

變更淡海新市鎮特定區第一期細部
計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業
用地暨修訂建築物及土地使用分區
管制要點)書

內 政 部

中 華 民 國 9 9 年 1 0 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(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)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 99 年 8 月 16 日(一)至民國 99 年 9 月 14 日(二)止 刊登報紙：民國 99 年 8 月 16 日(一)~ 8 月 18 日(三)中華日報全國版公告
	公 說 明 會	時間：民國 99 年 8 月 20 日下午 2 時 地點：淡水鎮公所
人 民 團 體 陳 情 意 見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		

目錄

目錄	I
圖目錄	II
表目錄	III
壹 辦理緣起.....	1
貳 法令依據.....	2
參 原有計畫概要	3
肆 變更位置.....	7
伍 變更理由及內容	8
陸 事業及財務計畫	16
附件 淡海新市鎮第一期發展區第二開發區瓦斯事業專用區及自來水 事業用地購地等相關事宜會議紀錄	

圖目錄

圖 1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行土地使用分區示意圖.....	4
圖 2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)變更位置示意圖	7
圖 3	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)變更內容示意圖 ..	12
圖 4	變更淡海新市鎮特定區第一期發展區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)變更後土地使用計畫示意圖	15

表目錄

表 1	淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行土地使用分區及公共設施 用地面積一覽表	5
表 2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水 事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)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(瓦斯事業專用區為自來水 事業用地)建築物及土地使用分區管制要點修訂內容綜理表	9
表 4	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水 事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)變更後土地使用 計畫面積表	13
表 5	實施進度及經費來源一覽表	16

壹 辦理緣起

「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（第一次通盤檢討）」，民國 96 年 3 月因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，遂變更瓦斯事業專用區位置至現行自來水事業用地之右側土地上；依民營公用事業監督條例第 17 條規定：「民營公用事業，如其性質在同一區域內，不適於並營者，非經中央及地方監督機關認為原有營業者，確已不能再行擴充設備至足供公用之需要時，同一營業區域內，不得有同種第二公用事業之設立」，淡水地區瓦斯事業專用區土地之需求單位為欣芝實業股份有限公司，惟該公司經審慎評估後具文表示並無購地意願，故為配合淡海新市鎮特定區整體公共設施興闢與建設，以及台灣自來水股份有限公司設置中繼加壓站之整體利用，遂辦理本變更案，擬將瓦斯事業專用區變更為自來水事業用地，期能與現行自來水事業用地進行整體開發規劃使用。

貳 法令依據

依據都市計畫法第 27 條規定：「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，並完善淡海新市鎮特定區公用事業，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參 原有計畫概要

一、計畫範圍與面積

(一)計畫範圍

第一期細部計畫位置，位於主要計畫之西南側，北以 3-3 號計畫道路北側境界線為界，東以 1-1 號計畫道路東側境界線為界，南以淡水都市計畫範圍線為界，西臨台灣海峽。

(二)計畫面積

原計畫面積為 827.42 公頃，經過「擴大計畫變更淡海新市鎮特定區細部計畫(配合第一期發展區開發)」案之重丈，以及歷次個案變更後，現行計畫面積為 857.71 公頃（其中海域面積為 65.14 公頃，不含海域之計畫面積為 792.48 公頃）。

二、計畫內容

第一期細部計畫依主要計畫之構想規劃為住宅區、商業區、行政區、海濱遊憩區、河川區、保存區、文教區、瓦斯事業專用區等共計 8 種使用分區；並劃設有機關用地、機關用地(政)、學校用地（包括文小、文中及文高用地）、公園用地、綠地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電所用地、加油站用地、電信事業用地、自來水事業用地、汙水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、兒童遊樂場用地、溝渠用地、道路用地等共計 17 種公共設施用地。現行土地使用分區面積參見表 1，現行計畫圖參見圖 1。

