

擬定林口特定區計畫  
(產業專用區)細部計畫書

擬定機關：內政部  
中華民國 99 年 5 月

臺北縣 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(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	
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	臺北縣政府	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公開展覽	
	說明會	
	登報	
人民團體反映意見		
本案提交各級都市計 畫委員會審核結果	部 級	

## 目 錄

壹、前言	1-1
貳、計畫範圍及相關計畫	2-1
參、法令依據	3-1
肆、原都市計畫情形與現況發展概要	4-1
伍、實質發展現況分析	5-1
陸、整體發展定位與構想	6-1
柒、實質計畫	7-1
捌、事業及財務計畫	8-1
玖、土地使用分區管制要點	9-1
拾、獎勵措施	10-1
附件一、中華民國 98 年 7 月 15 日北府城規字第 0980542675 號函	附件-1
附件二、生態城鄉理念與運用	附件-2
附件三、產業設廠土地成本評估	附件-5

## 圖目錄

圖 2-1 變更範圍地理位置圖 .....	2-1
圖 2-2 機場捷運系統建設計畫路線示意圖 .....	2-5
圖 2-3 臺北港與東西向快速道路相關建設示意圖 .....	2-7
圖 4-1 林口特定區都市計畫示意圖 .....	4-2
圖 4-2 林口工一都市計畫示意圖 .....	4-3
圖 4-3 林口鄉人口數成長圖 .....	4-7
圖 4-4 林口鄉與臺北縣歷年人口成長率比較圖 .....	4-7
圖 4-5 林口鄉與台灣地區歷年社會增加率比較圖 .....	4-8
圖 4-6 林口鄉與台灣地區歷年自然增加率比較圖 .....	4-9
圖 4-7 歷年戶數成長率比較圖 .....	4-10
圖 4-8 歷年戶量比較圖 .....	4-11
圖 4-9 歷年人口密度比較圖 .....	4-11
圖 5-1 林口工一工業區現況使用調查示意圖 .....	5-6
圖 5-2 林口工一工業區坡度分析示意圖 .....	5-9
圖 5-3 林口工一工業區周邊交通系統現況示意圖 .....	5-12
圖 6-1 林口工一產業專用區周邊重大交通建設示意圖 .....	6-3
圖 6-2 林口工一產業專用區捷運場站位置示意圖 .....	6-4
圖 6-3 林口工一產業專用區發展構想圖 .....	6-5
圖 7-1 擬定林口特定區計畫(產業專用區)細部計畫示意圖 .....	7-3
圖 7-2 擬定林口特定區計畫(產業專用區)開發分區示意圖 .....	7-4

## 表目錄

表 4-1 各產業家數分析表 .....	4-5
表 4-2 林口鄉歷年人口統計表.....	4-6
表 4-4 林口鄉與臺灣地區歷年人口增加率比較表.....	4-8
表 4-5 歷年戶數成長率比較表.....	4-9
表 4-6 歷年戶量比較表.....	4-10
表 4-7 歷年人口密度比較表.....	4-11
表 4-8 民國 97 年林口鄉人口年齡分狀況表.....	4-12
表 5-1 林口特定區工業區相關資料統計表 .....	5-1
表 5-2 現行林口特定區都市計畫土地使用計畫表.....	5-3
表 5-3 林口工一工業區現況使用調查統計表 .....	5-7
表 7-1 擬定林口特定區計畫(產業專用區)細部計畫道路編號明細表.....	7-1
表 7-2 林口工一產業專用區土地使用分區計畫面積表 .....	7-2
表 8-1 計畫區重劃費用估算一覽表 .....	8-2
表 8-2 事業及財務計畫表 .....	8-3

## 壹、前言

本計畫係位處於林口特定區中，林口鄉之林工一區，當時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「違章」及地下工廠遷廠，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，於林口特定區內規畫五個工業區，分別為工一、工二位於林口鄉，工三、工四、工五位於桃園縣龜山鄉。

然而開發至今，工二、工三、工四已開發完成，而工五原為農業區，於七十五年變更都市計畫為乙種工業區，一期為南亞用地業已開發完成，唯獨工一至今仍未完全開發，造成大面積的工業土地閒置。而工一所在區位周邊均為住宅區與學校用地，若仍維持工業使用，將不符合其土地利用的效益，對於都市發展更會產生鄰避效果，亦使得都市空間機能結構未能持續代謝。因此，本基地應即重新再做都市計畫使用分區之檢討，予以規劃並劃定適宜的使用分區。

本計畫區位於林口特定區之西北側，面積約 108.61 公頃(含南側文化北路未開闢約 2 公頃計畫道路部分)之工業區，原臺北縣政府擬以重劃方式進行開發，以高科技精密工業為主，但現今仍有大部分土地未開發。因應全球化與交通建設所帶來環境之影響，以及目前國內相關產業之逐漸轉型與外移，本計畫係在通盤檢討的精神下提案，其目的為解決目前工業區閒置空地過高與違法未登記使用之現況，以提高土地使用效率、促進地方繁榮。

### 一、以都市發展層面而言

#### (一)都市發展的衝突性及合理性

本地區位於臺北縣林口鄉緊鄰林口新市鎮住宅區，從都市發展而言，林口特定區之工業發展在工二、工三、工四之開發已漸趨成熟，而工五也正於二期開發中，但工一自民國 59 年劃入都市化地區之後，於民國 87 年變更為乙種工業區迄今，已超過 30 年以上仍呈現未開發狀態。如今，在全球化的影響之下，工業相關產業紛紛轉型，而工一屬於中山高速公路沿線非舊有傳統基礎產業密集地，亦與臺北縣傳統產業發展集中之鄉鎮市其都市發展現況有所差異，應適時檢討其目前開發之目的與未來發展。

## (二)土地使用分區定位的合理性

林口鄉工一工業區自民國 59 年林口特定區計畫發布時劃入「都市化地區」，而在民國 64 年都市化地區都市計畫公布時劃為「甲種工業區」，民國 87 年 11 月 10 日發布實施之「變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）變更為乙種工業區，縣府當時亦將該區擬開發為高科技園區，但時至今日，工一工業區仍然處於未開發狀態，基於土地利用效益角度上，由於私有土地眾多，政府單位整合不易，因此，土地仍持續累積其時間成本，本基地若繼續做為傳統製造業使用，將直接對於未來林口特定區住宅開發後與學校使用者造成影響與不便，宜儘速針對基地土地使用分區調整為高科技、策略型產業及低汙染型工業使用，以維護鄰近地區居住及教學環境，並提高土地利用價值，以吸引投資者開發。

## 二、以現況發展層面而言

### (一)土地使用現況的發展

本基地周邊土地自林口鄉文化北路以東及忠孝路以南之土地，在現況使用上，已規劃為住宅及學校用地與中心商業區，目前僅中心商業區有遠雄建設等開發，而在文化北路周邊之住宅區已重劃完成，並標售土地，但仍屬於未開發狀況。基地目前為乙種工業區，鄰近住宅區與學校用地，基地南側有一國立林口啟智學校，基地內目前已有少部份土地做工廠使用，但大部份仍屬於未登記之非法使用，而主要基地之聯外道路仍以文化北路為主，而北側則有縣道 106 連結至省道臺 15 線。

### (二)土地利用的競爭分析

本基地周邊的土地的發展，隨著中心商業區的開發，遠雄建設的進駐，使得周邊土地價格逐步攀升，且因周邊捷運機場線之建設及鄰近中山高速公路林口交流道之便利性，未來工業區使用應因應全球化與產業發展趨勢，配合調整其使用分區，透過其使用強度與性質之調整，達到吸引投資與開發之功效。

## 三、以環境及產業發展而言

### (一)本案開發對周邊都市服務機能的改善與環境效益

本案變更後對尚未開發之土地將會有更佳的利用，同時可透過計畫，提昇周邊的都市服務機能，並改善現有環境土地使用所造成之雜亂感，提供公共設施及開放空間給周邊地區，以創造合宜的都市居住環境，以破除現行環境土地使用上對環境改善的無力感與長久土地閒置問

題。

## (二)整體產業發展趨勢

從北部區域計畫中對於林口之發展，主要為臺北都會區中之產業發展區，而林口則主要朝居住與遊憩軸帶發展。另外，對於產業發展政策方面，則朝創造高科技產業環境，鼓勵勞力密集型產業結合高科技企業，提昇產業技術層次與競爭力，並提高產業附加價值為主。同時發揮地理區位優勢，整合海、陸、空、網路通訊等運輸界面，提供便利之城際運輸與人貨流通之需求。而在臺北縣傳統基礎產業密集之地區（如三重、新莊與樹林等地區），由於大眾捷運系統之建設與提升城市競爭力之導向，以逐漸轉向都市更新再發展策略地區，屆時原有之產業移轉，分佈於都市核心區周圍之都市土地應有其相對應供給之能力。

原純工業使用之乙種工業區已不適合發展林口鄉工一工業區產業，參考「內湖科技園區」及「南港軟體園區」之經驗，建議調整工業區使用為產業專用區，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，並搭配鄰近林口長庚養生村，引入商業及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平台外，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。



## 貳、計畫範圍及相關計畫

### 一、計畫位置與範圍

#### (一)計畫範圍

本計畫的計畫範圍，係位於林口特定區中林口鄉之工一工業區全區，(計畫位置詳圖 2-1 計畫範圍地理位置圖)，林口工一工業區範圍東以文化北路為界，其餘部份周邊幾乎均為保護區。

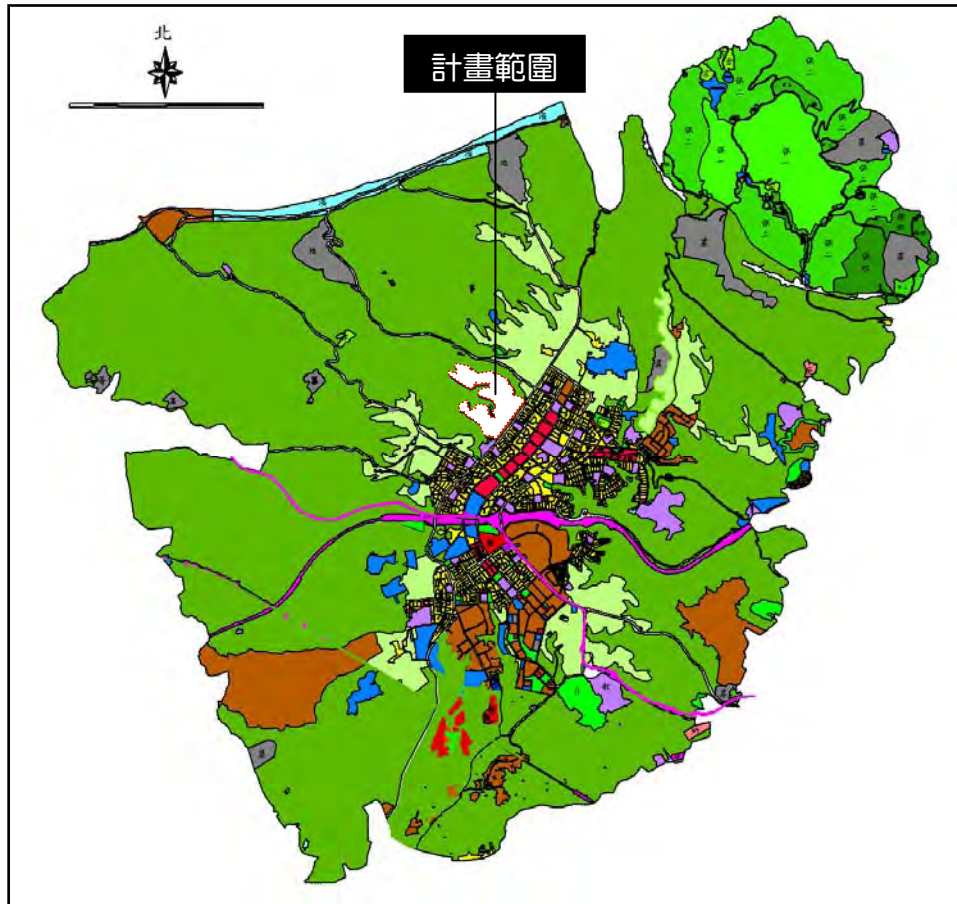


圖2-1 變更範圍地理位置圖

## 二、上位及相關計畫

### (一)北部區域計畫—臺北都會區發展模式下的林口

#### 1. 定位為地區中心都市

#### 2. 北部區域發展政策

(1)創造高科技產業環境，並鼓勵高密集型產業結合高科技企業，提昇產業技術層次與競爭力，提高產業附加價值。

(2)持續加強生產者服務業與製造業間技術與資訊鍊結，以使產業發展更為具體。

(3)因應產業轉型需求，配合農地合理轉用釋出，以成長管理策略引導土地之合理使用，並防止土地資源濫用、不當使用。

(4)發揮地理區位優勢，整合海、陸、空、網路通訊等運輸界面，提供便捷、經濟、安全之國際、城際運輸及通訊功能，以因應人貨流通需要。

(5)促進區域內城市互動合作政策，並鼓勵地方政府建立國際城際交網絡關係，以因應全球化影響下未來地方治理之發展政策。

#### 3. 北部區域之商業發展政策

加強各生活圈中心都市之行政、商業及支援性的服務機能。發揮生活圈個別分工與整合的功能，達到臺北都會生活圈預期發展之目標。以發展製造業、營造業、商業、運輸通信業、金融保險不動產業、社會個人服務業等為主，係以三級產業發展為主，二級產業發展居次，配合多項公共建設，帶動產業蓬勃發展，至民國 95 年總產業人口達 44,50,000 人。

### (二)修定臺北縣綜合發展計畫

林口地區屬三重生活圈，產業發展以非污染性技術密集型工業為主，實質發展以污染管制，土地使用管制，加強住宅建設及實施都市更新為重點。

### (三)臺北縣都市計畫工業區發展政策

1. 都市計畫工業區變更，為適應都市未來發展需要，應審慎考量都市機能、都市空間結構，作有次序整體發展。

2. 為實現社會公平正義，並期對都市之發展作出貢獻，工業區之變更，有關回饋捐贈事項等之義務應予明確規定及合理化。

3. 工業區之變更內容，應對各種使用分區及公共設施用地之劃設作彈性

適當之調配，非僅限於變更為住宅區或商業區。

4. 為落實變更後計畫之實施，變更申請案應請提出變更後土地使用開發計畫併供審議參考。
5. 地方政府對於工業區變更案，扮演有都市政策目標實現之角色，可考量藉用容積移入之工具，以解決古蹟保存或環境敏感地之使用限制問題，至於應保護(育)地區原有合法建築容積，可優先推動變更都市計畫結合容積移轉移轉，以健全都市發展。
6. 變更後發展強度提高，為求發展利益社會化，宜請地方政府適當調整公告地價。
7. 檢討變更前，應確實先進行計畫地區之基本資料調查及分析推計，並包括如所轄閒置工業區或工商綜合區之面積、區位、現況及特色，俾作通盤性規劃考量。
8. 為有效利用土地、避免公共資源浪費並契合工業區檢討變更與整體發展，應詳加考量：地方發展與整體發展願景之結合、工商產業需求及類型、規模、產業全球化、大型化、精緻化、經濟發展脈動與城市競爭力、變更之時機與市場狀況、土地使用競爭機制之建立、土地使用空間調配、相關配套措施或其他附帶事項、都市防災之規劃、捐贈代金之運用機制及其他等。

#### (四)臺北縣政府 91 至 95 年中程計畫

以「好居家、好謀生、好行走、效率政府」四大施政主軸連貫建設方面，計畫打造北縣成為愈來愈適合人居的新城市，為增加臺北縣產業的競爭力，帶動工商產業發展，將以系統性的「振興產業」方案，藉由促進在地投資計畫、促進民間參與公共建設計畫、形象商圈及商店街計畫、人力資源提昇計畫的施行，希望推動工商綜合區、大型購物中心、倉儲量販等商流產業、工商投資 e 服務、推動高科技產業軸帶產業園區開發、促進民間參與公共建設、形象商圈再造等，以實際建設提供完善產業投資環境，並創造五萬個新工作機會，增加 2,100 億以上之商機投資，透過逐漸打通的運輸骨幹串連城鄉縮短城鄉差距，也將透過中央與地方夥伴關係式的合作，使臺北縣能夠「好的不變、變的更好」，並進一步帶動臺灣的繁榮，共創國家更好的未來。

