

變更淡海新市鎮特定區主要計畫
(垃圾焚化爐用地及部分公園用地
為產業專用區)案
計畫書

變更機關:內 政 部

中華民國 112 年 1 月

變更淡海新市鎮特定區主要計畫(垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區)案計畫書

中華民國一〇〇年一月

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(垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區)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	
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	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	
	公開展覽說明會	
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	

目錄

壹、	緒論	1
一、	計畫緣起	1
二、	法令依據	1
三、	變更位置及範圍	2
四、	土地權屬	4
貳、	上位及相關計畫	5
一、	上位計畫	5
二、	相關計畫	6
三、	重大建設	6
參、	現行計畫概要	8
一、	發布實施經過	8
二、	計畫範圍與年期	8
三、	計畫人口及密度	9
四、	土地使用分區計畫	9
肆、	實質發展現況分析	12
一、	人口現況	12
二、	土地使用現況	15
三、	公共設施	16
四、	產業發展概況	18
五、	自然環境現況	21
六、	交通系統現況	23
伍、	變更理由及內容	24
一、	變更理由	24
一、	變更內容	25
陸、	變更後計畫	29
一、	土地使用分區計畫	29
二、	公共設施計畫	29
柒、	實施進度及經費	33
附件一	地籍圖謄本	
附件二	土地登記簿謄本	

圖目錄

圖 1	垃圾焚化爐用地位置示意圖	2
圖 2	變更範圍示意圖	3
圖 3	土地權屬示意圖	4
圖 4	新北市空間發展願景示意圖	6
圖 5	淡海輕軌路網圖	7
圖 6	現行淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	11
圖 7	近 10 年人口成長率折線圖	13
圖 8	近 10 年人口數折線圖	13
圖 9	淡水區近 10 年人口結構圖	15
圖 10	基地現況示意圖	16
圖 11	本計畫區周邊 500 公尺公共設施分布圖	17
圖 12	地質敏感區示意圖	21
圖 13	淹水潛勢示意圖	22
圖 14	海嘯溢淹潛勢示意圖	22
圖 15	本計畫周邊交通系統示意圖	23
圖 16	變更內容示意圖	26
圖 17	變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖	31
圖 18	變更後計畫範圍示意圖	32

表目錄

表 1	基地土地權屬表.....	4
表 2	淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表.....	8
表 3	現行計畫土地使用面積表.....	9
表 4	近 10 年人口趨勢.....	12
表 5	淡水區近 10 年人口變遷統計.....	14
表 6	淡水區近 10 年人口結構統計.....	14
表 7	本計畫區周邊 500 公尺公共設施開闢情形.....	17
表 8	新北市各行政區工廠登記家數及主要產業概況表.....	18
表 9	淡水區、新北市登記工廠業別統計表.....	19
表 10	變更內容綜理表.....	25
表 11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(垃圾焚化爐用地及部分公 園用地為產業專用區)案變更前後面積對照表.....	27
表 12	變更後土地使用面積表.....	30

壹、緒論

一、計畫緣起

為提供適宜價位之住宅，紓解臺北都會區人口膨脹壓力，故民國 80 年臺灣省政府發布公告實施「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」，民國 81 年內政部發布公告實施「訂定淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」。後續民國 89 年、民國 102 年配合都市實際發展需求進行第一次通盤檢討及第二次通盤檢討。

目前淡水區已規劃之垃圾焚化爐足夠供給淡海新市鎮開發完成後人口使用，未來新市鎮內無興建垃圾焚化爐使用需求，計畫區內垃圾焚化爐用地劃設至今仍未開闢，配合新北市為製造業重鎮之產業特性，國土空間發展策略計畫將淡海新市鎮產業目標規劃為經貿核心、創研及高科技產業等定位，形成「西部創新發展軸」，又淡海輕軌通車與未來 113 年淡江大橋完工後，淡海新市鎮可聯繫桃園機場與臺北港，使新市鎮內產業用地需求提高。

再考量淡海新市鎮開發經費屬自償性質，且新市鎮開發基金已全數投入淡海新市鎮交通建設，未來 10 年皆有資金需求，產業專用區招商營運後，其盈餘亦能挹注新市鎮開發基金，以促進整體發展，綜上，本案考量待售土地活化，並配合淡海新市鎮實際發展需求及上位相關計畫指導，變更垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區，俾利土地資源有效利用。

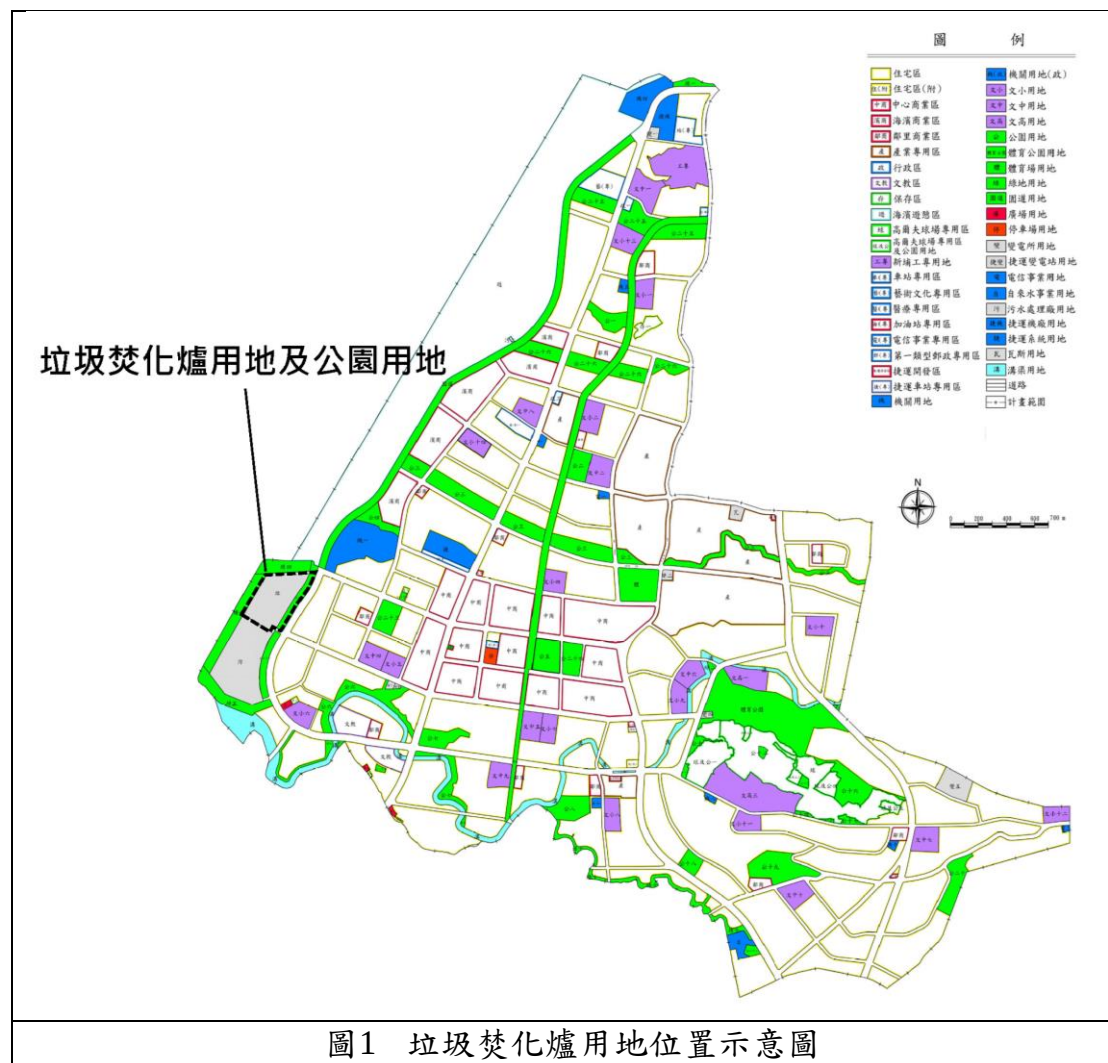
二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款之規定辦理。

