

中華民國七十九年十月

林口特定區（部分中心商業區）細部計畫書

台灣省政府

台灣省政府擬定都市計畫審核摘要表

項 目		說 明	
都市計畫名稱	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫	擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條
擬定都市計畫機關	台灣省政府	自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	台灣省政府
本案公開展覽起訖日期	公告：自民國 月 日起至民國 年 月 日止 公開展覽：自民國七十七年二月四日起至民國七十七年三月四日止刊登聯合報	人之團體對意見	詳人民團體陳情意見綜理表
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 次會審查通過。 年 月 日第	省級	台灣省都市計畫委員會七十九年八月廿二日第三九〇次會審查通過。

目 錄

前言

第一章 發展背景

- 一、現行林口特定區計畫概要
- 二、本細部計畫與林口特定區計畫關係
- 三、發展現況

第二章

- 一、計畫目標
- 二、計畫構想

第三章

- 一、計畫範圍與面積
- 二、計畫性質
- 三、計畫年期

- 四、商業種類與密度
- 五、土地使用計畫
- 六、道路系統計畫
- 七、土地使用分區管制
- 八、事業及財務計畫
- 九、其他

圖 目 錄

圖 一	林口特定區計畫示意圖
圖 二	林口特定區都市化地區計畫示意圖
圖 三	林口特定區(部分中心商業區)細部計畫土地使用現況示意圖
圖 四	林口特定區(部分中心商業區)細部計畫示意圖

表 目 錄

表 一	林口特定區擬定細部計畫地區一覽表
表 二	林口特定區計畫土地使用面積分配表
表 三	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用現況面積分配表
表 四	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用面積分配表
表 五	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫公共設施面積表
表 六	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫道路明細表
表 七	林口特定區（部分中心商業區）細部計畫事業及財務計畫表

前言

林口特定區乃我國第一個新市鎮計畫，早於民國五十九年擬定綱要計畫，民國六十二年擬定都市化地區主要計畫與細部計畫，並於民國六十三年十二月經內政部核定，后為了新市鎮之整體發展，民國七十三年起由省住都局積極辦理全面性通盤檢討，迄七十五年底完成檢討工作並發布實施。

林口特定區由於幅員廣闊，牽涉規劃、開發等課題，故規劃工作繁重，然都市計畫為攸關國家建設百年大計，更涉及人民之福祉與權益，省住都局受行政院指示，繼續積極推動與開發各項業務，為配合新市鎮開發工作順利進行，除土地所有權人自行辦理細部計畫者外，省住都局更積極擬定細部計畫，迄今業已全部規劃完成（詳表一。）

表 一 林口特定區擬定細部計畫地區一覽表

表一 林口特定區擬定細部計畫地區一覽表

編號	區名	擬定情形	備註
1	工二工業區	已公布實施	
2	工三工業區	已公布實施	
3	工四工業區	已公布實施	
4	牛角坡專用區	已公布實施	
5	中心商業區	省住都局已擬定草案	
6	工五工業區	已公佈實施	
7	第三種住宅區	省住都局已擬定草案	包含鷺埔、下後湖、鑾頂子湖等六個地區
8	工一工業區	台灣土地開發公司正自行辦理中	
9	工九工業區	土地所有權人正自行辦理中	
10	工十二工業區	土地所有權人正自行辦理中	
11	緊隨五股都市計畫區之第一種住宅區	土地所有權人正自行辦理中	
12	水碓社區	台北縣政府正自行辦理中	

第一章 發展背景

一、現行林口特定區計畫概要

林口特定區位於台北盆地與桃園台地之間，北臨台灣海峽，西接桃園台地，南至台一號省道北側，東鄰台北盆地西緣，區內包括林口台地、觀音山與海濱地區等，計畫面積一八、七五〇公頃，其計畫人口至目標年民國八十五年為二十萬人，終期目標年之容納人口為四十五萬人，土地使用包括住宅區、商業區、工業區、零星工業區、保存區、農業區、保護區、文教區、海濱遊憩區、行水區等使用分區及機關、學校、市場、公園、介壽運動公園、觀音山區域公園、綠化步道、道路、廣場、水溝用地、車站用地、高速公路用地、停車場、加油站及醫院用地等公共設施。

