

變更淡海新市鎮特定區主要計畫  
(配合在地產業投資發展)案  
計畫書

內 政 部

中華民國 110 年 3 月

變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案	
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	
申請變更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 開 展 覽	自民國 109 年 9 月 8 日起公告 30 日,刊登民國 109 年 9 月 8、9 及 10 日聯合報。
	公 開 說 明 會	民國 109 年 9 月 22 日上午 11 時整假新北市淡水區市民聯合服務中心 9 樓大禮堂舉行。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部	內政部都市計畫委員會 109 年 11 月 10 日第 980 次會議審議通過。

## 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更位置及範圍.....	2
肆、上位及相關計畫.....	6
伍、現行都市計畫概述.....	10
陸、發展現況分析.....	17
柒、發展課題與對策.....	46
捌、擴廠規劃構想.....	47
玖、變更內容.....	50
拾、都市防災計畫.....	54
拾壹、回饋計畫.....	56
拾貳、實施進度與經費.....	57
拾參、其他.....	57
附件一 經濟部及內政部同意函文.....	附 1-1
附件二 相關環境敏感地查核函文.....	附 2-1
附件三 擴廠計畫內容摘要.....	附 3-1
附件四 內政部都市計畫委員會會議紀錄.....	附 4-1
附件五 協議書.....	附 5-1

## 圖目錄

圖 1	地理位置示意圖 .....	4
圖 2	變更範圍地籍示意圖 .....	5
圖 3	新北市空間發展願景示意圖 .....	8
圖 4	淡海新市鎮周邊相關計畫位置示意圖 .....	10
圖 5	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)案示意圖 .....	14
圖 6	淡海新市鎮特定區分期分區發展計畫及本案位置示意圖.....	16
圖 7	地震斷層帶位置示意圖 .....	19
圖 8	淹水及坡地災害潛勢示意圖 .....	20
圖 9	新北市各行政區工廠登記家數分布統計圖 .....	25
圖 10	新北市工業區分布位置圖 .....	30
圖 11	淡海新市鎮特定區範圍內製造業分布示意圖 .....	33
圖 12	廠區現況及周邊環境示意圖 .....	34
圖 13	交通調查位置示意圖 .....	35
圖 14	擴廠建築配置示意圖 .....	49
圖 15	變更內容示意圖 .....	51
圖 16	都市防災計畫示意圖 .....	55

## 表 目 錄

表 1	變更範圍土地權屬明細表 .....	3
表 2	淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表 .....	11
表 3	淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫表 .....	12
表 4	新北市、淡水區歷年人口數與成長率一覽表 .....	21
表 5	淡水區歷年戶數戶量與性比例統計表 .....	22
表 6	淡水區歷年人口年齡組成統計表 .....	22
表 7	民國 108 年各縣市營業工廠登記家數概況表 .....	23
表 8	新北市各行政區營業工廠登記家數及主要產業概況表.....	24
表 9	淡水區、新北市營業工廠業別統計表 .....	26
表 10	新北市工業區面積及使用情形表 .....	27
表 11	淡水地區工業區發展情形表 .....	31
表 12	平常日晨昏峰路段交通量及服務水準評估表 .....	36
表 13	平常日現況道路路口服務水準評估 .....	37
表 14	各班別員工數推估表 .....	38
表 15	晨昏峰時段進出人旅次表 .....	38
表 16	運具使用比例及乘載率表 .....	39
表 17	晨昏峰時段衍生交通量推估表 .....	39
表 18	目標年基地未開發平日尖峰路段服務水準分析表.....	41
表 19	目標年基地未開發平日尖峰路口服務水準分析表.....	41
表 20	設置路邊平行停車場與道路寬度關係表 .....	43
表 21	停車供需服務水準等級區分表 .....	43
表 22	基地周邊路邊及路外停車供給與需求比較 .....	43
表 23	目標年基地開發後平日尖峰路段服務水準分析表.....	44
表 24	目標年基地開發後平日尖峰路口服務水準分析表.....	45

表 25 變更內容明細表 .....	50
表 26 主要計畫變更前後土地使用面積對照表 .....	52
表 27 變更後土地使用計畫表 .....	53
表 28 回饋土地範圍及面積表 .....	57
表 29 實施進度及經費表 .....	57

## 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。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

本案未來預定投資新台幣 40 億元，預計年產值增加 35 億元，業蒙經濟部以民國 109 年 3 月 12 日工電字第 10900233230 號函，認定本案符合「附加產值高之投資事業」認定標準。並經內政部營建署以民國 109 年 4 月 7 日台內營字第 1090806278 號函，確認同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款為適應經濟發展之需要辦理個案變更在案(詳附件一)。

## 參、變更位置、範圍及土地權屬

### 一、變更位置及範圍

本案變更位置及範圍位於淡海特定區第二期發展區東南側，現行都市計畫使用分區為產業專用區及公園用地，面積約為 1.91 公頃，詳圖 1。

### 二、土地權屬分布

變更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，皆為康舒科技所有，詳表 1 及圖 2。

表 1 變更範圍土地權屬表

序號	地段	地號	謄本面積 (公頃)	所有權人	變更範圍 (公頃)	分區或用地
1	新北市 淡水區 下圭柔 山段	265-1	0.3176	康舒科技	0.3176	產業專用區、公園用地
2		265-5	0.1049		0.1049	產業專用區
3		265-6	0.2214		0.2214	產業專用區
4		265-7	0.5970		0.5970	產業專用區
5		265-8	0.1109		0.0155	產業專用區、道路用地
6		265-9	0.4225		0.4225	產業專用區
7		265-22	0.0444		0.0444	公園用地
8		265-23	0.0059		0.0059	公園用地
9		265-29	0.0403		0.0254	產業專用區、公園用地
10		262-1	0.3799		0.1505	產業專用區、公園用地
合 計		-	2.2448	-	1.9051	-

註：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。

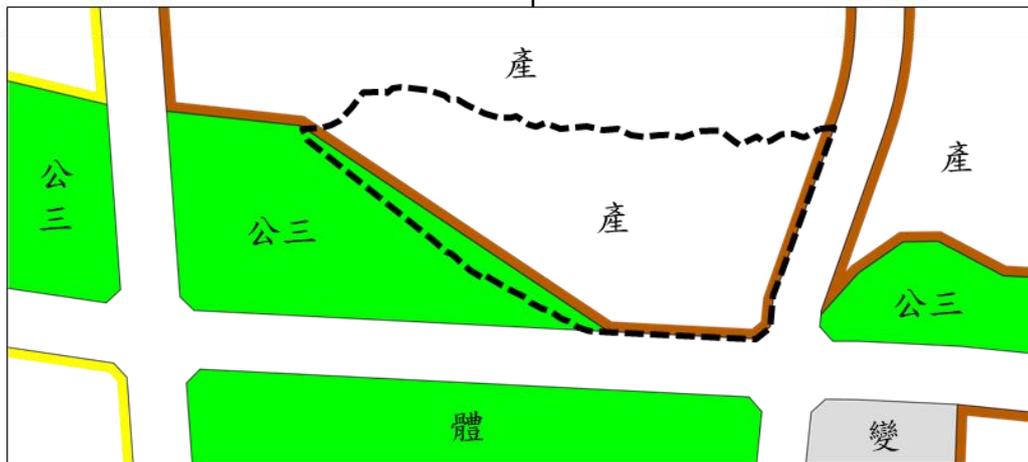
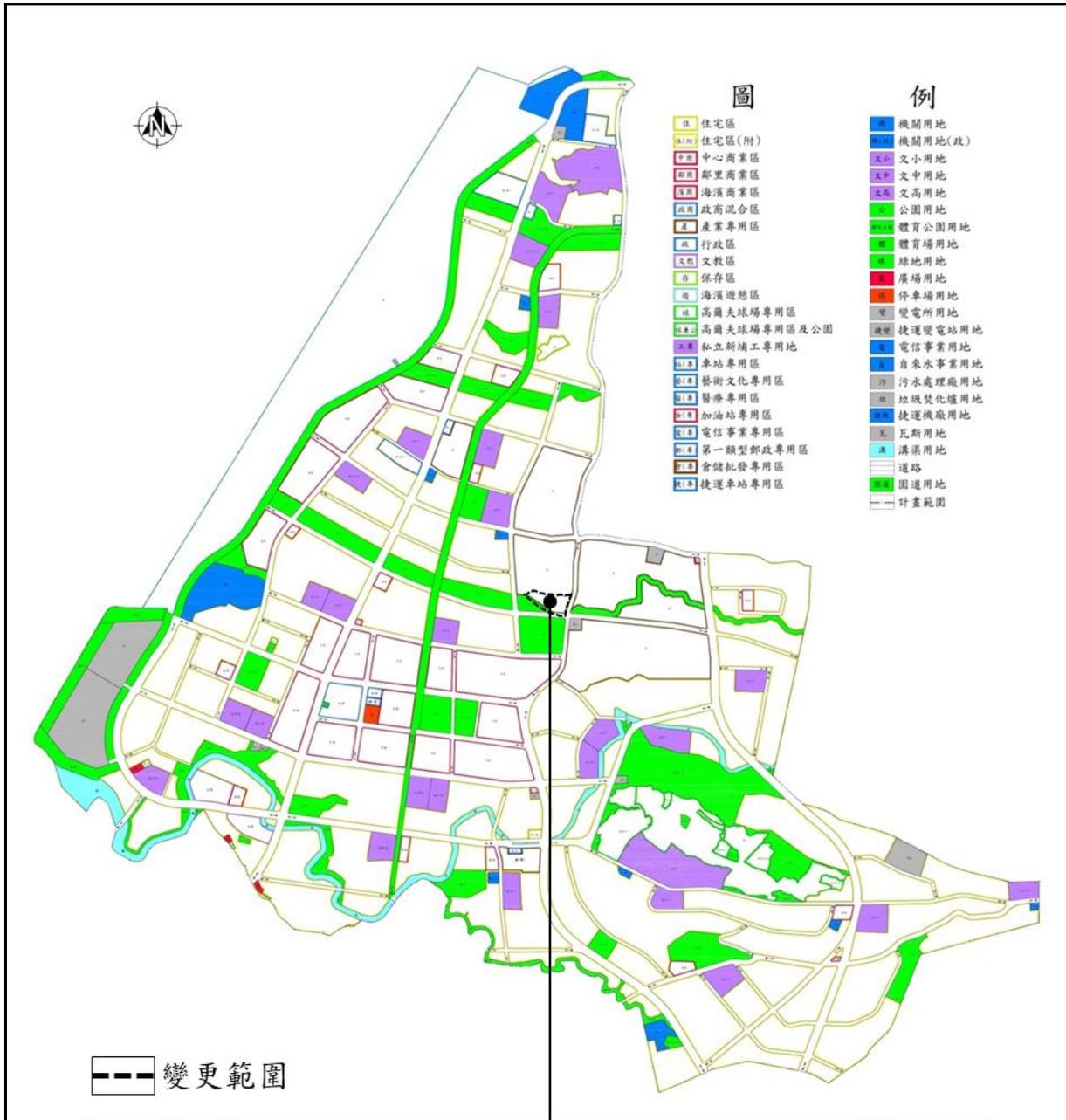


圖 1 地理位置示意圖



## 肆、上位及相關計畫

### 一、全國國土計畫(民國 107 年 4 月)

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。

本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。其中產業部門空間發展策略針對製造業之發展對策如下：

- (一)保留國家重要產業用地，促進產業永續發展。
- (二)建立產業用地土地儲備機制，以提升因應全球產業變遷的彈性。
- (三)保留良好產業群聚效果及發展潛力之產業聚落。
- (四)產業發展用地規劃應與產業基礎設施相互配合，以促進產業永續發展。產業發展所需之基礎設施用地，應與產業用地規劃相互配套，以利產業永續發展。
- (五)科學工業園區配合產業發展及轉型需求，由「生產效率導向」逐步轉型為「創新驅動導向」，並建構「生產、生活、生態」三生一體的優質環境，建立節能永續園區。

### 二、新北市國土計畫(草案)(民國109年1月)

#### (一)計畫概述

依循北北基宜區域生活圈協同發展架構，以綠色與生態城市發展為合宜成長基底，輔以交通建設帶動產業創新為城市發展動能之指導方向，以「三大環域系統、六條創新走廊、多核心成長極」為新北市國土規劃之整體空間發展主軸，藉由北北基地區優異之跨域運輸基盤系統，強化與地方產業紋理節點之鏈結，形塑新北市多核心成長極之都市發展結構，並提出符合地方特色之七大策略區，促進區內城鄉區域均衡發展。

1. 臺北首都圈：臺北市、新北市、基隆市國際大都會格局。
2. 黃金雙子城：臺北市及新北市跨域整合。
3. 大河三都心：臺北市主城區都心、新北市溪南都心、溪北都心。

4. 山水五軸帶：北海岸、東北角、新店-烏來、深坑-石碇-坪林、平溪-雙溪。
5. 環城六珠鍊：北投士林、內湖南港、新店文山、三鶯樹林、林口、淡海。

## (二) 整體空間發展願景

### 1. 保育山林農地、海域海岸資源與明智利用

本市北自大屯山系、雪山山脈、翡翠水庫周邊集水區等，分布國家公園、森林、水源涵養、災害潛勢之山脈保育軸帶，外環分布海域、海岸河口濕地等生態資源，並有河川流域貫穿等地理特性，為新北市生態資源寶庫及環境相對敏感脆弱地區，朝向涵養、保全、調適及永續土地利用，避免過度或不當土地利用影響環境生態，並兼顧原合法土地使用之權益，同時回應全球氣候變遷導致天然災害之環境挑戰。

### 2. 建構宜居城市與集約發展

本市為北北基首都圈重要人口集居都會，都會核心分布於溪北、溪南策略區，以環城六珠鍊為都會核心發展邊界，藉由建構大眾運輸系統提升城鄉交通可及性，檢討閒置土地活化再生，健全公共設施建設，改善基礎設施與引導潛力地區有秩序地發展，挹注城鄉發展活力，落實集約發展。

### 3. 引導產業用地良善發展

本市產業主要沿國道 1 號、3 號分布形成北臺黃金走廊，面臨全球產業競爭、產業型態轉變與市場興衰，維持經濟活力與產業永續經營為政府與民間共同努力的方向。藉由引導產業空間群聚發展提升產業競爭力，避免產業腹地供需失調，推動產業有序與良善發展。

### 4. 保護農業生產環境，穩定農村發展

以台 2 線周邊及坡地農業為主要型態，因應氣候變遷導致之糧食安全課題，應適度保留部分優良農地，除應保護優良農業生產環境、特色農作區域，注重農村適性發展，並兼顧坡地安全與多元利用。

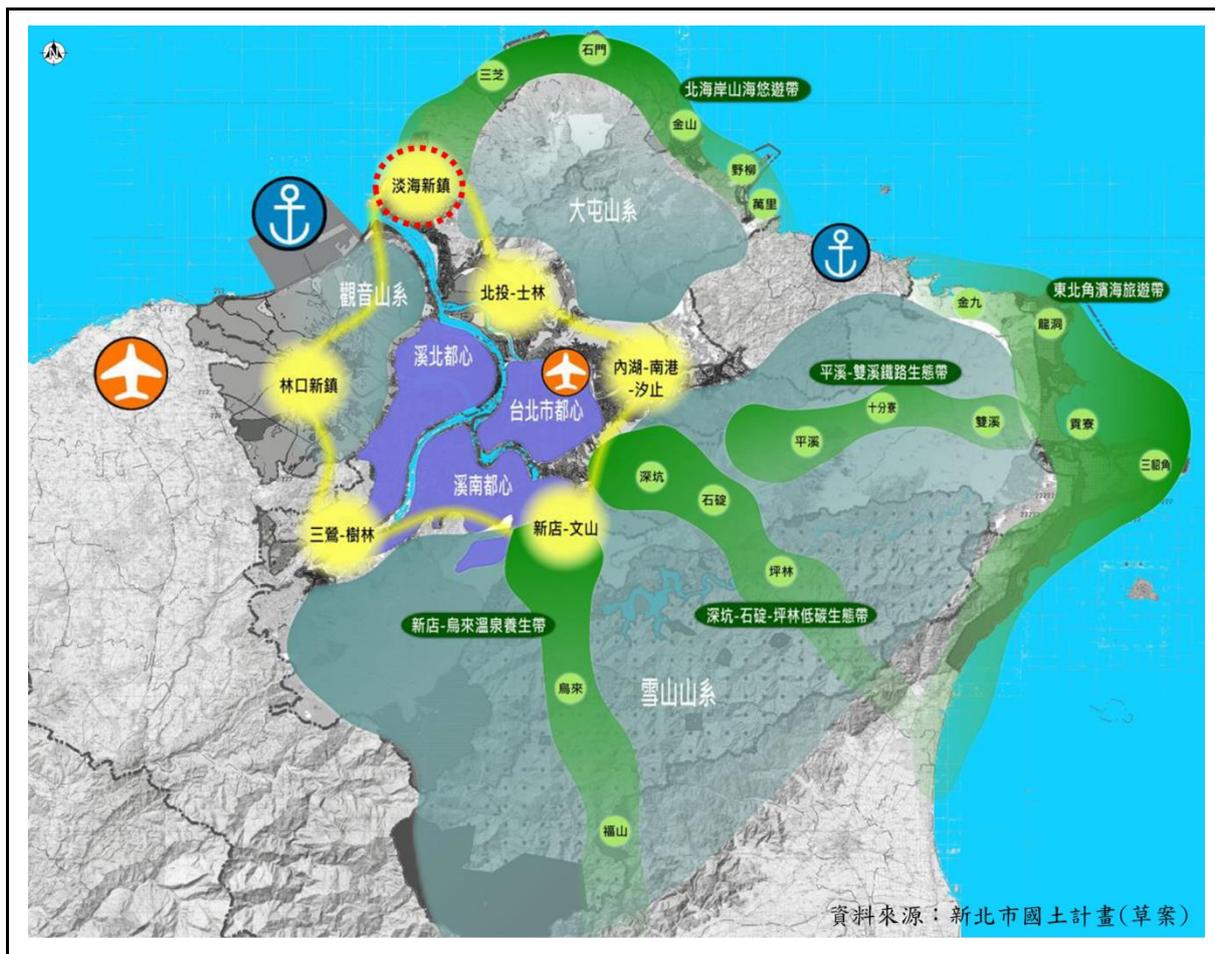


圖 3 新北市空間發展願景示意圖

### 三、歡迎台商回台投資行動方案(民國 108 年 6 月)

#### (一)計畫背景

為因應美中貿易爭端，已有台商表達回台投資意願。為掌握此波契機，行政院賴院長已於今年 10 月 18 日第 24 次「加速投資台灣專案會議」，指示國發會陳主委組成專案小組，研擬「歡迎台商回台投資行動方案」，以廠商需求為導向，整合土地、水、電、人力、稅務與資金等政策措施，並提供客製化單一窗口，積極協助優質台商回台投資，以活絡國內投資，促進經濟與薪資成長，同時重塑產業供應鏈的完整性，厚植台灣未來產業發展實力。

