

檔 號：

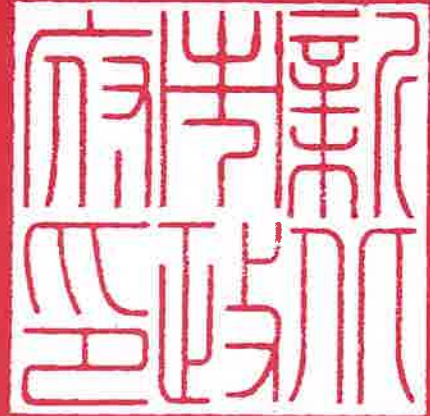
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國113年4月26日

發文字號：新北府城更字第11346047041號

附件：



主旨：核定「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案」，自113年4月30日起實施。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第21條、第23條及第28條。

公告事項：

一、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市永和區公所及本市永和區永成里及文化里里辦公處之公告欄並刊登本府公報及新聞紙3日。

(二)本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/7odjeb>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本案。

市長 侯友宜

# 發布實施

變更新北市永和區大陳義胞地區  
(單元6及單元7)  
更新地區及都市更新計畫書



擬定機關：新 北 市 政 府  
中 華 民 國 1 1 3 年 4 月



新 北 市 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案	
訂定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第5條及第8條第3款	
訂定都市更新計畫機關	新北市政府	
訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	漢皇開發股份有限公司(經新北市政府 110 年 10 月 5 日新北府城更字第 11046615394 號函通知評選結果，漢皇開發股份有限公司為更新單元 6 及單元 7 最優申請人並擔任公辦都更實施者)	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	民國112年11月24日起公展30日 民國112年11月27日至民國112年11月29日 刊登聯合報
	公 開 說 明 會	民國 112 年 12 月 5 日於永和區文化下溪市民活動中心舉辦公開展覽說明會
公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113年2月23日新北市都市計畫委員會第159次會議審議通過

# 目 錄

壹、計畫緣起及法令依據 .....	1
一、計畫緣起 .....	1
二、法令依據 .....	1
貳、更新地區範圍 .....	3
參、發展現況 .....	4
一、都市計畫情形 .....	4
二、社會經濟發展分析 .....	7
三、土地及建築物使用現況 .....	9
四、交通系統 .....	12
五、公共設施 .....	17
六、土地權屬概況及建築物權屬 .....	18
肆、基本目標與策略 .....	20
一、發展課題與對策 .....	20
二、發展目標與願景 .....	22
三、開發策略 .....	23
伍、實質再發展概要 .....	29
一、都市設計及景觀計畫 .....	29
二、處理方式 .....	31
三、開發主體 .....	31
四、實施方式 .....	31
五、劃定之必要性及預期效益 .....	31
六、計畫範圍與面積 .....	32
七、都市計畫檢討構想 .....	33
八、財務計畫概要 .....	33
九、開發實施構想 .....	34
十、計畫年期及實施進度構想 .....	34
十一、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項 .....	34
陸、變更原因及內容 .....	35
一、變更原因 .....	35
二、變更內容 .....	36



柒、 變更後計畫 .....	40
一、 更新地區範圍 .....	40
二、 基本目標與策略 .....	43
三、 實質再發展概要 .....	47
四、 劃定之必要性及預期效益 .....	55
五、 都市計畫檢討構想 .....	56
六、 財務計畫概要 .....	56
七、 開發實施構想 .....	56
八、 計畫年期及實施進度構想 .....	57
九、 相關單位配合辦理事項及其他應表明事項.....	57
附錄一：歷年變更新北市永和區大陳義胞地區更新計畫案內容綜理表 ..	58
附錄二：都更二箭由新北市政府先代為申請公告 .....	65
附錄三：新北市政府委託實施都市更新通知函 .....	68
附錄四：新北市都市計畫委員會第159次會議紀錄 .....	70

## 表目錄

表1 永和現行都市計畫土地使用計畫面積表.....	5
表2 永和都市計畫土地使用管制表.....	5
表3 永和區人口分布統計表.....	7
表4 永和區歷年人口年齡結構分析綜理表.....	8
表5 計畫範圍附近主、次要道路幾何特性一覽表.....	13
表6 計畫範圍周邊公車站牌彙整.....	15
表7 計畫範圍周邊路外停車場費率表.....	16
表8 土地權屬統計表.....	18
表9 公共設施改善表.....	24
表10 變更後計畫內容綜理表.....	37
表11 公共設施改善表.....	48
表12 歷年變更新北市永和區大陳義胞地區更新計畫案內容綜理表.....	59

## 圖目錄

圖1 原永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖.....	3
圖2 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖.....	6
圖3 更新地區現行都市計畫示意圖.....	7
圖4 永和區人口年齡結構示意圖.....	9
圖5 土地使用現況圖.....	10
圖6 合法建築物坐落地籍分布位置示意圖.....	11
圖7 非合法建築物分布位置示意圖.....	12
圖8 計畫範圍500公尺周邊道路系統示意圖.....	14
圖9 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖.....	15
圖10 計畫範圍周邊路外停車場現況示意圖.....	16
圖11 計畫範圍人行道設施示意圖.....	17

圖12	計畫範圍周圍公共設施分布圖.....	18
圖13	土地權屬分析圖.....	19
圖14	發展定位示意圖.....	22
圖15	永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖.....	24
圖16	永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖.....	25
圖17	永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖.....	26
圖18	交通系統示意圖.....	26
圖19	防災計畫示意圖.....	28
圖20	變更後都市設計示意圖.....	29
圖21	更新地區範圍示意圖.....	33
圖22	更新地區範圍示意圖.....	40
圖23	變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖.....	42
圖24	發展定位示意圖.....	45
圖25	永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖.....	47
圖26	變更永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖.....	48
圖27	永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖.....	49
圖28	交通系統示意圖.....	50
圖29	防災計畫示意圖.....	51
圖30	變更後都市設計示意圖.....	52

# 壹、計畫緣起及法令依據

## 一、計畫緣起

本計畫位於臺北縣政府(改制前)於民國 99 年 4 月 29 日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」範圍。

大陳義胞更新地區迄今分別於 104 年 11 月 5 日、110 年 10 月 21 日辦理兩次變更，原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次變更範圍為更新單元 6 及單元 7 範圍，本計畫範圍於新北市政府民國 111 年 5 月 16 日核定公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元 6 及單元 7)更新地區及都市更新計畫案」，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。現今考量更新單元 6 基地完整性，將原已剔除之範圍重新納入更新單元，及考量單元 7 屬跨街廓之更新單元，擬調整原民國 99 年公告實施更新計畫基本目標及策略建議之文化路於計畫區範圍內劃設 15 公尺寬之東西向聯外道路至環河路。

爰依都市更新條例第九條規定，辦理變更都市更新計畫。

## 二、法令依據

本案辦理法令依據如下：

### (一) 都市更新條例第 5 條

直轄市、縣(市)主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

### (二) 都市更新條例第 8 條第 3 款

有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：3. 都市防災必要，需整體辦理都市更新者。

### (三) 都市更新條例第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變

更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

1. 更新地區範圍
2. 基本目標與策略
3. 實質再發展概要
  - (1) 土地利用計畫構想。
  - (2) 公共設施改善計畫構想。
  - (3) 交通運輸系統構想。
  - (4) 防災、救災空間構想。
4. 其他應表明事項。

依第8條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

- (1) 劃定之必要性與預期效益。
- (2) 都市計畫檢討構想。
- (3) 財務計畫概要。
- (4) 開發實施構想。
- (5) 計畫年期及實施進度構想。
- (6) 相關單位配合辦理事項。

## 貳、更新地區範圍

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺。

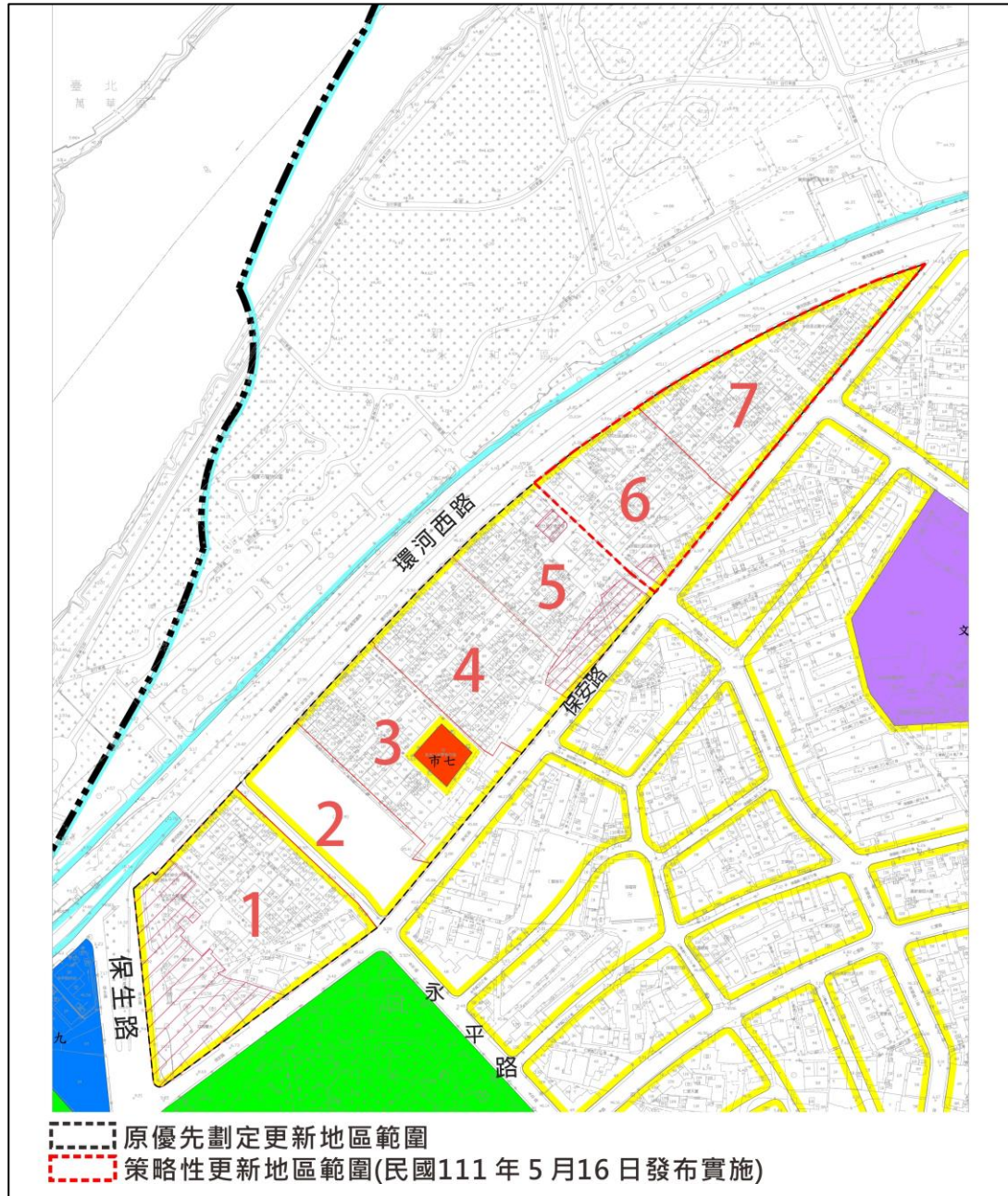


圖 1 原永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

#### (一) 永和都市計畫

##### 1. 計畫沿革

永和區最早之都市計畫溯及民國 44 年尚未與中和分治之計畫，並於民國 61 年發布實施「修訂永和都市計畫」，民國 98 年發布實施「變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)」及「擬定永和都市計畫細部計畫」，有關現行土地使用分區管制要點規定則以民國 109 年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」為遵循依據。

##### 2. 計畫範圍及面積

永和都市計畫範圍與現有永和區行政區域相同，東、北、西三面隔新店溪與臺北市古亭區、景美區為界，南區隔瓦礫溝與中和區相接，計畫面積為 582.9233 公頃。

##### 3. 計畫年期、計畫人口與居住密度

依「變更永和都市計畫(第一次通盤檢討)案」，計畫目標年為民國 100 年。計畫人口數為 230,000 人，居住密度每公頃約 750 人。

##### 4. 土地使用計畫

永和區為新北市主要的人口聚集與三級產業發展之地區，土地使用計畫主要為住宅區及商業區，新店溪部分劃設為河川區，部分環河快速道路用地則劃設為河川區兼供道路使用等使用分區，無劃設工業區，是以說明永和都市計畫機能以居住、商業為主。

##### 5. 公共設施計畫

依「擬定永和都市計畫細部計畫案」，劃設機關用地劃設機關十五處、國小六處、國中三處、市場六處、公園二處及部分零星公園、兒童遊樂場二處、廣場一處以及綠地、溝渠、道路、污水處理場、加油站、變電所、抽水站、電信用地、捷運系統用地、消防用地、自來水用地等多項公共設施用地。就目前永和都市計畫公共設施主要多為公用事業單位需求用地，較缺乏公園、綠地等開放性公共設施用地。



## 6. 土地使用管制計畫

目前永和都市計畫區內劃設之分區包括住宅區、商業區、古蹟保存區及加油站專用區，前述土地使用分區及公共設施之強度規定如表 2 所示。

表 1 永和現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目	面積	佔計畫總面積比例	佔都市發展用地比例
住宅區	258.7816	44.39%	56.48%
商業區	43.1999	7.41%	9.43%
加油站專用區	0.1061	0.02%	0.02%
古蹟保存區	0.1674	0.03%	0.04%
私立學校用地	3.2064	0.55%	0.70%
河川區	123.0371	21.11%	-
河川區兼供道路使用	1.6908	0.29%	-
小計	430.1893	73.80%	66.67%
機關用地	4.6868	0.80%	1.02%
學校用地	27.2069	4.67%	5.94%
市場用地	2.3397	0.40%	0.51%
公園用地	7.124	1.22%	1.55%
兒童遊樂場用地	0.2657	0.05%	0.06%
綠地用地	4.9771	0.85%	1.09%
廣場用地	0.0406	0.01%	0.01%
污水處理場用地	1.9305	0.33%	0.42%
加油站用地	0.399	0.07%	0.09%
變電所用地	0.3002	0.05%	0.07%
自來水用地	0.3857	0.07%	0.08%
電信用地	0.5621	0.10%	0.12%
停車場用地	0.1559	0.03%	0.03%
抽水站用地	0.4384	0.08%	0.10%
捷運系統用地	0.2412	0.04%	0.05%
消防用地	0.0963	0.02%	0.02%
溝渠用地	0.2717	0.05%	0.06%
道路用地兼供河川使用	4.9872	0.86%	1.09%
道路用地	96.325	16.52%	21.02%
小計	152.734	26.20%	33.33%
總計	582.9233	100.00%	-
都市發展用地	458.1954	-	100.00%

資料來源：新北市政府，擬定永和都市計畫細部計畫書

註：1. 都市發展用地面積百分比係指總計畫面積扣河川區、河川區兼供道路使用。

2. 表內各項面積僅供參考。

表 2 永和都市計畫土地使用管制表

項目	土地使用分區種類	建蔽率	容積率
土地使用	住宅區	依施行細則規定辦理	300%
	商業區	依施行細則規定辦理	440%
	古蹟保存區	50%	160%
公共設施	機關用地(機三)	依施行細則規定辦理	330%

項目	土地使用分區種類	建蔽率	容積率	
	機關用地(機四)	依施行細則規定辦理	440%	
	學校用地(含各私立 學校用地)	國中以下 高(中)職	50% 50%	150% 200%
	市場用地		50% 240%	
	停車場用地		80% 640%	
	污水處理場用地		50% 250%	
	自來水用地		40% 不予規定	
	消防用地		60% 250%	
	抽水站用地		50% 250%	

資料來源：變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案。

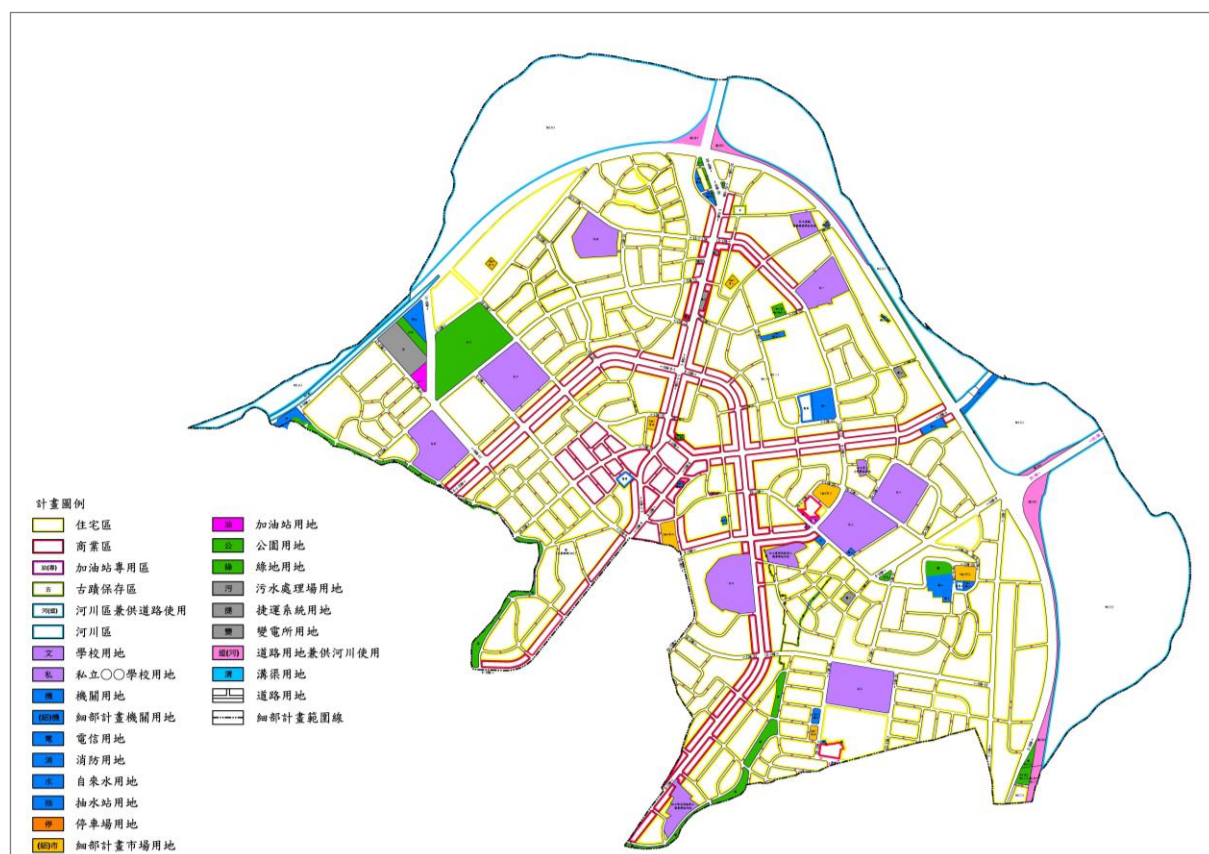


圖 2 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖

## (二) 計畫區現行都市計畫

計畫範圍內之土地使用為住宅用地，位於109年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為300%。周邊土地使用分區以住宅區為主，公共設施包含學校用地、公園用地、機關用地及污水處理廠用地，生活機能相對完整。

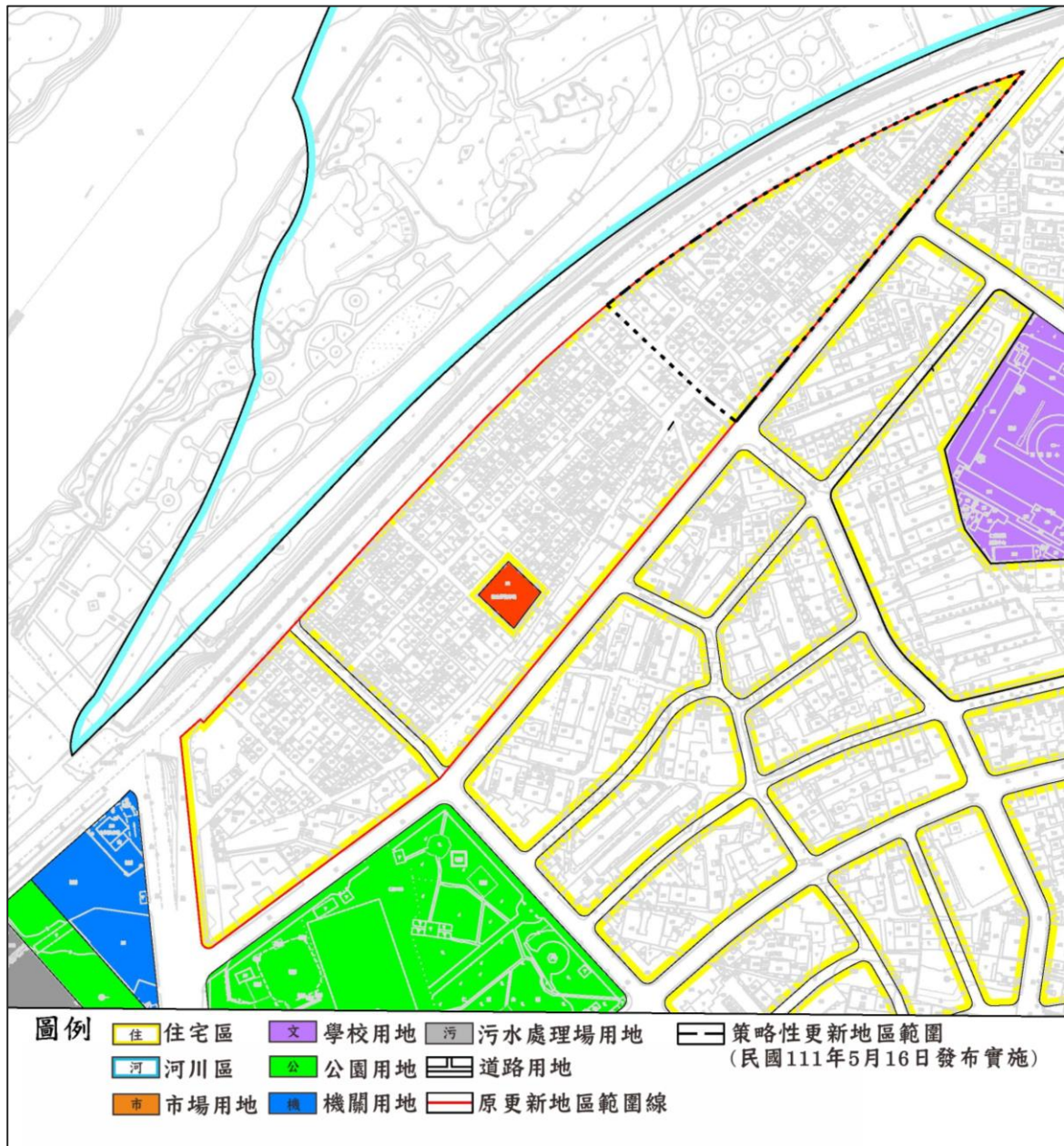


圖 3 更新地區現行都市計畫示意圖

## 二、社會經濟發展分析

### (一) 人口密度及分布

本計畫範圍位於永成里及文化里，緊鄰環河西路二段。因屬早期發展地區，建物密集且老舊，居住環境擁擠，比較永和區各里人口數，永成里人口數相對較少。

表 3 永和區人口分布統計表

里名	戶數	人口數			里名	戶數	人口數		
		男	女	合計			男	女	合計
福林里	1,423	1,606	1,747	3,353	保平里	1,991	2,329	2,529	4,858
文化里	1,221	1,339	1,479	2,818	民本里	1,606	1,937	2,189	4,126
豫溪里	2,735	2,481	2,344	4,825	民樂里	1,916	2,261	2,391	4,652

