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

簡報大綱

- 都市計畫變更程序
- 計畫緣起與範圍
- 環境背景概述
- 擴廠規劃構想
- 主要計畫及細部計畫內容
- 公展電子檔下載及人民陳情方式說明

申請單位：康舒科技股份有限公司

公開展覽說明會

109年9月22日(二)11:00～12:00

淡水區市民聯合服務中心9樓大禮堂

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

公開展覽說明會　會議議程

時間	議程
10：50～11：00	簽到
11：00～11：05	主持人致詞
11：05～11：15	康舒公司說明變更內容
11：15～12：00	意見交流
12：00	會議結束

公開展覽書圖與
人民陳情意見表
掃描QR Code連結

都市計畫變更程序

- 依都市計畫法第18～21條規定辦理。

擬訂計畫
（主要計畫、細部計畫）

↓

內政部公告公開展覽

↓

內政部都市計畫委員會審議

↓

內政部核定

↓

新北市政府公告發布實施

109.2.21公展前座談會
公開徵求意見

淡水區公所公開展覽30天
109.9.8～109.10.8
公開展覽說明會
109.9.22

主要計畫及細部計畫於內政部公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可向「內政部」提出，供審議參考。

計畫緣起

- 康舒科技於民國70年成立，廠房位於淡海新市鎮特定區，為世界主要電源供應器廠，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年加入「歡迎台商回台投資行動方案」，考量其管理及生產便利性，爰擇地於既有廠區土地範圍內，將原舊廠房拆除重建。
- 本廠區土地屬淡海新市鎮特定區第二期發展區之產業專用區、公園用地及部分道路用地。惟本發展區自民國80年主要計畫發布實施迄今仍尚未完成擬定細部計畫，故擴廠計畫亦無法遵循興建。為利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。
- 法令依據：都市計畫法第27條第1項第3款。
  1. 經濟部工業局109.3.12.工電字第10900233230號函。
  2. 內政部營建署109.4.7.台內營字第1090806278號函。

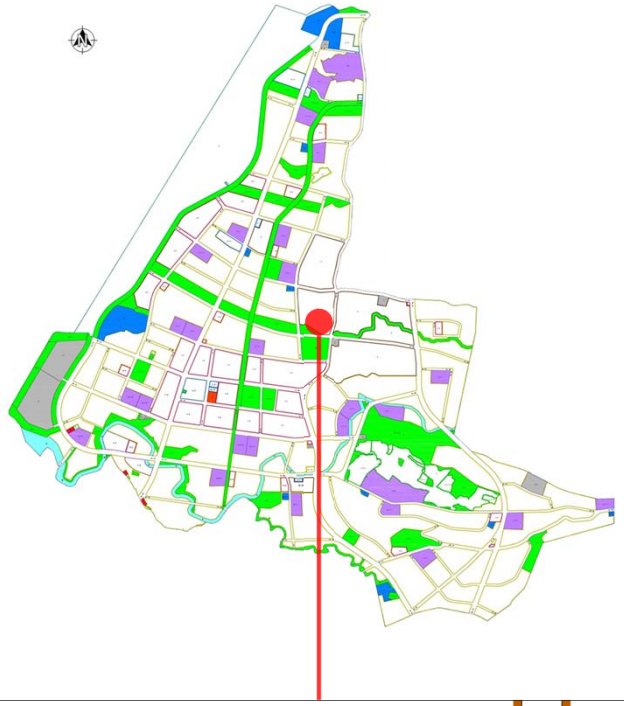
變更位置及範圍

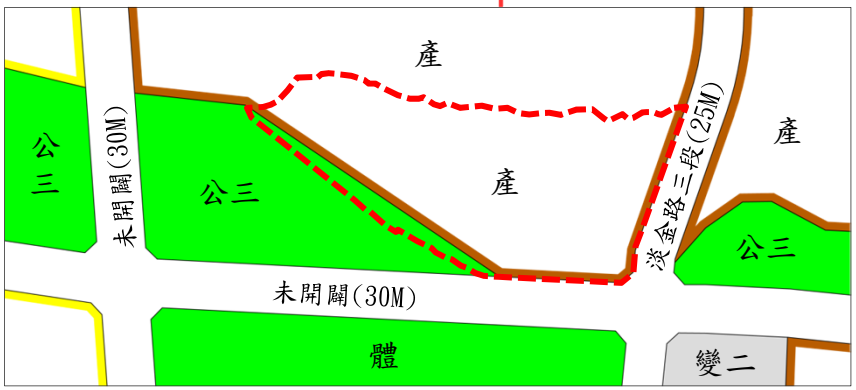
變更位置

- 位於淡海特定區主要計畫(第二期發展區第一開發區東南側)，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。

