

變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫
(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及
道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及
部分公園用地為道路用地) 書

內 政 部

中 華 民 國 9 6 年 6 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一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地) 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 日報
	公開說明會	時間：民國 年 月 日上午 時 分 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	內政部都市計畫委員會第 次會議審查通過

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	「為解決本署淡海新市鎮公司田段 206、221 地號 2 筆土地無法指定建築線問題及土地尾款繳款期限順延案」會議紀錄（內政部營署鎮 96 年 2 月 5 日字第 0962901394 號函）	19
附件二	「淡海新市鎮範圍內台 2 乙線 21K+477~23K+500 段道路產權、路權釐清及未來路線規劃協商」會議紀錄乙份（內政部營建署 95 年 12 月 4 日營署鎮字第 0952918957 號函）	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	變更位置示意圖	7
圖 3	變更編號 1~4 變更範圍示意圖	10
圖 4	變更編號 5 變更範圍示意圖	11
圖 5	變更編號 6 變更範圍示意圖	11
圖 6	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用 地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部 分公園用地為道路用地) 變更後土地使用計畫示意圖	16

表目錄

表 1	原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一期細部計畫(部分綠地為道路用 地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部 分公園用地為道路用地) 變更內容綜理表	9
表 3	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用 地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部 分公園用地為道路用地) 變更前後土地使用分區面積對照表	12
表 4	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用 地、第 3 種住宅區及道路用地為第 5 種住宅區、公園用地及部 分公園用地為道路用地) 變更後土地使用分區面積表	14
表 5	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解決淡水鎮公司田段 221 地號土地無法指定建築線問題，其前經本部營建署逾 96 年 1 月 18 日召開會議決議，將其緊鄰之淡水鎮公司田段 213 地號部分土地（綠地）變更為道路用地，並限供現有計畫道路之綠帶使用。另淡水鎮公司田段 226 地號土地因亦有無法指定建築線問題，爰一併辦理變更。

