公開展覽

擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段330地號等7筆土地）細部計畫書

擬定機關：新北市政府

民國 110 年 7 月

擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段330地號等7筆土地）細部計畫書

擬定機關：新北市政府

民國 110 年 7 月

新北市擬定都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地)(寶橋段 330 地號等 7 筆土地）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 24 條	
擬定都市計畫機關	新北市政府	
申請擬定細部計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	欣翰建設股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	第一次公開展覽	自 106 年 1 月 12 日起公開展覽 30 天，公告刊登於 106 年 1 月 12 日至 14 日聯合報
	第一次公展說明會	106 年 1 月 20 日上午 10 時假新店文化劇場演藝廳舉辦公開展覽說明會
	第二次公開展覽	
	第二次公展說明會	
人民團體反映意見	詳公民或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	市級	新北市都市計畫委員會 108 年 5 月 24 日第 102 次會議審議通過
	部級	內政部都市計畫委員會 110 年 6 月 15 日第 991 次會議審議通過

目 錄

第一章　緒論.....1
第一節　計畫緣起與目的.....1
第二節　法令依據.....1
第三節　計畫位置及範圍.....4
第二章 計畫背景.....8
第一節 發展歷程.....8
第二節 現行主要計畫概要.....8
第三節 本細部計畫與主要計畫之關係.....16
第三章　發展現況分析.....17
第一節　自然環境.....17
第二節　社會及經濟發展.....25
第三節　環境現況.....33
第四章 發展構想.....42
第一節 發展課題與對策.....42
第二節 發展願景與定位.....45
第三節 整體規劃構想.....45
第五章 實質發展計畫.....48
第一節　計畫人口.....48
第二節　土地使用計畫.....48
第三節　公共設施計畫.....48
第四節　交通系統計畫.....51
第五節　都市防災計畫.....65
第六節　都市設計.....67
第六章 事業及財務計畫.....69
第一節　開發方式.....69
第二節　經費說明.....69
第三節　實施進度.....70
第七章 回饋計畫.....71
第一節　公共設施興闢及管理維護.....71
第二節　交通改善措施.....71
第八章 土地使用分區管制要點.....72

圖 目 錄

圖一　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）位置示意圖.....5
圖二　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）範圍示意圖 6
圖三　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）地籍示意圖 7
圖四　變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）案示意圖 10
圖五　計畫範圍土壤分布圖..... 19
圖六　新店區坡度示意圖..... 20
圖七　計畫範圍及其周邊地質資料查詢成果示意圖 21
圖八　臺灣斷層分布圖..... 22
圖九　土壤液化潛勢示意圖..... 23
圖十　地質災害潛勢示意圖..... 24
圖十一　連續 24 小時定量降雨情境分析 25
圖十二　新北市及新店區人口成長趨勢曲線圖 27
圖十三　109 年新店區捷運周邊住宅行情走勢圖 30
圖十四　計畫範圍周邊建案位置示意圖..... 31
圖十五　計畫範圍建築線指示圖..... 33
圖十六　計畫範圍及周邊地區建照分布示意圖 35
圖十七　計畫範圍周邊土地使用現況示意圖 36
圖十八　計畫範圍周邊交通系統分布示意圖 37
圖十九　寶宏路現況寬度示意圖..... 38
圖二十　計畫範圍周邊大眾運輸及自行車道圖 39
圖二十一　計畫範圍周邊公共設施用地分布示意圖 40
圖二十二　計畫範圍周邊救災據點分布圖..... 41
圖二十三　地區發展構想示意圖..... 46
圖二十四　工九街廓發展構想示意圖..... 46
圖二十五　工九街廓交通動線構想示意圖..... 47
圖二十六　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案細部計畫圖 .. 50
圖二十七　計畫範圍內現有巷道存廢示意圖 52
圖二十八　計畫範圍周邊道路系統現況圖..... 54
圖二十九　計畫範圍防災計畫示意圖..... 66
圖三十　計畫範圍都市設計示意圖..... 68
附圖　計畫範圍建築退縮示意圖..... 74

表 目 錄

表一　計畫範圍土地清冊.....4
表二　變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）及現行都市計畫土地使用面積表.....11
表三　新店都市計畫之建蔽率與容積率 13
表四　新北市及新店區人口統計表..... 26
表五　新店區寶福里人口統計表..... 27
表六　109 年底新北市各行政區人口量及比例 28
表七　新店區人口年齡結構統計..... 29
表八　新店區預售屋及新建案參考個案彙整表 31
表九　計畫範圍內合法建築物清冊..... 34
表十　SWOT 分析表 44
表十一　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案土地使用及公共設施彙整表..... 49
表十二　計畫範圍周邊主要道路特性一覽表 53
表十三　基地周邊道路現況交通量服務水準評估表 55
表十四　基地開發影響範圍重要路口號誌時制計畫彙整表 56
表十五　基地開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表 57
表十六　目標年基地未開發周邊道路服務水準分析 60
表十七　目標年基地未開發周邊路口服務水準分析 60
表十八　目標年基地開發後周邊道路路段交通量服務水準分析 62
表十九　目標年基地已開發重要路口平常日服務水準分析表 63
表二十　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案事業及財務計畫表..... 69

第一章　緒論

第一節　計畫緣起與目的

本案計畫範圍位屬新店都市計畫內編號「工九」乙種工業區，於45年擬定新店都市計畫時原規劃為住宅區，51年時依獎勵投資條例編定為工業用地，59年廢除該工業區用地之編訂，然都市計畫卻未配合辦理變更，於65年修訂發布之都市計畫仍維持為工業區。

工九工業區於88年12月17日發布實施之「新店都市計畫（第二次通盤檢討）案」列為「另案辦理」，由原轄臺北縣政府進行土地權利關係人申請辦理檢討變更意願調查，惟意願調查回收結果未盡理想，因此於90年6月5日內政部都委會第510次會議決議：增列工九範圍內土地以「附帶條件通過」變更為住宅區（變更案編號第四案）。附帶條件比照原工四、工五、工十變更為住宅區所訂附帶條件，考量工九街廓面積較大，為執行有效，界定同一街廓內完整基地範圍，並增列捐贈公共設施用地得以鄰近公共設施用地抵充，以提供彈性。爰此，申請人依據變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）之附帶條件規定，檢具相關文件申請工業區變更，以配合地區發展、提升使用效益、提供優質生活環境。

另本案計畫範圍東側緊鄰新北市政府「寶高智慧產業園區」前瞻建設計畫，已於110年3月辦理招商，該園區提供新創、青創或拆遷工廠承租，提供數位經濟及知識產業等低污染產業進駐，以「平價、優質、智能化」為定位。本次變更範圍也考量與產業園區的關聯性，除機能相互搭配以提供優質生活空間之外，並以道路系統、開放空間及隔離綠帶等提升地區交通、防災與景觀機能，改善居住環境，吸引新興產業與優秀人才定居，成為新北市新創產業與優質生活聚落。

第二節　法令依據

一、法令依據

本案依據變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）（變更內容綜理表新編號第四案）之決議事項及附帶條件申請都市計畫變更，並依據都市計畫法第 24 條擬定細部計畫。

二、決議事項及附帶條件

「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」案內政部都市計畫委員會 90 年 6 月 5 日第 510 次會議審查變更編號四之決議事項、備註彙整如下。本計畫依據規定，為促進土地利用及改善環境品質，變更主要計畫內容以符合實際發展需求。

（一）請台灣省政府轉知臺北縣政府刻速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，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。

（二）附帶條件修正如下：

1.土地權利關係人於新建重建、整建時應經法院公證具結自願捐贈提供 20%土地做為公共設施，並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路（得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理），應提供公眾使用並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。

2.自願捐贈做為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加 40%計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都

市建設之用。

3.已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前不得變更建照或核發使用執照。

4.原「工十」部分，如係於民國 65 年 6 月 12 日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。

5.為加速公共設施取得，變更範圍鄰近 300 公尺距離內之公共設施得以抵充捐地。

6.建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裡地。

7.捐地面積小於 100 平方公尺者，應一律改以代金繳納。

（三）本檢討案內如非屬一完整街廓之工業區變更為住宅區、商業區，其週邊如無道路、河川、綠地隔離者，其鄰接工業區部分應劃設適當寬度之隔離綠帶，以維公共安全及環境品質。

（四）工九備註：「同一街廓內完整基地範圍」之標準如下：

1.基地鄰接現有寬度 6 公尺以上計畫道路（既成道路）或自行留設寬度 6 公尺以上道路連接寬度 6 公尺以上聯外道路者。

2.基地面積不得小於 1,000 平方公尺。

3.整體開發並留設適當公共設施。

第三節　計畫位置及範圍

一、計畫位置

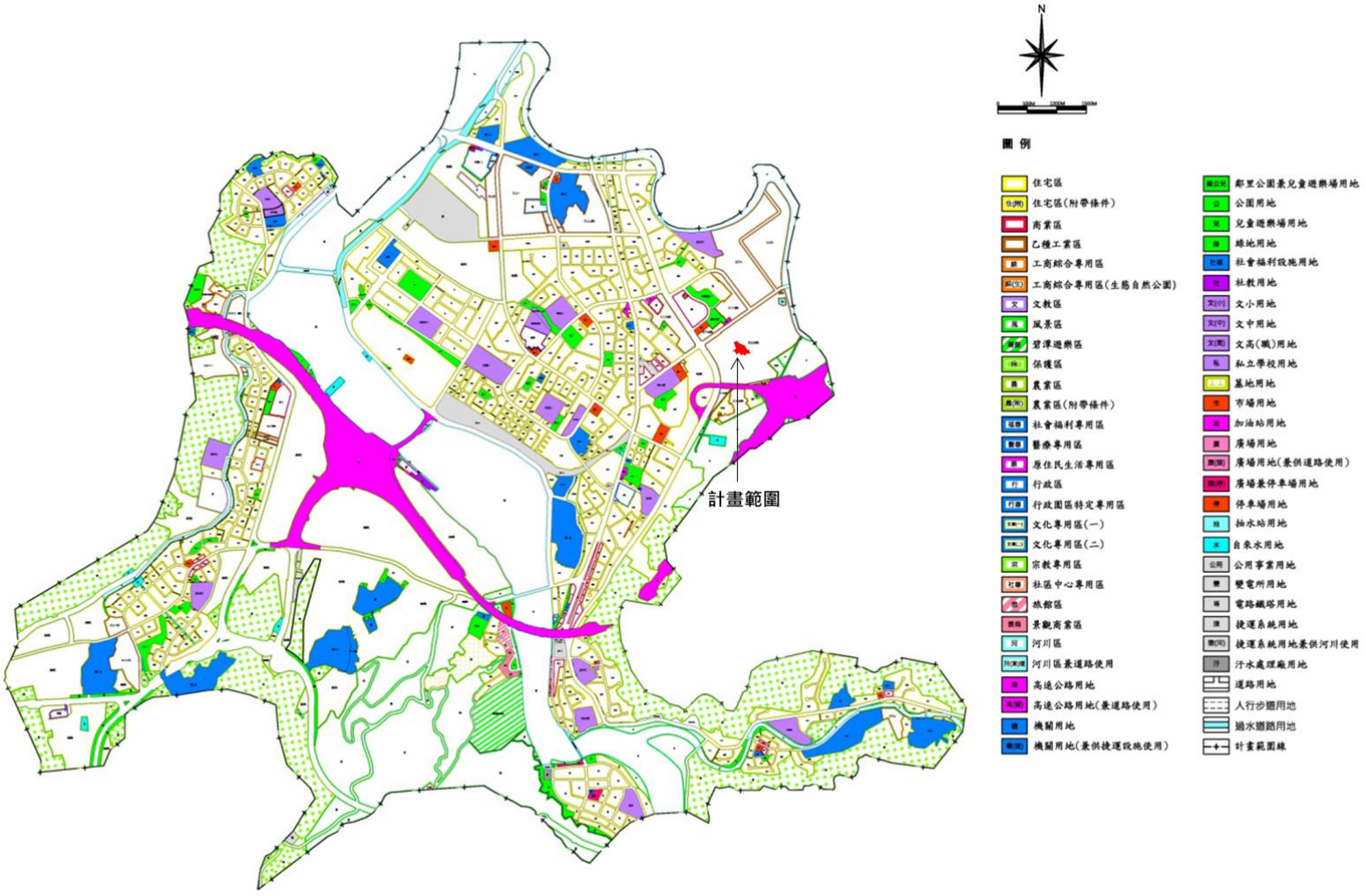
計畫位置位於新北市新店區東隅，中興路與寶橋路交叉口處之東南側、寶宏路十三巷內，屬於新店都市計畫乙種工業區（編號工九）。鄰近北二高，離新店交流道約 230 公尺；距離捷運新店線七張站約 640 公尺，周邊有北新國小、原野公園、開明工商、南強工商等（詳圖一）。

二、計畫範圍

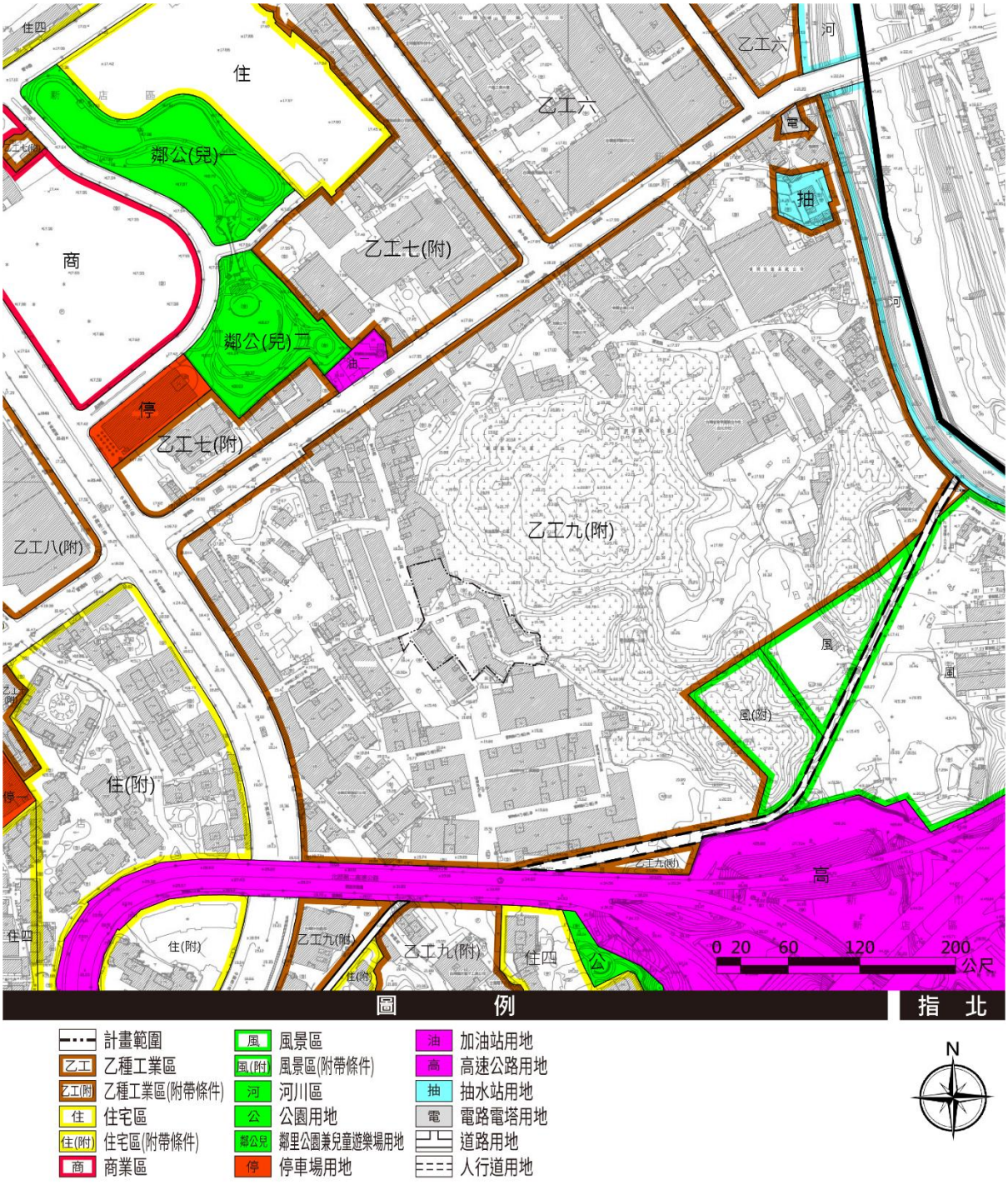
計畫範圍包括新北市新店區寶橋段 330 地號等 7 筆土地，計畫範圍總面積為 6,729.15 平方公尺（依據土地謄本登載），土地皆為私有土地（詳表一及圖二、圖三）。

表一　計畫範圍土地清冊

編號	地段	地號	土地面積(平方公尺)	現行土地使用分區	土地所有權人	權利範圍	申請變更面積(平方公尺)
1	寶橋段	330	1,027.95	工業區	台盟股份有限公司	1/1	1,027.95
2	寶橋段	369	109.79	工業區	陳萬在	9998/10,000	109.79
					陳志榮	1/10000	
					楊雅玲	1/10000	
3	寶橋段	470	773.54	工業區	陳萬在	180/1560	773.54
					陳志榮	2/39	
					楊雅玲	40/120	
					鈞永企業股份有限公司	1/2	
4	寶橋段	471	40.02	工業區	邱麟	1/1	40.02
5	寶橋段	472	39.48	工業區	邱麟	1/1	39.48
6	寶橋段	473	4,544.83	工業區	邱麟	1/1	4,544.83
7	寶橋段	475	193.54	工業區	邱麟	1/1	193.54
合併			6,729.15	-	-	-	6,729.15



圖一　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）位置示意圖



圖二　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）範圍示意圖



圖三　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）地籍示意圖

第二章 計畫背景

第一節 發展歷程

新店都市計畫於45年公告實施，其範圍北起景美溪，南迄舊市街一帶，面積約 809 公頃，隨著臺北都會區之經濟繁榮影響，原都市計畫已無法配合都市之實際發展，遂於63年11月28日發布實施「新店都市計畫（擴大部分）」案，將新店溪西岸安坑地區，南側之直潭、灣潭、塗潭及屈尺等地區納入。65年6月12日公布實施「新店鎮都市計畫」，擴大後新店都市計畫總面積為2,760公頃。於66年啟動第一次都市計畫通盤檢討，於76年5月1日發布實施「變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）」案。

為因應臺北都會區各項重大建設工程之進行(如福爾摩沙高速公路、臺北都會區大眾捷運系統、環河快速道路等)對新店地區產生之重大影響與衝擊，市府於78年公告辦理變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)，期間因案情複雜，辦理檢討及審議時程冗長，經提內政部都市計畫委員會88年6月8日第466次會議臨時動議審決，在不涉及本案實質內容之原則下，獲准分為三階段發布實施，其中「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）」第一階段部分業已於88年12月17日發布實施，第二階段於90年9月14日發布實施，第三階段目前尚於內政部都市計畫委員會審議中。此外，「變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）(都市計畫圖重製部分）書」已於109年4月9日發布實施，「變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）案」刻正審議中。

第二節 現行主要計畫概要

一、計畫範圍及面積

新店都市計畫範圍東沿北新路東側之丘陵山坡地，南與新店水源特定區為界，西至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，總面積為 1,895.6120 公頃。於第三次通盤檢討都市計畫圖重製後，總面積為 1,863.3007 公頃。

二、計畫年期

配合臺灣北部區域計畫（第一次通盤檢討），變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）以 94 年為計畫目標年。

三、計畫人口與居住密度

計畫人口為 236,000 人，居住密度介於每公頃 300 人至 600 人之間。

四、土地使用計畫

新店區為臺北都會區之居住衛星市鎮，且為工商及觀光遊憩發展之都市，規劃住宅區、商業區、乙種工業區、旅館區、農業區、保護區、風景區、旅館區、景觀商業區、碧潭遊樂區、醫療專用區、工商綜合專用區、文化專用區、社會福利專用區、宗教專用區、原住民生活專用區、行政區、文教區、農業區、保護區、河川區、私立學校用地等，詳圖四及表二。就住宅區、商業區、乙種工業區發展情形分述如下。

