變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)書

內　　政　　部

中　華　民　國　９６　年　３　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(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)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.....6

肆、　變更理由及內容.....8

一、變更理由.....8

二、變更內容.....9

伍、　事業及財務計畫.....17

一、實施進度.....17

二、經費來源.....17

附件一　淡海新市鎮第一期發展區第二開發區內自來水事業用地購地等相關事宜會議記錄（民國 94 年 12 月 13 日營署鎮字第 0942922262 號）.....19

附件二　淡海新市鎮特定區計畫瓦斯專用區區位調整後座標圖（民國 95 年 7 月 6 日營署鎮字第 0952910699 號）.....20

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(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更位置示意圖 7

圖 3　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更後土地使用計畫示意圖 16

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(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更內容綜理表 10

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修訂內容綜理表 11

表 4　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更前後土地使用分區面積對照表 12

表 5　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更後土地使用分區面積表 14

表 6　實施進度及經費分析表 18

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，其後配合實際開發執行情況，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）」。迄今未再進行整體修訂，但隨時間變化及實質開發建設，為配合公共設施與構築建設，遂進行此變更。

本次變更之主要目的係因北投溪流經原劃設之瓦斯事業專用區範圍，致其無法開發利用，爰在不影響自來水事業用地使用之前提下，將部分自來水事業用地變為瓦斯事業專用區以及綠地，並將原劃設之瓦斯事業專用區變更為自來水事業用地及綠地，以符合瓦斯事業之實際需要並增加綠地面積。

同時，配合「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第 1 次通盤檢討）」已明訂瓦斯事業專用區相關土地使用與都市設計管制要點相關規定，本次變更則修訂「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」條文內容，規定瓦斯事業專用區之土地使用與建築物相關規定，以利土地與建築物合理使用。

