

變更北海岸風景特定區計畫(部分農業
區及機關用地為道路用地、部分機關
用地為農業區)書

擬定機關：新北市政府

中華民國 108 年 5 月

變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及機關用地為道路用地、部分機關用地為農業區)書

擬定機關：新北市政府

新北市變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更北海岸風景特定區計畫(部分農業區及機關用地為道路用地、部分機關用地為農業區)書	
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	新北市政府	
本案公開展覽 起 訖 日 期	變更都市計畫 座 談 會	108 年 5 月 7 日假金山區公所舉行
	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
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	市 級	
	部 級	

目錄

第一章 緒論.....	1
第二章 計畫位置及範圍.....	2
第三章 現行都市計畫概要.....	7
第四章 發展現況概述.....	12
第五章 變更理由及內容.....	16
第六章 變更後計畫內容.....	19
第七章 實施進度與經費.....	21

附件一、交通部辦理「國際級衝浪基地建置案」計畫書

附件二、准予辦理個案變更都市計畫認定函影本

附件三、變更都市計畫座談會會議紀錄

圖目錄

圖 1 計畫位置示意圖	3
圖 2 都市計畫套繪示意圖	4
圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖	6
圖 4 現行計畫示意圖	10
圖 5 計畫範圍現況示意圖	12
圖 6 周邊遊憩設施預定地位置示意圖	13
圖 7 周邊公共設施現況示意圖	14
圖 8 交通發展現況示意圖	15
圖 9 變更內容示意圖	18
圖 10 變更後計畫示意圖	20

表目錄

表 1 計畫範圍土地清冊表	5
表 2 歷次主要計畫個案變更一覽表	7
表 3 現行計畫土地使用面積表	11
表 4 變更內容綜理表	17
表 5 變更後土地使用面積表	19
表 6 實施進度及經費表	21

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

衝浪運動為近年我國盛行的運動之一，因擁有利於衝浪運動之氣候與海岸地形，使國內外衝浪好手選擇台灣作為衝浪練習場。衝浪運動現已納入2020東京奧運新增比賽項目之一，為此，交通部著手辦理「國際級衝浪基地建置案」(詳附件一)，並與教育部體育署及新北市政府攜手打造本市金山區中角沙珠灣為國際級衝浪基地。

目前由教育部體育署委託新北市政府體育處，選定北海岸風景特定區東南側之機關用地(機六)(金山區萬西段66-2地號)興建衝浪服務中心，惟該土地現況未臨接計畫道路，為利衝浪服務中心後續出入使用，爰辦理本次都市計畫變更劃設計畫道路，以確保未來衝浪服務中心聯外通行。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第4款及第2項規定(略以)：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：…(四)為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更」。

第二章 計畫位置及範圍

第一節 計畫位置

本案計畫範圍位於金山區萬西段65-1地號等11筆土地，涉及北海岸風景特定區東南側之農業區及機關用地(機六及機十)，位於中角國小東南側，其周邊範圍東、南側皆為農業區，西側連接至台2線，北鄰機關用地(機六及機十)，面積為1,354.71平方公尺。計畫位置及範圍示意詳圖1及圖2所示。

