

新北市政府漁業及漁港事業管理處
「淡水第二漁港港區整體開發招商案」
公聽會會議紀錄

壹、時間：110年8月31日(星期二)下午2時30分

貳、地點：新北市政府漁業及漁港事業管理處淡水辦公室
(新北市淡水區觀海路199號1樓)

參、主持人：張處長麗珍

肆、出席人員：詳簽到表

伍、主席致詞：(略)

陸、計畫內容說明：(略)

柒、與會人員意見表述摘要：

一、中國文化大學都市計劃與開發管理學系 楊松齡教授

考量未來招商區域與周邊地區風貌一致性，建議可考慮是否於招商文件賦予民間廠商針對周邊設施如：漁會大樓及魚市大樓、景觀、道路等做整體規劃，並明訂相關開發商之義務及責任。

二、洪孟楷立法委員服務處

1. 希望本案招商能照顧漁會及漁民，大家共好。
2. 觀察周邊商場空間如福容、禮萊廣場、美麗新廣場等逛街人潮有限，建議未來應評估納入考量，並充分與當地里長、民意代表及居民溝通，以創造效益最大化。

三、蔡錦賢議員

建議可邀集當地里長、漁會、漁民代表、議員等，前往各地漁港考察吸取成功經驗，再進行規劃。

四、陳偉杰議員服務處

1. 從地方性而言，本案應從點線面去思考整體串聯及景觀規劃，顧及周邊整體發展。此外，建議未來民間廠商加強與地方居民、漁民之溝通，充分瞭解當地想法。
2. 從招商動機而言，淡江大橋、輕軌及淡北平面道路等交通建設有助於帶來人潮，但恐仍不足以構成未來招商後吸引進駐的動機，應注意本案其他特色規劃。
3. 未來民間廠商應考量對於漁會或漁民的回饋機制。

五、鄭宇恩議員服務處

1. 漁港仍應以漁民為主，規劃上應注意在引進新產業之虞，仍能顧及漁民需求。
2. 目前基地周邊道路系統及輕軌運量是否足以支撐未來開發後引入之人潮？
3. 建議可參考高雄前鎮漁港新風貌專案辦公室或臺中梧棲漁港交通計畫，均未侷限於招商基地範圍進行規劃，而是將周邊交通設施、觀光產業及在地漁民需求一併納入考量。建請加以考量本案未來與整個漁港環境之融合。

六、戴鄭麗香議員服務處

自從輕軌通車後，福容大飯店情人塔開始有房客以外的收入，可見有吸引相當人潮。未來淡江大橋完工後，基地條件應更大有可為。且近年漁會努力推廣季節性及觀光活動，顯示本港有固定人潮，建議本案招商可從整體港區環境加以考量規劃。

七、新北市淡水區漁會

1. 本案開發以不壓縮漁民空間及生計為首要，目前顧問公司規劃未壓縮到淡水第二漁港漁民之作業空間，並保留漁船停靠上船及卸貨所需道路空間。
2. 漁會大樓有結構上之疑慮，因此，未來招商將要求民間機構代辦拆遷工程，不失為達成雙贏的一種策略。
3. 應納入對於漁民的回饋機制。
4. 本基地位於漁港，後續招商開發應不失漁業文化元素，且不應損及漁民作業空間。淡水第二漁港近年大型漁船數量逐漸減少，小型漁船及娛樂船隻則漸漸增加，來港人數慢慢減少，若本港再無建設，恐將有一天會面臨沒落。

八、淡水文化基金會

1. 本案招商與周邊設施發展利害相關，對於漁民工作及漁業活動是否造成衝擊？建議未來多辦幾場公聽會。
2. 淡水第二漁港應有一個權責主管單位，本基地應非招商後即變成一個分割出去的獨立地帶，否則將破壞漁業處對於整個淡水第二漁港的整體發展目標。建議招商文件應有明確的權責劃分規劃，民間廠商未來仍應配合整體漁港的運作發展。

