檔　　號：
保存年限：

新北市政府　公告

發文日期：中華民國115年10月19日
發文字號：新北府城更字第11545622701號
附件：

主旨：核定「劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案」，自115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。

公告事項：

一、劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

二、公告地點：

(一)本府、本府都市更新處、本市新店區公所及本市新店區德安里及安昌里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。

市長 侯友宜

核定實施

劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第1154562270號】

劃定機關：新北市政府

中華民國115年10月

劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

新北市政府【新北府城更字第1154562270號】

劃定機關：新北市政府

中華民國115年10月

目錄

壹、辦理緣起與目的 1
貳、更新地區範圍 2
參、發展現況 4
一、都市計畫與相關計畫情形 4
二、原有社會、經濟關係 10
三、土地及建物使用現況 14
四、土地及建築物權屬 17
五、居民意願 19
六、交通系統 21
七、區域排水系統 29
八、公共設施現況及其他服務機能分析 30
九、人文特色及整體景觀 32
肆、基本目標與策略 33
一、現況課題與對策 33
二、計畫目標與策略 35
伍、實質再發展概要 37
一、土地利用計畫構想 37
二、公共設施改善計畫構想 38
三、交通運輸系統構想 38
四、防災、救災空間構想 39
五、都市設計原則 42
六、捐贈公益設施項目 43
陸、其他應表明事項 44
柒、後續配合事項 45
一、整體規劃策略與構想 45
二、辦理方式 46
附錄一：新北市都市計畫委員會第 187 次會議紀錄 47
附錄二：地籍圖 62
附錄三：114 年 1 月 20 日地主說明會會議紀錄 63
附錄四：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(下午場) 68
附錄五：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(晚上場) 71
附錄六：公益設施詢問及回復 76

圖目錄

圖 1　更新地區範圍示意圖 2
圖 2　更新地區範圍圖 3
圖 3　新北市七大策略區範圍示意圖 5
圖 4　安坑輕軌路線示意圖 6
圖 5　更新地區範圍土地使用分區圖 8
圖 6　新店區及新店區德安里 10 年人口成長率統計圖 11
圖 7　新店區德安里 10 年人口年齡結構變化圖 12
圖 8　更新地區現況照片圖 15
圖 9　更新地區範圍及周邊建築物現況示意圖 16
圖 10　更新地區土地權屬示意圖 18
圖 11　更新地區建物權屬示意圖 19
圖 12　更新地區私有土地意願調查分區範圍示意圖 20
圖 13　更新地區周邊道路系統 23
圖 14　更新地區尖峰時段周邊路段服務水準示意圖 24
圖 15　更新地區尖峰時段周邊重要路口服務水準示意圖 24
圖 16　更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖 26
圖 17　更新地區周邊停車需供比分布示意圖 27
圖 18　更新地區周邊共同管道系統示意圖 28
圖 19　更新地區周邊人行道系統示意圖 28
圖 20　更新地區汙水設施示意圖 29
圖 21　更新地區雨水下水道系統示意圖 30
圖 22　更新地區周邊公共設施示意圖 31
圖 23　更新地區周邊人文特色及整體景觀分布示意圖 32
圖 24　更新地區範圍及周邊街廓現有巷道示意圖 34
圖 25　更新地區發展策略構想示意圖 36
圖 26　土地利用構想示意圖 38
圖 27　公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖 39
圖 28　都市防災救災系統示意圖 41

圖 29　都市設計原則示意圖 42
圖 30　整體規劃範圍策略構想示意圖 46

表目錄

表 1　更新地區歷次都市計畫變更綜理表 7
表 2　新店區及德安里人口統計表 10
表 3　新店區德安里人口年齡結構綜理表 11
表 4　新北市及新店區產業發展概況綜整表 13
表 5　更新地區範圍及周邊建築物使用執照表 15
表 6　更新地區土地權屬表 17
表 7　私有土地所有權人意願調查結果及意願統計表 20
表 8　更新地區周邊公車路線綜理表 25
表 9　路外汽機車停車場供需數量表 27
表 10　更新地區周邊公共設施綜理表 31

劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫書

劃定機關：新北市政府

更新地區劃定範圍與面積：

本更新地區位於本市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站800公尺，其坐落地號為本市新店區安德段20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100及101地號等28筆土地，面積共計6,530.53平方公尺。

法令依據：

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6條第1、3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：

一、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。

三、建築物未符合都市應有之機能。

三、都市更新條例第9條第1項

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。

壹、辦理緣起與目的

本案位於本市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站 800 公尺。更新地區範圍內安德社區屋齡達 38 年，受 113 年 4 月 3 日地震影響，建築物除有土石剝落情形外，亦有下沉及傾斜現象，且部分社區居民表示有鋼筋外露，故社區居民透過民意代表向國家住宅及都市更新中心提出是否可併毗鄰國有地辦理都市更新。

經檢視安德社區所在之第三種住宅區街廓內國有土地面積約為 2,644.93 平方公尺，占該街廓 56%，現況多為現有巷道使用，未符合都市計畫規範應有之住宅區機能。

綜上考量，為預防重大災害之發生、促進國有土地有效利用、協助尚未取得及足寬開闢之計畫道路完成開闢，本次即就安德社區所在之第三種住宅區街廓及周邊道路用地劃定為都市更新地區，透過都市更新推動，改善整體環境，以確保居住安全無虞，進一步活化公有土地並改善周邊環境品質，建構人本交通系統，重新塑造地區都市視覺氛圍，促進國有土地活化之綜合目標，帶動周邊地區再發展。

貳、更新地區範圍

更新地區範圍位於本市新店區德安里，坐落安德街(12 公尺)北側，西臨安德街 130 巷(8 公尺)、東臨安德街 116 巷(8 公尺)、北臨台北舊金山捷運年代社區之街廓範圍，街廓周邊計畫道路尚有部分私有土地，考量未來本案臨路條件及整體環境，一併將周圍道路用地納入更新地區範圍，地號為本市新店區安德段 20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100 及 101 地號等 28 筆土地，土地面積總計 6,530.53 平方公尺。

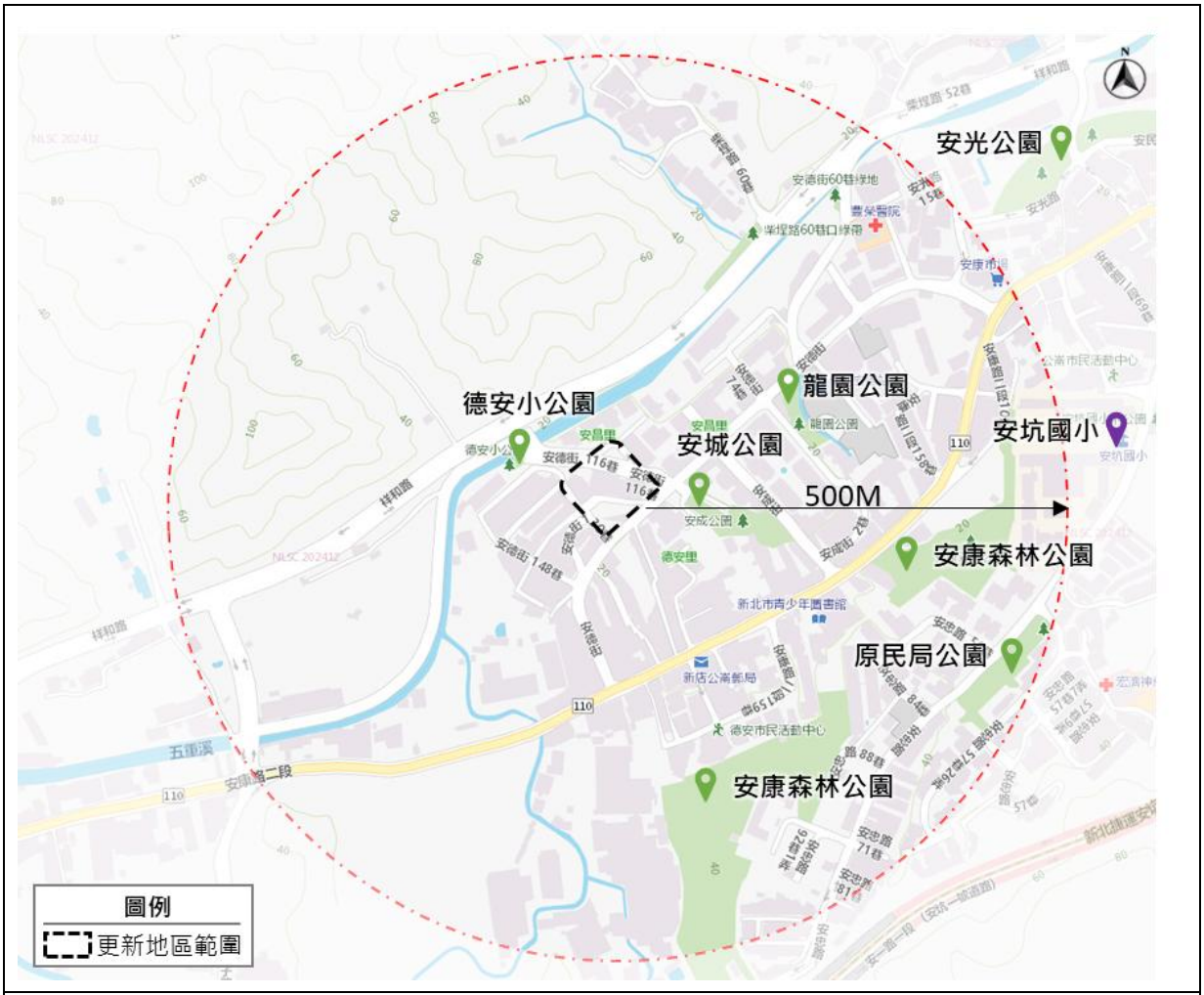


圖 1　更新地區範圍示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

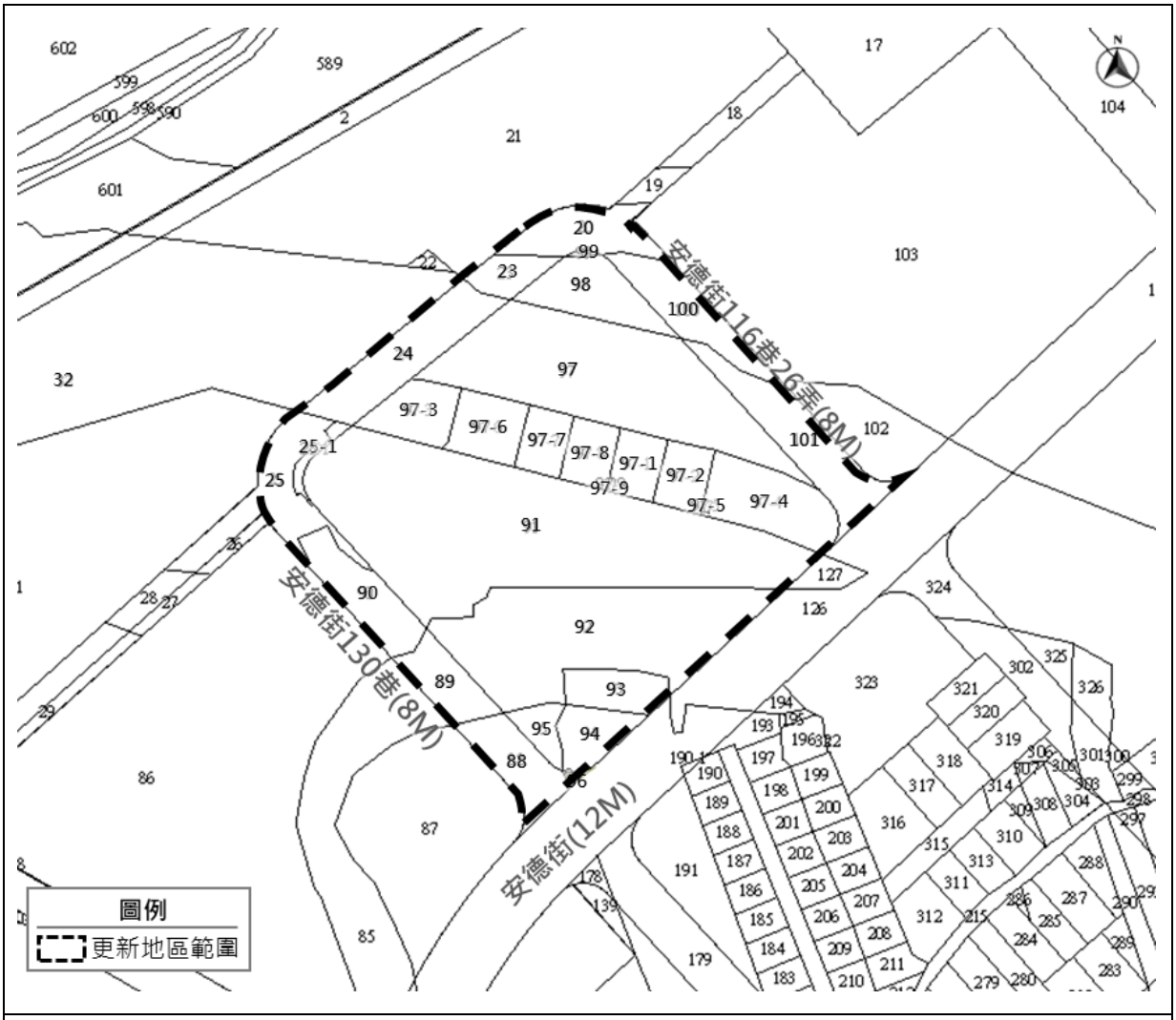


圖 2　更新地區範圍圖

資料來源：本計畫繪製。

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫情形

（一）上位計畫

1.全國國土計畫

針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，屬全國性位階為現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，計畫以國家永續發展願景下結合政府相關部門計畫，研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

本更新地區位於本市新店都市計畫，屬國土計畫之城鄉發展區，依據城鄉發展區未來發展原則，應以既有都市計畫地區為優先區位，加速辦理都市更新，透過土地使用分區及公共設施檢討，協助改善弱勢階層住宅、就業、教育及醫療照護政策所需設施及友善社區環境。

2.新北市國土計畫

因應氣候變遷及全球經濟變遷，銜接原區域計畫及配合全國國土計畫之指導，擬定新北市國土計畫，計畫以「國際嚮居之都」為願景，以永續發展之生命、生態、生產、生活觀點為發展目標，維護環境敏感地區及優良農地，創造優良的產業發展環境、居住空間及完善的公共設施系統，提高城鄉防災應變能力。

本更新地區係屬「溪南都心生活商務區」，為本市之行政中樞居住核心，未來應強化區域經濟服務、綜合消費、生活機能及政府主導之都市更新，以都市更新作為示範帶動地區更

新改建之觸媒，推動本市都更三箭策略，針對捷運沿線、主要幹道沿線及防災角度優先推動都市更新作業。

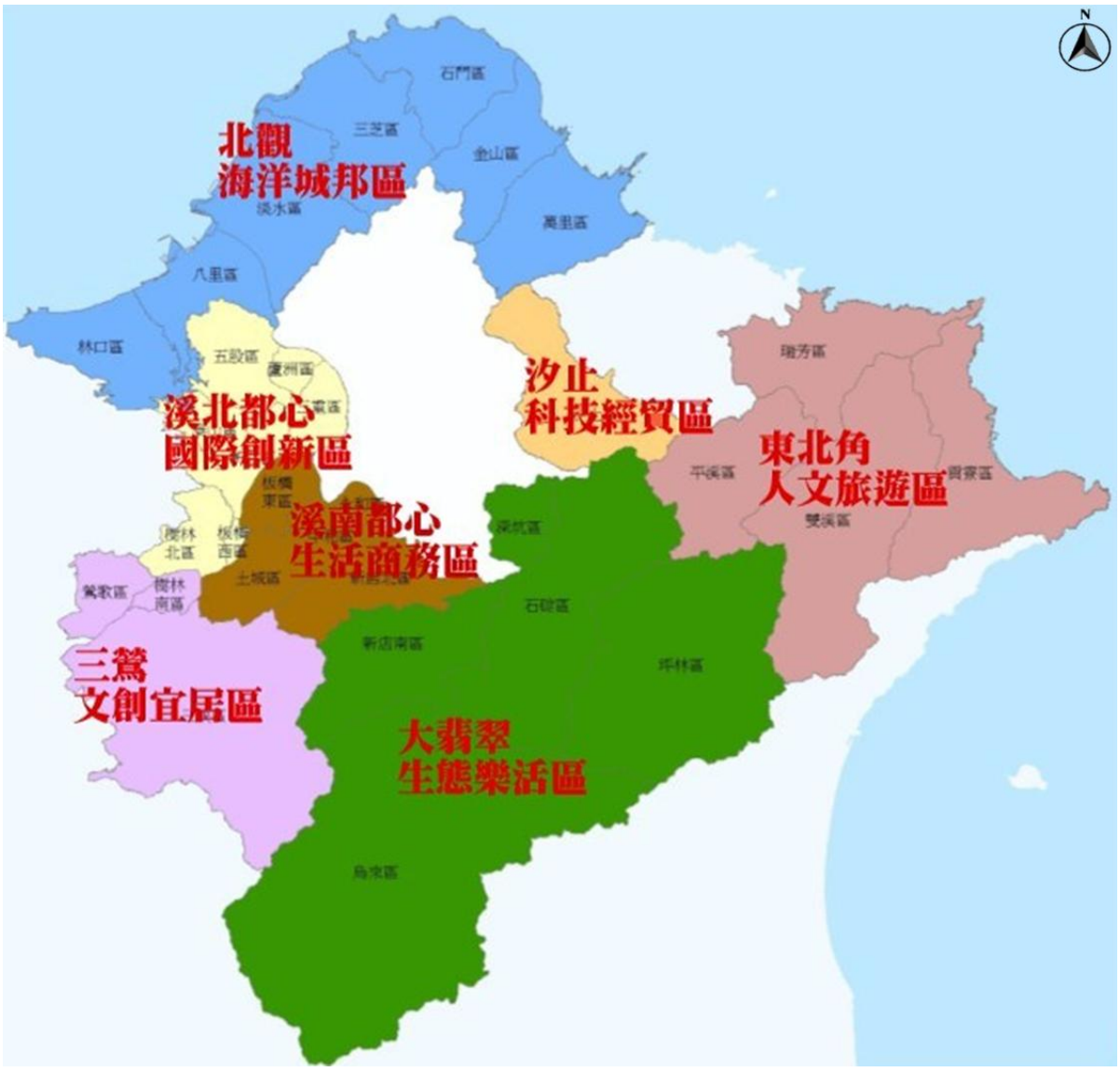


圖 3　新北市七大策略區範圍示意圖

資料來源：新北市國土計畫，本計畫整理。

（二）相關計畫

安坑輕軌全長約 7.5 公里，其中平面段約 2.8 公里、高架段約 4.3 公里及地下(含出土)段約 0.4 公里，另亦包含 K2、K6~K9 等 5 座高架車站，與 K1、K3~K5 等 4 座平面車站及 1 座維修機廠，已於 112 年 2 月通車。

本更新地區距離安坑輕軌耕 K4 莘安康院區站及 K5 景文科大站，可透過輕軌串聯捷運環狀線進入新北市區，透過捷運系統串聯提供通勤、通學及休閒娛樂等旅次需求，大眾運輸系統便捷。



圖 4　安坑輕軌路線示意圖

資料來源：本府捷運工程局，本計畫整理。

（三）現行都市計畫

1.計畫沿革

更新地區於民國 65 年 11 月 28 日「新店都市計畫（擴大部分)」案劃設為住宅及道路用地，之後陸續辦理通盤檢討包括：76 年「變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)」案、88 年「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)」案、90 年「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)」案、109 年「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案，其歷次都市計畫實施經過如表 1 所示。

表 1　更新地區歷次都市計畫變更綜理表

編號	計畫內容	公告日期	公告字號
1	新店都市計畫（擴大部分）	63.11.28	北府建五字第 189678 號
2	變更新店都市計畫(第一次通盤檢討)	76.05.01	北府工都字第 125843 號
3	訂定新店都市計畫(土地使用分區管制要點)案	86.08.15	北府工都字第 290875 號
4	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)	88.12.17	北府城規字第 441658 號
5	變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)	90.09.14	北府城規字第 320949 號
6	訂正新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)案	94.03.14	北府城規字第 09400777981 號
7	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第一階段)	98.12.25	北府城審字第 09810252981
8	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)(第二階段)案	100.01.17	北府城審字第 09912269491
9	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第十點)	102.12.31	北府城都字 10233775201
10	變更新店都市計畫(八米寬計畫道路通盤檢討)(第一階段)	103.02.07	北府城審字 10301452161 號
11	變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)	109.04.09	新北府城審字第 10905597531 號
12	變更新店都市計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書	109.11.10	新北府城審字第 10921056771 號公告
13	變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案	112.12.26	新北府城審字第 1122429779F 號

資料來源：本府城鄉資訊查詢平台，本計畫整理。

2.現行都市計畫情形

本更新地區都市計畫係屬民國 109 年「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案內第三種住宅區及道路用地，合計面積約 6,530.53 平方公尺(約 1,975.49 坪)，面積分別為第三種住宅區 4,761.47 平方公尺(約 1,440.35 坪)及道路用地 1,769.06 平方公尺(約 535.14 坪)。



圖 5　更新地區範圍土地使用分區圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

3.土地使用分區管制

本案土地使用分區管制係依據都市計畫法新北市施行細則及112年12月26日發布實施之「變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案」辦理，相關內容摘錄如下：

(1) 土地使用強度

第三種住宅區建蔽率50%、容積率280%。

(2) 土地使用項目

依都市計畫法新北市施行細則辦理。

(3) 建築管制規定

依土地使用分區管制第六條第二款規定，住宅區面臨計畫道路寬度 10 公尺以上應留設騎樓或無遮簷人行道之地區，建築線與建築物一樓牆面淨距離至少留設3.52 公尺，並應依騎樓地相關規定辦理且供公眾通行。

二、原有社會、經濟關係

（一）人口

1.人口成長

德安里現況人口為 5,863 人，近 10 年人口呈負成長約-1.28%，新店區 10 年人口平均成長率 0.22%。

表 2　新店區及德安里人口統計表

年度	新店區			新店區德安里		
	人口數（人）	增減(人)	成長率（%）	人口數（人）	增減(人)	成長率（%）
104	300,267	—	—	6,672	—	—
105	301,168	901	0.30	6,555	-117	-1.75
106	302,089	921	0.31	6,540	-15	-0.23
107	302,231	142	0.05	6,494	-46	-0.70
108	303,445	1,214	0.40	6,438	-56	-0.86
109	303,532	87	0.03	6,369	-69	-1.07
110	299,696	-3,836	-1.28	6,241	-128	-2.01
111	298,594	-1,102	-0.37	6,116	-125	-2.00
112	304,868	6,274	2.10	6,073	-43	-0.70
113	306,571	1,703	0.56	5,991	-82	-1.35
114	306,884	313	0.10	5,863	-128	-2.14
平均成長率	—	—	0.22	—	—	-1.28

