

# 核定實施

變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)書



變更機關：新北市政府  
中華民國 110 年 08 月

變更新店都市計畫(原部分工七乙種  
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)細部計畫(修訂事業及財務  
計畫)書

變更機關：新北市政府  
中華民國 110 年 08 月

變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)書

中華民國110年08月

# 新 北 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 24 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	新北市政府	
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	裕隆汽車製造股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 109 年 11 月 23 日起公開展覽 30 日 民國 109 年 11 月 20 日至 109 年 11 月 22 日刊登於聯合報
	說 明 會	民國 109 年 12 月 10 日上午 10 時假新店區大豐社福館舉辦公開展覽說明會
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	市 級	民國 110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議審議通過

## 目 錄

壹、緒論.....	1
貳、法令依據.....	3
參、計畫位置及範圍.....	4
肆、現行計畫內容.....	9
伍、變更理由及內容.....	11
陸、變更後事業及財務計畫.....	14
柒、其他.....	14

附錄一 建造執照

附錄二 准依都市計畫法第 27 條辦理個案變更認定函

附錄三 110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會第 125 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1	變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之計畫位置示意圖.....	4
圖 2	變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之計畫範圍示意圖.....	5
圖 3	變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之地籍範圍示意圖.....	6
圖 4	計畫區及周邊現況現況圖.....	8
圖 5	原擬定細部計畫案土地使用配置示意圖.....	10

## 表目錄

表 1	計畫區土地清冊.....	7
表 2	商業區開發調整前後方案比較.....	11
表 3	變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案內容明細表.....	13

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

本計畫區位於新北市新店區中興路與寶橋路交叉口處之中興路東側，近年周圍北二高、捷運新店線各項重大建設陸續建立，已發展成為人口集居之都市中心，該區位已不適合維持原工業使用。故於新店都市計畫第二次通盤檢討案中經內政部決議附帶條件同意變更，並另依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理，其後經土地權利關係人依決議以「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」（以下簡稱原變更主要計畫案）及「擬定新店都市計畫（原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）細部計畫」案續辦，二案分別於民國 93 年 7 月 2 日及 93 年 7 月 5 日發布實施，其後，該細部計畫案曾針對立體停車場費用負擔歸屬辦理事業及財務計畫之變更，並於 97 年 10 月 31 日發布實施。

前開兩案於 93 年發布實施後，申請人依計畫書規定期限完成市地重劃核定作業，建築工程亦已開始動工，惟其餘尚未進行建築工程之商業區及住宅區土地，其開發涉及後續招商、發展定位及未來進駐廠商實際所需建築施工程序，為使未來開發內容可掌握市場脈動及兼顧開發品質，申請人依據計畫區開發進度狀況，並參考新北市近年工業區變更案例調整開發時程，提出「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）（修訂實施進度）案」（以下簡稱原變更主要計畫案）及「擬定新店都市計畫（原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）細部計畫（修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點）」案（以下簡稱原擬定細部計畫案），酌予修正實施進度內容以符合實際現況與未來發展所需，上述兩案已於民國 103 年 6 月 11 日及 103 年 6 月 12 日分別發布實施。

依 103 年原變更主要計畫及原擬定細部計畫內開發期限之規定，本計畫區應於細部計畫發布實施 2 年內申請建造執照，即應於 105 年 6 月 12 日前掛件申請；而商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 109 年底前取得。

申請人依 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，並於 102 年 1 月 17 日掛件申請尚未開發之住宅區及商業區建造執照，且於 106 年 7 月 6 日取得建照。然而，因近年不動產市場發展狀況變化以及新北市政府經濟發展局之「招商一條龍」政策，本案針對開發定位進行調整，由原規劃之住商混合大樓改為純商場之開發，以 103 年之原計畫規定期限為目標積極推動建造執照申請及建物興建作業。惟興建過程涉及新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，恐影響使用執照取得時間。此外，103 年之變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，現今本案開發定位調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範商業區應先取得商用樓地板面積後始得領取住宅用樓地板使用執照之必要。

綜上所述，本計畫對於 103 年原計畫規定之開發期限實有必要配合實際執行狀況所需進行調整，以確保本案商場得以興建完成，進而創造在地就業機會及補足多樣化消費市場以促進經濟發展，故辦理本次都市計畫變更。

## 二、本細部計畫與主要計畫之關係

本次變更細部計畫乃遵循變更主要計畫案發布實施內容之指導，針對原擬定細部計畫案中涉及事業及財務計畫之相關規定進行必要之調整。

## 貳、法令依據

### 一、變更都市計畫法令依據

都市計畫法第二十四條：「土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。」

### 二、計畫性質

本案係屬針對原細部計畫書之事業及財務計畫中相關涉及規定及敘述進行變更，未涉及分區之變更。

# 參、計畫位置及範圍

## 一、計畫位置

本計畫區位於新店都市計畫東北隅，計畫區西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南側止於其他既有工業區建築物。主要聯絡道路為中興路及寶橋路，往北及往東可通往臺北市，往西及往南則通往新店市區。