三、變更位置及範圍

(一)計畫位置

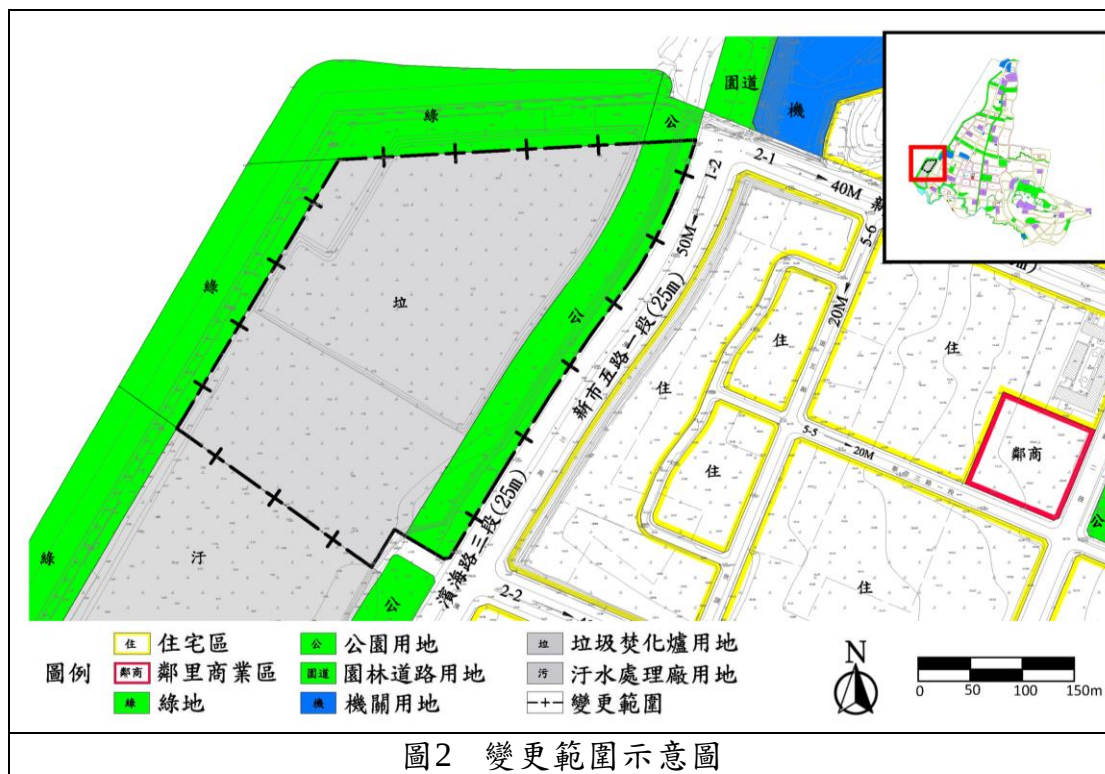
本計畫變更位置位於新北市淡水區，變更範圍東側臨濱海路三段，南側為汙水處理廠用地，為垃圾焚化爐用地及部分公園用地(詳圖 1)。



資料來源：本計畫彙整。

(二)變更範圍

申請變更範圍(詳圖 2)為淡海段 246、248、249 地號合計 3 筆土地，屬淡海新市鎮特定區計畫內之垃圾焚化爐用地及部分公園用地，面積合計為 13.19 公頃。



資料來源：本計畫彙整。

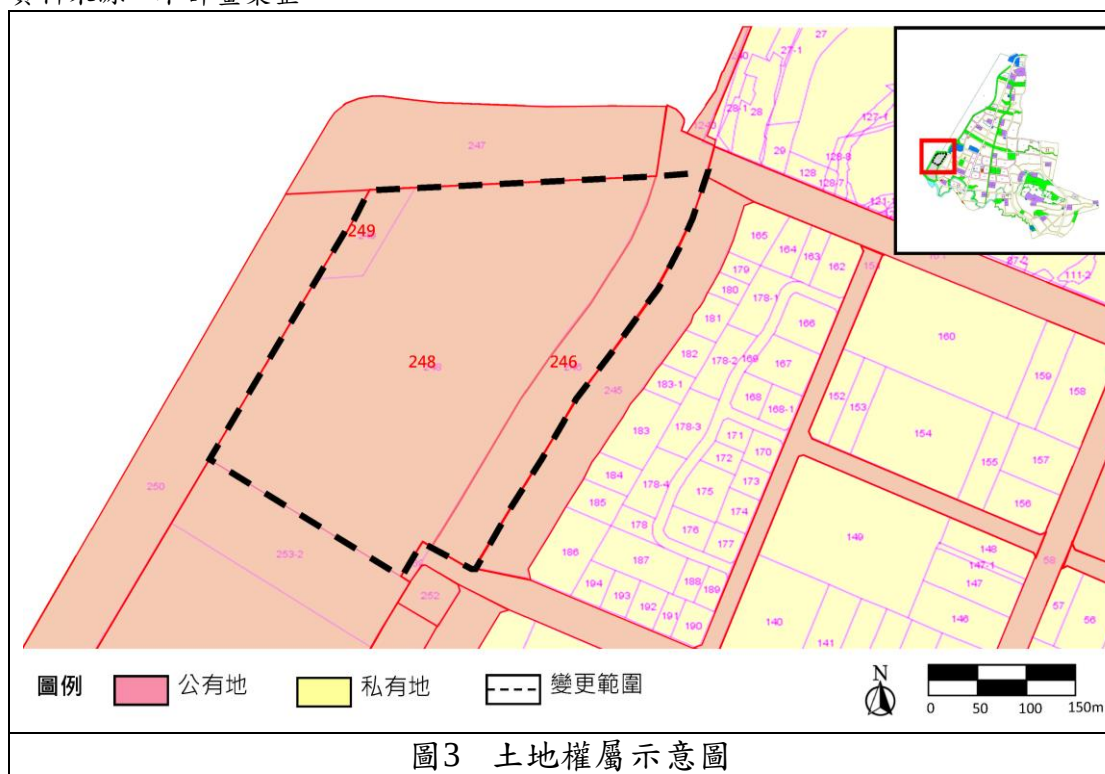
四、土地權屬

變更範圍全區土地所有權人為中華民國，管理機關為內政部營建署，面積約 13.19 公頃，如表 1、圖 3 所示。

表1 基地土地權屬表

編號	地段	地號	面積(m ²)	面積(公頃)	土地使用分區	所有權人	管理者	備註
1	淡海 段	246	24,293.78	2.43	公園用地	中 華 民 國	內政部 營建署	
2		248	103,157.53	10.32	垃圾焚化 爐用地			-
3		249	4,400.00	0.44				
合計			131,851.31	13.19	-	-	-	-

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

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）

民國 82 年，頒布實施「振興經濟方案」，指示檢討修訂「國土綜合開發計畫」及研擬「國土綜合開發計畫法」，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」，經決議後研擬有關「國土綜合開發計畫法」（草案），惟三度將該法草案函送立法院均未完成立法作業。

為達成「國土綜合開發計畫」之指導功能，於民國 91 年研訂「國土計畫法」草案，民國 105 年施行，希望促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，復育環境敏感與國土破壞地區。

(二)全國國土計畫（民國 107 年）

依「國土計畫法」規定，施行後兩年內應公告實施「全國國土計畫」，民國 107 年 4 月公告實施，作為後續地方政府，擬定直轄市、縣（市）國土計畫及國土功能分區的上位指導原則，訂定可發展與不可發展土地的劃分原則，達成適地適用，落實國土永續發展。

(三)新北市國土計畫(民國 110 年)

新北市國土計畫作為都市計畫、國家公園計畫、部門計畫及功能分區分類劃設之上位計畫，指導新北市資源保育與空間利用，以「親生命、活生產、安生活、新生態」作為計畫目標，依循北北基宜區域生活圈協同發展架構，都會核心分布於溪北、溪南策略區，以環城六珠鍊為都會核心發展邊界，藉由跨域運輸基盤系統，強化與地方產業紋理節點之鏈結(詳圖 4)。



圖4 新北市空間發展願景示意圖

資料來源：新北市國土計畫，110 年。

二、相關計畫

(一)臺北港特定區計畫(民國 94 年)

為配合北部地區需要發展成國際商港(基隆港之輔助港)，並成為重要的貨物吞吐集散中心，提高周邊土地利用價值，促進地方繁榮，於民國 94 年將臺北港及毗鄰之八里區土地規劃為臺北港特定區。位於新北市淡水河左岸的臺北港特定區可配合淡江大橋與輕軌捷運連接淡水河右岸之淡海新市鎮，成為國際級港灣新都。

三、重大建設

(一)淡海輕軌運輸系統(民國 102 年)

過往以單核心發展的臺北都會地區因市中心成長壓力，導致交通擁擠、都市功能衰退，配合淡海新市鎮開發轉移人口、產業及資源遷入目標，規劃淡海輕軌運輸系統，完善聯外大眾運輸，目前淡海輕軌綠山線與藍海線第一期分別於民國 107 年及 109 年通車營運，紓解臺 2 線交通負荷，加速淡水地區及淡海新市鎮區域發展。



資料來源：新北市政府捷運工程局。

(二)淡江大橋建設計畫(民國 103 年)

