

# 第一章 前言

## 第一節 計畫緣起

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，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.經臺北縣政府環境影響評估審查委員會審查有條件通過，及臺北縣政府 92.12.04.北府環一字第 0920061645 號函同意定稿本備查在案。

## 第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第二十四條及同法臺灣省施行細則第八條。
- 二、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」編號第十九案附帶條件。
- 三、都市計畫工業區檢討變更審議規範第五-(二)項。

## 第二章 細部計畫與主要計畫之關係

### 第一節 主要計畫內容概要

#### 一、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。

#### 二、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。

#### 三、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。

#### 四、計畫人口及居住密度

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。

#### 五、土地使用分區計畫

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。

#### 六、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。

#### 七、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)土地使用面積分配表，詳見表一。

## 第二節 細部計畫與主要計畫之關係

### 一、細部計畫區範圍及面積

本計畫區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廠區為界，不含區內寶橋段 12 地號等 1 筆土地，計畫面積為 9.1647 公頃。細部計畫區位置示意圖，詳見圖二。

### 二、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內容摘要

本案屬新店都市計畫第二次通盤檢討內政部都委會決議「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)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
- 1.本案請台灣省政府轉知臺北縣政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。
  - 2.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。
  - 3.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

請台灣省政府轉知臺北縣政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。

### (三)內政部都市計畫委員會決議內容辦理情形

- 1.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」，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。
- 2.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」，及經本府 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。

- 3.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。

(四)土地權屬及私有土地所有權人辦理意願分析

1.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，土地清冊(依地號排序)表，詳見表三，土地產權分布圖，詳見圖三。

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	9,0558.04	98.81
	其他私有土地	2	46.66	0.05
	小計	56	9,0604.70	98.86
合計		60	9,1647.03	100.00

## 2. 私有土地所有權人辦理意願分析

依據「都市計畫法台灣省施行細則」第八條第三項規定，土地權利關係人自行擬定細部計畫，以市地重劃開發者，須私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地總面積超過範圍內私有土地總面積三之二同意。經查本計畫區內私有土地面積共 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 84.21%，其所有之面積共 90,568.54 平方公尺，占 99.96%，皆已符合前揭法令之規定。

私有土地所有權人辦理意願分析表詳見表四，土地所有權人出具同意書之土地分布圖，詳見圖四。

表四 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

## 3. 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。

## 4. 未納入計畫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：

- (1) 本案經臺北縣政府 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。」
- (2) 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，王三雄同意參予變更，惟高富田等六人以裕隆汽車製造(股)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。
- (3) 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：「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：

- A.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，由臺北縣政府製作計畫書、圖另案辦理。
  - B.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。
  - C.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，由臺北縣政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。┌
- (4)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。
- (5)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。┌
- 三、一變更新店都市計畫(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)(部分乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)案┌案
- 本案業經內政部都市計畫委員會 92.10.14.第 570 次及 93.03.30.第 582 次會議審議通過在案，變更內容明細表如表五，變更內容示意圖如圖五。

## 第三章 現況分析

### 第一節 自然環境分析

#### 一、地形地勢

本計畫區於區域地形上位於台北盆地南緣與新店丘陵交接處，丘陵之高度在五百公尺以下，丘陵山脊均呈東北東—西南西之走向延展，因此就地勢而言為南高北低。就本計畫範圍而言，全區位於新店溪河谷平原內，地勢平坦，無陡峭之坡地。

#### 二、水文

本計畫區位於新店溪主流及其支流景美溪之間，新店溪發緣於雪山山脈，其上游為南勢溪，除新店溪上游為甲類水體外，新店溪中、下游段為乙、丙類水體，景美溪上、下游段亦為乙、丙類水體，污染較嚴重。

#### 三、氣候

本計畫區位於臺北縣新店市，地面氣象以中央氣象局台北測站民國 77 年至民國 86 年之氣象資料整理後，分析概如下：

##### (一)氣溫

歷年平均氣溫在攝氏 22.3~23.6 度之間，平均最高氣溫 26.4 度，平均最低氣溫 20.2 度，絕對高溫集中於 6~8 月間，絕對低溫集中於 1~3 月間。

