

## 新北市政府 公告

發文日期：中華民國115年2月9日  
發文字號：新北府城更字第11545512831號  
附件：

裝

訂

線



主旨：核定「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)案」，自115年2月11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、變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)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上溪里及仁愛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

變更新北市永和區頂溪捷運站西側  
都市更新計畫（策略性更新地區）書

新北市政府【新北府城更字第 1154551283 號】



擬定機關：新北市政府  
中華民國 115 年 2 月

變更新北市永和區頂溪捷運站西側  
都市更新計畫（策略性更新地區）書

新北市政府【新北府城更字第 1154551283 號】

擬定機關：新北市政府  
中華民國 115 年 2 月

## 目 錄

<b>壹、 計畫緣起 .....</b>	<b>1</b>
一、 計畫緣起 .....	1
二、 法令依據 .....	2
<b>貳、 更新地區範圍 .....</b>	<b>4</b>
<b>參、 發展現況 .....</b>	<b>6</b>
一、 都市計畫情形 .....	6
二、 土地使用及建物現況分析 .....	7
三、 交通系統 .....	9
四、 管道系統 .....	13
五、 公共設施 .....	15
六、 土地權屬概況 .....	17
七、 居民意願 .....	18
<b>肆、 變更原因及內容 .....</b>	<b>20</b>
一、 變更原因 .....	20
二、 變更內容 .....	21
<b>伍、 變更後計畫 .....</b>	<b>45</b>
一、 更新地區範圍 .....	45
二、 目標與策略 .....	46
三、 劃定之必要性及預期效益 .....	51
四、 實質再發展概要 .....	52
五、 都市計畫檢討構想 .....	64
六、 財務計畫概要 .....	67
七、 開發實施構想 .....	68
八、 計畫年期及實施進度構想 .....	71
九、 相關單位配合辦理事項 .....	72
十、 其他應表明事項 .....	73
<b>附件一：新北市都市計畫委員會第 180 次會議紀錄.....</b>	<b>1</b>
<b>附件二：都更法令說明會開會通知（上溪里）（新北住都綜經字第 1111387341 號函）....</b>	<b>49</b>
<b>附件三：都更法令說明會開會通知（仁愛里）（新北住都綜經字第 1111387410 號函）....</b>	<b>50</b>
<b>附件四：法令說明會照片 .....</b>	<b>51</b>
<b>附件五：新北市政府同意由新北市住宅及都市更新中心主導推動「新北市永和頂溪捷運周邊 公辦都更案」公辦都更事宜（新北府城更字第 1124621824 號函）.....</b>	<b>53</b>

## 圖 目 錄

圖 1 策略性更新地區範圍示意圖 .....	5
圖 2 更新地區土地使用分區示意圖 .....	6
圖 3 更新地區土地使用現況圖 .....	7
圖 4 更新地區居住環境現況圖 .....	8
圖 5 更新地區周邊公共交通設施分布圖 .....	10
圖 6 更新地區範圍 500 公尺內停車場分布圖 .....	12
圖 7 新北市政府共同管道公告範圍 .....	13
圖 8 更新地區內污水管線分布示意圖 .....	14
圖 9 更新地區範圍 500 公尺內公共設施分布圖 .....	16
圖 10 本更新地區土地權屬分布圖 .....	17
圖 11 更新地區里界範圍圖 .....	19
圖 12 更新地區範圍圖 .....	45
圖 13 變更後開放空間系統建置原則圖 .....	53
圖 14 變更後開放空間系統構想圖 .....	53
圖 15 變更後都市設計規範示意圖 .....	60
圖 16 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖 .....	63
圖 17 變更後土地使用構想示意圖 .....	64
圖 18 都市計畫變更位置示意圖 .....	66
圖 19 變更後更新單元範圍示意圖 .....	70

## 表目錄

表 1 本更新地區道路特性彙整表 .....	9
表 2 本更新地區鄰近公車路線表 .....	10
表 3 本更新地區停車空間彙整表 .....	11
表 4 更新地區範圍 500 公尺內停車場彙整表 .....	11
表 5 更新地區範圍 500 公尺內公共設施用地現況綜理表 .....	15
表 6 本更新地區土地權屬統計表 .....	17
表 7 111 年 8 月 2 日都市更新法令說明會統計表 .....	18
表 8 111 年 8 月 9 日都市更新法令說明會統計表 .....	19
表 9 變更內容綜理表 .....	23
表 10 變更後公共及公益設施留設指定原則 .....	55

# 壹、 計畫緣起

## 一、 計畫緣起

永和區在過去主要以樂華商圈及秀朗商圈周邊為發展核心，近年來隨著捷運中和新蘆線捷運之通車，帶動捷運場站周邊房地產市場，在生活機能愈趨完備之條件下，刺激整個永和區的發展動能。於這波發展浪潮中，位於永和區西側的老舊窳陋地區，緊鄰仁愛公園、位居臺北市前往永和區之重要門戶，且坐擁便捷的捷運系統及充足的教育資源，卻因早期建築管理法規未臻完備下，部分建築物坐落於道路用地上，衍生交通課題，且永和區其社群結構特殊及產權結構複雜等因素，導致民間整合開發及重建困難，而呈現發展停滯之現象，隨著其環境品質未見改善，與永和區其他地區發展差異逐漸擴大。

然而，永和區頂溪捷運站西側之土地，因地狹人稠，公共設施的服務水準並未能滿足人口快速的增長，呈現出過飽和發展的都市空間型態。尤其是捷運站周邊，因屬早期發展地區，多為高建蔽率的空間使用型態，且巷道彎曲狹小、寬度不一且不連續，潛藏了許多都市防救災、交通、環境品質與景觀問題。

為達成改善居住環境與促進土地再開發利用，配合大眾運輸系統建設選取捷運中和新蘆線捷運沿線地區及場站周邊推動更新計畫，指導後續更新事業之推動，以捷運場站為核心，透過動線系統規劃，串連地區節點與公共設施，並藉由都市設計之指導，塑造地區風貌。

爰此，位於捷運場站附近，且基於都市發展及防災必要，期藉由都市更新改善居住及周邊環境，提升都市整體環境品質，依都市更新條例第8條規定，劃定為策略性更新地區。

現為配合執行「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」政策並納入地方居民意見回饋，依循112年劃定「策略性更新地區」範圍，透過都市計畫變更檢討構想，指引更新地區調整計畫道路系統及公共設施配置，並配合調整都市設計相關規範，重塑永和頂溪地區整體風貌，

同時指定更新單元，引導各單元依循整體規劃、個別開發方式，逐步實現都市再發展之目標，爰本次依循都市更新條例第9條規定，辦理都市更新計畫之變更作業。

## 二、 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8條第一項第一款及第三款

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：

1. 位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
2. 基於都市防災必要，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。

依第八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. 財務計畫摘要。

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

本更新地區位於永和頂溪捷運站西側，計畫範圍東起永和路二段、西抵信義路、北達文化路、南迄仁愛路街廓內，建築物排列不良或鄰棟間隔不足且區內道路彎曲狹小及建築物使用年限達30年以上等為劃定原則，本更新地區範圍面積約5.6公頃（詳圖1），本更新地區之劃定歷程如下：

- (一) 本更新地區部份範圍係經臺北縣政府（改制前）於民國91年8月7日公告實施之「台北縣板橋、永和及三重都市更新地區（館前西路、南雅東路口西南側等十九處）劃定案」，依都市更新條例第6條規定劃定「永和路二段、文化路口西南側更新地區」，面積為1.60公頃。
- (二) 後配合大眾運輸系統選取捷運中和線沿線地區及場站周邊推動更新計畫，續於102年4月26日公告實施之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫暨劃定都市更新地區案」，依都市更新條例第6條規定劃定「頂溪站西側更新地區」，面積為11.18公頃。
- (三) 因頂溪捷運站周邊範圍內巷道彎曲狹小、寬度不一又不連續，潛藏了許多都市防救災、交通、環境品質與景觀問題，且考量緊鄰捷運場站及民眾更新意願高，爰配合都市計畫通盤檢討程序，於112年1月6日公告實施之「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」，依都市更新條例第8條規定，將本案範圍劃定為「策略性更新地區」。



圖 1 策略性更新地區範圍示意圖

## 參、 發展現況

### 一、 都市計畫情形

本更新地區位於新北市永和區，現行都市計畫為112年1月6日發布實施「變更永和都市計畫細部計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」及112年12月26日「變更永和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）案」。

#### （一） 土地使用分區

本更新地區以住宅區為主，面積約 $43,887.12\text{ m}^2$ ，佔92.12%，其次為商業區，面積約 $3,753.55\text{ m}^2$ ，佔7.88%；住宅區建蔽率50%，容積率300%；商業區建蔽率70%，容積率440%。

#### （二） 道路系統

本更新地區以永和路（路寬24m）為聯外道路，文化路（路寬15m）及仁愛路（路寬15m）為主要道路，信義路（路寬15m）為次要道路。



圖 2 更新地區土地使用分區示意圖

## 二、 土地使用及建物現況分析

### (一) 土地使用現況

本更新地區之土地使用現況以住宅使用為主，多為四至五層樓的老舊公寓及一層樓的平房；商業使用部分，則集中於永和路沿線，多為服飾、餐飲、百貨等連鎖零售商店，文化路、仁愛路、信義路則為小吃、服飾為主。

### (二) 建物現況

1. 建物樓層：本更新地區建物以五層樓為主，其次為四層樓建物，再次為一層樓建物。
2. 建物結構：建物結構以鋼筋混凝土造為主，其次為磚造。



圖 3 更新地區土地使用現況圖

### (三) 居住環境現況

本區建築物屋齡偏高，老舊建築及加建情形普遍，棟距狹小，採光與通風條件不足，整體居住環境品質不佳；同時區內缺乏足夠停車設施，機車大量停放於巷道兩側，占用通行空間，影響人車動線及巷道使用。

現有巷道寬度普遍不足，部分路段未形成完整貫通之通行系統，且受停車及雜物占用影響，通行寬度受限，不利於消防救災及緊急應變。此外，街區內巷弄死角多，部分空間作為雜物或垃圾暫置使用，缺乏妥善管理，影響公共安全與環境衛生。



圖 4 更新地區居住環境現況圖

### 三、交通系統

#### (一) 道路特性

本更新地區聯外道路包括東側的永和路（路寬 24m），主要道路為北側的文化路（路寬 15m）及東西向的仁愛路（路寬 15m），次要道路為西側的信義路（路寬 15m），地區道路路寬則為 2m 至 6m 不等，區內有多條未開闢計畫道路，多由現有巷道供公眾通行，道路特性如表 1 所示。

表 1 本更新地區道路特性彙整表

道路 名稱	功能 分類	寬度 (m)	車道數 (雙向)	分隔 型態	人行 道寬度 (m)	停車 管制
永和路	聯外道路	24	4	分隔島	1.5	禁止
文化路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
仁愛路	主要道路	15	2	標線	1.5	允許
信義路	次要道路	15	2	標線	1.5	允許

#### (二) 捷運運輸系統

本更新地區範圍鄰近頂溪捷運站，頂溪站有二個出口，分別位於永和路二段 168 號及永和路二段 233 號。

#### (三) 公車運輸系統

本更新地區範圍內有 5 處公車站，共計 3 條公車路線。基地周邊公車路線最多之公車站為永和路上之捷運頂溪站前（詳圖 5）。

表 2 本更新地區鄰近公車路線表

編號	站牌名稱	位置	停靠路線
1	文化路	文化路與永和路 交叉口	243、綠2右
2	頂溪國小	文化路與信義路 交叉口	214、241
3	信義路	信義路與仁愛路 交叉口	214、241
4	仁愛路	仁愛路與永和路 交叉口	214、241、橘3
5	捷運 頂溪站	頂溪站2號出口	5、51、57、214、214直達車、 227、241、297、304承德線、304 重慶線、706、F521、內科通勤專 車2、內科通勤專車3、跳蛙公車 (頂溪永寧)

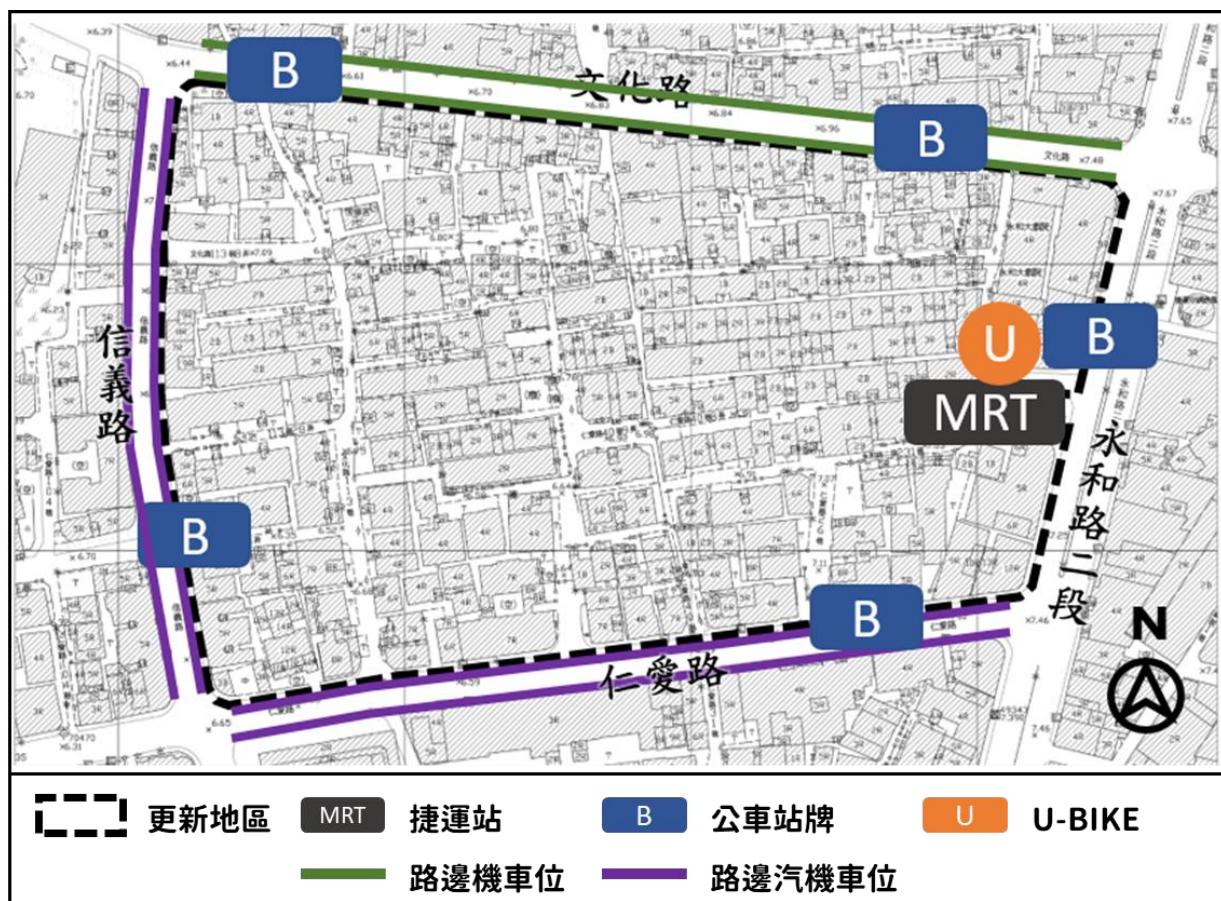


圖 5 更新地區周邊公共交通設施分布圖

#### (四) 停車系統分析

本更新地區附近路邊停車空間為文化路、信義路、仁愛路沿線路段，共計 83 個汽車停車位，466 個機車停車位。另頂溪捷運站設有 20 個自行車停車位（詳圖 5）。另範圍 500 公尺內，公有公共停車場 1 處（頂溪國小）、私有公共停車場 6 處，共 7 處，計畫範圍內現況無公共停車場（詳表 4 及圖 6）。

#### (五) 人行系統分析

本更新地區邊界之永和路、文化路、信義路、仁愛路兩側皆設置 1.5m 人行道。

表 3 本更新地區停車空間彙整表

類型	路段	汽車位	機車位	自行車位
捷運站	頂溪捷運站轉乘停車場	0	0	20
路邊停車格	北側 文化路（永和路—信義路）	0	281	0
	西側 信義路（永和路—文化路）	59	190	0
	南側 仁愛路（永和路—信義路）	24	95	0
總計		83	466	20

表 4 更新地區範圍 500 公尺內停車場彙整表

名稱	公私有	位置
Times 永和保福路二段停車場	私有	保福路二段 150 巷 3 號
新北市頂溪國小停車場	公有	頂溪國小
忠孝停車場	私有	忠孝街 19 號旁空地
月租停車場	私有	永和路二段 276 巷 10 號
大樓臨停車場	私有	竹林路 66 巷 5 弄 15 號
中興街機車停車場	私有	中興街 62 號
台灣聯通停車場-永一場	私有	永和路二段 116 號

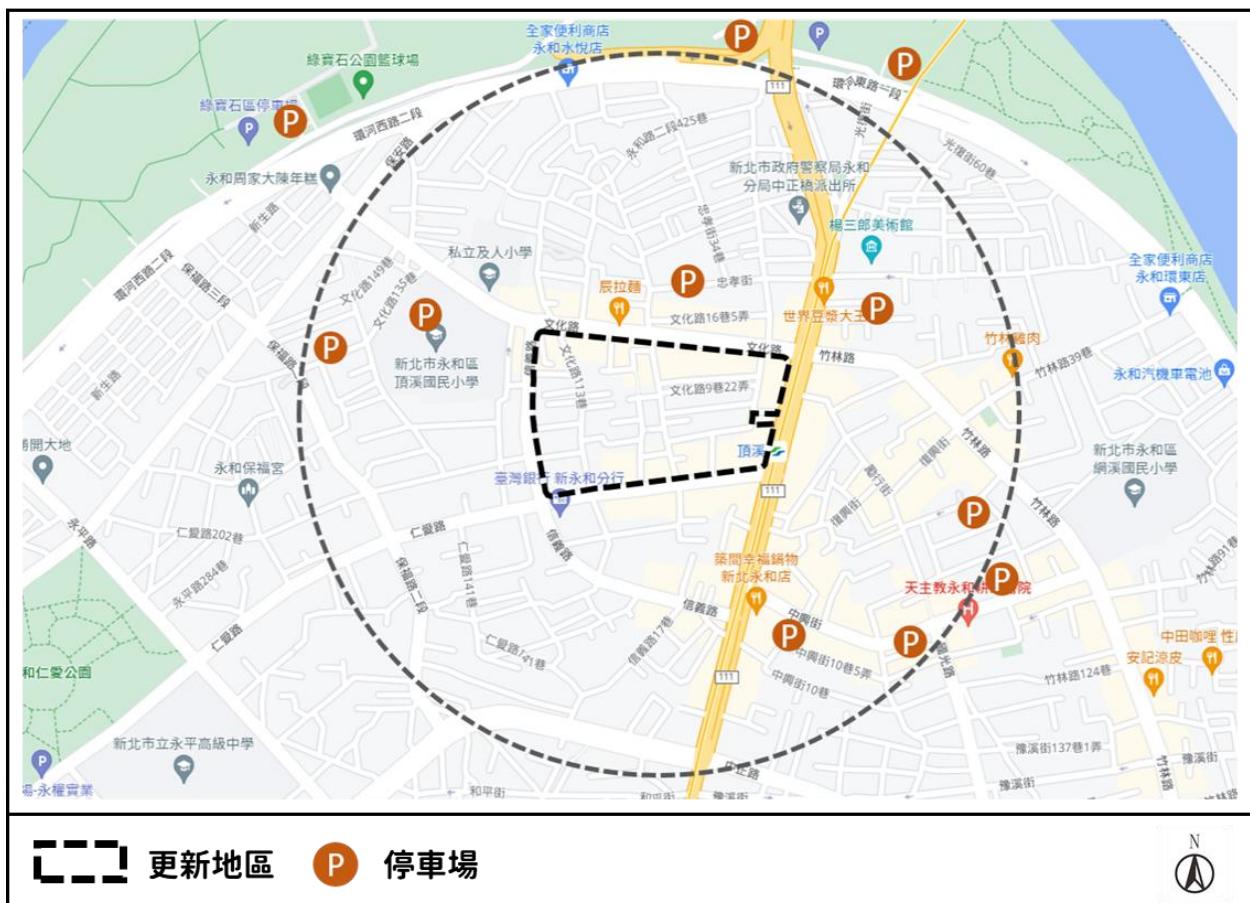


圖 6 更新地區範圍 500 公尺內停車場分布圖

## 四、管道系統

### (一) 共同管道系統

依據新北市政府 113 年 11 月 18 日新北府工程字第 1132253196 號函公告之新北市共同管道第二次通盤檢討系統，本更新地區非屬經公告之共同管道系統區域，詳圖 7。



圖 7 新北市政府共同管道公告範圍

## (二) 污水下水道系統

本計畫範圍內污水下水道管線尚未全面完成接管作業，現況接管範圍仍屬局部，已完成接管之管線主要分布於既有已開闢之計畫道路沿線，街廓內部及尚未開闢之道路路段，多尚未納入污水下水道接管系統，詳圖 8

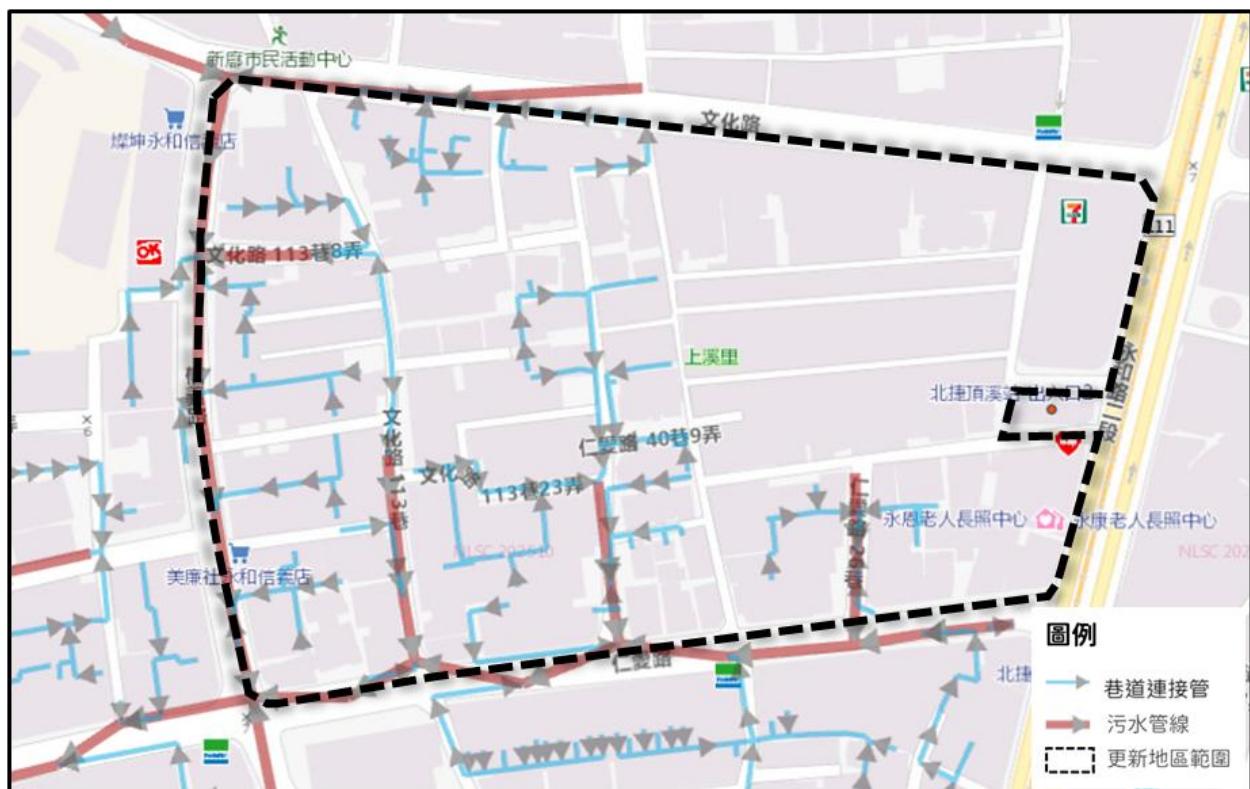


圖 8 更新地區內污水管線分布示意圖

## 五、 公共設施

本更新地區除部分道路外，其餘公共設施均已開闢完成。範圍 500 公尺內公共設施分別為學校用地 1 處（頂溪國小）、機關用地 2 處（永和分局中正橋下派出所、永和幼兒園忠孝分班、永和忠孝圖書館、忠孝市民活動中心）、捷運系統用地 4 處（頂溪捷運站）、市場用地 1 處（溪洲公有市場、溪洲市民活動中心）、公園用地 2 處（中正橋頭小公園、公七），詳圖 9。