另為配合淡海新市鎮範圍內台 2 乙線 21K+477～23K+500 段路線規劃，基於道路順暢與交通安全考量，區內與其銜接亦應予以調整。

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。

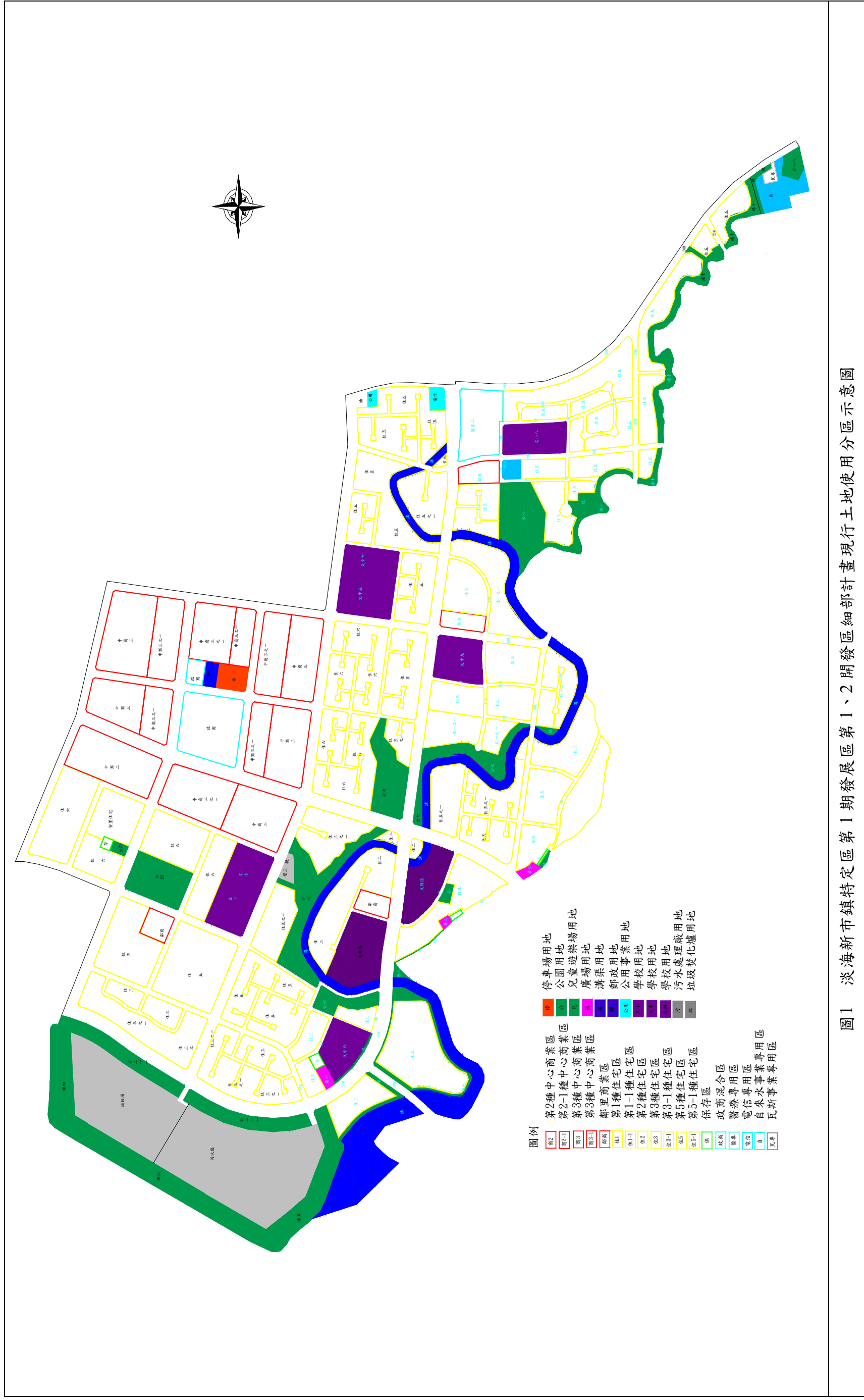


表1 原淡海新市鎮特定區第1期發展區內主要計畫及細部計畫土地使用分區面積對照表

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			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	320.32	37.37%	297.72	34.73%	
	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%	9.17	1.07%		
	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	532.68	62.14%	507.78	59.24%		
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%	66.67	7.78%		
	綠地	20.71	2.42%	21.04	2.45%		
	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%		
	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%		

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 (%)	
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		21.40	2.50%	21.40	2.50%	
道路		95.26	11.11%	119.83	13.98%	
園道		36.78	4.29%	36.78	4.29%	
小計		324.48	37.86%	349.38	40.76%	
合計		857.16	100.00%	857.16	100.00%	

