

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可行性評估規劃服務案」

公聽會會議紀錄

壹、時間：109年6月12日(星期五)上午10時30分

貳、地點：新北市政府農業局22樓中區會議室

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

1. 對於本案之開發與帶動地方發展，樂見其成。
2. 本案規劃範圍是否包含情人橋南側木棧道商店街？未來本案開發朝向商業設施之大型購物中心，與木棧道商店街之街邊店或路邊攤型態，無論環境型態或活動內容均有所別，需有適當連結關係才可促成整體性的發展。
3. 淡海輕軌並未進入淡水漁人碼頭，與本基地未有實質連結。未來遊客從輕軌站步行到福容大飯店後，動線能否繼續延伸，為確保本案開發成功之關鍵之一。
4. 建議市府可匯集各局處資源及專業，從整體發展角度思考淡水河沿線一帶之發展，加強機能互補性及交通動線連結。
5. 考量觀光體驗與視覺景觀，建議加強漁港環境清潔。

二、淡江大學建築學系 柯純融助理教授

1. 本基地與周邊地區如：淡水老街、三芝地區、沙崙園區等，在遊憩活動或發展上可形成串聯關係，若僅引入商業消費活動，似不足以突顯在地特色。
2. 淡水地區觀光遊客多以家庭型態為主，從活動時間性來看，可規劃日間及夜間活動。目前海洋文化遊憩之定位尚顯粗略，建議再予考量。
3. 淡水地區之自然及歷史文化資源豐富，可透過上位層級進行整體景觀環境規劃，提升觀光行銷或藍色公路連結。

三、陳偉杰議員服務處

1. 新北市政府經濟發展局已於淡海新市鎮規劃一處約 90 公頃之淡海科技園區，可為淡水地區帶來就業機會。
2. 本基地周邊許多交通建設將陸續完工，例如：淡海輕軌、淡江大橋及淡北平面道路等，因此，未來本案之交通可及性應無需擔心。對於本案開發樂觀其成，期望能夠為淡水地區帶來更多就業機會。

四、鄭宇恩議員服務處

1. 本基地西北側似涵蓋石滬區，請問納入範圍之原因？未來基地開發與石滬的連結性為何？
2. 本案預期效益包含創造漁民轉業機會及促進漁業附加價值，倘後續本案朝向大型購物中心開發，對於漁民之幫助為何？
3. 本案開發後可能面臨大客車停車等問題，另淡水漁人碼頭為藍色公路節點之一，未來應思考如何與藍色公路串聯，以藉由本案開發帶動淡水地區發展。
4. 冬天可能影響海洋文化與休閒遊憩設施之營運，建議經濟發展局提供漁業處一些想法建議。

五、淡水區公所

1. 福容大飯店及木棧道商店街設有零售店面，目前營運狀況不太好，倘若本案規劃為商業設施，零售消費行為與周邊現況差異不大，可考慮是否規劃一部分娛樂設施。
2. 建議未來招商內容可訂定一些回饋地方之機制。

六、沙崙里 王麗珠里長

1. 目前淡水地區已有多處類似開發案，本案應考慮該如何留住客人，創造商機。
2. 本基地距離輕軌站仍有一段距離，其間缺乏良好及遮蔭人行空間，未來應思考該如何接駁輕軌乘客前往基地。
3. 對於本案開發，地方樂見其成，亦希望能夠為淡水地區帶來更多就業機會。

七、新北市淡水區漁會

1. 從輕軌站步行至本基地尚有一段距離，未來應思考該如何接駁輕軌乘客前往基地，例如考慮接駁車或無人車等。

2. 目前淡水漁人碼頭商家經營不易，且文化局管理的滬水一方閒置時間長，故不建議本案納入文化產業，以免未來經營不善淪為蚊子館。
3. 建議未來招商內容納入回饋在地漁民之措施，例如：協助修繕倉庫或漁業器具等。
4. 木棧道商店街建議後續考慮由本案民間機構統一維護管理，可確保整體環境品質之一致性。
5. 漁具倉庫位置應不在本會刻正營運之第三泊地，請修正。
6. 本會將再加強環境清潔維護。

八、新北市政府經濟發展局

1. 有關本基地周邊開發案，福容大飯店自營運以來，本局持續輔導飯店及其附屬事業-藝術大街之營運；滬尾藝文休閒園區於今年開始營運，目前主要協助因應疫情所帶來之衝擊；沙崙園區招商已洽詢數個潛在投資人，刻正進行招商準備作業。
2. 就本案基地規模及環境條件而言，引入購物商業設施應屬可行。而淡海輕軌預定於今年 10 月通車，本局已請福容大飯店考慮提供優惠措施，期透過消費活動帶動沿線發展。故本案可考慮結合文化相關產業，與福容大飯店之藝術大街、沙崙園區連結，建構淡水文化廊帶。
3. 福容大飯店外圍有一些海產餐廳及水產店，未來本案如引進餐廳，可考慮與既有商家合作。