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、表 1所示。

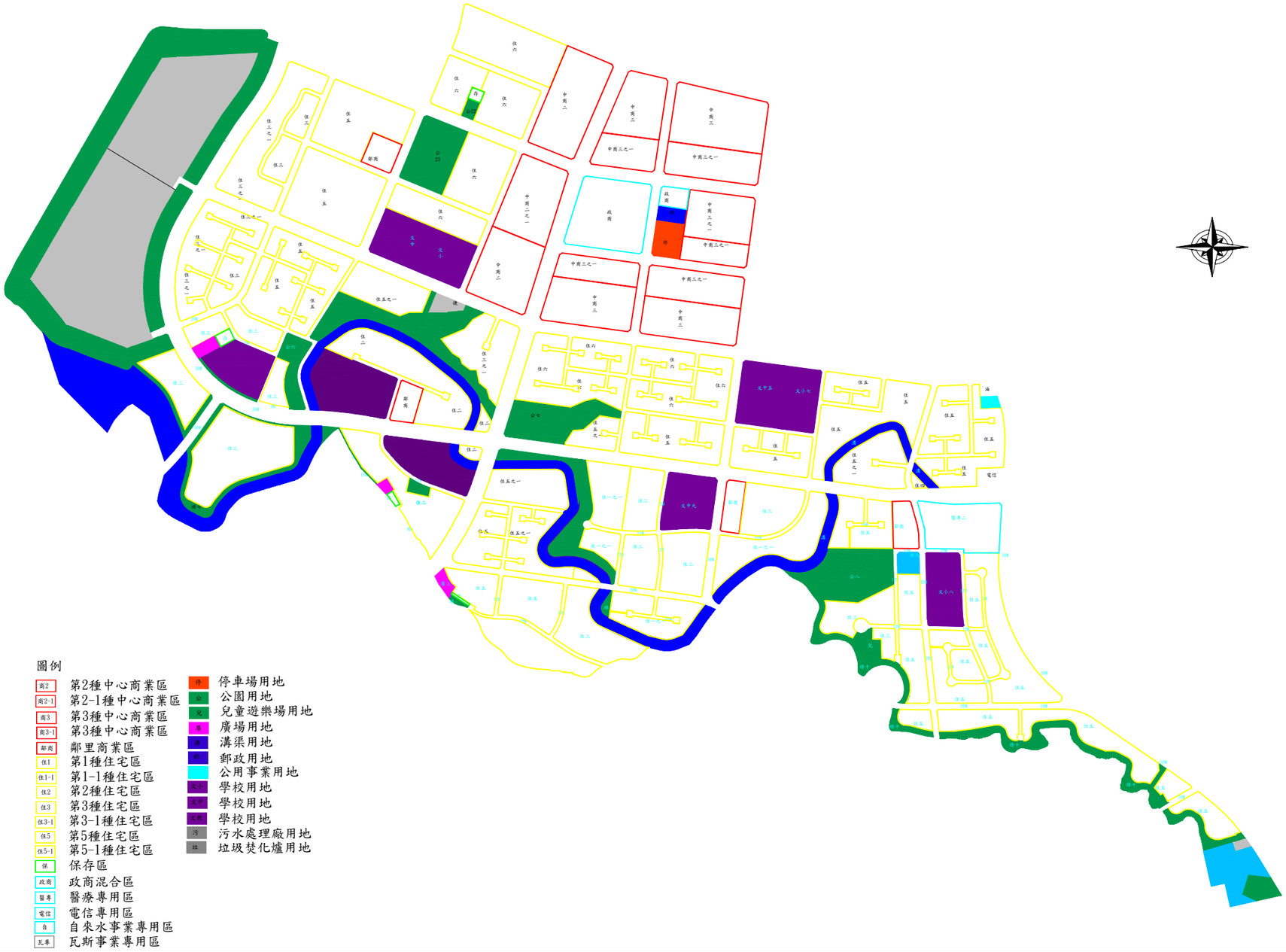


圖1　淡海新市鎮特定區第 1 期發展區第 1、2 開發區細部計畫現行土地使用分區示意圖

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	7.02%	
		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	15.35%	
		第 5-1 種住宅區			17.30	2.02%	
		第 6 種住宅區			27.30	3.18%	
		小計	320.3757	37.38%	298.18	34.75%	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%	80.88	9.42%	
	海濱商業區		33.18	3.87%	33.22	3.87%	
	鄰里商業區		6.48	0.76%	6.49	0.76%	
	政商混合區		5.35	0.62%	5.36	0.62%	
	產業專用區		5.96	0.70%	5.97	0.70%	
	行政區		0.84	0.10%	0.84	0.10%	
	文教區		7.19	0.84%	7.20	0.84%	
	保存區		0.5	0.06%	0.17	0.02%	
	海濱遊憩區		63.35	7.39%	63.42	7.39%	
	醫療專用區		6.29	0.73%	6.30	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%	508.49	59.25%	
公共設施用地	機關		12.01	1.40%	12.02	1.40%	
	文小		22.86	2.67%	22.89	2.67%	
	文中		16.73	1.95%	16.75	1.95%	
	郵政用地		0.45	0.05%	0.45	0.05%	
	公園		66.67262	7.78%	66.77	7.78%	
	綠地		20.6512	2.41%	21.30	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%	
	捷運變電所		0.15	0.02%	0.15	0.02%	

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（%）	
	公用事業用地	0.21	0.02%	0.21	0.02%	
	電信事業用地	0.6	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%	16.13	1.88%	
	垃圾焚化爐用地	11.32	1.32%	11.33	1.32%	
	溝渠用地	21.0575	2.46%	21.07	2.46%	
	道路	95.28	11.12%	119.94	13.98%	
	園道	36.78	4.29%	36.82	4.29%	
	小計	324.33	37.84%	349.67	40.75%	
合計		857.16	100.00%	858.16	100.00%	

資料來源：1. 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，民國 95 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。

