

變更淡海新市鎮特定區主要計畫
(部分捷運車站專用區為捷運開發區、
倉儲批發專用區為產業專用區)案
計畫書

變更機關：內政部

中華民國110年11月

變更淡海新市鎮特定區主要計畫
(部分捷運車站專用區為捷運開發區、
倉儲批發專用區為產業專用區)案
計畫書

變更機關：內政部

中華民國 110 年 11 月

變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	內政部	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部營建署 新北市政府捷運工程局	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽前座談會	時間：109 年 1 月 15 日上午 10 時 30 分 地點：淡水區市民聯合服務中心
	第一次公開展覽	時間：109 年 8 月 31 日至 109 年 9 月 30 日 地點：新北市政府、淡水區公所公告欄 登報資訊： 109 年 8 月 31 日 聯合報 廣告 E6 版 109 年 9 月 1 日 聯合報 廣告 E4 版 109 年 9 月 2 日 聯合報 廣告 C8 版
	第一次公開展覽說明會	時間：109 年 9 月 15 日上午 11 時整 地點：淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂
	第二次公開展覽	時間：110 年 7 月 30 日至 110 年 8 月 30 日 地點：新北市政府、淡水區公所公告欄 登報資訊： 110 年 7 月 30 日 自由時報 G5 版 110 年 7 月 31 日 自由時報 G2 版 110 年 8 月 1 日 自由時報 G2 版
	第二次公開展覽說明會	時間：110 年 8 月 25 日上午 10 時 30 分 地點：淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部	內政部都市計畫委員會 110 年 3 月 23 日第 987 次會議及 110 年 10 月 26 日第 1000 次會議審議通過

目 錄

目錄.....	I
圖目錄.....	II
表目錄.....	III
壹、緒論.....	1
一、緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、變更位置及範圍.....	2
四、土地權屬.....	2
貳、上位及相關計畫.....	6
一、上位計畫.....	6
二、相關計畫.....	11
三、重大建設.....	13
參、現行計畫概要.....	19
一、發布實施經過.....	19
二、計畫範圍與年期.....	20
三、土地使用分區計畫.....	20
四、公共設施計畫.....	20
五、交通系統計畫.....	20
肆、現況分析.....	25
一、人口.....	25
二、土地使用現況.....	30
三、公共設施.....	31
伍、變更理由及內容.....	33
一、變更理由.....	33
二、未來開發構想.....	35
三、變更內容.....	36
陸、變更後計畫.....	39
柒、實施進度及經費.....	42
附件一 地籍圖謄本	
附件二 土地登記簿謄本	
附件三 土地使用分區證明	
附件四 准予辦理都市計畫迅行變更同意函	

圖 目 錄

圖 1-1	變更位置示意圖	3
圖 1-2	變更範圍示意圖	4
圖 1-3	變更範圍地籍示意圖	5
圖 2-1	產業廊帶群聚示意圖	7
圖 2-2	北臺都會區域空間發展構想圖	8
圖 2-3	新北市七大策略區範圍示意圖	9
圖 2-4	新北市空間發展願景	10
圖 2-5	淡水河口藝遊網概念示意圖	12
圖 2-6	淡海輕軌綠山線發展構想	15
圖 2-7	淡海輕軌路網圖	16
圖 2-8	相關計畫位置示意圖	17
圖 3-1	淡水捷運延伸線及公車接駁系統路線示意圖	21
圖 3-2	現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	23
圖 4-1	計畫範圍所在村里	25
圖 4-2	計畫範圍周邊鄰里近 10 年人口趨勢折線圖	26
圖 4-3	計畫範圍周邊鄰里及淡水區人口成長率比較	27
圖 4-4	民國 107 年淡水區人口組成	28
圖 4-5	淡水區近 10 年人口結構	29
圖 4-6	民國 107 年最小統計區人口密度分布	29
圖 4-7	變更範圍土地使用現況圖	30
圖 4-8	本計畫區周邊 500 公尺公共設施分布圖	31
圖 5-1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷 運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案變更內容示意圖	37
圖 6-1	變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	41

表 目 錄

表 1-1	變更範圍土地清冊	2
表 2-1	相關計畫彙整表	13
表 2-2	淡海輕軌綠山線場站周邊發展構想	15
表 2-3	周邊相關建設計畫彙整表	18
表 3-1	淡海新市鎮特定區主要計畫歷次通盤檢討彙整表	19
表 3-2	淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通檢)後個案變更一覽表	19
表 3-3	淡海新市鎮特定區主要計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更案面積增減表	22
表 3-4	現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積及百分比統計表	24
表 4-1	近 10 年人口趨勢	26
表 4-2	淡水區近 10 年人口變遷統計	27
表 4-3	淡水區人口結構分析表	28
表 4-4	本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形	32
表 5-1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)變更內容綜理表	36
表 5-2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案變更前後面積對照表	38
表 6-1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案土地使用分區及公共設施用地面積明細表	40

壹、緒論

一、緣起

行政院於民國 102 年 2 月 25 日核定「淡海輕軌運輸系統」計畫之綜合規劃報告，並由新北市政府擔任後續建設及營運主管機關。淡海新市鎮第 1 期發展區第 2 開發區內公司田段 17、17-1、17-2 地號位於淡海輕軌 G04 車站南側(綠山線已於民國 107 年 12 月通車，該站編號及站名已改為 V07 淡水行政中心站，後續統稱為 V07 站)，為營建署管理之土地，現況配合綠山線之開通，於部分土地作短期綠美化，餘為閒置空地。

本計畫區為淡海新市鎮第一期發展區中生活機能集中之區域，歷年都市計畫亦曾對於計畫範圍之公有地賦予不同機能定位，包含曾劃設於主要計畫之醫療專用區、細部計畫之鄰里商業區與住宅區，現行捷運車站專用區及倉儲批發專用區等，惟在捷運建設已經通車及地方期待未來淡江大橋促進淡海地區發展，現行都市計畫的土地使用分區，不僅無法發揮鄰近捷運車站的大眾捷運導向發展優勢，更無法呼應地方發展需求。

前次主要計畫通盤檢討第十章配合措施第五項即表明，為因應新市鎮未來人口及產業引進，應配合捷運系統和聯外交通動線之規劃，以符未來發展需要。考量本計畫區緊鄰捷運車站，依照土地使用檢討與評估結果、結合產業發展趨勢與捷運車站活動需求下，透過本次變更調整土地使用分區，以促進捷運車站周邊都市服務與交通轉運機能之強化，並且賦予公有土地活化利用之潛力。因此，藉由本次主要計畫變更，強化捷運車站周邊公共服務、轉運與生活服務機能，促成捷運車站周邊 TOD 都市發展，進而帶動淡海新市鎮都市機能與產業結構的強化與轉變。

二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

都市計畫法第 27 條：

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

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。

三、為適應國防或經濟發展之需要時。

四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。

三、變更位置及範圍

(一)計畫位置

本計畫變更位置位於新北市淡水區，變更範圍北側鄰濱海路與淡海輕軌 V07 淡水行政中心站、東側臨淡金公路、西側臨中山北路二段，南側臨新市國小（詳圖 1-1）。

(二)變更範圍

申請變更範圍（詳圖 1-2）包括公司田段 17、17-1、17-2 地號等 3 筆土地，屬淡海新市鎮特定區計畫內之捷運車站專用區與倉儲批發專用區，面積合計約為 3.68 公頃（詳圖 1-3）。

四、土地權屬

變更範圍全區所有權人為中華民國，管理機關為內政部營建署，面積約 36,801.69 平方公尺，如表 1-1 及圖 1-3 所示。

表1-1 變更範圍土地清冊

編號	地段	地號	面積(m ²)	土地使用分區	所有權人	管理者	備註
1	公司田段	17	3,011.24	捷運車站專用區	中華民國	內政部營建署	
2		17-1	26,790.45	倉儲批發專用區			
3		17-2	7,000.00				
合計			36,801.69	-			

資料來源：本計畫整理。

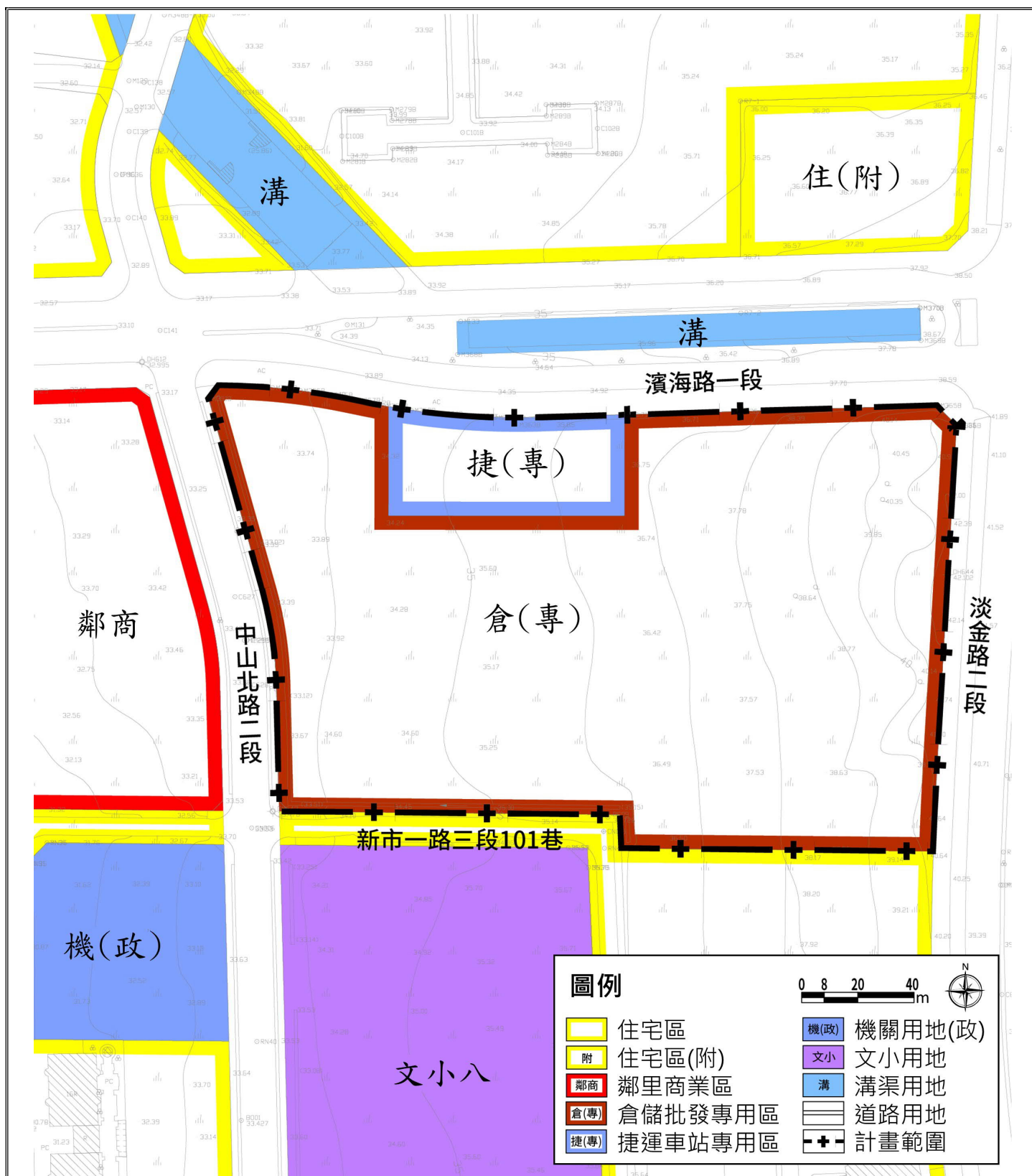


圖1-2 變更範圍示意圖

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、本計畫繪製。

新北市淡水區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年09月30日10時44分 收件號：110FE036073

土地坐落：新北市淡水區公司田段17,17-1,17-2地號共3筆



圖例

 計畫範圍線

0 20 40 80m

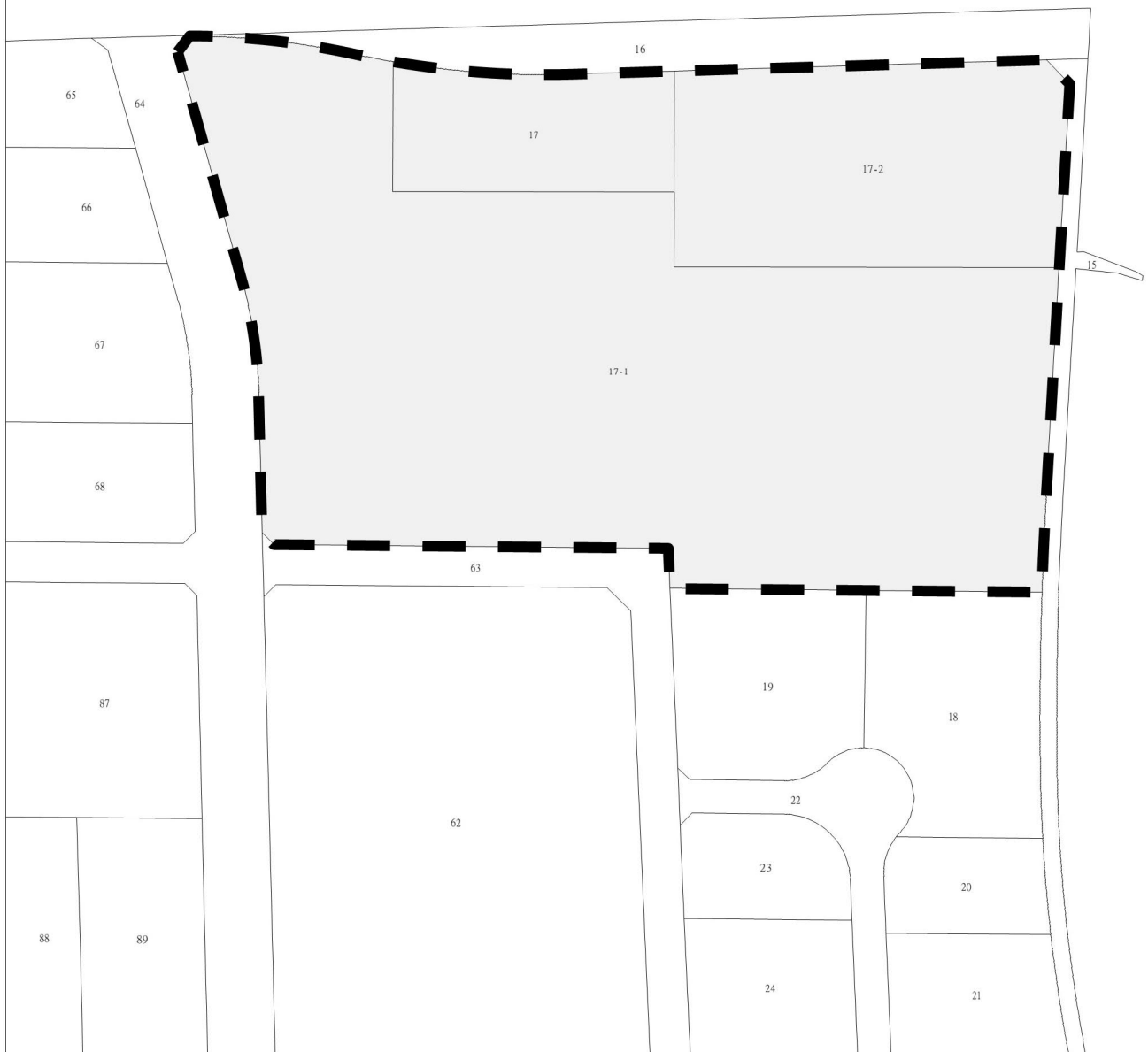


圖1-3 變更範圍地籍示意圖

資料來源：新北市地籍圖、本計畫繪製。

貳、上位及相關計畫

一、上位計畫

(一)國土綜合開發計畫(民國 85 年)及國土計畫法(民國 105 年)