捌、會議結論摘要：

- 一、公聽會所說明內容係為初步規劃，未來本案規劃內容仍將持續修正。
- 二、評估提高基地交通可及性，包含輕軌運輸接駁及人行活動空間塑造等，未來本案實際開發內容可納採淡水區之區塊鏈的整體規劃，後續本案也將配合招商規劃進度，組成跨局處工作小組，以利整合相關單位意見，加強與周邊地區發展之互補。
- 三、本案研究範圍約 7.23 公頃，不包含海巡署大樓及目前港區傳統漁作之區域；招商基地範圍約 4.72 公頃，不納入石滬區、第三泊地及南側海堤，可保留沙崙自然風貌、石滬歷史軌跡。另外，情人橋南側木棧道商店街已另案委託廠商經營，因此非為本案招商範

圍，未來可根據本案實際開發內容，另行考量如何整體規劃、合作發展。

- 四、除對於當地漁民實體上之回饋外，本案亦希望能夠增加地方就業機會及內涵。因此，諸如贊助活動舉辦、魚藏文化工場等漁業文化相關設施，將納入回饋內容之參考，以滿足地方需求。
- 五、藍色公路有助增加本案發展條件，未來可根據港區發展、本案實際開發內容及配合淡水河沿線發展，以加強交通動線連結。。
- 六、福容大飯店以住宿為經營主體，餐飲為其次。因此，本案在規劃時，即非從滿足內部化需求之角度；再者，本案規劃結合休閒遊憩及購物活動，不同於沙崙園區(文化創意產業等內容為主)及滬尾藝文休閒園區(旅館及藝文為主、影城為輔)，有助提升淡水河觀光廊帶末端活動之差異化及互補性，若採室內型設施，更可降低氣候因素對營運之影響，後續規劃定位並考量環境特性，期可打造出具有地方特色的場所。。
- 七、促參為經濟發展局主要業務範疇之一，本處後續將持續就本案與該局聯繫合作；後續也將配合招商規劃進度，組成跨局處工作小組，包含相關局處，以利整合相關單位意見。
- 玖、散會：上午 11 時 30 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可行性評估規劃服務案」
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可行性評估規劃服務案」

