

公展版

擬定淡海新市鎮特定區細部計畫
(配合在地產業投資發展)案
計畫書

內 政 部

中華民國 109 年 8 月

擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	擬定淡海新市鎮特定區細部計畫(配合在地產業投資發展)案	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	內政部	
申請擬定都市計畫 之機關名稱或土地 權利關係人姓名	康舒科技股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 展 開 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	內 政 部	

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫範圍及面積	2
肆、發展現況分析	4
伍、擴廠規劃構想	25
陸、實質計畫	28
一、土地使用及公共設施計畫	28
二、道路系統計畫	28
三、都市防災計畫	31
四、都市設計	33
五、土地使用管制分區要點	33
柒、回饋計畫	33
捌、事業及財務計畫	35

圖 目 錄

圖 1	地理位置示意圖	2
圖 2	細部計畫範圍示意圖	3
圖 3	地震斷層帶位置示意圖	6
圖 4	淹水及坡地災害潛勢示意圖	7
圖 5	新北市各行政區工廠登記家數分布統計圖	12
圖 6	新北市工業區分布位置圖	17
圖 7	淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖	20
圖 8	廠區現況及周邊環境示意圖	21
圖 9	交通調查位置示意圖	22
圖 10	擴廠建築配置示意圖	27
圖 11	土地使用計畫示意圖	29
圖 12	道路系統計畫示意圖	30
圖 13	都市防災計畫示意圖	32

表 目 錄

表 1	新北市、淡水區歷年人口數與成長率一覽表	8
表 2	淡水區歷年戶數戶量與性比例統計表	9
表 3	淡水區歷年人口年齡組成統計表	9
表 4	民國 107 年各縣市營業工廠登記家數概況表	10
表 5	新北市各行政區營業工廠登記家數及主要產業概況表	11
表 6	淡水區、新北市營業工廠業別統計表	13
表 7	新北市工業區面積及開闢情形表	14
表 8	淡水地區工業區發展情形表	18
表 9	平常日晨昏峰路段交通量及服務水準評估表	23
表 10	平常日現況道路路口服務水準評估	24
表 11	細部計畫土地使用計畫表	28
表 12	回饋土地範圍及面積表	34
表 13	事業及財務計畫表	35

壹、計畫緣起

淡海新市鎮特定區主要計畫自民國 80 年 1 月公告實施後，為促使計畫順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃於民國 82 年依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，配合都市設計構想，訂定「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」，並於民國 82 年 1 月公告實施。

康舒科技股份有限公司(以下簡稱康舒科技)於民國 70 年 7 月 29 日成立迄今，廠房位於淡海新市鎮特定區範圍內。康舒科技早期以利基型工業電源產品起家，目前為金仁寶集團成員之一。康舒科技為世界主要電源供應器廠，營業規模僅次於台達電與光寶科公司。於民國 103 年 Micro-Tech Consultants(MTC)出版的全球交換式電源供應器產業報告指出，在 OEM/Embedded 與 Telecom 類別中，排名全球第六大。為因應業務量及人員持續增加之情形，現有的廠房生產設備及辦公空間已不敷現有及未來發展使用需求。

民國 108 年因應中美貿易戰風險和配合全球市場之需求，康舒科技加入「歡迎台商回台投資行動方案」，擬斥資 25 億元擴建淡水總部廠區，並於民國 109 年 1 月動工、111 年第一季完工投產，屆時將全面導入智慧化生產線；而原先的舊廠建築物則計畫在新廠區投產後拆除重建，並預計將在民國 113 年投入量產。

鑒於康舒科技於新世代能源事業永續經營需要，亟需專屬用地興建永久作業廠房等工業生產設施，經綜合考量其管理及生產便利性，爰擇地於目前既有廠區土地範圍內實施改建。

本廠區土地依現有特定區計畫之劃設內容為產業專用區、公園用地及部分道路用地，屬於淡海新市鎮特定區第二期發展區範圍內。惟本發展區之細部計畫，自民國 80 年主要計畫發布實施後，迄今尚未完成擬定，故康舒科技之擴廠計畫亦無法遵循興建。為利康舒科技興建作業廠房及相關設施空間之需求，爰辦理本次都市計畫個案變更並擬定細部計畫書圖與相關管制內容，以作為主要計畫執行開發及管制之依據。

貳、法令依據

都市計畫法第 24 條。

參、細部計畫位置及範圍

位於淡海特定區第二期發展區東南側，計畫範圍包括新北市淡水區下圭柔山段 265-1 地號等共計 10 筆土地，包括 7 筆全部及 3 筆部分範圍，多屬康舒科技所有，面積約為 1.91 公頃，詳圖 1、2。

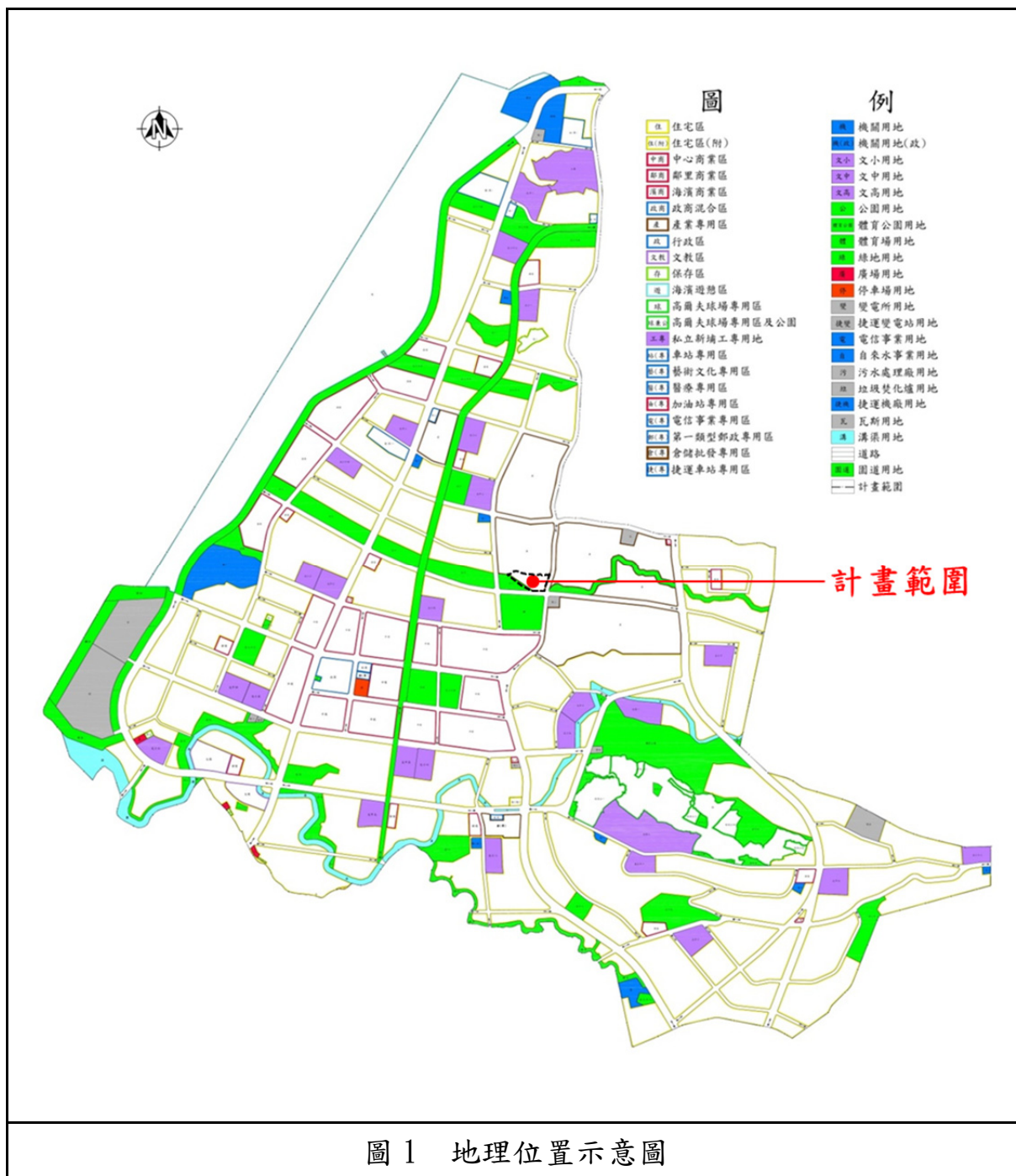
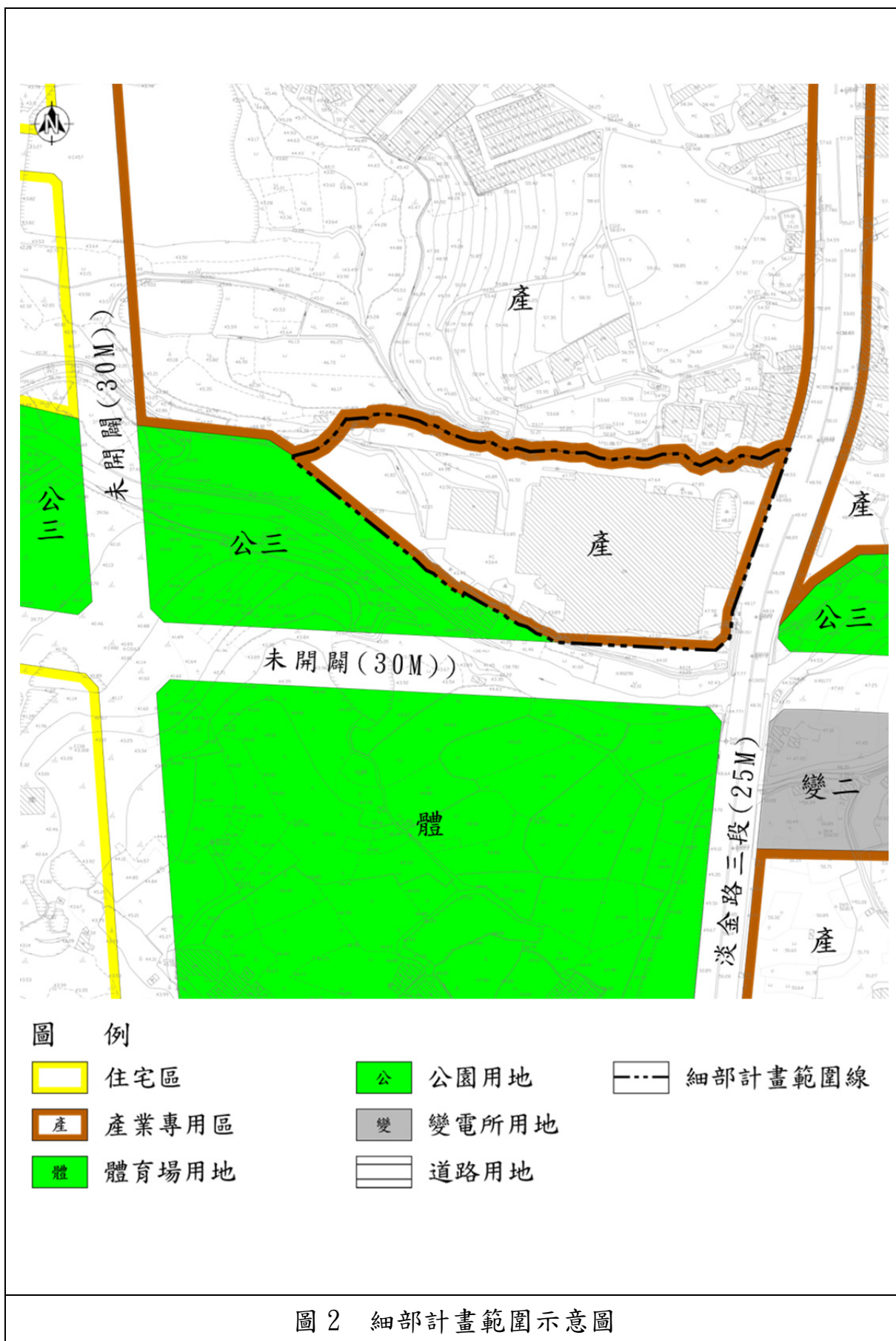