#### (二)計畫目標

促成台商回台投資，打造台灣成為全球產業供應鏈樞紐。

#### (三)實施期程：3 年。(民國 108 年至 110 年底)

(四)適用對象：需同時具備共同資格及特定資格其中之一項：

1. 共同資格(須全部符合)：

- (1)美中貿易戰受衝擊業者。
- (2)赴中國大陸地區投資達2年以上。
- (3)回台投資/擴廠之部分產線須具備智慧技術元素或智慧化功能之企業。

2. 特定資格(須符合至少一項)：

- (1)屬5+2產業創新領域。
- (2)屬高附加價值產品及關鍵零組件相關產業。
- (3)國際供應鏈居於關鍵地位。
- (4)自有品牌國際行銷。
- (5)經認定回台投資項目與國家重要產業政策相關。

(五)推動策略與措施

為促成台商回台投資，打造台灣成為全球產業供應鏈樞紐目標，本方案以廠商需求為導向，透過滿足用地需求、充裕產業人力、協助快速融資、穩定供應水電，以及提供稅務專屬服務等五大策略，擬訂推動措施及具體作法，由各部會共同推動，並由「投資台灣事務所」擔任單一窗口，提供台商回台投資客製化單一窗口一條鞭服務，以縮短行政流程，加速廠商落地生產。

四、台北科技走廊計畫

因應全球產業發展趨勢、打造有利國際投資之環境，規劃自南港經貿園區、基隆河截彎取直大小彎之工業區、內湖科技園區、台北知識經濟產業園區、以迄關渡工業區為產業發展軸帶，以發展資訊、通信、生技等產業，未來透過大眾運輸系統連結，帶動產業軸帶之蓬勃發展。

五、臺北港特定區計畫

臺北港特定區區段徵收案已於103年竣工，除現今的貨櫃港務運輸機能外，未來將結合主題娛樂園區、休閒渡假中心及產業專用區的開發導入，再透過淡江大橋及輕軌捷運等重大計畫，串聯起淡水河右岸的交通動線，成為臺灣地區最受人注目國際級港灣新都。

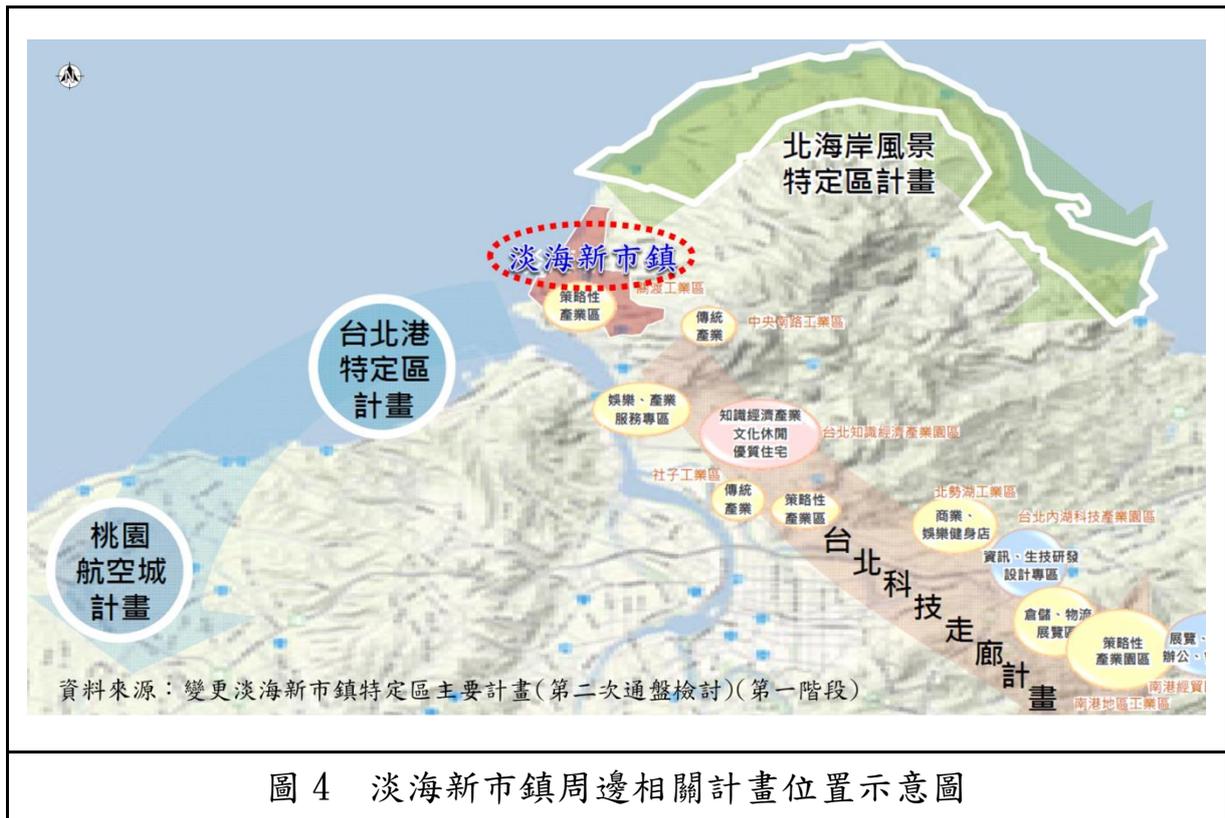


圖 4 淡海新市鎮周邊相關計畫位置示意圖

## 伍、現行都市計畫概述

### 一、發布實施經過

淡海新市鎮特定區主要計畫於民國 80 年 1 月 7 日公告實施，第一次通盤檢討於民國 89 年 2 月 1 日公告實施，第二次通盤檢討(第一階段)於民國 102 年 11 月 18 日公告實施，其後曾辦理 1 次專案變更，詳表 2。

### 二、計畫年期及計畫人口

計畫年期為民國 125 年，計畫人口為 30 萬人。

### 三、土地使用計畫

劃設各項使用分區面積合計 1,159.31 公頃。

### 四、公共設施計畫

劃設各項公共設施用地，面積合計 589.44 公頃。

表 2 淡海新市鎮特定區計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告日期(民國)
1	擬定淡海新市鎮特定區主要計畫	80年1月7日
2	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期細部計畫案)	82年2月4日
3	擴大暨變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區開發)	84年7月5日
4	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第二期細部計畫案)	85年12月26日
5	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合第一期發展區第一、二區開發)	86年8月7日
6	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區變更為公用事業用地及部分海濱遊憩區變更為機關用地)	87年2月3日
7	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)	89年2月1日
8	變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫(增列第一--一種住宅區、郵政用地土地使用管制要點暨配合第二區開發)並配合變更主要計畫案	91年2月8日
9	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合軍事設施遷建及公司田溪整治工程)	91年6月18日
10	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(原文高用地變更為文教區(供中國海事商業專科學校使用))	92年7月24日
11	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(原第三之一種住宅區變更為文教區(供華夏工商專科學校使用))	93年7月22日
12	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合公司田排水下水道幹線整建工程)	95年12月1日
13	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分自來水事業用地為瓦斯事業專用區及綠地、瓦斯事業專用區為自來水事業用地及綠地)	96年11月12日
14	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分道路用地為公園用地及部分綠地為住宅區)	96年11月12日
15	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(機關用地(九)為機關用地(政))	97年6月11日
16	變更淡海新市鎮特定區計畫(電信事業土地專案通盤檢討)案	100年5月12日
17	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(瓦斯事業專用區為自來水事業用地)	100年5月27日
18	變更淡海新市鎮特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	102年5月30日
19	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(第一階)	102年11月18日

編號	計畫名稱	公告日期(民國)
	段)案	
20	變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案	104年12月31日
21	「擬定新北市工業區、產業專用區細部計畫土地使用分區管制要點(配合新北市工業區立體化方案)」案	108年12月9日

註：截至民國109年4月。

表3 淡海新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫表

項 目		現行計畫面積(公頃)	估計畫面積百分比
土地 使用 分區	住宅區	692.25	39.59%
	住宅區(附)	0.45	0.03%
	中心商業區	84.97	4.86%
	海濱商業區	31.54	1.80%
	鄰里商業區	13.60	0.78%
	政商混合區	5.66	0.32%
	產業專用區	101.73	5.82%
	行政區	1.02	0.06%
	文教區	7.08	0.40%
	保存區	1.99	0.11%
	海濱遊憩區	150.47	8.60%
	高爾夫球場專用區	29.90	1.71%
	高爾夫球場專用區及公園	13.05	0.75%
	私立新埔工專用地	9.46	0.54%
	車站專用區	2.94	0.17%
	藝術文化專用區	4.39	0.25%
	醫療專用區	2.60	0.15%
	倉儲批發專用區	3.38	0.19%
	電信事業專用區	0.35	0.02%
	加油站專用區	0.64	0.04%
第一類型郵政專用區	0.44	0.03%	
捷運車站專用區	1.40	0.08%	
小 計	1,159.31	66.29%	

項 目		現行計畫面積(公頃)	估計畫面積百分比
公共設施用地	機關用地	18.94	1.08%
	文小用地	32.37	1.85%
	文中用地	26.92	1.54%
	文高用地	16.29	0.93%
	公園用地	106.06	6.06%
	體育公園用地	25.08	1.43%
	體育場用地	6.36	0.36%
	綠地	22.44	1.28%
	廣場用地	0.72	0.04%
	停車場用地	1.01	0.06%
	變電所用地	5.75	0.33%
	捷運變電所用地	0.14	0.01%
	電信事業用地	0.69	0.04%
	自來水事業用地	2.15	0.12%
	污水處理廠用地	16.28	0.93%
	垃圾焚化爐用地	10.81	0.62%
	捷運機廠用地	4.26	0.24%
	瓦斯用地	0.90	0.05%
	溝渠用地	27.68	1.58%
	道路用地	218.22	12.48%
	園道用地	41.24	2.36%
捷運系統用地	5.13	0.29%	
小 計	589.44	33.71%	
合 計	1,748.75	100.00%	

資料來源：

1. 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)計畫書(民國 102 年 11 月 8 日)。
2. 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、文中用地(三)、文小用地(三)為捷運系統用地、捷運車站專用區及部分文中用地(三)為住宅區)(配合淡海輕軌運輸系統第一期路線)案計畫書(民國 104 年 12 月 31 日)

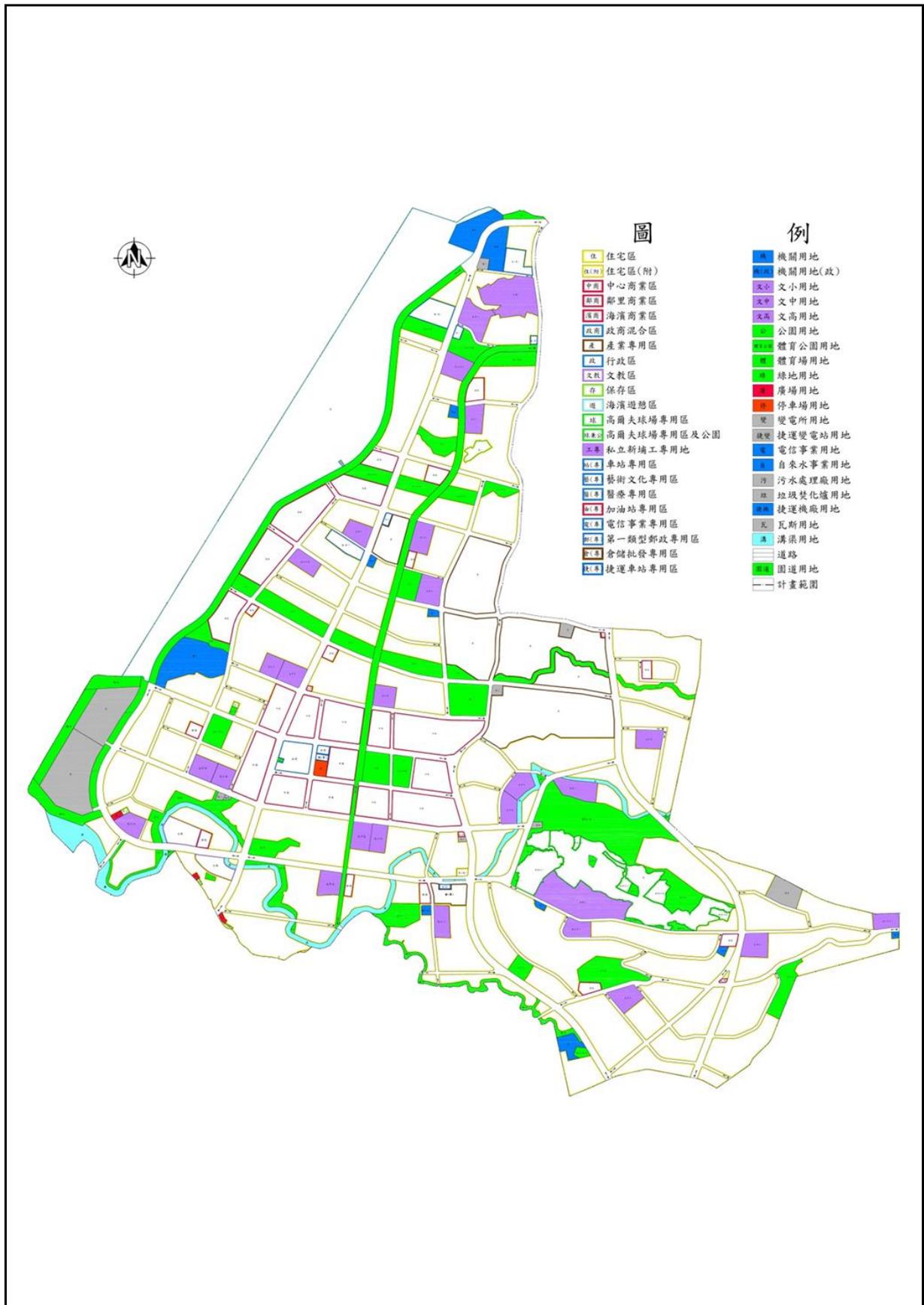


圖 5 變更淡海新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)  
(第一階段)案示意圖

## 五、分期分區發展計畫

### (一)已開發地區

已依原開發執行計畫開發時序，完成區段徵收開發，面積計446.02公頃。

### (二)後期發展地區

#### 1. 第二期發展區第一開發區

為加速人口、產業進駐與淡水捷運延伸線之建置，將原第一期發展區第二開發區水碓尾地區、第一期發展區第三開發區、第三期發展區、第二期發展區省道臺二線以東緊鄰綠山線部分土地及海濱遊憩區陸域內私有土地統籌調整為第二期發展區第一開發區，面積約655.24公頃。

#### 2. 第二期發展區第二開發區

將省道臺二線以東原第二期發展區，扣除部分納入第二期發展區第一開發區，修訂為第二期發展區第二開發區，面積約512.90公頃。

## 六、開發方式

(一)以大屯高爾夫球場、私立新埔工專和淡水商工等不列入區段徵收範圍，以及計畫區北側海軍發射台遷建之機關用地採「一般徵收」方式辦理外，餘皆採「區段徵收」方式開發。

(二)配合調整後分期分區發展計畫，第一期發展區已辦理區段徵收。至於第二期發展區，原則上亦採區段徵收方式辦理，惟得視開發進度和負擔之公共設施比例，另行研擬相關開發許可獎勵規定，由民間參與開發，以提高新市鎮之開發。

