

## 內政部營建署 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段  
342號

聯絡人：吳品燕

聯絡電話：02-87712712

電子郵件：pinyen@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年1月6日

發文字號：營署鎮字第1100098092號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署110年12月8日召開「淡海新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討」第1次溝通座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本署110年11月26日營署鎮字第1101233961號開會通知單續辦。

正本：立法委員洪孟楷國會辦公室、新北市議員陳偉杰辦公室、新北市議員鄭宇恩辦公室、新北市議員蔡錦賢辦公室、新北市議員鄭戴麗香辦公室、新北市淡水區公所、淡水區崁頂里盧里長春安、淡水區埤島里蔡里長正忠、淡水區北投里張里長麗卿、淡水區沙崙里王里長麗珠、淡水區大庄里林里長建仲、淡水區賢孝里葉里長振昌、淡水區興仁里盧里長仁澤、淡水區義山里葉里長水金、淡水區北新里許里長春榮、淡水區水源里張里長志楨、淡水區忠山里潘里長炳丁、新北市政府城鄉發展局、新北市政府都市更新處、新北市政府經濟發展局、新北市政府地政局、新北市政府捷運工程局、中冠科技顧問股份有限公司

副本：本署新市鎮建設組(2科、3科、1科)

# 「淡海新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討作業」

## 第 1 次溝通座談會

壹、會議時間：110 年 12 月 8 日（星期三）上午 10 時整

貳、開會地點：新北市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂

參、主席：蘇組長崇哲

肆、出（列）席單位及人員：詳簽到單（不含民眾）

記錄：吳品燕

伍、計畫說明（略）

陸、現場提問及意見發表

### 一、蔡錦賢議員辦公室顧問莊根松主任

（一）新市鎮開發逾 30 年，全區 1,700 多公頃開發，淡江大橋、輕軌、北側平面道路都是必要的交通建設，現在淡江大橋即將完工，問題在於輕軌，輕軌的終點本來是到聖約翰大學，現在只到崁頂里，如果新市鎮沒有繼續開發到聖約翰大學，說真的交通都擋在崁頂里這邊，雖然新市鎮有一條義山路，但是到義山里已經沒有通了，呼籲儘速開發新市鎮 2 期。

（二）有產業專區才会有在地就業，重點是經費的問題，建議營建署持續、邀請立法委員、地方人士召開溝通會議討論。

### 二、淡水文史田野工作室負責人張建隆先生

（一）二階環評若尚未通過，逕行開發新市鎮後期，應確認有無違法問題。

（二）現階段新北市政府產業園區要納入開發計畫裡，淡海新市鎮整個開發計畫的主軸是生態城市，建議以生態、文化為主軸，才不會跟生態城市理念相違背。

（三）開發產業園區之具體內容、吸引哪類產業、是否有潛在投資對象等均為重要議題，應向民眾充分溝通說明。

（四）淡水交通是一個重大問題，產業如能吸引當地居民，達成在地就業目標，應可解決部分交通問題。

（五）淡水最缺乏的就是新創產業，建議結合未來構想，推動產業藉以活絡生態城市，否則只是一直製造交通、環境的問題。

### 三、李文良先生

- (一) 新北市政府曾承諾第三次通盤檢討將於兩年內送至內政部擬定草案，優先處理產業專用區和既成發展區，針對這兩大議題的內容，是兩年內會送至內政部審議，還是整個第二期發展區會做通盤檢討？
- (二) 侯市長承諾一定會開發淡海產業園區，請問優先開發的產業園區是包只有二期 1 區？還是包含二期 2 區？有沒有開發到聖約翰？應有明確說明。
- (三) 本案產業園區的內容、未來的方向應該由新北市政府去招商、去說明，而不是營建署，侯市長都有明確指示，這點是刻不容緩的。
- (四) 淡海新市鎮需要產業來促進第一期的發展，這都是相輔相成的，淡海人不需要去外地上班，直接在地就學、就業、就養，淡北道路或周邊交通壅塞便不會影響當地，這不是侯市長和議員從頭到尾的目標嗎？