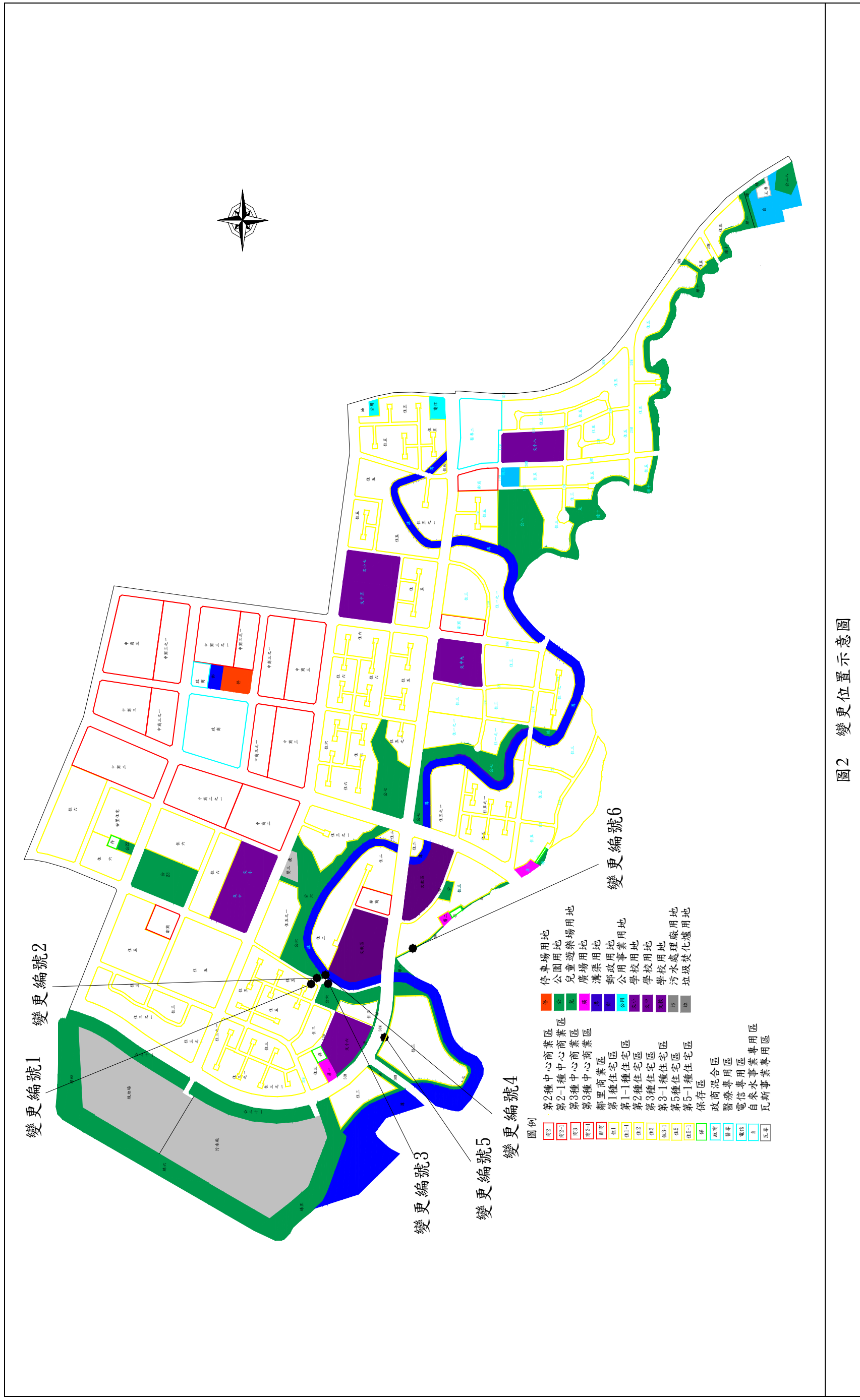
資料來源：變更淡海新市鎮特定區第 1 期細部計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程暨修正土地使用分區與都市設計管制要點第 50 點)書，民國 96 年。

貳、法令依據

淡海新市鎮特定區計畫係屬中央推動之重大建設計畫，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施，解決淡海新市鎮特定區內部分土地無法指定建築線淡海新市鎮 21K+477～23K+500 段路線規劃，基於道路順暢與交通安全考量，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理部分分區之調整及變更。

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 開發區內共有六處，變更編號 1~4 座落於淡海新市鎮特定區計畫西南側公園用地（六）與道路銜接處；變更編號 5 座落於文小用地（六）南側；變更編號 6 座落於淡海新市鎮特定區計畫西南側廣場用地二西北側。其變更位置詳見圖 2。



肆、變更理由及內容

一、變更理由

(一) 調整都市計畫街廓，解決淡海新市鎮部分土地無法指定建築線問題

因淡海新市鎮公司田段 221 地號土地因屬裡地導致無法指定建築線問題，前經本部營建署逾 96 年 1 月 18 日召開會議決議，將其緊鄰之淡水鎮公司田段 213 地號部分土地（綠地）變更為道路用地，並限供現有計畫道路之綠帶使用。另淡水鎮公司田段 226 地號土地因亦有無法指定建築線問題，原一併辦理調整及變更都市計畫使用分區範圍。