里名	戶數	人口數			里名	戶數	人口數		
		男	女	合計			男	女	合計
光明里	1,288	1,328	1,615	2,943	光復里	774	790	929	1,719
仁愛里	1,180	1,282	1,401	2,683	復興里	1,031	1,157	1,239	2,396
永貞里	1,416	1,583	1,755	3,338	福和里	2,306	2,431	2,714	5,145
永福里	1,122	1,302	1,433	2,735	得和里	1,824	1,997	2,279	4,276
民治里	1,248	1,315	1,635	2,950	智光里	1,376	1,597	1,763	3,360
永成里	415	479	500	979	新生里	436	456	472	928
忠義里	299	388	377	765	大同里	498	514	536	1,050
永元里	1,912	2,242	2,538	4,780	前溪里	979	976	1,143	2,119
秀林里	1,670	1,999	2,141	4,140	和平里	2,061	2,287	2,563	4,850
保安里	2,927	3,380	3,738	7,118	新廍里	993	1,084	1,118	2,202
中溪里	2,085	2,506	2,558	5,064	下溪里	1,983	2,216	2,406	4,622
永安里	1,822	1,920	2,259	4,179	秀和里	2,056	2,345	2,624	4,969
民族里	1,867	2,234	2,494	4,728	河濱里	1,317	1,584	1,649	3,233
民權里	1,737	2,195	2,422	4,617	民生里	1,564	1,918	2,191	4,109
中興里	1,457	1,453	1,707	3,160	秀得里	1,074	1,307	1,450	2,757
勵行里	577	576	657	1,233	上林里	1,480	1,684	1,796	3,480
秀朗里	1,554	1,900	1,989	3,889	網溪里	496	584	595	1,179
秀成里	1,190	1,420	1,464	2,884	正興里	1,000	987	1,164	2,151
上溪里	900	854	1,012	1,866	永興里	1,293	1,499	1,650	3,149
竹林里	1,538	1,738	1,909	3,647	桂林里	1,532	1,825	1,949	3,774
雙和里	1,718	1,812	2,177	3,989	店街里	1,866	1,850	2,284	4,134
安和里	1,712	1,755	2,036	3,791	信義里	1,216	1,153	1,399	2,552
水源里	1,624	1,872	2,059	3,931	後溪里	870	979	1,005	1,984
協和里	1,272	1,420	1,507	2,927	民富里	1,130	1,501	1,551	3,052
河堤里	1,564	1,634	1,806	3,440	秀元里	1,231	1,483	1,637	3,120
頂溪里	1,057	1,152	1,299	2,451	永樂里	1,078	1,059	1,305	2,364
潭墘里	1,930	2,092	2,503	4,595	保順里	4,572	4,997	5,742	10,739
潭安里	1,992	2,296	2,488	4,784	總計	91,191	101,493	112,694	214,187
大新里	1,210	1,181	1,433	2,614					

資料來源：新北市政府民政局，112年1月，本計畫整理。本更新地區位於永成里及文化里。

## (二) 年齡結構

永和區幼年人口及勞動人口比例近十年逐漸減少，幼年人口比例自民國99年14.91%降至民國110年11.64%，勞動人口比例自民國99年74.44%降至民國110年67.83%，顯示永和區少子化及勞動人口外移。老年人口由民國99年10.65%上升至民國110年19.97%，顯示永和區人口逐漸老年化之現象，詳表4及圖4。

表4 永和區歷年人口年齡結構分析綜理表

年別	總計	幼年人口(0-14歲)		青壯年人口(15-64歲)		老年人口(65歲以上)	
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比
99	234,536	34,979	14.91%	174,577	74.44%	24,980	10.65%
100	232,386	33,271	14.32%	173,413	74.62%	25,702	11.06%
101	230,768	31,767	13.77%	171,931	74.50%	27,070	11.73%
102	229,062	30,828	13.46%	169,585	74.03%	28,649	12.51%
103	227,267	30,041	13.22%	167,020	73.49%	30,206	13.29%
104	225,409	28,716	12.74%	164,531	72.99%	32,162	14.27%



年別	總計	幼年人口(0-14歲)		青壯年人口(15-64歲)		老年人口(65歲以上)	
		人數(人)	百分比	人數(人)	百分比	人數(人)	百分比
105	223,999	27,913	12.46%	161,597	72.14%	34,489	15.40%
106	222,585	27,044	12.15%	158,774	71.33%	36,767	16.52%
107	221,098	26,385	11.93%	155,621	70.39%	39,092	17.68%
108	220,595	25,958	11.77%	153,453	69.56%	41,184	18.67%
109	219,364	25,699	11.72%	150,542	68.63%	43,123	19.66%
110	214,967	25,014	11.46%	145,808	67.83%	44,145	20.54%

資料來源：新北市政府統計年報(民國99年~110年)

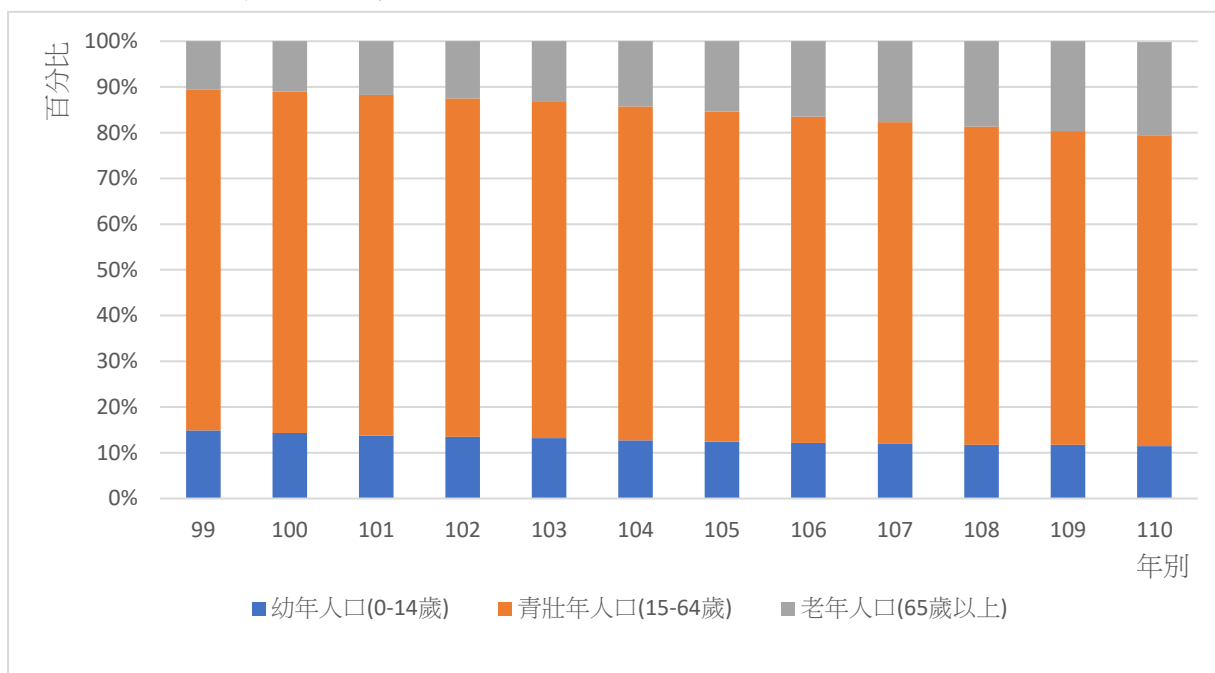


圖 4 永和區人口年齡結構示意圖

### 三、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本計畫範圍現況多為住宅使用，部分作為零售商業使用，分布於保安路、保福路及文化路兩側。保福路以東、新生路24巷及新生路53巷以西(單元6)範圍內建物以違章戶居多，新生路24巷及新生路53巷以東(單元7)範圍內建物以合法建築物佔大多數。建築物多為早年大陳義胞居民所建，依建物謄本資料構造以1~3樓磚造及加強磚造為主，然經現況調查，建物已增建至4~5樓，甚至7層樓之建築物且無設置電梯。現況亦有零星廢棄房屋，巷弄狹小及機車占用停放等情形，本案土地使用現況詳圖5。

更新單元6有23筆地號簽訂租約，4筆地號占用，面積為2,110.30平方公尺；單元7有16筆地號簽訂租約，4筆地號占用，面積為1,140.46平方公尺，惟新北市有地租賃契約之數量及承租面積仍以實際情形為準。本計畫範圍內願意參與本案都市更新之新北市

有地承租人，得於本案都市更新事業計畫及權利變換計畫核定前，依「永和新生地（大陳義胞社區附近地區）都市更新案市有土地配合讓售原則」，向新北市政府於其承租土地範圍內承購新北市有土地。

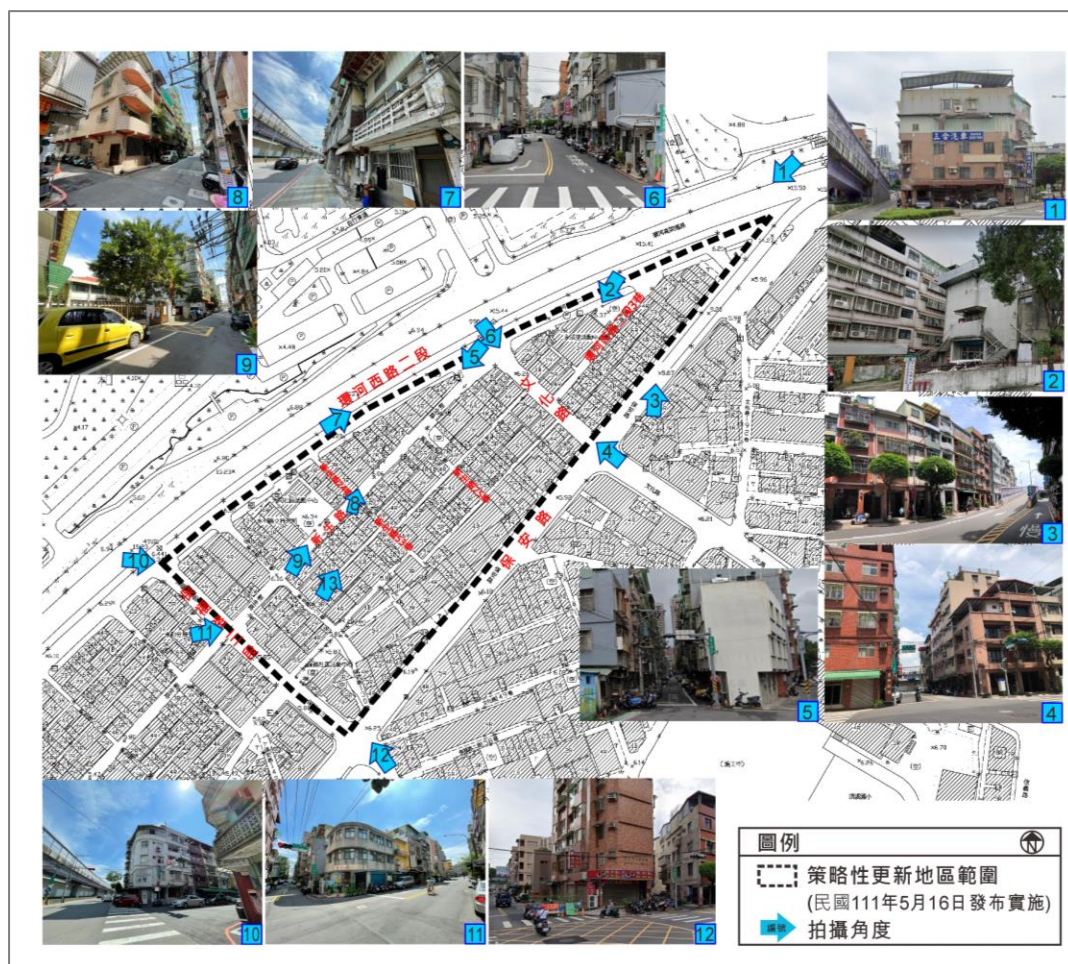


圖 5 土地使用現況圖

## (二) 合法建築物現況

本計畫範圍內之合法建築物依建物謄本所載共計268筆建號，合法建築物總面積合計為16,150.55平方公尺(約4,885.54坪)，合法建築物所有權人總計有356人。其中新北市政府(管理機關：新北市政府社會局、新北市立永和幼兒園及新北市永和區公所)所有建物面積為1,874.34平方公尺(約566.99坪)，合法建築物坐落地籍分布位置詳圖6。

本計畫範圍內合法建物增改建情形眾多，建物現況多與登記之樓層不符，部分建築物雖經拉皮、重建，但因年代久遠，外觀上仍顯老舊、窳陋。

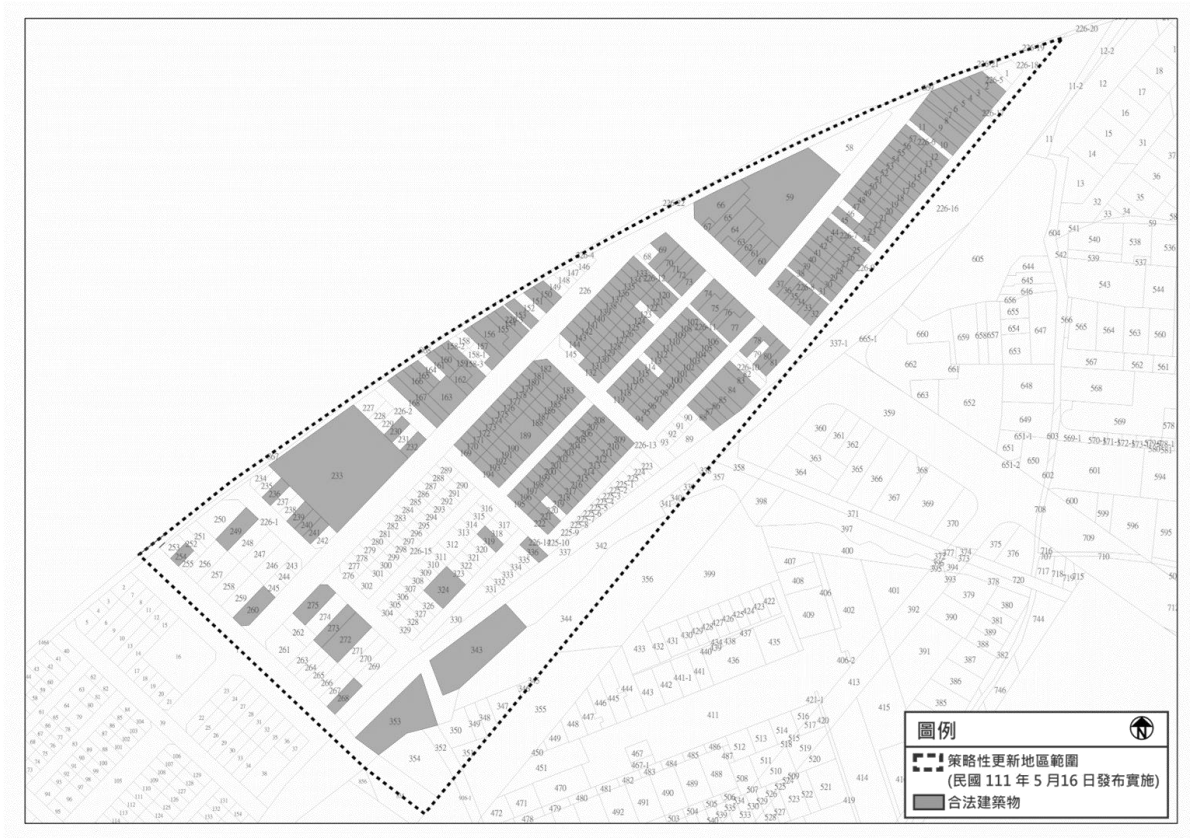


圖 6 合法建築物坐落地籍分布位置示意圖

### (三) 非合法建築物

本計畫範圍內非合法建築物，包含公有土地違章建築計有46筆，私有土地違佔戶計有103筆，非合法建築物分布位置詳圖7。（資料來源：依永和新生地(大陳地區)更新單元5、6、7都市更新策略暨招商推動計畫委託技術服務案109年3月3日，後續應以實際測量為準）。



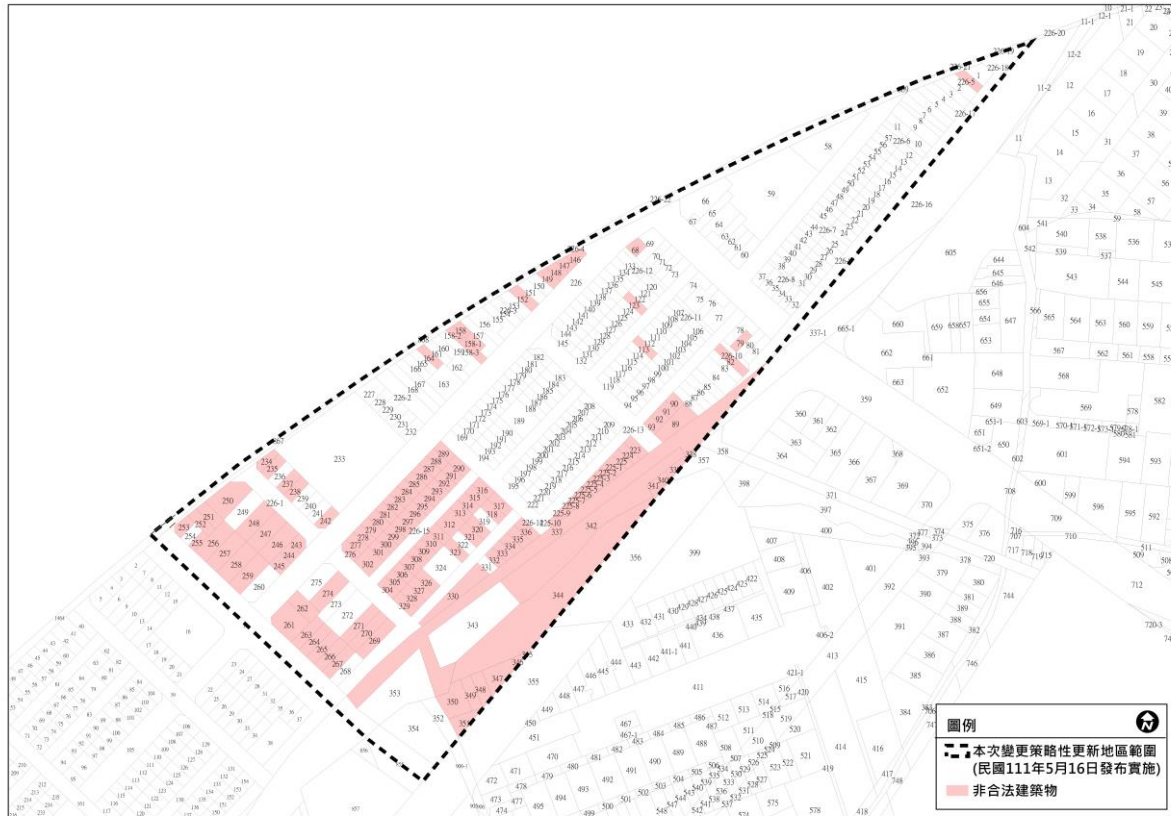


圖 7 非合法建築物分布位置示意圖

## 四、交通系統

### (一) 道路系統現況

計畫範圍三面臨路，南側面臨寬度15公尺保安路，北側面臨寬度36公尺環河西路二段，西側面臨12公尺保福路三段，鄰近地區道路系統包括環河西路二段、保安路、保福路二段、文化路及永平路等。有關計畫範圍周邊道路幾何特性彙整如表5所示：

#### 1. 環河西路二段

緊鄰計畫範圍北側，計畫範圍內道路寬度36公尺，採中央分隔佈設，配置雙向各2混合道，道路二側現有人行道寬度1.5公尺，劃設紅線管制停車。

#### 2. 保安路

緊鄰計畫範圍南側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有人行道寬度1.0公尺，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

