

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區第一開發區開發）案」 及「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」

都市計畫公開展覽「說明會」

第一場	第二場	議程內容
14：00～14：30	18：00～18：30	開放入場
14：30～14：40	18：30～18：40	主席致詞
14：40～15：00	18：40～19：00	公展計畫說明
15：00～16：00	19：00～20：00	發言及意見回應
16：00	20：00	會議結束

淡海新市鎮

主辦單位：內政部(國土管理署)

會議地點：亞東科技大學(淡水校區)1樓

- 公開展覽時間：115.07.30~115.08.28
- 公開展覽說明會日期：115.08.20

簡報 大綱

- 1.法令依據與都市計畫程序
- 2.計畫緣起與範圍
- 3.現行計畫及現況
- 4.公展計畫草案
- 5.意見表達及處理方式

1.法令依據與 都市計畫程序

法令依據

■ 變更主要計畫：《都市計畫法》第27條第1項第4款

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

● 內政部115年3月3日台內國字第1140816945號函同意個案變更

■ 擬定細部計畫：《都市計畫法》第14條第1項及第22條

特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖表明事項。

■ 辦理公開展覽：《都市計畫法》第19條

主要計畫擬定後，送該管政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府及鄉、鎮、縣轄市公所公開展覽30天及舉行說明會。