##### (二)氣壓及相對濕度

歷年年平均氣壓在 1011.0 毫巴~1013.0 毫巴之間，平均相對濕度在 74~79%之間。

##### (三)降雨量及蒸發量

歷年累積雨量在 1716.7 公釐~2913.0 公釐之間，十年平均累積雨量為 2256.6 公釐，十年平均累積蒸發量為 807.2 公釐。

##### (四)風速及風向

歷年平均風速 2.6~3.9 公尺/秒之間，全年風向以東北東及東風為主。歷年最大月平均風速集中於 7、8、9 月份，歷年月平均風速以 83 年 7 月份 17.8 公尺/秒之平均風速最大。

歷年台北測站氣象資料表，詳見表六。

#### 四、環境地質

本計畫區出露之地層為沖積層，由地質期刊第十四卷第一期(民國 83 年)「台北近郊新店斷層及相關問題」乙文上標繪之地質圖，新店斷層及碧潭斷層並未通過本計畫區，碧潭斷層距離本計畫區最近處約六、七百公尺，因此本計畫區非屬環境地質敏感地區，於工程施工上無安全之虞。

新店斷層(以往文獻或稱之為灣潭斷層)由石碇溪與永定溪會流口處(雙溪口)



以西南西之走向沿景美溪之南緣經深坑、木柵政大校區東北方後分為兩支續向西南延伸。南支斷層層位落差及規模較大，為新店斷層之主斷層，北支(即碧潭斷層)穿越政大校區後，沿山麓前緣台北盆地邊緣沖積層底下至碧潭吊橋附近再露出地表向西南方向越過景美一新店間之分水嶺山脊後，經彎潭改以東西向經頂城、塗潭山之北麓後與新店斷層之主斷層再度會合，碧潭斷層之層位落差及錯距均非常小，屬小規模向斜斷層且碧潭橋以東之大部分皆為沖積層所掩蓋，斷層露頭不易觀察。

依地質期刊研判之調查內容顯示，新店斷層在地質及地形上之位置已相當明確，且為一規模極大之逆斷層，斷層破碎帶及擾亂帶之寬度各地不一，但至少在 10 公尺以上。此外，以不整合關係覆蓋於新店斷層下盤岩層上之礫石層而言，若與景美礫石層相當或同一層，此礫石層可能代表新店斷層近期一次劇烈活動後，在斷層崖下所成沖積扇之堆積物，而台北盆地底下之景美礫石層年代極新，如此則新店斷層應在第四紀晚期仍有活動之現象。此外，本基地辦理地質鑽探 30 至 50 公尺成果顯示，主要構造為卵礫石層及夾粉土質黏土互層，應屬前述景美礫石層或同一層。

環境地質圖，詳見圖六，斷層分佈圖，詳見圖七。

## 第二節 發展現況分析

### 一、土地使用現況

計畫範圍內現況仍為汽車製造廠房、補給庫房、停車場、變電站、環保設施、化驗室、試造廠等生產廠房及設備，因主要生產線業已遷移，故大部分廠房及設備已閒置多年。計畫區東側為商業使用、汽車修護廠、廠辦大樓、紡織廠、造紙廠、電子廠等工業廠房，東南隅為印刷廠，南側為加油站、台電變電所及汽車維修廠，西南隅現況為農業使用，北側為學校及住宅大廈，另本次未納入計畫範圍之土地其現況為住宅使用。土地使用現況圖，詳見圖八。

### 二、公共設施現況

計畫區為現行都市計畫工業區，公共設施較缺乏，計畫範圍東側，現況有一處郵局，南側一處加油站，北側有一處已開闢之公園，另計畫範圍西南隅則為北新國小及寶橋立體停車場，西側鄰北新路兩側有捷運七張車站、郵局、派出所、台電服務中心、加油站、市立圖書館等公共設施。公共設施現況圖，詳見圖九。

### 三、交通現況

#### (一)中興路(寬度 42 公尺)

中興路為新店市主要道路之一，其功能為北新路之替代道路及北部區域第二高速公路之聯絡道路，經現場調查寶強路、寶橋路及民權路等三路口於平常日晨峰及昏峰之服務水準皆為B級，假日民權路晨峰、昏峰及寶強路晨峰之服務水準為B級，其餘皆為B級，整體而言，中興路晨峰及昏峰之服務水準為B級以上，車行狀況良好。