### 3. 保福路二段

位於計畫範圍東側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有人行道寬度1.0公尺，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

### 4. 保福路三段

位於計畫範圍東側，計畫範圍內道路寬度12公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側無人行道，劃設有免費機車停車格。

### 5. 文化路

位於計畫範圍東側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有人行道寬度1.0公尺，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

### 6. 永平路

位於計畫範圍西側，永平路(保安路以東)道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有人行道寬度0.5-3.0公尺，劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格。

永平路(保安路以西)道路寬度12公尺，採中央標線分隔佈設，配置雙向各1混合車道，道路二側現有人行道寬度2.0公尺，劃設紅線管制停車。

表5 計畫範圍附近主、次要道路幾何特性一覽表

路名及區位	路權寬度	道路速限	單向車道配置	分隔型態	人行道寬度	停車管制措施
環河西路二段	36	50 或 50 以下	2混	中央分隔	1.5-2.0	紅線管制停車
保安路	15		1混	標線分隔	1.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
保福路二段	15		1混	標線分隔	1.0-2.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
保福路三段	12		1混	標線分隔	—	免費機車停車格
文化路	15		1混	標線分隔	1.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
永平路(保安路以東)	15		1混	標線分隔	0.5-3.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
永平路(保安路以西)	12		1混	標線分隔	2.0	紅線管制停車

註：「混」為混合車道

資料來源：本計畫調查整理

## (二) 大眾運輸系統

### 1. 公車系統

計畫範圍周邊 500 公尺範圍以公車系統為主，現有 14 處公車站位，公車營運路線主要以聯繫中和區、臺北市木柵區及捷運西門站等。

### 2. 捷運系統

計畫範圍東側現有捷運中和新蘆線行經，計畫範圍距離「捷運頂溪站」約 450 公尺。

### 3. YouBike 公共自行車租賃站

計畫範圍周邊現有 5 處公共自行車(YouBike)租賃站，距離計畫範圍(單元 6)最近之站位為「頂溪國小」站，提供 38 席自行車供民眾使用；計畫範圍(單元 7)最近之站位為「環河西路一段 95 巷口」站，提供 24 席自行車供民眾使用。



圖 8 計畫範圍 500 公尺周邊道路系統示意圖



表 6 計畫範圍周邊公車站牌彙整

編號	站牌名稱	停靠路線
1	文化路	243、綠2
2	仁愛路	橋3
3	頂溪國小	214、241、243、綠2
4	文化里	243、綠2
5	大業安養堂	F521
6	保安路	243、F521、綠2
7	新生里	F521
8	仁愛公園(永平路)	F521
9	永平路	243、綠2
10	仁愛永平路口	橋3
11	中溪里	橋3
12	仁愛路口	F521
13	仁愛路一	橋3
14	信義路	214、241



圖 9 計畫範圍周邊大眾運輸系統示意圖

### (三) 計畫範圍周邊停車現況

#### 1. 路外停車設施

依據「新北市公共停車場資訊查詢系統」網站資訊，目前計畫

範圍周邊設有 9 處開放公眾使用之路外停車場，有關停車資訊彙整如表 7 所示。

表 7 計畫範圍周邊路外停車場費率表

編號	停車場名稱	型態	汽車位	計費方式	
				臨停	月租
1	彩虹樓地下停車場	立體式	59	-	3,500元/月
2	頂溪國小地下停車場	立體式	438	30元/時	4,000元/月
3	永和區保生平面停車場	平面式	38	30元/時	3,300元/月
4	永和仁愛公園地下停車場	立體式	645	30元/時	4,000元/月
5	新店溪綠寶石停車場	平面式	787	20元/時	4,000元/月
6	中正堤外停車場	平面式	122	20元/時	3,000元/月
7	河堤停車場	平面式	200	-	3,000元/月
8	振順停車場	平面式	75	-	3,000元/月
9	台灣聯通永一停車場	立體式	19	80元/時	8,000元/月

## 2. 停車空間現況

計畫範圍周邊路邊停車格位供給主要劃設於仁愛路、保生路及保安路二側，其餘周邊巷弄多無停車管制。經觀察周邊多以老舊公寓為主，此類型建築物均無規劃停車空間，居民多將車輛停放於周邊巷弄。



圖 10 計畫範圍周邊路外停車場現況示意圖



#### (四) 行人系統現況與動線分析

計畫範圍周邊主要道路二側現多有人行道，寬度為1.0-3.0公尺，各路段人行道寬度如表5所示。另計畫範圍周邊因汽、機車停車供給不足問題，導致部分機車易違規停放人行道，阻礙行人動線。計畫範圍周邊行人通行設施如圖11所示。

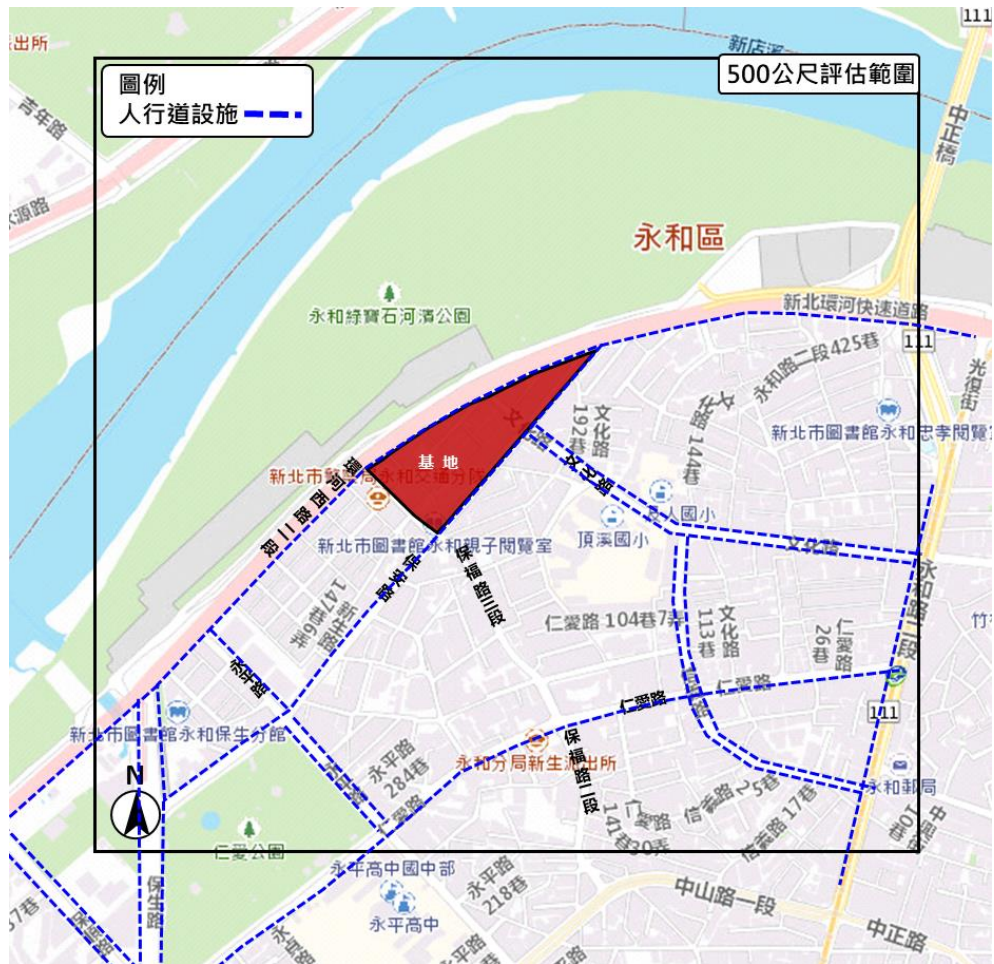


圖 11 計畫範圍人行道設施示意圖

### 五、公共設施

本計畫範圍周圍 500 公尺內有 1 處學校用地均已開闢，為頂溪國小；1 處公園用地及 1 處市場用地，均為已開闢。

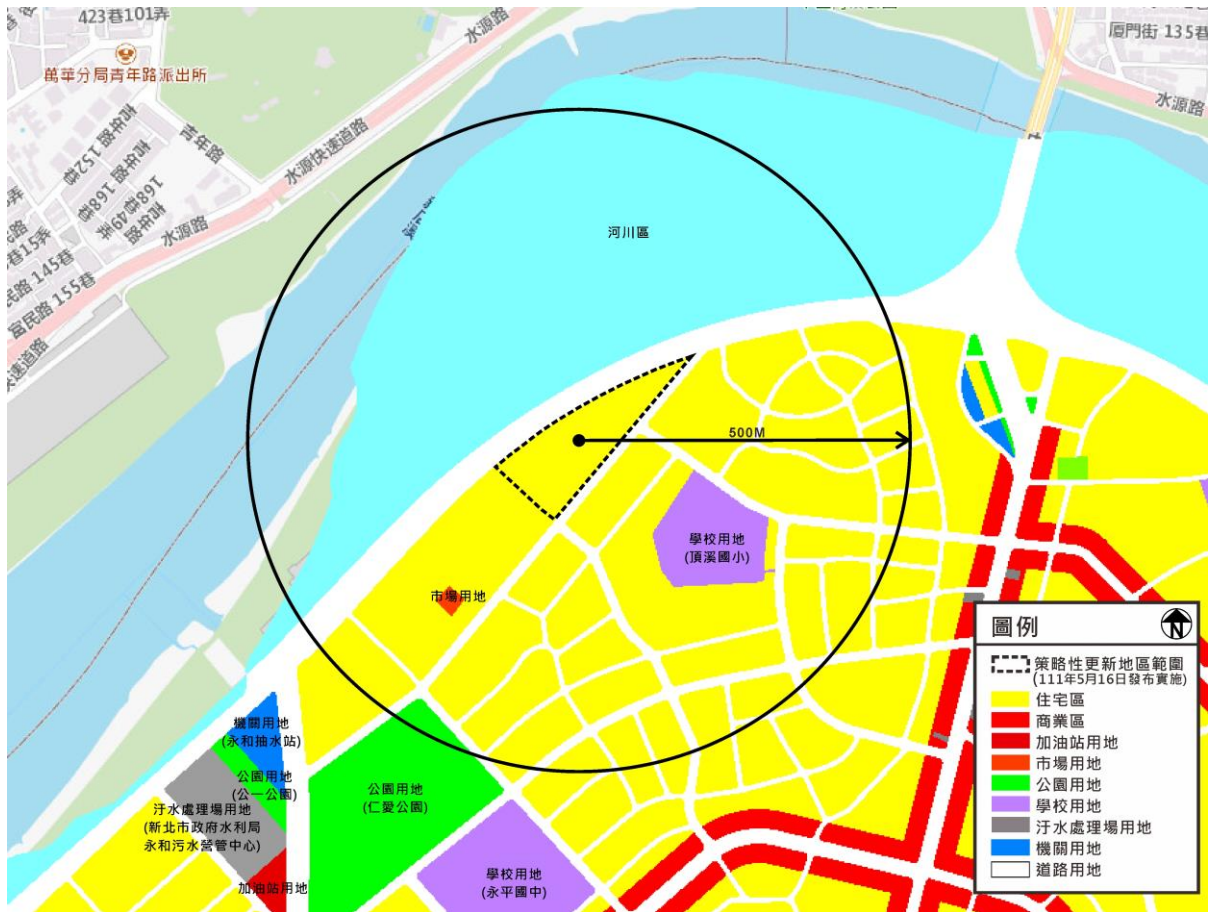


圖 12 計畫範圍周圍公共設施分布圖

## 六、土地權屬概況及建築物權屬

### (一) 土地權屬

本計畫範圍土地面積為23,935.47平方公尺，權屬部分公有部分私有，公有土地面積為12,423.37平方公尺，占計畫總面積51.90%，其中公有土地分為國有及市有，國有土地管理機關為財政部國有財產署、市有土地管理機關為新北市(管理機關：新北市政府財政局、交通局、養護工程處及永和區公所)及臺北市(管理機關：臺北市政府財政局)；私有土地面積為11,512.10平方公尺，占計畫總面積48.10%。權屬統計表及權屬分析圖如下所示。

表 8 土地權屬統計表

土地權屬		面積 (平方公尺)	比例(%)
公有土地	國有地	143.90	0.60%
	市有地	12,279.47	51.30%
私有土地		11,512.10	48.10%
合計		23,935.47	100.00%



## (二) 建築物權屬

本計畫範圍地上建物包含1建號等268筆建物，其中31、32及1229建號等3筆建物為新北市所有(管理單位為新北市政府社會局、永和幼兒園及永和區公所)，其餘皆為私有，總建物面積為16,150.55平方公尺。



圖 13 土地權屬分析圖

## (三) 居民意願

本計畫範圍內公有土地面積占計畫總面積51.90%，超過更新單元面積二分之一，依110年4月28日新北府城更字第1104654538號函公告第2次公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元5、6、7範圍都市更新案」都市更新事業實施者招商文件中敘明，市有土地參與都市更新。

## 肆、基本目標與策略

### 一、發展課題與對策

**課題一：本計畫區因特殊發展背景，土地及建物權屬極為複雜，難以整體重建開發**

**說明：**

大陳義胞地區原為新生地，在安置大陳居民初期，皆為公有(市有地)；然發展至今，部分土地出售於當地居民興闢住宅，部分居民因重建而持有建物未持有土地，部分居民則因無能力購買土地，迄今仍以承租方式居住於此，另尚有部分居民居住於違章建築，造成本計畫區土地及建物之權屬關係複雜，民間進行整體重建開發困難，導致地區空有良好區位，環境品質卻遲遲無法改善之現象。

**對策：**

依「都市更新條例」第12條、第46條及「都市更新條例施行細則」第5條等相關條文規定，由新北市政府辦理實施者之公開評選程序，選出最優申請人委託實施都市更新。經新北市政府110年10月5日公告評選結果，由漢皇開發股份有限公司為更新單元6及單元7之最優申請人並擔任更新單元6及單元7公辦都更實施者，以保障公有財產有效運用、守護民眾權益，建立公、私部門間合作關係，加速並穩定順利進行都市更新程序。

**課題二：區內因公共設施不足導致環境品質低落，然因土地及建物權屬過於細分，配合整體規劃所劃設之公共設施，恐造成居民更新後難以達到現地安置門檻進而形成推動阻力**

**說明：**

為了地區未來發展後整體環境品質，一般規劃方式傾向藉由都市更新之推動重整地區公共設施系統以達改善環境品質之目的，然依計畫區內現住戶過於細分之權利價值特性，留設大量公共設施將壓縮其更新後可分回之權益，導致原本權利價值較少之住戶更難以達到現地安置門檻而被迫移居他地，除不符本案規劃原意，更可能造成後續推動更新事業計畫之阻力，故應如何兼顧環境品質與住戶權益，為本案是否得以推動之關鍵課題。

**對策：**

考量計畫區內現住戶因權利價值過於細分可能造成更新後分回權益不足以現地安置，為避免現住戶繼續居住於此地之權利受

到影響，除利用計畫區內之公有土地依規定優先抵充作為公共設施外，並以現住戶公共設施零負擔為目標，區內公共設施在配置上僅留設必要性之道路系統，至於開放型公共設施則可透過更新計畫控管法定空地及人行通廊之留設加以替代，並可配合更新獎勵項目，鼓勵後續實施者提高法定空地留設比例，使未來計畫區在現住戶達到最佳安置之前提下，仍可享有寬闊之環境及充足之開放空間。

### **課題三：計畫區緊鄰新店溪水岸資源，但現況不論動線或視覺景觀均難以與其連結**

#### **說明：**

計畫範圍所在區位位於永和區西側，其計畫區西側隔環河路及堤防即為新店溪水岸，目前河床旁之高灘地已開闢為運動公園，未來計畫區內如何透過都市設計手段，連接目前被堤防所阻隔之水岸，重新找回與水岸資源之親密感，亦為後續都設操作之重要課題。

#### **對策：**

建議藉由本次更新之契機，建議可透過都市設計管制手段，如透過高層建築提高觀景視野、建築配置錯落以及人行通廊留設等管制，使居民不但能享有更多視野分享水岸景觀，坐擁開闊河景及遼闊藍天，並可兼顧視野及動線的通透性，對於早年以捕魚維生的大陳人來說，將有著更深刻的意義。

### **課題四：現況道路狹窄、建物排列過密，恐造成防救災延遲，影響居民生命財產安全**

#### **說明：**

計畫範圍形狀以南北走向為主要發展形態，計畫範圍內尚無劃設道路用地，現況道路主要多為既成巷道，然因舊社區建物及人口密集，部分違章情形下，且公共空間不足，而現況道路寬度不足、巷弄內的人行道多被住家的雜物及居民之汽機車侵占，將無法滿足地區防災需求及導致居民的通行空間侷促狹窄。就聯外道路系統而言，與周邊缺乏有效連接，亦使本地區災害發生時，恐造成第一時間之救災延遲。

#### **對策：**

考量周邊街廓尺度、地區道路系統及地方發展紋理，增設延續保福路及文化路等連結環河西路之連結性道路，提升本地區之防救災計畫，且期待未來更新後住宅單元的重新整合與退縮建

築，空地與綠地集中設計增加更多開放空間，滿足居民的行走與車輛進出之便利性。

## 二、發展目標與願景

### (一) 發展定位：「永和新生地六大新升設計主軸」

永和區緊鄰臺北市中正萬華區南側，人口眾多社區較為老舊，居住空間一直是大家所關切及期待改善的，本更新地區作為新北市都市更新的領航標的，即將注入六大新升設計主題來提升，包括「開放空間提升、商業街區提升、公益設施提升、居住防疫提升、河岸景觀提升、都市更新提升」，為大陳地區注入新生，亦提升整體生活環境，不僅承載著大陳社區原有生活的溫度，未來成為都市更新新指標。

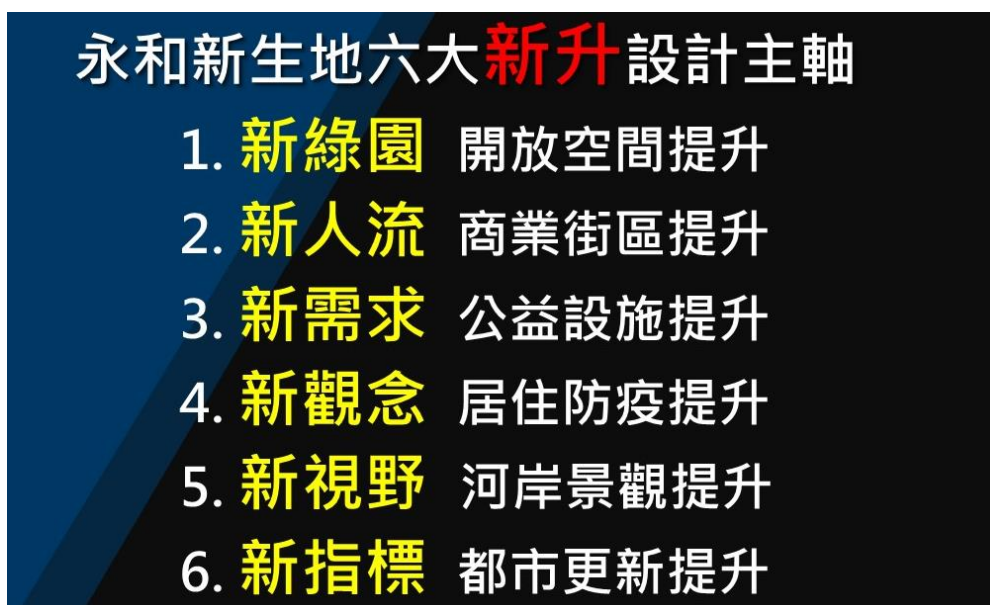


圖 14 發展定位示意圖

### (二) 發展目標

#### 1. 活化都市窳陋老舊社區

本案計畫範圍內房屋頹敗，周邊亦鄰近窳陋老舊社區，希望能藉由本案的開發帶動周遭地區都市更新的連鎖效應，促進地區再發展以提供在地居民安居的舒適家園。

#### 2. 改善市容觀瞻，提升都市景觀

透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建築，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩本案周邊環境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。

### 3. 形塑水岸休憩環境，便民親水

本案更新單元西臨接新店溪與仁愛公園，有都市河岸美麗景致與活動綠帶開放空間之優勢，於大台北都會區有著居中之絕佳地理位置，交通易達性極佳，配合都市活動之間的串連，並與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸，提供永和地區居民水岸休憩活動之空間便利性。

### 4. 保障公有財產有效運用，作為地區更新再發展觸媒

透過本案土地整體規劃、公有財產整合運用、公共設施集中留設，促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，保障公有財產同時提升土地使用效益，並帶動周遭地區都市更新的連鎖效應。

## 三、開發策略

### (一) 土地使用調整建議

為重整區內街廓，保留暢通之道路機能，故建議延續計畫範圍外既有之保福路、永平路及文化路，於計畫區範圍內劃設12至15尺寬之東西向聯外道路至環河路，強化地區連外之可及性。

透過本次更新道路系統重整，共將計畫區切割為四個住宅區街廓，各街廓可建築深度介於50至120公尺間，有利於後續更新單元內之整體規劃及開發。有關調整後土地使用構想詳見圖15所示。



圖 15 永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖

(二) 公共設施調整

1. 道路用地調整

藉由本次更新計畫，期望透過道路用地之劃設及拓寬，打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空間系統，提升更新地區整體環境品質。

表 9 公共設施改善表

項目	用地取得	執行建議
區內原有永平路劃為計畫道路並拓寬至 15 米	公有地依 規定優先 抵充	由實施者併 同更新單元 同時開發
區內原有保福路劃為計畫道路並拓寬至 12 米		
區內原有文化路劃為計畫道路並拓寬至 15 米		