都市計畫程序

完成都市計畫草案



辦理公開展覽30天

115.7.30~115.8.28



辦理2場公開展覽「說明會」

115.8.20，亞東科技大學(淡水校區)1樓



內政部都市計畫委員會審議



預計辦理

內政部核定、新北市政府發布實施



1.計畫緣起與範圍

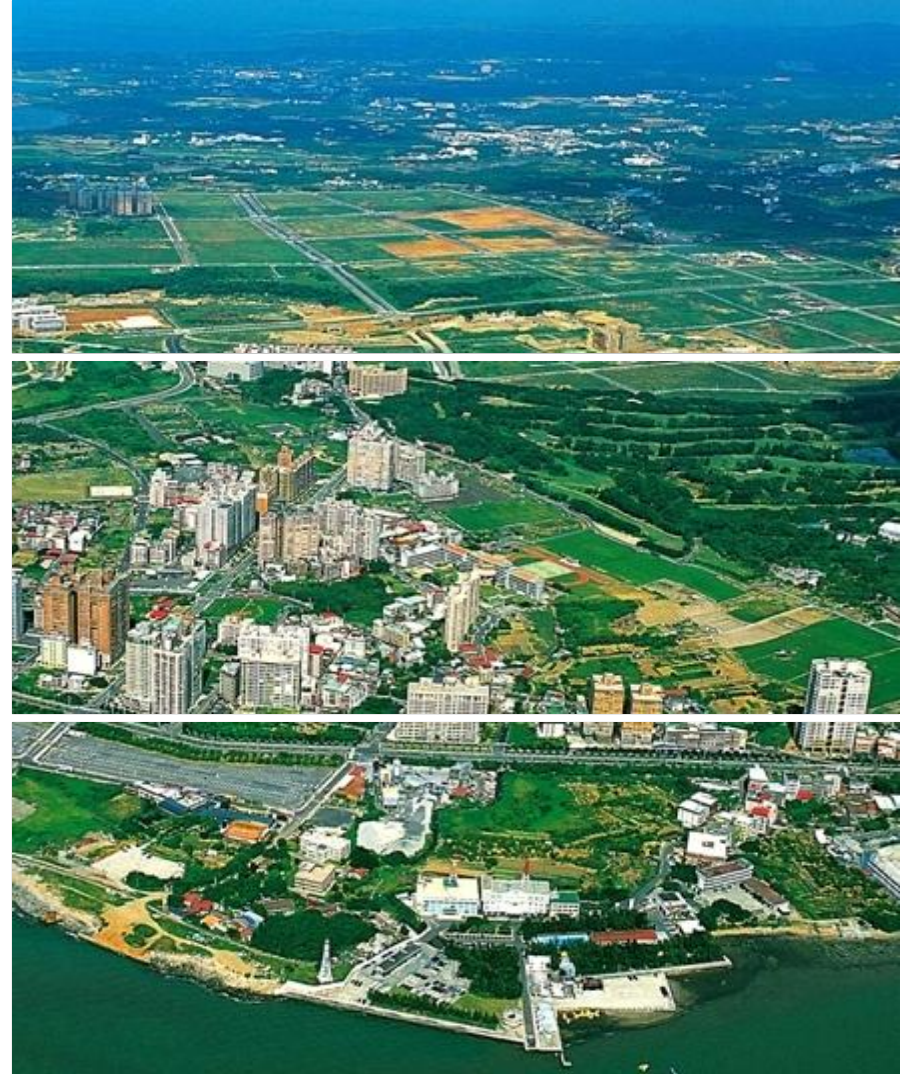
計畫緣起

- 行政院114年8月22日將「淡海科學城」納入核定「均衡臺灣政策-六大區域產業及生活圈」之「首都圈黃金廊帶方案」

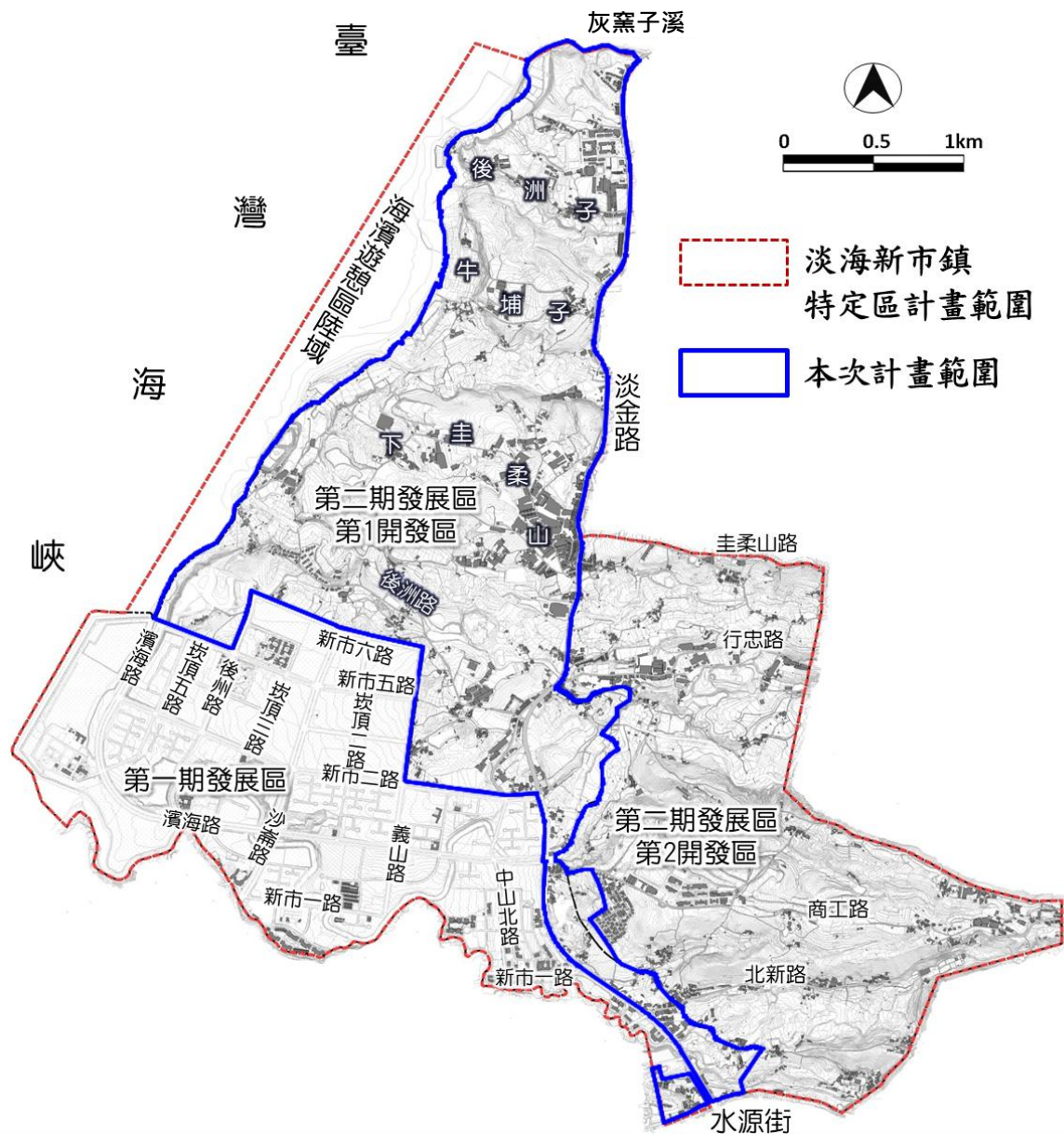
淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區推動「淡海科學城」計畫，並指示由內政部主辦，國家科學及技術委員會、經濟部合作開發，規劃部分「科學園區」，部分「科技產業園區」，作為北臺灣地區高科技產業之發展腹地。

- 內政部115年3月3日同意辦理都市計畫個案變更作業

配合淡江大橋通車及行政院指示推動淡海科學城等國家發展政策指導方向，內政部115年3月3日台內國字第1140816945號函同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更作業。



計畫範圍



■ 計畫範圍

北起-灰窯子溪

南至-第一期發展區及水源街

東臨-淡金路、現況道路、
陡坡地形及河道緩衝綠地

西界-海濱遊憩區內陸域私有地

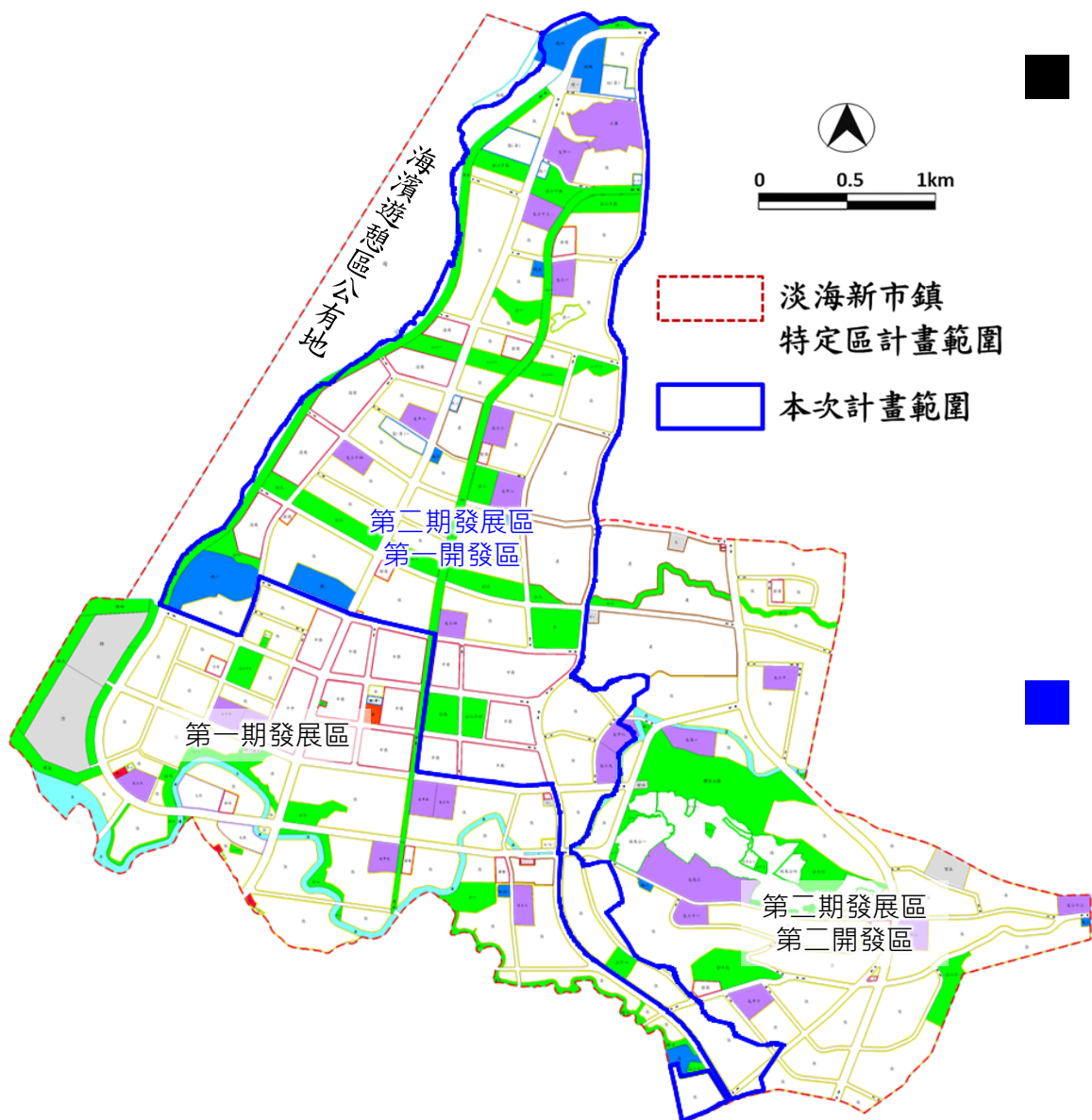
■ 變更面積

662.42 公頃

(實際變更面積應以都市計畫
發布實施內容為準)

3.現行計畫及現況

現行都市計畫



■ 淡海新市鎮特定區計畫

1,748.75 公頃

第一期發展區： 446.02 公頃(已開發地區)