以上各分區之土地使用、建築物允許組別、建蔽率及容積率等規定，均依「林口特定區土地使用分區管制要點」辦理。

二、本細部計畫與林口特定區計畫關係

林口特定區之中心商業區，劃設於中山高速公路之南北兩側，林口台地頂部都市化地區之中央，呈南北向狹長形分布，全部面積約六十三公頃，其中位於重劃區第一、二期之中商廿七、中商廿八均已配置出入道路及相關設施用地。故本次細部計畫僅就第三期重劃區內之中心商業區（含中商廿三、廿四、廿五、卅六等四大街廓），以其外圍道路之中心線為範圍，包括主要計畫劃設之中心商業區（廿六、三公頃～）及其毗鄰之加油站、道路及車站用地，計畫面積約三十五公頃。

林口中心商業區之服務規模以特定區極終集居人口之需要為目標，其商業設施包括零售、金融、企業管理、批發業及事務所等。中心商業區擬定細部計畫時，應提供一〇%上

地作廣場兼停車場用地，以補足特定區停車場用地之不足。均採市地重劃方式開發。至其他有關土地及建築物使用管制，已有管制要點詳予規定。

三、發展現況

(一) 工業使用

包括數家小型工廠，面積約〇．一八公頃。

(二) 機關使用

包括軍事用地一處，面積約一一．四七公頃。

(三) 草地

草地面積約二一．〇八公頃。

(四) 道路

區內道路除〇一二號道路部分路段為已開闢計畫道路外，其餘均為寬度狹小之既成道路，道路面積約二．二七公頃。

圖一 林口特定區計畫示意圖

圖二 林口特定區都市化地區計畫示意圖

圖三 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用現況示意圖

表二 林口特定區計畫土地使用面積分配表

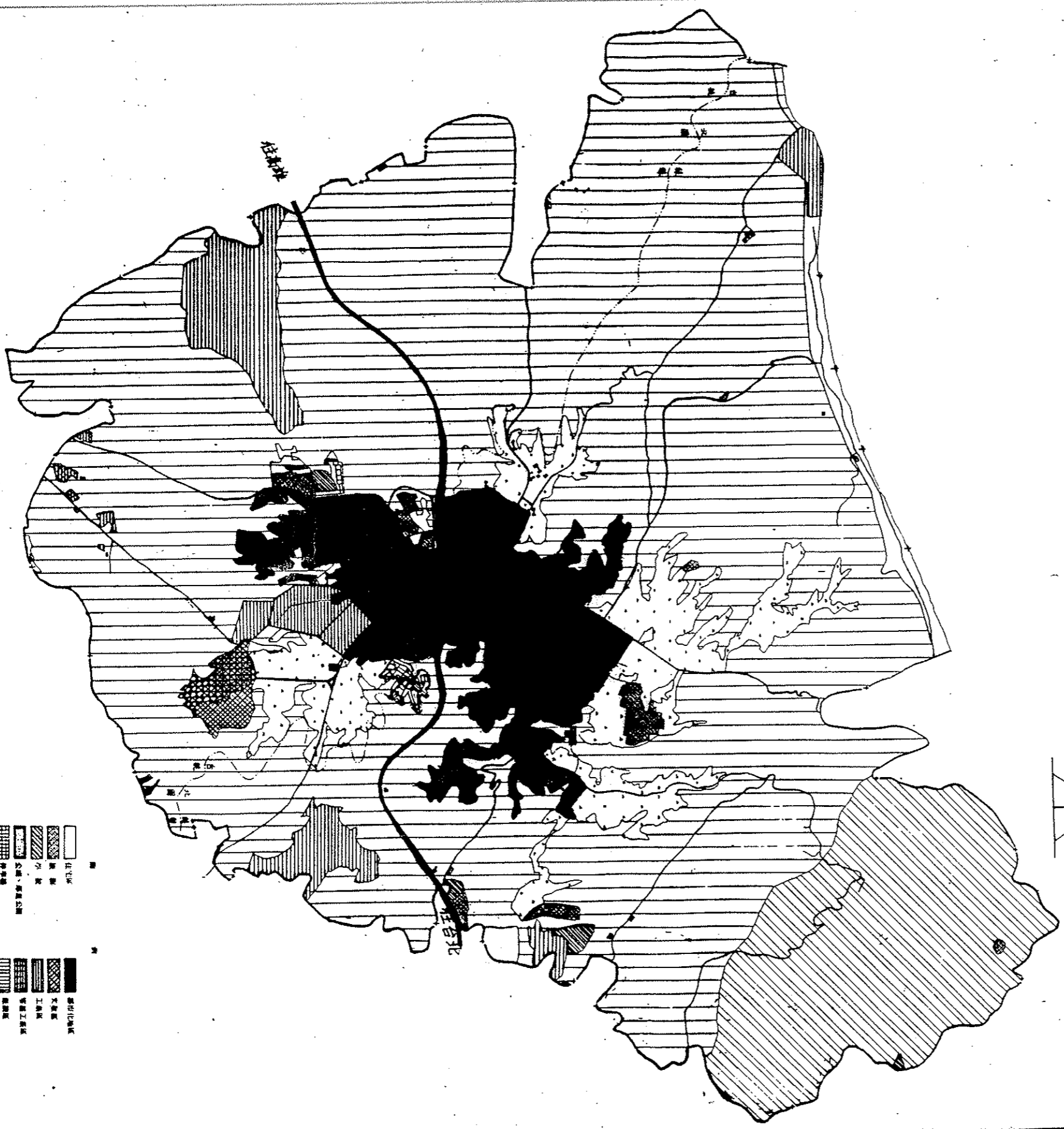
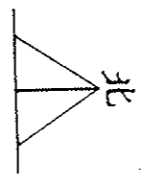
表三 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用現況面積分配表

