

## 第一章 緣起

本計畫區位於新店市中興路與寶橋路交口處之中興路東側，擬定都市計畫前已有合法工廠存在(工廠登記證影本如附件一)，擬定都市計畫時，係為維持當時既有工廠繼續合法之使用與經營，乃規劃為工業區(編號工七)。近年來，因環河快速道路、北二高、中興路闢建工程、捷運新店線等交通建設陸續完工後，昔日之郊區工業區，已發展成為人口集居之都市中心，鄰近地區之住宅區均陸續開發建築，該區位已不適合維持工業使用。而中興路開闢後，更將裕隆汽車新店工廠劃分為二，嚴重影響工廠之生產效能及工廠管理，裕隆汽車工廠乃被迫遷廠。故於新店都市計畫第二次通盤檢討中提出陳情，擬變更部分工七工業區為住宅區，以增進土地利用之效能及維護都市環境品質，並經內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」，今土地所有權人業已完成上述決議之附帶條件，乃提出本案，完成第二次通盤檢討未實質審決之審議程序。

本案辦理變更主要計畫同時辦理擬定細部計畫，並依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」(以下簡稱審議規範)之規定，併案檢送整體開發計畫書(含整體開發計畫及財務計畫)，另原有工廠製程中包括環保署公告工廠變更改地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍之公告事項第二項第二款第十二目金屬表面處理工業項下之噴塗漆作業，故平行辦理環境影響評估審查，本案環境影響說明書於 92.01.27.經本府環境影響評估審查委員會審查有條件通過，復以 92.12.04.北府環一字第 0920061645 號函同意定稿本備查在案，詳附件三。

## 第二章 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)案內容摘要

### 第一節 發布實施經過

新店都市計畫於民國 45 年公布實施，當時範圍北起景美溪，南迄舊市街一帶，面積約 809 公頃。及至民國 61 年，鑒於舊有都市計畫無法配合都市之實際發展，加上臺北都會區經濟繁榮之影響，本市經濟結構逐隨之蛻變，因此辦理擴大都市計畫，擴大範圍包括新店溪西岸安坑地區、南側之直潭、灣潭、塗潭、及屈尺等地區，合計規劃總面積為 2,760 公頃，此擴大計畫於 63.11.28.公布實施。復因受臺北都會區發展之影響，都市急遽發展，都市結構與發展型態已非原計畫時所能預估，於是在 66.01.公告辦理第一次通盤檢討，而於 76.04.30 發布實施。

又因 62.09.06.前發布實施之都市計畫公共設施用地應於 77.09.05.前完成用地取得作業，故為減少政府徵收公共設施保留地之負擔，並維護人民權益，遂於 77.02.公告辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，主要係針對新店都市計畫區民國 62 年前所劃設之公共設施保留地進行通盤檢討，並於 80.09.13.發布實施。

變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)公布實施二年後，由於各項解決台北都會區發展問題之重大建設工程(計畫)，如北部第二高速公路、台北都會區大眾捷運系統、環河快速道路及台北市近郊重大建設計畫等，均將陸續進行施工或規劃，已對新店市之產業經濟、都市結構、土地使用、交通系統等方面產生重大衝擊及影響。因此，仍依據都市計畫法有關規定，於 78.09.11.公告辦理變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)，並於 88.12.17.發布實施。

### 第二節 計畫範圍與面積

新店都市計畫範圍，包括舊有都市計畫地區(北起景美溪南迄新店舊市街一帶，面積 809 公頃)及擴大都市計畫地區(包括安坑、直潭、灣潭、屈尺，面積 1,951 公頃)，整個範圍東沿北新路東側之丘陵山坡地，南迄屈尺附近，西以安坑地區安和路西側之丘陵地為界，北止於秀朗橋西側之山坡地與景美溪，總面積 2,760 公頃。

