

擬定淡海新市鎮特定區
第二期發展區第一開發區細部計畫案

擬定機關：內政部

中華民國 115 年 7 月

擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案

擬定機關：內政部

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第 14 條第 1 項 二、都市計畫法第 22 條
擬定都市計畫機關	內政部
申請擬定都市計畫 機 關	內政部
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	
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	

目 錄

第一章 緒論	1-1
壹、計畫緣起	1-1
貳、法令依據	1-2
參、計畫位置與範圍	1-2
肆、主要計畫對細部計畫指導原則	1-2
第二章 主要計畫摘要	2-1
壹、計畫年期	2-1
貳、計畫人口	2-1
參、土地使用分區計畫	2-1
肆、公共設施計畫	2-1
伍、交通系統計畫	2-1
陸、開發方式與範圍	2-2
柒、實施進度與經費	2-2
第三章 發展現況分析	3-1
壹、上位及相關計畫	3-1
貳、自然環境	3-17
參、社會環境	3-27
肆、土地使用現況	3-66
伍、道路系統現況	3-71
陸、土地權屬分布	3-82
柒、環境敏感地區及潛勢情形	3-86

第四章 計畫構想	4-1
壹、開發目標與發展策略	4-1
貳、產業發展與都市計畫規劃構想	4-2
參、細部計畫規劃原則	4-9
第五章 實質發展計畫	5-1
壹、計畫年期與人口	5-1
貳、土地使用及公共設施計畫	5-1
參、道路系統計畫	5-9
肆、都市防災計畫	5-15
伍、土地使用分區管制要點	5-22
第六章 事業及財務計畫	6-1
壹、開發方式與範圍	6-1
貳、土地取得方式	6-1
參、事業及財務計畫	6-5

附 錄

附錄一 公展前座談會會議紀錄

附錄二 准予辦理個案變更都市計畫認定函

附錄三 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區土地使用分區管制要點

圖 目 錄

圖 1-1 計畫位置與範圍示意圖.....	1-4
圖 2-1 主要計畫之土地使用分區計畫示意圖	2-4
圖 2-2 主要計畫之公共設施計畫示意圖	2-6
圖 2-3 主要計畫之交通系統及道路編號示意圖	2-8
圖 2-4 主要計畫之區域交通道路系統示意圖	2-9
圖 3-1 新北市新增製造業用地區位構想示意圖	3-4
圖 3-2 濱海陸地與近岸海域劃定範圍示意圖	3-6
圖 3-3 淡海新市鎮未來願景與定位構想圖	3-7
圖 3-4 擬定臺北港特定區計畫範圍圖	3-8
圖 3-5 淡海輕軌路網示意圖	3-9
圖 3-6 淡江大橋建設計畫及工程概要示意圖	3-10
圖 3-7 淡江大橋完工照片	3-10
圖 3-8 淡水河北側沿河平面道路路線示意圖	3-11
圖 3-9 全國產業用地發展與政策構想示意圖	3-13
圖 3-10 六大核心戰略產業政策定位與願景示意圖	3-13
圖 3-11 新北市六大產業區域分布構想示意圖	3-14
圖 3-12 新北市瞻海攻略軸線及產業展佈局規劃示意圖	3-15
圖 3-13 首都圈廊帶發展規劃示意圖	3-16
圖 3-14 本計畫區地形示意圖	3-18
圖 3-15 本計畫區坡度分析示意圖	3-19
圖 3-16 本計畫區地質分布示意圖	3-20
圖 3-17 影響本計畫區之侵臺颱風路徑關係示意圖	3-22
圖 3-18 本計畫區內主要河川流域分布示意圖	3-24
圖 3-19 本計畫區內珍貴樹木位置示意圖	3-26
圖 3-20 淡水區、淡海新市鎮特定區及本計畫區近年人口數成長示意圖	3-29
圖 3-21 本計畫區及淡海新市鎮特定區 113 年人口分布示意圖	3-31
圖 3-22 北部區域各級產業近年場所單位數(家)佔總體產業比重變化示意圖	3-40
圖 3-23 北部區域各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖	3-40

圖 3-24 北部區域各級產業近年就業員工數(人)佔總體產業比重變化示意圖	3-40
圖 3-25 北部區域各級產業從業員工人數近年增減率示意圖	3-41
圖 3-26 北部區域各級產業近年生產總額佔總體產業比重變化示意圖	3-41
圖 3-27 北部區域各級產業生產總額近年增減率示意圖	3-41
圖 3-28 新北市各級產業近年場所單位數(家)佔總體產業比重變化示意圖	3-46
圖 3-29 新北市各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖	3-46
圖 3-30 新北市各級產業近年就業員工數(人)佔總體產業比重變化示意圖	3-46
圖 3-31 新北市各級產業從業員工人數近年增減率示意圖	3-47
圖 3-32 新北市各級產業近年生產總額佔總體產業比重變化示意圖	3-47
圖 3-33 新北市各級產業生產總額近年增減率示意圖	3-47
圖 3-34 淡水區工商服務業近年之場所單位數成長示意圖	3-53
圖 3-35 淡水區工商服務業近年之從業員工人數成長示意圖	3-53
圖 3-36 淡水區工商服務業近年之產業生產總額成長示意圖	3-53
圖 3-37 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場單位數成長率比較示意圖	3-54
圖 3-38 淡水區與周邊區域工商服務業近年之員工人數成長率比較示意圖	3-54
圖 3-39 淡水區與周邊區域工商服務業近年之生產總額成長率比較示意圖	3-54
圖 3-40 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場所單位數佔有率比較示意圖	3-55
圖 3-41 淡水區與周邊區域工商服務業近年之員工人數成長率比較示意圖	3-55
圖 3-42 淡水區與周邊區域工商服務業近年之生產總額佔有率比較示意圖	3-55
圖 3-43 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之場所單位數佔有率分析示意圖	3-56
圖 3-44 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之員工人數佔有率分析示意圖	3-56
圖 3-45 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之生產總額佔有率分析示意圖	3-56
圖 3-46 淡水區 110 年工商服務業之基礎產業分析示意圖	3-57
圖 3-47 淡海新市鎮特定區範圍內既有工廠分布示意圖	3-58
圖 3-48 現行計畫產業專用區位置及工廠現況示意圖	3-59
圖 3-49 現行計畫產業專用區(區塊 1)內既有工廠現況示意圖	3-60
圖 3-50 現行計畫產業專用區(區塊 2)內既有工廠現況示意圖	3-61
圖 3-51 現行計畫產業專用區(區塊 3)內既有工廠現況示意圖	3-62
圖 3-52 本計畫區土地使用現況示意圖	3-67
圖 3-53 本計畫區土地使用現況照片示意圖	3-68
圖 3-54 本計畫區內建築樓層分布示意圖	3-69
圖 3-55 本計畫區內建築結構分布示意圖	3-70

圖 3-56 本計畫區周邊區域交通系統示意圖	3-72
圖 3-57 本計畫區及鄰近地區現況道路示意圖	3-74
圖 3-58 本計畫區平日道路服務水準分析結果示意圖	3-80
圖 3-59 本計畫區假日道路服務水準分析結果示意圖	3-81
圖 3-60 本計畫區土地權屬分布圖	3-83
圖 3-61 本計畫區內公告地價分析示意圖.....	3-84
圖 3-62 本計畫區內公告現值分析示意圖.....	3-85
圖 3-63 本計畫區內第一級敏感地-優良農地示意圖	3-87
圖 3-64 本計畫區內涉及山坡地敏感地範圍示意圖.....	3-88
圖 3-65 本計畫區內涉及淹水潛勢敏感地範圍示意圖	3-89
圖 3-66 本計畫區鄰近活動斷層區位示意圖	3-90
圖 3-67 本計畫區內災害潛勢地區分布示意圖	3-91
圖 4-1 產業發展定位示意圖.....	4-3
圖 4-2 引入產業構想示意圖.....	4-3
圖 4-3 產業人才構想示意圖	4-4
圖 4-4 交通系統構想示意圖.....	4-8
圖 4-5 開放空間與藍綠帶系統構想示意圖	4-8
圖 5-1 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案土地使用計畫示意圖	5-3
圖 5-2 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案公共設施示意圖.....	5-8
圖 5-3 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案道路編號示意圖.....	5-12
圖 5-4 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫道路系統示意圖	5-13
圖 5-5 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案防災生活圈示意圖	5-16
圖 5-6 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案都市防災系統示意圖	5-19
圖 6-1 本計畫區內不納入區段徵收辦理範圍之區位示意圖.....	6-4

表 目 錄

表 2-1 主要計畫之土地使用分區面積一覽表	2-3
表 2-2 主要計畫之公共設施用地明細表	2-5
表 2-3 主要計畫之計畫道路編號明細表	2-7
表 3-1 新北市國土計畫目標年產業用地供給面積規劃彙整表	3-3
表 3-2 新北產業新五力各策略區一覽表	3-5
表 3-3 本計畫區坡度分析一覽表	3-17
表 3-4 氣象局淡水測站歷年各月份氣象因子統計一覽表(1991 年至 2020 年)	3-21
表 3-5 侵臺颱風路徑分類與次數一覽表(1897 至 2024 年)	3-22
表 3-6 本計畫區內主要河川現況照片一覽表	3-25
表 3-7 本計畫區內公告珍貴樹木資料及照片一覽表	3-26
表 3-8 臺灣地區、新北市、淡水區、淡海新市鎮特定區近年人口成長分析表	3-28
表 3-9 本計畫區及淡海新市鎮特定區各發展分區近年人口成長分析表	3-28
表 3-10 淡海新市鎮特定區近年人口分布情形一覽表	3-30
表 3-11 本計畫區近年人口分布情形一覽表	3-30
表 3-12 淡海新市鎮特定區近年三階段年齡層人口數統計分析表	3-32
表 3-13 本計畫區 113 年三階段年齡層人口數統計分析表	3-32
表 3-14 新北市、淡水區、淡海新市鎮及本計畫區近年戶量分析表	3-33
表 3-15 新北市、淡水區、淡海新市鎮及本計畫區近年人口密度分析表	3-33
表 3-16 新北市、淡水區、淡海新市鎮特定區近年人口結構指標分析表	3-34
表 3-17 北部地區近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表	3-37
表 3-18 北部地區近年各級產業之從業員工人數統計一覽表	3-38
表 3-19 北部地區近年各級產業之生產總額統計一覽表	3-39
表 3-20 新北市近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表	3-43
表 3-21 新北市近年各級產業之從業員工人數統計一覽表	3-44
表 3-22 新北市工商服務業近年各產業類別之生產總額統計一覽表	3-45
表 3-23 淡水區工商服務業近年各產業類別之場所家數統計一覽表	3-50
表 3-24 淡水區工商服務業近年各產業類別之從業員工人數統計一覽表	3-51
表 3-25 淡水區工商服務業近年各產業類別之生產總額統計一覽表	3-52
表 3-26 淡水區工商服務業近年各產業類別之區位商數值一覽表	3-57

表 3-27 本計畫區鄰近之經濟部產業園區管理局報編工業區一覽表	3-63
表 3-28 本計畫區鄰近之都市計畫劃設工業區一覽表	3-64
表 3-29 臺灣科學園區開發情形一覽表	3-65
表 3-30 臺灣科學園區標準廠房使用情形一覽表	3-65
表 3-31 本計畫區土地使用現況面積統計一覽表	3-67
表 3-32 本計畫區內道路現況一覽表	3-73
表 3-33 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(平日)	3-76
表 3-34 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(假日)	3-77
表 3-35 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(平日)	3-78
表 3-36 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(假日)	3-79
表 3-37 本計畫區土地權屬分析一覽表	3-82
表 5-1 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案土地使用計畫面積表	5-2
表 5-2 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案公共設施明細表	5-7
表 5-3 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫道路編號明細表	5-10
表 5-4 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案 防救災動線規劃與計畫道路編號表	5-18
表 6-1 本計畫辦理區段徵收範圍面積一覽表	6-2
表 6-2 本計畫區內不納入區段徵收範圍一覽表	6-3

第一章 緒論

壹、計畫緣起

淡海新市鎮特定區計畫於 80 年擬定並發布實施，隨後於 89 年辦理第一次通盤檢討、102 年辦理第二次通盤檢討，歷經多次個案變更迄今。依第二次通盤檢討之分期分區發展計畫，將開發範圍由三期七區調整為二期四區，其中第一期發展區已全數完成區段徵收開發。

淡海新市鎮特定區因具備鄰近臺北港、桃園機場、北部區域產業鏈之區位優勢，且配合淡江大橋完工通車與淡北道路工程預計 118 年完工等條件，並為落實行政院 114 年 8 月 22 日核定「均衡臺灣政策—六大區域產業及生活圈」之「首都圈黃金廊帶推動方案」，規劃於淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區推動「淡海科學城」計畫。依行政院推動淡海科學城計畫指示，由內政部主辦，並由國家科學及技術委員會、經濟部合作開發，將規劃部分科學園區，部分科技產業園區，作為北臺灣地區高科技產業之發展腹地，透過「生活圈」與「產業鏈」的整合，打造一個兼具經濟發展與宜居環境的發展模式。

綜上，配合淡江大橋通車及行政院指示推動淡海科學城計畫等國家發展政策指導方向，內政部依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定，已於 114 年 9 月 30 日辦理都市計畫公開展覽前座談會(詳附錄一)，經內政部 115 年 3 月 3 日台內國字第 1140816945 號同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業(詳附錄二)，並配合擬定第二期發展區第一開發區細部計畫。

貳、法令依據

依都市計畫法第 14 條第 1 項及同法第 22 條規定辦理。

參、計畫位置與範圍

一、計畫位置

本計畫區位於臺北都會區之西北隅，行政轄區屬新北市淡水區，為淡海新市鎮特定區範圍內北側之第二期發展區第一開發區；緊鄰淡海新市鎮特定區第一期發展區、淡水都市計畫及淡水竹圍都市計畫區，位於臺灣海峽及淡金路所夾之南北狹長空間；距臺北市約 16 公里。(詳圖 1-1)

二、計畫範圍

本計畫範圍北起灰窯子溪，西側以海濱遊憩區陸域內私有地為界，南側以第一期發展區及水源街為界，東側北段以淡金路(省道臺二線)為界，東側南段以現況道路、陡坡地形及河道緩衝綠地為界，計畫面積約 662.42 公頃。(詳圖 1-1)

肆、主要計畫對細部計畫指導原則

本次辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案，以變更淡海新市鎮第二期發展區第一開發區範圍及內容，併行擬定細部計畫作業；關於主要計畫對細部計畫指導原則，包括細部計畫承接主要計畫變更後之內容、主要計畫與細部計畫之土地使用分區劃分原則等，分別說明如下。

一、細部計畫承接主要計畫內容

本細部計畫承接之主要計畫內容部分，包含產業發展定位、引入產業策略及產業專用區規劃構想等；另考量後續開發執行作業係以細部計畫為辦理依據，故將「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案之變更內容、變更後計畫做為擬定本細部計畫依據，研擬相關實質計畫內容，並訂定土地使用分區管制要點。

二、主要計畫與細部計畫劃分原則

有關本案主要計畫、細部計畫之劃分原則，依都市計畫法第 15 條規定，將主要計畫應表明之公共設施(包括學校用地...等)、都市計畫法第 45 條所規定之內容(公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%)部分、15 公尺以上(含)道路及有重要聯通功能道路等納入主要計畫；故本細部計畫內容除擬定土地使用計畫、增設細部計畫道路及增訂土地使用分區管制要點外，餘均與主要計畫相同。

第二章 主要計畫摘要

本次辦理「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案，相關內容分別說明如下。

壹、計畫年期

配合全國國土計畫之計畫年期，本計畫之計畫年期為 125 年。

貳、計畫人口

原淡海新市鎮特定區計畫人口為 30 萬人，其中第二期發展區第一開發區規劃 11 萬人；110 年「新北市國土計畫」推估淡海新市鎮人口分派總量為 18.2~19.5 萬人，故配合上位計畫指導及考量本計畫區轉產業發展後，規劃可供居住土地減少予以調整本計畫之計畫人口訂定為 8 萬人。

參、土地使用分區計畫

本次變更後共劃設 11 種土地使用分區，分別包括住宅區、住宅區(保留發展區)、中心商業區、鄰里商業區、產業專用區、產業專用區(保留發展區)、海濱遊憩區、海堤專用區、文教區、醫療專用區、捷運車站專用區等。(詳表 2-1、圖 2-1)

肆、公共設施計畫

本次變更後共劃設 11 項公共設施用地，分別包括機關用地、機關及社會福利設施用地、市場用地、環保設施用地、捷運系統用地、文小用地、文中小用地、公園用地、綠地用地、園道用地、道路用地等。(詳表 2-2、圖 2-2)

伍、交通系統計畫

本次變更依循原計畫，將交通道路系統劃分為聯外道路、區內道路及園道等 3 個部分，並針對本計畫區道路重新編號。(詳表 2-3、圖 2-3 及圖 2-4)

陸、開發方式與範圍

一、開發方式

為配合行政院推動「首都圈黃金廊帶推動方案-淡海科學城計畫」、淡海輕軌捷運延伸線、捷運機廠及場站用地取得等發展目標執行，本次都市計畫變更範圍依行政院 102 年 4 月 8 日院臺建字第 1020017935 號函核定「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，其開發方式為區段徵收，以整合產業政策及交通建設目標，帶動淡海新市鎮整體發展效益。

二、開發範圍

計畫面積為 662.42 公頃，配合環境發展現況，部分土地得不納入區段徵收範圍，故辦理區段徵收面積為 571.48 公頃。(詳表 2-4 及圖 2-5)

柒、實施進度與經費

一、實施進度

本計畫預計 115 年完成環境影響評估作業、116 年進行協議價購及徵收補償查估、117 年辦理區段徵收正式作業及工程設計，預計於 124 年完成工程施工，並賡續辦理土地處分。

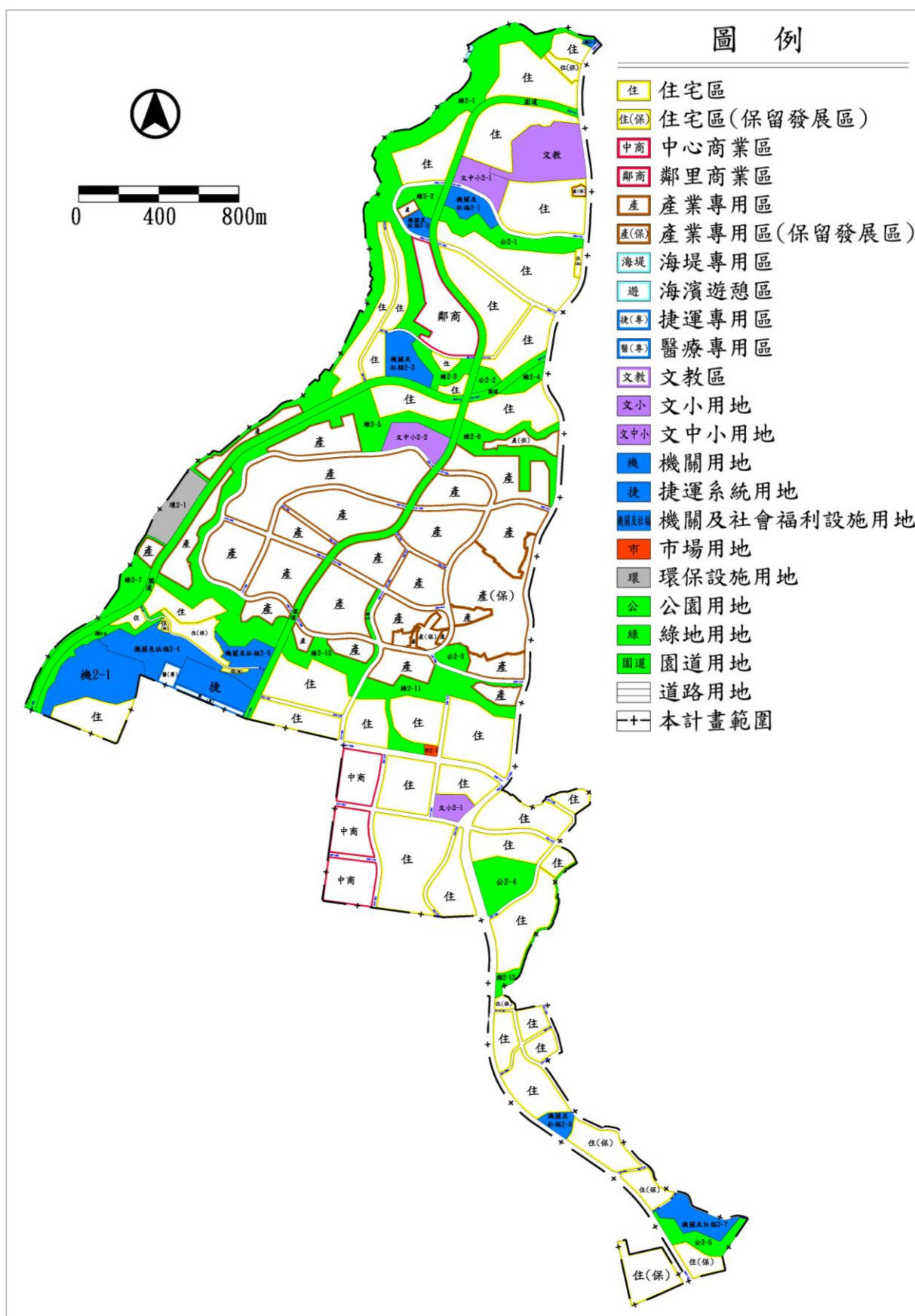
二、經費概估

本計畫區段徵收開發主體為內政部國土管理署，涉及「淡海科學城」產業專用區之開發主體為國家科學及技術委員會、經濟部等相關單位。本計畫辦理區段徵收面積 571.48 公頃，開發經費概估為 10,105,465 萬元，區段徵收開發費用由內政部國土管理署依實際需求分年編列預算支應，產業專用區土地依新市鎮開發條例、土地徵收條例專案讓售方式予國家科學及技術委員會及經濟部等相關單位，供其提報開發為科學園區或科技產業園區使用。

表 2-1 主要計畫之土地使用分區面積一覽表

土 地 使 用 分 區 項 目		計 畫 面 積 (公 頃)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	203.79	30.76%
	住 宅 區 (保 留 發 展 區)	22.28	3.36%
	中 心 商 業 區	15.63	2.36%
	鄰 里 商 業 區	10.07	1.52%
	產 業 專 用 區	133.09	20.09%
	產 業 專 用 區 (保 留 發 展 區)	21.90	3.31%
	海 濱 遊 憩 區	0.004	0.001%
	海 堤 專 用 區	0.18	0.03%
	文 教 區	10.00	1.51%
	醫 療 專 用 區	1.00	0.15%
	捷 運 車 站 專 用 區	1.10	0.17%
	小 計	419.04	63.26%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	11.12	1.68%
	機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地	25.17	3.80%
	環 保 設 施 用 地	4.69	0.71%
	文 小 用 地	2.15	0.32%
	文 中 小 用 地	7.47	1.13%
	市 場 用 地	0.36	0.05%
	公 園 用 地	17.90	2.70%
	綠 地 用 地	83.38	12.59%
	捷 運 系 統 用 地	5.13	0.77%
	園 道 用 地	27.92	4.22%
	道 路 用 地	58.09	8.77%
	小 計	243.38	36.74%
合 計		662.42	100.00%

資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案



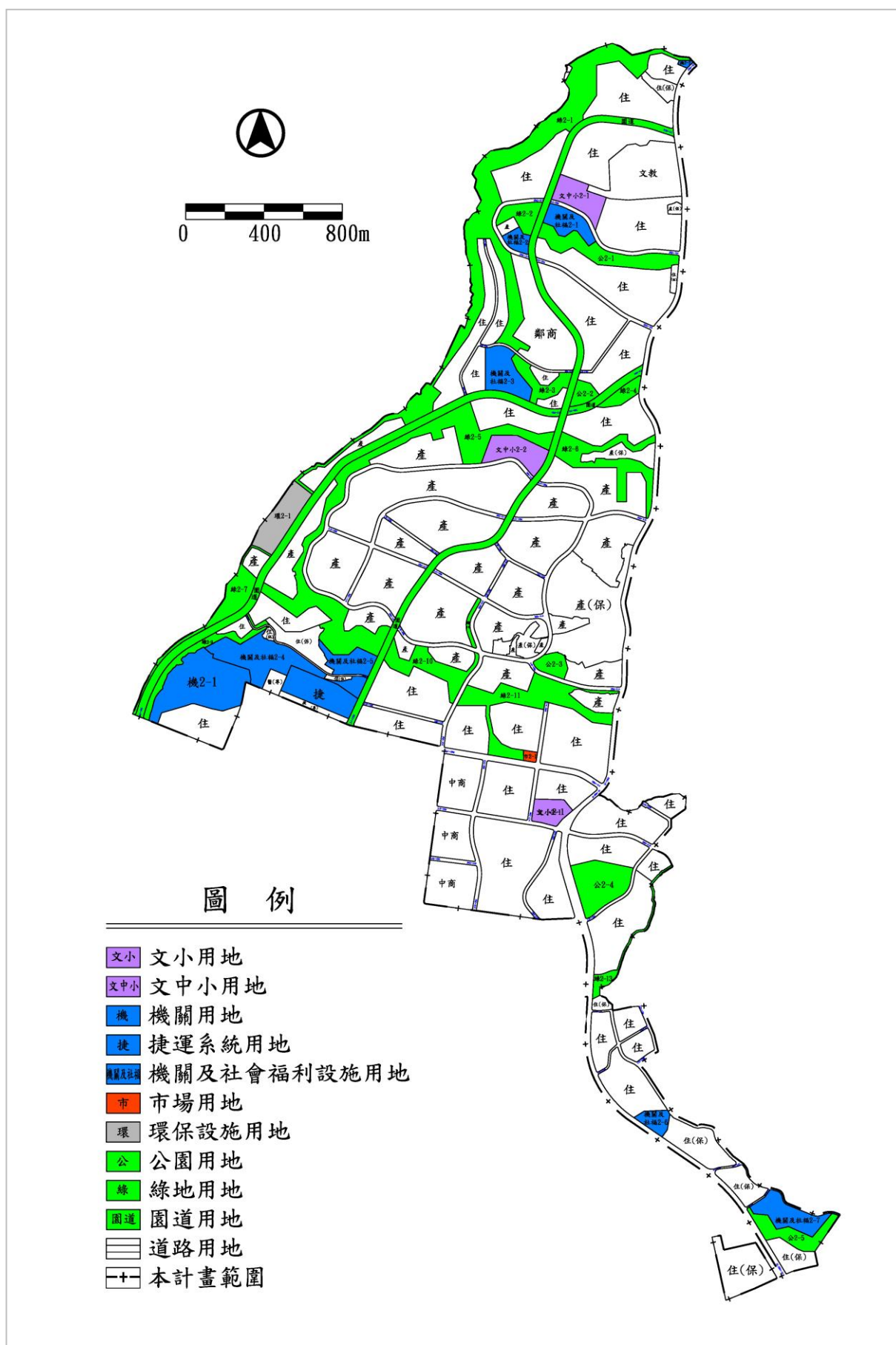
資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案
備註：實際內容以審定及公告實施為準。

圖 2-1 主要計畫之土地使用分區計畫示意圖

表 2-2 主要計畫之公共設施用地明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 2 - 1	10.92	計畫區西南側	供神鷹基地軍事使用
	機 2 - 2	0.21	計畫區北側	供新北市政府消防使用
機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地	社 2 - 1	2.77	正德國中賢孝校區南側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 2	1.21	正德國中賢孝校區西南側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 3	4.24	鄰里商業區南側、興仁溪北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 4	8.43	捷運崁頂站北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 5	2.84	捷運崁頂站北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 6	1.51	捷運新市一路站東側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 7	4.16	捷運淡江大學站東側	供機關及社會福利設施使用
	小 計	25.17		
市場用地	市 2 - 1	0.36	中心商業區東北側	供新北市政府市場使用
環 保 設 施 用 地	環 2 - 1	4.69	下圭柔山溪出海口北側	供新北市政府資收場及動物之家使用
文小用地	文小 2-1	2.15	中心商業區東側	供新北市政府育英國小使用
文 中 小 用 地	文 中 小 2 - 1	3.54	計畫區北側	供新北市政府正德國中賢孝校區使用
	文 中 小 2 - 2	3.93	興仁溪南側	供新北市政府文中小使用
	小 計	7.47		
公園用地	公 2 - 1	5.65	社 2-2 北側	後洲溪流域
	公 2 - 2	1.23	鄰里商業區南側	前洲子疑似遺址東側
	公 2 - 3	1.61	下圭柔溪北側	吳梅溪埤塘
	公 2 - 4	5.96	育英國小東南側	蛤子山疑似遺址範圍
	公 2 - 5	3.46	社 2-8 南側	水碓尾疑似遺址範圍
	小 計	17.90		
綠地用地	綠 2 - 1	27.90	計畫區北界、西界至環 2-1	灰窯子溪流域，濱海區
	綠 2 - 2	2.29	社 2-2 北側	後洲溪流域
	綠 2 - 3	2.60	鄰里商業區南側	前洲子疑似遺址範圍
	綠 2 - 4	1.47	公 2-2 南側	後洲溪流域
	綠 2 - 5	19.71	文中小 2-2 北側	興仁溪及下圭柔山溪流域
	綠 2 - 6	6.55	文中小 2-2 東側	興仁溪流域
	綠 2 - 7	4.26	環 2-1 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2 - 8	0.21	濱海園道東側、環 2-1 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2 - 9	2.69	濱海園道東側、社 2-4 西側	下圭柔山溪流域
	綠 2-10	4.54	社 2-5 東北側	下圭柔山溪流域
	綠 2-11	9.01	公 2-3 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2-12	0.54	中央園道東側、綠 2-12 北側	下圭柔山溪流域
	綠 2-13	1.61	社 2-7 北側	公司田溪流域
	小 計	83.38		
捷 運 系 統 用 地		5.13	新市六路北側	淡海輕軌捷運機廠
園 道 用 地		27.92	計畫區中央及濱海之南北軸線	中央園道、濱海園道
道 路 用 地		58.09	全區	-
合 計		243.38	-	-

資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案



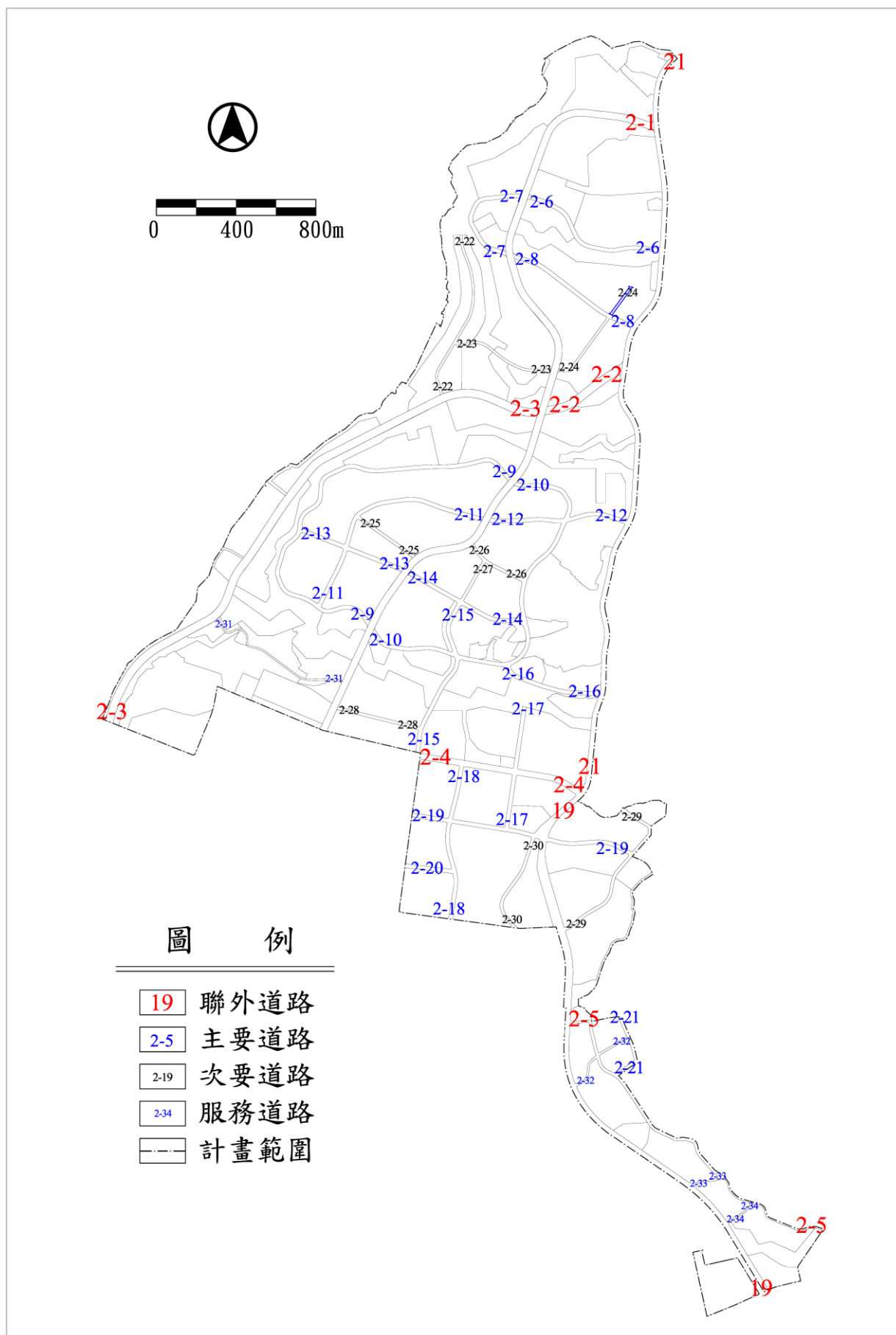
資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案
 備註：實際內容以審定及公告實施為準。

圖 2-2 主要計畫之公共設施計畫示意圖

表 2-3 主要計畫之計畫道路編號明細表

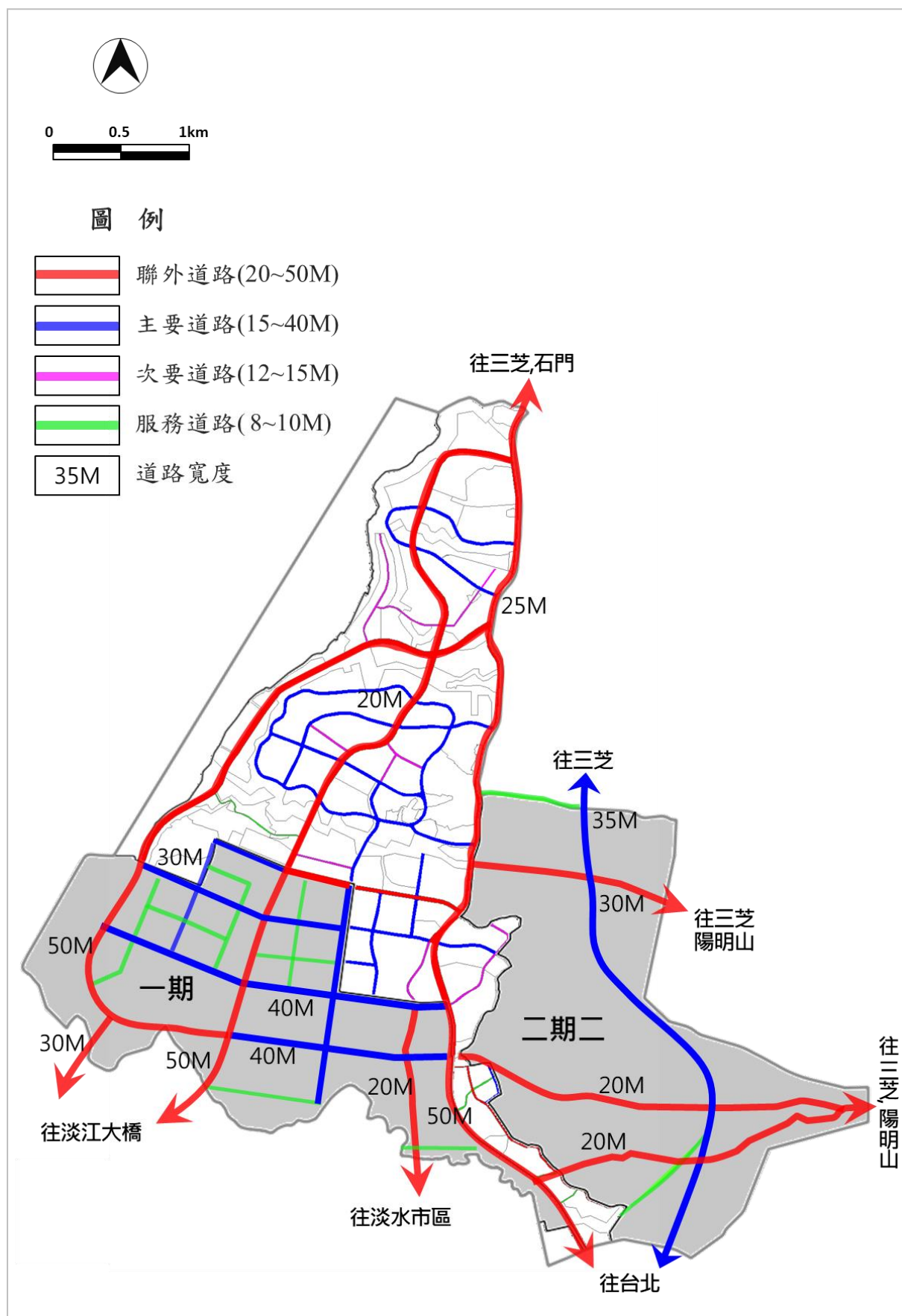
層級	新編號	原編號	起迄點	寬度	長度	備註
				(公尺)	(公尺)	
聯外道路	19	19	北自 21 號道路(淡金路三段)，南至計畫範圍南界。	50	2,963	淡金路一~二段
	21	21	北自計畫範圍北界，南至 19 號道路(淡金路二段)。	25	3,890	淡金路三~四段
	2-1	—	北自 21 號道路(淡金路四段)，南至 9 號道路(沙崙路)。	35	4,122	中央園道
	2-2	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	40	440	濱海園道東段
	2-3	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，南至 1 號道路(濱海路四段)。	40	2,926	濱海園道西段
	2-4	—	東自 21 號道路(淡金路三段)，西至 13 號道路(義山路)。	30	827	新市六路延伸段
	2-5	—	北自 19 號道路(淡金路二段)，南至本計畫區南界。	8-17	1,824	商工路、北新路一段22巷
主要道路	2-6	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	785	社 2-1 用地南側
	2-7	—	2-6 號道路西側，T 型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	552	社 2-2 用地南側
	2-8	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	717	後洲子溪南側
	2-9	—	文中小 2-2 南側，T 型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	2,104	中央園道西側
	2-10	—	文中小 2-2 南側，T 型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	1,999	中央園道東側
	2-11	—	北自 2-1 號道路(中央園道)，南至 2-9 號道路。	20	1,153	中央園道西側
	2-12	—	東自 21 號道路(淡金路三段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	698	中央園道東側
	2-13	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-9 號道路。	20	546	中央園道西側
	2-14	—	東自 2-10 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	628	中央園道東側
	2-15	—	北自 2-14 號道路，南至 24 號道路(新市六路)。	20	823	中央園道東側
	2-16	—	東自 21 號道路(淡金路三段)起，西至 2-10 號道路。	20	497	中央園道東側
	2-17	—	北自綠 2-11(下圭柔溪)，南至 2-19 號道路(育英國小旁)。	20	611	臨育英國小
	2-18	—	北自 2-4 號道路(新市六路延伸)，南至 40 號道路(新市二路)。	20	783	臨中心商業區
	2-19	—	東自本計畫區東界，西至 13 號道路(義山路)。	20	1,124	穿越淡金路
次要道路	2-20	—	東自 2-18 號道路，西至 13 號道路(義山路)。	20	239	臨中心商業區
	2-21	—	北自計畫區西界，南至 2-5 號道路。	15	358	社 2-6 用地北側
	2-22	—	北自綠 2-1(濱海綠帶)，南至 2-3 號道路(濱海園道)。	12	857	社 2-6 用地北側
	2-23	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-22 號道路。	12	524	社 2-3 用地北側
	2-24	—	北自 2-8 號道路，南至 2-1 號道路(中央園道)。	12	404	社 2-3 用地北側
	2-25	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-11 號道路。	15	341	中央園道西側
	2-26	—	東自 2-10 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	15	316	中央園道東側
	2-27	—	北自 2-26 號道路，南至 2-14 號道路。	15	225	中央園道東側
	2-28	—	東自 2-15 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	15	423	中央園道東側
	2-29	—	北自本計畫區東界，南至 19 號道路(淡金路二段)。	15	865	淡金路東側
	2-30	—	北自 19 號道路(淡金路二段)，南至 40 號道路(新市二路)。	15	514	淡金路西側
	2-31	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-3 號道路(濱海園道)	8	783	社 2-4 用地北側
	2-32	—	東自至 2-21 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	10	373	社 2-6 用地北側
	2-33	—	東自至 2-5 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	8	151	北新路
	2-34	—	東自至 2-5 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	8	157	社 2-7 用地北側

資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案



資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案

圖 2-3 主要計畫之交通系統及道路編號示意圖



資料來源：「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發)」案

圖 2-4 主要計畫之區域交通道路系統示意圖

第三章 發展現況分析

壹、上位及相關計畫

一、科學園區未來十年規劃藍圖 (國家科學及技術委員會,107 年)

科學園區是我國科技發展的重要指標，其經驗累積形成的示範效果與技術擴散，不僅帶動產業結構的調整，維繫經濟繁榮，並已使臺灣在國際高科技產業占有一席之地；其北、中、南三大核心園區所形成的高科技產業創新走廊，更有利於加速推動臺灣成為全球創新研發中心。

科學園區未來仍維持並增進目前積體電路產業發展，創造更大的價值，在現有強項基礎下鞏固市場，強化推動創新產業發展，創造前瞻科技新產業鏈模式，拓展新技術應用領域(如 AI、大數據、物聯網、軟體服務等未來主力市場)。為因應 119 年新產業發展及 Z 世代主力人力，園區未來發展將強調跨域、永續、智慧之特色，發展重點依據「加強跨領域合作打造開放式創新創業生態體系」、「優化園區環境資源及節能儲能設施，打造綠色永續發展環境」及「鏈結網路資源及運用智慧科技，提升服務品質」三項宗旨，以推動產業創新、升級產業環境、建構區域網絡三個面向進行。

根據「科學園區未來十年規劃藍圖」，科學園區以現有積體電路、光電、電腦及周邊、通訊、精密機械與生物技術等六大產業為基礎，並依竹科、中科及南科之發展趨勢與產業特性擬定發展重點，如下：

- (一)竹科：以半導體製程研發測試、生物技術及軟體服務為主軸，多元發展，吸引光電、太陽能、LED 產業、電動車相關零組件、知識服務、軟體、數位、研發產業、高階醫療器材與新藥研發產業進駐。
- (二)中科：以精密機械、生技醫療及航太發展為基礎，發展智慧自動化系統整合服務、引進智慧醫療輔助科技及低碳、輕量、節能化產業。
- (三)南科：以半導體、生技醫材、精密機械、光電綠能產業為基礎，並逐步轉型朝向未來產業技術發展，如 AI、IoT(穿戴裝置、城市物聯網)、機器人、航太、AR/VR、生醫光電、健康照護、5G 等。

二、全國國土計畫 (內政部,107 年)

全國國土計畫於 107 年 4 月 30 日公告實施，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，也是現行國家公園計畫及都市計畫的上位計畫(屬全國國土地計畫「城鄉發展地區」)；計畫屬全國性位階，係以追求國家永續發展願景下，以「永續國土資源、引導城鄉發展、落實公平正義」為目標。與本計畫相關內容說明如下。

(一)產業發展目標

國家未來整體產業發展目標，應考量重要交通運輸網絡可及性、再生能源供給情形、地區既有產業發展基礎或產業聚落潛能，讓產業發展能量透過交通運輸流動及既有產學網絡，達到厚實經濟基礎及向外擴張影響力。同時應積極推動產業土地活化與再發展，落實老舊工業區之更新、穩定產業用地供給，規劃適地產業區位等具體措施，促使土地能因應產業需求及時提供，以促進經濟持續發展。

(二)城鄉發展空間相關策略

- 1.推動低碳與生態城鄉。透過綠色運輸與智慧運輸模式，強化公共運輸系統可及性。提高大眾運輸場站及其周邊土地使用強度，集約開發重要運輸走廊，避免空間發展無序蔓延；重大公共建設計畫應考量既有區域產業座落區位，並結合交通運輸節點周邊土地進行整體開發。
- 2.加強防災規劃與風險管理。對於不適合居住或從事產業活動地區，應採取適當對策，避免氣候變遷所產生災害。城鄉開發應配合檢討相關土地使用管制，減少暴雨逕流帶來之災害衝擊。
- 3.整合政府資源，由都市更新提升至都市再生，整體改造老舊市區機能、景觀風貌及增設高齡友善空間與設施(如無障礙空間與友善社區)，提振地方經濟，增加都市競爭力。

(三)環境敏感地區土地使用指導原則

對於具有特殊價值或具有潛在天然災害，極易受到開發產生環境負面效應的地區，為避免使用行為超出環境容受力，應配合納入各環境敏感地區項目主管法令之使用或管制規定。

三、新北市國土計畫 (新北市政府,110 年)

新北市國土計畫於 110 年 4 月 15 日經內政部核定，以新北市區域計畫為基礎，依全國國土計畫、全國區域計畫及行政院前瞻基礎建設等內容，訂定城鄉發展次序及土地使用指導原則，落實國土保育與引導城鄉永續利用，作為土地空間計畫轉軌之基礎。與本計畫相關內容說明如下。

(一)產業成長管理策略

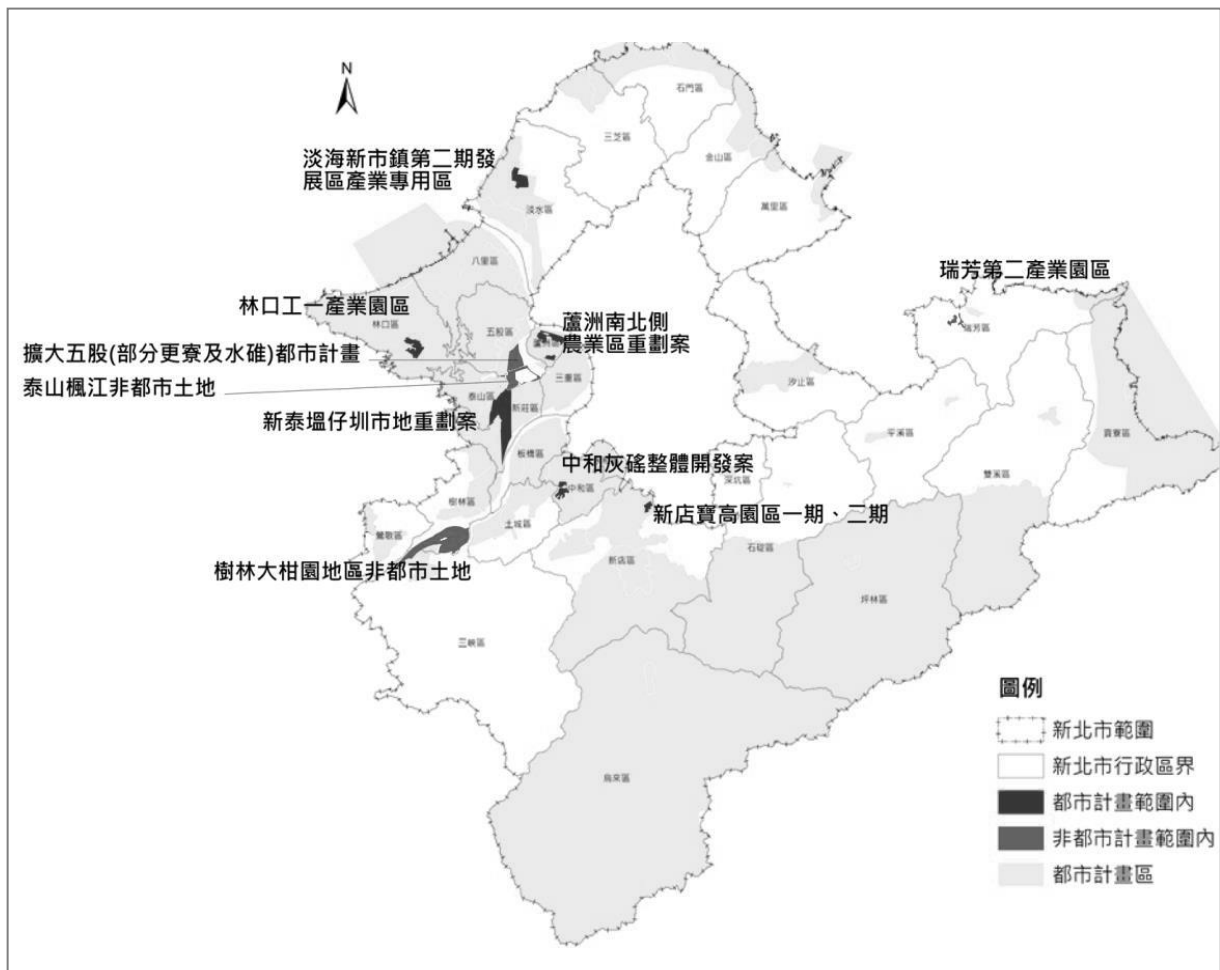
考量全國國土計畫 125 年全國新增產業用地需求為 3,311 公頃，為引導產業空間群聚發展、提升競爭力，在產業成長管理策略上，新北市國土計畫推估目標年 125 年尚須 1,485 公頃產業用地，以滿足產業發展需求，包括新增產業用地部分需 694 公頃，及輔導未登記工廠部分需 791 公頃。另外，新北市政府因應目標年產業用地需求，預定規劃 1,260.82 公頃產業儲備用地。(詳表 3-1、圖 3-1)

表 3-1 新北市國土計畫目標年產業用地供給面積規劃彙整表

目標年土地開發案	產業用地供給項目		開發方式	面積(公頃)	
	都市計畫區	1.中和灰磘整體開發案	整體開發	23.87	208.95
		2.淡海新市鎮第二期產業專用區(既有都計區)	報編開發	56.25	
		3.新店寶高園區一期	市府自建	4.13	
		4.新店寶高園區二期	市府自建	3.47	
		5.蘆洲南北側農業區重劃案	整體開發	9.62	
		6.新泰塹仔圳市地重劃案	整體開發	3.70	
		7.林口工一產業園區	整體開發	107.91	
	非都市土地	8.泰山楓江非都市土地	報編/新訂	52.08	697.87 (城鄉 2-3)
		9.擴大五股(部分更寮及水碓)	新訂擴大	74.02	
		10.瑞芳第二產業園區	報編開發	18.27	
11.樹林大柑園地區產業用地		報編/新訂	553.50		
相關輔導政策	1.公、私有產業用媒合及閒置工業區土地釋出		80.00	354.00	
	2.立體化發展釋出產業樓板面積		274.00		
目標年 125 年產業用地供給面積規劃合計					1,260.82

註：表內面積依都市計畫核定內容為準。

資料來源：新北市國土計畫,110。



資料來源：新北市國土計畫,110。

圖 3-1 新北市新增製造業用地區位構想示意圖

(二)產業部門發展策略

提出產業園區升級活化、科技產業軸帶群聚發展、地域特色產業與商圈優化等目標，並擬定全市性產業廊帶串連、產業環境優化、產業轉型發展、未登記工廠輔導、媒合及新增產業用地、結合觀光促進地方發展等策略。在產業整體空間發展上，以「智慧科技力」為核心，驅動「新服務業力」、「文化觀光力」、「新能資源力」及「生醫樂齡力」，結合五力發揮產業跨域合作綜效。

其中「智慧科技力」包含智慧城市產業、智慧機械及高端零組件之製造。規劃新北整體智慧製造聚落，發展硬基礎與軟實力，導入工業 4.0 概念，協助工業區廠商推動升級轉型，推動智慧製造品牌化，智慧製造東線為汐止及瑞芳地區；智慧製造西軸則包含新店、土城、樹林、林口、八里、淡水沿線地帶。(詳表 3-2)

表 3-2 新北產業新五力各策略區一覽表

產業發展策略	主要內容	策略區（行政區）
<u>智慧科技力</u>	智慧城市、智慧機械 高端零組件	<u>智慧科技西軸</u> ：新店-土城-樹林-林口-八里- <u>淡水</u> <u>智慧科技東線</u> ：汐止-瑞芳
新服務業力	數位科技、數位經濟 創新服務、智慧物流	中和、永和、板橋、三重、蘆洲、新莊、泰山、 五股、林口
<u>文化觀光力</u>	農漁業、觀光景點、 文創品牌化發展	<u>青春山海線</u> ： <u>淡水</u> 、三芝、石門、金山、萬里、 平溪、瑞芳、雙溪、貢寮 淡蘭古道：深坑、石碇、坪林、瑞芳、貢寮、平 溪、雙溪 在地文創：三峽、鶯歌、烏來
新能資源力	以再生能源、永續節 能綠產聚落發展	太陽光電：新莊、三峽、林口 地熱：金山、萬里
生醫樂齡力	生技醫療、長照聚落	汐止、中和、林口、三重

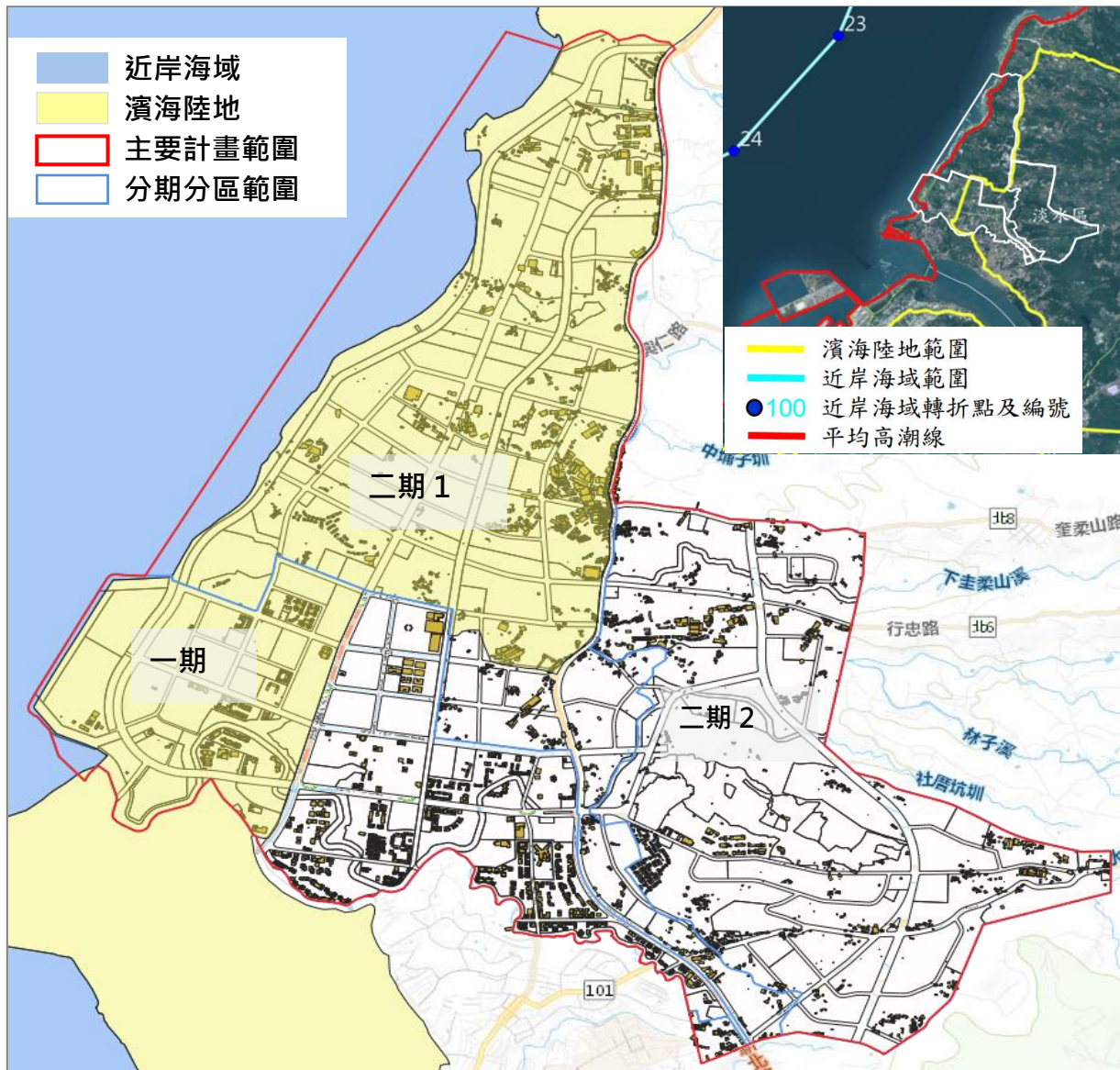
資料來源：新北市國土計畫,110。

四、整體海岸管理計畫第1次通盤檢討（內政部,114 年）

為防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源等目標，依「海岸管理法」規定，內政部於 106 年 2 月 6 日公告實施「整體海岸管理計畫」，並提供主管機關建置整合海岸管理相關平台參據。「整體海岸管理計畫第 1 次通盤檢討」內政部於 114 年 6 月 25 日臺內園字第 1141280256 號函公告實施。以國土測繪中心「海岸地區管理資訊網」套繪查詢，本計畫區西側地區屬於「海岸管理法」第 2 條「濱海陸地」與「近岸海域」範圍，土地利用受海岸管理相關規範限制，後續開發行為均應符合海岸管理相關法令規定辦理。（詳圖 3-2）