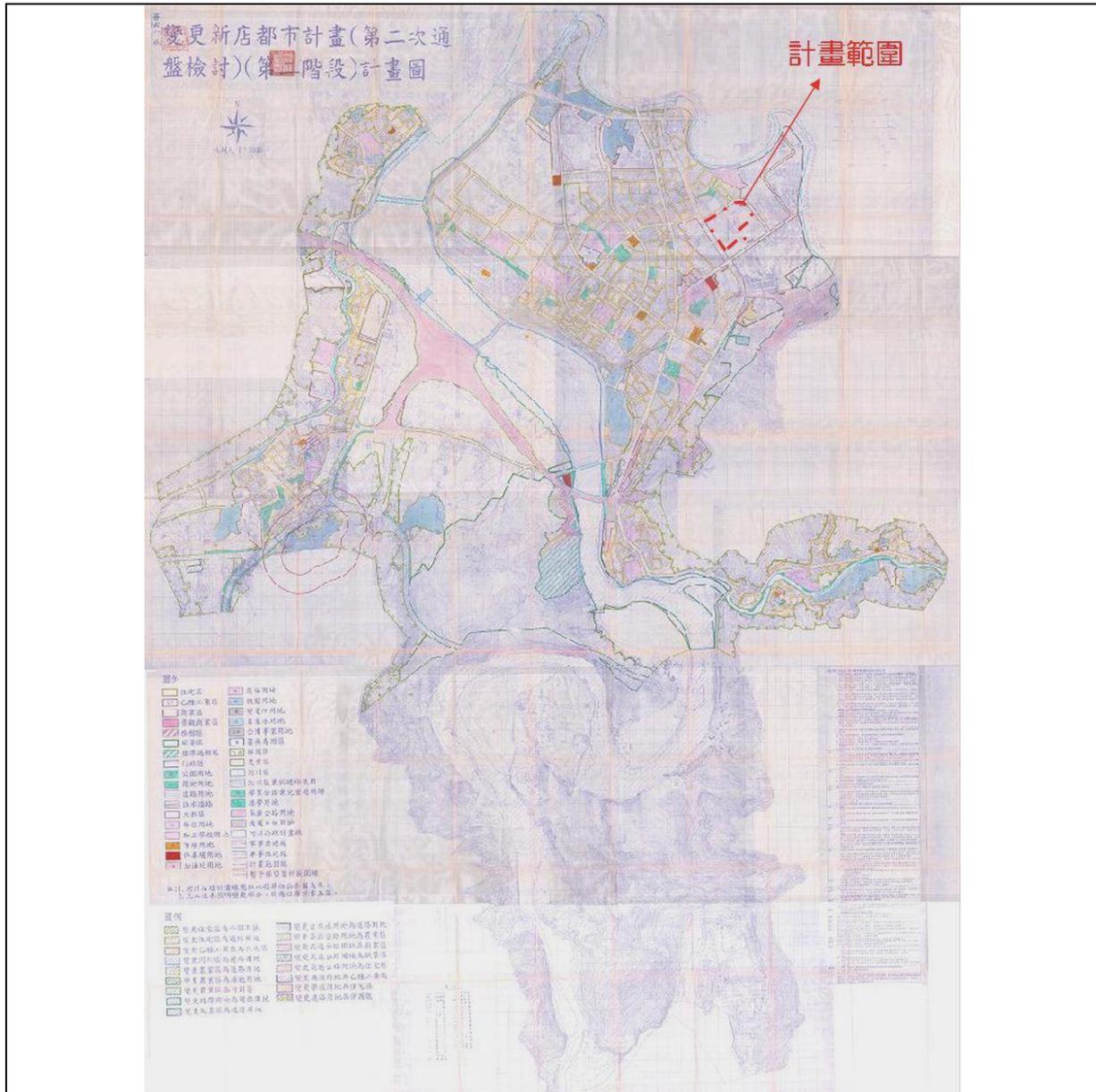


圖 1 變更新店都市計畫(原部分工七乙種工業區變更為商業區、住宅區、公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之計畫位置示意圖

