

「變更林口特定區計畫（部分學校用地  
【文小九、文中八、文小十七】為文教區）  
（開發期程再展延）」案

變更機關：內政部  
中華民國一〇九年一月

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(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程再展延)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
擬 定 都 市 計 畫 機 關	內政部	
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 起 迄 日 期	登 報 日 期	民國 108 年 7 月 31 日、8 月 1 日、8 月 2 日三天刊登於中國時報。
	公 開 展 覽	民國 108 年 7 月 31 日起至民國 108 年 8 月 29 日止，共 30 天。
	說 明 會	民國 108 年 8 月 22 日上午 10 時於新北市林口區公所舉辦。
人 民 團 體 陳 情 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	部 級	民國108年10月29日內政部都市計畫委員會第956次會議審議。 民國108年12月10日內政部都市計畫委員會第959次會議審議通過。

## 目 錄

壹、變更緣由.....	1
貳、法令依據.....	1
參、變更位置與範圍.....	2
肆、現行計畫概要.....	3
伍、原計畫辦理情形及概要.....	10
陸、計畫區現況.....	13
柒、變更內容.....	16

## 圖 目 錄

圖 1 變更位置及範圍示意圖.....	2
圖 2 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案示意圖.....	6
圖 3 變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】 為文教區)土地使用計畫示意圖.....	12
圖 4 基地現況示意圖.....	15
圖 5 計畫區鄰近交通系統現況示意圖.....	15
圖 6 計畫區文教功能服務林口產業轉型發展示意圖.....	17

## 表 目 錄

表 1 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案土地使用面積表... 7	7
表 2 林口特定區及林口區人口成長統計分析表.....	13
表 3 本計畫區土地權屬一覽表.....	14
表 4 變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】 為文教區)(開發期程再展延)案變更內容明細表.....	17

### 附 件

- 附件一 都市計畫主管機關辦理同意函
- 附件二 已執行文教區設校相關證明文件
- 附件三 內政部都市計畫委員會會議紀錄

## 壹、變更緣由

新北市政府教育局鑑於轄區內少子化，重新審視林口特定區內轄屬新北市林口區範圍之國小、國中學校供需條件，檢討計畫區內閒置文小、文中用地後，研議將林口區內「文小九」、「文中八」、「文小十七」等三處學校用地轉型利用，變更為文教區，以發揮土地使用效益，強化林口區多元學習環境及教育機能發展；故配合都市計畫相關法令規定辦理「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)」案，全案於民國 102 年 4 月 30 日發布實施；爾後因 3 處文教區之開發期程變動，另於民國 106 年 2 月 10 日辦理完成並發布實施「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程展延)」案，以變更附帶條件規定開發期限之展延(至民國 108 年 10 月 30 日)並執行迄今。

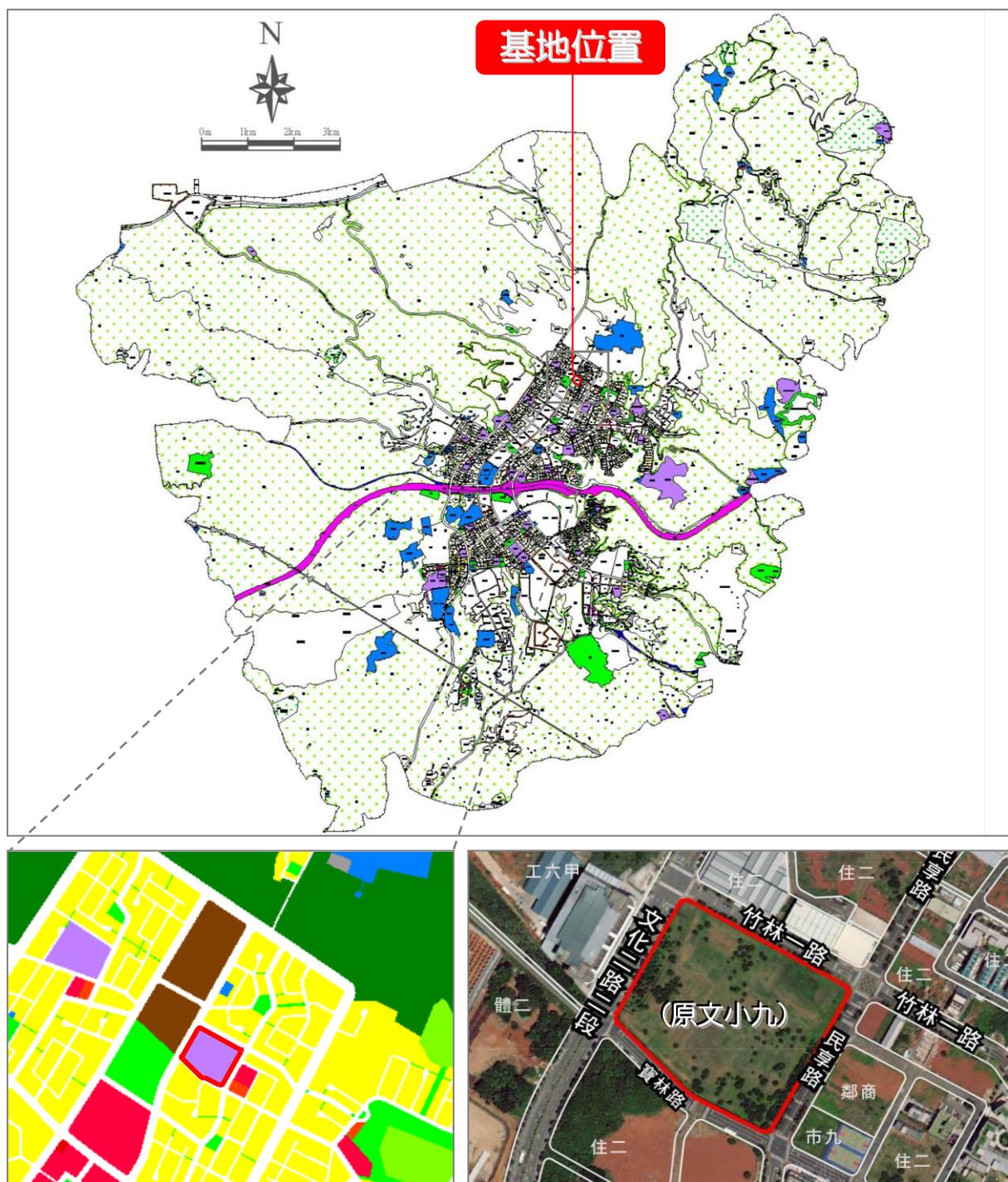
依「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程展延)」案表 4 變更內容明細表規定，本案應於原計畫公告實施後 6 年 6 個月內(民國 108 年 10 月 30 日)取得建築執照並完成申報開工；目前 2 處文教區(原文中八、文小十七)已完成，惟麗林段 217 地號文教區(原文小九)尚未完成取得建築執照及申報開工程序，然林口地區仍快速發展中，且機場捷運開通將引進大量人口，結合林口區人文薈萃及交通便利等各項優勢條件，藉此整合成文教發展園區，以因應產業轉型及智慧型產業發展，規劃引進具有相關科系之學校，期透過本基地的開發，經由產學合作或推動試驗場域，產出優質的勞動人力，成為新北市產業豐厚的人力資源培育基地，故仍有文教區使用需求；爰此，本府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程再展延)」案，變更附帶條件開發期限之展延期限，期能達到活化土地之變更原意。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。(內政部內授營都字第 1080819888 號函，詳附件一。)