（一）住宅區

住宅區以新店區中心分布較為集中，住宅區面積 377.2535 公頃，佔計畫總面積 20.25%、都市發展用地面積之 38.09%。

（二）商業區

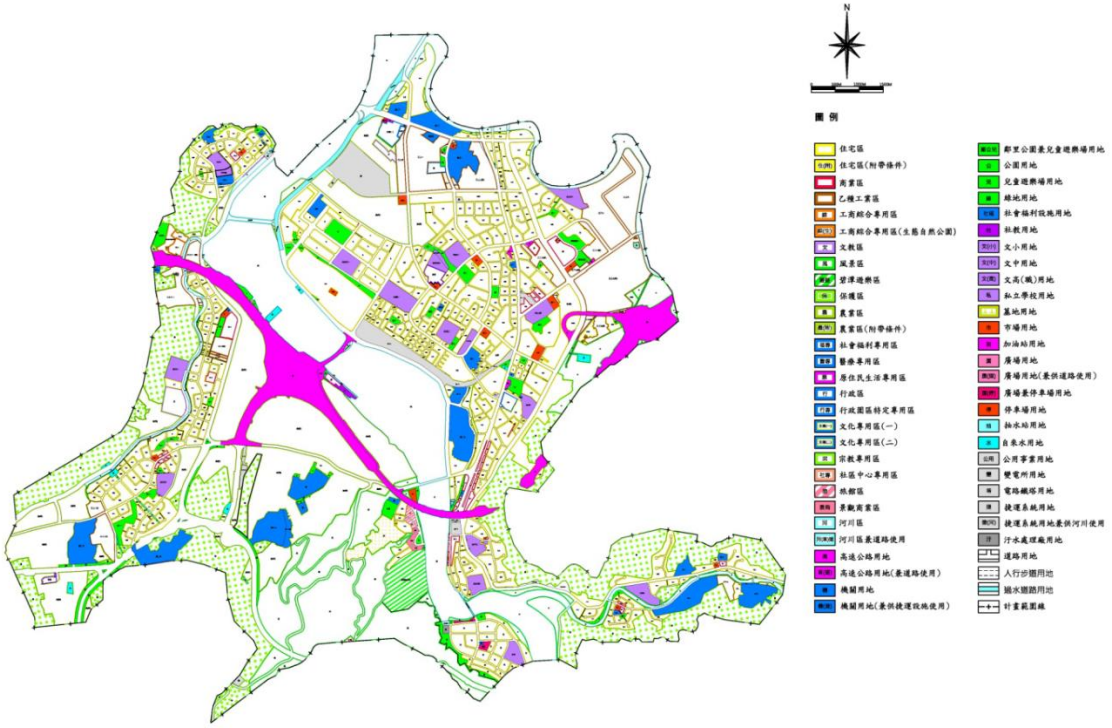
商業區以鄰里性及地區性為主，商業區面積 13.9893 公頃，佔計畫總面積 0.75%、都市發展用地面積之 1.41%。

（三）乙種工業區

新店區為大臺北地區之重要水源區，為維護水質，工業發展以不污染水源之工業為主，工業區面積 105.5002 公頃，佔計畫總面積 5.61%、都市發展用地面積之 10.55%。新店區中心之工業用地，以民權路及寶橋路兩側分布最為集中，規模亦較大，且新店區工業發展多已轉向附加價值較高之高科技產業。

五、公共設施計畫

新店都市計畫公共設施劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、國小用地、國中用地、高中用地、市場用地、停車場用地、機關用地、加油站用地、自來水用地、公用事業用地、變電所用地、社教用地、廣場用地、高速公路用地（兼供道路使用），以及綠地用地、生態綠地、綠帶（步道）用地等。公園用地總面積為 16.7842 公頃，依檢討辦法標準，新店都市計畫應劃設公園用地面積 44.17 公頃，公園用地尚不足 27.3858 公頃，詳表二。



圖四　變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）案示意圖

表二　變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）(都市計畫圖重製部分）及現行都市計畫土地使用面積表

項目	109.4.9 變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)			現行都市計畫		
	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地比(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地比(%)
住宅區	377.2535	20.25%	38.09%	377.2535	20.25%	38.09%
乙種工業區	105.7324	5.67%	10.67%	104.5002	5.61%	10.55%
商業區	13.9893	0.75%	1.41%	13.9893	0.75%	1.41%
工商綜合專用區	2.0679	0.11%	0.21%	2.0679	0.11%	0.21%
工商綜合專用區(生態自然公園)	1.6190	0.09%	0.16%	1.6190	0.09%	0.16%
景觀商業區	1.0920	0.06%	0.11%	1.0920	0.06%	0.11%
特定專用區	0.0000	0.00%	0.00%	0.9202	0.05%	0.09%
旅館區	1.1790	0.06%	0.12%	1.1790	0.06%	0.12%
社會福利專用區	1.1866	0.06%	0.12%	1.1866	0.06%	0.12%
醫療專用區	2.5987	0.14%	0.26%	2.5987	0.14%	0.26%
原住民生活專用區	0.6764	0.04%	0.07%	0.6764	0.04%	0.07%
行政區	0.1564	0.01%	0.02%	0.1564	0.01%	0.02%
文教區	5.1510	0.28%	0.52%	5.1510	0.28%	0.52%
文化專用區(一)	2.9047	0.16%	0.29%	2.9047	0.16%	0.29%
文化專用區(二)	0.3402	0.02%	0.03%	0.3402	0.02%	0.03%
宗教專用區	0.0468	0.00%	0.00%	0.0468	0.00%	0.00%
行政園區特定專用區	1.3934	0.07%	0.14%	1.3934	0.07%	0.14%
社區中心專用區	0.2072	0.01%	0.02%	0.2072	0.01%	0.02%
風景區	148.8723	7.99%	-	148.8723	7.99%	-
碧潭遊樂區	13.7584	0.74%	-	13.7584	0.74%	-
保護區	226.0929	12.13%	-	226.0929	12.13%	-
農業區	239.3202	12.84%	-	239.3202	12.84%	-
河川區(含兼供道路使用)	244.7015	13.13%	-	244.7015	13.13%	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	7.9245	0.43%	0.80%	7.9245	0.43%	0.80%
公園用地	16.4722	0.88%	1.66%	16.7842	0.90%	1.69%
兒童遊樂場用地	0.6758	0.04%	0.07%	0.6758	0.04%	0.07%
社教用地	0.8892	0.05%	0.09%	0.8892	0.05%	0.09%
綠地用地	11.4648	0.62%	1.16%	11.4648	0.62%	1.16%
生態綠地用地	1.5940	0.09%	0.16%	1.5940	0.09%	0.16%
道路(過水道路)用地	206.0607	11.06%	20.80%	206.0607	11.06%	20.80%
綠帶(步道)用地	0.4116	0.02%	0.04%	0.4116	0.02%	0.04%
社會福利設施用地	1.5007	0.08%	0.15%	1.5007	0.08%	0.15%

項目	109.4.9 變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)			現行都市計畫		
	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地比(%)	面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地比(%)
國小用地	24.4807	1.31%	2.47%	24.4807	1.31%	2.47%
國中用地	6.3976	0.34%	0.65%	6.3976	0.34%	0.65%
高中(職)用地	4.2416	0.23%	0.43%	4.2416	0.23%	0.43%
私立學校用地	3.0280	0.16%	0.31%	3.0280	0.16%	0.31%
市場用地	3.7589	0.20%	0.38%	3.7589	0.20%	0.38%
廣場用地	0.4472	0.02%	0.05%	0.4472	0.02%	0.05%
廣場用地(兼供道路使用)	0.1191	0.01%	0.01%	0.1191	0.01%	0.01%
廣場兼停車場用地	0.9401	0.05%	0.09%	0.9401	0.05%	0.09%
停車場用地	2.0481	0.11%	0.21%	2.0481	0.11%	0.21%
加油站用地	0.6280	0.03%	0.06%	0.6280	0.03%	0.06%
機關用地	66.4404	3.57%	6.71%	66.4404	3.57%	6.71%
機關用地(兼供捷運設施使用)	0.1946	0.01%	0.02%	0.1946	0.01%	0.02%
自來水用地	3.7842	0.20%	0.38%	3.7842	0.20%	0.38%
抽水站用地	0.1849	0.01%	0.02%	0.1849	0.01%	0.02%
污水處理廠用地	0.3794	0.02%	0.04%	0.3794	0.02%	0.04%
公用事業用地	1.0133	0.05%	0.10%	1.0133	0.05%	0.10%
變電所用地	0.6519	0.03%	0.07%	0.6519	0.03%	0.07%
電路鐵塔用地	0.0349	0.00%	0.00%	0.0349	0.00%	0.00%
墓地用地	7.1989	0.39%	0.73%	7.1989	0.39%	0.73%
高速公路用地	69.9300	3.75%	7.06%	69.9300	3.75%	7.06%
高速公路用地(兼供道路使用)	2.3985	0.13%	0.24%	2.3985	0.13%	0.24%
道路用地(供高速公路使用)兼做行水區使用	0.1622	0.01%	0.02%	0.1622	0.01%	0.02%
捷運系統用地	27.4871	1.48%	2.77%	27.4871	1.48%	2.77%
捷運系統用地(兼供河川使用)	0.0181	0.00%	0.00%	0.0181	0.00%	0.00%
合計(都市發展用地)	990.5555		100.00%	990.5555		100.00%
合計(計畫總面積)	1863.3007	100.00%		1863.3007	100.00%	

資料來源：109 年 4 月 9 日「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案及歷次變更都市計畫書。

註 1：都市發展用地係指總計畫面積扣除保護區、農業區、風景區、遊樂區、河川區之面積。

註 2：表內各項面積僅供參考，以核定圖分割測量面積為準。

表三　新店都市計畫之建蔽率與容積率

類別			建蔽率	容積率
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	30%	60%
		第二種住宅區	50%	120%
		第三種住宅區	依施行細則規定辦理	280%
		第四種住宅區		300%
	商業區	第一種商業區	60%	180%
		第二種商業區	依施行細則規定辦理	420%
		第三種商業區		440%
	景觀商業區		60%	300%
	乙種工業區		依施行細則規定辦理	210%
	旅館區		依施行細則規定辦理	300%
	風景區		20%	40%
	社區中心專用區		20%	40%
	碧潭遊樂區		10%	30%
	醫療專用區		40%	320%
	社會福利專用區		60%	210%
	原住民生活專用區		60$	120%
	行政園區特定專用區		50%	300%
	文化專用區(一)		45%	80%
	文化專用區(二)		50%	250%
公共設施用地	學校用地	國中以下	依施行細則規定辦理	150%
		高(中)職		200%
	市場用地		依施行細則規定辦理	240%
	停車場用地		作立體使用時 80%	依有關規定辦理
	加油站用地		40%	120%
	機關用地		50%	250%
	社教用地		30%	90%
	自來水用地		40%	不予規定
	公用事業用地		40%	120%
	汙水處理廠用地		不予規定	不予規定
	捷運系統用地		不予規定	不予規定

資料來源：109 年 11 月 10 日「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)」案。

七、交通系統計畫

（一）道路系統

1.聯外道路

往臺北市其他區域之聯絡道路以北新路（25 公尺）及復興路（20-25 公尺）為主；由北宜公路（20 公尺）可連接至宜蘭；新烏路（8 公尺）可連接至烏來，而新店與三峽間之聯絡道路則為安康路（15 公尺）。

2.主要道路

主要道路為中興路（25-42 公尺）、環河快速道路（25-35 公尺）、寶橋路（20-25 公尺）、安和路（20-30 公尺）及中正路（22 公尺）。

（二）北部第二高速公路

北二高經沿五峰山進入新店區寶興里，沿新店溪西岸通往中和區，新店區內設有新店交流道與中興路相連，以及設置安坑交流道與安康路相連，為新店區對外長程交通之聯絡幹道。

（三）捷運系統

捷運系統用地係為配合臺北都會區大眾捷運系統興建工程而劃設，計畫區內設有捷運松山-新店線之大坪林站、七張站、新店區公所站、新店站等四站，於環河路東側附近設有機廠，已全線通車。此外，新店區內亦有捷運環狀線施工中，於區內設有大坪林站（Y6）、十四張站（Y7），並於十四張農業區設有機廠。

八、附帶條件變更

「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）」案，內政部都市計畫委員會 90 年 6 月 5 日第 510 次會議審查變更編號四之決議事項及備註：

（一）請台灣省政府轉知臺北縣政府刻速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，並修正台灣省政府合議之附帶條件資料如下，於計畫書圖分別敘明標繪「附帶條件通過」，否則維持原計畫。

（二）附帶條件修正如下：

1.土地權利關係人於新建重建、整建時應經法院公證具結自願捐贈提供 20%土地做為公共設施，並登記為當地地方政府所有；至視實際需要留設之私設通路（得否計入法定空地，依建築法相關規定辦理），應提供公眾使用並於執照內加註及現場標示『本私設通路依都市計畫規定應供公眾通往○○公共設施使用』。

2.自願捐贈做為公共設施使用之土地部分，得改以自願捐獻代金方式折算繳納，並按自願捐贈土地當期公告現值加 40%計算；所自願捐獻代金由當地縣政府或市公所成立專戶，專供當地都市建設之用。

3.已依工業區發照建築部分，未依規定辦理回饋前不得變更建照或核發使用執照。

4.原「工十」部分，如係於民國 65 年 6 月 12 日修訂新店都市計畫發布實施前即已取得住宅區之建照土地，同意免依前三項條件辦理。

5.為加速公共設施取得，變更範圍鄰近 300 公尺距離內之公共設施得以抵充捐地。

6.建築基地得捐贈原工四、工五、工九、工十範圍內未相鄰接之土地抵充之，惟應形狀方整且非畸零地或裡地。

7.捐地面積小於 100 平方公尺者，應一律改以代金繳納。

（三）本檢討案內如非屬一完整街廓之工業區變更為住宅區、商業區，其週邊如無道路、河川、綠地隔離者，其鄰接工業區部分應劃設適當寬度之隔離綠帶，以維公共安全及環境品質。

（四）工九備註：「同一街廓內完整基地範圍」之標準如下：

1.基地鄰接現有寬度 6 公尺以上計畫道路（既成道路）或自行留設寬度 6 公尺以上道路連接寬度 6 公尺以上聯外道路者。

2.基地面積不得小於 1,000 平方公尺。

3.整體開發並留設適當公共設施。

本案計畫範圍位於新店區乙種工業區（工九），基地面積為 6,729.15 平方公尺，鄰接 8 公尺寬之現有巷道，依據新店都市計畫第二次通盤檢討之附帶條件，將整體開發，並自願捐贈公共設施用地 20%，申請變更為住宅區。

第三節 本細部計畫與主要計畫之關係

本案之主要計畫係依據都市計畫法第二十六條之變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案變更新編號第四案之決議事項及附帶條件，以個案變更方式辦理「變更新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）」。該主要計畫書中規定有關變更為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）部分，應另行擬定細部計畫。本細部計畫承接主要計畫變更內容、實施進度及經費、回饋計畫等規定辦理，並研擬實質發展計畫、訂定土地使用分區管制要點。

第三章　發展現況分析

第一節　自然環境

一、氣候

新店區氣候屬亞熱帶季風氣候型，風向以東南風居多，區內因有新店溪的調節，整體氣候變化較小，氣候溫和，年平均溫度約攝氏 21 至 23 度之間，因其靠近盆地邊緣山區雨量豐沛，年平均雨量 2,000 公釐以上，全年降雨量集中於六月至九月，多因雷雨及颱風影響，十月下旬至翌年三月東北季風盛行。

二、水文

（一）新店溪

新店區河流以新店溪為主，計畫範圍距景美溪約 400 公尺，距新店溪約 1,800 公尺。新店溪屬於淡水河水系三大支流之一（另外為大漢溪、基隆河），主流上源為烏來區境內拳頭山的南勢溪與雙溪區鶯子嶺北側的北勢溪，向西流至新店區龜山會合支流南勢溪後，始稱為新店溪，全長約 82 公里，流域面積約 909.54 平方公里，為臺北主要河川淡水河最重要的支流之一，占淡水河流域總面積 33%。往北流經屈尺、直潭、新店，在景美附近匯入另一支流景美溪後，形成新北市、臺北市之天然邊界，進入臺北盆地後，流至江子翠與大漢溪交會後，改稱為淡水河。

新店溪流向大致為由南往北流經新店，將境內土地分為河西與河東，西岸土地面積較大為安坑，以山坡地住宅社區為主；而商業、行政機能集中於新店溪東岸。

新店溪水源豐沛，水質良好，目前主要的自來水取水口位於青潭堰，於 67 年劃為「新店溪青潭自來水水質水量保護區」，為大臺北都會區重要的水源保護區。此外，流域內除烏來、龜山、小粗坑等地建有水力發電廠外，並有翡翠水庫、直潭、青潭之攔河堰，為大台北地區重要之水源地區。

（二）景美溪

景美溪為新店溪水系之主要支流，發源於新北市境內之永定溪南勢坑，流經新北市之石碇區、深坑區、新店區、臺北市之木柵區、景美區等，於臺北市萬盛與新店溪會合出口，主流全長 29.6 公里，流域面積 120.43 平方公里，計畫範圍距景美溪約 460 公尺。

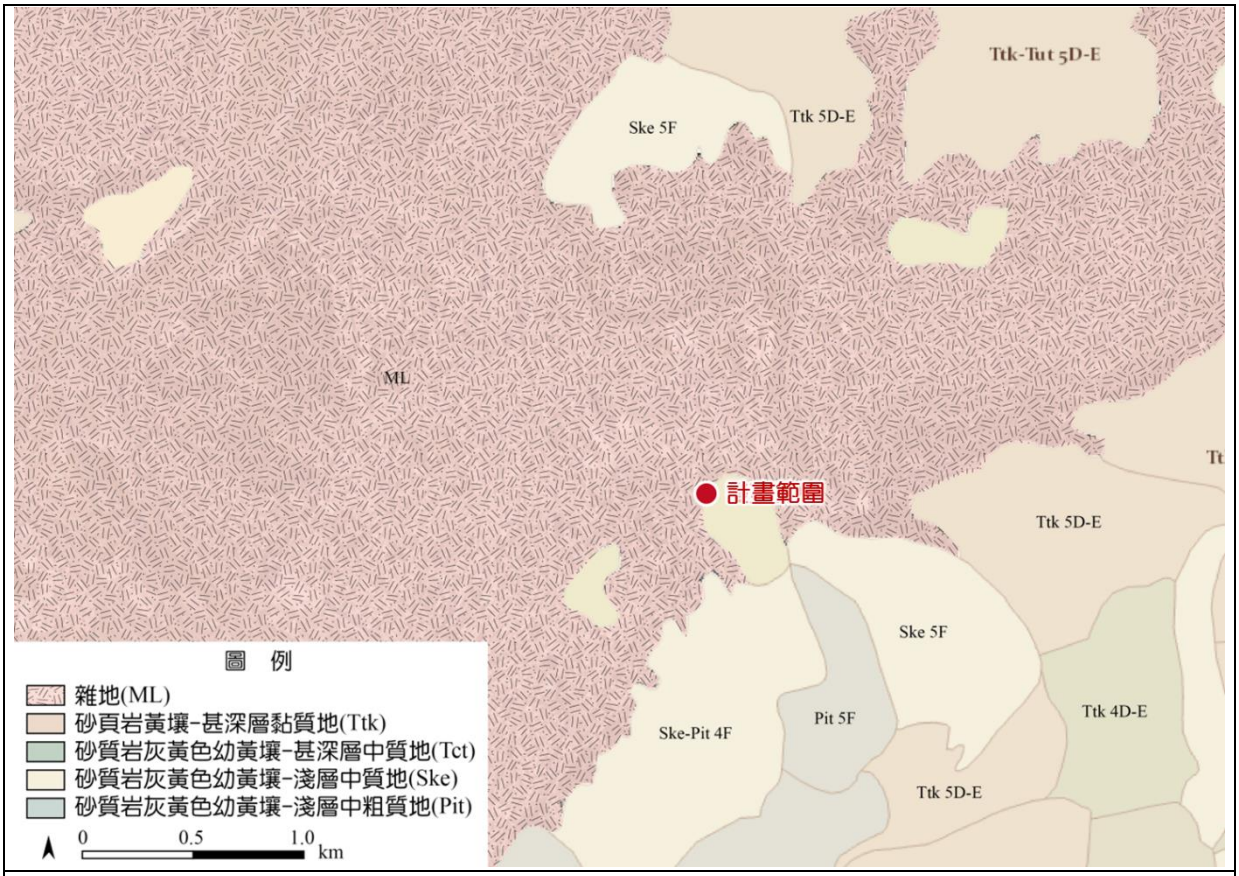
景美溪因行政管轄跨越台北市及新北市，故於權責分工上較為複雜，屬中央政府與臺北市政府共管河川，文和橋上游約 400 公尺以上屬中央政府管轄河段，文和橋以下至寶橋上游約 500 公尺為市轄河段，其下至河口為中央政府與臺北市政府共轄河段。