有鑑於北部濱海地區發展及區域公路交通服務水準低落，於淡水河口規劃連通淡水河兩岸之大橋，並於民國 103 年核定辦理「淡江大橋建設計畫」，計畫預計民國 113 年 12 月完工，興建完工後可在八里、淡水兩地直接通行，減少往返交通時間，不必繞至關渡大橋，淡江大橋未來可成為淡海新市鎮主要聯外道路之一。

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。

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 3 次都市計畫變更，詳表 2。

表2 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	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 年 11 月 18 日
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 年 5 月 4 日
3	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	111 年 1 月 13 日
4	變更淡海新市鎮特定區主要計畫（政商混合區為中心商業區及住宅區）案	111 年 1 月 13 日

註：截至民國 111 年 12 月

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、計畫人口及密度

依據「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」檢討，淡海新市鎮主要計畫之計畫人口為 30 萬人。

四、土地使用分區計畫

(一)土地使用分區

本計畫區之主要計畫中分別劃設住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、產業專用區、行政區及文教區等，分區面積合計 1,159.43 公頃，占本計畫區面積之 66.30%。

(二)公共設施用地

公共設施用地包括機關用地、文小用地、文中用地、文高用地、公園用地、體育公園用地及綠地等，用地面積合計 589.32 公頃，占本計畫區面積之 33.70%。土地使用分區及面積詳見表 3，使用分區圖詳見圖 6。

表3 現行計畫土地使用面積表

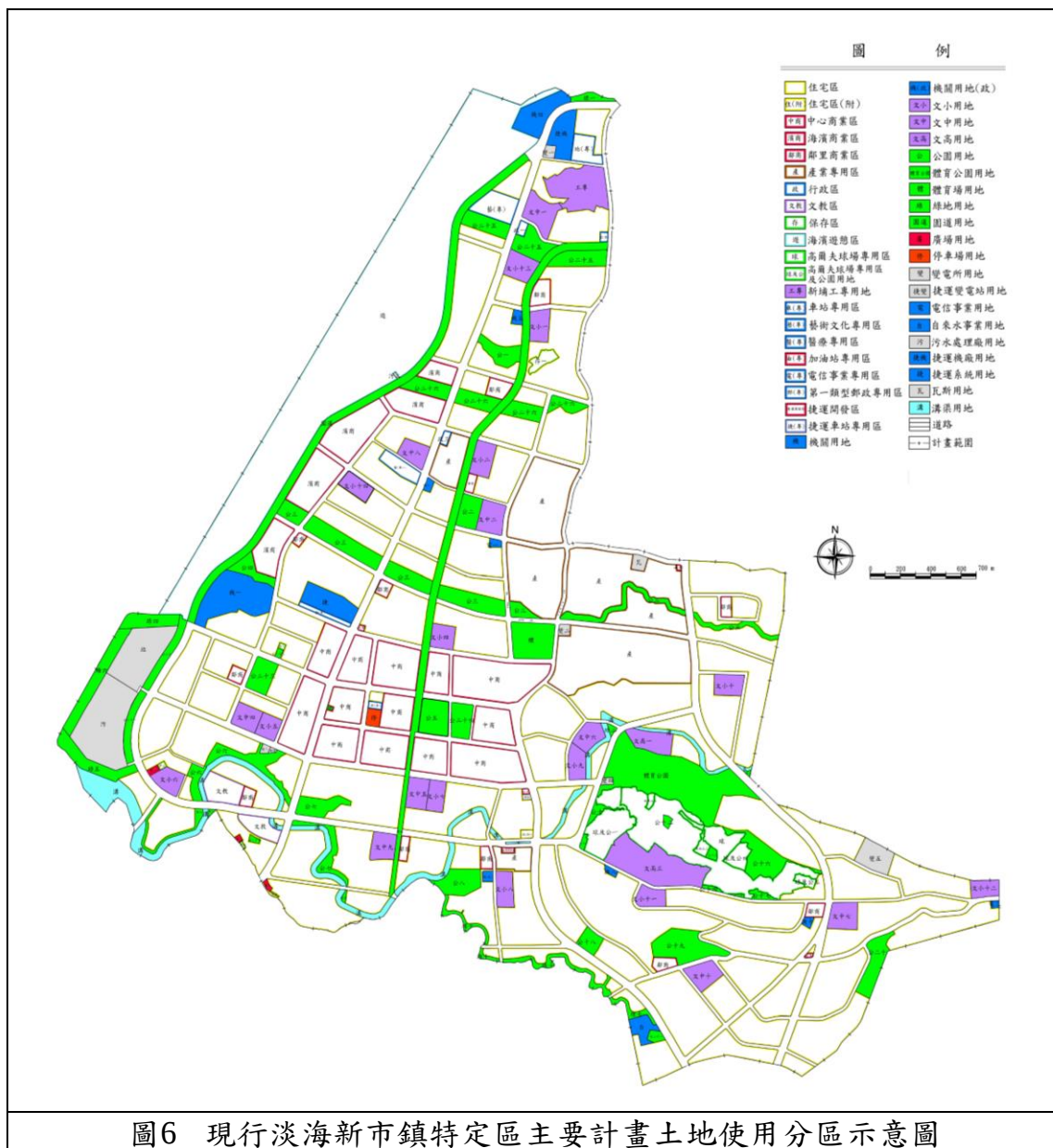
項目		現行計畫面積 (公頃)	估計畫總面積百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	692.83	39.62
	住宅區(附)	0.45	0.03
	中心商業區	90.05	5.15
	海濱商業區	31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60	0.78
	產業專用區	105.23	6.02
	行政區	1.02	0.06
	文教區	7.08	0.40
	保存區	1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46	0.54
	車站專用區	2.94	0.17
	藝術文化專用區	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

項目		現行計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百分比 (%)
	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
計畫總面積		1,748.75	100.00

註：實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫（政商混合區為中心商業區及住宅區）

案。



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)案及歷次個案變更。

肆、實質發展現況分析

一、人口現況

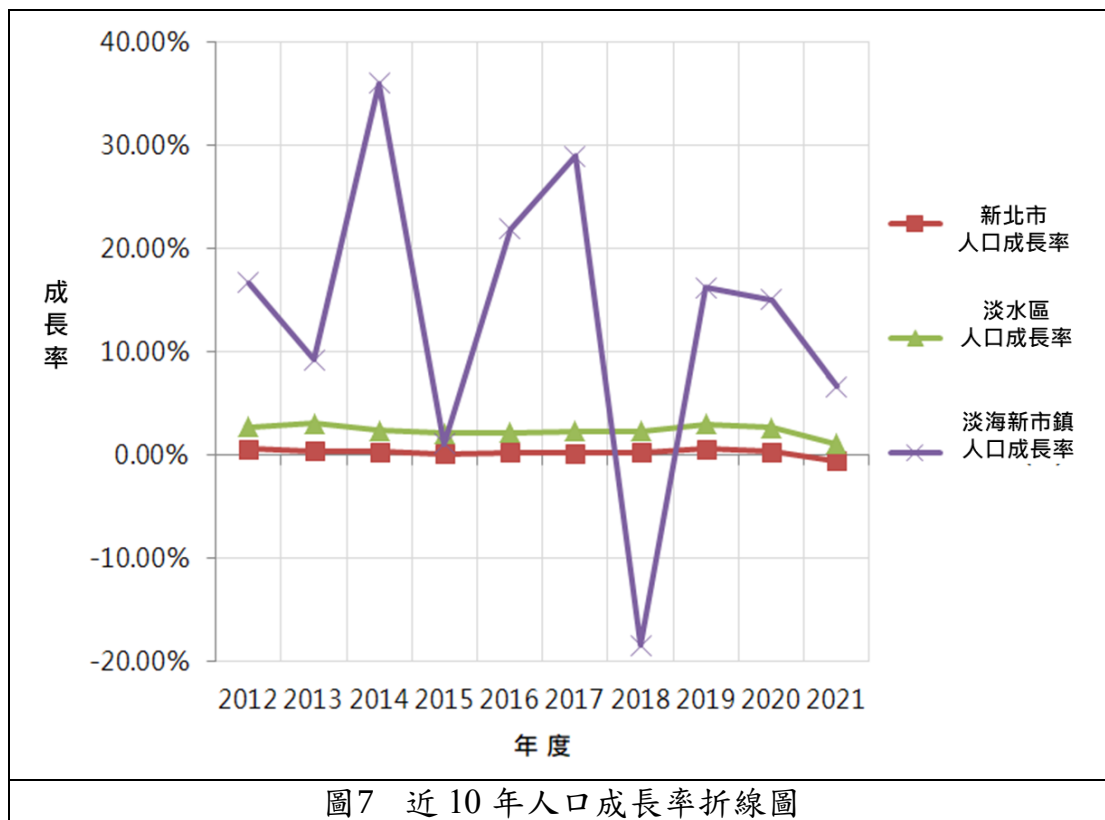
(一)人口趨勢

以新北市、淡水區及淡海新市鎮近 10 年人口相關統計資料顯示，新北市及淡水區大致為正成長，人口成長較緩慢；淡海新市鎮人口成長率相較新北市與淡水區起伏較大，平均成長率 13.31%，人口增長較淡水區及新北市高(詳表 4、錯誤! 找不到參照來源。及錯誤! 找不到參照來源。)。

