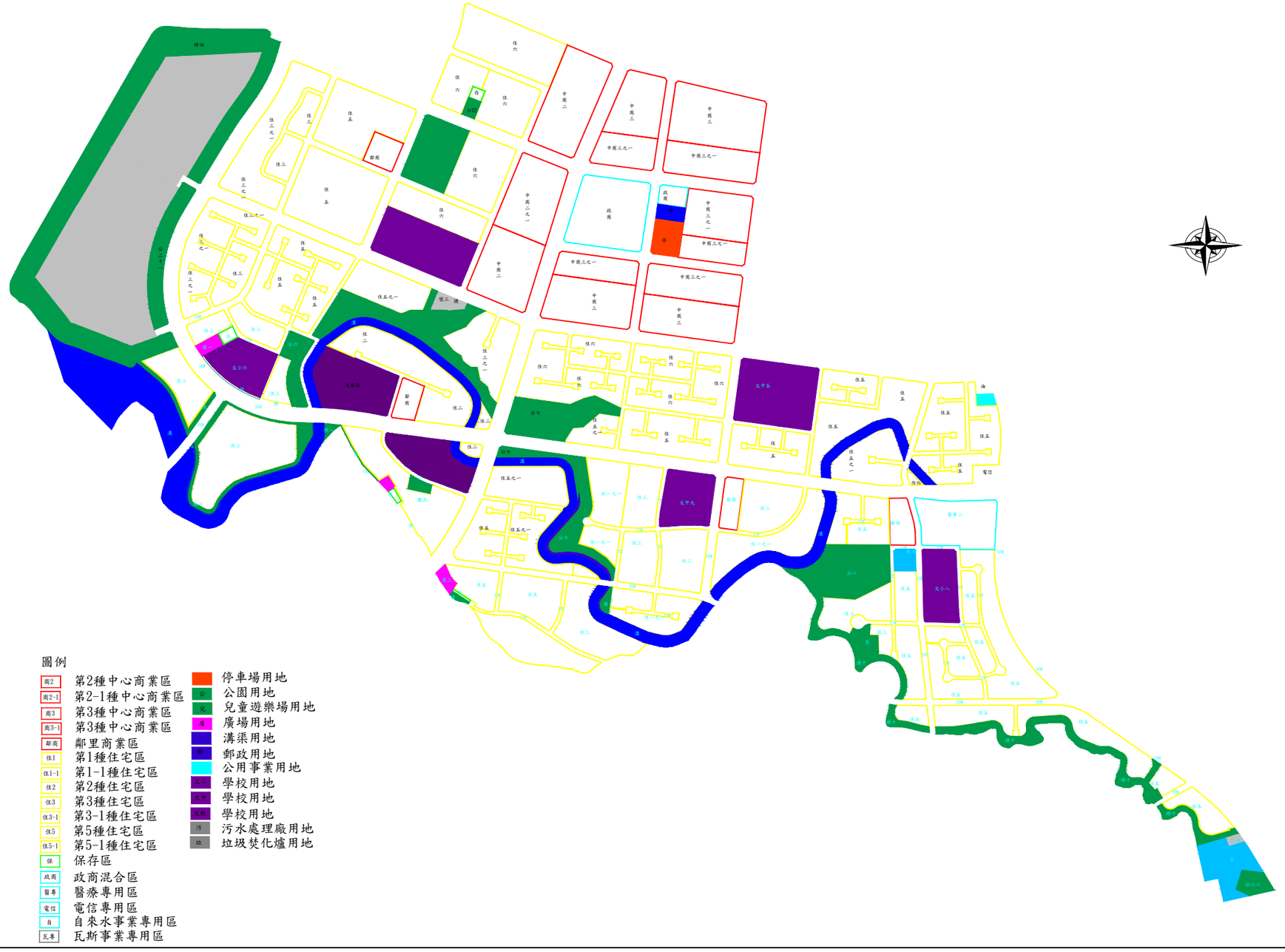


圖3　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)變更後土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫整理

伍、事業及財務計畫

配合「內政部營建署臺北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」計畫，本案實施進度及經費如后：

一、實施進度

(一) 工程進度

「內政部營建署臺北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」計畫分為兩期整建工程，其工程進度第一期整建工程為民國 92 年 2 月 11 日開工，預定於民國 95 年 7 月 25 日竣工；第二期整建工程為民國 92 年 10 月 20 日開工，預定於民國 95 年 11 月 9 日竣工。

(二) 開發主體：內政部營建署。

(三) 用地取得方式：變更範圍內土地均屬本部營建署管理之國有土地。

二、經費來源

「內政部營建署臺北縣淡水地區公司田排水下水道

幹線整建工程」計畫分為兩期整建工程，第一期工程經費為 653,231,348 元；第二期工程經費為 359,182,549 元，均已編入本部營建署 91～96 年度預算執行。

表6　實施進度及經費分析表

項目	用地取得方式	開發經費		主辦單位	預定完成期限	經費來源
溝渠用地	屬本部營建署管理之國有土地	土地費用	工程費用	內政部營建署	1.第一期整建工程預定於民國 95 年 7 月 25 日竣工 2.第二期整建工程預定於民國 95 年 11 月 9 日竣工。	已編入本部營建署 91～96 年度預算執行。
		無	屬「內政部營建署臺北縣淡水地區公司田排水下水道幹線整建工程」計畫之子項，第一期工程經費為 653,231,348 元；第二期工程經費為 359,182,549 元			

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一　「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第二期整建工程」河道範圍涉都市計畫公有綠地調整研商會議紀錄乙份民國 93 年 5 月 13 日（營署鎮字第 0932907188 號）

附件二　「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第一期整建工程」河道範圍涉及都市計畫及防汛道路寬度調整研商會議資料乙份民國 93 年 6 月 11 日（營署鎮字第 0932909539 號）

附件三　「台北縣淡水地區公司田排水下水道幹線第一期整建工程」河道範圍涉及公七土地變更，建議修訂相關樁位編號、座標資料乙案民國 93 年 9 月 1 日（營署鎮字第 0930056414 號）