(五)林口特定區計畫(第二次通檢 85.5)

1. 衛星都市之功能：聯外道路之建設，第三，四期開發工程之推動，達到舒解臺北都會區之人口及產業。
2. 特定區新市政開發：學校，活動中心，綜合文化中心之興建，塑造優美生活環境，滿足高住宅品質之需求，配合國政策解決住的問題。

**三、相關重大建設計畫**

林口特定區因屬臺北縣邊陲，重大建設多為與臺北縣相關之交通路網鋪設以及相關產業發展，使林口特定區成為鏈結空港與其它鄉鎮市相當重要的衛星市鎮以及交通樞紐。

(一)變更林口特定區計畫(配合臺灣桃園國際機場聯外捷運系統建設計畫)(96.3)

1. 計畫內容

臺灣桃園國際機場聯外捷運計畫路線以臺灣桃園國際機場二期航站大廈為分界點，往東至臺北車站附近，往南經高鐵桃園車站至中壢中豐路與環北路口，全長約 51.47 公里，共設 22 座車站及 2 處機廠。路線主要行經臺北市(大同區、中正區)、臺北縣(三重市、新莊市、泰山鄉、林口鄉)、桃園縣(龜山鄉、蘆竹鄉、大園鄉、中壢市)等地區。

2. 本案相關

本捷運路經林口特定區內共設置 A7、A8、A9 等三處捷運車站，期提供捷運運輸服務，引導林口新市鎮發展，紓解臺北及桃園兩都會區之發展壓力。

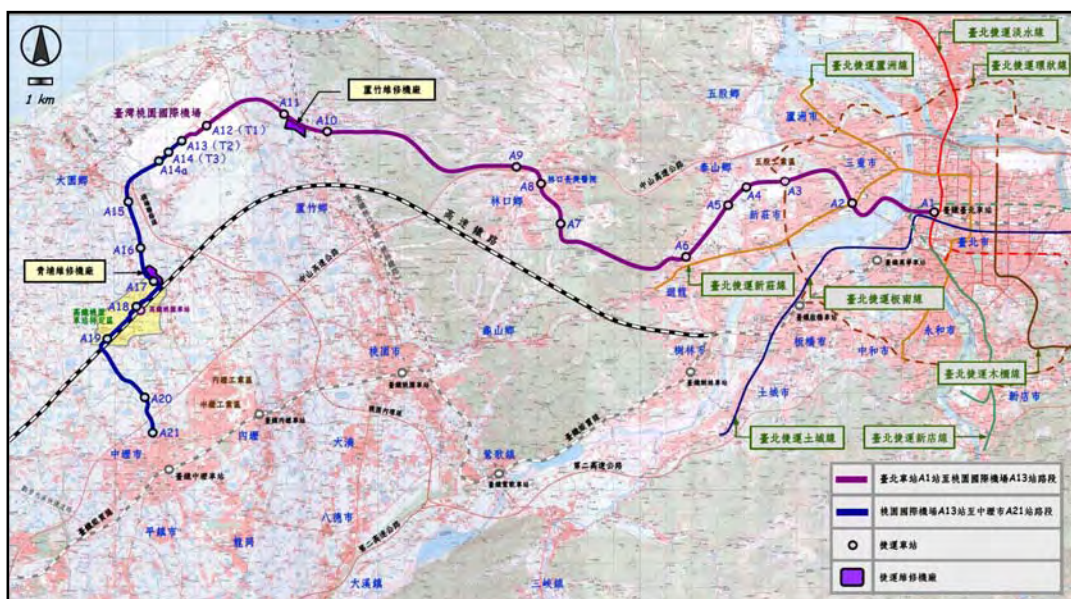


圖2-2 機場捷運系統建設計畫路線示意圖

(二)西部走廊東西向快速公路--八里新店線八里五股段計畫  
(89.1)

八里新店線係行政院 81 年 9 月核定「臺灣地區西部走廊東西向快速公路建設計畫」12 條路網之一，奉行政院核定「淡水港整體規劃及未來發展」（現稱臺北港）案時，請交通部檢討本路段改列第 1 優先提前辦理。本路線自八里起至五股銜接東西向快速公路八里新店線第 1 優先路段，全長約 10.9 公里。預期效益成為臺北港之重要聯外道路，連接八里新店線新店至五股段（第 1 優先路段），成為八里、五股、蘆洲、新莊、三重、板橋、中和及新店等地區間之快速道路系統，並且與西濱快、中山高及北二高，構成臺北都會區高快速公路網。

### (三)臺北港整體規劃及未來發展計畫

臺北港為國家重大港埠建設之一，行政院 88.3.16 核定之「臺北港整體規劃及未來發展計畫」內含臺北港第二期工程計畫。臺北港第二期建設計畫中，政府僅投資興建外廓防波堤及港埠公共設施，碼頭及棧埠等營運設施將以開放民間投資經營為原則。

第一期工程計畫：民國 82 年開工，87 年 12 月完成。

第二期工程計畫：民國 86 年至 100 年止，分三個五年計畫執行；二期工程完成後共有碼頭 28 座(營運碼頭 19 席，港勤公務碼頭 9 席)，水域面積 2,833 公頃，陸域面積 269 公頃。

第三期工程計畫：預定民國 101 年至 110 年止，本計畫完成後共有碼頭 46 座(營運碼頭 35 座，港勤公務碼頭 11 座)，水域面積 2,675 公頃，陸域面積 427 公頃。

1. 發展定位

- A. 基隆港之輔助港。
- B. 北部地區遠洋貨櫃主航線之作業基地。
- C. 北部地區大宗散貨之主要進口港與儲運中心。
- D. 環島航運之主要港口。
- E. 國際物流中心。

2. 建港目標

- A. 近程：提供北部地區大宗散貨進口管道。
- B. 中程：發展貨櫃轉運中心、國際物流中心。
- C. 遠程：規劃海岸親水遊憩區及海洋遊樂船停泊區，帶動區域繁榮。

3. 發展策略

- A. 保留長期發展空間，並以分期開發方式，增加應變彈性。
- B. 離岸填築港區土地，避免徵收民地，並維護民眾親水權。
- C. 採地主港經營模式，開放民間投資營運設施，以公用碼頭經營型態，提高使用效率。
- D. 吸引民間參與投資營運，引進企業化、資訊化、自動化之經營理念，跳脫傳統港埠經營方式。



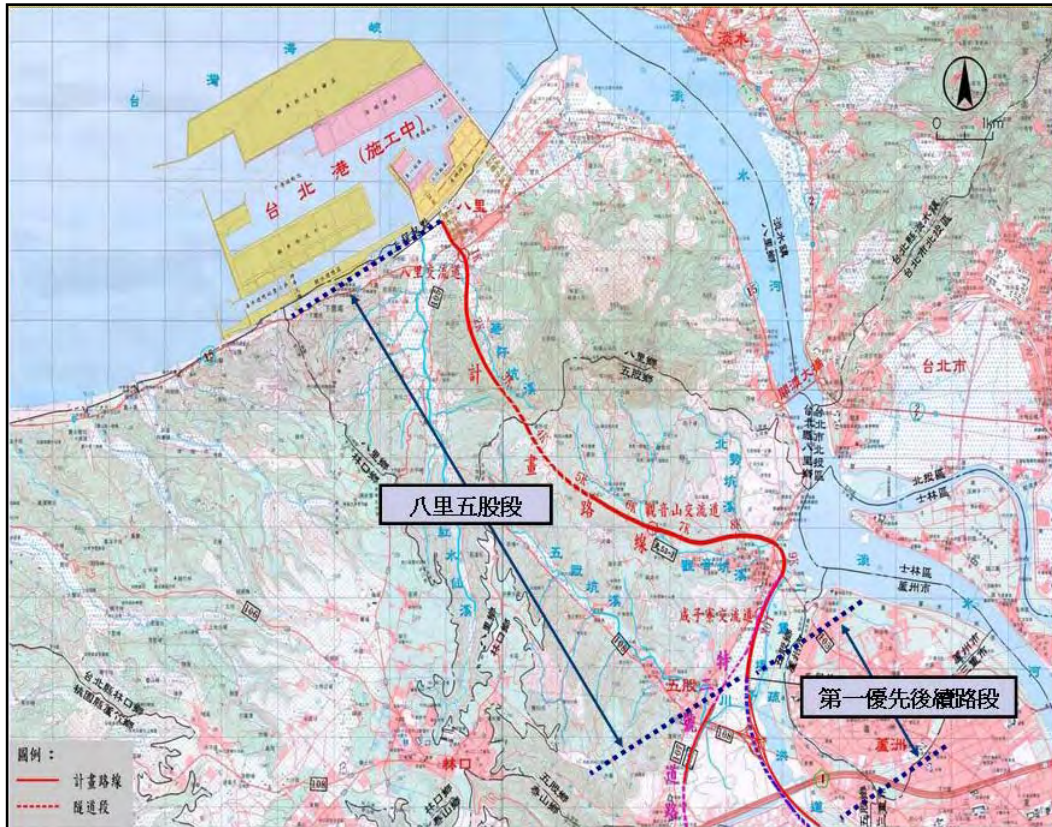


圖2-3 臺北港與東西向快速道路相關建設示意圖

(四)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  
(97.6.10)

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，臺北縣政府係文大三原用地需求單位，現已無使用需求，爰考量其經濟發展政策及未來產業發展需求，調整變更土地使用，提供產業發展用地。變更目標如下所述。

1. 為促進土地利用、兼顧原分配地主權益，避免用地閒置並解決重劃租約補償及考量涉及土地訴訟和解而回復返還所有權土地問題，基於發展強度與地價水準之考量，予以變更為第二種住宅區。
2. 配合臺北縣政府招商及促進經濟產業發展之需要，籌設乙種工業區，創造高附加價值產業群聚效應，並結合與都市機能互補的產業與地方特色產業發展。
3. 考量不同土地使用之區隔及公共設施需求，規劃開放空間系統作為中介空間，提供活動與服務機能。

## 參、法令依據

本案計畫之係依據「都市計畫法」、「臺北縣政府申請變更及認定核准函件」(詳附件)及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」等相關法令辦理：

### 一、主要法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

### 二、都市計畫工業區檢討變更審議規範

#### (一)通盤檢討

本案依據臺北縣政府 97 年度委辦之「臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討案」第一階段工作內容及研究成果，研擬其檢討之原則與變更效益，所檢選出建議優先變更工業區之一，並後續進行第二階段都市計畫作業。有關通盤檢討法令依據如下所示：

各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第 26 條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 30 條規定辦理。

#### (二)個案變更

1. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 2 款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。
2. 申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款、第 4 款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部 74 年 9 月 19 日臺（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。

#### (三)工業區變更之基本要件

1. 變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。
2. 為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢



區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。

#### (四)工業區檢討變更原則

##### 1. 上位計畫之指導

工業區之變更應參考各該區域計畫之指導，依工業種之指導及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。

##### 2. 區位

(1)工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。

(2)夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。

(3)本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合建築法、消防法、建築技術規則等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。

#### (五)申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件

1. 依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。

2. 通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。

3. 自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

4. 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。

#### (六)許可條件

1. 應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。
2. 申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。
3. 通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。

### (七)開發方式

#### 1. 區段徵收

通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依土地徵收條例有關規定辦理。

#### 2. 自願捐贈土地

按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。

自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。

前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。

申請人同意不以申請開發範圍內公有土地抵充及優先指配依本規範規定提供之公共設施及公共設備用地，以及確實依本規範所訂附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。

### (八)配合措施

1. 自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。
2. 計畫容納人口應依每人 50 平方公尺住宅樓地板面積，每 4 人為 1 戶之計算標準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定，配置各項必要公共設施用地。
3. 依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之 0.2 倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。
4. 變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第 46 條及有關規定，核實調整地價。

## 肆、原都市計畫情形與現況發展概要

### 一、原都市計畫情形

#### (一)計畫範圍及面積

林口特定區位於臺北市西側，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣，南接臺 1 號省道北側，西與桃園相臨。計畫範圍跨越臺北與桃園兩縣，行政轄區在臺北縣包括五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉之部分及林口鄉全部。在桃園縣包括桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等部分。共涵蓋 8 個市鄉，計畫面積 18,750 公頃，詳見圖一。

林口特定區之核心地區為民國 63 年核定之都市化地區，其位置是以高速公路為中心，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里，範圍包括林口鄉及龜山鄉所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之臺地，面積約 1,620 公頃。

#### (二)計畫年期民國 100 年。

#### (三)計畫人口：

至計畫目標年（民國 100 年）之計畫人口為 20 萬人。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，及林口臺地上農業區及部分保護區之發展總量人口 15 萬人。

#### (四)土地使用分區計畫

以既有集居地區發展現況為基礎，並配合未來社會、經濟成長預測及相關計畫、上位計畫之指導，劃設住宅區、商業區、工業區、文教區、海濱遊憩區、古蹟保存區、農業區、保護區等土地使用分區，其中住宅區計畫面積合計 586.95 公頃；商業區計畫面積合計 84.72 公頃。

