

變更林口特定區計畫(第三種產業專用
區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要
點)書

擬定單位：內政部
中華民國 111 年 1 月

變更林口特定區計畫(第三種產業專用
區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要
點)書

擬定單位：內政部
中華民國 111 年 1 月

內政部變更都市計畫審核摘要表		
項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部	
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	新北市政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	
	公 展 開 覽	
	公 展 開 覽 會 說 明	
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		

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫目的	1
第三節 法令依據	1
第二章 上位及相關計畫.....	4
第一節 上位計畫	4
第二節 相關計畫	15
第三章 現行都市計畫概要.....	20
第一節 都市計畫沿革	20
第二節 計畫範圍及計畫目標年	21
第三節 計畫人口	23
第四節 土地使用計畫	23
第五節 公共設施計畫	26
第六節 土地使用分區管制要點	28
第四章 環境背景分析.....	33
第一節 自然環境與社會經濟分析	33
第二節 新北市產業發展概況與趨勢	39
第五章 變更計畫.....	48
第一節 變更原則	47
第二節 變更內容	47
第六章 檢討後計畫.....	54

附件一、經濟部「低污染認定基準」

附件二、「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用
分區管制要點)」地方座談會會議紀錄

附件三、內政部都市計畫變更同意函

圖目錄

圖 1-1 林口特定區與周邊行政區示意圖	2
圖 1-2 林口工一計畫範圍示意圖	3
圖 2-1 亞洲 2030 年十大重點技術發展圖	10
圖 2-2 全球 TOP30、全球 TOP10、亞洲 10 重點技術發展圖	11
圖 2-3 產業發展藍圖	14
圖 3-1 林口區都市計畫圖	22
圖 3-2 擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫示意圖	25
圖 4-1 林口特定區計畫之林口工一坡度分析示意圖	34
圖 4-2 新北市製造業營運中工廠家數變化圖	40

表目錄

表 2-1 新北市國土計畫產業部門發展計畫表	7
表 3-1 林口特定區都市計畫主要計畫及細部計畫涉及本計畫區發布實施一覽表	20
表 3-2 擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫土地使用分區面積表	24
表 3-3 擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫公共設施面積表	27
表 3-4 「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」土地使用分區管制要點表	28
表 4-1 計畫範圍坡度比例表	33
表 4-2 民國 99~109 年月雨量(桃園測站)表	35
表 4-3 計畫區周邊水質表	36
表 4-4 林口區與新北市歷年人口成長率比較表	37
表 4-5 歷年戶數成長率比較表	38
表 4-6 歷年戶量比較表	38
表 4-7 108 年新北市勞動力人口數與歷年相比	39
表 4-8 新北市工廠家數與年增率	40
表 4-9 新北市製造業營收結構	41
表 4-10 全國大型企業分布在新北市概況表	42
表 4-11 未登工廠產業別統計表	45
表 5-1 「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案條文變更前後對照表	48

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

林口工一工業區(以下簡稱本計畫區)位處於林口特定區範圍內,政府為促進林口地區之繁榮及輔導三重、蘆洲、新莊、板橋、樹林等市鎮之「違建」及未登記工廠遷廠,進而協助臺灣北部地區興辦工業人解決工業用地取得之困難,乃於民國 64 年發布實施林口特定區計畫,於計畫區內規劃五處工業區,分別為工一、工二位於新北市林口區,工三、工四、工五位於桃園市龜山區。

林口特定區內五處工業區發展至今,除本計畫區工一土地閒置外,其他工業區均已開發完成,且本計畫區位緊鄰林口市區,周邊均為住宅區與學校用地,若仍維持傳統工業使用,除不符合土地利用的效益,且對都市發展易產生鄰避效應,影響都市空間機能與結構之健全,故於 107 年 9 月發布「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」並於同年辦理市地重劃作業,以解決土地閒置與臨時工廠之現況,維護土地所有權人權益,活化閒置土地及帶動周邊發展與串聯產業軸線。

惟目前林口工一重劃區進行招商過程中,因土地使用分區管制項目設限因素,部分需求廠商無法進駐設廠,另對於廢污水排放,廠商需自設廢污水處理設施,處理成本相對提高,本產業專用區因時空背景更迭,反而無法提供有設廠意願之投資人設廠,爰需變更土地使用分區管制要點及細部計畫內容,以符新北市產業用地實際需求,並達到林口地區產業群聚效應。

第二節 計畫目的

本案主要為細部計畫書之土地使用分區管制要點變更,其目的如下:

- 一、依據經濟部 109 年 3 月 20 日修正發布「低污染認定基準」,針對原「新北市林口工一市地重劃區」細部計畫土管容許使用內容,修正得引進產業類別及相關內容,以符產業用地需求。
- 二、在傳統製造業進駐比例提高的區位設定下,推估本區域應有事業廢水處理需求,爰需配合新設污水處理廠之區域,修正區內之廢污水處理相關內容,以利吸引低污染製造業進駐。

第三節 法令依據

一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第 27 條第一項第三款: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)政府或鄉、鎮、縣轄市公所,應視實際情況迅行變更:

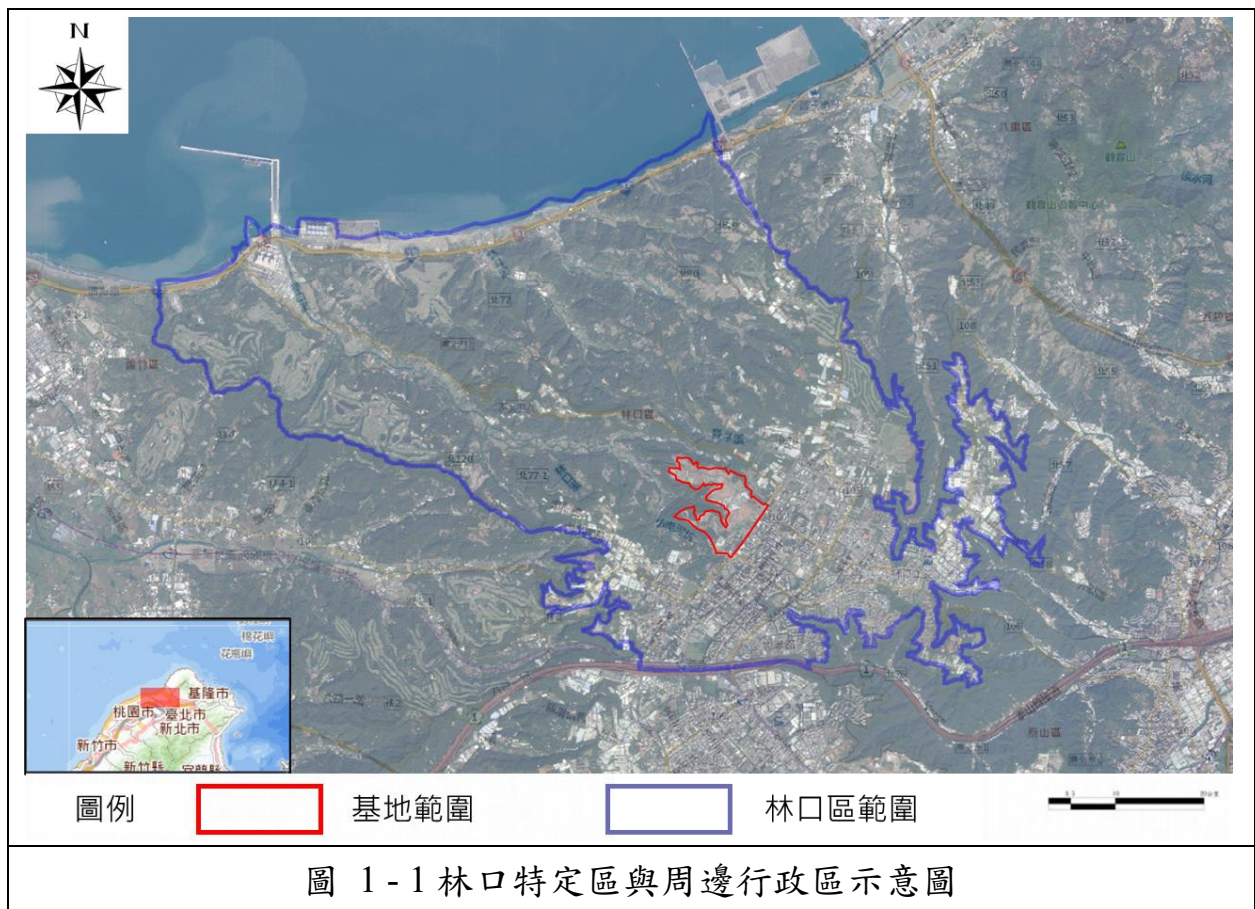
- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

二、計畫性質

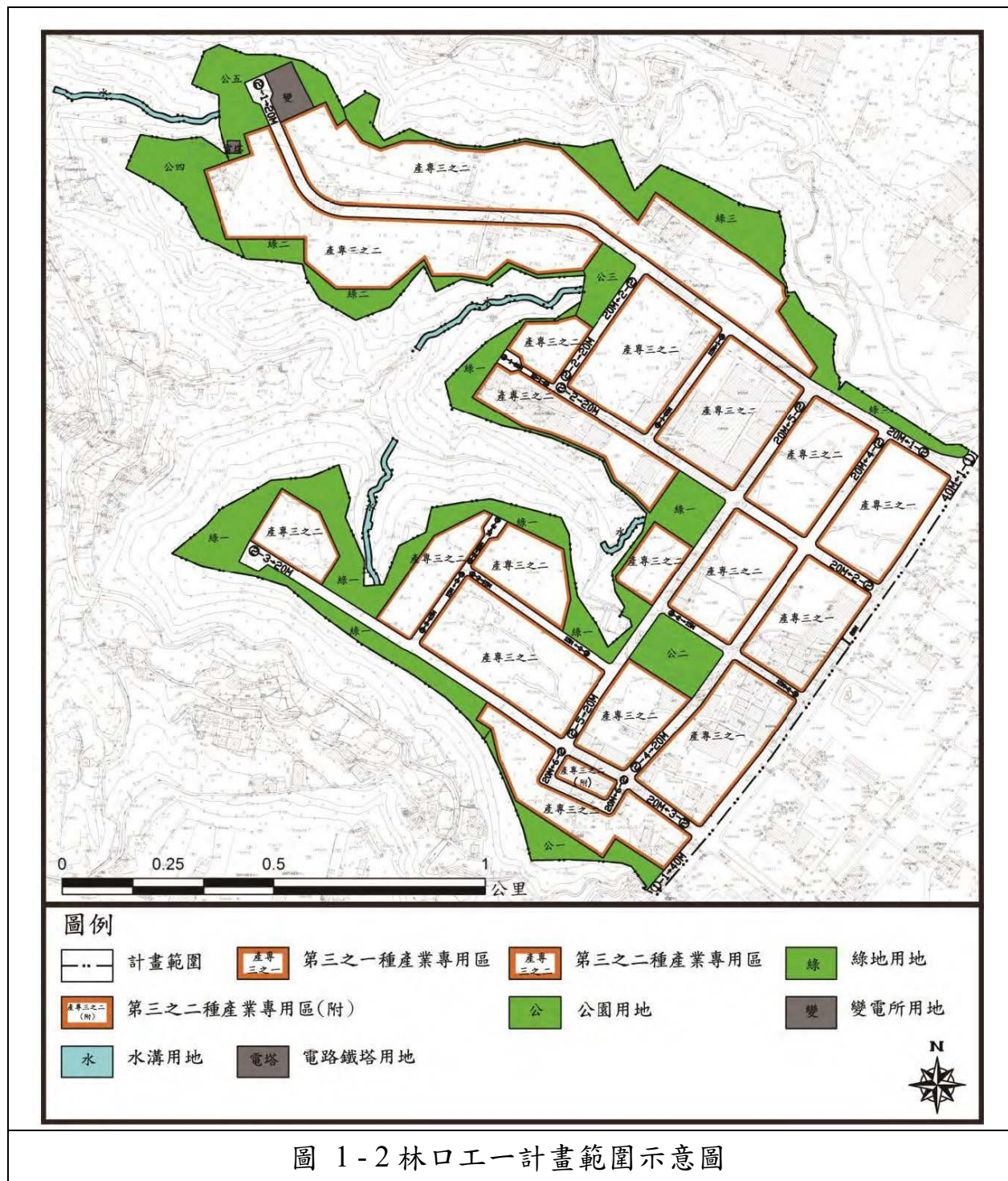
本案係屬針對原細部計畫書之土地使用分區管制要點中相關涉及規定及敘述進行變更，未涉及分區之變更。

第四節 計畫範圍

計畫範圍鄰近地區為都市計畫區之住宅區、學校用地以及公園，大部分尚未開闢；而北側以保護區及綠地用地作為與工業區之區隔，再往北為農業區；而南側則鄰接林口啟智學校，計畫面積為 108.38 公頃，其周邊以保護區為主，中央為排水用綠地，作為林口溪重要排放口之一。污水處理廠預定位置將規劃於林口工一市地重劃區內劃分之公 4，公 4 公園預定地面積為 1.96 公頃；本重劃區地號範圍分別為小南灣段頂福小段 423-1 地號等 83 筆及南勢埔段頭湖小段 11-4 地號等 564 筆(詳圖 1-1、圖 1-2)。



資料來源：變更林口特定區計畫(部分乙種工業區、綠地用地為第三種產業專用區、保護區，部分保護區為第三種產業專用區)書



資料來源：變更林口特定區計畫(部分乙種工業區、綠地用地為第三種產業專用區、保護區，部分保護區為第三種產業專用區)書

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位計畫

為期具體了解上位、相關計畫、法規與本計畫關聯性，作為變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書土地使用分區管制要點之參考依據，以下針對本計畫之上位計畫進行回顧與彙整分析。

一、全國國土計畫(內政部營建署，107 年)

為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」議題，內政部於 106 年公告實施「修正全國區域計畫」，計畫年期為 125 年，對本計畫重要指導原則包括下列內容：

