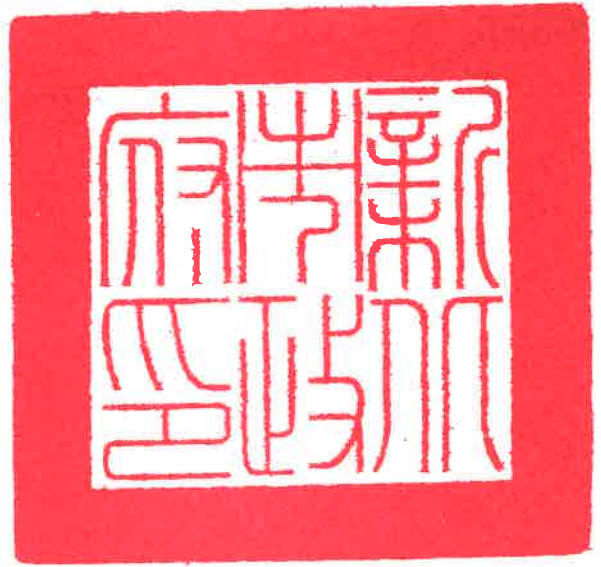


新北市政府 公告

發文日期：中華民國111年3月24日
發文字號：新北府城更字第11146733032號
附件：變更更新地區及都市更新計畫書、
圖



主旨：公開展覽「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」計畫書、圖。

依據：都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條及第28條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條規定辦理。

公告事項：

一、公開展覽日期及說明會：自111年3月24日起公開展覽30天，111年4月7日下午2時30分假本市永和區溪洲市民活動中心場地(新北市永和區勵行街42之1號2號3樓)舉辦說明會。

二、公開展覽地點：

(一)本府都市計畫公告欄、本市永和區公所都市計畫公告欄及本府都市更新處公告欄。

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

三、公開展覽內容：詳計畫書、圖。

四、公開展覽期間，公民或團體得以書面載明姓名（或名稱）及地址向本府或本市永和區公所提出陳情意見，以提供都市計畫委員會參考審議。

五、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加

會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。
另因會議室屬密閉空間，與會者請務必配戴口罩。

六、本次說明會為現場會議，惟倘因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，需改採線上視訊方式辦理時，將另行通知相關與會人員。

市長 侯友宜

新北市政府 函



22001

新北市板橋區中山路1段161號

受文者：新北市都市計畫委員會

地址：220679新北市板橋區漢生東路266號1.2樓

承辦人：白心如

電話：(02)29506206 分機602

傳真：(02)29506556

電子信箱：AP5892@ntpc.gov.tw

發文日期：中華民國111年3月24日

發文字號：新北府城更字第1114673303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「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」計畫書一式、圖三式及公告一式各3份，請自111年3月24日起張貼貴公所都市計畫公告欄公開展覽30天，並訂於111年4月7日下午2時30分假本市永和區溪洲市民活動中心場地（新北市永和區勵行街42之1號2號3樓）舉辦說明會，請查照。

說明：

- 一、依據都市更新條例第9條、都市計畫法第19條、第23條及第28條、都市計畫法新北市施行細則第3條及第4條規定辦理。
- 二、請貴所協助在更新地區當地永成里及文化里里辦公處之公告牌張貼公告。
- 三、為提供民眾了解計畫書圖相關內容，可至本府城鄉發展局網站：<https://reurl.cc/kdzyoK>，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。
- 四、因應新型冠狀病毒疫情，如有發燒或咳嗽等情形，請勿參加會議，若有意見表達可提書面意見並洽請作業單位代為轉達。另因會議室屬密閉空間，與會者請務必配戴口罩。
- 五、本次說明會為現場會議，惟倘因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，需改採線上視訊方式辦理時，將另行通知相關與會人



員。

正本：新北市永和區公所(計畫書一式、圖三式及公告一式各3份)

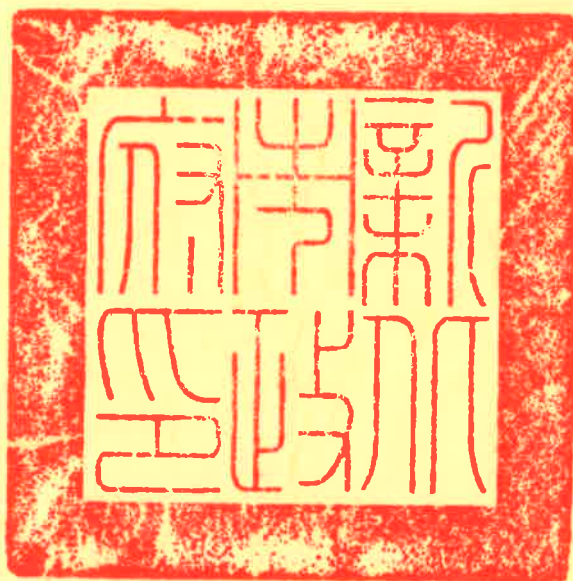
副本：新北市都市計畫委員會(公告一式1份)、新北市政府財政局(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處(計畫書一式、圖三式及公告一式各7份)、新北市政府秘書處(公告一式1份)、財政部國有財產署(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市政府社會局(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市立永和幼兒園(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市政府養護工程處(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、臺北市政府財政局(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市政府交通局(計畫書一式、圖三式及公告一式各1份)、新北市各議員

市長 侯友宜



展覽公開

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



府 政 市 新 關 機 定 擬
月 三 年 一 一 國 民 華 中

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 一 一 一 年 三 月

目錄

壹、更新地區範圍	1
一、 辦理緣起	1
二、 法令依據	1
三、 變更範圍及面積	3
四、 地區發展現況	4
貳、基本目標與策略	20
一、 現況課題與對策	20
二、 發展定位與目標	22
參、實質再發展概要	24
一、 土地利用計畫構想	24
二、 公共設施改善計畫及都市設計原則構想	24
肆、變更原因及內容	25
一、 變更理由	25
二、 變更內容	25
伍、變更後計畫	27
一、 劃定之必要性及預期效益	27
二、 計畫範圍與面積	27
三、 都市計畫檢討構想	29
四、 財務計畫概要	30
五、 開發實施構想	30
六、 計畫年期及實施進度構想	30
陸、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項	31
一、 相關單位配合辦理事項	31
二、 其他應表明事項	31
附錄一：評選結果通知函	32
附錄二：都更二箭由新北市政府先代為申請函文	34
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)	36

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.....	9
表5 基地附近主、次要道路幾何特性一覽表.....	13
表6 基地周邊路外停車場費率表.....	15
表7 土地權屬統計表.....	18
表8 變更後計畫內容綜理表.....	26

圖目錄

圖1 變更範圍示意圖	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 基地500公尺周邊道路系統示意圖.....	14
圖9 基地周邊大眾運輸系統示意圖	15
圖10 基地周邊路外停車場現況示意圖.....	16
圖11 基地人行道設施示意圖	17
圖12 更新地區周圍公共設施分布圖	18
圖13 權屬分析圖	19
圖14 發展定位示意圖	22
圖15 空間構想圖	24
圖16 更新地區範圍示意圖	28
圖17 變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖.....	29

壹、更新地區範圍

一、辦理緣起

本計畫範圍為臺北縣政府(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」之單元 6 及單元 7 範圍。新北市政府 110 年 10 月 2 日公開評選「永和新生地(大陳社區)更新單元 5、6、7 範圍都市更新事業實施者」並於 110 年 10 月 5 日新北府城更字第 11046615392 號及 11046615394 通知評選結果，由漢皇開發股份有限公司為更新單元 6 及 7 為最優申請人(詳附錄一)。