## 二、計畫範圍

本計畫區範圍包含新店區寶橋段 685 地號等 17 筆土地，總面積為 9.1647 公頃。



註：本案計畫範圍外都市計畫，依現行都市計畫內容為準

圖 2 變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之計畫範圍示意圖

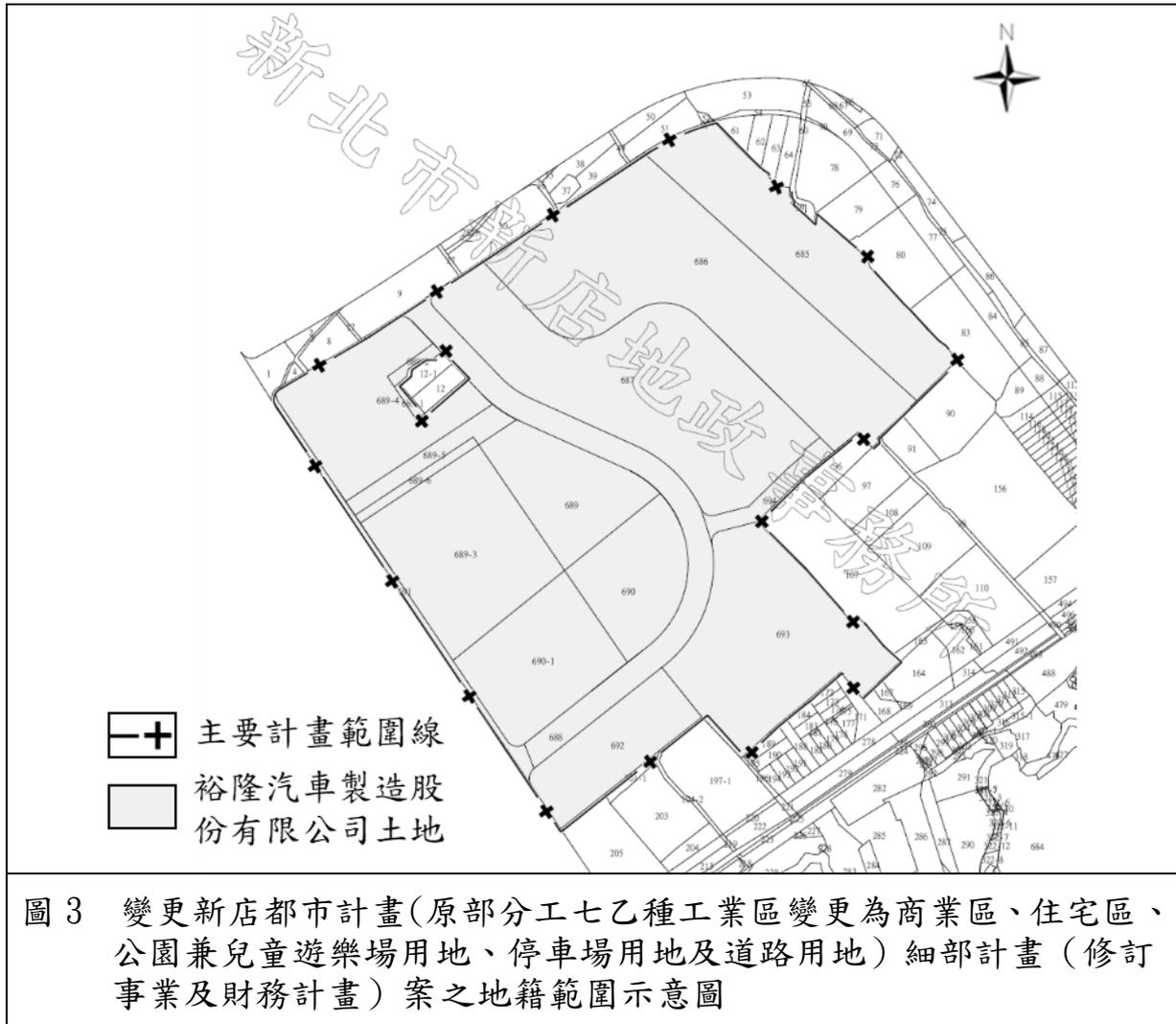


表 1 計畫區土地清冊

編號	鄉鎮市	地號	地號	騰本面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	土地所有權人	持分 比例	持分面積 (m <sup>2</sup> )	備註
1	新店	寶橋	685	8392.24	8392.24	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	8392.24	
2	新店	寶橋	686	16432.96	16432.96	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	16432.96	
3	新店	寶橋	687	14396.21	14396.21	新北市	1/1	14396.21	管理機關：新北 市政府綠美化 環境景觀處
4	新店	寶橋	688	5995.82	5995.82	新北市	1/1	5995.82	管理機關：新北 市政府工務局
5	新店	寶橋	689	4627.14	4627.14	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	4627.14	
6	新店	寶橋	689-1	116.83	116.83	宏達國際電子 股份有限公司	1/1	116.83	
7	新店	寶橋	689-2	195.24	195.24	宏達國際電子 股份有限公司	1/1	195.24	
8	新店	寶橋	689-3	8004.52	8004.52	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	8004.52	
9	新店	寶橋	689-4	6365.57	6365.57	宏達國際電子 股份有限公司	1/1	6365.57	
10	新店	寶橋	689-5	1193.70	1193.70	宏達國際電子 股份有限公司	1/1	1193.70	
11	新店	寶橋	689-6	475.77	475.77	宏達國際電子 股份有限公司	1/1	475.77	
12	新店	寶橋	690	4196.96	4196.96	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	4196.96	
13	新店	寶橋	690-1	5596.53	5596.53	裕隆汽車製造 (股)公司	1/1	5596.53	
14	新店	寶橋	691	931.08	931.08	新北市	1/1	931.08	管理機關：新北 市政府工務局
15	新店	寶橋	692	3995.30	3995.30	新北市	1/1	3995.30	管理機關：新北 市政府交通局
16	新店	寶橋	693	9797.34	9797.34	新北市	1/1	9797.34	管理機關：新北 市政府綠美化 環境景觀處
17	新店	寶橋	694	933.76	933.76	新北市	1/1	933.76	管理機關：新北 市政府工務局
合計					91646.97				

### 三、計畫區及周邊現況

計畫區靠近寶中路與中興路口之商業區，目前已由宏達國際電子 (HTC) 購入，作為其台北總部大樓辦公使用，其於商業區興建中；公園用地及停車場用地皆已開闢完成，其餘土地則尚在進行建築規劃設計階段。

計畫區周邊多為工業區及住宅區，中興路西側之工業區多以商業、辦公使用為主；寶橋路南側之工業區則多為住商混合使用；寶中路以東為新店榮工廠地周邊更新地區，已審定之主要計畫變更為產業專用區，朝 2.5 級產業及住商使用發展。

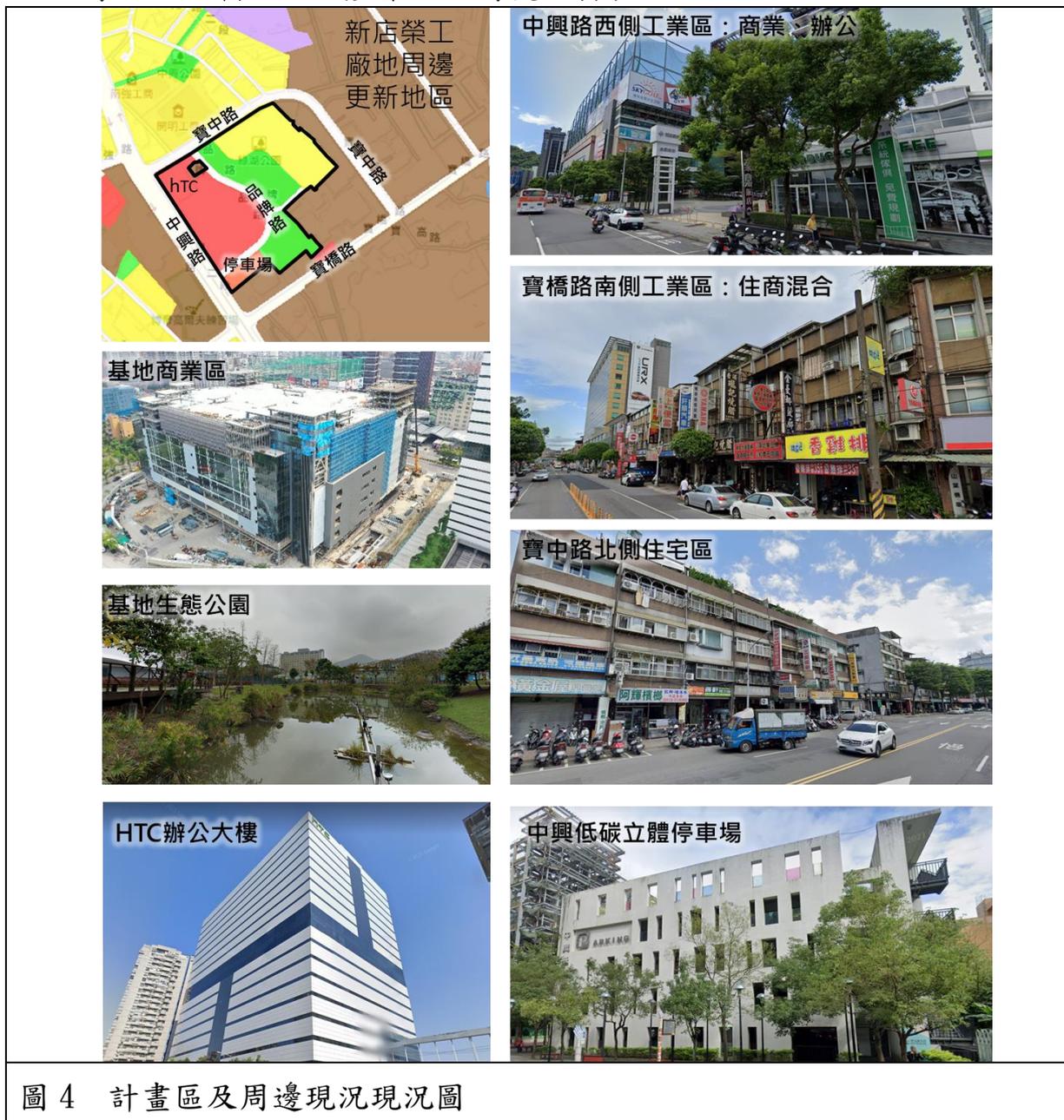


圖 4 計畫區及周邊現況現況圖

## 肆、現行計畫內容

本案現行計畫內容依 93 年 7 月 5 日發布之擬定新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫案、97 年 10 月 31 日發布之變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案及 103 年 6 月 12 日發布之變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫)案規定辦理，其內容摘錄說明如下：