### 第三節 計畫年期

配合北部區域計畫通盤檢討後之計畫年期，以民國 94 年為計畫目標年。

#### 第四節 計畫人口與密度

計畫人口數為 250,000 人，居住密度介於 300 人／公頃至 600 人／公頃之間。

#### 第五節 土地使用計畫

依土地使用特性及地區需求劃設住宅區、商業區、工業區、風景區、旅館區、景觀商業區、碧潭遊樂區、醫療專用區、行政區、文教區、農業區、保護區、河川區、私立學校用地等土地使用分區，面積共計為 2,257.2184 公頃。

#### 第六節 公共設施計畫

為維護都市環境品質與滿足居民生活及休憩等需要，劃設各項必要之公共設施，包括鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、國小用地、國中用地、高中(職)用地、市場用地、停車場用地、機關用地、加油站用地、自來水用地、綠地、綠帶(步道)用地、污水處理場用地、公用事業用地、變電所用地、廣場用地等項目。公共設施面積共計為 206.9926 公頃。

#### 第七節 交通系統計畫

##### 一、道路系統用地

計畫區內劃設十二條聯外道路及主要道路、次要道路、出入道路等道路用地(含過水道路)面積為 206.2590 公頃。

##### 二、北部第二高速公路用地

係為配合北部區域第二高速公路興建工程而劃設，包括部分路線用地、安坑及新店兩處交流道，面積 76.6220 公頃。

##### 三、捷運系統用地

計畫捷運系統用地面積 12.9080 公頃，係為配合台北都會區大眾捷運系統興建工程而劃設。

變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區計畫示意圖，詳見圖一，變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積表，詳見表一。

### 第三章 變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)內政部都市計畫委員會決議—暫予保留，另案辦理—編號第十九案內容摘要及辦理情形分析

#### 第一節 內政部都市計畫委員會決議內容摘要

一、內政部都委會決議—暫予保留，另案辦理—編號第十九案決議內容或附帶條件規定內容如下：

- (一)本案請台灣省政府轉知本府詳予查明該工業區是否係依獎勵投資條例規定所編定徵收之工業區土地，並檢討該工業區原劃設緣由及土地取得經過情形、土地權利關係人辦理意願、土地權屬(或使用同意書)及範圍等資料後再議。
- (二)為維護土地權利關係人權益及將來都市計畫之實施，本項如非屬原以編定徵收方式取得之工業區土地者，同意另案請台灣省政府轉知依照內政部訂頒之審議規範規定辦理，並應比照編號十六決議文二，否則維持原計畫。
- (三)本項變更內容，應於計畫書圖註明標示—暫予保留，另案辦理—。

二、編號十六決議文二之內容：

請台灣省政府轉知本府剋速審慎查明土地權利關係人申請辦理檢討變更意願、土地權屬分布、申請檢討變更範圍圖說、遷廠或停工計畫(若存有工廠時)、環境影響說明等資料，及取得完整街廓或同一街廓內完整基地範圍內土地所有權人同意者，則同意准予變更為住宅區，於計畫書圖分別敘明標繪—附帶條件通過—，否則維持原計畫。

#### 第二節 內政部都市計畫委員會決議內容辦理情形

- 一、本案土地所有權關係人裕隆汽車製造(股)公司，於民國 30 年代即已取得該土地所有權，並於民國 42 年創立裕隆汽車製造(股)公司，故於民國 45 年新店都市計畫發布實施時，為維持工廠之合法使用與經營，乃劃設為工業區，屬都市計畫工業區，依經濟部工業局 88.07.02.工(88)五字第 0880002790 號函復略以：「：：新店都市計畫中工七及工八工業區並非依獎勵投資條例規定徵收之工業區土地—詳見附件四，符合內政部都委會決議附帶條件第一項前項及第二項之規定。
- 二、本案變更範圍內之裕隆汽車製造(股)公司新店工廠，自從中興路開闢後，廠區被分割為二，致使工廠之生產效能低落及管理不易，為提高產業競爭力，申請人業已完成第一階段汽車生產線之遷廠作業，並依照審議規範規定，檢具—遷廠計畫書—經本府審查後，復以 93.05.07.北府城規字第 0930325461 號函示遷廠計畫書經本府工業主管機關審核同意在案，詳見附件五。
- 三、本案工七工業區範圍內其餘臨接寶橋路及寶中路之部分土地為商業、廠辦大樓、