第二章 計畫目標與計畫構想

一、計畫目標

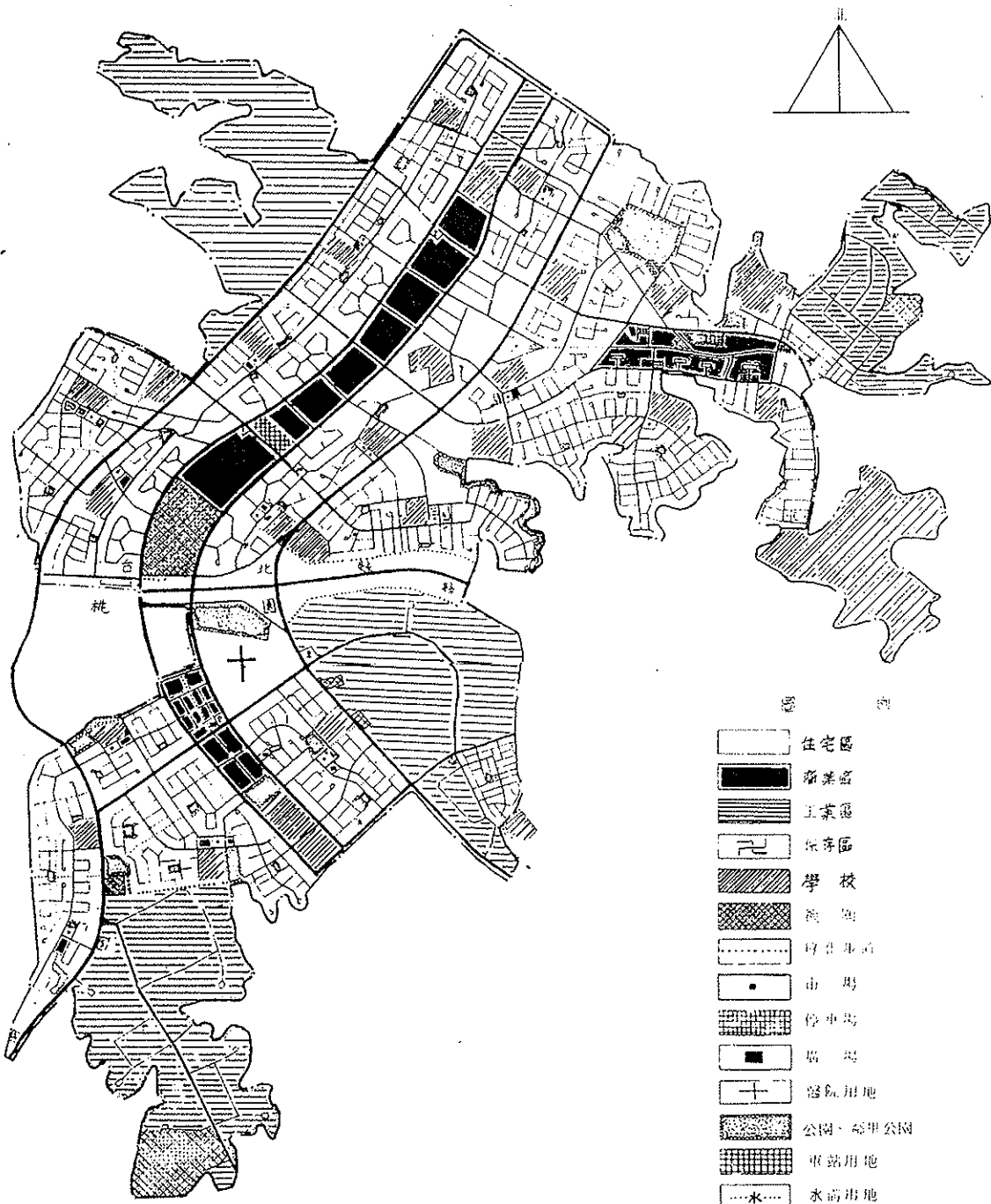
- (一) 提供市鎮型高級商業服務設施，促進新市鎮自給自足機能。
- (二) 配置必要公共設施，以確保優良之購物環境。
- (三) 合理管制土地使用，以引導作有秩序之發展。