第二期發展區： 1,168.14 公頃(後期發展區)
(第一開發區、第二開發區)

海濱遊憩區等其他公有地範圍：134.59 公頃

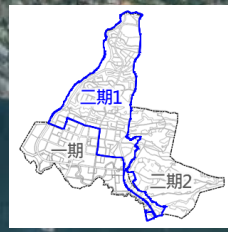
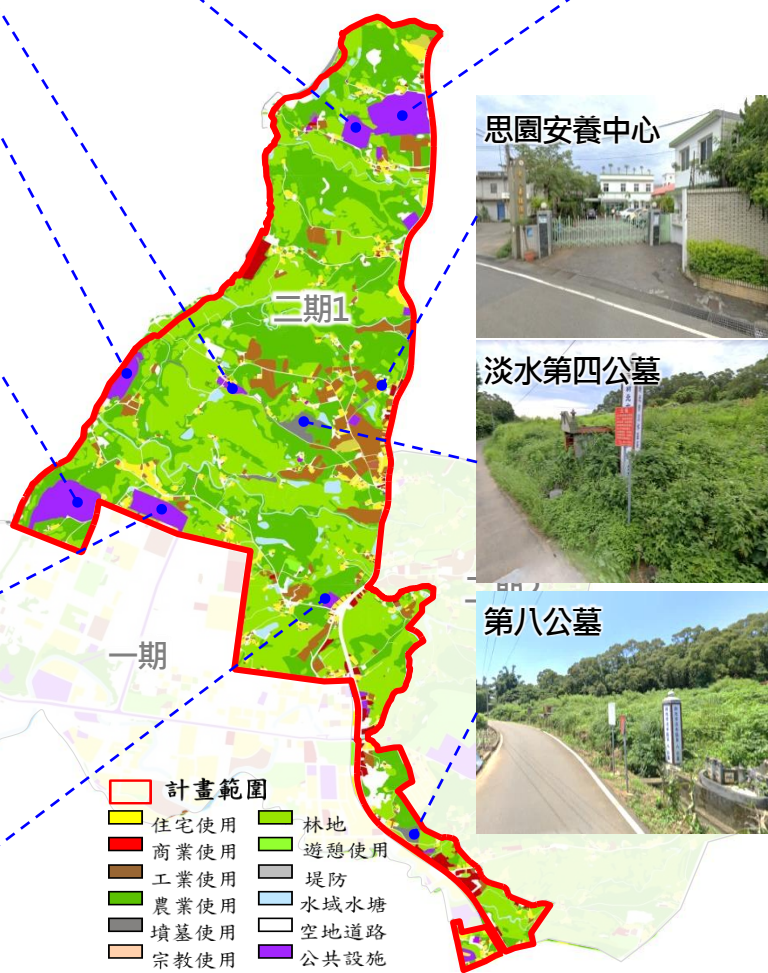
■ 本次變更範圍

662.42 公頃

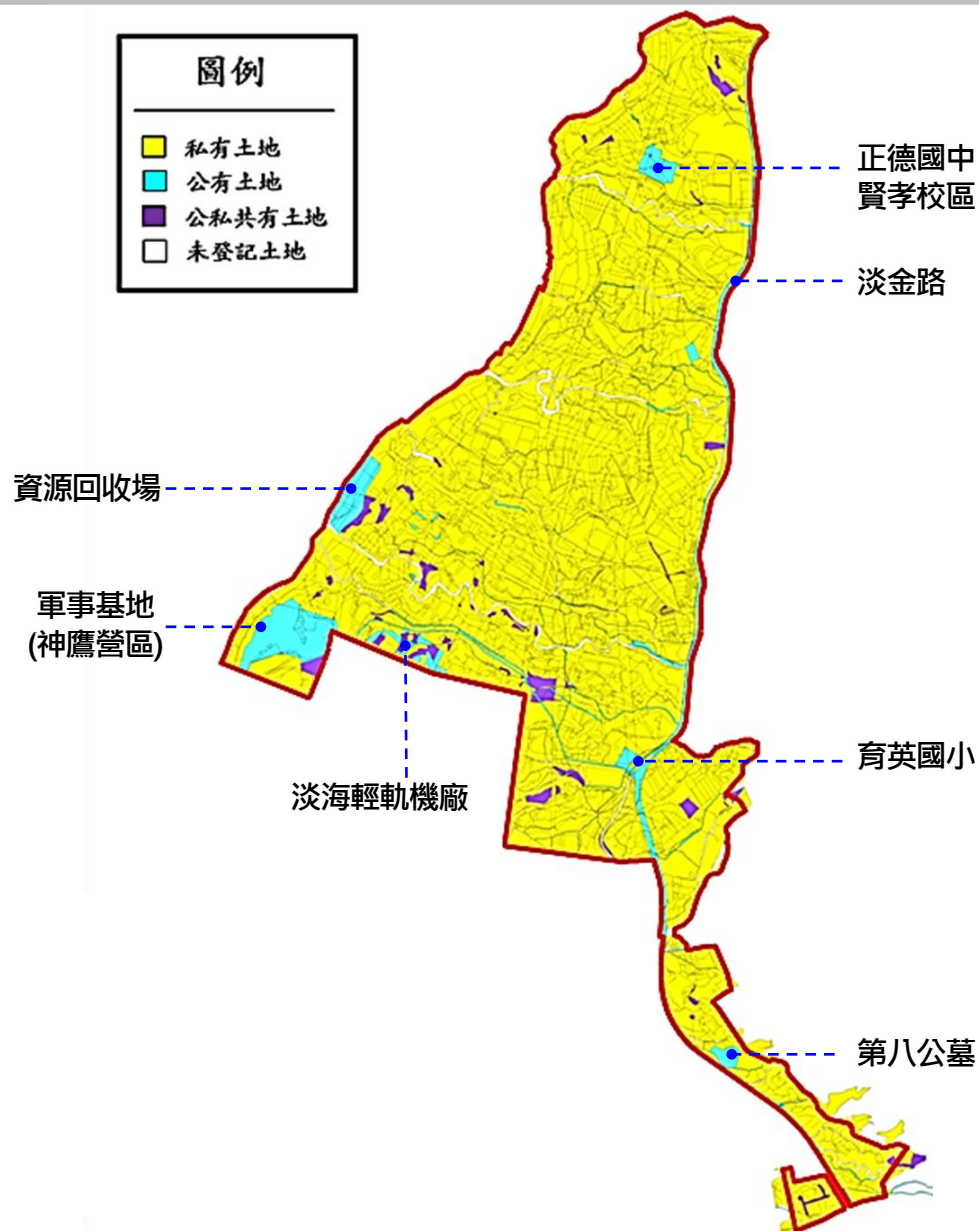
16種土地使用分區

14項公共設施用地

土地利用現況



土地權屬



■ 公有土地

51.18 公頃，7.73%

(多為道路、機關、學校、公墓)