(二) 配合淡海新市鎮範圍內台 2 乙線 21K+477～23K+500 段路線規劃及道路銜接，修正 RD6-2、RD6-3 道路範圍

為配合淡海新市鎮範圍內台 2 乙線 21K+477～23K+500 段路線規劃，基於道路順暢與交通安全考量，區內與其銜接之 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接處計畫道路應予以調整，爰辦理都市計畫範圍調整與變更。

二、變更內容

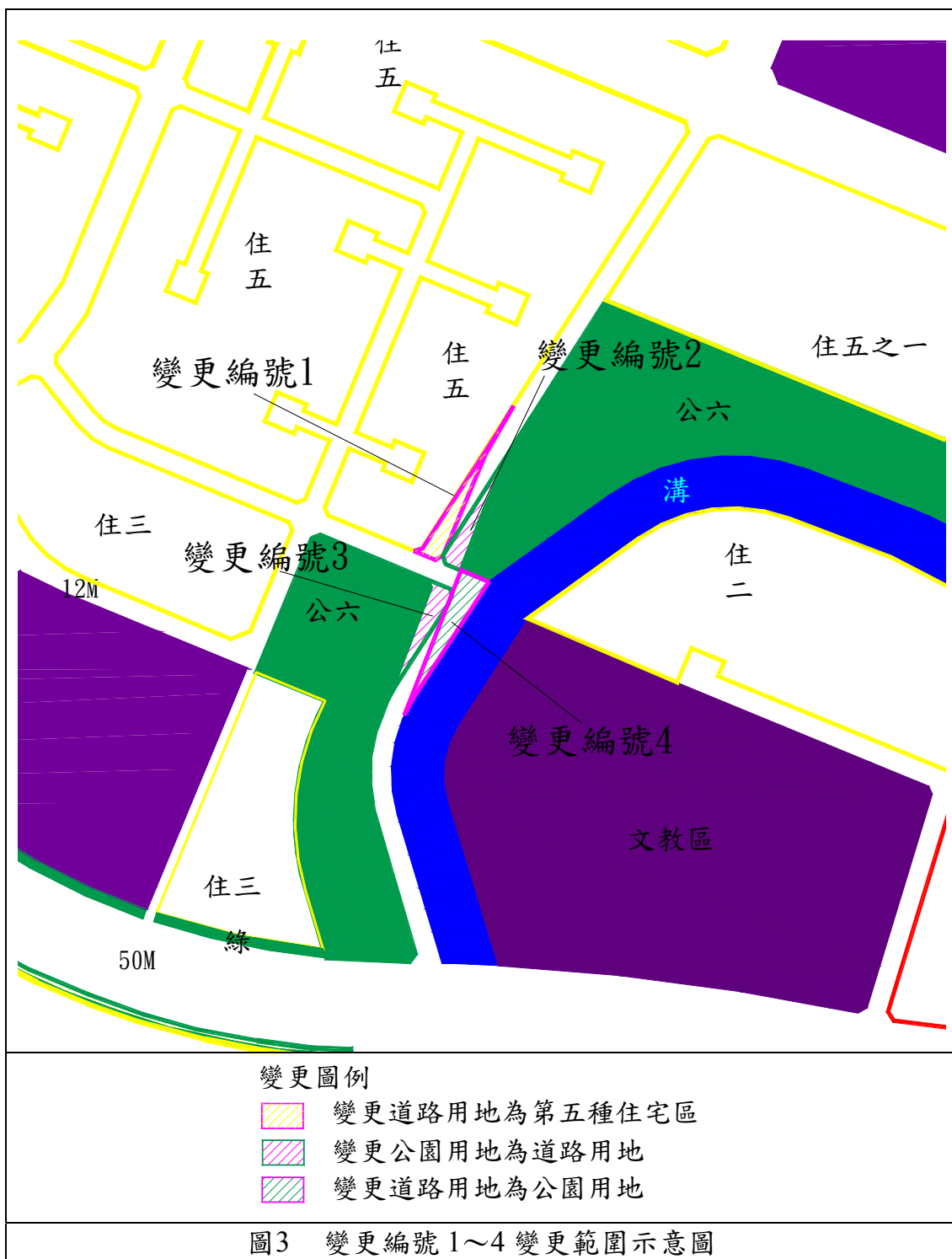
本計畫變更內容位於本特定區計畫第1期發展區第1與第2開發區內，變更位置有6處。

本計畫係為解決道路銜接及無法指定建築線等問題，變更之詳細內容詳見表2、圖3、圖4、圖5、變更後詳如表3、表4與圖6。

表2 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第3種住宅區及道路用地為第5種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)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	台2乙省道旁公園用地(六)西側	道路用地	第五種住宅區	0.047	配合淡海新市鎮範圍內台2乙線21K+477～23K+500段路線規劃及道路銜接，修正RD6-2、RD6-3道路範圍	-
2	公園用地(六)西側	公園用地(六)	道路用地	0.026		-
3	台2乙省道旁溝渠用地西側	公園用地(六)	道路用地	0.050		-
4	台2乙省道	道路用地	公園用地(六)	0.024		-
5	計畫區西南側	綠地用地(七)	第三種住宅區	0.086	調整都市計畫街廓，解決淡海新市鎮部分土地無法指定建築線問題	-
6	計畫區西南側廣場用地(二)西側	綠地用地(七)	道路用地	0.093		僅供現有計畫道路之綠帶使用

