副本

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：白心如
電話：(02)29506206 分機607
傳真：(02)29506556
電子信箱：AP5892@ntpc.gov.tw

22001
新北市板橋區中山路1段161號11樓
受文者：新北市都市計畫委員會

發文日期：中華民國110年10月18日
發文字號：新北府城更字第1104661625號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明二

裝

主旨：檢送「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」計畫書一式、圖二式及公告一式各7份，請張貼貴公所公告欄公告，自110年10月21日起核定實施，請查照。

說明：

一、依都市更新條例第9條、都市計畫法第21條、第23條及第28條辦理。

訂

二、旨案業經110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議決議通過，隨函檢附前開會議紀錄（置於計畫書附件），請俟計畫書、圖公告後一併妥為建檔存參。

三、請貴公所協助在更新地區所在新生里、大同里、忠義里、永成里、下溪里、文化里里辦公處之公告欄張貼公告。

線

四、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/7odjeb，點選「最新消息」之「都更公告」項目，查詢本計畫案名。

五、副本抄送新北市都市計畫委員會、本府城鄉發展局（計畫審議科）及都市更新處（更新事業科、更新發展科），請妥為建檔運用。

正本：永和區公所(計畫書一式、圖二式及公告一式各7份)
副本：新北市各議員、新北市都市計畫委員會(公告一式1份)、財政部國有財產署(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府警察局永和分局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市立圖書館(計畫書一式、圖二式及公

告一式各1份)、新北市政府財政局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處更新事業科(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處更新發展科(計畫書一式、圖二式及公告一式各8份)、新北市政府城鄉發展局計畫審議科(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府秘書處(公告一式1份)、新北市政府工務局(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市住宅及都市更新中心(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、新北市政府都市更新處更新推廣科(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)、財政部國有財產署北區分署(計畫書一式、圖二式及公告一式各1份)

市長 侯友宜

檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國110年10月18日
發文字號：新北府城更字第11046616251號
附件：變更更新地區及都市更新計畫書、圖

主旨：核定「變更新北市永和區大陳義胞更新地區都市更新計畫案」，自110年10月21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更新地區都市更新計畫案。

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新生里、大同里、忠義里、永成里、下溪里、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，查詢本計畫案名。

市長 侯友宜

發布實施

變更新北市永和區大陳義胞地區
都市更新計畫書

擬定機關：新北市政府

中華民國一一〇年十月

<table>
<tr><td colspan="3">新北市都市更新計畫審核摘要表</td></tr>
<tr><td>項目</td><td colspan="2">說明</td></tr>
<tr><td>都市更新計畫名稱</td><td colspan="2">變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案</td></tr>
<tr><td>訂定都市更新計畫法令依據</td><td colspan="2">都市更新條例第5條及第6條第1項第1款</td></tr>
<tr><td>訂定都市更新計畫機關</td><td colspan="2">新北市政府</td></tr>
<tr><td>訂定都市更新計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</td><td colspan="2">新北市政府都市更新處</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案公開展覽起訖日期</td><td>公開展覽</td><td>110年8月9日起公展30日(刊登於110年8月10日至8月12日自由時報。)</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>110年8月18日於本市永平高級中學中正體育館場地舉辦公開展覽說明會</td></tr>
<tr><td>公民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>市級</td><td>110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議審議通過。</td></tr>
</table>

目　錄

壹、計畫緣起.....1

貳、更新地區範圍及劃定依據.....2

一、更新地區範圍.....2
二、更新地區劃定依據.....3

參、變更原因及內容.....4

一、調整增訂擴大更新單元範圍彈性.....4
二、市場用地之處理.....4

肆、變更後計畫.....7

一、劃定之更新單元及劃定基準.....7
二、市場用地之處理.....12

附件一、法定公展說明會會議實錄.....附件1-1

附件二、新北市都市計畫委員會第 133 次會議紀錄.....附件2-1

表　目　錄

表 1　變更計畫內容綜理表 5
表 2　永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表..... 9
表 3　永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表..... 10

圖　目　錄

圖 1　更新地區範圍示意圖 2
圖 2　永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖 9
圖 3　永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖..... 10
圖 4　更新地區範圍地籍套繪圖 11

壹、計畫緣起

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」，因本更新計畫公告實施至今已逾 10 年，都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變，有調整更新計畫內容之必要。