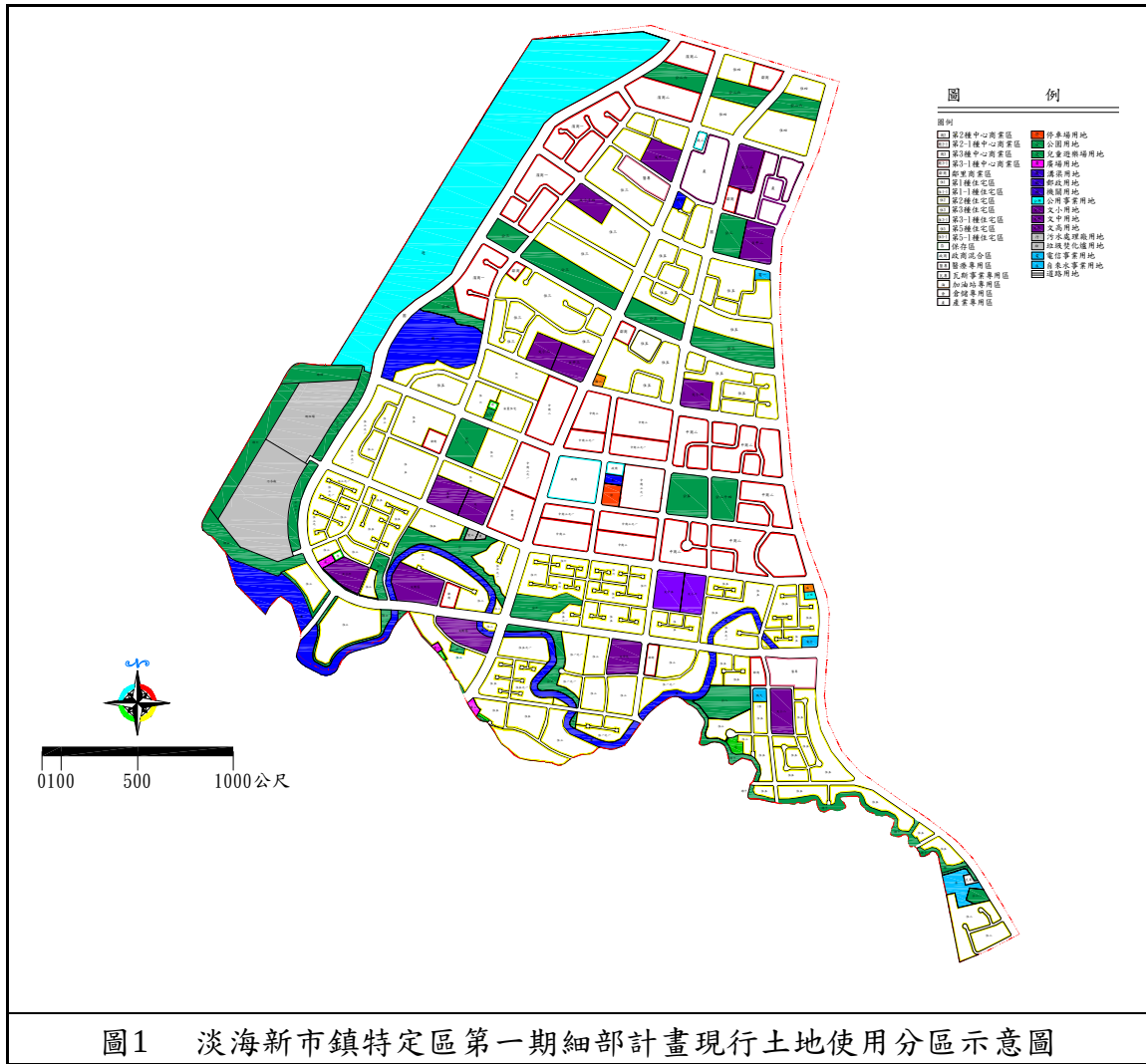


表1 淡海新市鎮特定區第一期細部計畫現行土地使用分區及公共設施用地面積一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
土地使用分區	第一-一種住宅區	9.97	1.26	1.16
	第二種住宅區	25.47	3.21	2.97
	第三種住宅區	91.46	11.54	10.66
	第三-一種住宅區	9.44	1.19	1.10
	第四種住宅區	13.38	1.69	1.56
	第五種住宅區	131.33	16.57	15.31
	第五-一種住宅區	17.30	2.18	2.02
	第六種住宅區	27.30	3.44	3.18
	第二種中心商業區	45.64	5.76	5.32
	第二-一種中心商業區	4.23	0.53	0.49
	第三種中心商業區	16.19	2.04	1.89
	第三-一種中心商業區	14.72	1.86	1.72
	第一種海濱商業區	22.97	2.90	2.68
	第二種海濱商業區	10.42	1.31	1.21
	鄰里商業區	7.70	0.97	0.90
	行政區	6.64	0.84	0.77
	保存區	0.17	0.02	0.02
	文教區	7.19	0.91	0.84
	河川區 (含海域)	20.00 (20.47)	2.52	2.39
	海濱遊憩區 (含海域)	28.52 (63.35)	3.60	7.39
	瓦斯事業專用區	0.25	0.03	0.03
	小計 (含海域)	510.29 (545.59)	64.39	63.61
公共設施用地	機關用地 (含海域)	11.27 (11.27)	1.42	1.31
	機關用地(政)	0.49	0.06	0.06
	文小用地	17.69	2.23	2.06
	文中用地	10.94	1.38	1.28
	文高用地	3.32	0.42	0.39
	公園用地	35.47	4.48	4.14
	綠地 (含海域)	3.16 (8.25)	0.40	0.96
	廣場用地	0.06	0.01	0.01
	停車場用地	1.01	0.13	0.12
	變電所用地	0.29	0.04	0.03