大陳義胞更新地區迄今辦理兩次變更，分別為 104 年 11 月 5 日「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案」及 110 年 10 月 18 日「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」，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 部分，係配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法強化政府主導都市更新之角色，經新北市政府 110 年 10 月 5 日新北府城更字第 11046615392 號及 11046615394 通知評選結果，由漢皇開發股份有限公司為更新單元 6 及 7 為最優申請人並擔任單元 6 及單元 7 公辦都更實施者，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。

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：

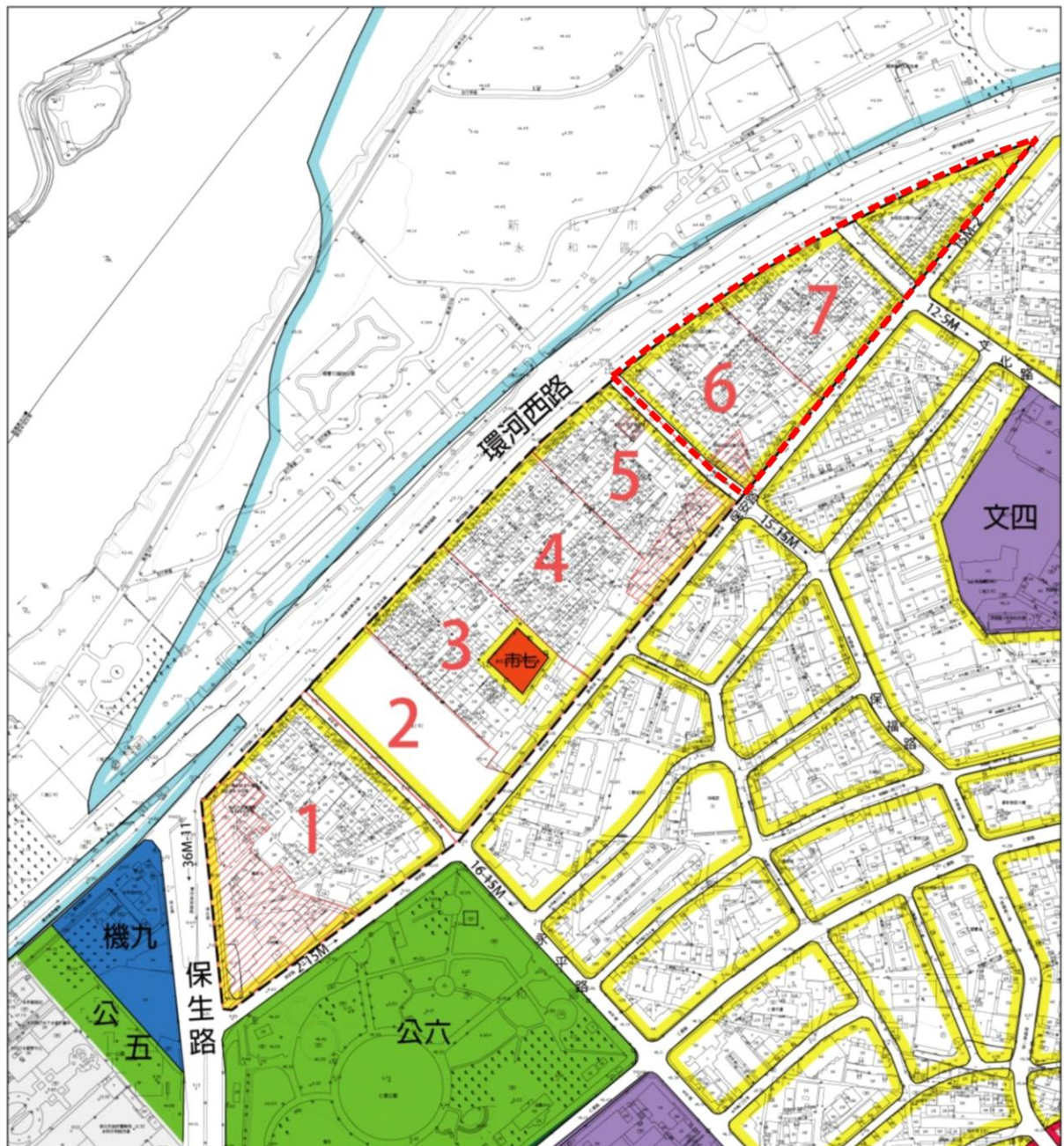
1. 更新地區範圍
2. 基本目標與策略
3. 實質再發展概要
 - (1)土地利用計畫構想。
 - (2)公共設施改善計畫構想。
 - (3)交通運輸系統構想。
 - (4)防災、救災空間構想。
4. 其他應表明事項。

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。

三、變更範圍及面積

本案更新地區位於新北市永和區保安路以北，保福路三段以西，新生路 160 巷，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 m²，詳圖 1 更新地區範圍示意圖。



原優先劃定更新地區範圍

本次變更策略性更新地區範圍

圖 1 變更範圍示意圖

四、地區發展現況

(一)都市計畫與相關計畫情形

1. 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，南區隔瓦礫溝與中市相接，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%	
	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	50%	150%
		高(中)職	50%	200%
	市場用地	50%	240%	
	停車場用地	80%	640%	
	污水處理場用地	50%	250%	