五、修訂淡海新市鎮開發執行計畫（行政院,102 年）

行政院於 102 年 4 月 8 日核定，期以透過淡海新市鎮開發，創造樂活、慢活且健康可自給自足之休閒生活空間。本計畫空間發展以「綠能、低碳之生態城市」作為主軸，導入大眾運輸導向發展構想，提出多元產業發展與節能、低碳環境之土地開發新趨勢，建構自給自足的生態城市典範。

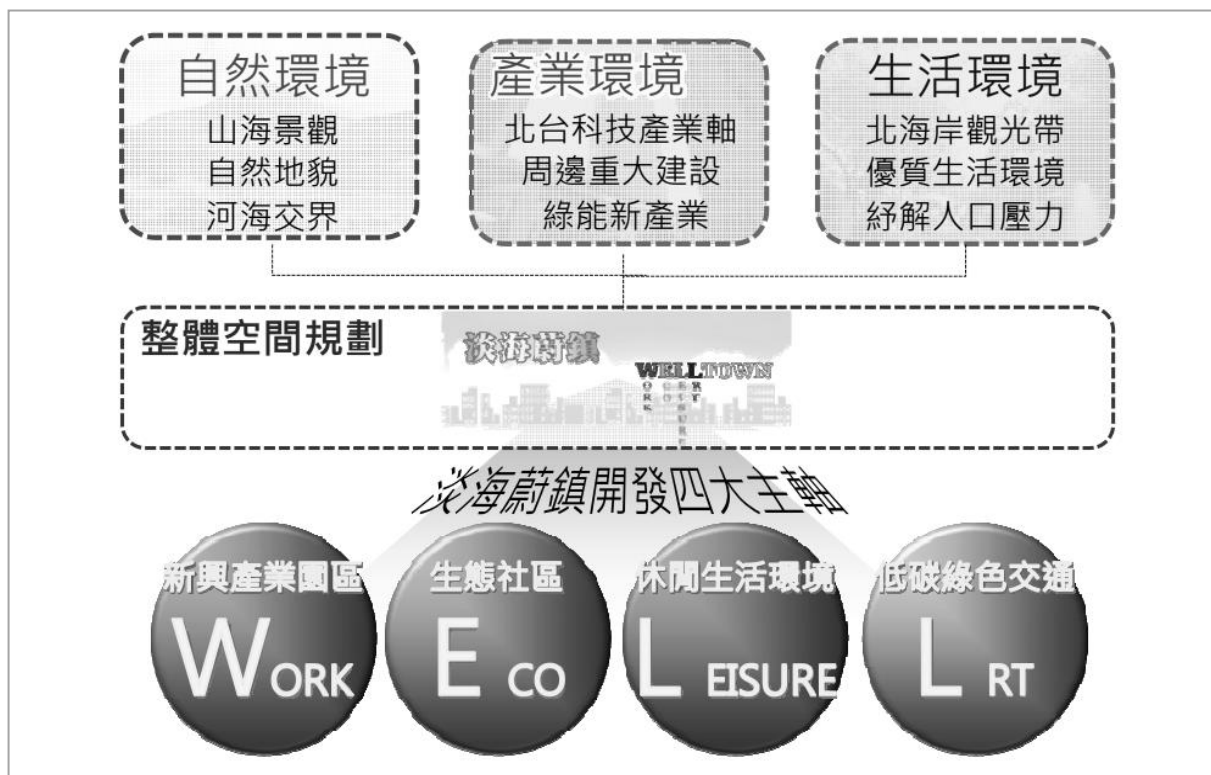


資料來源：國土測繪中心「海岸地區管理資訊網」，112.5。

圖 3-2 濱海陸地與近岸海域劃定範圍示意圖

(一)都市願景與定位

淡海新市鎮以「淡海蔚鎮(WELLTOWN)」為願景，並以「WORK：新興產業園區」、「ECO：生態社區」、「LEISURE：休閒生活環境」、「LRT：低碳綠色交通」等四大主軸，打造淡海新市鎮後期發展區之空間願景。其中，開發新興產業園區（WORK）部分，希望利用區域發展間之分工與競合，運用整體資源，透過新興產業引入，鼓勵既有工廠聚落更新，培植新興產業（如文創、觀光、休閒、雲端、綠能等相關產業）及配合地方發展，提供在地就業機會，減少通勤旅次需求，建構低碳、低污染之產業園區。(詳圖 3-3)



資料來源：修訂淡海新市鎮開發執行計畫（行政院,102）。

圖 3-3 淡海新市鎮未來願景與定位構想圖

(二)產業發展構想

1.適合引進產業類別

包括符合生態城市目標及符合當地廠商期待二部分。透過產業問卷調查顯示，認為淡海新市鎮適合推動產業，依序分別為觀光旅遊業、文化創意產業、智慧綠建築產業及綠色能源產業。

2.優先引進產業

分別包括文創及觀光產業、雲端產業、綠色能源產業，透過積極招商吸引產業進駐，達成產業帶動新市鎮發展之目標。

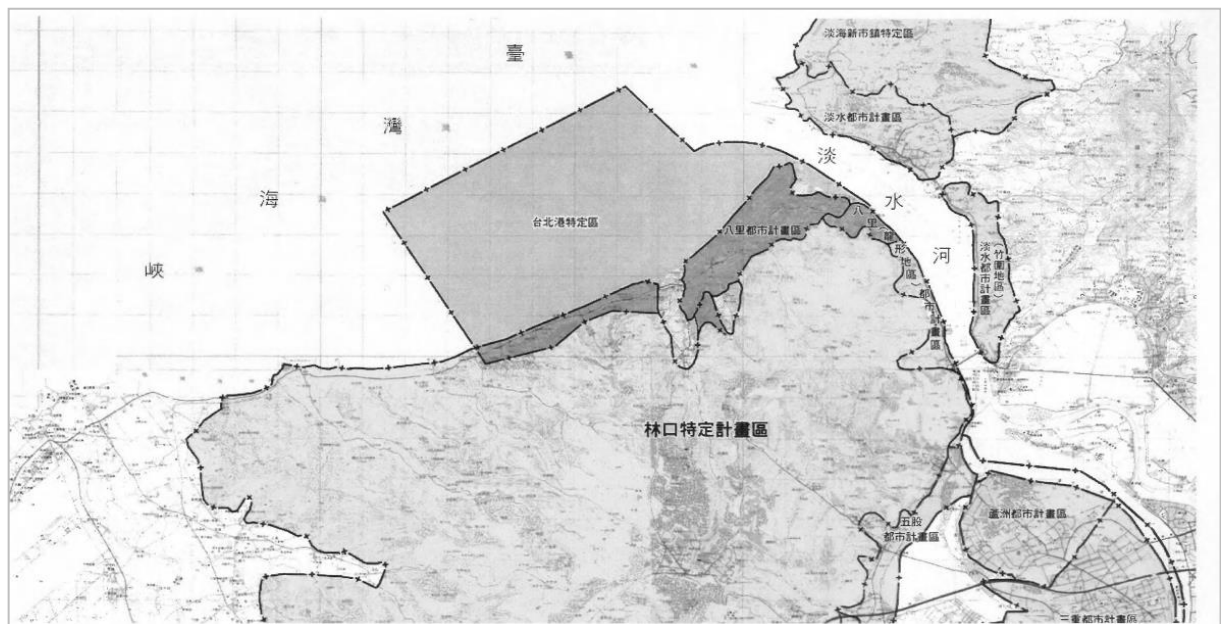
3.空間發展構想

- (1)已開發區：隨時檢討「有利於淡海新市鎮發展產業適用範圍」及「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」，鼓勵產業進駐。
- (2)二期一區：既有產業得作現況之使用並保留未來引入新興產業彈性；新興產業透過積極招商吸引產業進駐，達成產業帶動新市鎮發展之目標。
- (3)二期二區：產業現階段得為原來之使用，未來可循開發許可或其他多元開發方式辦理開發。

六、臺北港特定區計畫 (新北市政府，110 年)

依行政院核定之「臺北港整體規劃及未來發展計畫」，其第一期計畫係為配合東砂西運之砂石港，第二期計畫則因應北部地區需要，發展為遠洋貨櫃基地及砂石、水泥、成品油集散中心之國際商港(基隆港之輔助港)，遠期則規劃為離岸物流區、親水公園及遊艇港，並將成為重要的貨物吞吐集散中心。為因應其發展及影響衝擊，提高周邊土地利用價值，並增加港埠競爭力、促進地方繁榮，行政院經濟建設委員會（今國家發展委員會）於 88 年第 957 次會議決定：「同意規劃商港區域及毗鄰土地擬定特定區計畫」。遂進行港區及毗鄰土地之整體規劃。臺北港特定區範圍係以臺北港為主體，納入原八里都市計畫(全部)與部分八里龍形都市計畫、部分林口特定區計畫及非都市土地，面積合計 4,434.92 公頃。

其整體發展構想，臺北港特定區位於淡水河左岸，既有觀光資源豐富，且與淡水河右岸的淡水地區已成為國內旅遊的重要到訪據點。其地理區位處桃園國際機場與大台北都會區之間，交通便利適合朝國際觀光旅遊發展。未來發展可配合遊輪客運碼頭的設立，增加旅客到訪人數，再佐以發展國際會展旅遊、主題娛樂園區、濱海親水等施憩活動，並透過淡江大橋及八里渡輪與淡水老街、漁人碼頭及文化创意產業園區等結合，將淡水河口發展成為國際級觀光遊憩重鎮。(詳圖 3-4)



資料來源：「擬定臺北港特定區細部計畫(第一次通盤檢討)」書，98

圖 3-4 擬定臺北港特定區計畫範圍圖

七、淡海輕軌捷運系統計畫 (新北市政府交通局,102 年)

「淡海輕軌運輸系統綜合規劃」經行政院於 102 年 2 月 25 日核定，旨在提供淡海新市鎮聯外綠色、低碳、便利之大眾運輸服務，紓解淡水既有發展區之交通壅塞、提高淡水地區觀光遊憩品質，其第一期路網已通車(綠山線 107 年通車、藍海線第一期 109 年通車)；第二期路網為藍海線「捷運淡水站至漁人碼頭站」，「變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)」於 114 年 10 月 28 日經內政部審議通過，其先期統包工程於 114 年 6 月 2 日已開工，預計 119 年完工。除綠山線及藍海線外，另有「三芝延伸段」及「八里延伸段」2 方案，其中「八里延伸線」可行性研究於 114 年 10 月 16 日第 13 次提報交通部函報行政院審議，「三芝延伸段」尚未進行可行性評估。(詳圖 3-5)



資料來源：新北市政府交通局,102。

圖 3-5 淡海輕軌路網示意圖

八、淡江大橋及其連絡道路建設計畫修正計畫(交通部公路局,116 年)

103 年 1 月 15 日行政院核定「淡江大橋及其連絡道路建設計畫」，並於 115 年 4 月 24 日核定第 3 次修正計畫，主要配合工程技術等因素修正計畫經費。係興建一座跨越淡水河連結淡水區與八里區之大跨度橋梁，並與臺 2 線、臺 15 線、臺 61 線西濱快速公路及臺 64 線八里新店線連接形成快速路網，淡水與八里地區之交通不須再繞道關渡大橋，除可縮短 15 公里路程及有效改善關渡大橋交通，亦為臺北港及淡海新市鎮提供便捷聯外道路，使北部公路系統更臻完善。淡江大橋已於 115 年完工通車。(詳圖 3-6、圖 3-7)



資料來源：淡江大橋全球資訊網。



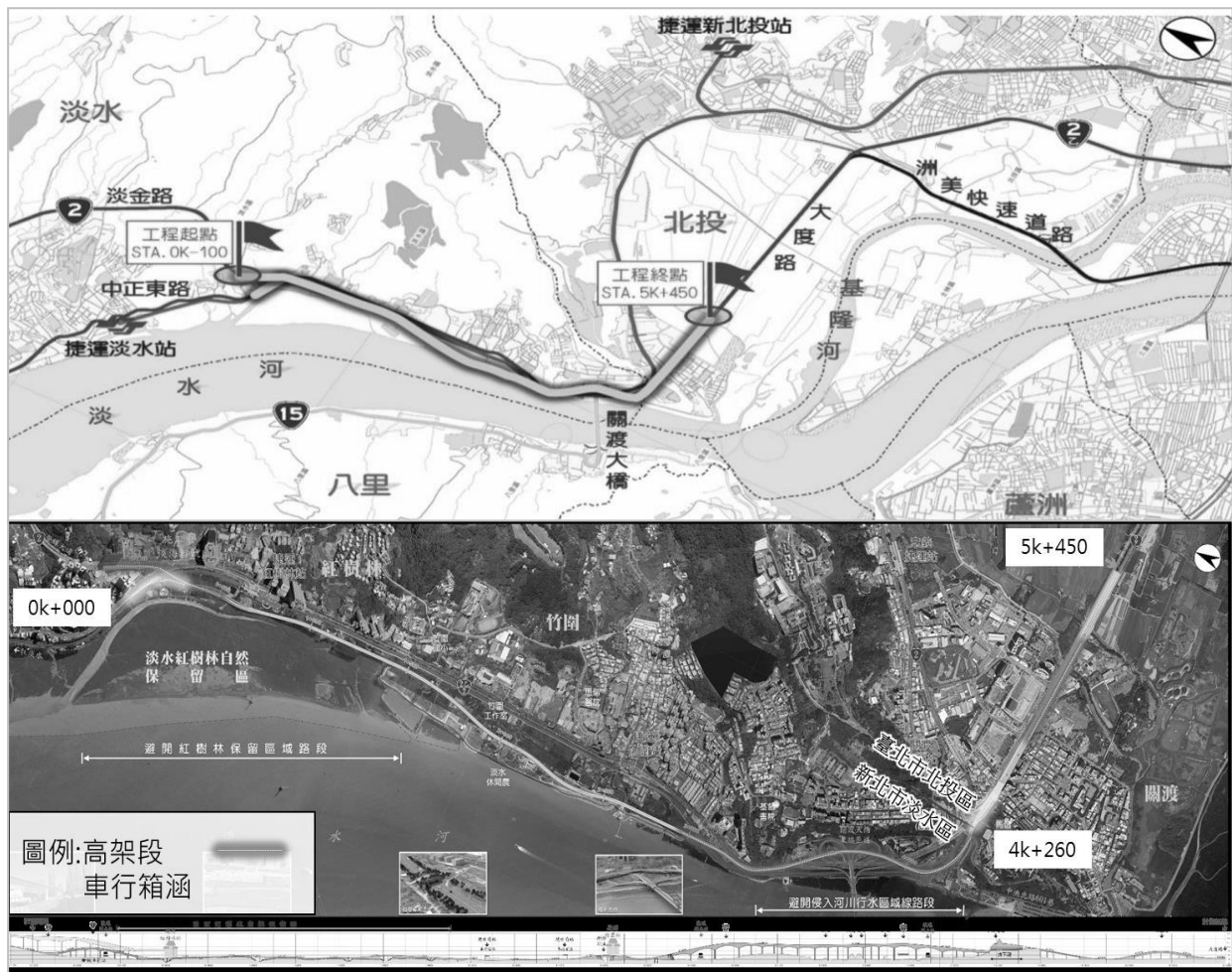
資料來源：新北市政府施政成果網站。

圖 3-7 淡江大橋完工照片

九、淡水河北側沿河平面道路(新北市政府交通局,110 年)

淡水河北側沿河平面道路(簡稱淡北道路),是為解決臺 2 線關渡至淡水外環線段尖峰時間交通擁塞問題,規劃沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段,興闢平面道路,計畫路線北起臺 2 線/臺 2 乙線交會點附近(淡金路與中正東路交叉口),南接臺北市北投區大度路,路線全長 5.45 公里、雙向各 2 車道;淡北道路與淡海輕軌共構部分及跨越關渡大橋等 2 處採高架設計。

淡北道路於 109 年 1 月 15 日通過二階環境影響評估審查,臺北市路段亦於同年 10 月 29 日經都市計畫變更審議通過。行政院在 111 年 8 月 6 日核定興建淡北道路,並要求一併在關渡大橋上游側附近興建關渡新橋,已於 113 年 2 月 2 日開工,預定 118 年 6 月完工,通車後可疏解部分臺 2 線車流、改善淡水地區及淡海新市鎮聯外交通、串聯北部濱海公路,與淡江大橋共同改善淡水當地長期之交通壅塞問題。(詳圖 3-8)



資料來源：新北市政府新建工程處網站。

圖 3-8 淡水河北側沿河平面道路路線示意圖

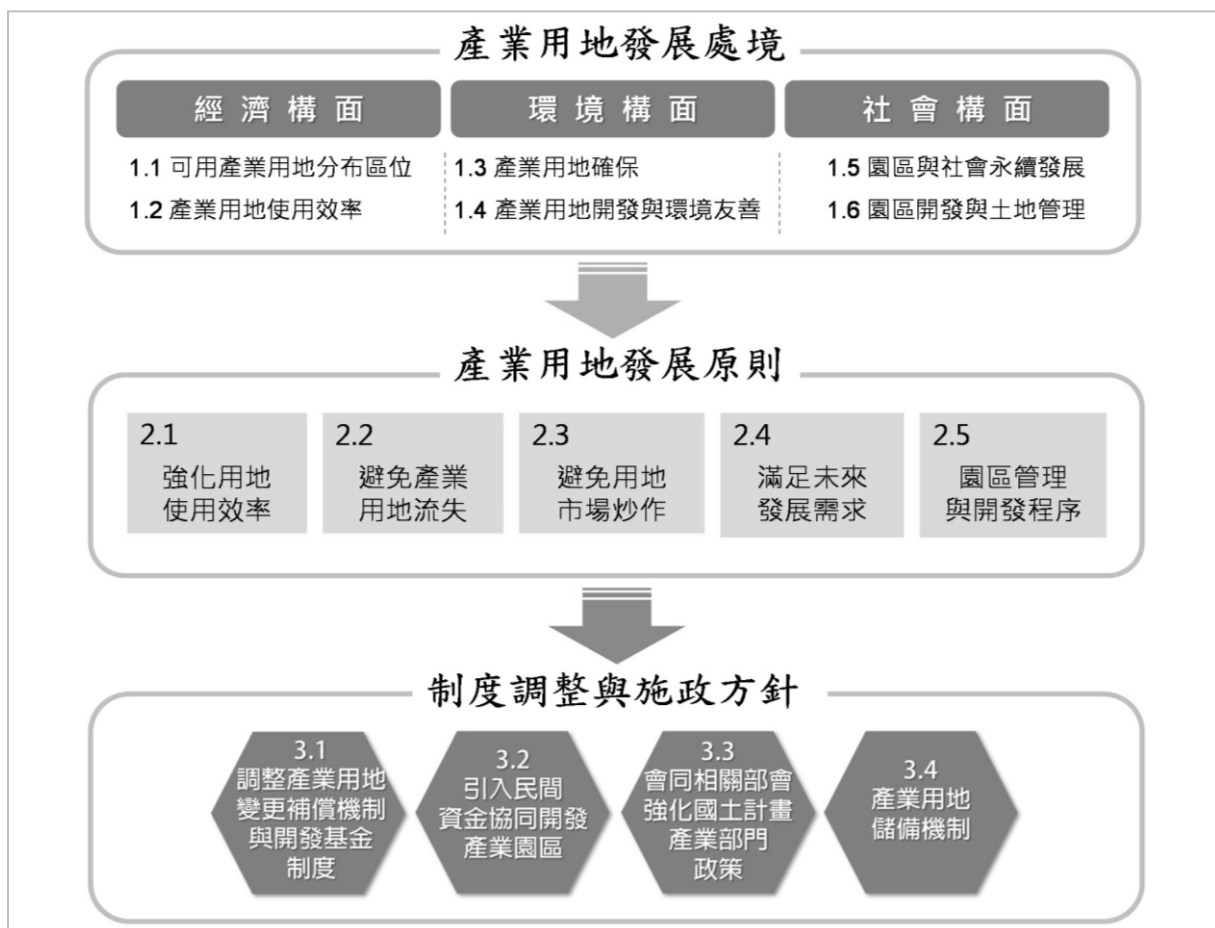
十、產業用地政策白皮書 (經濟部,108 年)

「產業用地政策白皮書」乃基於經濟、環境及社會等長久共融前提下，實踐「提供就業，創造產值」整體施政方針。以產業永續發展為原則，具體化為產業用地發展，包含強化產業用地使用效率、避免產業用地流失及市場炒作、滿足未來產業發展用地需求、產業園區管理與開發程序等。施政方向包括配合產業發展考慮容積放寬與園區土地使用調整等，探討產業用地因應工業 4.0 相關措施等。其次有關產業用地變更回饋制度，將以協助產業發展為原則，以確保產業發展安全。(詳圖 3-9)。

十一、六大核心戰略產業推動方案 (行政院,110 年)

行政院於 110 年 5 月 21 日核定「六大核心戰略產業推動方案」，是在 5+2 產業創新、AI 與 5G 的既有基礎上，強化科技創新及擴大國際合作，打造安全的產業發展環境，讓臺灣成為全球經濟復甦與供應鏈重組的關鍵角色。近年面對美中貿易衝突、COVID-19 疫情衝擊，使全球供應鏈與產業分工產生改變，隨著 AI、第五代行動通訊技術(5G)等數位科技廣泛應用，六大核心戰略產業推動包含資訊及數位、資安卓越、臺灣精準健康、綠電及再生能源、國防及戰略、民生及戰備等(詳圖 3-10)，分別由經濟部、國家科學及技術委員會、交通部、衛生福利部、國家發展委員會等機關積極推動；相關推動策略說明如下：

- (一)資訊及數位產業方面，將研發新世代半導體技術及促成 AIoT 應用場域，籌組 5G 國家隊，維持臺灣 ICT 技術領先，並輸出 AIoT 解決方案與打入國際 5G 供應鏈。
- (二)精準健康產業方面，將建構基因及健保巨量資料庫，以及開發精準預防、診斷與治療照護系統，並發展精準防疫產品與拓展國際生醫商機，將臺灣防疫品牌推向全球。
- (三)綠能及再生能源產業方面，將建構再生能源產業專區及研發基地、健全綠電參與制度，以及打造離岸風電國家隊，切入亞太風電產業鏈，讓臺灣風電產業輸出國際。
- (四)民生及戰備產業方面，穩固五大供應鏈，包括能源自主、糧食安全、民生物資、醫療物資、救災及砂石等、確保關鍵物資供應，掌握半導體材料與設備、車用電池、原料藥及 15 項重要工業物資等關鍵原材料。



資料來源：經濟部「產業用地政策白皮書」,108。

圖 3-9 全國產業用地發展與政策構想示意圖



資料來源：國家發展委員會官網主要業務促進產業發展六大核心戰略產業推動方案網頁資訊。

圖 3-10 六大核心戰略產業政策定位與願景示意圖

十二、六大區域核心發展提升新北產業價值(新北市政府,112 年)

新北市政府為拓展產業空間及創造高經濟效益智慧產業，未來 10 年將推動「六大產業區域」，配合國際產業趨勢，提升新北產業價值。致力達成「雙升三創」黃金 10 年願景，在六大區域產業架構下，創造宜居城市、創新發展，實現市民生活品質、新北產業價值提升的「雙升」目標。

計畫區位屬六大產業區域之「林口、淡水、八里區(智慧物流)」區域，區域產業結構以金屬製品製造、食品及飼品製造、機械設備製造等為主，儘管有大量傳統製造業，但以臺北港特定區娛樂專用區及林口工一產專區為重要產業聚落，輔以國道一號、臺 61 線、臺 64 線等重大交通建設，導入智慧管理系統發展智慧物流，將可使貨物更順暢地進出國門，達到貨暢其流之效果。而淡海產業發展可運用臺北港優勢，結合林口製造業能量及 ICT 產業資源，發展智慧製造及智慧運輸等產業。(詳圖 3-11)

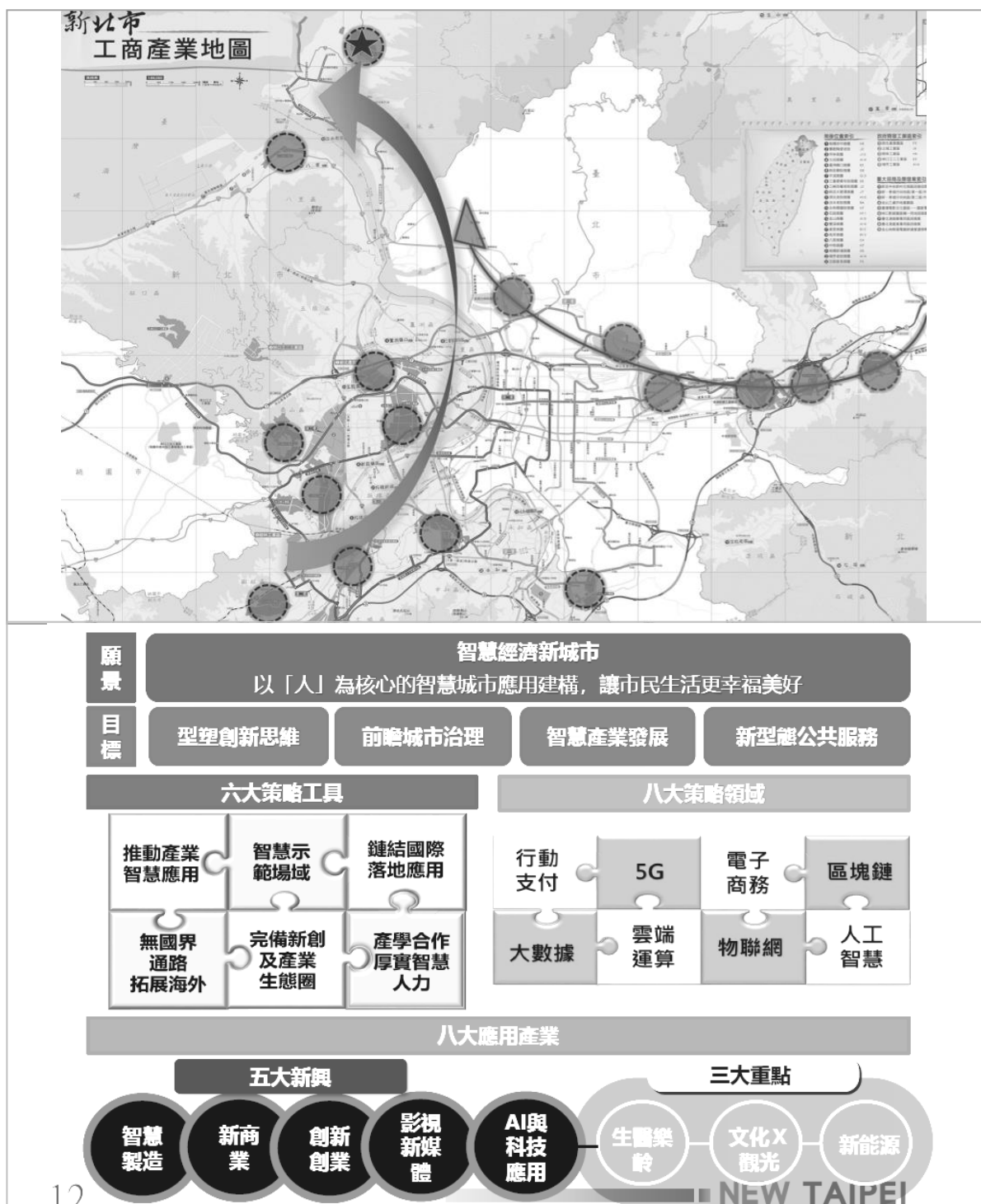


資料來源：新北市政府經濟發展局「112 年新北市政府工商產業地圖」，112。

圖 3-11 新北市六大產業區域分布構想示意圖

十三、「瞻海攻略」策略 (新北市政府,108 年)

新北市政府於 108 年以「瞻海攻略」作為招商主題，在雙空港的交通優勢下，計畫串聯大漢溪沿線之工業區，從八里為起點，沿著 64 線快速道路串連起新店溪、大漢溪，至三重「新北科技園區」、新店「寶高智慧園區」，淡水新市鎮位於瞻海攻略軸帶交會點。(詳圖 3-12)



資料來源：新北市政府經濟發展局「深耕新北、投資未來」,108。

圖 3-12 新北市瞻海攻略軸線及產業展佈局規劃示意圖

十四、首都圈黃金廊帶推動方案（國家發展委員會,114 年）

為落實賴總統「均衡臺灣」治國理念，以首都圈地理優勢，結合重大交通建設作為發展契機，規劃「首都圈黃金廊帶推動方案」，透過「生活圈」與「產業生態系」整合，打造兼具經濟發展與宜居環境的區域發展模式，推動「擴大科技創新及智慧研發能量」、「三廊帶產業空間拓展再生」及「發展海洋創新及山海觀光遊憩」等三大策略，引領首都圈智慧轉型。

「淡海科學城」為「三廊帶產業空間拓展再生」策略中「園區拓展及優化升級」推動計畫一環，以滿足北部產業用地需求，促進淡海新市鎮在地就業、就學、就養，規劃 150 公頃產業專用區，供經濟部、國家科學及技術委員會及既有產業使用，串聯臺北、新北科技產業廊帶，導入低汙染產業如資訊與數位、半導體設計，打造北部科技創新核心；並指示依內政部淡海科學城規劃，由國家科學及技術委員會與經濟部共同開發，配合規劃園區相關開設行政作業，詳圖 3-13。



資料來源：國家發展委員會，首都圈黃金廊帶推動方案，114。

圖 3-13 首都圈廊帶發展規劃示意圖

貳、自然環境

一、地形、地質及坡度

(一)地形

本計畫區位於淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區，保有豐富自然資源，整體地形地勢呈現東高西低，隨東側大屯山脈的丘陵地區，向西側蔓延至海岸線，區內海拔高度在 80 公尺以下，平均地勢不高，受水系發展影響，區內各溪流路在中下游逐漸開展，接近海岸則越平緩開闊，計畫區海岸線長度約 4 公里。(詳圖 3-14)

(二)坡度

本計畫區之坡度介於 6 個等級，其中一至三級坡可開發建築者，佔總面積 96.39%；四級坡可作法定空地者，佔總面積 2.26%；四級坡以上(坡度>40%)不可改變地形地貌者，佔總面積 1.36%，主要位於計畫區北側沿海岸及溪流旁坡度較陡地區。(詳表 3-3 及圖 3-15)

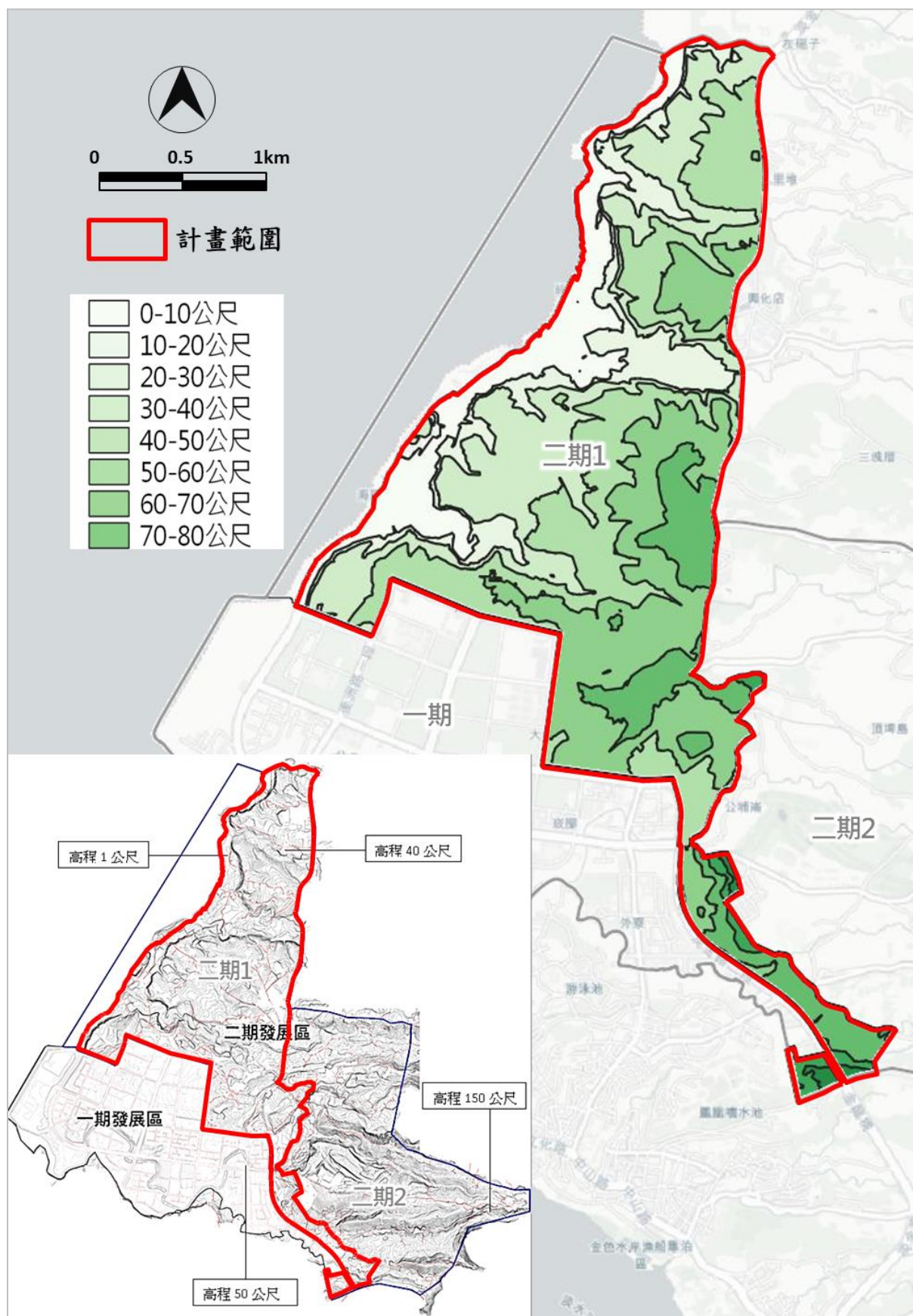
表 3-3 本計畫區坡度分析一覽表

坡級	坡度範圍	面積(公頃)	百分比	
一級坡	S<5%	209.48	31.62%	96.39%
二級坡	5%<S≤15%	314.52	47.48%	
三級坡	15%<S≤30%	114.49	17.28%	
四級坡	30%<S≤40%	14.95	2.26%	
五級坡	40%<S≤55%	8.40	1.27%	1.36%
六級坡	55%<S≤100%	0.58	0.09%	
合計		662.42	100%	

註：本計畫整理。

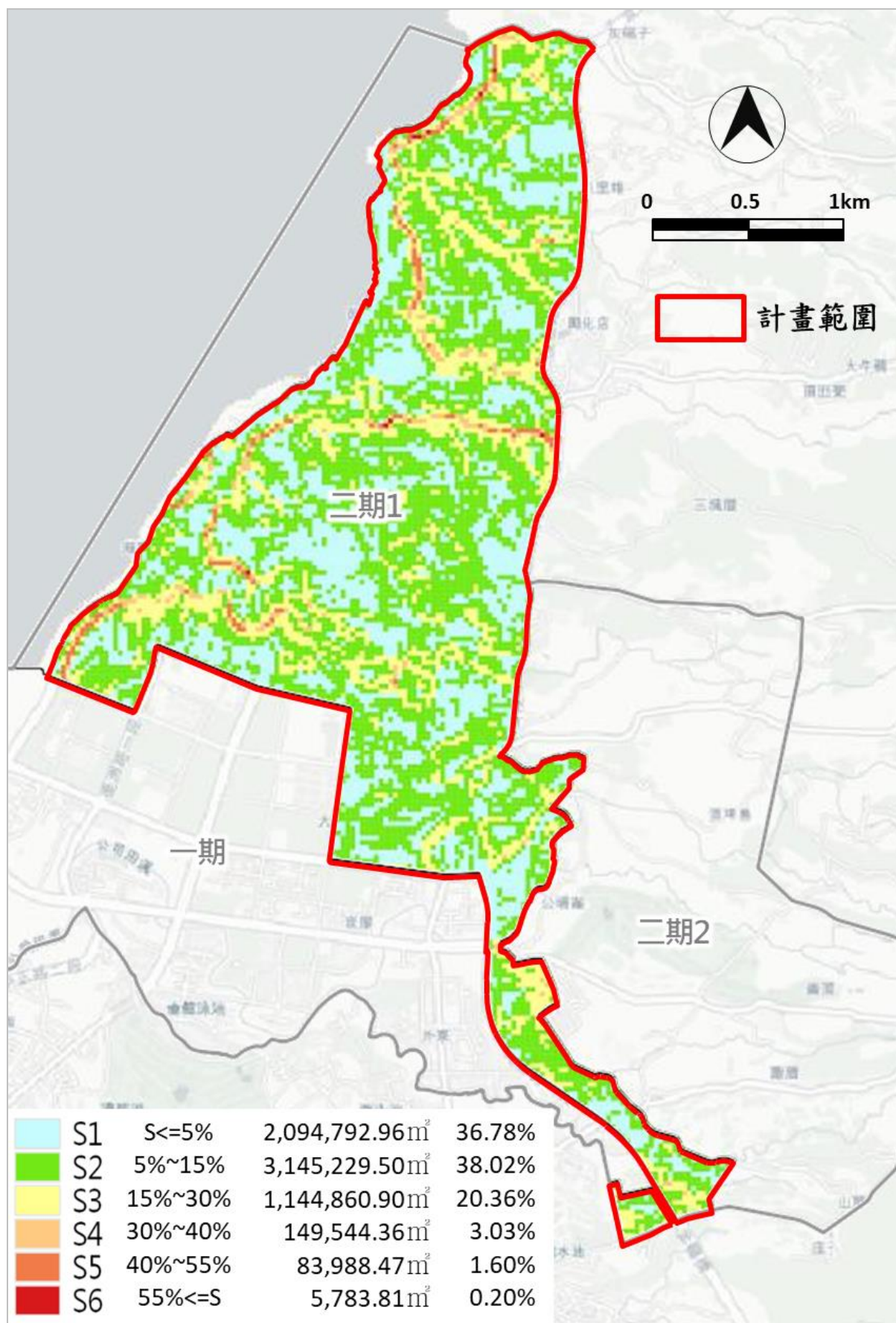
(三)地質

本計畫區位於大屯火山群之西北麓邊緣，附近出露地層之岩性，大多由集塊岩所構成，分別為安山岩及火山角礫岩交疊堆積而成，集塊岩台地表面多覆有一層厚薄不同的紅土，屬於更新世凝灰角礫岩；此外，沿海及溪流二側，則屬全新世沖積層，多由礫石、砂及黏土組成。(詳圖 3-16)



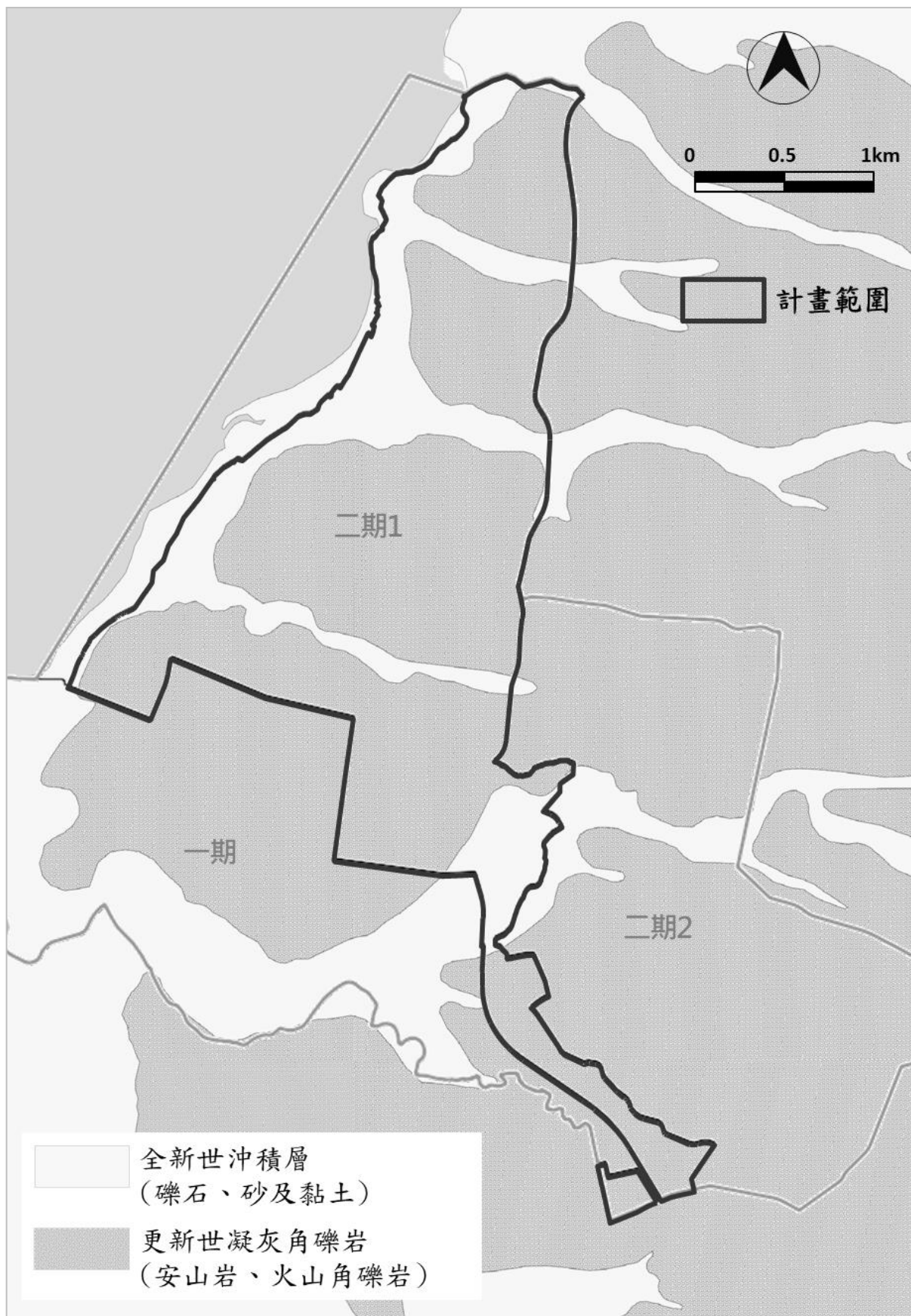
資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署，107，地形圖檔。

圖 3-14 本計畫區地形示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-15 本計畫區坡度分析示意圖



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心臺灣活動斷層網。

圖 3-16 本計畫區地質分布示意圖

二、氣候

本計畫區位於新北市淡水區，因接近海岸及河口地區，位迎風面，全年多風，冬季受東北季風影響，多為濕冷天氣；夏季受颱風及午後雷陣雨影響，天氣型態屬於炎熱多雨。冬季以東北風及北風為主，夏季則吹西風及東南風；依中央氣象局「淡水測站」1991 至 2020 年氣象統計結果顯示，淡水年均風速每秒 1.9 公尺，以 12 月及 1 月風速較高，淡水區年均溫 22.4℃，7 月份 33.3℃ 均溫最高，1 月份 12.7℃ 均溫最低，大陸冷氣團使得冬天溫度較低。年均相對濕度為 78.8%，2 月達 82.4% 最高，7 月達 75% 最低。降水量受到季風氣候影響，年均降水量約為 172mm，平均降水日數為 12.5 天/月。另由中央氣象局統計歷年侵臺颱風 9 類路徑及特殊路徑，淡海新市鎮因為臨海都市，颱風期間易受強勁風勢影響，因應颱風與極端氣候，應考量在於「韌性城市」與「低衝擊開發之規劃」。(詳表 3-4、表 3-5 及圖 3-17)

表 3-4 氣象局淡水測站歷年各月份氣象因子統計一覽表(1991 年至 2020 年)

	溫度 (°C)	最低 氣溫 (°C)	最高 氣溫 (°C)	日照 時數 (hr)	測站 氣壓 (hPa)	相對 濕度 (%)	降水量 (mm)	降水 日數 (天)	雲量	風速 (m/秒)	最多風 方向
1 月	15.4	12.7	18.8	83.1	1018.9	80.8	105.9	13.9	6.9	2.1	NNE
2 月	15.7	13	19.3	80.4	1017.6	82.4	148.0	13.8	6.7	2.0	NNE
3 月	17.7	14.7	21.6	92.7	1015.1	81.0	153.4	15.2	7.4	2.0	NNE
4 月	21.4	18.3	25.4	105.9	1011.6	79.9	157.6	13.6	7.3	1.8	SSE
5 月	24.7	21.6	28.8	135.6	1007.7	79.2	239.8	12.6	7.1	1.7	SSE
6 月	27.3	24.2	31.3	155.9	1004.9	79.9	257.4	12.2	6.8	1.5	SW
7 月	29.0	25.7	33.3	226.9	1004.0	75.0	119.8	8.3	5.5	1.8	SW
8 月	28.7	25.5	33.1	208.6	1003.5	76.0	218.3	10.9	5.7	1.7	SW
9 月	26.9	23.8	30.9	171.7	1007.0	76.1	290.1	11.8	6.1	1.8	SSE
10 月	23.6	20.9	27.1	127.5	1012.6	77.8	165.8	12.3	6.5	1.9	NNE
11 月	21.0	18.3	24.4	101.9	1015.8	78.5	104.2	12.4	6.7	2.0	NNE
12 月	17.3	14.6	20.6	84.1	1018.9	79.0	112.4	12.5	7.2	2.1	NNE
平均	22.4	19.4	26.2	131.2	1011.5	78.8	172.7	12.5	6.7	1.9	

註：1.資料來源中央氣象局 110 年氣候年報，統計期間 1991-2020 年。

2.雲量單位採十分法(即以 10 為滿雲量，日平均雲量在 0.0~0.9 者為碧空,1.0~5.9 者為疏雲，6.0~9.0 者為裂雲，9.1~10.0 者為密雲)。

3.降水日數採降水量≥0.1mm 日數計算。

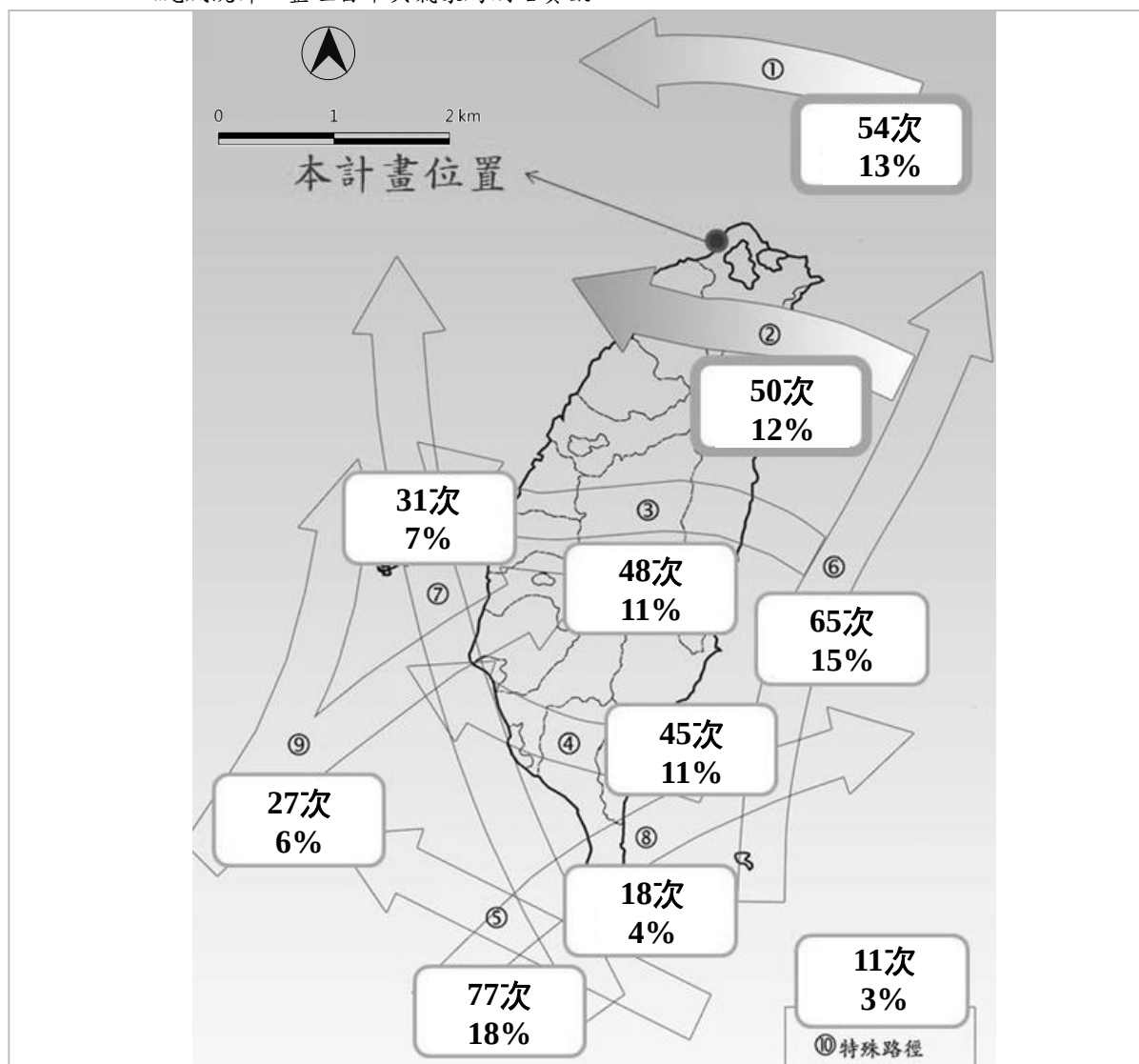
4.雲量、風速、最多風方向統計期為 1981-2010 年。

表 3-5 侵臺颱風路徑分類與次數一覽表(1897 至 2024 年)

颱風路徑	行進路線	侵臺次數	比例
第 1 類	通過臺灣北部海面向西或西北進行者	54	13%
第 2 類	通過臺灣北部向西或西北進行者	50	12%
第 3 類	通過中部向西或西北進行者	48	11%
第 4 類	通過臺灣南部向西或西北進行者	45	11%
第 5 類	通過臺灣南部海面向西或西北進行者	77	18%
第 6 類	沿東岸或東部海面北上者	65	15%
第 7 類	沿西岸或臺灣海峽北上者	31	7%
第 8 類	通過臺灣南部海面向東或東北進行者	18	4%
第 9 類	通過臺灣南部向東或東北進行者	27	6%
特殊路徑		11	3%
合計		426	100%

資料來源：1.颱風分類：中央氣象局網站。

2.颱風統計：整理自中央氣象局網站資訊。



資料來源：交通部公路局淡江大橋及其連絡道路建設計畫(核定本)，103，本計畫重新繪製。

圖 3-17 影響本計畫區之侵臺颱風路徑關係示意圖

三、水文

本計畫區西側臨海，區內為大屯火山群彙散溪流，呈放射狀獨流入海，由北而南有五條東西流向之溪流，分別為灰窯子溪、後洲溪、興仁溪、下圭柔山溪、公司田溪；其中後洲溪、興仁溪及公司田溪為新北市公告之市管河川，其餘為野溪；相關溪流概況說明如下。(詳圖 3-18 及表 3-6)

(一)灰窯子溪

全長約 6,500 公尺，發源於楓子林，流經南平、水碓、八里堆橋、灰磙橋、石頭埔，注入臺灣海峽。現況為土溝，寬約 8~18 公尺；流經本計畫區長度約 650 公尺。

(二)後洲溪

市管河川，主流長度為 3,471 公尺，發源於大牛稠，流經八里堆尾、後洲子橋、後洲子，注入臺灣海峽，分流源於蕃薯寮坑，流經後洲子橋前與主流會合。現況為土溝，溝寬約 6~15 公尺；流經本計畫區長度約 1,500 公尺。

(三)興仁溪

舊名興化店溪，市管河川，主流長度約 8,613 公尺。發源於烘爐山，向北流入淡水區後，流經頂田寮、興仁橋、前洲子，注入臺灣海峽。分流流經土地公橋後與主流會合；流經本計畫區長度約 2,200 公尺。

(四)下圭柔山溪

主流長度約為 8,576 公尺，發源於三芝田心子，流經淡水樁子林、中洲子、下庄子、海尾仔，注入臺灣海峽。現況為土溝，河道寬約 10~20 公尺；流經本計畫區長度約 4,600 公尺。

(五)公司田溪

俗稱北投溪、昔稱林仔溪，市管河川，發源自大屯山，由八條支流匯集而成，長約 15 公里，本溪流原河道寬約 150~30 公尺不等；本溪流自登輝大道以西，配合淡海新市鎮第一期發展區開發及排水需要，已完成河川整治，以現可容納 25 年暴雨頻率之逕流量。



資料來源：經濟部水利署、本計畫繪製。

圖 3-18 本計畫區內主要河川流域分布示意圖

表 3-6 本計畫區內主要河川現況照片一覽表

名稱	現況照片	
灰窯子溪		
後洲溪		
興仁溪		
下圭柔山溪		
公司田溪		

資料來源：本計畫拍攝。

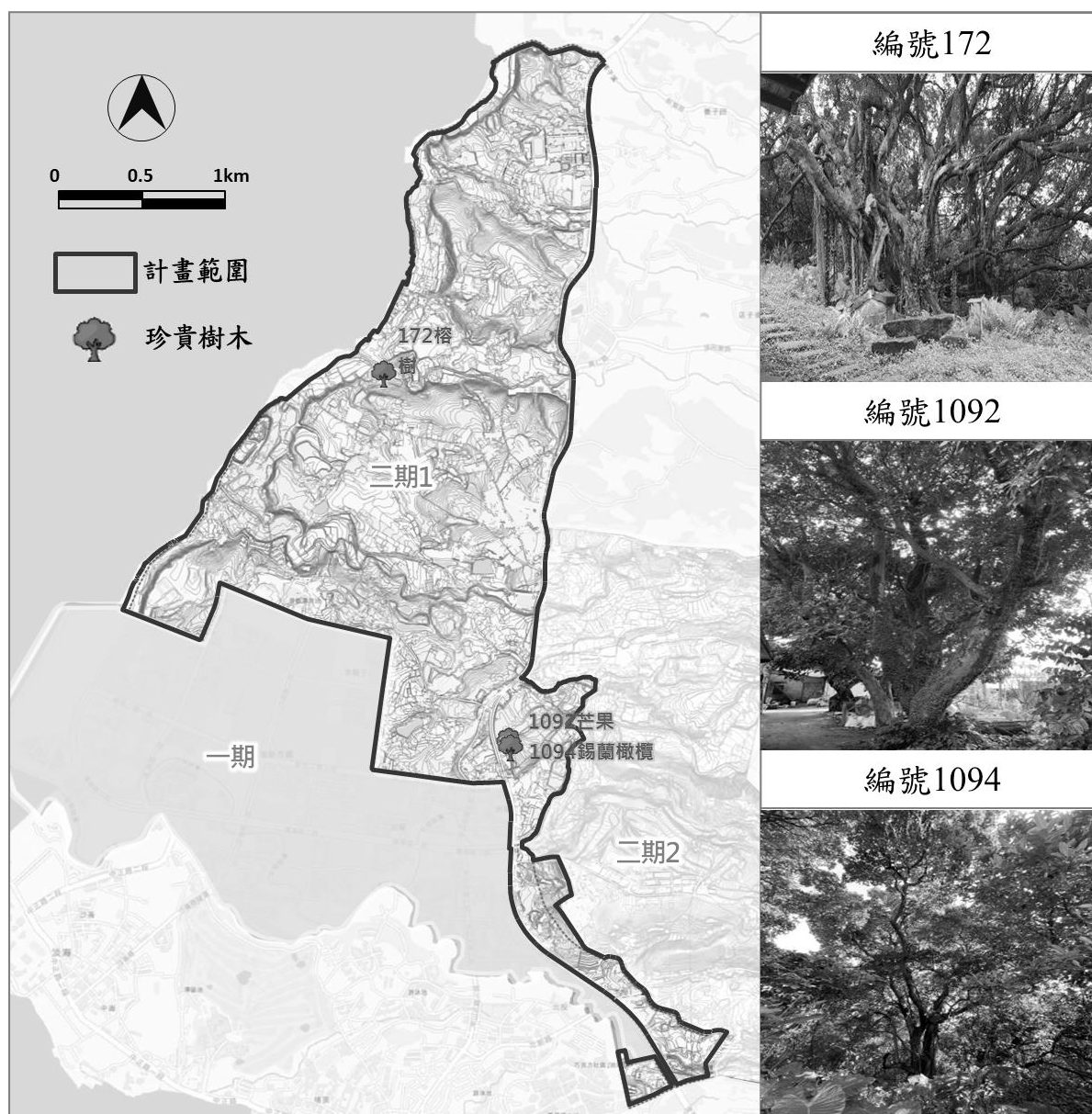
四、珍貴樹木(老樹)