### 四、白明欽先生

- (一) 早期在地電子工廠非常的多，近年大多外移，又被營建署禁建，根本無法在地解決自己住宅問題，84 年本人就提出申請，但是新市鎮開發條例 86 年一出來把這些都禁止掉了，現在第三次通盤檢討想來處理合法房屋禁限建，但是對我們來說當初申請的都不算合法房屋，等於把人口強制驅離，既成發展區應該都要列入。
- (二) 現在營建署在我們本地是傷害最大的禍害，剛剛講的我是同意你們這樣開發，你們是產業園區優先開發，但是後面開發二期 1 區就要十年，那二期 2 區呢？前後加起來五十年根本等不到，既然要給在地人長期管制禁建那麼久，該優先開發的也應該要鬆綁條件，不要又在建築要點裡面又把人家綁死，是在欺騙百姓，大家看得到用不到。
- (三) 民國 92 年之前，開發淡海新市鎮會套牢是政府的責任。

### 五、陳偉杰議員辦公室顧問張連榮先生

- (一) 當時淡海科技園區範圍裡面很多老舊住宅，裡面很多水泥坍塌、危老住宅，想改建無法改建，所以第一個要請營建署處理的就是既成發展區的老舊建築、危老住宅、海砂屋等問題。
- (二) 設立產專區才能達成在地就業，且同時減少交通壅塞，將來淡江大橋通車後，從沙崙路直接到聖約翰後，順接淡金路，二期 1 區開發勢在必行。

- (三) 期待我們新北市政府城鄉局與經發局積極一點，請不要辜負鄉親期待，我們對營建署的努力有看得到，希望新北市政府也加把勁。
- (四) 當初 102 年環評因為少數反對意見，造成進入二階環評停頓到現在，今天很高興張建隆老師對於淡海後期的願景，至少他同意了，將來阻力可能也會減少很多，還有白先生也希望能夠積極開發，不要再讓他等下去，還有反對開發的，營建署這邊也可以把他的土地劃出去，不要因為少數人而影響多數人的權益。

## 六、黃征司先生

淡海新市鎮新市三路沒打通，到沙崙路這邊沒辦法過去，淡海國小的小孩子來回要多走一公里多，若這條路打通，兩邊通行都會變很方便，希望營建署可以想辦法把這裡打通，或是用換地的方式，把路打通這樣大家會方便很多。

## 柒、各單位回應說明

### 一、營建署新市鎮建設組

- (一) 民國 100 年提出的開發案是二期 1 區 655 公頃，當時二階環評沒有通過，未來不管採用甚麼方式開發，大面積開發還是分期分區開發都需要辦理環境影響評估作業，才能啟動相關開發程序；當時二期 1 區環評未過，主要為地方意見分歧，雖大多數主張開發，但仍需尊重反對開發意見，所以這部份仍亟待整合，若能解決意見分歧的問題，二期 1 區未來仍有機會一次開發，但因過程涉及環評程序，困難度恐會較高。
- (二) 有關二期 1 區開發範圍還要再分期分區的部分，主要是希望淡海新市鎮能引進產業發展，目前辦理開發都須經先通過環境影響評估作業，再辦理區段徵收作業，區段徵收通過後進入都市計畫發布實施相關程序，上開部分皆須經過審議；近年以住宅區、商業區開發的案子多遭質疑，使其專案討論時間也相對拉長，經評估若有效引進產業進駐後，再開發周邊住宅區可以相對提高開發成功率。
- (三) 台灣面臨少子化情形，二期 1 區提供 400 多公頃之住商用地，在此次通盤檢討提出引進產業策略，並透過發展產業先行吸引人進來，未來希望能夠配合國家住都中心的構想，在淡海新市鎮地區興建社會住宅，期能解決產業發展後的住宅問題。