印刷廠、造紙廠、台電變電所、加油站等使用，因上述土地所有權人無變更都市計畫之意願，因此本次變更範圍略以裕隆汽車新店廠區為主之完整基地範圍，其中並納入部分他人土地(不含區內寶橋段 12 地號等一筆土地)，變更面積計 9.1647 公頃。

變更位置示意圖，詳見圖二；變更範圍示意圖，詳見圖三。

### 第三節 土地權屬及私有土地所有權人辦理意願分析

#### 一、土地權屬：

本變更範圍內土地共 60 筆，面積 9,1647.03 平方公尺，其中公有土地共四筆，面積 1,042.33 平方公尺，占總面積 1.14%，產權皆屬中華民國，管理機關皆為國有財產局，屬私有土地共 56 筆，面積 90,604.70 平方公尺，占總面積 98.86%，其中屬裕隆汽車製造(股)公司土地共 55 筆(寶橋段 186 地號係裕隆汽車製造(股)公司與其他 15 位私有土地所有權人持分共有)，面積 90,558.04 平方公尺，占總面積 98.81%，其他私有土地共二筆(含寶橋段 186 地號)，面積 46.66 平方公尺，占總面積 0.05%。土地產權分析表詳見表二，土地產權分布圖詳見圖四。

表二 土地產權分析表

權 屬	所有權人	筆數	面積(平方公尺)	百分比(%)
公有土地	中華民國	4	1,042.33	1.14
私有土地	裕隆汽車製造(股)公司	55	90,558.04	98.81
	其他私有土地	2	46.66	0.05
	小計	56	90,604.70	98.86
合計		60	91,647.03	100.00

## 二、私有土地所有權人辦理意願分析：

依據內政部都委會決議附帶條件規定，檢討私有土地所有權人辦理意願，經查本計畫區範圍內私有土地面積共 90,604.70 平方公尺，私有土地所有權人共 19 人，同意人數共 16 人，占 84.12%，其所有之面積共 90,568.54 平方公尺，占 99.96%，皆已超過半數以上，私有土地所有權人辦理意願分析表詳見表三，土地所有權人出具同意書之土地分布圖，詳見圖五，土地使用權同意書暨財政部國有財產局同意併同變更函，詳見附件六。

表三 私有土地所有權人辦理意願分析表

辦理意願	人數		面積	
	人	百分比(%)	平方公尺	百分比(%)
同意	16	84.21	90,568.54	99.96
不同意	3	15.79	36.16	0.04
合計	19	100.00	90,604.70	100.00

## 三、未出具同意書之私有土地所有權人處理情形：

本案未出具同意書之私有土地有寶橋段 45 地號，計三位土地所有權人，處理情形如下：本地號土地所有權人為高祖鑒等三人係為光復後地籍總登記轉載日據時代資料，無地址無身分證字號，迄今已無法連絡，應屬失連之無主土地，且面積僅 36.16 平方公尺，未達最小基地面積之二分之一，重劃後將依法折算現金提存法院，以保障其權益。

## 四、未納入申請變更範圍之裡地處理情形：

本案未納入變更範圍內之裡地為寶橋段 12 地號土地係屬土地所有權人王三雄(持分二分之一)及高富田等六人(持分二分之一)所有，面積計 761.50 平方公尺，處理情形如下：

- (一)本案經本府 90.01.18.辦理會勘、90.06.06.召開研商會，於 90.12.10 臺北縣都市計畫委員會專案小組第一次小組會議結論略以：「基於都市發展整體考量仍應將完整基地內全數土地納入變更範圍，並請開發單位儘可能協調取得同意書。」
- (二)開發單位依上述結論於 90.02.16.、90.03.01 及 91.01.28.與地主進行三次協商會議，並以「免捐地、免負擔開發費用及原位址原面積分配」等條件與地主協商，王三雄同意參與變更，惟高富田等六人以裕隆汽車公司應先補償當年設廠收購土地時與鄰地之價差壹億貳仟萬元整後，再談論是否參與辦理併案變更為由，致協調未果。
- (三)案提 91.07.25.臺北縣都市計畫委員會專案小組第三次研商會會議決議略以：  
一有關本案基地內之寶橋段 12 地號土地所有權人不同意參與變更乙節，其處理方式參照內政部審議類此案例之決議，如后所述：
  - 1.本計畫案尚未取得土地變更使用同意書之寶橋段 12 地號土地部分暫予保