項目	土地使用分區種類	建蔽率	容積率
	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。

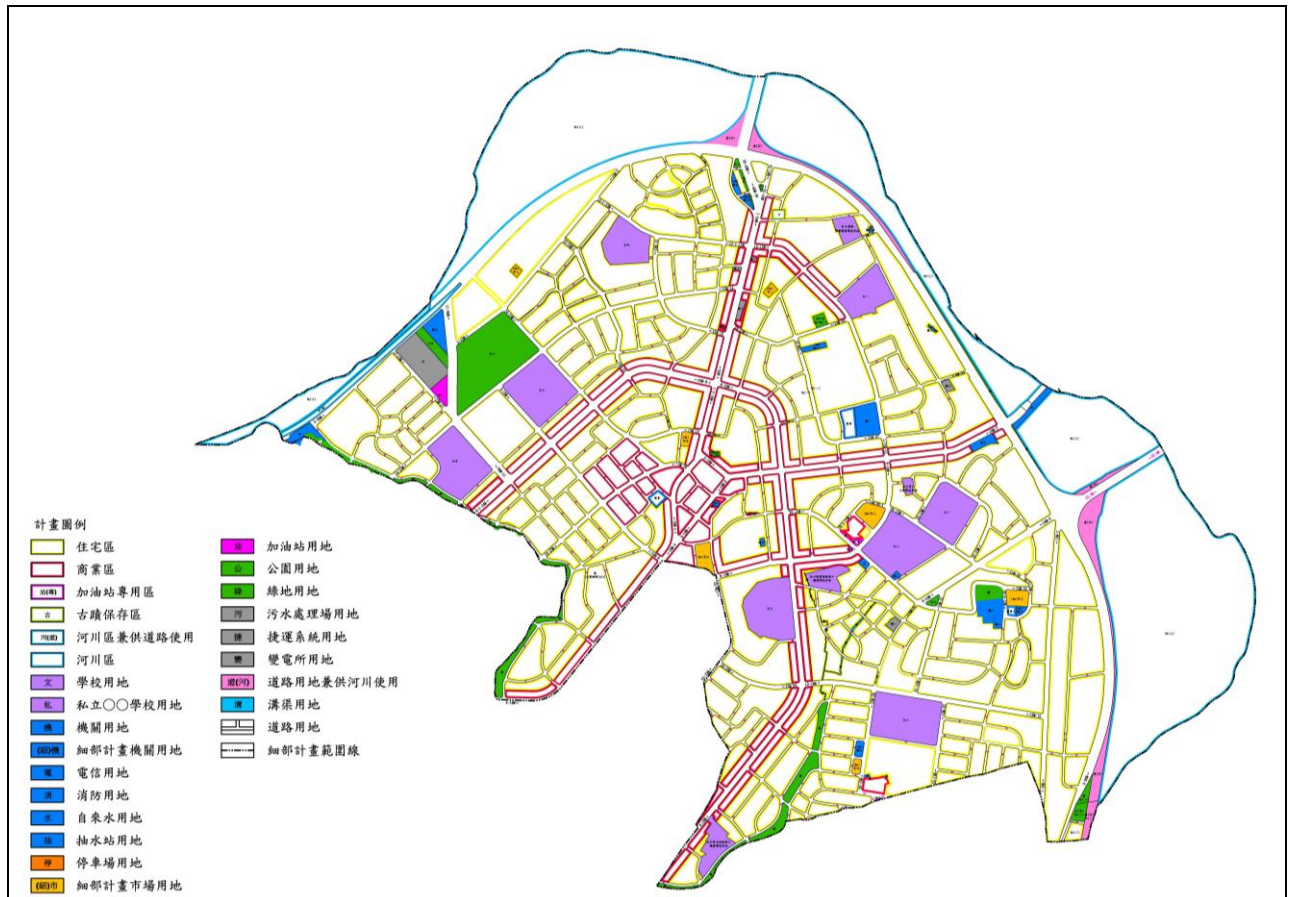


圖 2 擬定永和都市計畫細部計畫示意圖

2. 計畫區現行都市計畫

範圍內之土地使用為住宅區及一處市場用地，依 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」300%，市場用地建蔽率為 50%、容積率為 240%；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。

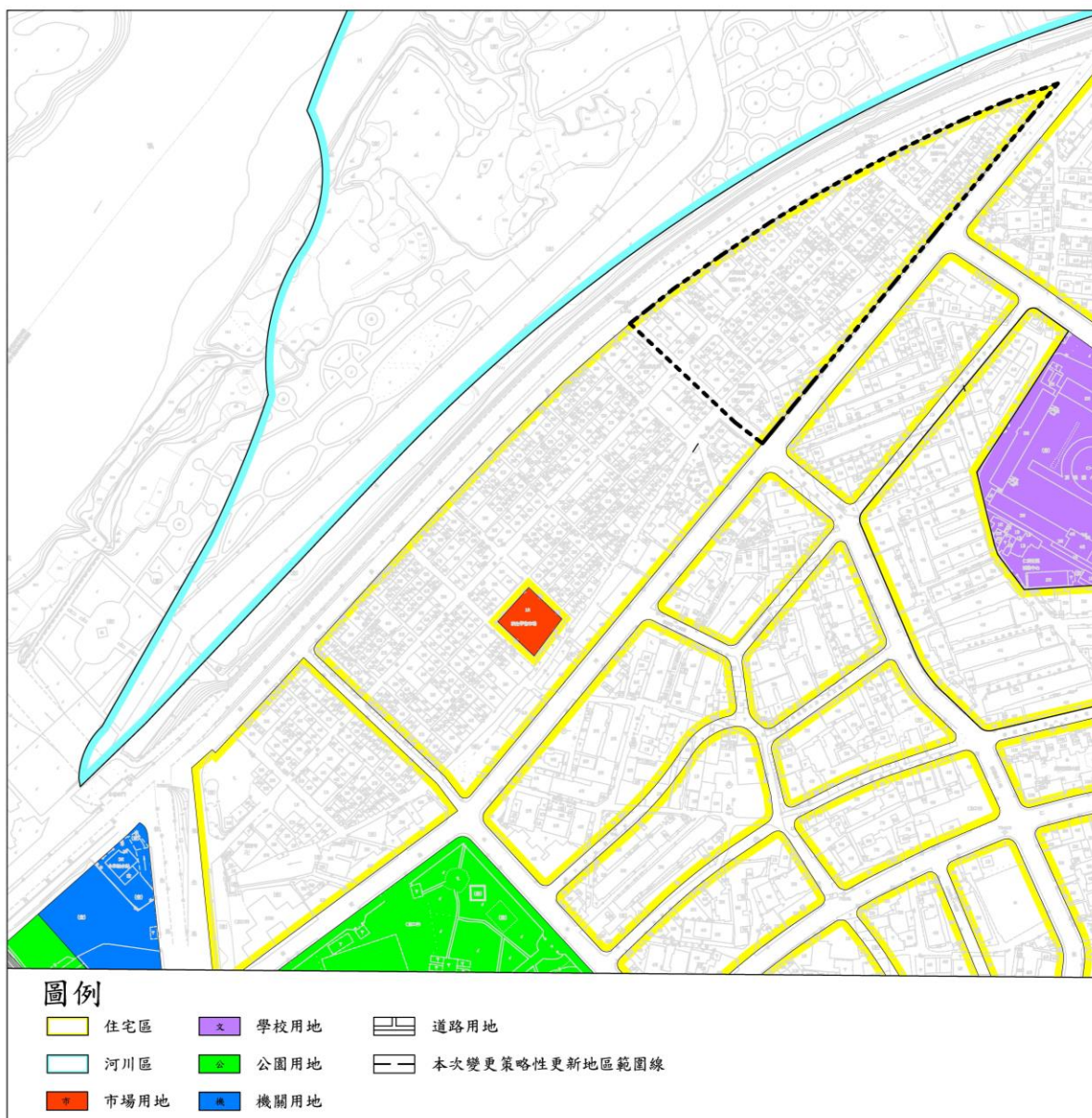


圖 3 更新地區現行都市計畫示意圖

(二)社會經濟發展分析

1. 人口密度及分布

本更新地區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	1,211	1,323	1,444	2,767	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	405	467	485	952	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	新廊里	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，111年1月，本計畫整理。本更新地區位於永成里及文化里。

2. 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 109 年 11.72%，勞動人口比例自民國 99 年 74.44%降至民國 109 年 68.63%，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 109 年 19.66%，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

		幼年人口(0-14 歲)		青壯年人口(15-64 歲)		老年人口(65 歲以上)	
年別	總計	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%
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%

資料來源：新北市政府統計年報(民國99年~109年)