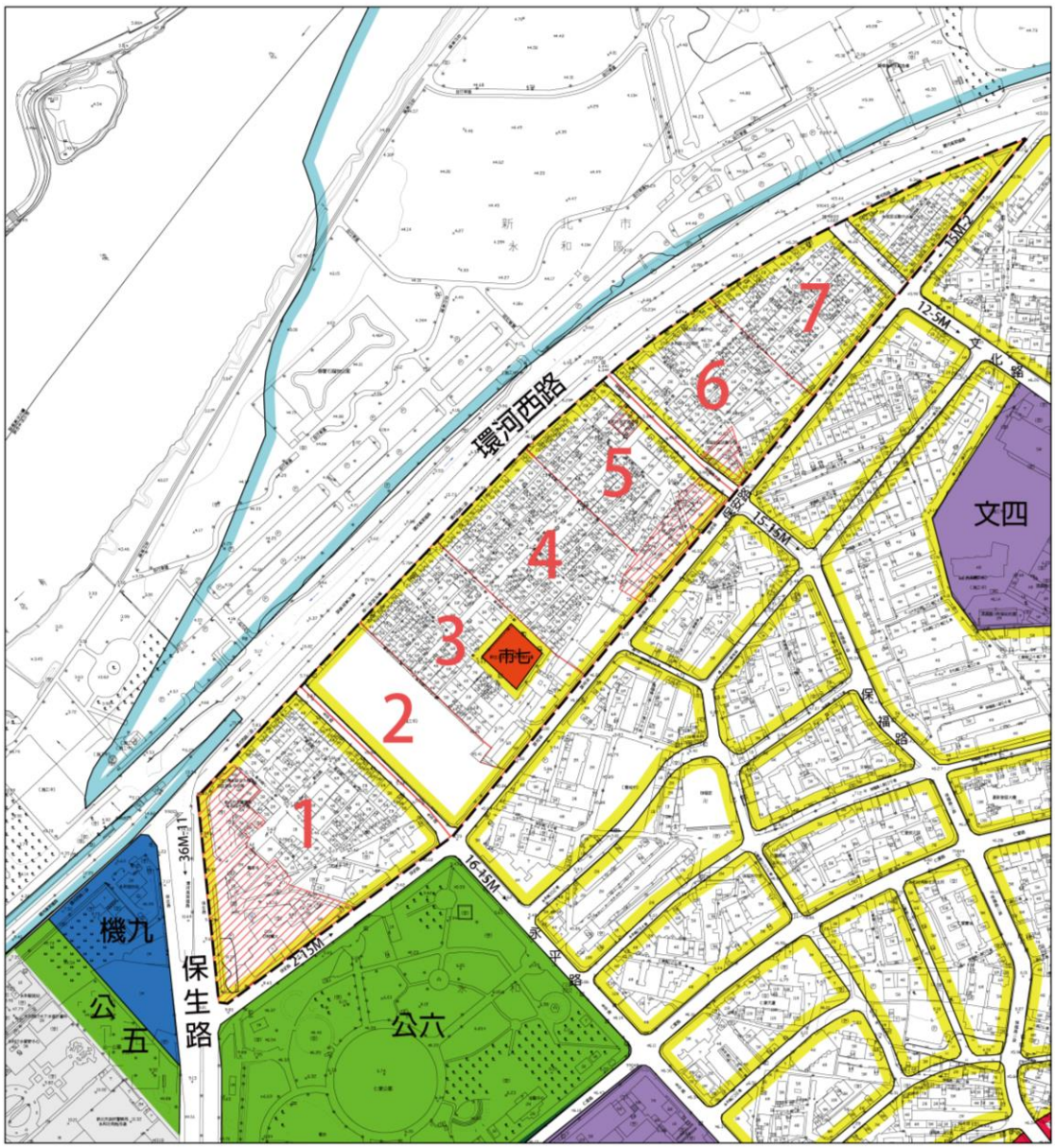
原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬增加申請更新單元範圍除視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發外，亦可依完整建築或使用執照範圍檢討或都市更新事業整合情形予以適度調整，惟排除部分應納入其他鄰近更新單元併同開發之彈性。

綜上所述，爰依都市更新條例第九條規定，辦理變更都市更新計畫。

貳、更新地區範圍及劃定依據

一、更新地區範圍

更新地區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(詳圖 1)。



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。

更新地區範圍
更新單元範圍
剔除更新單元

圖 1　更新地區範圍示意圖

二、更新地區劃定依據

(一)都市更新條例第五條

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)都市更新條例第六條第一款

有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。

…以下略。

(三)都市更新條例第九條

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。

4. 其他應表明事項。

…以下略。

參、變更原因及內容

一、調整增訂擴大更新單元範圍彈性

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。

二、市場用地之處理

市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其服務機能對永和區居民仍有需求，保留市場用地，並考量市場之便利性，後續配合辦理都市計畫細部計畫變更，將市場位置移至保安路旁，明確座落位置後續由都市更新事業實施者視實際建築規劃配置而定。

表 1　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	劃定之更新單元及劃定基準	–	一、劃定之更新單元及劃定基準 …… (三)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 4 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。	一、劃定之更新單元及劃定基準 …… (三)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 2 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。	考量實務執行，增訂擴大更新單元範圍開發之彈性。

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
2	市場用地之處理	－	二、市場用地之處理 市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第 20 條規定配合變更細部計畫。	二、市場用地之處理 市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第 35 條規定配合變更細部計畫。	配合都市更新條例修法，調整依循項次。

註：凡於本案未指明變更部分，均應以原有計畫為主。

肆、變更後計畫

一、劃定之更新單元及劃定基準

(一)劃定基準

為促發更新事業計畫辦理，加速地方建設為優勢機能住宅，於更新單元劃定時，需考慮共同負擔之公平、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之更新單元劃定基準如下：

1. 剔除沿保安路之既有新穎建物及新建之保生消防大樓及永和市民大學、派出所、既有未加蓋之明溝等地區。
2. 配合道路系統調整，未來更新單元應以計畫街廓或天然界線為主。
3. 考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未來市場開發可行，劃設適當合理之開發規模。
4. 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分界線，將道路用地納入各更新單元之共同負擔。
5. 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，以實踐前述都市設計及景觀計畫之構想。
6. 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。