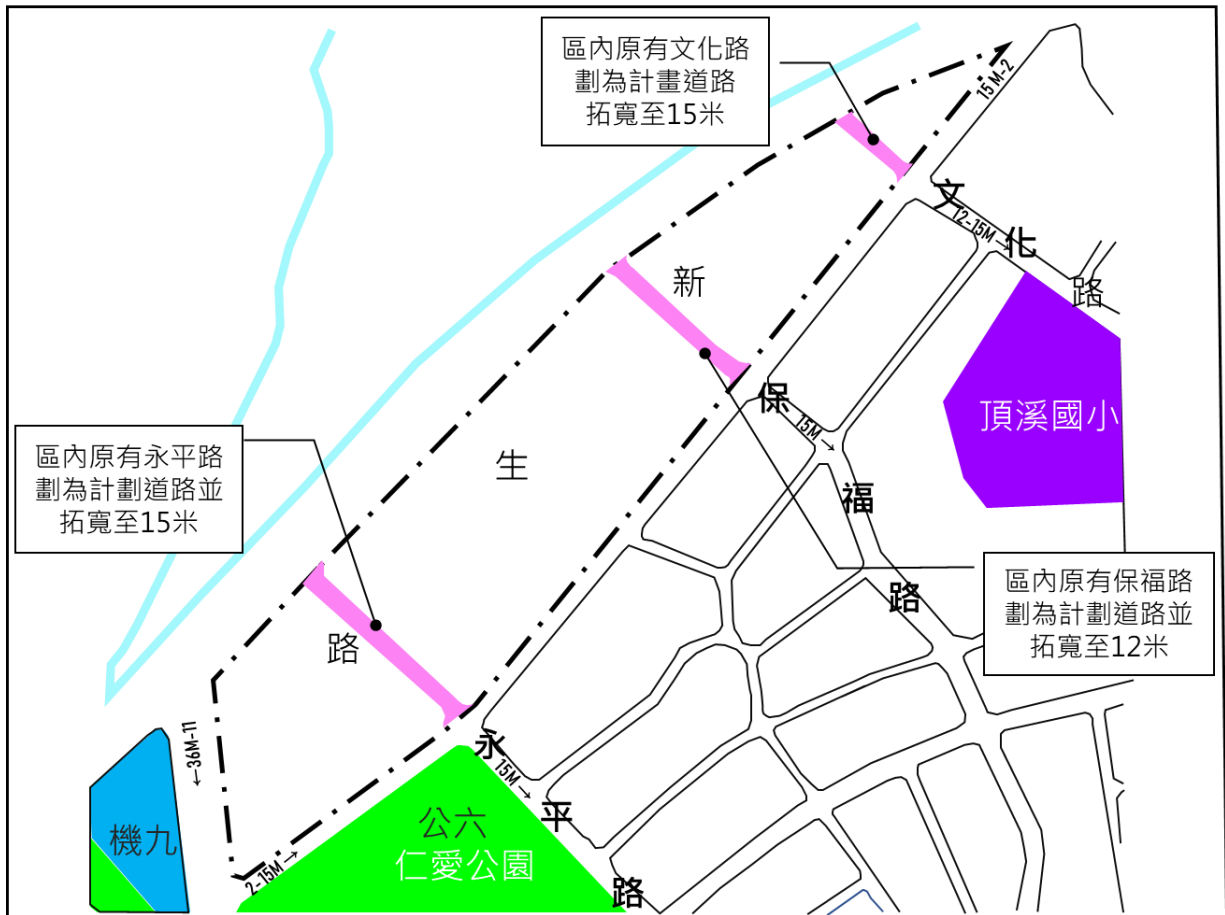


圖 16 永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖

## 2. 既有溝渠處置

計畫區內原有之新生溝兼負地區排水功能，但考量到未來住宅區街廓得以方整規劃，避免因溝渠之切割而影響後續建築配置之彈性，故建議後續取消新生溝大部分區段，將其原負擔之排水功能分流至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，至於新生溝永平路以西街廓西側，因其南側現況有未加蓋且兼作為永和抽水站前池之明溝，故建議由該明溝連接至永和抽水站之區段維持原有機能不予廢除，並於劃設更新單元時，將該明溝部分直接剔除於更新單元範圍外，至於建議保留之新生溝區段，則透過法定空地留設之方式予以保留。

此外，因應本計畫溝渠處置方案，未來各更新單元實施者於設計基地排水系統時，應將排水系統平均分流接管至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，以維持地區良好排水功能。



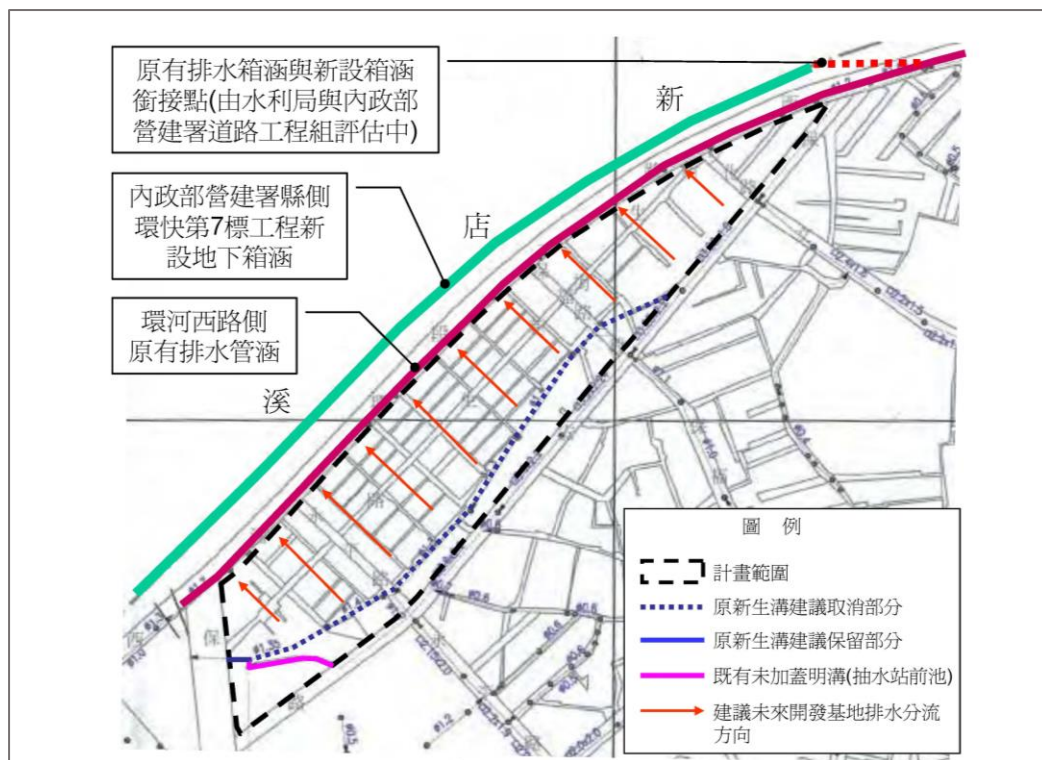


圖 17 永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖

### (三) 交通系統調整

保福路、永平路及文化路都市計畫道路寬度15公尺，現況開闢15公尺，惟於本計畫區內路段僅為8公尺寬之既成巷道，考量此三條道路現況為永和區通往環河西路之重要幹道，故建議延續東南側計畫道路，劃設12公尺以上之計畫道路，以強化永和區境內對外之聯繫。

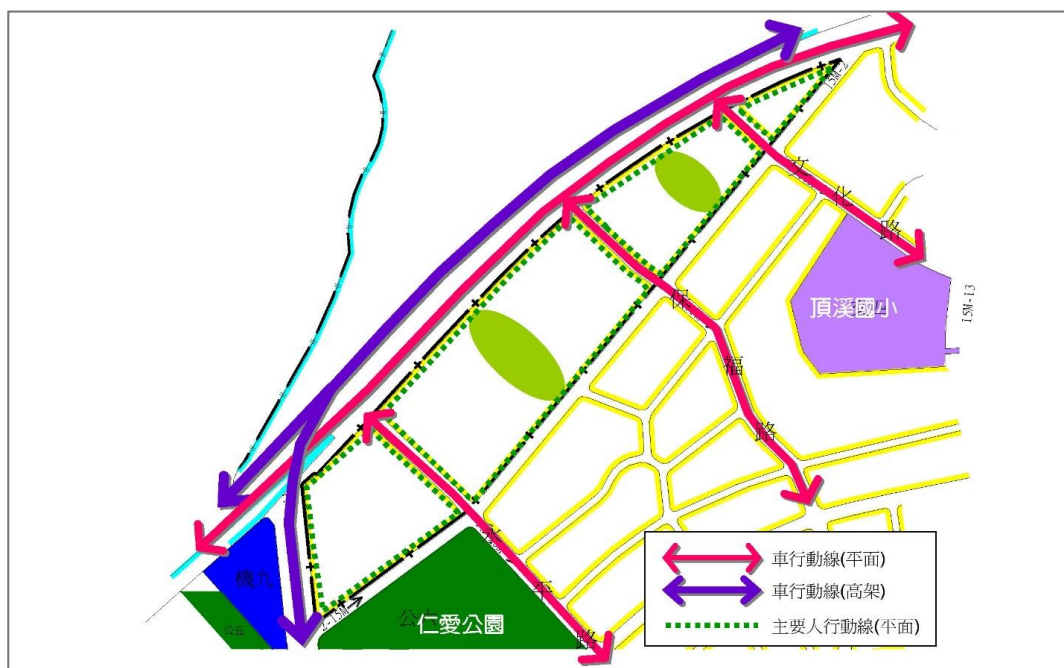


圖 18 交通系統示意圖

#### (四) 都市防災系統

都市防災避難之計畫，主要規劃重點包含道路網路系統、防災避難地點與醫療消防據點之設置，計畫地區即朝此三大方向進行規劃。

##### 1. 道路網路系統

道路系統在災後之避難與救災行為上，具備了最基本的機能，直接影響避難及救災的成效，本次更新配合計畫區狹長之特性，打通永平路、保福路、文化路至環河路以加強計畫區之聯外可及性外，並可作為災害發生時緊急消防通道。

##### 2. 消防救災據點

###### (1) 消防救災據點

配合永和區公所保生消防大樓興建計畫，於計畫區南側劃設一處機關用地，供作未來地區消防救災據點，並指定為本次更新地區主要救難指揮中心。

###### (2) 醫療據點

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，故配合新北市政府民國 92 年新北市地區災害防治計畫，指定永和耕莘醫院為本計畫區主要急救責任醫院，其距離基地僅約 1.3 公里，車程時間約 5-10 分鐘。

##### 3. 緊急救災路線

配合本次計畫道路系統調整及南側消防救災據點設置，未來計畫區內主要緊急救災路線除環河路及保安路以及區內永平路、保福路、文化路作為主要救災路線外，亦將透過區內 12 公尺寬之新生路，連接區內各主要直向道路，以便快速到達救災據點。

##### 4. 防災避難地點

本更新地區基地中指定留設之開放空間，如有災害發生時，應由基地內之聯絡道路疏散至空曠地區。茲就各防救災據點說明如下：

###### (1) 緊急避難場所

此層級主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，待救援人員抵達後，再引導至指定避難地點次。本案指定計畫區內集中留設之公園為災害發生時，第一時間之緊急避難場所，相關緊急疏散方向詳見圖 19。

## (2) 長期收容場所

長期收容場所為災害發生後，短時間甚至需長時間安置災民之場所，此層級必須擁有較完善的設施及空間可提供庇護之場所為主，就目前計畫區內之開放空間屬鄰里性為主，故配合周邊之開放空間設施，計畫區北側指定以網溪國小為長期收容場所，南側計畫區則指定仁愛公園為長期收容場所。



圖 19 防災計畫示意圖



## 伍、實質再發展概要

### 一、都市設計及景觀計畫

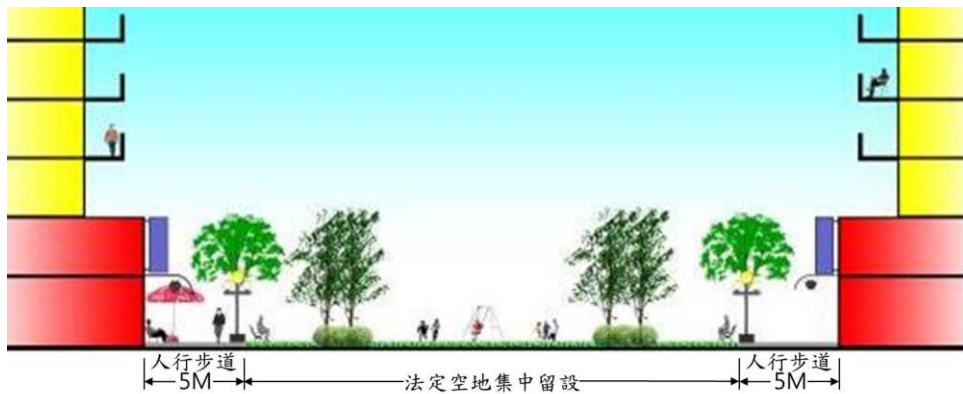
未來大陳義胞地區之住宅區建蔽率為 50%，本計畫配合更新單元範圍之調整並考量未來更新計畫之執行，調整部分指定開放空間集中留設及退縮等規定。以下分別敘述調整後指定法定開放空間及人行步道系統留設之構想(詳圖 20)。



#### (一) 法定空地集中留設—中央公園風貌景觀意象

透過街廓法定空地集中留設，形塑中央公園之意象，法定空地兩側再指定留設人行步道，形塑具徒步氛圍之空間，並透過周邊 1-2 層樓鼓勵商業使用，形成具優質之逛選空間。



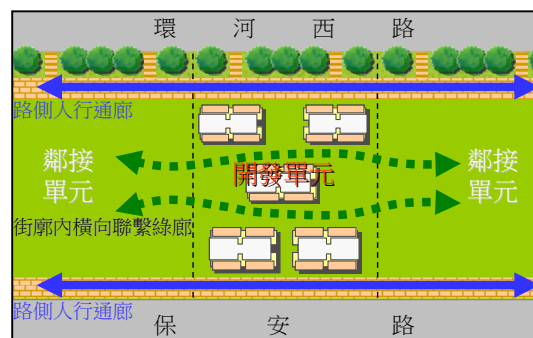


## (二) 街角廣場指定—強調通往水岸門戶意象

保福路、永平路等主要聯外幹道，與保安路及環河路路口街角廣場指定，透過街角廣場的留設，設置噴泉、鋪面及具水意象之街道傢俱，藉以強調計畫區通往水岸之門戶意象，此外，更可於街道傢俱之設計中融入大陳義胞之文化及歷史意象等元素，使大陳人之歷史記憶得以保留。

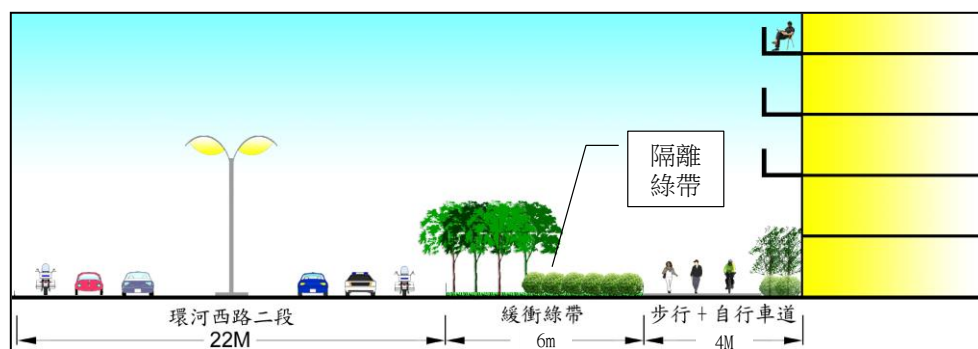
## (三) 人行通廊及步道留設—尊重以人為主之步行空間

街廓臨路側指定建築退縮環河西路留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各單元間之橫向連繫動線更為流暢。



## (四) 路側綠帶留設—隔絕交通影響之衝擊

因環河西路上下班尖峰時間車流量龐大，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河西路建築指定退縮留設綠帶空間，藉以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響。



#### (五) 自行車道留設—提供完善綠色運具使用空間

為倡導計畫區及周邊居民多使用自行車前往本區，於環河西路側10米退縮空間，以及永平路、保福路及文化路延伸道路兩側6米退縮空間中，除人行步道外亦留設自行車道，不但可降低計畫區額外停車需求之負擔，亦可達到推廣綠色運具之效。

## 二、處理方式

計畫範圍內之都市更新處理方式，經劃定為更新單元之地區，應採重建方式處理，至於剔除於更新單元外之地區，則採整建或維護方式處理，以保持更新地區整體環境品質。

## 三、開發主體

承接本案規劃構想，將更新地區進一步劃設為數個更新單元分別進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體可分為兩類：

### (一) 公開甄選實施者

由新北市政府主導，透過招商機制之研擬，甄選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施，此外，為達整體開發之效，得由新北市政府視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。

### (二) 民間實施者申請

民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業之實施，其申請範圍應以本計畫所劃設之任一完整更新單元為準。惟申請期間若新北市政府同時辦理公開甄選實施者，應以透過公開甄選方式獲選之實施者具優先辦理本區都市更新事業之權利。

## 四、實施方式

透過新北市政府公開甄選方式委任都市更新事業之實施者，並採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；至於由民間依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施者，除權利變換方式外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行。

## 五、劃定之必要性及預期效益

### (一) 必要性

1. 本計畫範圍緊鄰新店溪畔，屬臺北市前往永和區之重要門戶，永和

區生活機能愈趨完備，然本計畫範圍屬早期發展之舊社區，建物老舊且人口密集、公共空間不足導致環境品質低落，期以改善生活環境品質及形塑都市意象，以連鎖效應促進地區再發展。

2. 本計畫範圍公有土地比例超過五成，然私有土地權屬過於細分，其更新後可分回之權益，恐不符現地安置門檻而被迫移居他地，且易成為推動更新事業計畫之阻力。為落實居住正義，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化及都市機能再生之雙贏策略。

## (二) 預期效益

1. 促進商業機能活化，延續百年記憶

大陳社區經歷一甲子的光景，建築老舊、巷道狹窄擁擠亦有不少違建情形，老舊的新生市場隱藏在巷弄中，光線昏暗近處不便，與周圍商業活動行為無有效串連。更新後，市場預計移至保安路改造成現代化的市場，社區環境重新改造後，商業動線重新配置，保留大陳的飲食與藝品特色，促進商業機能的活化，延續大陳百年文化記憶。

2. 提供完善公益性設施及開放空間

更新地區生活機能良好，本計畫鼓勵提供社會福利設施或其他公益設施，以新北市政府公告指定之項目為主，並於計畫範圍西南側集中留設公共開放空間，也利用建築物間與周遭空地形塑更多的「生活路徑」與「社區軸線」系統，提供更多的步行空間穿梭於社區中，打破各棟建築物封閉式領域觀念，鼓勵居民行走其中，增加互動與交流機會。

3. 建構永續社區

本計畫範圍原屬新店溪南岸的河川新生地，屬低窪易淹水地區。重建不僅加速改善都市環境與生活機能，同時納入「防災」與「永續」概念，呼應大陳居民的打拼精神，也象徵蛻變後的大陳社區已經成為結合商業、自然與生活永續意象，建構永續社區。

## 六、計畫範圍與面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，環河西路二段以南所圍街廓，為一完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，以完整建築物或使用執照範圍納入更新單元6範圍(如文化下溪市民活動中心)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元之範圍及面積，調整後範圍包括新北市

永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺(詳圖21)。

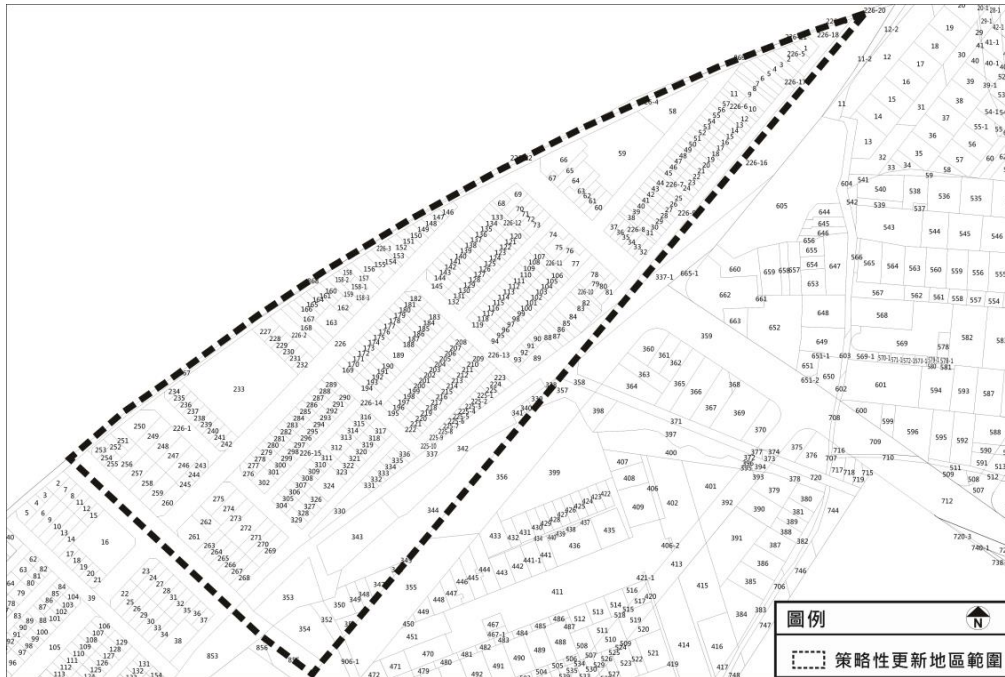


圖 21 更新地區範圍示意圖

## 七、都市計畫檢討構想

本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，及打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，擬開闢二條計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新事業實施者規劃及地籍測量分割後而定。