#### (五)公共設施計畫

共計有機關用地、學校用地、運動場用地、公園綠地用地、加油站用地、變電所電路鐵塔用地、廣場用地、停車場用地、市場用地等各用地。

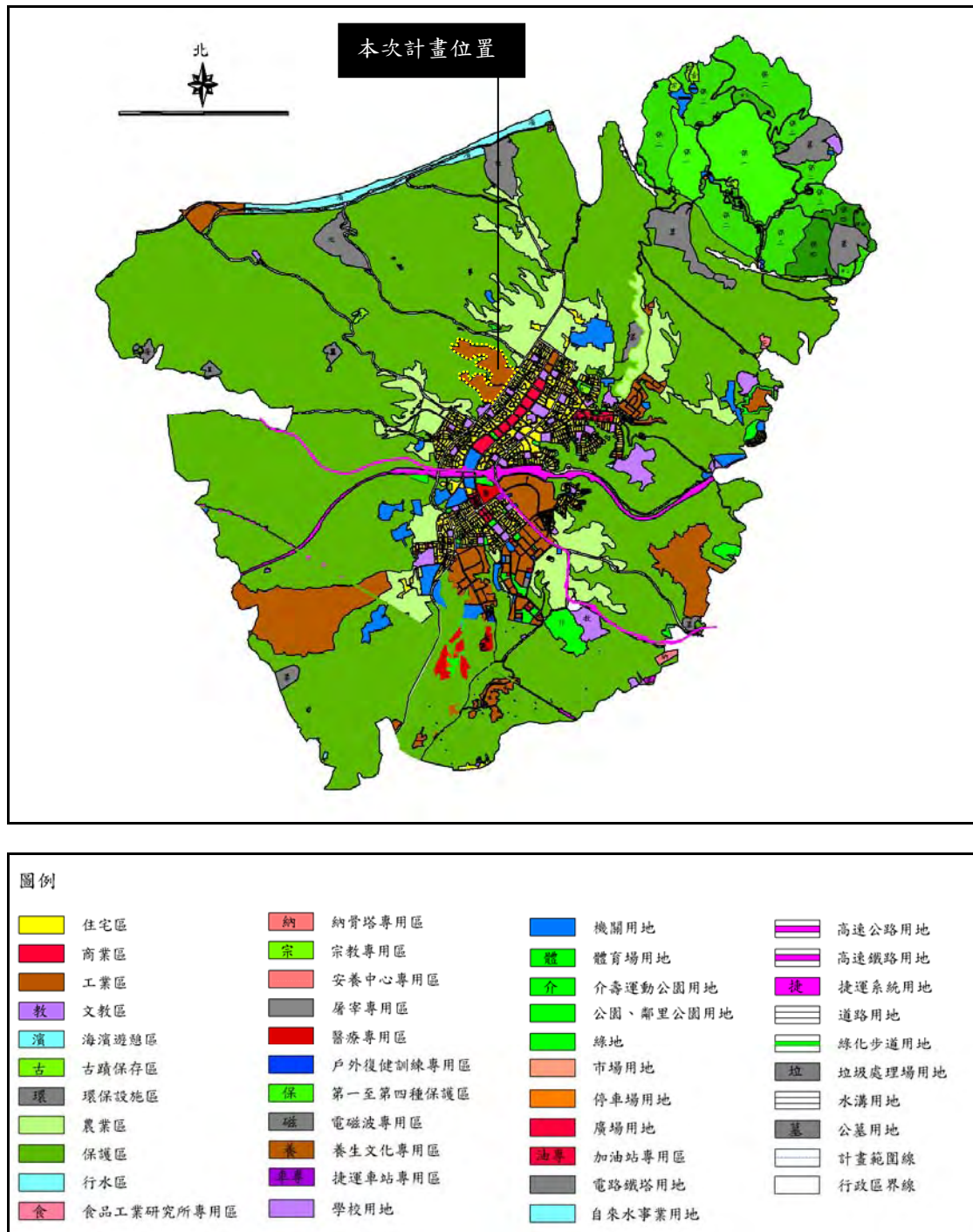


圖4-1 林口特定區都市計畫示意圖

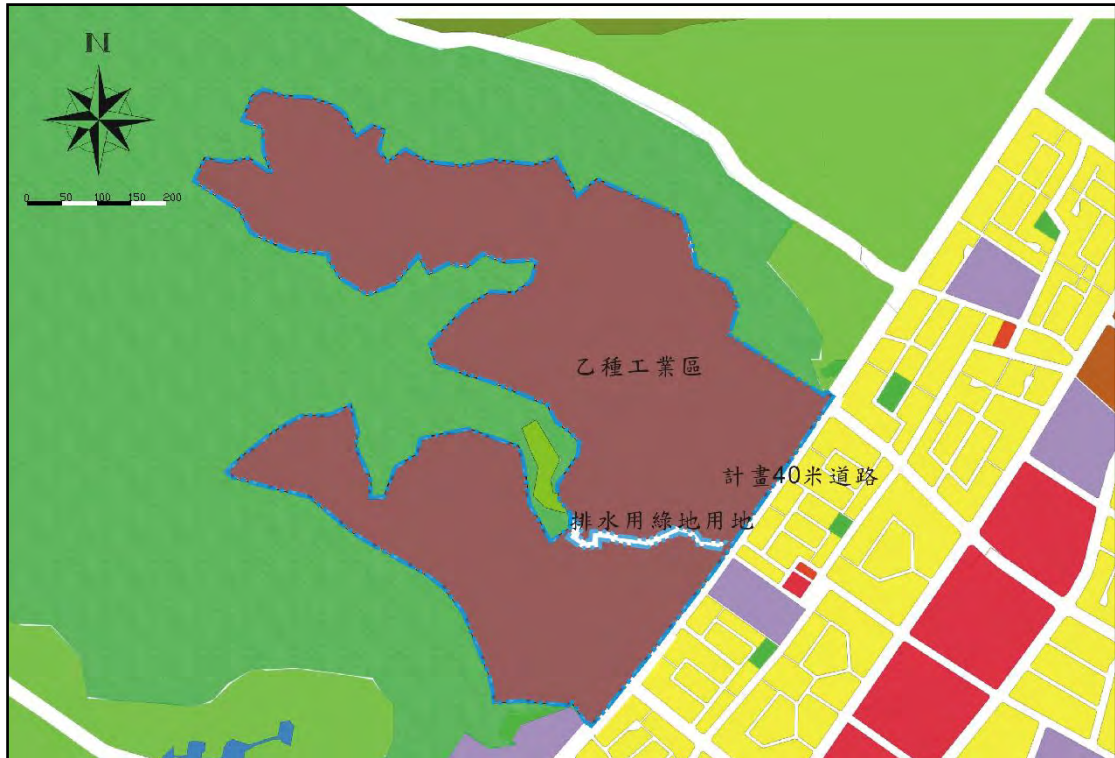


圖4-2 林口工一都市計畫示意圖

林口工一工業區現況都市計畫為乙種工業區，面積共計 108.61 公頃，其周邊以保護區為主，中央為排水用綠地，作為林口溪重要排放口之一。兩旁住宅區與商業區均未開闢完成，發展潛力甚高。周邊文教區僅林口啓智學校已開闢。

林口工一工業區因其位屬北二高科技帶，未來極具發展潛力，政策上將轉型朝向科技產業專用區並配套增設相關服務設施。本計畫係在通盤檢討的精神下提案，配合都市計畫法定程序，變更乙種專用區為產業專用區，避免用地閒置，促進土地有效合理使用，並優化地區生活環境品質，提供產業發展所需用地及便利、快適之產業商務空間及公共設施，吸引廠商進駐投資，促進周邊地區之經濟繁榮並帶動整體發展。惟文化北路採市地重劃方式辦理，原 40 米道路 目前僅開發 20 米，須配合於林口工一產業專用區整體開發。

## 二、現況發展概要

### (一) 自然環境

#### 1. 地形地勢

本計畫區主要是位於臺灣西部沿海，八里鄉和桃園縣之間的縱谷臺地，臨山面海具有良好之地理景觀條件。丘陵山脈綿延不絕，臨接臺灣海峽，東北季風強勁。地型大致上分為兩大類：一為縱谷地，屬沖積層，地質包括礫石、砂及黏土。一為臺地，屬林口層，表土地質為紅土及砂，深層則為礫石。全鄉面積 5,415.19 公頃中，臺地部份佔 2,300 公頃，縱谷丘陵佔地 3,115 公頃。

#### 2. 氣候

林口鄉位在亞熱帶氣候區，有典型亞熱帶溫和氣候條件及叢林山野景觀。發源於丘陵臺地上的林口溪、嘉溪雅坑溪、寶斗厝坑溪、瑞樹坑溪、後坑溪等五大溪皆由南向北流入臺灣海峽，這些溪流都無法提供水利功能。雖然林口鄉天然的幽谷及丘陵地提供一良好生活環境，自然地形同時也限制與周邊鄉鎮上的互動，在漢人未全面墾殖臺灣北部以前，是獨立的聚落生活型態。

近年來因山坡地濫墾，盜採砂石，廢土違法傾倒海邊，加上高爾夫球場的闢建營運，原始自然生態嚴重破壞，而林口新市鎮的陸續開發及後續重大工程如中正機場捷運線，垃圾處理廠等，應避免此區生態遭到嚴重破壞，使此區良好的自然環境得以保存，而能提供高品質生活條件。

### (二) 社會經濟環境

#### 1. 產業結構特性

臺北縣鄰近中正機場、基隆港及臺北港，以及便捷的交通路網、優質的生活機能、多元的產業特色及優質的勞動力等條件，具有作為產業生產、研發與營運中心的區位優勢。

臺北縣幅員遼闊，是臺灣第一大縣，總人口達 387 萬人，佔全國人口 18%，已登記之公司行號達 11 萬 8,965 家，佔全國 19.9%，工廠家數 2 萬 1,373 家，佔全國 27.5%，均為全國之冠，是臺灣主要的工商業發展地區。

臺北縣林口鄉屬林口特定區內，其產業以運輸工具、機械設備、非金屬礦物為主，佔 43% 家比數。林口鄉在工商產業上逐漸由以工業為主而成為以商業發展為主的都市。



表 4-1 各產業家數分析表

項目	總計	運輸 工具	機械 設備	非金屬 礦物	成衣	電子零 組件	其它	電力 機械	食品	金屬 製品	石油 及煤	電腦 製造	印刷
家數	205	39	24	24	17	15	15	12	12	11	8	7	5
百分比	100%	19%	12%	12%	8%	7%	7%	6%	6%	5%	4%	3%	2%
項目	精密 光學	塑膠 製品	金屬 基本	木竹	家具	紙漿	化學 製品	菸草	紡織	皮革	化學 材料	橡膠 製品	其它工 業製品
家數	4	3	2	2	2	2	1	-	-	-	-	-	-
百分比	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%						

資料來源：96年變更林口特定區計畫

### (三)林口特定區工業發展情形

林口特定區工業區配合林口新市鎮而開發，鄰近地區含有工一（108.61 公頃）、工二（52 公頃）、工三（127 公頃）、工四（129 公頃）、工五（162 公頃）等 5 個工業區，並以中山高速公路為界分跨臺北、桃園兩縣。其中工一、工二位於臺北縣林口鄉，而工三、工四、工五則地處桃園縣龜山鄉，工業用地面積合計約為 578.61 公頃。

新市鎮計畫中開發的工二、工三工業區已開發完成部份容納 236 家企業工廠均已生產。這些工廠多半屬中、低污染性工業，違章工廠則散落在保護區及農業區中，有製造業、砂石預拌營造業及汽車修護場等。工業污染源大部份是沒有納入管理的非法業者所製造。

### (四)林口特定區商業及服務業發展情形

林口鄉南側鄰接交流道，佔地利之便，而為運輸及倉儲業重要的分佈地帶；而批發、零售、餐飲業、大型量販店等主要分佈在林口路與中正路兩條路上，為林口鄉傳統的商業街，亦為居民平時消費之所在。林口路上的公有零售市場，以傳統市場方式經營，中山路也是舊社區的金融區、行政區。至於新社區，包括文化一路、文化二路、仁愛路等區域，則有室內設計、室內裝潢、不動產業、直銷、保險、銀行、較趨高價位的餐飲業等。

而鄰近之龜山鄉，近年來台塑集團為因應人口老化趨勢之商機，特結合既有之長庚醫院醫療資源，於舊路村地區投資開發養生文化園區，提供銀髮族安養服務，及創造退休後的生活。因此，安養照護與養生醫療產業亦為當地新興的產業型態。

### (五)近年發展產業趨勢

依近年發展趨勢來看，林口特定區內傳統工業區已逐漸朝向高科技產業園區轉型（例如工五之華亞科技園區、工十二之南林科技園區等）其特性歸納如下：

1. 善用區位優勢（居臺北新竹科技走廊沿線）
2. 群聚發展之聚集經濟效益（已有多家電子資訊廠進駐）
3. 採園區型態規劃（朝產業園區方式整合發展）

### (六)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，其範圍包括林口鄉全部及部分龜山鄉地區，而本基地位於林口鄉西側，因此人口組成與結構分析以林口鄉為中心範圍做分析。

#### 1. 人口結構分析

##### (1) 林口鄉歷年人口數

依據都市及區域發展統計彙編顯示，林口鄉人口數在 98 年底已達 7 萬 8 仟人，平均人口成長率為 5.14%，整體而言，就臺北縣及基地所在之林口特定區看來，其總人口呈緩慢正成長中，顯示林口鄉周遭都市環境、整體發展條件受都會化活動的影響有關。

表 4-2 林口鄉歷年人口統計表

年別	人口數(人)	成長率(%)
90	52,651	--
91	53,889	2.35
92	54,848	1.78
93	56,423	2.87
94	58,777	4.17
95	62,126	5.70
96	67,127	8.05
97	72,964	8.70
98	78,462	7.54
平均	69,658	5.14

資料來源：林口鄉戶政事務所



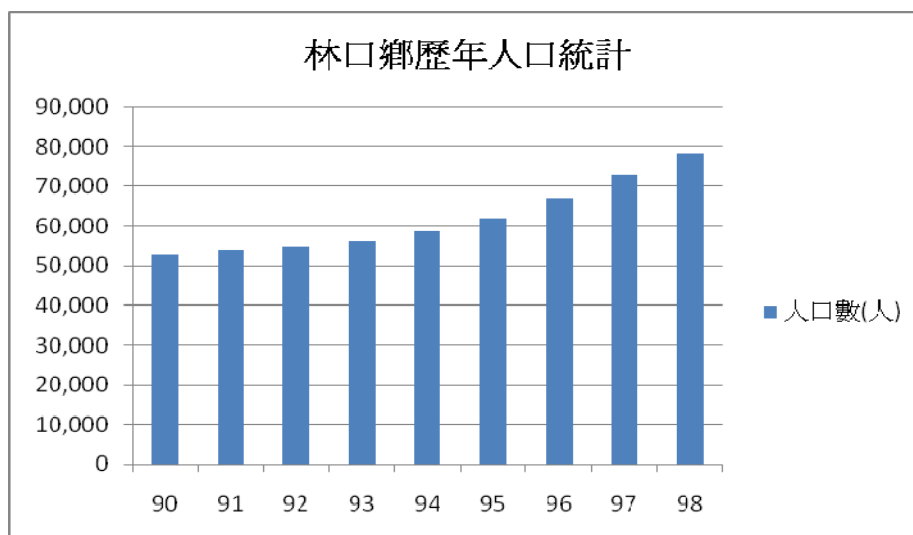


圖4-3 林口鄉人口數成長圖

表 4-3 林口鄉與臺北縣歷年人口成長率比較表

區域別	林口鄉		臺北縣	
年別	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
90	52,651	--	3,610,252	--
91	53,889	2.35	3,641,446	0.86
92	54,848	1.78	3,676,533	0.96
93	56,423	2.87	3,708,099	0.86
94	58,777	4.17	3,736,677	0.77
95	62,126	5.70	3,767,095	0.81
96	67,127	8.05	3,798,015	0.82
97	72,964	8.70	3,833,730	0.23
98	78,462	7.54	3,873,653	0.10
平均	69,658	5.14	3,738,389	0.68

資料來源：林口鄉戶政事務所



圖4-4 林口鄉與臺北縣歷年人口成長率比較圖

## 2. 林口鄉人口成長原因分析

相較臺灣地區人口自然增加率，林口鄉平均自然增加率較高。從社會增加率來看，臺灣地區於民國 90 年後呈低成長，反觀林口鄉的社會增加率大幅超越臺灣地區之平均社會增加率，顯示人口移入林口地區之趨勢。可能原因係林口新市鎮近年來的發展，致使人口持續增加。

表 4-4 林口鄉與臺灣地區歷年人口增加率比較表

區域別	台灣地區		林口鄉	
年別	自然增加率(%)	社會增加率(%)	自然增加率(%)	社會增加率(%)
90	5.94	-0.17	0.77	2
91	5.29	-0.16	0.62	1.7
92	4.27	-0.55	0.61	1.16
93	3.59	0.14	0.69	2.14
94	2.92	0.65	0.63	3.46
95	3.01	1.64	0.72	4.82
96	2.76	0.81	0.76	7.22
97	2.4	1.02	0.78	6.69
平均	3.77	0.42	0.70	3.65

資料來源：內政部戶政司



圖4-5 林口鄉與台灣地區歷年社會增加率比較圖



圖4-6 林口鄉與台灣地區歷年自然增加率比較圖

### 3. 戶數、戶量與人口密度分析

#### (1) 戶數

林口鄉及臺北縣其他地區，在近年來都呈現正成長但有逐步趨緩之現象，顯示居住在臺北縣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 歷年戶數成長率比較表

年度	林口鄉		臺北縣	
	戶數(人)	成長率(%)	戶數(人)	成長率(%)
90	15,481	--	1,164,418	--
91	16,000	3.35%	1,190,778	2.26%
92	16,547	3.42%	1,218,070	2.29%
93	17,341	4.80%	1,242,808	2.03%
94	18,345	5.79%	1,263,427	1.66%
95	19,884	8.39%	1,281,925	1.46%
96	22,331	12.31%	1,308,848	2.10%
97	25,349	13.51%	1,340,465	2.42%