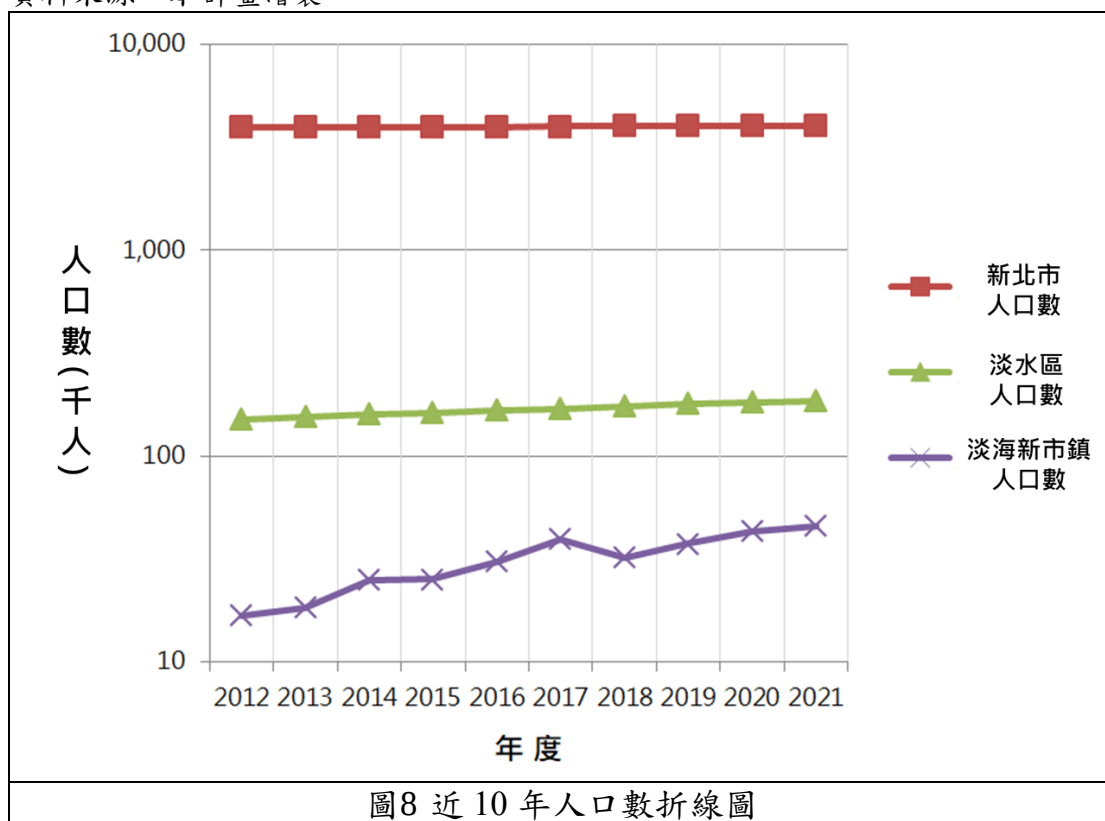
表4 近 10 年人口趨勢

地區 年度	新北市		淡水區		淡海新市鎮	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
2012	3,939,305	0.58%	150,687	2.68%	16,745	16.66%
2013	3,954,929	0.40%	155,241	3.02%	18,284	9.19%
2014	3,966,818	0.30%	158,953	2.39%	24,867	36.00%
2015	3,970,644	0.10%	162,221	2.06%	25,133	1.07%
2016	3,979,208	0.22%	165,765	2.18%	30,630	21.87%
2017	3,986,689	0.19%	169,597	2.31%	39,479	28.89%
2018	3,995,717	0.23%	173,502	2.30%	32,201	-18.44%
2019	4,018,696	0.58%	178,610	2.94%	37,412	16.18%
2020	4,030,954	0.31%	183,278	2.61%	43,033	15.02%
2021	4,008,113	-0.57%	185,197	1.05%	45,883	6.62%

資料來源：新北市統計資料庫，本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

(二)人口變遷

淡水區自然增加率近 10 年因出生人數降低與死亡數上升，呈現持續下降趨勢，自 4.75‰降至負成長-0.2‰，相反社會增加率則維持在 10‰~28‰之間，平均值為 21.22‰(詳表 5)。淡水區總人口數呈現逐年上升的趨勢，惟增長的人口多來自外縣市移入，顯現淡海新市鎮產業規劃與淡海輕軌帶來地區發展。

表5 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 (‰)
2012	150,687	1,446	739	4.75	10,541	7,317	21.68
2013	155,241	1,343	805	3.52	10,928	6,912	26.25
2014	158,953	1,383	831	3.51	10,137	6,977	20.11
2015	162,221	1,423	870	3.44	9,315	6,600	16.91
2016	165,765	1,314	910	2.46	9,265	6,125	19.15
2017	169,597	1,248	984	1.57	9,669	6,101	21.28
2018	173,502	1,170	1,039	0.76	10,337	6,563	22
2019	178,610	1,147	1,055	0.52	11,071	6,055	28.49
2020	183,278	1,160	1,138	0.12	11,324	6,678	25.68
2021	185,197	1,141	1,178	-0.2	10,524	8,568	10.62

資料來源：新北市統計資料庫，本計畫彙整。

(三)人口結構

淡水區人口結構以 15-64 歲勞動人口居多，65 歲以上老年人口次之，其中勞動人口及幼年人口逐年下降，老年人口比率則快速增加，10 年間自 9.61%上升到 16.55%；扶老比在 2021 年時達到 38.35%(詳表 6)，顯現淡水區未來面臨少子化與高齡化社會問題加劇。

表6 淡水區近 10 年人口結構統計

年 度	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		
	人數 (人)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)	扶養 比 (%)	扶幼 比 (%)	扶老 比 (%)
2012	19,971	13.25	116,241	77.14	14,475	9.61	29.63	17.18	12.45
2013	20,121	12.96	119,440	76.94	15,680	10.1	29.97	16.85	13.13
2014	20,206	12.71	121,722	76.58	17,025	10.71	30.59	16.6	13.99
2015	20,029	12.35	123,640	76.22	18,552	11.44	31.2	16.2	15
2016	20,132	12.14	125,235	75.55	20,398	12.31	32.36	16.08	16.29

年 度	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		
	人數 (人)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)	人數 (人)	比率 (%)	扶養 比 (%)	扶幼 比 (%)	扶老 比 (%)
2017	20,135	11.87	127,016	74.89	22,446	13.23	33.52	15.85	17.67
2018	20,263	11.68	128,756	74.21	24,483	14.11	34.75	15.74	19.02
2019	20,450	11.45	131,447	73.59	26,713	14.96	35.88	15.56	20.32
2020	20,804	11.35	133,390	72.78	29,084	15.87	37.4	15.6	21.8
2021	20,687	11.17	133,864	72.28	30,646	16.55	38.35	15.45	22.89