圖 1 地理位置示意圖



肆、發展現況分析

一、自然環境

(一)氣候

臺灣北部地區山環水繞，地形錯綜，受海洋及大陸雙重氣候因素之影響，且位於亞熱帶氣旋進襲亞洲大陸之途上，氣候型態不定，一般言之，北部地區屬亞熱帶氣候，其氣溫、溼度、日照、風向、風速及降雨量均與臺北地區相近似，但因依山面海、背風向陽，氣候特性與臺北地區不全然相同。

(二)地形地勢

淡海新市鎮特定區位於北部區域丘陵與大屯山脈之西北側，沿海丘陵海拔約在 50 公尺以下，坡度甚為緩和，由淡水河沿大屯山向南圍繞至石門、金山一帶，寬約 4 至 6 公里，形成一個狹長地帶；東南側之大屯山標高則為 977 公尺。地形走勢東高西低，地勢平均不高，全區低於海拔 100 公尺者約佔全部面積 86.77%，高於海拔 100 公尺者僅佔約 13.23%。

(三)地質

淡海新市鎮特定區位於大屯火山群之西北部，臺灣雖屬環太平洋島弧及安山岩線之一環，但是火山甚少，主要分布於本島北端及東北端，其中又以位於臺灣最北端的大屯火山群為主。大屯火山群是第四紀的火山，在第四紀更新世的初期噴發，由安山熔岩流及火山碎屑沿交疊而成。最底部即為最先噴發的，多為火山岩碎屑及火山灰，經壓密膠結後成集塊岩，構成大屯火山群的基底及周緣，地表上所見為寬闊平緩之斜坡狀台地，成階狀台地般一級級往海洋方向傾降。本區大部分便由集塊岩所構成，集塊岩台地表面多覆有一層厚薄不同的紅土；此外，沿海及溪流沿線則屬全新世沖積層之礫石、砂及黏土。

(四)水文

淡海新市鎮特定區位於淡水河流域出海口附近，境內有許多大屯火山群彙散溪流，呈放射狀分布並獨流入海，由北自南分別

為灰窯子溪、後洲子溪、興化店溪、下圭柔山溪、公司田溪。

二、環境敏感地

(一)地震斷層帶

依據經濟部中央地質調查所之圖資顯示，計畫範圍外東南側有一東北西南向之「山腳斷層」通過，但因距離較遠約 8 公里，相對受地震災害之影響較低。

(二)山坡地範圍

經查本案無位於山坡地範圍，而計畫範圍外南側位置包括淡水區下圭柔山段 262-1、262-4、262-6、262-7 地號，共計 4 筆土地位於山坡地範圍，面積約 0.74 公頃。

(三)淹水潛勢地區

依據國家災害防救科技中心之淹水潛勢地圖顯示，計畫範圍非屬淹水潛勢區，而南側下圭柔山溪下方位置則為淹水潛勢範圍（一日暴雨 600mm，0.5M~2M），惟周邊大部分皆為樹林及空地，影響程度較低。

(四)坡地災害潛勢地區

坡地災害潛勢包括土石流災害潛勢及崩塌災害潛勢兩類，依據國家災害防救科技中心之坡地災害潛勢地圖顯示，計畫範圍非屬坡地災害潛勢地區。

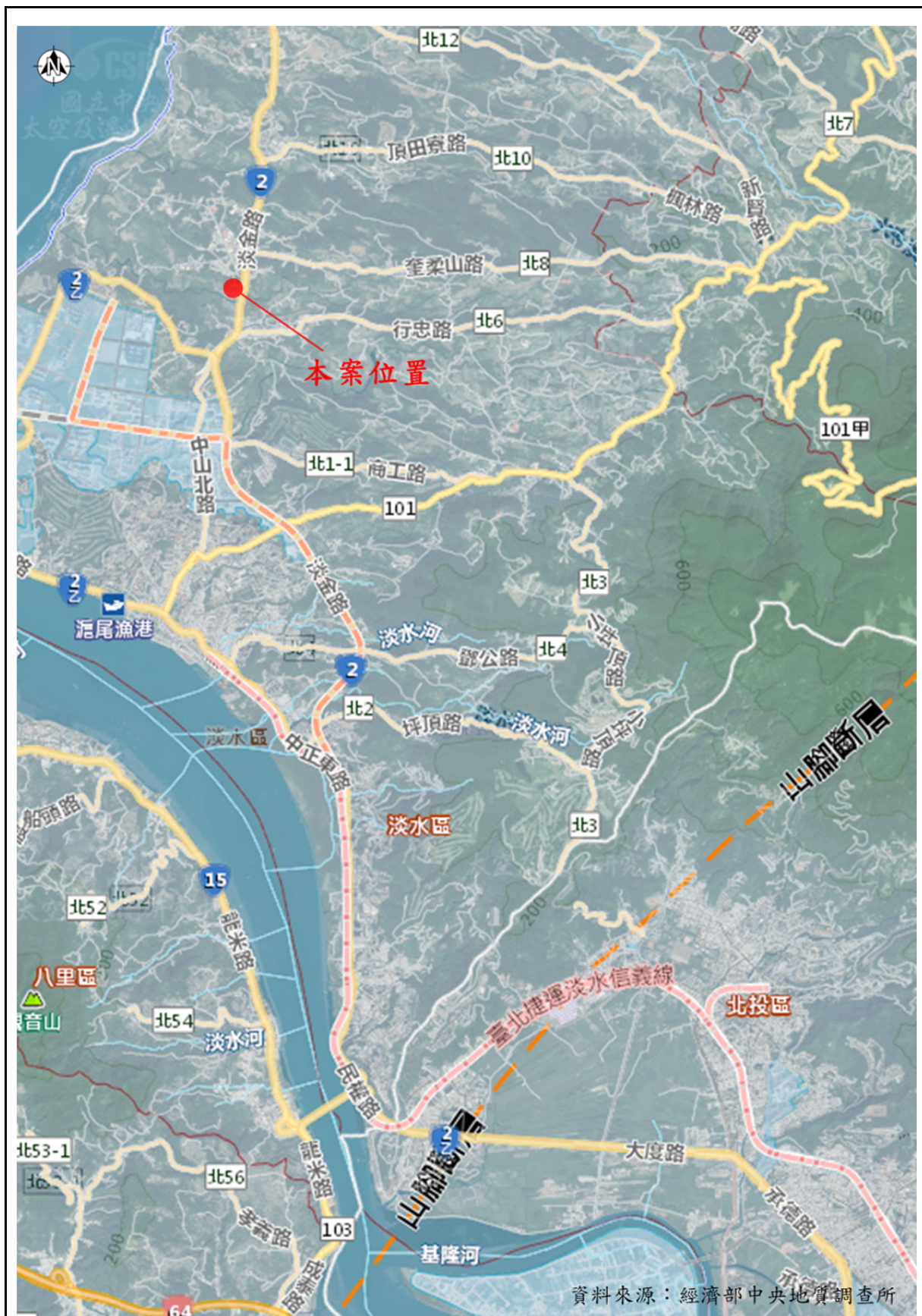
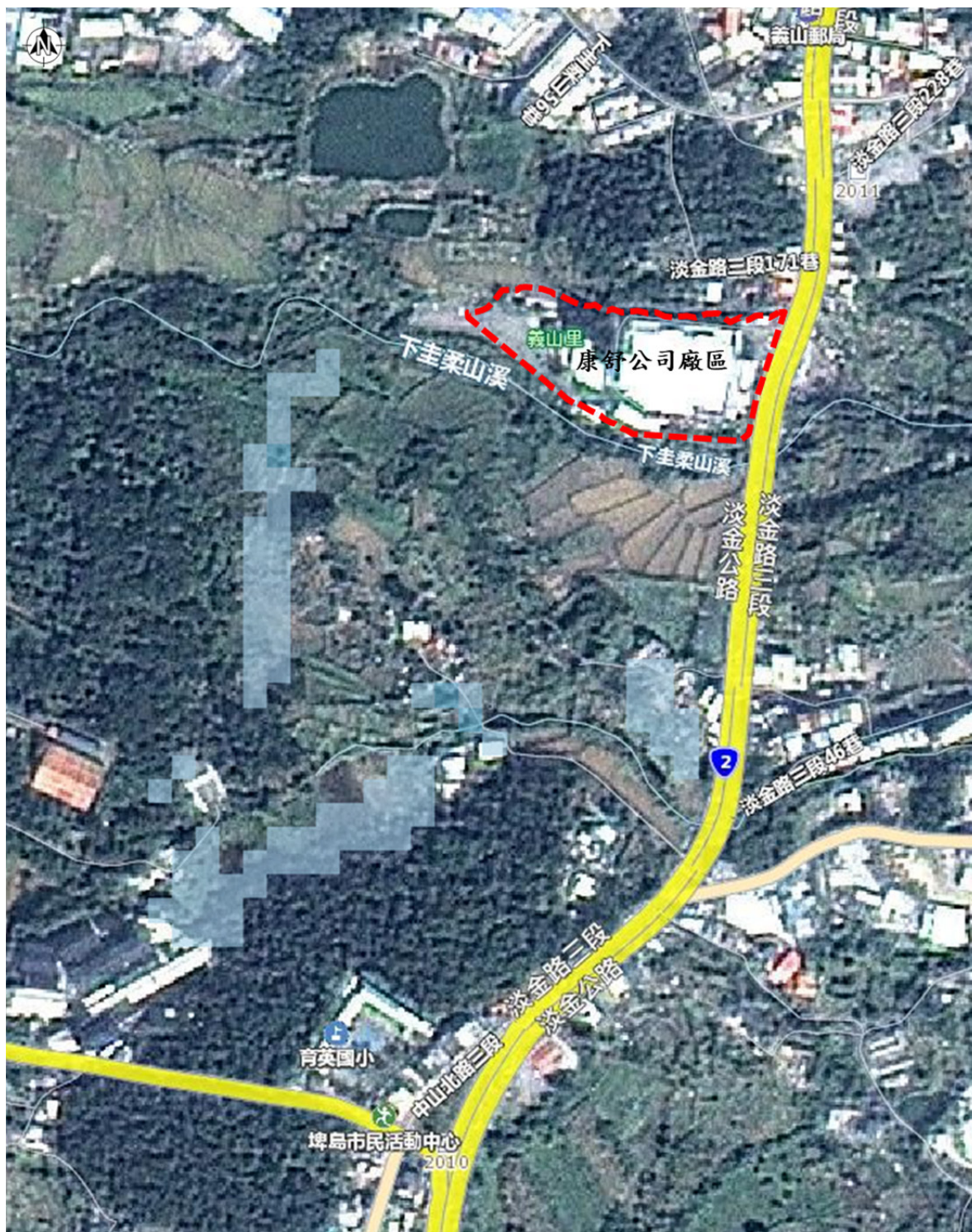
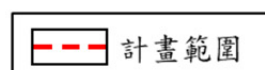