資料來源：林口鄉戶政事務所

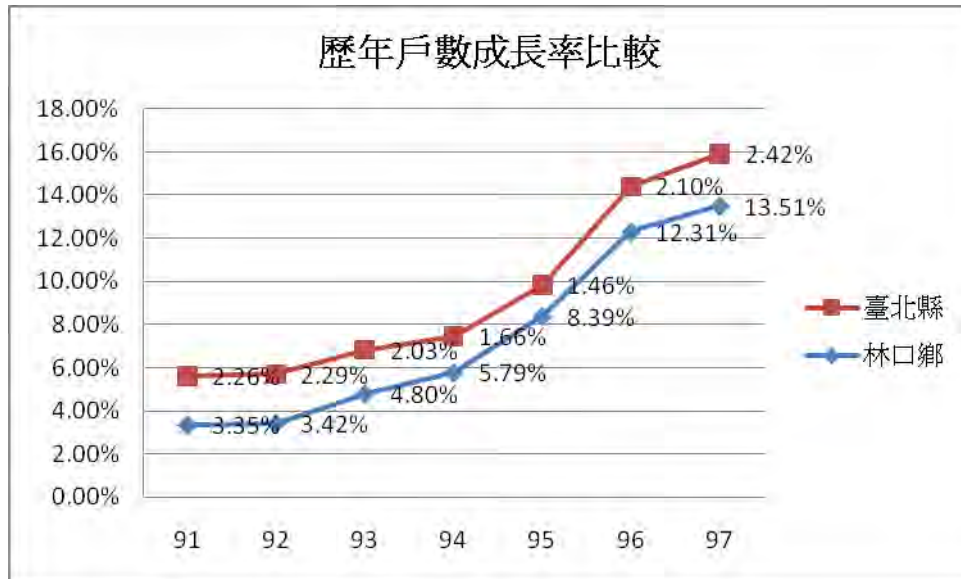


圖4-7 歷年戶數成長率比較圖

## (2) 戶量

臺北縣地區各縣市的戶量每年呈現下降的趨勢，由 90 年每戶人數約 3.10 人至 97 年每戶人數已降到 2.86 人，顯示小家庭的趨勢以逐漸成形，家中 1~2 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，自然也比以往來的高。

表 4-6 歷年戶量比較表

單位：人

年度	林口鄉 戶量	臺北縣 戶量
90	3.40	3.10
91	3.37	3.06
92	3.31	3.02
93	3.25	2.98
94	3.20	2.96
95	3.12	2.94
96	3.01	2.90
97	2.88	2.86

資料來源：林口鄉戶政事務所

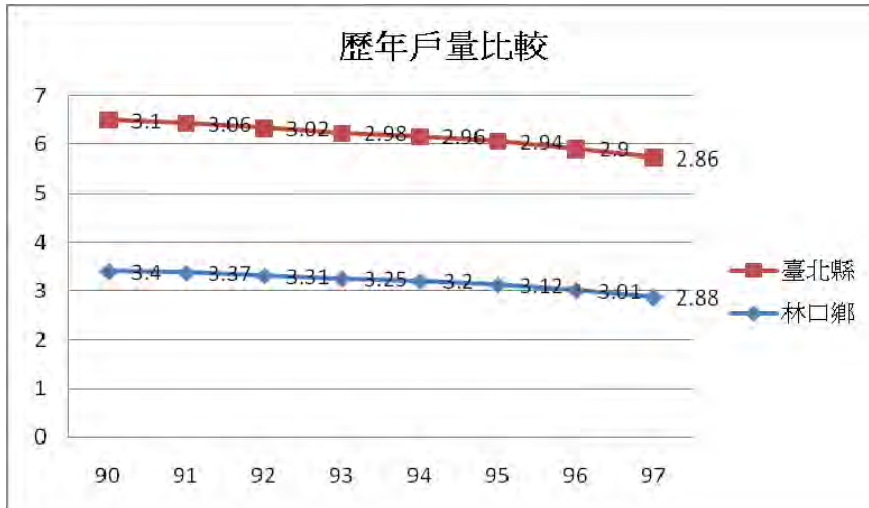


圖4-8 歷年戶量比較圖

### (3)人口密度

臺灣地區地小人稠，人口密度都相當的高，民國 97 年臺北縣之人口密度平均每平方公里有 1,868 人，林口鄉人口密度平均每平方公里有 1,347 人，因此，未來在人口發展上仍有空間。

表 4-7 歷年人口密度比較表 單位：人/平方公里

年度	林口鄉	臺北縣
90	972	1,759
91	995	1,774
92	1013	1,791
93	1042	1,807
94	1085	1,814
95	1147	1,853
96	1,240	1,850
97	1,347	1,868

資料來源：林口鄉戶政事務所

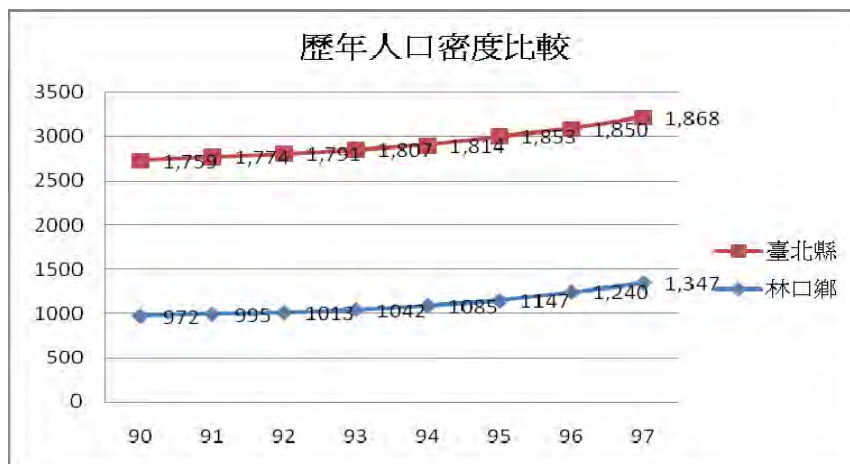


圖4-9 歷年人口密度比較圖

## 4. 人口年齡分配狀況

林口鄉人口年齡分佈是 15-64 歲佔了 70.54%，顯示人口結構屬青壯年人口為多，故在未來都市的服務、產業發展與休憩設施，應以此年齡層為主要對象。

表 4-8 民國 97 年林口鄉人口年齡分狀況表

年齡別	總人數	佔比(%)
0～14 歲	15479	23.06%
15～64 歲	47350	70.54%
65 歲以上	4298	6.40%
總計	67,127	100

資料來源：97年臺北縣政府統計要覽(臺北縣政府主計室)

## 伍、實質發展現況分析

### 一、土地使用現況

#### (一)全區土地使用

依民國 85 年第二次通盤檢討發佈實施之後，林口特定區全區面積 18,750 公頃，都市發展用地面積約 6,227.73 公頃（佔 33.21%）、非都市發展用地約 12,522.27 公頃（佔 66.79%）。都市發展用地中以農業區用地所佔比例最高，佔都市發展用地約 22.79%；工業區次之，佔都市發展用地約 19.31%；道路用地再次之、住宅區、其餘為機關、學校用地。各類土地使用面積詳見表 5-1。

#### (二)工業區用地分析

工業區面積（含桃園縣）總計約 1,202.83 公頃，林口特定區工業區配合林口新市鎮而開發，工業區包含有工一（108.61 公頃）、工二（52 公頃）、工三（127 公頃）、工四（129 公頃）、工五（162 公頃）等 5 個工業區，並以中山高速公路為界分跨臺北、桃園兩縣。其中工一、工二位在臺北縣林口鄉，而工三、工四、工五則地處桃園縣龜山鄉，工一至工五工業用地面積總計約為 578.61 公頃。當時為配合林口新市鎮開發，將工業區配置於林口新市鎮周邊邊陲地帶，而特定區內住宅區則多賦予較低使用強度之管制，僅中心商業區有較高之使用強度，但以目前工業區開發現況來說，僅工一仍尚未開發，其餘工業區之相關資料如表 5-1。

表 5-1 林口特定區工業區相關資料統計表

行政區域	工業區編號	面積(公頃)	區位	開發方式或開發時程	廠家數	員工數
臺北縣林口鄉	工一	108.61	林口第二交流道附近	目前未開發，臺北縣政府未來擬採重劃方式進行開發，將開發為高科技及策略性產業之產業專用區。	—	—
臺北縣林口鄉	工二	52	林口東林村粉寮路，醒吾技術學院正對面	民國 71 年 2 月完成開發並出售，以塑膠製造業、金屬製品製造業食品及飲料製造業及電力電子業為重，建廠率達 100%，設有管理中心。	183	約 7 千人
桃園縣龜山鄉	工三	127	位於桃園縣龜山鄉文化一路，林口長庚醫院附	民國 71 年 2 月開發，除臺北酒廠、中興電工、南亞、臺化、東和、利樂包、電子檢驗中心外，餘皆屬中小企	52	約 5 千人

行政區域	工業區編號	面積(公頃)	區位	開發方式或開發時程	廠家數	員工數
			近，鄰近林口第一交流道，文明路、林口酒廠一帶	業。以電子、生技、電信、機械、紡織、塑膠、物流業等產業為主，建廠率達100%，設有管理中心。		
桃園縣龜山鄉	工四	129	桃園縣龜山鄉頂湖村忠義路旁，往桃園市區方向左側，警大跟長庚桃園分院在附近	民間自行設廠，缺乏完善公共設施及專責機構管理，環境景觀未臻理想。有聲寶、大榮貨運、鎰勝等傳統工廠。	86	—
桃園縣龜山鄉	工五 (華亞科技園區)	162	位於桃園縣龜山鄉文化二路及文化三路底	與工三工業區間隔文化一路，以容納無污染精密科技工業為主。一期南亞公司用地已開發完成，有南亞、華亞、廣輝、廣達等高科技產業，其餘屬於二期開發，本區設廠者須自行提供40%以上土地作為公共設施(建道路、污水廠、雨水調節池、垃圾焚化爐、停車廠等)，餘60%為建廠用地。	22	—

### (三)商業區發展

根據林口特定區計畫顯示，目前特定區中商業區主要分布於林口特定區的中心地區，沿文化二路與文化三路所圍成之區域劃設，總面積有84.72公頃，佔整體都市發展用地比例1.4%，開闢率尚屬偏低。

### (四)住宅區發展

林口特定區中，住宅區面積次於農業區，合計586.95公頃，目前除林口鄉舊市區之外，民國93年前一、二期重劃區開闢率較高，主要也是由舊市區往西側延伸，而在94年後則逐漸往文化二路以西移動，但縱使三、四期土地在93年就已經開始標售，但大部份開發還是從民國94年開始，但因為大部分仍是住一、住二，若無周邊相關公共建設配合，仍較少開發的誘因與可能性。



表 5-2 現行林口特定區都市計畫土地使用計畫表

項目		第二次 通盤檢 討面積 (公頃)	歷次變更 面積 (公頃)	通盤檢討前面積					備註
				台北縣	桃園縣	公頃 (合計)	佔都市 發展用 地百分 比(%)	佔計畫總 面積百分 比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	587.25	0.85	391.23	196.87	588.10	12.88	3.14	
	商業區	84.37	0.35	74.87	9.85	84.72	1.86	0.45	
	工業區	1199.23	-0.56	487.81	710.86	1198.67	26.25	6.39	
	文教區	51.64	0.00	10.46	41.18	51.64	1.13	0.28	
	海濱遊憩區	231.99	-9.00	222.99	0.00	222.99	4.88	1.19	
	古蹟保存區	12.45	0.00	12.45	0.00	12.45	0.27	0.07	
	環保設施區	2.02	0.00	0.00	2.02	2.02	0.04	0.01	
	食品工業研究所專用區	2.16	0.00	2.16	0.00	2.16	0.05	0.01	
	土石採取專用區	49.67	-49.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	納骨塔專用區	10.44	0.00	10.44	0.00	10.44	0.23	0.06	
	宗教專用區	29.17	0.00	22.68	6.49	29.17	0.64	0.16	
	安養中心專用區	6.25	0.00	6.25	0.00	6.25	0.14	0.03	
	屠宰專用區	14.18	0.00	0.00	14.18	14.18	0.31	0.08	
	醫療專用區	59.03	-3.79	0.00	55.24	55.24	1.21	0.29	
	養生文化專用區	0.00	29.27	0.00	29.27	29.27	0.64	0.16	
	戶外復建訓練專用區	4.32	0.00	0.00	4.32	4.32	0.09	0.02	
	風景專用區	1710.48	-1710.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	電磁波專用區	0.00	2.23	2.23	0.00	2.23	0.05	0.01	
	產業專用區	0.00	6.18	6.18	0.00	6.18	0.14	0.03	
	捷運車站專用區	0.00	1.19	0.00	1.19	1.19	0.03	0.01	
	農業區	1419.39	-1.59	976.84	440.96	1417.80	-	7.56	
	保護區	11119.47	-91.90	5917.09	5110.48	11027.57	-	58.81	
	第一～第四種保護區	0.00	1702.34	1702.34	0.00	1702.34	-	9.08	

項目	第二次 通盤檢 討面積 (公頃)	歷次變更 面積 (公頃)	通盤檢討前面積					備註	
			台北縣	桃園縣	公頃 (合計)	佔都市 發展用 地百分 比(%)	估計畫總 面積百分 比(%)		
行水區	0.50	0.00	0.50	0.00	0.50	-	0.00		
殯葬專用區	0.00	5.04	5.04	0.00	5.04	0.11	0.03		
小計	16594.01	-119.54	9851.56	6622.91	16474.47	50.94	87.86		
公共設施用地	機關用地	323.63	-4.75	184.05	134.83	318.88	6.98	1.70	
	學校用地	213.09	-10.54	157.85	44.70	202.55	4.44	1.08	
	介壽運動公園用地	71.04	0.00	0.00	71.04	71.04	1.56	0.38	
	體育場用地	0.00	5.66	0.00	5.66	5.66	0.12	0.03	
	公園用地	96.14	4.38	53.21	47.31	100.52	2.20	0.54	
	綠地、綠地(兼道路使用)	30.33	3.48	30.45	3.36	33.81	0.74	0.18	
	市場用地	5.70	-0.59	3.40	1.71	5.11	0.11	0.03	
	停車場用地	5.18	1.46	2.59	4.05	6.64	0.15	0.04	
	廣場用地	8.60	0.00	0.49	8.11	8.60	0.19	0.05	
	加油站用地	1.59	-0.02	0.51	1.06	1.57	0.03	0.01	
	電路鐵塔用地	3.11	2.41	1.94	3.58	5.52	0.12	0.03	
	自來水事業用地	3.25	0.04	1.96	1.33	3.29	0.07	0.02	
	垃圾處理場用地	160.63	-0.08	156.34	4.21	160.55	3.52	0.86	
	水溝用地	0.92	0.00	0.56	0.36	0.92	0.02	0.00	
	公墓用地	348.45	-0.03	315.82	32.60	348.42	7.63	1.86	
	高速公路用地	184.94	35.18	109.60	110.52	220.12	4.82	1.17	
	高速公路兼供高速鐵路使用	0.22	0.00	0.00	0.22	0.22	0.00	0.00	
	高速鐵路用地	31.63	1.51	0.00	33.14	33.14	0.73	0.18	
	高速鐵路兼供高速公路使用	0.00	0.27	0.00	0.27	0.27	0.01	0.00	
	捷運系統用地	2.98	18.07	5.36	15.69	21.05	0.46	0.11	
	道路用地	625.16	23.66	434.32	214.50	648.82	14.21	3.46	
	道路用地(供快速公路使用)	0.00	41.12	41.12	0.00	41.12	0.90	0.22	
	道路用地兼供快速公路使用	0.00	0.60	0.60	0.00	0.60	0.01	0.00	
	道路用地兼供捷運系統使用	0.00	0.23	0.01	0.22	0.23	0.01	0.00	
	道路用地兼供高速公路使用	0.00	0.30	0.30	0.00	0.30	0.01	0.00	
	綠化步道用地	39.40	-2.82	19.84	16.74	36.58	0.80	0.20	
	小計	2155.99	119.54	1520.32	755.21	2275.53	49.83	12.14	
都市發展用地面積	6211.68	-1609.89	2775.11	1826.68	4601.79	100.76	24.54		
計畫總面積	18750.00	-	11371.88	7378.12	18750.00	-	100.00		