## 七、配合措施

(一)本新市鎮之開發為因應未來實際發展需要，應次第訂定細部計畫，未定訂細部計畫並辦理區段徵收整體開發者，不適用都市計畫法第十七條第二項但書規定，主管機關不得核發建築執照。

(二)將來內政部訂定第二期發展區細部計畫時，應配合第一期相關部分，再行辦理主要計畫之變更，以確保淡海新市鎮發展之整體性。

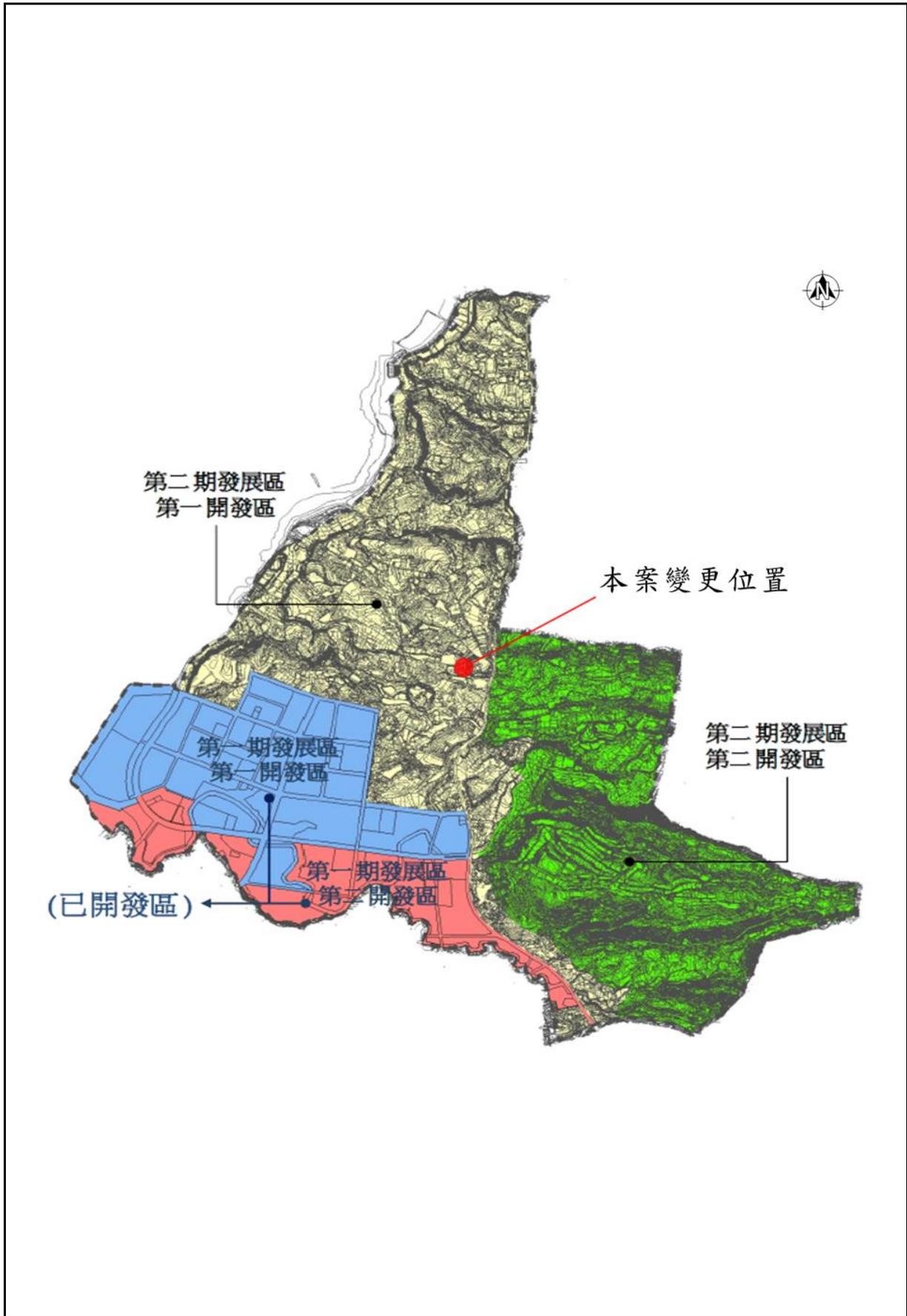


圖 6 淡海新市鎮特定區分期分區發展計畫及本案位置示意圖

## 陸、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，變更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，而變更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，變更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，變更範圍非屬坡地災害潛勢地區。

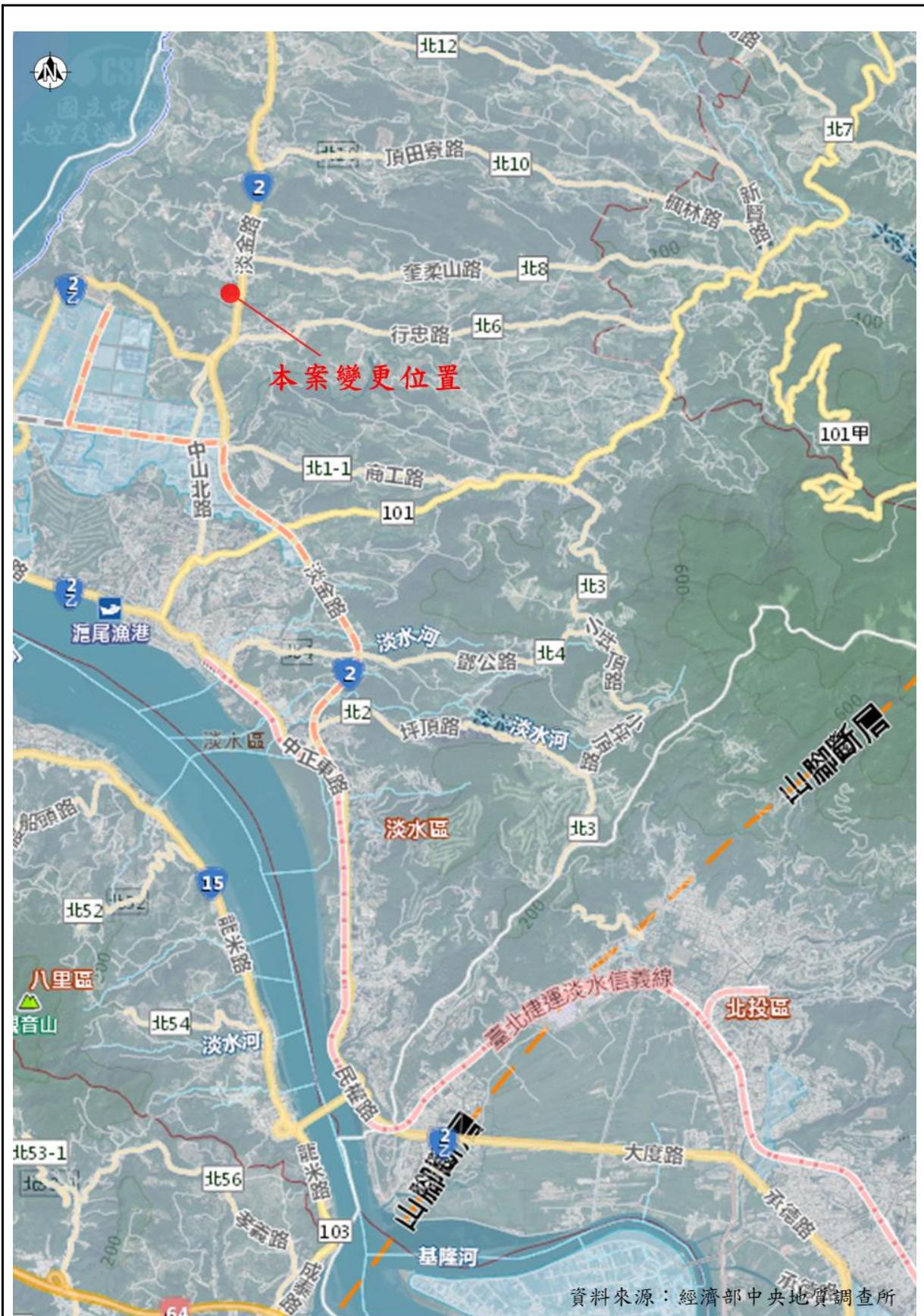


圖 7 地震斷層帶位置示意圖



圖 8 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 4 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 5 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 6 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進行，因此當初被定位為臺北市衛星市鎮的淡水區，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 108 年止，全國工廠登記家數為 9 萬 3,931 家，其中新北市工廠登記家數 1 萬 9,483 家，佔全國登記家數 20.74%，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 83.46%，如下表。

表 7 民國 108 年各縣市營業工廠登記家數概況表

縣市別	工廠家數(家)	占全國比例	排名
全國	93,931	100.00%	-
1. 新北市	19,483	20.74%	1
2. 台中市	19,250	20.49%	2
3. 桃園市	11,589	12.34%	3
4. 彰化縣	11,039	11.75%	4
5. 臺南市	9,404	10.01%	5
6. 高雄市	7,632	8.13%	6
小計(以上 6 縣市)	78,397	83.46%	-
雲林縣	2,113	2.25%	7
苗栗縣	1,809	1.93%	8
新竹縣	1,746	1.86%	9
嘉義縣	1,676	1.78%	10
屏東縣	1,406	1.50%	11
宜蘭縣	1,088	1.16%	12
臺北市	1,050	1.12%	13
南投縣	1,017	1.08%	14
新竹市	1,011	1.08%	15
嘉義市	435	0.46%	16

縣市別	工廠家數(家)	占全國比例	排名
花蓮縣	398	0.42%	17
基隆市	253	0.27%	18
臺東縣	201	0.21%	19
澎湖縣	92	0.10%	20
金門縣	84	0.09%	21
連江縣	4	0.00%	22

資料來源：民國 108 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 3,584 家，占全市 18.40% 為最多，樹林區 3,247 家，占 16.67% 次之，中和區 2,253 家及三重區 2,182 家各占 11.56%、11.20%，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 359 家，詳表 8 及圖 9。

表 8 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	3,584	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	3,247	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
中和區	2,253	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
三重區	2,182	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
汐止區	1,433	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	1,367	金屬製品製造業、機械設備製造修配業
五股區	1,211	金屬製品製造業、機械設備製造修配業
新店區	827	印刷及其輔助業、電腦、通信及視聽電子產品製造業
鶯歌區	642	非金屬礦物製品製造業
板橋區	490	印刷及其輔助業、電腦、通信及視聽電子產品製造業
泰山區	393	機械設備製造修配業
淡水區	359	金屬製品製造業

資料來源：民國 108 年新北市統計年報及本計畫彙整。

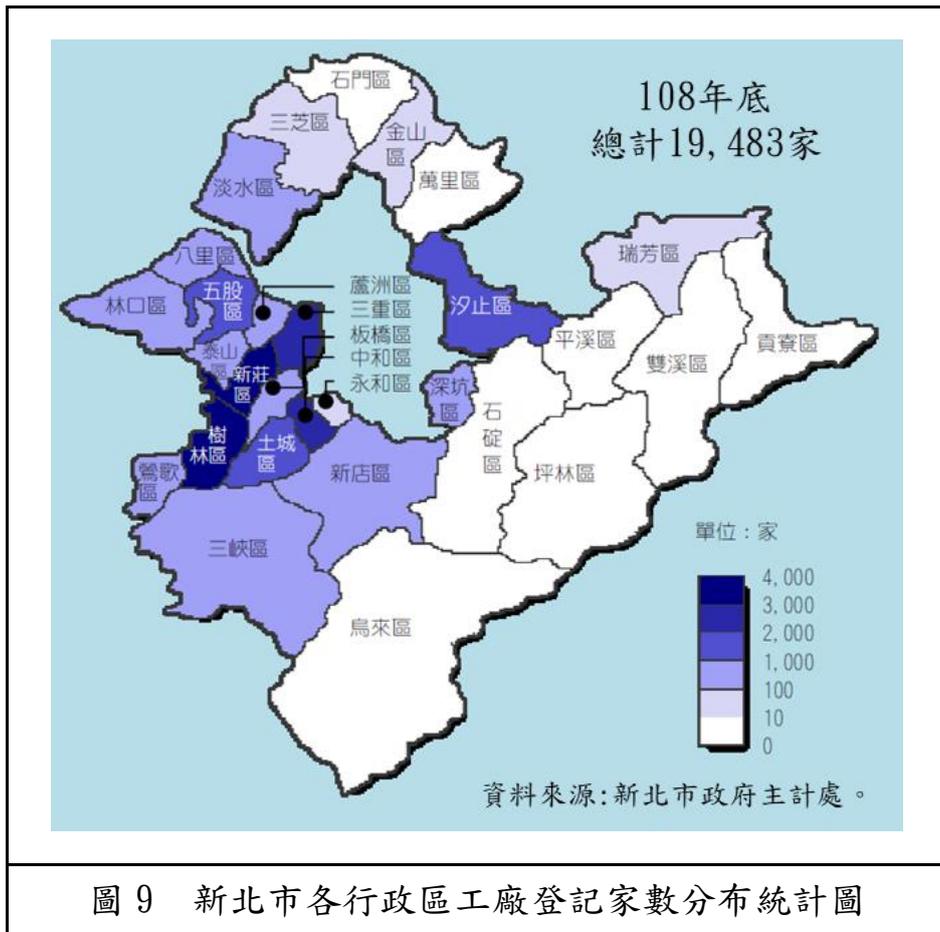


圖 9 新北市各行政區工廠登記家數分布統計圖

### 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、電腦電子產品及食品製造業，占整體工廠家數約61%。

其中淡水區之工廠登記家數計359家，以金屬製品製造業最多58家，約占全區工廠之16.16%；其次為塑膠製品製造業48家，占13.37%；第三則為食品及飼品製造業36家，占10.03%，詳表9。

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 9 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
食品及飼品製造業	36	10.03%	1,265	6.49%
飲料及菸草製造業	1	0.28%	64	0.33%
紡織業	13	3.62%	707	3.63%
成衣及服飾品製造業	9	2.51%	352	1.81%
皮革、毛皮及其製品製造業	-	-	93	0.48%
木竹製品製造業	-	-	105	0.54%
紙漿、紙及紙製品製造業	4	1.11%	415	2.13%
印刷及資料儲存媒體複製業	3	0.84%	1,100	5.65%
石油及煤製品製造業	-	-	8	0.04%
化學材料製造業	1	0.28%	66	0.34%
化學製品製造業	24	6.69%	479	2.46%
藥品及醫用化學製品製造業	8	2.23%	44	0.23%
橡膠製品製造業	12	3.34%	369	1.89%
塑膠製品製造業	48	13.37%	2,134	10.95%
非金屬礦物製品製造業	16	4.46%	421	2.16%
基本金屬製造業	4	1.11%	312	1.60%
金屬製品製造業	58	16.16%	4,352	22.34%
電子零組件製造業	21	5.85%	1,119	5.74%
電腦、電子產品及光學製品製造業	20	5.57%	1,221	6.27%
電力設備製造業	22	6.13%	860	4.41%
機械設備製造業	31	8.64%	2,830	14.53%
汽車及其零件製造業	6	1.67%	325	1.67%
其他運輸工具製造業	2	0.56%	77	0.40%
家具製造業	5	1.39%	182	0.93%
其他製造業	15	4.18%	583	2.99%
合 計	359	100.00%	19,483	100.00%

資料來源：民國 108 年新北市統計年報。

#### 4. 工業區分布及開發情形

##### (1) 新北市

依內政部營建署 108 年度國土利用監測整合作業委託專業服務案總結報告書內有關工業區之建物使用情形資料統計，新北市境內既有工業區共計 81 處，共計面積約 2,753 公頃，整體開發率(建物比例)約 66.8%，詳表 10 及圖 10。

表 10 新北市工業區面積及使用情形表

編號	工業區名稱	工業區類型	建物面積(A) (公頃)	總面積(B) (公頃)	建物比例 (A/B)
1	林口工二工業區	經濟部工業局	41.07	54.40	75.5%
2	土城工業區	經濟部工業局	86.05	122.87	70.0%
3	五股工業區	經濟部工業局	100.89	133.52	75.6%
4	瑞芳工業區	經濟部工業局	19.72	38.31	51.5%
5	樹林工業區	經濟部工業局	18.66	22.37	83.4%
6	一坑工業區	縣市編報	5.58	11.34	49.2%
7	二八張工業區	縣市編報	130.73	170.29	76.8%
8	八里工業區	縣市編報	28.24	36.30	77.8%
9	八里龍形工業區	縣市編報	11.48	13.79	83.2%
10	三民工業區	縣市編報	8.20	9.48	86.5%
11	三和工業區	縣市編報	21.98	23.84	92.2%
12	三俊工業區	縣市編報	72.12	86.92	83.0%
13	大同科技園區	縣市編報	10.21	14.43	70.7%
14	大湖工業區	縣市編報	2.52	5.94	42.5%
15	山佳工業區	縣市編報	106.84	138.79	77.0%
16	工商工業區	縣市編報	19.85	26.13	76.0%
17	中山工業區	縣市編報	23.14	29.22	79.2%
18	中正工業區	縣市編報	21.28	24.89	85.5%
19	中正北路工業區	縣市編報	47.23	59.58	79.3%
20	中正東一區	縣市編報	2.64	4.16	63.5%
21	中正東二區	縣市編報	4.48	5.10	87.7%
22	中正東三區	縣市編報	7.13	8.43	84.6%
23	中油專區	縣市編報	4.84	28.41	17.0%
24	中華工業區	縣市編報	31.01	51.71	60.0%
25	介壽工業區	縣市編報	7.96	12.51	63.6%
26	化成工業區	縣市編報	98.05	112.97	86.8%