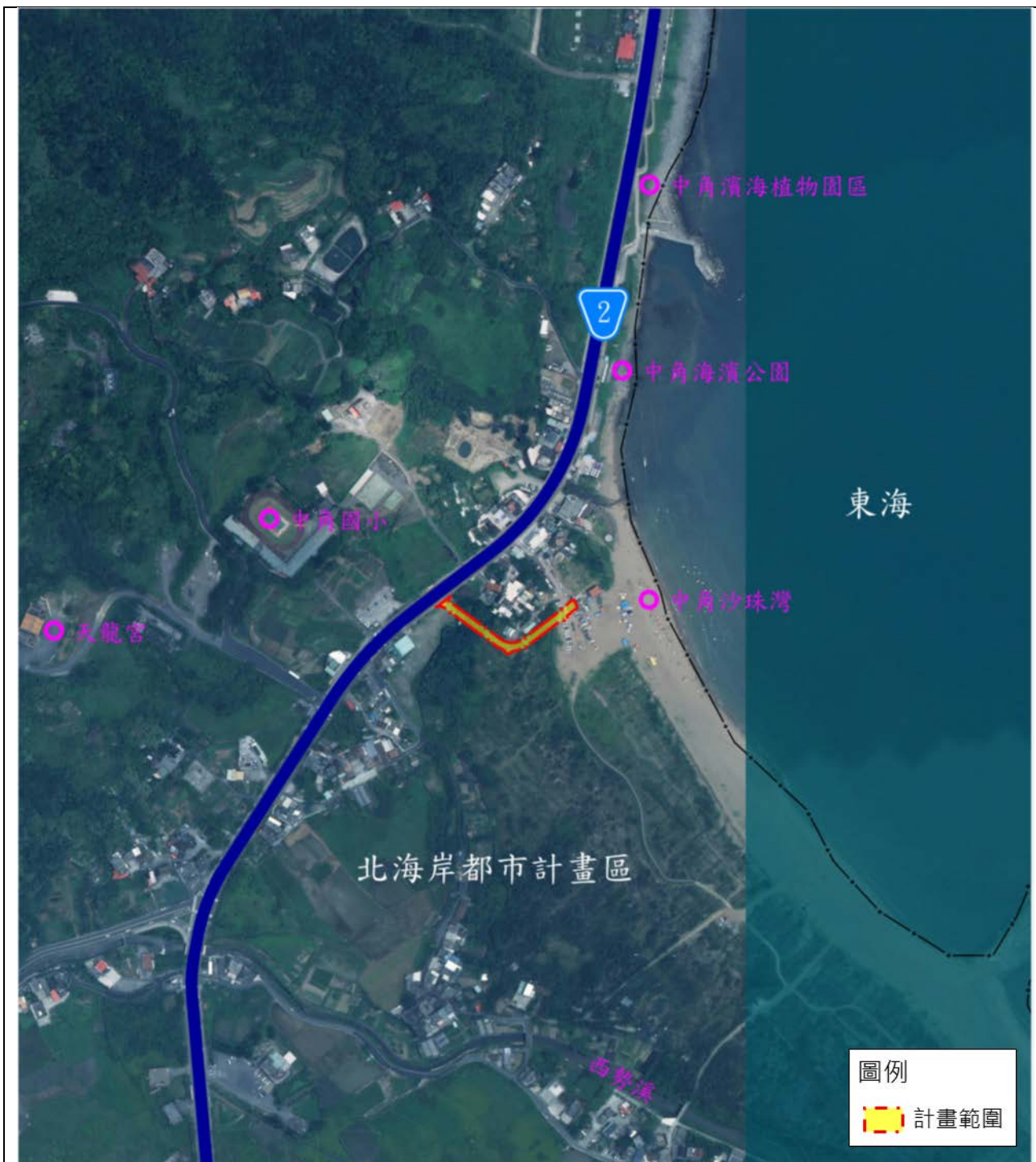


圖 1 計畫位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。



圖 2 都市計畫套繪示意圖

資料來源：本計畫繪製。

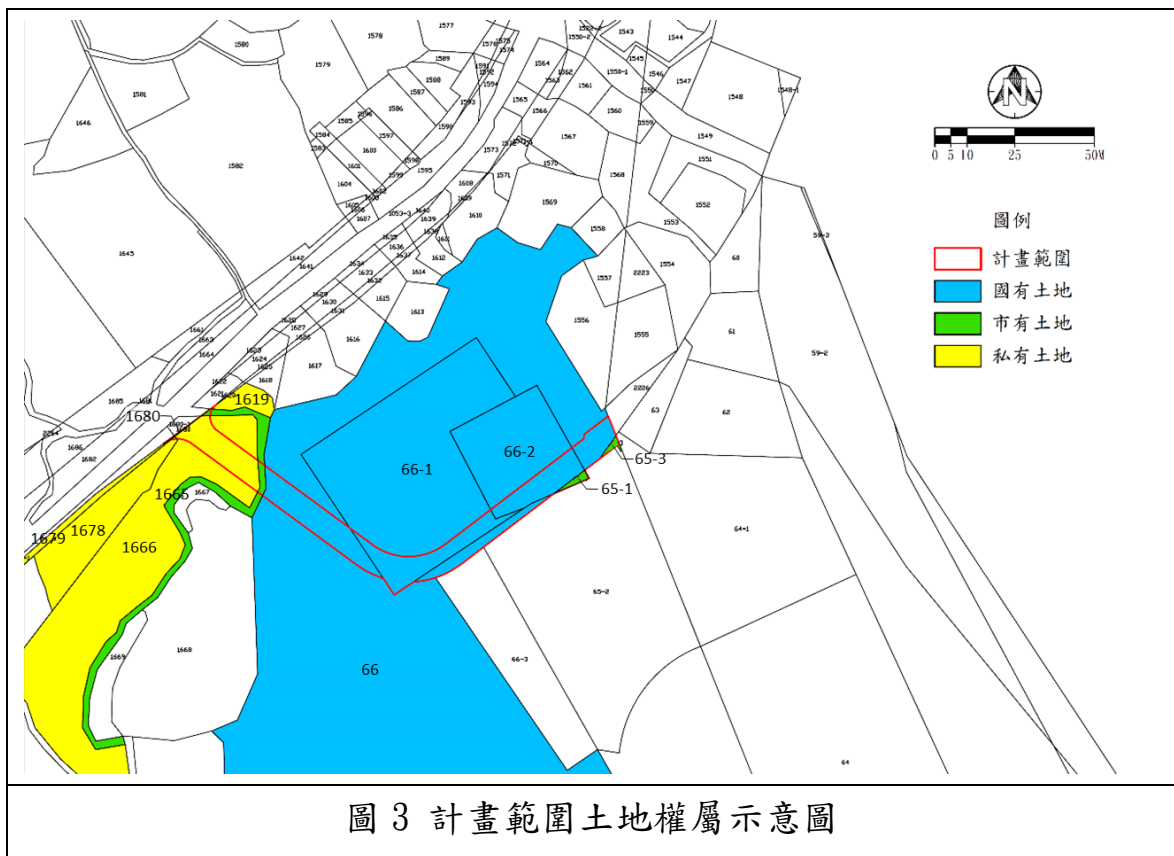
第二節 計畫範圍

計畫範圍包含金山區萬西段65-1地號等11筆土地，總面積共1,354.71平方公尺。權屬以公有土地為主，共計1123.76平方公尺，約占總面積之82.95%；私有土地共計230.95平方公尺，約占總面積之17.05%，詳表1及圖3所示。

表 1 計畫範圍土地清冊表

編號	地段	地號	謄本面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	權屬	管理單位	備註
1	萬西段	65-1	17.02	17.02	中華民國	林務局	--
2	萬西段	65-3	12.07	10.71	中華民國	林務局	部分使用
3	萬西段	66	85,488.55	559.37	新北市	農業局	部分使用
4	萬西段	66-1	2,690.87	301.90	新北市	農業局	部分使用
5	萬西段	66-2	989.06	211.42	新北市	農業局	部分使用
6	萬西段	1619	109.24	0.35	郭** 等3人	--	部分使用
7	萬西段	1665	387.54	23.34	中華民國	林務局	部分使用
8	萬西段	1666	2,756.61	227.44	蕭**	--	部分使用
9	萬西段	1678	585.22	0.78	高**、高**	--	部分使用
10	萬西段	1679	98.13	0.88	郭**	--	部分使用
11	萬西段	1680	1.50	1.50	郭**	--	--
合計			93,135.81	1,354.71	--	--	--

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

第三章 現行都市計畫概要

一、實施經過

「北海岸風景特定區主要計畫」於民國 75 年 12 月 11 日公告實施，僅進行過一次全面性通盤檢討，「變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）於民國 89 年 8 月 11 日公告實施。第一次通盤檢討之後陸續辦理 7 次主要計畫個案變更，歷次變更及發布實施日期詳表 2 所示。

表 2 歷次主要計畫個案變更一覽表