- (四) 生態城市一直都是我們的目標理念，未來新北市政府產業園區開發過程中，本署會持續溝通，另有關本署與交通部、新北市政府合作開發的交通建設，近年也都將陸續完工，包括輕軌、淡江大橋，並將於此次通盤檢討中針對淡江大橋通車後，對於淡海新市鎮及淡水地區帶來的可能衝擊研擬解決方案。
- (五) 淡水地區目前就業機會都在區外，例如台北市、新北市，通勤中花費太多時間，所以本次產業發展先行，就是希望交通完善後，藉由物流讓生產原料進來，工廠生產成品出去，讓當地居民能夠在地就業。
- (六) 有關第三次通盤檢討時程部分，招標文件內有規範一年半通盤檢討草案出來，後續經與相關主管機關及民眾溝通完畢，並經行政院同意後才能正式啟動開發程序，所以本次座談會的目的就是為了與民眾說明通盤檢討的辦理進度以及初步規劃方向。
- (七) 針對白先生提到的禁建，淡海新市鎮後期沒有禁建，僅針對既有建築物增建、改建、新建等規範，並以維持原規模為主，相對都市化地區的得興建面積較小，係為避免整體開發時拆除，減少民眾損失。
- (八) 一期 2 區開發時，多數民眾把土地都留給政府，所以營建署才会有土地，其實區段徵收最理想的狀態，是想領錢的可以領錢，想領地的可以領地，目前營建署開發盈餘將用在交通以及自來水管線補助案（已投入 150 億），102 年提出的開發案，也是為了將基金持續挹注在淡海新市鎮。
- (九) 本次通盤檢討除配合產業發展檢討整體開發外，針對既有工廠、社區劃設保留發展區，也有考量修訂相關辦法，讓整個淡海新市鎮除了整體開發，也可以依照民眾需求做建築物的改良，工廠的增擴建；社區或產業發展有急迫性需求，也能個別申請都市計畫變更。
- (十) 有關危樓部分，除參加整體開發的方式外，若民眾有需求，本署與城鄉局還有都更處，未來一起參考都市更新條例或是危老條例，來做一些住宅社區的改建更新，這是本次通盤檢討希望能達到的目的。
- (十一) 有關黃先生所提街廓，為私人土地，換地在行政作業上也有其困難，但本署可以藉由都市設計審查機制，要求地主留設並沿地界線各退縮三公尺建築，留設共六公尺寬走道空間；往例在都市設計審查時，對於配合公共使用部份，開發單位大多會基於公益同意，營建署將記錄下來，未來涉及此部分街廓之都市設計審查時要求留設人行通道。

- (十二) 產業界在北部找不到土地，所有開發商都是從北部、中部往南移動，若台北廠商想投資，北部有產業園區，應會投資在北部，政府負責的是依照大眾需求開發，開發需要各方的支持協助，大家的意見均將納入規劃參考。
- (十三) 前開說明若讓任何民眾誤會有苛責於民眾之處，謹此致歉，開發不能是政府單方有意願開發，而是民眾要一起參與，例如橋科案例，環評到區徵、都市計畫，過程中民眾很多意見和問題，就是藉由不斷溝通，向民眾說明，甚至也提出相對保障；如果計畫是大家認同的，大家要一起努力，不管是營建署還是新北市政府，各種規劃層面都要想得更廣。感謝大家今天的參與。

## 二、新北市政府城鄉發展局

- (一) 目前新北市政府與營建署積極合作，現為規劃階段，本案於招標過程遭遇困難，但市政府在此期間先彙整地區意見，地方民意代表提出的內容，像是既有發展區、產業用地等需求盤點，以縮短後面規劃期間所耗費蒐集意見的時間，目前營建署掌握規劃權，是會加速整個過程的，等到未來整個規劃、產業專用區先行辦理開發作業，或是未來長期第二期發展區之整體開發許可或是特殊相關規定，後續都市計畫管理的部分，新北市政府會配合承擔，規劃部分就利用這段期間來做較完善的妥置，規劃完成才會進入開發階段。
- (二) 產業園區範圍及未來引進使用項目，本府與營建署已召開多次會議討論，針對未來分工、使用項目與預計引進產業內容，後續會與營建署持續合作，規劃地圖完成後，後續各階段開發會依循整個都市計畫內容規範，可以帶動地區發展。
- (三) 有關既有發展地區，本府在這次通檢特別拜託營建署，提出配套機制，就地改建、修建，排除整個區段徵收的範圍等，通檢部分總窗口由新北市政府城鄉局與營建署做接口，本局會積極盤點公共設施項目內容，提供營建署做後續規畫，後續開發會再與營建署做溝通與分工的協調。
- (四) 產專區使用項目及開發計畫會積極與署內溝通，以達成相關共識，交通、產業部分問題由通檢決定，那小區域的優先開發則採專案通檢的方式辦理。