(二)劃定內容

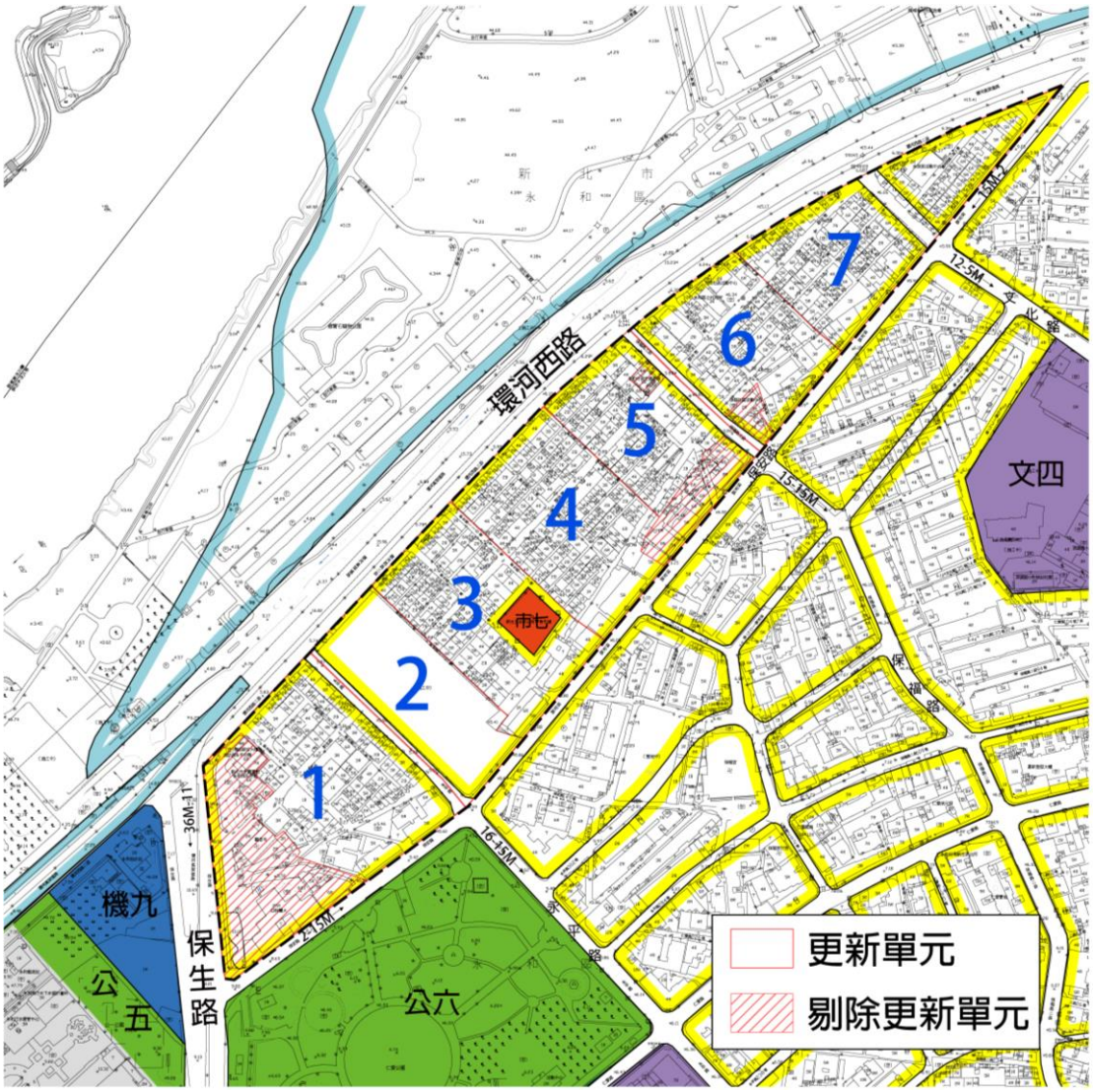
承接前述劃定基準，本計畫在剔除沿保安路之既有新穎建物、保生消防大樓、永和市民大學、既有派出所及未加蓋明溝後，考量未來更新單元面積能符合市場推動規模以及各單元之臨路條件，依據前述章節道路系統調整，將計畫區分割為七個更新單元(詳圖 2)，各更新分區及更新單元面積合計約為 82,039 平方公尺(詳表 2)。其中單元 3 及單元 4 位處環河路、保安路、永平路及保福路所圍住宅區街廓中

央，係配合本計畫都市設計及景觀計畫構想所劃設，未來開發時應將法定空地集中留設於兩單元交界處，且其各自留設寬度應達 20 米以上。

(三)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 2 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。



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。

圖 2　永和大陳義胞地區更新單元劃定構想示意圖

表 2 永和大陳義胞各更新單元土地使用面積表

更新單元	住宅區		公共設施用地		合計(m^2)
	面積(m^2)	比例	面積(m^2)	比例	
單元一	13146.83	91.39%	1237.85	8.61%	14384.68
單元二	9197.73	88.66%	1176.50	11.34%	10374.23
單元三	11523.45	91.17%	1116.24	8.83%	12639.69
單元四	12421.45	100.00%	0.00	0.00%	12421.45
單元五	7993.30	90.79%	811.18	9.21%	8804.48
單元六	9075.86	93.31%	651.19	6.69%	9727.05
單元七	12618.62	92.19%	1068.80	7.81%	13687.42
總計	81627.89	93.61%	5568.43	6.39%	82039.00

