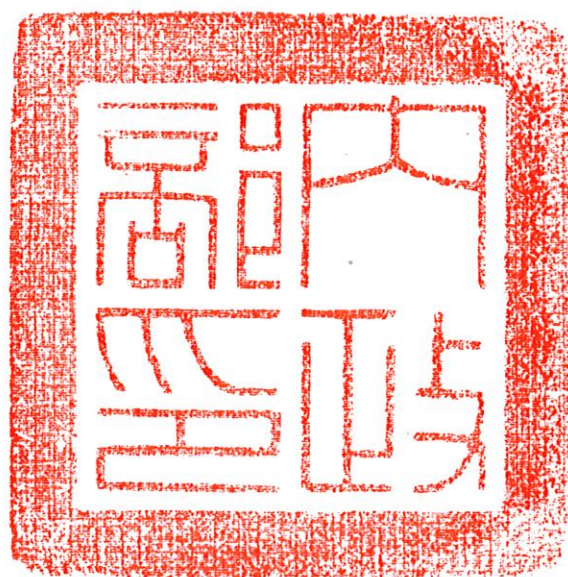


變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)  
細部計畫(修訂土地使用分區管制要點)書



擬定單位：內政部  
中華民國 111 年 9 月



# 新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明		
都 市 計 畫 名 稱	變更林口特定區計畫(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 機 關 名 稱 或 土 地 利 關 係 人 姓 名	新北市政府		
本 案 公 開 展 覽 之 期 起 訖 日	公 開 展 覽 前 座 談 會	110 年 10 月 21 日 下 午 2 點 整 假 林 口 區 湖 南 市 民 活 動 中 心 1 樓 舉 辦	
	第 一 次	公 開 展 覽	111 年 3 月 30 日 起 至 111 年 4 月 28 日，共 30 日
		登 報 日 期	111 年 3 月 30、31 日 及 4 月 1 日 等 3 天 刊 登 於 自 由 時 報。
		公 開 展 覽 說 明 會	111 年 4 月 13 日 假 林 口 區 公 所 7 樓 會 議 室 舉 辦
	第 二 次	公 開 展 覽	
		登 報 日 期	
公 開 展 覽 說 明 會			
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳 公 民 或 團 體 陳 情 意 見 表 (詳 見 附 錄 一)		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	部 級	111.08.16 第 1017 次 內 政 部 都 市 計 畫 委 員 會 議 審 議 通 過	



## 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 計畫目的 .....	1
第三節 法令依據 .....	2
<b>第二章 上位及相關計畫</b> .....	<b>4</b>
第一節 上位計畫 .....	4
第二節 相關計畫 .....	14
<b>第三章 現行都市計畫概要</b> .....	<b>17</b>
第一節 變更林口特定區計畫 .....	17
第二節 林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫 .....	22
<b>第四章 環境背景分析</b> .....	<b>34</b>
第一節 自然環境與社會經濟分析 .....	34
第二節 新北市產業發展概況與趨勢 .....	40
<b>第五章 變更計畫</b> .....	<b>48</b>
<b>第六章 檢討後計畫</b> .....	<b>55</b>
第一節 土地使用計畫 .....	55
第二節 土地使用分區管制要點 .....	57
附錄一、內政部都市計畫委員會第 1017 次會議紀錄	
附錄二、「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	
附錄三、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 .....	3
圖 2-1 亞洲 2030 年十大重點技術發展圖 .....	9
圖 2-2 全球 TOP30、全球 TOP10、亞洲 10 重點技術發展圖 .....	10
圖 2-3 產業發展藍圖 .....	13
圖 3-1 變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)示意圖 .....	21
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 .....	35
圖 4-2 新北市製造業營運中工廠家數變化圖 .....	41
圖 6-1 變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(訂定土地使用分區管制要點)面積示意圖 .....	57





## 表目錄

表 2-1	新北市國土計畫產業部門發展計畫表 .....	6
表 3-1	變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表 .....	18
表 3-2	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 .....	22
表 3-3	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 3-4	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 3-5	「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 .....	27
表 4-1	計畫範圍坡度比例表 .....	34
表 4-2	民國 99~109 年月雨量(桃園測站)表 .....	36
表 4-3	計畫區周邊水質表 .....	37
表 4-4	林口區與新北市歷年人口成長率比較表 .....	38
表 4-5	歷年戶數成長率比較表 .....	38
表 4-6	歷年戶量比較表 .....	39
表 4-7	109 年新北市勞動力人口數與歷年相比 .....	40
表 4-8	新北市工廠家數與年增率 .....	41
表 4-9	新北市製造業營收結構 .....	42
表 4-10	全國大型企業分布在新北市概況表 .....	43
表 4-11	未登工廠產業別統計表 .....	46
表 5-1	變更內容明細表 .....	48
表 5-2	「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)」土地使用分區管制要點對照表 .....	49
表 6-1	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)土地使用分區面積表 .....	56



# 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 59 年發布實施林口特定區計畫,並於 64 年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「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)」及「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、配合土地所有權人及民眾陳情意見,依據經濟部民國 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,有關污水處理廠預定位置將

規劃於林口工一市地重劃區內劃之公4用地。

### 第三節 法令依據

#### 一、變更都市計畫法令依據

本案係依據都市計畫法第27條第一項第三款：為適應國防或經濟發展之需要時，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。

#### 二、計畫性質

本案係屬修正原細部計畫書之土地使用分區管制要點，未涉及分區之變更。

### 第四節 計畫範圍

本案計畫面積為108.38公頃(詳圖1-1)。



圖 1-1 林口特定區與周邊行政區示意圖

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107年公告實施「全國國土計畫」，計畫年期為125年，對本計畫重要指導原則包括下列內容：

##### (一)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。

##### (二)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。

##### (三)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、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	可為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	<input checked="" type="checkbox"/> 市長政見 <input type="checkbox"/> 本府施政重點	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	一、藉由容積獎勵及 提高總容積獎勵 上限之方式，強

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可為市民或市府帶來的效益(質化說明)
	立體化發展方案	<input checked="" type="checkbox"/> 中央重大政策 <input checked="" type="checkbox"/> 機關中程施政計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他重要施政項目	<p>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。</p> <p>二、計畫期程(起訖年月)：自 108 年 1 月至 111 年 12 月。</p> <p>三、分年度工作摘要：</p> <p>(一)截至 108 年：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定新北市都市計畫工業區(產專區)更新立體化發展方案。</li> <li>2. 都市計畫法新北市施行細則修訂。</li> <li>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。</li> <li>4. 延長受理期限至 111 年 12 月 31 日。</li> </ol> <p>(二)109 至 111 年：受理申請及協助投資障礙排除。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p>
2	觀光工廠輔導及產業觀光推廣計畫	<input type="checkbox"/> 市長政見 <input type="checkbox"/> 本府施政重點 <input type="checkbox"/> 中央重大政策 <input type="checkbox"/> 機關中程施政計畫 <input checked="" type="checkbox"/> 其他重要施政項目	<p>一、計畫內容：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p>

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可為市民或市府帶來的效益(質化說明)
			<p>工廠能見度。</p> <p>二、計畫期程(起訖年月)： 自 109 年 3 月至 110 年 10 月。</p> <p>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。</p>	
3	<p>新北市潛力產業發展暨輔導計畫</p>	<p><input type="checkbox"/>市長政見</p> <p><input type="checkbox"/>本府施政重點</p> <p><input type="checkbox"/>中央重大政策</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>機關中程施政計畫</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>其他重要施政項目</p>	<p>一、計畫內容：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>一、促進新北市產業升級，提升優勢產業量能。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