依新北市政府綠美化環境景觀處之公告，本計畫區內共計有 3 株，樹齡悠久並已完成造冊之珍貴樹木，詳表 3-7 及圖 3-19 所示。

表 3-7 本計畫區內公告珍貴樹木資料及照片一覽表

編號	分期分區	樹種	樹胸徑(cm)	樹高(m)	推估樹齡
172	二期 1	榕樹	280	13.3	117 年
1092	二期 1	芒果	116	-	50 年
1094	二期 1	錫蘭橄欖	92	-	50 年

資料來源：新北市政府綠美化環境景觀處/珍貴樹木查詢(截至 114 年 12 月)。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-19 本計畫區內珍貴樹木位置示意圖

參、社會環境

一、人口

因應「均衡臺灣政策一六大區域產業及生活圈」之「首都圈黃金廊帶推動方案」，注重「生活圈」與「產業生態系」整合，故重新檢視本計畫區之計畫人口；因此透過本計畫區及鄰近地區人口分析，瞭解地區人口成長關係，作為人口檢討之依據。

(一)計畫人口

淡海新市鎮現行計畫全區計畫人口為 30 萬人，其中第一期發展區規劃 13 萬人、第二期發展區第一開發區規劃 11 萬人、第二期發展區第 2 開發區規劃 6 萬人。

(二)現況人口

1.人口成長情形

(1)區域人口

由統計資料顯示，臺灣地區與新北市自 110 年起已呈現人口負成長的狀態，而從淡水區及淡海新市鎮特定區近 10 年人口資料顯示，均仍呈現人口正成長趨勢，年平均人口成長率分別為 2.38%與 7.69%；其中，淡海新市鎮特定區戶政統計之現況人口由 104 年 29,231 人，成長至 113 年 56,887 人，歷年成長率皆為正值，顯示淡海新市鎮作為一新興都市，對移入人口具有相當的吸引力，也成為淡水區人口成長的主要因素。(詳表 3-8、圖 3-20)

(2)本計畫區人口

淡海新市鎮特定區劃分為第一期發展區第一開發區、第二開發區及第二期發展區第一開發區、第二開發區等 4 個發展分區，目前近 9 成人口集中於第一期發展區；本計畫區人口現況人口自 104 年 3,159 人增至 113 年 3,531 人，因受限整體開發限制，近 10 年人口僅增加 372 人，人口變動不大，年平均成長率為 1.25%。(詳表 3-9、圖 3-20)

表 3-8 臺灣地區、新北市、淡水區、淡海新市鎮特定區近年人口成長分析表

年度 (年)	臺灣地區		新北市		淡水區		淡海新市鎮特定區			
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	戶政統計		統計年報	
							人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
104	23,492,074	-	3,970,644	-	162,441	-	29,231	-	25,133	-
105	23,539,816	0.20%	3,979,208	0.22%	166,063	2.23%	31,825	8.87%	30,630	21.87%
106	23,571,227	0.13%	3,986,689	0.19%	169,741	2.21%	34,285	7.73%	39,479	28.89%
107	23,588,932	0.08%	3,995,717	0.23%	173,979	2.50%	37,434	9.18%	32,201	-18.44%
108	23,603,121	0.06%	4,020,572	0.62%	179,036	2.91%	40,611	8.49%	37,412	16.18%
109	23,561,236	-0.18%	4,029,774	0.23%	183,488	2.49%	43,879	8.05%	43,033	15.02%
110	23,375,314	-0.79%	4,008,113	-0.54%	185,197	0.93%	46,393	5.73%	45,883	6.62%
111	23,264,640	-0.47%	3,995,551	-0.31%	187,823	1.42%	48,985	5.59%	55,295	20.51%
112	23,420,442	0.67%	4,041,120	1.14%	194,399	3.50%	52,277	6.72%	52,810	-4.49%
113	23,400,220	-0.09%	4,047,001	0.15%	200,726	3.25%	56,887	8.82%	57,844	9.53%
年平均成長率	-0.04%	—	0.21%	—	2.38%	—	—	7.69%	—	10.63%

資料來源：1.戶政統計：內政部戶政司資料庫，新北市戶政服務網，新北市政府主計處統計資料庫、新北市門牌系統。

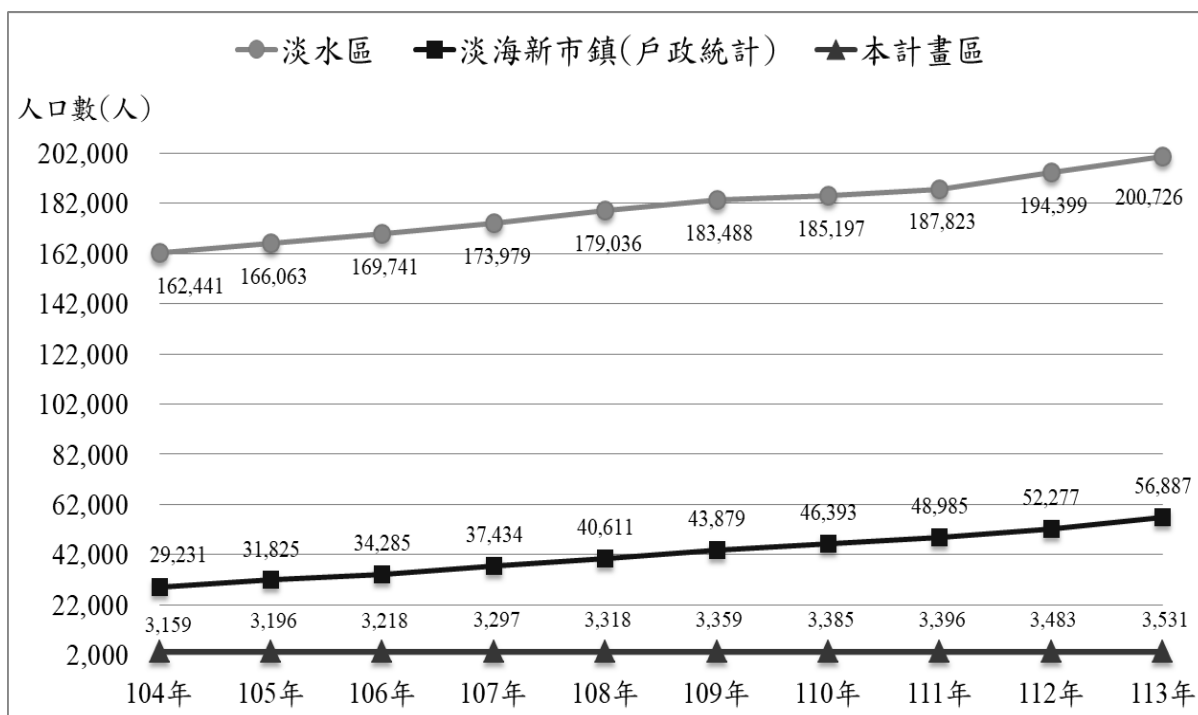
2.計畫區統計：新北市統計年報。

表 3-9 本計畫區及淡海新市鎮特定區各發展分區近年人口成長分析表

年度	一期一區		一期二區		二期一區 (本計畫區)		二期二區		淡海新市鎮 特定區	
	人數	成長率	人數	成長率	人數	成長率	人數	成長率	人數	成長率
104 年	10,176	-	13,505	-	3,159	-	2,392	-	29,231	-
105 年	11,545	13.46%	14,658	8.54%	3,196	1.19%	2,425	1.42%	31,825	8.87%
106 年	12,918	11.89%	15,706	7.15%	3,218	0.69%	2,443	0.73%	34,285	7.73%
107 年	14,788	14.48%	16,869	7.40%	3,297	2.46%	2,480	1.50%	37,434	9.18%
108 年	16,672	12.74%	18,154	7.62%	3,318	0.63%	2,467	-0.53%	40,611	8.49%
109 年	18,499	10.96%	19,532	7.59%	3,359	1.24%	2,490	0.94%	43,879	8.05%
110 年	20,071	8.50%	20,454	4.72%	3,385	0.78%	2,483	-0.28%	46,393	5.73%
111 年	21,658	7.90%	21,454	4.89%	3,396	0.33%	2,477	-0.25%	48,985	5.59%
112 年	23,622	9.07%	22,648	5.56%	3,483	2.57%	2,524	1.91%	52,277	6.72%
113 年	26,487	12.13%	24,349	7.51%	3,531	1.36%	2,521	-0.13%	56,887	8.82%
年平均 成長率	11.24%		6.78%		1.25%		0.59%		7.69%	

資料來源：1.戶政統計：內政部戶政司資料庫，新北市戶政服務網，新北市政府主計處統計資料庫、新北市門牌系統。

2.計畫區統計：新北市統計年報。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-20 淡水區、淡海新市鎮特定區及本計畫區近年人口數成長示意圖

2.人口分布情形

(1)區域人口

淡海新市鎮特定區範圍內行政轄區包括炭頂里及部分賢孝、興仁、義山、忠山、埤島、水源、沙崙、大庄、北投與北新等 11 個里；由人口統計資料分析，113 年炭頂里之人口數佔淡海新市鎮 53.49% 為最多，其次依序為北投里(佔 19.3%)、大庄里(佔 14.05%)，此 3 里合計所佔人口比例約 86.85%，且均位於第一期發展區內，顯示近年淡海新市鎮之第一期發展區整體公共設施開闢完成，都市基盤建設健全，成功吸引更多人口居住，其中以炭頂里近 10 年人口佔有率增加幅度最大(增加 20.11%)。(詳表 3-10 及圖 3-21)

(2)本計畫區人口

本計畫區範圍主要行政轄區包括部分賢孝、興仁、義山、炭頂、埤島、北投與北新等 7 個里；由人口統計資料分析，113 年義山里之人口數佔本計畫區 30.22% 為最多，其次依序為炭頂里(佔 18.56%)、埤島里(佔 16.69%)，此 3 里合計所佔人口比例約 65.48%，且均鄰近第一期發展區。(詳表 3-11 及圖 3-21)

表 3-10 淡海新市鎮特定區近年人口分布情形一覽表

里別			104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
1	北新里	人口數	115	115	113	115	115	115	117	119	124	128
		比 例	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
2	炭頂里	人口數	9,755	11,657	13,282	15,638	18,030	20,333	22,407	24,452	26,579	30,427
		比 例	33.4%	36.6%	38.7%	41.8%	44.4%	46.3%	48.3%	49.9%	50.8%	53.5%
3	北投里	人口數	8,979	9,523	9,753	9,923	10,066	10,422	10,467	10,598	10,790	10,998
		比 例	30.7%	29.9%	28.4%	26.5%	24.8%	23.8%	22.6%	21.6%	20.6%	19.3%
4	沙崙里	人口數	1,497	1,526	1,580	1,652	1,702	1,761	1,770	1,814	2,060	2,109
		比 例	5.1%	4.8%	4.6%	4.4%	4.2%	4.0%	3.8%	3.7%	3.9%	3.7%
5	大庄里	人口數	3,809	3,954	4,477	4,926	5,575	6,119	6,502	6,901	7,467	8,001
		比 例	13.0%	13.5%	15.3%	16.9%	19.1%	20.9%	22.2%	23.6%	25.5%	27.4%
6	義山里	人口數	2,290	2,260	2,212	2,218	2,165	2,121	2,079	2,021	2,003	1,929
		比 例	7.8%	7.7%	7.6%	7.6%	7.4%	7.3%	7.1%	6.9%	6.9%	6.6%
7	北新里	人口數	541	540	528	518	513	514	506	487	482	468
		比 例	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.7%	1.7%	1.6%	1.6%
8	興仁里	人口數	398	400	397	399	398	389	382	382	382	376
		比 例	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.4%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%	1.3%
9	埤島里	人口數	1,625	1,630	1,723	1,830	1,836	1,895	1,959	2,012	2,191	2,255
		比 例	5.6%	5.6%	5.9%	6.3%	6.3%	6.5%	6.7%	6.9%	7.5%	7.7%
10	忠山里	人口數	60	61	61	59	59	59	57	56	55	53
		比 例	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
11	水源里	人口數	161	159	158	155	152	151	146	144	144	143
		比 例	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
合計			29,231	31,825	34,285	37,434	40,611	43,879	46,393	48,985	52,277	56,887

資料來源：新北市戶政服務網、新北市民政地理資訊系統、本計畫彙整。

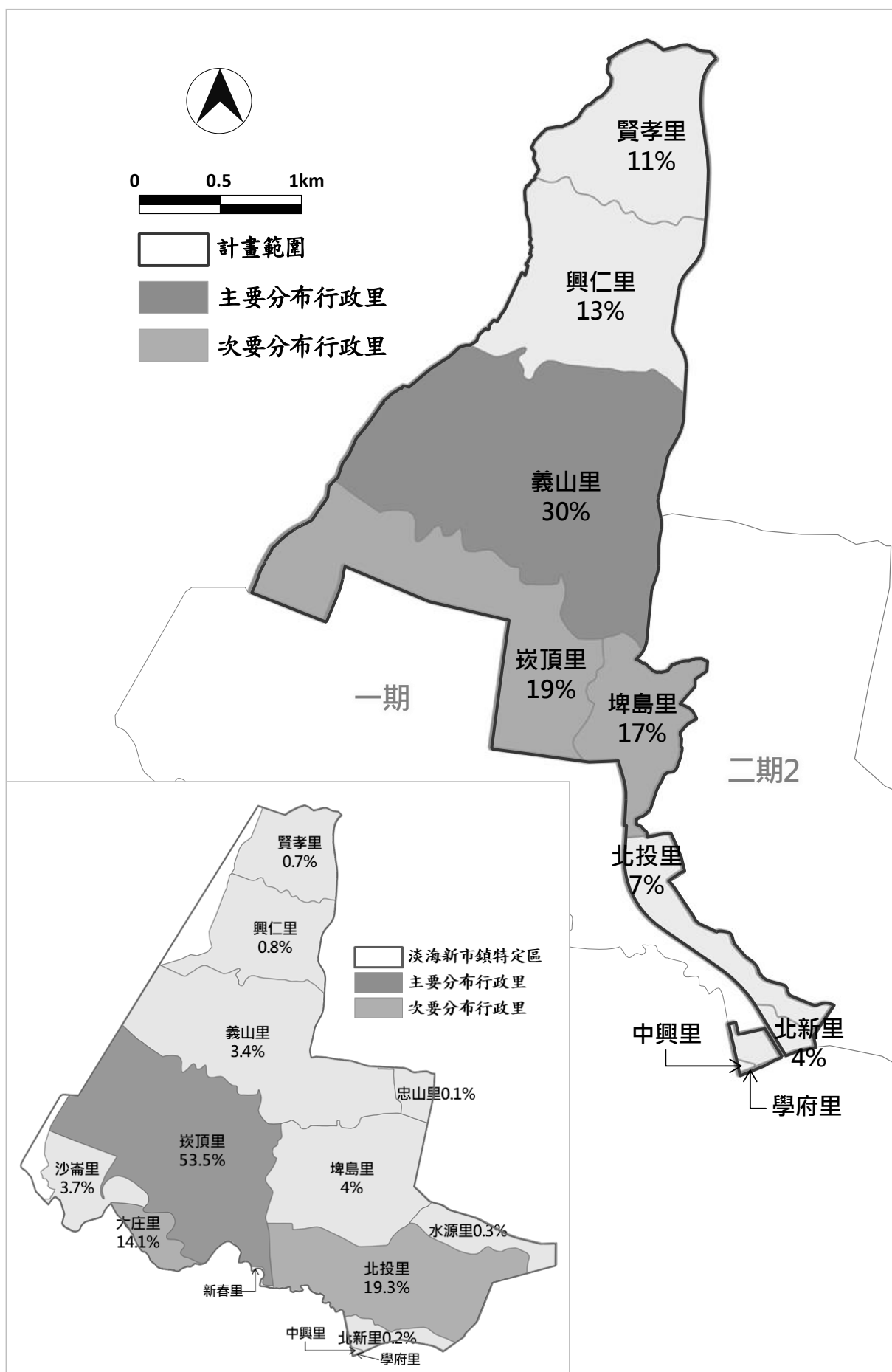
備註：本計畫區內之新春里、學府里及中興里等 3 里，因面積小且非人口集居區，故本計畫略而不計。

表 3-11 本計畫區近年人口分布情形一覽表

里別			104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
1	賢孝里	人口數	398	400	397	399	398	389	382	382	382	376
		比 例	13%	13%	12%	12%	12%	12%	11%	11%	11%	11%
2	興仁里	人口數	541	540	528	518	513	514	506	487	482	468
		比 例	17%	17%	16%	16%	15%	15%	15%	14%	14%	13%
3	義山里	人口數	1267	1250	1224	1227	1198	1173	1150	1118	1108	1067
		比 例	40%	39%	38%	37%	36%	35%	34%	33%	32%	30%
4	炭頂里	人口數	210	251	286	337	388	438	483	527	573	655
		比 例	7%	8%	9%	10%	12%	13%	14%	16%	16%	19%
5	埤島里	人口數	425	426	450	478	480	495	512	526	573	589
		比 例	13%	13%	14%	15%	14%	15%	15%	15%	16%	17%
6	北投里	人口數	202	214	219	223	226	234	235	238	243	247
		比 例	6%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
7	北新里	人口數	115	115	113	115	115	115	117	119	124	128
		比 例	4%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	4%	4%	4%
合計			3,159	3,196	3,218	3,297	3,318	3,359	3,385	3,396	3,483	3,531

資料來源：新北市戶政服務網、新北市民政地理資訊系統、本計畫彙整。

備註：本計畫區內之學府里及中興里，因面積小且非人口集居區，故本計畫略而不計。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-21 本計畫區及淡海新市鎮特定區 113 年人口分布示意圖

(三)人口組成

1.年齡結構

年齡結構部分，分別就淡海新市鎮特定區及本計畫區予以說明。依分析結果顯示，淡海新市鎮特定區三階段年齡人口數均逐年增加，但若依各年齡層所佔比例之變化來看，幼年人口(0~14 歲)及勞動人口(15~64 歲)則逐年降低，高齡人口(65 歲以上)比重逐年增加，近 10 年間人數成長近三倍，顯示本計畫區應為吸引高齡人口進駐之新興都市，未來產業發展可考量配合高齡需求之醫療、健康、休閒等產業發展。另由本計畫區 113 年各里年齡結構統計資料顯示，勞動人口(15~64 歲)集中在義山里，為本計畫區現況工廠設置較多地區，幼年人口(0~14 歲)則集中在鄰近第一期發展區之崁頂里。(詳表 3-12 及表 3-13)

表 3-12 淡海新市鎮特定區近年三階段年齡層人口數統計分析表

年度別	0~14 歲		15-64 歲		65 歲以上		合計	
	人數(人)	比例	人數(人)	比例	人數(人)	比例	人數(人)	比例
104 年	4,167	14%	21,987	75%	3,077	11%	29,231	100%
105 年	4,548	14%	23,716	75%	3,560	11%	31,825	100%
106 年	4,841	14%	25,390	74%	4,053	12%	34,285	100%
107 年	5,215	14%	27,496	73%	4,723	13%	37,434	100%
108 年	5,532	14%	29,677	73%	5,402	13%	40,611	100%
109 年	5,965	14%	31,719	72%	6,195	14%	43,879	100%
110 年	6,259	13%	33,330	72%	6,804	15%	46,393	100%
111 年	6,477	13%	34,977	71%	7,531	15%	48,985	100%
112 年	6,765	13%	36,967	71%	8,545	16%	52,277	100%
113 年	7,103	12%	40,076	70%	9,707	17%	56,887	100%

資料來源：新北市戶政服務網、本計畫彙整。

表 3-13 本計畫區 113 年三階段年齡層人口數統計分析表

里別	0~14 歲		15-64 歲		65 歲以上		小計	
	人數(人)	比例	人數(人)	比例	人數(人)	比例	人數(人)	比例
賢孝里	25	7%	267	11%	85	12%	376	11%
興仁里	26	7%	304	12%	137	19%	468	13%
義山里	72	21%	753	30%	243	34%	1067	30%
崁頂里	98	28%	468	19%	89	13%	655	19%
埤島里	74	21%	415	17%	100	14%	589	17%
北投里	39	11%	171	7%	37	5%	247	7%
北新里	13	4%	95	4%	19	3%	128	4%
合計	347	10%	2472	70%	711	20%	3531	100%

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料庫網路平台 113 年 6 月統計、本計畫彙整。

2.戶量

受家庭結構改變漸趨向小家庭型態，新北市、淡水區及本計畫區之戶量均呈現逐年降低趨勢；其中淡海新市鎮特定區之戶量雖維持穩定發展，但戶量明顯低於周邊地區，凸顯家庭人口相較其他地區更少；本計畫區目前戶量為 2.17 人/戶。(詳表 3-14)

表 3-14 新北市、淡水區、淡海新市鎮及本計畫區近年戶量分析表

年別	新北市(人／戶)	淡水區(人／戶)	淡海新市鎮(人／戶)	本計畫區(人／戶)
104	2.63	2.31	2.10	2.46
105	2.61	2.29	2.12	2.44
106	2.58	2.27	2.12	2.42
107	2.56	2.25	2.13	2.41
108	2.54	2.23	2.12	2.38
109	2.51	2.21	2.12	2.35
110	2.47	2.18	2.12	2.32
111	2.44	2.15	2.12	2.28
112	2.42	2.14	2.12	2.25
113	2.36	2.07	2.06	2.17

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料庫網路平台 113 年 6 月統計、本計畫彙整。

3.人口密度

人口密度整體而言均呈逐年增加趨勢，就增加幅度來看，淡海新市鎮特定區最多，人口密度增加近一倍，目前為 3,240 人/平方公里，其次為淡水區，本計畫區則無明顯變化。(詳表 3-15)

表 3-15 新北市、淡水區、淡海新市鎮及本計畫區近年人口密度分析表

年別	新北市(人／km ²)	淡水區(人／km ²)	淡海新市鎮(人／km ²)	本計畫區(人／km ²)
104	1,934	2,296	1,665	477
105	1,939	2,346	1,812	482
106	1,942	2,400	1,952	486
107	1,947	2,456	2,132	498
108	1,958	2,528	2,313	501
109	1,964	2,594	2,499	507
110	1,953	2,621	2,642	511
111	1,947	2,658	2,790	513
112	1,969	2,751	2,977	526
113	1,972	2,841	3,240	533

資料來源：國土資訊系統社會經濟資料庫網路平台 113 年 6 月統計、本計畫彙整。

4.性別比

目前新北市之性別比 94.43%、淡水區 90.39%、淡海新市鎮特定區 93.28%；近年淡海新市鎮特定區女性比例有明顯增加趨勢。(詳表 3-16)

5.扶養率

目前新北市之扶養率 42.83%、淡水區為 42.02%、淡海新市鎮特定區 41.95%，近年皆呈增加趨勢，顯示勞動人口之經濟負擔逐年增加。

6.老化指數

目前新北市之老化指數 172.66%、淡水區 186.79%、淡海新市鎮特定區 136.65%，近年皆呈快速增加趨勢，顯示少子化與高齡化之社會結構；淡海新市鎮特定區增加幅度較新北市及淡水區低。

7.交替指數

目前新北市之交替指數 0.71、淡水區 0.69、淡海新市鎮特定區 0.86，近年皆呈增加趨勢；淡海新市鎮特定區之交替指數及增加幅度均高於新北市及淡水區，顯示淡海新市鎮特定區青年人口不斷增加中。

表 3-16 新北市、淡水區、淡海新市鎮特定區近年人口結構指標分析表

年度 (年)	新北市				淡水區				淡海新市鎮特定區			
	性別比 (%)	扶養率 (%)	老化指數 (%)	交替 指數	性別比 (%)	扶養率 (%)	老化指數 (%)	交替 指數	性別比 (%)	扶養率 (%)	老化指數 (%)	交替 指數
104	96.64	31.28	83.01	0.65	92.69	31.20	92.63	0.65	96.93	32.69	69.61	0.79
105	96.32	32.38	91.82	0.65	92.58	32.36	101.32	0.65	97.05	33.98	73.60	0.81
106	96.07	33.51	100.85	0.64	92.19	33.52	111.48	0.64	95.98	34.81	78.94	0.81
107	95.80	34.71	110.16	0.65	91.88	34.75	120.83	0.65	95.14	35.88	85.75	0.83
108	95.55	36.05	118.97	0.66	91.75	35.88	130.63	0.65	95.04	36.62	92.83	0.83
109	95.43	37.56	128.19	0.68	91.63	37.40	139.80	0.67	99.67	38.09	99.17	0.85
110	95.44	38.89	137.58	0.69	90.34	38.35	148.14	0.67	94.75	39.19	108.71	0.84
111	95.03	40.03	147.86	0.69	91.24	39.45	159.36	0.67	94.03	40.05	116.28	0.85
112	94.69	41.49	159.43	0.70	90.86	41.04	173.12	0.68	93.56	41.41	126.32	0.86
113	94.43	42.83	172.66	0.71	90.39	42.02	186.79	0.69	93.28	41.95	136.65	0.86

資料來源：內政部戶政司資料庫，新北市民政局，新北市政府主計處統計資料庫。

註：1.性別比=(男性人口數÷女性人口數)×100%

2.扶養率(依賴率)=[(0~14 歲人口數+65 歲以上人口數)÷(15~64 歲人口數)]×100%

3.老化指數=(老年人口÷幼年人口)×100%

4.交替指數=(0~14 歲人口)÷(15~29 歲人口)

二、產業發展

(一)區域產業發展概況

分別以 100 年、105 年、110 年之北部地區、新北市、淡水區產業現況，針對場所單位數、就業員工數、生產總額等予以分析，並分別說明如下。

1.北部區域產業發展概況

(1)場所單位數

北部地區各級產業近 10 年之場所單位數均正成長，其中一級產業增加率為 5.34%、二級產業增加率 27.49%、三級產業增加率為 23.68%；顯示北部區域目前以二級產業場所單位數增加最快，其行業別中之礦業及土石採取業為負成長(-27.52%)，其餘均正成長，其中電力及燃氣供應業增加最多(411.11%)。(詳表 3-17、圖 3-22、圖 3-23)

就各級產業之場所單位數佔有率檢視，以三級產業比重維持整體產業六成以上為最多，顯示北部區域目前以三級產業場所單位數最多；二級產業近年變化不大，佔 15%左右；一級產業比重則明顯下降。就 110 年行業別資料顯示，三級產業之批發及零售業家數最多(29.66%)，其次為二級產業之製造業(7.76%)、營建工程業(7.24%)、三級產業之住宿及餐飲業(7.87%)；其中營建工程業近 10 年場所單位數顯著成長。

(2)員工人數

北部地區近 10 年各級產業員工人數，一級產業呈負成長(-5.61%)、二級產業(6.59%)及三級產業(23.66%)均呈正成長，顯示北部區域目前以三級產業員工人數增加最快。二級產業之礦業及土石採取業及電力及燃氣供應業近年員工人數均明顯減少。(詳表 3-18、圖 3-24、圖 3-25)。

就各級產業之員工人數佔有率檢視，三級產業比重維持整體產業之六成以上為最多，且比重逐年增加，顯示北部區域目前以三級產業員工人數最多；一級與二級產業比重均明顯降低，就 110 年資料顯示，二級產業佔 33.37%、一級產業佔 0.84%；行業別中以製造業(27.40%)員工人數佔比重最多，顯示製造業為北部地區提供就業機會最多。

(3)生產總額

北部地區近 10 年各級產業生產總額，一級產業呈負成長(-4.23%)、二級產業(52.98%)及三級產業(58.34%)均呈正成長，顯示北部區域目前以二級及三級產業生產總額增加最快。其中二級產業以用水供應及污染整治業(72.30%)、製造業(54.23%)及營建工程業(49.09%)增加率最多，另由最近 5 年增減率顯示，除了三級產業之金融及保險業、強制性社會安全業外，該三項產業之生產總額更是高居總體產業行業別之第 2~4 名，顯示用水供應及污染整治業、製造業及營建工程業為北部區域之近年主要經濟貢獻價值之重要行業別。

就各級產業之生產總額佔有率檢視，近 10 年北部區域以二級產業比重超過五成為最多，顯示北部區域目前以二級產業貢獻之產值最多，其次為三級產業，且近年比重逐漸增加；就 110 年資料顯示，二級產業佔 53.94%、三級產業佔 45.89%、一級產業佔 0.17%；行業別中以製造業(47.61%)所占生產總額最多，顯示製造業為北部地區之重要經濟基礎產業。(詳表 3-19、圖 3-26、圖 3-27)

2.新北市產業發展概況

(1)場所單位數

新北市各級產業近 10 年之場所家數均正成長，其中一級產業增加率為 11.66%、二級產業增加率 20.70%、三級產業增加率為 29.97%；顯示北部區域目前以三級產業場所家數增加最快。二級產業之行業別中以電力及燃氣供應業增加最多(204.92%)、其次為營建工程業(68.42%)，另外礦業及土石採取業(-16.67%)及製造業(-0.46%)場所家數則為負成長。(詳表 3-20、圖 3-28、圖 3-29)

就各級產業之場所單位數佔有率檢視，三級產業比重維持整體產業六成為最多，顯示新北市以三級產業場所單位數最多，一級產業及二級產業近年比重逐漸下降；就 110 年行業別資料顯示，三級產業之批發及零售業家數最多(31.18%)，其次為二級產業之製造業(12.19%)但近 10 年製造業場所單位數比重已逐漸下降，營建工程業近 10 年比重明顯成長。

表 3-17 北部地區近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表

產業類別		場所單位數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率			
一級	農林漁牧業	174,683	23.27%	181,511	22.25%	184,007	20.43%	3.91%	1.38%	5.34%
二級產業	礦業及土石採取業	109	0.01%	86	0.01%	79	0.01%	-21.10%	-8.14%	-27.52%
	製造業	67,253	8.96%	69,237	8.49%	69,855	7.76%	2.95%	0.89%	3.87%
	電力及燃氣供應業	180	0.02%	311	0.04%	920	0.10%	72.78%	195.82%	411.11%
	用水供應及污染整治業	2,203	0.29%	2,287	0.28%	2,651	0.29%	3.81%	15.92%	20.34%
	營建工程業	39,077	5.21%	50,488	6.19%	65,229	7.24%	29.20%	29.20%	66.92%
	小計	108,822	14.50%	122,409	15.00%	138,734	15.41%	12.49%	13.34%	27.49%
三級產業	批發及零售業	241,122	32.12%	250,259	30.68%	267,044	29.66%	3.79%	6.71%	10.75%
	運輸及倉儲業	38,988	5.19%	33,141	4.06%	32,539	3.61%	-15.00%	-1.82%	-16.54%
	住宿及餐飲業	45,856	6.11%	61,077	7.49%	70,853	7.87%	33.19%	16.01%	54.51%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	10,288	1.37%	13,075	1.60%	18,075	2.01%	27.09%	38.24%	75.69%
	金融及保險業、強制性社會安全業	14,383	1.92%	18,826	2.31%	27,450	3.05%	30.89%	45.81%	90.85%
	不動產業	12,488	1.66%	16,150	1.98%	21,732	2.41%	29.32%	34.56%	74.02%
	專業、科學及技術服務業	28,975	3.86%	32,143	3.94%	40,979	4.55%	10.93%	27.49%	41.43%
	支援服務業	11,194	1.49%	12,777	1.57%	15,020	1.67%	14.14%	17.55%	34.18%
	教育業	8,634	1.15%	10,902	1.34%	12,929	1.44%	26.27%	18.59%	49.75%
	醫療保健及社會工作服務業	12,210	1.63%	12,217	1.50%	14,734	1.64%	0.06%	20.60%	20.67%
	藝術、娛樂及休閒服務業	7,691	1.02%	9,639	1.18%	13,556	1.51%	25.33%	40.64%	76.26%
	其他服務業	35,288	4.70%	41,700	5.11%	42,829	4.76%	18.17%	2.71%	21.37%
	小計	467,117	62.23%	511,906	62.75%	577,740	64.16%	9.59%	12.86%	23.68%
總計		575,939	100%	634,315	100%	716,474	100%	8.69%	10.38%	19.96%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

表 3-18 北部地區近年各級產業之從業員工人數統計一覽表

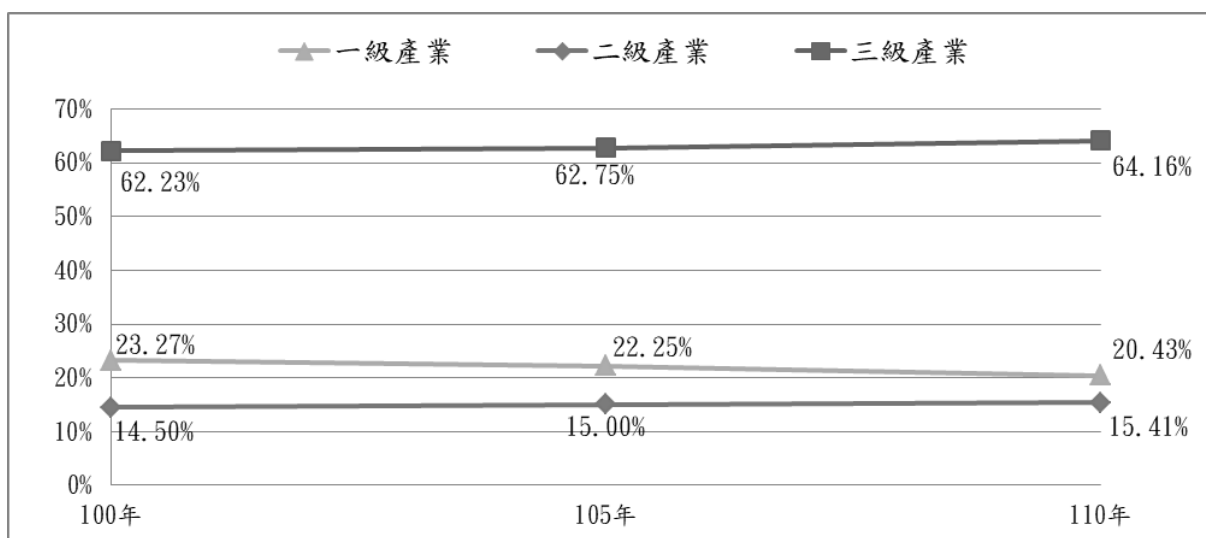
產業類別		從業員工人數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率			
一級	農林漁牧業	46,036	1.05%	47,723	1.00%	43,453	0.84%	3.66%	-8.95%	-5.61%
二級 產業	礦業及土石採 取業	987	0.02%	1,077	0.02%	883	0.02%	9.12%	-18.01%	-10.54%
	製 造 業	1,330,691	30.22%	1,371,685	28.72%	1,412,404	27.40%	3.08%	2.97%	6.14%
	電力及燃氣 供 應 業	11,246	0.26%	13,036	0.27%	10,556	0.20%	15.92%	-19.02%	-6.14%
	用水供應及 污染整治業	13,519	0.31%	14,132	0.30%	18,542	0.36%	4.53%	31.21%	37.16%
	營建工程業	257,518	5.85%	259,161	5.43%	277,912	5.39%	0.64%	7.24%	7.92%
	小計	1,613,961	36.66%	1,659,091	34.74%	1,720,297	33.37%	2.80%	3.69%	6.59%
三級 產業	批 發 及 零 售 業	1,085,813	24.66%	1,122,055	23.49%	1,163,667	22.57%	3.34%	3.71%	7.17%
	運 輸 及 倉 儲 業	223,518	5.08%	236,827	4.96%	244,166	4.74%	5.95%	3.10%	9.24%
	住 宿 及 餐 飲 業	216,568	4.92%	299,598	6.27%	330,658	6.41%	38.34%	10.37%	52.68%
	出版、影音 製作、傳播 及 資 通 訊 服 務 業	145,875	3.31%	179,610	3.76%	228,917	4.44%	23.13%	27.45%	56.93%
	金融及保險 業、強制性 社會安全業	255,831	5.81%	273,748	5.73%	292,155	5.67%	7.00%	6.72%	14.20%
	不 動 產 業	70,805	1.61%	70,870	1.48%	90,856	1.76%	0.09%	28.20%	28.32%
	專業、科學 及 技 術 服 務 業	195,647	4.44%	235,235	4.92%	281,863	5.47%	20.23%	19.82%	44.07%
	支援服務業	216,563	4.92%	253,383	5.30%	289,707	5.62%	17.00%	14.34%	33.77%
	教 育 業	48,917	1.11%	71,642	1.50%	86,347	1.67%	46.46%	20.53%	76.52%
	醫 療 保 健 及 社 會 工 作 服 務 業	171,850	3.90%	188,947	3.96%	240,385	4.66%	9.95%	27.22%	39.88%
	藝術、娛樂 及 休 閒 服 務 業	36,131	0.82%	45,805	0.96%	49,328	0.96%	26.77%	7.69%	36.53%
	其他服務業	75,284	1.71%	91,830	1.92%	93,725	1.82%	21.98%	2.06%	24.50%
	小計	2,742,802	62.30%	3,069,550	64.27%	3,391,774	65.79%	11.91%	10.50%	23.66%
總 計		4,356,763	100%	4,728,641	100%	5,112,071	100%	8.48%	7.35%	17.10%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

表 3-19 北部地區近年各級產業之生產總額統計一覽表

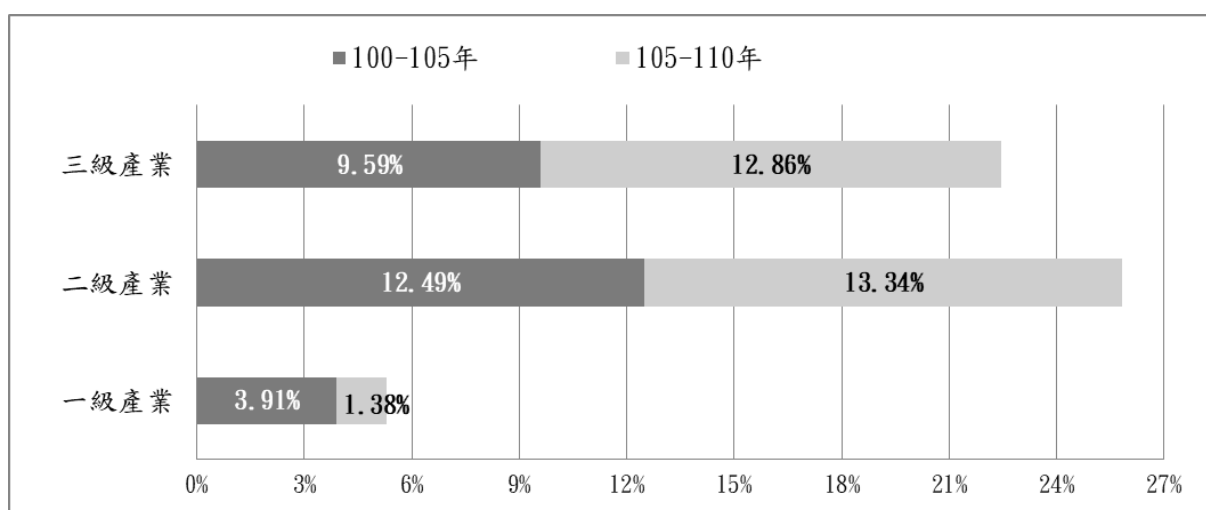
產業類別		生產總額						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率			
一級	農林漁牧業	434	0.28%	416	0.24%	416	0.17%	-4.18%	-0.05%	-4.23%
二級產業	礦業及土石採取業	66	0.04%	53	0.03%	58	0.02%	-19.58%	10.45%	-11.17%
	製造業	74,290	47.92%	76,633	44.61%	114,580	47.61%	3.15%	49.52%	54.23%
	電力及燃氣供應業	1,873	1.21%	2,038	1.19%	2,185	0.91%	8.83%	7.22%	16.69%
	用水供應及污染整治業	530	0.34%	591	0.34%	914	0.38%	11.42%	54.64%	72.30%
	營建工程業	8,098	5.22%	8,402	4.89%	12,074	5.02%	3.75%	43.70%	49.09%
	小計	84,8565	54.73%	87,716	51.06%	129,810	53.94%	3.37%	47.99%	52.98%
三級產業	批發及零售業	19,946	12.87%	20,365	11.85%	25,446	10.57%	2.10%	24.95%	27.57%
	運輸及倉儲業	9,439	6.09%	10,034	5.84%	13,200	5.48%	6.29%	31.56%	39.84%
	住宿及餐飲業	2,887	1.86%	4,517	2.63%	4,100	1.70%	56.44%	-9.22%	42.01%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	6,396	4.13%	7,541	4.39%	9,070	3.77%	17.89%	20.28%	41.80%
	金融及保險業、強制性社會安全業	16,323	10.53%	22,764	13.25%	35,994	14.96%	39.46%	58.12%	120.51%
	不動產業	3,144	2.03%	3,366	1.96%	4,673	1.94%	7.08%	38.84%	48.67%
	專業、科學及技術服務業	4,865	3.14%	5,882	3.42%	7,497	3.12%	20.90%	27.46%	54.10%
	支援服務業	1,925	1.24%	2,744	1.60%	3,109	1.29%	42.55%	13.29%	61.50%
	教育業	390	0.25%	641	0.37%	708	0.29%	64.21%	10.48%	81.42%
	醫療保健及社會工作服務業	2,970	1.92%	3,857	2.25%	4,758	1.98%	29.86%	23.35%	60.18%
	藝術、娛樂及休閒服務業	466	0.30%	669	0.39%	669	0.28%	43.46%	0.08%	43.57%
	其他服務業	998	0.64%	1,289	0.75%	1,220	0.51%	29.17%	-5.31%	22.31%
	小計	69,750	44.99%	83,668	48.70%	110,445	45.89%	19.95%	32.00%	58.34%
總計		154,607	100%	171,384	100%	240,256	100%	10.81%	40.09%	55.23%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。



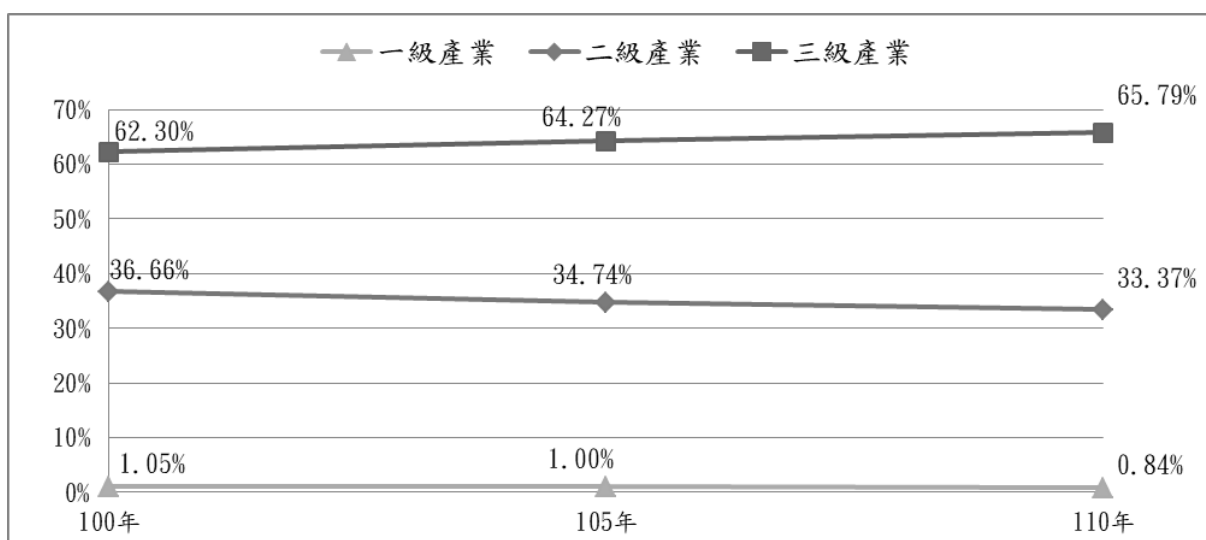
資料來源：本計畫整理。

圖 3-22 北部區域各級產業近年場所單位數(家)佔總體產業比重變化示意圖



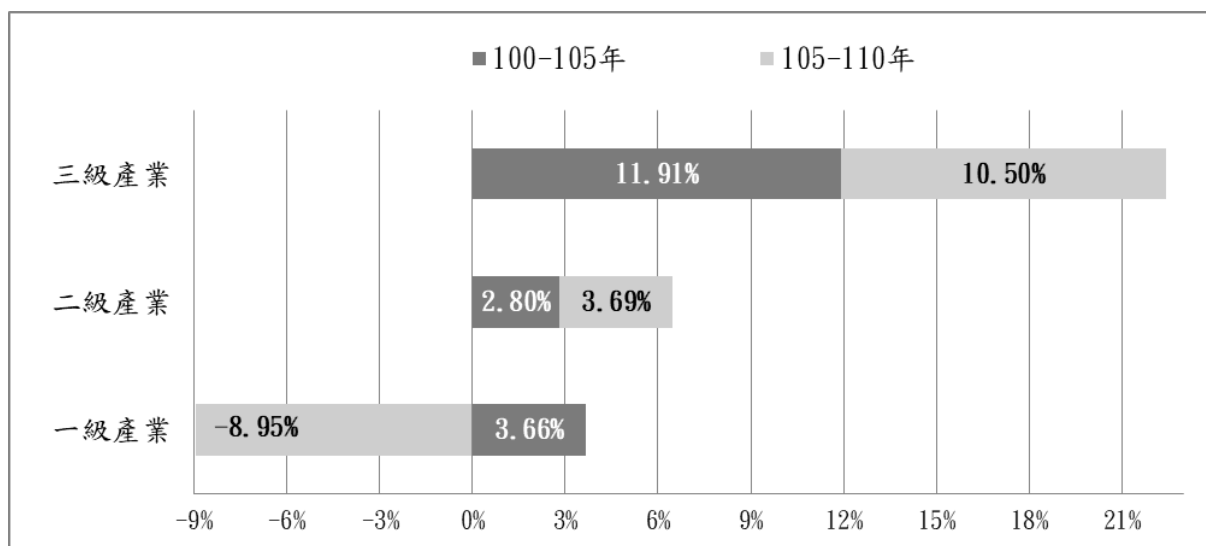
資料來源：本計畫整理。

圖 3-23 北部區域各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖



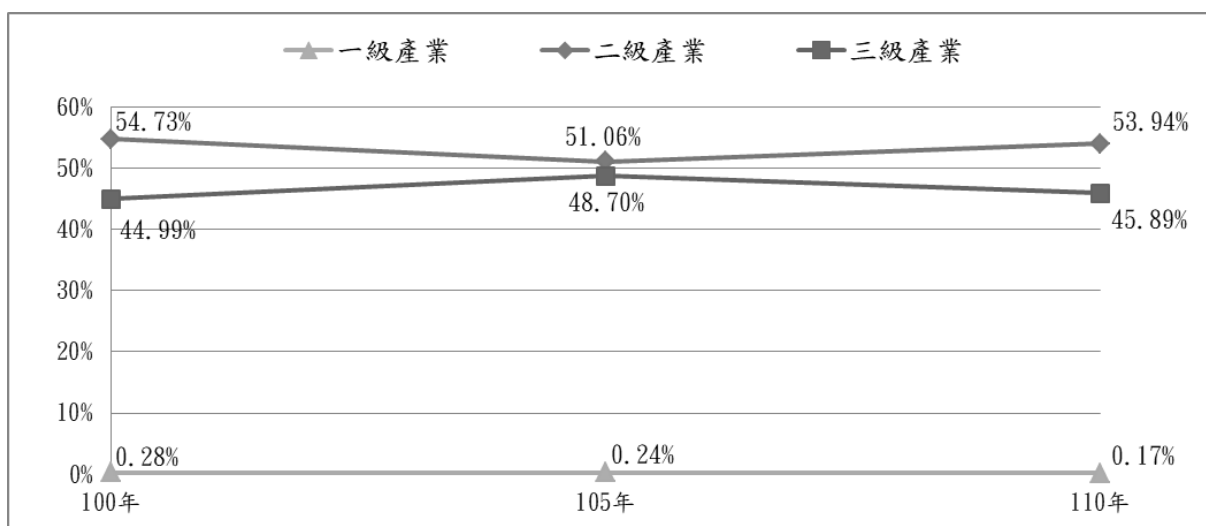
資料來源：本計畫整理。

圖 3-24 北部區域各級產業近年就業員工數(人)佔總體產業比重變化示意圖



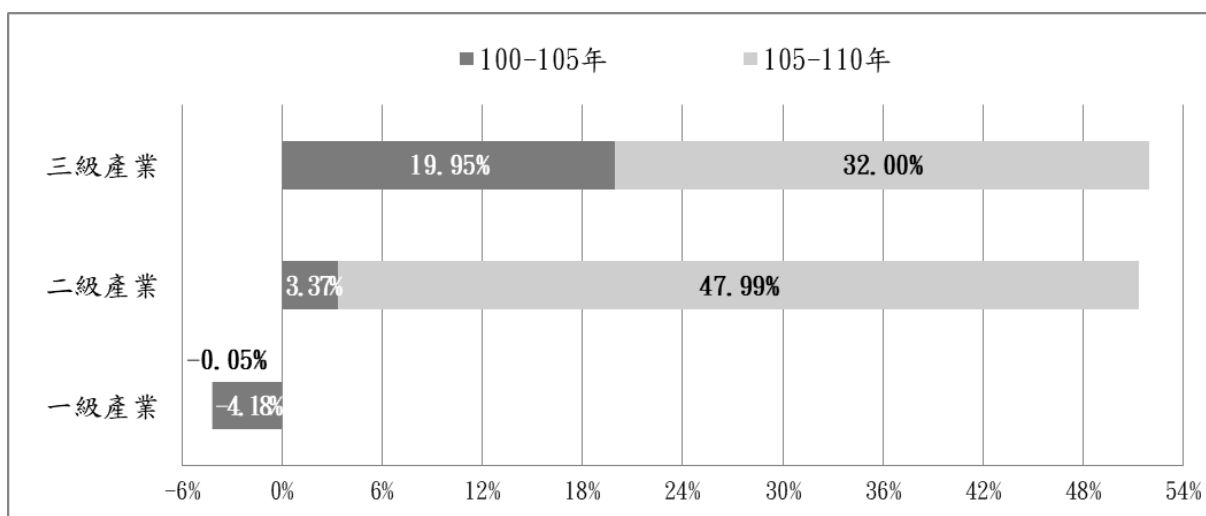
資料來源：本計畫整理。

圖 3-25 北部區域各級產業從業員工人數近年增減率示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-26 北部區域各級產業近年生產總額佔總體產業比重變化示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-27 北部區域各級產業生產總額近年增減率示意圖

(2)員工人數

新北市近 10 年各級產業員工人數，一級產業呈負成長(-3.04%)、二級產業(1.79%)及三級產業(32.71%)均呈正成長，資料顯示新北市目前以三級產業員工人數增加最快。從行業別資料顯示，近 5 年以支援服務業(39.02%)、醫療保健及社會工作服務業(39.01%)、不動產業(38.1%)之員工人數增加最快；二級產業中則以用水供應及污染整治業(18.74%)員工人數明顯增加。(詳表 3-20、圖 3-30、圖 3-31)

就各級產業之員工人數佔有率檢視，近 10 年三級產業比重明顯增加，目前佔整體產業之六成以上，顯示新北市目前以三級產業員工人數最多，一級產業比重無明顯變化，二級產業比重則明顯下降；就 110 年資料顯示，一級產業佔 3.92%、二級產業佔 37.92%、三級產業佔 58.16%；行業別中以製造業(31.05%)員工人數佔比重最多，顯示製造業近年員工人數雖減少，仍為新北市提供最多就業機會之行業。

(3)生產總額

新北市近 10 年各級產業生產總額均呈正成長，其中一級產業為 19.89%、二級產業為 46.55%、三級產業為 83.42%，由資料顯示新北市目前以三級產業生產總額增加最快。其中二級產業以用水供應及污染整治業(88.36%)、營建工程業(63.7%)及製造業(41.24%)增加率最多；另由最近 5 年增減率顯示，除了三級產業之金融及保險業、強制性社會安全業外，該三項產業之生產總額更是高居總體產業行業別之第 2~4 名，顯示用水供應及污染整治業、製造業及營建工程業為新北市之近年主要經濟貢獻價值之重要行業別。(詳表 3-21、圖 3-32、圖 3-33)

就各級產業之生產總額佔有率檢視，近 10 年新北市以二級產業比重超過六成五佔最多，顯示新北市目前以二級產業貢獻之產值最多；其次為三級產業佔約 3 成，且近年比重明顯增加；就 110 年資料顯示，二級產業佔 65.43%、三級產業佔 34.43%、一級產業佔 0.14%；行業別中以製造業(55.76%)所占生產總額最多，顯示製造業為新北市之重要經濟基礎產業。

表 3-20 新北市近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表

產業類別		場所單位數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率			
一級	農林漁牧業	37,016	16.12%	41,233	15.62%	41,332	14.41%	11.39%	0.24%	11.66%
二級產業	礦業及土石採取業	12	0.01%	17	0.01%	10	0.003%	41.67%	-41.18%	-16.67%
	製造業	36,030	15.69%	37,033	14.03%	35,866	12.50%	2.78%	-3.15%	-0.46%
	電力及燃氣供應業	61	0.03%	77	0.03%	186	0.06%	26.23%	141.56%	204.92%
	用水供應及污染整治業	737	0.32%	811	0.31%	941	0.33%	10.04%	16.03%	27.68%
	營建工程業	15,643	6.81%	20,896	7.92%	26,346	9.18%	33.58%	26.08%	68.42%
	小計	52,483	22.85%	58,834	22.29%	63,349	22.08%	12.10%	7.67%	20.70%
三級產業	批發及零售業	77,216	33.62%	85,314	32.32%	91,744	31.98%	10.49%	7.54%	18.81%
	運輸及倉儲業	13,542	5.90%	13,579	5.15%	12,360	4.31%	0.27%	-8.98%	-8.73%
	住宿及餐飲業	11,433	4.98%	17,326	6.56%	19,665	6.85%	51.54%	13.50%	72.00%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	2,534	1.10%	3,442	1.30%	4,535	1.58%	35.83%	31.75%	78.97%
	金融及保險業、強制性社會安全業	2,769	1.21%	4,007	1.52%	6,134	2.14%	44.71%	53.08%	121.52%
	不動產業	3,353	1.46%	4,485	1.70%	6,093	2.12%	33.76%	35.85%	81.72%
	專業、科學及技術服務業	7,375	3.21%	8,616	3.30%	10,798	3.76%	16.83%	25.32%	46.41%
	支援服務業	3,085	1.34%	3,715	1.41%	4,606	1.61%	20.42%	23.98%	49.30%
	教育業	3,191	1.39%	3,494	1.32%	4,029	1.40%	9.50%	15.31%	26.26%
	醫療保健及社會工作服務業	3,530	1.54%	3,958	1.50%	4,775	1.66%	12.12%	20.64%	35.27%
	藝術、娛樂及休閒服務業	2,173	0.95%	3,035	1.15%	4,309	1.50%	39.67%	41.98%	98.30%
	其他服務業	9,997	4.35%	12,793	4.85%	13,161	4.59%	27.97%	2.88%	31.65%
	小計	140,198	61.04%	163,764	62.08%	182,209	63.51%	16.81%	11.26%	29.97%
總計		229,697	100.0%	263,923	100.0%	286,890	100.0%	14.90%	8.70%	24.90%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