景美溪河道坡陡且蜿蜒曲折，上游河段屬河谷地形，新北市兩岸地勢高無氾濫之虞，治理方針採「河川管理」為主，以維護河川自然生態及優美環境；輔以生態工法之「工程手段」，保護防止河岸坡腳沖刷；景美溪於草地尾以下河段，治理工程以築堤與堤防加高為主，且因住宅建物密集而緊鄰，已無空間可供河道拓寬之用，故僅能以工程手段「疏深河道、削減灘地」增加排洪斷面面積，目前大部分河段已達到重現期距 200 年之保護標準。

依據經濟部水利署第十河川局，進行 102 年度十河局轄區洪水預警及防汛整合作業，重現期 200 年年流量淡水河流域各斷面高程與模擬水位，於 101 年景美溪河段寶橋附近斷面（距離變更基地最近）高程減去模擬水位於左岸 3.70 公尺，於右岸 3.50 公尺，溢岸風險低，可達重現期 200 年洪水保護標準。

三、土壤

計畫範圍內經長期人為開發利用，其地表土壤歸類為雜地(ML)。經查，計畫範圍非屬行政院環保署及新北市政府環保局土壤列管及控制場址，無特殊土壤汙染，整體而言，屬適宜開發之土地。南側坡地區域則多為由砂質岩崩積化育所成之灰黃色幼黃壤，土層較淺，土壤質地變異大，有機質含量與肥力等級均低，亦無汙染情形。

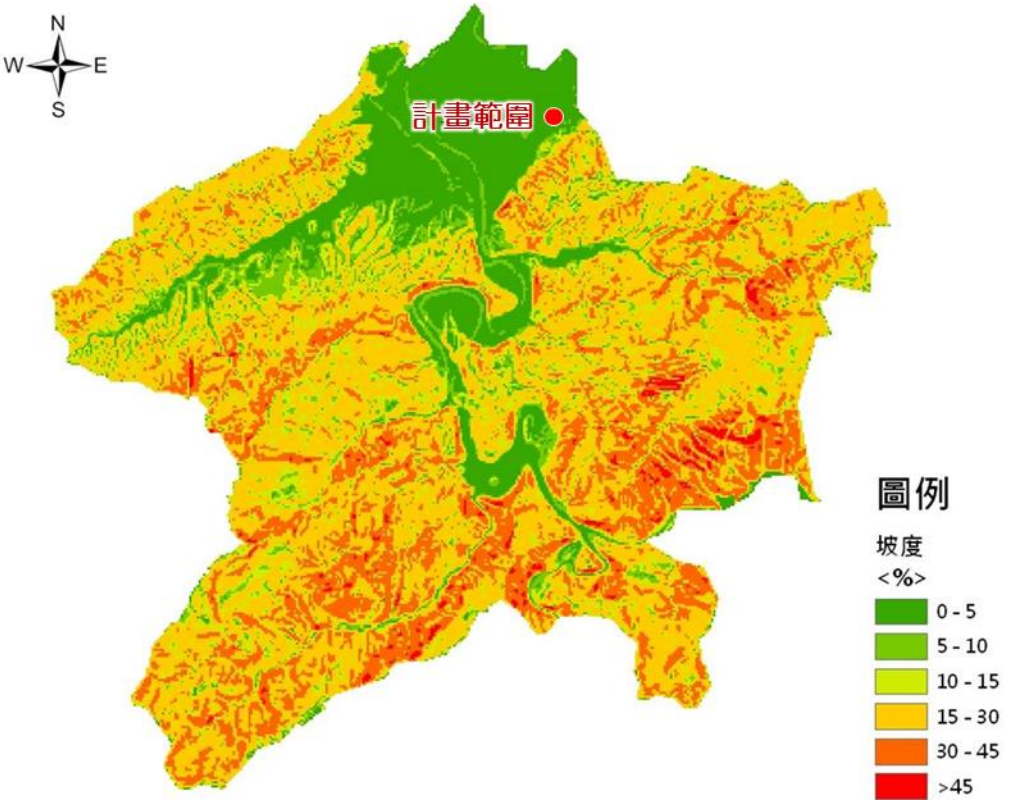


圖五　計畫範圍土壤分布圖

資料來源：經濟部自然環境基本資料庫，本計畫整理。

四、地形

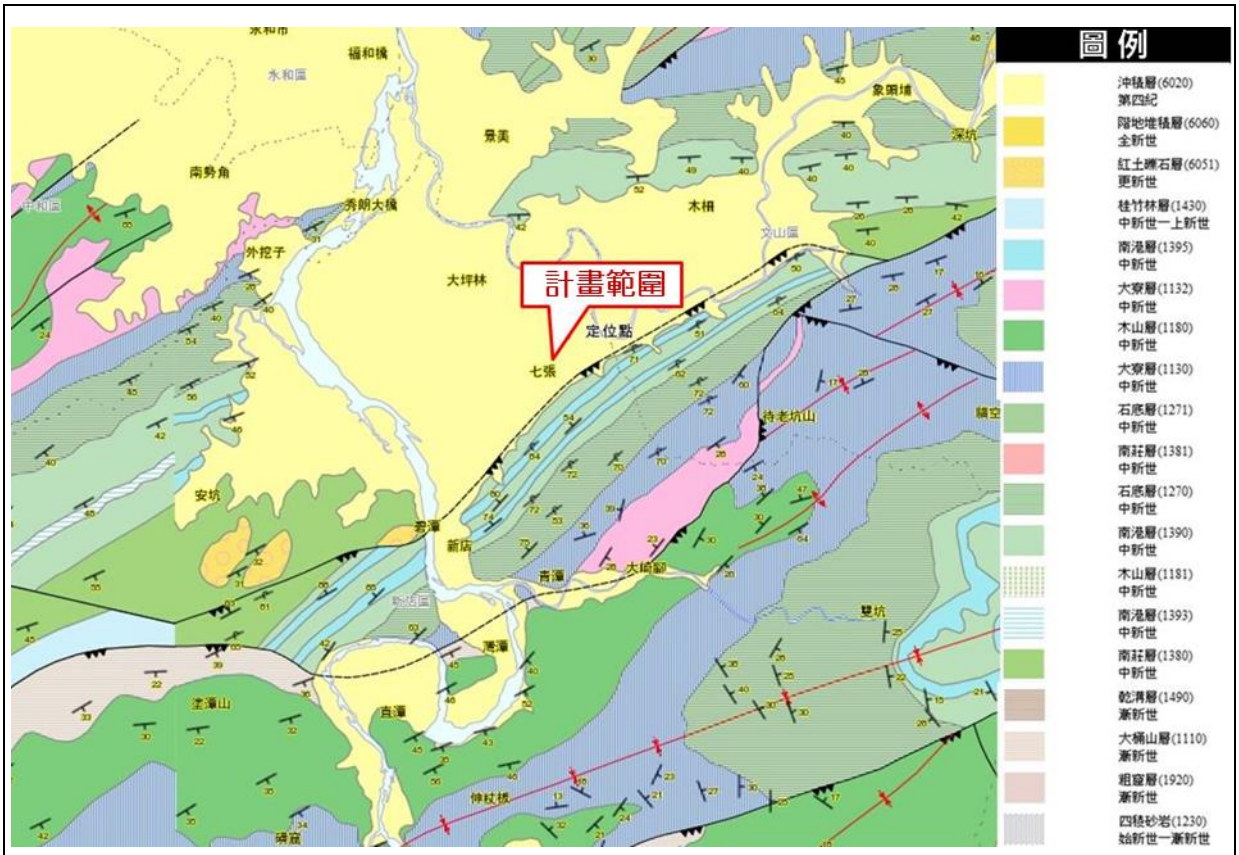
新店溪四周受雪山山脈主支陵環抱，上游河段兩岸山巒起伏，峽谷地勢雄偉，仍維持自然森林的風貌，流至新店碧潭後進入臺北盆地，山坡地面積佔全部流域面積的 89%。新店區位於臺北盆地東南隅之斷層角盆地，東北側隔景美溪與臺北市之景美、木柵兩區相鄰，西北側緊鄰中和區，西側與土城區相接，東側臨石碇區，南側以三峽區、烏來區為界；新店區地勢南高北低，區內土地大多屬於坡度較大之山區地形，除了北部新店溪兩岸為較大面積的河谷平原之外，其餘大多為坡度 30%以上之丘陵及山地，發展腹地有限。計畫範圍位於新店溪與景美溪交匯處以南之河谷平原，坡度平緩，詳圖六 。



圖六　新店區坡度示意圖

五、地質

依據經濟部中央地質調查所資料顯示，計畫範圍鄰近區域地質大致可分為以中新世（Miocene）之砂岩、頁岩互層與全新世（Holocene）之礫石、砂及泥（Gravel,sand and mud 及漸新世(Oligocene）之硬頁岩所組成。計畫範圍內屬於全新世（Holocene）之沖積層（Alluvium），由礫石，砂及泥所組成，詳圖七 。



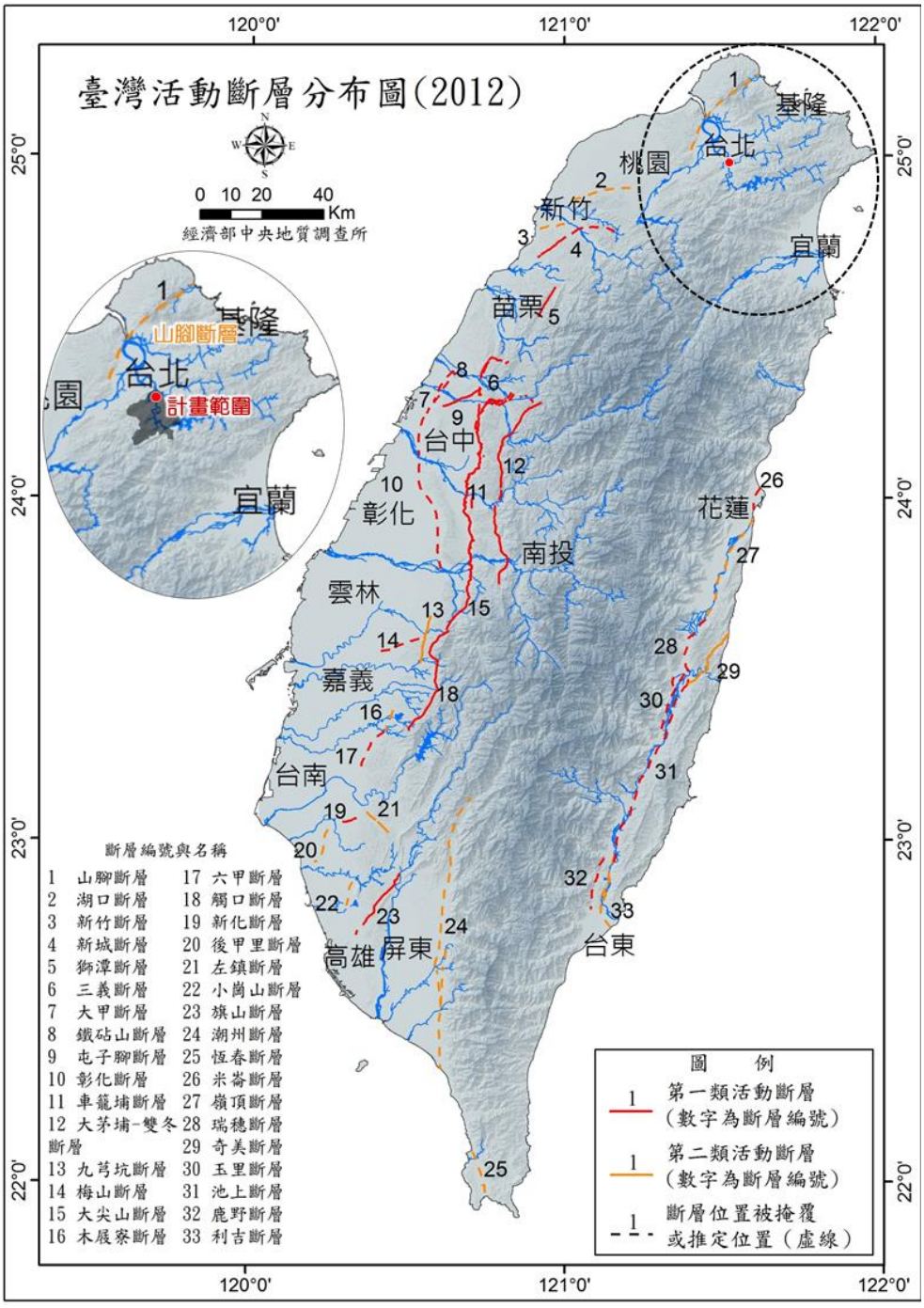
圖七　計畫範圍及其周邊地質資料查詢成果示意圖

資料來源：中央地質調查所(http://gis.moeacgs.gov.tw/gwh/gsb97-1/sys8/index.cfm)

六、斷層

依據經濟部中央地質調查所（2012）出版之臺灣活動斷層分布圖，山腳斷層位於計畫範圍西北側約 13.5 公里。山腳斷層為正移斷層，呈北北東走向，可分為二段，南段自新北市樹林區向北延伸至臺北市北投區，長約 13 公里；北段由北投區向北延伸至新北市金山區，長約 21 公里。山腳斷層的最近一次活動時間，可能在距今約 1 萬年以前，暫列為第二類活動斷層。

此外，新店斷層為存疑性活動斷層，屬逆斷層，呈東北東走向，斷層面向東南傾斜。新店斷層通過台北盆地的南方，由木柵、新店地區往東北延伸至平溪，往西南延伸經大溪、石門水庫直至關西以南，全長超過 70 公里。此斷層兩側由不同岩性之地層相互接觸，層位落差相當大，最大者可達 2,000 公尺以上。計畫範圍位於新店斷層的西北側約 2.2 公里處，無直接影響。



圖八　臺灣斷層分布圖

資料來源：經濟部中央地質調查所，本計畫整理。

七、土壤液化潛勢分析

土壤液化是因為「砂質土壤」結合「高地下水位」，遇到一定強度的地震搖晃，導致類似砂質顆粒浮在水中的現象，因而使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，造成建築物下陷或傾斜。依經濟部中央地質調查所之土壤液化潛勢查詢系統，計畫範圍及周邊地區均屬土壤液化低潛勢區，發生土壤液化的機率低。透過民眾自主檢查，可以降低土壤液化疑慮；土壤液化地區之建物可採基礎補強、地質改良，以強化建物及基盤穩固性。



圖九　土壤液化潛勢示意圖

資料來源：土壤液化潛勢查詢系統(http://www.moeacgs.gov.tw/2016.htm)

八、環境敏感及災害潛勢分析

（一）地質災害潛勢

依國家災害防救科技中心之災害潛勢查詢系統，變更計畫範圍及周邊地區均未位於坡地、淹水、地震等相關災害可能發生之區域，亦無列入災害發生後可能衝擊影響之範圍，變更計畫範圍及周邊地區無土石流潛勢溪流、無活動斷層，亦無歷史坡地災害發生，非屬環境敏感地區。



圖十　地質災害潛勢示意圖

資料來源：國家災害防救科技中心(http://satis.ncdr.nat.gov.tw/dmap/102gis.aspx)

（二）淹水潛勢分析

參考經濟部水利署第三代淹水潛勢圖，於連續24小時降雨200、350、500及650毫米之情境下，變更計畫範圍及周邊地區均未位於淹水等相關災害可能發生之區域；無土石流潛勢溪流、無活動斷層，亦無歷史坡地災害發生，非屬環境敏感地區。



圖十一 連續 24 小時定量降雨情境分析

資料來源:經濟部水利署網站資料，109 年 4 月

(https://www.wrap.gov.tw/pro41_main.aspx?type=0404000000&id=132v)

第二節　社會及經濟發展

一、人口

（一）人口成長

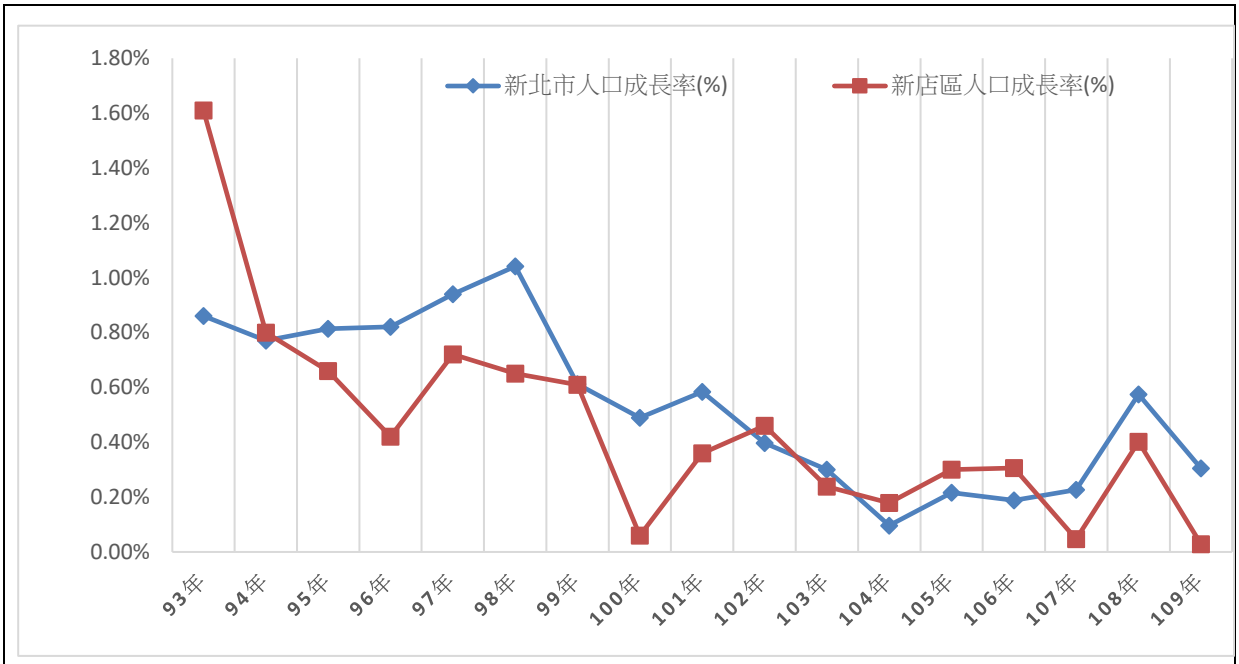
近年來由於臺北都會區的擴大蔓延及交通建設的陸續完成，大幅提升新北市交通可及性與便利性，新北市近年人口呈現正成長，於109年底，新北市人口數約4,030,954人，相較於108年成長0.31%。重大建設投入亦帶動人口持續移入新店區，於109年底，新店區人口數約303,532人，相較於108年成長0.03%。

計畫範圍位於新店區寶福里，於109年底為7,438人，惟人口呈現高齡少子化趨勢，但隨著周邊地區逐漸發展、各項建設陸續興建完備，人口呈現減少後緩慢增加趨勢，寶福里位於新北市新店區與臺北市文山區之交界處，有吸引居住人口之潛力。

表四　新北市及新店區人口統計表

年度	新北市(98年前為臺北縣)		新店區(98年前為新店市)	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
93年	3,708,099	0.86	285,186	1.61
94年	3,736,677	0.77	287,472	0.80
95年	3,767,095	0.81	289,366	0.66
96年	3,798,015	0.82	290,590	0.42
97年	3,833,730	0.94	292,693	0.72
98年	3,873,653	1.04	294,602	0.65
99年	3,897,367	0.61	296,411	0.61
100年	3,916,451	0.49	296,581	0.06
101年	3,939,305	0.58	297,637	0.36
102年	3,954,929	0.40	299,017	0.46
103年	3,966,818	0.30	299,730	0.24
104年	3,970,644	0.10	300,267	0.18
105年	3,979,208	0.22	301,168	0.30
106年	3,986,689	0.19	302,089	0.31
107年	3,995,717	0.23	302,231	0.05
108年	4,018,696	0.58	303,445	0.40
109年	4,030,954	0.31	303,532	0.03