表 5 更新地區範圍 500 公尺內公共設施用地現況綜理表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率	位置	備註	使用情形	公有地面積 (公頃)
機關用地	(細)機四	0.1237	0.1237	100.00%	機五南側	中正橋派出所	永和分局中正橋下派出所辦公廳舍	0.1237
	(細)機五	0.1516	0.1516	100.00%	機四北側	忠孝活動中心	忠孝市民活動中心、永和幼兒園忠孝分班、永和忠孝圖書館	0.1516
	小計	0.2753	0.2753	100.00%				
學校用地	文四	2.3402	2.3402	100.00%	市七東北側	頂溪國小	頂溪國小	2.3402
市場用地	(細)市一	0.1469	0.1405	95.64%	捷一東南側	溪州市場	溪洲公有市場、溪洲市民活動中心	0.1405
公園用地	公七	0.1788	0.1503	84.06%	機五北側		住宅使用、綠化空間	0.1503
	公八	0.0319	0.0319	100.00%	公七東側	中正橋頭小公園	中正橋頭小公園	0.0319
	小計	0.2107	0.1822	86.47%				
捷運系統用地	捷一	0.0333	0.0333	100.00%	捷二北側	捷運出風口	捷運出風口	0.0333
	捷二	0.0467	0.0467	100.00%	捷三西北側	捷運站 B 出入口	捷運站 B 出入口	0.0467
	捷三	0.1405	0.1405	100.00%	捷四西北側	捷運站 A 出入口	捷運站 A 出入口	0.1405
	捷四	0.0207	0.0207	100.00%	捷三西南側	捷運站 Z 通風口	捷運站 Z 通風口	0.0207
	小計	0.2412	0.2412	100.00%				
總計		3.2143	3.1794	98.91%				



圖 9 更新地區範圍 500 公尺內公共設施分布圖

## 六、 土地權屬概況

本更新地區包含新北市永和區仁愛段 5 地號等 647 筆土地，土地面積約為 5.6 公頃。土地權屬以私有土地為主，面積約為 5.02 公頃，占總面積 91.30%，而公有土地面積約為 0.4791 公頃，占總面積 8.70%。

表 6 本更新地區土地權屬統計表

土地權屬	面積（公頃）	比例 (%)
公有	0.4791	8.70%
私有	5.0281	91.30%
總計	5.5072	100.00%

資料來源：新北市政府，本計畫彙整，實際面積應以地政機關登記為準。

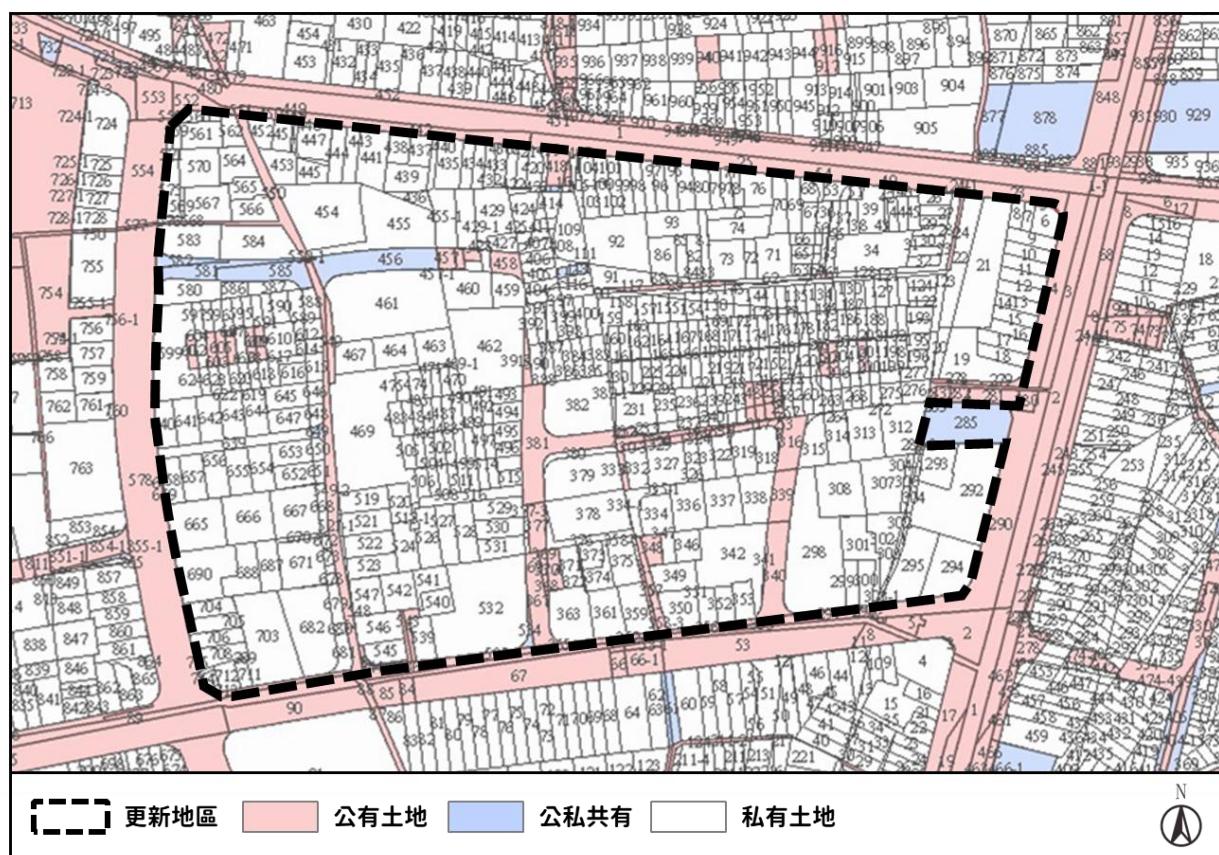


圖 10 本更新地區土地權屬分布圖

## 七、居民意願

為深入調查本更新地區居民的參與都市更新意願，故新北市住宅及都市更新中心分別於111年8月2日及8月9日辦理都市更新法令說明會（詳圖11及附件二、附件三及附件四）。

第一場於8月2日在溪州市民活動中心舉辦都市更新法令說明會，共有46位參與說明會，其中有36位回覆都市更新調查問卷，則有28位表達屋齡已超過40年以上，佔回覆人數77.77%；有29位表達後續有都市更新意願，佔回覆人數80.55%。

第二場於8月9日在溪州市民活動中心舉辦都市更新法令說明會，共有17位參與說明會，其中有10位回覆都市更新調查問卷，則有8位表達屋齡已超過40年以上，佔回覆人數80%；有9位表達後續有都市更新意願，佔回覆人數90%。

依據上述二場都市更新法令說明會民眾對於現況建築物屋齡較高，故對後續有都市更新意願之需求。

表 7 111 年 8 月 2 日都市更新法令說明會統計表

項目	人數	百分比
參與說明會	46	—
回覆調查問卷	36	58.82%
屋齡已超過40年以上	28	77.77%
表達後續有都市更新意願	29	80.55%

表 8 111 年 8 月 9 日都市更新法令說明會統計表

項目	人數	百分比
參與說明會	17	—
回覆調查問卷	10	58.82%
屋齡已超過40年以上	8	80.00%
表達後續有都市更新意願	9	90.00%



圖 11 更新地區里界範圍圖

## **肆、 變更原因及內容**

### **一、 變更原因**

永和頂溪地區開發歷史悠久，然長期建成環境與都市計畫未能同步，致使整體都市機能仍有不足，隨著本區納入策略性更新地區並配合公辦都更政策推動，開發後人口活動將顯著增加，現況周邊缺乏足夠開放空間與停車設施，恐導致環境容受力不足以負荷，且捷運出入口與人行環境仍待優化，整體空間結構與機能配置實有重塑之必要。

爰此，本次變更除延續原計畫政策目標並基於前述變更理由，調整現行土地使用配置與開放空間系統，檢討全區道路系統、公共設施、設置停車空間、退縮建築、法定空地集中留設…等規範，同時敘明公辦都更暨都市計畫整體規劃、個別開發之構想，強化全區開發完整性。

#### **(一) 因應開發衍生之交通衝擊，檢討道路系統配置**

為因應新建築開發量體及未來引入之人車活動，透過都市計畫檢討構想，規範調整現有計畫道路路型、道路寬度，以強化基地內、外交通路網連結。

#### **(二) 改善休憩空間不足問題，變更設置鄰里公園、綠地**

為改善休憩空間不足問題，透過都市計畫檢討構想指引留劃設公園用地及配置區位，創造全區開放空間核心，強化社區休憩機能，改善居住環境品質。

#### **(三) 改善停車空間不足問題，於公園用地新設停車場**

為改善頂溪周邊地區因違規停放所致交通問題，並考量整體土地使用資源有限，指引未來公園用地應於地下層設置停車場，以改善長期停車位不足問題。

#### **(四) 重塑整體都市景觀，強化都市設計規範**

為重塑整體都市景觀及生活品質，強化都市設計規範以明確開放空間配置，結合公園用地與退縮建築所留設之步行

空間，建立完整開放空間系統，增加社區及捷運活動整體可及性及環境舒適性。

### （五）配合市府推動施作共同管道建設政策

配合市府推動共同管道建設政策，揭露共同管道系統相關規定。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。」。

## 二、變更內容

### （一）調整都市設計規範，強化整體開放空間系統

強調集中留設法定空地位置，串聯捷運出口、步道及鄰里公園，形塑整體街廓景觀。退縮建築空間與人行空間整合，提升步行環境品質；路口節點營造街角廣場，作為交通人潮緩衝空間；人行道應設置應結合通勤、通學路線，強化街道友善性與可及性。

### （二）調整都市計畫檢討構想，指引細部計畫變更

針對未開闢計畫道路，檢討路網連通性與建築線完整性，調整道路路型、寬度與配置，且為避免無尾巷，計畫道路應配合更新事業同步開闢。另為提升轉乘效能，應評估增設捷運出入口與連通設施。

新增公園用地應優先設置於中央位置，且公園地下空間應設置停車場，兼顧休憩與交通轉乘需求，停車場設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙與消防法規。若因道路用地開闢或設置公園導致可建築用地減少，得透過容積調派至同

一更新單元內之住宅或商業區，以維護原容積權利，並經都市計畫委員會議審議通過。

### **(三) 調整建議開發範圍，引導分期實施並延續既有更新規劃**

新北市政府已同意由新北市住宅及都市更新中心主導公辦都更，透過公私協力提升推動效率。全區採整體規劃、個別開發之方式更新，各單元開發面積應大於 1 公頃，並優先納入屋齡逾 30 年，排除既有都市更新或危老重建案件範圍，惟實際更新單元得由實施者依整合情形酌予調整。

### **(四) 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 9 變更內容綜理表

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
1	實質再發展	<p>原計畫業經 102 年 3 月 7 日第 30 次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年 4 月 26 日起公告實施，原範圍內計有 11 案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，俾利執行之一致性與計畫穩定性。</p> <p>一、土地使用 本更新地區內仍維持住宅、商業使用，未涉及都市計畫土地使用分區之變更。</p> <p>二、交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，於鄰近捷運車站設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放。</p> <p>三、公共設施 (一) 道路系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯，如圖 17 所示。 (二) 停車場 除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑 100 m 內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停</p>	<p>本計畫範圍原於 102 年 4 月 18 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫」中劃定為「都市更新地區」；後因配合永和區都市計畫通盤檢討及都市更新政策，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 11 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）書」，並自同年 12 月 30 日起公告實施為「策略性更新地區」。本次變更延續前述原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。</p> <p>(一) 整體再發展構想 未來實施更新事業時，各更新單元應依全區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌（詳圖 13、圖 14）。</p> <p>1. 「中央綠核」原則： 於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>2. 「東西軸帶」原則： 透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p>	<p>1. 整體再發展構想：基於整體開發脈絡考量，避免單一基地零碎式更新，並確保中央綠核、軸帶串聯及步行系統得以完整落實，使區內開放空間可及性及連續性獲得提升，呼應 TOD 發展政策。</p> <p>2. 新增公園用地規劃地下停車空間：因應本區捷運轉乘及商業活動帶來之臨時停車需求，並配合本市 TOD 發展政策，以引導私人運具轉乘大眾運輸，減少地面停車對步行及開放空間之干擾，並提升公共空間使用效益。</p>

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>放之平面機車停車位，並依據都市更新建築容積獎勵基準，依實際需要可替換為自行車停車位，每一輛機車停車位替換為二輛自行車停車位。</p> <p>設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。</p> <p>(三) 開放空間及廣場 未來實施更新事業時，應配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形。</p> <p>捷運頂溪站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形，如圖 18 所示。</p> <p>(四) 政府指定公益設施 未來推動都市更新事業時，應配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、廣場及停車場。</p>	<p>3. 「友善步行」原則：</p> <p>結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環境。</p> <p><b>圖 13 變更後開放空間系統建置原則圖</b></p> <p><b>圖 14 變更後開放空間系統構想圖</b></p> <p>(二) 土地使用 本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。</p> <p>(三) 交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網之串聯並有效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發</p>	

編號	章節	變更內容			變更理由
		原計畫		變更後計畫	
項目	留設原則	留設位置建議			
		道路系統	更新單元鄰近未開闢計畫者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯		<p>揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；<u>更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。</u></p> <p><u>(四) 公共設施</u></p>
		停車場	鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑100 m 內之更新事業可外業增設區供社區定眾停放之平面自行車停車位	捷車本體及入口徑100 m 內	<p><u>1. 道路系統</u></p> <p>更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。</p> <p><u>2. 公共停車場</u></p> <p>鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置供公眾使用之公共停車場。</p>
		開放空間及廣場	配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入勤路徑等節點設置節點廣場	捷運西側	<p><u>3. 共同管道系統</u></p> <p>未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政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。</p> <p><u>4. 開放空間及廣場</u></p> <p>未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不</p>
		政府指定公益設施	配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益性設施為公眾通道、開放空間、		

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		廣場及停車場	<p>足及人車爭道之情形；</p> <p>頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通停等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。</p> <p><u>5. 政府指定公益設施</u></p> <p>未來推動都市更新事業時，<u>應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。</u></p>	

表 2 變更後公共及公益設施留設指定原則

項目	留設原則	留設位置建議
道路系統	<u>配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路</u>	<u>依都市計畫檢討構想辦理</u>
停車場	<u>於公園用地地下設置停車位空間。</u>	<u>公園用地</u>
共同管道系統	<u>配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依共同</u>	<u>共同管道公告範圍</u>

編號	章節	變更內容		變更理由									
		原計畫	變更後計畫										
			<table border="1"> <tr> <td></td><td>管道法規 定辦理。</td><td></td></tr> <tr> <td>開放空間系統</td><td>更新單元 應集中留 設法定空 地、增設 鄰里公 園，並串 聯退縮空 間與綠地 系統，形 塑具結構 性之開放 空間網 絡，提升 頂溪站西 側整體環 境品質。</td><td>溪運西 頂捷站側</td></tr> <tr> <td>政府指定公益設施</td><td>依本計畫開發實 施構想所訂公共 及公益設施負擔 原則，配合新北市 政府政策，由各更 新單元捐贈經新 北市政府公告或 同意之公益設施 項目。</td><td></td></tr> </table>		管道法規 定辦理。		開放空間系統	更新單元 應集中留 設法定空 地、增設 鄰里公 園，並串 聯退縮空 間與綠地 系統，形 塑具結構 性之開放 空間網 絡，提升 頂溪站西 側整體環 境品質。	溪運西 頂捷站側	政府指定公益設施	依本計畫開發實 施構想所訂公共 及公益設施負擔 原則，配合新北市 政府政策，由各更 新單元捐贈經新 北市政府公告或 同意之公益設施 項目。		
	管道法規 定辦理。												
開放空間系統	更新單元 應集中留 設法定空 地、增設 鄰里公 園，並串 聯退縮空 間與綠地 系統，形 塑具結構 性之開放 空間網 絡，提升 頂溪站西 側整體環 境品質。	溪運西 頂捷站側											
政府指定公益設施	依本計畫開發實 施構想所訂公共 及公益設施負擔 原則，配合新北市 政府政策，由各更 新單元捐贈經新 北市政府公告或 同意之公益設施 項目。												
2	都市設計	<p>陸、都市設計</p> <p>一、道路退縮發展</p> <p>本更新地區範圍內之計畫道路依層級或地區特性及條件不同退縮並設置植栽，住宅區臨都市計畫道路兩側退縮 4m 以上，商業區臨都市計畫道路兩側退縮 6m 以上，道路退縮所留設之帶狀植栽空間，亦可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p> <p>(一) 商業區</p> <p>商業區因商業活動行為所致，人群分布較為密集，臨計畫道路側應退縮</p>	<p>(五) 都市設計</p> <p>1. 道路沿線退縮建築</p> <p>更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設至少 4m 人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下：</p> <p>(1) 計畫範圍內南北向道路</p> <p>計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮 6m 以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環</p>	<p>為確保整體更新區之空間整合性，透過統一之開放空間與人行系統規範，避免單元式開發造成之空間破碎現象，並使都市設計操作具引導性與一致性。變更理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以點線面原則建構開放空間架構，確保各更新單元開發時可依一致之空間引導原則辦理，避免單點量體配置分散。</li> <li>2. 集中留設公園、法定空地及開放節點，使空間節點及視覺軸線具明確性，並強化通</li> </ol>									

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>6m以上無遮簷人行步道（含2m帶狀植栽空間），以改善商街景觀並減緩道路擁擠情況，建構舒適之步行空間，且應避免高強度發展之建築量體造成都市景觀的壓迫。</p> <p><b>(二) 住宅區</b></p> <p>1.8m(含)以上計畫道路住宅區鄰接8m(含)以上計畫道路，配合人行動線與車行空間需求、住宅區的寧適性，建築物應退縮4m以上，供人通行寬度至少2.5m，其餘範圍並應積極綠化，以建構綠色步行系統，活化都市景觀。</p> <p>2.8m以下計畫道路住宅區鄰接8m以下計畫道路，為塑造舒適安全步行環境，建築物應退縮4m以上作為公眾使用。前述退縮空間得設置人行步道、自行車道、街角廣場、街道家具、無障礙空間、綠化植栽或增加必要之路寬。</p> <p><b>二、大型街廓現有通道留設</b></p> <p>更新基地內之大型街廓現有巷道於更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向8m以上之公眾通道串連地方路網。</p> <p><b>三、公共開放空間留設</b></p> <p>更新基地須集中留設基地面積25%以上為開放空間（得計入下列指定留設開放空間），並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住</p>	<p><u>境品質與街廓景觀完整性。</u></p> <p><u>(2) 計畫範圍內東西向道路</u></p> <p><u>計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮8m以上建築，其中至少3m作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。</u></p> <p><u>2. 人行通廊留設原則</u></p> <p><u>各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於8m。</u></p> <p><u>3. 開放空間配置原則</u></p> <p><u>為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。</u></p> <p><u>(1) 法定空地集中留設原則</u></p> <p><u>法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。</u></p> <p><u>(2) 軸帶式開放空間原則</u></p> <p><u>配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠地沿線位置側，應退縮至少4m建築並集中留設法定</u></p>	<p>學及通勤步行動線之銜接效率。</p> <p>3. 統一人行徒步空間淨寬4m以上，有助維持步行動線之服務水準與可預測性，提升與捷運場站之銜接效果。</p> <p>4. 停車空間採地下化設置於公園用地，改善本區轉乘與商業活動停車需求，同時降低地面層對開放空間使用之干擾。</p>

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>戶管理規約中，以提供服務半徑內民眾對於公共開放空間的需求，降低空間避免之壓迫感，提升整體生活環境之品質。</p> <p>頂溪站捷運周邊交通節點，留設1處開放空間作為大眾運輸人潮與交通頻繁空間之緩衝，其面積宜大於 <math>300\text{ m}^2</math> 且長寬比不得大於 3:1（詳圖 18）。</p>	<p><u>空地，以最大化開放空間。</u></p> <p><u>(3) 廣場式開放空間原則（詳圖 15）</u></p> <p>A. 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。</p> <p>B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間，提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。</p> <p>C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間，其設置面積應達 <math>100\text{ m}^2</math> 以上，各邊長度應達 10m 以上。</p> <p><u>4. 人行空間</u></p> <p><u>(1) 人行道</u></p> <p>人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。</p> <p><u>(2) 騎樓</u></p> <p>在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p><u>(3) 無障礙設計</u></p> <p>人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損</p>	

