

擬定新北市八里區米倉段渡船頭周邊  
地區都市更新計畫書

黃○皓 陳○均 柯○綸 邱○萱 周○淳 盧○ 邵○渝

中 華 民 國 1 1 5 年 1 月

# 目錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起
- 第二節 計畫目的
- 第三節 相關法令
- 第四節 計畫範圍與年期

## 第二章 現行計畫

- 第一節 上位計畫
- 第二節 相關計畫
- 第三節 重大建設

## 第三章 發展現況

- 第一節 人本交通規劃現況
- 第二節 綠地與環境資源分析
- 第三節 土地使用現況
- 第四節 公共設施使用情況

## 第四章 目前發展課題

- 第一節 基地總課題
- 第二節 動線規劃不足
- 第三節 綠地零散未串連
- 第四節 工業區發展停滯

## 第五章 整體規劃構想

- 第一節 計畫目標與發展定位

第二節 空間規劃與構想

第三節 景觀評估結果

附件

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

八里地區為本區最早發展的聚落之一，也是重要的觀光起點，長期以來結合渡船、老街、歷史文化與水岸景觀等多元特色，形塑出獨特的地方風貌。然而，隨著時代變遷，區內土地權屬分散、公共設施老舊，且缺乏整體性的空間與產業規劃，逐漸導致發展動能停滯。近年西側「台北港都市計畫」推動後，產業與物流機能快速成長，雖促進區域經濟發展，卻也使八里內部機能出現分化，傳統聚落與新興產業之間缺乏有效連結。此外，在特定歷史脈絡下，山下地區至今仍保留多數石材相關產業，成為地方產業記憶與空間特色的重要組成。基於上述背景，有必要重新檢視八里地區的整體發展定位，整合歷史文化、既有產業與水岸資源，作為後續空間更新與發展計畫之緣起。

## 第二節 計畫目的

透過重塑八里沿河地區的整體景觀，以河岸空間為核心，將地方特有的歷史石材文化融入現代休閒與公共活動場域之中，結合步道、廣場與親水設施等多元使用機能，形塑兼具文化記憶與當代生活需求的河岸環境，進而創造具識別性與吸引力的全新河岸風貌，帶動地方觀光與生活品質的整體提升。

## 第三節 相關法令

### 壹、都市計畫相關法令

#### 一、《都市計畫法》

本計畫之擬訂，係依《都市計畫法》第1條、第15條及第27條等規定，透過土地使用分區調整、公共設施配置及整體空間發展策略，促進土地合理利用，改善地區環境品質，並引導八里地區之永續發展。

#### 二、《都市計畫法施行細則》

本計畫有關土地使用分區管制、公共設施配置原則及計畫內容之編製方式，悉依本細則相關規定辦理。

#### 三、《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》

本計畫如涉及都市計畫通盤檢討，將依本辦法規定，就人口結構、土地使用需求、交通系統及公共設施服務水準等面向進行整體評估與調整。

### 貳、國土計畫相關法令

#### 一、《國土計畫法》

依據《國土計畫法》第1條、第10條及第13條規定，國土計畫係為引導國土永續發展、合理配置土地資源之上位空間計畫。本計畫內容屬區域層級之發展構想，可作為直轄市、縣（市）國土計畫擬訂或通盤檢討之參考依據。

本計畫之都市計畫相關內容，係在不違反全國國土計畫及新北市國土計畫所定空間發展原則及國土功能分區架構之前提下研擬，並配合其指導方向辦理。

## 二、《國土計畫法施行細則》

配合《國土計畫法施行細則》有關國土空間發展指導原則及土地使用管制之規定，作為本計畫研擬土地使用方向與發展策略之依據。

## 三、《直轄市、縣（市）國土計畫審議作業要點》

本計畫可依該要點，作為國土計畫審議及公眾參與過程中之技術與政策參考資料。

## 參、土地使用與建築管理相關法令

有關建築物之設計、興建及使用管理，依《建築法》及其相關技術規則辦理，以確保建築安全、公共安全及整體環境品質。

## 肆、工業立體化與產業發展相關法令及政策

### 一、《產業創新條例》

本計畫配合產業升級與轉型政策，透過工業空間立體化與複合使用之規劃方式，引導創新研發、生產及相關服務機能之整合發展。

### 二、《工廠管理輔導法》

有關工廠設立、登記、使用及改善管理，依本法規定辦理，並配合既有工業設施改善及空間合理配置之需求。

### 三、《工業區設置管理條例》

本計畫如涉及工業區土地使用，將依本條例相關規定，辦理工業設施之立體配置、共用設施及相關管理事項。

### 四、工業立體化及產業園區升級相關政策

本計畫並配合經濟部推動之工業立體化、產業園區更新及土地使用效率提升等政策方向，作為產業轉型與空間規劃之政策指導依據；其實際執行仍應回歸相關法令規定辦理。

## 伍、都市更新、文化與永續發展相關法令

### 一、《都市更新條例》

本計畫如涉及既有建成區之改善與再發展，將依《都市更新條例》推動都市機能更新與環境品質提升。

### 二、《文化資產保存法》

本計畫範圍如涵蓋大眾廟等文化資產，將依《文化資產保存法》相關規定，兼顧文化資產保存、活化利用與都市發展需求。

## 陸、環境、河岸與水域管理相關法令

### 一、《環境影響評估法》

本計畫如屬依法應實施環境影響評估之開發行為，將依規定完成相關程序，以降低對環境之衝擊。

### 二、《水利法》及相關河川管理法規

本計畫基地鄰近淡水河流域者，其開發行為將配合河川管理、行水區管制及防洪安全等相關規定辦理。

### 三、《海岸管理法》

本計畫如涉及海岸或河口影響範圍，將依《海岸管理法》及相關管制原則，兼顧防災、生態保育與景觀維護。

## 柒、法令適用原則

本計畫所引用之相關法令，均以主管機關最新公告之法規版本為準，並依中央及新北市政府相關解釋令、函釋及實務作業規定辦理；如相關法令規定有所競合時，則依上位法令及主管機關解釋為準。