#### (二)北新路(寬度 30 公尺)

北新路為新店市之主要道路，並為新店之主要聯外交通要道，經現場調查民權路、民族路及寶橋路等三路口現況交通以北新路與民權路之交通量較大，三路口於平常日晨峰及昏峰之服務水準皆為B級，假日晨峰及昏峰之服務水準皆為A級，車行狀況良好。

#### (三)寶橋路(寬度 25 至 20 公尺)

寶橋路為新店市與台北市文山區之聯絡要道，故於平常日之交通量大，經現場調查中興路、辛亥路及北新路等三路口現況交通以北新路口之交通量較大，三路口於平常日晨峰及昏峰之服務水準皆為B級，假日晨峰及昏峰除北新路口之服務水準為B級外，其餘二路口假日晨峰及昏峰之服務水準皆為A級，整體而言，車行狀況良好。

計畫區鄰近地區路口服務水準監測位置，詳見圖十，計畫區鄰近地區路口服務水準，詳見表七。

### 第三節 變更回饋許可條件分析

#### 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>，故變更為商業區之三年平均公告現值總額為 3,125,415,773 元；變更為住宅區之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)。

細部計畫區鄰近商業區及毗鄰住宅區土地分布圖，詳見圖十一，細部計畫區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八。

##### (四)許可條件計算(V2/V1) (詳見表九)

###### 1.商業區許可條件

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

###### 2.住宅區許可條件

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

表九 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(詳見表十)

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。

表十 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			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 (包括公(兒)24,190.18、 停車場 3,995.34 道路 7868.24)	
D. 規劃公共設施用地 (A.-C.)*30%	13,514.05	10,641.30	24,155.35		
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面積為準。



## 第四章 計畫目標與規劃構想

### 第一節 計畫目標

- 一、提供住宅供給，舒緩台北都會區人口成長壓力；劃設商業區，增進新店市商業服務功能並減低長期對台北市之依賴，以合理之土地使用健全新店市都市發展。
- 二、塑造高品質之生活消費空間與居住環境，同時提供事業經營及就業機會，繁榮地方經濟發展。
- 三、配合計畫區之整體規劃提供地區性公共設施用地，提昇當地公共設施服務水準，改善環境品質。

### 第二節 規劃構想

#### 一、土地使用計畫

- (一)配合都市設計整體規劃，依據各使用分區和公共設施用地之空間活動特性，以提供舒適之生活消費及居住環境和塑造都市空間意象。
- (二)以完整區塊方式劃設商業區及住宅區，充分其土地之合理使用，並以區位關係使居住環境及商業服務空間兼具獨立與良性互動關係。
- (三)未納入申請範圍之裡地，暫予保留為工業區，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，由臺北縣政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。

#### 二、公共設施計畫

- (一)公共設施用地之劃設應考量區位可及性，以便利社區居民使用，各項公共設施之劃設面積，除依據部頒標準外，亦需滿足審議規範之規定。
- (二)公園兼兒童遊樂場之配置，除提供社區居民使用外，亦得為與商業區之緩衝隔離帶，以減低商業活動行為對住宅區之干擾，提高地區生活環境品質。

#### 三、交通系統計畫

- (一)本計畫以穿越式道路及銜接穿越道路之囊底路串接區內規劃之所有使用分區及公共設施用地，除增加其可及性外並以穿越式道路將商業區獨立於一完整區塊，減低商業活動行為對其他土地使用之干擾。
- (二)臨中興路側退縮三公尺供道路使用，以降低開發對環境與交通之衝擊。
- (三)住宅區內將另行留設基地內通路作為社區居民進出使用。
- (四)商業區將以退縮留置停車入口及增設停車灣方式，減低對交通之衝擊。

#### 四、都市防災

- (一)整體開發之建築基地，應配合集中留設法定空地，規劃防災及避難空間，其出入動線及開放空間應與救災避難動線相互配合。
- (二)利用計畫區內之都市綠化空間、建物法定空地、道路退縮空間，配合都市防災系統，規劃供作指揮救援、逃生避難及疏散空間及安置之場所。