編號	計畫名稱	計畫來源	計畫總論	可為市民或市府帶來的效益(質化說明)
			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	

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

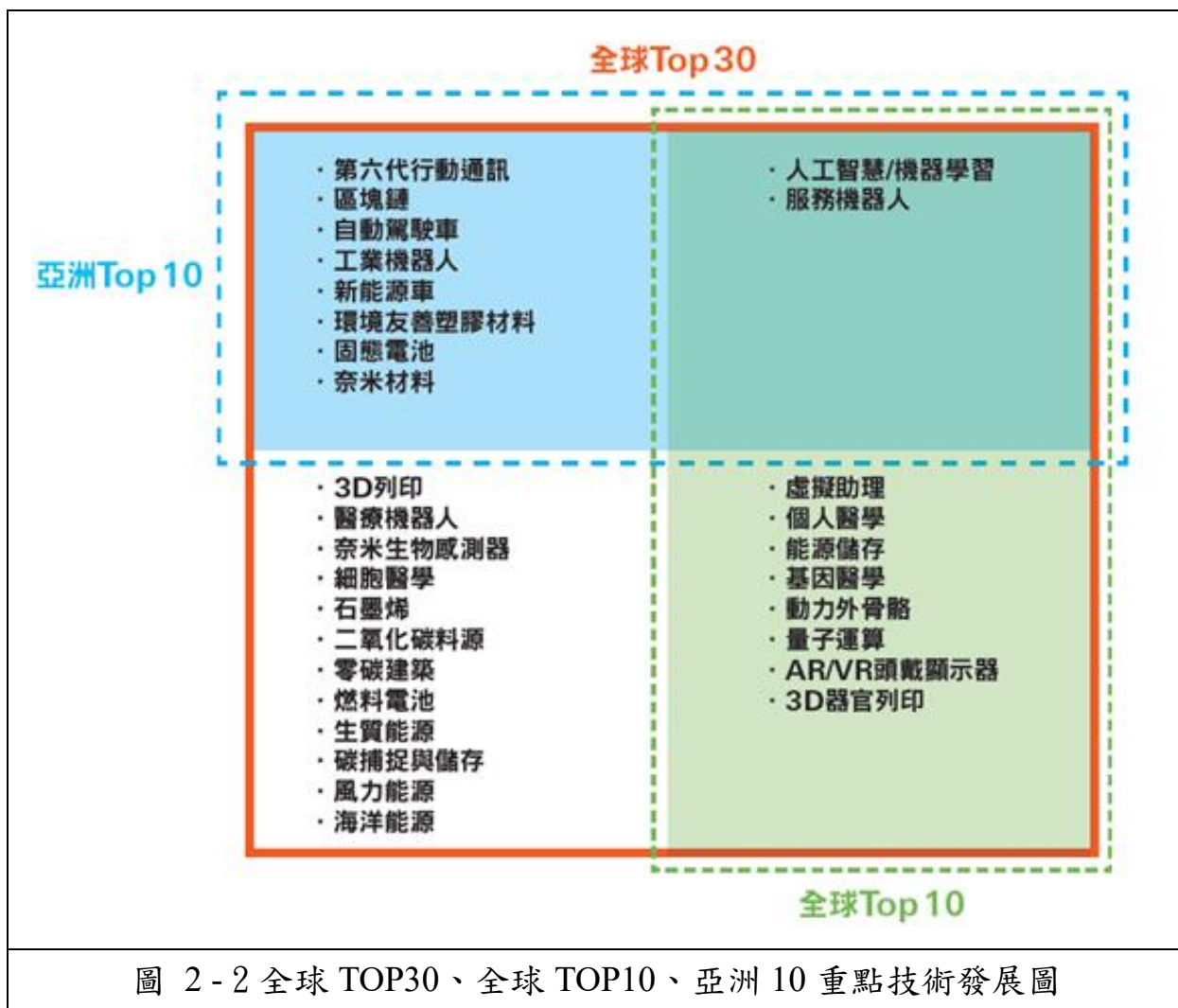
#### (一)未來 2030 科技發展趨勢

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。

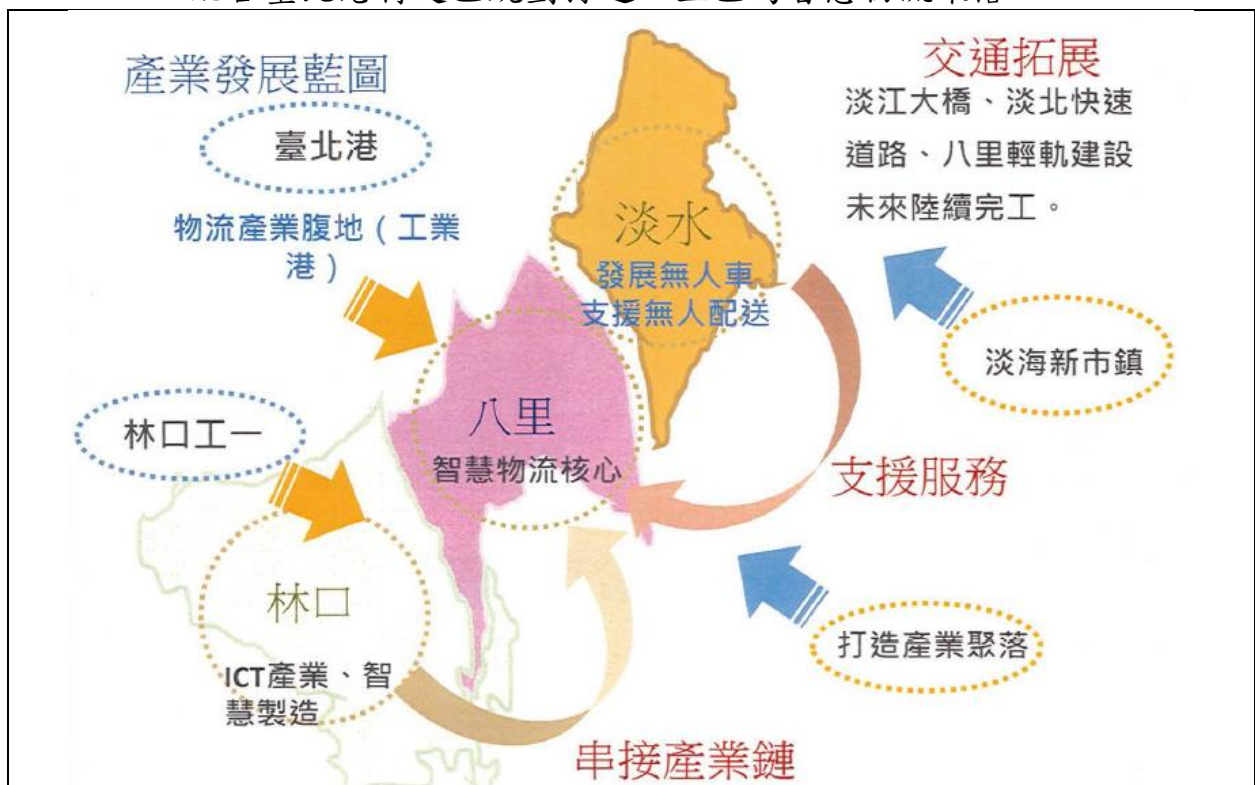


圖 2-3 產業發展藍圖

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。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：

- (一)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。
  - (二)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。
- 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)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。