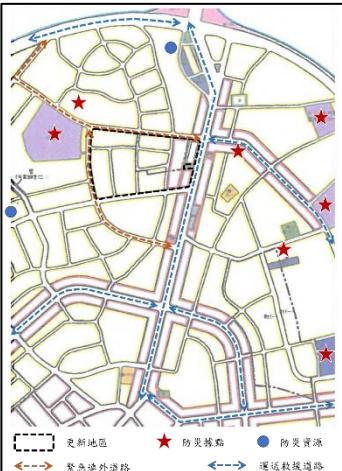
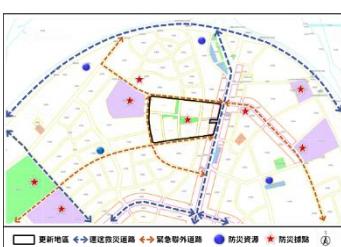
編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>(三) 計畫道路人行道</p> <p>1. 區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁劃設連續的人行道或是暗示性的人行空間，提供居民良好的步行環境。計畫道路人行道配合需要設置公用設備時，應以地下化處理，並講求簡化共桿共構設計。</p> <p>2. 商業區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 6m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 4m；住宅區計畫道路兩側應配合既有之人行道退縮留設至少 4m 以上之行人徒步空間，供步行之淨寬度至少為 2.5m，依照道路四周使用行為進行增減。校園空間周圍，提供通學步道的人行空間，其寬度至少為 4m。</p> <p>3. 人行空間必須提供行人安全性、步行方便性、連續性、舒適性、系統一致性及步行環境吸引力。配合無障礙環境之提供，以增加人行之使用度與舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。</p> <p>(四) 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採</p>	<p>害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。</p> <p>(4) 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p><u>5. 車行動線</u></p> <p>(1) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>(2) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p><u>6. 停車空間</u></p> <p>(1) 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p> <p>(2) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <p>A. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p><b>五、車行動線</b></p> <p>(一) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>(二) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p><b>六、停車空間</b></p> <p>(一) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>寬度 6m 以下之道路禁止路邊停車。</li> <li>路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</li> </ol> <p>(二) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</li> <li>自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。</li> </ol> <p>(三) 機車與自行車停放空間規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有</li> </ol>	<p><u>B.</u> 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。</p> <p><u>(3) 機車與自行車停放空間規定：</u></p> <p>A. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p><u>B.</u> 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放置空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p><u>(4) 公園用地設置停車空間</u></p> <p><u>A. 更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。</u></p> <p><u>B. 停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。</u></p> <p><u>7. 植栽</u> 公園、綠地等開放空間應</p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p>2. 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p><b>七、植栽</b></p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2m 以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p>	<p>加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2m 以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p>	
3	都市防災構想	<p><b>柒、都市防災構想</b></p> <p>為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。</p> <p>本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地</p>	<p><b>(六) 都市防災構想</b></p> <p>為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。</p> <p>本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等 3 處地</p>	配合本次計畫變更新設公園，納入都市防災之緊急避難場所據點。

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>區結合形成一防災生活圈（如圖 19），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。</p> <p><b>一、防災據點</b></p> <p>捷運頂溪站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園。</p> <p><b>二、防災道路系統之規劃</b></p> <p>(一) 緊急聯外道路</p> <p>緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。</p> <p>(二) 輸送救援道路</p> <p>輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、</p>	<p>區結合形成一防災生活圈（如圖 16），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。</p> <p><b>1. 防災據點</b></p> <p>頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園及依本計畫檢討設置之公園用地。</p> <p><b>2. 防災道路系統之規劃</b></p> <p>(1) 緊急聯外道路</p> <p>緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。</p> <p>(2) 輸送救援道路</p> <p>輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸</p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。</p> <p><b>三、防災通道</b></p> <p>(一) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(二) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。</p> <p>(三) 考量公共安全、民眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。</p> <p><b>四、避難系統</b></p> <p>依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：</p> <p>(一) 緊急避難場所</p> <p>緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p>	<p>送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。</p> <p><u>3. 防災通道</u></p> <p>(1) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(2) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。</p> <p>(3) 考量公共安全、民眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。</p> <p><u>4. 避難系統</u></p> <p>依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：</p> <p>(1) 緊急避難場所</p> <p>緊急避難場所是供災害發生3天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(二) 臨時收容場所</p> <p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述5處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(三) 中、長期收容場所</p> <p>中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>  <p>圖 19 頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	<p>等。</p> <p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(2) 臨時收容場所</p> <p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述5處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(3) 中、長期收容場所</p> <p>中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p> 	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
			圖 16 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖	
4	都市計畫檢討構想	<p>原計畫業經 102 年 3 月 7 日第 30 次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年 4 月 26 起公告實施，原範圍內計有 11 案辦理中更新事業，爰本計畫延續原計畫訂定之發展規劃，無涉及相關變更。</p>	<p>本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「<u>都市計畫法</u>」及「<u>都市更新條例</u>」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，並以<u>都市更新條例第 51 條</u>規定之公有土地優先抵充，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。</p> <p>(一) 土地使用</p> <p>本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及設置公共停車場等內容，詳圖 17。</p>  <p>圖 17 變更後土地使用構想示意圖</p> <p>(二) 公共設施</p> <p>1. 交通系統</p> <p>(1) 計畫道路</p>	<p>為因應開發後交通衝擊並改善都市機能不足，將重新檢討都市計畫道路系統，增設鄰里公園或綠地，並規範設置地下公共停車場，構想如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市設計規範調整：配合道路系統及公共設施調整，檢討並修訂都市設計規範，以重塑永和頂溪地區整體風貌。</li> <li>2. 都市計畫容積調派：為取得細部計畫新增之公共設施用地，得透過容積調派方式，將容積轉至同一更新單元內之可建築用地，調派額度、基地及計算方式以都市計畫審議核定為準。</li> </ol>

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，鄰近更新單元應辦理都市計畫道路路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型並保持暢通，避免產生無尾巷情形。</p> <p>計畫道路應以都市更新條例第51條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因計畫路型之變更或開闢完整性等需求，導致可建築用地開發受限或無法建築，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2) 其他交通設施</p> <p>為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>2.公園及綠地</p> <p>(1) 公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少2,300 m<sup>2</sup>，並採連續性、跨街廓向西留設綠地空間，形塑整體中央綠廊帶（詳圖）</p>		

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p><u>18)。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。</u></p> <p><u>公園用地或綠地用地應以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。</u></p> <p><u>依本計畫變更為公園用地或綠地用地之可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</u></p> <p><u>(2) 設置公共停車場</u></p> <p><u>本更新地區公園用地應於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放車輛，並以最大化設置為原則，其開挖率及停車場設置相關規範，依都市計畫審議核定內容為準，並由鄰近更新單元併同公園用地完成開闢及捐贈程序。</u></p>		

圖 18 都市計畫變更位置示意圖

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
5	財務計畫 概述	<p>(一) 政府機關主導實施</p> <p>新北市政府得依「都市更新條例第12條第1項第2款」自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者外，亦得由新北市政府同意新北市住都中心自行實施或公開評選委託都市更新事業機構為實施者，其實施得以權利變換方式辦理，或依協議履行合建負擔與分配，惟最終仍應以市府核定發布實施內容為準。此外，為達整體開發之效，得由市府視發展目標及市場條件將各建議開發範圍合併招商。</p>	<p>(一) 可爭取之容積獎勵</p> <p>本更新地區得視都市更新事業需要，依「<u>都市更新條例</u>」第65條、「<u>都市更新建築容積獎勵辦法</u>」及「<u>新北市都市更新建築容積獎勵辦法</u>」申請相關容積獎勵；另因本更新地區位於110年10月3日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點(配合本市優先推動56處場站大眾運輸發展導向策略)都更第一箭計畫範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。</p> <p>本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉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條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。</p> <p>(二) 投資經費估算</p> <p>本更新地區投資經費依「<u>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</u>」估算其更新開發成本。</p>	<p>1. 開發強度說明：為提升更新誘因並兼顧公共利益，得依相關辦法及「都更第一箭」規範申請容積獎勵與增額容積，並規範總量上限以確保開發規模合理。</p> <p>2. 投資經費：為確保經費合理及負擔公平，更新成本依新北市權利變換計畫共同負擔基準估算，作為財務規劃依據。</p>
6	開發實施 構想	因範圍內多以住宅為主，土地及建物權屬以私有為主，且部分計畫道路尚未開闢完成。故本更新地區將以都市更新處理方式，經劃定為策略性更新地區，且未來依「新北市都市更新單元劃定基準」	<p>(一) 開發主體</p> <p>依「<u>都市更新條例</u>」第65條第2項第3款規定，策略性更新地區如採「<u>都市更新條例</u>」第12條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方</p>	<p>1. 變更開發主體：配合「<u>新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案</u>」政策，經新北市政府112年10月24日新北府城更字第1124621824號函同意，由新北市住宅及</p>

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
		<p>辦理都市更新單元劃定檢討，並採重建方式處理，以保持更新地區整體環境品質。</p> <p>(一) 建議開發範圍</p> <p>因計畫道路遭占用嚴重位置，故都市更新計畫內僅為建議開發範圍，非法定更新單元範圍，後續多元開發方式仍得依相關規定自行劃定更新單元或開發範圍。並剔除屋齡未達 30 年、辦理中都市更新及都市危險及老舊建築物加速重建案件，且開發規模應大於 1 公頃面積，給予建議優先更新單元範圍（詳圖 21）。</p> <p>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。</p> 	<p>公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍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。</p> <p>本更新地區依「<u>都市更新條例</u>」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 款，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日（新北府城更字第 1124621824 號函）同意由「<u>新北市住宅及都市更新中心</u>」主導推動公辦都市更新事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。（詳附件五），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指定開發範圍或合併招商。</p> <p><u>(二)劃定更新單元及劃定原則</u></p> <p><u>1. 劃定原則</u></p> <p>為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>(1) 配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓、既有建築座落或天然界線為主。</u></li> <li><u>(2) 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。</u></li> <li><u>(3) 考量開放空間系統之分布，使各單元均能合</u></li> </ul>	<p>都市更新中心主導推動，依<u>都市更新條例</u>第 12 條規定以政府機關主導實施。</p> <p>2. 分期分區劃定更新單元：考量公私產權分布、建物現況及適當單元規模，透過整體規劃、個別開發方式，將本案範圍劃設 3 處更新單元，逐步推動整合開發，落實都市再發展目標。</p> <p>3. 共同負擔公平性：為確保公共設施開闢完整及公平分擔，規範各更新單元應提供一定比例之公共設施或公益空間，以提升公益性並改善都市環境。</p>

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
			<p>理負擔開放空間，以實踐前述都市設計及景觀計畫之構想。</p> <p><b>2. 劃定內容</b></p> <p>考量本更新地區規模達5.6公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設3處更新單元（詳圖19），逐步推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。</p> <p><b>3. 申請更新單元範圍彈性</b></p> <p>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及整體性，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。</p> <p><b>(三) 開發方式及負擔原則</b></p> <p><b>1. 依權利變換方式實施</b></p> <p>本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市</p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
			<p><u>更新條例相關規定辦理。</u></p> <p><u>2. 公共及公益設施負擔原則</u></p> <p><u>考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施面積應依下列計算式核算辦理：</u></p> <p><u>公益設施之土地持分面積≥更新單元總面積 7%-(更新單元內公園綠地總面積-更新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)</u></p> <p><u>註 1：本更新地區以「公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則，經扣除由原計畫公共設施用地變更抵充之面積後，各更新單元以總面積之 7%共同負擔。</u></p> <p><u>註 2：此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或綠地用地之面積加總。</u></p> <p><u>前述各更新單元「公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。</u></p>	

編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
			<p>圖 19 變更後更新單元範圍示意圖</p>	
7	計畫年期及實施進度構想	配合市府都市更新相關政策、居民意願與推動量能，滾動式檢討推動期程。	<p>本計畫年期將依主管機關都市更新政策、居民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期程。</p>	配合新北市政府公辦都市更新政策，敘明公辦都更之政策方向。
8	其他應表 明事項	<p>一、本更新地區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。</p> <p>二、本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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核算基準」獎勵。</p> <p>三、考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。</p> <p>四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	<p>(一)本更新地區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。</p> <p>(二)本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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核算基準」及「都市計畫法新北市施行細則」等獎勵規範。</p> <p>(三)本更新地區原住宅區依「容積調派」或「區內容移」方式變更劃定之公共設施用地（公園用地、綠地、計畫道路），其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>配合本次都市計畫檢討構想，載明涉及公共設施開闢之相關獎勵規範。</li> <li>透過容積調派或區內容移方式留設之公設用地，其原住宅區的容積權利已調整至其他基地使用，產權亦可透過權利變換取得並辦理捐贈。因此，該公設用地於開闢時，不得再申請額外的容積獎勵。</li> <li>本更新地區後續將調整使用分區，都市計畫之變更亦將併同都市更新事業與權利變換計畫辦理。為避免對權利估價基準產生疑義，特此明示主管機關相關函釋。</li> </ol>

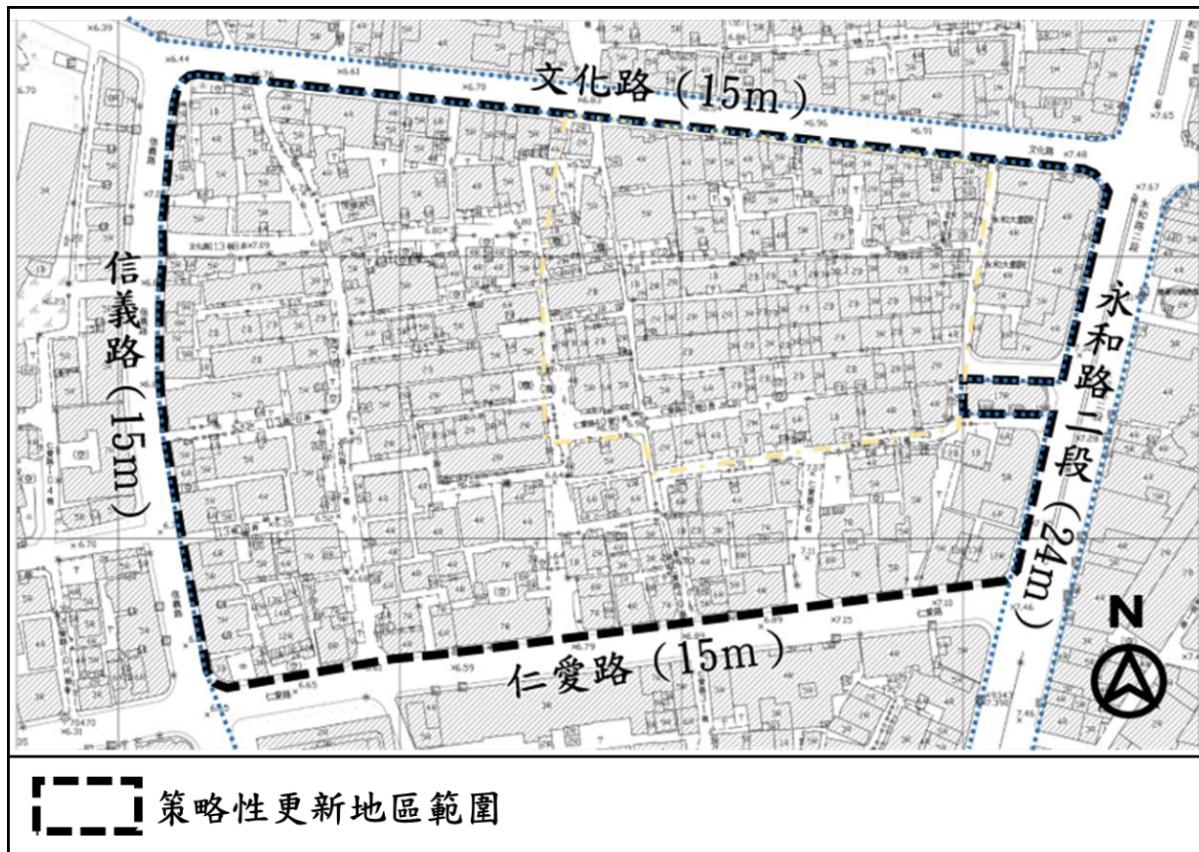
編號	章節	變更內容		變更理由
		原計畫	變更後計畫	
			<p>(四)本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核(評價基準日)當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。</p> <p>(五)考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。</p> <p>(六)其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	

註：凡於本次變更未指明部分，均應以原計畫為準。

## 伍、 變更後計畫

### 一、 更新地區範圍

本更新地區位於頂溪捷運站西側，計畫範圍東起永和路二段、西抵信義路、北達文化路、南迄仁愛路街廓內，面積總計約 5.6 公頃，本次變更無涉及更新地區範圍調整。(詳圖 12)



## **二、目標與策略**

### **(一) 發展目標**

本計畫配合永和地區都市發展脈絡及捷運場站周邊空間條件，綜整交通、環境與公共服務等面向之發展需求，訂定下列三項再發展目標，作為後續都市計畫檢討及都市設計規範調整之指導方向。

#### **目標一：建構完善之TOD轉乘樞紐系統**

以提升大眾運輸使用效率為目標，透過檢討轉運停車需求配置、優化捷運及轉乘設施之可及性與使用便利性，並結合容積獎勵制度，強化公益回饋機制，引導場站周邊土地合理開發與轉乘機能整合，形塑具效率且友善之轉乘樞紐環境。

#### **目標二：營造連續且友善之開放空間系統**

以提升都市環境品質與行人安全為目標，系統性整合捷運場站周邊開放空間資源，完善人行步道與通行動線，並透過留設廣場、公園及綠地等方式，建構連續之開放空間系統，營造具可達性、舒適性及休憩功能之公共空間環境。

#### **目標三：強化公共服務設施供給與多元機能**

因應地區人口結構變遷及多元生活需求，以完善公共服務體系為目標，檢討公共設施用地之配置合理性，並透過更新單元公共設施用地及公益設施負擔機制，引入符合在地需求之公共服務設施，藉以豐富更多元之生活服務機能。

## (二) 區域性課題與對策

依據 112 年 1 月 6 日公告實施之「永和都市計畫細部計畫第一次通盤檢討（第一階段）」，針對永和地區既有都市發展脈絡及空間條件進行整體檢視，重新盤點區域發展定位與未來成長需求，明確指引頂溪捷運站周邊地區應以「TOD 核心區、生活圈建構」為主要發展主軸，並結合捷運場站周邊高可及性優勢，強化土地使用效率與都市機能整合。同時，應透過綠帶串聯，建構連續且具高品質之開放空間系統，提升整體居住環境與都市景觀。綜整本計畫範圍面臨之區域性課題及因應對策如下：

**課題一：現行捷運沿線土地使用強度與型態尚未充分反映大眾運輸導向發展 (TOD) 精神，需進一步提升捷運場站周邊土地使用效率，以促進公共運輸使用。**

**對策：**為落實大眾運輸導向發展理念，本計畫以捷運場站為核心，於場站周邊 500 公尺範圍內，引導高強度、複合式土地使用，鼓勵私有土地無償提供樓地板面積及車位作為公共轉運與公益設施使用，並配合增額容積機制及立體連通設施獎勵等規定，強化場站周邊轉乘機能與空間整合。本計畫將引導未來各都市更新開發，應改善轉運停車需求、提升捷運及公共運輸設施之可及性，同時兼顧容積獎勵之公益性，形塑具效率且友善之 TOD 核心節點。

**課題二：永和區公共設施因人口結構及使用需求轉變，出現不敷使用及設施機能不足之情形，亟需重新檢討配置方式。**

**對策：**因應人口結構朝向少子化與高齡化發展，現行公共設施之使用型態已逐漸無法因應地區實際需求。本計畫

擬透過檢討公共設施用地之配置合理性，引導公共設施朝複合化及機能轉型方向發展，除檢討增設必要之公共設施用地外，並研議公設及公益設施負擔與提供機制，以確保公共服務量能得以隨都市發展同步提升。

### (三) 更新地區課題與對策

#### 課題一：更新地區周邊居住密度高，開放空間系統不足。

考量本計畫範圍未來開發量體最高可達法定容積二倍以上，預期將引入大量住宅及商業活動人口。現況周邊居住密度偏高且開放空間不足，長期影響居住與休憩品質。

#### 對策：建構整體開放空間系統，引導更新單元整合開發。

為改善整體生活環境，本計畫透過全面檢討全區開放空間系統，藉都市計畫檢討構想及都市設計管制規範，引導更新單元開發應留設廣場、綠地、開放空間及人行動線，並強化空間串聯性，改善整體居住與休憩環境品質。

#### 課題二：公共及公益服務設施不足。

本計畫範圍內現行公共設施用地類別以計畫道路為主，且多數尚未完全開闢，整體缺乏公園綠地及其他公共服務設施，難以因應更新後之人口增加與生活需求。

#### 對策：引導更新單元共同負擔公益設施，補足公共服務量能。

為補強公共服務量能，本計畫明確規範更新單元共同負擔公益設施之責任，並要求配合公共設施開闢作業，透過更新事業整合土地與資源，補足地區公共及公益服務設施需求。

### **課題三：停車空間不足，違規停車情形嚴重。**

考量捷運站周邊商業活動頻繁及轉乘需求高，現況供公眾車輛停放之空間不足，臨道路側及巷弄內違規停車情形普遍，影響交通秩序及環境品質。

#### **對策：評估立體化公共停車設施，改善停車供給結構。**

為改善停車空間供給不足問題，本計畫規範未來各更新單元應協助開闢都市計畫公共設施用地（公園用地及停車場），在兼顧地面開放空間機能之前提下，增加公共停車供給，紓解私人運具停放需求。

### **課題四：捷運出入口及周邊動線便利性不足。**

頂溪捷運站 2 號出口現況受限基地條件，未設置手扶電梯，且出入口與周邊社區及民房之人行動線銜接不足，影響使用便利性及行人安全。

#### **對策：強化捷運出入口及周邊連通設施整合。**

為提升捷運設施可及性，本計畫引導鄰近更新單元於更新事業規劃階段，須整體評估設置捷運出入口連通設施，並改善周邊人行環境，串聯捷運場站與社區生活之整體動線。

### **課題五：污水下水道系統建置率不足，影響公共衛生。**

本更新地區內因路幅及地下管線密集等限制，污水下水道系統尚未全面建置，街區內易發生污濁水滯留並產生異味，對公共衛生及生活品質造成影響，現況多仰賴人工清潔方式改善，耗時且成效有限。

#### **對策：配合共同管道建設政策，完善地下管線系統。**

為有效解決問題，本計畫規範未來各更新單元於實施更新事業時，應配合市府推動之共同管道建設政策，向主管機關查詢確認是否涉及共同管道公告範圍，並依相關法規規定辦理共同管道設置，以提升整體下水道及管線系統建置率。

#### **課題六：更新案應兼顧既有重建案件及未達年限建物權益。**

為確保都市更新、危老重建案件及未達更新年限建築物之合法權益，更新單元之開發應避免影響既有建築線所指定之道路及巷道，維持原有通行系統之連續性與可及性，以保障相關建築物之合法通行權。

#### **對策：維持既有通行系統，保障合法建築權利。**

**對策 1：**都市計畫道路路型檢討時，應避免影響既有建築之通行權利及使用。

**對策 2：**各更新單元開發時，若因既有建物座落而產生畸零空間致不利建築利用者，宜以配置開放空間或公共設施為原則，兼顧土地使用效益與環境品質。

### **三、劃定之必要性及預期效益**

本更新地區因發展年代久遠，建築坐落密集，巷弄寬度不足，對公共安全、交通運作及防救災機能造成影響。另本案鄰近捷運場站，人口與活動密度高，現況公共設施及開放空間供給不足，整體都市機能亟待提升。因此，為整體規劃並引導地區再發展，新北市政府遂於民國 112 年 1 月依「都市更新條例」第八條規定，劃定為策略性更新地區。

#### **(一) 提升居住品質，創造安居環境**

現況建物老舊以住宅及商業使用為主，多為四至五層樓的老舊公寓及一層樓平房。透過都市更新採重建方式，改善社區老舊窳陋之情況，並塑造完善居住環境。

#### **(二) 提供公園及停車空間**

本更新地區鄰近頂溪捷運站，人潮與車流頻繁，亟需留設開放空間作為緩衝。未來更新單元開發應配合都市設計與計畫變更，集中留設法定空地，規劃鄰里公園並兼具停車空間，提升行人安全、紓解違停問題，並增進社區休憩效益。