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不含農業區、保護區、行水區面積。

## 二、基地土地使用的現況

本基地位於林口特定區內，林口特定區計畫於民國 59 年 11 月由經合會擬定，屬綱要計畫性質，計畫範圍位於臺北盆地西側之林口臺地範圍，北臨臺灣海峽，東至臺北盆地邊緣、南接省道臺一線北側，西與桃園相臨，計畫範圍跨越臺北與桃園兩縣，行政轄區在臺北縣包括五股鄉、泰山鄉、新莊市、八里鄉之部分及林口鄉全部。在桃園縣包括桃園市、蘆竹鄉、龜山鄉等部分。共涵蓋 8 個市（鄉），計畫面積為 18,750 公頃。

後由臺灣省公共工程局於民國 62 年 2 月擬定林口特定區計畫核心地區（都市化地區）之都市計畫草案，於民國 63 年 12 月核定發布實施，其位置是以中山高速公路為中心，南北長約 6 公里，東西寬約 4 公里，範圍包括林口鄉及龜山鄉所屬之公西、坪頂等聚落及其附近平整之臺地，面積約 1,620 公頃。而林口工一工業區於民國 64 年 6 月 20 日都市化地區都市計畫公布時劃屬「甲種工業區」，爾後於民國 87 年發布實施之「變更林口特定區計畫（第二次通盤檢討）（內政部都委會第 430、434、435、438 次會審查通過部份）」，將林口工一工業區變更為乙種工業區。當時政府擬將其規劃為高科技精密工業區，但由於其土地產權複雜，統合不易，至今尚未開發。

計畫區係位於林口特定區北側中心地區中，東側臨文化北路，基地右側多為住宅區使用為主，文化三路右側亦有中心商業區。基地目前為林口特定區中乙種工業區，現況目前有少部分工廠使用。

就基地周邊目前發展現況有下列幾點：

1. 基地東側於都市計畫為住宅區與學校用地，目前大部分土地已整地完成，但尚未開發；而學校用地目前僅國立林口啟智學校開發完成使用中。
2. 對於整體工業區發展而言，工一工業區之開發遲滯不前，加上尚有工五亦已逐漸開發，實際工業區土地之需求仍尚待評估。
3. 基地區位具良好之鏈結之節點，做為鄰近臺北縣與機場以及臺北港之間之轉運及休憩停留之休閒發展區實具潛力。

### （一）基地內部

基地目前 24.89 公頃(22.91%)土地做工廠使用，其中將近 81.77 公頃(75.28%)的土地是屬於未開發的狀態。而一樓作工業使用，二樓以上為住家者佔了 1.68%。

圖 5-1 林口工一工業區現況使用調查示意圖

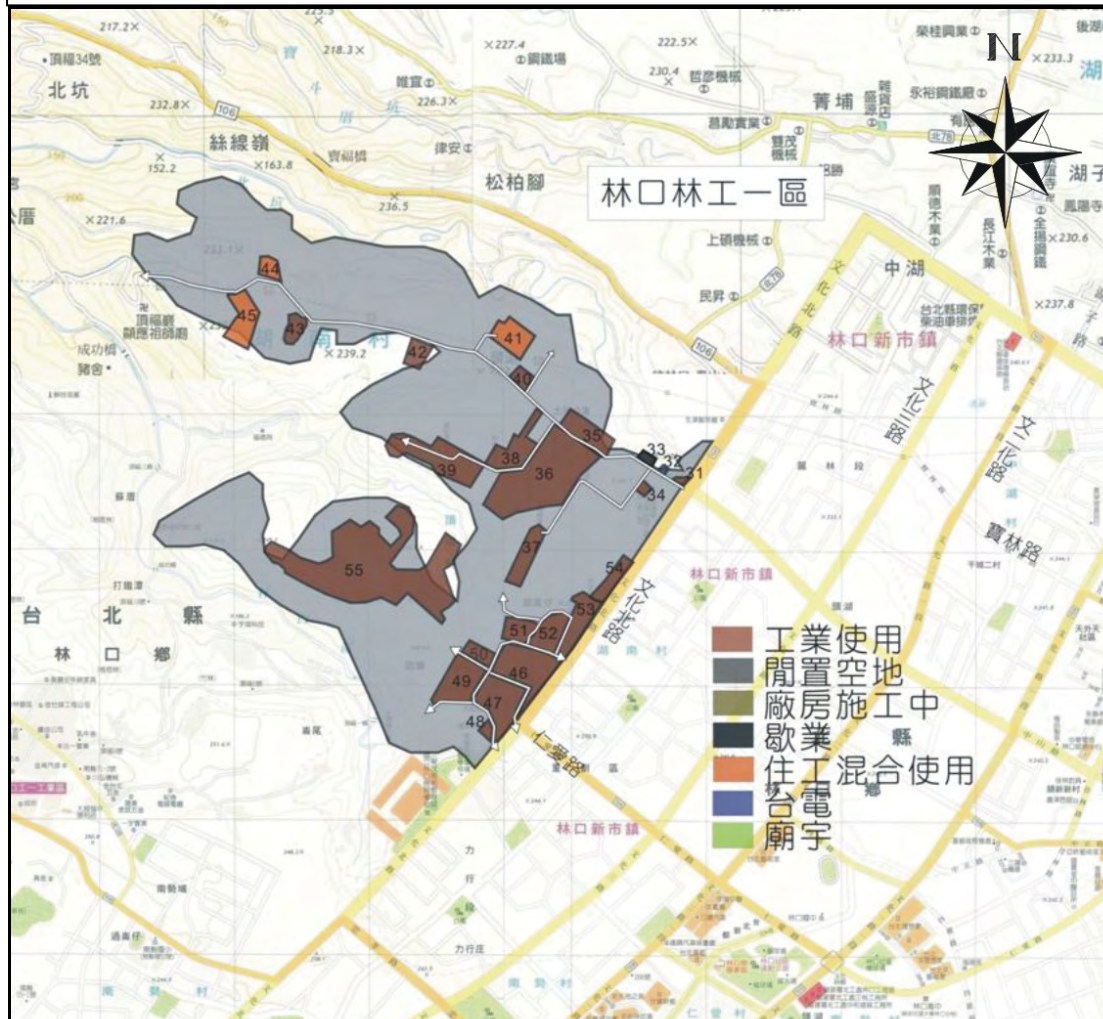


圖5-1 林口工一工業區現況使用調查示意圖

表 5-3 林口工一工業區現況使用調查統計表

林口工一工業區									
類別	工業使用				非工業使用				總計
使用情形	營運	歇業	住工	住商工	住宅	商業	住商	未開闢土地	
面積(ha)	24.89	0.14	1.82	0	0	0	0	81.76	108.61
百分比	22.91%	0.13%	1.68%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	75.28%	100.00%
小計	24.72%				75.28%				100.00%

林口工一工業區	編號	產業類型
	31	汽車修理業
	32	閒置
	33	工廠出租
	34	露儲場
	35	物流倉儲
	36	物流倉儲
	37	貨運
	38	宗教用品製造業
	39	家具倉儲
	40	製造業
	41	家具製造工廠
	42	砂石廠
	43	鋼架製造工廠
	44	零星製造業住家
	45	零星製造業住家
	46	零星工廠住家
	47	零星工廠住家
	48	機械製造業
	49	製造業
	50	包裝廠
	51	木業
	52	零星工廠住家
	53	零星工廠住家
	54	商用車行
	55	砂石廠

由上表，並配合圖 5-1 可以看出，目前位於基地北側鄰近寶林路部

份，有較多工廠使用是屬於物流倉儲之產業類型，主因應屬其本身鄰近 106 線道得以接往西濱公路與桃園中正國際機場，而也有部份是屬於家具倉儲使用。而在基地中部的部份，主要以砂石廠為主，南側則有較多的基礎製造業以及一些零星的製造業工廠與二樓以上作為住家使用的混合情形。

由於基地內本身無細部計畫道路，目前基地內道路均為既成巷道，寬度 8 公尺至 10 公尺不等，亦有部份道路得以連接至基地北側 106 縣道，南側也有部份既成道路得以連接縣道 108，目前基地內交通條件並非完善。

## (二)基地地形分析

由於基地內本身屬林口臺地範圍，整體地勢平緩，全區海拔高程約為 230 公尺至 240 之間，坡度多處於 3 級坡以下，除少部分邊緣地段及東側少部分為 4 級坡外，整體範圍平整。基地中心則為林口溪河流所切割，區分為東西兩側。林口溪同時是全區排水地主要地點。最低高程約 230 公尺左右。見下圖 5-2 坡度分析。



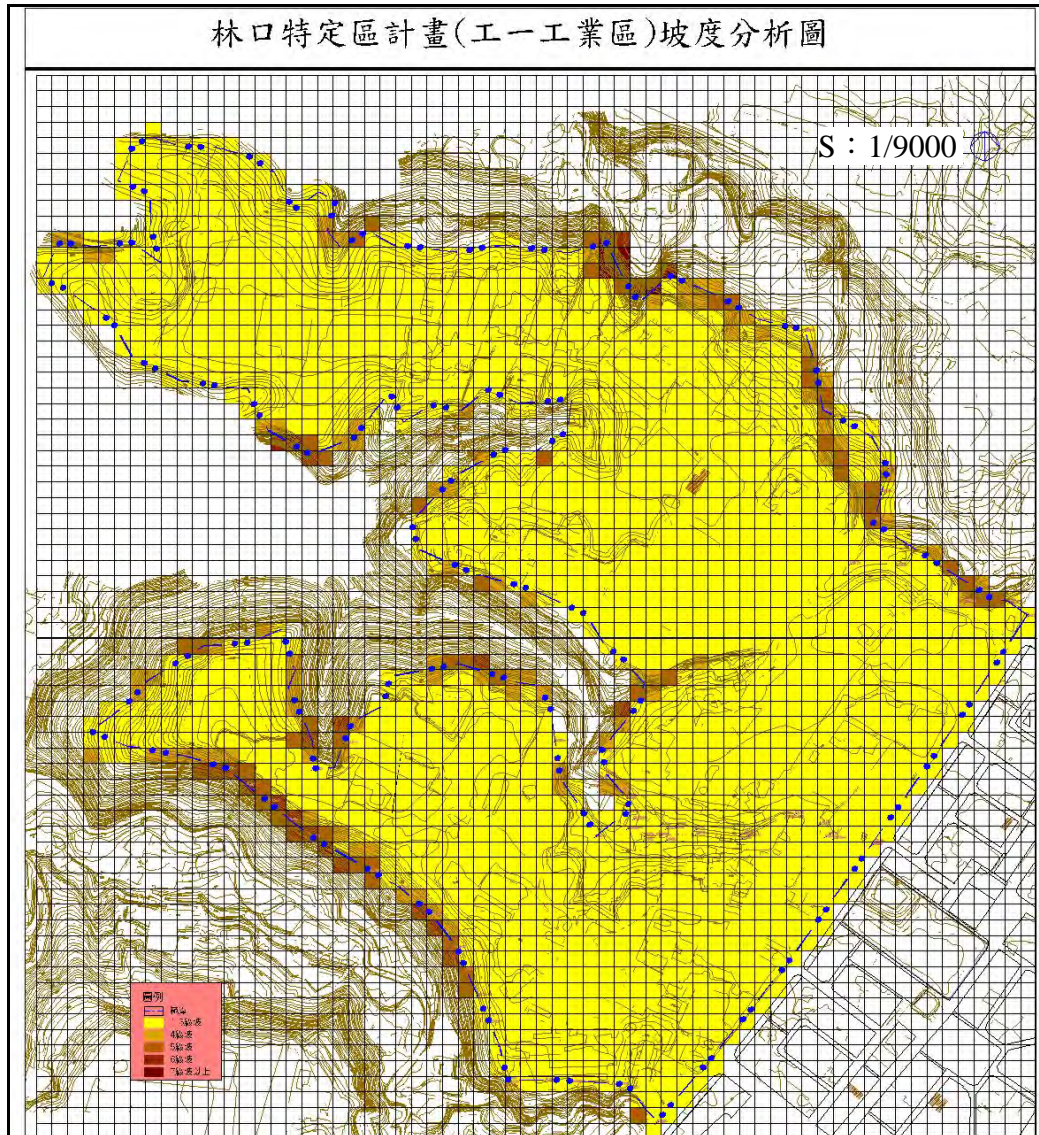


圖5-2 林口工一工業區坡度分析示意圖

### (三)基地周圍

基地東側為目前都市計畫區之住宅區與學校用地以及公園大部分尚未開闢，基地西側則多屬保護區其中尚包含縣道 106，可通往濱海公路。而基地北側除部份保護區之外作為與工業區之區隔，再往北為農業區，而南側則鄰接林口啟智學校。

### (四)鄰近地區

基地鄰近地區有三條主要道路，分別為文化北路、文化三路、文化二路與文化一路，為主要基地周邊聯外之道路，另外位於基地南側則可連接中山高速公路，在林口鄉內有兩處交流道系統，而未來於文化三路與八德路路口將有機場捷運線 A9 站的設置，勢必對地區帶來更大之交通

便利性。

#### (五)現況與都市計畫差異

基地為都市計畫之工業區，目前之使用現況為停車場使用。基地早年為高興紡織工廠，但廠區已於民國 78 年間拆除遷出，目前已無任何工業使用。基地周邊多為住宅社區，其區域之都市機能亦為滿足社區之商業及住宅活動，基地目前現況提供為停車使用，以滿足周邊停車位需求。因此，現況已與都市計畫劃定之工業區格格不入，為了地區長期之發展，勢必需要調整都市計畫，以符合地區未來發展之需求。



### 三、交通運輸現況分析

#### (一)中山高速公路

全線縱貫臺灣南北動脈，除汐止地區路段及圓山-楊梅間路段有六至十線車道外，其餘路段均為雙向四線車道佈設。林口特定區內有中山高速公路通過，並設有兩處林口交流道，距離基地南側約 2.3 公里處。通盤檢討後，高速公路用地面積為 184.94 公頃。依據 88 年度高速公路交通量資料調查顯示，在林口交流道改善工程完工後，本路段之道路服務水準維持在 B~D 級，尚稱流暢。

#### (二)聯外道路

主要道路系統如下：

##### 1. 105 號縣道

北起八里經廖添丁廟、林口、公西至龜山，為林口、龜山地區與中山高速公路連絡重要幹道。

##### 2. 106 號縣道

106 號縣道西起林口發電廠與臺 15 線銜接，東至瑞芳傑魚坑與臺 2 丁線銜接，全長達 84 公里，於下福-林口段由於林口臺地高程較高，路線不可避免需彎繞爬坡，然而沿線人口不多，因此行車尚稱順暢，道路服務水準為 A~E 級。

##### 3. 108 號縣道

108 號縣道西起海湖與臺 15 線銜接，東至三重市環河路為止，行經本計畫區南側。在林口至林口國中路段，因車流量較大，道路服務水準僅維持 A~E 級之間。

#### (三)地區性道路

##### 1. 主要道路

包括文化一路(40M)、二路(30M)與三路(30M)、文化北路(40M)，均為南北向通往八里、桃園之重要聯外幹道。

##### 2. 次要道路

(1)中山路為東西向之區內重要聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，且得以通往泰山鄉。

(2)仁愛路為區內主要東西向聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，可聯絡各鄰里單元至主要道路。

(3)忠孝路亦為東西向聯絡道路，主要沿中山高速公路一側，可通往龜山鄉，計畫寬度為 30 公尺。

### 3. 綠化步道用地

於通盤檢討中劃設綠化步道用地面積計 36.42 公頃。



圖5-3 林口工一工業區周邊交通系統現況示意圖

#### 四、公共設施之現況檢討

林口特定區都市計畫之計畫目標人口為 200,000 人，95 年底都市計畫現況僅 62,126 人，目前劃設之公共設施用地為 2,275.53 公頃，佔都市計畫總面積之 12.14%，佔都市發展用地面積之 49.45%。