## 八、財務計畫概要

### (一) 可爭取之容積獎勵

本計畫範圍得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第65條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地0.5倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第85條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

本計畫範圍臨永和區環河西路，規模為2,000平方公尺以上且臨接基地面前道路面寬達20公尺以上，符合「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2相關規定，得依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」第3點規定申請基



準容積加給。新北市政府業於110年7月21日新北府城更字第11046582341號公告說明由新北市政府先代為申請，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金(詳附錄二)。

## (二) 初步規劃建築設計方案

本基地未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。

## (三) 投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。

## 九、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第12條、第46條及「都市更新條例施行細則」第5條規定，委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第32條規定，實施都市更新事業。

## 十、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約3年、實施都市更新事業約5年，開發時程共計8年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

## 十一、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

### (一) 相關單位配合辦理事項

本案經市府110年12月28日新北府城更字第1104664579號委託漢皇開發股份有限公司實施都市更新(詳附錄三)。

### (二) 其他應表明事項

1. 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
2. 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
3. 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及都市更新計畫書相關規定辦理。

## 陸、變更原因及內容

### 一、變更原因

#### (一) 降低對外聯繫交通規劃對更新單元7負面影響

民國99年4月29日公告實施之「擬定新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫」案基本目標與開發策略中，對更新地區提出土地使用面及公共設施面開發策略調整建議，其中更新單元7公共設施道路用地調整建議為區內文化路劃為計畫道路並拓寬至15米，以強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空間系統，提升更新地區整體環境品質。

更新單元7計畫範圍內之文化路現況為8米至10米不等寬道路，倘劃為計畫道路並拓寬至15米後，將帶來強化全區對外聯繫之正面影響，但同時造成更新單元7屬兩街廓屬同一社區，未來穿越性交通距離拉長，使行人安全及生活品質降低。

為提高更新單元7更新後社區生活品質，本計畫將交通寧靜區規劃理念納入文化路之交通規劃設計，利用道路寬度縮減及適當路口標誌，使外部車輛進入本社區時達到減速行駛之目的，同時降低穿越性交通，以減少交通運具流量對環境與行人造成負面影響，並確保周邊徒步及自行車通行品質，故考量後續計畫執行與管理，調整開發策略對更新單元7公共設施的建議。

#### (二) 配合實際情形調整更新單元範圍並增訂擴大更新單元及更新地區彈性

原都市更新計畫考量沿保安路之既有建物較為新穎，無立即更新之必要性，將其列為「剔除更新單元範圍」，且載明得視實際情形將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益，考量本計畫範圍周邊實務整合情形，原剔除更新單元範圍之頂溪段354地號土地及建築物之人數、面積同意意願比率均超過四分之三，故將原剔除更新單元範圍納入本案範圍。又更新單元範圍調整將併同影響更新地區範圍，故增訂更新單元及更新地區範圍彈性，更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整。

且依110年10月21日實施之「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」可依完整建築或使用執照範圍檢討予以適度調整範圍，本計畫範圍以完整建築物、使用執照範圍及未登錄地登

記一併調整本案更新地區及更新單元之範圍及面積。

### (三) 依共同管道法第11條規定配合市府推動施作共同管道建設

依共同管道法第11條規定：「新市鎮開發、新社區開發、農村社區更新重劃、辦理區段徵收、市地重劃、都市更新地區、大眾捷運系統、鐵路地下化及其他重大工程應優先施作共同管道；其實施區域位於共同管道系統者，各該主管機關應協調工程主辦機關及有關管線事業機關（構），將共同管道系統實施計畫列入該重大工程計畫一併執行之。」，應於都市更新地區優先施作共同管道，並配合市府推動共同管道具體執行策略及機制，於都市更新計畫內揭露共同管道系統相關規定。

## 二、變更內容

### (一) 更新單元7公共設施策略調整

原民國99年4月29日公告之更新計畫中，載明對更新地區提出土地使用面及公共設施面開發策略調整建議，其中更新單元7範圍內文化路劃為計畫道路並拓寬至15米。

本更新單元7未來屬兩街廓合併開發為同一社區規劃，為使社區達到交通寧靜區規劃理念，控制車流和減少人行道穿越距離，無論拓寬10米、12米、15米仍屬雙邊各1線道，對於尖峰時刻車流排解較無顯著影響，故本計畫以折中條件將調整開發策略中對更新單元7範圍內文化路劃為路寬12米之計畫道路，並自道路兩側境界線各退縮帶狀開放空間並優先作為人行空間使用，必要時兼做道路供車輛通行，以符合原計畫道路拓寬至15米意旨，其退縮空間須與計畫道路順平且淨空處理，並由實施者併同更新單元同時進行開發。

### (二) 調整更新單元範圍並增訂更新單元及更新地區範圍可併同調整之彈性

考量實務整合情形，將原都市更新計畫列為「剔除更新單元」範圍之親子圖書館納入本案更新單元範圍，並配合地政機關辦理地籍逕為分割登記，調整本案更新地區及更新單元之範圍面積，且變更後更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整。

### (三) 落實於更新地區施作共同管道建設

於計畫書內載明：「未來實施者辦理都市更新事業時應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。」，以落實未來實施者確認開發範圍是

否需依規定施作共同管道。

表 10 變更後計畫內容綜理表

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	開發策略	文化路	區內原有文化路劃為15米計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	區內原有文化路劃為12米計畫道路，不足原計畫道路建議15米寬度之部分，未來透過都市更新建築設計，自道路兩側境界線各退縮帶狀開放空間並優先作為人行空間使用，必要時兼做道路供車輛通行，以符合原計畫道路拓寬至15米意旨，其退縮空間須與計畫道路順平且淨空處理，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	更新單元7屬兩街廓同一社區規劃，文化路劃寬至15米後易造成穿越性交通使生活品質降低。考量後續計畫執行與管理，調整計畫道路寬度，搭配臨路退縮規劃維持原計畫意旨。
		既有溝渠處置	-	未來實施者辦理都市更新事業時應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並依共同管道法規定辦理。	配合市府推動共同管道具體執行策略及機制，於都市更新計畫揭露共同管道系統相關規定。
2	調整更新單元範圍並增訂更新單元範圍調整彈性	頂溪段354地號	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位於同一街廓且別除於更新單元外之土地(以圖2標示為準)納入更新單元，以確保別除範圍內之權利人參與都市更新之權益。 另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位於同一街廓且別除於更新單元外之土地(以圖23標示為準)納入更新單元，以確保別除範圍內之權利人參與都市更新之權益。 另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增進各單元街廓間開放	考量更新單元完整性及避免別除更新單元之權利人未來改建計畫，調整更新單元範圍，並增訂更新單元及更新彈性。



編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
			<p>上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併開發。</p>	<p>續性、整體性，實得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併開發。</p> <p>依110年10月21日實施之「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」變更後計畫(三)申請更新單元範圍彈性，可依完整建築或使用執照範圍檢討予以適度調整範圍，是以依使用執照範圍及未登錄地登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積。</p> <p>原都市更新計畫考量沿保安路之既有建物較為新穎無立即更新之必要性，將其列為「剔除更新單元範圍」，且載明得視實際情形將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益，考量本計畫範圍周邊實務整合情形，原剔除更新單元範圍之頂溪段354地號土地及建築物之人數、面積同意意願比率均超過四分之三，故將原剔除更新單元範圍納入本案範圍。又更新單元範</p>	

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
				圍調整將併同影響更新地區範圍，故增訂更新單元及更新地區範圍彈性，更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整。	
3	計畫範圍與面積	-	<p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使用執照範圍納入更新單元6範圍(如文化下溪市民活動中心)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺，詳圖16更新地區範圍示意圖。</p>	<p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使用執照範圍納入更新單元6範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段1-1地號等3筆及頂溪段227地號等392筆土地，共計395筆土地，面積為24,652.95平方公尺，詳圖22更新地區範圍示意圖。</p>	<p>修正原民國111年5月發布實施之更新計畫所載面積，另配合本機關辦理更新單元6及更新單元7範圍界線之登記及納入剔除範圍之土地筆數及面積。</p>

註：凡於本案未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

# 柒、變更後計畫

## 一、更新地區範圍

### (一) 變更範圍及面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使用執照範圍納入更新單元範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段1-1地號等3筆及頂溪段227地號等392筆土地，共計395筆土地，面積為24,652.95平方公尺，詳圖22更新地區範圍示意圖。

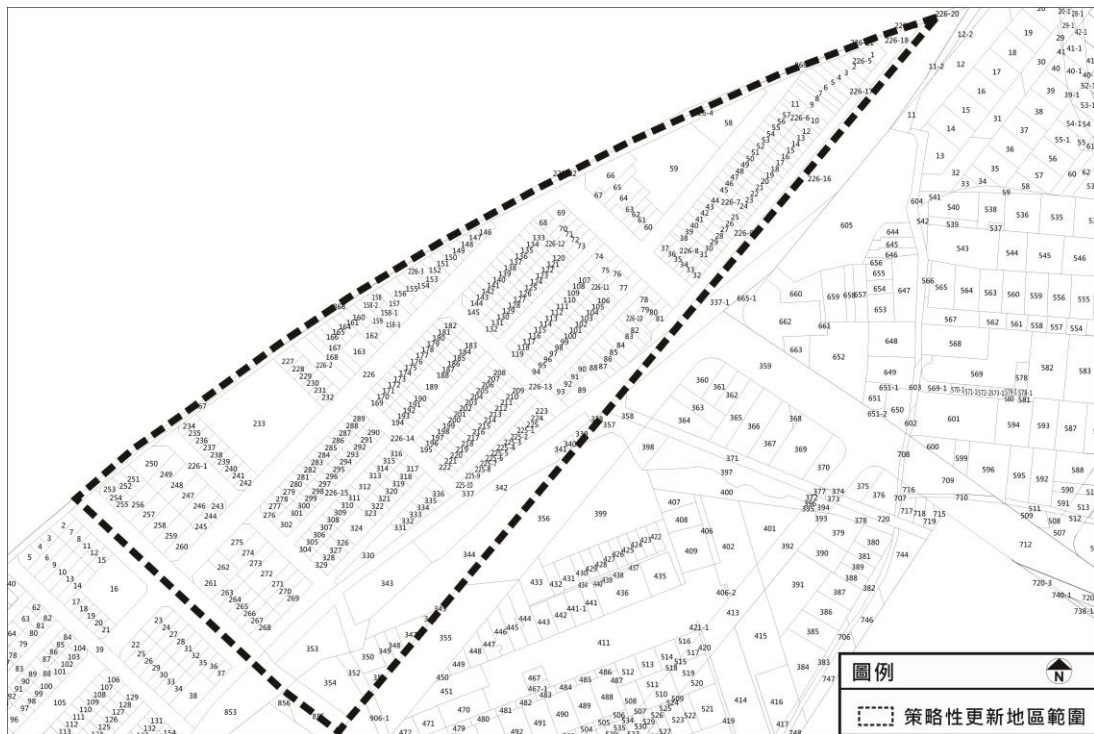


圖 22 更新地區範圍示意圖

### (二) 申請更新單元範圍彈性

未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖23標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益。

另考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利

於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增進各單元街廓間開放空間系統連續性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。

依110年10月21日實施之「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」變更後計畫(三)申請更新單元範圍彈性，可依完整建築或使用執照範圍檢討予以適度調整範圍，是以依使用執照範圍及未登錄地登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積。

原都市更新計畫考量沿保安路之既有建物較為新穎，無立即更新之必要性，將其列為「剔除更新單元範圍」，且載明得視實際情形將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益，考量本計畫範圍周邊實務整合情形，原剔除更新單元範圍之頂溪段354地號土地及建築物之人數、面積同意意願比率均超過四分之三，故將原剔除更新單元範圍納入本案範圍。又更新單元範圍調整將併同影響更新地區範圍，故增訂更新單元及更新地區範圍彈性，更新地區範圍得視更新單元範圍併同調整。



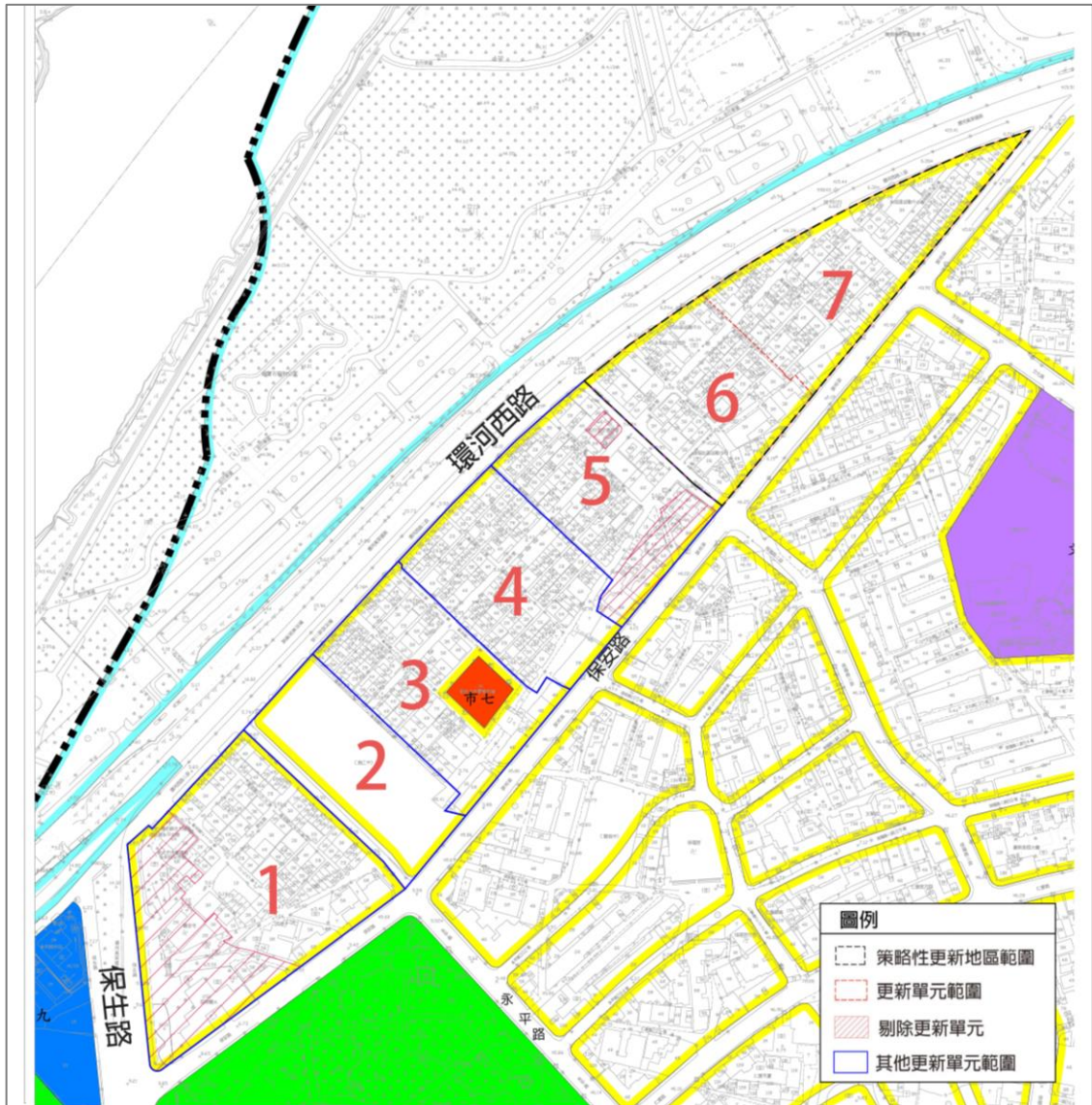


圖 23 變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

## 二、基本目標與策略

### (一) 發展課題與對策

**課題一：本計畫區因特殊發展背景，土地及建物權屬極為複雜，難以整體重建開發**

**說明：**

大陳義胞地區原為新生地，在安置大陳居民初期，皆為公有(市有地)；然發展至今，部分土地出售於當地居民興闢住宅，部分居民因重建而持有建物未持有土地，部分居民則因無能力購買土地，迄今仍以承租方式居住於此，另尚有部分居民居住於違章建築，造成本計畫區土地及建物之權屬關係複雜，民間進行整體重建開發困難，導致地區空有良好區位，環境品質卻遲遲無法改善之現象。

**對策：**

依「都市更新條例」第12條、第46條及「都市更新條例施行細則」第5條等相關條文規定，由新北市政府辦理實施者之公開評選程序，選出最優申請人委託實施都市更新。經新北市政府110年10月5日公告評選結果，由漢皇開發股份有限公司為更新單元6及7之最優申請人並擔任更新單元6及單元7公辦都更實施者，以保障公有財產有效運用、守護民眾權益，建立公、私部門間合作關係，加速並穩定順利進行都市更新程序。

**課題二：區內因公共設施不足導致環境品質低落，然因土地及建物權屬過於細分，配合整體規劃所劃設之公共設施，恐造成居民更新後難以達到現地安置門檻進而形成推動阻力**

**說明：**

為了地區未來發展後整體環境品質，一般規劃方式傾向藉由都市更新之推動重整地區公共設施系統，以達改善環境品質之目的，然依計畫區內現住戶過於細分之權利價值特性，留設大量公共設施將壓縮其更新後可分回之權益，導致原本權利價值較少之住戶更難以達到現地安置門檻而被迫移居他地，除不符本案規劃原意，更可能造成後續推動更新事業計畫之阻力，故應如何兼顧環境品質與住戶權益，為本案是否得以推動之關鍵課題。

**對策：**

考量計畫區內現住戶因權利價值過於細分，可能造成更新後分回權益不足以現地安置，為避免現住戶繼續居住於此地之權利

受到影響，除利用計畫區內之公有土地依規定優先抵充作為公共設施外，並以現住戶公共設施零負擔為目標，區內公共設施在配置上僅留設必要性之道路系統，至於開放型公共設施則可透過更新計畫控管法定空地及人行通廊之留設加以替代，並可配合更新獎勵項目，鼓勵後續實施者提高法定空地留設比例，使未來計畫區在現住戶達到最佳安置之前提下，仍可享有寬闊之環境及充足之開放空間。

### **課題三：計畫區緊鄰新店溪水岸資源，但現況不論動線或視覺景觀均難以與其連結**

#### **說明：**

計畫範圍所在區位位於永和區西側，其計畫區西側隔環河路及堤防即為新店溪水岸，目前河床旁之高灘地已開闢為運動公園，未來計畫區內如何透過都市設計手段，連接目前被堤防所阻隔之水岸，重新找回與水岸資源之親密感，亦為後續都設操作之重要課題。

#### **對策：**

建議藉由本次更新之契機，建議可透過都市設計管制手段，如透過高層建築提高觀景視野、建築配置錯落以及人行通廊留設等管制，使居民不但能享有更多視野分享水岸景觀，坐擁開闊河景及遼闊藍天，並可兼顧視野及動線的通透性，對於早年以捕魚維生的大陳人來說，將有著更深刻的意義。

### **課題四：現況道路狹窄、建物排列過密，恐造成防救災延遲，影響居民生命財產安全**

#### **說明：**

計畫範圍形狀以南北走向為主要發展形態，計畫範圍內尚無劃設道路用地，現況道路主要多為既成巷道，然因舊社區建物及人口密集，部分違章情形下，且公共空間不足，而現況道路寬度不足、巷弄內的人行道多被住家的雜物及居民之汽機車侵占，將無法滿足地區防災需求及導致居民的通行空間侷促狹窄。就聯外道路系統而言，與周邊缺乏有效連接，亦使本地區災害發生時，恐造成第一時間之救災延遲。

#### **對策：**

考量周邊街廓尺度、地區道路系統及地方發展紋理，增設延續保福路及文化路等連結環河西路之連結性道路，提升本地區之

防救災計畫，且期待未來更新後住宅單元的重新整合與退縮建築，空地與綠地集中設計增加更多開放空間，滿足居民的行走與車輛進出之便利性。

## (二) 發展目標與願景

### 1. 發展定位：「永和新生地六大新升設計主軸」

永和區緊鄰臺北市中正萬華區南側，人口眾多社區較為老舊，居住空間一直是大家所關切及期待改善的，本更新地區作為新北市都市更新的領航標的，即將注入六大新升設計主題來提升，包括「開放空間提升、商業街區提升、公益設施提升、居住防疫提升、河岸景觀提升、都市更新提升」，為大陳地區注入新生，亦提升整體生活環境，不僅承載著大陳社區原有生活的溫度，未來成為都市更新新指標。

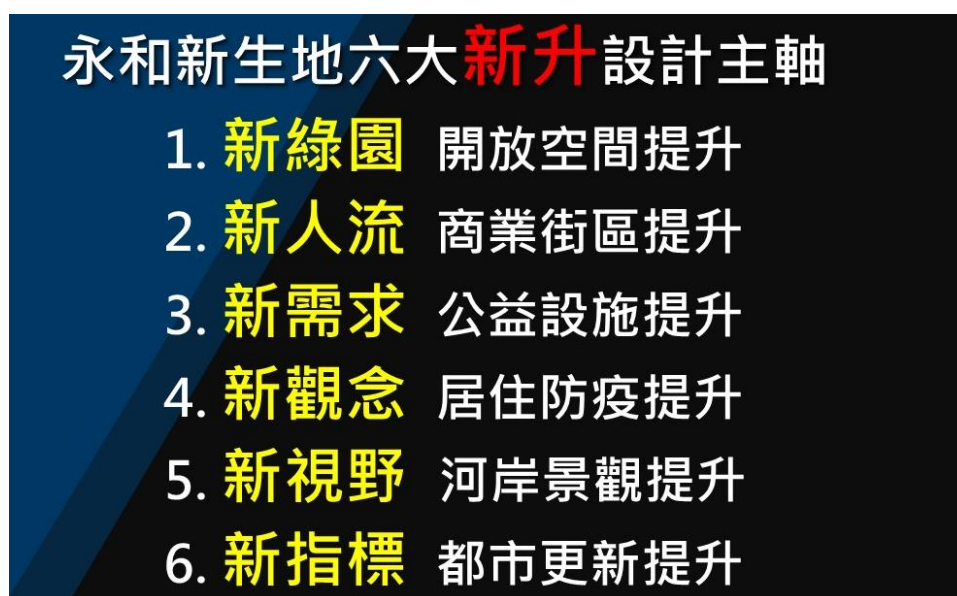


圖 24 發展定位示意圖

### 2. 發展目標

#### (1) 活化都市窳陋老舊社區

本案計畫範圍內房屋頹敗，周邊亦鄰近窳陋老舊社區，希望能藉由本案的開發帶動周遭地區都市更新的連鎖效應，促進地區再發展以提供在地居民安居的舒適家園。

#### (2) 改善市容觀瞻，提升都市景觀

透過都市更新手法經由嶄新建築取代老舊建築，建築外觀配合四面基地線退縮留設綠地，舒緩本案周邊環境空間壓力，提供人性尺度的步道空間，使都市景觀能煥然一新。



(3) 形塑水岸休憩環境，便民親水

本案更新單元西臨接新店溪與仁愛公園，有都市河岸美麗景致與活動綠帶開放空間之優勢，於大台北都會區有著居中之絕佳地理位置，交通易達性極佳，配合都市活動之間的串連，並與社區活動緊密的結合，有助於形塑水岸文化及提供都市與社區活動的延伸，提供永和地區居民水岸休憩活動之空間便利性。