編號	工業區名稱	工業區類型	建物面積(A) (公頃)	總面積(B) (公頃)	建物比例 (A/B)
27	北四工業區	縣市編報	2.50	6.12	40.8%
28	台北遠東通訊園區	縣市編報	7.01	17.32	40.5%
29	市中心工業區	縣市編報	20.19	30.68	65.8%
30	民生工業區	縣市編報	3.20	4.34	73.9%
31	永吉工業區	縣市編報	6.17	6.99	88.2%
32	永昌工業區	縣市編報	30.53	45.16	67.6%
33	永寧工業區	縣市編報	47.50	71.86	66.1%
34	石碇工業區	縣市編報	0.41	0.91	45.0%
35	光武工業區	縣市編報	8.20	10.18	80.6%
36	光華產業園區	縣市編報	2.76	4.65	59.5%
37	光興工業區	縣市編報	3.79	4.38	86.4%
38	安光工業區	縣市編報	6.15	10.18	60.5%
39	安坑工業區	縣市編報	1.75	4.11	42.7%
40	安和一區工業區	縣市編報	1.41	2.18	64.7%
41	安和二區工業區	縣市編報	6.15	7.27	84.6%
42	成泰工業區	縣市編報	3.60	5.36	67.2%
43	竹林工業區	縣市編報	1.18	1.89	62.6%
44	西盛工業區	縣市編報	15.79	24.58	64.3%
45	和平工業區	縣市編報	9.34	9.43	99.0%
46	林口工一工業區	縣市編報	19.46	105.62	18.4%
47	林口工業區	縣市編報	47.54	59.70	79.6%
48	板橋中山工業區	縣市編報	3.12	4.32	72.2%
49	社后樟樹灣工業區	縣市編報	85.06	127.32	66.8%
50	金山工業區	縣市編報	1.46	2.95	49.7%
51	金城工業區	縣市編報	3.33	10.93	30.4%
52	金寶工業區	縣市編報	7.75	11.98	64.7%
53	信義工業區	縣市編報	17.39	21.33	81.5%
54	保安工業區	縣市編報	9.45	12.69	74.5%
55	保長坑工業區	縣市編報	59.92	92.55	64.7%
56	俊英工業區	縣市編報	11.13	13.18	84.4%
57	南亞工業區	縣市編報	40.59	136.42	29.8%
58	桃鶯工業區	縣市編報	8.12	10.31	78.8%
59	泰林工業區	縣市編報	9.49	12.19	77.8%
60	得仁工業區	縣市編報	3.87	6.70	57.7%
61	淡竹工業區	縣市編報	4.24	5.05	84.0%

編號	工業區名稱	工業區類型	建物面積(A) (公頃)	總面積(B) (公頃)	建物比例 (A/B)
62	淡海新市鎮工業區	縣市編報	34.81	101.15	34.4%
63	頂埔工業區	縣市編報	9.37	25.66	36.5%
64	頂埔高科技園區	縣市編報	3.10	7.62	40.7%
65	頂崁工業區	縣市編報	117.02	142.75	82.0%
66	備內工業區	縣市編報	8.00	9.65	82.9%
67	新樹工業區	縣市編報	150.81	183.34	82.3%
68	溪墘工業區	縣市編報	1.50	4.54	33.0%
69	萬里工業區	縣市編報	0.16	0.55	30.1%
70	零星工業區	縣市編報	0.12	0.13	94.4%
71	福安工業區	縣市編報	5.01	6.47	77.5%
72	福昌工業	縣市編報	8.63	10.05	85.9%
73	樹德工業區	縣市編報	0.54	0.66	81.0%
74	篤行工業區	縣市編報	1.16	3.00	38.7%
75	興南工業區	縣市編報	4.63	13.14	35.2%
76	濱海工業區	縣市編報	0.81	2.79	29.0%
77	雙菁工業區	縣市編報	0.57	5.22	10.8%
78	寶林工業區	縣市編報	2.92	8.28	35.3%
79	寶橋工業區	縣市編報	35.41	60.28	58.7%
80	鶯歌工業區	縣市編報	12.05	18.93	63.6%
81	北海岸風景特定區	都市計畫工業區	1.16	2.10	55.2%
合 計			1,839.22	2,752.82	66.8%

資料來源：內政部營建署 108 年度國土利用監測整合作業委託專業服務案總結報告書。



## (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 4.16 公頃，開發約 63.5%，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 5.10 公頃，開發約 87.7%，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 8.43 公頃，開發約 84.6%，主要業別使用為電力設備製造業。
- d. 淡竹工業區：面積約 5.05 公頃，開發約 84.0%，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 101.15 公頃，開發僅約 34.4%，主要業別使用為塑膠製品製造業、機械設備製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業。

表 11 淡水地區工業區發展情形表

工業區名稱	面積(公頃)	開發率	主要工廠業別及使用情形
中正東一區	4.16	63.5%	電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
中正東二區	5.10	87.7%	電子零組件、電腦、電子產品及光學製品製造業。
中正東三區	8.43	84.6%	電力設備製造業。
淡竹工業區	5.05	84.0%	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	101.15	34.4%	塑膠製品製造業、機械設備製造業、電腦、電子產品及光學製品製造業。

資料來源：內政部營建署 108 年度國土利用監測整合作業委託專業服務案總結報告書及新北市工業用地供需服務資訊網。

### (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，惟境內之工業區開發率許多皆已達 8 成以上，整體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，導致開發率僅約 3 成左右，大幅度落後同樣位於淡水區之其他工業區，尚未開發利用之土地仍有約 66 公頃，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 11。

##### 2. 變更範圍及周邊地區

變更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 12 所示。

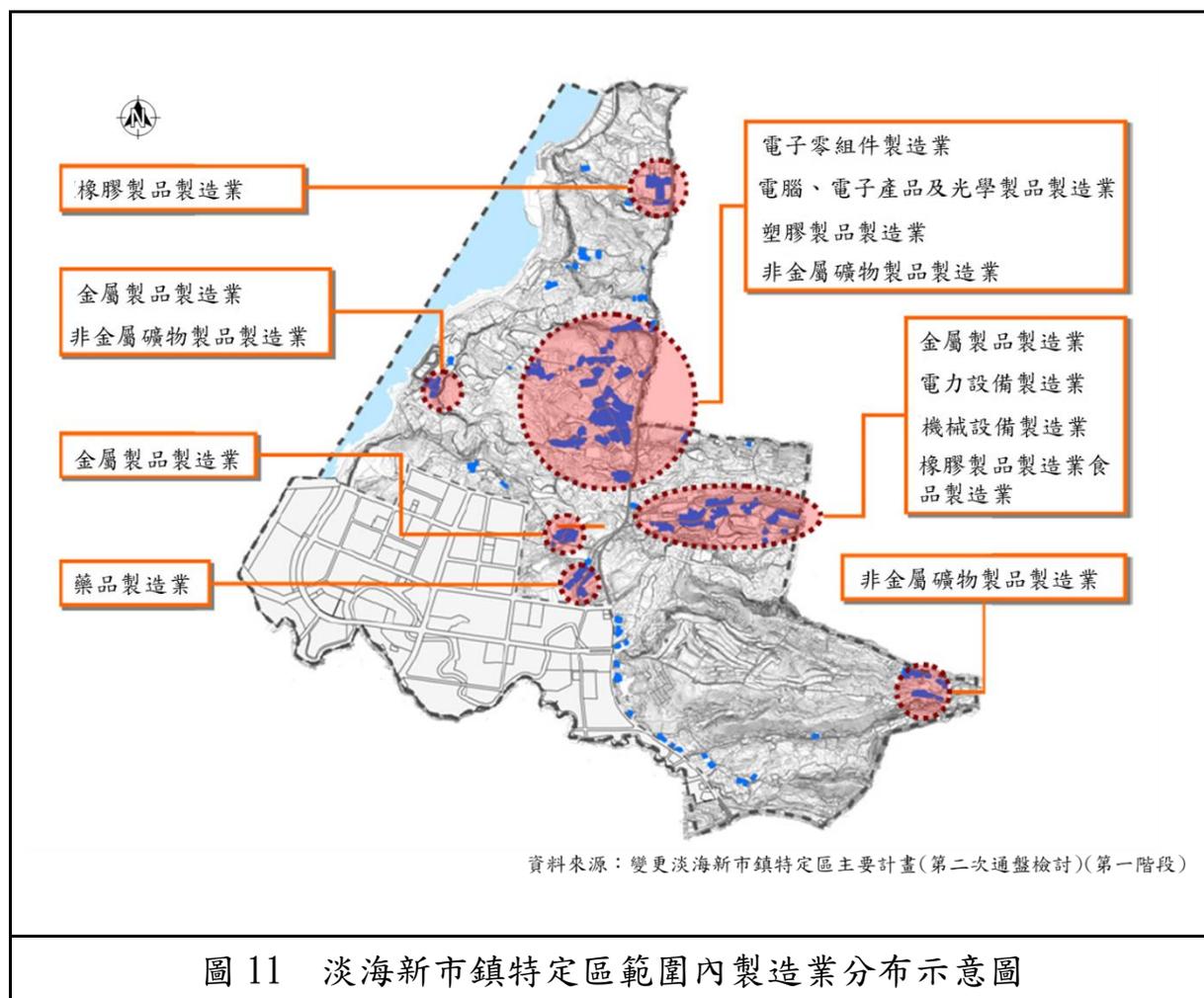




圖 12 廠區現況及周邊環境示意圖

### (三)交通系統

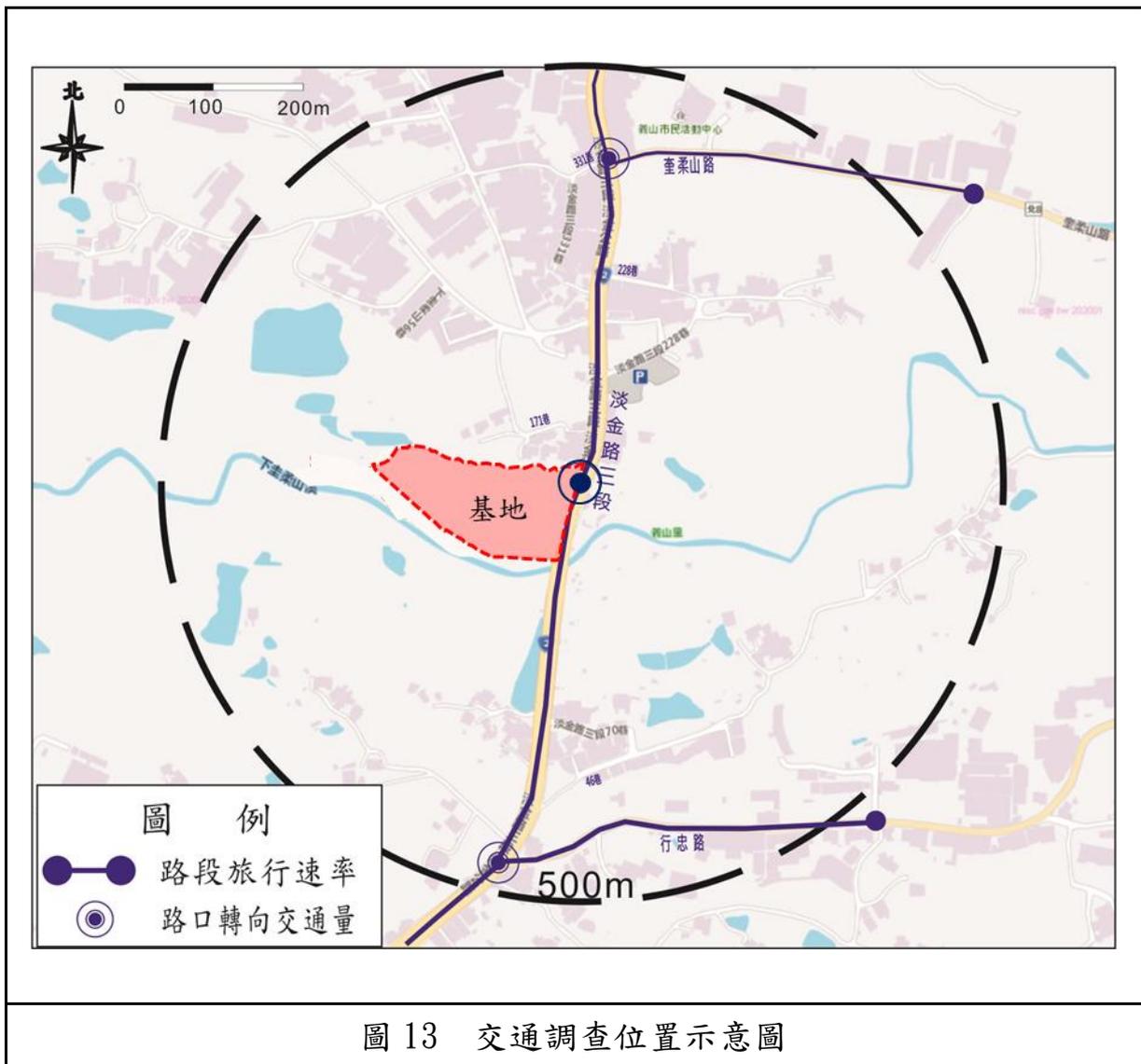
#### 1. 道路系統

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. 道路現況交通量調查

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12、13。

#### (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 12 平常日晨昏峰路段交通量及服務水準評估表

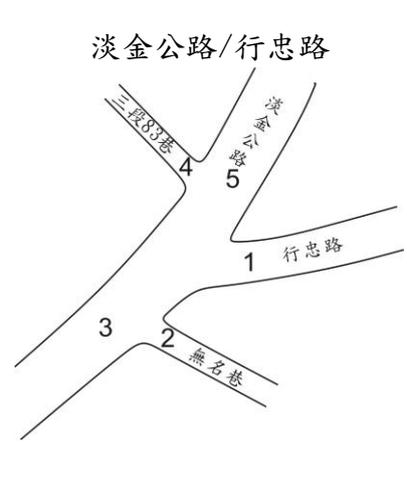
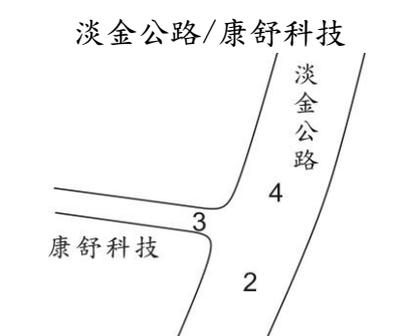
路名	路段起~迄	方向	容量	晨峰				昏峰			
				交通量	V/C	旅行速率	服務水準	交通量	V/C	旅行速率	服務水準
淡金公路	行忠路~康舒科技	北向	2,050	1,713	0.84	34.9	B	1,043	0.51	37.4	A
		南向	2,050	1,102	0.54	39.8	A	1,862	0.91	38.4	A
	康舒科技~奎柔山路	北向	2,050	1,638	0.80	43.3	A	1,038	0.51	47.1	A
		南向	2,050	1,064	0.52	26.6	C	1,771	0.86	27.6	C
行忠路	淡金公路~佑昇主題農場	東向	850	345	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 13 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	
 <p>淡金公路/行忠路</p>	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	
 <p>淡金公路/康舒科技</p>	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	
 <p>淡金公路/奎柔山路</p>	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。

## 5. 衍生交通量推估

### (1) 進出交通量推估

本廠房現有員工 634 人。工作時段分為四個班別，分別為日班(08:00~17:00)、日班(08:30~17:30)、中夜班(16:30~01:00)、大夜班(00:00~08:30)，各班別上班人數比例各為 78%、14%、7%、1%。依現有員工通勤運具使用狀況，機車 203 人，汽車 80 人，大眾運輸 173 人，公司交通車 175 人。故運具分配比例機車為 32.2%、汽車為 12.7%、大眾運輸(含交通車)為 55.1%。本廠房擴廠後預計引進 1,506 人(531 名直接人員、365 名管理人員、610 名研發人員)，各工作班別之人數如表 14。以保守方式推估員工上下班時段全部進入或離開，故晨峰進出人旅次為 1,981 人旅次、7 人旅次；昏峰進出人旅次為 0 人旅次、1,981 人旅次。如表 15。

表 14 各班別員工數推估表

班 別	現有員工(人)		預計新增 員工(人)	小 計(人)
日班(08:00~17:00)	495	587	1,394	1,981
日班(08:30~17:30)	92			
中夜班(16:30~01:00)	45	45	107	152
大夜班(00:00~08:30)	2	2	5	7
總 計(人)	634	634	1,506	2,140

資料來源：本計畫彙整。

表 15 晨昏峰時段進出人旅次表

時 段 方 向	晨 峰		昏 峰	
	進入	離開	進入	離開
人旅次/hr	1,981	7	0	1,981

資料來源：本計畫彙整。

依員工使用運具比例及乘載率推估本廠擴廠後晨峰小時進出交通量分別為 402 pcu/hr、1 pcu/hr；昏峰小時進出交通量分別為 0 pcu/hr、402 pcu/hr，如表 17。