### 一、變更位置、範圍與面積

變更位置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，變更面積為 9.1647 公頃。

### 二、變更內容

依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定核算，變更為商業區及住宅區皆屬第一級捐地標準，其捐地比例分別為 15%及 10%，合併計算捐地比例為 12.87%，扣除捐贈土地後再規劃 30%之公共設施用地，另裡地寶橋段 12 地號土地（仍維持乙種工業區）後續變更為商業區之回饋皆由本案基地內吸收，故本案基地應捐贈土地及規劃公共設施用地合計為 5.5601 公頃，最大可劃設商業區面積為 3.0771 公頃、最大可劃住宅區面積為 2.4830 公頃。依上述規定變更乙種工業區為商業區 3.0768 公頃、變更乙種工業區為住宅區 2.4825 公頃，變更為公園兼兒童遊樂場用地、停車場用地及道路用地合計 3.6054 公頃。詳圖 4 所示。

### 三、開發方式

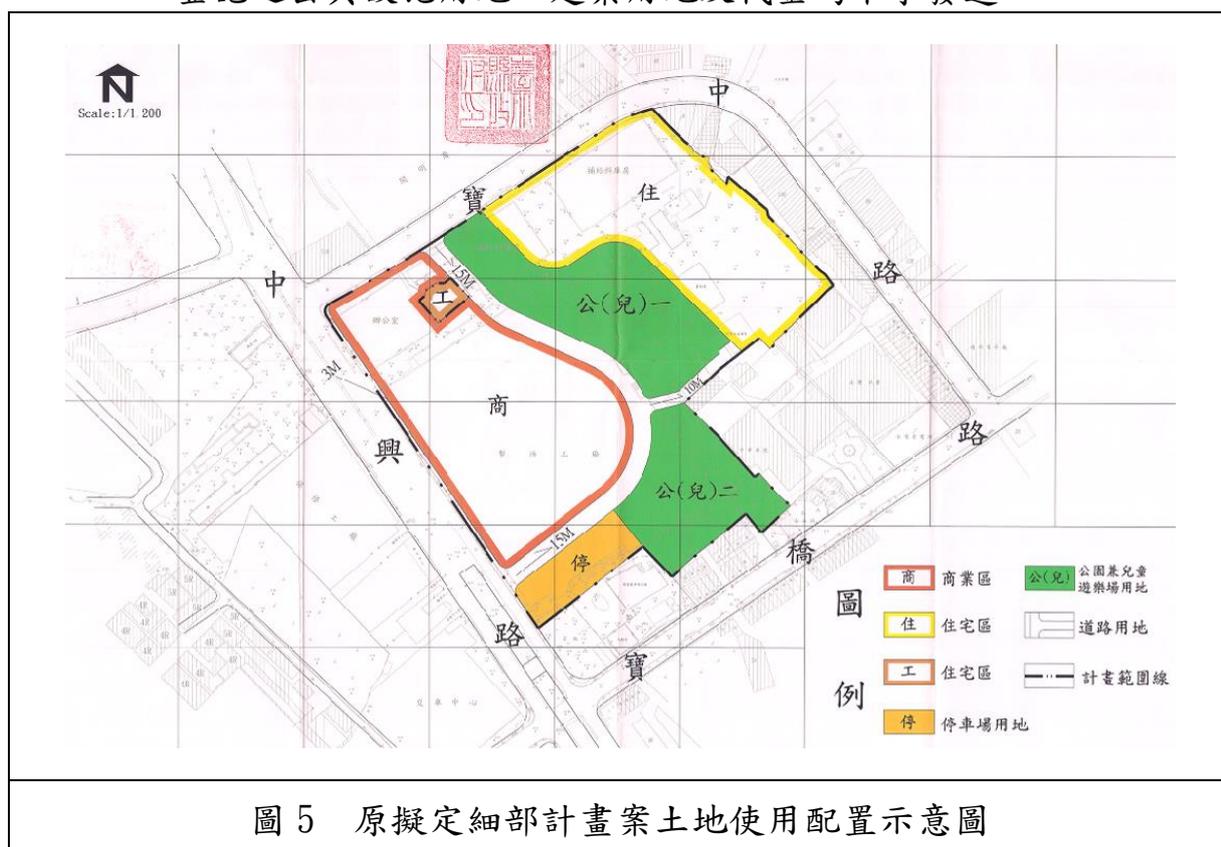
本案應另行擬定細部計畫及採市地重劃方式辦理整體開發，並由私有土地所有權人成立自辦重劃會，辦理本計畫之各項開發事宜，惟基地臨中興路側劃設之 3 公尺計畫道路用地另由新北市政府(改制前臺北縣政府)辦理開闢。

#### 四、事業及財務計畫

有關原事業及財務計畫內容除開發時程外，其餘內容包含開發主體及開發方式、事業及財務計畫、公共設施用地管理維護計畫等均未涉及變更，係依現行計畫內容為準。變更後開發時程內容如下：

本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下：

- (一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。
- (二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國 109 年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。



## 伍、變更理由及內容

### 一、變更理由

#### (一)考量市場環境變遷及環境衝擊，調整發展定位

申請人依據 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，於 106 年 7 月取得建造執照並於 12 月申報開工，截至內政部審竣前建築開發進度已完成屋頂板勘驗，惟本案鄰近之新店中央新村北側區段徵收開發案於 106 年中完成土地點交，可提供 22.3238 公頃之住宅區，近年出現密集推案情形，恐與本案商業區原規劃之住商混合大樓造成競合，故本案調整發展定位，配合新北市政府經濟發展局「招商一條龍」專案輔導之指導，朝向商場開發以滿足周邊地區及中央新村北側整體開發區進駐人口之消費需求，增加商場樓地板面積約 10,601 坪，有助於創造在地就業機會及補足多樣化消費市場，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額，並間接增加政府稅收。

此外，本案商業區在 103 年原規劃住商混合大樓因 50% 允建樓地板得作為住宅使用，引入之居住人口對地區公共設施服務水準及交通系統勢必造成一定程度之負擔，配合所需設置地下停車位數量，必須進行大規模深開挖至地下 5 層，調整為純商場後，無居住人口進駐，所規劃之停車位需開挖樓層亦至地下 3 層，可有效降低對公共設施服務水準、交通系統及環境品質之影響。