圖 3 地震斷層帶位置示意圖



淹水深度

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 淹水深度：0.5~1.0 公尺 | 淹水深度：1.0~2.0 公尺 |
| 淹水深度：2.0~3.0 公尺 | 淹水深度：>3.0 公尺 |



資料來源：國家災害防救科技中心

圖 4 淹水及坡地災害潛勢示意圖

三、社會經濟環境

(一)人口概況

1. 人口成長

民國 108 年新北市人口數為 4,018,696 人，淡水區為 178,610 人(約佔新北市人口數之 4.44%)，自民國 99 年到 108 年間，淡水區呈現人口快速成長之情形，年平均人口成長率為 2.45%，高於新北市年平均人口成長率 0.37%。

表 1 新北市、淡水區歷年人口數與成長率一覽表

民國(年)	新北市		淡水區	
	人口數	成長率(%)	人口數	成長率(%)
99	3,897,367	0.61%	143,481	2.37%
100	3,916,451	0.49%	146,756	2.28%
101	3,939,305	0.58%	150,687	2.68%
102	3,954,929	0.40%	155,241	3.02%
103	3,966,818	0.30%	158,953	2.39%
104	3,970,644	0.10%	162,221	2.06%
105	3,979,208	0.22%	165,765	2.18%
106	3,986,689	0.19%	169,597	2.31%
107	3,995,717	1.23%	173,502	2.30%
108	4,018,696	0.58%	178,610	2.94%
平均	-	0.37%	-	2.45%

資料來源：新北市政府民政局。

2. 人口組成

依淡水區近十年人口結構顯示，戶數穩定增長，戶量減少，已逐漸走向小家庭特性。另依歷年人口組成變遷顯示，幼年人口比例逐年下滑，約佔總人口 11.45%，老年人口比例逐年上升，約佔總人口 14.96%，而青壯年人口比例呈現小幅度下降趨勢，約佔總人口 73.59%。

表 2 淡水區歷年戶數戶量與性比例統計表

民國 (年)	戶數 (戶)	淡水區人口數(人)			戶量 (人/戶)	性比例 (男/女*100)
		合計	男性	女性		
99	57,463	143,481	69,841	73,640	2.50	94.84%
100	59,866	146,756	71,192	75,564	2.45	94.21%
101	62,655	150,687	72,932	77,755	2.41	93.80%
102	65,495	155,241	74,943	80,298	2.37	93.33%
103	68,253	158,953	76,614	82,339	2.33	93.05%
104	70,294	162,221	78,033	84,188	2.31	92.69%
105	72,432	165,765	79,687	86,078	2.29	92.58%
106	74,756	169,597	81,352	88,245	2.27	92.19%
107	77,282	173,502	83,082	90,420	2.25	91.88%
108	80,206	178,610	85,461	93,149	2.23	91.75%

資料來源：新北市政府民政局。

表 3 淡水區歷年人口年齡組成統計表

民國 (年)	幼年人口(14歲以下)		成年人口(15-64歲)		老年人口(65歲以上)		扶養率
	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	
99	20,721	14.44%	110,082	76.72%	12,678	8.84%	30.34%
100	20,152	13.73%	113,183	77.12%	13,421	9.15%	29.66%
101	19,971	13.25%	116,241	77.14%	14,475	9.61%	29.63%
102	20,121	12.96%	119,440	76.94%	15,680	10.10%	29.97%
103	20,206	12.71%	121,722	76.58%	17,025	10.71%	30.59%
104	20,029	12.35%	123,640	76.22%	18,552	11.44%	31.20%
105	20,132	12.14%	125,235	75.55%	20,398	12.31%	32.36%
106	20,135	11.87%	127,016	74.89%	22,446	13.23%	33.52%
107	20,263	11.68%	128,756	74.21%	24,483	14.11%	34.75%
108	20,450	11.45%	131,447	73.59%	26,713	14.96%	35.88%

資料來源：新北市政府民政局。

(二)新北市工業發展概況

1. 發展趨勢

新北市除為臺北都會區的產業中心外，同時也是全臺灣最重要的製造業重鎮，二級產業發展興盛。由於早期臺北都會區的規劃係以臺北市作為政治及商業核心，工業向新北市移動的布局方式來進行，因此當初被定位為臺北市之衛星市鎮的淡水區，便逐漸成為臺北都會區重要的工業生產中心之一。

2. 工廠登記情形

截至民國 107 年止，全國工廠登記家數為 9 萬 3,523 家，其中新北市工廠登記家數 1 萬 9,685 家，佔全國登記家數 21.05%，為全國排名第 1。其次依序為台中市、桃園市、彰化縣、臺南市及高雄市，此 6 縣市工廠登記家數共計約佔全國之 83.43%，如下表。

表 4 民國 107 年各縣市營業工廠登記家數概況表

縣市別	工廠家數(家)	佔全國比例	排名
全國	93,523	100.00%	—
1. 新北市	19,685	21.05%	1
2. 台中市	19,202	20.53%	2
3. 桃園市	11,528	12.33%	3
4. 彰化縣	10,680	11.42%	4
5. 台南市	9,390	10.04%	5
6. 高雄市	7,540	8.06%	6
小計(以上 6 縣市)	78,025	83.43%	—
雲林縣	2,038	2.18%	7
苗栗縣	1,804	1.93%	8
新竹縣	1,758	1.88%	9
嘉義縣	1,694	1.81%	10
屏東縣	1,398	1.49%	11
臺北市	1,090	1.17%	12
宜蘭縣	1,065	1.14%	13
新竹市	1,048	1.12%	14
南投縣	996	1.06%	15
嘉義市	442	0.48%	16

縣市別	工廠家數(家)	占全國比例	排名
花蓮縣	393	0.42%	17
基隆市	259	0.28%	18
臺東縣	198	0.21%	19
澎湖縣	95	0.10%	20
金門縣	84	0.09%	21
連江縣	4	0.004%	22

資料來源：民國 107 年新北市統計年報。

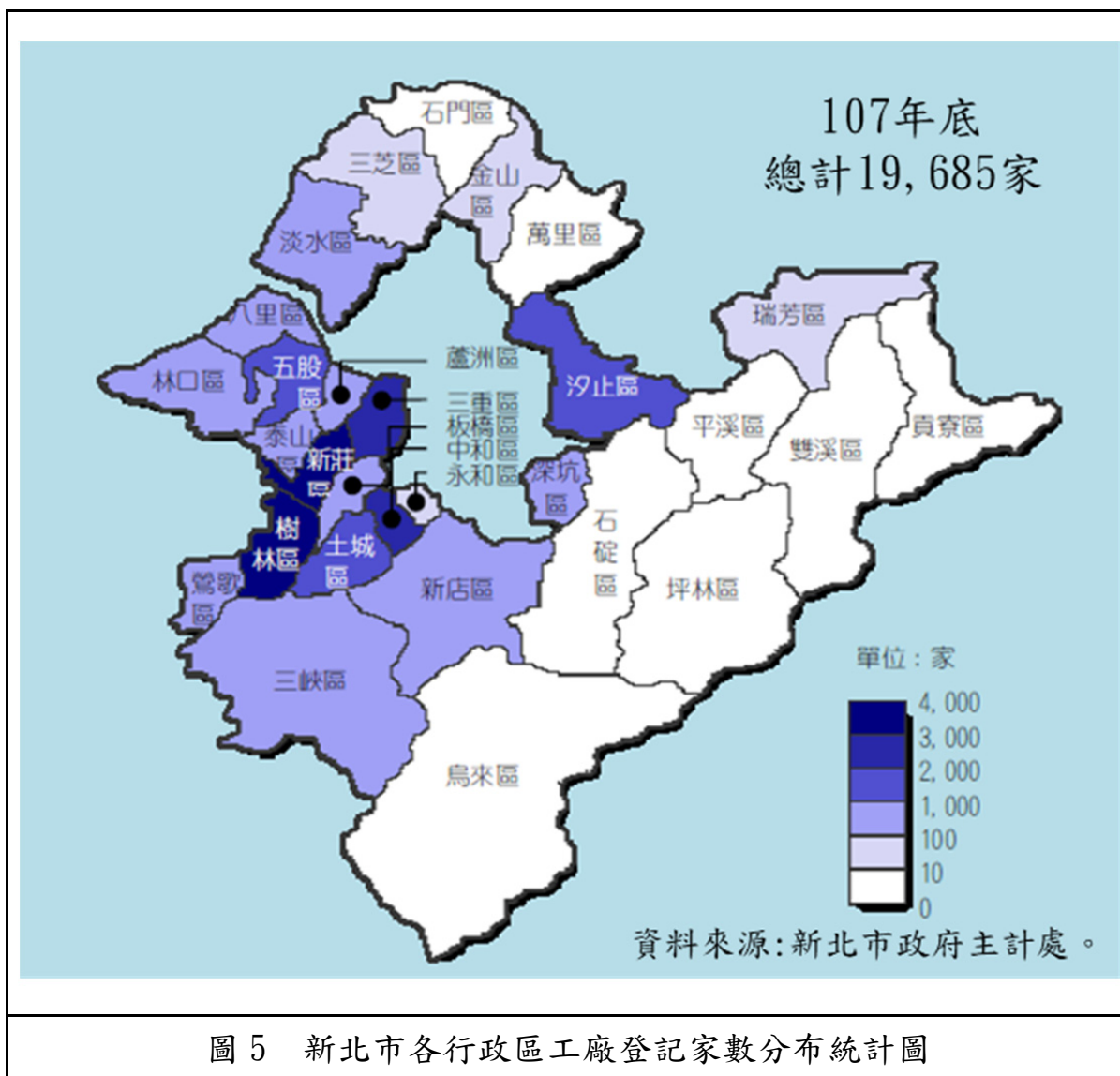
另依新北市境內行政區統計，工廠登記家數以新莊區 3,617 家，占全市 18.37% 為最多，樹林區 3,250 家，占 16.51% 次之，中和區 2,285 家及三重區 2,217 家各占 11.61%、11.26%，以上 4 區合計即占全市之 58%，坪林、平溪及雙溪等 3 區之工廠家數較少，其占比皆在 0.01% 以下，而烏來區則無工廠設立。