(一)永續發展目標-有序經濟發展，引導城鄉發展

1.目標一：落實集約發展，促進城鄉永續

以既有都市計畫地區及非都市已開發地區為優先區位，並加速辦理都市更新、都市計畫整體開發地區，促進土地資源再利用，並應考量性別、年齡結構、社經條件等因素，以公共設施轉型檢討、推動社會住宅、推動長照服務設施等方式，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。

2.目標二：提升國土機動性、可及性及連結性

在促進城鄉集約發展及節能減碳前提下，應以既有大眾運輸系統為基礎，透過整合性公共運輸服務，建構都會地區運輸網絡，並改善產業與國際運輸據點連結，以提升機動性及可及性。

3.目標三：配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃

產業發展能量透過交通運輸流動及既有產學網絡，達到厚實經濟基礎及向外擴張影響力。同時應積極推動產業土地活化與再發展，落實老舊工業區之更新（包括基盤設施更新、產業聚落建構及轉型、結合都市發展等策略）、穩定產業用地供給，規劃適地產業區位等具體措施，促使土地能因應產業需求及時提供，以促進經濟持續發展。

(二)住宅部門空間發展策略

1.更新：政府主導都市更新，透過大面積、低度利用，且未符都市應有機能之國公有土地再開發利用，帶動區域再發展，同時結合民間力量，引進都市更新相關產業挹注資金及專業，共同推動都市再發展，提升城市競爭力。

- 2.建築物耐震安檢：依公有建築物耐震評估補強推動成果及相關機制，並依住宅法及其授權訂定之住宅性能評估實施辦法，研擬「安家固園計畫」(簡稱老屋耐震安檢)，協助民眾瞭解、改善住宅之結構安全。

(三)都市公共運輸空間發展策略

- 1.直轄市、縣(市)政府應因地制宜發展通用化之公共運輸環境，積極整合都市軌道、市區公車及公路客運服務，提供民眾無縫、複合及最後一哩服務。
- 2.都市空間應導入大眾運輸導向發展(TOD)，結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質。
- 3.建立良好的公共運輸服務與完整規劃(如公車系統整合轉乘、站牌與候車空間調整、停車轉乘捷運規劃、人行與自行車動線規劃等)，提升公共運輸使用率。
- 4.配合適當的私人運具管理策略(如實施路邊停車收費管理、加強違停拖吊、禁止路邊停車等)，限制私人運具成長與使用，強化運輸部門節能減碳效能。

二、新北市國土計畫產業發展策略(新北市政府，110年)

依據新北市國土計畫部門空間發展計畫於產業部門中提出相關工業目標及策略(表 2-1)，詳述如下：

(一)目標

- 1.產業園區升級活化發展透過工業區、產業園區之環境更新，引入新的產業或土地使用型態，並提升公共服務設施水準。
- 2.科技產業軸帶群聚發展
 - (1)配合產業發展廊帶，形塑雲端運算、數位內容、生技醫療、ICT 產業與綠色能源等科技產業核心，並健全商貿、物流、會展及研發技術等服務性產業發展能量。
 - (2)提升主城區 CBD 商業服務與辦公等機能，以活絡地區經濟發展動能。
 - (3)結合既有文化資源及在地產業等優勢，帶動文化創意等產業發展。

(二)策略

1.全市性產業廊帶串連

- (1)產業廊帶跨域分工整合與群聚複合發展，以提升競爭力與帶動環境更新轉型，並考量重要交通運輸路網之可及性、地區既有產業發展基礎、新興產業聚落潛能，及整合大專院校或研發機構相關產學資源。
- (2)配合交通條件優勢及整合港埠利用與產業廊帶發展等需求，檢討設置消費性物流、產業物流、國際物流等轉運中心。
- (3)產業園區設置開發應能配合政策引導，落實產業群聚與廊帶發展；或因應整體開發區等地方發展需求，藉以帶動地方就業與居住發展；或屬重要交通道路經過地區；或基於引導未登記工廠輔導轉型進駐等需求為原則。

2.產業環境優化

- (1)位於都市核心周圍的工業土地與都市活動之環境衝突，透過工業區、產業園區之再生及更新，引入新的產業或土地使用型態或公共服務設施，並在公平原則下提出回饋機制，以改善原有都市機能。
- (2)提升 CBD 商業機能與辦公機能，以帶動地區經濟發展。
- (3)地方商圈環境優化，推廣觀光工廠多元發展。
- (4)既有產業園區如有擴大需求者，除依相關法令規定辦理外，並應考量就業人口及居住需求等之影響。

3.產業轉型發展

- (1)位於都市核心捷運內環線周邊一定範圍之空間結構及土地使用型態等應予以調整。
- (2)捷運沿線周邊之工業區、產業園區轉型發展，應強化商業服務機能及人本交通串連，且具備帶動周邊地區整體發展效能，並考量與周邊河岸高灘地或山水域等可及性之串連、主要道路沿線綠廊串連及公園綠地等地區性及區域型公設回饋。

4.未登記工廠輔導

- (1)依工廠管理輔導法規定公告劃定特定地區之未登記工廠，依中央工業主管機關訂定之相關規範，於法定期限內完成廠商輔導轉型或遷移、土地使用變更等，於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，並視需求配置合理完善公

共設施，改善出入道路服務條件，且兼顧周邊農業生產及現有聚落生活考量，提高環境品質，視產業型態配置低碳節能及污染防治等設施。

- (2)未登記工廠無法輔導廠地合法使用者，輔導其利用既有工廠轉型經營。位屬農業用地之工廠，依「群聚達一定規模(達 5 公頃以上)」、「群聚未達一定規模」及「不符合地區產業發展特性」等分類，確認協助辦理用地變更或輔導轉型為符合該用地相關法令規定容許使用之項目；無法輔導轉型經營者，配合經濟部各項土地優惠措施及遷廠資訊協助其遷移至合法工業區、工業用地、產業園區或其他可供設廠土地。

5.媒合及新增產業用地

- (1)依新北市工業區發展策略，外環地區之都市計畫工業區建議維持工業或產業專用區使用，未來在產業升級趨勢下，依產業發展需求，輔導適當相關產業入駐閒置之工業區。
- (2)以公有土地、整體開發地區之規劃，釋出產業發展用地，輔導未登記工廠遷移。
- (3)既有工業聚落、非都市土地零星之丁種建築用地，應考量其工業發展規模，評估調整為產業發展用地之可行性。

表 2-1 新北市國土計畫產業部門發展計畫表

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可謂市民或市府帶來的效益(質化說明)
1	新北市都市計畫工業區更新立體化發展方案	☒ 市長政見 ☐ 本府施政重點 ☒ 中央重大政策 ☒ 機關中程施政計畫 ☒ 其他重要施政項目	一、計畫內容： 因應產業用地需求，強化新北市產業用地使用效能，透過獎勵容積方案鼓勵企業新增投資，增加產業用地樓地板面積供給，提供公益回饋空間，以達全面落實投資及產業空間改造之目的。 二、計畫期程(起訖年月)： 自 108 年 1 月至 111 年 12 月。 三、分年度工作摘要： (一)截至 108 年： 1.訂定新北市都市計	一、藉由容積獎勵及提高總容積獎勵上限之方式，強化都市計畫工業區、產業專用區使用效能，並提供創新產業發展所需空間。 二、鼓勵民間加速投資，促進產業升級轉型並提升國內投資動能。

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可謂市民或市府帶來的效益(質化說明)
			畫工業區(產專區)更新立體化發展方案。 2.都市計畫法新北市施行細則修訂。 3.公告受理新北市都市計畫工業區(產專區)更新立體化發展方案。 4.延長受理期限至 111 年 12 月 31 日。 (二)109 至 111 年：受理申請及協助投資障礙排除。	
2	觀光工廠輔導及產業觀光推廣計畫	☐ 市長政見 ☐ 本府施政重點 ☐ 中央重大政策 ☐ 機關中程施政計畫 ☒ 其他重要施政項目	一、計畫內容： (一)協助具有產業文化或觀光教育價值的傳統工廠轉型為觀光工廠或產業文化館，使民眾能一窺產業生產的全貌，加深對產業認知與在地文化、歷史的體驗，進而提升產業觀光效益。 (二)協助既有觀光工廠業者申請經濟部優良觀光工廠或國際亮點觀光工廠認證。 (三)辦理相關導覽行銷，促使觀光效益和增加產業附加價值，提升觀光工廠能見度。 二、計畫期程(起訖年月)： 自 109 年 3 月至 110 年 10 月。 三、分年工度工作摘要： (一)109 年：針對市內具有觀光價值或轉型意願之傳統工廠進行訪視、遴選受輔導廠商。 (二)110 年：輔導廠商進行廠區軟硬體規劃設計	輔導傳統製造業結合產品開發與經營模式之創新，實質提高產業的附加價值、建立新的營運模式。

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可謂市民或市府帶來的效益(質化說明)
			及改造，協助廠商申請觀光工廠或產業文化館評鑑；辦理 1 場產業轉型行銷活動，規劃串連各區域性及整體性的體驗遊覽行程，並設計具有特色的紀念性文宣收藏品。	
3	新北市潛力產業發展暨輔導計畫	☐ 市長政見 ☐ 本府施政重點 ☐ 中央重大政策 ☒ 機關中程施政計畫 ☒ 其他重要施政項目	一、計畫內容： (一)辦理「新北市產業交流論壇」，以專題演講及論壇方式，邀請國內外專家學者解說產業趨勢、最新技術走向，以及知名業者分享成功之道，提供新北廠商最新國際趨勢資訊，強化新北廠商對於國際產業發展及市場趨勢的認知。 (二)成立特定工廠輔導團，設立單一諮詢窗口、提供廠商申請納管、提出工廠改善計畫等專業諮詢服務，輔導業者取得特定工廠登記等事項，並視情況派駐人員至機關及配合機關處理本計畫相關業務等，並依未登記工廠群聚處，選定活動中心、學校、區公所等地點辦理進行政策宣導，以利未登記工廠迅速了解各相關法令之審查依據及申辦方式。 二、計畫期程(起訖年月)： 自 109 年 1 月至 109 年 12 月	一、促進新北市產業升級，提升優勢產業量能。 二、提供新北廠商最新國際趨勢資訊，強化新北廠商對於國際產業發展及市場趨勢的認知。 三、健全工廠管理及輔導，協助新北未登記工廠業者納入管理，逐步合法。

資料來源：新北市國土計畫

三、產業發展趨勢與國家產業政策之指導

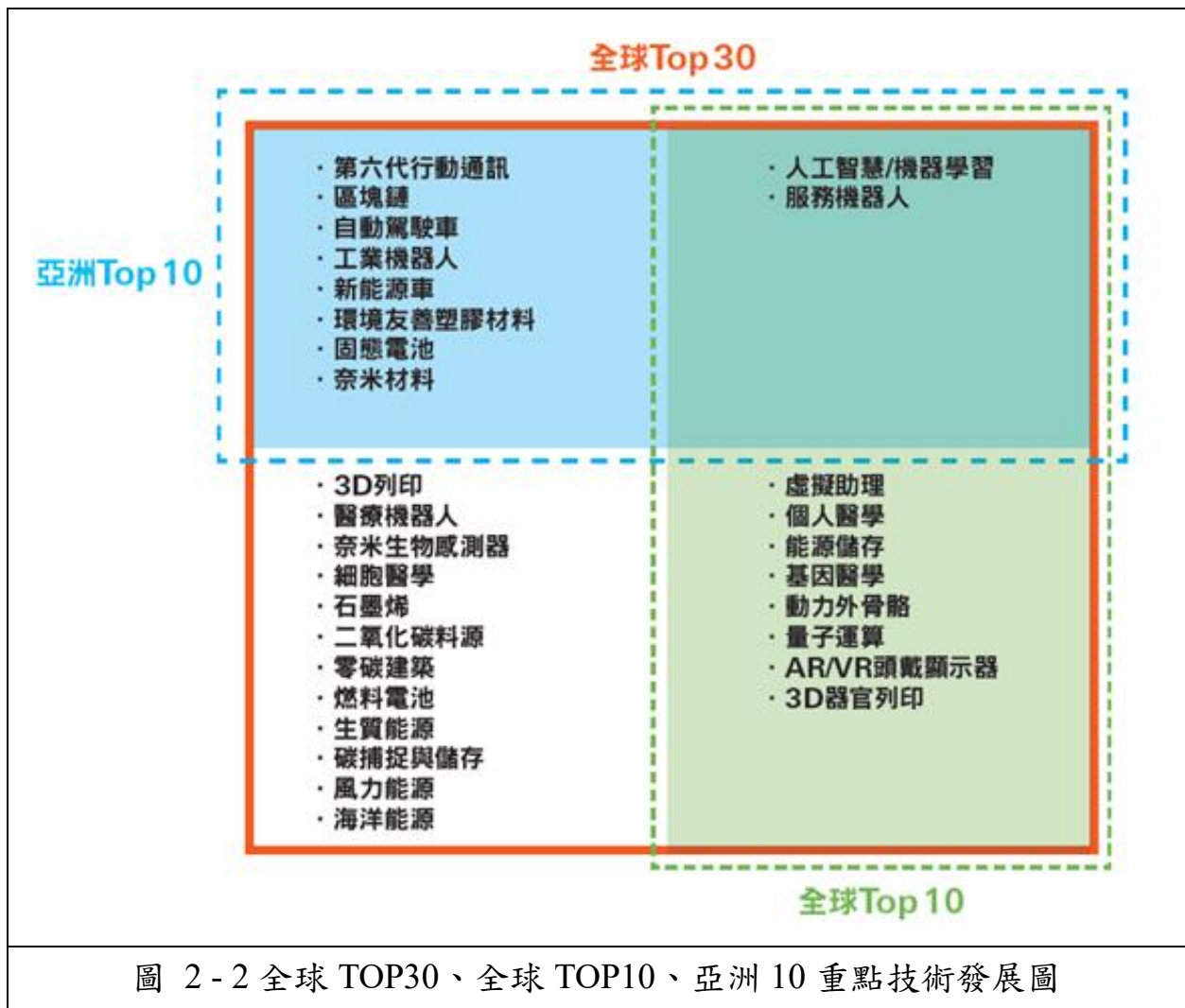
(一)未來 2030 科技發展趨勢

工研院與美國電機電子工程師學會（IEEE）合作，亞洲 2030 前瞻科技調查報告，其以專家問卷方式，盤點出未來 10 年亞洲十大重點技術。人工智慧（AI）、6G 行動通訊技術、區塊鏈、自動駕駛車、工業機器人、服務機器人、新能源車、環境友善塑膠材料、固態電池及奈米科技，將是 2030 年亞洲最看重的 10 項技術發展項目(圖 2-1、圖 2-2)。