#### **(三) 協助開闢計畫道路**

本更新地區內計畫道路尚未開闢，道路狹小且周邊人車爭道，行人步行意願低，故更新後擬透過都市計畫變更重新檢討道路系統並完成開闢，以重新建立人本交通環境，規劃完善人行步道空間、留設自行車道供大眾通行。

#### **(四) 改善生活品質創造樂業環境**

改善位處區位便利市中心土地低度利用，避免土地資源浪費，故建構完善生活機能，提供優質的居住環境及保存既有的都市紋理。

## 四、 實質再發展概要

本計畫範圍原於 102 年 4 月 18 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫」中劃定為「都市更新地區」；後因配合永和區都市計畫通盤檢討及都市更新政策，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 11 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）書」，並自同年 12 月 30 日起公告實施為「策略性更新地區」。本次變更延續原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。

### （一）整體再發展構想

未來實施更新事業時，各更新單元應依全區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌（詳圖 13、圖 14）。

#### 1. 「中央綠核」原則：

於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。

#### 2. 「東西軸帶」原則：

透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。

#### 3. 「友善步行」原則：

結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環境。

## 整體開放空間系統原則

原則1

中央綠核  
(鄰里公園)

原則2

東西軸帶  
(綠色廊帶)

原則3

友善步行  
(通學、通勤)

中心區域留設公  
園，創造地區核  
心休憩場域。

東西向綠色廊帶，  
形塑捷運綠意生  
活自明性。

串聯人行系統，  
建構友善通學及  
通勤步行環境。

圖 13 變更後開放空間系統建置原則圖

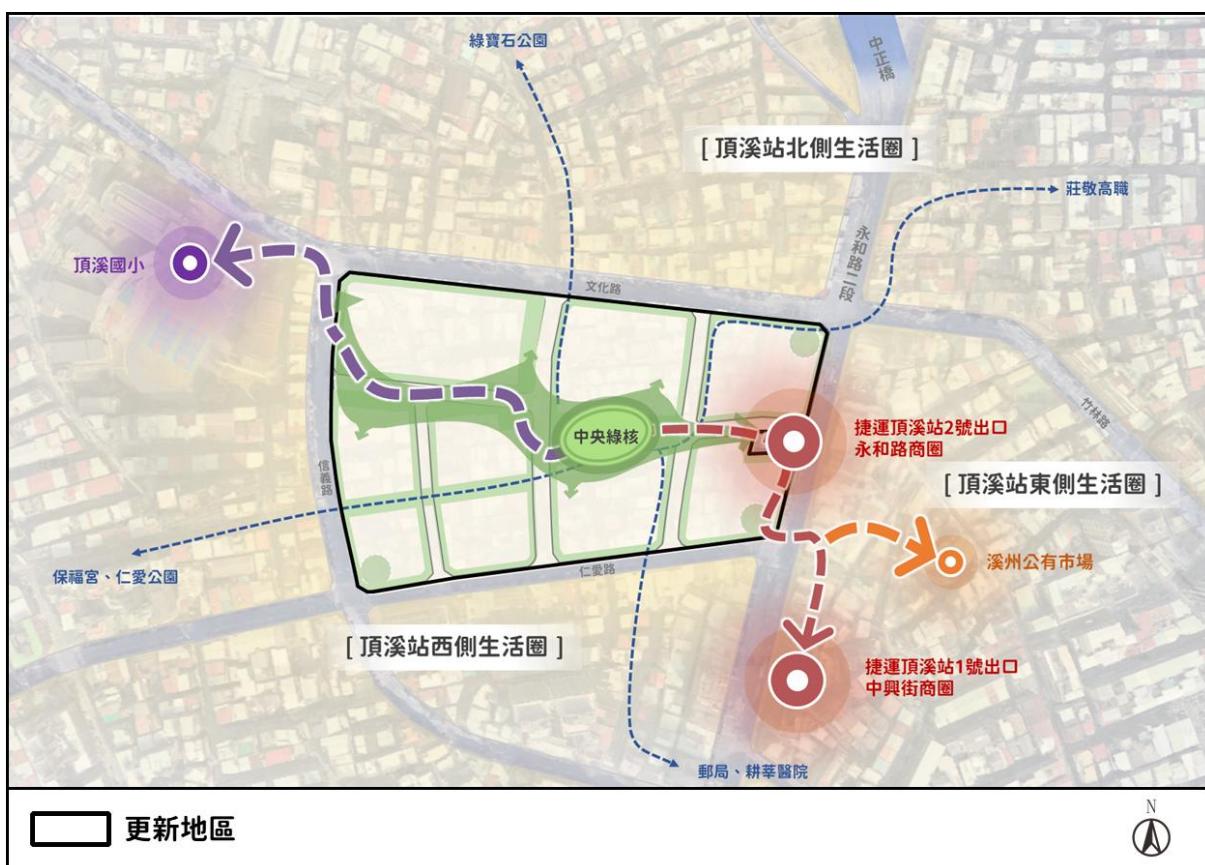


圖 14 變更後開放空間系統構想圖

## **(二) 土地使用**

本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。

## **(三) 交通系統**

更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。

## **(四) 公共設施**

### **1. 道路系統**

更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。

### **2. 公共停車場**

鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置供公眾使用之公共停車場。

### **3. 共同管道系統**

未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政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。

#### 4. 開放空間及廣場

未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形；頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通亭等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。

#### 5. 政府指定公益設施

未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。

表 10 變更後公共及公益設施留設指定原則

項目	留設原則	留設位置建議
道路系統	配合都市計畫檢討構想變更，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路。	依都市計畫檢討構想辦理
停車場	於公園用地地下設置停車空間。	公園用地
共同管道系統	配合市府推動共同管道政策，於共同管道公告範圍內開發行為應依共同管道法規定辦理。	共同管道公告範圍
開放空間系統	更新單元應集中留設法定空地、增設鄰里公園，並串聯退縮空間與綠地系統，形塑具結構性之開放空間網絡，提升頂溪站西側整體環境品質。	頂溪捷運站西側
政府指定公益設施	依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。	

## (五) 都市設計

### 1. 道路沿線退縮建築

更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設至少 4m 人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下：

#### (1) 計畫範圍內南北向道路

計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮 6m 以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環境品質與街廓景觀完整性。

#### (2) 計畫範圍內東西向道路

計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮 8m 以上建築，其中至少 3m 作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。

### 2. 人行通廊留設原則

各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於 8m。

### 3. 開放空間配置原則

為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。

#### (1) 法定空地集中留設原則

法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。

### (2) 軸帶式開放空間原則

配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園側，應退縮至少 4m 建築並集中留設法定空地，以最大化開放空間。

### (3) 廣場式開放空間原則（詳圖 15）

- A. 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。
- B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間，提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。
- C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間，其設置面積應達  $100m^2$  以上，各邊長度應達 10m 以上。

## 4. 人行空間

### (1) 人行道

人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。

### (2) 騎樓

在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。

### (3) 無障礙設計

人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外

發生。

#### (4) 現有巷道之處理原則

更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

### 5. 車行動線

- (1) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。
- (2) 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。

### 6. 停車空間

- (1) 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。
- (2) 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：
  - A. 丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。
  - B. 自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。
- (3) 機車與自行車停放空間規定：
  - A. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓（電）梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置

於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。

B. 供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。

#### (4) 公園用地設置停車空間

A. 更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。

B. 停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。

### 7. 植栽

公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設 2m 以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。

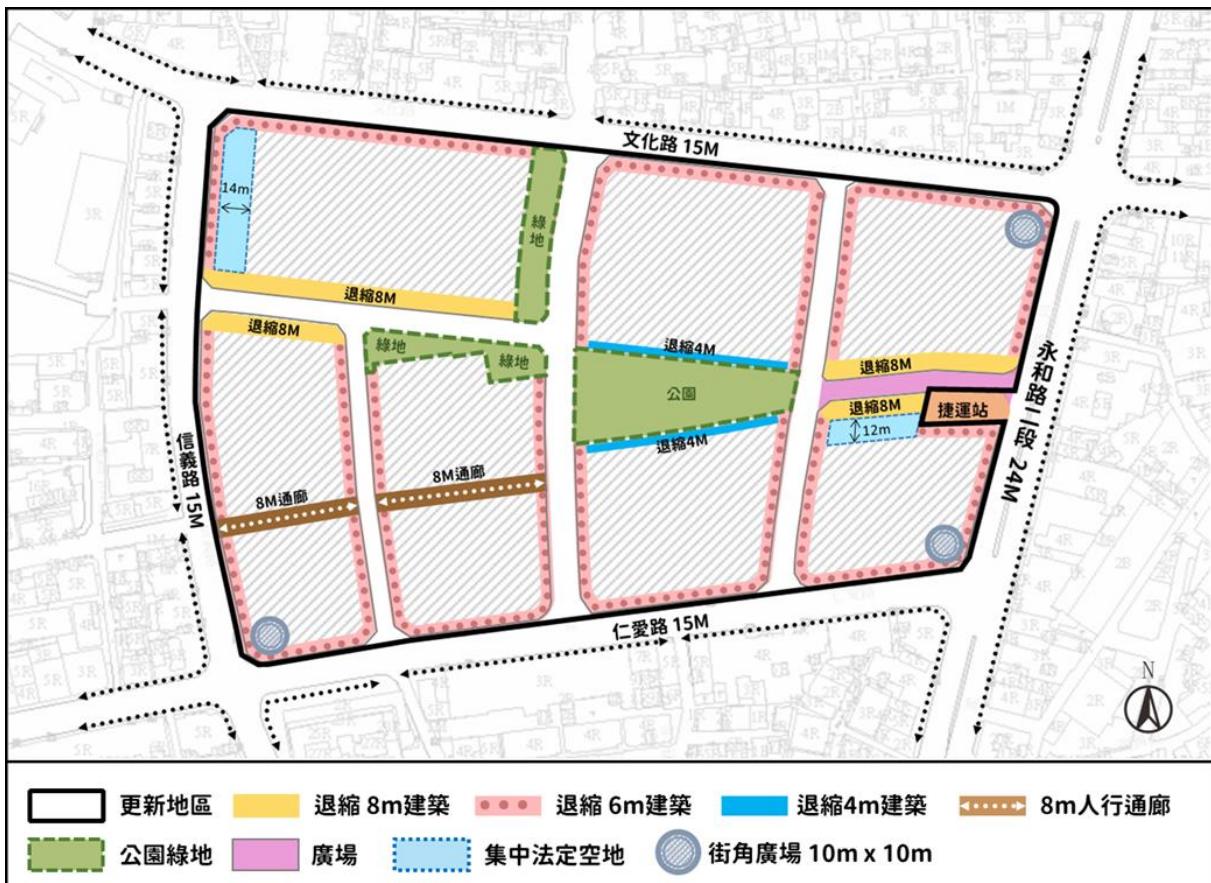


圖 15 變更後都市設計規範示意圖

## (六) 都市防災構想

為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。

本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等3處地區結合形成一防災生活圈（如圖 16），依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。

### 1. 防災據點

頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪

國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園及依本計畫檢討設置之公園用地。

## 2. 防災道路系統之規劃

### (1) 緊急聯外道路

緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。

### (2) 輸送救援道路

輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西路和環河西路與環河東路共同構成防災道路系統。

## 3. 防災通道

- (1) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。
- (2) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。
- (3) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等

類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。

#### 4. 避難系統

依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：

##### (1) 緊急避難場所

緊急避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。

頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。

##### (2) 臨時收容場所

臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。

##### (3) 中、長期收容場所

中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。

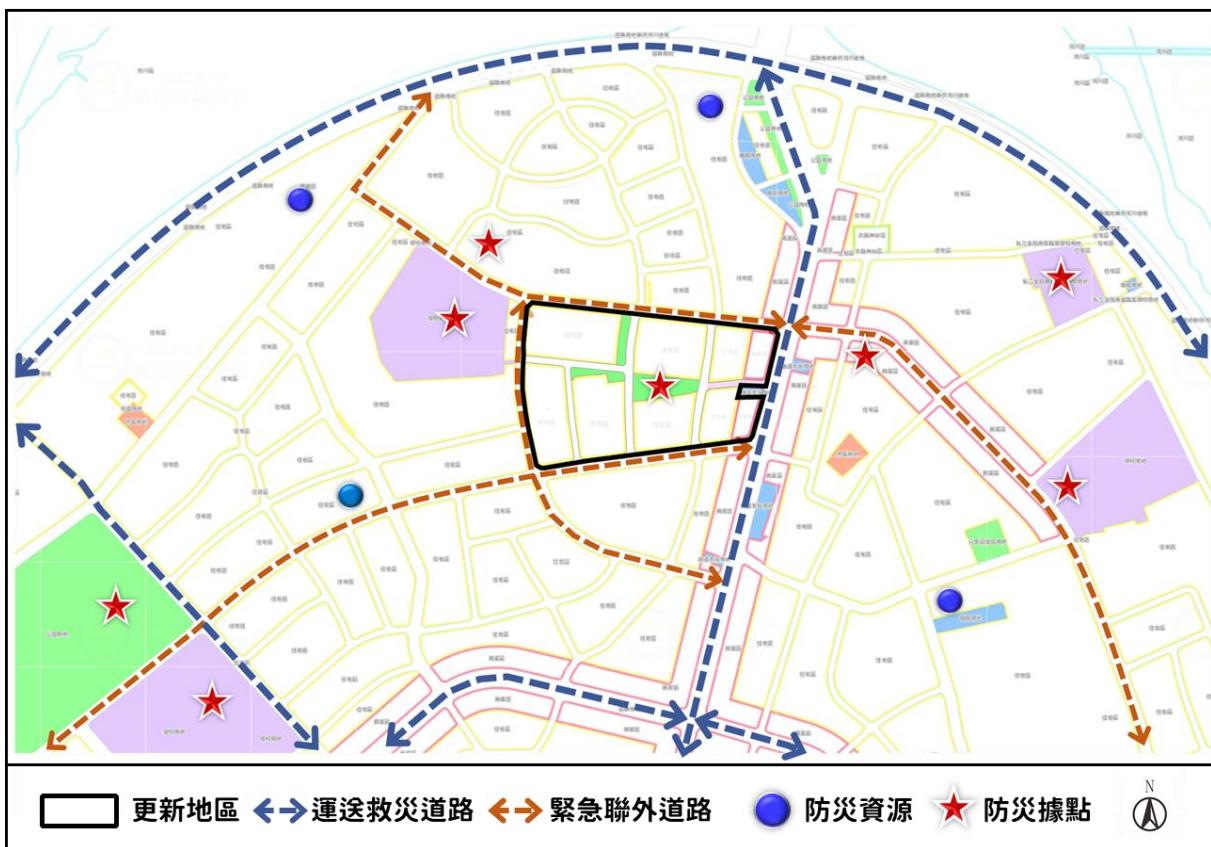


圖 16 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖

## 五、 都市計畫檢討構想

本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，並以都市更新條例第 51 條規定之公有地優先抵充，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。

### (一) 土地使用

本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及設置公共停車場等內容，詳圖 17。

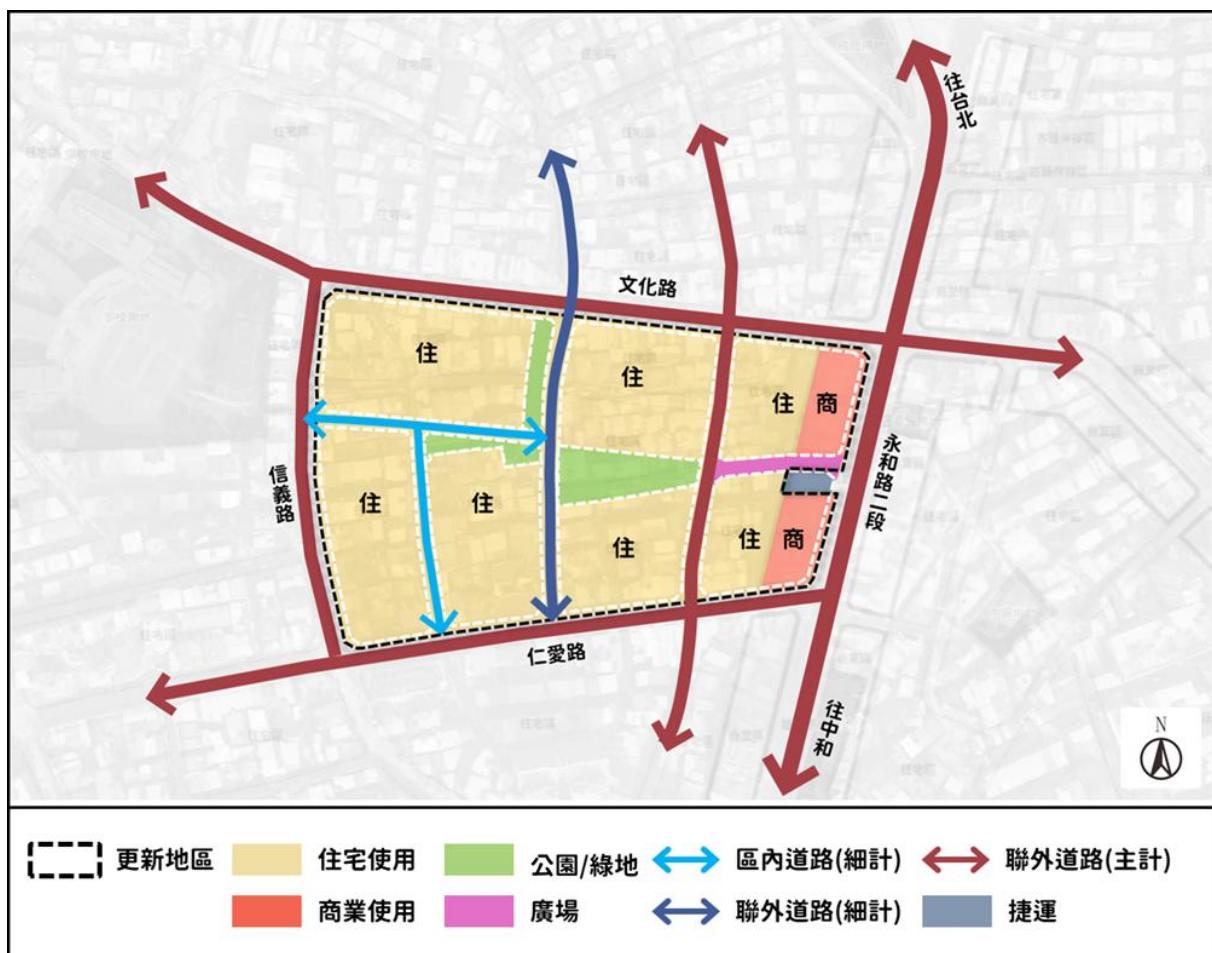


圖 17 變更後土地使用構想示意圖

## (二) 公共設施

### 1. 交通系統

#### (1) 計畫道路

本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，鄰近更新單元應辦理都市計畫道路路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 18。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型並保持暢通，避免產生無尾巷情形。

計畫道路應以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充或權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。

如因計畫路型之變更或開闢完整性等需求，導致可建築用地開發受限或無法建築，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。

#### (2) 其他交通設施

為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。

### 2. 公園及綠地

#### (1) 公園用地或綠地用地

本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,300 m<sup>2</sup>，並採連續性、跨街廓向西留設綠地空間，形塑整體中央綠廊帶（詳圖 18）。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。

公園用地或綠地用地應以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充或權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。

依本計畫變更為公園用地或綠地用地之原可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。

## (2) 設置公共停車場

本更新地區公園用地應於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放車輛，並以最大化設置為原則，其開挖率及停車場設置相關規範，依都市計畫審議核定內容為準，並由鄰近更新單元併同公園用地完成開闢及捐贈程序。

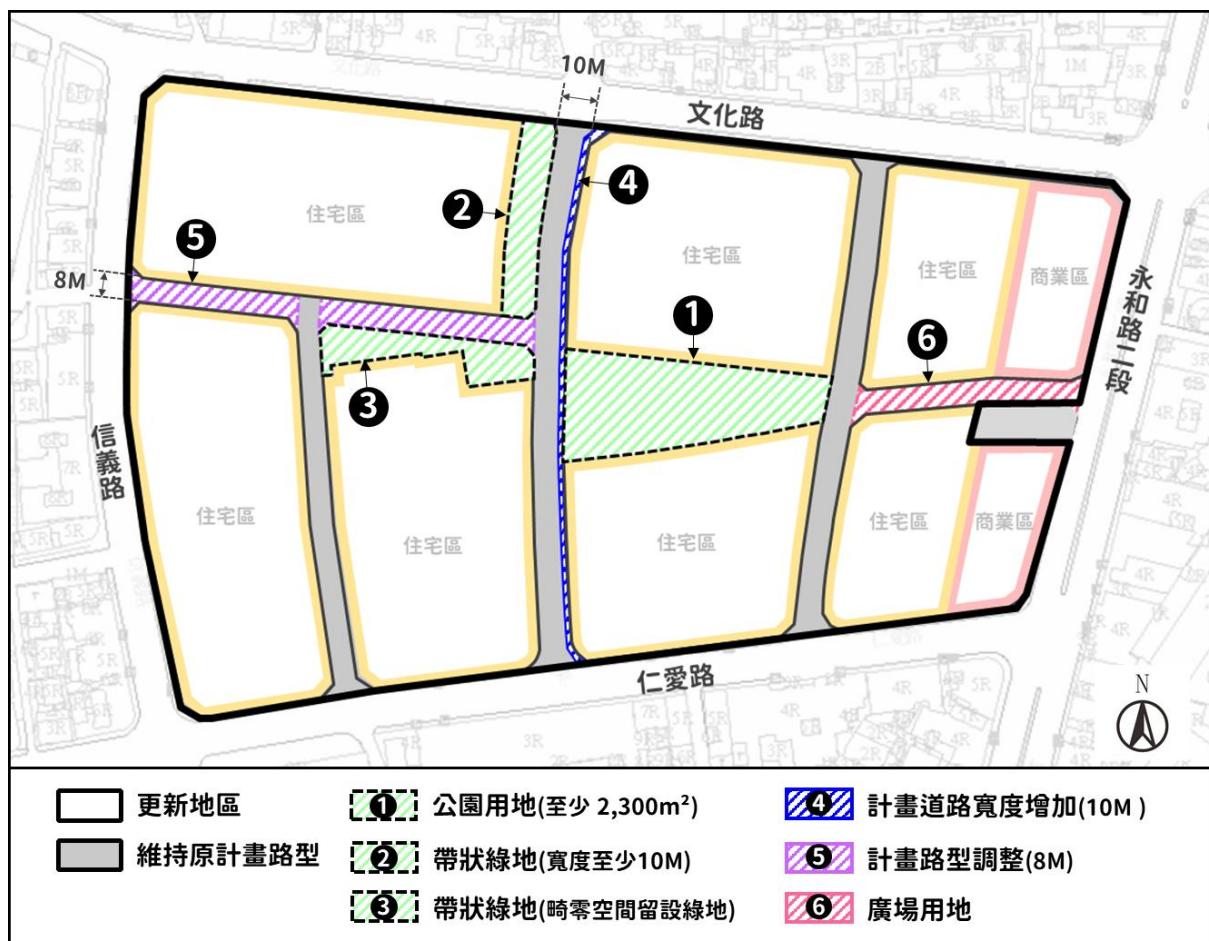


圖 18 都市計畫變更位置示意圖

## 六、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；另因本更新地區位於 110 年 10 月 3 日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）都更第一箭計畫範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。

