

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

變 更 機 關：內 政 部

中 華 民 國 115 年 7 月

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

變更機關：內政部

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	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
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	內政部
申請變更都市計畫 機 關	內政部
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	
本 案 舉 辦 公開說明會日期	
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
第一節	變更緣起.....	1-1
第二節	法令依據.....	1-2
第三節	變更位置與範圍.....	1-2
第二章	現行都市計畫及相關計畫	2-1
第一節	現行都市計畫概述.....	2-1
第二節	本案變更範圍內現行都市計畫內容	2-8
第三節	鄰近都市計畫概述.....	2-10
第四節	上位計畫.....	2-13
第五節	相關重大建設及計畫.....	2-23
第六節	產業政策與相關計畫.....	2-30
第三章	發展現況分析	3-1
第一節	自然環境.....	3-1
第二節	社會環境.....	3-11
第三節	土地使用現況.....	3-50
第四節	道路系統現況.....	3-55
第五節	土地權屬分布.....	3-66
第六節	環境敏感地區及潛勢情形	3-70
第四章	本計畫區之產業專用區規劃構想	4-1
第一節	開發目標與發展策略.....	4-1
第二節	產業發展及土地使用規劃課題	4-2
第三節	產業發展及都市計畫規劃構想	4-6

第五章	變更原則與內容	5-1
第一節	變更原則.....	5-1
第二節	變更內容.....	5-4
第六章	變更後計畫	6-1
第一節	計畫年期.....	6-1
第二節	土地使用分區計畫.....	6-1
第三節	公共設施計畫.....	6-6
第四節	密度管制與計畫人口	6-10
第五節	交通系統計畫.....	6-12
第六節	土地使用分區管制指導原則	6-17
第七章	實施進度及經費	7-1
第一節	開發方式與範圍.....	7-1
第二節	實施進度與經費.....	7-5

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

圖 目 錄

圖 1-1 變更位置與範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1 淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向（TOD）之土地使用規劃構想圖....	2-4
圖 2-2 淡海新市鎮特定區整體空間規劃構想示意圖.....	2-4
圖 2-3 淡海新市鎮特定區現行主要計畫示意圖.....	2-5
圖 2-4 本案變更範圍內現行都市計畫土地使用示意圖	2-9
圖 2-5 鄰近都市計畫區位置關係示意圖.....	2-12
圖 2-6 新北市新增製造業用地區位構想示意圖.....	2-17
圖 2-7 新北市六條創新發展廊帶示意圖.....	2-19
圖 2-8 濱海陸地與近岸海域劃定範圍示意圖	2-20
圖 2-9 淡海新市鎮未來願景與定位構想圖	2-21
圖 2-10 擬定臺北港特定區計畫範圍圖.....	2-24
圖 2-11 淡海輕軌路網示意圖.....	2-25
圖 2-12 淡江大橋建設計畫及工程概要示意圖	2-26
圖 2-13 淡江大橋完工照片	2-26
圖 2-14 「桃園航空城優先產專區」標售案位置示意圖	2-27
圖 2-15 淡水河北側沿河平面道路路線示意圖	2-28
圖 2-16 北海岸及東北角地區建置自行車專用道可行性評估範圍示意圖.....	2-29
圖 2-17 北海岸 1 段「金色水岸自行車道」淡海範圍示意圖.....	2-29
圖 2-18 北海岸 2 段淡海範圍(水管公園~灰窯子溪)示意圖	2-29
圖 2-19 首都圈廊帶發展規劃示意圖.....	2-32
圖 2-20 六大核心戰略產業政策定位與願景示意圖.....	2-34
圖 2-21 臺灣產業發展政策-五加二產業創新計畫示意圖.....	2-34
圖 2-22 全國產業用地發展與政策構想示意圖	2-36
圖 2-23 新北市六大產業區域分布構想示意圖	2-37
圖 2-24 新北市產業發展佈局規劃示意圖.....	2-39
圖 3-1 本計畫區地形示意圖.....	3-2
圖 3-2 本計畫區坡度分析示意圖	3-3
圖 3-3 本計畫區地質分布示意圖	3-4
圖 3-4 影響本計畫區之侵臺颱風路徑關係示意圖.....	3-6

圖 3-5 本計畫區內主要河川流域分布示意圖	3-8
圖 3-6 本計畫區內珍貴樹木位置示意圖	3-10
圖 3-7 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	3-13
圖 3-8 本計畫區及淡海新市鎮特定區 113 年人口分布示意圖	3-15
圖 3-9 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 ...	3-24
圖 3-10 北部區域各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖	3-24
圖 3-11 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 .	3-24
圖 3-12 北部區域各級產業從業員工人數近年增減率示意圖	3-25
圖 3-13 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	3-25
圖 3-14 北部區域各級產業生產總額近年增減率示意圖	3-25
圖 3-15 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	3-30
圖 3-16 新北市各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖	3-30
圖 3-17 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	3-30
圖 3-18 新北市各級產業從業員工人數近年增減率示意圖	3-31
圖 3-19 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	3-31
圖 3-20 新北市各級產業生產總額近年增減率示意圖	3-31
圖 3-21 淡水區工商服務業近年之場所單位數成長示意圖	3-37
圖 3-22 淡水區工商服務業近年之從業員工人數成長示意圖	3-37
圖 3-23 淡水區工商服務業近年之產業生產總額成長示意圖	3-37
圖 3-24 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場所單位數成長率比較示意圖	3-38
圖 3-25 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 ...	3-38
圖 3-26 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 ...	3-38
圖 3-27 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	3-39
圖 3-28 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 ...	3-39
圖 3-29 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 ...	3-39
圖 3-30 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	3-40
圖 3-31 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	3-40
圖 3-32 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	3-40
圖 3-33 淡水區 110 年工商服務業之基礎產業分析示意圖	3-41
圖 3-34 淡海新市鎮特定區範圍內既有工廠分布示意圖	3-42
圖 3-35 現行計畫產業專用區位置及工廠現況示意圖	3-43
圖 3-36 現行計畫產業專用區(區塊 1)內既有工廠現況示意圖	3-44
圖 3-37 現行計畫產業專用區(區塊 2)內既有工廠現況示意圖	3-45
圖 3-38 現行計畫產業專用區(區塊 3)內既有工廠現況示意圖	3-46

圖 3-39 本計畫區土地使用現況示意圖	3-51
圖 3-40 本計畫區土地使用現況照片示意圖	3-52
圖 3-41 本計畫區內建築樓層分布示意圖	3-53
圖 3-42 本計畫區內建築結構分布示意圖	3-54
圖 3-43 本計畫區周邊區域交通系統示意圖	3-56
圖 3-44 本計畫區及鄰近地區現況道路示意圖	3-58
圖 3-45 本計畫區平日道路服務水準分析結果示意圖	3-64
圖 3-46 本計畫區假日道路服務水準分析結果示意圖	3-65
圖 3-47 本計畫區土地權屬分布圖	3-67
圖 3-48 本計畫區內公告地價分析示意圖	3-68
圖 3-49 本計畫區內公告現值分析示意圖	3-69
圖 3-50 本計畫區內第一級敏感地-優良農地示意圖	3-71
圖 3-51 本計畫區內涉及山坡地敏感地範圍示意圖	3-72
圖 3-52 本計畫區內涉及淹水潛勢敏感地範圍示意圖	3-73
圖 3-53 本計畫區鄰近活動斷層區位示意圖	3-74
圖 3-54 本計畫區內災害潛勢地區分布示意圖	3-75
圖 4-1 產業發展定位示意圖	4-7
圖 4-2 引入產業構想示意圖	4-7
圖 4-3 產業人才構想示意圖	4-8
圖 4-4 交通系統構想示意圖	4-13
圖 4-5 開放空間與藍綠帶系統構想示意圖	4-13
圖 5-1 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)案變更內容示意圖	5-7
圖 6-1 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)案土地使用計畫示意圖	6-5
圖 6-2 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)案公共設施用地示意圖	6-9
圖 6-3 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)案道路編號示意圖	6-15
圖 6-4 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)案交通系統示意圖	6-16
圖 7-1 本計畫區內不納入區段徵收辦理範圍之區位示意圖	7-4

表 目 錄

表 2-1 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表.....	2-2
表 2-2 淡海新市鎮特定區現行計畫面積一覽表.....	2-3
表 2-3 本案變更範圍內現行都市計畫土地使用面積一覽表.....	2-8
表 2-4 鄰近都市計畫內容概要一覽表.....	2-10
表 2-5 上位計畫相關指導原則與內容綜理表.....	2-13
表 2-6 新北市國土計畫目標年產業用地供給面積規劃彙整表.....	2-16
表 2-7 新北產業新五力各策略區一覽表.....	2-18
表 2-8 新北市區域計畫發展構想主軸產業一覽表.....	2-19
表 2-9 相關計畫對本案指導原則與方針綜理表.....	2-23
表 2-10 產業發展相關計畫對本案指導原則與方針綜理表.....	2-30
表 3-1 本計畫區坡度分析一覽表.....	3-1
表 3-2 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).....	3-5
表 3-3 侵臺颱風路徑分類與次數一覽表(1897 至 2024 年).....	3-6
表 3-4 本計畫區內主要河川現況照片一覽表.....	3-9
表 3-5 本計畫區內公告珍貴樹木資料及照片一覽表.....	3-10
表 3-6 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.....	3-12
表 3-7 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.....	3-12
表 3-8 淡海新市鎮特定區近年人口分布情形一覽表.....	3-14
表 3-9 本計畫區近年人口分布情形一覽表.....	3-14
表 3-10 淡海新市鎮特定區近年三階段年齡層人口數統計分析表.....	3-16
表 3-11 本計畫區 113 年三階段年齡層人口數統計分析表.....	3-16
表 3-12 新北市、淡水區、淡海新市鎮及本計畫區近年戶量分析表.....	3-17
表 3-13 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.....	3-17
表 3-14 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.....	3-18
表 3-15 北部地區近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表.....	3-21
表 3-16 北部地區近年各級產業之從業員工人數統計一覽表.....	3-22
表 3-17 北部地區近年各級產業之生產總額統計一覽表.....	3-23
表 3-18 新北市近年各級產業之場所單位數統計分析一覽表.....	3-27
表 3-19 新北市近年各級產業之從業員工人數統計一覽表.....	3-28

表 3-20 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	3-29
表 3-21 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	3-34
表 3-22 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	3-35
表 3-23 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	3-36
表 3-24 淡水區工商服務業近年各產業類別之區位商數值一覽表	3-41
表 3-25 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	3-47
表 3-26 本計畫區鄰近之都市計畫劃設工業區一覽表	3-48
表 3-27 臺灣科學園區開發情形一覽表	3-49
表 3-28 臺灣科學園區標準廠房使用情形一覽表	3-49
表 3-29 本計畫區土地使用現況面積統計一覽表	3-51
表 3-30 本計畫區內道路現況一覽表	3-57
表 3-31 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(平日)	3-60
表 3-32 本計畫區路口轉向交通量與服務水準現況分析表(假日)	3-61
表 3-33 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(平日)	3-62
表 3-34 本計畫區路段旅行速率服務水準現況分析表(假日)	3-63
表 3-35 本計畫區土地權屬分析一覽表	3-66
表 4-1 區域人口總量指導及淡海新市鎮人口分派量推估表	4-5
表 5-1 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)案變更內容綜理表	5-5
表 6-1 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)案土地使用分區面積表	6-3
表 6-2 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)案變更前後面積對照表	6-4
表 6-3 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)案公共設施明細表	6-8
表 6-4 本計畫區變更後可容納居住人口及計畫人口推估一覽表	6-11
表 6-5 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)案計畫道路編號明細表	6-14
表 7-1 本計畫辦理區段徵收範圍內之土地使用計畫面積一覽表	7-2
表 7-2 本計畫區內不納入區段徵收範圍一覽表	7-3

第一章 緒論

第一節 變更緣起

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)。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定：有迅行變更之必要「為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施。」爰經內政部 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)。

第三節 變更位置與範圍

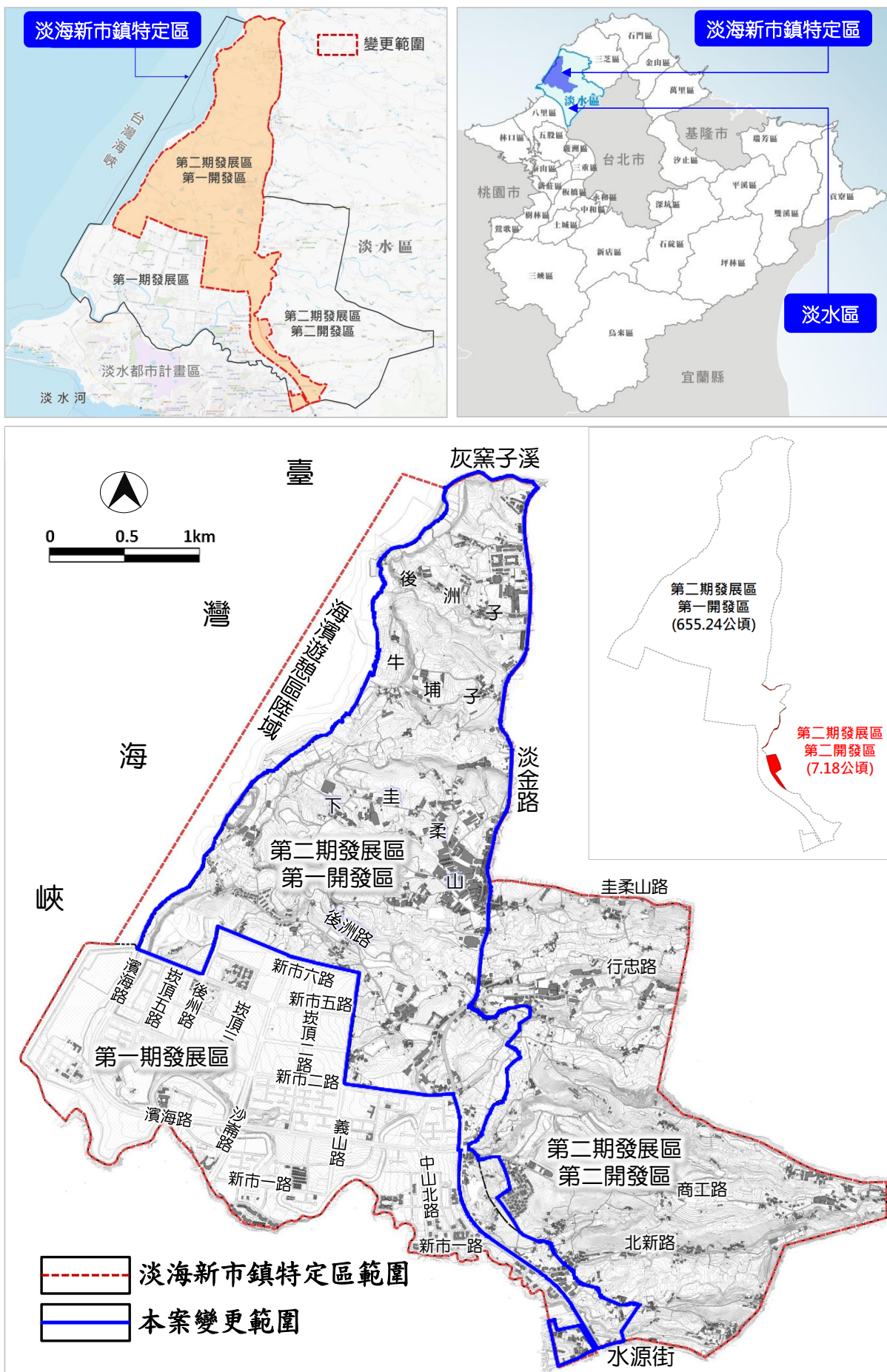
一、變更位置

本案變更位置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及東南側部分第二期發展區第二開發區土地；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、變更範圍

本案變更範圍依現行都市計畫「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」(102 年)，以淡海新市鎮第二期發展區第一開發區之計畫範圍為主，配合公司田溪治理工程、鄰近社區出入交通、地形現況及納入全部第八公墓範圍等，酌予調整東南側計畫範圍，納入部分第二期發展區第二開發區土地。

本案變更範圍北起灰窯子溪，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)



資料來源：本計畫整理。

圖 1-1 變更位置與範圍示意圖

第二章 現行都市計畫及相關計畫

第一節 現行都市計畫概述

「淡海新市鎮特定區計畫」於 80 年擬定並發布實施，期間辦理過二次通盤檢討；現行計畫係依據 102 年 11 月發布實施之「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」內容及該次檢討後歷次個案變更內容彙整修正，計畫辦理歷程及現行計畫內容分別詳表 2-1、表 2-2，現行計畫相關內容概述如下。

一、發展願景及構想

整體空間規劃構想以大眾運輸導向(TOD)之土地使用發展為主軸，導入多元都市機能，建構步行約 500 公尺距離為原則之鄰里生活模式，全計畫區規劃為商業服務區、多元產業區、海濱休閒區、生活住宅區、文教生活區、休閒居住區等六大功能分區。其中多元產業區位於第二期發展區、臺二線西側，配合既有產業聚落分佈及捷運延伸線，建議未來發展可朝強化既有特色產業發展，另配合國際產業趨勢，引導低碳、高創意、高產值之產業園區開發，促進當地經濟及週邊地區發展。(詳圖 2-1、圖 2-2)

二、計畫範圍

南、北以臺 2 省道之 2 號橋與 9 號橋為界，西至臺灣海峽，東至淡水區水源國小；現行計畫面積為 1,748.75 公頃。(詳圖 2-3)

三、計畫年期與計畫人口

計畫目標年為 125 年，計畫人口 30 萬人(其中第一期發展區計畫人口為 13 萬人、第二期發展區計畫人口為 17 萬人)。

表 2-1 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫案	80 年 1 月 7 日
2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫)案	82 年 2 月 4 日
3	擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)案	84 年 7 月 5 日
4	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)案	85 年 12 月 26 日
5	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)案	86 年 8 月 7 日
6	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)案	87 年 2 月 3 日
7	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案	89 年 2 月 1 日
8	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫案	91 年 2 月 8 日
9	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)案	91 年 6 月 18 日
10	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用))案	93 年 7 月 27 日
11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(原文高用地變更為文教區(供中國海軍商業專科學校使用))案	92 年 7 月 30 日
12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)案	95 年 12 月 1 日
13	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)案	96 年 11 月 15 日
14	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)案	96 年 11 月 15 日
15	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))案	97 年 6 月 18 日
16	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	100 年 5 月 12 日
17	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)	100 年 5 月 27 日
18	變更淡海新市鎮特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	102 年 5 月 30 日
19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案	102 年 11 月 18 日
20	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案	104 年 12 月 31 日
21	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案	110 年 5 月 4 日
22	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分捷運車站專用區為捷運開發區、倉儲批發專用區為產業專用區)案	111 年 1 月 13 日
23	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(政商混合區為中心商業區及住宅區)案	111 年 1 月 13 日
24	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	113 年 6 月 28 日

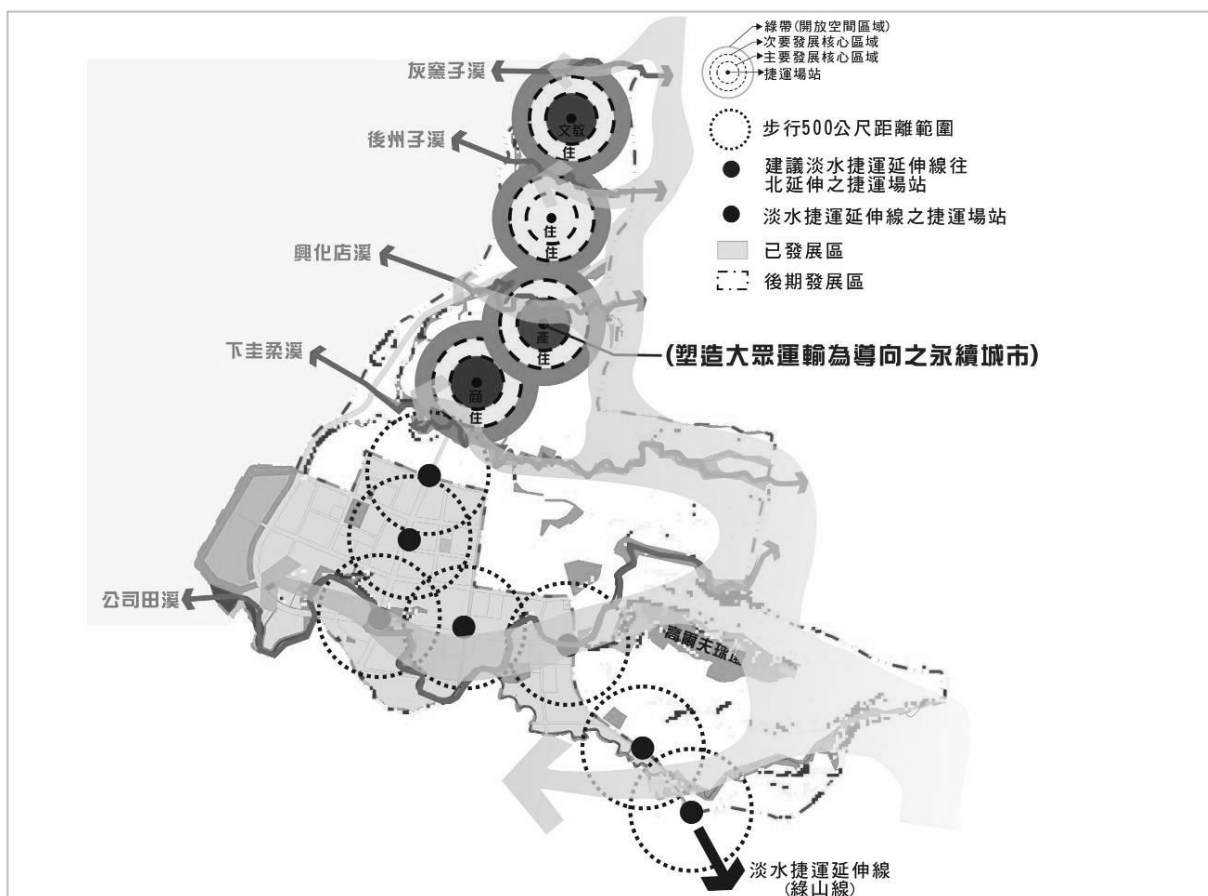
資料來源：本計畫整理。

表 2-2 淡海新市鎮特定區現行計畫面積一覽表

項目 20		淡海新市鎮特定區主要計畫 (二通一階) 計畫面積(公頃)	前次通盤檢討後歷次都市計畫 變更增減面積(公頃)					本次通盤檢討前	
			編號 20	編號 21	編號 22	編號 23	編號 24	計畫面積 (公頃)	佔計畫 總面積 百分比
土地 使用 分區	住宅區	693.78	-1.59			0.58		692.77	39.62%
	住宅區(附)	0.45						0.45	0.03%
	中心商業區	84.97				5.08		90.05	5.15%
	鄰里商業區	13.60						13.60	0.78%
	海濱商業區	31.54						31.54	1.80%
	海濱遊憩區	150.47					-2.25	148.22	8.48%
	海堤專用區	-					2.51	2.51	0.14%
	產業專用區	101.73		0.12	3.38			105.23	6.02%
	政商混合區	5.66				-5.66		0.00	0.00%
	行政區	1.02						1.02	0.06%
	文教區	7.08						7.08	0.40%
	保存區	2.05						2.05	0.12%
	加油站專用區	0.64						0.64	0.04%
	電信事業專用區	0.35						0.35	0.02%
	第一類型郵政專用區	0.44						0.44	0.03%
	倉儲批發專用區	3.38			-3.3			0.00	0.00%
	高爾夫球場專用區	29.90						29.9	1.71%
	高爾夫球場專用區及公園	13.05						13.05	0.75%
	藝術文化專用區	4.39						4.39	0.25%
	醫療專用區	2.60						2.60	0.15%
公共 設施 用地	車站專用區	2.94						2.94	0.17%
	捷運車站專用區	0.30	1.10		-0.3			1.10	0.06%
	捷運開發區	0.00			0.30			0.30	0.02%
	小計	1,150.34	-0.49	0.12	0.00	0.00	0.26	1,150.23	65.80%
	機關用地	18.94					-0.26	18.68	1.07%
	學校用地	文小用地	34.39	-2.02				32.37	1.85%
		文中用地	29.54	-2.62				26.92	1.54%
		文高用地	16.29					16.29	0.93%
	私立新埔工專用地	9.46						9.46	0.54%
	變電所用地	5.75						5.75	0.33%
	捷運變電所用地	0.14						0.14	0.01%
	捷運機廠用地	4.26						4.26	0.24%
	捷運系統用地	0.00	5.13					5.13	0.29%
	公用事業用地	0.00						0.00	0.00%
	電信事業用地	0.69						0.69	0.04%
	自來水事業用地	2.15						2.15	0.12%
	污水處理廠用地	16.28						16.28	0.93%
	垃圾焚化爐用地	10.81						10.81	0.62%
	瓦斯場用地	0.90						0.90	0.05%
	廣場用地	0.72						0.72	0.04%
	體育場用地	6.36						6.36	0.36%
	體育公園用地	25.08						25.08	1.43%
	公園用地	106.06		-0.12				105.94	6.06%
	綠地	22.44						22.44	1.28%
	停車場用地	1.01						1.01	0.06%
	溝渠用地	27.68						27.68	1.58%
	園道用地	41.24						41.24	2.36%
	道路用地	218.22						218.22	12.48%
	小計	598.41	0.49	-0.12	0.00	0.00	-0.26	598.52	34.20%
合計		1,748.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,748.75	100.00%

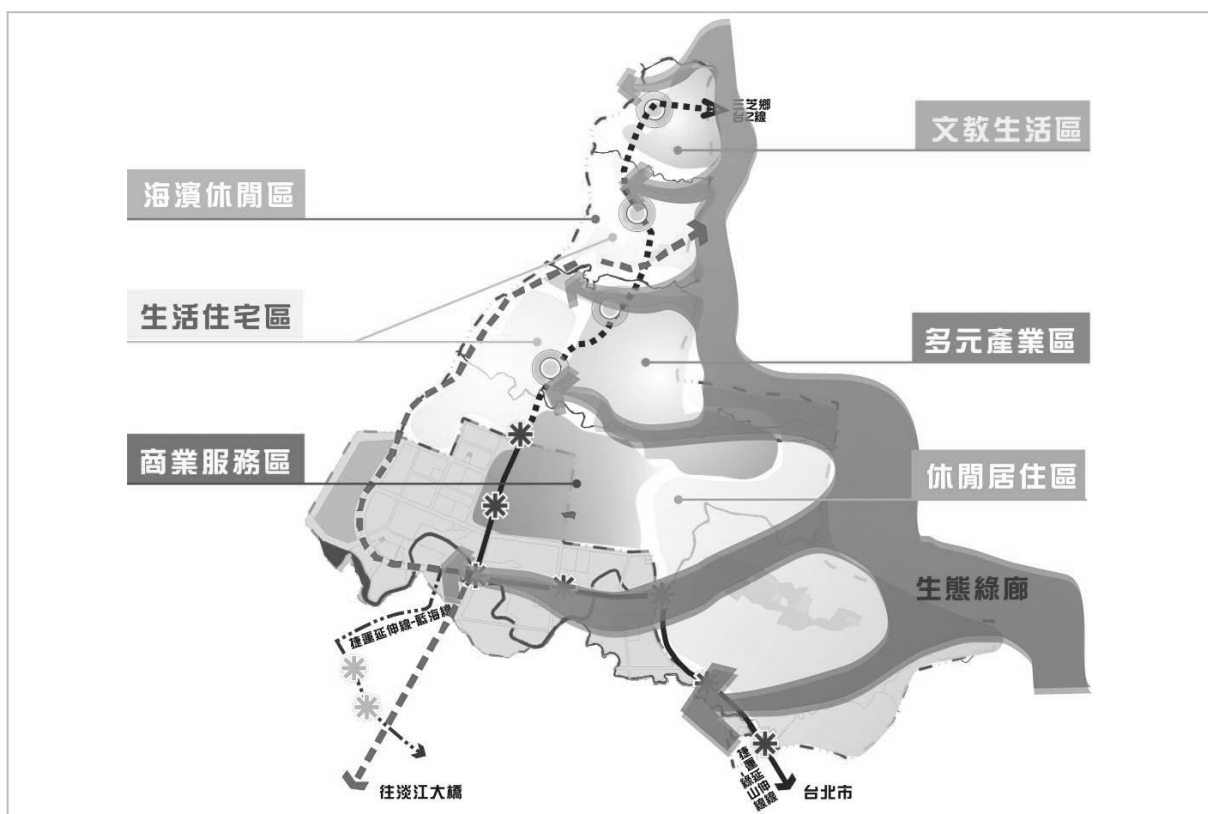
備註：1.依 102 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及之後歷次都市計畫變更案彙整；其中保存區面積部分，因二通一階誤植為 1.99 公頃，依規劃原意參照 89 年一通及本次檢討圖面檢測修正為 2.05 公頃。

2.個案變更增減面積表係指表 2-1 編號 20、編號 21、編號 22、編號 23 與編號 24 案之變更案。



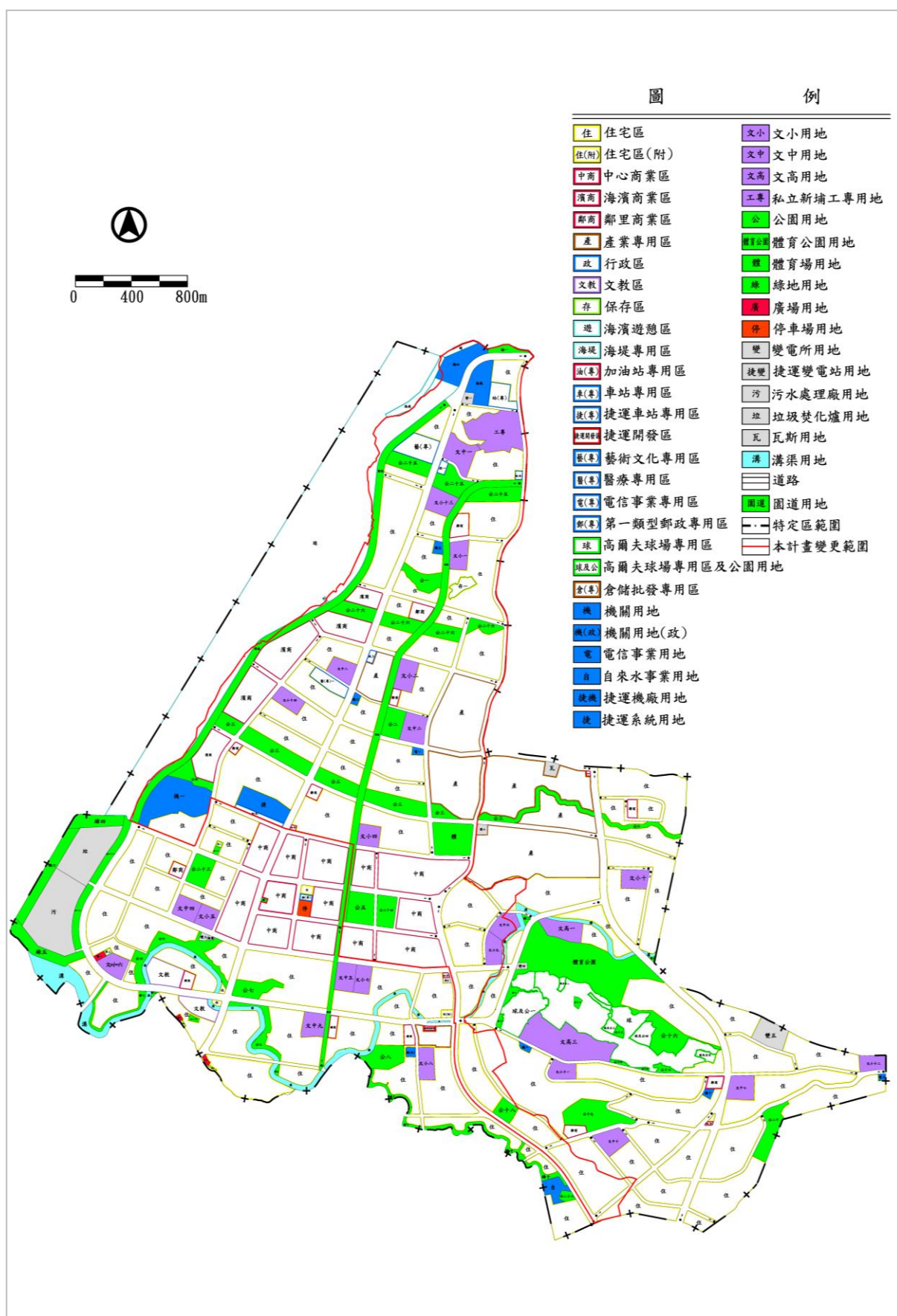
資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案。

圖 2-1 淡海新市鎮特定區大眾運輸為導向（TOD）之土地使用規劃構想圖



資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案。

圖 2-2 淡海新市鎮特定區整體空間規劃構想示意圖



資料來源：依 102 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及之後歷次都市計畫變更案彙整。

圖 2-3 淡海新市鎮特定區現行主要計畫示意圖

四、土地使用計畫

劃設有 21 種土地使用分區，分別為住宅區、住宅區(附)、中心商業區、鄰里商業區、海濱商業區、海濱遊憩區、行政區、文教區、保存區、產業專用區、加油站專用區、電信事業專用區、第一類型郵政專用區、高爾夫球場專用區、高爾夫球場專用區及公園、藝術文化專用區、醫療專用區、車站專用區、海堤專用區、捷運車站專用區、捷運開發區等。

五、公共設施計畫

劃設有 21 項公共設施用地，分別為機關用地、學校用地、私立新埔工專用地、變電所用地、捷運變電所用地、捷運機廠用地、捷運系統用地、電信事業用地、自來水事業用地、污水處理廠用地、垃圾焚化爐用地、瓦斯用地、公園用地、體育公園用地、體育場用地、綠地、廣場用地、停車場用地、溝渠用地、園道用地、道路用地等。

六、交通運輸計畫

分別包括道路系統、大眾運輸系統、自行車道系統、人行步道系統及停車系統等。其中道路系統包含聯外道路、區內道路、園道等規劃；大眾運輸系統包含捷運、公車接駁系統，公車接駁系統配合捷運路網建設規劃在捷運延伸線未建設之期，建議建立雙環式接駁系統服務。

七、都市防災計畫

將計畫區劃分為 9 個鄰里生活圈，規劃防災避難空間，並依道路等級劃設防救災避難路線，分為聯外、主要及次要動線等。

八、分期分區發展計畫

(一)第一期發展區已依開發時序完成區段徵收開發，面積計 446.02 公頃。

(二)第二期發展區，依序分為第一及第二開發區；其中第一開發區範圍為北以灰窯子溪為界、西以原海濱遊憩區陸域為界、南以原第一期發展區範圍為界、東以自然或人為地形為界，面積約 655.24 公頃。第二開發區，為第二期發展區扣除第一開發區部分，面積約 512.90 公頃。

九、事業及財務計畫

(一)開發方式

- 1.大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，現有公立學校、機關用地(供軍事設施使用)，其已取得土地產權部分，經規劃為該等設施用地之範圍，及整體開發前已規劃為保存區之土地不納入開發範圍，餘皆採「區段徵收」方式開發。
- 2.配合分期分區發展計畫，第一期發展區已辦理區段徵收，第二期發展區原則上亦採區段徵收方式辦理，惟得視開發進度和公共設施負擔，另行研擬相關開發許可規定，由民間參與開發，以提高新市鎮開發效率。
- 3.區段徵收範圍內不妨礙新市鎮特定區及區段徵收計畫之既成社區、工廠之建築基地，或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，經規劃為該等建築或設施使用者，其原建築面積得保留發還原土地所有權人，免令其繳納差額地價，其餘土地參加區段徵收分配。但法定空地擬保留分配者應依規定繳納差額地價。
- 4.既有合法密集聚落無法配合辦理區段徵收時，得視實際需要劃為「保留發展區」予以排除區段徵收範圍外，並研訂「保留發展區土地開發管理要點」規定其整體開發實施辦法，以兼顧執行可行性及公平性。

(二)財務計畫

區段徵收範圍共計 1,555.05 公頃，其中發還地主抵價地以 40%核算，計 622.02 公頃；無償提供公共設施部分佔 42.15%，計 655.50 公頃；有償公共設施部分佔 1.17%，計 18.19 公頃，餘開發單位可取得之標、讓售土地，佔 16.68%，計 259.34 公頃。

十、配合措施

包括應次第訂定細部計畫，訂定第二期發展區細部計畫時應配合第一期相關部分再行辦理主要計畫之變更、為維護環境及交通品質通盤檢討時以面積至少劃設 3,000 平方公尺及距主要道路 50 公尺以上二項原則檢討調整、因應人口及產業引進應配合捷運系統和聯外交通動線之規劃、與淡水地區間之聯外道路系統銜接部分應納入後續通檢考量劃設。

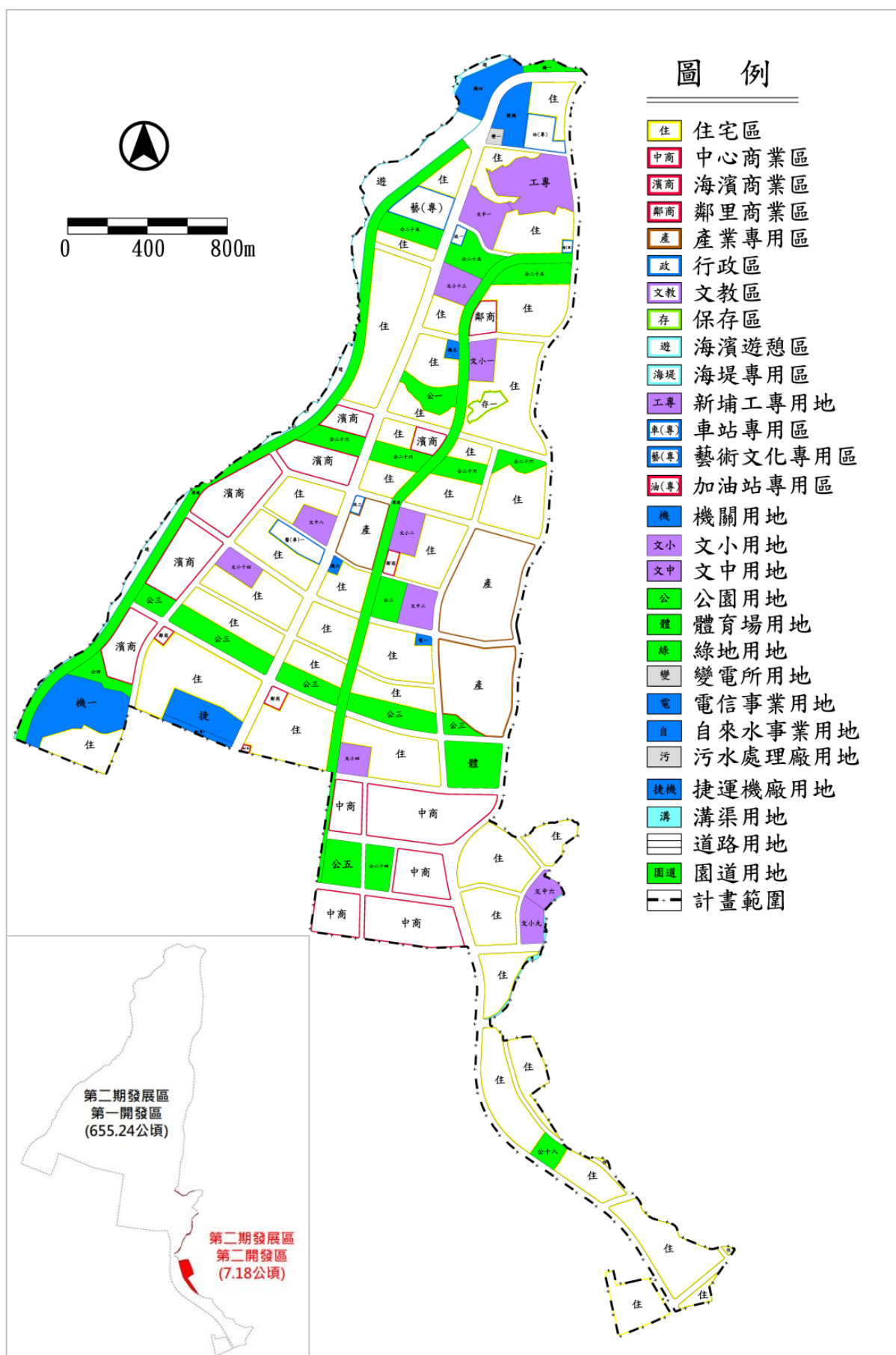
第二節 本案變更範圍內現行都市計畫內容

本案變更範圍內包括第二期發展區第一開發區及部分第二期發展區第二開發區土地。現行都市計畫內容概述如下。(詳表 2-3、圖 2-4)