註：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。

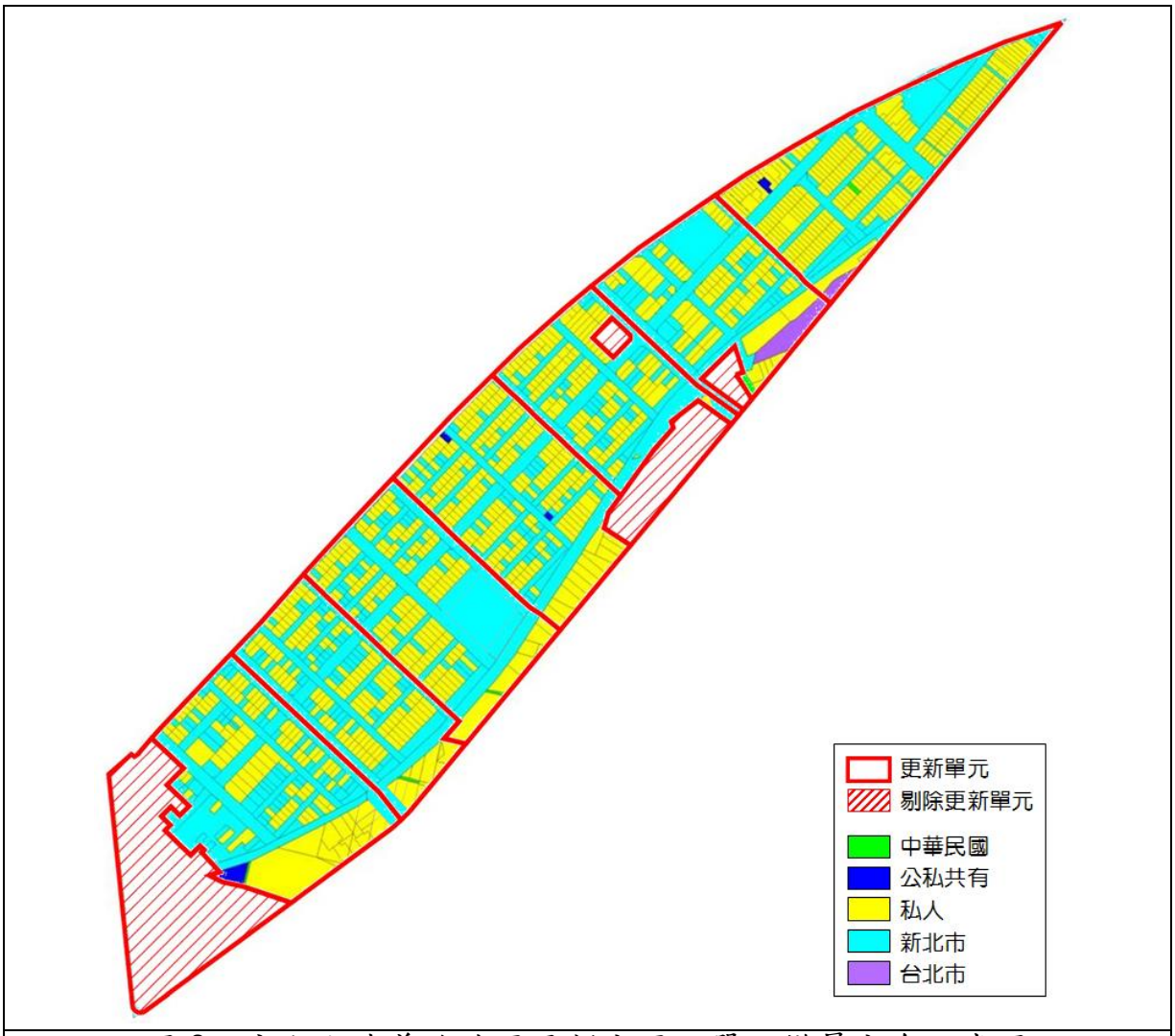
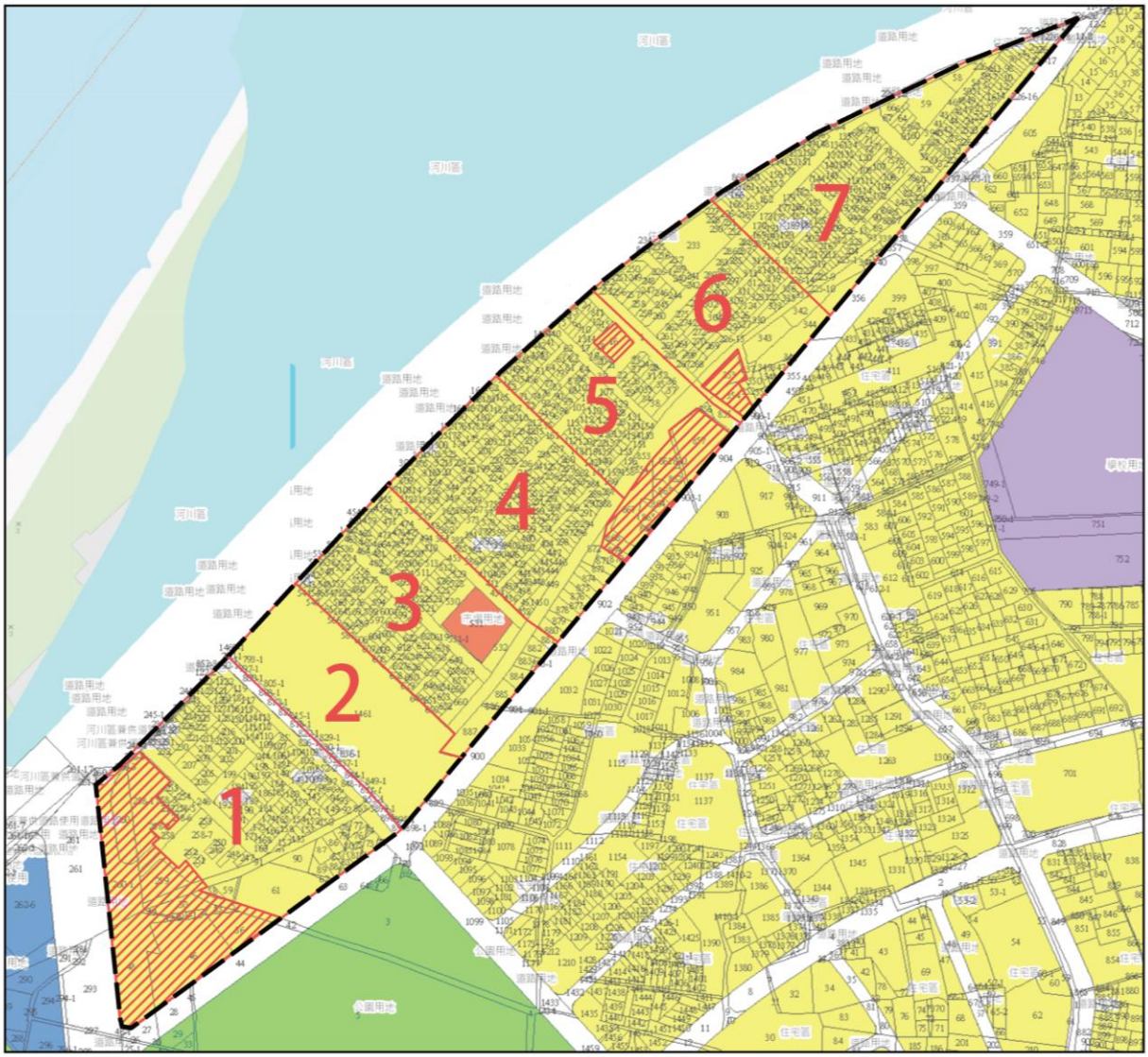


圖 3　永和大陳義胞地區更新分區及單元權屬分布示意圖

表 3　永和大陳義胞各更新單元公私有地面積表

更新單元	權屬			
	私有地面積(㎡)	比例	公有地面積(㎡)	比例
單元 1	6530.93	45.40%	7853.75	54.60%
單元 2	4875.51	47.00%	5498.72	53.00%
單元 3	5736.20	45.38%	6903.49	54.62%
單元 4	7366.68	59.31%	5054.77	40.69%
單元 5	3805.80	43.23%	4998.68	56.77%
單元 6	4138.85	42.55%	5588.20	57.45%
單元 7	7422.57	54.23%	6264.85	45.77%
合計	39876.54	48.61%	42162.46	51.39%

註：1. 公、私有地比例係依各筆土地之土地持分比例計算。
　　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。