留，並於計畫書圖分別敘明及以虛線標示，俟取得該土地所有權人同意書後，由本府製作計畫書、圖另案辦理。

2. 有關自願捐地及提供該公共設施用地等回饋計畫，經開發者表示同意一併負擔暫予保留土地部分之自願捐贈土地及公共設施用地二者面積，並由開發者出具經法院公證之自願負擔捐贈土地或捐獻代金之協議書，納入計畫書規定以利執行。
3. 本案暫予保留土地部分，如於辦理下次新店都市計畫通盤檢討公告徵求意見前仍未取得該私有土地所有權人同意書時，由本府敘明本案已自願捐贈土地及負擔公共設施用地之情形，併入該通盤檢討案辦理，以塑造都市整體發展及景觀。┌

(四)案提 92.03.13 臺北縣都市計畫委員會第 317 次會議決議：照專案小組意見通過在案。

(五)案提 92.10.14.內政部都市計畫委員會第 570 次會議，決議略以：┌本陳情位址如於本變更案報請本部核定前，該筆土地所有權人同意納入變更範圍，及補具證明文件納入計畫書敘明者，建議同意納入本案併同變更為商業區，否則依臺北縣都委會決議事項辦理。┌

(六)本陳情位址土地所有權人於本變更案核定前並未提出同意納入變更範圍及補具證明文件，故依臺北縣都委會決議事項辦理。

開發單位與 12 地號地主歷次協商會議記錄如附件七。

## 第四章 都市計畫工業區檢討變更審議規範適用分析

### 第一節 適用範圍

本案變更範圍符合審議規範——(一)規定——確已不適合繼續作工業使用——及符合審議規範——(三)規定——係為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更——。

### 第二節 辦理程序

本案於新店都市計畫(第二次通盤檢討)案中內政部都市計畫委員會決議——暫予保留，另案辦理——在案，經查本案已符合內政部都市計畫委員會決議之附帶條件，故依法辦理本案之變更程序，並納入新店都市計畫(第二次通盤檢討)案之變更內容。

### 第三節 工業區變更之基本要件

一、本府工業主管機關對本案之意見如下：

- (一)為提升土地使用效率，裕隆汽車製造(股)公司既已完成第一階段遷廠作業，思考土地之其他利用途，實有必要。
  - (二)鑒於該區位生活機能相當良好，符合知識密集及高附加價值之服務業或研發中心進駐之條件，建議是否考慮依現新修訂之——都市計畫法台灣省施行細則——第十八條規定部分面積規劃為辦公大樓或廠辦使用。
- 二、經查變更範圍內僅裕隆汽車製造股份有限公司一家工廠，該工廠業已完成第一階段遷廠作業，並依照審議規範規定，檢具——遷廠計畫書——經本府審查後，復以 93.05.07.北府城規字第 0930325461 號函示遷廠計畫書經本府工業主管機關審核同意在案。
- 三、本案業依審議規範許可條件所訂自願捐地比例與扣除自願捐地後應再提供剩餘土地之百分之三十，留作區內必要公共設施用地之規定，並列入併案辦理之擬定細部計畫規定。
- 四、原有工廠製程包括環保署公告工廠變更改地開發使用應實施環境影響評估細目及範圍之公告事項第二項第二款第十二目金屬表面處理工業項下之噴塗漆作業，故併案平行辦理環境影響評估審查，本案環境影響說明書於 92.01.27.經本府環境影響評估審查委員會審查有條件通過後，復以 92.12.04.北府環一字第 0920061645 號函同意定稿本備查在案。
- 五、本案經現場取樣檢驗結果並未具有土壤污染、地下水污染或廢棄物污染，詳本案環境影響說明書定稿本。