## 三、新北市政府經濟發展局

- (一) 針對李先生的問題，產專區未來希望朝向科技園區的方向，目前面積粗估 40 公頃以上，至於要不要達到 200 公頃，這部份我們會再做評估。
- (二) 我們的目標朝三生議題努力，就是生活在這裡、生態保留在這裡、生產活動也在這裡，在淡海新市鎮滿足生活跟經濟需求，就不用千里迢迢坐捷運或開車，即使淡江大橋未來通車，因為一直吸納人口可能也很難突破交通現況，最好的狀況就是把所有的生活所需都留在淡海新市鎮，且淡海新市鎮很多元素是優於其他地區的，有海灘、大屯山陽明山風景區，另外一期也完整規劃棋盤式的都市風貌，加上優良的公共設施服務。
- (三) 市府各團隊與營建署未來都會與經濟部做整合，引進最適合的產業，提升就業機會及產業技術，並同時保存生態和人文景觀；至於經發局這邊粗估在地調查，有 10 幾公頃的需求，也針對高科技產業的同業公會做一些訪問，我們會朝著科技園區的方向努力。
- (四) 以地理經濟學來分析，新北市雖然土地遼闊，唯一的缺點就是四周都是環丘陵小山脈，我們很多都是山坡地、丘陵地，面對不管是環評、水保審查，開發難度都比一般平地、素地的開發要難得多，現在淡海新市鎮二期 1 區如優先開發，有一個產業專用區的規劃，侯市長也是積極希望產業園區趕快做一個徵收、報編產專區的動作，新北市可以產生一個新的幾十公頃的產業用地，現在有一個這麼美好的區域，周邊包括住宅區、商業區的規劃都很完善，高科技產業最喜歡這種地區，因為他們的人才除了台灣人之外，也需要外國人，外國人希望的環境就是像淡海新市鎮可以爬山、看海，又可以在地工作，在地生活機能美好，市府團隊希望積極把這邊土地報編起來，就是希望新北不只是傳產聚落而已，而是有可以帶動新北產業發展、技術更新，引入高階人才，這才是我們未來政策的遠見。

捌、散會（中午 12 時 0 分）

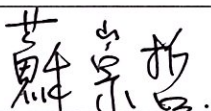


# 淡海新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討作業

## 第1次溝通座談會 簽到簿

壹、會議時間：110 年 12 月 8 日 ( 星期三 ) 上午 10 時 20 分

貳、會議地點：新北市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂

參、主持人：蘇組長崇哲 

肆、出 ( 列 ) 席單位及人員：

機關單位	職稱	簽名
立法委員洪孟楷 國會辦公室	助理	褚亞倫
新北市議員 陳偉杰辦公室	顧問	張連榮
新北市議員 鄭宇恩辦公室	助理	陳奕勝
新北市議員 蔡錦賢辦公室	蔡錦賢 蔡錦賢	王冠松
新北市議員 鄭戴麗香辦公室	主任	陳功坤
新北市 淡水區公所	技士	呂品福



機關單位	職稱	簽名
淡水區崁頂里 里長辦公室	里長	盧春忠
淡水區埤島里 里長辦公室	里民	蔡正忠
淡水區北投里 里長辦公室		
淡水區沙崙里 里長辦公室		
淡水區大庄里 里長辦公室		
淡水區賢孝里 里長辦公室	里長	葉振昌
淡水區興仁里 里長辦公室	里長	盧仁澤
淡水區義山里 里長辦公室	里長	葉水金
淡水區北新里 里長辦公室	里長	許春萍
淡水區水源里 里長辦公室		

機關單位	職稱	簽名
淡水區忠山里 里長辦公室		
新北市政府 城鄉發展局	科長	簡和亭仁 翁子媛
新北市政府 都市更新處	股長	洪夏君 蔡明坤
新北市政府 經濟發展局	科長	林清雲 楊志君
新北市政府 地政局	科長	梅振豪
內政部 營建署		覺文宏 曾安富 甘曼澤
規劃單位 (中冠科技顧問 股份有限公司)		