依據民國 85 年研訂之「國土綜合開發計畫法」(草案)，期望在環境保育與永續發展的前提下，「促進國土合理利用，提高人民生活品質，並兼顧生產環境的需要」為此計畫所要達成的總目標。計畫具有引領全國空間發展、協調部門計畫及指導下位計畫的功能，該計畫首先在國土規劃層級，提出「三生」(生態、生產、生活)的永續發展概念。此計畫揭示未來國土規劃及執行體系建議調整為兩個層級，一為政策性指導計畫的國土綜合開發計畫；另一則為實質建設發展計畫的縣市綜合發展計畫。並引進成長管理理念，採用開發許可制度管理精神，進行國土開發的經營與管理策略。

「國土綜合開發計畫法」(草案)後未完成立法，國土管理與開發缺乏法源基礎，導致「國土綜合開發計畫」無法有效發揮空間指導功能，故於民國 91 年後開始研訂「國土計畫法」(草案)，並撤回「國土綜合發展計畫法」(草案)。「國土計畫法」於民國 105 年 1 月 6 日發布，並於民國 105 年 5 月 1 日施行，依據國土功能進行分區，劃分為國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區及海洋資源地區，並得依實際需要，再予分類、分級。依據「國土計畫法」：劃設為城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境確保完整之配套公共設施，依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類。

(二)全國國土計畫(內政部營建署，民國 107 年)

全國國土計畫於民國 107 年 4 月公布實施，以「永續國土資源、引導城鄉發展、落實公平正義」作為國土永續發展目標。國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫即都市計畫的上位計畫。針對全球氣候變遷及當前國家社會面臨空間發展議題，在國土永續發展目標下，提出國土空間發展策略及成長管理策略，並將國土功能分區、土地使用指導、國土防災策略作為國家政策指導方針，以解決國土空間課題與資源分配，提升空間治理能力、加強國家整體競爭力，邁向永續發展。

(三)修正全國區域計畫(內政部營建署，民國 106 年 5 月)

新北市作為區域範疇重點發展中心之一，具備帶動區域整體發展與多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。目前既有都市發展用地已足以滿足發展需要，未來城鄉發展應以既有都市計畫地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用；此外，倘有新增城鄉發展需求，應以大眾運輸場站及其周邊地區為主要發展範圍，依循大眾運輸導向土地使用原則，提高大眾運輸場站(如高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等)及其周邊土地之土地使用強度；並強化觀光遊憩地區大眾運輸系統，以提高可及性。另依據大眾捷運法、大眾捷運系統兩側禁限建辦法劃設之大眾捷運系統兩側禁建限建地區應列為第二級環境敏感地區，淡海輕軌沿線地區，亦應依相關規定辦理。



(四)北臺都會區域計畫 2030(內政部營建署，民國 97 年)

預估於西元 2030 年時，北臺都會區(臺北市、新北市、基隆市、桃園縣、宜蘭縣、新竹縣市及苗栗縣之竹南鎮與頭份鎮，但扣除其中 6 個原住民鄉)人口將達 1,200 萬人，為提升大臺北都會區之城市位階，發展具有「永續產業、宜居環境及高效能基盤設施」的國際都會。空間發展指導原則包括：

- 1.臺北縣市經貿中心空間品質優化
- 2.桃園機場國家門戶的航空城發展
- 3.產學園區間實體及虛擬網路形成
- 4.以人為本的都會宜居環境再強化
- 5.永續為先的成長管理及環境確保

配合「北臺都會區域計畫 2030」永續產業、宜居環境之願景，未來透過「都市空間結構更新」及「觀光資源整合」等策略項目及子計畫為指導原則，透過整合地區土地使用機能，促進土地有效利用。

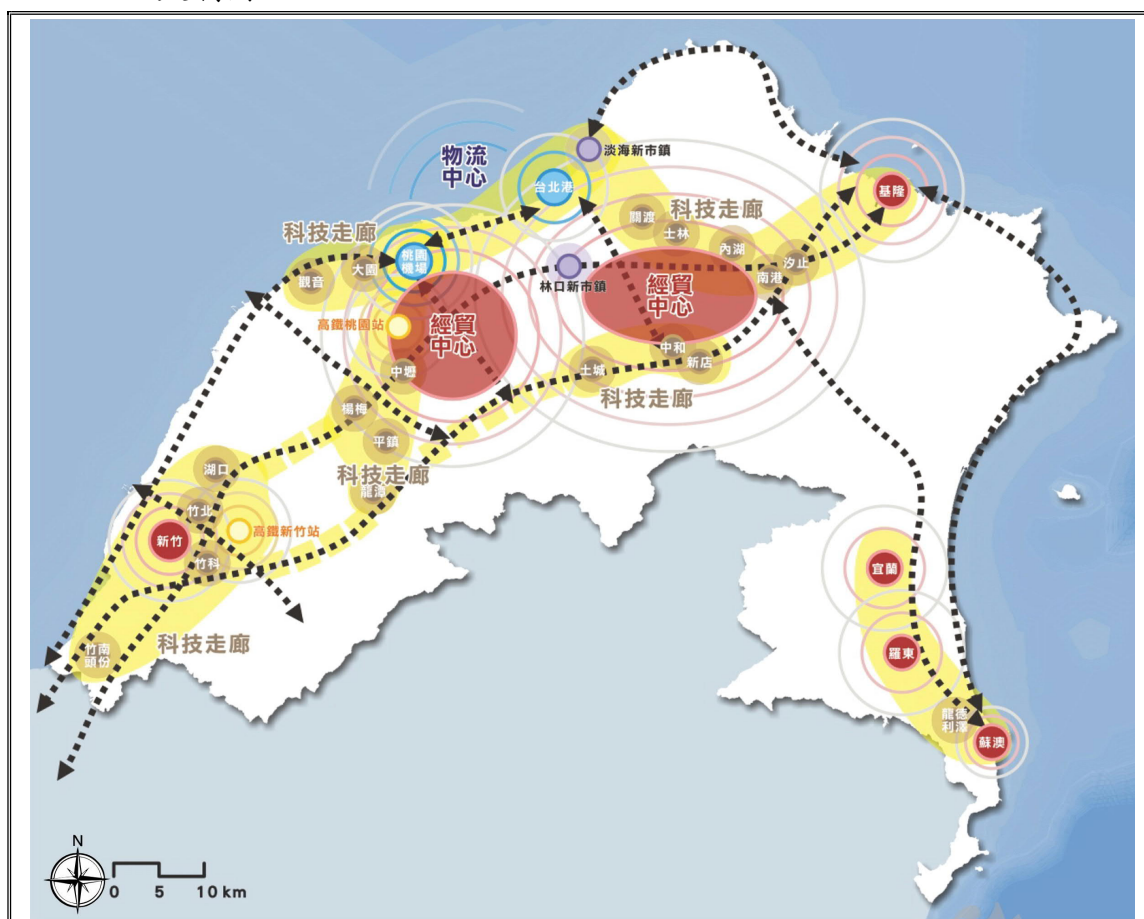


圖2-2 北臺都會區域空間發展構想圖

資料來源：北臺都會區域計畫 2030，民國 97 年。

(五)新北市區域計畫(新北市政府，民國 106 年)

新北市區域計畫於民國 106 年 12 月 6 日核定，並於民國 106 年 12 月 15 日發布實施，以民國 115 年為目標年，總體空間結構朝跨域聚合型城市(三大環域系統、六條創新走廊、多核心成長極)，以利城市與國際接軌，並使地方資源更具互補性。在空間區分淡水區列為「北觀海洋城邦區」，在發展策略上持續重大相關建設開發如捷運淡水及其延伸線、淡江大橋等投入，帶動人口轉移進駐，以林口、淡海新市鎮作為雙港聯運的後勤基地，發揮門戶優勢，透過山海遊憩帶之整合與軟硬體改善，及淡水八里重要藝文資源之修復與建設，使北觀地區朝產業、遊憩、文化並重之國際海灣複合都市發展。在成長管理策略優先利用既有都市計畫地區，透過都市更新、都市地區整體開發等方式，引導居住、產業活動往都市計畫地區集中，以符合永續城鄉發展目標。

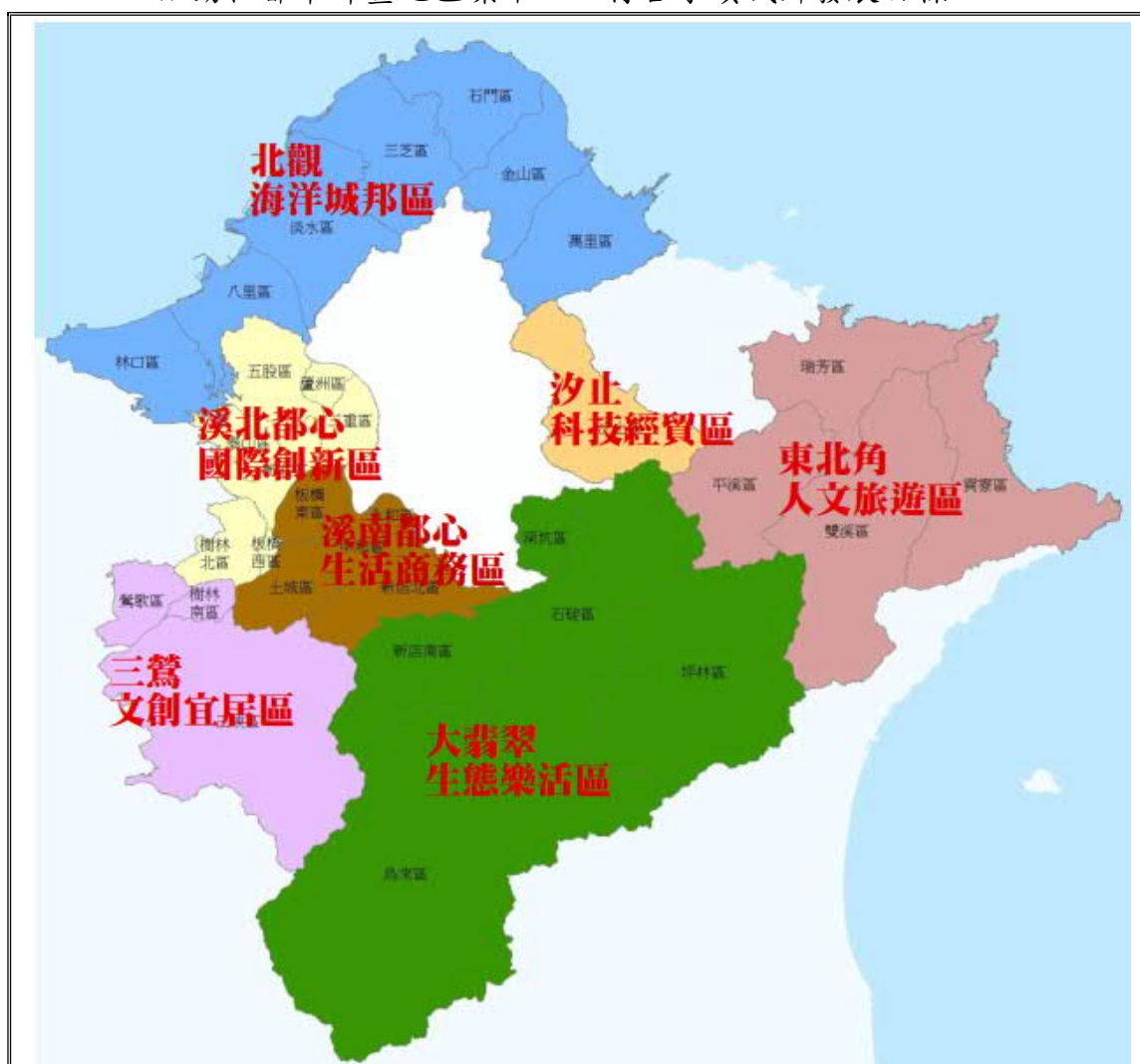


圖2-3 新北市七大策略區範圍示意圖

資料來源：新北市區域計畫，民國 106 年。

(六)新北市國土計畫(新北市政府，民國 110 年)

「新北市國土計畫」以新北市區域計畫內容為基礎，並依循全國國土計畫、行政院前瞻基礎建設等內容，將「生產、生活、生態、生命」四大核心作為本市發展目標及定位，整體空間發展結構依循北北基宜區域生活圈協同發展架構，藉由北北基地區優異之跨域運輸基盤系統，強化與地方產業紋理節點之鏈結，形塑新北市多核心成長極之都市發展結構，作為土地空間計畫指導方針與未來永續發展之基礎，並提出符合地方特色之七大策略區，促進區內城鄉區域均衡發展。本計畫位於環城六珠鍊的一環，為北觀策略區，以國際海灣複合都市為發展定位。如圖 2-4。



(七)2030 未來城市-新北市城鄉發展綱要計畫(新北市政府，先期計畫)

新北市空間發展架構從一條母親河(淡水河流域)孕育的都市空間，到三處兄弟山(雪山山系、大屯山系、觀音山系)守護的城市發展，新北市的都市脈絡與河域、山域的關係息息相關。打破行政區域檢視自然環境及各鄉鎮市發展的系統性，從區域解構到以環境脈絡思考的都市再結構過程。