### 參、變更位置與範圍

本計畫區為文教區(原文小九，麗林段 217 地號)，位於林口特定區計畫區中央地帶、中山高速公路用地北側，鄰接「市 9」，東接民享路，西鄰文化二路二段，南界寶林路，北臨竹林一路，計畫面積共計為 2.49 公頃。(詳圖 1)



資料來源：摘自「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」

圖 1 變更位置及範圍示意圖

## 肆、現行計畫概要

內政部訂定「林口特定區計畫」(本計畫區位於林口特定區計畫範圍內)目前正進行第四次通盤檢討作業，惟迄今尚未收訖桃園市轄宗教專用區協議書，爰就桃園市所轄宗教專用區變更案件龜山顯安巖祖師廟、樂善寺、桃園區永安宮及鳳山巖觀音寺等共 4 案以及其他後續尚未審定之公民或團體陳情案件納入第二階段辦理，目前已於民國 108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」，為「林口特定區計畫」現行計畫，相關內容略述如后。(詳圖 2)

### 一、實施經過

「林口特定區計畫」於民國 59 年經合會擬定，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 108 年 1 月 28 日發布實施「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案」。

## 二、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，東至台北盆地邊緣，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。本次通盤檢討後計畫範圍仍以原計畫範圍為準，計畫面積 18,619.16 公頃。

### (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。

## 三、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。

## 四、土地使用分區計畫

現行林口特定區計畫之土地使用分區部分，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、環保設施專用區、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、第一至第四種保護區、行水區、殯葬設施專用區、加油站專用區等共 23 種分區。(詳圖 3、表 1)

## 五、公共設施用地計畫

現行林口特定區計畫之公共設施用地部分，分別劃設機關用地、學校用地、社會福利用地、介壽運動公園用地、體育場用地、公園用地、鄰里公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）、綠地用地、綠地用地（兼供道路使用）、綠地用地（兼供水土保持設施使用）、市場用地

、停車場用地、廣場用地、電路鐵塔用地、自來水事業用地、垃圾處理場用地、水溝用地、公墓用地、殯葬設施用地、高速公路用地、高速公路用地（兼高速鐵路使用）、高速公路用地（兼供體育場使用）、高速鐵路用地、高速鐵路用地（兼供高速公路使用）、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供水溝使用)、道路用地、道路用地(供快速道路使用)、道路用地（兼供捷運系統使用）、道路用地（兼供高速公路使用）、道路用地（兼供水溝使用）、綠化步道用地、史蹟紀念公園用地、變電所用地及污水處理廠用地等 36 種公共設施用地。

## 六、交通系統計畫

現行林口特定區計畫之交通系統部分，劃設有高速公路用地、高速公路用地（兼供高速鐵路使用）、高速公路用地（兼供體育場使用）；道路用地、道路用地（供快速公路使用）、道路用地（兼供捷運系統使用）、道路用地（兼供高速公路使用）、道路用地（兼供水溝使用）；高速鐵路用地、高速鐵路用地（兼供高速公路使用）、捷運系統用地（兼供水溝使用）。

