



新北市淡海輕軌淡水漁人碼頭站 停四用地興建營運移轉(BOT)案

公聽會

1

 新北市政府捷運工程局
Department of Rapid Transit Systems, New Taipei City Government

簡報日期：112年9月25日

會議議程

時間	內容
14:30~14:40	報到及領取資料
14:40~14:50	主席致詞
14:50~15:10	公聽會簡報說明
15:10~16:00	意見交流
16:00~16:05	意見總結
16:05	散會

簡報資料下載

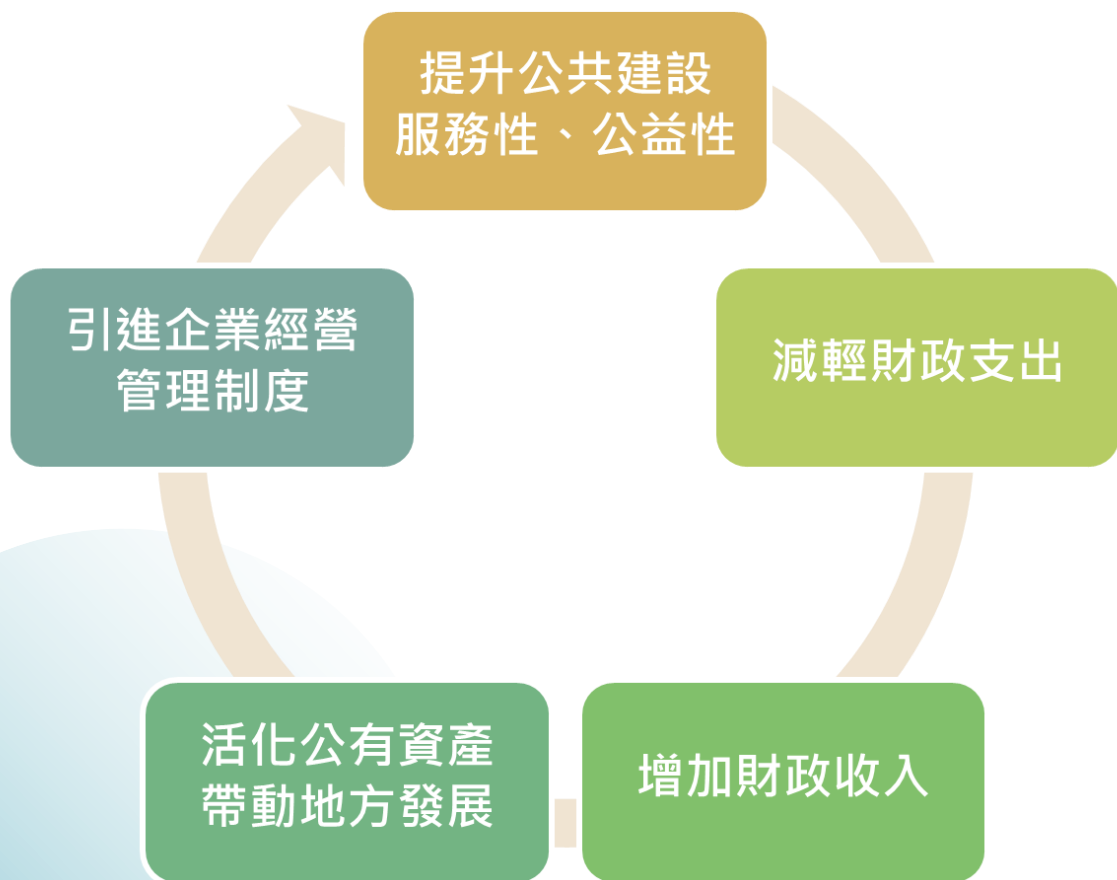


簡報大綱

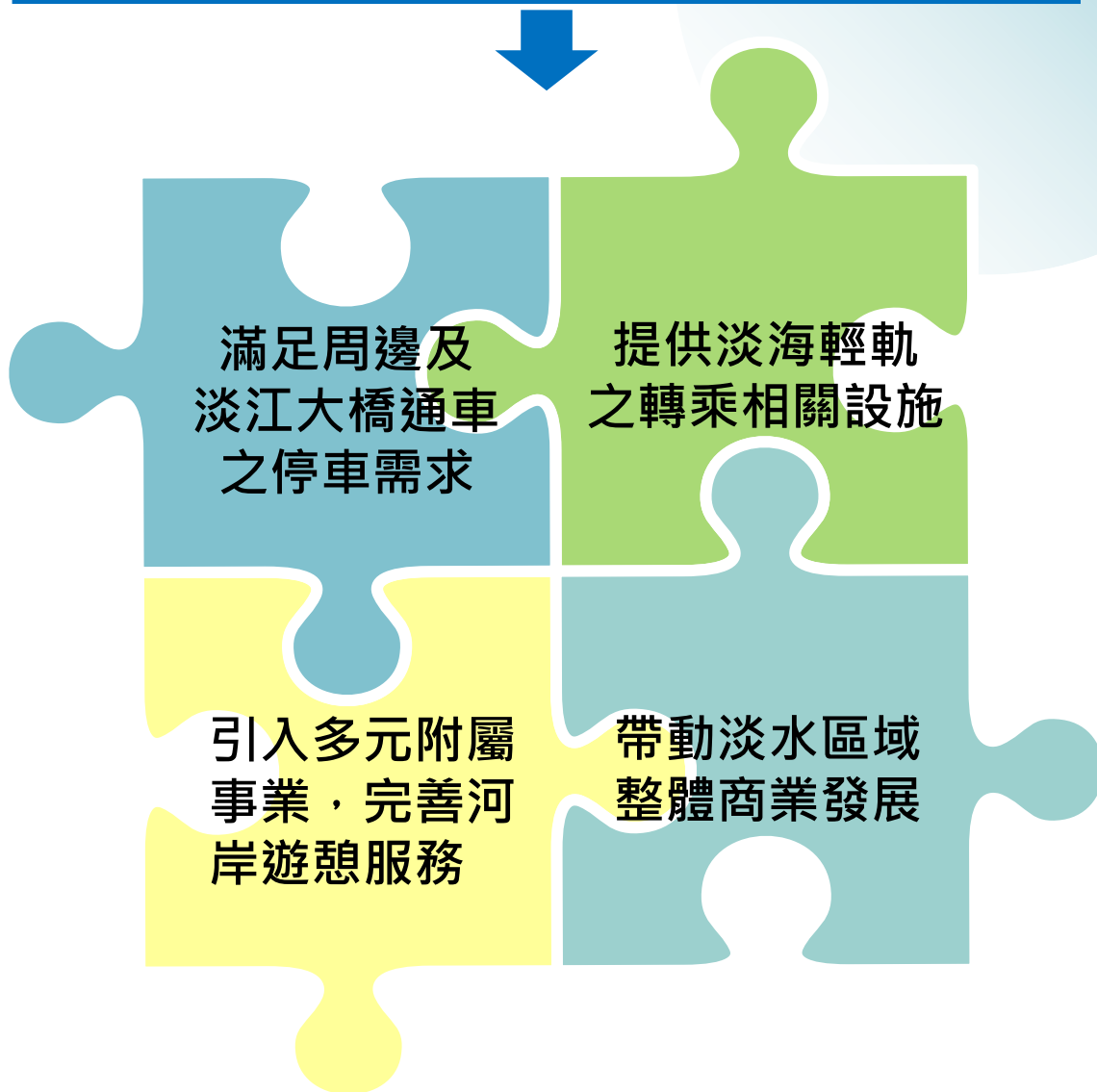
- 01 本案興辦目的
- 02 本案基地簡介
- 03 開發效益及公益性
- 04 開發法令依據
- 05 開發規劃概要
- 06 預計期程規劃