## 第四節 計畫範圍與年期

### 壹、計畫範圍

東至龍米平面停車場，南至八里左岸馬場，西至觀海大道，北臨海岸線做為我們基地範圍。

### 貳、計畫目標年期

本計畫係配合我國現行國土空間規劃體系及新北市國土計畫之推動時程，設定計畫目標年期為二十年，作為引導八里地區中長期空間發展、土地使用調整及公共設施配置之整體發展藍圖。

本計畫之年期設定，係依循《國土計畫法》所揭示之國土永續發展原則，並考量人口結構變遷、產業發展趨勢、交通建設推動期程及環境承載條件，作為本計畫分期推動與檢討修正之依據。

## 參、分期推動原則

為確保計畫內容具備可行性與彈性，並配合國土計畫五年定期檢討機制，本計畫採取「分期推動、滾動檢討」之原則，將整體推動期程劃分為短期、中期及長期三個階段。各階段之推動內容，將視實際發展狀況、政策方向及相關法令調整情形，適時辦理檢討與修正。

## 肆、分期推動內容

### 一、短期階段（0 - 5年）

本階段以法制整備、基礎調查及先期推動為主，重點工作包括：

- （一）釐清計畫範圍內土地使用現況及發展限制條件，作為後續空間調整之基礎。
- （二）配合新北市國土計畫及都市計畫通盤檢討作業，研擬必要之土地使用調整方向。
- （三）推動公共設施及交通系統之整體規劃，優先改善影響區域發展之關鍵節點。
- （四）規劃具示範性之先期發展計畫，作為後續整體推動之試辦基礎。

### 二、中期階段（5 - 10年）

本階段著重於核心發展區之形成與機能整合，重點工作包括：

- （一）依計畫目標逐步落實土地使用配置與空間發展架構。
- （二）推動產業空間整合及工業立體化相關措施，提升土地使用效率。
- （三）強化交通系統銜接及公共設施服務水準，支撐區域發展需求。

(四) 促進都市機能整合與生活環境品質提升，形塑具辨識度之區域發展特色。

### 三、長期階段（10 - 20年）

本階段以整體區域發展成熟與永續經營為目標，重點工作包括：

- (一) 完成區域空間結構之整合，強化八里地區與周邊地區之連結關係。
- (二) 持續優化產業發展環境，促進多元產業與相關服務機能之穩定發展。
- (三) 強化環境保護、防災及水岸空間管理，確保區域發展符合永續原則。
- (四) 透過定期檢討機制，因應社會、經濟及環境條件變化，適時調整計畫內容。

### 伍、計畫檢討與調整機制

本計畫於推動過程中，將配合國土計畫及都市計畫之定期通盤檢討機制，原則上每五年辦理一次整體檢討，並視實際發展需求、重大政策推動或法令調整情形，適時提出修正建議，以確保計畫內容之適切性與可行性。

# 第二章 現行計畫

## 第一節 上位計畫

### 壹、國際商港未來發展及建設計畫（111-115年）：

根據114年3月最新公開之《臺北港南碼頭區二期填海造地開發計畫》，政府目前正執行南碼頭區43公頃之填海造地工程，定位為離岸風電與智慧物流基地，為驅動八里區域發展的核心上位計畫。

### 貳、變更臺北港特定區細部計畫（第一次通盤檢討）：

民國109年10月公告實施。本計畫為本區土地分區（住宅、商業、工業）及容積遮蔽率管制之最直接法定依據，確立了「港城一體」的發展基調。

### 參、新北市國土計畫：

於民國110年4月公告實施。本計畫將八里米倉段劃設為「城鄉發展地區第一類」，定位為支援臺北港發展之生活與產業腹地，強調港、城、水環境的空間整合。

## 第二節 相關計畫

### 壹、全國水環境改善計畫新北市休憩廊道環境營造整體計畫工作計畫書：

由新北市政府推動之水岸整治計畫。其效力在於規範淡水河沿線（含八里左岸）的開發必須符合生態與防洪要求，並透過高灘地景觀優化串連五股、蘆洲至八里的遊憩帶。

淡水河五股蘆洲沿岸水環境整體改善計畫可細分為「獅子頭山水匯集活動區建置工程」、「關渡橋觀景平台改善及蘆洲濕地示範區建置工程」及「龍形渡船頭休憩廣場改善工程」等 3 分項案件。「龍形渡船頭休憩廣場改善工程」位置位於基地範圍，可做為未來景觀規畫之參考。

## 貳、新北市都市計畫施行細則（現行土地使用分區管制）：

根據《變更臺北港特定區細部計畫》與本施行細則，本區各分區之法定強度如下：

- 一、住宅區：建蔽率50%，容積率200%。
- 二、商業區：建蔽率70%，容積率320%。
- 三、乙種工業區：建蔽率60%，容積率210%。

## 參、臺北港南碼頭區二期填海造地開發計畫：

依據114年3月公開展覽之《海岸利用管理說明書》，該計畫正進行43公頃填海工程。現行規範要求該區開發需符合《海岸管理法》，確保公眾親水權益與整體河口景觀。

## 第三節 重大建設

### 壹、淡江大橋及其連絡道路建設計畫：

- 一、現況：施工中（主橋段與連絡道工程）。
- 二、說明：預計2025年完工，將串連台64線、台15線及淡水端，是改變八里交通結構與龍米路負載的最關鍵建設。

### 貳、臺北港南碼頭區二期填海造地工程：

一、現況：執行中（填海作業階段）。

二、說明：將創造大量新生地供離岸風電水下基礎產業使用，形成實質的港口產業聚落。

### 參、八里輕軌（淡海輕軌延伸線）：

一、現況：可行性研究已核定，進入綜合規劃階段。

二、說明：路線已載明於都市計畫圖中，沿線車站將作為轉運觀光人流之交通樞紐。

### 肆、淡水河五股蘆洲沿岸水環境整體改善計畫：

一、現況：已完工開放。

二、建設內容：龍形渡船頭休憩廣場改善：拆除舊有廢置建物改建為開放式涼亭「龍形小船塢」，並結合在地造船文化設置「舢舨船座椅彩繪」及海波意象鋪面，重塑早期渡船頭及造船發源地之人文氛圍。