註：表內之變更面積以實地分割測量為準。



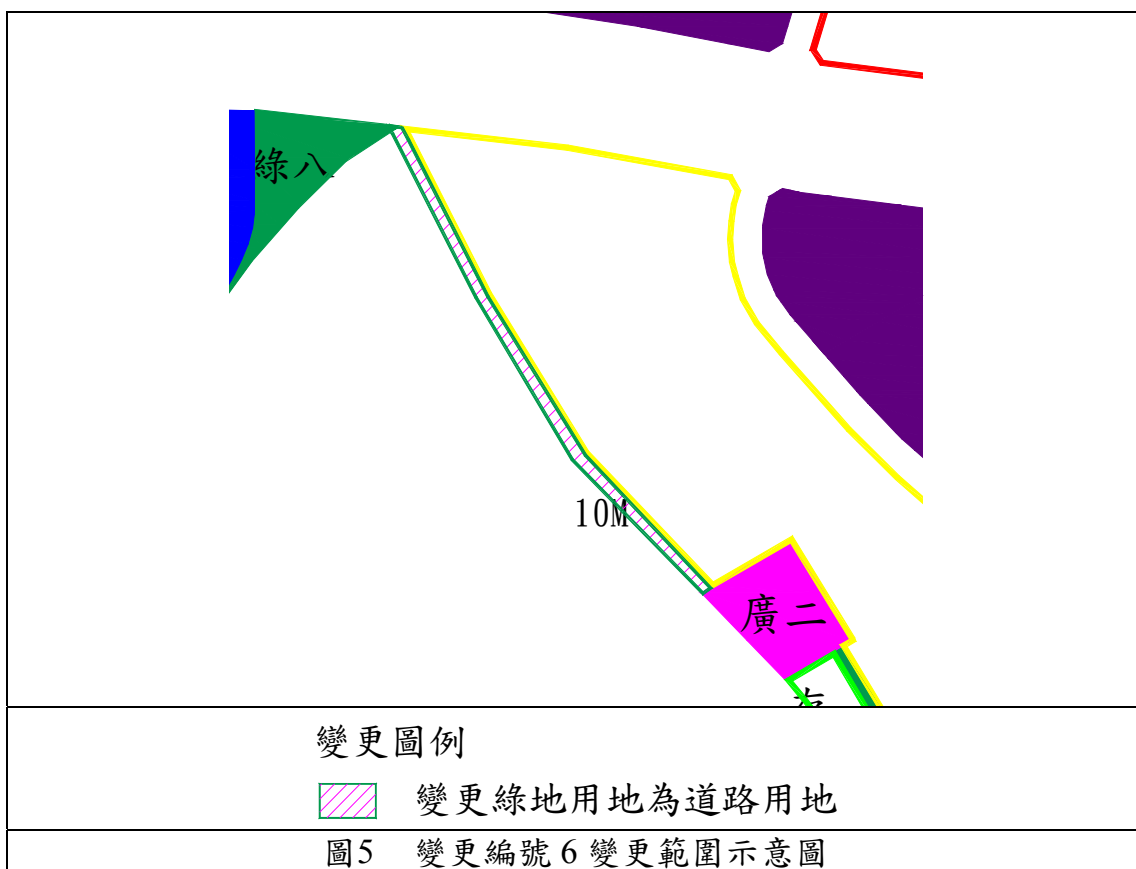