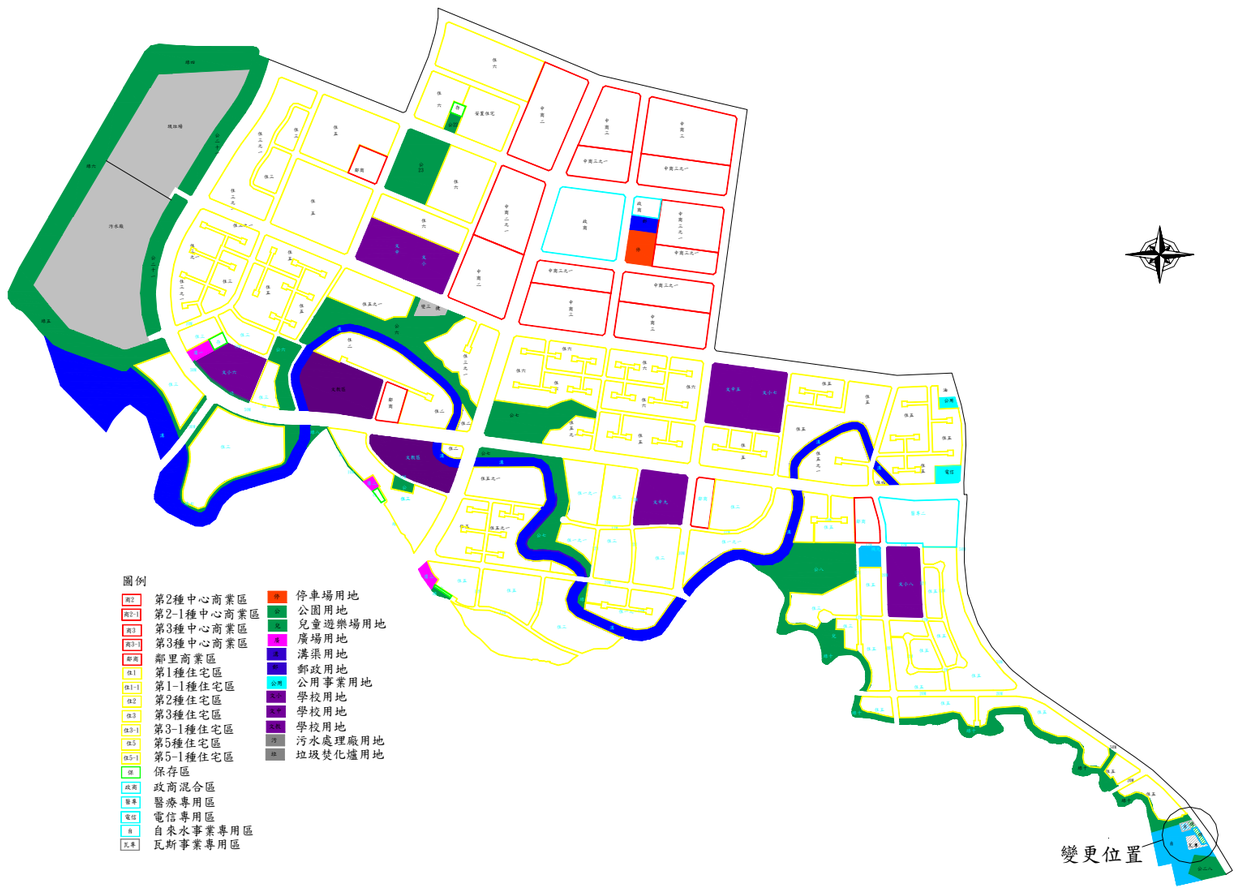
四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

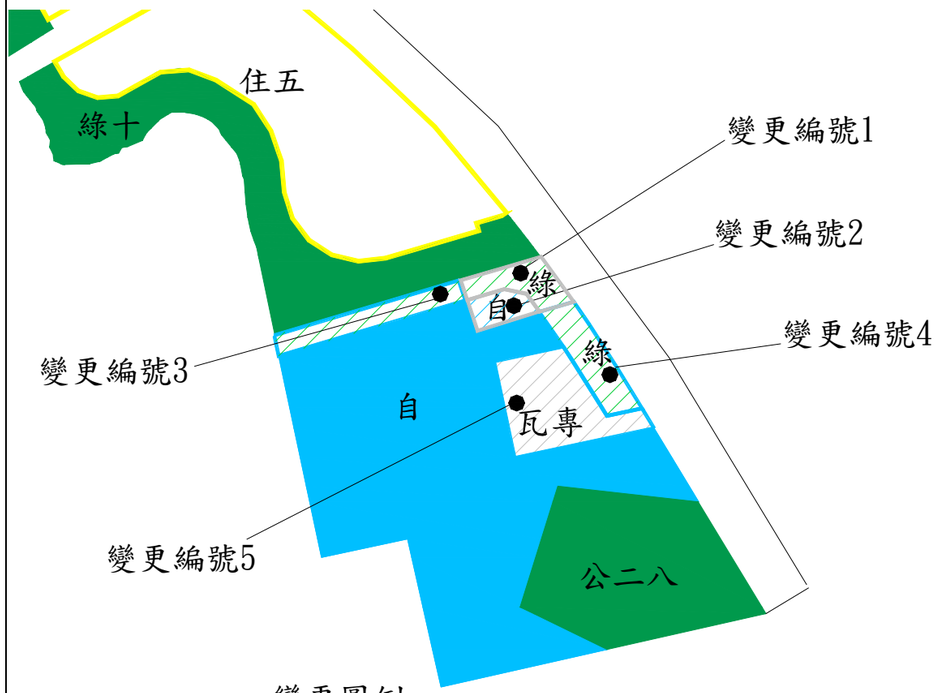
前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」

