

擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)
細部計畫書

擬 定 機 關 ： 內 政 部
中 華 民 國 1 0 7 年 1 月

內政部 擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區)細部計畫書	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 條	
擬定都市計畫機關	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	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	期間：
		刊登：
	公開說明會	日期：
		地點：
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	部級	

目 錄

第一章 前言	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫目標	2
第二章 法令依據	3
第三章 計畫位置與範圍	3
第一節 計畫位置及範圍	3
第二節 土地權屬及面積	3
第四章 細部計畫與主要計畫關係	7
第一節 主要計畫概述	7
第二節 本細部計畫與主要計畫關係	11
第五章 發展現況分析	12
第一節 土地使用發展現況	12
第二節 公共設施發展現況	14
第三節 交通發展現況	15
第六章 發展定位及規劃發展構想	31
第一節 發展定位	31
第二節 產業發展構想	32
第三節 規劃發展構想	37

第七章	實質發展計畫	40
第一節	土地使用與公共設施計畫	40
第二節	交通系統計畫	42
第三節	開放空間及都市設計規劃	56
第四節	都市防災計畫	59
第五節	土地使用分區管制要點	61
第八章	事業及財務計畫	65
第一節	開發方式	65
第二節	回饋計畫	65
第三節	財務計畫	66
附件一	國有土地清理活化督導小組第 18 次會議紀錄	
附件二	內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 3.2.1	計畫區位置示意圖.....	4
圖 3.2.2	土地權屬分布圖.....	5
圖 4.1.1	變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案主要 計畫土地使用分區示意圖	10
圖 5.1.1	基地地形圖.....	12
圖 5.1.2	基地環境現況照片圖.....	13
圖 5.2.1	周邊公共設施發展現況示意圖.....	14
圖 5.3.1	周邊交通系統概況示意圖.....	15
圖 5.3.2	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (忠孝路/文化三路)	21
圖 5.3.3	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (忠孝路/文化二路)	22
圖 5.3.4	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (八德路/文化三路)	23
圖 5.3.5	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (八德路/文化二路)	24
圖 5.3.6	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (龜山一路/文化三路)	25
圖 5.3.7	基地鄰近重要路口轉向交通量圖 (龜山一路/文化二路)	26
圖 5.1.1	細部計畫示意圖.....	41
圖 7.2.1	基地聯外動線規劃示意圖.....	53
圖 7.2.2	林口交流道動線示意圖.....	53
圖 7.3.1	都市設計構想示意圖.....	58

圖 7.4.1	都市防災示意圖.....	60
圖 7.5.1	沿街帶狀式公共開放空間管制示意圖.....	64

表 目 錄

表 3.2.1	計畫範圍土地清冊表.....	6
表 4.1.1	變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案變更 內容綜理表	7
表 4.1.2	變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案變更 前後土地使用計畫面積對照表	8
表 5.3.1	基地周邊高快速道路幾何條件彙整表.....	16
表 5.3.2	周邊重要道路幾何條件彙整表.....	18
表 5.3.3	計畫區周邊重要道路交通量與服務水準.....	20
表 5.3.4	基地周邊重要路口服務水準分析.....	27
表 5.3.5	計畫區周邊服務公車路線一覽表.....	29
表 7.1.1	細部計畫土地使用面積表.....	40
表 7.2.1	平均每從業員工使用建物樓地板面積及本基地就業人數概估表	42
表 7.2.2	基地開發衍生人次估算彙整表.....	43
表 7.2.3	基地開發尖峰時段到離人次估算彙整表.....	44
表 7.2.4	衍生旅次運具選擇及乘載率表.....	44
表 7.2.5	尖峰時段衍生到離交通量推估表.....	45
表 7.2.6	基地開發停車需求推估表.....	45

表 7.2.7	目標年背景交通狀況分析表.....	48
表 7.2.8	目標年基地開發前後周邊道路服務水準分析表.....	50
表 7.2.9	目標年基地開發前後周邊路口服務水準分析表.....	51
表 7.2.10	基地停車供需檢討表.....	55
表 8.2.1	回饋計畫面積表.....	66
表 8.3.1	實施進度及經費表.....	67

第一章 前言

第一節 計畫緣起

機一及部分機一之一用地位於機場捷運線 A9 站旁，具國家國際門戶區位意象，位居中心商業軸帶端點且鄰近之中商 36 招商案已完成開發建設，倘僅提供機關進駐辦公使用，實可惜其良好區位條件，故行政院民國 103 年 10 月 9 日「國有土地清理活化督導小組」第 18 次會議決議略以：「……機一用地由於區位條件極佳，為帶動區域整體發展，創造更高活化效益，朝全數配置為產業專用區為宜，並加速辦理都市計畫變更相關事宜；有關法務部及國家發展委員會檔案管理局籌建司法官學院及國家檔案館之用地需求，請財政部國有財產署(以下簡稱國產署)協調另覓適當之國有土地」(詳附件一)。爰此，為延續中心商業軸帶活動、擴大公共建設投資效益，藉由適度增加公共服務設施改善生活環境品質，現行機關用地顯有調整必要，而原有意進駐本計畫區之機關，在國產署、營建署等相關單位協助下，已另評估替選基地及配合辦理變更。

新北市政府以林口為基地，積極推動新北影視城計畫，並已於文化二路二段、信義路與文化一路二段所圍街廓發展影視旗艦區，成功招商影視旗艦業者民視、TVBS 公司等進駐，為形成產業群聚及因應新興匯流服務之發展，未來除供影視音開發、製作、後製、發行等上、中、下游產業，更將結合文化創意、觀光交流、休閒娛樂及生活服務等關聯產業，兼具工作、學習、生活、消費等機能，提供良好工作環境，吸引創意人才進駐。

本案計畫範圍全為公有土地，除建林段 385-1 地號已規劃興建之行政園區(供衛生所、稅捐稽徵處、公共托育中心、圖書館、警察分局及消防分隊使用)維持機關用地及建林段 392-2 地號已配合機場捷運線變更為捷運系統用地外，其餘將配合變更供產業

發展使用，並經內政部都市計畫委員會民國 105 年 10 月 18 日第 884 次會議審議通過(詳附件二)，將機關用地變更為第六種產業專用區，其附帶條件為：「本案應依實際需要與功能於細部計畫中劃設變更範圍 20%(其中應包含不低於總面積 10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)之公共設施用地。」，爰此，本計畫依相關法令及附帶條件規定，辦理擬定細部計畫作業，以利後續招選民間企業進行投資興建及營運，期能達成促進地區產業發展、增加就業機會及擴大投資之效益。

第二節 計畫目標

- 一、良好之區位發展優勢，提供影視音及關聯產業所需空間，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。
- 二、配合政府推動電視、電影及音樂發展之政策，更多元的平臺需豐富的節目內容、創意設計、中介與經紀人才，結合影視旗艦區共同建構林口成為影視重鎮。
- 三、延續並串聯中心商業軸帶，配合引入觀光交流、娛樂休閒及生活支援等服務機能，成為媒體、影視活動發生的重要熱點。
- 四、藉由招商參與投資，鼓勵提供合理租金創作空間、高畫質節目製作場地、設備租賃優惠予中小規模製片公司，提升產業競爭力。
- 五、配合重大建設完工，本案結合交通轉運機能，促進產業發展之就業人口利用大眾運輸進行通勤，擴大公共建設投資效益。

第二章 法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

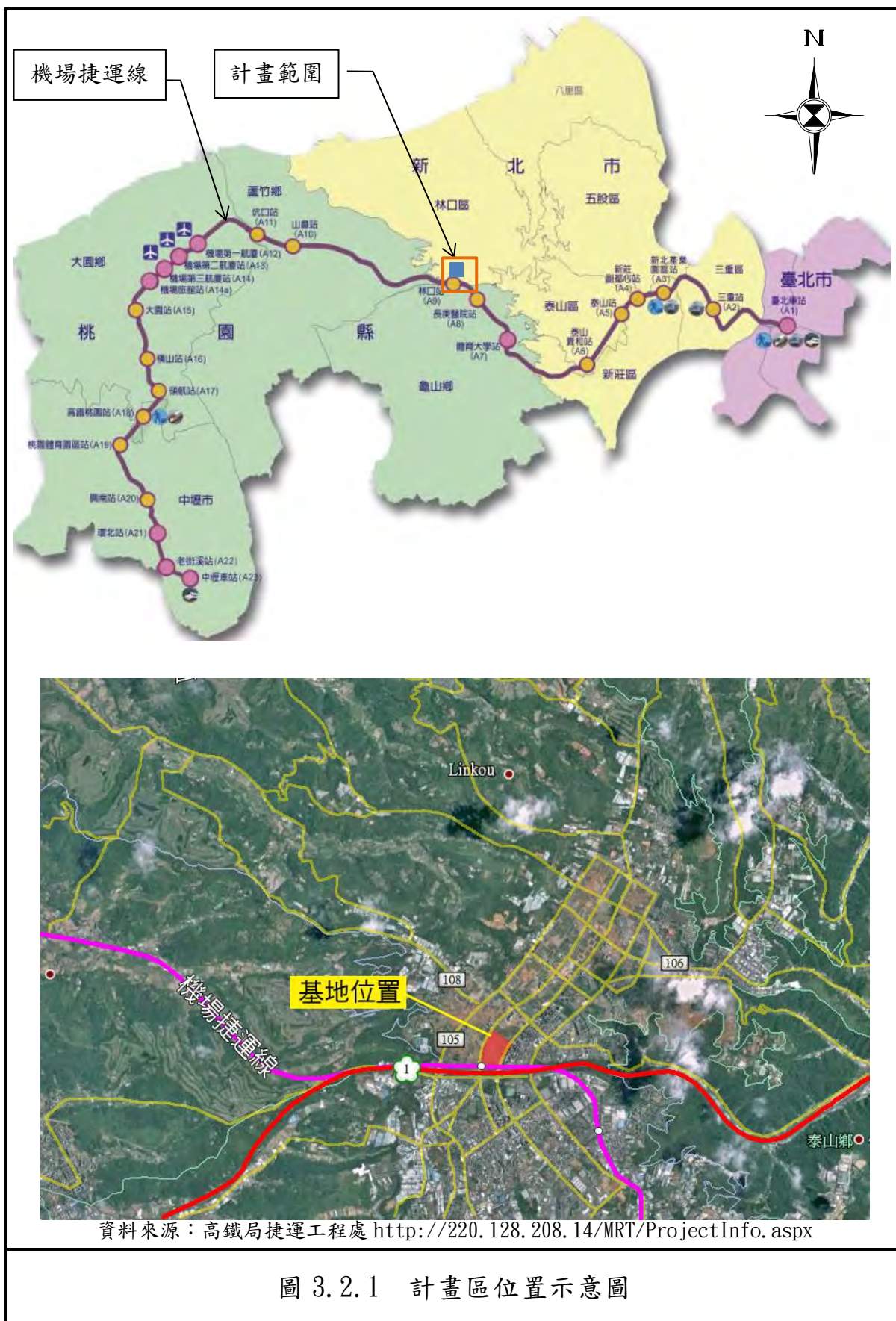
第三章 計畫位置與範圍

第一節 計畫位置及範圍

本細部計畫區位於新北市林口特定區都市化地區中心商業區南側及林口交流道北側之「機一及部分機一之一」機關用地。其西南角為機場捷運線A9站(捷運系統用地,0.49公頃),東西側分別臨30公尺之文化二路及文化三路再毗鄰住宅區,北側隔20公尺忠孝二路為中心商業區,南側為40公尺八德路及國道1號高速公路,隔國道1號高速公路即為長庚醫院,詳見圖3.2.1、圖3.2.2。機一及部分機一之一用地計畫面積原為14.24公頃,扣除林口行政園區1.97公頃,本次變更之計畫面積為12.27公頃,惟依分割後之地籍謄本面積統計,實際計畫面積應為11.66公頃。

第二節 土地權屬及面積

計畫範圍包括林口區建林段385、385-2、385-3、386、387、388、392、393、394及395地號等10筆土地,其中385、385-2及385-3地號為市有土地,由新北市政府財政局管理,佔全部面積比例約17.15%;其餘為國有土地,佔全部面積約82.85%,總計土地地籍面積約116,627.62平方公尺。



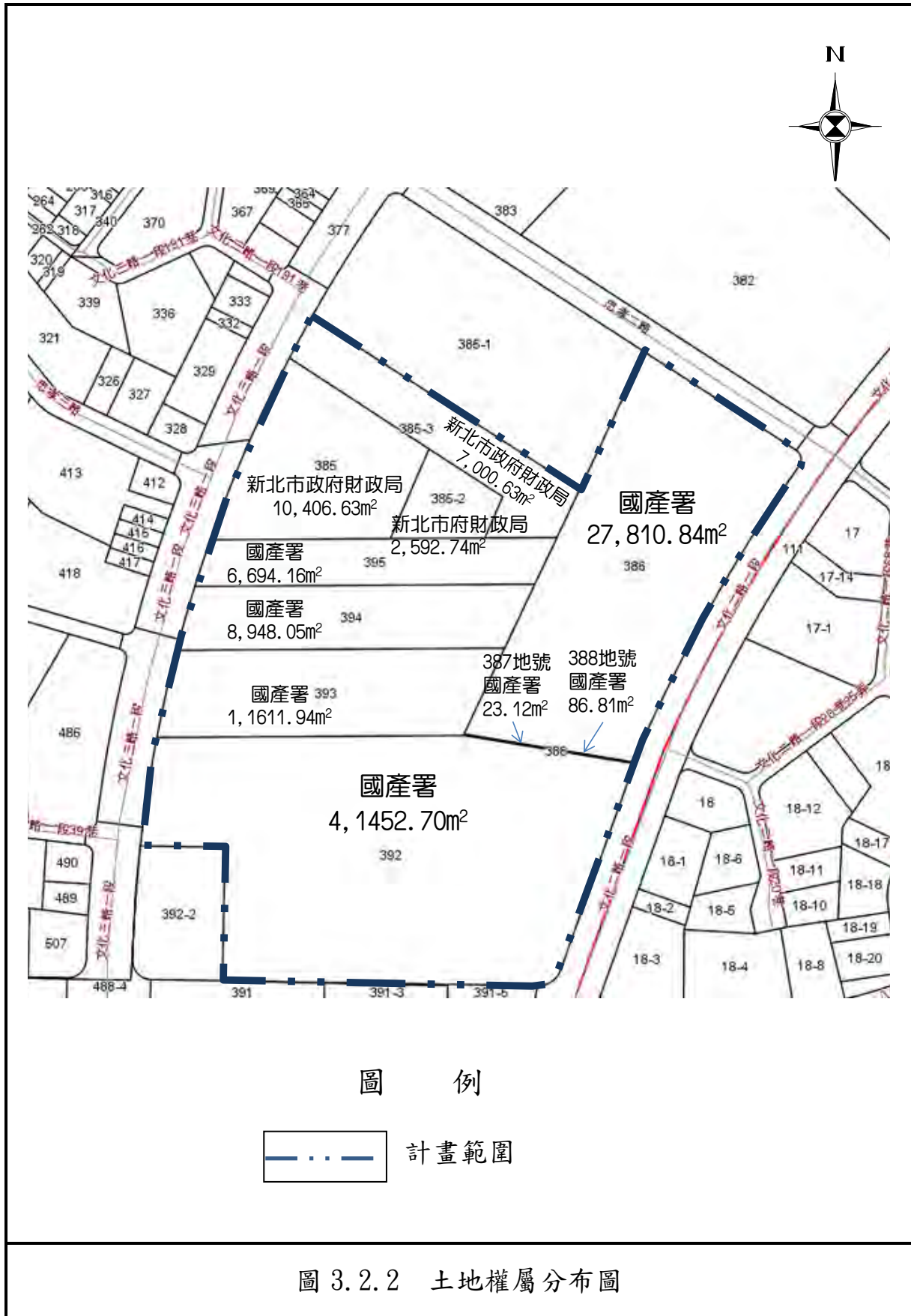


表 3.2.1 計畫範圍土地清冊表

編號	土地標示			謄本面積（m ² ）	所有權人	管理者
	行政區	地段	地號			
1	林口區	建林段	385	10,406.63	新北市	新北市政府財政局
2			385-2	2,592.74		
3			385-3	7,000.63		
4			386	27,810.84	中華民國	財政部國有財產署
5			387	23.12		
6			393	11,611.94		
7			394	8,948.05		
8			395	6,694.16		
9			388	86.81		
10			392	41,452.70		
合 計				116,627.62		

註：都市計畫書中之土地使用計畫面積實施時應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準，本表即依據實地分割測量後之地籍面積統計，精度至平方公尺以下之小數點後二位。故與前述變更位置與範圍所述都市計畫書所載之計畫面積 12.27 公頃略有出入。

第四章 細部計畫與主要計畫關係

第一節 主要計畫概述

主要計畫變更內容、面積統計及土地使用分區圖，請詳表 4.1.1、4.1.2 及圖 4.1.1。依內政部都市計畫委員會民國 105 年 10 月 18 日第 884 次會議(第 6 案)決議，本案由機關用地變更為六種產業專用區，變更之附帶條件為「本案應依實際需要與功能於細部計畫中劃設變更範圍 20%(其中應包含不低於總面積 10% 之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)之公共設施用地。」。