圖 2 - 1 亞洲 2030 年十大重點技術發展圖

資料來源：工研院 IEKconsulting(2018，08)



資料來源：工研院 IEKconsulting(2018，08)

(二)國家產業政策之指導

1.國家發展計畫－106 至 109 年四年計畫暨 106 年計畫

為全力提振國內經濟，分別以加強投資臺灣、落實結構改革兩大主軸推動臺灣新經濟成長模式，以此改變過去的產業外移、企業低利、薪資停滯困境，「國家發展計畫－106 至 109 年四年計畫暨 106 年計畫」兩大主軸說明如下。

(1)加強投資臺灣

在半導體等既有優勢產業基礎上，投資「五加二」產業創新、數位經濟與生活產業，打造下一世代臺灣產業主力。同時，積極投資下一世代的基礎建設，以因應新產業、新技術、新生活的需求。

A.投資產業創新：推動「亞洲矽谷」、「智慧機械」、「綠能科技」等「五加二」產業創新，推動「數位國家·創新經濟發展方案」，厚植數位經濟發展基磐，發展觀光休閒、防災技術、住宅改造

等在地元素及服務內涵之生活產業，以兼顧產業創新、在地就業與生活品質。

- B.投資下一世代基礎建設：投資綠色軌道建設、智慧基礎建設、綠能基礎建設、水資源基礎建設、銀髮基礎建設、基礎科研建設等。

(2)落實結構改革

重新調整現行的法規制度以因應數位化時代，並針對人才流失、國土資源配置失當、資金運用欠缺效率等課題，積極在國土資源的利用、人才的培育及延攬、資金的配置等各方面進行必要之制度改革，使人盡其才，地盡其利，資金盡其用。

- A.法規制度改革：修正公司法、電業法等，推動法規制度與先進國家接軌；進行數位經濟法規調適，打造相關產業及創新創業友善環境。
- B.人力素質提升：制定外國專業人才專法，縮減學用落差，充實新世代經濟發展人才；推動幼兒托育公共化，並激勵婦女、銀髮族勞動參與意願。
- C.國土空間改造：調配國土的運用效率，塑造在地特色產業；提供無落差資訊通訊服務，消除地理上偏鄉，打造智慧城鄉。
- D.金融創新與稅制改革：推動金融科技(FinTech)發展，鬆綁金融業投資限制，引導閒置資金投入實體經濟發展；在兼顧財政健全與稅制公平原則下，進行稅制合理化，活絡資本市場。

2.新南向政策推動計畫(民國 105 年 9 月)-與製造業相關

(1)經貿合作

改變過去以東協及南亞為出口代工基地的型態，擴大與夥伴國產業供應鏈整合、內需市場連結及基建工程合作，建立新經貿夥伴關係。

- A.產業價值鏈整合：針對當地產業能量與需求，強化具競爭優勢產業與各國供應鏈之結合，如由五大創新產業切入，輔導電子收費-ETC、智慧醫療、智慧校園等互聯網系統輸出；成立臺灣窗口(TaiwanDesk)，連結在地資源，協助臺商在地群聚布局，成立新南向經貿拓展單一窗口，扮演「尋找、開創、整合、促成」雙邊貿易機會之平臺。

B.內需市場連結：善用跨境電商搭配實體通路，拓銷優質平價消費商品，推動教育、健康、醫療、餐飲等新興服務產業輸出，並形塑臺灣產業品牌形象。

C.基礎工程合作：成立基礎建設及整廠輸出之海外輸出協作平臺，籌組電廠、石化、環保等基礎建設輸出旗艦團隊，尋求與第三國廠商策略聯盟。

(2)資源共享

運用軟實力，爭取雙邊及多邊合作機會，提升夥伴國生活品質，並拓展我國經貿發展縱深。

A.醫療：促進與東協、南亞及紐澳國家醫藥雙邊認證、新藥及醫材開發合作；協助東協及南亞國家培育醫療衛生人才。

B.科技：建置科技交流平臺，強化科學園區及法人跨國鏈結，推動智慧災防等技術交流。

(3)區域鏈結

擴大與夥伴國的多邊與雙邊制度化合作，加強協商及對話，並改變過去單打獨鬥模式，善用民間團體、僑民網絡及第三國力量，共同促進區域的安定與繁榮。

(三)國土空間發展策略計畫

近 50 年工業區及科學園區等產業園區建設，臺灣已成為全球科技產業，特別是 ICT 產業的重要供應基地。但面對未來全球產業競爭更為激烈的態勢，我國產業已明確定位，無論是製造業或服務業都必須轉為「高附加價值」產業，高附加價值產業之核心競爭力來源在於創新研發能力；創造研發能力又源於高品質的研發與技術人才，為利人才流動與定駐，除應整體提升城鄉生活環境品質外，未來產業空間佈局，將整合區域產業群聚，並將以高鐵沿線車站地區為核心，做為新的區域發展節點，將臺灣西部發展建設成為「產業創新走廊」，引進以研發與技術人才為核心的研發與創新產業（R&D&Innovation Based Industries）。

規劃推動配合 2030 年國土規劃北、中、南、東四區域之發展，分別為北部區域為知識產業創新走廊、中部區域為精密產業創新走廊、南部區域為複合產業創新走廊以及東部區域為養生產業創新走廊，四區域產業群聚創新發展臺灣產製及研發創新能力，孕育世界級競爭力事業。

四、新北市國土計畫之北觀區產業政策

本區域包含八里區、林口區、淡水區，其產業政策係以智慧物流、智慧製造為發展方向，藉由產業串連新北市之八里區、林口區、淡水區，創造串接智慧運輸、智慧製造，並打造智慧物流聚落之未來展望，期能完成三大目標，共同完成新北市新的智慧產業里程碑(圖 2-3)：

(一)支援產業設備需求

1. 打造智慧製造及智慧運輸連接埠。
2. 規劃林口工一用地引進智慧製造。
3. 淡水區透過無人車發展智慧運輸。

(二)產學研互助合作

1. 引入產學資源在管理、市場行銷等方面優勢。
2. 完善軟性基礎建設，支撐未來發展。
3. 利用新北智慧城市產業聯盟，促成產、學、研合作提供試驗場域，共同促進新興科技產業發展。

(三)台北港合作模式

1. 配合臺北港腹地及物流產業發展打造八里樂山園物流產業園區
2. 配合臺北港特定區規劃打造八里區為智慧物流聚落。

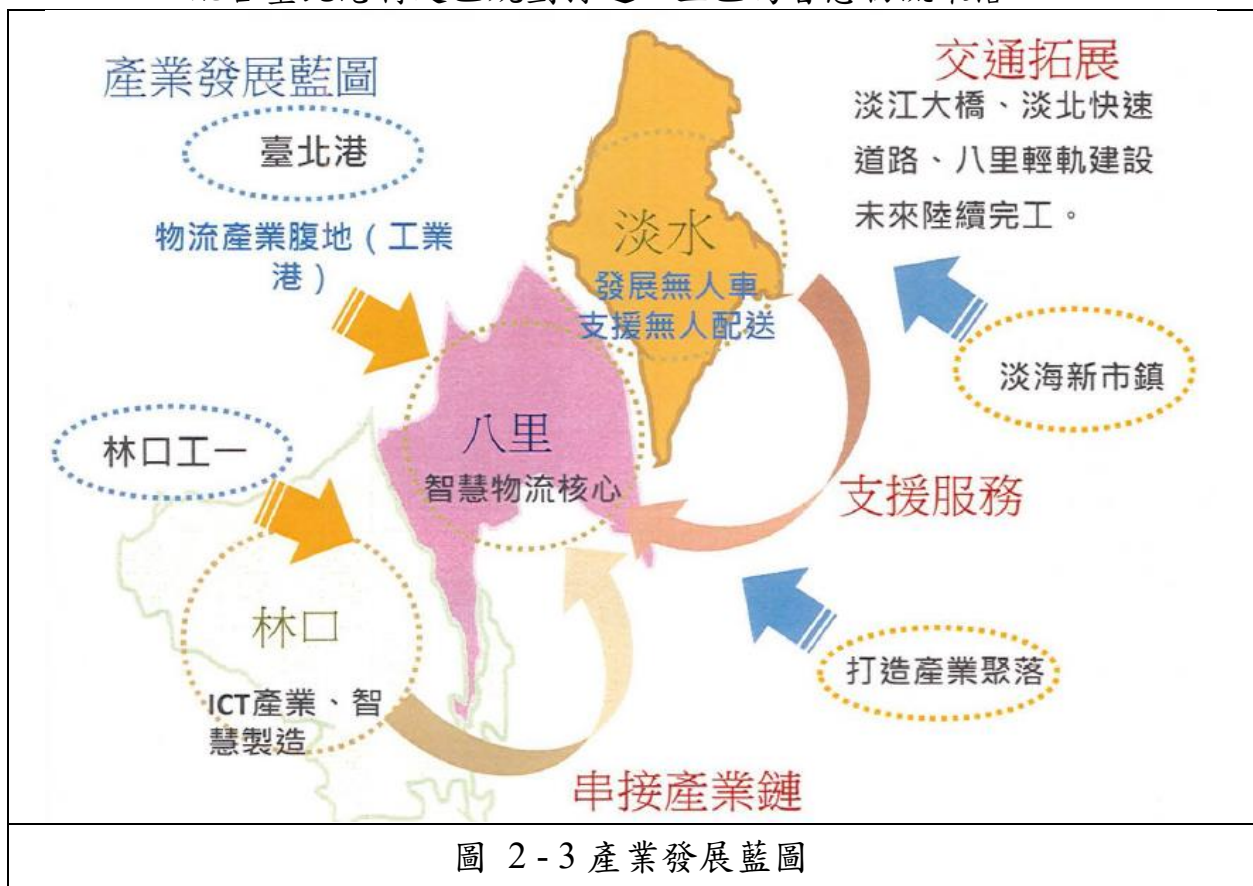


圖 2-3 產業發展藍圖

資料來源：新北產業政策

第二節 相關計畫

本計畫區現行計畫為產專區，為依循上位計畫對林口區之指導，以新興產業發展、區域交通發展及配合新北市政策方向，作為本相關計畫參考，以供後續規劃之方針。

一、變更林口特定區計畫（有關縣立臺北大學用地）（部分文大用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地）案（民國 97 年 12 月 22 日發布實施）

依據 96 年變更林口特定區計畫(部分文大用地為第二種住宅區、產業專用區、公園用地及綠地用地)書，新北市政府係文大三原用地需求單位，現已無使用需求，爰考量其經濟發展政策及未來產業發展需求，調整變更土地使用，提供產業發展用地，變更目標如下。

- (一)為促進土地利用、兼顧原分配地主權益，避免用地閒置並解決重劃租約補償及考量涉及土地訴訟和解而回復返還所有權土地問題，基於發展強度與地價水準之考量，予以變更為第二種住宅區。
- (二)配合新北市政府招商及促進經濟產業發展之需要，籌設產業專用區，創造高附加價值產業群聚效應，並結合與都市機能互補的產業與地方特色產業發展。
- (三)考量不同土地使用之區隔及公共設施需求，規劃開放空間系統作為中介空間，提供活動與服務機能。
- (四)引進產業項目產業專用區以引進高科技、相關工商服務等產業，與經新北市政府核准之相關設施使用。容許使用項目包括：
 - 1.3C 工業、精密電子元件工業、技術服務業：供科技研發試驗、公害輕微之零件組合、裝配、保養或與商務關聯性較高之輕工業或設施及其技術性諮詢與服務事業等設施，與其他經新北市政府目的事業主管機關核准之科技產業之創意、研發、製造、組合、行銷、服務活動、企業營運總部、相關行業辦公室等使用。
 - 2.其他設施：供設置金融、資訊服務、一般服務、餐飲、零售等相關設施交易交流使用，及其他經新北市政府目的事業主管機關核准之公用設備與公共設施與產業發展有密切關聯，且非供居住、無污染性之相關設施。
- (五)土地使用發展強度建蔽率不得大於 60%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經新北市都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 210%。

二、變更林口特定區(配合「改善庶民生活行動方案-機場捷運沿線站區周邊土地開發-A7 站區開發案興辦事業計畫」)計畫(第一階段)(民國 101 年 1 月 20 日發布實施)

(一)計畫範圍與面積

本計畫範圍位於林口特定區之機場捷運 A7 站（體育大學站）周邊地區，面積共約 186.43 公頃。

(二)計畫年期、計畫人口與密度

1.計畫年期

計畫目標年為民國 120 年。

2.計畫人口與密度

依據主要計畫之指導，本計畫區之住宅區及商業區計畫容納人口約 46,300 人，第一期住宅區及商業區計畫容納人口約 35,000 人，居住密度每公頃 440 人。

(三)土地使用分區

土地使用分區部分共規劃為住宅區、中心商業區、加油站專用區及第二種產業專用區及乙種工業區，共五種分區。其中，第二種產業專用區為供廠商進駐提供就業增加計畫可行性及促進捷運站周邊發展，考量整體性創造規模經濟並為利後續管理產專區集中劃設於計畫區北側，係供核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目等使用，合計計畫面積為 41.63 公頃。

(四)第二種產業專用區

土地使用分區管制要點第二種產業專用區為培植新興產業及配合地方發展，得為下列之使用：

- 1.核心產業：生技產業、綠建築產業、綠能產業（含 LED、LED 照明、太陽能光電）、資訊產業（含資訊服務業）、自動化產業、精密機械產業（含電動車）、智慧型機器人產業、通訊產業（含通訊服務業）、研發產業、設計產業、企業營運總部及其關係企業、文化創意產業、其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業。
- 2.次核心產業：國際物流配銷產業、人才培訓產業、外國駐臺經貿科技商務中心、工商服務及展覽產業、媒體視訊傳播產業。
- 3.支援性產業或設施：公務機關、法人機構、文教設施、住宅、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、幼稚園、社區通訊設施、公共事業設施、日常用品零售業、一般服務業、一般事務所、