項目		面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)
	捷運變電所用地	0.14	0.02	0.02
	加油站用地	0.35	0.04	0.04
	電信事業用地	0.79	0.10	0.09
	自來水事業用地	2.66	0.34	0.31
	污水處理廠 (含海域)	6.30 (19.61)	0.79	2.29
	垃圾焚化爐用地 (含海域)	1.77 (13.30)	0.22	1.55
	溝渠用地	0.35	0.04	0.04
	兒童遊樂場用地	0.62	0.08	0.07
	道路用地	185.51	23.41	21.63
	小計 (含海域)	282.19 (312.12)	35.61	36.39
合計 (含海域)		792.48 (857.71)	100.00	100.00

註1：表內面積應以實際分割測量面積為準。

註2：百分比(1)為各土地使用分區及公共設施用地佔都市發展用地(扣除海域面積)之比例；百分比(2)為各土地使用分區及公共設施用地佔計畫總面積之比例。

註3：括號內數值為含海域之面積。

伍 變更理由及內容

一、變更理由

(一) 原瓦斯事業專用區土地之需求單位對該土地已無使用需求

依民營公用事業監督條例第 17 條規定，同一營業區域內，不得有同種第二公用事業之設立，且淡水鎮煤氣事業經經濟部核定予欣芝實業股份有限公司經營，惟該公司經就未來新市鎮全區發展後之區內天然瓦斯需求量等予以評估後，仍因民眾抗爭、土地價格過高及土地使用面積過小且可運用範圍受諸多限制不能充分有效運用等，致無購地意願，且本部營建署並已函請該公司就該區內天然瓦斯需求量預先妥為因應，原瓦斯事業專用區土地已無使用需求。

(二) 與現行自來水事業用地進行整體工程規劃設計，提供更完善之自來水服務系統

現行自來水事業用地面積為 1.92 公頃，雖目前台灣自來水股份有限公司對前已購置之自來水事業用地工程規劃設計已接近完成，惟考量更利於該用地之整體規劃，爰願意修正原規劃內容並購買本地。。

二、變更內容

本案變更詳細內容參見表 2 及圖 3，變更後面積如表 3（其分布參見圖 4）。本案未指明變更部分，應以原計畫為主。

表2 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		現行計畫	新計畫		
1	計畫區南側、自來水事業用地東側	瓦斯事業專用區 (0.25 公頃)	自來水事業用地 (0.25 公頃)	1.原瓦斯事業專用區土地之需求單位對該土地已無使用需求。 2.與現行自來水事業用地進行整體工程規劃設計，提供更完善之自來水服務系統。	
2	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管制要點	-	修訂條文內容參見表 3	刪除瓦斯事業專用區使用規範。	-

註 1：變更面積(0.25 公頃)係參考自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(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)書」。

註 2：表內面積應以實際分割測量面積為準。

表3 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)建築物及土地使用分區管制要點修訂內容綜理表

現行條文	修正條文	變更理由
第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： 一、第 1-1 種住宅區。 二、第 2 種住宅區。 三、第 3 種住宅區。 四、第 3-1 種住宅區。 五、第 4 種住宅區。 六、第 5 種住宅區。 七、第 5-1 種住宅區。 八、第 6 種住宅區。 九、第 2 種中心商業區。 十、第 2-1 種中心商業區。 十一、第 3 種中心商業區。 十二、第 3-1 種中心商業區。	第三點 本特定區內劃定下列分區及公共設施用地： 一、第 1-1 種住宅區。 二、第 2 種住宅區。 三、第 3 種住宅區。 四、第 3-1 種住宅區。 五、第 4 種住宅區。 六、第 5 種住宅區。 七、第 5-1 種住宅區。 八、第 6 種住宅區。 九、第 2 種中心商業區。 十、第 2-1 種中心商業區。 十一、第 3 種中心商業區。 十二、第 3-1 種中心商業區。	配合本案變更，刪除瓦斯事業專用區之使用項目。