表 4.1.1 變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	位於林口特定區計畫都市化地區中心商業區南側部分機關用地(機一及部分機一之一)(新北市林口區建林段 385、385-2、385-3、386、387、388、392、393、394 及 395 地號等 10 筆土地)	機關用地 (11.66 公頃)	第六種產業專用區 (11.66 公頃)	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，配合規劃長期轉運空間，提供國道快速公車、市區公車與捷運或新巴士之間轉運。	整體公共開放空間使用應儘量集中規劃留設，以影視主題形式整體規劃呈現，並開放供公眾使用。

註：表內各項面積實施時應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

表 4.1.2 變更林口特定區計畫(部分機關用地為六種產業專用區)案變更

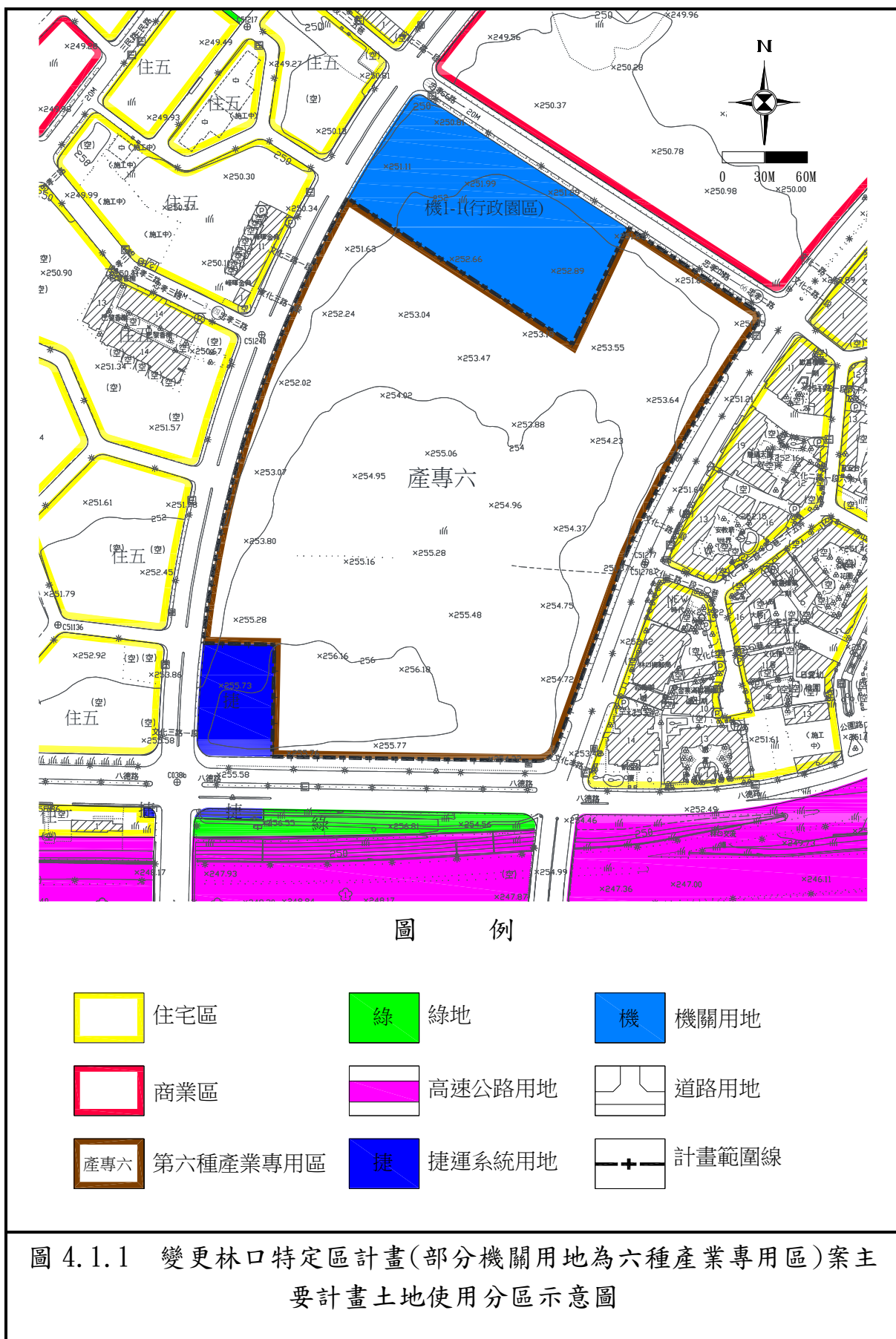
前後土地使用計畫面積對照表

項	目	現行計畫 面積(公頃)	變更增減 面積(公頃)	變更後面積		
				合計(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
土地 使用 分區	住宅區	585.68		585.68	13.28%	3.17%
	商業區	84.72		84.72	1.92%	0.46%
	工業區	1,208.79		1208.79	27.40%	6.54%
	文教區	41.56		41.56	0.94%	0.22%
	海濱遊憩區	144.11		144.11	3.27%	0.78%
	古蹟保存區	13		13	0.29%	0.07%
	環保設施區	2.02		2.02	0.05%	0.01%
	納骨塔專用區	10.44		10.44	0.24%	0.06%
	宗教專用區	33.07		33.07	0.75%	0.18%
	安養中心專用區	6.25		6.25	0.14%	0.03%
	屠宰專用區	14.18		14.18	0.32%	0.08%
	醫療專用區	55.24		55.24	1.25%	0.30%
	養生文化專用區	29.27		29.27	0.66%	0.16%
	戶外復健訓練專用區	4.32		4.32	0.10%	0.02%
	電磁波專用區	2.23		2.23	0.05%	0.01%
	產業專用區	6.18		6.18	0.14%	0.03%
	第六種產業專用區	-	+11.66	11.66	0.26%	0.06%
	捷運車站專用區	1.19		1.19	0.03%	0.01%
	農業區	1,418.31		1418.31	-	7.67%
	保護區	10,949.70		10949.7	-	59.25%
	第一～第四種保護區	1,700.99		1700.99	-	9.20%
	行水區	0.5		0.5	-	0.00%
	殯葬設施專用區	5.04		5.04	0.11%	0.03%
	加油站專用區	1.57		1.57	0.04%	0.01%
	小計	16,318.36	+11.66	16,330.02	51.25%	88.36%
公共 設施 用地	機關用地	325.74	-11.66	314.08	7.12%	1.70%
	學校用地	208.74		208.74	4.73%	1.13%
	介壽運動公園用地	71.04		71.04	1.61%	0.38%
	體育場用地	9.58		9.58	0.22%	0.05%
	公園用地	100.24		100.24	2.27%	0.54%
	綠地、綠地(兼道路用地)	34.14		34.14	0.77%	0.18%
	市場用地	4.8		4.8	0.11%	0.03%
	停車場用地	6.82		6.82	0.15%	0.04%
	廣場用地	8.6		8.6	0.19%	0.05%
	電路鐵塔用地	5.71		5.71	0.13%	0.03%
	自來水事業用地	4.44		4.44	0.10%	0.02%
	垃圾處理場用地	80.77		80.77	1.83%	0.44%
	水溝用地	0.92		0.92	0.02%	0.00%

項 目	現行計畫 面積(公頃)	變更增減 面積(公頃)	變更後面積		
			合計(公頃)	百分比(1)	百分比(2)
公墓用地	325.12		325.12	7.37%	1.76%
高速公路用地	219.7		219.7	4.98%	1.19%
高速公路兼供高速鐵路用地	0.22		0.22	0.00%	0.00%
高速公路用地(兼供體育場)	0.42		0.42	0.01%	0.00%
高速鐵路用地	33.14		33.14	0.75%	0.18%
高速鐵路兼供高速公路使用	0.27		0.27	0.01%	0.00%
捷運系統用地	21.05		21.05	0.48%	0.11%
道路用地	626.98		626.98	14.21%	3.39%
道路用地(供快速公路使用)	35.68		35.68	0.81%	0.19%
道路用地兼供快速公路使用	0.6		0.6	0.01%	0.00%
道路用地兼供捷運系統使用	0.23		0.23	0.01%	0.00%
道路用地兼供高速公路使用	0.3		0.3	0.01%	0.00%
綠化步道用地	36.47		36.47	0.83%	0.20%
史蹟紀念公園用地	0.3		0.3	0.01%	0.00%
小計	2,162.02	-11.66	2,150.36	48.75%	11.64%
都市發展用地面積(1)	4,410.88	0.00	4,410.88	100.00%	23.87%
計畫總面積(2)	18,480.38	0.00	18,480.38	-	100.00%

註：1. 都市發展用地不計入保護區、農業區、行水區及第一~四種保護區面積。

2. 表內各項面積實施時應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。



第二節 本細部計畫與主要計畫關係

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十七條第一項第四款以「變更林口特定區計畫(部分機關用地為第六種產業專用區)」案辦理個案變更，本細部計畫即承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、捐贈回饋等相關規定，並遵循都市計畫等相關法令，研擬實質發展計畫，並訂定土地使用分區管制要點管制之。

第五章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

一、基地地形

本計畫區南高北低，最高點位於西南側捷運系統用地部分(高程256公尺)，最低點則坐落西北端(高程250公尺)，全區高程差約6公尺，計畫區中央平緩，西南坡度較陡，詳圖5.1.1。

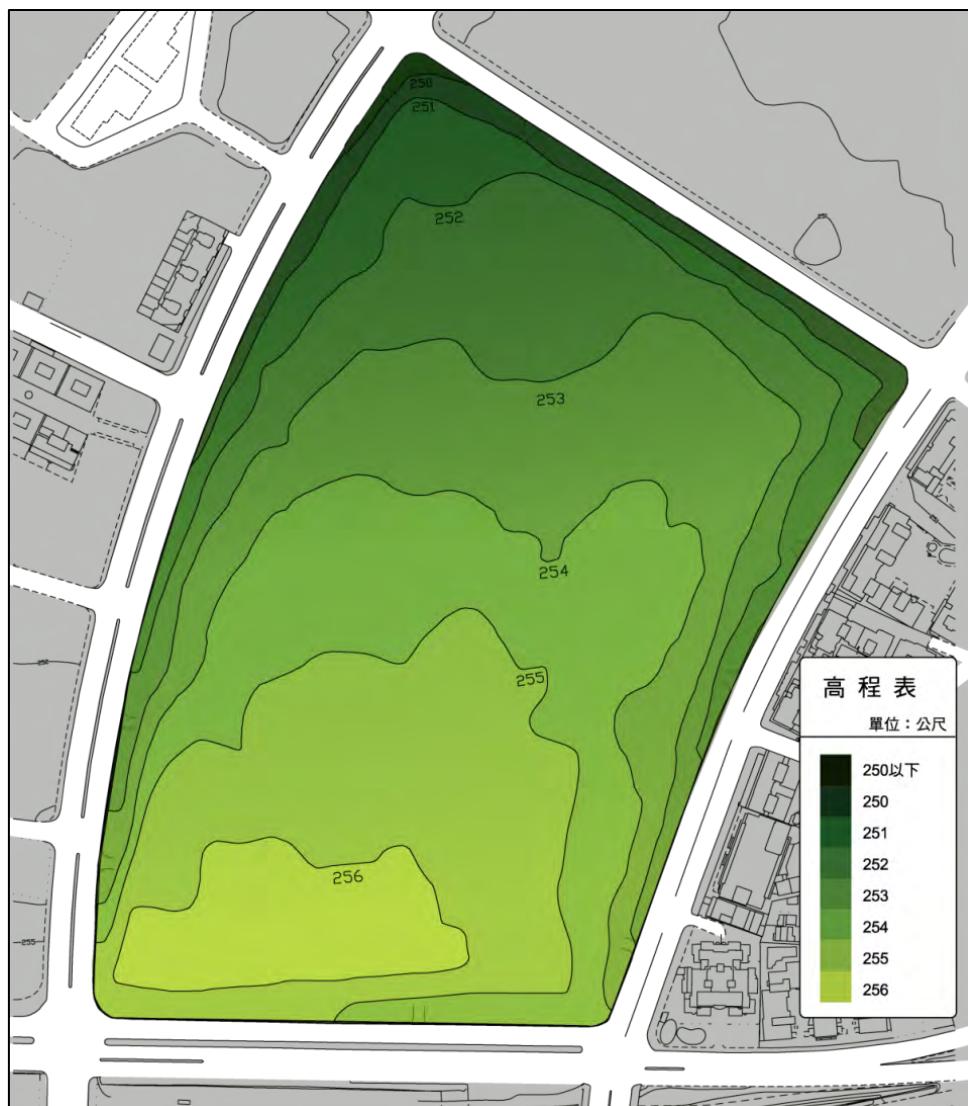


圖 5.1.1 基地地形圖

二、基地環境現況

- (一)計畫區現況部分面積(市有地部分)設置機一平面停車場(提供528個小型車停車位及154個機車格位),地上物單純,地勢平坦,都市基盤建設完備。
- (二)區位條件優良,週邊住宅區皆於近年內陸續完工或推案,充足且優良之居住空間可滿足未來影視媒體相關就業人口之需求。
- (三)週邊圍繞有公園(扶輪公園、社區棒球場、運動公園)、學校(國小、中及高中)及醫療(林口長庚),北側並有林口行政園區及中商36(三井Outlet Park),可結合提供就業、休閒、觀光及交流等機能,使工作和生活環境並重,提升都市發展機能,塑造新市鎮特色生活圈及吸引具專業知識之高級人力進駐。



圖 5.1.2 基地環境現況照片圖

第二節 公共設施發展現況

本計畫區500公尺範圍內規劃之公共設施，主要為學校用地、捷運系統用地(機場捷運線)、高速公路用地、機關用地(林口行政園區)、市場、綠化步道及鄰里公園等類別，其中，除部分學校用地尚未開闢外，其餘公共設施皆已開闢完成，整體公共設施服務機能完整。

本計畫區鄰近機場捷運線林口站，為提升交通便利性、提供活動聚集空間及增加搭乘捷運之意願，部分空間將配合規劃為活動廣場及轉運服務機能，並可與未來將引入之影視音相關產業達到功能互相配合支援。



圖 5.2.1 周邊公共設施發展現況示意圖

第三節 交通發展現況

計畫區北側為中商 36 開發案，東側文化二路及西側文化三路均為林口地區之主要道路，南側緊鄰之八德路為西向之單行道，與國道 1 號高速公路南面之龜山一路配對，為國道 1 號高速公路林口交流道串聯文化一路、文化二路、文化三路及文化北路之側車道。近年，因國道 1 號高速公路五股楊梅路段產生經常性壅塞情況，交通部自民國 93 年起開始推動國道 1 號高速公路五股至楊梅段拓寬工程，民國 98 年 11 月開工，並於民國 102 年 4 月完工通車。本計畫區進出車輛雖未能直接行駛五楊高架道路，但由於國道 1 號高速公路平面車道之車流有效紓解，使林口交流道及計畫區周邊道路之服務水準亦獲得改善。

區域交通運輸網絡彙整如圖 5.3.1 所示。



圖 5.3.1 周邊交通系統概況示意圖

一、道路系統

(一)高快速道路系統(國道 1 號高速公路)

國道 1 號高速公路(中山高速公路)雙向佈設 8 車道，為林口區重要之聯外道路，基地可藉林口交流道銜接國道 1 號高速公路，往來臺北或桃園地區。現況國道 1 號高速公路五股楊梅路段兩側已新建高架道路，為雙向各 3 車道配置，內側為高乘載車道，可疏解五股至楊梅間之長途車流，提升中山高速公路平面道路服務水準。

表 5.3.1 基地周邊高快速道路幾何條件彙整表

類別	項目	說明	與本計畫之關係	備註
高快速道路系統	國道 1 號高速公路	國道 1 號行經本案北側，可由縣道 107 甲線（新五路）銜接五股交流道，車行里程僅約 1.5 公里，往東可連絡圓山、松山機場、內湖、基隆等地區，西行則前往林口、桃園地區，為新莊副都心重要聯外道路，國道 1 號高速公路圓山至內壢段採雙向八車道配置，其中汐止至五股之汐五高架段，及五股至楊梅之五楊高架段採雙向分離各二～三車道配置。	可利用林口交流道使用平面段，由五股交流道銜接高架系統。	五股至楊梅高架段於民國 102 年 4 月通車。

資料來源：本計畫整理。

(二)地區道路系統現況

計畫區周邊主要道路整理概述如後，並彙整道路幾何特性如表 5.3.2 所示：

1. 文化一路

道路寬度 40 公尺，採中央分隔，雙向各配置 2 快車道及 1 混合車道，設置人行道約 3 公尺。目前於林口交流道與

長庚醫院附近兩側路邊禁止臨時停車，其餘路段兩側均設有路邊停車格位，為林口 A 交流道之聯絡道路。

2. 文化二路

道路寬度 30 公尺，採中央分隔島分隔，雙向各配置 1 快車道及 1 混合車道，人行道寬約 2.5~3 公尺。除局部路段禁止臨時停車，道路兩側均設置路邊停車格位。

3. 文化三路

道路寬度 30 公尺，臨基地側配置 2 快車道、2 混合車道及 1 慢車道，且於基地側已配合退縮 7.5 公尺提供人行道、植栽使用，並取消路邊停車格位；基地對側路段設置 2 混合車道、1 慢車道並設置路邊停車格位。