圖一 林口特定區計畫示意圖



- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 住宅區 商業區 工業區 倉庫區 公園、綠地 學校 體育場 (體育場) 公共停車場 道路 水溝、水溝 排水溝 排水溝 | <ul style="list-style-type: none"> 森林化地區 森林區 工業區 倉庫區 公園、綠地 學校 體育場 (體育場) 公共停車場 道路 水溝、水溝 排水溝 排水溝 |
|--|--|

圖二 林口特定區都市化地區計畫示意圖



- 圖 例
- 住宅區
 - 商業區
 - 工業區
 - 倉庫區
 - 學校
 - 漁池
 - 墳場
 - 市場
 - 停車場
 - 廣場
 - 醫院用地
 - 公園、綠地公園
 - 車站用地
 - 水溝用地
 - 加油站
 - 道路
 - 節制地區範圍線
 - 計畫區界線

圖三 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用現況示意圖

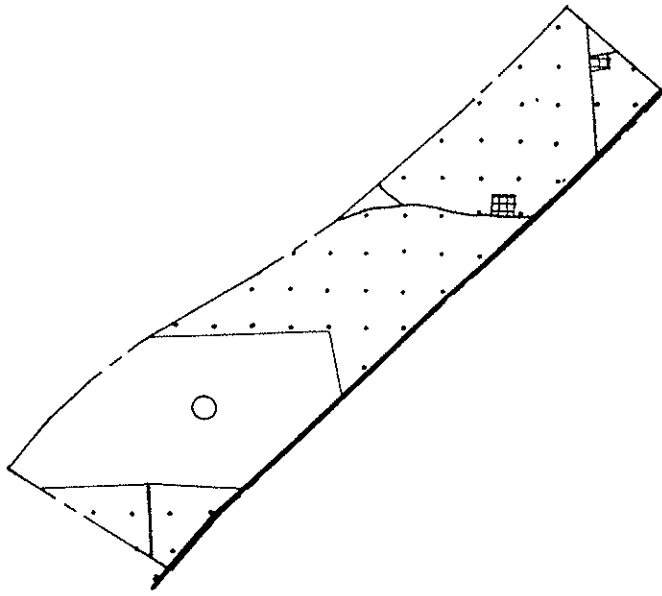
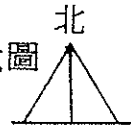