表 16 運具使用比例及乘載率表

使用別	旅次方向	小客車	機車	計程車	大眾運輸	小貨車	腳踏車
運具比例	進入	12.7%	32.2%	0.0%	55.1%	0.0%	0.0%
	離開	12.7%	32.2%	0.0%	55.1%	0.0%	0.0%
乘載率	進入	1.1	1.1	1.5	30.0	1.5	1.0
	離開	1.1	1.1	1.5	30.0	1.5	1.0

資料來源：本計畫彙整。

表 17 晨昏峰時段衍生交通量推估表

時段方向	旅次別	小客車	機車	計程車	大眾運輸	小貨車	腳踏車	合計
晨峰進入	人旅次	251	637	0	1,093	0	0	1,981
	車旅次(輛)	228	579	0	55	—	0	862
	pcu/hr	228	174	—	—	—	—	402
晨峰離開	人旅次	1	2	0	4	0	0	7
	車旅次(輛)	1	2	0	0	—	0	3
	pcu/hr	1	1	—	—	—	—	1
昏峰進入	人旅次	0	0	0	0	0	0	0
	車旅次(輛)	0	0	0	0	—	0	0
	pcu/hr	0	0	—	—	—	—	0
昏峰離開	人旅次	251	637	0	1,093	0	0	1,981
	車旅次(輛)	228	579	0	55	—	0	862
	pcu/hr	228	174	—	—	—	—	402

資料來源：本計畫彙整。

## (2)交通量指派

交通量指派之前，須了解旅次分佈之狀況，以便於交通量指派時能正確地將旅次指派至其所選擇路徑，達到預測交通量目的。由於本基地鄰近路網單純(透過淡金路三段進出)，本案係依據基地聯外車行動線，並參考主要進出口淡金路三段/康舒科技現況路口轉向交通量之各方向比例，將前述進出交通量依淡金路三段(基地北側)進入/離開比例為 48%，依淡金路三段(基地南側)進入/離開比例為 52%進行分派，即可得到本案開發後附近道路所增加之尖峰小時進出交通量。

## 6. 目標年交通衝擊評估

### (1) 目標年確定

根據本案相關開發申請時程，預計可於民國 111 年完成開發，故將營運目標年訂為民國 111 年，作為後續交通影響評估分析之目標年。

### (2) 基地開發前之服務水準分析

本案對開發目標年交通影響分析內容，主要是依據道路交通流量之成長改變，分析在本案基地未開發而周遭道路系統交通量持續成長狀況下，道路服務水準可能的變化情形，後續再對照比較本案基地開發完成後，基地週邊開發影響範圍內之道路系統，可能進一步造成衝擊的情況。

分析本案開發目標年民國 111 年本基地未開發完成時，道路交通系統於平日晨昏峰時段，可能的道路服務水準狀況，即是本節主要探討分析的重點內容。

有關道路交通量成長特性，本案以新北市近年汽機車成長率之平均值作為交通量成長率計算依據。本案以民國 105 年～民國 108 年之新北市汽機車登記輛數計算其平均成長率，經分析新北市近 3 年汽機車平均成長率為 0.78%，故本案將道路交通量成長率數值，以前述之 0.78% 數值進行預測分析。

針對前述分析所得之現況道路服務水準，於民國 111 年時因應道路交通量之成長，道路服務水準將轉變為如下表內容所示。隨交通量成長，平均行車速率些微下降，平日(星期二)淡金路三段、行忠路、奎柔山路上、下午尖峰道路服務水準為 A~C 級，可維持與現況相同之服務水準。

路口服務水準部分，隨交通量成長，部分路口方向延滯值增加。整體而言，調查三處路口目標年開發前之服務水準可維持與現況相同。

表 18 目標年基地未開發平日尖峰路段服務水準分析表

路名	路段	方向	容量	上午尖峰			下午尖峰		
				流量	速率	服務水準	流量	速率	服務水準
淡金公路	行忠路~康舒科技	北向	2,050	1,726	34.9	B	1,051	37.4	A
		南向	2,050	1,111	39.7	A	1,877	38.4	A
	康舒科技~奎柔山路	北向	2,050	1,651	43.3	A	1,046	47.1	A
		南向	2,050	1,072	26.6	C	1,785	27.6	C
行忠路	淡金公路~佑昇主題農場	東向	850	348	36.2	A	123	38.3	A
		西向	850	123	36.9	A	286	35.9	A
奎柔山路	淡金公路~淡金公路三段228巷	東向	850	167	36.0	A	84	47.2	A
		西向	850	91	45.1	A	164	46.9	A

資料來源：本計畫彙整。

表 19 目標年基地未開發平日尖峰路口服務水準分析表

路口	時段	方向	平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	56.5	36.0	D	C
		2	67.8		E	
		3	31.6		C	
		4	66.0		E	
		5	41.2		C	
	昏峰	1	135.7	34.7	F	C
		2	69.4		E	
		3	16.2		B	
		4	55.2		D	
		5	30.1		C	
	晨峰	2	70.4	50.6	E	D
		3	42.0		C	
		4	20.2		B	
	昏峰	2	13.8	25.8	A	B
		3	29.6		B	
		4	32.8		C	

路口	時段	方向	平均延滯 (秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	43.1	15.0	C	A
		2	13.9		A	
		3	34.3		C	
		4	13.1		A	
	昏峰	1	57.1	18.1	D	B
		2	10.9		A	
		3	49.1		D	
		4	16.3		B	

資料來源：本計畫彙整。

## 7. 停車場現況供需分析

本案利用道路特性將基地500公尺之範圍內進行分區並規劃調查路線，於民國109年3月31日進行調查，每小時以繞行方式調查分區調查路邊停車數量後，將所得資料加以整理分析。

基地周邊路段以路邊停車為主，其中於無劃設格位停車供給調查部分，依據交通部「交通工程規範」(民國104年1月9日)之規範，如表20所示，調查巷道寬度6公尺長度以上路段，除去禁止停車紅線長度後，以10公尺換算一個汽車格位。本案調查範圍內無路外停車場，於淡金路三段部分路段路側可供停車。在停車需求調查方面，停車需求為分區內實際停車之數量。

調查區域內汽車之服務水準為B級，機車之服務水準為A級；整體調查結果之汽、機車停車供給分別總計97、97席，需求分別為55、35席。因區域特性關係，停車需求及供給不高。整體而言，現況基地周邊汽、機車停車供給可滿足需求。

未來廠區改建時，將以停車需求內化處理為原則，包括提供交通車接送員工、廠區外另闢路外停車場及廠區內建物附設停車空間等方式增加供給，減少周邊地區之交通影響。

表 20 設置路邊平行停車場與道路寬度關係表

道路類型	道路寬度	准許停車程度
雙向道路	14公尺以上	雙側停車
	9公尺~14公尺間	單側停車
	不足9公尺	禁止停車
單行道路	9公尺以上	雙側停車
	6公尺至9公尺間	單側停車
	不足6公尺	禁止停車

資料來源：交通部，交通工程規範，民國 104 年。

表 21 停車供需服務水準等級區分表

服務水準等級	97年~102年報告判定依據需供比值(D/S)	103年~105年報告判定依據需供比值(D/S)	內容說明
A	$D/S < 1.00$	$D/S < 0.50$	停車情況良好。
B	$1.00 \leq D/S < 1.25$	$0.5 \leq D/S < 0.75$	停車情況正常。
C	$D/S \geq 1.25$	$0.75 \leq D/S < 1.00$	停車情況接近飽和。
D	—	$1.00 \leq D/S < 1.25$	停車情況達飽和。 (可合法停車位置已完全飽和)
E	—	$1.25 \leq D/S < 1.5$	停車情況超飽和。 (已無合法停車位置，有違規停車產生)
F	—	$D/S \geq 1.5$	停車情況嚴重超飽和。 (已開始產生嚴重違規停車之情況)

資料來源：臺北市停車管理工程處，105年度臺北市汽機車停車供需調查。

表 22 基地周邊路邊及路外停車供給與需求比較

區域	停車供給(席)				停車需求(席)				需供比	服務水準	
	路外停車	路邊停車		供給量	合法停車		違法停車	需求量			
		有格	無格		路外	路邊					
1	汽車	0	0	97	97	0	47	8	55	0.56	B
	機車	0	0	97	97	0	30	5	35	0.36	A

資料來源：本計畫彙整。

## 8. 目標年開發後周邊道路及路口服務水準評估

為瞭解本基地開發後對周邊主要道路的衝擊程度，本案首先將本基地的進出交通量指派到各道路上，再將各路段上本基地的進出交通量與基地未開發時的交通量作比較，以求取本基地開發後對路段的影響程度。將基地平日晨、昏峰進出交通量指派至鄰近主要道路系統後，道路服務水準分析結果如下。

目標年民國 111 年基地開發後，各路段可維持與目標年開發前之服務水準。

路口服務水準部分，加入衍生交通量後，部分路口方向延滯值增加，晨峰淡金路/行忠路路口、淡金路/奎柔山路路口及昏峰淡金路/康舒科技路口服務水準下降一級，但仍可維持 D 級以上之服務水準。

表 23 目標年基地開發後平日尖峰路段服務水準分析表

道路	路段	方向	容量	上午尖峰					下午尖峰				
				流量 (未開發)	進出 流量	開發 後 流量	速 率	服 務 水 準	流量 (未開發)	進出 流量	開發 後 流量	速 率	服 務 水 準
淡金公路	行忠路 ~ 康舒 科技	北向	2,050	1,726	0	1,726	34.9	B	1,051	193	1,244	37.3	A
		南向	2,050	1,111	193	1,304	39.0	A	1,877	0	1,877	38.4	A
	康舒科 技~奎 柔山路	北向	2,050	1,651	209	1,860	43.2	A	1,046	0	1,046	47.1	A
		南向	2,050	1,072	1	1,073	26.6	C	1,785	209	1,994	27.1	C
行忠路	淡金公 路~佑 昇主 題 農場	東向	850	348	0	348	36.2	A	123	0	123	38.3	A
		西向	850	123	0	123	36.9	A	286	0	286	35.9	A
奎柔山 路	淡金公 路~淡 金公 路三 段 228 巷	東向	850	167	0	167	36.0	A	84	0	84	47.2	A
		西向	850	91	0	91	45.1	A	164	0	164	46.9	A

資料來源：本計畫彙整。

表 24 目標年基地開發後平日尖峰路口服務水準分析表

路口	時段	方向	平均延滯 (秒)	路口平均 延滯(秒)	服務水準	
<p>淡金公路/行忠路</p>	晨峰	1	56.5	46.2	D	D
		2	67.8		E	
		3	46.8		D	
		4	66.0		E	
		5	43.8		C	
	昏峰	1	135.7	35.2	F	C
		2	69.4		E	
		3	20.9		B	
		4	55.2		D	
		5	31.1		C	
<p>淡金公路/康舒科技</p>	晨峰	2	86.3	59.6	F	D
		3	37.1		C	
		4	21.1		B	
	昏峰	2	20.9	37.3	B	C
		3	30.3		C	
		4	47.6		D	
<p>淡金公路/奎柔山路</p>	晨峰	1	43.1	17.9	C	B
		2	14.2		A	
		3	34.3		C	
		4	19.2		B	
	昏峰	1	57.1	24.1	D	B
		2	11.0		A	
		3	49.1		D	
		4	26.8		B	

資料來源：本計畫彙整。

## 柒、發展課題與對策

綜合上位相關計畫指導及實質發展現況等分析，羅列整理本案之發展課題，並提出解決對策說明如下：

課題一：受限於原計畫之附帶條件，土地無法妥善開發利用。

說明：

1. 依民國 102 年公告實施之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)案計畫書載明，除部分地區不列入區段徵收範圍外，其餘皆採「區段徵收」方式開發，並應次第訂定細部計畫，未訂定細部計畫並辦理區段徵收整體開發者，主管機關不得核發建築執照。
2. 本案位於淡海新市鎮特定區主要計畫之第二期發展區範圍內，規定應以區段徵收方式開發，惟其部分土地係民國 80 年都市計畫發布前之非都市土地之丁種建築用地，原已供工業廠房使用，而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，故本案相關之擴廠計畫亦無法遵循興建。

對策：參照「都市計畫整體開發地區處理方案」之規定，檢視本案情形，改採開發許可方式，局部辦理變更主要計畫及擬定細部計畫，以提供一定比例之土地後申請建築使用。

課題二：相關配套法令無法滿足擴建廠房之需求。

說明：本案因受限於細部計畫未完成擬定，僅得依「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第六條之規定，以該工廠於新市鎮特定區計畫發布實施前即已存在者，申請增建臨時廠房(部分廠房因擴廠需求迫切，已完成申請臨時建築執照)，惟其容積率限制為 210%，實無法因應擴廠建設之需求。

對策：為滿足本案擴廠需求，透過細部計畫之擬定，以實際開發所需之建築基地及配置內容，訂定合理開發強度及相關管制規定。

課題三：本案尚無適用之變更回饋規定。

說明：依一般都市計畫變更案件之慣例，為符合都市計畫精神及維護社會公平之原則，原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地時，應予以回饋；惟本案變更

為產業專用區，尚無適用之變更回饋規定。

對策：本案位於整體開發地區，未來實施區段徵收時，仍需負擔周邊地區公共設施之開闢等相關費用，為符公平原則，參酌相關法令規定或案例，研擬本案適當之回饋方式。

## 捌、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 14，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 m<sup>2</sup>，位於中央偏西位置。

2. C棟實驗室：地上4層，基地面積約820 m<sup>2</sup>。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 m<sup>2</sup>。

## (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 m<sup>2</sup>。

### 2. D棟警衛室(新增)

所需面積約130 m<sup>2</sup>，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。

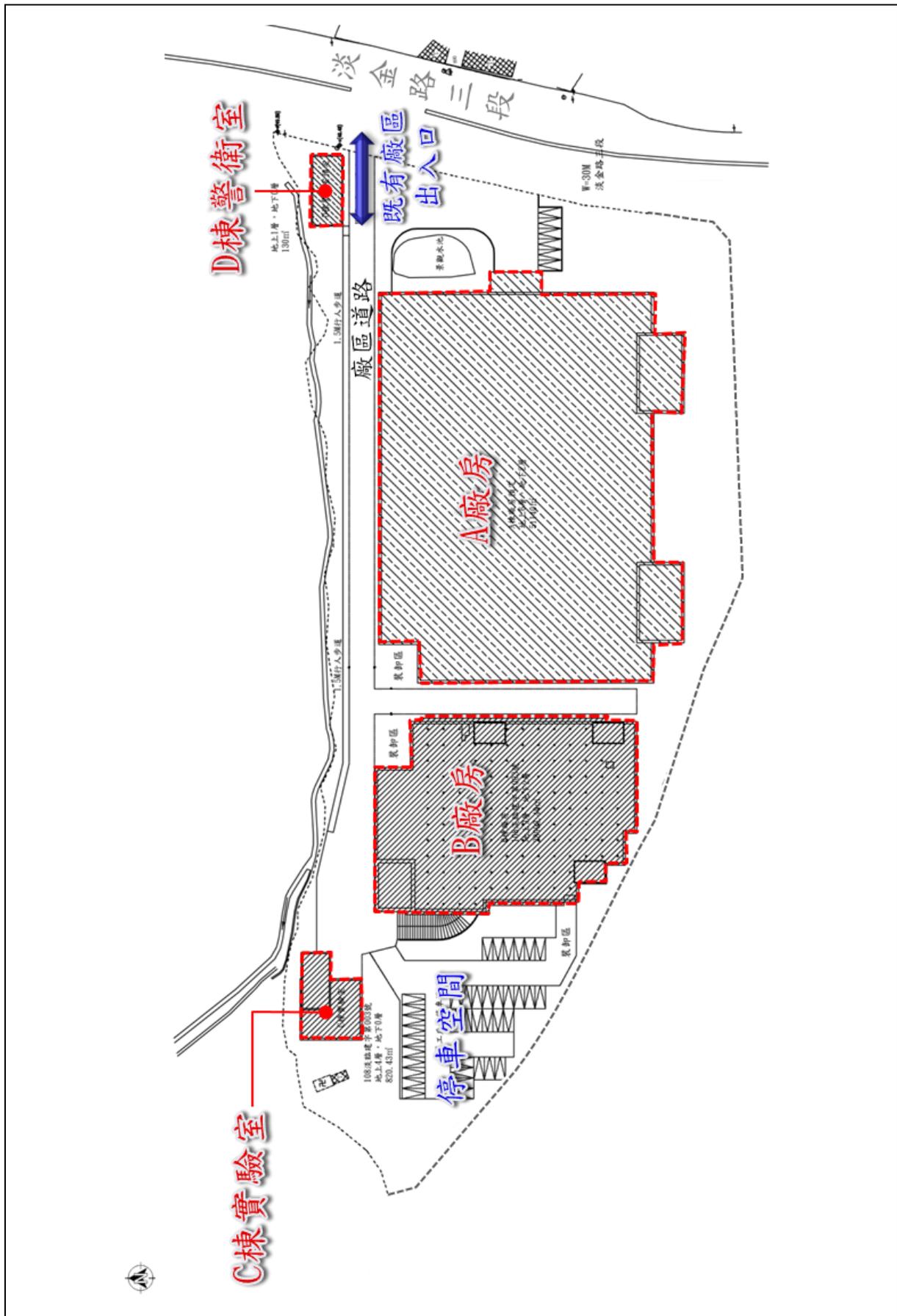


圖 14 擴廠建築配置示意圖

## 玖、變更內容

### 一、變更內容

考量康舒科技既有廠房老舊且不敷使用，且第二期發展區之細部計畫尚未完成擬定，導致相關廠房重建計畫無法配合執行，爰修正原計畫內容及其附帶條件規定如下表。

表 25 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
一	計畫區中央之體育場用地北側	產業專用區 (1.79) 公園用地 (0.12)	產業專用區 (1.91)	1. 基於「歡迎台商回台投資行動方案」，配合康舒科技在地產業投資發展，及其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。 2. 考量康舒科技既有廠房與土地依現有特定區計畫劃設為產業專用區及公園用地，屬於特定區第二期發展區範圍內，並應以區段徵收方式開發。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，故相關之擴廠計畫亦無法遵循興建。 3. 修正公平合理且具體可行之開發方式，以利執行。
		附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發。	附帶條件： 應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得申請建築。	