(二) 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。

### 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)

該計畫有關第六種產業專用區敘述如下：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)許可土地使用項目：

#### 1.核心產業

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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 變更林口特定區計畫

民國 59 年前行政院經合會擬定之「林口特定區計畫」；民國 64 年原臺灣省政府建設廳擬定之「林口特定區計畫」主要重點在合理規劃都市化地區；民國 85 年間辦理「變更林口特定區（第二次通盤檢討）」；民國 98 年間辦理「變更林口特定區（第三次通盤檢討）」；民國 101 至今，由內政部擬定「變更林口特定區計畫(第四次通盤檢討)」，第一階段於 108 年發布實施，第二階段於 110 年 7 月發布實施；民國 102 年至今，由內政部擬定「變更林口特定區計畫(公共設施專案通盤檢討)」，第一階段於 110 年 12 月發布實施。

#### 一、計畫面積

計畫面積為 18,619.18 公頃。

#### 二、計畫年期

民國 115 年為計畫年期。

#### 三、計畫人口

計畫人口為 23 萬 5,000 人，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、土地使用計畫

本計畫共劃設有住宅區、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、自來水事業專用區等使用分區，土地使用分區總面積為 16,534.01 公頃。(詳表 3-1)

#### 五、公共設施計畫

本計畫之公共設施用地總面積為 2,085.15 公頃。(詳表 3-1)

表 3-1 變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)土地使用計畫面積表

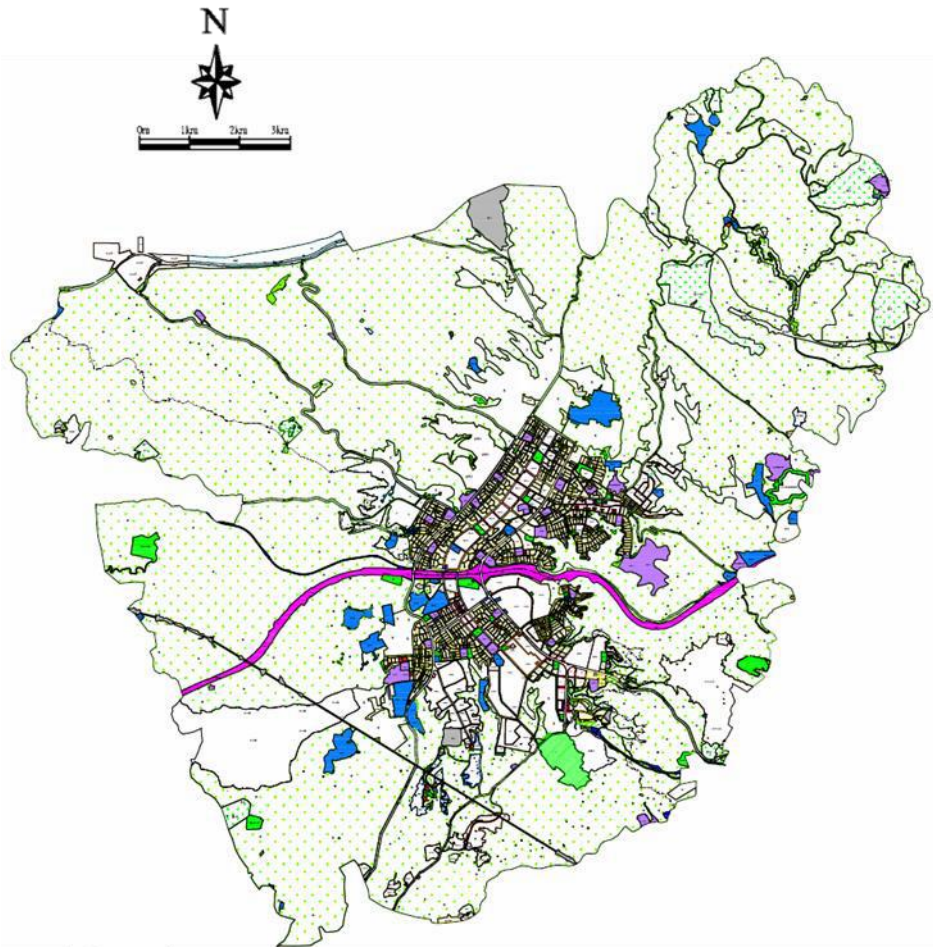
		項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地百分 比(%)	估計畫總 面積百分比 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	新北市	第一種住宅區	122.38	2.77	0.66
			第二種住宅區	175.87	3.98	0.94
			第三種住宅區	31.49	0.71	0.17
			第四種住宅區	4.78	0.11	0.03
			第五種住宅區	99.74	2.26	0.54
			小計	434.26	9.83	2.33
		桃園市	第二種住宅區	152.54	3.45	0.82
			第三種住宅區	41.88	0.95	0.22
			第四種住宅區	20.22	0.46	0.11
			第五種住宅區	32.14	0.73	0.17
			第三種住宅區(再發展區)	0.18	0.00	0.00
	小計	246.96	5.59	1.33		
	合 計	681.22	15.42	3.66		
	商業區	新北市	中心商業區	49.30	1.12	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	1.64	0.39
		桃園市	中心商業區	37.43	0.85	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	2.52	0.60		
	工業區	特種工業區	358.65	8.12	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	1.98	0.47	
		乙種工業區	581.33	13.16	3.12	
		零星工業區	20.51	0.46	0.11	
		第1種工業區	12.12	0.27	0.07	
合 計		1,081.90	24.49	5.81		
文 教 區	50.44	1.14	0.27			
海濱遊憩區	73.30	1.66	0.39			
古蹟保存區	12.66	0.29	0.07			
環保設施區	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			
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	0.16			
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			
第一種產業專用區	3.11	0.07	0.02			

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地百分 比(%)	佔計畫總 面積百分比 (%)
產業專用區	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	856.06	-	4.60
	桃園市	251.71	-	1.35
	合計	1,107.77	-	5.95
保護區	新北市	6,205.56	-	33.33
	桃園市	5,171.93	-	27.78
	合計	11,377.49	-	61.11
第一四種保護區	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	1,715.59	-	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	
自來水事業專用區	0.16	0.00	0.00	
總計		16,534.01	52.80	88.80
公共設施用地	機關用地	301.99	6.84	1.62
	學校用地	200.91	4.55	1.08
	社會福利用地	1.15	0.03	0.01
	介壽運動公園	-	0.00	0.00
	運動公園用地	65.18	1.48	0.35
	體育場用地	9.47	0.21	0.05
	公園用地	73.18	1.66	0.39
	鄰里公園用地	18.48	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	37.69	0.85	0.20
	綠地用地(兼道路使用)	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	2.13	0.05	0.01
	垃圾處理場用地	68.25	1.54	0.37
	水溝用地	4.42	0.10	0.02
	公墓用地	329.72	7.46	1.77
	殯葬設施用地	0.53	0.01	0.00
	高速公路用地	173.19	3.92	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(兼供高速公路使用)	0.26	0.01	0.00
	捷運系統用地	21.05	0.48	0.11

項目	計畫面積 (公頃)	佔都市發 展用地百分 比(%)	佔計畫總 面積百分比 (%)
捷運系統用地(兼供水溝使用)	0.15	0.00	0.00
道路用地	652.66	14.77	3.51
道路用地(供快速道路使用)	36.28	0.82	0.19
道路用地(兼捷運系統使用)	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
污水處理廠用地	1.96	0.04	0.01
總計	2,085.15	47.20	11.20
都市發展用地面積	4,418.04	100.00	-
計畫總面積	18,619.18	-	100.00