編號	項目	核定文號	發布日期
1	變更北海岸風景特定區主要計畫「部分保護區、海域遊樂區為港埠用地（二）」案	90 北府城規字第 344745 號	90.10.03
2	變更北海岸風景特定區主要計畫「部分港埠用地為港埠用地（二）」案	90 北府城規字第 411578 號	90.11.23
3	變更北海岸風景特定區主要計畫（部分農業區及部分保護區為電路鐵塔用地）案	北府城規字第 0910441118-1 號	91.07.22
4	變更北海岸風景特定區主要計畫（第一次通盤檢討）（另案辦理變更案第三案：原農業區變更為旅館區）案	北府城規字第 09207860871 號	93.01.08
5	變更北海岸風景特定區主要計畫（學校用地【國小二】為學校用地【國小二兼供文教社教使用】案	北府城審字第 09907413681 號	99.08.20
6	變更北海岸風景特定區計畫（部分保護區為環保用地）	北府城都字第 10130562971 號	101.12.24
7	變更北海岸風景特定區計畫（部分保護區為海浴場區、公園用地及部分保護區、機關用地為旅遊服務中心用地）案	新北府城都字第 10717065741 號	107.09.21

資料來源：本計畫整理。

二、計畫範圍、年期及人口

(一)計畫範圍

本計畫區位於台北盆地北側，東起金山都市計畫界及磺溪；南以台二線南側 1~2 公里山頭連線；西至三芝都市計畫界；北臨台灣海峽及東海。計畫面積為 3,293 公頃（其中陸地部分為 3,050 公頃、海域部分為 243 公頃）。

(二)計畫年期

計畫目標年為民國 95 年。

(三)計畫人口及旅遊人次

計畫人口為 24,000 人，其中集居地區人口為 11,000 人，非集居地區人口為 13,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

本計畫區為北部重要風景地區之一，推估至民國 95 年，每年旅遊人次達 700 萬人次，旺季之尖峰日，其遊客數預計可達 120,000 人次。

三、土地使用分區計畫

共劃設 11 種使用分區，包括住宅區、商業區、露營區、遊樂區、海域遊樂區、海濱浴場區、旅館區、青年活動中心區、零星工業區、保護區及農業區等，共計面積 2,874.23 公頃。各種土地使用分區劃設面積與分布情形，詳圖 4 及表 3 所示。

四、公共設施計畫

共劃設 10 種公共設施用地，包括機關用地、學校用地、公園用地、墳墓用地、核能電廠用地、港埠用地、鐵路電塔用地、停車場、環保用地及道路用地等，共計面積 418.77 公頃，詳圖 4 及表 3 所示。