註：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。



變更前附帶條件：應另行擬定細部計畫，並以區段徵收方式開發。

變更後附帶條件：應另行擬定細部計畫，並完成規定之捐贈回饋事項後，始得申請建築。

### 圖 例

- |       |       |       |           |
|-------|-------|-------|-----------|
| 住宅區   | 體育場用地 | 變電所用地 | 主要計畫變更範圍線 |
| 產業專用區 | 公園用地  | 道路用地  |           |

### 變 更 圖 例

- |                        |         |
|------------------------|---------|
| 產業專用區變更為產業專用區(含變更附帶條件) | 捐贈土地範圍線 |
| 公園用地變更為產業專用區(含變更附帶條件)  |         |

圖 15 變更內容示意圖

表 26 主要計畫變更前後土地使用面積對照表

項 目	現行計畫 面積 (公頃)	本案變更增 減面積 (公頃)	本案變更後		
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	692.25	692.25	39.59	
	住宅區(附)	0.45	0.45	0.03	
	中心商業區	84.97	84.97	4.86	
	海濱商業區	31.54	31.54	1.80	
	鄰里商業區	13.60	13.60	0.78	
	政商混合區	5.66	5.66	0.32	
	產業專用區	101.73	+0.12	101.85	5.82
	行政區	1.02		1.02	0.06
	文教區	7.08		7.08	0.40
	保存區	1.99		1.99	0.11
	海濱遊憩區	150.47		150.47	8.60
	高爾夫球場專用區	29.90		29.90	1.71
	高爾夫球場專用區及公園	13.05		13.05	0.75
	私立新埔工專用地	9.46		9.46	0.54
	車站專用區	2.94		2.94	0.17
	藝術文化專用區	4.39		4.39	0.25
	醫療專用區	2.60		2.60	0.15
	倉儲批發專用區	3.38		3.38	0.19
	加油站專用區	0.64		0.64	0.04
	電信事業專用區	0.35		0.35	0.02
第一類型郵政專用區	0.44		0.44	0.03	
捷運車站專用區	1.40		1.40	0.08	
小 計	1,159.31	+0.12	1,159.43	66.30	
公共 設施 用地	機關用地	18.94	18.94	1.08	
	文小用地	32.37	32.37	1.85	
	文中用地	26.92	26.92	1.54	
	文高用地	16.29	16.29	0.93	
	公園用地	106.06	-0.12	105.94	6.06
	體育公園用地	25.08	25.08	1.43	
	體育場用地	6.36	6.36	0.36	
	綠地	22.44	22.44	1.28	
	廣場用地	0.72	0.72	0.04	
	停車場用地	1.01	1.01	0.06	
	變電所用地	5.75	5.75	0.33	

項 目	現行計畫 面積 (公頃)	本案變更增 減面積 (公頃)	本案變更後	
			計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)
捷運變電所用地	0.14		0.14	0.01
電信事業用地	0.69		0.69	0.04
自來水事業用地	2.15		2.15	0.12
污水處理廠用地	16.28		16.28	0.93
垃圾焚化爐用地	10.81		10.81	0.62
捷運機廠用地	4.26		4.26	0.24
瓦斯用地	0.90		0.90	0.05
溝渠用地	27.68		27.68	1.58
道路用地	218.22		218.22	12.48
園道用地	41.24		41.24	2.36
捷運系統用地	5.13		5.13	0.29
小 計	589.44	-0.12	589.32	33.70
合 計	1,748.75		1,748.75	100.00

註：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。

## 二、土地使用計畫

劃設產業專用區面積 1.91 公頃，並捐贈康舒科技周邊所屬產權土地之公園用地及道路用地等面積 0.61 公頃，土地使用計畫內容詳如表 27。

表 27 變更後土地使用計畫表

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	位於本次變更主要計畫範圍外，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。

## 拾、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 16。

### 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

#### (一)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。

#### (二)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。



圖 16 都市防災計畫示意圖

## 拾壹、回饋計畫

### 一、回饋方式及內容

本變更案應另行捐贈回饋，以達公平合理原則。考量變更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

依本案變更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。

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 28。

表 28 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		0.0149	公園用地
4		262-1	0.3799		0.2294	公園用地
5		262-4	0.0934		0.0934	道路用地
6		262-6	0.0301		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：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。

## 拾貳、實施進度與經費

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 29 實施進度及經費表

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。

## 拾參、其他

本次變更書圖未註明變更者皆以原計畫為準。

附件一

經濟部及內政部同意函文

# 一、經濟部同意函

正本

檔 號：  
保存年限：

## 經濟部工業局 函

機關地址：106臺北市信義路三段41-3號  
聯絡人：技正 杜偉民  
聯絡電話：(02)27541255 分機2228  
電子郵件：wmduh@moeaidb.gov.tw  
傳真：(02)27048128



105

臺北市松山區南京東路5段99號11樓

受文者：康舒科技股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月12日

發文字號：工電字第10900233230號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於「康舒科技股份有限公司（淡水廠）」為辦理「電源供應器」產品擴廠需求，擬辦理都市計畫變更，並擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理變更都市計畫1案，案涉是否確為「適應經濟發展之需要」之認定事宜，本局意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依據康舒科技股份有限公司109年2月27日康舒(109)經管字第1090201號函辦理。
- 二、依據康舒科技股份有限公司提供之「康舒科技股份有限公司（淡水廠）擴廠計畫書」，本案係配合「歡迎台商回台行動方案」，回台擴大投資設廠，因現有廠房生產設備及辦公間不敷使用，故於既有廠區範圍及周邊毗鄰之土地共約2.44公頃，擴建投資金額約新台幣40億元。
- 三、查康舒科技股份有限公司為全球主要之「電源供應器」生產廠商，受美中貿易戰影響和市場需求，本擴廠計畫將生產「電源供應器」產品，並將全面導入智慧化生產線，完成技術及產品升級之轉換，增加產能，進而提升產業競爭力和提供

就業機會。

四、綜上所述，關於「康舒科技股份有限公司（淡水廠）擴廠計畫書」擴廠需求，擬辦理都市計畫變更，並擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定申請辦理變更都市計畫1案，本局認為本案與該款中為「適應經濟發展之需要」之規定並無不符。本局意見如上述說明，供都市計畫主管機關參考辦理。

正本：康舒科技股份有限公司

副本：新北市政府經濟發展局、經濟部工業局工業區組、經濟部工業局電子資訊組

局長 呂正華

依照分層負責規定授權單位主管決行



## 二、內政部同意函

檔 號：  
保存年限：

### 內政部 函

地址：10556臺北市松山區八德路2段342  
號(營建署)  
聯絡人：吳欣儒  
聯絡電話：(02)8771-2714  
電子郵件：300012@cpami.gov.tw  
傳真：(02)8771-2739



受文者：康舒科技股份有限公司

發文日期：中華民國109年4月7日  
發文字號：台內營字第1090806278號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴公司為辦理在地產業發展擴廠需要，擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定，申請個案變更淡海新市鎮特定區主要計畫1案，復請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴公司109年3月25日康舒(109)經管字第1090302號函。
- 二、本案業經本部109年2月21日召開「變更淡海新市鎮特定區主要計畫暨擬定細部計畫(配合在地產業投資發展)案」公開展覽前座談會，並經經濟部工業局109年3月12日工電字第10900233230號函表示符合都市計畫法第27條第1項第3款「適用經濟發展需要」之規定，本部原則同意貴公司依旨揭條款申請個案變更淡海新市鎮特定區主要計畫，請依「都市計畫書圖製作要點」製作計畫書圖各10份送本部，俾憑辦理後續都市計畫公開展覽事宜。



正本：康舒科技股份有限公司  
副本：經濟部工業局、新北市政府經濟發展局、本部營建署(都市計畫組、新市鎮建設



組) 電 2020/04/15 文  
交 13:48:26 章

裝

訂



線

附件二

相關環境敏感地查核函文

# 一、非位於重要濕地查核函文

檔 號：  
保存年限：

## 內政部營建署城鄉發展分署 函

地址：10556 臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：蔡易桓  
聯絡電話：(02)2772-1350#314  
電子郵件：Freyja@tcd.gov.tw  
傳真：(02)2752-3920



受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月26日  
發文字號：城海字第1090002298號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (1099004910\_1090002298\_109D2000528-01.pdf)

主旨：有關函詢地號新北市淡水區下圭柔山段265-1地號等20筆土地(土地清冊如後附)，是否位於重要濕地範圍內1案，請查照。



說明：

- 一、復貴公司109年3月24日(109)安工字第051號函及申請書。
- 二、依據所附圖資研判，旨揭土地未位於濕地保育法之「重要濕地」、「重要濕地保育利用計畫」及「地方級暫定重要濕地」範圍內。
- 三、為簡政便民，有關「重要濕地(含保育利用計畫)及地方級暫定重要濕地行政區位表」另公告於國家重要濕地保育計畫入口網站(網址為<https://wetland-tw.tcd.gov.tw>)「政府資訊/重要濕地查詢須知」，如未位於上開行政區位表之行政區位，即非屬地方級暫定重要濕地、重要濕地或其核心保育區、生態復育區或其保育利用計畫範圍；倘位於上開行政區位，請擬具申請書檢附下列文件(桃園市轄區請送桃園市政府)送本分署查詢：



(一)開發或利用計畫之名稱。

(二)基地面積、位置及地籍資料(3個月內)。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。

四、另內政部營建署已成立環境敏感地區單一窗口查詢平台(網址為<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>)，透過收費方式提供單一窗口服務，縮短各別查詢所需時間及改善公文往返之不便，建請善加利用。

五、有關繳納費用(新臺幣360元)收據1紙(編號：城字第04465號)，已於109年3月24日繳費時交付貴公司代理人。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：新北市政府(含附件)、本分署海岸復育課



## 二、山坡地範圍查核函文

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府農業局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161  
號22樓  
承辦人：廖經碩  
電話：(02)29603456 分機2957  
傳真：(02)22724684  
電子信箱：AM6046@ntpc.gov.tw

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國109年3月24日  
發文字號：新北農山字第1090498922號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關查詢本市淡水區下圭柔山段265-1、265-5、265-6、  
256-7、265-8、265-9、265-21、265-22、265-23、265-  
24、265-25、265-26、265-27、265-28、265-29、265-  
30、262-1、262-4、262-6、262-7地號等20筆土地是否位  
屬山坡地範圍，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司109年3月18日(109)安工字第040號函辦理。
- 二、經查本市淡水區下圭柔山段262-1、262-4、262-6、262-7  
地號等4筆土地係屬法定山坡地範圍，下圭柔山段265-1、  
265-5、265-6、256-7、265-8、265-9、265-21、265-22、  
265-23、265-24、265-25、265-26、265-27、265-28、  
265-29、265-30地號等16筆土地非屬行政院核定公告之山  
坡地範圍。
- 三、另依水土保持法第3條第1項第3款『山坡地係指國有林事業  
區、試驗用林地、保安林地，及經中央或直轄市主管機關  
參照自然形勢、行政區域或保育、利用之需要，就合於下



列情形之一者劃定範圍，報請行政院核定公告之公、私有土地…』故本案土地如位於國有林事業區、試驗用林地、保安林地內仍屬法定山坡地範圍。

- 四、依據行政院農業委員會林務局103年1月28日林企字第1031651138號函，本市國有林事業區分布之區域為三峽區、坪林區、平溪區、新店區、烏來區、石碇區、貢寮區及雙溪區。
- 五、依據行政院農業委員會林業試驗所101年5月8日農林試營字第1010003169號函，本市除烏來區外，無該所管轄之試驗用林地。
- 六、依據教育部102年11月7日臺教技(二)字第1020160250號函，本市除國立中興大學及中國文化大學於本市新店區有管轄大專院校實驗林地，其餘地區均無所管轄之大專院校實驗林地。
- 七、副本抄送行政院農業委員會林務局羅東林區管理處，有關本案地號土地是否位於保安林地內惠請卓處逕復申請人並副知本局。
- 八、副本抄送各相關管理機關，前揭貴管之國有林事業區、試驗用林地、保安林地之土地位置資料如有變更或訛誤，請即函復本局憑辦。
- 九、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「新北市政雲端櫃檯申辦e服務」之「新北市政府人民申請案件處理情形滿意度意見調查表」網頁(網址：<https://service.ntpc.gov.tw/eservice>)直接填寫問卷，您的相關意見作為本局提升申請案件服務品質之參考。

正本：安邦工程顧問股份有限公司

副本：教育部、行政院農業委員會林務局、行政院農業委員會林務局羅東林區管理處、  
行政院農業委員會林業試驗所



本案依分層負責規定授權業務主管決行



## 附件三 擴廠計畫內容摘要

## 壹、前言

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。康舒科技目前為金仁寶集團成員之一，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-TechConsultants(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情形，現有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」，第一期擬斥資 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；新廠區投產後，第二期計畫將再投資 40 億元將原先的舊廠建築物拆除重建，並預計將在民國 113 年底投入量產。

鑒於康舒科技於新世代能源事業永續經營需要，康舒科技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，故提送本案之擴廠計畫書向貴部申請核准，冀盼貴部基於促進經濟發展及鼓勵產業根留台灣之理念，惠予函復本案符合都市計畫法第二十七條第一項第三款(適應經濟發展)之規定，協助本公司早日完成變更都市計畫及擴廠作業。

## 貳、康舒科技簡介

### 一、公司基本資料

(一)營利事業名稱：康舒科技股份有限公司

(二)資本額：新臺幣 62 億元

實收資本額 51 億 6,621 萬 2,950 元

(三)負責人：許勝雄

(四)營業所在地：臺北市松山區南京東路 5 段 99 號 11 樓

(五)廠址：新北市淡水區義山里淡金路 3 段 159 號

(六)核准設立登記日期：中華民國 70 年 7 月 29 日

(七)營業項目：

CB01020 事務機器製造業  
CC01010 發電、輸電、配電機械製造業  
CC01030 電器及視聽電子產品製造業  
CC01040 照明設備製造業  
CC01060 有線通信機械器材製造業  
CC01070 無線通信機械器材製造業  
CC01080 電子零組件製造業  
CC01101 電信管制射頻器材製造業  
CC01110 電腦及其週邊設備製造業  
CC01990 其他電機及電子機械器材製造業  
E601010 電器承裝業  
E605010 電腦設備安裝業  
EZ05010 儀器、儀表安裝工程業  
F113010 機械批發業  
F113020 電器批發業  
F113030 精密儀器批發業  
F113050 電腦及事務性機器設備批發業  
F113070 電信器材批發業  
F119010 電子材料批發業  
F213010 電器零售業  
F213030 電腦及事務性機器設備零售業  
F213040 精密儀器零售業  
F213060 電信器材零售業  
F213080 機械器具零售業  
F219010 電子材料零售業  
F401010 國際貿易業  
F401021 電信管制射頻器材輸入業  
G801010 倉儲業  
I301010 資訊軟體服務業  
JZ99990 未分類其他服務業

CE01021 度量衡器製造業  
F401181 度量衡器輸入業  
JA02051 度量衡器修理業  
E701010 電信工程業  
E701030 電信管制射頻器材裝設工程業  
CC01090 電池製造業  
E603090 照明設備安裝工程業  
IG03010 能源技術服務業  
JE01010 租賃業  
D101060 再生能源自用發電設備業  
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## 二、淡水廠使用現況

- (一)康舒科技於民國 70 年創業，至今已逾 39 年，為世界主要電源供應器廠，屬低污染之科技產業。本公司淡水廠目前約有 1,380 名員工，多優先聘用在地人員；餐廳及清潔服務採外包制，受託廠商也多雇用在地人員。
- (二)現有廠地位於淡海特定區第二期發展區東南側，為既有廠房之使用，周邊多為樹林及空地，主要出入道路為廠區東側之淡金路三段，廠內則利用既有廠區道路通行。
- (三)依據民國 81 年內政部營建署所頒布的「淡海及高雄新市鎮開發執行計畫」，淡海地區一帶被劃為淡海新市鎮區域至今已將近 30 年，且本公司淡水廠(原屬丁種建築用地)所在之第二期發展區第一開發區之細部計畫遲遲未發佈，僅能依據「新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法」第四條進行舊廠改建，其中規定僅能以原廠原地原規模方式改建，但原有廠房已過於老舊，生產面積也不敷使用，同時配合國家經濟發展政策，加強投資及增加就業機會，並提昇國家及公司競爭力，故實有必要進行淡海新市鎮特定區主要計畫變更。