二、相關計畫

(一) 北海岸及觀音山國家風景區

北海岸及觀音山風景特定區係配合精省政策重新整合北海岸、野柳、觀音山 3 處省級風景特定區而設立之國家級風景區，經行政院於民國 91 年 4 月 17 日核定，並於 7 月 22 日正式成立，所轄範圍行政區域分屬新北市萬里、金山、石門、三芝、五股及八里等 6 區。主要以人文、地質地形、海岸景觀等特殊風貌著稱，尤以野柳女王頭地景享譽國內外。

另於民國 103 年 12 月 15 日公告納入同為臺灣北部濱海重要觀光景點之基隆市外木山、情人湖與和平島等，擴大後總面積達 13,081 公頃(陸域面積 8,427 公頃；海域面積 4,654 公頃)。

管理處秉持「設施減量」、「環境優先」、「國際水準」、「便利遊客」4 項原則，持續營造優質景觀、提昇公共設施服務品質，並藉由旅遊動線的串聯，觀光建設的投入，建構更多元，豐富的遊程，進而帶動相關觀光產業，活絡地方經濟。

(二) 臺北港特定區計畫

基隆港務局於民國 82 年元月開工闢建腹地較基隆港大 5 倍的「淡水港」(民國 88 年更名為臺北港)，第一期工程於民國 87 年底完工、第二期計畫從民國 86 年至 100 年分 3 個 5 年計畫開發，第三期工程刻規劃施工中。

配合臺北港的建設，內政部於民國 94 年同意將臺北港及毗鄰之八里區土地規劃為臺北港特定區，都市計畫於民國 98 年底發布實施，並歷經多次個案變更。臺北港以結合周邊資源與建設，充分利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升臺北港競爭力。

依據行政院核定之「臺灣國際商港未來發展及建設計畫」(106-110 年)，臺北港之整體發展定位包含：1. 遠洋航線貨櫃港。2. 海運快遞及海空聯運港。3. 汽車及其他產業物流港。另外，臺北港近程發展計畫(106~110 年)與本計畫相關之新興計畫包含臺北港親水遊憩區土地使用整體規劃、臺北港聯外交通整合規劃、臺北港港區細部規劃、臺北港公共設施工程計畫、臺北港南碼頭區碼頭興建工程、臺北港後線倉庫興建工程等，顯示未來臺北港機能將大幅提升，且具備海運交通、倉儲物流、休閒遊憩等多元機能。

(三)淡水河曼哈頓計畫(臺北市政府，民國 99 年)

淡水河曼哈頓計畫期望仿照紐約市曼哈頓地區的都市發展模式，重新將淡水河兩岸地區之自然水資源、景觀、都市計畫等實質建設議題，進行整體規劃、更新及跨域整合，塑造淡水河岸意象，藉由推動「水岸都市更新」、「跨河休憩景觀橋」、「藍色公路」及「公私協力」等目標，打造國際新都市。在淡水河沿線擇定 5 處公有土地作為示範地點，包括客家文化園區、迪化汙水處理廠、環南市場、紀州庵及舊三總基地等都是亮點示範建設，本計畫亦為公有土地，未來可依循淡水河曼哈頓計畫，活化公有土地，創造地方亮點。

(四)淡水河口藝遊網及淡水河口文化串連計畫(新北市政府，民國 96 年)

「淡水河口藝遊網」為新北市政府四大旗艦計畫之一，以整合淡水交通網絡改善、藝術文創產業建置以及觀光品質精進等項目。長期行動方案主要強調淡水在地經營、尋找在地活力，使用者參與尤其重要，而淡水在地居民的生活機能與期待為計畫核心。淡水未來發展的主軸以藝術人文為定調，藉由遊憩空間調整，逐步引導修正觀光資源，而適宜居住、體驗消費、在地生活經驗等成為計畫重要的價值觀。

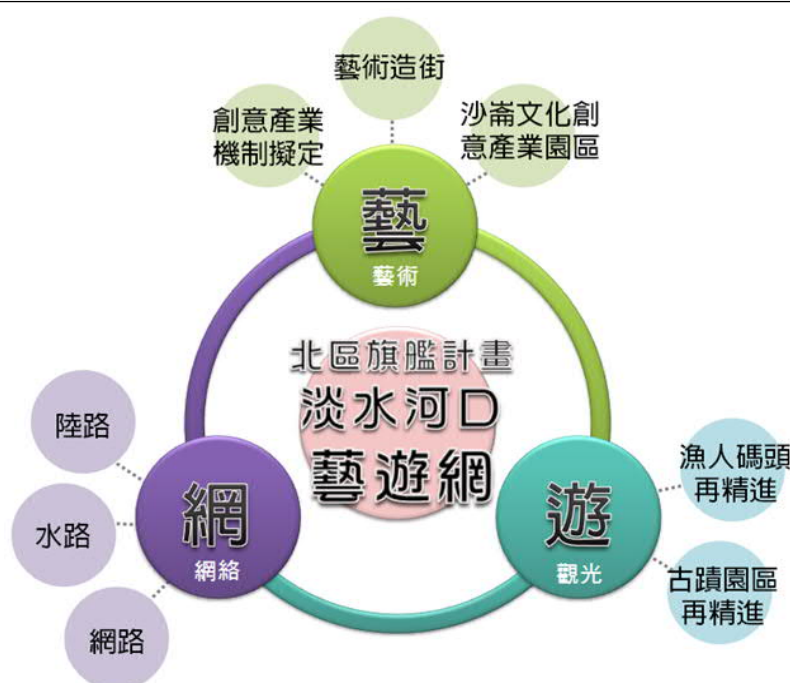


圖2-5 淡水河口藝遊網概念示意圖

資料來源：本計畫繪製

表2-1 相關計畫彙整表

計畫名稱	計畫概述	對本計畫區之影響
北海岸及觀音山國家風景區	整合北海岸、野柳、觀音山3處風景特定區，並整合北部濱海重要觀光景點，藉由串連旅遊動線與投入觀光建設，建構更多元、豐富的遊程，帶動觀光產業，活絡地方經濟。	本計畫臨接淡金公路，為聯繫北觀地區交通要道之一，觀光資源與轉運機能的提供為可能的發展項目。
臺北港特定區計畫	臺北港以結合周邊資源與建設，充分利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升臺北港競爭力。	臺北港與淡海新市鎮未來將以淡江大橋相連，其產業活絡發展之區位與匯聚之人流為本計畫潛在發展動能之一。
淡水河曼哈頓計畫	重新將淡水河兩岸地區之自然水資源、景觀、都市計畫等實質建設議題，進行整體規劃、更新及跨域整合，以5處公有地為示範地點。	本計畫為公有土地，依循該計畫，活化公有土地，創造地方亮點
淡水河口藝遊網及淡水河口文化串連計畫	藉由遊憩空間調整，逐步引導修正觀光資源，而適宜居住、體驗消費、在地生活經驗等成為計畫重要的價值觀。	定調淡水未來發展以藝術人文為主軸。

資料來源：各相關計畫、本計畫整理。

三、重大建設

目前本案周邊地區具有較高相關性之重大交通建設計畫，主要以道路系統及捷運系統建設為主。道路系統交通建設計畫包括：淡水河北側沿河平面道路及淡江大橋，大眾運輸系統包含淡海輕軌運輸系統與金色水岸自行車道，概要內容說明如下：

(一)淡水河北側沿河平面道路(新北市政府，民國 97 年)

由於省道臺 2 線為淡水地區南向聯外唯一之公路交通孔道，且交通壅塞問題日益嚴重，故解決該道路車道容量不足之問題，有其必要性與急迫性。該計畫係就淡水河右岸竹圍至紅樹林聯絡道路工程對鄰近交通之改善。其計畫目標為：1、構建省道臺 2 線之替代輔助道路，改善紅樹林至竹圍路段交通壅塞。2、促進淡水觀光產業的發展，保護紅樹林自然生態、維持淡水夕照與觀音山之天際線美景。3、降低路線對河岸、水質、濕地、生態及居民親水之影響。路線全長約 4.7 公里，北起淡水區臺 2 線淡金路（登輝大道）與坪頂路口，南接臺北市關渡的大度路高架跨越立德路。

該建設計畫之環境影響評估已於民國 109 年 1 月 15 日通過，刻正辦理用地取得與基本設計作業，預計 110 年正式動工，113 年完工。完工後將可改善淡水地區聯外交通之運輸效率及服務品質，使淡水周邊地區之交通運轉能更臻完善。

(二)淡江大橋建設計畫(行政院，民國 103 年)

淡江大橋位置規劃於淡水河口，緊臨臺灣海峽，規劃從漁人碼頭跨越淡水河至八里左岸，工程內容包括淡水端連絡道(長度 1.5 公里)、主橋(長度 920 公尺，路寬 44.7 公尺，單向含 1 公車專用道(輕軌)、2 快車道、1 機慢車道、自行車道、人行道及路肩)及八里端連絡道(長度 6.0 公里)，全長約 8.5 公里，建設經費約新臺幣 154.3 億元，興建完工後民眾可在八里、淡水兩地直接通行，減少八里與淡水之往返交通時間，不必繞至關渡大橋，此外可成為淡海新市鎮主要聯外道路之一。未來淡江大橋完工後，預計將可舒緩關渡大橋的交通流量，並活絡淡海新市鎮開發，帶動漁人碼頭、十三行博物館及淡海新市鎮等旅遊休憩景點及經濟開發之發展。

行政院已於民國 103 年 1 月 15 日核定淡江大橋建設計畫，刻正施工中，預計民國 113 年完工通車。

(三)淡海輕軌運輸系統(行政院，民國 102 年 2 月，綠山線已通車)

淡海新市鎮捷運系統原係由內政部委託臺北市政府捷運工程局，於民國 81、87 年及 88 年間辦理「捷運系統延伸淡海新市鎮可行性研究報告」、「捷運淡海線財務計畫」與「臺北都會區大眾捷運系統淡海線規劃報告書」。

內政部營建署復於民國 94 年 6 月自行研擬「淡海線輕軌捷運線初期規劃報告」，主要以民國 88 年規劃之「捷運淡海線」路線為基礎，為配合淡海新市鎮之開發及因應地方民意期許，行政院經建會(現已改制為行政院國發會)在審議民國 95 年度先期作業計畫時，指定編列 800 萬元辦理淡海新市鎮聯外輕軌運輸系統規劃，主要目的在於提供淡海新市鎮及淡水區一項便利之聯外大眾運輸工具以帶動區域發展，同時改善當地公路交通之負荷。

淡水捷運延伸線綜合規劃報告於民國 102 年 2 月 25 日奉行政院核定，並更名為「淡海輕軌運輸系統」。淡海輕軌運輸系統計畫採分期建設，第一期建設路段為綠山線及藍海線 G06 至 B06 站路段，綠山線已於民國 107 年 12 月完工通車、第一期藍海線於民國 109 年 11 月完工通車，第二期路網則是從淡水漁人碼頭經淡水老街連結捷運淡水站，預計民國 113 年完工。第一期路網總長度約為 9.52 公里，共設 14 座候車站及 1 座機廠，軌道型式採用平面及高架軌道。第二期路網為藍海線的延伸，長 4.44 公里，設置 6 站。路線概述如下：綠山線自捷運淡水線紅樹林站，沿中正東路北行，轉至淡金路（臺 2 線）續往北，再轉淡海新市鎮之濱海路往西，至沙崙路轉往北至淡海新市鎮第一期發展區第一開發區之北緣止。藍海線部分為自漁人碼頭、沙崙文化創意園區，沿 11 號計畫道路至新市鎮沙崙路後往北至機廠與綠山線共線。

綜合規劃階段中，透過現場履勘及配合淡海新市鎮開發構想，針對淡海輕軌綠山線各站周邊提出發展構想，詳圖 2-6 及表 2-2。本計畫區位於 G4 站(即現今 V07 站)南側，利用聯外道路系統優勢，可發展城市物流、量販及辦公機能。

表2-2 淡海輕軌綠山線場站周邊發展構想

場站	發展構想
G1	引入策略性產業發展，增加商辦大樓供給
G2、G3	結合周邊文化特色或大學城發展，提供適量住宅及零售商場
G4	利用交通系統與道路優勢，發展城市物流服務與量販消費
G5、G6	結合附近學校特色，提供適量優質住宅產品
G7	配合商業區發展，透過城市商旅延展旅客可及性
G8	因應淡海新市鎮整體發展，提供適量住宅及零售商場

資料來源：淡海輕軌運輸系統綜合規劃報告書，本計畫整理。

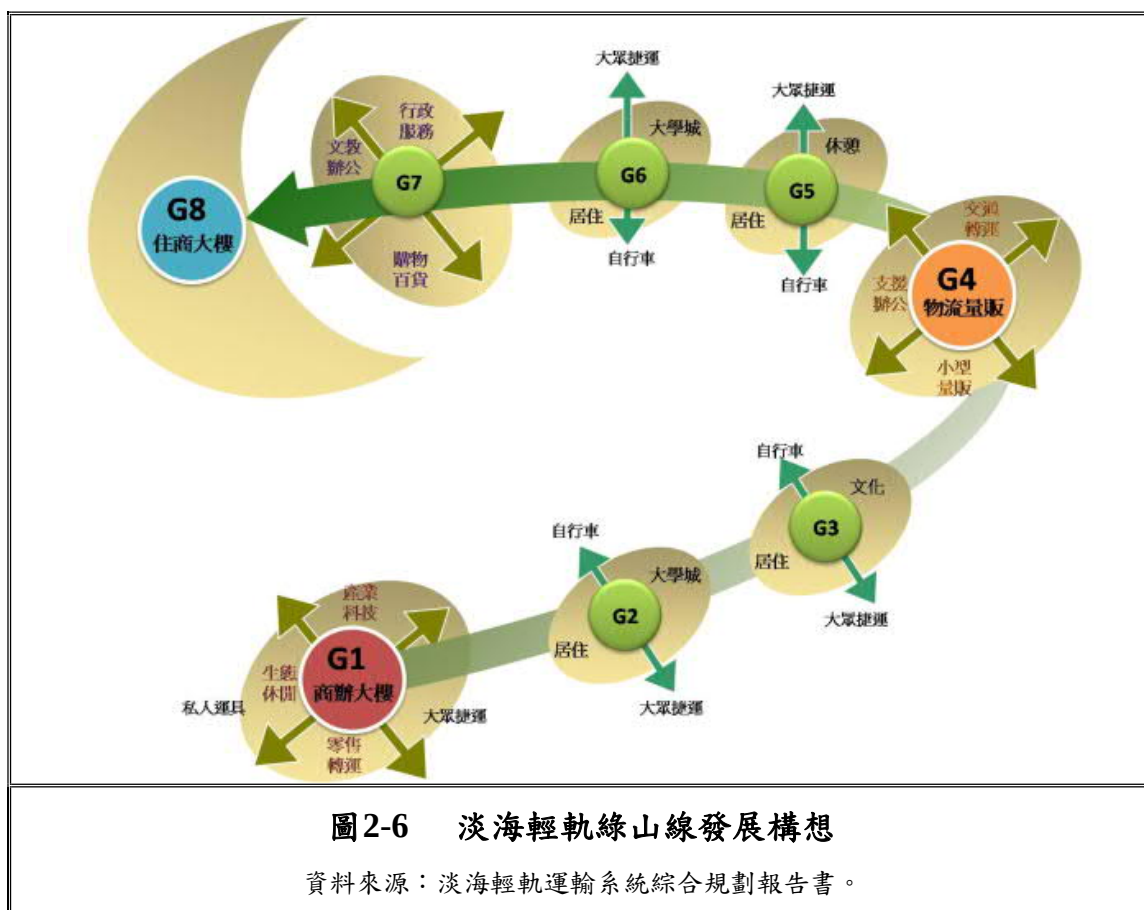




圖2-7 淡海輕軌路網圖

資料來源：新北市政府捷運工程局。

(四)竹圍六號道路

竹圍六號道路位於淡水區竹圍地區，新闢路段北起坪頂路、南至八勢路，以平行中正東路二段路段方式興建，呈南北走向，全長 1,066 公尺，屬雙向 2 車道之 12 米寬市區道路，於民國 101 年 3 月開工，民國 102 年 10 月完工，總經費約為 7.69 億元，完工後可改善竹圍地區交通瓶頸。