資料來源：本府民政局網站，本計畫整理。

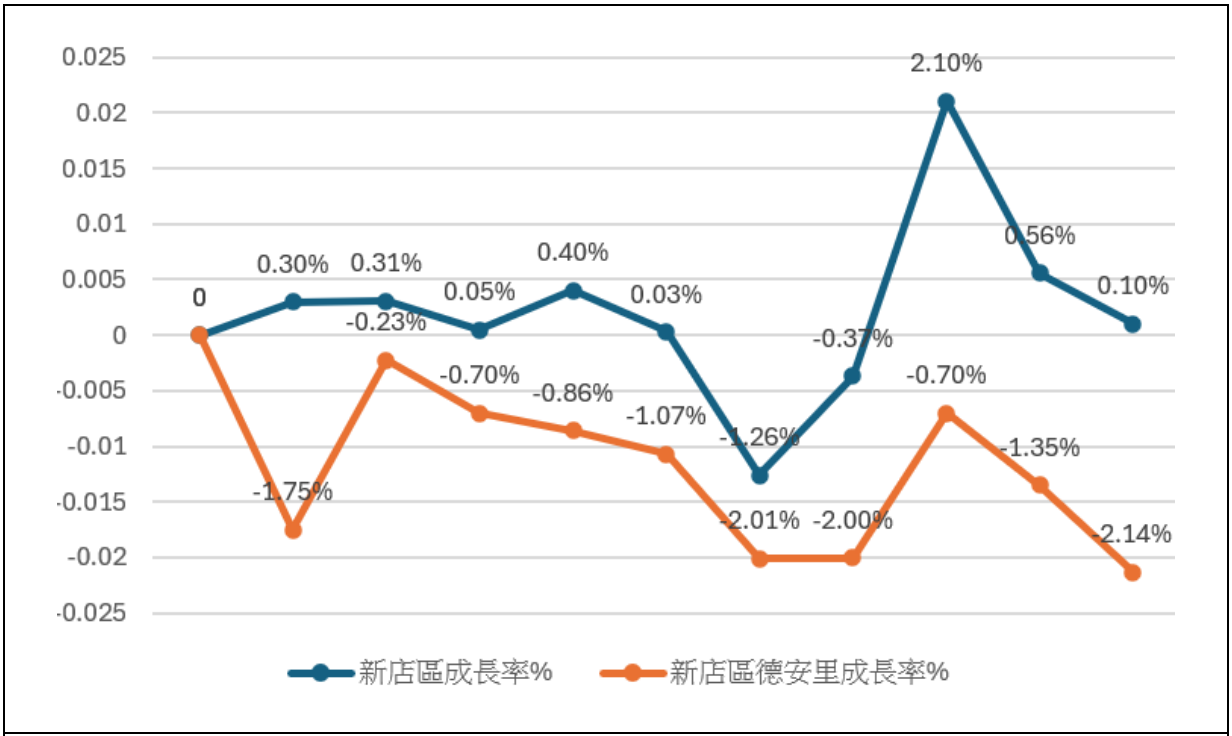


圖 6　新店區及新店區德安里 10 年人口成長率統計圖

資料來源：本府民政局網站，本計畫繪製。

2. 年齡結構

新店區德安里近 10 年(民國 104 年至 114 年)人口年齡變化，幼年人口比例由 104 年 12.04%降至 8.85%，青壯年人口比例由 77.59%降至 70.02%，老年人口比例由 10.37%提升至 21.13%，114 年整體扶養比為 42.83%，近十年人口結構顯示幼年及青壯年人數減少，老年人口上升。

表 3　新店區德安里人口年齡結構綜理表

年度	地區	總計	幼年(0-14 歲)		青壯年(15-64 歲)		老年（65 歲以上）	
			人數（人）	占比（%）	人數（人）	占比（%）	人數（人）	占比（%）
104	德安里	6,672	803	12.04	5,177	77.59	692	10.37
114		5,863	519	8.85	4,105	70.02	1,239	21.13
近 10 年增減		-809	-284	-3.18	-1,072	-7.58	547	10.76

資料來源：本府民政局網站，本計畫整理。

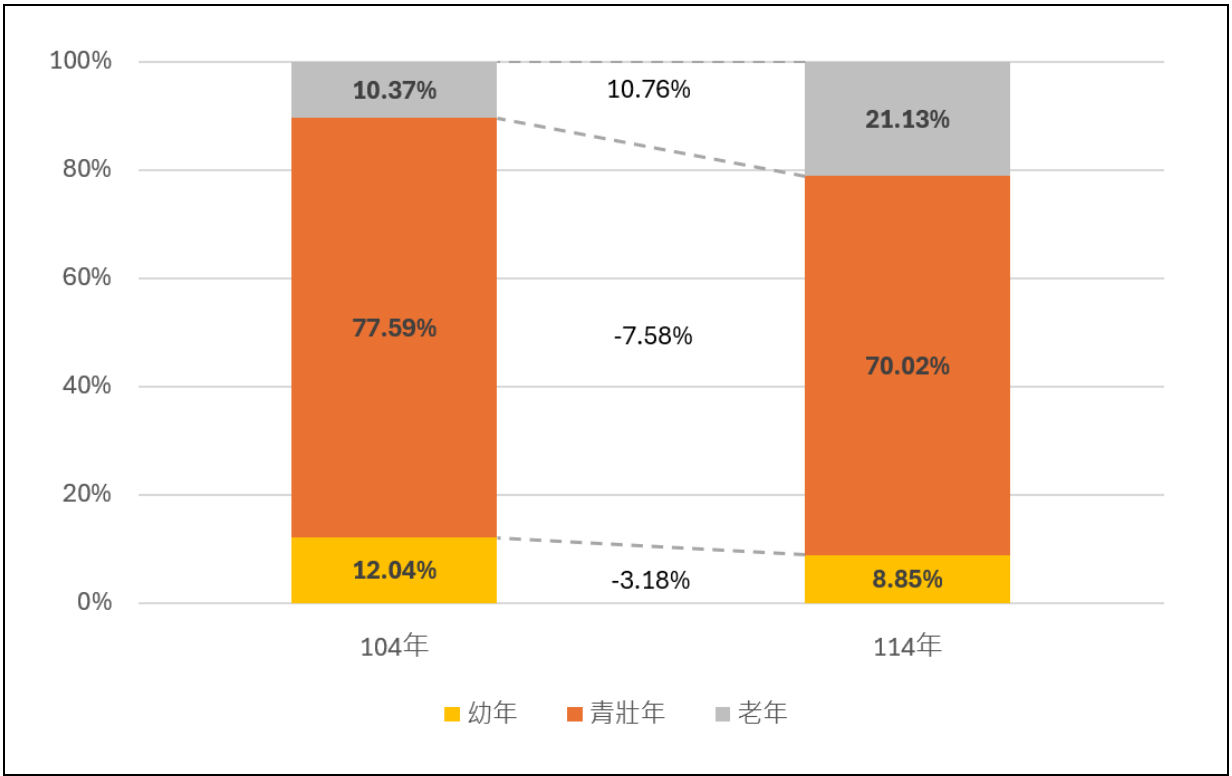


圖 7　新店區德安里 10 年人口年齡結構變化圖

資料來源：本府民政局網站，本計畫繪製。

（二）產業發展概況

依114年「新北市政府經濟發展局統計年報」，新店區商業登記廠家數以批發及零售業4,367家為最多，占本市5.42%；住宿及餐飲業925家次高，占本市6.33%。

表4　新北市及新店區產業發展概況綜整表

行業別	新北市 登記家數	新店區 登記家數	占全市比例(%)
農林漁牧業	481	46	9.56%
礦業及土石採取業	215	22	10.23%
製造業	7,086	235	3.32%
電力及燃氣供應業	30	5	16.67%
用水供應及污染整治業	444	22	4.95%
營建工程業	15,336	896	5.84%
批發及零售業	80,514	4,367	5.42%
運輸及倉儲業	9,748	808	8.29%
住宿及餐飲業	14,608	925	6.33%
出版、影音製作、 傳播及資通訊服務業	1,362	117	8.59%
金融及保險業	526	27	5.13%
不動產業	408	22	5.39%
專業、科學及技術服務業	3,266	251	7.69%
支援服務業	3,206	223	6.96%
公共行政及國防；強制性社會安全	-	-	-
教育業	386	26	6.74%
醫療保健及社會工作服務業	-	-	-
藝術、娛樂及休閒服務業	3,437	263	7.65%
其他服務業	10,163	672	6.61%
總計	151,216	8,927	5.90%

註 1.「-」表示無數值或數值無統計。

資料來源：114年本府經濟發展局統計年報，本計畫整理。

三、土地及建物使用現況

本更新地區主要涵蓋一完整街廓範圍及周邊道路用地，屬於安康路二段主要生活據點，現況使用多數以住宅為主。而鄰近之安康路、安成街及安德街，為安坑地區商業聚集據點，1 樓多設置沿街店鋪，業種包括飲食、服務、診所、補教、3C、美容、小型商號等。現況土地、建物及周邊鄰近土地建築物使用現況將於以下說明：

（一）土地使用現況

除安德段 91 地號現況為步登公寓及 93 地號鐵棚使用外，其餘土地現況多為現有巷道，包含安德街 116 巷及 120 巷，現況可供通行使用；116 巷側部分土地為安德社區所租用或占用。

（二）建物使用現況

安德段 91 地號土地現況為 2 棟 5 樓鋼筋混凝土造公寓，屬安德社區，共 50 戶，屋齡約 38 年，前因 113 年 4 月 3 日花蓮芮氏規模 7.2 強震影響，現有土石剝落及下沉、傾斜現象；安德段 93 地號土地現況為鐵棚，目前出租攤販使用；其餘私有土地現況為空地，目前多作為停車使用。

（三）周邊鄰近土地建築物現況

安德街以北，除本更新地區外，尚有 6 筆使用執照，4 筆為 5 樓步登公寓，屋齡皆近 40 年，編號 5 屬高氯離子建築，已迅行劃定更新地區，另編號 1、3、4 及 5 建築物檢視使用執照皆屬同一建設公司起造；編號 6-7 則為 7 樓及 12 樓電梯大廈。

表 5　更新地區範圍及周邊建築物使用執照表

序號	建築執照	使用執照	屋齡	層棟戶數
1	075 建 01267	76 店使字第 00913 號	40	2 棟地上 5 層地下 0 層　共 50 戶
2	075 建 00119	75 店使字第 02041 號	41	1 棟地上 5 層地下 0 層　共 30 戶
3	075 建 01268	76 店使字第 01123 號	40	5 棟地上 5 層地下 0 層　共 120 戶
4	075 建 01251	76 店使字第 00914 號	40	3 棟地上 5 層地下 0 層　共 115 戶
5	075 建 01280	76 店使字第 01037 號	40	3 棟地上 5 層地下 0 層　共 75 戶
6	081 建 01105	83 店使字第 01393 號	33	3 棟地上 12 層地下 1 層　共 186 戶
7	081 建 01104	83 店使字第 00540 號	33	8 棟地上 7 層地下 1 層　共 219 戶

資料來源：本計畫整理。

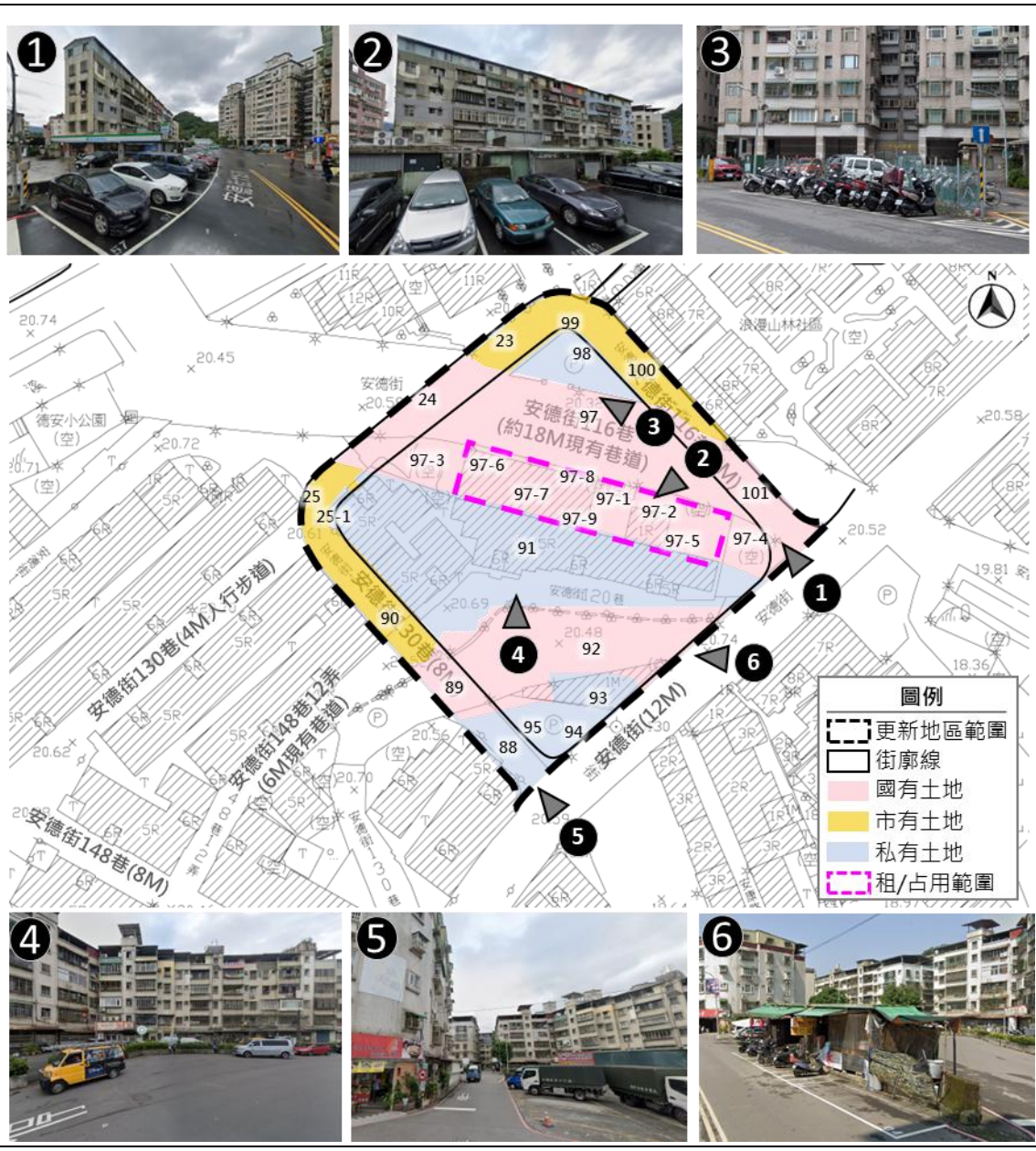


圖 8　更新地區現況照片圖

資料來源：數值地形圖，本計畫繪製。

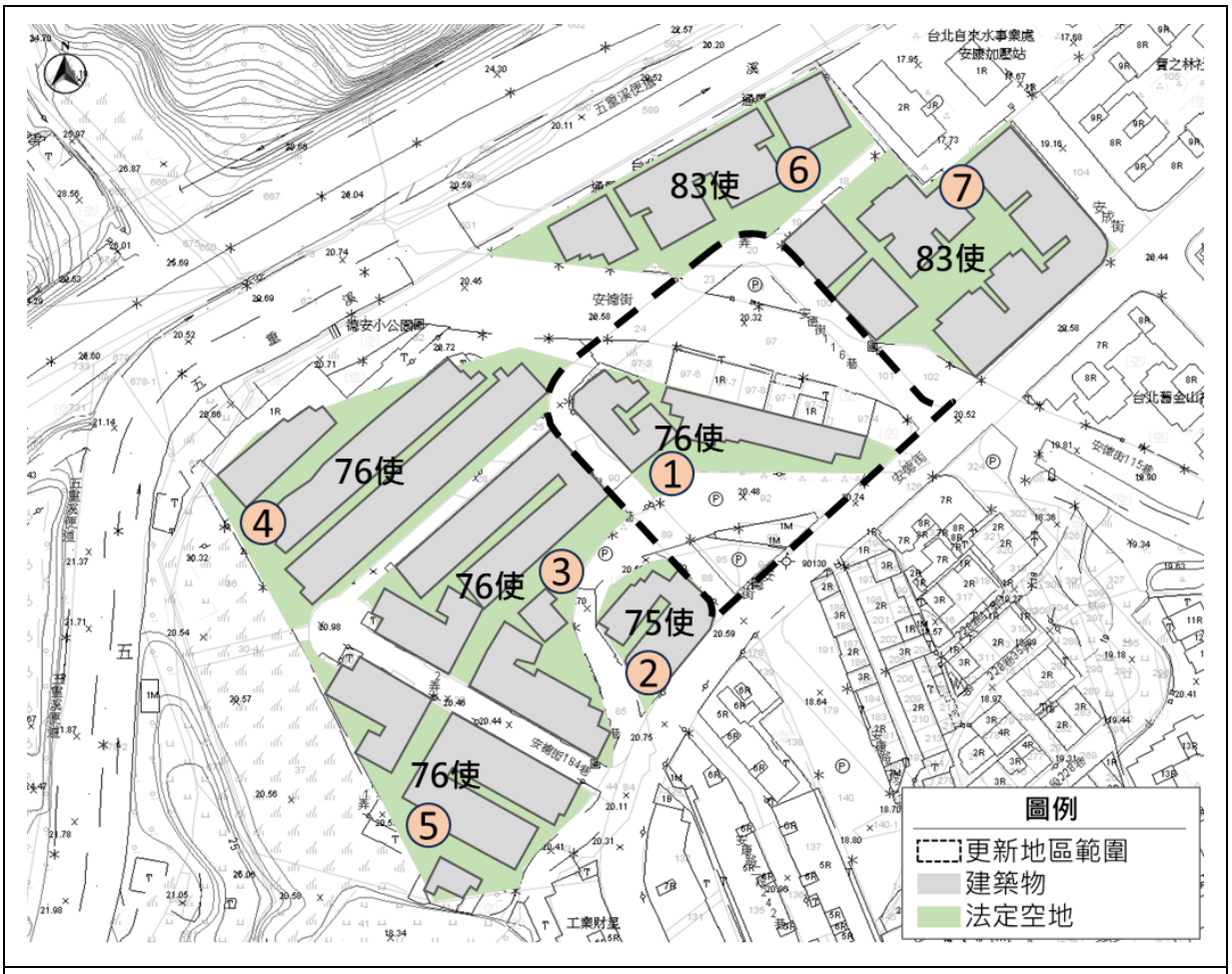


圖 9　更新地區範圍及周邊建築物現況示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

四、土地及建築物權屬

本更新地區範圍係為本市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺，依土地及建築物權屬說明如下：

（一）土地權屬

1.第三種住宅區

第三種住宅區面積共計 4,761.47 平方公尺，其中公有土地面積為 2,644.93 平方公尺，占計畫範圍面積 40.5%，權屬為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署；私有土地面積共計 2,116.54 平方公尺，占計畫範圍面積 32.41%。

2.道路用地

道路用地面積共計 1,769.06 平方公尺，其中公有土地面積為 1,568.34 平方公尺，占計畫範圍面積 24.02%，權屬為中華民國及新北市政府，管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處；公私共有土地面積 5.98 平方公尺，占計畫範圍面積 0.09%，權屬為中華民國及高雄市政府所有，管理機關為財政部國有財產署及高雄市政府；私有土地面積為 194.74 平方公尺，占計畫範圍面積 2.98%。

表 6　更新地區土地權屬表

分區 / 土地權屬(㎡)	第三種住宅區	道路用地	總計(㎡)	比例
公有土地	2,644.93	1,568.34	4,213.27	64.52%
私有土地	2,116.54	194.74	2,311.28	35.39%
公私共有	-	5.98	5.98	0.09%
小計	4,761.47	1,769.06	6,530.53	100.00%

註 1：本表統計內容依 114 年 06 月申請謄本事項載列。

註 2：有關安德段 20 及 25 地號僅部分土地納入，土地面積後續依實際分割結果為準。

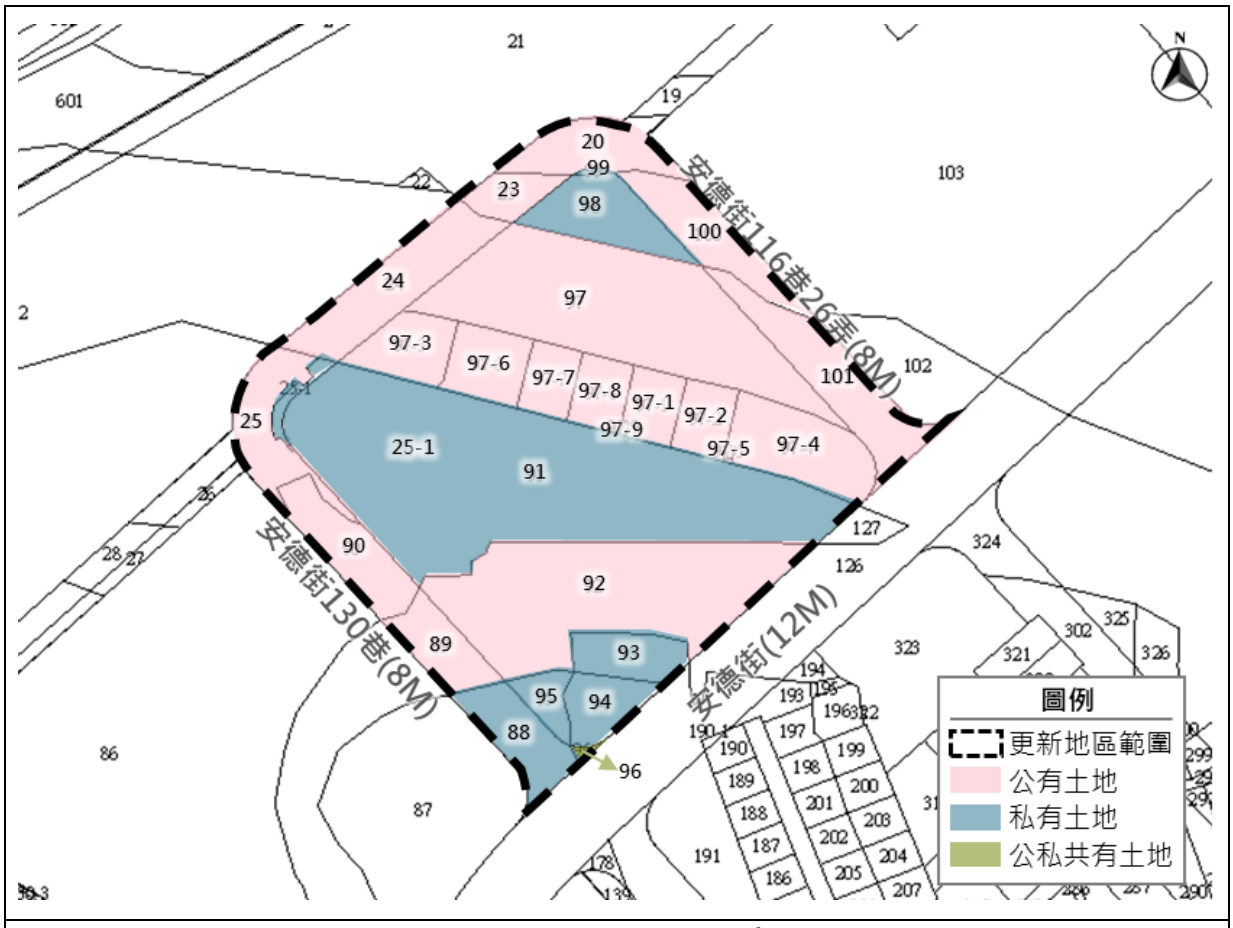


圖 10　更新地區土地權屬示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

（二）建築物權屬

本更新地區範圍內建築物主要坐落於安德段 91 地號上，屬「安德社區」，產權皆為私有，面積為 4,785.45 平方公尺，所有權人共 52 位，而安德社區部分建築物有租用或占用北側公有土地之情形；另安德段 93 地號上現有鐵棚建物，為土地所有權人出租使用，部分亦有占用公有土地情形。