資料來源：新北市政府民政局(http://www.ca.ntpc.gov.tw/)，110年7月



圖十二 新北市及新店區人口成長趨勢曲線圖

表五　新店區寶福里人口統計表

年度	鄰數(鄰)	戶數(戶)	男性(人)	女性(人)	合計(人)	成長率(%)
93 年	29	2,258	3,029	2,966	5,995	2.51
94 年	29	2,311	3,063	3,018	6,081	1.43
95 年	29	2,492	3,246	3,223	6,469	6.38
96 年	29	2,525	3,245	3,246	6,491	0.34
97 年	29	2,521	3,178	3,185	6,363	-1.97
98 年	29	2,531	3,206	3,218	6,424	0.96
99 年	29	2,741	3,358	3,347	6,705	4.37
100 年	29	3,033	3,593	3,643	7,236	7.92
101 年	29	3,107	3,575	3,747	7,322	1.19
102 年	29	3,132	3,603	3,766	7,369	0.64
103 年	29	3,158	3,571	3,804	7,375	0.08
104 年	29	3,173	3,609	3,794	7,403	0.38
105 年	29	3,216	3,609	3,849	7,458	0.74
106 年	29	3,213	3,605	3,840	7,445	-0.17
107 年	29	3,210	3,582	3,846	7,428	-0.23
108 年	29	3,217	3,594	3,823	7,417	-0.15
109 年	29	3,261	3,599	3,839	7,438	0.28

資料來源：新北市政府民政局網站資料，110 年 7 月。

（二）人口分布

新北市於109年底人口數達4,030,954人，就行政區劃分，以板橋區集居人口最多，達557,114人，約佔新北市13.82%；而計畫範圍所在之新店區，總人口數達303,532人，佔全市人口7.53%，為第五大人口集中區。計畫範圍所在新店區寶福里，亦為人口眾多的地區，其人口數為新店區各里排列第七多，顯示地區就業及生活服務機能良好，人口分佈密集。

表六　109年底新北市各行政區人口量及比例

隸屬區	土地面積(平方公里)	戶數(戶)	男(人)	女(人)	人口數(人)	人口數比例(%)
板橋區	23.14	217,892	270,821	286,293	557,114	13.82%
新莊區	19.74	160,984	205,901	216,752	422,653	10.49%
中和區	20.14	168,928	198,830	212,384	411,214	10.20%
三重區	16.32	154,699	188,897	196,431	385,328	9.56%
新店區	**120.23**	**130,416**	**145,552**	**157,980**	**303,532**	**7.53%**
土城區	29.56	89,502	117,117	121,160	238,277	5.91%
永和區	5.71	91,824	103,903	115,461	219,364	5.44%
汐止區	71.24	91,207	100,104	105,743	205,847	5.11%
蘆洲區	7.44	73,445	99,113	103,343	202,456	5.02%
樹林區	33.13	67,580	91,392	92,078	183,470	4.55%
淡水區	70.66	83,046	87,638	95,640	183,278	4.55%
林口區	54.15	48,894	58,911	62,281	121,192	3.01%
三峽區	191.45	44,562	58,409	58,508	116,917	2.90%
五股區	34.86	34,644	44,983	44,487	89,470	2.22%
鶯歌區	21.12	31,860	43,910	43,764	87,674	2.18%
泰山區	19.16	29,032	38,686	39,726	78,412	1.95%
八里區	39.49	15,554	19,801	19,940	39,741	0.99%
瑞芳區	70.73	16,177	19,730	19,347	39,077	0.97%
深坑區	20.58	9,796	11,850	11,873	23,723	0.59%
三芝區	65.99	9,595	11,575	10,965	22,540	0.56%
萬里區	63.38	7,538	10,865	10,845	21,710	0.54%
金山區	49.21	7,194	10,394	10,733	21,127	0.52%
貢寮區	99.97	4,358	6,025	5,757	11,782	0.29%
石門區	51.26	4,239	5,973	5,507	11,480	0.28%
雙溪區	146.25	3,731	4,592	3,876	8,468	0.21%

隸屬區	土地面積(平方公里)	戶數(戶)	男(人)	女(人)	人口數(人)	人口數比例(%)
石碇區	144.35	3,402	4,130	3,435	7,565	0.19%
坪林區	170.84	2,547	3,649	3,054	6,703	0.17%
烏來區	321.13	1,916	3,131	3,285	6,416	0.16%
平溪區	71.34	2,252	2,473	1,951	4,424	0.11%
總計	2,052.57	1,606,814	1,968,355	2,062,599	4,030,954	100.00%

資料來源：新北市政府民政局網站資料，110 年 7 月

（三）人口結構

新店區人口近年來穩定且持續成長，109 年總人口數為 303,532 人，男性人口數為 145,552 人，女性人口數為 157,980 人，戶數 130,416 戶，平均每戶人口數為 2.33 人。就年齡結構來看，幼年人口（0-14 歲）比例由 93 年 16.59%至 109 年 9.38%，呈現下降趨勢；勞動人口（15-64 歲）比例由 93 年 74.34%至 109 年 71.47%，呈上升後下降；老年人口（65 歲以上）比例由 93 年 9.07%至 109 年 19.15%，呈現成長趨勢。

表七　新店區人口年齡結構統計

年度	項目	0-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	合計
93 年	人口數	47,311	212,003	25,872	285,186
	比例	16.59%	74.34%	9.07%	100%
98 年	人口數	39,299	224,936	30,367	294,602
	比例	13.34%	76.35%	10.31%	100%
103 年	人口數	32561	228,212	38,957	299,730
	比例	10.86%	76.14%	13.00%	100%
109 年	人口數	28,465	216,952	58,115	303,532
	比例	9.38%	71.47%	19.15%	100%

資料來源：新北市統計要覽，110 年 7 月。

二、產業

於 50 年代，因經濟發展需要，規劃新店為加工出口區，通用電子與裕隆汽車在新店設廠，吸引了許多企業進駐，造就新店成為大台北都會區南部的主要製造業中心，也帶動了新店的繁榮發展。

於 80 年代，新店工業區因工廠外移而沈寂一時。然隨著捷運建設與北二高的開通，科技業者可順著北二高從新竹、龍潭，穿越新店到南港、汐止，

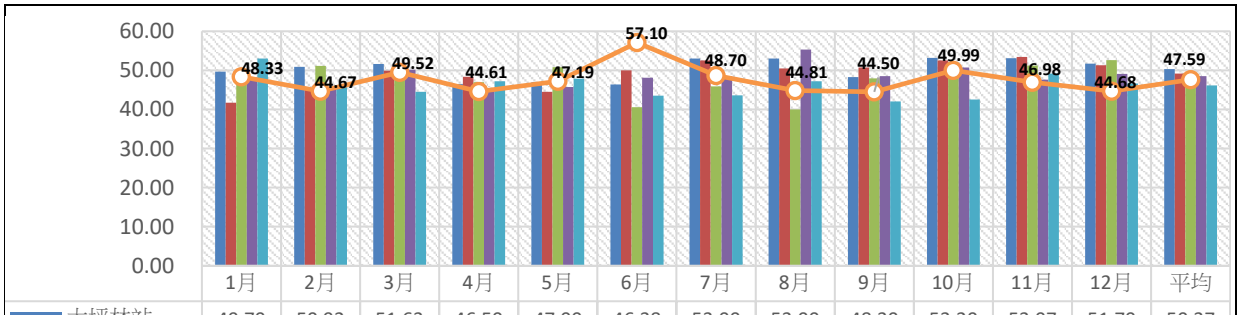
而產業需要的高素質人力則能藉著捷運快速地從大臺北來到新店，為新店工業區注入新興科技產業契機，又經濟部工業局把新店列入 IC 設計產業聚落，引入相關軟體設計、通訊電子等科技產業，打造軟體研發中心。

新店工業區主要分布於新店區北側及東側，其北側之遠東工業區緊鄰景美溪，坐落於中正路東側；東側為榮工廠地區及統帥工業區，位於寶橋路北側及南側，與臺北市文山區為鄰。

計畫範圍鄰近統帥工業區，統帥工業區以傳統產業為主，多為中小型工廠，產業類型多為塑膠、金屬、機械、電子及運輸製造等。依據工業區專案通檢發展構想，統帥工業區位於「新店綠色科技聚落發展區」。計畫範圍雖位於工業區，因早期屬住宅區變更為工業區，因此仍以住宅或住工使用為主，將配合地區發展需求，結合建築設計、道路系統、公共設施留設與景觀綠美化，以打造舒適、便利、健康的科技生活城。

三、不動產市場

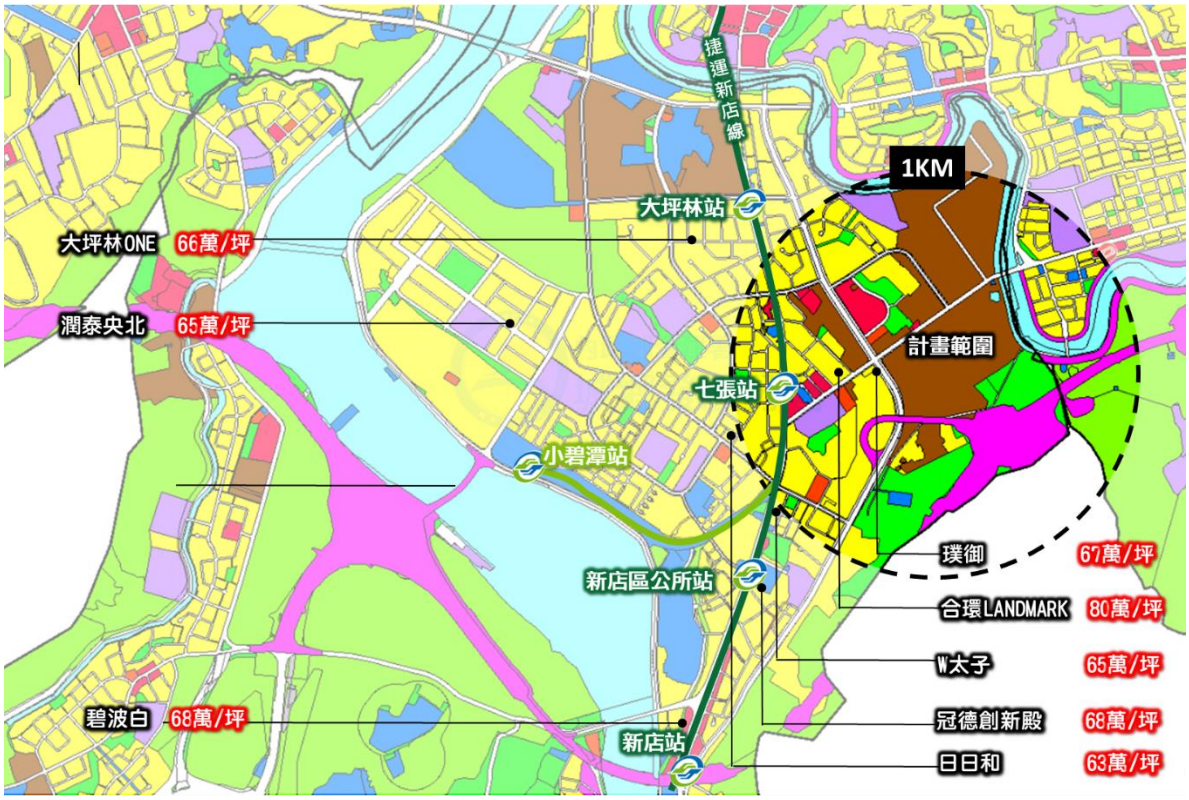
計畫範圍具有鄰近捷運新店線七張站、北二高新店交流道等交通優勢，周邊不動產價格落在新店區房市前端。109 年新店區捷運周邊住宅行情走勢圖顯示，捷運七張站周邊住宅平均行情約 49.20 萬元/坪。另參考 110 年 04 月住展雜誌，鄰近計畫範圍地區之建案包括「日日和」、「璞御」及「合環 LANDMARK」，主要位於工九街廓西側住宅區，行情價每坪超過 60 萬元。



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均
大坪林站	49.70	50.92	51.63	46.50	47.00	46.38	53.00	53.00	48.30	53.20	53.07	51.70	50.37
七張站	41.75	45.00	49.88	48.33	44.52	50.00	52.50	50.50	50.70	52.50	53.42	51.33	49.20
新店區公所	49.00	51.17	51.40	47.00	50.83	40.60	45.92	40.00	47.92	50.90	51.25	52.63	48.22
小碧潭站	48.20	45.38	50.20	45.00	45.70	48.10	48.50	55.33	48.50	50.75	47.66	49.08	48.53
新店站	53.00	46.00	44.50	47.25	47.90	43.50	43.60	47.20	42.07	42.58	49.20	46.63	46.12
平均當月行情	48.33	44.67	49.52	44.61	47.19	57.10	48.70	44.81	44.50	49.99	46.98	44.68	47.59

圖十三 109 年新店區捷運周邊住宅行情走勢圖

資料來源：新北市新店地政事務所網站資料，110 年 7 月



圖十四 計畫範圍周邊建案位置示意圖

表八　新店區預售屋及新建案參考個案彙整表

案名	位置	使用分區/型態	基地面積(坪)	樓層/地下層	坪數	銷售表價(萬/坪)	行情價(萬/坪)
日日和	建國路、博愛街 13 巷口	住宅區/住宅大樓	104.9	13/2	14-22	70	63
潤泰央北	斯馨一路、央北二路口	住宅區/住宅大樓	1,678	20/3	28-41	72	65
大坪林 ONE	明德路 109 巷	住宅區/住宅大樓	1,789	28,29/9	23-58	72	66
合環 LANDMARK	寶橋路 77 號	住宅區/住宅大樓	2,837	42/4	29-76	80	80
W 太子	北新路一段 108 號	住宅區/住宅大樓	262	15/3	27	70	65
璞御	寶橋路 98 號	住宅區/住宅大樓	579	15/4	26-49	73	67
碧波白	北新路一段 73 號	住宅區/住宅大樓	944	30/6	23-78	80	68
冠德創新殿	北新路一段 76 號	機關用地/行政園區	3,631	30/5	41-46	80	68

資料來源：住展雜誌，110 年 04 月。

四、住宅供需

（一）人口持續成長，提供良好住宅空間以提升居住品質

新店區位居台北都會區南側，過去扮演著紓解台北都會人口成長之重要角色。依 90 年 9 月 14 日「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案之調查，住宅區使用率已達 88%。迄今逾十年發展，加上捷運建設、快速道路等提升地區便捷性，吸引人口居住，參考近年人口統計資料顯示，新店區人口呈現正成長，且勞動人口呈現成長趨勢，配合附帶條件計畫變更為住宅區，提供良好住宅社區空間。並且配合回饋規定提供公共設施（公園），以提高地區生活環境品質。

（二）改善住宅與公共設施機能，提供就業者居住

計畫範圍周邊仍有工業與科技產業活動，且東側至東南側之新店區第一公墓現已遷葬完成並綠化，刻正由市府經發局辦理寶高智慧產業園區設置計畫，由於周邊地區產業機能發達、就業人口數多，計畫範圍變更後可提供優質、安全的住宅環境，並提供公園、道路等公共設施，使計畫範圍及周邊地區的居住機能更加完善。

（三）以智慧住宅為開發產品定位

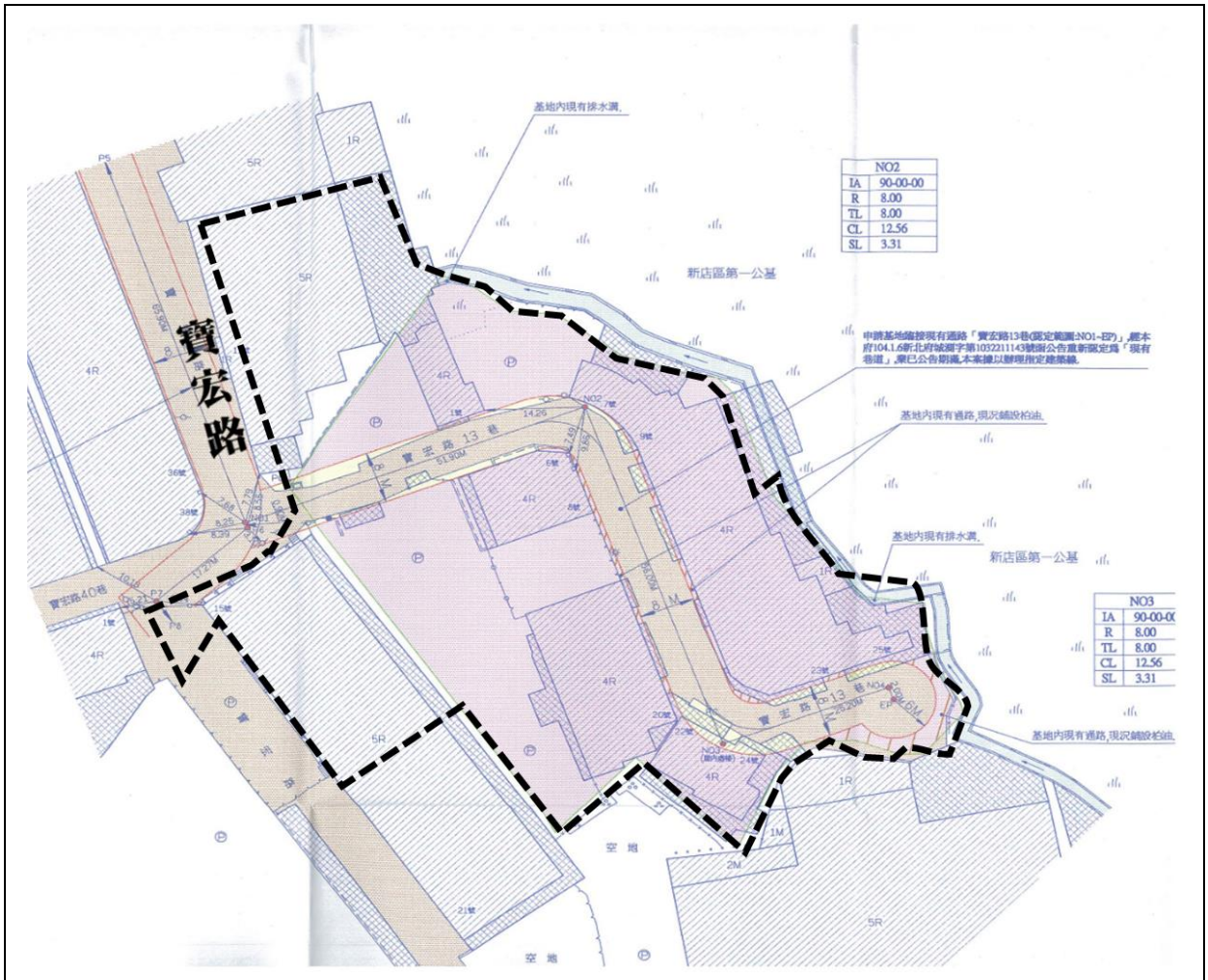
依前述「不動產市場」調查分析內容，計畫範圍周邊目前已推出之住宅建案大多位於主要道路周邊及中興路以西區域，住宅產品以 30 至 40 坪之 2 至 3 房產品較具銷售優勢，配合周邊產業活動與科技產業群聚，本案開發住宅產品規劃以智慧住宅為定位，結合在地科技產業優勢及貼心服務設計，作為住宅市場產品區隔。

第三節　環境現況

一、基地條件

本案計畫範圍位於新店區乙種工業區（工九），基地面積為 6,729.15 平方公尺，鄰接已指定建築線 8 公尺寬之現有巷道，依據新店都市計畫第二次通盤檢討之附帶條件，將整體開發，並自願捐贈公共設施用地 20%，申請變更為住宅區。

計畫範圍內指定建築線之現有巷道為囊底式路，尾端位於基地內，並無直接鄰接東側鄰地，巷道現況僅供計畫範圍內進出使用，未來基地開發有廢止或改道需求時，將依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理，不影響其他基地或周邊地區之進出動線。