圖例

更新地區範圍　更新單元範圍　剔除更新單元

指北針

N

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。

圖 4　更新地區範圍地籍套繪圖

二、市場用地之處理

市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第 35 條規定配合變更細部計畫。

附件一、法定公展說明會會議實錄

法定公展說明會：110 年 8 月 18 日（星期三）

附件二、新北市都市計畫委員會第 133 次會議紀錄

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：新北市政府都市更新處(審議案第3、6~7案)

發文日期：中華民國110年10月1日
發文字號：新北府城審字第1101832624號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)下載檔案，共有1個附件，驗證碼：000JYKN8P）

主旨：檢送110年9月17日新北市都市計畫委員會第133次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本府110年9月10日新北府城審字第1101694390號開會通知單辦理。

正本：陳主任委員純敬、黃副主任委員國峰、胥委員直強、吳委員杰穎、詹委員士樑、洪委員迪光、王委員榮進、姚委員克勛、宋委員立垚、黃委員穗鵬、孫委員振義、賀委員士應、黃委員敏修(不含附件)、王委員思樺、陳委員姿伶、簡委員連貴、劉委員惠雯、解委員鴻年、康委員秋桂、詹委員榮鋒、鍾委員鳴時、財政部國有財產署(審議案第3、6~7案)、內政部營建署(都市更新組)(審議案第6~7案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第6~7案)、臺北市政府捷運工程局(審議案第6~7案)、新北市立圖書館(審議案第3案)、新北市政府職業訓練中心(審議案第6~7案)、新北市住宅及都市更新中心(審議案第3案)、新北市政府捷運工程局(審議案第6~7案)、新北市政府財政局(審議案第3、6~7案)、新北市政府工務局(審議案第3案)、新北市政府交通局(審議案第4~7案)、新北市政府地政局(審議案第4~5案)、新北市政府環境保護局(審議案第6~7案)、新北市政府社會局(審議案第6~7案)、新北市政府教育局(審議案第6~7案)、新北市政府警察局永和分局(審議案第3案)、新北市政府警察局土城分局(審議案第6~7案)、新北市政府新建工程處(審議案第4~5案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第4~7案)、新北市政府都市更新處(審議案第3、6~7案)、新北市永和區公所(審議案第3案)、新北市鶯歌區公所(審議案第4~5案)、新北市土城區公所(審議案第6~7案)、新北市土城戶政事務所(審議案第6~7案)、新北市土城區衛生所(審議案第6~7案)、邑菖工程顧問有限公司(審議案第1案)、安邦工程顧問股份有限公司(審議案第2案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第4~5案)、開創規劃設計股份有限公司(審議案第6~7案)

副本：新北市各議員(部份含附件)、新北市不動產開發商業同業公會(含附件)、社團法人新北市建築師公會(含附件)、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會(含附件)、社團法人新北市地政士公會(含附件)、林秘書長祐賢(含附件)、邱副秘書長敬斌(含附件)、呂參議春萍(含附件)、新北市政府城鄉發展局(含附件)、新

蕭美怡　　更新發展科
1104661447　(2021/10/01)

北市都市計畫委員會(含附件)

交換戳記
110/10/01 11:42

子交換

新北市都市計畫委員會第133次會議紀錄

時間：中華民國110年9月17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、 變更平溪都市計畫(部分農業區及行水區為道路用地)案。
二、 變更中和細部計畫（配合新北市政府處理防災型建築加速改善要點）（部分乙種工業區為乙種工業區（特1））(健康段229地號土地)案。
三、 變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案。
四、 變更鶯歌都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
五、 擬定鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。
六、 變更土城都市計畫(機關用地、停車場用地、公園用地為行政園區特定專用區、住宅區、商業區)案。
七、 擬定土城都市計畫(土城段247地號及忠義段16地號等49筆土地)細部計畫暨劃定更新地區及都市更新計畫案。

參、散會：上午11時20分。

案由	變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第三案

說明

壹、 辦理機關：新北市政府

貳、 法令依據：都市更新條例第5條、第6條第1項第1款、第9條

參、 計畫緣起

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」，實施至今已逾 10 年，適逢都市更新相關法令有所更迭，地區環境條件亦有所改變，爰有調整更新計畫內容之必要。

原更新計畫將更新地區劃分為七個更新單元，本次擬增加申請更新單元範圍除視需要合併兩個以上相鄰單元為一個更新單元整體開發外，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之彈性。

肆、 更新地區範圍及發展現況

一、 更新地區範圍

劃定範圍為永和區中正橋左側臨新店溪河堤保安路、保生路、環河路所圍之住宅區，面積約9.6公頃(詳圖1)。

二、 發展現況

（一）都市計畫情形

計畫區內之土地使用分區主要為住宅區，並劃設(細)市七用地一處及(細)道路用地，其中道路用地為103年8月21日核定實施「變更永和都市計畫細部計畫(保福段790地號等42筆土地部分住宅區為道路用地)」案之細部計畫道路。附近公共設施包括學校用地、公園用地、機關用地、污水處理廠用地及捷運站等，生活機能健全。

（二）土地及建物權屬狀況

依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」所載內容，計畫區土地權屬現況公有土地約占53.13%，私有土地約占

46.56%；其餘為公私共有土地約占0.31%。建物現況除沿市場及保安路沿街有零星商業使用外，其餘多為3-5層住宅使用，並以未登記之建物占大多數;後續俟實施者進場後將再確認產權情形。

（三）都市更新推動情形

計畫區共劃定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依本府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，並由住都中心規劃中；更新單元5、6、7刻由都市更新處辦理相關招商作業中。另本計畫區於104年11月5日辦理變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫書，變更項目為「排除寺廟使用之土地於更新單元外」、「調整更新單元範圍」、「增訂擴大更新單元範圍彈性」、「取消原計畫指定留設開放綠帶及人行空橋」、「保留市場用地並移至保安路旁」、「全計畫書臺北縣、永和市等文字配合升格調整為新北市、永和區」等。

伍、 辦理過程

一、 公開展覽及說明會

自民國110年8月9日起至9月7日止，公開展覽30天，期間自8月9日至8月11日公告刊登於自由時報，並於8月18日下午2時30分假新北市永平高級中學中正體育館場地舉辦公開說明會。