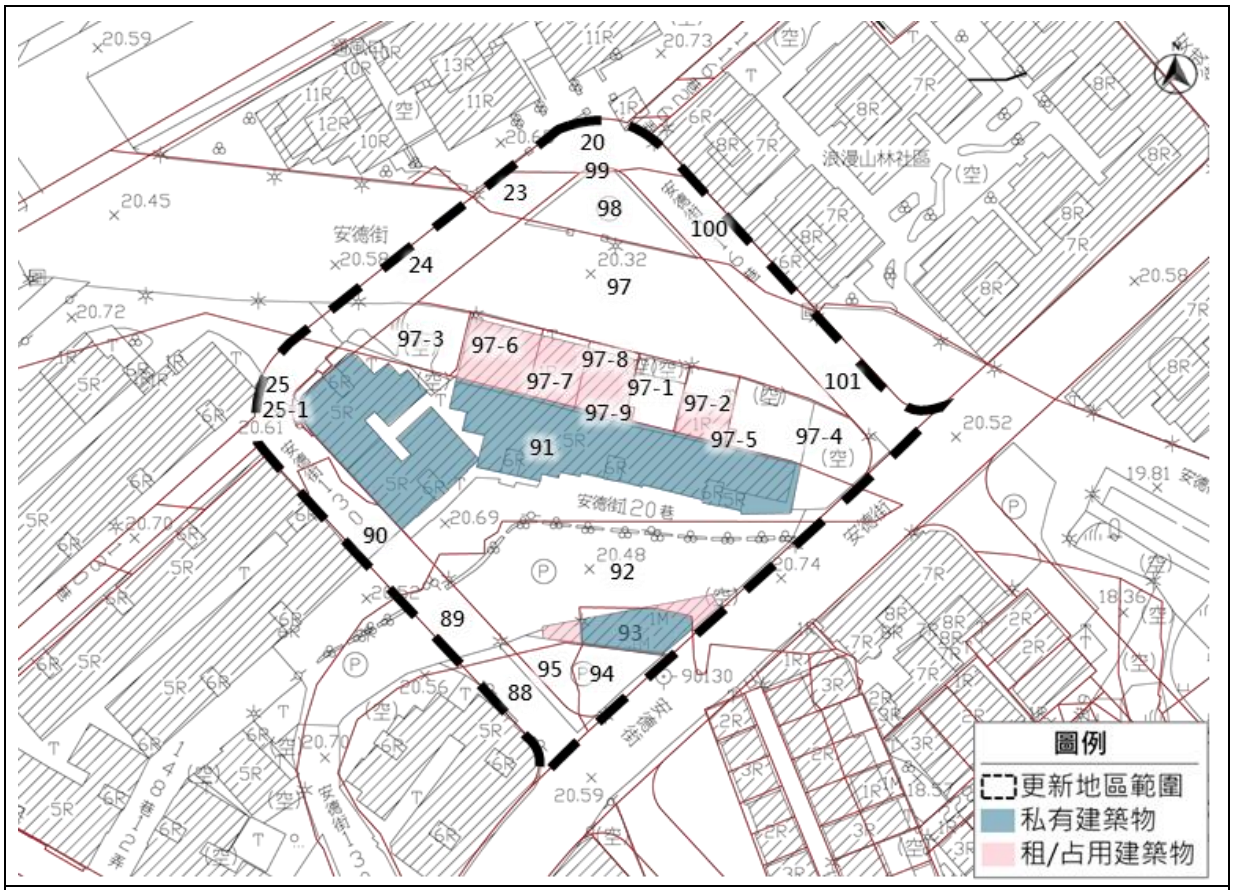


圖 11　更新地區建物權屬示意圖

資料來源：數值地形圖，本計畫繪製。

五、居民意願

私有土地所有權人分為 91 地號安德社區及其餘空地及道路地兩簇群，共計 146 人。91 地號安德社區已分別於 114 年 1 月及 6 月召開兩場地主說明會，土地所有權人共計 52 人，同意比已達 94.23%。其餘空地及道路地於 114 年 6 月召開說明會，土地所有權人共計 94 人，同意比約為 42.55%，全案私有土地人數比例為 60.96%、面積比例為 89.50%，後續將持續進行整合。

公有土地權屬分別為中華民國、新北市政府及高雄市政府，土地所有權管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處及高雄市政府，其中第三種住宅區管理機關為國產署，已函復目前無使用計畫，同意依處理原則等相關規定參與都市更新，其餘道路用地將依

中央及各縣市相關規定續以都市更新條例第 51 條辦理抵充。

表 7　私有土地所有權人意願調查結果及意願統計表

項目		土地部分		合法建物部分	
		面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=B+C+E）		6,530.53	149	4,785.45	52
公有土地（B）		4,214.52	3	-	-
私有土地	91 地號（C）	1,611.95	52	4,785.45	52
	同意數（D）	1,547.96	49	4,594.56	49
	同意比例 D/C（%）	90.03%	94.23%	96.01%	94.23%
	空地及道路地（E）	704.06	94	-	-
	同意數（F）	524.99	40	-	-
	同意比例 F/E（%）	74.57%	42.55%	-	-
	計算總和（G=C+E）	2,316.01	146	4,785.45	52
	同意數（H=D+F）	2,072.94	89	4,594.56	49
	同意比例 H/G（%）	89.50%	60.96%	96.01%	94.23%

備註：統計時間為 115 年 4 月 23 日。

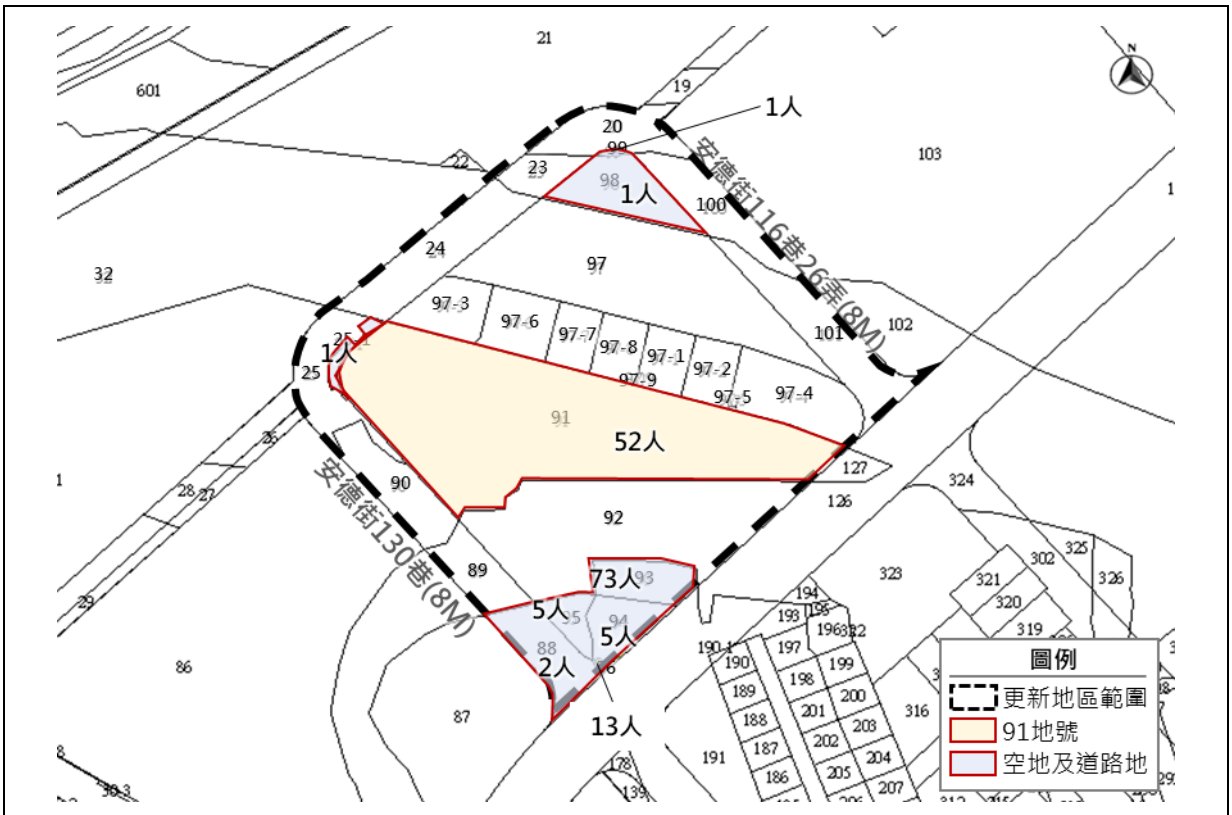


圖 12　更新地區私有土地意願調查分區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

六、交通系統

（一）道路系統及道路服務水準

1.道路系統

本更新地區周邊道路以東西向祥和路(20 公尺)及安康路二段(15 公尺)為主要聯外道路。車子路(20 公尺)、安德街(12 公尺)、安成街(12 公尺)、安德街 60 巷(10 公尺)等為次要道路，連接主要道路。安德街 116 巷(18 公尺)、安德街 120 巷(12 公尺)、安德街 130 巷(8 公尺)及柴埕路(12 公尺)為出入道路，更新地區周邊道路系統說明如下。

（1）祥和路

位於更新地區北側，為主要道路，向東北可通往台北及永和，路寬 20 米，採中央實體分隔，雙向配置 4 車道，兩側無人行專用空間，道路兩側禁止停車，為都市計畫道路。

（2）安康路二段

位於更新地區南側，為主要道路，向東可通往新店市區，路寬 15 米，採中央標線分隔，本路段雙向四車道，部分路段於平日晨峰時段（6:30~8:00），東往西內側車道規劃一調撥車道，供西往東車輛通行，故其配置東向三車道，西向一車道。其餘時段配置為各二車道，路側設有人行專用空間，路側禁止停車，為都市計畫道路。

（3）車子路

位於更新地區西側，路寬 20 米，採中央實體分隔，雙向配置 4 車道，兩側無人行專用空間，道路兩側禁止停車，部分為都市計畫道路部分為農業區。

（4）安德街

位於更新地區南側道路，路寬12米，採中央標線分隔，雙向配置2車道，道路兩側設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，為都市計畫道路。

（5）安成街

位於更新地區東南側,路寬12米,採中央標線分隔,雙向配置2車道，道路兩側設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，為都市計畫道路。

（6）安德街60巷

位於更新地區東側道路，路寬10米，採中央標線分隔，雙向配置2車道，路側設有人行專用空間，道路兩側禁止停車，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

（7）安德街116巷

屬更新地區內道路，路寬18米，採中央標線分隔，雙向配置2車道，無設置人行專用空間，道路兩側設有停車格位，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

（8）安德街120巷

屬更新地區內道路，路寬12米，無中央分隔，雙向配置1車道，無設置人行專用空間，路側設有機車停車格位，為現有巷道。

（9）安德街130巷

位於更新地區西側道路，路寬8米，無中央分隔，雙向配置1車道，無設置人行專用空間，道路兩側未管制停車，部分為都市計畫道路部分為現有巷道。

（10）柴埕路

位於更新地區西北側道路，路寬12米，採中央標線

分隔，雙向配置 2 車道，路側設有人行專用空間，道路兩側禁止停車，為坐落於河川區及農業區之現有巷道。

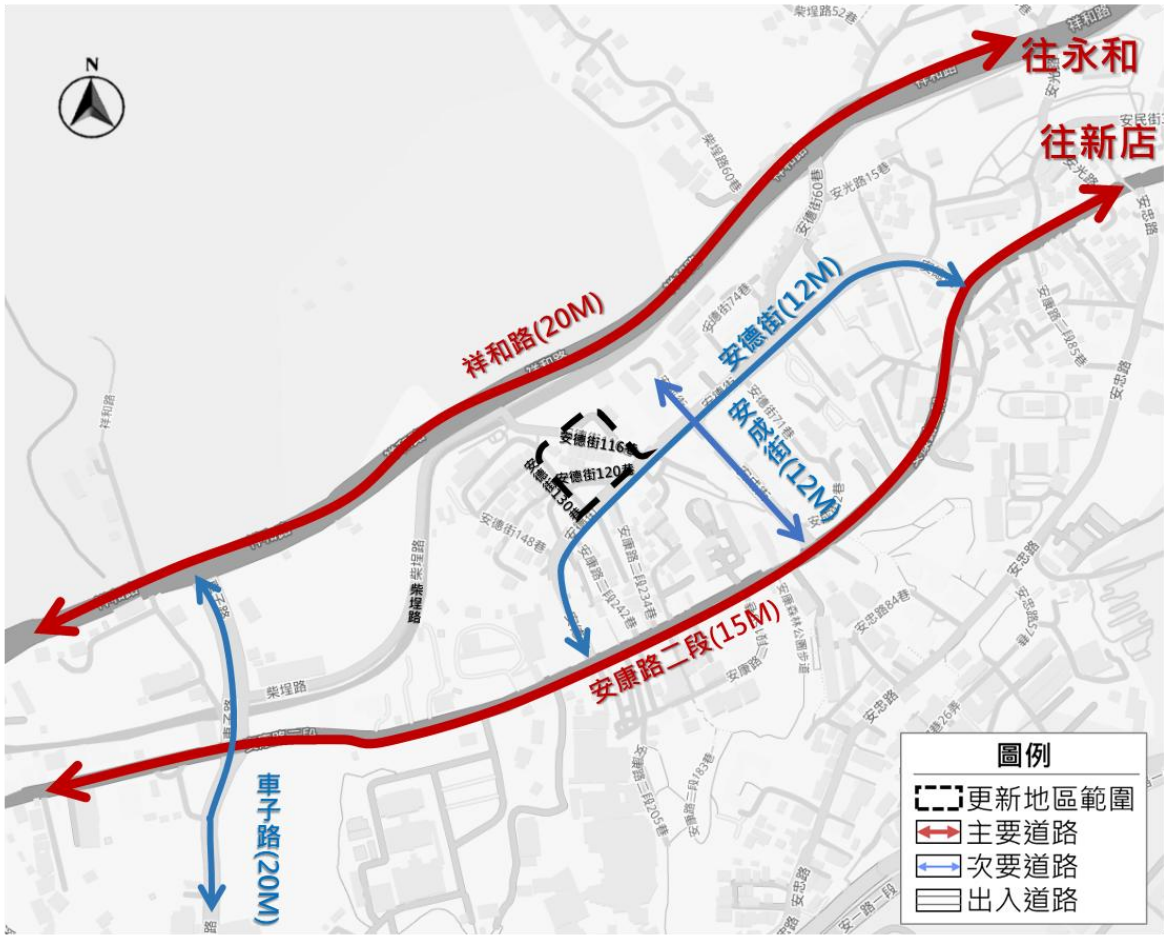


圖 13　更新地區周邊道路系統

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

2. 道路服務水準

針對更新地區 500 公尺影響範圍內周邊路段及重要路口進行服務水準調查，分析結果可知，更新地區周邊多數路段服務水準為 B 級，僅安德街 60 巷及安成街之服務水準為 D，初判應屬出入道路聯通主要道路之原因，顯示地區居民多係藉由安德街 60 巷聯通祥和路及安成街聯通安康路，非由柴埕路通達，柴埕路現況使用率較低。重要路口則多數為 C 級，顯示不論路段或路口之交通流量尚屬良好。

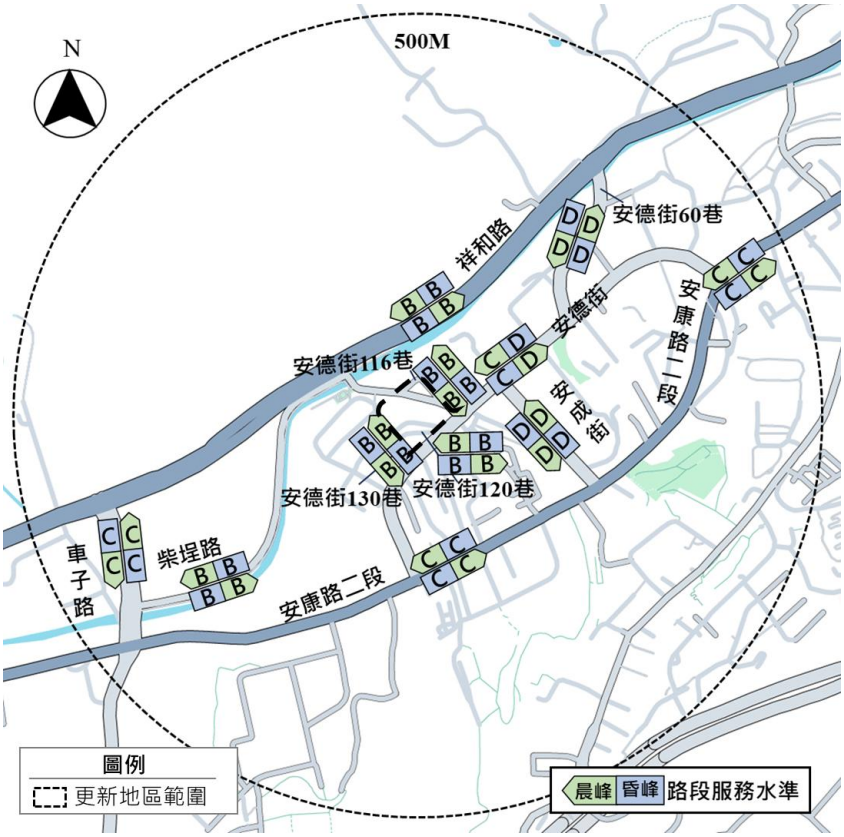


圖 14　更新地區尖峰時段周邊路段服務水準示意圖

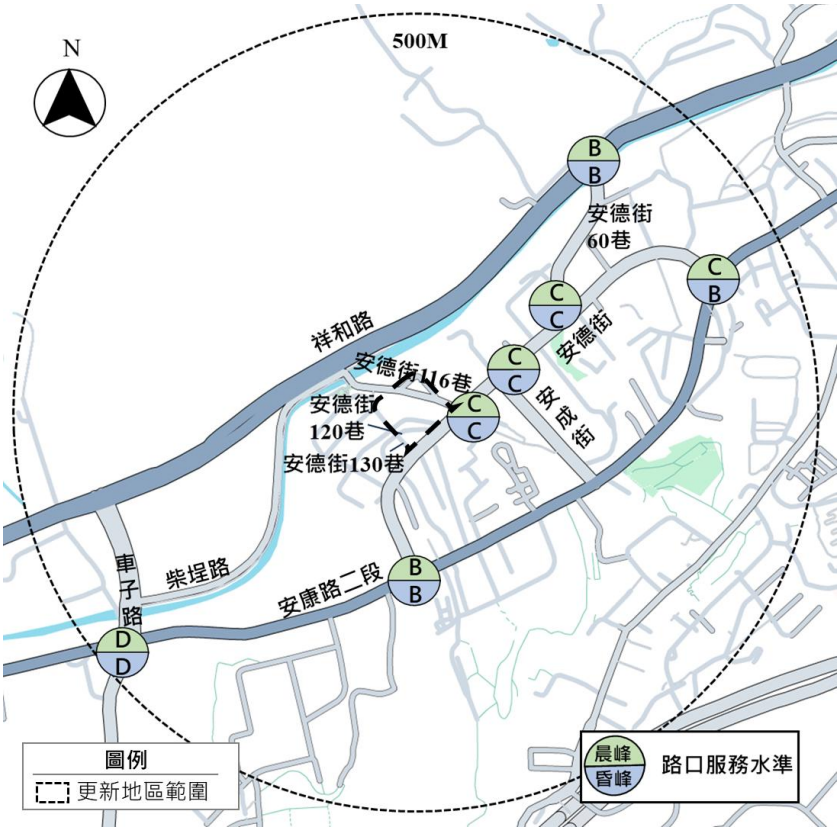


圖 15　更新地區尖峰時段周邊重要路口服務水準示意圖

資料來源：交通影響分析報告。

經檢視更新後道路重新指派動線，已充分考量各方向所衍生之車流並納入本案目標年開發後交通影響分析，依分析結果顯示各路段及路口服務水準均可維持與目標年開發前相同服務水準。

（二）大眾運輸系統

1.捷運系統

本更新地區周邊鄰近捷運安坑輕軌線，可銜接捷運環狀線並轉乘至松山新店線，提高周邊地區交通可及性，距K4 莘安康院區站及K5 景文科大站分別為800 公尺及850 公尺，惟以更新地區周邊居民來說，仍較仰賴其他大眾運輸轉乘。

2.公車系統

本更新地區周邊500 公尺內之公車站牌包括安康路二段、車子路等共計5 站，可通往信義區、臺北車站、西門捷運站、新店捷運站、景安捷運站、大坪林捷運站、松山機場、三峽、中和等地區，更新範圍內公車系統便捷，交通可及性高。

表8　更新地區周邊公車路線綜理表

編號	站名	路線
1	安康車子路口	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、南環幹線、棕7、棕7 建業路、棕7 綠野香坡、橘1、橘9、綠7、綠8、綠15、跳蛙公車(綠中海)
2	車子路口	839、839 耕莘、綠7、綠15
3	台北菸廠	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、南環幹線、棕7、棕7 建業路、棕7 綠野香坡、橘1、橘9、綠7、綠8、綠15、跳蛙公車(綠中海)
4	浪漫貴族	202 區間車、624、624 綠野香坡、643、648、779、839、839 耕莘、905、905 副線、906、909、913、935、內科通勤專車10、南環幹線、棕7、棕7 建業路、棕7 綠野香坡、橘1、橘9、綠7、綠8、綠15
5	公崙新村（豐榮醫院）	