圖 例






-  工業使用
-  機關使用
-  草 生 地
-  道 路
-  計 畫 範 圍 線

表 二 林口特定區計畫土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
住 宅 區	618.58	3.30	
商 業 區	84.37	0.45	
工 業 區	1,288.33	6.78	
零 星 工 業 區	11.56	0.06	
保 存 區	0.14	0.00	
農 業 區	1,300.26	6.93	
保 護 區	11,938.69	63.87	
文 教 區	41.18	0.22	
海 濱 遊 憩 區	241.91	1.29	
行 水 區	0.55	0.00	
介 壽 運 動 公 園	70.79	0.38	
公 園	45.43	0.24	
市 場	5.48	0.03	
學 校	216.94	1.16	
車 站 用 地	2.47	0.01	
機 關	210.28	1.12	
醫 院	17.22	0.09	
停 車 場	2.95	0.02	
加 油 站	1.59	0.01	
廣 場	2.96	0.02	
水 溝 用 地	0.68	0.00	
觀 音 山 區 域 公 園	1,873.16	9.99	
高 速 公 路	183.82	0.98	
道 路	446.12	2.38	
綠 化 步 道	39.86	0.21	
墓 地	124.68	0.66	
總 計	18,750.00	100.00	

資料來源：變更林口特定區計畫（第一次通盤檢討）書

表 三 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用現況面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
工 業 使 用	0.18	0.5	
機 關 使 用	11.47	32.8	
草 生 地	21.08	60.2	
道 路	2.27	6.5	
合 計	35.00	100.0	

資料來源：民國76年6月調查

(四) 示範性商店街規劃，建立新鎮特殊風貌。

二、計畫構想

(一) 土地使用

- 1、原主要計畫之加油站、道路及車站用地，仍分別保留劃設為加油站、道路、車站用地。 ~
- 2、採雙聯式獨立街廓規劃，配設出入道路系統、廣場兼停車場。 2
- 3、街廓大小以配合市地重劃為原則，部分街廓寬度較大，俾便利大型百貨公司、商業大樓等建築使用。 1
- 4、為提供多樣性商業及休閒活動環境，於交通方便且大部分為公有地之「中商卅六」，保留部分地區不劃設細部道路與公共設施，供以整體開發方式興建大型購物中心使用。

(四) 公共設施

配合商業區之停車需求及提供開敞之開放空間，均應設置適當之廣場兼停車場，部分規模較大者，可供興建立體停車場。

(四) 道路系統

- 1、雙聯式街廓內劃設環狀出入道路系統，以便利車輛管制，收人車分離之效果。
- 2、出入道路儘量減少與各幹道之交叉口，並配合鄰近道路系統劃設。
- 3、主要計畫已劃設之④—5號道路，宜配合出入道路及鄰近步道系統，一併限制車輛通行。

~ 1 3 ~

第三章 實質計畫

一、計畫範圍與面積

本細部計畫區範圍位於林口特定區都市化地區之中央，其範圍包括高速公路北側之中商廿三、廿四、廿五、卅六等中心商業區及其毗鄰之加油站、車站用地、道路等，以外圍鄰接道路之中心線為界，計畫面積約三五，〇〇公頃。

二、計畫性質

屬特定區計畫之細部計畫。

三、計畫年期

依主要計畫，以民國八十五年為目標年。

四、商業種類與密度

商業設施種類包括零售、服務、批發、金融、事務所等。預計民國八十五年容納員工數約六、〇〇〇人，至終期則為一三、五〇〇人。居住密度約每公頃六〇〇人。

五、土地使用計畫

(一) 中心商業區

依主要計畫劃設中心商業區，計畫面積二〇．九三公頃。其中位於「中商卅六」南側之大型街廓，面積八．五〇公頃，係留供以整體開發方式興建購物中心使用。

(三) 廣場兼停車場

配設廣場兼停車場七處，計畫面積二．五四公頃，得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案規定，作多目標使用。