表 2 商業區開發調整前後方案比較

項目	原方案(A) (住商混合大樓)	新方案(B) (純商場)	方案差異(B)-(A)
用途	商場、住宅、停車場	商場、停車場	--
建築規模	地下 5 層、地上 40 層	地下 3 層、地上 8 層	-34 層
總樓地板面積	65,825 坪	43,406 坪	-22,419 坪
商場面積	21,599 坪	32,200 坪	10,601 坪
設計容積率 (基準容積率=440%)	516.6%	439.62%	-76.98%
停車數量	1,274 輛	825 輛	-449 輛

## (二)涉及新冠肺炎疫情導致開發時程延長

本案由於新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，目前已確定移至印尼進行後續作業，惟前開不可抗力之因素對於使用執照取得時間造成直接影響。

## (三)建造執照已明確訂有工期時間，應回歸建築法有關建築期限規定

本案已依 93 年原計畫期限完成市地重劃作業，其中公共設施土地產權業已依協議書捐贈予新北市(改制前臺北縣政府)，並均已開闢完成；立體停車場亦於 99 年 6 月 30 日點交及移交與新北市政府交通局，並於 99 年 8 月 5 日完成移交清冊用印，顯示本案應捐贈及興闢公設之義務皆已完成。此外，103 年針對變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，惟現今本案開發定位已調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範商業區應先取得商用樓地板面積後始得領取住宅用樓地板使用執照之必要。

參酌其他工業區變更案之開發期限，多規定計畫發布實施後 3 年內申請建造執照、5 年內完成公共設施工程建設，本案除公共設施工程建設均已完成外，經申請人積極開發作為，商業區已取得建造執照並於民國 106 年 12 月 7 日申報開工(建造執照，詳附錄一)，竣工期限亦已配合開發內容調整，由民國 115 年 5 月 7 日(即開工之日起 103 個月)提前至民國 112 年 7 月 7 日，故本次參酌建造執照訂定之期限調整實施進度，規定商業區應於民國 112 年 7 月 7 日以前取得使用執照。

## 二、變更內容

申請人於本案開發過程面臨市場大環境變遷，仍配合新北市政府經濟發展局之指導迅速調整發展定位，並依序完成環境影響評估、都市設計審議、交通影響評估、建造執照之變更；此外，本案面臨新冠肺炎疫情爆發，導致帷幕牆元件組裝作業受阻之問題，也已迅速做出應變，另覓得組裝基地續辦。

前述問題之處理及因應，皆可展現申請人積極解決問題之態度以及實踐本開發案之決心。故整合前述理由，研提變更內容如下。

表 3 變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	柒、實質計畫 七、事業及財務計畫	有關原事業及財務計畫內容除開發時程外，其餘內容包含開發主體及開發方式、事業及財務計畫、公共設施用地管理維護計畫等均未涉及變更，係依現行計畫內容為準。變更後開發時程內容如下： 本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下： (一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。 (二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國109年底以前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。	本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於112年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。	1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億營業額。 2. 本案涉及新冠肺炎疫情爆發，造成帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。 3. 本案應捐贈及興闢公設之義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場後，已無規範商業區應先取得商用樓地板面積後始得領取住宅用樓地板使用執照之必要，建議將都計開發期限調整與建照規定期限一致，落實都市發展及建築管理。故參酌建照規定期限，配合109.04.07新北工施字第1090610179號函及建築法規定，建築工程期限至多展延3年，調整實施進度。

## 陸、變更後事業及財務計畫

本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於 112 年 7 月 7 日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。

## 柒、其他

本計畫未規定者，悉依原計畫規定內容辦理。

## 附錄一 建造執照

# 附錄一 建造執照

新北市政府工務局 建造執照						106店建字第00244號		
起造人	姓名	裕隆汽車製造股份有限公司負責人:嚴凱泰						
	住址	苗栗縣三義鄉西湖村伯公坑39-1號						
設計人	姓名	姚仁喜	事務所	大元聯合建築師事務所				
	地 號	新北市新店區寶橋段0689-0000地號等4筆 (如附表)						
基地概要	地 址	新北市新店區						
	使用分區	商業區						
	基地面積	騎樓地	***	其他	***			
		退縮地	***	合計	22425.13 m <sup>2</sup>			
建 物 概 要	主要用途	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所、住宅。						
	建造類別	新建	層棟戶數	地上40層 地下5層 1幢 1棟 636戶				
	構造種類	鋼骨構造	建物高度	172.4 m	簷高	172.25 m		
	建築面積	14117.25 m <sup>2</sup>	建蔽率	62.95 %	容積率	516.6 %		
	總樓地板面積	217603.84 m <sup>2</sup>	防空避難面積	地上	***			
	法定空地面積	***		地下	14117.25 m <sup>2</sup>			
	法定停車輛數	自設停車輛數	獎勵停車輛數	合計停車輛數	機車輛數			
		1274 輛	***	***	1274 輛	1421 輛		
	雜項工程	(如附表)						
	工程造價	3,915,675,120 元						
規定開工期限	領照後六個月內開工		規定竣工期限	開工之日起 103 個月內完工				
核准日期	106年07月06日		領照日期					
供公眾使用建築物			無保留地					
<p>上列工程准予給照</p> <p>上給 裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴凱泰</p> <p style="text-align: right;">收執</p> <div style="text-align: center;">   </div>								
<p>中 華 民 國 106 年 07 月 13 日</p>								

校對鄭乃丰

106 店建字第 244 號

監造人		事務所名稱		建築師事務所	
承造人		廠商名稱		營造廠 工程股份有限公司	
核准開工展期		年 月 日		核准竣工展期	
年 月 日		年 月 日			
第 次 變 更	核准日期文號	108 年 10 月 21 日 北工建字第 1081928092			號
	變更概要	同意變更監造人由「大元聯合建築師事務所，姚仁喜建築師」易為「王承熹 師事務所，王承熹建築師」，其餘未變更。			
第 次 變 更	核准日期文號	108 年 12 月 25 日 北工建字第 1082448222			號
	變更概要	准予變更起造人為裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴陳莉蓮等 1 名， 本工程進度為 7.62%。			
第 次 變 更	核准日期文號	109 年 09 月 01 日 北工建字第 1091422377			號
	變更概要	准予第 2 次變更設計，變更概要詳如第 3 次變更設計附表。			
第 次 變 更	核准日期文號	年 月 日 北工建字第			號
	變更概要				