3. 本案似無經過 SWOT 分析，目前招商是否為最佳時機？面對周邊開發設施，本案未來如何創造競爭優勢？
4. 文化是門好生意，本案未來是否能增加介紹、參觀在地文化及歷史的空間？漁會可說是本港最重要的文化資產之一，漁會及漁民可協助民間廠商，讓本港發展及本案招商後成為有文化意義的所在。
5. 若就輕軌路線來看，淡水漁人碼頭為動線末端；惟從漁業環境來看，淡水漁人碼頭位於淡水河入口，絕非末端；而其遊客人數與紅毛城及老街呈現三強鼎立。因此，無論從過去、現在甚至未來招商來看，淡水漁人碼頭應非末端，區位條件請再加以評估。
6. 淡水第二漁港能文化具體體現，例如：漁具倉庫裡廢棄漁具如能修復後再利用，可呈現捕魚技法及記憶，應可藉以創造淡水漁人碼頭的文化獨特性。
7. 為期保留對於漁民及在地居民之尊重，建議引進公民參與機制如：未來招商營運可開放漁會及漁民入股，而不是只讓民間廠商負責經營成敗。

九、新北市淡水區文化里 彭梅香里長

1. 滬尾的發展可追溯至平埔族，約莫 400 年前就有捕魚人，招商基地可強化展現淡水捕魚文化等相關元素，以吸引遊客前來。
2. 本人近幾年遊覽各國風貌，可發現靠近海濱之處多能賺錢，因此應珍惜淡水寶地，大家共同努力加油。

十、新北市淡水區沙崙里 王麗珠里長

希望本案未來能充分顯現特色，結合設施開發創造亮點，用特色帶動地方經濟發展。

捌、主辦機關回覆摘要：

- 一、本案前於 108 年 12 月 12 日邀集漁會召開座談會，期間亦與漁會多次洽談，以瞭解漁會需求；109 年 1 月 7 日邀集購物商場、旅館、娛樂等相關業者召開座談會，以購物及娛樂活動較具未來發展可能性。本案再據以進行可行性評估及先期規劃作業。
- 二、遊客來到淡水觀光，通常來到紅毛城或漁人碼頭後不會久待，或繼續往三芝、北海岸方向前進。若無法讓遊客久留、缺少新的體

驗，遊客下次恐就不會選擇前來。

- 三、本案於可行性評估已就基本環境、市場可行性、法律可行性、工程技術可行性、財務可行性等進行分析。本案前次公聽會於 109 年 6 月 12 日舉行，惟依財政部 110 年 7 月 7 日促參案列管會議意見，公聽會應在公共建設所在地辦理，爰本處係依促參法第 6-1 條規定，邀集專家學者、地方居民與民間團體在公共建設所在地淡水，重辦公聽會，亦達成更廣泛收集在地意見目的。
- 四、本案不僅商業開發，後續招商規劃將納入融合漁業元素及兼顧漁民權益提供回饋方案，融合漁業元素即與文化有關，包含建築設計反映漁業文化、增加漁業文化體驗或漁業環境、漁業故事等教育展示及體驗；兼顧漁民權益提供回饋方案有幾個主要方向，包含提供免費汽車停車空間供本港漁民使用，協助推廣與優先採購本港漁貨作及漁產品，其方式如在設施內提供展銷空間，並協調設施內商家優先採購使用本港漁貨作、漁產品及協助在地漁產行銷，而本港漁民未來於前揭設施消費可享有折扣優惠，另民間廠商每年回饋固定金額供本港漁業發展運用，包括整備漁業環境及設備、優化漁產品加工設備等。另，臨港道路系統將會保留以利漁民作業使用。
- 五、全球新冠疫情未歇，目前應非最佳的招商時機。後續待漁業署審查同意變更漁港計畫，接著辦理非都市土地使用地編更編定等作業，市府也將會成立跨局處工作小組。公聽會所呈現內容僅為初步規劃構想，與會者意見將會納入參考，進行後續招商規劃，以期投資人能提出符合政策及在地期望的提案內容。未來市府也將注重周邊設施之整合行銷，民間廠商則必須考量與周邊設施之關聯及差異，創造自身的獨特性，以吸引更多遊客前來消費。
- 六、本案主要政策考量，在於不影響漁民漁作空間及現有商家為前提，且應融合漁業元素；而漁業資源將隨時間減少，如何兼顧漁民權益及生計，亦是本港繼續發展的重點。再者，淡江大橋預計於 113 年底完工，未來從桃園國際機場出關後前來本基地不到 1 個小時車程，沙崙地區清法古戰場及周邊設施將逐漸完善，故本案透過促參招商，希望整體串聯構成更完整的觀光遊憩廊帶。
- 七、新北市共有 28 處漁港，未來漁港應不只有傳統漁作，各個漁港