##### (一)機關用地

劃設機關用地 62 處，計畫面積 318.88 公頃。

##### (二)學校用地

###### 1. 國小用地

劃設國小用地 27 處。

###### 2. 國中用地

劃設國中用地 9 處。

###### 3. 高中用地

劃設高中用地 3 處，劃設私立高中用地 3 處。

###### 4. 大專用地

劃設大專用地 5 處。

總計學校用地計畫面積 202.55 公頃。

##### (三)介壽運動公園用地

劃設介壽運動公園 1 處，屬體育場性質，計畫面積 71.04 公頃。

##### (四)體育場用地

劃設體育場用地，計畫面積 5.66 公頃

##### (五)公園與鄰里公園用地

###### 1. 公園用地

劃設公園用地 13 處。

###### 2. 鄰里公園用地

劃設鄰里公園用地 69 處。

總計公園與鄰里公園用地計畫面積 100.52 公頃。

##### (六)綠地用地及綠地（兼供道路使用）用地

###### 1. 綠地用地

劃設綠地用地供作水土保持及排水設施使用。

###### 2. 綠地（兼供道路使用）用地

劃設綠地（兼供道路使用）用地。

總計綠地用地及綠地用地（兼供道路使用）計畫面積 33.81 公頃。

（七）市場用地

劃設市場用地 21 處，計畫面積 5.11 公頃。

（八）停車場用地

劃設停車場用地 24 處，計畫面積 6.64 公頃。

（九）廣場用地

劃設廣場用地 17 處，計畫面積 8.60 公頃。

（十）加油站用地

劃設加油站用地 7 處，計畫面積 1.57 公頃。

（十一）電路鐵塔用地

電路鐵塔用地係配合輸配電系統需要而劃設，計畫面積 5.52 公頃。

（十二）自來水事業用地

劃設自來水事業用地 5 處，計畫面積 3.29 公頃。

（十三）垃圾處理場用地

劃設垃圾處理場用地 4 處，計畫面積 160.55 公頃。

（十四）水溝用地

劃設水溝用地 9 處，計畫面積 0.92 公頃。

（十五）公墓用地

劃設公墓用地 9 處，計畫面積 348.42 公頃。

## 陸、整體發展定位與構想

### 一、基地功能角色定位

依據前述針對地區現況、發展潛力與課題之分析，未來基地開發從產業結構面及地區發展的觀點而言，應有以下功能與扮演下述角色。

#### (一)符合縣政發展政策，達成「林口工一工業區『產業躍升』創新園區」之發展政策目標

由於土地權屬整合不易，造成林口工一工業區大部分土地閒置時期長達數十年之久，而藉由該區位之條件優勢，應予以改變其本身原工業區之使用分區，以多元化之產業專用區區，分散未來大臺北生活圈之產業用地的需求，進而活化該區之發展，並朝向高科技密集與策略性重點產業專用區為主發展目標。

#### (二)延伸臺北都會區產業發展軸，塑立林口新興產業科技中心

林口鄉根據目前上位指導原則為提供休閒與高科技、策略性產業及醫療養生美容產業區帶，以及因應未來生技新興產業發展，舊有倉儲物流產業的逐漸擴大，降低人貨物流之成本。並配合未來機場捷運系統建設，除搭配桃園國際空港之優勢外，與臺北市商業密集中心僅 20 公里，以及周邊產業發展趨向高科技發展傾向，應藉由該基地開發，提供優良之公共設施環境與作為連結臺北都會區新興產業科技中心。

#### (三)健全捷運系統沿線與各核心發展軸之結構關係

本計畫區鄰近機場捷運系統，而此中心如前述將五股鄉與新莊市、三重市等地區結合，更跨縣市與桃園縣龜山相與蘆竹鄉，同時配合主要交通幹線，與周邊各市、鄉、鎮之核心連結，其中包括：

- ◆ 新莊副都心
- ◆ 五股編定工業區
- ◆ 華亞科技園區
- ◆ 南亞科技園區

而計畫開發區位於林口特定區的核心地區，並鄰近桃園國際機場範圍內，臨接機場捷運系統，而此一發展軸由於位屬三重生活圈及與都市更新發展政策相互之搭配，未來將成為其生活圈之一環，由原本之工業區軸轉型為健康休閒產業與物流專區以及醫療產業專區。

而在此一概念趨勢之之下，本基地未來在此一軸線將扮演以下之功能及角色之定位。

1. 配合上位發展政策與周邊工業區使用性質，並為促進工業區使用營運管理效率，原純工業使用之乙種工業區已不適合發展林口鄉工一工業區產業，參考「內湖科技園區」及「南港軟體園區」之經驗，建議調整工業區使用為產業專用區，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，並搭配鄰近林口長庚養生村，引入商業及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平台外，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。

- (1)於北部區域計畫中，林口鄉應定位於創造高科技產業環境，並加強生產者服務業與製造業間技術與資訊連結，以使產業發展更為具體。發揮地理區位優勢，整合海、陸、空、網路通訊等運輸界面，提供便捷、經濟、安全之國際、城際運輸及通訊功能，以因應人貨流通需要。另外更需促進區域內城市互動合作政策，並鼓勵地方政府建立國際城際交涉網絡關係，以因應全球化影響下未來地方治理之發展政策。

且在修定臺北縣綜合發展計畫林口地區屬三重生活圈，產業發展以非污染性高科技、策略型及低污染型產業為主，實質發展以污染管制，土地使用管制，加強住宅建設及實施都市更新為重點。因此本基地發展產業專用區有其必要性。

- (2)配合周邊工二、工三、工四與工五的開發，，如周邊有華亞科技園區（工五）、廣達等大型科技廠房的進駐，勢必造成相當之產業群聚效應，以及配合林口長庚醫療園區及政策所賦予之工業區定位，若本基地得以作為高科技、策略型及低污染型醫療養生美容之產業專用區，除本身具有與國際接軌便利之外，鄰接臺北市僅 20 公里，不論在國際資訊的交流與轉換，或是針對臺灣本身之企業聯繫與管理，都具有相當之優勢，且工業區使用土地之需求，由於工五目前仍未完全開發，目前僅進行第二期工程，本基地若轉型為產業專用區，本身土地利用效益更高。

2. 配合現況既有已發展之產業類型，以及其鄰近中山高速公路與空港、港口之優勢，加上未來機場捷運線建設完成，本基地應可發展定位為「林口工一工業區『產業躍升創新園區』」。



圖 6-1 林口工一產業專用區周邊重大交通建設示意圖

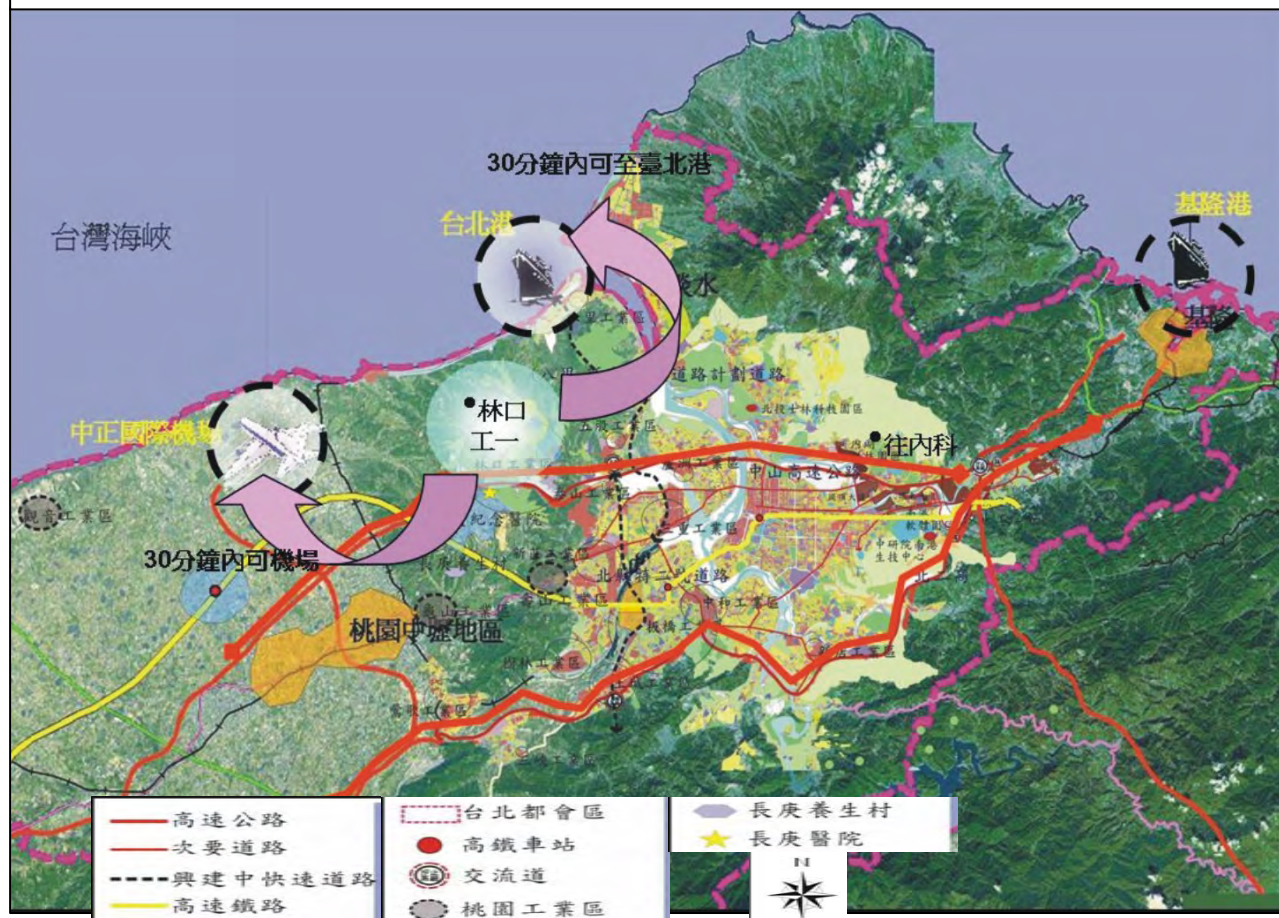


圖6-1林口工一產業專用區周邊重大交通建設示意圖

圖 6-2 林口工一產業專用區捷運場站位置示意圖

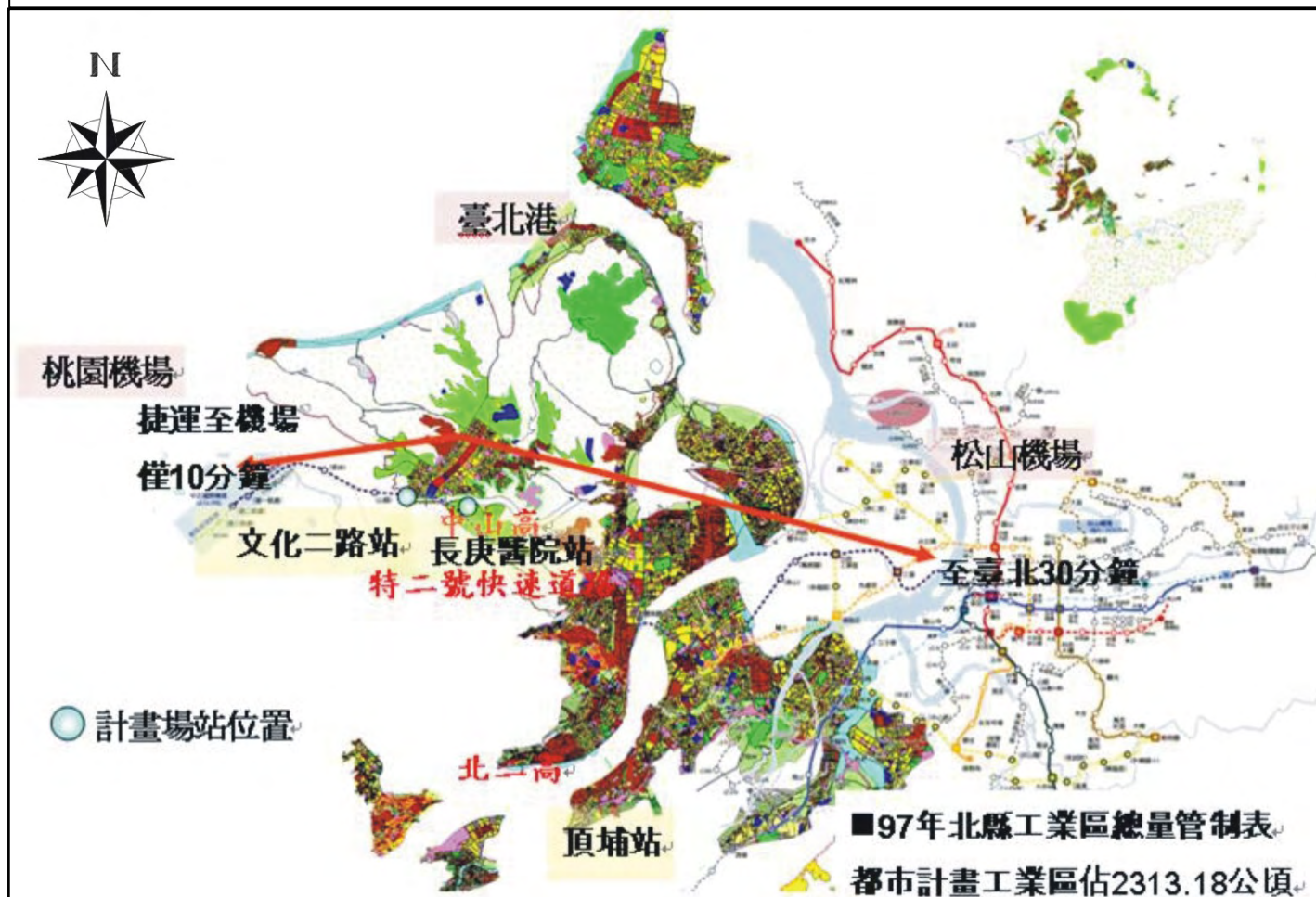


圖6-2 林口工一產業專用區捷運場站位置示意圖



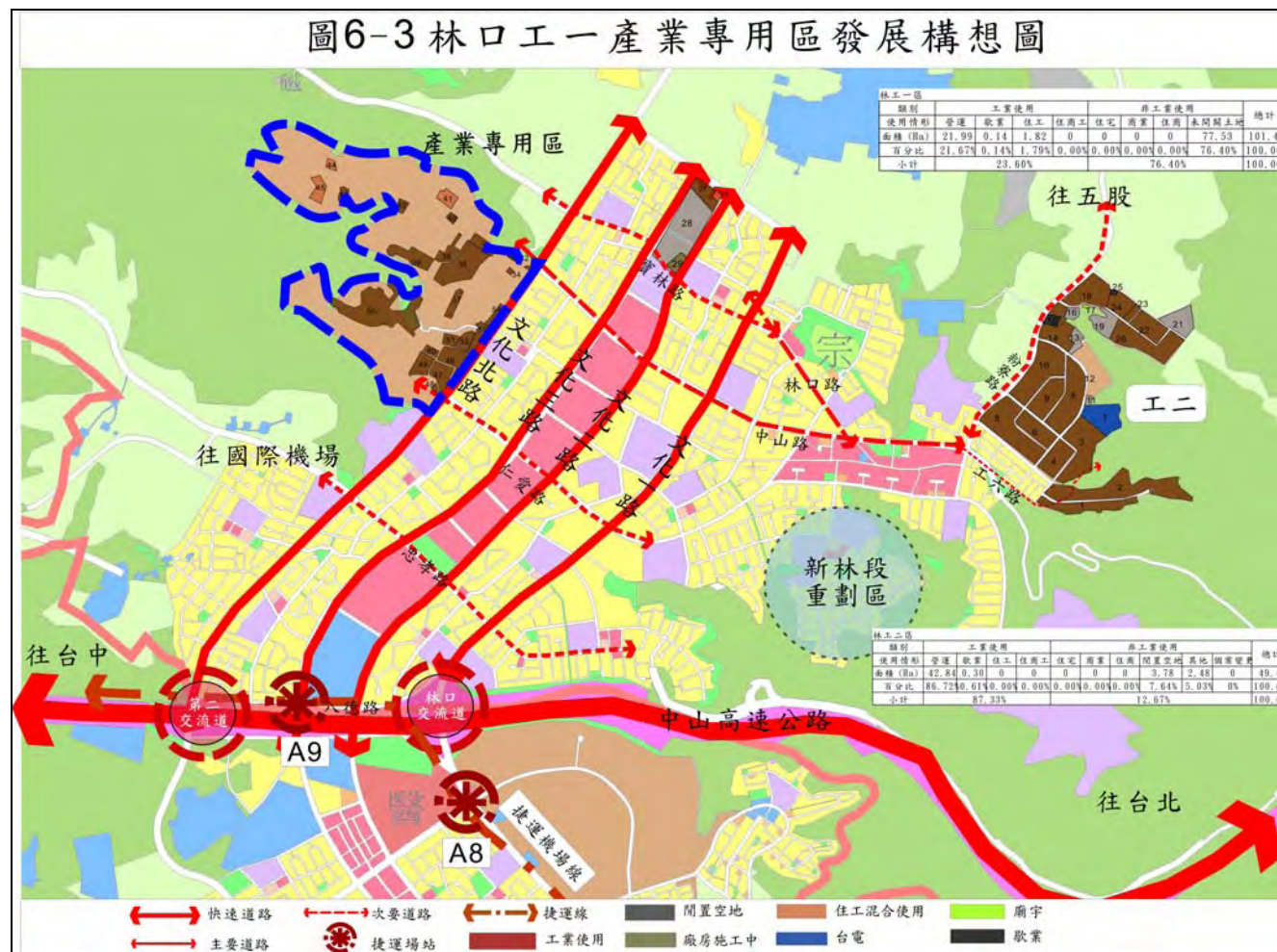


圖6-3 林口工一產業專用區發展構想圖

## 柒、實質計畫

### 一、產業專用區

採大街廓配置，面積合計約 71.40 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，並引入商業及醫療養生美容生活服務機能，除提供產專發展之機能平台外，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。