本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉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 條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。

### (二) 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。

## **七、 開發實施構想**

### **(一) 開發主體**

依「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第 12 條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍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。

本更新地區依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 條，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日（新府城更字第 1124621824 號函）同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。（詳附件五），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指定開發範圍或合併招商。

### **(二) 劃定更新單元及劃定原則**

#### **1. 劃定原則**

為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下：

- (1) 配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓、既有建築座落或天然界線為主。
- (2) 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。
- (3) 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。

## 2. 劃定內容

考量本更新地區規模達 5.6 公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設 3 處更新單元（詳圖 19），逐步推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。

## 3. 申請更新單元範圍彈性

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及整體性，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。

## (三) 開發方式及負擔原則

### 1. 依權利變換方式實施

本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。

### 2. 公共及公益設施負擔原則

考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施捐贈應依下列計算式核算辦理：

#### 公益設施之土地持分面積

$\geq \text{更新單元總面積 } 7\% - (\text{更新單元公園綠地總面積} - \text{更新單元以道路用地變更抵充公園綠地面積})$

註 1：本更新地區以「捐贈公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則，經扣除由原計畫公共設施用地變更抵充之面積後，各更新單元應以總面積之 7%共同負擔。

註 2：「公園綠地總面積」係指依本計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或綠地用地之面積加總，其實際面積數值以審竣為準。

前述各更新單元「捐贈公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅（含中繼住宅）或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。

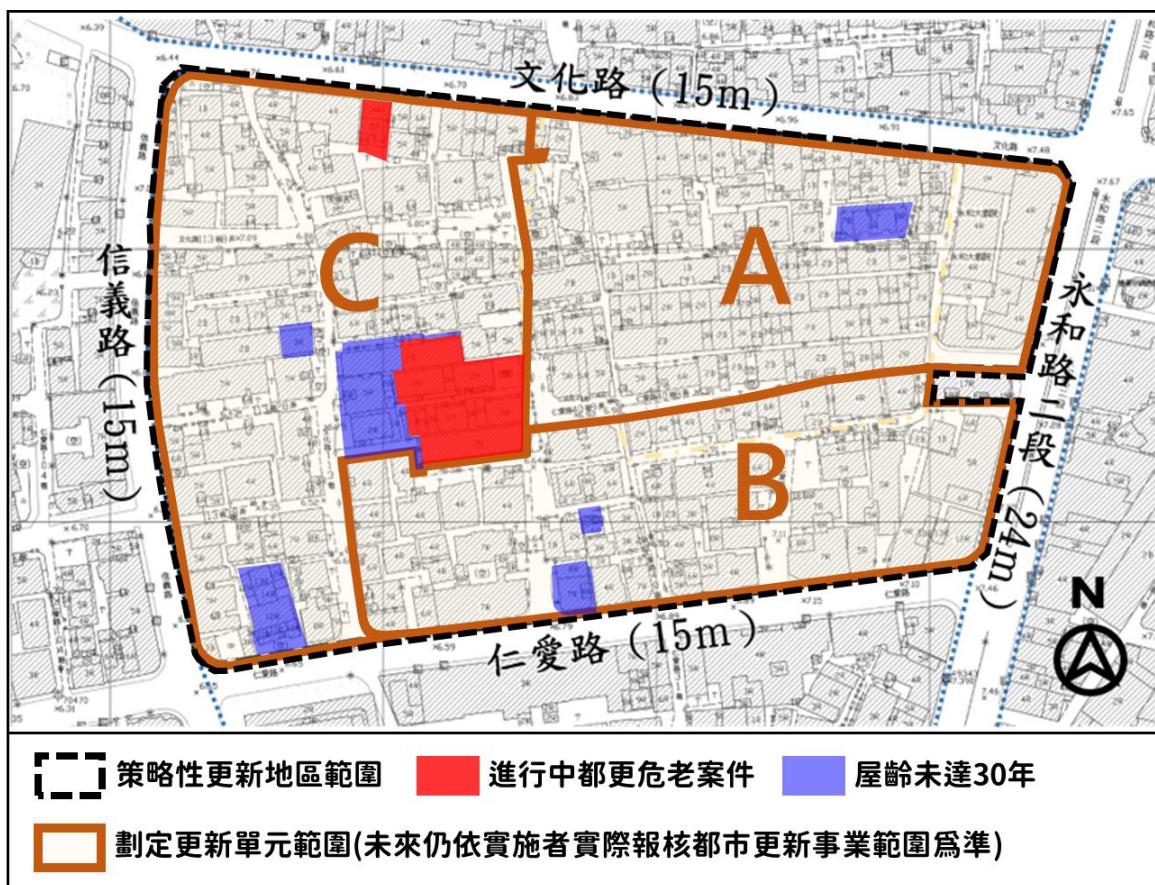


圖 19 變更後更新單元範圍示意圖

## **八、 計畫年期及實施進度構想**

本計畫年期將依主管機關都市更新政策、居民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期程。

## **九、 相關單位配合辦理事項**

如有涉及更新條例第 73 條所指因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，實施者如有要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部，其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定；另敘明更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度。

## 十、 其他應表明事項

- (一) 本更新地區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。
- (二) 本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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核算基準」及「都市計畫法新北市施行細則」等獎勵規範。
- (三) 本更新地區原住宅區依「容積調派」或「區內容移」方式變更劃定之公共設施用地（公園用地、綠地、計畫道路），其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。
- (四) 本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部104年1月5日營署更字第1030083006號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核（評價基準日）當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。
- (五) 考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。
- (六) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

附件

## 附件一：新北市都市計畫委員會第 180 次會議紀錄

### 新北市都市計畫委員會第 180 次會議紀錄

時間：中華民國 114 年 12 月 16 日(星期二)下午 3 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、 變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)

案。

二、 變更石門都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案。

三、 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)(部分住宅區住宅區(特1))(雙園段718地號等5筆土地)

案。

參、散會：下午 4 時 45 分。

## 附件

案由	變更新北市永和區頂溪捷運站西側 都市更新計畫(策略性更新地區)案	辦理機關	新北市政府
類別	審議案	案號	第一案
說明	<p><b>壹、辦理機關：</b>新北市政府 <b>貳、申請單位：</b>新北市政府 <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 <b>肆、計畫緣起</b></p> <p>永和區過去以樂華及秀朗商圈為主要發展核心，惟頂溪捷運站西側巷道狹小不連續、建築物占用道路，且產權與社群結構複雜，使民間重建困難，發展停滯並與周邊區域落差日增。雖近年捷運中和新蘆線通車帶動生活機能提升，但地狹人稠使公共設施不足，並衍生交通、防災及環境景觀等問題。</p> <p>本府於91年至102年間分別依都市更新條例第6條劃定「永和路二段、文化路口西南側更新地區」(約1.6公頃)及「頂溪站西側更新地區」(約11.18公頃)；並於112年配合永和區都市計畫通盤檢討，依都市更新條例第8條將頂溪站西側指定為策略性更新地區，期透過都市更新機制改善區域課題，並強化都市防災能力。</p> <p>本次為配合市府推動「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」政策，並納入地方居民意見回饋，擬透過變更都市計畫檢討構想，引導調整計畫道路系統與公共設施配置，配合修訂都市設計相關規範，重塑頂溪地區整體風貌，並引導各更新單元整體規劃與個別開發。爰依都市更新條例第9條規定，辦理本次都市更新計畫變更。</p> <p><b>伍、更新地區範圍</b></p> <p><b>一、更新地區範圍</b></p> <p>本更新地區位於頂溪捷運站西側，屬永和區，計畫範圍東起永和路二段，西抵信義路，北達文化路，南迄仁愛路街廓內，建築物排列不良或鄰棟間隔不足且區內道路彎曲狹小及建築物使用年限達30年以上等為劃定原則，本更新地區範圍面積約5.6公頃。</p> <p><b>二、發展現況</b></p> <p><b>(一) 都市計畫情形</b></p> <p>本更新地區現行都市計畫為112年1月6日的「變更永和都市計畫細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案」及</p>		

	<p>112年12月26日的「變更永和細部計畫（土地使用分區管制要點第四點）案」。全區以住宅區與商業區為主，住宅區建蔽率50%、容積率300%；商業區建蔽率70%、容積率440%。</p> <p><b>(二) 土地權屬狀況</b></p> <p>本更新計畫範圍包含新北市永和區仁愛段5地號等647筆土地，土地面積約為5.6公頃。土地權屬以私有土地為主，面積約為5.02公頃，占總面積91.30%，而公有土地面積約為0.4791公頃，占總面積8.70%。</p> <p><b>陸、變更內容</b></p> <p>本案變更內容依專案小組建議意見檢討修正，修正後變更內容詳變更「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫(策略性更新地區)」案變更內容綜理表(表1)。</p> <p><b>柒、辦理過程</b></p> <p><b>一、專家諮詢會議</b></p> <p>本案於114年5月29日召開「新北市永和區頂溪捷運站西側(策略性更新地區)公辦都更案」諮詢會議，由許委員阿雪、彭委員光輝、鄭委員人豪、劉委員玉山、楊委員弘志、江委員明宜、黃委員哲賢及廖委員國誠等八位委員提供專業諮詢協助，會議初步決議如下：</p> <p>(一)出席委員對於推動本案策略性更新公辦都更案，藉此調整都市計畫細部計畫內容(土地使用、交通系統、公共設施)，皆抱持肯定及正面態度。</p> <p>(二)承上，委員建議從都市設計層面出發，先擘劃未來開發完成構想願景，必要時邀請委員提供相關意見，並兼以考量都市防災機能，據以調整變更都市計畫方案。</p> <p>(三)請規劃單位依諮詢委員及各單位意見，再行補充相關資料，研議修正計畫案件方案及執行機制相關內容，俾後續審議及推動執行順利。</p> <p><b>二、公開展覽及說明會</b></p> <p>本案已於114年8月2日至8月4日刊登自由時報三日公告，並自8月5日起公開展覽為期30日（至9月5日止），期間並於8</p>
--	---

	<p>月 20 日下午 2 時 30 分假永和區溪洲市民活動中心 3 樓禮堂辦理說明會。</p> <p><b>三、新北市都市計畫委員會審議情形</b></p> <p>本案由彭委員光輝(召集人)、胥委員直強、許委員阿雪、張委員聖琳、董委員娟鳴、陳委員姿伶等 6 位委員組成專案小組進行研商。專案小組分別於 114 年 9 月 18 日、114 年 11 月 19 日共召開 2 次專案小組研商會議，初步建議意見如下：</p> <p>(一)114 年 9 月 18 日第 1 次專案小組研商會議紀錄</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 請考量整體環境變遷及永和地區發展特性之課題，並設定相關議題及策略例如從捷運場站發展出銀髮族安全路徑，或是有更多地下連通空間之可行性，以利通盤考量最適規劃方案。</li><li>2. 都市計畫變更構想應考量區內既有開發情形（如核定之危老案及都更案）優先將畸零空間配置公共設施用地，並請補充各單元面積、區內公設規模大小等，併同修正相關圖面尺度及套繪都計變更構想、單元範圍及土地權屬等內容。</li><li>3. 未來各基地於都市更新後應將停車需求內部化，故公園地下停車場應結合捷運場站內部轉運需求，爰請與交通單位確認服務對象及初估停車位數量。</li><li>4. 有關策略性更新地區提供 2 倍容積與環境衝擊之權衡，除確認政策方向外未來面臨超高齡及高密度使用之發展特性請多元思考並研提其他可行之替代方案，續提下次專案小組討論。</li></ol> <p>(二)114 年 11 月 19 日第 2 次專案小組研商會議紀錄</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 本案都市設計規範涉及 A、B 單元臨公園側指定退縮及增加街角廣場規模部分，請依今日討論內容修正並酌作文字調整。</li><li>2. 經與會單位及規劃單位說明周邊停車需求及開發規模，原則同意公園用地設置地下停車場，並視實際需求訂定開挖率，以增加開發使用效益及公益性。</li><li>3. 有關本次提會討論變更內容部分，原則同意依本次提會討論之變更內容及變更理由修正後通過，其文字及圖表內容授權作業單位再行檢核，若有誤植部分請一併修正。</li></ol>
--	--

	<p>4. 有關本次提會討論人陳案件，原則同意依本次提會討論之建議處理情形修正後通過，並授權作業單位再行檢核，若有誤植部分請一併修正，另請作業單位及新北住都中心後續再多與陳情人溝通說明。</p> <p>5. 本次提會討論內容分別詳公民及團體陳情意見綜理表及變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）案變更內容綜理表。</p> <p>6. 本案歷經 2 次專案小組會議已討論完竣，請規劃單位依歷次小組意見修正計畫書內容並同意授權作業單位檢核後，續提大會審議。</p> <p><b>捌、公民或團體陳情意見</b></p> <p>本案公開展覽期間總計收到公民或團體陳情意見 3 件，均經專案小組研商會議討論，並獲具體建議意見(詳表 2)。</p> <p><b>玖、變更後計畫內容</b></p> <p><b>(一) 實質再發展概要</b></p> <p><b>1. 整體再發展構想</b></p> <p>未來實施更新事業時，各更新單元應依全區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌。</p> <p>(1)「中央綠核」原則：</p> <p>於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>(2)「東西軸帶」原則：</p> <p>透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯人行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p> <p>(3)「友善步行」原則：</p> <p>結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環</p>
--	--

	<p>境。</p> <p><b>2. 土地使用</b></p> <p>本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更建議調整部分使用分區及公共設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。</p> <p><b>3. 交通系統</b></p> <p>更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廓之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以提供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時應一併考量增設捷運出入口、無障礙電梯或連通設施，強化頂溪捷運站 2 號出口之便利性。</p> <p><b>4. 公共設施</b></p> <p>(1) 道路系統</p> <p>更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。</p> <p>(2) 公共停車場</p> <p>鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置供公眾使用之公共停車場。</p> <p>(3) 共同管道系統</p> <p>未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政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。</p> <p>(4) 開放空間及廣場</p> <p>未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要</p>
--	---

	<p>商圈、通勤路徑等交通節點設置節點廣場，以舒緩交通人潮停等空間不足及人車爭道之情形；頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通亭等人潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。</p> <p>(5)政府指定公益設施</p> <p>未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發實施構想所訂公共及公益設施負擔原則，配合新北市政府政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。</p> <p><b>5. 都市設計(詳附圖一)</b></p> <p>(1)道路沿線退縮建築</p> <p>更新單元建築時應自計畫道路沿線退縮建築，退縮空間應留設至少 4m 人行步道，並以帶狀植栽配置，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。退縮留設方式如下：</p> <p>A. 計畫範圍內南北向道路</p> <p>計畫範圍內南北向道路皆應自道路沿線退縮 6m 以上建築，並於退縮範圍內設置 2m 以上帶狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶，提升步行環境品質與街廓景觀完整性。</p> <p>B. 計畫範圍內東西向道路</p> <p>計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮 8m 以上建築，其中至少 3m 作為帶狀植栽空間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街角空間，作為交通活動與社區間之緩衝，提升整體居住寧適性。</p> <p>(2)人行通廊留設原則</p> <p>各更新單元應配合開放空間、人行道系統及現有巷道分布，設置人行通廊，供社區內、外公眾通行。各街區間之人行通廊應具連續性且寬度不得低於 8m。</p> <p>(3)開放空間配置原則</p> <p>為保持都市設計整體性，各更新單元應依基地條件集中留</p>
--	---

	<p>設法定空地，形成連續且高可及性之開放空間系統。</p> <p>A. 法定空地集中留設原則</p> <p>法定空地應以集中留設為原則，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約中，確保管理維護之品質。</p> <p>B. 軸帶式開放空間原則</p> <p>配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠地沿線位置側，應退縮至少 4m 建築並集中留設法定空地，以最大化開放空間。</p> <p>C. 廣場式開放空間原則</p> <p>(a) 於頂溪捷運站 2 號出口至公園用地所圍區域設置活動廣場，紓解捷運尖峰時間通勤及週邊活動人潮。</p> <p>(b) 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間（至少 10m*10m），提供頂溪國小學童通學動線之停駐節點。</p> <p>(c) 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑街角廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間。</p> <p>(4) 人行空間</p> <p>A. 人行道</p> <p>人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬 4m 以上之人行徒步空間，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。</p> <p>B. 騎樓</p> <p>在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人逛選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>C. 無障礙設計</p> <p>人行空間須以無障礙設計增加行人舒適度。若遇有高程，無障礙斜坡道之設置採平面逐步下降之設計，以減少對輪椅之損</p>
--	---

	<p>害。於地形變化處需設置無障礙坡道，並於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，應特別注意其鋪面或表面處理的防滑效果，以防意外發生。</p> <p>D. 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(5)車行動線</p> <p>A. 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路為主，其轉乘點應配合捷運出入口和主要活動據點的位置而設置。</p> <p>B. 於交叉口或路段中之穿越方式，宜考量自行車使用者配合行人穿越道設置，並可為標線或採不同顏色、材質之鋪面。</p> <p>(6)停車空間</p> <p>A. 路邊停車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p> <p>B. 建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(a)丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</p> <p>(b)自道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線距離 5m 範圍內。</p> <p>C. 機車與自行車停放空間規定：</p> <p>(a)捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以設置於室外為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。設置於地面層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p>(b)供內部使用之自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層(室內外)或地下一層(防空避難室)</p>
--	---

	<p>兼用)，並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p>D. 公園用地設置停車空間</p> <p>(a) 更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。</p> <p>(b) 停車空間配置應不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。</p> <p>(7)植栽</p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p> <p><b>6. 都市防災構想</b></p> <p>為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量防救災系統之規劃，並依永和都市計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災規劃之依據，納入防災生活圈、災害潛勢等之相關分析。</p> <p>本更新地區配合鄰近地區發展，位於頂溪站北側、西側、東側等3處地區結合形成一防災生活圈，依防災避難據點的空間分布，建立整體的防災生活圈及道路系統，並架構防災應變的支援系統，及地區都市防災規劃。</p> <p>(1)防災據點</p> <p>頂溪捷運站周邊擁有的防災資源包括：中正橋派出所、永和警察分局、耕莘醫院、振興醫院；而防災據點包括：頂溪國小、及人國小、竹林國小、網溪國小、中正河濱公園及依本計畫檢討設置之公園用地。</p> <p>(2)防災道路系統之規劃</p> <p>A. 緊急聯外道路</p>
--	---

緊急聯外道路是可延續通達各地區之道路，此道路在災害發生後須保持暢通，必要時得進行交通管制以利救災，其指定原則應為 20m 以上。故本區緊急聯外道路包括：永和路、環河東路、環河西西路。上述道路向北及向東可聯絡臺北市，向南可連絡中和區。

B. 輸送救援道路

輸送救援道路應在 15m 以上，須扣除停車寬度後仍保有 8 m 消防車通行所需之淨寬，作為消防及擔負車輛運送物資至各防災據點之機能，其主要功能有二，其一作為聯外道路的替代道路；其二是串連各避難場所，形成救援道路。故本區指定文化路、信義路、中興街為輸送救援道路，與永和路、竹林路、仁愛路、福和路、環河西西路與環河東路共同構成防災道路系統。

C. 防災通道

(a) 更新單元內之現有巷道兼有防災通道功能者，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。

(b) 防災通道若有穿越更新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。

(c) 考量公共安全、公眾使用，防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。

D. 避難系統

依據避難行為可將避難場所分為三類，緊急避難、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：

(a) 緊急避難場所

緊急避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行為使用；只要是開闊的空間都可以提供為緊急避難場所，包括建

	<p>建築物面前道路、空地、平面停車場、公園、綠地、廣場及學校的外部空間等。</p> <p>頂溪站周邊的防災圈符合作為緊急避難場所的空間包括竹林國小、頂溪國小、及人國小、網溪國小、中正河濱公園及其他都市計畫劃定之公園用地，均可作為頂溪站鄰里防災生活圈的主要疏散地點。</p> <p>(b)臨時收容場所</p> <p>臨時收容場所提供第二及第三避難階段人員的安全停留與避難生活，劃設地點以大型開放空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆可作為臨時收容場所。</p> <p>(c)中、長期收容場所</p> <p>中長期收容場所提供第四避難階段人員的長期安置，直到災區重建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p> <p><b>(二) 都市計畫檢討構想</b></p> <p>本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發實施構想，以合併或分區分階段方式辦理。變更後公共設施用地總面積不得低於變更前總面積，並以都市更新條例第 51 條規定之公有土地優先抵充，各項用地範圍及面積皆以審議核定及測量成果為準。</p> <p><b>1. 土地使用</b></p> <p>本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及設置公共停車場等內容(詳附圖二)。</p> <p><b>2. 公共設施</b></p> <p>(1)交通系統</p> <p>A. 計畫道路</p>
--	--

	<p>本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通需求，鄰近更新單元應辦理都市計畫道路路型變更及開闢。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既有已指定建築線案路型並保持暢通，避免產生無尾巷情形。</p> <p>計畫道路應以都市更新條例第51條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因計畫路型之變更或開闢完整性等需求，導致可建築用地開發受限或無法建築，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>B. 其他交通設施</p> <p>為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>(2)公園及綠地</p> <p>A. 公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少2,300 m<sup>2</sup>，並採連續性、跨街廓向西留設綠地空間，形塑整體中央綠廊帶。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。</p> <p>公園用地或綠地用地應以都市更新條例第51條規定之公有土地優先抵充或採權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。</p> <p>依本計畫變更為公園用地或綠地用地之原可建築用地，得循容積調派、區內容移至同更新單元街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>B. 設置公共停車場</p> <p>本更新地區公園用地應於地下立體化使用設置停車空間，提供公眾停放車輛，並以最大化設置為原則，其開挖率及停車場</p>
--	--

	<p>設置相關規範，依都市計畫審議核定內容為準。</p> <p><b>(三) 財務計畫概述</b></p> <p><b>1. 可爭取之容積獎勵</b></p> <p>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；另因本更新地區位於 110 年 10 月 3 日公告變更新北市捷運及鐵路場站周邊地區細部計畫土地使用分區管制要點（配合本市優先推動 56 處場站大眾運輸發展導向策略）都更第一箭計畫範圍內，得依相關規範申請該項增額容積。</p> <p>本更新地區申請之獎勵容積、增額容積及容積移轉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 條所訂施行細則基準容積加計增加建築容積總和上限之限制。</p> <p><b>2. 投資經費估算</b></p> <p>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。</p> <p><b>(四) 開發實施構想</b></p> <p><b>1. 開發主體</b></p> <p>依「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第 12 條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍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。</p> <p>本更新地區依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 條，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日（新北府城更字第 1124621824 號函）同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。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指定開發範圍或合併招商。</p> <p><b>2. 劃定更新單元及劃定原則</b></p>
--	--