有不同規劃及多元化轉型方向。本案與漁會進行多次洽談溝通，希望未來招商能兼顧漁會及漁民需求。

玖、散會：下午3時40分。

新北市政府漁業及漁港事業管理處
「淡水第二漁港港區整體開發招商案」
公聽會會議照片



新北市政府漁業及漁港事業管理處
「淡水第二漁港港區整體開發招商案」

公聽會意見回復及處理情形

發言人	公聽會發表意見	機關意見回復及處理情形
中國文化大學都市計劃與開發管理學系 楊松齡教授	考量未來招商區域與周邊地區風貌一致性，建議可考慮是否於招商文件賦予民間廠商針對周邊設施如：漁會大樓及魚市大樓、景觀、道路等做整體規劃，並明訂相關開發商之義務及責任。	漁港內其他設施因涉及其他單位之經營及管理權責，且非為本案招商範圍，依法不屬本案民間機構履約義務範圍；漁會大樓及魚市大樓之搬遷工程則將於招商文件內規定。就本港整體規劃，未來市府可根據發展需要另行考量，俾利整合以創造最佳綜效。
洪孟楷立法委員服務處	1. 希望本案招商能照顧漁會及漁民，大家共好。 2. 觀察周邊商場空間如福容、禮菜廣場、美麗新廣場等逛街人潮有限，建議未來應評估納入考量，並充分與當地里長、民意代表及居民溝通，以創造效益最大化。	感謝指教。 本案於可行性評估已就基本環境、市場可行性等進行分析。考量港區及周邊地區設施之互補性及同質性，規劃結合休閒遊憩及購物活動，並融合漁業元素，期望未來民間機構能創造具有地方特性及獨有特色的場所。 另，本案於108年12月12日邀集漁會及109年1月7日邀集潛在投資人辦理座談會，期間亦與漁會進行多次洽談溝通，且前於109年6月12日辦理公聽會，希冀於兼顧漁民權益為前提下，創造整體開發綜效。
蔡錦賢議員	建議可邀集當地里長、漁會、漁民代表、議員等，前往各地漁港考察吸取成功經驗，再進行規劃。	本案經可行性評估分析，並參考相關案例，考量港區及周邊地區設施之互補性及同質性，規劃結合休閒遊憩及購物活動，並融合漁業元素，期望未來民間機構能創造具有地方特性及獨有特色的場所。
陳偉杰議員服務處	1. 從地方性而言，本案應從點線面去思考整體串聯及景觀規劃，顧及周邊整體發展。此外，建議未來民間廠商加強與地方居民、漁民之溝通，充分瞭解當地想法。 2. 從招商動機而言，淡江大橋、輕軌及淡北平面道路等交通建設有助於帶來人潮，但恐仍不	本案考量淡水至沙崙一帶發展，認為未來應透過差異化及互補性建立開發獨特性，補足淡水動態遊憩內容，以吸引遊客前來。而就本港乃至周邊地區整體規劃，未來市府除可根據發展需要另行考量，也將注重周邊設施之整合行銷，俾利創造最佳綜效。 另，未來民間廠商於履約時可適時配合市府督導，加強與地方之溝通。 本案招商文件將規定民間機構須提出融合漁業元素之規劃，例如：反映當地漁業文化的建築環