現行條文	修正條文	變更理由
十三、第1種海濱商業區。 十四、第2種海濱商業區。 十五、鄰里商業區。 十六、行政區。 十七、政商混合區。 十八、保存區。 十九、公共設施用地： （一）機關用地。 （二）機關用地(政)。 （三）文小用地。 （四）文中用地。 （五）公園用地。 （六）停車場用地。 （七）變電所用地。 （八）電信事業用地。 （九）自來水事業用地。 （十）污水處理廠用地。 （十一）道路用地。 （十二）廣場用地。 （十三）捷運變電所用地。 （十四）溝渠用地。 （十五）兒童遊樂場用地。 二十、文教區。 二十一、產業專用區。 二十二、加油站專用區。 二十三、電信專用區。 二十四、瓦斯事業專用區。 二十五、醫療專用區。 二十六、郵政專用區。 二十七、倉儲批發專用區。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	十三、第1種海濱商業區。 十四、第2種海濱商業區。 十五、鄰里商業區。 十六、行政區。 十七、政商混合區。 十八、保存區。 十九、公共設施用地： （一）機關用地。 （二）機關用地(政)。 （三）文小用地。 （四）文中用地。 （五）公園用地。 （六）停車場用地。 （七）變電所用地。 （八）電信事業用地。 （九）自來水事業用地。 （十）污水處理廠用地。 （十一）道路用地。 （十二）廣場用地。 （十三）捷運變電所用地。 （十四）溝渠用地。 （十五）兒童遊樂場用地。 二十、文教區。 二十一、產業專用區。 二十二、加油站專用區。 二十三、電信專用區。 二十四、瓦斯事業專用區。 二十四、醫療專用區。 二十五、郵政專用區。 二十六、倉儲批發專用區。 前項各使用分區及用地之範圍以土地分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。	

現行條文	修正條文	變更理由
第四十二點 瓦斯事業專用區得作配合供減壓站及服務所等相關設施使用。 一、瓦斯事業專用區之建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 120%。 二、瓦斯事業專用區鄰接計畫道路部分，應自建築線退縮至少 10 公尺並植栽綠化，其自基地境界線退縮 2.5 公尺並植栽綠化，其退縮部分均得計入法定空地。 三、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。 四、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。	刪除。	配合本案變更，刪除瓦斯事業專用區之使用強度等相關規定。