**起造人及幢棟戶層：**

裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴陳莉蓮	A(1幢1棟B1-4層1戶)
出生日期：053/01/03 身分證統一編號：03489200	用途：B2商場百貨
裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴陳莉蓮	B(1幢1棟5層1戶)
出生日期：053/01/03 身分證統一編號：03489200	用途：B2商場百貨
裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴陳莉蓮	C(1幢1棟6-8層1戶)
出生日期：053/01/03 身分證統一編號：03489200	用途：B2商場百貨、A1電影院
裕隆汽車製造股份有限公司負責人：嚴陳莉蓮	D(1幢1棟1層1戶)
出生日期：053/01/03 身分證統一編號：03489200	用途：00管委會辦公室

**承造人：**

稻豐彥 華熊營造股份有限公司  
朱蕙蘭 中華工程股份有限公司

**地號表：**

新店區寶橋段0689-0000地號                      新店區寶橋段0689-0003地號                      新店區寶橋段0690-0000地號  
新店區寶橋段0690-0001地號

**雜項工作物：**

排水溝，1860，長度1137.89m，高度0.6m，寬度0.6m，RC

挖方(229090m<sup>3</sup>)，140

中央空調冷卻水塔，1860，工程造价792000元

停車空間：	設置類別	車位分類	檢討類別	室內/外	地上/下	輛數	面積(m <sup>2</sup> )
	平面	小型車	法定	室內	地下	825	

**註事項：**

**1.【適用法令概要】**

建築物防火及防火避難設施適用102年1月17日發布建築技術規則版本。  
建築物耐震設計適用內政部100年1月19日建築物耐震設計規範及解說版本。

2.法令適用日：103年01月10日

3.工程進度：一樓版勘驗工程期限114年7月7日

4.依108年6月17日新北工建字第1081097705號函建照抽查未符事項辦理變更：

5.1.4、5F電影院步行距離筆誤，修正後電影院設置於七層，步行距離已重新檢討詳A2-10、A2-10-1

6.2.B4F.113、116車位旁補檢討車道寬度，建築規模變更已取消B4F，停車空間車道寬度檢討詳A2-1、A2-2

7.3.B2F87.88.82請檢討6\*5空間，32F、B3F已補充檢討6\*5空間，詳A2-1、A2-2

8.自行變更項目：

9.1.建築物規模變更：原地上40層地下5層，變更為地上8層地下3層

10.2.建築面積變更：原14117.25m<sup>2</sup>，變更為13815.67m<sup>2</sup>，減少301.58m<sup>2</sup>

11.3.建蔽率變更：原62.95%，變更為61.61%，減少1.34%

12.4.總容積樓地板面積變更：原115848.63m<sup>2</sup>，變更為98554.8m<sup>2</sup>，減少17293.83m<sup>2</sup>

13.5.容積率變更：原516.6%，變更為439.48%，減少77.12%

14.6.總樓地板面積變更：原217603.84m<sup>2</sup>，變更為144194.77m<sup>2</sup>，減少73409.07m<sup>2</sup>

15.7.工程造价變更：原3,915,675,120元，變更為2,579,937,028元，減少1,335,738,092元

16.8.建築物高度變更：原172.4m，變更為49.95m，減少122.45m

17.9.立面變更

10.結構變更

19.11.開挖深度變更：原21.3m，變更為14.95m，減少6.35m

20.12.總戶數變更：原636戶，變更為4戶，減少632戶

21.13.停車空間變更：法定汽車位原1274輛，變更為825輛，減少449輛，法定機車位原1274輛，變更為896輛，減少378輛，法定自行車位原319輛，變更為300輛，減少19輛，裝卸位原28輛，變更為27輛，減少1輛

22.14.併案辦理室內裝修

23.15.室內隔間調整

24.16.併案辦理變更設計人：原姚仁喜建築師，變更為王承熹建築師

25.17.基地面積變更，原22425.13m<sup>2</sup>，變更為22425.15m<sup>2</sup>與土地登記簿本登載之面積相符，未涉及相關法令檢討

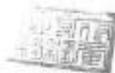
26.18.用途變更：取消B-3餐飲場所及H-2集合住宅用途，增加D-1健身休閒中心，A-1多功能集會廳

27.19.雜項工作物變更：1.挖方數量原384.04m<sup>3</sup>，變更為229090m<sup>3</sup>，增加228705.88m<sup>3</sup>，2.增加中央空調冷卻水塔

28.20.綠化設施檢討變更

29.21.建築物防火避難綜合檢討報告書變更

以下空白



### 新北市政府執照加註明細資料

執照號碼：106-店-建-00244-03

109年8月01日變更加註 109(4)237

序號	執照加註內容
1	第1次掛號時間為108年12月6日。本案法令適用時間同原核准。
2	本加註事項附表係依據新北市政府108年6月17日新北府工建字第1081024025號函及108年11月27日精進建造執照審查作業流程會議記錄填寫。
3	本案為建造執照、室內裝修申請案件，並經社團法人新北市建築師公會109年7月27日新建師建准字第109605號函審查符合規定。
4	供公眾使用建築物。
5	鋼骨構造、地上3層、地下3層、1幢1棟。
6	核定工程期限為開工後31個月。
7	准予變更設計人：王承熹建築師事務所。(建築師：王承熹。)
8	基地位於商業區，依都市計畫法新北市施行細則第17條，日後變更作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積、都市計畫書規定日後變更作住宅使用之基準容積不得違反都市計畫書之土地使用分區管制要點規定。
9	結構外審業經台北土木技師公會109年6月1日北土技字第1092000926號函完成審查，外審書圖文件如與建築圖不符時，設計人應主動辦理變更設計。
10	不得擅自拆除機電設備空間、本案為供公眾使用建築物，起造人應於屋頂平台出入口加設監視攝影裝置，並於社區公共設施點交時，一併列入點交項目、建築物領得使用執照後，不得有二次施工行為，以上事項列入產權移轉交代事項。
11	樓板挑高或挑空之建造執照申請案，起造人或所有權人不得於上下樓板間加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，應無條件自行拆除或接受拆除並負擔拆除費用，列入產權移轉交代事項。
12	「公寓大廈外牆壁及或飾面材料，管理負責人或管理委員會每年至少應檢視1次，如有新增剝落或浮起(凸起)情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於1個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施(如防護網或警示帶)，並通報新北市政府工務局。」。
13	申報變更設計後第一次勘驗時應檢附經中央主管建築機關或其指定之評定專業機構認可之「防火避難綜合檢討報告及評定書」，未依規定於申報開工或勘驗前補送者，本局保留建造執照之廢止權。 經評定專業機構查核與認可內容相符並函復准予備查者，始得申報開工或勘驗；倘評定專業機構查核與認可內容不符者，應將不符之處詳為列舉，函送本局通知起造人辦理變更設計。
14	電信設備及相關設置空間，應於申請使用執照時，檢附審驗合格函及相關圖說。
15	昇降設備、汽車昇降設備、機械式停車設備、雨水貯留設施、消防設備，經檢查合格後始得核發使用執照。
16	開放空間之綠化及公用設備(庭園燈、街道家具)，應施作完成始得核發使用執照。
17	公共開放空間管理維護基金應由起造人於該公寓大廈使用執照申請時，提出繳納併入新北市公寓大廈專戶內之公庫代收證明，並於完成依公寓大廈管理條例第57條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後，向主管機關報備由公庫代為撥付予公寓大廈管理委員會(管理負責人)專款專用。
18	為永續能源政策及落實節能減碳，建築物公共區域(1樓大廳除外)應使用經濟部能源局認可之節能標章照明設備，並於申請使用執照時出具經濟部能源局節能標章使用證書及出廠證明文件。