三、計畫效益：強化了從蘆洲、五股延伸至八里的「A+級新生活水岸」帶狀休憩點，是本計畫區目前重要的現狀景觀資產。

# 第三章 發展現況

本計畫範圍位於淡水河左岸，鄰近八里渡船口與左岸碼頭，範圍東至龍米平面停車場東側，南至八里左岸馬場，西至觀海大道，北延海岸線。面積約共計24.2公頃(不含沙灘)，屬於新北市八里區米倉段都市更新計畫區範圍。

## 第一節 土地使用分區現況

本計畫基地範圍內主要由基地主要由第三種住宅區、乙種工業區、公園用地及農業區組成，以及小範圍第二種商業區及機關用地。



圖一 土地使用分區現況

## 第二節 自行車道與人行道

目前基地範圍內自行車道與主要步行道，主要分布於基地右側，淡水河左岸邊，以線型分布為主，部分區域的自行車道與步行道重疊，人行空間相對不友善。



圖二 自行車道與人行道現況

### 第三節 綠地

政府雖有著手規劃實施河岸重整，但規模稍嫌不足及串聯性不足，進而導致景觀和動線無法整合。計畫範圍內有多處綠地，但內部植樹程度不密集且較為分散，綠地間完善程度也相對不具統一性，無法形成完整綠色區塊。觀光定位之公園可及性和動線規劃不足，使得使用族群及定位不明。



圖三 綠地現況

## 第四節 停車場

計畫範圍內目前有多處停車場，公有停車場少，且離主要動線遠。其餘多為私人停車場，無統一之定價規定。此外，許多公共空間至假日變為停車空間，無法提供較好遊憩體驗，也使得周邊生活品質下降。私有停車場多為平面大面積土地且零散各處，因此也使得此處發展受阻礙。



圖四 停車場現況

## 第五節 公共設施

公共設施可分為交通設施、公園、公有停車場、政府機關、市民活動中心等。

### 公共設施現況



圖五 公共設施現況

## 第六節 交通情況分析

雖有水陸雙交通模式提供多樣化選擇，但大眾運輸便利性不足以及容易塞車等問題影響當地觀光發展。

## 第七節 景觀美質分析與評估

依據計畫區開發行為的屬性，以及該地區景觀的特色，分別以生動性與統一性兩項因子作為評估項目，並交叉以自然景觀、人文景觀、視覺景觀分項分別進行價值尺標化(Scaling)與評比。在價值尺標化（評估準則）設定方面，先對現況背景環境給予-2~+2五個等級進行評估，再將各準則之評值合計平均，做為各評估項目之評值，最後在總計兩項因子的評值平均，得出各觀景點之美質評估結果。整個評估過程在電腦模擬計畫開發後重新再進行一次，同一觀景點在不同階段的評分差距，即為景觀影響程度。

## 壹、 景觀美質評估表

統一性：統一性是指景觀單元內各組成元素的整體視覺和諧性，與附屬景物可增加整體感之效果，或符合主屬關係分明、單純、集中和重複原則，可分為自然景觀與人造物間的統一性，與視覺景觀元素間的統一性。

自然景觀與人造物 統一性	色彩： 人造物之顏色與自然景觀 協調程度	材料： 人造物之材料與自然景觀協 調程度	型態： 人造物之型態與自然景 觀協調程度
視覺景觀元素間的 統一性	量體比例： 各景觀元素的量體相互所 佔之空間比例和諧平衡程 度	元素協調程度： 各景觀元素之形線色質等特 性彼此調和程度	連續性效果： 外部空間構成是否能達 成秩序性或連續性互補 性的效果

圖六 景觀美質評估：統一性

自然景觀	植栽豐富度： 植被型態種類顏色豐富程度。	地形變化： 空間單元中是否具有多樣型 態地形。	水景吸引力： 水體是否能有效吸引注意力
人文景觀	色彩： 人為構造物的色彩是否具有當 地之人文特色且美觀	材料： 人為構造物的材料是否具有當 地之人文特色且美觀	型態： 人為構造物的型態是否具有當地 之人文特色且美觀
視覺景觀	寬闊度： 空間視域上能滿足看得多、看 得寬廣、看得遠的心理需求。	空間變化： 空間組合上有主從、軸向、對 稱、收放、層次等變化	使用者體驗： 視覺接收後能令觀賞者有環境健 康、清潔、安全的愉悅聯想。

圖七 景觀美質評估：生動性

## 貳、選點與美質評估

根據Litton之景觀點選定之準則，選定三個景觀點進行評估：

### 一、鍾愛一生



圖八 鍾愛一生現況照片

道路及步徑-觀賞者在道路上行進時，每一靜止點上不可能有重覆的視野出現，因此所選定的各景觀點，需代表該道路範圍內之綜合外貌。

自然景觀與人造物統一性 <sup>□</sup>	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之材料與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之型態與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>
↙	-2 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>	-2 <sup>□</sup>
視覺景觀元素間的統一性 <sup>□</sup>	各景觀元素之量體相互所佔之空間比例和諧平衡程度 <sup>□</sup>	各景觀元素之形線色質等特性彼此調和程度 <sup>□</sup>	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果 <sup>□</sup>
↙	-2 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>	-2 <sup>□</sup>
自然景觀 <sup>□</sup>	植栽豐富度 <sup>□</sup>	地形變化 <sup>□</sup>	水景吸引力 <sup>□</sup>
↙	0 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>	2 <sup>□</sup>
人文景觀 <sup>□</sup>	色彩 <sup>□</sup>	材料 <sup>□</sup>	型態 <sup>□</sup>
↙	1 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>
視覺景觀 <sup>□</sup>	寬闊度 <sup>□</sup>	空間變化 <sup>□</sup>	使用者體驗 <sup>□</sup>
↙	2 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>