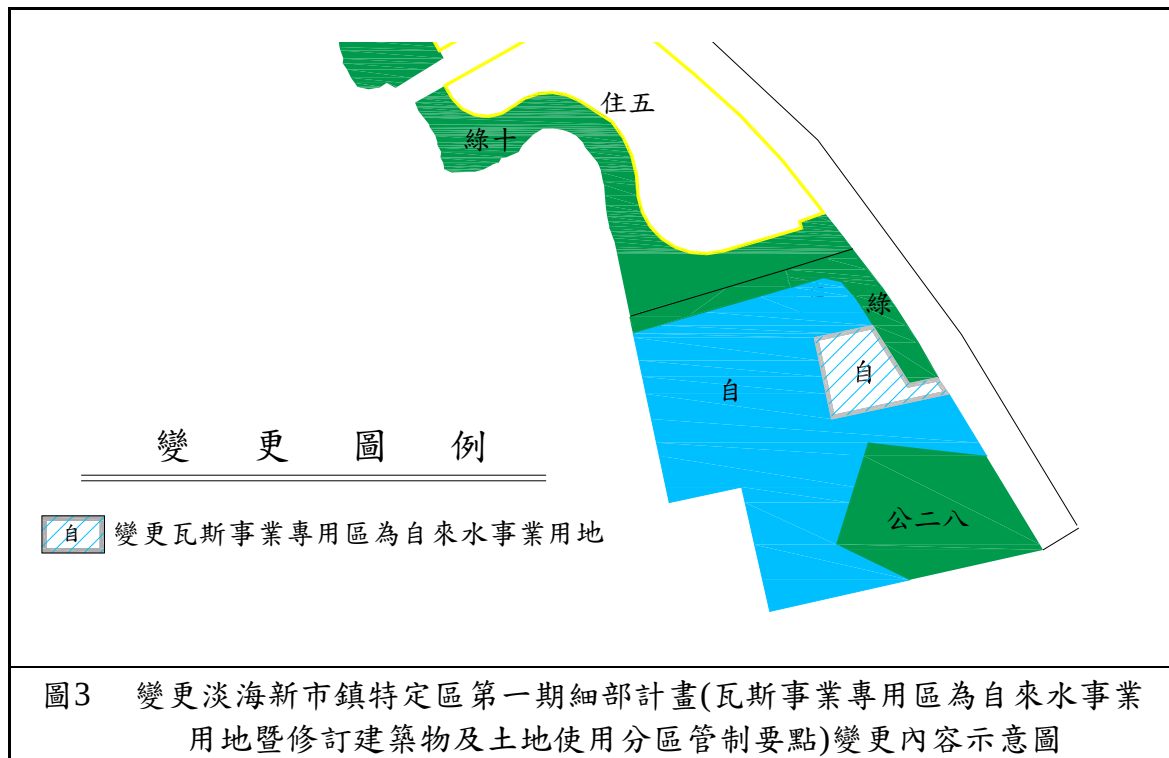


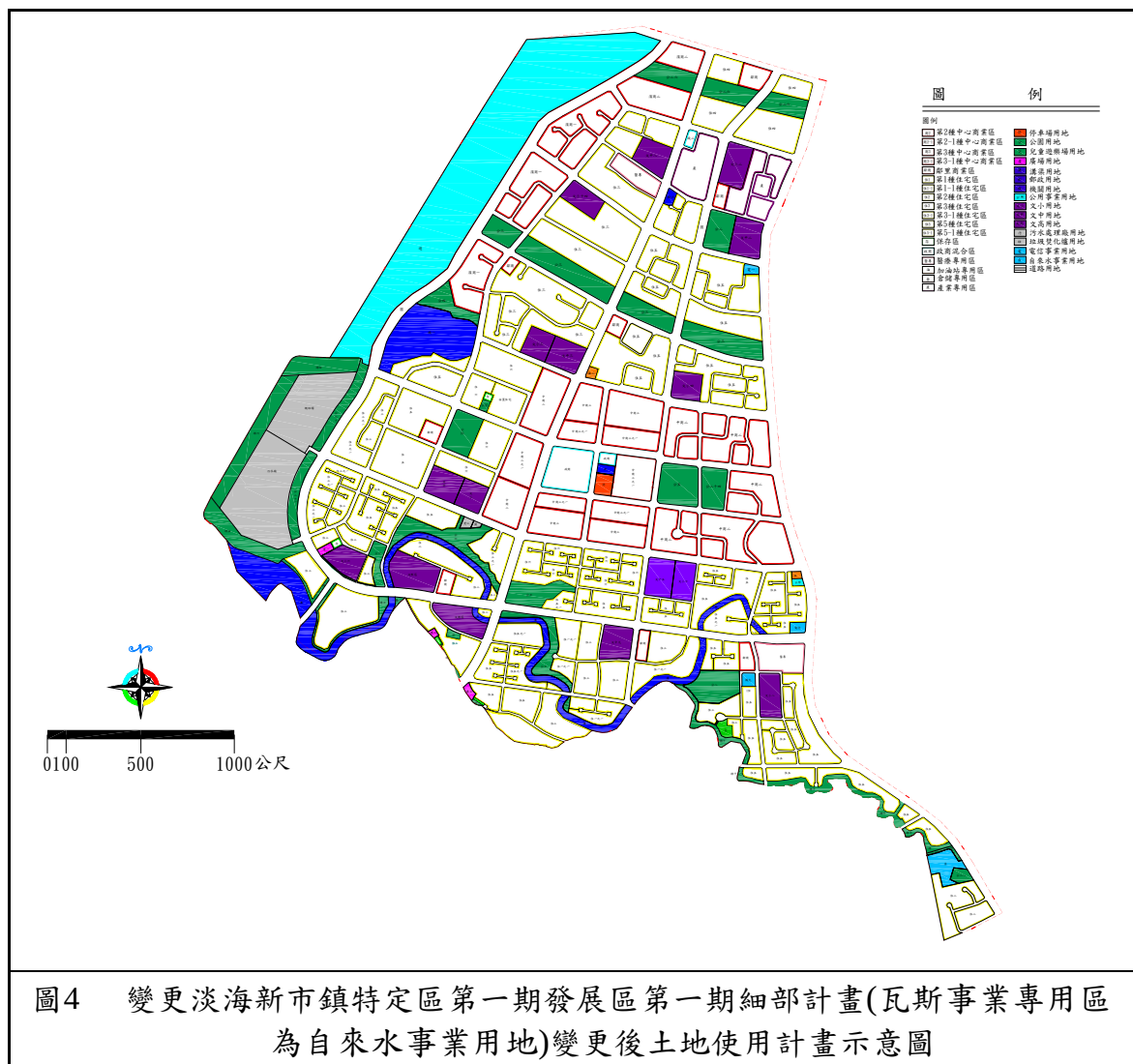
表4 變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地暨修訂建築物及土地使用分區管制要點)變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
				變更後 面積 (公頃)	佔總計畫 面積百分 比(%)
土地 使用 分區	第一-一種住宅區	9.97		9.97	1.16
	第二種住宅區	25.47		25.47	2.97
	第三種住宅區	91.46		91.46	10.66
	第三-一種住宅區	9.44		9.44	1.10
	第四種住宅區	13.38		13.38	1.56
	第五種住宅區	131.33		131.33	15.31
	第五-一種住宅區	17.30		17.30	2.02
	第六種住宅區	27.30		27.30	3.18
	第二種中心商業區	45.64		45.64	5.32
	第二-一種中心商業區	4.23		4.23	0.49
	第三種中心商業區	16.19		16.19	1.89
	第三-一種中心商業區	14.72		14.72	1.72
	第一種海濱商業區	22.97		22.97	2.68
	第二種海濱商業區	10.42		10.42	1.21
	鄰里商業區	7.70		7.70	0.90
	行政區	6.64		6.64	0.77
	保存區	0.17		0.17	0.02
	文教區	7.19		7.19	0.84
	河川區 (含海域)	20.00 (20.47)		20.00 (20.47)	2.39
	海濱遊憩區 (含海域)	28.52 (63.35)		28.52 (63.35)	7.39
	瓦斯事業專用區	0.25	-0.25	0.00	0.00
	小計 (含海域)	510.29 (545.59)		510.04 (545.34)	63.58
公共 設施 用地	機關用地 (含海域)	11.27 (11.27)		11.27 (11.27)	1.31
	機關用地(政)	0.49		0.49	0.06
	文小用地	17.69		17.69	2.06
	文中用地	10.94		10.94	1.28