圖十五 計畫範圍建築線指示圖

二、土地使用

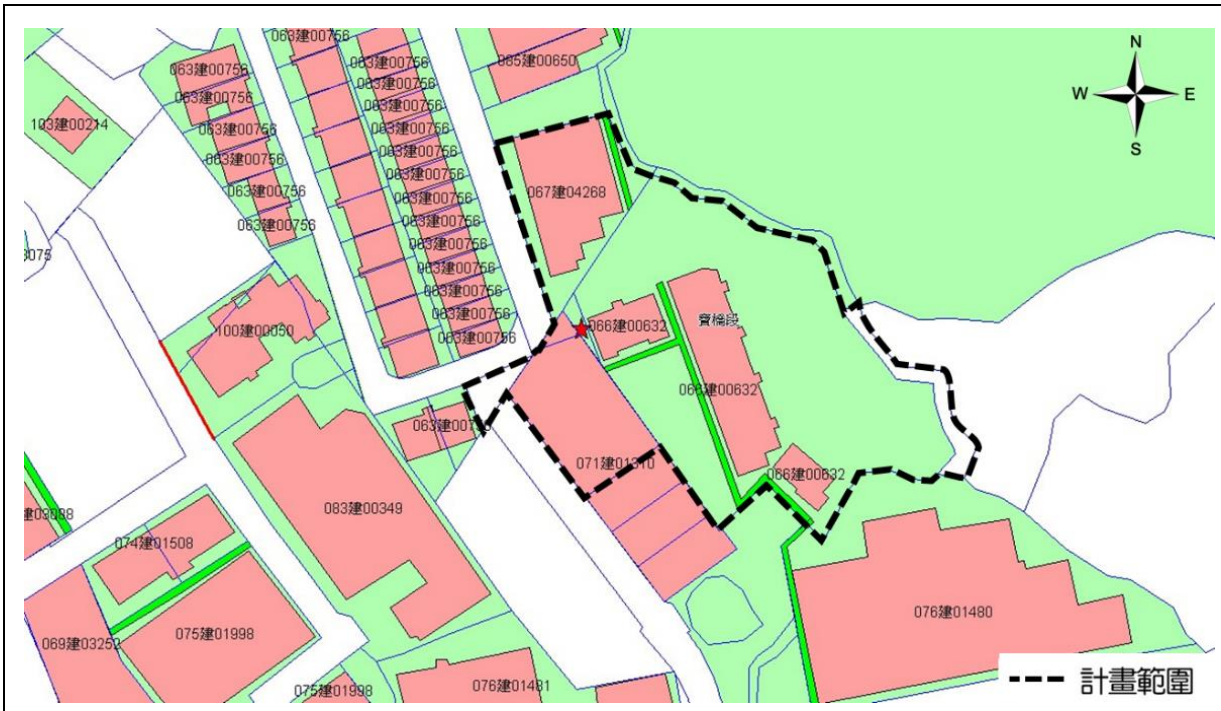
（一）計畫範圍

計畫範圍西側臨寶宏路，受寶宏路 13 巷貫穿，土地使用分區屬於乙種工業區（工九）（附），計畫範圍內北側（330 地號）建物原為辦公室使用，目前閒置，計畫範圍內南側（369、470、471、472、473、475 地號）建物以住宅及溝渠使用為主，無工廠或其他特殊設施，現況有部分為空屋。

計畫範圍內建物老舊，且有部分建物閒置並無使用。整體景觀雜亂、加上巷弄狹小，生活環境亟待改善。此外，計畫範圍內多數涵蓋完整建照範圍，惟計畫範圍內 470 與 471 地號非涵蓋建照（071 建 01310）完整範圍，依據 72 店使字第 1453 號使照存根登載內容，於當初申請建築執照時，即採各地號分別檢討法定空地留設，故 470、471 地號未包含其他建築執照之法定空地。

表九　計畫範圍內合法建築物清冊

地段	地號	建號	建物總面積(平方公尺)	建物結構	建物樓層
寶橋段	330	475	3,480.30	鋼筋混凝土	4 層
寶橋段	470	947	500.15	鋼筋混凝土	5 層 (有 B1)
		948	500.15		
		949	322.60		
		950	500.15		
		951	500.15		
		952	500.15		
寶橋段	473	959	90.74	-	1 層



圖十六 計畫範圍及周邊地區建照分布示意圖

（二）周邊地區

計畫範圍所在街廓雖為工業區，除了部分零星工廠外，計畫範圍周邊北側及西側多為住宅或住工混合使用；寶宏路上仍有數間小型工廠營運，使用範圍多於二樓以下，包括：汽車修理廠、小型機械工廠、鐵工廠、加工廠及辦公室等，二樓以上樓層多為住宅使用；沿中興路及寶橋路之一樓沿街面為零售商業使用。

計畫範圍東側緊鄰新店區第一公墓，目前第一階段已遷葬完成並綠化，刻正由市府經發局辦理寶高智慧產業園區設置計畫；計畫範圍所在街廓隔中興路鄰近第四種住宅區，沿中興路一帶多為住商混合使用；隔寶橋路北側為裕隆城變更案，提供商業、住宅及公園用地使用，生活機能便利。



圖十七 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

三、交通系統

（一）周邊道路系統

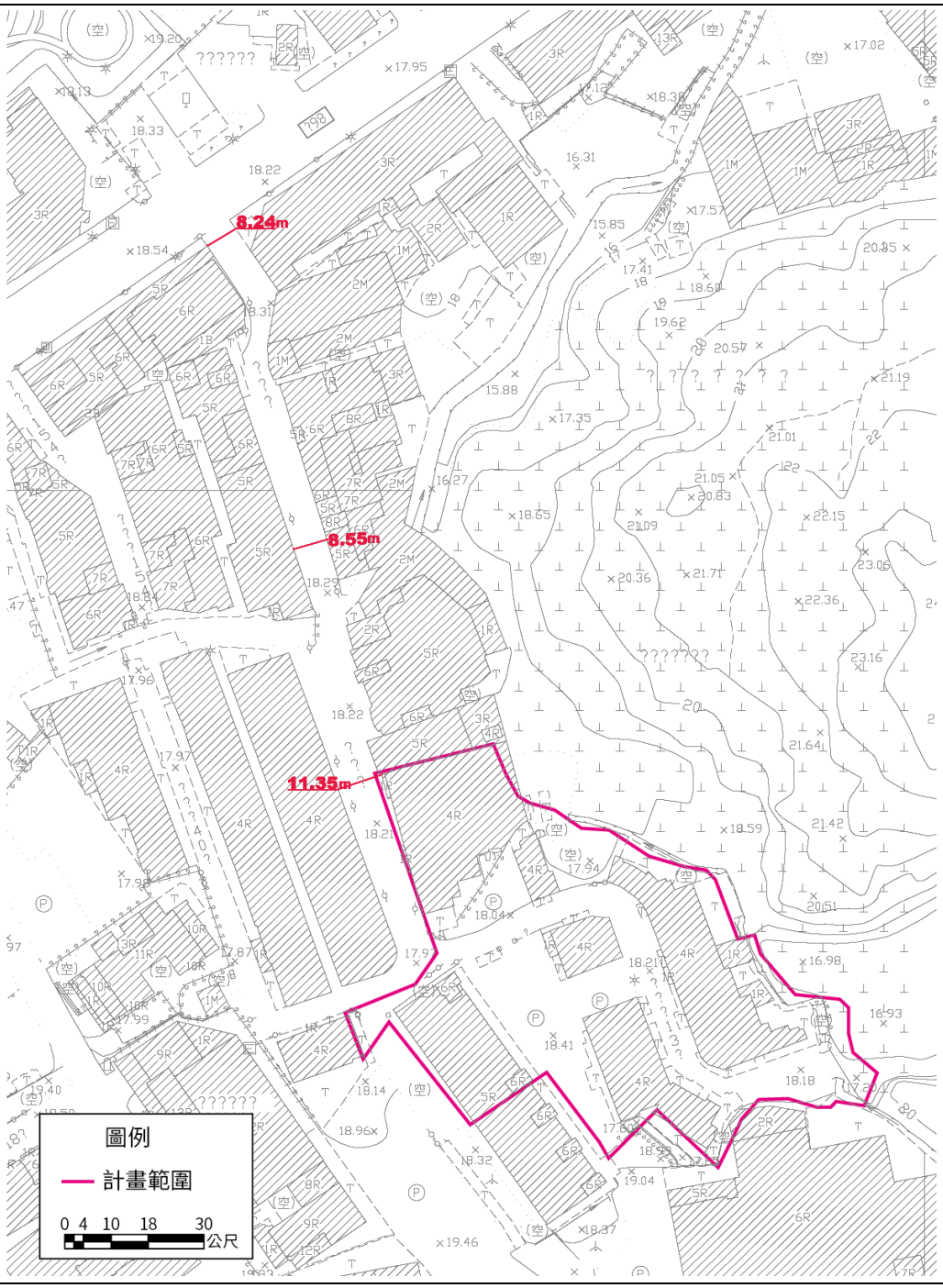
計畫範圍周邊交通路網完善，以公路運輸為主。計畫範圍西側臨接寶宏路（路寬 8 公尺），往北可銜接寶橋路（路寬 20 公尺）。計畫範圍以寶橋路為東西向聯外道路，中興路（路寬 42 公尺）為南北向聯外道路，可連接臺北市、中永和、烏來、石碇等地區。計畫範圍距離北部第二高速公路新店交流道約 230 公尺，可透過寶橋路、中興路銜接交流道，交通可及性高。



圖十八 計畫範圍周邊交通系統分布示意圖

（二）寶宏路現況

計畫範圍鄰接寶宏路為寬度 8 公尺現有巷道（詳圖十五），受地形影響路寬，現況寬度不一致（詳圖十九），入口處路寬約 8.24 公尺，最寬路段約 11.35 公尺，符合變更附帶條件規定基地標準需鄰接現有寬度 6 公尺以上道路，往北可連接 20 公尺寬計畫道路（寶橋路），屬社區內重要交通動線。



圖十九 寶宏路現況寬度示意圖

（三）大眾運輸及自行車

計畫範圍周邊公車路線眾多，與計畫範圍距離最近之公車站牌為「加油站（寶宏路口）」。計畫範圍與捷運七張站直線距離約 640 公尺（行人步行距離約 1 公里），提供地區居民至臺北市便捷的運輸方式。計畫範圍周邊除公車及捷運服務之外，也鄰近「中興寶橋路口」公共自行車租借站(Youbike)，另沿景美溪水岸規劃有自行車專用道。



圖二十 計畫範圍周邊大眾運輸及自行車道圖

四、公共設施

計畫範圍周邊公共設施包括北新國小、開明工商、南強工商、原野公園（北新國小旁）、中興公園（南強工商北側）、河濱公園、寶橋立體停車場、裕隆工業區變更所劃設停車場用地、公園兼兒童遊樂場用地等。整體而言，計畫範圍周邊公共服務機能健全，不過五大類公共設施面積規劃仍為不足，有必要透過計畫變更優先提供公園、廣場、兒童遊戲場、綠帶等公共設施。

依據 109 年 4 月 9 日「變更新店都市計畫（第三次通盤檢討）（都市計畫圖重製部分）」案及歷次都市計畫變更案，公園用地總面積為 16.7842 公頃，每人享有公園用地面積僅 0.50 平方公尺（以計畫人口估算）。依檢討辦法標準，新店計畫區應劃設公園用地面積 44.17 公頃，公園用地尚不足 27.3858 公頃。故本案開發公共設施將朝向公園用地規劃，以提供鄰里休憩空間。



圖二十一　計畫範圍周邊公共設施用地分布示意圖

五、都市防災

針對計畫範圍附近各項救災據點，彙整如下：

（一）災害應變中心

災害應變中心為災害發生時之指揮中心，其結合行政單位之資源，並整合民間相關機構，達到災害防救之目的，鄰近本計畫區之應變中心為新店區公所。

（二）消防救災據點

消防救災據點以消防隊編制之場所為主，主要包括消防、救災等工作，新店區屬第四消防隊部管轄，本計畫範圍屬新店消防分隊之服務範圍。

（三）警察救災據點

警察單位之救災機能主要負責維護治安、交通、管制與協助之工作，新店區屬新店分局管轄，本計畫區屬江陵派出所之服務範圍。

（四）醫療救災據點

醫療救災主要提供緊急醫療功能，而衛生所則另附有疾病防治與環境衛生之功能，本計畫區鄰近之醫療救災據點有新店區衛生所、同仁醫院、慈濟醫院、耕莘醫院。

（五）緊急收容所

緊急收容所多以學校為主，以便災害發生時進行收容。計畫區鄰近緊急收容所有北新國小、開明工商與南強工商。



圖二十二　計畫範圍周邊救災據點分布圖

第四章 發展構想

第一節 發展課題與對策

一、土地使用

課題：計畫範圍位於乙種工業區，但實際為住宅使用，土地使用情形與都市計畫不符。

對策：依據變更新店都市計畫（第二次通盤檢討)(第二階段）案，變更新編號第四案之決議事項及附帶條件，計畫範圍符合其相關規定，經土地所有權人同意，檢具相關文件，申請變更工業區為住宅區，以符合地區發展。

課題：計畫範圍東側鄰近寶高智慧產業園區（原屬新店第一公墓)，應與周邊地區整體考量。

對策：寶高智慧產業園區（原屬新店第一公墓）目前由市府經發局正進行產業園區設置計畫，故計畫範圍之規劃上應與產業園區開發進行整體空間規劃思考。因此，未來計畫範圍東側將與產業園區為鄰，大幅改善環境區位條件，計畫範圍可作為支援就近就業之居住環境。此外，亦將集中留設法定空地，作為與周邊不同使用空間之隔離軸帶。

二、交通運輸

課題：計畫範圍臨接 8 公尺現有巷道，非為都市計畫道路，路幅有限，開發時應避免交通衝擊，並配合東側寶高智慧產業園區設置計畫之道路系統串接預先考量。

對策：由於寶宏路為已指定建築線 8 公尺現有巷道，路幅有限，為避免開發之交通動線直接衝擊寶宏路，計畫範圍留設道路用地銜接寶宏路，以作為社區出入動線，建議沿計畫道路建築退縮，提供人行空間，亦可適度減緩人車動線衝擊。

考量寶高智慧產業園區由市府經發局刻正辦理規劃設計暨招商前置

作業，故計畫範圍留設道路用地應與東側產業園區具連通可行性，以提升計畫範圍及周邊地區對外交通之可及性，另可作為第二條防救災緊急通路。

三、公共設施

課題：新店都市計畫公園用地不足，影響當地生活環境品質，需加以重視並妥善解決。

對策：計畫範圍自願捐贈公共設施用地，以提供都市計畫不足之公園用地為主，並集中留設於臨路側，以供地區居民休憩使用，改善地區環境品質。

四、環境景觀

課題：計畫範圍位於工業區，都市意象不明，現況建物老舊窳陋，有部分空屋，景觀凌亂，亟待改善。

對策：透過細部計畫擬定，訂定土地使用分區管制要點，配合計畫範圍內公共設施用地配置、建築退縮、法定空地集中留設等，形塑地區意象，並建構高品質及安全的居住生活環境。

表十　SWOT 分析表

S優勢(Strength)	W劣勢(Weakness)
1、計畫範圍鄰近捷運新店線七張站、北二高新店交流道，交通便捷。 2、計畫範圍雖位於工業區，但實際為居住使用，再加上鄰近地區產業活動發展密集，極具有住宅發展潛力。 3、計畫範圍東側至東南側之新店區第一公墓，刻正由市府辦理寶高智慧產業園區設置計畫，地區持續建設、發展熱絡。	1、計畫範圍臨接已指定建築線8公尺現有巷道，非為計畫道路，路幅有限，且周邊巷弄狹小，防災機能不佳。 2、計畫範圍位於工業區街廓內，周邊地區公共設施較為缺乏，且新店地區都市計畫公園用地不足，生活環境品質有待改善。 3、計畫範圍現況建物老舊窳陋，景觀凌亂，都市意象不明，且開放空間、停車空間不足，亟待改善。
O機會(Opportunity)	**T威脅(Threat)**
1、鄰近捷運站交通便捷，周邊產業活動熱絡，可作為支援就近就業之居住環境。 2、計畫範圍自願捐贈公共設施用地，可補充地區不足之公園、綠地等設施，供地區居民休憩使用，改善居住品質。 3、透過本計畫擬訂土地使用分區管制要點，利用公共設施之劃設、法定空地留設及道路系統配置，不僅可提升地區防救災機能，並增進地區環境景觀，提升整體都市意象。	1、鄰近新建案多興建於主要道路及捷運站旁，計畫範圍位於工業區街廓內，周邊仍有零星工廠營運，相較之下需強化區位吸引力。 2、計畫範圍未來開發需透過寶宏路進出銜接寶橋路，寶宏路為已指定建築線8公尺寬現有巷道，路幅有限，其所服務社區交通量相對有限。 3、計畫範圍位於工九街廓之中心，周邊道路狹小且建物坐落密集，工程期間對周邊地區之交通影響較大。

第二節 發展願景與定位

新店區為新北市南區的核心，為重要交通樞紐，兼具居住、觀光、工商產業之多功能都市。計畫範圍靠近新店區與文山區之交界，可就近支援臺北都會區之生活居住空間。計畫範圍鄰近新店裕隆城開發案，隨著其逐漸發展，周邊地區之生活、就業、購物、娛樂等機能更佳完善，亦鄰近北二高交流道與捷運新店線七張站等交通建設，有效提高可及性，吸引人潮定居，並帶動社經發展。

計畫範圍雖位於工業區中，但實際為住宅使用，且所在街廓之西側與北側亦多為住宅使用，配合地區發展情形，結合在地科技產業技術，以「智慧住宅」為發展定位，營造優質便利生活空間為目標，提供良善社區服務與保全管理，紓緩周邊產業發展對住宅之需求，並提供公共設施用地，改善地區環境品質，提高地區可居性。

第三節 整體規劃構想

一、支援就業者良好居住空間

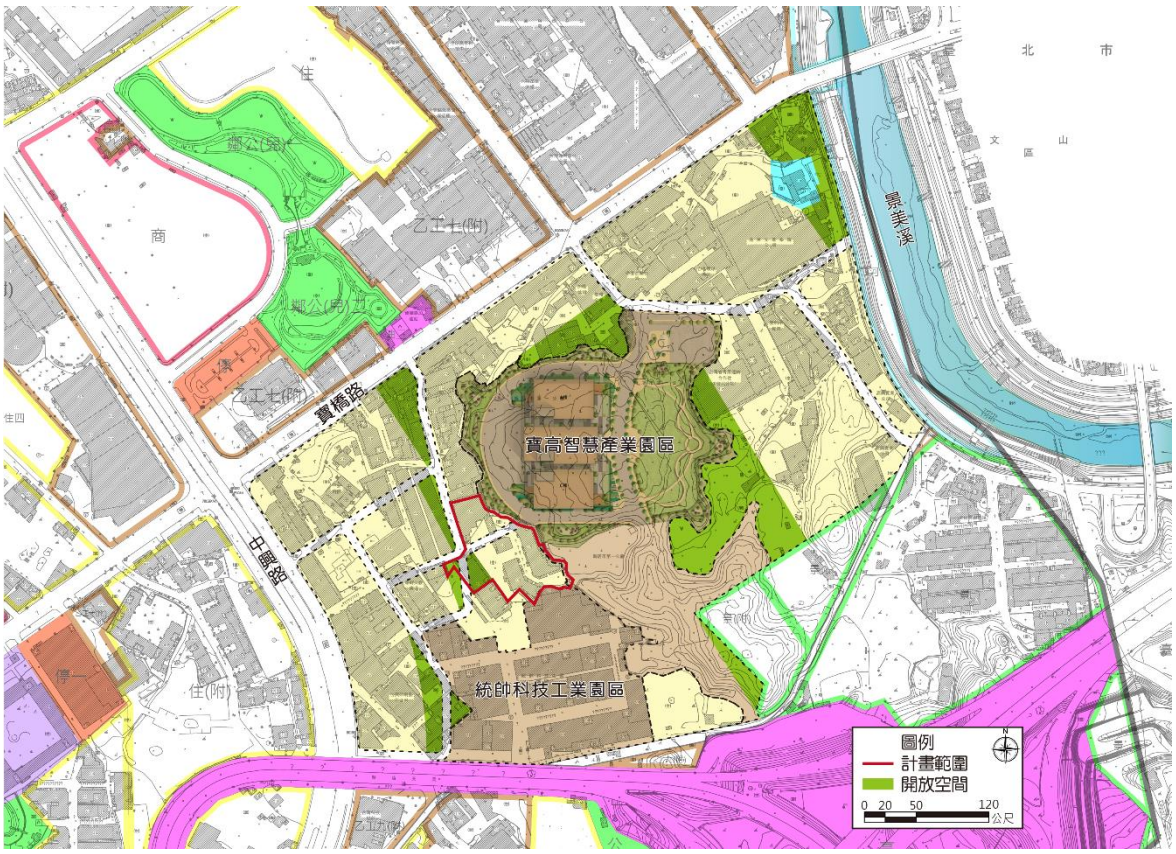
周邊地區多產業使用，除了統帥工業區、遠東工業區之外，尚包括裕隆城開發案等，就業者眾多。本計畫雖位於工業區內，但長年以來皆為住宅使用，故以住宅社區發展為核心，採大街廓整體開發，欲營造優質居住空間，支援周邊產業活動之就業者居住需求。