■ 私有土地

597.74 公頃，90.24%

■ 公私共有土地

13.50 公頃，2.04%

4.公展計畫草案

公展草案架構

主要計畫

- 緒論
- 現行都市計畫及相關計畫
- 發展現況分析
- 本計畫區之產業專用區規劃構想
- 變更原則與內容
- 變更後計畫
- 實施進度與經費

細部計畫

- 緒論
- 主要計畫摘要
- 發展現況分析
- 計畫構想
- 實質發展計畫
- 事業及財務計畫

產業發展構想與定位



運用產業戰略位置、充足腹地
觀光、物流、健全基盤等優勢
帶動北台灣高科技產業發展

海
空
雙
港

國際雙港新潛力點
「智慧創新淡海科學城」

第二總部

備援廠區



連結北士科成為AI 產業擴展戰略地點

- 1 完整腹地供應充足
- 2 新興基盤效能完備
- 3 國際優勢運輸雙港
- 4 產業廊帶群聚效益
- 5 海洋觀光文化資源

均衡台灣重大基礎建設
延續北台灣產業鏈結



變更主要計畫

■ 變更內容

土地使用計畫

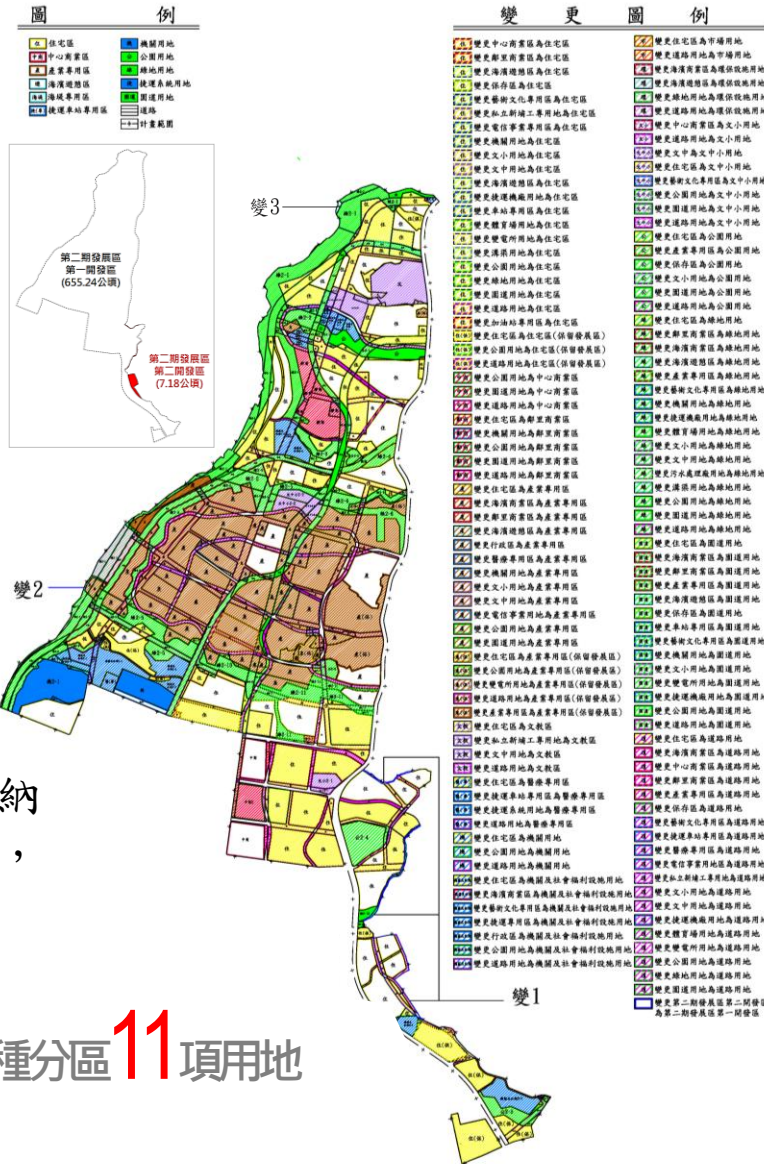
配合淡海科學城、地形現況予以變更

分期分區

配合公司田溪治理、第八公墓範圍、出入道路等，變更分期分區。

開發方式

海堤專用區內私有地納入本案區段徵收範圍，變更開發方式。



■ 變更後 11種分區 11項用地

案號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	分期分區	第二期發展區第二開發區 (7.18公頃)	第二期發展區第一開發區 (7.18公頃)	配合公司田溪河川整治、地區出入交通及第八公墓等現況，將現行第二期發展區第二開發區範圍內部分土地劃入本次開發範圍。
		土地使用分區項目 住宅區 262.11 中心商業區 40.51 海濱商業區 33.32 鄰里商業區 4.24 產業專用區 39.44 海濱遊憩區 16.41 海堤專用區 1.02 行政區 1.18 保存區 1.53 私立新埔工專用地 2.96 車站專用區 9.44 藝術文化專用區 4.39 醫療專用區 2.60 加油站專用區 0.17 電信事業專用區 0.43 捷運車站專用區 1.10 機關用地 17.27 文小用地 15.90 文中用地 11.99 公園用地 54.36 體育場用地 6.36 綠地用地 1.15 變電所用地 0.60 電信事業用地 0.43 污水處理廠用地 0.03 捷運機廠用地 4.26 溝渠用地 0.65 捷運系統用地 5.13 園道用地 35.76 道路用地 88.68 小計 242.57 合計 662.42	土地使用分區項目 住宅區 203.79 住宅區(保留發展區) 22.28 中心商業區 15.63 鄰里商業區 10.07 產業專用區 133.09 產業專用區(保留發展區) 21.90 海濱遊憩區 0.004 海堤專用區 0.18 文教區 10.00 醫療專用區 1.00 捷運車站專用區 1.10 機關用地 11.12 機關及社會福利設施用地 25.17 市場用地 0.36 環保設施用地 4.69 公共文小用地 2.15 文中小用地 7.47 公園用地 17.90 綠地用地 83.38 捷運系統用地 5.13 園道用地 27.92 道路用地 58.09 小計 243.38 合計 662.42	1.配合「淡海科學城」開發需要之產業發展用地劃設。 2.配合產業發展所需要之配套公共設施及公用設備劃設，穩定產業發展效益。 3.為保障既有合法建物及廠房之使用權益，對於區內無參與整體開發意願之合法建築物土地，經查核確非位於公共設施用地範圍，且有建築物及土地經認定有保存必要者，建議配合土地所有權人意願劃設為「保留發展區」。 4.順應自然地形地勢，避免過度整地破壞自然生態環境，重新檢視土地使用分區計畫。 5.配合交通系統及大眾運輸規劃，提升土地使用效率，維護整體生活環境品質。 6.促進淡海新市鎮產業發展，提供就業機會，實現在地就業之生活型態。 7.配合「北海岸自行車道計畫」調整綠地範圍。
3	開發方式	一般徵收	區段徵收	1.配合海堤專用區土地管合，範圍內私有土地納入本次區段徵收，依法取得土地後，採「專案讓售」方式辦理。 2.依水利署第十河川分署115年5月11日水十產字第11553030500號函，因113年發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合新埔海堤環境改善工程)」案，海堤專用區範圍內私有土地所有權人不同意被一般徵收，建議納入區段徵收範圍。