而淡水區因受限於淡海新市鎮部分產業用地之附帶條件影響，工廠登記家數僅 369 家，詳表 5 及圖 5。

表 5 新北市各行政區營業工廠登記家數及主要產業概況表

行政區	工廠家數	主要產業
新莊區	3,617	紡織業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電力機械器材及設備製造修配業
樹林區	3,250	紡織業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業、電子零組件製造業
三重區	2,217	成衣、服飾品及其它紡織製品製造業、塑膠製品製造業、金屬製品製造業、機械設備製造修配業
中和區	2,285	紙漿、紙及紙製品製造業、印刷及其輔助業、電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業
汐止區	1,445	電腦、通信及視聽電子產品製造業、電子零組件製造業
土城區	1,374	金屬製品製造業、機械設備製造修配業
五股區	1,235	金屬製品製造業、機械設備製造修配業
新店區	838	印刷及其輔助業、電腦、通信及視聽電子產品製造業
鶯歌區	663	非金屬礦物製品製造業
板橋區	513	印刷及其輔助業、電腦、通信及視聽電子產品製造業
泰山區	394	機械設備製造修配業
淡水區	369	金屬製品製造業

資料來源：民國 107 年新北市統計年報及本計畫彙整。



3. 工廠業別分析

新北市工廠登記家數前5大行業類別依序為金屬製品製造業、機械設備製造業、塑膠製品製造業、食品製造業及電腦電子產品製造業，占整體工廠家數約60%。

其中淡水區之工廠登記家數計369家，以金屬製品製造業最多60家，約占全區工廠之16.26%；其次為塑膠製品製造業48家，占13.01%；第三則為食品及飼品製造業35家，占9.49%，詳表6。

綜上所述，顯示淡水區與新北市工廠大宗業別略為一致情形，工業發展仍以傳統製造業為主。

表 6 淡水區、新北市營業工廠業別統計表

業 別	淡水區		新北市	
	家數	百分比	家數	百分比
金屬製品製造業	60	16.26%	4,336	22.03%
機械設備製造業	34	9.21%	2,918	14.82%
塑膠製品製造業	48	13.01%	2,150	10.92%
食品及飼品製造業	35	9.49%	1,212	6.16%
電腦、電子產品及光學製品製造業	20	5.42%	1,245	6.32%
飲料及菸草製造業	1	0.27%	63	0.32%
紡織業	13	3.52%	741	3.76%
成衣及服飾品製造業	9	2.44%	348	1.77%
皮革、毛皮及其製品製造業	—	—	96	0.49%
木竹製品製造業	—	—	107	0.54%
紙漿、紙及紙製品製造業	4	1.08%	412	2.09%
印刷及資料儲存媒體複製業	3	0.81%	1,134	5.76%
石油及煤製品製造業	—	—	8	0.04%
化學材料製造業	1	0.27%	67	0.34%
化學製品製造業	24	6.50%	486	2.47%
藥品及醫用化學製品製造業	10	2.71%	45	0.23%
橡膠製品製造業	13	3.52%	373	1.89%
非金屬礦物製品製造業	18	4.88%	440	2.24%
基本金屬製造業	4	1.08%	322	1.64%
電子零組件製造業	22	5.96%	1,133	5.76%
電力設備製造業	21	5.69%	869	4.41%
汽車及其零件製造業	6	1.63%	328	1.67%
其他運輸工具製造業	2	0.54%	75	0.38%
家具製造業	5	1.36%	187	0.95%
其他製造業	16	4.34%	590	3.00%
合 計	369	100.00%	19,685	100.00%

資料來源：民國 107 年新北市統計年報。

4. 工業區分布及開闢情形

(1) 新北市

依新北市經濟發展局工商產業地圖及內政部營建署統計資料，新北市境內既有工業區共計 82 處，共計面積約 3,210 公頃，整體開闢率已達約 82%，詳表 7 及圖 6。

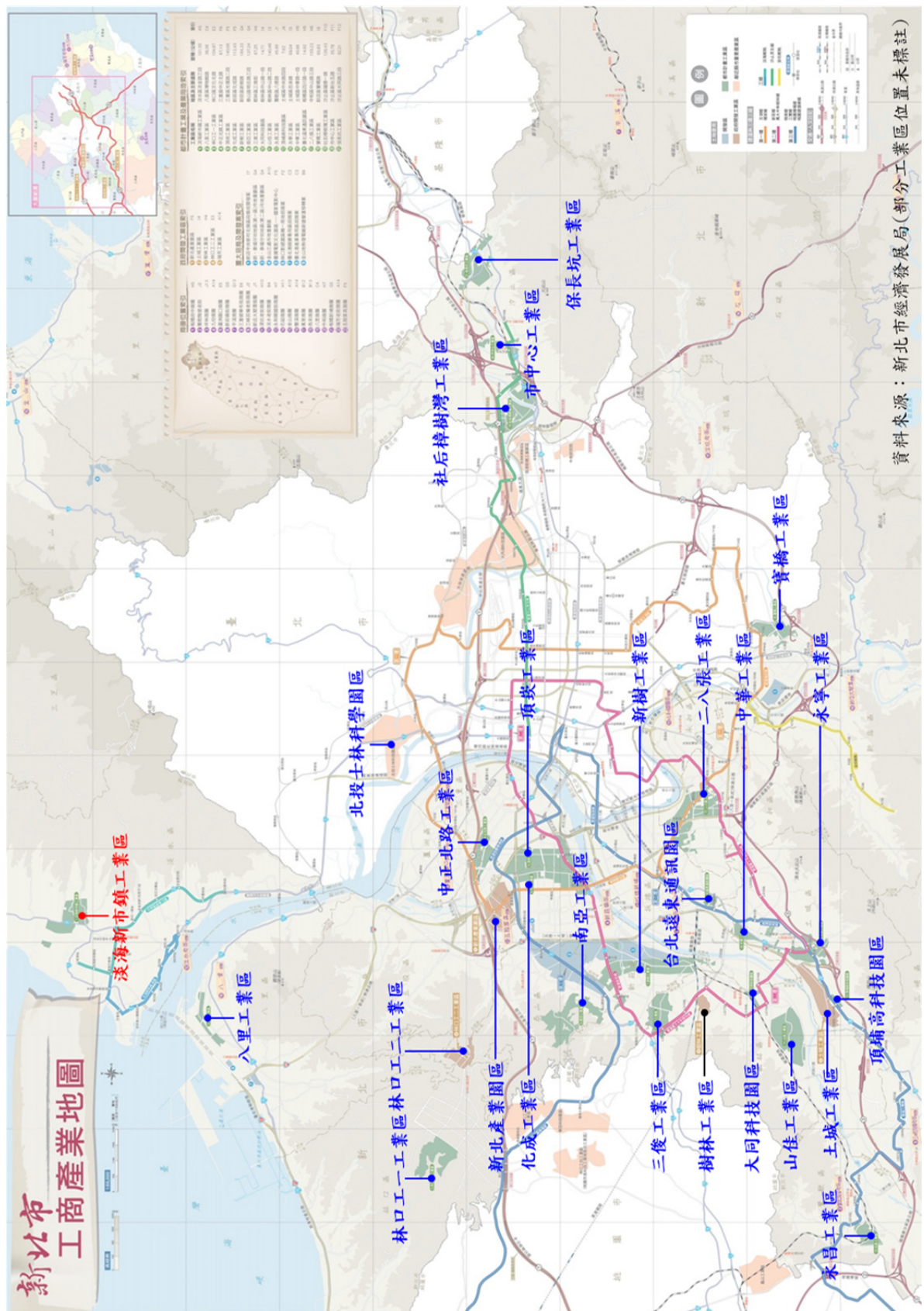
表 7 新北市工業區面積及開闢情形表

編號	工業區名稱	工業區類型	開闢面積 (公頃)	總面積 (公頃)	開闢率 (%)
1	林口工二工業區	經濟部工業局	53.21	54.40	97.8
2	土城工業區	經濟部工業局	118.69	122.87	96.6
3	新北產業園區(五股)	經濟部工業局	134.32	133.52	100.6
4	瑞芳工業區	經濟部工業局	290.01	383.10	75.7
5	樹林工業區	經濟部工業局	23.42	22.37	104.7
6	保長坑工業區	縣市編報	66.40	93.38	71.1
7	三俊工業區	縣市編報	88.28	87.58	100.8
8	大湖工業區	縣市編報	4.61	5.94	77.6
9	桃鶯工業區	縣市編報	8.51	10.31	82.5
10	福昌工業區	縣市編報	12.09	10.08	119.9
11	一坑工業區	縣市編報	6.56	11.37	57.7
12	二八張工業區	縣市編報	169.49	172.07	98.5
13	八里工業區	縣市編報	33.64	36.65	91.8
14	八里龍形工業區	縣市編報	11.60	13.96	83.1
15	三民工業區	縣市編報	10.35	9.61	107.7
16	三和工業區	縣市編報	22.81	24.14	94.5
17	大同科技園區	縣市編報	12.24	14.46	84.6
18	山佳工業區	縣市編報	123.08	139.87	88.0
19	工商工業區	縣市編報	19.82	26.21	75.6
20	中山工業區	縣市編報	28.73	29.44	97.6
21	中正工業區	縣市編報	24.61	25.13	97.9
22	中正北路工業區	縣市編報	58.56	60.00	97.6
23	中正東一區	縣市編報	3.64	4.27	85.2
24	中正東二區	縣市編報	4.23	5.11	82.8
25	中正東三區	縣市編報	7.26	8.49	85.5
26	中油專區	縣市編報	18.20	28.49	63.9
27	中華工業區	縣市編報	41.53	52.24	79.5

