

內政部主管非營業基金 113 年度決算評估報告

二、新市鎮開發基金「淡海新市鎮開發案」尚有部分第 1 期發展區之土地未開發利用，另有第 2 期發展區內產業園區之開發仍待與相關單位研商策進，允宜賡續積極推動

新市鎮開發基金 113 年度「淡海新市鎮開發執行計畫」(以下簡稱「淡海新市鎮開發案」)預算數 1,493 萬 2 千元，決算數 4,795 萬元，預算執行率 321.12%，主要係依進度核撥港平營區遷建後舊址公共工程之工程經費所致。經查：

(一)「淡海新市鎮開發案」各期發展區之規劃概況

為紓解臺北都會區中心都市成長壓力，行政院於 81 年間核定「淡海新市鎮開發案」，將淡海新市鎮以分期分區(3 期 7 區)，採區段徵收方式進行，原都市計畫年期預定至 103 年止。後因全球經濟發展及產業變化、都會區的人口與空間結構改變等因素，致淡海新市鎮早期開發不如預期，行政院於 102 年 4 月間核定修訂計畫，由 3 期 7 區調整為 2 期 4 區，都市計畫年期調整至 125 年止，各期發展區規劃如下：

1. 第 1 期發展區：開發方式維持以區段徵收方式進行，分為第 1 開發區及第 2 開發區。
2. 第 2 期發展區：開發方式修正調整為第 1 開發區仍以區段徵收方式辦理、第 2 開發區則以多元方式辦理開發。

(二)尚有部分第 1 期發展區之土地未開發利用，另第 2 期發展區內產業園區之開發仍待與相關單位研商策進

截至 113 年底第 1 期發展區已依原開發執行計畫開發時序，完成區段徵收開發；第 2 期發展區刻以「推動淡海科學城」方向研商未來發展策略及規劃等事宜(詳表 1)，惟：

1. 尚有部分第 1 期發展區之土地未開發利用：截至 113 年底雖

已完成土地徵收，然仍有第 2-1 種商業區土地、捷運變電所用地、垃圾焚化爐用地、第 3 種住宅區、第 5 種住宅區土地、第 6 種住宅區土地及產業專用區等區內部分用地，亟待依政策與市場狀況逐步處分或活化(詳表 2)。

2. 第 2 期發展區內產業園區之開發仍待與相關單位研商策進：

據國土管理署說明，國家發展委員會「均衡臺灣」政策業納入「推動淡海科學城」之項目，爰該署「淡海新市鎮開發案」已將其納入淡海新市鎮特定區主要計畫第 3 次通盤檢討，並擬以第 2 期發展區第 1 開發區之產業用地，規劃設置科學園區。雖 113 年間由行政院秘書長邀集相關部會召開 2 次研商會議，獲致共識將約 150 公頃產業用地，預計部分設置科學園區、部分設置(科技)產業園區，惟截至 113 年底仍待循序配合政府政策與相關單位協商推動。

表 1 截至 113 年底「淡海新市鎮開發案」各期發展區開發概況表

分期	第 1 期發展區		第 2 期發展區	
分區	第 1 開發區	第 2 開發區	第 1 開發區	第 2 開發區
面積	446.02 公頃		655.24 公頃	512.90 公頃
開發進度	已依原開發執行計畫開發時序，完成區段徵收開發。		國土管理署刻以「推動淡海科學城」之方向，研商未來發展策略及規劃等事宜。	

資料來源：國土管理署提供。

表 2 截至 113 年底「淡海新市鎮開發案」第 1 期發展區未開發利用土地運用情形表

土地別	預計處分或運用具體時程	目前尚未積極開發之原因
1. 第 2-1 種商業區土地	預計 116 至 117 年辦理土地處分作業。	配合政府相關政策，及視新市鎮未來發展需求及房地產市場景氣狀況處分土地。
2. 捷運變電所用地	將納入淡海新市鎮特定區主要計畫第 3 次通盤檢討作業，變更適當土地使用分區，以活化使用。	已積極辦理土地活化利用。
3. 垃圾焚化爐用	將變更使用分區為產業專用區，於 112 年辦理公開展覽 30	配合政府相關政策，考量新市鎮未來發展需求處分土地。

土地別	預計處分或運用具體時程	目前尚未積極開發之原因
地	天、召開公展說明會，本部都市計畫委員會刻正審議中。	
4. 第 3 種住宅區	預計 114 至 115 年辦理土地處分作業。	配合政府相關政策，及視新市鎮未來發展需求及房地產市場景氣狀況處分土地。
5. 第 5 種住宅區土地	預計 114 至 115 年辦理土地處分作業。	配合政府相關政策，及視新市鎮未來發展需求及房地產市場景氣狀況處分土地。
6. 第 6 種住宅區土地	預計 116 至 117 年辦理土地處分作業。	配合政府相關政策，及視新市鎮未來發展需求及房地產市場景氣狀況處分土地。
7. 產業專用區	該基地區位佳、面積大、售價高、投資人無法於營運前以該土地設定貸款、興建階段需負擔大額資金，致招標不易。	配合政府相關政策，及視新市鎮未來發展需求及房地產市場景氣狀況處分土地。

資料來源：國土管理署提供。

綜上，截至 113 年底「淡海新市鎮開發案」雖已完成第 1 期發展區區段徵收，但該區仍有商業區、住宅區、產業專用區及特殊設施用地等部分土地尚未開發利用，允宜儘速依政策與市場狀況逐步處分或活化。另第 2 期發展區則以「推動淡海科學城」為方向，規劃約 150 公頃產業用地，擬部分設置科學園區、部分設置科技產業園區，允宜持續與相關單位研商循序推動，並完成第 3 次通盤檢討之規劃作業，俾後續都市發展與產業布局。

（分機：8667 楊慧敏）