表一 鍾愛一生現況美質評估

自然景觀統一性	-1.6	視覺景觀統一性	-1.6	平均	-1.6			
整體評分	自然景觀	0.6	人文景觀	0.3	視覺景觀	0.3	總平均	0.4

表二 鍾愛一生現況整體美質評估

經由美質評估後可見，鍾愛一生景觀點之統一性顯著較低，因此在未來規劃層面將針對統一性進行設施物選擇及整體改建。

## 二、 碼頭廣場



圖九 碼頭廣場現況照片

活動聚集或人口集中區一如道路旁之休息站，短期旅客集中處(如：沙灘、滑雪場、遊憩設施區)，此處將有許多機會觀賞附近之風景，易成為景點之理想所在。道路及步徑-觀賞者在道路上行進時，每一靜止點上不可能有重覆的視野出現，因此所選定的各景觀點，需代表該道路範圍內之綜合外貌。

自然景觀與人造物統一性 <sup>□</sup>	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之材料與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之型態與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>
↙	0 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>
視覺景觀元素間的統一性 <sup>□</sup>	各景觀元素的量體相互所占之空間比例和諧平衡程度 <sup>□</sup>	各景觀元素之形線色質等特性彼此調和程度 <sup>□</sup>	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果 <sup>□</sup>
↙	0 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>	-2 <sup>□</sup>
自然景觀 <sup>□</sup>	植栽豐富度 <sup>□</sup>	地形變化 <sup>□</sup>	水景吸引力 <sup>□</sup>
↙	-2 <sup>□</sup>	-2 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>
人文景觀 <sup>□</sup>	色彩 <sup>□</sup>	材料 <sup>□</sup>	型態 <sup>□</sup>
↙	-2 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>
視覺景觀 <sup>□</sup>	寬闊度 <sup>□</sup>	空間變化 <sup>□</sup>	使用者體驗 <sup>□</sup>
↙	0 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>	-1 <sup>□</sup>

表三 碼頭廣場現況美質評估

自然景觀統一性	0.6	視覺景觀統一性	-1	平均	0.2			
整體評分	自然景觀	-1.3	人文景觀	-1	視覺景觀	-0.6	總平均	-0.9

表四 碼頭廣場現況整體美質評估

經由美質評估後可見，碼頭廣場景觀點之生動性顯著較低，因此在未來規劃層面將針對生動性進行設施物選擇及整體改建，配合周遭自然與人造景觀進行生動性提升。

### 三、 老榕碉堡



圖十 老榕碉堡現況照片

具特殊景觀價值之地區－為景觀點最佳場所，在此可由不同的觀賞位置，感受著不同類型的景觀。此區對人為的視覺破壞最為敏感，故應絕對避免無謂的破壞。

自然景觀與人造物統一性↕	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度↕	人造物之材料與自然景觀協調配合程度↕	人造物之型態與自然景觀協調配合程度↕
↕	0↕	1↕	1↕
視覺景觀元素間的統一性↕	各景觀元素的量體相互所佔之空間比例和諧平衡程度↕	各景觀元素之形線色質等特性彼此調和程度↕	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果↕
↕	0↕	-1↕	-2↕
自然景觀↕	植栽豐富度↕	地形變化↕	水景吸引力↕
↕	1↕	2↕	1↕
人文景觀↕	色彩↕	材料↕	型態↕
↕	-1↕	-1↕	0↕
視覺景觀↕	寬闊度↕	空間變化↕	使用者體驗↕
↕	1↕	2↕	1↕

表五 老榕碉堡現況美質評估

自然景觀統一性	1.3	視覺景觀統一性	1.6	平均	0.96			
整體評分	自然景觀	1.3	人文景觀	1.6	視覺景觀	1	總平均	1.3

表六 老榕碉堡現況整體美質評估

經由美質評估後可見，老榕碉堡景觀點之整體評分並不低，但考量多元景觀選點原則，仍在此進行美質評估與未來調整考量，考量現況之生動性已相對較高，未來將進行統一性之調整，達到整體區域間協調與友好觀光。

# 第四章 目前發展課題

## 第一節 基地總課題

八里地區雖位於淡水河左岸，具備河岸景觀、渡船交通節點及歷史文化資源等發展觀光之基礎條件，然整體而言，其觀光吸引力仍顯不足，難以形成穩定且具延續性的旅遊動機。現況觀光活動多集中於渡船碼頭周邊，遊客停留時間短暫，主要以轉乘或短時間休憩為主，未能有效引導人潮深入基地腹地，顯示整體空間與活動內容尚未形成具吸引力之完整觀光體驗。

首先在空間層面上，基地內公共空間與景點之間缺乏明確且連續的動線串聯，步行環境斷裂，使遊客難以順暢地遊覽不同區域，降低其探索意願。其次，在觀光內容層面，既有設施與活動型態較為單一，缺乏具有主題性、體驗性與在地特色的觀光亮點，導致基地難以與鄰近具高度知名度之淡水老街形成差異化競爭。此外，部分區域仍受工業用地及老舊設施影響，環境景觀品質不足，亦削弱遊客對基地整體形象之認同，後續將進一步分析其成因。

## 第二節 動線規劃不足

八里區域的道路服務水準受限於都市計畫案，區內道路較為狹窄，且人行道與自行車道建設具區域重疊性且未在區域內具有顯著友善分布，影響行人與自行車通行的便利性，且人行空間被商家不當利用造成空間壓縮，另外道路缺乏整體規劃，缺乏通往媽祖廟與大眾廟等主要景點的道路，進一步降低民眾前往意願。



圖十一 行人空間被商家不當利用



圖十二 自行車道不連續，行人與腳踏車交雜



圖十三 道路有許多違停汽機車，進一步壓縮步行空間



圖十四 公園使用族群定位不明，觀光客可及性低

### 第三節 綠地零散未串連

淡水左岸在都市計畫中劃設了數個生態跳島，規劃綠色都市生活，滿足都市居民對自然環境感知，然社區邊緣及基地內主要綠地串聯略顯薄弱，以淡水左岸尺度檢視，不論社區內或社區外綠地及開放空間較零碎，難以有效營造綠到綠的人本步行空間。目前基地範圍內道路狹窄且缺乏明確劃分區隔之人行道與自行車道，加上綠色植栽空間破碎，使沿街綠地缺乏連續性。範圍內也因景觀規劃不足與不一致使得行人步行體驗與感官舒適度大幅降低，凸顯出提升綠化空間的迫切性。