(4) 保障公有財產有效運用，作為地區更新再發展觸媒

透過本案土地整體規劃、公有財產整合運用、公共設施集中留設，促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，保障公有財產同時提升土地使用效益，並帶動周遭地區都市更新的連鎖效應。

### 三、實質再發展概要

#### (一) 開發策略

##### 1. 土地使用調整建議

為重整區內街廓，保留暢通之道路機能，故建議延續計畫範圍外既有之保福路、永平路及文化路，於計畫區範圍內劃設12至15公尺寬之東西向聯外道路至環河路，強化地區連外之可及性。

透過本次更新道路系統重整，共將計畫區切割為四個住宅區街廓，各街廓可建築深度介於50至120公尺間，有利於後續更新單元內之整體規劃及開發。有關調整後土地使用構想詳見圖25所示。



圖 25 永和大陳義胞地區土地使用調整構想圖

##### 2. 公共設施調整

###### (1) 道路用地調整

藉由本次更新計畫，期望透過道路用地之劃設及拓寬，打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，各住宅區街廓則透過法定空地之集中留設及指定退縮，構成區內開放空

間系統，提升更新地區整體環境品質。

表 11 公共設施改善表

項目	用地取得	執行建議
<p>區內原有文化路劃為12米計畫道路，不足原計畫道路建議15米寬度之部分，未來透過都市更新建築設計，自道路兩側境界線各退縮帶狀開放空間並優先作為人行空間使用，必要時兼做道路供車輛通行，以符合原計畫道路建議15米寬度意旨，其退縮空間須與計畫道路順平且淨空處理，並由實施者併同更新單元同時進行開發。</p>	<p>公有地依規定優先抵充</p>	<p>由實施者併同更新單元同時開發</p>



圖 26 變更永和大陳義胞地區公共設施調整示意圖

(2) 既有溝渠處置

計畫區內原有之新生溝兼負地區排水功能，但考量到未來住宅區街廓得以方整規劃，避免因溝渠之切割而影響後續建築配置之彈性，故建議後續取消新生溝大部分區段，將其原負擔之排水功能分流至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，至於新生溝永平路以西街廓西側，因其南側現況有未加蓋且兼作為永和抽水站前池之明溝，故建議由該明溝連接至永

和抽水站之區段維持原有機能不予廢除，並於劃設更新單元時，將該明溝部分直接剔除於更新單元範圍外，至於建議保留之新生溝區段，則透過法定空地留設之方式予以保留。

此外，因應本計畫溝渠處置方案，未來各更新單元實施者於設計基地排水系統時，應將排水系統平均分流接管至環河西路現有地下箱涵及保安路現有地下排水管，以維持地區良好排水功能。

未來實施者辦理都市更新事業時，應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道法規定辦理。

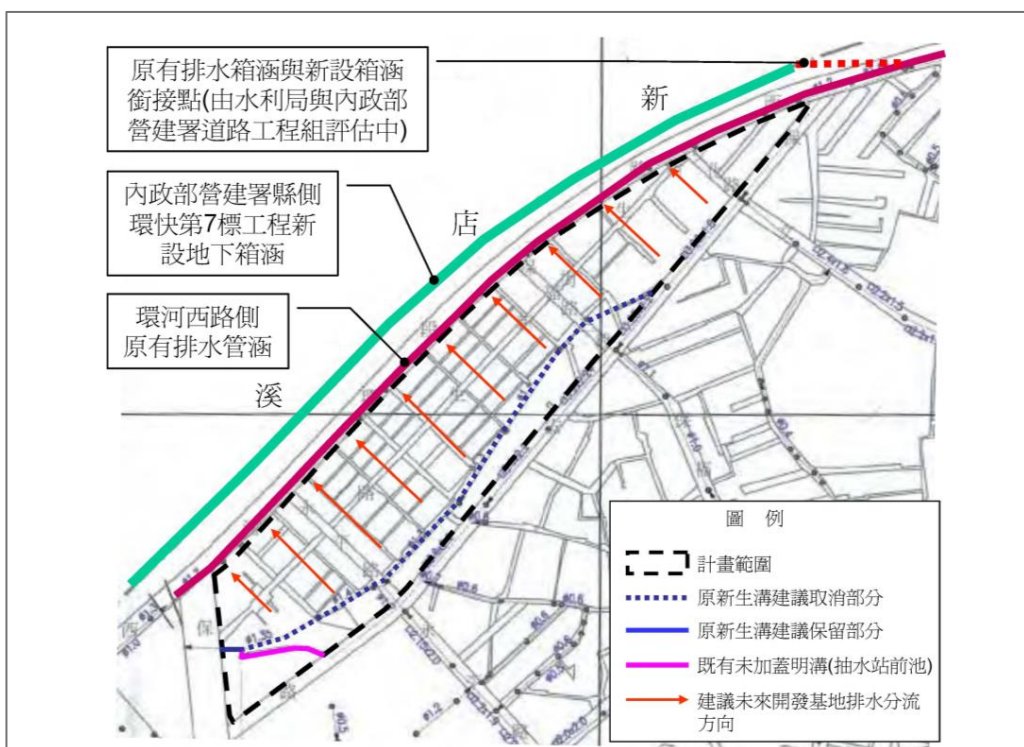


圖 27 永和大陳義胞地區既有溝渠處置示意圖

### 3. 交通系統調整

保福路、永平路及文化路都市計畫道路寬度15公尺，現況開闢15公尺，惟於本計畫區內路段僅為8公尺寬之既成巷道，考量此三條道路現況為永和區通往環河西路之重要幹道，故建議延續東南側計畫道路，劃設12公尺以上之計畫道路，以強化永和區境內對外之聯繫。

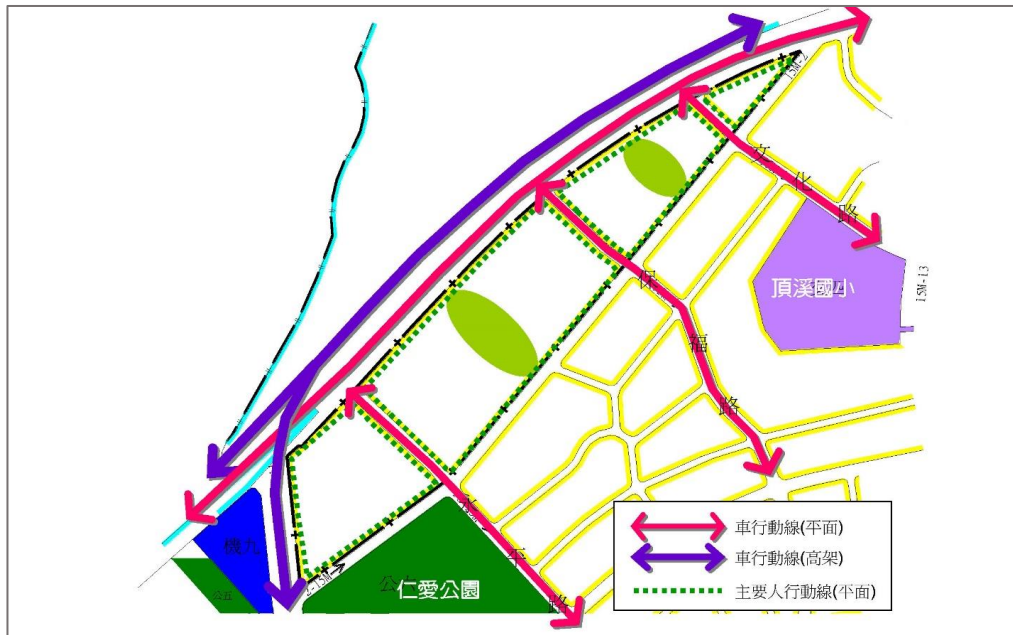


圖 28 交通系統示意圖

#### 4. 都市防災系統

都市防災避難之計畫，主要規劃重點包含道路網路系統、防災避難地點與醫療消防據點之設置，計畫地區即朝此三大方向進行規劃。

##### (1) 道路網路系統

道路系統在災後之避難與救災行為上，具備了最基本的機能，直接影響避難及救災的成效，本次更新配合計畫區狹長之特性，打通永平路、保福路、文化路至環河路，以加強計畫區之聯外可及性外，並可作為災害發生時緊急消防通道。

##### (2) 消防救災據點

###### A. 消防救災據點

配合永和區公所保生消防大樓興設計畫，於計畫區南側劃設一處機關用地，供作未來地區消防救災據點，並指定為本次更新地區主要救難指揮中心。

###### B. 醫療據點

醫療據點指定以離災害發生後最短時間可達之中、大型醫院為主，故配合新北市政府民國92年新北市地區災害防治計畫，指定永和耕莘醫院為本計畫區主要急救責任醫院，其距離基地僅約1.3公里，車程時間約5-10分鐘。

##### (3) 緊急救災路線

配合本次計畫道路系統調整及南側消防救災據點設置，未來計畫區內主要緊急救災路線，除環河路及保安路以及區內永



平路、保福路、文化路作為主要救災路線外，亦將透過區內 12 公尺寬之新生路，連接區內各主要直向道路，以便快速到達救災據點。

#### (4) 防災避難地點

本更新地區基地中指定留設之開放空間，如有災害發生時，應由基地內之聯絡道路疏散至空曠地區。茲就各防救災據點說明如下：

##### A. 緊急避難場所

此層級主要為收容因空間阻隔或其他因素，暫時無法直接進入較高層級之避難空間，待救援人員抵達後，再引導至指定避難地點。本案指定計畫區內集中留設之公園為災害發生時，第一時間之緊急避難場所，相關緊急疏散方向詳見圖29。

##### B. 長期收容場所

長期收容場所為災害發生後，短時間甚至需長時間安置災民之場所，此層級必須擁有較完善的設施及空間可提供庇護之場所為主，就目前計畫區內之開放空間屬鄰里性為主，故配合周邊之開放空間設施，計畫區北側指定以網溪國小為長期收容場所，南側計畫區則指定仁愛公園為長期收容場所。



圖 29 防災計畫示意圖

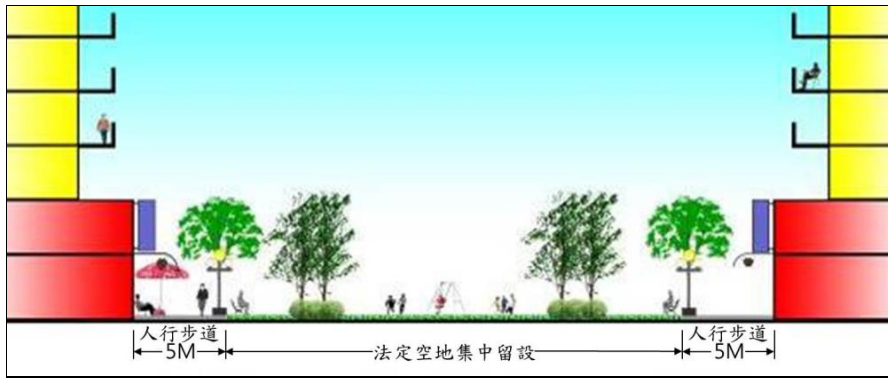
## (二) 都市設計及景觀計畫

未來大陳義胞地區之住宅區建蔽率為 50%，本計畫配合更新單元範圍之調整並考量未來更新計畫之執行，調整部分指定開放空間集中留設及退縮等規定。以下分別敘述調整後指定法定開放空間及人行步道系統留設之構想(詳圖 30)。



### 1. 法定空地集中留設—中央公園風貌景觀意象

透過街廓法定空地集中留設，形塑中央公園之意象，法定空地兩側再指定留設人行步道，形塑具徒步氛圍之空間，並透過周邊 1-2 層樓鼓勵商業使用，形成具優質之逛選空間。

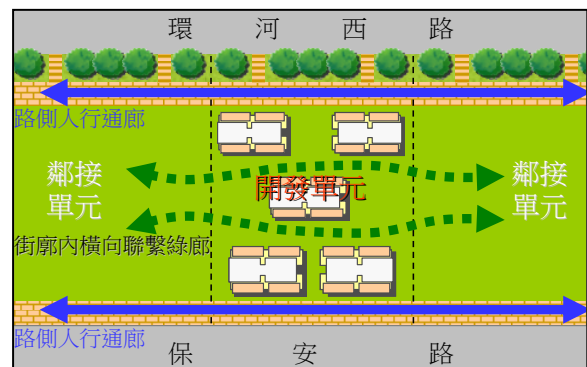


## 2. 街角廣場指定－強調通往水岸門戶意象

保福路、永平路等主要聯外幹道，與保安路及環河路路口街角廣場指定，透過街角廣場的留設，設置噴泉、鋪面及具水意象之街道傢俱，藉以強調計畫區通往水岸之門戶意象，此外，更可於街道傢俱之設計中融入大陳義胞之文化及歷史意象等元素，使大陳人之歷史記憶得以保留。

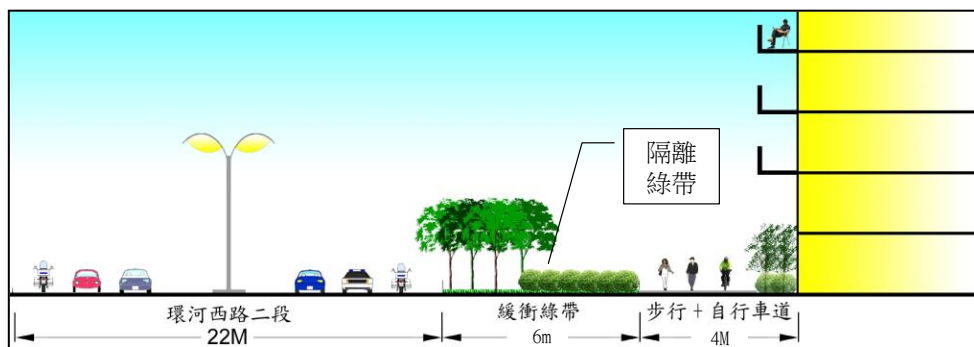
## 3. 人行通廊及步道留設－尊重以人為主之步行空間

街廓臨路側指定建築退縮環河西路留設人行步道，強調以人為主之步行空間，使得全區之步行系統得以串連。此外，為確保未來各開發基地間橫向動線之連通，更新單元內應留設可貫穿該單元之橫向綠軸，使各單元間之橫向連繫動線更為流暢。



## 4. 路側綠帶留設－隔絕交通影響之衝擊

因環河西路上下班尖峰時間車流量龐大，恐對住宅生活造成干擾，因此建議沿環河西路建築指定退縮留設綠帶空間，藉以降低及隔離環河路車流所帶來的負面影響。





## 5. 自行車道留設—提供完善綠色運具使用空間

為倡導計畫區及周邊居民多使用自行車前往本區，於環河西路側10米退縮空間，以及永平路、保福路及文化路延伸道路兩側6米退縮空間中，除人行步道外亦留設自行車道，不但可降低計畫區額外停車需求之負擔，亦可達到推廣綠色運具之效。

### (三) 處理方式

計畫範圍內之都市更新處理方式，經劃定為更新單元之地區，應採重建方式處理，至於剔除於更新單元外之地區，則採整建或維護方式處理，以保持更新地區整體環境品質。

### (四) 開發主體

承接本案規劃構想，將更新地區進一步劃設為數個更新單元分別進行都市更新事業實施，以提高後續執行之可行性，有關更新單元開發主體可分為兩類：

### (五) 公開甄選實施者

由新北市政府主導，透過招商機制之研擬，甄選優良廠商為實施者進行計畫區內更新單元之更新事業實施，此外，為達整體開發之效，得由新北市政府視發展目標及市場條件將各更新單元合併招商。

### (六) 民間實施者申請

民間實施者亦可依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業之實施，其申請範圍應以本計畫所劃設之任一完整更新單元為準。惟申請期間若新北市政府同時辦理公開甄選實施者，應以透過公開甄選方式獲選之實施者具優先辦理本區都市更新事業之權利。

### (七) 實施方式

透過新北市政府公開甄選方式委任都市更新事業之實施者，並採權利變換方式進行都市更新事業開發與執行；至於由民間依法定程序自行提出申請辦理都市更新事業實施者，除權利變換方式外，亦得採協議合建方式進行都市更新事業開發與執行。

## 四、劃定之必要性及預期效益

### (一) 必要性

1. 本計畫範圍緊鄰新店溪畔，屬臺北市前往永和區之重要門戶，永和區生活機能愈趨完備，然本計畫範圍屬早期發展之舊社區，建物老舊且人口密集、公共空間不足導致環境品質低落，期以改善生活環境品質及形塑都市意象，以連鎖效應促進地區再發展。
2. 本計畫範圍公有土地比例超過五成，然私有土地權屬過於細分，其更新後可分回之權益，恐不符現地安置門檻而被迫移居他地，且易成為推動更新事業計畫之阻力。為落實居住正義，透過引入民間資金財務自償，創造公有土地活化及都市機能再生之雙贏策略。

### (二) 預期效益

#### 1. 促進商業機能活化，延續百年記憶

大陳社區經歷一甲子的光景，建築老舊、巷道狹窄擁擠亦有不少違建情形，老舊的新生市場隱藏在巷弄中，光線昏暗近處不便，與周圍商業活動行為無有效串連。更新後，市場預計移至保安路改造成現代化的市場，社區環境重新改造後，商業動線重新配置，保留大陳的飲食與藝品特色，促進商業機能的活化，延續大陳百年文化記憶。

#### 2. 提供完善公益性設施及開放空間

更新地區生活機能良好，本計畫鼓勵提供社會福利設施或其他公益設施，以新北市政府公告指定之項目為主，並於計畫範圍西南側集中留設公共開放空間，也利用建築物間與周遭空地形塑更多的「生活路徑」與「社區軸線」系統，提供更多的步行空間穿梭於社區中，打破各棟建築物封閉式領域觀念，鼓勵居民行走其中，增加互動與交流機會。

#### 3. 建構永續社區

本計畫範圍原屬新店溪南岸的河川新生地，屬低窪易淹水地區。重建不僅加速改善都市環境與生活機能，同時納入「防災」與「永續」概念，呼應大陳居民的打拼精神，也象徵蛻變後的大陳社區已經成為結合商業、自然與生活與的永續意象，建構永續社區。



## 五、都市計畫檢討構想

本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，及打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，擬開闢二條計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新事業實施者規劃及地籍測量分割後而定。

## 六、財務計畫概要

### (一) 可爭取之容積獎勵

本計畫範圍得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第65條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地0.5倍之基準容積再加其原建築容積，不受都市計畫法第85條所定施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

本計畫範圍臨永和區環河西路，規模為2,000平方公尺以上且臨接基地面前道路面寬達20公尺以上，符合「都市計畫法新北市施行細則」第39條之2相關規定，得依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第39條之2申請案件作業要點」第3點規定申請基準容積加給。新北市政府業於110年7月21日新北府城更字第11046582341號公告說明由新北市政府先代為申請，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金(詳附錄二)。

### (二) 初步規劃建築設計方案

本基地未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。

### (三) 投資經費估算

本計畫範圍投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。

## 七、開發實施構想

新北市政府依「都市更新條例」第12條、第46條及「都市更新條例施行細則」第5條規定，委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第32條規定，實施都市更新事業。

## 八、計畫年期及實施進度構想

本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約3年、實施都市更新事業約5年，開發時程共計8年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

## 九、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

### (一) 相關單位配合辦理事項

本案經市府110年12月28日新北府城更字第1104664579號委託漢皇開發股份有限公司實施都市更新(詳附錄三)。

### (二) 其他應表明事項

1. 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
2. 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
3. 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及都市更新計畫書相關規定辦理。

附錄一：歷年變更新北市永和區大陳義胞地區更新計畫案  
內容綜理表

表 12 歷年變更新北市永和區大陳義胞地區更新計畫案內容綜理表

版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
法令依據	依據「都市更新容積獎勵辦法」第十四條將計畫範圍全區指定為策略性再開發地區。	-	-	依據「都市更新條例」第八條更新地區調整為策略性更新地區。
計畫範圍	位於永和區中正橋西側、臨新店溪河堤，為保安路、保生路、環河西路所圍之住宅區，面積約9.6公頃。更新單元6範圍為新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段226地號等127筆土地，面積為9,727.05平方公尺；更新單元7範圍為頂溪段1地號等260筆土地，面積為13,687.42平方公尺。	-	-	位於永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺。
劃定基準	為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設，為優勢機能住宅，於更新單元劃定時，共同負擔之公平、社會公益及可行性等面向，增加更新單元之合理性。有關大陳義胞都市更新地區內更新單元劃定基準如下： (一) 剔除沿保安路之既有新穎物及新建之消防大樓及區民大學、派出所、既有未蓋之明溝等地區。 (二) 配合前述章節道路系統調整，未來更新單	為促進更新事業計畫辦理，加速地方建設，為優勢機能住宅，於更新單元劃定時，共同負擔之公平、社會公益及可行性等面向，增加更新單元之合理性。有關大陳義胞都市更新地區內更新單元劃定基準如下： 1. 更新單元1：剔除寺廟（ <u>觀音寺</u> ）使用土地及其以西土地，並納入保生段258-2地號。 (1) 寺廟（ <u>觀音寺</u> ）坐落土地（ <u>公有地</u> ）更新單元內西側	-	-