金融保險業、旅館業、倉儲業、批發業、運動休閒產業或設施、旅遊及運輸服務業。

4.前開各款之相關倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍或員工住宅、員工餐廳等設施。

5.住宅

6.其他經桃園市政府產業主管機關核准之使用項目。

前項核心產業之生技產業、綠建築產業、綠能產業(含 LED、LED 照明、太陽能光電)、資訊產業(含資訊服務業)、自動化產業、精密機械產業(含電動車)、智慧型機器人產業，應提用水用電計畫報經濟部核准後，始得申請建照。

(五)第二種產業專用區用地原則上依照「產業創新條例相關規定精神配置」

1.核心產業、次核心產業、支援性產業或設施及前開相關設施等用地面積合計應不低於各該專用區總面積之 60%。

2.各區內應設置不得低於該專用區總面積 20%之公共設施，並計入法定空地，由開發者自行興建管理維護，開放供公眾使用，並應留設道路供周邊土地使用。上開設置設施中，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積不得低於該專用區總面積 10%，優先設置於主要計畫道路周邊。開發者應自行留設興建污水、垃圾處理廠等環保設施，並應符合相關法令。但開發基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其污水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設污水處理設施。開發者應研擬整體開發計畫，且經桃園市政府都市設計審議委員會審議通過後始得發照建築。並應留設滯洪沉砂等水土保持設施及應自行留設備援蓄水池，其區位及規模應經目的事業主管機關同意。

3.區內住宅用地面積合計不得超過各該專用區總面積之 10%，並不得為容積移轉之接受基地。

4.各該專用區總面積 10%土地得由開發者依照實際需要報經產業目的事業主管機關同意，自行規劃配置相關產業、住宅或設施，並不得為容積移轉之接受基地。

(六)第二種產業專用區內建築物建蔽率及容積率不得超過建蔽率 70%及容積率 420%。

三、變更林口特定區計畫(部分機關用地為第六種產業專用區)(民國 108 年 11 月 29 日發布實施)

(一)計畫範圍及計畫目標年

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣，南接台 1 號省道北側，西與桃園市相臨，處於臺北盆地與桃園台地之間，計畫面積 18,619.16 公頃。配合全國區域計畫調整，以民國 115 年為計畫年期。

(二)計畫人口及居住密度

- 1.至計畫目標年(民國 115 年)之計畫人口為 23 萬 5,000 人。
- 2.終期飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人、機場捷運 A7 開發案 3 萬 5,000 人及林口台地上農業區及部分保護區之發展總量人口 11 萬 5,000 人。居住密度每公頃約 350 人。

(三)土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、文教區、海濱遊憩區、古蹟保存區、環保設施區、納骨塔專用區、宗教專用區、安養中心專用區、屠宰專用區、醫療專用區、養生文化專用區、戶外復健訓練專用區、電磁波專用區、產業專用區、捷運車站專用區、農業區、保護區、第一、二、三、四種保護區、行水區、殯葬設施專用區、加油站專用區等 23 種分區，面積共計 16,516.14 公頃。

(四)第六種產業專用區

- 1.配合國有土地活化利用政策，依行政院國有土地清理活化督導小組決議，本計畫區朝全數配置為產業專用區。
- 2.配合新北市政府於林口區推動之新北影視城計畫，紓解產業因數位化、製播技術及多元化經營而須擴充土地之需求。
- 3.林口地區成長快速，往返大臺北地區的旅次需求增加，本計畫區內鄰近機場捷運線 A9 站，配合提供公車停靠空間。
- 4.使用強度：
 - (1)建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 300%。
 - (2)為促進開發效益、集中共同留設法定空地、創造都市意象及增加設計彈性，經提出整體建築開發構想且經新北市都市設計審議委員會審議通過，區內不同建築基地得合併檢討容積率及建蔽率。

5.許可土地使用項目：

(1)核心產業

- A.影視音及關聯產業：電影產業、流行音樂及文化內容產業、廣播電視產業、廣告產業、音樂及表演藝術產業、數位內容產業、出版產業、設計產業(包含：視覺傳達設計、產品設計、建築設計、設計品牌時尚產業)及新媒體相關產業。
- B.娛樂休閒產業：娛樂及遊憩設施、運動產業、文教設施及展演設施、創意生活及智慧生活產業。
- C.其他：其他經新北市政府認定有利促進影視音產業發展之相關產業。

(2)生活支援服務性產業：

依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」中心商業區之容許使用項目規定辦理，惟不得作為住宅使用，開發總量以本計畫第六種產業專用區全區土地面積基準容積 30%為上限。

第三章 現行都市計畫概要

第一節 都市計畫沿革

「林口特定區計畫」於民國 59 年擬定，民國 64 年發布實施，後續辦理 30 餘處個案變更與 5 處細部計畫。民國 70 年起辦理地形測量及第一次通盤檢討，迄 75 年發布實施，其後歷經 15 件個案變更及 2 件細部計畫，民國 77 年辦理變更林口特定區計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討），並於 79 年發布實施，其後再經 23 次個案變更及 4 件細部計畫。第二次通盤檢討於民國 85 至 89 年辦理，分 6 次發布實施，後再辦理 53 件個案變更、擬定細部計畫 5 件、細部計畫通檢 1 件、土地使用分區管制要點專案通盤檢討 1 件。第三次通盤檢討於民國 98 至 101 年間，分 7 次公告發布實施由內政部擬訂「變更林口特定區計畫（第三次通盤檢討）」，其後再辦理 35 次個案變更、土地使用分區管制要點專案通盤檢討 2 件、擬定細部計畫 1 案。第四次通盤檢討部分變更內容先行核定發布實施，故現行計畫為 110 年 7 月 7 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」。

本基地屬於林口特定區都市計畫範圍內，為針對林口工一地區進行整體規劃，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理主要計畫個案變更併同擬定細部計畫，土地使用分區管制要點自 107 年 10 月發布實施「變更林口特定區計畫(部分乙種工業區、綠地用地為第三種產業專用區、保護區，部分保護區為第三種產業專用區)」案，現行土地使用分區管制要點自 107 年 10 月 1 日發布實施「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」案。細部計畫及相關之主要計畫歷次發布實施經過彙整詳表 3-1。

表 3-1 林口特定區都市計畫主要計畫及細部計畫涉及本計畫區發布實施一覽表

計畫名稱	公告日期	公告文號
變更林口特定區計畫(部分乙種工業區、綠地用地為第三種產業專用區、保護區，部分保護區為第三種產業專用區)	107 年 9 月 30 日	新北府城都字第 10718699841 號公告
擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫	107 年 10 月 1 日	新北府城都字第 10718699843 號公告

資料來源：本計畫製作

第二節 計畫範圍及計畫目標年

一、計畫範圍及面積

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣，南接台 1 號省道北側，西與桃園市相臨，處於臺北盆地與桃園台地之間，計畫面積 18,619.16 公頃(圖 3-1)。

二、計畫目標年

配合全國區域計畫調整，以民國 115 年為計畫年期。

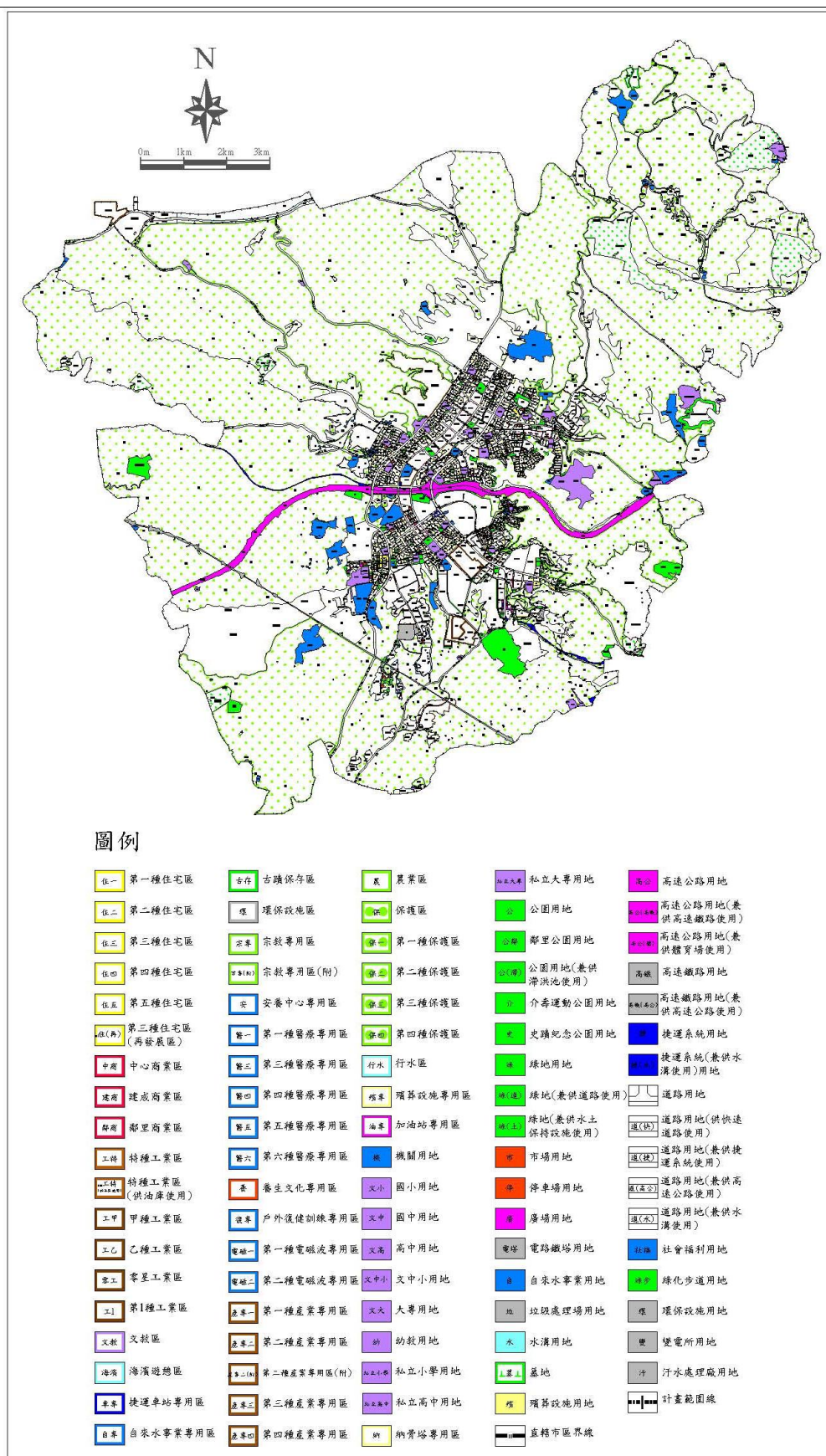


圖 3-1 林口區都市計畫圖

資料來源：變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)

第三節 計畫人口

- 一、現行林口特定區計畫至計畫目標年（民國 115 年）之計畫人口為 23 萬 5,000 人。
- 二、現行林口特定區計畫終期飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人、機場捷運 A7 開發案 3 萬 5,000 人及林口台地上農業區及部分保護區之發展總量人口 11 萬 5,000 人，居住密度每公頃約 350 人。

第四節 土地使用計畫

茲將現行擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫中與林口工一相關之土地使用計畫內容摘錄說明如下(表 3-2、圖 3-2)：

一、第三之一種產業專用區

- (一)供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 70%。
- (二)有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生污染，不得設置。
- (三)供支援性產業所需之相關設施使用，其總樓地板面積不得超過申請總樓地板面積 30%。作一般零售業、一般服務業及觀光旅遊產業之餐飲業僅限於使用建築物之第一至三層、地下一層及頂層。
- (四)前述觀光旅遊產業之餐飲業及旅館不得超過前項之總樓地板面積 30%。
- (五)其他經新北市政府目的事業主管機關審查核准得設置之設施。

二、第三之二種產業專用區

- (一)供核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。
- (二)供非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%，包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用：
 - 1.機械設備製造業。
 - 2.塑膠製品製造業。
 - 3.金屬製品製造業。

「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。

- (三)供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%。

(四)前開各款相關設施係指供該生產廠房運作所需之倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍及員工餐廳等設施。

(五)其他經新北市政府目的事業主管機關審查同意之非具污染性傳統產業及設施。

三、第三之二種產業專用區(附)

為考量現況既存合法建築物陳情，並避免妨礙該原有工廠生產營運，將南勢埔段頭湖小段 349、349-1 及 349-2 地號土地排除市地重劃範圍，並規定附帶條件如下：

(一)基於開發公平性，賦予不同程度之基準容積，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%。

(二)將來申請建築時，如捐贈基地總面積 45% 土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取最高價計算)*應負擔土地面積比率，但其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之 1.4 倍，且估價所需費用由申請人負擔。