發言人	公聽會發表意見	機關意見回復及處理情形
	<p>足以構成未來招商後吸引進駐的動機，應注意本案其他特色規劃。</p>	<p>境設計、增加漁業文化體驗、漁業環境或漁業故事等教育展示及體驗內容等；並由民間機構發揮經營創意建立自身特色，以吸引更多遊客前來消費。</p>
	<p>3. 未來民間廠商應考量對於漁會或漁民的回饋機制。</p>	<p>本案招商文件將規定由民間機構代辦漁會大樓及魚市大樓搬遷工程；且民間機構應提供回饋方案以兼顧當地漁民權益，例如：規劃部分免費汽車停車空間供本港漁民使用、協助推廣與優先採購本港漁貨作及漁產品(方式如在設施內提供展銷空間、協調設施內商家優先採購使用本港漁貨作及漁產品、協助在地漁產行銷)、本港漁民未來於設施內消費可享有折扣優惠、每年回饋固定金額供本港漁業發展運用(包括整備漁業環境及設備、優化漁產品加工設備等)。</p>
<p>鄭宇恩議員 服務處</p>	<p>1. 漁港仍應以漁民為主，規劃上應注意在引進新產業之虞，仍能顧及漁民需求。</p>	<p>本案主要政策考量，在於不影響漁民漁作空間及現有商家為前提，且應融合漁業元素。</p>
	<p>2. 目前基地周邊道路系統及輕軌運量是否足以支撐未來開發後引入之人潮？</p>	<p>本案開發後除提供足夠停車位外，遊客亦可透過輕軌、公車或自行車前來，可分散道路交通壓力；而大眾運輸系統均有密集班次，能有效輸送遊客。</p>
	<p>3. 建議可參考高雄前鎮漁港新風貌專案辦公室或臺中梧棲漁港交通計畫，均未侷限於招商基地範圍進行規劃，而是將周邊交通設施、觀光產業及在地漁民需求一併納入考量。建請加以考量本案未來與整個漁港環境之融合。</p>	<p>就本港乃至周邊地區整體規劃，未來市府除可根據發展需要另行考量，也將注重周邊設施之整合行銷，俾利創造最佳綜效。</p>
<p>戴鄭麗香議員 服務處</p>	<p>自從輕軌通車後，福容大飯店情人塔開始有房客，外的收入，可見有吸引相當人潮。未來淡江大橋完工後，基地條件應更大有可為。且近年漁會努力推廣季節性及觀光活動，顯示本港有固定人潮，建議本案招商可從整體港區環境加以考量規劃。</p>	<p>本案考量港區及周邊地區設施之互補性及同質性，規劃結合休閒遊憩及購物活動，並融合漁業元素，期望未來民間機構能創造具有地方特性及獨有特色的場所。</p>
<p>新北市淡水區漁會</p>	<p>1. 本案開發以不壓縮漁民空間及生計為首要，目前顧問公司規劃未壓縮到淡水第二漁港漁民作業空間，並保留漁船停靠上船及卸貨所需道路空間。</p>	<p>本案招商範圍不含碼頭(道路)及漁民漁作空間，不會影響漁民作業。</p>
	<p>2. 漁會大樓有結構上之疑慮，因此，未來招商將要求民間機構代辦拆遷工程，不失為達成雙贏的一種策略。</p>	<p>感謝指教。</p>

發言人	公聽會發表意見	機關意見回復及處理情形
	<p>3. 應納入對於漁民的回饋機制。</p> <p>4. 本基地位於漁港，後續招商開發應不失漁業文化元素，且不應損及漁民作業空間。淡水第二漁港近年大型漁船數量逐漸減少，小型漁船及娛樂船隻則漸漸增加，來港人數慢慢減少，若本港再無建設，恐將有一天會面臨沒落。</p>	<p>本案招商文件將規定民間機構應提供回饋方案以兼顧當地漁民權益，例如：規劃部分免費汽機車停車空間供本港漁民使用、協助推廣與優先採購本港漁貨及漁產品(方式如在設施內提供展銷空間、協調設施內商家採購使用本港漁貨及漁產品、協助在地漁產行銷)、本港漁民未來於設施內消費可享折扣優惠、每年回饋固定金額供本港漁業發展運用(包括整備漁業環境及設備、優化漁產品加工設備等)。</p> <p>本案招商文件將規定民間機構須提出融合漁業元素之規劃，例如：反映當地漁業文化的建築環境設計、增加漁業文化體驗、漁業環境或漁業故事等教育展示及體驗內容等；並由民間機構發揮經營創意建立自身特色，以吸引更多遊客前來消費。</p>
淡水文化基金會	<p>1. 本案招商與周邊設施發展利害相關，對於漁民工作及漁業活動是否造成衝擊？建議未來多辦幾場公聽會。</p> <p>2. 淡水第二漁港應有一個權責主管單位，本基地應非招商後即變成一個分割出去的獨立地帶，否則將破壞漁業處對於整個淡水第二漁港的整體發展目標。建議招商文件應有明確的權責劃分規劃，民間廠商未來仍應配合整體漁港的運作發展。</p> <p>3. 本案似無經過SWOT分析，目前招商是否為最佳時機？面對周邊開發設施，本案未來如何創造競爭優勢？</p>	<p>本案招商範圍不含碼頭及漁民漁作空間，不會影響漁民作業。其次，招商文件將規定民間機構應提供回饋方案以兼顧當地漁民權益。</p> <p>另外，本案依促參法規定，已於109年6月12日及110年8月31日分別辦理公聽會。</p> <p>淡水第二漁港之目的事業主管機關為新北市政府漁業及漁港事業管理處(簡稱漁業處)。本案招商後開發之新設施能整合周邊設施動線，創造更佳的空间環境；而後續由漁業處進行履約管理，將從本港整體發展的角度監督與協助民間機構，以創造最佳綜效。</p> <p>本案於可行性評估已就基本環境、市場可行性、法律可行性、工程技術可行性、財務可行性等進行分析。</p> <p>因全球新冠疫情未歇，目前應非最佳的招商時間。而本案後續尚須辦理變更漁港計畫、非都市土地使用地編更編定及擬定招商文件等作業，後續將包含公聽會等與會者意見納入招商規劃參考，以期投資人能提出符合政策及在地期望的提案內容。未來市府也將注重周邊設施之整合行銷，民間廠商則必須考量與周邊設施之關聯性及差異性，創造自身特色，以吸引更多遊客前來</p>