分期分區開發示意圖

淡海新市鎮特定區主要計畫示意圖



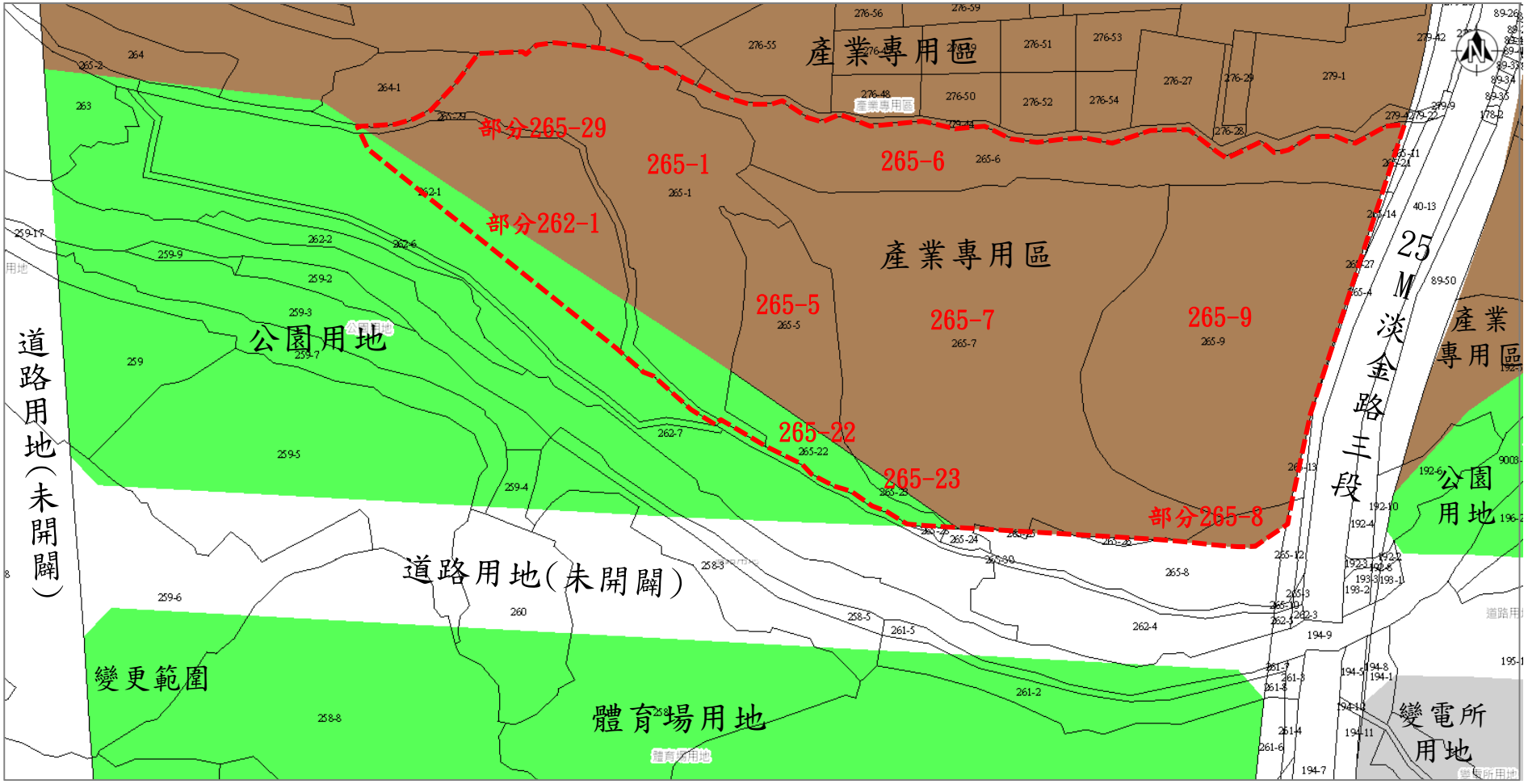


申請變更範圍

變更位置及範圍

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，多屬康舒科技所有。



申請變更範圍

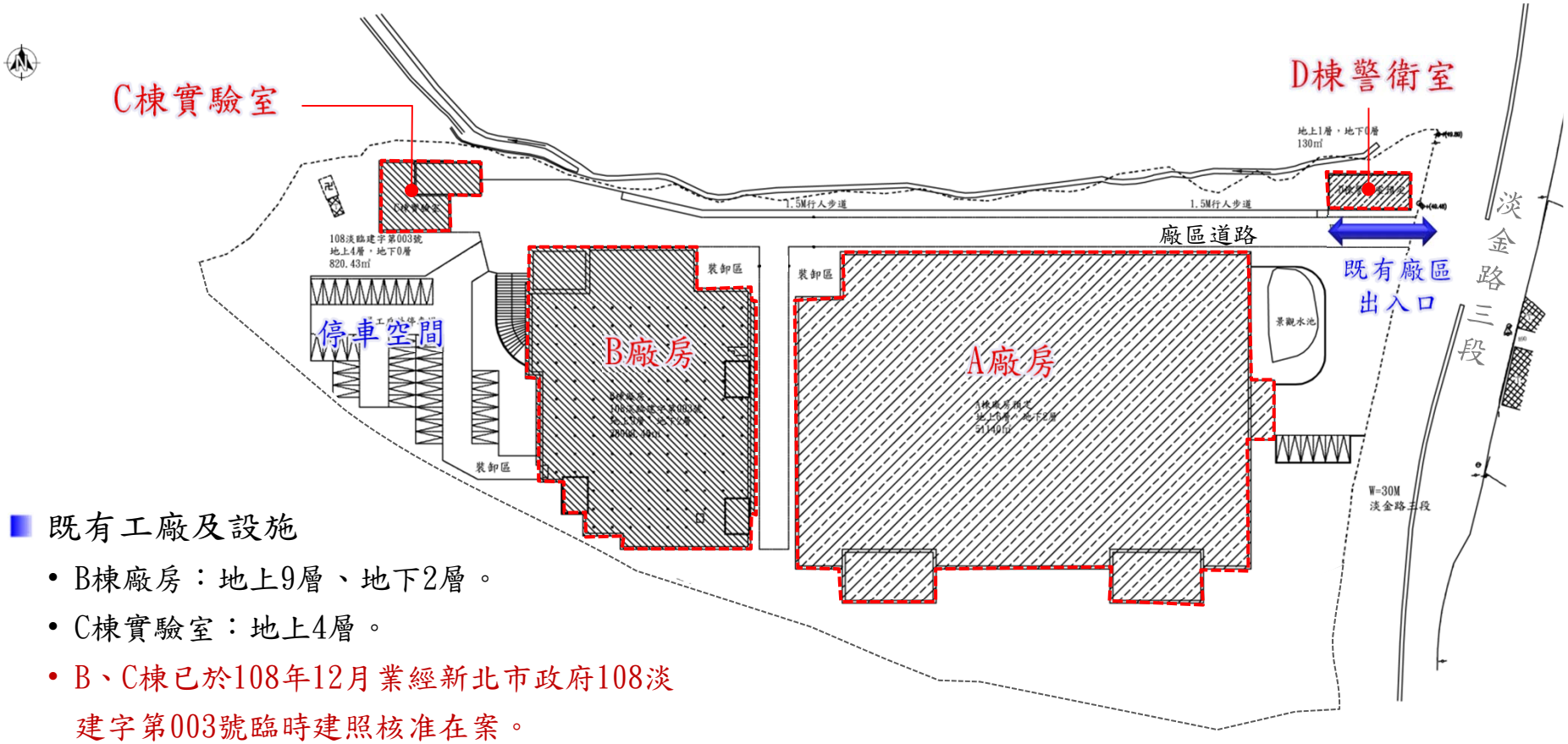
實質環境現況

- **土地使用**
  - 變更範圍內為既有廠房及停車場使用，周邊多為雜木林及空地，沿東側淡金路三段則分布較多住宅聚落。
- **交通系統**
  - 廠區主要出入道路為25公尺淡金路三段。

擴廠規劃構想

廠房配置內容

- 配置電源供應器組裝廠(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)，並配合生產流程妥善配置，未來五年內預計投入40億元資金。



既有工廠及設施

- B棟廠房：地上9層、地下2層。
- C棟實驗室：地上4層。
- B、C棟已於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。