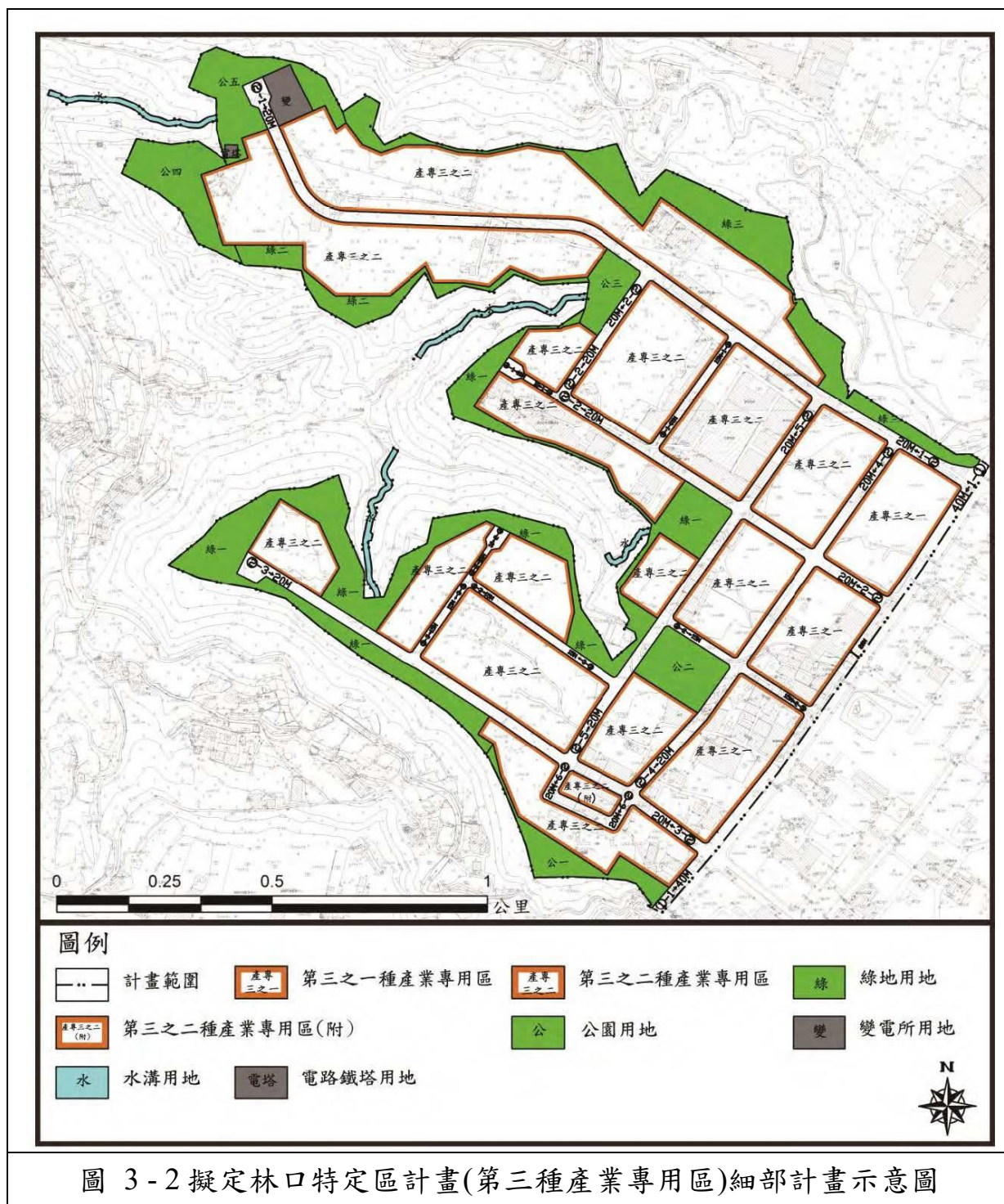
(三)容許使用項目同第三之二種產業專用區。

表 3-2 擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫土地使用分區面積表

土地使用分區		面積 (公頃)	百分比	建蔽率	容積率
產業專用區	第三之一種產業專用區	10.83	9.99%	50%	210%
	第三之二種產業專用區	56.28	51.93%	60%	210%
	第三之二種產業專用區(附)	0.49	0.45%	60%	115%
	小計	67.60	62.37%	-	-
公共設施用地	公園用地	7.75	7.15%	-	-
	綠地用地	16.49	15.21%	-	-
	道路用地	14.82	13.67%	-	-
	電路鐵塔用地	0.05	0.05%	-	-
	變電所用地	0.57	0.53%	-	-
	水溝用地	1.10	1.01%	-	-
	小計	40.82	37.63%	-	-
總計		108.38	100.00%	-	-

資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

註：面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

第五節 公共設施計畫

本「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」考量地形條件、區內產業活動需求、生態城鄉及永續發展理念等因素，配置必要性公共設施，包括公園用地、綠地用地、電路鐵塔用地、變電所用地、水溝用地及道路用地等六項設施用地，面積及位置詳圖 3-2 及表 3-3 所示。

一、公園用地

為保留自然河川地形及配合坡度與水文系統，於計畫區林口溪河谷地劃設 1 處公園用地，邊界低地留設 1 處公園，供休憩及滯洪保水等多目標使用，另考量現況道路之通行使用需求，於計畫區西北側及南側劃設 3 處公園用地，以維持既有道路之聯外通行。公園面積共計 7.75 公頃。

二、綠地用地

考量地形限制因素，於計畫區內配合自然陡坡地區留設連續性帶狀及塊狀綠地，以保留自然地形減少開發行為的衝擊及加強設置邊坡之穩定，其中部份配合自然坡度與水文設計兼供滯洪沉砂設施使用。

為利於未來重劃工程進行時設置水土保持設施或邊坡穩定工程，於計畫區周邊留設 3 公尺以上帶狀綠地，強化水土保持功能。綠地面積共計 16.49 公頃。

三、電路鐵塔用地

計畫區內重劃後將採電路地下化，故於區內西北側劃設 1 處電路鐵塔用地，以供作為台電電路地上轉接站使用。面積共計 0.05 公頃。

四、變電所用地

基於將來開發後產業用電需求，於計畫區西北側劃設 1 處變電所用地，以利未來生產穩定發展。面積共計 0.57 公頃。

五、水溝用地

配合水土保持工程，將聯外水路變更範圍劃設為溝渠用地，以利未來因應氣候變遷及區內排水。面積共計 1.10 公頃。

六、道路用地

考量未來重劃土地配置需求，避免轉角街廓過深，於計畫區內增設④-1 及④-2 之 10 米計畫道路，除保障民眾建築開發權益外，亦可避免建築基地進出車輛直接匯入主要道路，緩衝主要道路之交通衝擊。

表 3-3 擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫公共設施面積表

公共設施編號表		面積（公頃）
公園用地	公一	1.24
	公二	1.44
	公三	0.90
	公四	1.96
	公五	2.16
	小計	7.75
綠地用地		16.49
電路鐵塔用地		0.05
變電所用地		0.57
水溝用地		1.10
道路用地		14.82
總計		40.78

資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

註：面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第六節 土地使用分區管制要點

於現行林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫中訂定土地使用分區管制要點如表 3-4：

表 3-4 「擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」土地使用分區管制要點表

壹、總則
一、為配合國家重點產業政策，促進產業升級，建設本計畫區成為產業發展基地，俾使專區之開發能具備支援林口地區產業發展所需之產業聚落效應功能，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點。
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項
二、第三種產業專用區之產業分類界定： (一)核心產業-培植新興產業並強化產業服務效能： 係指光學精密儀器產業、生物技術產業、電子通訊產業、醫療美容產業、環保(綠色)能源科技產業及文化創意產業。 (二)次核心產業-建立地方產業供應鏈 下列非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚之需求，經目的事業主管機關審查同意者： 1.機械設備製造業。 2.塑膠製品製造業。 3.金屬製品製造業。 「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。 (三)支援性產業或設施-強化產業生產效能，提升競爭力： 係指公務機關、法人機構、社區通訊設施、公共事業設施、一般零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、物流業、倉儲業、批發業、運動休閒業、觀光旅遊產業及宗教等設施。 三、第三之一種產業專用區為培植新興產業並強化產業服務效能，其容許使用項目包括： (一)供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 70%。 (二)有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生污染，不得設置。 (三)供支援性產業所需之相關設施使用，其總樓地板面積不得超過申請總樓地板面積 30%。作一般零售業、一般服務業及觀光旅遊產

業之餐飲業僅限於使用建築物之第一至三層、地下一層及頂層。

(四)前述觀光旅遊產業之餐飲業及旅館不得超過前項之總樓地板面積 30%。

(五)其他經新北市政府目的事業主管機關審查核准得設置之設施。

四、第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括：

(一)供核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。

供非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%，包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用：

- 1.機械設備製造業。
- 2.塑膠製品製造業。
- 3.金屬製品製造業。

「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。

(二)供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%。

(三)前開各款相關設施係指供該生產廠房運作所需之倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍及員工餐廳等設施。

(四)其他經新北市政府目的事業主管機關審查同意之非具污染性傳統產業及設施。

五、第三之二種產業專用區(附)容許使用項目同第三之二種產業專用區。

六、本計畫區內之第三之一種產業專用區、第三之二種產業專用區及第三之二種產業專用區(附)之開發規模及使用強度規定如下：

(一)第三之一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。第三之二種產業專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。第三之二種產業專用區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%。

因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連接設施，經新北市都市設計審查委員會審議通過者，得不計入建蔽率；如捐贈基地總面積 45%土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%。

產業專用區類別	建蔽率	容積率
---------	-----	-----

第三之一種產業專用區	50%	210%
第三之二種產業專用區	60%	
第三之二種產業專用區(附)	60%	115%

(二)街廓 1、2 及 3 申請開發基地規模不得小於 1,000 平方公尺，如下圖所示。

七、電路鐵塔用地係指電力相關設施使用。

八、公園用地及綠地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，供滯洪池使用，並採生態工法配合作整體規劃。

九、本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。

參、都市設計管制事項

十、本計畫區內之開發建築行為應送經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，並符合綠建築規範，始得申請建造執照。

十一、開放空間留設管制

(一)為塑造計畫區內整體都市景觀及完整人行空間系統，本計畫區指定應留設之公共開放空間。

(二)指定留設公共開放空間，其性質、規模及設置標準應依下列各項規定辦理，並得計入建築基地法定空地，其退縮部分得計入前院深度：

1.建築退縮：

(1)面臨 40 公尺道路，自道路境界線應留設至少 15 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(2)面臨 20 公尺道路，自道路境界線應留設至少 10 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(3)面臨 15 公尺道路，自道路境界線應留設至少 5 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(4)臨計畫範圍邊界土地，建築應自計畫範圍線至少退縮 20 公尺。

2.植栽綠化：自道路境界線起算 1.5 公尺範圍內應植栽喬木行道樹，並依下列規定：

- (1)行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。
 - (2)建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 300 公分，植栽之灌木高度不得高於 90 公分。
 - (3)本計畫區建築物之法定空地及依前項規定留設之公共開放空間應儘量予以綠化，其綠化面積以不小於 50% 為原則。
 - (4)公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；而各退縮單元鋪面四周均應以 15 公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。
- (三)建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。
- (四)計畫區內有關開放空間、人行道之設計，均應設置無障礙設施。
- (五)計畫區人行步道路面之高低差應以緩坡順接之，且應高出車行道 10 至 15 公分，除緊急時不得兼供機動車輛進出之用，並應於端點設置活動式車阻以為管制機動車輛進入。
- (六)但因基地條件特殊，致難符合上列各項規定者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議同意後調整。

十二、第三種產業專用區之停車需求應自行提供滿足，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部小汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部小汽車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。

十三、因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不計入建蔽率。

十四、建築物屋頂設置太陽能光電設施所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。

肆、獎勵措施

十五、為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，其適用之容積獎勵如下：

- (一)通過綠建築分級評估黃金級者，給予獎勵額度以基準容積 3% 為上限。
- (二)通過綠建築分級評估鑽石級者，給予獎勵額度以基準容積 6% 為上限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，申請者應與新北市政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並應於申請使用執照時提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入新北市政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金之繳納方式，由新北市政府另行訂定之。

十六、獎勵容積之總額度以不超過基地面積乘以該基地容積之 20% 為限。

十七、本計畫區位於山坡地，不得作為容積移轉接受基地。

伍、附則

十八、因林口特定區內供水較缺乏，且高科技產業用水量較大，為限制本區用水量，用水計畫需經目的事業主管機關核准，用電計畫取得臺電公司同意後始得設廠。

十九、本產業專用區內之廢污水接入公共污水下水道系統僅以生活污水為限。

進駐本產業專用區之所有廠商均應自行設置廢污水處理設施，採雨水、廢污水分流方式排放，並應符合行政院環境保護署公告之放流水標準始得排放廢污水；若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。

本產業專用區內所產生之廢污水不得排放至農業專屬灌排水渠道系統，且亦須符合下水道法相關規定。

二十、本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定。

二十一、本要點未規定事項，依現行林口特定區計畫土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。

資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

第四章 環境背景分析

第一節 自然環境與社會經濟分析

一、自然環境分析

(一)區位概述：

本案位於林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣，南接臺 1 號省道北側，西與桃園相臨。

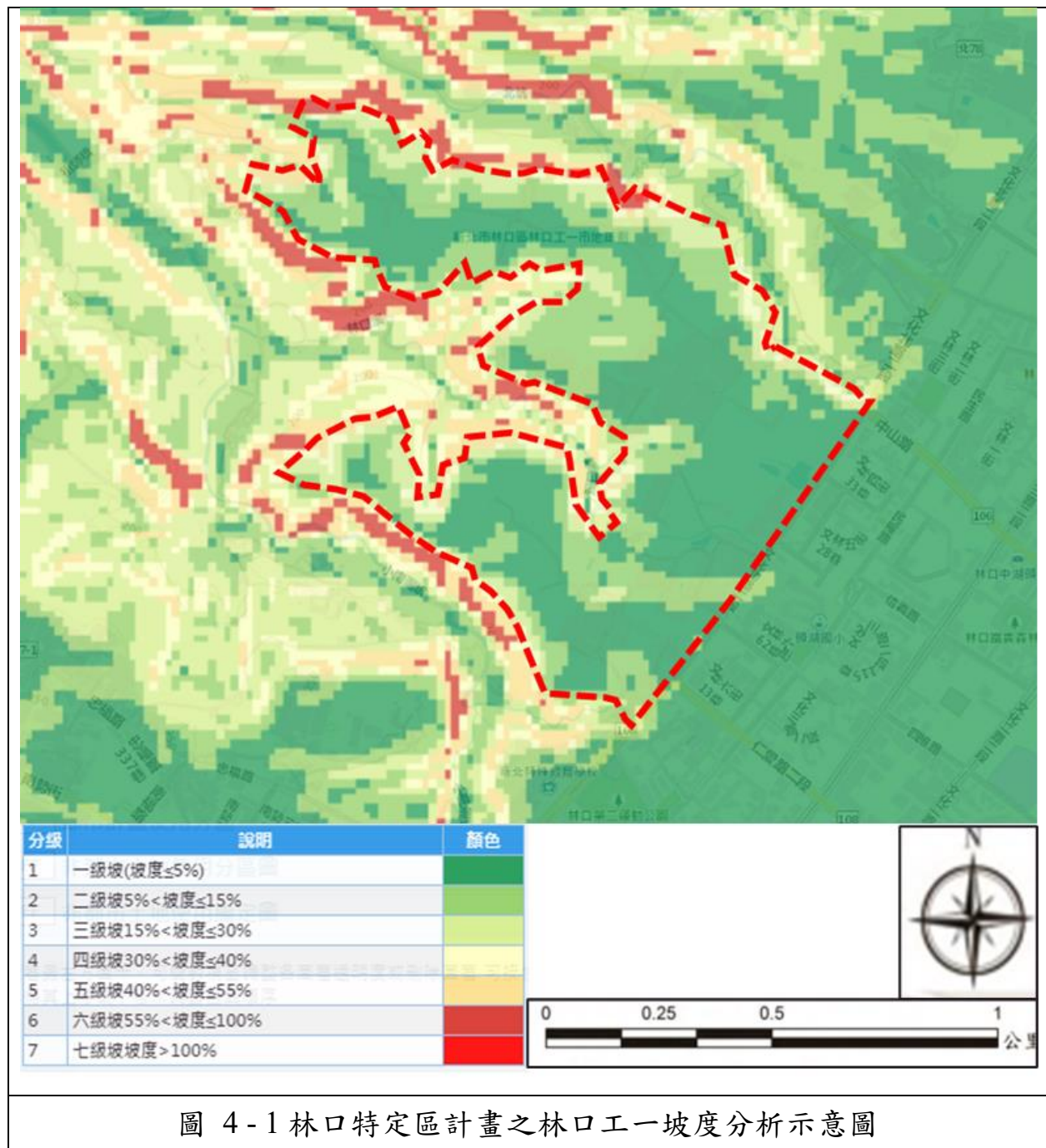
(二)地形地勢：

基地內本身屬林口臺地範圍，整體地勢趨緩，全區海拔高程約 230 公尺至 245 公尺之間，除少部分邊緣地段及東側少部分為 4 級坡外，坡度多為 3 級坡以下，整體範圍平整，最低高程約 230 公尺左右(表 4-1、圖 4-1)。