圖十五 可參考已完整規劃的綠地做串連



圖十六 部分綠地缺乏規劃



圖十七 草皮養護與人行空間阻隔美化問題



圖十八 景觀規劃不統一

#### 第四節 工業區發展停滯

基地內工業區以傳統工業使用為主，區內多為低矮老舊之鐵皮廠房，整體景觀品質與土地使用效率偏低。由於缺乏完整的人行空間規劃，行人動線易受車輛與貨運出入口干擾，導致步行安全性與可達性不足，降低基地對一般民眾與觀光客之吸引力。隨著產業結構轉變，部分工業機能逐漸沒落，廠房間置與使用強度降低，使區域整體活力衰退。此外，基地內土地權屬關係複雜，增加整合開發與公共設施導入之困難，限制後續空間轉型與再生之推動。



圖十九 石材隨意堆置，未妥善處置



圖二十 工業區部分土地為空地閒置，未被妥善規劃



圖二十一 工廠多為鐵皮屋，雜亂且影響景觀



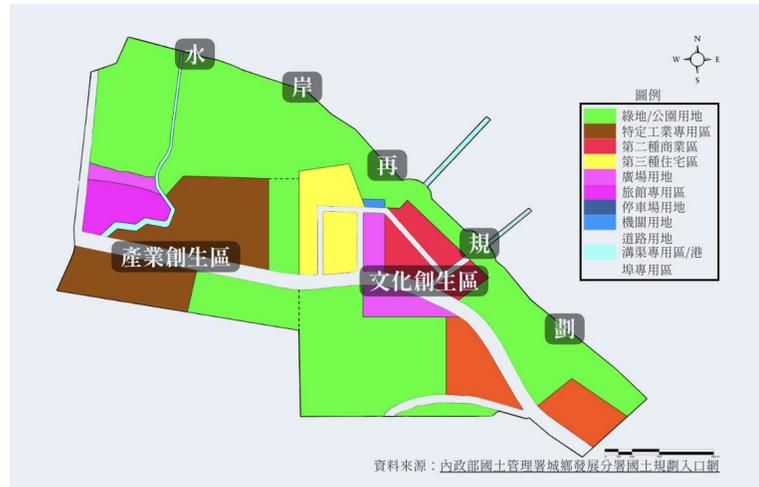
圖二十二 部分為住宅使用，使用不符規定

## 第五章 整體規劃構想

整體規劃行人優先、分流動線設計，建立安全舒適的人本動線為核心重點，並利用水岸視覺統合作為景觀規劃手段，再以生態環境設計作為基地，進行文化軸線串聯，以淡水與八里間文化對話為主軸，串聯河岸歷史脈絡，最終以生態與永續設計作為提升環境韌性手段。

## 第一節 生態規劃與文化節點串聯

在八里渡船頭基礎建設規劃上，計畫以生態永續理念作為核心，採以綠帶串聯水岸景觀模式進行綠地與生態資源開發整合，利用畸零地整合與停車場域重新再規畫進行空間整合，以植樹綠廊串聯成帶狀綠廊，以達到美化環境與提高綠覆率功用。其中也在基地範圍內進行文化節點串聯，分別在中間北方與南方進行節點選擇規劃文化遊憩路線與人行廊道規劃，以達到兼顧生態與文化友善的規劃模式，以水岸生態文化軸帶作為核心，整合不同景觀遊憩分區規劃，期許在保有原有社區紋理與創造高舒適度環境下，達到環境與文化雙面向優勢規劃。



圖二十三 土地使用分區變更

針對原有使用分區進行細部調整，於維持整體都市機能與土地使用原則不變之前提下，適度修正分區配置，並新增廣場用地，強化公共開放空間之完整性與可及性。

## 第二節 空間規劃與構想

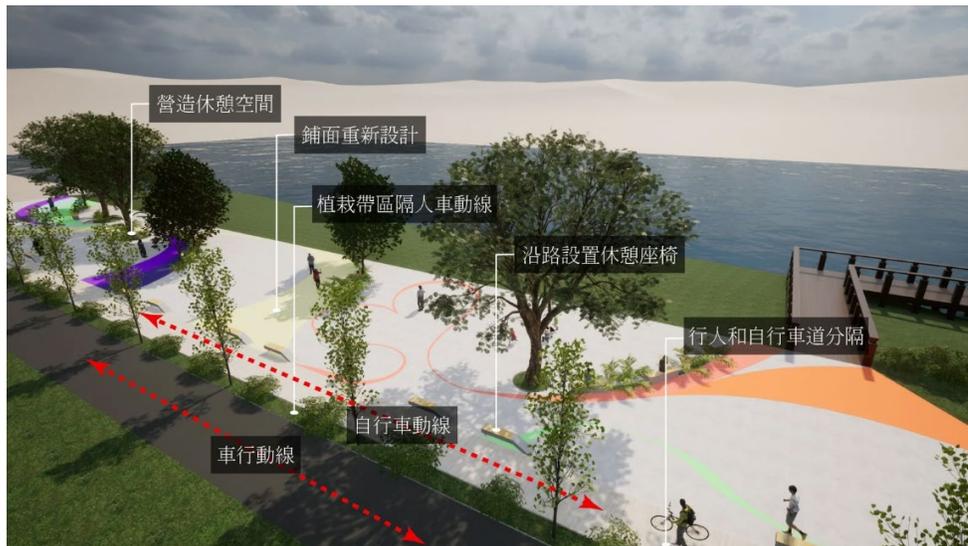
採分區規劃，在八里渡船頭一帶以生態導向作為基礎，在基地範圍內進行文化節點串聯。以淡水河左岸設施物與現有綠地串聯作為主要開發設計，延續現今綠地已規劃區域設計，彌補現有綠帶低串聯性現況。同時改善原本乙種工業區廠房無序與廢料雜亂的問

題，並透過觀光工廠與工業立體化等方式吸引人潮並帶動當地石材產業再生。透過人行專用道及文化廣場的設計，串聯老街、大眾廟及媽祖廟，解決原本道路不連貫導致人潮僅集中於碼頭之問題，並透過文創市集引入商機及人潮。