表 2-3 本案變更範圍內現行都市計畫土地使用面積一覽表

土 地 使 用 分 區 項 目		現行計畫面積(公頃)			佔變更計畫 總面積比率
		2 期 1	2 期 2	小 計	
土地 使用 分區	住 宅 區	256.93	5.14	262.11	39.57%
	中 心 商 業 區	40.51		40.51	6.12%
	海 濱 商 業 區	33.32		33.32	5.03%
	鄰 里 商 業 區	4.24		4.24	0.64%
	產 業 專 用 區	39.44		39.44	5.95%
	行 政 區	1.02		1.02	0.15%
	保 存 區	1.53		1.53	0.23%
	海 濱 遊 憩 區	16.41		16.41	2.48%
	海 堤 專 用 區	0.18		0.18	0.03%
	私 立 新 埔 工 專 用 地	9.46		9.46	1.43%
	車 站 專 用 區	2.94		2.94	0.44%
	藝 術 文 化 專 用 區	4.39		4.39	0.66%
	醫 療 專 用 區	2.60		2.60	0.39%
	加 油 站 專 用 區	0.17		0.17	0.03%
	電 信 事 業 專 用 區	0.43		0.43	0.06%
	捷 運 車 站 專 用 區	1.10		1.10	0.17%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	17.27		17.27	2.61%
	文 小 用 地	15.90		15.90	2.40%
	文 中 用 地	11.99		11.99	1.81%
	公 園 用 地	54.36		54.36	8.21%
	體 育 場 用 地	6.36		6.36	0.96%
	綠 地	1.15		1.15	0.17%
	變 電 所 用 地	0.60		0.60	0.09%
	電 信 事 業 用 地	0.43		0.43	0.06%
	污 水 處 理 廠 用 地	0.03		0.03	0.00%
	捷 運 機 廠 用 地	4.26		4.26	0.64%
	溝 渠 用 地	0.02	0.63	0.65	0.10%
	道 路 用 地	87.26	1.41	88.68	13.39%
	園 道 用 地	35.76		35.76	5.40%
	捷 運 系 統 用 地	5.13		5.13	0.77%
	小 計	240.53	2.04	242.57	36.62%
合 計		655.24	7.18	662.42	100.00%

備註：依 102 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及歷次變更案彙整。



資料來源：依 102 年「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」及歷次變更案彙整。

圖 2-4 本案變更範圍內現行都市計畫土地使用示意圖

第三節 鄰近都市計畫概述

本計畫區鄰近都市計畫包括南側緊鄰之淡水都市計畫區及淡水(竹圍地區)都市計畫區，南側隔淡水河接臺北港特定區計畫區及八里龍形都市計畫區，北側近北海岸及觀音山國家風景區計畫區，東側近陽明山國家公園計畫區，相關計畫內容概述如下。(詳表 2-4、圖 2-5)

表 2-4 鄰近都市計畫內容概要一覽表

編號	計畫名稱	計畫年期	與本計畫相關內容概要	主管機關
1	變更淡水都市計畫(第一次重製通盤檢討)	108 年	1.與本計畫南側相接，計畫面積 550.705 公頃，計畫年期為 110 年，計畫人口為 80,000 人。 2.將整個計畫區設定為一社區，以捷運車站附近已發展之舊市街作為發展核心，設置為交通、商業中心，核心外圍則作住宅使用，住宅區之規劃採鄰里單元之構想，劃分為五個鄰里單元，各里單元中心劃設必要之公共設施及大型遊憩設施等，大專院校及名勝古蹟則散佈於計畫區內。 3.本次將計畫區北側與淡海新市鎮部分重疊之學校用地(高中)劃出計畫區。	新北市政府
2	變更及擴大淡水(竹圍地區)主要計畫(第三次通盤檢討)	108 年	1.與本計畫南側相鄰，計畫範圍包括「淡水(竹圍地區)」與「擴大淡水(竹圍地區)」二部分，計畫面積為 512.21 公頃。計畫目標年為 115 年，計畫人口 66,400 人。 2.本計畫區為淡水臺北間的交通廊道，於生態、景觀、交通等面向上具有重要性，定位為「生態城市綠廊」，以發展高品質住宅、休閒遊憩為主，屬親溪、親山居住城市。	新北市政府
3	變更臺北港特定區主要計畫第一次通盤檢討)(第三階段)	113 年	臺北港特定區計畫範圍約 4,434.92 公頃(不含港埠專用區 3,086.27 公頃)，則為 1,345.17 公頃)，計畫人口 37,300 人。發展目標說明(第一階段)：從單一運輸機能調整為結合遊憩、運輸、娛樂等複合性機能，亦呼應生態都市多元、有機都市規劃思潮，預計將引入產業、遊憩及文化機能。	新北市政府
4	變更北海岸風景特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	103 年	1.本計畫旨在保育自然資源並適度開發景觀資源。計畫人口 24,000 人，計畫面積 3,293 公頃。 2.以環境保護為優先原則適度發展觀光產業。 3.產業結構無明顯改變下，長期無法支撐吸納人口的動力，交通與產業條件明顯不足，係以未來淡海新市鎮配合輕軌捷運等路線之公共建設投入，做為拉抬進駐人口之策略。	新北市政府
5	陽明山國家公園計畫(第四次通盤檢討)	111 年	陽明山國家公園為 74 年劃設，緊鄰大臺北都會區，具有臺灣唯一之火山地形地質景觀，也是區域生物棲地與生態保護核心，海拔高度自 200 公尺至 1,120 公尺範圍不等，計畫面積為 11,455 公頃。隨著周休二日帶動國民旅遊風氣，每年為陽明山國家公園帶來 1,900 萬人次之龐大遊憩人潮。本計畫區與陽明山國家公園之交通動線，主要透過區內各東西向主要道路向東銜接市道 101 號線(北新路)，至興華國小附近轉入市道 101 甲線(巴拉卡公路)，陽明山國家公園內之二子坪步道、大屯自然公園、竹子湖一帶遊憩點至計畫區各地約在 30 分鐘車程範圍內。	內政部

資料來源：本計畫整理。

一、變更淡水都市計畫(第一次重製通盤檢討)(新北市政府,108)

淡水都市計畫與本計畫南側相接，計畫面積為 550.705 公頃，計畫人口為 80,000 人。依據 108 年 5 月核定之「變更淡水都市計畫（第一次重製作通盤檢討）」，主要是將整個計畫區設定為一社區，以捷運車站附近已發展之舊市街作為發展核心，設置為交通、商業中心，核心外圍則作住宅區使用，住宅區劃分為五個鄰里單元，各鄰里單元中新化設必要之公共設施、大型遊憩設施等，大專院校、名勝古蹟則散布於計畫區內。

二、變更及擴大淡水(竹圍地區)主要計畫(第三次通盤檢討)(新北市政府,108)

計畫範圍包括「淡水（竹圍地區）」與「擴大淡水（竹圍地區）」二部分，計畫面積配合都市計畫圖重製及都市計畫邊界研商會議，修正為 512.21 公頃，其中淡水（竹圍地區）面積為 401.51 公頃及擴大淡水（竹圍地區）面積為 110.70 公頃。計畫目標年為 115 年，淡水（竹圍地區）計畫人口 58,000 人，擴大淡水（竹圍地區）計畫人口 7,600～8,400 人，合計 65,600～66,400 人。本計畫區地形呈狹長形，背山面河，有多條淡水河支流流經區內注入淡水河，區位上為淡水臺北間的交通廊道，於生態、景觀、交通等面向上具有重要性，定位為「生態城市綠廊」，以發展高品質住宅、休閒遊憩為主，屬親溪、親山之居住城市。

三、新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)(新北市政府,100)

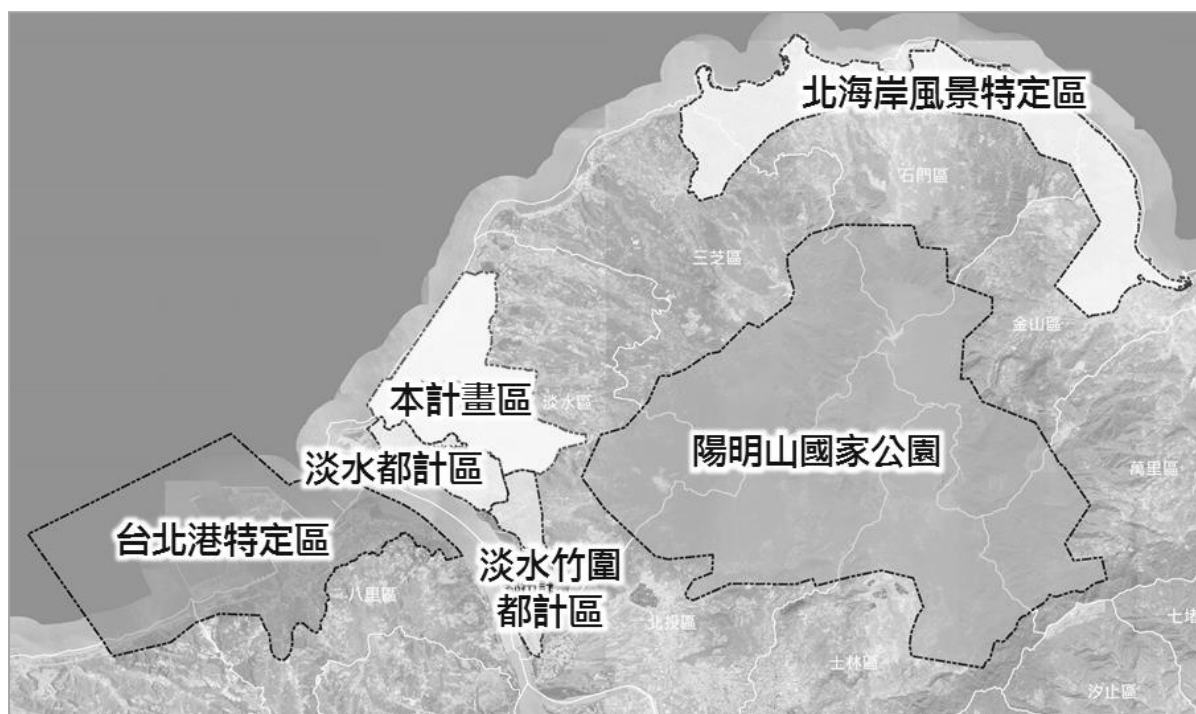
基隆港於 82 年開工闢建臺北港，而後內政部區委會於 94 年同意將臺北港及鄰近新北市八里區一代之土地規劃為臺北港特定區。現依「新訂臺北港特定區計畫主要計畫(第二階段)」，臺北港特定區計畫範圍約 4,434.92 公頃(不含港埠專用區則為 1,389.96 公頃)，計畫人口 37,300 人。配合此計畫對臺北港進行整體開發，活化港埠用地並提高土地利用價值，未來配合淡江大橋興建，促進物流產業發展，在推動親水遊憩及綜合商業等活動策略下，可促進本開發區整體觀光遊憩發展效益，兩計畫可相輔相成。該計畫區除劃設港埠專用區外，另規劃產業專用區、住宅區、商業區、乙種工業區、旅館專用區、娛樂專用區、遊憩區等分區。發展目標從單一運輸機能調整為結合遊憩、運輸、娛樂等複合性機能，亦呼應生態都市多元、有機都市規劃思潮，預計將引入產業、遊憩及文化機能。

四、變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(新北市政府,103)

本計畫位於淡海新市鎮北側，範圍橫跨三芝、石門、金山等行政區，豐沛的自然景觀資源與長期空間發展定位觀光保育趨勢之下，都市發展定位以發展觀光遊憩、保育與資源利用兼顧的環境管理型都市計畫。計畫於75年發布實施，103年11月發布第二次通盤檢討，以環境保護為優先原則適度發展觀光產業。計畫人口24,000人，計畫年期115年，計畫面積3,293公頃，推估每年旅遊人次達700萬。

五、陽明山國家公園計畫(第三次通盤檢討)(內政部,102)

陽明山國家公園為74年劃設，緊鄰大臺北都會區，具有臺灣唯一之火山地形地質景觀，也是區域生物棲地與生態保護核心，海拔高度自200公尺至1,120公尺範圍不等，計畫面積為11,338公頃。隨著周休二日帶動國民旅遊風氣，每年為陽明山國家公園帶來1,900萬人次之龐大遊憩人潮。本計畫區與陽明山國家公園之交通動線，主要透過區內各東西向主要道路向東銜接市道101線（北新路），至興華國小附近轉入市道101甲線（巴拉卡公路），陽明山國家公園內之二子坪步道、大屯自然公園、竹子湖一帶遊憩點至計畫區各地約在30分鐘車程範圍內。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-5 鄰近都市計畫區位置關係示意圖

第四節 上位計畫

本節針對上位計畫內容說明，並作為本計畫區都市發展與檢討參考，以下針對各項上位計畫內容摘述說明(詳表 2-5)

表 2-5 上位計畫相關指導原則與內容綜理表

編號	計畫名稱	計畫性質	計畫年期	與本計畫相關或指導內容概要	主管機關
1	科學園區未來十年規劃藍圖	指導國內科學園未來十年發展方向	107 年	科學園區是我國科技發展的重要指標，其北、中、南三大核心園區所形成的高科技產業創新走廊，更加速推動臺灣成為全球創新研發中心。科學園區未來十年規劃，將以現有積體電路、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。	國家科技及技術委員會
2	全國國土計畫	指導都市計畫、研訂全國國土空間發展及土地利用原則	102 至 115 年	因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，追求國家永續發展，訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫。在城鄉發展上推動低碳與生態城鄉。在產業發展上指導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、促使土地能因應產業需求及時提供，以促進經濟持續發展。	內政部
3	新北市國土計畫	空間發展構想及土管原則，都市計畫通檢及國土功能分區劃設之上位指導	110 年	為因應環境變遷劇烈，臺灣面臨產業結構轉型；並因全球極端季候、人口高齡化、少子化、貧富差距等現象，均為國土規劃議題；近年農地汙染、濕地及山林保育等事件頻繁，突顯國土規劃問題刻不容緩。本計畫以新北市區域計畫內容為基礎，並依循全國國土計畫永續發展之目標，銜接新北勢區域計畫引導城鄉發展之規畫策略、三環六線之空間布局打造本市成為國際嚮居之都。	新北市政府
4	新北市區域計畫	指導都市計畫、區域性實質發展計畫及非都市土地使用	106 至 115 年	「新北市國土計畫」以新北市區域計畫內容為基礎，並依循全國國土計畫、行政院前瞻基礎建設等內容，將「生產、生活、生態、生命」四大核心作為本市發展目標及定位，整體空間發展結構依循北北基宜區域生活圈協同發展架構，藉由北北基地區優異之跨域運輸基盤系統，強化與地方產業紋理節點之鏈結，形塑新北市多核心成長極之都市發展結構，作為土地空間計畫指導方針與未來永續發展之基礎，並提出符合地方特色之七大策略區，促進區內城鄉區域均衡發展。本計畫位於環城六珠鍊的一環，為北觀策略區，以國際海灣複合都市為發展定位。	新北市政府
5	整體海岸管理計畫	海岸地區各項目事業之利用管理指導原則	106 年	落實維繫自然系統、確保自然海岸零損失、因應氣候變遷、防治海岸災害與環境破壞、保護與復育海岸資源、推動海岸整合管理方式，以促進海岸地區之社會、經濟及環境之永續發展，以保護、防護、利用及管理海岸地區土地。	內政部
6	修訂淡海新市鎮開發執行計畫	指導都市計畫、區域性實質發展計畫	102 年	依據 96 年 2 月 13 日行政院秘書長函示修訂淡海新市鎮開發執行計畫以加速開發淡海新市鎮，維持原新市鎮特定區計畫範圍，並研擬多元開發方式之可行性及考量因氣候變遷加劇，以「生態城市」理念檢討規劃，並成為我國新市鎮建設典範，有效引領因應未來地球暖化問題。	內政部國土管理署

資料來源：本計畫整理。

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。

科學園區未來仍應維持並增進目前積體電路產業的發展，創造更大的價值，在現有強項基礎之下進一步鞏固市場，並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)，將現有基礎以及未來發展產業兩者整合。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。

根據國家科學及技術委員會 107 年 7 月「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：以先進半導體製程研發測試、生物技術及軟體服務為主軸，並朝多元性發展，吸引光電、太陽能、LED 產業、電動車相關零組件、知識服務、軟體、數位內容、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，並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，持續支持新興技術發展。

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，是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，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

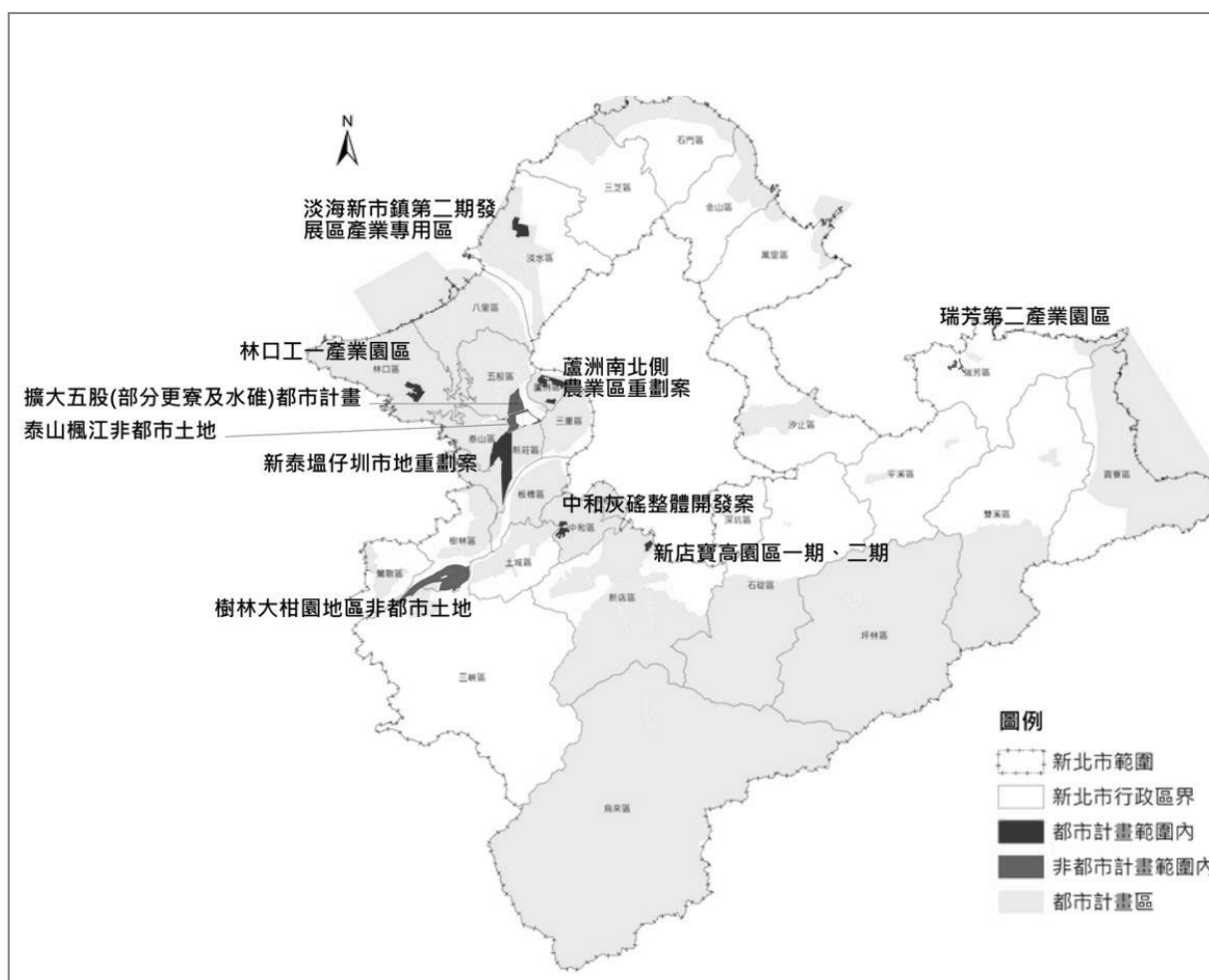
考量全國國土計畫 125 年全國新增產業用地需求為 3,311 公頃，為引導產業空間群聚發展、提升競爭力，在產業成長管理策略上，新北市國土計畫推估目標年 125 年尚須 1,485 公頃產業用地，以滿足產業發展需求，包括新增產業用地部分需 694 公頃，及輔導未登記工廠部分需 791 公頃。另外，新北市政府因應目標年產業用地需求，預定規劃 1,260.82 公頃產業儲備用地。(詳表 2-6、圖 2-6)

表 2-6 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.新泰塭仔圳市地重劃案	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 2-6 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 2-7)

表 2-7 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>	智慧城市產業、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> 智慧科技東線：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	生技醫療產業、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、新北市區域計畫（新北市政府,106 年）

本計畫於 106 年 12 月 6 日經內政部核定，依全國區域計畫指導內容，規範新北市之空間規劃、土地使用原則、城鄉發展構想等，並整合協調部門計畫與空間相關者之內容。與本計畫相關內容說明如下。

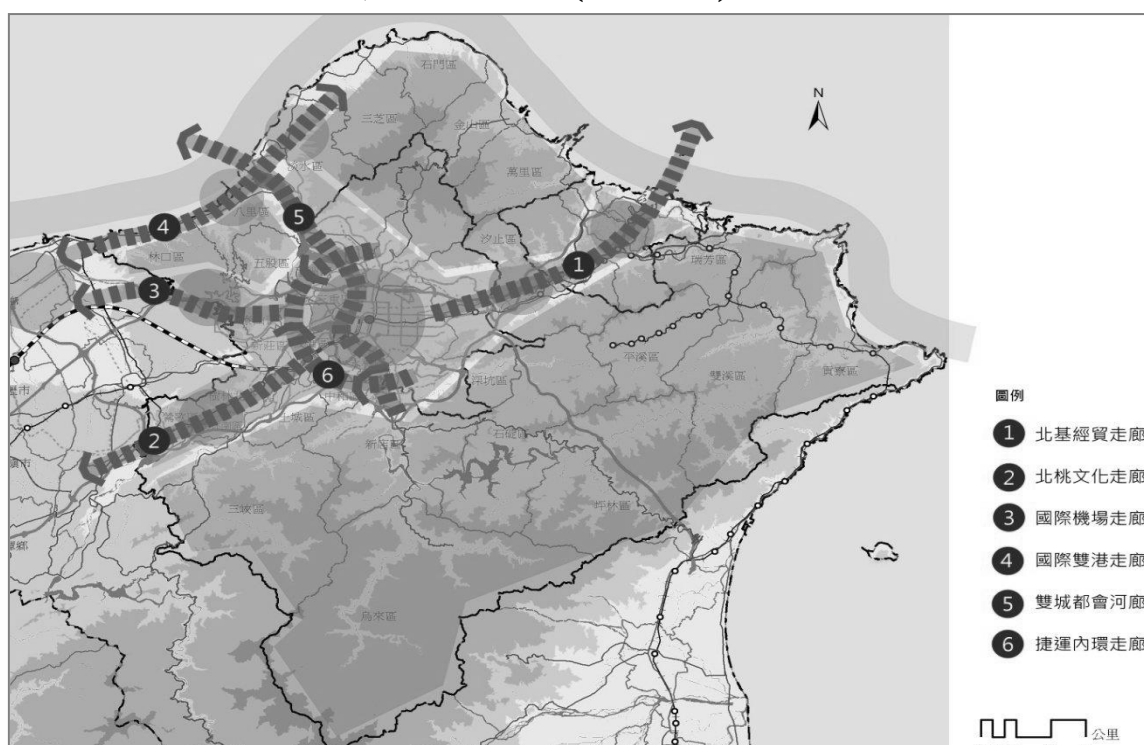
（一）產業發展目標與空間結構規劃

新北市城市定位一「國際創新都會」，為引領產業轉型升級，打造國際科技創新都會，以發展「北臺灣門戶第一站，臺北港+桃園空港雙引擎」，及「知識型科技提升，雙國道、雙快道策略產業雙軸」，達成提升新北市經濟樞紐功能、帶動多元產業動能與多心成長等發展目標；並規劃新北市為「跨域聚合型城市」，建立三大環域系統、六條創新走廊之空間結構；其中本計畫區位於「國際雙港走廊」之新潛力點，為創新產業基地。國際雙港走廊：桃園航空城—臺北港—淡海新市鎮：

- 1.廊帶地理：西濱公路—淡江大橋。
- 2.創新價值：沿西濱公路由桃園航空城、臺北港形成的全球生產物流運籌增值創新走廊，經由淡江大橋雙港走廊可延伸至淡海新市鎮，為後端增值運籌基地的模式，以新興產業帶動淡海成為國際新市鎮。
- 3.新潛力點：臺北港特定區、淡海新市鎮等。

(二)區域性產業發展計畫

在區域性部門計畫中，提出區域性產業發展目標，包括產業園區升級活化、科技產業軸帶群聚發展、地域特色產業優化等，並就全市性產業廊帶串連、產業環境優化、產業轉型發展及未登記工廠輔導等原則，提出空間發展策略及構想。(詳圖 2-7)



資料來源：新北市區域計畫,106。

圖 2-7 新北市六條創新發展廊帶示意圖

(三)策略功能分區

將全市空間區分為七大策略區，本計畫區位屬北觀海洋城邦區，自然資源豐富，透過山海遊憩軸帶之整合與軟硬體改善，串聯觀音山、大屯山及北海岸多元自然遊憩資源，及淡水八里重要藝文資源建設，以開放性公共設施塑造山海遊憩軸帶，配合臺北港及地方產業需求規劃產業發展用地，以符合產業、遊憩、文化等複合都市目標。(詳表 2-8)

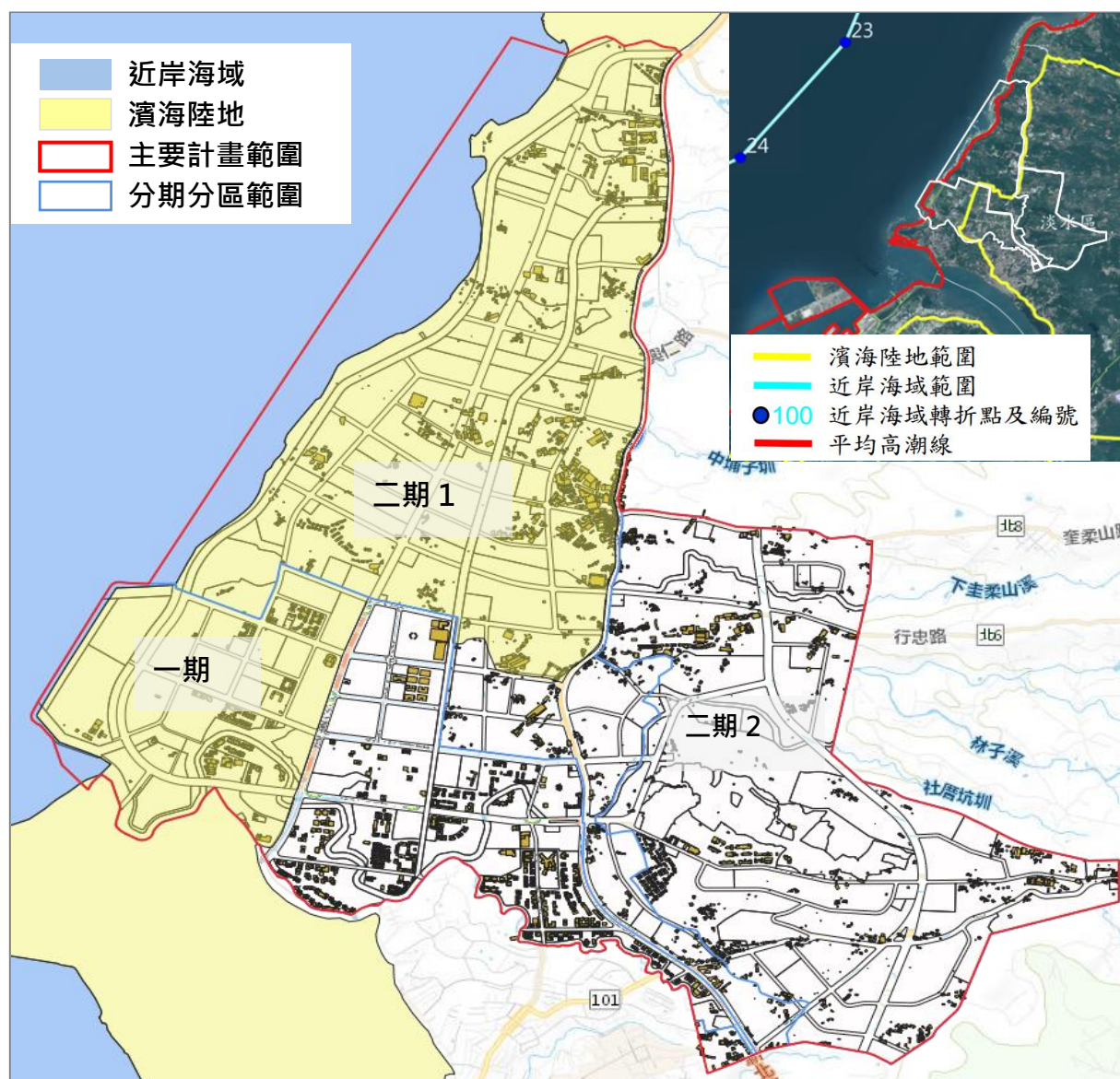
表 2-8 新北市區域計畫發展構想主軸產業一覽表

策略區	發展定位	規劃構想	產業重點
北觀海洋城邦區	國際海灣複合都市	1.國際海洋遊憩核心 2.以自由貿易港區為雙港聯運後勤基地 3.維護優良農田及土地生態地力 4.特殊資源之保育與維護	1.國際物流產業 2.觀光遊憩產業 3.文創休閒產業

註：新北市區域計畫,106。

五、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 2-8)



資料來源：國土測繪中心「海岸地區管理資訊網」，112.5。

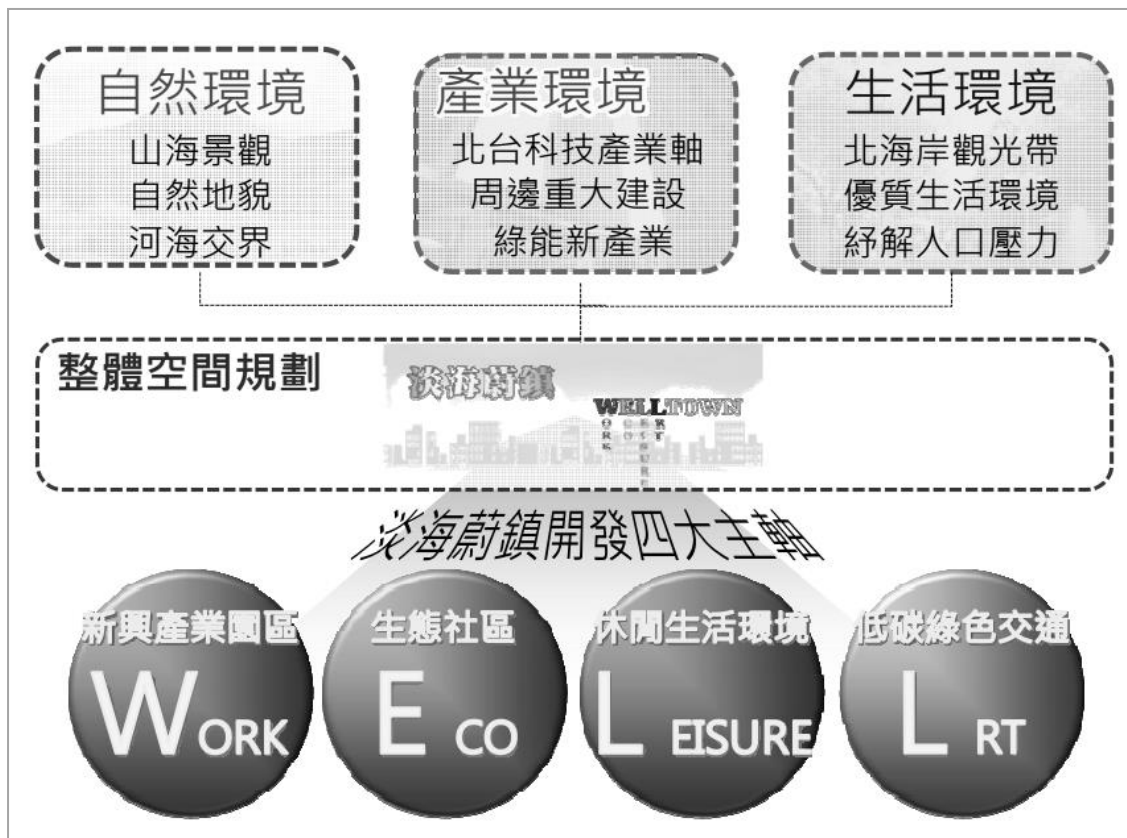
圖 2-8 濱海陸地與近岸海域劃定範圍示意圖

六、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。

(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 2-9)



資料來源：修訂淡海新市鎮開發執行計畫 (行政院,102)。

圖 2-9 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。其中符合當地廠商期待部分，透過產業問卷調查結果顯示，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：因應時代變遷，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」，以鼓勵產業進駐。
- (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之彈性；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。

(三)開發方式

後期發展區採多元開發方式辦理。分期分區開發方式說明如下。

- (2)二期一區：配合淡海輕軌綠山線通車目標，取得機廠及場站用地，且為鼓勵既有工廠聚落更新，整合交通與產業政策，建構低碳、低污染之產業園區，本區採區段徵收方式辦理，以帶動新市鎮土地及整體發展之效益。
- (3)二期二區：本區地形較為陡峭開發不易，現階段採區段徵收方式財務恐難以自償。為使土地開發更具彈性，鼓勵民間整體開發，原則採開發許可方式辦理，並得視實際情況採一般徵收、區段徵收、都市更新與容積移轉等多元開發方式辦理。

第五節 相關重大建設及計畫

本節針對相關重大建設及計畫內容概要說明，並作為計畫區都市發展與檢討參考，以下針對各項相關計畫內容摘述說明。(詳表 2-9)

表 2-9 相關計畫對本案指導原則與方針綜理表

編號	計畫名稱	計畫年期	與本計畫相關內容概要	主管機關
1	臺北港特定區計畫	110 年	結合台北港特定區港埠競爭力優勢及物流產業發展，並結合便捷的淡江大橋，促進物流產業發展，串聯整合產業專用區的策略下，可帶動淡海新市鎮整體產業發展之效益，將可為本計畫區民眾帶來更多就業機會及提升經濟發展之功效。未來亦結合周邊資源與建設，利用港口人流、物流、金流、資訊流匯聚優勢，提升台北港與淡海新市鎮之競爭力，兩計畫可相輔相成。	新北市政府
2	淡海輕軌捷運系統	102 年	輕軌捷運路網目前已完成第一期(綠山線及藍海線部分車站)，第二期預定於 119 年完工。後續規劃有「往北延伸段」及「八里延伸段」兩路線延伸方案，將本計畫區與臺提供產業帶連結，對整體淡海新市鎮交通及都市發展皆有所助益。	新北市交通局
3	淡江大橋及其連絡道路建設計畫第 3 次修正計畫	116 年	淡江大橋是跨越臺灣第三大河川淡水河河口的斜張橋，位於新北市淡水區與八里區交界，為臺灣第三座鐵路軌道和道路共構的橋樑。串聯淡水河兩岸，健全北部交通路網，舒緩臺二線及關渡大橋流量，帶動淡海新市鎮發展及提高交通可及性，已於 115 年通車。	交通部公路局
4	桃園航空城計畫	108 年	桃園航空城為桃園國際機場周邊大型綜合產業園區建設案，也是自由經濟示範區計畫一環。目前共規劃有機場專用區、自由貿易港區、航空服務生活地區、機場相容產業區、經貿展覽園區、農產加值展銷地區、濱海遊憩地區、生活機能地區等 8 大分區。目標為發展成為東亞樞紐機場、建構國家產業發展轉型重鎮，引領自由經濟啟航、串聯活化捷運廊帶，發揮軌道運輸效能、打造綠色健康都市，成為北部區域都心。	桃園市政府
5	淡北河北側沿河平面道路(淡北道路)	110 年	為紓解淡水尖峰時間和假日嚴重塞車問題，新北市政府規劃新建淡北快速道路，沿淡水河右岸紅樹林至竹圍路段，興闢平面道路，約 5.45 公里。目前第 1 期工程環境影響評估報告書業經行政院環境保護署於 109 年 6 月 1 日公告審查結論。預計完成興闢可有效作為聯繫淡海新市鎮之重要聯外道路以及減緩淡水臺 2 線竹圍路段塞車問題。預計 118 年完工。	新北市交通局
6	北海岸及東北角地區建置自行車專用道可行性評估	112 年	配合交通部「環島自行車道升級暨多元路線整合推動計畫」，公路局盤點評估北海岸及東北角自行車道，完整濱海自行車道系統，期縫合 9 處斷鏈路段並串聯既有車道。北海岸地區規劃 9 個路段，淡海包含部分 1 段「金色水岸自行車道」之公司田溪至水管公園，部分 2 段之水管公園~灰窯子溪。	交通部公路局