	<p>(1)劃定原則</p> <p>為促進更新事業計畫辦理，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，有關本更新地區內之更新單元之劃定原則如下：</p> <p>A. 配合道路系統及公共設施之調整，更新單元應以都市計畫街廓、既有建築座落或天然界線為主。</p> <p>B. 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。</p> <p>C. 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。</p> <p>(2)劃定內容</p> <p>考量本更新地區規模達 5.6 公頃，為確保推動量能、可行性與時程效率，希冀透過整體規劃，個別開發方式，將更新地區內指定劃設 3 處更新單元(詳附圖三)，逐步推動各更新單元之整合與開發，各更新單元續依都市更新條例規定，向本府申請都市更新事業計畫報核，併同擬具細部計畫辦理都市計畫變更程序。</p> <p>(3)申請更新單元範圍彈性</p> <p>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，以增各單元街廊間開放空間系統連續性及整體性，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。</p> <p><b>(五) 開發方式及負擔原則</b></p> <p><b>1. 依權利變換方式實施</b></p> <p>本更新地區之都市更新處理方式為「重建」，全區範圍擬採權利變換方式實施，有關費用依都市更新條例相關規定辦理。</p> <p><b>2. 公共及公益設施負擔原則</b></p>
--	--

考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性，各更新單元公益設施面積應依下列計算式核算辦理：

公益設施之土地持分面積≥更新單元總面積 7%-(更新單元內公園綠地總面積-更新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)。

前述各更新單元「公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積，應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益性設施使用。

#### (六) 計畫年期及實施進度

本計畫年期將依主管機關都市更新政策、居民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期程。

#### (七) 其他應表明事項

1. 本更新地區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。
2. 本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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核算基準」及「都市計畫法新北市施行細則」等獎勵規範。
3. 本更新地區原住宅區依「容積調派」或「區內容移」方式變更劃定之公共設施用地(公園用地、綠地、計畫道路)，其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。
4. 本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部 104 年 1 月 5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核(評價基準日)當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。
5. 考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。

## 附件

	<p>6. 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p> <p><b>壹拾、以上符合法定程序內容，提請大會決議。</b></p>
決 議	<p>一、 依專案小組初步建議意見及提會簡報內容通過。</p> <p>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。</p>

表 1 「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」案變更內容綜理表

編號	位置	原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組初步建議意見	市都會議會小步意過。
1	實質再發展	原計畫經 102 年 3 月 7 日第 30 次新北市都市計畫委員會審查通過，併於同年 4 月 26 日起公告為「都市更新地區」；後因配合新事業，爰本計畫延續辦理，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 1 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」。本次變更延續前述原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。	本計畫範圍原於 102 年 4 月 18 日公告之「擬定捷運中和線沿線地區及場站周邊都市更新計畫」中劃定為「都市更新地區」；後因配合新事業，爰本計畫延續辦理，經第 147 次新北市都市計畫委員會於 111 年 1 月 18 日審議通過「劃定新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」。本次變更延續前述原計畫規劃基礎，並依地區需求調整實質再發展內容。	修正理由： 1. 整體再發展構想：基於整體開發脈絡更新，並確保單一基地零碎及步行系統得以連續中央綠核、軸帶串聯及步行空間可及性及連續性獲得提升，呼應 TOD 發展政策。 2. 新增公園用地應規劃地下停車空間：因應本區捷運帶來之臨時停車需求，並配合本市 TOD 發展政策，以引導私人運具轉乘大眾運輸，減少地面停車對步行及開放空間之干擾，並提升公共空間使用效益。	依委案初議通過。

編 號 部 位 類 別 位 置	原計畫內容	公開展覽內容	變更內容	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
	除滿足相關停車空間之規定外，鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑100m內之更新事業增設可供社區外不特定公眾停泊之新建機車停車車位，並依據都市更新機車積獎獎勵基準，依實際需求可轉換為自行車停車車位，每二輪自行車停車車位替換為二輪停车位。設置供轉乘使用之停車空間，應留設人行進出口連接通往捷運車站之道路，相關停車動線規劃均加註於住戶管理規約中，並明訂供公眾使用，以利日後管理。	<p>整體開放空間系統原則</p> <p>原則1 中央綠核 (鄰里公園) 原則2 東西軸帶 (綠色廊帶) 原則3 友善步行 (通學、運動)</p> <p>東西向綠色廊帶，形塑連繫共生、活潑明快。</p> <p>東西向綠色廊帶，創造地區核心據點。</p> <p>中心區域留設公園，創造地區核心據點。</p>	<p>建構友善通學及通勤之步行環境。</p> <p>整體開放空間系統原則</p> <p>原則1 中央綠核 (鄰里公園) 原則2 東西軸帶 (綠色廊帶) 原則3 友善步行 (通學、運動)</p> <p>東西向綠色廊帶，形塑連繫共生、活潑明快。</p> <p>東西向綠色廊帶，創造地區核心據點。</p> <p>中心區域留設公園，創造地區核心據點。</p>	<p>區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌（詳圖12、圖13）。</p> <p>1. 「中央綠核」原則：於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>2. 「東西軸帶」原則：透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p> <p>3. 「友善步行」原則：結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環境。</p>	<p>區「中央綠核」、「東西軸帶」及「友善步行」三原則，串聯人行動線及活動核心，整合開放空間資源，建構完整開放空間系統，形塑頂溪捷運站西側整體都市風貌（詳圖12、圖13）。</p> <p>1. 「中央綠核」原則：於計畫範圍中心設置鄰里公園結合法定空地集中留設，創造地區核心開放空間，提供社區及捷運商圈日常休憩之場域。</p> <p>2. 「東西軸帶」原則：透過綠色廊帶貫穿全區東西向軸線，串聯行動線與開放空間節點，形塑捷運綠意生活自明性。</p> <p>3. 「友善步行」原則：結合人行步道、街廓退縮空間及綠地系統，串聯各空間節點，提升社區及捷運站之可及性，建構友善通學及通勤之步行環境。</p>

圖12 變更後開放空間系統建置原則圖

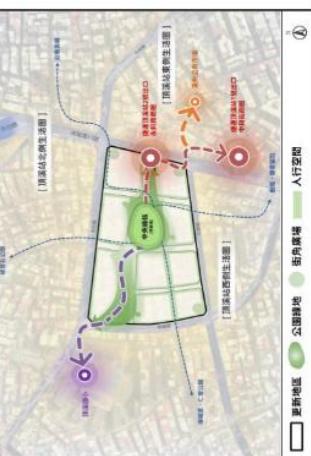


圖13 變更後開放空間系統構想圖

- (二) 土地使用
- 更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。
- (三) 交通系統
- 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近更新單元協助開闢，以利地區道路網絡之串聯並有合市府政策，提供市府公告指定期

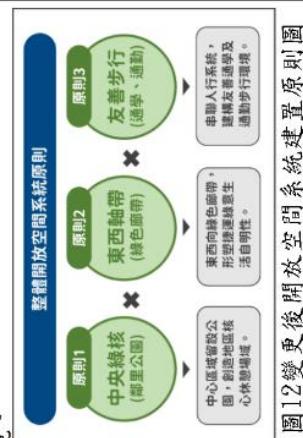


圖12 變更後開放空間系統建置原則圖

編號 類別 位置	原計畫內容		變更內容		市都委會專案小組 初步建議
	公開展覽內容		變更內容		
捐贈公益設施項目，以提高社會效提升生活品質，並配合都市計畫檢討構想，調整道路配置及寬度；大型街廓內應指定位留設公眾通道，發揮大街廊之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量量地區無完善的停車空間，鼓勵於鄰近捷運站周邊設置停車空間，以供自行車及機車轉乘停放；更新單元開發時提供自行車及機車轉乘停車場、無障礙電梯或連接設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。	更新單元鄰近未開闢計畫道路者由鄰近更新單元協助開闢，以促進路網串聯。	更新單元應依本計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢未開闢計畫道路，以促進路網串聯。	1. 道路系統 更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並於地下空間設置停車場。 2. 停車場 鄰近更新單元應依本計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並於地下空間設置停車場。 3. 共同管道系統 未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政府工務局網站查詢是否涉及共同管道公管範圍，並應依共同管道法規定辦理。	更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並於地下空間設置停車場。 2. 停車場 鄰近更新單元應依本計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並於地下空間設置停車場。 3. 共同管道系統 未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元範圍至新北市政府工務局網站查詢是否涉及共同管道公管範圍，並應依共同管道法規定辦理。	（一）社會性質需求提供社區所需空閒、開放空間、廣場及停車場。
道路系統 開闢計畫道路者由鄰近更新單元進路網串聯。	鼓勵位於捷運車站本體及出入口半徑100m內之更新事業增設可供社區外不特定民眾停放之平面自行車停車位。	鼓勵在捷運車站本體及出入口半徑100m內之更新事業增設可供社區外不特定民眾停放之平面自行車停車位。	4. 開放空間及廣場 未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想於鄰接公園用地位置集中留設出入口、主要商圈、運動路徑等交通節點廣場，以舒緩交通人潮及停等空間不足及人車爭道之情形；頂溪捷運站西側周邊道路交叉口車輛往來頻繁造成人車動線嚴重衝突，應於出入口等交通節點配合穿越性交通亭等人文潮特性，設置節點廣場，創造安全停等空間，改善尖峰時間人車爭道之情形。	配合地方政府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提	（二）土地使用 本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更新建議調整部分使用分區及公設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。 （三）交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近之街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廊之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量量地區無完善停車空間，鼓勵於鄰近停車場設置停車空間，以利地區道路網終點捷運站開闢，更新單元開發應一併考量捷運站轉乘停車場及機車潮汐停車場設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。 （四）公共設施 配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提
開放空間及廣場	配合地方特色紋理集中留設開放空間，並於捷運出入口、運動路徑等節點設置節點廣場	捷運頂溪捷運西側	（一）社會性質需求提供社區所需空閒、開放空間、廣場及停車場。	（二）土地使用 本更新地區內以住宅、商業使用為主，另於此次變更新建議調整部分使用分區及公設施用地位置。未來更新單元開發應配合本計畫都市計畫檢討構想辦理。 （三）交通系統 更新單元鄰近未開闢計畫道路者，由鄰近之街廓內應指定留設公眾通道，發揮大街廊之整體規劃效益，並提升防災機能；此外考量量地區無完善停車空間，鼓勵於鄰近停車場設置停車空間，以利地區道路網終點捷運站開闢，更新單元開發應一併考量捷運站轉乘停車場及機車潮汐停車場設施，強化頂溪捷運站2號出口之便利性。 （四）公共設施 配合市府政策，提供市府公告指定捐贈公益設施項目，以提	（一）社會性質需求提供社區所需空閒、開放空間、廣場及停車場。

編號 類別 位置	原計畫內容	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
		公開展覽內容	計畫檢討構想	
指定公益設施	高社會公益性，及更新單元規劃設計與社區實際需求提供社區所需公益空間、廣場及停車場。	5.政府指定公益設施未來推動都市更新事業時，應依本計畫開發新單元捐贈經新北市公共益設施構想所訂公眾參與、開闢、開放空間、廣場及停車場。由各更新單元捐贈經新北市政府政策或同意之公益設施項目。  表 1 變更後公共及公益設施留設指定原則	更新單元開發應配合都市計畫檢討構想，變更計畫道路寬度，並由鄰近更新單元協助開闢計畫道路，以促進路網串連，鄰近更新單元應依本計畫都市計畫檢討構想劃定公園用地並於地下空間設置供公眾使用之公共停車場。	新單元範圍至新北市政府公告範圍，並應依共同管道路法規定辦理。
道路系統	配合都市計畫檢討構想單元協助開闢未開闢道路。	項目 留設原則	共同管理管道系統 留設位 置建議	3.未來實施都市更新事業時，應就所屬更新單元是否涉及共同管道公告範圍，並應依共同管道路法規定辦理。
停車場	配合市府推動共同管道政策，於公園用地地下設置停車位。	依計畫檢討構想辦理	4.未來實施都市更新事業時，應配合本次都市計畫檢討構想，於鄰接公園用地位置集中留設法定空地，並於捷運出入口、主要廣場、運動路徑等交通節點設置人行道空間不足及人行道空間不足，應以舒緩交通人潮停等空間，以創造安全停等空間。	新單元範圍內開闢發行為依共同管道範圍，並應依共同管道政策規定辦理。
共管系統	更新單元應集中留設法並系統，開放空間系	共同管理管道範圍 公 地	5.政府指定公益設施未來推動都市更新事業時，應依本計畫所訂公眾參與、開闢、開放空間、廣場及停車場。由各更新單元捐贈經新北市政府政策或同意之公益設施項目。	頂溪站西側、頂運側、頂溪公園、增設鄰里公園、增設空間與綠地、並系統，形塑網絡之空間整體環境品質。
				依本計畫開發應配合新北市公共益設施政策，由各更新單元捐贈經新北市政府公告或同意之公益設施項目。

編號 類別	位置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
		原計畫內容	公開展覽內容		
表 2 變 則	2變 更後公共及公益設施留設指定原 則	配合都 市計 畫檢 查想 辦理 計畫	依都 市討 論構 築計 畫檢 查想 辦理 計畫	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
項目	留設原則	留設位置	建議		
道路系統	配合都 市計 畫檢 查想 辦理 計畫	依都 市討 論構 築計 畫檢 查想 辦理 計畫	計畫	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
停車場	配合市 府推動 共用 空間。	於公園用 地地下	公園用地	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
共管道系統	配合市 府推動 共用 空間。 共同管理 系統	推動於 公園用 地地下 共同管 理。	公園用 地地下 共同管 理範圍。	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
開放空間系統	更新單元應 急避難地 點，並與綠 化空間、形塑 開闊空間、提 升頂溪站 周邊環境品 質。	集中增 設鄰里公 園，並與綠 化空間、形塑 開闊空間、提 升頂溪站 周邊環境品 質。	捷運 頂溪站西側	市都委會專案小組 初步建議意見	市都委會決議
政府指定公益設施	依本計畫開發實施構想所訂公 共及公益設施負擔原則，配合 新北市政府政策，由各更新單 元意之公益設施項目。				

編號 類別 號	位置	原計畫內容	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
			公開展覽內容	修正理由：	
2	都市設計	<p>陸、都市設計</p> <p>一、道路退縮發展</p> <p>一本更新地區範圍內之計畫道路依不同退縮條件，並設置植栽，住宅區臨都</p> <p>並設置植栽，住宅區臨都</p> <p>道路兩側退縮6m以上，商</p> <p>業區</p> <p>(一) 商業區</p> <p>商業區因商業活動行為所致，人</p> <p>群分布較為密集，臨計畫道路側</p> <p>應退縮6m以上無遮蔽行人步道(含2m帶狀植栽空間)，以改善商</p> <p>商街景觀並減緩道路擁擠情況，角空</p> <p>間，作為交通活動與社區間之緩衝</p> <p>空間，作為居住寧適性。</p> <p>(2) 住宅區</p> <p>1.8m(含)以上計畫道路，鄰接8m(含)以上計畫道路，配合人行動線與車行</p> <p>空間需求，住宅區的寧適性，建築物應退縮4m以上，供人通行寬度至少2.5m，其餘範圍並應積極綠化，建構綠色步行系統，活化都市</p> <p>景觀。</p> <p>2. 8m以下計畫道路住宅區鄰接8m以下計畫道路，為塑造舒適安全步行環境，建築物應退縮4m以</p>	<p>(五) 都市設計</p> <p>1. 道路沿線退縮建築更新單元建</p> <p>一、空間應留設人行步道，並以帶狀栽</p> <p>式退縮，形塑具整體性、連續性之綠意街道空間。計</p> <p>(1) 計畫範圍內南北向道路</p> <p>計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮</p> <p>計</p> <p>6m以上建築，並於退縮範圍內設置2m以上帶</p> <p>狀植栽空間，作為行人與建築間之緩衝綠帶。</p> <p>(2) 計畫範圍內東西向道路</p> <p>計畫範圍內東西向道路皆應自道路沿線退縮</p> <p>計</p> <p>8m以上建築，其中至少3m作為帶狀植栽空</p> <p>間，其餘部分得規劃人行步道、休憩設施或街</p> <p>景觀並減緩道路擁擠情況，角空</p> <p>間，作為交通活動與社區間之緩衝</p> <p>空間，作為居住寧適性。</p> <p>(3) 住宅區</p> <p>1.8m(含)以上計畫道路，鄰接8m(含)以上計畫道路，配合人行動線與車行</p> <p>空間需求，住宅區的寧適性，建築物應退縮4m以上，供人通行寬度至少2.5m，其餘範圍並應積極綠化，建構綠色步行系統，活化都市</p> <p>景觀。</p> <p>2. 8m以下計畫道路住宅區鄰接8m以下計畫道路，為塑造舒適安全步行環境，建築物應退縮4m以</p>	<p>為確保整體更新單元之空間整合性，透過統一之開闢空間與單元規範，避免單元之間破壞現象，並使都市空間與一致性。變更理由如下：</p> <p>1. 以點線面原則建構開放空間架構，確保各更新單元開發時可依一致之空間引導原則辦理，避免單點量體配置分散。</p> <p>2. 集中留設公園、法定空地及開放節點，使空間節點及視覺軸線具明確性，並強化通學及通勤步行動線之銜接效率。</p> <p>3. 統一人行徒步空間淨寬4m以上，有助維持步行動線之服務水準與可預測性，提升與捷運場地下化設置於公園用地，改善本區轉乘與商業活動停車需求，同時降低地面層對開放空間使用之干擾。</p> <p>4. 停車空</p>	<p>都會事組建議見</p> <p>市會小步意</p> <p>依市會審初議見</p> <p>通過。</p>

編號	類別	位置	原計畫內容	公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見	變更內容
			上作為公眾使用。前述退縮空間配合本計畫東西向軸帶構想，於鄰接公園或綠角廣場、街道家具、無障礙空間、開放空間。	(2)計畫範圍內東西向道路皆應為道路沿線綠化植栽或增加必要之路寬。	(2)計畫範圍內東西向道路皆應為道路沿線綠化植栽或增加必要之路寬。	
			二、大型街廓現有通道留設更新基地內之大型街廓現有巷道一並更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向8m以上之公眾通道串連地方路網。	A. 於頂溪捷運站2號出口至公園用地所圍區設置活動人潮。 B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間。 C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑空廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間，並提供頂溪國小學童通學動線之停駕節點。	(3)廣場式開放空間原則 A. 於頂溪捷運站2號出口至公園用地所圍區設置活動人潮。 B. 於信義路及文化路轉角設置街角廣場空間。 C. 計畫範圍街角應配合建築整體規劃設計，形塑空廣場空間，提供行人步行停等、休憩空間，並提供頂溪國小學童通學動線之停駕節點。	
			三、公共開放空間留設更新基地內之大型街廓現有巷道一並更新重建時，應至少各留設一條東西向及南北向8m以上之公眾通道串連地方路網。	指定期間留設開放空間，並與人行步道、永久性空地或鄰地開放空間相連，並加註於住戶管理規約人行道設置應配合道路沿線退縮建築整體設計，全區皆設置淨寬4m以上之人行徒步空間，以提供服務半徑內民眾對於計，不相關於堆疊貨物或阻斷行人通行之使用。公共開放空間的需求数量，降低空閒並強化與捷運出入口設施、通學暨運動線之間之連繫，並避免之壓迫感，提升整體生活環境品質。	(1)人行道 (2)騎樓 (3)無障礙設計 頂溪捷運站捷運周邊交通節點，留設在不影響行人通行的條件下，允許有利於行人巡邏、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其品質。	
			四、人行空間	(一) 人行步道系統 人行步道系統連繩性人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的人行空間系統、街道系統結合，整體人行道系統應為無障礙環境，尤其人行道於地	(1)人行步道系統 人行步道系統連繩性人行道、騎樓及人行空橋設置應與該地區的人行空間系統、街道系統結合，整體人行道系統應為無障礙環境，尤其人行道於地	

編號 類別 號	位置	原計畫內容	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
			公開展覽內容	空間(至少10m*10m)	
		<p>形變化處需設置無障礙坡道，並更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新運動線之停駐節點。</p> <p>於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(二) 騎樓</p> <p>在不影響行人通行的條件下，允許有利益於行人選、駐足的活動不要活動據點的位置而設置。</p> <p>延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行。</p> <p>(三) 計畫道路人行道</p> <p>1. 區內道路多半狹窄，但在道路寬幅允許的情況下，仍應於兩旁設置連續的人行道或是暗示性的步行B. 路邊停車車位的劃設僅限於主要道路，但仍須考量地區交通特性，以保持車流的暢通。</p> <p>2. 商業區計畫道路兩側應配合既有之行人道退縮留設至少6m以上之行人徒步空間，供步行之淨B. 自道路交叉點距離5m範圍內。</p> <p>寬度至少為4m；住宅區計畫道路兩側應配合既有人行道退縮設至少4m以下之行人徒步空間，A. 捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具備可供步行之淨寬度至少為2.5m，依有獨立樓(電)梯間出入口，並留設方便行人通行四周使用為原則，惟經委員會要求應設置於室內停車場。</p> <p>3. 人行空間必須提供行人安全空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p>	<p>形變化處需設置無障礙坡道，並更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新運動線之停駐節點。</p> <p>於路線中適當的地點提供指示設施，人行道遇坡道或地形變化處，事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p> <p>(一) 行動線</p> <p>(1) 捷運轉乘公車以繞行區內主要道路與次要道路設計，全區皆設置應配合捷運出入口和主人行道設置，並強化與捷運出入口設施、通學暨通勤動線之串聯。</p> <p>(2) 人行空間</p> <p>(1) 人行道在不影響行人通行的條件下，允許有利益於行人選、駐足的活動延伸至人行空間，並禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>(2) 騎樓在不影響行人通行的條件下，允許有利益於行人選、駐足的活動延伸至人行空間，但禁止其他不相關之堆放貨物或阻斷行人通行之使用。</p> <p>(3) 無障礙設計</p> <p>(1) 地面層路邊停車，應依下列原則劃設：</p> <p>(2) 建築基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <p>(3) 機車與自行車停放空間規定：</p> <p>(4) 現有巷道之處理原則</p> <p>更新單元內之現有巷道為本計畫交通系統中所指認之主要人行系統，採重建方式辦理更新事業時應予保留，若因配合整體規劃需逕行廢止時，應提出替代性方案，並經都市更新審議委員會審議通過始得廢止。</p>	童	