(五)金色水岸自行車道

金色水岸自行車道起點位於臺北市與新北市交界處關渡大橋旁之觀山公園，路線沿捷運淡水線西側劃設，沿途行經竹圍碼頭、紅樹林自然保留區、淡水老街、淡水渡船頭、漁人碼頭等，終點至淡海新市鎮，全長約 16.5 公里。



表2-3 周邊相關建設計畫彙整表

計畫名稱	計畫概述	開發時程	對本計畫區之交通影響
淡水河北側沿河平面道路	主要沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段 2、北起省道臺 2 線/臺 2 乙線，南迄省道臺 2 線/中央北路 3、路線全長約 4.7 公里。	完工時間未定	可改善淡水地區聯外交通之運輸效率及服務品質，減少旅行時間，提高用路人行車效率。
淡江大橋	淡江大橋規劃從漁人碼頭跨越淡水河至八里左岸，工程內容包括淡水端連絡道(長度 1.5 公里)、主橋(長度 920 公尺，路寬 44.7 公尺，單向含 1 公車專用道(輕軌)、2 快車道、1 機慢車道、自行車道、人行道及路肩)及八里端連絡道(長度 6.0 公里)，全長約 8.5 公里。	預計民國 113 年完工	可直接通往八里地區，減少淡水與八里之往返交通時間，不必繞至關渡大橋，此外可成為淡海新市鎮主要聯外道路之一。
淡海輕軌運輸系統	綠山線由捷運紅樹林站沿中正東路、淡金公路往北，至濱海路往西，於沙崙路轉往北至新市六路路口，路線長約 7.34 公里。 藍海線起於中山路與中正路之分隔島，中山路與中正路各布設平面單軌，至新生街與中山路交會後併為雙軌，並沿臺 2 乙線往西至沙崙海水浴場淡海路右轉，經 11 號計畫道路跨公司田溪後再右轉，沿濱海路至沙崙路口後，往北與綠山線共軌，路線長約 7.86 公里，其中與綠山線共軌部分約為 1.21 公里。	行政院於民國 102 年 2 月 25 日核定綜合規劃報告書，第一期綠山線於民國 107 年 12 月完工通車，第一期藍海線於民國 109 年 11 月完工通車。	提高變更範圍未來使用者及周邊居民搭乘大眾運輸工具之意願，降低私人運具之使用。
竹圍六號道路	竹圍六號道路位於淡水區竹圍地區，新闢路段北起坪頂路、南至八勢路，全長 1,066 公尺、寬 12 公尺。	已於民國 102 年 10 月完工	改善竹圍地區交通瓶頸。
金色水岸自行車道	沿途行經竹圍碼頭、紅樹林自然保留區、淡水老街、淡水渡船頭、漁人碼頭等，終點至淡海新市鎮，全長約 16.5 公里。	-	增加本計畫區周邊節點，有助吸引人潮。

資料來源：各建設計畫、本計畫彙整。

參、現行計畫概要

一、發布實施經過

計畫範圍位屬淡海新市鎮特定區計畫，淡海新市鎮特定區計畫係於民國 80 年 1 月發布實施至今，為因應都市發展需要，共辦理 4 次通盤檢討，其中包括 2 次通盤檢討及 2 次專案通盤檢討，有關淡海新市鎮特定區計畫實施經過紀要詳表 3-1。

現行都市計畫為民國 102 年 11 月 18 日發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案，計畫面積 1,748.75 公頃，計畫目標年為民國 125 年，計畫人口為 30 萬人為原則。第二次通盤檢討案發布實施後，為配合實際發展，截至現今辦理兩次都市計畫變更，詳表 3-2。

表3-1 淡海新市鎮特定區主要計畫歷次通盤檢討彙整表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫案	80.01.05七九北府工都字第369330號 自80.01.07起發布實施
2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	89.01.29八九北府城規字第34088號 自89.02.01起發布實施
3	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	100.05.05北府城都字第10003562021號 自100.05.12起發布實施
4	變更淡海新市鎮特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	102.05.29北府城審字第10219060161號 自102.05.30起發布實施
5	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	102.11.13北府城都字第10229827081號 自102.11.18起發布實施

資料來源：新北市政府城鄉發展局，本計畫彙整。

表3-2 淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通檢)後個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布日期文號
1	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案	104.12.28新北府城都字第10424213751號 自104.12.31起發布實施
2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案	110.4.27新北府城都字第11007529141號 自110.5.4起發布實施

資料來源：新北市政府城鄉發展局，本計畫彙整。

二、計畫範圍與年期

淡海新市鎮位處臺北都會區西北隅，屬於新北市淡水區行政轄區內，緊鄰淡水都市計畫區北側，南、北各以臺 2 省道之 2 號橋、9 號橋為界，西至臺灣海峽，東至淡水區水源國小。整個特定區南距臺北市約 16 公里，北至三芝約 6 公里，東側鄰近陽明山國家公園。

修訂分期分區採二期四區開發，第一期發展區已辦理區段徵收。第二期發展區以區段徵收方式為主要辦理方式，得視開發進度和負擔之公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發。計畫目標年訂為民國 125 年。

三、土地使用分區計畫

土地使用分區包括：住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、政商混合區、產業專用區、行政區、文教區、保存區、海濱遊憩區、高爾夫球場專用區及公園、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、倉儲批發專用區、加油站專用區、電信事業專用區、第一類型郵政專用區、捷運車站專用區，計畫面積總計 1,159.80 公頃。

四、公共設施計畫

公共設施用地包括：機關用地、學校用地（文小、文中、文高）、公園用地、體育公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、捷運變電所用地、電信事業用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、捷運機廠用地、瓦斯用地、溝渠用地、園道用地、道路用地、捷運系統用地，計畫面積總計 588.95 公頃。

五、交通系統計畫

主要計畫道路系統包含聯外道路臺 2 省道（淡金路、登輝大道）、臺 2 乙省道（後洲路）、淡興路、新興路、新林路、商工路、北新路，區內主要道路濱海路三段至濱海路六段、沙崙路、義山路、淡興路二段至淡興路四段（登輝大道-淡金路）、濱海路一段至濱海路二段、新市二路、新市七路一段至新市七路二段、新市六路四段、淡興路五段，區內次要道路後洲路、興化路、中山北路二段、淡興路一段、新市十一路、新市九路、新市八路三段、新市六路一段至新市六路三段、新市五路、商工路、北新路一段，以及上述道路系統外之服務道路系統（包含集散道路及巷道等）。

大眾運輸系統包含淡水捷運延伸線(即今淡海輕軌)，並檢討建議可採雙環式的接駁系統。於淡水捷運延伸線建設前後期，分別建立內環式與外環式接駁系統，連結新市鎮各區。配合捷運與接駁系統的發展，G2、G4(即本計畫北側臨接之 V07 站)、G5、G6、G7 各站將會擔任轉運站的重要角色。雙環式接駁系統如圖 3-1 所示。

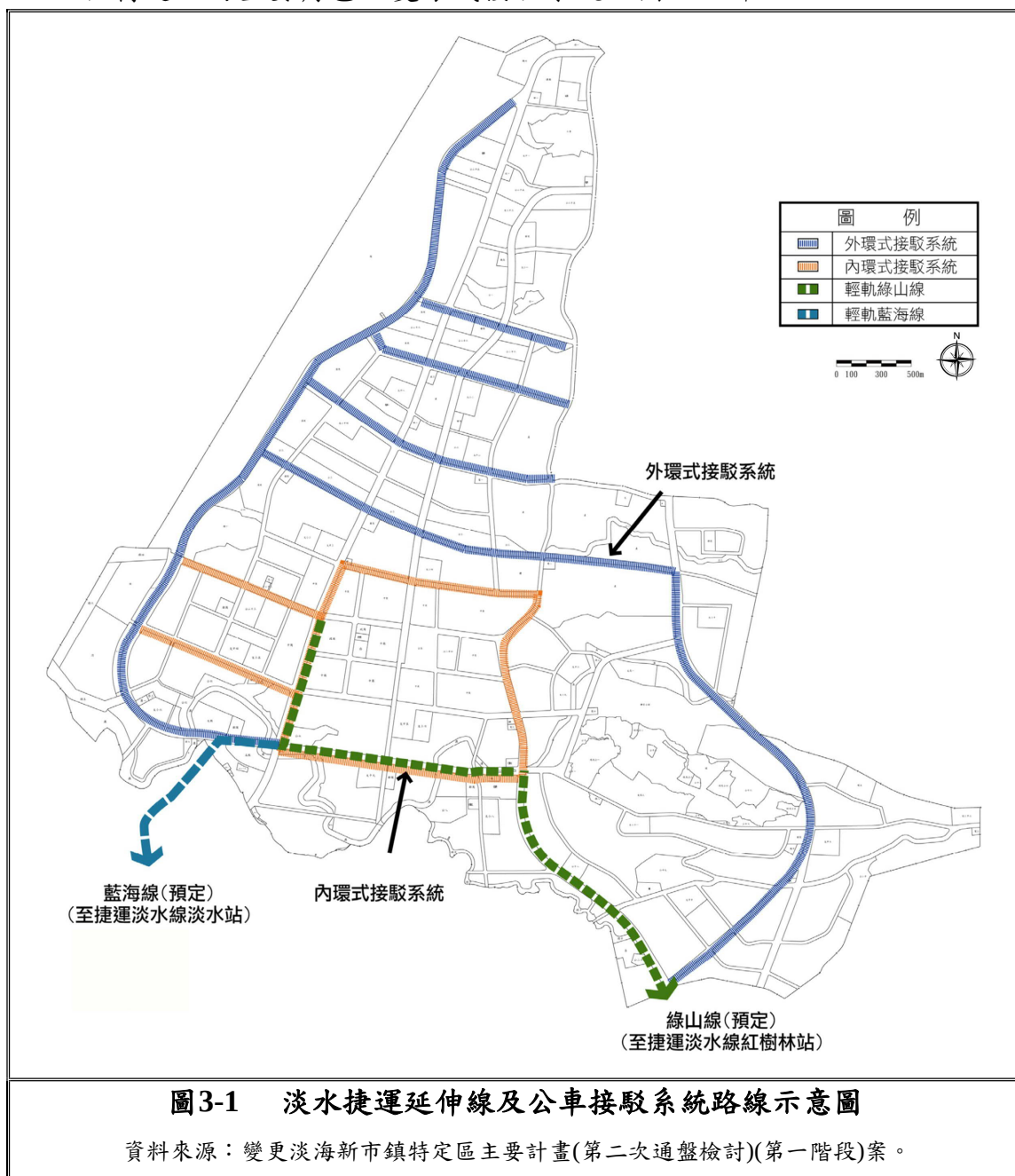


表3-3 淡海新市鎮特定區主要計畫第二次通盤檢討後歷次個案變更案面積增減表

項目		第二次通盤檢討 計畫面積(公頃)	個變 編號 1	個變 編號 2	現行計畫面 積(公頃)
土地 使用 分區	住宅區	693.84	-1.5886		692.25
	住宅區(附)	0.45			0.45
	中心商業區	84.97			84.97
	海濱商業區	31.54			31.54
	鄰里商業區	13.60			13.60
	政商混合區	5.66			5.66
	產業專用區	101.73		+0.12	101.85
	行政區	1.02			1.02
	文教區	7.08			7.08
	保存區	1.99			1.99
	海濱遊憩區	150.47			150.47
	高爾夫球場專用區	29.90			29.90
	高爾夫球場專用區及公園	13.05			13.05
	私立新埔工專用地	9.46			9.46
	車站專用區	2.94			2.94
	藝術文化專用區	4.39			4.39
	醫療專用區	2.60			2.60
	倉儲批發專用區	3.38			3.38
	電信事業專用區	0.35			0.35
	加油站專用區	0.64			0.64
	第一類型郵政專用區	0.44			0.44
	捷運車站專用區	0.30	1.0992		1.40
	小計	1,159.80	-0.4894	+0.12	1,159.43
公共 設施 用地	機關用地	18.94			18.94
	文小用地	34.39	-2.0200		32.37
	文中用地	29.54	-2.6200		26.92
	文高用地	16.29			16.29
	公園用地	106.06		-0.12	105.94
	體育公園用地	25.08			25.08
	體育場用地	6.36			6.36
	綠地	22.44			22.44
	廣場用地	0.72			0.72
	停車場用地	1.01			1.01
	變電所用地	5.75			5.75
	捷運變電所用地	0.14			0.14
	電信事業用地	0.69			0.69
	自來水事業用地	2.15			2.15
	污水處理廠用地	16.28			16.28
	垃圾焚化爐用地	10.81			10.81
	捷運機廠用地	4.26			4.26
	瓦斯用地	0.90			0.90
	溝渠用地	27.68			27.68
	道路用地	218.22			218.22
	園道用地	41.24			41.24
	捷運系統用地		5.1294		5.13
	小計	588.95	0.4894	-0.12	589.32
合計		1,748.75	0.0000		1,748.75

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案，變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案，本計畫整理。