資料來源：變更林口特定區計畫(公共設施專案通盤檢討)(第一階段)





圖例

住一 第一種住宅區	自來 自來水事業專用區	第二種產業專用區(附)	幼 幼教用地	水 水溝用地	污 污水處理廠用地
住二 第二種住宅區	古蹟 古蹟保存區	第三種產業專用區	私小 私立小學用地	公 公墓用地	計 計畫範圍線
住三 第三種住宅區	環 環保設施專用區	第四種產業專用區	私高 私立高中用地	環 環葬設施用地	直 直轄市區界線
住四 第四種住宅區	納 納骨塔專用區	農 農業區	私大 私立大學用地	高 高速公路用地	
住五 第五種住宅區	宗 宗教專用區	保 保護區	公 公園用地	高 高速公路用地(兼供 供高速公路使用)	
住(再) 第三種住宅區 (再發展區)	安 安養中心專用區	第一種保護區	鄰 鄰里公園用地	高 高速公路用地(兼供 供體育場使用)	
中商 中心商業區	醫 醫事專用區	第二種保護區	公 公園用地(兼供 供滯洪池使用)	高 高速公路用地	
建商 建成商業區	醫一 第一種醫療專用區	第三種保護區	運 運動公園用地	高 高速公路用地	
鄰商 鄰里商業區	醫二 第二種醫療專用區	第四種保護區	綠 綠地用地	高 高速公路用地	
工特 特種工業區	醫三 第三種醫療專用區	行 行水區	綠(兼) 綠地(兼供道路使用)	捷 捷運系統用地	
工特(供) 特種工業區 (供油庫使用)	醫四 第四種醫療專用區	環葬 環葬設施專用區	綠(供) 綠地(兼供水上 保持設施使用)	捷(兼) 捷運系統用地(兼 供水溝使用)	
工甲 甲種工業區	醫五 第五種醫療專用區	油 加油站專用區	體 體育場用地	道 道路用地	
工乙 乙種工業區	醫六 第六種醫療專用區	機 機關用地	市 市場用地	道(供) 道路用地(供快速 道路使用)	
工零 零星工業區	復 戶外復健訓練專用區	國小 國小用地	停 停車場用地	道(供) 道路用地(兼供捷 運系統使用)	
工第1 第1種工業區	電磁一 第一種電磁波專用區	國中 國中用地	廣 廣場用地	道(供) 道路用地(兼供高 速公路使用)	
文教 文教區	電磁二 第二種電磁波專用區	文高 高中用地	電路 電路網路用地	道(供) 道路用地(兼供水 溝使用)	
海濱 海濱遊憩區	產一 第一種產業專用區	文中小 文中小用地	綠步 綠化步道用地	文 文	
捷運 捷運車站專用區	產二 第二種產業專用區	文大 大學用地	自來 自來水事業用地	文 文	
			垃圾 垃圾處理場用地	雙 雙電所用地	

圖 3-1 變更林口特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)(第一階段)示意圖

資料來源：變更林口特定區計畫(公共設施專案通盤檢討)(第一階段)

## 第二節 林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫

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 3-2。

表 3-2 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

### 一、土地使用計畫

現行擬定林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫摘錄說明如下(表 3-3、圖 3-2)：

#### (一)第三之一種產業專用區

- 1.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%。
- 2.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。
- 3.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。
- 4.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%。
- 5.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

- 1.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%。

2. 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。

3. 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%。

4. 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。

5. 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：

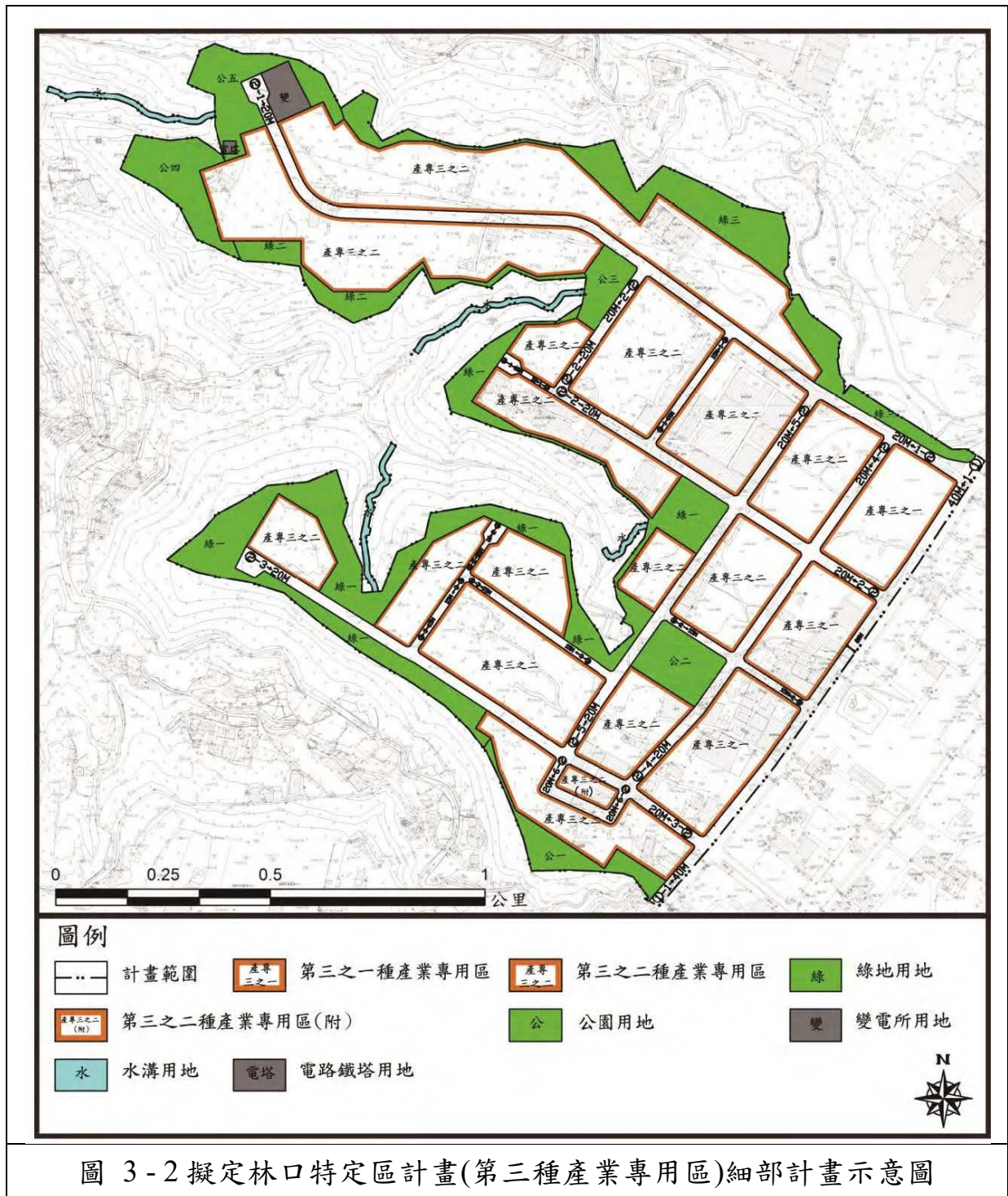
1. 基於開發公平性，賦予不同程度之基準容積，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%。
2. 將來申請建築時，如捐贈基地總面積 45% 土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取最高價計算)\*應負擔土地面積比率，但其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之 1.4 倍，且估價所需費用由申請人負擔。
3. 容許使用項目同第三之二種產業專用區。