#### (一)第一種產業專用區

1. 供策略型產業、高科技產業及醫療養生美容及相關行業所需之相關辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及供設置服務科技、商務活動所需之展示、金融、資訊及招待所等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板百分之五十。
2. 供設置商務活動所需之一般零售業、餐飲業、運動、休閒、娛樂及文化等設施使用，其樓地板面積不得大於申請總樓地板百分之三十，且除餐飲業得設置於頂層外，其餘商務活動僅限於使用建築物之第一至三層及地下一層。

#### (二)第二種產業專用區

供策略型產業、高科技產業及醫療養生美容及相關行業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及產業所需生產廠房及相關設備使用。

### 二、道路用地

主要計畫劃設環狀計畫道路（路寬 30 公尺）、與連接街廓之囊底路（路寬 30 公尺）與串連各街廓內之計畫道路（路寬分別為 20、15 公尺），面積合計約 17.48 公頃。

表 7-1 擬定林口特定區計畫(產業專用區)細部計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
㊟-1	文化北路至計畫區東、南界	40	1,000	
㊟-13	自㊟-1 號道路至㊟-67 號道路	30	600	
㊟-14	自㊟-13 號道路至㊟-15 號道路	30	870	
㊟-15	自㊟-1 號道路至計畫區西界	30	990	
㊟-67	自㊟-13 號道路至㊟-69 號道路	20	260	
㊟-68	自㊟-13 號道路至㊟-15 號道路	20	800	
㊟-69	自㊟-1 號道路至㊟-67 號道路	20	720	
㊟-21	自㊟-13 號道路至㊟-23 號道路	15	100	
㊟-22	自㊟-13 號道路至㊟-23 號道路	15	100	
㊟-23	自㊟-21 號道路至㊟-22 號道路	15	250	
㊟-24	自㊟-13 號道路至㊟-69 號道路	15	260	
㊟-25	自㊟-13 號道路至㊟-69 號道路	15	260	

編號	起迄點	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
㊸-26	自㊸-1 號道路至㊸-14 號道路	15	300	
㊸-27	自㊸-15 號道路至㊸-28 號道路	15	220	
㊸-28	自㊸-27 號道路至㊸-30 號道路	15	120	
㊸-29	自㊸-27 號道路至㊸-30 號道路	15	120	
㊸-30	自㊸-15 號道路至㊸-28 號道路	15	230	
㊸-31	自㊸-1 號道路至㊸-14 號道路	15	300	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地釘測之樁距為準。

### 三、公園用地

集中留設一中央公園與原林口特定區住宅區、文教區相連繫，另配合自然坡度與水文，於基地內局部設計共 4 處公園兼滯洪沈砂設施，未來並可搭配多目標使用，總面積約略合計 4.60 公頃。

### 四、綠地用地

於基地內配合自然坡度留設帶狀及塊狀綠地，部分綠地配合自然坡度與水文設計 5 處綠地兼滯洪沈砂設施，面積總計約為 12.28 公頃。

其他退縮綠地則以土地使用管制作為控管，以提高後院深度比隔離原有綠帶為佳。

### 五、廣場用地

於基地東側 30 公尺道路側及面臨文林北路側劃設兩處廣場用地，合計共 2.85 公頃。

### 六、污水處理廠

由於目前林口工二工業區北側之林口北區污水處理廠，未來所涵蓋處理之範圍包括林口工一工業區與工二之工業廢水，因此於本計畫並未劃設污水處理廠。

表 7-2 林口工一產業專用區土地使用分區計畫面積表

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種產業專用區	20.15	18.55%	50	250
第二種產業專用區	51.25	47.19%	50	250
產業專用區小計	71.4	65.74%	50	250
公園(兼滯洪池)用地	4.6	4.24%	12	—
綠地(兼滯洪池)用地	12.28	11.31%		
廣場兼停車場	2.85	2.62%	5	20
道路用地	17.48	16.09%	—	—
污水處理廠	0	0.00%	—	—
公共設施小計	37.21	34.26%	—	—
總面積	108.61	100.00%	—	—



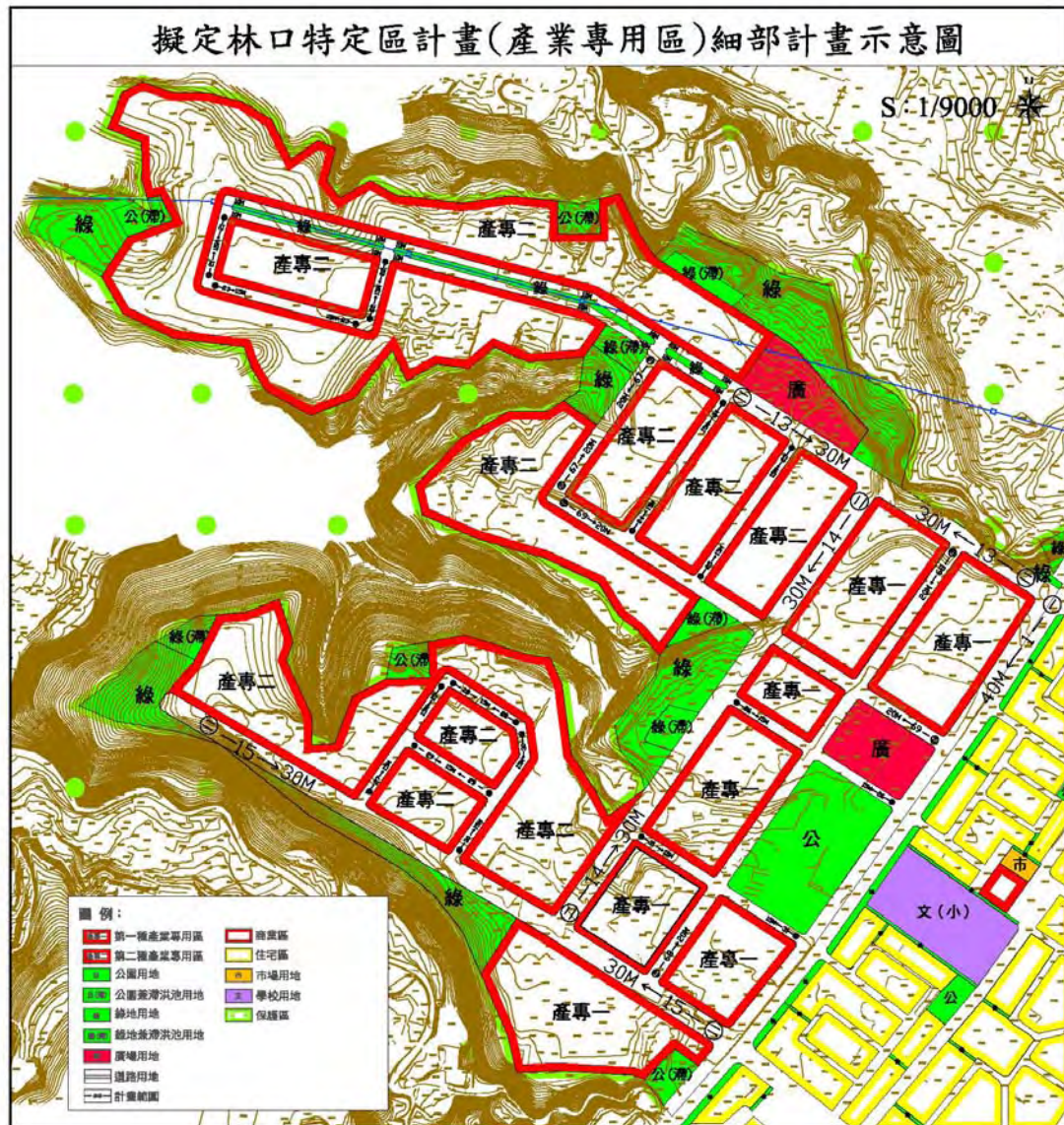


圖7-1 擬定林口特定區計畫(產業專用區)細部計畫示意圖



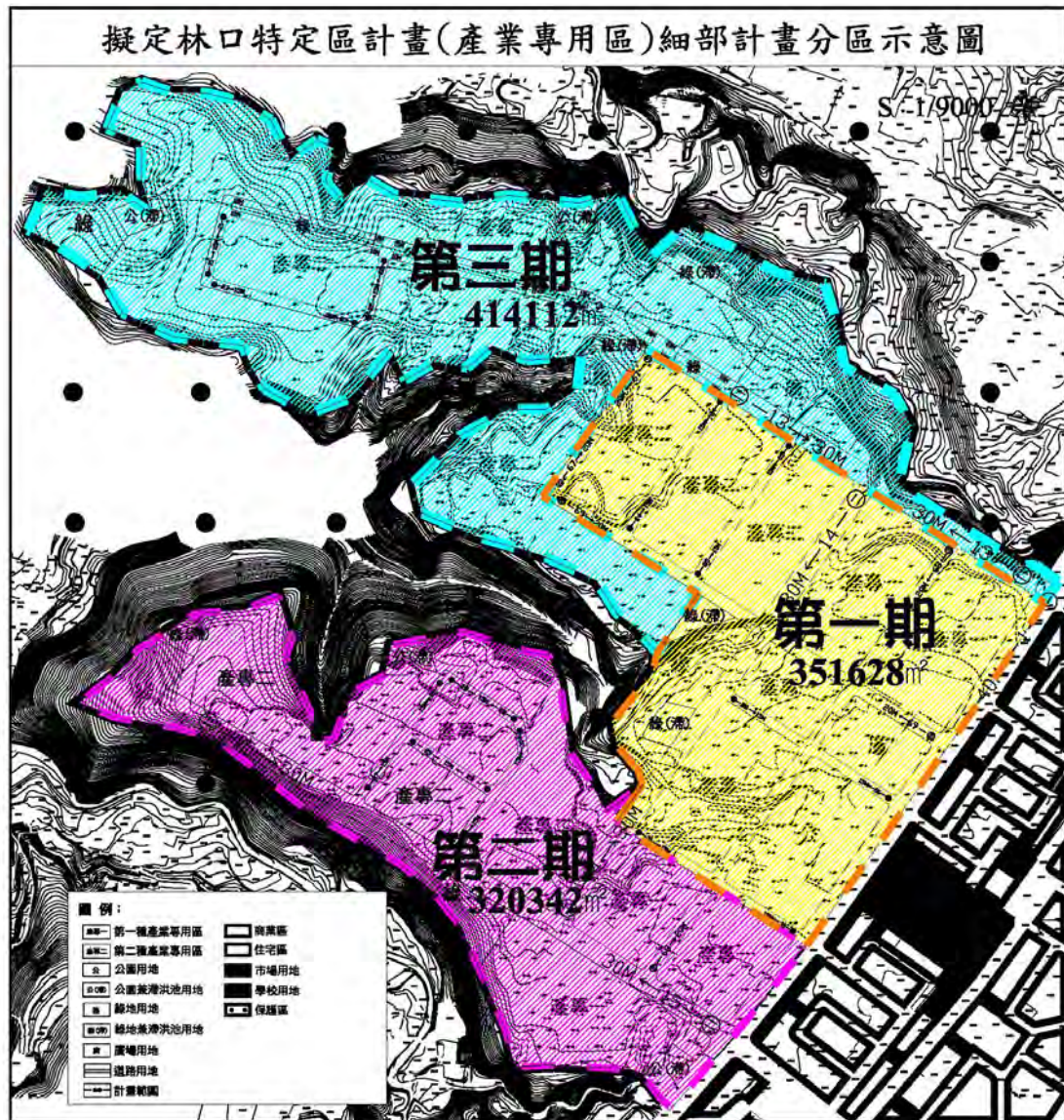


圖7-2 擬定林口特定區計畫(產業專用區)開發分區示意圖

## 捌、事業及財務計畫

### 一、開發方式

依市地重劃實施辦法辦理。

### 二、開發經費概估

依擬定細部計畫所載公共設施用地面積及預估工程費、重劃費用及貸款利息概算，區內居民共同負擔平均約為 44.06%，未超過重劃區總面積 45%之規定，且依本計畫之區位、面積等條件，採市地重劃方式開發，可符合開發效益，評估計算概述如下：

(一)本計畫區全區採市地重劃方式，分三區開發。

(二)重劃區面積總計為 108.61 公頃，第一區面積為 35.16 公頃，第二區面積為 32.03 公頃，第三區面積為 41.41 公頃，公共設施面積合計 38.13 公頃。任一區達整合完畢即可立即辦理開發。

(三)公共設施負擔比

依市地重劃實施辦法第 21 條第 1 項之規定，經計算，第一區公共設施負擔比為 34.80%，第二區公共設施負擔比為 34.61%，第三區公共設施負擔比為 30.66%。

(四)費用負擔比

依市地重劃實施辦法第 21 條第 2 項規定，土地所有權人應共同負擔之項目包括公共設施用地負擔及工程費用、重劃費用、貸款利息之負擔。計算基準如下：

1. 公共工程費：以每公頃 2,205 萬元計。

2. 重劃費用：以每公頃 80 萬元計。

3. 土地整理費：

(1)建築物拆遷費：以每公頃 1,600 萬元計，加一成誤差計算。

(2)地上物補償費：以每公頃 350 萬元計。

(3)地籍整理費：以 350 萬元計。

(4)其他必要業務費：以每公頃 20 萬元計。

4. 貸款利息：以年息 7.0%複利計算三年。

5. 重劃後平均地價參考「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」重劃後地價，訂為 3.17(萬元/m<sup>2</sup>)計算。

計畫區費用負擔比，詳如表 8-1 所示：

各項開發成本包括公共工程費、重劃費用、土地整理費(含建築物拆遷費、地上物補償費、地籍整理費及其他必要業務費)及貸款利息，總計所需經費約為 369,046.23 萬元。