資料來源：本計畫整理。

一、臺北港特定區計畫 (新北市政府，98 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 2-10)



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 2-10 擬定臺北港特定區計畫範圍圖

二、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 2-11)



資料來源：新北市政府交通局，102。

圖 2-11 淡海輕軌路網示意圖

三、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 年通車。(詳圖 2-12、圖 2-13)



資料來源：淡江大橋全球資訊網，114.12.31。

圖 2-12 淡江大橋建設計畫及工程概要示意圖



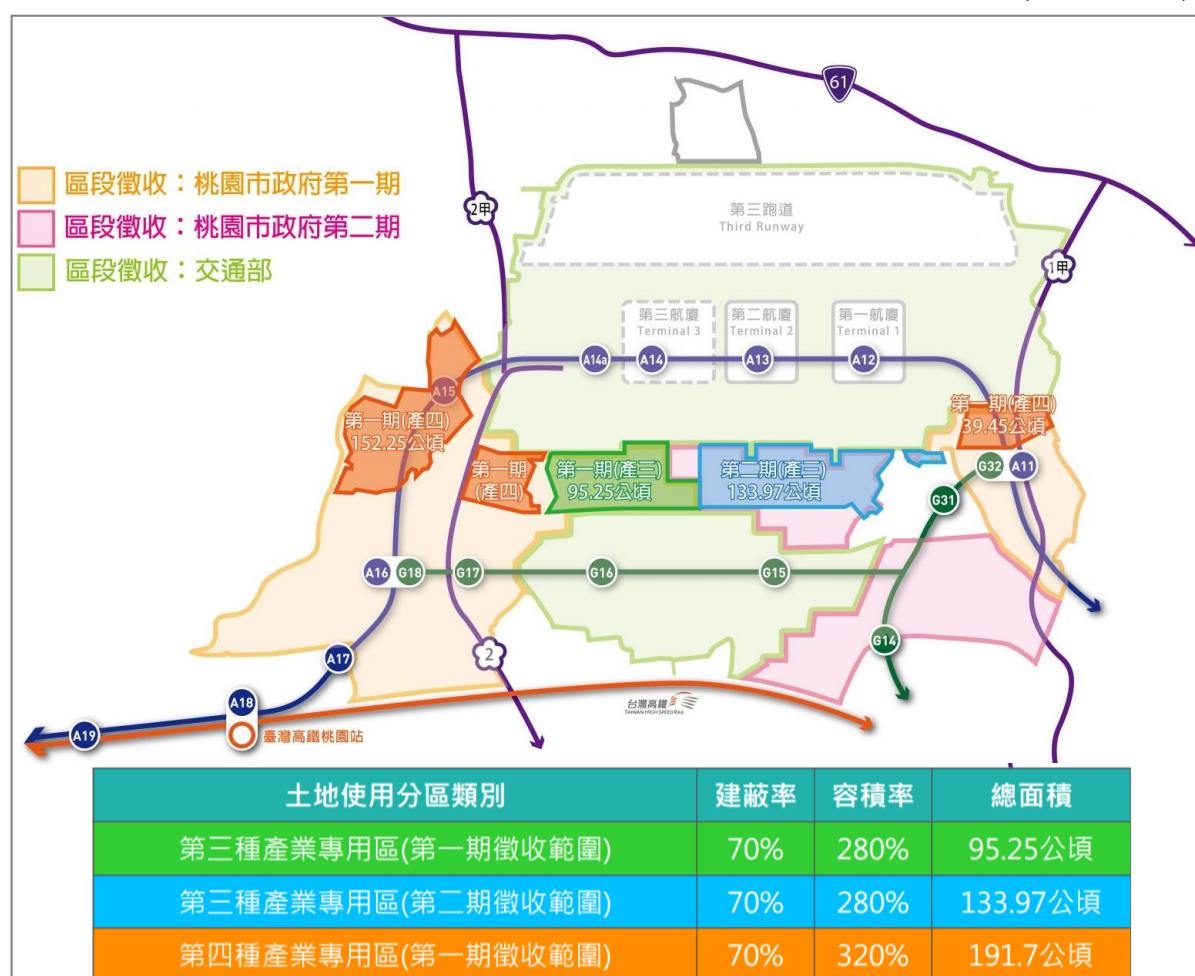
資料來源：新北市政府施政成果網站。

圖 2-13 淡江大橋完工照片

四、桃園航空城計畫 (桃園市政府,108 年)

「桃園國際航空城」是在全球化及亞太地區發展趨勢下提出之政策，行政院 97 年 10 月通過「桃園國際機場園區發展條例」，依 108 年 2 月 19 日內政部都市計畫委員會第 940 次會議審議通過「擬定桃園國際機場園區及附近地區定區計畫書」，計畫面積 4,564.26 公頃。

桃園國際航空城以作為「臺灣門戶、亞洲軸心」為發展定位，桃園國際機場位處國際物流運籌優勢區位，也是亞太城市連結的核心戰略位置。現主責單位分別為交通部及桃園市政府，交通部負責跑道與自由貿易港區、桃園市政府負責產業專用區及機場捷運車站沿線等，全案採區段徵收。桃園市政府 111 年 4 月 22 日推出「桃園航空城優先產專區」首批標售案，並進行招商作業，期引進航空輔助、智慧車輛、國際物流、生物科技、綠色能源、雲端運算等六大重點產業，帶動臺灣產業轉型及國際化。(詳圖 2-14)



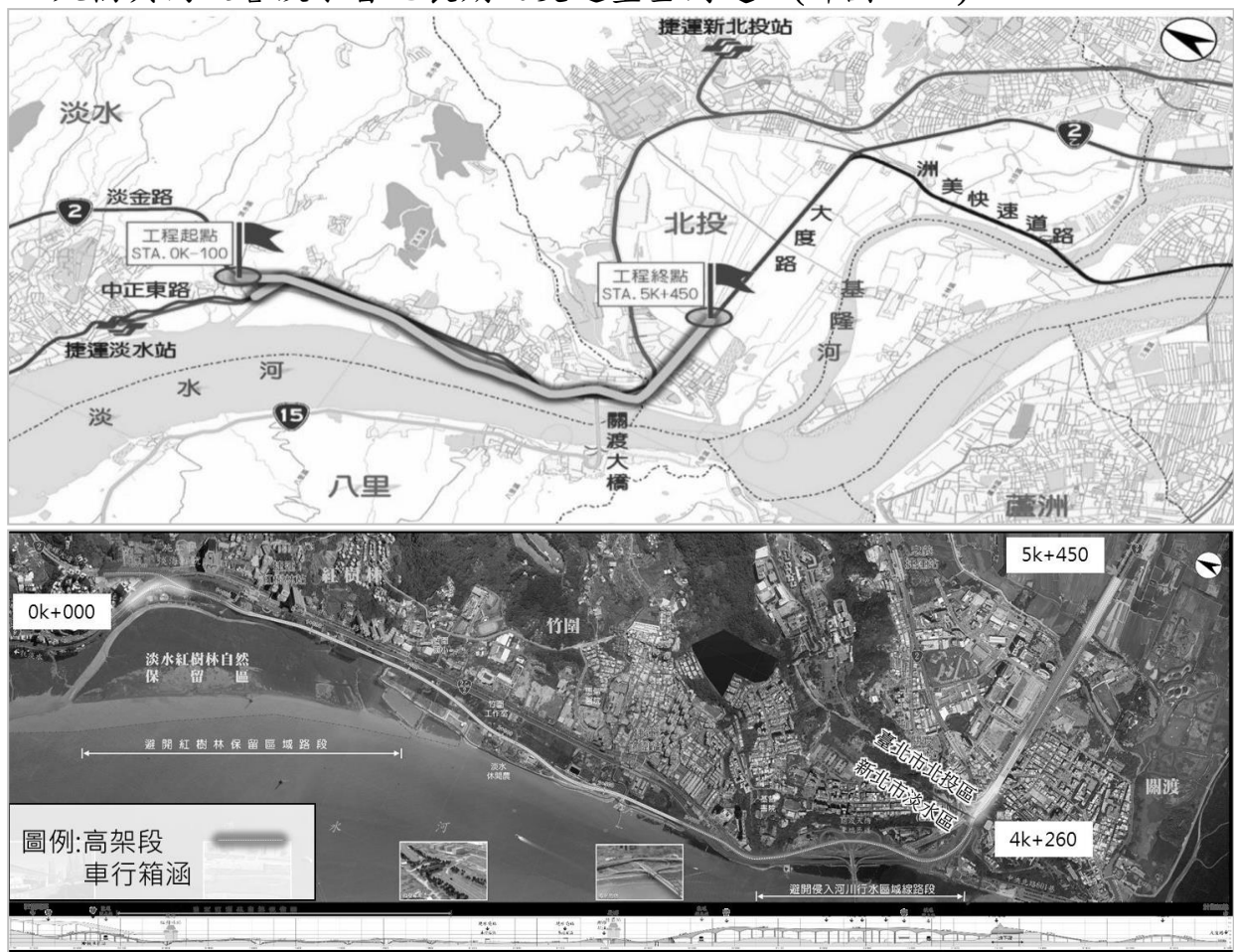
資料來源：「桃園航空城計畫」桃園航空城股份有限公司官網，112.6。

圖 2-14 「桃園航空城優先產專區」標售案位置示意圖

五、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,預定 118 年 6 月完工,目前已於 112 年 7 月 25 日決標,由榮工工程公司得標,113 年 2 月 2 日開工,預計 118 年 6 月底完工通車。未來可疏解部分臺 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 2-15)



資料來源:新北市政府新建工程處網站。

圖 2-15 淡水河北側沿河平面道路路線示意圖

六、北海岸及東北角地區建置自行車專用道可行性評估(公路局,112 年)

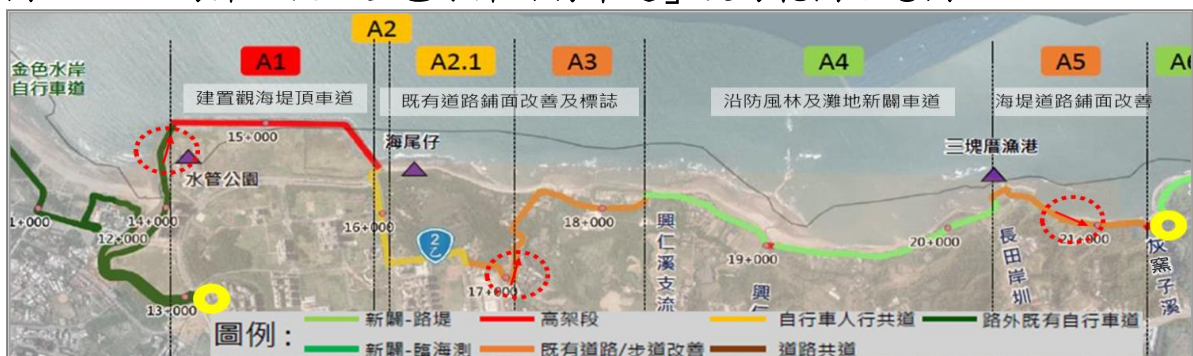
交通部於 109~112 年辦理「環島自行車道升級暨多元路線整合推動計畫」，持續優化環島自行車路線，部分路段沿線斷鏈需串聯，為完整濱海自行車道系統，交通部公路局 112 年推動本計畫，盤點評估北海岸及東北角自行車道。北海岸地區規劃 9 個路段，淡海新市鎮包含部分 1 段「金色水岸自行車道」(關渡大橋~淡海水管公園)之公司田溪至水管公園，及部分 2 段(水管公園~淺水灣，分 8 小段)之水管公園~灰窯子溪(A1~A5 小段)，詳圖 2-16、圖 2-17、圖 2-18。



圖 2-16 北海岸及東北角地區建置自行車專用道可行性評估範圍示意圖



圖 2-17 北海岸 1 段「金色水岸自行車道」淡海範圍示意圖



資料來源：北海岸及東北角地區建置自行車專用道可行性評估委託服務工作期末報告。

圖 2-18 北海岸 2 段淡海範圍(水管公園~灰窯子溪)示意圖

第六節 產業政策與相關計畫

本節針對產業政策及相關計畫之指導及推動方向研析，作為本計畫區產業發展定位參考，以下針對相關產業發展政策摘述說明。(詳表 2-10)

表 2-10 產業發展相關計畫對本案指導原則與方針綜理表

編號	計畫名稱	計畫性質	計畫年期	與本計畫相關或指導內容概要	主管機關
1	首都圈黃金廊帶推動方案	區域產業政策	114 年	行政院於 114 年 8 月 22 日核定「首都圈黃金廊帶推動方案」，推動策略二之 2.3「園區拓展及優化升級」推動計畫第 3 點一「淡海科學城」，為滿足北部產業用地需求並促進淡海新市鎮在地就業、就學、就養，推動淡海科學城第二期都市計畫規劃 150 公頃產業用地供經濟部、國家科學及技術委員會及保存既有產業使用，串聯臺北、新北科技產業廊帶，導入低汙染產業，促進產業群聚完善生態系，打造北部科技創新核心。	國家發展委員會
2	六大核心戰略產業推動方案	產業推動策略	110 年迄今	行政院於 110 年 5 月 21 日核定「六大核心戰略產業推動方案」。六大核心戰略產業是在 5+2 產業創新、AI 與 5G 的既有堅實基礎上，透過推動產業拔尖、強化科技創新及擴大國際合作等策略建立臺灣品牌，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。	行政院
3	5 加 2 產業創新計畫	跨域整合	106 年迄今	行政院自 105 年 9 月起推動五加二產業創新計畫，由國家發展委員會、經濟部、國家科學及技術委員會、行政院農業委員會等部會主辦，推動「亞洲·矽谷」、「智慧機械」、「綠能科技」、「生醫產業」、「國防產業」、「新農業」及「循環經濟」等 7 項產業創新方案，打造以「創新、就業、分配」為核心價值，追求永續經濟新模式，透過「連結未來、連結全球、連結在地」策略，以創新帶動經濟，驅動臺灣產業成長，期達數位國家、智慧島嶼、非核家園及節能減碳願景。	行政院
4	產業用地政策白皮書	針對全國產業用地所提出之政策	108 年	以產業永續發展為原則具體產業用地發展，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、產業園區管理與相關開發程序項目。為優化產業園區品質，考量引入民間資金協同開發。於空間規劃制度方面，將會商相關部會透過刻擬定之全國國土計畫提出合宜產業部門策略給予產業發展及用地規劃指導；同時建立產業用地儲備制度，穩定產業用地供給、促進國土使用發展。	經濟部
5	歡迎臺商回臺投資行動方案	整合政策措施	108 至 110 年	為協助臺商順利返臺投資，行政院推動「歡迎臺商回臺投資行動方案」，實施期為 3 年，以企業需求為導向，提供客製化單一窗口服務，整合土地、水電、人力、稅務與資金等政策措施，積極協助臺商回臺投資，進而帶動本土產業共同發展，形塑完整的上、中、下游產業供應鏈，厚植臺灣產業實力，增加經濟動能。	行政院

編號	計畫名稱	計畫性質	計畫年期	與本計畫相關或指導內容概要	主管機關
6	前瞻基礎建設計畫	城鄉建設、開發在地型產業園區	106年	因應國內外新產業、新技術、新生活關鍵趨勢，透過盤點地方建設需求，優先執行配合區域聯合治理之跨縣市建設，規劃推動內容涵括八大建設主軸：建構安全便捷之軌道建設、因應氣候變遷之水環境建設、促進環境永續之綠能建設、營造智慧國土之數位建設、加強區域均衡之城鄉建設、因應少子化友善育兒空間建設、食品安全建設，及人才培育促進就業建設。	行政院
7	前瞻基礎建設計畫-開發在地型產業園區計畫	實質性建設計畫	107年	本計畫前瞻未來三十年臺灣經濟發展需求，奠定未來國家發展基礎，透過前瞻建設之補助，協助產業園區內部公共設施開闢、產業及場域開發之實質性計畫。補助包括建構安全便捷軌道建設、因應氣候變遷之水環境建設、促進環境永續之綠能建設、營造智慧國土之數位建設及加強區域均衡之城鄉建設等五個項目。	經濟部產業園區管理局
8	六大區域核心發展提升新北產業價值	產業策略規劃	112年	新北市政府為拓展產業空間及創造高經濟效益的智慧產業，未來10年將推動「六大區域」核心發展，配合國際產業趨勢，提升新北產業價值。本計畫區位屬六大區域之「林口、淡水、八里區(智慧物流)」區域，本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，發展智慧製造及物流等產業。	新北市經濟發展局
9	五大產業策略	產業策略規劃	109年	新北市516次市政會議，以五大產業策略，總結各項產業計畫發展成果逆勢成長，並以「產業空間佈局、鏈結國際、庶民經濟，創新創業、綠色永續城市」等五大產業策略規劃，推動產業發展，緩疫情對新北市的衝擊。從「安心投資」出發，提供實質營運協助，像未登記工廠的轉型安置，幫助企業重建，扶植青年創業，透過多元招商，重啟海內外的投資信心，要將新北市打造成一座真正的宜居城市。	新北市經濟發展局
10	深耕新北投資未來	產業策略規劃	108年	以人為核心的智慧城市應用建構，八大應用產業又分別為五大重點產業為智慧製造、新商業、創新創業、影視新媒體及AI與科技應用，及三大重點產業生醫樂齡、文化觀光、新能源。以友善產業政策包括工業區更新立體化發展、打造智慧園區、產業加值園區新型態評估、開發活化土地媒合機制，積極活化利用新北產業用地，結合新北市五大工業區與高科技產業聚落的穩固基礎，充分發揮產業群聚效益與規模經濟。	新北市經濟發展局
11	瞻海攻略策略	區域建設整合	108年	新北市於108年以「瞻海攻略」作為招商主題，欲整合臺北港及桃園機場周邊，串連工業產業軸帶，在雙空港的交通優勢下，新北市計畫串聯大漢溪沿線工業區，一路自南端延伸到淡海新市鎮。新北市整體產業地圖布局，從八里為起點，沿64線快速道路串連新店溪、大漢溪，溯源至三重「新北科技園區」、新店「寶高智慧園區」；淡海新市鎮位於瞻海攻略所提之軸帶交會點，在此策略上扮演著舉足輕重的角色。	新北市政府

資料來源：本計畫整理。

一、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，導入低污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 2-19。



資料來源：國家發展委員會，首都圈黃金廊帶推動方案，114。

圖 2-19 首都圈廊帶發展規劃示意圖

二、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(詳圖 2-20)。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，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。

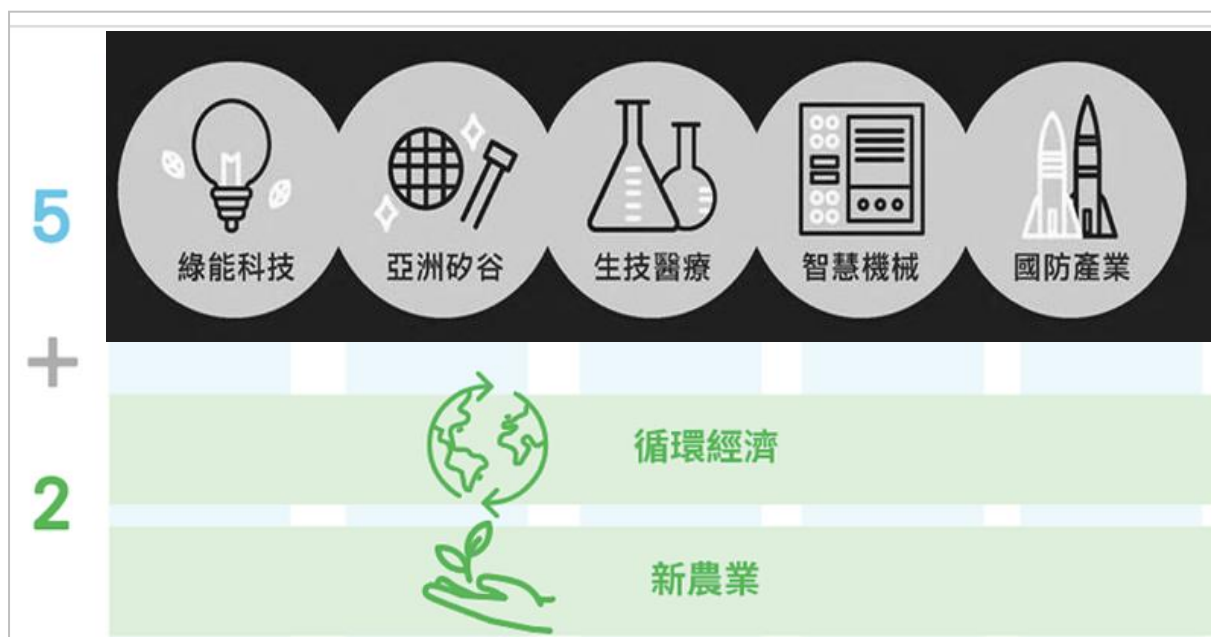
三、5 加 2 產業創新計畫 (行政院,105 年)

行政院自 105 年 9 月起推動五加二計畫，由國家發展委員會、經濟部、國家科學及技術委員會、行政院農業委員會等相關部會主辦，以「連結未來、連結全球、連結在地」為主軸，陸續提出「亞洲·矽谷」、「智慧機械」、「綠能科技」、「生醫產業」、「國防產業」、「新農業」及「循環經濟」等 7 項產業創新方案，並為上期(106~109 年度)國家發展計畫有關「產業升級與創新經濟」之重要施政主軸。(詳圖 2-21)



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 2-20 六大核心戰略產業政策定位與願景示意圖



資料來源：循環臺灣基金會及工商雜誌等官網資料製作，<https://www.circular-taiwan.org/taiwan-progress>。

圖 2-21 臺灣產業發展政策-五加二產業創新計畫示意圖

四、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 2-22)。

五、歡迎臺商回臺投資行動方案 (行政院,108~110 年)

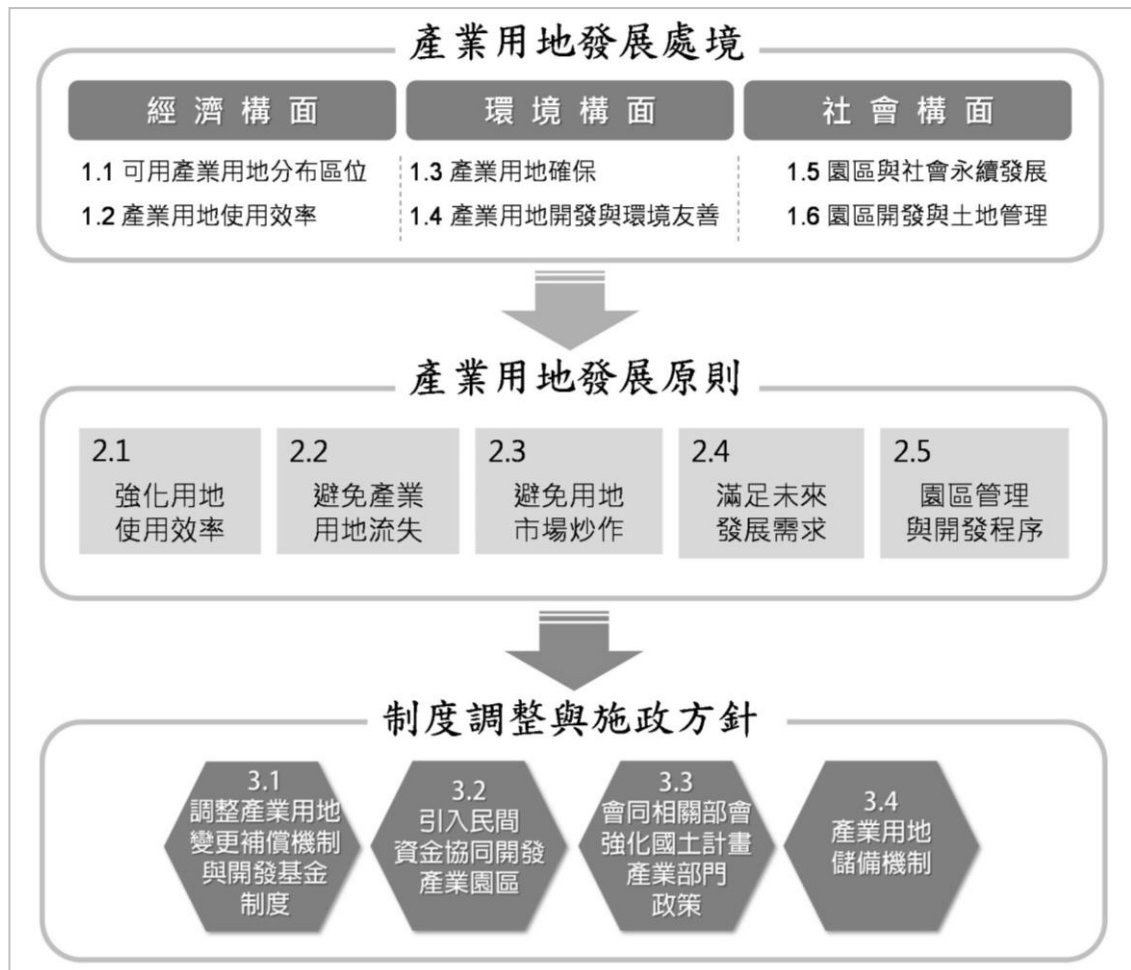
因應美中貿易衝突、臺商回臺投資，行政院於 107 年 10 月 18 日第 24 次「加速投資臺灣專案會議」，指示國發會研擬「歡迎臺商回臺投資行動方案」，由各部會共同推動，「投資臺灣事務所」擔任單一窗口，以滿足廠商用地需求、協助快速融資、穩定供應水電，及提供稅務專屬服務等策略，提供臺商投資客製化單一窗口服務，縮短行政流程，加速廠商落地生產，活絡國內經濟，打造臺灣成為全球產業供應鏈樞紐，厚植臺灣產業實力。

六、前瞻基礎建設計畫 (行政院,106 年)

「前瞻基礎建設計畫」包含建構安全便捷「軌道建設」、因應氣候變遷「水環境建設」、促進環境永續「綠能建設」、營造智慧國土「數位建設」、加強區域均衡「城鄉建設」、「因應少子化友善育兒空間建設」及「食品安全建設」和「人才培育促進就業建設」等 8 項建設。本計畫屬「城鄉建設」開發在地型產業園區計畫，相關推動構想說明如下。

- (一)因應國土計畫法增設適地性產業用地及產業在地化、城鄉發展需求，擬於 106 至 109 年以特別預算補助地方政府開發及管理在地產業園區所需經費，有效提供產業發展空間，達到產業升級轉型之目標。
- (二)協助強化地方工業區公共設施，提升服務水準，健全工業區生產環境。
- (三)透過特別預算補助，加速地方政府規劃產業園區，形塑符合「產業治理」、「環境高值」、「永續管理」理念之平價產業園區。
- (四)協助城鄉特色產業發展，建置示範性的城鄉特色產業園區及場域，促進中小型民生服務業及製造業之轉型發展。

(五)透過空間週轉制度，於加工出口區內打造立體化創新研發產業聚落，並藉由提供產業新增發展空間，滾動民間投資，推升產業發展層次。



資料來源：經濟部「產業用地政策白皮書」,108。

圖 2-22 全國產業用地發展與政策構想示意圖

七、前瞻基礎建設計畫-開發在地型產業園區計畫(經濟部產業園區管理局,107 年)

經濟部產業園區管理局依 107 年行政院核定「前瞻基礎建設計畫(五)城鄉建設-開發在地型產業園區計畫」，為強化地方工業區公共設施及推動辦理在地型產業園區，以提供各項產業開發相關補助申請，擴大中央與各地方政府跨域合作能量，更妥善的規劃產業用地。作為推動國家經濟建設計畫。開發在地型產業園區計畫分為「強化地方工業區公共設施補助方案」、「設置平價產業園區補助方案」、「推動城鄉特色產業園區發展計畫」與「提升加工區用地效能創新產業升級計畫」四項，經濟部產業園區管理局預計 109 年前可提升北中南逾 88 處既有工業區公共設施服務水準，活化 146 公頃閒置產業用地，並協助地方政府規劃新設 396 公頃產業用地。

八、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。

本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，本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 2-23)



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 2-23 新北市六大產業區域分布構想示意圖

九、「五大產業策略」 (新北市經濟發展局,109 年)

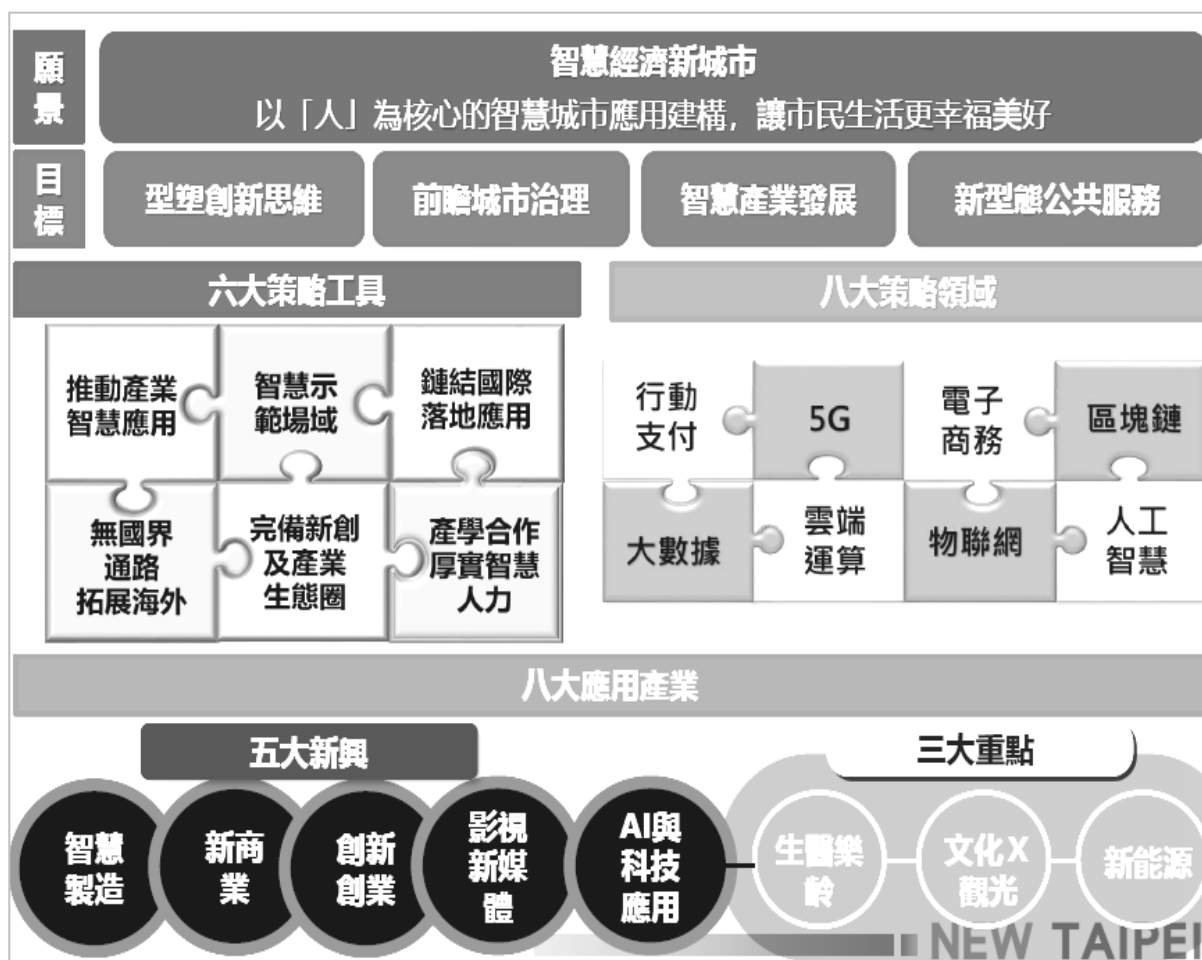
新北市經濟發展局於 109 年 12 月 16 日第 516 次市政會議，提出新北市展望 2021 的產業發展，以「產業空間佈局、鏈結國際、庶民經濟，創新創業、綠色永續城市」等五大產業策略規劃，從「安心投資」出發，提供實質營運協助，包括未登記工廠的轉型安置，幫助企業重建，還有扶植青年創業，透過多元招商，重啟海內外的投資信心，和緩疫情對新北市的衝擊。

十、「深耕新北、投資未來」 (新北市經濟發展局,108 年)

以人為核心的智慧城市建構，其中八大應用產業又分別為五大重點產業為智慧製造、新商業、創新創業、影視新媒體及 AI 與科技應用，及三大重點產業生醫樂齡、文化觀光、新能源。以友善產業政策包括工業區更新立體化發展、打造智慧園區、產業加值園區新型態評估、開發活化土地媒合機制，積極活化利用新北產業用地。新北市有五大工業區與高科技產業聚落的穩固基礎，充分發揮產業群聚效益與規模經濟，並選定雲端、ICT、數位內容、國際物流、生技醫療、綠色能源、文化創意、技術服務等「八大優勢產業」重點培育發展，以智慧製造力為核心，鏈結新服務業力、文化觀光力、新能源力及生醫樂齡力。結合五力所屬業種，發揮產業跨域合作及支援綜效，打造新北市成為臺灣經濟發展的樞紐中心。(詳圖 2-24)

十一、「瞻海攻略」策略 (新北市市政府,108 年)

新北市於 108 年以「瞻海攻略」作為招商主題，欲整合臺北港及桃園機場周邊，有效串起工業產業軸帶，在雙空港的交通優勢下，新北市計畫串聯大漢溪沿線之工業區，一路自南端延伸到淡海新市鎮工業區。新北市政府思考新北市整體產業地圖布局，從八里為起點，沿著 64 線快速道路串連起新店溪、大漢溪，溯源至三重的「新北科技園區」、新店的「寶高智慧園區」。淡海新市鎮位於瞻海攻略所提之軸帶交會點，在此策略上扮演著舉足輕重的角色。



資料來源：新北市政府經濟發展局「深耕新北、投資未來」,109。

圖 2-24 新北市產業發展佈局規劃示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 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 3-1)

(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 3-1 及圖 3-2)

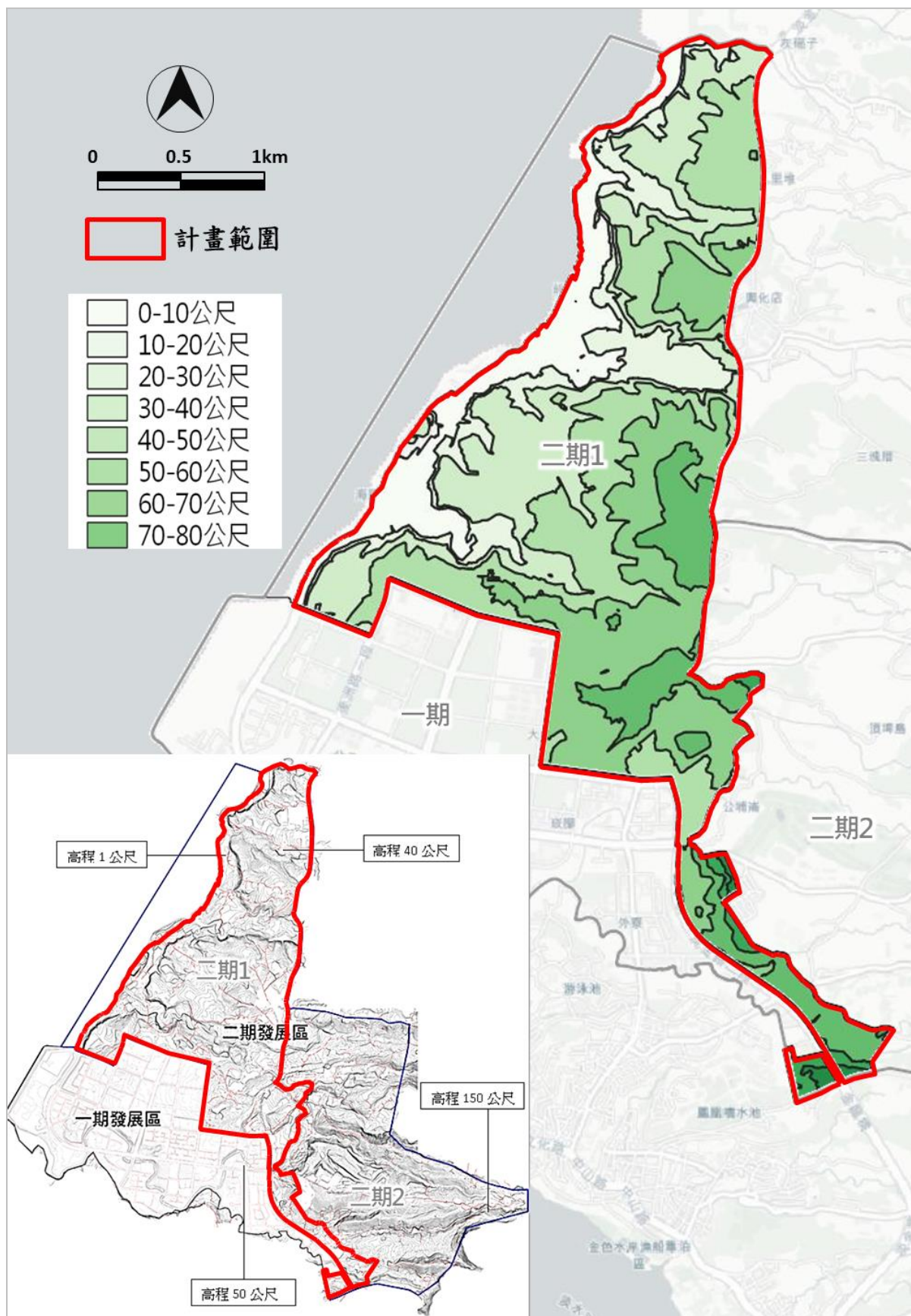
表 3-1 本計畫區坡度分析一覽表

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。

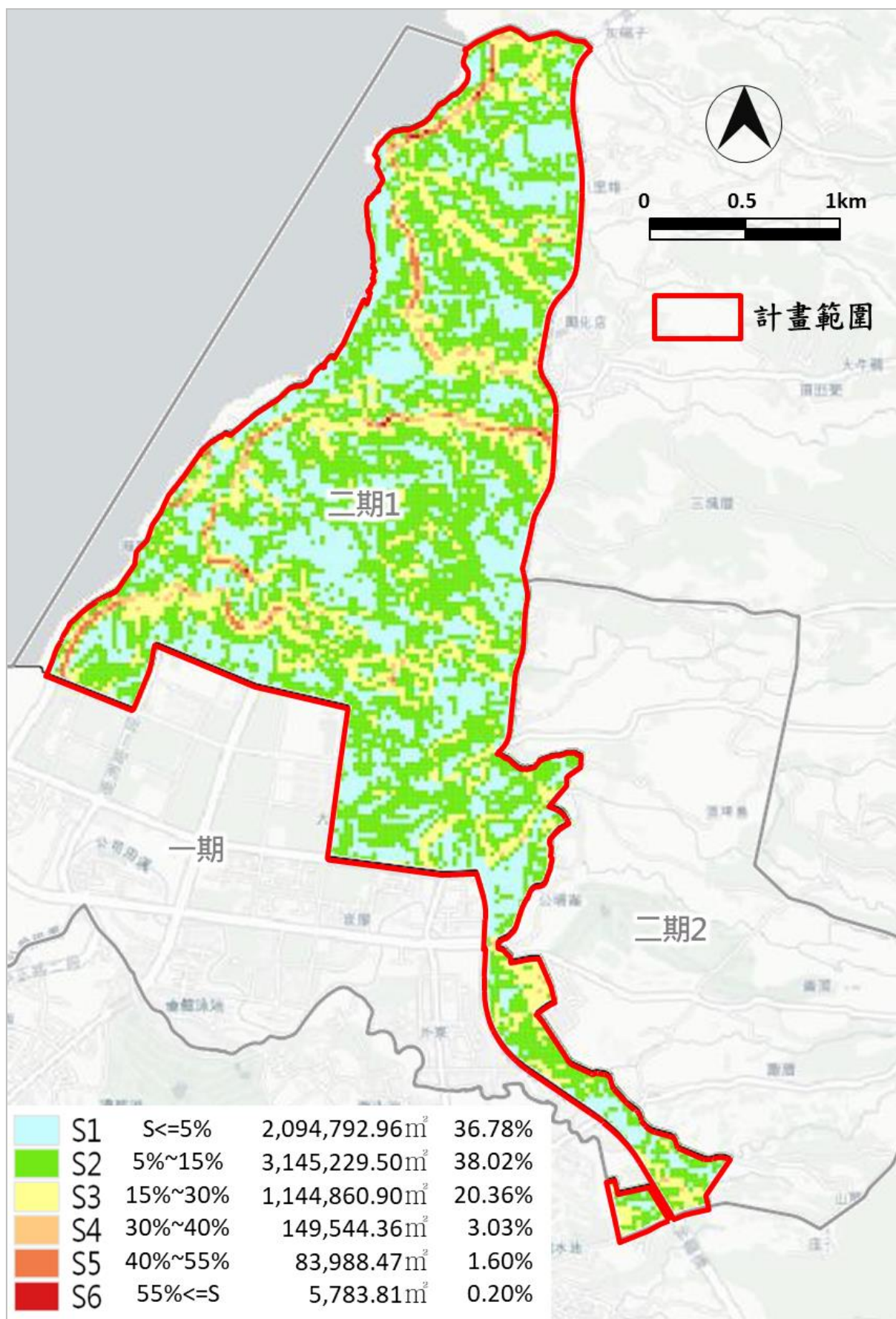
(三)地質

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，表面多覆有厚薄不同的紅土，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 3-3)