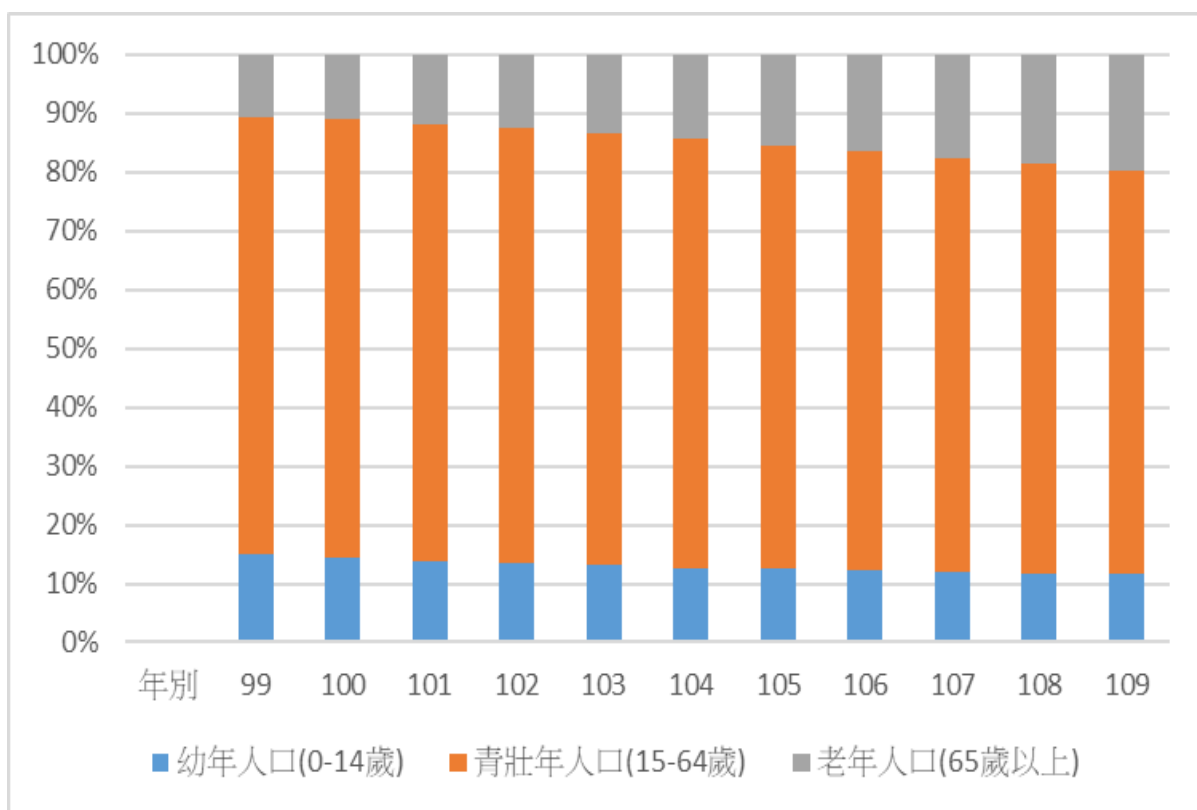


圖 4 永和區人口年齡結構示意圖

(三)土地及建築物使用現況

1. 土地使用現況

本基地現況多為住宅使用，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(更新單元 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(更新單元 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 2,110.3 平方公尺；更新單元 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，惟市有地租賃契約之數量及承租面積仍以實際情形為準。本基地範圍內願意參與本案都市更新之市有地承租人，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市有土地。

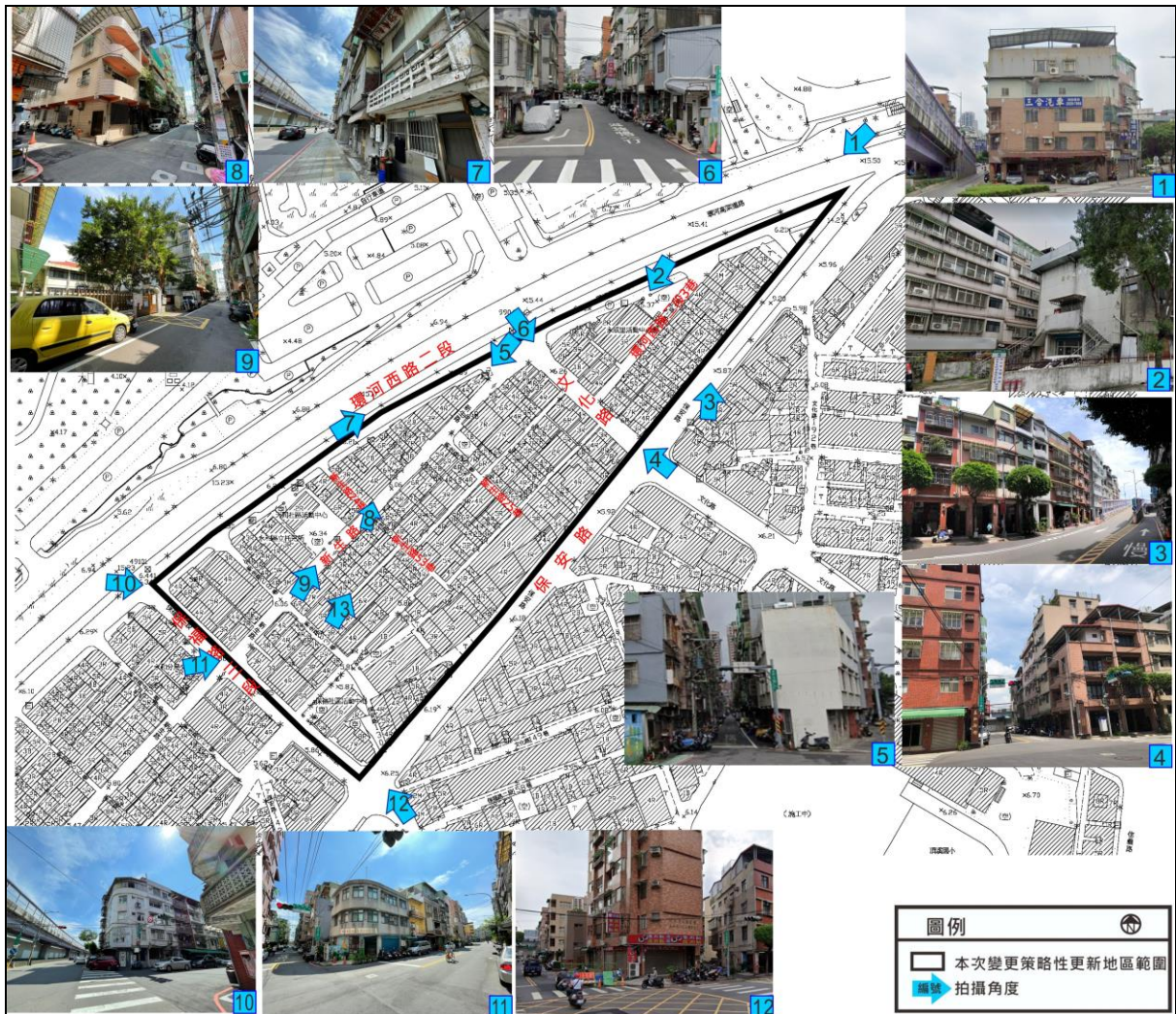


圖 5 土地使用現況圖

2. 合法建築物現況

本基地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 m^2 (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、新北市立永合幼兒園及新北市永和區公所)所有建物面積為 1,874.34 m^2 (約 566.99 坪)，合法建築物坐落地籍分布位置詳圖 6。

本基地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

3. 非合法建築物

本案更新單元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 109.03.03，後續應以實際測量為準)。