資料來源：新北市統計資料庫，本計畫彙整。

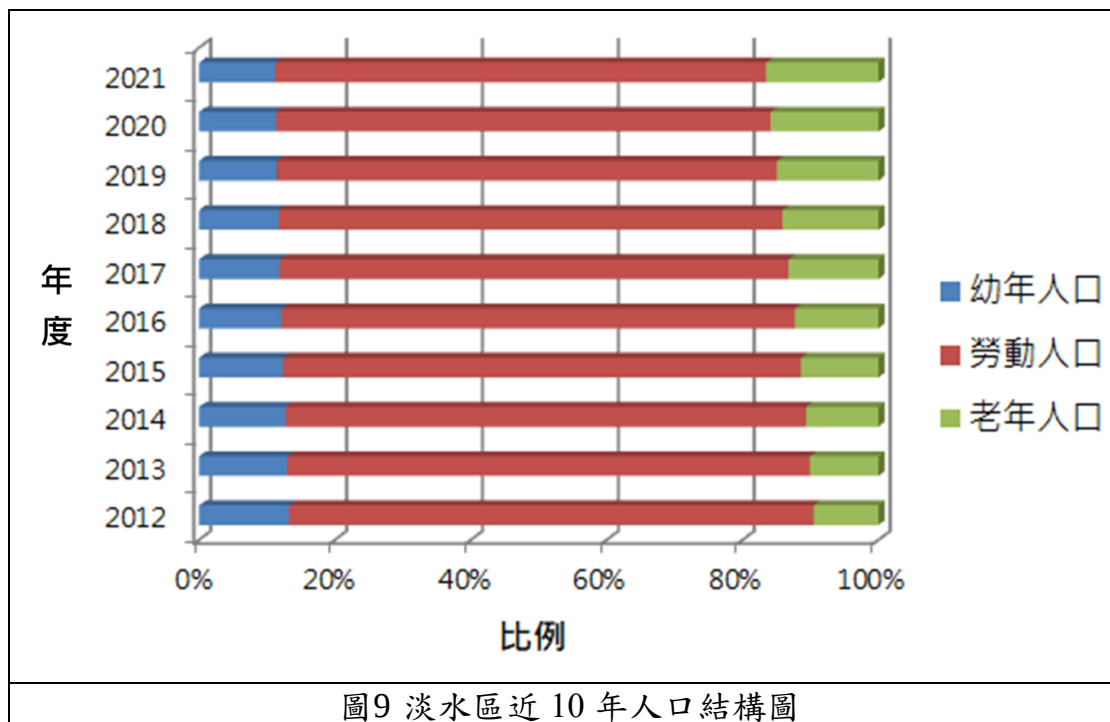


圖9 淡水區近 10 年人口結構圖

資料來源：本計畫繪製。

二、土地使用現況

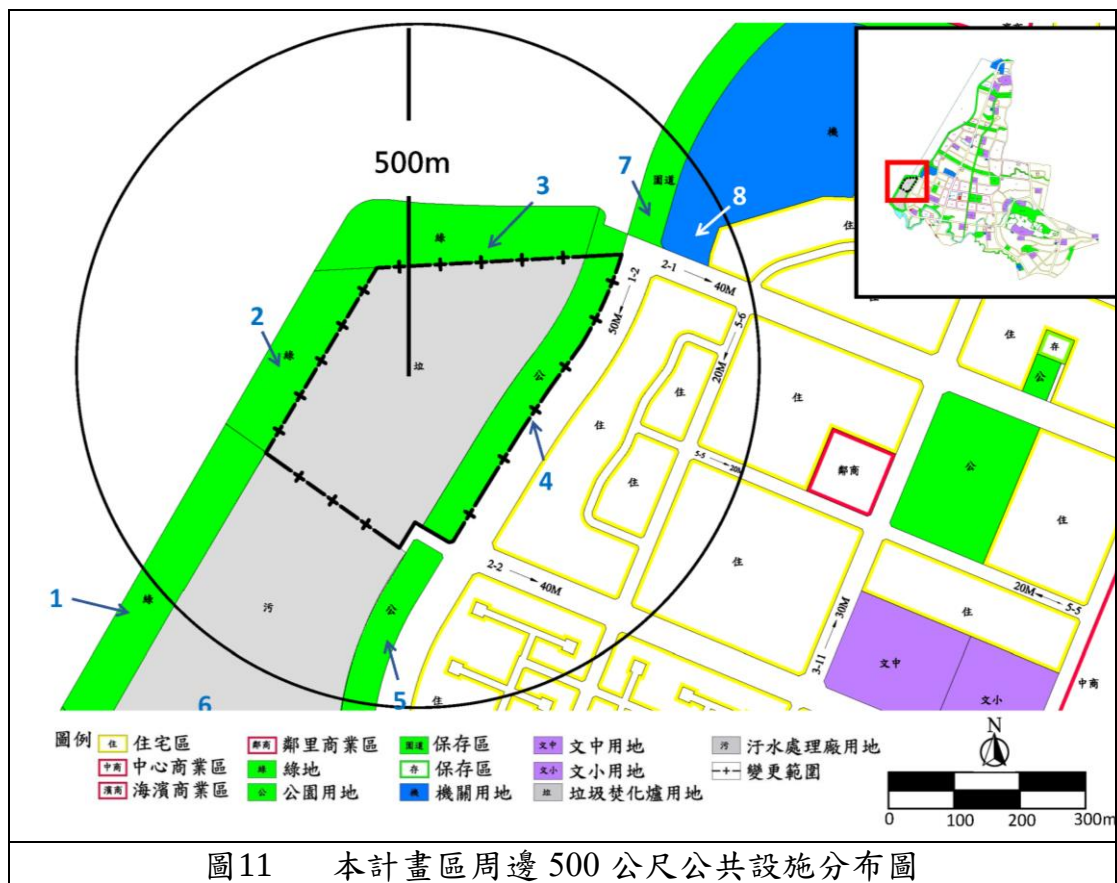
本計畫周邊土地使用現況，基地現況未作使用；西側與北側面海；南側為汙水處理廠用地，目前用地南側有環保設施，但大多為未使用地；東側住宅區有零星建物，地上物為低矮灌木與闊葉樹。本計畫周邊土地以未使用地與闊葉林及旱田等為主，開發較少，有零星住宅、機關用地等使用。（詳圖 10）



資料來源：本計畫彙整。

三、公共設施

本計畫區為淡海新市鎮特定區計畫之垃圾焚化爐用地，檢視周邊 500 公尺範圍內之公共設施包含綠地、公園用地、汙水處理廠用地及機關用地，目前汙水處理廠、機關用地、部分綠地、園林道路用地及公園用地已開闢(詳表 7、圖 11)。



資料來源：本計畫繪製。

表7 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
綠地	3.37	垃圾焚化爐用地西南側	已開闢	編號 1
綠地	2.12	垃圾焚化爐用地西側	已開闢	編號 2
綠地	3.24	垃圾焚化爐用地北側	已開闢	編號 3
公園用地	2.66	垃圾焚化爐用地東側	未開闢	編號 4
公園用地	2.38	垃圾焚化爐用地東南側	未開闢	編號 5
污水處理廠用地	16.37	垃圾焚化爐用地南側	已開闢	編號 6
園林道路用地	12.44	垃圾焚化爐用地東北側	已開闢	編號 7
機關用地	11.22	垃圾焚化爐用地東北側	已開闢	編號 8

資料來源：本計畫整理。

四、產業發展概況

依據民國 110 年新北市統計年報調查，現行新北市工廠登記工廠 19,356 家，前 3 大業別依序為金屬製品製造業、機械設備製造業及塑膠製品製造業，其中以新莊區 3,510 家為最多，最少至烏來區無工廠設立，主要產業多為金屬、塑膠及機械製品製造業為主(表 8)，是臺灣製造業重鎮；淡水區數量最多的工廠業別為金屬製品製造業，占比 17.47%，其次為塑膠製品製造業 14.25%，與新北市業別趨於一致，以傳統製造業為主。

依經濟部工業局推估，民國 110 年至 125 年新北市約有 500 公頃之產業用地需求，涵蓋淡海新市鎮之北觀策略分區至民國 125 年有新增 62 公頃之產業用地需求，而淡海新市鎮由於產業用地的條件等限制，淡水區工廠僅 372 家，在設立條件限制與未來用地需求下，需要透過相關產業政策來推動地區產業發展。

表8 新北市各行政區工廠登記家數及主要產業概況表

行政區	工廠家數	主要產業
新莊區	3,510	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
樹林區	3,254	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
中和區	2,234	印刷及資料儲存媒體複製業、電腦、電子產品及光學製品製造業
三重區	2,161	金屬製品製造業、塑膠製品製造業、食品及飼品製造業、機械設備製造業
汐止區	1,455	電腦、電子產品及光學製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業
土城區	1,359	金屬製品製造業、塑膠製品製造業、機械設備製造業
五股區	1,212	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
新店區	816	電腦、電子產品及光學製品製造業、電子零組件製造業、食品及飼品製造業
鶯歌區	642	非金屬礦物製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業
板橋區	483	金屬製品製造業、塑膠製品製造業、食品及飼品製造業、機械設備製造業