(四) 加油站

依主要計畫劃設加油站用地一處，計畫面積〇．一八公頃。

(五) 車站用地

依主要計畫劃設車站用地一處，計畫面積二．四七公頃。

六、道路系統計畫

除依主要計畫劃設三十公尺、二十公尺寬之計畫道路外，並配設十五公尺、十二公尺出入道路及四公尺寬人行步道，計畫面積八、八八公頃。

七、土地使用分區管制

本細部計畫區之土地及建築物使用管制，除本次計畫另有規定外，適用林口特定區計畫土地使用分區管制要點及其他法令之規定。

八、事業及財務計畫

(一)、本計畫區土地使用可分為兩類：

- 1、一般建築用地，即商業區，可由土地權利人依有關法令規定建築使用。
- 2、公共設施用地，包括廣場兼停車場、加油站、車站、道路用地。

(四)、本細部計畫區依主要計畫規定，應以市地重劃方式開發。

有關公共設施用地之取得及經費籌措方式如下：

1、公共設施之取得，應依市地重劃實施辦法有關規定共同負擔或由需地機關編列預算收購之。

2、經費之籌措，由縣政府編列特別預算，並向臺灣省建設基金申貸籌措之。

(四)、有關事業及財務計畫表如附表七。

九、其他

(一)主要計畫套繪

本細部計畫地區之原有主要計畫圖比例尺為三千分之一，而本次細部計畫係採用一千分之一比例尺重新測繪圖，故本細部計畫除劃設細部計畫道路、停車場、廣場及人行步道外，其餘應以原主要計畫為準。

(四)購物中心開發原則

「中商卅六」南端之大型街廓，應由林口新鎮開發主管機關參酌下列原則，另作細部設計，以供興建購物中心之依據：

- 1、購物中心應具購物、休閒和生活等綜合功能，以兩家以上的大型百貨公司配置為主，其間以零售專賣店、休閒文化設施、遊樂場等相連繫，以提供消費者多樣化及一次購足之服務。
- 2、停車場、廣場、道路、空地等開放空間之土地應占整個基地面積的五〇%以上，其中停車場使用面積不得超過整個基地面積二五%。
- 3、百貨公司應選位置明顯之處，並考慮單獨進出口以及與商店街連繫之進出口，以吸引更多顧客。

- 4、有頂蓋商店街為購物中心之最精華活動帶，應有十二公尺以上之寬度，設有休息座位、植栽、噴泉，以及表演或展示之場所，以提供各式各樣之展示活動。
- 5、中庭宜規劃休息區、兒童遊戲區及戶外展示區等，並以植樹、草坪、水池、座位等美化環境。
- 6、購物中心每一〇〇平方公尺樓地板面積應附設一個停車位。
- 7、酌設多處進出口，以避免造成車輛人潮之擁擠。上下樓層之連繫，應有充分之電扶梯、樓梯或電梯，並考慮殘障者之坡道及特別電梯。
- 8、裝卸貨物之停車處，宜位置隱蔽，並儘量與顧客進出口保持距離，以免破壞景觀與美感。
- 9、東南及西北兩側外圍道路，宜考慮提供臨時停車處、

計程車招呼站及公車站，並設置雨蓬，以方便顧客。

10、建築物之設計宜考慮人性尺度，避免平板、單調之造型，儘量採用活潑、亮麗之設計。

11、除供作興建大型購物中心使用外，並得施設電力、通訊設施之用，惟台電公司、電信管理局擬作上開有關設施時，應先徵得林口特定區開發單位之同意。

圖四 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫示意圖 20

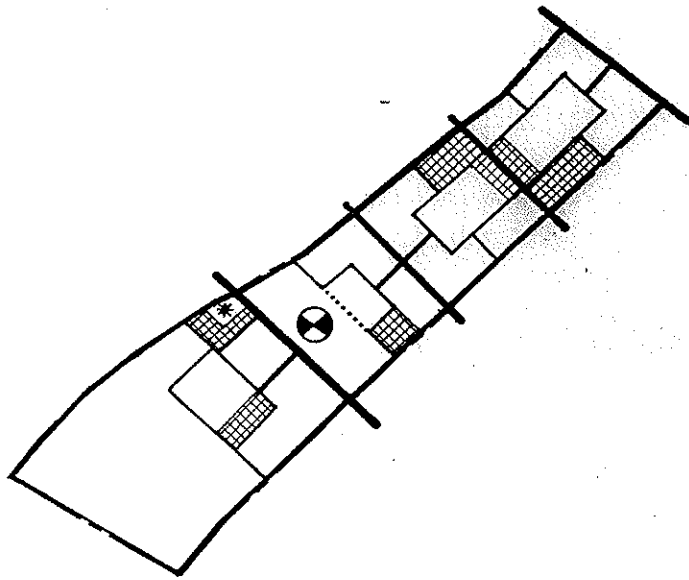
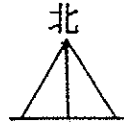
表四 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用面積分配表