表 3-3 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

## 二、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 3-4 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 3-4 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。

### 三、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 3-5：

表 3-5 「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。

「非具汙染性」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。

「非具汙染性」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，西與桃園相鄰。

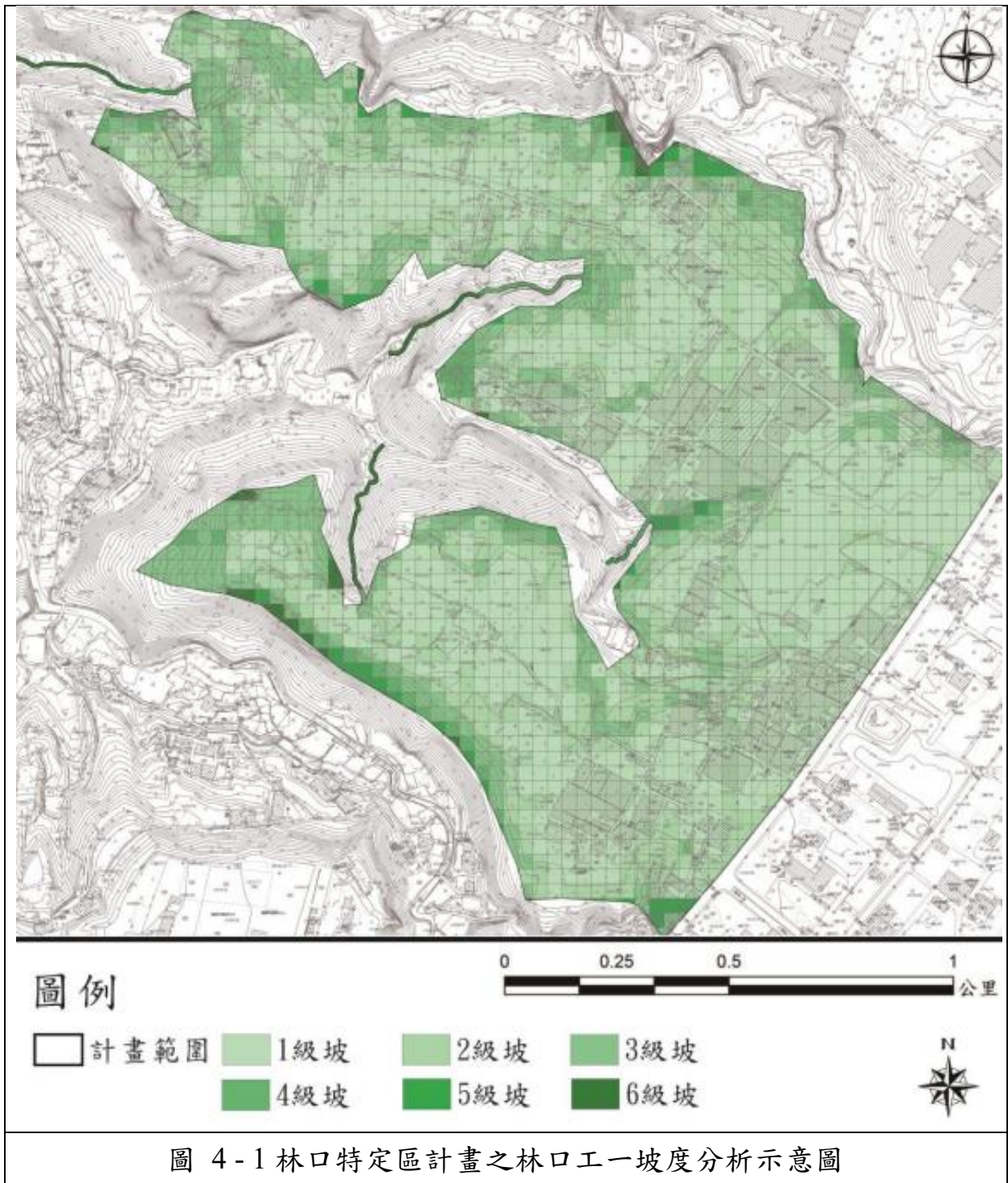
##### (二)地形地勢：

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.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	
	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

年度	林口區		新北市	
	戶數(人)	成長率(%)	戶數(人)	成長率(%)
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)	備註
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	
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

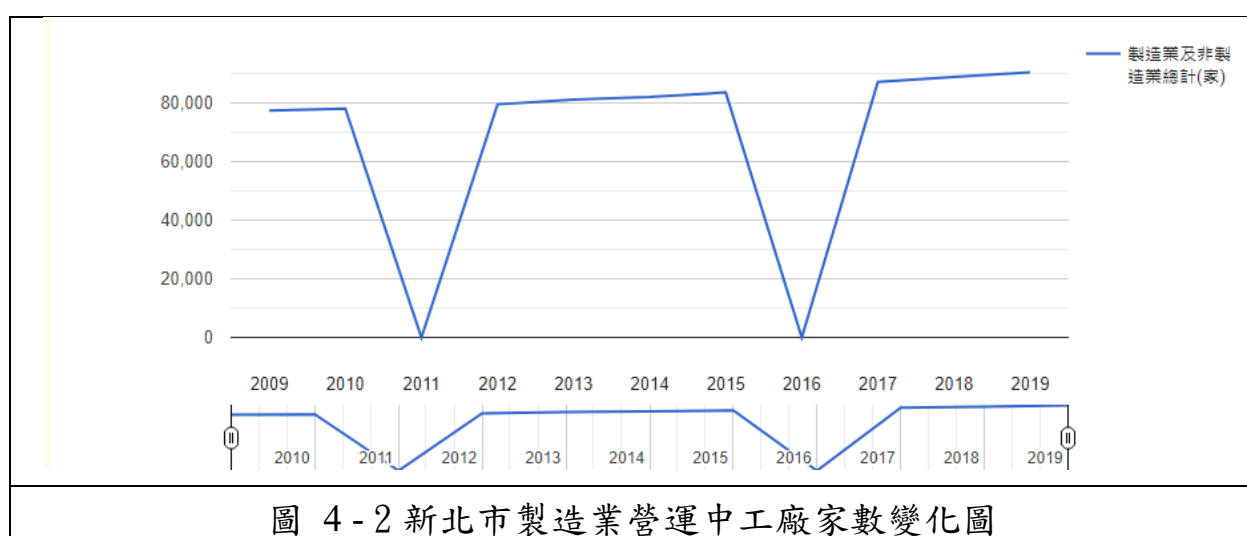
## (二)新北市整體產業結構

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(詳見表 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
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