資料來源：本計畫整理。

3. 公共自行車系統

本更新地區周邊 500 公尺範圍內 4 處公共自行車站點，可提供居民休閒娛樂及捷運轉乘需求。

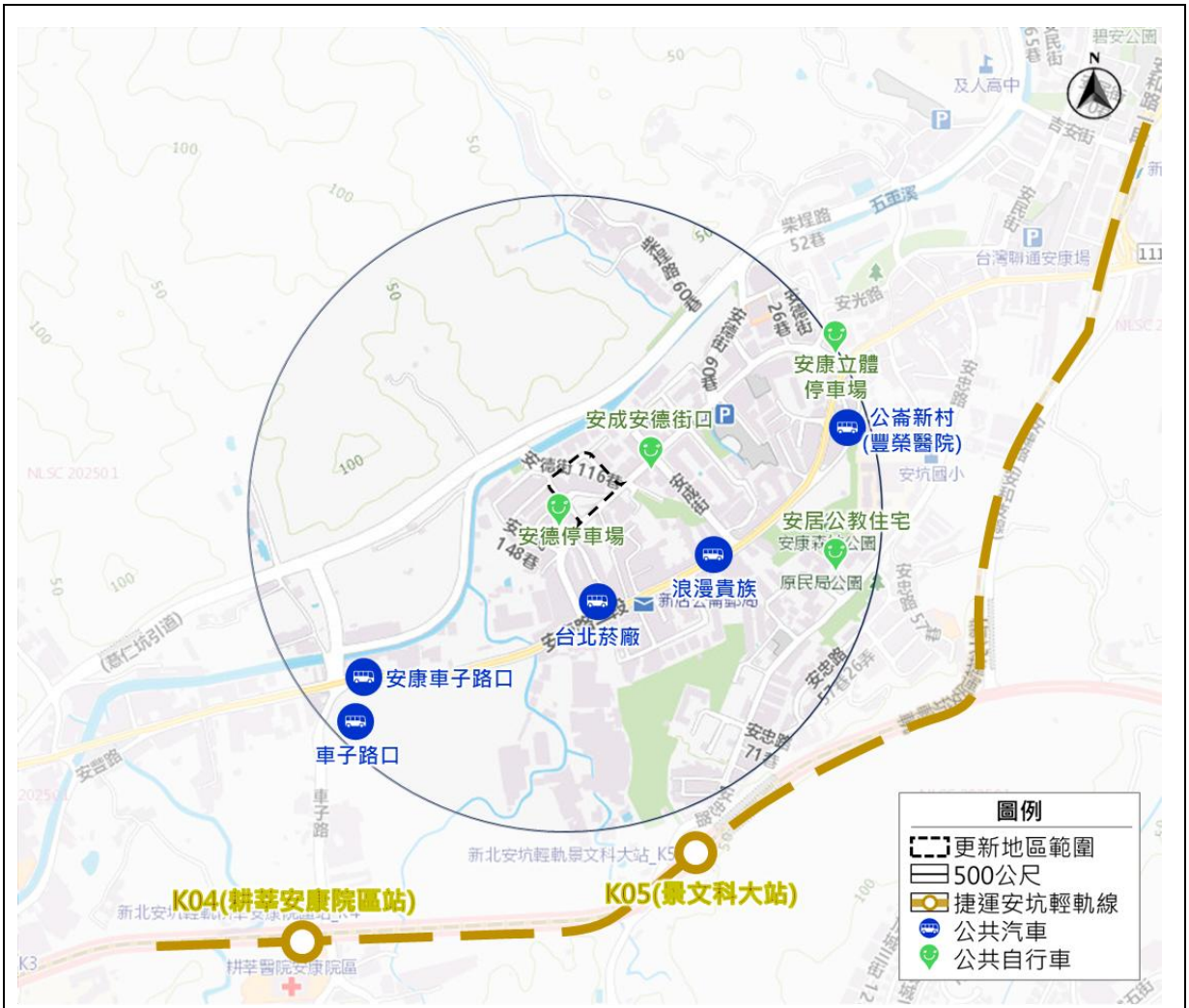


圖 16　更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

（三）停車場現況與需求分析

調查本更新地區周邊 500 公尺範圍內停車系統現況，依據道路街廓特性劃分停車分區，分區皆為住宅或商業活動較集中地區，其中更新地區位於第 1 分區，路邊汽車停車需供比為 0.81、機車停車需供比為 0.88，汽機車供給可滿足需求，周邊停車場使用率也多有餘裕。

表 9　路外汽機車停車場供需數量表

汽機車	分區	編號	停車場名稱	停車供給	停車需求	使用率
汽車	1	P1	新店安康立體停車場	200	156	78%
	1	P2	博客停車場-新店安康場	56	50	89%
	1	P3	新店安德二站停車場	62	43	69%
	2	P4	ViVi PARK 新北市青少年圖書館停車場	95	70	74%
	合計			413	319	77%
機車	2	P4	ViVi PARK 新北市青少年圖書館停車場	37	30	81%

資料來源：交通影響分析報告。

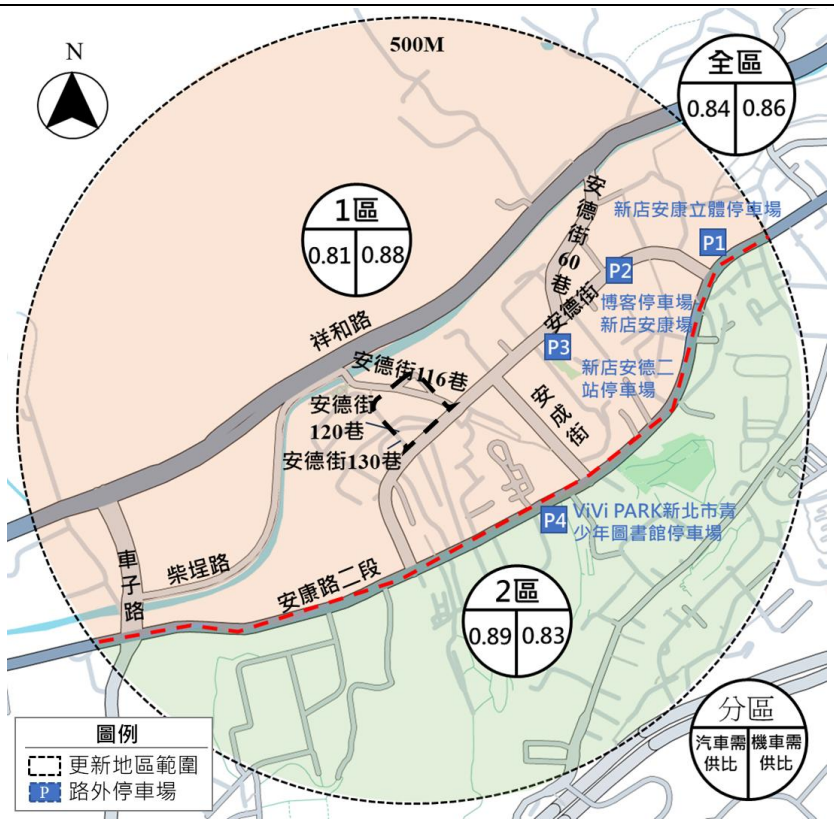


圖 17　更新地區周邊停車需供比分布示意圖

資料來源：交通影響分析報告。

（四）共同管道及人行道系統

依本府民國 113 年 11 月 18 日新北府工程字第 1132253196 號公告本市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明，更新地區內無公告之共同管道系統。

依據內政部國土署市區道路人行安全資訊系統顯示，更新地區周邊道路並未留設人行道系統，多係建築物騎樓。

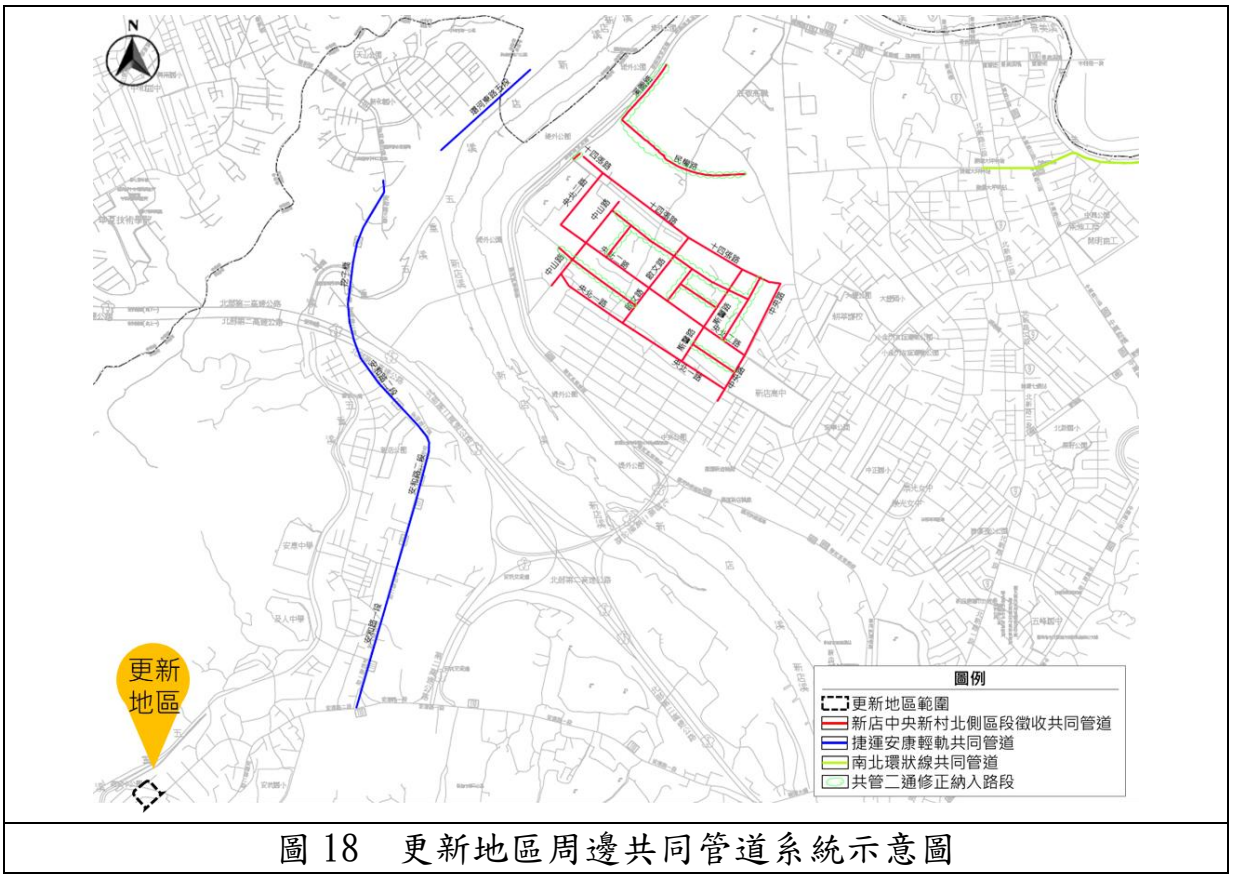


圖 18　更新地區周邊共同管道系統示意圖

資料來源：本市共同管道第二次通盤檢討系統公告說明及規劃圖，本計畫繪製。

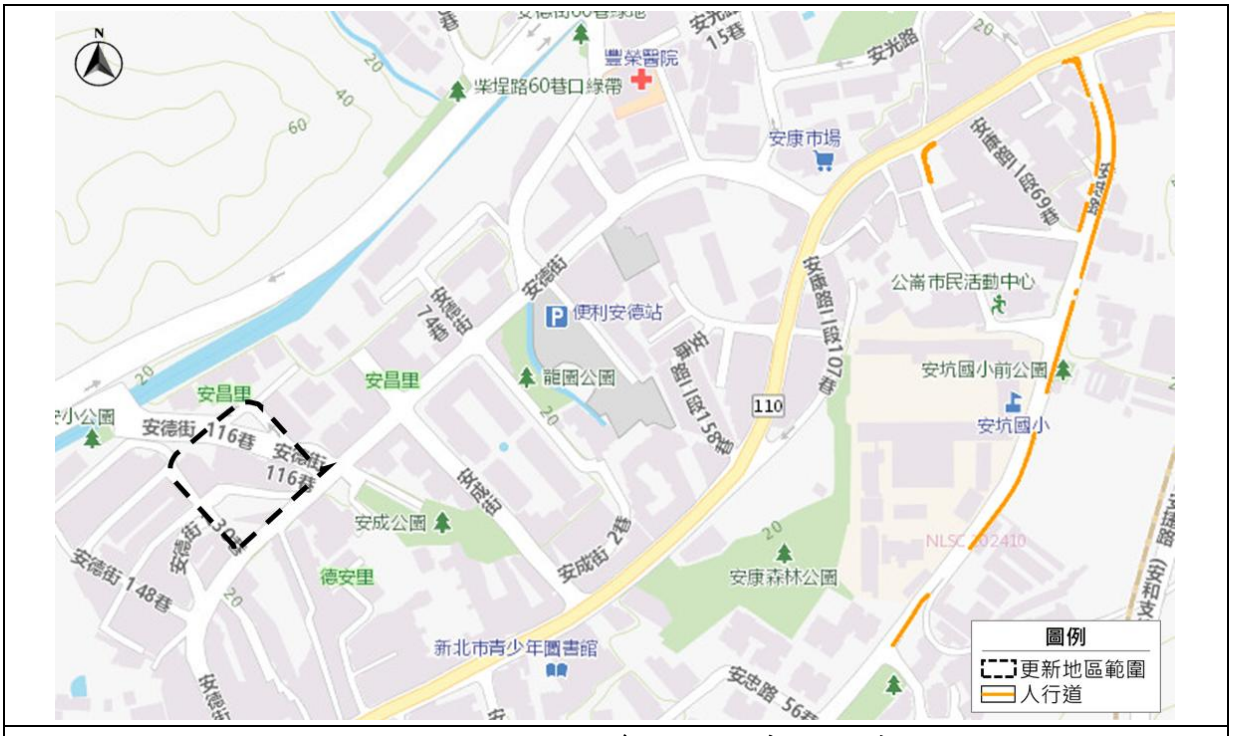


圖 19　更新地區周邊人行道系統示意圖

資料來源：國土署市區道路人行安全資訊系統，本計畫繪製。

七、區域排水系統

依據本府水利局函復結果，本更新地區非位於本市市管河川區域及市管區域排水設施範圍內，僅部分土地下方有污水設施及雨水下水道系統。

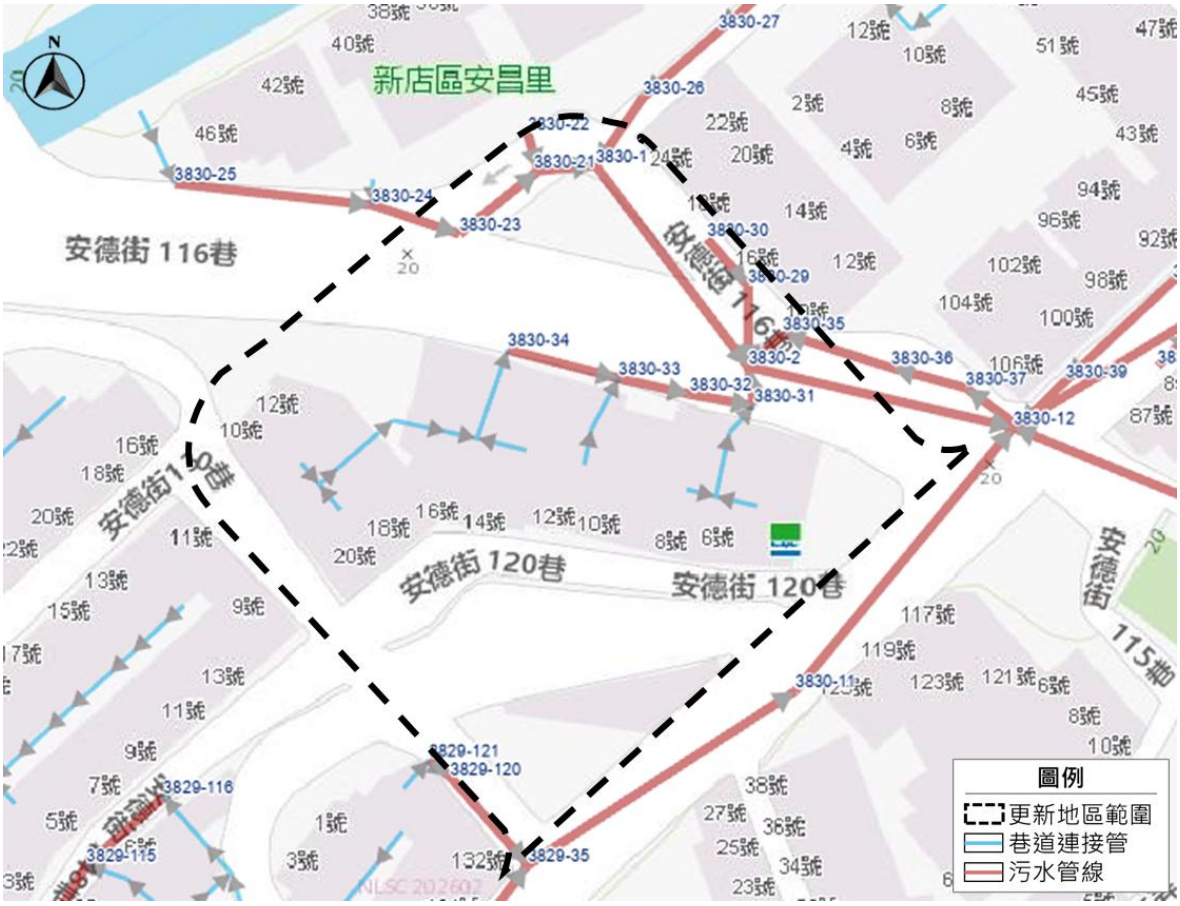


圖 20　更新地區汙水設施示意圖

資料來源：本市污水下水道地理資訊系統，本計畫繪製。

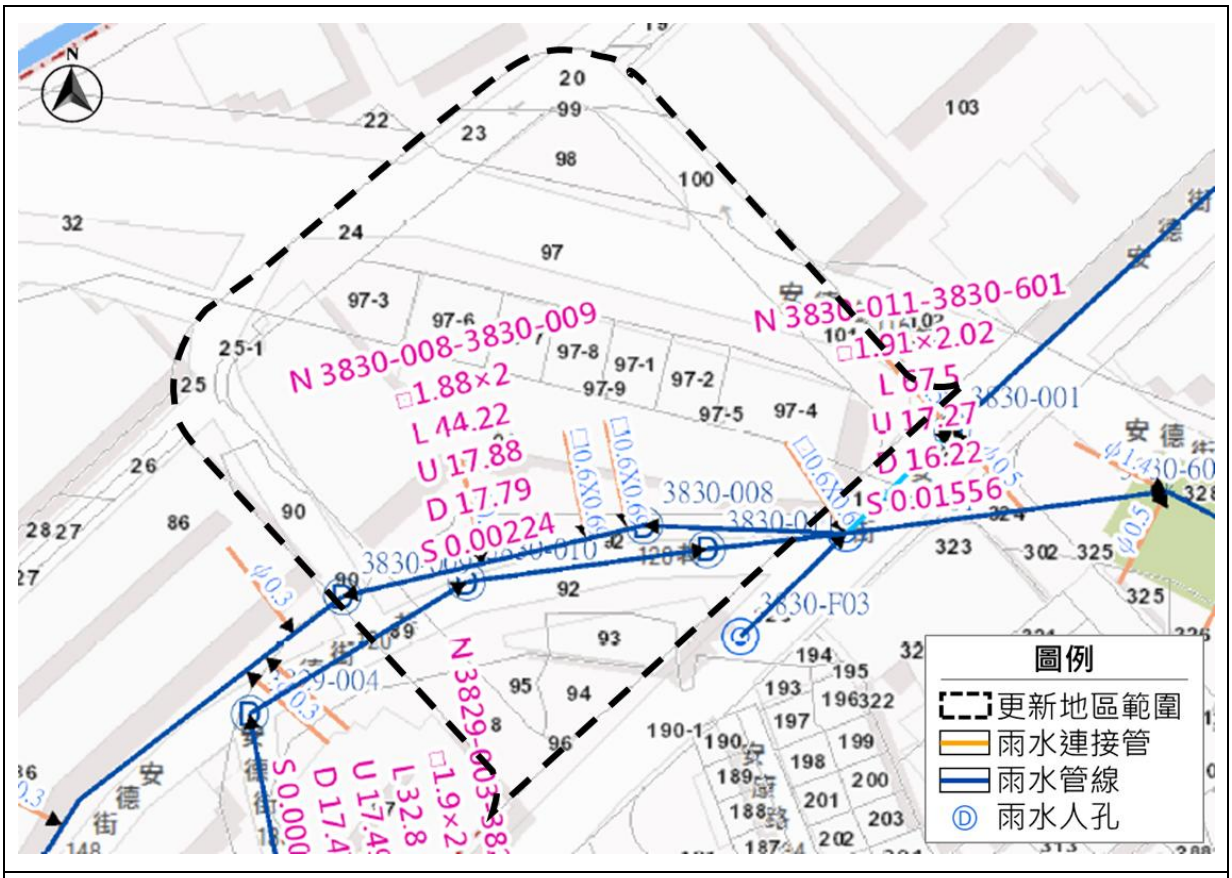


圖 21　更新地區雨水下水道系統示意圖

資料來源：本市雨水下水道地理資訊系統，本計畫繪製

八、公共設施現況及其他服務機能分析

本更新地區周邊 500 公尺範圍內之公共設施涵蓋新店都市計畫之機關用地、市場用地、學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、人行步道用地、自來水用地及綠地用地等公共設施用地，除遊 7 及綠地用地尚未開闢，其餘公共設施皆開闢完成。

以公共設施服務水準來看，學校用地於新店都市計畫通檢內顯示已滿足需求面積；市場用地已開闢並做多目標使用，除市場機能外亦兼顧了停車場機能，連同周邊停車場使用率尚有餘裕，顯示包含市場用地及停車場用地服務水準尚屬良善；公園、兒童遊樂場及綠地用地，雖遊 7 及綠地尚未開闢，惟 2.96 公頃之安康森林公園已全數開闢，尚可服務更新地區周邊居民，且本更新地區兩公里範圍內亦有面積約 20 公頃之陽光運動公園，整體開放性公設服務水準良好。