二、 公民或團體陳情意見：

公開展覽辦理期間未收獲公民或團體陳情意見。

陸、 變更原因及內容

編號	類別	位置	變更內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	劃定之更新單元及劃定基準	-	一、 劃定之更新單元及劃定基準…… （三） 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 4 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	一、 劃定之更新單元及劃定基準…… （三） 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 2 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**	考量實務執行，增訂擴大更新單元範圍開發之彈性。

			單元為一個更新單元開發。	**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	市場用地之處理	-	二、 市場用地之處理 市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第 20 條規定配合變更細部計畫。	二、 市場用地之處理 市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第 35 條規定配合變更細部計畫。	配合都市更新條例修法，調整依循項次。

柒、 變更後計畫

一、 劃定之更新單元及劃定基準

（一）劃定基準

為促發更新事業計畫辦理，加速地方建設為優勢機能住宅，於更新單元劃定時，需考慮共同負擔之公平、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之更新單元劃定基準如下：

1. 剔除沿保安路之既有新穎建物及新建之保生消防大樓及永和市民大學、派出所、既有未加蓋之明溝等地區。
2. 配合道路系統調整，未來更新單元應以計畫街廓或天然界線為主。

3. 考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未來市場開發可行，劃設適當合理之開發規模。

4. 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分界線，將道路用地納入各更新單元之共同負擔。

5. 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，以實踐前述都市設計及景觀計畫之構想。

6. 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。

（二）劃定內容

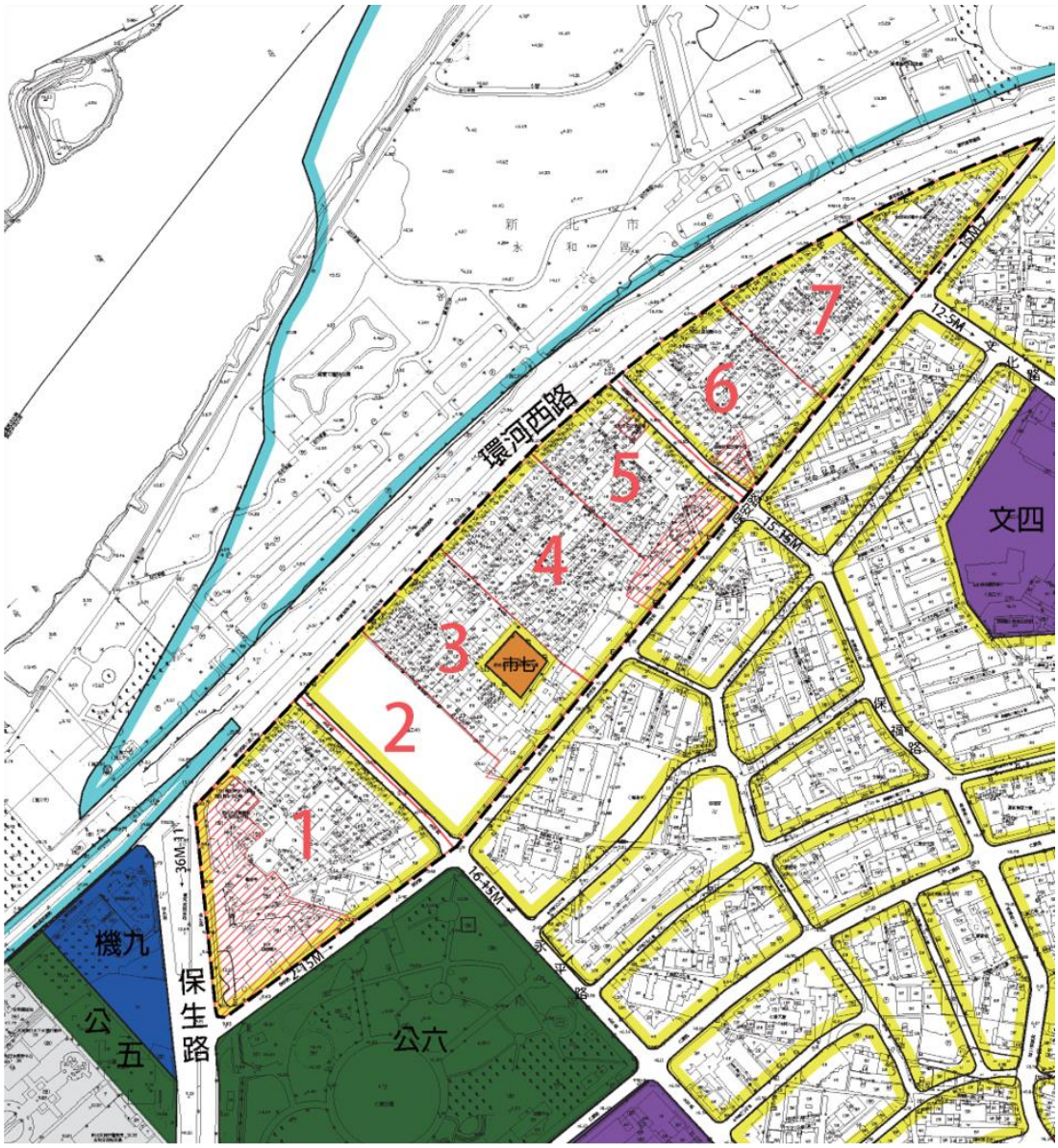
承接前述劃定基準，本計畫在剔除沿保安路之既有新穎建物、保生消防大樓、永和市民大學、既有派出所及未加蓋明溝後，考量未來更新單元面積能符合市場推動規模以及各單元之臨路條件，依據前述章節道路系統調整，將計畫區分割為七個更新單元(詳圖2)，各更新分區及更新單元面積合計約為82,039平方公尺。其中單元3及單元4位處環河路、保安路、永平路及保福路所圍住宅區街廓中央，係配合本計畫都市設計及景觀計畫構想所劃設，未來開發時應將法定空地集中留設於兩單元交界處，且其各自留設寬度應達20米以上。

（三）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2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。 **二、 市場用地之處理** 市場用地(新生市場)屬地區型服務設施，考量其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規劃配置而定，並依都市更新條例第35條規定配合變更細部計畫。 **捌、 以上變更內容提請大會討論。**
決議	一、 依本次提會及簡報內容通過。 二、 有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。