編號	工業區名稱	工業區類型	開闢面積 (公頃)	總面積 (公頃)	開闢率 (%)
28	介壽工業區	縣市編報	10.23	12.57	81.4
29	化成工業區	縣市編報	111.01	114.45	97.0
30	北四工業區	縣市編報	3.78	6.12	61.7
31	台北遠東通訊園區	縣市編報	10.64	17.36	61.3
32	市中心工業區	縣市編報	20.75	36.27	57.2
33	民生工業區	縣市編報	4.51	4.37	103.0
34	永吉工業區	縣市編報	7.44	7.14	104.2
35	永昌工業區	縣市編報	37.95	45.34	83.7
36	永寧工業區	縣市編報	60.06	72.27	83.1
37	石碇工業區	縣市編報	0.57	1.08	52.8
38	光武工業區	縣市編報	10.94	10.25	106.7
39	光華產業園區	縣市編報	1.72	4.65	37.0
40	光興工業區	縣市編報	4.40	4.38	100.3
41	安光工業區	縣市編報	7.67	9.26	82.9
42	安坑工業區	縣市編報	2.97	4.11	72.2
43	安和一區工業區	縣市編報	2.06	2.18	94.8
44	安和二區工業區	縣市編報	6.37	7.35	86.7
45	成泰工業區	縣市編報	4.76	5.39	88.4
46	竹林工業區	縣市編報	1.51	1.89	79.9
47	西盛工業區	縣市編報	19.35	24.94	77.6
48	和平工業區	縣市編報	9.37	9.48	98.8
49	林口工一工業區	縣市編報	52.10	105.67	49.3
50	林口工業區	縣市編報	47.22	59.85	78.9
51	板橋中山工業區	縣市編報	4.15	4.33	95.9
52	社后樟樹灣工業區	縣市編報	102.95	128.05	80.4
53	金山工業區	縣市編報	2.13	2.95	72.3
54	金城工業區	縣市編報	10.41	10.99	94.8
55	金寶工業區	縣市編報	10.07	12.04	83.6
56	信義工業區	縣市編報	20.48	21.86	93.7
57	保安工業區	縣市編報	11.46	12.78	89.7
58	俊英工業區	縣市編報	14.15	13.32	106.2
59	南亞工業區	縣市編報	84.23	136.73	61.6
60	泰林工業區	縣市編報	11.20	12.31	91.0
61	德仁工業區	縣市編報	5.47	6.70	81.6
62	淡竹工業區	縣市編報	4.84	5.10	94.9

編號	工業區名稱	工業區類型	開闢面積 (公頃)	總面積 (公頃)	開闢率 (%)
63	淡海新市鎮工業區	縣市編報	54.79	101.27	54.1
64	頂埔工業區	縣市編報	16.59	26.17	63.4
65	頂埔高科技園區	縣市編報	4.40	7.63	57.6
66	頂崁工業區	縣市編報	117.76	143.44	82.1
67	備內工業區	縣市編報	7.71	9.72	79.3
68	新樹工業區	縣市編報	202.42	186.04	108.8
69	溪墘工業區	縣市編報	3.23	4.56	70.8
70	萬里工業區	縣市編報	0.43	0.71	60.6
71	零星工業區	縣市編報	0.13	0.13	101.1
72	福安工業區	縣市編報	6.39	6.51	98.1
73	樹德工業區	縣市編報	0.54	0.66	82.5
74	篤行工業區	縣市編報	2.50	3.00	83.5
75	興南工業區	縣市編報	7.78	13.15	59.2
76	濱海工業區	縣市編報	1.38	2.80	49.2
77	雙菁工業區	縣市編報	2.17	5.22	41.5
78	寶林工業區	縣市編報	4.13	8.29	49.8
79	寶橋工業區	縣市編報	46.46	60.57	76.7
80	鶯歌工業區	縣市編報	13.27	19.04	69.7
81	北海岸風景特定區	都市計畫工業區	1.98	2.13	92.9
82	北投士林科學園區	區段徵收	-	90.24	-
合 計			2,641	3,210	82.3

資料來源：民國 102 年內政部營建署及本計畫彙整。



(2)淡水區

其中位於淡水區之工業區，包括中正東一區、中正東二區、中正東三區、淡竹工業區、淡海新市鎮工業區等，其發展情形如下：

- a. 中正東一區：面積約 4.27 公頃，開發約 85%，主要業別使用為電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
- b. 中正東二區：面積約 5.11 公頃，開發約 83%，主要業別使用為電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
- c. 中正東三區：面積約 8.49 公頃，開發約 86%，主要業別使用為電力設備製造業及其他住宅及商業使用。
- d. 淡竹工業區：面積約 5.10 公頃，開發約 95%，主要業別使用為金屬製品製造、機械設備製造、電力設備製造產業。
- e. 淡海新市鎮工業區：面積約 101.27 公頃，開發僅約 54%，主要業別使用為塑膠製品製造業。

表 8 淡水地區工業區發展情形表

工業區名稱	面積(公頃)	開闢率	主要工廠業別及使用情形
中正東一區	4.27	85%	電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
中正東二區	5.11	83%	電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
中正東三區	8.49	86%	電力設備製造業及其他住宅及商業使用。
淡竹工業區	5.10	95%	金屬製品製造、機械設備製造、電力設備製造產業。
淡海新市鎮工業區	101.27	54%	塑膠製品製造業。

資料來源：民國 102 年內政部營建署及本計畫彙整。

(三)產業用地供需分析

臺灣目前整體產業用地之需求情形，依經濟部「產業用地政策革新方案」推估民國 102 年至 110 年臺灣產業用地約需要再增加 2,211 公頃，顯示未來仍有產業用地需求。

然而現階段產業用地遭遇的課題，大致上以都會區產業用地價格上漲、區域供需均衡失調、閒置未利用等為主，近年來已有許多政策及方案不斷提出解決對策，惟仍較著重在檢討依目的事業法令設置之產業園區，而對於都市計畫工業區土地因開闢率低、待轉型或欠缺專責主管機關維護管理，而存在低度、閒置未使用等問題則較少探討。

以本案位處之新北市為例，新北市工廠登記家數為全國第 1，並以製造業為主，產業發展用地需求極大，惟境內之工業區開闢率已達約 8 成以上，可供產業發展之土地已趨近飽和的狀態。

其中位於淡海新市鎮特定區內之工業區土地(現行計畫為產業專用區)，卻因受限其附帶條件及未完成擬定細部計畫等因素，除都市計畫發布前之既有工廠外，無法新設工廠，導致開闢率僅約 5 成左右，仍有約 50 公頃之土地尚未開發利用，無法達成產業群聚及串連廊帶之效應。且部分既有營運中之工廠亦正面臨產業升級及勞動成本提高等問題，許多工廠已停產、減產或外移，勢必透過相關產業政策之引導，公部門與業者間之互相協調合作，才可將土地活化利用，並促進地區產業發展。

四、實質環境現況

(一) 土地使用現況

1. 整體使用情形

淡海新市鎮已開發之地區，目前商業活動已陸續進駐，現況已有美麗新淡海影城、家樂福等百貨商城，其他主要沿著淡金路兩側有少部分鄰里性商業活動，為住商混合之使用模式。工業使用主要目前於下圭柔山地區周邊之工廠較為密集、埤島地區則以沿新林路呈線狀分布，其於則呈現僅數家工廠聚集之小區域分布，詳圖 7。