## 七、都市防災計畫

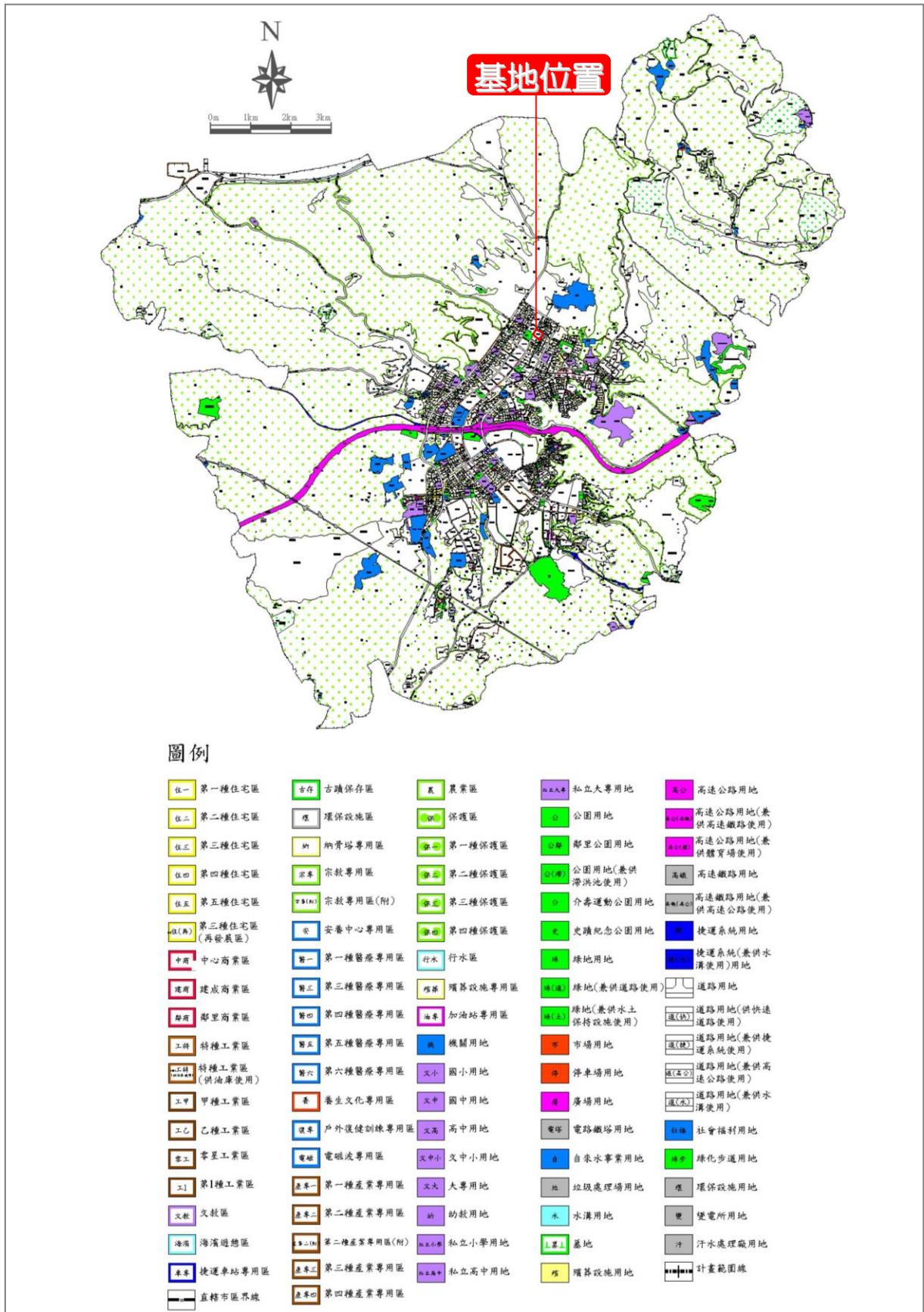
現行林口特定區計畫之都市防災計畫與措施，包括生活避難圈之劃設，規劃防（救）路線（緊急聯外道路、救援輸送道路、避難輔助道路）、防（救）災據點（緊急避難據點、臨時收容及物資支援據點、警察及消防據點、醫療據點）、火災延燒防止地帶及坡地管理與維護。

## 八、開發計畫

現行林口特定區計畫之開發計畫，包含土地發展與取得方式及分期分區發展計畫。林口特定區計畫原分期分區發展概分五期，其中都市化地區分為四期，已由桃園縣及新北市政府陸續開發完成。

## 九、實施進度及經費

編列都市化地區公共設施之實施進度及經費。



資料來源：摘自「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)書」

圖 2 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案示意圖

表 1 變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案土地使用面積表

		計畫面積 (公頃)	佔都市發展面 積百分比(%)	佔計畫總面積 百分比(%)		
土地使用分區	住宅區	新北市	第一種住宅區	122.37	2.76	0.66
			第二種住宅區	175.83	3.96	0.94
			第三種住宅區	31.49	0.71	0.17
			第四種住宅區	4.78	0.11	0.03
			第五種住宅區	99.74	2.25	0.54
			小計	434.21	9.79	2.33
		桃園市	第二種住宅區	152.54	3.44	0.82
			第三種住宅區	41.88	0.94	0.22
			第四種住宅區	20.22	0.46	0.11
			第五種住宅區	32.14	0.72	0.17
			第三種住宅區(再發展區)	0.18	0.00	0.00
	小計	246.96	5.57	2.33		
	合計	671.75	15.16	3.62		
	商業區	新北市	中心商業區	49.30	1.11	0.26
			建成商業區	17.16	0.39	0.09
			鄰里商業區	5.84	0.13	0.03
			小計	72.30	1.63	0.39
		桃園市	中心商業區	37.43	0.84	0.20
			鄰里商業區	1.42	0.03	0.01
			小計	38.85	0.88	0.21
合計	111.15	2.51	0.60			
工業區	特種工業區	358.65	8.09	1.93		
	特種工業區(供油庫使用)	21.99	0.50	0.12		
	甲種工業區	87.30	1.97	0.47		
	乙種工業區	581.31	13.11	3.12		
	零星工業區	20.51	0.46	0.11		
	合計	1,081.88	24.39	5.81		
文教區	50.44	1.14	0.27			
海濱遊憩區	73.30	1.65	0.39			
古蹟保存區	12.66	0.29	0.07			
環保設施專用區	2.04	0.05	0.01			
納骨塔專用區	10.63	0.24	0.06			
宗教專用區	34.40	0.78	0.18			
安養中心專用區	6.39	0.14	0.03			
屠宰專用區	14.55	0.33	0.08			