4. 文化北路、忠義路

以市界區隔，市界以北位於新北市林口區內，道路名稱為文化北路，市界以南位於桃園市龜山區，道路名稱為忠義路，道路寬度 40 公尺，採中央分隔，雙向各配置 2 快車道及 1 混合車道，設置人行道約 3 公尺。目前於林口交流道附近兩側路邊禁止臨時停車，為林口 B 交流道之聯絡道路。

5. 忠孝路

道路寬度 30 公尺，採中央分隔，雙向各配置 1 快車道及 1 混合車道，設置人行道約 2~3 公尺。道路兩側設置路邊停車格位，文化一路以東路段，因道路寬度縮減，禁止路邊停車。

6. 忠孝二路

道路寬度 20 公尺，採標線分隔，雙向各配置 1 混合車道，設置人行道約 1 公尺，道路兩側設置路邊停車格位。

7. 八德路

亦為國道 1 號高速公路的臨接道路，往西單行，與國道 1 號高速公路南側龜山一路配對，配置 2 快~4 快 1 混合車道不等，其道路寬度不一，文化一路至文化二路道路寬度為

20 公尺，文化二路至文化北路道路寬度為 40 公尺，於八德路～文化三路交叉口則為機場捷運線 A9 站。

8. 龜山一路

為國道 1 號高速公路的臨接道路，往東單行，與新北市林口區之八德路配對單行，配置 3 車道，道路寬度為 25 公尺。

表 5.3.2 周邊重要道路幾何條件彙整表

路名	路段別	道路寬度 (公尺)	分隔 型態	方向	車道數	管制現況
文化一路	忠孝路～ 復興一路	40	中央 分隔	往北	2 快 1 混合	1. 路邊停車格位 2. 林口交流道附近禁停 3. 限速 60(林口交流道附近 50)
				往南	2 快 1 混合	
文化二路	忠孝路～ 復興一路	30	中央 分隔	往北	1 快 1 混合	1. 路邊停車格位 2. 八德路至龜山一路路邊禁停
				往南	1 快 1 混合	
文化三路	忠孝路～ 復興一路	30	中央 分隔	往北	2 快 2 混合	1. 路邊停車格位 2. 八德路至龜山一路禁停
				往南	2 混合	
文化北路、忠義路	忠孝路～ 復興一路	40	中央 分隔	往北	2 快 1 混合	1. 路邊停車格位 2. 林口交流道附近禁停 3. 限速 60(林口交流道附近 50)
				往南	2 快 1 混合	
忠孝路	文化一路～文化北路	30	中央 分隔	往東	1 快 1 混合	1. 路邊停車格位
				往西	1 快 1 混合	
八德路	文化一路～文化北路	40	快慢實體分隔	往西	2 快~4 快 1 混合	1. 往西單行 2. 路邊停車格位 3. 文化二路至文化三路禁停
龜山一路	文化一路～文化北路	25	標線分隔	往東	2 快 1 慢	1. 往東單行 2. 路邊停車格位 3. 文化二路至文化三路禁停

(三)現況交通量與特性分析

為了解計畫區周邊重要道路交通服務狀況，本案於規劃期間進行現地平常日上、下午尖峰時段之路口轉向交通量調查及路段行駛速率調查，並參照交通部運輸研究所 2011 年公路容量手冊之建議進行服務水準評估，說明如下：

1. 道路交通量服務水準

計畫區周邊之重要道路，包括文化二路、文化三路、八德路、龜山一路等道路之現況交通量與服務水準如表 5.3.3 所示。

由於文化二路、文化三路為銜接林口及龜山地區及國道 1 號高速公路之重要聯外道路，車流量較大；八德路、龜山一路則為國道 1 號高速公路兩側之側車道，且為八德路向西、龜山一路向東配對之單行道。鄰近之相關路口均採號誌時制管制，整體道路服務水準尚可在 C 級以上。

表 5.3.3 計畫區周邊重要道路交通量與服務水準

時段	道路名稱	路段		方向	車道數	尖峰交通量 (pcu/hr)	V/C	速率 (km/hr)	服務水準
上午 尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	2	1019	0.32	41.7	A
				往南	2	1238	0.39	37.5	A
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	2	982	0.31	44.6	A
				往南	2	1401	0.44	42.5	A
	八德路	文化一路	文化二路	往西	4	1076	0.17	29.7	B
		文化二路	文化三路	往西	5	889	0.11	45.9	A
		文化三路	文化北路	往西	6	1222	0.13	41.7	A
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	4	1393	0.22	26.0	C
		文化三路	文化二路	往東	4	999	0.16	40.1	A
		文化二路	文化一路	往東	4	1486	0.23	40.2	A
下午 尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	2	1025	0.32	27.9	C
				往南	2	1018	0.32	33.3	B
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	2	1270	0.40	40.0	A
				往南	2	1061	0.33	39.0	A
	八德路	文化一路	文化二路	往西	4	884	0.14	48.3	A
		文化二路	文化三路	往西	5	678	0.08	38.4	A
		文化三路	文化北路	往西	6	1025	0.11	34.3	B
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	4	1149	0.18	34.9	B
		文化三路	文化二路	往東	4	700	0.11	50.8	A
		文化二路	文化一路	往東	4	1148	0.18	41.2	A

註：八德路為向西單行、龜山一路為向東單行。

2. 路口交通量與服務水準

計畫區周邊之重要路口（忠孝路/文化三路、忠孝路/文化二路、八德路/文化三路、八德路/文化二路、龜山一路/文化三路、龜山一路/文化二路）之轉向交通量調查結果如圖 5.3.2、圖 5.3.3、圖 5.3.4、圖 5.3.5、圖 5.3.6 及圖 5.3.7 所示，路口服務水準評估結果則如表 5.3.4。整體而言，在號誌時制的設置，係以南北向文化二路、文化三路之車流為主，各主要路口尖峰時段之服務水準，除忠孝路因仍有車流量較高情況，致忠孝路/文化三路、忠孝路/文化二路等 2 處路口服務水準約在 C~D 級；其餘路口，計畫區南側之八德路