2. 計畫範圍及周邊地區

計畫範圍位於淡海特定區第二期發展區東南側，現為康舒科技股份有限公司既有廠房之使用，周邊多為樹林及空地，沿東側淡金路三段則有較多住宅聚落情形，詳圖 8 所示。

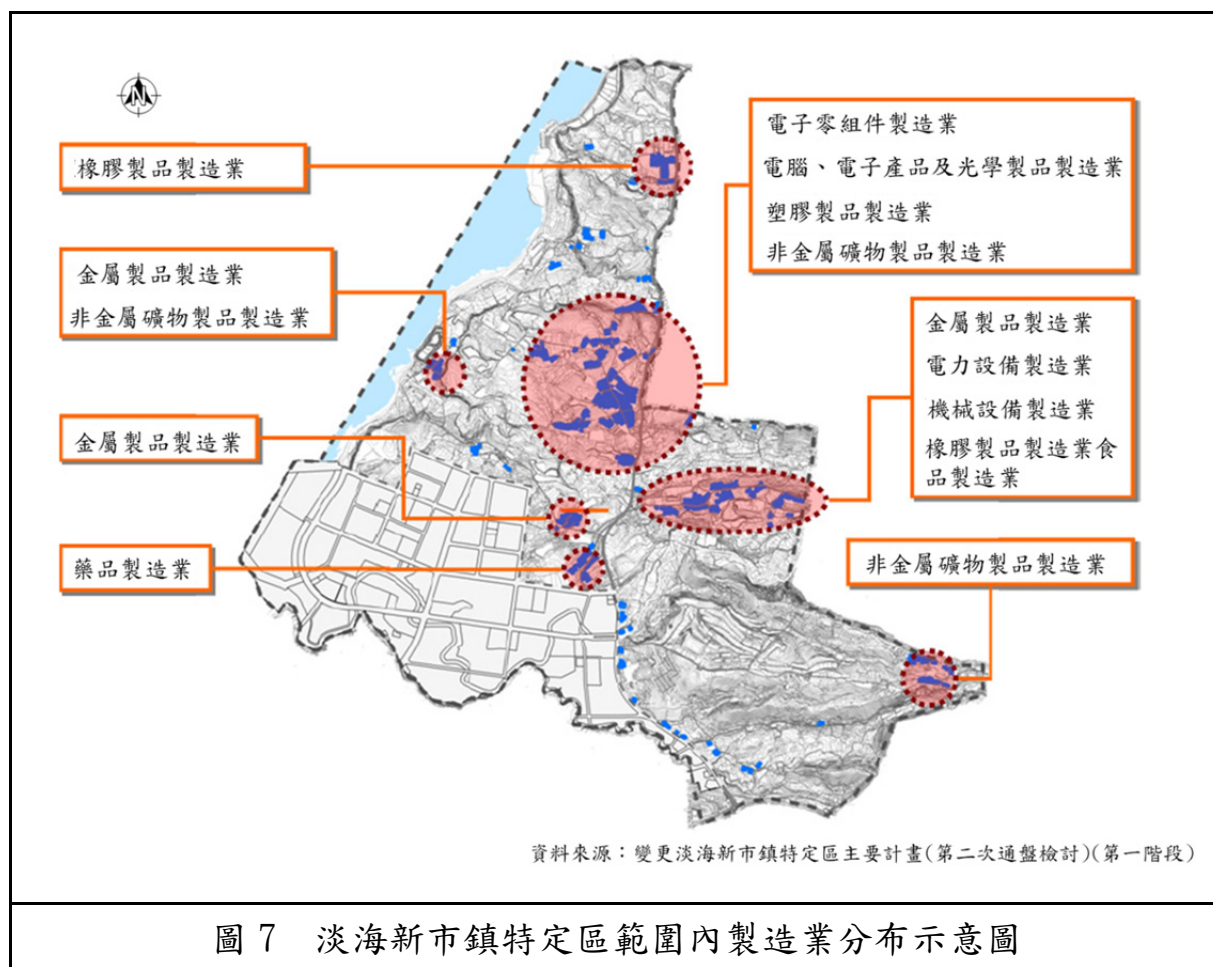




圖 8 廠區現況及周邊環境示意圖

(二)交通系統現況

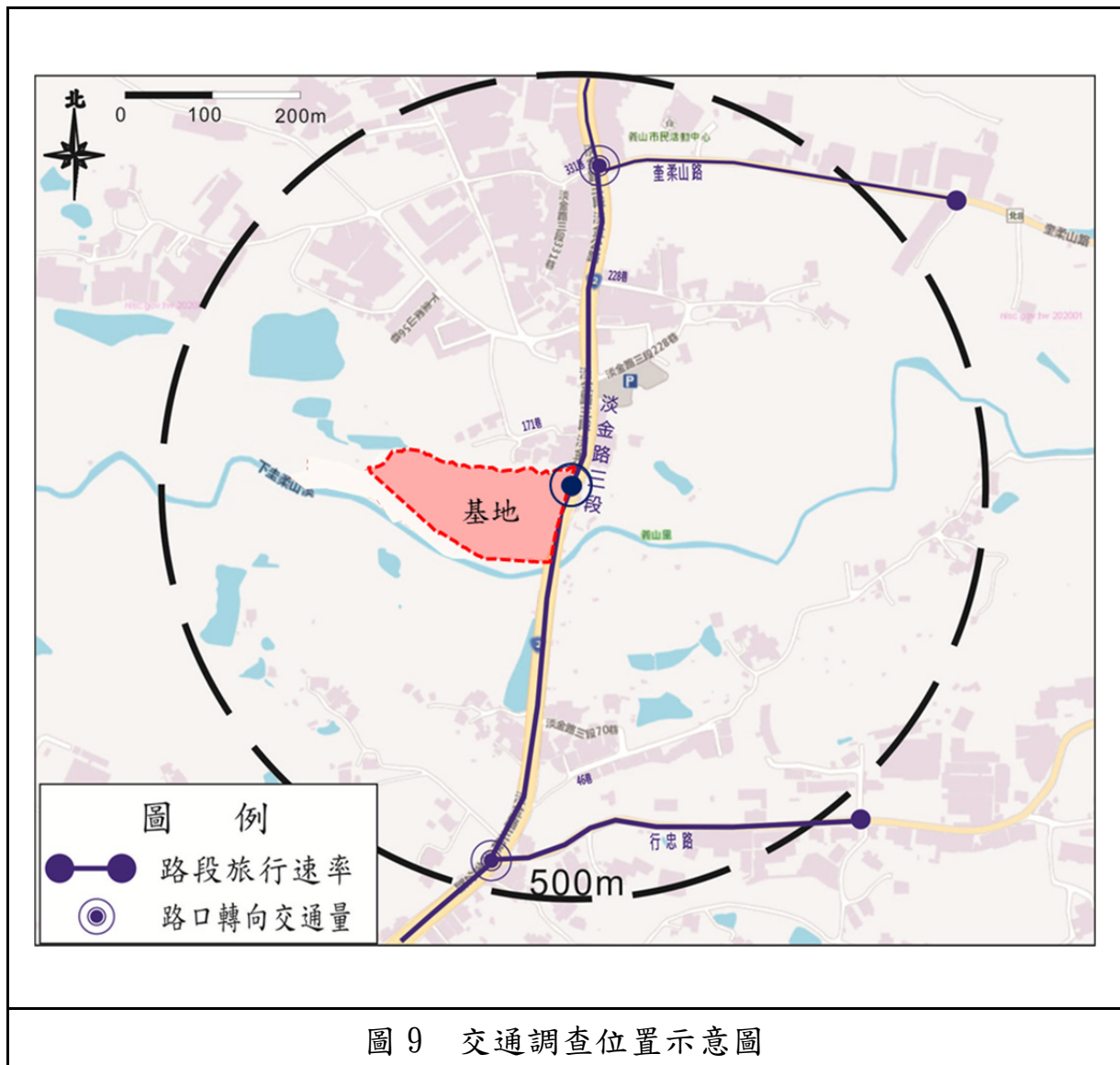
1. 道路系統

目前廠區之主要出入道路為廠區東側計畫道路寬度 25 公尺之淡金路三段，廠區內則利用既有廠區道路通行。

2. 道路現況交通量

基地周邊道路及路口轉向交通量、路段旅行速率係於民國 109 年 3 月 31 日(星期二)之晨、昏峰分別為 7:00~9:00 及 17:00~19:00 進行調查。

調查路口包括有：淡金公路/行忠路、淡金公路/康舒科技及淡金公路/奎柔山路等三處路口。旅行速率調查路段則為淡金公路、行忠路及奎柔山路。



3. 路段服務水準評估

路段服務水準評估以行駛速率進行評估，依交通部運輸研究所「2011 年台灣公路容量手冊」(100 年 10 月)之評估準則，因本案周邊道路屬市區道路，故採速限 50km/hr 之等級劃分。

現況晨、昏峰路段交通量及服務水準評估分析結果，詳表 9、10。

(1) 平常日晨峰時段

晨峰時段除淡金公路(行忠路-康舒科技)北向路段服務水準為 B 級、淡金公路(康舒科技-奎柔山路)南向路段服務水準為 C 級，基地周邊其餘道路路段服務水準皆為 A 級。

(2) 平常日昏峰時段

昏峰時段除淡金公路(康舒科技-奎柔山路)南向路段服務水準為 C 級，基地周邊其餘道路路段服務水準皆為 A 級。

表 9 平常日晨昏峰路段交通量及服務水準評估表

路名	路 段 起～迄	方向	容量	晨峰				昏峰			
				交通 量	V/C	旅行 速率	服務 水準	交通 量	V/C	旅行 速率	服務 水準
淡金公路	行忠路～康舒科技	北向	2050	1713	0.84	34.9	B	1043	0.51	37.4	A
		南向	2050	1102	0.54	39.8	A	1862	0.91	38.4	A
	康舒科技～奎柔山路	北向	2050	1638	0.80	43.3	A	1038	0.51	47.1	A
		南向	2050	1064	0.52	26.6	C	1771	0.86	27.6	C
行忠路	淡金公路～佑昇主題農場	東向	850	345	0.41	36.2	A	122	0.14	38.3	A
		西向	850	122	0.14	36.9	A	284	0.33	36.0	A
奎柔山路	淡金公路～淡金公路三段 228 巷	東向	850	166	0.20	36.0	A	83	0.10	47.2	A
		西向	850	90	0.11	45.1	A	163	0.19	46.9	A

註：路段服務水準評估以旅行速率(採速限 50kph 之評估標準)進行評估。

4. 路口服務水準評估

現況路口服務水準分析：晨昏峰時段，淡金公路/行忠路路口服務水準維持在 C 級，淡金公路/康舒科技路口服務水準為 D、B 級，淡金公路/奎柔山路路口服務水準為 A、B 級。

表 10 平常日現況道路路口服務水準評估

路口	時段	方向	平均延滯 (秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
淡金公路/行忠路	晨峰	1	56.3	34.9	D	C
		2	66.8		E	
		3	30.9		C	
		4	66.0		E	
		5	39.4		C	
	昏峰	1	133.7	34.2	F	C
		2	67.5		E	
		3	16.2		B	
		4	55.2		D	
		5	29.5		B	
淡金公路/康舒科技	晨峰	2	67.3	48.8	E	D
		3	42		C	
		4	20.0		B	
	昏峰	2	13.6	25.4	A	B
		3	29.6		B	
		4	32.2		C	
淡金公路/奎柔山路	晨峰	1	43.1	14.7	C	A
		2	13.8		A	
		3	33.3		C	
		4	12.7		A	
	昏峰	1	56.8	17.8	D	B
		2	10.9		A	
		3	48.3		D	
		4	15.9		B	

資料來源：本計畫彙整。

伍、擴廠規劃構想

一、計畫目標

- (一)推動擴廠計畫，加強投資，增加產能及地方就業人口，以提昇營業績效及公司競爭力。
- (二)促進細部計畫之落實，達到土地有效之利用。

二、擴廠理由

本公司近年來致力於掌握綠色新能源產業興起以及美中貿易戰衍生市場變化之商機，迅速調整公司全球布局，計畫大幅提高淡水廠區研發與產銷佔全公司比重，以鞏固並擴大公司原有之競爭優勢。以下為淡水廠區擴大規模後未來致力方向：

- (一)持續投入研發與產製資源，提升高毛利、高密度、高瓦特數的高階產品比例。
- (二)深化與世界一級大廠長久合作淬煉的技術深度與客製化能力
- (三)擴大投資發展綠色能源事業，包含燃料電池、智慧電網類別產品及太陽能逆變器等。
- (四)與所屬金仁寶集團(國內資訊及通信製造領導廠商)擴大資源整合綜效。
- (五)智慧自動化製造產線取代傳統人力生產，同時提高員工創新思考能力，透過企業升級推升產值和利潤。