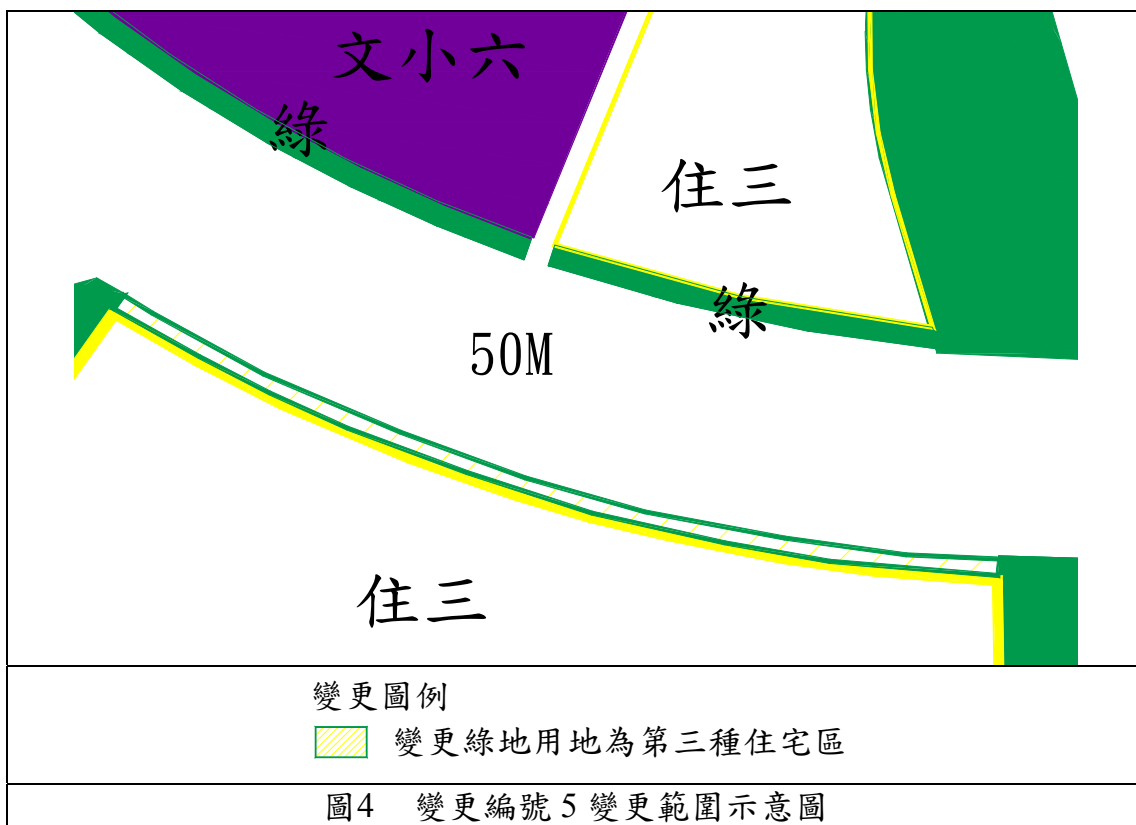