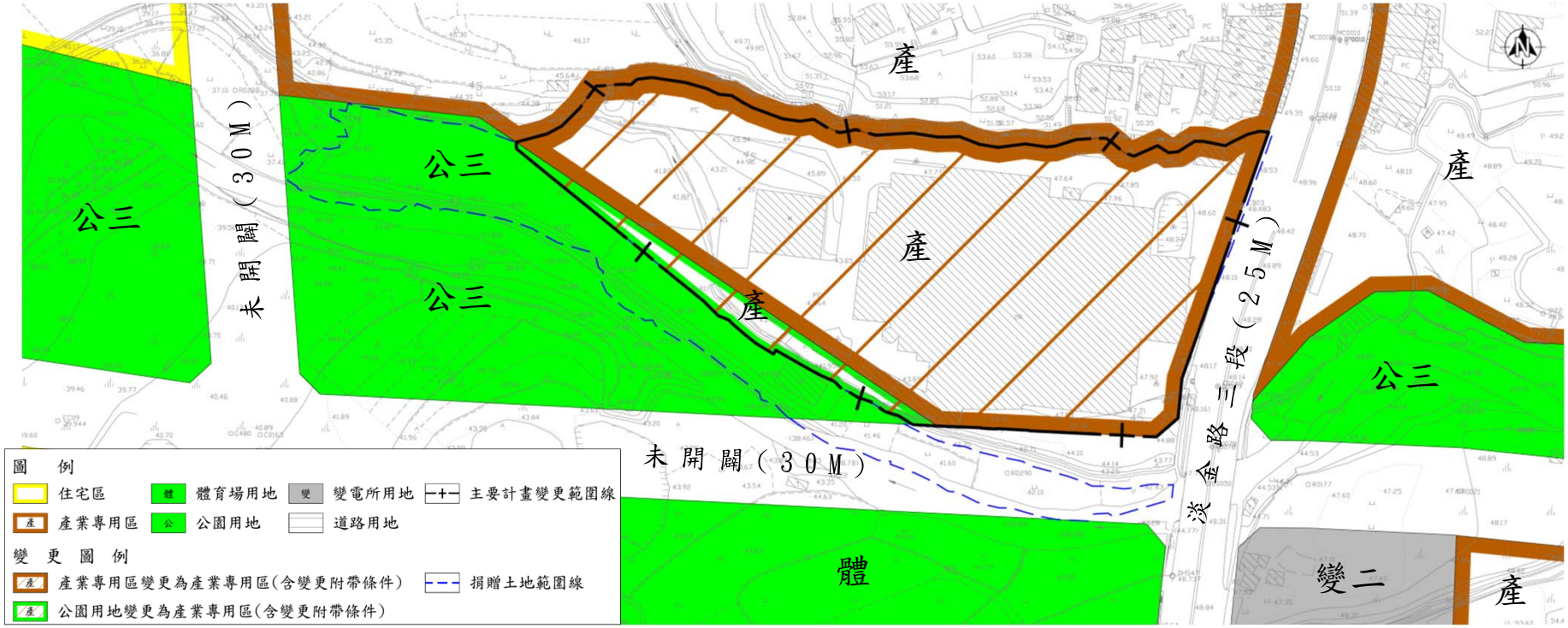
擴廠內容

- A棟廠房(原廠拆除重建)：地上6層、地下2層。
- D棟警衛室(新增)。

註：實際建築配置應以核發之建築執照內容為準。

主要計畫變更內容(草案)