表 10　更新地區周邊公共設施綜理表

都市計畫	項目	編號	計畫面積（公頃）	已開闢	備註
新店都市計畫	機關用地	機 28	7.0051	V	國安局
	市場用地	市 11	0.2404	V	安康公有市場、戶政事務所、托嬰中心、停車場
	學校用地	文小 8	2.1680	V	安坑國小
	鄰里公園兼供兒童遊樂場用地	遊 7	0.1849	N	安坑國小北側
	公園用地	公 11	2.9554	V	安康森林公園
	綠地用地	-	11.4551	N	-
	自來水用地	-	3.7842	V	安康加壓站
	人行步道用地	-	0.4116	V	

資料來源：變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)書，本計畫整理。

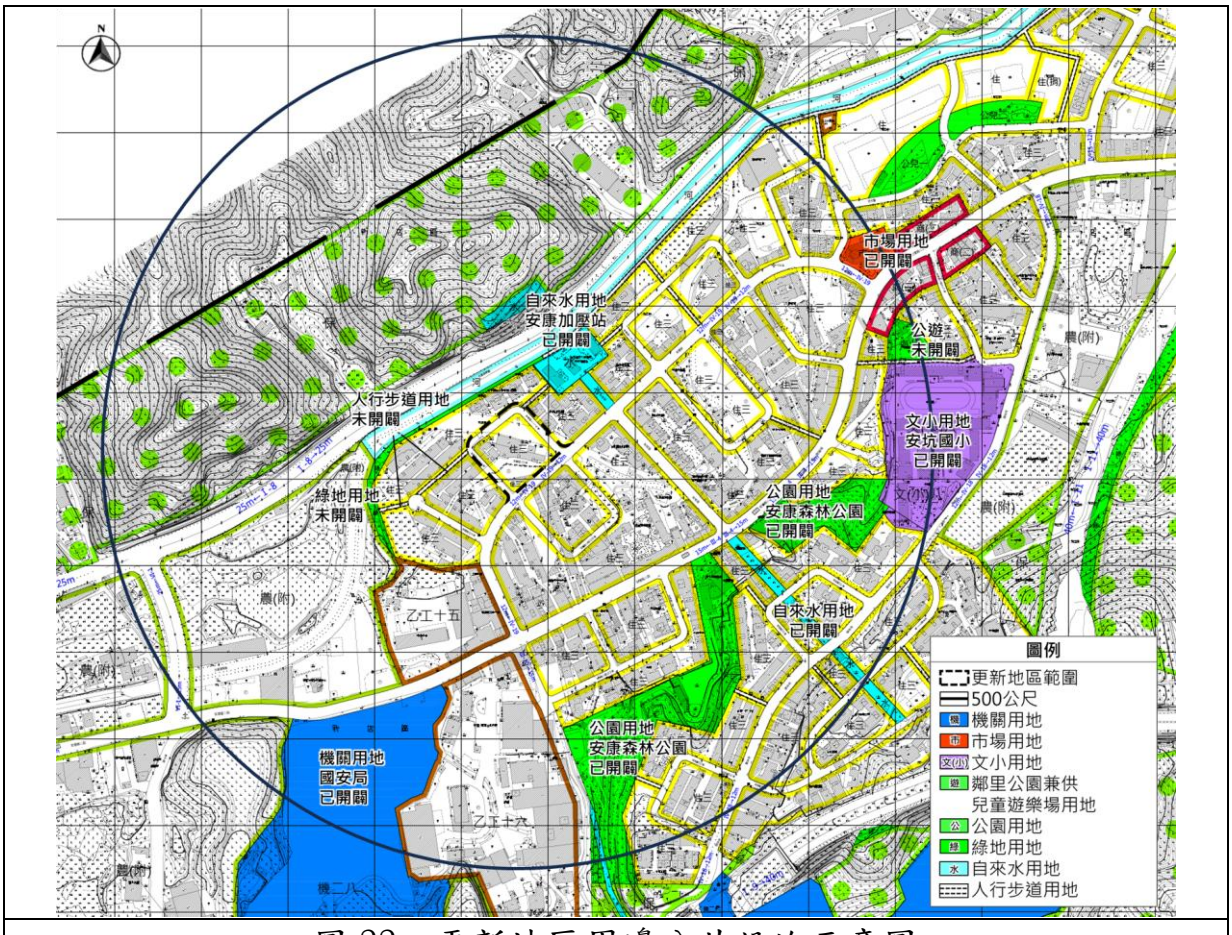


圖 22　更新地區周邊公共設施示意圖

資料來源：變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)圖，本計畫繪製。

九、人文特色及整體景觀

本更新地區緊鄰五重溪水文系統，於柴埕路側設有五重溪步道，公園綠地資源部分，北側為南勢角山，南側為安城公園及安康森林公園，整體藍綠資源豐富。

歷史建物及市定古蹟分別位於安坑國小及新店臺北菸廠內，安坑國小內宿舍及安坑孝女廖氏嬌紀念碑分別為歷史建物及市定古蹟、新店臺北菸廠本身為歷史建築，廠內鍋爐間及煙囪則為市定古蹟，另更新地區東北方及西南方分別為公館崙福德宮及土地公廟，皆屬當地人文特色據點。



圖 23　更新地區周邊人文特色及整體景觀分布示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

肆、基本目標與策略

經由發展現況分析提出更新地區範圍目前面臨的現況課題與因應對策，進而確立未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

一、現況課題與對策

（一）課題一：0403 地震後，建築物安全及窳陋問題

1. 說明

更新地區內之安德社區，於去年 0403 地震後，因建築物出現下沉及傾斜現象，兩棟建築物已有部分密合在一起，居民原預計透過灌漿作業進行補強，惟業者表示已無空間可施作，且部分居民亦表示有鋼筋外露之問題，實有居住之安全疑慮，故發函陳情，希請國家住宅及都市更新中心評估辦理都市更新之可行性。

2. 對策

經評估該社區周邊國有土地情形及該社區建築物之安全性，透過本更新地區辦理都市更新改建，除了給予原住戶安全之居住環境，亦可延續安德街 1 樓側之商業氛圍，達到提升並改善都市環境品質。

（二）課題二：國有土地未依土地使用分區利用，使用情形未符合都市計畫機能

1. 說明

第三種住宅區內國有土地現況作為 18 公尺現有巷道、部分作為停車使用及安德社區租占用使用，顯示國有土地並未有效利用。

2. 對策

為了國有土地符合該有強度使用，將透過都市更新，整合周邊窳陋之建築物，考量周邊紋理進行整體規劃，進而改善周邊環境品質，除可促進國有土地活化，使其使用機能符合都市計畫，更可作為周邊地區更新之契機。

（三）課題三：周邊道路系統紊亂，未符合都市計畫道路系統

1. 說明

更新地區周邊部分現有巷道與發布之都市計畫道路並不一致，包含安德街 120 巷及 116 巷，其中 120 巷多為周邊居民停放機車使用、116 巷則多劃設汽機車停車格，透過交通調查分析可知，現況交通流量並不大，惟現況道路系統割裂第三種住宅區土地，致使用效益降低且無法整體規劃。

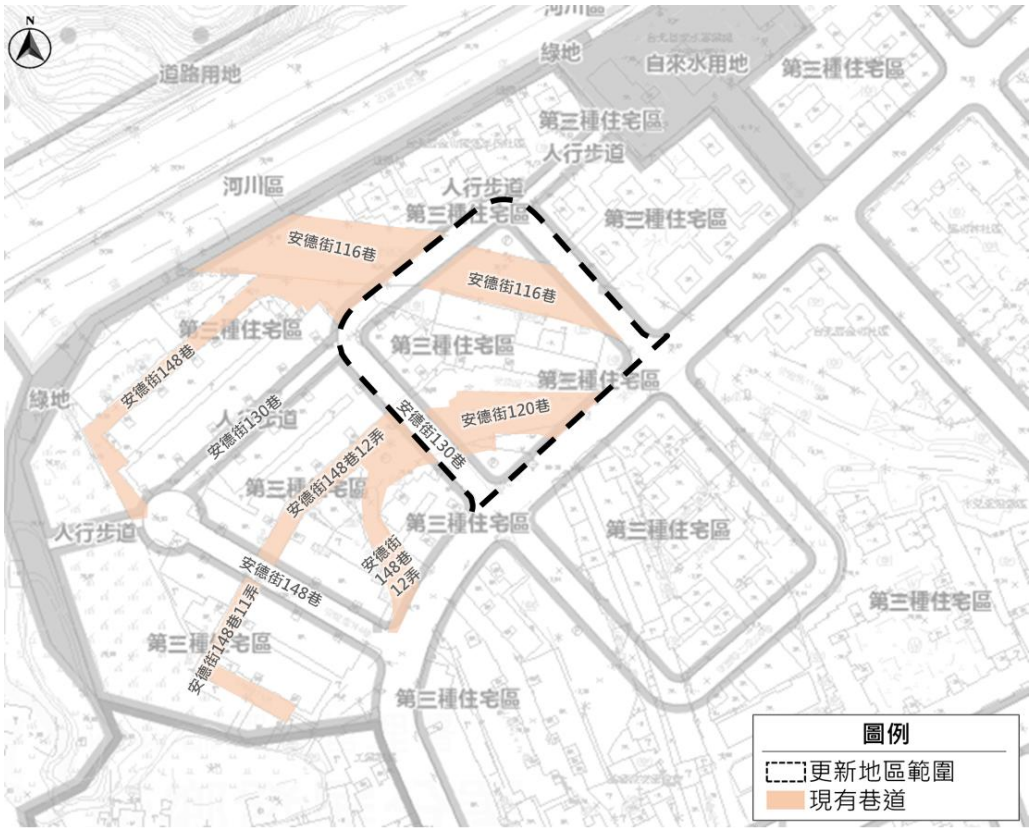


圖 24　更新地區範圍及周邊街廓現有巷道示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製

2.對策

透過本次都市更新程序，梳理周邊道路系統，為使道路系統得以回歸都市計畫道路紋理，並維持通行，使更新地區得四面臨路，未來透過沿街退縮規定，提供更好的人行步行空間，後續得俟整體規劃需要，於都市更新事業計畫階段，辦理安德街 120 巷及部分 116 巷之廢止申請，惟實際結果仍應依新北市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。

其中 116 巷現況寬度雖約 18 公尺，惟兩側皆有劃設汽機車停車格，實際通行寬度約為 7.5~10 公尺，且向北銜接柴埕路車行路寬亦為 9 公尺，若回歸都市計畫道路，僅係 8 公尺銜接 7.5~10 公尺既有道路，無道路寬度不一之銜接問題。

二、計畫目標與策略

本案將透過以下計畫目標與策略，營造適宜居住之社區環境，並透過更新後建築物退縮及開放空間留設，打造良好的步行及視野環境，具體改善周邊都市景觀意象。

（一）延續地方商業機能與人流

安德街屬於本案範圍商業氣氛活絡之地區，安德街兩旁商業機能相當完備，業種包括飲食、服務、診所、補教、3C、美容、小型商號等，故為延續安德街既有商業氛圍，低樓層原則以規劃店鋪為主，臨路側則規劃無遮簷人行道與街角廣場，串聯周邊都市紋理，延續既有社區生活機能，創造更好的商業價值。

（二）善用環境資源的景觀規劃方針

透過建築設計，打造前後錯落、維持一定棟距之樣態，與北側南勢角山連峰形成良好開放空間，建築配置應考慮維持良好景

觀視野，塑造具有開闊綠意的日常視野。

（三）完整街廓開發，提供更友善的步行空間及休憩環境

沿街廓線退縮留設人行道，並建構人車分道空間；另考量既有安城公園之綠帶資源，透過留設街角廣場及開放空間集中留設，串聯安德街北側住宅前往安城公園與安康路方向的空間節點。

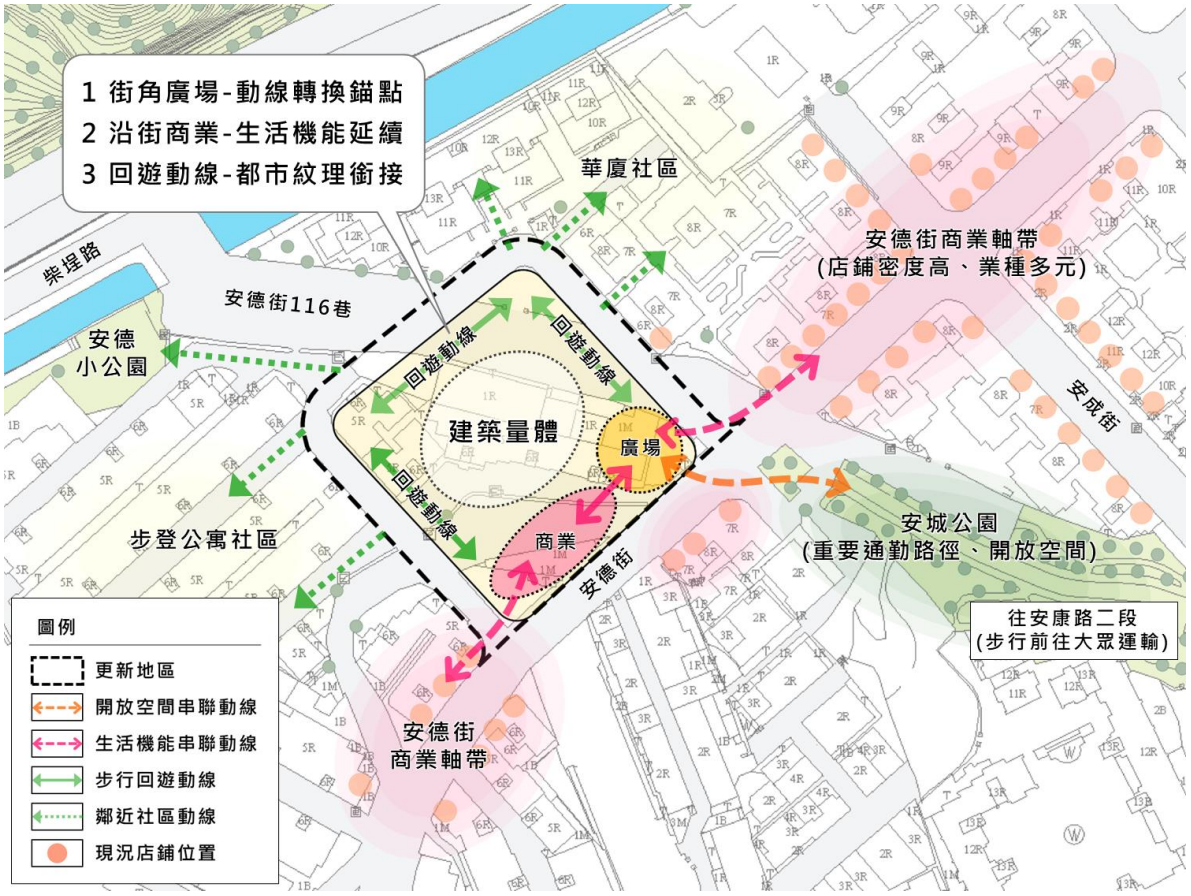


圖 25　更新地區發展策略構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

伍、實質再發展概要

為達成更新地區發展目標，經研析相關資料後，擬從土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等面向，分別提出規劃構想，做為後續都市更新事業計畫擬訂之參考依據。

一、土地利用計畫構想

本案土地利用計畫構想屬指導性原則，若後續更新事業計畫未同意安德街 120 巷及部分 116 巷辦理廢巷，其土地利用計畫構想示意圖則應依新北市都市更新及爭議處理審議會之審議結果為準。

（一）建築物使用型態構想

更新後使用依允許使用項目之規定辦理，以住宅為主要使用機能，惟為延續安德路低樓層兩側商業氛圍與機能，將於地面層規劃商業空間。

（二）法定空地配置構想

有關退縮人行空間及留設街角廣場將以人本安全為核心，並納入友善交通環境之整體規劃與設計。

1. 退縮人行空間

考量本更新地區四面臨路之優勢，為打造人本交通環境，將於臨路側退縮 4 公尺人行道，其中安德街及安德街 116 巷側退縮 6 公尺人行道，提供友善及綠意環繞之步行空間。

2. 留設街角廣場

於更新地區右下角鄰接安德街側設置街角廣場，以作為與南側安城公園之通行節點與緩衝空間。

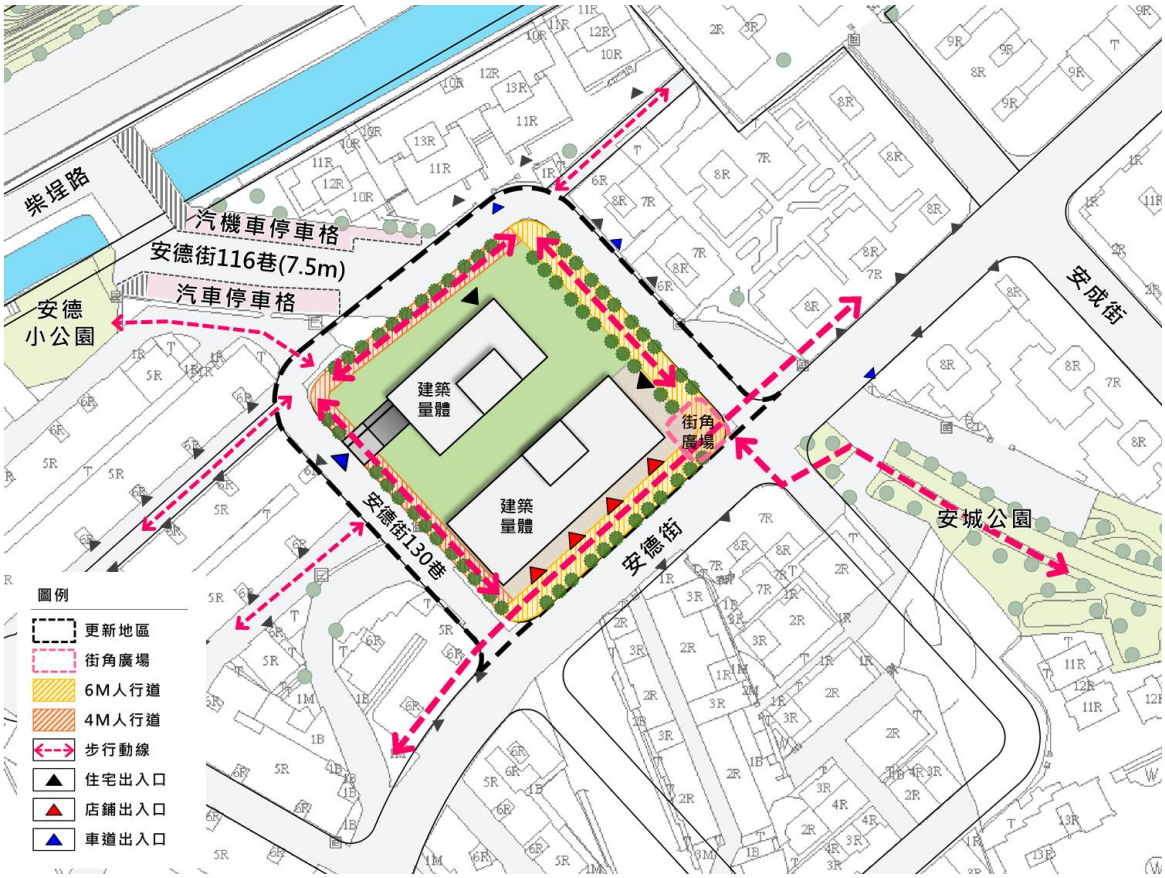


圖 26　土地利用構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

註：建築量體為初步模擬，實際情形以新北市都市更新及爭議處理審議會核定內容為準。

二、公共設施改善計畫構想

安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及安德街 116 巷雖多已通行，惟仍有部分路段因受阻隔而無法實質通行，且部分土地仍屬私人所有，為完善更新地區道路系統，透過更新地區開發及權利變換機制，協助安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及部分安德街 116 巷計畫道路，完成全路段實質開闢及通行，提升整體公共設施服務機能。

三、交通運輸系統構想

考量人行退縮留設狀況及人行動線規劃，規範車道出入口不得設置於安德街及安德街 116 巷側，以降低人車爭道問題，有助提升交通品質及人行通行安全。透過更新地區開發，8 公尺環狀道路開闢

後，向北可銜接柴埕路致車子路，柴埕路南向車流亦可透過 8 公尺道路銜接安德街，另可透過安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)通往西側舊社區，維持原有之交通機能。

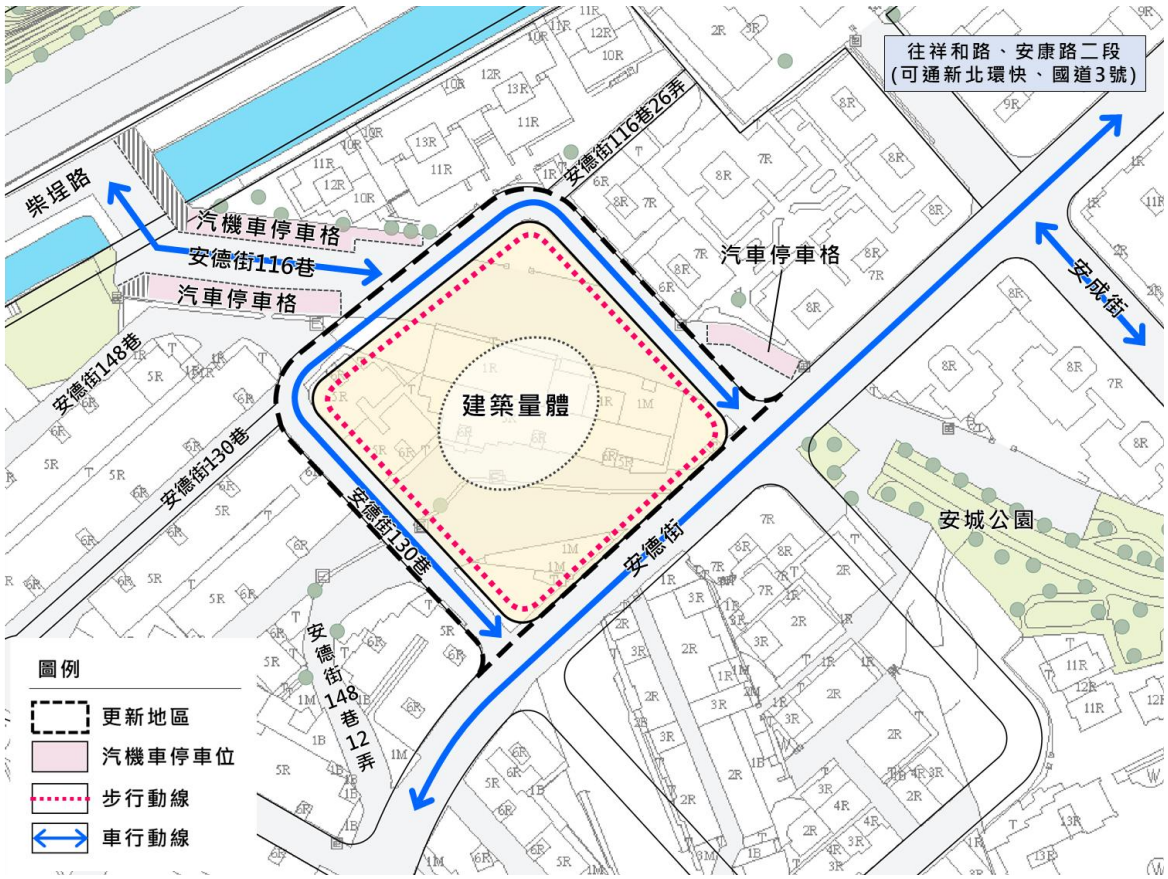


圖 27　公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖

資料來源：本計畫繪製。

註：交通運輸系統及道路配置屬原則性規劃，後續仍應依交通影響評估、都市設計審議及都市更新審議結果辦理。

四、防災、救災空間構想

（一）道路網路系統

1. 緊急道路

係以路寬 15 公尺至 20 公尺以上，並考量可延續通達各區域之主要或聯外道路，如更新地區周邊之祥和路、安康路、車子路及安一路。

2.救援輸送道路

主要供各種救災、救助、救急、輸送等之用，使救災人車能迅速到災害發生地；道路之路寬為 12 公尺至 15 公尺之計畫道路且能連通主要幹道為主，如更新地區周圍之安德街、安成街、安忠路、柴埕路。