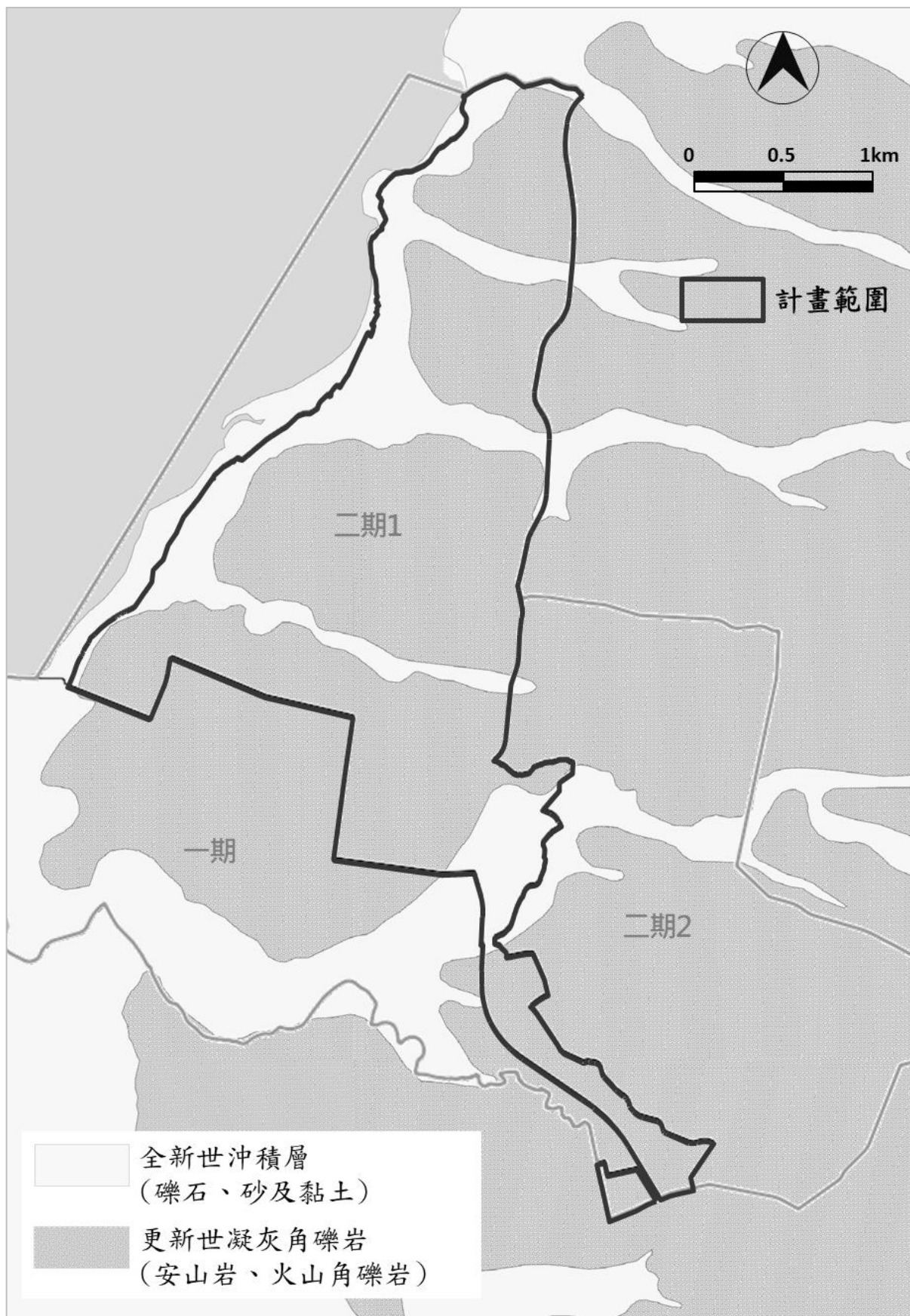
資料來源：內政部國土管理署城鄉發展分署，107，地形圖檔。

圖 3-1 本計畫區地形示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-2 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 3-3 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 3-2、表 3-3 及圖 3-4)

表 3-2 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。

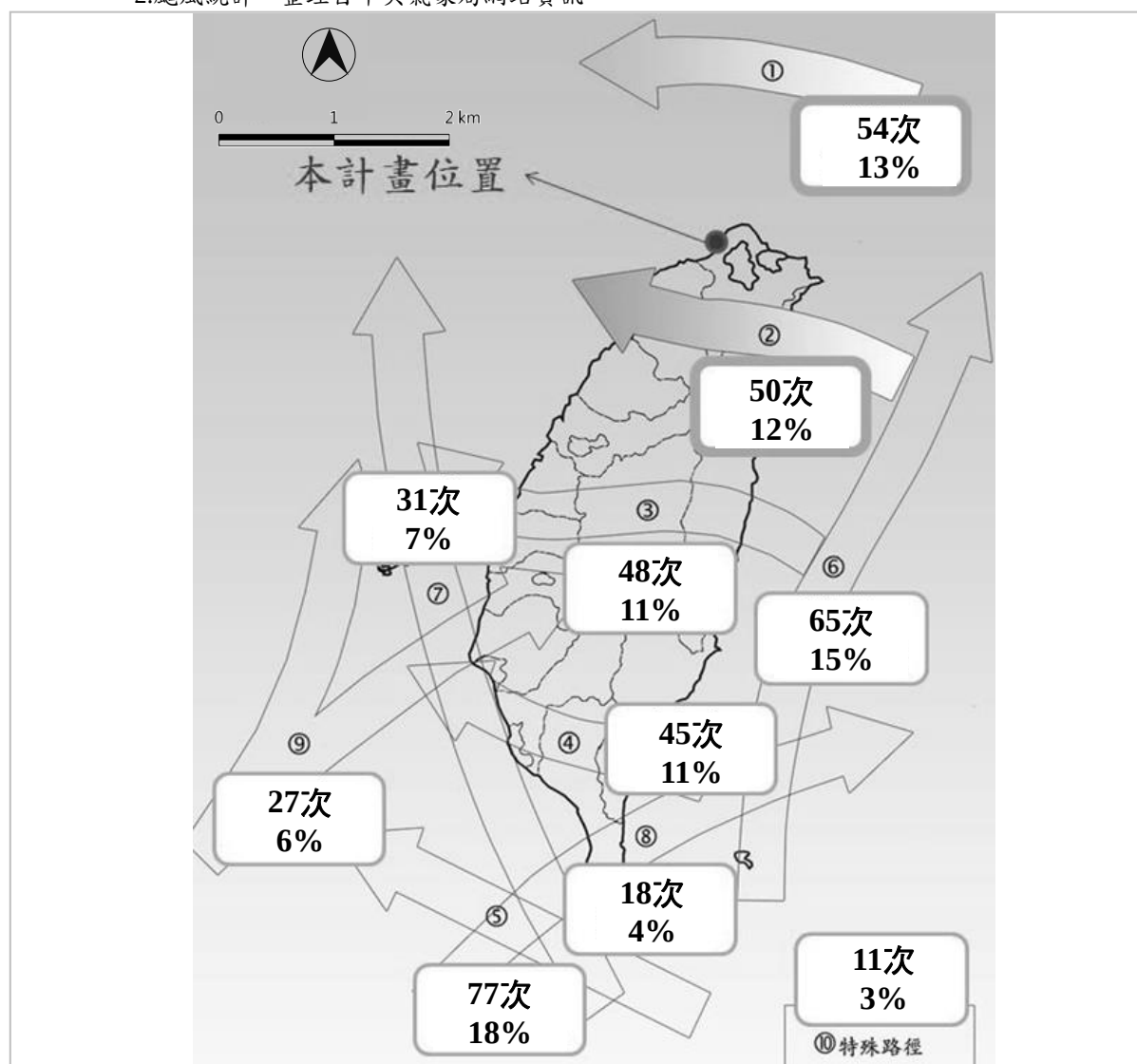
4.雲量、風速、最多風方向統計期為 1981-2010 年。

表 3-3 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	沿東岸或東部海面向北上者	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 3-4 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 3-5 及表 3-4)

(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、灰磘橋、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。



圖 3-5 本計畫區內主要河川流域分布示意圖

表 3-4 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。

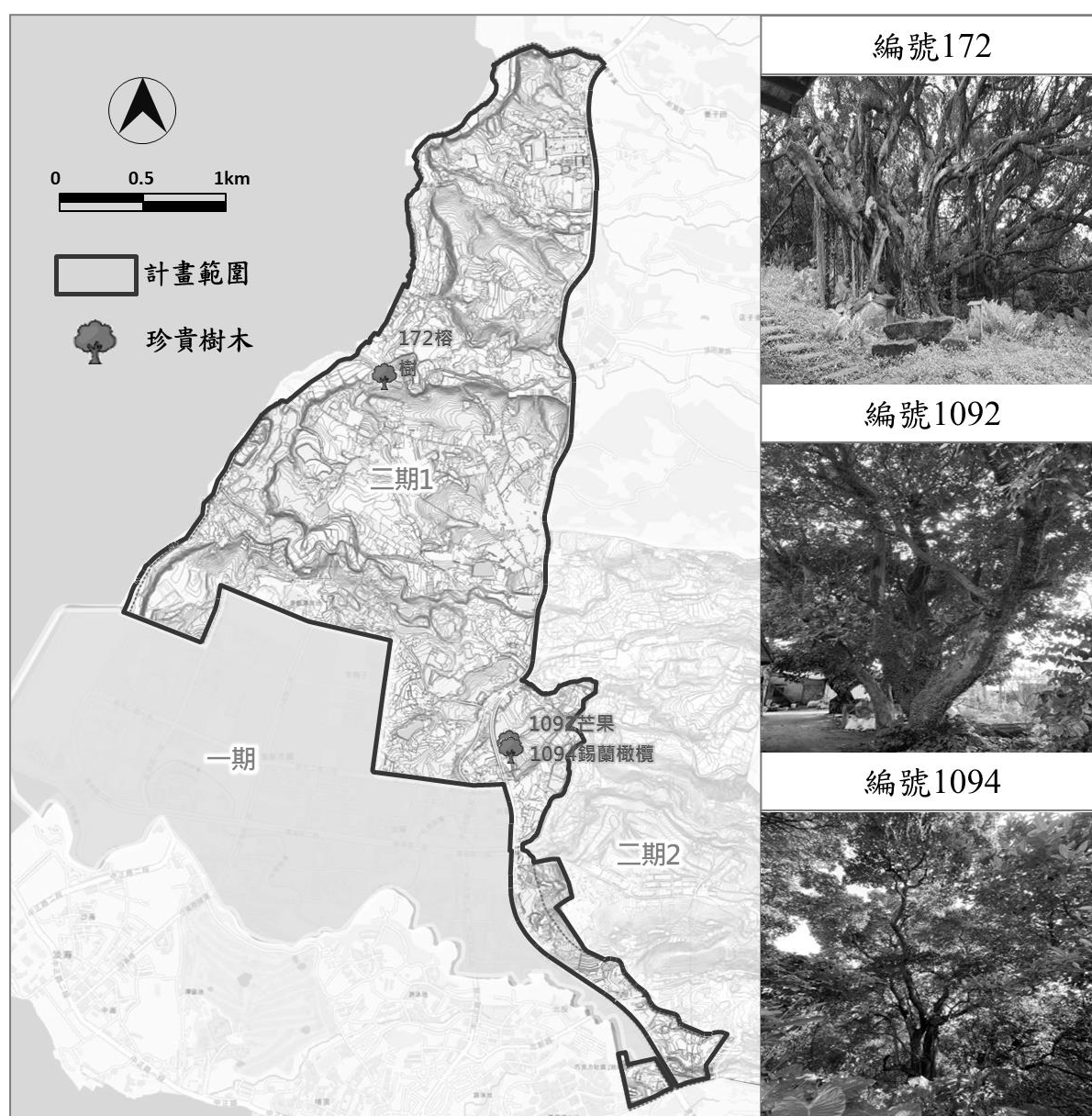
四、珍貴樹木(老樹)

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 3-5 及圖 3-6 所示。

表 3-5 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	二期一區	榕樹	280	13.3	117 年
1092	二期一區	芒果	116	-	50 年
1094	二期一區	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 3-6 本計畫區內珍貴樹木位置示意圖

第二節 社會環境

一、人口

因應「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」，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、第二期發展區第二開發區規劃 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 3-6、圖 3-7)

(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 3-7、圖 3-8)

表 3-6 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。

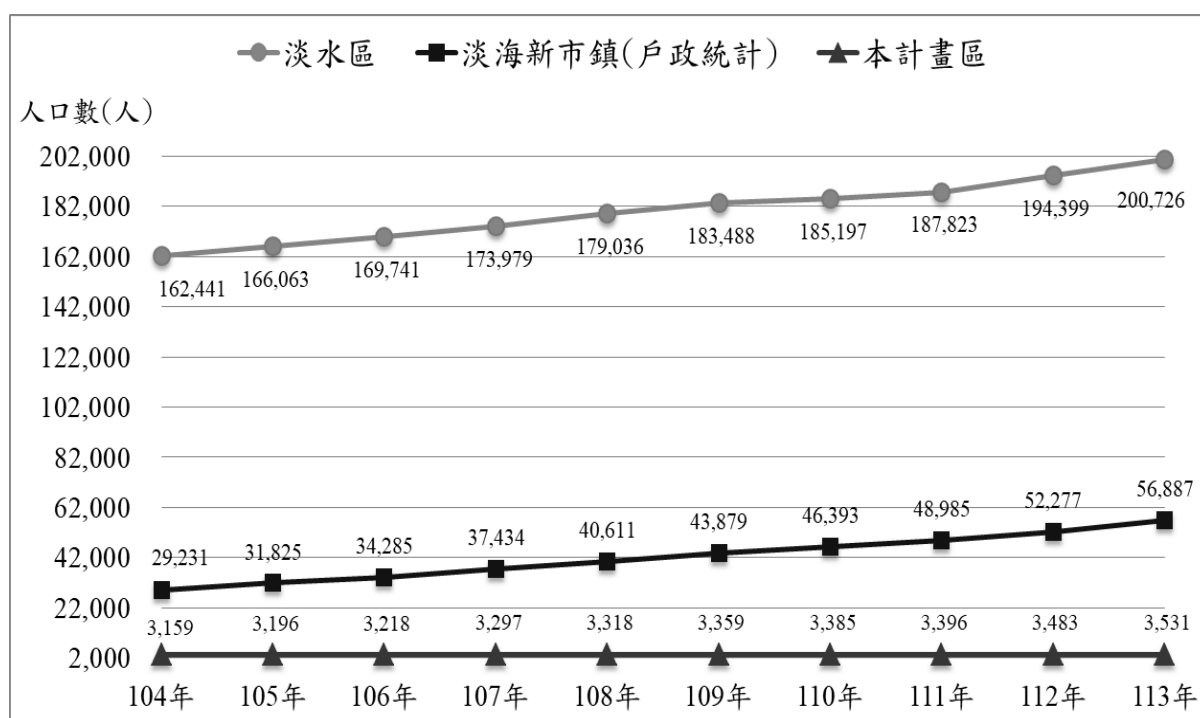
2. 計畫區統計：新北市統計年報。

表 3-7 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 3-7 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主要包括崁頂里及部分賢孝、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 年崁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，其中以崁頂里近 10 年人口佔有率增加幅度最大(增加 20.11%)。(詳表 3-8 及圖 3-8)

(2)本計畫區人口

本計畫區範圍主要行政轄區主要包括部分賢孝、興仁、義山、崁頂、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，其次依序為崁頂里(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 3-9 及圖 3-8)

表 3-8 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。

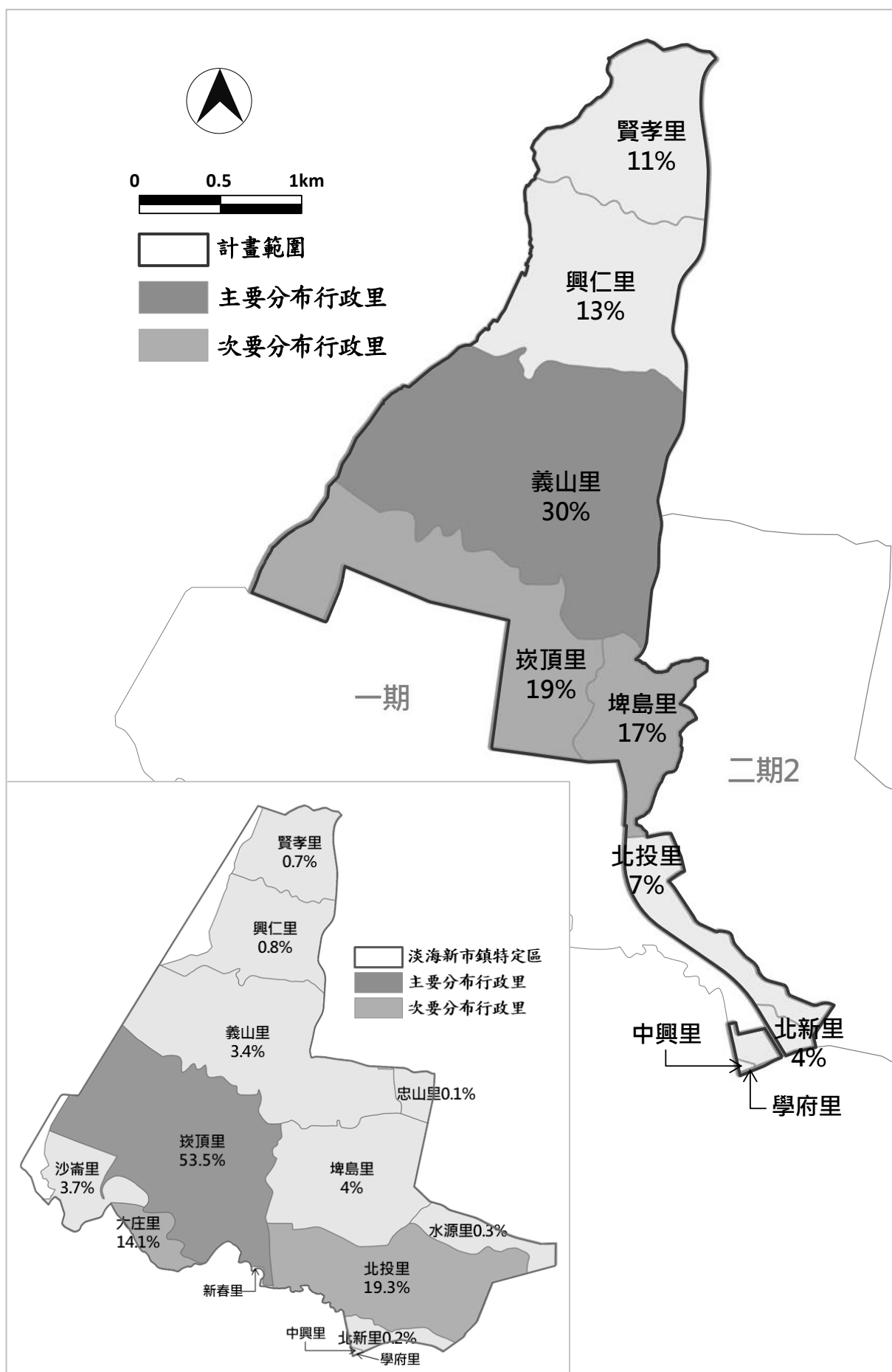
備註：本計畫區內之新春里、學府里及中興里等 3 里，因面積小且非人口集居區，故本計畫略而不計。

表 3-9 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 3-8 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 3-10 及表 3-11)

表 3-10 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 3-11 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 3-12)

表 3-12 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 3-13)

表 3-13 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 3-14)

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 3-14 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 3-15、圖 3-9 及圖 3-10)

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 3-16、圖 3-10 及圖 3-12)

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%)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，另由表 3-17 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。(詳圖 3-13、圖 3-14)

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。

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 年之場所單位數均正成長，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單位數增加最快。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%)場所單位數則為負成長。(詳表 3-18、圖 3-15 及圖 3-16)

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 3-15 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 3-16 北部地區近年各級產業之從業員工人數統計一覽表

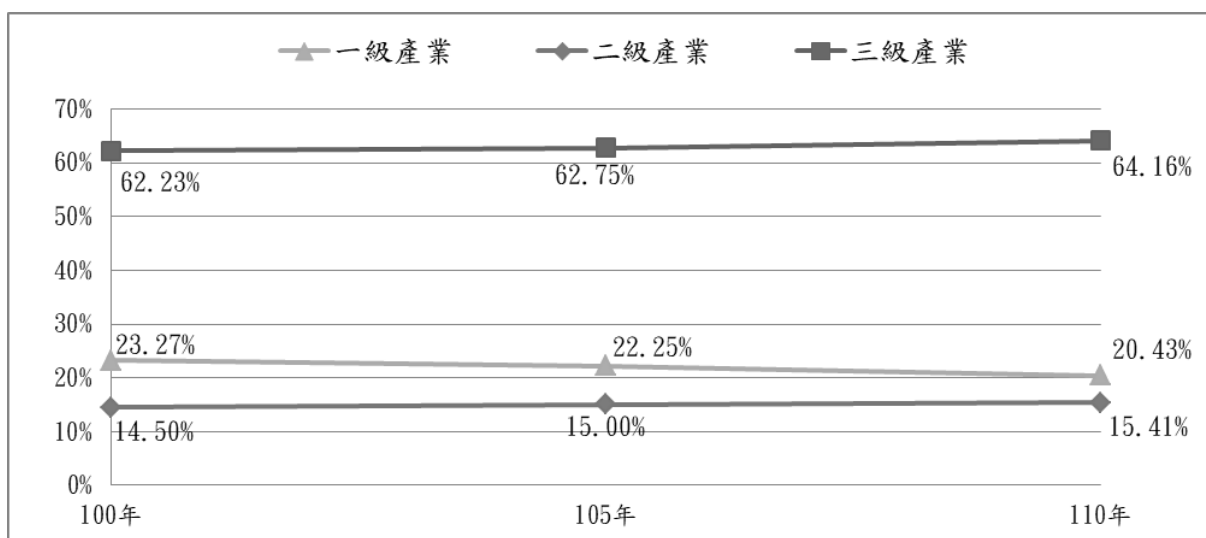
產業類別		從業員工人數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率			
一級	農林漁牧業	46,036	1.05%	47,723	1.00%	43,453	0.84%	3.66%	-8.95%	-5.61%
二級 產業	礦業及土石採 取業	987	0.02%	1,077	0.02%	883	0.02%	9.12%	-18.01%	-10.54%
	製 造 業	1,330,691	30.22%	1,371,685	28.72%	1,412,404	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 3-17 北部地區近年各級產業之生產總額統計一覽表

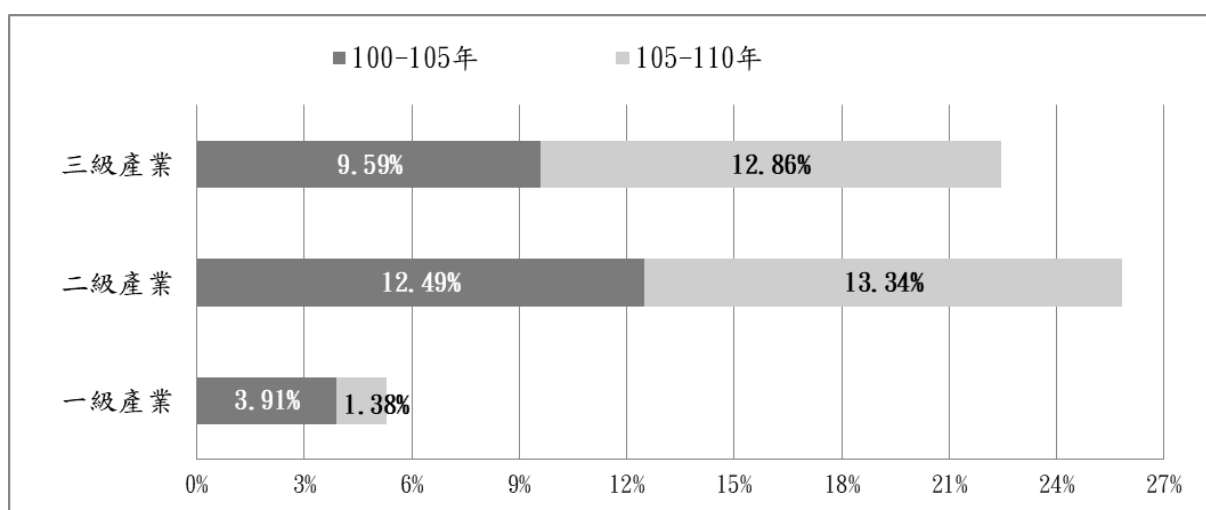
產業類別		生產總額						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率			
一級	農林漁牧業	434	0.28%	416	0.24%	416	0.17%	-4.18%	-0.05%	-4.23%
二級產業	礦業及土石採取業	66	0.04%	53	0.03%	58	0.02%	-19.58%	10.45%	-11.17%
	製造業	74,290	47.92%	76,633	44.61%	114,580	47.61%	3.15%	49.52%	54.23%
	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。



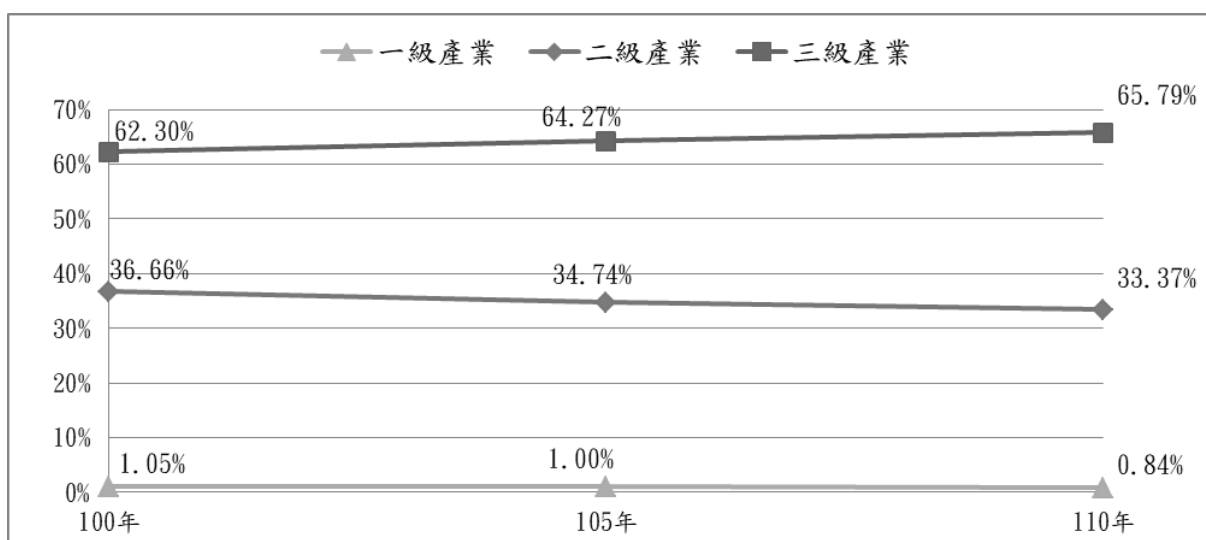
資料來源：本計畫整理。

圖 3-9 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



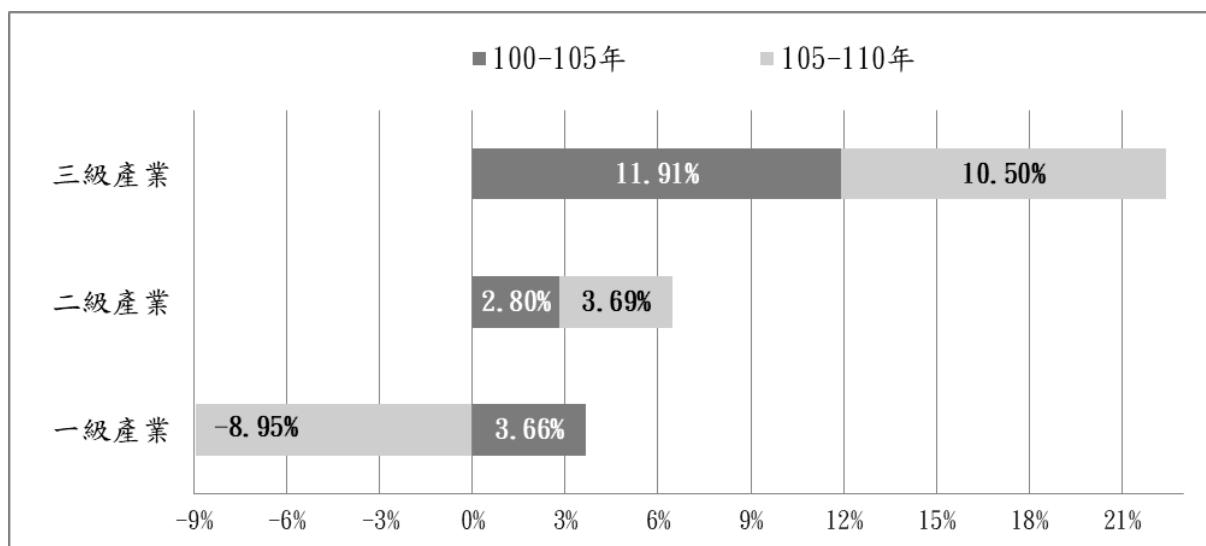
資料來源：本計畫整理。

圖 3-10 北部區域各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖



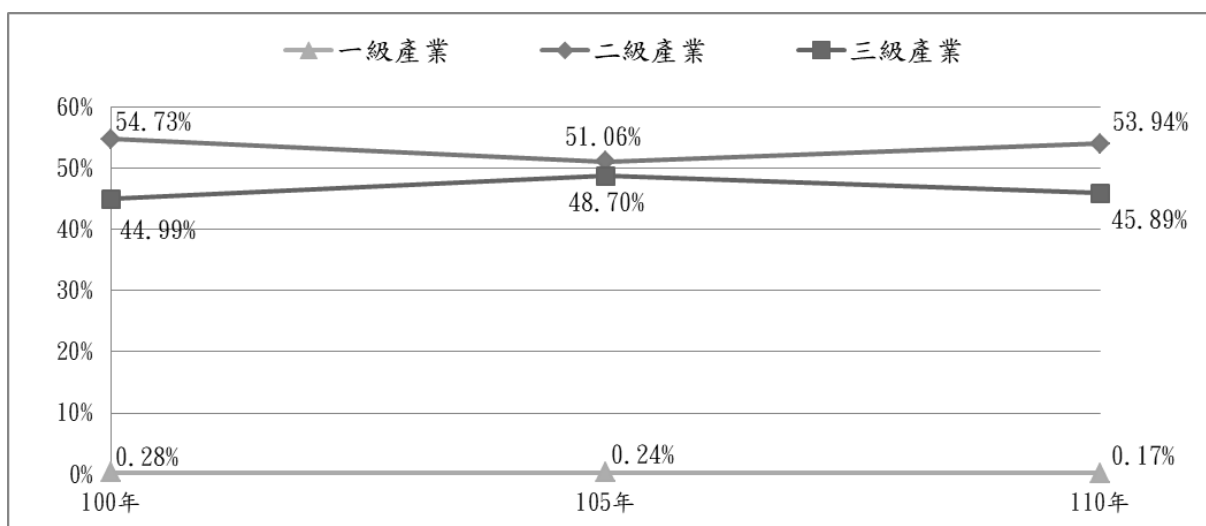
資料來源：本計畫整理。

圖 3-11 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



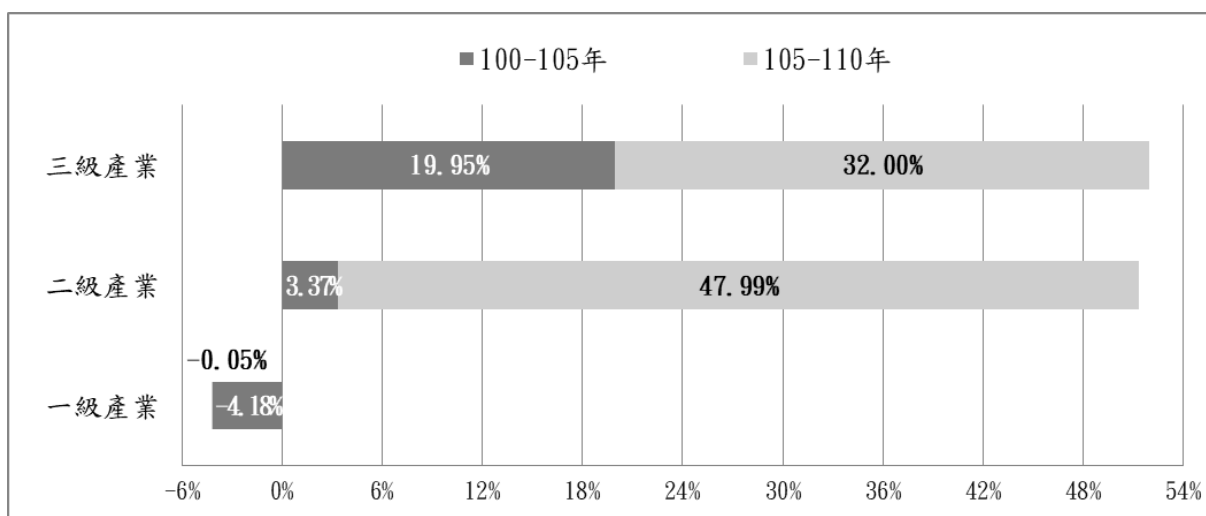
資料來源：本計畫整理。

圖 3-12 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 3-13 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 3-14 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 3-19、圖 3-17 及圖 3-18)

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；另由表 3-20 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。(詳圖 3-19 及圖 3-20)

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 3-18 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 3-19 新北市近年各級產業之從業員工人數統計一覽表

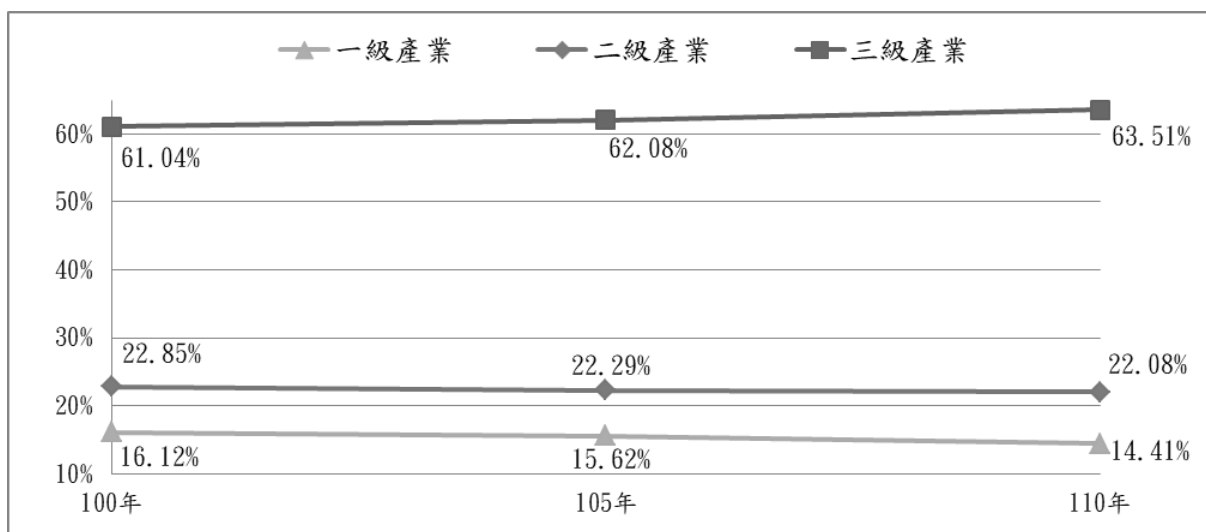
產業類別		從業員工人數						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率	人數(人)	佔有率			
一級	農林漁牧業	59,414	4.74%	59,070	4.30%	57,610	3.92%	-0.58%	-2.47%	-3.04%
二級 產業	礦業及土石採取業	53	0.004%	93	0.01%	-		75.47%		
	製造業	451,388	36.05%	457,803	33.33%	456,882	31.05%	1.42%	-0.20%	1.22%
	電力及燃氣供應業	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 3-20 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