二、提供必要公共設施

本計畫位於工業區，透過本案劃設公共設施用地，優先考量新店都市計畫所缺乏之公園用地，並採臨路集中留設，提升開放性、可及性及使用效益，亦具備都市防災救災之功能。



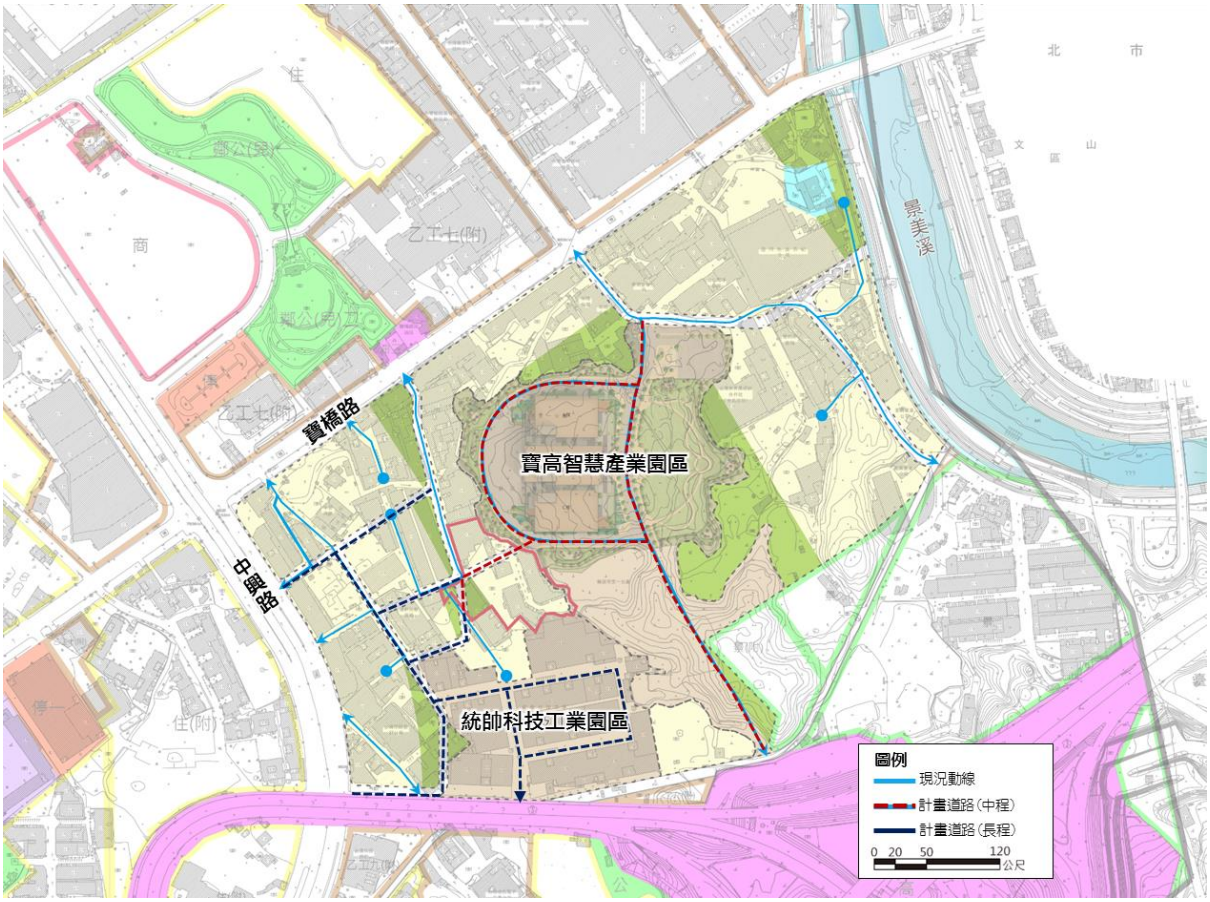
圖二十三　地區發展構想示意圖



圖二十四　工九街廓發展構想示意圖

三、補足鄰里動線系統

為了提供與鄰地良善之車行動線與人行系統，並因應消防救災需求，於計畫範圍內規劃計畫道路，作為社區主要出入動線。短中期該道路可連接寶宏路與寶高智慧產業園區環場道路，甚至往南銜接寶高便道，提升地區聯絡道路可及性；長期則待周邊地區再發展，落實地區計畫道路系統構想，將有效提升交通可及性及順暢度。此外，考量人行動線與景觀需求，未來開發應配合退縮建築，以提供人行步道，並降低人車動線衝突。



圖二十五　工九街廓交通動線構想示意圖

第五章 實質發展計畫

第一節　計畫人口

依據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」所訂計畫人口應依每人 50 平方公尺之居住樓地板面積每 4 人為 1 戶之計算標準推算，本計畫區變更後，劃設住宅區 0.5383 公頃，依據本細部計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區容積率 300%，法定容積樓地板面積為 16,149.96 平方公尺，以每人平均居住樓地板面積 50 平方公尺和新店區戶量 2.37 人/戶核計，本計畫區之計畫容納人口為 323 人，推估戶量為 136 戶，計畫居住密度每公頃 600 人。

第二節　土地使用計畫

考量地區發展需求，參酌規劃發展定位，土地使用以住宅區為主，面積為 0.5383 公頃，比照周邊鄰地之第四種住宅區，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 300%，開挖率不得大於 60%，採整體規劃開發。本計畫功能定位為智慧住宅，以提供便利生活空間，甚至服務周邊就業者需求。

第三節　公共設施計畫

本計畫參酌地區發展所需公共設施項目，變更部分工業區為公園用地 0.0507 公頃、綠地用地 0.0149 公頃及道路用地 0.0690 公頃，面積合計 0.1346 公頃，佔計畫面積 20%。參考「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定，以每千人 0.15 公頃計算公園用地面積，計畫範圍需劃設 0.0485 公頃符合規定，其提供居民休憩空間，確保良好之都市生活環境。

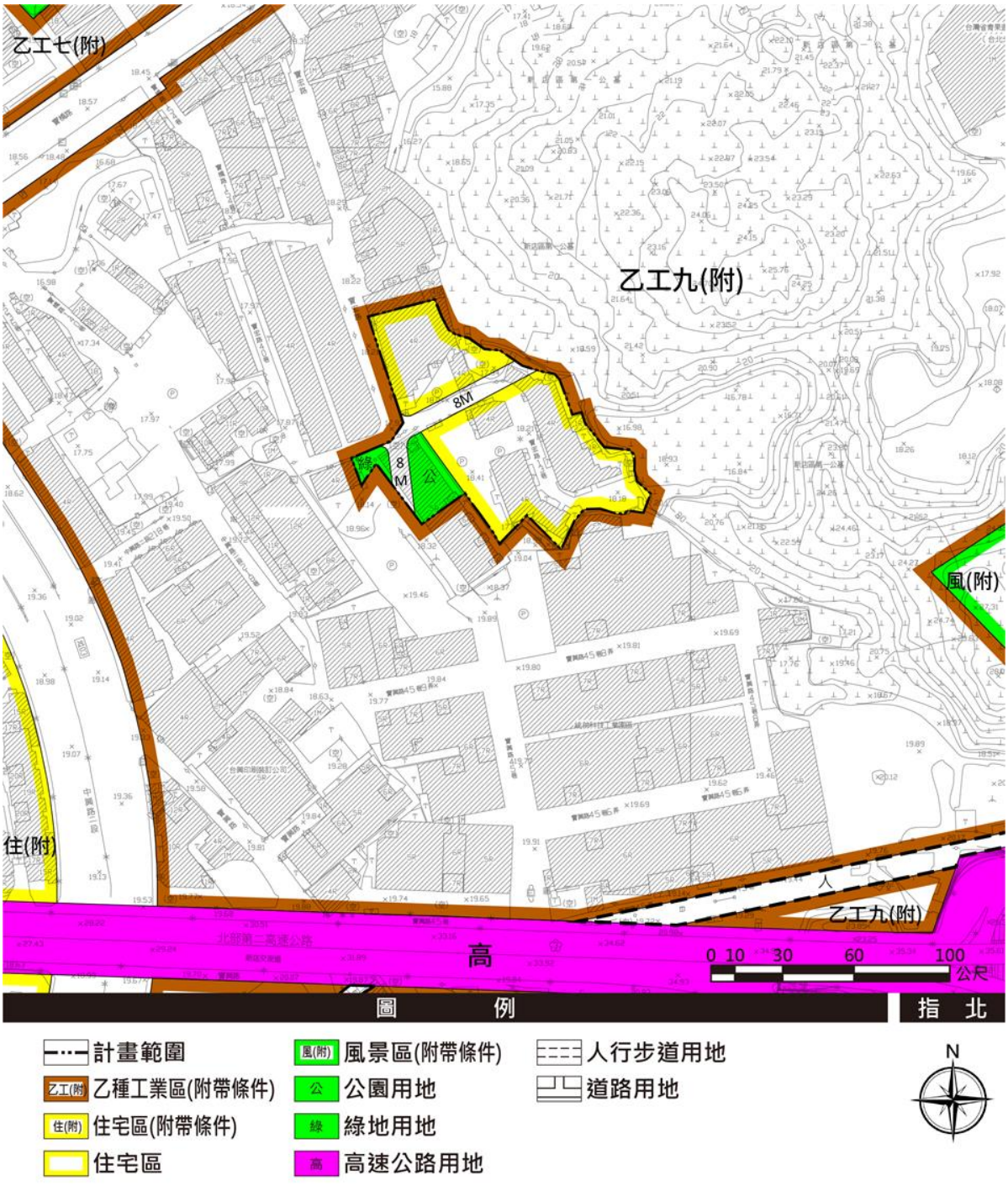
公園用地以臨接留設細部計畫道路用地劃設，以增加用地開放性及可及性，比照現行規定，其建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 30%。綠地用地配置於計畫範圍西側，提供開放空間。考量提升地區東西向動線可及性，計畫範圍內留設寬度 8 公尺細部計畫道路，保留未來與東側產業園區動線串接之彈性。

公共設施用地得依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定申請作多目標使用，並以供非營利性之公共使用者為限。公共設施用地經審議通過、發布實施前，需確認擬捐贈公共設施用地之面積與位置，應由申請人辦理土地分割，以茲明確。

表十一　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案土地使用及公共設施彙整表

使用項目	面積(公頃)	比例	備註
住宅區	0.5383	80.00%	比照周邊鄰地第四種住宅區之開發強度
公園用地	0.0507	7.53%	捐贈公共設施用地 20%。
綠地用地	0.0149	2.22%	
道路用地	0.0690	10.25%	
總計	0.6729	100%	-

註：表內面積僅供參考，應依核定圖實際分割測量面積為準。



圖二十六　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案細部計畫圖

第四節　交通系統計畫

一、道路系統規劃

（一）確保寶宏路道路通暢

現況計畫範圍以寶宏路進出，考量基地聯外交通條件，但涉及鄰地產權，寶宏路應盡可能維持淨空至少 8 公尺寬度。此外，現況寶宏路 13 巷（已指定建築線）貫穿基地，其僅供計畫範圍通行使用，考量建築用地開發配置整體性，基地開發有廢止或改道需求時，將依「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」辦理。

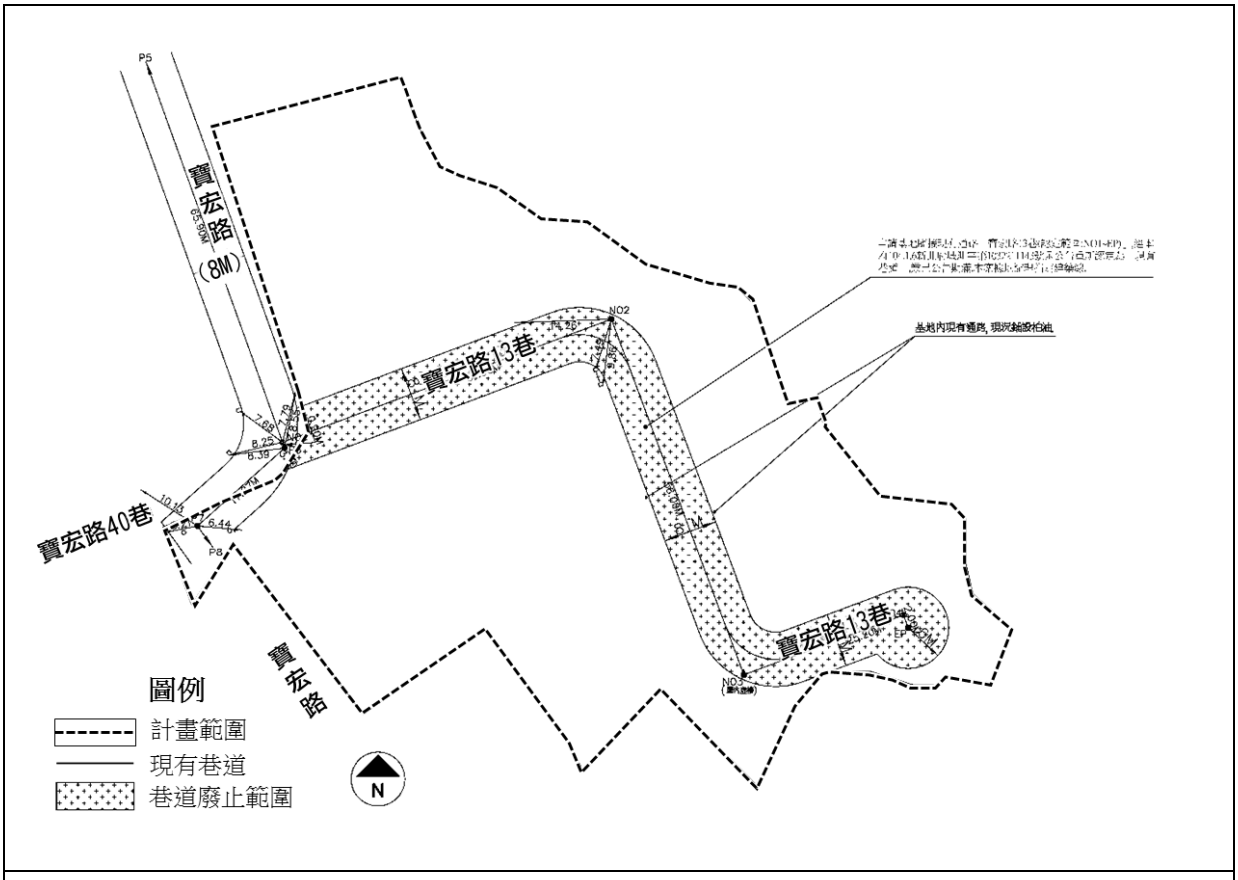
於計畫範圍內劃設東西向道路用地，提升社區交通可及性，甚至未來有機會連接計畫範圍東側產業園區內車行動線。另於計畫範圍西側劃設南北向道路用地，以供計畫範圍外南側社區通行無虞。

（二）車道出入口設置

汽機車由寶宏路或銜接計畫範圍留設道路至車道進出地下停車場，未來車道出入口之設置應距離道路交叉口 30 公尺以上為宜；行人由此巷道旁之人行空間進入基地開放空間通往建物，人車動線避免產生衝突。

（三）基地退縮建築並促進綠色運輸

基地開發自建築線退縮至少 4 公尺留設無遮簷人行道，並予以植栽綠化。此外，計畫範圍內於公園用地旁，擬規劃設置可供公眾使用之自行車停放空間，以推廣綠色運輸。



圖二十七　計畫範圍內現有巷道存廢示意圖

二、計畫區周邊交通影響評估

由於本計畫開發將由交通旅次量較低之乙種工業區，調整為旅次量較高之住宅區，其所增加旅次量相對帶來車潮，為因應開發之交通衝擊，研擬交通影響評估，評估結果摘要如下。

（一）評估之路網結構

計畫範圍位於新北市新店區寶宏路附近，周邊道路系統單純，主要透過寶橋路、中興路為主要聯外道路，寶宏路、寶中路、寶高路為地區聯絡道路。

1.寶橋路

寶橋路為基地南側道路，呈東西走向，路段東起木新路，西至北新路，係連接新店地區與文山地區之重要道路。道路寬度為20 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置四車道，部分路段設有停車格位，兩側設有約 2.5 公尺寬人行道空間。

2.中興路

中興路呈南北走向，係新店地區之區域性重要聯絡道路。道路寬度為 42 公尺，採中央分隔島分隔路型，雙向共配置八車道，其中於寶橋路處設有一寬 15 公尺之中興陸橋，中興陸橋採中央分隔島分隔，雙向共配置四車道，平面側車道單向各配置二快一混合車道，路側設有停車格位，道路兩側設有公共人行道空間。

3.寶宏路

寶宏路於基地西側，連接基地與寶橋路之聯絡道路，為已指定建築線 8 公尺現有巷道，採無標線分隔路型，雙向通行道路，路側禁止停車，道路兩側未設有公共人行道空間。

4.寶中路

寶中路環繞基地東北兩側，連接寶橋路與中興路，道路寬度為 20 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置四車道，路側設有停車格位，道路兩側設有公共人行道空間。

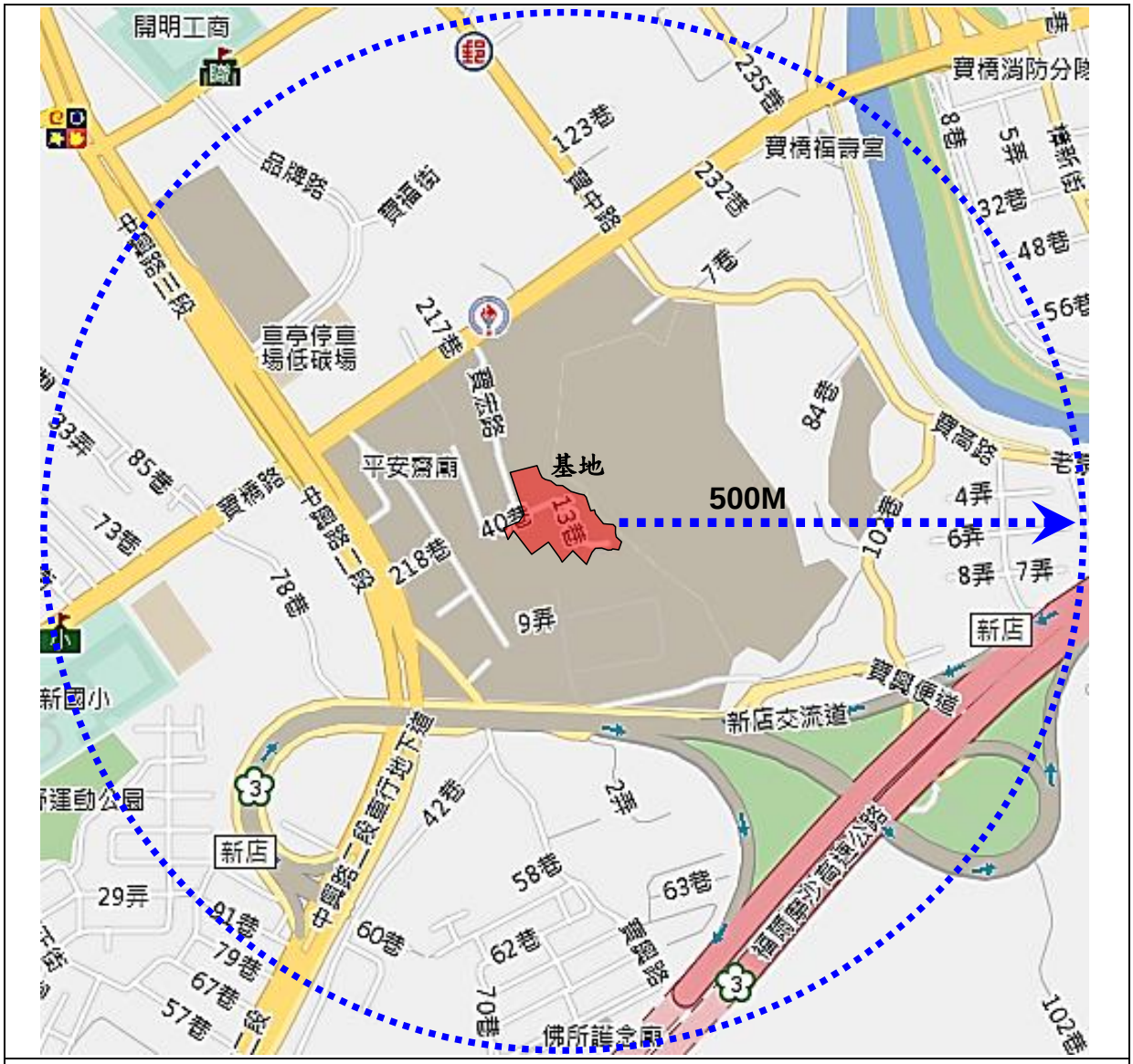
5.寶高路

寶高路於基地東側，連接寶橋路之聯絡道路，道路寬度為 6-8 公尺，採無標線分隔路型，雙向通行道路，路側禁止停車，道路兩側未設有公共人行道空間。

表十二　計畫範圍周邊主要道路特性一覽表

道路(路段)名稱	路寬(公尺)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制狀況
寶橋路 (寶中路~85 巷)	20	中央標線	4	部份路段設有停車格位
中興路 (寶中路~寶興便道)	42	中央分隔	8	部份路段設有停車格位
寶宏路 (寶橋路~13 巷)	8	無標線	2	禁止停車
寶中路 (中興路~寶橋路)	20	中央標線	4	部份路段設有停車格位
寶高路 (寶橋路~84 巷)	6~8	無標線	2	禁止停車