		計畫面積 (公頃)	佔都市發展面 積百分比(%)	估計畫總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	醫 療 專 用 區	第一種醫療專用區	15.34	0.35	0.08
		第三種醫療專用區	17.29	0.39	0.09
		第四種醫療專用區	12.70	0.29	0.07
		第五種醫療專用區	2.77	0.06	0.01
		第六種醫療專用區	8.52	0.19	0.05
		合 計	56.62	1.28	0.30
	養生文化專用區	29.25	0.66	0.15	
	戶外復健訓練專用區	4.11	0.09	0.02	
	電磁波專用區	2.47	0.06	0.01	
	產 業 專 用 區	第一種產業專用區	3.11	0.07	0.02
		第二種產業專用區	39.43	0.89	0.21
		第二種產業專用區(附)	0.98	0.02	0.01
		第三種產業專用區	106.36	2.40	0.57
		第四種產業專用區	4.27	0.10	0.02
		合 計	154.15	3.48	0.83
	捷運車站專用區	1.20	0.03	0.01	
	農 業 區	新 北 市	853.39	—	4.58
		桃 園 市	251.56	—	1.35
		合 計	1104.95	—	5.93
	保 護 區	新 北 市	6192.60	—	33.25
		桃 園 市	5171.07	—	27.77
		合 計	11362.67	—	61.03
	第 一 至 第 四 種 保 護 區	第一種保護區	504.58	—	2.71
		第二種保護區	978.26	—	5.25
		第三種保護區	64.18	—	0.34
		第四種保護區	168.57	—	0.91
		合 計	1715.59	—	9.21
行 水 區	0.29	—	0.00		
殯葬設施專用區	4.51	0.10	0.02		
加油站專用區	1.72	0.04	0.01		
總 計	16,516.14	52.59	88.71		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	309.23	6.97	1.66	
	學 校 用 地	201.36	4.54	1.08	
	社 會 福 利 用 地	1.15	0.03	0.01	
	介 壽 運 動 公 園 用 地	65.18	1.47	0.35	
	體 育 場 用 地	9.47	0.21	0.05	

		計畫面積 (公頃)	佔都市發展面 積百分比(%)	估計畫總面積 百分比(%)
公共設施用地	公園用地	74.35	1.68	0.40
	鄰里公園用地	18.49	0.42	0.10
	公園用地(兼供滯洪池使用)	11.07	0.25	0.06
	綠地用地	37.70	0.85	0.20
	綠地用地(兼供道路使用)	0.97	0.02	0.01
	綠地用地(兼供水土保持設施使用)	0.26	0.01	0.00
	市場用地	4.32	0.10	0.02
	停車場用地	6.38	0.14	0.03
	廣場用地	4.41	0.10	0.02
	電路鐵塔用地	7.39	0.17	0.04
	自來水事業用地	3.82	0.09	0.02
	垃圾處理場用地	75.41	1.70	0.41
	水溝用地	4.56	0.10	0.02
	公墓用地	329.72	7.43	1.77
	殯葬設施用地	0.53	0.01	0.00
	高速公路用地	173.19	3.90	0.93
	高速公路用地(兼供高速鐵路使用)	0.26	0.01	0.00
	高速公路用地(兼供體育場使用)	0.42	0.01	0.00
	高速鐵路用地	31.49	0.71	0.17
	高速鐵路用地(兼供高速公路使用)	0.26	0.01	0.00
	捷運系統用地	21.05	0.47	0.11
	捷運系統用地(兼供水溝使用)	0.15	0.00	0.00
	道路用地	652.66	14.71	3.51
	道路用地(兼供快速道路使用)	36.28	0.82	0.19
	道路用地(兼供捷運系統使用)	0.24	0.01	0.00
	道路用地(兼供高速公路使用)	0.23	0.01	0.00
	道路用地(兼供水溝使用)	0.21	0.00	0.00
	綠化步道用地	17.89	0.40	0.10
	史蹟紀念公園用地	0.31	0.01	0.00
	變電所用地	0.65	0.01	0.00
污水處理場用地	1.96	0.04	0.01	
總計	2,103.02	47.41	11.29	
都市發展用地面積		4,435.66	100.00	—
計畫總面積		18,619.16	—	100.00

資料來源：摘自「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案書」

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積係計畫總面積扣除農業區、保護區、第一至第四種保護區與行水區等面積。

## 伍、原計畫辦理情形及概要

### 一、原計畫辦理情形

為配合新北市政府校園空間活化規劃政策推動，在不影響計畫區內學校用地需求前提下，強化林口區多元學習環境及教育機能發展，研議將林口區內「文小九」、「文中八」、「文小十七」等三處閒置學校用地轉型利用，提高土地使用效益，配合社會多元發展需求，提供民間興設社教機構推展教育服務及相關使用。故配合都市計畫相關法令規定辦理「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)」案，全案於民國 101 年 12 月 11 日獲內政部都市計畫委員會第 794 次會議審議通過，民國 102 年 4 月 30 日發布實施。

後續配合本府執行需求，依都市計畫相關法令規定辦理「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程展延)」案，變更附帶條件開發期限，規定本案於原計畫公告實施後 6 年 6 個月(108 年 10 月 30 日)內取得建築執照並完成申報開工(變更前為 3 年 6 個月)，並於民國 106 年 1 月 10 日獲內政部都市計畫委員會第 892 次會議審議通過，民國 106 年 2 月 10 日發布實施。

### 二、原計畫概要

#### (一) 計畫範圍

本計畫區共包括 3 處學校用地，分別為文小九、文中八、文小十七，均位於林口特定區中央、中山高速公路北側，分別鄰接「市 9」(文小九)、「市 17」(文小十七)及鄰近文化北路西側、忠孝路南側(文中八)，為新北市林口區麗林段 217 地號(文小九)、新林段 324(文中八)、775(文小十七)地號等 3 筆土地，計畫面積共計為 9.22 公頃。

#### (二) 土地使用計畫

劃設文教區 3 處，配合新北市政府校園空間活化規劃政策推動，提供民間參與投資教育事業使用機會，以強化本計畫區多元學習環境及教育機能發展。

### (三) 回饋原則

本案變更範圍位於「林口新市鎮第三期(三、四區)市地重劃區」內，由新北市政府地政局於民國 92 年辦理市地重劃作業，並依據「平均地權條例」第 60 條規定，劃定重劃區內共同負擔項目由參加重劃土地所有權人共同負擔；本案變更範圍即為當時劃定為共同負擔之學校用地，且於民國 92 年完成土地產權登記為新北市政府所有。