表 3-21 新北市近年各級產業之從業員工人數統計一覽表

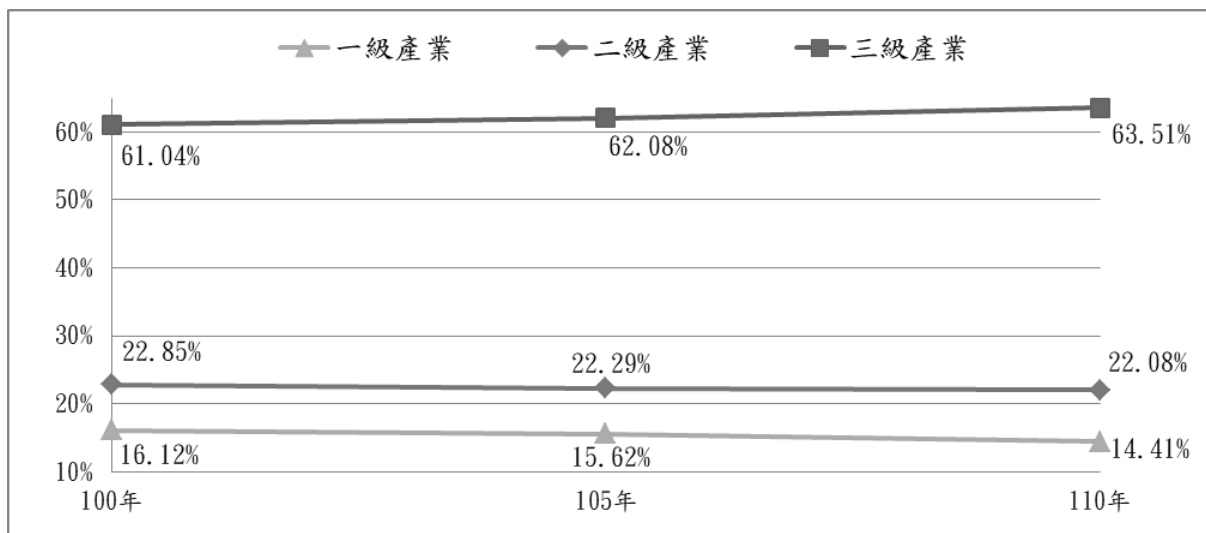
產業類別		從業員工人數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率			
一級	農林漁牧業	59,414	4.74%	59,070	4.30%	57,610	3.92%	-0.58%	-2.47%	-3.04%
二級 產業	礦業及土石採取業	53	0.004%	93	0.01%	-	-	75.47%		
	製造業	451,388	36.05%	457,803	33.33%	456,882	31.05%	1.42%	-0.20%	1.22%
	電力及燃氣供應業	3,992	0.32%	4,192	0.31%	-	-	5.01%		
	用水供應及污染整治業	3,390	0.27%	3,740	0.27%	4,441	0.30%	10.32%	18.74%	31.00%
	營建工程業	89,298	7.13%	91,301	6.65%	92,157	6.26%	2.24%	0.94%	3.20%
	小計	548,121	43.77%	557,129	40.56%	557,954	37.92%	1.64%	0.15%	1.79%
三級 產業	批發及零售業	313,287	25.02%	338,269	24.63%	361,555	24.58%	7.97%	6.88%	15.41%
	運輸及倉儲業	44,439	3.55%	52,936	3.85%	50,544	3.44%	19.12%	-4.52%	13.74%
	住宿及餐飲業	46,147	3.69%	71,676	5.22%	82,225	5.59%	55.32%	14.72%	78.18%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	24,950	1.99%	34,127	2.48%	39,317	2.67%	36.78%	15.21%	57.58%
	金融及保險業、強制性社會安全業	32,852	2.62%	34,026	2.48%	35,933	2.44%	3.57%	5.60%	9.38%
	不動產業	16,227	1.30%	16,849	1.23%	23,269	1.58%	3.83%	38.10%	43.40%
	專業、科學及技術服務業	36,943	2.95%	46,580	3.39%	52,831	3.59%	26.09%	13.42%	43.01%
	支援服務業	43,385	3.46%	53,876	3.92%	74,898	5.09%	24.18%	39.02%	72.64%
	教育業	17,508	1.40%	21,010	1.53%	25,475	1.73%	20.00%	21.25%	45.50%
	醫療保健及社會工作服務業	41,907	3.35%	50,664	3.69%	70,427	4.79%	20.90%	39.01%	68.06%
	藝術、娛樂及休閒服務業	7,330	0.59%	10,737	0.78%	12,850	0.87%	46.48%	19.68%	75.31%
	其他服務業	19,774	1.58%	26,585	1.94%	26,328	1.79%	34.44%	-0.97%	33.14%
	小計	644,749	51.49%	757,335	55.14%	855,652	58.16%	17.46%	12.98%	32.71%
總計		1,252,284	100.0%	1,373,534	100.0%	1,471,216	100.0%	9.68%	7.11%	17.48%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

表 3-22 新北市工商服務業近年各產業類別之生產總額統計一覽表

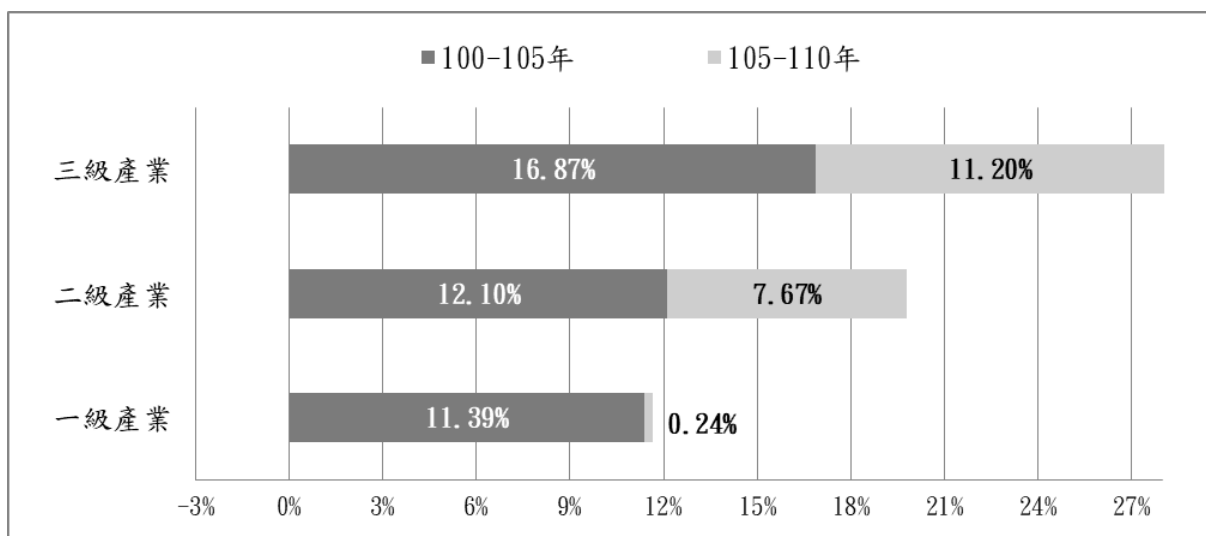
產業類別		生產總額						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率			
一級	農林漁牧業	56	0.18%	69	0.19%	67	0.14%	23.06%	-2.57%	19.89%
二級產業	礦業及土石採取業	2	0.01%	4	0.01%	-	-	147.36%	-	-
	製造業	18,900	62.14%	21,482	60.18%	26,694	55.76%	13.66%	24.26%	41.24%
	電力及燃氣供應業	107	0.35%	84	0.24%	-	-	-21.69%	-	-
	用水供應及污染整治業	105	0.34%	120	0.34%	197	0.41%	14.73%	64.18%	88.36%
	營建工程業	2,261	7.43%	2,662	7.46%	3,701	7.73%	17.73%	39.05%	63.70%
	小計	21,374	70.27%	24,352	68.22%	31,324	65.43%	13.93%	28.63%	46.55%
三級產業	批發及零售業	4,281	14.07%	4,917	13.78%	6,344	13.25%	14.87%	29.00%	48.19%
	運輸及倉儲業	632	2.08%	830	2.32%	1,112	2.32%	31.24%	34.03%	75.90%
	住宿及餐飲業	450	1.48%	905	2.54%	954	1.99%	101.26%	5.36%	112.04%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	743	2.44%	828	2.32%	1,418	2.96%	11.44%	71.18%	90.77%
	金融及保險業、強制性社會安全業	265	0.87%	345	0.97%	2,039	4.26%	30.17%	490.53%	668.67%
	不動產業	564	1.86%	581	1.63%	1,005	2.10%	3.02%	72.83%	78.05%
	專業、科學及技術服務業	673	2.21%	867	2.43%	1,132	2.36%	28.79%	30.64%	68.24%
	支援服務業	285	0.94%	510	1.43%	647	1.35%	79.17%	26.87%	127.32%
	教育業	77	0.25%	161	0.45%	189	0.39%	108.92%	17.22%	144.89%
	醫療保健及社會工作服務業	710	2.33%	860	2.41%	1,148	2.40%	21.11%	33.51%	61.70%
	藝術、娛樂及休閒服務業	70	0.23%	119	0.33%	152	0.32%	69.56%	27.71%	116.55%
	其他服務業	235	0.77%	349	0.98%	344	0.72%	48.19%	-1.56%	45.88%
	小計	8,986	29.54%	11,273	31.58%	16,483	34.43%	25.45%	46.21%	83.42%
總計		30,417	100%	35,625	100%	47,875	100%	17.35%	34.12%	57.39%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。



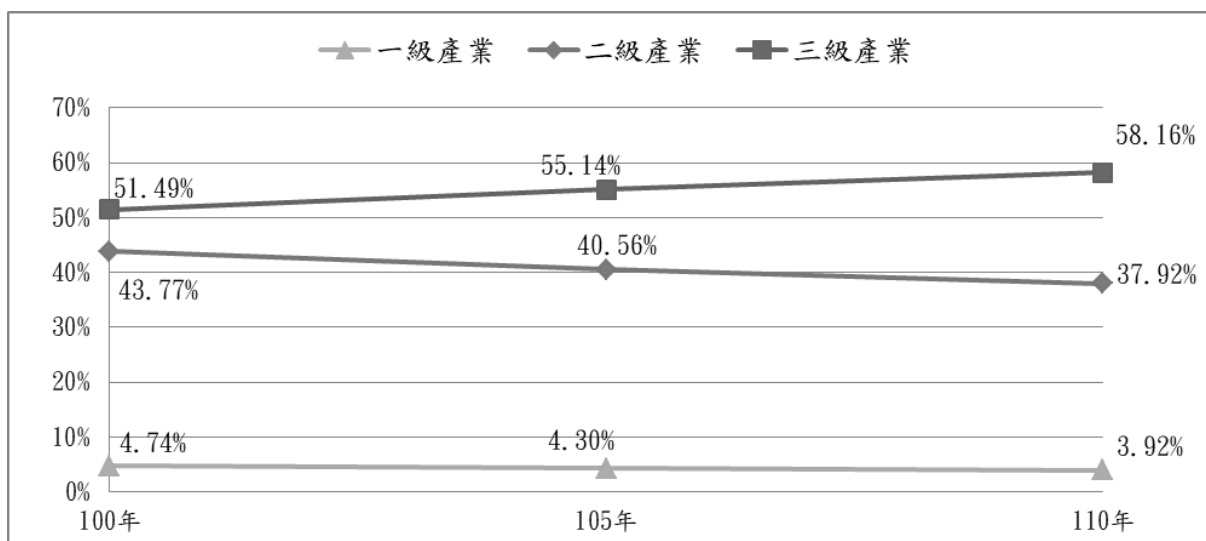
資料來源：本計畫整理。

圖 3-28 新北市各級產業近年場所單位數(家)佔總體產業比重變化示意圖



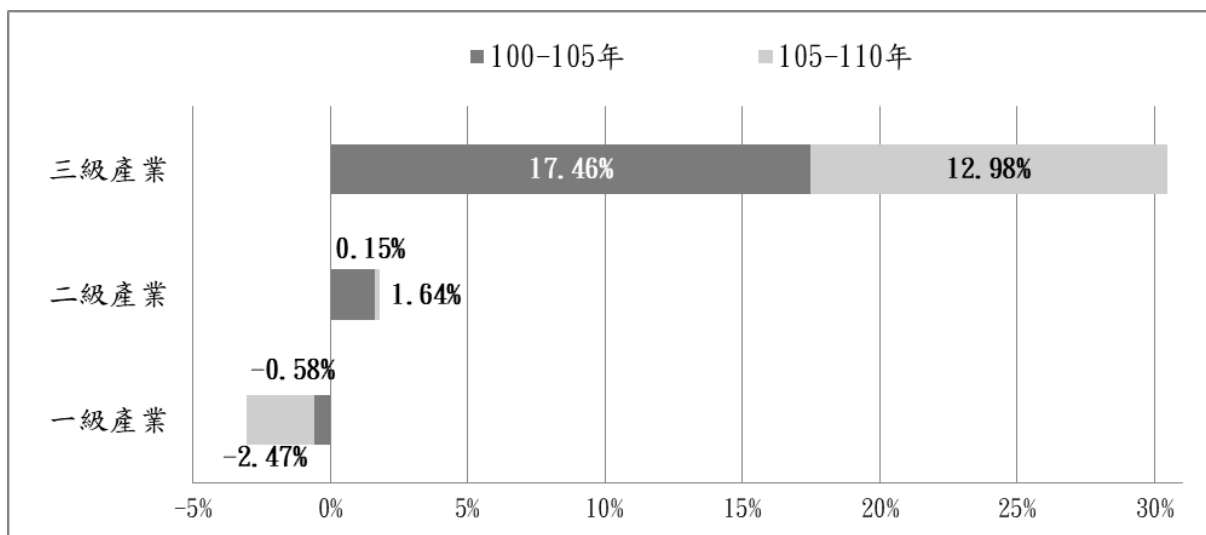
資料來源：本計畫整理。

圖 3-29 新北市各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖



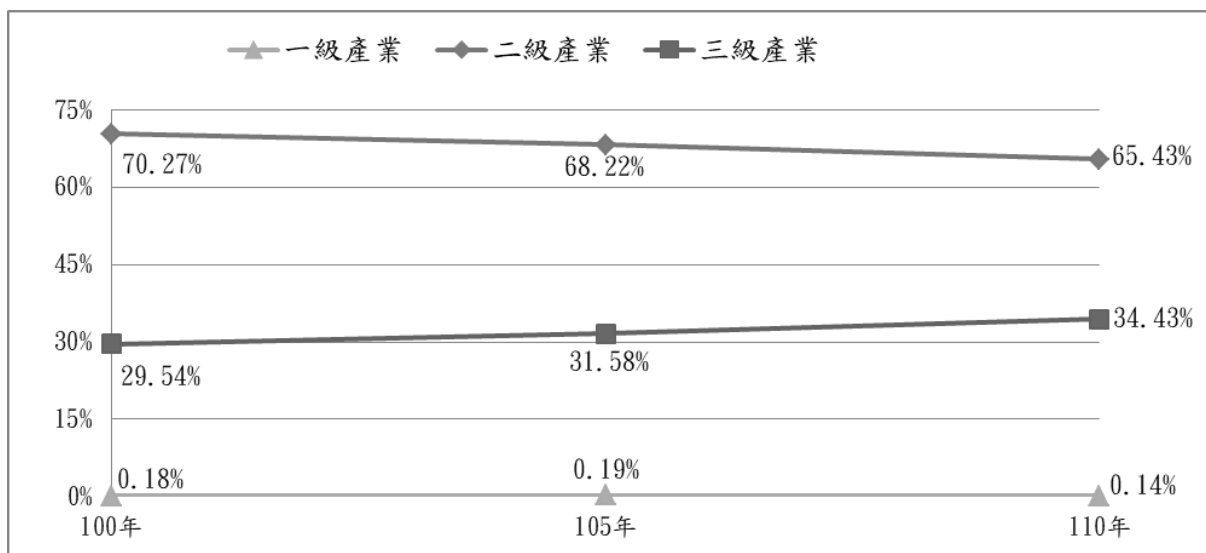
資料來源：本計畫整理。

圖 3-30 新北市各級產業近年就業員工數(人)佔總體產業比重變化示意圖



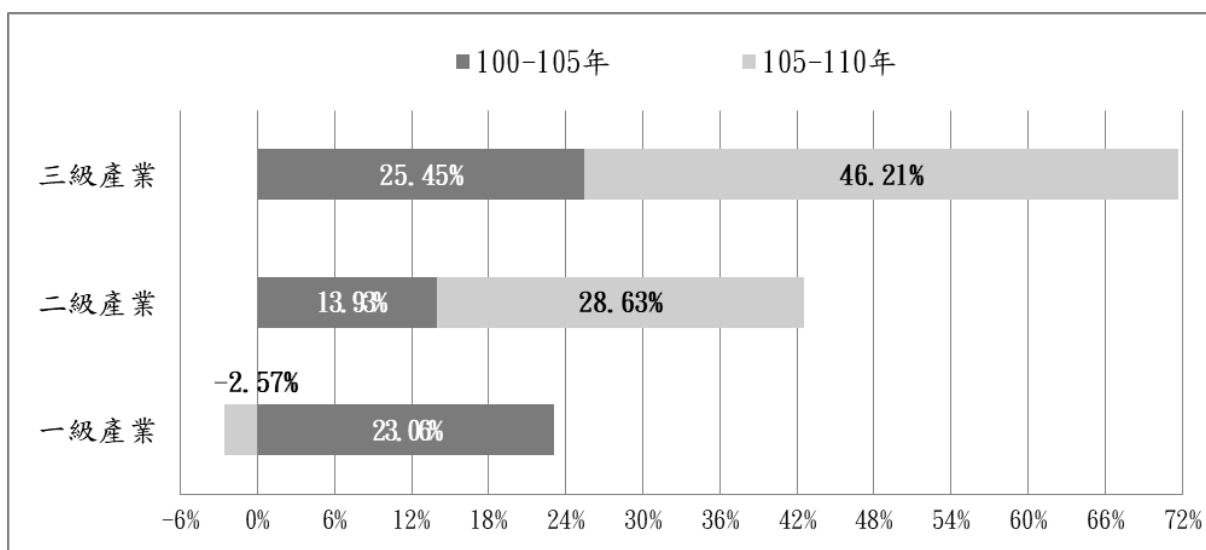
資料來源：本計畫整理。

圖 3-31 新北市各級產業從業員工人數近年增減率示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-32 新北市各級產業近年生產總額佔總體產業比重變化示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-33 新北市各級產業生產總額近年增減率示意圖

3.淡水區產業發展概況

(1)場所家數

淡水區之二、三級產業場所單位數，近 10 年除製造業(-1.22%)為負成長，其餘均為正成長(礦業及土石採取業無統計資料)；近 10 年以電力及燃氣供應業(550.00%)場所單位數成長最快，其次為出版影音傳播及資通訊服務業(185.51%)、金融保險及強制性社會安全業(171.79%)。另以近 5 年成長率檢視，淡水區場所單位數成長最快產業為電力及燃氣供應業(160.00%)。(詳表 3-23、圖 3-34、圖 3-37、圖 3-40、圖 3-43)

以 110 年場所單位數佔有率檢視，批發及零售業家數最多(36.59%)，其次為住宿餐飲業(13.90%)、營建工程業(10.98%)；其中營建工程業則是近 10 年所佔比重逐漸增加，且場所單位數顯著成長。整體二級產業場所單位數佔 18.49%、三級產業場所單位數佔 81.51%，顯示淡水區產業場所單位數以三級產業為主，但比例高於北部區域(80.64%)及新北市(74.20%)；另外淡水區二級產業以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業、營建工程業為近 5 年場所單位數成長較為快速之產業類別。

(2)員工人數

淡水區之二、三級產業員工人數，近 10 年除製造業(-0.45%)為負成長，其餘均為正成長(礦業及土石採取業、電力及燃氣供應業及用水供應及污染整治業部分無統計資料)；其中以出版影音傳播及資通訊服務業(179.76%)成長最多，其次為支援服務業(171.51%)、教育業(150.89%)。(詳表 3-24、圖 3-35、圖 3-38、圖 3-41、圖 3-44)

以 110 年產業員工人數佔有率檢視，製造業(23.66%)最多，其次為批發及零售業(23.49%)、住宿餐飲業(10.83%)，然其近 10 年所佔比重均逐漸下降；其中製造業且近 5 年員工人數為負成長，另批發及零售業及住宿餐飲業則是近 5 年就業人數均為正成長。整體二級產業員工人數佔 30.63%、三級產業員工人數佔 69.37%，顯示淡水區產業員工人數以三級產業為主，比例高於北部區域(66.35%)及新北市(60.72%)；另外淡水區二級產業以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業為近 5 年員工人數成長較為快速之產業類別。

(3)生產總額

淡水區之二、三級產業生產總額，近 10 年除製造業(-2.10%)為負成長，其餘均為正成長(礦業及土石採取業、電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業部分無統計資料)；其中以支援服務業(242.48%)成長最多，其次為金融保險及強制性社會安全業(200.61%)、不動產業(159.26%)；以近 5 年成長率檢視，顯示電力及燃氣供應業(390.15%)、用水供應及污染整治業(132.43%)之產業生產總額成長最快。(詳表 3-25、圖 3-36、圖 3-39、圖 3-42、圖 4-45)

以 110 年產業生產總額佔有率檢視，以製造業(45.33%)最多(低於北部區域之 47.69%及新北市之 56.00%)，其次為批發及零售業(12.29%)、營建工程業(11.08%)；其中電力及燃氣供應業、批發及零售業近 10 年所佔比重逐漸下降，但生產總額仍逐年成長；營建工程業則是近 10 年成長所佔比重逐漸增加，且生產總額明顯成長。整體二級產業生產總額佔 58.10%、三級產業生產總額佔 41.90%；另外二級產業以電力及燃氣供應業、用水供應及污染整治業、營建工程業為近 5 年成長較為快速之產業類別。

(4)區位商數

本計畫以 110 年產業生產總額分析，淡水區區位商數大於 1 之基礎產業相當多，以藝術娛樂及休閒服務業(2.79)、醫療保健及社會工作服務業(2.60)、住宿及餐飲業(2.38)表現最佳；其中二級產業包括用水供應及污染整治業、營建工程業(其中礦業及土石採取業無統計資料、電力及燃氣供應業僅 105 年有資料且為基礎產業、用水供應及污染整治業 100 年無統計資料)；三級產業除批發及零售業、出版影音傳播及資通訊服務業、金融保險及強制性社會安全業外，其餘均為淡水區基礎商業，顯示淡水區三級產業發展熱絡。(詳表 3-26、圖 3-46)

以 100、105 及 110 年等 3 年度區位商數檢視淡水區基礎產業變化；二級產業之用水供應及污染整治業、營建工程業之區位商數明顯提升，顯示對淡水區整體經濟發展愈趨重要；三級產業之住宿及餐飲業、其他服務業、專業科學及技術服務業、支援服務業之區位商數明顯提升。

表 3-23 淡水區工商服務業近年各產業類別之場所家數統計一覽表

產業類別		場所單位數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率	家數(家)	佔有率			
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	590	9.89%	656	8.53%	648	7.00%	11.19%	-1.22%	9.83%
	電力及燃氣供應業	2	0.03%	5	0.07%	13	0.14%	150.00%	160.00%	550.00%
	用水供應及污染整治業	17	0.29%	24	0.31%	34	0.37%	41.18%	41.67%	100.00%
	營建工程業	500	8.39%	748	9.73%	1,016	10.98%	49.60%	35.83%	103.20%
	小計	1,109	18.60%	1,433	18.63%	1,711	18.49%	29.22%	19.40%	54.28%
三級產業	批發及零售業	2,335	39.16%	2,908	37.81%	3,387	36.59%	24.54%	16.47%	45.05%
	運輸及倉儲業	339	5.69%	385	5.01%	416	4.49%	13.57%	8.05%	22.71%
	住宿及餐飲業	774	12.98%	1,081	14.06%	1,212	13.09%	39.66%	12.12%	56.59%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	69	1.16%	115	1.50%	197	2.13%	66.67%	71.30%	185.51%
	金融及保險業、強制性社會安全	78	1.31%	123	1.60%	212	2.29%	57.69%	72.36%	171.79%
	不動產業	153	2.57%	193	2.51%	263	2.84%	26.14%	36.27%	71.90%
	專業、科學及技術服務業	197	3.30%	308	4.00%	473	5.11%	56.35%	53.57%	140.10%
	支援服務業	110	1.84%	151	1.96%	205	2.21%	37.27%	35.76%	86.36%
	教育業	96	1.61%	155	2.02%	195	2.11%	61.46%	25.81%	103.13%
	醫療保健及社會工作服務業	163	2.73%	138	1.79%	173	1.87%	-15.34%	25.36%	6.13%
	藝術、娛樂及休閒服務業	109	1.83%	150	1.95%	251	2.71%	37.61%	67.33%	130.28%
	其他服務業	431	7.23%	551	7.16%	561	6.06%	27.84%	1.81%	30.16%
小計		4,854	81.40%	6,258	81.37%	7,545	81.51%	28.92%	20.57%	55.44%
總計		5,963	100%	7,691	100%	9,256	100%	28.98%	20.35%	55.22%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

註：0 表示數值不及半單位。－表示無數值。(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-24 淡水區工商服務業近年各產業類別之從業員工人數統計一覽表

產業類別		從業員工人數(人、百分比)						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率			
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	11,223	30.25%	11,229	26.38%	11,173	23.66%	0.05%	-0.50%	-0.45%
	電力及燃氣供應業	(D)	-	50	0.12%	95	0.20%	-	90.00%	-
	用水供應及污染整治業	(D)	-	131	0.31%	175	0.37%	-	33.59%	-
	營建工程業	2,737	7.38%	2,866	6.73%	3,025	6.40%	4.71%	5.55%	10.52%
	小計	13,960	37.62%	14,276	33.54%	14,468	30.63%	2.26%	1.34%	3.64%
三級產業	批發及零售業	8,688	23.42%	10,619	24.95%	11,093	23.49%	22.23%	4.46%	27.68%
	運輸及倉儲業	1,460	3.93%	1,895	4.45%	1,876	3.97%	29.79%	-1.00%	28.49%
	住宿及餐飲業	3,436	9.26%	4,672	10.98%	5,113	10.83%	35.97%	9.44%	48.81%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	336	0.91%	412	0.97%	940	1.99%	22.62%	128.16%	179.76%
	金融及保險業、強制性社會安全	1,044	2.81%	1,257	2.95%	1,233	2.61%	20.40%	-1.91%	18.10%
	不動產業	846	2.28%	815	1.91%	1,036	2.19%	-3.66%	27.12%	22.46%
	專業、科學及技術服務業	1,107	2.98%	1,505	3.54%	1,985	4.20%	35.95%	31.89%	79.31%
	支援服務業	902	2.43%	991	2.33%	2,449	5.19%	9.87%	147.12%	171.51%
	教育業	393	1.06%	823	1.93%	986	2.09%	109.41%	19.81%	150.89%
	醫療保健及社會工作服務業	3,411	9.19%	3,502	8.23%	4,100	8.68%	2.67%	17.08%	20.20%
	藝術、娛樂及休閒服務業	494	1.33%	792	1.86%	869	1.84%	60.32%	9.72%	75.91%
	其他服務業	1,026	2.77%	1,007	2.37%	1,084	2.30%	-1.85%	7.65%	5.65%
	小計	23,143	62.38%	28,290	66.46%	32,764	69.37%	22.24%	15.81%	41.57%
總計		37,103	100%	42,566	100%	47,232	100%	14.72%	10.96%	27.30%

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

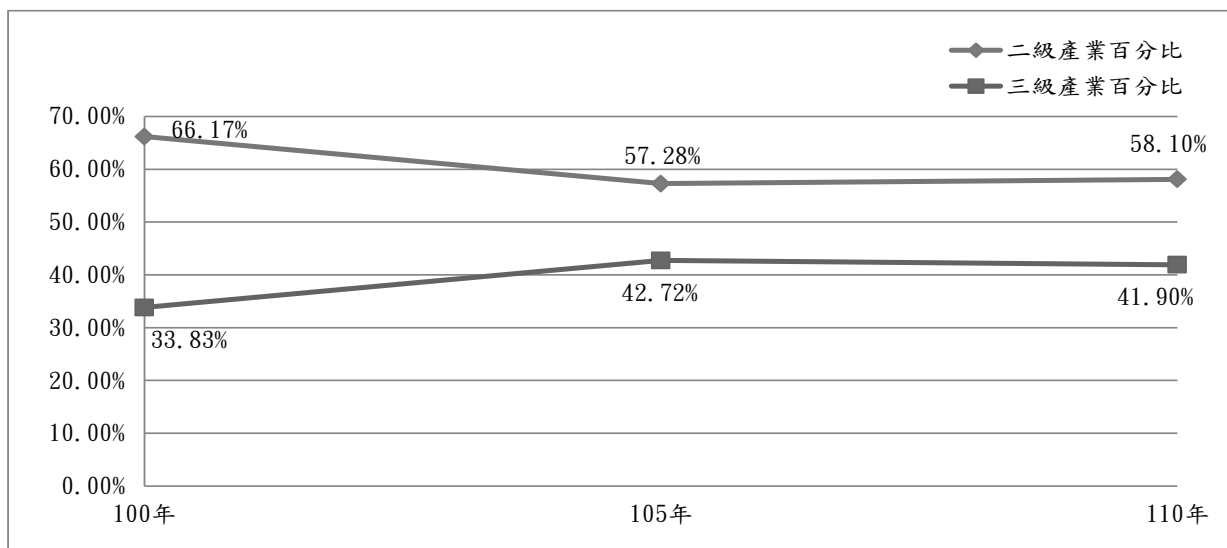
註：0 表示數值不及半單位。－表示無數值。(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-25 淡水區工商服務業近年各產業類別之生產總額統計一覽表

產業類別		生產總額數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率			
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	製造業	522.48	60.16%	444.23	48.14%	511.53	45.33%	-14.98%	15.15%	-2.10%
	電力及燃氣供應業	-	-	2.76	0.30%	13.55	1.20%	-	390.15%	-
	用水供應及污染整治業	-	-	2.35	0.25%	5.45	0.48%	-	132.43%	-
	營建工程業	52.26	6.02%	79.20	8.58%	125.01	11.08%	51.56%	57.84%	139.23%
	小計	574.73	66.17%	528.54	57.28%	655.54	58.10%	-8.04%	24.03%	14.06%
三級產業	批發及零售業	117.59	13.54%	129.45	14.03%	138.69	12.29%	10.08%	7.14%	17.94%
	運輸及倉儲業	24.50	2.82%	36.96	4.01%	26.68	2.36%	50.89%	-27.82%	8.91%
	住宿及餐飲業	21.85	2.52%	48.71	5.28%	54.32	4.81%	122.91%	11.51%	148.57%
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	11.21	1.29%	9.76	1.06%	20.22	1.79%	-12.95%	107.11%	80.28%
	金融及保險業、強制性社會安全	14.43	1.66%	18.86	2.04%	43.39	3.85%	30.64%	130.12%	200.61%
	不動產業	11.73	1.35%	24.19	2.62%	30.42	2.70%	106.16%	25.75%	159.26%
	專業、科學及技術服務業	19.88	2.29%	29.49	3.20%	35.75	3.17%	48.34%	21.25%	79.87%
	支援服務業	5.87	0.68%	10.08	1.09%	20.10	1.78%	71.77%	99.38%	242.48%
	教育業	3.03	0.35%	5.73	0.62%	6.98	0.62%	89.00%	21.75%	130.11%
	醫療保健及社會工作服務業	50.68	5.84%	60.05	6.51%	71.64	6.35%	18.48%	19.31%	41.36%
	藝術、娛樂及休閒服務業	6.26	0.72%	9.52	1.03%	10.15	0.90%	52.02%	6.59%	62.03%
	其他服務業	6.73	0.77%	11.36	1.23%	14.50	1.28%	68.74%	27.68%	115.44%
	小計	293.78	33.83%	394.15	42.72%	472.84	41.90%	34.17%	19.96%	60.95%
總計		868.51	100%	922.69	100%	1128.39	100%	6.24%	22.29%	29.92%

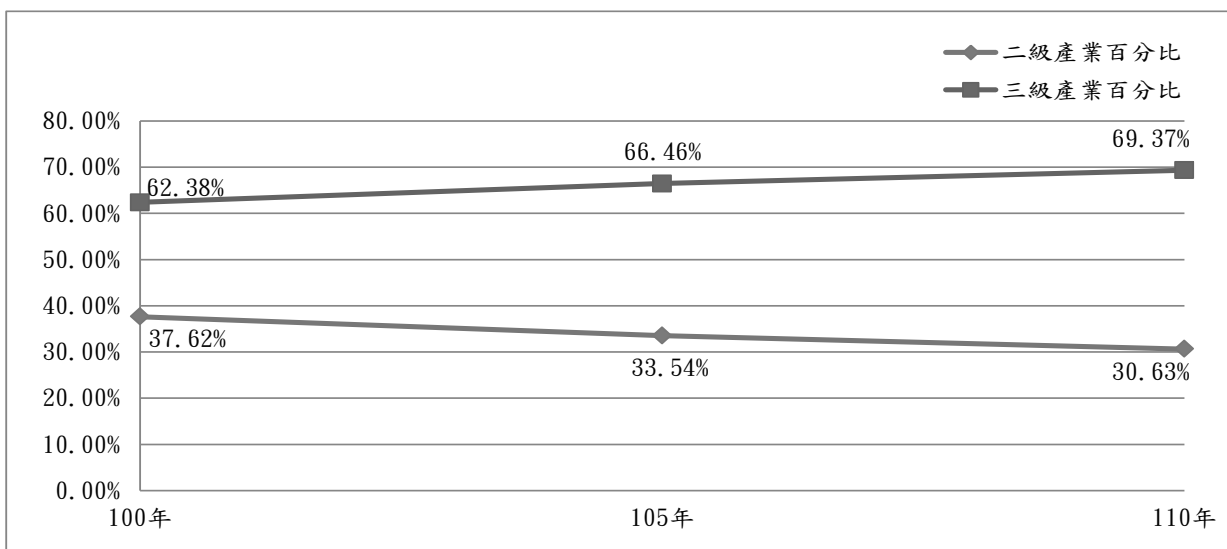
資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

註：0 表示數值不及半單位。－表示無數值。(D)表示不陳示數值以保護個別資料。



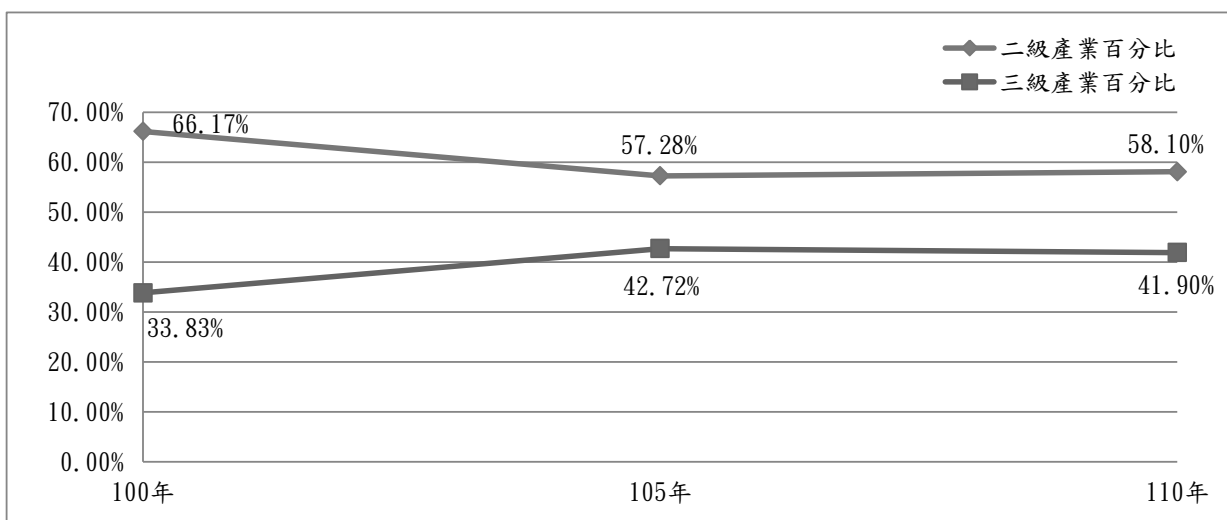
資料來源：本計畫整理。

圖 3-34 淡水區工商服務業近年之場所單位數成長示意圖



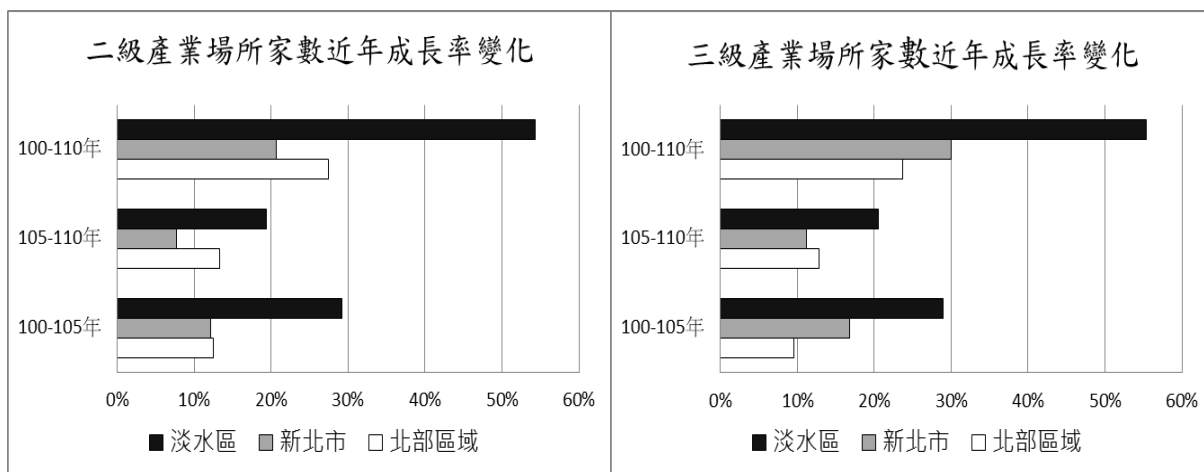
資料來源：本計畫整理。

圖 3-35 淡水區工商服務業近年之從業員工人數成長示意圖



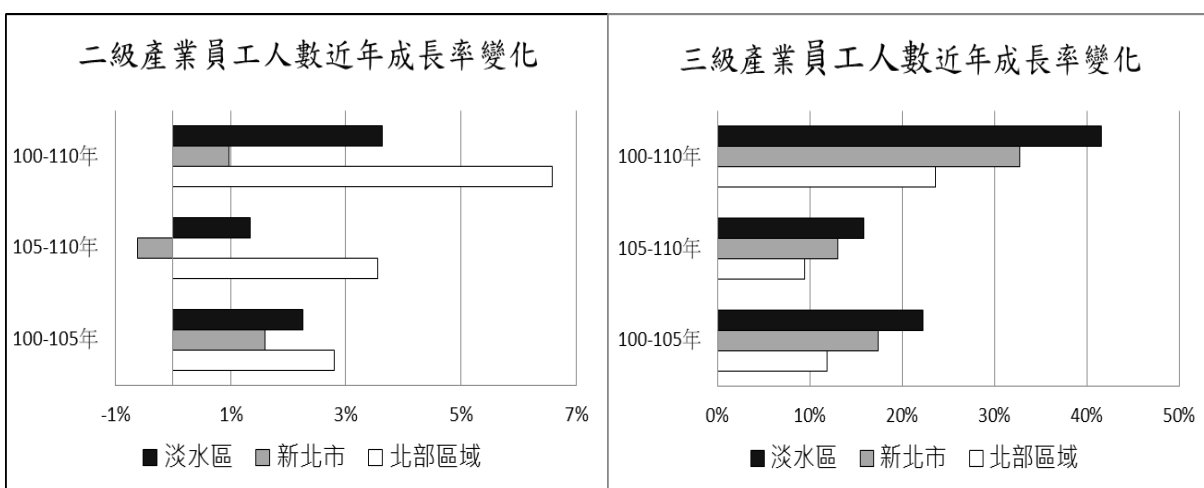
資料來源：本計畫整理。

圖 3-36 淡水區工商服務業近年之產業生產總額成長示意圖



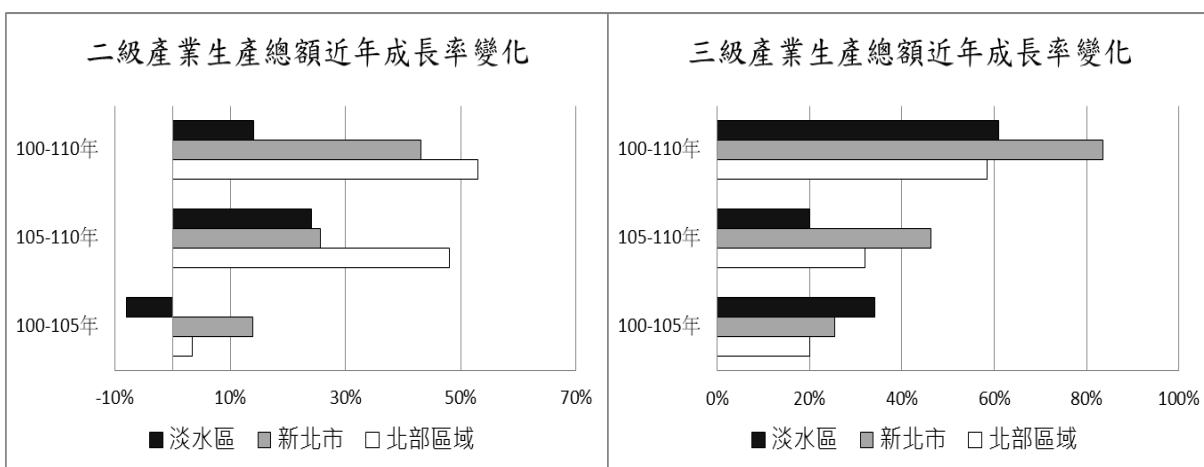
資料來源：本計畫整理。

圖 3-37 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場單位數成長率比較示意圖



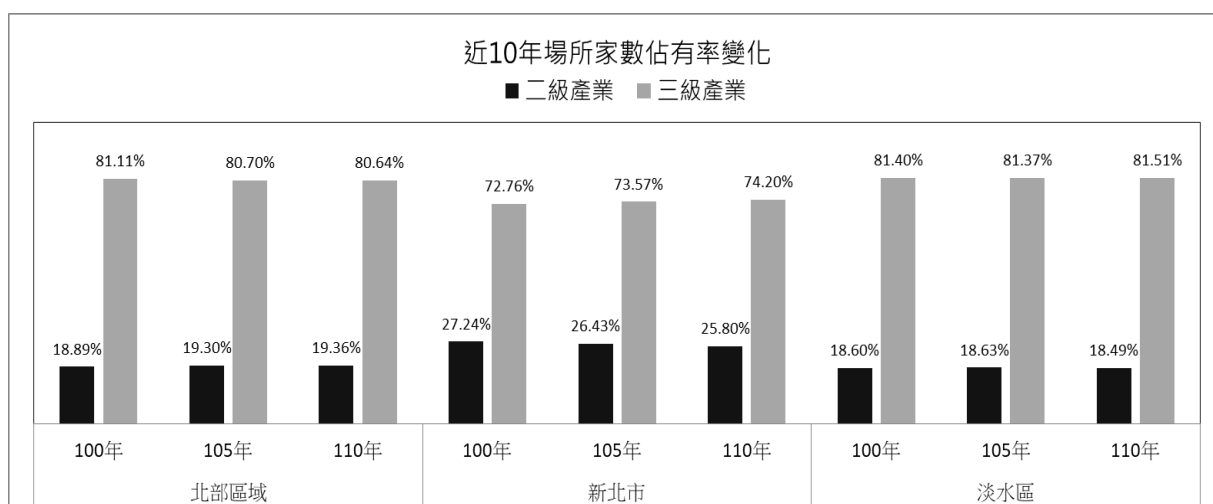
資料來源：本計畫整理。

圖 3-38 淡水區與周邊區域工商服務業近年之員工人數成長率比較示意圖



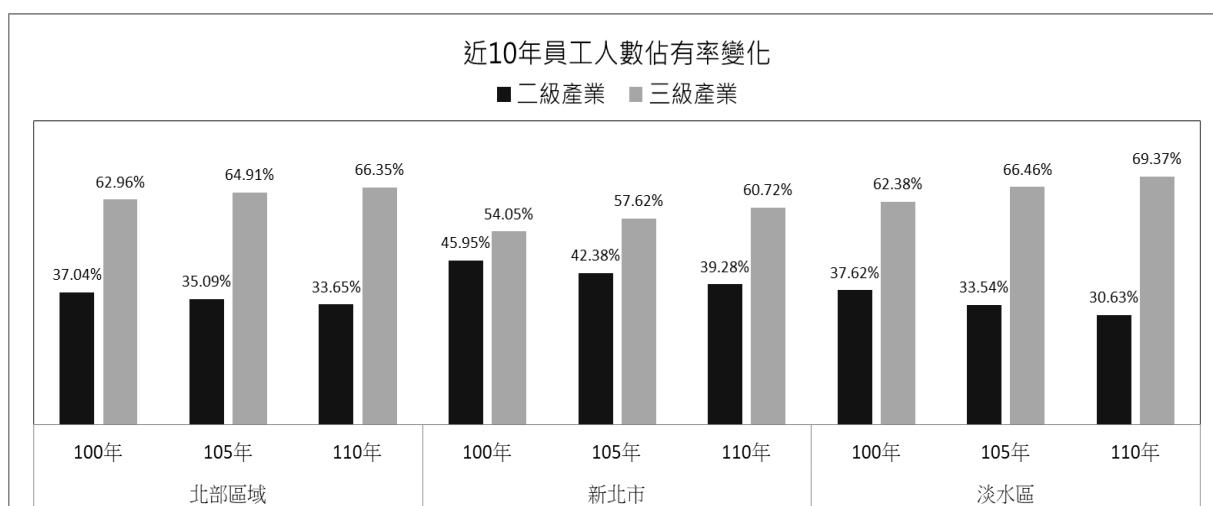
資料來源：本計畫整理。

圖 3-39 淡水區與周邊區域工商服務業近年之生產總額成長率比較示意圖



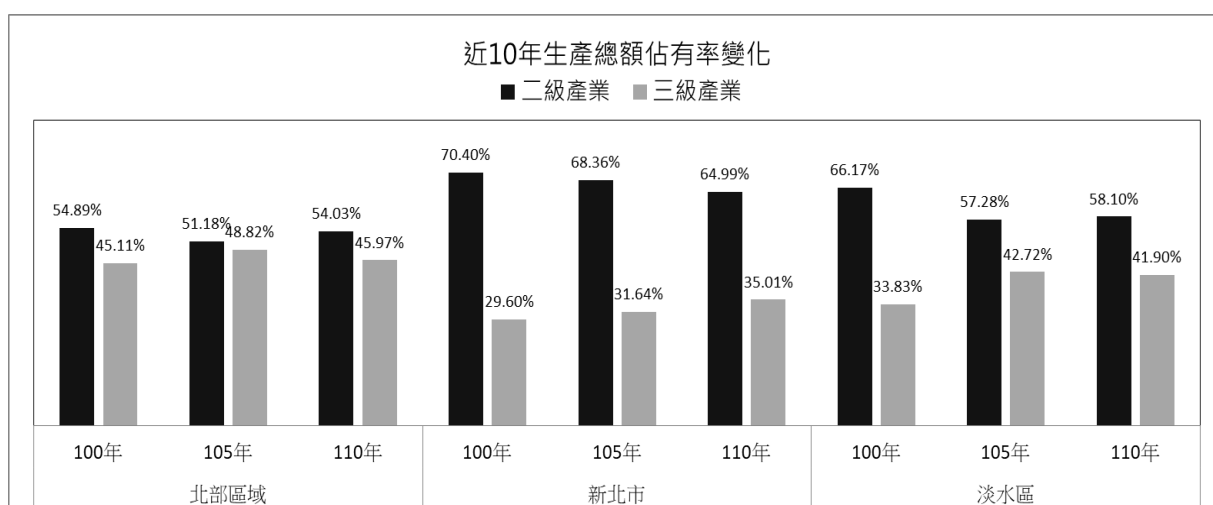
資料來源：本計畫整理。

圖 3-40 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場所單位數佔有率比較示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-41 淡水區與周邊區域工商服務業近年之員工人數成長率比較示意圖



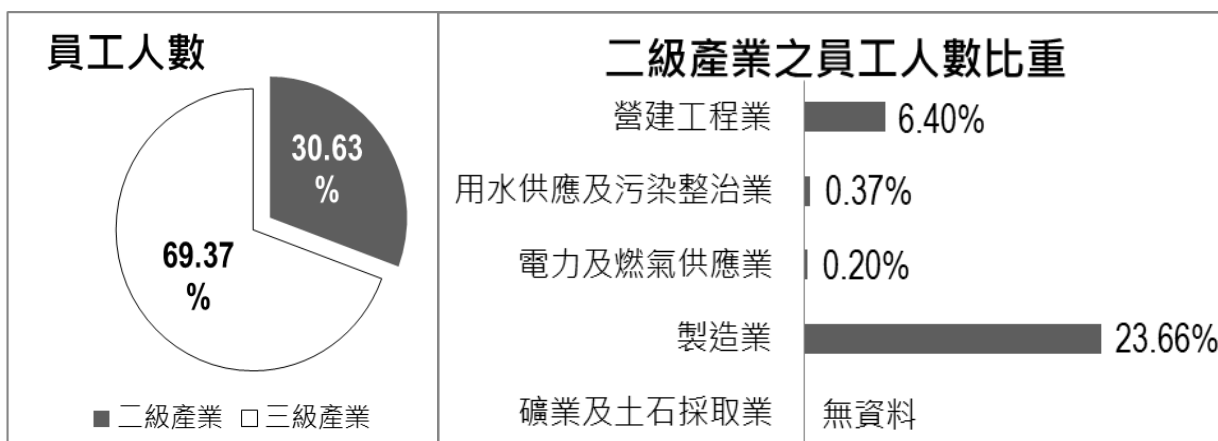
資料來源：本計畫整理。

圖 3-42 淡水區與周邊區域工商服務業近年之生產總額佔有率比較示意圖



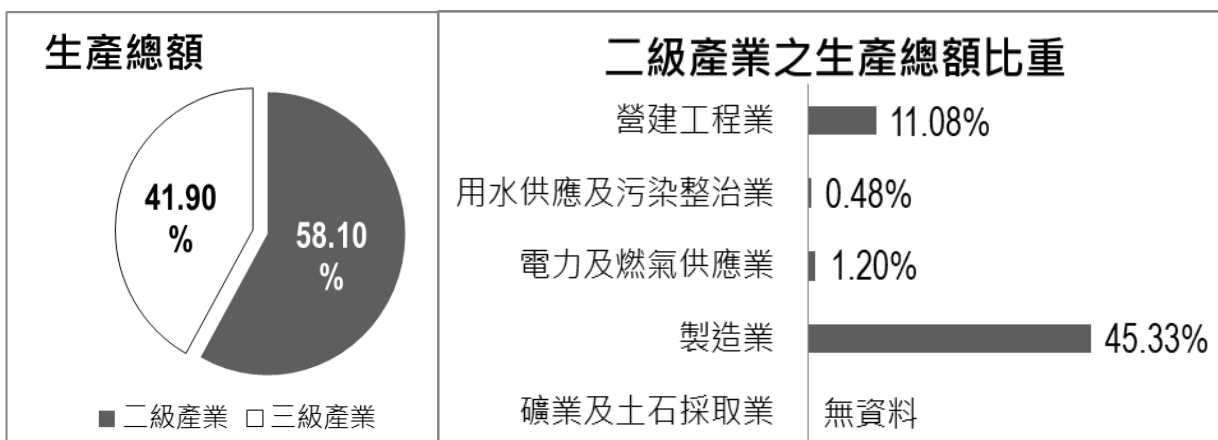
資料來源：本計畫整理。

圖 3-43 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之場所單位數佔有率分析示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-44 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之員工人數佔有率分析示意圖



資料來源：本計畫整理。

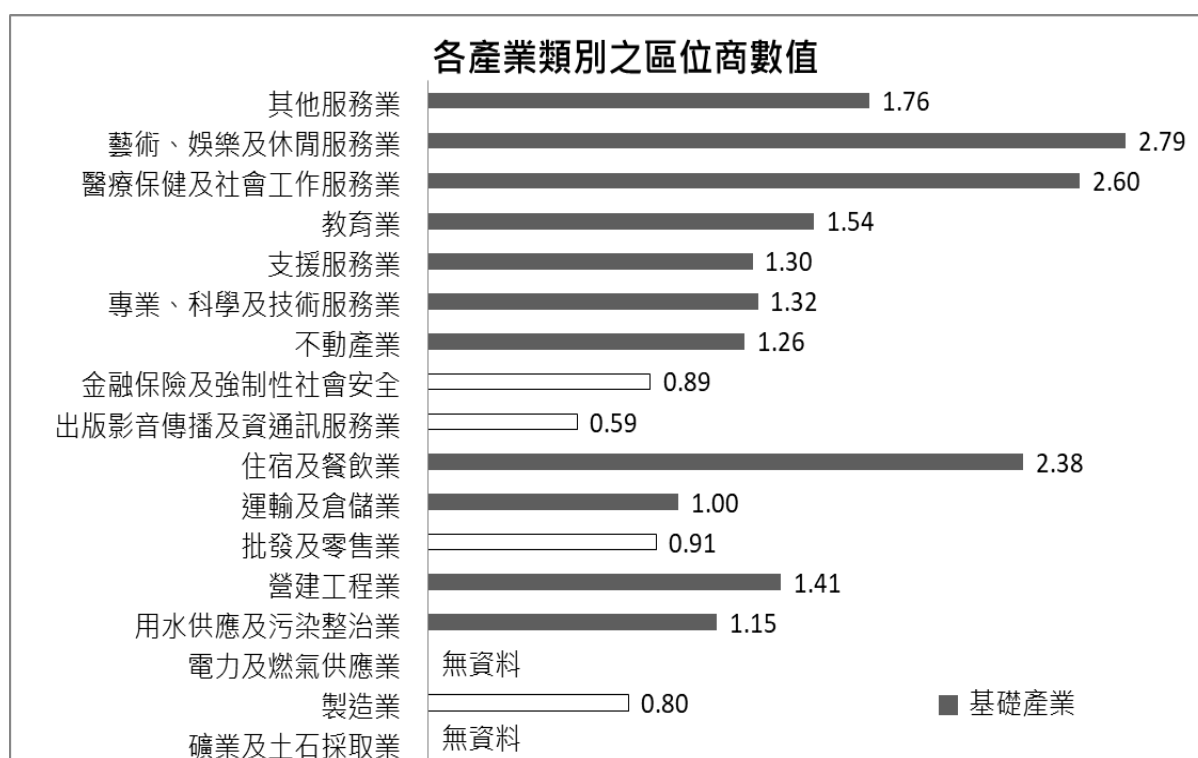
圖 3-45 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之生產總額佔有率分析示意圖

表 3-26 淡水區工商服務業近年各產業類別之區位商數值一覽表

工商及服務業		淡水區		
		100 年	105 年	110 年
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	-
	製造業	0.97	0.80	0.80
	電力及燃氣供應業	-	1.27	-
	用水供應及污染整治業	(D)	0.75	1.15
	營建工程業	0.81	1.15	1.41
三級產業	批發及零售業	0.96	1.02	0.91
	運輸及倉儲業	1.35	1.72	1.00
	住宿及餐飲業	1.70	2.08	2.38
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	0.53	0.45	0.59
	金融及保險業、強制性社會安全	1.90	2.11	0.89
	不動產業	0.73	1.61	1.26
	專業、科學及技術服務業	1.03	1.31	1.32
	支援服務業	0.72	0.76	1.30
	教育業	1.37	1.37	1.54
	醫療保健及社會工作服務業	2.49	2.70	2.60
	藝術、娛樂及休閒服務業	3.12	3.09	2.79
	其他服務業	1.00	1.26	1.76