資料來源：本計畫資料蒐集整理。



圖二十八　計畫範圍周邊道路系統現況圖

（二）現況路段服務水準

本案基地周邊主要道路速限皆為 50 公里，故路段服務水準評估標準係參照「2011 年臺灣公路容量手冊」建議，以速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準進行評估。

平常日基地周邊主要道路中：中興路晨、昏峰時段路段服務水準呈現 C~D 級；寶橋路晨、昏峰時段路段服務水準呈現 D~E 級狀況；地區聯絡道路寶中路、寶宏路、寶高路部分，晨、昏峰時段路段服務水準大致呈現 C~D 級狀況。

表十三　基地周邊道路現況交通量服務水準評估表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中興路三段	寶中路	往北	4	4,200	25.6	1,573	0.37	C	24.2	1,784	0.42	D
	~寶橋路	往南	4	4,200	24.8	1,987	0.47	D	24.1	1,868	0.44	D
中興路二段	寶橋路	往北	4	4,200	23.7	2,594	0.62	D	23.0	2,441	0.58	D
	~寶興便道	往南	4	4,200	25.5	1,559	0.37	C	25.4	1,545	0.37	C
	寶興便道	往北	4	4,200	23.0	2,874	0.68	D	24.3	2,129	0.51	D
	~交流道	往南	4	4,200	24.8	1,754	0.42	D	25.0	1,391	0.33	D
寶中路	中興路	往北	2	1,950	26.6	497	0.26	C	27.0	410	0.21	C
	~寶橋路	往南	2	1,950	26.1	609	0.31	C	25.4	785	0.40	C
寶橋路	85 巷	往東	2	1,950	21.0	1,126	0.58	D	22.6	741	0.38	D
	~中興路	往西	2	1,950	21.4	1,030	0.53	D	19.6	1,486	0.76	E
	中興路	往東	2	1,950	18.7	1,617	0.83	E	19.7	1,238	0.64	E
	~寶宏路	往西	2	1,950	20.3	1,188	0.61	D	18.5	1,547	0.79	E
	寶宏路	往東	2	1,950	18.6	1,637	0.84	E	19.8	1,200	0.62	E
	~寶高路	往西	2	1,950	19.0	1,525	0.78	E	17.9	1,728	0.89	E
寶宏路	寶橋路	往北	1	700	28.1	62	0.09	C	28.3	44	0.06	C
	~13 巷	往南	1	700	28.1	64	0.09	C	28.4	42	0.06	C
寶高路	寶橋路	往北	1	700	21.7	346	0.49	D	21.2	389	0.56	D
	~84 巷	往南	1	700	22.0	318	0.45	D	23.5	191	0.27	D

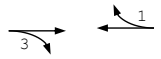
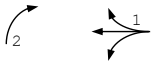
資料來源：本計畫調查整理所得。

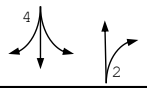
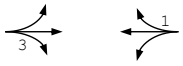
（三）現況路口服務水準

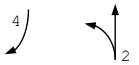
基地周邊主要路口有寶橋路/中興路、寶興便道/中興路、中興路/新店交流道、寶橋路/寶橋路 85 巷/寶橋路 78 巷、寶橋路/寶宏路、寶橋路/寶中路/寶高路等 6 處路口，進行平常日上下午尖峰時段路口轉向交通量調查。

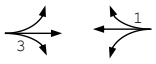
有關本案開發影響範圍內重要路口服務水準評估，主要採用各路口平均延滯數值結果作為服務水準評估標準。相關路口之號誌時制計畫現況內容詳表十四；各號誌化路口服務水準評估結果詳表十五。

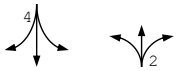
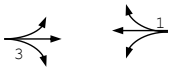
表十四　基地開發影響範圍重要路口號誌時制計畫彙整表

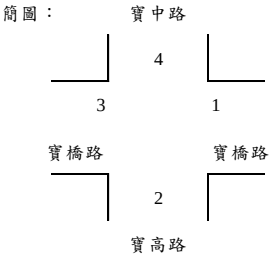
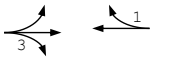
寶橋路/中興路	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖： 中興路 4 3　1 寶橋路　寶橋路 2 中興路		45	3	2	150	35	3	2	120
		60	3	2		40	3	2	
		30	3	2		30	3	2	

寶興便道/中興路	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖： 中興路 4 3　1 寶興便道　寶興便道 2 中興路		90	3	2	180	90	3	2	180
		30	3	2		30	3	2	
		45	3	2		45	3	2	

中興路/新店交流道	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖： 中興路 4 3 新店交流道 2 中興路		20	3	2	180	25	3	2	180
		50	3	2		45	3	2	
		95	3	2		95	3	2	

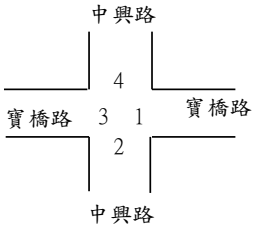
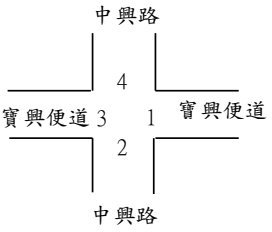
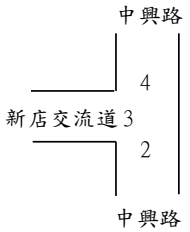
寶橋路/寶橋路85巷/寶橋路78巷	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖： 85巷 4 3　1 寶橋路　寶橋路 2 78巷		30	3	2	150	30	3	2	150
		110	3	2		110	3	2	

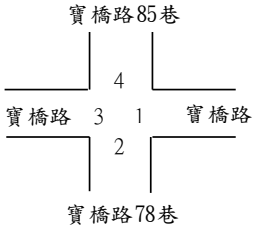
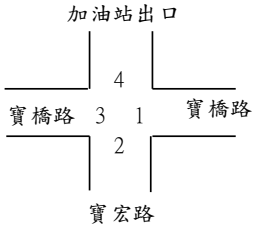
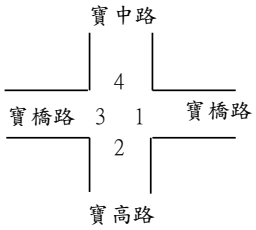
寶橋路/寶宏路	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖： 加油站出口 4 3　1 寶橋路　寶橋路 2 寶宏路		25	3	2	150	25	3	2	150
		115	3	2		115	3	2	

寶橋路/寶中路/寶高路	時相	上午尖峰				下午尖峰			
		綠燈	黃燈	全紅	週期	綠燈	黃燈	全紅	週期
簡圖：		140	3	2	180	110	3	2	150
		30	3	2		30	3	2	

資料來源：本計畫調查整理。

表十五　基地開發影響範圍重要路口服務水準分析彙整表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	23.4	60.73	B	E
		2	89.7		F	
		3	80.3		F	
		4	54.9		D	
	昏峰	1	48.3	58.02	D	D
		2	67.3		E	
		3	48.8		D	
		4	71.3		E	
	晨峰	1	62.4	49.88	E	D
		2	56.7		D	
		3	64.9		E	
		4	30.9		C	
	昏峰	1	68.3	47.30	E	D
		2	51.8		D	
		3	52.9		D	
		4	28.9		B	
	晨峰	1	-	66.25	-	E
		2	68.0		E	
		3	65.0		E	
		4	55.1		D	
	昏峰	1	-	53.51	-	D
		2	48.6		D	
		3	55.6		D	
		4	56.2		D	

	晨峰	1	27.9	34.48	B	C
		2	55.6		D	
		3	34.4		C	
		4	57.6		D	
	昏峰	1	36.2	32.42	C	C
		2	47.1		D	
		3	15.2		B	
		4	56.7		D	
	晨峰	1	60.1	54.24	E	D
		2	47.3		D	
		3	48.0		D	
		4	61.2		E	
	昏峰	1	61.0	52.52	E	D
		2	45.9		D	
		3	40.4		C	
		4	64.5		E	
	晨峰	1	53.3	55.68	D	D
		2	74.3		E	
		3	47.4		D	
		4	72.9		E	
	昏峰	1	52.1	51.70	D	D
		2	64.6		E	
		3	46.7		D	
		4	50.7		D	

資料來源：本計畫分析整理。

整體而言，晨、昏峰時段基地周邊重要路口中，中興路沿線三處路口平常日晨昏峰時段路口服務水準呈現 D~E 級；寶橋路/寶橋路 85 巷/寶橋路 78 巷路口晨昏峰時段路口服務水準為 C 級；寶橋路/寶宏路、寶橋路/寶中路/寶高路路口部分，晨昏峰時段路口服務水準均為 D 級。

（四）本計畫開發後路段及路口服務水準

1.目標年基地未開發

本計畫對開發目標年交通影響分析內容，主要是依據道路交通流量之成長改變，分析在本案基地未開發而周遭道路系統交通量持續成長狀況下，道路服務水準可能的變化情形，後續再對照比較本案基地開發完成後，基地周邊開發影響範圍內之道路系統，可能進一步造成衝擊的情況。所以，分析本案開發目標年 110 年本基地未開發完成時，道路交通系統於平常日晨、昏峰時段，可能的道路服務水準狀況，即是本節主要探討分析的重點內容。

有關道路交通量成長特性，本計畫主要參考「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校（二）」研究報告內容，該研究已針對大台北都會區旅次數量成長特性提出預測內容，根據該研究之預測，94 年至 104 年間，大台北都會區總旅次數量之年成長率數值為 1.233%，雖然該報告書所推估者主要為人旅次數量之成長，但因為人旅次與車旅次間替換關係不易完整區分，任意設定其他假設條件進行人車旅次之轉換亦不盡合理，故考量前述引述報告書，屬近年來對大台北都會區整體運輸系統發展預測較新之研究，其預測數據應有一定之可信程度。

所以，針對現況道路服務水準，在 110 年時因應道路交通量之成長，道路服務水準將轉變為如表十六。本計畫假設道路平均旅行速率下降比率，與道路流量增加比率呈現正比關係，故藉由這樣的假設基礎得到 110 年目標年基地未開發時，基地周邊道路之路段服務水準結果。目標年基地未開發階段，隨著交通量之成長，周邊道路中興路、寶中路部分路段服務水準由 C 級降至 D 級，其他周邊道路均可維持與現況相同之服務水準。

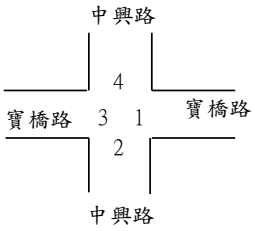
另有關各號誌化路口開發目標年基地未開發情境下，路口服務水準狀況之預測內容，詳表十七。

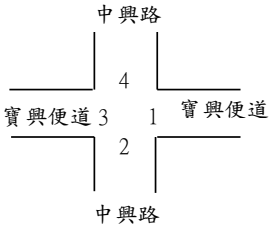
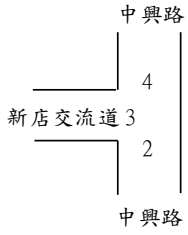
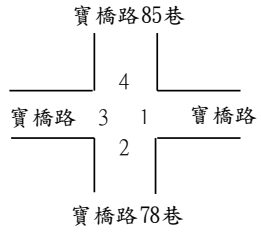
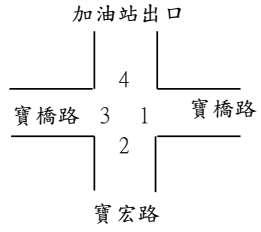
表十六　目標年基地未開發周邊道路服務水準分析

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中興路三段	寶中路	往北	4	4,200	24.9	1,693	0.40	D	23.4	1,920	0.46	D
	~寶橋路	往南	4	4,200	23.9	2,139	0.51	D	23.3	2,011	0.48	D
中興路二段	寶橋路	往北	4	4,200	22.6	2,792	0.66	D	22.0	2,627	0.63	D
	~寶興便道	往南	4	4,200	24.7	1,678	0.40	D	24.7	1,663	0.40	D
	寶興便道	往北	4	4,200	21.8	3,094	0.74	D	23.3	2,291	0.55	D
	~交流道	往南	4	4,200	24.0	1,888	0.45	D	24.4	1,497	0.36	D
寶中路	中興路	往北	2	1,950	26.1	535	0.27	C	26.6	441	0.23	C
	~寶橋路	往南	2	1,950	25.5	655	0.34	C	24.6	845	0.43	D
寶橋路	85 巷	往東	2	1,950	20.1	1,212	0.62	D	21.9	797	0.41	D
	~中興路	往西	2	1,950	20.5	1,108	0.57	D	18.5	1,600	0.82	E
	中興路	往東	2	1,950	17.5	1,740	0.89	E	18.7	1,333	0.68	E
	~寶宏路	往西	2	1,950	19.3	1,279	0.66	E	17.4	1,665	0.85	E
	寶宏路	往東	2	1,950	17.4	1,762	0.90	E	18.9	1,292	0.66	E
	~寶高路	往西	2	1,950	17.9	1,641	0.84	E	16.7	1,859	0.95	E
寶宏路	寶橋路	往北	1	700	27.9	66	0.09	C	28.2	47	0.07	C
	~13 巷	往南	1	700	27.9	68	0.10	C	28.2	45	0.06	C
寶高路	寶橋路	往北	1	700	20.8	372	0.53	D	20.3	419	0.60	D
	~84 巷	往南	1	700	21.2	342	0.49	D	23.0	205	0.29	D

資料來源:本計畫分析整理。

表十七　目標年基地未開發周邊路口服務水準分析

路口	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	25.6	63.94	B	E
		2	94.8		F	
		3	83.6		F	
		4	56.5		D	
	昏峰	1	51.9	61.41	D	E
		2	71.2		E	
		3	51.8		D	
		4	74.0		E	

	晨峰	1	64.2	52.87	E	D
		2	61.3		E	
		3	67.1		E	
		4	31.4		C	
	昏峰	1	71.3	49.70	E	D
		2	55.5		D	
		3	53.6		D	
		4	29.3		B	
	晨峰	1	-	68.38	-	E
		2	70.5		E	
		3	66.8		E	
		4	55.1		D	
	昏峰	1	-	56.22	-	D
		2	50.1		D	
		3	59.1		D	
		4	56.2		D	
	晨峰	1	30.3	37.40	C	C
		2	57.7		D	
		3	38.1		C	
		4	58.8		D	
	昏峰	1	39.6	35.05	C	C
		2	47.9		D	
		3	16.7		B	
		4	58.5		D	
	晨峰	1	62.7	56.48	E	D
		2	47.6		D	
		3	50.0		D	
		4	62.6		E	
	昏峰	1	63.1	55.06	E	D
		2	46.1		D	
		3	43.8		C	
		4	66.3		E	

資料來源:本計畫推估整理。

2.目標年基地開發後

本基地開發衍生交通量特性為：平常日晨峰小時衍生之交通量分別為：進入旅次為 23 PCU/HR、離開旅次 84 PCU/HR；昏峰小時衍生之交通量分別為：進入旅次 59 PCU/HR、離開旅次 21 PCU/HR。假日部份考量住宅不上班不上課且周邊道路服務水準較為良好，故不進行評估。為瞭解本基地開發後對周邊主要聯絡道路的衝擊程度，本計畫規劃將本基地衍生交通量指派到各道路

上，以對照前述各路段預測交通量自然成長情形，來瞭解本基地開發後對路段道路服務水準的影響程度。

有關本基地開發後之周邊道路服務水準評估，主要還是依據路段平均旅行速率結果進行服務水準評估，採用的方法，假設道路平均旅行速率下降比率，與道路流量增加比率呈現正比關係。

對照表十六與表十八分析結果可知，在僅考量本基地自身已開發情境，其衍生交通量在指派到周邊道路系統路網後，對基地周邊主要道路的服務水準影響十分有限，新增衍生交通量經指派後，僅會有道路平均旅行速率下降情形，但並未影響服務水準狀況，故由此可知，本基地之開發對周邊道路服務水準影響尚在可接受範圍內。

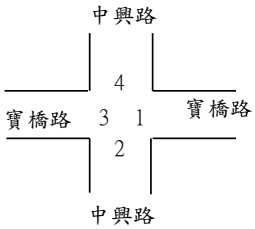
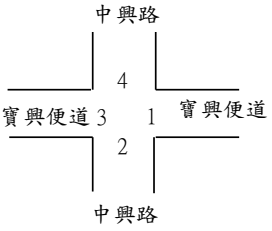
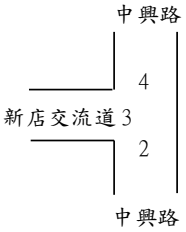
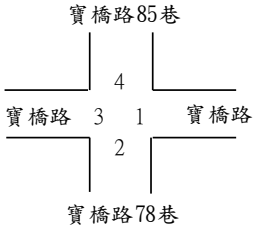
表十八　目標年基地開發後周邊道路路段交通量服務水準分析

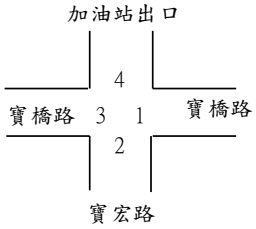
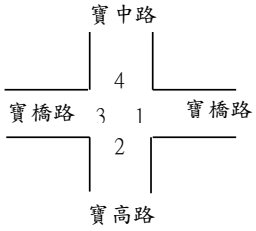
路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中興路三段	寶中路	往北	4	4,200	24.7	1,726	0.41	D	23.4	1,928	0.46	D
	~寶橋路	往南	4	4,200	23.9	2,148	0.51	D	23.1	2,035	0.48	D
中興路二段	寶橋路	往北	4	4,200	22.6	2,798	0.67	D	21.9	2,642	0.63	D
	~寶興便道	往南	4	4,200	24.6	1,699	0.40	D	24.6	1,668	0.40	D
	寶興便道	往北	4	4,200	21.8	3,099	0.74	D	23.3	2,306	0.55	D
	~交流道	往南	4	4,200	23.9	1,909	0.45	D	24.3	1,502	0.36	D
寶中路	中興路	往北	2	1,950	26.1	536	0.28	C	26.5	444	0.23	C
	~寶橋路	往南	2	1,950	25.5	660	0.34	C	24.6	846	0.43	D
寶橋路	85 巷	往東	2	1,950	20.1	1,216	0.62	D	21.8	809	0.41	D
	~中興路	往西	2	1,950	20.3	1,125	0.58	D	18.5	1,604	0.82	E
	中興路	往東	2	1,950	17.3	1,760	0.90	E	18.2	1,383	0.71	E
	~寶宏路	往西	2	1,950	18.6	1,350	0.69	E	17.2	1,683	0.86	E
	寶宏路	往東	2	1,950	17.3	1,774	0.91	E	18.9	1,295	0.66	E
	~寶高路	往西	2	1,950	17.8	1,644	0.84	E	16.6	1,868	0.96	E
寶宏路	寶橋路	往北	1	700	25.6	150	0.21	C	27.4	68	0.10	C
	~13 巷	往南	1	700	27.0	91	0.13	C	26.9	104	0.15	C
寶高路	寶橋路	往北	1	700	20.8	372	0.53	D	20.3	419	0.60	D
	~84 巷	往南	1	700	21.2	342	0.49	D	23.0	205	0.29	D

資料來源：本計畫推估整理。

有關基地開發目標年，開發影響範圍周邊重要路口之路口服務水準特性，詳表十九。基地開發後，周邊路口受到基地衍生交通量影響，晨峰進入及昏峰離開基地方向之路口轉向交通量以及延滯時間會有增加，惟各路口之服務水準並無造成太大之改變。

表十九　目標年基地已開發重要路口平常日服務水準分析表

路口	時段	方向	每一鄰近車輛平均延滯(秒)	路口平均延滯(秒)	服務水準	
	晨峰	1	28.6	64.68	B	E
		2	94.5		F	
		3	84.0		F	
		4	58.1		D	
	昏峰	1	56.0	64.29	D	E
		2	73.1		E	
		3	53.3		D	
		4	77.0		E	
	晨峰	1	64.2	53.36	E	D
		2	62.0		E	
		3	67.1		E	
		4	31.9		C	
	昏峰	1	71.3	50.69	E	D
		2	57.4		D	
		3	53.6		D	
		4	29.4		B	
	晨峰	1	-	68.76	-	E
		2	70.6		E	
		3	67.5		E	
		4	55.3		D	
	昏峰	1	-	57.40	-	D
		2	50.4		D	
		3	60.8		E	
		4	56.3		D	
	晨峰	1	33.8	39.38	C	C
		2	57.7		D	
		3	39.3		C	
		4	58.8		D	
	昏峰	1	40.6	35.81	C	C
		2	47.9		D	
		3	17.7		B	
		4	58.5		D	