製造業	家數	服務業	家數	外資	家數
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。

## (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育，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

原條文 21 點，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 5-2。

表 5-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容	變更理由	備註
1	修訂「林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫」土地分區管制要點	<p>1.土管要點第二點第二項，增列三種次核心產業別，並將汙染原則由無汙染產業放寬為低汙染產業。</p> <p>2.土管要點第三點第一項，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、行銷推廣等設施之總樓地板面積由 70% 下修為 30%。</p> <p>3.土管要點第三點第二項，原條文提及若有生物科技業實驗室及生產線廠房因易產生汙染，不得設置，新增該條文但書，惟支援研發中心所需設置之生產製造廠房，不在此限。而前開廠房總樓地板面積不得高於申請總樓地板面積之 50%，但經目的事業主管機關審查認定後，得放寬至申請總樓地板面積之 70%。</p> <p>4.土管要點第三點第五項，將原只經新北市政府允許目的事業主管機關審查同意之非具汙染性傳統產業及設施，修正為核准即可。</p> <p>5.土管要點第四點第一項，刪除總樓地板面積不低於申請總樓面積 50%之限制。</p> <p>6.土管要點第四點第二項，整項刪除。</p> <p>7.土管要點第四點第五項，將原只經新北市政府允許目的事業主管機關審查同意之非具汙染性傳統產業及設施，修正為核准即可。</p> <p>8.土管要點第十九點，原有關進駐本產業專用區之所有廠商均應自行設置廢</p>	<p>1.基於中央所訂「先進研發、高端製造」之產業規劃原則，本計畫區第 3-1 種產專區將作為垂直整合研發、試量產到生產建廠的整合型專區；另配合重大經建投資案衍生之第 3-1 種產業專用區土管變更需求，並經中央及地方目的事業主管機關認定本計畫區具放寬生產製造使用之需，未來本計畫區第 3-1 種產專區除既有研發外，宜予放寬生產製造使用。</p> <p>2.配合內政部都委會第 1017 次決議(附錄一)及本案變更目的辦理。</p> <p>3.配合本案第</p>	條文修正詳土地使用分區管制要點對照表

編號	位置	變更內容	變更理由	備註
		污水處理設施等相關規定刪除，並另訂區內未設置污水處理廠前後，進駐本產業專用區之所有廠商針對污水處理之相關規定。	一次公開展覽人民陳情意見辦理。 4. 配合經濟部「低污染認定基準」辦理。	

表 5-2 「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)」土地使用分區管制要點對照表

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
<p>二、第三種產業專用區之產業分類界定</p> <p>(一)核心產業-培植新興產業並強化產業服務效能：</p> <p>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。</p> <p>(二)次核心產業-建立地方產業供應鏈</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機械設備製造業。</li> <li>2. 塑膠製品製造業。</li> <li>3. 金屬製品製造業。</li> </ol>	<p>二、第三種產業專用區之產業分類界定</p> <p>(一)核心產業-培植新興產業並強化產業服務效能：</p> <p>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。</p> <p>(二)次核心產業-建立地方產業供應鏈</p> <p>下列非具污染性配合經濟部「<u>低污染認定基準</u>」，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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機械設備製造業。</li> <li>2. 塑膠製品製造業。</li> <li>3. 金屬製品製造</li> </ol>	<p>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。</p>

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
<p>「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。</p> <p>(三)支援性產業或設施-強化產業生產效能，提升競爭力：</p> <p>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。</p>	<p>業。</p> <p><u>4.電力設備製造業。</u></p> <p><u>5.電子零組件製造業。</u></p> <p><u>6.食品製造業。</u></p> <p>「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。</p> <p>(三)支援性產業或設施-強化產業生產效能，提升競爭力：</p> <p>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。</p>	
<p>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：</p> <p>(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%。</p>	<p>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：</p> <p>(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 <u>70%</u><u>30%</u>。</p>	<p>一、依據內政部營建署 111 年 7 月 22 日會議紀錄附表結論，調降本條文第一款樓地板面積比例至 30%，並於第二款後段增列「惟支援研發中心所需設置之相關廠房...」。另本區核心產業之辦公、研發等非生產製造使</p>

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(五)其他經新北市政府目的事業主管機關審核核准得設置之設施。</p>	<p>(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。<u>惟支援研發中心所需設置之生產製造廠房，不在此限。前開廠房總樓地板面積不得高於申請總樓地板面積之 50%，但經目的事業主管機關審查認定後，得放寬至申請總樓地板面積之 70%。</u></p> <p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(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<u>核准之設施</u>。</p>	<p>用，仍應有一定開發比例，以保持原產業政策引導目的，又文化北路另一側為住宅區使用，為掌握未來生產製造可能影響，故建議倘作為生產製造使用，應以申請總樓地板面積 50%為上限；但得經中央或地方目的事業主管機關審認後放寬至 70%，作為必要時之彈性調節措施。</p> <p>二、有關申請基地容積率及建蔽率之適用，應以各該建築基地個別核算。</p>
<p>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：</p> <p>(一)供核心產業所需之生產廠房及相關設施使</p>	<p>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：</p> <p>(一)供核心及次核心產業所需之生產廠房及相</p>	<p>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</p>



變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
<p>用，其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 機械設備製造業。</li> <li>2. 塑膠製品製造業。</li> <li>3. 金屬製品製造業。</li> </ol> <p>「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。</p> <p>(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%。</p> <p>(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</p>	<p>關設施使用，<del>其總樓地板面積應不低於申請總樓地板面積 50%。</del></p> <p><del>(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%。</del>，包括以下項目所需之生產廠房及相關設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><del>1. 機械設備製造業。</del></li> <li><del>2. 塑膠製品製造業。</del></li> <li><del>3. 金屬製品製造業。</del></li> </ol> <p><del>「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。</del></p> <p>(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%。</p> <p>(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</p>	<p>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有所分工且相輔相成。然為賦予產業發展最適化及跨域整合彈性化，爰不予限定引入產業及其樓地板面積比例。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。</p>

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
<p>宿舍及員工餐廳等設施。</p> <p>(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。</p>	<p>宿舍及員工餐廳等設施。</p> <p>(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。</p>	
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p><del>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。</del></p> <p><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></p> <p><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</u></p>	<p>本條文說明在污水處理廠建置前，進駐之廠商應自行設置廢污水處理設施，並規範其管控標準：</p> <p>1.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，加強污水處理效能。</p> <p>2.因應本計畫區後續將興建污水處理廠，增修本計畫區進駐之廠商應於污水處理廠興建後申請納管之相關規範。</p> <p>3.原第十九項有關廢污水產出相關行為之條件，與本計畫目標相符，予以保留。</p>

變更內容		變更理由
原計畫	新計畫	
	<p><u>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></p> <p>2. <u>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></p>	

資料來源：本計畫彙整



## 第六章 檢討後計畫

### 第一節 土地使用計畫

配合本計畫區內部分土地公墓使用需求，排除公有公墓於計畫範圍外，而調整計畫總面積為 108.38 公頃，並規劃為第三種產業專用區及相關公共設施用地，其中第三種產業專用區採大街廓配置，面積合計約 67.60 公頃。

除進一步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，並引入商業、文創及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平臺外，更輔以優質生活機能設施之引入，強化「林口工一工業區『產業躍升創新園區』」之便利性。另依使用性質區分第三種產業專用區為三類，各類允許使用項目及內容分述如下：

#### 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 30%。
- (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。惟支援研發中心所需設置之生產製造廠房，不在此限。前開廠房總樓地板面積不得高於申請總樓地板面積之 50%，但經目的事業主管機關審查認定後，得放寬至申請總樓地板面積之 70%。
- (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設施。