表3 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第3種住宅區及道路用地為第5種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)變更前後土地使用分區面積對照表

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	0.086	60.33	
		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	0.047	131.82	
		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	0.000	297.72	
	中心商業區 海濱商業區 鄰里商業區 政商混合區 產業專用區 行政區 文教區 保存區 海濱遊憩區 醫療專用區 加油站專用區 瓦斯事業專用區 小計	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	507.78	0.133	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	66.67	-0.052	66.62	
		綠地	21.04	-0.179	20.86	
		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	
		公用事業用地	0.21		0.21	
		電信事業用地	0.39		0.39	

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	
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	21.40		21.40	
道路	119.83	0.098	119.93	
園道	36.78		36.78	
小計	349.38	-0.133	349.25	
合計	857.16	0.000	857.16	

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，民國 96 年。

2. 表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

3. 本計畫未變更部分仍以原計畫為主。

表4 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、第3種住宅區及道路用地為第5種住宅區、公園用地及部分公園用地為道路用地)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	60.33	7.04%	
		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	131.82	15.38%	
		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		0.12	0.01%	
	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		66.62	7.77%	
	綠地		20.86	2.43%	
	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		1.31	0.15%	

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	119.93	13.99%	
園道	36.78	4.29%	
小計	349.25	40.75%	
合計	857.16	100.00%	