## 壹、水岸再造

本區以八里渡船頭周邊地區為核心，採取生態導向作為整體規劃基礎，於基地範圍內整合並串聯既有文化節點，形塑具連續性的文化與景觀廊帶。規劃策略以淡水河左岸既有公共設施與沿岸綠地系統為主要空間發展軸線，透過步行與自行車動線的銜接，強化綠地與河岸空間之可達性與連續性。同時延續現行已規劃之綠地設計語彙，補足現況綠帶之破碎與低串聯性問題，提升整體生態網絡完整度，並促進人與自然、文化場域之互動。

### 一、鍾愛一生



圖二十四 鍾愛一生規劃構想



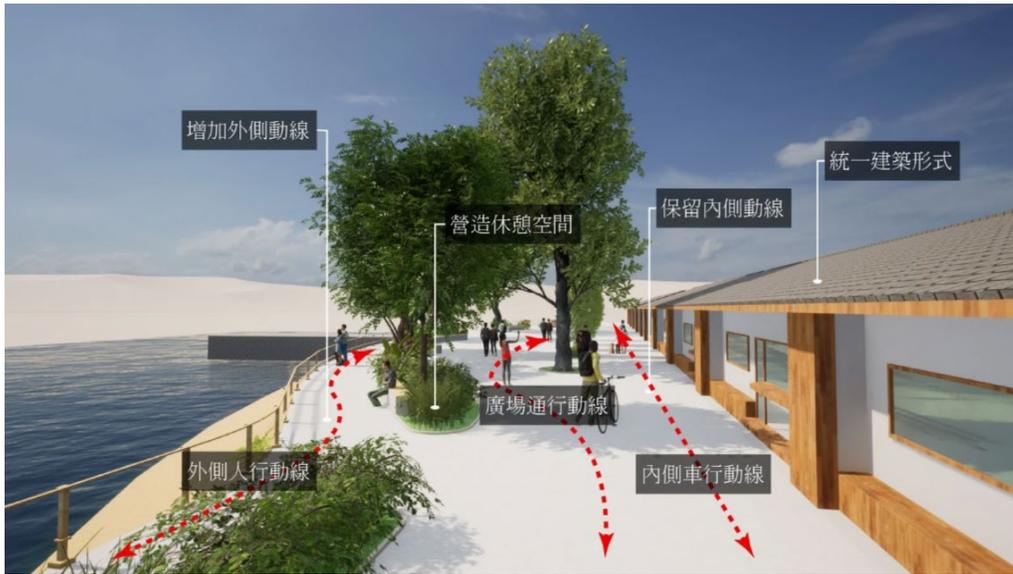
圖二十五 鍾愛一生示意渲染圖



圖二十六 鍾愛一生示意渲染圖

透過整區鋪面色彩之統一，形塑一致且具識別性的公共空間風貌，並設置座椅等休憩設施，提升空間停留性與使用舒適度，同時整合人車動線配置，明確劃分行人與車輛行為範圍，降低衝突風險，確保整體空間使用之安全性與流暢性。

## 二、碼頭廣場



圖二十七 碼頭廣場規劃構想



圖二十八 碼頭廣場示意渲染圖



圖二十九 碼頭廣場示意渲染圖

透過建築風格之整體統一，形塑具一致性與識別性的街區景觀，保留並強化內側動線系統，提供以行人為主之友善步行環境，使遊客得以安全、舒適地進行老街觀光活動，並減少車輛對行人動線之干擾，透過分流設計與動線重整，減少人車混雜之情形，同樣設置座椅等休憩設施，營造可停留、可交流之公共空間，提供居民與遊客休憩使用，進一步提升街區之生活機能與觀光品質。

### 三、老榕碉堡

老榕碉堡為本區制高點，此處景觀美質取決於整區之規劃，將違建及老舊低矮房屋進行整理與移除，以改善視覺雜亂與空間壓迫問題，並釋放更多公共開放空間，區內設施物色彩與材質之統一，建立清楚且一致的街區視覺。

## 貳、產業創生區



圖三十 產業創生區規畫構想

針對基地內既有乙種工業區長期存在之廠房配置無序、作業空間外溢及廢料堆置雜亂等課題，本計畫提出以空間整合與產業轉型並行之改善策略。透過工業用地之再配置與環境品質提升，導入工業立體化設計概念，將傳統水平擴張之生產模式轉為垂直分層配置，以提高土地使用效率，並有效降低工業活動對周邊景觀與生態環境之干擾。此外，結合地方特色石材產業，規劃觀光工廠及產業展示空間，將生產、展示與教育體驗功能加以整合，促進產業價值由製造端向文化與觀光層面延伸。此一策略不僅有助於改善既有工業區環境品質，亦可藉由引入觀光人流與相關服務機能，帶動地方就業機會與產業升級，進而促進八里地區石材產業之永續再生與區域發展。

A棟		B棟		C棟		D棟	
樓層	規劃	樓層	規劃	樓層	規劃	樓層	規劃
3樓	生產/加工	3樓	伴手禮組裝	5樓	景觀咖啡廳(員工餐廳)	3樓	設計工作室
2樓		2樓		4樓		辦公室	
1樓	共享工作室	1樓	伴手禮生產	3樓	互動教室/體驗課程		1樓
地下1樓	停車/物流	地下1樓	停車/物流	2樓	展示空間/伴手禮店	地下1樓	停車
GFA : 10000m <sup>2</sup>		GFA : 9000m <sup>2</sup>		GFA : 12500m <sup>2</sup>		GFA : 7500m <sup>2</sup>	

圖三十一 樓層規劃圖

本計畫透過四棟建築之分工與串聯，形構由「生產—展示—教育—體驗」所構成之完整機能鏈結，不僅回應基地多元使用需求，亦有助於提升空間使用效率與公共價值，作為未來永續經營與發展之基礎。

