

研商新北市林口國際媒體園區 CD 基地國有非公用土地後續活化事宜會議資料

壹、背景說明

- 一、國有土地以國土保育、公用優先、促進地利為運用原則，除位屬應受保護地區不提供開發利用外，配合政策及都市計畫、區域計畫規劃用途，優先提供各級政府機關公務、公共使用，餘以多元方式活化利用。鑒於大面積國有土地日漸稀少，國有土地在無國土保育、公地公用情形下，為利中央政府推動國家政策需要及掌握土地開發活化契機，依行政院政策指示，由本署自行主導辦理開發國有土地。
- 二、本案新北市林口國際媒體園區 CD 基地(詳附件國有土地清冊及位置圖，下稱本案土地)，現行土地使用分區為第六種產業專用區(2.766433 公頃)，部分屬國軍營舍及設施改建基金財產(下稱營改基金，71.681%)、抵稅土地(0.495%)，為本署經管市區精華地帶少數大面積地形完整之國有非公用土地；依土地使用分區管制要點(下稱土管)規定，得作影視音及關聯產業、娛樂休閒產業等核心產業及生活支援服務性產業，本署原與新北市政府合作改良利用，配合該府與得標廠商 111 年 6 月 13 日終止投資契約而與該府終止合作。
- 三、嗣內政部國土管理署(下稱國土署)表示於本案土地有興辦社會住宅需求，本署同意保留供社會住宅評估規劃至 114 年(下同)12 月底，保留期間並由本署評估自行主導開發可行性，經 6 月 5 日函請國家科學及技術委員會等 11 個單位評估有無產業發展或政策推動需要，8 月 12 日召開研商會議結論，本案土地宜優先發展影視文創相關產業等相關設施使用，並為增進營改基金收益，由本署自行辦理活化事宜。
- 四、考量本案土地周邊已有東森、民視、TVBS 等媒體產業進駐，且

ASML 艾司摩爾落腳林口，帶動在地產業轉型為 AI 高科技智慧產業，為符合實際產業發展及用地需求，是否需調整原土地容許使用項目及開發方式待釐清，爰召開本會議研商後續活化構想及都市計畫變更事宜。

貳、討論議題：

一、本案土地影視音文創產業發展需求釐清

說明：

依 108 年發布實施「變更林口特定區計畫(部分機關用地為第六種產業專用區)」案主要計畫及細部計畫規定，本案土地定位為「國際媒體發展區」，並依土管規定，得作影視音及關聯產業、娛樂休閒產業等核心產業及生活支援服務性產業（以中心商業區容許使用項目、開發總量占全區土地面積基準容積 30% 為上限），為後續招商作業順遂，下列事項請相關機關說明釐清：

- (一) 本案第六種產業專用區部分土地已分別招商成功作三井 OUTLET 第二期(A 基地)及東森企業總部(B 基地)，考量本案土地使用管制限制商業設施總量，請新北市政府說明目前本區內商業設施使用量及是否已飽和。
- (二) 本案土地周邊已有相關媒體產業進駐，是否仍有影視產業發展需求，請新北市政府說明未來新北影視產業發展構想，並請文化部說明本案有無影視產業發展或政策推動需要。

二、本案土地產業發展定位及用地需求確認

說明：

因應林口地區產業轉型為高科技智慧產業，本署 114 年 10 月 21 日與國土署研商結論，請本署洽經濟部等目的事業主管機關確

認本案第六種產業專用區土地使用定位及產業需求項目。茲本案土地鄰近國際交通系統(國道 1 號及機場捷運線)、科技產業聚落(林口國際 AI+智慧園區、華亞科技園區等)，配合中央五大信賴產業推動方案，發展半導體、人工智慧、軍工、安控及次世代通訊等五大產業政策，是否需調整未來產業發展定位及用地需求，請經濟部、數位發展部、國家科學及技術委員會、國家發展委員會、財政部推動促參司、新北市政府、投資臺灣事務所及中華民國全國工業總會提供相關意見。