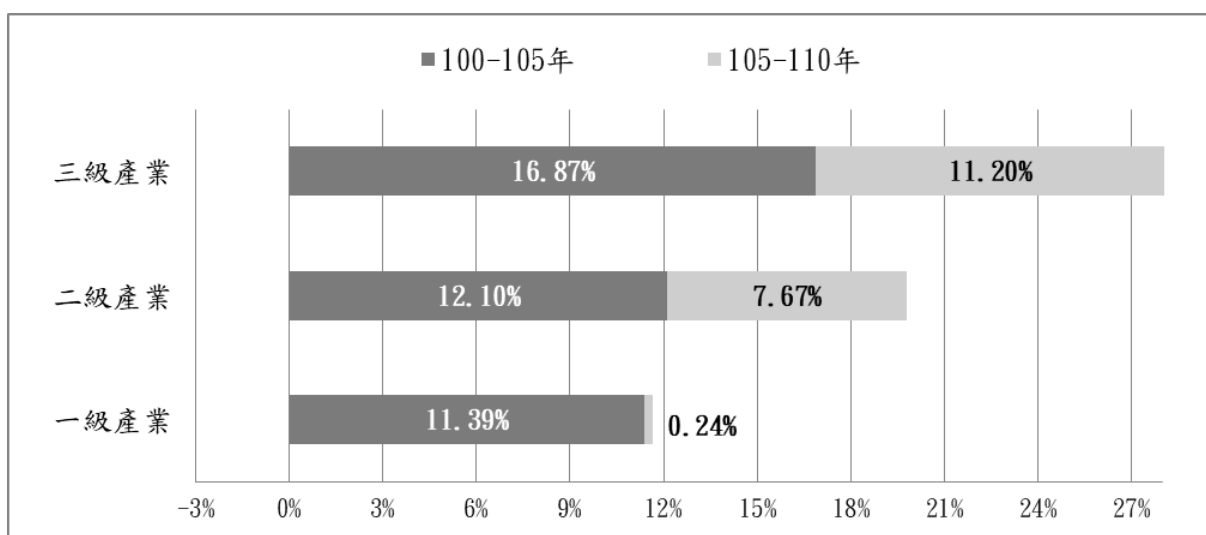
產業類別		生產總額						增減率		
		100 年		105 年		110 年		100-105 年	105-110 年	100-110 年
		產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率	產額(億)	佔有率			
一級	農林漁牧業	56	0.18%	69	0.19%	67	0.14%	23.06%	-2.57%	19.89%
二級產業	礦業及土石採取業	2	0.01%	4	0.01%	-	-	147.36%	-	-
	製造業	18,900	62.14%	21,482	60.18%	26,694	55.76%	13.66%	24.26%	41.24%
	電力及燃氣供應業	107	0.35%	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。



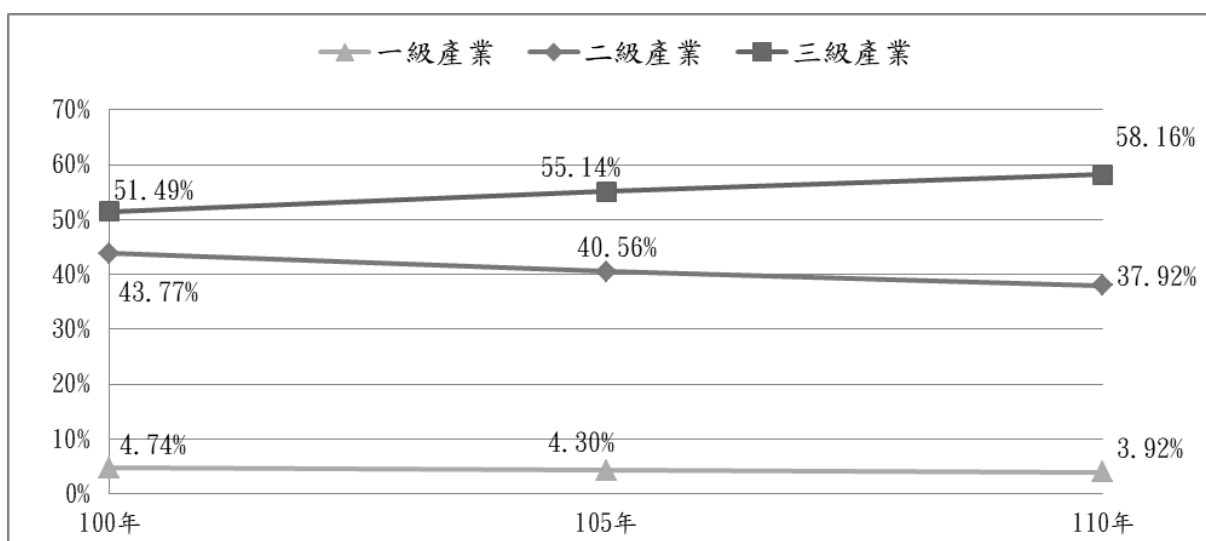
資料來源：本計畫整理。

圖 3-15 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



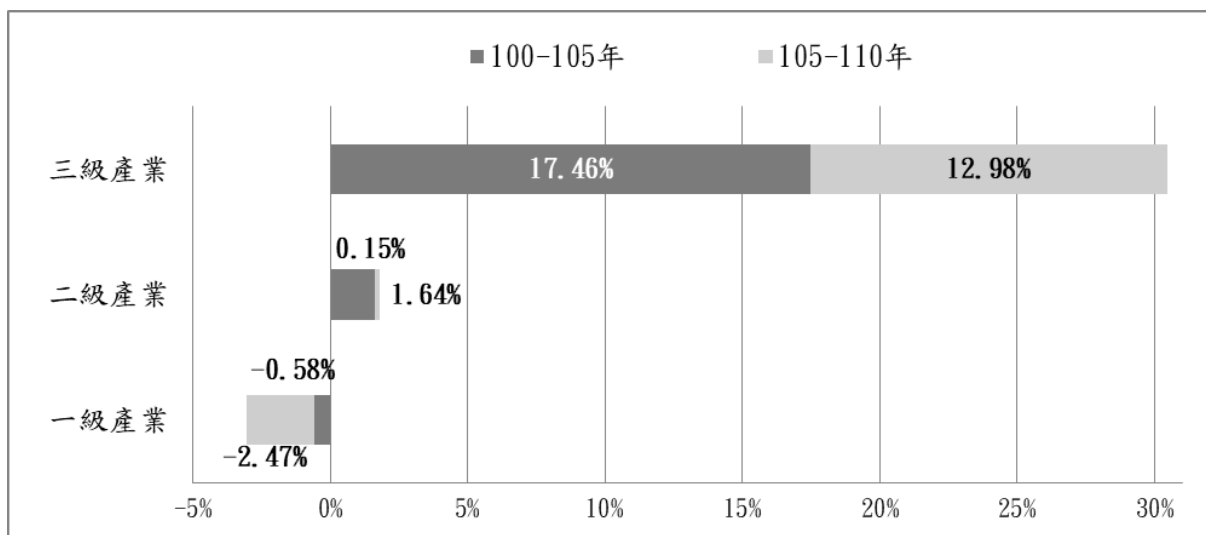
資料來源：本計畫整理。

圖 3-16 新北市各級產業場所單位數(家)近年增減率示意圖



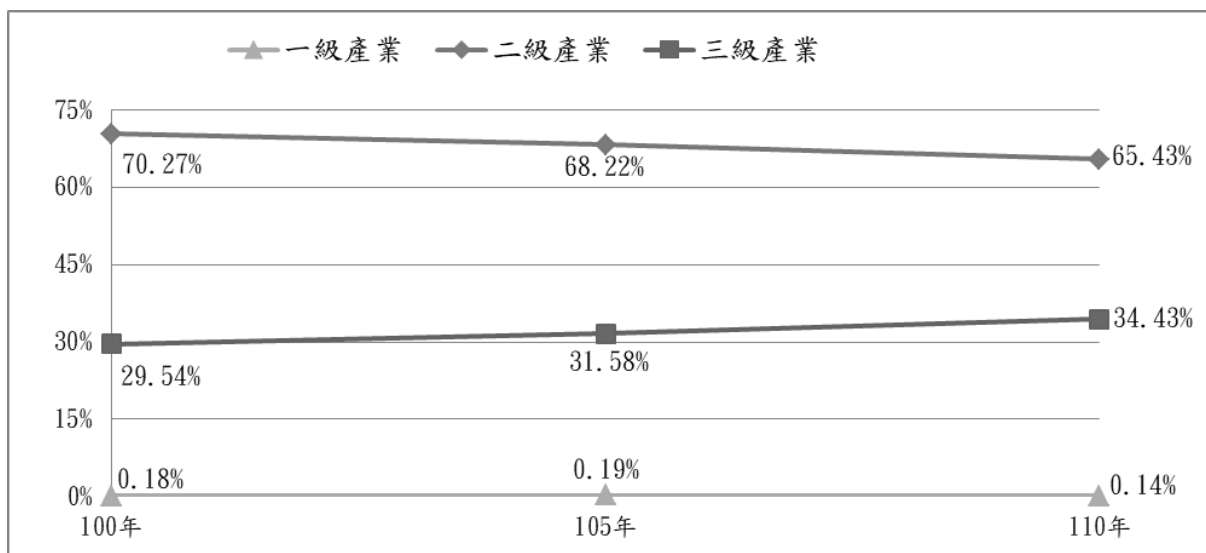
資料來源：本計畫整理。

圖 3-17 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



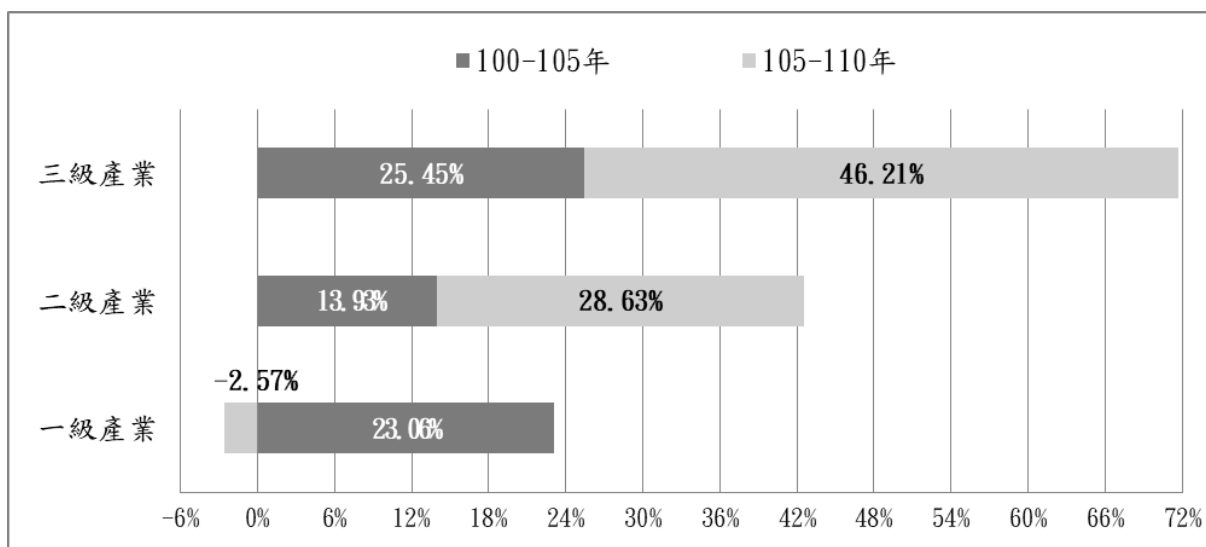
資料來源：本計畫整理。

圖 3-18 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 3-19 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 3-20 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)場所單位數

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 3-21、圖 3-21、圖 3-24、圖 3-27 圖 3-30)

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 3-22、圖 3-22、圖 3-25、圖 3-28、圖 3-31)

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 3-23、圖 3-23、圖 3-26、圖 3-29、圖 3-32)

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 3-24、圖 3-33)

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 3-21 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 3-22 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。

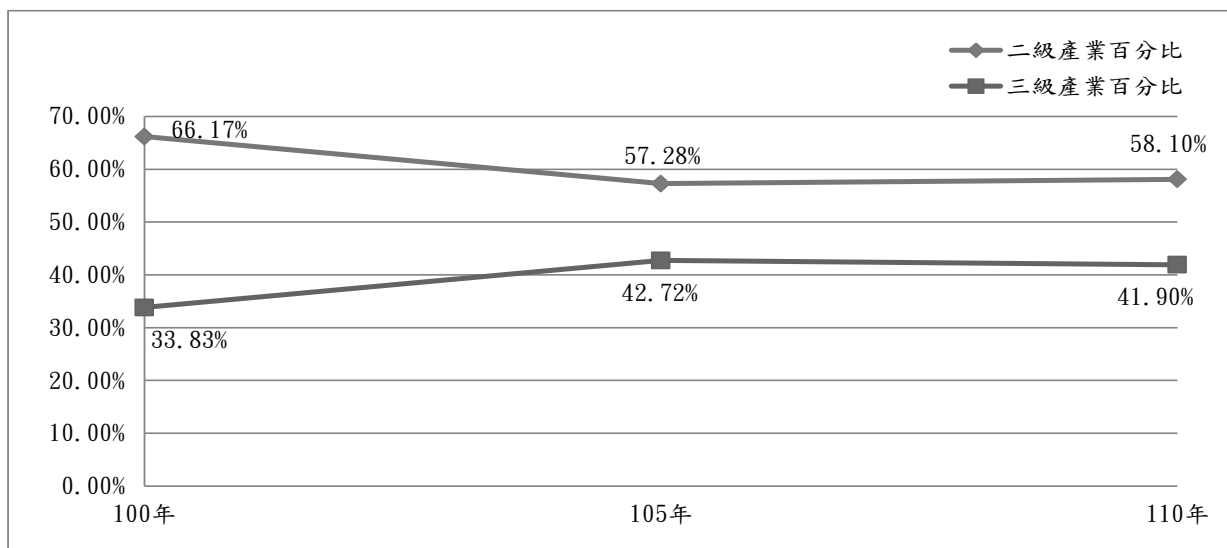
註：0 表示數值不及半單位。－表示無數值。(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-23 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%

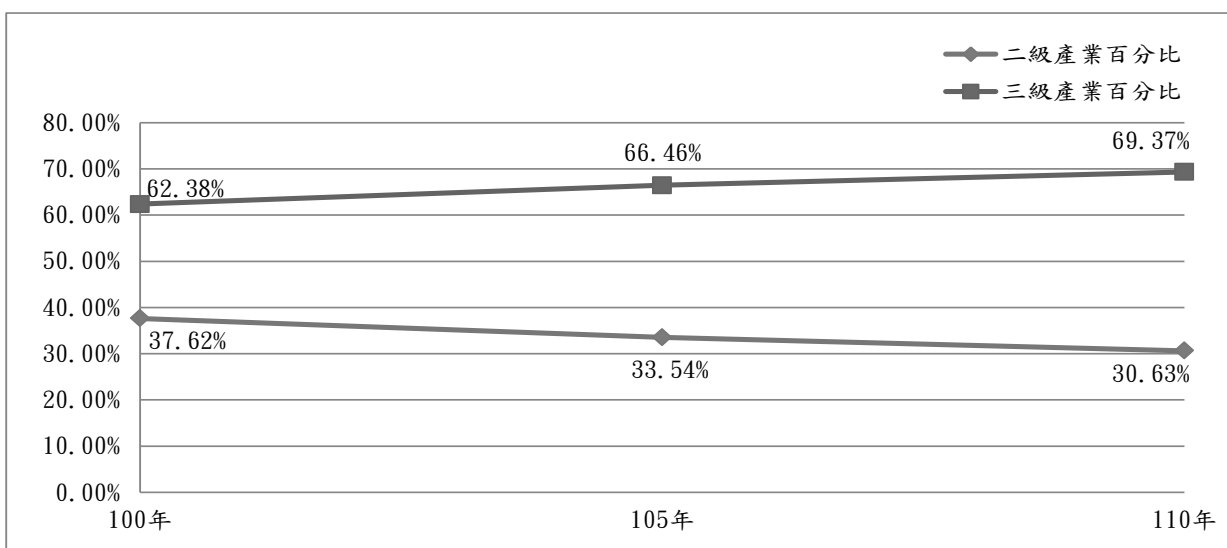
資料來源：「中華民國統計資訊網」，行政院主計總處，本計畫整理。

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。



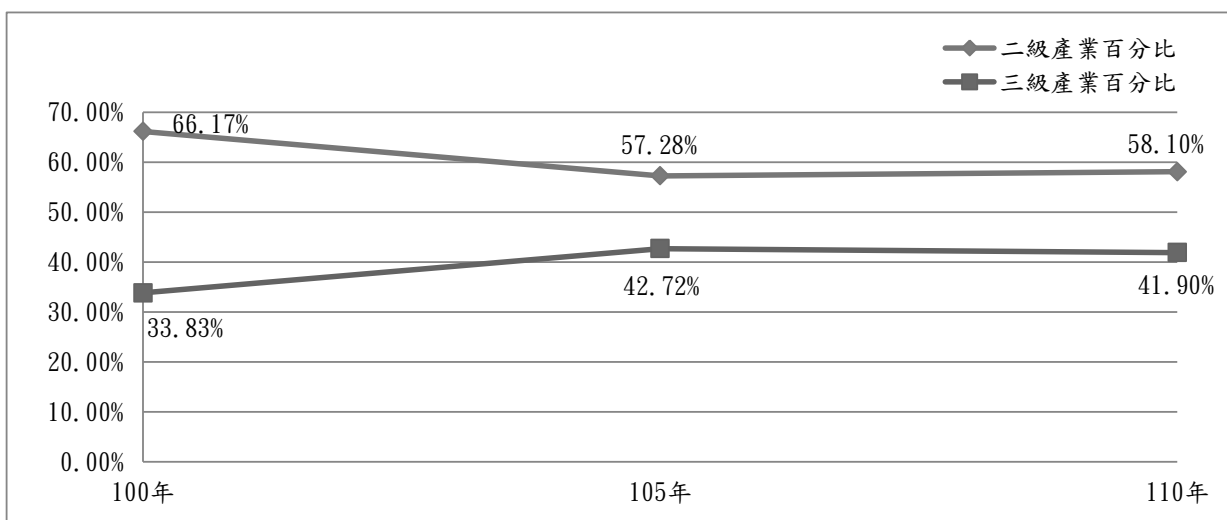
資料來源：本計畫整理。

圖 3-21 淡水區工商服務業近年之場所單位數成長示意圖



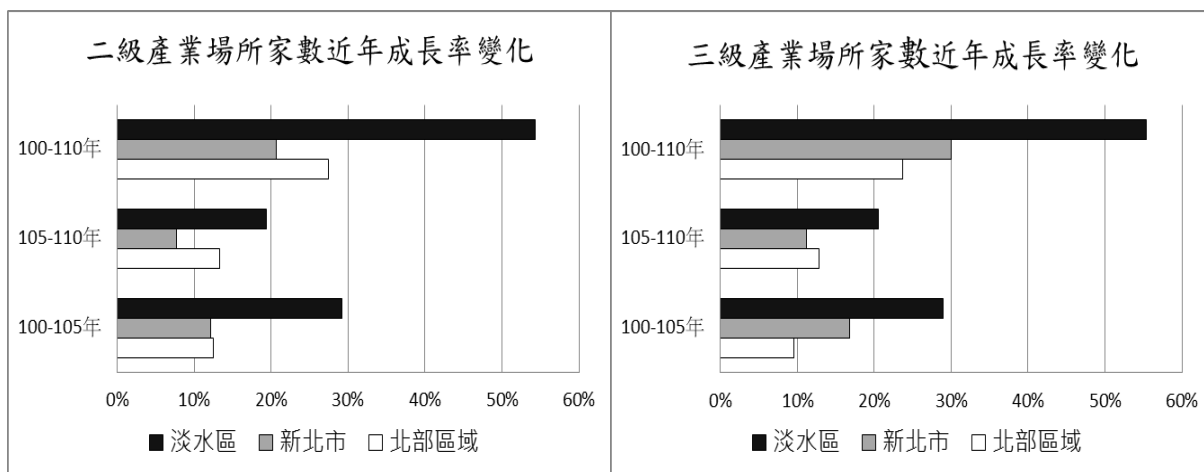
資料來源：本計畫整理。

圖 3-22 淡水區工商服務業近年之從業員工人數成長示意圖



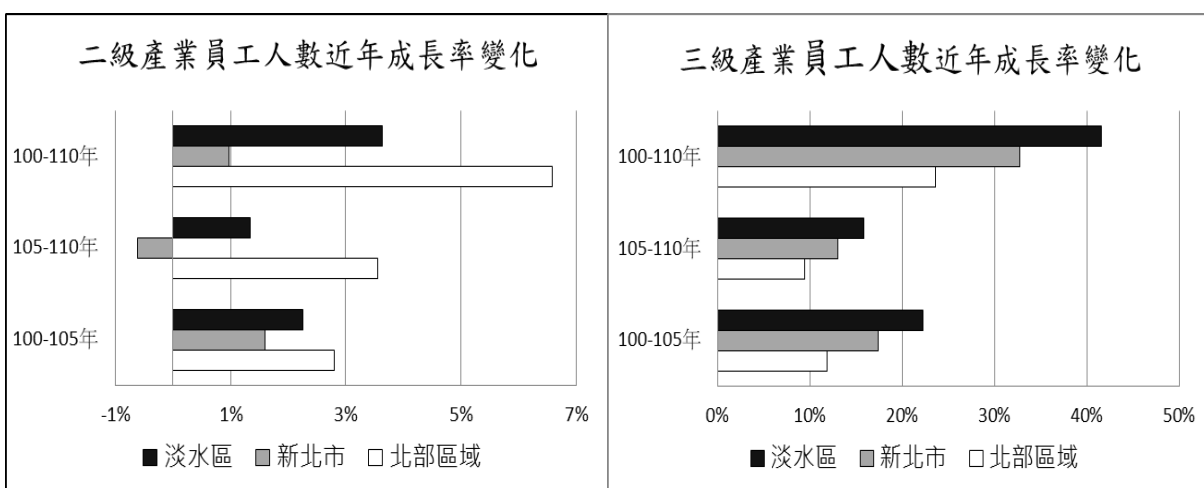
資料來源：本計畫整理。

圖 3-23 淡水區工商服務業近年之產業生產總額成長示意圖



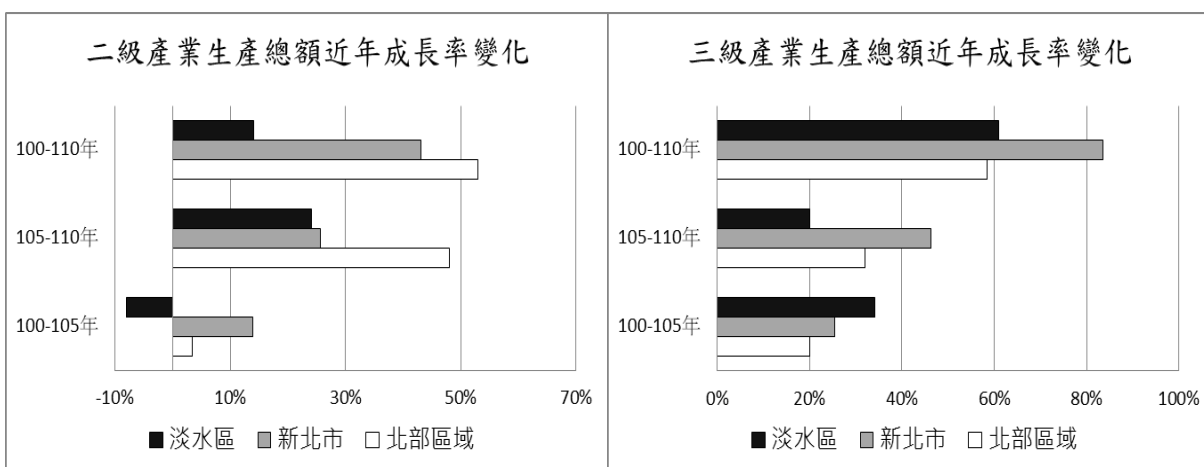
資料來源：本計畫整理。

圖 3-24 淡水區與周邊區域工商服務業近年之場所單位數成長率比較示意圖



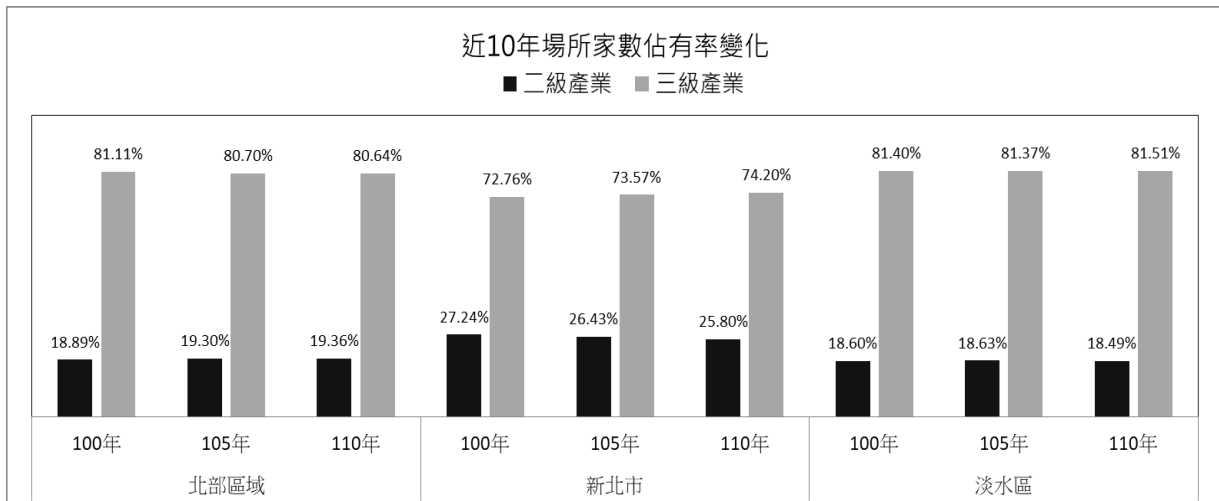
資料來源：本計畫整理。

圖 3-25 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



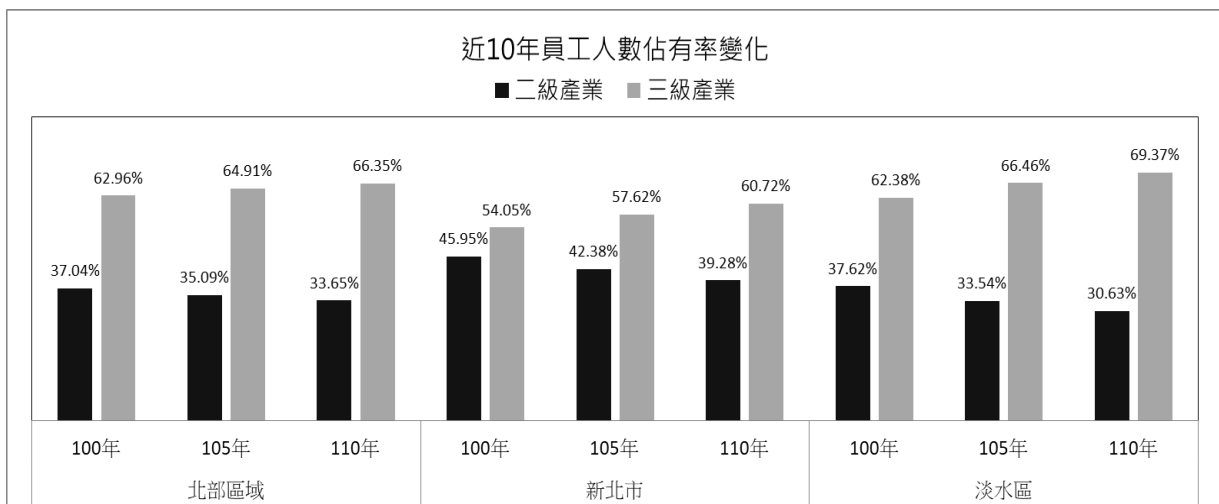
資料來源：本計畫整理。

圖 3-26 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



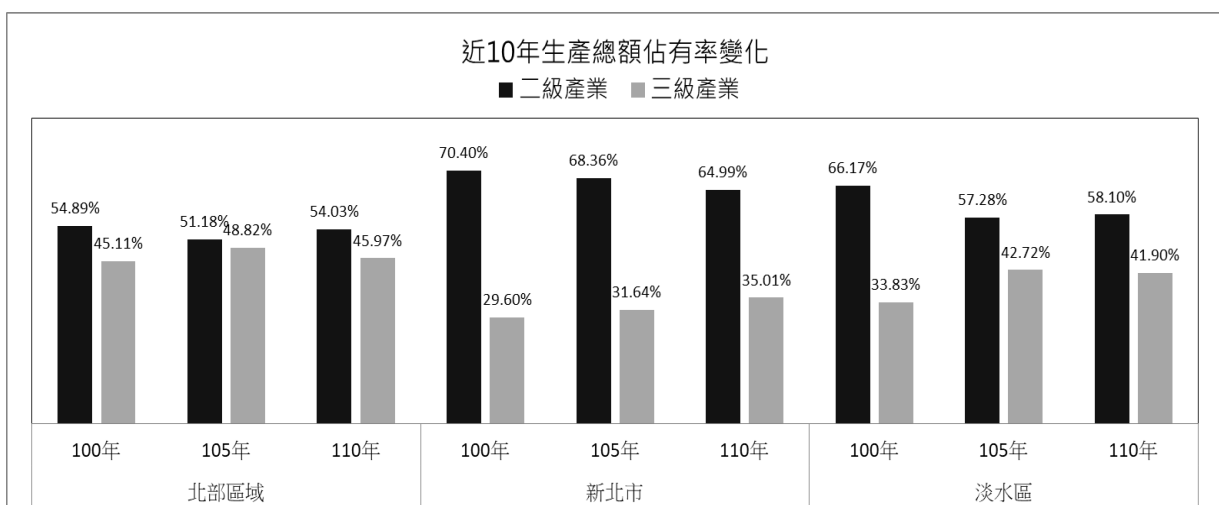
資料來源：本計畫整理。

圖 3-27 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 3-28 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



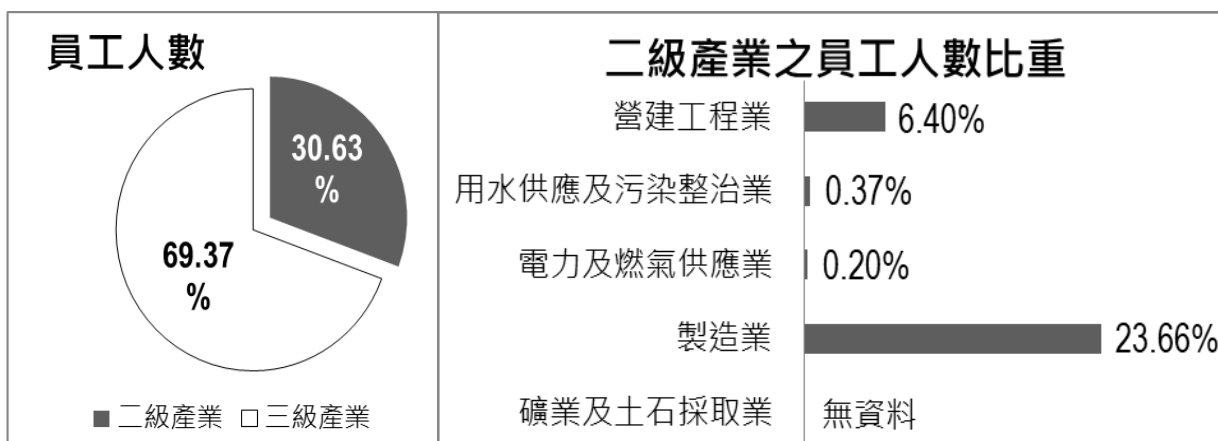
資料來源：本計畫整理。

圖 3-29 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



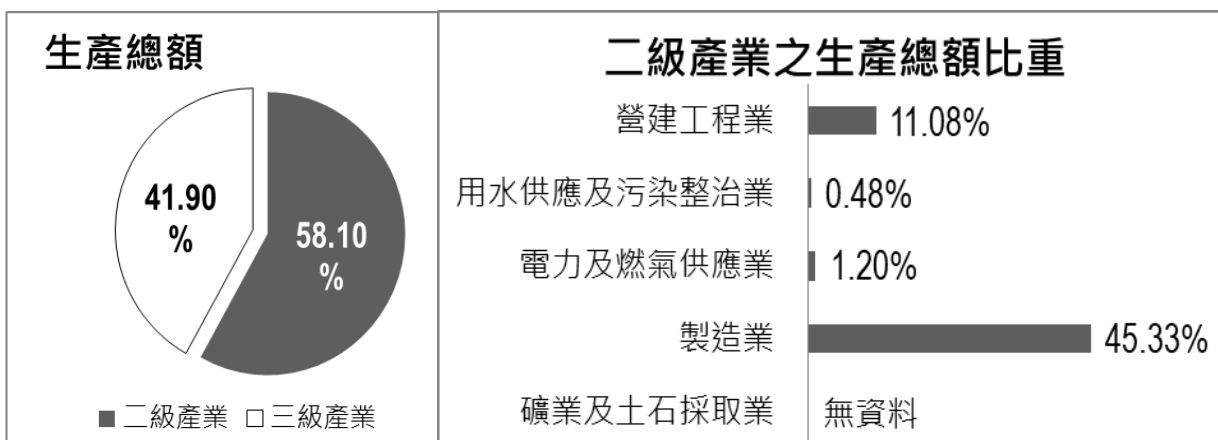
資料來源：本計畫整理。

圖 3-30 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 3-31 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。

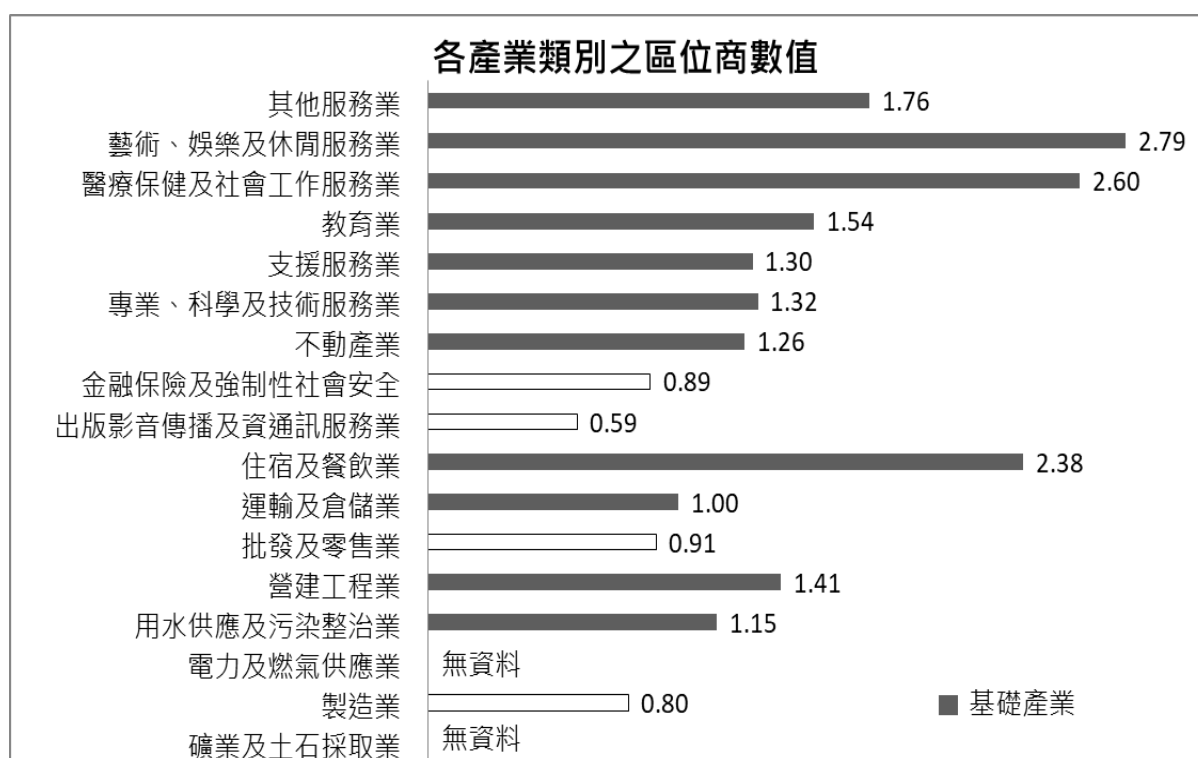
圖 3-32 淡水區工商服務業及二級產業 110 年之生產總額佔有率分析示意圖

表 3-24 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。

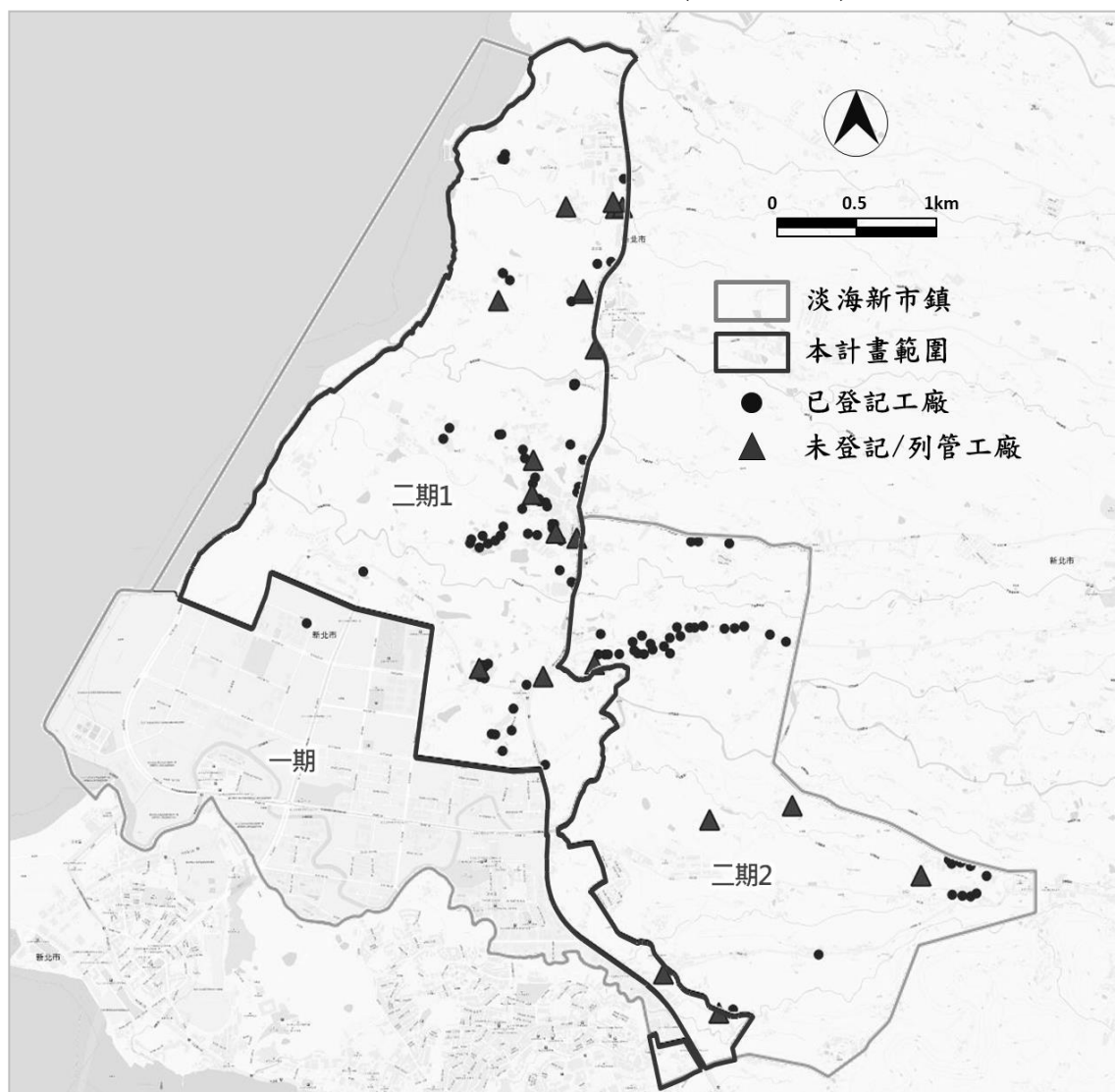


資料來源：本計畫整理。

圖 3-33 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3-34)，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3-35)。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-34 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 3-35 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