## 三、生產設備及流程

- (一)生產設備

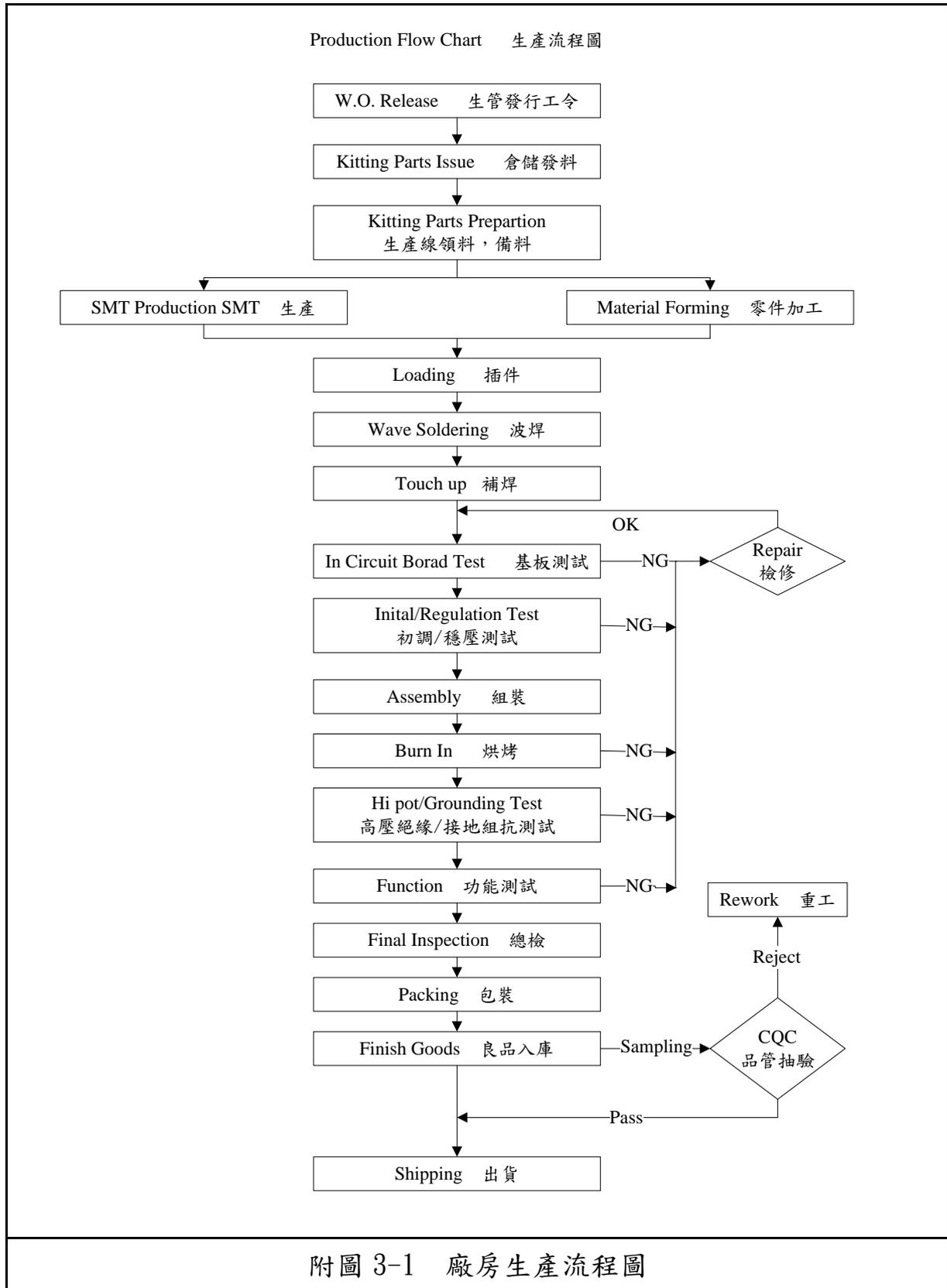
本公司目前之主要生產設備，如下表：

附表 3-1 本公司主要生產設備一覽表

設備名稱	品牌型號
印刷機	SJ/HP-820
SPI 錫膏檢測機	CKD/1000
SMD 著裝機	Sigma-G5
光學檢測機	RNS-pt
自動收送板機	LSLD-100, LTYPE
SMT 自動化料塔	ASCENTEXGeminiA8
電子另件成型機	AR-108 成型&模具
異型零件插件機	JM-20
自動回收插件輸送帶	10M, W=600mm, 可調整
自動助錫劑噴霧機	LTYPE. 600mm
無鉛錫爐	LTYPE. 600mm
選擇性錫爐	MODEL508. 2
輸送帶	10M, W=600mm, 可調整
光學檢測機	RNS
調溫烙鐵頭	810&838
PCBAICT 靜態檢測機	TR518FESYSTEM
Coating 機	SL-940E
PCBA 自動切割機	E1000
輸送帶	10M, W=750mm
電腦控制電動起子	ETD-M20ABL-400B
組裝機器手臂	6 軸/達明協作型 TM5
自動化搬運車(AGV)	MR-Q3-LH040A(H)(SN), MAX400KG
ATS 功能測試系統	ACPowerSupply6560
產品壽命測試 ERS 系統 Room	ERSsystem
測試控制系統	2019SYSTEM
吸附式貼標機	HS-102
包裝機器手臂	協作型
自動化搬運車	MR-Q3-LH040A(H)(SN), MAX400KG
工廠 ESD 監控系統	EQ-3000M-24

## (二) 生產流程

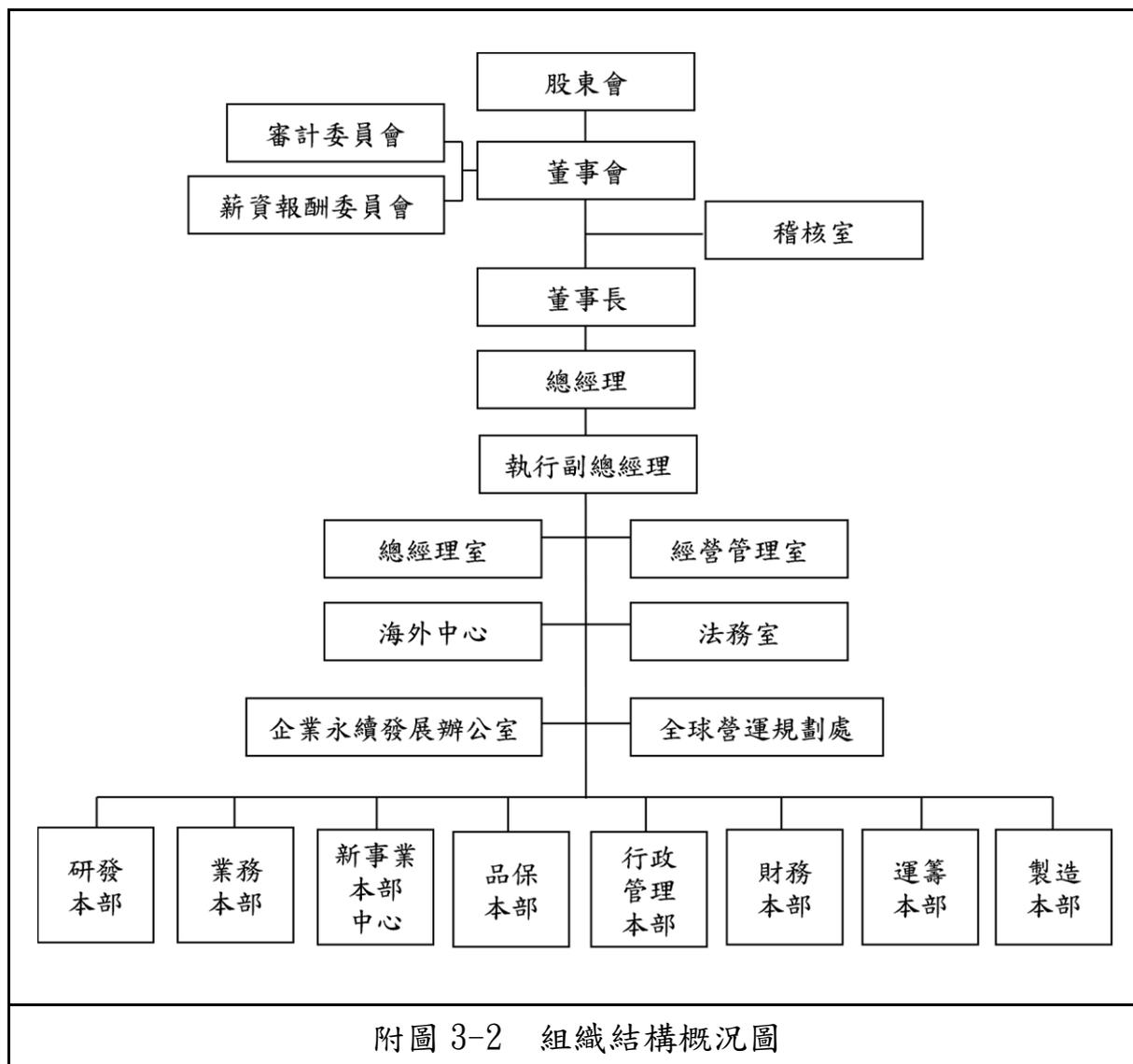
有關本公司廠房之生產流程如下：



#### 四、營業概況

##### (一)組織結構：

有關本公司之組織概況如下：



##### (二)生產量及營業額

本公司目前年生產量約為 72,000 台電源供應器，年營業額約為新臺幣 206 億元。

## 參、擴廠計畫內容

### 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

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。目前淡水廠區正在進行新廠擴建計畫(B及C廠房)，預計在擴廠完成後，進行淡水廠區拆除改建作業(A廠房)。

### 四、人力配置計畫

擴廠後本公司計畫新增 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。

附表 3-2 人員募集計畫表

預計招募 人員項目及 數量	項 目	募集人員(人)
	直接人員	531
	管理人員	365
	研發人員	610
	合 計	1,506

#### 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

本投資新建計畫預計 111 年第一季開工進行舊廠拆除重建，規劃於 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

本投資計畫包含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。現有淡水廠年產值約新臺幣 25 億元，預期新產線導入後，全產能總值達新臺幣 60 億元(擴廠後產值新增 35 億元，平均每公頃產值增加約 14.5 億元)。

### 肆、永續經營發展

本公司希望藉由工廠用地之合法化、廠房擴建、機械設備、產品之研發、以及產品附加價值之提昇，進而達到公司永續經營發展與產業根留臺灣之目標。

附件四

內政部都市計畫委員會會議紀錄

(民國 109 年 11 月 10 日第 980 次會議紀錄)

## 內政部都市計畫委員會第 980 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 11 月 10 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

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

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 979 次會議紀錄。

決 定：

（一）確認本會第 979 次會議紀錄時，財政部國有財產署劉委員芸真機關代表就第 8 案：「變更關子嶺（含枕頭山附近地區）特定區計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」有關附表二之附帶條件提出修正意見，考量本件涉及國有土地通案性處理原則，且臺南市政府表示若國有財產署對本件後續簽訂協議書無執行疑義，市府尊重該署所提附帶條件改採繳納代金之方式，故經主席徵得全體委員意見後，本件同意修正（詳附表），並請臺南市政府依該市通案性回饋規定簽訂協議書後，納入計畫書敘明，以利執行。

（二）其餘確定。

附表：修正內容

新增	保護區 (0.0004 公頃)	「觀(專)5」第 五種觀光服務 專用區(附)) (0.0004 公 頃)	1. 本案位於保護區，與 其西側緊鄰之旅 (甲)1 現況皆係作為 芳谷溫泉旅館及其 相關附屬設施(電	1. 陳情人應於 核定前取得 土地所有權 人(管理機 關：財政部
----	-----------------------	--	--	--

		<p>附帶條件： 應自願捐贈變更後土地總面積 40%作為公共設施用地，並以捐贈當期公告現值加四成換算為代金抵繳之。</p>	<p>梯)使用。 2. 民國 70 年關子嶺特定區計畫將現況已作為旅館使用範圍劃設為旅(甲)1，惟依據「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關法令規定，一般旅館須設置昇降設備，考量芳谷溫泉旅館位處之旅(甲)已無增設昇降設備腹地，為保障身心障礙者權益，將芳谷溫泉增設升降設備之範圍，變更為觀光服務專用區(5)，並依相關規定辦理回饋。</p>	<p>國有財產署)同意變更文件。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經本府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起 2 年內完成代金繳納後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。</p>
--	--	---	---	--

審議案件一覽表：

<p>七、核定案件</p> <p>第 1 案：高雄市政府函為「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」。</p> <p>第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市南港區中南段一小段331地號等土地保護區、農業區為道路用地(部分兼供護坡使用)、特定專用區為道路用地主要計畫案」再提會討論案。</p> <p>第 3 案：內政部為「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」再提會討論案。</p> <p>第 4 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點(第二次專案通盤檢討)案」。</p>
--

- 第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「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」。
- 第 6 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」再提會討論案。
- 第 7 案：屏東縣政府函為「變更琉球風景特定區計畫（部分墳墓用地為殯葬設施用地）案」。
- 第 8 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫）案」再提會討論案。
- 第 9 案：花蓮縣政府函為「變更吉安都市計畫（公教會館用地增修訂土地使用分區管制要點）案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更下營都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。

八、散會：上午 11 時 40 分

第 5 案：內政部為「變更淡海新市鎮特定區主要計畫（配合在地產業投資發展）案」及「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」。

說 明：

- 一、本2案係本部營建署（新市鎮建設組）配合康舒科技公司在地產業投資發展之需要，故擬變更主要計畫並配合擬定細部計畫。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：109年9月8日起至109年10月8日分別於新北市政府及新北市淡水區公所公開展覽30天，並於109年9月22日於淡水區市民聯合服務中心大禮堂舉辦說明會，且於109年9月8日至10日刊登聯合報公告周知。
- 六、公民或團體所提意見：無。

決 議：

- 一、本2案除下列各點外，其餘准照公開展覽草案內容通過，並退請規劃單位（本部營建署新市鎮建設組）依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

（一）據申請變更單位（康舒科技公司）列席代表說明，有關計畫書草案載明變更範圍內土地權屬為「其他私人」與「農田水利會」部分，業由該公司價購取得並過戶完竣在案，故請配合修正主要計畫書及細部計畫書相關文字內容，並將相關證明文件納入計

畫書中敘明，以利查考。

- (二)有關主要計畫書草案第49頁(細部計畫書草案第34頁)敘明「(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」1節，按本變更案之回饋內容應以本會通過為準，故予以刪除，以杜爭議。
- (三)請補充「計畫審議摘要表」相關資料並納入計畫書敘明，以利查核。
- (四)主要計畫書及細部計畫書草案部分表格相關資料數據老舊，請查明更新並至少到107年底，以利查核。
- (五)本案如符合「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」規定事項，請申請變更單位配合辦理。

二、有關行政院環境保護署列席代表提供之下列事項，經本會同意納入會議紀錄，請規劃單位(本部營建署新市鎮建設組)參考。

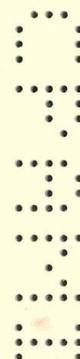
經查本案位於「淡海新市鎮後期發展區開發案環境影響評估說明書」範圍內，該環評開發案本署於102年8月13日公告審查結論「應進行第二階段環境影響評估」，但於103年完成範疇界定後，迄今環境影響評估報告書尚未送審；另之前於監察院調查期間，貴署表示配合淡海新市鎮特定區計畫第三次通盤檢討，重新評估環評辦理方式，本案是否併第三次通盤檢討較為合宜，以免衍生未環評即進行開發之爭議。

## 附件五 協議書

正本

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案」暨「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」

協議書



甲方：內政部營建署

乙方：康舒科技股份有限公司

中華民國 110 年 3 月

「變更淡海新市鎮特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案」  
暨「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」  
協議書

立協議書人內政部營建署(以下簡稱甲方)與康舒科技股份有限公司  
(以下簡稱乙方)，經雙方同意簽訂本協議書，協議條款如下：

第一條 協議書簽訂之目的及依據

本協議書之簽訂在落實都市計畫之執行，並依「內政部都市  
計畫委員會民國 109 年 11 月 10 日第 980 次會議」之決議內容辦  
理。

第二條 申請變更標的

乙方申請新北市淡水區下圭柔山段 265-1 地號等 10 筆土地，  
面積共計約 1.9051 公頃(如附件一)，申請辦理「變更淡海新市鎮  
特定區主要計畫(配合在地產業投資發展)案」暨「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」(以下簡稱本  
案)。

第三條 土地變更回饋事項

- 一、乙方應無償捐贈之公共設施用地(公園及道路用地)，包括新  
北市淡水區下圭柔山段 265-21 地號等 7 筆土地，面積共計約  
0.6052 公頃(如附件二)，於本案完成所有權移轉登記予甲方  
後，產業專用區土地始得核定都市設計報告書及核發建築執  
照。
- 二、上述無償捐贈之公共設施用地於實施整體開發前，應由乙方  
負責維護管理。