表 4-1 計畫範圍坡度比例表

級敘	面積(公頃)	百分比(%)
三級以下	100.30	91.75
四級	4.27	3.91
五級	2.81	2.57
六級以上	1.94	1.77
總計	109.32	100.00

資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書



資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

(三)氣候：

本計畫區夏季乾燥高溫，冬季多霧多雨，年平均氣溫在攝氏 21 度左右，比臺北市略低 2 度；月平均雨量 172.22 公厘，年平均雨量約為 2,066.65 公厘，雨量集中在梅雨季節。濕度平均在 89% 左右，全年多東風，屬典型臺灣海島氣候(表 4-2)。

表 4-2 民國 99~109 年月雨量(桃園測站)表

年 \ 月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
99	139.00	250.00	92.00	149.50	212.00	317.00	58.00	197.50	126.00	153.00	88.00	93.00
100	117.50	89.00	127.00	26.50	324.00	271.50	190.00	135.50	14.00	90.50	271.00	126.00
101	204.50	307.50	115.00	308.50	286.00	634.50	39.50	304.50	175.00	55.00	312.00	199.00
102	92.50	36.50	90.50	352.00	423.50	111.50	120.50	556.50	76.50	40.00	54.50	234.50
103	34.50	208.50	131.50	96.50	440.50	191.00	84.50	47.50	105.00	39.00	59.00	83.00
104	27.00	80.00	195.00	110.50	276.50	66.00	14.50	211.50	217.00	122.00	12.00	96.50
105	333.50	125.50	292.00	215.00	176.50	350.50	20.00	81.00	400.50	63.50	148.00	13.00
106	0.50	107.50	195.00	108.50	84.00	637.50	111.50	3.50	38.00	149.50	104.50	51.00
107	295.00	129.00	50.00	88.50	24.50	67.00	117.50	327.00	126.50	109.00	41.00	52.00
108	52.50	80.50	225.50	135.50	428.50	364.00	212.00	292.00	231.00	14.00	12.50	166.50
109	49.00	560.0	195.00	72.50	340.00	91.00	55.00	333.00	146.50	25.00	17.00	98.50
月平均	134.55	147	170.85	166.35	301.60	310.15	102.30	248.95	165.60	86.05	111.95	121.30

資料來源：1.擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

2.中央氣象局(110 年 2 月查詢)

(四)水文水質：

1.水文

本計畫區基地周邊溪流主要為林口溪流域，發源於林口交流道北方的力行莊附近(標高 247m)，東西行經本計畫區中心，由南向北流入臺灣海峽，由於溪流域小(流域面積 18.38，河長 13km，平均降坡 1.9%)，因此無法提供水利功能。

2.地表水質

本計畫區水體依林口溪目前公告水體分類，以丙類水體之水質標準為依據。除參考目前新北市政府環保局於林口溪設置之水質測站包括下福橋、林口溪橋之監測結果，另於基地旁林口溪頂福一橋及成功橋進行水質檢測。地面水質監測結果依照環保署 RPI 分類檢討，林口溪沿線均屬中度污染～嚴重污染程度；其污染源主要為沿線畜牧廢水及生活污水排放所致。而本案實測頂福一橋及成功橋水質呈嚴重污染主要為沿線除生活污水排放外，亦有工廠廢水及畜牧廢水之排放所致(表 4-3)。

表 4-3 計畫區周邊水質表

測站名稱	採樣日期	溶氧 (mg/L)	懸浮固體 (mg/L)	生化需氧量 (mg/L)	氨氮 (mg/L)	河川污染等級
林口溪 (林口溪橋)	98.11.03	5.4	19.8	15.0	21.00	中度污染
	98.12.01	6.0	13.0	14.0	16.80	中度污染
	99.01.05	7.3	23.4	8.8	13.30	中度污染
	103.02.16	10.7	18.0	14.0	4.56	中度污染
林口溪 (頂福一橋)	99.01.19	1.5	1540.0	617.0	1.51	嚴重污染
	99.02.23	2.4	280.0	109.0	16.30	嚴重污染
	99.03.29	2.4	2400.0	546.0	98.90	嚴重污染
	103.02.16	7.6	21.4	2.8	3.38	中度污染
林口溪 (成功橋)	99.01.19	3.3	16.2	9.0	0.17	中度污染
	99.02.23	3.8	31.8	16.7	8.86	嚴重污染
	99.03.29	3.2	27.5	11.1	7.36	嚴重污染
	103.02.16	7.4	10.8	1.3	2.50	輕度污染
林口溪 (下福橋)	98.11.03	7.3	6.0	10.6	9.28	中度污染
	98.12.01	7.5	9.3	10.3	7.74	中度污染
	99.01.05	8.2	10.2	13.2	12.00	中度污染
	102.12.03	6.3	15.0	10.2	9.85	中度污染
丙類水體水質標準		>4.5	<40	<4.0	<0.3	—

註：1.監測工作係委託澳新科技股份有限公司(行政院環境保護署認可證字號：第 115 號)。

2.林口溪下游引用行政院環境保護署林口溪下福橋測站資料。

資料來源：擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書

二、社經環境分析

(一)人口：

林口特定區之核心地區為民國 63 年核定之都市化地區，其範圍包括林口區全部及部分龜山區地區，而本計畫基地位於林口區西側，因此有關人口組成與結構分析乃以林口區為中心範圍進行分析(表 4-4)。

1.計畫人口

依據「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」(民國 110 年 7 月 7 日)計畫目標年(民國 115 年)之計畫人口為 23 萬 5,000。終期飽和人口為 35 萬人，含現有都市化地區發展總量人口 20 萬人、機場捷運 A7 開發案 3 萬 5,000 人及林口台地上農業區及部分保護區之發展總量人口 11 萬 5,000 人，居住密度每公頃約 350 人。

2. 新北市與林口區人口成長情形

依據都市及區域發展統計彙編顯示，林口區人口數在民國 109 年底已達 12 萬 6 千人，平均人口成長率為 2.79%。整體而言，就新北市及本計畫基地所在之林口特定區看來，其總人口呈緩慢正成長中，顯示林口區周遭都市環境、整體發展條件與都會化活動的影響有關。林口區與新北市歷年人口比較，可發現新北市、林口區之歷年人口平均成長率，林口區平均值 4.44% 高出新北市甚多。新北市於民國 99 年後人口成長趨於平緩，新北市人口成長逐漸穩定，穩定高於新北市成長率，顯示林口地區為新北地區人口移入重點地區。

表 4-4 林口區與新北市歷年人口成長率比較表

區域別	林口區		新北市	
年別	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
99	83,165.00	-	3,897,367.00	-
100	86,628.00	4.16	3,916,451.00	0.49
101	89,886.00	3.76	3,939,305.00	0.58
102	94,108.00	4.70	3,954,929.00	0.40
103	97,645.00	3.76	3,966,818.00	0.30
104	100,350.00	2.77	3,970,644.00	0.10
105	103,219.00	2.86	3,979,208.00	0.22
106	106,101.00	2.79	3,986,689.00	0.19
107	110,081.00	3.75	3,995,717.00	0.22
108	115,582.00	4.99	4,018,696.00	0.57
109	121,192.00	4.85	4,030,954.00	0.31
平均	110,795.70	4.44	4,365,677.80	0.40

資料來源：林口區戶政事務所

(1) 戶數、戶量與人口密度分析

A. 戶數

有關戶數方面，林口區及新北市其他地區，在近年來都呈現正成長但有逐步趨緩之現象，顯示居住在新北市的居民有日益增加的趨勢。其次由戶數年成長率來看，林口地區由於近年來的新市鎮開發，與周邊地區相關計畫的建設，促使林口地區具發展潛力，人口不斷地增加，戶數年成長率亦有小幅度之提昇(表 4-5)。

表 4-5 歷年戶數成長率比較表

年度	林口區		新北市	
	戶數(人)	成長率(%)	戶數(人)	成長率(%)
99	30,556	-	1,405,348	-
100	32,503	6.37	1,431,791	1.88
101	34,026	4.69	1,458,292	1.85
102	36,121	6.16	1,477,857	1.34
103	37,840	4.76	1,497,018	1.3
104	39,143	3.44	1,510,900	0.93
105	40,537	3.56	1,526,812	1.05
106	41,953	3.49	1,543,397	1.09
107	44,031	4.95	1,562,037	1.21
108	46,404	5.38	1,583,999	1.41
109	48,894	5.36	1,606,814	1.44
平均	43,201	4.82	1,660,427	1.35

資料來源：林口區戶政事務所

B. 戶量

新北市地區各縣市的戶量每年呈現下降的趨勢，由民國 99 年每戶人數約 2.72 人至 109 年每戶人數已降到 2.48 人，顯示小家庭的趨勢以逐漸成形，家中約 1 個小孩已是常態，因此在雙薪家庭的情況下，家庭經濟狀況將好轉許多，對生活品質、消費層級，相對也比以往來得高(

表 4 - 6)。

表 4-6 歷年戶量比較表

年度	林口區戶量(人)	新北市戶量(人)
99	2.72	2.77
100	2.67	2.74
101	2.64	2.70
102	2.61	2.68
103	2.58	2.65
104	2.56	2.63
105	2.55	2.61
106	2.53	2.58
107	2.50	2.56
108	2.49	2.54

年度	林口區戶量(人)	新北市戶量(人)
109	2.48	2.51
平均	2.83	2.90

資料來源：林口區戶政事務所，新北市政府主計處

第二節 新北市產業發展概況與趨勢

一、新北市產業發展現況

(一)勞動力結構

勞動力係指 15 歲以上可以工作之民間人口，包括就業者及失業者。109 年新北市 15 歲以上民間人口 34 萬 9 千人，其中包括勞動力 207 萬人及非勞動力 142 萬 4 千人；98 年新北市 15 歲以上民間人口 319 萬 2 千人，其中包括勞動力 188 萬 3 千人及非勞動力 130 萬 9 千人；綜上推估受少子化影響，未來恐發生勞動力不足情形(表 4-7)。

表 4-7 109 年新北市勞動力人口數與歷年相比

	十五歲以上民間人口	勞動力	勞動力/ 就業者	勞動力/ 失業者	非勞動力	勞動力參與率(當期)	失業率(當期)
99 年平均	3,249	1,895	1,796	99	1,354	58.3	5.2
100 年平均	3,296	1,938	1,853	85	1,358	58.8	4.4
101 年平均	3,336	1,976	1,892	84	1,361	59.2	4.2
102 年平均	3,368	1,993	1,910	83	1,375	59.2	4.2
103 年平均	3,390	2,006	1,927	79	1,384	59.2	3.9
104 年平均	3,411	2,021	1,945	76	1,390	59.2	3.7
105 年平均	3,430	2,027	1,947	80	1,402	59.1	3.9
106 年平均	3,452	2,037	1,961	77	1,415	59	3.8
107 年平均	3,470	2,052	1,975	77	1,418	59.1	3.7
108 年平均	3,493	2,070	1,991	79	1,424	59.2	3.8
109 年平均	3,518	2,083	2,002	81	1,436	59.2	3.9