#### 二、第三之二種產業專用區

- (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。

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：

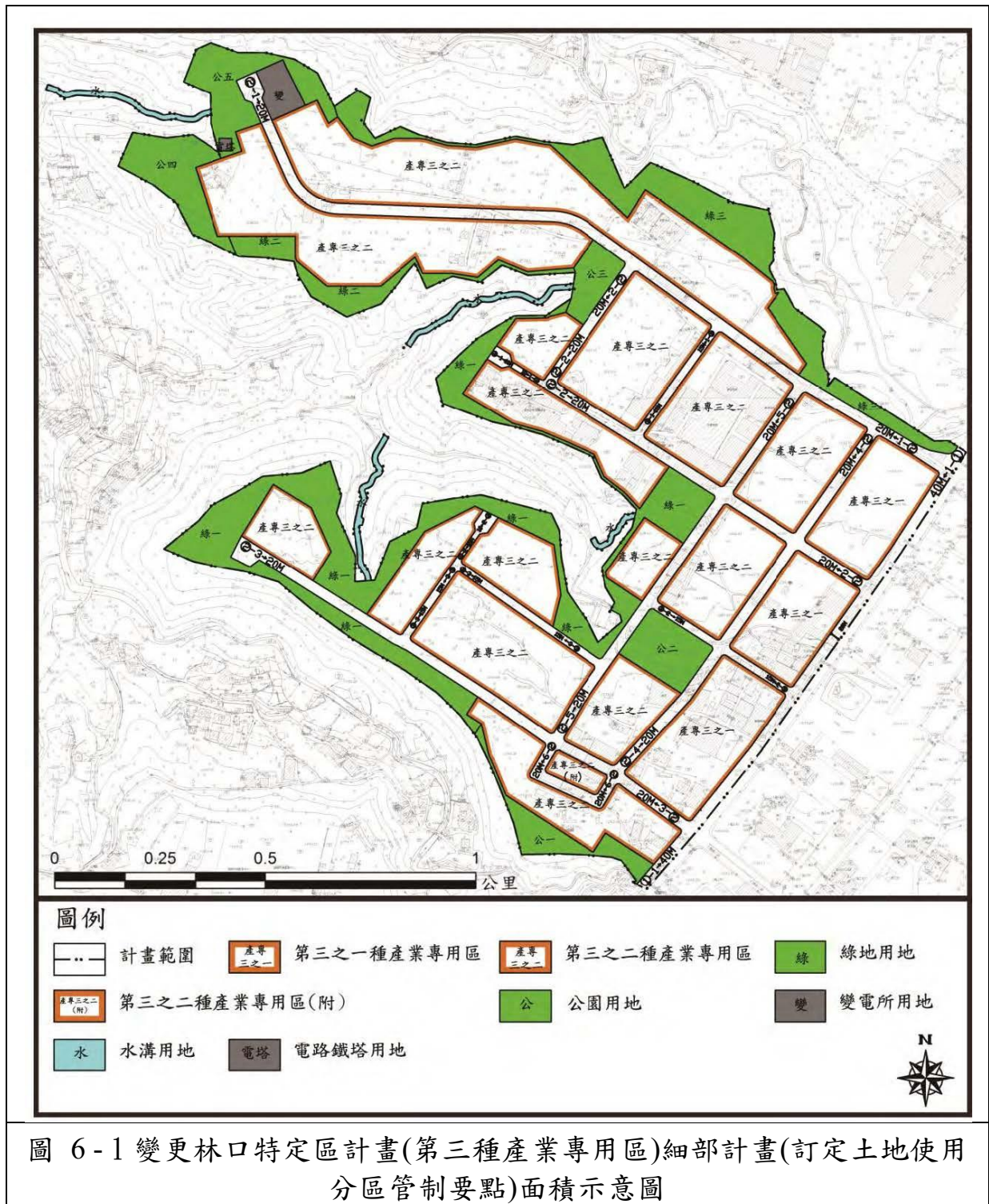
- (一)基於開發公平性，賦予不同程度之基準容積，其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 115%。
- (二)將來申請建築時，如捐贈基地總面積 45%土地予新北市政府作為公共設施用地或改以捐獻代金方式折算繳納者，則容積率得調高為 210%。捐獻代金之數額由新北市政府委託三家以上專業估價者查估申請建造執照當期全部土地之價格(取最高價計算)\*應負擔土地面積比率，但其負擔數額不得低於鄰近使用性質相同分區之公告土地現值之 1.4 倍，且估價所需費用由申請人負擔。
- (三)容許使用項目同第三之二種產業專用區。

表 6-1 變更林口特定區計畫(第三種產業專用區)細部計畫(修定土地使用分區管制要點)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

## 第二節 土地使用分區管制要點

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，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 30%。

(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。惟支援研發中心所需設置之生產製造廠房，不在此限。前開廠房總樓地板面積不得高於申請總樓地板面積之 50%，但經目的事業主管機關審查認定後，得放寬至申請總樓地板面積之 70%。

(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。



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。



## 附錄一





## 內政部都市計畫委員會第 1017 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 16 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：吳姵嬋

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 1016 次會議紀錄。

決 定：確定。

### 審議案件一覽表

#### 七、核定案件

第 1 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫(部分機關用地為宗教專用區)(配合大新福德祠遷移)案」。

第 3 案：內政部為「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」。

第 4 案：新北市政府函為「變更北海岸風景特定區主要計畫(第二次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 5 案：桃園市政府函為「變更南崁地區都市計畫(文高一用地為住宅區、油業事業用地及文小用地)案」再提會討論案。

第 6 案：桃園市政府函為「變更石門水庫水源特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。

- 第 7 案：桃園市政府函為「變更楊梅都市計畫(含原高速公路楊梅交流道附近特定區、高速公路中壢及內壢交流道附近特定區之楊梅區部分)(公共設施用地專案通盤檢討)案」。
- 第 8 案：新竹縣政府函為「變更竹東(頭重、二重、三重地區)都市計畫(合併「高速公路新竹交流道附近特定區計畫」新竹縣轄部分)(部分甲種工業區為科技商務服務專用區、公園用地、停車場用地及道路用地)(開發期程展延)案」。
- 第 9 案：苗栗縣政府函為「變更通霄都市計畫【配合通霄溪水系主流通霄溪(含上游南勢溪)水道治理計畫(第一次修正)】案」。
- 第 10 案：彰化縣政府函為「變更永靖都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)暨部分人行步道用地變更為道路用地及商業區變更為道路用地案」。
- 第 11 案：嘉義縣政府函為「變更民雄都市主要計畫(第四次通盤檢討)案」再提會討論案。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南市主要計畫(部分「完全中學(文中)37」學校用地為「機87」機關用地)(配合臺南市政府警察局第四分局新建工程)案」。
- 第 13 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」再提會討論案。

八、散會：中午 12 時 35 分。

第 3 案：內政部為「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」。

說明：

一、本案係本部營建署城鄉發展分署配合新北市政府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，故擬修正林口特定區計畫第三種產業專用區土地使用分區管制要點容許使用內容，放寬引進產業類別及相關限制，案准該分署 111 年 6 月 8 日城規字第 1110006662 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 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫書圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 111 年 3 月 30 日起於新北市政府及新北市林口區公所公開展覽 30 日，並於民國 111 年 4 月 13 日假新北市林口區公所 7 樓會議室舉辦說明會，且於新北市刊登自由時報 111 年 3 月 30、31 日及 4 月 1 日等 3 天公告完竣。

六、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案通過，並退請規劃單位(本部營建署城鄉發展分署)依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定。