/文化三路、八德路/文化二路、龜山一路/文化三路、龜山一路/文化二路等 4 處路口服務水準均可達 B 級。

站名：忠孝路~文化三路

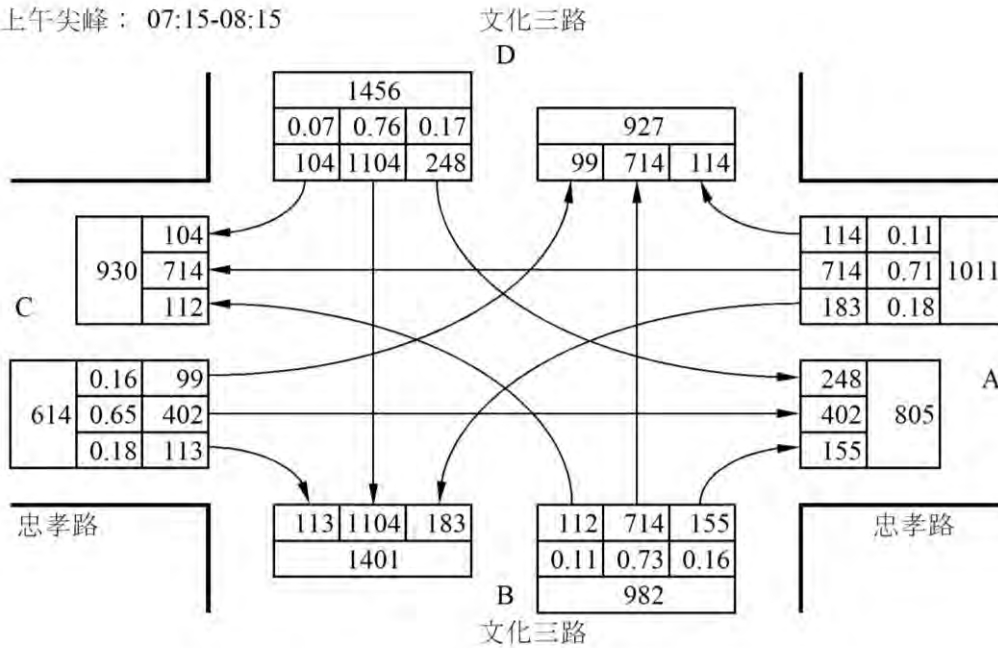
單位：pc/h

日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴



上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:15-18:15

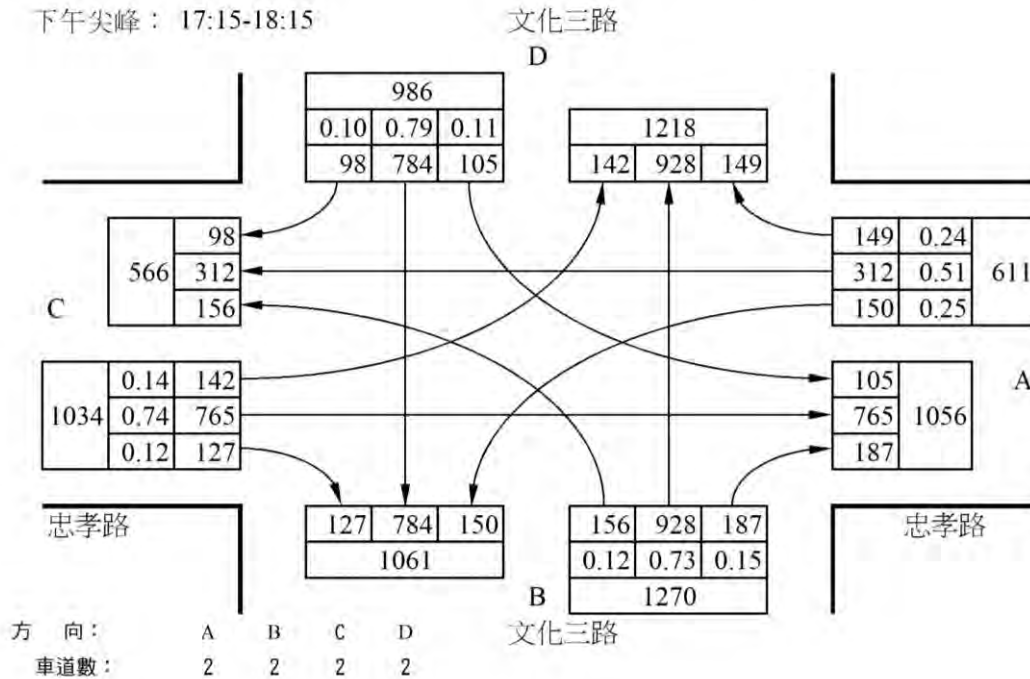


圖 5.3.2 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（忠孝路/文化三路）

站名：忠孝路~文化二路

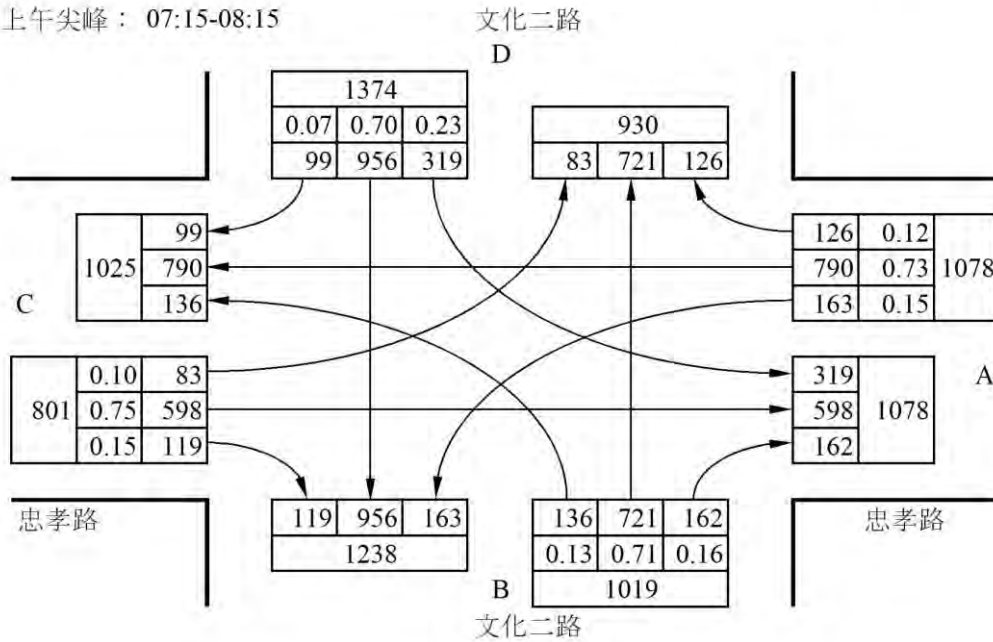
單位：pc/h

日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴



上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:15-18:15

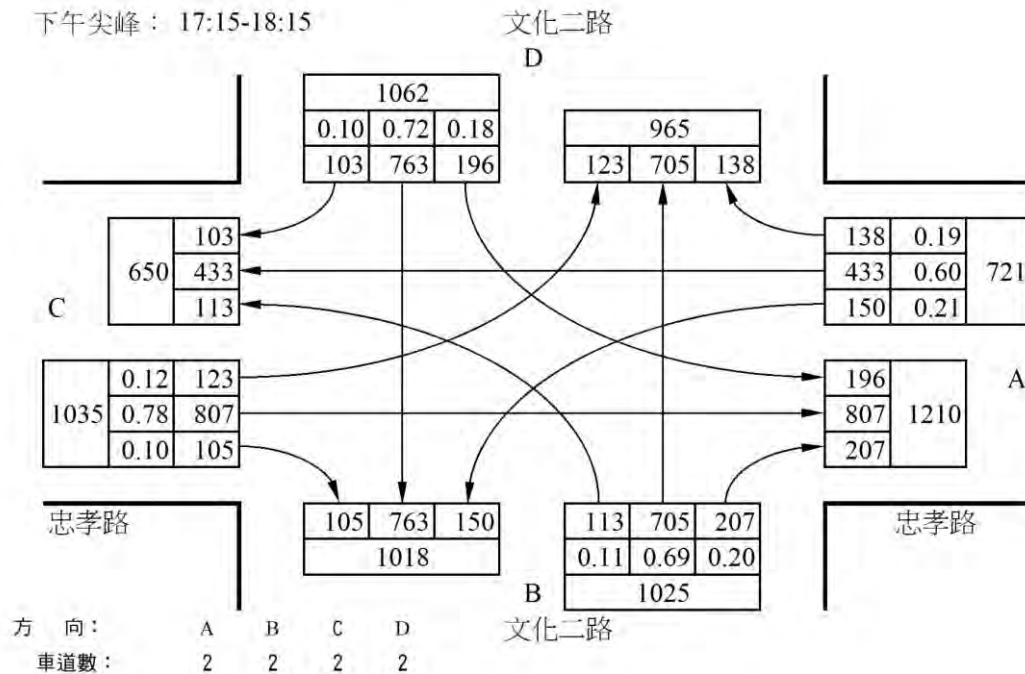


圖 5.3.3 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（忠孝路/文化二路）

站名：八德路~文化三路

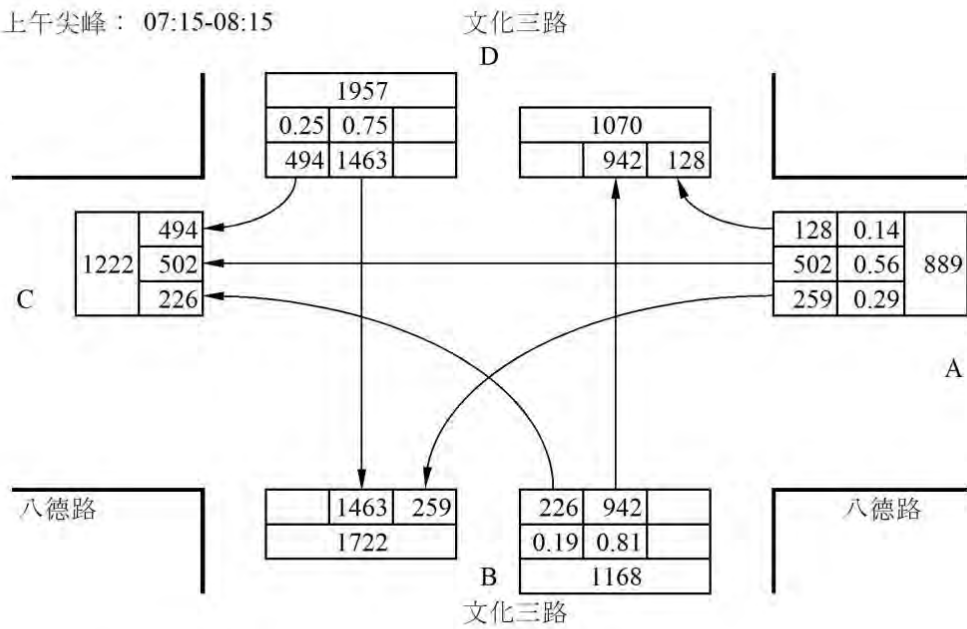
單位：pc/h

日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴



上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:00-18:00

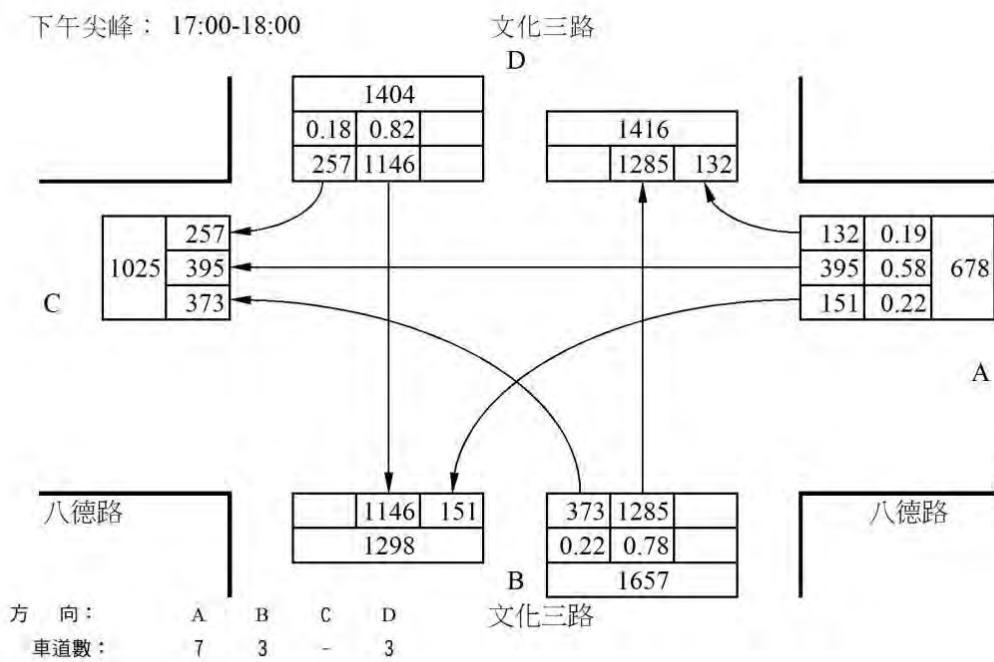


圖 5.3.4 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（八德路/文化三路）

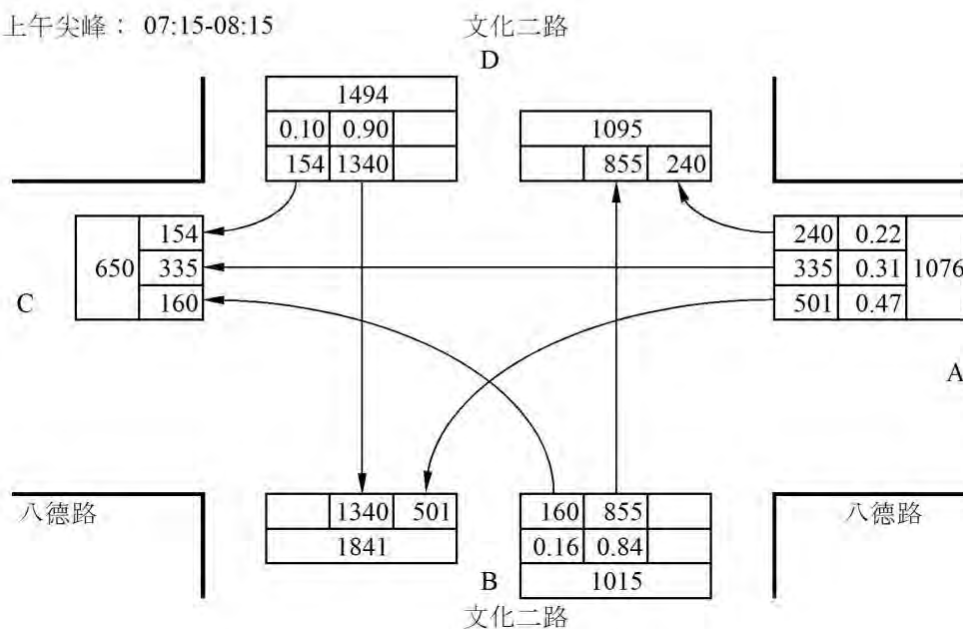
站名：八德路~文化二路

單位：pc/h

日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴

上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:15-18:15

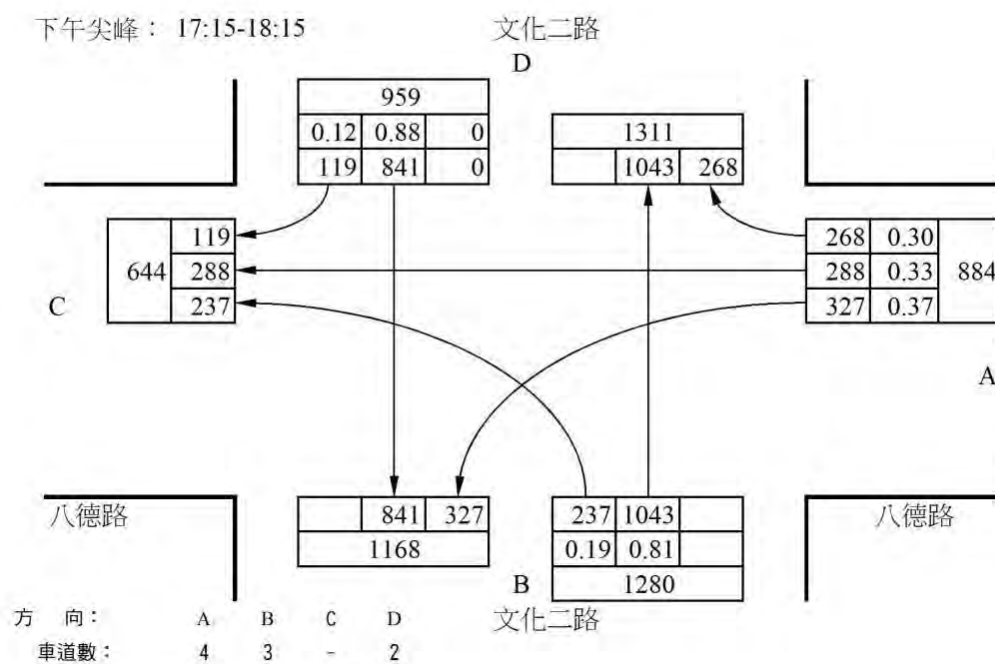


圖 5.3.5 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（八德路/文化二路）

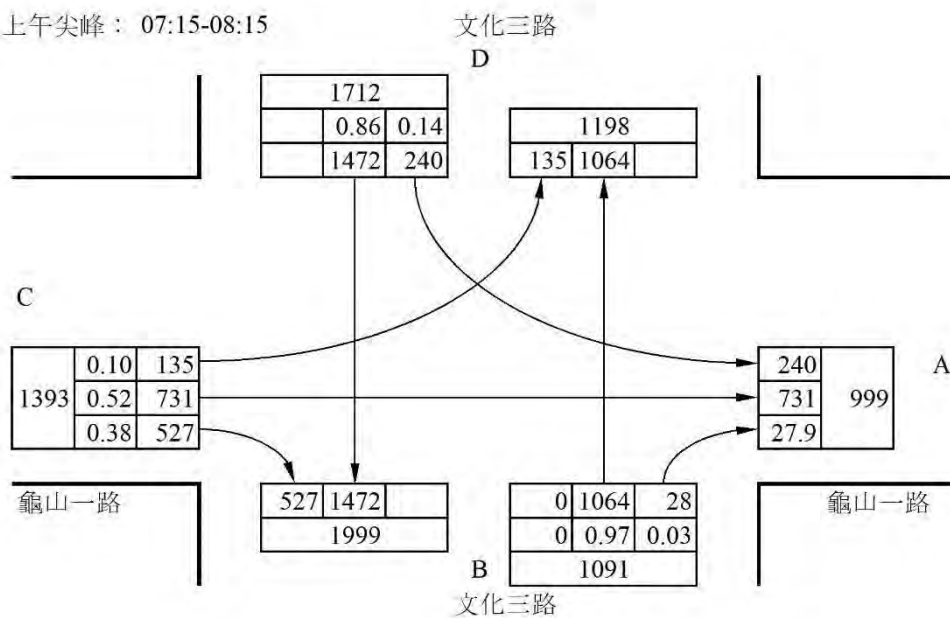
站名：龜山一路~文化三路

單位：pc/h

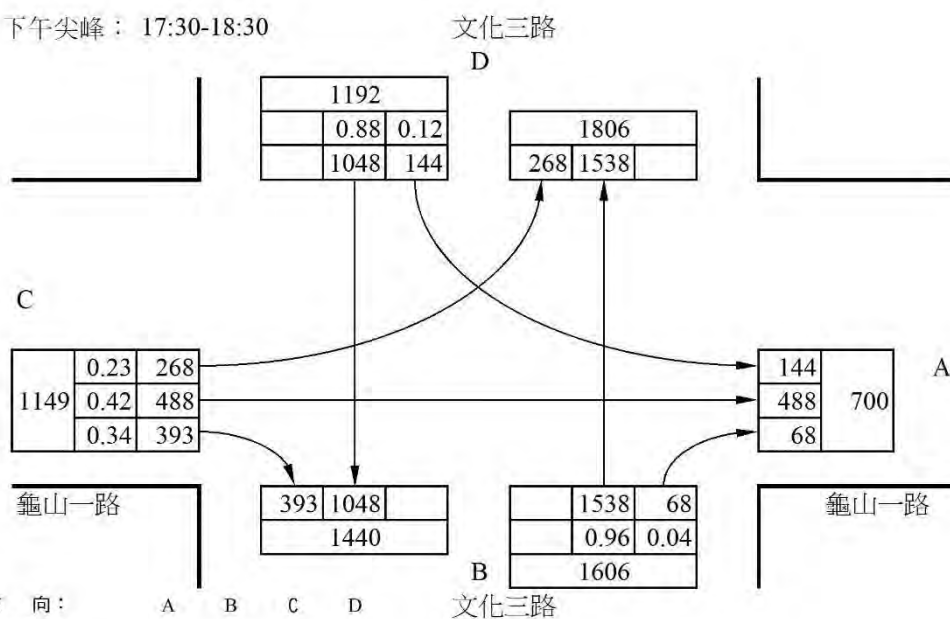
日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴

上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:30-18:30



方 向： A B C D

車道數： - 3 4 3

圖 5.3.6 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（龜山一路/文化三路）

站名：龜山一路~文化二路

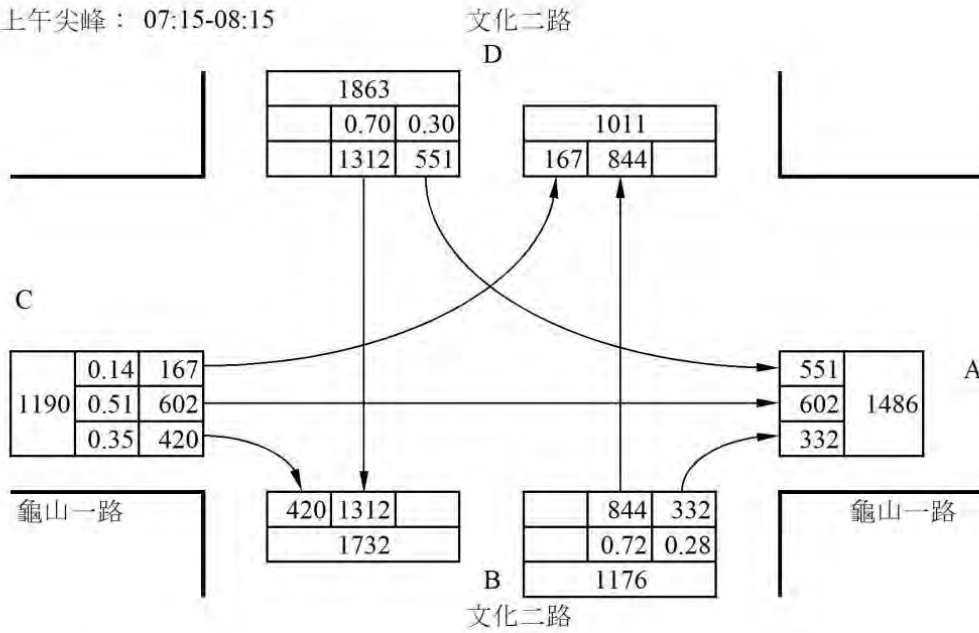
單位：pc/h

日期：104.01.06 (Tue)

天候：晴



上午尖峰：07:15-08:15



下午尖峰：17:15-18:15

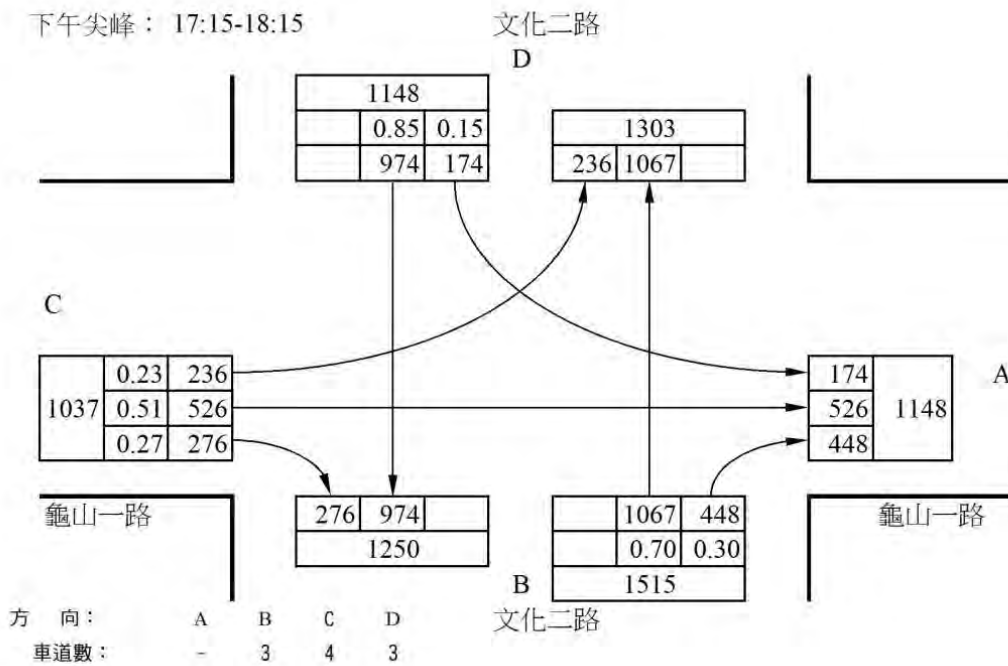


圖 5.3.7 基地鄰近重要路口轉向交通量圖（龜山一路/文化二路）

表 5.3.4 基地周邊重要路口服務水準分析

路口 編號	路口 名稱	簡 圖	時段	現 況					
				臨 近 路 段				路 口	
				方向	流量 (pcu/hr)	平均延滯 (sec/pcu)	服務 水準	平均延滯 (sec/pcu)	服務 水準
1	忠孝路 / 文化三路		晨 峰	A	1,011	53.9	D	45.2	D
				B	982	35.4	C		
				C	614	40.7	C		
				D	1,456	47.5	D		
			昏 峰	A	611	36.7	C	42.7	C
				B	1,270	45.0	C		
				C	1,034	48.3	D		
				D	986	37.6	C		
2	忠孝路 / 文化二路		晨 峰	A	1,078	45.6	D	44.9	C
				B	1,019	39.5	C		
				C	801	39.7	C		
				D	1,374	51.4	D		
			昏 峰	A	721	39.6	C	42.5	C
				B	1,025	37.2	C		
				C	1,035	50.4	D		
				D	1,062	42.0	C		
3	八德路 / 文化三路		晨 峰	A	889	28.7	B	26.1	B
				B	1,168	17.4	B		
				C	—	—	—		
				D	1,957	30.1	C		
			昏 峰	A	678	28.3	B	25.5	B
				B	1,657	18.6	B		
				C	—	—	—		
				D	1,404	32.2	C		
4	八德路 / 文化二路		晨 峰	A	1,076	32.4	C	27.7	B
				B	1,015	16.0	B		
				C	—	—	—		
				D	1,494	32.3	C		
			昏 峰	A	884	29.0	B	23.4	B
				B	1,280	18.1	B		
				C	—	—	—		
				D	959	25.3	B		
5	龜山一路 / 文化三路		晨 峰	A	—	—	—	29.1	B
				B	1,091	40.0	C		
				C	1,393	28.9	B		
				D	1,712	22.2	B		
			昏 峰	A	—	—	—	28.0	B
				B	1,606	36.3	C		
				C	1,149	27.3	B		
				D	1,192	17.5	B		
6	龜山一路 / 文化二路		晨 峰	A	—	—	—	26.5	B
				B	1,176	33.3	C		
				C	1,190	25.9	B		
				D	1,863	18.1	B		
			昏 峰	A	—	—	—	28.4	B
				B	1,515	30.7	C		
				C	1,037	40.4	C		
				D	1,863	19.4	B		