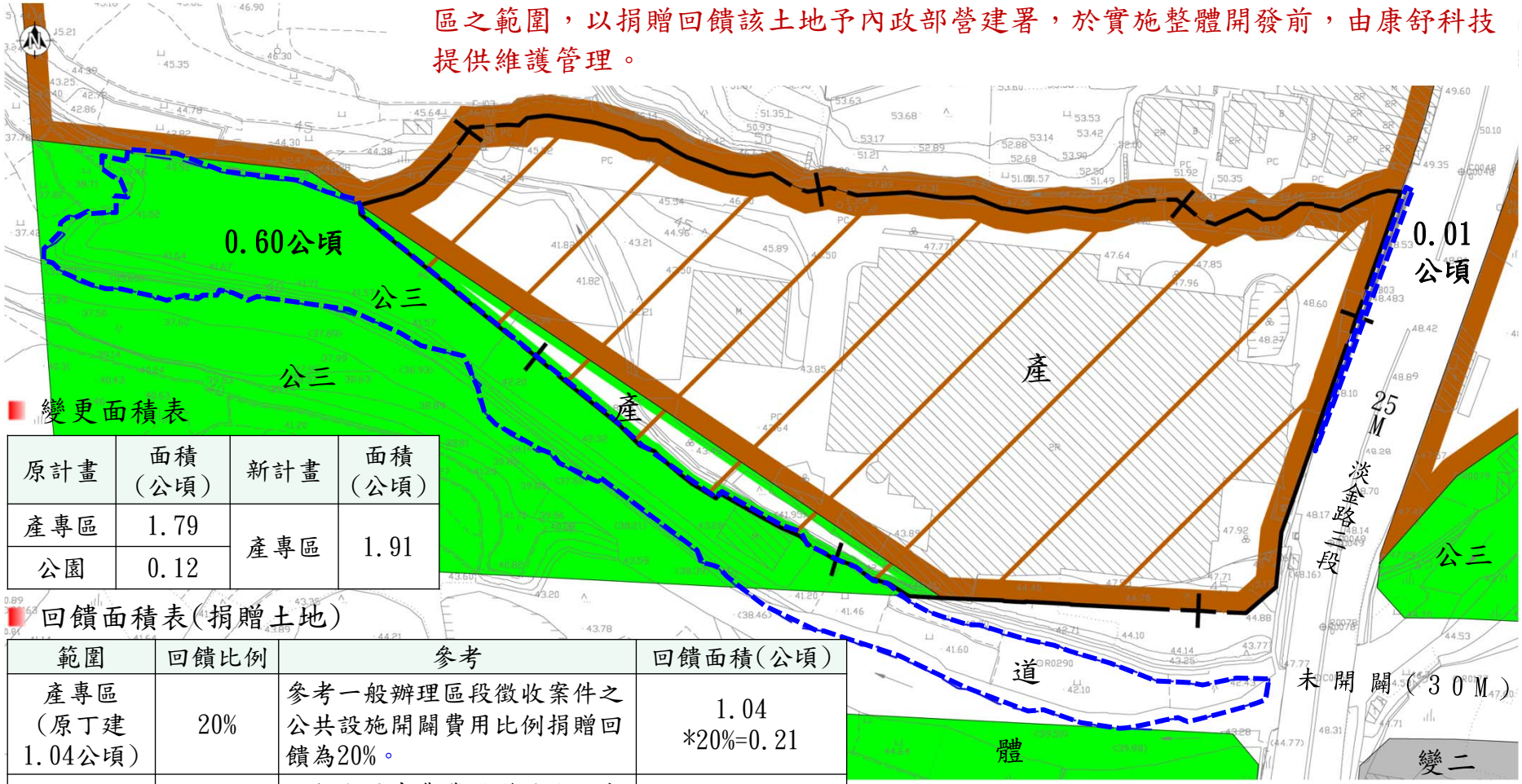
位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
計畫區中央之體育場用地北側	產業專用區 (1.79) 公園用地 (0.12)	產業專用區 (1.91)	1. 基於「歡迎台商回台投資行動方案」，配合康舒科技在地產業投資發展，及其新世代能源事業永續經營需要，亟需專屬用地興建永久作業廠房等工業生產設施。 2. 考量康舒科技既有廠房與土地，依現有特定區計畫劃設為產業專用區及公園用地，屬於特定區第二期發展區範圍內，並應以區段徵收方式開發。惟本發展區之細部計畫自民國80年主要計畫發布實施後，迄今尚未完成擬定，故相關之擴廠計畫亦無法遵循興建。 3. 修正公平合理且具體可行之開發方式，以利執行。
	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。	



回饋計畫(草案)

回饋土地範圍

■ 回饋方式及內容：屬康舒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，於實施整體開發前，由康舒科技提供維護管理。



■ 變更面積表

原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)
產專區	1.79	產專區	1.91
公園	0.12		

■ 回饋面積表(捐贈土地)

範圍	回饋比例	參考	回饋面積(公頃)
產專區(原丁建1.04公頃)	20%	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為20%。	1.04 *20%=0.21
產專區(非原丁建)	40%	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%。	(1.91-1.04) *40%=0.35
合計		-	0.56 (29.13%)
此外康舒科技將所屬可提供捐贈之土地作為其他回饋			**+0.05(+2.74%)**
總回饋面積			**0.61 (31.87%)**