擬定細部計畫

計畫人口

8 萬人

土地使用計畫

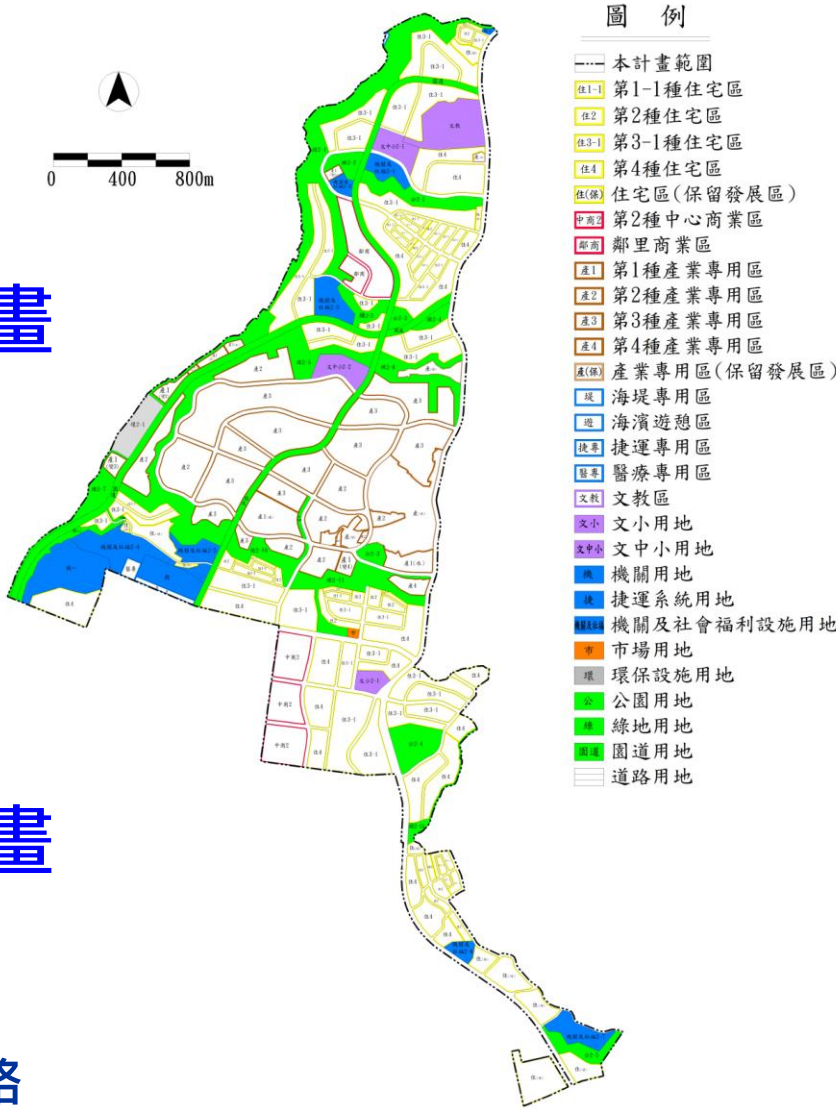
11 種分區

- 住宅區-細分4種
- 產專區-細分4種
- 第2種中心商業區

公共設施計畫

11 項用地

- 增設細部計畫道路



項目			計畫面積(公頃)	估計總面積百分比
土地	住宅區	第 1-1 種住宅區	11.87	1.79%
		第 2 種住宅區	9.94	1.50%
		第 3-1 種住宅區	102.35	15.45%
		第 4 種住宅區	66.19	9.99%
		小計	190.35	28.74%
	住宅區(保留發展區)		22.28	3.36%
	第 2 種中心商業區		15.63	2.36%
	鄰里商業區		9.68	1.46%
	產業專用區	第 1 種產業專用區	15.72	2.37%
		第 2 種產業專用區	35.27	5.32%
		第 3 種產業專用區	80.18	12.10%
		第 4 種產業專用區	1.92	0.29%
		小計	133.09	20.09%
使用	產業專用區(保留發展區)		21.90	3.31%
	海濱遊憩區		0.0043	0.0006%
	海堤專用區		0.18	0.03%
	文教區		10.00	1.51%
	醫療專用區		1.00	0.15%
	捷運車站專用區		1.10	0.17%
	小計		405.22	61.17%
	公共設施用地	機關用地	11.12	1.68%
		機關及社會福利設施用地	25.17	3.80%
		市場用地	0.36	0.05%
		環保設施用地	4.69	0.71%
		文小用地	2.15	0.32%
設施	用地	文中小用地	7.47	1.13%
		公園用地	17.90	2.70%
		綠地用地	83.38	12.59%
		捷運系統用地	5.13	0.77%
		園道用地	27.92	4.22%
	道路用地	主計道路	58.09	8.77%
		細計道路	13.82	2.09%
		小計	71.91	10.86%
	小計		257.20	38.83%
	合計		662.42	100.00%

公用設施與公用設備

■ 11項公共設施用地

257.2 公頃,佔 38.8%

公共設施用地項目		計畫面積 (公頃)	佔總面積 百分比	備註
機關用地		11.12	1.68%	消防隊、神鷹基地
機關及社會福利設施用地		25.17	3.80%	7處社會住宅用地
市場用地		0.36	0.05%	1處
環保設施用地		4.69	0.71%	1處
文小用地		2.15	0.32%	1處
文中小用地		7.47	1.13%	2處
公園用地		17.90	2.70%	5處
綠地用地		83.38	12.59%	13處
捷運系統用地		5.13	0.77%	輕軌機廠
園道用地		27.92	4.22%	2條
道路用地	主計道路	58.09	8.77%	36條
	細計道路	13.82	2.09%	35條
小計		257.20	38.83%	