3.避難輔助道路

避難輔助道路主要供作連接各避難場所，並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點，或連通緊急道路和救援輸送道路主要擔負連結之重要功能，如更新地區周邊道路寬度 8~12 公尺之道路作為避難輔助道路。

（二）防災避難據點

1.緊急避難場所

更新地區周邊 500 公尺防災圈內之緊急避難場所包含安坑國小、安光公園及安康森林公園，分別距更新地區 350 至 450 公尺範圍內。另更新地區集中留設法定空地及街角廣場等亦可為救災避難空間。

2.避難收容場所

本更新地區位於德安里，根據 113 年新店區公所避難收容處所劃設,鄰近本案為安坑國小(618 人)及達觀國中小(392 人)，將指定作為本更新地區之避難收容所，總計收容人數為 1,010 人。

（三）防災指揮據點

指定本市新店戶政事務所安康辦事處開設防災應變中心，針對災害事件進行統籌、監督、協調、指揮、調度及處理各項災害應變措施。

1. 醫療救援場所

為救護及醫療站。更新地區之醫療救援場所為豐榮醫院、耕莘醫院及宏濟醫院。

2. 警察及消防指揮中心

為指揮所中心及情報收集站，並指導整個救災復建工作。更新地區之警察指揮中心為東北側本府警察局新店分局安康派出所，消防指揮所為西側之本府消防局第四大隊安康消防分隊。

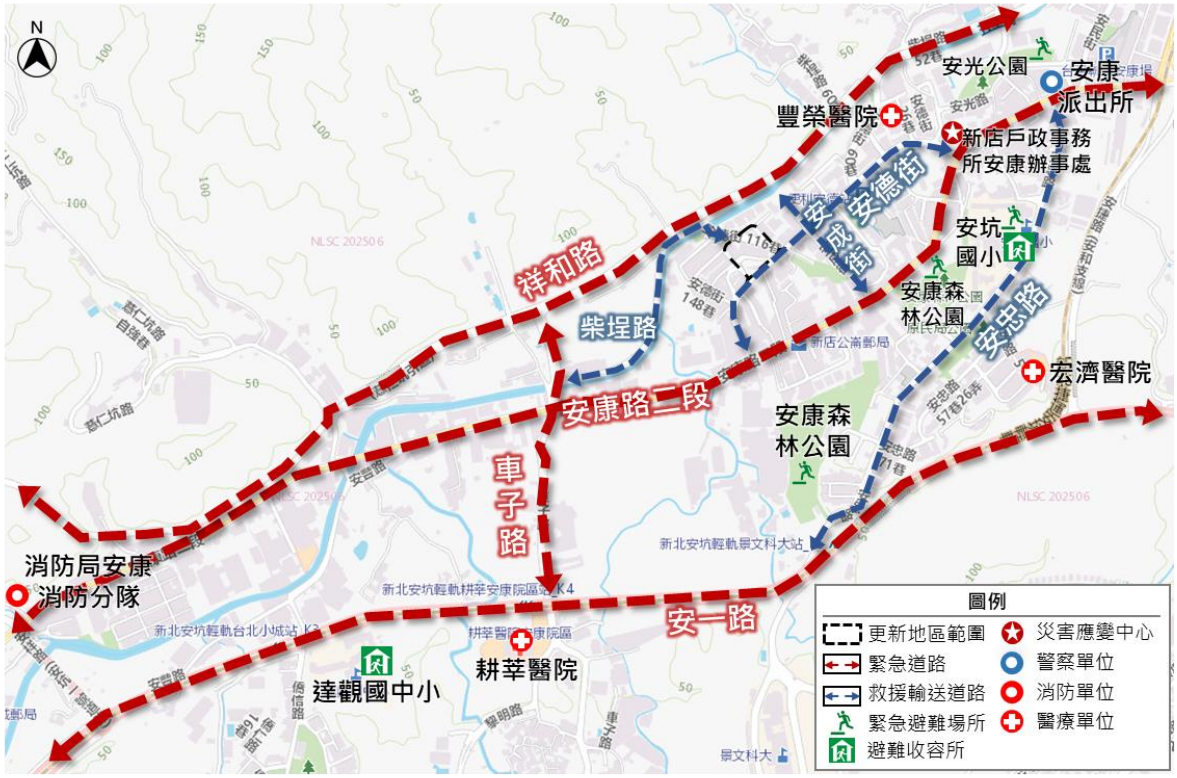


圖 28　都市防災救災系統示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

五、都市設計原則

考量前述土地使用、公共設施、交通運輸及防救災系統構想，並保留後續適當之建築規劃彈性，研擬本更新地區之都市設計原則如下：

（一）公共開放空間系統：開放空間應配合街廓區位與建築配置並具可及性及開放性，於街廓右下角處留設一處街角廣場(如圖 29 所示)，採集中留設且面積以不得小於 50 平方公尺為原則。

（二）人行空間及步道系統：更新地區臨接安德街及安德街 116 巷側，應至少退縮 6 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2.5 公尺人行淨寬，其餘臨路側，應至少留設 4 公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少 2 公尺人行淨寬，提供更新地區周邊良好步行空間。

（三）交通運輸系統：更新地區之車道出入口應以不設置於安德街及安德街 116 巷側(安德街至安德街 116 巷 26 弄)為原則。

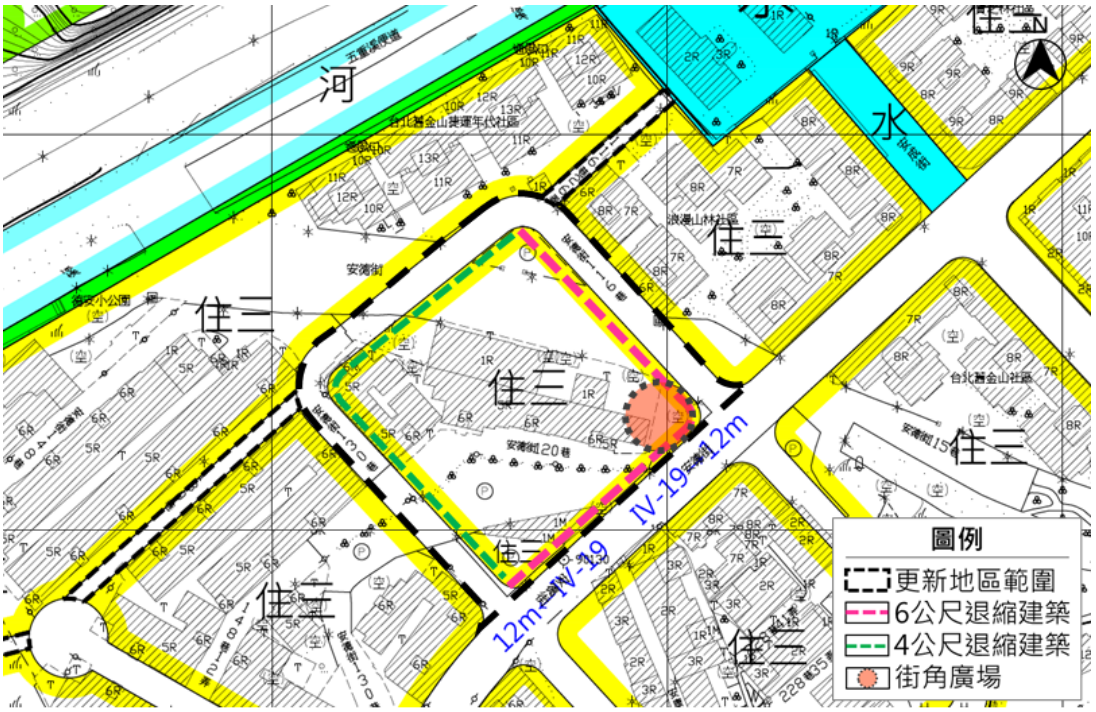


圖 29　都市設計原則示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

六、捐贈公益設施項目

考量基地條件及建築規劃，本案擬於地面層提供約 250 平方公尺(不包含露臺、雨遮、陽台、公共設施等)之樓地板面積作為公益設施空間，並得依都市更新建築容積獎勵辦法第 7 條之捐贈社會福利設施或公益設施獎勵規定辦理。前經函詢本府公告公益設施項目之受贈單位，現以捐贈「身心障礙者社區式日間照顧中心」為原則(詳附錄 5)，倘都市更新事業計畫報核前，該受贈單位變更使用需求，得經本府行政協調變更捐贈項目，而其捐贈面積仍依都市更新事業計畫審議結果為主。

陸、其他應表明事項

一、考量實務執行，有關計畫目標與策略及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或本市都市設計及土地使用開發許可審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。

二、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、廣場、無遮簷人行步道或騎樓退縮，供不特定之公眾通行者，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」。

三、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及地籍謄本登記面積為準。

四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

柒、後續配合事項

本更新地區範圍周邊建築物多屬同時期興建之步登公寓，整體建築環境及居住機能確有改善與更新之必要。爰此，本計畫針對更新地區及周邊地區研擬整體規劃構想，以利重新梳理地區交通系統、整合開放空間資源，建構完善且連續之人行路網，提升地區整體環境品質與居住生活機能。

然本更新地區建築物因下沉及傾斜等安全問題，部分民眾表示屋頂多處出現鋼筋外漏問題，實有急迫之重建需求，且土地面積同意比例及建物面積同意比例分別達 89.50%及 96.01%，具高度更新重建共識，綜合考量地區建築物安全、環境改善需求及居民更新意願，爰列為優先辦理更新地區劃定。

本案整體規劃之策略與構想屬原則性方向，未來仍可視個案狀況再行調整，另涉及都市計畫變更部分，後續將研提具體可行方案，並視整合情形研提更新計畫，續依新北市各審議委員會審議結果為準。

一、整體規劃策略與構想

(一)重新梳理交通系統

整體規劃範圍在現有巷道切割下建物無系統性的規劃，故透過整體規劃將現有巷道機能回歸計畫道路，並以各街廓整體開發視角調整計畫道路，並透過自身留設人行步道，調整原有人行步道用地；有關南北巷原有斜交之柴埕路及安德街 116 巷，透過調整部分住宅區土地為道路用地，使柴埕路透過南北向計畫道路可正交安德路，健全整體交通路網，並透過容積調配使住宅區恢復原有使用機能。

(二)開放空間串聯，打造友善人行路徑

安城公園為地區鄰里休憩空間，亦為更新地區通往安坑國小

及安康路二段公車站點之重要綠廊，往北透過本更新地區人行空間留設，並配合計畫道路調整於東側留設公園用地，串連南北向綠廊，鏈結藍綠帶資源。

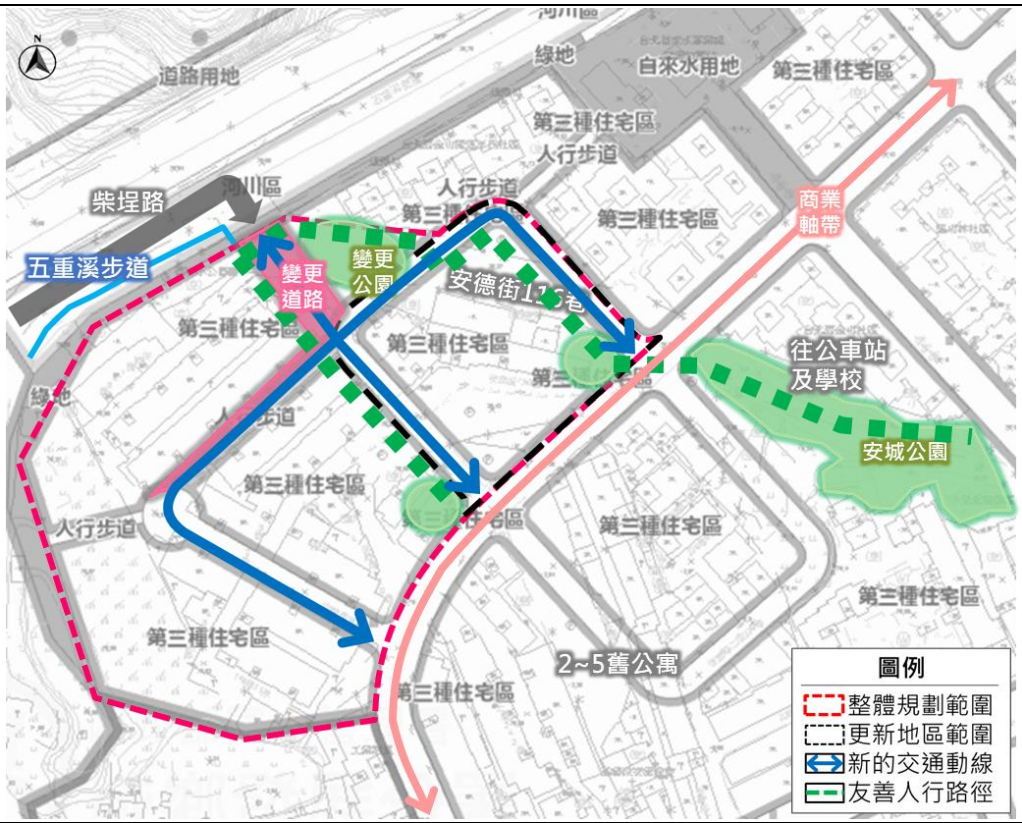


圖 30　整體規劃範圍策略構想示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲，本計畫繪製。

註:有關整體規劃之相關內容屬原則性方向，未來仍可視個案狀況再行調整，倘因都市計畫變更涉及土地權益減損，應研提具體可行方案，妥予維護土地所有權人權益，並依新北市各審議委員會審議結果為準。

二、辦理方式

除本更新地區之其他街廓範圍，經初步調查約 340 戶，後續將視居民更新意願及整合情形，另案辦理劃定更新地區及訂定更新計畫作業。

附錄一：新北市都市計畫委員會第 187 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：國家住宅及都市更新中心(審議案第1~2、9案)

發文日期：中華民國115年9月3日
發文字號：新北府城審字第1151696112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，驗證碼：000K8H9AW）

主旨：檢送115年8月21日新北市都市計畫委員會第187次會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府115年8月13日新北府城審字第1151562454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、胥委員直強(不含附件)、張委員聖琳(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)、蕭委員再安(不含附件)、吳委員杰穎(不含附件)、黃委員敏修(不含附件)、陳委員姿伶(不含附件)、簡委員連貴(不含附件)、解委員鴻年(不含附件)、張委員馨文(不含附件)、劉委員惠雯(不含附件)、王委員靚琇(不含附件)、徐委員鳳儀、蘇委員志民、鍾委員鳴時、內政部國土管理署城鄉發展分署(審議案第1~2案)、財政部國有財產署(審議案第1~2、9案)、財政部國有財產署北區分署(審議案第1~2、9案)、經濟部水利署第十河川分署(審議案第3~6案)、國家住宅及都市更新中心(審議案第1~2、9案)、高雄市政府(審議案第9案)、新北市政府交通局(審議案第1~2、7、9案)、新北市政府地政局(審議案第1~2案)、新北市政府財政局(審議案第1~2、9案)、新北市政府教育局(審議案第1~2案)、新北市政府水利局(審議案第3~6、7案)、新北市政府經濟發展局(審議案第7案)、新北市政府工務局(審議案第9案)、新北市政府文化局(審議案第10案)、新北市政府新建工程處(審議案第1~2、9案)、新北

115/09/03
1150034996

市政府養護工程處(審議案第1~2、9案)、新北市政府綠美化環境景觀處(審議案第1~2案)、新北市政府都市更新處(審議案第9案)、新北市鶯歌區公所(審議案第1~2案)、新北市新店區公所(審議案第7、9案)、長豐工程顧問股份有限公司(審議案第1~2、8案)、盛邦工程顧問有限公司(審議案第3~6案)、久舜營造股份有限公司(報告案第1案)

副本：社團法人新北市建築師公會、新北市不動產建築開發商業同業公會、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、邱秘書長敬斌、新北市各議員、新北市政府城鄉發展局、新北市都市計畫委員會

電交 2026/09/03 17:05:05 文換 章

裝

訂

線

專案三組 115/09/03

1150034996

新北市都市計畫委員會第 187 次會議紀錄

時間：中華民國 115 年 8 月 21 日(星期五)上午 9 時 30 分

地點：28 樓都委會會議室

主席：黃副主任委員國峰代主持　　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、 變更鶯歌主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

二、 變更鶯歌細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

三、 變更大漢溪北都市計畫(新莊地區)(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。

四、 變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(部分農業區、溝渠用地為河川區及部分溝渠用地為農業區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。

五、 變更樹林(三多里地區)都市計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。

六、 變更樹林(三多里地區)細部計畫(部分乙種工業區為河川區)(配合塔寮坑溪排水(3K+706-4K+106)左岸改善工程案。

七、 擬定新店都市計畫(配合新店寶高智慧產業園區及周邊道路改善)細部計畫案。

八、 擬定新店都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)細部計畫案。

九、劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫案。

十、新北市政府古蹟歷史建築紀念建築土地容積移轉許可審查要點案。

參、報告案：

報告案件一覽表：

一、變更新莊都市計畫(西盛工業區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第39條之2及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分乙種工業區為乙種工業區(特2-3))(福營段103地號等4筆土地)案及變更新莊都市計畫(中港及丹鳳地區)細部計畫(配合都市計畫法新北市施行細則第39條之2及新北市政府辦理跨街廓都市更新容積調派專案計畫)(部分住宅區為綠地用地(榮富段729地號土地)案。

肆、散會：上午 11 時 45 分。

案由	劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區及訂定都市更新計畫	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第九案
說明	**壹、劃定機關**：新北市政府 **貳、劃定範圍與面積** 更新地區範圍位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站800公尺，其坐落地號為新北市新店區安德段20(部分)、23、24、25(部分)、25-1、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、97-1、97-2、97-3、97-4、97-5、97-6、97-7、97-8、97-9、98、99、100及101地號等28筆土地，面積共計6,530.53平方公尺。(詳附圖一、附圖二) **參、法令依據**：都市更新條例第5條及第6條第1項第1、3款 **肆、辦理緣起與目的** 本案位於新北市新店區安德街以北及祥和路以南之間範圍，距離安坑輕軌耕莘安康院區站800公尺。更新地區範圍內安德社區屋齡達38年，受113年4月3日地震影響，建築物除有土石剝落情形外，亦有下沉及傾斜現象，且部分社區居民表示有鋼筋外露，故社區居民透過民意代表向國家住宅及都市更新中心提出是否可併毗鄰國有地辦理都市更新。 經檢視安德社區所在之第三種住宅區街廓內國有土地面積約為2,644.93平方公尺，占該街廓56%，現況多為現有巷道使用，未符合都市計畫規範應有之住宅區機能。 綜上考量，為預防重大災害之發生、促進國有土地有效利用、協助開闢計畫道路，本次即就安德社區所在之第三種住宅區街廓及周邊道路用地劃定為都市更新地區，透過都市更新推動，改善整體環境，以確保居住安全無虞，進一步活化公有土地並改善周邊環境品質，建構人本交通系統，重新塑造地區都市視覺氛圍，促進國有土地活化之綜合目標，帶動周邊地區再發展。 **伍、發展現況** **一、都市計畫情形** 本更新地區現行都市計畫為109年11月10日「變更新店都市計畫(第三次通盤檢討)(都市計畫圖重製部分)」案及112年12月26日變更新店都市計畫(土地使用分區管制要點第四點)案。分別為住宅區及道路用地，其中住宅區建蔽率50%、容積率280%。

二、土地使用現況

本更新地區主要涵蓋一完整街廓範圍及周邊道路用地，屬於安康路二段主要生活據點，現況使用多數以住宅為主。除安德段 91 地號現況為步登公寓及 93 地號鐵棚使用外，其餘土地現況多為現有巷道，包含安德街 116 巷及 120 巷，現況可供通行使用；116 巷側部分土地為安德社區所租用或占用。(詳附圖三)

三、建物現況

安德段 91 地號土地現況為 2 棟 5 樓鋼筋混凝土造公寓，屬安德社區，共 50 戶，屋齡約 38 年，前因 113 年 4 月 3 日花蓮芮氏規模 7.2 強震影響，現有土石剝落及下沉、傾斜現象；安德段 93 地號土地現況為鐵棚，目前出租攤販使用；其餘私有土地現況為空地，目前多作為停車使用。

四、土地權屬

為新北市新店區安德段 20 地號等 28 筆土地，面積共計 6,530.53 平方公尺，其中第三種住宅區面積共計 4,761.47 平方公尺及道路用地面積共計 1,769.06 平方公尺，公有土地比例為 64.52%、私有土地比例為 35.39%及公私共有土地比例為 0.09%。(詳附圖四、附圖五)

表一　更新地區土地權屬一覽表

分區 / 土地權屬(㎡)	第三種住宅區	道路用地	總計(㎡)	比例
公有土地	2,644.93	1,568.34	4,213.27	64.52%
私有土地	2,116.54	194.74	2,311.28	35.39%
公私共有	-	5.98	5.98	0.09%
小計	4,761.47	1,769.06	6,530.53	100.00%

註：有關安德段 20 及 25 地號僅部分土地納入，土地面積後續依實際分割結果為準。

範圍內建築物主要坐落於安德段 91 地號上，屬「安德社區」，產權皆為私有，面積為 4,785.45 平方公尺，所有權人共 52 位，而安德社區部分建築物有租用或占用北側公有土地之情形；另安德段 93 地號上現有鐵棚建物，為土地所有權人出租使用，部分亦有占用公有土地情形。