19	都市設計審議，經新北市政府109年5月13日新北府城設字第1090651855函核定通過。
20	環境影響評估說明書或評估書審查結論定稿本經新北市政府環境保護局109年3月30日新北環規字第1090548343號函審核通過。
21	有關防火避難綜合檢討報告書評定通過部分，經財團法人台灣建築中心109年7月8日中建安字第1092061233號函核備在案。
22	交通影響評估，經新北市政府交通局109年4月23日新北交規字第1090689916號函核定通過。

附錄二 准依都市計畫法第 27 條辦理個案變更  
認定函

## 附錄二 准依都市計畫法第 27 條辦理個案變更認定函

檔 號：  
保存年限：

### 新北市政府 函

地址：22001 新北市板橋區中山路1段161號  
11樓

承辦人：高婉玲

電話：(02)29603456 分機7146

傳真：(02)89650936

電子信箱：am3792@ntpc.gov.tw

受文者：新北市政府城鄉發展局

發文日期：中華民國109年11月17日

發文字號：新北府城審字第1092241809號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府刻正辦理之「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）（修訂實施進度）」案及「變更新店都市計畫（原部分工七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）細部計畫（修訂事業及財務計畫）」案，為因應新型冠狀肺炎（COVID-19）對國內經濟、社會之衝擊及配合本市經濟發展之需要辦理都市計畫變更，並經本府109年11月16日認屬都市計畫法第27條第1項第3款得迅行變更之情形，請查照。

說明：依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函檢送之92年12月22日研商修正都市計畫法第27條第1項第3、4款之申請變更程序及認定核准機關事宜會議決議暨本府109年11月16日奉核簽文辦理。

正本：新北市政府城鄉發展局

副本：裕隆汽車製造股份有限公司、內政部營建署、新北市都市計畫委員會



本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

裝

訂



附錄三 110 年 1 月 22 日新北市都市計畫委員會  
第 125 次會議紀錄



童遊樂場用地、停車場用地及道路用地)(修訂實施進度)案」(以下簡稱原變更主要計畫案)及「擬定新店都市計畫(原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)細部計畫(修訂實質計畫、事業及財務計畫及土地使用分區管制要點)」案(以下簡稱原擬定細部計畫案),酌予修正實施進度內容以符合實際現況與未來發展所需,上述兩案已於民國103年6月11日及103年6月12日分別發布實施。

依103年原變更主要計畫及原擬定細部計畫內開發期限之規定,本計畫區應於細部計畫發布實施2年內申請建造執照,即應於105年6月12日前掛件申請;而商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國109年底取得。

申請人依103年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃,並於102年1月17日掛件申請尚未開發之住宅區及商業區建造執照,且於106年7月6日取得建照。然而,因近年不動產市場發展狀況變化以及新北市政府經濟發展局之「招商一條龍」政策,本案針對開發定位進行調整,由原規劃之住商混合大樓改為純商場之開發,以103年之原計畫規定期限為目標積極推動建造執照申請及建物興建作業。惟興建過程涉及土方清運問題,接獲新北市政府工務局109年2月20日新北工施字第1090254047號函示勒令停工,導致工地現場進度較原定時程延宕,加上新冠肺炎來襲,本案帷幕牆元件於瀋陽生產後,原訂運至馬來西亞進行組裝,卻於疫情爆發後,受限於馬來西亞實施全國封鎖措施,導致申請人不得不另覓組裝基地,恐影響使用執照取得時間。此外,103年之變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整,避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供,而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限,現今本案開發定位調整為純商場,且取得建照並積極施工中,商用樓地板之提供已無疑慮,故已無規範其取得使用執照期程之必要。

綜上所述,本計畫對於103年原計畫規定之開發期限實有必要配合實際執行狀況所需進行調整,以確保本案商場得以興建完成,進而創造在地就業機會及補足多樣化消費市場以促進經濟發展,故辦理本次都市計畫變更。

#### **肆、計畫位置與範圍**

##### **一、計畫位置**

本計畫區位於新店都市計畫東北隅，計畫區西側以中興路為界，北側以寶中路為界，東側及南側止於其他既有工業區建築物。主要聯絡道路為中興路及寶橋路，往北及往東可通往臺北市，往西及往南則通往新店市區。(詳附圖一)

##### **二、計畫範圍**

本計畫區範圍包含新店區寶橋段 685 地號等 17 筆土地，總面積為 9.1647 公頃。

#### **伍、辦理經過**

一、本案經 109 年 11 月 17 日新北府城審字第 1092241809 號函認定符合都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、主要計畫及細部計畫自 109 年 11 月 23 日起辦理公開展覽 30 天，並於 109 年 12 月 10 日假新店區大豐社福館舉辦公開展覽說明會，期間並無收到公民或團體陳情意見。

#### **陸、變更理由**

##### **一、考量市場環境變遷及環境衝擊，調整發展定位**

申請人依據 103 年原擬定細部計畫案之土地使用分區管制要點進行開發規劃，於 106 年 7 月取得建造執照並於 12 月申報開工，惟本案鄰近之新店中央新村北側區段徵收開發案於 106 年中完成土地點交，故近年出現密集推案情形，恐與本案商業區原規劃之住商混合大樓造成競合，因此本案調整發展定位，配合新北市政府經濟發展局「招商一條龍」專案輔導之指導，朝向商場開發以滿足周邊地區及中央新村北側整體開發區進駐人口之消費需求，增加商場樓地板面積約 10,601 坪，有助於創造在地就業機會及補足多樣化消費市場，預計增加 2,000 人之就業機會及 50 億營業額，並間接增加政府稅收。