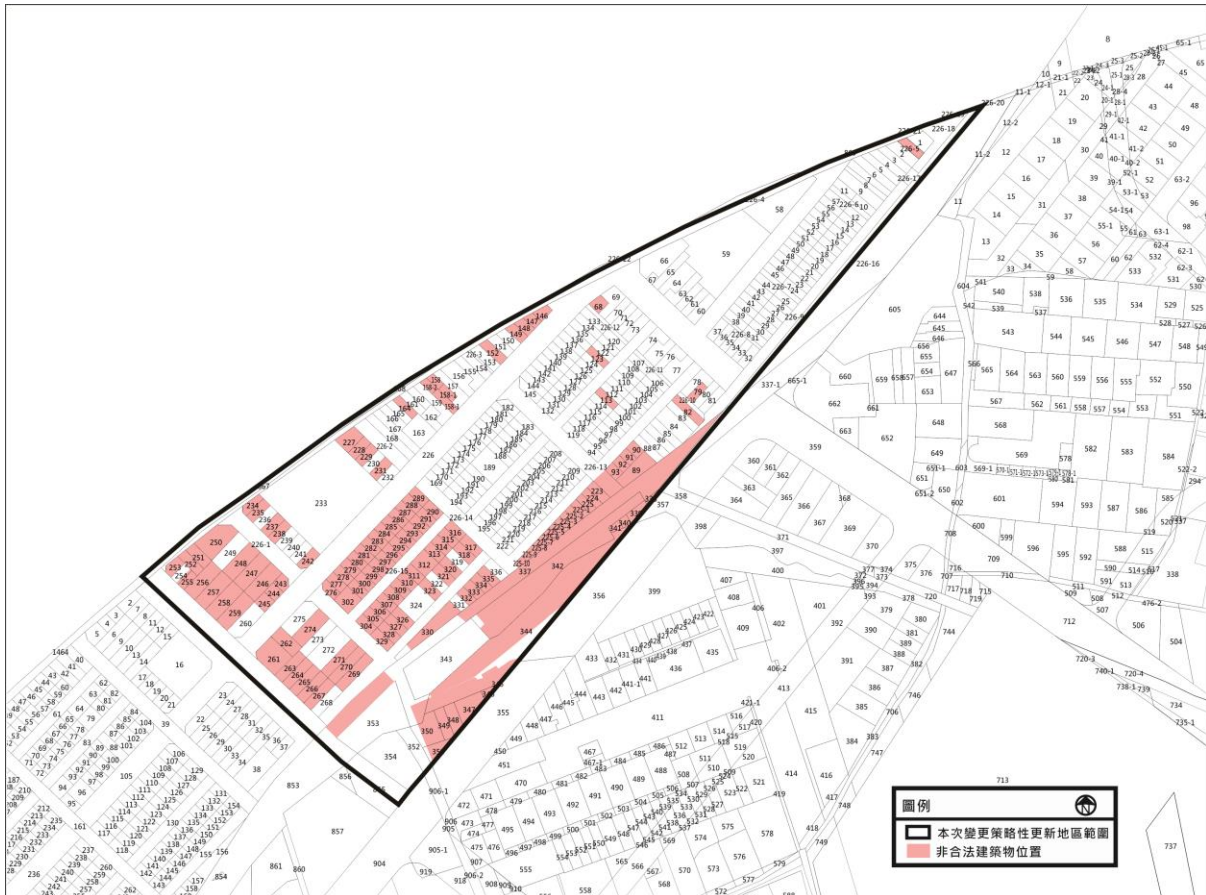


圖 7 非合法建築物分布位置示意圖

(四)交通系統

1. 道路系統現況

基地三面臨路，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。有關基地周邊道路幾何特性彙整如表 5 所示：

(1)環河西路二段

緊鄰基地北側，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 混合車道，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

緊鄰基地南側，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

位於基地東側，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

位於基地東側，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

位於基地東側，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

位於基地西側，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。

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 基地附近主、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	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
(保安路以東)	12		1混	標線分隔	2.0	紅線管制停車
永平路	4		共1混	無	—	無停車管制

註：「混」為混合車道

資料來源：本計畫調查整理

2. 大眾運輸系統

(1) 公車系統

基地周邊 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。另基地東側現有捷運中和新蘆線行經，基地距離「捷運頂溪站」約 450 公尺。

(2) 捷運系統

基地東側現有捷運中和新蘆線行經，基地距離「捷運頂溪站」約 700 公尺。

(3) YouBike 公共自行車租賃站

基地周邊現有 3 處公共自行車(YouBike)租賃站，距離基地(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；基地(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 基地 500 公尺周邊道路系統示意圖



圖 9 基地周邊大眾運輸系統示意圖

3. 基地周邊停車現況

(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，目前基地周邊設有 9 處開放公眾使用之路外停車場，有關停車資訊彙整如表 6 所示。

表 6 基地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

編號	停車場名稱	型態	汽車位	計費方式	
				臨停	月租
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

基地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 基地周邊路外停車場現況示意圖

4. 行人系統現況與動線分析

基地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。另基地周邊因汽、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。基地周邊行人通行設施如圖 11 所示。

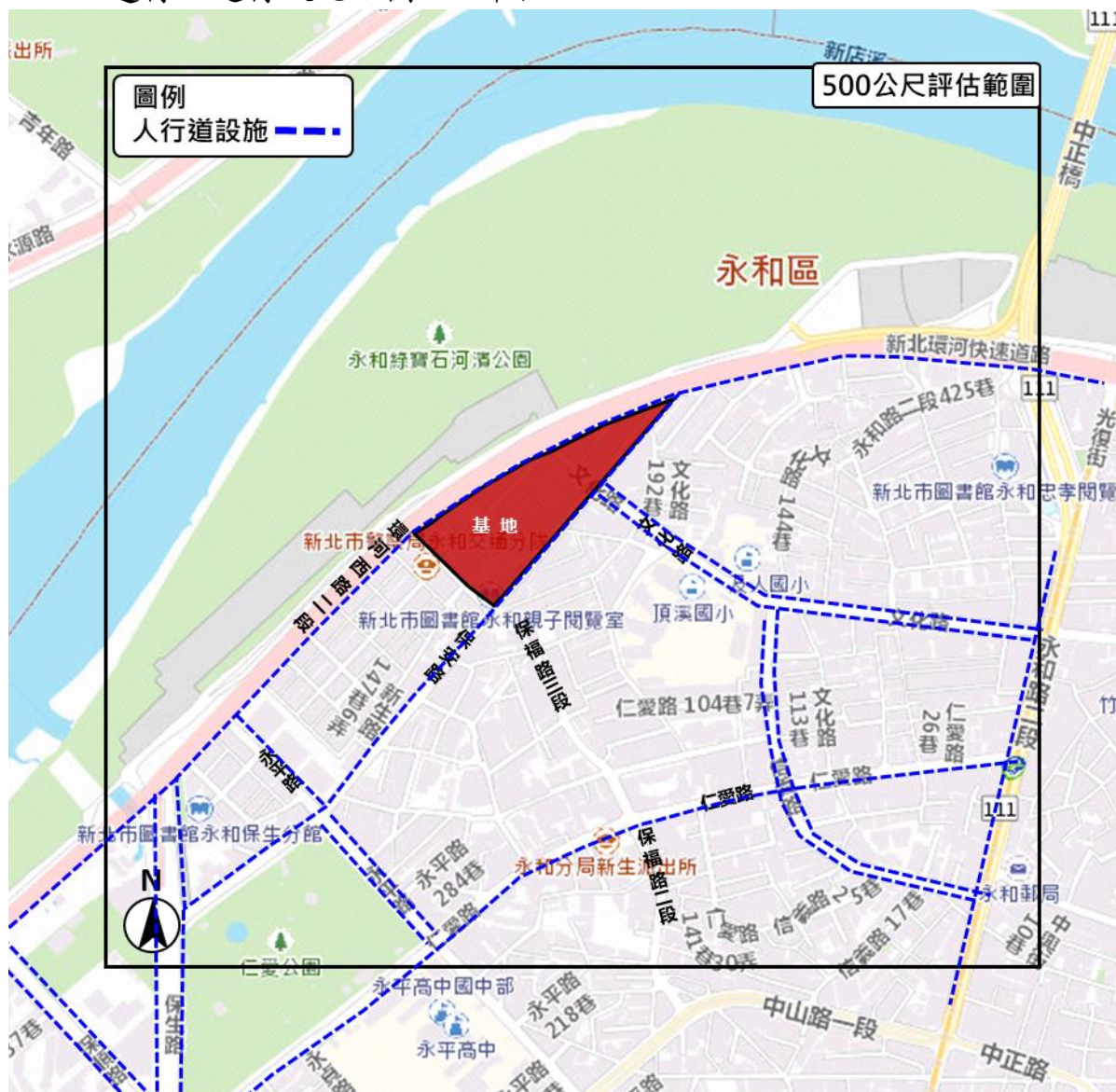


圖 11 基地人行道設施示意圖

(五) 公共設施

本計畫區周圍 500 公尺內有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。

2. 建築物權屬

本更新地區地上建物包含 1 建號等 268 筆建物，其中 31、32 及 1229 等 3 筆建號為新北市所有(管理單位為本府社會局、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。

