

「淡海新市鎮特定區計畫第3次通盤檢討」案

第3次民眾溝通座談會紀錄

一、開會時間：112年4月7日（星期五）上午10時20分

二、開會地點：新北市淡水區市民聯合服務中心9樓大禮堂

三、主持人：廖副組長佳展

四、出（列）席單位及人員：（略）

記錄：高聿棻

五、發言要點：

（一）民眾甲：

- 1、今年將重啟環境影響評估，此次應該謹慎評估，並公開說明。
- 2、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第2條都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第15條或第2條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或25年者，應予全面通盤檢討。本案已屆滿30年，目前尚未看到全面通盤檢討、1748公頃全部通盤檢討，希望相關單位依法辦理，不要延宕。

（二）民眾乙：

- 1、本次會議簡報說明產業專用區只租不賣，但第一期發展區原劃設之醫療專用區卻招標出售土地，當初說明會時說注重醫療服務，現在卻變更都計與標售土地，一部分賣給新北捷運局，一部分進行BOT，這是程序違法，內政部無權買賣土地。
- 2、依法3~5年須舉辦通盤檢討，但從來都沒有如期辦理，86年第1次通檢、102年第2次通檢並不合法，所以1通、2通都是假的。
- 3、102年修訂淡海新市鎮開發執行計畫之行政院核准函文是假的，原公告核准通過之執行計畫有308頁，但現查詢版本為156頁，是偽造公文書。

- 4、個人並非反對新市鎮的開發，是認為區段徵收的開發方式被扭曲，按規定應發回原地主 40%為原則，現在規劃僅發回 40%；且發回土地應為可建地，規劃卻為「等值」土地，並且開發時還需要留設一半綠地，不太合理，請說明。

(三) 民眾丙：

- 1、贊成後期發展區劃設產業專用區，但是，劃設區位應該審慎。
- 2、垃圾焚化爐用地變更為產業專用區，並不適合：
 - (1)此基地面臨海岸地區，且基地形狀狹長且寬僅 1 公里，海風強勁帶有高鹽分，對於產業而言非常不恰當並具有殺傷力。
 - (2)此基地面積狹小僅有 13.19 公頃，形同孤島，未來無擴展空間，此部分需審慎考量。
 - (3)垃圾焚化爐用地原本為填海造陸，且為公共設施用地，今天為了回收開發成本，變更為產業專用區，個人認為這是違反土地正義、環境倫理。
- 3、此土地若要變更使用分區，應該仍維持其公益性之屬性，建議透過公開且公民參與方式進行討論再作決議。

(四) 民眾丁：

- 1、支持淡海新市鎮著重產業發展。所以淡海新市鎮有必要劃設產業專用區，但以國有或私有土地劃設、區位等需審慎思考。
- 2、個人與親友們皆關切新市鎮開發情形，請說明本案目前具體的進度，與本計畫草案公展的時間點。
- 3、淡海大橋即將於 113 年開通，為避免淡海新市鎮第 1 期發展區衍生塞車等地區性交通問題，應須儘快新增道路或其他配套措施。

(五) 民眾戊：

- 1、保留發展區被禁建許久，其發展及在地居民很受傷。若未來發展政策朝向綠能智慧產業，經濟部或環保署是否有輔導團進駐當地，協助在地廠商產業轉型。
- 2、本次提出淡海新市鎮的產業發展之規劃過於空泛，是由土地開發角度研析的，其中臺灣 2050 淨零排放總策略之六大核心戰略產業、國際產業趨勢與淡水發展關聯性，需再加強說明。
- 3、淡江大橋通車後，車流將經由沙崙路、濱海路(其上佈設輕軌軌道)進入新市鎮，新北市政府又計畫於公園用地上興建消防局、警察局，此皆會衍生交通衝擊；營建署又規劃將焚化爐用地變更為產業專用區，產業衍生的交通車流例如卡車，勢必將通行於濱海路，濱海路之交通問題如何處理等等，營建署或交通部公路總局須儘快處理即將發生的交通擁塞問題。
- 4、建議調查民眾所希望的產業類型與生活方式，藉由四大科技引入、加以淡水的生活方式，且淡水環境條件豐富，有歷史與山區自然環境，建議政府由整體角度規劃，串接這些資源，已足夠吸引人進駐，讓民眾可以在地就業、安居。