資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

註：-表示無數值。

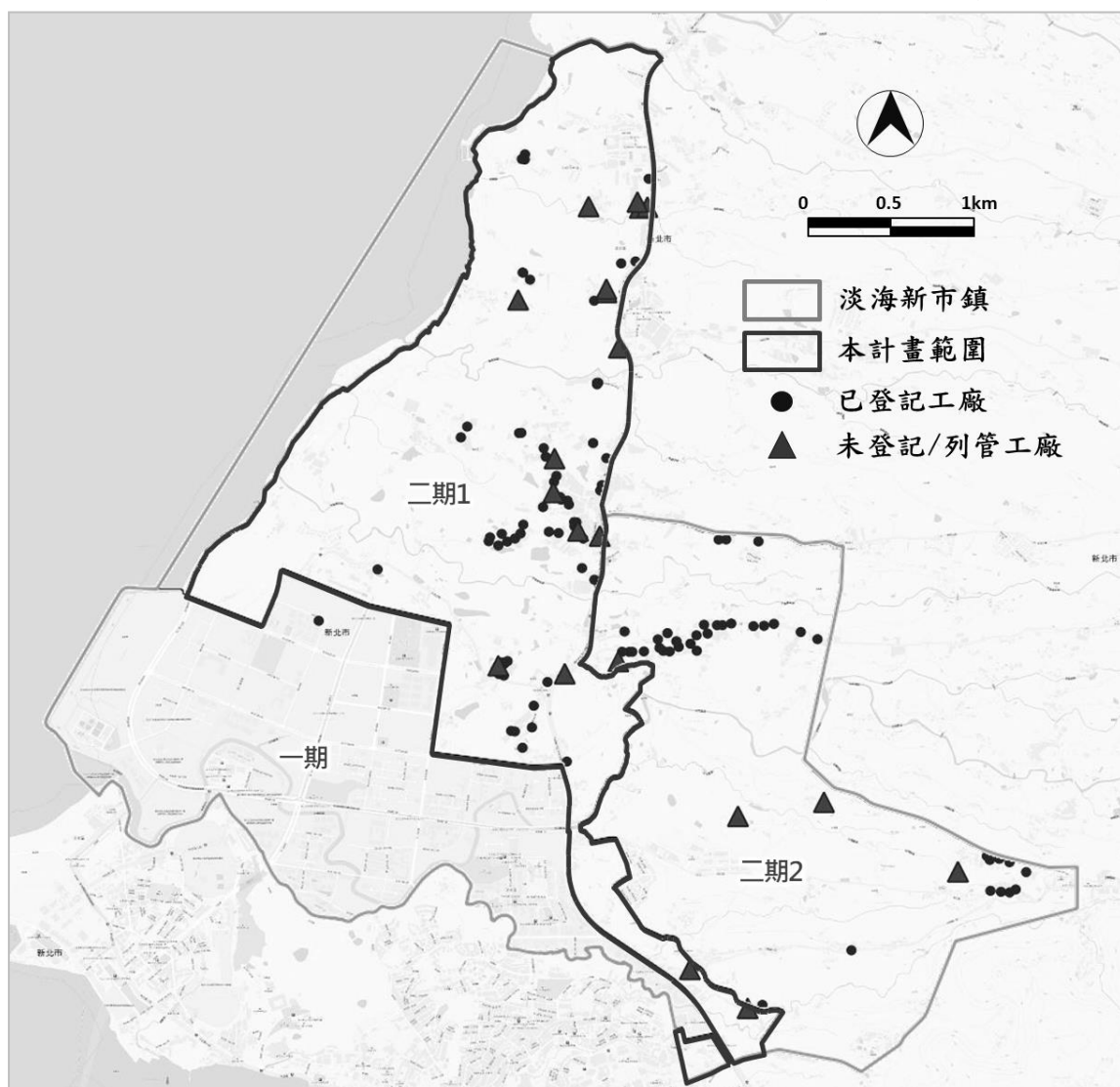


資料來源：本計畫整理。

圖 3-46 淡水區 110 年工商服務業之基礎產業分析示意圖

(二)淡海新市鎮(含本計畫區)工廠發展現況

淡海新市鎮特定區內之既有工廠，主要位於第二期發展區，分布在下圭柔山、臺2線道路及行忠路(北6)等道路兩側。依新北市政府提供之工廠登記及清查資料顯示，目前淡海新市鎮特定區內已登記工廠計129間、未登記工廠計24間、列管計1間，合計共有154間工廠(詳圖3-47、表3-27)，主要產業類別均為製造業，包括有電子零組件、電力設備及配備、金屬製品、機械設備、橡膠製品、藥品及醫用化學製品及食品等；其中本計畫區內已登記工廠82間、未登記工廠17間、列管1間，合計共有100間工廠。另依現行計畫本案範圍內劃設3處產業專用區，區內既有工廠分布現況分別說明如下(詳圖3-48)。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-47 淡海新市鎮特定區範圍內既有工廠分布示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-48 現行計畫產業專用區位置及工廠現況示意圖

1.區塊 1(本計畫區，第二期發展區第一開發區)

(1)基地位置

本區塊位於下圭柔山地區中心，面積約 5.91 公頃，區內僅一條聯外道路為下圭柔山，其往東通往淡金路。(詳圖 3-49)

(2)使用現況

主要土地使用為工業使用，區內有三處工廠及建材堆置場地，佔區塊總面積約 48.84%，面積最大為臺灣莫仕公司，其次為德州企業及楊捷電子公司；其餘土地使用現況為林地及旱作地。

(3)產業特徵

區內工廠以生產電力設備、電子零組件(臺灣莫仕、德州企業)、塑膠製品及橡膠製品等製造業為主。

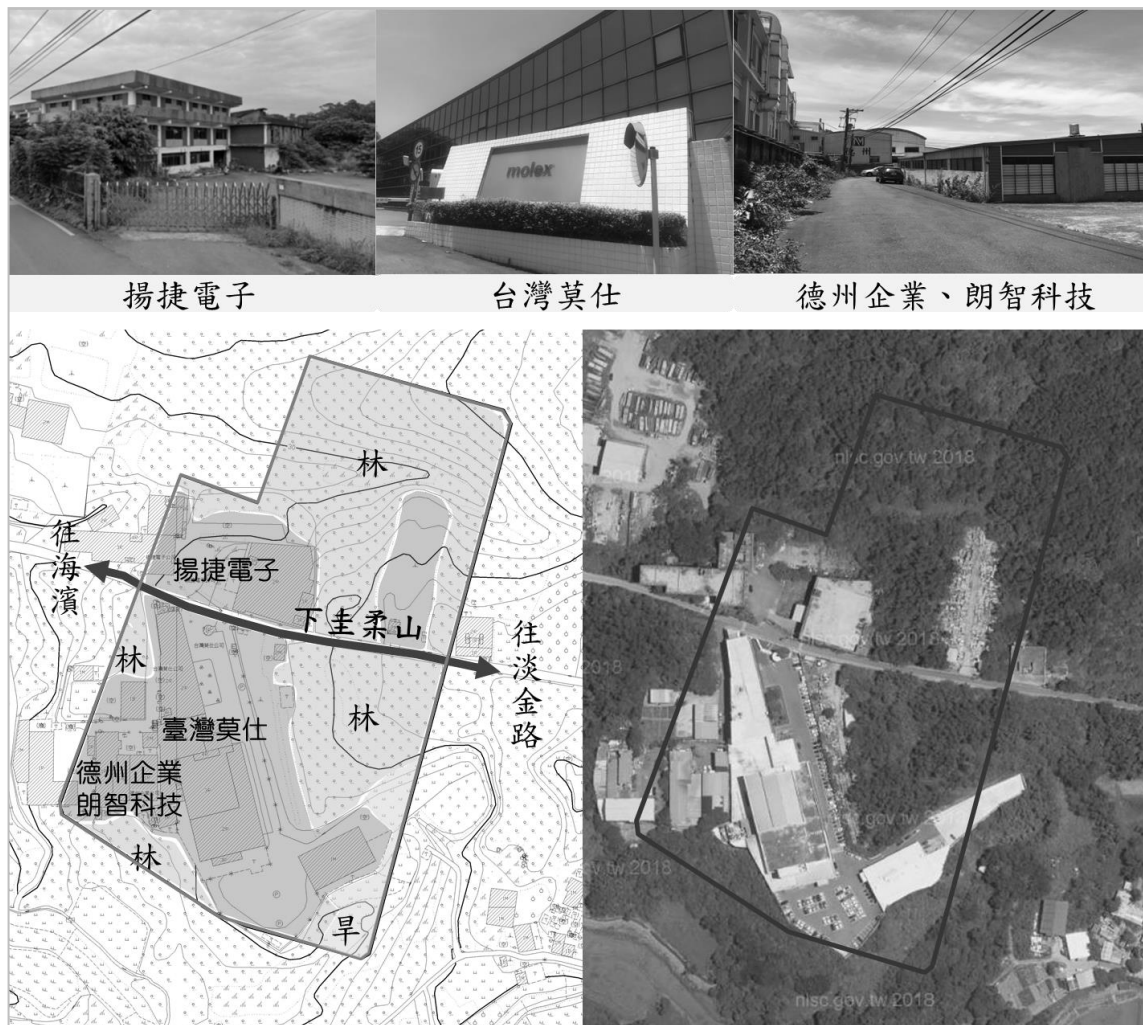


圖 3-49 現行計畫產業專用區(區塊 1)內既有工廠現況示意圖

2.區塊 2(本計畫區，第二期發展區第一開發區)

(1)基地位置

本區塊位於淡金路西側下圭柔山地區，面積約 18.32 公頃，交通動線以區內下圭柔山作為要道，向東通往淡金路聯繫淡水市區。

(2)使用現況

下圭柔山地區主要工廠聚集處，包括松江實業、吾信工業、台菱樹脂等，現況工廠使用面積約占該區塊 46.28%。(詳圖 3-50)

(3)產業特徵

區內工廠以生產塑膠製品、金屬製品、電子零組件、電力設備及配備、機械設備、化學製品、非金屬製品等。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-50 現行計畫產業專用區(區塊 2)內既有工廠現況示意圖

3.區塊 3(本計畫區，第二期發展區第一開發區)

(1)基地位置

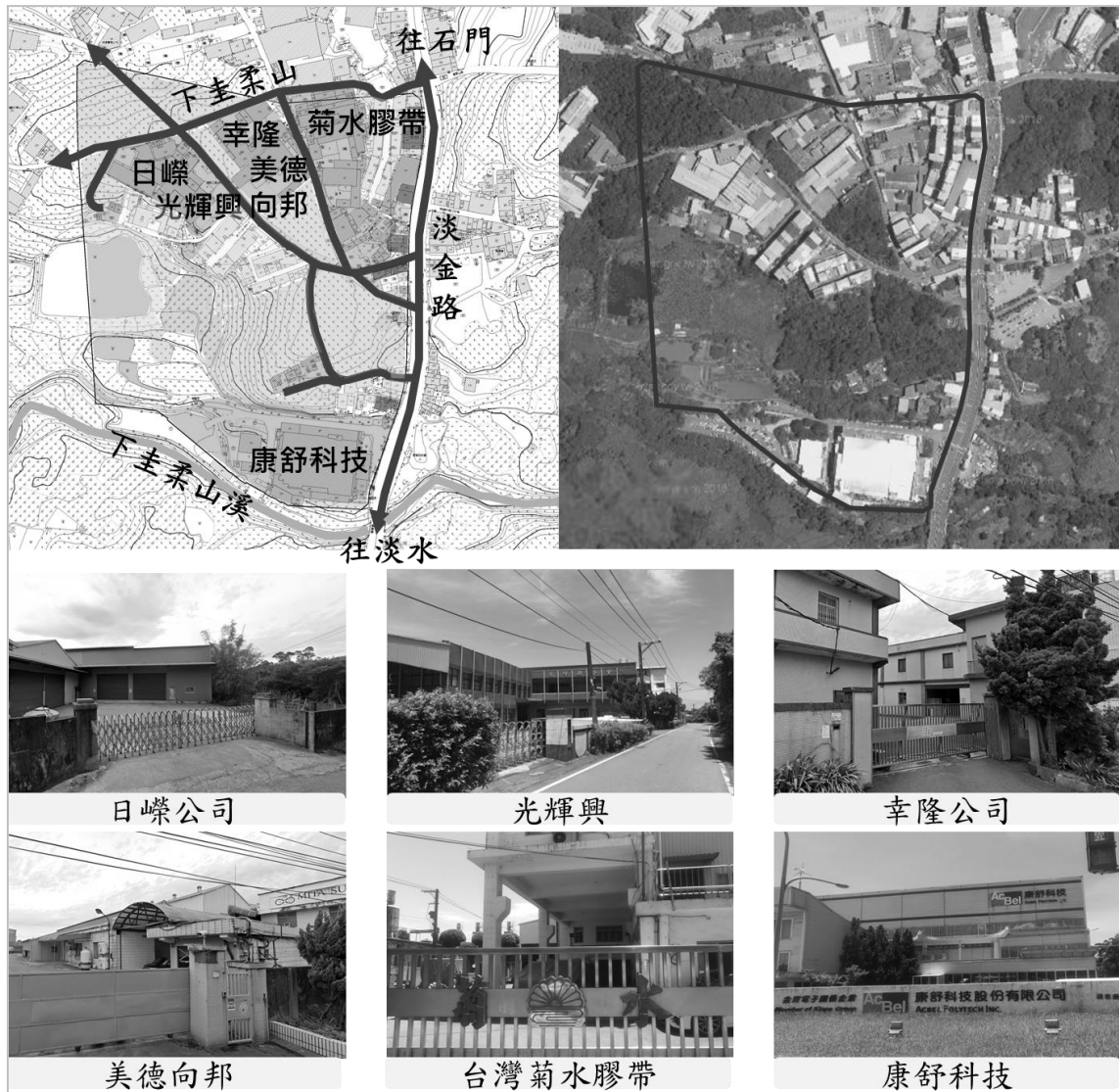
本區塊位於淡金路以西，下圭柔溪北側，面積約 15.21 公頃，區內道路以下圭柔山向東聯繫淡金路通往淡水市區。(詳圖 3-51)

(2)使用現況

主要工廠使用面積約占該區塊 33.94%，面積最大為康舒科技，其次為菊水膠帶、光輝興合金，部分工廠已歇業。

(3)產業特徵

區內工廠以生產電力設備及配備、電腦、電子產品及光學製品業、電子零組件、鋁合金鑄造(光輝興合金)、塑膠製品(菊水膠帶)等產品。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-51 現行計畫產業專用區(區塊 3)內既有工廠現況示意圖

(三)鄰近工業區發展概況

鄰近工業區包括經濟部產業園區管理局報編工業區及都市計畫工業區；以業種業態檢視，智慧、綠能、雲端相關產業用地仍屬不足，分別說明如下：

1.經濟部產業園區管理局報編工業區

依經濟部產業園區管理局查詢資料，於新北市及臺北市共有 4 處產業園區管理局報編管轄之工業區，分別為新北產業園區、樹林產業園區、土城產業園區、南港軟體園區及林口(工二)產業園區，詳表 3-27。

表 3-27 本計畫區鄰近之經濟部產業園區管理局報編工業區一覽表

工業區	主要產業類別	面積 (公頃)	開闢率
新北產業園區	金屬製品製造業、機械設備製造業、電子零組件製造業、電力設備製造業	140.55	99.7%
樹林產業園區	塑膠製品製造業、金屬製品製造業及紡織業	22.37	100%
土城產業園區	金屬製品製造業、機械設備製造業	122.87	100%
南港軟體園區	軟體 IC 設計、數位創意、生物科技及文化創意	8.21	78.2%
林口(工二)產業園區	金屬製品、橡膠製品及電力電子業	54.40	100%

資料來源：112 年度國土利用監測整合作業報告書/附錄 10 既有工業區及園區土地開闢利用分析。

2.都市計畫劃設工業區

鄰近都市計畫劃設之工業區，包括臺北市、臺北港、三重、蘆洲、新莊、泰山、林口、樹林、土城、板橋、中和等 23 處，平均開闢率約 81.33%，顯示目前新北產業用地仍有迫切需求，詳下表 3-28。

3.科學園區

目前臺灣北、中、南三大核心科學園區為推動臺灣成為全球創新研發中心之重要產業基地；依據國家科學及技術委員會統計資料所示，新竹(北部)科學園區與中部科學園區土地近乎全部完成開發，且均無待開發土地，另外從新竹(北部)科學園區目前管理之 6 處園區資料顯示，平均廠房出租率均達到 92.02%，顯示北部區域對科學園區土地需求迫切，目前已無庫存用地。(詳表 3-29 及表 3-30)

表 3-28 本計畫區鄰近之都市計畫劃設工業區一覽表

都市計畫區		工業區名稱	主要產業	面積 (公頃)	開闢率 (%)
1	臺北市	北投士林科技園區	生技,數位醫療,資通訊產業	90.38	62.93%
2	臺北市	內湖科技園區	電子及電力機械器材製造業,資訊服務業	149.72	92.65%
3	臺北港	八里工業區	金屬製品製造和機械設備製造產業	36.29	100.00%
4	臺北港	第二種產業專用區	公害輕微之工業製造	13.2	18.20%
5	三重蘆洲	中正北路工業區	金屬製品製造及機械設備製造產業	59.58	100.00%
6	三重	頂崁工業區	金屬製品製造和機械設備製造產業	142.75	100.00%
7	新莊	化成工業區	金屬製品製造業,機械設備製造業	112.97	100.00%
8	泰山林口	南亞工業區	塑膠製品製造	136.42	61.40%
9	新莊	新樹工業區	塑膠製品製造,機械設備製造產業,電腦,電子產品及光學製品製造業	183.34	100.00%
10	新莊	新莊知識產業園區	塑膠製品製造,機械設備製造產業,電腦,電子產品及光學製品製造業	26.57	0.00%
11	樹林 三多里	三俊工業區	金屬製品製造業,機械設備製造業	86.91	100.00%
12	樹林	大同科技園區	電子零組件製造業,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	14.43	100.00%
13	樹林山佳	山佳工業區	金屬製品製造業,機械設備製造業	138.78	100.00%
14	土城	頂埔高科技園區	精密模具與精密製造,電子,電腦相關產業	7.62	74.00%
15	土城	永寧工業區	金屬製品製造和機械設備製造產業	71.86	100.00%
16	土城	中華工業區	金屬製品製造及機械設備製造產業,電子相關產業	51.7	92.10%
17	板橋	臺北遠東通訊園區	資訊,通信,數位內容,雲端,綠能研發	17.32	66.30%
18	中和	二八張工業區	印刷及資料儲存媒體複製,電子零組件製造,電腦電子產品及光學製品製造	170.28	100.00%
19	新店	寶橋工業區	購物中心,商辦中心	60.28	96.00%
20	新店	寶高智慧產業園區	數位健康,AI,資通訊及雲端運算	9.4	45.00%
21	汐止	社后樟樹灣工業區	金屬製品製造及機械設備製造產業,電子相關產業	127.32	100.00%
22	汐止	市中心工業區	機械設備製造產業,電子相關產業	30.68	89.90%
23	汐止	保長坑工業區	金屬製品製造及機械設備製造產業,電子相關產業	92.55	72.00%

資料來源：1.112 年度國土利用監測整合作業報告書/附錄 10 既有工業區及園區土地開闢利用分析

2.內湖科技園區

(<https://udd.gov.taipei/assets/jw5p35QnFLHsxSckY7pFW/attachs/%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%9B%B8.pdf>)

3.臺北港第二種產業專用區(<https://wedid.ntpc.gov.tw/Governance/Detail/J9x7P6zZP1dD>)

4.寶高智慧產業園區(新北市府經濟發展局招商網站)

5.北投士林科技園區(https://bstp.gov.taipei/development_map)，本計畫整理。

表 3-29 臺灣科學園區開發情形一覽表

園區別		總面積 (A+B+C)	已開發土地 面積(A)	開發中土地 面積(B)	待開發土地 面積(C)
新竹科學園區	新 竹 園 區	780.51	689.49	91.02	0.00
	竹 南 園 區	123.00	123.00	0.00	0.00
	龍 潭 園 區	106.89	106.89	0.00	0.00
	新竹生醫園區	38.10	38.10	0.00	0.00
	銅 鑼 園 區	351.24	351.24	0.00	0.00
	宜 蘭 園 區	70.99	70.99	0.00	0.00
	小 計	1,470.73	1,379.71	91.02	0.00
中部科學園區	台 中 園 區	555.69	465.94	89.75	0.00
	虎 尾 園 區	96.11	96.11	0.00	0.00
	后 里 園 區	255.67	255.67	0.00	0.00
	二 林 園 區	631.04	348.08	282.96	0.00
	中 興 園 區	36.58	36.58	0.00	0.00
	小 計	1,575.09	1,202.38	372.71	0.00
南部科學園區	臺 南 園 區	1,127.66	1,005.71	84.51	37.44
	高 雄 園 區	566.98	548.81	0.00	18.17
	橋 頭 園 區	262.39	0.00	262.39	0.00
	嘉 義 園 區	88.06	0.00	88.06	0.00
	屏 東 園 區	73.51	0.00	73.51	0.00
	楠 梓 園 區	29.83	0.00	0.00	29.83
	小 計	2,148.43	1,554.52	508.47	85.44
總 計		5,194.25	5,194.25	4,136.61	972.20

資料來源：國家科學及技術委員會統計資料庫，115/1/13。

表 3-30 臺灣科學園區標準廠房使用情形一覽表

園區別		總面積	可供出租	已出租	土地出租率
			土地面積(A)	土地面積(B)	(%)(B/A)
新竹科學園區	新 竹 園 區	780.51	341.22	341.22	100.00
	竹 南 園 區	123.00	78.24	78.24	100.00
	龍 潭 園 區	106.89	42.72	42.10	98.55
	新竹生醫園區	38.10	17.80	16.08	90.34
	銅 鑼 園 區	351.24	95.20	67.94	71.37
	宜 蘭 園 區	70.99	31.96	13.09	40.96
	小 計	1,470.73	607.14	558.67	92.02
中部科學園區	臺 中 園 區	555.69	279.39	276.51	98.97
	虎 尾 園 區	96.11	42.14	41.41	98.27
	后 里 園 區	255.67	140.55	140.55	100.00
	二 林 園 區	631.04	163.79	88.23	53.87
	中 興 園 區	36.58	17.98	9.19	51.11
	小 計	1,575.09	643.85	555.89	86.34
南部科學園區	臺 南 園 區	1,127.66	571.20	566.76	99.22
	高 雄 園 區	566.98	246.47	230.24	93.42
	橋 頭 園 區	262.39	14.29	14.29	100.00
	嘉 義 園 區	88.06	25.79	25.79	100.00
	屏 東 園 區	73.51	6.64	6.64	100.00
	楠 梓 園 區	29.83	22.80	22.80	100.00
	小 計	2,148.43	887.19	866.52	97.67
總 計		5,194.25	5,194.25	2,138.18	1,981.08

資料來源：國家科學及技術委員會統計資料庫，115/1/05。

肆、土地使用現況

本計畫區為尚未辦理整體開發地區，故土地使用現況多以農業使用為主，住宅、商業、工廠等使用則以道路沿線呈帶狀發展；相關土地使用現況說明如下。(詳表 3-31、圖 3-52 及圖 3-53)

一、住宅使用

區內住宅使用大致分為別墅社區、一般住宅及農舍等。其別墅社區包括北側夏威夷社區、西側後州路藍灣社區、榆園凡爾賽、金美麗社區、愛情海社區等；一般住宅位於淡金路沿街及聖約翰科技大學周邊、崁頂與下圭柔山沿街分布傳統磚造住宅與透天住宅；農舍則零星分布於計畫區內。

二、商業使用

區內商業使用多與住宅混合，主要分布於淡金路兩側，多屬一般零售與服務性商業，包括便利商店、零售店、餐飲小吃店，汽機車維修等。

三、工業使用

區內工業主要集中既有道路二側發展。除淡金路外，其他既有道路包括後洲子路、牛埔子路、前洲子路、下圭柔山路、淡金路三段 461 巷、後洲路一段、中山北路三段等。工業使用多為製造業，包括食品、塑膠、金屬、電子零組件、機械、化學等；規模較大之廠房包括康舒科技、台菱樹脂、松江實業、臺灣施敏打硬、臺灣莫仕等，皆有一定規模之廠房。

四、農業使用

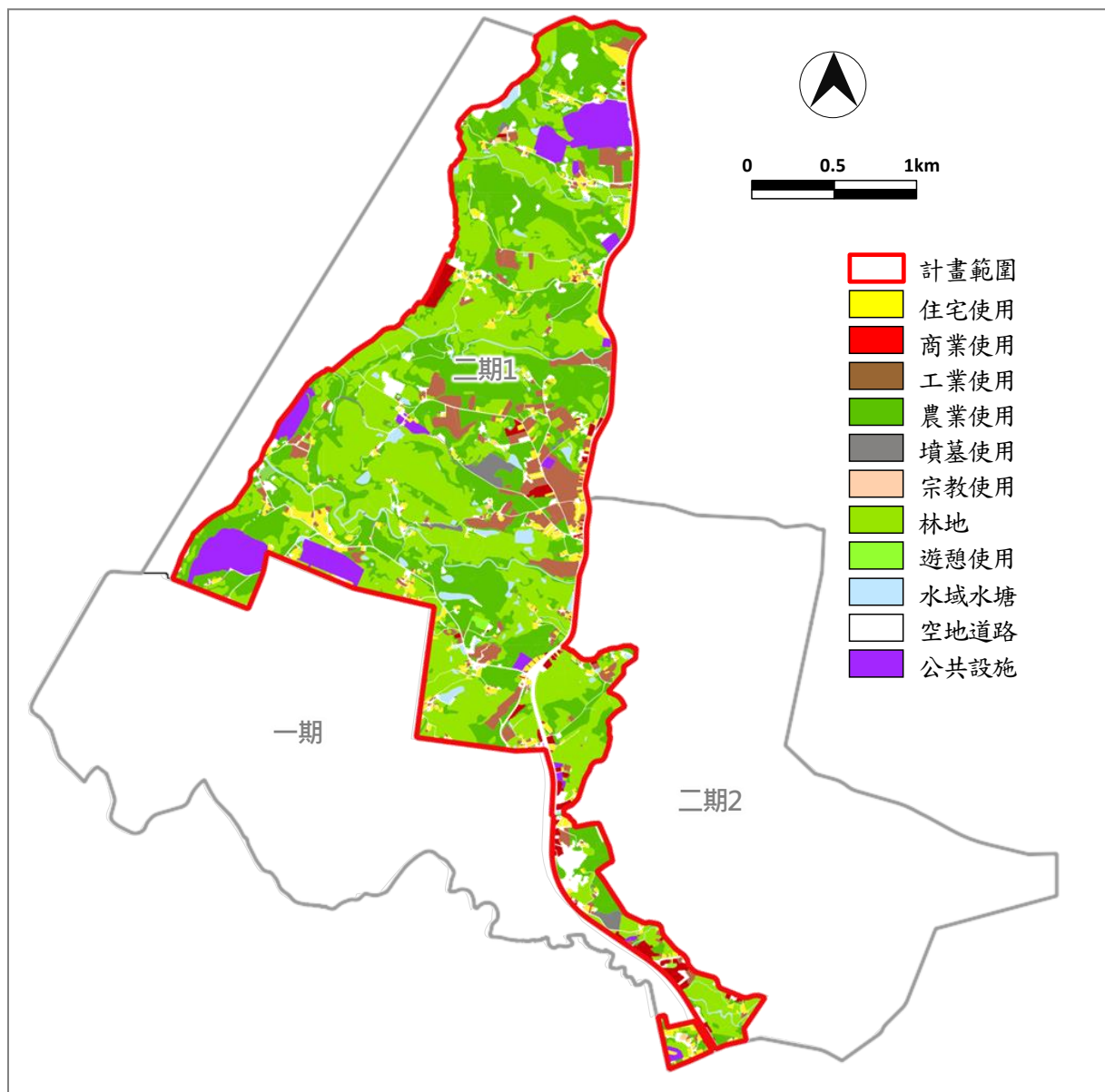
區內農業使用包括有水田、旱田、果園等，主要分布於下圭柔山溪週邊區域；另位於三塊厝港灣旁現有一處九孔養殖場。

五、其他使用

區內其他使用包括聖約翰科技大學、正德國中賢孝校區及育英國小；醫療機構有泓安醫院、思源安養中心；計畫區東側的神鷹營區；廟宇零星分部；其餘公共設施有資源回收廠、輕軌機廠、第四公墓、第八公墓等。

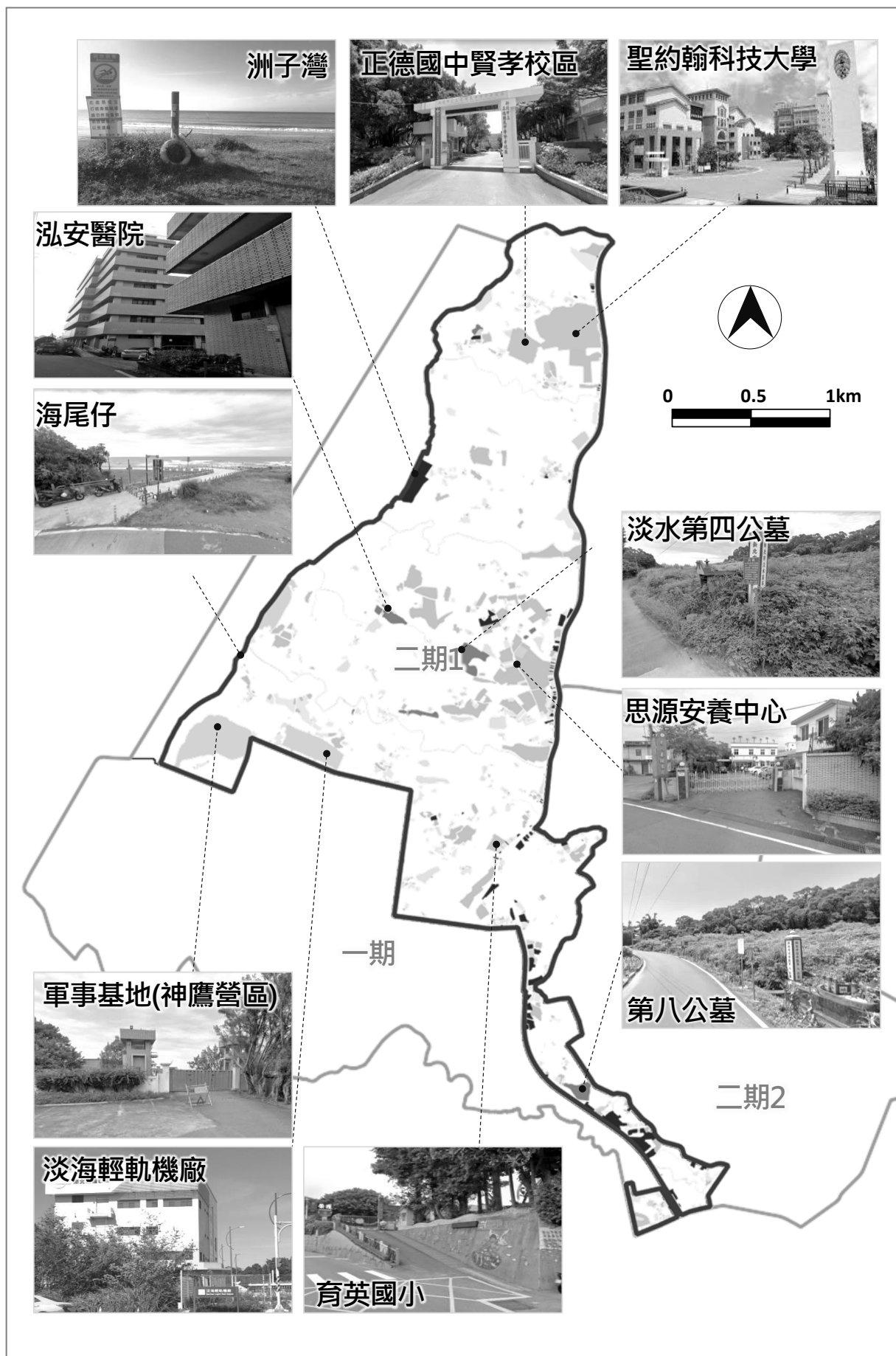
表 3-31 本計畫區土地使用現況面積統計一覽表

土地使用現況	使用面積	百分比
住宅使用	25.35	3.83%
商業使用	9.94	1.50%
工業使用	47.46	7.17%
農業使用	268.10	40.47%
墳墓使用	5.20	0.79%
宗教使用	0.74	0.11%
林地	215.95	32.60%
遊憩使用	0.94	0.14%
水域水塘	18.29	2.76%
空地道路	33.32	5.03%
公共設施	37.11	5.60%
總面積	662.42	100.00%



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-52 本計畫區土地使用現況示意圖

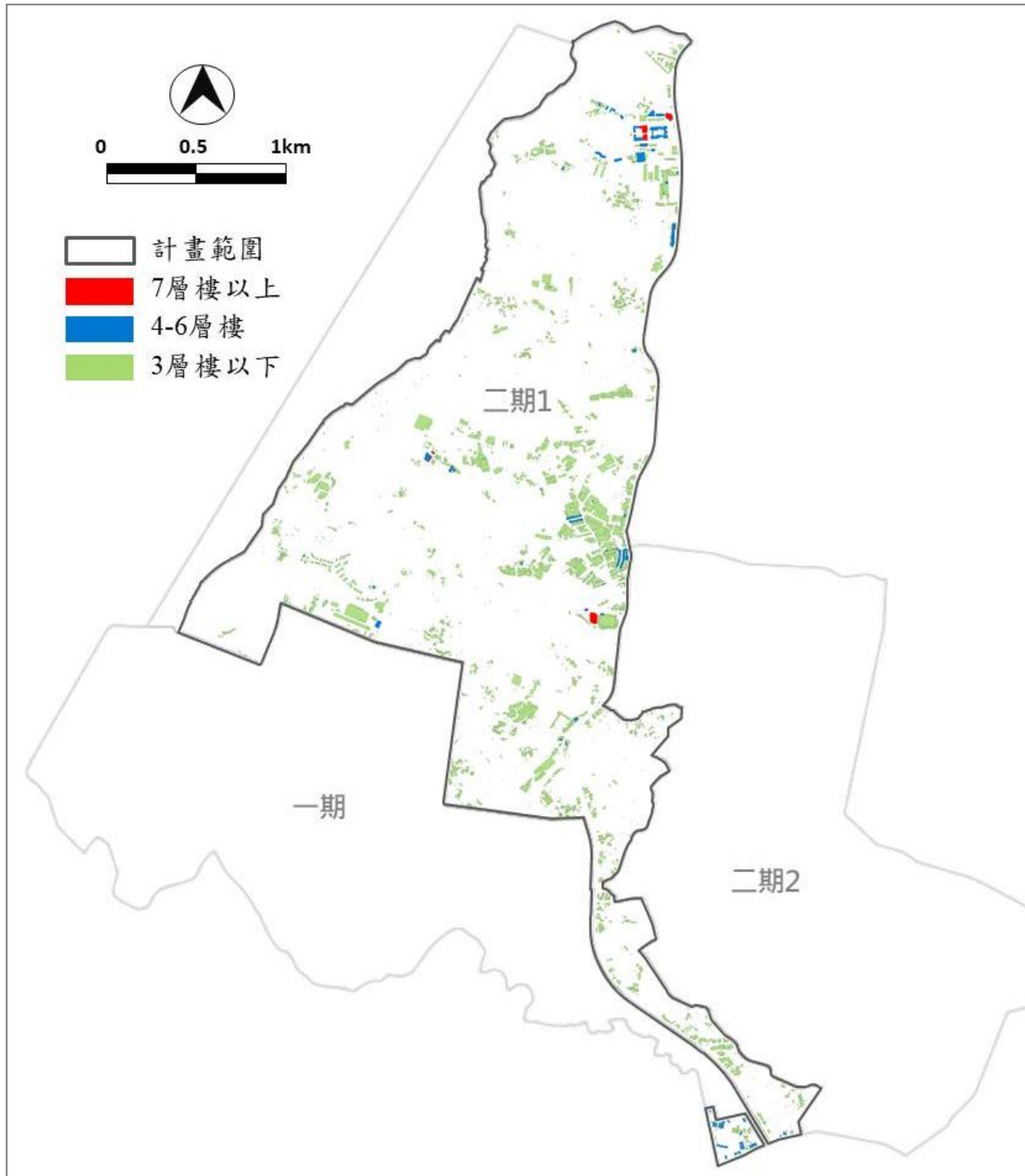


資料來源：本計畫繪製。

圖 3-53 本計畫區土地使用現況照片示意圖

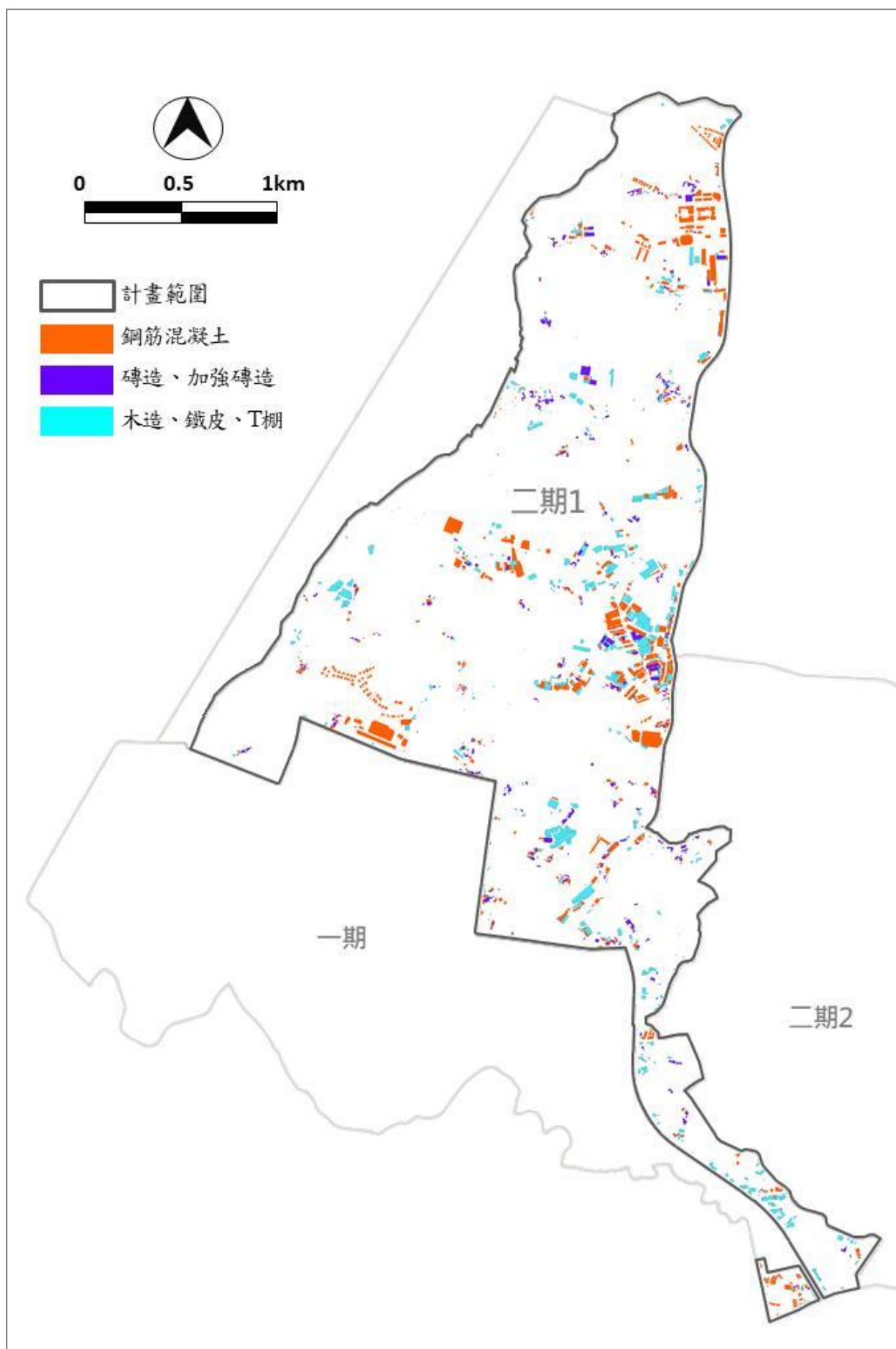
六、建築現況

本計畫區建築多沿道路發展，主要分布於淡金路兩側及下圭柔山地區；建築樓層多為 3 樓以下，僅聖約翰科技大學、泓安醫院、捷運機廠、康舒廠房有 7 層以上建築；建築結構部分，鋼筋混凝土建築集中在學校、工廠、公寓及社區，其餘 3 層樓以下則多為磚造、加強磚造、木造及鐵皮等建築。(詳圖 3-54 圖 3-55)



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-54 本計畫區內建築樓層分布示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-55 本計畫區內建築結構分布示意圖

伍、道路系統現況

一、周邊區域交通系統

本計畫區周邊區域交通系統，包括淡海輕軌運輸系統及道路系統；透過淡海輕軌及省道(臺 2 線、臺 2 乙線)、省道快速公路(臺 61 線、臺 64 線)、市道(101 號)、鄉道(北 1、北 6、北 8、北 10)、水源街等道路系統，可北往東北角地區(三芝、石門、基隆)、南至淡水、臺北及桃園地區。(詳圖 3-56)

二、計畫區內道路現況

本計畫區因地理條件及開發限制，導致現況路網結構不佳，主要聯外道路以淡金路為主。有關道路現況說明如下，詳表 3-32 及圖 3-57。

(一)聯外道路

1.淡金路(省道臺 2 線)

淡金路呈南北向，往南延伸可至臺北市，往北則可達三芝地區。本計畫區內之淡金路段，北起灰窯子溪南至水源街，現況路寬約 16~25 公尺；中山北路以北為雙向 4 車道，中山北路以南為雙向 6 車道。

2.後洲路(省道臺 2 乙線)

後洲路呈南北向，北起育英國小東側臺二線，南至濱海路，銜接臺二線可通往其他地區。後洲路分為三段，本計畫區位於北段，由臺二線至新市六路，現況路寬 6~8 公尺，未劃設分隔線。

3.北新路(市道 101 號)

北新路呈東西向，西起淡金路，往東可達三芝、北投地區。本計畫區為臨淡金路端，長約 170 公尺，現況路寬約 10 公尺，雙向 2 車道。

4.中山北路(北 1 鄉道)

中山北路呈南北向，北起淡金路，南至淡水區。本計畫區內現況路寬 12-14 公尺，後洲路以北為雙向 4 車道，後洲路以南為雙向 2 車道。

(二)主要道路

1.商工路(北 1-1 鄉道)

商工路呈東西走向，西起淡金路，東至北新路。本計畫區為臨淡金路端，長約 125 公尺，現況路寬約 8 公尺，雙向 2 車道。

2.後洲子路

後洲子路呈東西向，西臨三塊厝港灣，路型分為二部分，淡金路至正德國中段現況路寬約 8 公尺；正德國中至三塊厝港灣段現況路寬縮減為 4~6 公尺，道路中央皆未劃設分隔標線。

3.牛埔子路

牛埔子路呈東西向，呈東西走向，東起淡金路，西至洲子灣，路型分三部分，北側路段現況路寬約 4 公尺；淡金路往西至洲子灣段，現況路寬為 4 公尺；往南側路段，現況路寬為 4~6 公尺。

4.下圭柔山路

下圭柔山路呈東西向，東起淡金路，西臨海濱，路型分三部分，淡金路至海岸路段現況路寬約 6 公尺；淡金路至第四公墓段現況路寬約 6 公尺；淡金路至後洲路段現況路寬約 6 公尺。

(三)服務道路

本計畫區內其餘道路 (包括產業道路、集散道路及現有巷道等)，現況路寬多為 4 公尺以下。

表 3-32 本計畫區內道路現況一覽表

功能分類	道路名稱	現況寬度(公尺)	車道數(雙向)
聯外道路	淡金路(臺 2 省道)	16~25	4~6
聯外道路	後洲路(臺 2 乙省道)	6~8	2~4
聯外道路	北新路(市道 101)	8~10	2
聯外道路	中山北路(北 1 市道)	12~14	2~4
主要道路	商工路(北 1-1 市道)	8	2
主要道路	後洲子	4~8	-
主要道路	牛埔子	4~6	-
主要道路	下圭柔山	6	-
服務道路	其餘道路(含集散道路及巷道)	-	-

資料來源：本計畫整理。

(四)道路服務水準

依「淡海新市鎮第二期發展區第一開發區環境影響評估補充調查報告」(115/05 初稿)，針對本計畫區選定重要 6 處路口與 2 處路段進行交通量調查，分別包括臺 2 線/北 8、臺 2 乙線/北 1 線、濱海路/中正、臺 2 線與臺 2 乙線、沙崙路與新市五路路口與臺 2 線/市道 101 線路口及臺 2 線(近聖約翰科技大學)、市道 101 線(近水源國小) 等 8 處；另針對 8 處重要路段進行尖峰時段之路段行駛速率調查，分別包括臺 2 線(關渡大橋~聖約翰)、市道 101 線(臺 2 線~水源國小)、北 8 線(臺 2 線~宏龍宮)、臺 2 乙線(臺 2 線~濱海路)、崁頂五路與濱海路(新市五路~商工路)、臺 2 乙線(中正路~坪頂路)、中山北路(臺 2 乙線~中山路)與沙崙路(新市六路~臺 2 乙線)等；並依據調查結果及相關資料，參考「2022 年臺灣公路容量手冊」，進行本計畫區之路口及路段服務水準分析，相關分析結果說明如下。

(一)路口服務水準

- 1.平日：本計畫區內各主要路口，平日尖峰時段，臺 2/市 101 路口因車多且為通往淡江大學要道，路口服務水準僅能維持 D 級，其餘路口服務水準皆維持 B 級以上服務水準，詳表 3-33、圖 3-58。
- 2.假日：本計畫區內各主要路口，假日尖峰時段，臺 2/市 101 路口因車多且為通往淡江大學要道，路口服務水準僅能維持 E 級(上午)/ D 級(下午)，其餘路口服務水準皆維持 B 級以上服務水準，詳表 3-34、圖 3-59。

(二)路段服務水準

- 1.平日：本計畫區內各主要路段，包括臺 2 線、臺 2 乙線、市道 101 線、北 1 線、北 8 線與濱海路，於平日尖峰時段道路服務水準都可維持 C 級以上，詳表 3-35、圖 3-58。
- 2.假日：本計畫區內各主要路段，包括臺 2 線、臺 2 乙線、市道 101 線、北 1 線、北 8 線與濱海路，於假日尖峰時段道路服務水準都可維持 D 級以上，詳表 3-36、圖 3-59。

表 3-33 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(平日)

路口名稱	簡圖	時段	方向	流量 (pcu/hr)	延滯時間 (秒/PCU)	路口總延滯 (秒/PCU)	服務 水準
淡金路(台2) 奎柔山路 (北8)		上午尖峰	A	93	36.3	22.97	B
			B	72	21.9		
			C	673	22.0		
			D	1,058	22.5		
		下午尖峰	A	206	45.0	28.41	B
			B	153	45.9		
			C	672	23.6		
			D	666	24.2		
後州路一段 (台2乙) 中山北路三 段(北1)		上午尖峰	A			26.59	B
			B	174	36.0		
			C	674	19.2		
			D	426	34.4		
		下午尖峰	A			25.31	B
			B	146	37.8		
			C	568	21.7		
			D	1,007	25.6		
濱海路 中正路 (台2乙)		上午尖峰	A	200	9.9	12.47	A
			B	279	13.5		
			C				
			D	241	13.5		
		下午尖峰	A	116	9.2	12.87	A
			B	266	13.8		
			C				
			D	351	13.4		
台2 北新路一段 (市101)		上午尖峰	A	357	50.2	55.92	D
			B	598	46.8		
			C	980	54.5		
			D	1,311	62.7		
		下午尖峰	A	657	48.4	59.26	D
			B	608	46.1		
			C	1,222	59.0		
			D	1,449	69.9		
沙崙路 新市五路		上午尖峰	A	38	31.6	29.83	B
			B	51	33.5		
			C	26	25.2		
			D	69	27.9		
		下午尖峰	A	53	31.8	29.09	B
			B	61	31.8		
			C	39	25.7		
			D	85	27.0		

資料來源：淡海新市鎮第二期發展區第一開發區環境影響評估補充調查報告(初稿)-115 年 5 月。

表 3-34 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(假日)

路口名稱	簡圖	時段	方向	流量 (pcu/hr)	延滯時間 (秒/PCU)	路口總延滯 (秒/PCU)	服務 水準
淡金路(台2) 奎柔山路 (北8)		上午尖峰	A	110	40.3	18.89	B
			B	40	17.3		
			C	1,164	18.6		
			D	799	16.4		
		下午尖峰	A	149	44.5	29.28	B
			B	34	28.9		
			C	2,067	30.1		
			D	682	23.6		
後州路一段 (台2乙) 中山北路三 段(北1)		上午尖峰	A			20.45	B
			B	98	36.2		
			C	486	19.8		
			D	465	17.8		
		下午尖峰	A			21.61	B
			B	127	37.6		
			C	413	19.6		
			D	862	20.2		
濱海路 中正路 (台2乙)		上午尖峰	A	194	11.2	12.00	A
			B	125	10.2		
			C				
			D	249	13.5		
		下午尖峰	A	143	11.8	11.93	A
			B	284	10.7		
			C				
			D	297	13.2		
台2 北新路一段 (市101)		上午尖峰	A	631	55.8	60.37	E
			B	518	47.6		
			C	657	53.0		
			D	1,213	72.2		
		下午尖峰	A	514	52.3	56.95	D
			B	582	47.2		
			C	1,043	57.6		
			D	1,233	63.0		
沙崙路 新市五路		上午尖峰	A	30	31.4	30.03	B
			B	55	33.6		
			C	25	25.1		
			D	45	27.5		
		下午尖峰	A	56	31.9	29.11	B
			B	72	31.8		
			C	48	25.8		
			D	76	26.6		

資料來源：淡海新市鎮第二期發展區第一開發區環境影響評估補充調查報告(初稿)-115年5月。

表 3-35 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(平日)

道路名稱	起點	迄點	方向	容量	尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C 值	速率 (km/hr)	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
台 2 線 (中正東路)	關渡橋	坪頂路	往北	3,700	4,108	1.11	22.04	0.44	F4
			往南	3,700	5,096	1.38	20.71	0.41	F4
台 2 線 (淡金路)	坪頂路	北新路	往北	4,130	1,222	0.30	31.30	0.52	B4
			往南	4,130	1,311	0.32	30.50	0.51	B4
台 2 線 (淡金路)	北新路	北 12	往北	2,350	1,158	0.49	28.90	0.58	B4
			往南	2,350	1,044	0.44	29.40	0.59	B4
台 2 乙線 (淡金公路)	登輝 大道	新市 五路	往東	1200	216	0.18	32.40	0.81	A2
			往西				31.10	0.78	
台 2 乙線 (後洲路)	新市五 路	濱海路	往北	2,350	211	0.09	27.80	0.56	A4
			往南	2,350	180	0.08	29.10	0.58	A4
台 2 乙線 (中正路)	沙崙路	坪頂路	往東	2,490	2,037	0.82	24.21	0.48	D4
			往西	2,490	2,406	0.97	23.04	0.46	E4
市道 101 (北新路)	登輝 大道	水源 國小	往東	1,200	766	0.64	35.80	0.90	C2
			往西	1,200	667	0.56	37.50	0.94	C1
北 8 (奎柔山路)	淡金路	北新路	往東	1,200	303	0.25	30.60	0.77	B3
			往西	1,200	106	0.09	32.10	0.80	A2
濱海路	後洲路	登輝 大道	往東	2,350	200	0.09	31.20	0.62	A3
			往西	2,350	279	0.12	30.60	0.61	A3
北 1 (中山北路)	淡金 公路	濱海路	往北	1,200	674	0.56	32.80	0.82	C2
			往南	1,200	783	0.65	27.60	0.69	C3
沙崙路二段	新市 五路	新市 二路	往北	2,350	69	0.03	33.40	0.84	A2
			往南	2,350	41	0.02	34.10	0.85	A2

資料來源：淡海新市鎮第二期發展區第一開發區環境影響評估補充調查報告(初稿)-115 年 5 月。

表 3-36 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(假日)

道路名稱	起點	迄點	方向	容量	尖峰 交通量 (pcu/hr)	V/C 值	速率 (km/hr)	$\bar{V}/V_L$	服務 水準
台 2 線 (中正東路)	關渡橋	坪頂路	往北	3,700	3,327	0.90	23.55	0.47	D4
			往南	3,700	4,277	1.16	22.13	0.44	F4
台 2 線 (淡金路)	坪頂路	北新路	往北	4,130	1,043	0.25	29.74	0.50	B4
			往南	4,130	1,233	0.30	28.98	0.48	B4
台 2 線 (淡金路)	北新路	北 12	往北	2,350	1,451	0.62	27.46	0.55	C4
			往南	2,350	1,783	0.76	27.93	0.56	C4
台 2 乙線 (淡金公路)	登輝 大道	新市 五路	往東	1200	147	0.12	32.72	0.82	A2
			往西				31.41	0.79	
台 2 乙線 (後洲路)	新市五 路	濱海路	往北	2,350	133	0.06	28.36	0.57	A4
			往南	2,350	111	0.05	29.68	0.59	A4
台 2 乙線 (中正路)	沙崙路	坪頂路	往東	2,490	1,464	0.59	23.86	0.48	C4
			往西	2,490	1,668	0.67	22.35	0.45	C4
市道 101 (北新路)	登輝 大道	水源 國小	往東	1,200	1,093	0.91	30.55	0.76	E3
			往西	1,200	673	0.56	35.74	0.89	C2
北 8 (奎柔山路)	淡金路	北新路	往東	1,200	190	0.16	30.91	0.77	A3
			往西	1,200	49	0.04	32.42	0.81	A2
濱海路	後洲路	登輝 大道	往東	2,350	194	0.08	31.70	0.63	A3
			往西	2,350	284	0.12	31.09	0.62	A3
北 1 (中山北路)	淡金 公路	濱海路	往北	1,200	486	0.41	32.47	0.81	B2
			往南	1,200	654	0.55	28.43	0.71	C3
沙崙路二段	新市 五路	新市 二路	往北	2,350	45	0.02	33.93	0.85	A2
			往南	2,350	37	0.02	34.65	0.87	A2

資料來源：淡海新市鎮第二期發展區第一開發區環境影響評估補充調查報告(初稿)-115 年 5 月。

陸、土地權屬分布

一、土地權屬

依地籍資料分析結果，本計畫區內以私有土地占多數，私有土地面積為 597.74 公頃，佔總面積 90.24%；公有土地面積為 51.18 公頃，佔總面積 7.73%，其中包含未登錄土地 6.70 公頃，公有土地多為現有道路、學校、公墓、河川溝渠、機關及公共設施等使用；公私共有土地面積 13.5 公頃，佔總面積 2.04%。(詳表 3-37 及圖 3-60)

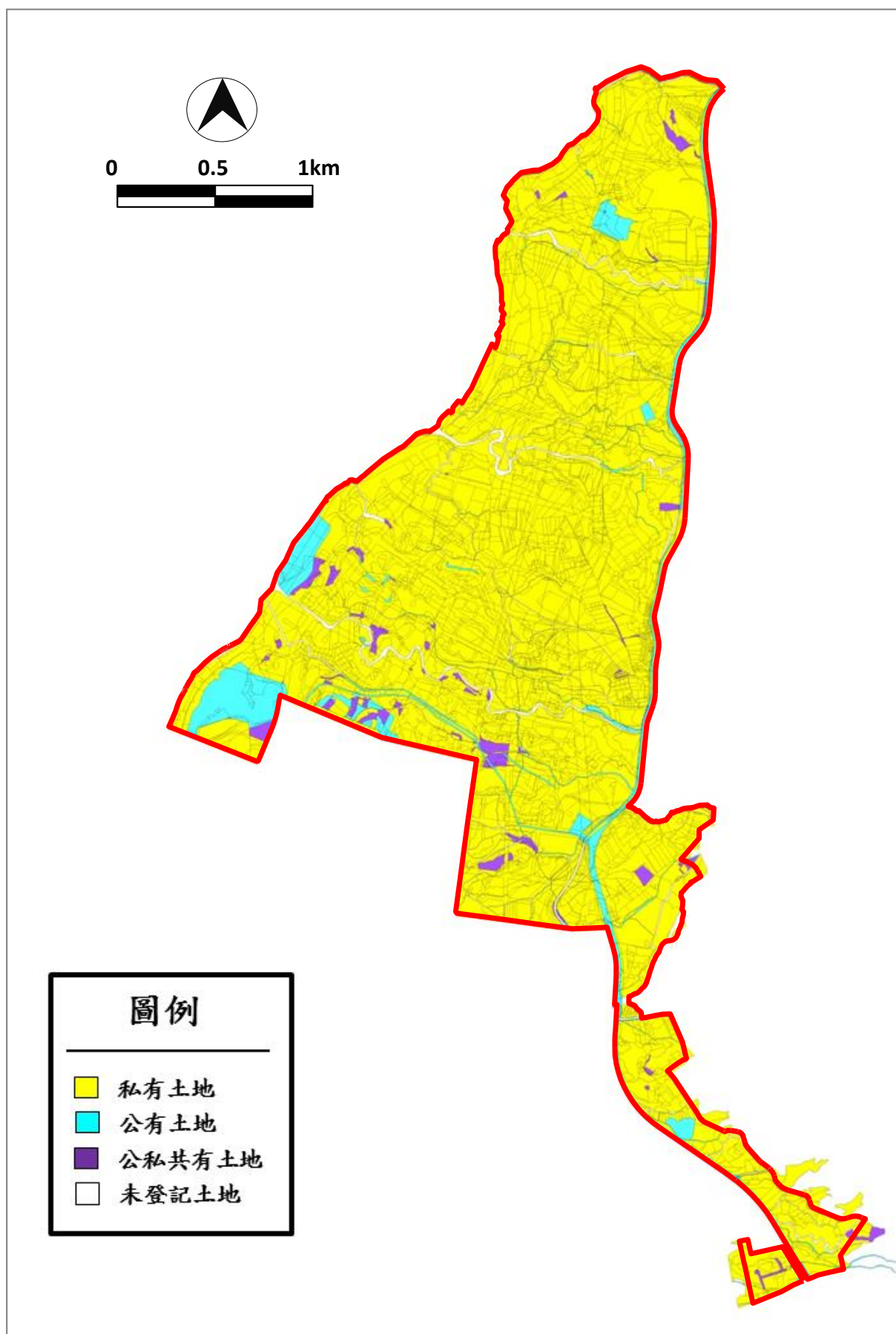
表 3-37 本計畫區土地權屬分析一覽表

土地權屬		面積(公頃)	百分比
公有土地	已登記土地	44.49	6.72%
	未登記土地	6.70	1.01%
	小計	51.18	7.73%
私有土地		597.74	90.24%
公私共有土地		13.50	2.04%
合計		662.42	100.00%