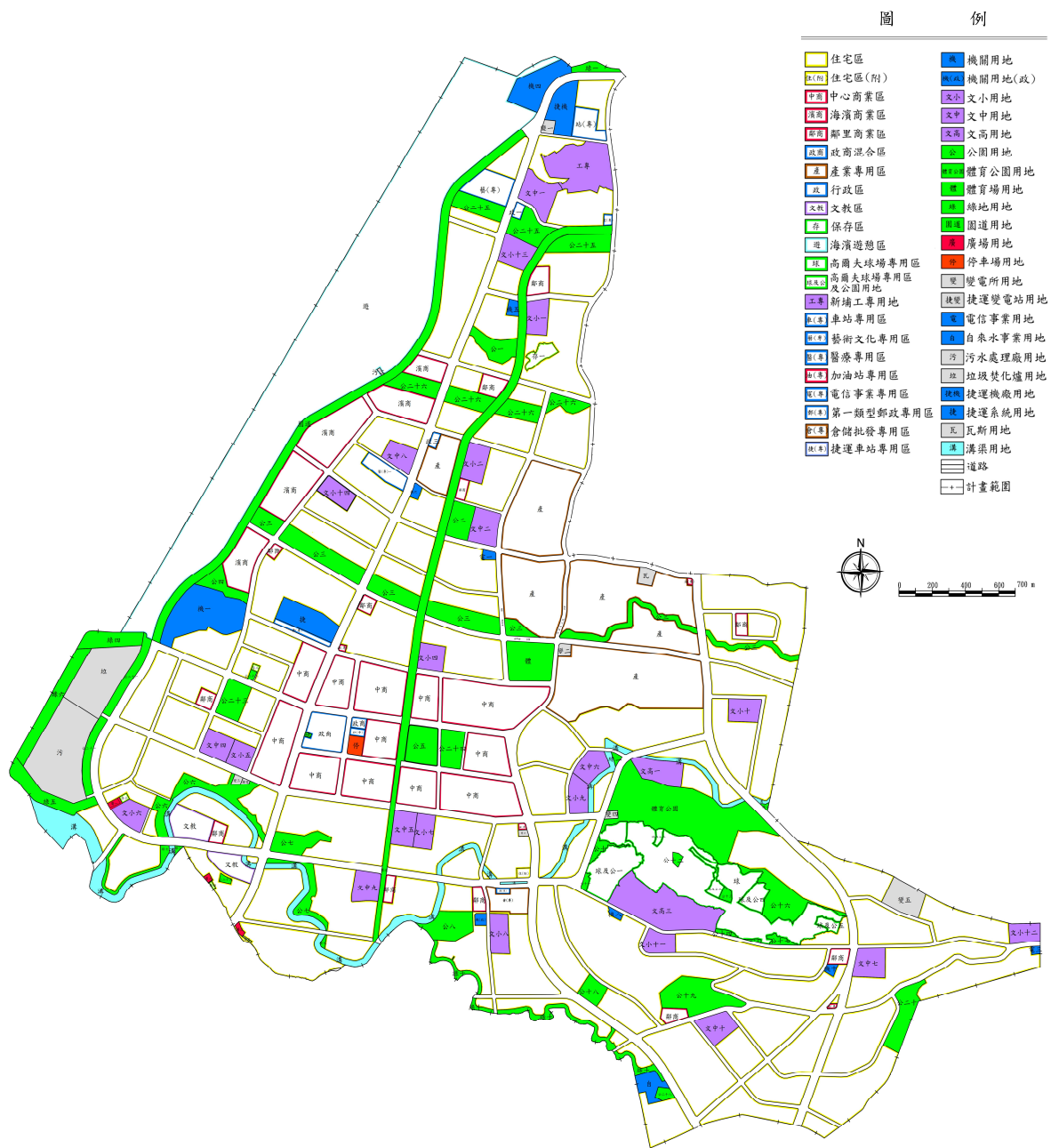


圖3-2 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、歷次個案變更都市計畫書圖。

表3-4 現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用面積及百分比統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	估計畫總面積百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	692.25	39.59
	住宅區(附)	0.45	0.03
	中心商業區	84.97	4.86
	海濱商業區	31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60	0.78
	政商混合區	5.66	0.32
	產業專用區	101.85	5.82
	行政區	1.02	0.06
	文教區	7.08	0.40
	保存區	1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46	0.54
	車站專用區	2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39	0.25
	醫療專用區	2.60	0.15
	倉儲批發專用區	3.38	0.19
	電信事業專用區	0.35	0.02
	加油站專用區	0.64	0.04
	第一類型郵政專用區	0.44	0.03
	捷運車站專用區	1.40	0.08
	小計	1,159.43	66.30
公共 設施 用地	機關用地	18.94	1.08
	文小用地	32.37	1.85
	文中用地	26.92	1.54
	文高用地	16.29	0.93
	公園用地	105.94	6.06
	體育公園用地	25.08	1.43
	體育場用地	6.36	0.36
	綠地	22.44	1.28
	廣場用地	0.72	0.04
	停車場用地	1.01	0.06
	變電所用地	5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14	0.01
	電信事業用地	0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90	0.05
	溝渠用地	27.68	1.58
	道路用地	218.22	12.48
	園道用地	41.24	2.36
	捷運系統用地	5.13	0.29
	小計	589.32	33.70
合計		1748.75	100.00

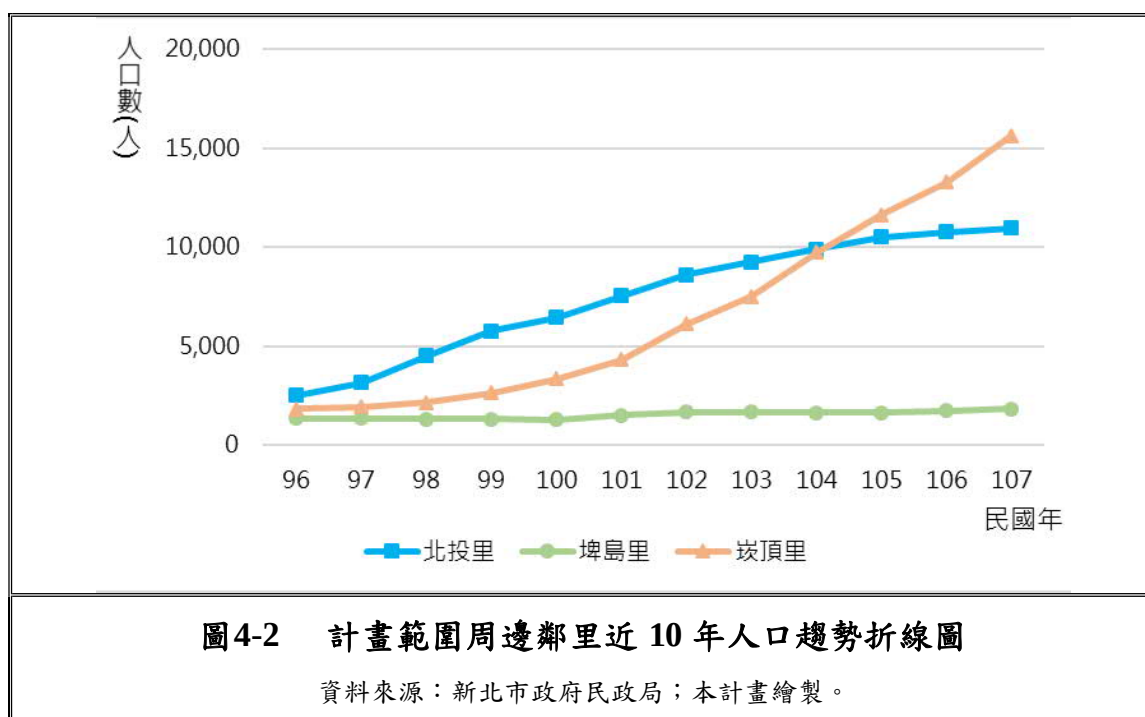
資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案。

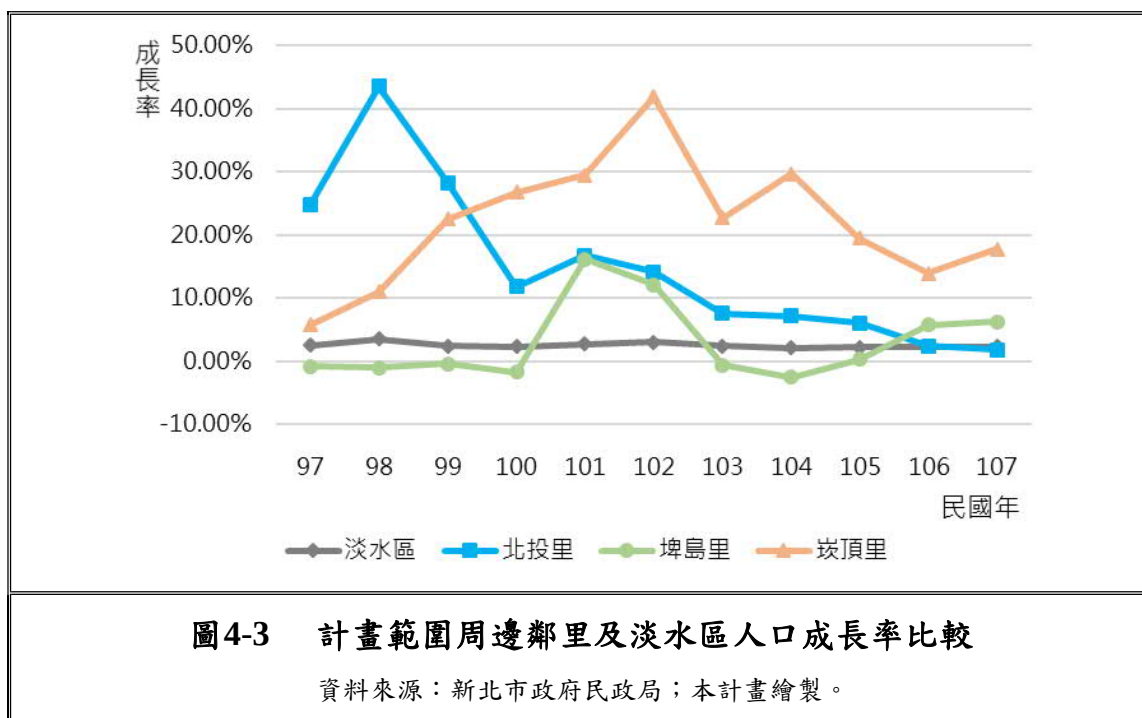
坡地，人口成長趨勢相對平緩，但仍有 3.01%之平均成長率，而本計畫所在的北投里，範圍內雖大多數也為山坡地，但因淡海新市鎮目前主要發展地區位於北投里內，故近 10 年該里人口有明顯增加，成長率達 14.92%(詳圖 4-2)；近 3 年人口成長雖較為趨緩，但相較於淡水區之平均值仍高出許多(詳圖 4-3)。

表4-1 近 10 年人口趨勢

地區 年度	淡水區		北投里		埤島里		炭頂里	
	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	成長率 (%)	總人口 (人)	成長率 (%)
98	140,156	3.55%	4,505	43.52%	1,318	-1.05%	2,148	10.95%
99	143,481	2.37%	5,779	28.28%	1,312	-0.46%	2,632	22.53%
100	146,756	2.28%	6,462	11.82%	1,289	-1.75%	3,336	26.75%
101	150,687	2.68%	7,541	16.70%	1,497	16.14%	4,320	29.50%
102	155,241	3.02%	8,608	14.15%	1,678	12.09%	6,131	41.92%
103	158,953	2.39%	9,254	7.50%	1,667	-0.66%	7,523	22.70%
104	162,221	2.06%	9,914	7.13%	1,625	-2.52%	9,755	29.67%
105	165,765	2.18%	10,515	6.06%	1,630	0.31%	11,657	19.50%
106	169,597	2.31%	10,769	2.42%	1,723	5.71%	13,282	13.94%
107	173,502	2.30%	10,957	1.75%	1,830	6.21%	15,638	17.74%

資料來源：新北市政府民政局；本計畫整理。





(二)人口變遷

淡水區人口變遷方面，自然增加率約在 1‰~5‰，人口成長率達約 20‰，主要因為社會增加率相當高，近 10 年平均社會增加率約為 21.99‰。淡海新市鎮規劃六大新興產業與四大智慧型產業優先進駐，加上淡海輕軌通車，為地區發展帶來相當助力，帶動淡水區近年人口快速成長，亦增加未來之地區發展潛力。

表4-2 淡水區近 10 年人口變遷統計

年度	人口數 (人)	出生 (人)	死亡 (人)	自然增加 率(‰)	移入 (人)	移出 (人)	社會增加 率(‰)
98	140,156	1,094	652	3.22	10,753	6,394	31.74
99	143,481	957	669	2.03	10,495	7,458	21.38
100	146,756	1,196	716	3.31	10,010	7,215	19.26
101	150,687	1,446	739	4.77	10,541	7,317	21.73
102	155,241	1,343	805	3.52	10,928	6,912	26.27
103	158,953	1,383	831	3.51	10,137	6,977	20.12
104	162,221	1,423	870	3.45	9,315	6,600	16.92
105	165,765	1,314	910	2.47	9,265	6,125	19.18
106	169,597	1,248	984	1.58	9,669	6,101	21.29
107	173,502	1,170	1039	0.76	10,337	6,563	22.03

資料來源：新北市政府，本計畫整理。

(三)人口結構

淡水區人口仍以青壯年人口為主，其扶養比與新北市雖差距不大，但扶老比卻略高於新北市平均，顯示淡水區扶養比並未因人口增加而持平，所面臨之高齡化及少子化情形仍劇，扶老比逐漸升高，未來青壯年人口亦可能逐漸減少。