## 第五章 實質計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

本細部計畫區位於新店都市計畫區東北隅，位於中興路與寶橋路交口處東側，為現行都市計畫工七工業區內之裕隆汽車新店廠廠區，計畫範圍西側至中興路，北側以寶中路為界，東側及南側止於裕隆汽車新店廠廠區界，不含區內寶橋段 12 地號等一筆土地，計畫面積 91,647.03 平方公尺。

### 第二節 計畫年期

自民國 89 年起算 25 年，以民國 114 年為計畫目標年。

### 第三節 計畫人口與密度

計畫人口數為 1,500 人，居住粗密度約為每公頃 270 人，居住淨密度約為每公頃 600 人。

### 第四節 土地使用計畫

本計畫區依鄰近地區土地使用特性及地區需求，規劃部分商業區及住宅區，商業區不得從事住宅使用，計畫面積為 30,768.13 平方公尺，占計畫總面積 33.57%，住宅區計畫面積為 24,825.14 平方公尺，占計畫總面積 27.09%，土地使用計畫示意圖，詳見圖十二，土地使用面積分配表，詳見表十一。

表十一 土地使用面積分配表

項目		面積(平方公尺)	百分比(%)
土地 分區 使用	商業區	30,768.13	33.57
	住宅區	24,825.14	27.09
	小計	55,593.27	60.66
公共 設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	24,190.18	26.39
	停車場用地	3,995.34	4.36
	道路用地	7,868.24	8.59
	小計	36,053.76	39.34
合計		91,647.03	100.00

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第五節 公共設施計畫

依據都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件規定比例劃設，並符合「都市計畫定期通檢討實施辦法」之標準劃設必要性之公共設施用地，以滿足引入人口需求，除確保住宅社區之環境品質外，並維持商業區之服務功能。

### 一、公園兼兒童遊樂場用地

本計畫劃設公園兼兒童遊樂場用地二處，除提供作為本計畫區及附近民眾休憩使用外，其中公(兒)二用地指定得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作平面多目標使用，公園兼兒童遊樂場用地計畫面積合計 24,190.18 平方公尺(含自願捐贈土地)，占計畫總面積之 26.39%，劃設面積已超過「都市計畫定期通檢討實施辦法」規定公園及兒童遊樂場之劃設標準。

### 二、停車場用地

本計畫劃設停車場用地一處，計畫面積 3,995.34 平方公尺，占計畫總面積之 4.36%，採立體方式興建，若以容積率 500%計算，最大可提供 19,976.70 平方公尺之停車空間，已超過依「都市計畫定期通檢討實施辦法」應劃設之停車空間標準，未來實際興建樓地板面積與停車位數應依臺北縣政府核發之建築執照與建築使用執照為準。

本計畫區公共設施明細表，詳見表十二，公共設施檢討表，詳見表十三。

## 第六節 交通系統計畫

計畫範圍內劃設計畫寬度 15 公尺道路一條及計畫寬度 10 公尺囊底路各一條，其中 15 公尺道路除作為商業區及住宅區之分界外，並提供區內公園兼兒童遊樂場及停車場用地等公共設施用地及未納入變更之裡地使用，10 公尺囊底路為區內 15 公尺道路及住宅區間之聯絡道路，另為降低開發對環境與交通之衝擊臨中興路側劃設 3 公尺之道路用地，以利中興路車道整體設計使用，道路用地計畫面積合計 7,868.24 平方公尺，占計畫總面積之 8.59%。道路系統示意圖，詳見圖十三，道路編號明細表詳見表十四。

表十二 公共設施用地明細表

公共設施名稱	公共設施編號	面積 (平方公尺)	位置	備註
公園兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一	14,392.67	計劃區中央，15公尺道路東側。	
	公(兒)二	9,797.51	計劃區中央，15公尺道路南側。	得作平面多目標使用
	小計	24,190.18		
停車場用地	停	3,995.34	計劃區西南隅，15公尺道路南側。	