版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
	<p>元應以計畫街廓或天然界線為主。</p> <p>(三)考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未來市場開發之開發規模。</p> <p>(四)考量公共設施負擔之公平性，依都市計畫調整後之分區線及道路中央線為各更新單元之共同負擔。</p> <p>(五)考量開放空間系統之分布，使各單元均能合理負擔開放空間，以實踐都市設計之構想。</p>	<p>現況有一處寺廟(觀音寺)，自民國62年即座落現址，係地方信仰中心，其實際使用範圍包含保生段91(部分)、258-7(部分)、259及260-1(部分)地號等4筆土地，占地面積計863平方公尺，權屬分別為新北市(比例約占87%)及中華民國(比例約占13%)。考量其為地方信仰中心，為維持地方信仰，故將寺廟(觀音寺)所占土地剔除於更新單元外。</p> <p>(2)寺廟(觀音寺)以西土地(公有地)</p> <p>寺廟(觀音寺)以西土地包含部分國有地(北側)及部分市有地(南側)，北側國有地(保生段260、260-1地號)現況為永和保生綠帶，且部分土地與南側市有地(保生段48地號)為保生路通行及設有路外停車格，皆供公眾使用，考量更新單元完整性，連同寺廟一併剔除於更新單元外。</p> <p>另考量更新單元合理性，更新單元剔除寺廟所占土地後，其南北兩側尚餘寬度狹小之地號(部分保生段91地號及部</p>		



版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
		<p>分保生段258地號)，應一併剔除於更新單元外。</p> <p>綜上，考量地區需求及公共使用權益，且前述公有土地之基地條件亦得單獨申請建築，未來都市更新不致影響其未來之開發權益，故將前述寺廟(觀音寺)坐落土地及其以西公有土地排除於更新單元1外(詳圖2)。</p> <p>(3)保生段258-2地號(市有地) 保生段258-2地號(市有地)位於新北市政府消防局第七救災救護大隊永平分隊南側，為市有地，現況為私人興建3層建物使用，建物老舊，且為促進公有土地利用之效益，本次將其納入更新單元1範圍內。</p> <p>2. 更新單元2、3：配合民國99年7月19日北府城更字第0990617462號函公告事項： 「一、變更更新單元2及更新單元3範圍，原屬更新單元2永和區保福段887地號部分土地，歸併至更新單元3，變更後更新單元2面積為10,351.84平方公尺(永和區保福段661地號等207筆土地)、更新單元3面積為</p>		

版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
		<p>12,639.73平方公尺（永和區保福段452地號等218筆土地）。…」，將部分保福段887地號排除於更新單元2範圍外，其排除部分納入更新單元3範圍內。</p>		
<p>劃定內容</p>	<p>承接前述劃定基準，本計畫在保安路、永平路、保福路、區街、配合本計畫設計構想所定空地於兩處，且其設寬度應達20米以上。</p> <p>此外，為了解地區民眾意願，本計畫於民國97年6月進</p>	<p>為保留寺廟（觀音寺）及其西側已供公眾開放使用之土地，並考量其未來單獨開發之彈性，增訂更新單元劃定基準第六項如後：「（六）為維持地方信仰，保留寺廟（觀音寺）使用，並考量其以西土地已供公眾開放使用，一併剔除於更新單元外。」</p>	-	-

版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
	<p>地區民眾意願問卷調查，經分析結果，單元三、四、五、六之比例較高，為未來推動之參考。</p>			
<p>申請更新單元範圍彈性</p>	<p>未來申請本計畫都實本單元之更新，除劃設範圍外，亦同於土地示單除人之</p>	<p><u>(三)增訂擴大更新單元範圍彈性</u>  <u>考量更新地區內都市設計及景觀計畫等全區規劃願景，為利於未來更新事業實施者得串聯街廓配置、全區整體規劃設計，以增進單元街廓間空間系統連貫性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。</u></p>	<p>考量更新地區內景觀規劃未實施之區，為利於街廓配置、全區整體規劃設計，以增進單元街廓間空間系統連貫性、整體性，實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發。</p>	<p>依110年10月21日實施之「<u>變更新陳都北義市更新計畫(三)變更後更新單元範圍調整範圍及面積。</u></p>
<p>都市設計及景觀計畫</p>	<p>路側綠帶留設交通影響之衝擊          因環河西路上班尖峰時間龐大，亦屬住宅擾，因路退縮間，藉以</p>	<p><u>(一)取消指定留設開放綠帶</u>  <u>原更新計畫都市設計及景觀計畫指定於保生路夾於路側與既有新穎建物間狹長型土地留設開放綠帶，配合調整更新單元範圍，並考量變區位部分為道路(保生路)及路外停車格使用，其</u></p>	<p>-</p>	<p>-</p>

版本 變更內容	99年	104年	110年	111年
	<p>所帶來的負面影響，將夾於路側與建物間狹窄的綠帶，除居住、商業、路側活動空間。</p>	<p>餘已綠美化作為綠地使用，皆已供公眾開放使用，故為保留未來單獨開發之彈性，取消指定留設開放綠帶之規定。</p> <p>(二)取消指定留設人行空橋</p> <p>原於更新單元3、4間北側指定設置之人行空橋，因現地1公里內已有水門與人行空橋可供連通，單元3、4架設空橋為非必要性設施，另因環快道路已完工，空橋之架設需高達15.6公尺，其造價和維護經費所費不貲，經評估後不符使用效益，故取消設置人行空橋。</p>		
市場用地之處理	-	<p>市場用地(新生市場)屬地區型服務機能，對永和區居民仍有需求，應保留市場用地並移至計畫道路(保安路)旁，其明確之座落位置，後續由都市更新事業實施者視實際建築配置而依都市更新條例第20條規定配合更細部計畫。</p>	<p>保留市場用地並移至計畫道路(保安路)旁，其座落位置，後續由都市更新事業實施者視實際建築配置而依都市更新條例第35條配合更細部計畫。</p>	-
其他	-	<p>「新北市」、「永和區」等字配合升格調整為「新北市」、「永和區」</p>	-	-

## 附錄二：都更二箭由新北市政府先代為申請公告

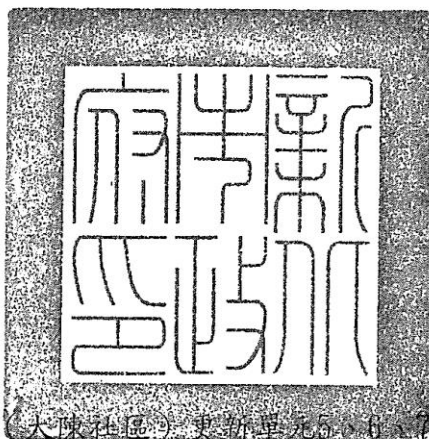


# 110年7月21日新北府城更字第1104658234號公告

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國110年7月21日  
發文字號：新北府城更字第1104658234號  
附件：如公告事項一



主旨：第2次公開評選「永和新生地（大陳社區）更新單元5、6、7範圍都市更新案」都市更新事業實施者之第2次公告變更招商文件。

依據：依都市更新事業實施者公開評選辦法第4條規定辦理。

公告事項：

- 一、有關旨案廠商所提釋疑內容及為配合本府政策申請都更二箭加給基準容積率，變更原招商文件規定如附件。
- 二、因旨案變更招商文件涉申請人資格規定及申請都更二箭後未來實施者應負擔事項，旨案受理期間變更為：自公告日（110年4月30日）起至申請文件遞送截止日（110年9月3日）止。
- 三、申請人針對本次變更內容如有疑問，應於110年8月6日前以書面向主辦機關請求釋疑，主辦機關應於110年8月16日前以書面答覆請求釋疑人。
- 四、如有其他疑問，請洽本府都市更新處（承辦人：葉先生，聯絡電話：(02)29506206分機506）。

市長 侯友宜

第2次公開評選「永和新生地（大陳社區）更新單元5、6、7範圍都市更新案」都市更新事業實施者之第2次公告變更招商文件-修正內容對照表

類別	條號	原內容	本次修訂內容
申請須知	第 3.3.1 條第 4 點	無	4. 本案更新單元 5、6、7 基地面積及條件皆符合本府推行之都更二箭申請資格，本府先代為申請，以提升基準容積率，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且須繳納各個單元權利金，更新單元 5 新臺幣 500 萬元，更新單元 6 新臺幣 500 萬元，更新單元 7 新臺幣 500 萬元。同時投標二個更新單元以上者，應分別依前述金額繳納。上開權利金得納入共同負擔費用，實施者應於主辦機關通知之期限前繳交，逕向主辦機關指定帳戶（新北市住宅及都市更新基金）繳納並取得其所製發收據，逾期未繳納者，不得辦理簽約。
申請須知	第 4.3.1 條申請方式	1. 本案僅允許單一公司以單獨方式申請。 2. 單獨申請人不得為其他申請人之協力廠商。	1. 本案僅允許單一公司以單獨方式申請。 2. 單獨申請人不得為其他申請人之協力廠商。 3. 如同時提出二個以上更新單元之申請時，申請人除符合一個更新單元的各項申請資格外，另得指定協力廠商，合併計算財務能力資格及開發能力資格，但仍應以單一公司以單獨方式申請，且該協力廠商不得為其他申請人之協力廠商。 4. 申請人之協力廠商如有變更，應於不影響本案設計興建下，即時提出不低於原協力廠商所具有能力者，並檢附必要之證明文件，經主辦機關同意後變更之；惟申請人如採用

**附錄三：新北市政府委託實施都市更新通知函**  
(110年12月28日新北府城更字第1104664579號)

正本

檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1、2

樓  
承辦人：葉維信  
電話：(02)29506206 分機506  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：AR4647@ntpc.gov.tw



235

新北市中和區中山路二段299號2樓

受文者：漢皇開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年12月28日

發文字號：新北府城更字第1104664579號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「永和新生地(大陳社區)更新單元6範圍都市更新事業案」及「永和新生地(大陳社區)更新單元7範圍都市更新事業案」委託實施契約書各正本1份及副本5份，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年12月10日漢皇大陳更字第110121001號函。
- 二、有關旨揭2案委託技術服務費第一期款及第一階段履約保證金本府業已確認入帳，後續請依委託實施契約書相關規定辦理委託工作。

正本：漢皇開發股份有限公司

副本：新北市政府都市更新處(含附件)

# 市長 侯友宜

本案依分層負責規定授權城鄉發展局局長決行

**附錄四：新北市都市計畫委員會第159次會議紀錄**  
(113年3月6日新北府城審字第1130386858號)



檔 號：  
保存年限：

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號11樓  
承辦人：吳欣怡  
電話：(02)29603456 分機7151  
傳真：(02)89650936  
電子信箱：aa7123@ntpc.gov.tw

受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國113年3月6日  
發文字號：新北府城審字第1130386858號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：檢送113年2月23日新北市都市計畫委員會第159次會議紀  
錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府113年2月16日新北府城審字第1130256683號開會通  
知單辦理。
- 二、為推動節能減碳政策，可逕上本府城鄉發展局網站(網址：  
<https://www.planning.ntpc.gov.tw/>)，點選「主題專區」  
之「都市計畫」項下之「都委會會議紀錄」項下之「都委  
會大會會議紀錄」查閱。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、簡委員連貴(不含附件)、劉委員惠雯(不  
含附件)、許委員阿雲(不含附件)、張委員容瑛(不含附件)、黃委員台生(不含附  
件)、胥委員直強(不含附件)、徐委員國城(不含附件)、崔委員懋森(不含附  
件)、張委員聖琳(不含附件)、洪委員鴻智(不含附件)、彭委員光輝(不含附  
件)、劉委員玉山(不含附件)、詹委員士樑(不含附件)、鄭委員人豪(不含附  
件)、謝委員靜琪(不含附件)、江委員穎慧(不含附件)、徐委員鳳儀、祝委員惠  
美、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第9案)、交通部公路局北區養護工  
程分局(審議案第3案)、交通部公路局北區公路新建工程分局(審議案第3案)、教  
育部(審議案第3案)、國防部政治作戰局(審議案第3案)、財政部關務署基隆關  
(審議案第3案)、中華郵政股份有限公司(審議案第3案)、新北市立圖書館(審議  
案第9案)、臺北市政府財政局(審議案第9案)、新北市政府交通局(審議案第  
1~3、9案)、新北市政府捷運工程局(審議案第1~3案)、新北市政府經濟發展局



(審議案第1~2、7~8案)、新北市政府地政局(審議案第1~2案、報告案第1案)、新北市政府工務局(審議案第1~2、6、9案)、新北市政府農業局(審議案第1~2案)、新北市政府觀光旅遊局(審議案第3案)、新北市政府財政局(審議案第9案)、新北市政府文化局(審議案第3案)、新北市政府消防局(審議案第3案)、新北市政府水利局(審議案1~2、7~8案)、新北市政府法制局(報告案第1案)、新北市政府衛生局(報告案第1案)、新北市政府社會局(審議案第9案、報告案第1案)、新北市政府政風處(報告案第1案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~3案)、新北市政府養護工程處(審議案第1~3、9案)、新北市政府高灘地工程管理處(審議案第3案)、新北市政府都市更新處(審議案第4~5、9案)、新北市汐止區公所(審議案第1~2案)、新北市汐止地政事務所(審議案第1~2案)、新北市淡水區公所(審議案第3案)、新北市土城區公所(審議案第7~8案)、新北市永和區公所(審議案第9案)、新北市立永和幼兒園(審議案第9案)、中興工程顧問股份有限公司(審議案第1~2案)、承泰創新實業股份有限公司(審議案第4案)、僑馥建築經理股份有限公司(審議案第4案)、金滿意建設開發股份有限公司(審議案第5案)、盛邦工程顧問有限公司(審議案第6案)、益洲股份有限公司(審議案第7~8案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第7~8案)、漢皇開發股份有限公司(審議案第9案)

副本：新北市議會、社團法人新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、社團法人新北市地政士公會、新北市各議員、邱秘書長敬斌、呂參議春萍、新北市都市計畫委員會



## 新北市都市計畫委員會第 159 次會議紀錄

時間：中華民國 113 年 2 月 23 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：陳主任委員純敬

紀錄彙整：吳欣怡

出席委員：詳如會議資料。

出席單位：詳如會議資料。

壹、報告事項：

主辦單位工作報告：

決議：洽悉。

貳、審議案：

審議案件一覽表：

- 一、變更汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)案。
- 二、擬定汐止都市計畫(配合捷運汐止東湖線建設計畫)(SB11、SB12、SB13、SB14、SB15 站及機廠)細部計畫案。
- 三、變更淡水都市計畫(配合淡海輕軌運輸系統第二期路網)案。
- 四、變更蘆洲都市計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(樹德段35地號1筆土地)細部計畫案。
- 五、變更三重都市計畫細部計畫(配合新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫)(部分住宅區為住宅區(特1))(永安段2175地號土地)案。
- 六、變更三重都市計畫細部計畫(訂正三重都市計畫細部計畫(第一階段)核定編號第14案)案。

- 七、變更土城(頂埔地區)都市計畫(部分河川區為乙種工業區)案。
- 八、變更土城(頂埔地區)都市計畫(既有發展地區)(部分河川區為乙種工業區)細部計畫案。
- 九、變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

- 一、申請興辦公益性容積移轉折繳代金處理原則案。

肆、散會：上午 11 時 40 分。

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府</p> <p><b>貳、申請單位：</b>漢皇開發股份有限公司</p> <p><b>參、法令依據：</b>都市更新條例第5條、第8條第3款、第9條</p> <p><b>肆、計畫緣起</b></p> <p>本計畫位於臺北縣政府(改制前)於民國99年4月29日公告實施之「擬定臺北縣永和市大陳義胞地區都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」及「指定臺北縣永和市大陳義胞地區策略性再開發地區案」範圍。</p> <p>大陳義胞更新地區迄今分別於104年11月5日、110年10月21日辦理兩次變更，原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次變更範圍為更新單元6及單元7範圍，本計畫範圍於新北市政府民國111年5月16日核定公告實施「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案」，並依都市更新條例第8條第3款指定為「策略性更新地區」。現今考量單元6基地完整性，將原已剔除之範圍重新納入更新單元，及考量單元7屬跨街廓之更新單元，擬調整原民國99年公告實施更新計畫基本目標及策略建議保福路、永平路及文化路，於計畫區範圍內劃設12至15公尺寬之東西向聯外道路至環河路。</p> <p><b>伍、更新地區範圍</b></p> <p><b>一、更新地區範圍</b></p> <p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，範圍包括新北市永和區保福段1地號等3筆及頂溪段227地號等385筆土地，共388筆土地，面積為23,935.47平方公尺。</p> <p><b>二、發展現況</b></p> <p>(一)都市計畫情形</p> <p>更新地區範圍內之土地使用為住宅區及一處市場用地，位於109年發布實施之「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」，住宅區建蔽率依「都市計畫法新北市施行細則」規定為50%，容積率依「變更永和細部計畫(土地使用分區管制要點第二次通盤檢討)案」規定為300%。</p> <p>(二)土地及建物權屬狀況</p> <p>本計畫範圍土地權屬現況為公有土地約占51.90%、私有土地約占48.10%。建物權屬包含268筆建物，其中3筆為新北市政府社會局、永和幼兒園及永和區公所作為管理機關，其餘皆屬私有。</p>		



(三) 都市更新推動情形

原都市更新計畫共劃定 7 個更新單元，其中更新單元 2 業於 109 年 10 月 23 日完成交屋；更新單元 1、3、4 依新北市政府 110 年 4 月 7 日新北府城更字第 1104653692 號函同意由新北市住宅及都市更新中心擔任實施者，並優先推動更新單元 3；更新單元 5、6、7 已由都市更新處委託實施者辦理推動。

陸、辦理過程

一、公開展覽及說明會

自民國 112 年 11 月 24 日起公開展覽 30 天，期間自 11 月 27 日至 11 月 29 日公告刊登於聯合報，並於 12 月 5 日下午 2 時 30 分假新北市永和區文化下溪市民活動中心場地舉辦公開說明會。

二、公民或團體陳情意見：

本案無接獲公民或團體陳情意見。

柒、變更後計畫

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	開發策略	文化路	區內原有文化路劃為 15 米計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	區內原有文化路劃為 12 米計畫道路，不足原計畫建議 15 米寬度之部分，未來透過都市更新建築設計，自道路兩側境界線各退縮帶狀開放空間並優先作為人行空間使用，必要時兼做道路供車輛通行，以符合原計畫建議 15 米寬度意旨，其退縮空間須與計畫道路順平且淨空處理，並由實施者併同更新單元同時進行開發。	1. 單元 7 屬兩街廓同一社區規劃，文化路劃拓寬至 15 米後易造成穿越性交通使生活品質降低。考量後續計畫執行與管理，調整計畫道路寬度，搭配臨路退縮規劃維持原計畫意旨。
		既有溝渠處置	-	未來實施者辦理都市更新事業時應就其更新單元範圍至本府工務局網站查詢是否涉範圍，並應依共同管道法規定辦理。	配合市府推動共同管道具體執行策略及機制，於都市更新計畫內揭露共同管道系統相關規定。
2	調整更新單元範圍並增訂更新單元範圍可調整彈性	頂溪段 354 地號	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 2 標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之	未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地(以圖 22 標示為準)納入更新單元，以確保剔除範圍內之	考量更新單元完整性及避免剔除更新單元之所有權人未來改建權益受損，調整本計畫更新單元範圍，並增訂擴大更新單元及更新地區彈性。

		<p>利人參與都市更新之 權。另考更景地 益。市設及觀區計 內都區規劃願景， 畫等全區來更新景 為利於未得串聯街 實者得者得，業配 置、全區整體單元 計，以增各單街廊 間，放空系統連續 性、整體性，實者 視需要合併兩個以 相鄰之更新單元為 個更新單元開發，亦 可依完整建築或使 執照範圍檢討或都 更新事業調整，惟排 以適度調整，其他鄰 部分應納入其他鄰 更新單元併同開發。</p>	<p>權利人參與都市更新 之權。另考更景地 益。市設及觀區計 內都區規劃願景， 畫等全區來更新景 為利於未得串聯街 實者得者得，業配 置、全區整體單元 計，以增各單街廊 間，放空系統連續 性、整體性，實者 視需要合併兩個以 相鄰之更新單元為 個更新單元開發，亦 可依完整建築或使 執照範圍檢討或都 更新事業調整，惟排 以適度調整，其他鄰 部分應納入其他鄰 更新單元併同開發。</p> <p>依 110 年 10 月 21 日實施之「變更新 北市永和區大陳義胞 更新地區都市更新計 畫案」變更後計畫 (三)申請更新單元範 圍彈性，可依完整建 築或使用執照範圍檢 討予以適度調整範圍 ，是以依使照範圍 及未登錄地登記調整 本案更新地區及更新 單元範圍及面積。</p> <p>原都市更新計畫 考量沿保安路之既有 建物較為新穎無立即 更新之必要性，將其 列為「剔除更新單元 範圍」，且載明得視實 際情形將位於同一 街廓且剔除於更新單 元外之土地納入更新 單元，以確保剔除範 圍內之權利人參與都 市更新之權益，考量 本計畫範圍周邊實務 整合情形，原剔除更 新單元範圍之頂溪段 354 地號土地及建築 物之人數、面積同意 意願比率均超過四分 之三，故將原剔除更 新單元範圍納入本案 範圍。又更新單元範 圍調整將併同影響更 新地區範圍，故增訂 更新單元及更新地區 範圍彈性，更新地區</p>
--	--	--	--