■ 7種公用設備

16.72 公頃,佔 2.5%

醫院

- 醫療專用區：1處，面積1公頃。

變電所

- 第1種產業專用區(供變電所相關設施使用)：4處，面積4.40公頃。

自來水

- 第1種產業專用區(供自來水相關設施使用)：1處，面積3.26公頃。

加油站

- 第1種產業專用區(供加油站相關設施使用)：1處，面積0.20公頃。

運動場館

- 第1種產業專用區(供運動場館相關設施使用)：1處，面積6.36公頃。

客運場站

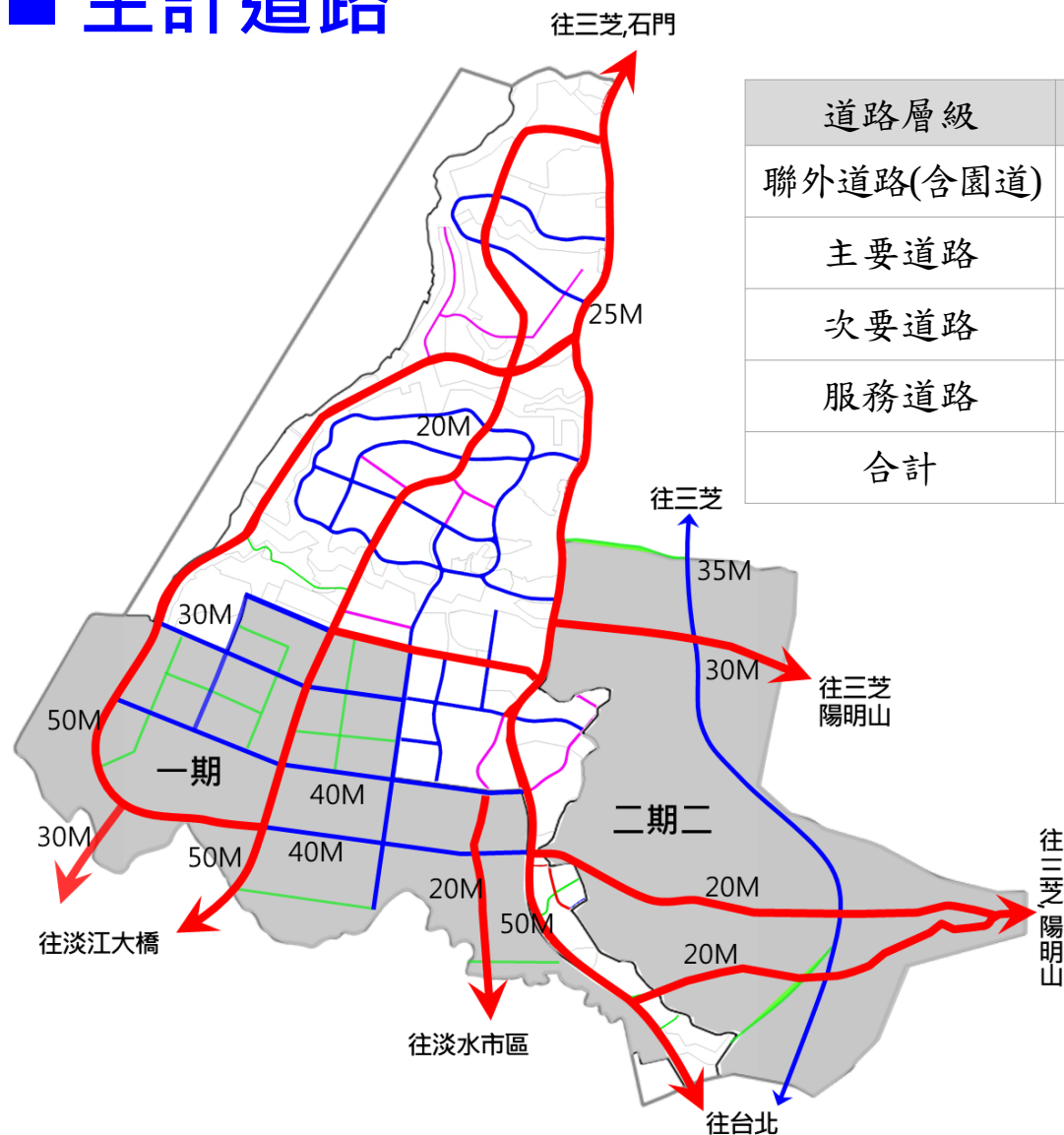
- 第1種產業專用區(供公共客運運輸相關設施使用)，面積0.89公頃。

天然氣

- 第1種產業專用區(供天然氣相關設施使用)：1處，面積為0.61公頃。

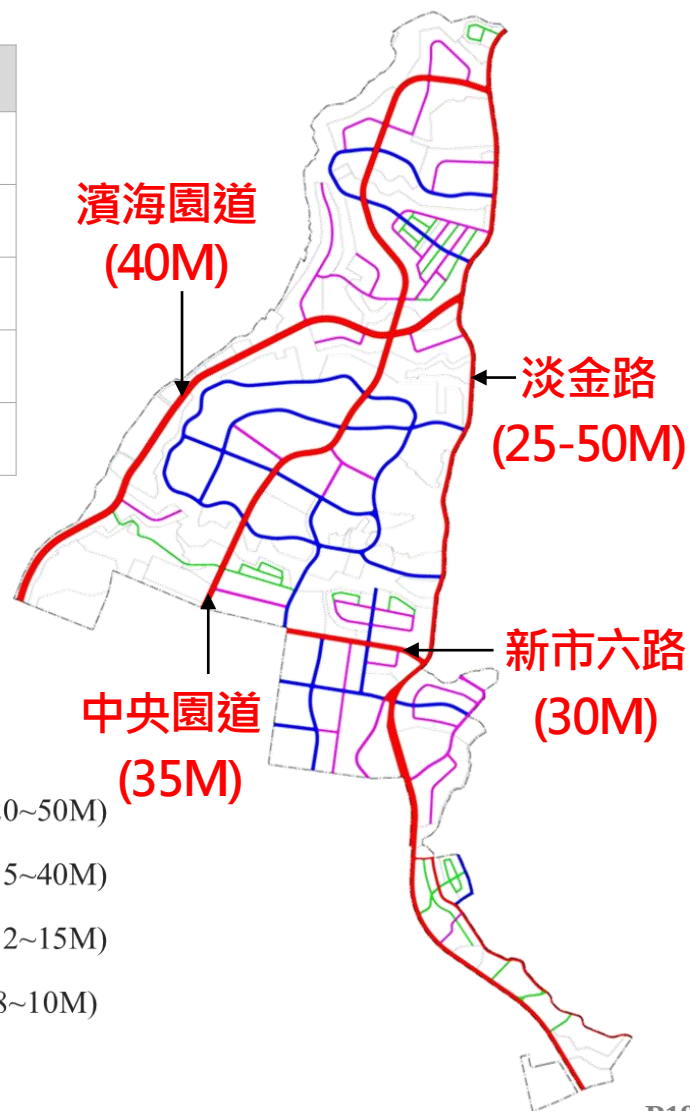
道路系統計畫

■ 主計道路

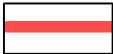
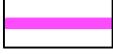
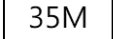


道路層級	主計	細計	小計
聯外道路(含園道)	7條	-	7條
主要道路	16條	-	16條
次要道路	9條	19條	28條
服務道路	4條	16條	20條
合計	36條	35條	71條