為符合市地重劃「共同負擔」精神，本案變更為文教區部分應採附帶條件方式開發，由新北市政府同意視未來發展需求，變更為文教區土地如涉及出租(不得出售)私人投資開發，所得價款應全數作為增添林口新市鎮第三期重劃區公共建設費用。

變更後之文教區，應由申請變更單位(新北市政府)個別整體規劃及開發，訂定開發期程，並於本案發布實施後 6 年 6 個月內取得建築執照並申報開工，否則由規劃單位依都市計畫法定程序變更為原學校用地或其他公共設施用地，且不得變更為其他土地使用分區。

### (四) 開發方式

由新北市政府視發展需要，以各基地分別整體開發，並依都市計畫法、建築法、教育部「國民中小學設備基準」，及其他有關法令之相關規定辦理；除得由新北市政府，亦得依法由私人或相關文教事業機構團體投資經營，前項申請投資者須提出興辦事業計畫報新北市政府或中央主管機關審查核可。

### (五) 實施進度與經費

本案土地權屬均為新北市政府，工程費用合計為新台幣 3 億 5 仟餘萬元。

### (六) 土地使用分區管制

本計畫變更後，文教區之土地及建築物之使用，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」規定辦理。



資料來源：「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)書」

圖 3 變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)土地使用計畫示意圖

## 陸、計畫區現況

### 一、人口

#### (一) 林口特定區

本計畫區人口於民國 97 年為 125,493 人，至民國 106 年底增為 188,172 人，10 年間增加 62,679 人，年平均成長率為 5.41%，呈穩定成長，詳表 2。

#### (二) 林口區

民國 97 年林口區總人口數為 72,964 人，民國 108 年為 115,120 人，12 年間增加 42,156 人，年平均成長率為 4.24%，呈穩定成長，詳表 2；林口區佔林口特定區人口比率民國 107 年為 60.44%，顯見林口區近年來為林口特定區內人口成長及人口集中居住主要地區。

表 2 林口特定區及林口區人口成長統計分析表

年別	林口特定區		林口區		
	人口數(人)	年成長率	人口數(人)	佔有率	年成長率
97	125,493		72,964	58.14%	
98	163,081	29.95%	78,462	48.11%	7.54%
99	165,935	1.75%	83,165	50.12%	5.99%
100	155,532	-6.27%	86,628	55.70%	4.16%
101	160,445	3.16%	89,886	56.02%	3.76%
102	165,662	3.25%	94,108	56.81%	4.70%
103	170,575	2.97%	97,645	57.24%	3.76%
104	213,927	25.42%	100,350	46.91%	2.77%
105	182,123	-14.87%	103,219	56.68%	2.86%
106	188,172	3.32%	106,101	56.39%	2.79%
107	182,147	-3.20%	110,081	60.44%	3.75%
108			115,120		4.58%
總增量	56,654		42,156		
平均成長率		4.55%			4.24%

備註:本計畫整理自營建署統計年報(民國 97~106 年版)及新北市民政局網站。

## 二、土地使用現況

本計畫區(原文小九)位於新北市林口區中央地區，現況為閒置之雜林、雜草空地及滯洪池，區內地勢平坦；基地南側住宅區為原干城二村舊址，東側住宅區及商業區尚未開發，北側住宅區及西側工業區部分開發。(詳圖 4)

## 三、土地權屬

本計畫區(原文小九)為林口區麗林段 217 地號，為公有地，土地所有權人為新北市，管理機關為新北市頭湖國民小學，為民國 92 年 9 月辦竣市地重劃後登記接管(詳表 3)。

表 3 本計畫區土地權屬一覽表

使用分區	地段	地號	面積 (公頃)	土地 權屬	土地管理者	備註
文教區	林口區麗林段	217	2.52	新北市	新北市頭湖國民小學	原文小九

資料來源:「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)書」

## 四、交通運輸

本計畫區以竹林一路(20M)、民享路(20M)、寶林路(15M)、文化二路二段(30M)聯外，可聯繫文化一路(北 105)往南，可銜接中山高速公路北上台北或南下桃園，往北可接台 64 線續通往台北八里與桃園國際機場；聯繫中山路(北 106)往西可接台 61 線通往大園、觀音等地，往東亦可接銜接中山高速公路北上台北或南下桃園，交通皆甚為便捷(詳圖 5)。

大眾運輸部份，目前有台北客運(通往板橋、蘆洲)、桃園客運(通往蘆竹、龜山、桃園市)、三重客運(通往泰山、八里、樹林、新莊、板橋、台北)及林口免費社區巴士(9 條路線)服務計畫區。