五、交通系統計畫

(一)聯外道路

- 1.1 號道路（台 2 號省道北部濱海公路）為本計畫區之主要聯外幹道，西往三芝、淡水，東往金山、基隆，計畫寬度 30 公尺。全線以園道方式處理，提供自行車及健行使用專用道等，並於沿線風景優美地區設置小型停車場，供遊客短暫駐留賞景。
- 2.10 號道路為本計畫區東南接金山都市計畫區Ⅱ—3 號道路，計畫寬度 15 公尺。
- 3.12 號道路為本計畫區另一條向西連接三芝都市計畫區之聯外道路（由 1 號道路向海側分岔連接三芝），計畫寬度 30 公尺。

(二)區內道路

本計畫區內為連接各使用分區、用地及北部濱海公路（1 號道路）間之交通，劃設 12 公尺寬之連絡道路。

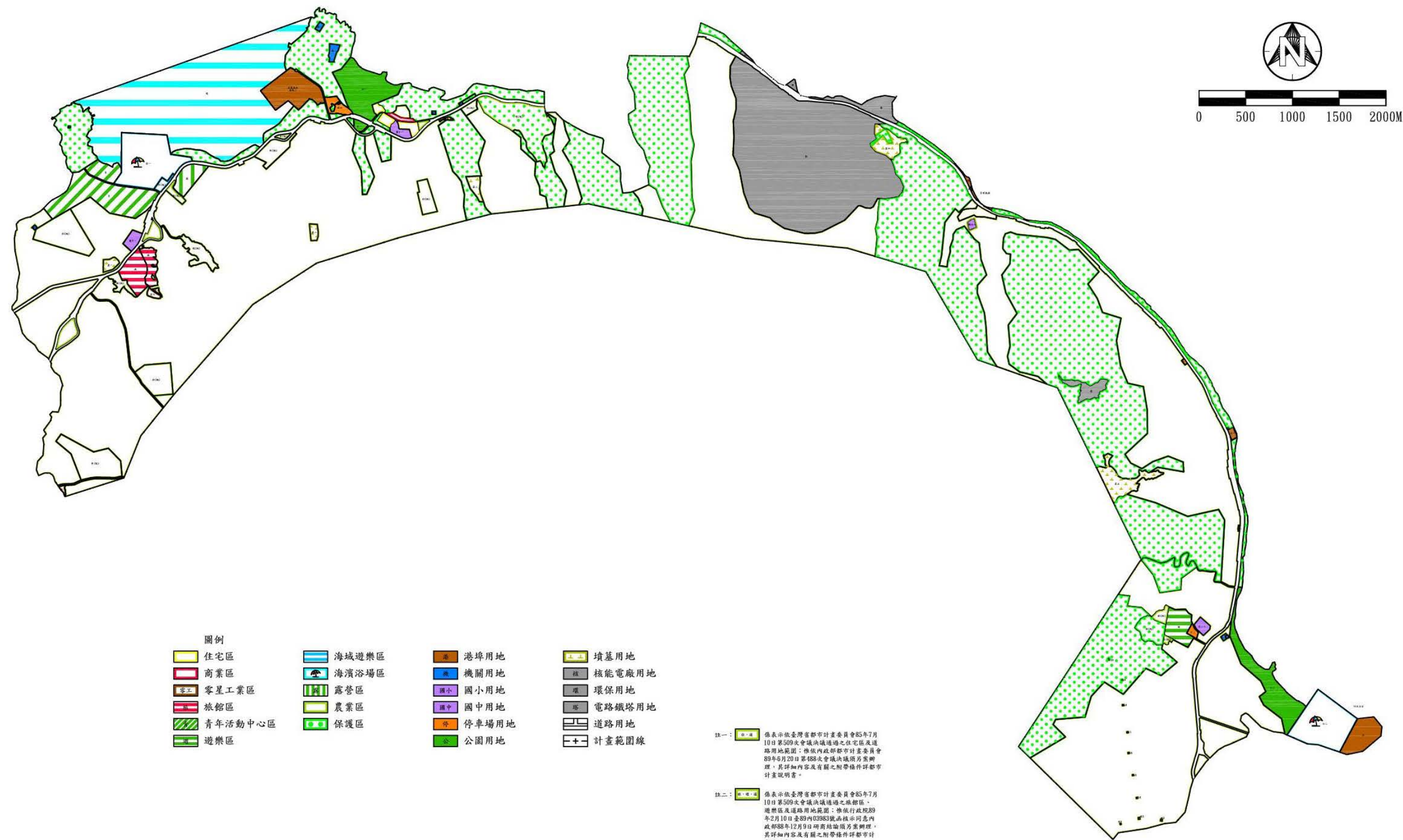


圖 4 現行計畫示意圖

資料來源：變更北海岸風景特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（公開展覽版）。

表 3 現行計畫土地使用面積表

項目			第一次通檢 後面積 (公頃)	歷次變更 增減面積 (公頃)	現行計畫 面積 (公頃)	占計畫 總面積 比例(%)	占都市 發展用地 比例(%)
土地 使用 分區	住宅區		9.42	--	9.42	0.29	1.95
	商業區		1.11	--	1.11	0.03	0.23
	露營區		6.75	--	6.75	0.20	--
	遊樂區		9.21	--	9.21	0.28	--
	海域遊樂區		205.68	-9.02	196.66	5.97	--
	海濱浴場區		61.8	--	61.81	1.88	--
	旅館區		9.42	+4.88	14.30	0.43	2.95
	青年活動中心區		38.50	--	38.50	1.17	7.95
	零星工業區		2.00	--	2.00	0.06	0.41
	保護區		929.88	-11.76	918.12	27.88	--
	農業區		1,621.39	-0.16	1,621.23	49.23	--
	小計		2,895.17	-20.94	2,874.23	87.28	13.50
公共 設施 用地	機關用地		2.95	--	2.95	0.09	0.61
	學校 用地	國小	4.52	--	4.52	0.14	0.93