表五 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫公共設施面積表

表六 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫道路明細表

表七 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫事業及財務計畫表

圖四 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫示意圖



- 圖 例
-  中心商業區
 -  車站用地
 -  廣場兼停車場
 -  加 油 站
 -  道 路
 -  人行步道
 -  計畫範圍線

表四 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
中 心 商 業 區	20.93	59.8	
廣 場 兼 停 車 場	2.54	7.3	
加 油 站	0.18	0.5	
車 站 用 地	2.47	7.1	
道 路	8.88	25.3	
合 計	35.00	100.0	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 五 林口特定區（部分中心商業區）細部計畫公共設施面積表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	位 置	備 註
廣 場 兼 停 車 場	廣 停 一	0.56	中商廿三	新劃設
	廣 停 二	0.50	中商廿四	新劃設
	廣 停 三	0.30	中商廿五	新劃設
	廣 停 四	0.43	中商卅六	新劃設
	廣 停 五	0.21	中商廿三	新劃設
	廣 停 六	0.21	中商廿四	新劃設
	廣 停 七	0.33	中商卅六	新劃設
	小 計	2.54		
加 油 站	油 二	0.18		
車 站 用 地		2.47		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 六 林口特定區 (部分中心商業區) 細部計畫道路明細表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
商-1	自商-4號道路至商-68號道路	30	1300	本計畫區內15公尺寬
商-2	自商-4號道路至商-68號道路	30	1250	本計畫區內15公尺寬
商-4	自商-1號道路至商-2號道路	30	200	本計畫區內15公尺寬
商-5	自商-1號道路至商-2號道路	30	255	
商-5	自商-1號道路至商-2號道路	20	205	
商-6	自商-1號道路至商-2號道路	20	220	
商-6	自商-1號道路至商-2號道路	20	315	本計畫區內10公尺寬
商-1	自商-1號道路至商-4號道路	15	50	
商-2	自商-4號道路至商-9號道路	15	115	
商-3	自商-5號道路至商-10號道路	15	80	
商-4	自商-5號道路至商-5號道路	12	910	
商-5	自商-1號道路至商-4號道路	12	45	
商-6	自商-4號道路至商-2號道路	12	45	
商-7	自商-1號道路至商-4號道路	12	50	
商-8	自商-4號道路至商-2號道路	12	45	
商-9	自商-1號道路至商-2號道路	12	360	
商-10	自商-1號道路至商-11號道路	12	300	
商-11	自商-10號道路至商-2號道路	12	300	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測訂之樁距為準。

表七 林口特定區(部分中心商業區)細部計畫事業及財務計畫表

面積單位：公頃

項 目	計畫面積 (公 頃)	單 價 (萬元/ 公頃)	第 一 期 (民國 79 — 82 年)		經費來源	主辦單位	土 地 取 得 方 式			
			進 度 (%)	經 費 (萬 元)			征 購	市地 重劃	區段 征收	獎勵 投資
廣場兼停車場(一)	0.56	1,000	100	560	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(二)	0.50	1,000	100	500	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(三)	0.30	1,000	100	300	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(四)	0.43	1,000	100	430	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(五)	0.21	1,000	100	210	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(六)	0.21	1,000	100	210	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
廣場兼停車場(七)	0.33	1,000	100	330	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		
加 油 站	0.18	3,500	100	630	需地機關 編列預算	用地單位	✓			
車 站 用 地	2.47	2,500	100	6,175	需地機關 編列預算	用地單位	✓			
道 路	8.88	1,200	100	10,656	縣政府編列 特別預算	臺灣省政府		✓		

註：1、表內所列經費僅指工程費用。

2、表內所列進度得依預算情形及實際需要予以調整。

規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局

註：中華民國七十七年一月編訂。

中華民國七十九年四月修訂。

中華民國七十九年十月修訂。