淡海新市鎮特定區計畫係屬中央推動之重大建設，為使淡海新市鎮特定區計畫土地合理利用，並完善公用事業設施，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參、變更位置

本案變更位置位於本特定區計畫第 1 期發展區第 2 開發區南側，變更位置緊臨淡金路左側及公二八北側處，詳細位置詳如圖 2。





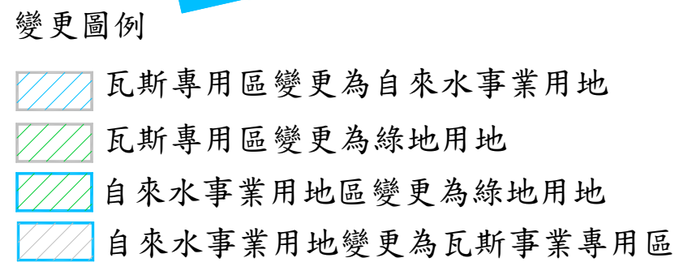


圖2　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更位置示意圖

資料來源：本計畫整理

肆、 變更理由及內容

一、變更理由

(一) 北投溪流經原劃設之瓦斯事業專用區，致使土地無法合理利用

因受到自然地形環境影響，原劃設之瓦斯事業專用區為北投溪所流經，屬其行水區範圍，致使土地無法合理利用，為配合瓦斯事業專用區實際發展需要，爰變更瓦斯事業專用區土地位置，以利瓦斯減壓站設置相關服務設施之興建。

(二) 配合防汛安全的考量，將北投溪流經之行水區域劃設為綠地

基於防汛安全的考量，且在不影響自來水事業使用的前提下，將北投溪流經之行水區域，沿淡金路左側劃設15公尺寬度之綠地。

(三)明確規範瓦斯事業專用區之建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定。

查原瓦斯事業專用區係於民國89年的變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討），為配合實際發展需要設置瓦斯減壓站服務所等相關設施，變更部分自來水

事業用地為瓦斯事業專用區，共計1處，計畫面積為0.12公頃。有關瓦斯事業專用區之分區使用管制要點為：

1. 瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。
2. 瓦斯事業專用區之使用項目，應配合供減壓站及服務所等相關設施使用。
3. 瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少十公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮二．五公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。
4. 瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。
5. 本瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理。本要點未規定者，適用其他法令之規定。

此次修正重點為納入上述相關規定於土地使用管制要點中予以規範，以利土地與建築物皆可合法建築及開發。

二、變更內容

本案係為促進土地合理利用，變更內容分為兩部分，一部份為瓦斯事業專用區變更為綠地及自來水事業用地，自來水事業用地變更為綠地用地及瓦斯事業專用區；另一部分為增訂「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」條文，變更之詳細內容詳見表2及變更面積如表4，以及變更後土地使用

分區面積表詳如表 5。

表2　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)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	計畫區南側（公二八北側）	瓦斯事業專用區	綠地用地	0.07	1.北投溪流經原劃設之瓦斯事業專用區，致該土地無法合理利用，爰變更瓦斯事業專用區位置。 2.配合防汛安全的考量，將北投溪流經之行水區域劃設為綠地	淡水鎮公司田段 2 地號
2		瓦斯事業專用區	自來水事業用地	0.05		
3		自來水事業用地	綠地用地	0.11		淡水鎮公司田段3地號
4		自來水事業用地	綠地用地	0.1		
5		自來水事業用地	瓦斯事業專用區	0.25		
5	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	-	修訂條文內容詳見表 3	-	明確規範瓦斯事業專用區之建築物及土地使用分區與都市設計管制要點規定。	-