附件-26

編號 類別 位置	原計畫內容	公開展覽內容	變更內容	市都委會專案小組 初步建議意見
			市都委會決議	
	<p>(二)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</li> <li>2.自道或斑馬線距離5m範圍內。</li> </ol> <p>(三)機車與自行車停放在捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓（電）梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以捷運車站為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>設置於地面上層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p>2.供內部使用的自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p>	<p>(二)建築基地之汽車出入口，除基地條件限制，原則上不得設置於下列道路及場所：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.丁字路口及其它有礙公共安全及公共交通之道路、路段或場所。</li> <li>2.自道或斑馬線距離5m範圍內。</li> </ol> <p>(三)機車與自行車停放在捷運周邊供轉乘使用之機車停車空間，應具有獨立樓（電）梯間出入口，並留設方便行人進出捷運車站的通道，自行車停車空間以捷運車站為原則，惟經委員會要求應設置於室內者，得免計樓地板面積。</p> <p>設置於地面上層之停車空間，不得設置於騎樓及綠化範圍，且不得妨礙行人出入。</p> <p>2.供內部使用的自行車應合理規劃其進出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p>	<p>出方式，停放空間宜設置但不限於地面層（室內外）或地下一層（防空避難室兼用），並應加註於住戶管理規約中，以利日後管理維護。</p> <p>(4)公園用地設置停車空間</p> <p>A.更新單元應配合都市計畫檢討構想，於公園用地範圍內，合理配置地下層停車空間，以服務捷運轉乘人潮與周邊居民使用需求。</p> <p>B.停車空間配置不影響公園主要開放空間功能，並分流動線，避免干擾人行與休憩動線，相關設施應納入整體景觀設計，並符合無障礙及消防等相關法規規定。</p> <p>7.植栽</p> <p>公園、綠地等開放空間應加強綠覆面積，並以自然覆土植樹為主。計畫內容規定之退縮帶狀植栽空間應留設2m以上寬度，覆土深度足種植喬木，植栽留設區位可視各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。</p>	

編號	類別 號	原計畫內容	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
			位置	公開展覽內容	
3	都市 防災 構想	各基地特性與道路寬度之關係予以彈性規劃。	(六) 都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量量防救災系統之規劃，並依永續營運計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災潛勢等之相關分析。	(六) 都市防災構想 為提升都市防災機能，後續於都市更新事業計畫審議時，應考量量防救災系統之規劃，並依永續營運計畫（第一次通盤檢討）作為都市防災潛勢等之相關分析。	都專組建見 市會小步意 依委案初議透 過。
4	圖 2 變更後都市設計規範示意圖	圖 2 變更後都市設計規範示意圖	修正理由：	(六) 都市防災構想 配合本次計畫變更新增避難場所據點。	都專組建見 市會小步意 依委案初議透 過。



編號	類別	位置	原計畫內容	公開展覽內容	變更內容
市都委會決議案小組 初步建議意見	市都委會專案小組				
(一) 防災通道若穿越新基地之情形，以不開挖地下層為原則；若有開挖地下層，應考量結構安全，留設足夠植栽覆土深度，並加強植栽景觀設計，提升環境品質。	依據避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行行為可將避難場所分為三類：緊急避難場所、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：				
(二) 防災通道兩側宜以正面空間規劃，並於使照及住戶管理公約加註不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔或規劃車道、停車使用。	依據避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行行為可將避難場所分為三類：緊急避難場所、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：				
(三) 考量公共安全、公眾使用，並經都市更新審議通過後，並經都審委員會審議通過後停止：	依據避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行行為可將避難場所分為三類：緊急避難場所、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：				
(四) 避難系統	依據避難場所是供災害發生 3 天內，人員自發性的避難行行為可將避難場所分為三類：緊急避難場所、臨時收容及中長期收容安置場所，說明如下：				

編號 類別 位置	原計畫內容		市都委會專案小組 初步建議意見
	變更內容	公開展覽內容	
	<p>臨時收容場所提供的第二及第三避難階段人員的安全停留與避難空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆作為臨時收容場所。</p> <p>(三) 中、長期收容場所：中長期收容場所的長期安置，直到災害區與建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>	 <p>圖 15 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	<p>需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常的使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>
4 都市計畫 -	<p>原計畫所提供的第二及第三避難階段人員的安全停留與避難空間為主，上述 5 處緊急避難場所皆作為臨時收容場所。</p> <p>(三) 中、長期收容場所：中長期收容場所的長期安置，直到災害區與建工作完成，因需讓各級學校與鄰里公園等開放空間恢復正常使用，所以規劃中正河濱公園作為中長期收容場所。</p>	 <p>圖 15 變更後頂溪站周邊更新地區防災系統示意圖</p>	<p>本更新地區之開發應辦理都市計畫變更，其審議及發布作業，皆須符合「都市計畫法」及「都更辦法」，並為因應開發後交通衝擊並改善都市機能委依市都會事</p>

編號 類別	位置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
		原計畫內容	公開展覽內容	
檢討構想	過，併於同年4月26日起公告實施，原範圍內計有111案辦理中更審議，爰本計畫延續原計畫訂定新事業，爰本計畫擬為因應開發後交通平衡並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及多目標使用停車場等內容，詳圖16。	市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發施設用地，以合併或分區分段方式辦理。變更面積不得低於總面積之半，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通平衡並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及多目標使用停車場等內容，詳圖16。	市更新條例」相關規定，並配合本計畫開發施設用地，以合併或分區分段方式辦理。變更面積不得低於總面積之半，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通平衡並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及多目標使用停車場等內容，詳圖16。	<p>市都委會決議 小組建見 步意 議通過。</p> <p>1. 都市設施規範調整：配合道路系統及公共設施調整，檢討並修訂都市設計規範，以重塑永和頂溪地區整體風貌。</p> <p>2. 都市計畫容積調派：為取得細部計畫新增之公共設施用地，得透過單元內之可建築用地，調派額度、基地及計算方式以都市計畫審議核定為準。</p>

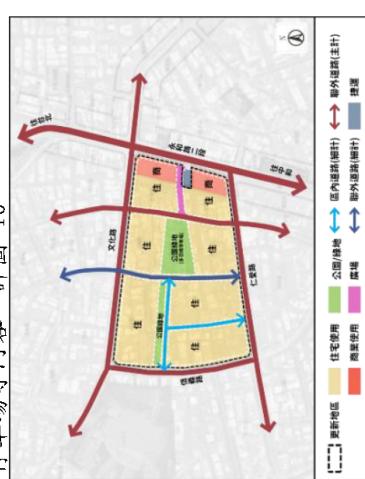


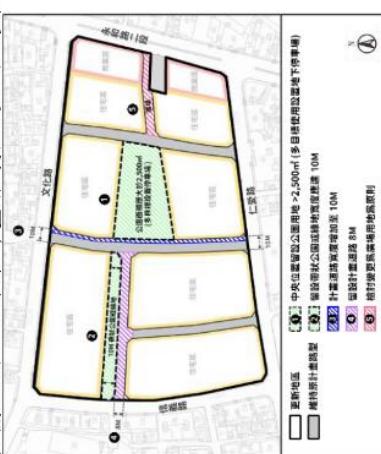
圖 16 變更後土地使用構想示意圖

(一) 土地使用  
本更新地區以住宅區及商業區使用為主，惟本次土地使用構想調整係為因應開發後交通衝擊並改善都市機能之不足，納入道路系統重新配置、增設鄰里公園綠地以及**多目標使用**，詳圖16。

(二) 公共設施  
1. 交通系統  
(1) 計畫道路  
本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之道情形，因應整體交通需求，應辦理都市計畫道

編號 類別 位置	原計畫內容	變更內容	
		公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見
		<p>路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既存情形。</p> <p>計畫道路以公有地優先抵充及權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因道路之變更及開闢須取得可更新單元用地，得循容積調派、區內容移至同街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(2) 其他交通設施</p> <p>為增加大眾運輸工具使用效能及提供優質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新單元，於開發時應評估規劃增設出入口及連通道設施，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>2. 公園及綠地</p> <p>(1) 公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,500 m<sup>2</sup>，並採連續性、跨街廓向西留設 10M 帶狀公園或綠地空間，形塑整體中央綠廊帶(詳圖 17)。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。</p> <p>公園用地或綠地用地應以公有地優先抵充標準權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元公園用地，得循容積調派、區內容移至同街廓之方式辦理，其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p>	<p>路型變更及開闢。整體道路系統檢討構想詳圖 17。惟為保障未達更新年限建物之權益，應維持其既存情形。</p> <p>計畫道路以公有地優先抵充及權利變換方式取得產權，併同都市更新事業完成開闢、捐贈等程序。如因道路之變更及開闢須取得可更新單元用地，得循容積調派、區內容移至同街廓之方式辦理，保障其可建築用地之容積權利。其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p> <p>(二) 公共設施</p> <p>1. 交通系統</p> <p>本計畫範圍有多處計畫道路尚未完成開闢之情形，因應整體交通道路型變更需求，鄰近更新單元。整體未達更新年限建物之權益，應維持其既存情形，並已指定建築案略型之規範。計畫道路應以<u>都巿更新條例第 51 條規</u>為依據，並依相關規定檢討都市計畫。</p> <p>(1) 公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至少 2,500 m<sup>2</sup>，並採連續性、跨街廓向西留設 10M 帶狀公園或綠地空間，形塑整體中央綠廊帶(詳圖 17)。除以連續性原則規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道出入口整體考量。</p> <p>公園用地或綠地用地應以公有地優先抵充標準權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元公園用地，得循容積調派、區內容移至同街廓之方式辦理，其調派額度、調入基地及計算方式，以都市計畫審議核定為準。</p>

編 號 部 位 類 別	位 置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見	市都議會決議
		原計畫內容	公開展覽內容		
		(2)多目標使用作停車場 更新地區中央之公園用地應依「都市計畫公 共設施用地多目標使用辦法」於地下立體化使 用辦法，提供公眾停放車輛，並以最大 化設置為原則，惟仍須符合開挖率及停車場設 置相關法規，依都市計畫審議核定內容為準。	(2)多目標使用作停車場 更新地區中央之公園用地應依「都市計畫公 共設施用地多目標使用辦法」於地下立體化使 用辦法，提供公眾停放車輛，並以最大 化設置為原則，惟仍須符合開挖率及停車場設 置相關法規，依都市計畫審議核定內容為準。	<p>派額度、調八基地及計算方式，以都市計 畫審議核定為準。</p> <p>(2)增加大眾運輸工具使用效能及提供優 質轉乘服務空間，緊鄰頂溪捷運站之更新 單元，於開發發時應評估規划增設出入口及 連通道設施，並依相關規定檢討都市計 畫。</p> <p>2.公園及綠地</p> <p>(1)公園用地或綠地用地</p> <p>本更新地區中央位置應留設公園用地至 少2,6300坪<sup>3</sup>，並採連續性、跨街廓向西 留設<b>帶狀公園或綠地空間</b>，形塑整體 中央綠廊帶（詳圖17）。除以更新單元車道 規劃配置外，並應納入鄰近更新單元車道 出入口整體考量。</p> <p>公用地或綠地用地應以<u>都市更新條例</u> <u>第51條規定之</u>公有土地優先抵充<del>或</del> 採權利變換方式取得產權，併同鄰近更新單元 都市更新事業完成開闢、捐贈等程 序。</p> <p><b>如母依本計畫變更為公園用地或綠地用</b> <b>地之變更及附屬項取得原可建築用地，得</b> <b>循積調派、區內容移至同更新單元衝庫</b> <b>之方式辦理，保障其可建築用地之容積權</b> <b>利。其調派額度、調入基地及計算方式，</b> <b>以都市計畫審議核定為準。</b></p> <p>(2)<del>多目標使用件設置公共停車場</del> <del>本</del> <del>更新地區中央之公園用地應依「都市</del> <del>公園或綠地多目標使用辦法」於地下立</del> <del>體化使用設置停車空間，提供公眾停</del></p>	



編 號 類 別 號	位 置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見	市都議會決議
		原計畫內容	公開展覽內容		
			<p>車輛，並以最大化設置為原則，<b>符合基準開挖率及停車場設置相關規範</b>，依<b>都市計畫審議核定期程</b>為準。</p>		
5 財務 計畫 概述	-	<p>(一) 政府機關主導實施</p> <p>新北市政府得依「都市更新條例第1項第2款」自行實施新事業或經公開評選委託都市更新事業者，亦得由新北市住都中心自行申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法，或經政府同意新北市住都中心申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法，或依協議履行合規換算方式辦理，或依協議履行合規換算方式辦理，惟最終仍應以市府核定發定發整體開發方案為依據，並應符合各該建築基地二分之一以上建築容積不得超過各該建築基地0.5倍之標準。</p> <p>(二) 市政府得依「都市更新條例第65條」申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法，或依協議履行合規換算方式辦理，或依協議履行合規換算方式辦理，惟最終仍應以市府核定發定發整體開發方案為依據，並應符合各該建築基地0.5倍之標準。</p>	<p>(一) 可爭取之容積獎勵</p> <p>依公開展覽內容照案通過。</p> <p>（二）申請新北市都市更新建築容積獎勵辦法，或依協議履行合規換算方式辦理，或依協議履行合規換算方式辦理，惟最終仍應以市府核定發定發整體開發方案為依據，並應符合各該建築基地0.5倍之標準。</p>	<p>依市專組建見初議通過。</p>	

編號 類別 位置	原計畫內容	變更內容	
		公開展覽內容	市都委會專案小組 初步建議意見
6 開發實施 構想	<p>(二) 投資經費估算</p> <p>本更新地區投資經費依「新北市都市更新權利變換計畫共同負擔項目及金額基準」估算其更新開發發成本。</p>	<p>(一) 開發主體</p> <p>依「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定，策略性更新地區如採「都市更新條例」第 12 條以政府主導都市更新辦理，且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍基準容積。</p> <p>本更新地區依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款、第 13 條，經新北市政府於 112 年 10 月 24 日（新北府城更字第 11291621824 號函）同意由「新北市住宅及都市更新中心」主導推動公辦都更事宜，得採自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為之效，得由新北市公辦都更事務處（詳附件四），為達整體開發之效，得由新北市公辦都更事務處（詳附件四），為達整體開發範圍，並採重建方式處理，以保持更新整體環境品質。</p> <p>(一) 建議開發範圍</p> <p>因計畫更新計畫遭用嚴重位置，故續行劃定更新單元範圍，後續因計畫內僅為建築範圍，非法定更新單元範圍，並依相關規定自訂開發範圍。並或(二) 計定原則</p> <p>多元開發方式仍得依相關規定自訂開發範圍。並或(二) 計定原則</p> <p>行劃定更新單元或開發範圍。並或(二) 計定原則</p> <p>更新及都市危険及老舊建築物加1. 計定原則</p> <p>速重建案件，且開發規模應大於為促進更新時，需考慮共同負擔之公平、社會公益及可行</p> <p>1 公頃面積，給予建議優先更新，性等面向，增加更新單元之合理性，有關本更新單元範圍（詳圖 15）。</p> <p>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闢道路系統及公共設施之調整，更新單元之更新建築或使用執照元應以都市計畫街廓或天然界線為主。</p> <p>(1)配合道路系統及公共設施之調整，更新單元開闢道路系統及公共設施之調整，更新單元之更新建築或使用執照元應以都市計畫街廓或天然界線為主。</p> <p>(2)考量土地權利整合之易行性，且須兼顧未且面積規模大於一萬平方公尺，其獎勵容積可達上限 2 倍基準容積或各該建築基</p> <p>(3)考量開放空間系統之分布，使各單元均能納入其他鄰近更新單元併同開</p>	<p><b>修正理由：</b></p> <p>1. 變更開發主體：配合「新北市永和頂溪市公辦都更案」政策，經新北市捷運局公辦都更案初審通過，由新北市住宅及都市更新中心主導推動，依都市更新條例第 12 條規定以政府機關主導實施。</p> <p>2. 分期分區劃定更新單元：考量公私產權透過整體規劃、個別開發方式，將本案範圍劃設 3 處更新單元，逐步推動整合開發，落實都市再發展目標。</p> <p>3. 共同負擔公平性：為確保公共設施開闢完整及公平分擔，規範各更新單元應提供一定比例之公共設施或公益空間，以提升公益性並改善都市環境。</p>



編 號 類 別	位 置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
		原計畫內容	公開展覽內容	
		<p>新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)推動各更新單元之整合與開發,各更新單元續依都市更新條例規定,向本府申請細部計畫申請更新事業計畫報核,併同擬具細部計畫辦理都市更新事業計畫申請。</p> <p>考量更新地區內都市設計及景觀計畫實施需求,申請更新單元範圍彈性調整,並依規劃願景,為利於未來更新事業計畫設計,全區規划串聯街廓配置、全區整體系統連續性考量得串聯單元街廓開闊開放空間系統。</p> <p>註 2:此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫區得單元面積之 7.5%平均增加。</p> <p>前述各更新單元「捐贈公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積,應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益設施使用。</p>	<p>新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積)推動各更新單元之整合與開發,各更新單元續依都市更新條例規定,向本府申請細部計畫辦理都市更新事業計畫申請報核,併同擬具細部計畫申請。</p> <p>考量更新地區內都市設計及景觀計畫實施需求,申請更新單元範圍彈性調整,並依規劃願景,為利於未來更新事業計畫設計,全區規划串聯街廓配置、全區整體系統連續性考量得串聯單元街廓開闊開放空間系統。</p> <p>註 2:此稱「公園綠地總面積」係指依本計畫區得單元面積之 7.5%平均增加。</p> <p>前述各更新單元「捐贈公益設施之土地持分面積」所相對應之容積樓地板面積,應優先提供老人活動、公共托老、公共托育、社會住宅(含中繼住宅)或其他經新北市政府公告、同意設置之公益設施使用。</p>	<p>(三) 開發方式及負擔原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依權利變換方式實施。本更新地區之都市更新處理方式為「重建」,全區範圍擬採權利變換方式實施,有關費用依都市更新條例相關規定辦理。</li> <li>考量本更新地區整體公共設施及公益設施負擔公平性,各更新單元公益設施面積依下列計算式核算辦理:           <math display="block">\text{新增公益設施之土地持分面積} &gt; \text{更新單元總面積} \times 7.5\% - (\text{更新單元內公園綠地總面積} - \text{更新單元內以道路用地變更抵充公園綠地面積})</math> </li> </ol> <p>註 1:本更新地區以「公益設施持分土地」加計「公園綠地」之總面積應達全區 1/10 為原則,經扣除由原計畫公共設施用地變</p>

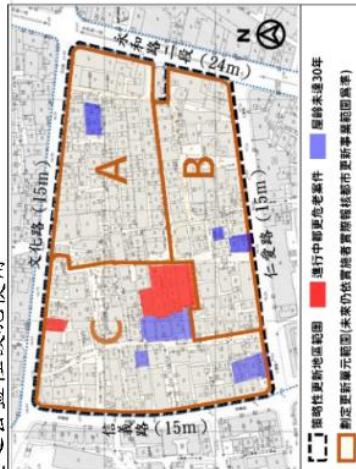


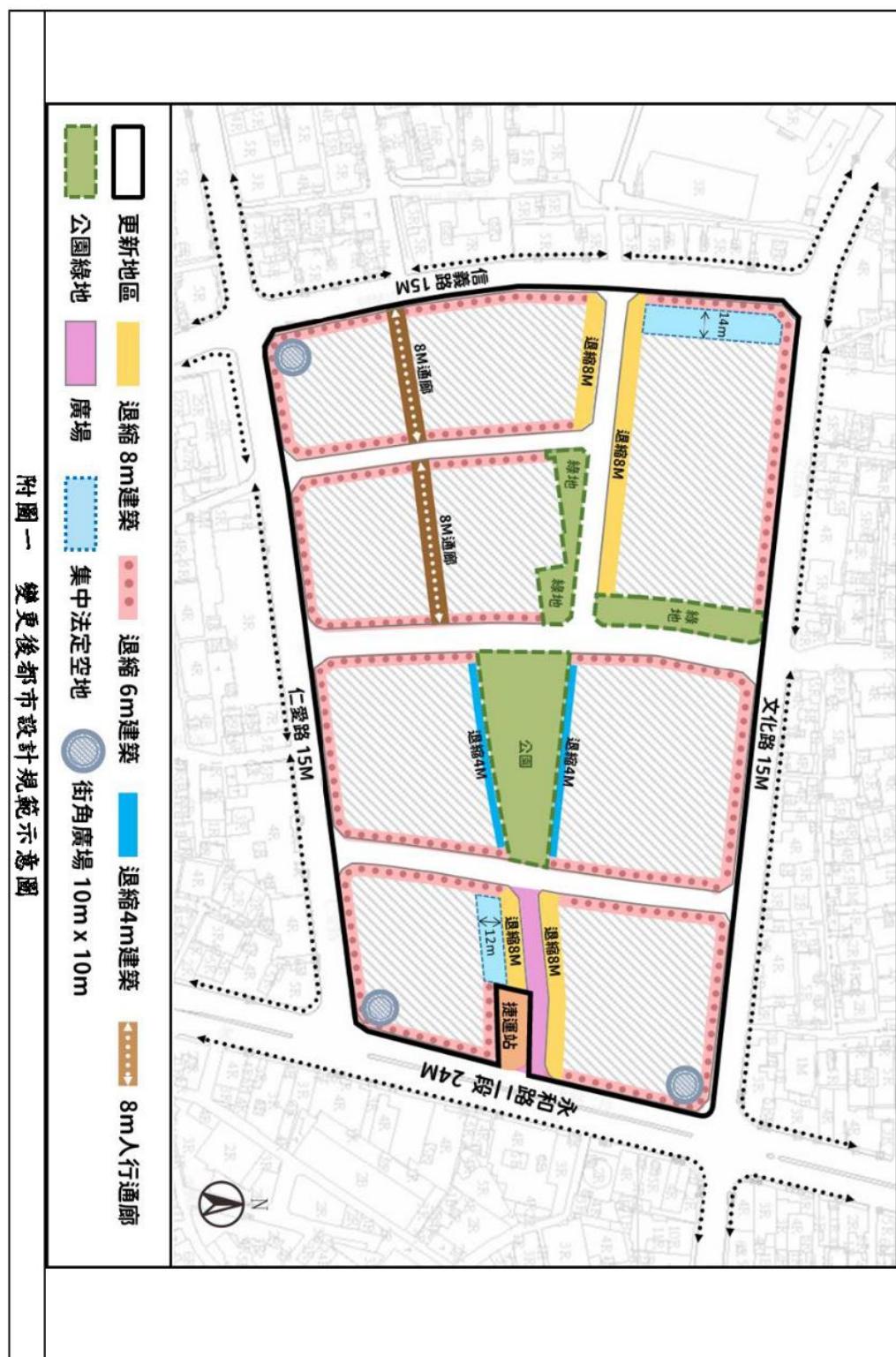
圖 18 變更後更新單元範圍示意圖

編 號 號	類 別 位 置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見	市都議會決議
		原計畫內容	公開展覽內容		
			更抵充之面積後，各更新單元以總面積之 <b>7.5%平均共用</b> 負擔。	註 2：此稱「公園綠地總面積」係指依本 計畫辦理之細部計畫變更後公園用地或 綠地用地之面積加總。 前述各更新單元「 <b>捐贈</b> 公益設施之土地持 分面積」所相對應之容積樓地板面積，應 優先提供老人活動、公共托老、公共托育、 社會住宅（含中繼住宅）或其他經新北市 政府公告、同意設置之公益性設施使用。	
				圖 18 變後更新單元範圍示意圖	
7	計畫期 年及實 施進度 構想	配合市府都市更新相關政策、居 民意願與推動量能，滾動式檢討 推動期程。	本計畫年期將依主管機關關都市更新政策、居 民意願與推動量能，由「新北市住宅及都市更新 中心」依開發實施構想採分期分區開發方式依 序辦理，並滾動式檢討更新單元範圍及推動期 程。	依公開展覽內容照案通過。	都 都 事 事 組 建 見 委 案 初 議 通 過。
8	其他 應表 事 明	一、本更新地區表列數字僅供對照參考使用， 其形狀大小及位置依照參照使用。	(一) 本更新地區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所示，並以 修正理由：	1. 配合本次都市計畫檢討構想，載明涉及 公共設施開闢之相關獎勵規範。	都 都 事 事 組 建 見 委 案 小 組 案 通 過。