		國中	2.54	--	2.54	0.08	0.52
	公園用地		49.36	--	49.36	1.50	10.20
	墓地用地		24.53	--	24.53	0.74	5.07
	核能電廠用地		220.69	--	220.69	6.70	45.59
	港埠用地		15.31	14.83	30.14	0.92	6.23
	鐵路電塔用地		--	0.21	0.21	0.01	0.04
	停車場用地		4.52	--	4.52	0.14	0.93
	環保用地		--	5.90	5.90	0.18	1.22
	道路用地		73.41	--	73.41	2.23	15.16
	小計		397.83	20.94	418.77	12.72	86.50
都市發展用地			458.28	--	484.10	14.70	100.00
計畫總面積			3,293.00	--	3,293.00	100.00	--

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含露營區、遊樂區、海域遊樂區、海濱浴場區、農業區及保護區。

資料來源：「變更北海岸風景特定區計畫（第一次通盤檢討）」書（民國89年8月11日發布實施）、本計畫整理。

第四章 發展現況概述

第一節 土地使用發展現況

計畫範圍現況為約6公尺寬之私設道路，計畫範圍外北側為公有土地，現有部分住宅使用、零星臨時攤販及貨櫃占用情形；南側現況多為雜草林地；西側為台2線；東側為沿海沙灘，部分空間作為臨時停車場使用。另基地北側為新北市體育處衝浪服務中心預定地，東側為交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處旅遊服務中心預定地，詳圖5及圖6所示。



資料來源：本計畫繪製。



圖 6 周邊遊憩設施預定地位置示意圖

資料來源：變更北海岸風景特定區計畫機關用地（機六）刪除指定用途書(公開展覽版)。

第二節 周邊公共設施發展現況

計畫範圍周邊半徑3公里內屬北海岸風景特定區計畫之公共設施除2處機關用地、1處公園用地及1處停車場用地未開闢，其餘1處學校用地及1處港埠用地均已開闢；另屬金山都市計畫之公共設施除2處機關用地及1處公園用地未開闢，其餘3處學校用地、1處市場用地、4處機關用地、1處公園用地、1處停車場用地及1處環保設施用地均已開闢，詳圖7所示。