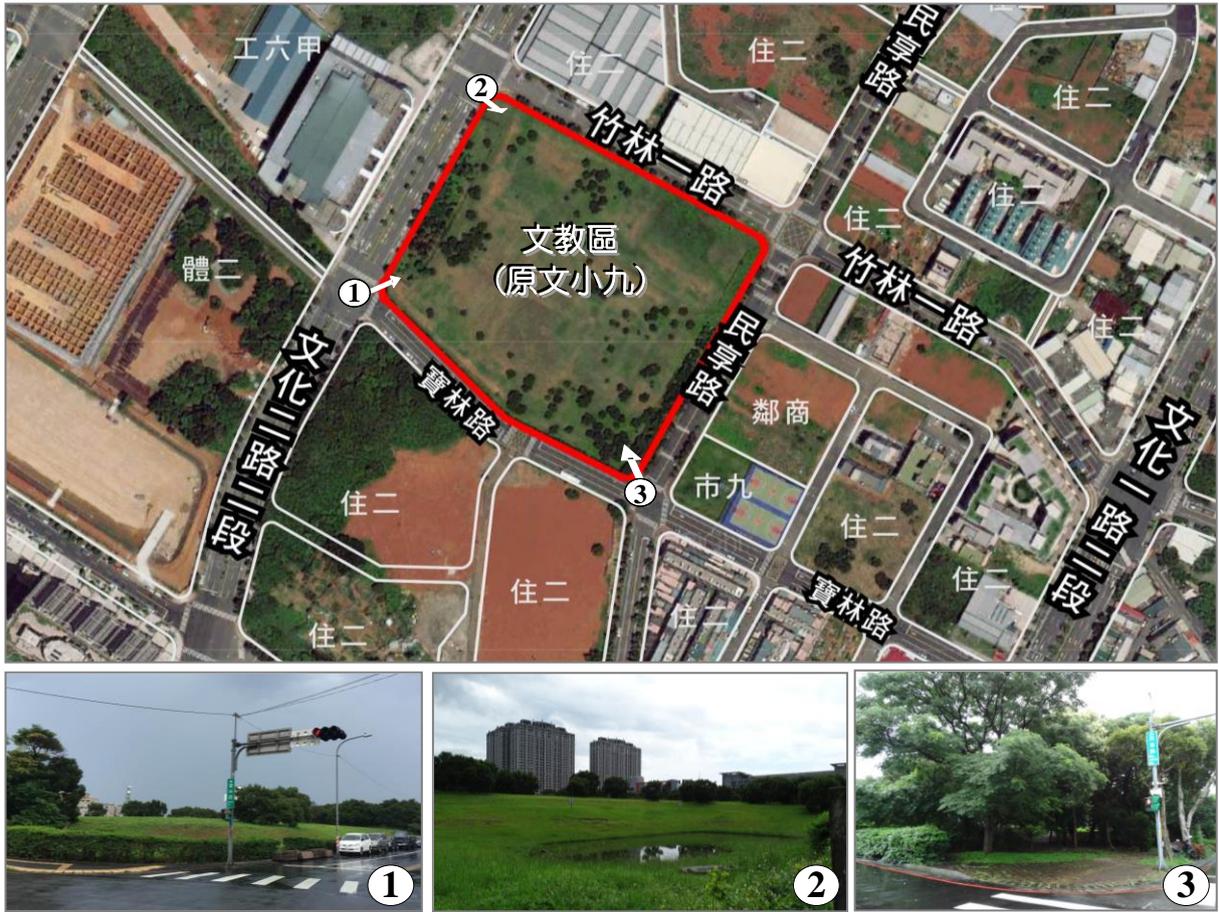


圖 4 基地現況示意圖



圖 5 計畫區鄰近交通系統現況示意圖

## 柒、變更內容

### 一、變更理由

#### (一) 民國 102 年個案變更初步執行成效

本計畫區(原文小九)為民國 102 年 4 月 30 日發布實施「變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)」案；其中 2 處文教區(原文中八、文小十七)目前已完成興闢設校，分別為康橋國際學校林口校區及馬禮遜美國學校林口校區，達到辦理個案變更初步成效。(詳附件二)

#### (二) 新北市政府刻正辦理本計畫區公開招標執行作業

本計畫區(原文小九)，為配合新北市政府校園空間活化規劃政策，強化林口都市計畫區多元學習環境及教育機能發展，鼓勵私人興學及吸引國際學校進駐，且刻正由新北市政府辦理本計畫區公開招標作業中。

#### (三) 林口地區仍有文教區發展需求

林口地區仍快速發展中，機場捷運開通將引進大量人口，仍有文教區使用需求；另結合林口區人文薈萃及交通便利等各項優勢條件，整合成文教發展園區，建立產學合作或推動試驗場域，亦可透過本基地作為產業人才資源培育基地，產出優質勞動人力，作為傳承經典與創新教育價值園地(詳圖 6)。

### 二、變更內容

本計畫變更內容為變更附帶條件之開發期程再展延，相關內容詳表 4。



資料來源：參考新北市林口工一市地重劃 <http://www.asia-survey.com.tw/linkou/>，本計畫繪製

圖 6 計畫區文教功能服務林口產業轉型發展示意圖

表 4 變更林口特定區計畫(部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)(開發期程再展延)案變更內容明細表

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
附帶條件： 1. 新北市政府同意視未來發展需求，土地如涉及出租(不得出售)私人投資開發，所得價款應全數作為增添林口新市鎮第三期重劃區公共建設之費用。 2. 為避免變更完成後仍為閒置土地或將基地分期開發，文教區開發方式以個別整體開發為主，且於原計畫公告實施後 6 年 6 個月內取得建築執照並完成申報開工，未依計畫書規定事項辦理者，依程序回復為原計畫分區。	附帶條件： 1. 新北市政府同意視未來發展需求，土地如涉及出租(不得出售)私人投資開發，所得價款應全數作為增添林口新市鎮第三期重劃區公共建設之費用。 2. 為避免變更完成後仍為閒置土地或將基地分期開發，文教區開發方式以個別整體開發為主，且於原計畫公告實施後 9 年 6 個月內取得建築執照並完成申報開工，未依計畫書規定事項辦理者，依程序回復為原計畫分區。	1. 民國 102 年個案變更初步執行成效。2 處文教區(原文中八、文小十七)目前已完成興闢設校，分別為康橋國際學校林口校區及馬禮遜美國學校林口校區，達到辦理個案變更初步成效。 2. 新北市政府刻正辦理本計畫區公開招標執行作業。本計畫區(原文小九)，為鼓勵私人興學及吸引國際學校進駐，且刻正由新北市政府辦理本計畫區公開招標作業中。 3. 林口地區仍有文教區發展需求。林口地區仍快速發展中，機場捷運開通將引進大量人口，仍有文教區使用需求；另結合林口區建立產學合作或推動試驗場域，亦可透過本基地作為產業人才資源培育基地，傳承經典與創新教育價值。 4. 爰上，故依據都市計畫相關法令規定辦理附帶條件開發期程再展延，本次申請調整開發時程得以再展延 3 年(至民國 111 年 10 月 30 日止)。