三、舊廠重建投資規劃

於基地內預定新建電源供應器組裝廠(A棟廠房)、研發中心(B棟廠房)，電波實驗室(C棟廠房)、警衛室及收發中心(D棟廠房)，詳圖 10，並配合生產流程妥善配置，提高產能。廠房配置說明如下：

(一)既有工廠及設施

1. B棟廠房：地上 9 層、地下 2 層，基地面積約 28,993 m²，位於中央偏西位置。
2. C棟實驗室：地上 4 層，基地面積約 820 m²。位於西北側。
3. B、C棟已於民國 108 年 12 月業經新北市政府 108 淡建字第 003 號臨時建照核准在案，刻正施工中，預定民國 110 年 6 月完工投產。

4. 西北側保留既有土地公廟，面積約 20 m²。

(二)擴廠及設施內容

1. A 棟廠房(原廠拆除重建)

地上 6 層、地下 2 層，包括電源供應器組裝廠房、散裝區、成品倉庫、Coating、配電室、油桶存放區、保修機房、周圍應保留維修、保養、進貨通道，以上所需面積約 51,140 m²。

2. D 棟警衛室(新增)

所需面積約 130 m²，規劃於東北側設置。

四、人力配置計畫

擴廠後計畫新增 531 名直接人員、365 名管理人員、610 名研發人員，共新增 1,506 個就業機會，並優先聘用淡水地區在地人員。

五、財務規劃

在未來五年內預計投入新臺幣 40 億元之資金，作為廠房新建、添購、自動化機器設備、產品及生產技術研發與更新等使用。

六、預定進度

預計 111 年第一季開工進行舊廠拆除重建，規劃於民國 113 年 12 月 31 日前能正式投入量產，確保公司產能符合客戶需求。

七、預定達成目標與效益

淡水廠智能產線設備擴增及舊廠重建，將主要供應客戶生產所需工業用及綠色新能源系統元件或設備為主，規劃新建置產能，產線數將從目前 4 條擴增為 26 條，新貢獻產值將增加 140%，有助提升客戶下單意願與生產調度靈活。現有年產值約新臺幣 25 億元，預期新產線導入後，全產能總值達新臺幣 60 億元。

八、永續經營發展

藉由工廠用地合法化、廠房擴建、機械設備、產品研發及產品附加價值提昇，達到公司永續經營發展與產業根留臺灣之目標。

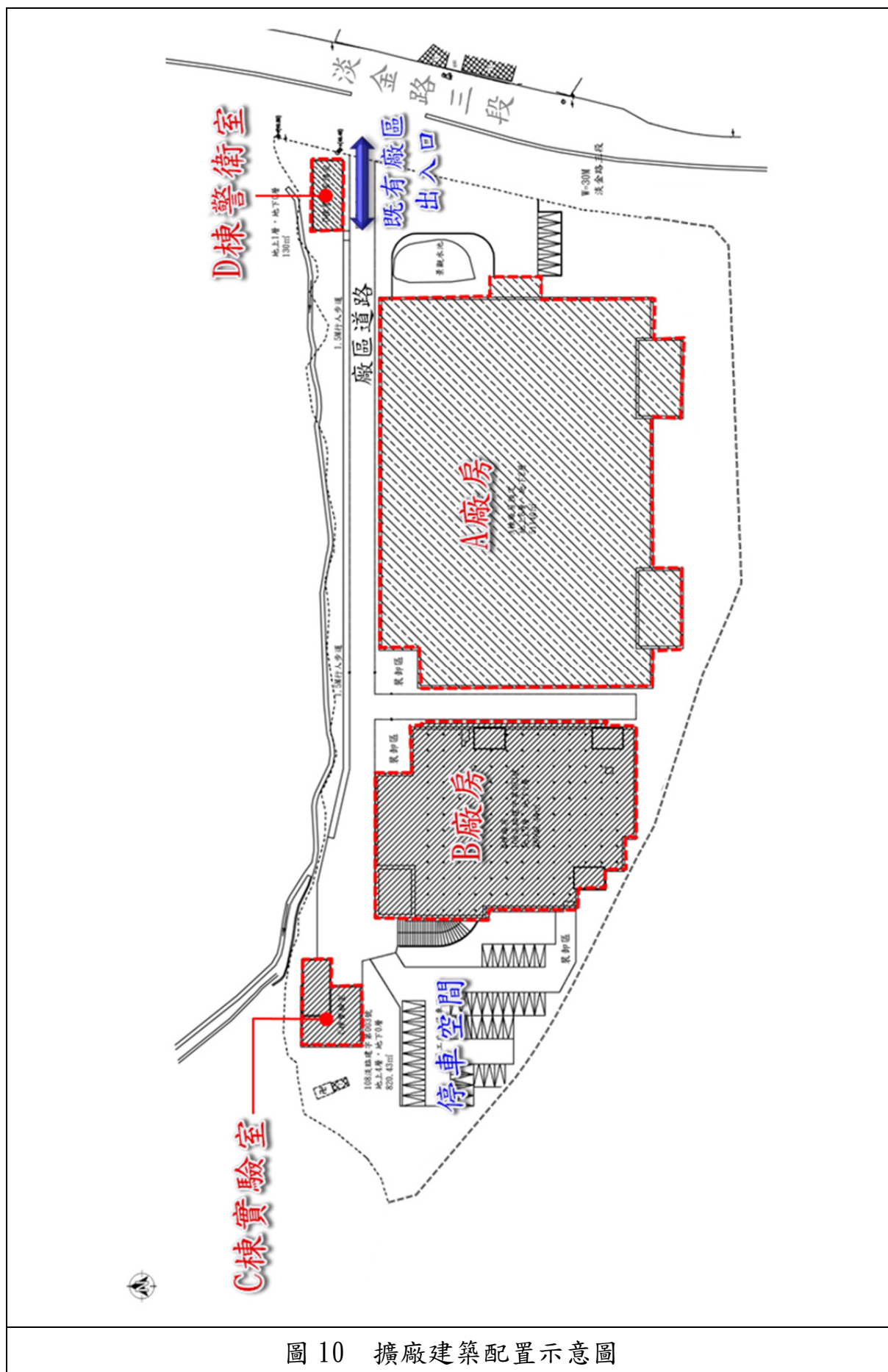


圖 10 擴廠建築配置示意圖

陸、實質計畫

一、土地使用及公共設施計畫

本計畫劃設為產業專用區，面積約 1.91 公頃，主要供新建電源供應器組裝廠、研發中心、電波實驗室、警衛室、收發中心及其附屬設施等使用。並捐贈細部計畫範圍外，康舒科技周邊所屬產權土地之公園用地、道路用地等面積共計約 0.61 公頃。

表 11 細部計畫土地使用計畫表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	備 註
土地 使用 分區	產業專用區	1.91	75.83	
	小 計	1.91	75.83	
公共 設施 用地	公園用地	0.44	17.50	位於細部計畫範圍外，為康舒科技 周邊所屬產權土地，應另行捐贈回 饋予內政部營建署。
	道路用地	0.17	6.67	
	小 計	0.61	24.17	
合 計		2.51	100.00	