	晨峰	1	63.9	58.87	E	D
		2	58.8		D	
		3	53.4		D	
		4	62.6		E	
	昏峰	1	64.3	57.73	E	D
		2	48.6		D	
		3	49.1		D	
		4	66.3		E	
	晨峰	1	57.8	59.43	D	D
		2	76.7		E	
		3	51.1		D	
		4	75.5		E	
	昏峰	1	56.5	54.76	D	D
		2	67.4		E	
		3	48.9		D	
		4	51.6		D	

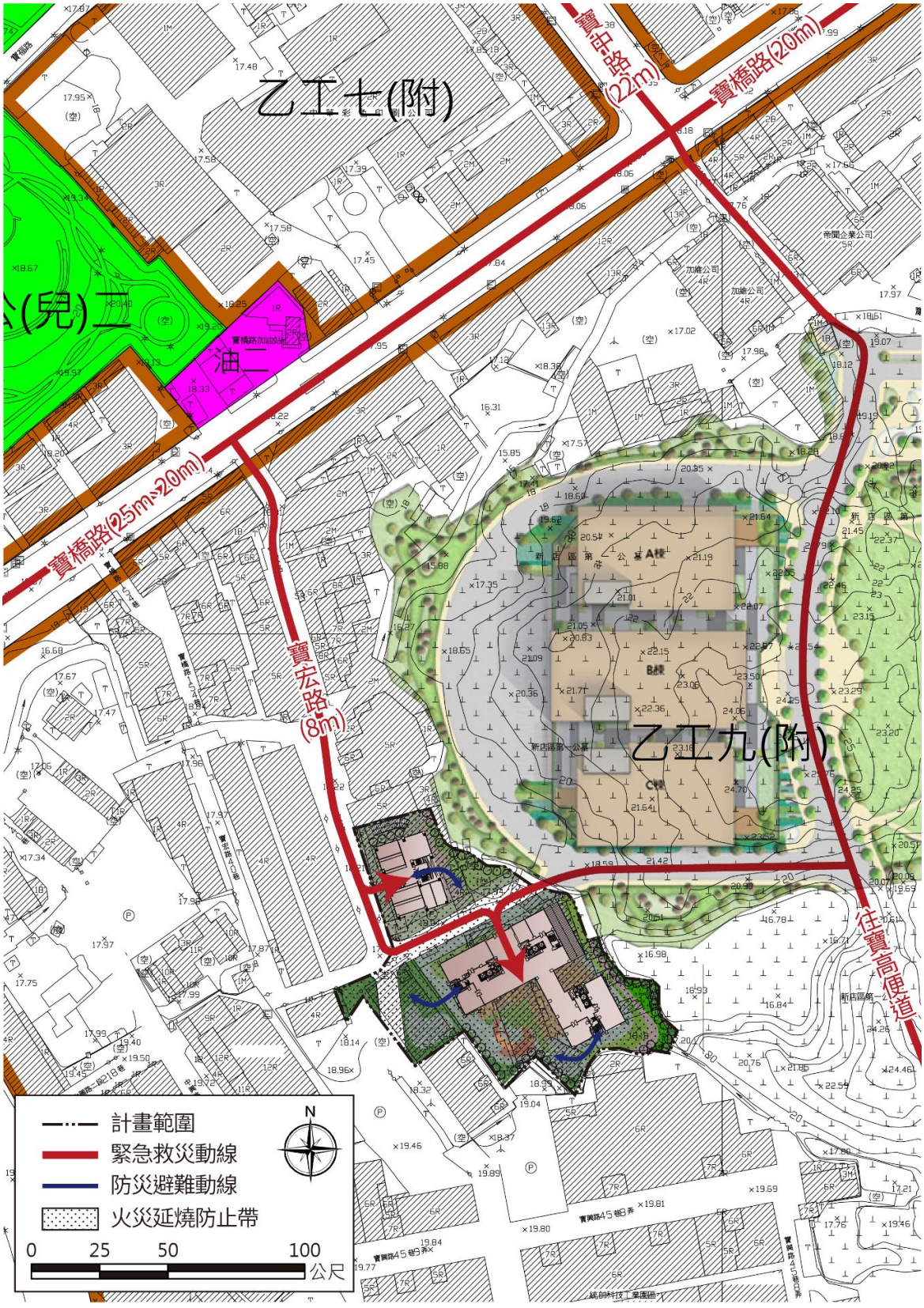
資料來源：本計畫推估整理。

第五節　都市防災計畫

於發展密度高、人口眾多之都市，災害發生時之緊急救災動線與防災避難空間提供尤為重要。計畫範圍內劃設道路用地提升社區可及性，所劃設道路用地連接至寶宏路，作為主要緊急救災動線，並兼具火災延燒防止之隔離功用。依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定消防救災動線應保持4 公尺淨寬，計畫範圍所留設細部計畫道路與寶宏路皆符合規定。另配合新北市政府經濟發展局刻正辦理之「寶高智慧產業園區」設置計畫，計畫範圍劃設道路用地得以往東串聯產業園區內道路，為第二條緊急救災動線，得自產業園區往北及往南分別連通至寶宏路及寶高便道。

計畫區內劃設公園用地及綠地用地，提供人員緊急逃生時之防災避難空間使用，以促進地區生活環境安全。此外，於建築基地周邊集中留設法定空地，除可有火災延燒防止功能外，亦能隔離不同區域使用機能之干擾。

此外，以一日暴雨 600 毫米之淹水潛勢分析，計畫範圍雖未位於淹水潛勢地區內，但鄰近計畫範圍之東北側零星地區有深度 1 公尺以下之淹水潛勢情形（詳圖十一），故計畫範圍內劃設公園用地及綠地用地，以採低建蔽、低開挖、高保水概念設計，作為地區調節雨水滯洪空間。



圖二十九　計畫範圍防災計畫示意圖

第六節　都市設計

一、整體規劃

（一）配合地區發展需求，規劃為住宅區，以服務周邊就業人口之舒適居住空間為目標，為減少對周邊環境衝擊。盡量集中配置於計畫區南側，使活動系統單純化，並得結合地區科技技術為開發產品加值，提供智慧住宅。此外，若低樓層申請作店鋪使用，應注意需符合路寬規定。

（二）公共設施考量區位之可及性、便利性、開放性等，以便利地區居民使用，並提供避難空間、交通緩衝與雨水滯洪功能，配合景觀意象塑造，集中規劃於臨計畫道路側。

（三）配合現行道路系統之可及性，劃設計畫範圍內道路用地以連結寶宏路作為社區動線，亦可作為計畫範圍消防救災之緊急道路使用，並將停車需求內部化，依審議規範應劃設之停車空間納入住宅區提供。

（四）於開發建築時，需自建築線退縮適當距離，其退縮之部分得計入法定空地並予以植栽綠化，以維護環境品質，並作為人車動線之緩衝。

二、建築物配置

（一）建築物之配置應考慮風向、景觀、造型、動線、停車、噪音和污染之隔離，以確保環境品質。

（二）建築型態應考量公共設施、開放空間等環境協調，整體塑造都市景觀意象及地區風格。

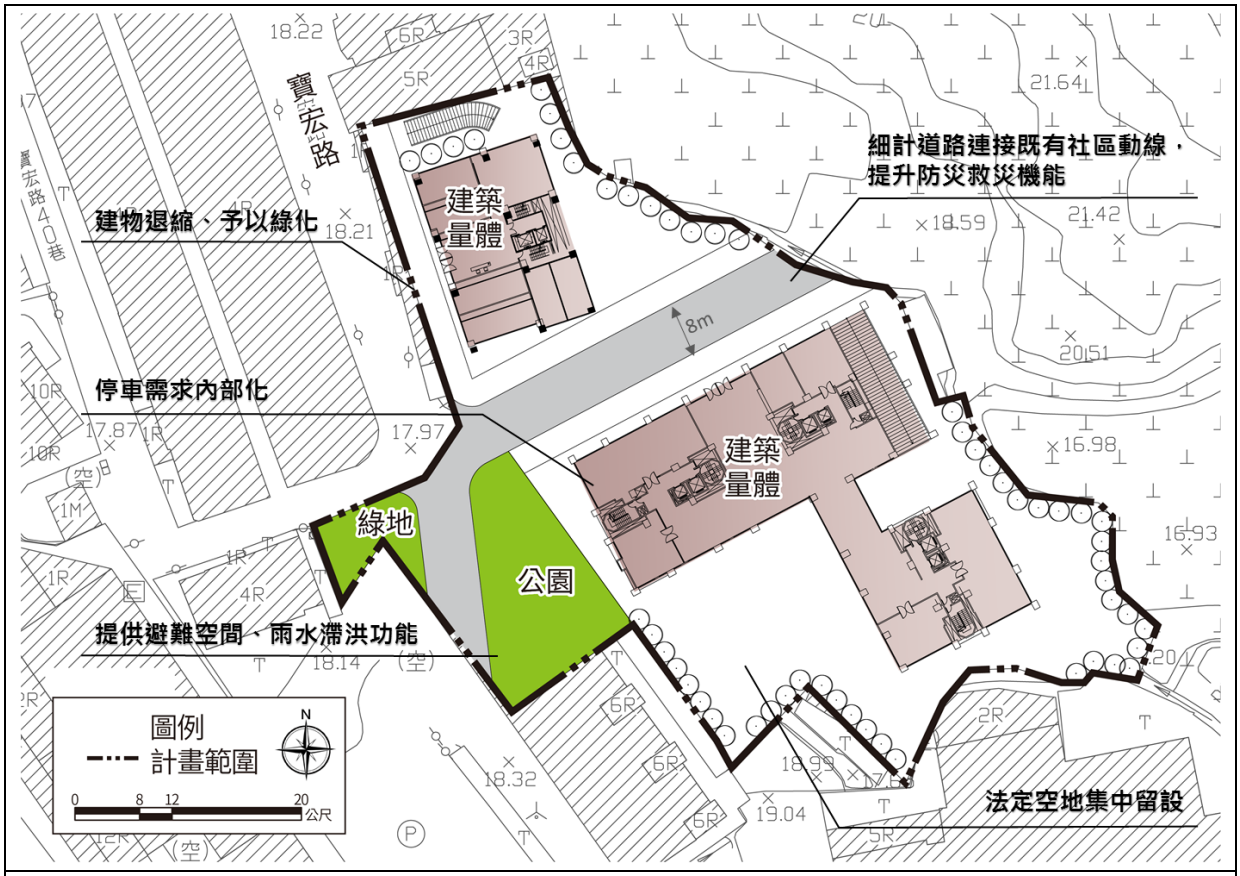
（三）本計畫開發行為若符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」之規定，均應依法辦理環境影響評估。

三、開放空間

（一）開放空間應配合建築退縮、集中留設，使居民有寬廣戶外空間，創造人行動線及開放空間軸線。

（二）開放空間系統應配合緩衝、隔離功能配置設計，以緩衝綠帶概念，隔離不相容之土地使用；法定空地將留設於計畫範圍周邊，與相鄰土地區隔。

（三）於開放空間植栽綠化，塑造嶄新都市意象。



圖三十 計畫範圍都市設計示意圖

第六章 實施進度與經費

第一節 開發方式

依本細部計畫內容由地主分別規劃開發，公共設施用地得由各地主依土地持有面積比例負擔，並就土地產權位置協議交換，依協議分期分區興建完成、捐贈予市政府，並繳交管理維護代金。

第二節 經費說明

本計畫公告實施後,住宅區與公共設施之興建費用均由開發者自行負擔,並將公共設施用地捐贈予新北市政府，且自願負擔公共設施管理維護 25 年以代金方式繳納予新北市政府。開發之事業及財務計畫分析表，詳表二十。

表二十　擬定新店都市計畫（部分乙種工業區為住宅區、公園用地、綠地用地及道路用地）（寶橋段 330 地號等 7 筆土地）案事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得				開發經費工程費(萬元)	主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵收	市地重劃	區段徵收	其他				
公園用地	0.0507				v	507.22	開發者	細部計畫核定實施後五年內完成公共設施開闢	開發者自行籌措
綠地用地	0.0149				v				
道路用地	0.0690				v				
合計	0.1346								

註:1.本表估算僅為參考,實際開發費用以辦理開發作業時相關法令規定及實際費用為準。
2.本計畫公共設施由開發者負責興闢，並捐贈予新北市政府，且開發者需繳交該公共設施管理維護代金予新北市政府。
3.開發工程費僅估算興建費用，不包含其他如申請、設計、監造、利息等費用。

第三節　實施進度

實施進度規範內容如下，並納入細部計畫土地使用分區管制要點及協議書中，以使開發者確實執行。

（一）本計畫核定實施後三年內提出所有住宅區開發之建造執照申請。

（二）有關變更後應回饋之開放性公共設施部分，包括公園用地、綠地用地及細部計畫道路，應於細部計畫核定發布實施之日起半年內先行進行簡易綠美化，細部計畫發布實施五年內完成公共設施開闢及移轉所有權予新北市政府；或是於細部計畫核定發布實施之日起二年內完成興闢；倘未能於前述期限規定完成者，除有不可抗力因素之事實，經新北市政府同意得酌予調整。

（三）本計畫未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議，已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還。

第七章 回饋計畫

第一節　公共設施興闢及管理維護

本計畫依法捐贈公共設施用地（於計畫範圍內捐贈公園用地、綠地用地及道路用地），面積為 0.1346 公頃，依規定均由開發者自行興建，且公共設施土地需捐贈予新北市政府，並繳交 25 年管理維護代金（以總公共設施用地面積乘以 200 元再乘以 25 年核計，約計 672.92 萬元）予市政府。

因應本計畫開發所應辦理之交通改善措施及工程項目，為鼓勵綠色運輸，降低私人運具之使用，開發單位於公園用地上方一併興闢公共自行車停放空間，不申請容積獎勵，後續由公園用地管理機關維護，另捐贈設備設施費用，均由開發者自行負擔。

第二節　交通改善措施

依工業區檢討變更審議規範之計畫區內車輛預估數 20%留設供公眾使用停車空間，後續應依新北市政府 108 年 1 月 25 日新北府城審字第 1080112939 號公告補充協議書內容，依期限取得新北市政府交通局核發之公眾使用停車場登記證，以確保後續供公眾使用。

第八章 土地使用分區管制要點

為確保本細部計畫內整體環境品質，並提供開發者規劃設計之依循，以發展有序之都市景觀意象，並配合地區發展需要，提供良好的環境品質與生活機能，特訂定土地使用分區管制要點，管制開發強度、建築退縮、開放空間等項目。

一、本要點依據都市計畫法第二十二條、同法新北市施行細則第四十條規定訂之。

二、本計畫區劃定下列使用分區及公共設施用地

（一）第四種住宅區

（二）公共設施用地：公園用地、綠地用地及道路用地

前項土地使用分區及公共設施用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為範圍。

三、發展強度

（一）第四種住宅區內建築物之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

1.建蔽率不得大於 50%

2.容積率不得大於 300%

（二）公園用地之建蔽率及容積率不得大於下列規定：

1.建蔽率不得大於 15%

2.容積率不得大於 30%

四、基地符合都市計畫法新北市施行細則各項獎勵條件，得同時適用之。各項獎勵面積及容積移轉之總和，不得超過基準容積之 30%。

（一）依都市計畫法新北市施行細則第 46、48 條規定申請綠建築分級獎勵者，需與新北市政府簽訂協議書。

（二）本基地不適用開放空間獎勵、都市更新建築容積獎勵。

五、建築基地開挖率不得超過法定建蔽率加 10%。

六、為塑造計畫區良好的人行空間及防災避難需求考量，減少交通動線衝擊，建築基地應依下列規定退縮（如附圖）：

（一）住宅區應自建築線退縮至少 4 公尺，留設 2.5 公尺無遮簷人行道及 1.5 公尺種植喬灌木，得計入法定空地。

（二）計畫區內之公園用地，應自公園用地之鄰接道路境界線退縮 4 公尺以上留設無遮簷人行步道並予以植栽綠化，供公眾通行使用。

（三）基地鄰接工業區部分應自地界線留設寬度 2 公尺以上之隔離綠帶，以維公共安全及環境品質。

七、住宅區內建築用地申請建築時，汽、機車停車位留設除需符合「建築技術規則建築設計施工編」之停車空間外，尚需滿足本案開發交通量衍生之實際停車需求。

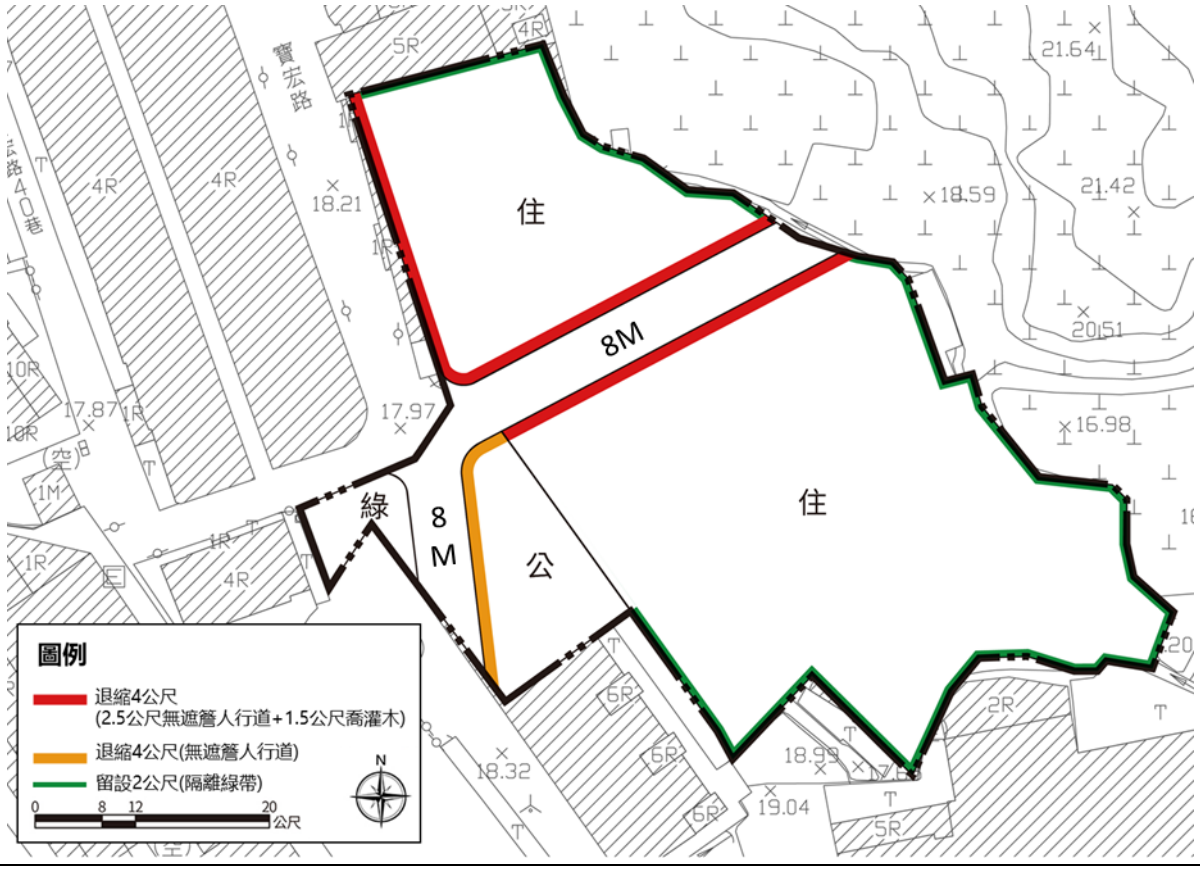
八、依都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，計算未來計畫區內居住人口使用車輛預估數之 0.2 倍，留設供公眾使用停車空間，車輛預估數應經「新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，申請者並應與新北市政府簽訂協議書。

九、開放空間應設置夜間照明設施，且夜間照明設計應考量地面層主要行人視覺與活動安全，塑造舒適環境。

十、本計畫區建築應先經新北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，始得核准建造執照。

十一、本要點若執行上有疑義時，得經新北市都市計畫委員會依計畫審議原意討論解釋後據以執行。

十二、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定辦理。



附圖　計畫範圍建築退縮示意圖