五、居民意願

私有土地所有權共計 146 人，私有土地同意人數比例為 60.96%、面積比例為 89.50%；合法建築物同意人數比例為 94.23%、面積比例為 96.01%；公有土地權屬分別為中華民國、新北市政府及高雄市政府，土地所有權管理機關為財政部國有財產署、新北市政府養護工程處及高雄市政府，皆已函復同意參與都市更新。

陸、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想(詳附圖六、附圖七)

(一)建築物使用型態構想：更新後使用依允許使用項目之規定辦理，以住宅為主要使用機能，惟為延續安德路低樓層兩側商業氛圍與機能，將於地面層規劃商業空間。

(二)法定空地配置構想

1. 退縮人行空間：考量本更新地區四面臨路之優勢，為打造人本交通環境，將於臨路側退縮 4 公尺人行道，其中安德街及安德街 116 巷側退縮 6 公尺人行道，提供友善及綠意環繞之步行空間。
2. 留設街角廣場：於更新地區右下角鄰接安德街側設置街角廣場，以作為與南側安城公園之通行節點與緩衝空間。

二、公共設施改善計畫構想

安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及安德街 116 巷雖多已通行，惟仍有部分路段因受阻隔而無法實質通行，且部分土地仍屬私人所有，為完善更新地區道路系統，透過更新地區開發及權利變換機制，協助安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)及部分安德街 116 巷計畫道路，完成全路段實質開闢及通行，提升整體公共設施服務機能。(詳附圖八)

三、交通運輸系統構想

考量人行退縮留設狀況及人行動線規劃，有關車道出入口不得設置於安德街及安德街 116 巷側，以降低人車爭道問題，有助提升交通品質及人行通行安全。透過更新地區開發，8 公尺環狀道路開闢後，向北可銜接柴埕路至車子路，柴埕路南向車流亦可透過 8 公尺道路銜接安德街，另可透過安德街 130 巷(屬都市計畫道路部分)通往西側舊社區，維持原有之交通機能。(詳附圖八)

四、防災、救災空間構想

為提升都市空間災害預防、災害應變及災後復原等措施，擬定道路網路系統、防災避難據點、醫療救援場所、防災指揮據點等規劃原則，據以形成完善之防災系統。

五、都市設計原則(詳附圖九)

(一)公共開放空間系統：開放空間應配合街廓區位與建築配置並具可及性及開放性，於街廓右下角處留設一處街角廣場，採集中留設且面積以不得小於50平方公尺為原則。

(二)人行空間及步道系統：更新地區臨接安德街及安德街116巷側，應至少退縮6公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少2.5公尺人行淨寬，其餘臨路側，應至少留設4公尺無遮簷人行步道，其中應留設至少2公尺人行淨寬，提供更新地區周邊良好步行空間。

(三)交通運輸系統：更新地區之車道出入口應以不設置於安德街及安德街116巷側(安德街至安德街116巷26弄)為原則。

柒、辦理過程

一、草案研商會議

本案於114年11月27日召開「劃定新北市新店安德段20地號等28筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案」草案研商會議，由楊委員弘志、彭委員光輝、江委員明宜、胥委員直強、陳委員玉霖、吳委員杰穎及廖委員國誠等七位委員提供綜合意見如下：

(一)考量現況建物已有下沉、傾斜情形，具重建之急迫性，原則同意以本次提會討論範圍劃定為更新地區；惟基於整體交通規劃及周邊發展現況之考量，並經會中規劃單位表示，對周邊閒置公有土地及既有社區亦有更新重建之初步評估，爰請規劃單位一併評估擴大更新地區範圍之可行性，補充整體發展策略、規劃目標及都市設計構想，並將本次提會討論範圍指定為更新單元，以期帶動周邊環境之整體發展。

(二)請釐清本案中新北市政府及國家住宅及都市更新中心之角色分工與立場定位，並據以修正計畫書相關文字內容。

(三)考量區域排水系統、捷運與交通系統之串聯、公設服務水準，以及周邊11樓既有社區之交通流量影響，請規劃單位補充周邊現況調查資料及交通影響評估等相關內容，以利後續

	建築規劃設計作業，並授權作業單位於檢視無誤後，續行公開展覽程序。 **二、公開展覽及說明會** 自民國115年6月1日起至6月30日止，公開展覽30天，期間自5月30日至6月1日公告刊登於自由時報G2、G2、G6版，並於6月11日下午2時30分假新北市新店區青少年圖書館1樓演講廳舉辦公開說明會。 **三、新北市都市計畫委員會專案小組** 本案由彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、解委員鴻年、張委員聖琳、陳委員姿伶等5位委員組成專案小組進行研商。已於115年7月21日召開專案小組研商會議，專案小組初步建議意見及會議結論如下： (一)考量現況建物具有重建急迫性，同意採「分案」而非「分期辦理」之推動方式，且因周邊整體規劃內容尚未成熟，如於現階段一併納入審議恐影響本案推動時程，因此先行辦理本案更新具有其必要性。 (二)另雖採分案方式辦理，惟仍應於審議階段及計畫書中適度說明整體規劃構想、推動方向及後續辦理機制，使外界瞭解本案係基於整體發展策略，優先處理重建急迫之更新地區，避免外界誤解周邊地區未納入整體規劃考量。 (三)整體規劃構想及周邊公有土地之整合，因涉及權利價值分配及都市計畫變更等相關議題，考量相關機制尚須於後續整體規劃階段進行研議，爰同意於本案更新計畫中增列後續辦理事項，載明涉及公有土地整合、公共設施調整及相關都市計畫檢討等原則性處理方向，作為後續推動整體開發之依循。 (四)本案經與本府水利局確認，非屬市管河川區域及市管區域排水設施範圍；惟未來開發時，仍應妥為規劃排水系統，並落實與既有排水系統之銜接，後續雨水下水道、污水下水道及其他公共管線設施，均應配合道路系統及公共設施配置一併檢討調整，再請國家住都中心妥善辦理並完成相關規劃作業。

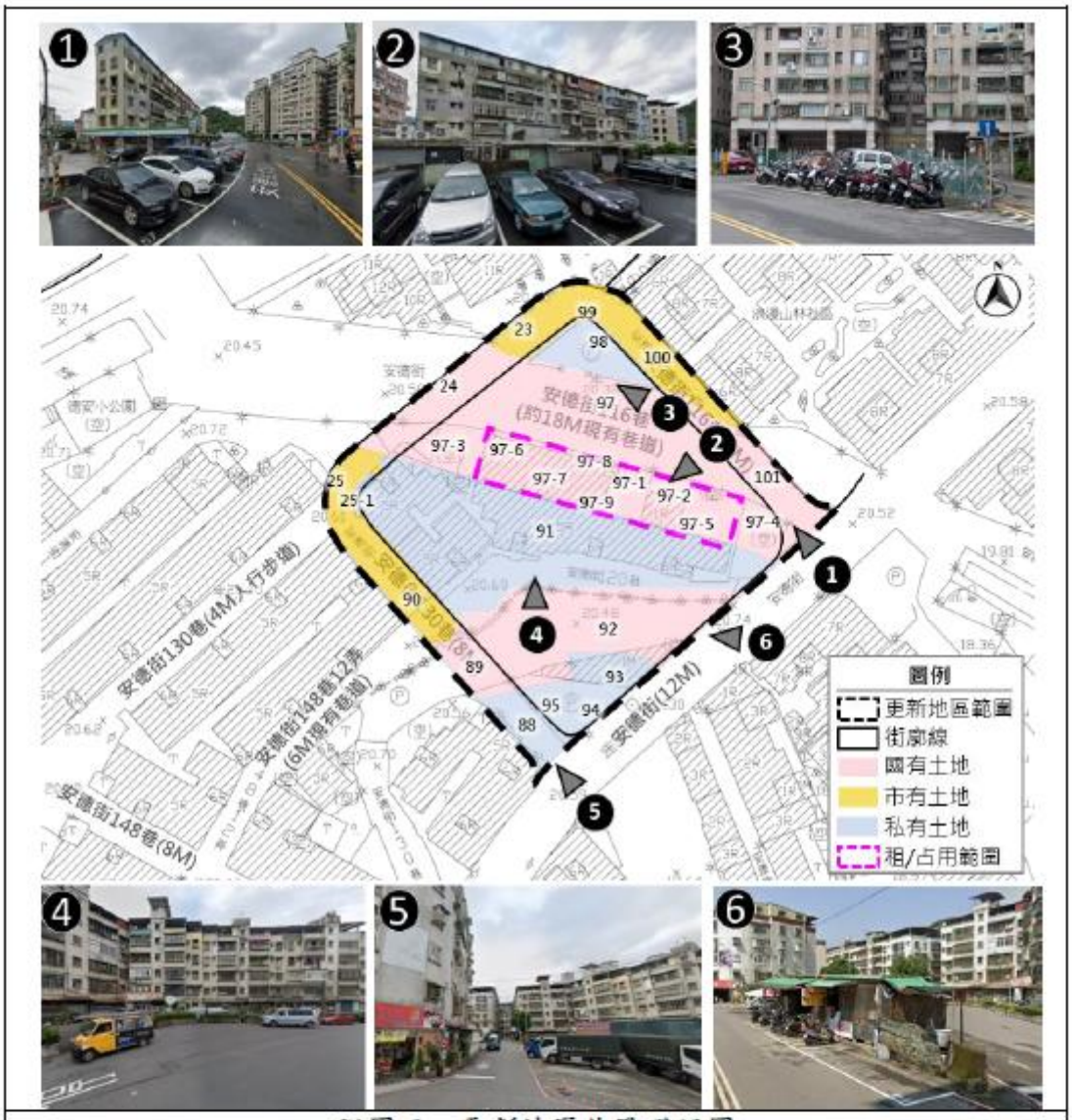
	(五)本次專案小組已獲具體共識，相關內容授權作業單位檢核後，續提市都委會大會審議。 **捌、 公民或團體陳情意見** 本案公開展覽期間並無接獲屬本案更新計畫範疇公民或團體陳情意見。 **玖、 以上符合法定程序內容，提請大會審議。**
決議	一、依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。 二、有關計畫書內容、面積、圖表及計畫圖，授權作業單位再行檢核，若有誤植部分一併修正。



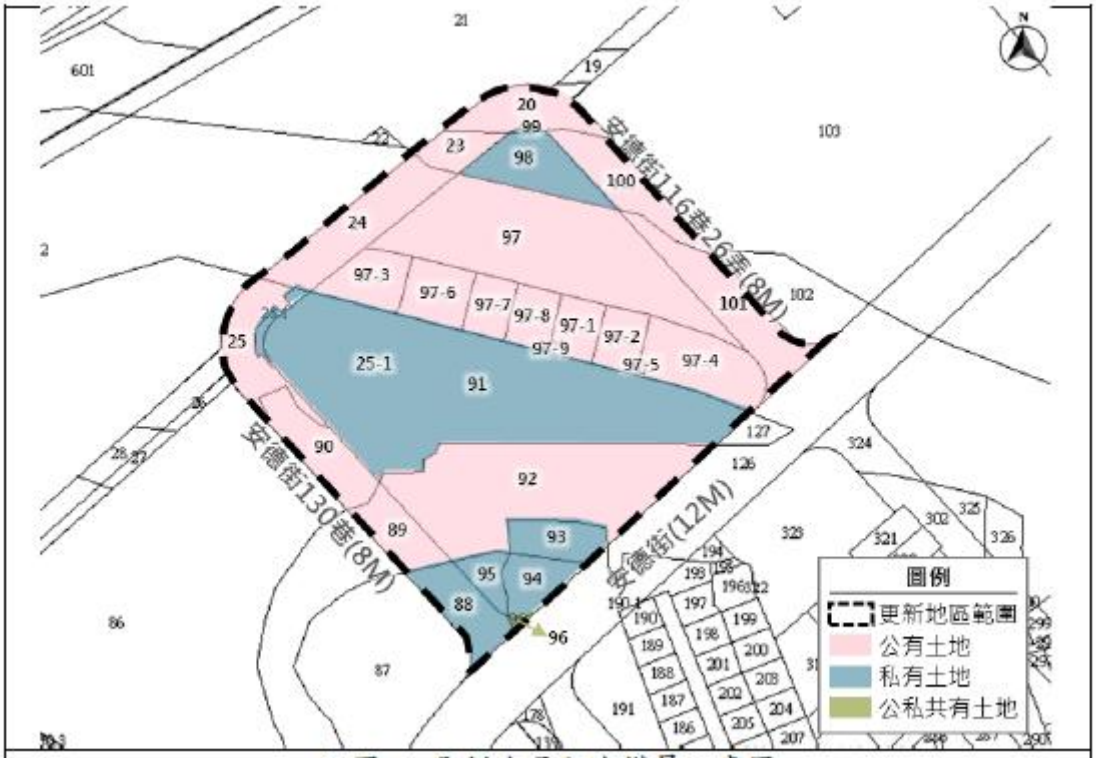
附圖一　更新地區土地使用分區示意圖



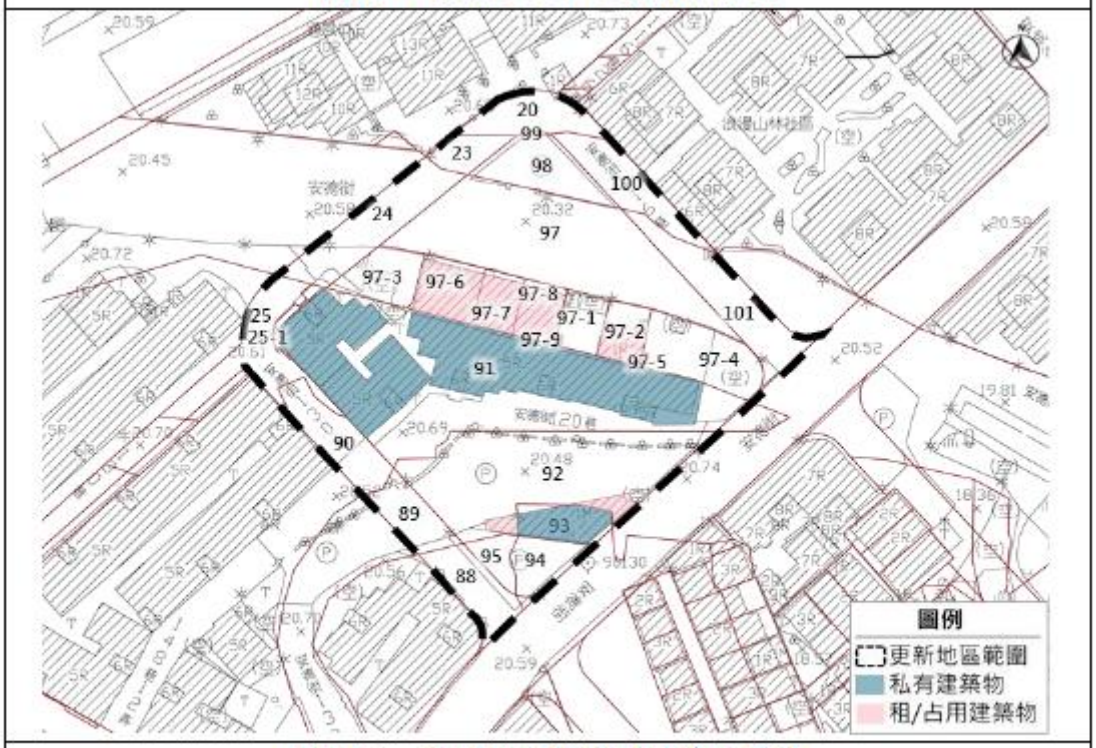
附圖二　更新地區範圍圖



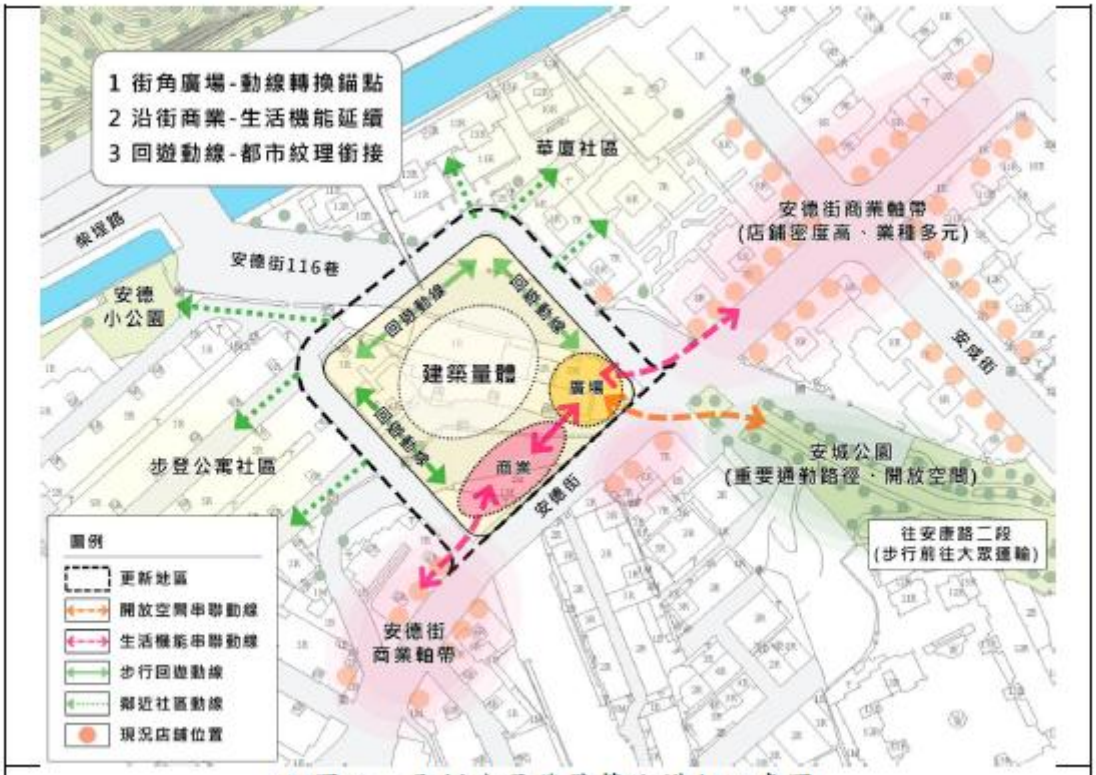
附圖三　更新地區使用現況圖



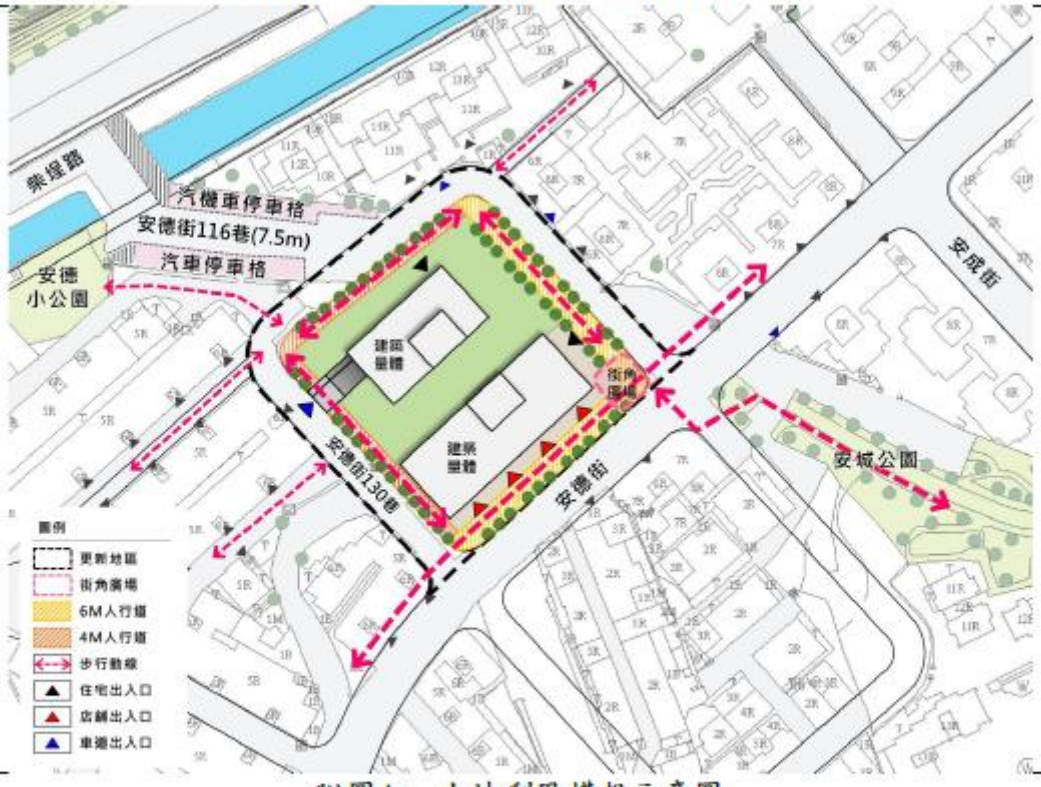
附圖四　更新地區土地權屬示意圖



附圖五　更新地區建築物權屬示意圖



附圖六　更新地區發展策略構想示意圖



附圖七　土地利用構想示意圖



附圖八　公共設施改善計畫及交通運輸系統構想示意圖



附圖九　都市設計原則示意圖

備註：上述示意圖係屬規劃構想，實際設計內容依未來事業計畫核定版為準。

附錄二：地籍圖

新北市新店區地籍圖查詢資料

資料查詢時間：民國113年12月23日16時01分　收件號：113FC054790
土地坐落：新北市新店區安德段87地號共1筆

北

列印人員：王譯賢



比例尺：1/3000　　原比例尺：1/500

查驗碼：113FC054790PIC1CC07BB0A20DC401A9A8E00D16D1C

附錄三：114 年 1 月 20 日地主說明會會議紀錄

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 1 月 20 日（星期一）上午 10 時

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館 1 樓演講廳（安康路二段 151 號）

參、主持人：洪副主任雙臨　　紀錄：洪意蓁、胡崴智

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人開場致詞：

國家住宅及都市更新中心為立法院監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更。安德社區兩側土地現況為現有巷道，即為國有土地，因此由本中心於受理陳情後啟動評估作業，今日主要是想徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、 魏○○(安德街 120 巷 18 號五樓)：

（一）請問本案會跟鄰近社區一起整併辦理都更嗎?還是只有我們 91 地號單獨與國有土地辦理都更?

國家住都中心回覆：

（一）周邊社區多是民國 76 年同建商興建，故考量整體環境一致性，更新地區會連同周圍的社區一併辦理劃訂程序。重建的更新事業範圍會以街廓為單位單獨進行，不會合併辦理，主要是因為每個街廓的戶數太多，對後續推動不利，且建照也是各別街廓檢討。91 地號所在街廓內國有

土地比例較高，因此本中心會依各位地主辦理意願，優先辦理本社區所在街廓之公辦更新。

二、 陳○○(安德街 130 巷 10 號五樓)：

（一）請問本案辦理期程進度會與所有權人更新報告嗎?