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
<p>中國文化大學都市計畫與開發管理學系楊松齡教授</p>	<p>1. 對於本案之開發與帶動地方發展，樂見其成。</p>	<p>感謝指教。</p>
	<p>2. 本案規劃範圍是否包含情人橋南側木棧道商店街？未來本案開發朝向商業設施之大型購物中心，與木棧道商店街之街邊店或路邊攤型態，無論環境型態或活動內容均有所別，需有適當連結關係才可促成整體性的發展。</p>	<p>情人橋南側木棧道商店街已另案委託廠商經營，因此非為本案招商範圍，未來可根據本案實際開發內容，另行考量如何整體規劃、合作發展。</p>
	<p>3. 淡海輕軌並未進入淡水漁人碼頭，與本基地未有實質連結。未來遊客從輕軌站步行到福容大飯店後，動線能否繼續延伸，為確保本案開發成功之關鍵之一。</p>	<p>評估提高基地交通可及性，包含輕軌運輸接駁及人行活動空間塑造等，未來本案實際開發內容可納採淡水區之區塊鏈的整體規劃。</p>
	<p>4. 建議市府可匯集各局處資源及專業，從整體發展角度思考淡水河沿線一帶之發展，加強機能互補性及交通動線連結。</p>	<p>後續本案也將配合招商規劃進度，組成跨局處工作小組，以利整合相關單位意見。</p>
	<p>5. 考量觀光體驗與視覺景觀，建議加強漁港環境清潔。</p>	<p>淡水為青春山海線之起點，未來將持續加強漁港環境清潔與維護，並配合向海致敬政策加強清理。</p>
<p>淡江大學建築學系柯純融助理教授</p>	<p>1. 本基地與周邊地區如：淡水老街、三芝地區、沙崙園區等，在遊憩活動或發展上可形成串聯關係，若僅引入商業消費活動，似不足以突顯在地特色。</p>	<p>本案規劃結合休閒遊憩及購物活動，不同於沙崙園區(文化創意產業等內容為主)及滬尾藝文休閒園區(旅館及藝文為主、影城為輔)，有助提升淡水河觀光廊帶末端活動之差異化及互補性。後續規劃定位並考量環境特性，期可打造出具有地方特色的場所。</p>
	<p>2. 淡水地區觀光遊客多以家庭型態為主，從活動時間性來看，可規劃日間及夜間活動。目前海洋文化遊憩之定位尚顯粗略，建議再予考量。</p>	<p>本案規劃結合休閒遊憩及購物活動，與周邊開發案(如福容大飯店及藝文大街、滬尾藝文休閒園區、沙崙園區等)於活動內容具有互補性。未來民間機構則可藉由夜間及淡季活動創造活動內容及增加客源。</p>
	<p>3. 淡水地區之自然及歷史文化資源豐富，可透過上位層級進行整體景觀環境規劃，提升觀光行銷或藍色公路連結。</p>	<p>感謝指教，配合上位整體規劃發展。</p>
<p>陳偉杰議員服務處</p>	<p>1. 新北市政府經濟發展局已於淡海新市鎮規劃一處約90公頃之淡海科技園區，可為淡水地區</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>帶來就業機會。</p> <p>2. 本基地周邊許多交通建設將陸續完工，例如：淡海輕軌、淡江大橋及淡北平面道路等，因此，未來本案之交通可及性應無需擔心。對於本案開發樂觀其成，期望能夠為淡水地區帶來更多就業機會。</p>	<p>感謝指教。</p>
<p>鄭宇恩議員 服務處</p>	<p>1. 本基地西北側似涵蓋石滬區，請問納入範圍之原因？未來基地開發與石滬的連結性為何？</p> <p>2. 本案預期效益包含創造漁民轉業機會及促進漁業附加價值，倘後續本案朝向大型購物中心開發，對於漁民之幫助為何？</p> <p>3. 本案開發後可能面臨大客車停車等問題，另淡水漁人碼頭為藍色公路節點之一，未來應思考如何與藍色公路串聯，以藉由本案開發帶動淡水地區發展。</p> <p>4. 冬天可能影響海洋文化與休閒遊憩設施之營運，建議經濟發展局提供漁業處一些想法建議。</p>	<p>招商基地範圍係劃出研究範圍中不適合作為開發使用者，例如石滬區屬於沙崙歷史軌跡及景觀風貌，應予保留。</p> <p>未來遊客可由本基地經第三泊地(遊艇碼頭)往返石滬區，豐富港區之遊憩活動體驗。</p> <p>本案後續於招商規劃，將把對當地漁民實體方面之回饋納入考量。</p> <p>藍色公路有助增加本案發展條件，未來可根據港區發展、本案實際開發內容及配合淡水河沿線發展，以加強交通動線連結。</p> <p>未來建築開發若採室內型設施，可降低氣候因素對營運之影響。</p>
<p>淡水區公所</p>	<p>1. 福容大飯店及木棧道商店街設有零售店面，目前營運狀況不太好，倘若本案規劃為商業設施，零售消費行為與周邊現況差異不大，可考慮是否規劃一部分娛樂設施。</p> <p>2. 建議未來招商內容可訂定一些回饋地方之機制。</p>	<p>本案規劃結合休閒遊憩及購物活動，不同於沙崙園區(文化創意產業等內容為主)及滬尾藝文休閒園區(旅館及藝文為主、影城為輔)，有助提升淡水河觀光廊帶末端活動之差異化及互補性。</p> <p>本案後續於招商規劃，將把贊助活動舉辦、魚藏文化工場等漁業文化相關設施，納入回饋考量。</p>
<p>沙崙里 王 麗珠里長</p>	<p>1. 目前淡水地區已有多處類似開發案，本案應考慮該如何留住客人，創造商機。</p> <p>2. 本基地距離輕軌站仍有一段距離，其間缺乏良好及遮蔭人行空間，未來應思考該如何接駁輕軌乘客前往基地。</p>	<p>本案規劃結合休閒遊憩及購物活動，不同於沙崙園區(文化創意產業等內容為主)及滬尾藝文休閒園區(旅館及藝文為主、影城為輔)，有助提升淡水河觀光廊帶末端活動之差異化及互補性，吸引更多遊客前來。</p> <p>評估提高基地交通可及性，包含輕軌運輸接駁及人行活動空間塑造等，未來本案實際開發內容可納採淡水區之區塊鏈的整體規劃。</p>

發言人	公聽會發表意見	機關意見回復及處理情形
	3. 對於本案開發，地方樂見其成，亦希望能夠為淡水地區帶來更多就業機會。	感謝指教。
新北市淡水區漁會	1. 從輕軌站步行至本基地尚有一段距離，未來應思考該如何接駁輕軌乘客前往基地，例如考慮接駁車或無人車等。	評估提高基地交通可及性，包含輕軌運輸接駁及人行活動空間塑造等，未來本案實際開發內容可納採淡水區之區塊鏈的整體規劃。
	2. 目前淡水漁人碼頭商家經營不易，且文化局管理的滬水一方閒置時間長，故不建議本案納入文化產業，以免未來經營不善淪為蚊子館。	感謝指教。
	3. 建議未來招商內容納入回饋在地漁民之措施，例如：協助修繕倉庫或漁業器具等。	本案後續於招商規劃，將把對當地漁民實體方面之回饋納入考量。
	4. 木棧道商店街建議後續考慮由本案民間機構統一維護管理，可確保整體環境品質之一致性。	情人橋南側木棧道商店街已另案委託廠商經營，因此非為本案招商範圍，未來可根據本案實際開發內容，另行考量如何整體規劃、合作發展。
	5. 漁具倉庫位置應不在本會刻正營運之第三泊地，請修正。	簡報內容係為誤植，將予以修正。
	6. 本會將再加強環境清潔維護。	感謝指教。