## 第四節 工業區檢討變更原則

### 一、上位計畫之指導

#### (一)北部區域計畫

本案變更原則依審議規範四-(一)規定，參考區域計畫工業區設置之指導原則，對於區位或內容已不適作工業使用之工業區，如位於土地使用混亂、居住密度大、公害性嚴重、環境敏感區、工業衰頹區等地區，得允許變更為非工業使用。

#### (二)變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)

本案係屬變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)書中所列內政部都委會決議一暫予保留，另案辦理<sup>1</sup>—編號第十九案，並符合該決議內容及附帶條件規定辦理。

### 二、區位

本案變更範圍之區位條件符合審議規範四-(二)-1<sup>1</sup>—因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。<sup>1</sup>—及審議規範四-(二)-4<sup>1</sup>—屬夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區<sup>1</sup>—之規定。

### 三、總量管制

(一)商業區：依<sup>1</sup>—都市計畫定期通盤檢討實施辦法<sup>1</sup>—第二十九條商業區檢討標準，變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)之計畫人口為 250,000 人，商業區總面積不得超過 133.5 公頃，且不得超過都市發展用地總面積之 10%，即 107.26 公頃。目前新店都市計畫商業區面積為 7.83 公頃，僅占都市發展用地面積之 0.28%，遠低於新店都市計畫應劃設商業區之面積，故宜增加商業區面積以促進新店地區之合理都市發展。

(二)住宅區：依<sup>1</sup>—都市計畫定期通盤檢討實施辦法<sup>1</sup>—第二十八條住宅區檢討標準，住宅區面積標準依據 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)之住宅區總面積為 436.1625 公頃，第一種住宅區面積約 38.7060 公頃，第二種住宅區面積 0 公頃，第三種住宅區面積約 126.8494 公頃，第四種住宅區面積約 270.6071 公頃，依其各別容積率推估(住一：60%；住二：120%；住三：280%；住四：300%)，可居住人口約 238,000 人。民國 89 年底新店市人口為 268,290 人，扣除安坑地區都市計畫、台北水源特定區計畫(北勢溪部分)及非都市土地山坡地住宅社區等之容納人口，新店都市計畫之容納人口應已超過 200,000 人，並接近前述可居住人口，亦即新店都市計畫範圍內之可供開發之住宅區土地發展幾乎已經接近飽和，故為臻於計畫人口數 250,000 人之目標，仍需增加 12,000 人居住之住宅區土地，以容納未來

增加之人口。

## 第五節 申請變更都市計畫之附帶條件

本案業依審議規範第五點規定事項，完成協議書簽訂作業在案(詳附件八)，並同時辦理擬定細部計畫作業，本案細部計畫提臺北縣都市計畫委員會 92.03.13.第 317 次、92.05.01.第 318 次及 92.05.22.第 319 次等三次都市計畫委員會會議審決通過在案。

## 第六節 變更許可條件

### 一、許可條件計算

#### (一)變更內容

本案依據 92.10.14.內政部都市計畫委員會第 570 次會議審議決議，以工業區變更為商業區(包括新店市寶橋段 12 地號，面積合計 52,996.29M<sup>2</sup>)及住宅區(39,412.24M<sup>2</sup>)之標準，計算捐地等級，規劃捐贈土地與公共設施用地面積，剩餘土地方為變更後之商業區及住宅區土地。

#### (二)變更範圍近三年公告現值計算(LP1)

變更範圍民國 87 至 89 年公告現值平均總額為 5,449,722,561 元，三年平均公告現值為 58,974 元/M<sup>2</sup>，故變更為商業區三年平均公告現值總額為 3,125,415,773 元；變更為住宅區三年平均公告現值總額為 2,324,306,788 元。

#### (三)本案變更後公告現值預估(LP2)

調查附近商業區(北新路寶橋路口東南隅全街廓，地籍包括寶強段 1,292 地號等 15 筆土地，面積合計 3,026.82M<sup>2</sup>)民國 87 至 89 年三年，公告現值總額皆為 382,225,026 元，平均公告現值為 126,279 元/M<sup>2</sup>，故預估本案變更商業區部分公告現值總額為 6,692,318,505 元(商業區 LP2)。