國家住都中心回覆：

（一）辦理過程中與各位住戶的溝通互動是必須的，因為各位就是之後實際的使用者，我們不會忽視你們的意見及想法，也會在不同階段與各位地主進行說明，例如正式招商前、自辦公聽會、公辦公聽會，實際找到出資人之後，若土地所有權人有疑問或不清楚之處也會與土地所有權人進行溝通說明。

三、 王○○(安德街 120 巷 10 號二樓)

（一）請問大約甚麼時間點會辦理正式簽約，需要提交什麼樣的文件?

（二）有關於今日提供的意願書，是否有規定回收的時間?後續意願書達多少比例會啟動後續作業?

國家住都中心回覆：

（一）本中心不會與土地所有權人簽定任何契約，係以權利變換方式辦理公辦更新，有關土地所有權人之權益與分配都會如實記載於權利變換計畫書，該份文件經新北市政府審定後，將依該書件內容辦理。

（二）考量本日僅是初步與各土地所有權人碰面，且尚未提供相關財務試算，故暫無規定回收期限，本中心後續將進行建築模擬及財務試算，並預計第二季再行召開說明會，屆時才會訂定繳交期限。有關於意願比例，依本中心過往辦理經驗，須達 90%地主同意才會啟動後續招商機制。

四 、 吳○○(安德街 120 巷 10 號三樓)

（一）過程中是否需要辦理土地抵押及簽訂契約?

（二）更新完成後每層樓價值都不同，是否規定依原位置優先選，若選配重複時，如何解決?

（三）更新後若有設計店鋪，土地使用分區是否會變更?

（四）因為街廓內有國有土地，將以社會住宅或中央辦公廳舍評估，請問是否會與社區混在一起?

（五）有關建築物室內面積、權狀面積等檢視方式不同，是否影響各土地所有權人估價結果?

（六）因更新地區將與周邊社區一同辦理，各區意願狀況或不相同，是否會影響各自辦理進度?考量本案建築物已傾斜，希望能加快辦理時程。

國家住都中心回覆：

（一）公辦更新過程中並不會要求地主辦理土地抵押及簽訂契約，相關程序皆依權利變換機制辦理。

（二）不會規定各位所有權人依原位置選配，可依自身更新後價值自由選配房屋，而選配順序若為一般住宅產品，將由私地主優先選配、再來國有土地由本中心代選，最後才是出資人。選配期間本中心將協助確認重複狀況，並提前於重複者皆同意下協調更換，倘若最終仍有重複情形則進行抽籤。

（三）使用分區仍為第三種住宅區，不會改變，是否規劃店鋪係依第三種住宅區容許使用內容規定。

（四）國家住都中心直接興建的社會住宅會分棟單獨管理，但若為辦公廳舍則有可能會與私地主混合管理。

（五）本國係採登記制，原則就是看土地及建物謄本登載面積為準，估價亦以謄本內容進行估價作業。

（六）各區意願並不相互影響，還是以同一街廓內各自意願比例狀況為準；

後續將於第二季再行召開說明會，並依土地所有權人意願辦理後續。

捌、結論：

一、謝謝各位地主參加本次說明會，本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家能填寫並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願。

二、有關今日簡報內容、意願書及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。另所有權人反映因平日上班時間不利所有權人出席之意見將納入評估。

三、說明會到此結束，本中心將再進行建築模擬與財務試算，並預定於114年第二季再招開說明會，謝謝大家今天的參與。

散會　11:10

◎114 年 1 月 20 日地主說明會會議照片

附錄四：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(下午場)

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

88 地號等 8 筆土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 6 月 24 日（星期二）下午 15 時

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館 1 樓演講廳（安康路二段 151 號）

參、主持人：洪副主任雙臨　　紀錄：胡崴智

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人開場致詞：

國家住宅及都市更新中心為立法院監督之行政法人，成立目的主要為興建社會住宅及辦理國有地公辦都更。本案透過同街廓內安德社區因去年 4 月 3 日地震後，建築物產生傾斜問題，有安全之疑慮，同時，因安德社區兩側土地現況為現有巷道，即為國有土地，因此由本中心於受理陳情後啟動評估作業，考量該社區意願已約 60%，故今日針對同街廓內土地徵詢各位地主共同參與公辦都更之意願。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、 李○○(93 地號)：

（一）若沒有達到最小分配單元的 861.65 萬元時，是領更新前權利價值還是更新前補償金?

國家住都中心回覆：

（一）更新前權利價值就是更新前補償金，兩個是同樣的事情。

二、楊○○(高○○代理人，94、95地號)：

（一）請問把道路用地納入都更範圍內，道路地的處理方式是?會開闢或作為基地的一部分，是否會納入權值計算?

國家住都中心回覆：

（一）原則上都市計畫道路會透過本案協助開闢，並將其權值納入權利變換計算。

三、賴○○(93地號)

（一）因為我本人持分較小，但此地號多為家族親友持分，若合併選配達861.65萬，也就是幾個人合起來選，是否就是以更新後應分配權利價值計算?

（二）有關更新後應分配權利是甚麼時候領取?

國家住都中心回覆：

（一）是，若超過最小分配單元的門檻，就是以更新後應分配權利價值計算。

（二）原則上若是更新前補償金，依照目前預估是117年可以領取；若是更新後應分配權利價值則是於完工點交時，按各位地主選配結果辦理找補，惟相關期程仍依審議結果為準。

捌、結論：

一、謝謝各位地主參加本次說明會，本次會中發放的「公辦都更意願調查表」，請大家能填寫並以所附之回郵信封寄回，以利了解大家參與意願。

二、有關今日簡報內容、意願書、個人試算小卡及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。

三、說明會到此結束，請各位所有權人於114年9月30日前繳交意願調查表，以利確認更新事業實施範圍。

散會　15:50

◎114 年 6 月 24 日地主說明會會議照片(下午場)













附錄五：114 年 6 月 24 日地主說明會會議紀錄(晚上場)

「新北市新店區安德段公辦都市更新案」

91 地號土地所有權人參與意願徵詢說明會 會議紀錄

壹、會議時間：民國 114 年 6 月 24 日（星期二）下午 18 時 30 分

貳、開會地點：新北市新店區青少年圖書館 1 樓演講廳（安康路二段 151 號）

參、主持人：洪副主任雙臨　　紀錄：胡崴智

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人開場致詞：

距離前次 1 月份跟大家召開說明會後，本中心了解各位所有權人最關心的是自身權益及分配狀況，故今天依前次會議紀錄，分別由建築師及估價師協助，提出建築模擬與財務試算內容與大家召開第二次說明會；同時在這段時間內，本中心也有與新北市政府進行溝通，包含安德街 116 巷既有巷道的存廢，本中心委託之交通技師實際檢測，該路段交通量較低，故新北市政府交通局初步認同回歸都市計畫道路維持通行、今日所提更新地區範圍劃設也初步獲得共識。但這個案子是否能夠成就，還是要看安德社區全體所有權人的意願狀況。以下針對今天的簡報內容進行說明。

陸、簡報：(略)

柒、所有權人提問：(依提問人順序)

一、王○○(女兒代理，安德街 120 巷 10 號 2 樓)：

（一）今日提供的小卡內有標記拆遷補償費及租金補貼，請問這個金額是部會變動還是還有談判的空間?

（二）有關 115 年第 2 季的選配意願調查的內容是?是在這個時間點將我們

1

的想法表達給未來建設公司知道嗎?

國家住都中心回覆：

（一）原則上今日提供的數額也是請估價師估算的結果，拆遷補償費是房屋殘值，當房子越老價值越少；租金安置費也是估價師依照周邊市場的租金單價乘上合法建物面積去估算，都是配合估價的結果，若仍有問題，將回到審議機制去把關，不會因為不同的人談出不同的價格。

（二）有關調查內容包含各所有權人需求的坪數、是否需求店面、是否要車位、或其他對建築產品的想法，預計會在 115 年第 2 季跟各位所有權人開會說明，未來也會將各位的調查內容納入招商文件，提供出資人參考。

二、吳○○(安德街 120 巷 10 號 3 樓)

（一）拆遷補償費若涉及 1 樓租占用會用其他改良物來補償，頂樓加蓋是否也有補償?

（二）目前規劃的汽車是 247 席，不足一戶一車位，若每戶都要車位的話，未來會怎麼分配?

（三）是不是一定要達到 90%貴中心才會公開招商，能不能考量本社區屬於危險建築物，有安全堪虞之下，採用多數決進行?

（四）有關分回產權坪是甚麼意思?

（五）後續興建期間是否可以辦理客變?另外是否有規劃透天的產品可以選擇?

（六）今天只有提到汽車停車位的規劃，請問是否有規劃機車停車位。

國家住都中心回覆：

（一）頂樓增建是沒有補償的，頂樓的增建範圍原先就屬建築物的公共設施範圍，該增建部分雖緩拆，但仍視為違建；1 樓則是因為與國有地有租用或占用的背景，才會以其他改良物方式補償。

（二）有關選配，原則上是以私地主優先選、再來公有土地，最後才是出資人，所以私有所有權人要一戶選擇一個車位，基本上是沒有問題，未來出資人是否規劃足量，會請他們自行考量。

（三）整合的比例其實是牽動著未來招商的出資人，若是整合比例較高，未來更有機會能夠找到相對好的出資團隊，怕的是同意意願比例不高，流標一次就比較難再有人來投標了，如本中心其他個案，約 100 戶的所有權人，也是整合至 90%才招商，後續出資人為潤泰建設，最後也全數完成選配程序。

（四）原則上就是看更新後應分配價值，扣除一個車位價格後除上住宅或店面單價，就可以知道大約的分回面積，這個面積是產權面積，目前來看大多是大於建物謄本的持分面積。

（五）基本上會有一次客變的機會，涉及加減項也會產生相關費用或退費，惟水區不在客變範圍內；本案產品就是集合住宅大樓，不會有透天的產品，因個人因素而對產品有想法或需求時，也請於選配意願調查時提出。

（六）有關機車停車位未來會依新北市土地使用管制規則及建管相關法規進行規劃，原則會在地下一樓設置且一戶一機車位，並由管委會管理。

三、 魏○○(安德街 120 巷 18 號 5 樓)：

（一）目前意願狀況不高，有些住戶不積極也不出席會議，貴中心會再幫忙整合或是我們社區要自行溝通，還是可以提供尚未繳交意願書之鄰居名單?才能跟鄰居溝通。

國家住都中心回覆：

（一）今日之前因未提供相關權益及分配狀況，可以理解所有權人觀望的心態，能有 56%的意願已經算是不錯，今天提供個人小卡資訊，在這個依據下，相信大家比較能夠思考後續，也會給大家一定時間考慮，若過

程各位所有權人有疑問，也都歡迎向本中心詢問，本中心會協助提供專業的回應，也希望所有權人能於 9 月 30 前確實表達意願。至於尚未繳交意願的所有權人，考量個資問題則無法提供。

四、 呂○○(女兒代理，安德街 120 巷 8 號)

（一）停車位規劃目前僅係初步構想，後續是否仍依招商後的建設公司規劃為準，不一定是 247 席對嗎?

（二）有關國有土地上租占用議題，會怎麼補償?

國家住都中心回覆：

（一）有關建築規劃部分目前僅是初步構想，僅供參考，未來仍視得標之出資人規劃為準。

（二）原則上合法建築物才有拆遷補償費，其他改良物經測量後會另有拆遷補償費，也就是房屋殘餘價值，不會是權值，因為土地還是國產署的權利。而為了計算租占用處的拆遷補償費，經收到租占用戶之同意參與公辦都更意願調查表後，本中心會委請測量公司來確認結構與面積後做為拆遷補償費計算之依據。

捌、結論：

一、謝謝各位地主參加本次說明會，請各位所有權人於 114 年 9 月 30 日前繳交意願調查表，以利確認更新事業實施範圍。

二、有關今日簡報內容、意願書、個人試算小卡及回郵信封，將於會議紀錄寄發時一併提供今日未出席之所有權人。

三、若各位所有權人有累積一定程度的疑問，看是不是由統一的窗口提供給本中心，本中心再針對問題回復，或是必要的話，也可以針對部分所以有權人召開小型會議說明。

散會　20:00

◎114 年 6 月 24 日地主說明會會議照片(晚上場)

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
</table>

附錄六：公益設施詢問及回復

抄本

檔　　號：
保存年限：

國家住宅及都市更新中心　函

地址：104019臺北市中山區民生東路一段21號
聯絡人：胡崴智
電話：02-21006300 分機369
電子郵件：will_1231@hurc.org.tw

受文者：
發文日期：中華民國115年9月10日
發文字號：住都字第1150036385號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳說明二

主旨：為辦理本中心「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新案」先期規劃，調查公益設施需求事宜，詳如說明，請查照。

說明：

一、依新北市政府城鄉發展局所列「本市設置公益設施項目」辦理。

二、旨案建築基地位於新北市新店區，為安德街、安德街130巷、安德街116巷及北側8公尺計畫道路所為街廓，包含第三種住宅區面積4,761.47平方公尺及道路用地面積1,769.06平方公尺，土地面積合計6,530.53平方公尺。依建築基地條件與開發量體規模模擬，1樓建築面積扣除樓梯、電梯、大廳及原地主分回店舖等必要空間後，可使用面積約250平方公尺，檢附基本資料供參（詳附件）。

三、請惠予評估是否有設置貴局所管公益設施於旨案之需求，如有需求，請於文到7日內敘明使用內容、面積及相關事項；如無，亦請函復；倘逾期未函復，則視為無需求。

正本：新北市政府衛生局、新北市政府教育局、新北市政府警察局、新北市政府社會局、新北市政府體育局
副本：

(一)本府高齡長期照顧處

檔　　號：
保存年限：

新北市政府高齡長期照顧處 函

地址：220205新北市板橋區英士路192號4樓
承辦人：吳佳璇
電話：(02)22577155 分機3739
傳真：(02)22544029
電子信箱：AG1543@ntpc.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國115年9月15日
發文字號：新北高機字第1156503595號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴中心函詢「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新案」公益設施需求案，本處評估無需求，且該址可使用面積僅250平方公尺，爰不爭取設置日間照顧中心，請查照。

訂

說明：復貴中心115年9月10日住都字第1150036385號函。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

線

電子公文交換章 2026/09/15 12:25:03

專案三組 115/09/15
1150036883

(二)本府社會局

檔　　號：
保存年限：

新北市政府社會局 函

地址：220024新北市板橋區中山路1段161號1樓
承辦人：李婉婷
電話：(02)29603456分機3648
傳真：(02)29646274
電子信箱：AJ8782@ntpc.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國115年9月15日
發文字號：新北社障字第1151821077號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴中心函詢「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新」公益性設施（身心障礙者社區式日間照顧設施）設置需求一案，本局復如說明，請查照。

訂

說明：

一、復貴中心115年9月10日住都字第1150036385號函。

二、有關新北市政府受理民間業者捐贈公益性設施，應依新北市政府109年5月21日新北府財用字第1090880934號函發布之「新北市政府財務收支及公有建物聯審小組審查原則」辦理，合先敘明。

線

三、查本案基地坐落於新北市新店區，符合旨揭照顧設施之設置區位需求。

四、後續如具捐贈意願，請貴中心依前開規定及旨揭照顧設施之設置條件（本局網址：https://www.sw.ntpc.gov.tw/，查詢路徑：首頁／福利專區／身心障礙者福利／「身心障礙者社區式日間照顧設施」設置條件），備妥公益性設施基本資料表及相關圖說，另行提請審議。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

專案三組　115/09/15
1150036862

本案依分層負責規定授權業務主管決行 電子公文交換章 2026/09/15 10:55:02

裝

訂

線



專案三組 115/09/15

1150036862

(三)本府警察局

檔　　號：
保存年限：

新北市政府警察局 函

地址：220238新北市板橋區府中路32號
承辦人：警員 韓政廷
電話：(02)80725454 分機4041
傳真：(02)22214858
電子信箱：A78868@ntpd.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國115年9月18日
發文字號：新北警後字第1151815304號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三(103971_1815304_新店分局安康派出所-公益捐贈設置需求表.pdf、103971_1815304_新店分局安康派出所廳舍需求.pdf)

裝

主旨：有關貴中心辦理「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新案」先期規劃，本局公益設施設置需求復如說明，請查照。

訂

說明：

一、復貴中心115年9月10日住都字第1150036385號函。

二、經查旨案都更基地，其地點符合本局公告新店分局安康派出所之公益設施設置需求區位，相關廳舍空間需求（如獨立出入口、警用停車位等）請貴中心協助一併納入先期規劃考量。

線

三、檢附本局公告「新店分局安康派出所公益捐贈設施需求表」1份。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：新北市政府城鄉發展局、新北市政府警察局新店分局、新北市政府警察局後勤科

本案依分層負責規定授權業務主管決行 電子公文交換章 2026/09/18 09:10:02

專案三組 115/09/18
1150037262

檔　　號:
保存年限:

新北市政府警察局新店分局 函

地址：231003新北市新店區北新路1段86號
承辦人：警員 游宗儒
電話：(02)29137451
傳真：(02)29121291
電子信箱：G96455@ntpd.gov.tw

受文者：新北市政府警察局

發文日期：中華民國115年9月14日
發文字號：新北警店行字第1154053072號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關國家住宅及都市更新中心辦理「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新案」先期規劃，調查公益設施需求案，請鑒核。

說明：

一、依據國家住宅及都市更新中心115年9月10日住都字第1150036385號函辦理。

二、查旨案可提供使用面積約250平方公尺（約75坪）之媒合空間，惟安康派出所編制人數34人實有人數32人，除辦公空間外，尚須配置值班、備勤、主管辦公、裝備器材存放、民眾洽公及會議等勤務所需空間；依現有人力及警察廳舍需求規定，每人約9.5坪空間估算，約需323坪，與旨案可提供之約75坪空間差距甚大。

三、經本分局評估，旨案媒合空間面積尚不足以滿足安康派出所現有人員辦公、備勤及勤務等實際使用需求，爰不爭取旨案計畫。

正本：新北市政府警察局

副本：電子公文交換章 2025/09/24 18:18:26

裝 訂 線

(四)本府教育局

檔　　號：
保存年限：

新北市政府教育局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號20樓(西側)
承辦人：陳寅真
電話：(02)29603456 分機2885
傳真：(02)29529696
電子信箱：AT4143@ntpc.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國115年9月18日
發文字號：新北教幼字第1151820961號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴中心調查「新北市新店區安德段20地號等28筆土地公辦都市更新案」公益設施需求，本局經評估暫無規劃設置公共化幼兒園之需求，請查照。

訂

說明：復貴局115年9月10日住都字第1150036385號函。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行 電子公文交換章 2026/09/18 10:05:02

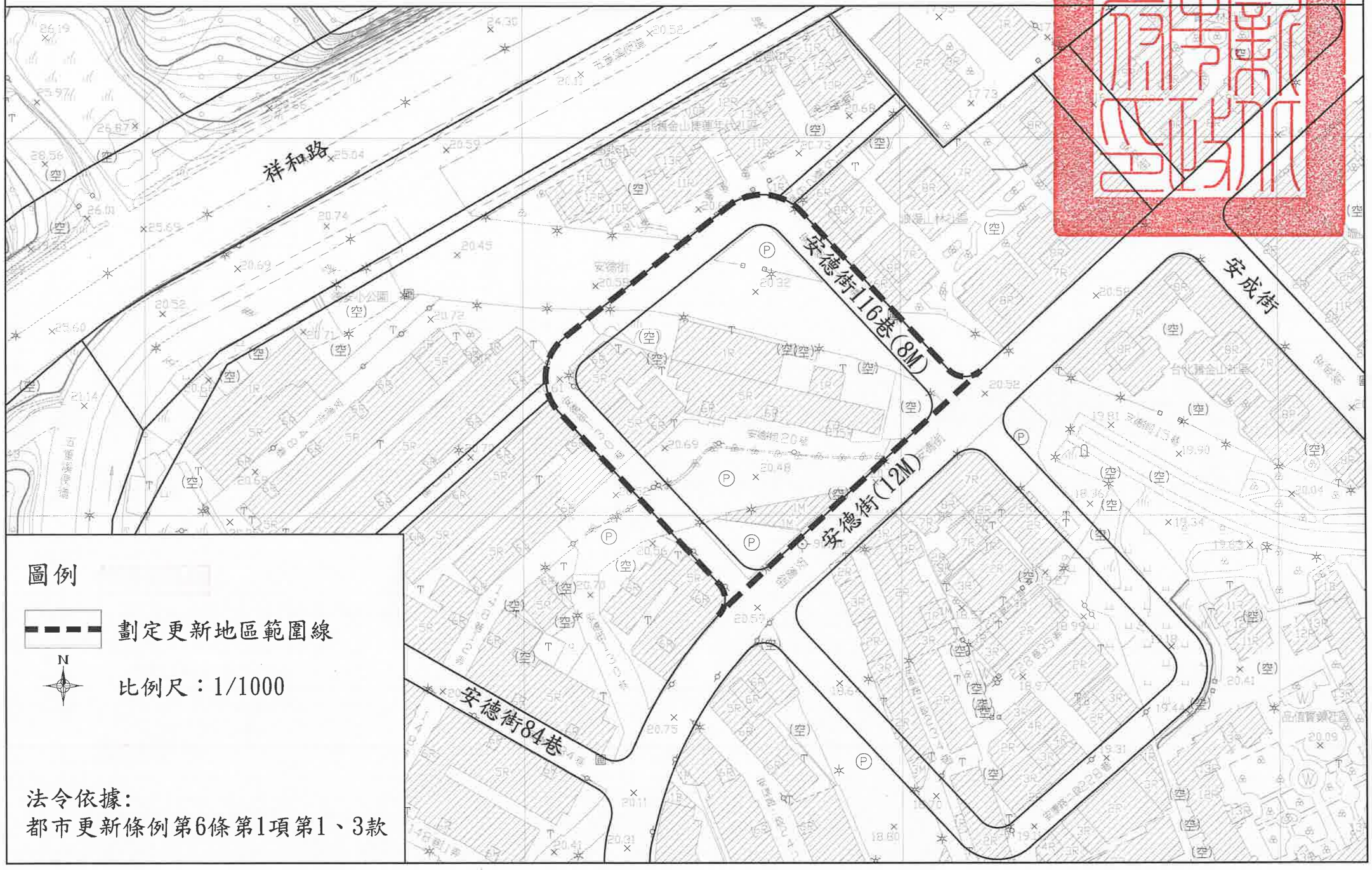
專案三組　115/09/18

1150037272

核定實施

新北市政府【新北府城更字第1154562270號】

劃定新北市新店區安德段20地號等28筆土地更新地區範圍圖



圖例

劃定更新地區範圍線

N

比例尺：1/1000

法令依據:
都市更新條例第6條第1項第1、3款