## 捌、其他

### 一、辦理招商之必要性說明

新北市政府教育局鑑於轄區內少子化，重新審視林口特定區內轄屬學校供需條件，於民國 102 年將三處學校用地轉型變更為文教區，以發揮土地使用效益，強化林口區多元學習環境及教育機能發展；目前林口地區因鄰近國際機場，以國際接軌便利性，作為因應林口產業發展需要之創新教育價值文教區，規劃相關科系之學校，培訓優質產業人才，成為新北市產業豐厚的人力資源培育基地；故本案文教區仍有使用需求，且對帶動地方教育與社會經濟繁榮而言，辦理文教區招商有其必要性。

### 二、辦理招商之急迫性說明

為使林口文教區(原文小九)能發揮其多元教育功能，期間新北市政府經濟發展局積極推動招商作業，並與教育局及城鄉局等相關單位多次召開府內跨局室研商會議，教育局亦就研商會議決議，積極辦理文教區招商作業，並於民國 108 年 11 月 13 日公告「新北市林口區麗林段 217 地號文教區招商案」，目前完成開標、評選並準備後續簽約相關作業，故本案辦理文教區招商有其急迫性。

### 三、辦理招商之公益性及合理性說明

本案文教區(原文小 9)係市地重劃取得之土地，故新北市政府教育局於辦理「新北市林口區麗林段 217 地號文教區招商案」招標文件中，要求投標廠商必須提出睦鄰及回饋計畫，針對願意設置或捐贈公益性設施或其他具體量化之實質回饋項目，如認養文教區街廓之行道樹、開放學校圖書館或運動場等公共空間給地區居民使用、舉辦社區推廣教育及教職員工優先聘用林口地區居民等具體回饋條件，廠商應予以提供規劃，將本案引進私人興學之收益優先挹助當地公共建設，以敦親睦鄰及回饋地方，故本案辦理文教區招商有其公益性及合理性。

附件一 都市計畫主管機關辦理同意函



檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

機關地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號(營建署)  
聯絡人：羅正剛  
聯絡電話：(02)27721350#422  
電子郵件：hudluo@tcd.gov.tw  
傳真：(02)27711809

22001  
新北市板橋區中山路1段161號  
受文者：新北市政府

發文日期：中華民國108年6月25日  
發文字號：內授營都字第1080819888號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「變更林口特定區計畫（文教區開發期程展延）」案，本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，復請查照。

說明：

- 一、復貴府108年6月14日新北府城都字第1081103448號函。
- 二、貴府上開函略以：「…認定本案為本府施政計畫重大設施建設計畫，辦理迅行變更，謹請貴部惠允同意旨案依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理…」到部，爰同意依前開規定辦理個案變更都市計畫，並依本部107年1月29日臺內營字第1070801618號函頒「都市計畫書圖製作要點」製作變更都市計畫書圖報部憑辦。

正本：新北市政府

副本：本部營建署、營建署城鄉發展分署

部長 徐國勇

裝

訂

線

附件二 已執行文教區設校相關證明文件



# 新北市林口區新林段 324 地號文教區

## 土地租賃契約書

第一條 立契約書人： 新北市政府教育局(以下簡稱甲方)  
李萬吉 (以下簡稱乙方)

甲方依相關規定規劃「新北市林口區新林段 324 地號文教區招商案」(以下簡稱「本案」)，將新北市林口區新林段 324 地號土地(以下簡稱「本基地」，如因更正、分割、重測等原因致標示面積有所變動，以地政機關登記之資料為準)依公開招標之決標結果出租予乙方進行投資開發，並由乙方於一定期限內負責興建、經營與管理，雙方就本案用地租賃及返還，議定「新北市林口區新林段 324 地號文教區土地租賃契約」(以下簡稱「本契約」)條款如後，以茲遵守。

### 第二條 總則

#### 一、契約文件

(一)契約範圍：本案用地之租賃及返還。

(二)契約文件：

- 1.本契約。
- 2.本契約之附件。
- 3.本案之招商文件。
- 4.企劃書。
- 5.乙方之投標文件。
- 6.其他經甲、乙雙方書面同意確認列入本契約文件者。

(三)契約文件效力規定：

- 1.本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為互相補充、解釋。其適用之優先順序依本契約第二條第一款第(二)目之先後順序定之。
- 2.同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

#### 二、名詞定義

方 10 份、乙 方 4 份 為 憑。

立 契 約 書 人

甲 方：新 北 市 政 府 教 育 局  
代 表 人：龔 雅 雯  
地 址：新 北 市 板 橋 區 中 山 路 1 段 161 號 21 樓  
電 話：02-29603456



乙 方：李 萬 吉  
代 表 人：李 萬 吉  
地 址：新 北 市 新 店 區 中 興 路 2 段 218 巷 11 號 7 樓  
電 話：02-8665-1777



中 華 民 國 1 0 4 年 10 月 28 日



# 新北市林口區新林段 775 地號文教區

## 土地租賃契約書

新北市政府教育局(以下簡稱甲方)

第一條 立契約書人： 財團法人台灣省基督教瑪禮遜協會  
(以下簡稱乙方)

甲方依相關規定規劃「新北市林口區新林段 775 地號文教區招商案」(以下簡稱「本案」)，將新北市林口區新林段 775 地號土地(以下簡稱「本基地」，如因更正、分割、重測等原因致標示面積有所變動，以地政機關登記之資料為準)依公開招標之決標結果出租予乙方進行投資開發，並由乙方於一定期限內負責興建、經營與管理，雙方就本案用地租賃及返還，議定「新北市林口區新林段 775 地號文教區土地租賃契約」(以下簡稱「本契約」)條款如後，以茲遵守。

### 第二條 總則

#### 一、契約文件

(一)契約範圍：本案用地之租賃及返還。

(二)契約文件：

- 1.本契約。
- 2.本契約之附件。
- 3.本案之招商文件。
- 4.企劃書。
- 5.乙方之投標文件。
- 6.其他經甲、乙雙方書面同意確認列入本契約文件者。