行政區	工廠家數	主要產業
泰山區	375	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
淡水區	372	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
三峽區	315	金屬製品製造業、食品及飼品製造業、塑膠製品製造業
八里區	293	金屬製品製造業、機械設備製造業、非金屬礦物製品製造業
蘆洲區	291	金屬製品製造業、塑膠製品製造業、機械設備製造業
林口區	235	金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業
深坑區	143	食品及飼品製造業、機械設備製造業
瑞芳區	103	機械設備製造業、食品及飼品製造業
三芝區	54	金屬製品製造業、食品及飼品製造業
永和區	14	食品及飼品製造業、紡織業、電力設備及配備製造業、機械設備製造業
金山區	12	汽車及其零件製造業、金屬製品製造業、塑膠製品製造業
石碇區	5	食品及飼品製造業、飲料及菸草製造業、電子零組件製造業、化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業、塑膠製品製造業
石門區	5	食品及飼品製造業、化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業、其他化學製品製造業、非金屬礦物製品製造業、機械設備製造業
貢寮區	4	其他運輸工具及其零件製造業
萬里區	4	金屬製品製造業
雙溪區	3	成衣及服飾品製造業、汽車及其零件製造業、家具製造業
坪林區	1	食品及飼品製造業
平溪區	1	紡織業
烏來區	-	

資料來源：110 年新北市統計年報。

表9 淡水區、新北市登記工廠業別統計表

業別	淡水區		新北市	
	家數	百分比(%)	家數	百分比(%)
金屬製品製造業	65	17.47	4,455	23.02
塑膠製品製造業	53	14.25	2,140	11.06
食品製造業	37	9.95	1,354	7.00

業別	淡水區		新北市	
	家數	百分比(%)	家數	百分比(%)
機械設備製造業	30	8.06	2,689	13.89
其他化學製品製造業	24	6.45	475	2.45
電力設備及配備製造業	23	6.18	837	4.32
電子零組件製造業	21	5.65	1,121	5.79
電腦、電子產品及光學製品製造業	21	5.65	1,170	6.04
非金屬礦物製品製造業	16	4.30	409	2.11
紡織業	14	3.76	711	3.67
其他製造業	14	3.76	569	2.94
橡膠製品製造業	9	2.42	366	1.89
藥品及醫用化學製品製造業	8	2.15	54	0.28
成衣及服飾品製造業	7	1.88	332	1.72
汽車及其零件製造業	7	1.88	301	1.56
家具製造業	5	1.34	190	0.98
紙漿、紙及紙製品製造業	4	1.08	418	2.16
基本金屬製造業	4	1.08	296	1.53
印刷及資料儲存媒體複製業	3	0.81	1,065	5.50
其他運輸工具及其零件製造業	3	0.81	79	0.41
木竹製品製造業	2	0.54	102	0.53
飲料及菸草製造業	1	0.27	66	0.34
化學原材料、肥料、氮化合物、 塑橡膠原料及人造纖維製造業	1	0.27	61	0.32
皮革、毛皮及其製品製造業	-	0.00	89	0.46
石油及煤製品製造業	-	0.00	7	0.04
合計	372	100.00	19,356	100.00

資料來源：110 年新北市統計年報。

五、自然環境現況

(一)地質敏感區

本計畫區內未有土石流潛勢溪流與崩塌潛勢地區，活動斷層並未通過本計畫區，非屬地質敏感區範圍(詳圖 12)，本案變更範圍確認無位於地質遺跡、地下水補注、活動斷層及山崩與地滑地質敏感區內。



圖12 地質敏感區示意圖

資料來源：經濟部中央地質調查所。

(二)海嘯溢淹潛勢及淹水潛勢

本計畫變更範圍在一日(24 小時)降雨強度 650 公釐下，淹水潛勢 0.3 至 2 公尺(詳圖 13)，後續於規劃建築時應予以考量；本案變更範圍內未涉及海嘯溢淹潛勢範圍，未來不會影響本案(詳圖 14)。

六、 交通系統現況

本案變更範圍東側臨濱海路三段與新市五路一段，可由新市二路一段連接省道臺2乙線前往臺北市；淡海輕軌綠山線及藍海線一期與捷運淡水信義線相連，可緩解新市鎮公路交通負荷及提供聯外運輸；淡江大橋規劃位置於基地南側淡水河口，完工後可直通八里，成為淡海新市鎮未來主要聯外道路之一(詳圖15)。



資料來源：本計畫繪製。

伍、 變更理由及內容

一、變更理由

(一)垃圾焚化爐用地已無使用需求，基地應為其他合理規劃使用

依「新北市國土計畫」對廢棄物處理設施之規劃，由新店、樹林、八里三座垃圾焚化廠足以滿足新北市之廢棄物處理，也足夠供給淡海新市鎮開發完成後人口使用，依改制前臺北縣政府 93 年 11 月 2 日北府地區字第 0930734754 號函表示無興建焚化爐計畫，並至 95 年 10 月 3 日均表示依上開號函辦理，另查本署於 111 年 5 月 2 日召開「淡海新市鎮特定區計畫第 3 次通盤檢討」第 1 次機關協調會獲致結論略以：有關新北市政府未來如有需環保設施用地將納入後期發展區作整體規劃。

(二)配合上位計畫及重大建設計畫，創造淡海新市鎮產業發展腹地。

新北市二級產業興盛，為臺北都會區重要工業生產中心，隨著環保、數位、通訊及科技成為近年產業發展趨勢，依據「國土空間發展策略計畫」，淡海新市鎮位於「西部創新發展軸」及「北部城市區域」臺北都會地區，發展以經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶為目標定位，又淡海輕軌通車與未來 113 年淡江大橋完工後，提供淡海新市鎮聯外交通，可聯繫桃園機場與臺北港，產業用地需求提升。本案考量新市鎮之土地需求性，變更垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區，以符合周邊發展脈絡。

(三)透過產業專用區開發營運，挹注新市鎮開發基金。

考量淡海新市鎮之開發經費係由新市鎮開發基金供應，又目前新市鎮之開發基金已全數投入淡海新市鎮交通建設及後期發展區開發，未來 10 年皆有資金需求，配合新市鎮開發基金自償且循環使用特性，本案變更垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區，提供新市鎮籌備後續開發基金，同時符合北部產業發展需求，加速淡海新市鎮產業發展。

一、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 10 及圖 16 所示，變更前後土地使用面積如表 11 所示。本次變更使用分區為產業專用區，考量環境負荷程度較垃圾焚化爐用地低，於產業進駐時，依後續引進之開發內容、規模等及依環境影響評估相關規定辦理。

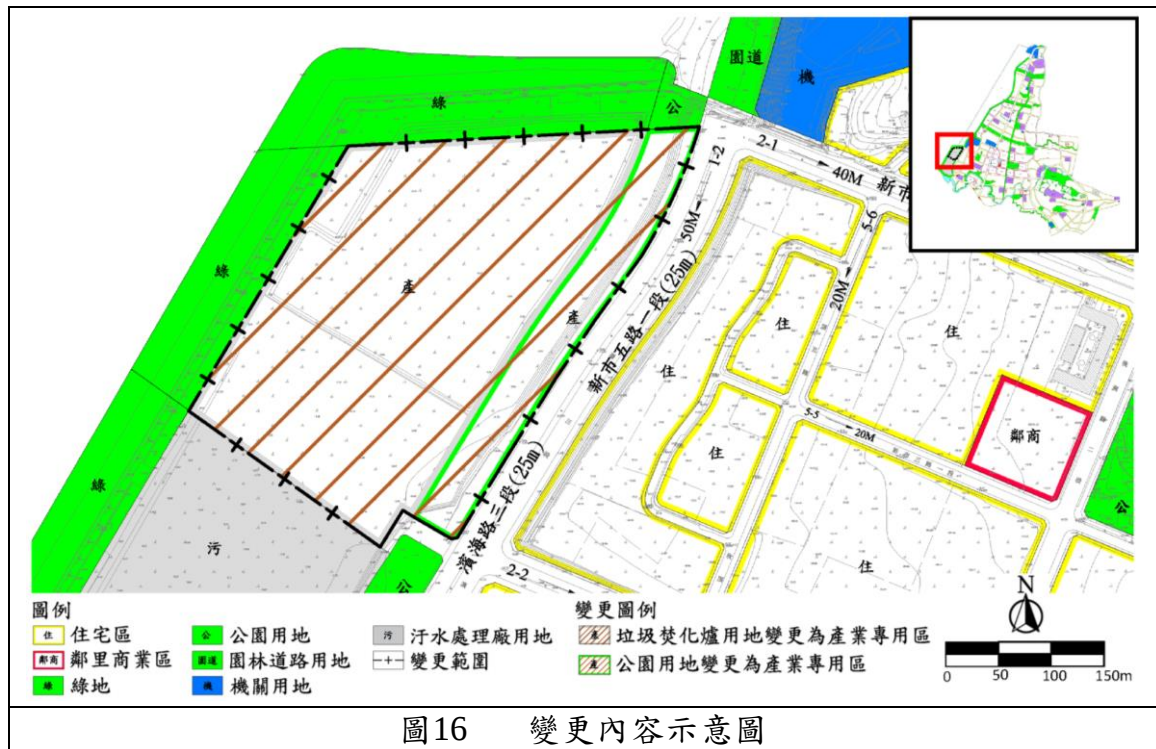
表10 變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
計畫面積釐正	垃圾焚化爐用地 (10.81)	垃圾焚化爐用地 (10.76)	1. 本計畫於民國 102 年淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案書圖重製為 10.81 公頃，實際面積經民國 105 年地籍登記面積更正調整為 10.76 公頃，導致與本計畫面積不符。 2. 參照都市計畫重製作業手冊，配合本次都市計畫個案變更，參酌地籍圖，配合地籍面積修正土地使用分區面積及計畫總面積。
垃圾焚化爐用地及公園用地	垃圾焚化爐用地 (10.76)	產業專用區 (13.19)	1. 依改制前臺北縣政府 93 年 11 月 2 日北府地區字第 0930734754 號函表示無興建焚化爐計畫，並至 95 年 10 月 3 日均表示依上開號函辦理，另查本署於 111 年 5 月 2 日召開「淡海新市鎮特定區計畫第 3 次通盤檢討」第 1 次機關協調會獲致結論略以：有關新北市政府未來如有需環保設施用地將納入後期發展區作整體規劃。 2. 依「國土空間發展策略計畫」，淡海新市鎮位於「西部創新發展軸」及「北部城市區域」臺北都會地區，發展以經貿核心、創研與文化國際都會及高科技產業帶為目標定位，又淡海輕軌通車與未來 113 年淡江大橋完工後，提供淡海新市鎮聯外交通，可聯繫桃園機場與臺北港，產業用地需求提升。 3. 考量淡海新市鎮之開發經費係由新
	公園用地 (2.43)		