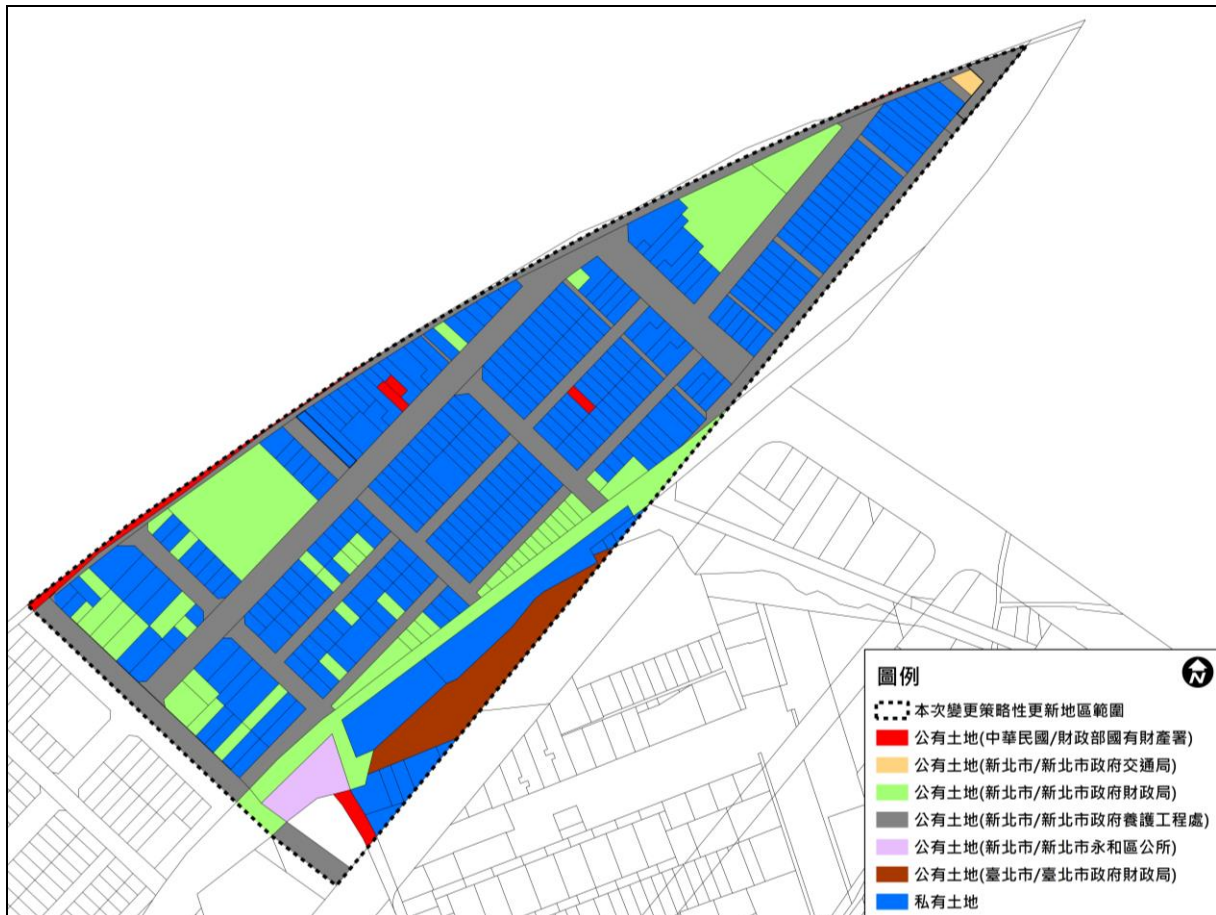


圖 13 權屬分析圖

(七)居民意願

本案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。

貳、基本目標與策略

一、現況課題與對策

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，由本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6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為最優申請人並擔任單元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，仍可享受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：

就計畫範圍所在區位位於永和市西側，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，對於早年以捕煩維生的大陳人來說，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：