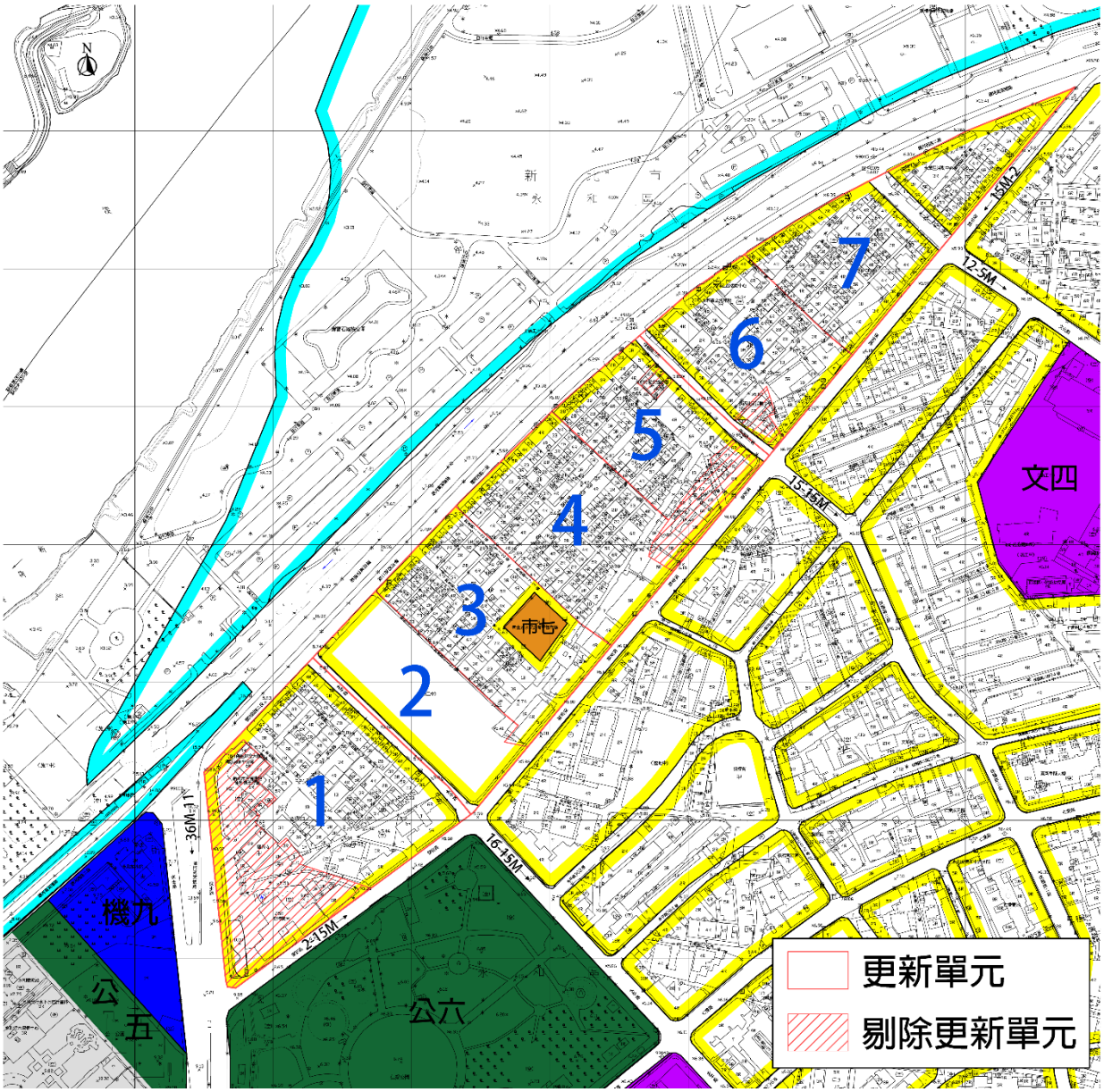


更新地區範圍

更新單元範圍

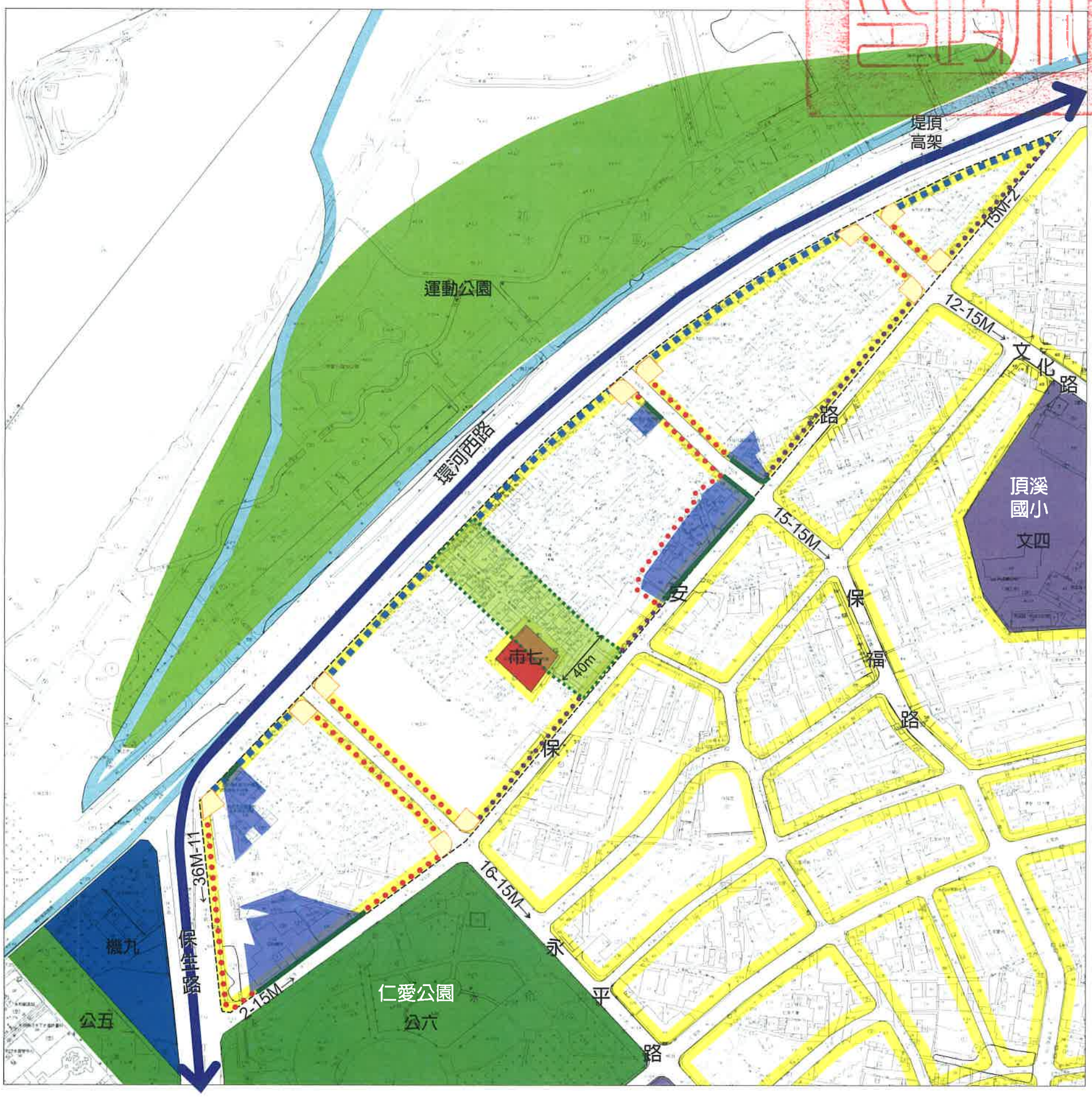
剔除更新單元

附圖一　更新地區範圍圖



附圖二　更新單元劃定構想示意圖

變更新北市永和區大陳義胞地區都市更新計畫案
都市設計示意圖



圖例	
法定空地集中留設	6米退縮線
指定留設街角廣場	4米退縮線
既有新穎建物	10米退縮線
既有騎樓或退縮空間改善	