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 面積 (公頃)	本次通盤檢討後	
			變更後 面積 (公頃)	佔總計畫 面積百分 比(%)
文 高 用 地	3.32		3.32	0.39
公 園 用 地	35.47		35.47	4.14
綠 地 (含 海 域)	3.16 (8.25)		3.16 (8.25)	0.96
廣 場 用 地	0.06		0.06	0.01
停 車 場 用 地	1.01		1.01	0.12
變 電 所 用 地	0.29		0.29	0.03
捷運變電所用地	0.14		0.14	0.02
加 油 站 用 地	0.35		0.35	0.04
電 信 事 業 用 地	0.79		0.79	0.09
自來水事業用地	2.66	+0.25	2.91	0.34
污 水 處 理 廠 (含 海 域)	6.30 (19.61)		6.30 (19.61)	2.29
垃圾焚化爐用地 (含 海 域)	1.77 (13.30)		1.77 (13.30)	1.55
溝 渠 用 地	0.35		0.35	0.04
兒童遊樂場用地	0.62		0.62	0.07
道 路 用 地	185.51		185.51	21.63
小 計 (含 海 域)	282.19 (312.12)		282.44 (312.37)	36.42
合 計 (含 海 域)	792.48 (857.71)		792.48 (857.71)	100.00

註 1：變更面積(0.25 公頃)係參考自「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(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)書」。

註 2：表內面積應以實際分割測量面積為準。



陸 事業及財務計畫

一、實施進度

變更後之自來水事業用地將依新市鎮開發條例相關規定辦理讓售予台灣自來水股份有限公司辦理開發。

二、實施經費

變更後之自來水事業用地屬本部營建署辦理區段徵收後取得之土地，並無經費來源之問題；因此將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辦理讓售予台灣自來水股份有限公司後，由其自行規劃興闢。

變更後之自來水事業用地之讓售價格為每平方公尺 22,170 元，土地總價計 5,205 萬 9,372 元。

表5 實施進度及經費來源一覽表

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
自來水事業用地	屬本部營建署辦理區段徵收後取得之土地	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辦理讓售予台灣自來水股份有限公司後，由其自行規劃興闢

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 淡海新市鎮第一期發展區第二開發區瓦斯
事業專用區及自來水事業用地購地等相關事宜
會議紀錄