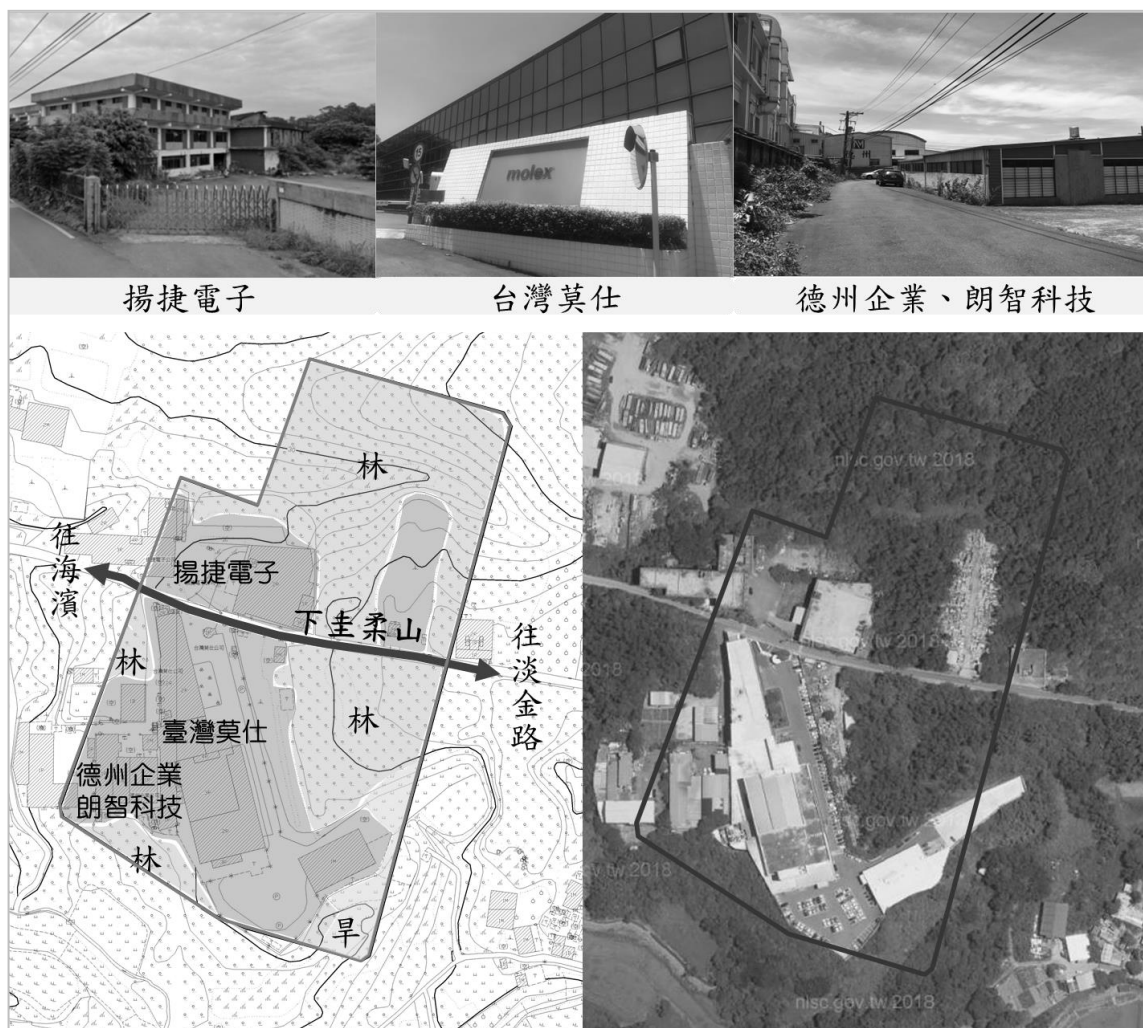
本區塊位於下圭柔山地區中心，面積約 5.91 公頃，區內僅一條聯外道路為下圭柔山，其往東通往淡金路。(詳圖 3-36)

(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%，面積最大為台灣莫仕公司，其次為德州企業及揚捷電子公司；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(台灣莫仕、德州企業)、塑膠製品及橡膠製品等製造業為主。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-36 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 3-37)

(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 3-37 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

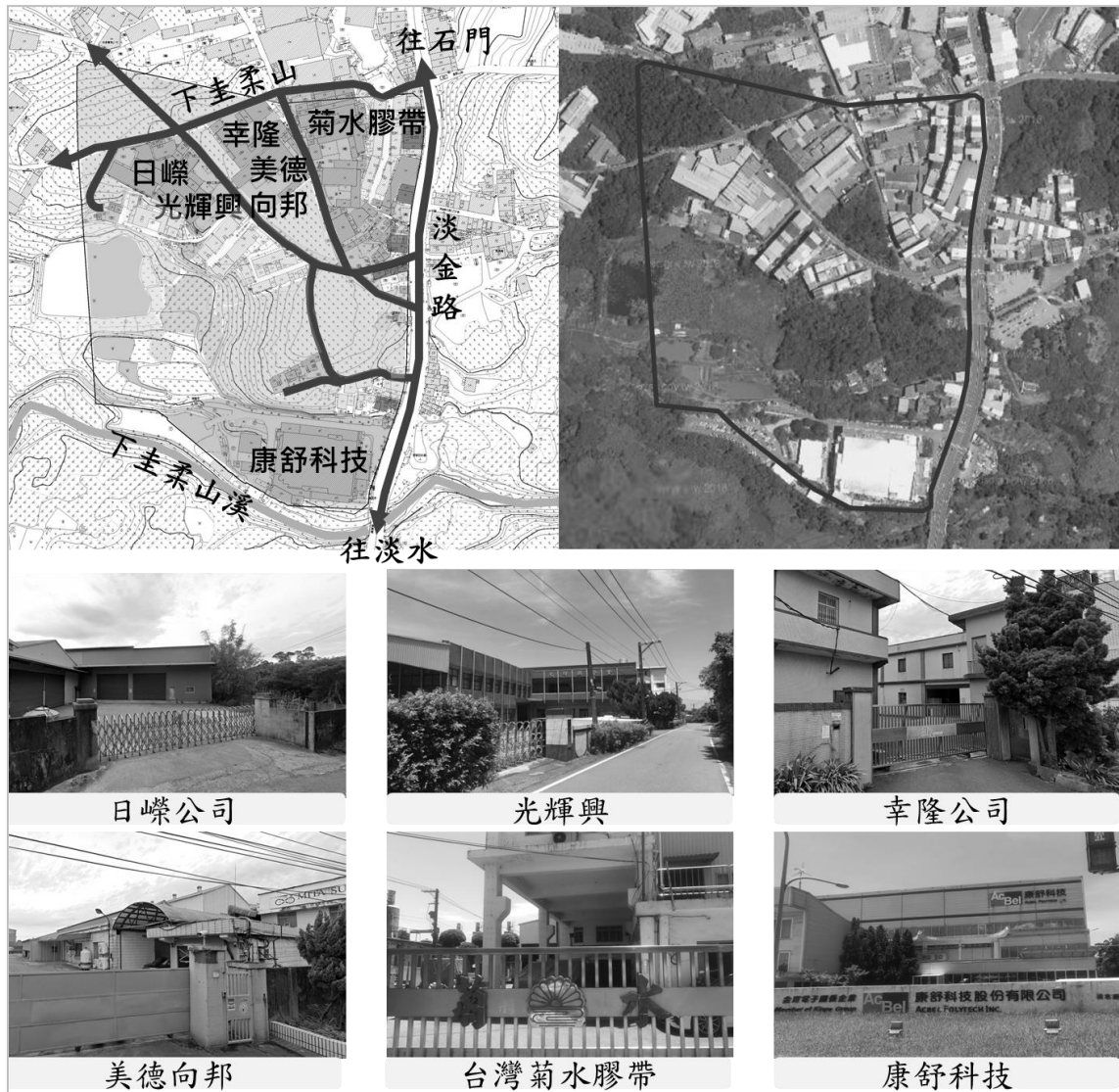
本區塊位於淡金路以西，下圭柔溪北側，面積約 15.21 公頃，區內道路以下圭柔山向東聯繫淡金路通往淡水市區。(詳圖 3-38)

(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 3-38 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，詳下表 3-25。

表 3-25 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 3-26。

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 3-27 及表 3-28)

表 3-26 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	64.85%
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	18.2%
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	69.99%
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	台北遠東通訊園區	資訊,通信,數位內容,雲端,綠能研發	24.37	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、新莊知識產業園區(新北市政府經濟發展局招商網站及本計畫彙整)

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

表 3-27 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 3-28 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。

第三節 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 3-29、圖 3-39 及圖 3-40)

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、台灣施敏打硬、台灣莫仕等，皆有一定規模之廠房。

四、農業使用

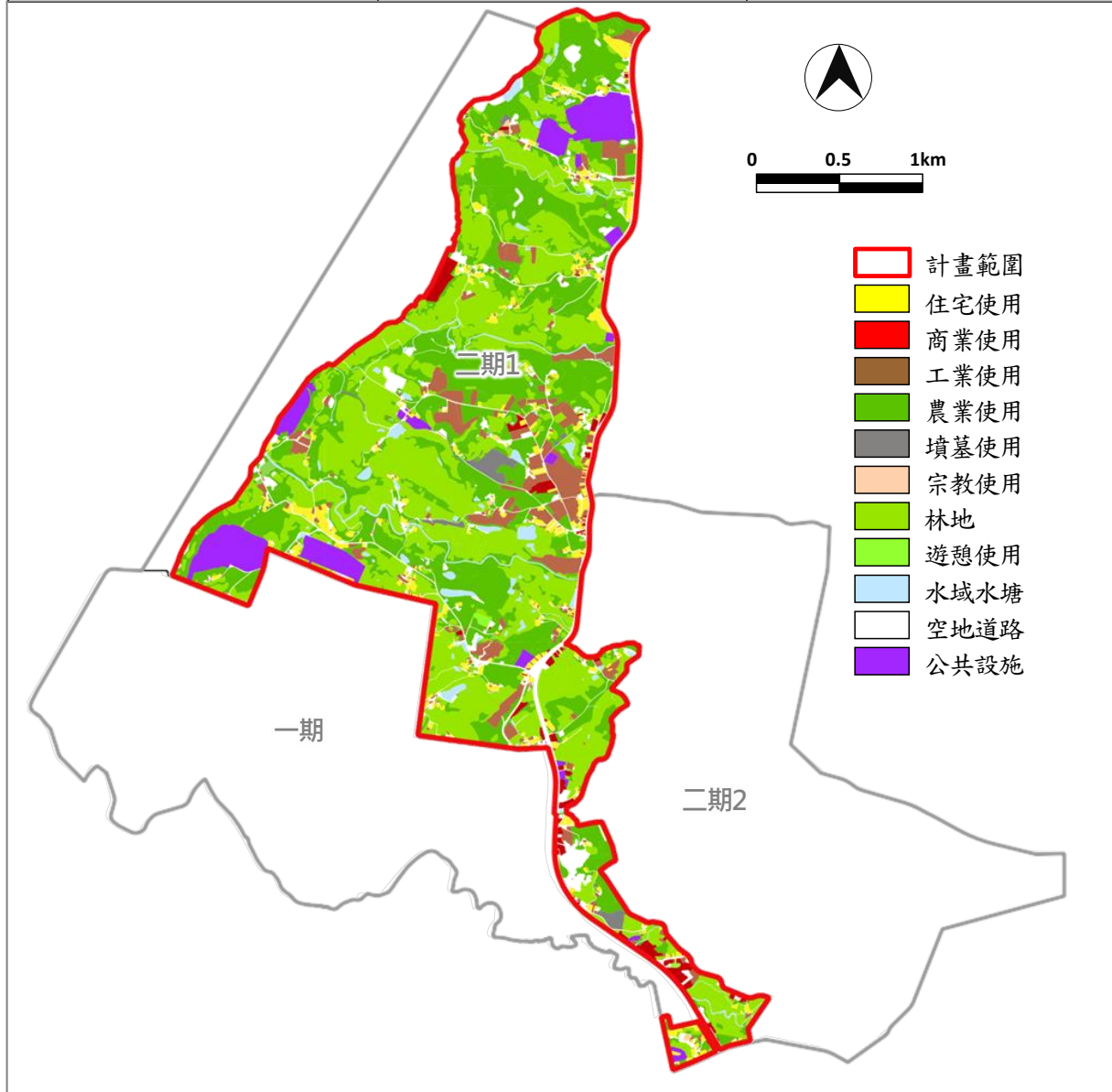
區內農業使用包括有水田、旱田、果園等，主要分布於下圭柔山溪週邊區域；另位於三塊厝港灣旁現有一處九孔養殖場。

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。

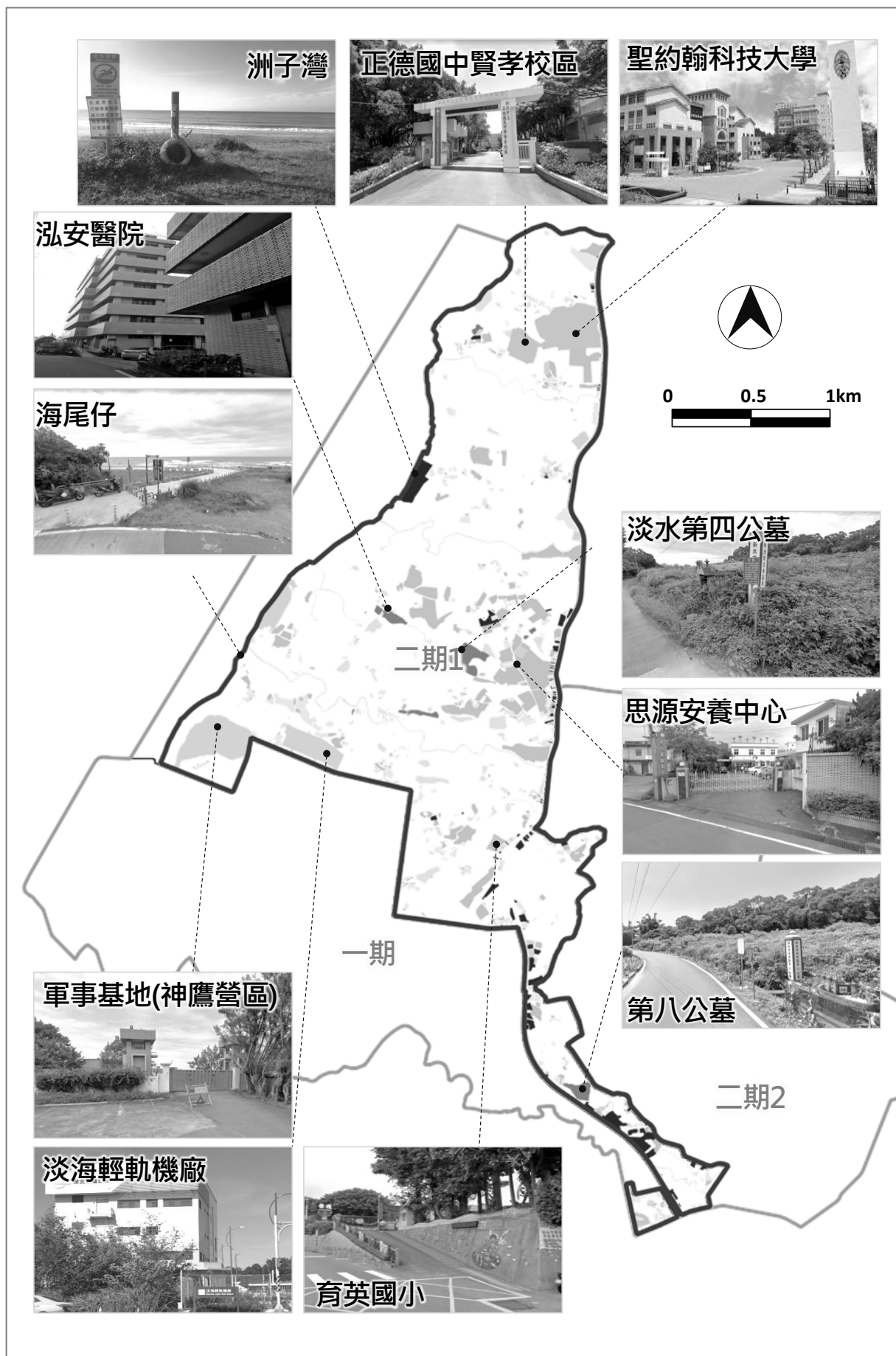
表 3-29 本計畫區土地使用現況面積統計一覽表

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 3-39 本計畫區土地使用現況示意圖

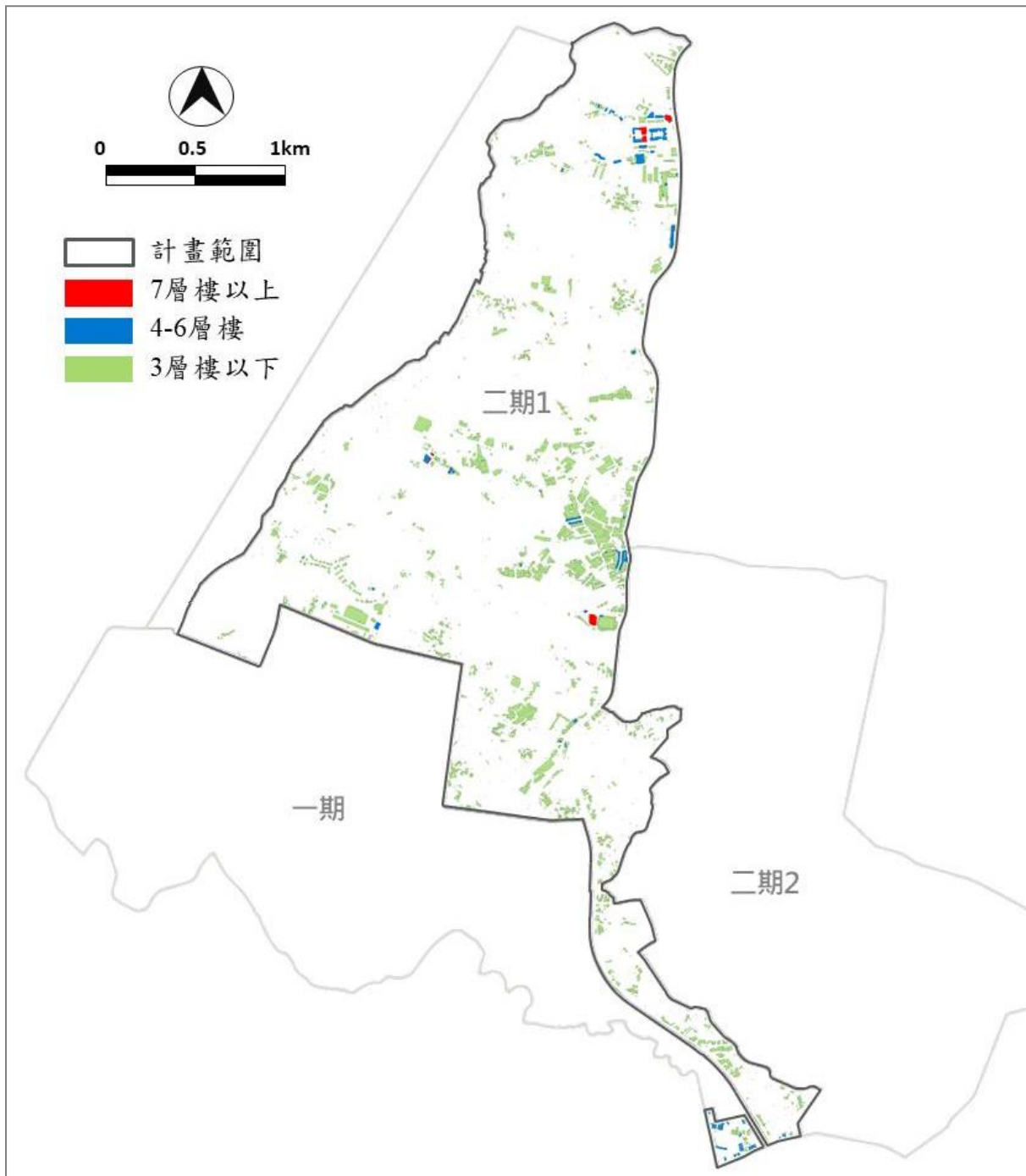


資料來源：本計畫繪製。

圖 3-40 本計畫區土地使用現況照片示意圖

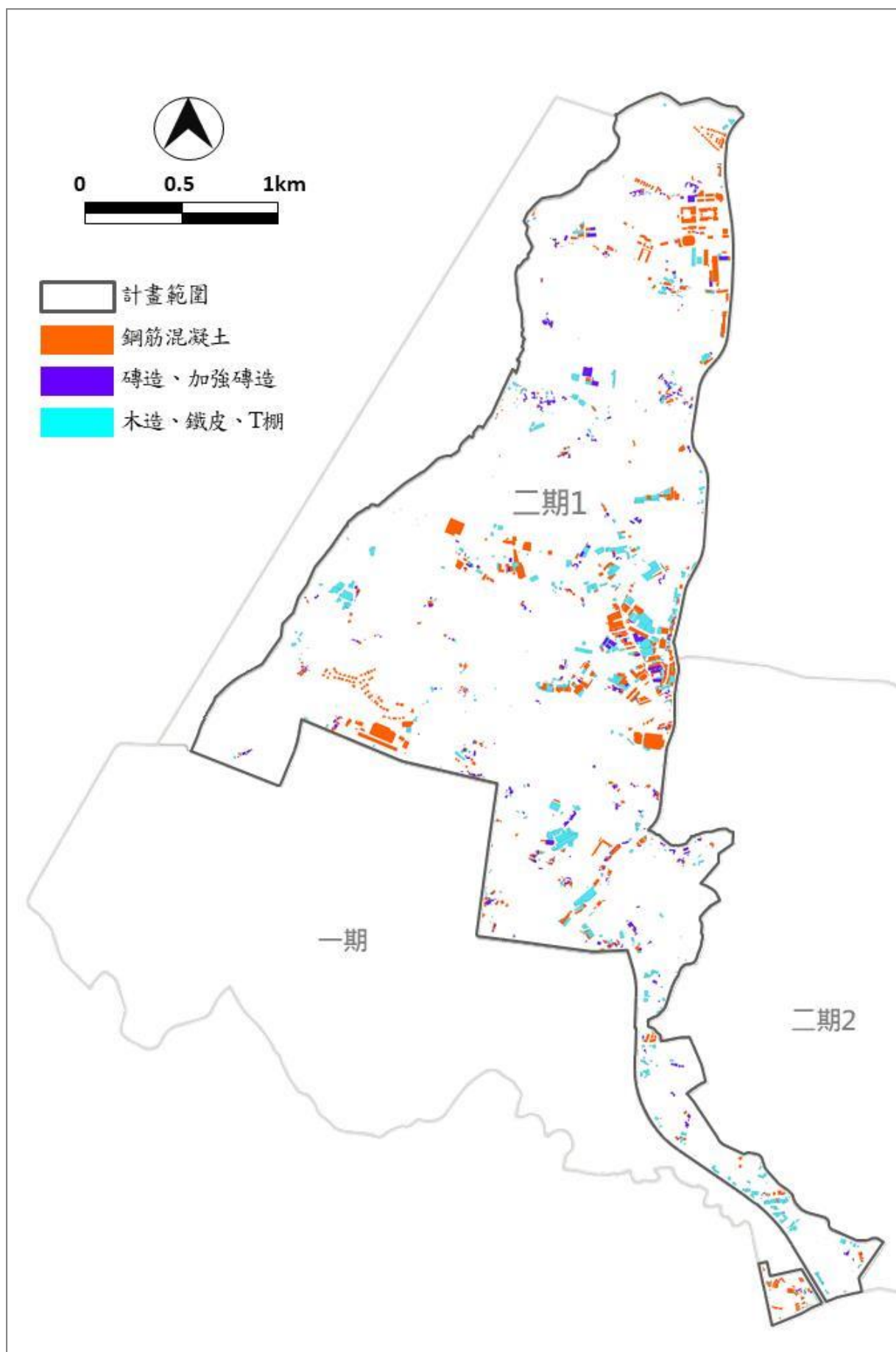
六、建築現況

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 3-41 及圖 3-42)



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-41 本計畫區內建築樓層分布示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-42 本計畫區內建築結構分布示意圖

第四節 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 15 線)、市道(101 號)、鄉道(北 1、北 1-1、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、臺北及透過淡江大橋通往林口、桃園等沿海縣市地區。(詳圖 3-43)

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 3-30 及圖 3-44)

(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；正德國中賢孝校區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。

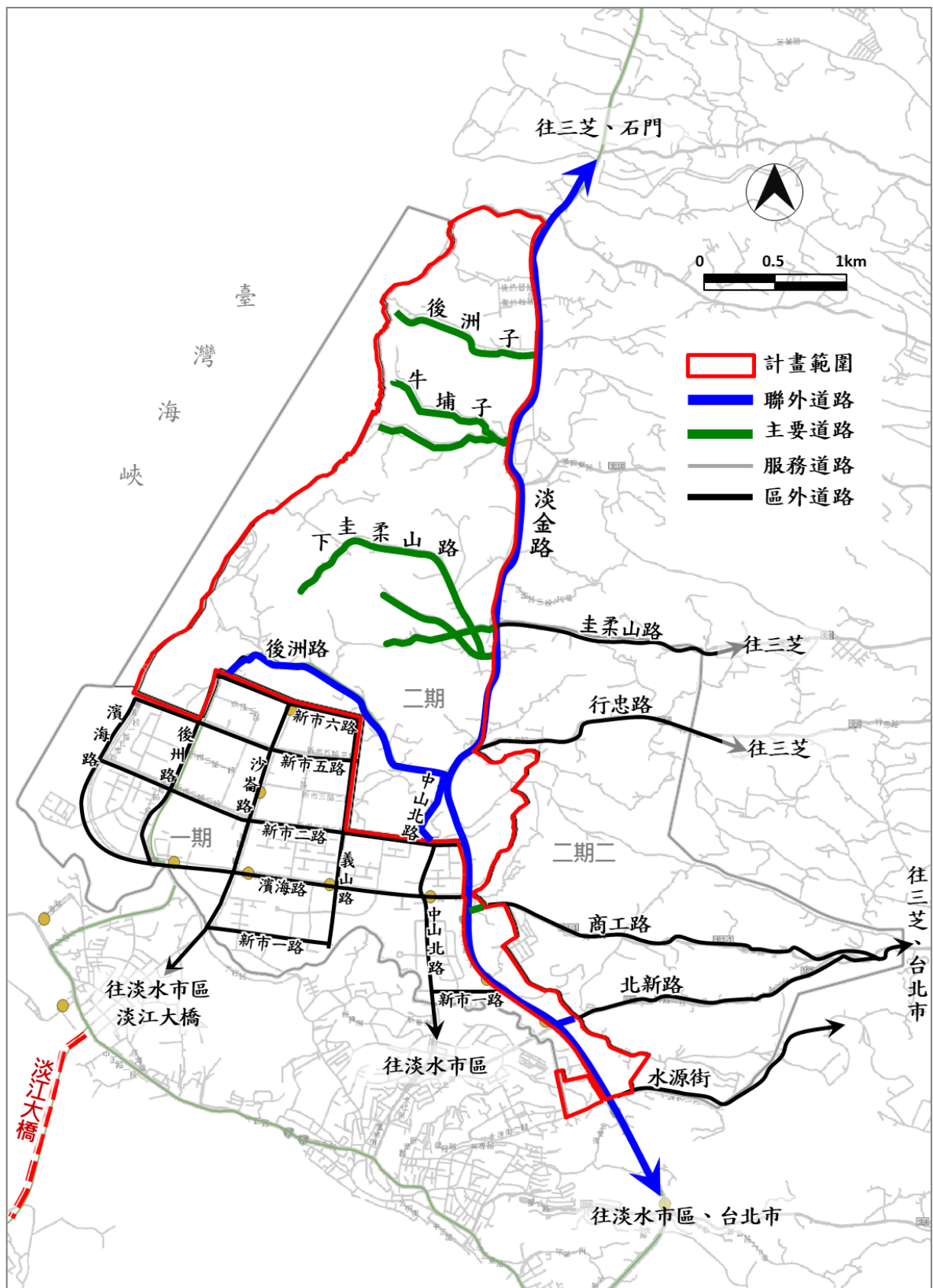
(三)服務道路

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 3-30 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 鄉道)	12~14	2~4
主要道路	商工路(北 1-1 鄉道)	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。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-44 本計畫區及鄰近地區現況道路示意圖

三、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 3-32、表 3-33。
- 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 3-31、表 3-32。

(一)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 3-33、表 3-34、圖 3-45、圖 3-46。
- 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。

表 3-31 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 3-32 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 3-33 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 3-34 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。



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。

圖 3-45 本計畫區平日道路服務水準分析結果示意圖

第五節 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 3-35 及圖 3-47)

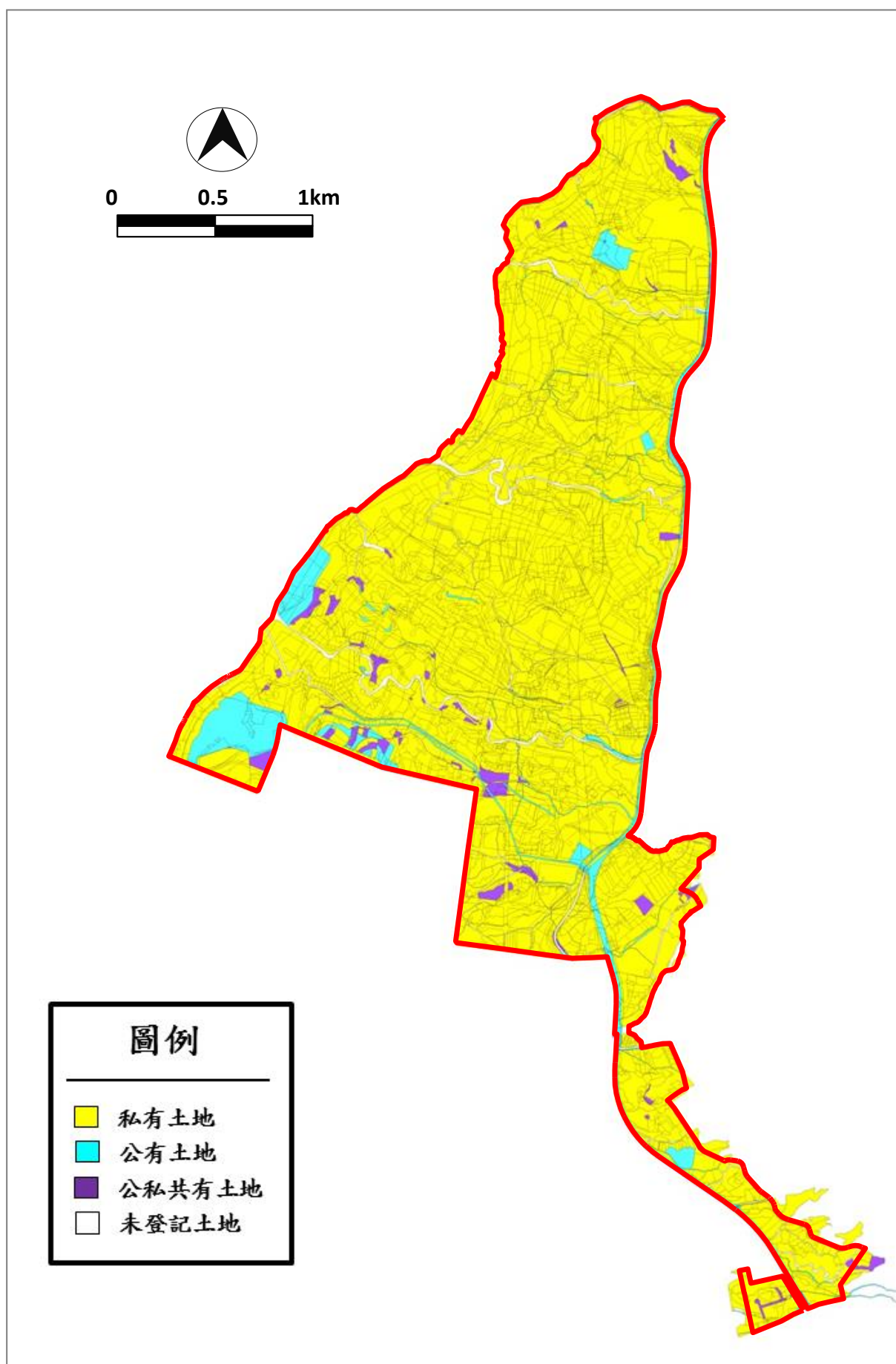
表 3-35 本計畫區土地權屬分析一覽表

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。

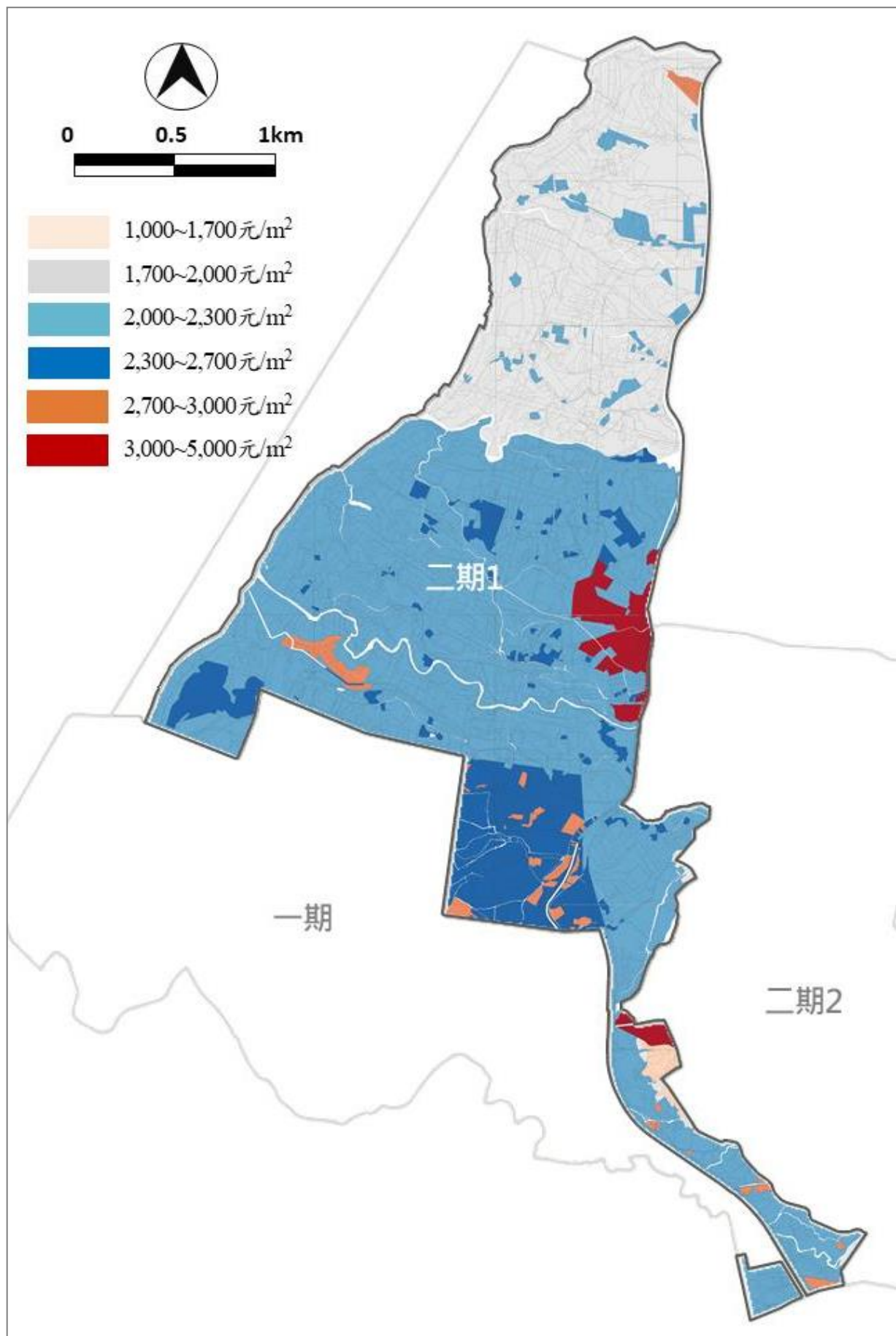
二、地價分析

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 3-48、圖 3-49)