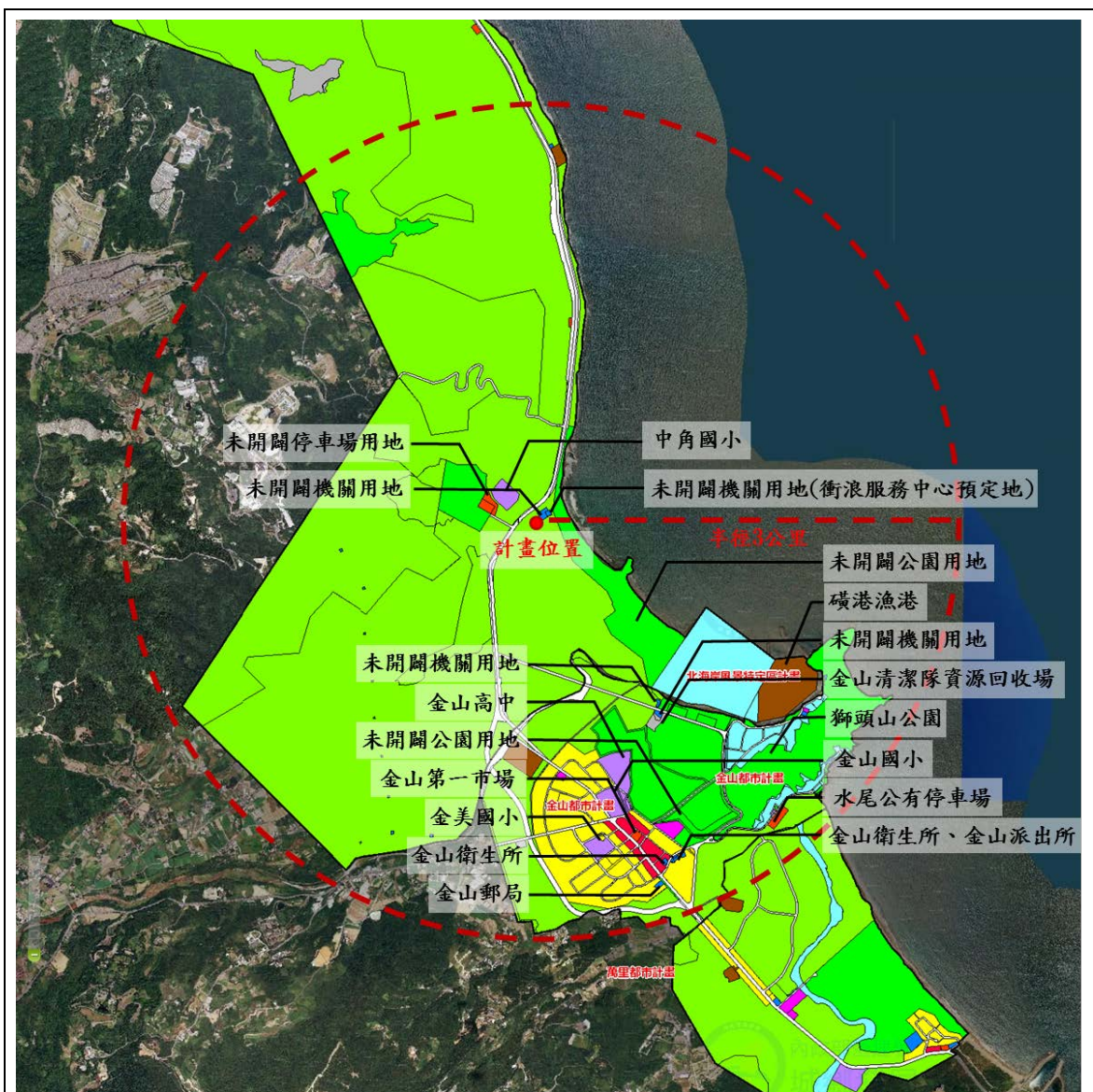


圖 7 周邊公共設施現況示意圖

資料來源：內政部營建署國土測繪中心、本計畫繪製。

第三節 交通發展現況

本計畫區以台2線為主要聯外道路，西往三芝淡水至關渡，東接萬里至蘇澳，道路寬度約15至20公尺，且有多條次要聯絡道路可通往陽明山、淡水、三芝等地，周邊公路系統尚稱便捷，詳圖8所示。