此外，本案商業區在 103 年原規劃住商混合大樓因 50% 允建樓地板得作為住宅使用，引入之居住人口對地區公共設施服務水準及交通系統勢必造成一定程度之負擔，配合所需設置地下停車位數

量，必須進行大規模深開挖至地下5層，調整為純商場後，無居住人口進駐，所規劃之停車位需開挖樓層亦至地下3層，可有效降低對公共設施服務水準、交通系統及環境品質之影響。

## 二、涉及土方清運及新冠肺炎疫情影響，導致開發時程延長

本案原預計109年7月底完成土方清運作業，惟過程中土方清運業者因違規導致本案接獲新北市政府工務局109年2月20日新北工施字第1090254047號函示勒令停工，其後因工地安全疑慮以109年3月10日新北工施字第1090426836號函同意局部緊急復工，其後申請人雖多次要求原土方清運業者提出具體改善方式，其不僅無法提出限期改善且將機具設施棄置施工地，導致新的業者難以進場施作，故造成本案原定工程時程因土方清運進度而有所延宕直到109年8月13日才以新北工施字第1091485530號函示同意復工，導致工地現場進度較原定時程延宕，此外，由於新冠肺炎來襲，本案帷幕牆元件於瀋陽生產後，原訂運至馬來西亞進行組裝，卻於疫情爆發後，受限於馬來西亞實施全國封鎖措施，導致申請人不得不另覓組裝基地，目前已確定移至印尼進行後續作業，惟前開不可抗力之因素均對於使用執照取得時間造成直接影響。

## 三、本案應盡義務已完成，應已無規範使用執照取得期限之必要

本案已依93年原計畫期限完成市地重劃作業，其中公共設施土地產權業已依協議書捐贈予新北市(改制前臺北縣政府)，並均已開闢完成；立體停車場亦於99年6月30日點交及移交與新北市政府交通局，並於99年8月5日完成移交清冊用印，顯示本案應盡義務皆已完成。此外，103年針對變更開發期限係配合商用樓地板比例之調整，避免申請人僅先開發住用樓地板而影響到商用樓地板之提供，而針對商業區商用樓地板取得使用執照訂定明確期限，惟現今本案開發定位已調整為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，故已無規範其取得使用執照期限之必要。

參酌其他工業區變更案之開發期限，多規定計畫發布實施後3年內申請建造執照、5年內完成公共設施工程建設，本案除公共設施工程建設均已完成外，經申請人積極開發作為，商業區已取得建造執照並於民國106年12月7日申報開工(建造執照，詳附錄一)，

	<p>竣工期限亦已配合開發內容調整，由民國 115 年 5 月 7 日(即開工之日起 103 個月)提前至民國 114 年 7 月 7 日，故本次參酌建造執照訂定之期限調整實施進度，規定商業區應於民國 114 年 7 月 7 日以前取得使用執照。</p> <p><b>柒、變更內容</b></p> <p>本計畫變更內容涉及「柒、實質計畫 七、事業及財務計畫」之調整，詳附表一變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之變更內容綜理表。</p> <p><b>捌、以上符合法定程序，提請大會討論。</b></p>
決議	<p>一、修正變更理由之土方清運問題，餘依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>





附圖二 計畫範圍示意圖

附表一 變更新店都市計畫(原部分工七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)細部計畫(修訂事業及財務計畫)案之變更內容綜理表

編號	變更項目	變更內容		本次提會建議修正內容	市都委會決議
		原計畫	新計畫		
1	柒、實質計畫 七、事業及財務計畫	<p>有關原事業及財務計畫內容除開發時程外，其餘內容包含開發主體及開發方式、事業及財務計畫、公共設施用地管理維護計畫等均未涉及變更，係依現行計畫內容為準。變更後開發時程內容如下：</p> <p>本計畫區業已完成重劃作業，區內建築開發時程規定如下：</p> <p>(一)建造執照：本案應於本次變更細部計畫發布實施後，2年內申請建造執照，且商業區商用樓地板及住宅區尚未申請建造執照前，商業區內住宅使用樓地板不得申請建造執照。</p> <p>(二)使用執照：商業區商用樓地板之使用執照須全數於民國109年底前取得後，才得領取商業區住宅使用樓地板之使用執照，如未於前述所訂之期限內完成辦理事項時，不得申請展延，新北市政府得循法定程序檢討變更恢</p>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於114年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億營業額。</li> <li>2. 本案涉及土方清運問題被新北市政府工務局勒令停工，造成原定工期有所延宕，新冠肺炎疫情爆發</li> </ol>	<p>本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於112年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>變更理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億營業額。</li> <li>2. 本案涉及土方清運問題被新北市政府工務局勒令停工，造成原</li> </ol>	<p>依本次提會建議修正內容修正後通過。</p> <p>修正理由： 修正變更理由之土方清運問題。</p> <p>修正後條文： 本計畫區業已完成重劃作業，商業區亦已取得建造執照申報開工，考量建築開發之合理性，商業區應於112年7月7日以前取得使用執照，違反者，新北市政府得循法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p> <p>修正後變更理由： 1. 因應市場變遷及配合新北市政府經濟發展局專案輔導之指導，故本案調整開發定位為商場，以創造在地就業機會、完善地區消費機能需求及促進經濟發展，預計增加2,000人之就業機會及50億</p>

	<p>復原計畫為工業區，已完成所有權移轉登記之公共設施用地、建築用地及代金均不予發還。</p>	<p>後，亦造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要，故建議參酌建照規定期限調整實施進度。</p>	<p>定工期有所延宕，新冠肺炎疫情爆發後，亦造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合109年4月7日新北工施字第1090610179號函及建築法規定，建築工程期限至多展延3年，調整實施進度。</p>	<p>營業額。</p> <p>2. 因新冠肺炎疫情爆發後，造成本案帷幕牆元件組裝作業受阻，恐影響使用執照取得時間。</p> <p>3. 本案應盡義務皆已完成，且103年針對變更開發期限係配合商業區商用樓地板比例之調整，為確保商用樓地板之提供而訂定，經申請人調整開發定位為純商場，且取得建照並積極施工中，商用樓地板之提供已無疑慮，應無規範其取得使照期程之必要。故建議參酌建照規定期限，配合109年4月7日新北工施字第1090610179號函及建築法規定，建築工程期限至多展延3年，調整實施進度。</p>	
--	---	--	---	--	--

承辦人員	
主管人員	