A棟定位為基地之主要「生產與加工核心」，負責整體產製流程與專業操作機能，並結合共享型工作空間，地下一樓規劃為停車及物流空間，集中處理原料進出、成品運輸及人車動線，藉此降低地面層交通干擾，提升整體作業效率與安全性，在一樓設置共享工作室，作為彈性使用之開放空間，提供小型創作、討論及協作功能，促進不同使用者間的交流，二樓與三樓規劃為生產與加工空間，依實際製程需求配置設備與操作區域，提供穩定且具擴充彈性之生產環境，作為整體基地運作之基礎。

B棟以「伴手禮生產及組裝」為主要機能，負責產品後段製作、包裝及出貨前整備，作為生產流程中重要之支援節點，地下一樓同樣規劃為停車及物流空間，與A棟形成完整物流系統，利於貨品調度與運輸管理。

C棟為基地對外開放程度最高之建築，整合展示、教育、體驗及公共服務機能，作為串聯生產成果與民眾參與的重要介面，地下一樓設置停車空間，以因應大量參訪人流需求，減輕周邊交通負荷，一樓規劃為展示空間及伴手禮店，透過開放式展示設計，呈現基地生產成果與主題特色，並結合商品販售功能，二樓設置互動教室與體驗課程空間，提供工作坊、實作教學及體驗活動使用，使參訪者能更深入理解生產流程與文化內涵，三樓與四樓規劃為辦公室空間，作為行政管理、營運及專業人員使用，並與下層公共空間適度區隔，以維持工作環境之獨立性，五樓設置景觀咖啡廳（兼員工餐廳），結合休憩、交流及眺望功能，提供使用者舒適的休息場域，同時作為基地內部交流與對外服務之複合空間。

D棟為提供產品設計、研發及展示之專屬場域，一樓設置展示設計空間，作為設計成果發表、策展及對外交流之平台，使設計概念能夠清楚傳達，並與C棟之展示機能形成互補關係，二樓與三樓規劃為設計工作室，提供專業創作、討論及研發空間。



圖三十二 產業創生區示意渲染圖

整體規劃以主要道路龍米路為區隔，分成上半部以及下半部，下半部為A棟和B棟，上半部為C棟和D棟。



圖三十三 產業創生區示意渲染圖



圖三十四 產業創生區示意渲染圖

結合人車混雜之課題做整體規劃，將人行步道和腳踏車道做明確的動線規劃，並在規劃時採用低衝擊開發，以減少開發成本。



圖三十五 產業創生區示意渲染圖



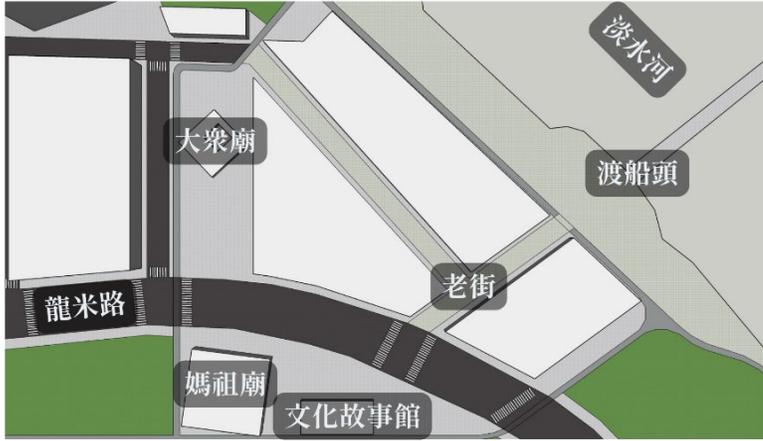
圖三十六 產業創生區示意渲染圖

綠地規劃中納入滯洪池設計，提升基地雨水滯留與調節能力，以降低暴雨期間之逕流量，減輕周邊排水系統負擔，同時兼顧景觀品質與環境防災功能。

### 參、文化創生區

本計畫透過人行專用道系統與文化廣場之整體設計，重構八里渡船頭周邊之步行空間結構，藉以串聯既有老街、大眾廟與媽祖廟等重要文化節點，形塑連續且具可辨識性之文化動線。透過步行尺度之空間優化與節點式廣場配置，改善現況道路系統斷裂所造成之

人流中斷問題，引導原本高度集中於碼頭周邊之觀光人潮向腹地擴散，促進整體場域之使用均衡。



圖三十七 文化創生區規劃

此外，於主要節點導入文化創意市集及彈性活動空間，結合地方文化意象與小型商業機能，提供多元且具在地特色之公共活動場域，不僅提升公共空間之使用強度與停留時間，亦有助於帶動周邊商業活絡與就業機會，進一步強化文化、觀光與經濟發展之整合效益，促成八里地區整體空間品質與地方活力之提升。