資料來源：依 114 年新北市政府地政局提供地籍資料整理。

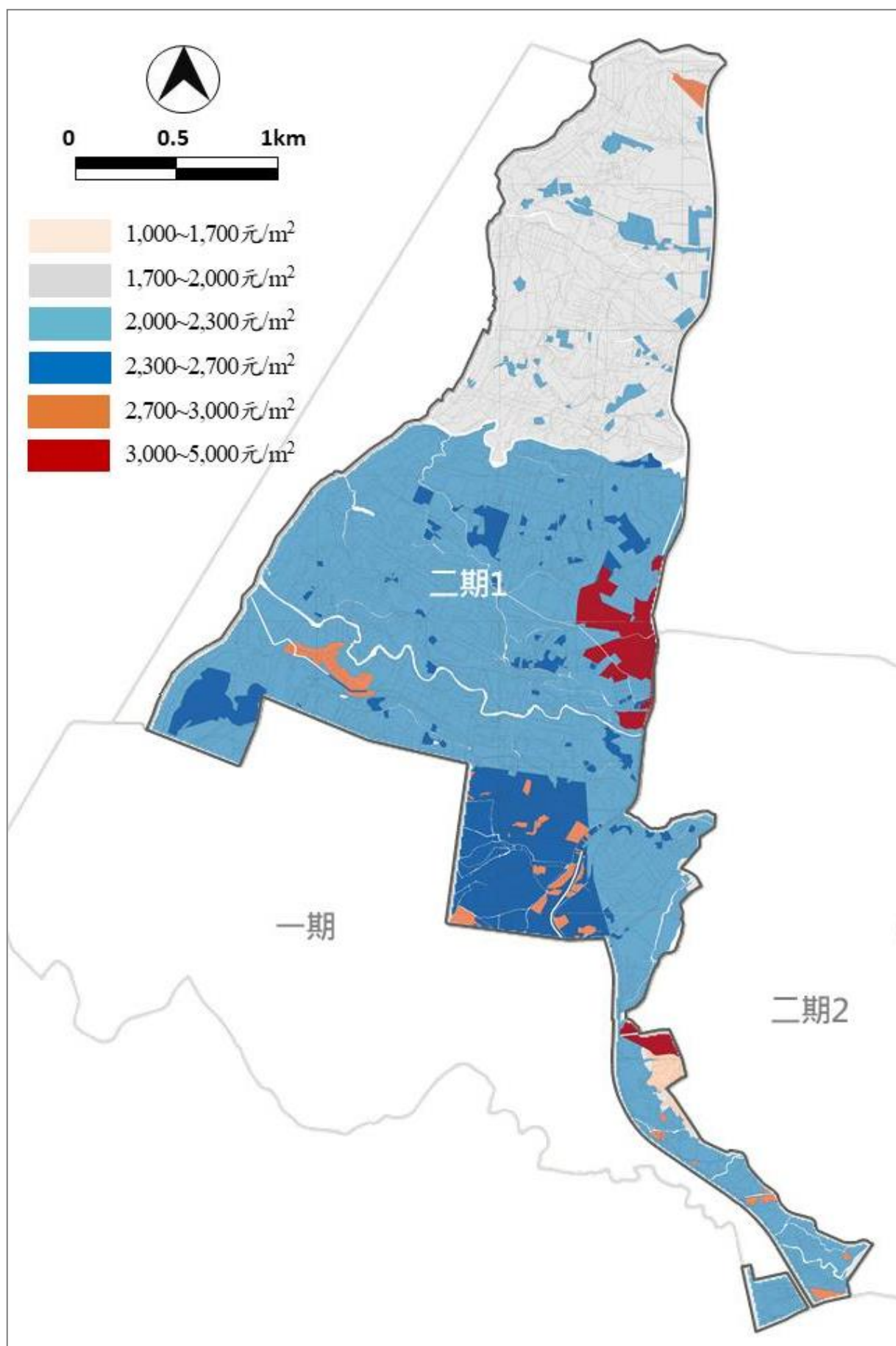
二、地價分析

依本計畫區內公告地價及公告現值分析結果，價格較高土地主要分布在臨近臺二線及第一期發展區周邊，北側鄰近聖約翰科技大學周邊則土地價格較低。(詳圖 3-61、圖 3-62)



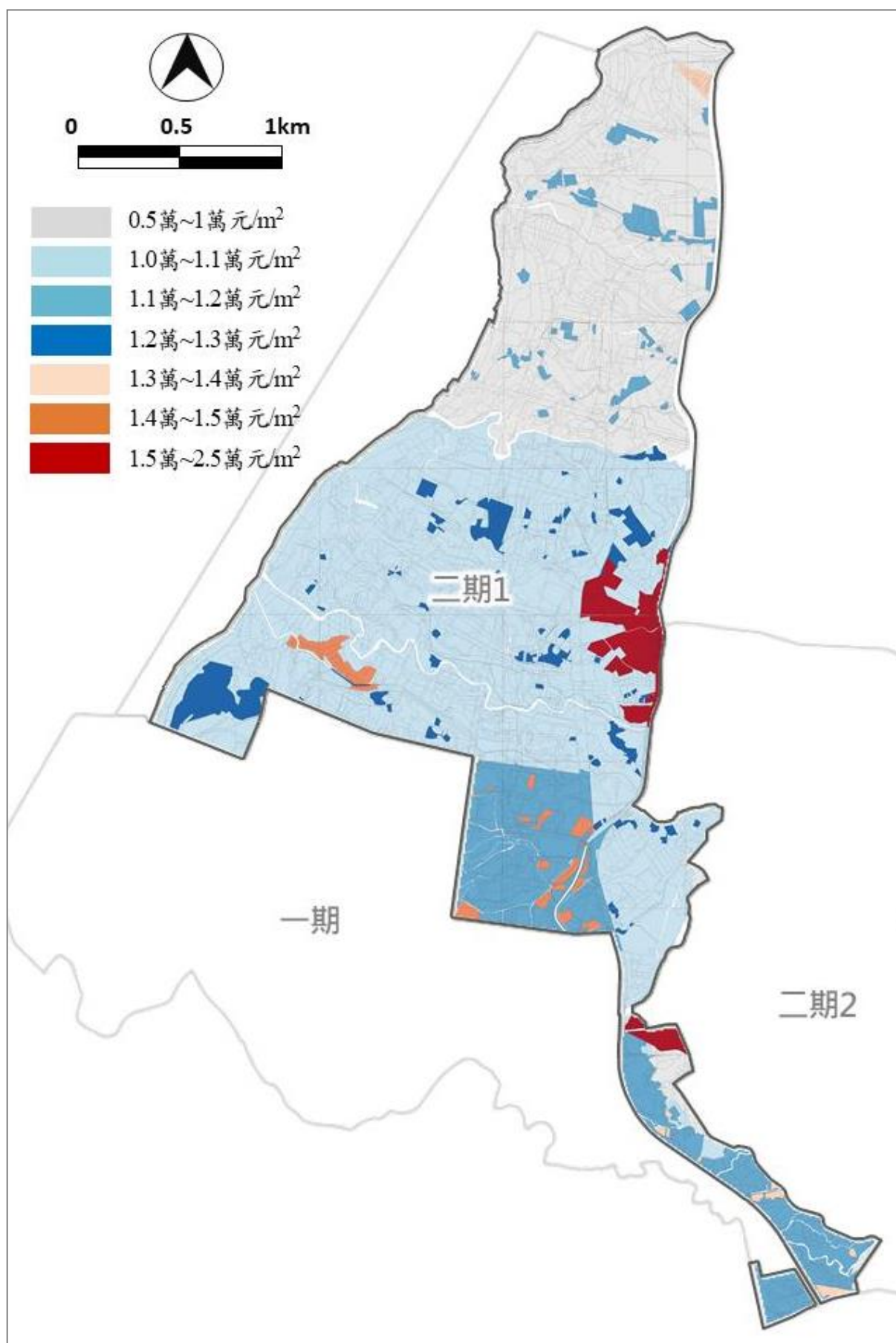
資料來源：依據 114 年新北市政府地政局提供地籍資料；本計畫繪製。

圖 3-60 本計畫區土地權屬分布圖



資料來源：依據 114 年新北市政府地政局提供地籍資料；本計畫繪製。

圖 3-61 本計畫區內公告地價分析示意圖



資料來源：依據 114 年新北市政府地政局提供地籍資料；本計畫繪製。

圖 3-62 本計畫區內公告現值分析示意圖

柒、環境敏感地區及潛勢情形

一、環境敏感地區

依內政部國土管理署城鄉發展分署「國土規劃地理資訊圖台」、行政法人國家災害防救科技中心「災害潛勢地圖網站」GIS 查詢系統、經濟部礦務局相關資料，釐清本計畫區內涉及第一級環境敏感地區及第二級環境敏感地區範圍，相關內容說明如下。

(一)第一級環境敏感地區

本計畫區範圍涉及第一級環境敏感地區項目僅 1 項，為「優良農地」部分；經套圖查核優良農田分布位置，均位於本計畫範圍東界、淡金路(省道臺 2 線)範圍內(詳圖 3-63)，呈多處零碎小面積零星分布，且現況均已非作農地使用，對整體開發影響不大；未來開發行為仍應依相關法令規定辦理，以保護優良農田。

(二)第二級環境敏感地區

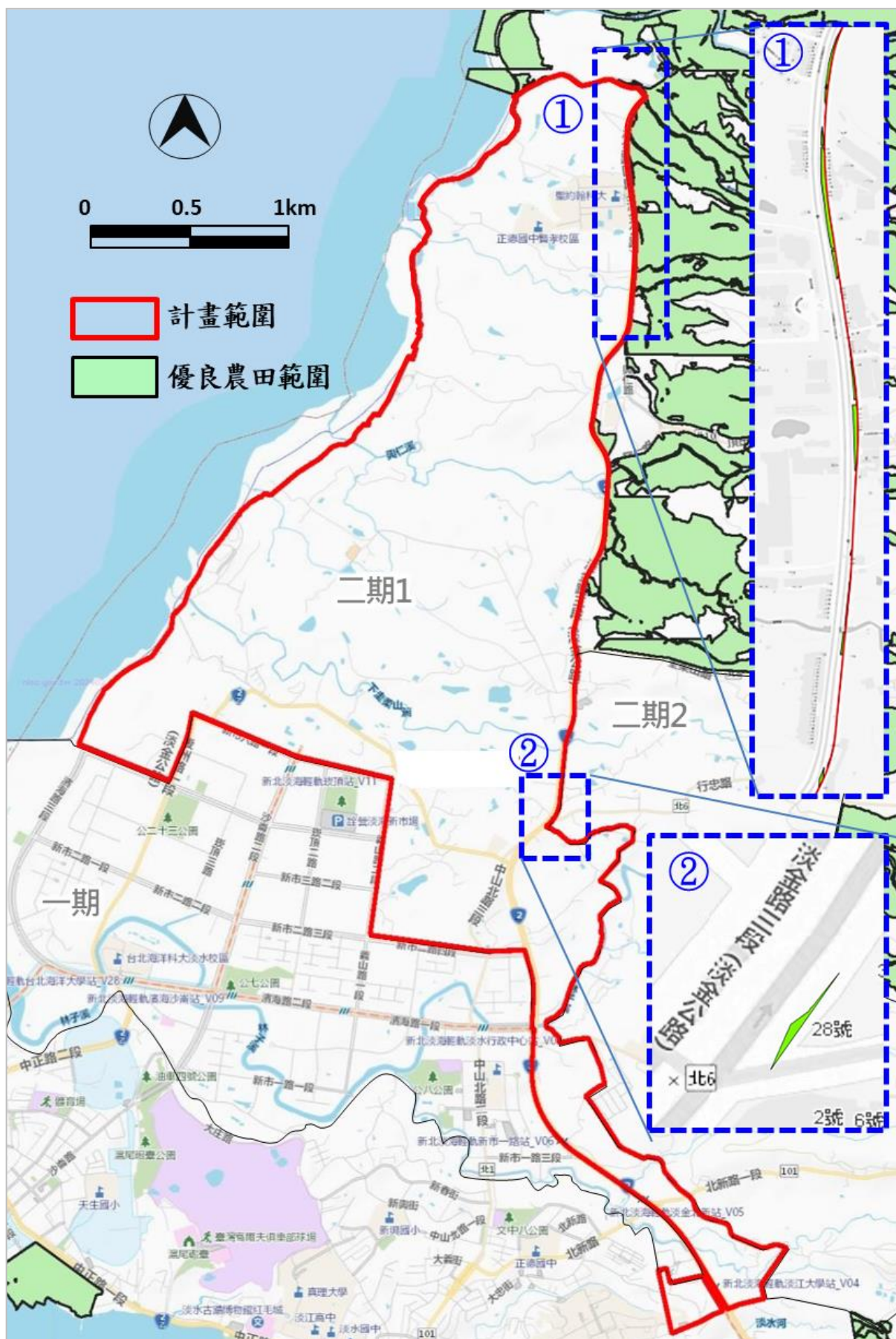
本計畫區涉及第二級環境敏感地區項目共計 2 項，分別包括山坡地、淹水潛勢等；考量開發行為及環境容受力，第二級環境敏感地未來開發需兼顧環境保護，並依相關法令規範加強管制，相關說明如下。

1.山坡地

本計畫區內之山坡地，多分布於溪流兩側；未來開發行為應依相關法令規定辦理，以維護生活環境安全。(詳圖 3-64)

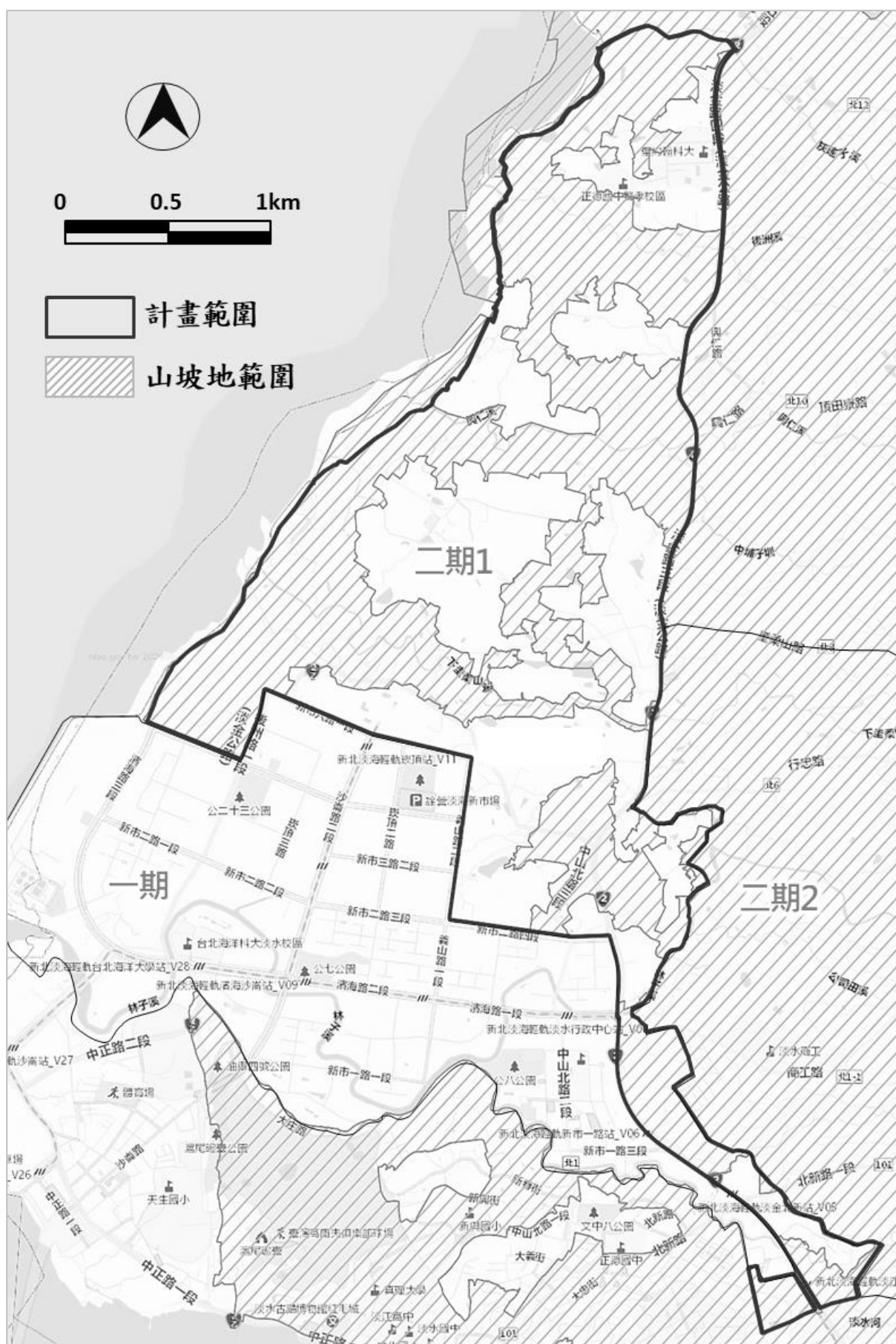
2.淹水潛勢

本計畫區內之淹水潛勢地區，多分布於北側海岸沿線，鄰近區內溪流(灰窯子溪、後周希、興仁溪、下圭柔山溪等)及出海口附近地區；未來開發應依相關法令規定辦理，以維護生活環境安全。(詳圖 3-65)



資料來源：內政部國土管理署環境敏感圖資。

圖 3-63 本計畫區內第一級敏感地-優良農地示意圖



資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

圖 3-64 本計畫區內涉及山坡地敏感地範圍示意圖

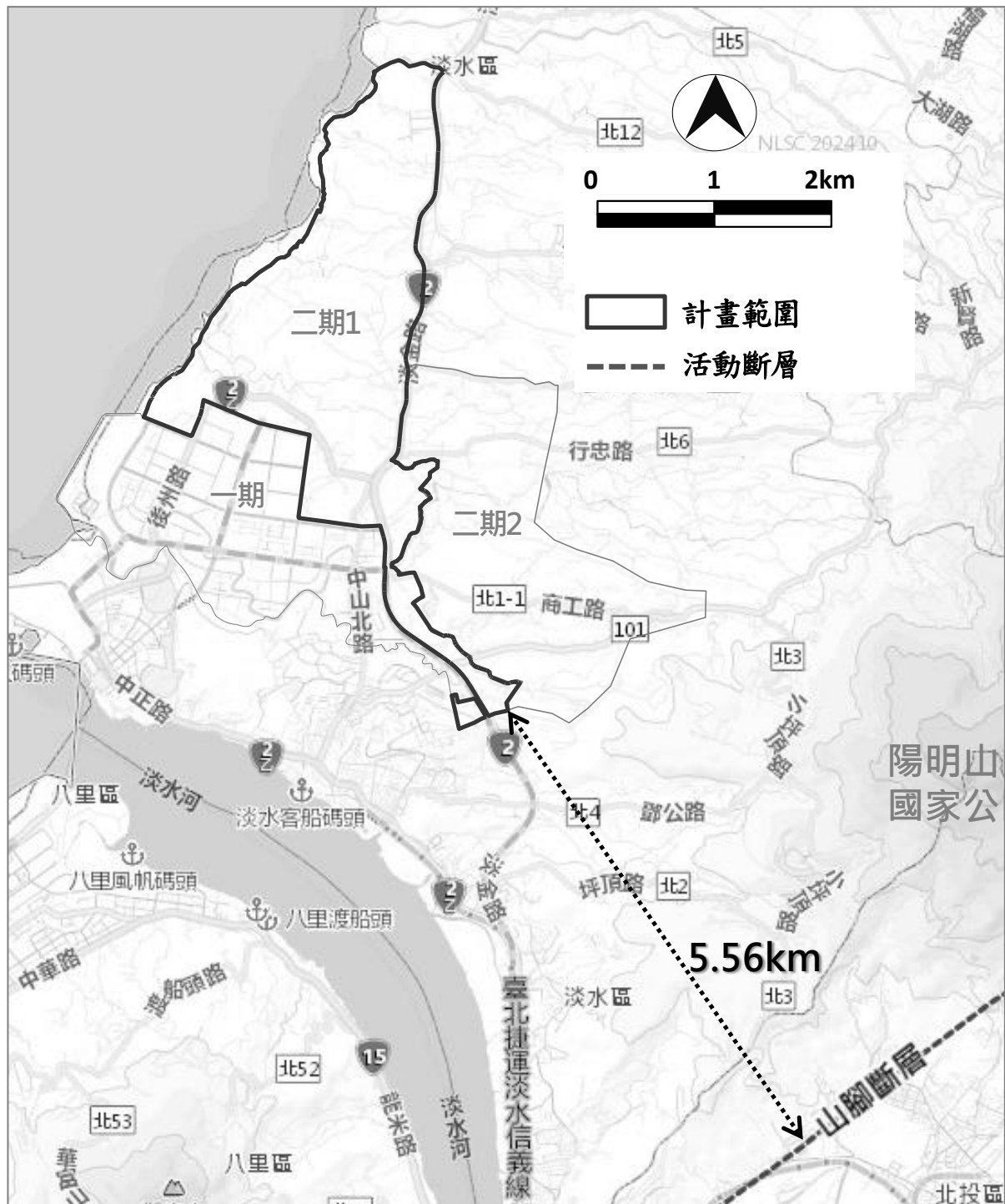


資料來源：內政部國土管理署環境敏感圖資。

圖 3-65 本計畫區內涉及淹水潛勢敏感地範圍示意圖

二、斷層

本計畫區內無斷層。距離最近為計畫區東南側約 5.56 公里處山腳斷層，山腳斷層為正移斷層，由北投向北延伸至新北市金山，呈北北東走向。依經濟部中央地質調查所臺灣活動斷層網站資料，山腳斷層最近一次活動時間，可能在距今約 1 萬年以前，暫列為第二類活動斷層。(詳圖 3-66)



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心臺灣活動斷層網。

圖 3-66 本計畫區鄰近活動斷層區位示意圖

三、歷史災害及災害潛勢地區

依淡水區公所 110 年「新北市淡水區地區災害防救計畫」之歷史災害紀錄，本計畫區在 104 年 8 月 6 日蘇迪勒颱風傳出災情，以路樹傾倒最多，未造成民眾傷亡。依內政部國土管理署「國土規劃地理資訊圖台」之災害潛勢地區資料，本計畫區內西側臨海域地區，部分位於海嘯潛勢範圍，雖然目前無海嘯災害發生，但地區災害防救計畫工作應注意這些易致災地區，考量設置收容所及緊急避難場所，進行疏散避難及資源整備等防災規劃，且計畫區內之河岸、溪岸旁地勢多半較低、坡度平緩，容易發生積淹現象或是海水倒灌現象，後續配合抽、排水系統加強洪水防災規劃，能並有效強化各項防救災工。。(詳圖 3-67)



圖 3-67 本計畫區內災害潛勢地區分布示意圖

第四章 計畫構想

因應行政院「首都圈黃金廊帶推動方案」，加速推動「淡海科學城」均衡臺灣重大基礎建設政策項目，淡海新市鎮第二期發展區第一開發區以導入產業發展為主，著重於「科學園區」及「科技產業園區」用地規劃，引進節能、低碳、高附加價值等適合新市鎮發展產業類別為原則，提供產業腹地，強化群聚新竹科學園區、桃園科技工業園區、林口、八里等北臺灣地區產業鏈結及分工，形成國際產業走廊，達到新市鎮「在地就學、在地就業、在地就養」目標。針對「淡海科學城」之開發目標與發展策略、產業發展及都市計畫規劃構想、細部計畫規劃原則說明如下。

壹、開發目標與發展策略

一、開發目標

- (一)達成「均衡臺灣重大基礎建設-淡海科學城」政策目標，及「促進產業發展，提供就業機會，實現在地生活」之淡海新市鎮開發執行任務。
- (二)配合國家科學及技術委員會、經濟部主導「淡海科學城」，以「科學園區」及「科技產業園區」雙科技引擎，預擬 150 公頃產業專用區作為臺灣科技產業發展腹地。
- (三)延續北臺灣地區之產業鏈結、分工特性、聚集研發及人力等資源，連結地方產業並輔導升級，以培植新興產業，因應全球產業競爭壓力。
- (四)充分運用淡海地區之便利交通、豐富觀光資源、優勢都市基盤建設、充沛學術資源等產業發展條件，帶動高科技產業之發展。

二、發展策略

- (一)完整腹地—腹地充足且整體開發提高土地運用彈性
- (二)新興基盤—提供高效率且功能完備的都市基盤建設
- (三)產業群聚—國際物流、AI 應用、智慧製造、數位創新
- (四)國際優勢—運輸雙港、國家風景、海洋觀光、淡水文化

貳、產業發展與都市計畫規劃構想

一、產業發展構想

(一)產業發展定位：國際雙港新潛力點「智慧創新淡海科學城」

淡海新市鎮具「新興基盤、完整腹地、產業群聚、國際優勢」等區域空間價值，依循政府重要產業發展政策，連結北士科 AI 國際應用產業，成為 AI 產業擴展戰略地點，並配合雲端運算、生技醫療、ICT 及綠能產業，接續上游生產製造衍生之相關零件組裝等下游產業，打造為國際雙港新潛力點之「智慧創新淡海科學城」，成為「首都圈黃金廊帶」之產業發展重要一環；鼓勵既有工廠轉型智慧製造、引進新興科技產業，整合潛力產業，打造多元產業發展環境，建構創新產業園區基地，強化淡海新市鎮產業及經濟基礎。(詳圖 4-1)

(二)引入產業構想

「淡海科學城」產業應朝向綜合性發展，引入符合生態都市，及既有廠商期待之相關產業，打造多元產業的發展環境。(詳圖 4-2)

1.關鍵目標產業—低碳綠能、智慧創新、健康休閒

發展符合生態都市及產業政策目標，引入低碳、高創意、高產值之「低碳綠能、智慧創新、健康休閒」等，作為淡海之關鍵目標產業；並配合北臺灣產業需求，引導零件組裝、智慧移動、AI 應用、節能科技等產業，創造足量產業儲備用地，鏈結國際運輸物流交通運輸優勢，提升「淡海科學城」在整體區域產業結構中的新價值功能。

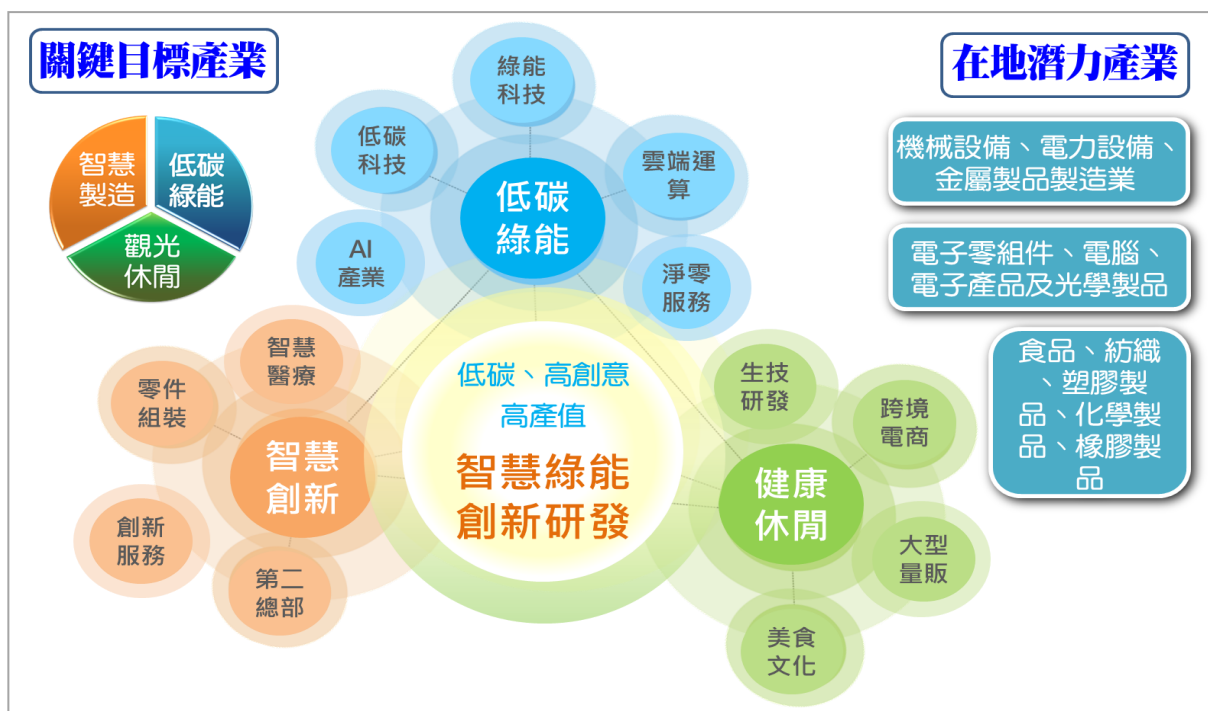
2.在地潛力產業—智慧製造、轉型升級

以「淡海科學城」衍生產業群聚現象，推動地方既有製造業發展，配合全國產業策略推動「智慧製造」，包含電腦、電子產品及光學製品、電子零組件、電力設備及配備、金屬製品、機械設備、紡織業、食品及飼品、藥品及醫用化學製品、橡膠製品及塑膠製品等。透過資訊科技整合，輔導轉型為智慧製造，帶動地方既有產業發展及提升。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-1 產業發展定位示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2 引入產業構想示意圖

(三)產業人才構想

產業發展需要與學術界與人力資源緊密合作、以達到事半功倍果效。「淡海科學城」周邊專科教育資源豐富，有淡江大學、臺北海洋科技大學、聖約翰科技大學、亞東科技大學、真理大學等大專院校及淡水商工職業學校。透過引入產業類型，盤點產業人才需求，並與各校相關科系結合，選擇合適的產學合作方式，協助產業提前育成兼具技術與實力的專業人才，並提供學生完整的研發學習場域、專業設備體驗；另有效運用政府資源提供建教合作場域，提供雲端、數位等人才培育課程，建立產學合作渠道，提供產業發展所需之專業人才資源庫，提高人才培育效率，促使既有產業轉型，提升整體產業競爭力。(詳圖 4-3)。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-3 產業人才構想示意圖

二、都市計畫規劃構想

(一)計畫人口調整構想

原淡海新市鎮特定區計畫人口為 30 萬人，其中第二期發展區第一開發區規劃 11 萬人；110 年「新北市國土計畫」推估淡海新市鎮人口分派總量為 18.2~19.5 萬人，故配合上位計畫指導及考量本計畫區轉產業發展後可供居住土地減少予以調整本計畫之計畫人口訂定為 8 萬人。

(二)土地使用規劃原則

- 1.因應地形地貌檢討
- 2.產業專用區擴大面積並集中劃設
- 3.檢討現有公共設施需求及規劃產業配套公共設施
- 4.既有合法建物、工廠聚落密集處規劃為保留發展區

(三)交通系統規劃構想

配合環境現況及地形條件，檢討整體交通道路系統，結合捷運路線及場站導入綠色交通，包括人行步道及自行車道，並透過濱海綠帶、濱海園道、中央園道規劃，串聯北海岸自行車道系統，鼓勵低碳運具利用；另配合「淡海科學城」發展，臺 2 線應按計畫寬度開闢足寬、且因應「淡江大橋」通車後，能快速引導前往三芝及北海岸地區之車流，以降低對第一期發展區之交通影響。(詳圖 4-4)

(四)開放空間與藍綠帶系統構想

- 1.保留地形 4 級坡度以上之丘陵、河谷地形特色，運用綠手指生態復育手法，選用原生喬灌木種類，整合規劃公園或綠地之綠色嵌塊體，使之成為生態跳島，快速建立生態綠地系統，形成綠色生態路網。(詳圖 4-5)
- 2.珍貴樹木建議以原地保留為主要處理方式，未來開發前應依據「新北市樹木保護自治條例」規定辦理，確保區內老樹得以保存。
- 3.因應極端氣候，公園綠地結合計畫區內重要溪流，規劃並提供適當之低地作為天然滯洪空間，以達全區滯洪，提高都市防災安全度。

- 4.水與綠網絡系統串聯規劃設計原則，如公園、綠地規劃設置滿足 50 年暴雨頻率之防洪生態池，配合既有埤塘及開放空間規劃滯洪沉砂池，道路中央分隔島旁留設適當寬度綠帶，並設置各種直接或間接雨水滲透或貯留設施(草溝)，達到建構保水環境目的。
- 5.為調節微氣候，計畫區建築基地應以街廓考量於西南角留設建築群缺口或集中法定空地；並配合周邊公共設施留設 10%之法定空地，妥予植栽綠化及設置適當人行空間；其餘非屬公眾使用之法定空地，須與公共開放空間適當串聯且維持視覺通透性。
- 6.廣場、人行步道及自行車道之鋪面，佈設可滲水的透水性鋪面，增加基地保水能力。同時納入低衝擊開發理念，結合滯洪池、景觀滲透池及綠地中之草溝、碎石溝等可滲水保水之設施，營造基地保水功能。
- 7.配合淡海輕軌捷運北延路線周邊土地開發，布設環狀接駁公車系統、公共自行車系統，增加捷運服務範圍，建置公車動態系統車機設備、智慧站牌及大眾運輸查詢系統，提高大眾運輸工具及低碳運具之使用。
- 8.捷運場站周邊 300 公尺範圍內設置自行車停車空間、500 公尺範圍內，佈設自行車及人行車道系統，以「人車分道」為原則，建構低碳綠色交通，人行通道與捷運場站之空間連結與舒適規劃。

(五)文化保存構想

本計畫區將來配合「淡海科學城」開發案環境影響評估作業推動，針對應考量文化資產完整性及保存價值之文化保存構想說明如下。

- 1.具完整性及保存價值之重要文化資產，除配合「文化資產保存法」相關規定規劃為保存區外，或規劃為公園或綠地等用地，以原地保存為原則，並納入細部計畫規範其土地使用，以利文化資產保存維護。
- 2.於土地使用分區管制計畫中，研訂相關因應措施，並將文化資產保存法相關規定，納入建築管理申請開發程序中，加以確認與落實。
- 3.原地保存之建築物或構造物，考量開發後體環境改變、工程可行性及建築物主體情況，針對個別建築物將研擬保存計畫，採因地制宜彈性之方式保存，並得予以轉化利用賦予建築物於未來開發後之新生命。

(六)都市防災構想

依「災害防救法」、「災害防救法施行細則」、「災害防救基本計畫」(113-117 年)、「新北市地區災害防救計畫」及「淡水區地區災害防救計畫」等防災規劃，研擬「淡海科學城」都市防災構想說明如下。

1.防救災避難場所

為暫時避難空間使用，指定區內公園、綠地用地作為短期避難場所，區內學校作為中長期收容場所，提供災後都市避難生活所需設施。

2.防救災避難路線

規劃聯外道路作為緊急避難道路，連通救援輸送動線、避難場所及避難地點；主要道路作為救援輸送道路，連通緊急避難道路，使救災人車迅速到達災害地點；避難輔助道路便利小型車輛運送物資或救援。

3.火災延燒防止地帶

利用本計畫區內河川、園道及公園、綠帶及計畫寬度 15 公尺以上道路，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，及可兼具火災延燒防止隔離功用。

4.都市滯洪空間

利用本計畫區內五條溪流，規劃既有生態環境之滯洪設施—結合天然水路於蜿蜒處，建構優質濕地式滯洪設施；並透過排水系統佈置，使其兼具暴雨洪峰調節、水資源保育與補助、水質自然淨化等多重功能。

5.產專區化學災害評估及應變

要求產業專用區未來新設工廠，須依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等規定進行環境影響評估作業，有關空氣污染排放事宜，將由環保單位依「空氣污染防制法」進行管制。

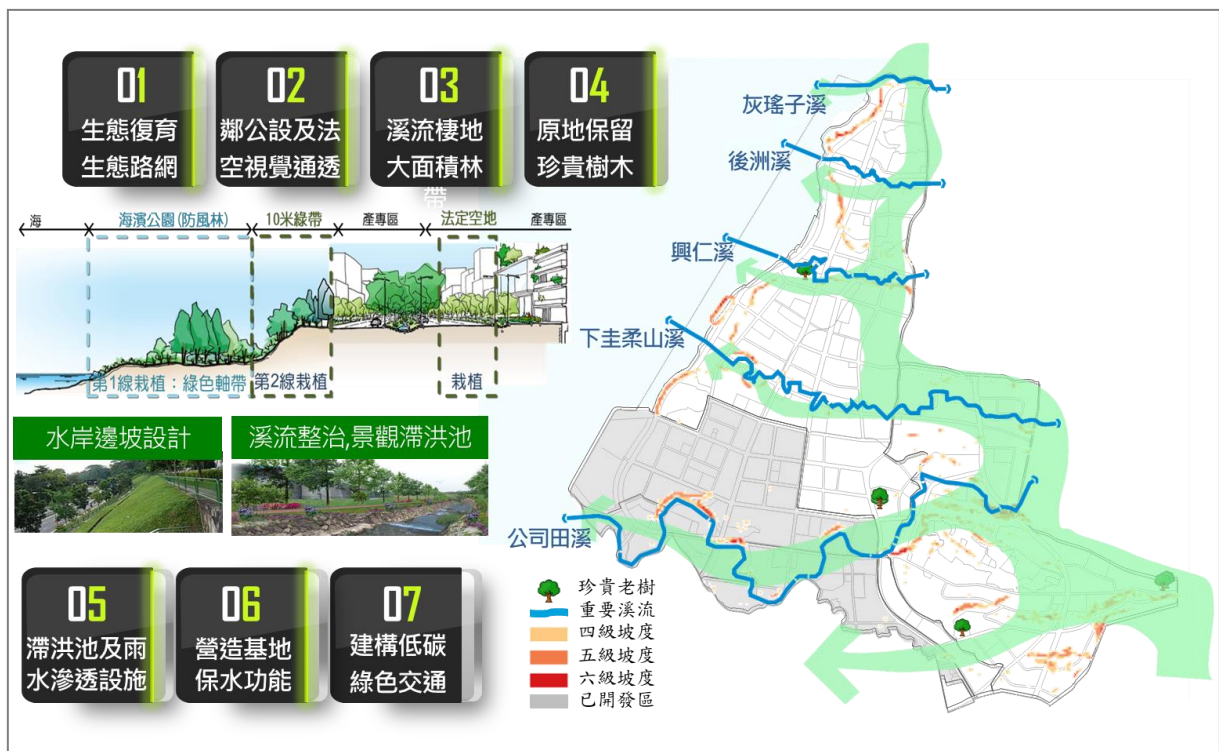
6.海岸防護

本計畫區海岸防護依「海岸管理法」規範執行，重點在強調韌性城市與生態防護的結合。西側臨海侵蝕區除配合經濟部水利署第十河川分署在淡海新市鎮海岸防護設施外，本計畫區配合規劃防災緩衝空間(如濱海綠帶)減少衝擊，另將河川或低窪處仍有溢淹潛勢區規劃為綠地。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-4 交通系統構想示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5 開放空間與藍綠帶系統構想示意圖

參、細部計畫規劃原則

一、土地使用

- (一)配合在地生活及在地就業理念，將銜接第一期發展區之下圭柔山溪以南區域及聖約翰科大周邊之生活圈劃設為住宅區，其街廓型態應順應自然環境地形規劃。
- (二)配合大眾運輸導向發展理念，於淡金路及中央園道(輕軌捷運路線)周邊劃設高強度之住宅區，並以捷運場站為中心，設置自行車停車空間及自行車租借服務，規劃人行通道連結，提高民眾使用大眾運輸及低碳運具之意願，規劃周邊半徑 500 公尺之步行生活圈，以建構綠能低碳城市。
- (三)配合本計畫區內五處溪流及水岸綠帶，以水與綠網絡兩側劃設低強度之住宅區為原則，營造景觀功能環境，打造寧適居住環境。
- (四)以銜接第一期發展區中心商業區及區位檢視，劃設本計畫第 2 種中心商業區，周邊土地使用朝混合、集約、高效率方向，以滿足周邊產業園區之商業服務需求。另配合文教區(聖約翰科技大學)生活商圈，規劃鄰里型商業區，以滿足當地住宅區及文教區之生活購物需求。
- (五)配合既有產業聚落分布位置，將其周邊地區劃設為產業專用區，且考量降低對住宅區及商業區之生活環境品質影響，將產業專用區集中劃設於臺灣海峽、淡金路、下圭柔山溪及興仁溪間所夾之完整地形空間；並將臨中央園道(輕軌捷運路線)周邊劃設高強度使用，容許商業服務、辦公機能、營運中心等產業設施進駐，落實在地就業理念。
- (六)配合本計畫區產業發展需求，規劃配套公共設施或公用設備，如自來水事業、變電所、加油站、大眾運輸場站、能源供應及其他公共設備等，規劃為指定使用用途之產業專用區。
- (七)保障既有合法建物及廠房之使用權益，對於區內無參與整體開發意願之合法建築物土地，經查確認非位於公共設施用地範圍，配合土地所有權人意願劃設為「保留發展區」。

二、公共設施

- (一)因應中央或地方政府興辦重大建設及相關必要設施劃設機關用地。
- (二)配合行政院 115 年 3 月 16 日核定「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」及保留用地使用彈性，結合大眾運輸系統及場站規劃，予以劃設機關及社會福利設施用地。
- (三)配合海尾仔垃圾掩埋場舊址，將淡水動物之家及新北市政府環境保護局目前處理資源回收作業等相關使用需求予以劃設環保設施用地。
- (四)配合淡海捷運機廠使用現況及發展需求檢討劃設捷運系統用地。
- (五)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 19 條檢討學校用地之規定，並參照教育部編定「國民中小學設備基準及普通高級中學設備標準」所推算之學校用地需求面積，劃設學校用地(文小及文中小用地)。
- (六)配合河川治理適當保存既有灌溉水池、重要遺址或文化資產分布地區、鄰里單元或半徑 800 公尺服務範圍需求，規劃公園用地。
- (七)配合 4 級坡以上地區、河谷地形、原生林分布、河海交界處、重要遺址、文化資產或蓄水池分布地區，劃設綠地用地。

三、交通系統

- (一)配合地形現況、交通需要及捷運輕軌場站，重新檢討聯外、主要、次要等層級道路系統，並重新調整計畫道路編號。
- (二)主要道路及次要交通動線，以順應自然環境地形變化調整為原則，盡可能減少開發工程之整地挖填方對環境產生負面影響。
- (三)配合捷運輕軌行經路線規劃 35 公尺寬園道(計畫道路)。
- (四)配合環島及北海岸濱海自行車道系統規劃，本計畫區濱海處劃設 40 公尺寬以上濱海園道，以保留海岸地區之景觀特色。
- (五)配合大眾運輸導向發展(TOD)理念，劃設道路動線及尺度時，應強化人行、自行車動線與捷運場站之連結性及所需空間。
- (六)因應大眾運輸轉運需求，公共設施用地建築時採多目標使用作停車場，並劃設一定比例停車空間供公眾使用。

四、土地使用分區管制

(一)引導淡海新市鎮有一致性的管制方向

淡海新市鎮第一期發展區為已開發地區，並訂定完整土地使用分區管制要點，為引導淡海新市鎮特定區能有一致性之管制方向，參酌「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點(第2次專案通盤檢討)」規定，及歷年個案變更案之管制規定，依本計畫土地使用分區類型規劃適當開發強度，增加都市型態多樣性及土地使用彈性。

(二)落實大眾運輸導向發展理念

本計畫土地使用強度以鄰接淡金路、捷運輕軌路線之建築開發強度訂定較高容積率，鄰接海域及河川綠帶之建築基地訂定較低容積率，以落實大眾運輸導向目標及強化服務功能優勢，打造優質舒適生活環境。

(三)正面表列容許使用項目

為提供充足多元之居住、商業、產業機能，同時引導淡海特定區能有一致性之發展，容許使用項目參酌第一期發展區原則，以正面表列方式規範，並配合本計畫區之發展願景進行檢視，以形塑健全生活機能。

(四)建立完整開放空間系統與滯洪機能

指定建築退縮方式，明確規範開放空間留設規定，並於公園、綠地、學校等公共開放空間，設置可收集雨水之防洪滯洪池，規劃整體雨水及中水回收再利用系統，增加雨水之貯留，提高整體防洪與蓄水功能，

(五)都市設計管制原則

為提高本計畫區居住及環境品質，以塑造淡海新市鎮整體獨特風格，本計畫範圍內之都市設計管制項目，參酌「淡海市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」內容，於本案細部計畫訂定都市設計準則，或另訂都市設計規範，且須經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工；淡海新市鎮特定區主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準；另應訂定建築基地之指定留設帶狀式開放空間、開挖率等相關管制規定。

第五章 實質發展計畫

壹、計畫年期與人口

一、計畫年期

配合全國國土計畫之計畫年期，本計畫之計畫年期為 125 年。

二、計畫人口

配合本計畫區轉型產業發展，規劃可供居住土地面積減少予以調整。
訂定本計畫區之計畫人口為 8 萬人。

貳、土地使用及公共設施計畫

本計畫依循「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區第一開發區開發案)」內容，配合產業發展及環境需求，共劃設 11 種土地使用分區、11 項公共設施用地，相關內容說明如下。(詳表 5-1、圖 5-1、表 5-2)

一、土地使用分區

(一)住宅區

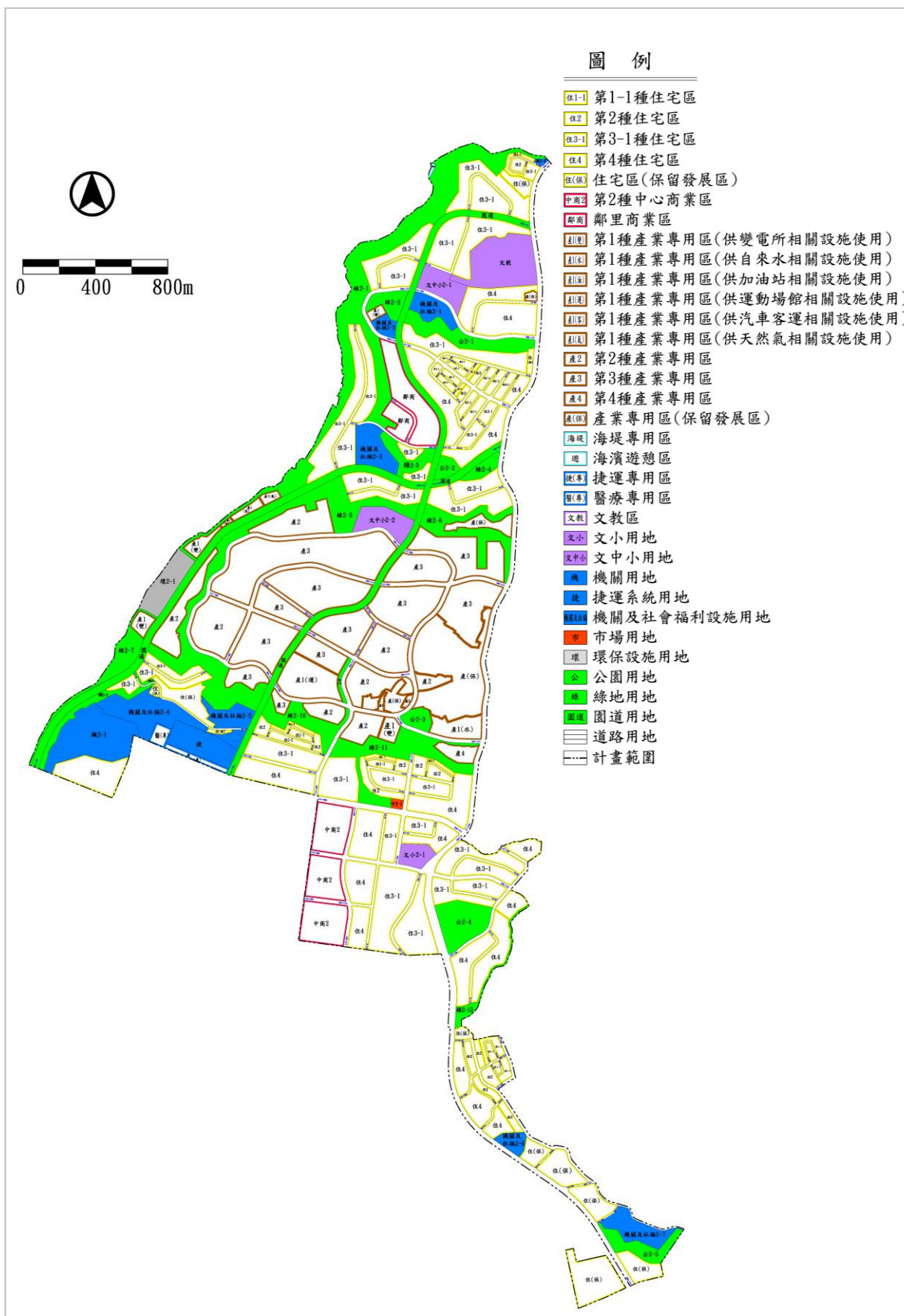
本計畫共劃設住宅區面積為 190.35 公頃，佔計畫總面積 28.74%；參酌「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」、區段徵收配地作業執行需求，配合河流現況、捷運及大眾運輸規劃，將住宅區劃分為四種，包括第 1-1 種住宅區、第 2 種住宅區、第 3-1 種住宅區及第 4 種住宅區等類型，相關內容說明如下。

- 1.第 1-1 種住宅區：計畫面積為 11.87 公頃，佔計畫總面積 1.79%。
- 2.第 2 種住宅區：計畫面積為 9.94 公頃，佔計畫總面積 1.50%。
- 3.第 3-1 種住宅區：計畫面積為 102.35 公頃，佔計畫總面積 15.45%。
- 4.第 4 種住宅區：計畫面積為 66.19 公頃，佔計畫總面積 9.99%。

表 5-1 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案土地使用計畫面積表

項 目			計 畫 面 積 (公 頃)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	第 1 - 1 種 住 宅 區	11.87	1.79%
		第 2 種 住 宅 區	9.94	1.50%
		第 3 - 1 種 住 宅 區	102.35	15.45%
		第 4 種 住 宅 區	66.19	9.99%
		小 計	190.35	28.74%
	住 宅 區 (保 留 發 展 區)		22.28	3.36%
	第 2 種 中 心 商 業 區		15.63	2.36%
	鄰 里 商 業 區		9.68	1.46%
	產 業 專 用 區	第 1 種 產 業 專 用 區	15.72	2.37%
		第 2 種 產 業 專 用 區	35.27	5.32%
		第 3 種 產 業 專 用 區	80.18	12.10%
		第 4 種 產 業 專 用 區	1.92	0.29%
		小 計	133.09	20.09%
	產 業 專 用 區 (保 留 發 展 區)		21.90	3.31%
	海 濱 遊 憩 區		0.0043	0.0006%
	海 堤 專 用 區		0.18	0.03%
	文 教 區		10.00	1.51%
	醫 療 專 用 區		1.00	0.15%
	捷 運 車 站 專 用 區		1.10	0.17%
	小 計		405.22	61.17%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		11.12	1.68%
	機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地		25.17	3.80%
	市 場 用 地		0.36	0.05
	環 保 設 施 用 地		4.69	0.71%
	文 小 用 地		2.15	0.32%
	文 中 小 用 地		7.47	1.13%
	公 園 用 地		17.90	2.70%
	綠 地 用 地		83.38	12.59%
	捷 運 系 統 用 地		5.13	0.77%
	園 道 用 地		27.92	4.22%
	道 路 用 地	主 計 道 路	58.09	8.77%
		細 計 道 路	13.82	2.09%
		小 計	71.91	10.86%
	小 計		257.20	38.83%
合 計			662.42	100.00%

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

備註：實際內容以審定及公告實施為準。

圖 5-1 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案土地使用計畫示意圖

(二)住宅區(保留發展區)

本計畫依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線及使用現況等考量，共劃設住宅區(保留發展區)計 10 處，計畫面積合計為 22.28 公頃，佔計畫總面積 3.36%。

(三)中心商業區

本計畫共劃設中心商業區面積為 15.63 公頃，佔計畫總面積 2.36%；配合其區位，將本計畫中心商業區均劃設為第 2 種中心商業區。

(四)鄰里商業區

本計畫共劃設鄰里商業區面積為 9.68 公頃，佔計畫總面積 1.46%。

(五)產業專用區

本計畫共劃設產業專用區面積為 133.09 公頃，佔計畫總面積 20.09%；參酌「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點」、「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」及公用設備使用需求，劃分為 4 種類型產業專用區，相關內容說明如下。

- 1.第 1 種產業專用區：計畫面積為 15.72 公頃，佔計畫總面積 2.73%；配合產業發展需用之公用設備相關使用劃設。
 - (1)第 1 種產業專用區(供變電所相關設施使用)：共劃設 4 處，分別包括產 1(變 1)~(變 4)，計畫面積合計為 4.40 公頃。
 - (2)第 1 種產業專用區(供自來水相關設施使用)：計畫面積為 3.26 公頃。
 - (3)第 1 種產業專用區(供加油站相關設施使用)：計畫面積為 0.20 公頃。
 - (4)第 1 種產業專用區(供運動場館相關設施使用)：計畫面積為 6.36 公頃。
 - (5)第 1 種產業專用區(供汽車客運相關設施使用)：計畫面積為 0.89 公頃。
 - (6)第 1 種產業專用區(供天然氣相關設施使用)：計畫面積為 0.61 公頃。
- 2.第 2 種產業專用區：計畫面積為 35.27 公頃，佔計畫總面積 5.32%。
- 3.第 3 種產業專用區：計畫面積為 80.18 公頃，佔計畫總面積 12.10%。
- 4.第 4 種產業專用區：計畫面積為 1.92 公頃，佔計畫總面積 0.29%；配合 110 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)」案劃設。

(六)產業專用區(保留發展區)

本計畫依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線及使用現況等考量，共劃設產業專用區(保留發展區)計 4 處，計畫面積合計為 21.9 公頃，佔計畫總面積 3.31%。

(七)海濱遊憩區

本計畫劃設 1 處海濱遊憩區；計畫面積為面積 0.0043 公頃，佔計畫總面積 0.0006%。

(八)海堤專用區

本計畫配合新埔海堤工程，劃設海堤專用區 3 處；計畫面積合計為 0.18 公頃，佔計畫總面積 0.03%。

(九)文教區

本計畫配合聖約翰科技大學使用需求，劃設 1 處文教區；計畫面積為 10 公頃，佔計畫總面積 1.51%。

(十)醫療專用區

本計畫配合新北市政府設置醫院需求，劃設醫療專用區 1 處；計畫面積為 1 公頃，佔計畫總面積 0.15%。

(十一)捷運車站專用區

本計畫配合新北市政府淡海輕軌捷運使用需求，劃設捷運車站專用區 1 處；計畫面積為 1.1 公頃，佔計畫總面積 0.17%。

二、公共設施用地

(一)機關用地

本計畫配合國防部神鷹營區及新北市政府消防使用需求，共劃設機關用地 2 處(機 2-1、機 2-2)；計畫面積合計為 11.12 公頃，佔計畫總面積 1.68%。(詳圖 5-2)

(二)機關及社會福利設施用地

依循行政院核定「整體開發地區社會住宅土地規劃及取得實施方案」及保留土地使用彈性，結合大眾運輸系統及場站規劃，劃設機關及社會福利設施用地 7 處(社 2-1、社 2-2、社 2-3、社 2-4、社 2-5、社 2-6、社 2-7)，計畫面積合計為 25.17 公頃，佔計畫總面積 3.80%。

(三)市場用地

本計畫配合新北市政府市場使用需求，劃設市場用地 1 處(市 2-1)，計畫面積為 0.36 公頃，佔計畫總面積 0.05%。

(四)環保設施用地

本計畫配合新北市政府資收場及動物之家使用需求，劃設環保設施用地 1 處(環 2-1)；計畫面積為 4.69 公頃，佔計畫總面積 0.71%。

(五)文小用地

本計畫配合育英國小使用需求，劃設文小用地 1 處(文小 2-1)；計畫面積為 2.15 公頃，佔計畫總面積 0.32%。

(六)文中小用地

本計畫依教育部國民小學及國民中學設施設備基準、都市計畫法及學校服務半徑等原則，劃設文中小用地 2 處(文中小 2-1、文中小 2-2)；計畫面積合計為 7.47 公頃，佔計畫總面積 1.13%。