(六) 蔡錦賢議員：

- 1、淡海新市鎮第 1 期發展區無產業區，只蓋住宅大樓，引進大量居住人口卻無就業機會，需花費交通時間與費用至外地工作。希望後期發展區能儘快規劃與開發，人口多商業活動就熱絡，土地價值就漲，帶來地方繁榮，讓當地居民可以在地安居就業，不須外地通勤工作。
- 2、請營建署積極開發淡海新市鎮後期發展區，若無計畫，中央可交給新北市政府規劃，若中央交予新北市政府時，亦呼籲市府能重視本案，共同為地方居民服務。
- 3、淡海大橋開通後，第 1 期發展區之市區交通流量會變大，將造成中山路與台二線車輛壅塞，現在須儘速於 2 期發展區開闢替代道路，引導車流北至聖約翰大學，疏散車流。

4、產業專用區也須儘速規劃，如同內湖科技園區或新莊重劃區，開發後土地與房價漲幅變化大，建議要有詳細、實質的產業規劃內容與計畫進度，不要只有空泛的說明。

5、最後希望中央趕緊動起來，地方會全力支持，當地民眾也一起團結合作，如有需要協調新北市政府、地方居民，將盡力協助辦理，讓淡海土地解套、活絡、有價值。

(七) 市民已：

本次會議說明指出淡海新市鎮因淡江大橋即將通車、未來產業用地需求等甚具開發契機，但是淡江大橋車流進入後全塞在淡海新市鎮嗎？你們說以道路交通號誌改善即可因應，請提出確實規劃。

(八) 鄭宇恩議員：

- 1、新市鎮發展應不只有產業專用區的發展，應該也要說明其他土地使用分區(住宅、商業、公共設施用地)之規劃內容。
- 2、居民與地主關心區段徵收的方式，但此次說明沒有看到這些資料。
- 3、若 56 公頃全區開發產業專用區，並引進外來產業，未來的車流會影響市區道路，不能只靠台 2 線或目前的市區道路；淡江大橋到 2 期產專區仍有一段距離，是否有規劃其他快速道路或聯外道路，避免未來與當地民眾爭道問題。

(九) 市民庚：

未來產業專用區土地只租不賣，是否有具體的做法？是指其將劃為國有地、或以包租的方式？亦請說明產業保留區私地主的權益。

(十) 盧春安(陳家琪議員辦公室)主任：

- 1、淡江大橋通車對於淡海新市鎮內交通衝擊大，曾擔任淡江大橋 104 年環評的委員，考量淡江大橋之交通量將分流至台 2 線，但如何連接淡海新市鎮後期發展區，因後期發展區之開發期程原預計 8 年，故建議分短期、長期方案緩解交通衝擊。
- 2、建議營建署與新北市政府充分的合作，讓聯絡道路可連結至台 2 乙線，讓淡海大橋車流下橋後，經隧道與沙崙路後，藉由台 2 乙線連結到台 2 線，才不會造成新市鎮區內交通衝擊。

六、本署新市鎮建設組回應：

- (一) 本署辦理淡海新市鎮特定區之都市計畫、區段徵收、及環境影響評估等作業皆依相關法規辦理，並考量地方需求，務使淡海新市鎮發展成為生態的、高品質的社區環境。
- (一) 有關第 1 期發展區醫療專用區之變更歷程，該土地之原計畫係住宅區，考量當地有醫療需求，故於 89 年辦理個案變更為醫療專用區；惟因馬偕淡水分院已於竹圍設立，且鄰近地區醫療資源已趨完備，為避免醫療專用區閒置，故於 102 年變更為倉儲批發專用區。該土地復於 111 年變更為產業專用區，其土地使用分區管制規定除作為開發產業利用外，仍可容許醫療院所之使用。
- (二) 依目前規劃草案，後期發展區之產業專用區土地整體開發後將由政府取得，並以只租不售為原則，由政府負責後續經營，將於後續協商確定；但產專區實際面積數量多少，仍須經整體規劃與估算，並經過環境影響評估作業與都市計畫審查程序後確定。
- (三) 本次民眾溝通座談會之辦理目的，並非法定程序之說明會，而是本署期望辦理 3 通之規劃階段，定期向地方民眾報告最新的辦理進度，並就規劃方向進行溝通。
- (四) 有關第 2 期發展區之開發，目前規劃朝向仍依行政院核定開發執行計畫之分期分區計畫，將以第 2 期發展區第 1 開發區

(662 公頃) 全區進行開發，故需要考量更多的面向，目前整體規劃方案與財務計畫尚在研擬調整中，也積極邀請本部都市計畫委員會委員與專家學者們召開座談會溝通，另亦須配合環評計畫同步進行，預計半年後再召開座談會，向大家報告更詳細的計畫內容。

七、結論

- (一) 感謝大家出席今日的會議，並就規劃團隊的草案提供意見，後續將視規劃作業進程，再於規劃草案有初步成果時，再召開座談會向在地社區與民眾請益。
- (二) 請規劃單位將與會民眾與代表的意見納入研析，並整理回應情形表於本案後續工作會議中討論。

八、散會（中午 12 時 5 分）