■ 細計道路

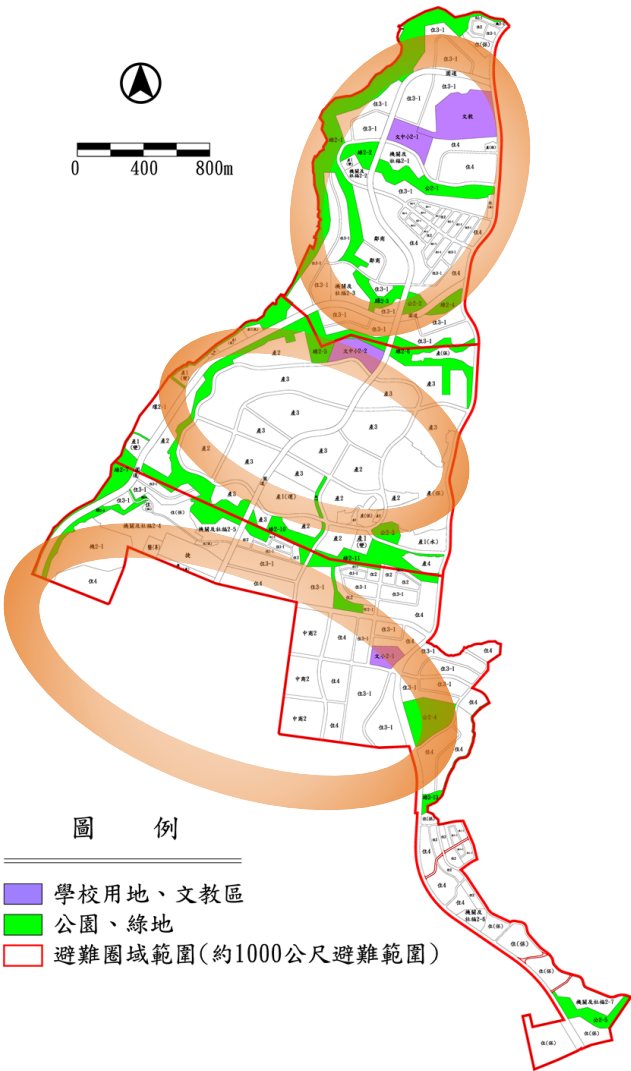


圖例

-  聯外道路(20~50M)
-  主要道路(15~40M)
-  次要道路(12~15M)
-  服務道路(8~10M)
-  道路寬度

都市防災計畫

■ 避難圈域



■ 避難及醫療據點



■ 防救災動線

類 別	路寬	計畫道路
緊急避難道路	25-50m	道路編號19、21、2-1、2-2、2-3、2-4等主要計畫道路。
救援輸送道路	15-20m	道路編號2-5、2-6、2-7、2-8、2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、2-16、2-17、2-1、2-19、2-20、2-21等主要計畫道路。
避難輔助道路	12~15m	道路編號2-22、2-23、2-24、2-25、2-26、2-27、2-28、2-29、2-30、2-31等主要計畫道路。
	12m	道路編號細2-1、細2-2、細2-3、細2-4、細2-5、細2-6、細2-7、細2-8、細2-9、細2-10、細2-11、細2-12、細2-13、細2-14、細2-15、細2-16、細2-17、細2-18等細部計畫道路。

■ 其他防災規劃

火災延燒防止

坡地防災工程

都市滯洪空間

海嘯防災整備

產專區化學災害評估及應變計畫

土地使用分區管制要點

第一章	總 則	本要點訂定之法令依據、用語定義、劃定分區及用地、使用組別等規定。
第二章	住 宅 區	使用強度、使用組別、建築基地最小面積及寬度、後院及側院深度、建築棟距、停車空間等規定。
第三章	住 宅 區 (保)	使用強度、使用組別等規定。
第四章	商 業 區	使用強度、使用組別、建築基地最小面積及寬度、後院深度、建築棟距、騎樓、停車空間等規定。
第五章	產 業 專 用 區	使用強度、使用項目及組別、建築基地最小面積及寬度等規定。
第六章	產 業 專 用 區 (保)	使用強度、使用組別等規定。
第七章	文 教 區	使用強度、使用組別、建築基地最小面積及寬度、前後院及側院深度、建築棟距、停車空間等規定。
第八章	其 他 分 區 及 其 他 專 用 區	使用強度、使用項目等規定。(包括海濱遊憩區、海堤專用區、捷運車站專用區、醫療專用區等分區)
第九章	公 共 設 施 用 地	使用強度、公園用地及綠地用地之使用規定、設置廣告物等規定。
第十章	容 積 率 獎 勵	依規定設置公共開放空間、申請開發並建築施工、原「建」地目土地等獎勵。
第十一章	都 市 設 計	都市設計審查、指定留設帶狀式開放空間、透水保水設施、建築退縮空間、街角廣場、騎樓或頂蓋式通廊、人行穿越道、自行車專用道、開挖率等規定。
第十二章	其 他	限期建築、地面層以下樓地板面積使用、不合規定之使用及建築物等規定。