表十三 公共設施用地檢討表

項目	標準 (計畫人口：1,500人)	需求面積 (公頃)	規劃面積 (公頃)	超過或不足 面積(公頃)	備註
公園	1.每千人0.15公頃 2.每處最小面積0.5公頃	0.2250	2.4190	+2.0740	
兒童 遊樂場	1.每千人0.08公頃 2.每處最小面積0.1公頃	0.1200			
國中	1.每千人0.16公頃 2.每處最小面積2.50公頃	0.2400	0.0000	-0.2400	本計畫區規模尚 不足設立國小或 國中。
國小	1.每千人0.20公頃 2.每處最小面積2.00公頃	0.3000	0.0000	-0.3000	
停車場 用地	1.商業區及住宅區不得低於計畫區內 車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區依「建築技術規則」規定之 1.5倍留設停車空間。 3.住宅區每一住宅單位(住戶)設置1 位，每戶樓地板面積每超過150M <sup>2</sup> 或其零數應增設1位。 4.機車停車空間悉依前述標準等量留 設。 5.每部停車面積以40M <sup>2</sup> /部計算(含 汽、機車)。	樓地板面 積：1.8090	計畫面積： 0.3995 樓地板面 積：1.9977	樓地板面積： +0.1887	1.停車場以立體 方式興建。 2.0.3995公頃× 500%(容積率) = 1.9977公 頃。

註：立體停車場實際可容納之停車格位數量應依臺北縣政府核發之建築執照與建築使用執照為準。

表十四 道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
15M	中興路至寶中路	15	410	
10M	15M道路至住宅區	10	85	
中興路	15M道路至寶中路	45	260	增寬劃設3公尺，合計計畫道路寬度45公尺



## 第七節 都市設計構想

透過都市設計手段，結合商業設施、居住空間及公共設施等複合性機能創造獨特之都市風貌。

### 一、開放空間

#### (一)帶狀開放空間系統

建築基地臨中興路及寶中路皆退縮 6 公尺，並與商業區及住宅區內之開放空間系統構成全區綠化之帶狀開放空間系統，降低人與建物間之空間壓迫感。

#### (二)廣場式開放空間系統

除臨中興路及寶中路之建築基地退縮建築形成帶狀開放空間外，並於商業區及住宅區內佈設廣場式開放空間，以公園兼兒童遊樂場為主軸串接各廣場式開放空間，並與帶狀開放空間塑造本區完整之開放空間系統。

### 二、量體配置

建築量體配置係配合開放空間之留設，建物立面以朝向集中留設之開放空間為原則，除形塑廣場式開放空間之包覆感外，並利用綠化之開放空間創造視覺景點，提昇環境品質。

### 三、交通動線

區內交通動線規劃除建構全區車行系統外，亦提供便捷之地下停車出入口，將地面車流迅速引入地下停車場，減少人、車交織之衝突點，並以車行及人行系統分離設計為原則，創造舒適安全之步行環境。

## 第八節 都市防災計畫

依據行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議暨內政部頒定期通盤檢討實施辦法第七條規定，規劃都市防災計畫系統，包括都市防災避難場所、設施、消防救災路線和火災防止延燒地帶等，茲分別說明如下：

### 一、都市防災避難場所

#### (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，詳下列防(救)災據點計畫準則及建議表：

表十五 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。

本計畫之都市防災計畫圖，詳見圖十四。

## 第九節 土地使用分區管制計畫

本計畫區除訂定商業區、住宅區及公共設施用地之最大建蔽率及容積率外，另訂定商業區及住宅區之最小開發規模、地下室開挖率、設置停車空間及商業區不得供住宅使用等土地使用分區之使用項目管制規定，另為提昇生活環境品質，訂定都市設計管制事項，包括指定建築基地退縮留設開放空間、植栽綠化等管制規定項目，詳見附錄。

## 第十節 細部計畫地形圖測量與主要計畫樁位展繪

### 一、細部計畫地形圖測量

本細部計畫地形圖係於民國 89 年採「TM二度分帶六七座標系統」，比例尺為一千分之一之新測數值地形圖。

### 二、主要計畫樁位展繪

本細部計畫區西界及北界之中興路及寶中路之都市計畫樁位採用 85 年度新店重測區都市計畫樁位成果表予以展繪，本細部計畫地形展繪主要計畫樁位圖，詳見圖十五，主要計畫樁位座標表，詳見表十六。