指北針

N

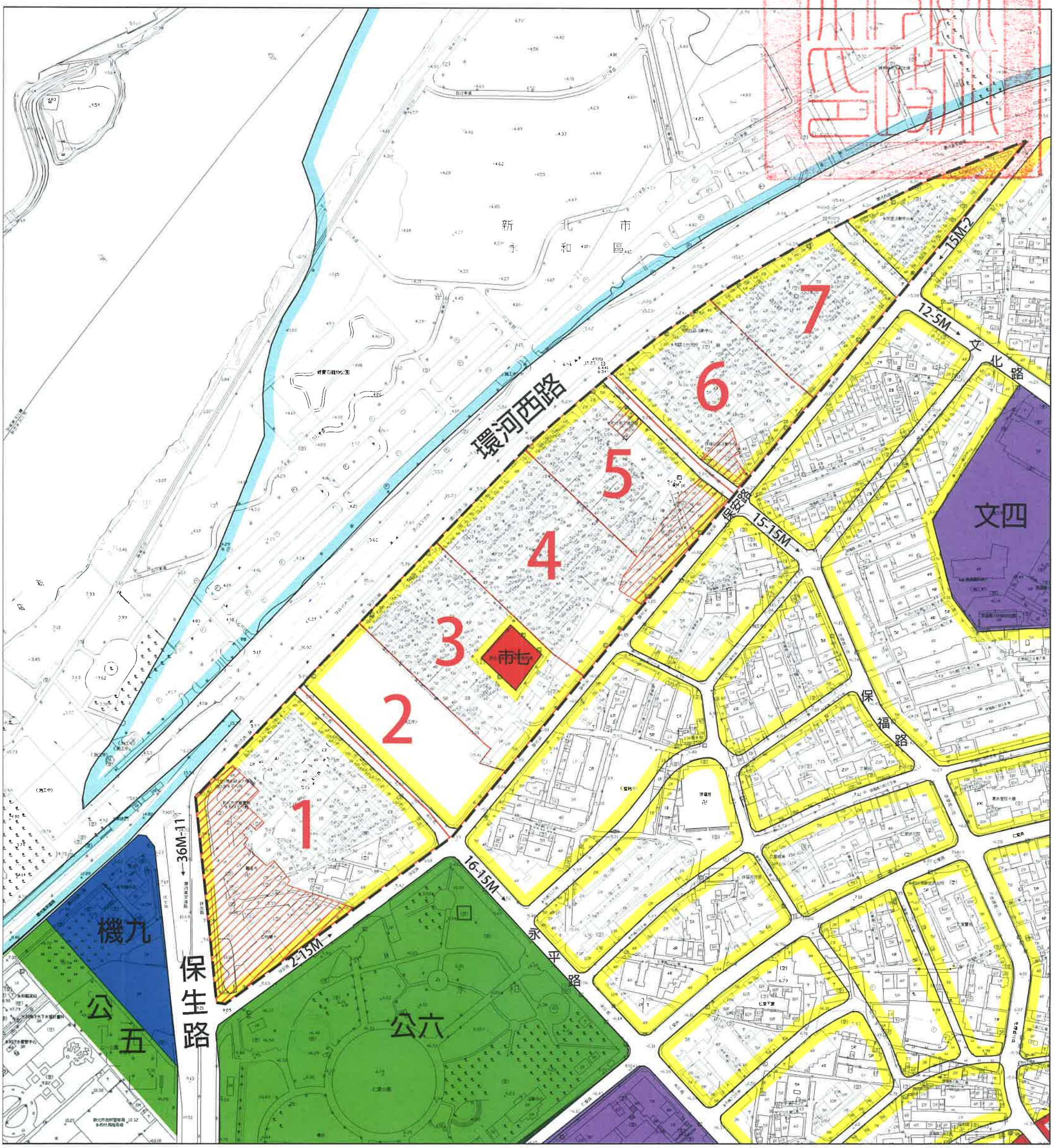
比例尺

1/300

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都市更新計畫案
更新單元劃定構想示意圖



圖例		
更新地區範圍	更新單元範圍	剔除更新單元

指北針	比例尺
N	1/300

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。