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
- 公園用地變更為產業專用區
- 捐贈土地範圍線

細部計畫(草案)

土地使用計畫

- 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。

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	

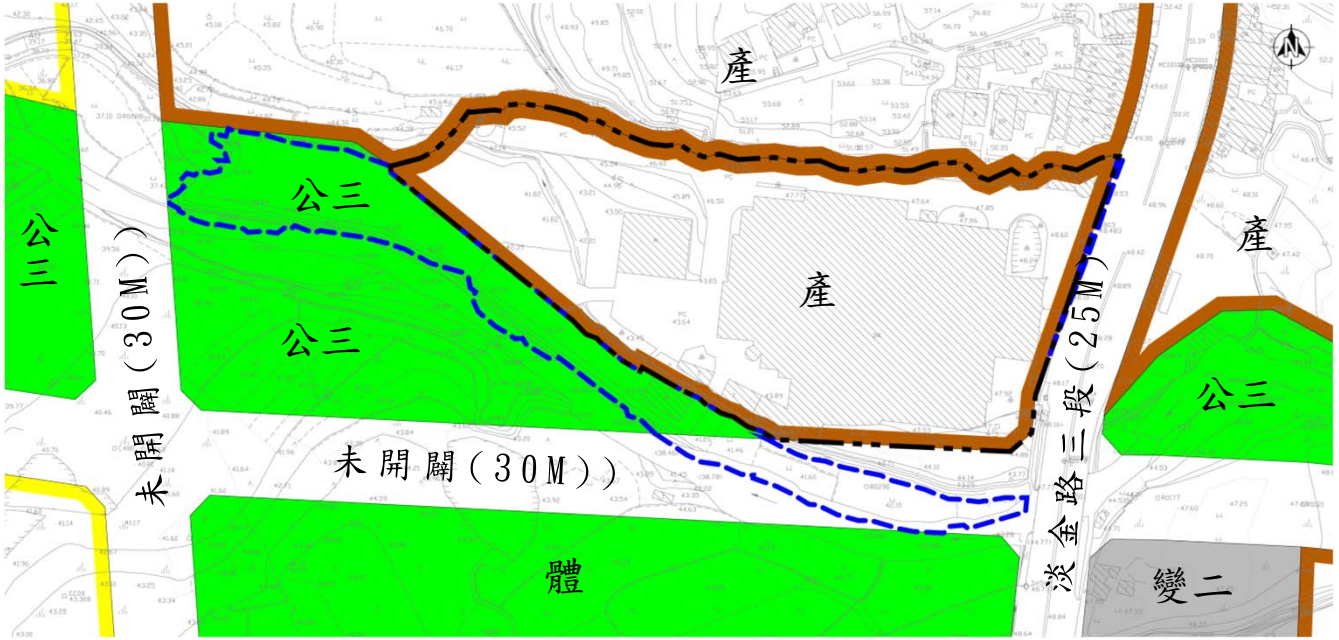


圖　例

- 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

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。

土地使用管制分區要點

- 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。
- 產業專用區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。
- 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。
- 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%。
- 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。

事業及財務計畫

- 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。

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

公展電子檔下載及人民陳情方式說明

公展書圖、意見表電子檔下載

內政部營建署首頁左側→政府資訊公開→說明會→本案
https://www.cpami.gov.tw/

掃描QR Code連結

公展電子檔下載及人民陳情方式說明

- **人民陳情方式**
  - 公開展覽期間(109/9/8～109/10/8)
  - 填寫書面意見表寄至新北市政府城鄉發展局

地址：(22001)新北市板橋區中山路1段161號11樓

電話：1999(新北市境內)或02-29603456

填表時請注意：

1. 本意見不必另備文。
2. 建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內盡量以簡要文字條列。
3. 「編號」欄請免填。
4. 請檢附修正意見圖及有關資料。
5. 請到公告處參閱變更範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印(成本費自理)供用。

現場取得書面意見表或上網下載取用：

公民或團體對「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」意見	
編　　號	
陳情位置	1.土地標示：　段（小段）　地號 2.門牌號：　路（街）　段（弄）　巷　號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備　　註	

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中　華　民　國　　年　　月　　日

簡報完畢
敬請指教