資料來源：勞動統計查詢網

(二)新北市整體產業結構

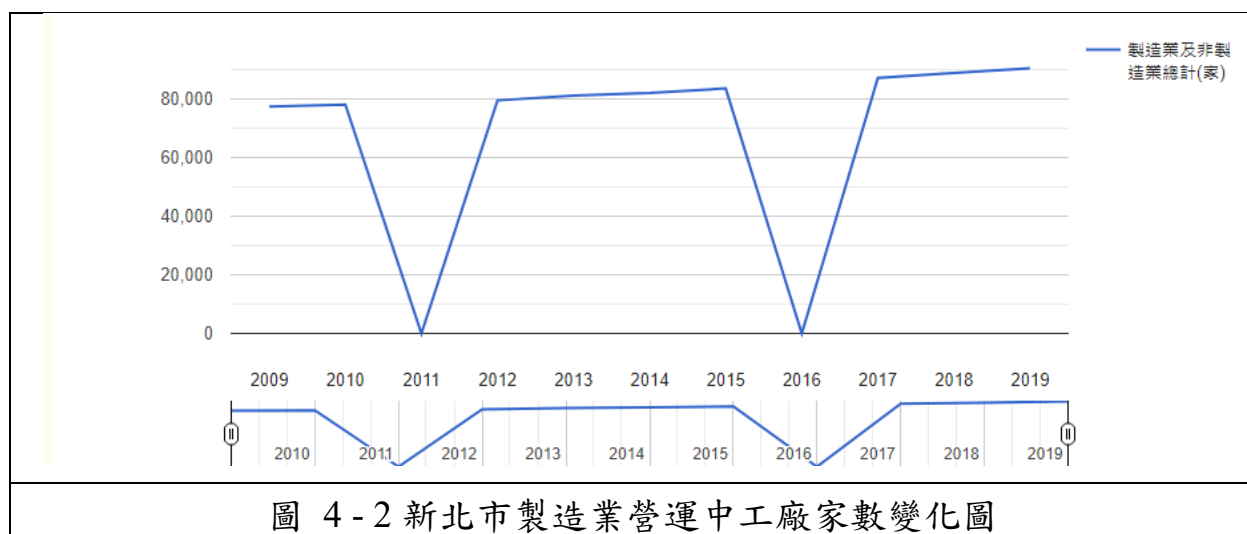
依工廠校正及營運調查資料觀察製造業概況(統計至 108)，近年來新北市營運中工廠家數及全年營業收入，營運中工廠在 102、103 年下降，104 年成長，惟以全年營業收入來看，101 至 102 年驟降，103 年卻又遽增，顯示於 101 年適逢全球性經濟不景氣(如歐債危機)，致 102、103 年工廠歇業或暫時停業，俟景氣復甦後，於 104 年申請新設或復業，至 108 因中國經濟成長率放緩影響，成長較緩(

表 4-8、圖 4-2)。

表 4-8 新北市工廠家數與年增率

資料時間	工廠家數(家)	年增率(%)
96 年	18,603	-1.33
97 年	18,290	-1.68
98 年	18,126	-0.90
99 年	18,221	0.52
101 年	18,411	0.52
102 年	18,121	-1.58
103 年	18,095	-0.14
104 年	18,252	0.87
106 年	18,304	0.14
107 年	18,344	0.21
108 年	18,404	0.32

資料來源：111 年經濟部統計處工廠校正及營運調查報告，本計畫自行整理。



資料來源：111 年經濟部統計處工廠校正及營運調查報告，本計畫自行整理。

(三)新北市製造業結構及趨勢

藉工廠校正及營運調查資料觀察新北市製造業產業結構概況(統計至 108)，占比最高的 5 個產業，包含金屬製品製造業、電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、電力設備製造業、機械設備製造業。103 年與 106 年新北市各製造業占整體製造業比重上升者，包含食品製造業、金屬製品製造業、電子零組件製造業、機械設備製造業、家具製造業、其他製造業、產業用機械設備維修及安裝業等。

綜合前述，在臺北市居住成本高，人口轉而移入房價相對低廉新北市的情況下，使都會區土地價格提高，製造業逐漸轉往鄰近地區發展，使屬重工業之製造業佔比結構下滑，而因人口移入之民生消費需求相關製造業占比則相對提升(表 4-9)。

表 4-9 新北市製造業營收結構

年度別	104 年	106 年	108 年
食品及飼品業	5,861	6,423	6,913
飲料及菸草業	521	529	553
紡織業	3,133	3,185	3,158
成衣及服飾品業	1,150	1,141	1,135
皮革毛皮製品業	695	667	655
木竹製品業	1,089	1,160	1,230
紙漿、紙及紙製品業	1,401	1,484	1,531
印刷及資料儲存媒體複製業	2,207	2,186	2,171
石油及煤製品業	182	182	194
化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人纖業	1,059	1,097	1,129
其他化學製品業	2,319	2,430	2,496
藥品及醫用化學製品業	413	419	433
橡膠製品業	1,137	1,189	1,222
塑膠製品業	7,182	7,431	7,744
非金屬礦物製品業	2,466	2,516	2,571
基本金屬業	1,675	1,765	1,771
金屬製品業	19,237	20,848	22,370
電子零組件業	3,775	3,676	3,635
電腦電子產品及光學製品業	2,637	2,596	2,616

年度別	104 年	106 年	108 年
電力設備及配備業	3,139	3,124	3,129
機械設備業	13,356	13,883	14,250
汽車及其零件業	2,569	2,664	2,760
其他運輸工具及其零件業	1,720	1,784	1,892
家具業	1,223	1,348	1,436
其他業	3,119	3,143	3,151
產業用機械設備維修及安裝業	256	267	265
非製造業	11	12	14
合計	83,532	87,149	90,424

資料來源：111 年經濟部統計處工廠校正及營運調查，本計畫自行整理。

(四)全國大型企業分布在新北市概況

經查大型製造業分布在新北市概況，大型製造業之總家數為 1327 家，其中電腦零組件、週邊及系統之家數為最高，分別為 287 家、157 家及 87 家，約佔新北大型製造業總家數之 21.63%、11.83%及 6.5%。經查大型服務業分布在新北市概況，大型服務業之總家數為 534 家，其中貿易業、資訊通訊及 IC 通路、百貨批發零售之家數為最高，分別為 166 家、83 及 51 家，約佔新北大型服務業總家數之 31.09%、15.54%及 9.55%。另大型外資企業分布在新北市概況，總家數為 68 家，其中貿易業為大宗，共計 9 家，佔新北大型外資企業總家數之 13.24%。

綜上所述，大型製造業當中以電腦零組件、週邊及系統所佔家數最高，大型服務業中以貿易業、資訊通訊及 IC 通路、百貨批發零售所佔家數最高，代表新北市有關 ICT、雲端運算相關產業具有相當發展潛力

(

表 4 - 10)。

表 4 - 10 全國大型企業分布在新北市概況表

製造業	家數	服務業	家數	外資	家數
零組件	287	貿易業	166	零組件	5
週邊	157	資訊通訊及 IC 通路	83	貿易業	9
系統	87	百貨批發零售	51	週邊	6
其他	70	軟體	40	系統	6

變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)

製造業	家數	服務業	家數	外資	家數
機械業	63	媒體出版	33	百貨批發零售	1
光電	59	營造	20	其他	4
半導體製品	57	其他工商服務	19	機械業	3
通訊電子製品	54	建設	19	光電	3
醫療.製藥.生物科技	44	工程承攬	18	半導體製品	3
家電製品	39	資訊服務系統整合服務	17	其他工商服務	1
塑膠製品	39	貨櫃運輸業	14	通訊電子製品	4
化學材料製品	38	汽車買賣	11	醫療.製藥.生物科技	1
其他製造業	35	觀光餐飲	11	工程承攬	1
成衣	33	投資業	8	家電製品	4
紡織	33	公用事業	6	化學材料製品	6
金屬製品	30	電信服務	6	其他製造業	3
其他電子	29	客運業	5	成衣	1
印刷.造紙.紙漿	24	醫院	3	金屬製品	2
電機製品	23	保全業	2	印刷、造紙、紙漿	1
運輸工具及零件製造	22	租賃業	1	電機製品	1
金屬基本工業	19	廣告業	1	飲料乳品及其他食品	1
飲料乳品及其他食品	16			其他電製品	1
電線電纜	13			農林漁牧礦	1
非金屬礦製品	12				
其他電製品	9				
資訊電腦電子	7				
毛皮製品	6				
家具製品	6				
食品原料及飼料	5				
綜合食品	4				
水泥製品	3				
橡膠製品	3				
農林漁牧礦	1				
總計	1327	總計	534	總計	68

資料來源：全國 TOP3000 大型企業資料庫(109 年)

二、林口工一發展趨勢

(一)用地需求

1.政策環境用地需求

因應中美貿易大戰，許多回流台商對產業用地需求殷切，中央推動五大政策，吸引優質台商回台，帶動台灣本土產業發展，打造台灣成為全球產業供應鏈樞紐，五大策略內容如下：

(1)滿足用地需求

- A.提供租金優惠：提供進駐經濟部開發工業區前 2 年免租金之優惠。
- B.提高土地使用效率：依「都市型工業區更新立體化發展方案」，提升既有都市計畫區容積率，加速工業區更新與立體化發展。
- C.輔導合法業者擴廠：協助有擴廠需求之合法業者依現有的法規擴廠。
- D.擴建產業用地：推動擴建科學園區產業用地、運用前瞻計畫補助地方政府設置在地產業園區。
- E.盤點土地供給：依經濟部及科技部盤點目前可立即供給的產業用地約 435 公頃，預估 108-110 年新增產業用地 873 公頃。

(2)充裕產業人力

(3)協助快速融資

(4)穩定供應水電

(5)稅務專屬服務

根據中央政策第一條，預計新增產業用地約 900 公頃供台商投資，其需求用地種類多以綜合型產業用地(金屬製品、機械設備、塑膠製造等)為主，為因應這波投資浪潮，並符合中央滿足用地需求之政策，新北市除新增產業用地外，可將新北市林口工一產業園區土地使用計畫做部分修改，吸引台商投資，為新北市創造更多就業機會以及增加經濟發展。

2.周邊未登工廠用地需求

另為因應全國國土計畫及新北市國土計畫有關未登工廠之安置，且林口區周邊地區也具有需安置之未登工廠，應將周遭之未登工廠對於用地之需求納入本計畫之參考，如蘆洲南北側之未登記工廠共計 766 家，其中 438 家具工業用地土地媒合需求，代表多數未登記工廠

期望受到安置，希望在合法的土地上營業；未登記工廠中金屬製品製造業佔多數，第二梯次為機械設備製造業、食品製造業、電力設備及配備製造業、電力設備及配備製造業等有關低污染產業，代表低污染產業具有用地需求(表 4-11)。

表 4-11 未登工廠產業別統計表

產業類別	是否具用地土地媒合需求		家數總計
	有	無	
食品製造業	10	4	14
紡織業	5	4	9
成衣及服飾品製造業	3	3	6
皮革、毛衣及其製品製造業	1	1	2
木竹製品製造業	14	7	21
紙漿、紙及紙製品製造業	9	10	19
印刷及資料儲存媒體複製業	4	3	7
化學原材料、肥料、氮化合物、塑橡膠原料及人造纖維製造業	1	0	1
其他化學製品製造業	0	3	3
橡膠製品製造業	3	3	7
塑膠製品製造業	9	14	23
非金屬礦物製品製造業	4	4	8
基本金屬製造業	1	1	2
金屬製品製造業	301	219	521
電子零組件製造業	0	2	2
電腦、電子產品及光學製品製造業	2	0	2
電力設備及配備製造業	11	2	13
機械設備製造業	38	20	58
汽車及其零件製造業	12	10	22
家具製造業	6	7	13
其他製造業	4	9	13
總計	438	328	766

資料來源：新北市政府 (110 年)

(二)用地供給

計畫區內部分土地為第三種產業專用區及相關公共設施用地，面積合計約 67.60 公頃，除允許業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及經營經濟部頒公司行號營業項目同一種類產業之批發業務外，還可引入商業、文創及醫療養生美容生活服務機能，可提供產專發展之機能平臺，更輔以優質生活機能設施之引入，強化便利性。依使用性質區分第三種產業專用區為三類：

1.第三之一種產業專用區

主供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，不得設置生物科技業實驗室及生產線廠房等易產生污染設施；另供支援性產業所需之相關設施使用。

2.第三之二種產業專用區

供非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%，包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用：

A.機械設備製造業。

B.塑膠製品製造業。

C.金屬製品製造業。

「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。

3.第三之二種產業專用區(附)

容許使用項目同第三之二種產業專用區。

(三)發展趨勢

針對台商回流之用地需求，除中央推動增設產業專用區之政策外，仍可以放寬或活化現行工業或產業用地為施行方案，考量新增產業園區及放寬進駐林口工一之廠商，兩者對於環境之衝擊，建議優先以放寬進駐林口工一之廠商資格為重點，除可加速台商與土地之媒合，以符合企業真正使用需求，活化林口工一產業專用區，除創造就業機會及增加經濟發展外，對於環境之衝擊也較小。

三、小結

新北市相較其他縣市之發展，產業發展相對多元，包含金屬製品製造業、塑膠製品製造業，以及電子零組件製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業、批發及零售業等產業群聚效應強。產業發展的潛能遠大於其他

縣市，且產業發展較為均衡。

未來為協助回流台商加速找尋合適產業用地，新北市政府與新北市不動產仲介商業同業公會合作，積極協助回流台商找尋合適產業用地，縮短台商前期投資尋地時間及成本，加速回流台商至新北落實投資計畫，除上述政策本市仍創造合適土地以滿足台商需求。

因本計畫基地周遭為山坡地，環境相對敏感，基於吸引相對優勢產業之進駐，關於部分產業製程中仍難避免有污染產生之情況，考量經濟發展與水土保持，擬參考工廠管理輔導法所提之低污染認定基準，以促使環保與經濟發展間取得共識與平衡，滿足經濟發展的同時仍可兼顧環境保護，因此本案將以此為基礎修訂土地管制要點，滿足未來產業需求。

第五章 變更計畫

第一節 變更原則

林口工一依據上述定位發展產業，但面臨部分需求廠商無法進駐設廠及投資意願因成本過高而降低之課題，其變更之必要性原則：為符合全國國土計畫、新北市國土計畫及林口產業政策，以及因應周邊未登工廠產業用地需求，修正細部計畫土管容許使用內容，放寬引進產業類別及相關限制。

第二節 變更內容

原條文 21 條，依據檢討原則修正 4 點，修訂後土地使用分區管制要點共 21 點，有關本案修正內容詳表 5-1。

表 5-1 「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)」案條文變更前後對照表

變更前	變更後	變更理由
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 二、第三種產業專用區之產業分類界定 (二)次核心產業-建立地方產業供應鏈 下列非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚之需求，經目的事業主管機關審查同意者： 1.機械設備製造業。 2.塑膠製品製造業。 3.金屬製品製造業。 「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準。	貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 二、第三種產業專用區之產業分類界定 (二)次核心產業-建立地方產業供應鏈 下列非具污染性配合經濟部「低污染認定基準」(附件一)，且因基於產業供應鏈群聚之需求，經目的事業主管機關審查同意者： 1.機械設備製造業。 2.塑膠製品製造業。 3.金屬製品製造業。 4.電力設備製造業。	部分有意願進駐之廠商非屬原條文中所列產業，導致設廠困難，為符本市產業用地實際需求，並達到林口地區產業群聚效應，增修正該條文之需求產業類別，並容許低污染事業進駐，增加土地使用效率。