表4-3 淡水區人口結構分析表

年 度	總人 口 (人)	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		依賴人口指數					
		(幼年人口)		(勞動人口)		(老年人口)		淡水區			新北市		
		人數	比例	人數	比例	人數	比例	扶養 比	扶幼 比	扶老 比	扶養 比	扶幼 比	扶老 比
96	132,101	22,288	16.87%	99,059	74.99%	10,754	8.14%	33.36%	22.50%	10.86%	32.53%	22.55%	9.97%
97	135,355	21,758	16.07%	102,213	75.51%	11,384	8.41%	32.42%	21.29%	11.14%	31.86%	21.63%	10.23%
98	140,156	21,418	15.28%	106,632	76.08%	12,106	8.64%	31.44%	20.09%	11.35%	31.30%	20.75%	10.55%
99	143,481	20,721	14.44%	110,082	76.72%	12,678	8.84%	30.34%	18.82%	11.52%	30.40%	19.62%	10.78%
100	146,756	20,152	13.73%	113,183	77.12%	13,421	9.15%	29.66%	17.80%	11.86%	29.90%	18.81%	11.09%
101	150,687	19,971	13.25%	116,241	77.14%	14,475	9.61%	29.63%	17.18%	12.45%	29.93%	18.27%	11.65%
102	155,241	20,121	12.96%	119,440	76.94%	15,680	10.10%	29.97%	16.85%	13.13%	30.29%	17.95%	12.34%
103	158,953	20,206	12.71%	121,722	76.58%	17,025	10.71%	30.59%	16.60%	13.99%	30.89%	17.68%	13.21%
104	162,221	20,029	12.35%	123,640	76.22%	18,552	11.44%	31.20%	16.20%	15.00%	31.29%	17.11%	14.18%
105	165,765	20,132	12.41%	125,235	77.20%	20,398	12.57%	32.36%	16.08%	16.29%	32.38%	16.90%	15.48%
106	169,597	20,135	11.87%	127,016	74.89%	22,446	13.23%	33.52%	15.85%	17.67%	33.51%	16.68%	16.82%
107	173,502	20,263	11.68%	128,756	74.21%	24,483	14.11%	34.75%	15.74%	19.02%	34.71%	16.52%	18.20%

資料來源：新北市民政局；本計畫整理。

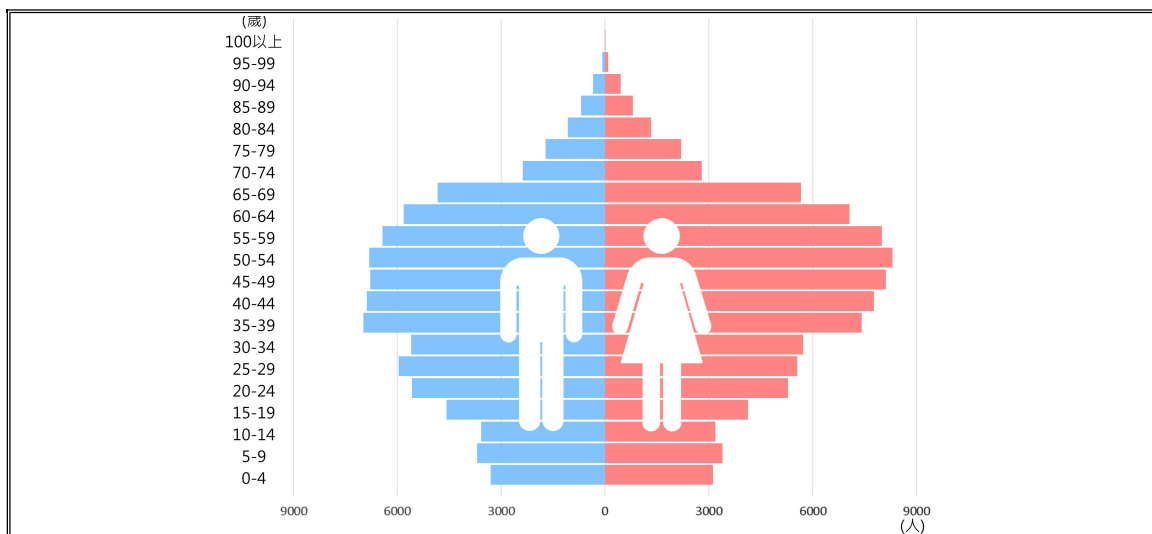
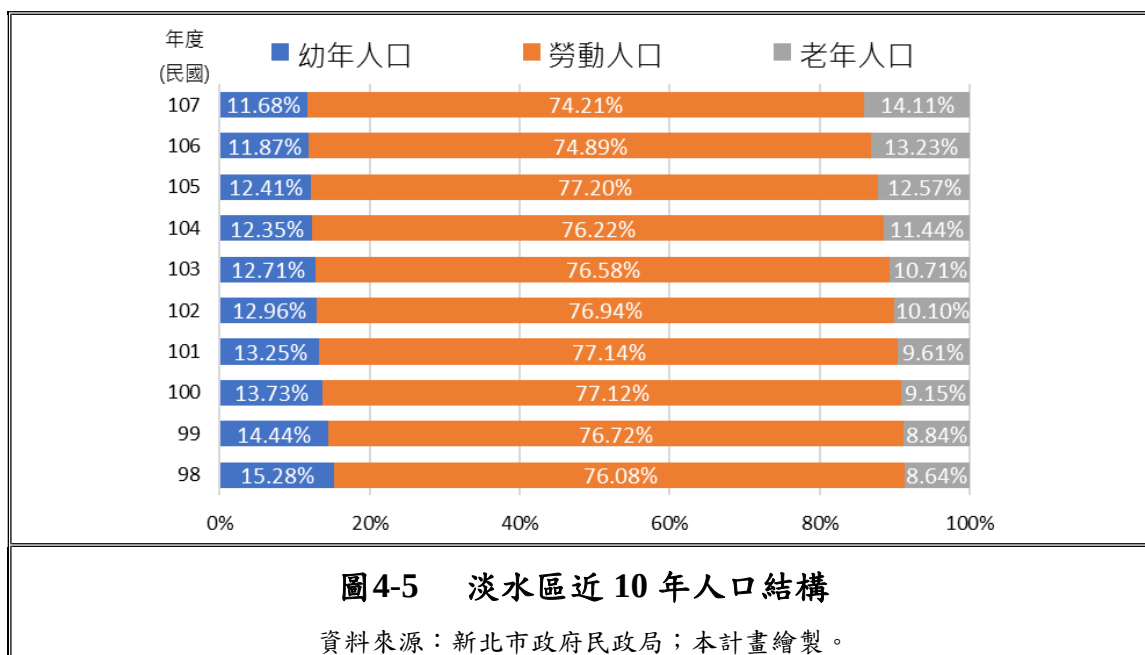


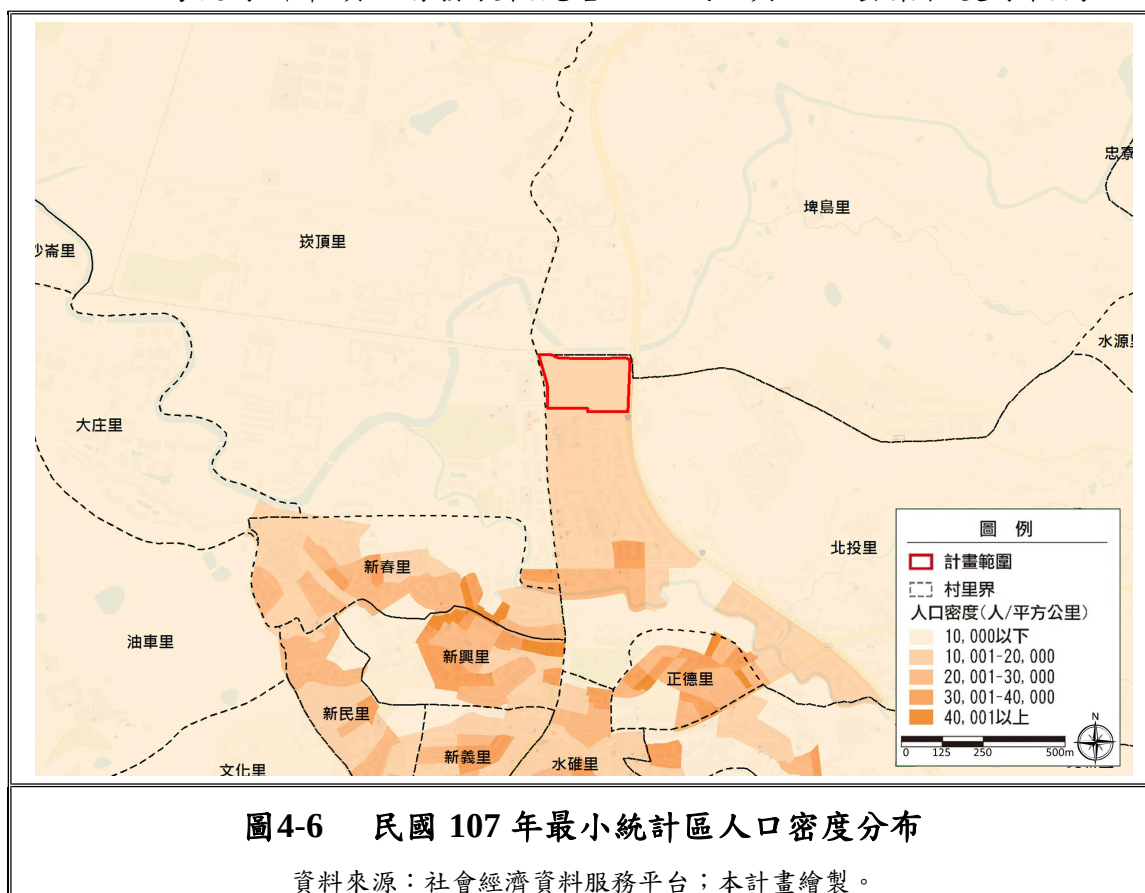
圖4-4 民國 107 年淡水區人口組成

資料來源：新北市政府民政局；本計畫繪製。



(四)人口密度

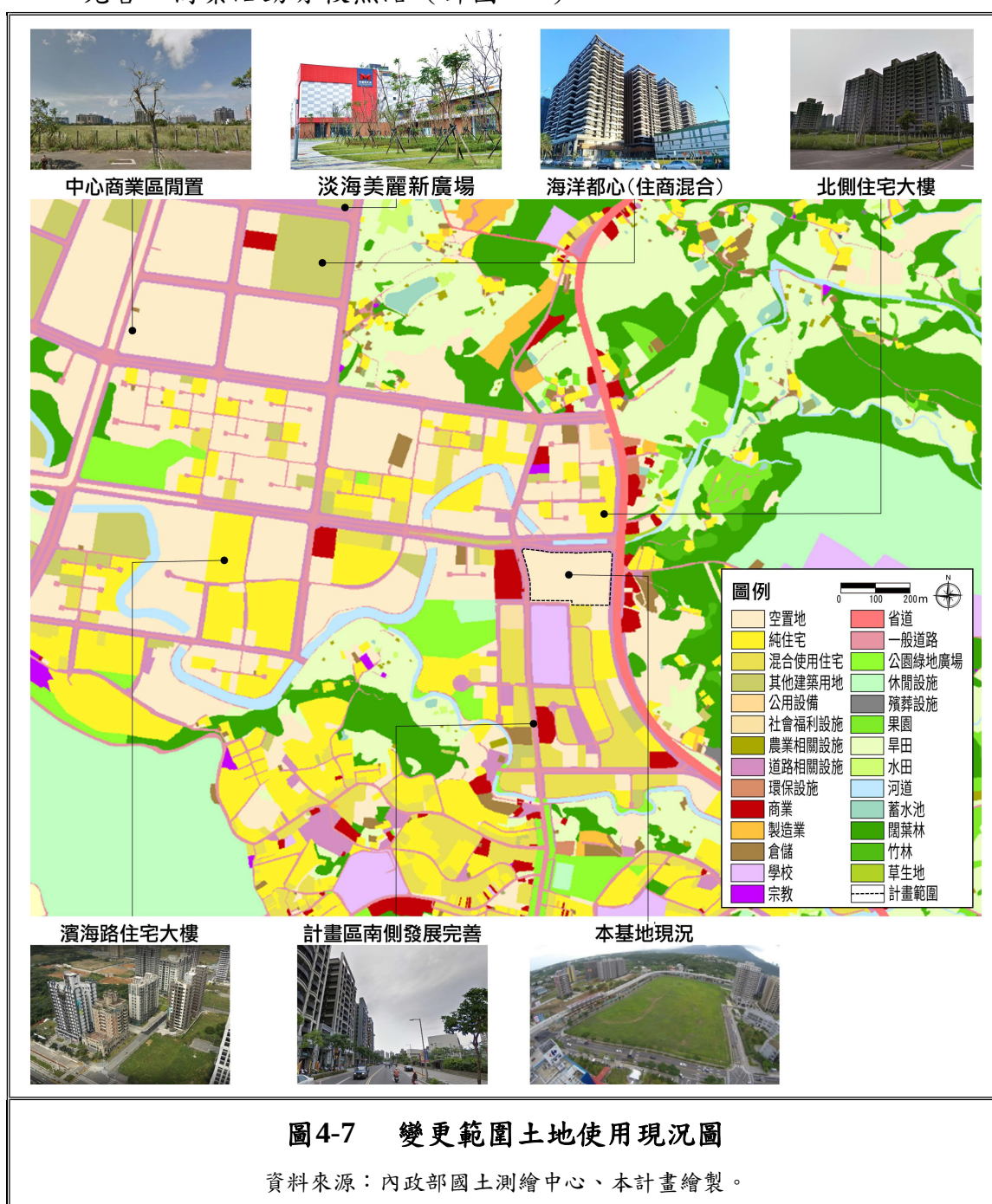
本計畫以內政部統計處建置之一級發布區為單位，檢視每平方公里人口密度。由圖 4-6 顯示，淡海新市鎮市中心區域尚在發展中，人口密度多為 10,000 人/平方公里以下，然而，本計畫南側為淡海新市鎮目前發展較完善之區域，其人口密集程度亦較高。



二、土地使用現況

本計畫周邊土地使用現況，西北側的中心商業區有淡海美麗新廣場，為影城及購物兼具之複合式商場，此外其餘多為住宅大樓建案或閒置使用。

目前商業活動主要集中於本計畫南側的住宅區，除一般餐飲、零售外，也有全聯、寶雅等批發零售賣場等，可提供當地居民一般生活消費需求；此外，本計畫西側有一處鄰里商業區，現況為家樂福賣場。整體而言，淡海地區目前發展集中於本地區及其南側，生活機能較為完善，商業活動亦較熱絡（詳圖 4-7）。



三、公共設施

本計畫區為淡海新市鎮特定區計畫之捷運車站專用區與倉儲批發專用區，檢視周邊 500 公尺範圍內之公共設施包含文小八、機(政)、公八、公十一、變六、綠十等，目前文小八、機(政)、公八、變六已開闢，其中文小八為新市國小、機(政)為淡水區公所、公八為萬坪公園(詳圖 4-8 及表 4-4)。