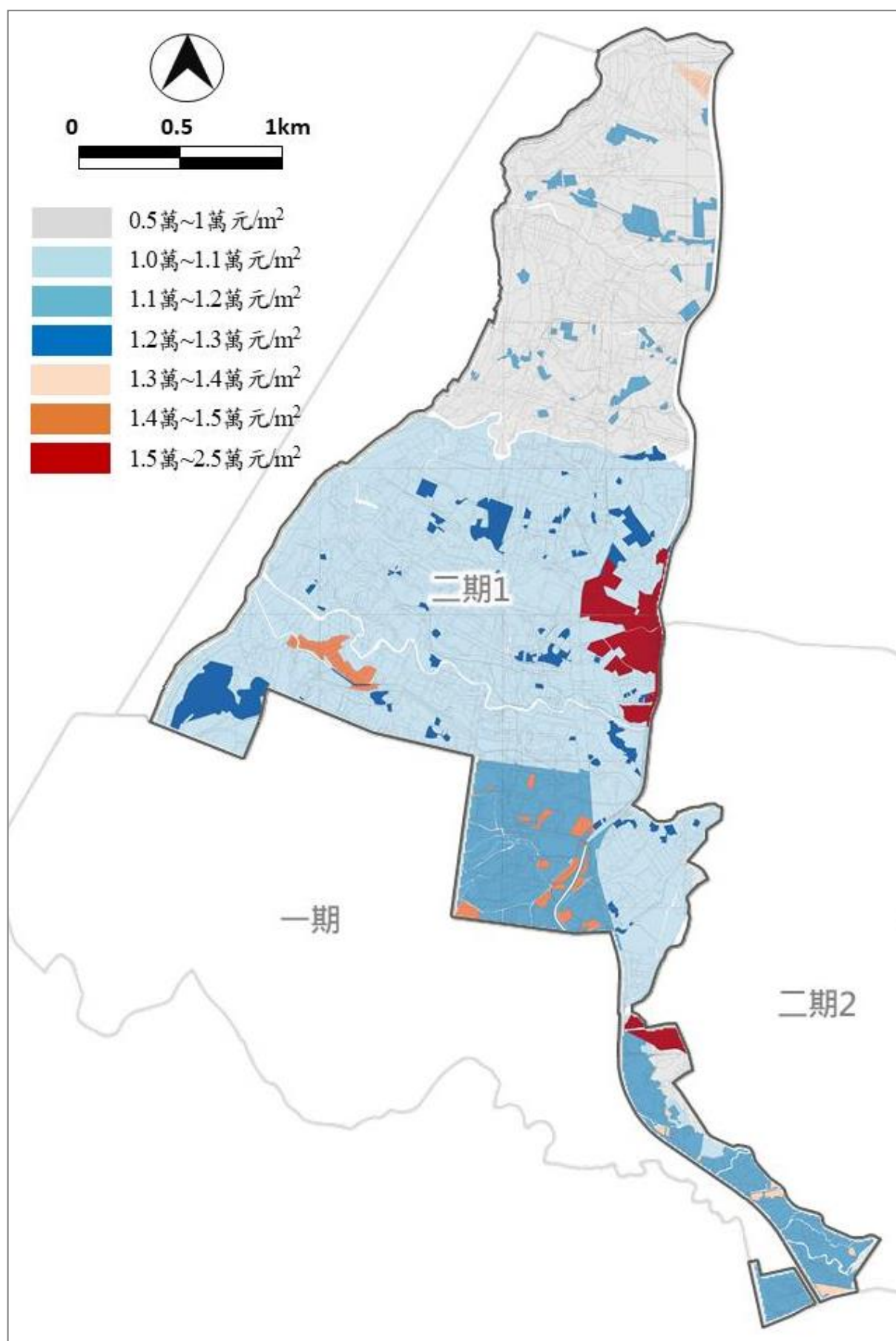
資料來源：依 114 年新北市政府地政局提供地籍資料整理。

圖 3-47 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 3-48 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 3-49 本計畫區內公告現值分析示意圖

第六節 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、經濟部地質調查及礦業管理中心相關資料，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 3-50)，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 3-51)

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、後洲溪、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 3-52)

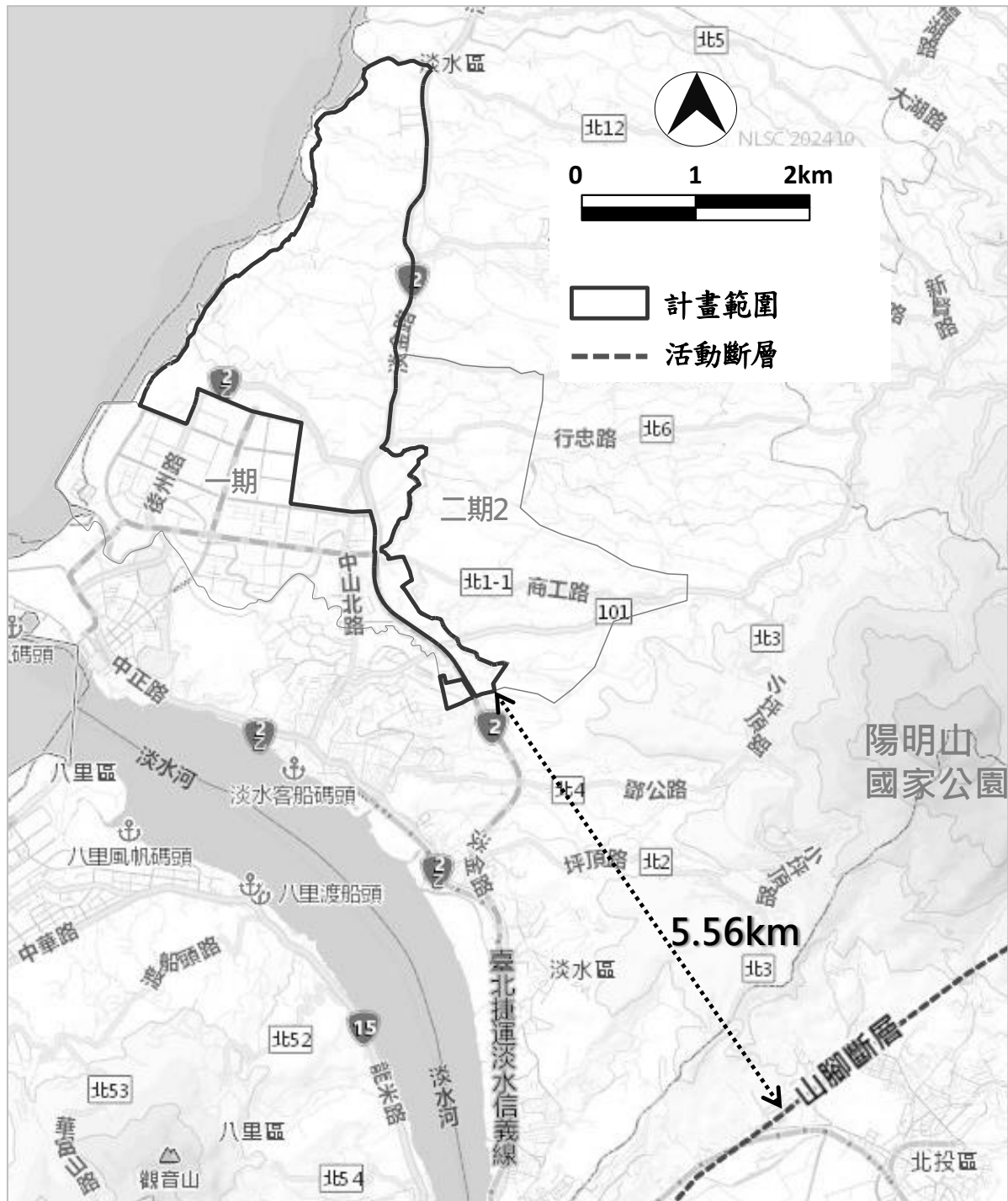


資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

圖 3-51 本計畫區內涉及山坡地敏感地範圍示意圖

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 3-53)



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 3-53 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 3-54)



資料來源：國土規劃地理資訊圖台。

圖 3-54 本計畫區內災害潛勢地區分布示意圖

第四章 本計畫區之產業專用區規劃構想

因應行政院「首都圈黃金廊帶推動方案」配合辦理「淡海科學城」及行政院推動北部科學園區發展政策，本計畫區以導入產業發展為主，並著重於「科學園區」及「科技產業園區」之用地設置，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。針對開發目標與發展策略、產業發展及土地使用規劃課題、產業發展及都市計畫規劃構想說明如下。

第一節 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)利用新興基盤－提供高效率且功能完備的都市基盤建設

淡海新市鎮目前開發完成第一期發展區 446.02 公頃，區內規劃完整道路系統與公共設施、居住生活與商業空間，提供多元的服務機能，健全且高效率之基盤建設，可作為本計畫區產業用地發展之強力支撐；另周邊交通基礎建設逐步到位，對產業進駐具有高度吸引力。

(二)規劃完整腹地－腹地充足且整體開發提高土地運用彈性

本計畫區面積約 662.42 公頃，未來配合辦理區段徵收整體開發，可規劃完整、大規模之產業發展用地，並設置完備之配套公共設施及公共設備用地，加上淡海新市鎮具快速串聯雙北都會與港埠物流等交通便捷性，整體開發提高土地運用彈性。

(三)結合產業群聚－國際物流、AI 應用、智慧製造、數位創新

淡海新市鎮在區域產業空間位置上，同時位在多條產業廊帶交會處，分別是桃園空港及臺北貨港連結之國際物流產業走廊、臺北士林科技與南港經貿園區串聯的生醫及 AI 科技產業走廊、新北市智慧製造與數位創新走廊；「淡海科學城」依循「首都圈黃金廊帶推動方案」以滿足北部產業用地需求，促進產業群聚完善，成為「北部科技創新核心」。

(四)善用國際優勢－運輸雙港、國家風景、海洋觀光、淡水文化

隨著淡江大橋通車能使淡海新市鎮快速通達桃園空港、臺北貨港等國際運輸場站，有利營造國際產業及投資環境；另周邊北觀國家風景區、陽明山國家公園等、基隆的海洋觀光、淡水老街等文化資源，提供觀光遊憩等產業發展，打造國際級旅遊廊帶，並吸引新創及國際產業就業人口進駐淡海新市鎮居住，成為重要之附加價值。

第二節 產業發展及土地使用規劃課題

課題一：確認淡海科學城產業發展定位

說明：科學園區為我國科技發展的重要指標，產業群聚效果與技術擴散，更有利於加速推動臺灣成為全球創新研發中心。目前全球產業供應鏈出現結構性轉型，臺灣北部地區產業用地空間不足，因此「淡海科學城」須具因應全國產業發展之經濟韌性，配合全國產業政策及指導方向，有明確產業發展願景，兼顧經濟發展、環境保護與社會公益前提下，研析「淡海科學城」發展定位，有效引導整體產業發展，創造在地就業機會帶動新市鎮發展。

- 對策：1.依國家科學及技術委員會、經濟部之產業政策及區域空間布局，利用臺北港、桃園空港產業軸帶，結合林口智慧製造及八里智慧物流等產業，發展支援性、研發性產業，並強化產學合作，引入管理行銷，完善軟性基礎建設，形成北臺灣高科技產業走廊之創新基地的實踐場域，成為國際雙港產業軸線新潛力點
- 2.依循淡海新市鎮「淡海蔚鎮、生態城市」之整體都市發展目標，促使淡海新市鎮能達到「在地生活、在地就業、在地生產」，建立「綠能、低碳、樂活之生態城市」之產業發展方向。

課題二：淡海科學城適合引入產業類別研析

說明：淡海新市鎮鄰近文化及觀光資源豐富，且鄰近之第一期發展區之都市基礎建設完善，未來透過淡江大橋運輸路網，可快速連結至桃園空港及臺北港等國際運輸交通節點，因此如何配合當前全國產業政策，引進適合淡海新市鎮之創新產業，作為本計畫區驅動產業成長的核心，為經濟成長注入新動能。

- 對策：1.配合「均衡臺灣政策—首都圈黃金廊帶推動方案」目標，串聯臺北、新北科技產業廊帶，以低碳、高創意、高產值之智慧、綠能、雲端產業為方向，導入低污染產業如資訊與數位、半導體設計作為核心產業發展，吸引 AI 產業進駐投資，打造為北部科技創新核心。
- 2.因應國家科學及技術委員會及經濟部主導產業政策、產業市場需求，發展成為「智慧製造」、「數位創新」與「AI 產業」之重要供應鏈聚落、促進產業群聚完善生態系。

課題三：因應地形環境現況重新檢討土地使用計畫

說明：本案變更範圍內之現行計畫土地使用分區與實際地形現況差異大，既有工廠區位多集中在興仁溪和下圭柔山溪之間；因近年氣候劇烈變遷，土地開發應減少大規模整地對自然環境的影響，產業用地也應集中規劃減少對居住環境的影響；故建議考量地形現況及工廠分布情形重新檢討土地使用分區計畫及產業專用區規劃。

- 對策：1.依據地形地貌等環境現況，在現有法令架構及都市防災原則下，檢討土地使用分區與道路系統，考量防洪、防災之都市空間結構需求，並提出符合生態城市之工程設計與開發模式。
- 2.產業專用區及相關使用土地集中劃設，並配合既有地方工廠，以強化產業聚集效益，減輕影響鄰近居住生活空間；故建議以下圭柔山溪及興仁溪間所夾之完整地形空間，做為劃設產業發展用地之主要區位。
- 3.土地使用計畫應符合生態都市理念，融合河海交界與丘陵台地之景觀特色，予以整合區內藍綠帶網絡系統，建置區域綠色節能環境與防災維生系統之空間架構。

課題四：加強計畫區內環境敏感地區之保育與開發

說明：本案變更範圍內，雖有第一級環境敏感地區有優良農地2處，但均為零星土地且位於臺2線道路範圍內；另變更範圍西側臨海地區，現行計畫已配合「海岸管理法」以兼顧保育及生態排除開發範圍，故應無影響環境維護之虞；目前區內第二級環境敏感地有淹水潛勢、山坡地，及相關河川、文化、老樹等環境敏感地區，未來應兼顧保育與開發，加強管制條件。

- 對策：1.山坡地及淹水潛勢地區為防災保安重點，應在規劃發展及工程開發上融入概念，導入綠手指延伸策略，配合既有河川與植被廊道，於都市低窪地區、山坡地邊緣或淹水潛勢地區周邊，設置防洪防災設施，配合環境敏感地資訊，指認具生態敏感條件土地並予以保留，利用建築街廓整體開發配置方式調節微氣候，降低因開發行為可能造成之土石流災害。
- 2.本計畫區西側位於臨海地區，考慮周邊自然氣候因素(鹽分、海風等)，應在沿海區域設置海岸防護設施緩衝地帶，或種植些防風林綠帶，以減緩天候造成的衝擊，並配合相關土地管制規定，留設適當建築退縮空間，並整合環境影響評估等相關作業，作整體安全評估，以保障環境安全。

課題五：依循區域人口分派量指導及少子化趨勢檢討計畫人口

說明：淡海新市鎮現行計畫人口為 30 萬人，本計畫區規劃為 11 萬人，然依「新北市國土計畫」指導，125 年淡海新市鎮之分派人口僅 18.2~19.5 萬人(詳表 4-1)，未來本計畫區檢討調整土地使用內容後，可供居住面積及人口將減少，應重新檢視本區之計畫人口。

表 4-1 區域人口總量指導及淡海新市鎮人口分派量推估表

目標年 (125 年)	新北市國土計畫(單位：萬人)			新北市區域計畫(單位：萬人)		
	新北市	北觀地區	淡海新市鎮	新北市	北觀地區	淡海新市鎮
低推計	410	46.7	18.2	410	54.7	21.3
高推計	440	50.2	19.5	435	60.3	23.5

備註：1.新北市區域計畫(106 年)，新北市國土計畫(110 年)，本計畫整理。

2.依北觀地區內 10 處都市計畫區計畫人口之淡海比重 38.92%計。

對策：因應「新北市國土計畫」對區域人口分派總量之指導原則，並檢視本計畫變更後可提供居住之土地使用分區，計算容納居住人口之供給量，重新檢視本計畫區之計畫人口。

課題六：保障既有合法建築使用權益

說明：本計畫區依 102 年行政院核定「修訂淡海新市鎮開發執行計畫」，採「區段徵收」方式辦理整體開發，以促進土地合理有效利用，帶動新市鎮整體發展效益；為順利推動本計畫區段徵收作業，減少淡海科學城開發阻力，對於區內擁有合法建築物但無參與整體開發意願之土地所有權人，為保障既有合法建築之使用權益，建議規劃相關配套措施。

對策：為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，且有建築物及土地經認定有保存必要者，建議配合土地所有權人意願劃設為「保留發展區」；並建議透過擬定土地使用分區管制相關規定，於未來重建時，可採區段徵收公平負擔之管制原則，以抵繳土地或代金方式提高容積率，兼顧執行可行性及公平性。

第三節 產業發展及都市計畫規劃構想

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，故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，與鄰近大專教學資源集結之研發能力，使知識產業服務拓展創新科技研發產業，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、產業聚落更新，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。

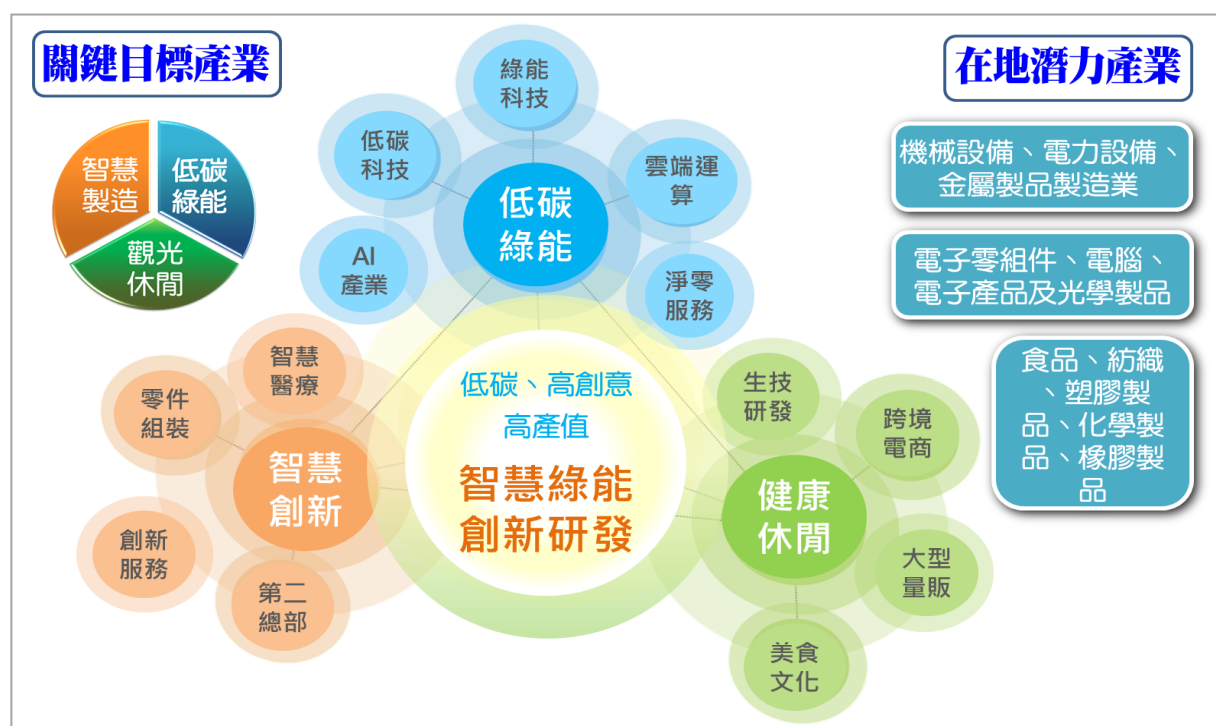
2.在地潛力產業—智慧製造、轉型升級

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

(四)引入就業人口構想

「淡海科學城」主要作為高科技產業研發及生產之發展使用，就國內已開發利用之科學園區發展狀況，引入就業人口推估爰以參考國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局統計資料(114年12月)之園區平均就業人口密度約每公頃 154 人為計算依據。

二、都市計畫規劃構想

(一)計畫人口調整構想

淡海新市鎮現行都市計畫之全區計畫人口為 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、第二期發展區第二開發區規劃 6 萬人；本次變更轉型作為產業發展(原本為因應大台北地區之住宅需求)，應依循國土計畫區域人口分派總量，及本次變更後之土地使用計畫內容，分析實際可容納居住之分區及人口數上限，並作為調整本計畫區之計畫人口依據。

(二)土地使用規劃原則

1.因應地形地貌檢討

現行土地使用分區計畫主要內容為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案」階段所規劃，與現況地形差異甚大，為避免開發工程大量挖填破壞自然環境，造成丘塊與道路不易銜接等情形發生，應配合開發需求，順應地形、地貌與現況，檢討土地使用分區與道路系統，規劃並引導土地使用合理分派。

2.產業專用區擴大面積並集中劃設

配合「淡海科學城」開發，第二期發展區第一開發區導向產業發展，調整為配合產業發展之土地使用計畫，並擴大產業專用區劃設面積，產業專用區配合既有地方工廠區位集中劃設，並以強化產業聚集效益，減輕影響鄰近住商居住生活空間；建議以下圭柔山溪及興仁溪間所夾之完整自然地形空間，做為劃設產業專用區之參考區位。

3.檢討現有公共設施需求及規劃產業配套公共設施

配合「淡海科學城」開發，除檢討現行計畫公共設施需求外，配合轉型產業發展規劃配套公用設備用地，如用水、用電、環保、加油站等，並考量交通運輸便利性，鄰避性設施應盡量集中配置於邊緣地區，服務性設施則視設施特性規劃配置，強化「淡海科學城」產業發展機能。

4.既有合法建物、工廠聚落密集處規劃為保留發展區

為順利推動本計畫區段徵收作業，減少「淡海科學城」開發阻力，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，且有建築物及土地經認定有保存必要者，為保障合法建築之使用權益，配合劃設為「保留發展區」，並透過土地使用分區管制相關規定，提供得以區段徵收公平負擔之管制原則，於未來重建時，以抵繳土地或代金方式提高容積率，兼顧開發執行可行性及公平性。

(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，提出具體樹木保護計畫或遷移計畫送新北市政府農業局審查，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，如灰窯子溪、後洲溪、興仁溪、下圭柔山溪等、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 5 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

第五章 變更原則與內容

第一節 變更原則

一、計畫人口調整原則

依 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，然淡海新市鎮現行計畫人口目標訂為 30 萬人，其中本計畫區規劃為 11 萬人，與國土計畫人口分派總量有明顯差距；故本次變更因應國土計畫指導方向，重新推估變更後之土地使用分區可實際提供容納居住人口數，並參考「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，以住商用地發展率 8 成作為容納人口推估原則，重新檢討本計畫區之計畫人口，並據以規劃適當公共設施用地。

二、土地使用及密度管制原則

(一)保留發展區(合法建物或工廠密集，符合原則且有保留意願)

本計畫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，且有建築物及土地經認定有保存必要者，配合土地所有權人意願劃設為「保留發展區」，保障既有合法建築之使用權益。

(二)住宅區

- 1.配合在地生活及在地就業理念，以延續第一期發展區及文教區(聖約翰科大)之生活圈劃設住宅區，其街廓型態應順應自然環境地形規劃。
- 2.配合大眾運輸導向發展理念，於捷運場站周邊劃設高強度之住宅區。
- 3.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。

(三)商業區

配合文教區(聖約翰科技大學)生活商圈規劃鄰里型商業區，以滿足當地生活需求。延續第一期發展區商圈劃設中心商業區，周邊土地使用朝混合、集約、高效率方向，以及在地生活理念之發展構想。

(四)產業專用區

- 1.因應「淡海科學城」依循「首都圈黃金廊帶推動方案」以滿足北部產業用地需求，成為「北部科技創新核心」，應擴大劃設第二期發展區第一開發區產業專用區土地規模，配合當前國內產業政策，營造產業投資環境，強化土地資源使用彈性，創造規模經濟效益，以穩定國內及北部區域產業用地儲備供給。
- 2.除配合既有產業聚落分布位置及其周邊地區，劃設為產業專用區外，針對引入創新產業，應集中劃設生產用地，以吸引廠商投資進駐，成為當地經濟發展核心，落實在地就業理念。
- 3.配合捷運及大眾運輸導向發展(TOD)，於捷運場站周邊規劃使用項目多元且強度較高之產業專用區，容許商業服務、辦公機能、營運中心等產業設施進駐，並容許醫療院所、社會住宅等類公益性設施使用。
- 4.配合產業發展規劃配套公共設施或公用設備，如自來水事業、變電所、機關及其他公共設施等，規劃為指定使用用途之產業專用區。

(五)其他土地使用分區

- 1.文教區：配合聖約翰科技大學使用現況，劃設為文教區。
- 2.醫療專用區：配合醫療設施使用現況及發展需求劃設。
- 3.捷運車站專用區：配合淡海捷運機廠使用現況及發展需求劃設。
- 4.海濱遊憩區：配合海岸保護及濱海設施使用現況及發展需求劃設。
- 5.海堤專用區：配合海堤設施使用現況及發展需求劃設。

(六)公共設施用地

1.機關用地

因應中央或地方政府興辦重大建設及相關必要設施劃設。

2.機關及社會福利設施用地

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。

3.環保設施用地

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。

4.捷運系統用地

配合淡海捷運機廠使用現況及發展需求檢討劃設。

5.學校用地

依據「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」之學生需求面積等標準及計畫人口，推估本計畫區學齡人口，據以重新檢討劃設學校用地。

6.公園用地

- (1)配合河川治理適當保存既有灌溉水池，規劃為公園內滯洪空間。
- (2)配合重要遺址或文化資產分布地區劃設。
- (3)配合鄰里單元或半徑 800 公尺服務範圍檢討劃設。

7.綠地用地

- (1)保留 4 級坡以上地區配合河谷地形、原生林分布，劃設為綠地。
- (2)配合河海交界處劃設，以保留河海交界處之景觀特色。
- (3)配合重要遺址、文化資產或蓄水池分布地區，予以保留劃設。

(七)交通系統

- 1.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。
- 2.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。
- 3.配合捷運輕軌行經路線規劃 35 公尺寬園道(計畫道路)。
- 4.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。
- 5.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。

第二節 變更內容

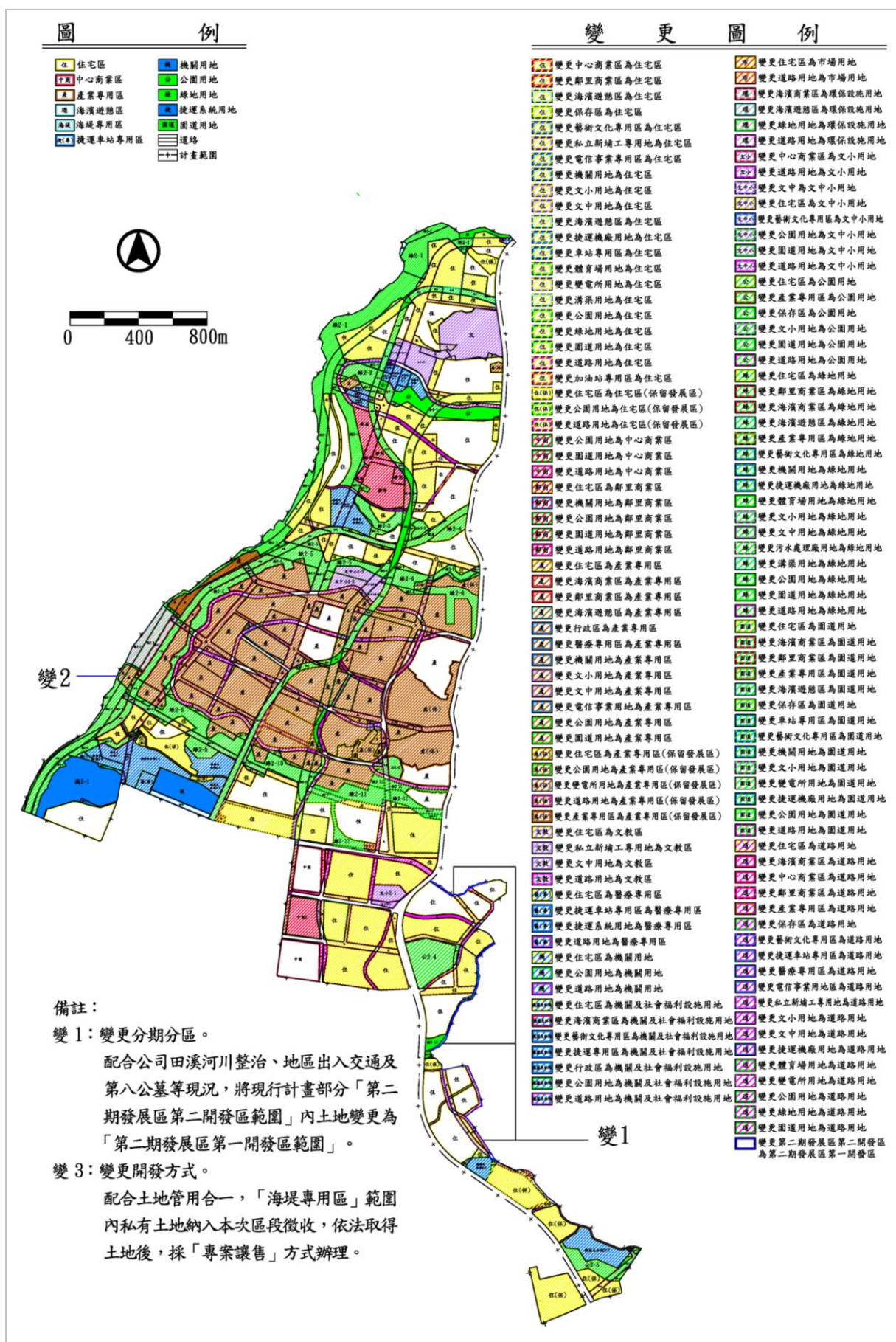
本次變更內容係變更現行計畫之住宅區、中心商業區、海濱商業區、鄰里商業區、產業專用區、行政區、保存區、海濱遊憩區、海堤專用區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、醫療專用區、加油站專用區、電信事業專用區、捷運車站專用區、機關用地、電信事業用地、變電所用地、污水處理廠用地、捷運機廠用地、文小用地、文中用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、溝渠用地、道路用地及園道用地等，並變更部分第二期發展區第二開發區範圍為第二期發展區第一開發區等；本次變更內容詳表 5-1、圖 5-1。

表 5-1 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)案變更內容綜理表

案號	位置	變更內容		變更理由																																																																																																																										
		原計畫	新計畫																																																																																																																											
1	分期分區	第二期發展區第二開發區 (7.18 公頃)	第二期發展區第一開發區 (7.18 公頃)	配合公司田溪河川整治、地區出入交通及第八公墓等現況，將現行第二期發展區第二開發區範圍內部分土地劃入本次開發範圍。																																																																																																																										
2	本計畫區	<table><tr><th colspan="2">土地使用分區項目</th><th>面積 (公頃)</th></tr><tr><td rowspan="13">土地 使用 分區</td><td>住 宅 區</td><td>262.11</td></tr><tr><td>中 心 商 業 區</td><td>40.51</td></tr><tr><td>海 濱 商 業 區</td><td>33.32</td></tr><tr><td>鄰 里 商 業 區</td><td>4.24</td></tr><tr><td>產 業 專 用 區</td><td>39.44</td></tr><tr><td>海 濱 遊 憩 區</td><td>16.41</td></tr><tr><td>海 堤 專 用 區</td><td>0.18</td></tr><tr><td>行 政 區</td><td>1.02</td></tr><tr><td>保 存 區</td><td>1.53</td></tr><tr><td>私立新埔工專用地</td><td>9.46</td></tr><tr><td>車 站 專 用 區</td><td>2.94</td></tr><tr><td>藝術文化專用區</td><td>4.39</td></tr><tr><td>醫 療 專 用 區</td><td>2.60</td></tr><tr><td rowspan="13">公共 設施 用地</td><td>加 油 站 專 用 區</td><td>0.17</td></tr><tr><td>電信事業專用區</td><td>0.43</td></tr><tr><td>捷運車站專用區</td><td>1.10</td></tr><tr><td>機 關 用 地</td><td>17.27</td></tr><tr><td>文 小 用 地</td><td>15.90</td></tr><tr><td>文 中 用 地</td><td>11.99</td></tr><tr><td>公 園 用 地</td><td>54.36</td></tr><tr><td>體 育 場 用 地</td><td>6.36</td></tr><tr><td>綠 地 用 地</td><td>1.15</td></tr><tr><td>變 電 所 用 地</td><td>0.60</td></tr><tr><td>電信事業用地</td><td>0.43</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>0.03</td></tr><tr><td>捷運機廠用地</td><td>4.26</td></tr><tr><td>溝 渠 用 地</td><td>0.65</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>5.13</td></tr><tr><td>園 道 用 地</td><td>35.76</td></tr><tr><td>道 路 用 地</td><td>88.68</td></tr><tr><td>小 計</td><td>242.57</td></tr><tr><td>合 計</td><td>662.42</td></tr></table>	土地使用分區項目		面積 (公頃)	土地 使用 分區	住 宅 區	262.11	中 心 商 業 區	40.51	海 濱 商 業 區	33.32	鄰 里 商 業 區	4.24	產 業 專 用 區	39.44	海 濱 遊 憩 區	16.41	海 堤 專 用 區	0.18	行 政 區	1.02	保 存 區	1.53	私立新埔工專用地	9.46	車 站 專 用 區	2.94	藝術文化專用區	4.39	醫 療 專 用 區	2.60	公共 設施 用地	加 油 站 專 用 區	0.17	電信事業專用區	0.43	捷運車站專用區	1.10	機 關 用 地	17.27	文 小 用 地	15.90	文 中 用 地	11.99	公 園 用 地	54.36	體 育 場 用 地	6.36	綠 地 用 地	1.15	變 電 所 用 地	0.60	電信事業用地	0.43	污水處理廠用地	0.03	捷運機廠用地	4.26	溝 渠 用 地	0.65	捷運系統用地	5.13	園 道 用 地	35.76	道 路 用 地	88.68	小 計	242.57	合 計	662.42	<table><tr><th colspan="2">土 地 使 用 分 區 項 目</th><th>面積 (公頃)</th></tr><tr><td rowspan="13">土地 使用 分區</td><td>住 宅 區</td><td>203.79</td></tr><tr><td>住宅區(保留發展區)</td><td>22.28</td></tr><tr><td>中 心 商 業 區</td><td>15.63</td></tr><tr><td>鄰 里 商 業 區</td><td>10.07</td></tr><tr><td>產 業 專 用 區</td><td>133.09</td></tr><tr><td>產業專用區(保留發展區)</td><td>21.90</td></tr><tr><td>海 濱 遊 憩 區</td><td>0.004</td></tr><tr><td>海 堤 專 用 區</td><td>0.18</td></tr><tr><td>文 教 區</td><td>10.00</td></tr><tr><td>醫 療 專 用 區</td><td>1.00</td></tr><tr><td>捷運車站專用區</td><td>1.10</td></tr><tr><td rowspan="10">公共 設施 用地</td><td>機 關 用 地</td><td>11.12</td></tr><tr><td>機關及社會福利設施用地</td><td>25.17</td></tr><tr><td>市 場 用 地</td><td>0.36</td></tr><tr><td>環 保 設 施 用 地</td><td>4.69</td></tr><tr><td>文 小 用 地</td><td>2.15</td></tr><tr><td>文 中 小 用 地</td><td>7.47</td></tr><tr><td>公 園 用 地</td><td>17.90</td></tr><tr><td>綠 地 用 地</td><td>83.38</td></tr><tr><td>捷運系統用地</td><td>5.13</td></tr><tr><td>園 道 用 地</td><td>27.92</td></tr><tr><td>道 路 用 地</td><td>58.09</td></tr><tr><td>小 計</td><td>243.38</td></tr><tr><td>合 計</td><td>662.42</td></tr></table>	土 地 使 用 分 區 項 目		面積 (公頃)	土地 使用 分區	住 宅 區	203.79	住宅區(保留發展區)	22.28	中 心 商 業 區	15.63	鄰 里 商 業 區	10.07	產 業 專 用 區	133.09	產業專用區(保留發展區)	21.90	海 濱 遊 憩 區	0.004	海 堤 專 用 區	0.18	文 教 區	10.00	醫 療 專 用 區	1.00	捷運車站專用區	1.10	公共 設施 用地	機 關 用 地	11.12	機關及社會福利設施用地	25.17	市 場 用 地	0.36	環 保 設 施 用 地	4.69	文 小 用 地	2.15	文 中 小 用 地	7.47	公 園 用 地	17.90	綠 地 用 地	83.38	捷運系統用地	5.13	園 道 用 地	27.92	道 路 用 地	58.09	小 計	243.38	合 計	662.42	1.配合「淡海科學城」開發需要之產業發展用地劃設。 2.配合產業發展所需要之配套公共設施及公用設備劃設，穩定產業發展效益。 3.為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，且有建築物及土地經認定有保存必要者，建議配合土地所有權人意願劃設為「保留發展區」。 4.順應自然地形地勢，避免過度整地破壞自然生態環境，重新檢視土地使用分區計畫。 5.配合交通系統及大眾運輸規劃，提升土地使用效率，維護整體生活環境品質。 6.促進淡海新市鎮產業發展，提供就業機會，實現在地就業之生活型態。 7.配合「北海岸自行車道計畫」調整綠地範圍。
		土地使用分區項目		面積 (公頃)																																																																																																																										
土地 使用 分區	住 宅 區	262.11																																																																																																																												
	中 心 商 業 區	40.51																																																																																																																												
	海 濱 商 業 區	33.32																																																																																																																												
	鄰 里 商 業 區	4.24																																																																																																																												
	產 業 專 用 區	39.44																																																																																																																												
	海 濱 遊 憩 區	16.41																																																																																																																												
	海 堤 專 用 區	0.18																																																																																																																												
	行 政 區	1.02																																																																																																																												
	保 存 區	1.53																																																																																																																												
	私立新埔工專用地	9.46																																																																																																																												
	車 站 專 用 區	2.94																																																																																																																												
	藝術文化專用區	4.39																																																																																																																												
	醫 療 專 用 區	2.60																																																																																																																												
公共 設施 用地	加 油 站 專 用 區	0.17																																																																																																																												
	電信事業專用區	0.43																																																																																																																												
	捷運車站專用區	1.10																																																																																																																												
	機 關 用 地	17.27																																																																																																																												
	文 小 用 地	15.90																																																																																																																												
	文 中 用 地	11.99																																																																																																																												
	公 園 用 地	54.36																																																																																																																												
	體 育 場 用 地	6.36																																																																																																																												
	綠 地 用 地	1.15																																																																																																																												
	變 電 所 用 地	0.60																																																																																																																												
	電信事業用地	0.43																																																																																																																												
	污水處理廠用地	0.03																																																																																																																												
	捷運機廠用地	4.26																																																																																																																												
溝 渠 用 地	0.65																																																																																																																													
捷運系統用地	5.13																																																																																																																													
園 道 用 地	35.76																																																																																																																													
道 路 用 地	88.68																																																																																																																													
小 計	242.57																																																																																																																													
合 計	662.42																																																																																																																													
土 地 使 用 分 區 項 目		面積 (公頃)																																																																																																																												
土地 使用 分區	住 宅 區	203.79																																																																																																																												
	住宅區(保留發展區)	22.28																																																																																																																												
	中 心 商 業 區	15.63																																																																																																																												
	鄰 里 商 業 區	10.07																																																																																																																												
	產 業 專 用 區	133.09																																																																																																																												
	產業專用區(保留發展區)	21.90																																																																																																																												
	海 濱 遊 憩 區	0.004																																																																																																																												
	海 堤 專 用 區	0.18																																																																																																																												
	文 教 區	10.00																																																																																																																												
	醫 療 專 用 區	1.00																																																																																																																												
	捷運車站專用區	1.10																																																																																																																												
	公共 設施 用地	機 關 用 地	11.12																																																																																																																											
		機關及社會福利設施用地	25.17																																																																																																																											
市 場 用 地		0.36																																																																																																																												
環 保 設 施 用 地		4.69																																																																																																																												
文 小 用 地		2.15																																																																																																																												
文 中 小 用 地		7.47																																																																																																																												
公 園 用 地		17.90																																																																																																																												
綠 地 用 地		83.38																																																																																																																												
捷運系統用地		5.13																																																																																																																												
園 道 用 地		27.92																																																																																																																												
道 路 用 地	58.09																																																																																																																													
小 計	243.38																																																																																																																													
合 計	662.42																																																																																																																													