二、大眾運輸系統

(一)公車系統

隨著人口逐步成長，林口區公車平均每日載客人數(人次)已成長至 6.5 萬人次，公車路網普及且班次密集，機場捷運通車後林口區公車之載客人數並未下滑。計畫區周邊 500 公尺範圍內共有「臺北麗都」(文化二路)、「安敦新世界」(文化二路)、「未來城社區」(文化三路)、「峯輝金典社區」(文化三路)、「文化三路一段八德路口」(文化三路)5 處市區公車、客運招呼站、10 條市區公車、2 條客運路線提供服務，以服務林口—板橋、臺北市區為主，另有往來內湖科學園區及鄰近捷運站之服務路線，以及「臺北麗都」、「安敦社區」、「文化二路一段郵局」(文化二路)、「公園苑社區」、「巴黎香頌社區」、「峰暉金典社區」、「文化三路一段八德路口」(文化三路)等 7 處新巴士招呼站。整體而言，計畫區之公車客運尚稱便利，周邊服務公車路線彙整如表 5.3.5 所示。

(二)捷運系統

桃園機場捷運 106 年 3 月通車營運，於本基地西南側設有機場捷運線 A9(林口)站，利用機場捷運線可於 30 分鐘內到達桃園機場及臺北車站。由於 A9 站站體緊鄰本計畫區設置，後續本計畫區之整體動線規劃將考慮以步行及自行車接駁之友善環境，並配合 A9 站東側之公車轉運站之開發，推動本區大眾運輸接駁之無縫接軌，增加計畫區之聯外便利性。

三、停車系統

本計畫區周邊 500 公尺範圍，主要路外公共停車之供給為設置於本計畫區內之機一平面停車場，周邊道路包括文化二

路、文化三路及忠孝二路劃設有路邊停車格位。由於路邊停車位之設置，係因應路外停車供給不足之權宜措施，其劃設需考量道路路型、寬度、服務水準等交通特性。因此，本計畫區開發之停車需求應採內部化原則，由開發者提供足夠路外停車空間，避免對周邊產生停車供給不足之衝擊。

表 5.3.5 計畫區周邊服務公車路線一覽表

路線名稱	路線	班距	服務站位
786	公西—板橋	尖 峰：15-20 分 離 峰：30 分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
858	樹林-林口長庚醫院	尖 峰：10-15 分 離 峰：15-20 分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
920	林口—板橋	尖 峰：10-15 分 離 峰：20-30 分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
925	林口—蘆洲	尖 峰：10-15 分 離 峰：20-30 分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
936	林口—圓山捷運站	平日尖峰：6-10 分 平日離峰：10-15 分 假 日：12-20 分	未來城社區(文化三) 峰暉金典社區(文化三) 文化三路一段八德路口
937	林口-圓山捷運站	平日尖峰：7-12 分 平日離峰：15-20 分 假 日：15-20 分	未來城社區(文化三) 峰暉金典社區(文化三) 文化三路一段八德路口
945	林口—松山機場	平日尖峰：12-15 分 平日離峰：20-30 分 假 日：30-40 分	未來城社區(文化三) 峰暉金典社區(文化三) 文化三路一段八德路口
946	林口—內湖科技園區	平日尖峰：15-25 分 平日離峰：30-60 分 假 日：60 分	未來城社區(文化三) 峰暉金典社區(文化三) 文化三路一段八德路口
946 副線	林口-(經南勢街)內湖科技園區	固定班次 例假日停駛	未來城社區(文化三) 峰暉金典社區(文化三) 文化三路一段八德路口
948	林口—板橋	固定班次 例假日停駛	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
1210	竹林山觀音寺—臺北車站(國道客運)	尖 峰：5-10 分 離 峰：10-15 分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)

路線名稱	路線	班距	服務站位
1211	臺北市府—長庚大學(國道客運)	平日尖峰：10-15分 平日離峰：20-30分 假日：20-30分	臺北麗都(文化二) 安敦新世界(文化二)
F231	長庚醫院—林口加油站	固定班次 平日 6 班、假日 6 班	臺北麗都 安敦社區 文化二路一段郵局
F232	崇林國中—林口加油站	固定班次 平日 7 班、假日 7 班	巴黎香頌社區 峰暉金典社區
F233	東林里 1 鄰—長庚醫院	固定班次 平日 5 班、假日 5 班	文化二路一段郵局
F237	下寮—林口加油站	固定班次 平日 5 班、假日 4 班	公園苑社區 巴黎香頌社區 峰暉金典社區 文化三路一段八德路口
F238	李厝—林口加油站	固定班次 平日 2 班、假日 2 班	安敦社區 麗都社區

資料來源：1. 新北市公車動態查詢系統 (<http://e-bus.tpc.gov.tw/>)。

2. 各客運公司網站。

第六章 發展定位及規劃發展構想

第一節 發展定位

本計畫區為國際觀光客進入新北市之門戶樞紐，在新北影視城的發展架構下，希望能促進影視音產業交流、國際觀光、相關產業鏈結及人才培育等機能，故以「數位新媒體、娛樂新生活」為發展定位，產業規劃以新媒體・新娛樂・新生活三大主軸為主，以迎合新時代新興數位影音、國際媒體合作的趨勢。並期許本計畫區能成為新時代的地標、新媒體的發聲場所，結合林口既有影視基地，帶動影視文創等相關產業發展，吸引影視觀光人口，提升城市知名度，建構成為媒體、時尚及創意的城市，定位構想如下：

- (一)國際媒體合作、文化創意的輸出港口
- (二)影視產業體驗、國際觀光的行銷櫥窗
- (三)相關產業鏈結、跨界整合的交流平臺
- (四)影視人才培育、建教合作的實踐場域



第二節 產業發展構想

一、引入活動構想

影視音產業為文化創意產業非常重要的一環，亦可視為國家與區域經濟發展的重要驅動力之一，故為強化影視音及關聯產業之競爭力，引入活動規劃，主要係考量以下因素：

- (一)重視人才培育、產學合作及產業媒合(包括：跨媒體集團、電影投資者、電信業者、終端裝置製造商)
- (二)增加自製節目內容，因應多平臺發展，不只依靠廣告，由於每一個平臺都需要內容，故鼓勵自製節目以增加節目授權收入，擴大及轉化成多種商品，達到一源多用之核心概念。
- (三)產業複合及機能多元化發展，基地相較其他影視音專區差別在於土地發展腹地更大且完整，周邊更有交通、重大商業設施陸續完工，參考首爾、新加坡媒體城的概念，以影視音為核心，發展結合動畫、遊戲、軟體、音樂及展演設施，亦可藉由提供優質的休閒育樂、休閒運動或餐飲購物等室內活動空間，展現多元利用之不同面貌，發揮多元功能使用之效果。
- (四)提供合理之租金、工作室及生活便利性之服務設施，鼓勵創意工作者進駐，因為創意的內容、原創的開發才是影視產業多元發展之核心價值。
- (五)鼓勵跨界與跨業資源策略聯盟，鼓勵影視關聯產業上、中、下游業者進駐。

二、引入活動項目及內容建議

核心產業主要進駐者，將以文化創意產業發展法有關電影、廣播電視、音樂及表演藝術、數位內容、廣告、創意生活、設計等產業涵蓋之業別為原則，並結合娛樂休閒、影視音培育支援、生活支援服務及轉運空間等服務設施。引入活動項目構想分別說明如下：

1. 新媒體(廣播電視及關聯產業)

影視音關聯產業，主要為廣播電視及相關產業，包括：節目製作、播送、發行等行業。

項目	引入業種	空間型態
國際媒體中心	新聞媒體產業、國際交流	1. 提供國際記者接待、採訪、新聞棚、節目製作前、後製作業空間 2. 提供國際會議、技術研習、論壇等會議空間
新媒體製作暨後製中心(以廣播電視為主)	廣播電視之節目製作、播送、發行等行業	1. 提供創作、製作、後製、錄影及錄音等功能，規劃攝影棚(節目棚、綜藝棚等)、錄音室、剪接室、配音室、後製中心等空間 2. 提供可結合網路、電視購物、手機、社群跨螢即時連線直播等新消費型態及娛樂休閒功能之影視音使用空間 3. 影視相關設施內規劃攝影棚、節目錄製、道具化妝間、戲劇服裝等參觀動線
產業辦公室	音樂及表演藝術產業、數位內容產業、廣播電視產業、出版產業、廣告產業、設計產業	1. 依產業營運需求，滿足創意工作者之個人或團體工作之多元化空間 2. 廣播電視相關營運總部、運籌中心及技術研發空間
雲端服務中心	影視雲端運算、數位影音串流服務	資訊運算及運作空間
影視主題公園	服務性公共設施	1. 提供戶外搭景，規劃具備替換機能的場景外牆，創造戶外取景場地 2. 開放空間可規劃星光大道，並與國際展覽中

項目	引入業種	空間型態
		心結合，使室外可結合室內空間舉辦大型頒獎典禮
支援服務性設施	生活支援服務性產業	金融、資訊服務、技術服務、旅館住宿、餐飲、零售等相關設施

2. 新媒體(電影及關聯產業)

影視音關聯產業，主要為電影及其相關產業，包括：電影製作、發行、映演及提供相關技術完成製作等相關行業。

項目	引入業種	空間型態
新媒體製作暨後製中心(以電影產業為主)	電影製作、後製、發行及提供相關技術等行業	提供創作、製作、後製、錄影及錄音等功能，規劃攝影棚、錄音室、剪接室、配音室、後製中心等空間
影視發表中心	文教及展演設施	提供試片室、電影放映等功能
產業辦公室	音樂及表演藝術產業、數位內容產業、電影產業、出版產業、廣告產業、設計產業	1. 依產業營運需求，滿足創意工作者之個人或團體工作之多元化空間 2. 電影相關營運總部、運籌中心及技術研發空間
支援服務性設施	生活支援服務性產業	金融、資訊服務、技術服務、旅館住宿、餐飲、零售等相關設施

3. 影視培育支援(影視人才培育、文創工作室)

產業規劃主軸，包括：廣播電視、電影、設計(包含：視覺傳達設計、產品設計、建築設計、設計品牌時尚產業)等人才培訓、教育訓練、創意產業工作室。

項目	引入業種	空間型態
影視人才培育及創作中心	創作及藝術表演(行銷企劃、製片、攝影、服裝設計) 人才培育及建教合作機能	1. 影視幕前、後之專業教育訓練、培訓空間 2. 影視專業技術研討、編導創作及藝術表演的交流空間

項目	引入業種	空間型態
創作工作室	影視、數位內容、設計等創意產業之個人或團體之創新、創業工作空間	中、小規模辦公空間，依產業發展需求，提供滿足創意工作者之個人或團體工作之多元化空間
創藝媒合中心	創作、藝術表演等創意產業周邊服務（如：經紀、策展服務）、影視名人講堂及媒合服務機能	1. 辦公室或商務中心型態 2. 影視名人、創意界與學術界演講、座談、出版等各項活動之場所 3. 提供媒合空間，包括：會議室、接待洽談等
支援服務性設施	生活支援服務性產業	提供訓練住宿、餐飲、零售等相關支援性服務設施

4. 新娛樂(娛樂、遊憩、創意生活等產業)

產業規劃主軸，包括：流行音樂及文化內容產業、觀光、文教及展演設施、娛樂及遊憩設施、創意生活及智慧生活服務產業。

項目	引入業種	空間型態
動畫電影主題場景 (數位多媒體設施)	娛樂及遊憩設施	1. 數位創作體驗空間(如：虛擬演播室、動作捕捉模擬室)、影視主題館、名人堂、博物館，提供影視創作展示、互動，包括：新聞歷史、影視名人堂、電視博物館、多媒體互動體驗設施等展示空間。 2. 影視休閒娛樂、音樂創作、視聽及交流空間。
影視娛樂交流發表中心	文教及展演設施	1. 影視動漫主題相關展覽 2. 影視明星發表、簽唱會 3. 結合影視主題開放空間、星光大道，提供頒獎典禮使用空間
多功能場館設施	娛樂、遊憩設施及展演	1. 演唱會、各類型運動賽事 2. 會議、展覽
創意產業辦公室	流行音樂及文化內容產業、創意生活及智慧生	1. 依產業營運需求，滿足創意工作者之個人或團體工作之多元化空間 2. 提供共用空間，包括：訓練教室、會議室、接待洽談室

項目	引入業種	空間型態
	活服務產業	
支援服務性設施	文創市集、國際名人商店及其他服務設施	1. 影視音實體銷售商店及各類型文化創意商品之展售空間 2. 餐飲、金融及資訊服務等支援性服務空間

5. 交通轉運等支援性服務設施(交通轉運、支援服務性設施)

轉運空間選擇以鄰接機場捷運線林口站，可定位為具城際轉運功能之地區型轉運中心，以提供國道快速公車、市區公車與捷運或新巴士之間轉運，空間亦可供車輛停等調度及兼營商業活動，連接服務北北基西南區至臺北市中心(臺北車站、捷運圓山站)及新北市中心(板橋公車站)。

項目	引入業種	空間型態
交通轉運空間	候車空間、月台、車道及停車空間	1. 候車空間：依據轉運規劃之發展需求，考量納入服務台、廁所、警衛室、足夠候車座椅及排隊動線等空間。 2. 月台數：依林口區市區公車及國道客運路線尖峰小時載客人數、乘載率及車位週轉率，規劃所需之月台數以及停靠區。 3. 車道空間：為因應大客車停靠與倒車所需，而不影響後方通行車輛之行進，可考量規劃以雙車道通行，避免車流干擾。
支援服務性設施	行旅服務相關	餐飲、購物等相關設施

第三節 規劃發展構想

一、規劃設計目標

(一)創造出具有流動感的城市生活場域

透過與周邊都市發展條件的連結，整合產業特性與交通設施的發展動力，期能創造成具有流動感的城市生活場域。

(二)塑造一個重要媒體、影視活動發生的熱點

以大型開放空間布局與影視音產業功能的整合，加上展現數位媒體特色的建築立面，將本區塑造成辦理重要影視活動的熱點及粉絲追星的聖地。

(三)營造出生態永續發展的都市環境

經由景觀綠化設計、提供友善的人本通行條件、工作與休閒結合的功能規劃，營造出一個符合生態永續發展目標的都市環境。

二、規劃設計構想

(一)回應周邊的都市發展

計畫區西南側臨機場捷運線 A9 站，北側臨中商 36 開發案，為連結南北兩側動線，規劃內部南北向連續性的公共開放空間軸帶，使移動在大眾運輸設施與商場之間的人流成為豐富基地活動的有利條件，營造出宜人的停留與休憩環境，轉而吸引前往中商 36 消費的過境遊客將本區列為必遊的景點。集中留設的大規模開放空間也能支援媒體影視產業辦理靜態展示與動態活動所需的場地，使這個開放空間成為一個具有主題性與使用強度的公共場所。

藉著基地本身引入的產業以及基地西北側行政園區提供的服務功能，本區將成為就業、辦公、消費與休閒人潮聚、

散、交會、集結、互動的場域，為林口地區注入全新的城市生活樣貌。

(二) 支援媒體與影視產業的空間規劃

影視音產業為本區主要進駐的產業與活動主體，在規劃上，應避免小街廓分割產生建築基地無法滿足產業需求的情形，並沿文化二路、文化三路及八德路佈設，使每一地塊都具有良好的對外交通條件，並可考量以立體連通的方式將捷運站 3 樓出站的人潮引到基地內部，並透過連續性的人行設施與出入口設置創造出便利的通行動線。

(三) 生態性的都市空間營造

林口地區因地形地勢條件造成多霧的環境特徵，都市通風條件的管理是一個不可忽視的課題，區內南北向帶狀開放空間軸帶每隔一定距離，建議透過退縮建築留設開放空間的方式留設風廊，除有利於空氣流動，在視覺上能避免景觀的單調與壓迫感，而風廊也能整合交通規劃提供通行的功能。

建築基地依規定退縮留設之公共開放空間，應提供作為人行、自行車或其他公共休憩活動使用，並適度予以設置植栽、鋪面、街道家具及照明等，而沿街栽植優美的喬木提高都市環境的舒適度，將有利於街道活動的產生，考量都市活動的特性，強化植栽的角色與功能為未來整體規劃的重要訴求，並鼓勵建築立面以垂直綠化營造都市生態的意象。

計畫區周邊有捷運與交通轉乘設施，以健全的人行與自行車通行環境作為配套，減低都市活動的碳排放量，回應生態都市發展的主題。而對行人友善的都市空間也是國際先進城市發展的趨勢。

三、土地使用及公共設施用地配置構想

(一)土地使用配置構想

土地使用配置考量影視音產業之使用特性，多為複合式空間需求，如：攝影棚、多功能展覽、表演空間、演唱及排練等，需較寬廣之空間並應有各自獨立之出入口，故產業專用區之土地使用規劃宜集中並臨接文化二、三路，並考量未來辦理招商之彈性，產業專用區之地塊宜方正完整，以利配合不同投資構想進行建築基地之劃分。

(二)公共設施用地種類及配置構想

本計畫區四面臨接計畫道路，考量影視音產業以大面積使用為主，媒體、影視音拍攝及休閒娛樂活動皆可能於區內舉辦，為難得之完整發展腹地，為避免穿越性車流影響計畫區完整性，區內不劃設穿越性計畫道路，而以廣場、綠地及轉乘服務等公共設施規劃為主。

考量本計畫區之土地權屬為市有及國有二部分，依本計畫之附帶條件規定區內應劃設 20%細部計畫公共設施，故將分別於區內市有土地及國有土地範圍分別規劃配置足額之公共設施面積。