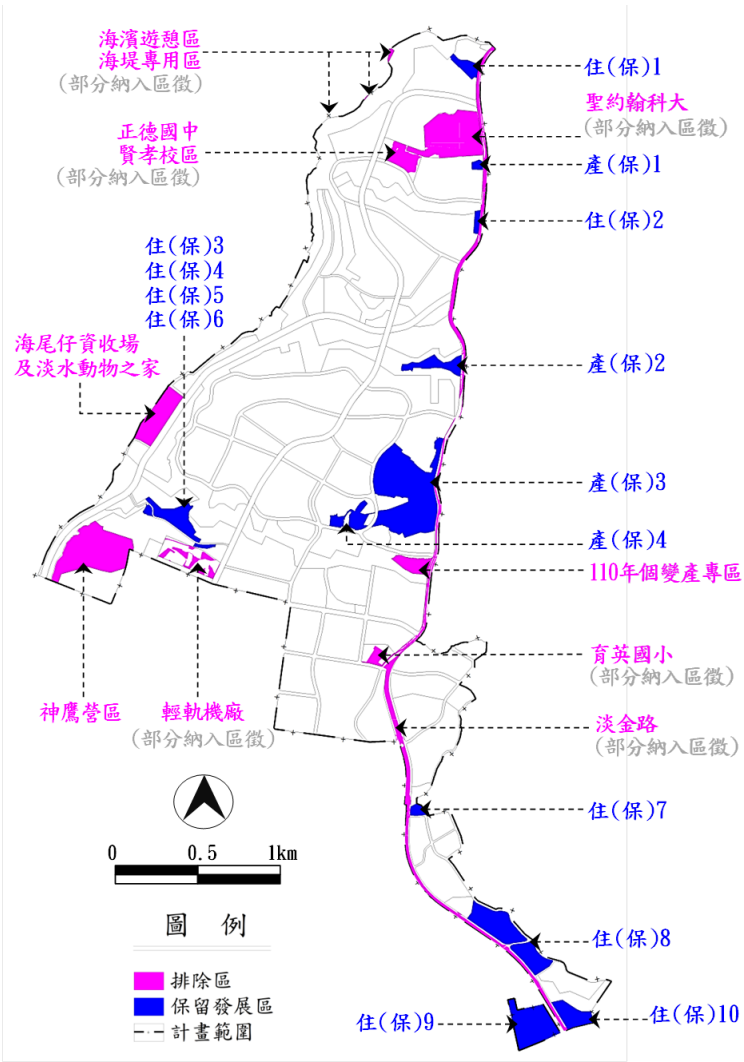
開發方式與範圍

■ 區段徵收

土地 使用 分 區 項 目			區 徵 面 積(公頃)	佔 總 面 積 比 例
土 地 使 用 分 區	住 宅 區		190.35	33.31%
	中 心 商 業 區		15.63	2.74%
	鄰 里 商 業 區		9.68	1.69%
	產 業 專 用 區		131.17	22.95%
	海 堤 專 用 區		0.12	0.02%
	文 教 區		0.18	0.03%
	醫 療 專 用 區		1.00	0.18%
	捷 運 車 站 專 用 區		1.10	0.19%
公 共 設 施 用 地	小 計		349.23	61.11%
	機 關 用 地		0.21	0.04%
	機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地		25.17	4.40%
	市 場 用 地		0.36	0.06%
	捷 運 系 統 用 地		2.68	0.47%
	文 小 用 地		1.25	0.22%
	文 中 小 用 地		5.13	0.90%
	公 園 用 地		17.90	3.13%
	綠 地 用 地		83.38	14.59%
	園 道 用 地		27.92	4.89%
	道 路 用 地		58.25	10.19%
	小 計		222.25	38.89%
	區 段 徵 收 面 積 總 計		571.48	100.00%

保留發展區與排除區		
類 別	面 積	
保 留 發 展 區	44.17公頃	
排 除 區	46.77公頃	

排 除 區 項 目			土 地 使 用 分 區
1	聖約翰科技大學		文 教 區
2	正德國中(賢孝校區)		文中小用地
3	育英國小		文小用地
4	神鷹營區		機關用地
5	捷運機廠		捷運系統用地
6	淡金路		道路用地
7	海尾仔資收場及淡水動物之家		環保設施用地
8	110年個變產專區		產業專用區
9	海濱遊憩區		海濱遊憩區
10	海堤專用區		海堤專用區



事業及財務計畫

■ 土地取得方式

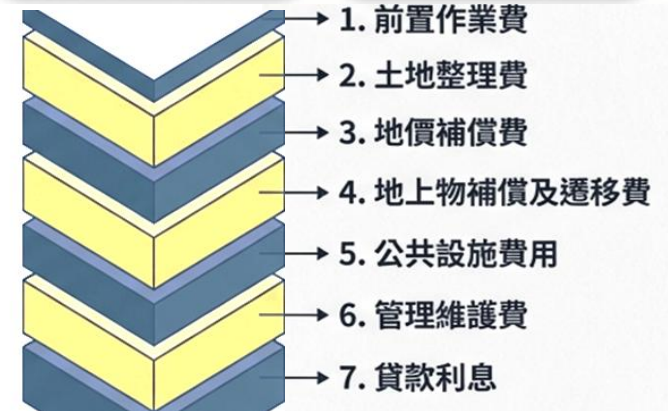
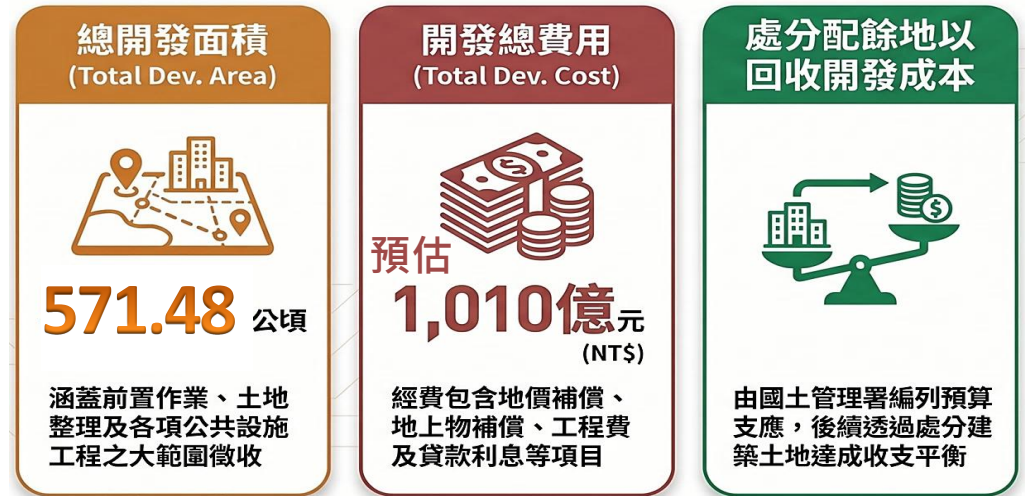
- 本計畫區段徵收工程完成後，依法取得公共設施用地及可建地。
- 淡海科學城產業專用區土地，採專案讓售方式予國家科學及技術委員會及經濟部等相關單位，供提報開發為科學園區或科技產業園區使用。

■ 事業計畫(實施進度)

- 預計116年，進行都市計畫與環境影響評估審議作業、協議價購及徵收補償查估。
- 預計117年，辦理區段徵收正式作業及工程設計。
- 預計124年，工程完成並賡續辦理土地處分。

實際執行進度依都市計畫審議結果為準。

■ 財務計畫



淡海科學城

5.意見表達及處理方式

意見表達及處理方式

■ 意見表達方式

- 以書面載明姓名及地址向新北市政府城鄉發展局提出意見，並將所提意見之地點(地段地號)標示於局部都市計畫套繪圖(或明確示意圖)。
- 將意見填寫於公開展覽公民及團體意見書後，可於會場繳交或會後以郵寄或親送至新北市政府城鄉發展局。

■ 資訊取得

- 都市計畫書、圖請至新北市政府城鄉發展局或淡水區公所參閱。或至內政部國土管理署網站(<https://www.nlma.gov.tw/ch/titlelist/briefings>)、新北市政府城鄉發展局網站(<https://www.planning.ntpc.gov.tw>)點選「最新消息」之「都市計畫公告」項目，查詢本計畫案名。

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區第一開發區開發）案」及「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」↓ 公開展覽公民或團體意見書	
編號	(此欄免填)
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由及建議事項	
備註	
陳情人或其代表： (正楷簽名或蓋章)	
通訊地址：	
聯絡電話：	
中 華 民 國 年 月 日	

簡報結束，感謝參與！