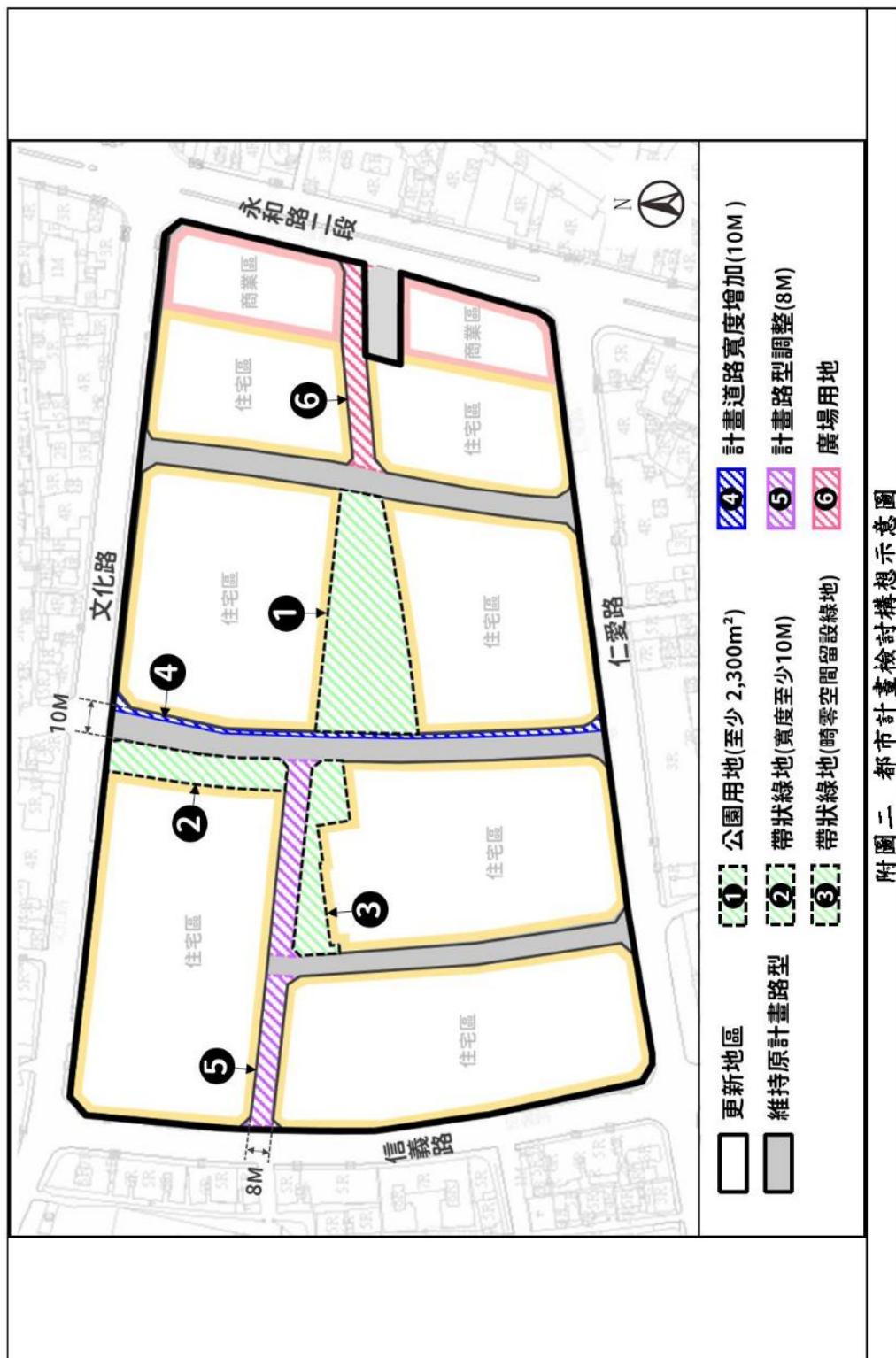
編號 類別 項	位置 類別 項	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
		原計畫內容	公開展覽內容	
		<p>應依規定範圍圖所示，並以都市計畫椿位點實地測量結果為準。</p> <p>二、本更新地區開闢空間、道路退縮、公益設施，適用「都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」、「新北市都市更新建築容積獎勵辦法」獎勵。</p> <p>三、考量實務執行，倘經都會審議辦理，得另依委員會決議辦理。</p> <p>四、其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	<p>都市計畫椿位點實地測量結果為準。</p> <p>(二) 本更新地區開闢計畫道路、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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」獎勵。</p> <p>(三) 考量實務執行，倘經都會審議辦理，得另依委員會決議辦理。</p> <p>(四) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。</p>	<p>2. 透過容積調派或區內容移方式留設之建地於開闢時，不得再申請額外的容積獎勵。</p> <p>3. 本更新地區後續使用分區，都計畫之變更亦將併同都市更新事業與權利變換計畫辦理。為避免對權利仕基準產生疑義，特此明示主管機關相關函釋。</p> <p><b>修正後內容：</b></p> <p>(一) 本更新地區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果所示，並以都市計畫椿位點實地測量結果為準。</p> <p>(二) 本更新地區開闢計畫道路、廣場、留設開放空間、道路退縮、公益設施，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」及「<u>都</u> <u>市</u><u>計</u><u>畫</u><u>法</u><u>新</u><u>北</u><u>市</u><u>施</u><u>行</u><u>細</u><u>則</u>」等獎勵規範。</p> <p>(三) 本更新地區原住宅區係「容積調派或「<u>區</u><u>內</u><u>容</u><u>移</u>」方式變更劃定之公共設施用地(公園用地、綠地、計畫道路)，其開闢屬各更新單元之義務，不得適用前項獎勵規範。</p> <p>(四) 本更新地區涉及都市計畫細部計畫變更之評價基準，依內政部 104 年 1 月</p>

編 號 號	類別 位置	變更內容		市都委會專案小組 初步建議意見
		原計畫內容	公開展覽內容	
			5 日營署更字第 1030083006 號函示略以，採權利變換方式實施，應以報核(評價基準日)當時之都市計畫土地使用分區規定作為價值評估之基礎。 <u>(五)</u> 考量實務執行，倘經都市更新委員會審議同意，得另依委員會決議辦理。 <u>(六)</u> 其他未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。	

## 附件



附件



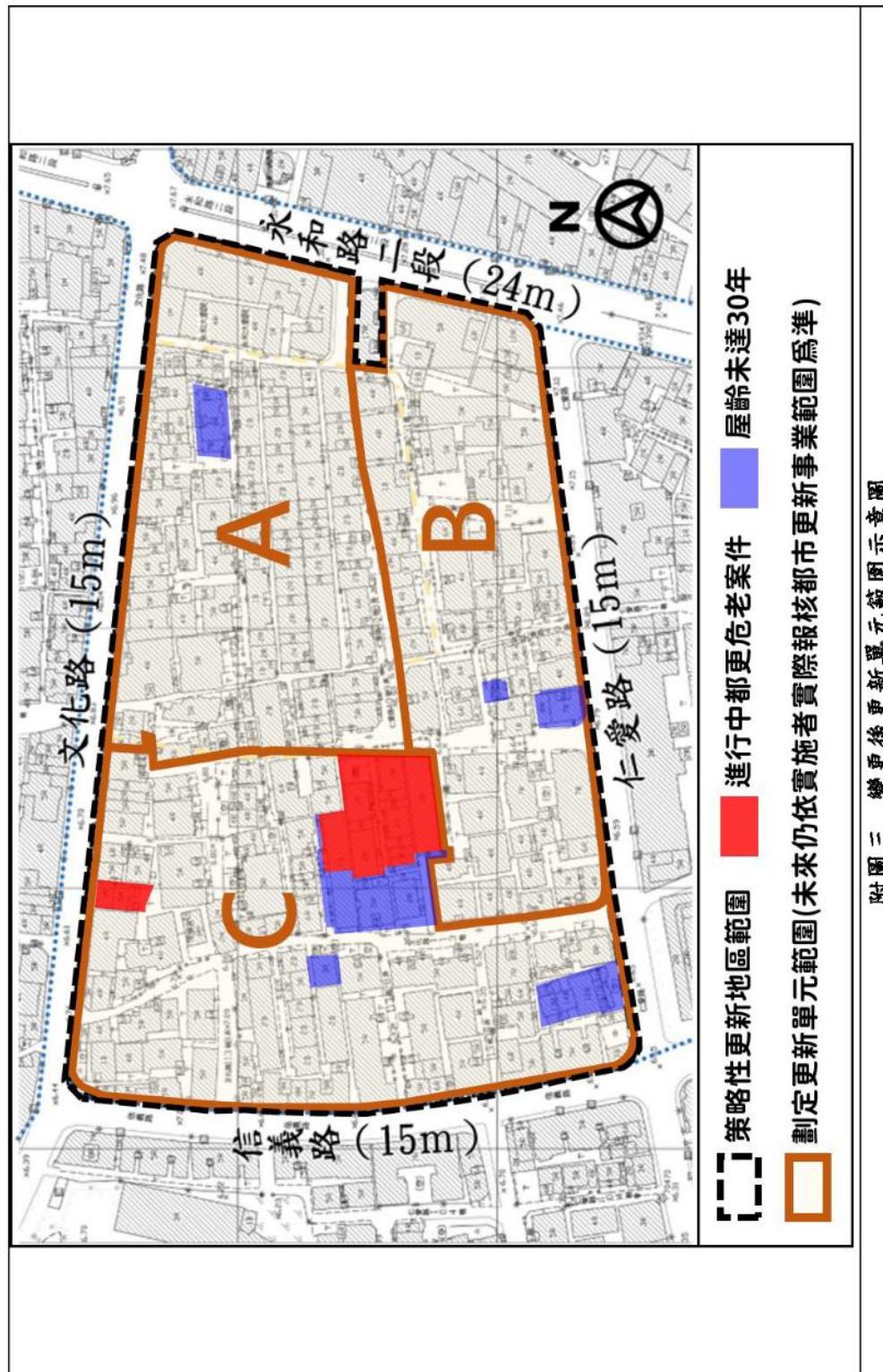


表 2 「變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）」案公民及團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議案
王○寧 (文化路 22 弄 9 巷 48 號)	人 陳 1	1. 在 8/20 前都市計畫圖為住宅區 (住、商)計畫地主(原住宅區地 主權益完全按照住宅區都市更 新前地主權益百分百保障地主 原有土地權益)。 2. 地震頻繁未來結構要求規劃。	請加強住都中心監造責任※ ※如有任何請告知。	<p><b>部分採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 依內政部 104 年 1 月 5 日營署更新字第 1030083006 號函示，都市更字採權利變換方式者，其價值評估須以報核時之都市計畫土地使用分區（本案包含住宅區、道路用地）為基礎，故原地主於更新前之價值權利將予以保障。</p> <p>2. 本案原住宅區之法定容積將以「容積調派」方式調配至同一更新單元內之住宅區建築使用，以確保原地主之法定容積權益不受影響。</p> <p>3. 建築結構監造責任屬都市更新新計畫階段之範疇，無涉本次都市更新計畫變更內容。</p> <p>4. 未來於公辦都更實際執行時，主管機關將要求主辦機關及實施者依法落實建築監造及相關安全管理責任。</p>	依市都委會專案小組初步建議案意見通過。
簡○秀 (仁愛路 40 巷 8 弄 3 號 5 樓)	人 陳 2	1. 如果市政府城鄉發展局可以任 意調整都市計畫內容，建議先將 原本已興建住宅(在先)的計畫更 道路(計畫頒布在後)，直接變更 為建築用地，才符合「法令不溯 及既往」的原則，相信可以大幅 提高計畫道路上住戶同意參與 都更意向書的比率，加速招商作 業的進行。	1. 建議變更道路用地為住宅 區。提高計畫道路住戶同 意參與的比率。	<p><b>未便採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <p>1. 依內政部 104 年 1 月 5 日營署更新字第 1030083006 號函示，都市更新採權利變換方式，其價值評估以報核時之土地使用分區為基礎，故道路用地變更為住宅區並不影響其更新前價值權利，亦無所稱。</p>	依市都委會專案小組初步建議案意見通過。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		4. 興建公園對整宗都市更新計畫(ABC區)都有一定程度加分，不知為何單單選擇A區設置公園？而B、C區不需提供土地就能坐享其成，似乎不太合理，建議應該按ABC各基地的大小權重比例，提供相對應比例的公設地(來整合為一座公園)比較適當。		部分採納。 理由： 1. 本計畫調整後各更新單元應負擔之「公園、綠地及公益設施」面積加總均需占其單元總面積7%（較公展版減少0.5%），故全體所有權人負擔義務一致，並無陳情人所述B、C區不需提供土地就能坐享其成之情形。 2. 本案於A區規劃公園用地，係考量建築座落、開發時序與設施完整性，並涵蓋多元公益設施，已在公平與公共利益間取得平衡。	依市都委會步建專案小組初議意見通過。
		5. 聽聞8月20日說明會上，曾有住戶提問，增加一座公園，對原住戶的權益是否受到影響，想請問是中心答覆是沒有影響的？實是依據何種試算基準的？實曾經變更後二種方案共同負擔費用進行試算嗎？暫且不考慮公園及停車場的營造費用應由誰來負擔。		未便採納。 理由： 1. 依內政部104年1月5日營署更字第1030083006號函示，都市更新採權利變換方式者，其價值評估須以報核時之都市計畫土地使用分區（本案包含住宅區、道路用地）為基礎，故原地主於更新前之價值權利將予以保障。 2. 本案原住宅區之法定容積將以「容積調派」方式調配至同一更新單元內之住宅區建築使用，以確保原地主之法定容積權益不受影響。 3. 更新事業的財務內容未來應由實施者依「都市更新條例」、「新北市都市更新權利變換計畫規範」等規範辦理。	依市都委會步建專案小組初議意見通過。

編號	陳情人及 陳情位置	陳情理由	建議事項	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		6. 目前各住戶可以分回的建物及土地坪數都混沌未明，住戶參與都市更新計畫意願仍不太高情形下，A區突然再冒出一座公園，A區實施者及參與都市更新的住戶成本將再增加，日後實質簽署參與都更同意書的恐怕只會更低。	未便採納。 理由： 住戶參與權利變換之分配條件及都更同意變換計畫階段之作業範疇，未來權利變換實施者依「都市更新條例」、「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」等規範辦理，與本次都市更新計畫變更無涉。	理，屬都市更新事業及權利變換計畫範疇，與本次都市更新計畫變更無涉。	依市都委會步建專案小組初通過。
工○寧 (文化路 22 弄 9 巷 48 號) 人 陳 3		1. 有關實處在說明會中建議設置在A區基地停車場之面積在都市更新法令下所需法規在都市更新法令下所定提列公設面積百分比土地面積規劃為地上公園，地下停車場(ABC三區分別檢討設置)公園及地下停車場設置之土地及營造費用均需由A區所有權人負擔，更新後所持土地面積亦變少，這會造成A區所有權人不公平的現象，亦會影響都更統合的難度。	部分採納。 理由： 1. 本計畫調整後各更新單元應負擔之「公園、綠地及公益設施」面積均需占其單元總面積 7% (較公展版減少 0.5%)，故全體所有權人負擔義務一致，並無陳情人所描述之情形。 2. 更新後土地持分屬各更新單元實施階段之規劃範疇，須由實施者依戶數配置及地籍重整結果確定，與本次都市更新計畫變更無涉。	依市都委會步建專案小組初通過。	

附件

## 附件二：都更法令說明會開會通知（上溪里）（新北住都綜經字第1111387341號函）

檔 號：  
保存年限：

### 新北市住宅及都市更新中心 函

地址：231003新北市新店區北新路一段86號18樓  
承辦人：楊秋萍  
電話：(02)29571999 分機277  
傳真：(02)29581068  
電子信箱：aq4922@nthurc.org.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年7月25日

發文字號：新北住都綜經字第1111387341號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函知本中心辦理「永和區上溪里都更法令說明會」事宜，  
惠請貴里協助公告及宣傳，請查照。

說明：

- 一、本中心111年8月2日（星期二）下午7時至9時於新北市永和區溪洲市民活動中心禮堂辦理「永和區上溪里都更法令說明會」。
- 二、為利民眾踴躍參與本場都市更新法令說明會，請貴里協助張貼公告及宣傳。

正本：新北市永和區上溪里辦公處

副本：新北市政府都市更新處

交換識記  
111/07/26 09:09

本案依分層負責規定授權業務主管決行

李培賓 更新發展科



1114679110 (2022/07/26)

第1頁 共1頁

附件

### 附件三：都更法令說明會開會通知（仁愛里）（新北住都綜經字第1111387410號函）

檔 號：  
保存年限：

#### 新北市住宅及都市更新中心 函

地址：231003新北市新店區北新路一段86號18樓  
承辦人：楊秋萍  
電話：(02)29571999 分機277  
傳真：(02)29581068  
電子信箱：aq4922@nthurc.org.tw

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國111年7月25日  
發文字號：新北住都綜經字第1111387410號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：函知本中心辦理「永和區仁愛里都更法令說明會」事宜，  
惠請貴里協助公告及宣傳，請查照。

說明：

- 一、本中心111年8月9日(星期二)下午7時至9時於新北市永和區溪洲市民活動中心禮堂辦理「永和區仁愛里都更法令說明會」。
- 二、為利民眾踴躍參與本場都市更新法令說明會，請貴里協助張貼公告及宣傳。

正本：新北市永和區仁愛里辦公處  
副本：新北市政府都市更新處

交換戳記  
111/07/28 09:14

本案依分層負責規定授權業務主管決行

臺灣資訊  
更新發展科  
  
1114679111 (2022/07/26)

## 附件

### 附件四：法令說明會照片

	
法令說明會照片 (1)	法令說明會照片 (2)
	
法令說明會照片 (3)	法令說明會照片 (4)
	
法令說明會照片 (5)	法令說明會照片 (6)

## 附件



## 附件

### 附件五：新北市政府同意由新北市住宅及都市更新中心主導推動「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」公辦都更事宜（新北府城更字第 1124621824 號函）

檔 號：  
保存年限：

#### 新北市政府 函

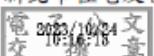
地址：220678新北市板橋區漢生東路266號  
1.2樓  
承辦人：林瑞賢  
電話：(02)29506206 分機513  
傳真：(02)29506556  
電子信箱：ag0990@ntpc.gov.tw

受文者：新北市住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年10月24日  
發文字號：新北府城更字第1124621824號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：投資計畫書（請至附件下載區 ([https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)) 下載檔案，共有1個附件，驗證碼：2473YMCVA）

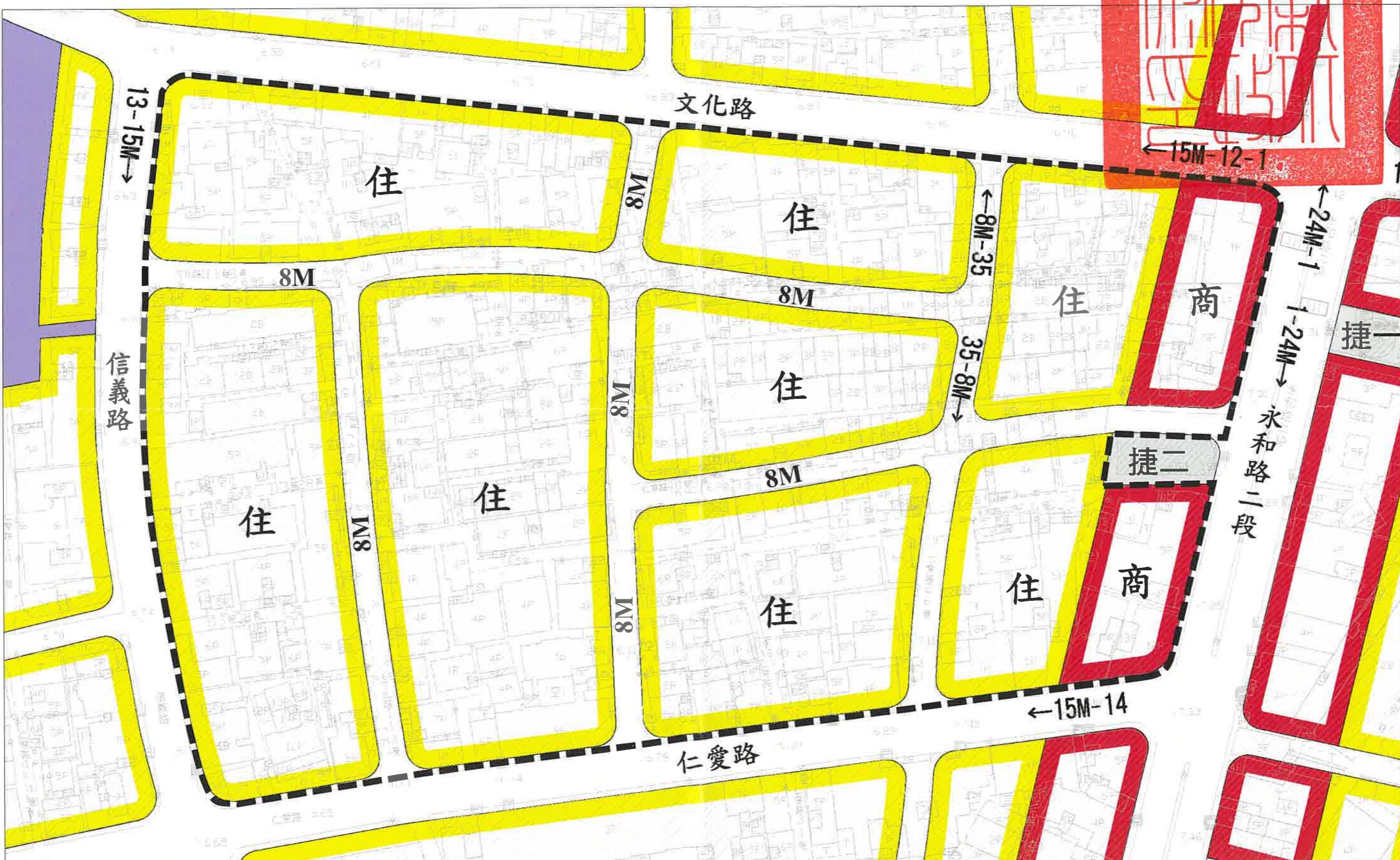
主旨：核定所報「新北市永和頂溪捷運周邊公辦都更案」投資計畫，並同意貴中心主導推動公辦都更事宜，復請查照。

說明：依新北市住宅及都市更新中心設置自治條例第22條規定及  
都市更新條例第12條第1項第2款規定辦理暨復貴中心112年  
9月19日新北住都綜企字第1121830748號函。

正本：新北市住宅及都市更新中心  
副本：

# 核定實施

變更新北市永和區頂溪捷運站西側都市更新計畫（策略性更新地區）範圍圖



更新地區

比例尺:1/1000