(七)公園用地

本計畫配合吳梅溪埤塘及後洲子、蛤子山、水碓尾II等疑似遺址周邊範圍，劃設公園用地 5 處(公 2-1、公 2-2、公 2-3、公 2-4、公 2-5)；計畫面積為 17.90 公頃，佔計畫總面積 2.70%。

(八)綠地用地

本計畫配合河川及地形現況，共劃設綠地用地計 13 處(分別為綠 2-1~綠 2-13)；計畫面積合計為 83.38 公頃，佔計畫總面積 12.59%。

表 5-2 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案公共設施明細表

項 目	編 號	面積(公頃)	位 置	備 註
機關用地	機 2 - 1	10.92	計畫區西南側	供神鷹基地軍事使用
	機 2 - 2	0.21	計畫區北側	供新北市政府消防使用
機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地	社 2 - 1	2.77	正德國中賢孝校區南側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 2	1.21	正德國中賢孝校區西南側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 3	4.24	鄰里商業區南側、興仁溪北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 4	8.43	捷運崁頂站北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 5	2.84	捷運崁頂站北側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 6	1.51	捷運新市一路站東側	供機關及社會福利設施使用
	社 2 - 7	4.16	捷運淡江大學站東側	供機關及社會福利設施使用
	小 計	25.17		
市場用地	市 2 - 1	0.36	中心商業區東北側	供新北市政府市場使用
環 保 設 施 用 地	環 2 - 1	4.69	下圭柔山溪出海口北側	供新北市政府資收場及動物之家使用
文小用地	文小 2-1	2.15	中心商業區東側	供新北市政府育英國小使用
文 中 小 用 地	文中小2-1	3.54	計畫區北側	供新北市政府正德國中賢孝校區使用
	文中小2-2	3.93	興仁溪南側	供新北市政府文中小使用
	小 計	7.47		
公園用地	公 2 - 1	5.65	社 2-2 北側	後洲溪流域
	公 2 - 2	1.23	鄰里商業區南側	前洲子疑似遺址東側
	公 2 - 3	1.61	下圭柔溪北側	吳梅溪埤塘
	公 2 - 4	5.96	育英國小東南側	蛤子山疑似遺址範圍
	公 2 - 5	3.46	社 2-8 南側	水碓尾疑似遺址範圍
	小 計	17.90		
綠地用地	綠 2 - 1	27.90	計畫區北界、西界至環 2-1	灰窯子溪流域，濱海區
	綠 2 - 2	2.29	社 2-2 北側	後洲溪流域
	綠 2 - 3	2.60	鄰里商業區南側	前洲子疑似遺址範圍
	綠 2 - 4	1.47	公 2-2 南側	後洲溪流域
	綠 2 - 5	19.71	文中小 2-2 北側	興仁溪及下圭柔山溪流域
	綠 2 - 6	6.55	文中小 2-2 東側	興仁溪流域
	綠 2 - 7	4.26	環 2-1 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2 - 8	0.21	濱海園道東側、環 2-1 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2 - 9	2.69	濱海園道東側、社 2-4 西側	下圭柔山溪流域
	綠 2-10	4.54	社 2-5 東北側	下圭柔山溪流域
	綠 2-11	9.01	公 2-3 南側	下圭柔山溪流域
	綠 2-12	0.54	中央園道東側、綠 2-12 北側	下圭柔山溪流域
	綠 2-13	1.61	社 2-7 北側	公司田溪流域
	小 計	83.38		
捷 運 系 統 用 地		5.13	新市六路北側	淡海輕軌捷運機廠
園 道 用 地		27.92	計畫區中央及濱海之南北軸線	中央園道、濱海園道
道路用地	主計道路	58.09	全區	-
	細計道路	13.82	全區	
	小 計	71.91	全區	
合 計		257.20	-	-

備註：表內面積僅供參考，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

(八)捷運系統用地

本計畫配合新北市政府淡海輕軌捷運機廠使用需求，劃設捷運系統用地 1 處；計畫面積為 5.13 公頃，佔計畫總面積 0.77%。

(九)園道用地

本計畫配合全區道路系統、淡海輕軌運輸及自行車道系統，共劃設 2 條園道用地(分別為中央園道及濱海園道)，計畫面積合計為 27.92 公頃，佔計畫總面積 4.22%。

(十)道路用地

本計畫為健全交通功能及全區道路系統，劃設道路用地，計畫面積合計為 71.91 公頃，佔計畫總面積 10.86%。

參、道路系統計畫

計畫道路系統包括聯外道路、區內道路及園道等 3 部分，共劃設 71 條；其中聯外道路 7 條(含園道 2 條)，區內道路 64 條。本次細部計畫除承接主要計畫道路 36 條外，另增加劃設細部計畫道路 35 條，包括次要道路 19 條、服務道路 16 條。相關內容說明如下。(詳表 5-3、圖 5-3、圖 5-4)

一、聯外道路

本計畫區具重要連通功能之聯外道路計 7 條，相關內容說明如下。

(一)編號 19 計畫道路：淡金路一段~二段(台 2 省道)

計畫寬度 25~50 公尺，路段北起育英國小右側計畫區界線，南至水源街；本路段往北接淡金路三段可通往三芝、北海岸、宜蘭等地區，往南可達淡水市區、台北市、林口、桃園等地區。

(二)編號 21 計畫道路：淡金路三段~四段(台 2 省道)

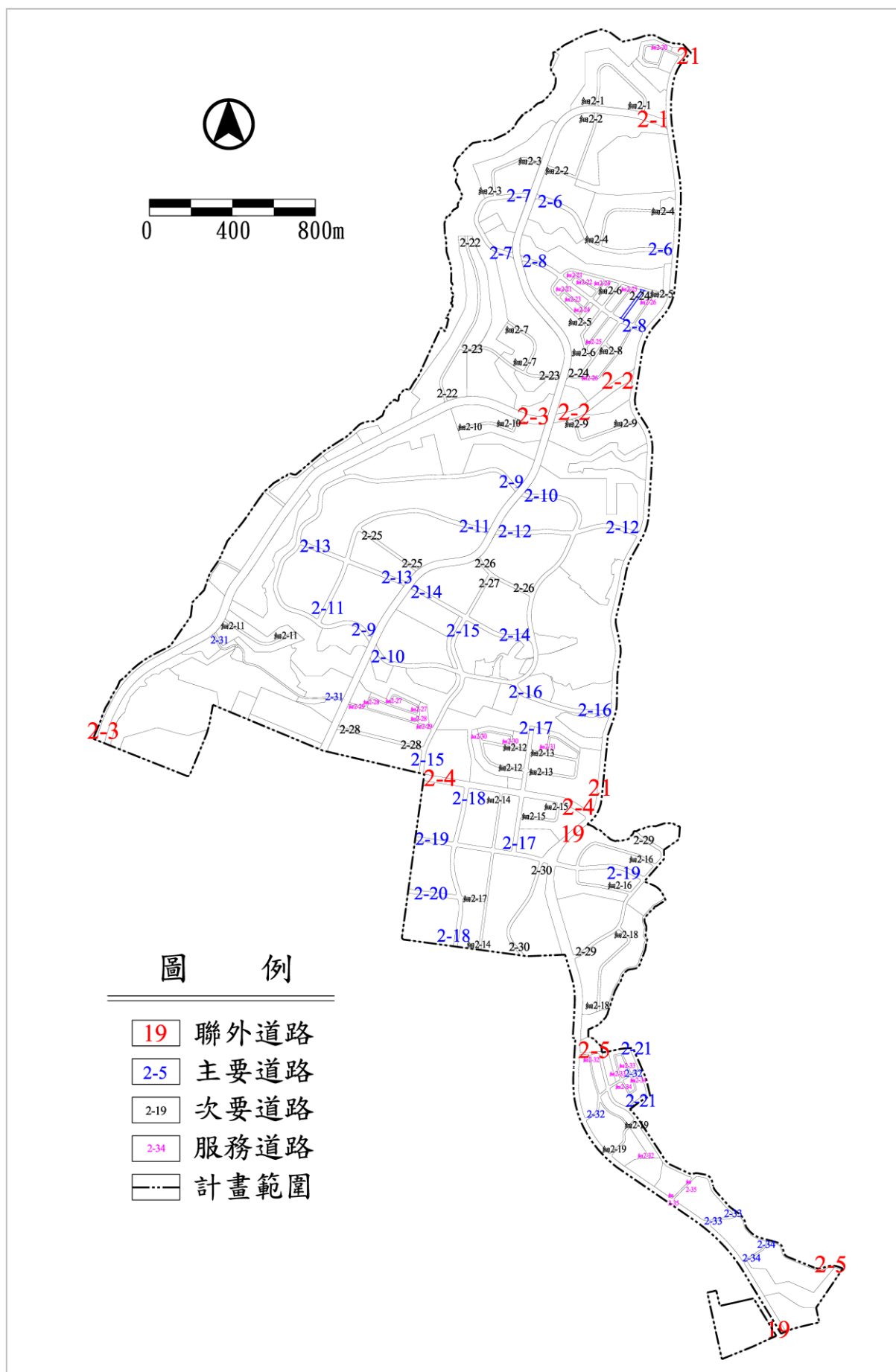
計畫寬度 25 公尺，為計畫區東界，路段北起計畫區邊界，南至淡金路二段；本路段往北可直接通三芝、北海岸、宜蘭等地區，往南銜接淡金路二段，可通淡水市區、台北市、林口、桃園等地區。

表 5-3 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫道路編號明細表

層級	新編號	原編號	起迄點	寬度	長度	備註
				(公尺)	(公尺)	
聯外道路	19	19	北自 21 號道路(淡金路三段)，南至計畫範圍南界。	25~50	2,963	淡金路一~二段
	21	21	北自計畫範圍北界，南至 19 號道路(淡金路二段)。	25	3,890	淡金路三~四段
	2-1	—	北自 21 號道路(淡金路四段)，南至 9 號道路(沙崙路)。	35	4,122	中央園道
	2-2	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	40	440	濱海園道東段
	2-3	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，南至 1 號道路(濱海路四段)。	40	2,926	濱海園道西段
	2-4	—	東自 21 號道路(淡金路三段)，西至 13 號道路(義山路)。	30	827	新市六路延伸段
	2-5	—	北自 19 號道路(淡金路二段)，南至本計畫區南界。	8-17	1,824	商工路、北新路一段22巷
主要道路	2-6	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	785	社 2-1 用地南側
	2-7	—	2-6 號道路西側，ㄣ型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	552	社 2-2 用地南側
	2-8	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	717	後洲子溪南側
	2-9	—	文中小 2-2 南側，ㄣ型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	2,104	中央園道西側
	2-10	—	文中小 2-2 南側，ㄣ型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	20	1,999	中央園道東側
	2-11	—	北自 2-1 號道路(中央園道)，南至 2-9 號道路。	20	1,153	中央園道西側
	2-12	—	東自 21 號道路(淡金路三段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	698	中央園道東側
	2-13	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-9 號道路。	20	546	中央園道西側
	2-14	—	東自 2-10 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	20	628	中央園道東側
	2-15	—	北自 2-14 號道路，南至 24 號道路(新市六路)。	20	823	中央園道東側
	2-16	—	東自 21 號道路(淡金路三段)起，西至 2-10 號道路。	20	497	中央園道東側
	2-17	—	北自綠 2-11(下圭柔溪)，南至 2-19 號道路(育英國小旁)。	20	611	臨育英國小
	2-18	—	北自 2-4 號道路(新市六路延伸)，南至 40 號道路(新市二路)。	20	783	臨中心商業區
	2-19	—	東自本計畫區東界，西至 13 號道路(義山路)。	20	1,124	穿越淡金路
次要道路	2-20	—	東自 2-18 號道路，西至 13 號道路(義山路)。	20	239	臨中心商業區
	2-21	—	北自計畫區西界，南至 2-5 號道路。	15	358	社 2-6 用地北側
	2-22	—	北自綠 2-1(濱海綠帶)，南至 2-3 號道路(濱海園道)。	12	857	社 2-6 用地北側
	2-23	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-22 號道路。	12	524	社 2-3 用地北側
	2-24	—	北自 2-8 號道路，南至 2-1 號道路(中央園道)。	12	404	社 2-3 用地北側
	2-25	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-11 號道路。	15	341	中央園道西側
	2-26	—	東自 2-10 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	15	316	中央園道東側
	2-27	—	北自 2-26 號道路，南至 2-14 號道路。	15	225	中央園道東側
	2-28	—	東自 2-15 號道路，西至 2-1 號道路(中央園道)。	15	423	中央園道東側
	2-29	—	北自本計畫區東界，南至 19 號道路(淡金路二段)。	15	865	淡金路東側
	2-30	—	北自 19 號道路(淡金路二段)，南至 40 號道路(新市二路)。	15	514	淡金路西側
	細 2-1	—	文教區北側，ㄇ型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	12	539	聖約翰大學北側
	細 2-2	—	文教區西側，L 型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	12	476	聖約翰大學西側

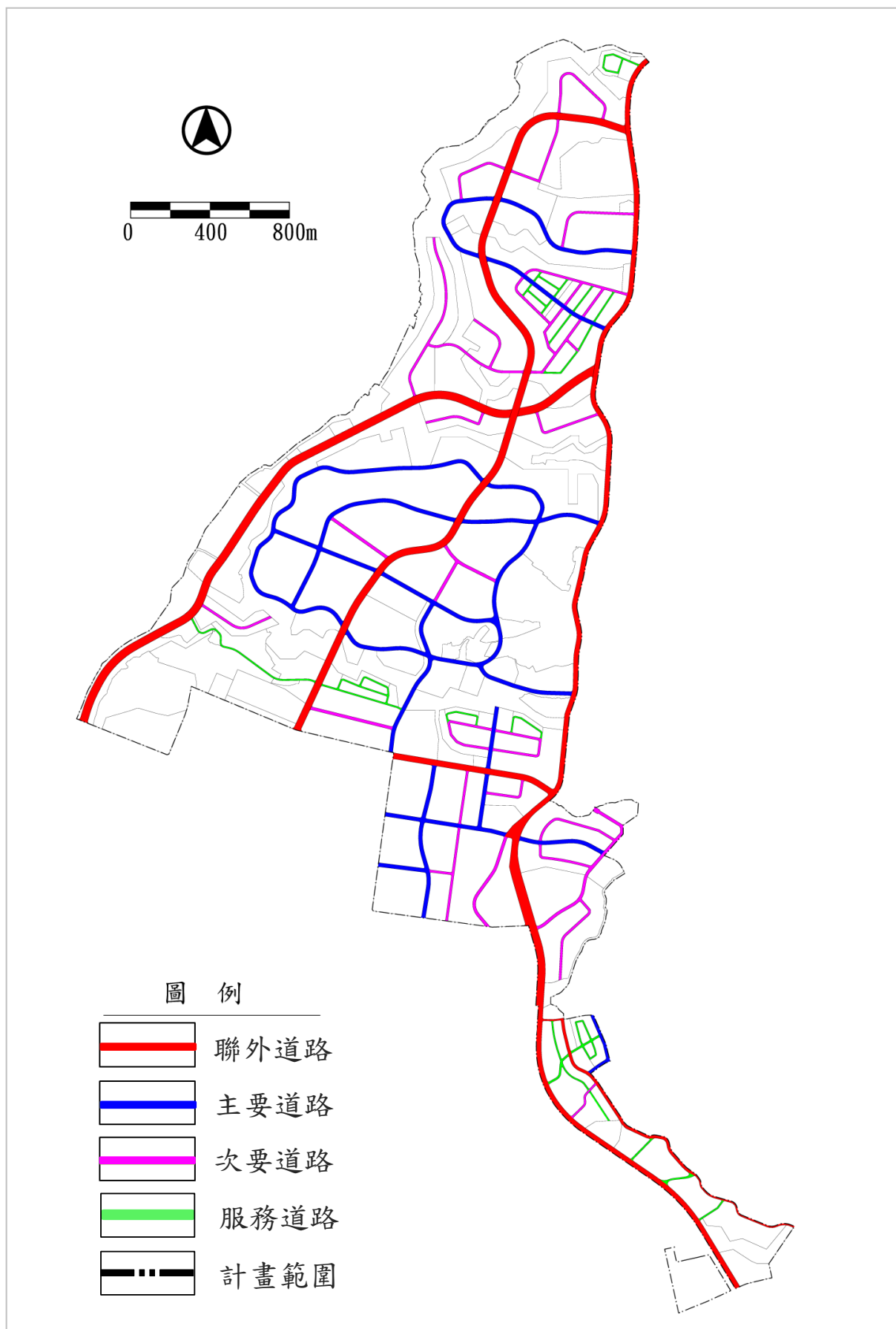
及 屬 編 系 編	起迄點	寬度	長度	備註			
服 務 道 路	細2-3	—	文中小2-1 西側，L 型路，起訖均接 2-1 號道路(中央園道)。	12	361	正德國中西側	
	細2-4	—	文教區南側，L 型路，東起淡金路，南至細 2-4 號道路。	12	490	聖約翰大學南側	
	細2-5	—	東自 21 號道路(淡金路四段)、西至細 2-6 號道路。	12	870	淡金路四段	
	細2-6	—	北自細 2-5 號道路、南至 2-24 號道路。	12	429	公 2-2 北側	
	細2-7	—	北自綠 2-1 用地、南至 2-23 號道路。	12	317	鄰里商業區	
	細2-8	—	北自 2-24 號道路、南至細 2-26 號道路。	12	80	公 2-2 北側	
	細2-9	—	東自 21 號道路、西至 2-2 號道路(濱海園道東段)。	12	394	淡金路四段	
	細2-10	—	東自 2-3 號道路(濱海園道西段)、西至綠 2-5 用地。	12	337	文中小 2-2 北側	
	細2-11	—	東自綠 2-3 用地、西至 2-3 號道路(濱海園道西段)	12	390	社 2-4 用地北側	
	細2-12	—	綠 2-11 用地南側，C 型路，起訖均接 2-17 號道路。	12	494	下圭柔山溪南側	
	細2-13	—	綠 2-11 用地南側，C 型路，起訖均接 2-17 號道路。	12	542	下圭柔山溪南側	
	細2-14	—	北自 2-4 號道路、南至 40 號道路(新市二路)。	12	764	中心商業區東側	
	細2-15	—	北自 2-4 號道路、南至 2-17 號道路。	12	253	育英國小北側	
	細2-16	—	21 號道路東側，C 型路，起訖均接 2-29 號道路。	12	792	淡金路東側	
	細2-17	—	東自細 2-14 號道路、西至 2-18 號道路。	12	112	中心商業區東側	
	細2-18	—	北自 2-29 號道路、南至綠 2-12 用地。	12	476	公 2-4 東側	
	細2-19	—	東自 2-5 號道路、西至 19 號道路(淡金路)。	10	215	淡金路二段	
	服 務 道 路	2-31	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，西至 2-3 號道路(濱海園道)	8	783	社 2-4 用地北側
		2-32	—	東自至 2-21 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	10	373	社 2-6 用地北側
2-33		—	東自至 2-5 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	8	151	北新路	
2-34			東自至 2-5 號道路，西至 19 號道路(淡金路二段)。	8	157	社 2-7 用地北側	
細2-20		—	細 2-1 號道路北側，環形迴路，起訖均接 21 號道路。	8	403	聖約翰大學北側	
細2-21		—	北自細 2-5 號道路、南至細 2-5 號道路。	8	149	公 2-2 用地北側	
細2-22		—	北自細 2-21 號道路、南至細 2-24 號道路。	8	121	公 2-2 用地北側	
細2-23		—	北自細 2-21 號道路、南至細 2-24 號道路。	8	121	公 2-2 用地北側	
細2-24		—	北自細 2-5 號道路、南至細 2-5 號道路。	8	217	公 2-2 用地北側	
細2-25		—	北自細 2-5 號道路、南至細 2-6 號道路。	8	361	公 2-2 用地北側	
細2-26		—	北自細 2-5 號道路、南至 2-24 號道路。	8	574	公 2-2 用地北側	
細2-27		—	綠 2-10 用地南側，U 型路，起訖均接細 2-28 號道路。	8	213	下圭柔山溪南側	
細2-28		—	綠 2-10 用地南側，U 型路，起訖均接細 2-29 號道路。	8	335	下圭柔山溪南側	
細2-29		—	東自 2-15 號道路、西至 2-1 號道路(中央園道)。	8	420	下圭柔山溪南側	
細2-30		—	綠 2-10 用地南側，U 型路，起訖均接細 2-12 號道路。	8	242	下圭柔山溪南側	
細2-31		—	綠 2-10 用地南側，U 型路，起訖均接細 2-13 號道路。	8	271	下圭柔山溪南側	
細2-32		—	北自 2-5 號道路、南至細 2-19 號道路。	8	417	社 2-7 用地北側	
細2-33		—	社 2-6 用地北側，U 型路，起訖均接 2-32 號道路。	8	257	社 2-7 用地北側	
細2-34		—	社 2-6 用地北側，U 型路，起訖均接 2-32 號道路。	8	178	社 2-7 用地北側	
細2-35	—	東自至 2-5 號道路，西至 19 號道路(淡金路一段)。	8	157	社 2-7 用地北側		

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-3 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案道路編號示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-4 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案計畫道路系統示意圖

(三)編號 2-1 計畫道路：中央園道

計畫寬度 35 公尺，南北向貫穿本計畫區，路段北起淡金路，南至沙崙路；本路段可往北接台 2 省道，通達三芝，往南可達淡水市區。

(四)編號 2-2 計畫道路：濱海園道(東段)

計畫寬度 40 公尺，計畫區東側，路段東起淡金路，西至中央園道；本路段可接淡金路往北通達三芝、北海岸、宜蘭等地區，往西經中央園道接濱海園道往南，可通達淡水市區、台北港、林口等地區。

(五)編號 2-3 計畫道路：濱海園道(西段)

計畫寬度 40 公尺，計畫區西側，路段東起中央園道，往西沿濱海地區南接濱海路；本路段可接台 2 省道往北通達三芝、北海岸、宜蘭等地區，往南通達淡水市區、台北港、林口等地區。

(六)編號 2-4 計畫道路(新市六路延伸段)

計畫寬度 30 公尺，路段東起淡金路，西至義山路；本路段可接淡金路往北通達三芝、北海岸、宜蘭等地區，往西經義山路接濱海園道往南，可通達淡水市區、台北港、林口等地區。

(七)編號 2-5 計畫道路

計畫寬度 8-15 公尺，計畫區西南界，路段北起淡金路，南至水源街；本路段可接淡金路往北通達三芝、北海岸、宜蘭等地區，往西經義山路接濱海園道往南，可通達淡水市區、台北港、林口等地區。

二、區內道路

本計畫區之區內道路共計 64 條，其中主要道路計 16 條、次要道路計 28 條、服務道路計 20 條；區內道路相關內容說明如下。

(一)主要道路

本計畫區內之主要道路共計 16 條，道路寬度為 15~20 公尺，分別為道路編號 2-6~ 2-21 等計畫道路。

(二)次要道路

本計畫區內之次要道路共計 28 條，道路寬度為 12~15 公尺，分別為道路編號 2-22~2-30、細 2-1~細 2~19 等計畫道路。

(三)服務道路

本計畫區內之服務道路共計 20 條，道路寬度為 8~10 公尺，分別為道路編號 2-31~2-34、細 2-20~細 2~35 等計畫道路。

(四)園道

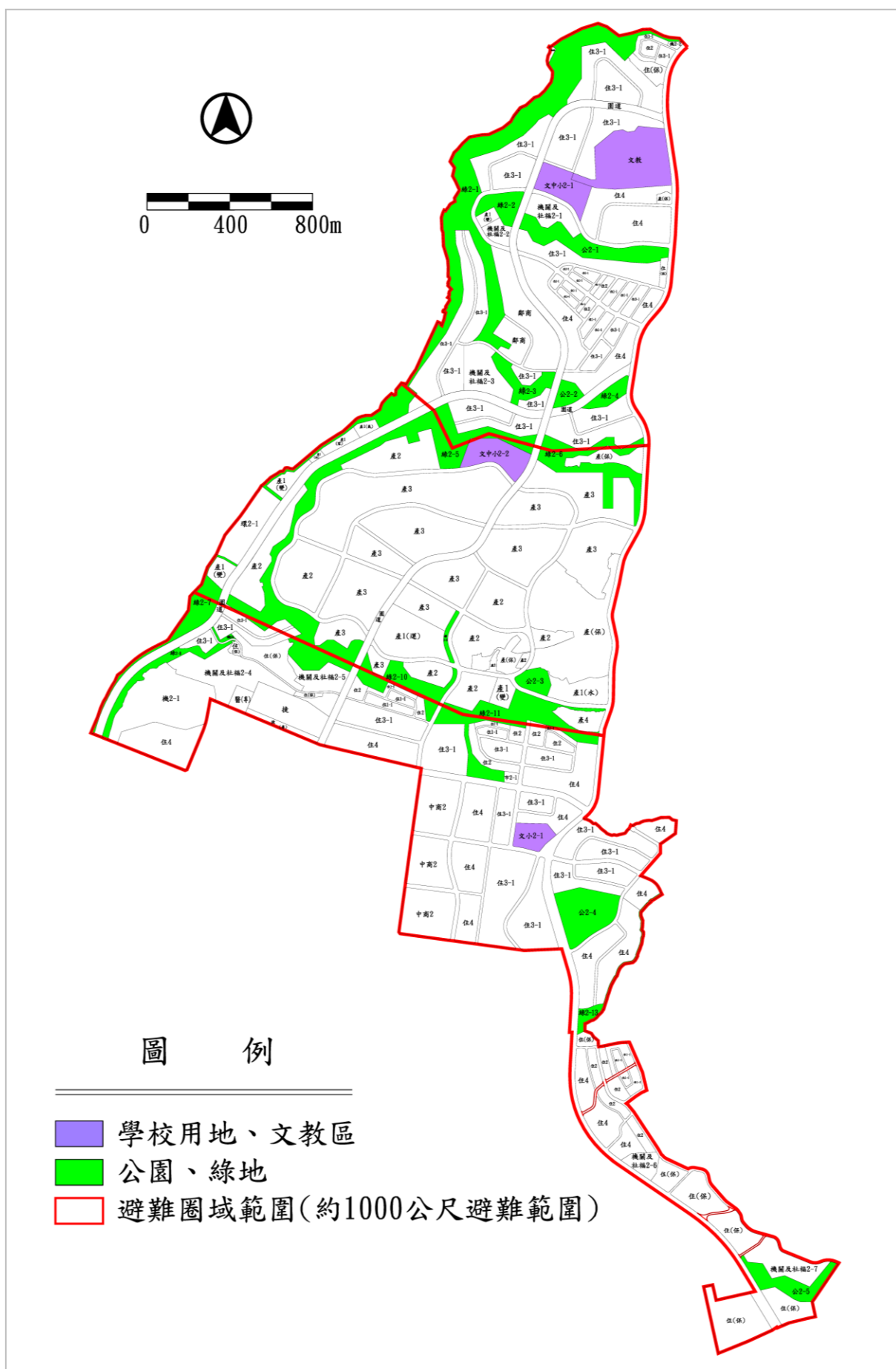
本計畫區之園道共計 2 條，分別為 35 公尺寬中央園道及 40 公尺寬濱海園道，均具自行車道及人行步道等綠色服務及大眾運輸功能；其中編號 2-1 道路為中央園道，未來配合淡海輕軌北延路線留設大眾運輸軌道及場站；編號 2-2 及編號 2-3 道路為濱海園道，配合濱海自行車道系統規劃，提供濱海休閒服務功能。

肆、都市防災計畫

本計畫依「災害防救法」、「災害防救法施行細則」等法令規定及行政院「災害防救基本計畫」、「新北市地區災害防救計畫」、「淡水區地區災害防救計畫」等防災計畫指導，檢視本計畫區內之土地使用計畫及道路系統，劃分數個避難生活圈域，建立圈域內避難據點、醫療與物資據點、防救災動線、火災延燒防止地帶等，以便在災害發生時能有效進行救援工作，確保居民生命財產安全，相關內容說明如下。

一、避難圈域規劃

為便於災害發生時救援工作能順利進行，確保居民生命財產安全，在考量本計畫區救災資源狀況下，以半徑 1000 公尺為避難範圍，興仁溪及下圭柔山溪二條河道綠帶劃分，將本計畫區劃分為 3 個避難圈域系統；其中興仁溪(綠 2-5、綠 2-6)以北區域，以文中小 2-1 用地為中心；另下圭柔山溪(綠 2-10、綠 2-11)以南，以文小 2-1 用地為中心；二溪所夾區域產業專用區，以文中小 2-2 用地及產業行政區為中心。(詳圖 5-5)



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-5 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案防災生活圈示意圖

二、避難據點規劃

避難據點主要在於災害發生時提供地區居民臨時避難或臨時收容場所，依據避難據點設置標準，本計畫規劃設置之避難據點包括短期避難場所及中長期收容場所，分別說明如下。(表 5-4、圖 5-5)

(一)短期避難場所

短期避難場所係考量因空間阻隔或緊急事故，暫時無法進入中長期收容場所，僅供作暫時避難之空間使用，其設施及設備較為缺乏。本計畫指定避難圈域內之公園、綠地、園道和道路等用地做為短期避難場所，主要考量前述用地係配合鄰近鄰里單元劃設，能服務周邊居民。

(二)中長期收容場所

中長期收容場所主要為提供災後都市復健完成前之避難生活設施，且為各種資訊提供較完善的設施及可供蔽護的場所。本計畫指定區內學校用地(文小 2-1、文中小 2-1、文中小 2-2)與文教區作為中長期收容場所，主要考量學校用地係配合方便步行服務半徑劃設，較能服務周邊居民；另計畫區內之機關用地、捷運系統用地、捷運專用區與醫療專用區，因對外連繫及取得各種情報資訊便利，亦可供作一般收容場所使用。

三、醫療與物資據點規劃

(一)醫療據點

本計畫指定區內醫療專用區(新北市政府衛生局申請籌設醫院使用)作為醫療據點，提供醫務治療與一般收容場所使用。

(二)物資據點

物資據點主要在於接收外援物資及分配各受災區域所需支援物資，本計畫指定區內學校，包括文小 2-1、文中小 2-1、文中小 2-2 等用地與文教區作為物資據點。

四、防救災動線規劃

考量救災過程中如因建築物倒塌、落下物阻隔與原道路寬度不足等，可能造成消防及救難車輛難以順利通行，故本計畫防救災避難路線規劃，原則上利用寬度 12 公尺以上計畫道路，作為聯接各避難圈域內避難據點、醫療與物資據點為原則，並依道路服務功能或寬度，劃分為緊急避難道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，相關說明如下，詳表 5-4、圖 5-6。

(一)緊急避難道路

為大量疏散避難逃生流量及救援、輸送物資，本計畫指定由聯外道路作為連通避難據點、醫療與物資據點之緊急避難道路，包括編號 19、21、2-1、2-2、2-3、2-4 等 6 條計畫道路，道路寬度 25-50 公尺，以連通救援運輸道路，使居民能快速疏散至本計畫區以外地區。

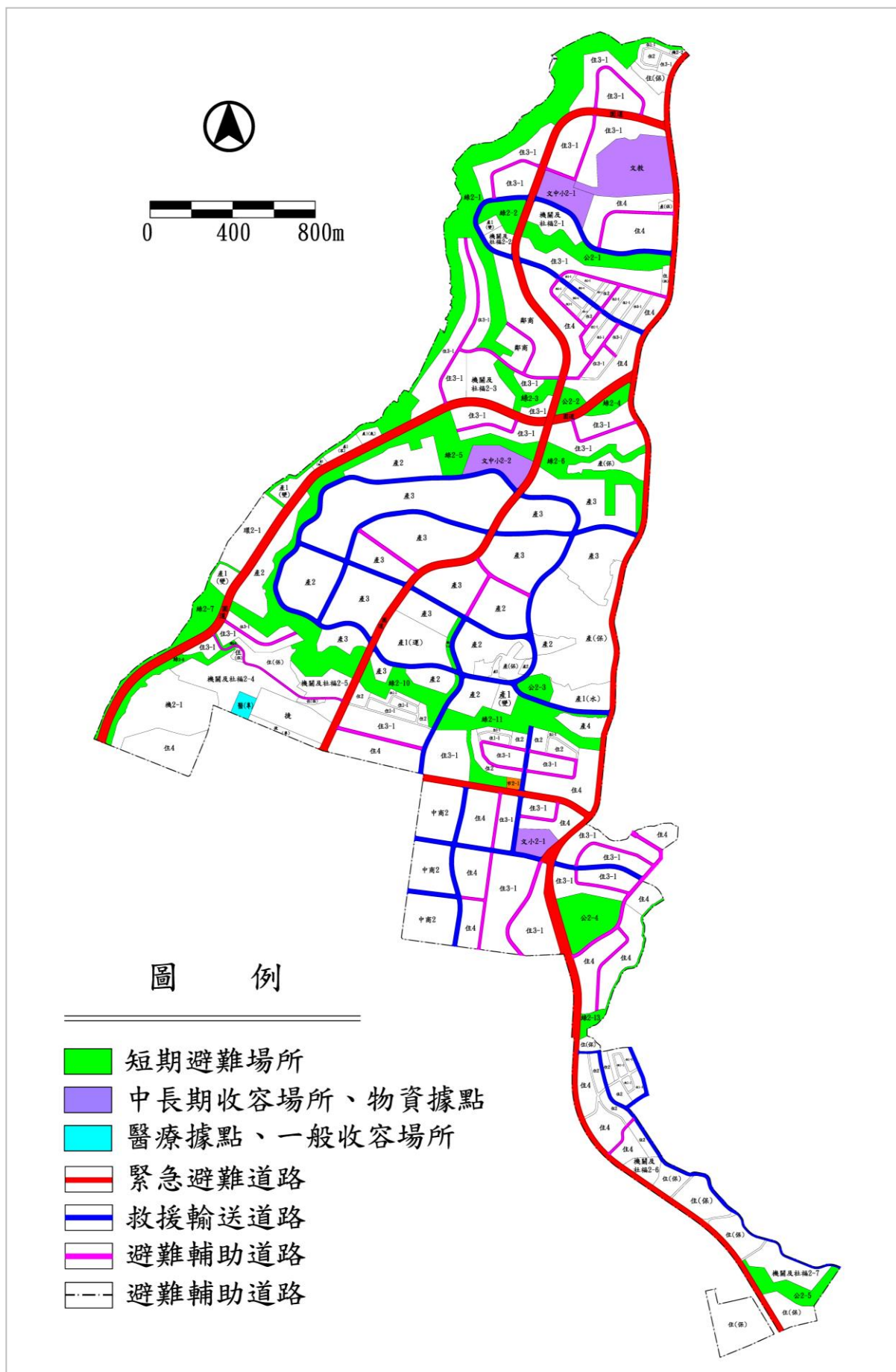
(二)救援輸送道路

為供消防及運輸車輛輸送物資至災害地點，以最短路徑為選擇最佳模式，本計畫指定區內主要道路作為救援運輸道路，包括編號 2-5、2-6、2-7、2-8、2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、2-16、2-17、2-18、2-19、2-20、2-21 等道路寬度 15~20 公尺之計畫道路，以能快速聯通緊急避難道路及避難據點、醫療與物資據點之間。

表 5-4 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案
防救災動線規劃與計畫道路編號表

防 救 災 道路類別	路寬 (公尺)	計畫道路	備註
緊急避難 道 路	25-50	道路編號 19、21、2-1、2-2、2-3、2-4 等主要計畫道路。	2-1 為中央園道，2-2、2-3 為濱海園道
救援輸送 道 路	15-20	道路編號 2-5、2-6、2-7、2-8、2-9、2-10、2-11、2-12、2-13、2-14、2-15、2-16、2-17、2-18、2-19、2-20、2-21 等主要計畫道路。	2-5 為聯外道路，為北新路一段 22 巷，可銜接商工路。
避難輔助 道 路	12~15	道路編號 2-22、2-23、2-24、2-25、2-26、2-27、2-28、2-29、2-30、2-31 等主要計畫道路。	2-31 為 8 公尺寬服務道路，服務部分住宅區(保)。
	12	道路編號細 2-1、細 2-2、細 2-3、細 2-4、細 2-5、細 2-6、細 2-7、細 2-8、細 2-9、細 2-10、細 2-11、細 2-12、細 2-13、細 2-14、細 2-15、細 2-16、細 2-17、細 2-18 等細部計畫道路。	

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-6 擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案都市防災系統示意圖

(三)避難輔助道路

以緊急避難道路與救援輸送道路未劃入之 12 公尺寬(含)以上道路為規劃原則，本計畫指定區內次要道路作為主要避難輔助道路；另外考量機關用地(二)北側住宅區(保留發展區)之救災需求，納入 8 公尺寬編號 2-31 計畫道路，作為救災避難之代替性道路，以提供連接各避難場所，便利小型車輛運送物資至各防災據點，連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能。

五、火災延燒防止地帶

本計畫指定之火災延燒防止地帶，包括公園、綠地等公共開放空間，及寬度 20 公尺以上之計畫道路(連外道路、主要道路)為主，因空曠與綠覆率高之環境空間特性，具延緩災害蔓延之功能；本計畫區利用河川水域、綠園道及大型公園綠地等開放空間，藉由主要幹道串連形成之火災延燒防止地帶，避免火災時快速延燒情形發生，於緊急危難時，提供防災避難疏散及兼具火災延燒防止隔離功用，使災害損失降至最低。

六、坡地防災工程

本計畫區內有關坡地工程與設施，針對可能因地震或土石流產生災害之區域，配合制定減災或補強計畫，如放置防砂壩、護坡、整治工程等水土保持設施、山坡地擋土牆及排水設施，並加強定期檢測與保養補強。

七、都市滯洪空間

利用本計畫區內 5 條溪流，規劃既有生態環境之滯洪設施—結合天然水路於河岸蜿蜒處，建構優質之濕地式滯洪設施；並透過排水系統佈置，使其兼具暴雨洪峰調節、水資源保育與補助、水質自然淨化等多重功能。此外，為減輕都市不透水鋪面造成環境負荷，本計畫區也將運用 109 年「港平營區遷建後舊址公共工程」，將低衝擊開發技術引入公共營建工程與都市開發，規劃雨水公園等低衝擊開發設施，整體配置配合既有喬木保留，有效降低對自然之衝擊效應，透過貯存、滲透、蒸發及延遲逕流，以生態系統為根基的暴雨管理方法，減少地表逕流發生，提高承洪韌性。

八、產專區化學災害評估及應變計畫

本計畫劃設產業發展用地(含產業專用區(保留發展區)共 154.99 公頃，除容納既有工廠外，主要提供雲端產業、綠色能源產業、創新及 AI 等低污染產業為主。此外，產業專用區未來新設工廠，將依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等規定進行環境影響評估作業，有關空氣污染排放事宜，將由環保主管單位依「空氣污染防制法」進行管制。

九、海嘯防災整備

本計畫區西側臨接臺灣海峽海域，為減輕海嘯災害可能造成之衝擊，應於平時製作防災地圖、規劃避難疏散路線與地點、實施海嘯防災演練，並準備緊急應變物品，相關整備重點，分述如下：

(一)海嘯警報發布與解除機制

當海嘯警報發布時，應將本計畫區內濱海園道進行封閉與管制，立即疏導民眾往較高處避難；解除海嘯警報後，由緊急應變組織負責防災資訊提供，以保障居民確實瞭解實際情況，並支援受災救援工作。

(二)緊急應變組織

本計畫指定各里集會中心作為災害緊急應變組織，於災害發生時負責疏散、避難、搶救等應變工作。災害應變組織需界定清楚各分組於災時之工作，避免於救災時人力分配不均之情形延誤搶救之時機，確實於災害初期即能快速啟動分組進行應變。

(三)臨海環境保護設施

本計畫指定綠 2-1 及綠 2-7 用地，規劃 15~180 公尺寬之濱海綠帶，利用作為加強防護工程空間，例如防波堤、閘門，或種植防風林等，藉此阻斷海水、海風或減少其所帶來的衝擊；配合相關土地管制規定，留設適當建築退縮空間，以保障居住生活環境安全。在海岸人潮密集處，設置防災看板圖示，提供避難逃生方向與路線、避難處所等相關資訊。避難逃生路線，選擇離海岸較遠之高處設置，在規劃路線時將會避開海嘯可能溯溪而上的河川。

伍、土地使用分區管制要點

為配合行政院辦理「淡海科學城」政策均衡臺灣重大基礎建設開發，推動淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區轉型為產業發展，作為北臺灣高科技產業之發展腹地，並促進本計畫區土地合理有效之利用，維護各分區特性與功能，使整體環境符合都市計畫、公共安全與土地永續發展目標，訂定「淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區土地使用分區管制要點」(詳附錄三)。

第六章 事業及財務計畫

壹、開發方式與範圍

一、開發方式

為配合行政院指示推動「首都圈黃金廊帶推動方案-淡海科學城計畫」、淡海輕軌捷運延伸線、捷運機廠及場站用地取得等發展目標執行，本計畫區依行政院 102 年 4 月 8 日院臺建字第 1020017935 號函核定「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，開發方式為區段徵收整體開發，以整合產業政策及交通建設目標，帶動淡海新市鎮整體發展效益。

二、開發範圍

本計畫面積為 662.42 公頃，配合發展現況部分土地不納入整體開發範圍，故辦理區段徵收面積為 571.48 公頃；其餘不納入區段徵收範圍包括住宅區(保留發展區)、產業專用區(保留發展區)、部分產業專用區(110 年個變)、部分文教區(聖約翰科技大學產權登記土地)、部分海堤專用區(公有地)、海濱遊憩區、部分機關用地(神鷹營區，國防部管有土地)、部分捷運系統用地(捷運機廠，新北市政府管有土地)、部分文小用地(育英國小，新北市政府管有土地)、部分文中小用地(正德國中賢孝校區，新北市政府管有土地)、部分道路用地(淡金路，公有地)、環保設施用地等。(詳表 6-1、表 6-2 及圖 6-1)

貳、土地取得方式

本計畫區段徵收工程完成後，產業專用區土地依新市鎮開發條例、土地徵收條例專案讓售方式予國家科學及技術委員會及經濟部等相關單位，供其提報開發為科學園區或科技產業園區使用。

表 6-1 本計畫辦理區段徵收範圍面積一覽表

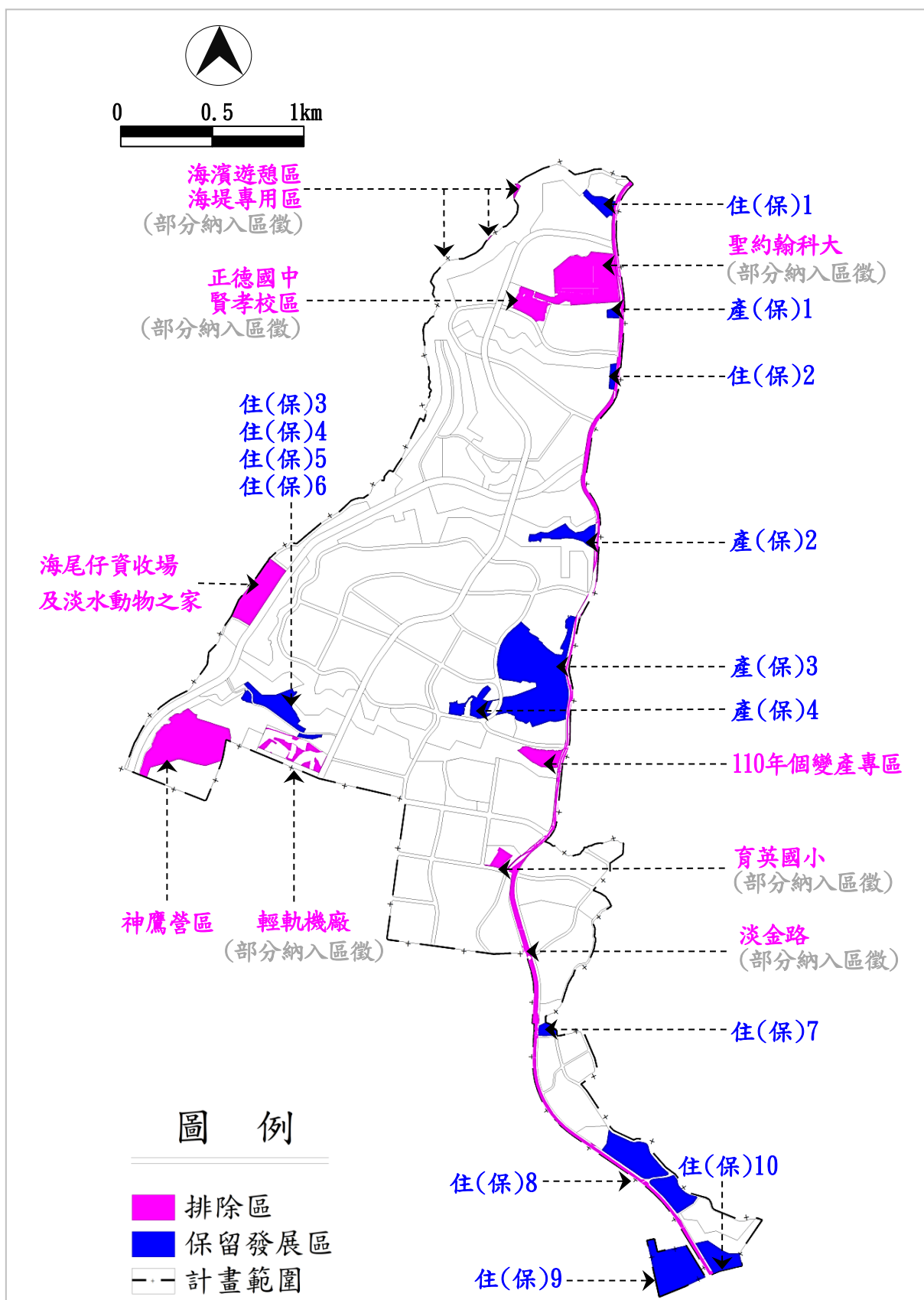
土地使用分區項目		區段徵收面積 (公頃)	佔區段徵收 總面積比例	不納入區段徵收 面積(公頃)
土地 使用 分 區	住宅區	190.35	33.31%	
	中心商業區	15.63	2.74%	
	鄰里商業區	9.68	1.69%	
	產業專用區	131.17	22.95%	110 年個變產專區 192 公頃
	海堤專用區	0.12	0.02%	公有土地 0.07 公頃
	文教區	0.18	0.03%	校方產權登記土地 9.82 公頃
	醫療專用區	1.00	0.18%	
	捷運車站專用區	1.10	0.19%	
	小計	349.23	61.11%	
公共 設施 用地	機關用地	0.21	0.04%	國防部管有土地 10.92 公頃
	機關及社會福利設施用地	25.17	4.40%	
	市場用地	0.36	0.06%	
	捷運系統用地	2.68	0.47%	新北市政府管有 土地 2.45 公頃
	文小用地	1.25	0.22%	新北市政府管有 土地 0.9 公頃
	文中小用地	5.13	0.90%	新北市政府管有 土地 2.34 公頃
	公園用地	17.90	3.13%	
	綠地用地	83.38	14.59%	
	園道用地	27.92	4.89%	
	道路用地	58.25	10.19%	淡金路公有土地 13.66 公頃
	小計	222.25	38.89%	
區段徵收實施範圍面積總計		571.48	100.00%	

備註：實際區段徵收範圍應以審定之區段徵收計畫為準。

表 6-2 本計畫區內不納入區段徵收範圍一覽表

不納入區段徵收名稱		土地使用分區	面積(公頃)	備註
排除區	聖約翰科技大學	文 教 區	9.82	依 80 年擬定淡海新市鎮特定區主要計畫，於文教區內依該校之地籍權屬劃設。
	正德國中(賢孝校區)	文中小用地	2.34	依 89 年淡海新市鎮特定區主要計畫一通，於文中小用地內依公有地地籍劃設。
	育英國小	文 小 用 地	0.90	依 89 年淡海新市鎮特定區主要計畫一通，於文小用地內依公有地地籍劃設。
	神鷹營區	機 關 用 地	10.92	依 89 年淡海新市鎮特定區主要計畫一通，於機關用地內依公有地地籍劃設。
	捷運機廠	捷運系統用地	2.45	依 104 年淡海捷運機廠個案變更，於捷運系統用地內依公有地地籍劃設。
	淡金路	道 路 用 地	13.66	淡金路為交通部公路局管理省道，故於計畫道路編號 19、21 範圍內依公有地地籍劃設。
	海尾仔資收場及淡水動物之家	環保設施用地	4.70	依 115 年 5 月 28 日本計畫公展草案機關協調會新北市政府環保局意見予以排除。
	110 年個變產專區	產 業 專 用 區	1.92	依 110 年配合在地產業投資個案變更，完成回饋捐贈後依產業專用區範圍劃設。
	海濱遊憩區	海濱遊憩區	0.004	依 113 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合新埔海堤環境改善工程）」案。
	海堤專用區	海堤專用區	0.07	依 113 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合新埔海堤環境改善工程）」案。
保留發展區	住(保)1	住 宅 區 (保留發展區)	22.28	依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、夏威夷暨鄰近社區使用及現況劃設。
	住(保)2			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、家和黃金城社區使用及現況劃設。
	住(保)3			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、榆園凡爾賽社區使用及現況劃設。
	住(保)4			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、藍灣社區使用及現況劃設。
	住(保)5			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、金美麗華社區使用及現況劃設。
	住(保)6			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、愛琴海社區使用及現況劃設。
	住(保)7			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、商工路社區使用及現況劃設。
	住(保)8			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、北新路社區使用及現況劃設。
	住(保)9			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、水源社區使用及現況劃設。
	住(保)10			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、水源街聚落使用及現況劃設。
	產(保)1	產 業 專 用 區 (保留發展區)	21.90	依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、明盛塑膠工業有限公司使用及現況劃設。
	產(保)2			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、聚力塑膠及鄰近工廠使用及現況劃設。
	產(保)3			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、松江實業(股)及鄰近工廠使用及現況劃設。
	產(保)4			依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線、施敏打硬(股)及鄰近工廠使用及現況劃設。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。
 備註：1. 其中仍有部分私有地納入區段徵收範圍者，包括聖約翰科技大學(文教區)、新埔海堤(海堤專用區)、捷運機廠(捷運系統用地)、育英國小(文小用地)、正德國中賢孝校區(文中小用地)、淡金路(道路用地)等；後續依新市鎮開發條例、土地徵收條例，國民學校用地無償登記予新北市政府，其餘土地採專案讓售方式。
 2. 實際區段徵收範圍應以審定之區段徵收計畫為準。

圖 6-1 本計畫區內不納入區段徵收辦理範圍之區位示意圖

參、事業及財務計畫

一、事業計畫

本計畫面積為 662.42 公頃，辦理區段徵收面積為 571.48 公頃，區段徵收範圍開發主體為內政部國土管理署，淡海科學城產業專用區之開發主體為國家科學及技術委員會、經濟部等相關單位；本次都市計畫作業係為配合行政院推動「淡海科學城」政策，提供產業發展腹地，群聚林口、新竹科學園區關聯產業形成產業走廊；故本案循法定程序積極推動淡海新市鎮之產業用地開發作業，以能儘速提供廠商進駐，滿足北部地區產業用地需求，預計 115 年完成環境影響評估作業、116 年進行協議價購及徵收補償查估、117 年辦理區段徵收正式作業及工程設計，計於 124 年完成工程施工，並賡續辦理土地處分。

二、財務計畫

本次辦理區段徵收面積為 571.48 公頃，開發經費項目含前置作業費、土地整理費、地價補償費、地上物補償及遷移費、公共設施費用、管理維護費、貸款利息等，開發總費用概估 10,105,465 萬元。

本計畫區段徵收開發費用由內政部國土管理署依實際需求分年編列預算支應，並於開發後處分取得之區段徵收其餘可建築土地(配餘地)，以回收開發總費用。

附錄一 公展前座談會會議紀錄

**「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區第一開發區開發）案」及「擬定淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫案」都市計畫
公開展覽前座談會 紀錄**

壹、會議事由：

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，本案依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理迅行變更前，應舉行座談會，並將舉行座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

貳、會議時間：114年09月30日（星期二）上午10時00分

參、開會地點：新北市淡水區市民聯合服務中心9樓禮堂

肆、主席：王組長武聰

紀錄：吳品燕

伍、出（列）席單位及人員：（略）

陸、座談會簡報：（略）

柒、會議發言要點：

一、與會者意見

(一)民眾1

1. 主要想了解父輩留下的老房子有在整體開發範圍內嗎？當初父親跟國產署承租，老房子屋齡已46年，每年都有繳納租金跟稅金，位在海濱遊憩區內，若在區段徵收範圍內，我們若是需要搬遷，是否有補償機制？
2. 過去淡海新市鎮第1期開發時有安置國宅，不知二期1區是否也有安置國宅計畫？
3. 未來濱海路四段往北延伸至聖約翰科技大學將如何規劃？道路開闢時程？

(二)民眾 2

1. 十幾年前劃設保留區未徵詢所有土地所有權人意見，建議若要整體開發應 2/3 的土地所有權人同意才能劃設保留區。
2. 不同意開發的土地，維持原地目及使用分區，不要為了少數的人延誤新市鎮開發期程。
3. 請國土署說明環評、徵收計畫開發期程及推動進度，不讓民眾空等不知所措。
4. 機關用地應納入規劃中，不要像第一期公園(七)部分土地蓋警消大樓，引發的紛紛擾擾造成當地的爭議。
5. 沙崙路與義山路向北延伸，銜接淡金路，土地徵收後應優先施作，讓淡江大橋的車流一路往北。
6. 後期開發區確定開發之後，我們要請農業部檢討山坡地保育範圍，目前仍有許多是山坡地保育區。
7. 海尾仔垃圾掩埋場建議開發前儘早遷移，晚做不如早做。

(三)民眾 3

1. 我們淡海通盤檢討案經歷四年好不容易走到今天，這期間舉辦四場座談會，離上次第四次座談會迄今已經過了九個月，平均一年開一場。此次是公展前座談會，請問在座長官，下一次我們是否又要等九個月，能否在年底舉辦正式公開展覽?這是賴總統淡海科學城計畫，並且隨著淡江大橋即將開闢完成，開發具有急迫性，另外避免計畫做半套，積極風光的建設大橋，但下面卻是擁擠塞車路況，所以盡快開闢沙崙路往北延伸至聖約翰科技大學，這是最迫切的需求，以紓解新市鎮大量車流。
2. 環評計畫 12 年前已中斷，不知何時重新舉辦公聽會?請說明環評計畫進度。

(四)民眾 4

我代表二期 2 區民眾提出意見，依中央法規標準法第 5 條明確規定，關於人民權利義務的事項應以法律定之。我們已被禁建 37

年，你們可以拿出哪一條法令可以禁建這麼久？二期 2 區還能維持農用嗎？原本未劃設都市計畫時，上游引用水仍可以使用，經過多年，水已被別人引用掉了，現在農地已無法耕作，土壤硬化，再不解編是要活活把我們餓死嗎？應依據都市計畫法第 26 條，要尊重當地人民意見作變更，合法使用。保留發展區，依據 105 年 7 月貴署舉辦座談會告知本人土地可原地保留，但已超過 10 年，多次座談會你們都未提出相關辦法或任何公告，這是你們誠信問題，過去的承諾皆無誠信。

(五)民眾 5

1. 我們土地位於登輝大道與北新路口，從一期發展時期就被禁限建迄今，上次說科學園區會在北新路口附近，現在又有變化，過去土地十幾萬元/坪，現在房子是四十幾萬元/坪，我們被禁建這麼多年，到區段徵收的時候，會有一些補償嗎？
2. 醫療機構是規劃養老中心還是中大型醫院？

(六)民眾 6

在郝柏村做行政院長的時候，就將我們土地匡列為第二期第 2 開發區，歷經四十多年，計畫延宕，房屋老舊，每年都在修理漏水，徵收計畫無時間表，扣了一頂大帽子給我們，好好的社區陸續出現幾戶廢墟，住戶從年輕等到老，甚至等到上百歲已往生，建議政府無錢徵收，是否能解編？希望給我們一個明確的開發時，讓我們能好好整理或處理房屋。

(七)民眾 7

1. 我們已在這塊土地居住五~六代了，政府要徵收土地促進地方繁榮，我無意見，你們要土地徵收，有蓋國民住宅嗎？占多少成？不能只是一個幌子，我們大家都有居住正義，表面是徵收，實際上圈地。希望徵收過程需經過當地土地所有權人同意。
2. 這片土地原是農用為主，有著天然生態，若是土地大量開發，破壞原有生態，為了下一代，真的不值得！

(八)民眾8

感謝各位長官及各單位，多年來願意至淡水開發，相信現場居民多數是贊成開發的，但是當地的居民真的住很久了，也等很久了，我們也知道你們很努力，但在座居民最想了解公展、環評、區徵開發時程及進度。