表 8-1 計畫區重劃費用估算一覽表

成本項目	單位	數量	單價(萬元)	小計(萬元)	備 註
公共工程費	公頃	108.61	2,205	239,485.05	
重劃費用	公頃	108.61	80	8,688.80	
建築物拆遷費	公頃	23.96	17,60	42,169.60	現況大部分為空地，建築物拆遷費及地上物補償費以 23.96 公頃估算。
地上補償費	公頃	23.96	3,50	8,386.00	
地籍整理費	式		3,50	350.00	
其他必要費	公頃	108.61	20	2,172.20	
小計				300,708.60	
貸款利息		採三年 7%複利計算		67,672.37	
總計				369,046.23	

註：本計畫係以市地重劃進行開發，經費之籌措以向政府基金低利貸款及銀行貸款，為確保財務之可行，貸款利率以年利率 7.0% 計之。

$$\begin{aligned}
 \text{費用平均負擔比率} &= \frac{\text{工程費總額} + \text{重劃費總額} + \text{貸款利息}}{\text{重劃後平均地價} (\text{重劃區總面積} - \text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})} \\
 &= \frac{369,046.23}{3.17 (108.61 - 1.79)} * 100\% \\
 &= 10.90\%
 \end{aligned}$$

#### (五)重劃總負擔比率

重劃總負擔比率為公共設施用地平均負擔比率與費用平均負擔比率之和，本計畫區重劃總負擔為 44.06%。

$$\begin{aligned}
 \text{重劃總負擔比率} &= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{與費用平均負擔比率} \\
 &= 33.16\% + 10.90\% \\
 &= 44.06\%
 \end{aligned}$$

第一期區域 (m <sup>2</sup> )	公頃	第二期區域	公頃	第三期區域	公頃
總面積	35.16	總面積	32.03	總面積	41.41
公園	3.35	公園	0.64	公園	0.61
廣場	1.39	廣場	0.00	廣場	1.46
綠地	2.52	綠地	2.83	綠地	6.93
道路用地	5.67	道路用地	7.80	道路用地	4.01
公設小計	12.92	公設小計	11.27	公設小計	13.03
公有抵充面積	1.05	公有抵充面積	0.28	公有抵充面積	0.47
公設負擔比	34.80%	公共設施負擔比	34.61%	公共設施負擔比	30.66%
第一區工程費負擔	9.260%	第二區工程費負擔	9.447%	第三區工程費負擔	13.393%
全區重劃總負擔比例	44.06%	全區重劃總負擔比例	44.06%	全區重劃總負擔比例	44.06%

### 三、實施進度

本計畫變更完成後，按各分區自行整合完成後辦理開發。

表 8-2 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)	預定完成 期限	經費來源
		徵購	市地重劃	公地撥用	獎勵投資	其他			
產業專用區	70.48		√				369,046.23	98-103 年	1.自有資金 2.銀行融資
公共設施用地	公園 (兼滯洪池) 用地	4.60	√						
	廣場 用地	2.85	√						
	綠地 (兼滯洪池) 用地	13.20	√						
	道路 用地	17.48	√						



項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費 (萬元)	預定完成 期限	經費來源
		徵購	市地 重劃	公地 撥用	獎勵 投資	其他			
總計	108.61								

註1：經費包含計畫區之公共工程費、重劃費用、土地整理費及貸款利息，共計開發所需經費共為369,046.23萬元。

註2：開發經費及預定完成期限得由主辦單位依政府部門相關審議進度及市場情形酌予調整。

## 玖、土地使用分區管制要點

為建設本計畫區成為產業發展基地，俾使專區之開發能具備有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。本要點未規定者，悉依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」之規定辦理。

一、本計畫區內之土地及建築物使用管制除依本要點規定辦理外，悉依「林口特定區計畫土地使用分區管制要點」相關規定辦理。

二、「林口工一『產業躍升創新園區』」以引進策略型產業、高科技產業及醫療養生美容等相關產業，與經臺北縣政府核准之相關設施使用。

(一)第一種產業專用區容許使用項目包括：

1. 供策略型產業、高科技產業及醫療養生美容及相關行業所需之相關辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及供設置服務科技、商務活動所需之展示、金融、資訊及招待所等設施使用，且其樓地板面積應大於申請總樓地板百分之五十。
2. 供設置商務活動所需之一般零售業、餐飲業、運動、休閒、娛樂及文化等設施使用，其樓地板面積不得大於申請總樓地板百分之三十，且除餐飲業得設置於頂層外，其餘商務活動僅限於使用建築物之第一至三層及地下一層。
3. 原都市計畫法台灣省施行細則第十八條第二項第四款規定，但不得做住宅使用：

(1)一般商業設施：

- A. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- B. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- C. 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。
- D. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十。

E. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經縣（市）都市計畫委員會審查通過者。

F. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經縣（市）都市計畫委員會審議通過者。

4. 其他經臺北縣政府審查核准得設置之相關設施。

(二) 第二種產業專用區容許使用項目包括：

供策略型產業、高科技產業及醫療養生美容及相關行業所需之辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及產業所需生產廠房及相關設備使用。

(三) 開發規模及使用強度規定如下：

1. 申請開發規模不得小於 0.3 公頃，但因基地情況特殊且報經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，則其開發規模不在此限。
2. 建蔽率不得大於 50%，惟因整體規劃設計以提供公眾通行使用之人工地盤、空橋等連通設施，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得不計入建蔽率；容積率不得大於 250%。

三、本計畫區內之開發建築應於核發建築使用執照前，送經「臺北縣都市設計審議委員會」審議通過後為之。

#### 四、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：

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 30 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 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。
  - (4)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。
  - (5)計畫範圍毗鄰外側土地部分，建築應至少退縮 20%以留設邊坡，以施作擋土牆。
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，植床應作防止土壤沖刷流失之緣部處理，其高度不得高於 15 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，其綠覆率以不小於 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)產業專用區之人行通道，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。

五、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。

## 拾、獎勵措施

為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

一、建築基地設置公共開放獎勵部分依「建築技術規則」建築設計施工編第二百八十一條規定辦理。

二、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10 % 為上限。

(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人活動中心、景觀公共設施等供公眾使用，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經都市計畫審議委員會核准者。

三、凡建築物增設停車空間，且提供公眾使用者，得依臺北縣建築物增設停車空間鼓勵要點規定增加興建樓地板面積。

四、本計畫區內公共設施已完竣地區之建築基地在未開發建築使用前應予植栽綠化或美化，如提供公眾使用，且其使用管理計畫經縣都市設計審議委員會審議通過並與縣政府簽訂協議者，自核准使用起每屆滿 1 年給予增加 1% 之總量容積率，惟最高不得超過 5%。

五、本計畫建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積 10% 為上限。

六、為鼓勵整體開發及加速開發時程獎勵規定如下：

(一)為鼓勵大規模整體開發，經臺北縣都市設計審議委員會審議通過者，得予容積獎勵，其獎勵上限如下表：

基地規模(m <sup>2</sup> )	獎勵容積/基準容積
3000-5000	5%
5000 以上	10%

基地規模(m <sup>2</sup> )	獎勵容積/基準容積
5000 以上全街廓開發	15%

註：全街廓係指計畫道路(或分區界線)所圍之街廓

## (二)開發時程獎勵

產業專用區基地規模超過 5000 m<sup>2</sup>或全街廓開發者，得視開發時程予以獎勵容積，其獎勵上限如下表：

開發時程	獎勵容積/基準容積
二年內	15%
三年內	10%
五年內	5%

七、本案變更後建築基地之容積獎勵包含提供公益性設施獎勵、停車空間獎勵、植栽綠美化獎勵、綠建築獎勵、整體開發獎勵及時程獎勵之容積上限，不得大於基準容積之 1.5 倍，以減少對附近交通、公共安全及環境之影響。



附件一、中華民國 98 年 7 月 15 日北府城規字第  
0980542675 號函

檔 號：  
保存年限：

臺北縣政府 函

地址：22001 臺北縣板橋市中山路1段161號11樓

承辦人：江璧帆

電話：1999、(02)29603456分機7116

受文者：臺北縣政府城鄉發展局

與正本相符

發文日期：中華民國98年7月15日

發文字號：北府城規字第0980542675號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關本府刻正辦理之「臺北縣都市計畫工業區及臺北都會區科技走廊帶整體發展規劃暨部分工業區專案通盤檢討案（八處優先變更地區（板工六區、板工十四區、中工一區、林工一區、土工七區、土工八區、社后工業區河岸左側與社后工業區河岸右側））」乙案，實為因應本縣經濟發展之需要辦理都市計畫變更，並經本府98年7月13日認屬都市計畫法第27條第一項第三款得迅行變更之情形，請查照。

說明：依內政部營建署93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第一項第三、四款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議辦理。

正本：臺北縣政府城鄉發展局

副本：內政部中部辦公室(營建業務)、臺北縣都市計畫委員會、開新工程顧問股份有限公司

98/07/15  
10:59:47

單位收文

城鄉局



## 附件二、生態城鄉理念與運用

依據歐盟於 ECOCITY 計畫所提出的 25 種生態城市發展願景，涵蓋了都市結構、交通、能源與廢棄物處理及社會關係及經濟層面的考量，此 25 個願景，不僅僅是對未來城市內涵的想像，更可轉換為都市計畫新管制內容的考量，本計畫符合生態城市發展願景如下：

### 一、可量化願景：

#### 1. 完整連續性的綠地空間

本計畫綠覆面積包括保育區及各分區內植栽產生之綠覆效果，面積約達 60.74 公頃（不含建物及空地面積，純為植生區塊之面積），綠覆率約為 56%。

另外綠地連慣性空間以綠地連續性面積占綠地面積之比例計算，本計畫經計算後可得綠地連慣性空間比例為 64.3%。





## 2. 城市內部的水循環系統

水資源回收再利用率為循環再利用水量佔生活及生產用水量之比例，依據「建築物生活雜排水回收再利用設計技術規範」之規定，建築物生活雜排水利用設施之生活雜排水回收再利用率  $R_r$  值應高於建築技術規則建築設計施工編第三百十六條所訂之生活雜排水回收再利用率基準值  $R_{rc}$  不得小於 0.3，故未來將要求計畫基地內建築物至少 30% 中水資源回收。

## 3. 民眾參與的積極性

本計畫已於 98.11.17 於林口鄉公所舉辦第一次地方民眾說明會，預計於主要計畫及細部計畫實施公展後，將再次辦理公開說明會，以落實民眾參與的積極性。

## 4. 最佳化的混合使用型態

本計畫於實質計畫中規劃第一種產業專用區及第二種產業專用區，共佔全計畫面積之 64.89%，除提供高科技產業等相關行業所需之辦公、研發、後勤及教育訓練等等設施使用，及生產事業用地使用之外，並允許第一種產業專用區內提供設置商務活動所需之一般零售業、餐飲業、運動、休閒、娛樂及文化等設施使用，成為最佳化之混合使用型態。

# 二、質化願景

## 1. 令人容易親近的城市

因產業專用區之開發及鄰近周邊住宅之興建，就業人口的流入間接帶動林口地區之繁榮；乾淨的工業與政府積極開發下，產業專用區及周邊環境已逐漸形成規模。林口正積極的蛻變，不論是整頓鄉內交通停車問題，工、商、住宅、文教區域的整體規劃；讓林口新市鎮注入更多的活力，創造璀璨的、無限潛力的新興城鎮。

## 2. 具備完善的公共空間

計畫區內規劃完備的公共設施，包含公園(兼滯洪池)用地約 4.6 公頃、綠地(兼滯洪池)用地約、廣場兼停車場用地佔 2.85 公頃及道路用地約佔 17.48 公頃，園區內之公共設施空間均提供做大眾使用。

## 3. 合宜密度發展的城市

本計畫規劃建蔽率不大於 50%，容積率不大於 250%，採中低密度之發展目標，可提供舒適、寬闊之生活空間，發展成為宜居城市。

## 4. 強化城鄉間的網絡關係

計畫區周邊便利的交通拉近城鄉距離，除有中山高速公路之貫穿，並設有第一交流道及第二交流道；距離台北市、中正國際機場、基隆港近便；週邊有發達之聯外道路，可通往龜山、桃園、蘆竹、八里、新莊、五股、泰山及其他興建中的外環道路。

## 5. 循環、再生與減廢發展

未來本計畫產業專用區之設置，因應林口鄉地形限制且為水供應鏈末端之特性，將水資源回收處理再利用一併納入基地規劃，且建築必須結合綠建築環保之概念，於施工過程中消耗最少地球資源，使用最少能源及製造最少廢棄物的建築物。建築物必須要符合九大指標：生物多樣化指標、綠化指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、污水與垃圾改善指標、室內健康與環境指標，讓計畫區內能達成循環、再生與減廢發展之目標。

#### 6. 強化在地經濟發展體質

本計畫區規劃為產業專用區，因應周邊產業發展趨勢，並區隔傳統乙種工業區良莠不齊之發展環境，引入策略型產業及高科技產業，健全在地經濟發展，提高產業產值。

#### 7. 在適宜的基地集中發展

本計畫基地為平緩之山坡地，平均坡度為 8.5%，基地周邊為林口特定區之保護區，配合基地邊山林走向與水系分佈，本計畫在適宜的基地內規劃產業專用區集中發展，輔以充足的公共設施數量以調配完善之土地使用。

#### 8. 與週邊環境整合發展

符合臺北縣政發展政策，提昇產業動能，延伸臺北都會區產業發展軸，並塑立林口新興產業科技中心，健全捷運系統沿線與各產業核心發展軸之結構關係，與計畫區週邊環境整體調和發展，且一併整合海、路、空交通條件優勢，改善周邊都市服務機能與提昇環境效益並搭配整體產業趨勢調整產業機能。

#### 9. 具國際連結的通訊網絡

本計畫規劃產業專用區將提供策略型產業、高科技產業及醫療養生美容及相關行業所需之相關辦公、研發、後勤、教育訓練、技術性諮詢與服務事業等設施及供設置服務科技、商務活動所需之展示、金融、資訊及招待所等設施使用，為因應設施服務之需求將建構具便捷之通訊網絡與國際連結。

## 附件三、產業設廠土地成本評估

綜整目前北臺灣各大工業區產業設廠土地及廠房成本價格，整理分析如下：

### 一、臺北縣林口特定區工二工業區、工三工業區

依據經濟部工業局「台灣工業用地供給與服務資訊網」所登錄資料，目前編定工業區中，以臺北縣林口特定區工二工業區、工三工業區為例，土地及廠房售地價格約為每坪 13~17 萬元左右，租地價格約為每坪 400~600 元左右。

### 二、臺北縣土城工業區、頂埔科技園區

參考編定工業區中土城工業區、頂埔科技園區為例，自從「捷運土城線延伸頂埔段」確定後，當地中山路周邊的商用不動產、土城工業區內的工業土地，價格從去年的平均每坪 9~15 萬元，預期通車後上漲幅度至少將有 30%；預期捷運完工通車後，租地價格也將從每坪月租 800 元有機會上漲一成以上。

### 三、臺北市內湖科技園區

租金、售價約為信義計畫區同級產品 1/3-1/2，但兩區交通聯繫時間只約十分鐘。廠辦大樓租金每坪 1000-1400 元，售價每坪 28~47 萬元；土地則分 A 區（原第三種工業用地，容積 300%）每坪 75~100 萬元，B 區（原第二種工業用地）、倉儲用地（容積率 200%）每坪 60~80 萬元。

### 四、臺北市南港軟體工業園區

臺北市南港區的地價在 98 年一內明顯飆漲，為配合周邊土地漲幅，目前經濟部工業局已調高南港軟體園區一期和二期土地售價至每坪 28.05 萬至 29.7 萬元。

### 五、小結

本計畫基地林口特定區工一工業區具備良好交通條件及完善土地使用規劃，經財務估算市地重劃完成後每坪土地價格約可達 10 萬元，且本計畫基地區位較優於林口特定區工二及工三等工業區，並參考目前臺北市內湖科技園區及南港軟體工業園區目前之土地售價，預期本計畫區期望引入之產業類別將可負擔本計畫市地重劃變更後地價。