			市鎮開發基金供應，本案變更垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區，提供新市鎮籌備後續開發基金，同時符合北部產業發展需求，加速淡海新市鎮產業發展。
--	--	--	--

註 1：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

註 2：表內所載面積應以實際地籍分割測量面積為準。



註：凡本次變更案未指明變更部分，均應以原核定計畫為準。

資料來源：本計畫繪製。

表11 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(垃圾焚化爐用地及部分公園用地為產業專用區)
案變更前後面積對照表

項目		變更前計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	變更後	
				計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	692.83		692.83	39.62
	住宅區(附)	0.45		0.45	0.03
	中心商業區	90.05		90.05	5.15
	海濱商業區	31.54		31.54	1.80
	鄰里商業區	13.60		13.60	0.78
	產業專用區	105.23	+13.19* ¹	118.42	6.77
	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
	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	1.10		1.10	0.06
	捷運開發區	0.30		0.30	0.02
	小計	1,159.43		1,172.62	67.06
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	-2.43	103.51	5.92
	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* ²	0.00	0.00
	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		576.08	32.94
計畫總面積		1,748.75	-0.05* ³	1,748.70	100

註1：實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：經實地分割測量面積釐正，垃圾焚化爐用地由原計畫面積 10.81 公頃釐正為 10.76 公頃。

註3：表內原計畫總面積配合垃圾焚化爐用地地籍分割面積作修正。

資料來源：表內原計畫面積係依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

一、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、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、電信事業專用區、加油站專用區、第一類型郵政專用區、捷運車站專用區、捷運開發區，計畫面積總計 1,172.62 公頃，變更後各土地使用分區面積詳表 12 所示，變更後計畫示意圖如圖 17 所示。

二、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、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 576.08 公頃，變更後各土地使用分區面積詳表 12 所示，變更後計畫示意圖如圖 17 所示。

表12 變更後土地使用面積表

項目		面積 (公頃)	估計畫面積比例(%)	備註
土地使 用分區	住宅區	692.83	39.62	
	住宅區(附)	0.45	0.03	
	中心商業區	90.05	5.15	
	海濱商業區	31.54	1.80	
	鄰里商業區	13.60	0.78	
	產業專用區	118.42	6.77	
	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	1,172.62	67.06	
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	103.51	5.92	
	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	
	汙水處理廠用地	16.28	0.93	
	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	576.08	32.94	
計畫總面積		1,748.70	100.00	

註：實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整製作

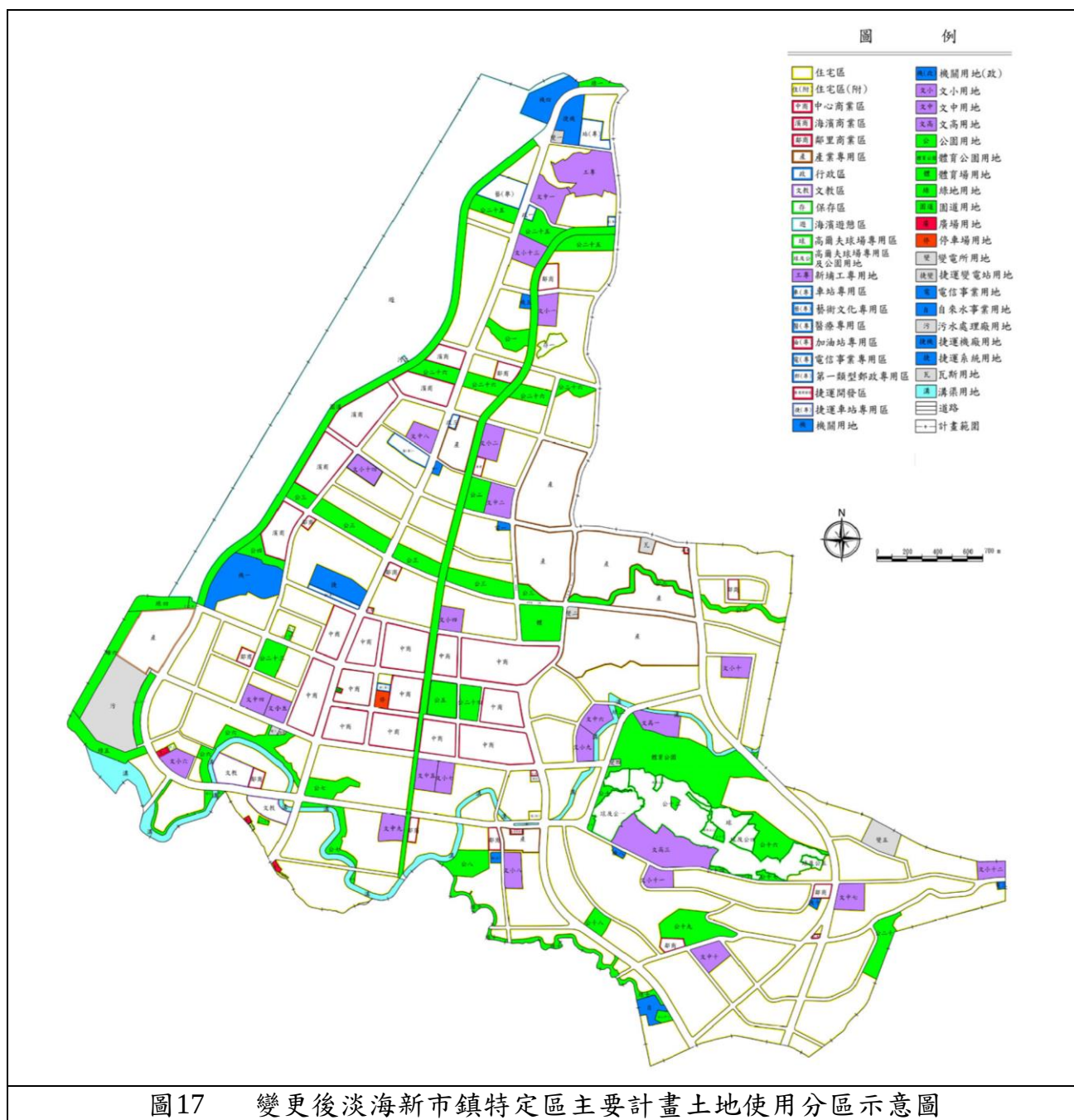
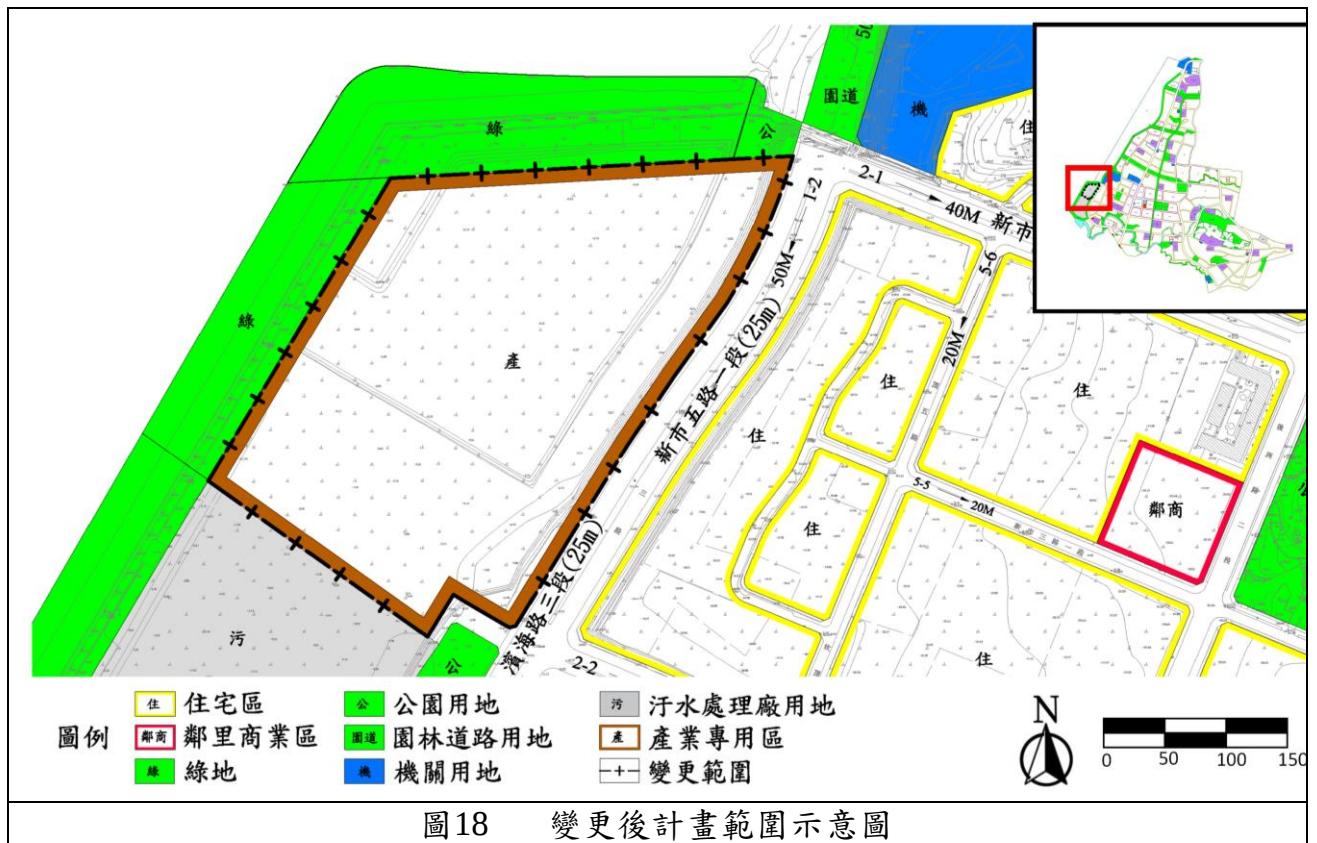