資料來源：表內所註面積應以核定計畫圖實地分割面積為準。

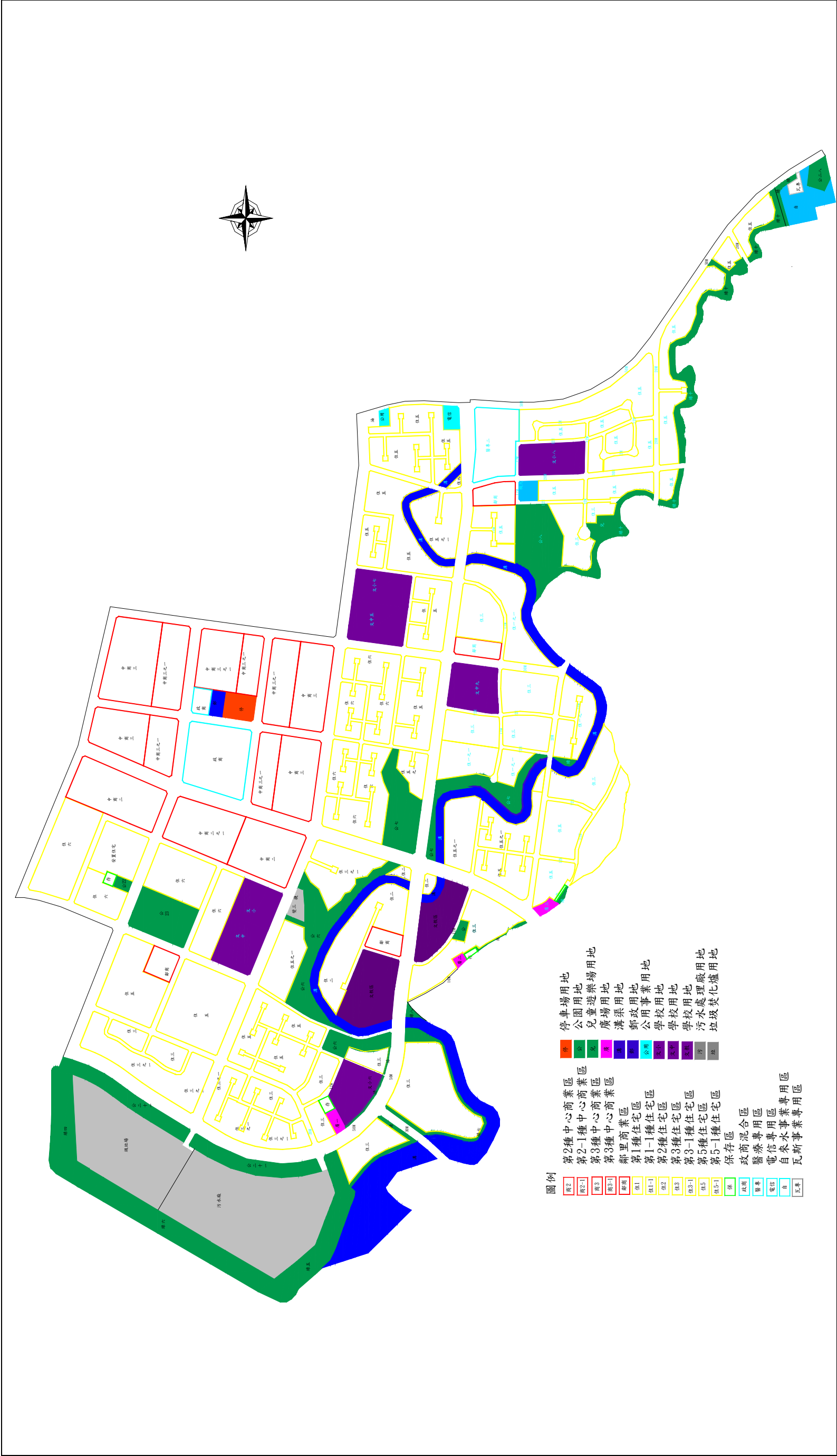


圖6 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(部分綠地為道路用地、公園用地及部分公園用地為道路用地)變更後土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫整理

伍、事業及財務計畫

有關變更編號 5、6 變更綠地用地為第 3 種住宅區及道路用地與變更編號 1~4 配合「淡海新市鎮綜合示範社區 RD2-1、RD1-2 及 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接工程」計畫之實施進度及經費如后：

一、實施進度

(一) 工程進度

有關解決無法指定建築線之土地問題，其實施進度係配合淡海新市鎮特定區開發進度進行，另道路銜接線型工程則依「淡海新市鎮綜合示範社區 RD2-1、RD1-2 及 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接工程」計畫工程進度進行。

(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

有關變更綠地用地為道路用地之經費由淡海新市鎮開發基金支應，而「淡海新市鎮綜合示範社區 RD2-1、RD1-2 及 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接工程」計畫由本部

營建署預算執行，後續公園用地則由新市鎮開發基金支應。

表5 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
		土地費用	工程費用			
道路用地	屬本部營建署管理之國有土地	無	屬「淡海新市鎮綜合示範社區 RD2-1、RD1-2 及 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接工程」計畫之工程費用	內政部營建署	「淡海新市鎮綜合示範社區 RD2-1、RD1-2 及 RD6-2、RD6-3 計畫道路銜接工程」所定合約內之竣工時間為準	由本部營建署預算執行，後續公園用地則由新市鎮開發基金支應。
公園用地	屬本部營建署管理之國有土地	無	屬淡海新市鎮特定區開發基金費用	內政部營建署	配合淡海新市鎮特定區開發時程	由本部營建署新市鎮開發基金支應

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 「為解決本署淡海新市鎮公司田段 206、221 地號
2 筆土地無法指定建築線問題及土地尾款繳款期
限順延案」會議紀錄（內政部營署鎮 96 年 2 月 5
日字第 0962901394 號函）

附件二 「淡海新市鎮範圍內台 2 乙線 21K+477~23K+500
段道路產權、路權釐清及未來路線規劃協商」會
議紀錄乙份（內政部營建署 95 年 12 月 4 日營署
鎮字第 0952918957 號函）