基地形狀以南北走向為主要發展形態，基地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、發展定位與目標

(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。

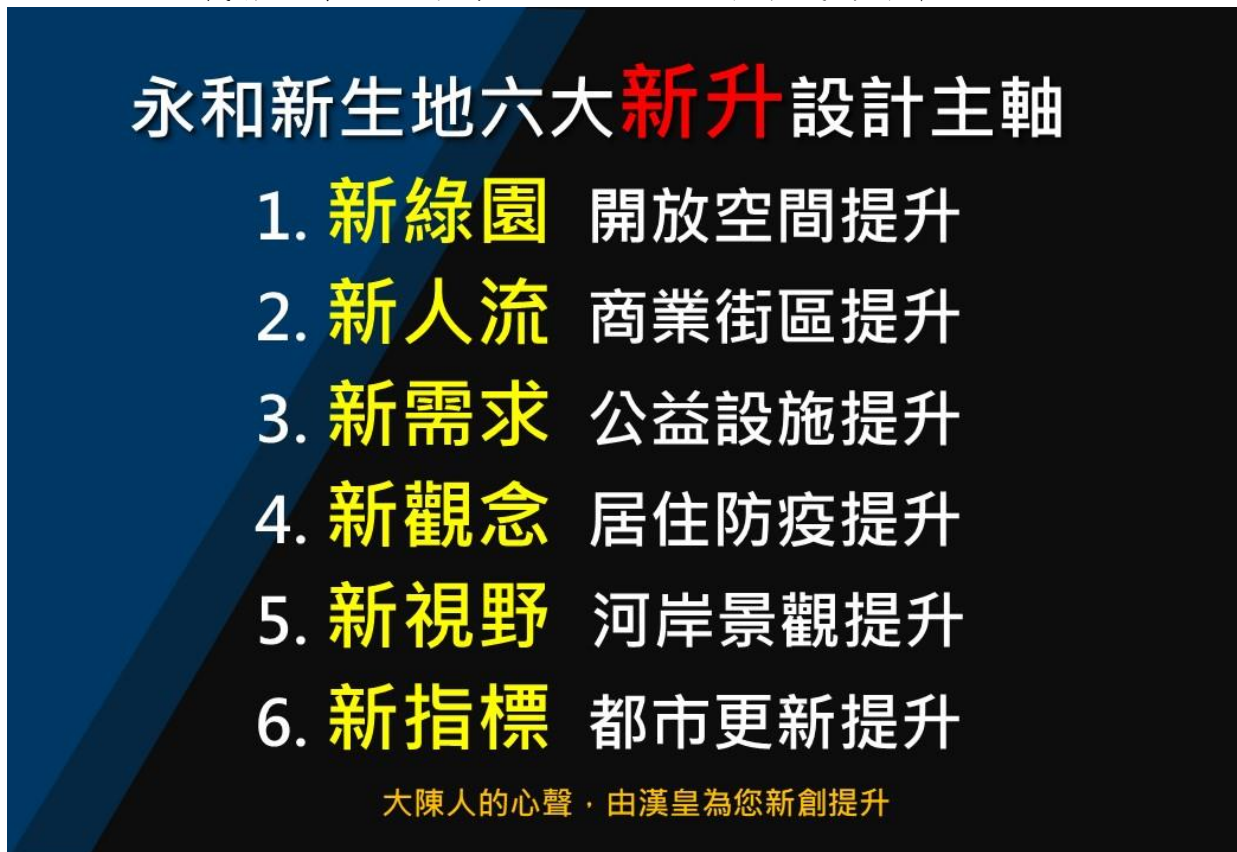


圖 14 發展定位示意圖

(二)發展目標

1. 活化都市窳陋老舊社區

本案基地內房屋頹敗，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。

參、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一)依更新單元範圍分別請領建照

本次變更策略性更新地區範圍內包括更新單元 6 及更新單元 7，更新後有兩種土地使用分區，分別為住宅區及道路用地，其中更新單元 7 範圍內有計畫道路分隔，建議以更新單元個別進行規劃設計，建造執照則依更新單元分別申請。

(二)低樓層規劃商業服務性設施

本更新地區範圍內有沿街商業使用，更新後為使商業活動得以延續串聯，規劃一樓外側商業設施串聯全區，並結合在地美食、產品延續在地大陳眷村文化。

二、公共設施改善計畫及都市設計原則構想

都市設計及景觀計畫等內容均依原 104 年 11 月 5 日發布實施之「變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」相關內容辦理。



圖 15 空間構想圖

肆、變更原因及內容

一、變更理由

(一)都市更新條例修法

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 及更新單元 7 部分，係配合 108 年 1 月 30 日都市更新條例修法強化政府主導都市更新之角色，經新北市政府 110 年 10 月 6 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 為最優申請人並擔任單元 6 及單元 7 公辦都更實施者，並依都市更新條例第 8 條第 3 款指定為「策略性更新地區」。

(二)調整增訂擴大更新單元範圍彈性

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。

二、變更內容

(一)調整劃定法令依據及範圍

本地區原屬新北市政府於 99 年 4 月 29 日公告為更新地區，並指定為策略性再開發地區，配合都市更新條例法令修正及都市防災之必要性，調整劃定更新地區之法令依據。

本案更新地區範圍是依 99 年 4 月 29 日公告「擬定新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書」中更新單元 6 及 7 範圍，另依使照範圍納入更新單元 6 範圍外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。

表 8 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	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 <u>策略性更新地區</u> 。	配合都市更新法令修正之條及都要劃之更新區。
2	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，保福路三段以西，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。	

註：凡於本案未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

伍、變更後計畫

一、劃定之必要性及預期效益

(一)必要性

1. 本基地緊鄰新店溪畔，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，然本基地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. 本基地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，並於基地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

本基地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。

二、計畫範圍與面積

本案更新地區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，原更新單

元 6 及更新單元 7 範圍配合使照範圍及未登錄地登記測製後登記，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 m²，是以更新單元 6 及更新單元 7 範圍與本案更新地區範圍相同，詳圖 16 更新地區範圍示意圖。

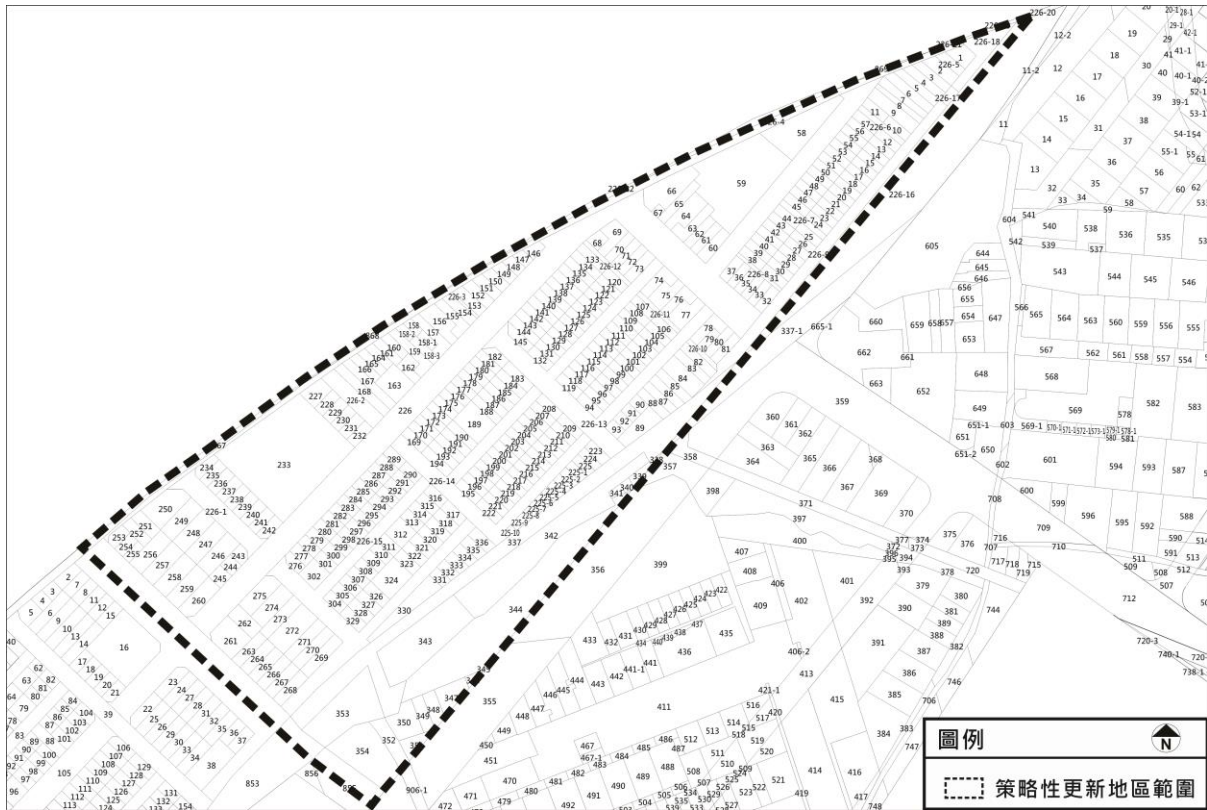


圖 16 更新地區範圍示意圖



圖 17 變更後永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

三、都市計畫檢討構想

本更新地區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。

四、財務計畫概要

(一)可爭取之容積獎勵

本更新地區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。

本更新地區臨永和區環河西路，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 號函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因應土地使用計畫之容積、周邊環境交通、未來使用動線如文化路，需自道路境界線退縮淨寬 1.5 米後始能規劃建築，退縮部分須淨空作為道路使用，確認道路用地位置後，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

本更新地區投資經費依「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。

五、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，由本府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。

六、計畫年期及實施進度構想

本更新地區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。

陸、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

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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：評選結果通知函

1.單元6：110年10月5日新北府城更字第11046615392號

正本 110. 10. 8

11028

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10月5日

發文字號：新北府城更字第11046615392號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：密(本件於與最優申請人議約後解密)