調查基地北側住宅區(地籍包括寶元段 892 地號等 12 筆土地，面積合計 8,079.01M<sup>2</sup>)民國 87 至 89 年三年平均公告現值總額為 603,944,201 元，三年平均公告現值為 74,755 元/M<sup>2</sup>，故預估基地變更住宅區部分公告現值總額為 2,946,262,001 元(住宅區 LP2)。

變更範圍鄰近商業區及毗鄰住宅區土地分布圖，詳見圖六，變更範圍與鄰近商業區及毗鄰住宅最近三年土地公告現值分析表詳見表四。

#### (四)許可條件計算(V2/V1) (詳見表五)

$$\begin{aligned} 1. \text{商業區許可條件}(V2/V1) &= LP2(\text{商業區})/LP1(\text{商業區}) \times 100\% \\ &= \$6,692,318,505 / \$3,125,415,773 \times 100\% = 214.13\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2. \text{住宅區許可條件}(V2/V1) &= LP2(\text{住宅區})/LP1(\text{住宅區}) \times 100\% \\ &= \$2,946,262,001 / \$2,324,306,788 \times 100\% = 126.76\% \end{aligned}$$

表五 許可條件計算結果表

項 目	變更為商業區	變更為住宅區	合 計
基地面積(含寶橋段 12 地號)(M <sup>2</sup> )	52,996.29	39,412.24	92,408.53
基地公告現值平均總額(LP1)(元)	\$3,125,415,773	\$2,324,306,788	\$5,449,722,561
附近公告現值平均(元/M <sup>2</sup> )	\$126,279	\$74,755	
預估變更後公告現值總額(LP2)(元)	\$6,692,318,505	\$2,946,262,001	
許可條件(V2/V1)	214.13%	126.76%	

## 二、捐贈土地面積計算與捐贈方式(詳見表六)

本案係依審議規範規定計算變更為商業區及住宅區之許可條件皆小於 250%，得知本案變更為商業區及住宅區皆屬第一級捐地標準，故變更為商業區及住宅區捐地比例分別為申請變更面積之 15%及 10%，基地合併計算捐地比例為 12.87%，另扣除前述捐贈土地後基地應再留設 30%之公共設施用地(捐贈土地及留設公共設施用地之計算皆包括新店市寶橋段 12 地號土地)，實際規劃面積合計 36,053.76M<sup>2</sup>，占總面積之 39.34%，大於審議規範規定之標準。

表六 捐贈土地及留設公共設施用地計算結果表

面積單位：M<sup>2</sup>

項目	都市計畫工業區檢討變更審議規範			變更劃設面積	
	變更為商業區	變更為住宅區	合計		
A.基地面積	52,996.29	39,412.24	92,408.53	91,647.03	
B.捐贈土地比例	15%	10%	12.87%		
C.捐贈土地面積	7,949.44	3,941.22	11,890.66	36,053.76	
D.規劃公共設施用地(A.-C.)×30%	13,514.05	10,641.30	24,155.35	(包括公(兒)24,190.18、 停車場 3,995.34 道路 7868.24)	
E.捐贈土地及規劃公共設施用地面積合計(C.+D.)	21,463.49	14,582.52	36,046.01		
F.最大可劃設面積(A.-E.)	31,532.79	24,829.71	56,362.50	商業區	住宅區
G.扣除 12 地號後可劃設最大面積	30,771.29	24,829.71	55,601.00	30,768.13	24,825.14

註：1.工業區變更為商業區計算標準包括寶橋段 12 地號，面積 761.50M<sup>2</sup>。

2.實際面積應以釘樁測量後實際地籍登記面積為準。

## 第七節 開發方式

本案採市地重劃方式辦理整體開發，開發單位擬具市地重劃可行性評估報告書經本府審查後，復以 93.01.13.北府城規字第 0930003798 號函示：「原則可行」在案(詳附件九)，有關變更範圍內之公有土地，開發單位同意依照審議規範規定辦理；至於未出具同意書及未納入變更範圍之私有土地之處，開發單位同意依內政部都市計畫委員會決議辦理，並業已納入協議書規定在案。