計畫緣起與目的



建構立體多目標複合式停車場



基地區位





案地緊臨淡水河岸，坐擁淡水河口景觀，觀光熱點近在咫尺。

淡江大橋、輕軌藍海線建置陸續完成，交通便利性逐漸提升。

淡江大橋引進車流將可透過案地轉乘輕軌，案地可串聯淡水河周邊景點，帶動地區商業觀光發展。

圖例

-  淡海輕軌
-  台北捷運淡水線

基地現況及周邊環境

- 基地內東側作為清潔隊停車使用，西側為油車口公有停車場使用，現有地上物包含宮廟一座(福安宮)、新北市環保局清潔隊使用之鐵皮建物及貨櫃。
- 基地南側臨沙崙路有「淡江大橋及其連絡道路 5K+000~7K+035新建工程」施作中，北側隔中正路二段51巷與淡海輕軌淡水漁人碼頭站相鄰，東側臨中正路二段周邊為以開闢之綠化步道。

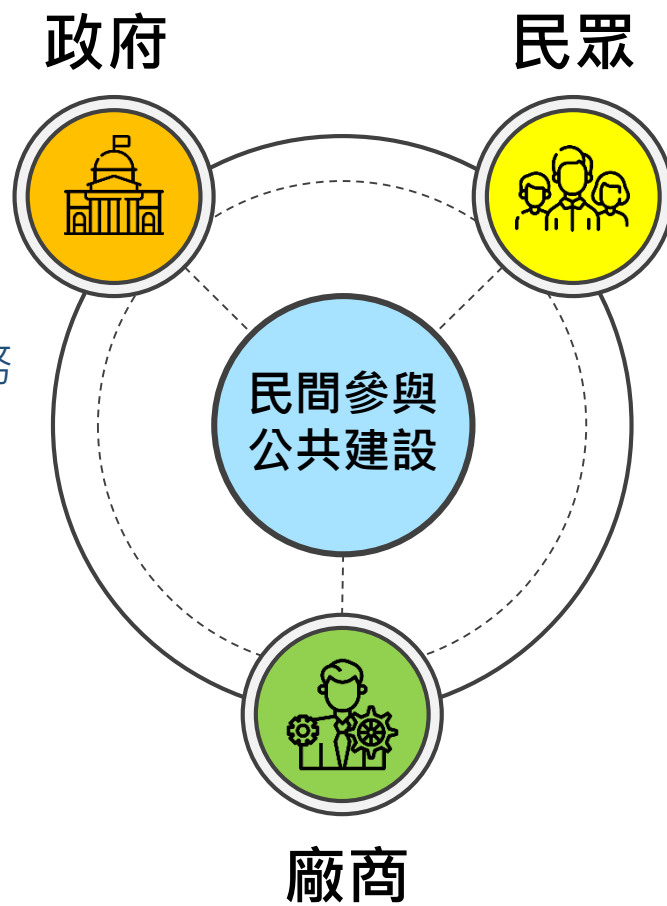
地段地號	使用分區	面積(m ²)	建蔽率/ 容積率	土地權屬/ 管理機關
沙崙段698號	停車場用地 (停四用地)	986.05	立體使用 建蔽率80%/ 容積率960%	新北市有/ 新北市政府 交通局
沙崙段699號		3,314.38		
沙崙段700號		1,981.00		
沙崙段701號		50.68		
沙崙段702號		1,039.26		
沙崙段703號		1,777.18		
沙崙段704號		685.86		
沙崙段705號		1,223.00		
沙崙段706號		1,356.00		
沙崙段707號		428.01		
沙崙段708號	14.00			
基地面積合計(m ²)		12,855.42(m ²)		