### 三、地籍圖展繪

本細部計畫地籍圖係於 85.05.重測之地籍圖，東界與南界之地籍界採地籍數值座標成果予以展繪，套繪細部計畫地籍圖，詳見附件。

## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 開發主體及開發方式

#### 一、開發主體

本計畫開發主體由土地所有權人成立自辦市地重劃會，辦理本計畫之各項開發事宜，惟基地臨中興路側劃設之3公尺道路用地應由臺北縣政府辦理開闢。

#### 二、開發方式

本計畫採市地重劃方式整體開發，惟不得以變更範圍內之公有土地抵充或優先指配公共設施用地，並業已擬具市地重劃可行性評估報告書提經臺北縣政府審核，及以93.01.13.北府城規字第0930003798號函示：「原則可行」在案，重劃後之土地分配如下：

- (一)公共設施用地：公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地等項目重劃後全部登記臺北縣名下，自願捐贈土地中，新店市寶橋段12及45等二筆地號之應負擔公共設施用地依協議書規定由裕隆汽車製造(股)公司全額負擔。
- (二)商業區及住宅區：依平均地權條例及其施行細則與獎勵土地所有權人自辦市地重劃辦法之規定辦理。

### 第二節 開發時程

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，臺北縣政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。

### 第三節 事業及財務計畫

- 一、基地臨中興路側劃設之三公尺道路用地納併中興路，由臺北縣政府辦理中興路車道整體設計後予以開闢興建。
- 二、立體停車場之興建費用應由裕隆汽車製造(股)公司負擔，並納入市地重劃費用負擔計算。
- 三、前二項規定以外之公共設施，其興建費用之負擔由土地所有權人協議，並納入市地重劃共同負擔項目。

事業及財務計畫表詳見表十七。

### 第四節 公共設施用地管理維護計畫

- 一、基地臨中興路側劃設三公尺之道路用地納併中興路，由臺北縣政府管理維護。
- 二、臺北縣政府及裕隆汽車製造(股)公司同意由臺北縣政府授權裕隆汽車製造(股)公司全權代為管理維護與認養計畫區內前項以外之公共設施(含立體停車場)，



惟臺北縣政府得隨時撤銷上述授權，但應於撤銷全部授權日前三個月以書面通知裕隆汽車製造(股)公司。

三、裕隆汽車製造(股)公司於代為管理維護與認養期間，如欲將公共設施管理維護與認養義務移轉他人承受者，應檢附承受人同意書報經臺北縣政府審核同意後始得為之。

表十七 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (平方公尺)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費來源
		徵收	市地 重劃	自願 捐贈	土地整理及 地上物補償費	工程費	合計			
停車場 用地	3,995.34		√		4,610	19,865	24,475	自辦市地 重劃會	自細部計 畫發布施 實之日起 四年完成	裕隆汽車製 造(股)公司
公園兼兒童 遊樂場用地	24,190.18		√		27,910	13,735	41,645	自辦市地 重劃會		市地重劃 共同負擔
道路用地	7,868.24		√		9,080	7,200	16,280	註1		
合計	36,053.76				41,600	40,800	82,400			

註1：臨中興路側劃設之三公尺道路用地由本府於辦理中興路車道整體設計後予以開闢興建，其餘道路用地納入市地重劃共同負擔，並開闢之。

註2：工程費用含設計、安全圍籬及建築物拆除運棄清理等。

註3：公共設施之開發經費應以自辦市地重劃時，經臺北縣政府核准之實際開發費用為準。

## 第七章 其他

- 一、本案環境影響說明書業於 92.01.27.經臺北縣政府環境影響評估審查委員會審查有條件通過，並以臺北縣政府 92.12.04.北府環一字第 0920061645 號函同意定稿本備查在案。
- 二、本案依審議規範之規定，於辦理市地重劃時，不得以變更範圍內之公有土地抵充或優先指配前述公共設施用地。
- 三、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臺北縣政府檢核，後四年內半年檢送前項交通監測資料，臺北縣政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，送臺北縣政府審查通過後，據以實施。