圖三十八 文化創生區市集

原有建築立面更新與機能轉型，引入文創市集並結合廟宇文化資源，將宗教人潮轉化為日常文化與消費動能，藉由多元產業與商業機能的導入，提升區域活力並促進在地產業再生。



圖三十九 文化創生區渲染示意圖

於廟宇周邊設置植栽型休憩空間，提升廣場之停留性與使用彈性，藉由營造舒適之公共環境，引導人流進入廟宇範圍，進一步強化日常公共活動之互動關係。



圖四十 文化故事館渲染示意圖

設立文化故事館作為地方文化展示平台，呈現媽祖文化、在地信仰脈絡與社區發展歷史，藉由展示、詮釋與教育功能之整合，強化地方文化認同，並提升基地之文化深度與公共價值。



圖四十一 有攤販時的空間配置



圖四十二 無攤販時的空間配置

### 第三節 景觀評估結果

#### 一、鍾愛一生

自然景觀與人造物統一性 <sup>(1)</sup>	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度 <sup>(2)</sup>	人造物之材料與自然景觀協調配合程度 <sup>(3)</sup>	人造物之型態與自然景觀協調配合程度 <sup>(4)</sup>
<sup>(1)</sup>	1 <sup>(2)</sup>	1 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>
視覺景觀元素間的統一性 <sup>(1)</sup>	各景觀元素之量體相互所佔之空間比例和諧平衡程度 <sup>(2)</sup>	各景觀元素之形態色質等特性彼此調和程度 <sup>(3)</sup>	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果 <sup>(4)</sup>
<sup>(1)</sup>	2 <sup>(2)</sup>	1 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>
自然景觀 <sup>(1)</sup>	植被豐富度 <sup>(2)</sup>	地形變化 <sup>(3)</sup>	水景吸引力 <sup>(4)</sup>
<sup>(1)</sup>	2 <sup>(2)</sup>	0 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>
人文景觀 <sup>(1)</sup>	色彩 <sup>(2)</sup>	材料 <sup>(3)</sup>	型態 <sup>(4)</sup>
<sup>(1)</sup>	2 <sup>(2)</sup>	1 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>
視覺景觀 <sup>(1)</sup>	寬闊度 <sup>(2)</sup>	空間變化 <sup>(3)</sup>	使用者體驗 <sup>(4)</sup>
<sup>(1)</sup>	1 <sup>(2)</sup>	0 <sup>(3)</sup>	2 <sup>(4)</sup>

表六 鍾愛一生整建後美質評估

自然景觀統一性	1.3	視覺景觀統一性	1.6	平均	0.96
---------	-----	---------	-----	----	------

整體評分	自然景觀	1.3	人文景觀	1.6	視覺景觀	1	總平均	1.3
------	------	-----	------	-----	------	---	-----	-----

表七 鍾愛一生整建後整體美質評估

我們預期成果中進行未來模擬，考量現況景觀統一性差之問題，針對人造物與環境協調性進行調整，可見現況與整建後美質分數顯著提升。

## 貳、碼頭廣場

自然景觀與人造物統一性 <sup>□</sup>	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之材料與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>	人造物之型態與自然景觀協調配合程度 <sup>□</sup>
↙	2 <sup>□</sup>	2 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>
視覺景觀元素間的統一性 <sup>□</sup>	各景觀元素的量體相互所佔之空間比例和諧平衡程度 <sup>□</sup>	各景觀元素之形線色質等特性彼此調和程度 <sup>□</sup>	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果 <sup>□</sup>
↙	1 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>	2 <sup>□</sup>
自然景觀 <sup>□</sup>	植栽豐富度 <sup>□</sup>	地形變化 <sup>□</sup>	水景吸引力 <sup>□</sup>
↙	2 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>	0 <sup>□</sup>
人文景觀 <sup>□</sup>	色彩 <sup>□</sup>	材料 <sup>□</sup>	型態 <sup>□</sup>
↙	2 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>	2 <sup>□</sup>
視覺景觀 <sup>□</sup>	寬闊度 <sup>□</sup>	空間變化 <sup>□</sup>	使用者體驗 <sup>□</sup>
↙	1 <sup>□</sup>	1 <sup>□</sup>	2 <sup>□</sup>

表八 碼頭廣場整建後美質評估

自然景觀統一性	1.6	視覺景觀統一性	1.6	平均	1.6
---------	-----	---------	-----	----	-----

整體評分	自然景觀	1	人文景觀	1.6	視覺景觀	1.3	總平均	1.3
------	------	---	------	-----	------	-----	-----	-----

表九 碼頭廣場整建後整體美質評估

在預期成果中，利用進行建模進行模擬，考量現況景觀生動性差與自然景觀難以更動問題，本計劃將針對人造物與景觀進行色彩與型態等硬體構建面進行調整，可見調整後美質分數顯著提升，達到1.3。

參、 老榕碉堡

自然景觀與人造物統一性 <sup>↻</sup>	人造物之顏色與自然景觀協調配合程度 <sup>↻</sup>	人造物之材料與自然景觀協調配合程度 <sup>↻</sup>	人造物之型態與自然景觀協調配合程度 <sup>↻</sup>
↻	2 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>
視覺景觀元素間的統一性 <sup>↻</sup>	各景觀元素的量體相互所佔之空間比例和諧平衡程度 <sup>↻</sup>	各景觀元素之形線色質等特性彼此調和程度 <sup>↻</sup>	外部空間構成是否能達成秩序性或連續性互補性的效果 <sup>↻</sup>
↻	1 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>	0 <sup>↻</sup>
自然景觀 <sup>↻</sup>	植栽豐富度 <sup>↻</sup>	地形變化 <sup>↻</sup>	水景吸引力 <sup>↻</sup>
↻	1 <sup>↻</sup>	2 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>
人文景觀 <sup>↻</sup>	色彩 <sup>↻</sup>	材料 <sup>↻</sup>	型態 <sup>↻</sup>
↻	2 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>
視覺景觀 <sup>↻</sup>	寬闊度 <sup>↻</sup>	空間變化 <sup>↻</sup>	使用者體驗 <sup>↻</sup>
↻	2 <sup>↻</sup>	2 <sup>↻</sup>	1 <sup>↻</sup>

表十 老榕碉堡整建後美質評估

自然景觀統一性	1.3	視覺景觀統一性	0.6	平均	0.95			
整體評分	自然景觀	1.3	人文景觀	1.3	視覺景觀	1.6	總平均	1.4

表十一 老榕碉堡整建後整體美質評估

在預期成果中，考量生動性較佳且特殊自然景觀為本區域之特點，本計劃預計將針對附近之商販景觀進行改建，利用人造物之高統一性與色彩環境搭配進行整體攤商立面整治，使整體區域除現有較佳之生動性保留外，也在統一性部分進行提升。

綜上所述，整體景觀美質評估是為提供未來整體區域河岸規劃之構想進行量化分析，利用分析現況之景觀美質情況進行未來計畫主要河岸景觀美質提升設計，為計畫核心提供除質性外之量化資訊。

附件一：小組成員工作分配及貢獻說明

姓名	工作
黃○皓	計畫書撰寫、現地調查、底圖/示意圖製作
陳○均	計畫書撰寫、現地調查、渲染圖製作
柯○綸	計畫書排版、底圖/示意圖製作
邱○萱	資料蒐集、渲染圖製作
周○淳	計畫書撰寫、現地調查、渲染圖製作
盧○	景觀美質分析與評估、渲染圖製作
邵○渝	景觀美質分析與評估、渲染圖製作