1. 綠地(市有土地範圍):計畫區西北側之行政園區主要為公眾使用並開放區內公共空間供民眾使用，故本計畫區配合規劃以綠地進行銜接，使中軸開放之人行動線得往北串聯行政園區之既有開放空間及北側住商軸帶；
2. 廣場兼車站用地(國有土地範圍):為結合公共交通樞紐和車站核心，促成以公共交通為導向的發展，並考量影視音及休閒娛樂產業之發展，規劃廣場兼車站用地，以活動廣場為主，結合轉運服務機能，提供人潮聚集、活動舉辦及交通轉乘等功能，朝向高效、混合的土地利用。

第七章 實質發展計畫

第一節 土地使用與公共設施計畫

本計畫區周邊緊鄰已開闢之計畫道路，各個不同面向之建築基地皆可面臨計畫道路建築，考量影視音產業發展特性，建築基地不宜細分，採大街廓整體規劃並劃設必要性公共設施。

一、土地使用計畫

(一)第六種產業專用區：面積約 9.33 公頃，供影視音文創相關產業、娛樂休閒及生活支援服務性產業等相關設施使用。

二、公共設施計畫

(一)綠地：面積 0.4 公頃，臨機關用地側留設綠地以適當區隔不同土地利用，透過分隔及緩衝之功能，創造優質之影視音創意空間。

(二)廣場兼車站用地：面積約 1.93 公頃，已通車之機場捷運線提升本計畫區與大台北地區交通的可及性，為提升整體都市環境及塑造捷運站周邊環境機能，廣場兼車站用地除供廣場使用外，為提升捷運搭乘效益，另可供設置交通設施使用，包括：車站、出入口、車站連通設施、轉乘設施及行旅服務相關設施。

表 7.1.1 細部計畫土地使用面積表

項 目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	第六種產業專用區	9.33	80%
公共設施用地	綠地	0.40	3.4%
	廣場兼車站用地	1.93	16.6%
	小計	2.33	20%
合 計		11.66	100%

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



第二節 交通系統計畫

一、基地開發衍生推估

(一) 衍生人次推估

依據發展強度估算(扣除回饋 20%之公共設施用地)，興建之總樓地板面積約 341,895 平方公尺，其中 70%(不含轉運站範圍)將為影視娛樂相關產業、其餘 30%為餐飲、零售等支援性服務設施以及轉運站用地範圍。參考行政院主計處工商普查資料，各產業使用樓地板面積(如表 7.2.1)，本計畫概以影視相關產業平均每從業員工使用建物樓地板面積約 60 平方公尺/人，娛樂及休閒服務業約 95 平方公尺/人，零售購物約 40 平方公尺/人進行就業人數估算，初步預估本基地引進就業人數約 6,329 人。

表 7.2.1 平均每從業員工使用建物樓地板面積及本基地就業人數概估表

產業類別	工商普查員工 使用樓地板面 積(平方公尺)	概算員工使 用樓地板面 積 (平方公尺)	樓地板面積 (平方公尺)	面積比 例(%)	就業 人數	備註
電影業、廣播電視	62	60	157,148	70%	2,619	影視音產業
創作及藝術表演	57					
娛樂及休閒服務業	96	95	62,859		662	影視休閒
零售業	39	40	94,288	30%	2,358	支援性服務 (商業零售)
			27,600	(另計)	690	轉運服務
合計	—	—	341,895	—	6,329	—

資料來源：行政院主計處工商普查資料(90 及 95 年)。

考量本計畫擬開發為影視園區大樓與支援性商業設施，依據各使用特性分別作衍生人次之估算，除了計算本計畫基地辦公空間可能吸引的工作人口，並加計 20%之商務拜訪旅次。在餐飲、零售等支援產業部分，則參照交通部運輸研究所「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」之第四群商業

區旅次發生特性資料之尖峰時段衍生旅次產生率扣除工作旅次數，據以推估基地開發後可能衍生之辦公與商業衍生人次，並考慮區內設置之商業設施為支援性餐飲零售業，合計全日衍生 25,202 人次，整體衍生人次推估如表 7.2.2 所示。

表 7.2.2 基地開發衍生人次估算彙整表

產業別	規模 樓板面積 (m ²)	類別	衍生人次(人次 /日, 單向)	說明
影視相關產業	220,007	工作	3,317	參考行政院主計處工商普查資料(90 及 95 年)資料估算。
		商務拜訪	663	以「影視相關產業」工作人口之 20%估算。
		參觀遊憩	2,000	影視參訪、錄影及戶外遊憩等
餐飲、零售等支援產業	121,888	工作	3,483	參考行政院主計處工商普查資料(90 及 95 年)資料估算。
		商業活動	15,739	參考交通部運輸研究所「台灣地區都市土地旅次發生特性之研究」之第四群商業區旅次發生特性資料之平均全日產生旅次數扣除工作旅次數。
合計	341,895		25,202	—

資料來源：本計畫推估。

(二)尖峰時段到離人次推估

為了解基地開發後尖峰時段之到離人次情形，本計畫首先依據上班通勤旅次到離特性估算工作人口之尖峰到離人次，該類旅次主要在上、下午尖峰時段內(時段以 2.5 小時估算)到、離場，而商務拜訪旅次則假設於全天 8 小時內平均到達；另參照交通部運輸研究所「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」之第四群商業區旅次發生特性資料之尖峰時段產生率，據以推估商業旅次之到離情形，茲推估彙整如表 7.2.3 所示。

表 7.2.3 基地開發尖峰時段到離人次估算彙整表

基地	類別	衍生旅次（人次/hr, 單向）			
		上午尖峰		下午尖峰	
		到	離	到	離
影視園區	工作人口	2,720	27	27	2,720
	商務拜訪	83	83	83	83
	商業活動	252	3,009	3,484	874
	合計	3,055	3,119	3,594	3,677

資料來源：本計畫推估。

（三）基地衍生交通量推估

依據前述之衍生旅次估算結果，參照交通部統計處民國 103 年發行「民眾日常使用運具狀況調查摘要分析（調查期間：民國 102 年 10 月 4 日至 12 月 31 日）」成果，有關所有旅次運具新北市部分之市占率；商業活動個別運具乘載率係參考民國 102 年 12 月「都市交通半年刊—新北市不同土地使用旅次發生與停車需求調查研究」之商場運具顧客使用比例，工作及商務拜訪旅次之運具乘載率則酌予降低。在機場捷運線通車引入服務後，考量本基地緊鄰機場捷運 A9 站及公車轉運站，基地衍生旅次之公車與捷運使用比率予以提高，有關基地之運具選擇、承載率等參數彙整如表 7.2.4 所示，並據以估算尖峰時段交通量。

表 7.2.4 衍生旅次運具選擇及乘載率表

項目		小客車	機車	計程車	公車	捷運	其他
運具選擇（%）		15.2%	39.7%	4.2%	18.5%	16.7%	5.7%
乘載率 （人/輛）	工作及商務拜訪旅次	1.5	1.2	1.57	35.0	—	—
	商業活動旅次	2.27	1.5	1.57	35.0	—	—
小客車當量		1.0	0.3	1.0	2.0	—	—

資料來源：本計畫整理。

表 7.2.5 尖峰時段衍生到離交通量推估表

單位：pcu/hr

基地	類別	晨峰		昏峰	
		到	離	到	離
影視音園區	工作人口	647	6	6	647
	商務拜訪	20	20	20	20
	商業活動	46	553	640	161
	合計	713	579	666	828

資料來源：本計畫推估。

(四)停車需求推估

基地停車需求之估計，係依前述全日人旅次結果，配合各類停車族群之停車延時進行周轉率設定以進行停車需求推估，其中工作人口之停車周轉率設定為 1 輛/日，商務拜訪旅客 4 輛/日，影視參觀遊憩則以停車尖峰時段為 1,000 人進行概算，全區之公務車及採訪車停車需求數以 250 個車位概估，而商業活動部分則以商業活動旅次最大量時段，設定於開發區內活動時間 3 小時，停車周轉率約為 3 輛/日，以估算汽、機車停車需求，可獲致基地開發衍生之停車需求，如表 6.3.6 所示。

表 7.2.6 基地開發停車需求推估表

單位：車位數

類別	影視園區停車需求				
	衍生旅次 (人次/全日)	大客車 (遊覽車)	小型車	機車	備註
工作	6,800	-	689	2,250	停車周轉率為 1 輛/日
商務拜訪	663	-	17	55	停車周轉率為 4 輛/日
參觀遊憩	2,000	5	67	265	停車尖峰時段為 1,000 人
公務	-	-	250	-	公務及採訪車停車需求
商業活動	最大值 44,443 (平均值 15,739)	-	1,033	4,083	停車周轉率為 3 輛/日
合計		5	2,056	6,652	

資料來源：本計畫推估。

二、交通影響分析

前已根據開發規模與活動類型，分別就工作、商務拜訪、商業支援活動等不同類型分別估算衍生人次，並彙算為各運具尖峰交通量，為了解基地開發前後對周邊交通之影響，考量本計畫招商(2年)、興建期程(5年)，擬以民國114年為預測目標年，分別就目標年時基地周邊之背景交通服務概況，以及基地開發前後交通影響進行研析，說明如後。

(一)背景交通水準分析

本計畫首先掌握目標年基地周邊之背景交通成長與交通設施服務狀況，參考『「變更新莊都市計畫(副都市中心地區)主要計畫(「停四」停車場用地為停車場用地兼供國家電影文化中心使用)」案交通衝擊評估分析』之研析結果，該案係以民國112年為計畫目標年，並納入新莊副都心整體開發與鄰近地區建設計畫之相關預測結果。本計畫以年平均成長率3%推估基地鄰近地區道路在社經與周邊發展情況下，成長至目標年之背景交通量。此外，三井OUTLET緊鄰本基地，故本計畫參考「新北市林口區建林段381、381-1、382、383等4筆地號開發計畫環境影響說明書」內容，將三井OUT之預估交通衍生量納入後，可知自然成長以及鄰近大型開發綜合影響下，至目標年民國114年基地周邊背景交通量約為民國104年之1.6倍。

而在背景量成長的同時，機場捷運線已於民國106年3月完工通車，周邊重要道路之通過性交通負荷將可減輕，且大眾運輸比率增加。本計畫考量上述影響因素，參考「機場捷運線(林口三重)第一期通車路段沿線周邊交通改善規劃」之研究，機場捷運線之通車對於周邊道路之移轉率為6%，對於基地周邊交通有減輕的功用。目標年交通分析如表7.2.7所示，整體而言，藉由捷運系統之分擔紓解，基地重要聯外

道路之文化二路、文化三路、八德路、龜山一路等道路之服務水準均可維持在 D 級以上。

表 7.2.7 目標年背景交通狀況分析表

時段	道路名稱	路段		方向	目標年			
					尖峰交通量 (pcu/hr)	V/C	速率(km/hr)	服務 水準
上午尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	1,669	0.52	26.6	C
				往南	1,947	0.61	24.0	D
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	1,622	0.51	30.7	B
				往南	2,154	0.67	25.4	C
	八德路	文化一路	文化二路	往西	1,742	0.28	33.6	B
		文化二路	文化三路	往西	1,504	0.19	34.9	B
		文化三路	文化北路	往西	1,927	0.21	34.6	B
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	2,144	0.34	32.7	B
		文化三路	文化二路	往東	1,644	0.26	33.8	B
		文化二路	文化一路	往東	2,262	0.35	32.4	B
下午尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	1,677	0.52	26.5	C
				往南	1,668	0.52	26.6	C
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	1,988	0.62	26.7	C
				往南	1,722	0.54	29.0	C
	八德路	文化一路	文化二路	往西	1,497	0.24	34.1	B
		文化二路	文化三路	往西	1,236	0.15	35.4	A
		文化三路	文化北路	往西	1,677	0.18	35.0	A
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	1,834	0.29	33.4	B
		文化三路	文化二路	往東	1,264	0.20	34.7	B
		文化二路	文化一路	往東	1,833	0.29	33.4	B

資料來源：本計畫分析整理。

(二)基地開發交通影響分析

經由背景交通服務交通狀況之了解，本計畫進一步分析在此背景交通環境下，基地開發前後對周邊交通的影響，以前節推估之基地開發衍生量為基礎，參考「新北市林口區建林段 381、381-1、382、383 等 4 筆地號開發計畫環境影響說明書」內容，設定旅次分布與聯外路廊，經由國道 1 號高速公路路徑往返臺北、三重方向占 30%，桃園方向占 10%；行駛地區道路往林口方向及龜山方向各占 30%，再與目標年背景交通量疊合。經參照交通部運輸研究所 2011 年公路容量手冊評估方法，得知於目標年(民國 114 年)「基地無開發」與「基地有開發」之道路服務水準變化情形如表 7.2.8 所示。由表中可知，未來在周邊路網健全、捷運系統引入服務的狀態下，本計畫基地開發後，周邊道路通服務水準均可維持在 C 級服務水準以上；而「基地有開發」對路口服務水準之衝擊分析如表 7.2.9 所示。由於忠孝路為本地區東西向之主要道路，車流量較大，因此，忠孝路與文化二路、文化三路之兩處路口現況尖峰時段尚可維持 C~D 級服務水準，至目標年之上、下午尖峰均降為 D 級。而本基地開發，配合區內服務道路之開闢，將主要車流導引至南側之八德路、龜山一路進行疏散，地區性車輛則由文化二路、文化三路等周邊道路轉向紓解，除「龜山一路、文化三路」路口下午尖峰之服務水準由 B 級降為 C 級，其餘路口可維持無開發狀況之服務水準。因此，本基地之開發所產生之交通需求，尚在周邊道路及路口設施可紓解範圍。

表 7.2.8 目標年基地開發前後周邊道路服務水準分析表

時段	道路名稱	路段		方向	目標年基地無開發				目標年基地有開發			
					尖峰交通量 (pcu/hr)	V/C	速率 (km/hr)	服務 水準	尖峰交通量 (pcu/hr)	V/C	速率 (km/hr)	服務 水準
上午尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	1,669	0.52	26.6	C	1,798	0.56	25.1	C
				往南	1,947	0.61	24.0	D	2,076	0.65	23.1	D
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	1,622	0.51	30.7	B	1,952	0.61	27.0	C
				往南	2,154	0.67	25.4	C	2,413	0.75	23.4	D
	八德路	文化一路	文化二路	往西	1,742	0.28	33.6	B	1,956	0.31	33.1	B
		文化二路	文化三路	往西	1,504	0.19	34.9	B	1,950	0.24	34.1	B
		文化三路	文化北路	往西	1,927	0.21	34.6	B	2,159	0.23	34.3	B
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	2,144	0.34	32.7	B	2,389	0.37	31.7	B
		文化三路	文化二路	往東	1,644	0.26	33.8	B	1,818	0.28	33.4	B
		文化二路	文化一路	往東	2,262	0.35	32.4	B	2,436	0.38	31.4	B
下午尖峰	文化二路	忠孝路	龜山一路	往北	1,677	0.52	26.5	C	1,827	0.57	24.9	D
				往南	1,668	0.52	26.6	C	1,818	0.57	25.0	D
	文化三路	忠孝路	龜山一路	往北	1,988	0.62	26.7	C	2,353	0.74	23.8	D
				往南	1,722	0.54	29.0	C	2,020	0.63	26.4	C
	八德路	文化一路	文化二路	往西	1,497	0.24	34.1	B	1,697	0.27	33.7	B
		文化二路	文化三路	往西	1,236	0.15	35.4	A	1,767	0.22	34.4	B
		文化三路	文化北路	往西	1,677	0.18	35.0	A	2,008	0.21	34.5	B
	龜山一路	文化北路	文化三路	往東	1,834	0.29	33.4	B	2,149	0.34	32.7	B
		文化三路	文化二路	往東	1,264	0.20	34.7	B	1,512	0.24	34.2	B
		文化二路	文化一路	往東	1,833	0.29	33.4	B	2,081	0.33	32.8	B

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.2.9 目標年基地開發前後周邊路口服務水準分析表

路口編號	路口名稱	簡圖	時段	開發前					開發後				
				鄰近路段			路口		鄰近路段			路口	
				方向	平均延滯 (sec/pcu)	服務水準	平均延滯 (sec/pcu)	服務水準	方向	平均延滯 (sec/pcu)	服務水準	平均延滯 (sec/pcu)	服務水準
1	忠孝路 文化三路		晨峰	A	84.6	F	65.9	E	A	84.6	F	70.6	E
				B	48.7	D			B	48.7	D		
				C	58.0	D			C	58.0	D		
				D	67.9	E			D	80.9	F		
			昏峰	A	53.2	F	65.5	E	A	52.8	F	68.9	E
				B	65.4	E			B	92.2	E		
				C	53.4	D			C	63.0	D		
				D	86.2	F			D	55.1	F		
2	忠孝路 文化二路		晨峰	A	77.4	E	69.5	E	A	77.4	E	71.1	E
				B	53.6	D			B	53.9	D		
				C	59.3	D			C	59.3	D		
				D	81.1	F			D	85.8	F		
			昏峰	A	55.1	D	60.5	E	A	55.1	D	63.4	E
				B	61.3	E			B	69.4	E		
				C	62.0	E			C	62.0	E		
				D	61.8	E			D	64.8	E		
3	八德路 文化三路		晨峰	A	37.2	C	36.7	C	A	39.8	C	42.8	C
				B	20.9	B			B	21.1	B		
				C	—	—			C	—	—		
				D	46.0	D			D	57.1	D		
			昏峰	A	36.6	C	34.1	C	A	40.2	C	37.8	C
				B	26.4	B			B	28.9	B		
				C	—	—			C	—	—		
				D	42.0	C			D	47.0	D		
4	八德路 文化二路		晨峰	A	47.0	D	40.6	C	A	46.8	D	44.9	C
				B	20.8	B			B	31.4	C		
				C	—	—			C	—	—		
				D	49.4	D			D	52.6	D		
			昏峰	A	38.0	C	30.4	C	A	39.1	C	35.6	C
				B	24.0	B			B	35.2	C		
				C	—	—			C	—	—		
				D	31.9	C			D	33.0	C		
5	龜山一路 文化三路		晨峰	A	—	—	37.2	C	A	—	—	38.3	C
				B	47.5	D			B	50.2	D		
				C	39.1	C			C	39.1	C		
				D	29.2	B			D	30.1	C		
			昏峰	A	—	—	35.8	C	A	—	—	40.0	C
				B	46.2	D			B	55.1	D		
				C	38.5	C			C	40.1	C		
				D	19.3	B			D	19.7	B		
6	龜山一路 文化二路		晨峰	A	—	—	40.3	C	A	—	—	41.0	C
				B	44.0	C			B	45.0	C		
				C	63.6	E			C	65.2	E		
				D	23.2	B			D	23.0	B		
			昏峰	A	—	—	32.3	C	A	—	—	33.8	C
				B	45.0	C			B	48.7	D		
				C	36.5	C			C	37.1	C		
				D	19.7	B			D	19.8	B		