註：1. 本計畫區為地籍圖解區，實際面積應以申請鑑界及計畫發布實施後釘樁之地籍分割面積為準。

2. 表內數值係採電腦自動計算至小數點後 2 位。

二、道路系統計畫

本計畫範圍原屬既有工業廠區，目前廠區內已有自行規劃之內部道路系統供各廠房設施間之聯絡使用，未來新增之廠房仍使用現有之內部交通系統。

廠區主要出入口係以東側之既有 25 公尺計畫道路(淡金路三段)作為主要對外聯絡道路，其餘周邊計畫道路皆尚未開闢。

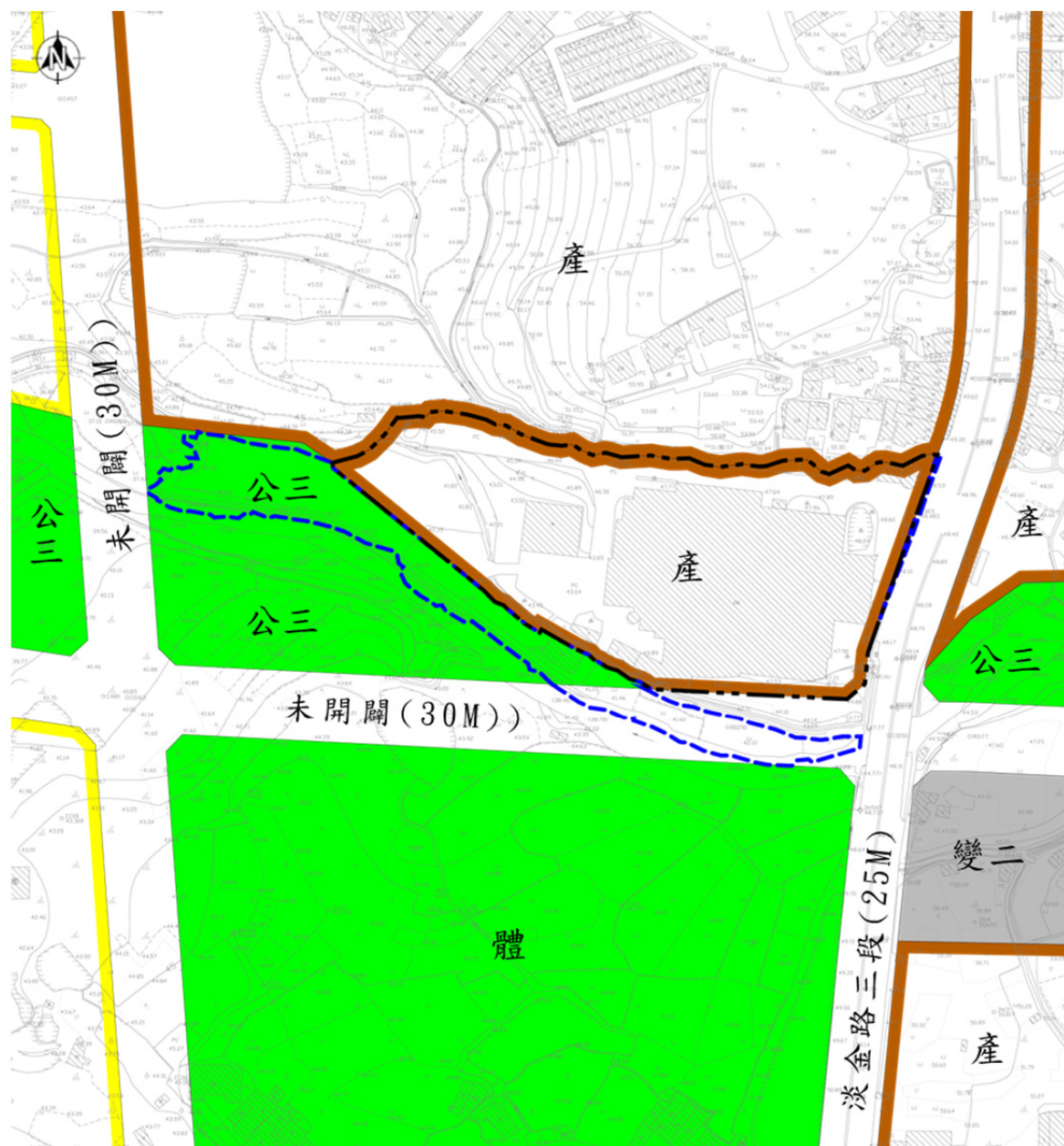


圖 例



住宅區



產業專用區



體育場用地



公園用地



變電所用地



道路用地

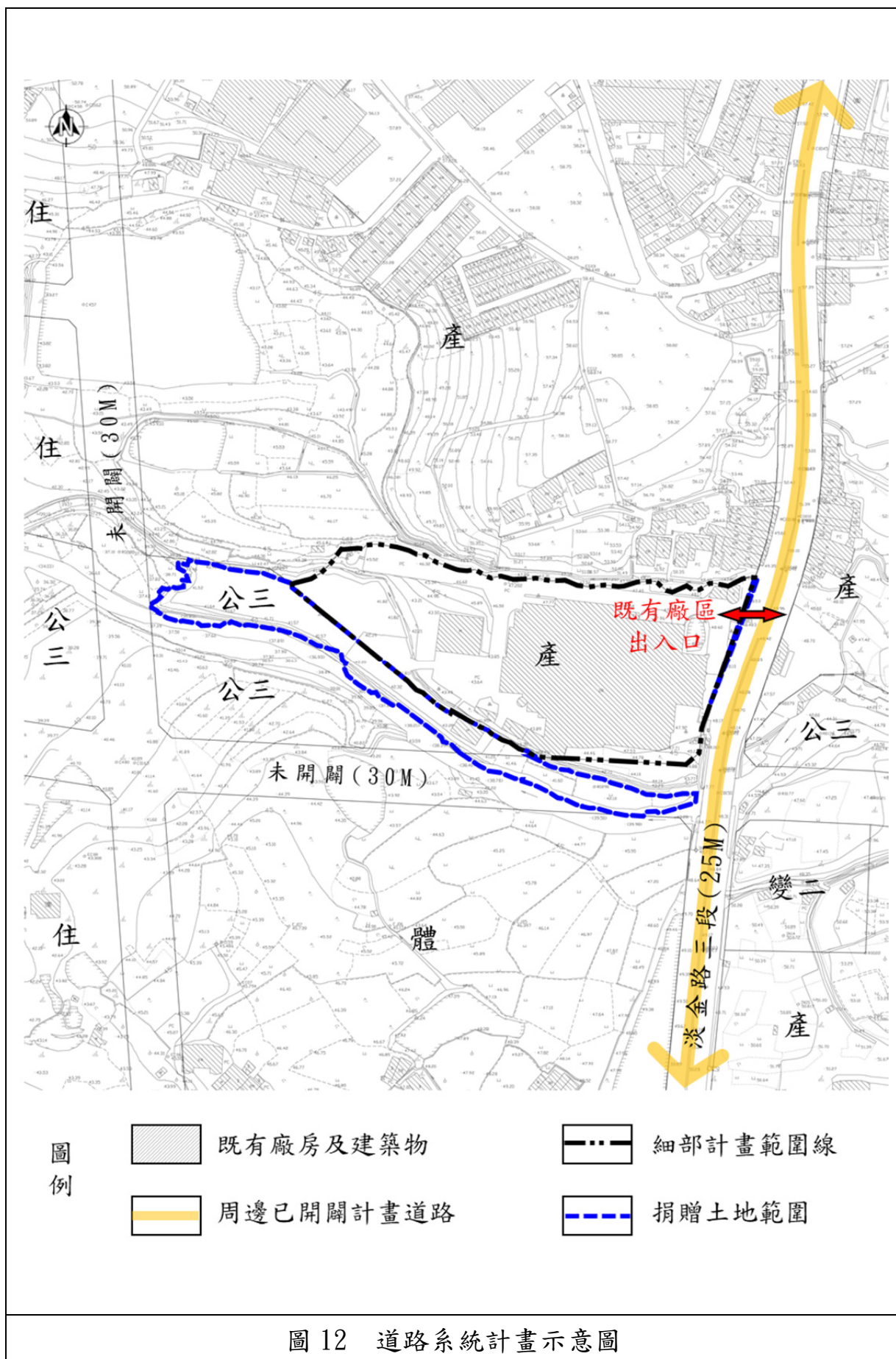


細部計畫範圍線



捐贈土地範圍

圖 11 土地使用計畫示意圖



三、都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議，為加強對都市計畫避難場所設施及路線之設計，應納入都市計畫配合辦理。

考量本計畫區周邊大部分公共設施及道路用地因受限於原附帶條件規定尚未開闢，故無法自成一完整防(救)災系統，遂以淡海新市鎮特定區計畫整體之防(救)災資源一併檢視之，詳圖 13。

(一)防(救)災路線

防(救)災路線係結合連接周邊防災避難場域，並供給人員緊急疏散和防災避難之用，以維公共安全。本計畫區以東側已開闢之 25 公尺計畫道路(淡金路三段)，可供聯繫周遭避難場所，通達防救災指揮中心、醫療救護中心及外部大型集散中心，同時亦為避難人員通往避難場域路徑之用。

(二)防災避難場所

1. 臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用；本計畫區以周邊之公園、體育場及綠地用地作為臨時避難場所，其周邊應保持暢通、減少設置永久性障礙物，並維持其開放性。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所之劃設，除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，並提供較完善之設備和庇護場所，收容場主要為提供災後都市復建完成前，避難生活所需設施，並且為當地避難人員獲得各種資訊的場所，須提供較完善的設施及可供蔽護的場所；以本計畫區南側位於商業區之育英國小及文高三用地(淡水工商)作為中長期收容場所。

(三)火災延燒防止地帶

本計畫區周邊火災延燒防止地帶之劃設，可利用河川水域、主要幹道、綠園道及大型公園綠帶等建立都市防災綠軸系統，配合劃設火災延燒防止地帶，並結合周邊道路系統於緊急危難時，連通至防災避難疏散之場所，兼具火災延燒防止隔離功用。



資料來源：變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)及本計畫繪製

圖 13 都市防災計畫示意圖

四、都市設計

本計畫範圍內之都市設計管制項目，應以「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照。

五、土地使用管制分區要點

- (一)產業專用區除供發展既有產業及其他經主管機關核定之產業外，並依據都市計畫法新北市施行細則第 18 條(乙種工業區)規定，可供辦公室、倉庫、生產實驗室及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳等附屬使用。
- (二)產業專用區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。
- (三)產業專用區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築所留設之空地應予植栽綠化，並得計入法定空地。
- (四)產業專用區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於 50%。
- (五)本管制要點未規定事項，適用「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」之規定。

柒、回饋計畫

一、回饋方式及內容

本案應另行捐贈回饋，以達公平合理原則。考量細部計畫範圍外周邊毗鄰部分土地屬康舒科技產權之公園及道路用地，係同屬淡海新市鎮整體開發地區之範圍，以捐贈回饋該土地予內政部營建署，納併未來淡海新市鎮第二期發展區之區段徵收開發範圍。

本次捐贈回饋之土地於淡海新市鎮第二期發展區實施整體開發前，由康舒科技提供維護管理。

二、回饋比例及面積

依細部計畫範圍內之土地發展條件，分為兩種回饋比例如下：

- (一)原非都市土地丁種建築建用地部分(1.04 公頃)：參考一般辦理區段徵收案件之公共設施開闢費用比例，捐贈回饋 20%。
- (二)非屬原丁種建築用地部分(0.87 公頃)：依都市計畫農業區變更使用審議規範規定及高雄新市鎮整體開發地區案例，捐贈回饋 40%。

(三)此外康舒科技擬將所屬並可提供捐贈之土地，作為其他之回饋，面積約 0.05 公頃。

(四)實際回饋面積及比例等相關內容，應以內政部營建署與康舒科技簽訂之協議書為準。

依以上回饋比例原則及內容計算，其捐贈回饋比例共約 31.87%，捐贈土地之範圍為新北市淡水區下圭柔山段 265-21 地號等共計 7 筆土地，包括 5 筆全部及 2 筆部分範圍，面積共計約 0.61 公頃，詳表 13。

表 12 回饋土地範圍及面積表

序號	地段	地號	騰本面積 (公頃)	所有權人	捐贈範圍 (公頃)	分區或用地
1	新北市 淡水區 下圭柔 山段	265-21	0.0024	康舒科技	0.0024	道路用地
2		265-27	0.0034		0.0034	道路用地
3		265-29	0.0403	農田水利會	0.0149	公園用地
4		262-1	0.3799	康舒科技	0.2294	公園用地
5		262-4	0.0934	其他私人	0.0934	道路用地
6		262-6	0.0301	康舒科技	0.0301	公園用地
7		262-7	0.2316		0.2316	公園用地、道路用地
合 計		-	0.7811	-	0.6052	-

註 1：本計畫區為地籍圖解區，實際面積應以申請鑑界及計畫發布實施後釘樁之地籍分割面積為準。

註 2：非屬康舒科技產權之土地，目前刻正辦理價購作業中。

捌、事業及財務計畫

實施進度以細部計畫核定公告實施後 3 年內完成捐贈回饋事項，並提出建築申請，否則依程序回復為原分區。

表 13 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	開發經費(萬元)			主辦 單位	完成期限	經費 來源
		整地費	工程及設備費	合計			
產業 專用區	1.91	57	400,000	400,057	康舒 科技公司	細部計畫 核定公告實 施後 3 年內	申請單位 自行籌措

註：1. 表列經費以實際完成為準。

2. 概估單價：整地費約 30 萬元/公頃。

3. 本計畫區為地籍圖解區，實際面積應以申請鑑界及計畫發布實施後釘樁之地籍分割面積為準。

擬定淡海新市鎮特定區細部計畫
(配合在地產業投資發展)案
計畫書

申請單位	康舒科技股份有限公司	
內政部	承辦	
	主管	

擬定機關：內政部

中華民國 109 年 8 月 編訂