## 第五章 變更內容

### 第一節 變更位置、範圍與面積

變更位置位於新店都市計畫東北隅，中興路以東、寶中路以南、寶中路以西及寶橋路以北之工七乙種工業區內。工七乙種工業區變更範圍，東側以中興路為界，北側以寶中路為界，西側及南側止於裕隆汽車新店廠區為界，不含區內寶橋段 12 地號等 1 筆土地，變更面積為 9.1647 公頃。

### 第二節 變更理由

- 一、中興路開闢後將原有工廠廠區劃分為二，影響工廠管理及生產，已迫使工廠遷移，益以捷運、中興路、北二高、環快等交通建設陸續完成，原郊區工業區已位於都市中心，嚴重影響居住環境品質，故擬變更部分乙種工業區為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地，以增進土地利用之效能及提升整體都市生活品質。
- 二、屬夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，四週發展已趨於飽和，符合審議規範四-(二)-1 及 4 之區位檢討變更原則規定，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區及商業區。
  - (一)新店地區現況之商業型態多屬沿街道兩旁之鄰里性商業活動且缺乏大型區域性商業中心，致多數消費者仍前往台北市消費，為提升本地區商業競爭力，本案參考「修訂臺北縣綜合發展計畫」中對於本區產業發展與經濟活動之建議「誘導私部門於本區設置高值的購物中心與賣場，將新店市提升為大臺北都會區南緣的綜合消費中心」。
  - (二)本基地裕隆汽車工廠目前已完成第一階段遷廠作業，為避免土地閒置暨促進土地之再開發利用，同意本區未來開發為企業總部大樓、購物商場及集合住宅。
- 三、經查已符合新店都市計畫(第二次通盤檢討)內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」之附帶條件。

### 第三節 變更內容

變更部分乙種工業區為商業區，面積 3.0768 公頃；部分乙種工業區為住宅區，面積 2.4825 公頃；部分乙種工業區為公園兼兒童遊樂場用地，面積 2.4190 公頃；部分乙種工業區為停車場用地，面積 0.3995 公頃；部分乙種工業區為道路用地，面積 0.7869 公頃，合計面積 9.1647 公頃。

變更內容示意圖詳見圖七，變更內容詳見表七，變更前後面積對照表詳見表八。

表七 變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積	新計畫	面積	
十九	位於新店都市計畫東北隅，中興路以東、寶橋路以北、寶中路以南、以西之工七乙種工業區內	乙種工業區	9.1647	商業區	3.0768	<p>1.中興路開闢後將原有工廠區劃分為二，影響工廠管理及生產，已迫使工廠遷移，益以捷運、中興路、北二高、環快等交通建設陸續完成，原郊區工業區已位於都市中心，嚴重影響居住環境品質，故擬變更部分工業區為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地，以增進土地利用之效能及提升整體都市生活品質。</p> <p>2.屬夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，四週發展已趨於飽和，符合審議規範四-(二)-1及4之區位檢討變更原則規定，得配合毗鄰土地使用分區，變更為住宅區或商業區。</p> <p>(1)新店地區現況之商業型態多屬沿街道兩旁之鄰里性商業活動且缺乏大型區域性商業中心，致多數消費者仍前往台北市消費，為提升本地區商業競爭力，本案參考「修訂臺北縣綜合發展計畫」中對於本區產業發展與經濟活動之建議「誘導私部門於本區設置高值的購物中心與賣場，將新店市提升為大臺北都會區南緣的綜合消費中心。</p> <p>(2)本基地裕隆汽車工廠目前已完成第一階段遷廠作業，為避免土地閒置暨促進土地之再開發利用，同意本區未來開發為企業總部大樓、購物商場及集合住宅。</p> <p>3.經查已符合新店都市計畫(第二次通盤檢討)內政部都市計畫委員會決議「暫予保留，另案辦理」之附帶條件。</p>
				住宅區	2.4825	
				公園兼兒童遊樂場用地	2.4190	
				停車場用地	0.3995	
				道路用地	0.7869	