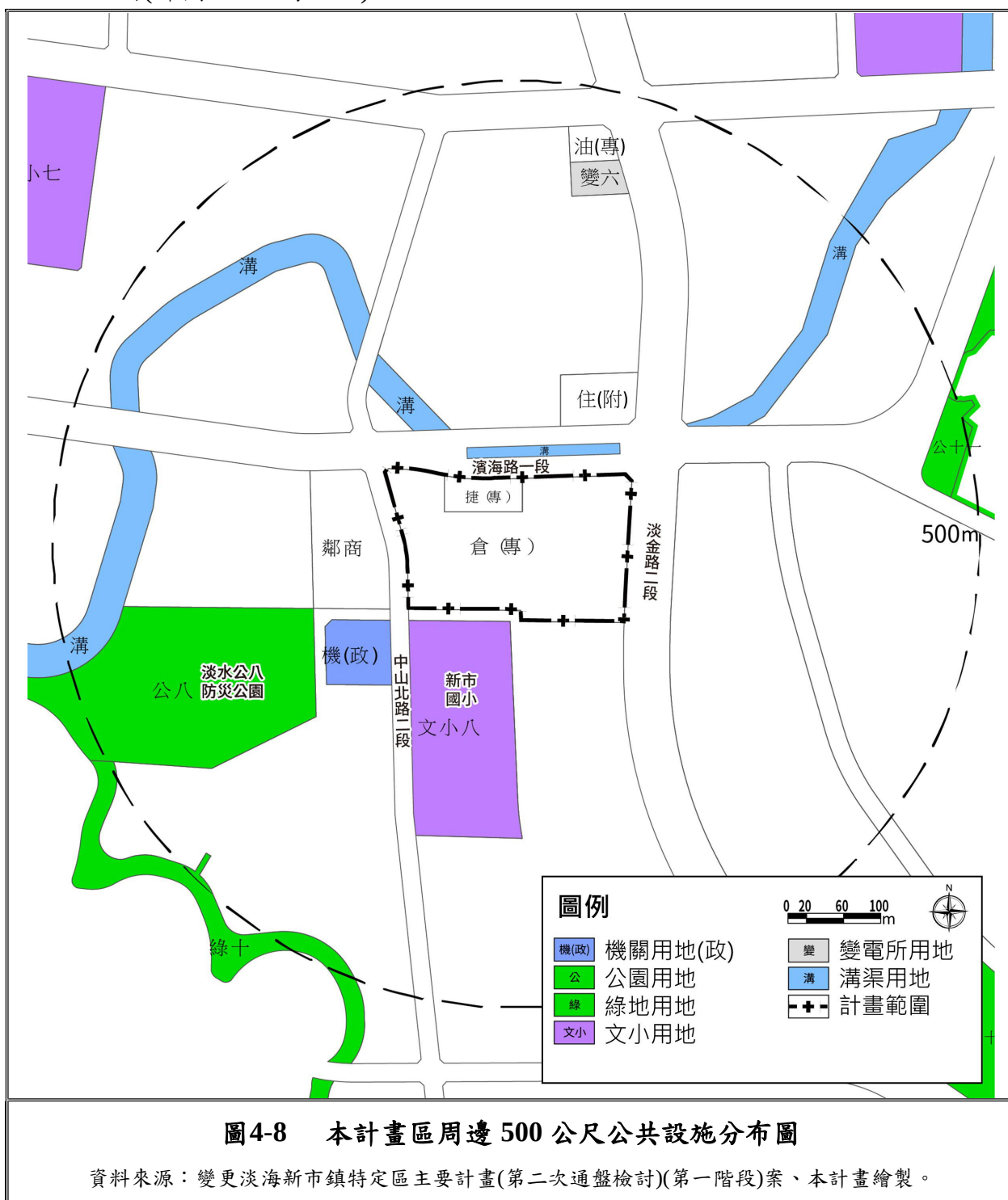


表4-4 本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形

公共設施用地	面積(公頃)	位置	開闢情形	備註
文小八	2.6	公八東側	已開闢	新市國小
機(政)	0.49	公八東側	已開闢	淡水區公所
公八	4.14	文小八西側	已開闢	萬坪公園
公十一	0.84	高爾夫球場專用區西側	未開闢	
變六	0.21	文小七東側	已開闢	
綠十	5.62	主要計畫南側	未開闢	

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案、本計畫整理。

伍、變更理由及內容

一、變更理由

(一)必要性

1. 配合國家重大建設計畫，健全公共服務機能，調整淡海新市鎮發展體質

捷運輕軌建設各項工程陸續開展，輕軌綠山線已於民國 107 年 12 月通車，為淡海新市鎮地區從車行為主的空間使用導向邁向大眾運輸的重要里程碑，原新市鎮以車行為主的空間規劃亦有必要調整。本計畫變更範圍導入「Green TOD」理念，調整為混合型土地利用，期待引入工作、購物、休閒娛樂等機能，促使輕軌使用者在周邊步行範圍內，可滿足基本生活需求；透過場站周邊的完善機能規劃及開發，提倡公共運具之搭乘及自行車之使用率，實現健康生活、低碳永續之規劃理念。

2. 法規適用性質明朗化，有利後續開發利用

本計畫區之北側土地(淡水區公司田段 17 地號)屬「捷運車站專用區」，其使用項目敘述簡要，亦無明訂可採大眾捷運法辦理開發，後續開發面臨法規適用與使用項目不明確之情況，故建議本計畫區之「捷運車站專用區」變更為「捷運開發區」，並載明得依「大眾捷運法」及相關法令辦理土地開發。捷運設施認定方式則回歸大眾捷運法，並參考現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫之中心商業區使用項目明訂「捷運開發區」之使用項目。

3. 結合地區服務與產業發展需求，適度調整土地使用機能與強度

本計畫周邊現況除公共設施，主要為大量的住宅單元，變更範圍現行都市計畫之土地使用分區容許使用項目有限，無法引導複合式商務及新興產業之發展。配合計畫區之發展定位與區域特性，於計畫範圍劃設產業專用區，注入主題休閒、文化創意、藝文展演、辦公會議等多元機能服務，強化地方核心空間之元素，吸引人才進駐，創新產業經濟，帶動地區整體發展，同時與休憩資源相串連結合，擴充觀光

遊憩發展規模、內涵，提升地方吸引力及競爭力，在產業空間佈局上與淡水區發展相互呼應。

為發揮本計畫區最大效益、提供多元公共服務機能與良好人行空間，產業專用區與相鄰「捷運開發區」整體開發之可行性為必要的考量方向，故參考現行淡海新市鎮特定區第一期細部計畫之中心商業區使用項目訂定「產業專用區」之使用項目，並規範住宅使用比例，確保本計畫區之開發能強化淡海新市鎮產業機能，引導車站周邊多元使用。此外，亦參考 TOD 發展理念，適度調升並明確化本計畫可開發強度。

(二)公益性

1. 透過捷運車站土地開發，加值輕軌服務機能

配合淡海輕軌 V07 站之設置與營運，將變更範圍原屬「捷運車站專用區」變更為「捷運開發區」，透過場站開發並規劃作為淡海地區公車轉運據點，實踐輕軌捷運、公車無縫轉乘目標，發揮大眾運輸最大化效益，形成淡海新市鎮的新節點。

2. 滿足地區交通與休閒服務需求，提升活動服務品質

變更範圍鄰接 V07 站且鄰近淡水行政中心、新市國小、國民運動中心、萬坪公園等公共設施與遊憩空間，本次變更可提供周邊地區居民各項轉運、餐飲與購物服務需求，提升居民與遊客消費便利性。此外，全區規劃之開放空間，亦能提供地方居民與遊客休閒遊憩使用。

3. 規劃串連周邊開放空間，建置完整人行空間，提升大眾運輸系統使用率

捷運開發區以立體連通設施串連 V07 站高架站體，產業專用區之法定建蔽率及容積率較低，且其腹地廣大，可結合周邊各人潮聚集點與開放空間，並透過後續招商開發規劃，規劃變更範圍與周邊開放空間之串連，創造本區為都市重要的節點空間，強化計畫區景觀自明性。

綜上所述，為強化「捷運車站專用區」及「倉儲批發專用區」之使用機能，建構優質大眾運輸環境與景觀品質，爰辦理本次都市計畫變更作業。

二、未來開發構想

(一)未來開發構想

依行政院民國 102 年 3 月核定之淡海輕軌運輸系統綜合規劃報告，本計畫捷運車站專用區為淡海輕軌 G04 站(即今 V07 站)之捷運土地開發基地，設置包含出入口、轉乘等捷運設施。

本計畫變更範圍除提供上開機能以符合綜合規劃之核定內容，亦依前次主要計畫通盤檢討所載配合措施，因應新市鎮未來人口及產業引進，整體考量捷運系統與聯外交通動線之規劃，以提供商業與產業辦公空間為主，提供兼具外需之觀光休閒、產業發展機能，以及內需之地區生活所需機能，並以優質步行與開放空間串連變更範圍周邊各項服務節點。

(二)開發量體

本計畫範圍未來開發量體將依據細部計畫規定之「捷運開發區」及「產業專用區」發展強度與使用機能進行開發。

(三)與淡海輕軌 V07 站立體聯通

配合變更範圍北側淡海輕軌 V07 淡水行政中心站高架站體，未來開發之相關配置原則如下：

1. 毗鄰 V07 站開發量體以設置立體聯通設施串連淡海輕軌 V07 淡水行政中心站為原則。
2. 變更範圍內量體依實際需求設置立體聯通設施，提高整體人行動線串連便利性。
3. 自行車停車空間、提供公共自行車必要設施空間(如 Youbike 租借據點空間)與留設行人/自行車共道空間，提高基地與周邊公園用地(萬坪公園)與各項公共服務機能(如國民運動中心)之串連便利性。
4. 基地出入口與人行動線應考量與周邊淡海輕軌 V07 站，及相關轉運設施之串連性、引導性。
5. 應考量與周邊環境界面之相容性，並採無障礙環境設計。

三、變更內容

變更淡海新市鎮特定區主要計畫位置、面積分別如表 5-1 及圖 5-1 所示，變更前後土地使用面積如表 5-2 所示。

表5-1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	機(政)東側、濱海路南側	捷運車站專用區 (0.30 公頃)	捷運開發區 (0.30 公頃)	1.配合國家重大輕軌建設之推動並參考大法官釋字第 732 號精神及行政院民國 108 年 7 月 11 日第 3659 次會議決議之「大眾捷運法」部分條文修正草案，該草案將劃定開發之土地，於草案第 7 條第 2 項命名為「捷運開發區」，促使後續開發法規適用更為明確。 2.促使新北市各捷運線辦理場站開發之土地使用分區統一名稱，以正確區隔其與一般捷運設施系統之公共設施系統用地之差異。 3.土地結合捷運設施進行開發，有助於完善大眾運輸服務機能，提升基地公益性。
2	機(政)東側、文小八北側、濱海路南側、淡金公路西側	倉儲批發專用區 (3.38 公頃)	產業專用區 (3.38 公頃)	1.依據基地現況與周邊需求機能，結合 TOD 發展理念，開發不建議限縮於倉儲批發業，應透過各類產業空間之增加，確實引入人潮，增加大眾運輸運次。 2.考量現代化產業與樣態多元，基地範圍廣大且具區位優勢，透過適度放寬未來可進駐之產業類別，增加後續規劃招商之彈性。