## 第八章 本案辦理暨審議過程摘要說明

- 一、本案由開發單位(裕元開發建設股份有限公司)於 89.10.07 檢具相關書圖向臺北縣政府掛件申請個案變更新店都市計畫暨擬定細部計畫案。
- 二、全案經臺北縣政府於 90.1.18 辦理現場會勘及於 90.06.06 召開研商會后，於 90.09.19 至 90.10.18 止辦理一變更新店都市計畫(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)(部分工業區變更為住宅區)案一及一擬定新店都市計畫(原部分工七工業區變更為住宅區)細部計畫案一公開展覽三十日，並於 90.09.28 假新店市公所舉辦說明會。
- 三、全案提臺北縣都市計畫委員會，經 90.12.10、91.04.18、91.07.25、91.09.18 及 91.11.27 召開五次都市計畫委員會專案小組會議，專案小組審議期間於 91.10.07 辦理一次現場勘查，並經 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議通過，彙整臺北縣都市計畫委員會通過決議修正事項(含變更主要計畫)如后：
  - (一)土地使用計畫 | 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臺北市消費，為提升本地區商業競爭力，本案參考一修訂臺北縣綜合發展計畫一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；另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，爰同意開發業者所提之開發計畫 | 未來將開發本基地作為企業總部大樓、購物商場及集合住宅而將本計畫由原公展草案之乙種工業區變更為住宅區方案調整為變更為商業區及住宅區。
  - (二)案名 | 查計畫區之土地使用分區係屬新店都市計畫區內之乙種工業區，故本案主要計畫及細部計畫案名應分別修正為一變更新店都市計畫(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)(部分乙種工業區變更為商業區及住宅區)案一及一擬定新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區及住宅區)細部計畫案一，以符實際。
  - (三)變更範圍 | 本案基地內之寶橋段 12 地號土地所有權人不同意參與本次變更，爰將該筆土地排除於變更範圍外並參照內政部審議類此案例之處理原則辦理，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十二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，由臺北縣政府製作計畫書、圖另案辦理。
    - 2.有關自願捐地及提供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

法院公證之自願全部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，由臺北縣政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) 公共設施計畫 | 為配合土地變更使用方向之修正，重新調整計畫區內之公共設施配置計畫如下：

1. 於計畫區內劃設一條 15 公尺之計畫道路作為計畫區之進出道路並以銜接中興路與寶中路；另劃設一條 10 公尺計畫道路以作為住宅區通往 15 公尺計畫道路之聯絡道路；為降低開發對環境與交通之衝擊臨中興路側退縮三公尺供道路使用。
2. 臨中興路側劃設乙處停車場用地，面積約為 0.3995 公頃，並作立體停車使用，考量計畫區未來開發時之整體景觀意象及立體停車場工程施作之機動性，該立體停車場交由業者興闢並負擔開發費用，惟為避免停車場興建完成後因使用率不高造成資源浪費，其興建時程及管理維護主體由縣府與業者另行協商，前開事項應納入協議書規定以利執行。
3. 計畫區內劃設二處公(兒)用地，面積約為 2.4190 公頃，其中公(兒)二用地指定得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作平面多目標使用。(本案變更應自願捐贈土地部分，為提昇生活環境品質暨塑造都市意象及增加土地利用之彈性，自願捐贈土地劃設為開放式之公共設施並配合區內其他之開發空間集中劃設，且規定其得依「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。)
4. 公共設施用地之經營管理維護事宜，依下列規定辦理：

- (1) 基於公共設施用地管理維護之良窳與計畫區內商業區經營坪效及住宅區居住環境品質息息相關，故開發單位同意經臺北縣政府授權後，代為執行管理維護與認養維護計畫區內之公共設施，惟臺北縣政府隨時得收回公共設施經營管理權利。
- (2) 若裕元開發建設股份有限公司於臺北縣政府將公共設施收回自行經營管理前，欲將公共設施交由其他單位負責管理，則應檢附承受主體之同意書報經臺北縣政府審核同意後始得變更。

(五) 交通改善計畫 | 請開發業者依下列事項辦理，並納入協議書規定以利執行：

1. 開發業者應於基地開發前三個月，以鄰近基地半徑 500 公尺為基準之路口，委由專業交通顧問公司作開發前 24 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。
2. 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臺北縣政府檢核，後四年內半年檢送前項交通監測資料，臺北縣政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。

3.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，送臺北縣政府審查通過後，據以實施。

(六)實施進度及開發期程 | 於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，臺北縣政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區。

(七)變更回饋事項 | 開發業者除一併負擔未取得同意書及未納入變更範圍裡地之土地其自願捐贈土地及公共設施用地面積外，並負擔前述立體停車場之興建費用及交通改善規劃與衍生之交通改善工程經費。