## 第四節 都市防災計畫

### 一、防(救)災避難場所

#### (一)臨時避難場所

指定本計畫區內公園兼兒童遊樂場、停車場和道路等外部開放空間為臨時避難場所，於發生地震、火災等突發性緊急事故時，提供人員暫時之避難空間使用。

#### (二)臨時收容場所

臨時收容場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時收容空間使用，指定用地為鄰近本計畫區之北新國小。

#### (三)防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下列之防(救)災據點計畫準則及建議表；都市防災計畫圖，詳見圖八。

表九 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	設置據點	設置指標	防(救)災避難設施及設備
臨時避難場所	1.公園兼兒童遊樂場用地 2.停車場用地	步行 200 公尺 距離範圍內	區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備
臨時收容場所	北新國小	步行 800 公尺 距離範圍內	1.區域內居民進行災害因應活動所需之空間及器材 2.區域內居民間情報聯絡及對外聯絡之設備

### 二、消防救災路線

#### (一)緊急、救援、輸送道路

指定本計畫臨接之 I-2(中興路，寬 45 公尺(含本次變更增加劃設 3 公尺))、VI-7(寶中路，寬 22 公尺)，為緊急道路，並作為消防及擔負車輛運送區外救援物資至計畫區內之機能為主。

#### (二)避難輔助道路

以本計畫區內之 15M 及 10M 計畫道路及住宅社區之連外私設道路為主，主要供作連接各避難場所，或連通緊急道路和救援輸送道路之重要功能。

### 三、火災延燒防止地帶

本計畫區火災延燒防止地帶，包括區內之綠化開放空間系統建立之都市防災綠軸系統及可建築土地之退縮建築空間與法定空地，並結合計畫道路與私設道路系統，於緊急危難時，提供防災避難疏散之通道及兼具火災延燒防止地帶。

## 第五節 開發方式與實施進度

### 一、開發方式

本案應另行擬定細部計畫及採市地重劃方式整體開發，並由私有土地所有權人成立自辦重劃會，辦理本計畫之各項開發事宜(惟基地臨中興路側劃設之3公尺道路用地另由本府辦理開闢)。

### 二、實施進度

本案自細部計畫核定發布實施後十三年內完成開發建築，其中重劃作業所需時程三年半、緩衝半年，共計四年(於細部計畫核定發布實施後二年內完成市地重劃計畫書核定作業)，建築工程分二期開發，每期開發時程三年半、緩衝二年，共計九年。如未於所訂各階段之限期內完成辦理事項者，本府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。

## 第六節 交通改善計畫

- 一、開發業者應於基地開發前三個月，以鄰近基地半徑五百公尺為基準之路口，委由專業交通顧問公司作開發前二十四小時鄰近基地路口監測資料，並進行評估其路口服務水準，其中應包含平常日以及假日監測資料。
- 二、基地各期(第一期及第二期住宅區、商業區)開發完成後半年內應於每三個月檢送前述路口交通監測資料送交本府檢核，後四年內半年檢送前項交通監測資料，本府視基地鄰近路口交通衝擊嚴重時，得邀集相關單位研商改善，惟相關交通改善規劃與衍生之交通改善工程經費應由開發業者負擔。
- 三、本計畫於未來開幕期間及節慶期間應提供交通維持計畫書，送本府審查通過後，據以實施。

## 第七節 其他

- 一、本案應依都市計畫法第24條規定，另行擬定細部計畫。
- 二、本案未來實際開發建築行為應以本府核發之建築執照及建築使用執照為準。
- 三、本案基地係為原裕隆汽車製造股份有限公司之廠辦所在，其歷證台灣汽車製造之發展及該地區之都市發展變遷，建議申請開發單位於將來商業區開發時，設置台灣汽車工業發展與周邊新店市都市發展之公共展示空間，以記憶都市之發展歷程。
- 四、本案未註明變更部分，應以現行計畫為準。