案 號	位 置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	開發方式	一般徵收	區段徵收	1.配合海堤專用區土地管用合一，範圍內私有土地納入本次區段徵收，依法取得土地後，採「專案讓售」方式辦理。 2.依水利署第十河川分署 115 年 5 月 11 日 水 十 產 字 第 11553030500 號 函，因 113 年發布實施之「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，海堤專用區範圍內私有土地所有權人不同意被一般徵收，建請納入區段徵收範圍。

備註：本計畫未指明變更部分均應以原計畫內容為準。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-1 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)案變更內容示意圖

第六章 變更後計畫

為落實內政部國土管理署、國家科學及技術委員會及經濟部共同推動之「淡海科學城」計畫，本次變更係針對淡海新市鎮「第二期發展區第一開發區」整體開發範圍調整後，擬具全計畫區之計畫年期、土地使用分區計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、密度管制與計畫人口、實施進度與經費等內容，分別說明如下。

第一節 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。

第二節 土地使用分區計畫

原計畫共劃設 16 種土地使用分區，本次變更配合產業發展環境需求，廢除本計畫區內 8 種分區，分別為海濱商業區、行政區、保存區、私立新埔工專用地、車站專用區、藝術文化專用區、加油站專用區及電信事業專用區等；新增住宅區(保留發展區)、產業專用區(保留發展區)、文教區等 3 種分區。本次變更後共劃設 11 種土地使用分區，相關內容說明如下。(詳表 6-1、表 6-2、圖 6-1)

一、住宅區

原計畫共劃設住宅區面積 262.11 公頃，本次變更配合產業專用區擴大規模調整，變更後住宅區之計畫面積合計為 203.79 公頃。

二、住宅區(保留發展區)

原計畫無劃設住宅區(保留發展區)，本次變更依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線及使用現況等劃設保留發展區；變更後住宅區(保留發展區)計 10 處，計畫面積合計為 22.28 公頃。

三、中心商業區

原計畫共劃設中心商業區面積 40.51 公頃，本次變更配合產業專用區擴大規模調整；變更後中心商業區計 3 處，計畫面積合計為 15.63 公頃。

四、鄰里商業區

原計畫共劃設鄰里商業區面積 4.24 公頃，本次變更配合產業專用區擴大調整；變更後鄰里商業區計 1 處，計畫面積為 10.07 公頃。

五、產業專用區

原計畫共劃設產業專用區面積 39.44 公頃，本次變更配合產業專用區擴大規模調整；變更後產業專用區計畫面積合計為 133.09 公頃。

六、產業專用區(保留發展區)

原計畫無劃設產業專用區(保留發展區)，本次變更依區段徵收意願調查結果，參酌地籍線及使用現況等勘選原則劃設保留發展區；變更後產業專用區(保留發展區)計 4 處，計畫面積合計為 21.9 公頃。

七、海濱遊憩區

原計畫劃設海濱遊憩區面積 16.41 公頃，本次變更配合整體產業發展、新埔海堤及綠帶調整；變更後海濱遊憩區計 1 處，計畫面積為 0.004 公頃。

八、海堤專用區

原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，本次變更維持原計畫。

九、文教區

原計畫無劃設文教區，本次變更配合聖約翰科技大學(原計畫為私立新埔工專用地)新增劃設文教區；變更後文教區計 1 處，計畫面積為 10 公頃。

十、醫療專用區

原計畫劃設醫療專用區 1 處(配合泓安醫院劃設)，計畫面積 2.6 公頃，本次變更配合泓安醫院無使用需求廢除 1 處、新北市政府設置醫院需求新增 1 處；變更後醫療專用區計 1 處，計畫面積為 1 公頃。

十一、捷運車站專用區

原計畫配合新北市政府淡海輕軌使用需求劃設捷運車站專用區 1 處，計畫面積為 1.1 公頃；本次變更維持原計畫。

表 6-1 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)案土地使用分區面積表

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%

備註：1.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。

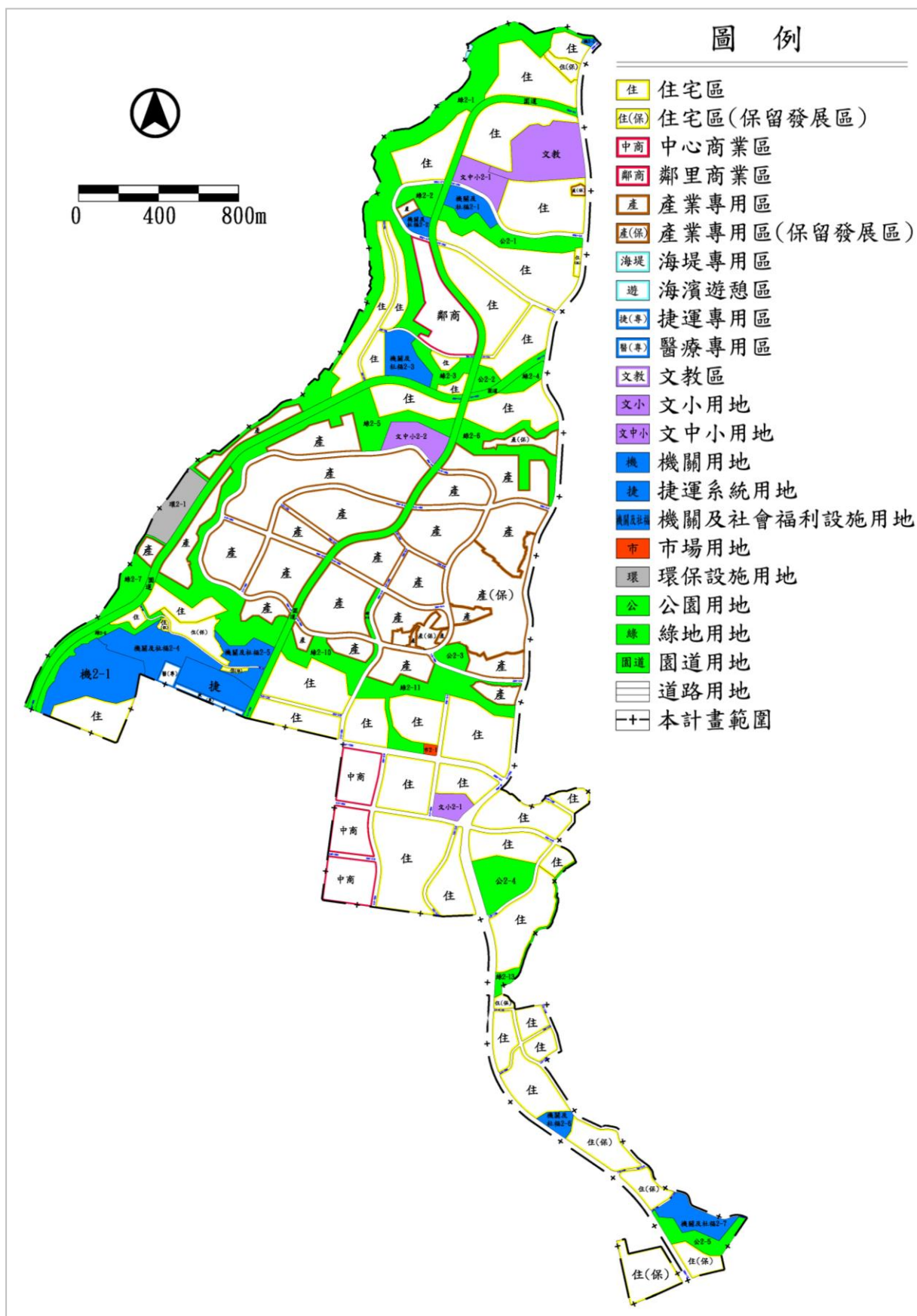
2.本計畫未指明變更處，應以現行計畫為準。

表 6-2 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)
案變更前後面積對照表

項 目	現 行 計 畫 面 積 (公頃)	本 次 變 更 增 減 面 積 (公頃)	本 次 變 更 後	
			計 畫 面 積 (公頃)	佔 計 畫 總 面 積 百 分 比
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	262.11	-58.32	203.79 30.76%
	住 宅 區 (保 留 發 展 區)		22.28	22.28 3.36%
	中 心 商 業 區	40.51	-24.88	15.63 2.36%
	海 濱 商 業 區	33.32	-33.32	
	鄰 里 商 業 區	4.24	5.82	10.07 1.52%
	產 業 專 用 區	39.44	93.65	133.09 20.09%
	產 業 專 用 區 (保 留 發 展 區)		21.90	21.90 3.31%
	海 濱 遊 憩 區	16.41	-16.40	0.004 0.001%
	海 堤 專 用 區	0.18	0.00	0.18 0.03%
	文 教 區		10.00	10.00 1.51%
	行 政 區	1.02	-1.02	
	保 存 區	1.53	-1.53	
	私 立 新 埔 工 專 用 地	9.46	-9.46	
	車 站 專 用 區	2.94	-2.94	
	藝 術 文 化 專 用 區	4.39	-4.39	
	醫 療 專 用 區	2.60	-1.60	1.00 0.15%
	加 油 站 專 用 區	0.17	-0.17	
	電 信 事 業 專 用 區	0.43	-0.43	
	捷 運 車 站 專 用 區	1.10	-	1.10 0.17%
	小 計	419.85	-0.81	419.04 63.26%
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	17.27	-6.15	11.12 1.68%
	機 關 及 社 會 福 利 設 施 用 地		25.17	25.17 3.80%
	市 場 用 地		0.36	0.36 0.05%
	環 保 設 施 用 地		4.69	4.69 0.71%
	文 小 用 地	15.90	-13.75	2.15 0.32%
	文 中 用 地	11.99	-11.99	
	文 中 小 用 地		7.47	7.47 1.13%
	公 園 用 地	54.36	-36.46	17.90 2.70%
	體 育 場 用 地	6.36	-6.36	
	綠 地 用 地	1.15	82.23	83.38 12.59%
	變 電 所 用 地	0.60	-0.60	
	電 信 事 業 用 地	0.43	-0.43	
	污 水 處 理 廠 用 地	0.03	-0.03	
	捷 運 機 廠 用 地	4.26	-4.26	
	溝 渠 用 地	0.65	-0.65	
	捷 運 系 統 用 地	5.13	-	5.13 0.77%
	園 道 用 地	35.76	-7.84	27.92 4.22%
道 路 用 地	道 路 用 地	88.67	-30.58	58.09 8.77%
	小 計	242.57	0.81	243.38 36.74%
合 計		662.42	0.00	662.42 100.00%

備註：1.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。

2.本計畫未指明變更處，應以現行計畫為準。



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 6-1 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
 土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

原計畫共劃設 14 項公共設施用地，本次變更廢除 7 項公共設施用地，分別為文中用地、體育場用地、變電所用地、電信事業用地、污水處理廠用地、捷運機廠用地、溝渠用地等；新增機關及社會福利設施用地、市場用地、環保設施用地、文中小用地等 4 項。本次變更後共劃設 11 項公共設施用地，相關內容說明如下。(詳表 6-3、圖 6-2)

一、機關用地

原計畫共劃設機關用地 2 處，計畫面積合計為 17.27 公頃，本次變更配合國防部營區使用調整計畫面積(機 2-1)，配合新北市政府消防用地需求，新增機關用地計 1 處(機 2-2)，計畫面積為 0.21 公頃，廢除 1 處機關用地(機六)；變更後機關用地計 2 處，計畫面積為 11.12 公頃。

二、機關及社會福利設施用地

原計畫無劃設機關及社會福利設施用地，本次變更依循行政院 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；變更後機關及社會福利設施用地計 7 處(機關及社福 2-1~2-7)，計畫面積合計為 25.17 公頃。

三、市場用地

原計畫無劃設市場用地，本次變更因應新北市政府市場用地需求，新增市場用地 1 處；變更後市場用地計 1 處(市 2-1)，計畫面積為 0.36 公頃。

四、環保設施用地

原計畫無劃設環保設施用地，本次變更因應新北市政府環境保護局及動物保護防疫處之實際使用需求，新增環保設施用地 1 處；變更後環保設施用地計 1 處(環 2-1)，計畫面積為 4.69 公頃。

五、文小用地

原計畫劃設文小用地計 6 處，本次變更配合計畫人口及土地使用分區計畫內容調整，廢除 6 處文小用地(分別為文小一、文小二、文小四、文小九、文小十三、文小十四)；另配合育英國小新增 1 處；變更後文小用地計

1 處(文小 2-1)，計畫面積合計為 2.15 公頃。

六、文中小用地

原計畫無劃設文中小用地，本次變更配合計畫人口、土地使用分區計畫內容及學校服務半徑等因素，新增文中小用地 2 處；變更後文中小用地計 2 處(分別為文中小 2-1、文中小 2-2)，計畫面積合計為 7.47 公頃。

七、公園用地

原計畫共劃設公園用地 9 處，計畫面積合計為 54.36 公頃，本次變更配合河川及現況調整為綠地用地後，廢除 9 處公園用地(分別為公一、公二、公三、公四、公五、公十八、公二十四、公二十五、公二十六)；另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新增 5 處公園用地；變更後公園用地計 5 處(公 2-1、公 2-2、公 2-3、公 2-4、公 2-5)，計畫面積合計為 17.9 公頃。

八、綠地用地

原計畫劃設綠地用地 1 處，計畫面積為 1.15 公頃；本次配合河川路線及現況調整，廢除 1 處(綠一)、新增 13 處；變更後綠地用地共計 13 處(分別為綠 2-1~綠 2-13)，計畫面積合計為 83.38 公頃。

九、捷運系統用地

原計畫配合淡海輕軌捷運機廠劃設捷運系統用地 1 處，計畫面積為 5.13 公頃，本次變更維持原計畫。

十、園道用地

原計畫共劃設園道用地計 2 條，計畫面積合計為 35.76 公頃，本次變更配合全區道路系統因應地形變化調整；變更後園道用地包含中央園道及濱海園道 2 條，計畫面積合計為 27.92 公頃。

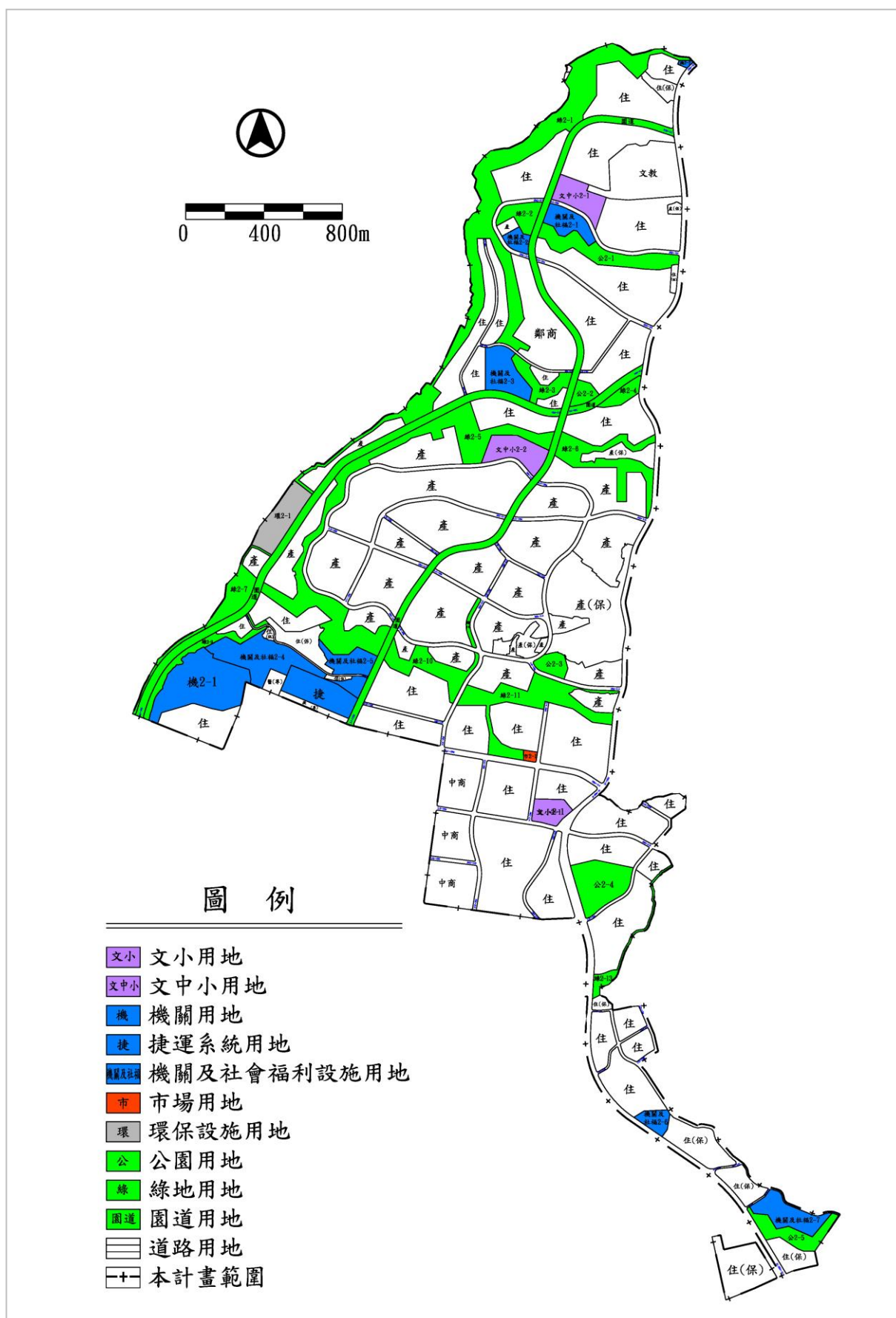
十一、道路用地

原計畫劃設道路用地計畫面積合計為 88.67 公頃，為減少開發整地對自然環境影響，本次配合地形地貌及產業發展需求，調整全區道路系統；本次變更後道路用地之計畫面積合計為 58.09 公頃。

表 6-3 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		58.09	全區	-
合 計		243.38	-	-

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 6-2 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)案公共設施用地示意圖

第四節 密度管制與計畫人口

依據本計畫第五章之土地使用與密度管制原則，針對區內之住宅區、住宅區(保留發展區)、中心商業區及鄰里商業區等可提供居住之土地使用分區，訂定其密度管制計畫，並估算本計畫區可容納居住人口，以作為重新檢視本計畫訂定之計畫人口合理性之依據。

一、密度管制

(一)住宅區

本計畫內住宅區之土地使用強度管制原則，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」規定，以規劃較低使用強度之住宅區類別(第 1-1 至第 4 種住宅區)為主，住宅區之平均容積率以 200%進行管制。

(二)住宅區(保留發展區)

本計畫內住宅區(保留發展區)之土地使用強度管制原則，因未納入區段徵收範圍參與共同負擔，故住宅區(保留發展區)之容積率以 100%進行管制。

(三)中心商業區

本計畫內中心商業區土地使用強度管制原則，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」規定，及中心商業區劃設區位條件，以第 2 種中心商業區之容積率 500%進行管制。

(四)鄰里商業區

本計畫內鄰里商業區之土地使用強度管制原則，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」規定，鄰里商業區之容積率以 200%進行管制。

二、計畫人口

(一)就業人口

以國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局統計資料(114 年 12 月)之平均就業人口密度 154 人/公頃為準；本計畫區內規劃之產業專用區及產業專用區(保留發展區)合計為 154.98 公頃，預計可引進就業人口約 23,867 人。

(二)就業衍生居住人口

以科學園區人口推估案例，每就業人口扶養 2.2 人，假設 40%就業人口居住於本計畫區內，預計就業衍生居住人口約 21,003 人。

(三)可容納居住人口

由本計畫區內住宅區、商業區等可供居住劃設面積、平均容積率、每人居住樓地板面積計算出本計畫區容納居住人口上限為 95,803 人；參考「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，以都市用地發展率約 8 成作為飽和原則，推估本計畫區適宜容納居住人口約為 8 萬人。

(四)計畫人口

淡海新市鎮特定區現行計畫人口為 30 萬人，其中第二期發展區第一開發區規劃 11 萬人；依 110 年「新北市國土計畫」推估淡海新市鎮分派總量為 18.2~19.5 萬人(詳表 4-1)，較計畫人口減少 1/3；考量本計畫區轉型產業發展，故本案以可容納居住人口為檢討依據，規劃可供居住土地減少予以調整。變更後本計畫區之計畫人口為 8 萬人。(詳表 6-4)

表 6-4 本計畫區變更後可容納居住人口及計畫人口推估一覽表

土 地 使 用 分 區	計畫面積 (公頃)	容 積 率 (平均)	人 均 居 住 樓地板面積	可供居住 比 例	推估可容 納人口(人)
住 宅 區	203.79	200%	50m ² /人	100%	81,516
住宅區(保留發展區)	22.28	100%		100%	4,455
中 心 商 業 區	15.63	500%		50%	7,816
鄰 里 商 業 區	10.07	200%		50%	2,013
合 計	(本計畫區可容納居住人口上限)				95,800
調整變更後之計畫	(以可容納居住人口上限約八成作為合理規劃原則)				80,000

資料來源：本計畫整理。

第五節 交通系統計畫

本次變更依循原計畫分類，將道路系統劃分為聯外道路、區內道路及園道等 3 個部分，並配合將道路重新編號；變更後之計畫道路共計 36 條，其中聯外道路 7 條(含園道 2 條)，區內道路 29 條，相關內容說明如下。(詳表 6-5、圖 6-3、圖 6-4)

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(臺 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、臺北市、林口、桃園等地區。

(二)編號 21 計畫道路：淡金路三段~四段(臺 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、臺北市、林口、桃園等地區。

(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；本路段可往北接臺 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、臺北港、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；本路段可接臺 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、臺北港、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、臺北港、林口等地區。

(七)編號 2-5 計畫道路(新市六路延伸段)

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、臺北港、林口等地區。

二、區內道路

本計畫區之區內道路共計 29 條，其中主要道路計 16 條、次要道路計 9 條、服務道路計 4 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 9 條，道路寬度為 12~15 公尺，分別為道路編號 2-22~ 2-30 等計畫道路。

(三)服務道路

本計畫區內之服務道路共計 4 條，道路寬度為 8~10 公尺，分別為道路編號 2-31~2-34 等計畫道路。

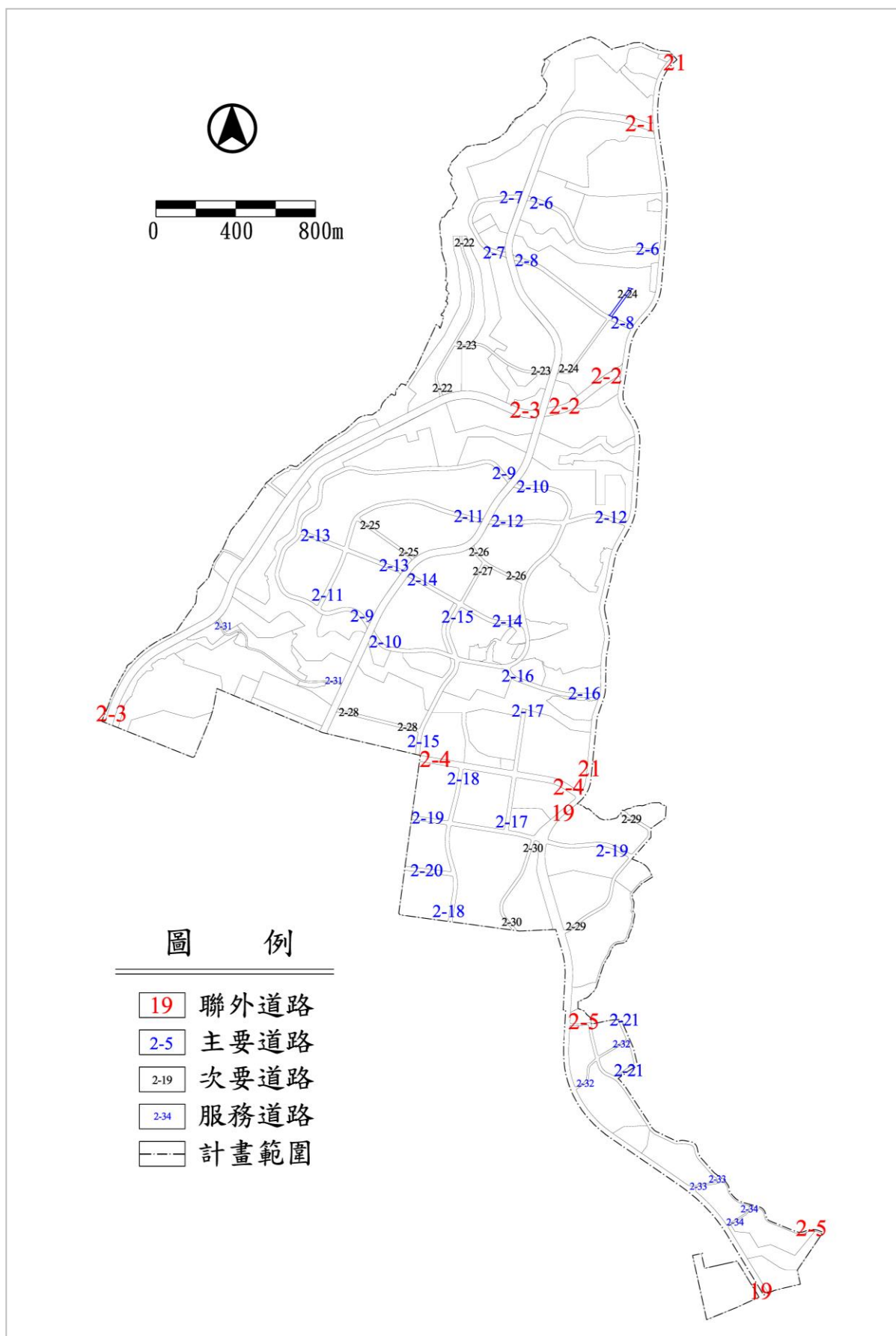
(四)園道

本計畫區內之園道共計 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。

表 6-5 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

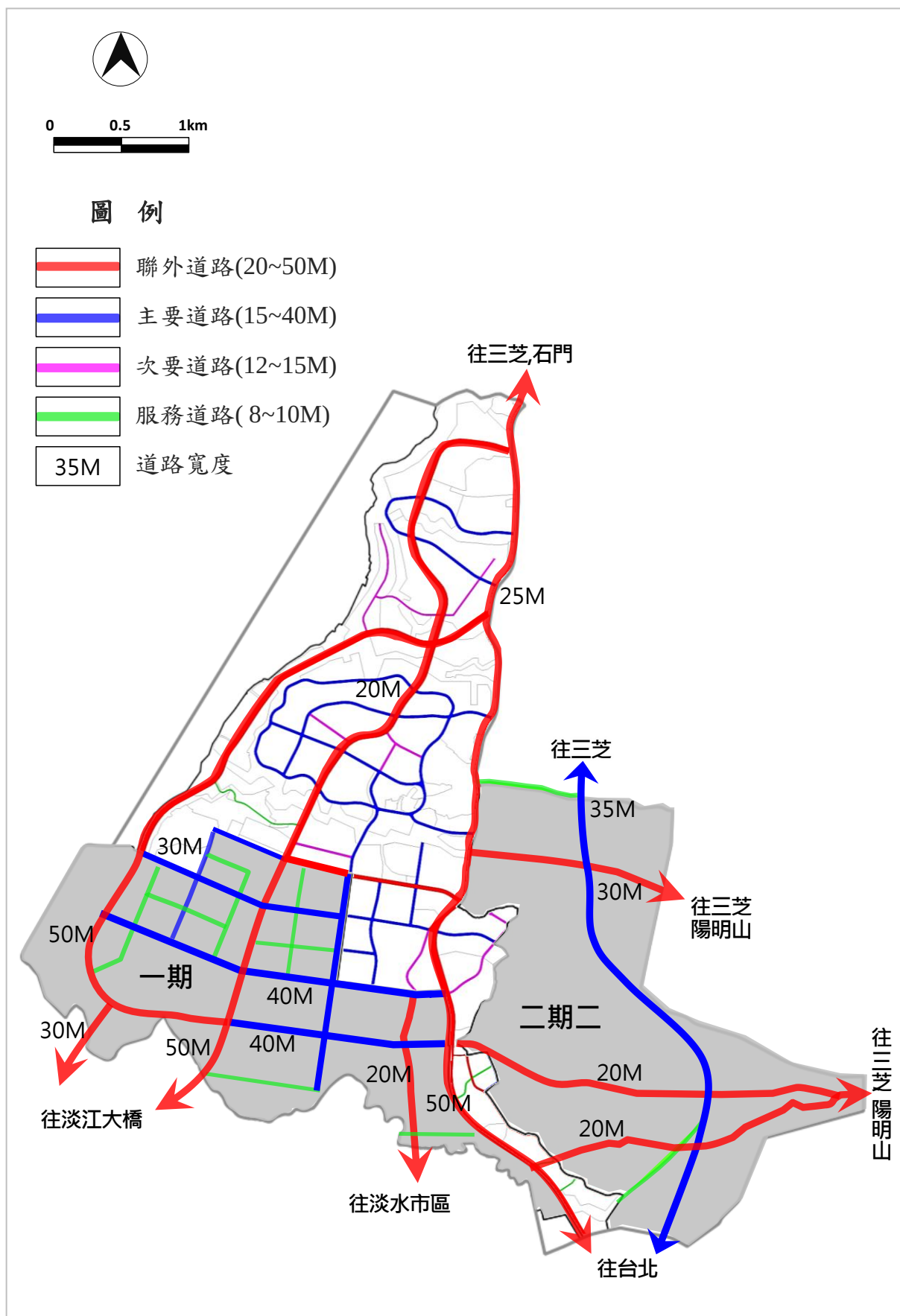
層級	新編號	原編號	起迄點	寬度	長度	備註
				(公尺)	(公尺)	
聯外道路	19	19	北自 21 號道路(淡金路三段)，南至計畫範圍南界。	25~50	2,963	淡金路一~二段
	21	21	北自計畫範圍北界，南至 19 號道路(淡金路二段)。	25	3,890	淡金路三~四段
	2-1	—	北自 21 號道路(淡金路四段)，南至 9 號道路(沙崙路)。	35	4,122	中央園道
	2-2	—	東自 21 號道路(淡金路四段)，西至 2-1 號道路(中央園道)。	40	440	濱海園道東段
	2-3	—	東自 2-1 號道路(中央園道)，南至 1 號道路(濱海路四段)。	40	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
服務道路	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 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 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 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：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-3 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)
案道路編號示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-4 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)
案交通系統示意圖

第六節 土地使用分區管制指導原則

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，併同擬定細部計畫作業，依「都市計畫法」第 22 條規定，土地使用分區管制屬細部計畫表明事項，為落實主要計畫指導性功能，本計畫區之土地使用分區管制原則，須參酌「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）」、歷年個案變更案之土地使用分區管制及「都市計畫法新北市施行細則」等規定，並參酌本計畫區變更後之土地使用分區類型，規劃適當土地開發強度，以增加都市生活型態多樣性及土地使用彈性。故在此針對本計畫區之土地使用強度及都市設計提出管制原則，分別說明如下。

一、土地使用強度管制原則

(一)保留發展區

本計畫所稱「保留發展區」，係指計畫區內現況有眾多合法建物與工廠密集之區域；在不妨礙都市計畫前提下，不納入區段徵收範圍；然因未共同負擔整體開發之公共設施部分，故在土地使用強度規劃上，將以訂定較低使用強度為原則，未來配合訂定相關開發管理規定，保障土地所有權人開發之權益。

(二)住宅區

本計畫住宅區參酌「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)，110 年」，配合生態城市理念，規劃較低使用強度之住宅區類別(第 1-1 至第 4 種住宅區)為訂定原則，並配合大眾運輸及商業可及性作區位適當規劃，本計畫之住宅區平均容積率為 200%。

(三)商業區

本計畫商業區參酌「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)，110 年」，將鄰接第一期發展區，規劃開發強度較高之中心商業區，其餘規劃為鄰里商業區。

(四)產業專用區

本計畫區以產業發展為主，故產業專用區參酌「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)，110年」、歷年個案變更計畫及配合大眾運輸導向發展之理念(鄰近捷運及淡金路沿線之產業專用區規劃較高使用強度) 作為訂定原則。

(五)其他專用區及公共設施用地

參酌現行計畫「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），110年」、歷年個案變更計畫之土地使用分區管制規定及「新北市都市計畫法施行細則」作為訂定原則，研擬其他專用區及公共設施用地之土地使用強度管制。

二、都市設計指導原則

為提高本計畫區居住及環境品質，以塑造淡海新市鎮整體一致且獨特風格，達成土地使用之有效管制，本計畫範圍內之都市設計管制項目，應參酌「淡海市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容，於本案細部計畫訂定都市設計準則(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)，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。

第七章 實施進度及經費

第一節 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

本次變更計畫面積為 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，詳表 7-1；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 7-2 及圖 7-1。

表 7-1 本計畫辦理區段徵收範圍內之土地使用計畫面積一覽表

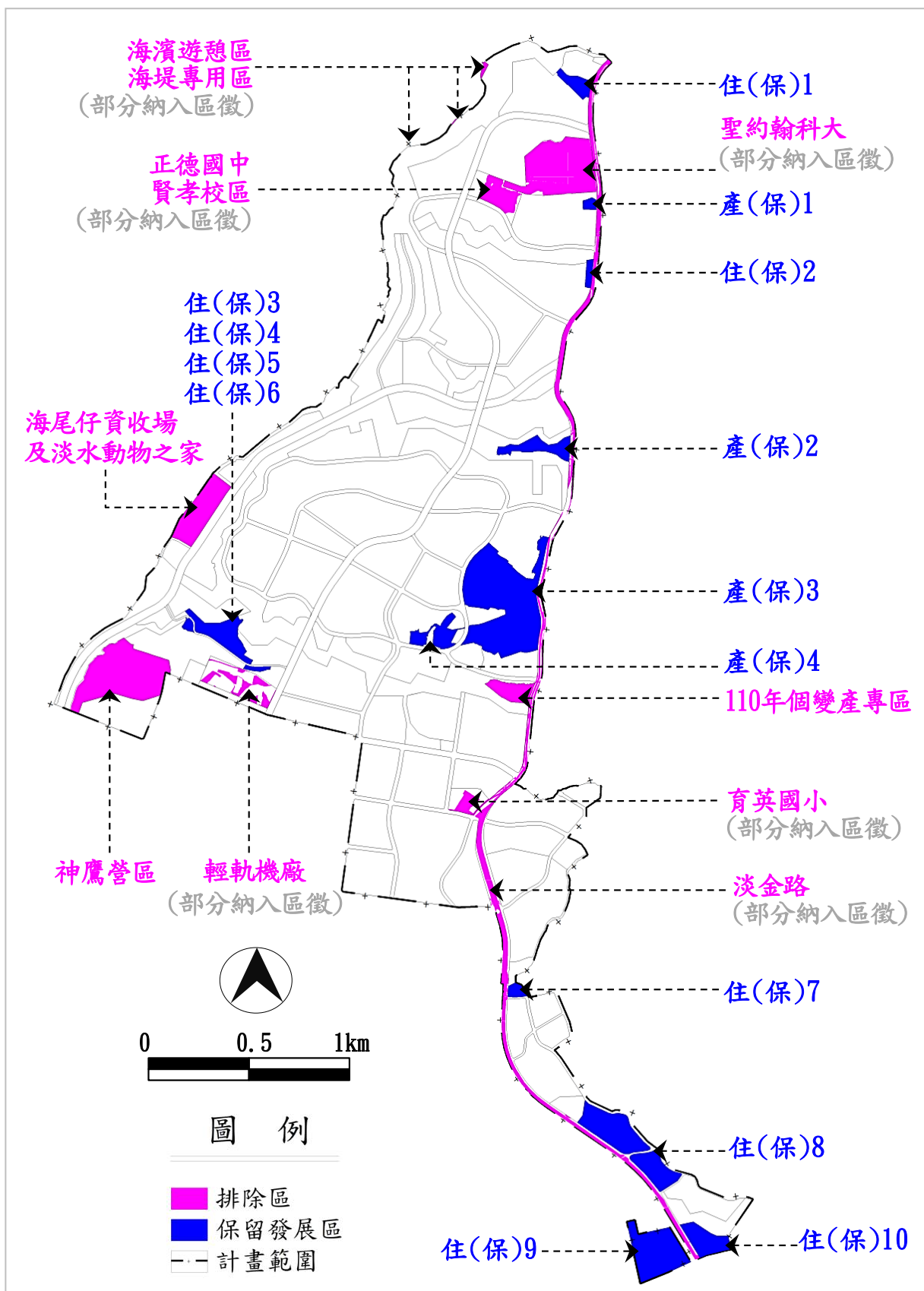
土 地 使 用 分 區 項 目		區段徵收面積 (公頃)	佔區段徵收 總面積比例	不納入區段徵收 面積(公頃)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	190.35	33.31%	
	中 心 商 業 區	15.63	2.74%	
	鄰 里 商 業 區	9.68	1.69%	
	產 業 專 用 區	131.17	22.95%	110 年個變產專區 1.92 公頃
	海 堤 專 用 區	0.12	0.02%	公有土地 0.07 公頃
	文 教 區	0.18	0.03%	校方產權登記土地 9.82 公頃
	醫 療 專 用 區	1.00	0.18%	
	捷 運 車 站 專 用 區	1.10	0.19%	
	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 7-2 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 7-1 本計畫區內不納入區段徵收辦理範圍之區位示意圖

第二節 實施進度與經費

一、實施進度

本次都市計畫變更作業係為配合行政院辦理「淡海科學城」及推動北部科學園區發展政策，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；故循法定程序辦理淡海新市鎮之產業用地開發作業，加速提供廠商進駐，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，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

(一)開發主體

本計畫區段徵收範圍開發主體為內政部國土管理署，另涉及「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。

(二)開發經費概估

本計畫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，開發經費概估為 10,105,465 萬元。

(三)財源籌措

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。

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。

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：

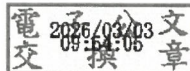
主旨：有關貴署辦理「淡海新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區第一開發區開發）」報請同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫事宜，請查照。

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））



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

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