附件：



主旨：有關本府辦理「永和新生地(大陳社區)更新單元6範圍都市更新案」(以下簡稱本案)公開評選都市更新事業實施者之評選結果及後續議約事項，請查照。

說明：

- 一、依本府110年9月17日新北府城更字第11046607532號開會通知單續辦。
- 二、本案評選結果核定貴公司為最優申請人。
- 三、依本案申請須知第7.1.1.3條規定：「最優申請人應於主辦機關通知為最優申請人發文日之次日起45日內與主辦機關完成委託實施契約(草案)之議約作業。」，有關議約之時間及地點將另行通知，屆時請貴公司派員與會。

正本：漢皇開發股份有限公司

副本：

市長 侯友宜

2.單元7：110年10月5日新北府城更字第11046615394號

正本

11029
110. 10. 8

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10月5日

發文字號：新北府城更字第11046615394號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：密(本件於與最優申請人議約後解密)

附件：

主旨：有關本府辦理「永和新生地(大陳社區)更新單元7範圍都市更新案」(以下簡稱本案)公開評選都市更新事業實施者之評選結果及後續議約事項，請查照。

說明：

- 一、依本府110年9月17日新北府城更字第11046607533號開會通知單續辦。
- 二、本案評選結果核定貴公司為最優申請人。
- 三、依本案申請須知第7.1.1.3條規定：「最優申請人應於主辦機關通知為最優申請人發文日之次日起45日內與主辦機關完成委託實施契約(草案)之議約作業。」，有關議約之時間及地點將另行通知，屆時請貴公司派員與會。

正本：漢皇開發股份有限公司

副本：

市長 侯友宜

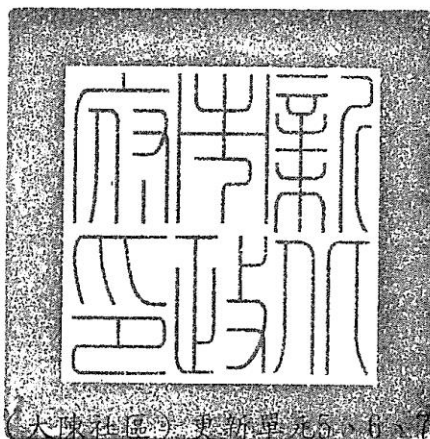
附錄二：都更二箭由新北市政府先代為申請函文

110年7月21日新北府城更字第1104658234號函

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

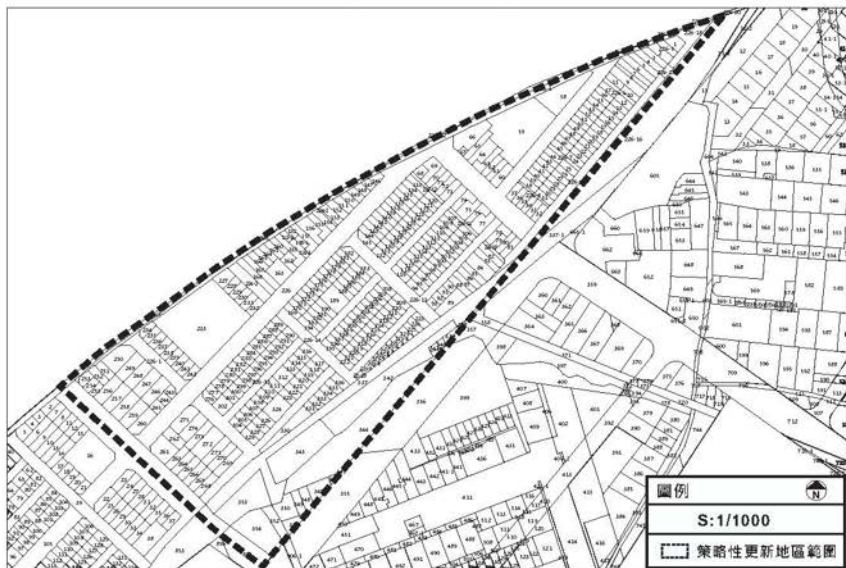
副本：新北市政府都市更新處(含附件)

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



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





圖例

- | | |
|-------------|-----------|
| 法定空地集中留設 | 4米退縮線 |
| 指定留設街角廣場 | 10米退縮線 |
| 既有新穎建物 | 策略性更新地區範圍 |
| 既有騎樓或退縮空間改善 | 原更新地區範圍 |
| 6米退縮線 | |

指北針



比例尺

1
1000

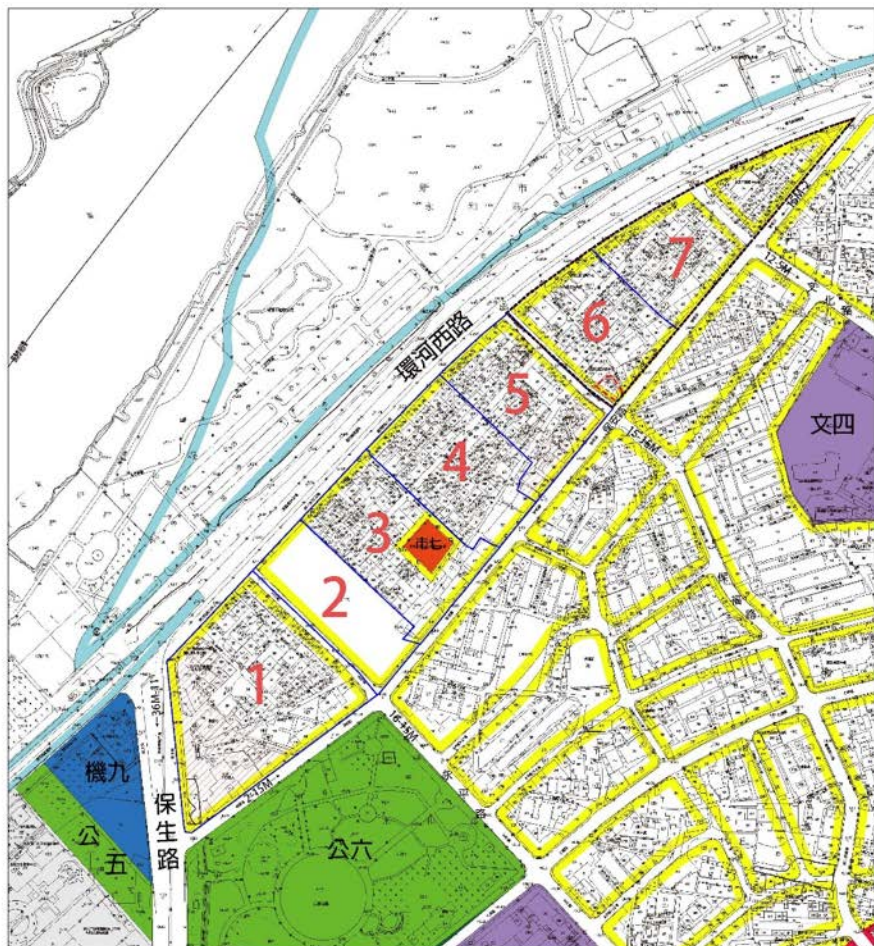
註：

- 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圖本登記面積為準。

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

公開展覽

更新單元劃定構想示意圖



圖例

 策略性更新地區範圍
 更新單元範圍
 剔除更新單元
 其他更新單元範圍

指北針



比例尺

$\frac{1}{1000}$

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圖本登記面積為準。