一、公民或團體逕向本部陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由及建議事項	本會決議
逕人 1	艾司摩爾 (ASML) 科技股份有限公司	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 艾司摩爾 (ASML) 主要從事微影系統之設計、開發、製造、行銷及提供生產複雜的積體電路或晶片之微影設備的相關服務，總部設在荷蘭維荷芬 (Veldhoven)，於荷蘭、美國及台灣總共有七個製造據點，其中兩座工廠位於台灣，ASML 耕耘台灣市場超過 25 年。</li> <li>2. 本公司於 2022 年有擴廠計畫，據悉目前林口第三種產業專用區辦理整地工程，其區位符合本公司需求，計畫將建構「半導體產業園區」，主要辦理半導體產業之研發及製造，帶動產業供應鏈。</li> <li>3. 經研讀政府產業政策，旨揭計畫之第 3-1 種產業專用區須設置核心產業 70% 以上之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢、客戶服務、行銷推廣等設施，惟本公司有設置廠房 70% 樓地板面積之需求，爰請求增列廠房使用，如此本公司可將研發及製作一併納入，並引導帶入歐洲合作廠商至台投資，進而推昇台灣半導體產業鍊促成亞洲營運中心，突破多年以來晶圓代工的限制。</li> <li>4. 次查旨揭計畫於原公展草案已放寬第 3-2 種產業專用區容許低汙染事業進駐，且放寬設置核心、次核心產業不再受樓地板面積限制，爰建議一併考量修正第 3-1 種產業專用區。</li> </ol>	本案酌予採納並照附表修正內容辦理。

【附表】修訂林口特定區計畫(第3-1種產業專用區)土地使用分區管制要點對照表

現行條文	建議修正後條文 (營建署111年7月22日協商會議結論建議修正內容)	建議修正後條文 (新北市政府經濟發展局111年8月16日建議修正內容)	本會決議
<p>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：</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p>	<p>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：</p> <p>(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<u>30%</u>。</p> <p>(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；<u>惟支援研發中心所需設置之相關廠房，不在此限。</u></p>	<p>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：</p> <p>(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之<u>30%</u>。</p> <p>(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。<u>惟支援研發中心所需設置之生產製造廠房，不在此限。前開廠房總樓地板面積不得高於申請總樓地板面積之 50%，但經目的事業主管機關審查認定後，得放寬至申請總樓地板面積之 70%。</u></p>	<p>本條文依新北市政府經濟發展局建議之修正內容辦理。</p>

<p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(五)其他經新北市政府目的事業主管機關核准得設置之設施。</p>	<p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(五)其他經新北市政府核准得設置之設施。</p>	<p>(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。</p> <p>(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%。</p> <p>(五)其他經新北市政府核准得設置之設施。</p>	
--	--	--	--

二、本案變更內容超出公開展覽範圍部分，應另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體提出異議或與本變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；如公開展覽期間公民或團體提出異議且與本變更案有直接關係者，則再提會討論，以資適法。

## 附錄二





檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府經濟發展局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號3樓

承辦人：潘聖豐

電話：(02)29603456 分機5339

傳真：(02)29673415

電子信箱：AM2295@ntpc.gov.tw

受文者：開全工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國110年10月28日

發文字號：新北經綠字第1102047111號

速別：普通件

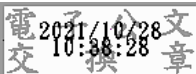
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（請至附件下載區([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/))  
下載檔案，共有2個附件，驗證碼：000N3UGR4）

主旨：檢送110年10月21日「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1份，請查照。

說明：依據本局110年10月18日新北經綠字第1101958235號開會通  
知單續辦。

正本：陳科長信良、蔡淑君議員服務處、陳明義議員服務處、蔣根煌議長服務處、蔡健  
棠議員服務處、陳文治議員服務處、鍾宏仁議員服務處、宋明宗議員服務處、陳  
科名議員服務處、賴秋媚議員服務處、黃林玲玲議員服務處、何議員淑峯、內政  
部營建署、新北市政府城鄉發展局、新北市林口區公所、新北市林口區湖南里辦  
公處、新北市林口區頂福里辦公處、新北市林口區南勢里辦公處、開全工程顧問  
股份有限公司

副本： 

本案依分層負責規定授權業務主管決行

壹、會議時間：110年10月21日（星期四）下午2時30分

貳、會議地點：湖南里活動中心一樓大廳

參、主持人：陳科長信良

肆、出席人員：（詳簽到簿）紀錄：潘聖豐

伍、規劃單位報告：略。

陸、人民或團體意見：

#### 一、湖南里里長

基本上支持本計畫放寬產業業種進駐限制及設置污水廠，然依據其他里的經驗，污水處理廠蓋好後污水管線周邊常伴隨異味，引發居民不滿，希望未來有關單位針對污水廠設置能留意並避免污水廠設置可能引發居民不滿之問題。

#### 二、議長特助

私人設置汙水處理廠可能因成本考量，而導致處理不確實，若是能夠以公家的力量一併處理，不僅可以納管，更可以降低廠商成本。

#### 三、區公所代表

區內汙水排放之問題，從非汙染到低汙染是個放寬的動作，因此未來排放汙水需積極控管，由主管機關管理，

須訂定明確規定做嚴格控管，也建請環保單位積極協助處理。

柒、綜合回應：

(一) 業務單位在日後建置污水處理廠時，會將污水廠設置相關可能衍伸之議題納入考量，避免影響周遭居民。

(二) 未來將強制納管進駐廠商，可共同降低成本，是環保與經濟雙贏的局面。

(三) 雖然從行業別有所變動，但排放標準是一致的，若要排放須達到一定標準始可排放，以前沒有汙水處理廠是廠商自行處理，可能因成本考量有不處理之情形，若後續有公有汙水處理廠，一定會對汙水做處理，並遵守環保局既有之汙水排放規定，不然仍會受罰。



(四) 雖然行業別從非汙染變成低汙染，但針對非汙染認定並無訂定標準，目前經濟部已針對低汙染產業別有一定之規範，因此若能比照該標準更能明確對進駐廠商有所規範。

捌、散會：下午15時00分

「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

簽到表

- 一、時間：110年10月21日(禮拜四) 14:30
- 二、地點：湖南里市民活動中心
- 三、主辦單位：新北市政府經濟發展局
- 四、協辦單位：開全工程顧問股份有限公司
- 五、出席人員：

出席單位	簽名
蔣根煌議長服務處	
陳明義議員服務處	 → 93-5006
蔡淑君議員服務處	
蔡健棠議員服務處	
陳文治議員服務處	

出席單位	簽名
鍾宏仁議員服務處	
宋明宗議員服務處	
陳科名議員服務處	
賴秋媚議員服務處	
黃林玲玲議員服務處	
何淑峯議員服務處	

出席單位	簽名
內政部營建署	
新北市政府城鄉發展局	
新北市林口區公所	洪千珮
新北市林口區湖南里辦公處	黃清龍
新北市林口區頂福里辦公處	
新北市林口區南勢里辦公處	

開全工程顧問股份有限公司	羅堯燦 印
新北市政府經濟發展局	林修心 潘聖豐
	陳彥前
	莊博言





## 附錄三



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110年12月23日

發文字號：內授營都字第1100820085號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關貴府辦理「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，報請本部同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理變更都市計畫事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴府110年11月19日新北府城都字第1102194915號函。
- 二、本案前於109年10月28日經貴府政策評估認符都市計畫法第27條第1項第3款之經濟發展需要，並依本部107年1月22日公告之「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項執行方式」規定，於110年10月21日下午於林口區湖南里活動中心召開座談會在案，爰同意依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理個案變更都市計畫。
- 三、檢附「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)」案計畫書圖內容應補充修正事項意見表1份，請貴府修正後函送計畫書圖12份到部憑辦。

正本：新北市政府

副本：本部營建署都市計畫組、城鄉發展分署（北區規劃隊、城鄉規劃課）



部長徐國勇

府收文 110/12/28



1102509282

裝

訂

線