(三)契約文件效力規定：

- 1.本契約所有文件均為本契約之一部分，並得為互相補充、解釋。其適用之優先順序依本契約第二條第一款第(二)目之先後順序定之。
- 2.同一文件之條款間有意義不明、牴觸、矛盾、錯誤或遺漏情形，致生爭議者，雙方應依公平誠信原則協商解決。

第二十條 本契約書正本一式2份，由甲乙雙方各執1份；副本一式12份，甲方10份，乙方2份為憑。

立契約書人

甲 方：新北市政府教育局  
代 表 人：龔雅雯  
地 址：新北市板橋區中山路1段161號21樓  
電 話：02-29603456

乙 方：財團法人台灣省基督教瑪禮遜協會  
代 表 人：貝宗棠  
地 址：台中市北屯區水湳路136-1號  
電 話：04-22973927 分機110

中 華 民 國 1 0 4 年 10 月 2 日

附件三 內政部都市計畫委員會會議紀錄



# 【民國 108 年 12 月 10 日內政部都市計畫委員會第 959 次會議紀錄】

## 內政部都市計畫委員會第 959 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 12 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇                      花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：曾義權

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 958 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：宜蘭縣政府函為「變更宜蘭市都市計畫(部分農業區為河川區及部分鐵路用地為鐵路用地兼河川使用)(配合建業排水系統改善工程計畫)案」。

第 2 案：宜蘭縣政府函為「變更五結都市計畫(部分農業區為河川區)(配合五結排水系統改善工程計畫)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大溪都市計畫（第三次通盤檢討）（暫予保留）再提會討論案」。

第 4 案：新竹縣政府函為「變更關西都市計畫（第三次通盤檢討）（變更內容明細表新編號七暫予保留）再提會討論案」。

第 5 案：彰化縣政府函為「變更埔鹽主要計畫（第三次通盤檢討）（暨都市計畫圖重製）再提會討論案」。

- 第 6 案：嘉義縣政府函為「變更曾文水庫特定區計畫（配合水庫治理及穩定供水書圖重製暨專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市計畫（部分綠地為社會福利專用區及廣場兼停車場用地）（配合前瞻基礎建設計畫 - 少子化友善育兒空間建設）案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更關廟都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 9 案：臺南市政府函為「變更白河都市計畫（主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討）主要計畫案」等 16 案。
- 第 10 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」再提會討論案。
- 第 11 案：新北市政府函為「變更三峽都市計畫（第三次通盤檢討）（再公展編號第 26 案）再提會討論案」。

八、散會時間：下午 1 時 10 分

第10案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前提本會108年10月29日第956次會議決議：

（一）據新北市政府列席代表說明，本案變更理由係為配合該府辦理私立學校進駐之公開招商相關作業，確有需要開發期程再展延，以滿足招商作業之需求，故請市府配合修正變更理由，並補充辦理上開招商作業之過程與進度。

（二）本案係屬原計畫「變更林口特定區計畫（部分學校用地【文小九、文中八、文小十七】為文教區）案」之開發期程再展延案件，請研酌本案計畫案名是否維持與原計畫相同。

二、案准內政部營建署城鄉發展分署108年11月14日城規字第1080008614號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件）到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照內政部營建署城鄉發展分署108年11月14日城規字第1080008614號函及12月6日城規字第1080010500號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附件）通過，並退請該分署依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案新計畫之附帶條件2修正為「為避免變更完成後仍為閒置土地或將基地分期開發，文教區開發方式以個別整體開發為主，且於原計畫公告實施後9年6個月內取得建築執照並完成申報開工，未依計畫書規定事項辦理者，依程序回復為原計畫分區」，並請配合修

正變更理由。

- 二、本案文教區（原文小 9）係市地重劃取得之土地，未來新北市政府辦理招標引進私人興學之收益，應優先挹助當地公共建設，以強化招商作業之合理性。
- 三、請補充辦理招商之公益性、必要性及急迫性等理由。
- 四、計畫書第 13 頁表 2 之人口成長統計分析資料，請配合修正為合理數據。

# 【民國 108 年 10 月 29 日內政部都市計畫委員會第 956 次會議紀錄】

## 內政部都市計畫委員會第 956 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 955 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案—新竹縣轄部分」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（部分農業區為道路用地）【配合縣道 137 線林厝派出所前路口改善工程】案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」。

第 4 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案」及「擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更大寮都市計畫（配合拷潭排水中上游整治工程）案」。

- 第 6 案：高雄市政府函為「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 8 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區為溝渠用地）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更官田都市計畫（部分農業區為零星工業區、部分零星工業區為綠地用地）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）案」。

八、散會：下午 12 時 40 分

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」。

說明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署為配合新北市政府辦理原文小九開發期程再展延之需要，申請本部辦理個案變更都市計畫，並准本部營建署城鄉發展分署108年9月20日城規字第1080006782號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：108年7月31日起至108年8月29日分別於新北市政府、新北市林口區公所公告欄公開展覽30天，108年8月22日於新北市林口區公所舉辦說明會，並於108年7月31日、8月1、2日刊登中國時報3天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案請擬定機關（內政部營建署城鄉發展分署）會同新北市政府依下列各點補充說明相關資料，再行提會討論。

一、據新北市政府列席代表說明，本案變更理由係為配合該府辦理私立學校進駐之公開招商相關作業，確有需要開發期程再展延，以滿足招商作業之需求，故請市府配合修正變更理由，並補充辦理上開招商作業之過程與進度。

二、本案係屬原計畫「變更林口特定區計畫（部分學校用

地【文小九、文中八、文小十七】為文教區)案」之開發期程再展延案件，請研酌本案計畫案名是否維持與原計畫相同。

「變更林口特定區計畫（部分學校用地  
【文小九、文中八、文小十七】為文教區）  
（開發期程再展延）」案

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	