變更前	變更後	變更理由
準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。	<u>5.電子零組件製造業。</u> <u>6.食品製造業。</u> 「非具污染性」 係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。	
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 三、第三之一種產業專用區為培植新興產業並強化產業服務效能，其容許使用項目包括： (一)供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積70%。 (二)有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生污染，不得設置。 (三)供支援性產業所需之相關設施使用，其總樓地板面積不得超過申請總樓地板面積30%。作一般零售業、一般服務業及觀光旅遊產業之餐	貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 三、第三之一種產業專用區為培植新興產業並強化產業服務效能，其容許使用項目包括： (一)供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 70 %。 (二)有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生污染，不得設置。 (三)供支援性產業所需之相關設施使用，其總樓地板面積不得超過申請總樓地板面積30%。作一般零售業、一般服務業及觀光旅遊產業之餐	考量同款相似說明之條例，應與其他條例保持一致性，故針對部分語法做刪改。

變更前	變更後	變更理由
飲業僅限於使用建築物之第一至三層、地下一層及頂層。 (四)前述觀光旅遊產業之餐飲業及旅館不得超過前項之總樓地板面積 30%。 (五)其他經新北市政府目的事業主管機關審查核准得設置之設施。	飲業僅限於使用建築物之第一至三層、地下一層及頂層。 (四)前述觀光旅遊產業之餐飲業及旅館不得超過前項之總樓地板面積 30%。 (五)其他經新北市政府目的事業主管機關審查同意之非具污染性傳統產業及設施核准之相關產業或設施。	
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 四、第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括： (一)供核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。 供非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%，包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用： 1.機械設備製造業。	貳、土地使用內容、強度及其他管制事項 四、第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括： (一)供核心及次核心產業所需之生產廠房及相關設施使用，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。 (二)供非具污染性，且因基於產業供應鏈群聚需求之次核心產業，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%。包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用： 1.機械設備製造	考量該產專區劃設原意係為引入主、次核心相關研發、設計、製造及辦公功能，打造地區內完整產業鏈，與第三之一種產業專用區為培植新興產業並強化產業服務效能等使用內容較為不同，惟原條文對於核心及次核心產業分別設定使用面積比例，分別為「其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%」及「其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 30%」部分，進而使單一棟建築內，各該類型產業進駐時須搭配不相關產業共同使用情形，此與當初政策設計原意相左，亦造成執行

變更前	變更後	變更理由
2.塑膠製品製造業。 3.金屬製品製造業。 「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。 (二)供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20 %。 (三)前開各款相關設施係指供該生產廠房運作所需之倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍及員工餐廳等設施。 (四)其他經新北市政府目的事業主管機關審查同意之非具污染性傳統產業及設施。	業。 2.塑膠製品製造業。 3.金屬製品製造業。 「非具污染性」係指所排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準者，且非經濟部認定非屬低污染事業之行業。 (二)供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20 %。 (三)前開各款相關設施係指供該生產廠房運作所需之倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍及員工餐廳等設施。 (四)其他經新北市政府目的事業主管機關審查同意之非具污染性傳統產業及設施核准之相關產業或設施。	上使用面積比例產生疑義。 另因增修正本條文中第貳條第二款第(二)目中關於次核心產業之界定，故刪除原次核心產業所認定之三項製造業，及部分重複條文。
伍、附則 十九、本產業專用區內之廢污水接入	伍、附則 十九、本產業專用區內之廢污水接入	本條文說明在污水處理廠建置前，進駐之廠商應自行設置

變更前	變更後	變更理由
公共污水下水道系統僅以生活污水為限。 進駐本業專用區之所有廠商均應自行設置廢污水處理設施，採雨水、廢污水分流方式排放，並應符合行政院環境保護署公告之放流水標準始得排放廢污水；若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。	公共污水下水道系統僅以生活污水為限。 本產業專用區之所有建築物皆應自行設置廢污水處理設施，採雨水、廢污水分流方式排放，並應符合行政院環境保護署公告之放流水標準始得排放廢污水；若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。 <u>於本計畫區內，申請新設工廠使用之建築物，依下列規定辦理：</u> <u>1.本計畫區內未設置污水處理廠前，申請新建工廠使用之建築物者，起造人除應依建築法令規定設置建築物污水處理設施以取得使用執照外，另為妥善處理相關產業污水，應於建築設計時預留未來產業污水</u>	廢污水處理設施，並規範其管控標準。 考量未來本產業專用區內建築物中，可能進駐不只一家廠商，因此要求各廠商於進駐時應各自設立預鑄式污水處理設施，並將其與所在之建築物污水處理設施聯接使用，加強汙水處理效能。

變更前	變更後	變更理由
	<u>處理所需管道及空間，並於工廠設立階段時至少應設置預鑄式污水處理設施，經環保主管機關審查核可，始得核發工廠登記，相關產業污水設置作業事項由本府主管機關另訂之。</u> <u>2.各廠商若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。本計畫區之污水下水道及污水處理廠設置完成後，進駐之廠商應申請納管。</u>	

資料來源：本計畫彙整

第六章 檢討後計畫

有關「變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫書土地使用分區管制要點」案之土地使用分區管制要點修正如下：

壹、總則
一、為配合國家重點產業政策，促進產業升級，建設本計畫區成為產業發展基地，俾使專區之開發能具備支援林口地區產業發展所需之產業聚落效應功能，並提昇都市景觀意象，特訂定本要點。
貳、土地使用內容、強度及其他管制事項
二、第三種產業專用區之產業分類界定： (一)核心產業-培植新興產業並強化產業服務效能： 係指光學精密儀器產業、生物技術產業、電子通訊產業、醫療美容產業、環保(綠色)能源科技產業及文化創意產業。 (二)次核心產業-建立地方產業供應鏈 配合經濟部「低污染認定基準」，且因基於產業供應鏈群聚之需求者： 1. 機械設備製造業。 2. 塑膠製品製造業。 3. 金屬製品製造業。 4. 電力設備製造業。 5. 電子零組件製造業。 6. 食品製造業。 (三)支援性產業或設施-強化產業生產效能，提升競爭力： 係指公務機關、法人機構、社區通訊設施、公共事業設施、一般零售業、一般服務業、一般事務所、金融保險業、物流業、倉儲業、批發業、運動休閒業、觀光旅遊產業及宗教等設施。 三、第三之一種產業專用區為培植新興產業並強化產業服務效能，其容許使用項目包括： (一)供核心產業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 70%。 (二)有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生污染，不得設置。

(三)供支援性產業所需之相關設施使用，其總樓地板面積不得超過申請總樓地板面積 30%。作一般零售業、一般服務業及觀光旅遊產業之餐飲業僅限於使用建築物之第一至三層、地下一層及頂層。

(四)前述觀光旅遊產業之餐飲業及旅館不得超過前項之總樓地板面積 30%。

(五)其他經新北市政府核准之相關產業或設施。

四、第三之二種產業專用區為建立地方產業供應鏈，促進產業升級，容許使用項目包括：

(一)供核心及次核心產業所需之生產廠房及相關設施使用。

(二)供支援性產業所需之相關設施使用，不包含觀光旅遊產業，且不得超過申請總樓地板面積 20%。

(三)前開各款相關設施係指供該生產廠房運作所需之倉庫、研發、教育、人才培訓、推廣、實作體驗、服務辦公室(所)、生產實驗室、訓練房舍、環保、勞工衛生與安全、防災、員工宿舍及員工餐廳等設施。

(四)其他經新北市政府核准之相關產業或設施。

五、第三之二種產業專用區(附)容許使用項目同第三之二種產業專用區。

六、本計畫區內之第三之一種產業專用區、第三之二種產業專用區及第三之二種產業專用區(附)之開發規模及使用強度規定如下：

(一)第三之一種產業專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 210%。第三之二種產業專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 210%。第三之二種產業專用區(附)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%。

因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連接設施，經新北市都市設計審查委員會審議通過者，得不計入建蔽率；如捐贈基地總面積 45%土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%。

產業專用區類別	建蔽率	容積率
第三之一種產業專用區	50%	210%
第三之二種產業專用區	60%	
第三之二種產業專用區(附)	60%	115%

(二)街廓 1、2 及 3 申請開發基地規模不得小於 1,000 平方公尺，如下圖所示。

七、 電路鐵塔用地係指電力相關設施使用。

八、 公園用地及綠地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，並採生態工法配合作整體規劃。

九、 本計畫區內之公共設施用地得依相關規定供多目標使用。

參、 都市設計管制事項

十、 本計畫區內之開發建築行為應送經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議會」審議通過後，並符合綠建築規範，始得申請建造執照。

十一、 開放空間留設管制

(一)為塑造計畫區內整體都市景觀及完整人行空間系統，本計畫區指定應留設之公共開放空間。

(二)指定留設公共開放空間，其性質、規模及設置標準應依下列各項規定辦理，並得計入建築基地法定空地，其退縮部分得計入前院深度：

1. 建築退縮：

(1) 面臨 40 公尺道路，自道路境界線應留設至少 15 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(2) 面臨 20 公尺道路，自道路境界線應留設至少 10 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(3) 面臨 15 公尺道路，自道路境界線應留設至少 5 公尺寬連續性帶狀式公共開放空間，指定供公共人行步道、街道景觀綠化空間、必要通道及緊急救護防災通道使用。

(4) 臨計畫範圍邊界土地，建築應自計畫範圍線至少退縮 20 公尺。

2. 植栽綠化：自道路境界線起算 1.5 公尺範圍內應植栽喬木行道樹，並依下列規定：

(1) 行道樹間距不得大於 6 公尺，該樹須圓形樹冠之喬木，樹冠底離地淨高 2 公尺以上。

(2) 建築基地臨接道路境界線總長度每達 18 公尺應沿該道路至少設置一處灌木植床，植床寬度 80 公分，長度至少 300 公分，植栽之灌木高度不得高於 90 公分。

(3) 本計畫區建築物之法定空地及依前項規定留設之公共開放空間應儘量予以綠化，其綠化面積以不小於 50% 為原則。

(4) 公共人行步道應以透水性鋪面為原則，且其地坪面應與相鄰接之人行道高程齊平；而各退縮單元鋪面四周均應以 15 公分寬混凝土斬石鋪面方式收邊。

(三) 建築基地依上列各項規定所指定留設之開放空間，均應考慮都市夜間照明及都市安全，設置適當之照明設備，夜間照明設備應避免產生炫光。

(四) 計畫區內有關開放空間、人行道之設計，均應設置無障礙設施。

(五) 計畫區人行步道路面之高低差應以緩坡順接之，且應高出車行道 10 至 15 公分，除緊急時不得兼供機動車輛進出之用，並應於端點設置活動式車阻以為管制機動車輛進入。

(六) 但因基地條件特殊，致難符合上列各項規定者，得經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議同意後調整。

十二、 第三種產業專用區之停車需求應自行提供滿足，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部小汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部小汽車停車空間；機車停車空間悉依前述標準留設。

十三、 因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得不計入建蔽率。

十四、 建築物屋頂設置太陽能光電設施所需樓地板面積，得不計入容積及高度計算。

肆、獎勵措施

十五、 為鼓勵計畫區內建築基地及建築物採綠建築設計，凡建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者，其適用之容積獎勵如下：

(一) 通過綠建築分級評估黃金級者，給予獎勵額度以基準容積 3% 為上限。

(二) 通過綠建築分級評估鑽石級者，給予獎勵額度以基準容積 6% 為上限。

前項獎勵經各級主管機關審議通過後，申請者應與新北市政府簽訂協議書，納入建照申請書中，並應於申請使用執照時提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入新北市政府設立之專戶基金；依協議取得綠建築標章者，保證金無息退還。

前項保證金之繳納方式，由新北市政府另行訂定之。

十六、 獎勵容積之總額度以不超過基地面積乘以該基地容積之 20 %為限。

十七、 本計畫區位於山坡地，不得作為容積移轉接受基地。

伍、 附則

十八、 因林口特定區內供水較缺乏，且高科技產業用水量較大，為限制本區用水量，用水計畫需經目的事業主管機關核准，用電計畫取得臺電公司同意後始得設廠。

十九、 於本計畫區內，申請新設工廠使用之建築物，依下列規定辦理：

1. 本計畫區內未設置污水處理廠前，申請新建工廠使用之建築物者，起造人除應依建築法令規定設置建築物污水處理設施以取得使用執照外，另為妥善處理相關產業污水，應於建築設計時預留未來產業污水處理所需管道及空間，並於工廠設立階段時至少應設置預鑄式污水處理設施，經環保主管機關審查核可，始得核發工廠登記，相關產業污水設置作業事項由本府主管機關另訂之。
2. 各廠商若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。本計畫區之污水下水道及污水處理廠設置完成後，進駐之廠商應申請納管。

二十、 本計畫區內未設置污水處理廠前，申請新建工廠使用之建築物者，起造人除應依建築法令規定設置建築物污水處理設施以取得使用執照外，另為妥善處理相關產業污水，應於建築設計時預留未來產業污水處理所需管道及空間，並於工廠設立階段時至少應設置預鑄式污水處理設施，經環保主管機關審查核可，始得核發工廠登記，相關產業污水設置作業事項由本府主管機關另訂之。

各廠商若屬從事「水污染防治法事業分類及定義」所規範之事業者，應依水污染防治法相關規定取得水污染防治許可文件後，始得從事廢污水產出之相關行為。本計畫區之污水下水道及污水處理廠設置完成後，進駐之廠商應申請納管。

二十一、 本要點土地使用分區之管制爭議事項，得提請該管都市計畫委員會審定。

二十二、 本要點未規定事項，依現行林口特定區計畫土地使用分區管制要點及都市計畫法新北市施行細則規定辦理。

附件一

附件二

附件三