註：表內之變更面積以細部設計後實際地籍分割之測量面積為準。

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修訂內容綜理表

原條文		增訂條文		修正理由	備註
變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）	有關瓦斯事業專用區之分區使用管制要點，如左所列： （一）　瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。 （二）　瓦斯事業專用區之使用項目，應配合供減壓站及服務所等相關設施使用。 （三）　瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少十公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮二・五公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。 （四）　瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。 （五）　本瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理。本要點未規定者，適用其他法令之規定。	第67點	在瓦斯事業專用區得配合實際發展需要設置瓦斯減壓站服務等相關設施，並須經主管機關核准。 瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於百分之三〇，容積率不得大於百分之一二〇。 瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少十公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮二・五公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。 瓦斯事業專用區之法定空地，應留設二分之一以上植栽綠化。 本瓦斯事業專用區之用地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理。本要點未規定者，適用其他法令之規定。	1.明訂瓦斯事業專用區之使用強度。 2.明訂瓦斯事業專用區之綠化面積相關規定，以維持環境品質。 3.考量瓦斯事業專用區屬鄰避性公共設施，增訂瓦斯減壓站等相關建物興建之相關規定，以達都市安全之標準。 4.明訂本要點為規定著，得適用其他法令所規範。 5.原為變更淡海新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）之使用管制規定，於此次變更中納入細部計畫之土地使用分區與都市設計管制要點內容中規範。	

資料來源：本計畫整理。

表4　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)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	9.97		9.97	
		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	17.30		17.30	
		第6種住宅區	27.30		27.30	
		小計	297.72	0.00	297.72	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	0.13	0.25	
	小計		507.78	0.13	507.91	
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		65.65		65.65	
	綠地		21.04	0.28	21.32	
	兒童遊樂場		0.62		0.62	
	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	

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	
	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	2.33	-0.41	1.92	
	污水處理廠	16.11		16.11	
	垃圾焚化爐用地	11.32		11.32	
	溝渠用地	21.40		21.40	
	道路	119.83		119.83	
	園道	36.78		36.78	
	小計	349.38	-0.13	349.25	
合計		857.16	0.00	857.16	

資料來源：1.變更前面積來源為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，民國 95 年。

2.本計畫未指明變更部分仍以原計畫為主。

註 1：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

註 2：自來水事業用地之實測地籍面積為 2.33 公頃，另公園用地（二八）之實測地籍面積為 0.68 公頃，公園面積為 65.65 公頃。

表5　變更淡海新市鎮特定區第1期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)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	9.97	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	17.30	2.02%	
		第6種住宅區	27.30	3.18%	
		小計	297.72	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		0.25	0.03%	
	小計		507.91	59.25%	
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		65.65	7.66%	
	綠地		21.32	2.49%	
	兒童遊樂場		0.62	0.07%	
	廣場		0.59	0.07%	
	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		1.92	0.22%	

項目		第 1 期發展區		備註
		面積(公頃)	百分比（%）	
	污水處理廠	16.11	1.88%	
	垃圾焚化爐用地	11.32	1.32%	
	溝渠用地	21.40	2.50%	
	道路	119.83	13.98%	
	園道	36.78	4.29%	
	小計	349.25	40.75%	
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。