(九)鄭宇恩議員

- 1.土地所有權人關切是否在開發範圍內，有必要在公展前服務所有權人，讓他們能清楚的知道。
- 2.不知公開展覽時，是否有機會知道最小的配地面積？若無法配地，那補償或徵收方式是不是更有利於當地居民。因為受到禁限建已經三十多年了，能否將影響的部分納入後續賠償的考量。
- 3.過去第一期沒有劃設足夠的機關用地，所以新北市政府運用公園作為多目標使用，舉凡我們的公托公幼，甚至活動中心、警消大樓、市場及圖書館等，都需要用公園來做多目標使用。你們無償將公園配給新北市政府，而機關用地包含醫療用地或產業專用區，新北市政府則是用購地方式取得，我們希望新北市政府這一次統籌分配款，能夠審慎思考機關用地的需求，劃設足夠公共設施。
- 4.另外交通問題，淡江大橋跟淡北道路開闢完成，會是另一個塞車的噩夢，依簡報內容圖示淡江大橋下橋後，沙崙路往北可至二期1區的產業專用區，建議規劃外圍道路，避免大卡車進入第一期既有住宅區。

(十)民安里長鄭英和

- 1.建議二期1區道路、產區、土地開發同步開闢。
- 2.二期1區預計分期開發嗎？時程多久？無論二期1區還是二期2區，在地居民房子等待期間無法修、無法住且無法使用，這許多細節新北市政府是遵循國土署交代，其中限制規定非常嚴格。建議政府無論劃設多少期多少區，應該要規劃期限，土地尚未開發時，讓民眾可以充分的利用，不浪費資源。

(十一)義山里長楊永麗

- 1.二期 1 區開發範圍中，本里佔很大部分，早期就是工業區，經時代變遷工廠逐漸外移，但仍有許多在地尚在經營的工廠，希望多考量在地工廠經營的不易，建議將這些工廠劃設為經濟產業區，為本地的特色。
- 2.在地居民關切的居住保留還是區段徵收議題，依本人已在此居住六十多年，房子老舊要申請修建，根本申請不下來；又遇到現在氣候強降風及強降雨，這區房子常遇到漏水、淹水或強風損害，且屋主多數都屬超高年齡了，關心的是何時徵收?如何安置?補償多少?
- 3.淡江大橋交通問題，請大家周末到台二線看看車流壅塞的情形，希望趕緊推動都市計畫，加緊開闢道路，降低大家出入道路問題。

(十二)民眾 12

我是藍灣別墅及凡爾賽社區居民，目前居住的社區納入住宅保留區，原地目是住三，現在變成住二，對於原住戶的影響是很大，希望維持原使用強度。

(十三)民眾 13

- 1.記得三、四十年前，我親自簽過意見調查表了，三、四十年過去了，才又重新啟動這個計畫，我誠懇的要求，政府既然要做就積極做，儘快的做，不要再等十幾年、二十年或三十年，我們真的等不起了。
- 2.希望國土署可以給我們明確的時間表，公開說明本案具體進度。

(十四)民眾 14

本人覺得計畫再好，土地選配才是最重要的，要不然僅是美麗的地平線而已，建議配地的規則，能讓最小參與分配的地主，即使抽籤運氣差，最後一個仍有配地權力，讓參與分配權值能夠用完，也希望有個土地讓大家的殘餘價值共同共有在一起。

(十五)民眾 15

淡江大橋明年五月通車，交通問題是很重要的課題。國土署剛提到淡金路(二號省道)拓寬工程，我覺得無法拓寬。原計畫一期濱海路銜接沙崙路，從淡江大橋往北至聖約翰科大，這條是遊憩道路，非常重要的通道。因應南北向 61 號道路，從淡江大橋下來後能順利銜接至淡水三芝，建議規劃濱海道路，作為重要聯外道路及遊憩道路，以分散淡金路及新市鎮區內車流量。

(十六)民眾 16

我們家族在此居住百年了，家人們從事泥作工程，目前房屋有空間安放工具，希望了解未來徵收時，是否有補償或安置計畫？

二、新北市政府城鄉發展局

新北市政府針對淡海新市鎮公共設施用地部分，一直持續跟國土署與各局處密切的溝通協調中，目前衛生局有提出 1~2 公頃的醫療院所需求，國土署已納入規劃草案中。其餘公設，將持續跟其他單位確認需求內容，但區段徵收只有九項的公共設施是無償方式取得，其他設施涉及預算編列，這也是申請單位要謹慎考量因素之一，市府會繼續配合國土署進行協調作業。

三、內政部國土管理署

- 1.本署目前同步進行都市計畫規劃草案、環評部分調查報告及區段徵收前置作業。環評今年完成調查，修正報告無誤後，亦會舉辦公聽會向民眾說明。區段徵收公益性與必要性意願調查部分，尚在整理土地所有權人及工廠資料，預計最快 3 個月後，寄發問卷及辦理訪談工作，到時候需要大家配合填寫問卷。
- 2.有關機關用地或其他公共設施部分，已跟新北市政府及其他管理單位召開多場機關協調會，針對各單位提出需求內容，進行研擬與評估，納入都市計畫規劃草案處理。
- 3.關於安置住宅部分，待區段徵收意願調查結果及評估後，若有中低收入住宅或其他需求，會納入檢討考量。

4.後續將舉辦區段徵收公益性與必要性之意願調查說明會，會向地方民眾做詳細說明區段徵收內容並提供個別查詢是否在區徵範圍相關作業。

5.有關社會住宅部分，第1期發展區已陸續興建中，後期也有規劃，居民提出的相關意見，一併會納入規劃參考。

捌、結論：

一、感謝與會單位及民眾提供意見，本案後續將依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」規定將座談會之會議情形、出席會議相關公民或團體陳述意見之處理情形相關文件，併送本部都委會審議參考，以及依規定辦理都市計畫後續作業。

二、若於本次座談會後有相關意見，可填寫意見表寄送或傳真至內政部國土管理署，亦將併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。

玖、散會：下午 12 時 40 分

附錄二 准予辦理個案變更都市計畫認定函

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：吳品燕
聯絡電話：87712712
電子郵件：pinyen@cpami.gov.tw

受文者：中冠科技顧問股份有限公司

發文日期：中華民國115年3月3日
發文字號：台內國字第1140816945號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

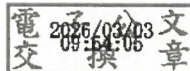
主旨：有關貴署辦理「淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期
發展區第一開發區開發）」報請同意依都市計畫法第27條
第1項第4款規定辦理變更都市計畫事宜，請查照。

說明：

- 一、依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、案為促進淡海新市鎮整體發展及配合淡江大橋預計於115年
通車，確為配合中央興建之重大設施，實有迅行開闢之急
迫性，且因該地區都市計畫通盤檢討作業尚未辦理公開展
覽，故無法納入定期通盤檢討作業辦理，有迅行及急迫變
更需求，爰本部同意依旨揭條款辦理都市計畫個案變更程
序。

正本：本部國土管理署

副本：新北市政府、中冠科技顧問股份有限公司、本部國土管理署（都市計畫組、都市
更新建設組（新市鎮推動科））



附錄三 淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區土地使用分區管制要點

淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區

土地使用分區管制要點

為配合行政院辦理「淡海科學城」政策均衡台灣重大基礎建設開發，推動淡海新市鎮第二期發展區第一開發區轉型為產業發展，作為北台灣高科技產業之發展腹地，並促進本計畫區土地合理有效之利用，維護各分區特性與功能，使整體環境符合都市計畫、公共安全與土地永續發展之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

第一章 總則

- 一、為提高淡海新市鎮生活品質，依都市計畫法第 22 條、第 32 條規定訂定本管制要點。
- 二、本要點用語定義，除建築法、建築技術規則及都市計畫法新北市施行細則另有規定外，其定義如下：
 - (一)住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
 - (二)住宅樓層：建築物高度為 12 公尺或以下者為低樓層，12 公尺以上至 24 公尺或以下者為中樓層，建築物高度為 24 公尺以上為高樓層。
 - (三)獨戶住宅：僅含 1 個住宅單位之獨立建築物。
 - (四)雙拼住宅：含有 2 個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
 - (五)雙疊住宅：含有 2 個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
 - (六)連棟住宅：含有 3 個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
 - (七)招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。
 - (八)寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。
 - (九)旅館：以各種方式名義提供不特定人以日或週之住宿、休息並收取費用及其他相關服務之建築物。
 - (十)側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。境界線：相鄰基地之分界線。
 - (十一)基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。
 - (十二)後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
 - (十三)後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。

- (十四)側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板，得不受此限制。
- (十五)鄰幢間隔：同一宗基地相鄰兩幢建築物，其外牆或代替柱中心線間(不含突出樓梯間部分)之最短水平距離。但免計入建築面積之陽臺、屋簷、雨遮、遮陽板及屋頂突出物、樓梯間得計入鄰幢間隔之寬度計算。
- (十六)地下開挖率：指建築基地地下層開挖面積與基地面積之百分比；地下層開挖面積以外牆外緣計算。

三、本計畫區內劃定下列土地使用分區及公共設施用地：

(一)住宅區

- 1.第 1-1 種住宅區。
- 2.第 2 種住宅區。
- 3.第 3-1 種住宅區。
- 4.第 4 種住宅區。

(二)住宅區(保留發展區)。

(三)中心商業區

(四)鄰里商業區

(五)產業專用區

- 1.第 1 種產業專用區。
- 2.第 2 種產業專用區。
- 3.第 3 種產業專用區。
- 4.第 4 種產業專用區。

(六)產業專用區(保留發展區)

(七)海濱遊憩區

(八)海堤專用區

(九)文教區

(十)醫療專用區。

(十一)捷運車站專用區。

(十二)公共設施用地

- 1.機關用地。
- 2.機關及社會福利設施用地。
- 3.市場用地。
- 4.環保設施用地。
- 5.捷運系統用地。
- 6.文小用地。
- 7.文中小用地。
- 8.公園用地。
- 9.綠地用地。
- 10.園道用地。

11.道路用地。

四、本計畫區內土地及建築物之使用依其性質、用途分為下列各組：

(一)第一組：低樓層住宅

- 1.獨戶住宅。
- 2.雙拼住宅。
- 3.雙疊住宅。
- 4.連棟住宅。

(二)第二組：中、高樓層住宅

- 1.中樓層集合住宅。
- 2.高樓層集合住宅。
- 3.中樓層連棟住宅。

(三)第三組：電業、電信及郵政業

- 1.電力公司營業處、服務中心。
- 2.郵政業。
- 3.電信業。
- 4.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(四)第四組：社區安全設施

- 1.消防站(隊)。
- 2.警察(分)局、派出(分駐)所。
- 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(五)第五組：醫療保健設施

- 1.衛生所(站)。
- 2.醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括家畜醫院。
- 3.醫事機構。
- 4.產後護理機構。
- 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(六)第六組：福利設施

- 1.兒童及少年福利機構、老人福利機構(安養機構)、長照服務機構(居家式、社區式、住宿式)、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮譽國民之家、仁愛之家、老人住宅等。老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
- 2.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(七)第七組：一般遊憩設施

- 1.戶內遊憩中心。
- 2.公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
- 3.綠地、廣場。
- 4.戶外籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他戶外運動場所。
- 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(八)第八組：社區教育設施

- 1.教保服務機構。
- 2.小學、中等學校。
- 3.兒童課後照顧服務業。
- 4.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(九)第九組：文教設施

- 1.圖書館。
- 2.博物館。
- 3.藝術館。
- 4.科學館。
- 5.社會教育館。
- 6.文物館、陳列館。
- 7.水族館。
- 8.音樂廳。
- 9.集會堂。
- 10.文康活動中心。
- 11.文化中心。
- 12.紀念性建築物。
- 13.專科學校、學院、大學、研究所。
- 14.研究機構。
- 15.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十)第十組：公用設施

- 1.公眾運輸車站。
- 2.電力變壓站等設施。
- 3.無線電或電視塔設施。
- 4.電信機房。
- 5.自來水或雨水、污水下水道之必要設施。
- 6.瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。
- 7.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十一)第十一組：行政機構

- 1.各級政府機關。
- 2.各級民意機關。
- 3.外國駐台組織。
- 4.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十二)第十二組：住宿服務設施

- 1.招待所或寄宿舍。
- 2.旅館業。
 - (1)一般觀光旅館業。

(2)國際觀光旅館業。

3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十三)第十三組：宗祠、宗教團體及宗教設施。

1.宗祠(祠堂、家廟)。

2.教堂。

3.寺廟、庵堂及其他類似建築物。

4.附屬前三項非營業性之文康活動設施。

5.其他直接與宗教有關之建築物或設施。

(十四)第十四組：日用品零售或服務業。

1.飲食業。

(1)飲料店業。

(2)餐館業。

(3)其他餐飲業。

2.食品什貨、菸酒、飲料零售業。

3.五金及日常用品零售業。小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過300平方公尺者。

4.便利商店業。

5.農、畜、水產品零售業。

(1)農產品零售業。

(2)花卉零售業。

6.藥物、化粧品零售業。

(1)中藥零售業。

(2)西藥零售業。

7.洗衣業。

8.文教、樂器、育樂用品零售業。

9.其他服務業。

(1)美容美髮服務業。

(2)裁縫服務業。

(3)瘦身美容業。

(4)寵物美容服務業。

10.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十五)第十五組：一般零售或服務業。

1.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。

2.鐘錶、眼鏡零售業。

3.首飾及貴金屬零售業。

4.攝影器材零售業。

5.家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。

6.機械器具零售業。

- (1)電器零售業。
- (2)電腦及事務性機器設備零售業。
- (3)精密儀器零售業。
- (4)度量衡器零售業。
- 7.石油製品、燃料零售業。
 - (1)煤零售業。
 - (2)木炭零售業。
 - (3)石油製品零售業。
- 8.清潔用品零售業。
- 9.藥物、化粧品零售業。
 - (1)醫療器材零售業。
 - (2)化粧品零售業。
- 10.農、畜、水產品零售業。
 - (1)種苗零售業。
 - (2)觀賞魚零售業。
- 11.園藝服務業。
- 12.寵物批發業：限鳥類。
- 13.公益彩券經銷業。
- 14.影印業。
- 15.打字業。
- 16.交通運輸工具零售業。
 - (1)汽車零售業。
 - (2)機車零售業。
 - (3)汽、機車零件配備零售業。
 - (4)自行車及其零件零售業。
- 17.維修服務業。
 - (1)電器及電子產品修理業。
 - (2)機車修理業。
 - (3)自行車修理業。
- 18.環保服務業。
- 19.刻印業。
- 20.當舖業。
- 21.油漆工程業。
- 22.室內裝潢業。
- 23.綜合營造業。
- 24 家畜醫院。

- 25.百貨超市業。
 - 26.建材零售業。
 - 27.寵物旅館。
 - 28.其他。
 - (1)其他零售業，限古玩、字畫、藝飾品、禮品獵具、釣具玻璃、鏡框。
 - (2)其他綜合零售業。
 - 29.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。
- (十六)第十六組：事務所及工商服務業
- 1.不動產投資業。
 - 2.建築經理業。
 - 3.不動產買賣租賃業。
 - (1)不動產買賣業。
 - (2)不動產租賃業。
 - (3)老人住宅業。
 - (4)自助儲物空間業。
 - 4.不動產經紀業。
 - 5.租賃住宅服務業。
 - 6.國際貿易業。
 - 7.律師事務所、會計事務所、地政事務所。
 - 8.景觀、室內設計業。
 - 9.建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
 - 10.營造業。
 - 11.報紙業。
 - 12.雜誌(期刊)出版業。
 - 13.翻譯業。
 - 14.廣告業。
 - 15.宗教、職業及類似組織辦事處。
 - 16.短期補習班業。
 - 17.就業服務業。
 - 18.廣播電事業。
 - 19.電子資訊供應服務業。
 - 20.電腦系統設計服務業。
 - 21.研究發展服務業。
 - 22.不動產估價師事務所。
 - 23.其他工商服務業。
 - 24.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十七)第十七組：金融、保險機構

- 1.金融業
- 2.保險業。
- 3.證券業。
- 4.期貨業。
- 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十八)第十八組：運輸及倉儲業

- 1.計程車客運服務業。
- 2.汽車運輸業。
 - (1)公路汽車客運業。
 - (2)市區汽車客運業。
 - (3)遊覽車客運業。
 - (4)汽車貨運業。
- 3.船務代理業。
- 4.其他運輸輔助業：限鐵路。
- 5.民用航空運輸業。
- 6.報關業。
- 7.旅行業。
- 8.停車場經營業。
- 9.倉儲業。
- 10.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(十九)第十九組：特種零售或服務業

- 1.化學原料及其製品零售業。
 - (1)漆料、塗料零售業。
 - (2)染料、顏料零售業。
- 2.機械器具零售業。
- 3.演藝活動業。
- 4.殯葬禮儀服務業。
- 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(二十)第二十一組：文化、運動及休閒服務業

- 1.競技及休閒運動場館業。
- 2.休閒服務業。
 - (1)電子遊戲場業。
 - (2)遊樂園業。
 - (3)休閒活動場館業。
 - (4)水域遊憩活動經營業。

- (5)動物園業。
 - 3.電影片映演業。
 - 4.觀光遊樂業。
 - 5.藝文服務業。
 - 6.遊艇經營業。
 - 7.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。
- (二十一)第二十二組：批發業
- 1.食品什貨、菸酒、飲料批發業。
 - 2.蔬果批發業。
 - 3.五金及日常用品批發業。
 - 4.家具及裝設品批發業。
 - 5.布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 - 6.藥物、化粧品批發業。
 - 7.鐘錶、眼鏡批發業。
 - 8.文教、樂器、育樂用品批發業。
 - 9.機械器具批發業。
 - (1)電器批發業。
 - (2)精密儀器批發業。
 - 10.電子材料批發業。
 - 11.建材批發業。
 - 12.化學原料及其製品批發。
 - (1)漆料、塗料批發業。
 - (2)染料、顏料批發業。
 - 13.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。
- (二十二)第二十三組：維修服務業
- 1.汽車服務業。
 - 2.維修服務業。
 - 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。
- (二十三)第二十四組：電影片製作業、廣播電視業
- 1.電影製片廠業。
 - 2.電視節目製作業。
 - 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。
- (二十四)第二十八組：公害較輕微之工業
- 1.糖果及烘焙食品製造業。。
 - 2.紡織、成衣、服飾品及紡織製品製造業。
 - 3.珠寶及貴金屬製品製造業。
 - 4.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(二十五)第二十九組：綠色能源產業

- 1.太陽能光電產業
- 2.LED 照明光電產業。
- 3.風力發電產業。
- 4.生質燃料產業。
- 5.氫能與燃料電池產業。
- 6.能源資通訊產業。
- 7.電動車輛產業。
- 8.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(二十六)第三十組：生物技術產業

- 1.製藥產業。
- 2.新興生技產業。
- 3.醫療器材產業。
- 4.生技醫療服務業。
- 5.研發實驗中心。
- 6.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(二十七)第三十一組：雲端運算產業

- 1.雲端應用軟體產業。
- 2.雲端基礎設施產業。
- 3.雲端運算平台產業。
- 4.資訊服務業。
- 5.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

(二十八)第三十二組：產業培植及支援設施

- 1.產業辦公室：提供產業之營業、研發、訓練、會議、推廣、展示、銷售，及關聯之創投、法律、貿易、運輸、顧問、技術服務等相關使用。
- 2.企業營運總部：含企業總部及其分支機構，及與職業訓練(含創業輔導及研究發展)期間有關必要之住宿設施。
- 3.其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之設施。

第二章 住宅區

五、住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

住宅區種類別	建蔽率	容積率
第 1 - 1 種 住 宅 區	50%	120%
第 2 種 住 宅 區	35%	180%
第 3 - 1 種 住 宅 區	50%	230%
第 4 種 住 宅 區	35%	260%

六、在第 1-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准。

(一)第一組：低樓層住宅。

(二)第三組：電業、電信及郵政業。

(三)第四組：社區安全設施。

(四)第五組：醫療保健設施。

(五)第六組：福利設施。

(六)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

(七)第八組：社區教育設施。

(八)第九組：文教設施。

(九)第十組：公用設施，但限第 2 款至第 6 款。

(十)第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款

(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

七、第 2 及 3-1 種住宅區得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組須經主管機關核准，第十四組應參酌「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之騎樓、臨時停車及裝卸車位設置規定為原則。

(一)第一組：低樓層住宅。

(二)第二組：中、高樓層住宅。

(三)第三組：電業、電信及郵政業。

(四)第四組：社區安全設施。

(五)第五組：醫療保健設施。

(六)第六組：福利設施。

(七)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

(八)第八組：社區教育設施。

(九)第九組：文教設施。

(十)第十組：公用設施，第 1 款公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。

(十一)第十四組：日用品零售或服務業，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路，且第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場(店)限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。

(十二)第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

八、第 4 種住宅區內得為下列各組之建築物及土地使用，但供第十組、第十二組、第十四組、第十六組、第十七組經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過使用時，應參酌「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之騎樓、臨時停車及裝卸車位設置規定為原則，但第十六組、第十七組位於建築 2 樓(含)以上，得不設置騎樓。

- (一)第一組：低樓層住宅。
- (二)第二組：中、高樓層住宅。
- (三)第三組：電業、電信及郵政業。
- (四)第四組：社區安全設施。
- (五)第五組：醫療保健設施。
- (六)第六組：福利設施。
- (七)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (八)第八組：社區教育設施。
- (九)第九組：文教設施。
- (十)第十組：公用設施，第 1 款第 1 目公眾運輸車站並限為中途轉運站，須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十一)第十二組：住宿服務設施，限第 1 款之招待所或寄宿舍使用。
- (十二)第十四組：日用品零售或服務業，第 9 款(2)裁縫服務業限於手工，第 1 款飲食業、第 9 款(1)美容美髮服務業及(3)瘦身美容業限於使用建築物之 1 樓、2 樓及地下 1 樓，其他商場(店)限於使用建築物之 1 樓及地下 1 樓。
- (十三)第十六組：事務所及工商服務業，其中第 3 款(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十四)第十七組：金融、保險機構，但限第 1 款。

九、住宅區內每宗建築基地之面積及寬度不得小於下表規定：

住宅區種類別	最小基地面積(平方公尺)	最小基地寬度(公尺)
第 1 - 1 種住宅區	250	12
第 2 種住宅區	660	17
第 3 - 1 種住宅區	880	20
第 4 種住宅區	1200	22.5

十、住宅區內建築物應設置後院，其深度不得小於下表規定：

住宅區種類別	最小後院深度比	備註
第 1 - 1 種住宅區	0.3	後院深度超過 6 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3 - 1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.25	後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

十一、住宅區內每宗基地之兩側均須設置寬度不得小於 3 公尺之側院。

十二、住宅區內同一宗基地內建築兩幢以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，不得小於下表之規定：

(一)前後、側面、垂直鄰幢間隔

住宅區種類別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.35	其中水平距離(D)至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。

(二)同幢建築物各面相對部分

住宅區種類別	(D/H)	附註
第 1-1 種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達 3 公尺，超過 15 公尺以上者，得免再增加。
第 2 種住宅區		
第 3-1 種住宅區		
第 4 種住宅區	0.2	其中水平距離(D)至少須達 5 公尺，超過 20 公尺以上者，得免再增加。

同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者，法令如無特別規定，得不受前項限制。

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。

十三、第十條至第十二條規定應留設之側、後院深度，得與建築基地指定留設開放空間合併計算。留設距離取兩者中較寬者留設之。

十四、住宅區內之停車空間應依附表一規定辦理，但每戶至少須設一停車位。

第三章 住宅區(保留發展區)

十五、住宅區(保留發展區)內建築物之建蔽率、容積率不得超過下表之規定；另不得作為容積移轉接受基地，申請容積獎勵(含都市更新)之基準容積以 100% 計算：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
住宅區 (保留發展區)	40%	100%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為 100%。
		160%	申請建築時，繳交申請基地面積 37.5% 土地以代金方式折繳，其容積率調整為 160%。

代金計算由主管機關委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取高價計算)*應負擔土地面積比率，且其代金數額不得低於鄰近土地使用性質相同分區之公告現值 1.4 倍，估價所需費用亦由申請人負擔。前項代金應於建造執照核准前繳交予本署。

十六、住宅區(保留發展區)以提供既有合法建築使用，並得為下列規定之使用。

(一)第一組：低樓層住宅。

(二)第三組：電業、電信及郵政業。

(三)第四組：社區安全設施。

(四)第五組：醫療保健設施。

(五)第六組：福利設施。

(六)第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

(七)第八組：社區教育設施。

(八)第九組：文教設施。

(九)第十組：公用設施，但限第 2 款至第 6 款。

(十)第十六組：事務所及工商服務業，但限第 1 款至第 5 款，其中第 3 款

(3)老人住宅業限須面臨 10 公尺以上寬度之計畫道路。

依第十六點完成繳交 50%土地代金者，得適用第七點規定之使用。

第四章 商業區

十七、商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下列之規定：

商業區種類別	建蔽率	容積率
第 2 種 中 心 商 業 區	50%	500%
鄰 里 商 業 區	40%	200%

十八、第 2 種中心商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

(一)第一組：低樓層住宅。

(二)第二組：中、高樓層住宅。

(三)第三組：電業、電信及郵政業。

(四)第四組：社區安全設施。

(五)第五組：醫療保健設施。

(六)第六組：福利設施，限辦事處。

(七)第七組：一般遊憩設施。

(八)第八組：社區教育設施。

(九)第九組：文教設施。

(十)第十組：公用設施。

(十一)第十二組：旅館業。

- (十二)第十三組：宗祠及宗教設施。
- (十三)第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四)第十五組：一般零售或服務業。
- (十五)第十六組：事務所及工商服務業。
- (十六)第十七組：金融、保險機構。
- (十七)第十八組：運輸、倉儲及通信業，其中第 2、7、8 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路，第 9 款倉儲業限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十八)第十九組：特種零售或服務業。
- (十九)第二十一組：文化運動及休閒服務業。
- (二十)第二十二組：批發業。但第 11 款不得囤積砂石及鋼筋。
- (二十一)第二十三組：維修服務業。其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
- (二十二)第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
- (二十三)第二十八組：公害較輕微之工業。

前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款 (3)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 100 公尺以上；第二十一組第 2 款(1)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 990 公尺以上。

十九、鄰里商業區內得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第二十三組、第二十八組須經主管機關核准。

- (一)第一組：低樓層住宅。
- (二)第二組：中、高樓層住宅。
- (三)第三組：電業、電信及郵政業。
- (四)第四組：社區安全設施。
- (五)第五組：醫療保健設施。
- (六)第六組：福利設施。
- (七)第七組：一般遊憩設施。
- (八)第八組：社區教育設施。
- (九)第九組：文教設施。
- (十)第十組：公用設施。
- (十一)第十二組：住宿服務設施。
- (十二)第十三組：宗祠及宗教設施。
- (十三)第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四)第十五組：一般零售或服務業。
- (十五)第十六組：事務所及工商服務業。
- (十六)第十七組：金融、保險機構，限分支機構。
- (十七)第十八組：運輸及倉儲業，限第 1、4、7 款，其中第 1、7 款限須面臨

15 公尺以上寬度之計畫道路。

(十八)第二十一組：文化運動及休閒服務業。

(十九)第二十二組：批發業，限第 1 款至第 8 款。

(二十)第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。

(二十一)第二十八組：公害較輕微之工業。

前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款 (3)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 100 公尺以上；第二十一組第 2 款(1)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 990 公尺以上。

二十、商業區內地面層每宗建築基地之面積及寬度不得小於下表之規定：

商業區種類別	最小基地面積(平方公尺)	最小基地寬度(公尺)
第 2 種中心商業區	7,500	57.5
鄰里商業區	2,000	30

二十一、商業區內建築物應設置後院，其最小後院深度比為 0.2，且深度不得小於 3 公尺，惟後院深度超過 10 公尺以上者，得免再增加。

二十二、商業區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表之規定：

商業區種類別	水平距離(D)	(D/H)	備註
第 2 種中心商業區	不得小於 8 公尺	不得小於 0.2	水平距離(D)達 15 公尺以上者，得免再增加。
鄰里商業區			

二十三、主管機關得規定建築物沿商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓設置之位置及標準，參酌「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之騎樓設置規定為原則。

二十四、商業區之停車空間依附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 30%，而興建住商混合建築物時，其商業使用部分依此規定；而住宅使用部分則比照住宅區之規定辦理。

第五章 產業專用區

二十五、產業專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

產業專用區種類別	建蔽率	容積率
第 1 種產業專用區	50%	200%
第 2 種產業專用區	60%	240%

產業專用區種類別	建蔽率	容積率
第 3 種 產 業 專 用 區	60%	300%
第 4 種 產 業 專 用 區 【110 年,擬定淡海新市鎮特定區細部 計畫(配合在地產業投資發展)案】	70%	300%

第 3 種產業專用區依「大眾捷運法」有關規定辦理土地開發時，容積率不得超過 360%。

二十六、第 1 種產業專用區以因應產業發展環境需求，作為設置必要性公用設備及公共服務設施，得為下列指定使用。

第 1 種產業專用區種類別	說明
產 1(變)	提供變電所事業經營及其附屬設施使用。
產 1(水)	提供自來水事業經營及其附屬設施使用。
產 1(油)	提供加油站事業經營及其附屬設施使用。
產 1(運)	提供運動休閒事業經營(包括各類體育活動、演唱會、休閒娛樂等)及其附屬設施使用。
產 1(氣)	提供天然氣事業經營及其附屬設施使用。
產 1(客)	提供汽車客運事業經營及其附屬設施使用。

二十七、第 2 種及第 3 種產業專用區除依「科學園區設置管理條例」及「科技產業園區設置管理條例」核准之園區事業外，得為下列各組之建築物及土地使用，但第十組、第十三組、第十九組、第二十三組、第二十四組、第二十八組須經主管機關核准。

- (一)第一組：低樓層住宅。
- (二)第二組：中、高樓層住宅。
- (三)第三組：電業、電信及郵政業。
- (四)第四組：社區安全設施。
- (五)第五組：醫療保健設施。
- (六)第六組：福利設施。
- (七)第七組：一般遊憩設施。
- (八)第八組：社區教育設施。
- (九)第九組：文教設施。
- (十)第十組：公用設施。
- (十一)第十二組：住宿服務設施。
- (十二)第十三組：宗祠及宗教設施。
- (十三)第十四組：日用品零售或服務業。
- (十四)第十五組：一般零售或服務業。

- (十五)第十六組：事務所及工商服務業。
- (十六)第十七組：金融、保險機構，限分支機構。
- (十七)第十八組：運輸及倉儲業，其中第 2、7、8 款限須面臨 15 公尺以上寬度之計畫道路，第 9 款倉儲業限須面臨 30 公尺以上寬度之計畫道路。
- (十八)第十九組：特種零售或服務業。
- (十九)第二十一組：文化運動及休閒服務業。
- (二十)第二十二組：批發業。但第 11 款不得囤積砂石及鋼筋。
- (二十一)第二十三組：維修服務業，其作業廠房面積，不得超過都市計畫法新北市施行細則第十六條規定。
- (二十二)第二十四組：電影片製作業、廣播電視業。
- (二十三)第二十八組：公害較輕微之工業。
- (二十四)第二十九組：綠色能源產業
- (二十五)第三十組：生物技術產業
- (二十六)第三十一組：雲端運算產業
- (二十七)第三十二組：產業培植及支援設施

前項第七組第 1 款、第十二組第 2 款、第十八組、第二十一組第 1 款、第 2 款 (3)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 100 公尺以上；第二十一組第 2 款(1)使用者，出入口(含大門、側門)應與文小、文中小用地設置距離 990 公尺以上。

建築物供作第一組、第二組住宅使用之容積樓地板面積不得超過該基地建築物總容積樓地板面積之 10%。

二十八、第 4 種產業專用區【110 年,擬定淡海新市鎮特定區細部計畫(配合在地產業投資發展)案】除供發展既有產業及其他經主管機關核定之產業外，並依都市計畫法新北市施行細則第 18 條(乙種工業區)規定，可供辦公室、倉庫、生產實驗室及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳等附屬使用。

二十九、產業專用區內地面層每宗建築基地面積不得小於下表之規定：

產業專用區種類別		最小基地面積(平方公尺)
第 1 種 產 業 專 用 區		-
第 2 種 產 業 專 用 區		20,000
第 3 種 產 業 專 用 區		20,000
第 4 種 產 業 專 用 區 【110 年,擬定淡海新市鎮特定區細部計畫(配合地產業投資發展)案】		-

惟位於依「科學園區設置管理條例」、「科技產業園區設置管理條例」設置之園區範圍內，或以全街廓整體開發者，不受前項最小基地面積限制。

第六章 產業發展區(保留發展區)

三十、產業發展區(保留發展區)內建築物之建蔽率、容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率	備註
產業發展區 (保留發展區)	50%	150%	申請建築時，無折繳代金者，其容積率為150%。
		200%	申請建築時，繳交申請基地面積25%土地以代金方式折繳，其容積率調整為200%。
		240%	申請建築時，繳交申請基地面積37.5%土地以代金方式折繳，其容積率調整為240%。

代金計算由主管機關委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取高價計算)*應負擔土地面積比率，且其代金數額不得低於鄰近土地使用性質相同分區之公告現值1.4倍，估價所需費用亦由申請人負擔。前項代金應於建造執照核准前繳交予本署。

三十一、產業專用區(保留發展區)以提供既有合法工廠使用為原則，並依「都市計畫法新北市施行細則」第18條規定辦理。

依第三十二點完成繳交37.5%土地代金者，得適用第二十九點規定之使用。

第七章 文教區

三十二、文教區內建築物之建蔽率及容積率各不得超過下表規定：

土地使用分區	建蔽率	容積率
文 教 區	40%	240%

三十三、文教區內得為下列各組使用：

- (一)第八組：社區教育設施。
- (二)第九組：文教設施。
- (三)第十一組：行政機構。
- (四)第十二組：住宿服務設施，限第1款使用。

三十四、文教區內每宗建築基地之最小寬度不得小於45公尺；最小面積不得小於2,000平方公尺。

三十五、文教區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於6公尺，且後院深度比不得小於0.3。

三十六、文教區內同一宗基地內建築兩棟以上建築物或同一棟建築物內各面相對部分，其水平距離(D)與各該相對部分平均高度(H)之比，需符合下表規定：

土地使用分區	水平距離(D)	(D/H)	備註
文教區	不得小於 6 公尺	不得小於 0.3	水平距離(D)達 10 公尺以上者，得免再增加。

三十七、文教區之停車空間詳附表一規定辦理，且不得小於興建時所核准容積率之 35%。

第八章 其他分區及其他專用區

三十八、其他分區及專用區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

土地使用分區別	建蔽率	容積率
海濱遊憩區	-	-
海堤專用區	-	-
捷運車站專用區	50%	200%
醫療專用區	60%	200%

三十九、海濱遊憩區內土地及建築物之使用依「海岸管理法」及「整體海岸管理計畫」等相關規定辦理。

四十、海堤專用區內土地及建築物之使用依「水利法」及「海堤管理辦法」等相關規定辦理。

四十一、捷運車站專用區內土地及建築物之使用內得為配合捷運車站及服務所等相關設施使用。

四十二、醫療專用區內得為下列各組之建築物及土地使用：

(一)第五組：醫療保健設施

(二)第十四組：日用品零售或服務業。

(三)第十五組：一般零售或服務業。

建築物供作第十四組、第十五組使用之容積樓地板面積不得超過該基地建築物總容積樓地板面積之 30%。

第九章 公共設施用地

四十三、公共設施用地內建築物之建蔽率、容積率規定如下，：

公共設施用地別		最大建蔽率	最大容積率
機 關 用 地		50%	400%
機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地		50%	400%
環 保 設 施 用 地		50%	200%
市 場 用 地		50%	240%
捷 運 系 統 用 地 【104,年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、捷運車站專用區及住宅 區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)】		50%	120%
學 校 用 地	文 小 用 地	40%	150%
	文 中 小 用 地	40%	150%
公 園 用 地		15%	30%

四十四、公園用地及綠地用地，以供休憩設施、綠化景觀設施使用為主，併得為水土保持設施、防洪設施、滯洪池、防風林、生態保育及附屬設施使用；其中生態保育相關設施與開發行為依主管機關相關法令辦理。另為緊急避難及救災、養護出入需要，得配合計畫道路銜接處設置出入口及便道。

四十五、公共設施用地建築時原則採多目標使用作停車場，並劃設一定比例供公眾使用。惟因基地條件限制或其他因素無法執行，且經都市設計審查小組審查通過者，得不受此原則性規定。

四十六、公共設施用地非經主管機關核准者，不得設置廣告物。

第十章 容積率獎勵規定

四十七、凡建築基地為完整之街廓，或基地有一面臨街寬度在 30 公尺以上之道路、其臨接長度在 50 公尺以上或達周界總長度 1/5 以上(在商業區基地面積為本要點第十九點所規定之最小基地面積兩倍以上，在住宅區基地面積為 10,000 平方公尺以上)，並依規定設置公共開放空間者；得依第四十八點規定增加興建樓地板面積。

四十八、依第四十七點規定所得增加之樓地板面積（△FA）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之 20%：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，容積率乘以 2/5。

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定。

四十九、住宅區及商業區建築物之第一、二、三層樓，如經主管機關核准作為公共設施使用部分，得免計入容積率。惟公共設施使用部分，不得變更作其他使用。

五十、被徵收土地所有權人領回抵價地或政府標售、讓售之土地，於完成土地接管之日起一年內申請開發並建築施工者，其建築物容積率獎勵放寬 15%，第二年至第三年內申請開發建築施工者，獎勵額度逐年減少 5%，第四年起不予獎勵，申請獎勵之規定並以一次為限。

第一項申請開發之時程有關環境影響評估作業與水土保持規劃審查作業時間不計入，但最長不超過二年。

五十一、本計畫區內土地，於「擬定淡海新市鎮特定區主要計畫」案發布實施前，原「建」地目土地之土地所有權人所分回抵價地於第一次申請建築時，得依下列公式計算容積率，申請核發建築執照：抵價地獎勵後容積率＝抵價地法定容積率＋原建地目土地持分比例*90%。

第十一章 都市設計

五十二、為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」。

五十三、為引導淡海特定區能有一致性之管制方向，計畫範圍內之都市設計管制，以參酌「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之規定為原則(或後續視執行需要另訂第二期發展區第一開發區細部計畫地區都市設計審議規範)，並經由內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，始得核發建照或施工。

五十四、淡海新市鎮特定區主要計畫之內容與淡海新市鎮特定區第二期發展區第一開發區細部計畫不符時，應依照細部計畫之規定為準。

五十五、基地應依附圖一所示位置，指定留設帶狀式開放空間。

(一)沿道路指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1.建築基地位於附圖一所示位置者，須自臨接道路境界線留設 10 公尺、8 公尺、6 公尺或 3 公尺帶狀式開放空間。

2.沿道路指定留設帶狀式開放空間內，除應留設人行步道外，其餘空間應以植栽綠化處理。

(二)基地內指定留設帶狀式開放空間規定如下：

1.基地位於附圖一所示位置，須於基地內留設 20 公尺帶狀式開放空間。

2.基地內指定留設帶狀式開放空間內除應留設人行步道外，其餘空間應予綠美化，其中基地內指定退縮留設 6 公尺帶狀式開放空間內綠美化範圍應設置高度不超過 1 公尺之綠籬。

五十六、帶狀式開放空間應依附表三設置透水保水設施，送審書件及設置基準參酌「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之規定訂定。但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。。

五十七、基地應依附圖二所示位置指定建築退縮空間。

(一)臨公園用地之建築基地者，須沿面臨公園用地界線退縮 6 公尺建築。

(二)臨綠地用地之建築基地者，須沿面臨綠地用地界線退縮 6 公尺建築。

(三)臨學校用地之建築基地者，須沿面臨學校用地界線退縮 6 公尺建築。

(四)臨文教區之建築基地者，須沿面臨文教區界線退縮 6 公尺建築。

五十八、基地應依附圖三所示位置，指定留設街角廣場。

五十九、基地應依附圖三所示位置，指定留設騎樓或頂蓋式通廊、人行穿越道。

六十、道路應依附圖三所示位置，指定留設自行車專用道。

六十一、各土地使用分區及公共設施用地之地下最大開挖率規定如下表所示：

土地使用分區及公共設施用地別		地下最大開挖率
土地 使用 分區	第 1 - 1 種 住 宅 區	50%
	第 2 種 住 宅 區	60%
	第 3 - 1 種 住 宅 區	70%
	第 4 種 住 宅 區	70%
	第 2 種 中 心 商 業 區	80%
	鄰 里 商 業 區	80%
	第 1 種 產 業 專 用 區	70%
	第 2 種 產 業 專 用 區	70%
	第 3 種 產 業 專 用 區	70%
	第 4 種 產 業 專 用 區	70%
	住 宅 區 (保 留 發 展 區)	50%
	產 業 專 用 區 (保 留 發 展 區)	70%
	捷 運 車 站 專 用 區	60%
	醫 療 專 用 區	60%
施 設	機 關 用 地	60%

土地使用分區及公共設施用地別			地下最大開挖率
	機關及社會福利設施用地		60%
	環保設施用地		60%
	市場用地		60%
	捷運系統用地		50%
	學校	文小用地	50%
		文中小用地	50%
	公園用地		15%

上表未規定之土地使用分區及公共設施用地之最大地下開挖率應按其建蔽率加 10%計算為原則；透水率應至少達非開挖範圍 50%以上，計算式如下：

$$\frac{\text{非開挖範圍的（綠化面積}+1/2\text{透水鋪面面積）}}{\text{非開挖範圍面積}} \geq 50\%$$

建築基地基於地形與規模，基地無法達到前項規定者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，透水率得酌予放寬，調整比例以減 5%為上限。

第十二章 其他

六十二、本計畫範圍內被徵收土地所有權人領回之抵價地，主管機關得依平均地權條例第二十六條規定限期建築。

六十三、建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

六十四、不合規定之使用及建築物，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，但如建築物擴建、增建、改建或變更使用時，則需合於本要點之規定。

六十五、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

六十六、本要點自發布日施行。

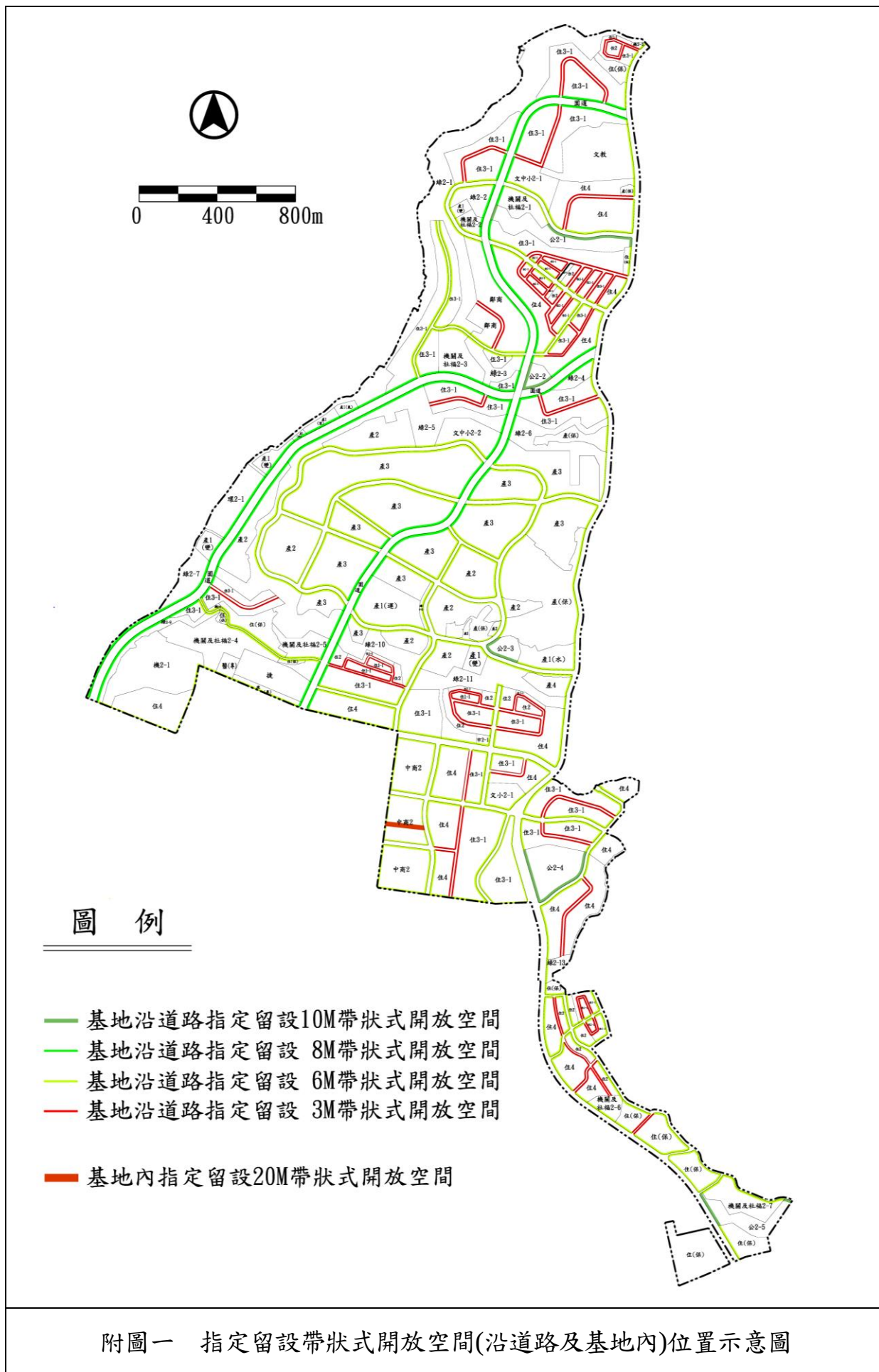
附表一 停車空間規定

建築物用途		建築物總樓地板面積 (平方公尺)	應附設小汽車 車位數	應附設機車 車位數
第一組：低樓層住宅		-	每滿 150 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第二組：中、高樓層住宅		-	每滿 120 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛
第十一組：行政機構		-	停車空間不小於核准容積率之 35%	
第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第六組：福利設施 第七組：一般遊憩設施 第八組：社區教育設施 第九組：文教設施 第十組：公用設施 第十三組：宗祠及宗教設施 第十四組：日用品零售或服務業		(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 100 平方公尺設置一輛(國中、國小減半設置)
		(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
		(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
		(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十二組：住宿服務設施 第十五組：一般零售或服務業 第十六組：事務所及工商服務業 第二十一組：文化、運動及休閒服務業 第二十二組：批發業 第二十三組：維修服務業 第二十四組：電影片製作業、廣播電視業		(一)4,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 50 平方公尺設置一輛
		(二)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 120 平方公尺設置一輛	
		(三)超過 10,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
第三組：電業、電信及郵政業 第十七組：金融、保險機構 第十八組：運輸及倉儲業 第十九組：特種零售或服務業		(一)2,000 以下部分	每滿 100 平方公尺設置一輛	每滿 70 平方公尺設置一輛
		(二)超過 2,000 以上未滿 4,000 部分	每滿 150 平方公尺設置一輛	
		(三)超過 4,000 以上未滿 10,000 部分	每滿 200 平方公尺設置一輛	
		(四)超過 10,000 部分	每滿 250 平方公尺設置一輛	
第十七組：金融及保險業		-	屬特殊使用組別，由內政部視實際情形及相關開發計畫時所附交通評估報告，另定之。	
備註	1. 同一幢建築物內供二類以上用途使用時，其設置分別依表內規定計算予以累加後合併計算。 2. 基地面積達 1,000 平方公尺以上之公有建築物之停車空間應依上表規定加倍留設；但基地特殊情形者，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組審查通過後，得酌予放寬。 3. 已設置之法定機車停車位無實際需求時，得申請將該部份改置為汽車停車位。 4. 住宅使用空間(含社宅)之停車空間每戶至少須設一停車位（含汽、機車）。 5. 商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之 30%。 6. 為引導大眾運輸導向發展，捷運開發區之建築物得依法定機車停車位數 15%計算設置自行車停車位。捷運開發區之小汽車及機車位之設置標準，其建築物非住宅使用樓地板面積部分，經內政部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組同意並經交通影響評估者，得依本表停車空間規定停車位數量之 70%為下限，酌予折減留設。			

附表二 建築基地指定留設帶狀式開放空間設置透水保水設施表

建築基地指定留設帶狀式開放空間	生態滯留單元/ 雨水花園	樹箱過濾設施	植生溝	透水鋪面	滲透陰井/ 側溝
3M				○	○
6M	○	○		○	○
8M	○	○		○	○
10M	○	○		○	○
20M	○	○	○	○	○
40M	○	○	○	○	○
50M	○	○	○	○	○

註：「○」代表應增設。



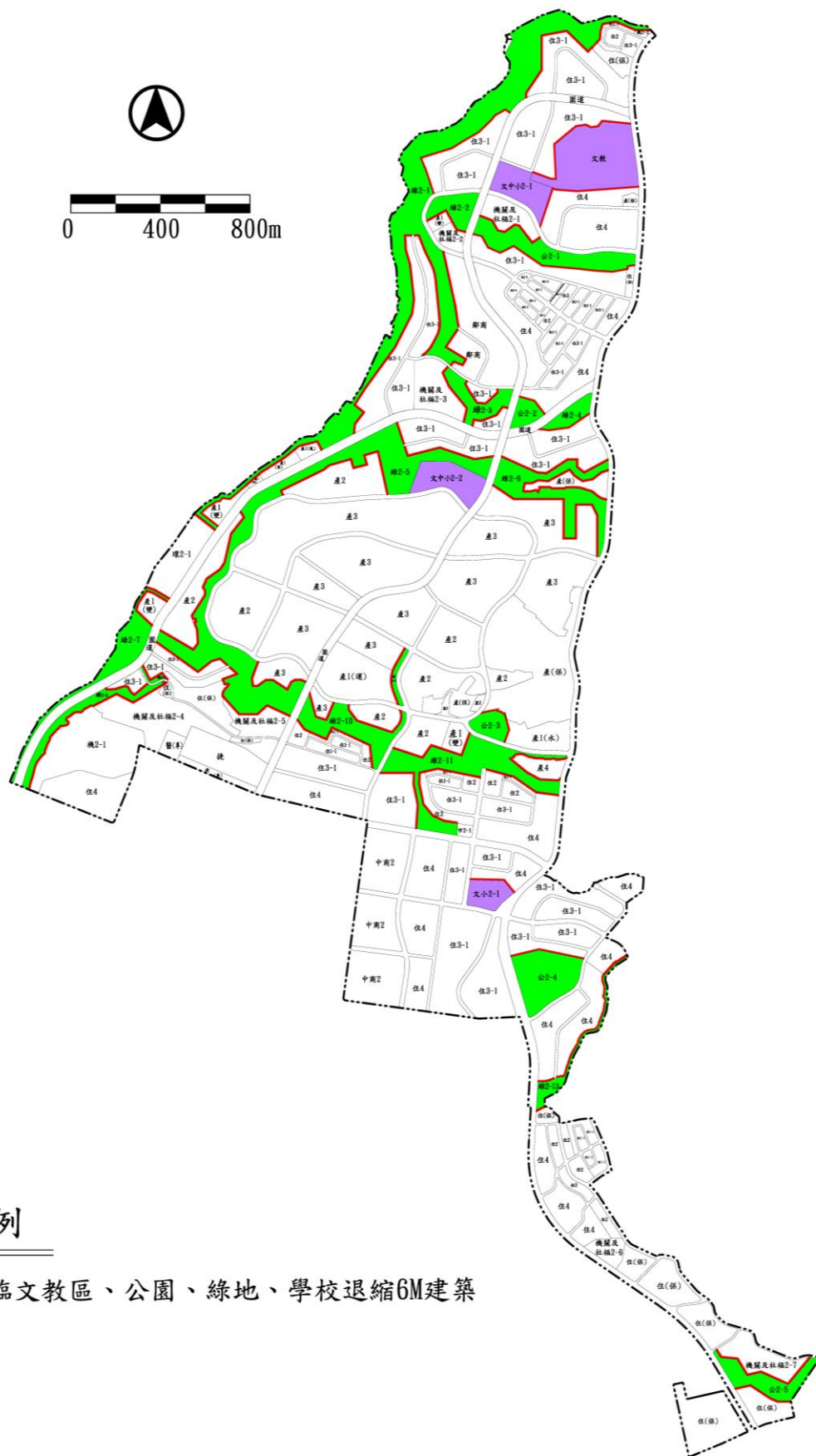


圖 例

— 基地臨文教區、公園、綠地、學校退縮6M建築

附圖二 基地退縮建築位置示意圖

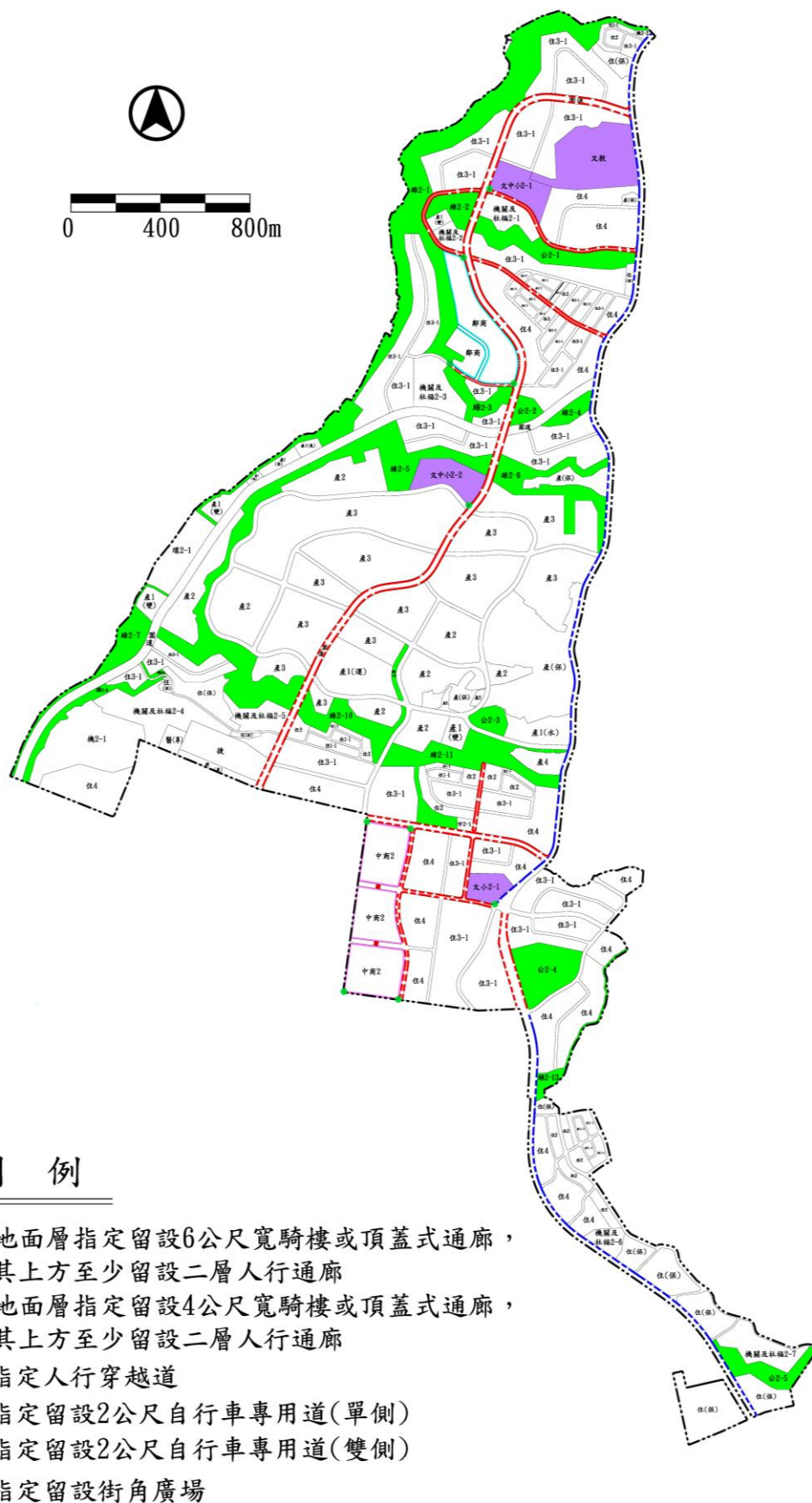


圖 例

- 地面層指定留設6公尺寬騎樓或頂蓋式通廊，其上方至少留設二層人行通廊
- 地面層指定留設4公尺寬騎樓或頂蓋式通廊，其上方至少留設二層人行通廊
- 指定人行穿越道
- 指定留設2公尺自行車專用道(單側)
- 指定留設2公尺自行車專用道(雙側)
- 指定留設街角廣場

附圖三 騎樓、頂蓋式通廊、人行穿越道、自行車專用道位置示意圖

擬定淡海新市鎮特定區
第二期發展區第一開發區細部計畫案

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

製作者：

擬定機關：內政 部

編訂時間：中華民國 115 年 7 月