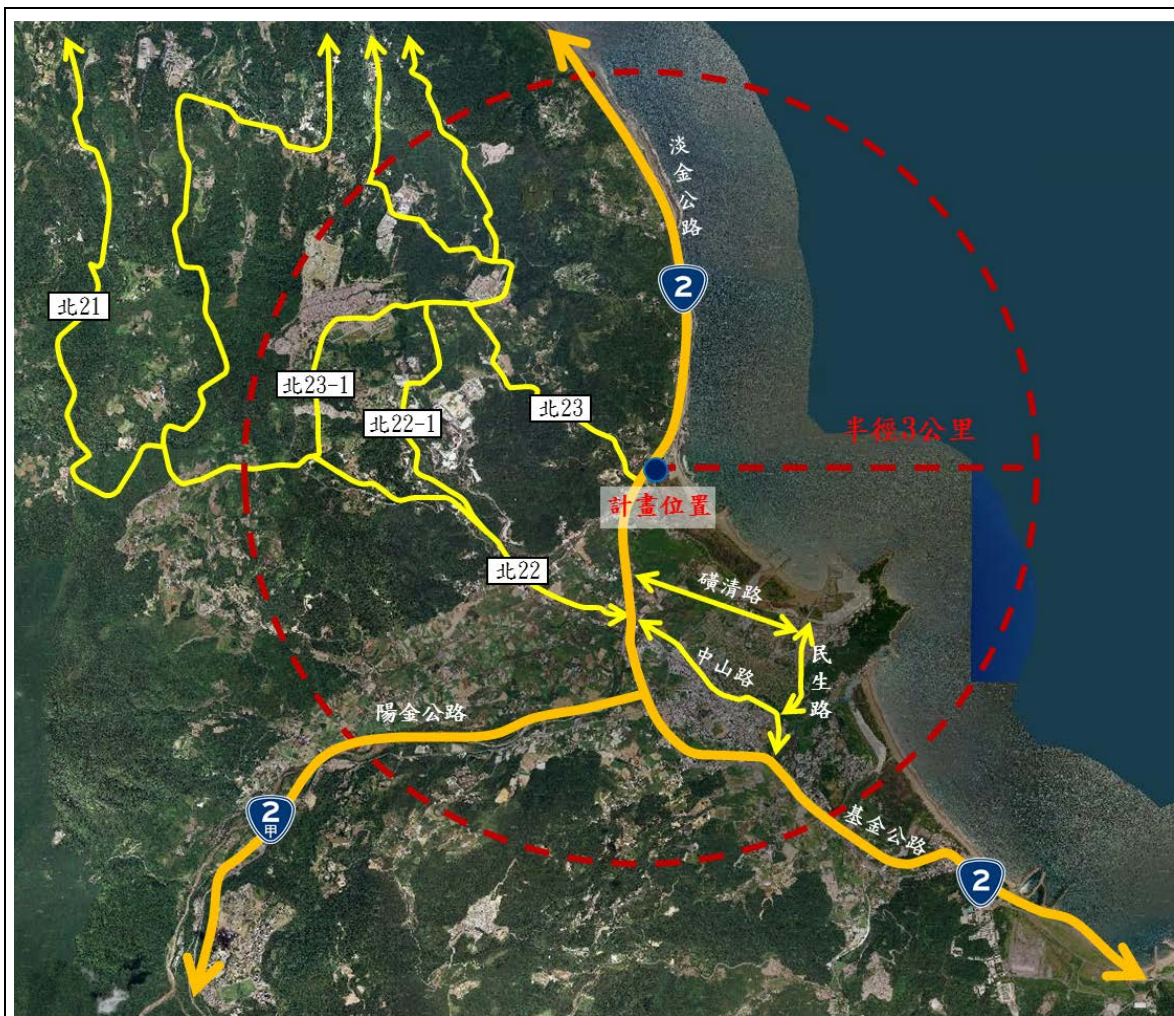


圖 8 交通發展現況示意圖

資料來源：內政部營建署國土測繪中心、本計畫繪製。

第五章 變更理由及內容

第一節 變更理由

配合新北市體育處預定於金山區萬西段66-2地號土地興建衝浪服務中心，惟該土地現況未臨接計畫道路，為利衝浪服務中心後續出入使用，爰辦理本次都市計畫變更劃設計畫道路，以確保未來衝浪服務中心聯外通行。另考量交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處擬於本計畫位置東側公園用地設置旅遊服務中心，因此將本計畫劃設之計畫道路連接至東側公園用地。

第二節 變更內容

本案變更北海岸風景特定區計畫部分機關用地（機六、機十）及農業區為道路用地、部分機關用地(機六、機十)為農業區，面積合計約0.14公頃，變更內容綜理表及變更內容位置示意圖詳表4及圖9所示。

表 4 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	北海岸風景特定區計畫東側機關用地(機六、機十)及其周圍農業區	機關用地 (0.05)	道路用地 (0.05)	1. 配合新北市體育處預定於金山區萬西段66-2地號土地興建衝浪服務中心，惟該土地現況未臨接計畫道路，為利衝浪服務中心後續出入使用，爰辦理本次都市計畫變更劃設計畫道路，以確保未來衝浪服務中心聯外通行。另考量交通部觀光局北海岸及觀音山國家風景區管理處擬於本案計畫位置東側公園用地設置旅遊服務中心，因此將本計畫劃設之計畫道路連接至東側公園用地。 2. 為避免機關用地因部分變更道路用地後，導致道路用地南側產生畸零地，爰變更道路用地南側之機關用地為農業區。	1. 計畫範圍包含金山區萬西段65-1、65-3、66、66-1、66-2、1619、1665、1666、1678、1679、1680地號。 2. 65-3、66、66-1、66-2、1619、1666、1678、1679地號屬部分納入本案變更。
		農業區 (0.08)	道路用地 (0.08)		
		機關用地 (0.004)	農業區 (0.004)		

註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。



圖 9 變更內容示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第六章 變更後計畫內容

本計畫配合新北市體育處預定於金山區萬西段66-2地號土地興建衝浪服務中心，變更部分機關用地及農業區劃設計畫道路，以確保未來衝浪服務中心聯外通行，面積約為0.13公頃；另為避免機關用地因部分變更道路用地後，導致道路用地南側產生畸零地，爰變更道路用地南側之機關用地為農業區，面積約為0.004公頃，詳表5及圖10所示。