民間參與本案之開發效益及公益性

政府效益

1. 引進民間創意，協助機關提供優質服務
2. 節省市政經費，預算可轉換其他用途
3. 增加市府財政收益
4. 活化土地使用效能，帶動當地發展



公眾利益

1. 提供民眾良好停車空間
2. 提高當地觀光及相關產業效益
3. 促進周邊地區商圈共同發展
4. 增加當地就業機會

本案開發適法性

計畫屬性

促參法第3條：交通建設

促參法施行細則第2條第6項：
符合總樓地板面積達二千平方公尺以上之立體式停車場。

民間參與方式

促參法第8條第1項第1款

民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權，即BOT模式辦理。

主辦機關

促參法第5條第2項

主辦機關為新北市政府，並得授權新北市政府捷運工程局為執行機關。

民間機構

促參法第4條

民間機構指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私法人。

重大公共建設

促參法施行細則第2條第6項

促參司公告之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」

總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，符合重大公共建設。

開發使用限制

- 公共停車位設置要求：提供300個以上之公共停車位。
- 本案研擬中都市計畫(草案)容許使用項目如下：

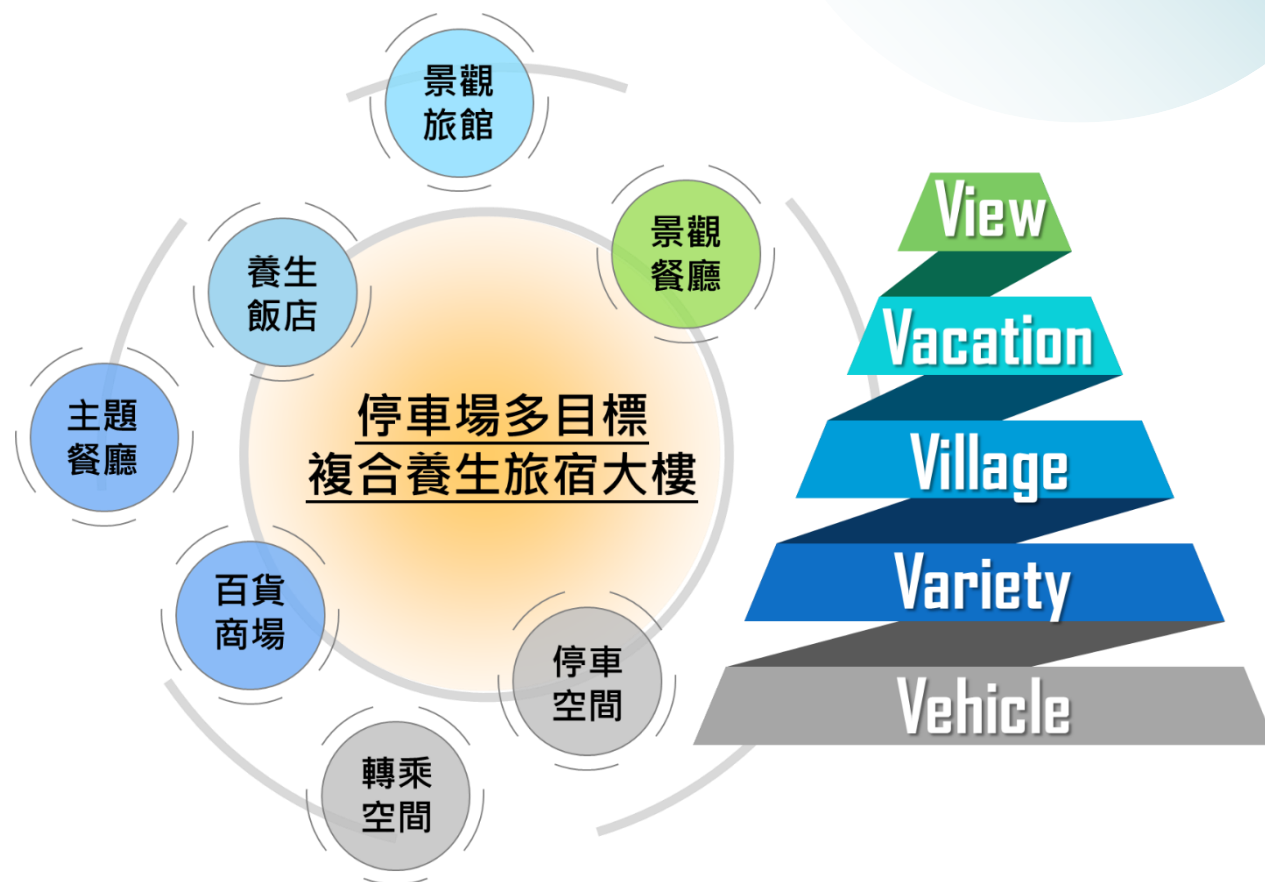
設施種類	項目
公共服務設施	停車場
	客貨運站及其附屬設施
	加氣站
	加油站