發言人	公聽會發表意見	機關意見回復及處理情形
	<p>4. 文化是門好生意，本案未來是否能增加介紹、參觀在地文化及歷史的空間？漁會可說是本港最重要的文化資產之一，漁會及漁民可協助民間廠商，讓本港發展及本案招商後成為文化意義的所在。</p> <p>5. 若就輕軌路線來看，淡水漁人碼頭為動線末端；惟從漁業環境來看，淡水漁人碼頭位於淡水河入口，絕非末端；而其遊客人數與紅毛城及老街呈現三強鼎立。因此，無論從過去、現在甚至未來招商來看，淡水漁人碼頭應非末端，區位條件請再加以評估。</p> <p>6. 淡水第二漁港能文化具體體現，例如：漁具倉庫裡廢棄漁具如能修復後再利用，可呈現捕魚技法及記憶，應可藉以創造淡水漁人碼頭的文化獨特性。</p> <p>7. 為期保留對於漁民及在地居民之尊重，建議引進公民參與機制如：未來招商營運可開放漁會及漁民入股，而不是只讓民間廠商負責經營成敗。</p>	<p>費。</p> <p>本案招商文件將規定民間機構須提出融合漁業元素之規劃，例如：反映當地漁業文化的建築環境設計、增加漁業文化體驗、漁業環境或漁業故事等教育展示及體驗內容等；並由民間機構發揮經營創意建立自身特色，以吸引更多遊客前來消費。</p> <p>淡水至北海岸之遊客以陸路為主，故就區位條件而言，本基地位於觀光廊帶末端，未來應透過差異化及互補性建立開發獨特性，補足淡水動態遊憩內容，以吸引遊客前來。</p> <p>感謝指教。</p> <p>本案係依促參法規定辦理，民間機構須由發起人成立，以符合相關法令規定。後續由漁業處進行履約管理，將從本港整體發展的角度監督與協助民間機構，以創造最佳綜效。</p>
<p>新北市淡水區文化里 彭梅香里長</p>	<p>1. 滬尾的發展可追溯至平埔族，約莫400年前就有捕魚人，招商基地可強化展現淡水捕魚文化等相關元素，以吸引遊客前來。</p> <p>2. 本人近幾年遊覽各國風貌，可發現靠近海濱之處多能賺錢，因此應珍惜淡水寶地，大家共同努力加油。</p>	<p>本案招商文件將規定民間機構須提出融合漁業元素之規劃，例如：反映當地漁業文化的建築環境設計、增加漁業文化體驗、漁業環境或漁業故事等教育展示及體驗內容等；並由民間機構發揮經營創意建立自身特色，以吸引更多遊客前來消費。</p> <p>感謝指教。</p>
<p>新北市淡水區沙崙里 王麗珠里長</p>	<p>希望本案未來能充分顯現特色，結合設施開發創造亮點，用特色帶動地方經濟發展。</p>	<p>感謝指教。</p>