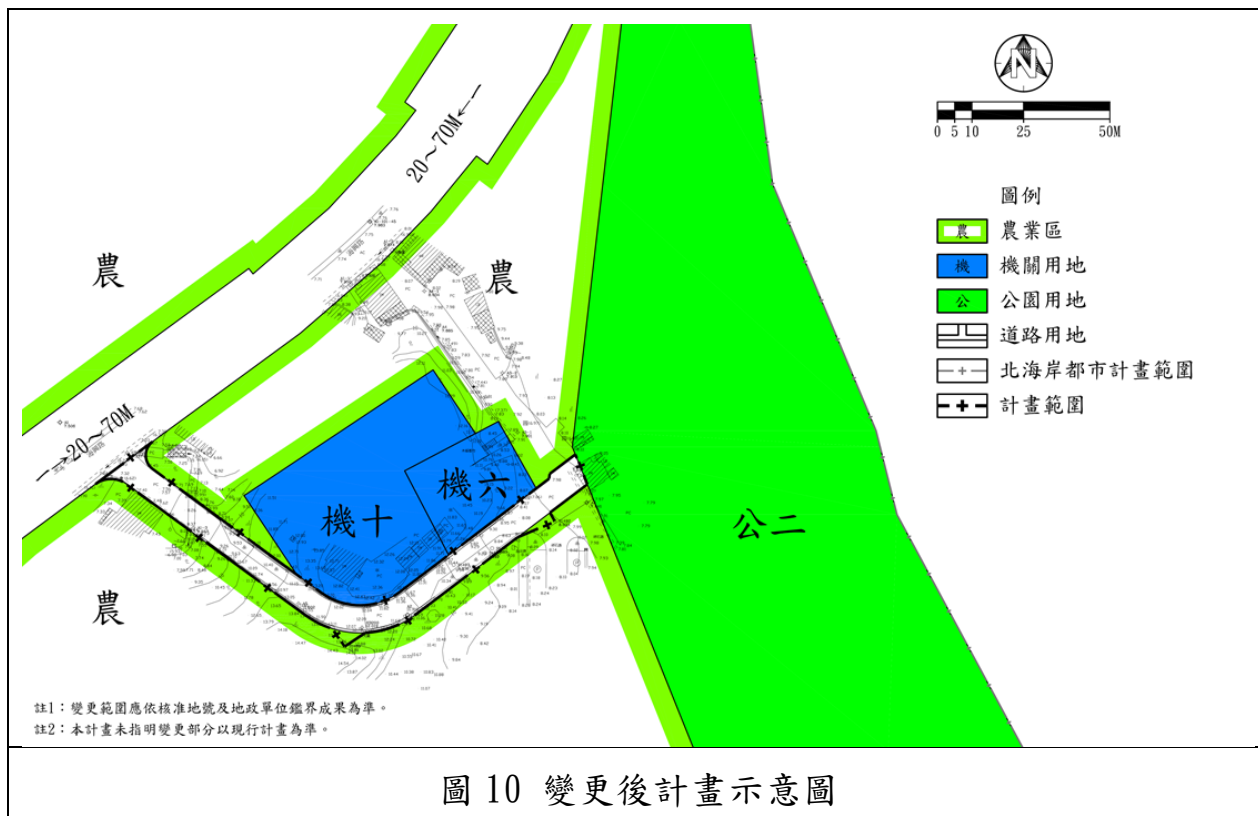
表 5 變更後土地使用面積表

項目			現行 計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	本計畫變更後		
					計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)	占都市發展用地 百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區		9.42	--	9.42	0.29	1.95
	商業區		1.11	--	1.11	0.03	0.23
	露營區		6.75	--	6.75	0.20	--
	遊樂區		9.21	--	9.21	0.28	--
	海域遊樂區		196.66	--	196.66	5.97	--
	海濱浴場區		61.81	--	61.81	1.88	--
	旅館區		14.3	--	14.3	0.43	2.95
	青年活動中心區		38.5	--	38.5	1.17	7.95
	零星工業區		2	--	2	0.06	0.41
	保護區		918.12	--	918.12	27.88	--
	農業區		1,621.23	-0.08	1,621.15	49.23	--
	小計		2,874.23	-0.08	2,874.15	87.28	13.49
公共 設施 用地	機關用地		2.95	-0.05	2.90	0.09	0.60
	學校 用地	國小	4.52	--	4.52	0.14	0.93
		國中	2.54	--	2.54	0.08	0.52
	公園用地		49.36	--	49.36	1.50	10.20
	墓地用地		24.53	--	24.53	0.74	5.07
	核能電廠用地		220.69	--	220.69	6.70	45.59
	港埠用地		30.14	--	30.14	0.92	6.23
	鐵路電塔用地		0.21	--	0.21	0.01	0.04
	停車場用地		4.52	--	4.52	0.14	0.93
	環保用地		5.90	--	5.90	0.18	1.22
	道路用地		73.41	+0.13	73.54	2.23	15.19
	小計		418.77	+0.13	418.90	12.72	86.51
都市發展用地			484.1	+0.08	484.18	14.70	100.00
計畫總面積			3,293.00	--	3,293.00	100.00	--

註：1. 註：表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2. 都市發展用地面積不包含露營區、遊樂區、海域遊樂區、海濱浴場區、農業區及保護區。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

第七章 實施進度與經費

本計畫劃設計畫道路，後續將由新北市政府新建工程處辦理徵收開闢事宜，實施進度及經費詳表6所示。

表 6 實施進度及經費表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得				開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 收	撥 用	價 購	其 他	土地 取得費	工程費	小計			
道路 用地	1,086.42	--	√	--	--	--	380.25	380.25	新北 市 政 府	108年 12月	自行 編 列 預 算
	230.95	√	--	--	--	48.50	80.83	129.33			
合計	1,317.37	--				48.50	461.08	509.58	--	--	--

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。

2.表列開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀酌予調整。

附件一、交通部辦理「國際級衝浪基地建置案」計畫書

附件二、准予辦理個案變更都市計畫認定函影本

附件三、變更都市計畫座談會會議紀錄