第四條 樁位測定費用

乙方應於都市計畫發布實施後 1 年內，辦理樁位測定及完成  
地籍分割，樁位測定作業及衍生費用，均應由乙方自行負擔。

第五條 回復原都市計畫內容變更費用之預繳

乙方應於本案都市計畫公告實施前繳交保證金新臺幣 30 萬元  
整予甲方，以作為若需回復為原都市計畫內容之變更費用。甲方  
查明乙方確實依協議書之相關規定執行完畢後，無息退還上述之



保證金。

第六條 違約處理

乙方違反本協議書之規定時，甲方應將違反事由書面通知乙方，乙方於限期內未為改善者，甲方得逕為下列之處置，乙方不得要求任何損害賠償：

- 一、依法檢討變更回復為原都市計畫內容。
- 二、已完成所有權移轉登記之公共設施用地及預繳回復原都市計畫內容變更費用之保證金不予發還。

第七條 協議書之補充規定

協議書如有未盡事宜，得另以換文方式商訂之。

第八條 協議生效及份數

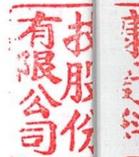
本協議書自雙方簽訂日起生效，協議書正本 2 份，甲乙雙方各執 1 份；副本 8 份，甲乙雙方分執 6 份及 2 份。

第九條 協議書之附件

- 一、變更計畫範圍土地清冊表。(附件一)
- 二、捐贈範圍土地清冊表。(附件二)
- 三、以上二款之土地登記謄本及地籍圖謄本。(附件三)

第十條 準據法

本協議書以中華民國法律為準據法。

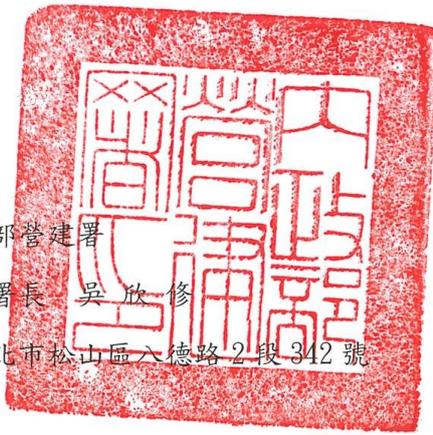


立協議書人

甲方：內政部營建署

代表人：署長 吳欣修

地址：台北市松山區六德路2段342號



乙方：康舒科技股份有限公司

代表人：董事長 許勝雄

地址：台北市松山區南京東路5段99號11樓



中華民國 110 年 3 月 4 日



附件一、變更計畫範圍土地清冊

序號	地段	地號	騰本面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	所有權人
1	新北市 淡水區 下圭柔山段	265-1	0.3176	0.3176	康舒科技股份 有限公司
2		265-5	0.1049	0.1049	
3		265-6	0.2214	0.2214	
4		265-7	0.5970	0.5970	
5		265-8	0.1109	0.0155	
6		265-9	0.4225	0.4225	
7		265-22	0.0444	0.0444	
8		265-23	0.0059	0.0059	
9		265-29	0.0403	0.0254	
10		262-1	0.3799	0.1505	
合計		-	2.2448	1.9051	

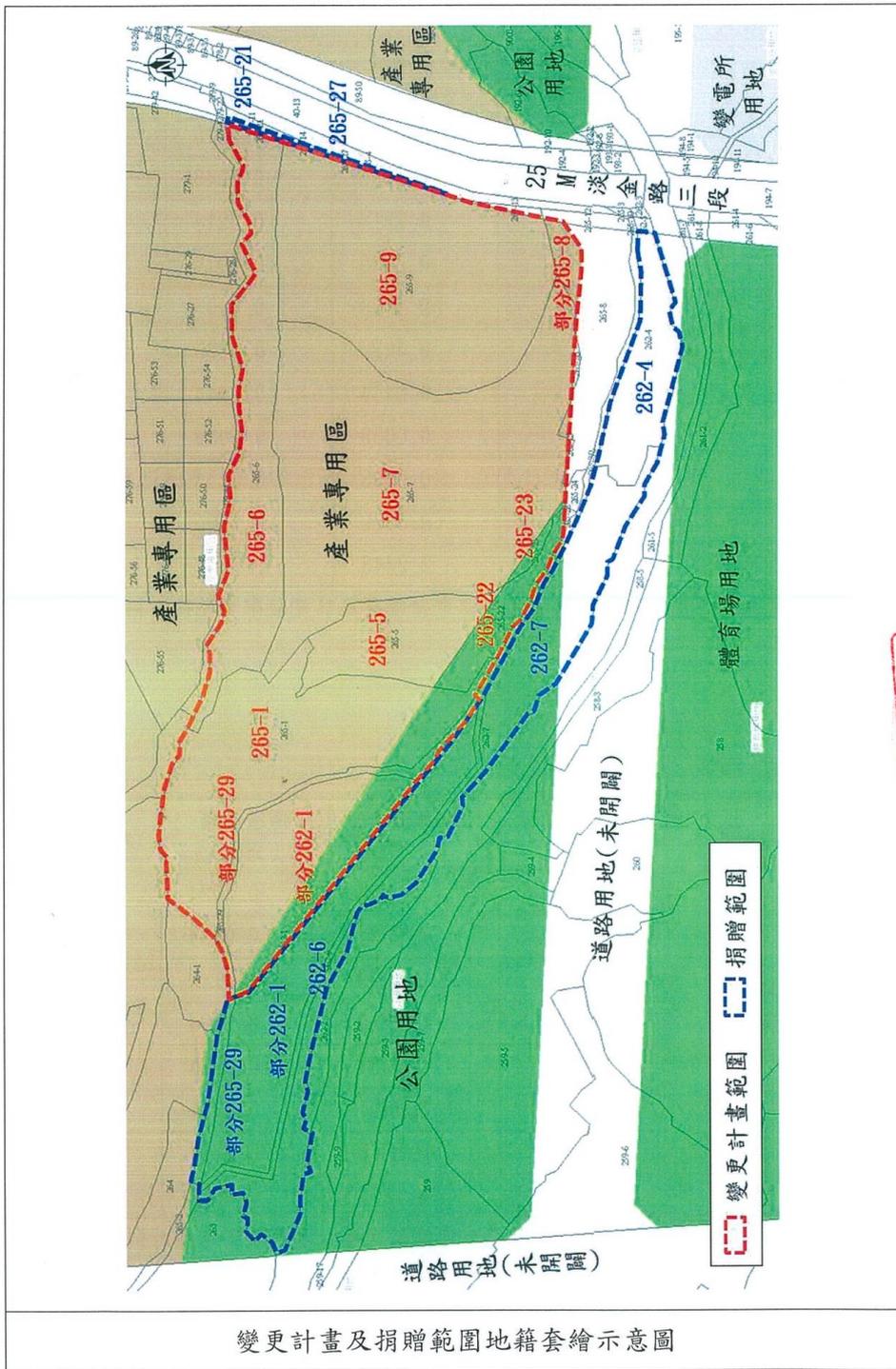
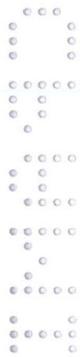
註：本計畫區為地籍圖解區，實際面積應以申請鑑界及計畫發布實施後釘樁之地籍分割面積為準。



附件二、捐贈範圍土地清冊表

序號	地段	地號	騰本面積 (公頃)	捐贈面積 (公頃)	所有權人
1	新北市 淡水區 下圭柔山段	265-21	0.0024	0.0024	康舒科技股份 有限公司
2		265-27	0.0034	0.0034	
3		265-29	0.0403	0.0149	
4		262-1	0.3799	0.2294	
5		262-4	0.0934	0.0934	
6		262-6	0.0301	0.0301	
7		262-7	0.2316	0.2316	
合計		-	0.7811	0.6052	

註：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。



變更計畫及捐贈範圍地籍套繪示意圖

有限公司

附件三、土地登記謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0001地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EOWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國080年11月25日 登記原因：註銷編定  
面積：\*\*\*3,176.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣  
登記日期：民國086年12月15日  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段9號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：086淡水登字第031894號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

康舒科技  
有限公司

土地登記事務所  
D3

土地登記事務所  
ID



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0005地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*1,049.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：因為分割增加地號：0265-0022地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002 登記原因：買賣  
登記日期：民國086年12月15日  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第070699號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁之謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0006地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLTJ9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國107年05月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*2,214.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：因為分割增加地號：0265-0021地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路一段9號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：086淡水地登字第031892號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

- (本謄本列印完畢)
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
  - 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網際查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
  - 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
  - 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。

1000 0000 0000 0000  
D3

1000 0000 0000 0000  
ID



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0007地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*5,970.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*15,800元/平方公尺  
地上建物建號：下圭柔山段 00109-000 00321-001 00321-002  
00110-000  
其他登記事項：因分割增加地號：0265-0023、0265-0024、0265-0025、0265-0026地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路五段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：086淡地登字第031891號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*2,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*12,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

4R

有限公司

4R

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0008地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EOWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國080年11月25日 登記原因：註銷編定  
面積：\*\*\*1,109.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國109年08月06日  
原因發生日期：民國109年06月29日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路四段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：109淡水地字第039608號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
109年06月 \*\*\*10,300.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

〈本謄本列明完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。

掛號

1100208

1100208

4R

1100208

E5

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0009地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年12月23日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*4,225.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*15,800元/平方公尺  
地上建物建號：下圭柔山段 00109-000  
00110-000 00321-001  
其他登記事項：因分割增加地號：0265-0027地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002 登記原因：買賣  
登記日期：民國086年12月15日  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住址：臺北市松山區南京東路五段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第070700號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*\*2,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*\*12,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

（本謄本列印完畢）  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本之密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0022地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年12月23日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*444.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0265-0005地號  
因分割增加地號：0265-0028地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年14月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第070701號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

(本謄本列印完畢)

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



康舒科技  
分科  
D4

OF

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0023地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*59.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：下圭柔山段 00109-000  
00110-000 00321-001 00321-002  
其他登記事項：分割自 0265-0007地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年14月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住址：臺北市松山區南京東路五段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*12,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

（本謄本列印完畢）  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。





土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0262-0001地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLTx9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月21日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*3,799.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：因為分割增加地號：0262-0006、0262-0007地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第051907號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

（本謄本列印完畢）  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁之謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



76

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0021地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國107年05月11日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*24.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分劃自：0265-0006地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---(空白)字第-----號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 檢核查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核實者為依據。



4R



E5

土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0265-0027地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年12月23日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*\*34.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*15,800元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0265-0009地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001)登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第070702號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*2,480.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*12,000.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製之一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0262-0004地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLT9J，可至<https://cp.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國080年11月25日 登記原因：註銷編定  
面積：\*\*\*\*\*934.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0005 登記原因：買賣  
登記日期：民國109年08月06日  
原因發生日期：民國109年06月29日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：109淡地資字第039607號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
092年07月 \*\*\*\*\*6,800.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

- （本謄本列印完畢）
- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://cp.land.nat.gov.tw> 網際查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核發者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0262-0006地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EQWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡水地政字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月21日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*\*\*301.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0262-0001地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路九段9號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第051908號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
相關他項權利登記次序：0001-001  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地他項權利部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001-001 權利種類：不動產役權  
收件年期：民國109年 管轄：淡地登字第140410號  
登記日期：民國109年11月30日 登記原因：接管  
權利人：中華民國  
統一編號：000000158  
住 址：(空白)  
管 理 者：行政院農業委員會農田水利署  
統一編號：87516567  
住 址：新北市新店區北新路一段45巷5號  
權利範圍：(空白)  
設定目的：供水路使用，直到水路廢除為止  
權利價值：無  
存續期間：永久  
地租：無償  
預付地租情形：無  
權利標的：所有權  
標的登記次序：0002  
設定權利範圍：\*\*\*\*\*301.00平方公尺  
(全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*)  
證明書字號：---(空白)字第----號  
其他登記事項：申請免發權利書狀；辦理接管登記  
需役不動產及權利人使用需役不動產權利關係：下圭柔山段265-2、2  
65-30地號；所有權

(本謄本列印完畢)  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
(續次頁)



土地登記第二類謄本（地號全部）  
淡水區下圭柔山段 0262-0007地號



列印時間：民國110年02月08日09時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：EOWLTX9J，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
淡水地政事務所 主任 許才仁  
淡地電謄字第026614號  
資料管轄機關：新北市淡水地政事務所 謄本核發機關：新北市淡水地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國108年11月21日 登記原因：分割  
面積：\*\*\*2,316.00平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*10,400元/平方公尺  
地上建物建號：(空白)  
其他登記事項：分割自：0262-0001地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0002  
登記日期：民國086年12月15日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國086年11月26日  
所有權人：康舒科技股份有限公司  
統一編號：12341051  
住 址：臺北市松山區南京東路四段99號十一樓  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：108淡地資字第051909號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*1,680.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年11月 \*\*\*\*\*8,400.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：(空白)

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網路查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁之謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



地籍圖謄本

淡地電謄字第026614號

土地坐落：新北市淡水區下圭柔山段265-1, 265-5, 265-6, 265-7, 265-8, 265-9, 265-22, 265-23, 265-29, 262-1, 265-21, 265-27, 262-4, 262-6, 262-7地號共15筆

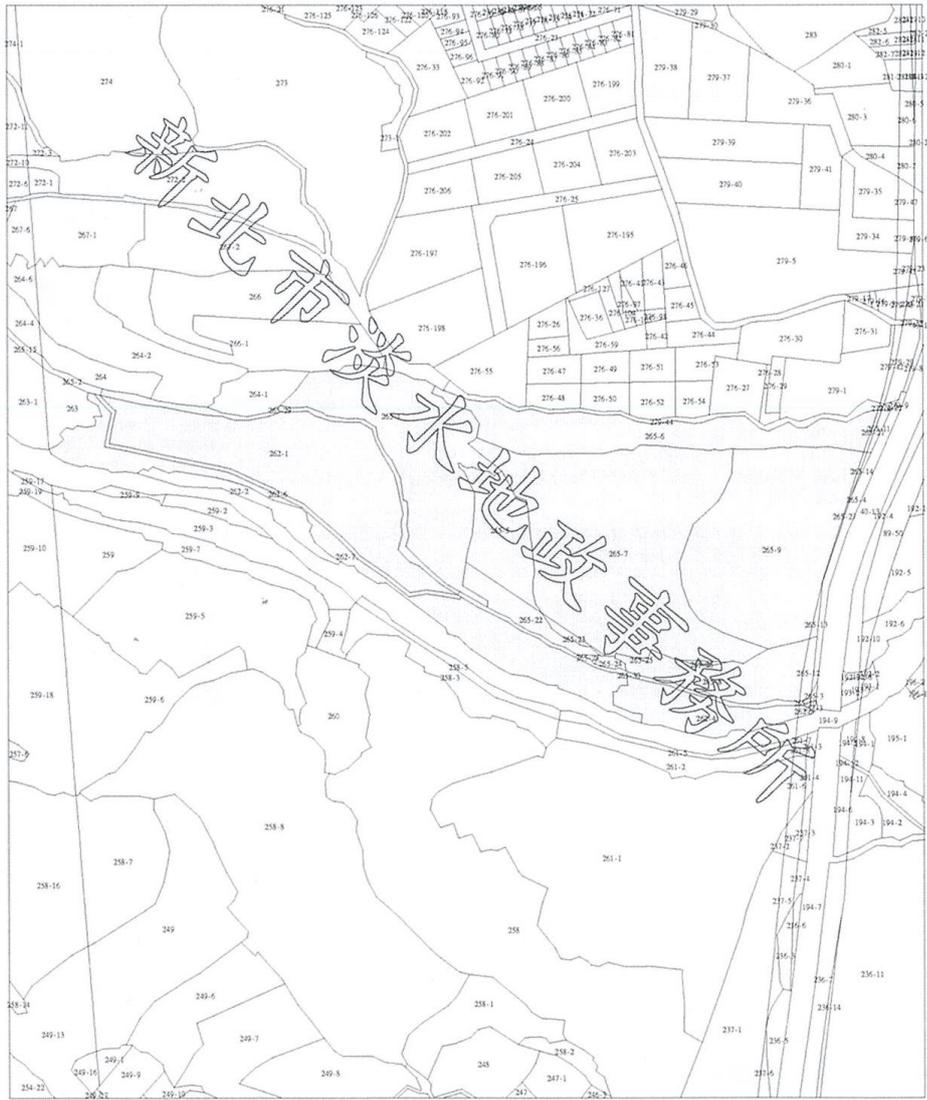
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北 資料管轄機關： 新北市淡水地政事務所

本謄本核發機關： 新北市淡水地政事務所

中華民國 110年02月08日09時25分

主任：許才仁



比例尺：1/2000

原比例尺：1/1200

本謄本係網路申領之電子謄本，由安邦工程顧問股份有限公司自行列印  
謄本種類碼：PS0W5ALEVCT，可至：<https://ep.land.nai.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



變更淡海新市鎮特定區主要計畫  
(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	

變更機關：內政部

中華民國 109 年 8 月 編訂

中華民國 110 年 3 月 修訂