註：表內面積以地政單位實地分割測量面積為準。

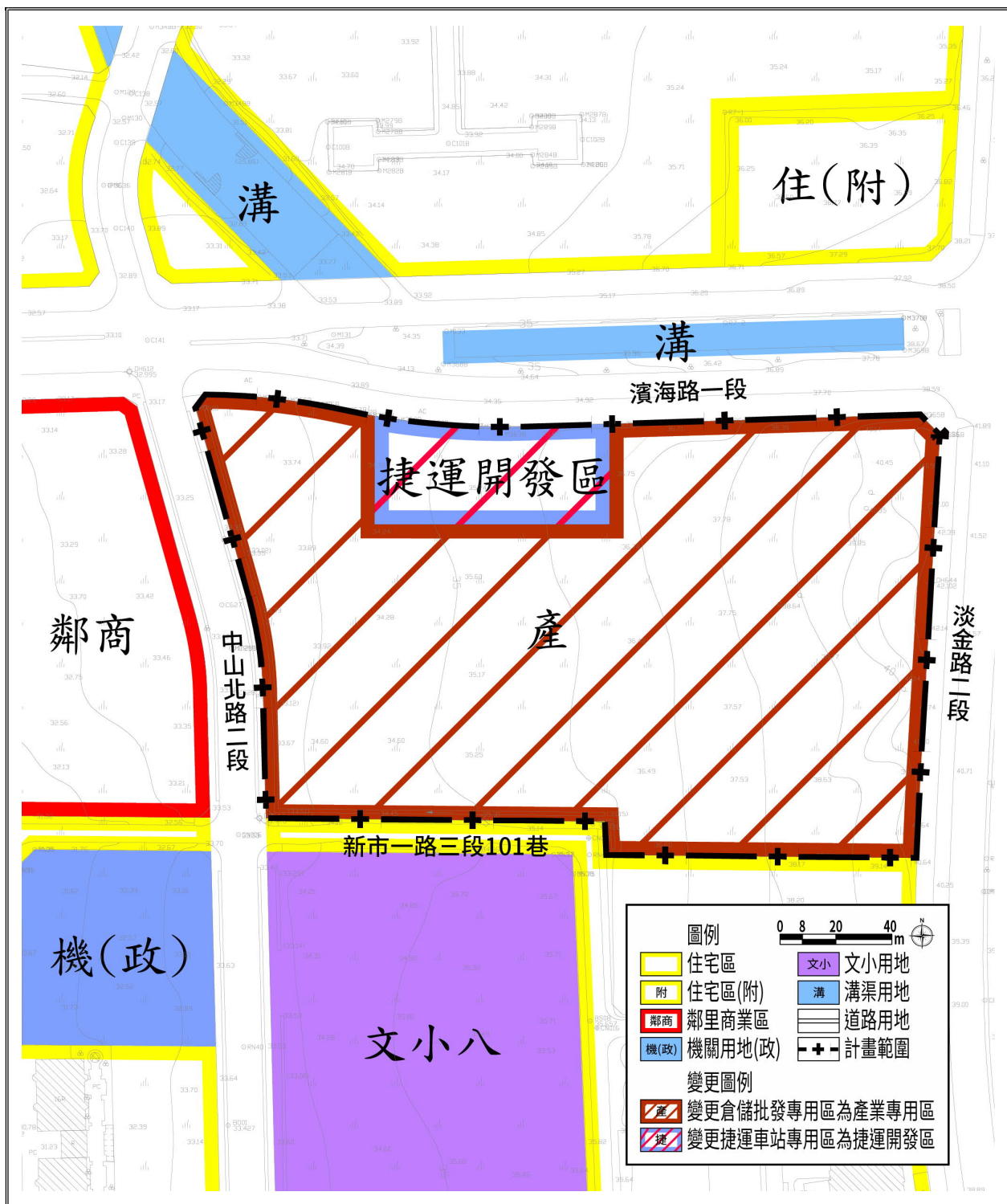


圖5-1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案變更內容示意圖

表5-2 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案變更前後面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本計畫變更增 減面積(公頃)	變更後	
				面積(公頃)	估計畫總面積 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	692.25		692.25	39.59
	住宅區（附）	0.45		0.45	0.03
	中心商業區	84.97		84.97	4.86
	海濱商業區	31.54		31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60		13.60	0.78
	政商混合區	5.66		5.66	0.32
	產業專用區	101.85	3.38	105.23	6.02
	行政區	1.02		1.02	0.06
	文教區	7.08		7.08	0.40
	保存區	1.99		1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47		150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90		29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05		13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46		9.46	0.54
	車站專用區	2.94		2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39		4.39	0.25
	醫療專用區	2.60		2.60	0.15
	倉儲批發專用區	3.38	-3.38	0.00	0.00
	電信事業專用區	0.35		0.35	0.02
	加油站專用區	0.64		0.64	0.04
	第一類型郵政專用區	0.44		0.44	0.03
	捷運車站專用區	1.40	-0.30	1.10	0.06
	捷運開發區	0.00	0.30	0.30	0.02
	小計	1,159.43		1,159.43	66.30
公共 設施 用地	機關用地	18.94		18.94	1.08
	文小用地	32.37		32.37	1.85
	文中用地	26.92		26.92	1.54
	文高用地	16.29		16.29	0.93
	公園用地	105.94		105.94	6.06
	體育公園用地	25.08		25.08	1.43
	體育場用地	6.36		6.36	0.36
	綠地	22.44		22.44	1.28
	廣場用地	0.72		0.72	0.04
	停車場用地	1.01		1.01	0.06
	變電所用地	5.75		5.75	0.33
	捷運變電所用地	0.14		0.14	0.01
	電信事業用地	0.69		0.69	0.04
	自來水事業用地	2.15		2.15	0.12
	污水處理廠用地	16.28		16.28	0.93
	垃圾焚化爐用地	10.81		10.81	0.62
	捷運機廠用地	4.26		4.26	0.24
	瓦斯用地	0.90		0.90	0.05
	溝渠用地	27.68		27.68	1.58
	道路用地	218.22		218.22	12.48
	園道用地	41.24		41.24	2.36
	捷運系統用地	5.13		5.13	0.29
	小計	589.32		589.32	33.70
	合計		1,748.75		1,748.75

註：表內原計畫面積係依據變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案及歷次個案變更都市計畫書之面積為準。

陸、變更後計畫

本計畫變更後，產業專用區可發揮鄰近捷運車站優勢，引入多元產業與複合機能，建構引導大眾捷運導向之職、住、遊等完善都市發展空間；捷運開發區可配合淡海輕軌之捷運車站設置，適時提供必要性設施與服務機能，形塑淡海新市鎮之重要地標節點。

淡海新市鎮特定區主要計畫之捷運開發區面積為 0.30 公頃，產業專用區面積為 105.23 公頃；主要計畫總面積為 1,748.75 公頃，各土地使用分區面積詳表 6-1。

表6-1 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案土地使用分區及公共設施用地面積明細表

項目		面積(公頃)	估計畫面積比例(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	692.25	39.59	
	住宅區(附)	0.45	0.03	
	中心商業區	84.97	4.86	
	海濱商業區	31.54	1.80	
	鄰里商業區	13.60	0.78	
	政商混合區	5.66	0.32	
	產業專用區	105.23	6.02	
	行政區	1.02	0.06	
	文教區	7.08	0.40	
	保存區	1.99	0.11	
	海濱遊憩區	150.47	8.60	
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71	
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75	
	私立新埔工專用地	9.46	0.54	
	車站專用區	2.94	0.17	
	藝術文化專用區	4.39	0.25	
	醫療專用區	2.60	0.15	
	電信事業專用區	0.35	0.02	
	加油站專用區	0.64	0.04	
	第一類型郵政專用區	0.44	0.03	
	捷運車站專用區	1.10	0.06	
	捷運開發區	0.30	0.02	
	小計	1,159.43	66.30	
公共 設施 用地	機關用地	18.94	1.08	
	文小用地	32.37	1.85	
	文中用地	26.92	1.54	
	文高用地	16.29	0.93	
	公園用地	105.94	6.06	
	體育公園用地	25.08	1.43	
	體育場用地	6.36	0.36	
	綠地	22.44	1.28	
	廣場用地	0.72	0.04	
	停車場用地	1.01	0.06	
	變電所用地	5.75	0.33	
	捷運變電所用地	0.14	0.01	
	電信事業用地	0.69	0.04	
	自來水事業用地	2.15	0.12	
	污水處理廠用地	16.28	0.93	
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62	
	捷運機廠用地	4.26	0.24	
	瓦斯用地	0.90	0.05	
	溝渠用地	27.68	1.58	
	道路用地	218.22	12.48	
	園道用地	41.24	2.36	
	捷運系統用地	5.13	0.29	
	小計	589.32	33.70	
合計		1,748.75	100.00	

註：表內面積以地政單位實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整製作。

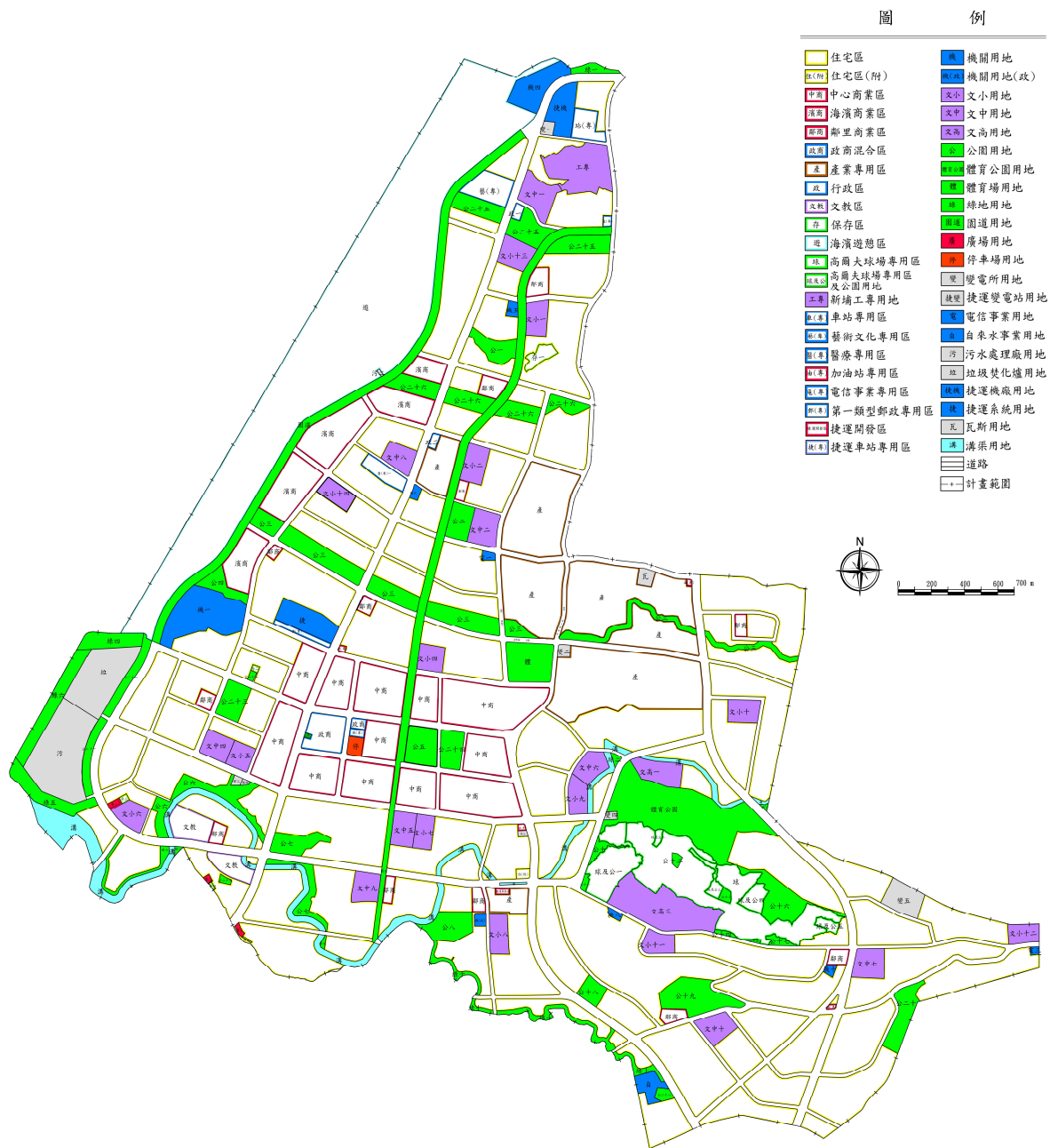


圖6-1 變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖

柒、實施進度及經費

變更範圍皆已完成區段徵收，並於民國 92 年完成土地登記，現況皆為中華民國所有，管理單位為內政部營建署。於本案主要計畫及細部計畫變更完成後，得適用新市鎮開發條例及其相關規定、大眾捷運法及其相關規定、促進民間參與公共建設法及其相關規定等，辦理土地開發事宜。

附件一 地籍圖謄本

新北市淡水區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國110年09月30日10時44分 收件號：110FE036073
土地坐落：新北市淡水區公司田段17,17-1,17-2地號共3筆



列印人員：王樂瑋



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

查驗碼：110FE036073PIC18213C0BD7D7B4B9AA610C5FB9715

附件二 土地登記簿謄本

土地建物查詢資料

新北市淡水區公司田段 0017-0000地號

資料查詢時間：民國110年09月30日10時44分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國105年09月02日

登記原因：逕為分割

地目：(空白)

等則：--

面積：****3,011.24平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月 公告土地現值：***28,400元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：因分割增加地號：0017-0001地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0001

登記日期：民國092年08月21日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國092年06月29日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：內政部營建署

統一編號：04191945

住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：109年01月****4,400.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理區段徵收登記

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：王樂瑋

收件號：110FE036073

查驗號碼：110FE036073REGB5EDB40686C94B1789D14F77EB865

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

新北市淡水區公司田段 0017-0001地號

資料查詢時間：民國110年09月30日10時44分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國110年08月19日

登記原因：分割

地目：(空白)

等則：--

面積：***26,790.45平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月 公告土地現值：***39,800元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：分割自：0017-0000地號

因分割增加地號：0017-0002地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0001

登記日期：民國092年08月21日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國092年06月29日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：內政部營建署

統一編號：04191945

住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：109年01月****6,000.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理分割登記

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：王樂瑋

收件號：110FE036073

查驗號碼：110FE036073REGB5EDB40686C94B1789D14F77EB865

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



土地建物查詢資料

新北市淡水區公司田段 0017-0002地號

資料查詢時間：民國110年09月30日10時44分

頁次：1

土地標示部

登記日期：民國110年08月19日

登記原因：分割

地目：(空白)

等則：--

面積：****7,000.00平方公尺

使用分區：(空白)

使用地類別：(空白)

民國110年01月 公告土地現值：***39,800元/平方公尺

地上建物建號：(空白)

其他登記事項：分割自：0017-0001地號

土地所有權部

(0001) 登記次序：0001

登記日期：民國092年08月21日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國092年06月29日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住址：(空白)

管理者：內政部營建署

統一編號：04191945

住址：(空白)

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---(空白)字第-----號

當期申報地價：109年01月****6,000.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理分割登記

〈 資料顯示完畢 〉

列印人員：王樂瑋

收件號：110FE036073

查驗號碼：110FE036073REGB5EDB40686C94B1789D14F77EB865

本查詢資料結果之處理及利用應依個人資料保護法相關規定辦理。



附件三 土地使用分區證明

新北市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書

申請人	新北市政府捷運工程局	新北淡工字第1100001108號
		中華民國一一〇年十一月十八日

復臺端中華民國110年11月17日申請查核 淡水區 共3筆土地之使用分區案。

地號	都市計畫案名(發布實施日期)	備註
	土地使用分區(或公共設施用地)	
公司田段 17-1, 17-2	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)(103年2月7日).	土地取得(開發)方式為「區段徵收」，非屬公共設施保留地
	倉儲批發專用區	
公司田段 17	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(第一次通盤檢討)(103年2月7日).	土地取得(開發)方式為「區段徵收」，非屬公共設施保留地
	捷運車站專用區	
(以下空白)		

其他備註事項

備註：一、本案依照分層負責規定授權承辦人員核發。 二、地籍更新時間：110/11/12

說明：一、所核發之都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍套繪圖核對僅供參考，若作為實施之依據應依據現況指示建築線為準。
 二、本證明書係就申請地號查核都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)，並依申請書勾選內容加註公共設施用地是否為公共設施保留地及土地取得(開發)方式，相關使用限制規定，仍應依都市計畫規定辦理，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。未發布細部計畫地區應依都市計畫法第十七條規定辦理。
 三、本證明書有效期間八個月，證明書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容變更，應以變更內容為準，不再另行通知。
 四、申請基地如位於整體開發地區，其整體開發方式、公設負擔比及其他規定，請依都市計畫規定辦理。
 五、104年9月17日前核准之容積移轉案件尚未加註於本證明書，如需查詢請逕洽新北市政府城鄉發展局。
 六、如需查閱都市計畫書圖內容請至新北市城鄉服務網 (<https://urban.planning.ntpc.gov.tw/ntpcURInfo/>) 都計書圖查詢功能項下查詢。

新北市政府



附件四 准予辦理都市計畫迅行變更同意函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：曾姿富
聯絡電話：02-87712716
電子郵件：fu@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國108年12月6日
發文字號：內授營鎮字第1080822343號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府為辦理「淡海輕軌運輸系統V07淡水行政中心站開發建設」1案，報請本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴府108年11月26日新北府城都字第1082176265號函。
- 二、本案既經貴府於108年11月13日認定為配合貴府興建之重大交通建設，本部原則同意貴府依旨揭條款辦理個案變更淡海新市鎮特定區主要計畫，惠請依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第4點規定製作座談會說明資料，併同變更草案計畫書45份、計畫圖15份送本部營建署，俾憑辦理座談會及後續公開展覽事宜。

正本：新北市政府
副本：本部營建署(都市計畫組、新市鎮建設組)

交換戳記
108/12/06 16:38

內 營	政 建	部 署
承	辦	人 員
業	務	主 管