資料來源：本計畫整理。

三、交通規劃構想

根據前述基本資料與交通衝擊評估結果，可知基地衍生交通量對於周邊路段路口的服務水準影響尚在可接受範圍內，惟仍應進一步擬定交通計畫，儘量減輕基地開發所帶來的交通影響，增進出入便利性，亦有利於未來基地之營運與服務品質。以下將就基地之聯外、大眾運輸與人行、停車場等重要交通設施進行規劃，並說明如後。

(一)聯外道路

依據基地周邊道路系統分布情形，基地聯外交通將仰賴文化二路、文化三路及八德路等主要道路與鄰近地區往來，或經由林口交流道連結國道 1 號高速公路，考量文化二路與文化三路為林口、龜山地區重要的輸運幹道，故基地出入的動線安排上儘量利用八德路，以減少左轉行為與繞行動線，整體動線規劃如圖 7.2.1 所示；未來基地開發後可考量實施下列措施以利車輛順暢進出基地：

1. 外部動線引導

未來本基地興建後，周邊上下游路口可配合增設指示標誌引導車輛順暢抵達，也可避免外來拜訪旅客因不黯路徑而徒增繞行，另配合基地出入口設置位置，以及往來基地之主要路廊方向，可增加指示標誌分散聯外車輛，如林口、龜山等地區性車輛可利用文化三路出入，高速公路方向車輛則儘量引導使用八德路轉林口 B 交流道以分散車流，如圖 7.2.2 所示。

2. 出入口附近禁止停車

為免進入基地車輛因停等或雍塞影響鄰近道路車流運作，臨主次要入口旁路邊停車格可取消並劃設紅線禁止停車。

3. 分散上下班時間

考量本基地引入產業特性，係以影視音創意、影視技術研發等工作人口為主，未來可鼓勵進駐廠商實施彈性上下班制度，以避開周邊道路之交通尖峰時段。



圖 7.2.1 基地聯外動線規劃示意圖



圖 7.2.2 林口交流道動線示意圖

(二)大眾運輸系統

基地周邊 500 公尺內既有 5 處公車招呼站（文化二路 2 處：臺北麗都、安敦新世界；文化三路 3 處：未來城社區、峰暉金典社區、文化三路一段八德路口），共 10 線公車、2 線客運停靠，服務林口往來於板橋、臺北市區、內湖科學園區及鄰近捷運站之路線。另有 5 線新巴士，其站距更為密集，服務林口、龜山地區之短距或接駁旅次。

機場捷運線通車及位於區內西南側公車轉運站陸續開闢，將都會公車系統及新巴士系統與機場捷運線結合，推動本區大眾運輸接駁之無縫接軌，增加基地之聯外便利性，可提供基地旅次更為便利的大眾運輸系統服務。

(三)人行系統

本基地內之道路、公共設施及建築丘塊間均有退縮空間與跨越連通道等完善之人行道之布設，行人可安全往來於基地區內各開發單元，以及鄰近之公車站與捷運站。

考量本基地之周邊環境特性，基地西南側為機場捷運線 A9 站及公車轉運站，北面隔著忠孝二路則有已完成開發之中商 36 基地。因此，本計畫基地之人行系統以南北向為主軸，包括沿文化二路、文化三路、八德路之環狀人行步道動線，並利用中央廣場及綠地，將人行步道系統由北側中商 36 基地串連至公車轉運站與 A9 捷運車站。未來基地開發後將提供鄰近大眾運輸場站之指示，提升基地及鄰近開發區之大眾運輸系統服務效率。提供良好人行與大眾運輸動線的同時，亦可運用停車費率管理措施，如提高汽機車停車費率、免費提供自行車停放等，抑制私人運具、提升大眾運輸使用意願。

(四)停車系統

1. 停車供需分析

根據前述之停車需求分析，以及基地之建築規劃結果，可進行本基地停車供需檢討如表 7.2.10 所示，由表中可知，本計畫基地之汽車停車位需求約為 2,056 個，機車停車位約需 6,652 個，而依據林口特定區計畫之土地使用分區管制要點相關規定估算，本基地之開發應提供約 3,419 個法定停車位(每留設 1 部停車空間則需留設 1 部機車位)，另外，機車停車位則依本地區之小汽車與機車之使用比率，建議設置小汽車 2 倍之停車位，約 6,838 個車位；另外，考量本基地規模較大，未來園區營造之戶外景觀與影視設施將成為團體參訪之據點，建議於基地之廣場設置 10 個大客車停車位，以提供團體參訪之遊覽車使用。因此，本基地開發之停車需求應可由基地之車位充分提供，不致產生停車問題。

表 7.2.10 基地停車供需檢討表

單位：車位數

運具	類別	影視園區停車供需			
		需求	法定	供給	停車位供需比
汽車	基地開發	2,056	3,419	3,419	1.66
機車		6,652	3,419	6,838	1.03
大客車		5	—	10	2.00

資料來源：本計畫整理。

2. 停車場出入規劃

為避免出入基地停車場車輛影響外部車流產生衝突，並維護人車安全、提升運作效率，停車場出入口位置應避免設置於文化二路、文化三路與忠孝二路等基地周邊既有道路。因此，建議停車場出入口，均以設置於區內自行留設之服務性道路為原則，基地內之車流經匯流後再轉接進入既有道路系統，而區內西南側之公車轉運站，建議其出入動線依循公車行駛路線，可考量將出入口設置於文化路側，以避免與八德路路口之其他車流動線產生衝突。

第三節 開放空間及都市設計規劃

本計畫區都市景觀定位為影視音時尚風貌意象，藉由支援媒體與影視音產業的公共空間規劃及豐富多氣的都市環境營造，形塑國際城市風貌與舒適宜人之生活場域。

一、建築基地退縮建築構想

第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地退縮建築宜朝下列方式規劃，退縮部分並得計入法定空地。

(一)南北向帶狀開放空間軸構想

第六種產業專用區內建築基地之法定空地宜集中配置，整體規劃為南北向帶狀開放空間軸連結北側中心商業區，作為主要活動軸線，提供做為舉辦影視音相關活動的腹地，並建議寬度不宜少於 6 公尺。

(二)都市風廊留設構想

考量都市氣候環境品質，區內南北向帶狀開放空間軸帶，可配合規劃留設東西向至少 8 公尺寬度之退縮空間，做為都市風廊，另可供車輛出入與人行通道使用，臨都市風廊之兩側並應各退縮 6 公尺供公共人行步道及街道景觀綠化。

(三)建築基地臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間

第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地，臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度依下表之規定，**退縮留設之帶狀式開放空間至少**留設 2 公尺以上供作人行步道使用。

區 位	退縮帶寬度
臨八德路(計畫寬度 40 公尺)	8 公尺
臨文化二路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺

臨文化三路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨忠孝二路(計畫寬度 20 公尺)	5 公尺

4. 為鼓勵民眾使用大眾運輸工具及綠色運具，退縮部分可作為大眾運輸工具及自行車停靠使用。

二、行人立體連通設施之設置構想

本計畫區沿南北向帶狀開放空間軸得配合留設供行人使用之立體連通設施(可與建築物結合)，透過連續性供公眾使用之行人立體連通設施創造出便利的通行動線，提供計畫區南側之捷運站、交通轉運及購物人潮通往北側中心商業區便捷舒適的路徑。

行人立體連通設施之規劃設計應以便利、舒適及安全為原則，該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，有關細部設計方案、管理維護及接管計畫，應納入都市設計審議報告書由都市設計審議委員會審議，得免計建蔽率及容積率，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。

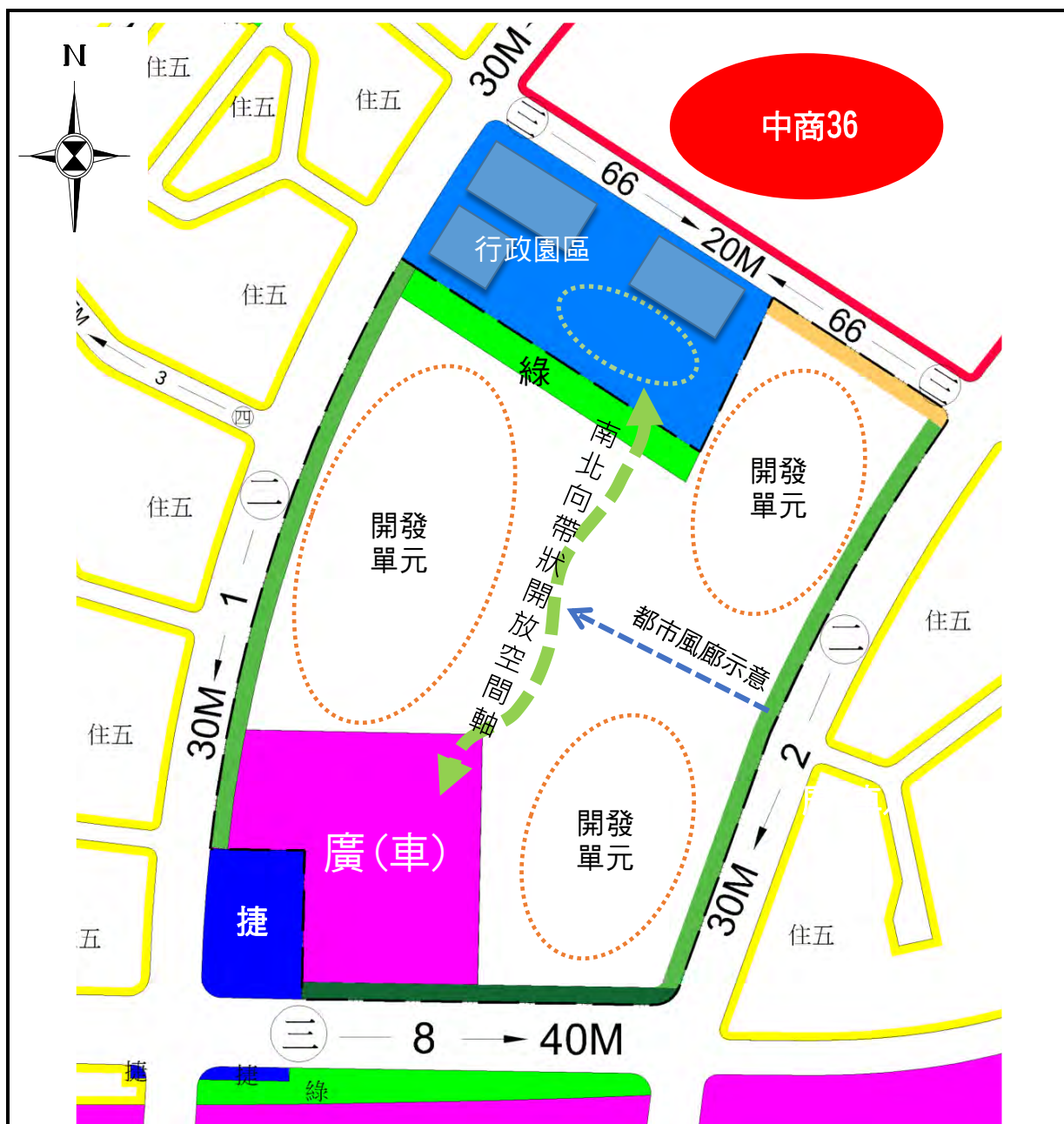
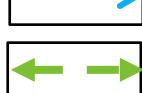


圖 例

-  臨路退縮 8 公尺留設帶狀式公共開放空間
-  臨道路退縮留設 7.5 公尺帶狀開放空間
-  臨道路退縮留設 5 公尺帶狀開放空間
-  都市風廊寬度 8 公尺，臨都市風廊之兩側應各退縮 6 公尺
-  南北向帶狀開放空間軸

註：圖中有關開發單元、都市風廊及南北向帶狀開放空間軸，僅為構想概念示意。

圖 7.3.1 都市設計構想示意圖

第四節 都市防災計畫

一、防災計畫原則：

(一)天然災害：

颱風季節之強風暴雨為臺灣地區常見之天然災害，應隨時注意氣象預報，提早採取相關之因應措施，以確保區內產業運作正常及人員安全。

(二)產業災害：

1. 實施教災任務編組、救災器材購置、救災訓練及緊急疏散訓練。
2. 擬定搶救、搶修、災情通報系統、災情調查、損失統計及災後環境清理、消毒等執行機制。
3. 成立緊急救災指揮中心，災後救援、災後復建應變指揮機制。
4. 防救災人員編制：管理單位應設置相關防救災人員編制，由專責人員負責人員培訓、人力調派、專長分工、任務支援等工作。

二、救災系統

(一)避難及救災動線

利用計畫道路兩側建築法定退縮的公共開放空間部分規劃為避難的動線，而將道路用地規劃為救災行動使用，以減少避難及救災動線的重疊。

(二)避難空間

將計畫區內及區外所有的開放空間，包括綠地、廣場以及建築周圍的法定開放空間、空地等，皆規劃為避難空間。

(三)救災中心

計畫區西北側緊鄰之林口行政園區(有警察派出所、消防分隊、公共托育中心及衛生所)及區內西南側之廣場兼車站用

地，可提供作為救災中心，以期於災害發生時發揮救災指揮分派的功能，及災後救援善後工作之統籌。

三、防災建設

利用計畫區內之綠地、廣場、建築退縮空間等連結形成一避難系統，並強調開放空間之連結。目前配置於基地邊緣之開放空間及計畫道路旁留設的人行步道，規劃為延燒防止及遮斷地帶，並種植耐火性植物，以防止災害之蔓延。另外，人行道規定沿街設置消防栓，並視建築物密度設置。

四、防災管制

(一)計畫區人行道鋪面，皆使用透水性良好之材料。

(二)配合林口區既有之排水系統、自來水管、電線等內容整體規劃，且使用耐震性高之材質。

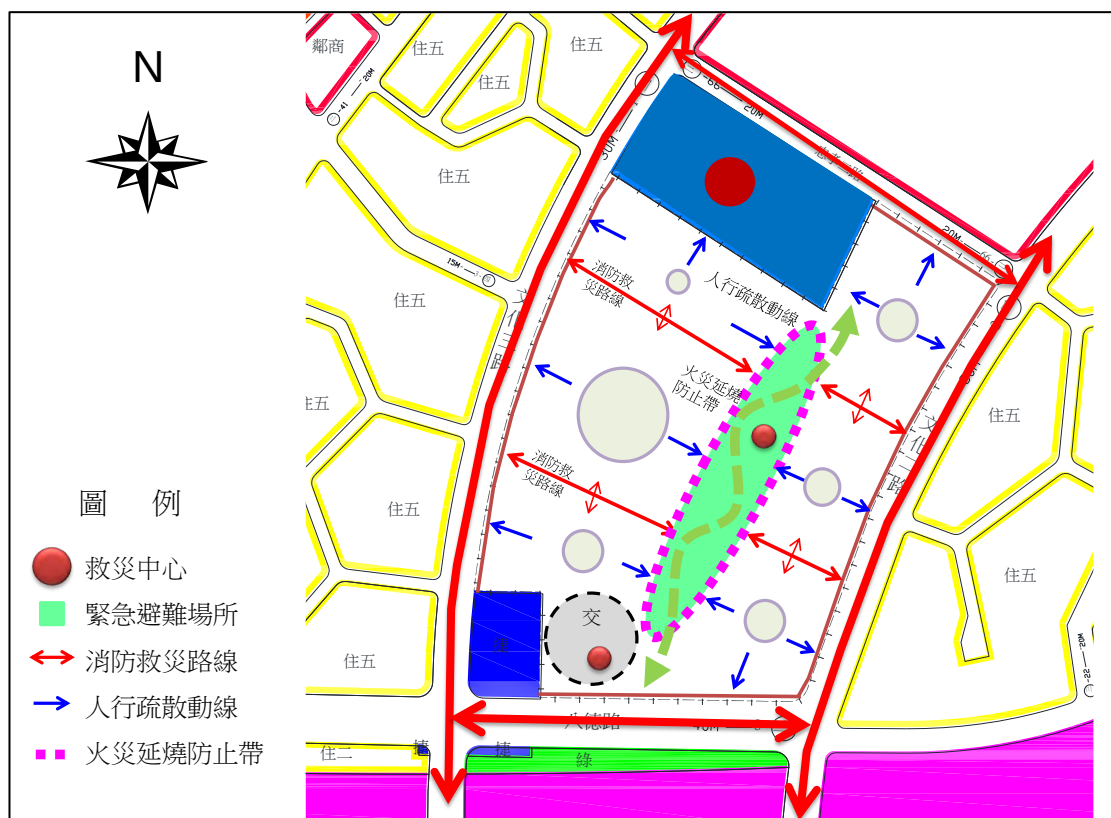


圖 7.4.1 都市防災示意圖

第五節 土地使用分區管制要點

為建設本計畫區為國際媒體發展區，提供國際媒體交流、影視音開發、製作、後製、發行及人才培育，並引入文化創意、觀光交流、休閒娛樂及生活服務等複合式產業，建構林口成為影視音產業聚集之核心都市、擴大城市觀光效益及提昇都市景觀意象，特訂定本要點。