設施種類	項目
一般商業設施	一般零售業
	一般服務業
	飲料店業/餐館業
	一般批發業 /農產品批發業
	一般事務所/自由職業事務所
	金融、保險及不動產業
	旅館業及觀光旅館業
	醫療保健設施
	住宅

開發定位及規劃構想

- ✓ 發揮區位優勢，利用獨厚之河岸美景打造絕佳景觀養生旅宿及餐飲設施。
- ✓ 周遭鄰里人口近年成長快速，規劃提供生活百貨商場之**支援型零售設施**，促使地區生活機能逐漸完備。
- ✓ 以服務轉乘人流，提供旅宿、餐飲、商業服務為主，並強調景觀優勢及串聯周邊觀光資源之概念，進行本案後續規劃。

5V 「View, Vacation, Village, Variety, Vehicle」
作為本案開發主軸概念



打造停車場多目標複合養生旅宿大樓

View

利用基地絕佳地理區位，打造景觀餐廳及景觀客房。



Vacation

景觀旅宿營造遠離都市塵囂之寧靜度假氛圍。



Village

引入養生飯店/宅，以高居住品質及友善環境，創造銀髮共融村落。



Variety

提供多樣性之零售餐飲服務，滿足消費者不同之生活需求。

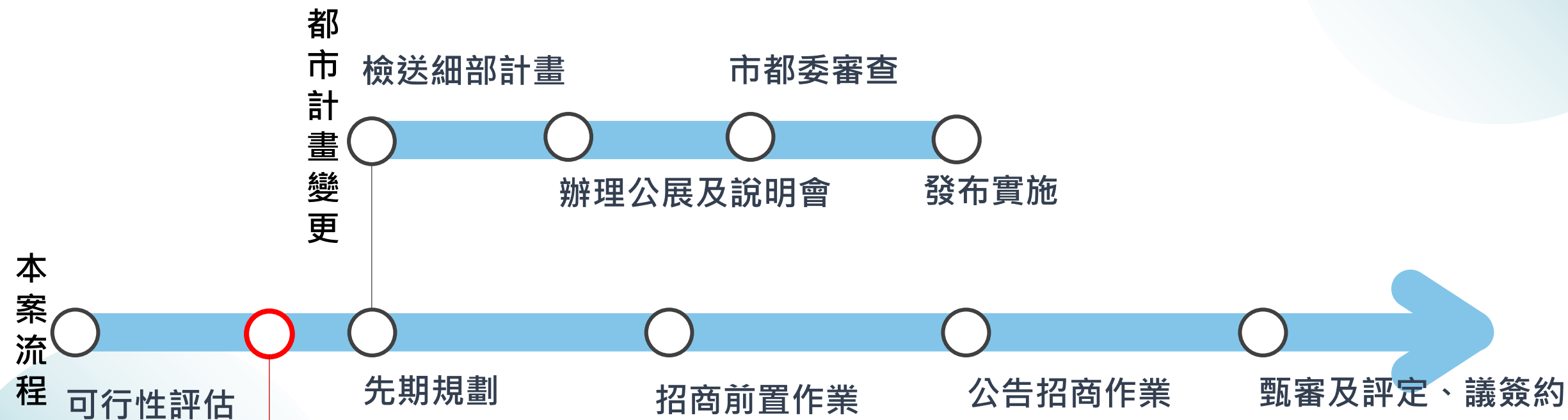


Vehicle

滿足停車與轉乘需求，藉商業機能，提高大眾運輸使用意願。



招商階段期程



辦理公聽會(本日)

依促參法第 6-1 條於公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會。

計畫執行階段期程規劃





綜合座談及意見交流



主席總結

基地位置示意圖