圖17 變更後淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

柒、 實施進度及經費

變更範圍皆已完成區段徵收，並於民國 90 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。

附件一、地籍圖謄本

地籍圖謄本

淡地電謄字第258909號

土地坐落：新北市淡水區淡海段246,248,249地號共3筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）



資料管轄機關：

新北市淡水地政事務所

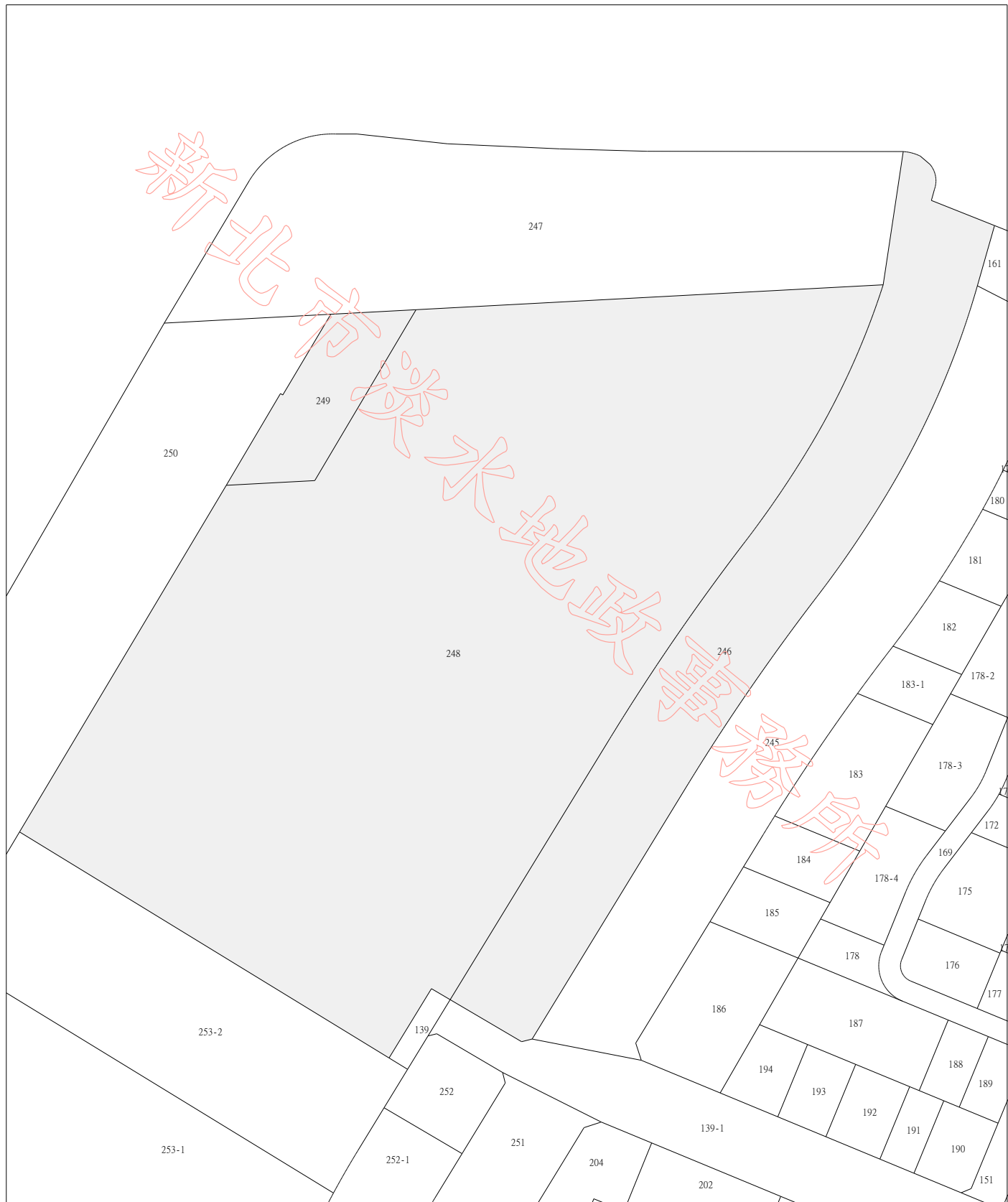
本謄本核發機關：

新北市淡水地政事務所

主任：許才仁

中 華 民 國

111年12月14日16時03分



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：R48RCPSX3XAE，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件二、土地登記謄本

土地登記第一類謄本（所有權個人全部）

淡水區淡海段 0246-0000地號



列印時間：民國111年12月14日16時00分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：Q46CCBR8B，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第258906號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年12月06日 登記原因：面積更正
面 積：***26,599.85平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***21,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國089年12月20日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國089年12月05日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
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：111年01月***4,300.0元／平方公尺
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀繳回登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

淡水區淡海段 0248-0000地號



列印時間：民國111年10月03日15時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：6EOKREF*2CE7，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第207045號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國105年12月06日 登記原因：面積更正
面 積：**103,157.53平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***21,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國090年07月10日
原因發生日期：民國090年04月25日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
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：111年01月****4,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年07月 ****2,200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

淡水區淡海段 0249-0000地號



列印時間：民國111年10月03日15時36分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由永奕不動產顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：6EQKREF*2CE7，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性
淡水地政事務所 主 任 許才仁
淡地電謄字第207045號
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國090年07月10日 登記原因：第一次登記
面 積：****4,400.00平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國111年01月 公告土地現值：***21,700元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：（空白）

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001 登記原因：第一次登記
登記日期：民國090年07月10日
原因發生日期：民國090年04月25日
所有權人：中華民國
統一編號：00000000158
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：111年01月****4,300.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年07月 ****2,200.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理書狀補給登記
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。