一、本計畫區內土地使用分區管制，依本要點辦理。本要點未規定事項，依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」及其他相關法令辦理。

二、使用機能及強度：

(一)第六種產業專用區：供影視音文創相關產業、娛樂休閒及生活支援服務性產業等相關設施使用。

1. 使用強度：

(1)建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 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。

2. 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、多功能場館設施、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。

(二)廣場兼車站用地：除供廣場使用外，為提升捷運搭乘效益，另供設置交通設施，包括：車站、出入口、車站連通設施、轉乘設施及行旅服務相關設施。

1. 使用強度：建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 90%。

2. 許可土地使用項目：

組別	名稱	廣場兼車站用地
三	社區安全設施	○
四	醫療保健設施	○
十	交通設施	○
十一	公用事業設施	○
十四	日用品零售業	○
十五	一般零售業	○
十八	餐飲服務業	○
二十一	運輸服務業	○
三十三	公務機關	○

圖例：○許可

註：表內使用項目依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」各組別使用項目規定辦理

三、建築基地臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間

(一)第六種產業專用區及公共設施用地內建築基地，臨計畫道路退縮留設帶狀式公共開放空間，其退縮之最小寬度依下表之規定，退

縮留設之帶狀式開放空間至少留設2公尺以上供作人行步道使用，上開退縮部分得計入法定空地。

區 位	退縮帶寬度
臨八德路(計畫寬度 40 公尺)	8 公尺
臨文化二路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨文化三路(計畫寬度 30 公尺)	7.5 公尺
臨忠孝二路(計畫寬度 20 公尺)	5 公尺

(二)退縮部分可提供為大眾運輸工具及自行車停靠使用。

(三)除廣場兼車站用地外，退縮部分不得設置汽、機車停車位及圍牆，其建築物之建築垂直投影不得突出於該退縮空間。

四、植栽綠化之規定

(一)區內沿文化二路、三路以喬木、複層植栽為設計原則，反映城市四時季節的特色，並整體考量人行道之照明設計。

(二)綠地應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木，第六種產業專用區及廣場兼車站用地，建築基地實設空地應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。

(三)第(二)項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、陽臺等水平人工地盤予以綠化。實設綠化面積每 36 平方公尺應種植喬木一顆，但經新北市都市設計審議委員會另有決議者，得依決議辦理。



第八章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

計畫範圍包括國有及市有土地，涉及國有土地部分，依「國有財產法」、「促進民間參與公共建設法」或「政府採購法」等相關法令規定，以委託或合作方式，結合新北市政府產業發展需求辦理改良利用，以新北市政府為招商主辦機關並負責後續相關事宜，涉及市有土地部分，依新北市市有財產管理相關規定、「促進民間參與公共建設法」或「政府採購法」等相關法令規定，並由新北市政府併同國有土地統籌辦理招商事宜，採標租、設定地上權或其他相關方式提供土地供民間開發使用，鼓勵影視集團群聚並結合觀光與文創之複合發展，創造經濟效益及提升競爭力。

日後於招商需求說明書中應註記投資廠商應於契約訂立日起一定時間內取得建造執照、使用執照並開始營運。

第二節 回饋計畫

本計畫回饋之公共設施比例為變更面積20%(其中應包含不低於總面積10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地)，故規劃回饋之面積為2.33公頃，依本計畫之規劃發展構想，回饋項目為綠地、廣場兼車站用地。由於本計畫基地權屬皆為公有，依細部計畫劃設之公共設施用地，依權屬比例平均分攤，屬變更回饋性質，應依都市計畫法第27-1條捐贈予新北市政府。

表 8.2.1 回饋計畫面積表

項	目	面積(公頃)	比例	備註
土地使用分區	第六種產業專用區	9.33	80%	
公共設施用地	綠地	0.40	3.4%	位於市有土地範圍，佔市有地面積 2 公頃之 20%
	廣場兼車站用地	1.93	16.6%	位於國有土地範圍，佔國有地面積 9.66 公頃之 20%
	小計	2.33	20%	公共設施佔 20%，符合附帶條件規範
合	計	11.66	100%	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三節 財務計畫

公共設施興闢費用，由民間廠商納入投資計畫自行負擔，並應於完成公共設施開闢及繳納管理維護代金予政府接管單位後始核發第六種產業專用區之使用執照；惟若全區整體招商有困難，須切割開發單元分別招商，為確保公共開放空間之完整性及避免各單元自行開闢時介面整合困難，亦得由政府編列預算負責興建、管理或維護，再由各公有土地管理機關依土地面積比例分攤興闢費用（應分攤之費用亦可納入改良利用分收比例之計算或於招商完成後再由民間廠商分別繳交之權利金歸墊）。

表 8.3.1 實施進度及經費表

土地使用類別	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	撥用	其他	土地徵購費及地上物補償費	整地費	工程費			
綠地	0.4			✓	—	—	依據民間投資人與新北市政府簽訂之投資契約內容辦理	新北市 政府	民國 107 年 ~ 112 年	由民間投資人自行籌措或政府編列預算
廣場兼車站用地	1.93			✓	—	—	依據民間投資人與新北市政府簽訂之投資契約內容辦理	新北市 政府	民國 107 年 ~ 112 年	由民間投資人自行籌措或政府編列預算

註：1. 開發經費及預定完成期限得視主辦單位行政、審查進度及市場情形酌予調整之。

2. 表內面積應依據核定計畫圖實地分割測量之面積為準。

附件一 國有土地清理活化督導小組
第 18 次會議紀錄

國有土地清理活化督導小組第 18 次會議紀錄

一、時間：103 年 10 月 9 日(星期四)下午 2 時

二、地點：本院第 1 會議室

三、主持人：毛副院長治國

記錄：張翠芳

四、出、列席人員：詳簽到表

五、會議結論：

(一)確認上次會議紀錄。

(二)歷次會議決議事項辦理情形：

洽悉，除編號 17-3、17-4 及 17-5 繼續列管外，其餘同意解除列管，請列管事項之部會繼續推動。

(三)內政部提報「林口機場捷運 A9 站機 1 機關用地規劃配置情形」

1、洽悉。

2、本案土地區位極佳，為帶動區域整體發展，創造更高活化效益，朝全數配置為產業專用區為宜。請內政部於 103 年底前完成規劃配置，並加速辦理都市計畫變更相關事宜。本案必要時，請李秘書長協助協調。

3、有關法務部及國家發展委員會檔案管理局籌建司法官學院及國家檔案館之用地需求，請財政部國有財產署儘速協調尋覓適當之國有土地。

(四)財政部提報「促請各機關加速檢討釋出經管閒置、低度利用國有建築用地之辦理情形」

1、洽悉。

2、本案已協商獲致共識者，請國防部配合財政部辦理移

管；其餘請財政部與國防部繼續協商。

- 3、本案已納列「國軍管有土地處分得款及其相關收入列入國軍營舍及設施改建基金來源清冊」，待透列 104 年預算程序之國有土地，須於 103 年 12 月前完成移管者，請國防部參照行政院主計總處意見循北投營區及臺中二彈總庫營區模式辦理。

(五)財政部提報「『活化資產永續財政方案暨行動計畫』辦理情形」

- 1、洽悉。請財政部依方案暨計畫內容賡續辦理及管考。
- 2、經檢討無公用需要，惟尚未申請變更為非公用財產者，請主管機關加強督促所屬管理機關即行辦理。
- 3、華光特區開發案及空軍總部現址開發案，請相關單位積極辦理；並請內政部積極協助臺北市政府辦理華光特區細部計畫擬訂作業。

(六)財政部提報「提升國有公用財產活化運用績效之獎勵措施(草案)」

洽悉。請財政部儘速完成訂定本案獎勵措施之作業，並據以執行。

(七)台灣自來水股份有限公司(以下簡稱台水公司)提報「台灣自來水股份有限公司土地活化辦理情形」

- 1、洽悉。
- 2、台水公司持續盤點資產及推動資產活化，規模雖小，臺中草悟道旁中興一巷及一中商圈的太平路原宿舍活化已有具體成效，值得肯定。
- 3、處理員工宿舍遭占用及活化作業，請經濟部督導台水公司落實執行，俾利後續土地及早活化開發。

- 4、另外，經濟部所屬台灣糖業股份有限公司之停閉廠區及閒置土地數量龐大，近兩年資產活化收益有逐年下降趨勢，請經濟部督導該公司確實檢討土地資產盤點情形，提出資產活化對策，提報本小組下次會議。

(八)國防部提報「國軍老舊眷村大面積土地依法處分建議案」
本案土地同意依法標售。

(九)財政部提報「國有土地活化利用涉及都市計畫變更面臨之問題及因應措施」

- 1、國有土地於都市計畫變更時應否回饋、回饋機制及時程等節，請內政部研議建立合理公平的原則，並由財政部成立跨部會專案小組協調相關事宜。
- 2、各機關經管之國有土地如須變更都市計畫，應主動積極洽商地方政府，爭取合理權益；必要時，請財政部參與研商，亦請內政部本於中央都市計畫主管機關立場積極協助。

六、散會：下午 3 時 30 分。

附件二 內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 884 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 10 月 18 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：葉兼主任委員俊榮

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：陳政均

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 883 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：嘉義縣政府函為「變更阿里山(達邦地區)都市計畫（第二次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 2 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（配合和發產業園區開發後土地處理方式）案」。

第 4 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（配合茄萣海岸防護改善工程）案」。

第 5 案：內政部為「變更林口特定區計畫（劃定千城二村及附近地區為都市更新地區）案」再提會討論案。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分機關用地「機一」為第六種產業專用區）案」。

第 7 案：內政部為「變更東北角海岸（含大溪海岸及頭城濱海）

風景特定區計畫（部分景觀保護區剔除於都市計畫範圍）案」。

第 8 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫（第三次通盤檢討暨配合莫拉克颱風災後重建專案檢討）案」。

第 9 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（配合華興橋改建工程）案」。

第 10 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）（增（修）訂土地使用分區管制要點條文）案」。

八、報告案件：

第 1 案：嘉義市政府函為「嘉義市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略指導原則」。

第 2 案：新竹縣政府函為「新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略案」。

九、散會：下午 1 時 30 分。

第 6 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分機關用地「機一」為第六種產業專用區）案」。

說 明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合國有土地活化利用政策及新北市政府於林口區推動之新北影視城計畫，故擬辦理個案變更林口特定區計畫，案准該分署 104 年 9 月 25 日城規字第 1041002163 號函檢附計畫書等由報請核定到部。

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：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 104 年 7 月 14 日起至民國 104 年 8 月 12 日止，於新北市政府及新北市林口區公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 104 年 7 月 29 日假新北市林口區公所舉辦說明會，且於新北市刊登中國時報 104 年 7 月 14、15、16 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可由本會李委員素馨（召集人）、周前委員宜強、林委員秋綿、林前委員信得、王委員靚琇組成專案小組於 104 年 10 月 27 日、105 年 3 月 1 日召開 2 次專案小組會議，研獲初步建議意見，案准本部營建署城鄉發展分署 105 年 7 月 18 日城規字第 1051001529 號函檢送依前開專案小組出席委員初步建議意見研擬具體處理情形及相關資料報部，爰提會討論。

決 議：本案除下列各點外，其餘准照本部營建署城鄉發展分署 105 年 7 月 18 日城規字第 1051001529 號函送修正計畫書、

圖通過，並退請該分署依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

- 一、據新北市政府列席代表說明，計畫範圍包含機一及部分機一--一等機關用地，故本計畫案名修正為「變更林口特定區計畫（部分機關用地為第六種產業專用區）案」。
- 二、本案應依實際需要與功能於細部計畫中劃設變更範圍 20 % (其中應包含不低於總面積 10% 之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地) 之公共設施用地。
- 三、同意依新北市政府列席代表說明，將計畫書草案 91 頁「一、開發方式及實施進度」第 3 段「本計畫基地權屬皆為公有，未來依細部計畫劃設之公共設施用地，屬變更回饋性質，故未來依法申辦撥用時，應以無償為原則。」，修正為「本計畫基地權屬皆為公有，未來依細部計畫劃設之公共設施用地，依權屬比例平均分攤，屬變更回饋性質，應依都市計畫法第 27-1 條規定捐贈予新北市政府。」。
- 四、依據新北市政府列席代表說明，本案變更面積依地籍謄本修正為 11.66 公頃。

【附錄】本會專案小組初步建議意見：

建議本計畫案請規劃單位（本部營建署城鄉發展分署）會同申請變更單位（新北市政府）依下列各點以對照表方式研擬辦理情形（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）30份、計畫圖1份到署後，逕提委員會審議。

- （一）本案係依據行政院「國有土地清理活化督導小組」103年10月9日第18次會議決議事項辦理都市計畫變更，建議原則予以支持，惟變更內容及書、圖呈現方式，與現行其他都市計畫變更案件仍有落差，應請申請變更單位適度調整與修正計畫內容，以資妥適。
- （二）依據新北市政府開發構想，本案擬變更為第6種產業專用區，將委選民間企業進行投資興建及營運，並依投資計畫之興建及營運構想，另案擬定細部計畫部分，建議原則同意；故本案建議先行通過主要計畫供新北市政府進行招商作業，將來配合實際需求，擬定細部計畫並經本會審議通過後，再將主要計畫與細部計畫分別核定發布實施。
- （三）本計畫案擬由機關用地變更為第6種產業專用區，依據「都市計畫土地使用分區及公共設施用地檢討變更處理原則」規定，應提供捐贈或其他附帶事項，考量公有地及私有地變更回饋措施之一致性，本案建議應依實際需要與功能於細部計畫中劃設適當比例之公共設施用地，請申請開發單位就土地使用效益、道路系統進出需求、公益性及公共設施服務水準等因素，分別詳予分析比較及評估公共設施比例為變更面積15%及20%（其中應包含不低於總面積10%之公園、綠地、廣場或兒童遊樂場用地）之差異，提請委員會討論確認後，納入主要計畫書中敘明，作為細部計畫劃設公共設施用地之指

導原則：

(四)交通影響分析部分，下列各點供擬定細部計畫之參考，並請先行洽商新北市政府交通主管機關，以資妥適：

1. 本案基地開發前後周邊道路交通量增加甚少，請補充說明推估與分析之方法及內容。
2. 請補充說明轉運站服務之對象為何，對於轉運站空間、車輛進出路線、方向之規劃，應如何配合相關之轉運設施，以及轉運站周邊交通量之評估分析。
3. 本案基地停車供需分析汽、機車預定之供給量遠大於需求量，其比例差距甚大，請詳予檢視並說明相關推估及分析方法及是否有修正之需要。
4. 基地進出之道路建議應以計畫道路用地方式呈現，不宜以法定空地方式留設，以避免衍生後續管理與執行適法性之疑慮。

(五)本部地政司書面意見：查本案係屬林口新市鎮第三期（第三、四區）市地重劃區內，且已完成重劃作業，惟部分抵費地尚未處分；經洽新北市政府表示，該機關用地重劃後係由重劃區內公有土地指配，並無抵費地指配或納入土地所有權人共同負擔之情形，爰本案變更內容不影響重劃區財務平衡或重劃負擔調整，建請納入計畫書敘明。

(六)計畫書修正事項：

1. 計畫書草案第2頁「…案經本部認定符合都市計畫法」，建議修正為「…案經新北市政府認定符合都市計畫法」，以符實際。
2. 計畫書草案第3頁，法令依據引用相關公文及計畫書第3頁法令依據援引之「二、依據本部民國104年2月24日內授

營都字第1040818023號函，…」等部分，非屬本案變更法令依據，建請刪除，請於計畫書適當章節敘明。

3. 計畫書草案第56頁表5.5.2「大臺北地區音樂展演場地」部分資料有誤，請查明修正。
4. 計畫書草案第九章「土地使用與都市設計管制」，未來擬定細部計畫時，建請配合前開各點意見適度修正內容。

擬定林口特定區計畫(第六種產業專用區) 細部計畫書

業 務 單 位 主 管	
業 務 承 辦 人 員	

擬訂機關：內政部

編訂時間：中華民國 107 年 1 月