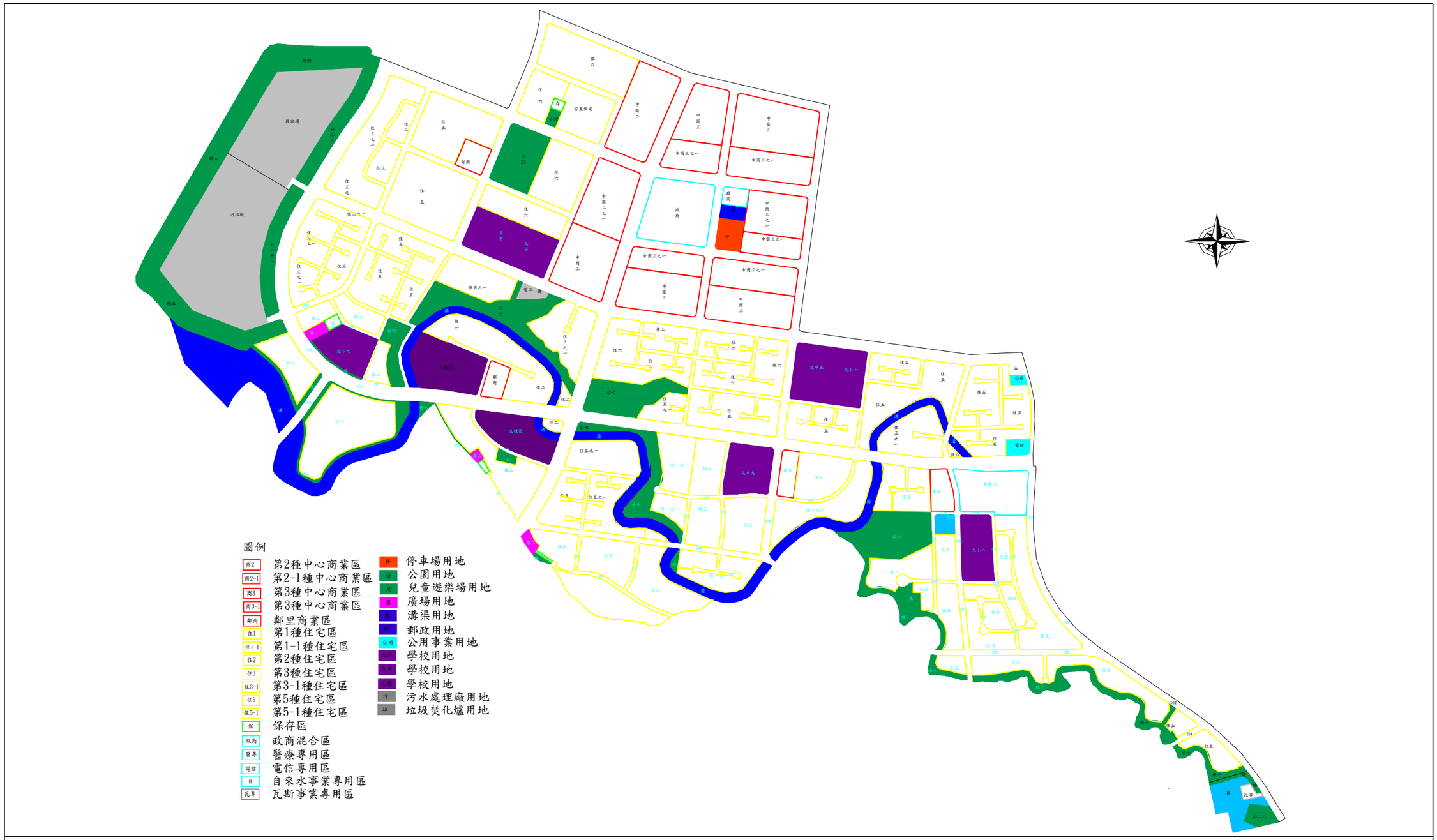


圖3　變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地暨修訂土地使用分區與都市設計管制要點)變更後土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫整理

伍、事業及財務計畫

本案實施進度及經費如后：

一、實施進度

變更後之瓦斯事業專用區及自來水事業用地，將配合淡海新市鎮特定區之開發時程進行，綠地由內政部營建署之新市鎮開發基金開闢，關於瓦斯事業專用區及自來水事業用地開闢進度，則依新市鎮開發條例相關規定標（讓）售與瓦斯事業及自來水事業機構辦理開發。

二、經費來源

本變更內容中，變更範圍內土地均屬本部營建署辦理區段徵收後取得之地並無經費來源之問題；而調整瓦斯事業專用區位置，並配合北投溪行經之範圍變更瓦斯事業專用區及自來水事業用地劃設為綠地用地，其經費由內政部營建署之新市鎮開發基金開闢，並無經費來源之問題。

而，變更後之瓦斯事業專用區及自來水事業用地，則配合淡海新市鎮特定區之開發時程，依新市鎮開發條例相關規定標（讓）售予瓦斯事業及自來水事業機構，並由其自行開發。

表6　實施進度及經費分析表

項目	用地取得方式	土地取得經費	主辦單位	預定完成期限	經費來源
瓦斯事業專用區	屬本部營建署辦理區段徵收後取得之地	無	內政部營建署	配合淡海新市鎮特定區開發時程	依新市鎮開發條例相關規定標（讓）售予瓦斯事業機構，並由其自行開發。
自來水事業用地	屬本部營建署辦理區段徵收後取得之地	無	內政部營建署	配合淡海新市鎮特定區開發時程	依新市鎮開發條例相關規定標（讓）售予自來水事業機構並由其自行開發。
綠地用地	屬本部營建署辦理區段徵收後取得之地	無	內政部營建署	配合淡海新市鎮特定區開發時程	新市鎮開發基金，並無開發經費來源問題

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　淡海新市鎮第一期發展區第二開發區內自來水事業用地購地等相關事宜會議記錄（民國 94 年 12 月 13 日營署鎮字第 0942922262 號）

附件二　淡海新市鎮特定區計畫瓦斯專用區區位調整後座標圖(民國 95 年 7 月 6 日營署鎮字第 0952910699 號)