三、本案土地土管及開發方式調整涉都市計畫變更程序確認

說明：

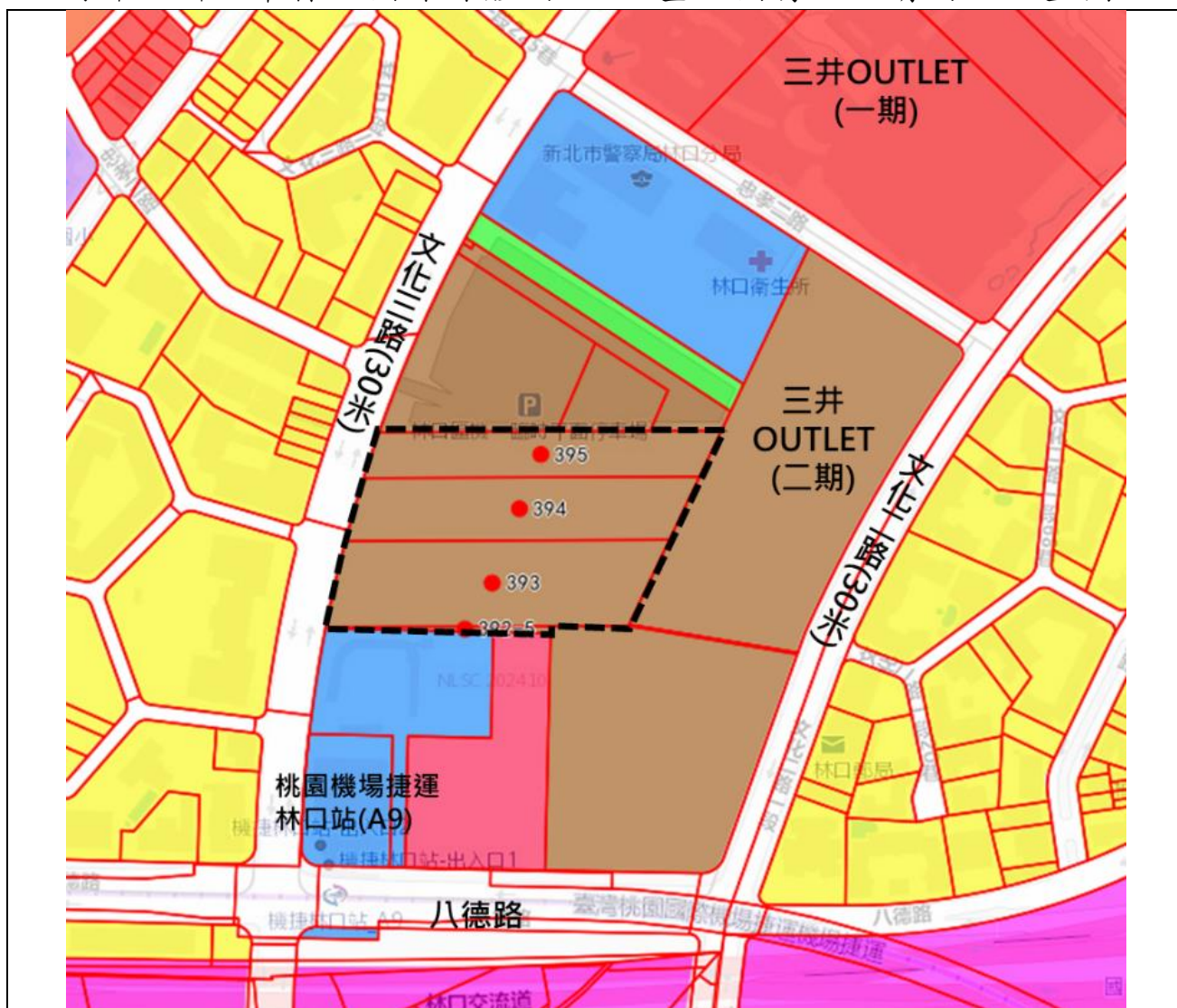
本案土地為本署經管少數大面積地形完整之國有非公用土地且屬營改基金財產，為增加土地開發招商成功率，是否放寬土地容許使用項目及開發方式，並納入都市計畫變更之程序待確認，爰就下列事項提請討論：

- (一) 依 114 年 10 月 21 日研商結論，由本署委託顧問公司研提變更土管規定及開發方式，並由目的事業主管機關敘明變更理由(急迫性及事業財務計畫)認定個案變更，續由內政部共同出具同意變更函文，由國土署協助辦理都市計畫變更程序。倘本案土地有產業發展或政策推動之需要，涉目的事業主管機關認定，請經濟部、數位發展部、國家科學及技術委員會、國家發展委員會、新北市政府提供相關意見。
- (二) 本案土地倘無產業發展或政策推動之需要，本署擬依 114 年 10 月 21 日研商結論，委託專業服務研析產業定位及土地容許使用項目檢討變更；惟近期監察院提案糾正內政部未訂定明確都市計畫個案變更標準，目前該部實務審認個案變更標準已從嚴，如無目的事業主管機關認定具重大公共建設計畫、產業發展或政策推動需要，僅得透過納入通盤檢討辦理

都市計畫變更，爰本案無法由本署自行辦理個案變更。請國土署就本案納入通盤檢討辦理都市計畫變更之可行性提供相關意見。

- (三) 依都市計畫所載開發方式規定，本案國有土地部分，依「國有財產法」、「促進民間參與公共建設法」或「政府採購法」等相關法令規定，以委託或合作方式，結合新北市政府產業發展需求辦理改良利用，以新北市政府為招商主辦機關負責後續相關事宜。考量國有土地活化開發方式多元，為促進本案土地開發彈性與效益，得否修正開發方式由中央或地方政府為主辦機關辦理開發，請國土署、財政部推動促參司、新北市政府表示意見。

附件、新北市林口國際媒體園區 CD 基地國有土地清冊及位置圖



地段	地號	面積 (m ²)	使用分區 (建蔽率 / 容積率)
林口區建林段	392-5	410.18	第六種產業專用區 (60% / 300%)
	393	11,611.94	
	394	8,948.05	
	395	6,694.16	
	合計	27,664.33	-
備註	1. 部分屬國軍營舍及設施改建基金財產 (71.681%)、抵稅土地 (0.495%)。 2. 依都市計畫細部計畫規定，許可使用項目： (1) 核心產業 A. 影視音及關聯產業：電影產業、流行音樂及文化內容產業、廣播電視產業、廣告產業、音樂及表演藝術產業、數位內容產業、出版產業、設計產業 (包含：視覺傳達設計、產品設計、建築設計、設計品牌時尚產業) 及新媒體相關產業。 B. 娛樂休閒產業：娛樂及遊憩設施、運動產業、文教設施及展演設施、創意生活及智慧生活產業。 C. 其他：其他經新北市政府認定有利促進影視音產業發展之相關產業。 (2) 生活支援服務性產業：依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30% 為上限。		