3	計畫範圍與面積	-	<p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 385 筆土地，共 388 筆土地，面積為 23,935.47 平方公尺，詳圖 16 更新地區範圍示意圖。</p>	<p>範圍得視更新單元範圍併同調整。</p> <p>本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元之範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 392 筆土地，共計 395 筆土地，面積為 24,652.95 平方公尺，詳圖 22 更新地區範圍示意圖。</p>	<p>修正原民國 111 年 5 月發布實施之更新計畫所載面積，另配合本次地政機關辦理單元 6、單元 7 範圍界線之地籍逕為分割登記及納入剔除範圍後調整土地筆數及面積。</p>
---	---------	---	--	---	--

## 捌、變更後計畫

### 一、變更範圍及面積

本計畫範圍位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以東，環河西路二段以南所圍部分街廓，為一非完整街廓，原計畫考量當時沿保安路之既有新穎建物，尚無立即更新之必要性，故列為剔除更新單元範圍，現考量時空更迭，故以完整建築物或使照範圍納入更新單元 6 範圍(如文化下溪市民活動中心、親子圖書館)及配合未登錄地測製後登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積，調整後範圍包括新北市永和區保福段 1-1 地號等 3 筆及頂溪段 227 地號等 392 筆土地，共計 395 筆土地，面積為 24,652.95 平方公尺。

### 二、申請更新單元範圍彈性

未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可將位處於同一街廓且剔除於更新單元外之土地納入更新單元，以確保剔除範圍內之權利人參與都市更新之權益。

另實施者得視需要合併兩個以上相鄰之更新單元為一個更新單元開發，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予

	<p>以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。</p> <p>依 110 年 10 月 21 日實施之「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」變更後計畫(三)申請更新單元範圍彈性，可依完整建築或使用執照範圍檢討予以適度調整範圍，是以依使照範圍及未登錄地登記調整本案更新地區及更新單元範圍及面積。</p> <p><b>三、都市計畫檢討構想</b></p> <p>本計畫範圍內土地使用分區為住宅區，考量周邊都市發展紋理及都市防災需求，及打通大陳義胞地區之封閉性，強化全區對外聯繫動線，擬開闢二條計畫道路，並由實施者併同更新單元同時進行開發，明確劃設位置後續由都市更新事業實施者規劃及地籍測量分割後而定。</p> <p><b>四、財務計畫概要</b></p> <p>(一)可爭取之容積獎勵</p> <p>新北市政府業於 110 年 7 月 21 日函文說明將先行依據「新北市政府處理都市計畫法新北市施行細則第 39 條之 2 申請案件作業要點」第 3 點規定代為申請基準容積加給，後續實施者如納入都更二箭規劃設計，除配合完成都更二箭應完成事宜，且需繳納權利金。</p> <p>(二)初步規劃建築設計方案</p> <p>本計畫範圍未來初步規劃構想擬將住宅依街廓與單元分棟規劃，並於低樓層規劃商業服務性設施，結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。</p> <p>(三)投資經費估算</p> <p>本計畫範圍投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發成本。</p> <p><b>五、開發實施構想</b></p> <p>新北市政府依「都市更新條例」第 12 條、第 46 條及「都市更新條例施行細則」第 5 條規定委託都市更新事業機構為實施者，並辦理實施者之公開評選程序，並依同法第 32 條規定，實施都市更新事業。</p> <p><b>六、計畫年期及實施進度構想</b></p> <p>本計畫範圍辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 3 年、實施都市更新事業約 5 年，開發時程共計 8 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。</p> <p><b>玖、提請大會討論事項：</b></p> <p>修正「變更後計畫」章節內容，詳表 1。</p> <p><b>壹拾、以上變更內容提請大會討論。</b></p>
<p>決 議</p>	<p>一、依本次提會及簡報內容通過。</p> <p>二、有關計畫書圖內容，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。</p>



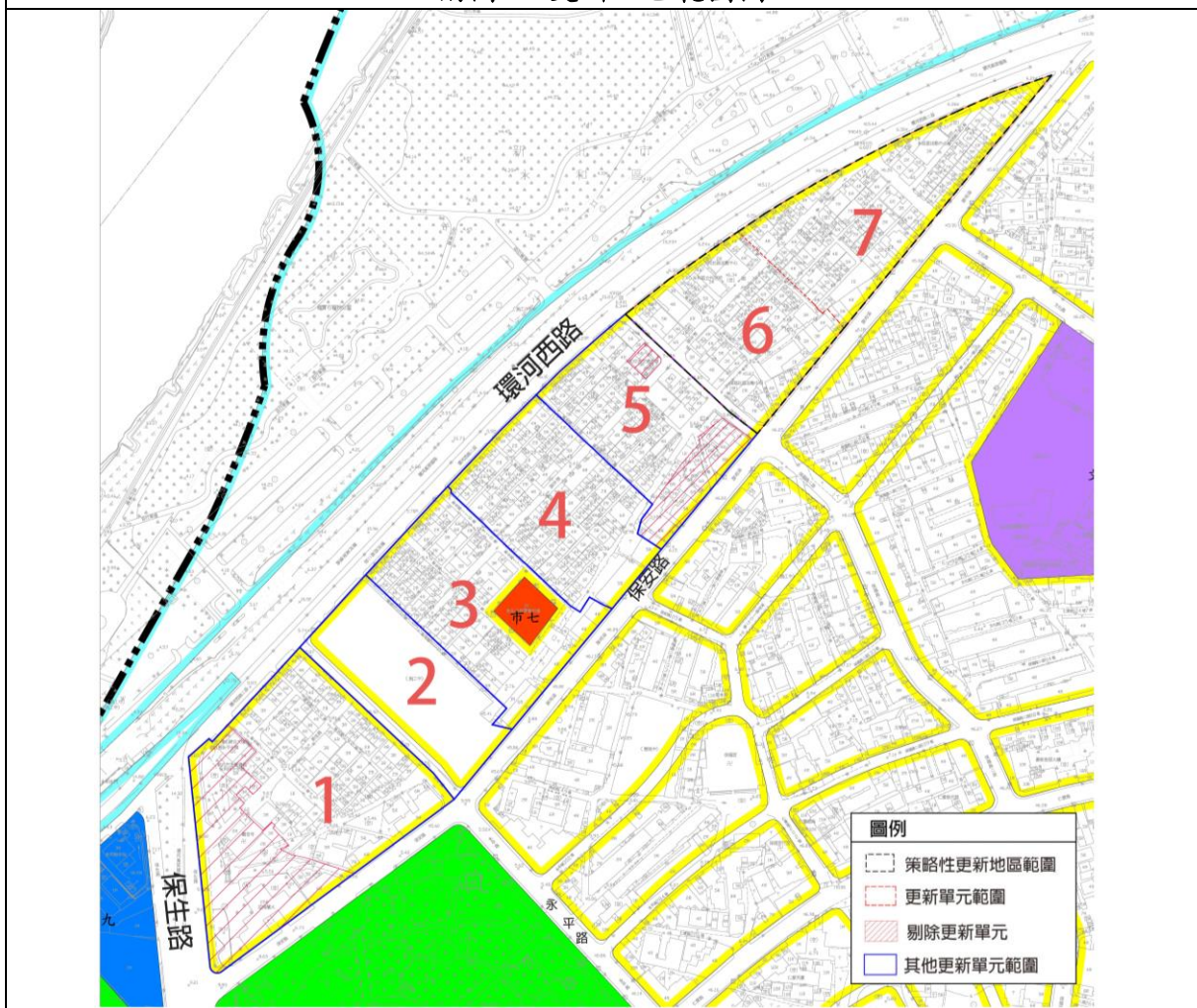
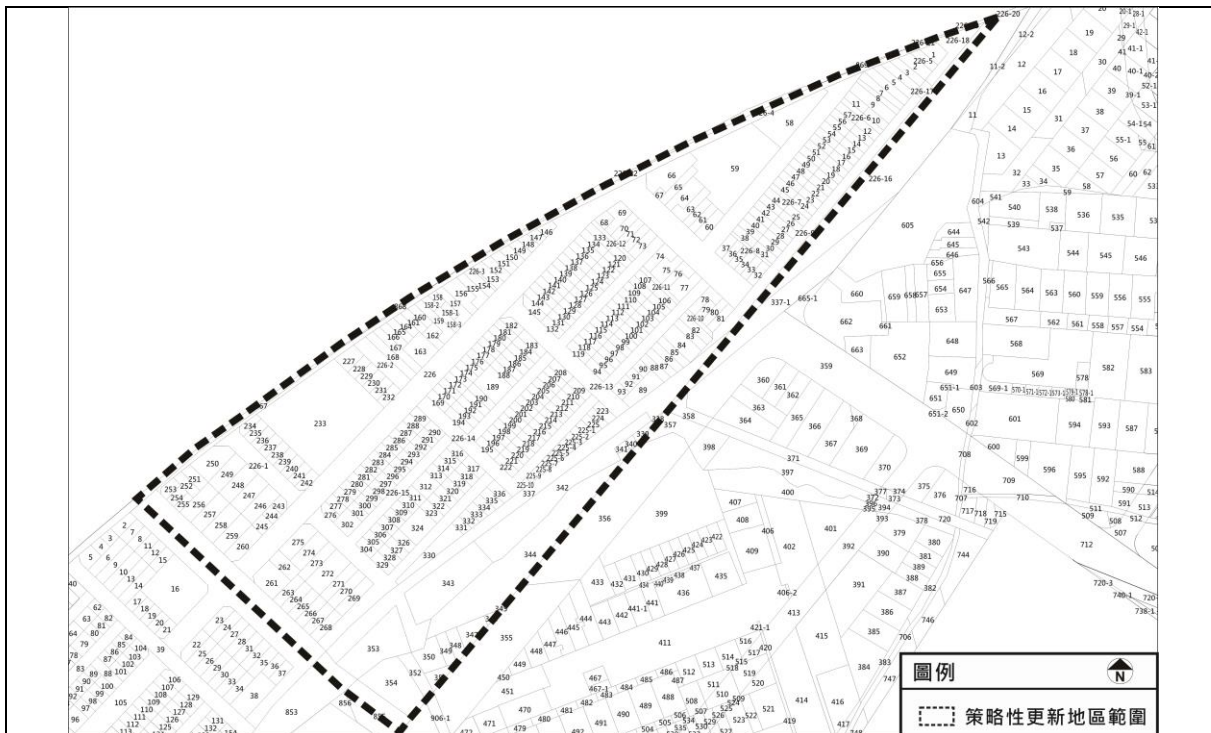




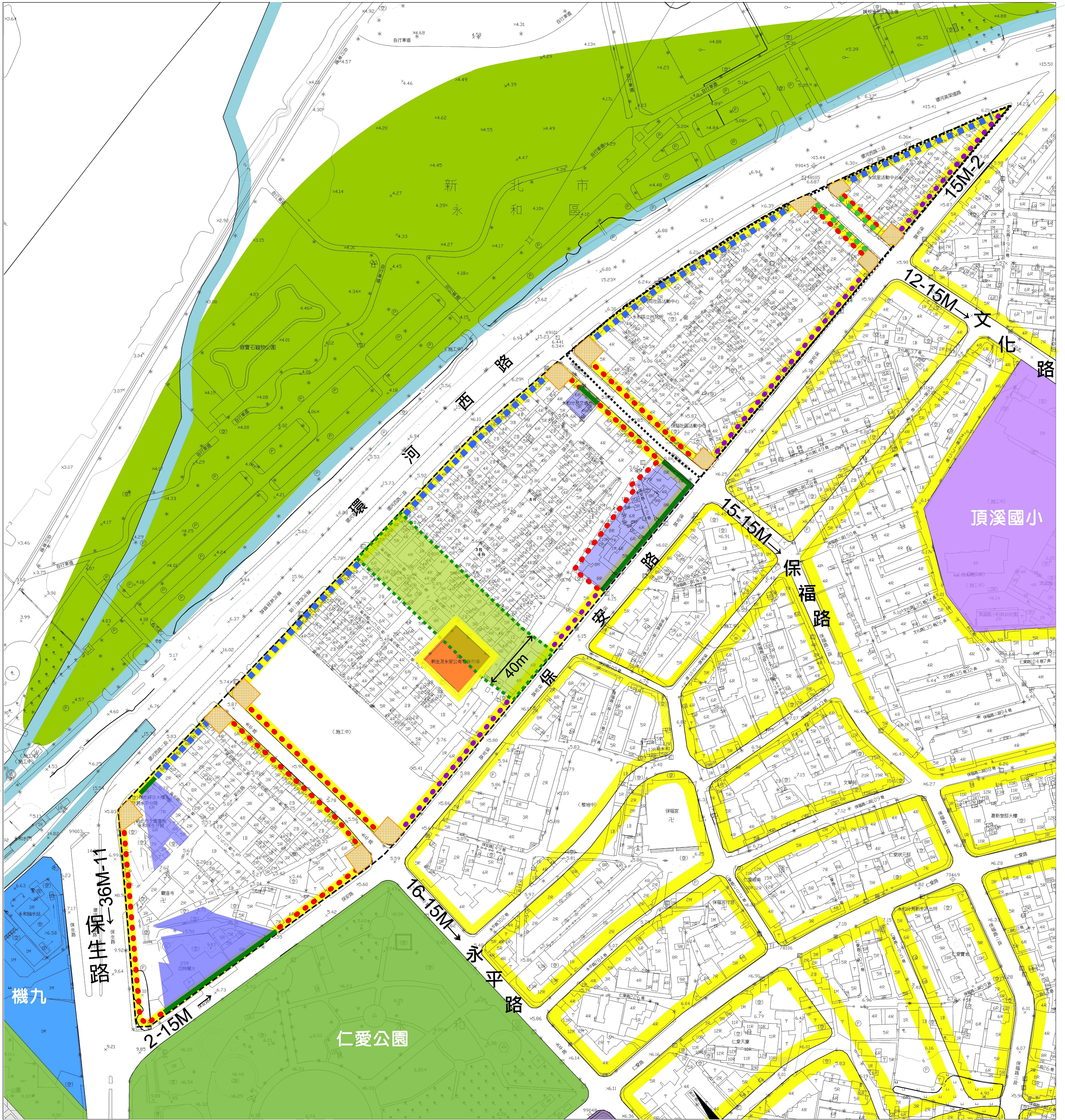
表1「變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫案」之「柒、變更後計畫」修正章節內容綜理表

公開展覽內容	本次提會建議修正內容	市都委會決議
<p>柒、變更後計畫</p> <p>一、變更範圍及面積</p> <p>二、發展課題與對策</p> <p>三、發展目標與願景</p> <p>四、開發策略</p> <p>五、都市設計及景觀計畫</p> <p>六、處理方式</p> <p>七、開發主體</p> <p>八、實施方式</p> <p>九、劃定之必要性及預期效益</p> <p>十、計畫範圍與面積</p> <p>十一、都市計畫檢討構想</p> <p>十二、財務計畫概要</p> <p>十三、開發實施構想</p> <p>十四、計畫年期及實施進度構想</p> <p>十五、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項</p>	<p>修正理由：依內政部國土管理署109年版都市更新作業手冊相關規定之書圖製作規範撰寫</p> <p>修正內容：</p> <p>柒、變更後計畫</p> <p>一、更新地區範圍-----原第一、十節</p> <p>二、基本目標與策略-----原第二、三節</p> <p>三、實質再發展概要</p> <p>(一)開發策略-----原第四節</p> <p>(二)都市設計及景觀計畫-----原第五節</p> <p>(三)處理方式-----原第六節</p> <p>(四)開發主體-----原第七節</p> <p>(五)實施方式-----原第八節</p> <p>四、劃定之必要性與預期效益-----原第九節</p> <p>五、都市計畫檢討構想-----原第十一節</p> <p>六、財務計畫概要-----原第十二節</p> <p>七、開發實施構想-----原第十三節</p> <p>八、計畫年期及實施進度構想-----原第十四節</p> <p>九、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項-----原第十五節</p>	





都市設計示意圖



圖

例

指北針



比例尺

1/1000

- 法定空地集中留設
- 指定留設街角廣場
- 既有新穎建物
- 既有騎樓或退縮空間改善
- 6米退縮線
- 4米退縮線

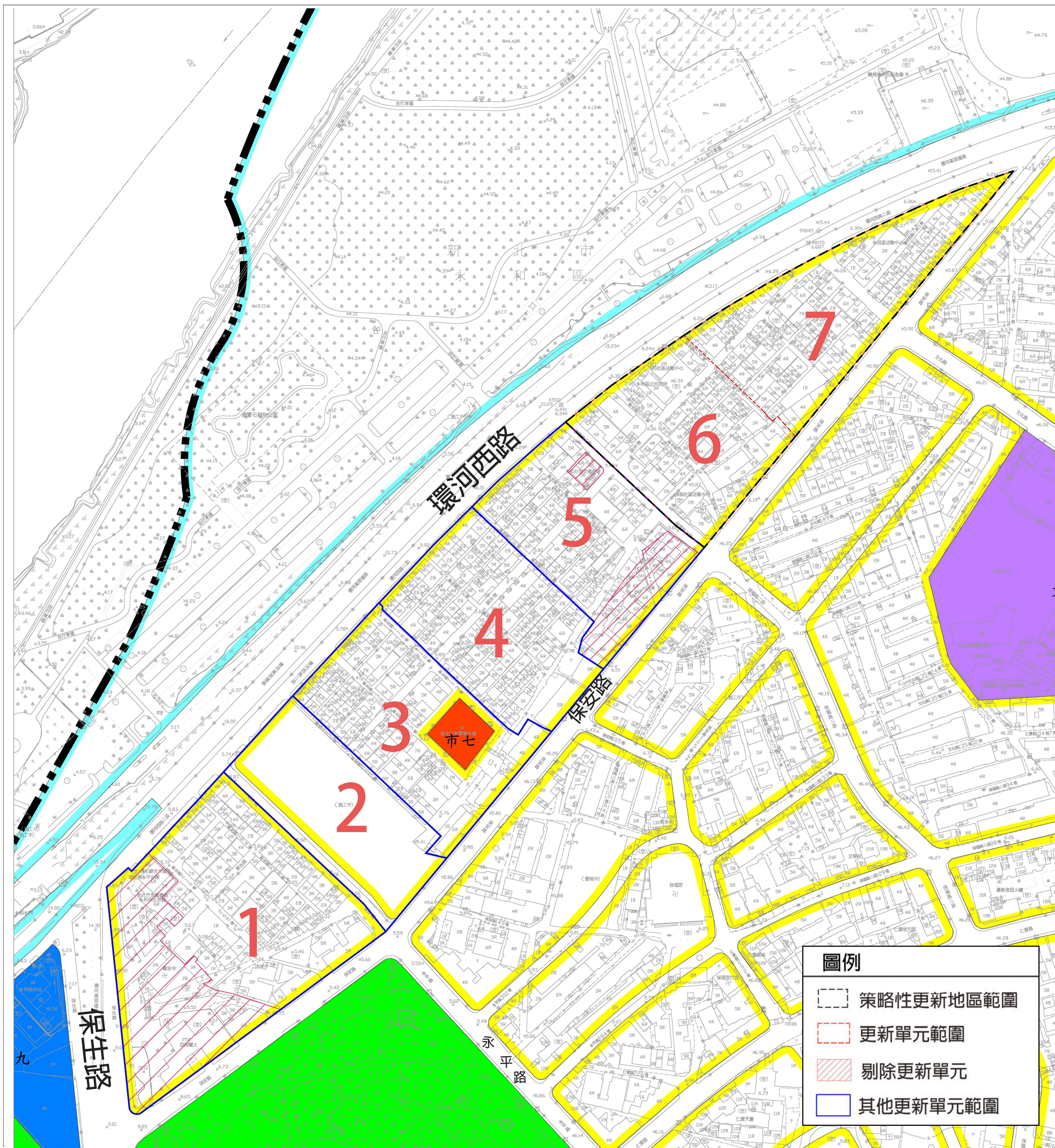
- 退縮1.5米優先供人行空間使用，必要時兼做道路供車行使用
- 10米退縮線
- 策略性更新地區範圍
- 原更新地區範圍

註：1.未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。  
2.實際更新單元面積應以都市更新事業計畫及地籍謄本登記面積為準。





更新單元劃定構想示意圖



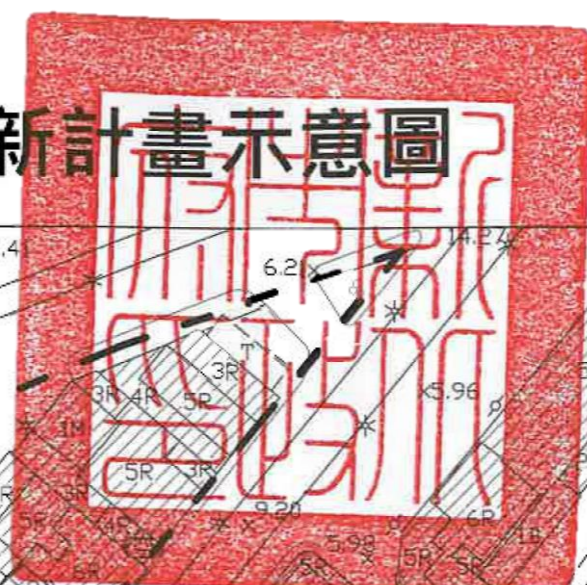
註：

1. 未來申請計畫區內更新單元都市更新事業之實施者，除應依本計畫所劃設更新單元範圍申請外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發。
2. 實際更新單元面積應以都市更新事業計畫及地籍謄本登記面積為準。



# 發布實施

## 變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫示意圖



## 變更新北市永和區大陳義胞地區(單元6及單元7)更新地區及都市更新計畫示意圖

